

临沂市人民政府文件

临政发〔2013〕35号

临沂市人民政府 关于公布临沂市城区土地级别调整 与基准地价更新成果的通知

兰山区、罗庄区、河东区人民政府，市政府各部门、各直属机构，临沂高新技术产业开发区管委会，临沂经济技术开发区管委会，临沂临港经济开发区管委会：

根据《中华人民共和国土地管理法》、《城镇土地定级规程》和《城镇土地估价规程》要求，我市完成了新一轮城区土地级别调整与基准地价更新工作。更新成果已经山东省国土资源厅《关于临沂市城区土地级别调整与基准地价更新成果的批复》（鲁国土资字〔2013〕1097号）文件批复。现将临沂市城区(含市区建制镇)、临沂临港经济开发区、市蒙山旅游区的基

准地价更新成果予以公布。

本文件自 2013 年 10 月 1 日起执行，原《临沂市人民政府关于公布临沂市城区土地级别调整与基准地价更新成果的通知》（临政发〔2010〕39 号）同时废止。

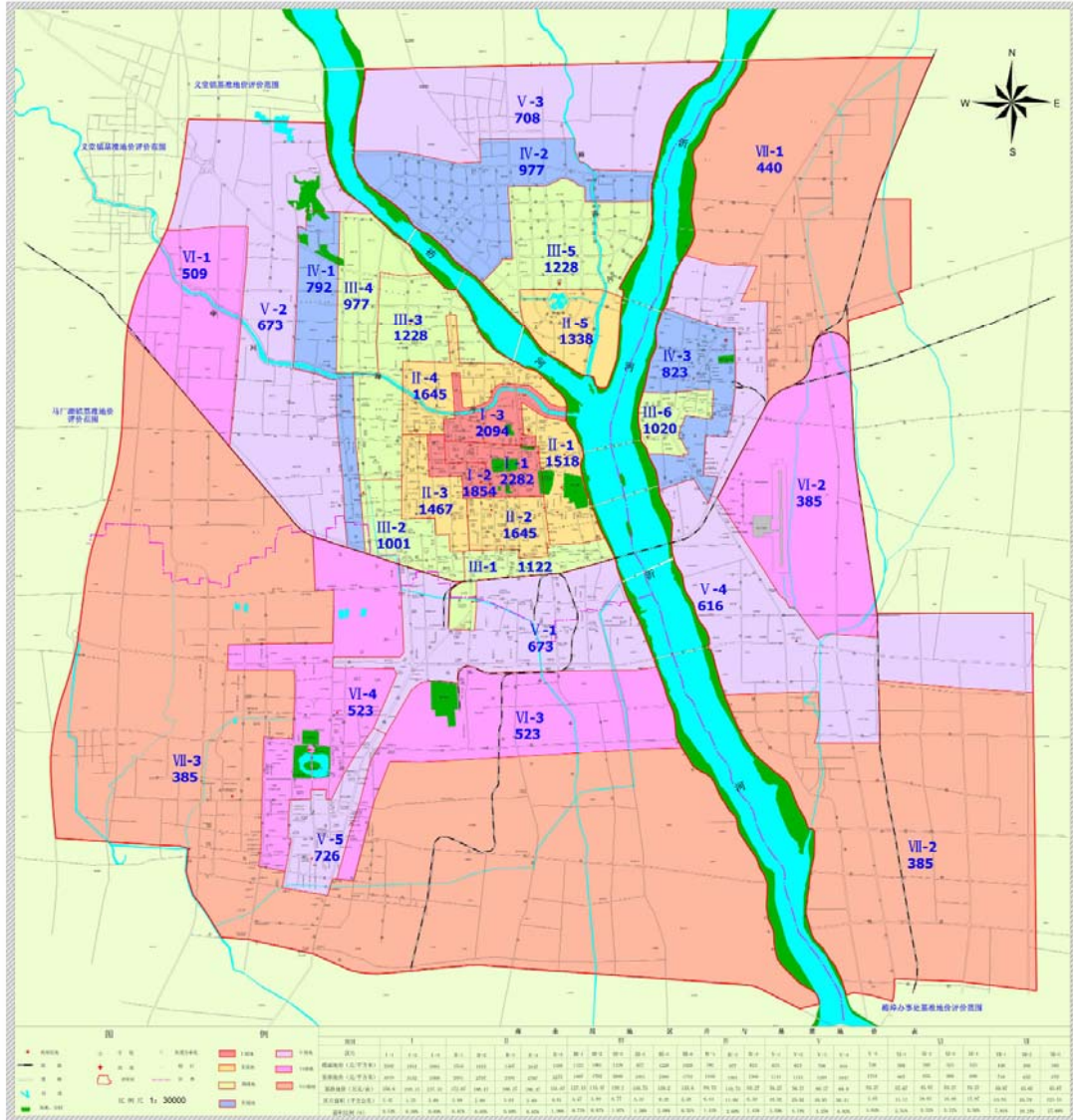
- 附件：
1. 临沂市城区商业用地土地级别与基准地价图
 2. 临沂市城区住宅用地土地级别与基准地价图
 3. 临沂市城区工业用地土地级别与基准地价图
 4. 临沂市城区基准地价更新成果表
 5. 临沂市三区建制镇基准地价成果表
 6. 临港经济开发区级别基准地价表
 7. 蒙山旅游区级别基准地价表

临沂市人民政府

2013 年 9 月 29 日

附件 1

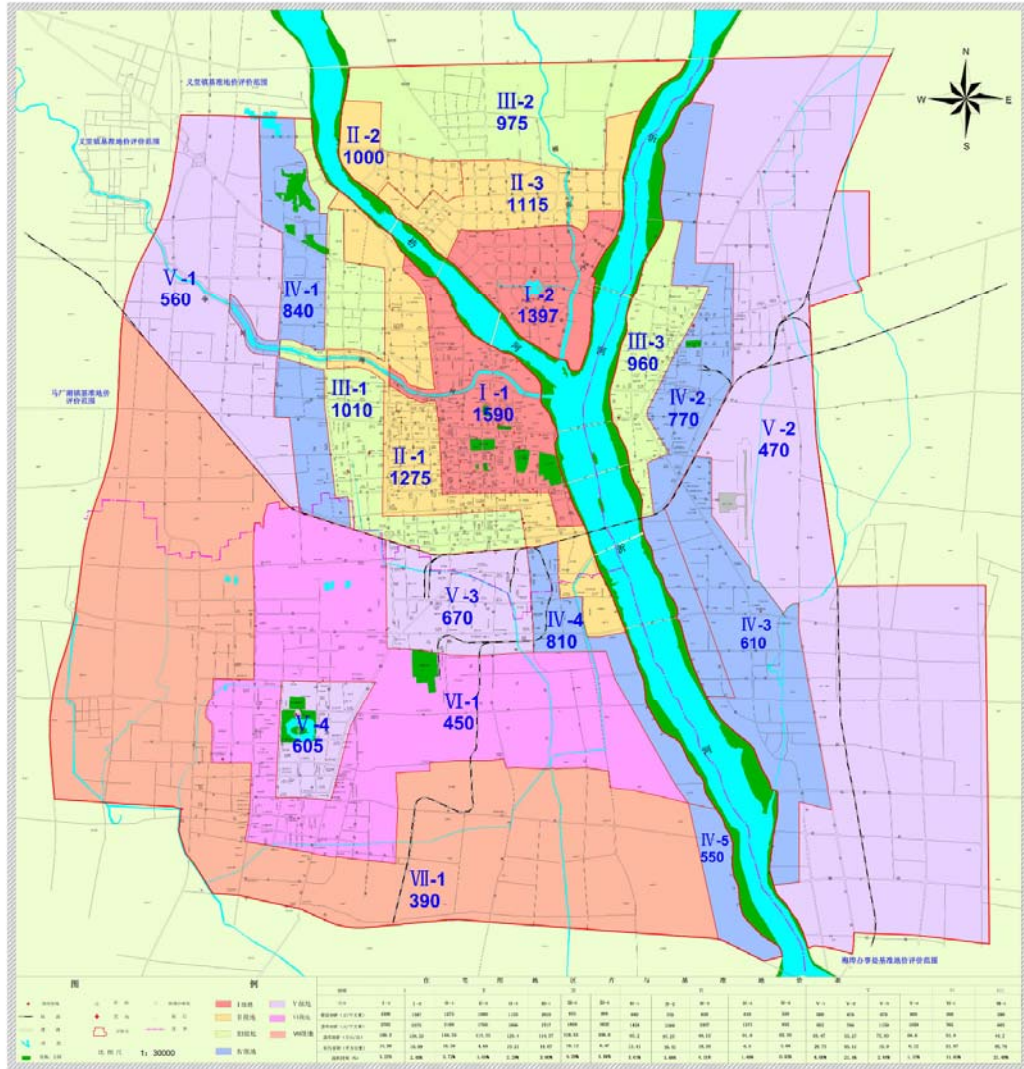
临沂市城区商业用地土地级别与基准地价图



临沂市国土资源局 二〇一三年七月

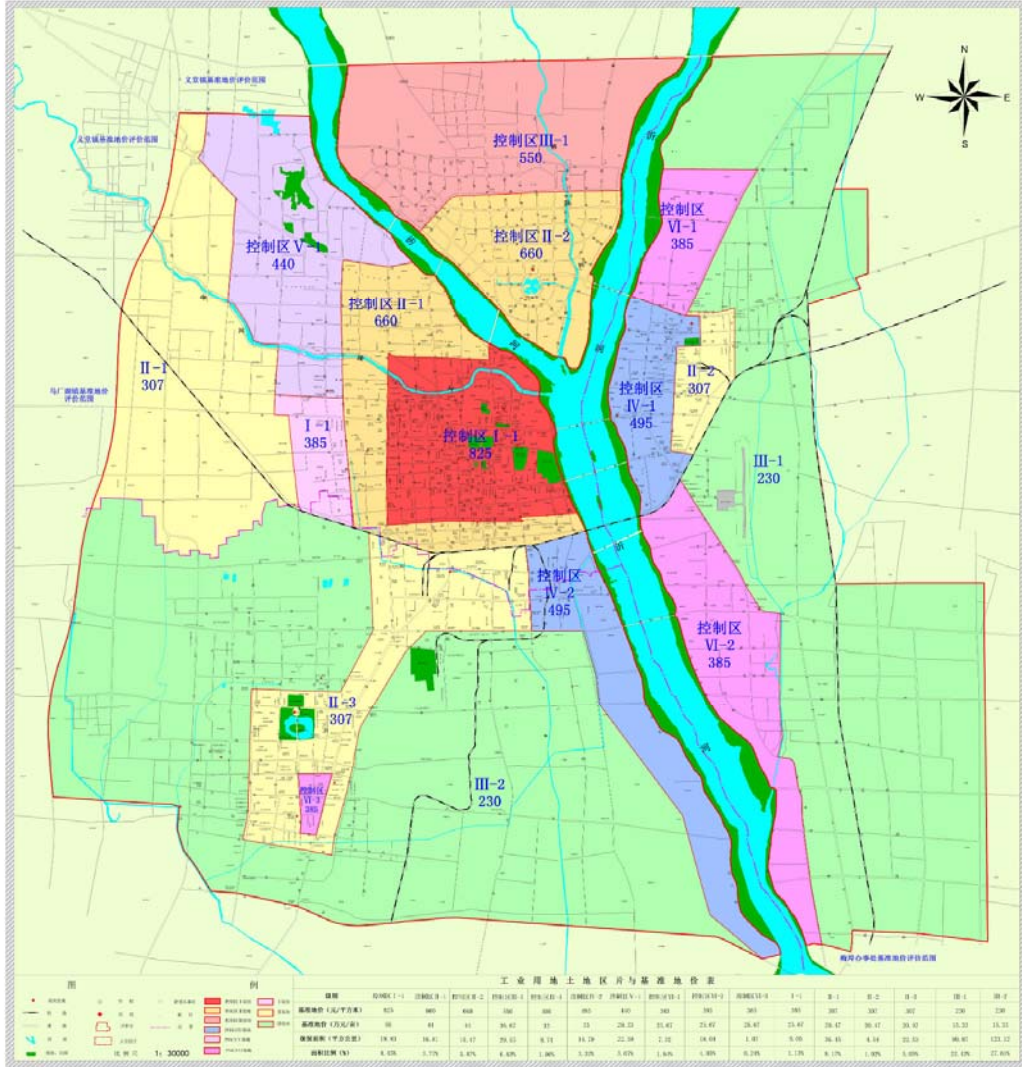
附件 2

临沂市城区住宅用地土地级别与基准地价图



附件 3

临沂市城区工业用地土地级别与基准地价图



附件 4

临沂市城区商业用地区片基准地价成果表

级别	区片	楼面地价	基准地价	
		元/m ²	元/m ²	万元/亩
I	I-1	2282	3879	258.6
	I-2	1854	3152	210.13
	I-3	2094	3560	237.33
II	II-1	1518	2581	172.07
	II-2	1645	2797	186.47
	II-3	1467	2494	166.27
	II-4	1645	2797	186.47
	II-5	1338	2275	151.67
III	III-1	1122	1907	127.13
	III-2	1001	1702	113.47
	III-3	1228	2088	139.2
	III-4	977	1661	110.73
	III-5	1228	2088	139.2
	III-6	1020	1734	115.6
IV	IV-1	792	1346	89.73
	IV-2	977	1661	110.73
	IV-3	823	1399	93.27
V	V-1	673	1144	76.27
	V-2	673	1144	76.27
	V-3	708	1204	80.27
	V-4	616	1047	69.8
	V-5	726	1234	82.27
VI	VI-1	509	865	57.67
	VI-2	385	655	43.67
	VI-3	523	889	59.27
	VI-4	523	889	59.27
VII	VII-1	440	748	49.87
	VII-2	385	655	43.67
	VII-3	385	655	43.67

临沂市城区住宅用地区片基准地价成果表

级别	区片	楼面地价	基准地价	
		元/m ²	元/m ²	万元/亩
I	I-1	1590	2703	180.2

	I-2	1397	2375	158.33
II	II-1	1275	2168	144.53
	II-2	1000	1700	113.33
	II-3	1115	1896	126.4
III	III-1	1010	1717	114.47
	III-2	975	1658	110.53
	III-3	960	1632	108.8
IV	IV-1	840	1428	95.2
	IV-2	770	1309	87.27
	IV-3	610	1037	69.13
	IV-4	810	1377	91.8
	IV-5	550	935	62.33
V	V-1	560	952	63.47
	V-2	470	799	53.27
	V-3	670	1139	75.93
	V-4	605	1029	68.6
VI	VI-1	450	765	51
VII	VII-1	390	663	44.2

临沂市城区工业用地区片基准地价成果表

级别	区片	基准地价	
		元/m ²	万元/亩
控制区 I	控制区 I-1	825	55
控制区 II	控制区 II-1	660	44
	控制区 II-2	660	44
控制区 III	控制区 III-1	550	36.67
控制区 IV	控制区 IV-1	495	33
	控制区 IV-2	495	33
控制区 V	控制区 V-1	440	29.33
控制区 VI	控制区 VI-1	385	25.67
	控制区 VI-2	385	25.67
	控制区 VI-3	385	25.67
I	I-1	385	25.67
II	II-1	307	20.47
	II-2	307	20.47
	II-3	307	20.47
III	III-1	230	15.33
	III-2	230	15.33

基准地价的内涵

临沂市城区及城区外延建制镇驻地本次更新的基准地价内涵为：在城镇规划区范围内，对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的士地，按照商业、住宅、工业等用途，分别评估确定的某一估价期日法定最高年期土地使用权区域平均价格。具体包括以下内容：

(1) 土地权利状况为完整的国有土地使用权。

(2) 容积率：设定标准容积率，商业用地 1.7，住宅用地 1.7，工业用地 0.6。

(3) 土地使用年期为各类用地法定最高年期，即商业用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年。

(4) 开发程度设定

商业、住宅两种用途土地平均开发程度均设定为一、二、三、四级为“七通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、供暖、供气以及场地平整），五、六、七级为“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）；

工业用地平均开发程度设定为工业控制区内为“七通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、供暖、供气以及场地平整），工业控制区外为“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）。

临沂市城区外延建制镇驻地土地平均开发程度均设定为“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）。

(5) 基准日：2013 年 1 月 1 日。

(6) 土地还原利率：商业用地 7.62%；住宅用地 6.32%；工业用地 5.49%。

附件 5

临沂市三区建制镇基准地价成果表

县区	乡镇	商业用地				住宅用地				工业用地			
		一级		二级		一级		二级		一级		二级	
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
兰山区	白沙埠镇	680	45.33	600	40	600	40	520	34.67	272	18.13	256	17.07
	枣沟头镇	462	30.8	420	28	443	29.53	410	27.33	272	18.13	256	17.07
	半程镇	462	30.8	420	28	443	29.53	410	27.33	272	18.13	256	17.07
	李官镇	447	29.8	411	27.4	435	29	402	26.8	272	18.13	256	17.07
	朱保	462	30.8	420	28	443	29.53	410	27.33	272	18.13	256	17.07
	方城镇	340	22.67	273	18.2	290	19.33	268	17.87	272	18.13	256	17.07
	新桥	340	22.67	273	18.2	290	19.33	268	17.87	272	18.13	256	17.07
	汪沟镇	340	22.67	273	18.2	290	19.33	268	17.87	272	18.13	256	17.07
罗庄区	傅庄办事处	324	21.6	306	20.4	306	20.4	291	19.4	188	12.53	182	12.13
	汤庄	324	21.6	297	19.8	306	20.4	291	19.4	188	12.53	182	12.13
	册山办事处	315	21	297	19.8	297	19.8	279	18.6	188	12.53	182	12.13
	沂堂镇	315	21	297	19.8	297	19.8	279	18.6	188	12.53	182	12.13
	黄山镇	315	21	297	19.8	297	19.8	279	18.6	188	12.53	182	12.13
	褚墩镇	330	22	297	19.8	297	19.8	279	18.6	188	12.53	182	12.13
河东区	汤头办事处	750	50	680	45.33	650	43.33	550	36.67	185	12.33	168	11.2
	太平办事处	324	21.6	306	20.4	306	20.4	291	19.4	185	12.33	168	11.2
	相公办事处	330	22	309	20.6	309	20.6	300	20	185	12.33	168	11.2
	凤凰岭办事处	324	21.6	306	20.4	306	20.4	291	19.4	185	12.33	168	11.2
	八湖镇	315	21	297	19.8	297	19.8	279	18.6	185	12.33	168	11.2
	郑旺镇	324	21.6	306	20.4	306	20.4	291	19.4	185	12.33	168	11.2
	汤河镇	324	21.6	306	20.4	306	20.4	291	19.4	185	12.33	168	11.2
	刘店子	315	21	297	19.8	297	19.8	279	18.6	185	12.33	168	11.2
	葛沟	315	21	297	19.8	297	19.8	279	18.6	185	12.33	168	11.2

基准地价的内涵

本次调整，临沂市三区建制镇驻地基准地价内涵界定为：

①土地权利状况为完整的国有土地使用权。

②土地使用年期为各类用地法定最高年期，即商业用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年。

③标准容积率设定为：商业用地 1.2，住宅用地 1.0，工业用地 0.6。

④开发程度设定

一级地：“四通一平”（通路、通电、通讯、通上水）；

二级地：“三通一平”（通路、通电、通讯）。

⑤基准日：2013年1月1日。

⑥土地还原利率 6%。

附件 6

临港经济开发区级别基准地价表

类型 级别	商业用地		住宅用地		工业用地	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I	600	40	520	34.67	240	16
II	450	30	400	26.67	150	10
III	350	23.33	300	20	117	7.8

注：工业用地基准地价不包含 22.5 元/m²的耕地占用税。

临港经济开发区驻地基准地价的内涵

- ①土地权利状况为完整的国有土地使用权；
- ②容积率：设定标准容积率，商业用地 1.2，住宅用地 1.2，工业用地 0.6；
- ③土地使用年期：土地使用年期为各类用地法定最高年期，即商业用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年；
- ④开发程度设定：商业、住宅、工业三种用途土地平均开发程度均设定为一级为“六通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、供气以及场地平整）；二级为“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）；三级为“四通一平”（包括通路、供电、通讯、供水以及场地平整）；
- ⑤基准日：2013 年 1 月 1 日；
- ⑥土地还原利率：6%。

临港经济开发区建制镇驻地级别基准地价表

土地类型	建制镇 级别	团林镇		壮岗镇		朱芦镇	
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
商业用地	I	285	19	285	19	285	19
	II	213	14.2	213	14.2	213	14.2
住宅用地	I	235	15.67	235	15.67	235	15.67
	II	187	12.47	187	12.47	187	12.47
工业用地	I	127	8.47	127	8.47	127	8.47
	II	112	7.47	112	7.47	112	7.47

注：工业用地基准地价不含 22.5 元/m²的耕地占用税。

临港经济开发区建制镇驻地基准地价的内涵

- ①土地权利状况为完整的国有土地使用权。
- ②土地使用年期为各类用地法定最高年期，即商业用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年。
- ③标准容积率设定：商业用地 1.0，住宅用地 0.8，工业用地 0.6。
- ④开发程度设定：一级地：“四通一平”（通路、通电、通上水、通讯）；二级地：“三通一平”（通路、通电、通讯）。
- ⑤基准日：2013 年 1 月 1 日。
- ⑥土地还原利率 6%。

附件 7

蒙山旅游区级别基准地价表

级别 \ 类型	商业用地		住宅用地	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I	450	30.00	300	20
II	400	26.67	260	17.33

2、蒙山旅游区驻地基准地价的内涵

①土地权利状况为完整的国有土地使用权；

②容积率：设定标准容积率，商业用地 1.2，住宅用地 1.2，工业用地 0.6；

③土地使用年期：土地使用年期为各类用地法定最高年期，即商业用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年；

④开发程度设定：商业、住宅两种用途土地平均开发程度均设定为一级为“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）；二级为“四通一平”（包括通路、供电、通讯、供水以及场地平整）；

⑤基准日：2013 年 1 月 1 日；

⑥土地还原利率：6%。

蒙山旅游区建制镇驻地级别基准地价表

级别 \ 类型	商业用地		住宅用地		工业用地	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I	360	24	300	20	200	13.33
II	270	18	260	17.33	165	11

2、蒙山旅游区建制镇驻地基准地价的内涵

①土地权利状况为完整的国有土地使用权。

②土地使用年期为各类用地法定最高年期，即商业用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年。

③标准容积率设定：商业用地 1.0，住宅用地 1.0，工业用地 0.6。

④开发程度设定：一级地、二级地均为“四通一平”（通路、通电、供水、通讯）；

⑤基准日：2013 年 1 月 1 日。

⑥土地还原利率 6%。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市
法院，市检察院，临沂军分区。各人民团体。

临沂市人民政府办公室

2013年9月29日印发
