

临沂市人民政府

临政字〔2016〕135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，临沂商城管委会，蒙山旅游区管委会，临沂综合保税区管委会：

根据《中华人民共和国土地管理法》、《城镇土地分等定级规程》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。更新成果已于2016

年9月14日经市政府第86次常务会议研究同意，并于9月22日经省国土资源厅专家组验收通过。现将临沂市城区（含市区建制镇）、临沂临港经济开发区、蒙山旅游区的土地级别调整与基准地价更新成果予以公布。

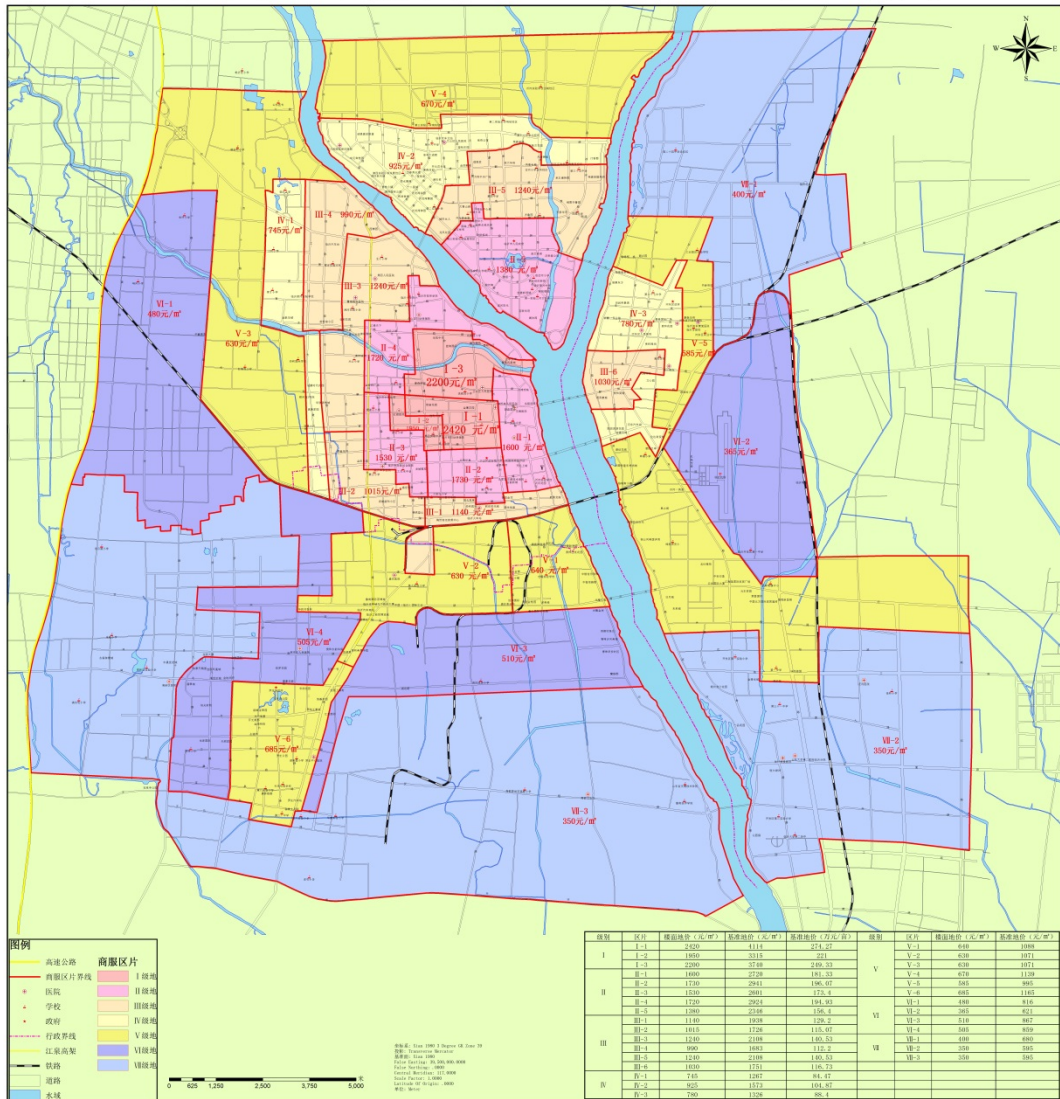
- 附件：
1. 临沂市城区商服用地土地级别与基准地价图
 2. 临沂市城区住宅用地土地级别与基准地价图
 3. 临沂市城区工业用地土地级别与基准地价图
 4. 临沂市城区基准地价更新成果表
 5. 临沂市城区外延建制镇驻地基准地价成果表
 6. 临沂市三区建制镇驻地基准地价成果表
 7. 临沂临港经济开发区基准地价成果表
 8. 蒙山旅游区基准地价成果表

临沂市人民政府

2016年9月30日

附件 1

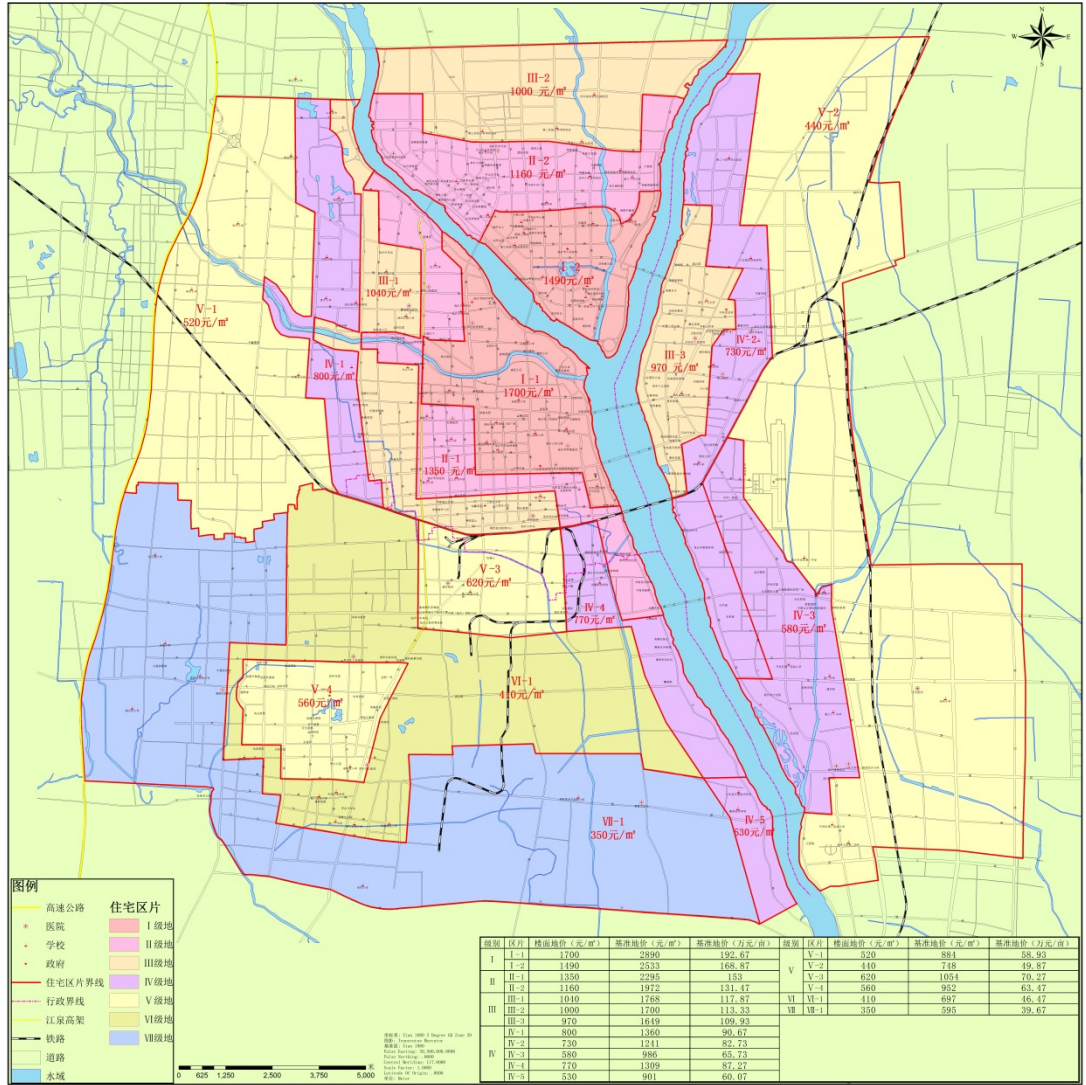
临沂市城区商服用地土地级别与基准地价图



临沂市国土资源局 二〇一六年六月

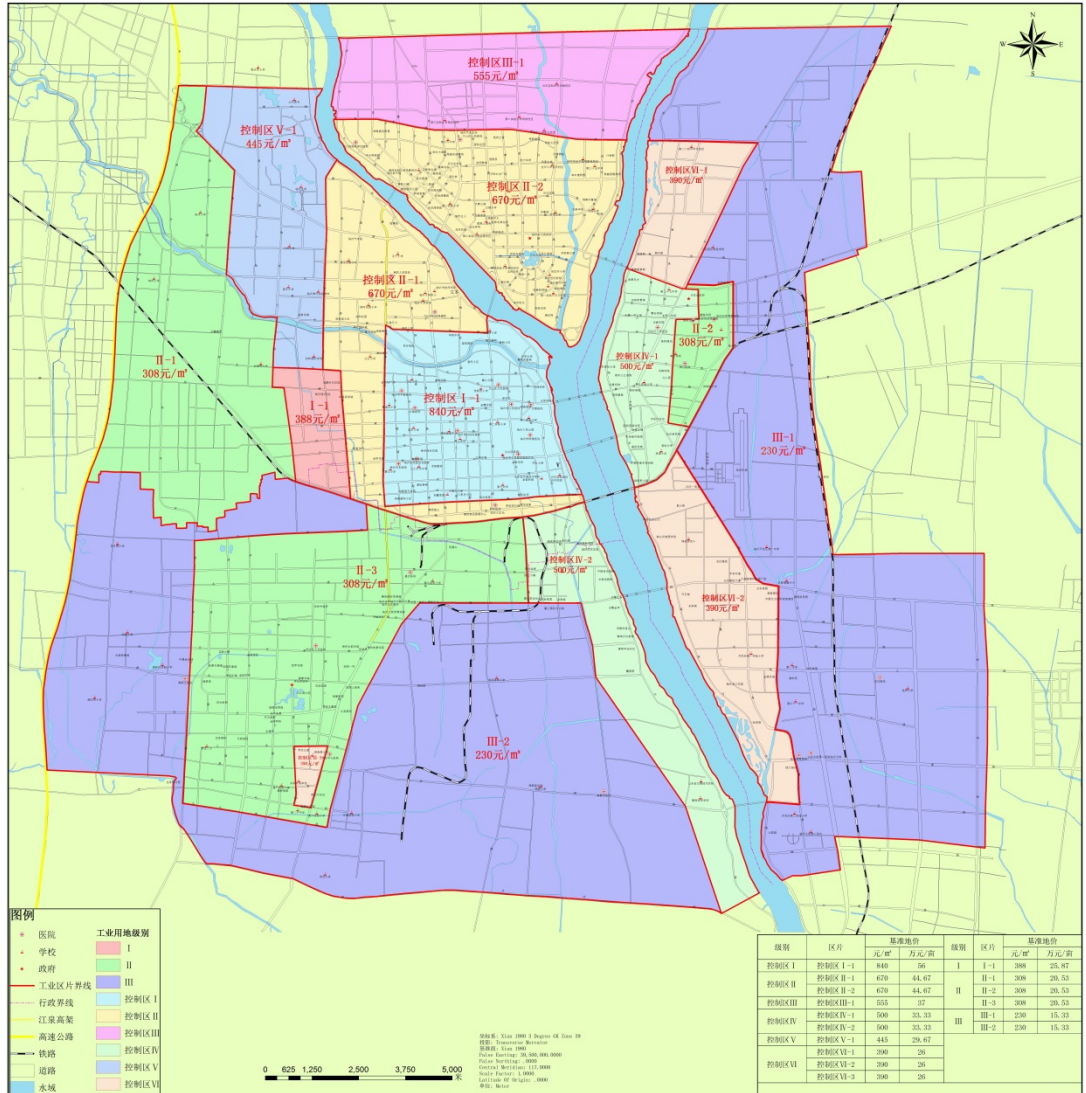
附件 2

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



临沂市国土资源局 二〇一六年六月

附件 4

临沂市城区商服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	2420	4114	274.27
	I-2	1950	3315	221
	I-3	2200	3740	249.33
II	II-1	1600	2720	181.33
	II-2	1730	2941	196.07
	II-3	1530	2601	173.4
	II-4	1720	2924	194.93
	II-5	1380	2346	156.4
III	III-1	1140	1938	129.2
	III-2	1015	1726	115.07
	III-3	1240	2108	140.53
	III-4	990	1683	112.2
	III-5	1240	2108	140.53
	III-6	1030	1751	116.73
IV	IV-1	745	1267	84.47
	IV-2	925	1573	104.87
	IV-3	780	1326	88.4
V	V-1	640	1088	72.53
	V-2	630	1071	71.4
	V-3	630	1071	71.4
	V-4	670	1139	75.93
	V-5	585	995	66.33
	V-6	685	1165	77.67
VI	VI-1	480	816	54.4
	VI-2	365	621	41.4
	VI-3	510	867	57.8
	VI-4	505	859	57.27
VII	VII-1	400	680	45.33
	VII-2	350	595	39.67
	VII-3	350	595	39.67

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	1700	2890	192.67
	I-2	1490	2533	168.87
II	II-1	1350	2295	153
	II-2	1200	2040	136
III	III-1	1040	1768	117.87
	III-2	1000	1700	113.33
	III-3	970	1649	109.93
IV	IV-1	800	1360	90.67
	IV-2	730	1241	82.73
	IV-3	580	986	65.73
	IV-4	770	1309	87.27
	IV-5	530	901	60.07
V	V-1	520	884	58.93
	V-2	440	748	49.87
	V-3	620	1054	70.27
	V-4	560	952	63.47
VI	VI-1	410	697	46.47
VII	VII-1	350	595	39.67

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		级别	区片	基准地价	
		元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
控制区 I	控制区 I-1	840	56	I	I-1	388	25.87
控制区 II	控制区 II-1	670	44.67	II	II-1	308	20.53
	控制区 II-2	670	44.67		II-2	308	20.53
控制区 III	控制区 III-1	555	37		II-3	308	20.53
控制区 IV	控制区 IV-1	500	33.33	III	III-1	230	15.33
	控制区 IV-2	500	33.33		III-2	230	15.33
控制区 V	控制区 V-1	445	29.67				
控制区 VI	控制区 VI-1	390	26				
	控制区 VI-2	390	26				
	控制区 VI-3	390	26				

本次临沂市城区及城区外延建制镇驻地基准地价内涵包括以下内容：

(1) 土地权利状况为完整的国有土地使用权。

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

(3) 标准容积率设定：商服用地 1.7，住宅用地 1.7，工业用地 1.0。

(4) 开发程度设定：

商服、住宅两种用途土地平均开发程度均设定为一、二、三、四级是“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、七级是“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是“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），工业控制区外是“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）。

城区外延建制镇驻地商服、住宅和工业用地平均开发程度设定为“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：2016 年 1 月 1 日。

(6) 土地还原率：商服用地 6.73%；住宅用地 5.62%；工业用地 4.95%。

附件 5

临沂市城区外延建制镇驻地基准地价成果表

乡镇	商服用地			住宅用地			工业用地	
	楼面地价	基准地价		楼面地价	基准地价		基准地价	
	元/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
义堂镇	630	1071	71.4	520	884	58.93	308	20.53
马厂湖镇	355	604	40.27	352	598	39.87	272	18.13
梅埠街道	355	604	40.27	430	731	48.73	230	15.33
朝阳街道	355	604	40.27	430	731	48.73	230	15.33
白沙埠镇	430	731	48.73	420	714	47.6	282	18.8

附件 6

临沂市三区建制镇驻地基准地价成果表

区	驻地	商服用地				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	枣园镇	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
	义堂镇朱保	462	30.8	420	28	443	29.53	410	27.33	272	18.13	256	17.07
	方城镇	333	22.2	262	17.47	284	18.93	257	17.13	272	18.13	256	17.07
	方城镇新桥	333	22.2	262	17.47	284	18.93	257	17.13	272	18.13	256	17.07
	汪沟镇	333	22.2	262	17.47	284	18.93	257	17.13	272	18.13	256	17.07
罗庄区	傅庄街道	324	21.6	306	20.4	306	20.4	291	19.4	188	12.53	182	12.13
	傅庄街道汤庄	324	21.6	297	19.8	306	20.4	291	19.4	188	12.53	182	12.13
	册山街道	309	20.6	285	19	291	19.4	268	17.87	188	12.53	182	12.13
	沂堂镇	309	20.6	285	19	291	19.4	268	17.87	188	12.53	182	12.13
	黄山镇	309	20.6	285	19	291	19.4	268	17.87	188	12.53	182	12.13
	褚墩镇	323	21.53	285	19	291	19.4	268	17.87	188	12.53	182	12.13
河东区	汤头街道	788	52.53	694	46.27	683	45.53	561	37.4	189	12.6	170	11.33
	太平街道	324	21.6	306	20.4	306	20.4	291	19.4	185	12.33	168	11.2
	相公街道	330	22	309	20.6	309	20.6	300	20	185	12.33	168	11.2
	凤凰岭街道	324	21.6	306	20.4	306	20.4	291	19.4	185	12.33	168	11.2
	八湖镇	309	20.6	285	19	291	19.4	268	17.87	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
	八湖镇刘店子	309	20.6	285	19	291	19.4	268	17.87	185	12.33	168	11.2
	汤头街道葛沟	309	20.6	285	19	291	19.4	268	17.87	185	12.33	168	11.2

本次临沂市三区建制镇驻地基准地价内涵包括以下内容：

(1) 土地权利状况为完整的国有土地使用权。

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

(3) 标准容积率设定：商服用地 1.4，住宅用地 1.3，工业用地 1.0。

(4) 开发程度设定：

一级为“五通一平”（通路、供电、供水、排水、通讯和场地平整），二级为“三通一平”（通路、供电、通讯和场地平整）。

(5) 基准日：2016 年 1 月 1 日。

(6) 土地还原率：商服用地 5.73%、住宅用地 4.82%，工业用地 4.45%。

附件 7

临沂临港经济开发区基准地价成果表（管委会驻地）

类型 级别	商服用地		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	570	38	500	33.33	247	16.47
II	420	28	375	25	152	10.13
III	322	21.47	275	18.33	119	7.93

临港经济开发区管委会驻地基准地价内涵包括以下内容：

①土地权利状况为完整的国有土地使用权；

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

③标准容积率设定：商服用地 1.3，住宅用地 1.3，工业用地 1.0；

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是“六通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、供气以及场地平整）；二级是“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）；三级是“四通一平”（包括通路、供电、通讯、供水以及场地平整）；

⑤基准日：2016 年 1 月 1 日；

⑥土地还原率：商服用地 6.23%，住宅用地 5.22%，工业用地 4.7%。

临沂临港经济开发区基准地价成果表（建制镇驻地）

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
商服用地	I	275	18.33	275	18.33	275	18.33
	II	200	13.33	200	13.33	200	13.33
住宅用地	I	228	15.2	228	15.2	228	15.2
	II	180	12	180	12	180	12
工业用地	I	132	8.8	132	8.8	132	8.8
	II	115	7.67	115	7.67	115	7.67

临港经济开发区建制镇驻地基准地价内涵包括以下内容：

①土地权利状况为完整的国有土地使用权。

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

③标准容积率设定：商服用地 1.0，住宅用地 1.0，工业用地 1.0。

④开发程度设定：一级为“四通一平”（通路、供电、供水、通讯），二级为“三通一平”（通路、供电、通讯）。

⑤基准日：2016 年 1 月 1 日。

⑥土地还原率：商服用地 5.73%，住宅用地 4.82%，工业用地 4.45%。

附件 8

蒙山旅游区基准地价成果表（管委会驻地）

级别 \ 类型	商服用地		住宅用地	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I	400	26.67	400	26.67
II	320	21.33	320	21.33

蒙山旅游区管委会驻地基准地价内涵包括以下内容：

①土地权利状况为完整的国有土地使用权；

②土地使用年期为各类用地法定最高年期，即商服用地 40 年，住宅用地 70 年；

③标准容积率设定：商服用地 1.2，住宅用地 1.2；

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是“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）；二级是“四通一平”（包括通路、供电、通讯、供水以及场地平整）；

⑤基准日：2016 年 1 月 1 日；

⑥土地还原率：商服用地 6.23%，住宅用地 5.22%。

蒙山旅游区基准地价成果表（建制镇驻地）

类型 级别	商服用地		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	350	23.33	200	13.33
II	270	18	260	17.33	165	11

蒙山旅游区建制镇驻地（柏林镇）基准地价内涵包括以下内容：

①土地权利状况为完整的国有土地使用权。

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

③标准容积率设定：商服用地 1.0，住宅用地 1.0，工业用地 1.0。

④开发程度设定：一级、二级均为“四通一平”（通路、供电、供水、通讯）；

⑤基准日：2016 年 1 月 1 日。

⑥土地还原率：商服用地 5.73%、住宅用地 4.82%、工业用地 4.45%。

