

冠县人民政府文件

冠政土字〔2024〕34号

签发人：张庆辉

冠县人民政府 关于公布城区及十二个建制镇镇区土地级别 与基准地价更新成果的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县经济开发区管委会，县直各有关部门：

我县城区及东古城镇、定远寨镇、清水镇、柳林镇、北馆陶镇、贾镇、店子镇、辛集镇、桑阿镇、甘官屯镇、范寨镇、梁堂镇十二个建制镇镇区土地级别调整与基准地价更新工作于2024年8月23日通过省、市专家组验收，现将上述区域调整后的基准地价公布如下。

本通知自公布之日起执行，《冠县人民政府关于公布城区及十一个建制镇镇区土地级别与基准地价更新成果的通知》

(冠政土字〔2020〕16号)同时废止。

- 附件：
1. 冠县城区土地级别与基准地价更新范围、级别划分以及基准地价内涵
 2. 冠县城区基准地价标准
 3. 冠县十二个建制镇镇区土地级别与基准地价更新范围、级别划分以及基准地价内涵
 4. 冠县十二个建制镇镇区基准地价标准

冠县人民政府

2024年9月28日

附件 1:

冠县城区土地级别与基准地价更新范围、 级别划分以及基准地价内涵

一、土地级别与基准地价的更新范围

东至中天路、邯济铁路、胜利渠、开发边界(烟庄街道)、老 309 国道、刘辛庄村沟渠、团结路、东环路、开发边界(西十里营村),南至南环路、武训大道、南环路南约 700 米,西至西环路、文杏堂路、西外环路、邯济铁路、西环路,北至济聊高速。评价区总面积 6515.44 公顷。

二、各用途土地级别的划分

(一) 商服用地级别的划分

商服用地一级地范围大致为东至工业路-白杨路-建设路-冠宜春路-清泉路,南至滨河路,西至教育路西侧沿街商铺(滨河路至振兴路段)-教育路-三里街-红旗路,北至冉子路,土地面积 338.85 公顷,占总面积 5.20%。

商服用地二级地范围大致为东至建设路-冉子路-清泉路-白杨路-兴华路-振兴路-嘉润公园小区-兴贸路-武训大道,南至团结路,西至西环路-清泉街道办事处西侧-西环路,北至邯济铁路,土地面积 776.78 公顷,占总面积 11.92%。

商服用地三级地由两个片区组成,一片区范围大致为东

至东环路-邯济铁路-文德路-清泉河湿地-东一路南延伸线，南至文杏堂路-体育场路-双拥路，西至西环路西侧南北规划道路-实验高中西侧-冠宜春路-唐固路-邯济铁路，北至红旗北路-杭州路-建设路-北环路-三千渠西侧道路-东提固村居民点-武训大道-济聊高速；二片区分布在烟庄街道办事处驻地，大致为东至烟白路-一千渠-开发边界（烟庄街道），南至开发边界（烟庄街道）-老 309 国道，西至华信物流西侧，北至兴义街，土地面积 2290.44 公顷，占总面积 35.16%。

商服用地四级地范围为三级地外围、评价范围内的其他区域，土地面积 3109.37 公顷，占总面积 47.72%。

（二）住宅用地级别的划分

住宅用地一级地范围大致为东至三千渠-滨河路-规划清泉路，南至团结路，西至西环路，北至振兴路-教育路-白杨路，土地面积 608.09 公顷，占总面积 9.33%。

住宅用地二级地范围大致为东至清泉路-白杨路-武训大道，南至文杏堂路-青年路-双拥路西延伸线，西至西环路西侧规划路-滨河路-实验高中西侧-唐固沟-唐固路-白杨路-西环路，北至邯济铁路，土地面积 1044.13 公顷，占总面积 16.02%。

住宅用地三级地由两个片区组成，一片区范围大致为东至武训大道-邯济铁路-文德路-清泉河湿地-东一路南延伸线，南至宏图路南支路-育才双语学校东-南环路南约 180 米，

西至西环路-文杏堂路-西外环路-邯济铁路，北至红旗北路-杭州路-建设路-北环路；二片区分布在烟庄街道办事处驻地区域，范围大致为东至烟白路，南至老 309 国道，西至华信物流西侧，北至兴义街，土地面积 1893.11 公顷，占总面积 29.06%。

住宅用地四级地范围为三级地外围、评价范围内的其他区域，土地面积 2970.11 公顷，占总面积 45.59%。

(三) 工矿仓储用地级别的划分

工业限制区范围大致为东至武训大道-冉子路-三千渠-兴贸路-武训大道，南至团结路-体育场路-清泉河绿化带-唐固沟，西至西环路，北至邯济铁路，土地面积 1028.73 公顷，占总面积 15.79%。

工矿仓储用地一级地大致为东至东环路，南至振兴路-武训大道-兴贸路，西至三千渠-冉子路-武训大道，北至邯济铁路，土地面积 507.26 公顷，占总面积 7.79%。

工矿仓储用地二级地大致为东至博陵路-邯济铁路-中天路-兴义街-胜利渠-开发边界(烟庄街道)，南至开发边界(烟庄街道)-老 309 国道-刘辛庄村沟渠-团结路，西至武训大道-振兴路-东环路-邯济铁路-三千渠，北至济聊高速，土地面积 1730.48 公顷，占总面积 26.56%。

工矿仓储用地三级地范围为二级地外围、评价范围内的其他区域，土地面积 3248.97 公顷，占总面积 49.86%。

(四) 公共管理与公共服务用地级别的划分

公共管理与公共服务用地一级地大致为东至三千渠-滨河路-规划清泉路，南至团结路，西至西环路，北至振兴路-教育路-白杨路，土地面积 608.09 公顷，占总面积 9.33%。

公共管理与公共服务用地二级地大致为东至东环路-冠宜春路-武训大道，南至双拥路-建设路-宏图路-体育场路-文杏堂路-青年路-双拥路，西至西环路西规划路-滨河路-清泉中学东侧道路-唐固沟-清泉街道办事处西侧-公安鉴定中心北侧-西环路，北至邯济铁路，土地面积 1441.85 公顷，占总面积 22.13%。

公共管理与公共服务用地三级地范围大致为东至中天路-邯济铁路-胜利渠-开发边界(烟庄街道)-老 309 国道-刘辛庄村沟渠-团结路-东一路南延伸线-宏图路南支路-武训大道，南至南环路南约 180 米，西至西环路-文杏堂路西延伸线-西外环路-邯济铁路，北至北济路-北环路，土地面积 3048.42 公顷，占总面积 46.79%。

公共管理与公共服务用地四级地范围为三级地外围、评价范围内的其他区域，土地面积 1417.08 公顷，占总面积 21.75%。

三、基准地价内涵

(一) 土地权利状况：完整的国有出让建设用地使用权。

(二) 估价期日：2023 年 1 月 1 日。

(三) 土地用途：商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地四类。

(四) 土地开发程度：商服用地、住宅用地，一、二、三级地为“七通一平”（供水、排水、供电、通讯、通路、供热、供气和场地平整），四级地为“五通一平”（供水、排水、供电、通讯、通路和场地平整）；工矿仓储用地，限制区、一级地为“七通一平”（供水、排水、供电、通讯、通路、供热、供气和场地平整），二、三级地为“五通一平”（供水、排水、供电、通讯、通路和场地平整）；公共管理与公共服务用地一、二级地为“七通一平”（供水、排水、供电、通讯、通路、供热、供气和场地平整），三、四级地为“五通一平”（供水、排水、供电、通讯、通路和场地平整）。

(五) 土地使用年期：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工矿仓储用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年。

(六) 平均容积率：商服用地为 1.6，住宅用地为 1.6，工矿仓储用地为 1.0，公共管理与公共服务用地为 1.5。

附件 2:

冠县城区基准地价标准

土地级别		一级	二级	三级	四级
商服用地	元/平方米	2100	1650	1050	675
	万元/亩	140	110	70	45
住宅用地	元/平方米	2025	1725	1125	750
	万元/亩	135	115	75	50
公共管理与公共服务用地	元/平方米	1125	930	675	510
	万元/亩	75	62	45	34
土地级别		限制区	一级	二级	三级
工矿仓储用地	元/平方米	435	330	255	225
	万元/亩	29	22	17	15

附件 3:

冠县十二个建制镇镇区土地级别与基准地价更新范围、级别划分以及基准地价内涵

一、冠县十二个建制镇镇区土地级别与基准地价更新范围、级别划分

建制镇名称	土地级别	土地级别界线	级别面积 (公顷)	级别比例 (%)	评价区面积 (公顷)
东古城镇	一	东至镇中学西, 南至中心小学南侧道路, 西至古北村东边界, 北至启明学校北侧路。	83.08	26.36%	315.14
	二	东至乡村振兴产业园, 南至东馆陶村南侧道路, 西至 106 国道, 北至济聊高速, 以上评价范围内, 一级地以外的区域。	232.06	73.64%	
定远寨镇	一	东至泰山石膏, 南至聚智路, 西至将军路以西 160 米, 北至邯济铁路。	258.09	34.97%	737.99
	二	东至滨河路, 南至济聊高速公路, 西至许马王朝营村道西 90 米, 北至邯济铁路, 以上评价范围内, 一级地以外的区域。	479.90	65.03%	
清水镇	一	东至 248 省道以东 40 米, 南至振清路以南 20 米, 西至冠清路, 北至垓码路。	56.08	25.06%	223.82
	二	东至清水镇中学以东 50 米, 南至振清路南 260 米, 西至后蒋寨村东, 北至盛通轴承, 以上评价范围内, 一级地以外的区域。	167.74	74.94%	
柳林镇	一	东至崇贤路, 南至供电所以南 120 米, 西至垓码路以西 90 米, 北至商贸路北 100 米。	89.92	34.06%	264.04
	二	东至镇中学东边界, 南至柳林轴承南边界, 西至垓码路西 400 米, 北至北环路, 以上评价范围内, 一级地以外的区域。	174.12	65.94%	
北馆陶镇	一	东至 323 省道, 南至文运路, 西至南关路西 270 米, 北至昌明路。	120.18	38.90%	308.94
	二	东至大杜路以东 140 米, 南至文运路南 150 米, 西至西关村西边界, 北至 323 省道-永动轴承, 以上评价范围内, 一级地以外的区域。	188.76	61.10%	
贾镇	一	东至供电所西侧, 南至南环路以北 70 米, 西至宇通汽车, 北至西庄路。	55.98	28.63%	195.56
	二	东至精诚传动机械, 南至东西赵路, 西至贾镇中心小学, 北至规划北环路, 以上评价范围内, 一级地以外的区域。	139.58	71.37%	
店子镇	一	东至 248 省道以东 150 米, 南至为政路以南 21 米, 西至无欲路, 北至晨省路-卫生院。	31.11	14.60%	213.10
	二	东至润昌交通设施, 南至得邦电力, 西至郭张固村村居西 320 米, 北至思齐路以北 160 米, 以上评价范围内, 一级地以外的区域。	181.99	85.40%	
辛集镇	一	东至辛集中学, 南至老十字街, 西至辛集客运站, 北至辛集中学。	41.60	17.66%	235.51
	二	东至岳阳公路, 南至第二人民医院, 西至后张官屯村, 北至丰收支渠, 以上评价范围内, 一级地以外的区域。	193.91	82.34%	
桑阿镇	一	东至东升纺织, 南至班桑路以南 100 米, 西至卫生院西, 北至润昌银行。	38.50	23.78%	161.91
	二	东至袁桑沟东 80 米, 南至风桑干沟, 西至新元纺织西侧, 北至谢家海村, 以上评价范围内, 一级地以外的区域。	123.41	76.22%	
甘官屯镇	一	东至镇中学东边界, 南至福园小区北侧, 西至民安路, 北至镇政府北边界。	16.22	18.65%	86.95
	二	东至畅通驾校, 南至和谐路, 西至文明路以西 70 米, 北至富强路以北 40 米, 以上评价范围内, 一级地以外的区域。	70.73	81.35%	
范寨镇	一	东至卫生院, 南至祁家务路, 西至镇政府西侧, 北至戴里庄路以南 130 米。	43.82	19.66%	222.85
	二	东至金桥养狐厂东边界, 南至乡发路以南 70 米, 西至戴里庄村东边界, 北至戴里庄村北边界, 以上评价范围内, 一级地以外的区域。	179.03	80.34%	
梁堂镇	一	东至教育路, 南至班桑路, 西至青年路, 北至于林头至寺梁路。	31.76	32.25%	98.48
	二	东至张线路, 南至班桑路以南 130 米, 西至青年路以西 100 米, 北至老二干渠, 以上评价范围内, 一级地以外的区域。	66.72	67.75%	

二、冠县十二个建制镇镇区基准地价内涵

(一) 土地权利状况：国有出让建设用地使用权。

(二) 估价期日：2023年1月1日。

(三) 土地用途：商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地四类。

(四) 土地开发程度：各建制镇各用途各级别均设定为“四通一平”（包括供水、供电、通讯、通路及场地平整）。

(五) 土地使用年期：各类用地法定最高使用年期，商服用地40年，住宅用地70年，工矿仓储用地50年，公共管理与公共服务用地50年。

(六) 平均容积率：各建制镇商服用地为1.3，住宅用地为1.0，工矿仓储用地为1.0，公共管理与公共服务用地为1.0。

附件 4:

冠县十二个建制镇镇区基准地价标准

建制镇名称		土地级别	商服用地		住宅用地		公共管理与公共服务用地		工矿仓储用地	
			元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一等建制镇	东古城镇 定远寨镇 清水镇	一级	555	37	525	35	367	24.5	225	15
		二级	465	31	405	27	285	19	210	14
二等建制镇	柳林镇 北馆陶镇 贾镇 店子镇	一级	525	35	480	32	336	22.4	210	14
		二级	435	29	384	25.6	270	18	195	13
三等建制镇	辛集镇 桑阿镇 甘官屯镇 范寨镇 梁堂镇	一级	495	33	450	30	315	21	195	13
		二级	405	27	366	24.4	255	17	180	12

注:冠县城镇土地级别与基准地价更新根据《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)标准,按一级类用地中的商服用地、住宅用地、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地等划分土地用途,评估确定基准地价。公共管理与公共服务用地中的机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地按照公共管理与公共服务用地基准地价进行评估;公用设施用地、公园与绿地级别按照公共管理与公共服务用地划分,价格参照工矿仓储用地进行评估。

冠县人民政府办公室

2024年9月28日印发

(共印20份)