

# 滨州市人民政府文件

滨政发〔2024〕3号

## 滨州市人民政府 关于公布滨州市市区城镇土地级别 与基准地价的通知

滨城区人民政府，滨州经济技术开发区、高新区管委会，市政府各部门、各直属事业单位，市属各大企业，各高等院校，中央、省驻滨各单位：

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》要求，我市依据《城镇土地分等定级规程》《城镇土地估价规程》对市区城镇土地级别与基准地价进行了调整，现将《滨州市市区城镇土地级别与基准地价更新成果》予以公布。

本通知自公布之日起执行，《滨州市人民政府关于公布滨州市市区城镇土地级别与基准地价的通知》（滨政发〔2020〕8号）同时

废止。

沾化区、北海经济开发区实行独立基准地价体系，其基准地价成果分别由沾化区人民政府、北海经济开发区管委会予以公布。

滨州市人民政府

2024年2月5日

(此件公开发布)

# 滨州市市区城镇土地级别与基准地价更新成果

## 一、基准地价基准日为 2023 年 1 月 1 日

## 二、土地级别与基准地价更新范围

### (一) 城区评价范围

北至北海大道、黄河十九路、东吕高速、永莘路、德大铁路，东至东海五路、韩墩总干渠，南至黄河大道，西至西外环路、渤海三十二路(沿黄河二路两侧向西延伸至小开河干渠)，评价区总面积 260.03 平方公里。

### (二) 高新区评价范围

北至新三路、打渔张新河(沿高十三路两侧向北延伸至黄河大桥)，东至小滨铁路，南至广青路，西至青田路、丰收河，评价区总面积 31.72 平方公里。

### (三) 滨城区乡镇基准地价评价范围

三河湖镇：北至陈家村，东至德大铁路，南至王立平村、王素先村，西至沙河、付家河，评价区总面积 4.86 平方公里。

秦皇台乡：北至园区二路，东至朝阳三路，南至鑫隆社区南侧沟渠，西至单滨路，评价区总面积 1.38 平方公里。

## 三、土地级别界线

城区采用分类定级，高新区、三河湖镇及秦皇台乡采用综合定

级。城区商业服务业用地和城镇住宅用地土地级别内部划分区片。

(一)城区土地级别界线。商业服务业用地、城镇住宅用地、工业用地各划分五个级别,公共管理与公共服务用地划分四个级别,各用途土地级别分布情况为:

#### 1. 商业服务业用地

一级地范围:北至黄河八路、黄河十二路,东至渤海五路,南至黄河一路、黄河二路,西至渤海十九路,面积 23.59 平方公里,占整个评价区面积的 9.07%。

一级地细分为四个区片:一区片(I-1)北至黄河八路,东至渤海五路,南至黄河一路,西至渤海十一路,面积 7.41 平方公里;二区片(I-2)北至黄河八路,东至新立河,南至黄河二路,西至渤海十九路,面积 5.90 平方公里;三区片(I-3)北至黄河八路,东至渤海十一路,南至黄河一路,西至新立河,面积 4.99 平方公里;四区片(I-4)北至黄河十二路,东至渤海五路,南至黄河八路,西至新立河,面积 5.30 平方公里。

二级地范围:北至黄河十三路、黄河十五路、德大铁路,东至渤海二路,南至玉龙湖路、长江三路,西至渤海二十一路、渤海二十五路,面积 51.95 平方公里,占整个评价区面积的 19.98%。

二级地细分为四个区片:一区片(II-1)北至黄河十三路、黄河十五路,东至渤海十一路、新立河,南至黄河八路、黄河五路,西至渤海二十一路,面积 12.65 平方公里;二区片(II-2)北至黄河

二路、黄河五路，东至渤海十一路，南至长江三路、长江一路，西至渤海二十五路，面积 12.02 平方公里；三区片(Ⅱ-3)北至黄河八路，东至渤海二路，南至玉龙湖路，西至渤海十一路、渤海五路，面积 6.76 平方公里；四区片(Ⅱ-4)北至德大铁路，东至渤海二路，南至黄河八路，西至渤海五路、渤海十一路，面积 20.52 平方公里。

三级地范围：北至北海大道、凤湖南路，东至小滨铁路，南至黄河大道、长江五路，西至长深高速，面积 61.07 平方公里，占整个评价区面积的 23.49%。

三级地细分为四个区片：一区片(Ⅲ-1)北至黄河五路，东至渤海五路，南至黄河大道、长江五路，西至渤海二十五路、长深高速，面积 18.30 平方公里；二区片(Ⅲ-2)北至凤湖南路，东至渤海二路，南至黄河五路，西至长深高速、渤海二十六路，面积 18.32 平方公里；三区片(Ⅲ-3)北至德大铁路，东至小滨铁路，南至黄河八路，西至渤海二路，面积 15.74 平方公里；四区片(Ⅲ-4)北至黄河八路，东至小滨铁路，南至黄河大道，西至渤海五路，面积 8.71 平方公里。

四级地划分一个区片：北至梧桐六路、梧桐五路，东至东外环路、东海五路，南至黄河大道、长江八路，西至渤海三十路、长深高速，面积 54.26 平方公里，占整个评价区面积的 20.87%。

五级地划分一个区片：评价范围内除一、二、三、四级地以外的区域，主要集中在沙河街道西侧，梁才街道外围，里则街道及滨州工业园区周边，南海水库周边，面积为 69.15 平方公里，占整个评

价区面积的 26.59%。

## 2. 城镇住宅用地

一级地范围：北至黄河十五路、黄河十六路，东至渤海五路，南至黄河二路、长江一路，西至渤海二十一路，面积 42.27 平方公里，占整个评价区面积的 16.25%。

一级地细分为五个区片：一区片（Ⅰ-1）北至黄河十二路，东至新立河，南至黄河四路，西至渤海十八路，面积 7.69 平方公里；二区片（Ⅰ-2）北至黄河十二路，东至渤海八路、渤海十一路，南至黄河二路，西至新立河，面积 7.29 平方公里；三区片（Ⅰ-3）北至黄河十二路，东至渤海十八路、新立河，南至长江一路，西至渤海二十一路，面积 9.63 平方公里；四区片（Ⅰ-4）北至黄河十二路，东至渤海五路，南至黄河二路，西至渤海十一路，面积 8.85 平方公里；五区片（Ⅰ-5）北至黄河十五路、黄河十六路，东至渤海九路、渤海八路，南至黄河十二路，西至阜盛路，面积 8.80 平方公里。

二级地范围：北至北海大道、德大铁路，东至渤海一路、东海一路，南至玉龙湖路、长江八路，西至渤海二十四路，面积 64.12 平方公里，占整个评价区面积的 24.66%。

二级地细分为四个区片：一区片（Ⅱ-1）北至北海大道，东至渤海九路、渤海二十一路，南至长江一路，西至渤海二十四路，面积 11.29 平方公里；二区片（Ⅱ-2）北至德大铁路，东至渤海二路、东海一路，南至黄河十二路，西至渤海五路、渤海九路，面积 19.34 平方公里；三区片（Ⅱ-3）北至黄河二路、长江一路，东至渤海十路，

南至长江五路、长江八路，西至渤海二十一路，面积 18.15 平方公里；四区片(Ⅱ-4)北至黄河十二路，东至渤海一路、东海一路，南至玉龙湖路，西至渤海五路、渤海十一路，面积 15.33 平方公里。

三级地范围：北至凤湖南路，东至小滨铁路，南至黄河大道、长江九路，西至长深高速、西沙河，面积 51.40 平方公里，占整个评价区面积的 19.77%。

三级地细分为五个区片：一区片(Ⅲ-1)北至北海大道，东至渤海二十一路、渤海二十四路，南至长江九路，西至长深高速、西沙河，面积 16.92 平方公里；二区片(Ⅲ-2)北至德大铁路，东至渤海一路、小滨铁路，南至黄河十二路，西至东海一路、渤海二路，面积 8.34 平方公里；三区片(Ⅲ-3)北至玉龙湖路，东至东海一路，南至黄河大道、长江九路，西至渤海二十一路，面积 10.51 平方公里；四区片(Ⅲ-4)北至凤湖南路，东至渤海二路，南至北海大道，西至西沙河，面积 9.28 平方公里；五区片(Ⅲ-5)北至黄河十二路，东至小滨铁路，南至黄河大道，西至渤海一路、东海一路，面积 6.34 平方公里。

四级地划分一个区片：北至梧桐六路、梧桐五路，东至东外环路，南至黄河大道，西至渤海三十路、西外环路，面积 52.17 平方公里，占整个评价区面积的 20.06%。

五级地划分一个区片：评价范围内除一、二、三、四级地以外的区域，主要集中在沙河街道西侧，梁才街道外围，里则街道及滨州工业园区周边，南海水库周边，面积 50.08 平方公里，占整个评价

区面积的 19.26%。

### 3. 工业用地

一级地范围:北至黄河十二路,东至渤海二路,南至玉龙湖路、长江二路,西至渤海二十一路,面积 44.89 平方公里,占整个评价区面积的 17.26%。

二级地范围:北至北海大道,东至东海一路、渤海一路,南至黄河大道、长江三路,西至渤海二十四路,面积 50.88 平方公里,占整个评价区面积的 19.56%。

三级地范围:北至德大铁路、黄河十八路,东至小滨铁路,南至长江八路、长江十路,西至西沙河,面积 64.56 平方公里,占整个评价区面积的 24.83%。

四级地范围:北至梧桐六路、梧桐五路,东至韩墩总干渠,南至黄河大道,西至小开河干渠,面积 80.18 平方公里,占整个评价区面积的 30.84%。

五级地范围:评价范围内除一、二、三级地以外的区域,全部位于滨州工业园区,面积 19.52 平方公里,占整个评价区的 7.51%。

### 4. 公共管理与公共服务用地

一级地范围:北至黄河十二路,东至渤海五路,南至黄河一路、黄河二路,西至秦皇河、渤海十八路,面积 26.54 平方公里,占整个评价区面积的 10.21%。

二级地范围:北至北海大道,东至东海一路、渤海一路,南至玉龙湖路、长江五路,西至渤海二十四路,面积 67.53 平方公里,占整

个评价区面积的 25.97%。

三级地范围：北至梧桐六路、梧桐五路，东至小滨铁路，南至黄河大道、长江十路，西至西沙河，面积 75.19 平方公里，占整个评价区面积的 28.92%。

四级地范围：评价范围内除一、二、三级地以外的区域，主要集中在沙河街道西侧，梁才街道外围，里则街道及滨州工业园区周边，南海水库周边，面积 90.76 平方公里，占整个评价区面积的 34.90%。

## （二）高新区土地级别界线

一级地范围：北至新二路，东至高十二路，南至广青路，西至道旭干渠，面积 7.54 平方公里，占整个评价区面积的 23.77%。

二级地范围：评价范围内除一级地以外的区域，面积 24.18 平方公里，占整个评价区面积的 76.23%。

## （三）三河湖镇土地级别界线

一级地范围：北至德大铁路，东至滨河一路，南至迎宾路，西至付家河，面积 2.65 平方公里，占整个评价区面积的 54.52%。

二级地范围：评价范围内除一级地以外的区域，面积为 2.21 平方公里，占整个评价区面积的 45.48%。

## （四）秦皇台乡土地级别界线

秦皇台乡划分一个土地级别，面积 1.38 平方公里。

以上各用途各级别各区片界线，以各评价区域各用途级别（区片）基准地价图为准。

## 四、基准地价更新结果

各用途级别基准地价表

评价区域	土地级别	商业服务业用地		城镇住宅用地		工业用地		公共管理与公共服务用地	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
城区	一级	3480	232	4365	291	870	58	1230	82
	二级	2700	180	3255	217	630	42	945	63
	三级	2160	144	2460	164	480	32	720	48
	四级	1395	93	1650	110	420	28	600	40
	五级	975	65	1230	82	360	24		
高新区	一级	1200	80	1425	95	420	28	675	45
	二级	975	65	1125	75	360	24	540	36
三河湖镇	一级	675	45	810	54	360	24	480	32
	二级	600	40	720	48	330	22	420	28
秦皇台乡	一级	675	45	720	48	360	24	450	30

城区商业服务业用地区片基准地价表

土地级别	区片	区片基准地价	
		元/平方米	万元/亩
一级地 (I)	I-1	3750	250
	I-2	3600	240
	I-3	3300	220
	I-4	3150	210
二级地 (II)	II-1	2955	197
	II-2	2805	187
	II-3	2655	177
	II-4	2505	167
三级地 (III)	III-1	2250	150
	III-2	2175	145
	III-3	2100	140
	III-4	2025	135
四级地 (IV)	IV-1	1395	93
五级地 (V)	V-1	975	65

城区城镇住宅用地区片基准地价表

土地级别	区片	区片基准地价	
		元/平方米	万元/亩
一级地 ( I )	I -1	4875	325
	I -2	4575	305
	I -3	4275	285
	I -4	4125	275
	I -5	4065	271
二级地 ( II )	II -1	3525	235
	II -2	3375	225
	II -3	3255	217
	II -4	2925	195
三级地 ( III )	III-1	2625	175
	III-2	2550	170
	III-3	2490	166
	III-4	2250	150
	III-5	2100	140
四级地 ( IV )	IV-1	1650	110
五级地 ( V )	V-1	1230	82

---

抄送：沾化区人民政府，北海经济开发区管委会，市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级人民法院，市检察院，滨州军分区。  
各民主党派市委(总支部)，市工商联。

---

滨州市人民政府办公室

2024年2月5日印发

---