2026年东营市中心城区土地级别与基准地价更新成果（征求意见稿）

根据《山东省自然资源厅办公室关于开展城镇基准地价更新和城市地价监测工作的通知》要求，我市中心城区土地级别调整与基准地价更新工作已形成初步成果。主要成果如下:

一、评价范围调整的成果

本轮范围东至广利化工园海堤大道，南至高铁东营南站，西至哨头水库，北至东营区行政区界线。总面积共计416.03平方公里，较上轮增加46.07平方公里。

按照国土空间规划划定的三区三线成果结合城区现状建设用地综合确定。与上一轮评价范围相比，本次范围变化为：一是广利化工园，新增面积3542公顷，开发区审核目录划定的范围；二是东营南站高铁片区，新增面积786公顷；三是西三路以东、广蒲河以北区域，新增划入城镇开发边界面积283公顷。

二、土地级别调整的成果

本次城区采取分类定级的方法分别划分了商服用地、居住用地、工矿用地和公共管理与公共服务用地四种不同用途的土地级别。根据《城镇土地分等定级规程》，选取基本设施、公共配套、交通条件、环境条件、国空规划等多种定级因素进行综合评判确定单元作用总分值。本次定级重点关注了近几年城市建设发展对土地质量产生显著影响的因素，采用总分频率法依次划分土地级

别。

三、基准地价调整的情况

本轮基准地价的调整充分结合了近三年来社会经济发展情况，土地、房地产用地市场的发展状况，以及未来发展趋势预测，同时兼顾考虑土地成本，合理确定各区域各用途基准地价。本次评估工业用地，以“保本微利”为前提确定基准地价；商服、住宅用地，以市场可承受为前提，综合考虑土地取得方式和成本的差异，合理确定级别基准地价。具体土地级别调整情况见附表1-4，基准地价应用标准及修正体系见附表5-9,地下空间使用权价格见附表10。

本轮基准地价的内涵:

1.权利类型：完整的国有建设用地出让土地使用权;

2.估价基准日：2026年1月1日;

3.土地用途：依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，土地用途划分以下四类：商服用地、居住用地、工矿用地、公共管理与公共服务用地（以下简称“公服用地”）;

4.土地开发程度：商服用地、居住用地、工矿用地、公服用地各级别土地开发程度为“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水及宗地内场地平整）。

5.标准容积率：商服用地为1.3，居住用地为1.3，公服用地为1.3，工矿用地为1.0。

附表 1.

商服用地级别调整情况

序号	调整区块位置	级别变化	面积（公顷）	调整类型
1	胜利大街向北延长线以东区域	三级→四级（降）	9.91	级别边界发生变化
2	西至西五路，南至南一路，东至云门山路-嘉祥路-祁连山路，北至现河路	三级→四级（降）	175.73	根据定级因素综合分值判定
3	南一路以南，西二路以西，南二路以北，西三路以东围合区域	四级→三级（升）	371.75	根据定级因素综合分值判定
4	南二路以北、东青高速以西、耿井水库以南、西一路以东围合区域	四级→三级（升）	1203.68	根据定级因素综合分值判定
5	南一路以南，东五路以西，沂河路以北，登州路以东围合区域	三级→二级（升）	150.7	根据定级因素综合分值判定
6	东至海堤大道，南至滨海大道，西至渤海路，北至黄浦江路	新增五级	3542.6	新增范围
7	西三路以东、广蒲河以北区域	新增五级	282.65	新增范围
8	东营南站高铁片区	新增五级	785.65	新增范围

附表 2.

居住用地级别调整情况

序号	调整区块位置	级别变化	面积（公顷）	调整类型
1	北二路以北、天目山路以西、烟台路以南、原二级边界以东围合区域	三级→二级（升）	5.7	级别边界发生变化
2	嘉博路、新博路以东区域	二级→四级（降）	43.33	级别边界发生变化
3	黄河路以北、云门山路以西、城阳路以南区域	三级→二级（升）	15.36	根据定级因素综合分值判定
4	西至西五路，南至南一路，东至云门山路-嘉祥路-祁连山路，北至现河路	三级→四级（降）	171.58	根据定级因素综合分值判定
5	北至南一路，东至西二路，南至南二路，西至燕山路-邹城路-西三路	三级→二级（升）	322.63	根据定级因素综合分值判定
6	东至海堤大道，南至滨海大道，西至渤海路，北至黄浦江路	新增五级	3542.6	新增范围
7	西三路以东、广蒲河以北区域	新增五级	282.65	新增范围
8	东营南站高铁片区	新增五级	785.65	新增范围

附表 3.

工矿用地级别调整情况

序号	调整区块位置	级别变化	面积（公顷）	调整类型
1	嘉博路、新博路以东区域	限制区外一级→二级（降）	43.33	级别边界发生变化
2	东至海堤大道，南至滨海大道，西至渤海路，北至黄浦江路	新增限制区外二级	3542.6	新增范围
3	西三路以东、广蒲河以北区域	新增限制区外二级	282.65	新增范围
4	东营南站高铁片区	新增限制区外二级	785.65	新增范围

附表 4.

公共管理与公共服务用地级别调整情况

序号	调整区块位置	级别变化	面积（公顷）	调整类型
1	庐山路以东，潍坊路以北区域	三级→四级（降）	21.48	级别边界发生变化
2	新博路以东区域	三级→四级（降）	13.42	级别边界发生变化
3	嘉博路以东区域	二级→四级（降）	29.61	级别边界发生变化
4	广利河以南，荣乌高速以西，南一路以北，西一路以东围合区域	三级→二级（升）	737.97	根据定级因素综合分值判定
5	东至海堤大道，南至滨海大道，西至渤海路，北至黄浦江路	新增四级	3542.6	新增范围
6	西三路以东、广蒲河以北区域	新增四级	282.65	新增范围
7	东营南站高铁片区	新增四级	785.65	新增范围

附表 5.

东营市中心城区 2026 年度基准地价表

用途及级别	价格	一级	二级	三级	四级	五级
商服用地	(元/㎡)	2100	1725	1425	1050	675
	万元/亩	140	115	95	70	45
居住用地	(元/㎡)	3450	2475	1740	1425	1050
	万元/亩	230	165	115	95	70
公服用地Ⅰ类(二级类为机关团体、科研用地)	(元/㎡)	1575	1200	900	600	
	万元/亩	105	80	60	40	
公服用地Ⅱ类(二级类为文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利用地)	(元/㎡)	1103	840	630	420	
	万元/亩	73.5	56	42	28	
工矿用地	价格	限制区一级	限制区二级	一级	二级	
	(元/㎡)	615	465	345	270	
	万元/亩	41	31	23	18	

附表 6.

基准地价应用标准及修正系数表

一级类用途	二级类用途	含义	适用参照基准地价用途	修正系数	备注
商业服务业用地	商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地	商服用地	0.95	
	零售商业用地（沿街底商）	特指零售商业用地中沿街底商用地，其他三级类用途仍按一级类用途基准地价执行	商服用地	1.2	
	公用设施营业网点用地（加油、加气站用地）	特指公用设施营业网点用地中的加油加气站用地，其他三级类用途仍按一级类用途基准地价执行	商服用地	1.5	不做容积率修正
居住用地	城镇社区服务设施用地	指为城镇居住生活配套的社区服务设施用地，包括社区服务站以及托儿所、社区卫生服务站、文化活动站、小型综合体育场地、小型超市等用地，以及老年人日间照料中心（托老所）等社区养老服务设施用地，不包括中小学、幼儿园用地	公共管理与公共服务用地Ⅰ类	1.2	
仓储用地	物流仓储用地	指国家和省级战略性储备库以外，城、镇、村用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地。	工矿用地	1	
	储备库用地	指国家和省级的粮食、棉花、石油等战略性储备库用地。		1	
公用设施用地	供水用地	指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地。	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	0.7	不做容积率修正
	排水用地	指雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地。		0.7	
	供电用地	指变电站、开关站、环网柜等设施用地，不包括电厂等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类。		0.7	
	供燃气用地	指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂等工业用地。		0.7	
	供热用地	指集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地。		0.7	
	通信用地	指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、微波站、中继站等设施用地。		0.7	
	邮政用地	指邮政中心局、邮政支局（所）、邮件处理中心等设施用地。		0.7	
	广播电视设施用地	指广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地。		1.0	
公用设施用地	环卫用地	指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置，以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地。	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	0.7	不做容积率修正
	消防用地	指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地。		0.7	

一级类用途	二级类用途	含义	适用参照基准地价用途	修正系数	备注
	水工设施用地	指人工修建的闸、坝、堤林路、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地，包括防洪堤、防洪枢纽、排洪沟（渠）等设施用地。		0.7	
	其他公用设施用地	指除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地。		0.7	
绿地与开敞空间用地	公园绿地	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等。	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	0.7	不做容积率修正
	防护绿地	指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能，游人不宜进入的绿地。		0.7	
	广场用地	指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地。		0.7	
交通运输用地	铁路用地	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，包括铁路货运站。	工矿用地	1	
	公路用地	指城镇集中连片建成区外国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地。		1	高速公路服务区参照商业服务业用地1.2。
	机场用地	指民用及军民合用机场的用地，包括飞行区、航站区等用地。不包括净空控制范围内的其他土地。		1	
	管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类。		1	
	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地		1	
	交通场站用地	指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地。			
		对外交通场站用地：指铁路客运站、公路长途客运站、港口客运码头用地及其附属设施用地。	商业服务业用地	1.2	
		公共交通场站用地：指公共汽（电）车首末站、停车库、保养场，出租汽车场站设施用地。	工矿用地	1	
		社会停车场用地：指独立占地的公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场）		1.4	
交通运输用地	其他交通设施用地	其他交通设施用地，包括教练场等用地	工矿用地	1	
特殊用地	军事设施用地	指直接用于军事目的的设施用地	公共管理与公共服务用地Ⅱ类	1	不做容积率修正
	宗教用地	指宗教活动场所用地		1.4	
	殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地		1.1	
	文物古迹用地	指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地	商服用地	1	
	监教场所用地	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地，不包括公安局等行政办公设施用地	工矿用地	1	

附表 7.

商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.80	0.84	0.88	0.92	0.96	1.00	1.04	1.08	1.12	1.16
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.20	1.24	1.28	1.32	1.36	1.39	1.42	1.45	1.48	1.51
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	≥3.5		
修正系数	1.54	1.57	1.60	1.62	1.64	1.66	1.68	1.70		

附表 8.

居住用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	**0.88**	**0.92**	**0.96**	1.00	1.05	1.10	1.15	1.19	1.23	1.27
容积率	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	**2.6**	**2.7**	**2.8**	**2.9**
修正系数	1.31	1.35	1.38	1.41	1.44	1.47	**1.50**	**1.53**	**1.56**	**1.59**
容积率	**3.0**	**3.1**	**3.2**	**3.3**	**3.4**	**≥3.5**				
修正系数	**1.62**	**1.65**	**1.68**	**1.71**	**1.74**	**1.77**				

附表 9.

公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	**0.82**	**0.85**	0.89	0.93	0.97	1	1.045	1.084	1.122	1.16
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	**2.6**	**2.7**
修正系数	1.196	1.228	1.259	1.286	1.313	1.338	1.362	1.384	**1.404**	**1.421**
容积率	**2.8**	**2.9**	**3**	**3.1**	**3.2**	**3.3**	**3.4**	**≥3.5**		
修正系数	**1.438**	**1.452**	**1.464**	**1.475**	**1.485**	**1.495**	**1.505**	**1.515**		

附表 10.

1.当地下用途、地下层数均明确时按照以下计算:

地下空间	价格计算方式
地下一层	参照同用途基准楼面地价的 50%乘以地下一层建筑面积
地下二层	参照同用途基准楼面地价的 25%乘以地下二层建筑面积
地下三层及以下	该层地下空间价格为 0

2.当地下用途明确，地下层数不明确时按照以下计算:

地下空间	地下建筑面积与用地面积比较	价格计算方式
地下一层	地下建筑面积小于用地面积的部分视为地下一层	参照同用途基准楼面地价的 50%乘以地下一层建筑面积
地下二层	地下建筑面积大于用地面积小于 2 倍用地面积的部分视为地下二层	参照同用途基准楼面地价的 25%乘以地下二层建筑面积
地下三层及以下	地下建筑面积大于 2 倍用地面积视为地下三层	该层地下空间价格为 0

3.当地下用途不明确、地下层数明确时按照以下计算:

地下空间	价格计算方式
地下一层	参照公服II类基准楼面地价的 30%乘以地下一层建筑面积
地下二层	参照公服II类基准楼面地价的 15%乘以地下二层建筑面积
地下三层及以下	该层地下空间价格为 0

4.当地下用途、地下层数均不明确时按照以下计算:

地下空间	地下建筑面积与用地面积比较	价格计算方式
地下一层	地下建筑面积小于用地面积的部分视为地下一层	参照公服II类基准楼面地价的 30%乘以地下一层建筑面积
地下二层	地下建筑面积大于用地面积小于 2 倍用地面积的部分视为地下二层	参照公服II类基准楼面地价的 15%乘以地下二层建筑面积
地下三层及以下	地下建筑面积大于 2 倍用地面积视为地下三层	该层地下空间价格为 0