

济南市本级集体农用地基准地价成果
(社会公示与征求意见)

社会公示与征求意见

济南市自然资源和规划局

二〇二一年十一月

目 录

(一) 评价区域	1
(二) 评价对象	1
(三) 评价范围	1
(四) 基准地价内涵	1
(五) 基准地价成果	2

社会公示与征求意见

（一）评价区域

集体建设用地基准地价制订成果将济南市本级划分为 5 个评价区域。其中历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区以及“济南新旧动能转换起步区”划分为一个整体区域，以下简称“市内六区（含起步区）”；章丘区（不含高官寨街道）、济阳区（不含崔寨街道、孙耿街道、太平街道）、莱芜区、钢城区各自为单个评价区域，分别呈现集体农用地基准地价成果。

（二）评价对象

济南市本级集体农用地基准地价评估对象以耕地为基准制订，其他农用地基准地价参照耕地基准地价，通过建立用途修正系数的方式确定。

（三）评价范围

济南市本级集体农用地基准地价的覆盖区域是根据行政区划的范围，扣除集中连片的建设用地后确定的。评价范围总面积 753065.82 公顷，其中市内六区（含起步区）307485.20 公顷，章丘区 153307.97 公顷，济阳区 75631.80 公顷，莱芜区 169681.40 公顷，钢城区 46959.45 公顷。

（四）基准地价内涵

- 1、基准日：2020 年 1 月 1 日。
- 2、用地类型：耕地。
- 3、土地权利：集体农用地承包经营权，集体农用地经营权。
- 4、土地权利年期：30 年。

5、耕作制度：冬小麦—夏玉米一年两熟。

6、农田基本设施状况：在合理种植条件下，宗地外道路通达且有水源保障，宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。

7、土地还原率：承包经营权 3.0%，经营权 3.5%。

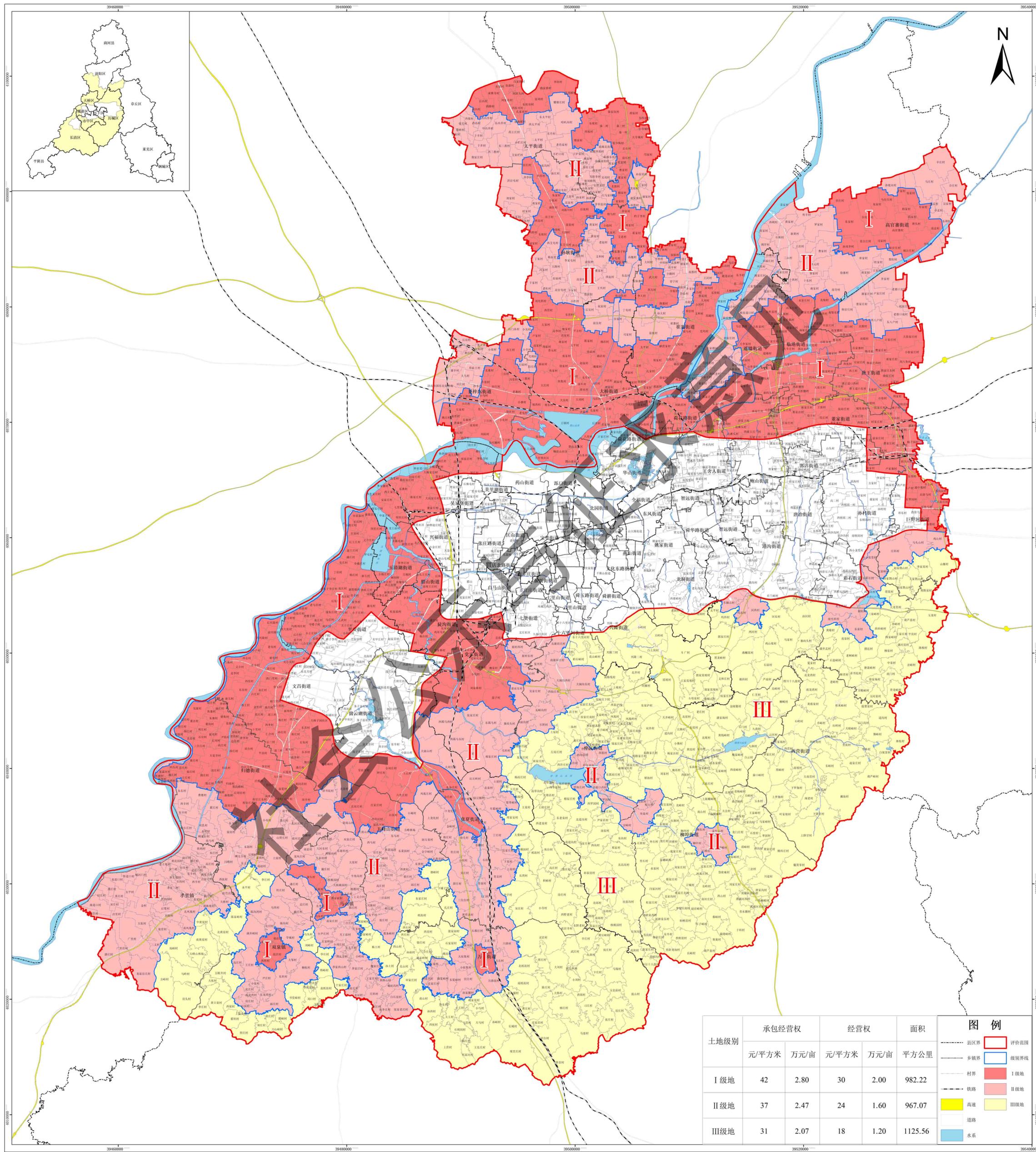
（五）基准地价成果

表 1 济南市本级集体农用地基准地价成果表

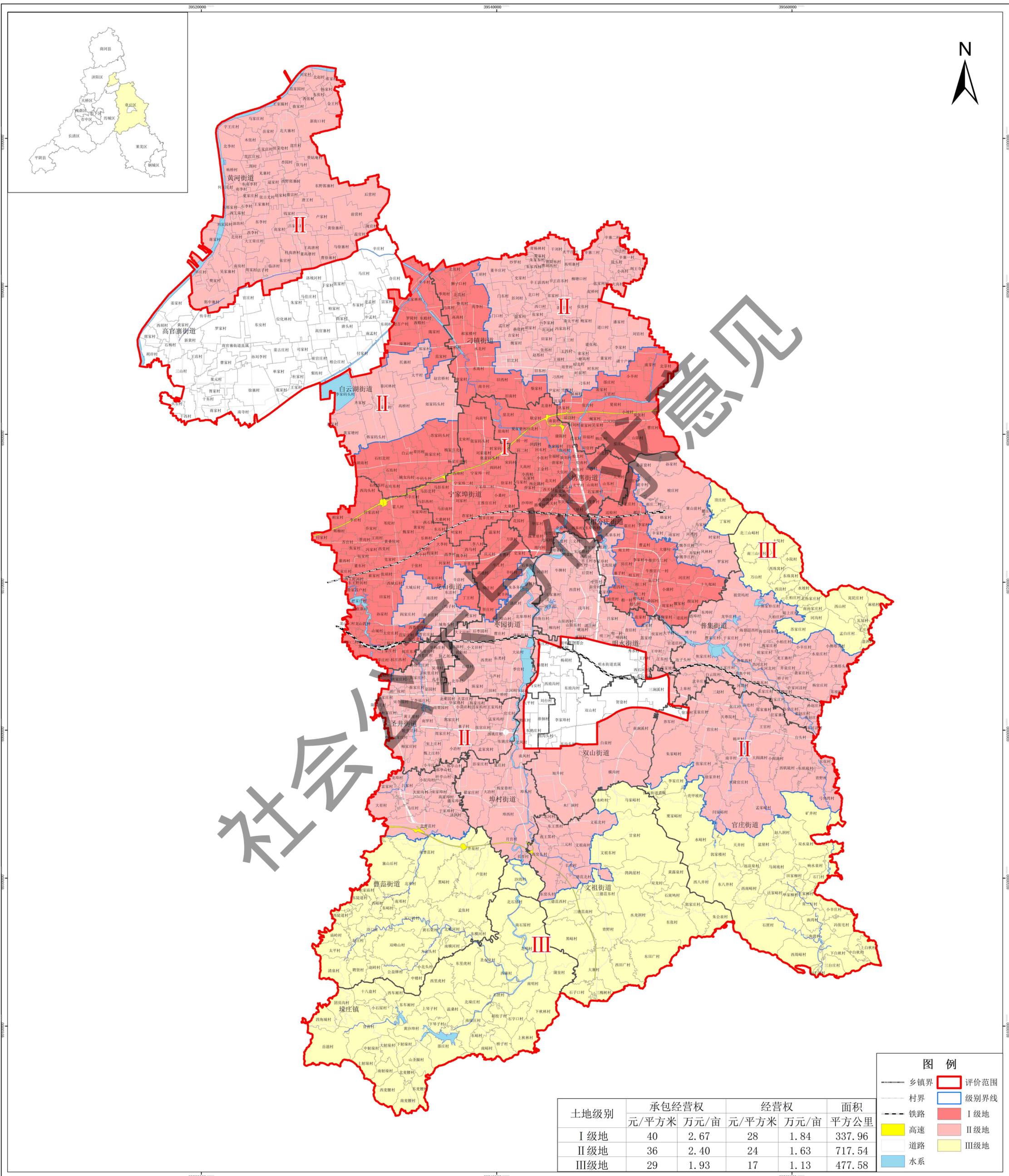
评价区域	土地级别	承包经营权		经营权	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
市内六区 (含起步区)	I级地	42	2.80	30	2.00
	II级地	37	2.47	24	1.60
	III级地	31	2.07	18	1.20
章丘区	I级地	40	2.67	28	1.87
	II级地	36	2.40	24	1.60
	III级地	29	1.93	17	1.13
济阳区	I级地	39	2.60	28	1.87
	II级地	36	2.40	23	1.53
	III级地	29	1.93	17	1.13
莱芜区	I级地	37	2.47	27	1.80
	II级地	32	2.13	23	1.53
	III级地	26	1.73	16	1.07
钢城区	I级地	37	2.47	26	1.73
	II级地	31	2.07	21	1.40
	III级地	24	1.60	16	1.07

注：评价范围及土地级别以集体农用地基准地价图为准。

济南市内六区（含起步区）集体农用地基准地价图（社会公示与征求意见）

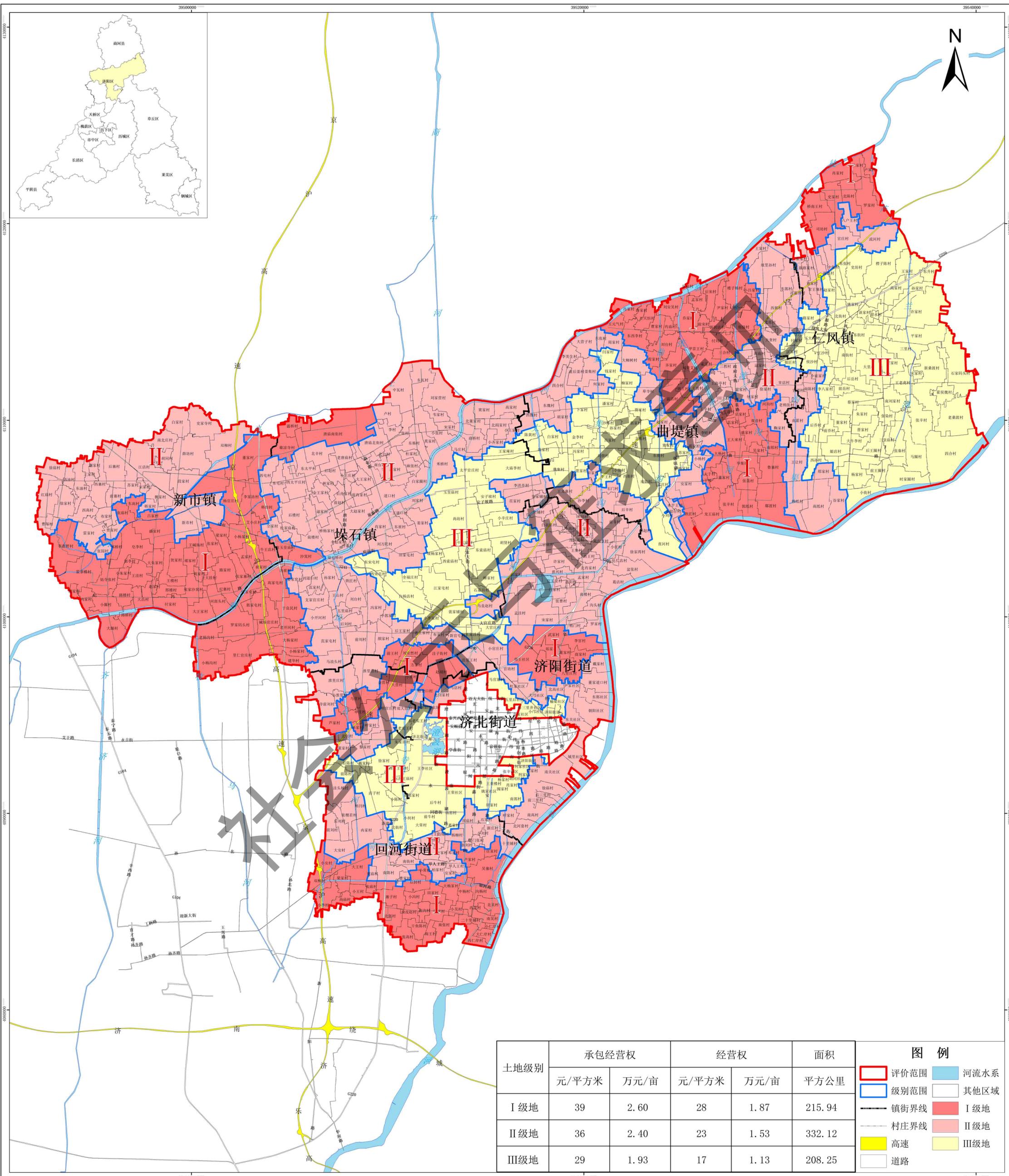


济南市章丘区集体农用地基准地价图 (社会公示与征求意见)



土地级别	承包经营权		经营权		面积
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	平方公里
I 级地	40	2.67	28	1.84	337.96
II 级地	36	2.40	24	1.63	717.54
III 级地	29	1.93	17	1.13	477.58

济南市济阳区集体农用地基准地价图（社会公示与征求意见）

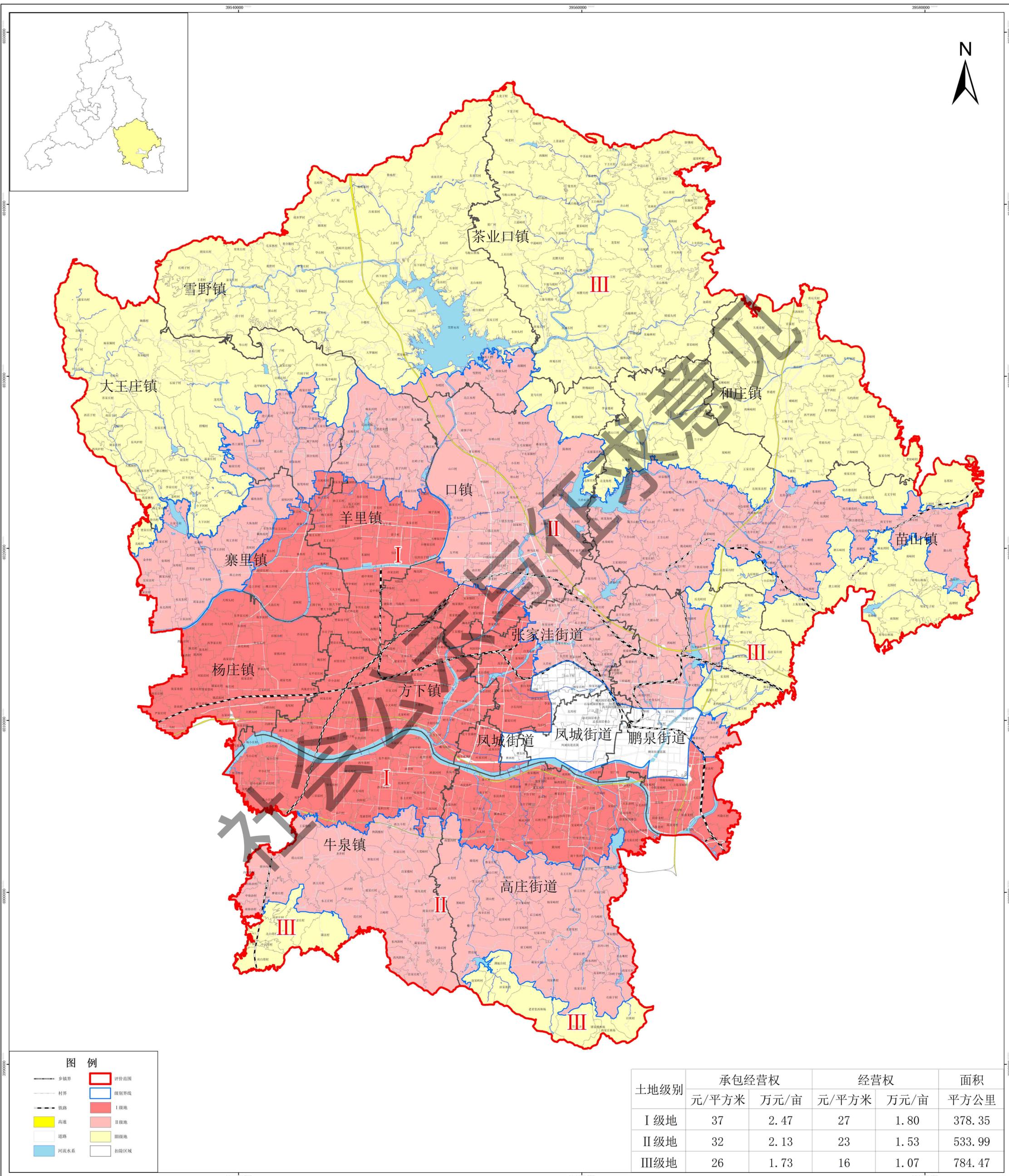


土地级别	承包经营权		经营权		面积 平方公里
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	
I 级地	39	2.60	28	1.87	215.94
II 级地	36	2.40	23	1.53	332.12
III 级地	29	1.93	17	1.13	208.25

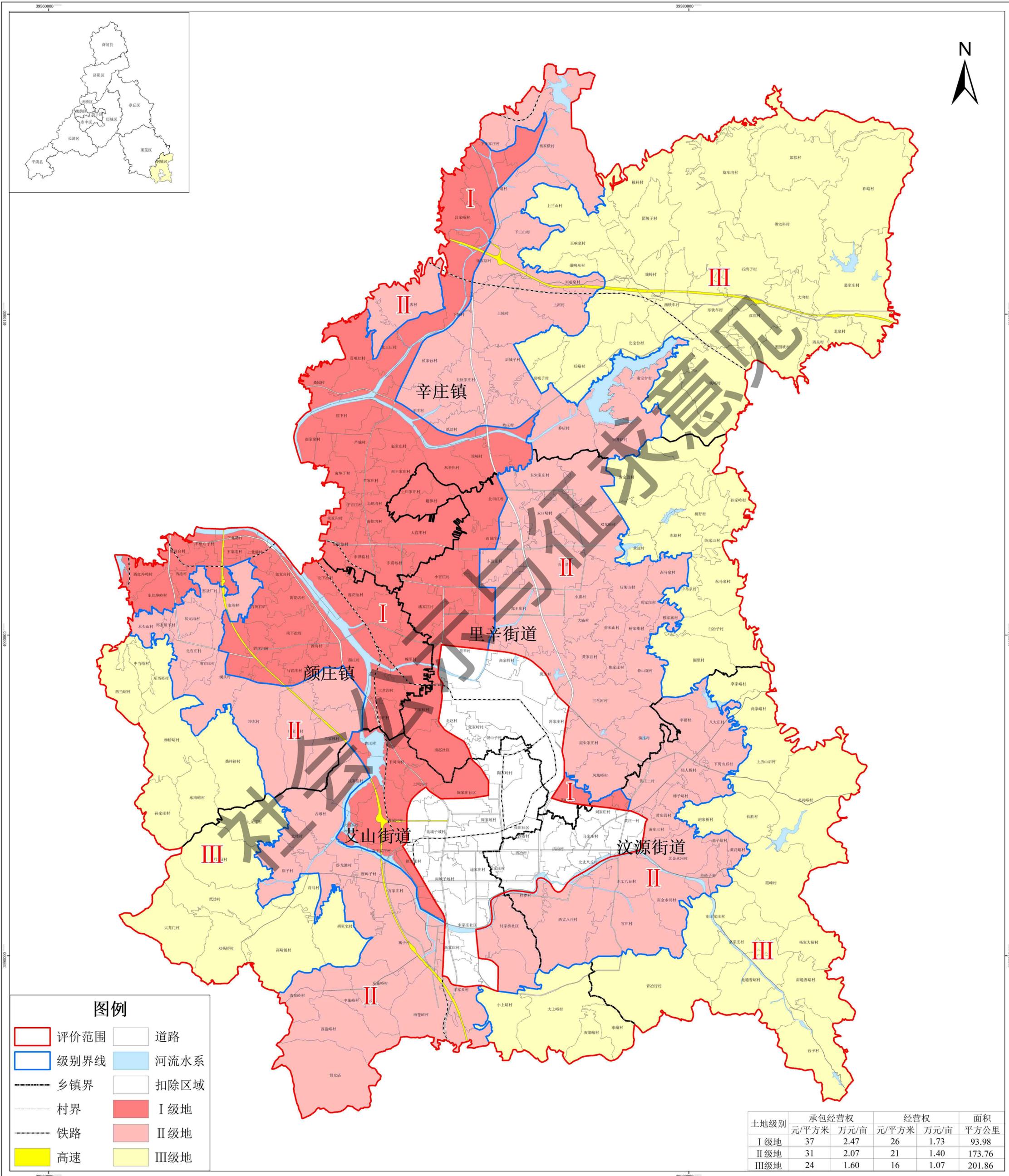
图例

- 评价范围
- 级别范围
- 镇街界线
- 村庄界线
- 高速
- 道路
- 河流水系
- 其他区域
- I 级地
- II 级地
- III 级地

济南市莱芜区集体农用地基准地价图（社会公示与征求意见）



济南市钢城区集体农用地基准地价图（社会公示与征求意见）



图例

- 评价范围
- 级别界线
- 乡镇界
- 村界
- 铁路
- 高速
- 道路
- 河流水系
- 扣除区域
- I 级地
- II 级地
- III 级地

土地级别	承包经营权		经营权		面积 平方公里
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	
I 级地	37	2.47	26	1.73	93.98
II 级地	31	2.07	21	1.40	173.76
III 级地	24	1.60	16	1.07	201.86