

济南市本级集体建设用地基准地价成果
(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	3

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，分别呈现集体建设用地基准地价成果。

（二）评价对象

济南市本级集体建设用地基准地价评价对象为集体所有的商服用地、工矿仓储用地出让建设用地使用权和宅基地使用权。

（三）评价范围

济南市本级集体建设用地基准地价评价范围是根据行政区划的范围扣除城区基准地价覆盖区域的基础上，保留了“济南新旧动能转换起步区”和各建制镇基准地价覆盖区域确定的。评价范围总面积为 689925.13 公顷，其中市内六区（含起步区）273902.81 公顷，章丘区 136022.95 公顷，济阳区 72840.53 公顷，莱芜区 161512.47 公顷，钢城区 45646.37 公顷。

（四）基准地价内涵

- 1、基准日：2020 年 1 月 1 日。
- 2、土地用途：商服用地、工矿仓储用地、宅基地。
- 3、权利状况：集体商服用地、工矿仓储用地出让使用权，宅基地使用权。

4、使用年期：商服用地 40 年、工矿仓储用地 50 年、宅基地无限年期。

5、开发程度：市内六区（含起步区）一、二级地“五通一平”，三、四级地“四通一平”；章丘区、济阳区、莱芜区和钢城区均为“四通一平”。

6、容积率：商服用地 1.2，工矿仓储用地 1.0，宅基地 0.7。

7、土地还原率：商服用地 7.5%，工矿仓储用地 6.5%，宅基地 7.0%。

社会公示与征求意见

（五）基准地价成果

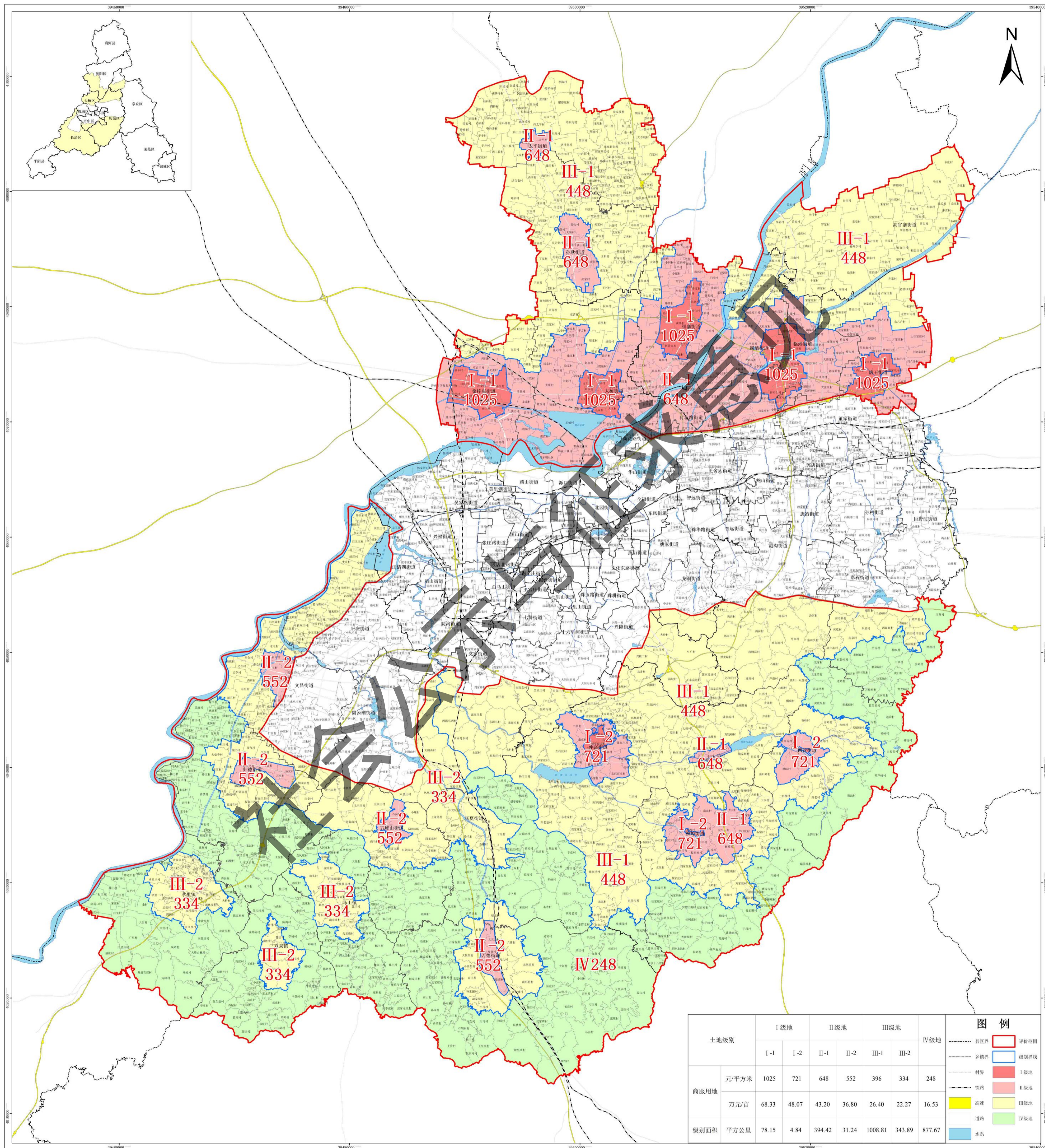
表 1 济南市本级集体建设用地基准地价成果表

土地用途	评价区域	土地级别	I级地		II级地		III级地		IV级地	
			I-1 区片	I-2 区片	II-1 区片	II-2 区片	III-1 区片	III-2 区片		
集体 商服用地	市内六区 (含起步区)	元/平方米	1025	721	648	552	448	334	248	
		万元/亩	68.33	48.07	43.20	36.80	29.87	22.27	16.53	
	章丘区	元/平方米	429		354		245		—	
		万元/亩	28.60		23.60		16.33		—	
	济阳区	元/平方米	425		334		247		—	
		万元/亩	28.33		22.27		16.47		—	
	莱芜区	元/平方米	452		340		246		—	
		万元/亩	30.13		22.67		16.40		—	
	钢城区	元/平方米	386		303		232		—	
		万元/亩	25.73		20.20		15.47		—	
	集体工矿 仓储用地	市内六区 (含起步区)	元/平方米	420	394	317	246	226	210	204
			万元/亩	28.00	26.27	21.13	16.40	15.07	14.00	13.60
章丘区		元/平方米	214		206		195		—	
		万元/亩	14.27		13.73		13.00		—	

土地用途	评价区域	土地级别	I级地		II级地		III级地		IV级地
			I-1 区片	I-2 区片	II-1 区片	II-2 区片	III-1 区片	III-2 区片	
	济阳区	元/平方米	213		201		181		——
		万元/亩	14.20		13.40		12.07		——
	莱芜区	元/平方米	205		194		184		——
		万元/亩	13.67		12.93		12.27		——
	钢城区	元/平方米	201		190		179		——
		万元/亩	13.40		12.67		11.93		——
宅基地	市内六区 (含起步区)	元/平方米	365		332		277		251
		万元/亩	24.33		22.13		18.47		16.73
	章丘区	元/平方米	223		214		196		——
		万元/亩	14.87		14.27		13.07		——
	济阳区	元/平方米	222		210		189		——
		万元/亩	14.80		14.00		12.60		——
	莱芜区	元/平方米	214		203		193		——
		万元/亩	14.27		13.53		12.87		——
	钢城区	元/平方米	210		199		187		——
		万元/亩	14.00		13.27		12.47		——

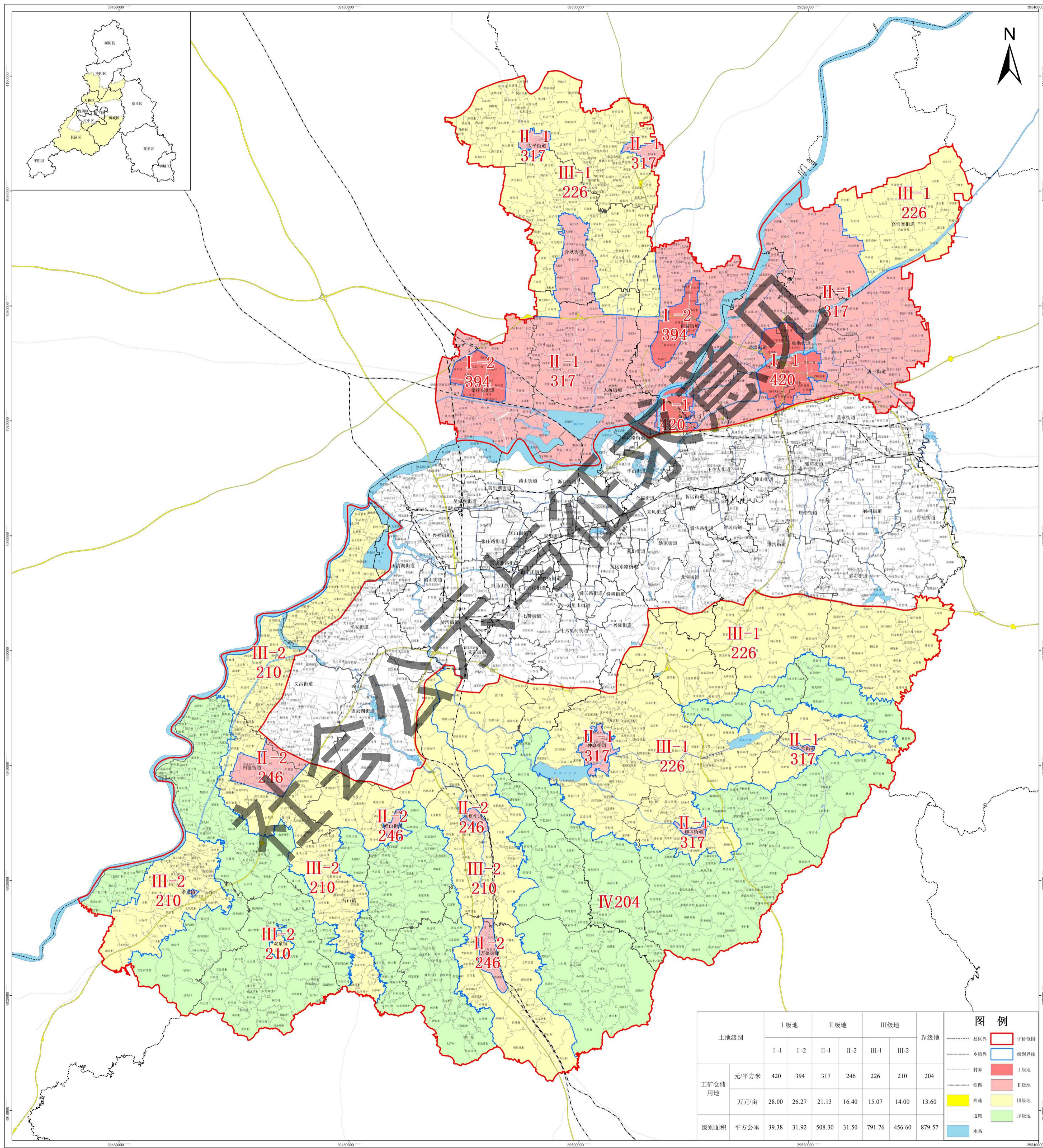
注：评价范围及土地级别以集体建设用地基准地价图为准。

济南市内六区（含起步区）集体商服用地基准地价图（社会公示与征求意见）

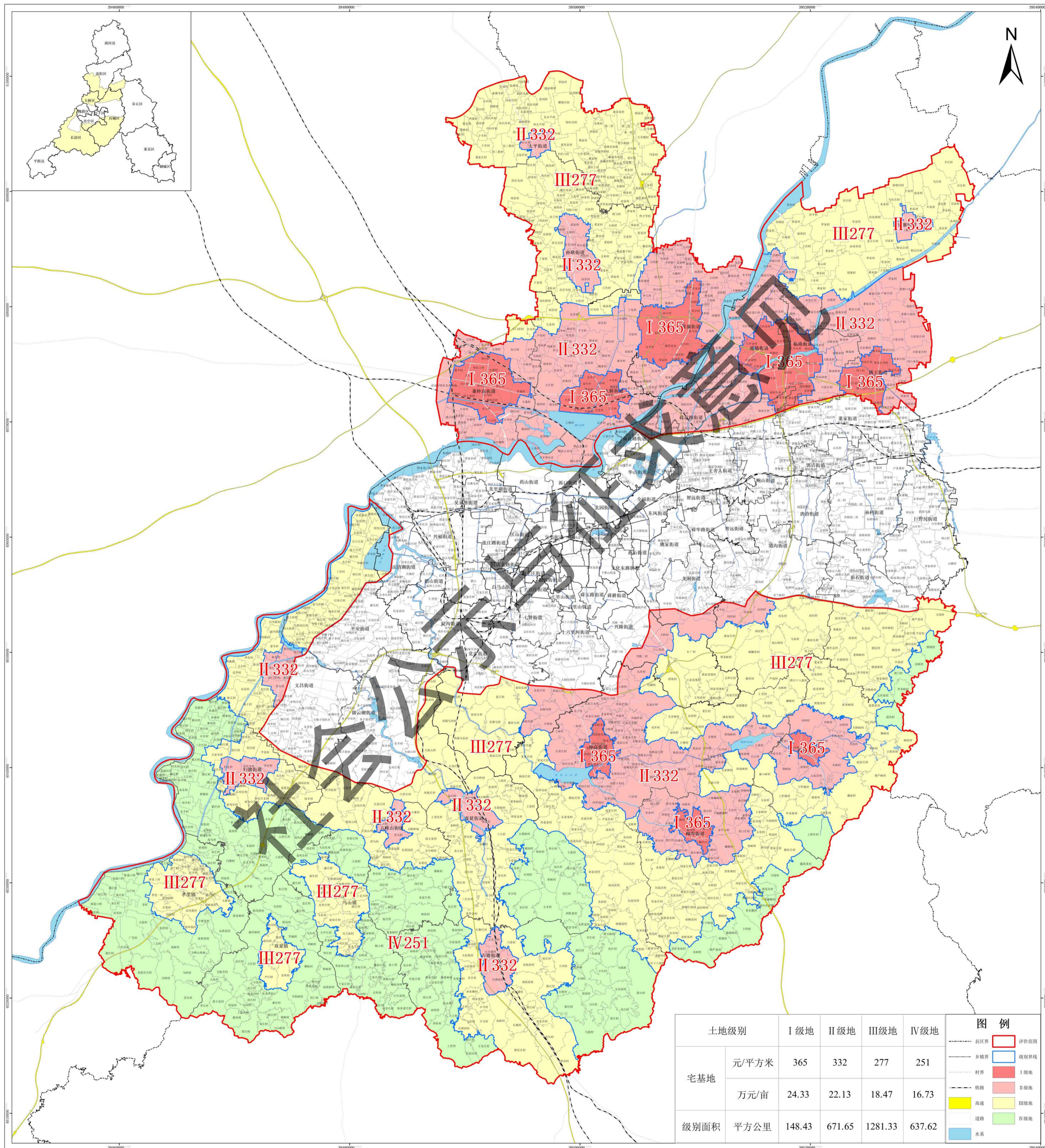


土地级别	I级地		II级地		III级地		IV级地	
	I-1	I-2	II-1	II-2	III-1	III-2		
元/平方米	1025	721	648	552	396	334	248	
万元/亩	68.33	48.07	43.20	36.80	26.40	22.27	16.53	
级别面积	平方公里	78.15	4.84	394.42	31.24	1008.81	343.89	877.67

济南市内六区（含起步区）集体工矿仓储用地基准地价图（社会公示与征求意见）

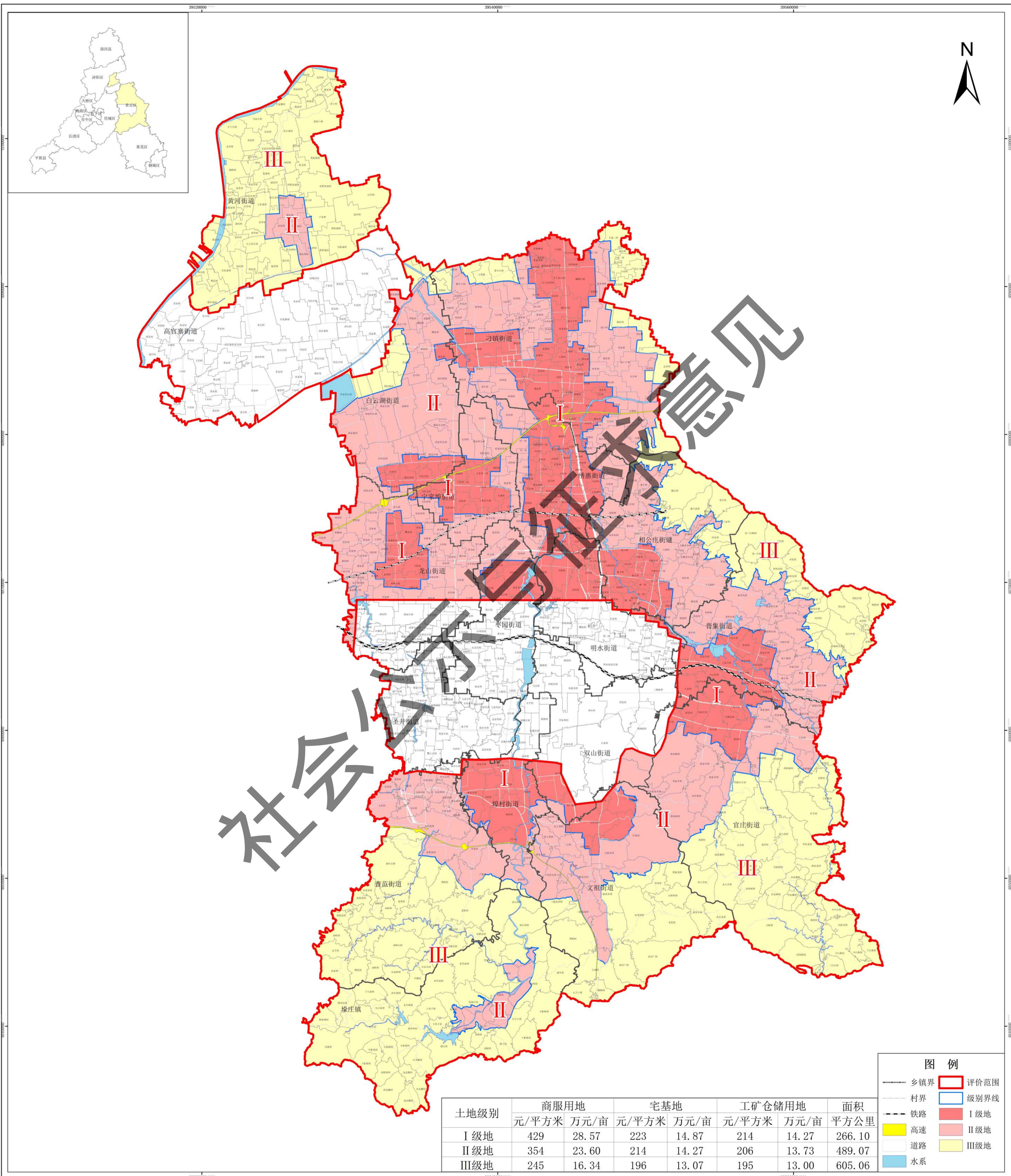


济南市内六区（含起步区）集体宅基地基准地价图（社会公示与征求意见）



土地级别		I 级地	II 级地	III 级地	IV 级地	图例
宅基地	元/平方米	365	332	277	251	
	万元/亩	24.33	22.13	18.47	16.73	
级别面积		平方公里	148.43	671.65	1281.33	637.62

济南市章丘区集体建设用地基准地价图（社会公示与征求意见）

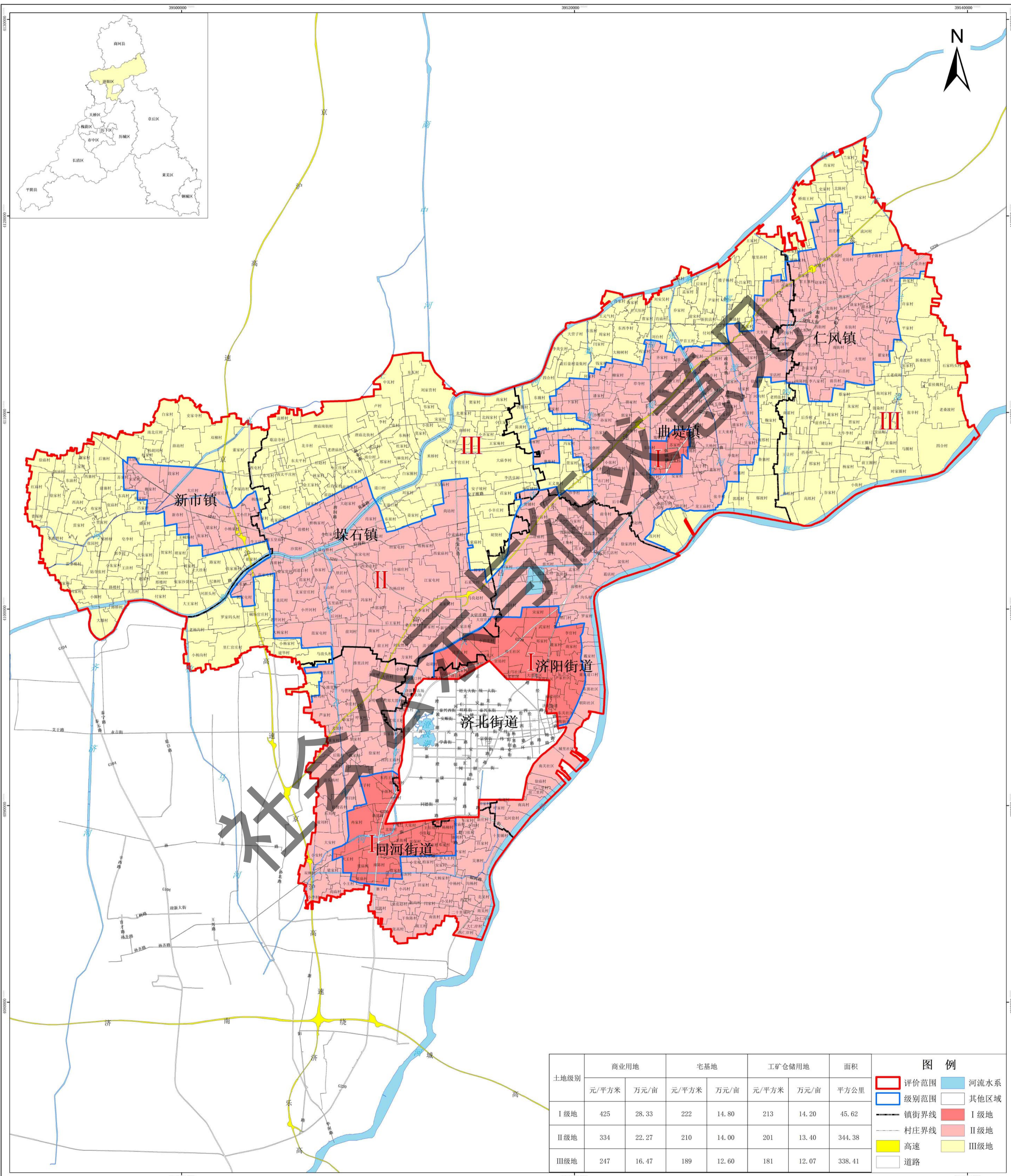


土地级别	商服用地		宅基地		工矿仓储用地		面积 平方公里
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	
I 级地	429	28.57	223	14.87	214	14.27	266.10
II 级地	354	23.60	214	14.27	206	13.73	489.07
III 级地	245	16.34	196	13.07	195	13.00	605.06

图例

- 乡镇界
- 村界
- 铁路
- 高速
- 道路
- 水系
- 评价范围
- 级别界线
- I 级地
- II 级地
- III 级地

济南市济阳区集体建设用地基准地价图（社会公示与征求意见）

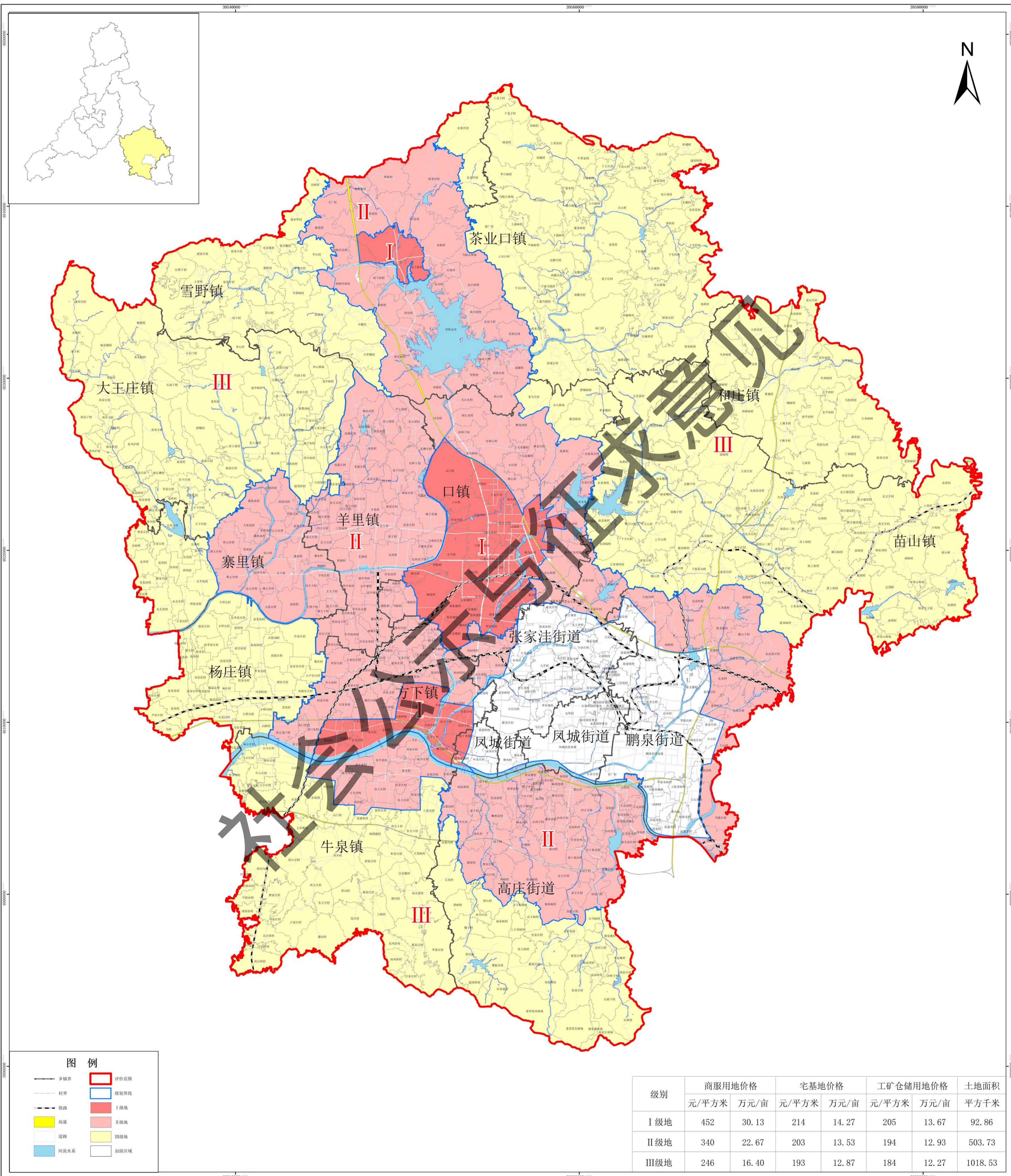


土地级别	商业用地		宅基地		工矿仓储用地		面积 平方公里
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	
I 级地	425	28.33	222	14.80	213	14.20	45.62
II 级地	334	22.27	210	14.00	201	13.40	344.38
III 级地	247	16.47	189	12.60	181	12.07	338.41

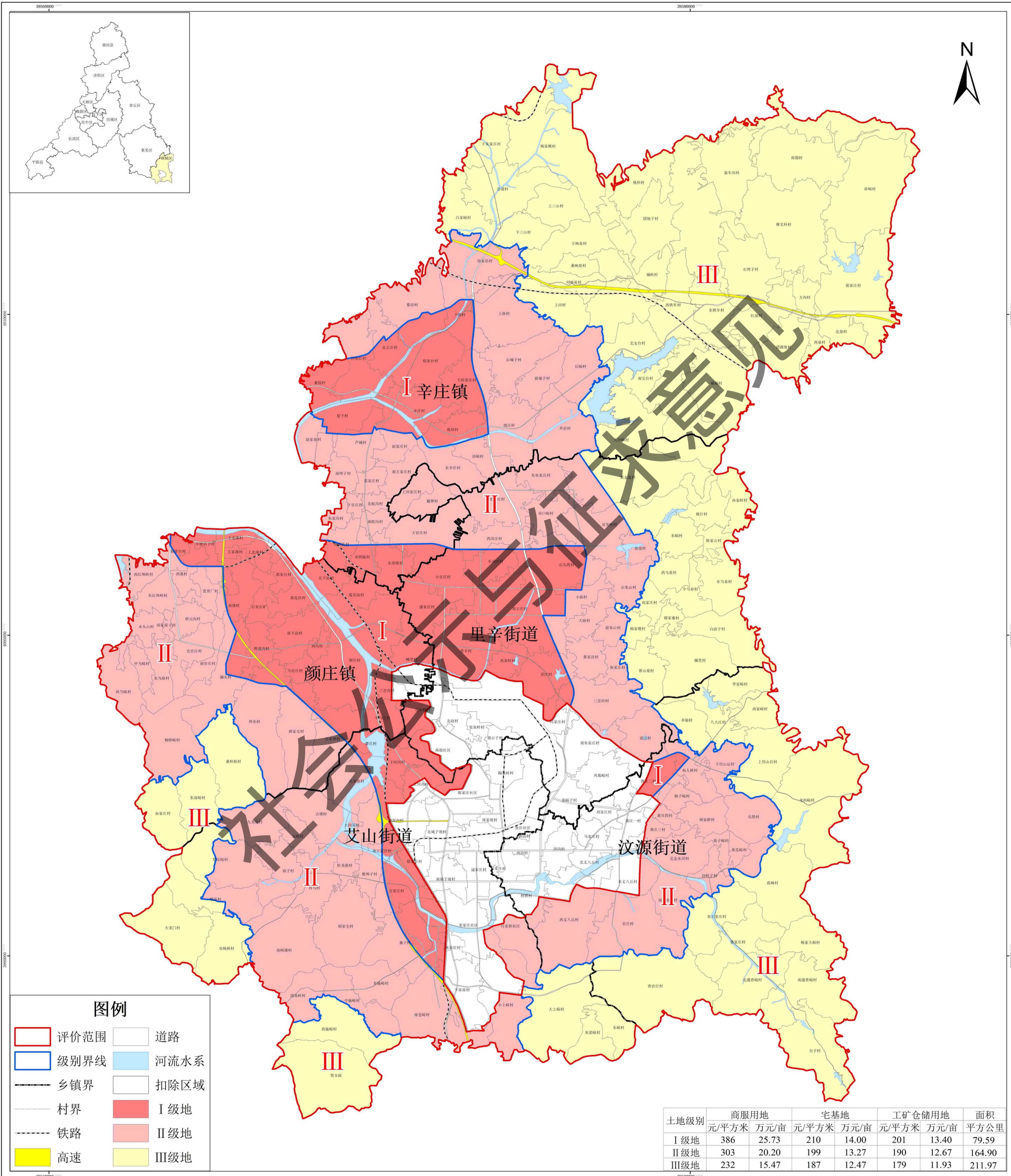
图例

- 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

济南市莱芜区集体建设用地基准地价图（社会公示与征求意见）



济南市钢城区集体建设用地基准地价图（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	商服用地		宅基地		工矿仓储用地		面积 平方公里
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	
I 级地	386	25.73	210	14.00	201	13.40	79.59
II 级地	303	20.20	199	13.27	190	12.67	164.90
III 级地	232	15.47	187	12.47	179	11.93	211.97