

济兖政发〔2024〕5号

济宁市兖州区人民政府 关于更新济宁市兖州区城区及颜店镇土地级别 基准地价和国有土地租金标准的通知

各镇人民政府，各街道办事处，兖州工业园区管委会，区政府各部门，区直、驻兖各单位：

为进一步加强地价管理，根据《土地管理法》和《城市房地产管理法》等法律规定，按照《山东省自然资源厅关于做好2022年度自然资源评价评估有关工作的通知》（鲁自然资字〔2022〕75号）要求，结合我区土地市场、城乡规划和发展实际，对我区城区及颜店镇土地级别和基准地价进行更新，同时对国有土地租金标准进行调整。现将有关事项通知如下：

一、本次土地基准地价评价范围由城区和颜店镇两部分组

成。其中城区商服用地、住宅用地和公服用地评价范围为：东至泗河、京沪铁路，南至王因街道北边界，西至西浦路，北至华安路、延安路；评价面积为 108.85 平方公里；工业用地评价范围分为两部分，一是东至泗河、京沪铁路，南至王因街道北边界，西至西浦路，北至城镇开发规模北边界，二是太阳纸业新材料产业园，评价面积 119.03 平方公里；颜店镇评价范围为：东至洸府河，南至翟家村中心路，西至规划火炬路，北至新三二七国道，评价面积为 19.05 平方公里。

二、在 2019 年调整更新基础上，依据近 3 年的土地市场情况，进行土地级别调整与基准地价更新，确定各级别土地基准价格。兖州城区商业、住宅、工业用地采用分类定级方式划分为四个级别，公共管理与公共服务用地采用综合定级的方式划分为三个级别；颜店镇不做级别划分，划定一个土地级别，对评价范围进行全面更新。

三、兖州区城区及颜店镇国有土地年租金标准。为加强土地资产管理，规范国有土地租赁工作，根据《山东省国有土地租赁办法》，决定调整我区国有土地租金标准，将土地租金标准纳入基准地价体系。

四、本通知自 2024 年 7 月 1 日起施行，《兖州区人民政府关于公布更新济宁市兖州区城区及颜店镇土地级别基准地价和国有土地租金标准的通知》（济兖政发〔2021〕7 号）同时废止。

附件：1、基准地价内涵

- 2、城区和颜店镇基准地价更新表
- 3、城区和颜店镇公共管理与公共服务用地级别基准地价表
- 4、城区、颜店镇土地级别与其准地价图（商业、住宅、工业和公共管理与公共服务用地）
- 5、济宁市兖州区国有土地年租金标准

济宁市兖州区人民政府

2024年6月28日

(此件公开发布)

附件 1

基 准 地 价 内 涵

基准地价内涵主要包括以下内容：

- 1、土地权利状况：完整国有出让土地使用权。
- 2、土地使用年期：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年。
- 3、土地开发程度：兖州城区商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地土地开发程度一级地、二级地设定“七通一平”（包括供水、排水、通路、供电、通讯、供气、供热、场地平整）；三级地、四级地设定“五通一平”（包括供水、排水、通路、供电、通讯、场地平整）。颜店镇商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地土地平均开发程度设定“五通一平”（包括供水、排水、通路、供电、通讯、场地平整）。
- 4、土地用途划分：商服用地、住宅用地、工业用地和公共管理与公共服务用地。
- 5、标准容积率：商服用地 1.8，住宅用地 1.8，工业用地 1.0，公共管理与公共服务用地 1.2。
- 6、土地还原利率：商服用地 6.3%，住宅用地 5.7%，工业用地 5.0%，公共管理与公共服务用地 5.0%。
- 7、评估基准日：2023 年 1 月 1 日。

附件 2

(一) 城区和颜店镇基准地价更新表

| 土地级别 | | 商服用地 | 住宅用地 | 工业用地 |
|------|------|--|--|--|
| 一级 | 基准地价 | 2525 元/m ² (168.33 万元/亩) | 2816 元/m ² (187.73 万元/亩) | 880 元/m ² (58.67 万元/亩) |
| | 楼面地价 | 1403 元/m ² | 1564 元/m ² | 880 元/m ² |
| 二级 | 基准地价 | 2043 元/m ² (136.2 万元/亩) | 2348 元/m ² (156.53 万元/亩) | 537 元/m ² (35.80 万元/亩) |
| | 楼面地价 | 1135 元/m ² | 1304 元/m ² | 537 元/m ² |
| 三级 | 基准地价 | 1221 元/m ² (81.4 万元/亩) | 1580 元/m ² (105.33 万元/亩) | 435 元/m ² (29.00 万元/亩) |
| | 楼面地价 | 678 元/m ² | 878 元/m ² | 435 元/m ² |
| 四级 | 基准地价 | 721 元/m ² (48.07 万元/亩) | 930 元/m ² (62 万元/亩) | 330 元/m ² (22 万元/亩) |
| | 楼面地价 | 401 元/m ² | 517 元/m ² | 330 元/m ² |
| 颜店镇 | 基准地价 | 1465 元/m ² (97.67 万元/亩) | 1900 元/m ² (126.67 万元/亩) | 345 元/m ² (23 万元/亩) |
| | 楼面地价 | 814 元/m ² | 1056 元/m ² | 345 元/m ² |

地价基准日：2023 年 1 月 1 日

附件 3

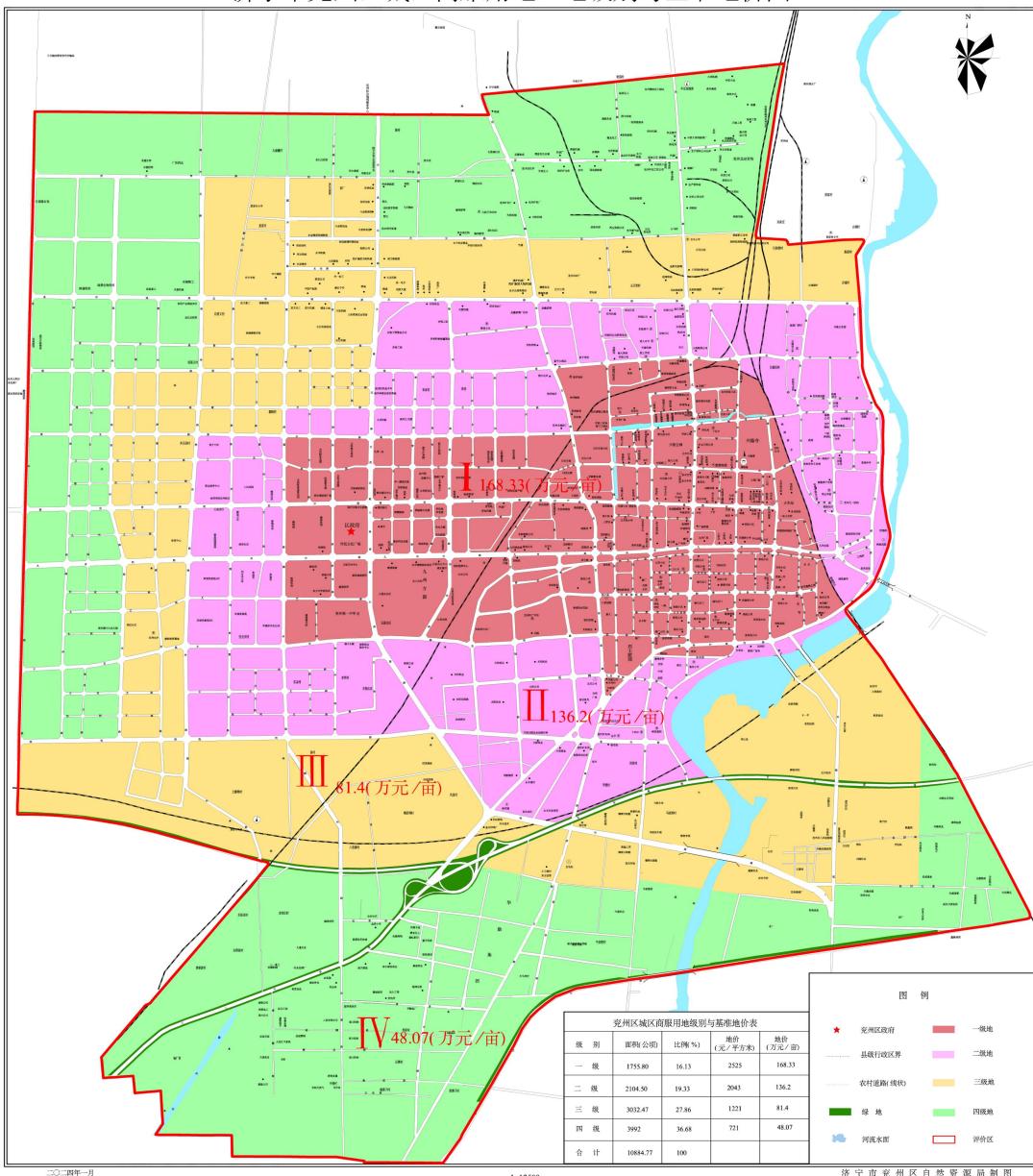
(二) 城区和颜店镇公共管理与公共服务用地级别基准地价表

| 级别 | 地价用途 | 机关团体用地 | 科研用地 | 文化用地 | 体育用地 | 教育用地 | 医疗卫生用地 | | 社会福利用地 |
|-----|------|--|------|------|------|------|--|--|--|
| | | 公服一类 | | | | | 公服二类 | 公服一类 | 公服二类 |
| 一级 | 平均价 | 775 元/m ² (51.67 万元/亩) | | | | | 485 元/m ² (32.33 万元/亩) | 775 元/m ² (51.67 万元/亩) | 485 元/m ² (32.33 万元/亩) |
| | 楼面价 | 646 元/m ² | | | | | 404 元/m ² | 646 元/m ² | 404 元/m ² |
| 二级 | 平均价 | 680 元/m ² (45.33 万元/亩) | | | | | 385 元/m ² (25.67 万元/亩) | 680 元/m ² (45.33 万元/亩) | 385 元/m ² (25.67 万元/亩) |
| | 楼面价 | 567 元/m ² | | | | | 321 元/m ² | 567 元/m ² | 321 元/m ² |
| 三级 | 平均价 | 475 元/m ² (31.67 万元/亩) | | | | | 340 元/m ² (22.67 万元/亩) | 475 元/m ² (31.67 万元/亩) | 340 元/m ² (22.67 万元/亩) |
| | 楼面价 | 396 元/m ² | | | | | 283 元/m ² | 396 元/m ² | 283 元/m ² |
| 颜店镇 | 平均价 | 390 元/m ² (26 万元/亩) | | | | | 310 元/m ² (20.67 万元/亩) | 390 元/m ² (26 万元/亩) | 310 元/m ² (20.67 万元/亩) |
| | 楼面价 | 325 元/m ² | | | | | 258 元/m ² | 325 元/m ² | 258 元/m ² |

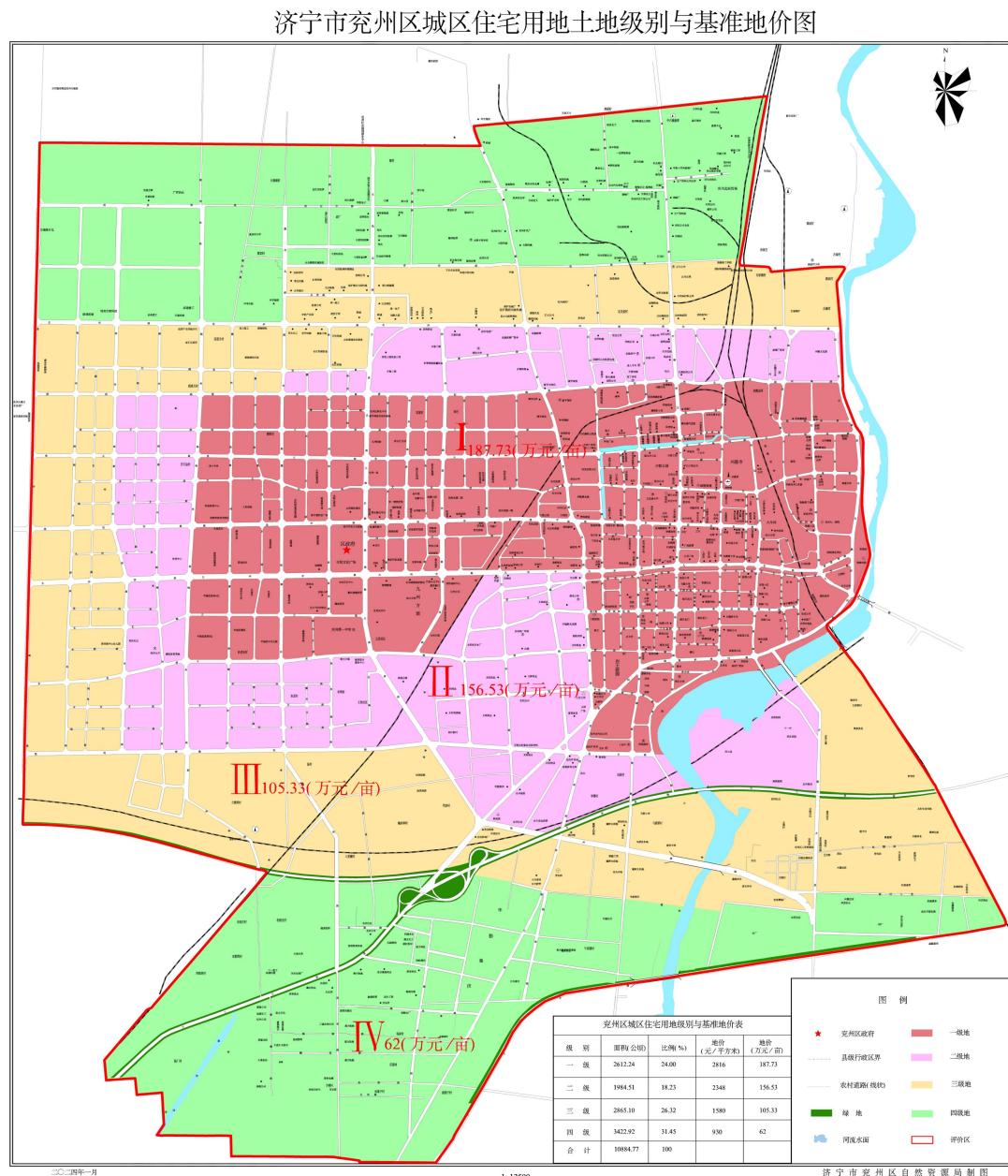
地价基准日：2023 年 1 月 1 日

附件 4-1

济宁市兖州区城区商服用地土地级别与基准地价图

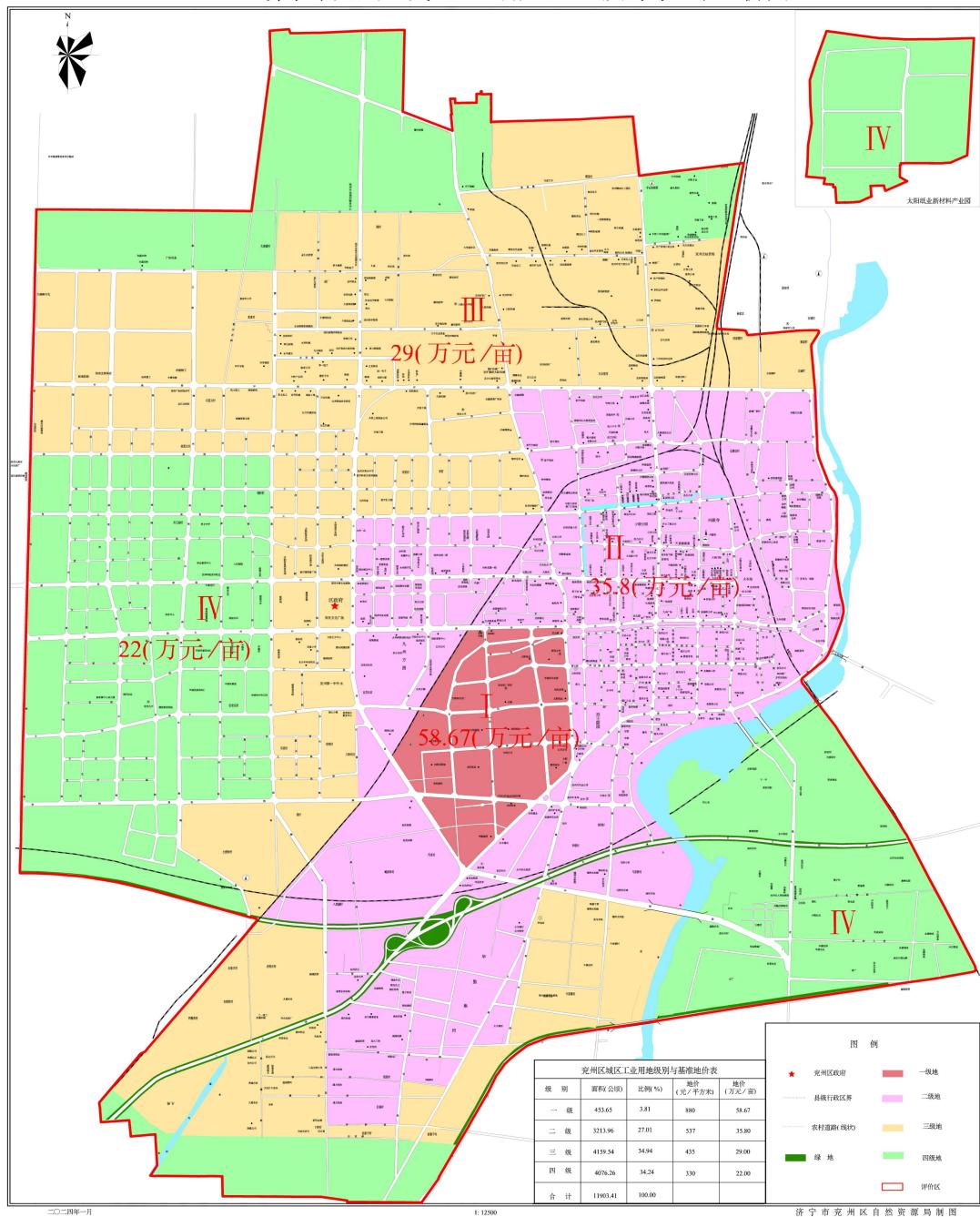


附件 4-2



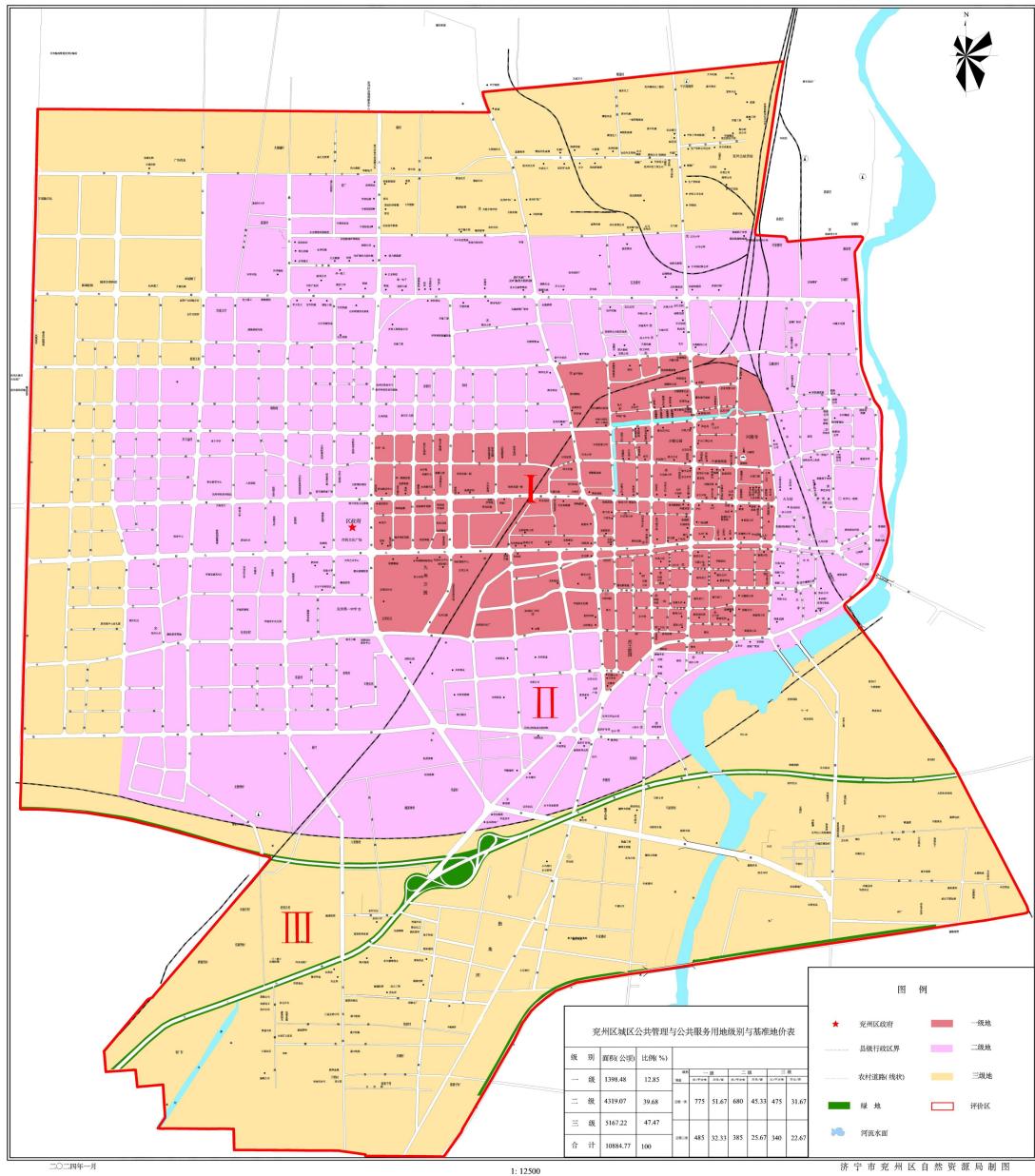
附件 4-3

济宁市兖州区城区工业用地土地级别与基准地价图



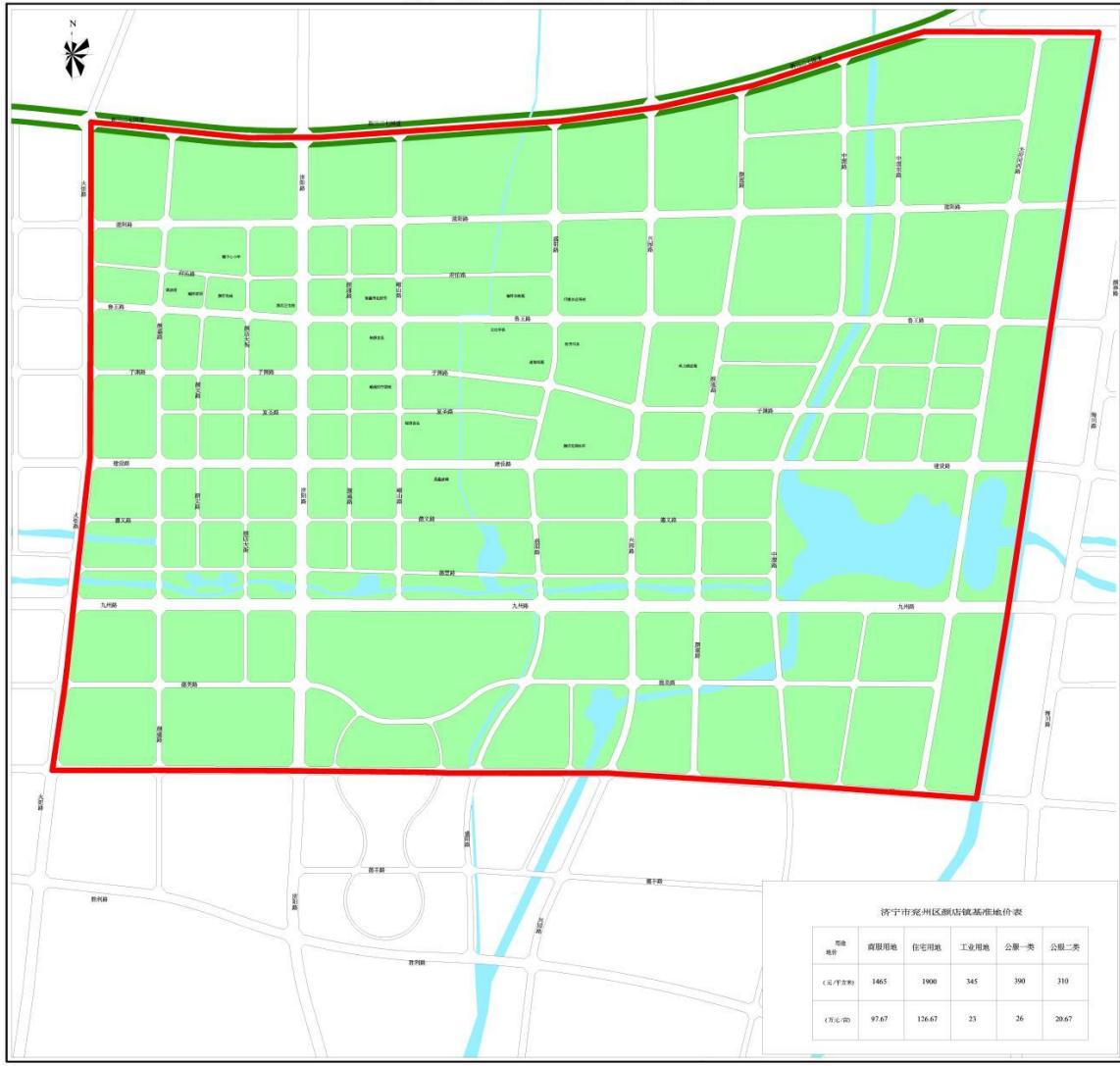
附件 4-4

济宁市兖州区城区公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图



附件 4-5

济宁市兖州区颜店镇基准地价图



附件 5

济宁市兖州区国有土地年租金标准

| 用 途 | 土 地 级 别 | 年租金标准 (元/m ² 、年) | 租金调整前后对比表 | | |
|-----|------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| | | | 调整前年收费标准 (元/m ² 、年) | 调整后年收费标准 (元/m ² 、年) | 增 幅 (%) |
| 商业 | 一级 | 17.45 | 17.42 | 17.45 | 0.2% |
| | 二级 | 13.58 | 13.56 | 13.58 | 0.15% |
| | 三级 | 8.03 | 8.02 | 8.03 | 0.08% |
| | 四级 | 4.82 | 4.81 | 4.82 | 0.14% |
| | 颜店镇 | 11.01 | 11 | 11.01 | 0.07% |
| 住宅 | 一级 | 13.87 | 13.59 | 13.87 | 2.03% |
| | 二级 | 10.66 | 10.44 | 10.66 | 2.09% |
| | 三级 | 6.30 | 6.22 | 6.30 | 1.28% |
| | 四级 | 3.81 | 3.69 | 3.81 | 3.33% |
| | 颜店镇 | 12.18 | 12 | 12.18 | 1.50% |
| 工业 | 一级 | 5.53 | 4.71 | 5.53 | 17.33% |
| | 二级 | 3.57 | 3.49 | 3.57 | 2.29% |
| | 三级 | 2.72 | 2.72 | 2.72 | 0.00% |
| | 四级 | 1.93 | 1.67 | 1.93 | 15.79% |
| | 颜店镇 | 2.42 | 2 | 2.42 | 21.05% |

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，区检察院，区人武部。
