

济兗政发〔2021〕7号

济宁市兗州区人民政府

关于更新济宁市兗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，兗州工业园区管委会，区政府各部门，区直、驻兗各单位：

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，按照山东省国土资源厅《关于做好公示地价体系建设和管理工作的通知》（鲁国土资字〔2018〕280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；颜店镇评价范围为：东至杨家河，南至日兰高速，西至规划火炬路，北至新三二七国道，评价面积为 33.27 平方公里。合计评价面积 142.12 平方公里。

二、在 2017 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，对评鉴范围进行全面更新。

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 2021 年 5 月 10 日起施行，兖州区人民政府《关于公布实施济宁市兖州区城镇土地级别与基准地价的通知》（济兖政发〔2017〕2 号）、《关于调整济宁市兖州区国有土地租金标准的通知》（济兖政发〔2017〕6 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、颜店镇土地级别与基准地价图（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

2021 年 5 月 6 日

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：完整的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：兖州城区商业、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）。颜店镇商业、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：土地用途划分为：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：城区商业用地、住宅用地 1.8，工业用地 1.0；颜店镇商业用地、住宅用地 1.8，工业用地 1.0。机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地 1.2，公用设施用地、公园与绿地 0.5。

6、土地还原利率：商业用地 7.0%，住宅用地 6.5%，工业用地 6.0%，公共管理与公共服务用地 6.0%。

7、评估基准日：2019 年 1 月 1 日。

附件 2

(一) 城区和颜店镇基准地价更新表

级 别		商业用地	住宅用地	工业用地
一级	基准地价	2520 元/m ² (168 万元/亩)	2760 元/m ² (184 万元/亩)	750 元/m ² (50 万元/亩)
	楼面地价	1400 元/m ²	1533 元/m ²	750 元/m ²
二级	基准地价	2040 元/m ² (136 万元/亩)	2300 元/m ² (153.33 万元/亩)	525 元/m ² (35 万元/亩)
	楼面地价	1133 元/m ²	1277 元/m ²	525 元/m ²
三级	基准地价	1220 元/m ² (81.33 万元/亩)	1560 元/m ² (104 万元/亩)	435 元/m ² (29 万元/亩)
	楼面地价	677 元/m ²	866 元/m ²	435 元/m ²
四级	基准地价	720 元/m ² (48 万元/亩)	900 元/m ² (60 万元/亩)	285 元/m ² (19 万元/亩)
	楼面地价	400 元/m ²	500 元/m ²	285 元/m ²
颜店镇	基准地价	1464 元/m ² (97.6 万元/亩)	1872 元/m ² (124.8 万元/亩)	285 元/m ² (19 万元/亩)
	楼面地价	813 元/m ²	1040 元/m ²	285 元/m ²

地价基准日：2019 年 1 月 1 日

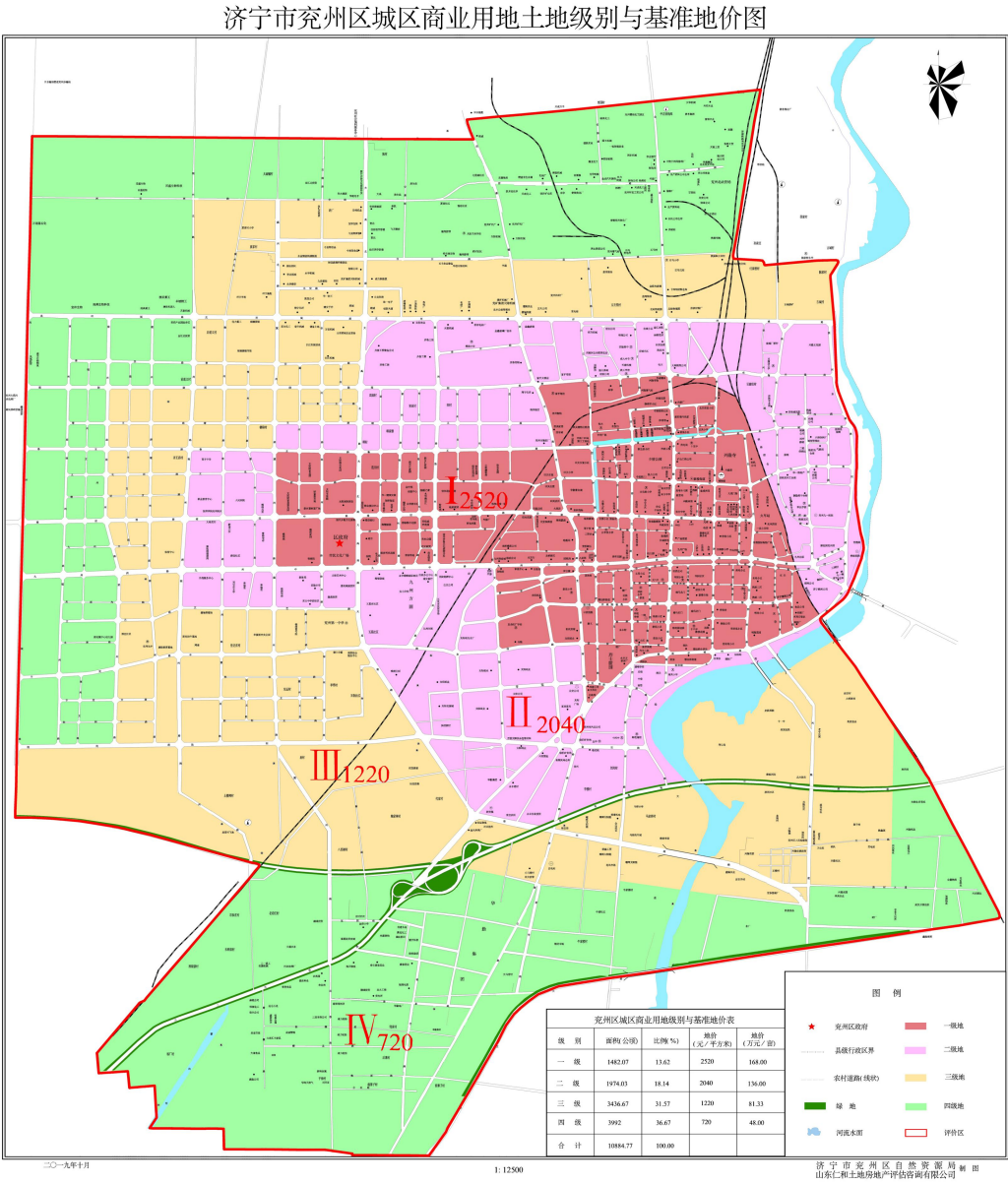
附件 3

(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

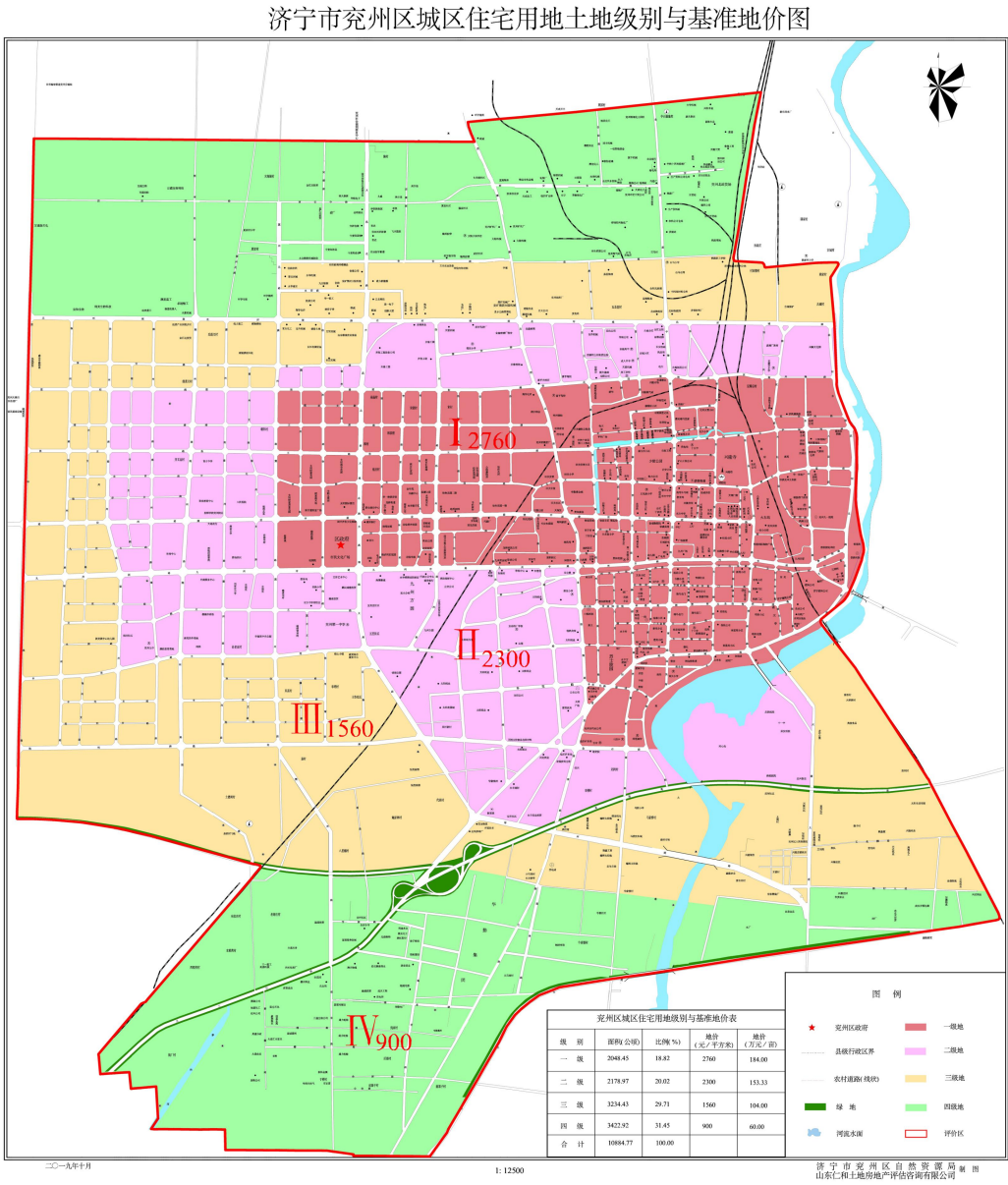
级别		机关团体 用地	新闻出 版用地	教育 用地	科研 用地	医疗卫 生用地	社会福利用地	文化设施 用地	体育 用地	公用设施 用地	公园及 绿地
一 级	基准地价	750 元/m ² (50 万元/亩)					480 元/m ² (32 万元/亩)	750 元/m ² (50 万元/亩)		400 元/m ² (26.67 万元/亩)	
	楼面地价	625 元/m ²					400 元/m ²	625 元/m ²		800 元/m ²	
二 级	基准地价	675/m ² (45 万元/亩)					385 元/m ² (25.67 万元/亩)	675 元/m ² (45 万元/亩)		350 元/m ² (23.33 万元/亩)	
	楼面地价	562 元/m ²					320 元/m ²	562 元/m ²		700 元/m ²	
三 级	基准地价	450 元/m ² (30 万元/亩)					330 元/m ² (22 万元/亩)	450 元/m ² (30 万元/亩)		300 元/m ² (20 万元/亩)	
	楼面地价	375 元/m ²					275 元/m ²	375 元/m ²		600 元/m ²	
颜 店 镇	基准地价	375 元/m ² (25 万元/亩)					300 元/m ² (20 万元/亩)	375 元/m ² (25 万元/亩)		260 元/m ² (17.33 万元/亩)	
	楼面地价	312 元/m ²					250 元/m ²	312 元/m ²		520 元/m ²	

地价基准日：2019 年 1 月 1 日

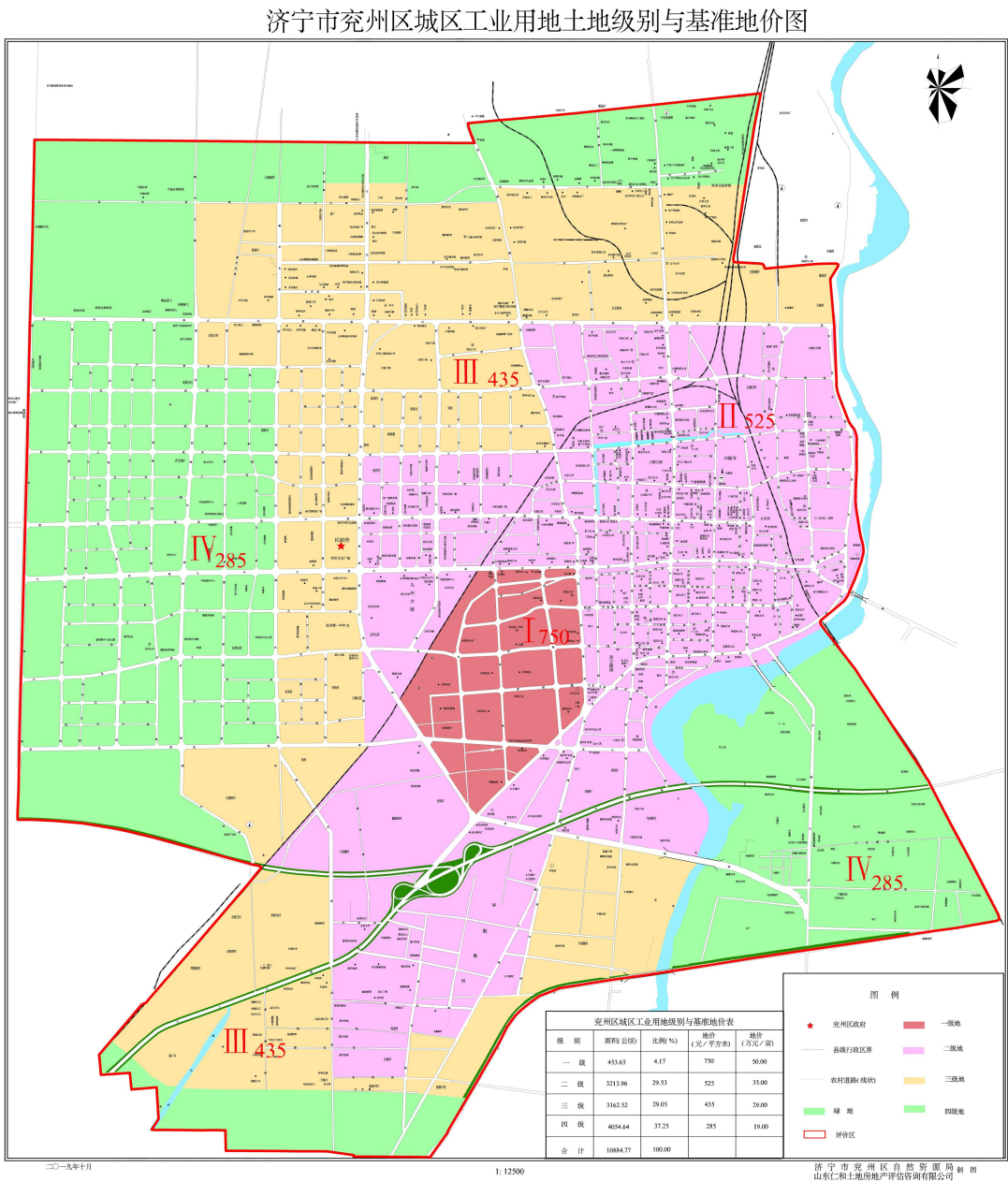
附件 4-1



附件 4-2

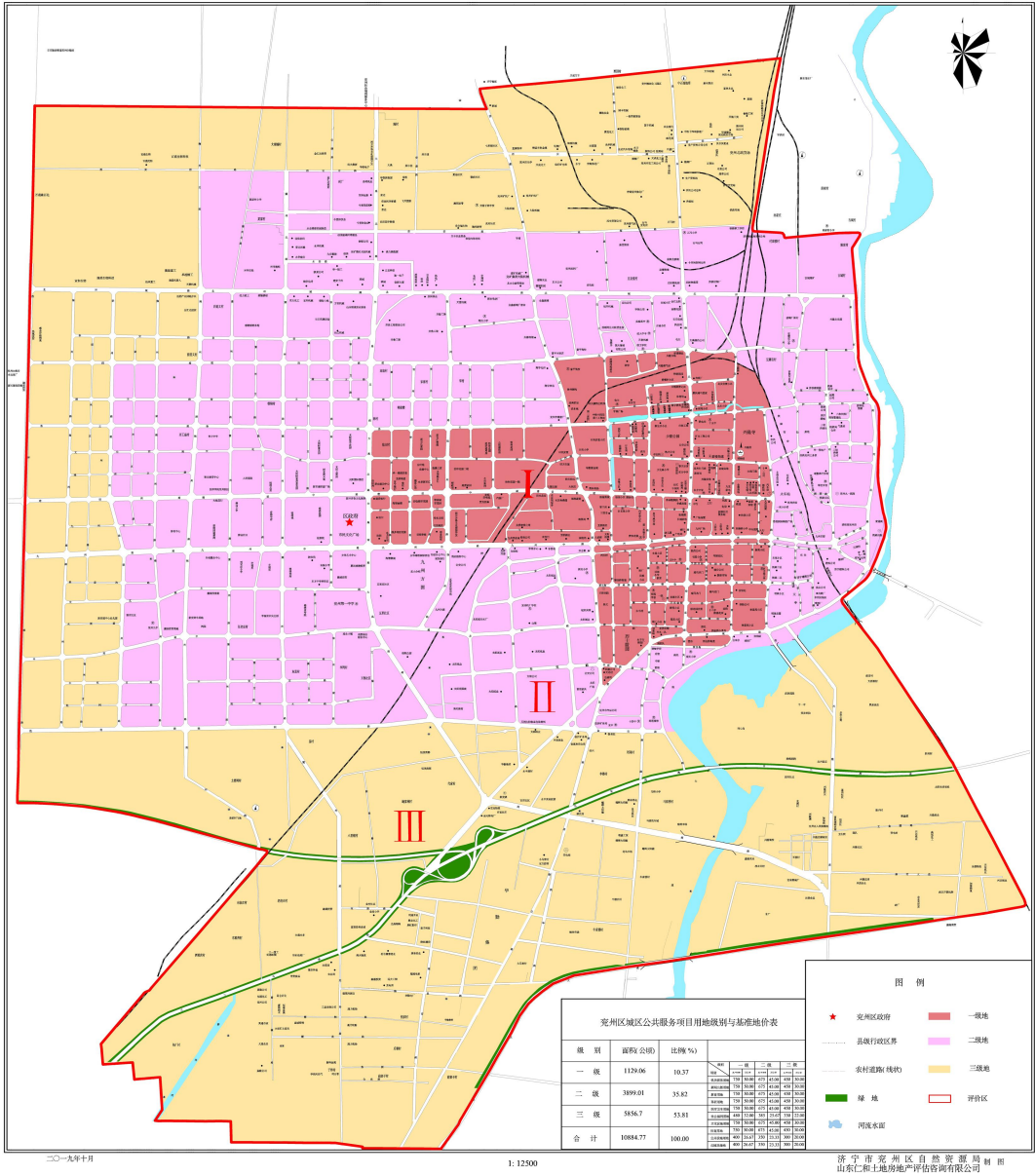


附件 4-3



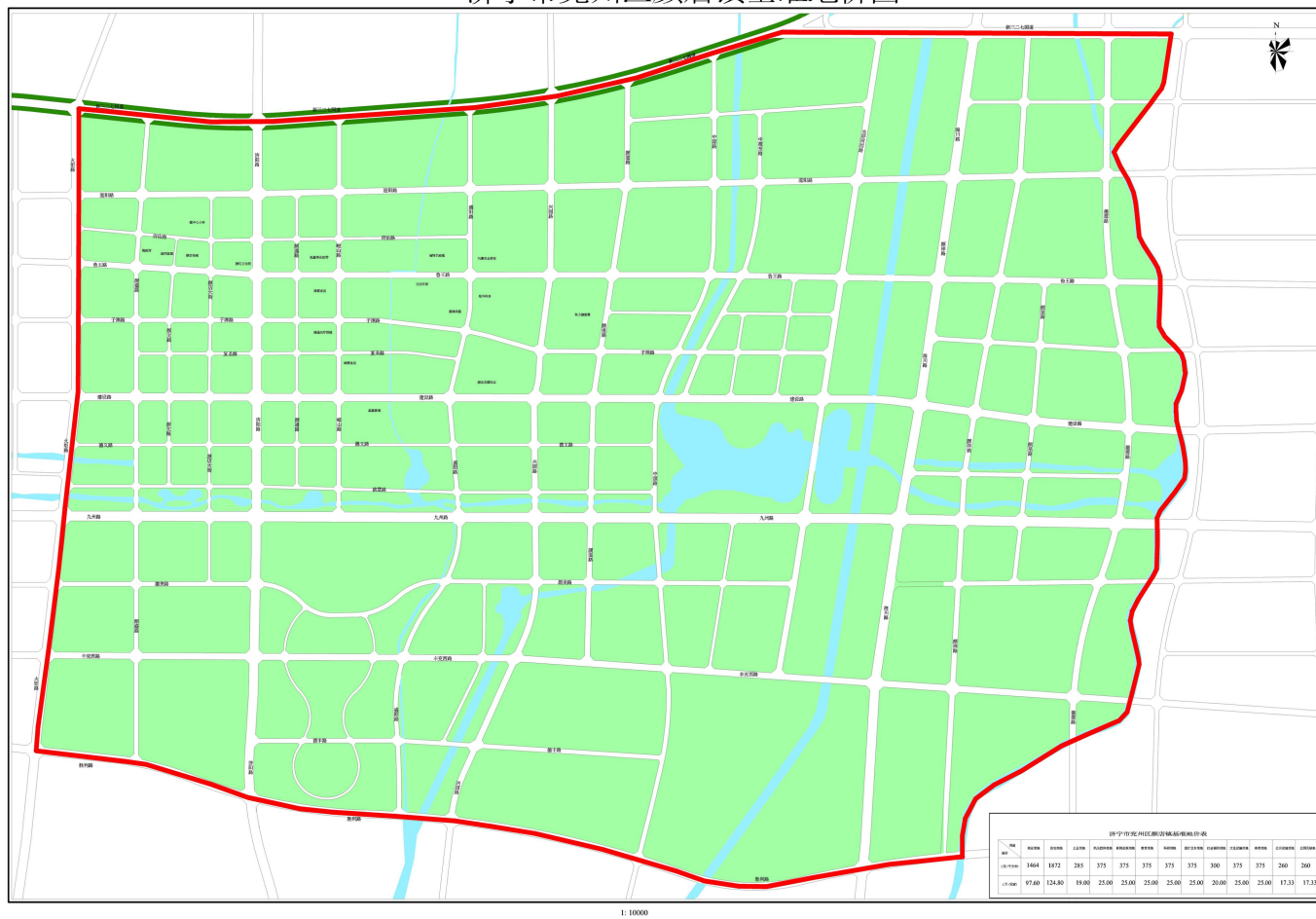
附件 4-4

济宁市兖州区城区公共服务项目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)	增长率(%)
商业	一级	17.42	15.84	17.42	10%
	二级	13.56	12.33	13.56	10%
	三级	8.02	7.29	8.02	10%
	四级	4.81	4.37	4.81	10%
	颜店镇	11			
住宅	一级	13.59	12.35	13.59	10%
	二级	10.44	9.49	10.44	10%
	三级	6.22	5.65	6.22	10%
	四级	3.69	3.35	3.69	10%
	颜店镇	12			
工业	一级	4.71	4.28	4.71	10%
	二级	3.49	3.17	3.49	10%
	三级	2.72	2.47	2.72	10%
	四级	1.67	1.52	1.67	10%
	颜店镇	2			
备注					

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。

济宁市兖州区人民政府办公室

2021 年 5 月 6 日印发
