

济宁市人民政府文件

济政发〔2020〕11号

济宁市人民政府 关于更新济宁市中心城区土地级别和基准地价、 国有土地租金标准的通知

各县（市、区）人民政府，济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区管委会，市政府有关部门、单位：

为加强地价管理，根据《土地管理法》《城市房地产管理法》等法律规定，结合我市土地市场、城市规划和建设实际，对我市中心城区土地级别和基准地价进行更新，同时对中心城区国有土地租金标准进行调整。现将有关事项通知如下：

一、济宁市中心城区土地级别和基准地价

（一）本次中心城区土地级别和基准地价评价范围为：北至

日兰高速，东至泗河、西浦路，南至石桥镇、太白湖南侧及唐口街道，西至济宁经济技术开发区西边界（不含评价范围内永久基本农田）。

（二）本次土地级别调整与基准地价更新工作，在2016年调整更新的土地级别与基准地价的基础上，采用分类定级的方法将商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地分别划分为五个级别，并在级别内细化区片，同时，以近3年的市场资料为依据，确定各区片、级别基准地价。

（三）本通知自2020年10月20日起施行，市政府《关于公布实施济宁市中心城区土地级别和基准地价的通知》（济政发〔2016〕26号）同时废止。

二、济宁市中心城区国有土地租金标准

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》，决定调整我市中心城区国有土地租金标准，将土地租金标准纳入基准地价体系。本通知自2020年10月20日起施行，市政府《关于调整济宁市中心城区国有土地租金标准的通知》（济政发〔2015〕4号）同时废止。

- 附件：1. 中心城区基准地价内涵说明
2. 中心城区土地级别（区片）与基准地价表
3. 中心城区土地区片与基准地价图

4. 中心城区国有土地年租金标准

济宁市人民政府

2020年10月12日

(此件公开发布)

附件 1

中心城区基准地价内涵说明

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共管理与公共服务等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。济宁市中心城区基准地价内涵具体包括：

①权利状况：完整国有出让土地使用权；

②基准日：2019年1月1日；

③土地用途：商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地。

济宁市中心城区公共管理与公共服务用地地类细分表

用地类型	内涵	分类	
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等用地	公服一类
	0802 新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等用地	公服一类
	0803 教育用地	高等院校、中等专业学校用地	公服一类
		中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校等用地以及为学校配建的独立地段的学生生活用地	公服二类
	0804 科研用地	指独立的科研、勘查、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	公服一类
	0805 医疗卫生用地	综合医院、专科医院等用地	公服一类
		社区卫生服务中心等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地，急救中心、血库等用地	公服二类
	0806 社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	公服二类
	0807 文化设施用地	公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地	公服一类
	0808 体育用地	指室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地	公服一类
0809 公共设施用地	指用于城乡基础设施用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	公服三类	
0810 公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿地用地	公服三类	

④土地使用年限：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；

⑤标准容积率：商服用地 1.8；住宅用地 1.8；公共管理与公共服务用地一、二类用地 1.8；工业用地和公共管理与公共服务用地三类用地 1.0；

⑥土地平均开发程度：商服、住宅、公共管理与公共服务用地的 I、II、III 级及工业用地控制区 I、控制区 II、I 级“七通一平”（包括供水、排水、通路、供电、通讯、供气、供热和土地平整）；其他级别“五通一平”（包括供水、排水、通路、供电、通讯和土地平整）。

附件 2

中心城区土地级别（区片）与基准地价表

（1）济宁市中心城区土地级别与基准地价表

土地级别			I	II	III	IV	V
商服用地	楼面价	元/m ²	3321	2147	1455	800	550
	地面价	元/m ²	5978	3865	2619	1440	990
		万元/亩	399	258	175	96	66
住宅用地	楼面价	元/m ²	3525	2848	2227	1396	800
	地面价	元/m ²	6345	5126	4009	2513	1440
		万元/亩	423	342	267	168	96
公服一类	楼面价	元/m ²	842	738	564	407	315
	地面价	元/m ²	1515	1329	1016	732	567
		万元/亩	101	89	68	49	38
公服二类	楼面价	元/m ²	567	512	403	283	220
	地面价	元/m ²	1021	922	725	509	396
		万元/亩	68	61	48	34	26
公服三类	地面价	元/m ²	697	560	393	314	260
		万元/亩	46	37	26	21	17
土地级别			控制区 I	控制区 II	I	II	III
工业用地	地面价	元/m ²	818	655	480	405	282
		万元/亩	55	44	32	27	19

（2）济宁市中心城区商服用地土地区片与基准地价表

级别	区片	楼面价（元/m ² ）	地面价（元/m ² ）	地面价（万元/亩）
I	I-1	3600	6480	432
	I-2	3200	5760	384
II	II-1	2300	4140	276
	II-2	1800	3240	216
III	III-1	1500	2700	180
	III-2	1500	2700	180
	III-3	1200	2160	144
	III-4	1500	2700	180

级别	区片	楼面价 (元/m ²)	地面价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)
IV	IV-1	800	1440	96
	IV-2	800	1440	96
	IV-3	800	1440	96
	IV-4	800	1440	96
	IV-5	800	1440	96
	IV-6	800	1440	96
	IV-7	800	1440	96
	IV-8	800	1440	96
	IV-9	800	1440	96
V	V-1	550	990	66

(3) 济宁市中心城区住宅用地土地区片与基准地价表

级别	区片	楼面价 (元/m ²)	地面价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)
I	I-1	3600	6480	432
	I-2	3500	6300	420
II	II-1	2800	5040	336
	II-2	3000	5400	360
	II-3	2800	5040	336
	II-4	3000	5400	360
III	III-1	2200	3960	264
	III-2	2200	3960	264
	III-3	2400	4320	288
IV	IV-1	1500	2700	180
	IV-2	1500	2700	180
	IV-3	1500	2700	180
	IV-4	1500	2700	180
	IV-5	1300	2340	156
	IV-6	1300	2340	156
	IV-7	1300	2340	156
	IV-8	1000	1800	120
V	V-1	800	1440	96
	V-2	820	1476	98.4

(4) 济宁市中心城区工业用地土地区片与基准地价表

级别	区片	地面价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)
控制区 I	控制区 I-1	900	60
	控制区 I-2	800	53
控制区 II	控制区 II-1	700	47
	控制区 II-2	600	40
I	I-1	480	32
	I-2	480	32
II	II-1	430	29
	II-2	350	23
	II-3	450	30
	II-4	450	30
	II-5	330	22
	II-6	330	22
III	III-1	280	19
	III-2	285	19
	III-3	300	20
	III-4	280	19
	III-5	280	19

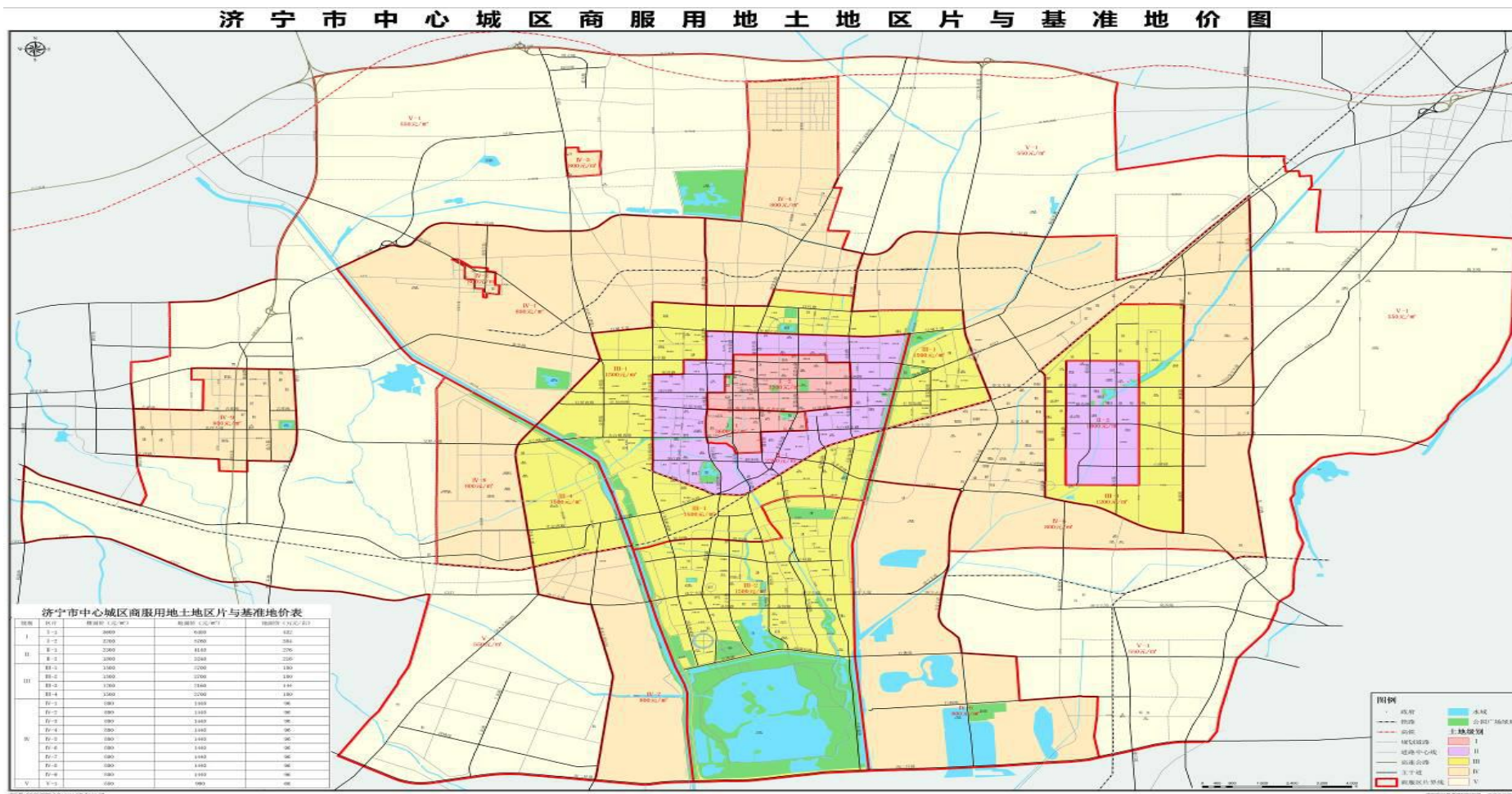
(5) 济宁市中心城区公共管理与公共服务用地土地区片与基准地价表

级别	区片	公服一类 (容积率 1.8)			公服二类 (容积率 1.8)			公服三类 (容积率 1)	
		楼面价 (元/m ²)	地面价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	楼面价 (元/m ²)	地面价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)
I	I-1	850	1530	102.00	600	1080	72.00	770	51.33
	I-2	840	1512	100.80	560	1008	67.20	680	45.33
II	II-1	770	1386	92.40	530	954	63.60	600	40.00
	II-2	700	1260	84.00	490	882	58.80	510	34.00
III	III-1	595	1071	71.40	420	756	50.40	410	27.33
	III-2	490	882	58.80	360	648	43.20	350	23.33
IV	IV-1	420	756	50.40	290	522	34.80	320	21.33
	IV-2	364	655	43.67	250	450	30.00	300	20.00
	IV-3	364	655	43.67	250	450	30.00	320	21.33
	IV-4	364	655	43.67	250	450	30.00	320	21.33
	IV-5	455	819	54.60	330	594	39.60	290	19.33
	IV-6	364	655	43.67	250	450	30.00	290	19.33
V	V-1	315	567	37.80	220	396	26.40	260	17.33

附件 3

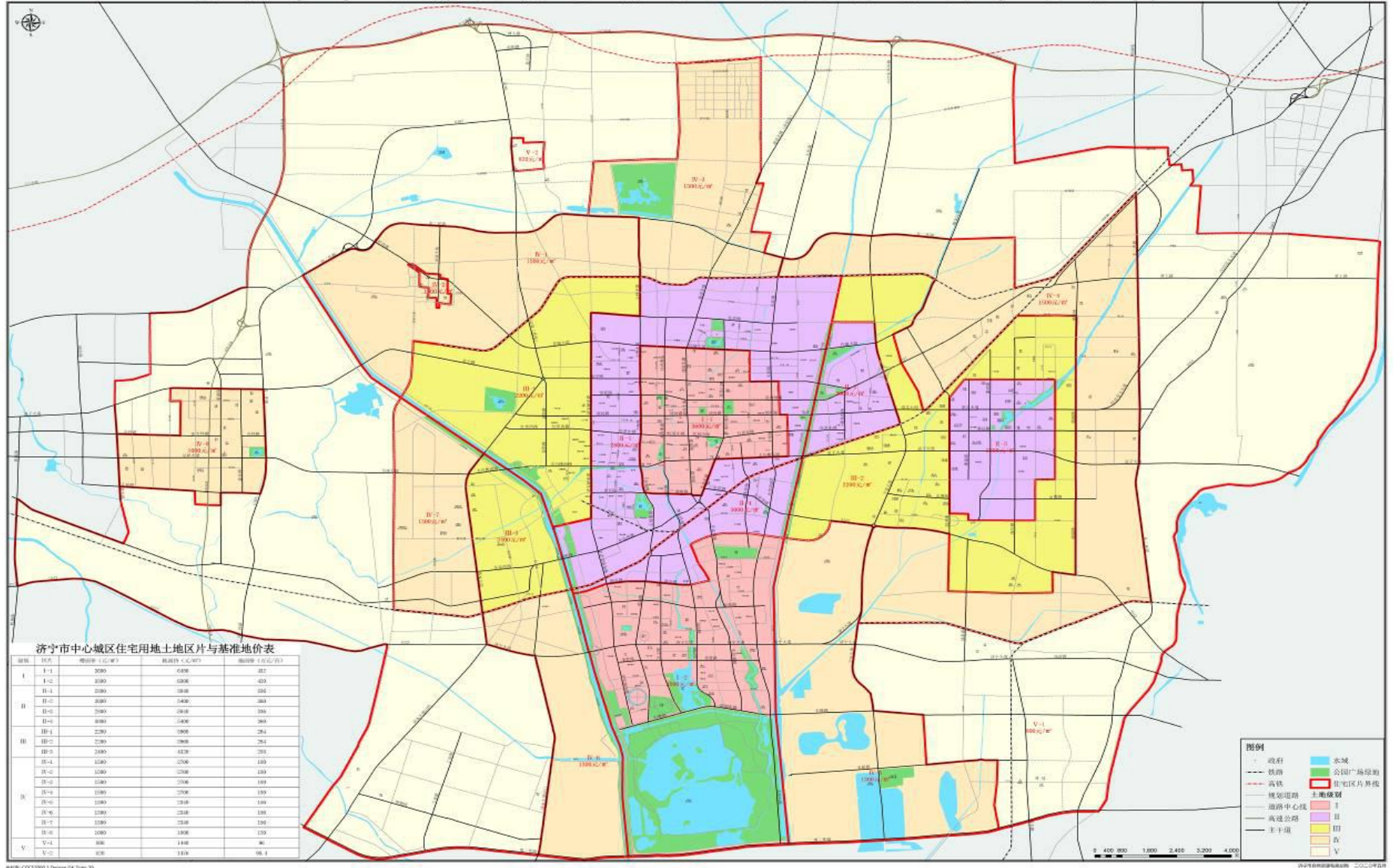
中心城区土地区片与基准地价图

(1) 济宁市中心城区商服用地土地区片与基准地价图



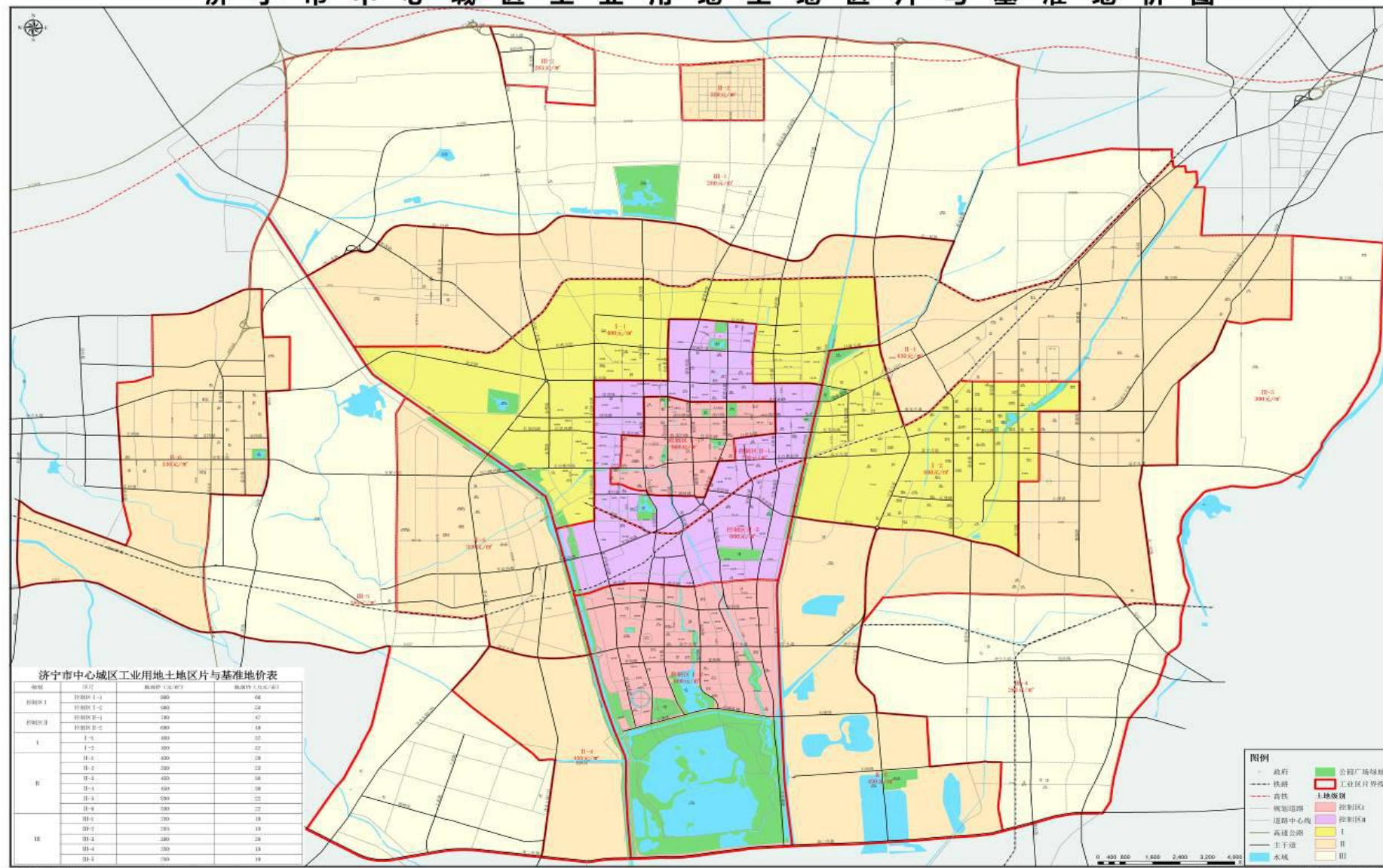
(2) 济宁市中心城区住宅用地土地区片与基准地价图

济宁市中心城区住宅用地土地区片与基准地价图



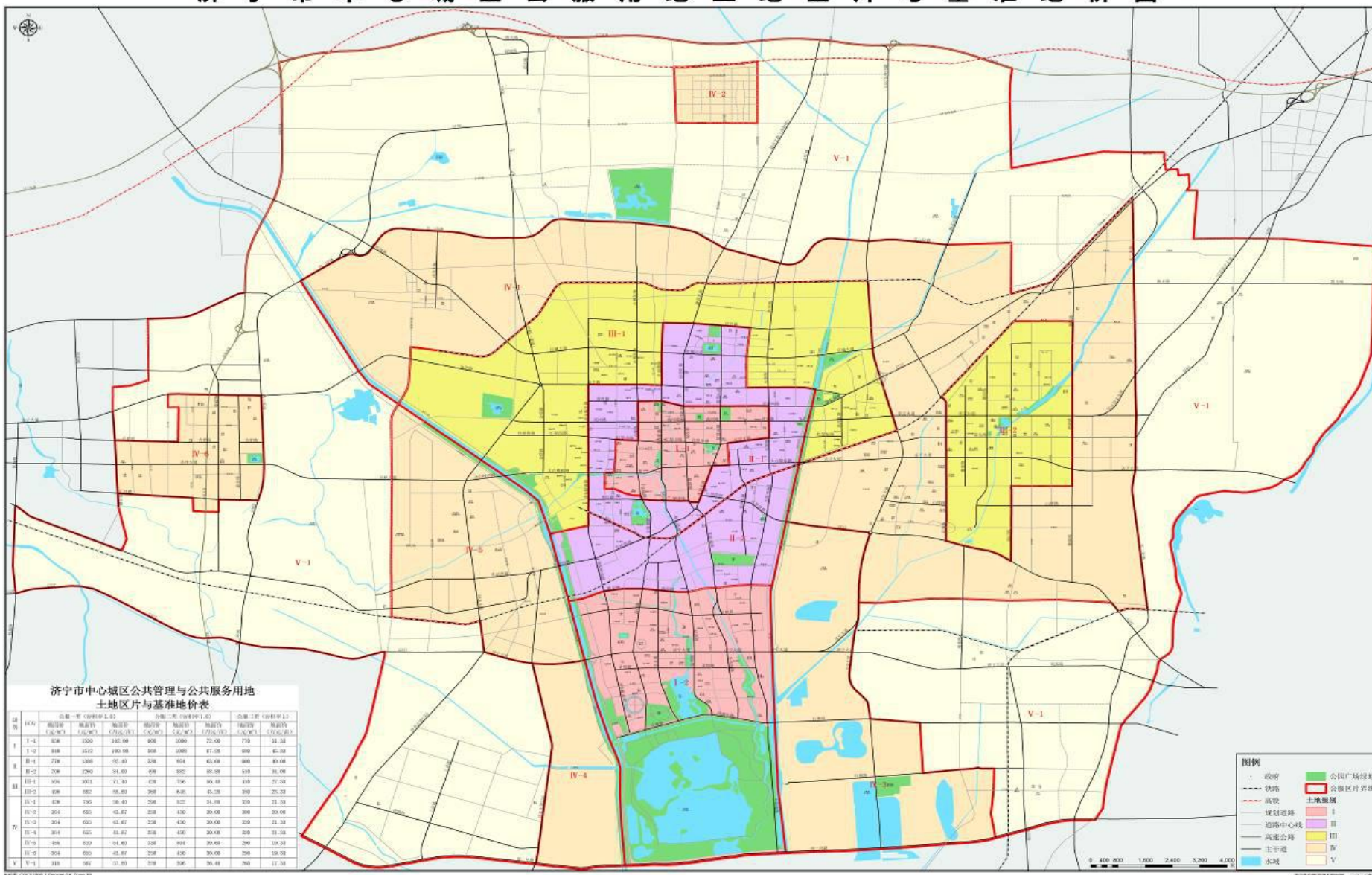
(3) 济宁市中心城区工业用地土地区片与基准地价图

济宁市中心城区工业用地土地区片与基准地价图



(4) 济宁市中心城区公共管理与公共服务用地土地区片与基准地价图

济宁市中心城区公服用地土地区片与基准地价图



附件 4

济宁市中心城区国有土地年租金标准

单位：元/平方米

土地用途	土地级别	年土地收益	划拨土地使用权 补办租赁手续	划拨土地使用权 改变批准用途	以有偿使用方式取得 土地使用权改变用途
商服用地	I	422	84	年租金=实际用途的年土地收益 -原批准用途年土地收益的 60%	年租金=实际用途的年土地收益 -原批准用途的年土地收益
	II	255	51		
	III	177	35		
	IV	99	20		
	V	68	14		
住宅用地	I	372	74		
	II	304	61		
	III	237	47		
	IV	143	29		
	V	85	17		
工业用地	控制区 I	54	11		
	控制区 II	43	9		
	I	31	6		
	II	27	5		
	III	21	4		

注：土地级别采用估价日期为 2019 年 1 月 1 日的基准地价体系中土地级别。

一、新增国有建设用地办理国有土地使用权租赁手续的，年租金按不低于年土地收益的 70%征收。

二、原划拨国有建设用地使用权办理租金手续的，年租金按年土地收益的 20%征收。

三、划拨国有建设用地使用权改变用途的，年租金按年出租收益总额的 20%征收。

四、划拨国有建设用地使用权改变批准用途的，年租金=实际用途的年土地收益-原批准用途年土地收益的 60%。

五、以有偿使用方式取得国有建设用地使用权改变用途的，年租金按年出租收益总额的 20%征收。

六、以有偿使用方式取得国有建设用地使用权改变批准用途的，按年度缴纳土地差价款（年租金）的，年租金=实际用途的年土地收益-原批准用途的年土地收益。

七、济宁市中心城区基准地价评价范围之外的国有土地租金标准，参照同类用途的末级级别的租金标准执行。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市法院，市检察院，济宁军分区。

济宁市人民政府办公室

2020 年 10 月 12 日印发
