

济南市钢城区人民政府文件

钢城政发〔2024〕1号

济南市钢城区人民政府 关于公布城镇土地级别与基准地价的通知

各街道（功能区）办事处（管委会），区政府各部门，区属各企事业单位：

为进一步规范地价管理，加强政府对土地市场的宏观调控，促进土地优化利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》有关规定，我区组织对城镇土地级别和基准地价进行了调整与更新，现将调整更新后的土地级别与基准地价予以公布。

本通知自公布之日起执行，有效期3年。执行中的具体问题由济南市钢城区自然资源局负责解释。《济南市钢城区人民政府关于公布城镇土地级别与基准地价的通知》（钢城政字〔2020〕

6号)同时废止。

附件：济南市钢城区城镇土地级别与基准地价更新成果

济南市钢城区人民政府

2024年3月4日

(联系电话：区自然资源局，76885255)

(此件公开发布)

附件

济南市钢城区城镇土地级别与基准地价 更新成果

一、基准地价内涵

（一）城区国有土地基准地价内涵

1. 基准日：2023 年 1 月 1 日。
2. 土地权利状况：完整的国有建设用地使用权。
3. 土地使用年期：按法定最高出让年限设定，商服用地 40 年、住宅用地 70 年、公共管理与公共服务用地 50 年、工矿仓储用地 50 年。
4. 土地开发程度：商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地一、二级地，工矿仓储用地工业限制区开发程度为“七通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、供暖、供气及场地内土地平整），其他级别均为“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯及场地内土地平整）。
5. 标准容积率：商服用地 1.5，住宅用地 1.5，公共管理与公共服务用地 1.2，工矿仓储用地 1.0。
6. 土地还原率：商服用地 6.0%；住宅用地 5.5%；公共管理与公共服务用地 5.5%；工矿仓储用地 5.0%。

（二）街道国有土地基准地价内涵

1. 基准日：2023 年 1 月 1 日。

2. 土地权利状况：完整的国有出让土地使用权。

3. 土地使用年期：按法定最高出让年限设定，商服用地 40 年、住宅用地 70 年、公共管理与公共服务用地 50 年、工矿仓储用地 50 年。

4. 土地开发程度：“四通一平”（通路、通电、供水、通讯及场地内土地平整）。

5. 标准容积率：标准容积率设定为商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地均为 1.0。

6. 土地还原率：商服用地 5.8%；住宅用地 5.3%；公共管理与公共服务用地 5.3%；工矿仓储用地 4.8%。

二、基准地价更新范围

（一）城区评价范围。东至向南沿颜庄河、棋山河、双元大街、北外环路、新兴路、桃花路、历山路、丈八丘河以及城镇开发边界；南至向东沿城镇开发边界、京沪高速、泰达路、汶河南大街进行调整；西至向南沿城镇开发边界、西外环路、汶河北大街、磁博铁路进行调整；北至向东沿城镇开发边界、磁莱铁路公铁公交、钢城大街、闫王河。评价面积为 71.28 平方公里。

（二）街道评价范围。东至辛庄河北向支流，南至辛庄河、西至盘龙河，北至辛庄村边界。

三、土地级别界限

（一）城区

城区采用分类定级的方法，分为商服用地、住宅用地、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地 4 种用途，分别划定土地级别。

1. 商服用地

一级地。东至平安路-友谊大街-新兴路，南至府前大街，西至永兴路，北至铁流路-力源大街。一级地面积为 3.85 平方公里。

二级地。东至济莱高铁，南至桃花源路-钢都东大街-汶河北大街，西至磁博铁路-汶河北大街-西外环路，北至九龙大街-双泉路-铁路专用线-桃花路。二级地面积为 15.25 平方公里。

三级地。北侧地块 1：东至馨裕园小区东侧-北赵园小区东侧，南至双泉路，西至双泉路，北至莱钢内部路；北侧地块 2：东至城镇开发边界-玥庄河-锻压小区东侧-茶峪子社区东侧，南至桃花路-铁路专用线-双泉路-九龙大街，西至西外环路-黄羊山东侧，北至双泉路-莱钢内部路-玥庄河；南侧地块 1：东至汶河南大街-东外环路，南至丈八丘河-东丈八丘村南侧-汶河南大街-城镇开发边界，西至慈爱广场西侧，北至汶河北大街-牟汶河-钢都东大街；南侧地块 2：东至朝阳路-小上峪村西侧，南至南外环路-泰达路-卞家泉河，西至京沪高速-磁博铁路，北至汶河北大街。三级地面积为 16.13 平方公里。

四级地。东至颜庄河-城镇开发边界-棋山河-北外环路-新兴路，南至双泉路-莱钢内部路-玥庄河，西至城镇开发边界-颜庄河-牟汶河-广州路-京沪高速，北至龙行街-磁莱铁路公铁公交-闫王河-城镇开发边界-钢城大街-闫王河-莱钢大道。四级地面积为 36.05 平方公里。

2. 住宅用地

一级地。东至城镇开发边界-汶源大街-东外环路，南至汶河北大街，西至永兴路-府前大街-钢都大街-前进路，北至莱钢厂线-铁流路-健康街-新兴路-桃花路。一级地面积为 10.80 平方公里。

二级地。东至韩莱支线-城镇开发边界-济莱铁路，南至汶河南大街-城镇开发边界-汶河北大街，西至磁博铁路-汶河北大街-西外环路，北至山深线-黄羊山大街-双泉路-莱钢内部路-新兴路-棋山大街。二级地面积为 13.19 平方公里。

三级地。北侧地块 1：东至馨裕园小区-北赵园小区东侧，南至双泉路，西至双泉路，北至莱钢内部路；北侧地块 2：东至新兴路-城镇开发边界-棋山大街，南至铁路专用线-双泉路-黄羊山大街，西至黄羊山东侧，北至双泉路-莱钢内部路-玥庄河支流；南侧地块 1：东至仁爱桥，南至汶河南大街-东外环路-丈八丘河-东丈八丘村南侧，西至汶河南大街-礼爱桥，北至汶河北大街；南侧地块 2：东至朝阳路-小上峪村西侧，南至南外环路-泰达路-

卞家泉河-京沪高速-南仓峪村西侧，西至磁博铁路，北至汶河北大街。三级地面积为 13.13 平方公里。

四级地。东至颜庄河-城镇开发边界-棋山河-北外环路-新兴路，南至玥庄河-莱钢内部路-双泉路，西至城镇开发边界-颜庄河-牟汶河-广州路-京沪高速，北至龙行街-磁莱铁路公铁公交-闫王河-城镇开发边界-钢城大街-闫王河-莱钢大道。四级地面积为 34.16 平方公里。

3. 工矿仓储用地

工矿仓储用地的定级将延续“工业限制区”概念，在城市规划执行严格的城区，将按照规划不适合进行工业用地布置的区域划定为“工业限制区”，不参与工业用地的定级。

工业限制区。东至东外环路，南至汶河北大街，西至永兴路，北至钢都大街-铁流路-磨石山路-韩莱支线。工业限制区面积为 10.50 平方公里。

工业一级地。东至玥庄河-城镇开发边界-桃花路，南至钢都大街-铁流路-磨石山路-韩莱支线，西至磁莱铁路-汶河北大街-西外环路，北至黄羊山大街-桃花路-铁路专用线-新兴路-棋山大街。一级地面积为 10.80 平方公里。

工业二级地。北侧地块：东至城镇开发边界，南至棋山大街-铁路专用线-双泉路-黄羊山大街，西至黄羊山西侧，北至双泉路-钢城内部路-玥庄河；南侧地块 1：东至济莱高铁，南至汶河

南大街-东外环路-丈八丘河-东丈八丘村南侧，西至慈爱桥-汶河北大街，北至牟汶河-东外环路；南侧地块 2：东至朝阳路-城镇开发边界-小上峪村-南外环路-泰达路，南至卞泉水库，西至京沪高速-磁莱铁路，北至汶河北大街。二级地面积为 13.32 平方公里。

工业三级地。北侧地块：东至颜庄河-城镇开发边界-棋山河-北外环路-新兴路，南至玥庄河-铁路专用线-双泉路，西至城镇开发边界-远征路-钢悦路-牟汶河-广州路-京沪高速，北至龙行街-磁莱铁路公铁公交-闫王河-城镇开发边界-钢城大街-闫王河-莱钢大道；南侧地块 1：东至大上峪村东侧，南至南外环路，西至小上峪村西侧，北至城镇开发边界-迎丰大街；南侧地块 2：东至京沪高速，南至永兴路，西至南仓峪村西侧，北至城镇开发边界。三级地面积为 36.66 平方公里。

4. 公共管理与公共服务用地

一级地。东至平安路-友谊大街-新兴路，南至汶河北大街，西至永兴路-府前大街，北至钢都大街-铁流路-力源大街。一级地面积为 6.82 平方公里。

二级地。东至东外环路，南至汶河北大街，西至磁莱铁路-汶河北大街-西外环路，北至九龙大街-双泉路-铁路专用线-桃花路。二级地面积为 9.14 平方公里。

三级地。北侧地块 1：东至馨裕园小区-北赵园小区东侧，南

至双泉路，西至双泉路，北至莱钢内部路；北侧地块2：东至城镇开发边界-棋山大街-玥庄河-茶峪子社区东侧-桃花路-济莱高铁，南至汶河南大街-东丈八丘村南侧-付家桥社区南侧，西至西外环路-黄羊山东侧，北至双泉路-莱钢内部路-玥庄河支流；南侧地块：东至朝阳路-小上峪村西侧，南至南外环路-泰达路-卞家泉河，西至京沪高速-磁博铁路，北至汶河北大街。三级地面积为 19.34 平方公里。

四级地。东至颜庄河-城镇开发边界-棋山河-北外环路-新兴路，南至玥庄河-莱钢内部路-双泉路，西至城镇开发边界-颜庄河-牟汶河-广州路-京沪高速，北至龙行街-磁莱铁路公铁公交-闫王河-城镇开发边界-钢城大街-闫王河-莱钢大道。四级地面积为 35.98 平方公里。

（二）街道

辛庄街道一级地。东至山水花园东侧-鹏山泉大街-钢城经济开发区税务局东侧，南至迎宾大道，西至辛庄街道八一希望小学西侧-辛庄中心卫生院西侧，北至辛庄街道办北侧。一级地面积为 0.28 平方公里。

辛庄街道二级地。东至辛庄村东侧，南至迎宾大道-辛庄河，西至盘龙河-牟王城路，北至城镇开发边界。二级地面积为 0.93 平方公里。

四、基准地价更新成果

济南市钢城区城区基准地价表

土地 级别	商服用地		住宅用地		工矿仓储用地		公共管理与公共服务用地			
							机关团体、新闻 出版、文化设施、 体育用地		科研、教育、医 疗卫生、社会福 利、公共设施用 地、公园与绿地	
	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩
一级	1648	109.87	1981	132.07	412	27.47	989	65.93	500	33.33
二级	1346	89.73	1531	102.07	349	23.27	807	53.80	412	27.47
三级	1024	68.27	1110	74.00	300	20.00	614	40.93	349	23.27
四级	661	44.07	717	47.80			397	26.47	300	20.00

工业限制区：500 元/平方米（33.33 万元/亩）

济南市钢城区街道基准地价表

街道	土地 级别	商服用地		住宅用地		工矿仓储用地		公共管理与公共服务用地			
								机关团体、新 闻出版、文化 设施、体育用 地		科研、教育、医 疗卫生、社会福 利、公共设施、 公园与绿地	
		元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩
辛庄 街道	一级	480	32.00	533	35.53	293	19.53	373	24.87	293	19.53
	二级	459	30.60	477	31.80	276	18.40	334	22.27	276	18.40