

济兗政发〔2017〕2号

济宁市兗州区人民政府 关于公布实施济宁市兗州区城镇土地 级别与基准地价的通知

各镇人民政府，各街道办事处，兗州工业园区、农高区管委会，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《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律规定，按照山东省国土资源厅《关于开展2016年度城镇基准地价更新工作的通知》（鲁国土资字〔2015〕498号）要求，结合我区土地市场、城乡规划和发展实际，区国土资源局于2016年7月开展了本轮土地级别与基准地价更新工作。12月经专家组验收通过，确定了我区2016年度城镇土地级别与基准地价。现将有关事项通知如下：

一、本次城镇土地基准地价评价范围为：东至泗河、京沪铁路，南至崇文大道、芙蓉路，西至西外环路，北至延安路，面积108.27平方公里。

二、本次土地级别调整与基准地价更新工作，是在2013年调整更新基础上开展的，采用分类定级的方法将商业、住宅、工业用地分为四个级别，同时以近3年的土地市场情况为依据，确定了各级别土地基准价格。

三、本通知自2017年1月1日起施行，《兖州区人民政府关于公布济宁市兖州区城镇土地级别和基准地价的通知》（兖政发〔2014〕19号）同时废止。

- 附件：1、济宁市兖州区城镇商业用地级别基准地价图及范围说明
2、济宁市兖州区城镇住宅用地级别基准地价图及范围说明
3、济宁市兖州区城镇工业用地级别基准地价图及范围说明
4、济宁市兖州区城镇基准地价更新结果表

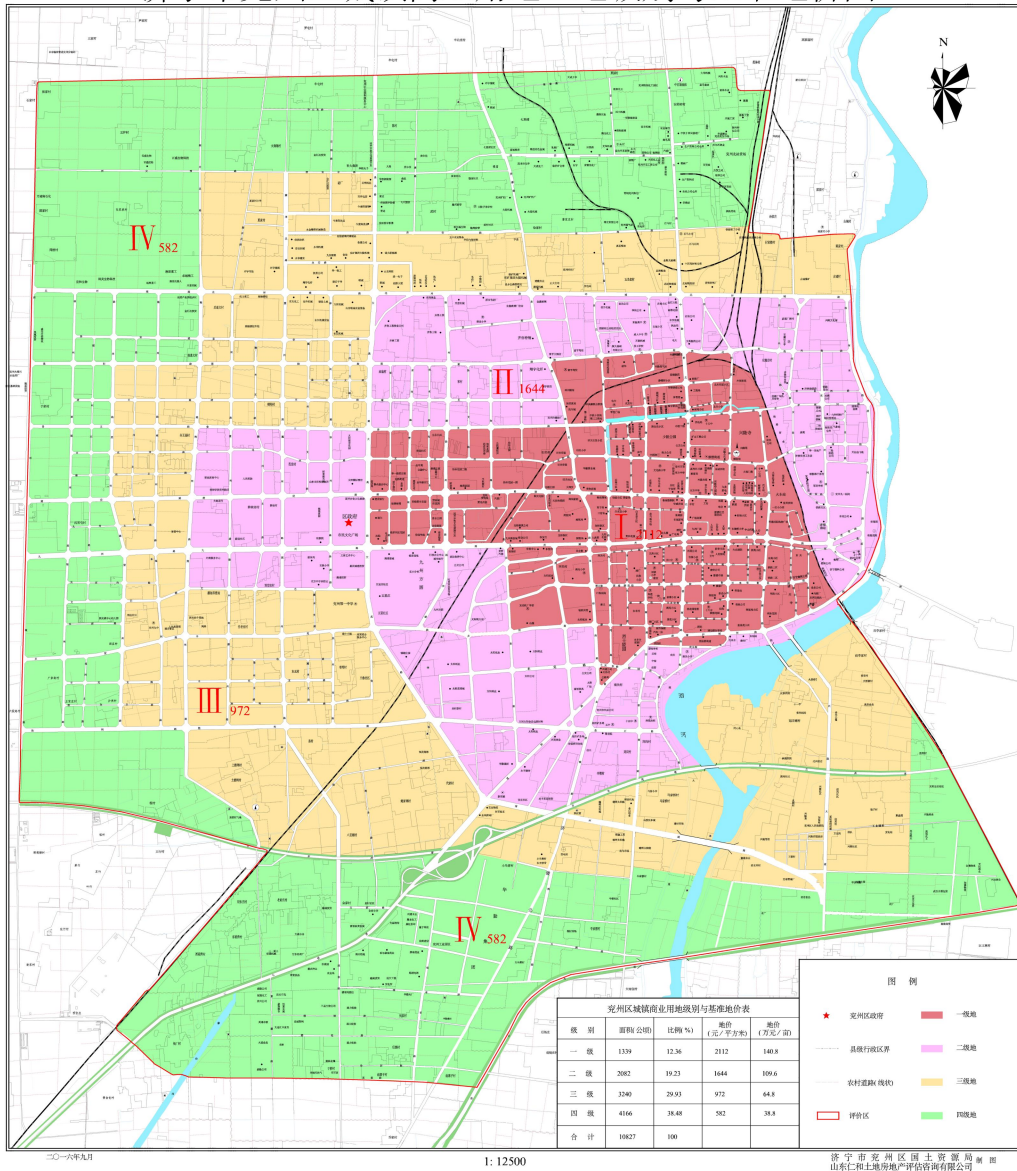
济宁市兖州区人民政府

2017年1月11日

附件 1

济宁市兖州区商业用地土地级别

济宁市兖州区城镇商业用地土地级别与基准地价图



基准地价图及范围说明

级别范围：

一级：北起铁北西街与龙桥路交汇处，向东经铁北东街至铁

路，沿铁路向南由滨河路、营房街、南护城河路、富阳路至龙桥路，向北经友谊路至太阳路，由太阳路至九州路，沿九州路向西至大禹路，沿大禹路向北，经鲁王路至龙桥路，由龙桥路向北至起点。面积 1339 公顷，占评价区比例 12.36%。

二级：北起北环城路与大禹路交汇处，东至评价范围界，沿泗河至日东高速，沿日东高速向西经南环城路、大禹路、文艺路至荆州路，向北至鲁王路，由鲁王路向东至大禹路，沿大禹路向北至起点，扣除一级地以外封闭区域。面积 2082 公顷，占评价区比例 19.23%。

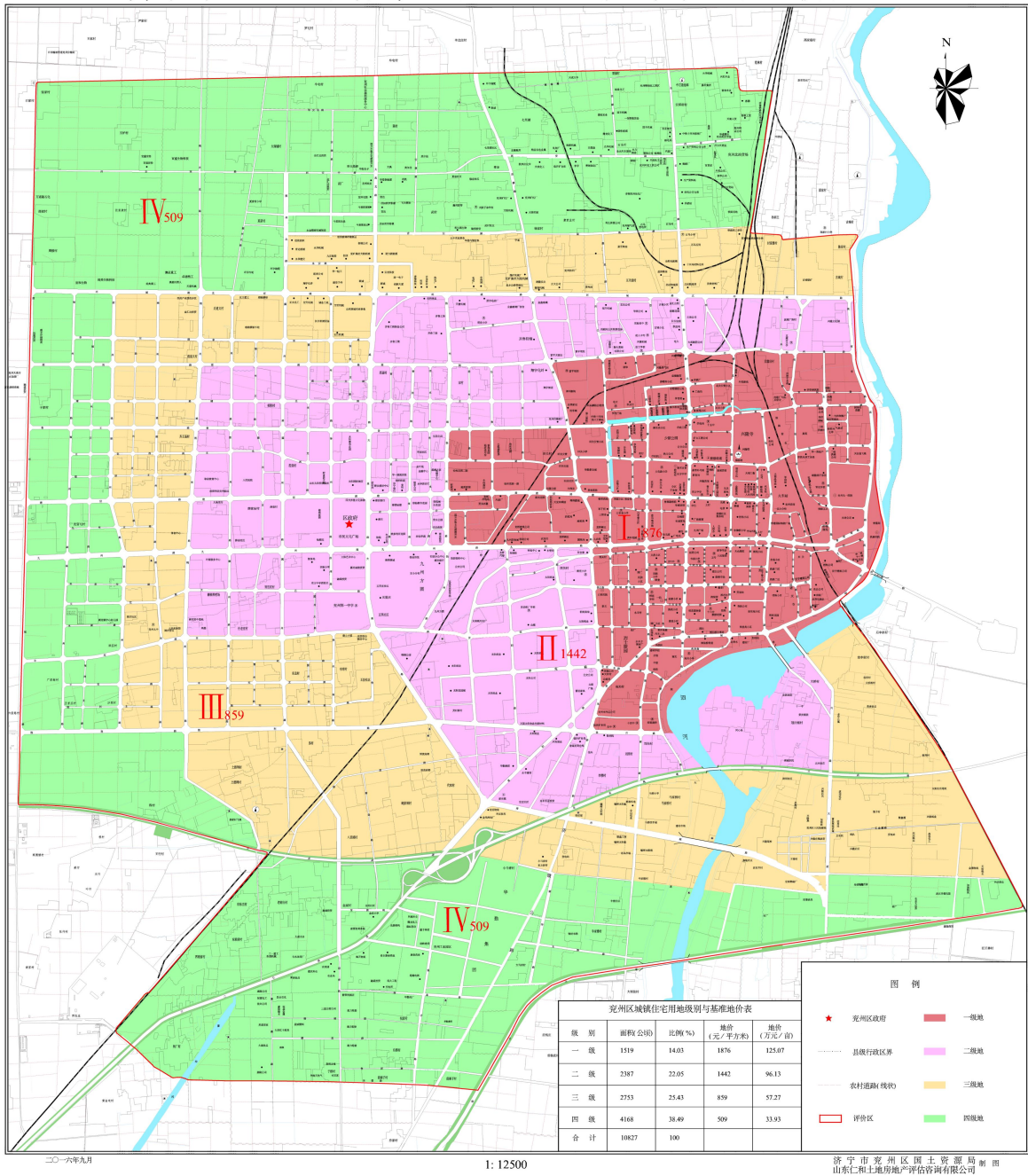
三级：北起西安中路至荆州北路交汇处，向东至大禹北路，向南至吉安路，向东经益海路至评价区东界，沿评价区东界至北环城路，沿北环城路向西至大禹路，沿大禹路向南至鲁王路，沿鲁王路向西至荆州路，由荆州路向南至文艺路，经文艺路向东至大禹路，由大禹路向南至南环城路，沿南环城路经日东高速、泗河东边界至评价区东边界，沿评价区东界经胜利村西，向南至新村大道，沿新村大道向西至兴隆大道，沿兴隆大道向南经民巷食品北道路、牛家楼村北、东方胶带南、日东高速至荆州路，沿荆州路向北至胜利路，然后向西至梁州路，沿梁州路向北至滋阳路，经滋阳路向东至荆州路，沿荆州路向北至起点。面积 3240 公顷，占评价区比例 29.93%。

四级：评价范围内扣除一、二、三级地面积后剩余部分。四级地面积 4166 公顷，占评价区比例 38.48%。

附件 2

济宁市兖州区住宅用地土地级别

济宁市兖州区城镇住宅用地土地级别与基准地价图



基准地价图及范围说明

级别范围：

一级：北起铁北西街与龙桥北路交汇处，向东经铁北东街至评价区东界，东起评价区沿泗河西岸至金石路，向北经龙桥南路至九州路，沿扬州路向北经鲁王路至龙桥北路，沿龙桥北路向北至起点。面积 1519 公顷，占评价区比例 14.03%。

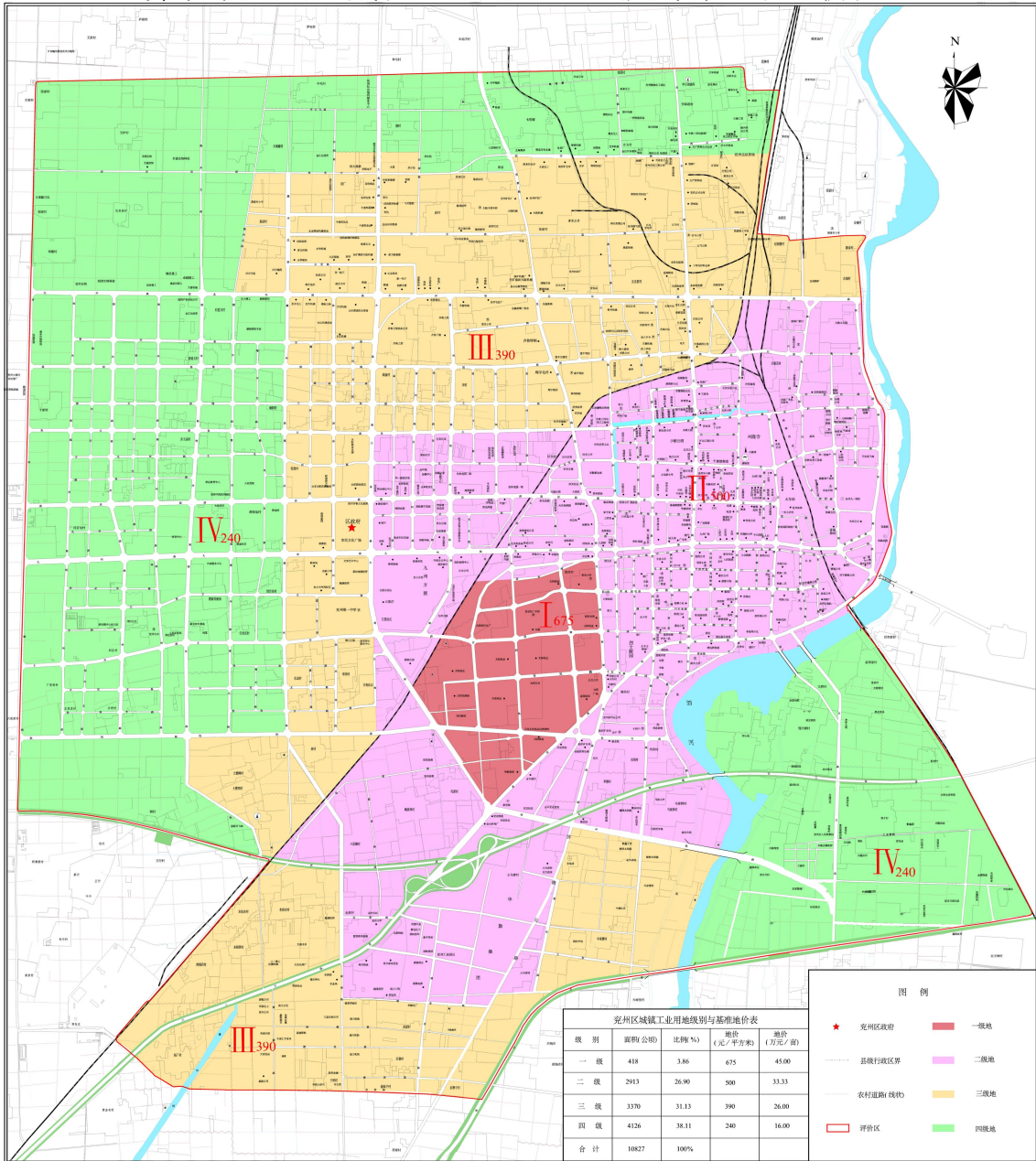
二级：北起北环城路与大禹路交汇处，向东至评价区东界，向南沿泗河西界经老兴隆大桥沿兴隆大道至日兰高速，向西沿日东高速经南环城路、大禹南路至丰兗路，沿丰兗路向西经荆州路、滋阳路至大禹路，向北沿大禹路至起点。扣除一级地以外封闭区域。面积 2387 公顷，占评价区比例 22.05%。

三级：北起吉安路与冀州路交汇处，向东经益海路至评价区东界，东起评价区东界向南至新村大道，向西经新村大道经宏泰塑编、民巷食品、牛楼村、小马青村、日东高速至荆州路，向北沿荆州路经胜利路、梁州路至北环城路，向东沿北环城路经冀州北路至起点。扣除一、二级地以外封闭区域。面积 2753 公顷，占评价区比例 25.43%。

四级：评价范围内扣除一、二、三级地面积后剩余部分。四级地面积 4168 公顷，占评价区比例 38.49%。

济宁市兖州区工业用地土地级别 基准地价图及范围说明

济宁市兖州区城镇工业用地土地级别与基准地价图



级别范围：

一级：北起铁路与黄金阁西延交汇处，向东至龙桥南路，向南至富阳路，经大禹路至铁路，沿铁路向北至起点。面积 418 公顷，占评价区比例 3.86%。

二级：北起鲁王路与大禹路交汇处，向东至铁路，沿铁路至北环城路，向东至评价区东界，向南沿泗河西岸至南环城路，向南沿济微路、新华路至康泰路，向西至迎春路，向北至日东高速，沿日东高速至铁路，向北沿铁路经鲁王路、大禹路至起点。面积 2913 公顷，占评价区比例 26.90%。

三级：分南北两部分。北部北起豫州北路与西安中路交汇处，向东至安顺路，向东沿科大鼎新北侧道路至安康路，向南至西安中路，向东经济微路至西安东路，沿西安东路直达评价区东界，沿评价区界东界向南至北环城路，向西至铁路，沿铁路向南至鲁王路，向西至大禹路，沿大禹路向南经王鲁社区东侧道路至铁路，向南沿铁路至日东高速，向西到荆州路后向北至胜利路，向东经冀州路至北环城路，向西沿豫州北路至起点。南部北起日东高速与评价区西界交汇处，向东经日东高速至冀州路，向南沿冀州路、迎春路至康泰路，向东沿康泰路至济微路，向北经新华路至南环城路，东至泗河西岸，向南至评价范围界，沿评价区界左上至起点。面积 3370 公顷，占评价区比例 31.13%。

四级：评价范围内扣除一、二、三级地面积后剩余部分。四级地面积 4126 公顷，占评价区比例 38.11%。

附件 4

济宁市兖州区城镇基准地价更新结果表

单位：元/平方米

级 别 \ 用 途 地 价	商业用地		住宅用地		工业用地
	基准地价	楼面地价	基准地价	楼面地价	基准地价
一级	2112	1173	1876	1042	675
二级	1644	913	1442	801	500
三级	972	540	859	477	390
四级	582	323	509	283	240

说明：

1、基准地价内涵为在评价区范围内，各级别现状利用平均开发程度下的土地，按照商业、住宅、工业等不同用地类型的标准容积率条件下，在正常市场的某个时点上法定最高年期的完整的土地使用权平均价格。

2、评价楼面地价是指各土地级别内，完成通平的土地在设定容积率条件下，每平方米建筑面积分摊的完整土地使用权平均价格。

3、用地类型：土地用途分为商业、住宅、工业三类。

4、土地使用年期为各类用地法定最高年期，即商业用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年。

5、标准容积率设定为：商业 1.8，住宅 1.8，工业 1.0。

6、开发程度：一级、二级地宗地红线外设定“七通”（包括

供水、排水、通路、供电、通讯、供气、供热)三级地、四级地宗地红线外设定“五通”(包括供水、排水、通路、供电、通讯);各级别用地场地平整。

7、评估基准日为 2016 年 1 月 1 日。

8、土地还原利率商业为 7%;住宅为 6.5%;工业为 6%。

9、评价区外围土地价格参照临近级别基准地价。

抄送：区委办公室，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，
区检察院。

济宁市兖州区人民政府办公室

2017 年 1 月 11 日印发
