

济南市莱芜区城镇土地级别与基准地价更新成果

一、基准地价基准日

2023 年 1 月 1 日

二、土地级别与基准地价更新范围

(一) 城区评价范围

东至滨莱高速—磁莱铁路，南至汶河，西至嘶马河—莱城大道西 500 米，北至京沪高速—济莱高铁莱芜北站—瓦日铁路。评价区总面积 132.20 平方公里。

(二) 各建制街道（镇）评价范围

各建制街道（镇）驻地的评价范围依据国土空间规划新划定的三区三线范围确定，主要涵盖各建制街道（镇）驻地已纳入城镇开发边界的集中连片的建设用地区域，各建制街道（镇）评价区面积如表 1。

表 1 济南市莱芜区各建制街道（镇）评价范围面积表

单位：平方公里

建制街道（镇）名称	雪野旅游区（雪野街道）	高庄街道	口镇街道	羊里街道	方下街道	牛泉镇
评价区面积	36.47	5.54	37.31	9.07	9.73	3.84
建制街道（镇）名称	苗山镇	大王庄镇	寨里镇	杨庄镇	茶业口镇	和庄镇
评价区面积	2.97	2.50	3.02	5.91	0.76	1.38

三、土地级别成果

(一) 城区

城区采用分类定级的方法确定土地级别。商业服务业用地、城镇住宅用地、公共管理与公共服务用地均划分 4 个级别；工业用地划分工业限制区，限制区内划分为两个级别，限制区外划分为 3 个级别。

1、商业服务业用地

一级地：东到青草河—汶阳大街—万福南路，南到东升街，西到凤阳南路，北到鲁中西大街、胜利北路加油站—工人文化宫—电业局—十七中北界—长勺路—龙潭大街。一级地面积为 6.51 平方公里。

二级地：分为两部分，西片东到万福北路—龙潭东大街—大桥路沿街楼—大桥社区—石油公司—鲁中东大街—莲河—孝义河，南到孝义河—汶河，西到胜利北路—汶源西大街—北坦北路—凤城西大街—新甫南路，北到羸牟大街—信誉楼；东片东到孝义河，南到苍龙泉大街，西到原山北路—名嘉广场北界—马鞍山路，北到汶水大街。二级地面积为 20.40 平方公里。

三级地：二级地边界以外，东到博莱高速公路，南到泰莱高速—汶河，西到鹿鸣路—鲁中西大街—西外环路，北到规划辛泰铁路—规划路—香山路—新兴路—莱芜职业技术学院；张家洼街道驻地东到西王善村，南到港里河，西到鹿鸣路，北到胜利路与长勺路交叉口—胜利路—鲁矿大街。三级地面积为 34.08 平方

公里。

四级地为三级地边界外定级范围内的剩余部分。四级地面积为 71.25 平方公里。

2、城镇住宅用地

一级地：东到青草河—汶阳大街—万福南路，南到东升街，西到胜利路—龙潭大街—长勺路，北到羸牟大街。一级地面积为 9.37 平方公里。

二级地：位于一级地范围外，东到凤起玉鸣—星河城—博莱高速—苍龙泉大街—孝义河—莲河大街—云台山路—汶河大街—衡山路，南到泰莱高速—汶河北岸，西到北坦北路—凤城西大街—西秀大街—新甫南路，北到辛泰铁路—原山路—辛泰铁路—马鞍山路—汶水大街。二级地面积为 28.21 平方公里。

三级地：二级地范围以外，东到博莱高速公路，南到泰莱高速公路，西到鹿鸣路—鲁中西大街—西外环路，北到辛泰铁路—山财大街—大桥北路—规划新兴路；张家洼街道驻地部分东到西王善村，南到港里河，西到鹿鸣路，北到胜利路与长勺路交叉口—胜利路—鲁矿大街。三级地面积为 25.28 平方公里。

四级地为三级地范围外定级范围内的剩余部分。四级地面积为 69.38 平方公里。

3、工业用地

在传统的工业用途土地定级中，往往将城区内部土地区位条件优越的区域划分为工业用地的高级别范围。可是根据工业用途

土地的定级因素，该部分区域由于规划限制、交通管制、环境因素限制等客观因素的影响，已经不适于作为工业用地继续使用。其土地价格的实现主要是受到未来可改变用途使用的潜在影响，土地价格实现时比城市周边区域的工业用地价格要高。近几年，该部分区域内产生的工业用地价格主要服务于旧城区的改造和土地收购储备的经济行为。因此，在基准地价更新过程中，工业用地的定级应适时提出“工业限制区”的概念，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。我区工业限制区内根据其区位条件的差异划分为两个级别。

工业限制区一级地：东到青草河—凤城东大街—文化南路，南到东升街，西到凤阳南路，北到鲁中西大街、胜利北路加油站—工人文化宫—电业局—十七中北界、鲁中东大街—公园路—汶源东大街。工业限制区一级地面积为 4.25 平方公里。

工业限制区二级地：东到万福北路—龙潭东大街—大桥路，南到汶河大道，西到胜利北路—汶源西大街—北坦路—凤城西大街—新甫南路，北到羸牟大街。工业限制区二级地面积为 12.33 平方公里。

工业一级地：东到博莱高速，南到泰莱高速—凤凰南路—孝义河—汇源大街，西到大桥路，北到鲁中大街—大崮山路—磁莱铁路。工业一级地面积为 8.84 平方公里。

工业二级地：东到博莱高速，南到汶河—汶河大道，西到西

外环路，北到北外环路—北坦北路—辛泰铁路—山财大街—规划路—新兴路，张家洼街道部分东到西王善村，南到港里河，西到鹿鸣路，北到胜利路与长勺路交叉口—胜利路—鲁矿大街。工业二级地面积为 41.39 平方公里。

工业三级地为工业二级地边界以外定级范围内的剩余部分。工业三级地面积为 65.43 平方公里。

4、公共管理与公共服务用地

一级地：东到花园路，南到凤城大街，西到胜利路—呈瑞大街—长勺路，北到莲河公园。一级地面积为 5.25 平方公里。

二级地：位于一级地范围外，东到凤起玉鸣—星河城—博莱高速—苍龙泉大街—孝义河—莲河大街—云台山路—汶河大街—衡山路，南到泰莱高速—汶河北岸，西到北坦北路—凤城西大街—西秀大街—新甫南路，北到辛泰铁路—原山路—辛泰铁路—银河大街。二级地面积为 31.59 平方公里。

三级地：二级地范围以外，东到博莱高速公路，南到泰莱高速公路—汶河大道，西到鹿鸣路—鲁中西大街—西外环路，北到辛泰铁路—大桥北路—山财大街—规划新兴路—凤凰路—京沪高速；张家洼街道驻地部分东到西王善村，南到港里河，西到鹿鸣路，北到胜利路与长勺路交叉口—胜利路—鲁矿大街。三级地面积为 30.83 平方公里。

四级地为三级地范围外定级范围内的剩余部分。四级地面积为 64.57 平方公里。

(二) 各建制街道（镇）

建制街道（镇）采用综合定级的方法确定的土地级别，各建制街道（镇）均划分为两个土地级别，各建制街道（镇）一级地基本分布于建成区和繁华程度较高、配套成熟的区域，社区和配套沿街商业较为发达，各类公服设施集聚程度高，外围二级地以工业项目集中区为主，各建制街道（镇）土地级别面积如表 2。

表 2 济南市莱芜区各建制街道（镇）土地级别面积表

面积单位：平方公里

评价区	一级	二级	合计
雪野旅游区 (雪野街道)	11.36	25.11	36.47
高庄街道	0.77	4.77	5.54
口镇街道	5.64	31.67	37.31
羊里街道	1.40	7.67	9.07
方下街道	1.04	8.69	9.73
牛泉镇	0.45	3.39	3.84
苗山镇	0.61	2.36	2.97
大王庄镇	0.79	1.71	2.50
寨里镇	0.47	2.55	3.02
杨庄镇	0.76	5.15	5.91
茶业口镇	0.13	0.63	0.76
和庄镇	0.25	1.13	1.38

四、基准地价更新结果

(一) 城区

1、基准地价内涵

(1) 土地用途划分以下四类：商业服务业用地、城镇住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地。

(2) 开发程度

商业服务业用地、城镇住宅用地、公共管理与公共服务用地

一、二级地，工业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）。

（3）使用年期

商业服务业用地 40 年、城镇住宅用地 70 年、工业用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年。

（4）标准容积率

商业服务业用地、城镇住宅用地为 1.5，公共管理与公共服务用地为 1.2，工业用地 1.0。

（5）权利类型

出让国有建设用地使用权价格。

2. 基准地价表

济南市莱芜区城区各级别各用途基准地价如表 3。

表 3 济南市莱芜区城区各级别各用途基准地价表

土地级别	商业服务业用地		城镇住宅用地		工业用地		公共管理与公共服务用地			
							机关团体、新闻出版、文化设施用地、体育用地	科研用地、教育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、公共设施用地、公园与绿地		
	元 / m ²	万元 / 亩	元 / m ²	万元 / 亩	元 / m ²	万元 / 亩	元 / m ²	万元 / 亩	元 / m ²	万元 / 亩
一级	2040	136	2640	176	510	34	1848	123.2	660	44
二级	1620	108	2250	150	495	33	1575	105.0	540	36
三级	1140	76	1425	95	480	32	998	66.5	510	34
四级	840	56	975	65			683	45.5	480	32

注：工业限制区：一级地 660 元/平方米（44 万元/亩），二级地 540 元/平方米（36 万元/亩）。

(二) 建制街道 (镇)

1、基准地价内涵

(1) 土地用途划分以下四类：商业服务业用地、城镇住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地。

(2) 开发程度

土地开发程度均设定为“四通一平”(包括通路、供电、供水、通讯及场地内土地平整)。

(3) 使用年期

商业服务业用地 40 年、城镇住宅用地 70 年、工业用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年。

(4) 标准容积率

商业服务业用地、城镇住宅用地、公共管理与公共服务用地、工业用地均为 1.0。

(5) 权利类型

出让国有建设用地使用权价格。

2. 基准地价表

济南市莱芜区各建制街道 (镇) 基准地价结果如表 4。

表 4 济南市莱芜区各建制街道（镇）基准地价结果表

等 别	评价区	商业服务业用地				城镇住宅用地				工业用地				公共管理与公共服务用地 I（机关团体、新闻出版、文化设施用地、体育用地）				公共管理与公共服务用地 II（科研用地、教育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、公共设施用地、公园与绿地）			
		一级地		二级地		一级地		二级地		一级地		二级地		一级地		二级地		一级地		二级地	
		元 / m ²	万元/ 亩	元 / m ²	万元/ 亩	元 / m ²	万元/ 亩	元 / m ²	万元/ 亩	元 / m ²	万元/ 亩	元 / m ²	万元/ 亩	元 / m ²	万元/ 亩	元 / m ²	万元/ 亩	元 / m ²	万元/ 亩	元 / m ²	万元/ 亩
一 等	雪野旅游区（雪野街道）	825	55.0	720	48.0	900	60.0	750	50.0	480	32.0	450	30.0	630	42.0	525	35.0	480	32.0	450	30.0
	口镇街道	750	50.0	675	45.0	840	56.0	795	53.0	480	32.0	465	31.0	588	39.2	557	37.1	480	32.0	465	31.0
二 等	高庄街道 方下街道	495	33.0	465	31.0	570	38.0	510	34.0	465	31.0	450	30.0	399	26.6	357	23.8	465	31.0	450	30.0
	羊里街道 牛泉镇 杨庄镇 寨里镇	480	32.0	465	31.0	540	36.0	480	32.0	465	31.0	450	30.0	378	25.2	336	22.4	465	31.0	450	30.0
	苗山镇 大王庄镇 茶业口镇 和庄镇	465	31.0	450	30.0	510	34.0	465	31.0	465	31.0	450	30.0	357	23.8	326	21.7	465	31.0	450	30.0