

# 《济南市章丘区人民政府关于调整章丘区城镇国有土地 基准地价的通知》的政策解读

为规范土地市场秩序，强化土地资产管理，服务经济社会发展，济南市章丘区人民政府印发了《济南市章丘区人民政府关于调整章丘区城镇国有土地基准地价的通知》（章政发[2020]6号），为章丘区深化土地使用制度改革，培育、规范、调控土地市场，优化土地利用结构，科学合理配置土地资产提供了丰富、详尽、现实的基础资料。为了准确理解和把握政策，现将《济南市章丘区人民政府关于调整章丘区城镇国有土地基准地价的通知》有关情况解读如下：

## 一、更新背景

基准地价是公示地价的核心组成部分，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定：基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)、《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12号）等文件和规范要求：基准地价每隔3年应全面更新一次。2018年9月，山东省自然资源厅下发了《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），明确2019年初全省各市、县(市、区)都要全面开展新一轮基准地价更新工作。

章丘区现行基准地价无论从地价水平还是级别范围划分方面均显现出局限性，已无法反映当前土地质量、土地价格的分布规律，为了保持成果的现势性，满足土地管理的需要，现行基准地价成果需予以更新。

本轮章丘区基准地价更新的主要目的体现在：了解土地市场发育的情况，掌握土地供应、土地交易和房地产开发中土地价格的形成机理和变化趋势；建立全面的基准地价体系，使成果符合实际情况，保持基准地价成果的现势性和科学性；实现对基准地价科学调控，使全县地价处于合理水平，以促进地产市场的有序发展；提高政府驾驭土地市场的能力，为征收土地税费，制定土地利用计划、规划，发挥土地的经济杠杆作用提供依据，促进社会经济持续健康快速发展。

## 二、制定依据

### 1. 法律法规、政策依据。

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (3) 《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12号）
- (4) 《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）等
- (5) 《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）

### 2. 技术依据

- (1) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- (3) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）

### 三、工作过程

2019年9月-10月技术承担单位经过收集基础资料 and 开展外业实地调查获取样本资料。

2019年11-12月通过内业资料处理与测算形成基准地价初步成果。2020年1-2月章丘区自然资源局先后多次召开相关业务部门会议讨论相关成果，进行多轮次修改完善。

2020年3月11日基准地价成果听证会完成；

2020年3月20日济南市自然资源和规划局组织专家组对成果进行验收；

2020年10月23日济南市章丘区人民政府公布实施章丘区2019年度城镇基准地价更新成果。

### 四、主要内容

章丘区本轮城镇基准地价更新利用城镇土地现状调查成果、城镇总体规划，充分调查章丘区近几年社会、经济条件及城镇地价变化资料，对城镇土地进行基准地价调整。主要包括：

#### 1. 城区基准地价

城区基准地价范围：东起明水街道、双山街道行政边界，西至章丘与历城区边界，北至龙山街道南洼村居民委员会、丁王村居民委员会，南至文祖街道分水岭，总面积为227.43平方公里。城区基准地价成果包含商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地4类用途，每种用途分别划定4个级别。其中商服用地、住宅用地在土地级别划分的基础上，将I级地划分为2个区片，II级地划分3个区片，III级地划分2个区片，IV级地划分为2个区片。商服用地最

高 2810 元/平方米，最低 960 元/平方米；住宅用地最高 3130 元/平方米，最低 990 元/平方米；工业用地最高 525 元/平方米，最低 330 元/平方米；公共管理与公共服务一类(机关团体、新闻出版、教育、科研、文化设施、体育)用地最高 1920 元/平方米，最低 630 元/平方米；公共管理与公共服务二类(公用设施)用地最高 560 元/平方米，最低 350 元/平方米。具体结果详见《济南市章丘区人民政府关于调整章丘区城镇国有土地基准地价的通知》。

## 2. 建制镇基准地价

本轮章丘区各街道及建制镇基准地价更新共涉及 10 个街道驻地、3 个建制镇驻地：埠村街道、相公庄街道、普集街道、绣惠街道、官庄街道、宁家埠街道、刁镇、曹范街道、文祖街道、高官寨街道、垛庄镇、白云湖街道、黄河镇。章丘区各街道及建制镇商服用地最高 630 元/平方米，最低 430 元/平方米；住宅用地最高 620 元/平方米，最低 420 元/平方米；工业用地最高 280 元/平方米，最低 230 元/平方米；公共管理与公共服务一类(机关团体、新闻出版、教育、科研、文化设施、体育)用地最高 510 元/平方米，最低 355 元/平方米；公共管理与公共服务二类(公用设施)用地最高 295 元/平方米，最低 255 元/平方米。具体结果详见《济南市章丘区人民政府关于调整章丘区城镇国有土地基准地价的通知》。

## 五、适用期限和解释权

本基准地价标准自公布之日起施行，2018 年 7 月 12 日印发的《济南市章丘区人民政府关于调整章丘区城镇国有土地基准地价的通知》同时废止。