

平政发〔2022〕2号

平邑县人民政府
关于公布平邑县城区国有建设用地标定地价、
集体建设用地和农用地基准地价成果的
通 知

各镇（街道）人民政府（办事处），经济开发区管委会，县政府各部门，科级以上事业单位，市以上直属单位：

根据原山东省国土资源厅《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）及《山东省自然资源厅关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（鲁自然资字〔2020〕66号）要求，我县完成了平邑县城区国有建设用地标定地价、集体建设用地和农用地基准地价制定工作，该成果广泛征求了各乡镇（办事处）政府、县直有关部门的意见，并于2021年4月30日公开听证。2021年6月5日通过

了市自然资源与规划局验收，现将城区国有建设用地标定地价、集体建设用地和农用地基准地价成果公示如下：

一、本次公布的城区国有建设用地标定地价、集体建设用地和农用地基准地价基准日为 2020 年 1 月 1 日。

二、本次公布的标定地价是在中心城区范围内，按照商服、住宅、商住混合、工业等用途，分别确定在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下的土地权利价格。集体建设用地基准地价是在集体建设用地平均土地开发利用条件下，针对不同级别，按照商服用地、宅基地、工业用地、公共管理与公共服务用地进行评估的设定年期土地权利的平均价格。农用地基准地价是在农用地平均土地开发利用条件下，针对不同级别，按照不同用地类型进行评估的设定年期土地权利的平均价格。本通知自发布之日起生效。

附件：1.平邑县城区标定地价成果

2.平邑县集体建设用地基准地价成果

3.平邑县农用地基准地价成果

平邑县人民政府

2022 年 3 月 7 日

平邑县人民政府办公室

2022 年 3 月 7 日印发

(共印 50 份)

附件 1

平邑县城区国有建设用地标定地价成果

一、平邑县城区国有建设用地标定地价公示范围

以中心城用地规划范围为主，包含经济开发区，总面积 53.6809 平方公里（其中，商服用地公示范围 11.2648 平方公里，住宅用地公示范围 11.5509 平方公里，商住混合用地公示范围 15.6305 平方公里，工业用地公示范围 15.2347 平方公里）。

二、平邑县城区国有建设用地标定地价内涵

（一）估价期日：2020 年 1 月 1 日。

（二）权利特征：完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制。

（三）土地使用权类型现状：按证载或经批准的土地使用权类型为依据。

（四）土地用途：证载或经批准的合法用途。

（五）容积率：合法现状容积率或规划容积率（地上）。

（六）使用年期的设定：出让土地设定为商业用途 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年。

（七）价格表现形式：

对于容积率高于 1.0 的商业、住宅或商业住宅混合布局的居住用地土地价格表现形式为楼面地价和地面地价；

对于容积率低于或等于 1.0 的商业、住宅或商业住宅混合布局的居住用地时以及其他用途土地价格表现形式为地面地价。

（八）价格类型：正常市场价格。

（九）市场假设：市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件。

（十）价格单位：元/平方米，币种为人民币。

三、平邑县城区国有建设用地标定地价公示信息表

单位：年，元/平方米

序号	标准宗地 编码	位置	用途	权利 类型	面积	容 积 率	开发程度	设定使 用年期	标定地价						备注
									混合用 地商业 标定地 价	混合用 地商业 楼面地 价	混合用 地住宅 标定地 价	混合用 地住宅 楼面地 价	地面 地价	楼面 地价	
1	371326G610 0101	银花路以南，建设路以东	工矿 仓储 用地	出让	60000.7	1.0	五通一平	50	/	/	/	/	336.0	/	无
2	371326G610 0201	东城项目聚集区，平泰路以北，泰山路以西	工矿 仓储 用地	出让	29647.0	1.0	五通一平	50	/	/	/	/	301.0	/	无
3	371326G610 0301	石材城片区，舜帝路以西	工矿 仓储 用地	出让	152714.0	1.2	五通一平	50	/	/	/	/	299.0	/	无
4	371326G610 0401	平邑街道石崮庄村	工矿 仓储 用地	出让	27081.0	1.1	五通一平	50	/	/	/	/	297.0	/	无

5	371326S5400701	东阳路以南，昉河路以北，宗圣路以东，方山路以西	商服用地	出让	51181.7	1.5	七通一平	40	/	/	/	/	1096	731	无
6	371326S5400901	石材城，舜帝路以西	商服用地	出让	26054.3	2.0	七通一平	40	/	/	/	/	918	459	无
7	371326S5400601	石都大道以北，仲子路以西	商服用地	出让	2996.8	2.0	七通一平	40	/	/	/	/	1775	888	无
8	371326S5400501	舜帝路以东，银花路以北	商服用地	出让	31606.1	2.0	七通一平	40	/	/	/	/	1827	914	无
9	371326S5400301	浚东路以南，温凉河路以北，红山路以东，丰山路以西	商服用地	出让	11686.5	2.2	七通一平	40	/	/	/	/	2412	1096	无
10	371326S5400801	东部颍臾一村，浚河路以北	商服用地	出让	4656.9	1.5	七通一平	40	/	/	/	/	862	575	无
11	371326S5400401	银花路以南，金邑首府以北，同承检测线以	商服用地	出让	24333.4	1.5	七通一平	40	/	/	/	/	1501	1001	无

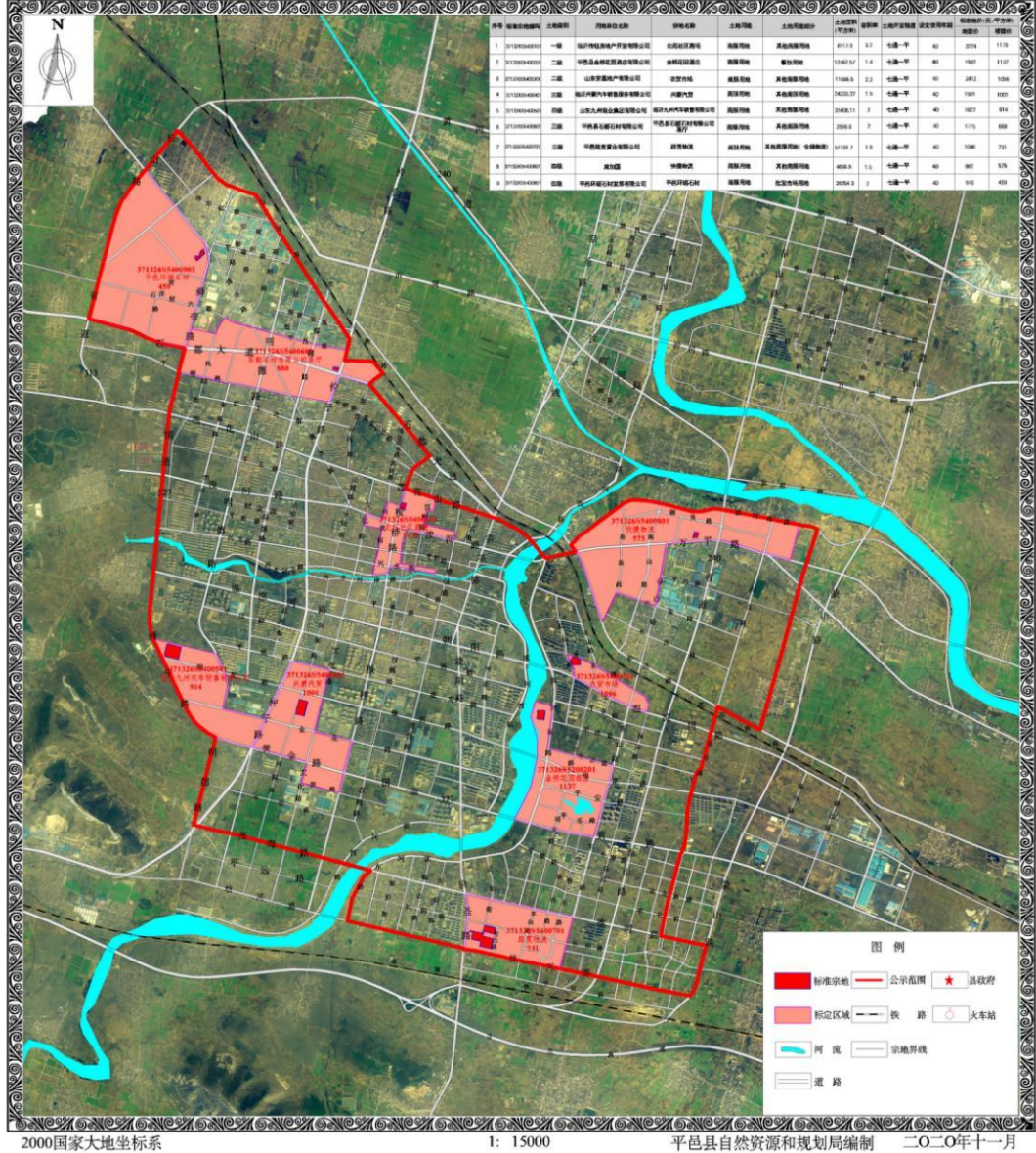
		东，天泰种业以西													
12	371326S5400101	北苑居委道路以南，浚河北路以北，北苑居委沿街楼以东，北苑居委土地以西	商服用地	出让	6117.9	3.2	七通一平	40	/	/	/	/	3774	1179	无
13	371326S5200201	城区东部，滨河东路由西	商服用地	出让	12462.6	1.4	七通一平	40	/	/	/	/	1592	1137	无
14	371326H0000501	城莲花山路以南，财源路以东	商住(40%、60%)	出让	20674.6	2.7	七通一平	商服40,;住宅70	8328	3084	4931	1826	11319	4192	无
15	371326H0001001	大南泉社区，银花路以北	商住(29%、71%)	出让	40161.3	2.2	七通一平	商服40,;住宅70	7728	2208	4591	2088	5494	2497	无
16	371326H0000801	银花路以南平安路以北，滨河东路由东，丰山路以西	商住(40%、60%)	出让	44063.4	2.6	七通一平	商服40,;住宅70	6624	2513	7080	2724	6898	2653	无

17	371326H000 0301	温凉河路以南，平吉路以北，红山路以东，丰山路以西	商住 (20% 、80%)	出让	43807.6	2.2	七通一平	商服 40,; 住宅 70	5682	2583	6873	2970	6022	2737	无
18	371326H000 0701	银花路以南，金花路以北，板桥路以东，汉阡路以西，	商住 (20% 、80%)	出让	58492.0	2.2	七通一平	商服 40,; 住宅 70	5038	2290	4453	2024	4569	2077	无
19	371326H000 0201	兴水路以北，孝德路以西	商住 (25% 、75%)	出让	21553.6	1.4	七通一平	商服 40,; 住宅 70	3469	2478	3505	2504	3496	2497	无
20	371326H000 0601	莲花山东路以东	商住 (15% 、85%)	出让	13473.0	2.6	七通一平	商服 40,; 住宅 70	4588	1765	4595	1768	4595	1767	无
21	371326H000 0401	浚河路以北，文化路以东	商住 (50%、 50%)	出让	19582.6	3.7	七通一平	商服 40,; 住宅 70	9732	2630	7264	1963	8498	2297	无
22	371326H000 0101	万平线与新枣路交叉口	商住 (20% 、80%)	出让	31310.6	2.7	七通一平	商服 40,; 住宅 70	6828	2529	6497	2406	6562	2431	无

23	371326Z710 0101	淮 河 路 以 北，宗圣路 以东	住宅 用地	出让	21882.3	1.5	七通一平	70	/	/	/	/	3751	2501	无
24	371326Z710 0301	温凉河路以 北，仲子路 以西	住宅 用地	出让	41802.2	2.5	七通一平	70	/	/	/	/	5824	2329	无
25	371326Z710 0401	莲花山路以 北，天宇博 物馆以西	住宅 用地	出让	8567.2	1.5	七通一平	70	/	/	/	/	3303	2202	无
26	371326Z710 0501	金花路以北 齐鲁医院西	住宅 用地	出让	27664.7	1.8	七通一平	70	/	/	/	/	3717	2065	无
27	371326Z710 0201	黄 金 路 以 北，香山路 以东	住宅 用地	出让	38269.5	2.0	七通一平	70	/	/	/	/	4802	2401	无
28	371326Z710 0601	明 德 路 以 东，平成路 以南	住宅 用地	出让	48358.8	1.5	七通一平	70	/	/	/	/	2936	1957	无

四、平邑县城区国有建设用地标定地价图

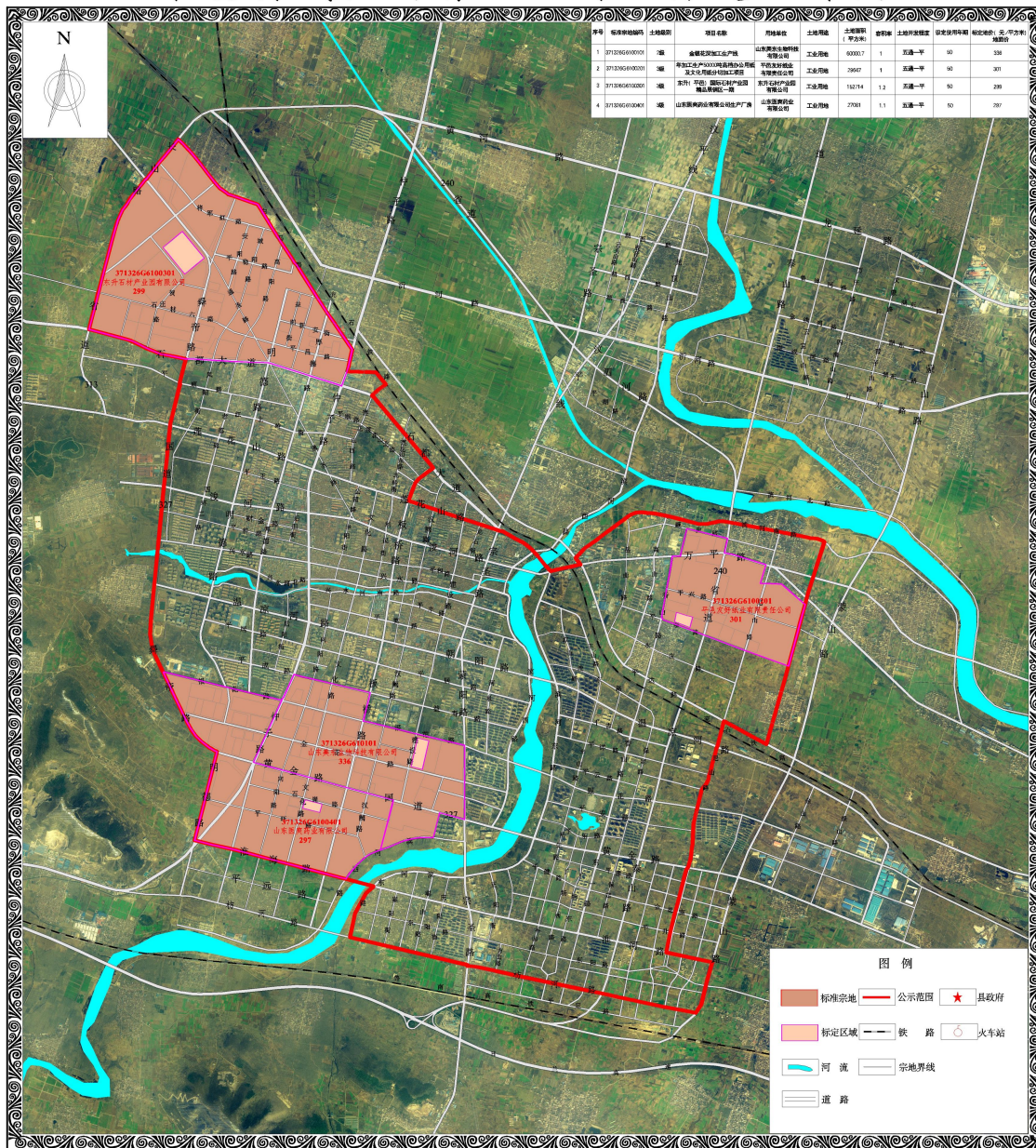
平邑县城区国有商服用地标定地价图



序号	标准宗地编号	土地用途	用地性质与名称	宗地名称	土地用途	土地用途面积 (平方米)	土地用途比例 (%)	土地用途比例 (%)	土地用途比例 (%)	土地用途比例 (%)	土地用途比例 (%)	土地用途比例 (%)
1	371326/2710001	二类	山东大舜集团济南地产开发有限公司	大舜集团; 锦绣花园	住宅用地	21882.27	1.5	七通一半	30	3311	3601	3601
2	371326/2710001	二类	山东大舜集团济南地产开发有限公司	锦绣花园	住宅用地	36385.5	2	七通一半	30	4801	3401	3401
3	371326/2710001	一类	烟台鲁南置业有限公司	烟台鲁南	住宅用地	41822.2	2.5	七通一半	30	5801	3201	3201
4	371326/2710001	二类	山东大舜集团济南地产开发有限公司	锦绣花园	住宅用地	86617.2	3.5	七通一半	30	3301	3301	3301
5	371326/2710001	二类	山东大舜集团济南地产开发有限公司	锦绣花园	住宅用地	27004.73	1.8	七通一半	30	3311	3301	3301
6	371326/2710001	二类	山东大舜集团济南地产开发有限公司	锦绣花园	住宅用地	46208.8	1.6	七通一半	30	3301	3301	3301

二〇二〇年十一月

平邑县城区国有工业用地标定地价图



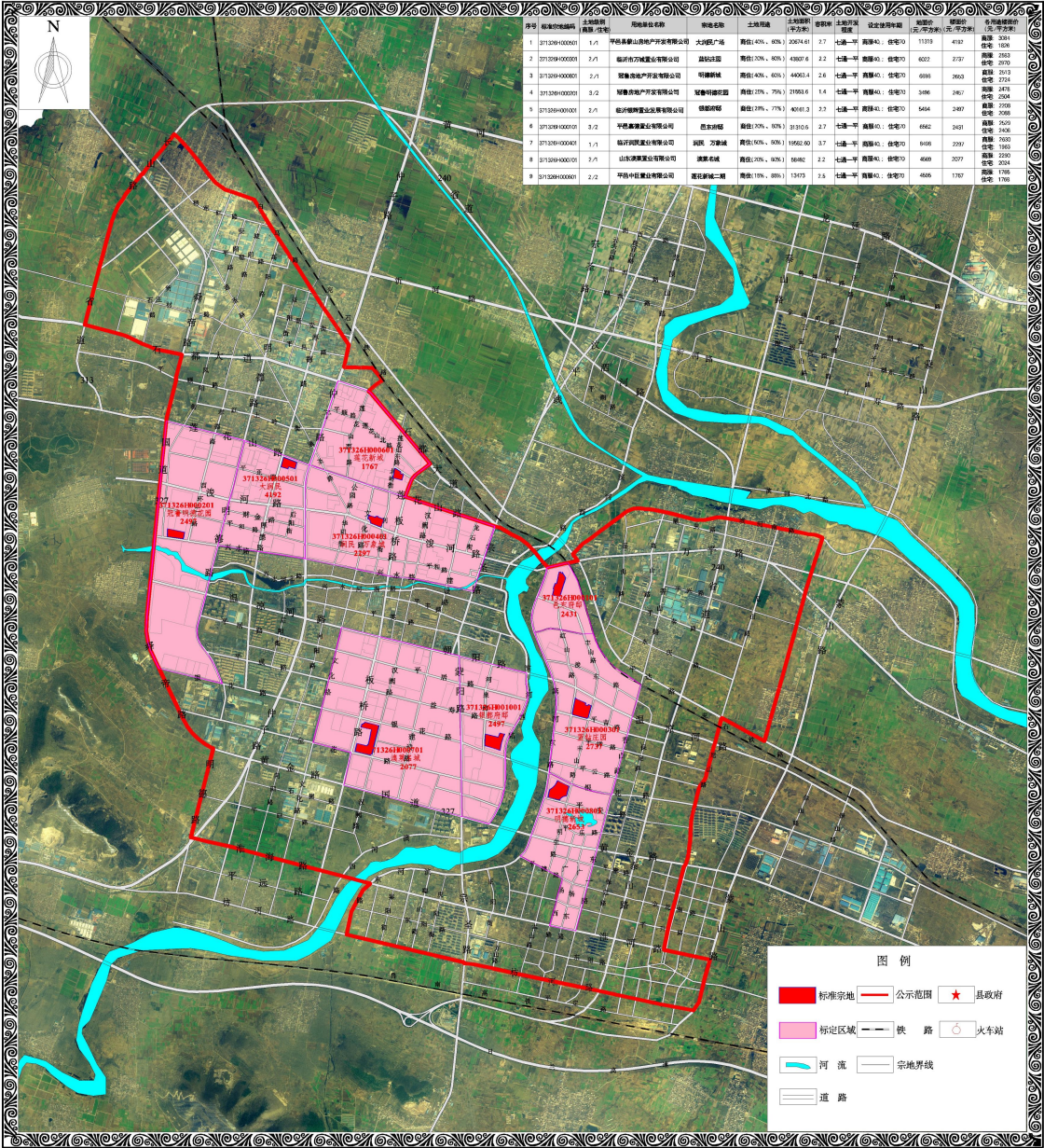
2000国家大地坐标系

1: 15000

平邑县自然资源和规划局编制

二〇二〇年十一月

平邑县城区国有商住用地标定地价图



2000国家大地坐标系 1: 15000 平邑县自然资源和规划局编制 二〇二〇年十一月

附件 2

平邑县集体建设用地基准地价成果

一、集体建设用地基准地价内涵

（一）价格定义。集体建设用地基准地价是在集体建设用地平均土地开发利用条件下，针对不同级别，按照不同用地类型进行评估的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。

（二）土地用途。分为商服用地、宅基地、工业用地、公共管理与公共服务用地。

（三）权利状况。符合土地利用总体规划、城乡规划等法定规划前提下，土地权属清晰无争议的建设用地。宅基地为作为宅基地继续使用条件前提下的宅基地使用权，其它为完整集体建设用地土地使用权，无他项权利限制。

（四）使用年期。参照国有建设用地的基准地价同类用途土地最高年期土地使用权确定，商服用地（含旅游用地）40 年，工业用地 50 年，宅基地无限年期，公共管理与公共服务用地 50 年。

（五）开发程度。从实际土地开发程度的差异以及实际供地需求出发，I、II 级为“六通一平”，III、IV 级为“四通一平”。（包括通路、通水、排水、通电、通讯和土地平整）。

（六）容积率。商服用地和宅基地容积率 1.0，工业用地和公服用地 0.8。

（七）估价基准日。2020 年 1 月 1 日。

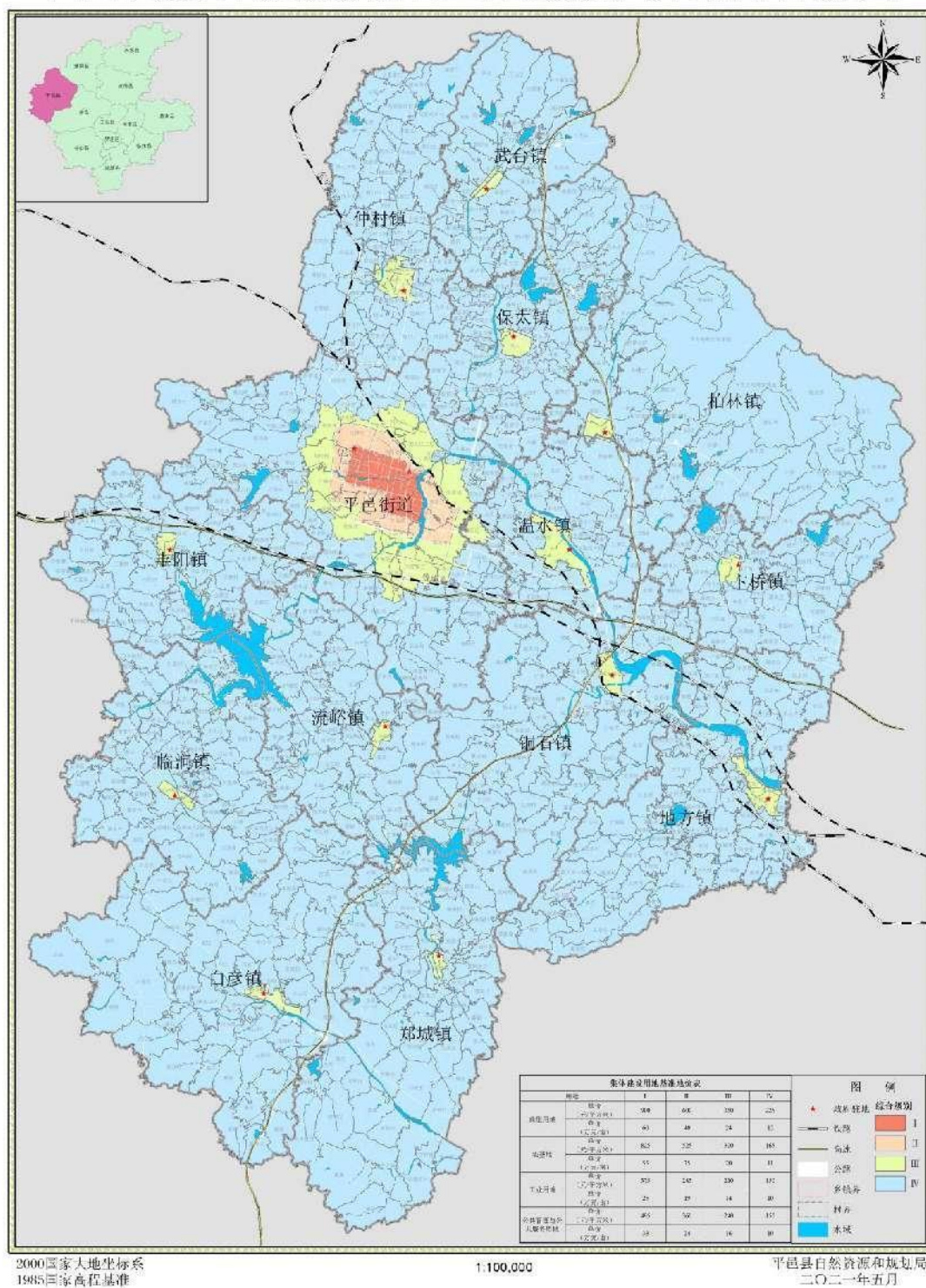
（八）土地还原率：商服用地 7.5%；宅基地 6.5%；工业用地 6.0%；公共管理与公共服务用地 6.0%。

二、集体建设用地基准地价表

用途		I	II	III	IV
商服用地	单价 (元/平方米)	900	600	360	225
	单价 (万元/亩)	60	40	24	15
宅基地	单价 (元/平方米)	825	525	300	165
	单价 (万元/亩)	55	35	20	11
工业用地	单价 (元/平方米)	375	285	210	150
	单价 (万元/亩)	25	19	14	10
公共管理与 公共服务用地	单价 (元/平方米)	495	360	240	150
	单价 (万元/亩)	33	24	16	10

三、集体建设用地基准地价图

平邑县集体建设用地土地级别与基准地价图



附件 3

平邑县农用地基准地价成果

一、农用地基准地价内涵

（一）价格定义

农用地基准地价是在农用地平均土地开发利用条件下，针对不同级别，按照不同用地类型进行评估的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。

承包经营权价格，是指通过发包(承包)、互换、转让、转包等方式获取的集体农用地使用权价格，是对应一定年期下的用益物权价格，该用益物权价格进一步拆分为承包权价格和经营权价格；是指遵循农村土地经营权合法取得、产权关系明晰并经登记、不改变土地所有权性质、符合土地用途管制等基本要求，符合规定的承包与转包合同、权属登记证书及文件等的农村集体农用地使用权价格。

经营权价格是指农户家庭将其承包的土地流转于其他组织或者个人经营（其他组织或者个人取得土地经营权）的使用权价格。

（二）使用年期：30 年。

（三）用地类型：耕地。

（四）耕作制度：小麦-玉米一年两熟制。

（五）基本设施状况：宗地外道路通达；宗地内平整；地块大小适中，形状规则；有基本的灌溉系统；排水体系基本健全；田间道路密度适中。

（六）土地还原率：经营权 4.0%，承包经营权 3.0%。

（七）基准日：2020 年 1 月 1 日。

二、农用地基准地价表

土地级别	承包经营权		经营权	
	（元/㎡）	（万元/亩）	（元/㎡）	（万元/亩）
I	46.50	3.10	35.25	2.35
II	36.00	2.40	27.00	1.80
III	27.75	1.85	21.75	1.45

三、权利类型修正

根据《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）要求，为支撑农村土地制度改革，避免国有农用地资产流失，有国有农用地的区域需对国有农用地进行修正。

四、国有农用地修正因素说明表

权利类型	参照标准	修正系数
国有农用地（划拨）土地	集体农用地承包经营权	1.20
国有农用地土地使用权	集体农用地经营权	1.05

五、土地用途修正系数表

一级类	二级类	地类含义	修正
园地	果园	指种植果树的园地	1.15
	茶园	指种植茶树的园地	1.10
	其他园地	指种植桑树、可可、咖啡、油棕、胡椒、药材等其他多年生作物的园地	1.15
林地	有林地	指树木郁闭度=0.2 的乔木林地，包括红树林地和竹林地	0.95
	灌木林地	指灌木覆盖度=40%的林地	0.9
	其他林地	包括疏林地（指树木郁闭度=0.1、<0.2 的林地）、未成林地、迹地、苗圃等林地	0.92
水域及水利设施用地	坑塘水面	指人工开挖或天然形成的蓄水量<10 万 m ³ 的坑塘常水位岸线所围成的水面	1.15
其他土地	设施农用地	指直接用于经营性养殖的畜禽舍、工厂化作物栽培或水产养殖的生产设施用地及其相应附属用地，农村宅基地以外的晾晒场等农业设施用地	1.2

六、农用地基准地价图

平邑县农用地土地级别与基准地价图

