

济南市人民政府文件

济政发〔2023〕8号

济南市人民政府 关于调整中心城区及市区部分街道(建制镇) 驻地国有土地基准地价的通知

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

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，确定调整我市中心城区及市区部分街道（建制镇）驻地国有土地基准地价。现将调整后的基准地价公布如下：

一、中心城区基准地价调整范围：东边界沿321省道向东，向南沿济南高新区代管行政村界、济高高速公路、历城

区与章丘区行政界；南边界沿鸡山村、马头山村、庄科村、史家峪村、东彩石村、西彩石村行政界线，向西沿绕城高速公路南环线至港沟立交，沿二环南高架路至扳倒井立交，向南沿二环东高架路、小岭村、兴隆二村、兴隆三村、花山峪村、大涧沟东村行政界线至南绕城高速公路，沿南绕城高速公路向西至市中立交，沿魏家村、刘家林村、罗而村以及市中区与长清区行政界线至崮云湖水库，向西沿山脊线、山峪村、东苏村、西苏村、水鸣庄、南关村、北门里、刘庄村行政界线至平孝路；西边界沿平孝路向北至玉符河，沿睦里庄村行政界线至津浦铁路，沿津浦铁路向北直至黄河；北边界沿京沪高铁向北至绕城高速公路，沿绕城高速公路向东至石济客专，沿石济客专向南至桑梓店街道行政界线，向东沿黄河至 321 省道。

市区 10 个街道（建制镇）驻地基准地价一并调整，涉及市南部山区仲官街道（含锦绣川办事处）、柳埠街道、西营街道，长清区归德街道、五峰山街道、万德街道、张夏街道、孝里街道、马山镇、双泉镇。

二、中心城区国有土地级别基准地价标准和区片基准地价标准，以及市区 10 个街道（建制镇）驻地国有土地级别基准地价标准详见附表。

三、本基准地价标准自 2023 年 8 月 10 日起施行，有效期至 2026 年 8 月 9 日。2020 年 10 月 8 日印发的《济南市人民

政府关于调整中心城区及市区部分建制镇（街道）驻地国有土地基准地价的通知》（济政发〔2020〕12号）同时废止。

- 附件：1. 济南市中心城区国有商服、住宅、工矿仓储用地土地级别基准地价表
2. 济南市中心城区国有商服用地区片基准地价表
3. 济南市中心城区国有住宅用地区片基准地价表
4. 济南市中心城区国有工矿仓储用地区片基准地价表
5. 济南市中心城区国有公共管理与公共服务用地级别基准地价表
6. 济南市市区街道（建制镇）国有土地级别基准地价表

济南市人民政府

2023年8月10日

（联系电话：市自然资源和规划局自然资源开发利用处，51705060）

（此件公开发布）

附件 1

济南市中心城区国有商服、住宅、工矿仓储 用地土地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地
I	11282	14264	2202
II	10240	11396	1689
III	7690	9086	1244
IV	5626	7676	869
V	3878	6312	655
VI	3092	4140	527
VII	2424	2934	425
VIII	1898	2336	— —
IX	1360	— —	— —

附件 2

济南市中心城区国有商服用地区片基准地价表

序号	区片	区片基准地价		区片楼面地价 (元/平方米)
		(元/平方米)	(万元/亩)	
1	I-1	11400	760	5700
2	I-2	11200	747	5600
3	II-1	9410	627	4705
4	II-2	9796	653	4898
5	II-3	10800	720	5400
6	II-4	9630	642	4815
7	II-5	10096	673	5048
8	II-6	11142	743	5571
9	II-7	9980	665	4990
10	II-8	10636	709	5318
11	II-9	10088	673	5044
12	III-1	6780	452	3390
13	III-2	6950	463	3475
14	III-3	8748	583	4374
15	III-4	8646	576	4323
16	III-5	7690	513	3845
17	III-6	7320	488	3660
18	III-7	7610	507	3805
19	III-8	7478	499	3739
20	III-9	7744	516	3872
21	III-10	7884	526	3942
22	III-11	8350	557	4175
23	III-12	6838	456	3419
24	IV-1	6338	423	3169
25	IV-2	5544	370	2772
26	IV-3	4680	312	2340
27	IV-4	5166	344	2583
28	IV-5	6616	441	3308

序号	区片	区片基准地价		区片楼面地价 (元/平方米)
		(元/平方米)	(万元/亩)	
29	IV-6	6056	404	3028
30	IV-7	6232	415	3116
31	IV-8	5692	379	2846
32	IV-9	5276	352	2638
33	IV-10	4918	328	2459
34	IV-11	5978	399	2989
35	IV-12	5166	344	2583
36	IV-13	5652	377	2826
37	V-1	3744	250	1872
38	V-2	4042	269	2021
39	V-3	3564	238	1782
40	V-4	4144	276	2072
41	V-5	3710	247	1855
42	V-6	4190	279	2095
43	V-7	3770	251	1885
44	V-8	4068	271	2034
45	V-9	3364	224	1682
46	V-10	4130	275	2065
47	V-11	3438	229	1719
48	VI-1	2870	191	1435
49	VI-2	2990	199	1495
50	VI-3	3306	220	1653
51	VI-4	3238	216	1619
52	VI-5	2796	186	1398
53	VI-6	2870	191	1435
54	VI-7	3294	220	1647
55	VI-8	3264	218	1632
56	VI-9	2810	187	1405
57	VII-1	2392	159	1196
58	VII-2	2780	185	1390
59	VII-3	2626	175	1313
60	VII-4	2160	144	1080

序号	区片	区片基准地价		区片楼面地价 (元/平方米)
		(元/平方米)	(万元/亩)	
61	VII-5	2486	166	1243
62	VII-6	2608	174	1304
63	VII-7	2412	161	1206
64	VII-8	2212	147	1106
65	VII-9	2222	148	1111
66	VII-10	2434	162	1217
67	VII-11	2548	170	1274
68	VII-12	2610	174	1305
69	VIII-1	1880	125	940
70	VIII-2	1880	125	940
71	VIII-3	1880	125	940
72	VIII-4	1884	126	942
73	VIII-5	1990	133	995
74	VIII-6	2146	143	1073
75	VIII-7	1988	133	994
76	VIII-8	1796	120	898
77	VIII-9	1510	101	755
78	VIII-10	1988	133	994
79	VIII-11	1790	119	895
80	VIII-12	1604	107	802
81	VIII-13	1858	124	929
82	VIII-14	1940	129	970
83	IX-1	1336	89	668
84	IX-2	1336	89	668
85	IX-3	1336	89	668
86	IX-4	1336	89	668
87	IX-5	1336	89	668
88	IX-6	1500	100	750

附件 3

济南市中心城区国有住宅用地区片基准地价表

序号	区片	区片基准地价		区片楼面地价 (元/平方米)
		(元/平方米)	(万元/亩)	
1	I -1	13462	897	6731
2	I -2	15054	1004	7527
3	I -3	14396	960	7198
4	I -4	13846	923	6923
5	I -5	14272	951	7136
6	I -6	14060	937	7030
7	I -7	14792	986	7396
8	II -1	11078	739	5539
9	II -2	9764	651	4882
10	II -3	12468	831	6234
11	II -4	12172	811	6086
12	II -5	12764	851	6382
13	II -6	12056	804	6028
14	II -7	10618	708	5309
15	II -8	11416	761	5708
16	II -9	10876	725	5438
17	II -10	9454	630	4727
18	III-1	7658	511	3829
19	III-2	8712	581	4356
20	III-3	9362	624	4681
21	III-4	10272	685	5136
22	III-5	10040	669	5020
23	III-6	8770	585	4385
24	III-7	9862	657	4931
25	III-8	8848	590	4424
26	III-9	8744	583	4372
27	III-10	8450	563	4225
28	IV-1	7138	476	3569

序号	区片	区片基准地价		区片楼面地价 (元/平方米)
		(元/平方米)	(万元/亩)	
29	IV-2	7080	472	3540
30	IV-3	7168	478	3584
31	IV-4	7854	524	3927
32	IV-5	7436	496	3718
33	IV-6	8708	581	4354
34	IV-7	8082	539	4041
35	IV-8	7124	475	3562
36	IV-9	6936	462	3468
37	IV-10	8072	538	4036
38	IV-11	8018	535	4009
39	V-1	6046	403	3023
40	V-2	5324	355	2662
41	V-3	6082	405	3041
42	V-4	6550	437	3275
43	V-5	6680	445	3340
44	V-6	7304	487	3652
45	V-7	7286	486	3643
46	V-8	4890	326	2445
47	V-9	5466	364	2733
48	V-10	5580	372	2790
49	V-11	6550	437	3275
50	VI-1	4434	296	2217
51	VI-2	4534	302	2267
52	VI-3	4562	304	2281
53	VI-4	3860	257	1930
54	VI-5	4104	274	2052
55	VI-6	4064	271	2032
56	VI-7	4688	313	2344
57	VI-8	3274	218	1637
58	VI-9	3556	237	1778
59	VI-10	3890	259	1945
60	VI-11	4006	267	2003

序号	区片	区片基准地价		区片楼面地价 (元/平方米)
		(元/平方米)	(万元/亩)	
61	VI-12	4468	298	2234
62	VI-13	4212	281	2106
63	VII-1	2964	198	1482
64	VII-2	3142	209	1571
65	VII-3	3270	218	1635
66	VII-4	3126	208	1563
67	VII-5	3126	208	1563
68	VII-6	2716	181	1358
69	VII-7	2588	173	1294
70	VII-8	3126	208	1563
71	VII-9	2834	189	1417
72	VII-10	2562	171	1281
73	VII-11	2562	171	1281
74	VIII-1	2404	160	1202
75	VIII-2	2424	162	1212
76	VIII-3	2204	147	1102
77	VIII-4	2204	147	1102
78	VIII-5	2324	155	1162
79	VIII-6	2090	139	1045

附件 4

济南市中心城区国有工矿仓储用地区片 基准地价表

序号	区片	区片基准地价	
		(元/平方米)	(万元/亩)
1	I-1	2202	147
2	II-1	1506	100
3	II-2	1674	112
4	II-3	1807	120
5	II-4	1639	109
6	III-1	1170	78
7	III-2	1234	82
8	III-3	1278	85
9	III-4	1246	83
10	IV-1	924	62
11	IV-2	803	54
12	IV-3	814	54
13	IV-4	932	62
14	IV-5	792	53
15	IV-6	889	59
16	IV-7	859	57
17	V-1	665	44
18	V-2	706	47
19	V-3	628	42
20	V-4	613	41
21	V-5	681	45
22	V-6	758	51
23	V-7	682	45
24	V-8	628	42
25	V-9	568	38
26	V-10	568	38

序号	区片	区片基准地价	
		(元/平方米)	(万元/亩)
27	VI-1	463	31
28	VI-2	448	30
29	VI-3	605	40
30	VI-4	497	33
31	VI-5	602	40
32	VI-6	547	36
33	VI-7	487	32
34	VI-8	450	30
35	VI-9	472	31
36	VI-10	454	30
37	VI-11	551	37
38	VI-12	604	40
39	VII-1	450	30
40	VII-2	450	30
41	VII-3	450	30
42	VII-4	423	28
43	VII-5	417	28
44	VII-6	440	29
45	VII-7	377	25
46	VII-8	341	23

附件 5

济南市中心城区国有公共管理与公共服务用地级别基准地价表

级别	价格类型	机关团体 用地	新闻出版 用地	教育 用地	科研 用地	文化设施 用地	体育 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
I	基准地价 (元/m ²)	6015	5475	5805	6015	5805	5220	5400	4950	1210	1210
	基准地价 (万元/亩)	401	365	387	401	387	348	360	330	81	81
	楼面地价 (元/m ²)	3342	3042	3225	3342	3225	2900	3000	2750	——	——
II	基准地价 (元/m ²)	5280	4560	4935	5280	4935	4344	3225	2925	715	715
	基准地价 (万元/亩)	352	304	329	352	329	290	215	195	48	48
	楼面地价 (元/m ²)	2933	2533	2742	2933	2742	2413	1792	1625	——	——
III	基准地价 (元/m ²)	3561	3030	3225	3561	3225	2745	1650	1650	440	440
	基准地价 (万元/亩)	237	202	215	237	215	183	110	110	29	29
	楼面地价 (元/m ²)	1978	1683	1792	1978	1792	1525	917	917	——	——

级别	价格类型	机关团体用地	新闻出版用地	教育用地	科研用地	文化设施用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	公共设施用地	公园与绿地	
IV	基准地价 (元/m²)	2565	2100	2175	2565	2175	1950	930	930	——		
	基准地价 (万元/亩)	171	140	145	171	145	130	62	62			
	楼面地价 (元/m²)	1425	1167	1208	1425	1208	1083	517	517			
V	基准地价 (元/m²)	1665	1403	1403	1665	1403	1190	——				
	基准地价 (万元/亩)	111	94	94	111	94	79					
	楼面地价 (元/m²)	925	779	779	925	779	661					
VI	基准地价 (元/m²)	1050	1050	1050	1050	1050	1050					
	基准地价 (万元/亩)	70	70	70	70	70	70					
	楼面地价 (元/m²)	583	583	583	583	583	583					

济南市中心城区国有土地基准地价有关说明

一、基准日：2023 年 1 月 1 日。

二、土地权利状况：出让国有建设用地使用权。

三、土地使用年期：按照国家法定最高出让年期设定，商服用地为 40 年，住宅用地为 70 年，工矿仓储用地为 50 年，公共管理与公共服务用地为 50 年。

四、土地开发程度：“六通一平”（通路、供电、通讯、供水、排水、供气以及场地平整）。

五、容积率：商服用地、住宅用地为 2.0；工矿仓储用地为 1.0；公共管理与公共服务用地中的机关团体用地、科研用地、新闻出版用地、教育用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地为 1.8，公共设施用地、公园与绿地为 1.0。

六、土地还原利率：商服用地为 6.4%，住宅用地为 6.0%，工矿仓储用地为 5.5%，公共管理与公共服务用地为 6.0%。

附件 6

济南市市区街道（建制镇）国有土地级别基准地价表

建制镇 (街道) 名称	土地 级别	商服用地		住宅用地		工矿仓储用地		机关团体、新闻出版、教育、 科研、文化设施、体育、医 疗卫生、社会福利用地		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)
仲官街道	I	1440	96.00	1766	117.73	462	30.80	1008	67.20	462	30.80
	II	1144	76.27	1273	84.87	443	29.53	801	53.40	443	29.53
	III	899	59.93	1009	67.27	433	28.87	629	41.93	433	28.87
柳埠街道	I	1201	80.07	1289	85.93	452	30.13	841	56.07	452	30.13
	II	875	58.33	932	62.13	433	28.87	613	40.87	433	28.87
西营街道	I	1088	72.53	1219	81.27	452	30.13	762	50.80	452	30.13
	II	825	55.00	908	60.53	433	28.87	578	38.53	433	28.87
锦绣川 办事处	I	1207	80.47	1261	84.07	444	29.60	845	56.33	444	29.60
	II	848	56.53	927	61.80	426	28.40	594	39.60	426	28.40
五峰山街道	I	925	61.67	1016	67.73	423	28.20	648	43.20	423	28.20
	II	785	52.33	832	55.47	398	26.53	550	36.67	398	26.53

建制镇 (街道) 名称	土地 级别	商服用地		住宅用地		工矿仓储用地		机关团体、新闻出版、教育、 科研、文化设施、体育、医 疗卫生、社会福利用地		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)
张夏街道	I	910	60.67	946	63.07	423	28.20	637	42.47	423	28.20
	II	765	51.00	798	53.20	398	26.53	536	35.73	398	26.53
归德街道	I	914	60.93	974	64.93	423	28.20	640	42.67	423	28.20
	II	760	50.67	827	55.13	398	26.53	532	35.47	398	26.53
万德街道	I	878	58.53	933	62.20	402	26.80	615	41.00	402	26.80
	II	702	46.80	752	50.13	385	25.67	491	32.73	385	25.67
孝里街道	I	777	51.80	832	55.47	395	26.33	544	36.27	395	26.33
	II	668	44.53	685	45.67	378	25.20	468	31.20	378	25.20
马山镇	I	921	61.40	972	64.80	425	28.33	645	43.00	425	28.33
	II	758	50.53	827	55.13	400	26.67	531	35.40	400	26.67
	III	706	47.07	766	51.07	385	25.67	494	32.93	385	25.67
双泉镇	I	725	48.33	748	49.87	388	25.87	508	33.87	388	25.87
	II	608	40.53	617	41.13	371	24.73	426	28.40	371	24.73

济南市市区街道（建制镇）国有土地 基准地价有关说明

一、基准日：2023 年 1 月 1 日。

二、土地权利状况：出让国有建设用地使用权。

三、土地使用年期：按照国家法定最高出让年期设定，商服用地为 40 年，住宅用地为 70 年，工矿仓储用地为 50 年，公共管理与公共服务用地为 50 年。

四、土地开发程度：“五通一平”（通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）。

五、容积率：商服用地、住宅用地为 1.1，工矿仓储用地为 0.7，公共管理与公共服务用地为 1.0。

六、土地还原利率：商服用地、住宅用地为 6.0%，工矿仓储用地为 5.5%，公共管理与公共服务用地为 6.0%。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市监委，济南警备区，市法院，市检察院。
各民主党派市委，市工商联。

济南市人民政府办公厅

2023 年 8 月 10 日印发
