

# 济南市自然资源和规划局文件

济自然规划规〔2023〕1号

## 济南市自然资源和规划局 关于印发《济南市国有建设用地使用权 收回补偿标准》的通知

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

《济南市国有建设用地使用权收回补偿标准》已经市委、市政府批准，现印发给你们，请遵照执行。

济南市自然资源和规划局

2023年4月20日

（联系电话：济南市土地储备中心收储一部 51705152）

（此件主动公开）

# 济南市国有建设用地使用权收回补偿标准

**第一条** 根据济南市人民政府《关于印发济南市土地储备办法的通知》（济政发〔2021〕6号）第十五条：“国有建设用地有偿收回补偿具体标准和办法由市自然资源和规划部门制定并经市政府批准后实施”之规定，制定本补偿标准。

**第二条** 国有建设用地使用权收回补偿包括：

- （一）原用途评估收回补偿；
- （二）综合测算收回补偿。

综合测算收回补偿仅适用于济南市中心城区基准地价覆盖范围内的土地收回补偿，市区建制镇（街道）范围内的土地收回补偿不适用综合测算收回补偿。

依据《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）文件所确定的中心城区范围，东至孙耿街道东行政界线、崔寨街道北行政界线、321省道、济南高新区代管范围北界线、历城区东行政界线；南至绕城高速公路南环线、中心城区城市规划线南边界；西至中心城区城市规划线西边界、桑梓店街道西行政界线、孙耿街道西行政界线、太平街道西行政界线；北至徒骇河。

**第三条** 收回除工业、仓储用地之外其他用途的土地，采用原用途评估收回补偿。

**第四条** 收回工业、仓储用地，一般可以采用原用途评估收回补偿或综合测算收回补偿。但收回的工业、仓储用地规划继续作为工业、仓储用途（含 M0 和标准厂房用地）使用的，只采用原用途评估补偿方式；对规划为《土地利用现状分类》工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地中部分二级类用途的（详见附件）及收回弹性使用年期未届满的工业、仓储用地的，只采用原用途评估补偿方式。

**第五条** 原用途评估收回补偿。原用途评估收回补偿可按照土地原用途评估价格、建（构）筑物及附属物重置成新评估价格综合确定；也可按照房地产综合评估价格确定。

（一）出让土地原用途评估收回补偿可选用下列方式计算：

1. 出让土地原用途评估收回补偿=土地原用途评估价格+建（构）筑物及附属物重置成新评估价格；
2. 出让土地原用途评估收回补偿=房地产综合评估价格。

（二）划拨土地原用途评估收回补偿可选用下列方式计算：

1. 划拨土地原用途评估收回补偿=土地原用途评估价格×60%+建（构）筑物及附属物重置成新评估价格；
2. 划拨土地原用途评估收回补偿=房地产综合评估价格-土地原用途评估价格×40%。

**第六条** 综合测算收回补偿。综合测算收回补偿为土地补偿与建（构）筑物及附属物重置成新评估价格之和，且土地补偿不得高于封顶价格。土地补偿计算标准如下：

（一）收回位于《济南市中心城区国有工业用地区片基准地

价表》中 I、II 级范围内的工业、仓储用地，土地补偿计算公式如下：

1. 出让土地补偿=土地原用途评估价格+（国有商服用地区片基准地价+住宅用地区片基准地价） $\div 2 \times 25\%$ 。

2. 划拨土地补偿=土地原用途评估价格 $\times 60\%$ +（国有商服用地区片基准地价+住宅用地区片基准地价） $\div 2 \times 25\%$ 。

土地补偿封顶价格=（国有商服用地区片基准地价+住宅用地区片基准地价） $\div 2 \times 42\%$ 。

（二）收回位于《济南市中心城区国有工业用地区片基准地价表》中 III、IV 级范围内的工业、仓储用地，土地补偿计算公式如下：

1. 出让土地补偿=土地原用途评估价格+（国有商服用地区片基准地价+住宅用地区片基准地价） $\div 2 \times 30\%$ 。

2. 划拨土地补偿=土地原用途评估价格 $\times 60\%$ +（国有商服用地区片基准地价+住宅用地区片基准地价） $\div 2 \times 30\%$ 。

土地补偿封顶价格=（国有商服用地区片基准地价+住宅用地区片基准地价） $\div 2 \times 49\%$ 。

（三）收回位于《济南市中心城区国有工业用地区片基准地价表》中 V、VI、VII 级范围内的工业、仓储用地，土地补偿计算公式如下：

1. 出让土地补偿=土地原用途评估价格+（国有商服用地区片基准地价+住宅用地区片基准地价） $\div 2 \times 33\%$ 。

2. 划拨土地补偿=土地原用途评估价格 $\times 60\%$ +（国有商服用地

区片基准地价+住宅用地区片基准地价) ÷ 2 × 33%。

土地补偿封顶价格=(国有商服用地区片基准地价+住宅用地区片基准地价) ÷ 2 × 53%。

(四) 区片基准地价按照市政府公布的济南市中心城区国有土地基准地价执行, 被收回土地覆盖两个(含)以上基准地价等级的, 按较高等级确定补偿价格。

**第七条** 除本标准第二条规定的两种补偿方式外, 其他特殊情况规定如下:

(一) 以下几种情形的土地收回补偿, 由所在区政府研究确定。

1. 济南市中心城区基准地价覆盖范围外的国有建设用地使用权收回补偿标准由所在区政府另行制定。

2. 实施规划为道路、河道等线性工程或其他项目确需超规划范围收回土地的, 由项目实施主体对超规划范围土地的补偿形成意见, 报区政府批准后实施。

3. 区政府独立运作实施的项目确有特殊情况的, 可由区政府另行研究确定国有土地收回补偿价格。

(二) 经国家或省批准设立的开发园区内的工业、仓储用地收回补偿标准, 由开发园区另行制定。对于取得土地时享受过优惠扶持政策的, 在收回土地时, 由区县政府(功能区管委会)对相关优惠扶持政策提出处理意见。

(三) 综合开发的同一片区可依照片区统一价格进行补偿。实施综合开发的同一片区内, 同等条件下的土地由项目熟化

主体对片区统一价格进行测算并提出补偿方案，经所在区政府审核同意后，报市政府批准。

（四）对政府划拨的经济适用房、公共租赁住房、廉租住房等保障性住房建设项目用地，在办理划拨手续时规划条件未明确具体地块用地性质的，在实施国有建设用地使用权收回时应重新核定用地性质，按照核定的用地性质进行土地使用权收回评估补偿。

（五）确有特殊情况的，由土地储备机构与土地使用权人根据评估结果协商土地收购补偿方案，按“一事一议”方式报市政府批准。

（六）涉及闲置土地需要收回的，按照闲置土地处置有关政策规定办理。

（七）批而未供、未供即用的土地不适用本标准。

#### **第八条 有偿收回土地奖励标准。**

被收回土地使用权人按照通知或者合同约定移交土地的，在国有建设用地使用权收回补偿总价基础上给予适当奖励，具体标准如下：国有建设用地使用权收回补偿总价在 100 万元（含）以下的部分，按 8% 计算；100 万元以上、1000 万元以下（含）的部分，按 6% 计算；1000 万元以上、5000 万元以下（含）的部分，按 4% 计算；5000 万元以上 1 亿元以下（含）的部分，按 1% 计算；1 亿元以上部分按 0.5% 计算。对被收回土地使用权人的总奖励额度不超过 500 万元（含）。

**第九条** 市级及以上政府对土地补偿有明确意见的，按意见办理。

**第十条** 如济南市中心城区基准地价规定做出调整，则本收回补偿标准随之相应调整。

**第十一条** 本标准自 2023 年 5 月 20 日起施行，有效期至 2026 年 5 月 20 日。

附件：《土地利用现状分类》中部分二级类用途表

附件

《土地利用现状分类》中部分二级类用途表

一级类		二级类	
编码	名称	编码	名称
06	工矿仓储用地	0602	采矿用地
08	公共管理与公共服务用地	0809	公用设施用地
		0810	公园与绿地
10	交通运输用地	1001	铁路用地
		1002	轨道交通用地
		1003	公路用地
		1004	城镇村道路用地