

HYDR-2020-0010003

海阳市人民政府文件

海政字〔2020〕40号

关于公布海阳市国有建设用地基准地价的通知

各镇区街道人民政府（管委、办事处），市政府各部门，各有关单位：

根据山东省自然资源厅和烟台市自然资源局的统一部署，我市开展了新一轮国有建设用地基准地价更新工作，更新成果已经山东省自然资源厅验收通过，烟台市自然资源局同意实施，为进一步加强我市土地市场的宏观调控和管理，现予以公布实施。

本通知自2020年9月1日起执行，有效期2025年8月31日。原海政发〔2017〕37号文同时废止。

附件：海阳市国有建设用地基准地价

海阳市人民政府

2020年8月1日

(信息公开形式: 主动公开)

附件

海阳市国有建设用地基准地价

一、土地级别调整和基准地价更新范围

本轮城区基准地价评价范围为以《海阳市城市总体规划》、《海阳市土地利用总体规划》为依据，结合城市建设状况确定，城区评价范围 130.16 平方公里。镇辖区评价范围为 10 个镇和龙山街道驻地，评价更新面积为 35.18 平方公里。

二、土地级别

城市商服用地划分为 5 个级别，住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地均划分为 4 个级别。镇驻地商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地采用综合定级均划分为 2 个级别。各级别范围以基准地价图所确定的位置为准。

三、地价内涵

基准地价是指不同土地用途的各土地级别，在以下设定的基准日、容积率、使用年限、开发程度、土地权利状况等条件下的土地使用权平均价格。其具体设定条件为：

1. 基准日：2019 年 1 月 1 日；
2. 容积率：城区商业用地 2.0, 住宅用地 1.8, 工矿仓储用地

1.0, 公共管理与公共服务用地 1.0。镇驻地商业用地 1.5, 住宅用地 1.2, 工矿仓储用地 1.0, 公共管理与公共服务用地 1.0。

3. 土地开发程度:

城区: 商服业的一、二、三级地, 住宅的一、二级地, 工业和公共用地的一级地土地开发程度为红线外“七通”(即通电、通讯、通路、通供水、通排水、通暖气、通燃气), 红线内“场地平整”。商业的四级地, 住宅的三级地, 工业和公共用地的二级地的土地开发程度为红线外“五通”(即通电、通讯、通路、通供水、通排水), 红线内“场地平整”。商业的五级地, 住宅的四级地, 工业和公共用地的三、四级地的土地开发程度为红线外“三通”(即通电、通讯、通路), 红线内“场地平整”。

镇驻地红线外一级地“五通”, 二级地“三通”, 红线内均为“场地平整”。

4. 土地使用年期: 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 50 年。

四、土地级别和基准地价更新结果

海阳市城区基准地价表

单位: 元/平方米

土地级别	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地
一级地	1945	1445	502	502
二级地	1635	1125	372	372
三级地	1250	745	292	292
四级地	825	375	252	252

五级地	420			
-----	-----	--	--	--

海阳市各镇驻地基准地价表

单位：元/平方米

用途 乡镇	商服用地		住宅用地		工矿仓储用地		公共管理与公共服务用地	
	I	II	I	II	I	II	I	II
徐家店	500	420	370	320	282	252	282	252
留格镇	500	420	395	345	282	252	282	252
龙山街道	500	400	440	395	282	252	282	252
辛安镇	500	400	420	370	282	252	282	252
行村镇	500	420	395	345	282	252	282	252
小纪镇	450	350	320	280	262	232	262	232
里店镇	450	350	320	280	262	232	262	232
朱吴镇	450	350	320	280	262	232	262	232
发城镇	450	350	320	280	262	232	262	232
郭城镇	450	350	320	280	262	232	262	232
盘石镇	420	330	320	280	262	232	262	232

五、国有土地有偿使用费征收标准

城市规划区国有土地有偿使用费征收标准表

单位：元/平方米·年

土地级别	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地
一级地	65	38	12	12
二级地	55	29	9	9
三级地	42	19	7	7

四级地	28	10	6	6
五级地	15	-	-	-

镇驻地国有土地有偿使用费征收标准表

单位：元/平方米·年

用途 乡镇	商服用地		住宅用地		工矿仓储用地		公共管理 与公共服务用地	
	I	II	I	II	I	II	I	II
徐家店	13	11	8.5	7.5	7.0	6.0	7.0	6.0
留格镇	13	11	9.0	8.0	7.0	6.0	7.0	6.0
龙山街道	13	10	10	9.0	7.0	6.0	7.0	6.0
辛安镇	13	10	9.5	8.5	7.0	6.0	7.0	6.0
行村镇	13	11	9.0	8.0	6.3	6.0	6.3	6.0
小纪镇	11	8.5	7.5	6.5	6.3	5.5	6.3	5.5
里店镇	11	8.5	7.5	6.5	6.3	5.5	6.3	5.5
朱吴镇	11	8.5	7.5	6.5	6.3	5.5	6.3	5.5
发城镇	11	8.5	7.5	6.5	6.3	5.5	6.3	5.5
郭城镇	11	8.5	7.5	6.5	6.3	5.5	6.3	5.5
盘石镇	10	8.0	7.5	6.5	6.3	5.5	6.3	5.5

六、地价执行标准

1、以上基准地价与修正体系同时使用，基准地价不直接作为备案价格或用作宗地价格。

2、龙山街道滨海区、辛安镇、行村镇丁字湾滨海区域的商业、住宅分别参照城区商业4级，住宅3级的基准地价执行，核电产业区参照城区未级地的基准地价执行。

3、城镇规划控制区和基准地价级别覆盖范围以外的其他区

域的土地价格参照相邻级别同用途的基准地价执行。

4、具有建设用地性质的设施农用地、交通运输用地、风景名胜用地、水工建筑用地等参照同级别工矿仓储用地价格执行。



抄送：市委办、市纪委、人大办、政协办、法院、检察院，存档

海阳市人民政府办公室

2020年8月1日印发
