

# 海阳市人民政府文件

海政字〔2024〕70号

## 海阳市人民政府 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和规划局的统一部署，我市开展了新一轮的城镇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，现予公布实施。

本通知自 2025 年 1 月 1 日起执行，原海政字〔2020〕40 号和海政字〔2021〕49 号文同时废止。

附件：2023 年度海阳市国有建设用地基准地价

海阳市人民政府  
2024 年 12 月 10 日

（此件公开发布）

## 附件

# 2023 年度海阳市国有建设用地基准地价

## 一、土地级别和基准地价更新范围

本轮基准地价评价范围为以《海阳市国土空间规划（纲要 2021-2035）》为依据，结合城镇建设状况确定，中心城区评价范围 161.54 平方公里。镇辖区评价范围为 10 个镇驻地，评价更新面积为 33.72 平方公里。

## 二、土地级别

城区商服用地划分为 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：

### （一）基准日

2023 年 1 月 1 日。

### （二）容积率

1. 中心城区：商服用地 1.80，住宅用地 1.6，工业用地为 1.0，

公共用地一（新闻出版、机关团体、科研）为 1.0，公共用地二（医疗卫生、教育、社会福利）为 0.75，公共用地三为（文化设施、体育、公用设施）0.60。

2. 镇驻地容积率：商业用地容积率为 1.5，住宅用地容积率为 1.2，工业用地为 1.0，公共管理与公共服务用地为 1.0，公共用地一为 1.0，公共用地二为 0.75，公共用地三为 0.60。

### （三）土地开发程度

#### 1. 城区土地开发程度

商服的一、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”。

#### 2. 镇驻地土地开发程度

红线外一级地“五通”，二级地“三通”，红线内均为“场地平整”。

### （四）土地使用年期

商服用地 40 年，住宅用地 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

海阳市中心城区基准地价表

单位：元/m<sup>2</sup>

| 级别 \ 用途 | 商服用地 | 住宅用地 | 工矿仓储用地 | 公共用地 I<br>(新闻出版、机关团体、科研) | 公共用地 II<br>(医疗卫生、教育、社会福利) | 公共用地 III<br>(文化设施、体育、公用设施、公园绿地) |
|---------|------|------|--------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| I       | 1886 | 1578 | 510    | 1060                     | 925                       | 525                             |
| II      | 1505 | 1255 | 383    | 875                      | 750                       | 415                             |
| III     | 1200 | 945  | 334    | 662                      | 535                       | 360                             |
| IV      | 835  | 572  | 288    | 465                      | 420                       | 285                             |
| V       | 556  |      |        |                          |                           |                                 |

海阳市各镇驻地基准地价表

单位：元/m<sup>2</sup>

| 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  | 公共 I<br>(新闻出版、机关团体、科研) |     | 公共 II<br>(医疗卫生、教育、社会福利) |     | 公共 III<br>(文化设施、体育、公用设施、公园绿地) |     |
|         |      |     |      |     |        |     | I                      | II  | I                       | II  | I                             | II  |
| 徐家店     | 608  | 525 | 495  | 465 | 365    | 320 | 575                    | 515 | 505                     | 455 | 360                           | 315 |
| 留格镇     | 608  | 525 | 495  | 465 | 365    | 320 | 575                    | 515 | 505                     | 455 | 360                           | 315 |
| 辛安镇     | 608  | 525 | 495  | 465 | 365    | 320 | 575                    | 515 | 505                     | 455 | 360                           | 315 |
| 行村镇     | 608  | 525 | 495  | 465 | 365    | 320 | 575                    | 515 | 505                     | 455 | 360                           | 315 |
| 小纪镇     | 565  | 460 | 452  | 395 | 315    | 285 | 505                    | 460 | 458                     | 420 | 310                           | 280 |
| 里店镇     | 565  | 460 | 452  | 395 | 315    | 285 | 505                    | 460 | 458                     | 420 | 310                           | 280 |
| 朱吴镇     | 565  | 460 | 452  | 395 | 315    | 285 | 505                    | 460 | 458                     | 420 | 310                           | 280 |
| 发城镇     | 565  | 460 | 452  | 395 | 315    | 285 | 505                    | 460 | 458                     | 420 | 310                           | 280 |
| 郭城镇     | 565  | 460 | 452  | 395 | 315    | 285 | 505                    | 460 | 458                     | 420 | 310                           | 280 |
| 盘石镇     | 565  | 460 | 452  | 395 | 315    | 285 | 505                    | 460 | 458                     | 420 | 310                           | 280 |

#### 五、地价执行标准

（一）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。

（二）基准地价采用的是《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）的用途分类。

（三）辛安镇滨海区域和核电产业区参照城区末级地的基准地价执行。

（四）基准地价级别覆盖范围以外的土地，如果相邻级别是末级地的，参照末级地的基准地价执行；如果相邻级别不是末级地的，参照同用途相邻土地级别下浮一个土地级别的基准地价执行。