

莱政办发〔2020〕4号

莱阳市人民政府办公室关于公布实施莱阳市 城镇国有建设用地基准地价的通知

各镇政府、街道办事处，开发区、丁字湾度假区管委，市政府各部门，垂直管理部门，省烟驻莱各单位：

根据省自然资源厅及烟台市自然资源和规划局统一部署，我市开展了新一轮城镇土地级别调整和基准地价更新工作，更新成果已经省自然资源厅、烟台市自然资源和规划局验收通过并批准，现予以公布实施。

一、城镇土地级别调整和基准地价更新的范围

本次调整的城区基准地价范围为 166 平方公里，包括城厢街道、古柳街道、龙旺庄街道、冯格庄街道、柏林庄街道及照旺庄镇、河洛镇部分城区建设用地。

丁字湾滨海新区基准地价范围为 42.61 平方公里，主要为青威高速路南，穴坊镇及羊郡镇部分建设用地。

镇驻地基准地价范围共计 12.87 平方公里，包括莱阳市 11 个建制镇（穴坊镇、羊郡镇、团旺镇、姜疃镇、高格庄镇、吕格庄镇、沐浴店镇、山前店镇、谭格庄镇、万第镇、大乔镇）土地利用总体规划确定的城镇可建设用地。

二、地价内涵

1. 基准日：2019 年 1 月 1 日。

2. 平均容积率：

（1）城区：商服 1.8，住宅 1.5，公共管理与公共服务及工矿仓储 1.0。

（2）丁字湾滨海新区：商服 1.7，住宅 1.8。

（3）镇驻地：商服 1.2，住宅 1.2，工矿仓储 1.0。

3. 土地开发程度：

（1）城区：商服用地、住宅用地一至四级，公共管理与公共服务用地、工矿仓储用地一至三级“七通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、供热、供气、电讯和宗地红线内土地平整），其他级别“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、电讯和宗地红线内土地平整）。

(2) 丁字湾滨海新区：“七通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、供热、供气、电讯和宗地红线内土地平整）。

(3) 镇驻地：“三通一平”（即宗地红线外通路、供电、电讯和宗地红线内土地平整）

4. 土地使用年期：各类用地的土地使用年期为法定最高出让年限，即商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年、公共管理与公共服务 50 年。

三、土地级别和基准地价结果

莱阳市城区土地定级：商服用地五级，住宅用地五级，工矿仓储用地及公共管理与公共服务用地四级。商服、住宅和工矿仓储用地基准地价见下表。

莱阳市城区土地基准地价表（单位：元/平方米）

级别	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地
I 级	2175	1860	460
II 级	1680	1350	330
III 级	1250	975	260
IV 级	850	680	220
V 级	540	480	—

莱阳市丁字湾滨海新区土地定级：商服用地三级，住宅用地三级。商服、住宅用地基准地价见下表。

莱阳市丁字湾滨海新区土地基准地价表（单位：元/平方米）

级别	商服用地	住宅用地
I 级	850	780
II 级	660	600
III 级	480	420

莱阳市镇驻地土地定级：商服用地二级，住宅用地二级，工矿仓储用地二级。商服、住宅和工矿仓储用地基准地价见下表。

莱阳市镇驻地土地基准地价表（单位：元/平方米）

序号	乡镇名称	基准地价（元/平方米）					
		商服用地		住宅用地		工矿仓储用地	
		一级	二级	一级	二级	一级	二级
1	穴坊镇	480	410	420	350	220	208
2	羊郡镇	477	400	418	348	218	205

3	团旺镇	475	395	415	345	215	204
4	姜疃镇	471	393	413	342	212	201
5	高格庄镇	465	387	408	338	210	195
6	吕格庄镇	448	378	399	297	208	180
7	沐浴店镇	447	375	396	294	207	178
8	谭格庄镇	416	350	380	280	205	177
9	山前店镇	414	348	378	275	204	175
10	万第镇	408	345	375	264	203	174
11	大乔镇	402	342	372	261	201	171

四、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. 基准地价一般由市政府每 2 年至 3 年调整一次。在房地产市场价格发生重大变化的情况下，市政府也可适时进行调整。市

自然资源和规划局可根据实际情况，对局部地区的基准地价级别进行调整。

3. 划拨土地使用权价格确定为评估备案最高年期出让土地使用权市场价格的 60%。

4. 规划控制区和基准地价级别范围外的土地价格参照相邻级别同种用途土地进行评估，待估宗地同时相邻两个级别以上同种用途的，参照低级别用途土地进行评估。

五、本通知发布的基准地价标准，自发布之日起执行。此前执行的《莱阳市人民政府办公室关于公布实施莱阳市城区国有建设用地基准地价的通知》（莱政办发〔2017〕20号）同时废止。

六、本通知实施过程中的具体问题由市自然资源和规划局负责解释。

莱阳市人民政府办公室

2020年7月27日

（此件公开发布）