

莱阳市人民政府

莱政字〔2023〕35号

莱阳市人民政府 关于公布城镇标定地价、农村集体建设用 地和农用地基准地价成果的通知

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：

根据自然资源部办公厅《关于部署开展2020年自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2020〕23号）和《山东省自然资源厅关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（鲁自然资字〔2020〕66号）文件要求，我市开展了城镇标定地价、集体建设用地区和农用地基准地价制定工作，成果已经通过验

收，现予以公布实施。

- 附件：1.莱阳市城镇标定地价成果
2.莱阳市集体建设用地基准地价成果
3.莱阳市集体农用地基准地价成果

莱阳市人民政府

2023年5月23日

（此件公开发布）

附件 1

莱阳市城镇标定地价成果

一、标定地价体系情况说明

1.2020 年度各类标定地价公示范围

本次参考 2019 年更新后基准地价评价范围，具体评价范围为北起河洛镇驻地，东部至龙大工业园，南至照旺庄镇，西至莱潍高速入口，包括城厢街道办事处、古柳街道办事处、龙旺庄街道办事处、冯格庄街道办事处、柏林庄街道办事处及照旺庄镇、河洛镇部分城区建设用地，面积为 166 平方公里。结合城市实际发展现状和未来地价管理需求进行局部调整，确定各用途标定地价公示范围，其中商服、住宅用地公示范围 68.69 平方公里，工业用地公示范围 32.12 平方公里。

2.各类标定地价期日说明

本次莱阳市城镇标定地价成果是各类标准宗地在 2020 年 1 月 1 日的标定地价。

3.各类标定区域布设情况

本次莱阳市城镇标定地价体系共划分各类标定区域 29 个，其中商服标定区域 4 个，住宅标定区域 15 个，工业标定区域 10 个。

二、各类标定地价内涵与价格定义

根据规程要求，结合标定地价标准宗地实际状况，确定莱阳

市 2020 年度标定地价内涵：

- 1.估价期日：2020 年 1 月 1 日；
- 2.权利特征为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；
- 3.价格类型：出让土地使用权价格；
- 4.建设用地的土地用途、容积率、开发程度按照标准宗地现状条件设定，其中宗地红线内开发程度的设定为场地平整；
- 5.土地使用年期：按各用途的法定最高年期设定，即商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年；
- 6.市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件；
- 7.评估价格表现：商、住用地包括楼面地价和地面地价，其他仅包括地面地价。

三、莱阳市城镇标定地价公示信息表

表 1-1 莱阳市城镇标定地价公示信息表

序号	标准宗地编码	位置	名称	用途	权利类型	面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用 年期	标定地价		备注
										地面地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	
1	370682S5100101	墨水街东、 龙门路南	莱阳凯利家 居广场有限 公司	其他商服	出让土地 使用权	28015	3	七通一平	40年	3431	1144	
2	370682S5100201	向阳街南、 大寺街东、 清水路西、 龙门路北	山东盛隆置 业集团有限 公司	其他商服	出让土地 使用权	29743	2	七通一平	40年	3514	1758	
3	370682S5100301	墨水街东、 龙门路南	青岛欧尚投 资有限公司 莱阳分公司	其他商服	出让土地 使用权	18867	3	七通一平	40年	3470	1157	
4	370682S5700101	白龙路西、 洛水路东	山东德怡老 年服务有限 责任公司	其他商服	出让土地 使用权	16715	2	七通一平	40年	1459	730	
5	370682Z7100101	金山街北、 一中教师宿 舍南	莱阳建业建 筑集团有限 责任公司	住宅	出让土地 使用权	11108	2.9	七通一平	70年	2075	716	
6	370682Z7100201	旌旗路南、 老公路局西	烟台新兴置 业有限公司	住宅	出让土地 使用权	12407	3	七通一平	70年	2138	713	
7	370682Z7100301	向阳街北、 七星街东	莱阳城乡建 设开发有限 公司	住宅	出让土地 使用权	41338	2.4	七通一平	70年	2752	1147	

序号	标准宗地编码	位置	名称	用途	权利类型	面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用 年期	标定地价		备注
										地面地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	
8	370682Z7100401	鹤山路南、 清水路西	山东盛隆置 业集团有限 公司	住宅	出让土地 使用权	59243	2.4	七通一平	70年	2638	1099	
9	370682Z7100501	孟山街北、 墨水街西	烟台君瑞达 置业有限 公司	住宅	出让土地 使用权	43243	2.7	七通一平	70年	2015	746	
10	370682Z7100601	军民路东、 马山路北	莱阳瑞诚置 业有限公司	住宅	出让土地 使用权	35149	2.4	七通一平	70年	1948	812	
11	370682Z7100701	巨峰街东、 金山大街北	烟台建大诚 润置业有 限责任公司	住宅	出让土地 使用权	52082	1.5	七通一平	70年	1976	1317	
12	370682Z7100801	文昌路西、 旌旗路北	山东盛隆置 业集团有限 公司	住宅	出让土地 使用权	40382	1.25	七通一平	70年	1563	1250	
13	370682Z7100901	鹤山路南、 巨峰街东	莱阳市发达 建筑工程有 限公司	住宅	出让土地 使用权	6607	1.1	七通一平	70年	1885	1713	
14	370682Z7101001	富山路南、 蚬河路西	烟台广瑞置 业有限公司	住宅	出让土地 使用权	53052	2.4	七通一平	70年	2712	1130	
15	370682Z7101101	共建路东、 马山路北	山东嘉安建 设集团有限 公司	住宅	出让土地 使用权	30911	1.8	七通一平	70年	1660	922	
16	370682Z7101201	黄海二路 东、金山大 街北	烟台万康房 地产开发有 限公司	住宅	出让土地 使用权	26432	1.4	七通一平	70年	1306	933	

序号	标准宗地编码	位置	名称	用途	权利类型	面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用 年期	标定地价		备注
										地面地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	
17	370682Z7101301	丹崖路南、 翰林苑东	山东嘉安建 设集团有限 公司	住宅	出让土地 使用权	26210	2	七通一平	70年	1688	844	
18	370682Z7101401	韶山路南、 龙门路北	烟台泰邦房 地产开发有 限公司	住宅	出让土地 使用权	4577	1.3	五通一平	70年	672	517	
19	370682Z7101501	柏林庄街道 办事处初级 中学、柏于 路西	烟台奥欣德 房地产开发 有限公司	住宅	出让土地 使用权	12397	2	七通一平	70年	941	470	
20	370682G6100101	丹崖西路南、 莱高路西	莱阳诚基新 型建材有限 公司	工业	出让土地 使用权	33161	1.0	五通一平	50年	290		
21	370682G6100201	长江路东、 香山路南	莱阳市盛华 科技有限公 司	工业	出让土地 使用权	33316	1.0	五通一平	50年	295		
22	370682G6100301	烟青一级路 北、黄河路东	烟台民兴玻 璃有限公司	工业	出让土地 使用权	40791	1.0	五通一平	50年	287		
23	370682G6100401	经济技术开 发富山路北、 珠江路西	烟台瑞都纺 织机械有限 公司	工业	出让土地 使用权	130683	1.0	五通一平	50年	288		
24	370682G6100501	海河路西、 天目路北	烟台宏辉食 品有限公司	工业	出让土地 使用权	6004	1.0	五通一平	50年	292		

序号	标准宗地编码	位置	名称	用途	权利类型	面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用 年期	标定地价		备注
										地面地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	
25	370682G6100601	黄海三路 东、金山大 街北	烟台雪海食 品有限公司	工业	出让土地 使用权	39448	1.0	五通一平	50年	293		
26	370682G6100701	黄海四路 东、嵩山路 南	莱阳市富涛 食品有限公 司	工业	出让土地 使用权	8781	1.0	五通一平	50年	285		
27	370682G6100801	莱阳市长江 路东、闫家 庄村北	莱阳市启明 机械有限公司	工业	出让土地 使用权	11534	1.0	五通一平	50年	286		
28	370682G6100901	长江路东、 官家庄村南	莱阳中平汽 车配件有限 公司	工业	出让土地 使用权	10206	1.0	五通一平	50年	295		
29	370682G6101001	钟山路北、 海河路西	山东嘉安建 设集团有限 公司	工业	出让土地 使用权	10783	1.0	五通一平	50年	287		

附件2

莱阳市集体建设用地基准地价成果

一、基准地价内涵及条件

1.估价期日

2020年1月1日。

2.土地开发程度

土地开发程度三通一平包括通路、通电、通水以及平整土地。

3.地价定义

商服用地、工矿仓储用地使用权价格，是指集体所有的各类建设用地，对应于不同权能特征，在公开市场或特定市场条件下形成的使用权价格。其基本特征均为公开市场条件下形成的价格。

宅基地使用权价格，是指在用途和权能方面均具有特定约束条件的集体建设用地使用权，其地价在特定市场条件下形成。符合法律法规和有关政策的要求且允许在集体经济组织内部流转的使用权价格。

4.土地使用年期

参照国有建设用地的基准地价同类用途土地最高年期土地使用权确定。商服用地40年，工矿仓储用地50年，宅基地无限年期。

5.容积率

根据评价区建筑平均容积率情况，确定商服用地容积率为

1.2, 宅基地为0.8; 工矿仓储用地为1.0。

二、莱阳市集体建设用地基准地价成果表

表 2-1 莱阳市集体建设用地级别范围

土地级别	范 围
I	柏林庄街道、冯格庄街道、古柳街道、城厢街道、龙旺庄街道、姜疃镇城镇国有建设用地基准地价以外区域
II	团旺镇、羊郡镇、吕格庄镇、穴坊镇、河洛镇、照旺庄镇城镇国有建设用地基准地价以外区域
III	大乔镇、万第镇、沐浴店镇、高格庄镇、山前店镇、谭格庄镇
合计	

表 2-2 莱阳市集体建设用地级别基准地价表

级别	商服用地		工矿仓储用地		宅基地	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
一级	375	25	195	13	225	15
二级	300	20	172.5	11.5	180	12
三级	225	15	150	10	150	10

附件3

莱阳市农用地基准地价成果

一、基准地价内涵

1.估价期日

2020年1月1日。

2.用地类型

耕地。

3.权利特征和价格类型

分为承包经营权价格和经营权价格。

4.土地权利年期

莱阳市农用地基准地价评估土地权利年期统一设定为30年。

5.耕作制度

冬小麦-夏玉米一年两熟制。

6.基本设施状况

宗地外道路通达；宗地内平整，坡度大于 2° 小于等于 6° ；地块大小适中，形状规则；水源条件一般满足，有灌溉系统，但在大旱年不能保证灌溉的水浇地；排水体系基本健全，丰水年大雨后只有短期洪涝发生，田间积水两天左右。

二、农用地基准地价成果表

(1) 莱阳市农用地级别范围

莱阳市的农用地分为三个级别：

一级地分布在城厢街道，古柳街道，照旺庄镇，团旺镇。

二级地分布在龙旺庄街道、高格庄镇、大乔镇。

三级地分布在羊郡镇、冯格庄街道、谭格庄镇、姜疃镇、万第镇。

(2) 莱阳市农用地级别基准地价表

表 3-1 莱阳市农用地级别基准地价表

土地级别	承包经营权 基准地价		经营权 基准地价	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I	36	2.4	30	2.0
II	27	1.8	22.5	1.5
III	18	1.2	15	1.0