

莱政办发〔2024〕6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 88.02 平方公里，包括城厢街道、古柳街道、龙旺庄街道、冯格庄街道、柏林庄街道及河洛镇部分区域国土空间规划确定的城镇可建设用地。

镇驻地基准地价范围共计 10.87 平方公里，包括莱阳市 12 个建制镇（照旺庄镇、穴坊镇、羊郡镇、团旺镇、姜疃镇、高格庄镇、吕格庄镇、沐浴店镇、谭格庄镇、山前店镇、万第镇、大乔镇）国土空间规划确定的城镇可建设用地。

二、地价内涵

1. 基准日：2023 年 1 月 1 日。

2. 平均容积率：

（1）城区：商服 1.8，住宅 1.6，公共管理与公共服务及工矿仓储 1.0。

（2）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：“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）。

（2）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：商服用地四级，住宅用地四级，工矿仓储用地及公共管理与公共服务用地三级。商服、住宅、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地基准地价见下表。

**莱阳市城区商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地
基准地价表**

单位：元/平方米

级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
商服用地	2250	1800	1500	930
住宅用地	1950	1560	1200	690
工矿仓储用地	480	390	340	—
公共管理与公共服务用地（机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地）	1200	925	620	—
公共管理与公共服务用地（社会福利用地、体育用地、公用设施用地、公园与绿地）	480	390	340	—

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。

莱阳市镇驻地商服、住宅、工矿仓储用地基准地价表

单位：元/平方米

序号	乡镇名称	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	照旺庄镇	765	570	600	525	340	300
2	穴坊镇	588	475	455	395	298	282
3	羊郡镇	588	475	455	395	298	282
4	团旺镇	582	465	452	388	298	282
5	姜疃镇	585	468	452	388	296	280
6	高格庄镇	588	475	455	395	298	282
7	吕格庄镇	565	445	415	374	290	275
8	沐浴店镇	555	435	413	365	288	268
9	谭格庄镇	520	425	408	358	285	260
10	山前店镇	520	425	405	344	282	258
11	万第镇	515	422	402	340	280	245
12	大乔镇	510	415	402	338	280	241

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. 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，参照高级别用途土地进行评估。

4. 丁字湾旅游度假区青威高速路南、五龙河东区域，以及金龙路南、五龙河西区域商服及住宅用地参照城区商服、住宅用地三级地进行评估；青威高速路南、五龙河西、金龙路北区域商服及住宅用地参照城区商服、住宅用地四级地进行评估。

丁字湾旅游度假区工矿仓储用地参照城区一级工矿仓储用地进行评估。

丁字湾旅游度假区公共管理与公共服务用地参照城区三级公共管理及公共服务用地进行评估。

5. 化工园区内工矿仓储用地参照同级别工矿仓储地上浮 30%进行评估，化工园区的具体范围按照省政府相关行政主管部门批复的范围进行认定。

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镇国有建设用地基准地价的通知》（莱政办发〔2020〕4 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

2024 年 9 月 2 日

（此件公开发布）

莱阳市人民政府办公室

2024 年 9 月 1 日印发
