

烟台市人民政府办公室

烟政办字〔2024〕3号

烟台市人民政府办公室 关于公布烟台市城区国有建设用地 基准地价的通知

各区人民政府（管委），市政府有关部门，有关单位：

根据自然资源部和省自然资源厅部署，我市开展了新一轮城区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验收通过，现予公布实施。

一、城区土地级别调整和基准地价更新范围

本轮调整的城区范围为 656.58 平方公里。其中，芝罘区 146.87 平方公里、福山区 93.40 平方公里、莱山区 69.75 平方公

里、牟平区 110.88 平方公里、烟台开发区 197.42 平方公里、高新区 38.26 平方公里。

二、地价内涵

基准地价是指各土地级别或均质区域，在一定基准日、设定的用途、容积率、使用年限、开发程度等条件下的土地使用权平均价格。具体设定条件为：

（一）估价期日：2023 年 1 月 1 日。

（二）权利特征：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。

（三）价格类型：国有出让土地使用权价格。

（四）土地用途：住宅用地、商服用地、工业用地、公共管理与公共服务用地。

（五）容积率：商服用地 2.0，商服用地（商住混合用地中分摊商服用地，房屋表现形式为两层网点）1.7，住宅用地 1.7，工业用地 1.0，公共管理与公共服务用地一类（机关团体、新闻出版、教育、科研和医疗卫生用地）1.6，公共管理与公共服务用地二类（社会福利、文化设施、体育、公用设施及公园与绿地用地）0.7。

（六）开发程度：“七通一平”，即宗地红线外通路、供电、供水、排水、供热、供气、通讯和宗地红线内土地平整。

（七）土地使用年期：出让土地、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用地 50 年。

(八) 基准地价表达形式: 住宅用地、商服用地以地面地价和楼面地价形式表达, 工业用地和公共管理与公共服务用地以地面地价的形式表达。

三、土地级别和基准地价结果

烟台市城区土地定级: 商服用地六级、住宅用地六级、工业用地五级、公共管理与公共服务用地五级。

商服、住宅、工业和公共管理与公共服务用地基准地价表

单位: 元/平方米

级别	商服用地		商服用地 (混合用地中 分摊商服用地, 房屋表现形式 为两层网点)		住宅用地		工业 用地	公共管理 与公共服 务用地 (一类)	公共管理 与公共服 务用地 (二类)
	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	地面 地价	地面 地价
I 级	6700	3350	14300	8412	11500	6765	1260	1400	1240
II 级	5100	2550	10200	6000	7750	4559	840	850	760
III 级	4350	2175	8200	4824	6800	4000	610	630	580
IV 级	3600	1800	6500	3824	5200	3059	480	540	480
V 级	2550	1275	4700	2765	3900	2294	420	450	410
VI 级	1900	950	3600	2118	2900	1706			

四、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》的用途分类，《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》与《土地利用现状分类》部分用途对应关系如下：

分类指南		对应基准地价用途
一级地类	二级地类	
公用设施用地	供水用地	公用设施用地
	排水用地	
	供电用地	
	供燃气用地	
	供热用地	
	通信用地	
	邮政用地	
	广播电视设施用地	
	环卫用地	
	消防用地	
	水工设施用地	
	其他公用设施用地	
绿地与开敞空间用地	公园绿地	公园与绿地
	防护绿地	
	广场用地	

（三）商服用地中的加油加气站用地评估，地价水平参照商服用地（混合用地中分摊商服用地，房屋表现形式为两层网点），土地用途修正系数为 0.8，不对容积率进行修正。特殊用地评估，参照公共管理与公共服务用地（二类）。除商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、特殊用地外的其它国有建设用地评估，参照工业用地，由评估机构比照工业项目的土地开发利润率，根据本行业实际情况确定土地用途修正系数。

（四）基准地价更新范围内未划定级别的土地，参照山体同侧相邻级别土地进行评估，同时相邻两个级别以上的，参照低级别土地进行评估。基准地价更新范围外的土地，如果相邻级别是本区的末级地，参照末级地进行评估；如果相邻级别不是本区末级地，参照本区同用途相邻级别下浮一个级别土地进行评估。

（五）本通知自印发之日起施行，《烟台市人民政府办公室关于公布烟台市城区国有建设用地基准地价的通知》（烟政办字〔2020〕47号）同时废止。其他市级相关文件规定与本通知不一致的，执行本通知规定。

烟台市人民政府办公室

2024年1月10日

（此件公开发布）

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，有关人民团体，中央、省属驻烟有关单位。

烟台市人民政府办公室

2024年1月10日印发
