

长岛综合试验区工委管委办公室

长工管办字〔2024〕15号

长岛综合试验区工委管委办公室 关于公布长岛城区国有建设用地基准地价的 通 知

各乡镇（街道）政府（办事处），庙岛、小黑山保护发展服务中心，区直各工作机构，区属各企事业单位，中央和省、市属驻岛各单位：

根据自然资源部和省自然资源厅部署，我区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的范围

本轮调整的城区范围为 22.46 平方公里，包括南长山、北长

山两个岛屿。

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:商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地。

（五）容积率:商服用地 1.2，住宅用地 1.2，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)1.0，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)0.9。

（六）开发程度:“五通一平”，即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯和宗地红线内土地平整。

（七）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用地 50 年。

（八）基准地价表达形式：商服用地、住宅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

长岛综合试验区城区土地定级:商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地均为三级。

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		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			
I	1245	1038	1125	938	495	630	540
II	900	750	870	725	420	525	450
III	660	550	660	550	360	450	390

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)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。

(三)基准地价级别范围外的土地价格,参照城镇最末级别

基准地价执行。

（四）本基准地价公布之日起实施,《关于公布长岛城区国有建设用地区基准地价的通知(长工管办字〔2020〕26号)同时废止。

长岛综合试验区工委管委办公室

2024年9月18日

长岛综合试验区工委管委办公室

2024年9月18日印发
