

乳山市人民政府文件

乳政发〔2021〕1号

乳山市人民政府 关于调整乳山土地级别及基准地价的通知

各镇人民政府，市政府各部门、单位，滨海新区、经济开发区、城区街道办事处，各市属国有企业：

为进一步加强对我市土地价格的宏观调控和管理，促进土地市场健康有序发展，根据上级有关规定，结合我市实际，市政府决定对我市土地级别及基准地价进行调整。调整范围包括乳山市辖区内所有土地，基准地价更新基准日为2019年1月1日。土地使用年期设定为国家法定最高出让年期，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。本次调整的基准地价是不同级别商服、住宅、工业、公共管理与公共服务四类用地价格，其他用地价格可参照相关或相近用

途类别确定。

本通知自 2021 年 2 月 1 日起执行，原《乳山市人民政府关于调整乳山土地级别与基准地价的通知》（乳政发〔2018〕12 号）规定的土地级别及基准地价标准同时废止。

- 附件：1.乳山市土地级别范围表
2.乳山市基准地价表
3.公共管理与公共服务用地含义

乳山市人民政府
2021 年 1 月 29 日

（此件公开发布）

附件 1

乳山市土地级别范围表

表 1-1 商住用地级别范围分布表

一级地	城区自北环路和浦东路交汇处沿浦东路向南至胜利街，沿胜利街向东至长庆路，沿长庆路向南至唐山路，沿唐山路向西至昌平路，沿昌平路向南至营口路，沿营口路向西至深圳路，沿深圳路向南至幸福二路，沿幸福二路向西至世纪大道，沿世纪大道向北至海峰街，沿海峰街向西至青山路，沿青山路向北拐至兴农巷再拐至北环路，沿北环路向东至浦东路，该范围内的土地。
二级地	(1) 自威海机械工程高级技工学校东北角东侧 200 米向南至北环路，沿北环路向东至长庆路，沿长庆路向南至胜利街，沿胜利街向东南至青岛路，沿青岛路向南至天津路，沿天津路向西至浦东路，沿浦东路向南至青威高速公路，沿青威高速公路向西南至广州路，沿广州路向西至西外环路，沿西外环路向北至炉上河，沿炉上河向东北至金水街，沿金水街向东至威海机械工程高级技工学校东北角东侧 200 米处，该范围内除一级地以外的土地。(2) 自能源路与台湾路交汇处沿能源路向南至昆仑山路，沿昆仑山路向东至中海路，沿中海路向南至香江路，沿香江路向西至天海路，沿天海路向南至银海路，沿银海路向西、向南拐至天海路南端，沿天海路南端向东至海边，沿海边过潮汐湖边缘向东沿海边至徐家河，沿徐家河向北、向西至堡上村东侧，沿堡上村东侧向西至金银大道，沿金银大道向北至台湾路，沿台湾路向西至能源路与台湾路交汇处，该范围内的土地。(3) 官家岛、大乳山滨海旅游度假区范围内的土地。

三级地	<p>(1) 自朱家庄东侧 100 米处向南经东秦家庄至水井村西边缘，沿青威高速公路向西南延伸至石狮路南段，沿石狮路向南至择村西北处，沿择村西北处向东至能源路，沿能源路向南至金银大道，沿金银大道向东经徐家巷南一线过银金大道至唐曲洼村正北，从唐曲洼正北向南至堡上村东侧，从堡上村东侧向西至金银大道，沿金银大道向北至台湾路，沿台湾路向西至能源路，沿能源路向南至海湾路与能源路交汇处南侧，从海湾路与能源路交汇处南侧沿海边向西南延伸至旗杆石村，沿旗杆石村向北至原乳山口交通宾馆北侧，沿疏港路向东北拐至新庄村北，从新庄村北向北经乳山口镇西侧拐至城南河，沿炉上河向北至崔家南，从崔家南向北沿崔家村、炉上村西线至黄依台村北，从黄依台村北沿青山北路向南至华隆路，沿华隆路向东至洼九埠正北，从洼九埠正北向南经洼九埠东侧至炉上河，沿炉上河、夏村河向东至朱家庄北，该范围内除一级地、二级地以外的土地。(2) 自能源路与昆仑山路交汇处沿昆仑山路向东至中海路，沿中海路向南至香江路，沿香江路向西至天海路，沿天海路向南至银海路，沿银海路向西、向北至昆仑山路与能源路的交汇处，该范围内的土地。</p>
四级地	一级地、二级地、三级地范围以外的其他土地。

表 1-2 工业用地级别范围分布表

一级地	<p>城区北至光明街，东至深圳路以东曹城村路、滕甲庄村路一线，南至城南河、拐至世纪大道沿海峰街向西至青山路，西至兴农巷拐至龙山路、青山路范围内的土地。</p>
二级地	<p>(1) 城区一级地范围以外，北至自金水街向东延伸至威海机械工程高级技工学校东北角与浦东路相交并向东延伸 200 米；东自浦东路以东 200 米向南延伸至天津路后拐至浦东路；南至开发街；西至西环路；沿北环路西首向北延伸至青山北路一线范围内的土地。(2) 自滨海新区内沿台湾路向东至金银大道，沿金银大道向南至银桥街，沿银桥街向东至西湖路，沿西湖路向北至银滩热力公司边缘，沿银滩热力公司边缘向东至徐家河；西至台湾路与能源路交汇处，沿能源路向南至昆仑山路，沿昆仑山路向东至中海路，沿中海路向南至香江路，沿香江路向西至天海路，沿天海路向南至银海路，沿银海路向西至南海路，沿南海路向南、向东至天海路，沿天海路向南拐至黄海路南端；南至海边及官家岛、大乳山滨海旅游度假区范围内的土地。</p>
三级地	<p>(1) 自朱家庄东侧 100 米处向南经东秦家庄至水井村西边缘，沿青威高速公路向西南延伸至石狮路南段，沿石狮路向南至择村西北处，沿择村西北处向东至能源路，沿能源路向南至金银大道，沿金银大道向东经徐家巷南一线过银金大道至唐曲洼村正北，从唐曲洼正北向南至银滩热力公司东北侧，从银滩热力公司东北侧沿银滩热力公司向西、向南拐至白沙滩南路，沿白沙滩南路向西至西湖路，沿西湖路向南至银桥街，沿银桥街向西至金银大道，沿金银大道向北至台湾路，沿台湾路向西至能源路，沿能源路向南至海湾路与能源路交汇处南侧，从海湾路与能源路交汇处</p>

三级地	<p>南侧沿海边向西南延伸至旗杆石村，沿旗杆石村向北至原乳山口交通宾馆北侧，沿疏港路向东北拐至新庄村北，从新庄村北向北经乳山口镇西侧拐至城南河，沿炉上河向北至崔家南，从崔家南向北沿崔家村、炉上村西线至黄依台村北，从黄依台村北沿青山北路向南至华隆路，沿华隆路向东至洼九埠正北，从洼九埠正北向南经洼九埠东侧至炉上河，沿炉上河、夏村河向东至朱家庄北，该范围内除一级地、二级地以外的土地。（2）自能源路与昆仑山路交汇处沿昆仑山路向东至中海路，沿中海路向南至香江路，沿香江路向西至天海路，沿天海路向南至银海路，沿银海路向西至南海路，沿南海路向南、向东至天海路，沿天海路向南、向东至黄海路南端，沿黄海路南端向西、向北拐至能源路与昆仑山路交汇处，该范围内的土地。</p>
四级地	<p>一级地、二级地、三级地范围以外的其他土地。</p>

附件 2

乳山市基准地价表

类别	土地级别	基准地价		变动幅度	土地开发程度
		元/平方米	万元/亩	(%)	
商业	一级	2744	182.9	±30%	六通一平
	二级	1533	102.2	±30%	六通一平
	三级	1047	69.8	±25%	六通一平
	四级	591	39.4	±20%	六通一平
住宅	一级	1474	98.3	±30%	七通一平
	二级	1086	72.4	±30%	七通一平
	三级	764	50.9	±25%	七通一平
	四级	538	35.9	±20%	七通一平
工业	一级	384	25.6	±30%	五通一平
	二级	308	20.5	±25%	五通一平
	三级	251	16.7	±20%	五通一平
	四级	203	13.5	±20%	五通一平

注：商业用地设定容积率为 1.4，住宅用地设定容积率为 1.4，工业用地容积率为 1.0

类别	土地级别	基准地价		变动幅度	土地开发程度
		元/平方米	万元/亩	(%)	
机关团体 新闻出版 医疗卫生 社会福利 文化设施 体育用地	一级	1921	128.1	±30%	六通一平
	二级	1073	71.5	±30%	六通一平
	三级	785	52.3	±25%	六通一平
	四级	473	31.5	±20%	六通一平
科研用地 教育用地 公用设施 公园与绿地	一级	384	25.6	±30%	五通一平
	二级	308	20.5	±25%	五通一平
	三级	251	16.7	±20%	五通一平
	四级	203	13.5	±20%	五通一平

附件 3

公共管理与公共服务用地含义

土地利用现状分类		含义
公共管 理与公 共服务 用地	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等用地。
	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等用地。
	医疗卫生用地	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地，卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地。
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地，包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。
	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场、以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。
	科研用地	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。
	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。
	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地，包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，市人武部，威海市以上驻乳单位。

乳山市人民政府办公室

2021年1月29日印发
