

附件 2

青岛西海岸新区标定地价有关说明

1. 地价期日：2020 年 1 月 1 日；

2. 价值类型：国有出让土地使用权价格，不考虑他项权利的限制；

3. 土地使用年期：各用途土地的法定最高使用年限，即住宅用地 70 年，商服用地 40 年，工矿仓储用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年，交通运输用地 50 年；

4. 土地开发程度：现状条件，即根据每宗标准宗地的实际开发程度确定土地开发程度；

5. 设定容积率：各标准宗地现状容积率；

6. 土地还原利率：6%；

7. 标定地价覆盖范围以外的临近宗地参照周围标定区域评估，跨区域宗地按照宗地各区域内的分布面积分别参照所在级别标定地价进行评估；

8. 土地用途：

根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），确定了 5 个一级类、20 个二级类用途，详见下表：

表 2-1 土地用途一览表

一级类		二级类	
编码	名称	编码	名称
05	商服用地	0501	零售商业用地
		0502	批发市场用地
		0503	餐饮用地
		0504	旅馆用地
		0505	商务金融用地
		0506	娱乐用地
		0507	其他商服用地
06	工矿仓储用地	0601	工业用地
		0604	仓储用地
07	住宅用地	0701	城镇住宅用地
08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地
		0803	教育用地
		0804	科研用地
		0805	医疗卫生用地
		0806	社会福利用地
		0807	文化设施用地
		0808	体育用地
		0809	公共设施用地
10	交通运输用地	1005	交通服务场站用地
		1008	港口码头用地

