附件 1

# 西海岸新区出让国有建设用地基准地价成果

## 一、地价内涵

（一）城区

1.评估基准日：2023 年 1 月 1 日。

2.土地权利状况：完整的出让国有建设用地使用权。

3.容积率：商服用地 2.0；住宅用地 2.0；工矿仓储用地 1.5；公共管理与公共服务用地：机关团体用地、经营性公服用地 2.0；公用设施用地、公园与绿地、非经营性公服用地 1.5。

4.土地使用年期为各类用地法定最高年期，即商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工矿仓储用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年。

5.开发程度设定：

商服用地：开发程度设定为“七通一平”，即宗地红线外“七通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供暖）和宗地红线内场地平整。

住宅用地：开发程度设定为“七通一平”，即宗地红线外“七通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供暖）和宗地红线内场地平整。

工矿仓储用地：开发程度设定为“五通一平”，即宗地红线外“五通”（通路、供电、通讯、供水、排水）和宗地红线内场地平整。

公共管理与公共服务用地：

机关团体用地、经营性公服用地：开发程度设定为“七通一平”，即宗地红线外“七通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供暖）和宗地红线内场地平整。

公用设施用地、公园与绿地、非经营性公服用地：开发程度设定为“五通一平”，即宗地红线外“五通”（通路、供电、通讯、供水、排水）和宗地红线内场地平整。

6.土地还原率：

商服用地5.8%，住宅用地5.3%，工矿仓储用地4.8%，机关团体用地、经营性公服用地5.8%，公用设施用地、公园与绿地、非经营性公服用地4.8%。

（二）泊里镇（泊里新城）

1.评估基准日：2023年1月1日。

2.土地权利状况：完整的出让国有建设用地使用权。

3.容积率：商服用地2.0；住宅用地2.0；工矿仓储用地1.5；

公共管理与公共服务用地：机关团体用地、经营性公服用地2.0；公用设施用地、公园与绿地、非经营性公服用地1.5。

4.土地使用年期为各类用地法定最高年期，即商服用地40年，住宅用地70年，工矿仓储用地50年，公共管理与公共服务用地50年。

5.开发程度设定:

商服用地：开发程度设定为“七通一平”，即宗地红线外“七通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供暖）和宗地红线内场地平整。

住宅用地：开发程度设定为“七通一平”，即宗地红线外“七通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供暖）和宗地红线内场地平整。

工矿仓储用地：开发程度设定为“五通一平”，即宗地红线外“五通”（通路、供电、通讯、供水、排水）和宗地红线内场地平整。

公共管理与公共服务用地:

机关团体用地、经营性公服用地：开发程度设定为“七通一平”，即宗地红线外“七通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供暖）和宗地红线内场地平整。

公用设施用地、公园与绿地、非经营性公服用地：开发程度设定为“五通一平”，即宗地红线外“五通”（通路、供电、通讯、供水、排水）和宗地红线内场地平整。

6.土地还原率:

商服用地 5.8%，住宅用地 5.3%，工矿仓储用地 4.8%，机关团体用地、经营性公服用地 5.8%，公用设施用地、公园与绿地、非经营性公服用地 4.8%。

（三）镇驻地及独立片区

1.评估基准日：2023 年 1 月 1 日。

2.土地权利状况：完整的出让国有建设用地使用权。

3.容积率：

商服用地：一等、二等乡镇为 2.0，三等、四等乡镇为 1.5。

住宅用地：一等、二等乡镇为 2.0，三等、四等乡镇为 1.5。

工矿仓储用地：1.5。

公共管理与公共服务用地：

机关团体用地、经营性公服用地：一等、二等乡镇为 2.0，三等、四等乡镇为 1.5。

公用设施用地、公园与绿地、非经营性公服用地：1.5。

4.土地使用年期为各类用地法定最高年期，即商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工矿仓储用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年。

5.开发程度设定：

商服用地：一、二等乡镇开发程度设定为“七通一平”，即宗地红线外“七通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供暖）和宗地红线内场地平整；三、四等乡镇开发程度设

定为“五通一平”，即宗地红线外“五通”（通路、供电、通讯、供水、排水）和宗地红线内场地平整。

住宅用地：一、二等乡镇开发程度设定为“七通一平”，即宗地红线外“七通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供暖）和宗地红线内场地平整；三、四等乡镇开发程度设定为“五通一平”，即宗地红线外“五通”（通路、供电、通讯、供水、排水）和宗地红线内场地平整。

工矿仓储用地：开发程度设定为“五通一平”，即宗地红线外“五通”（通路、供电、通讯、供水、排水）和宗地红线内场地平整。

公共管理与公共服务用地：

机关团体用地、经营性公服用地：一、二等乡镇开发程度设定为“七通一平”，即宗地红线外“七通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供暖）和宗地红线内场地平整；三、四等乡镇开发程度设定为“五通一平”，即宗地红线外“五通”（通路、供电、通讯、供水、排水）和宗地红线内场地平整。

公用设施用地、公园与绿地、非经营性公服用地：开发程度设定为“五通一平”，即宗地红线外“五通”（通路、供电、通讯、供水、排水）和宗地红线内场地平整。

6.土地还原率：

商服用地 5.8%，住宅用地 5.3%，工矿仓储用地 4.8%，机关团体用地、经营性公服用地 5.8%，公用设施用地、公园与绿地、非经营性公服用地 4.8%。

## 二、定级成果

### （一）城区定级成果

#### 1.商服用地

一级：云雾山路、新港山路、嘉陵江东路、江山南路、灵海路、昆仑山南路、海岸线围合区域。

二级：前湾保税港区南侧区域、齐长城路、昆仑山路、胶州湾东路、金爵路、东岳东路、两河路、临港路、大珠山中路、东岳中路、珠山路、风河北路、三沙路、海崖路、山川路、海岸线围合区域扣除一级。

三级：疏港高架路、青岛前湾港区 2 号疏港高速、昆仑山路、黄河西路、珠山国家森林公园、星海滩路、黄渔线、胶州湾西路、双凤山路、海西路、开城路、琅琊台南路、海崖路围合区域扣除一、二级。

四级分为二个区域：区域一保税区以北、胶州湾跨海大桥、青兰高速、城镇开发边界、黄河西路、昆仑山路、青岛前湾港区 2 号疏港高速、疏港高架路围合区域；区域二沈海高速、青岛前湾港区 2 号疏港高速、星海滩路、黄渔线、胶州湾西路、双凤山路、海西路、开城路、琅琊台南路、城镇开发边界围合区域。

五级：除以上范围外剩余区域。

**2.住宅用地**

一级：漓江东路、新港山路、嘉陵江东路、江山南路、香江路、峨眉山路、胶州湾东路、金爵路、东岳东路、兰东路、滨海大道、海岸线围合区域。

二级：前湾保税港区南侧区域；齐长城路、昆仑山南路、富春江路、珠山国家森林公园、创智路、胶州湾东路、两河路、东岳中路、珠山路、风河北路、三沙路、海崖路、山川路、海岸线围合区域扣除一级。

三级：疏港高架路、青岛前湾港区 2 号疏港高速、昆仑山路、黄河西路、珠山国家森林公园、星海滩路、水城路、胶州湾西路、双凤山路、海西路、滨海大道、城市开发边界围合区域扣除一、二级。

四级分为二个区域：区域一保税区以北、胶州湾跨海大桥、青兰高速、城镇开发边界、黄河西路、昆仑山路、青岛前湾港区 2 号疏港高速、疏港高架路围合区域；区域二沈海高速、青岛前湾港区 2 号疏港高速、星海滩路、水城路、胶州湾西路、双凤山路、海西路、城镇开发边界围合区域。

五级：除以上范围外剩余区域。

**3.工矿仓储用地**

一级：前湾保税港区南侧区域、江山南路、滨海大道、双珠路、凤凰山路、风河至海岸线围合区域。

二级：胶州湾大桥、青岛前湾港区1号疏港高速、青岛前湾港区2号疏港高速、珠山国家森林公园、昆仑山南路、灵海路、金爵路、胶州湾东路、郑戈庄路、两河路、东岳中路、嘉富路、风河北路、琅琊台南路、滨海大道至海岸线围合区域，扣除一级范围。

三级分为二个区域：区域一胶州湾大桥、青岛前湾港区1号疏港高速、青岛前湾港区2号疏港高速以北至城市开发边界；区域二珠山国家森林公园以南、烟沪线、背儿山路、双凤山路、海西路、滨海大道、城镇开发边界围合区域扣除一、二级范围。

四级：除以上范围外剩余区域。

**4.公共管理与公共服务用地**

（1）机关团体用地、经营性公服用地（新闻出版、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地）

一级：云雾山路、新港山路、嘉陵江东路、江山南路、灵海路、昆仑山南路、海岸线围合区域。

二级：前湾保税港区南侧区域、齐长城路、昆仑山路、胶州湾东路、金爵路、东岳东路、两河路、临港路、大珠山中路、东岳中路、珠山路、风河北路、三沙路、海崖路、山川路、海岸线围合区域扣除一级。

三级：疏港高架路、青岛前湾港区2号疏港高速、昆仑山路、黄河西路、珠山国家森林公园、星海滩路、黄渔线、胶州

湾西路、双凤山路、海西路、开城路、琅琊台南路、海崖路围合区域扣除一、二级。

四级分为二个区域：区域一保税区以北、胶州湾跨海大桥、青兰高速、城镇开发边界、黄河西路、昆仑山路、青岛前湾港区 2 号疏港高速、疏港高架路围合区域；区域二沈海高速、青岛前湾港区 2 号疏港高速、星海滩路、黄渔线、胶州湾西路、双凤山路、海西路、开城路、琅琊台南路、城镇开发边界围合区域。

五级：除以上范围外剩余区域。

（2）公用设施用地、公园与绿地、非经营性公共管理与公共服务用地（新闻出版、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地）

一级：前湾保税港区南侧区域、江山南路、滨海大道、双珠路、凤凰山路、风河至海岸线围合区域。

二级：胶州湾大桥、青岛前湾港区 1 号疏港高速、青岛前湾港区 2 号疏港高速、珠山国家森林公园、昆仑山南路、灵海路、金爵路、胶州湾东路、郑戈庄路、两河路、东岳中路、嘉富路、风河北路、琅琊台南路、滨海大道至海岸线围合区域，扣除一级范围。

三级分为二个区域：区域一胶州湾大桥、青岛前湾港区 1 号疏港高速、青岛前湾港区 2 号疏港高速以北至城市开发边界；

区域二珠山国家森林公园以南、烟沪线、背儿山路、双凤山路、海西路、滨海大道、城镇开发边界围合区域扣除一、二级范围。

四级：除以上范围外剩余区域。

**（二）泊里镇（泊里新城）定级成果**

泊里镇商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地均为一个级别。

级别范围：烟沪线以南、泊里镇（泊里新城）城市开发边界及控制性详细规划范围线围合区域。

**（三）镇驻地及独立片区定级成果**

西海岸新区 13 个镇驻地及独立片区共分为四个等别，每个等别划分为一个级别。

表 1-2-1　西海岸新区镇驻地及独立片区土地等级表

| 等别 | 镇驻地及独立片区 |
| --- | --- |
| 一等 | 董家口港区 |
| 二等 | 董家口临港产业区、琅琊镇 |
| 三等 | 藏马镇(镇驻地)、藏马山旅游度假区、大场镇(镇驻地) |
| 四等 | 宝山镇（镇驻地）、大村镇（镇驻地）、大村镇（原理务关经济区）、六汪镇（镇驻地）、六汪镇（原胶河经济区）、海青镇（镇驻地）、灵山岛（本岛） |

## 三、基准地价成果

表 1-3-1　西海岸新区城区商服用地出让基准地价表

| 级别 | 土地单价（元/m²） | 亩价（万元/亩） | 楼面地价（元/m²） |
| --- | --- | --- | --- |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 一级 | 7568 | 504.53 | 3784 |
| 二级 | 6166 | 411.07 | 3083 |
| 三级 | 4648 | 309.87 | 2324 |
| 四级 | 3246 | 216.4 | 1623 |
| 五级 | 2080 | 138.67 | 1040 |

表 1-3-2　西海岸新区城区住宅用地出让基准地价表

| 级别 | 土地单价（元/㎡） | 亩价（万元/亩） | 楼面地价（元/㎡） |
|---|---|---|---|
| 一级 | 11450 | 763.33 | 5725 |
| 二级 | 8532 | 568.8 | 4266 |
| 三级 | 6780 | 452 | 3390 |
| 四级 | 5028 | 335.2 | 2514 |
| 五级 | 3276 | 218.4 | 1638 |

表 1-3-3　西海岸新区城区工矿仓储用地出让基准地价表

| 级别 | 土地单价（元/㎡） | 亩价（万元/亩） |
|---|---|---|
| 一级 | 945 | 63 |
| 二级 | 900 | 60 |
| 三级 | 825 | 55 |
| 四级 | 750 | 50 |

表 1-3-4　西海岸新区城区公共管理与公共服务用地出让基准地价表

| 一级类 | 二级类 | 级别 | 土地单价 | | 楼面地价 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 公共管理与公共服务用地 | 机关团体用地 | 一级 | 7568 | 504.53 | 3784 |
| | | 二级 | 6166 | 411.07 | 3083 |
| | | 三级 | 4648 | 309.87 | 2324 |
| | | 四级 | 3246 | 216.4 | 1623 |
| | | 五级 | 2080 | 138.67 | 1040 |
| | 经营性<br>新闻出版、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地 | 一级 | 2270 | 151.33 | 1135 |
| | | 二级 | 1850 | 123.33 | 925 |
| | | 三级 | 1394 | 92.93 | 697 |
| | | 四级 | 974 | 64.93 | 487 |
| | | 五级 | 874 | 58.27 | 437 |
| | 公用设施用地、公园与绿地、非经营性<br>新闻出版、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地 | 一级 | 945 | 63 | --- |
| | | 二级 | 900 | 60 | --- |
| | | 三级 | 825 | 55 | --- |
| | | 四级 | 750 | 50 | --- |

## 表 1-3-5　泊里镇（泊里新城）商、住、工用地出让基准地价表

| 商服用地（2.0） | | | 住宅用地（2.0） | | | 工矿仓储用地（1.5） | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地单价 | | 楼面地价 | 土地单价 | | 楼面地价 | 土地单价 | |
| 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 元/㎡ | 万元/亩 |
| 2342 | 156.13 | 1171 | 2840 | 189.33 | 1420 | 780 | 52 |

## 表 1-3-6　泊里镇（泊里新城）公共管理与公共服务用地出让基准地价表

| 一级类 | 二级类 | 土地单价 | | 楼面地价 |
|---|---|---|---|---|
| | | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ |
| 公共管理与公共服务用地 | 机关团体用地 | 2342 | 156.13 | 1171 |
| | 经营性新闻出版、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地 | 960 | 64 | 480 |
| | 公用设施用地、公园与绿地、非经营性新闻出版、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地 | 780 | 52 | --- |

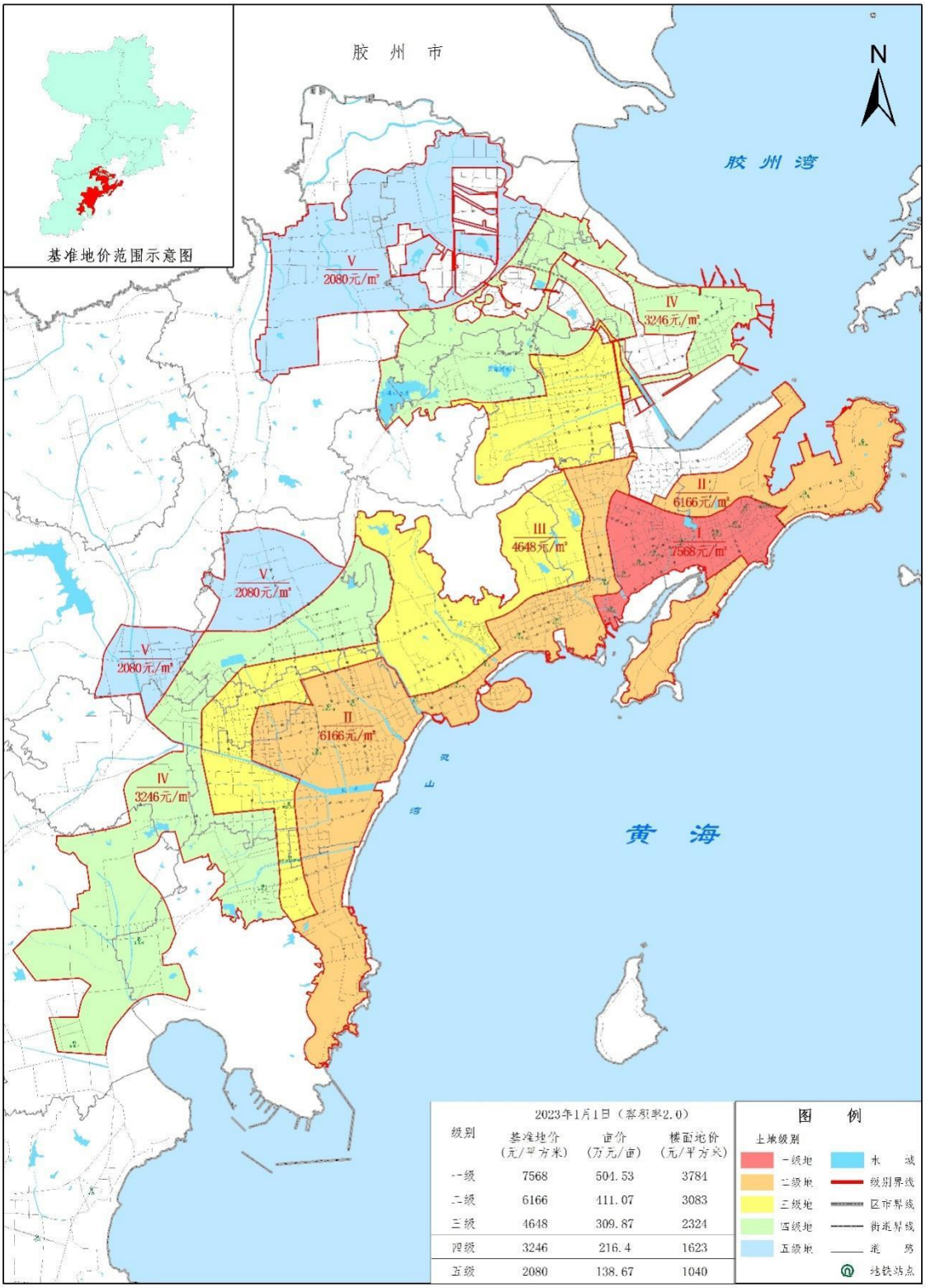
## 表 1-3-7　西海岸新区镇驻地及独立片区商、住、工用地出让基准地价表

| 乡镇等别 | 范围 | 商服用地（一、二等 2.0，三、四等 1.5） | | | 住宅用地（一、二等 2.0，三、四等 1.5） | | | 工矿仓储用地（1.5） | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 土地单价 | | 楼面地价 | 土地单价 | | 楼面地价 | 土地单价 | |
| | | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 元/㎡ | 万元/亩 |
| 一等乡镇 | 董家口港区 | 2342 | 156.13 | 1171 | 2840 | 189.33 | 1420 | 840 | 56 |
| 二等乡镇 | 董家口临港产业区、琅琊镇 | 2342 | 156.13 | 1171 | 2840 | 189.33 | 1420 | 780 | 52 |
| 三等乡镇 | 藏马镇(镇驻地)、藏马山旅游度假区、大场镇(镇驻地) | 1260 | 84 | 840 | 1808 | 120.53 | 1205 | 660 | 44 |
| 四等乡镇 | 宝山镇（镇驻地）、大村镇（镇驻地）、大村镇（原理务关经济区）、六汪镇（镇驻地）、六汪镇（原胶河经济区）、海青镇（镇驻地）、灵山岛（本岛） | 822 | 54.8 | 548 | 1107 | 73.8 | 738 | 570 | 38 |

## 表 1-3-8　西海岸新区镇驻地及独立片区公共管理与公共服务用地出让基准地价表

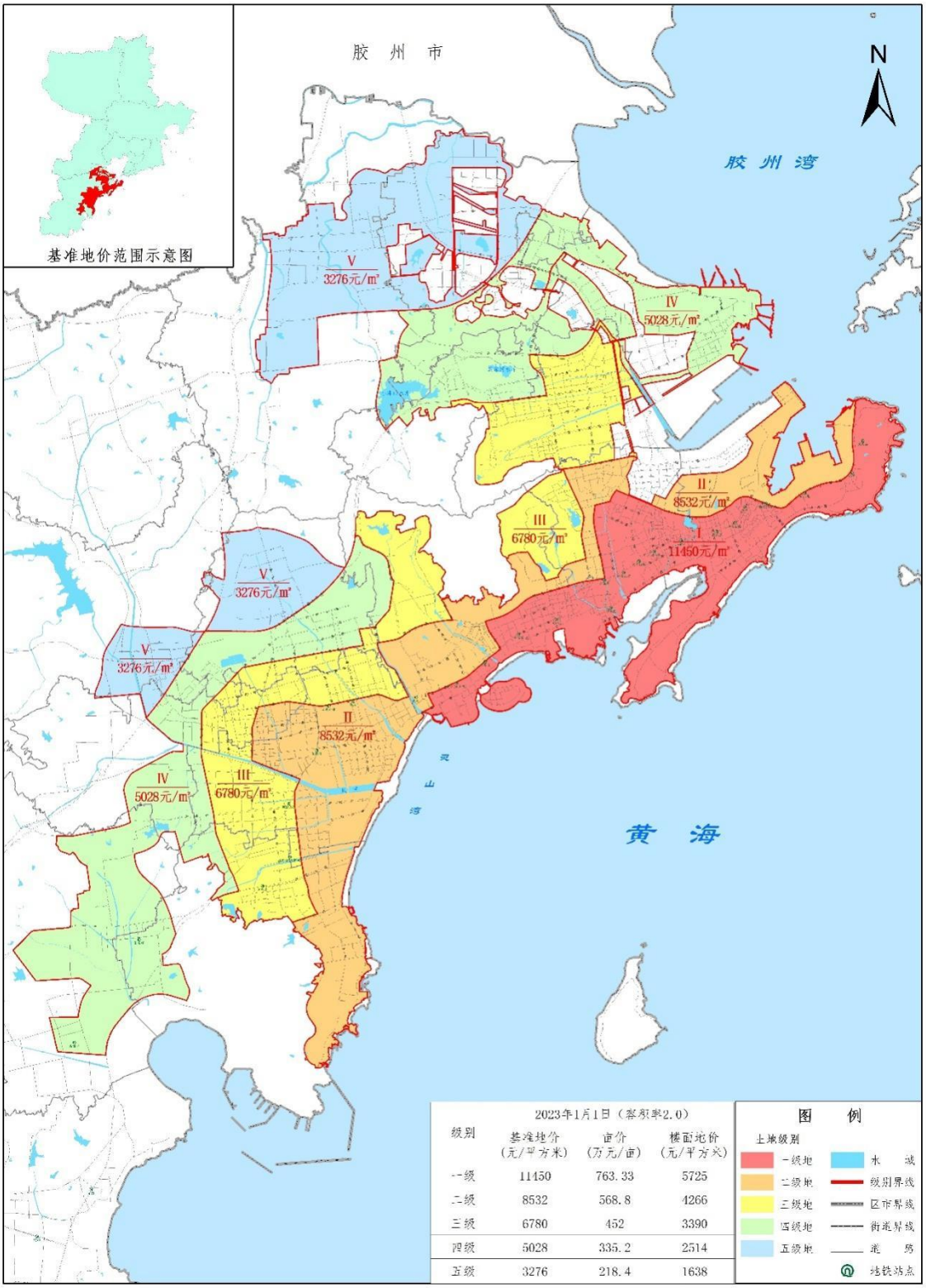
| 一级类 | 二级类 | 乡镇等别 | 土地单价 | | 楼面地价 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ |
| 公共管理与公共服务用地 | 机关团体用地 | 一等乡镇 | 2342 | 156.13 | 1171 |
| | | 二等乡镇 | 2342 | 156.13 | 1171 |
| | | 三等乡镇 | 1260 | 84 | 840 |
| | | 四等乡镇 | 822 | 54.8 | 548 |
| | 经营性新闻出版、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地 | 一等乡镇 | 954 | 63.6 | 477 |
| | | 二等乡镇 | 954 | 63.6 | 477 |
| | | 三等乡镇 | 756 | 50.4 | 504 |
| | | 四等乡镇 | 617 | 41.13 | 411 |
| | 公用设施用地、公园与绿地、非经营性新闻出版、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地 | 一等乡镇 | 840 | 56 | --- |
| | | 二等乡镇 | 780 | 52 | --- |
| | | 三等乡镇 | 660 | 44 | --- |
| | | 四等乡镇 | 570 | 38 | --- |

# 青岛西海岸新区商服用地级别及基准地价图



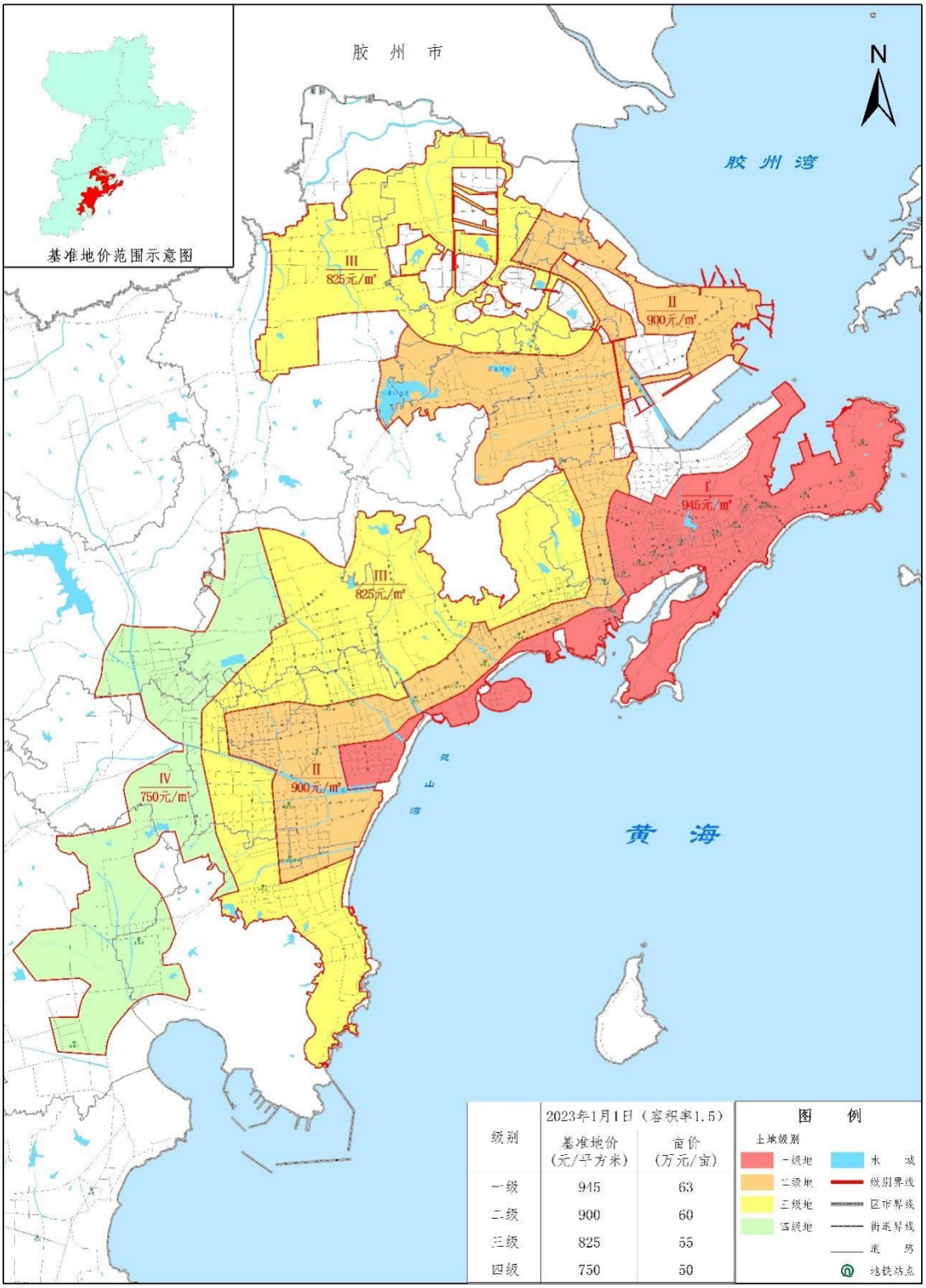

青岛市黄岛区自然资源局　　二〇二四年十月

# 青岛西海岸新区住宅用地级别及基准地价图




青岛市黄岛区自然资源局　　二〇二四年十月

# 青岛西海岸新区工矿仓储用地级别及基准地价图

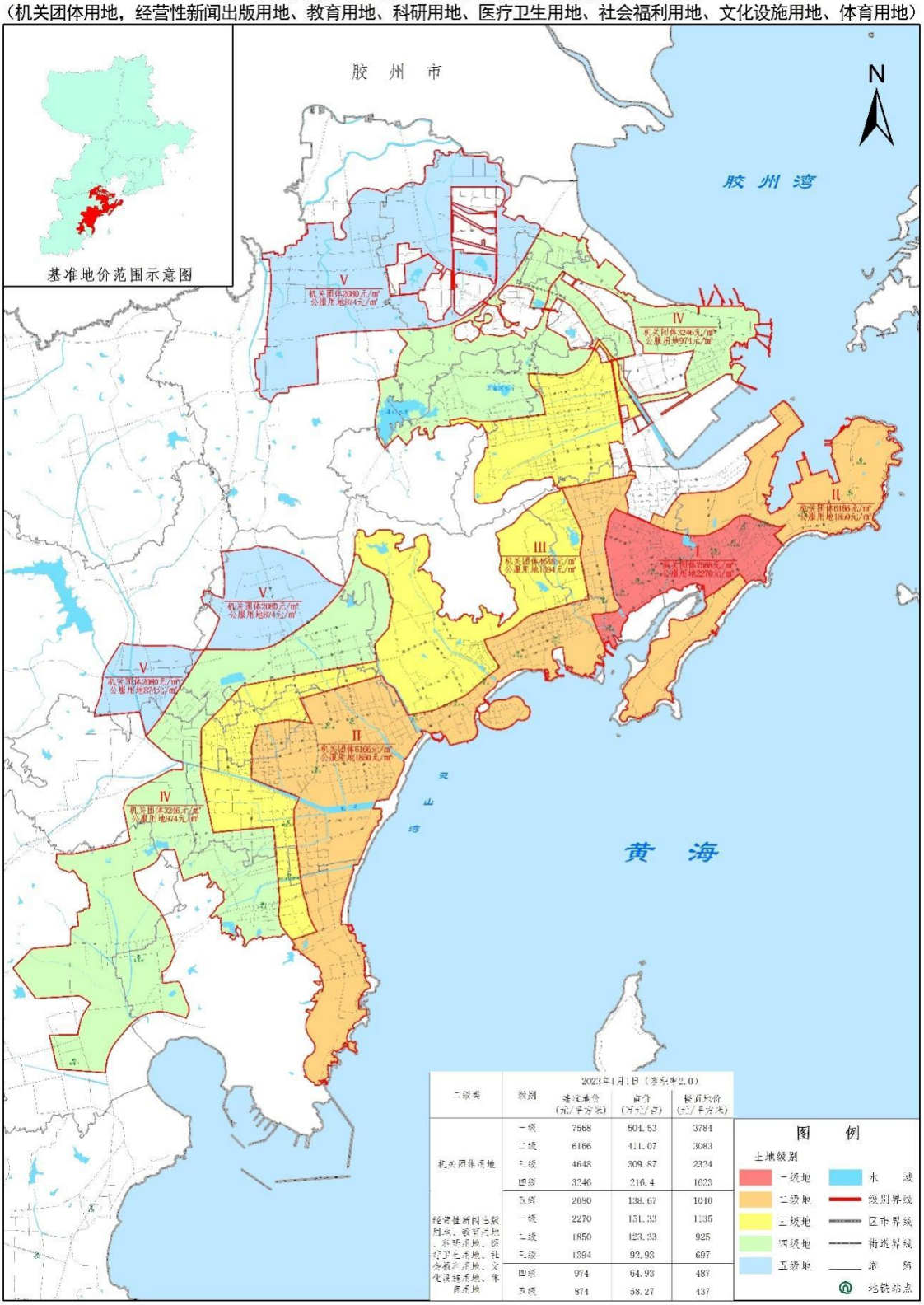



| 级别 | 2023年1月1日（容积率1.5） 基准地价（元/平方米） | 亩价（万元/亩） |
|---|---|---|
| 一级 | 945 | 63 |
| 二级 | 900 | 60 |
| 三级 | 825 | 55 |
| 四级 | 750 | 50 |

青岛市黄岛区自然资源局　　二〇二四年十月

青岛西海岸新区公共管理与公共服务用地级别及基准地价图

（机关团体用地，经营性新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地）

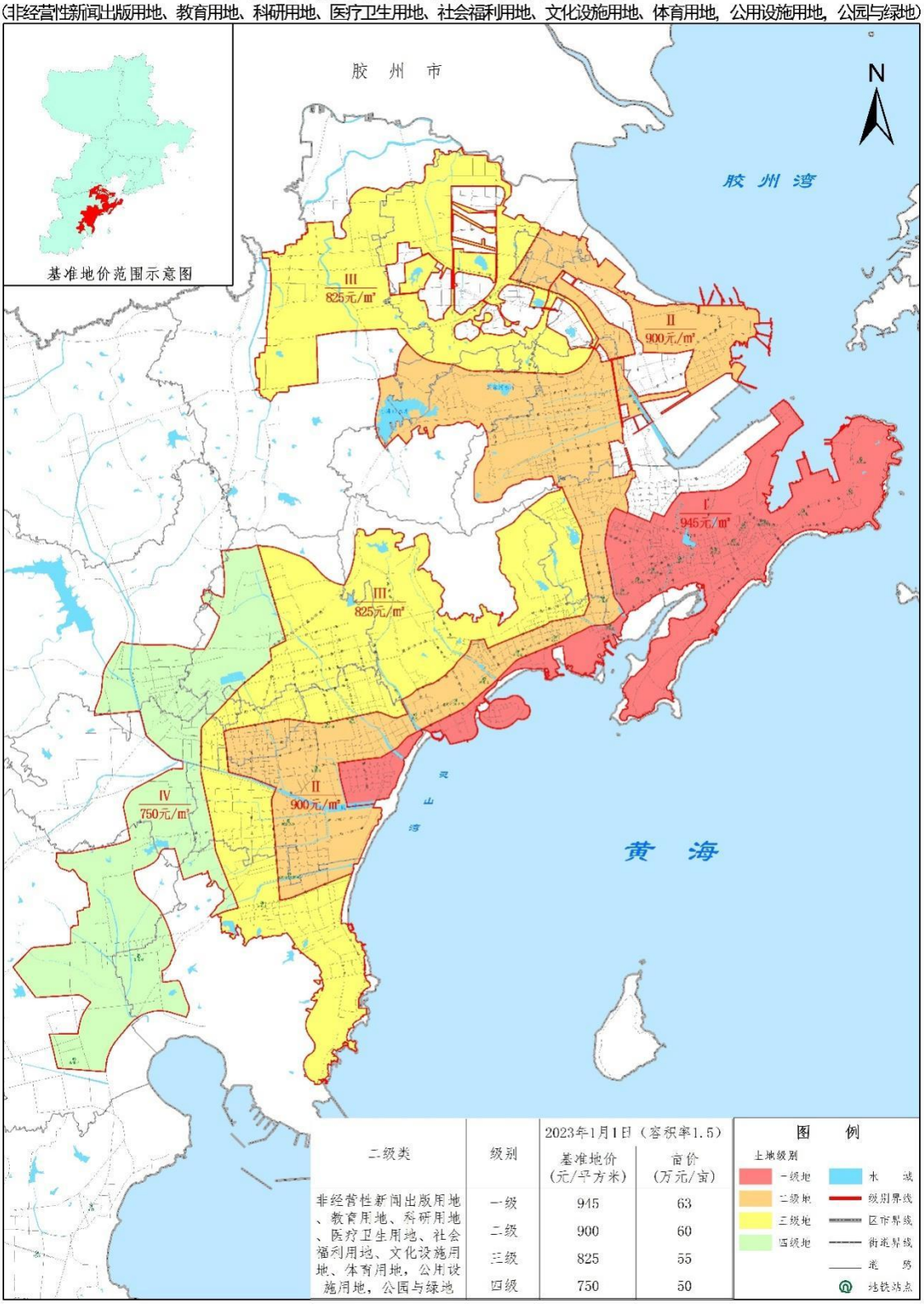



| 二级类 | 级别 | 2023年1月1日（基准年2.0） 楼面地价（元/平方米） | 面价（万元/亩） | 楼面地价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|
| 机关团体用地 | 一级 | 7568 | 504.53 | 3784 |
| | 二级 | 6166 | 411.07 | 3083 |
| | 三级 | 4648 | 309.87 | 2324 |
| | 四级 | 3246 | 216.4 | 1623 |
| | 五级 | 2080 | 138.67 | 1040 |
| 经营性新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地 | 一级 | 2270 | 151.33 | 1135 |
| | 二级 | 1850 | 123.33 | 925 |
| | 三级 | 1394 | 92.93 | 697 |
| | 四级 | 974 | 64.93 | 487 |
| | 五级 | 874 | 58.27 | 437 |

青岛市黄岛区自然资源局　　二〇二四年十月

青岛西海岸新区公共管理与公共服务用地级别及基准地价图

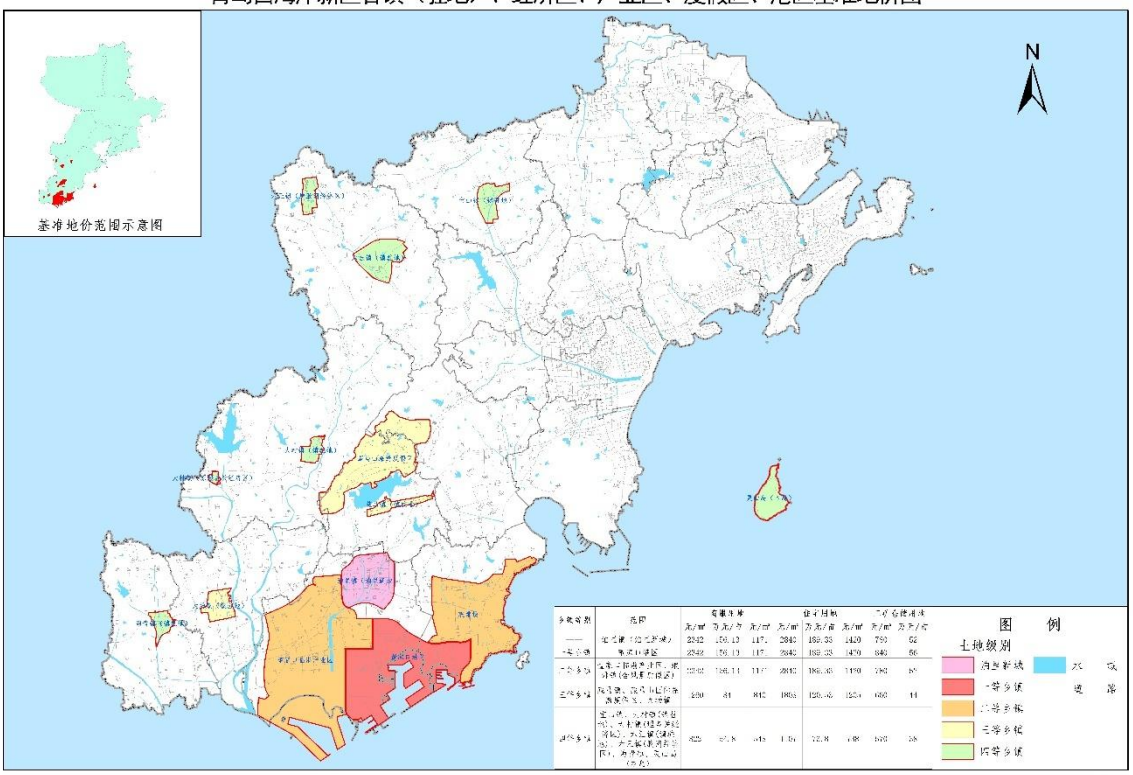
（非经营性新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地，公用设施用地，公园与绿地）




| 二级类 | 级别 | 2023年1月1日（容积率1.5） 基准地价（元/平方米） | 亩价（万元/亩） |
|---|---|---|---|
| 非经营性新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地，公用设施用地，公园与绿地 | 一级 | 945 | 63 |
| | 二级 | 900 | 60 |
| | 三级 | 825 | 55 |
| | 四级 | 750 | 50 |

青岛市黄岛区自然资源局　　二〇二四年十月

## 青岛西海岸新区各镇（驻地）、经济区、产业区、度假区、港区基准地价图




| 乡镇等级 | 范围 | 商服用地 | | | | 住宅用地 | | | | 工业仓储用地 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 元/m² | 万元/亩 | 元/m² | 万元/亩 | 元/m² | 万元/亩 | 元/m² | 万元/亩 | 元/m² | 万元/亩 | 元/m² | 万元/亩 |
| 一等乡镇 | 宝龙镇（经济开发区）<br>黄岛经济区 | 2842<br>2842 | 189.13<br>189.13 | 117.<br>117. | 2840<br>2840 | 1828.33<br>1828.33 | 1420<br>1420 | 799<br>840 | 53<br>56 | | | | |
| 二等乡镇 | 董家口、部落港、唐岛湾、琅琊镇（金沟寨社区除外） | 2242 | 149.11 | 117. | 2840 | 1828.33 | 1420 | 799 | 53 | | | | |
| 三等乡镇 | 积米崖、灵山卫、铁山、泊里、大场镇 | 200 | 31 | 812 | 1865 | 1256.33 | 1254 | 680 | 44 | | | | |
| 四等乡镇 | 宝山镇、大村镇（除去新区范围）、王台镇（除去新区范围）、大元镇（除去新区范围）、胶南市、王台镇（开发区） | 525 | 37.8 | 645 | 1.56 | 72.8 | 698 | 520 | 35 | | | | |

青岛市黄岛区自然资源局　　0 1.2 2.5 5 10 公里　　二〇二四年十月