附件 2

西海岸新区划拨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：国有划拨建设用地使用权。

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 2.0；除机关团体外其他公服用地二级类均为 1.5。

4.土地使用年期：无年期限制。

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：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。

除机关团体外其他公服用地：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6.3%，住宅用地5.8%，工矿仓储用地5.3%，机关团体用地6.3%，公用设施用地、公园与绿地、非经营性公服用地5.3%。

（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：国有划拨建设用地使用权。

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2.0；除机关团体外其他公服用地二级类均为1.5。

4.土地使用年期：无年期限制。

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：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。

除机关团体外其他公服用地：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6.3%，住宅用地5.8%，工矿仓储用地5.3%，机关团体用地6.3%，公用设施用地、公园与绿地、非经营性公服用地5.3%。

（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：国有划拨建设用地使用权。

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：一等、二等乡镇为2.0，三等、四等乡镇为1.5。

除机关团体外其他公服用地二级类均为1.5。

4.土地使用年期：无年期限制。

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：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。

除机关团体外其他公服用地：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6.3%，住宅用地5.8%，工矿仓储用地5.3%，机关团体用地6.3%，公用设施用地、公园与绿地、非经营性公服用地5.3%。

二、定级成果

各用途定级成果与出让基准地价相同。

三、基准地价成果

表 2-3-1　西海岸新区城区商服用地划拨基准地价表

级别	土地单价（元/㎡）	亩价（万元/亩）	楼面地价（元/㎡）
一级	3830	255.33	1915
二级	3130	208.67	1565
三级	2312	154.13	1156
四级	1612	107.47	806
五级	1028	68.53	514

表 2-3-2　西海岸新区城区住宅用地划拨基准地价表

级别	土地单价（元/㎡）	亩价（万元/亩）	楼面地价（元/㎡）
一级	5612	374.13	2806
二级	4328	288.53	2164
三级	3394	226.27	1697
四级	2518	167.87	1259
五级	1642	109.47	821

表 2-3-3　西海岸新区城区工矿仓储用地划拨基准地价表

级别	基准地价（元/㎡）	亩价（万元/亩）
一级	465	31
二级	445	29.67
三级	405	27
四级	370	24.67

表 2-3-4　西海岸新区城区公共管理与公共服务用地划拨基准地价表

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	3830	255.33	1915
		二级	3130	208.67	1565
		三级	2312	154.13	1156
		四级	1612	107.47	806
		五级	1028	68.53	514
	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	一级	465	31	---
		二级	445	29.67	---
		三级	405	27	---
		四级	370	24.67	---

表 2-3-5　泊里镇（泊里新城）商、住、工用地划拨基准地价表

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
1116	74.4	558	1322	88.13	661	385	25.67

表 2-3-6　泊里镇（泊里新城）公共管理与公共服务用地划拨基准地价表

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	1116	74.4	558
	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	385	25.67	---

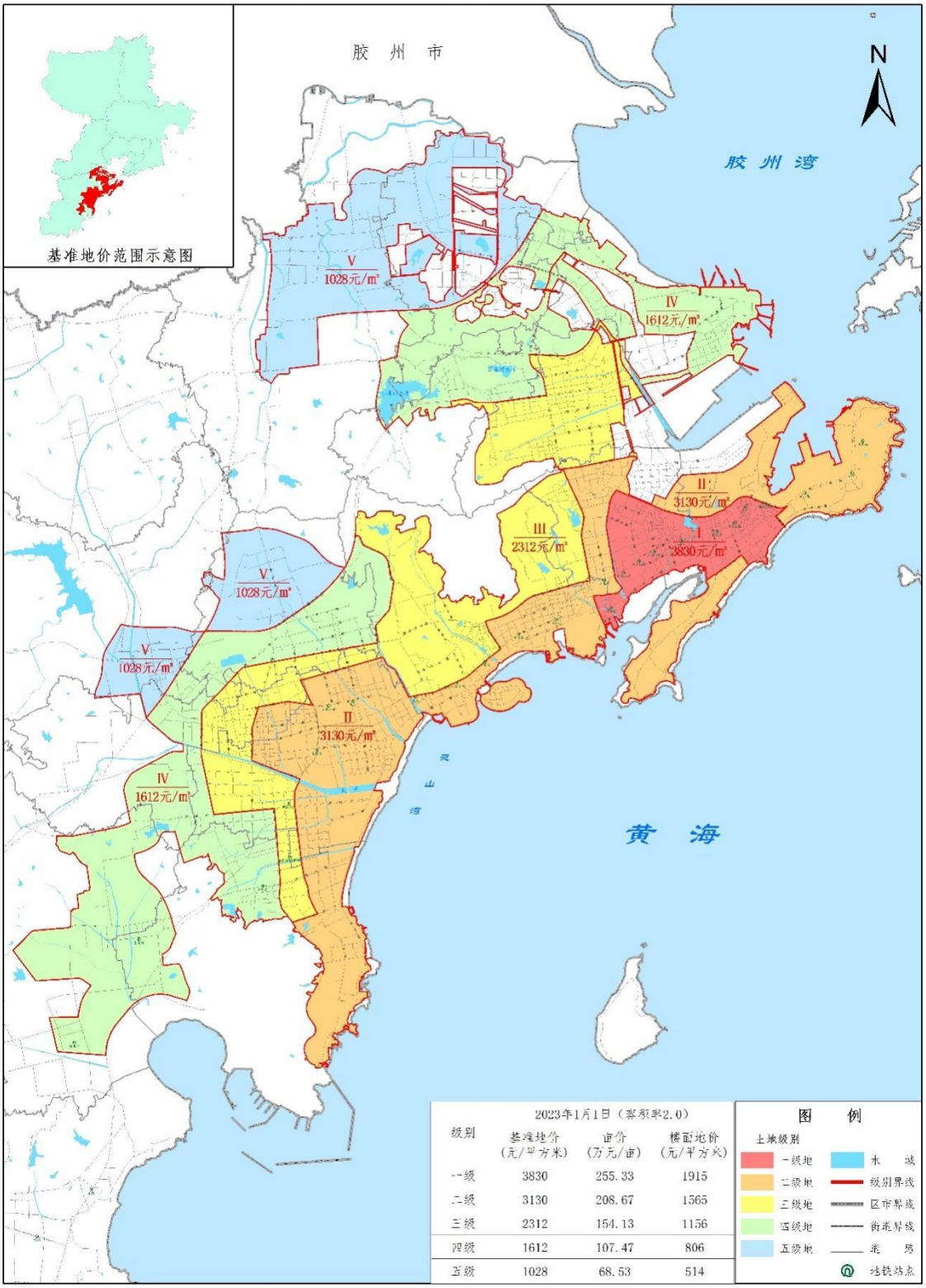
表 2-3-7　西海岸新区镇驻地及独立片区商、住、工用地划拨基准地价表

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	1116	74.4	558	1322	88.13	661	415	27.67
二等乡镇	董家口临港产业区、琅琊镇	1116	74.4	558	1322	88.13	661	385	25.67
三等乡镇	藏马镇(镇驻地)、藏马山旅游度假区、大场镇(镇驻地)	603	40.2	402	888	59.2	592	325	21.67
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）	384	25.6	256	555	37	370	280	18.67

表 2-3-8　西海岸新区镇驻地及独立片区公共管理与公共服务用地划拨基准地价表

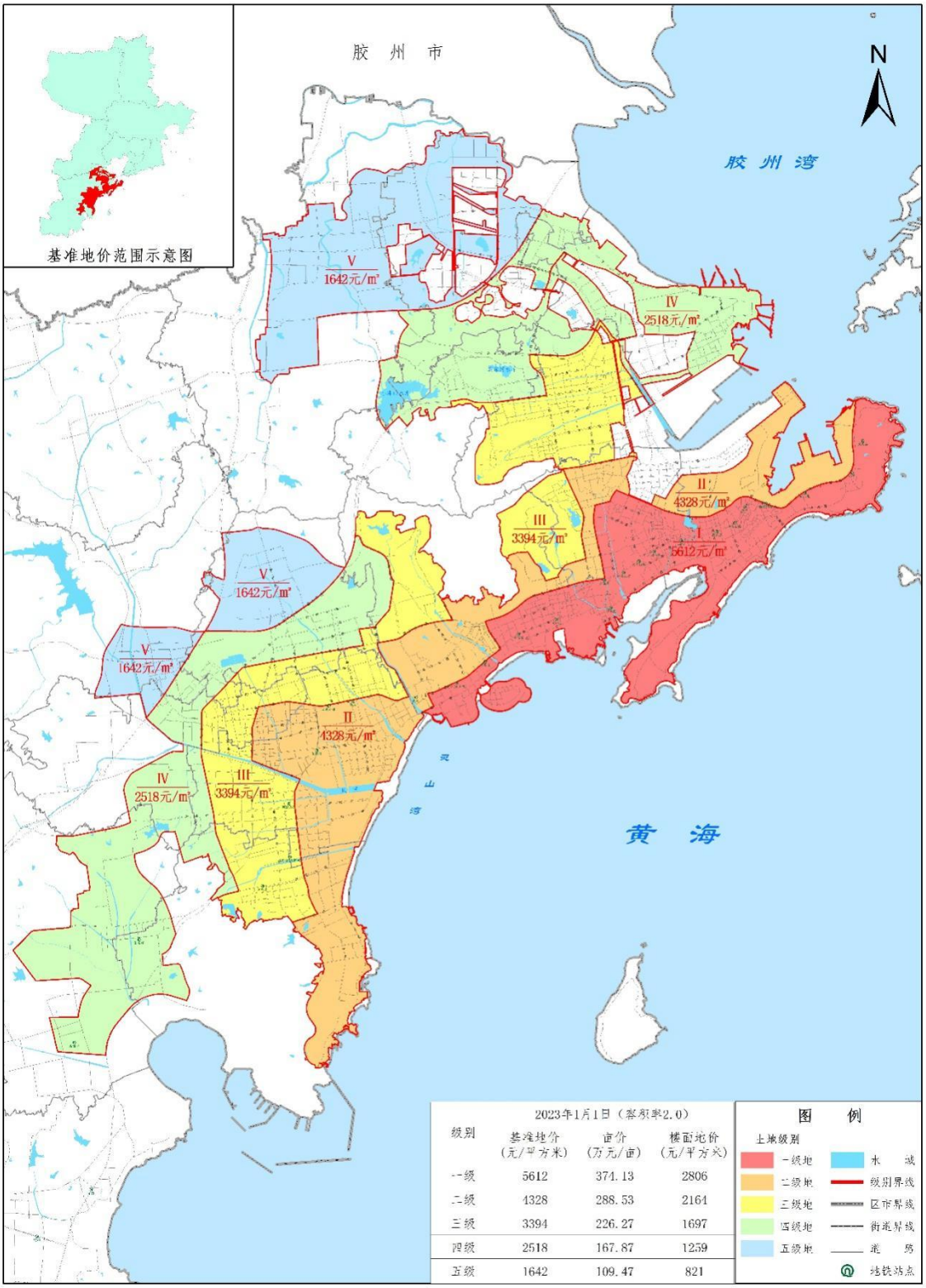
一级类	二级类	乡镇等别	土地单价		楼面地价
			元/㎡	万元/亩	元/㎡
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	一等乡镇	1116	74.4	558
		二等乡镇	1116	74.4	558
		三等乡镇	603	40.2	402
		四等乡镇	384	25.6	256
	公用设施用地、公园与绿地、非经营性新闻出版、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地	一等乡镇	415	27.67	---
		二等乡镇	385	25.67	---
		三等乡镇	325	21.67	---
		四等乡镇	280	18.67	---

青岛西海岸新区划拨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

青岛西海岸新区划拨住宅用地级别及基准地价图

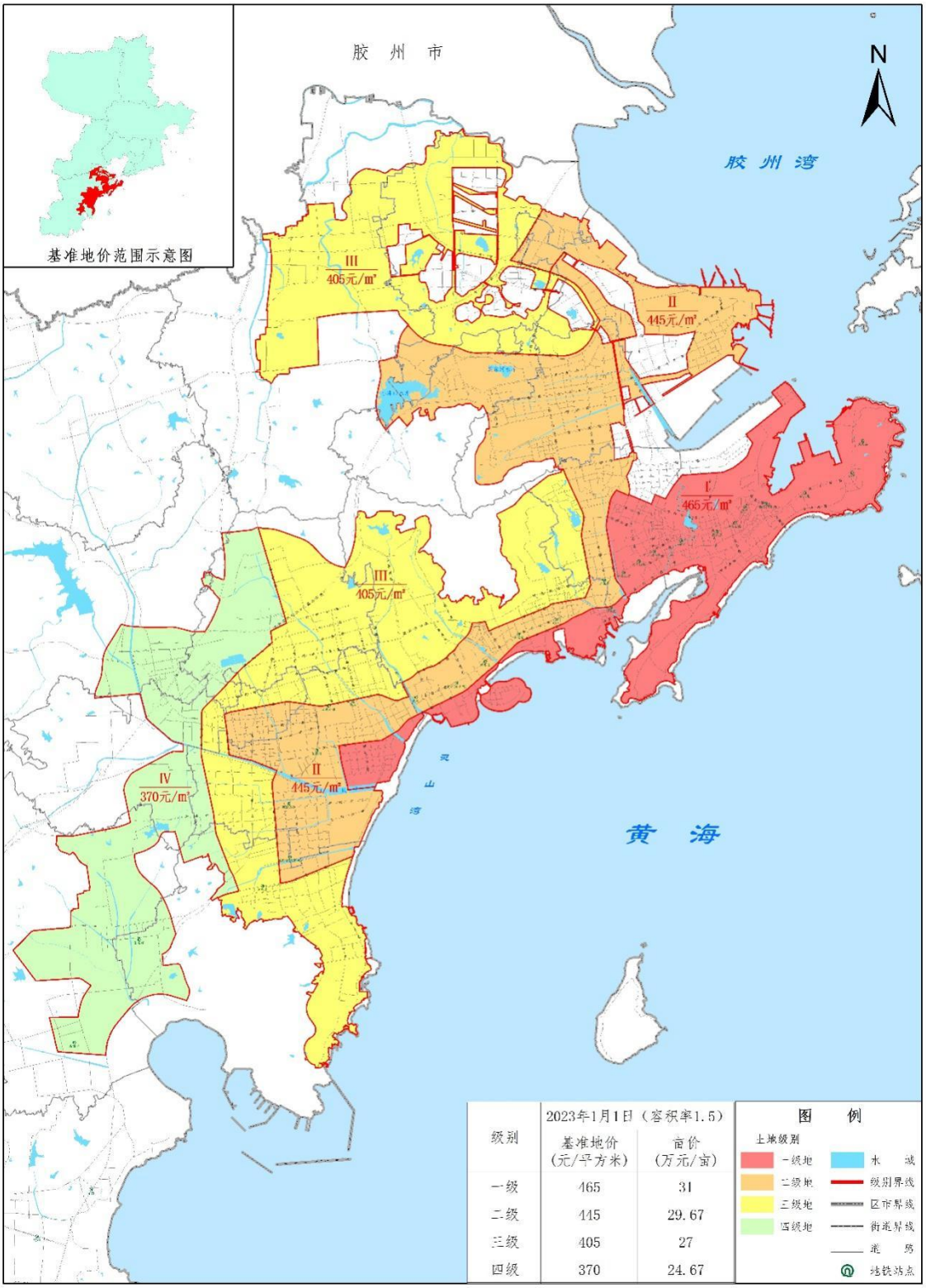


2023年1月1日（容积率2.0）

级别	基准地价（元/平方米）	亩价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
一级	5612	374.13	2806
二级	4328	288.53	2164
三级	3394	226.27	1697
四级	2518	167.87	1259
五级	1642	109.47	821

青岛市黄岛区自然资源局　　二〇二四年十月

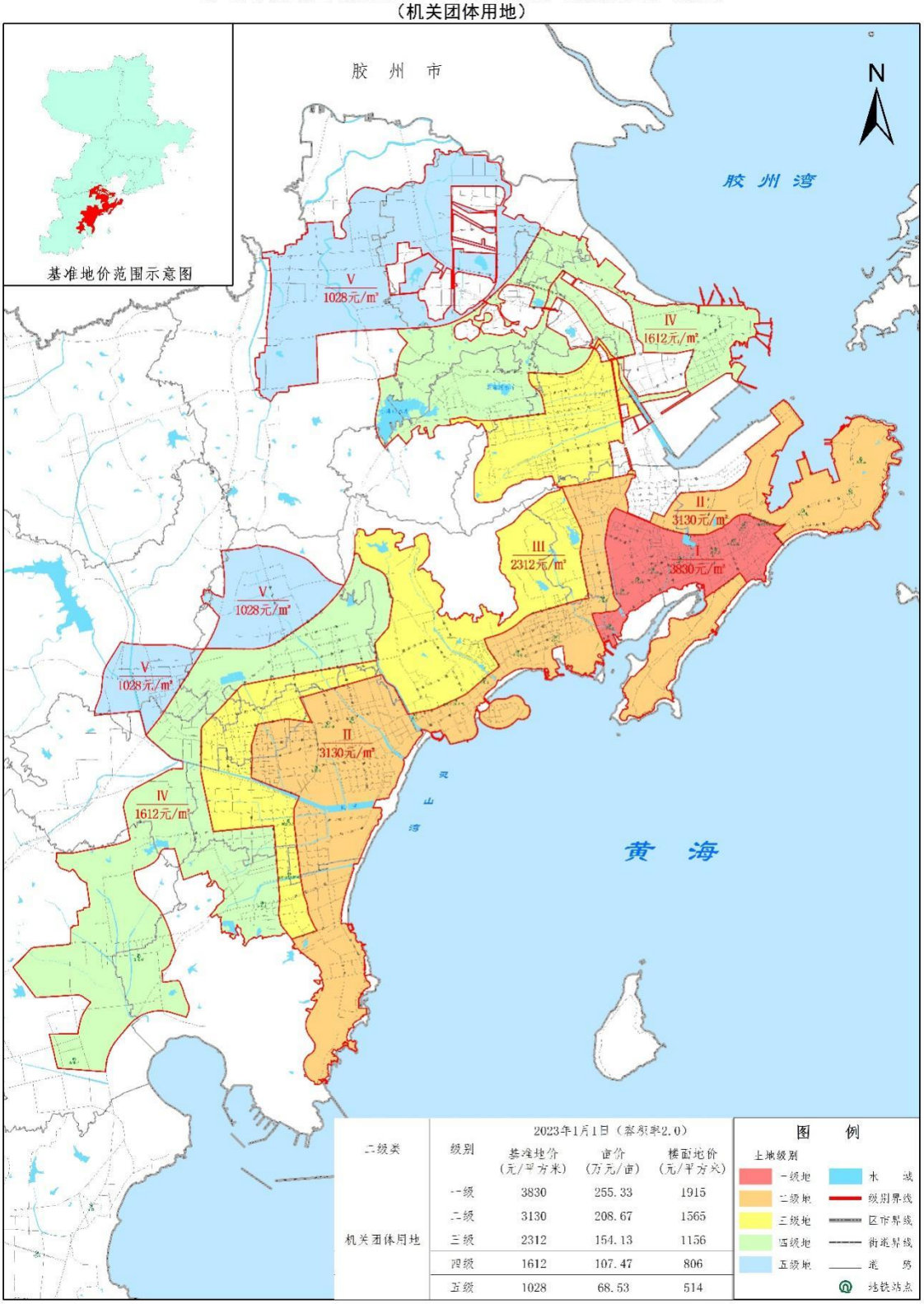
青岛西海岸新区划拨工矿仓储用地级别及基准地价图



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	465	31
二级	445	29.67
三级	405	27
四级	370	24.67

青岛市黄岛区自然资源局　　二〇二四年十月

青岛西海岸新区划拨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）

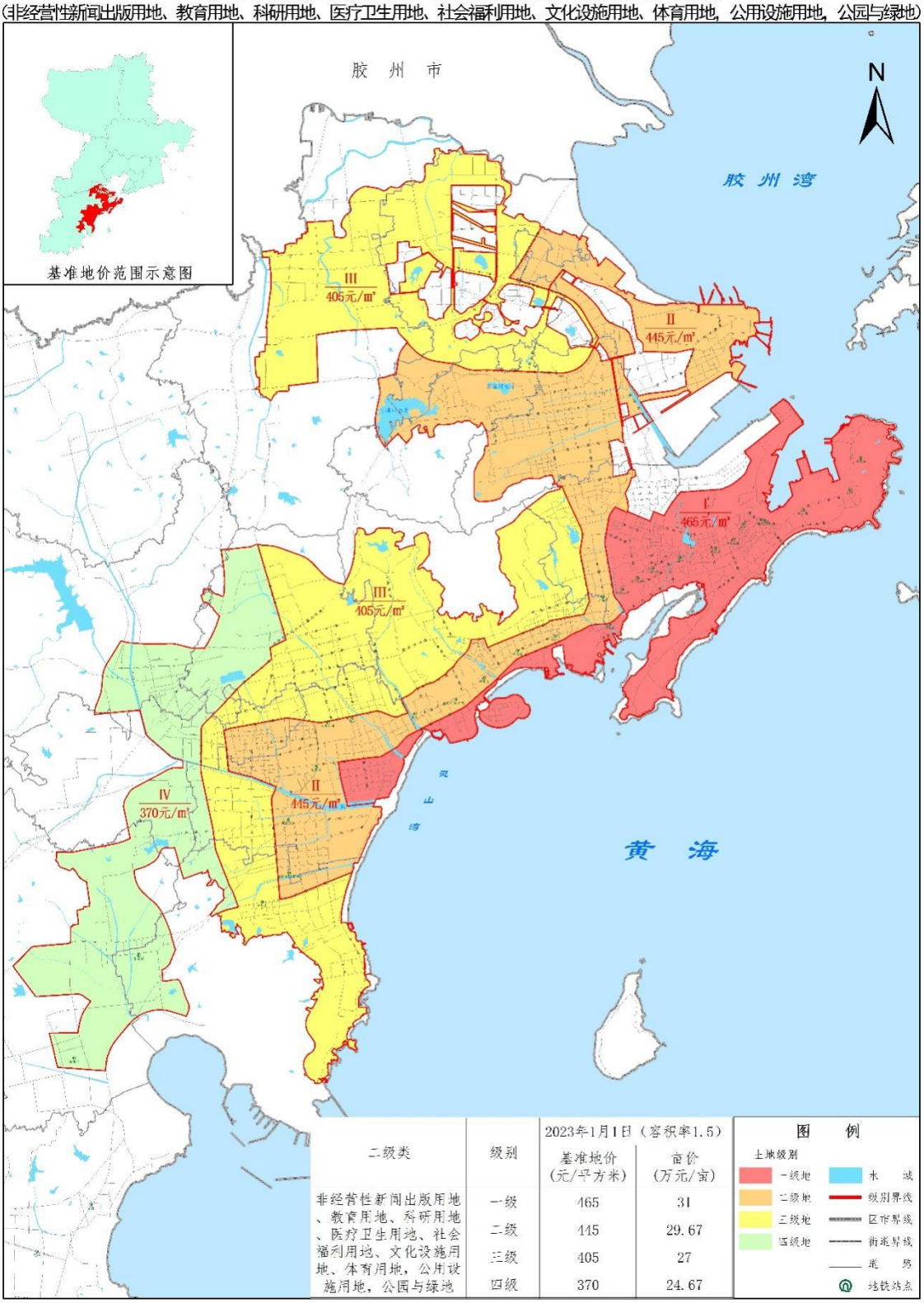


二级类	级别	2023年1月1日（容积率2.0） 基准地价（元/平方米）	亩价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）
机关团体用地	一级	3830	255.33	1915
	二级	3130	208.67	1565
	三级	2312	154.13	1156
	四级	1612	107.47	806
	五级	1028	68.53	514

青岛市黄岛区自然资源局　　二〇二四年十月

青岛西海岸新区划拨公共管理与公共服务用地级别及基准地价图

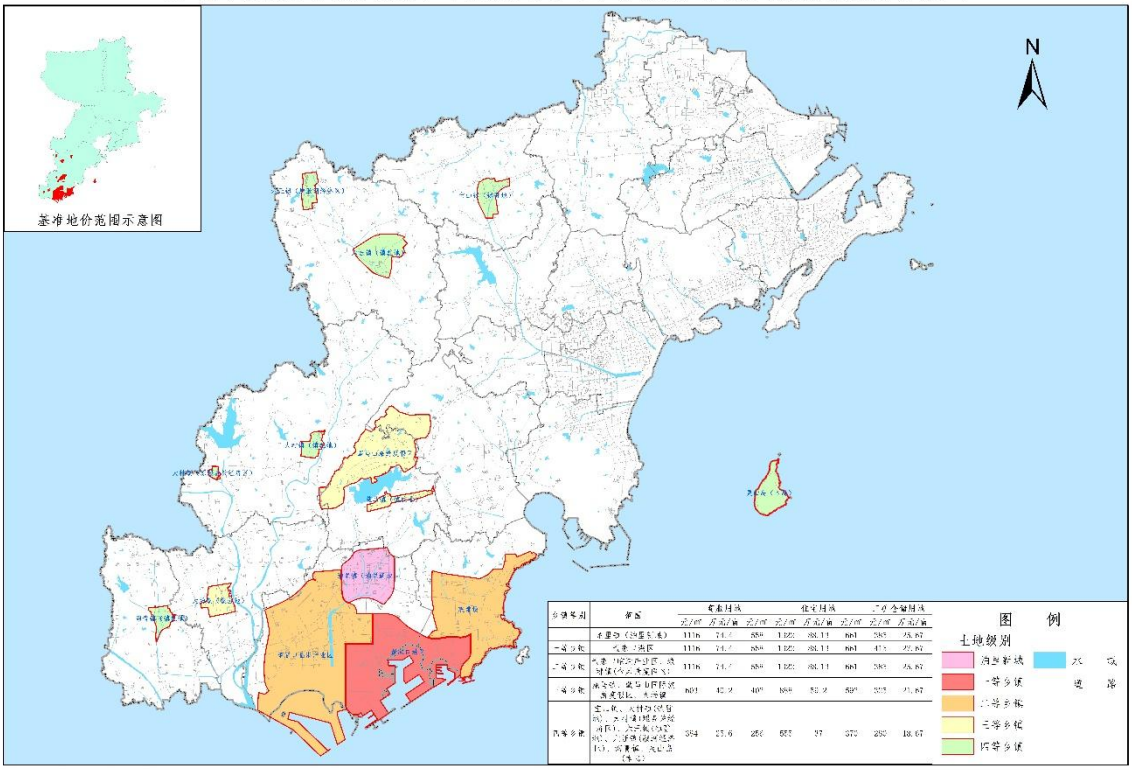
（非经营性新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地，公用设施用地，公园与绿地）



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	465	31
	二级	445	29.67
	三级	405	27
	四级	370	24.67

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、港区划拨用地基准地价图



乡镇等级	范围	商业用地			住宅用地			工业仓储用地		
		元/㎡	万元/亩		元/㎡	万元/亩		元/㎡	万元/亩	
	长岛县（长岛乡镇）	1116	74.4	55%	1825	80.11	661	383	25.67	
海上新城	红岛经济区	1116	74.4	55%	1825	80.11	661	383	25.67	
一等乡镇	城阳区（城阳街道、惜福镇、棘洪滩街道、夏庄街道、流亭街道、上马街道、春城路街道、城阳经济技术开发区、青岛国际生物谷）	1116	74.4	55%	1825	80.11	661	383	25.67	
二等乡镇	城阳区（红石崖街道、棘洪滩水库、惜福镇水库、夏庄水库、流亭水库、上马水库、大村水库、双埠水库、王家庄水库、大沽河、胶州湾、黄海）	801	42.2	40%	1055	52.2	52%	323	21.67	
三等乡镇	即墨区（即墨区城区、即墨区经济技术开发区、即墨区高新技术开发区、即墨区蓝色硅谷、即墨区鳌山卫镇、即墨区大信镇、即墨区移风镇、即墨区金口镇、即墨区丰城镇、即墨区龙山镇、即墨区华山镇、即墨区蓝村镇、即墨区段泊岩镇、即墨区灰埠镇、即墨区普东镇、即墨区田横镇、即墨区温泉镇、即墨区大泽山镇、即墨区金口水库、即墨区丰城水库、即墨区龙山水库、即墨区华山水库、即墨区蓝村水库、即墨区段泊岩水库、即墨区灰埠水库、即墨区普东水库、即墨区田横水库、即墨区温泉水库、即墨区大泽山水库、即墨区大沽河、即墨区胶州湾、即墨区黄海）	554	33.6	28%	855	37	37%	250	18.67	

青岛市黄岛区自然资源局

二〇二四年十月