

# 胶州市人民政府文件

胶政发〔2020〕98号

---

## 胶州市人民政府 关于公布实施胶州市 2019 年度城镇基准地价 更新成果的公告

为满足土地市场管理需要，优化土地资源配置，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《自然资源部办公厅关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36 号）和《山东省国土资源厅关于做好公示地价体系建设和管理工作的通知》（鲁国土资字〔2018〕280 号）有关规定和要求，胶州市 2019 年度城镇基准地价更新成果已编制完成，现将更新调整后的基准地价予以公布实施。

### 一、城镇基准地价更新的范围、面积

（一）城区更新范围：北至胶济客专，西至沈海高速公路，

南至上合示范区，东至胶东街道办事处，总面积 29752.5 公顷。

(二) 镇区更新范围：3 个街道办事处、4 个镇驻地及镇级片区，总面积 11074.94 公顷。

胶州市合计更新面积 40827.44 公顷。

## 二、基准地价内涵

### (一) 城区基准地价内涵的界定

1. 评估基准日：2019 年 1 月 1 日。

2. 土地权利状况为完整的国有土地使用权。

3. 容积率：商服用地 1.5；住宅用地 1.6；工矿仓储用地 1.2；公共管理与公共服务用地：机关团体用地、经营性公服用地 1.5；非经营性公服用地、公用设施用地、公园与绿地为 1.2。

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：商服一级、二级设定为“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；商服三级、四级设定为“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；

住宅用地开发程度设定为：住宅一级、二级设定为“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;住宅三级、四级设定为“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、经营性公服用地设定为一级、二级“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;三级、四级设定为“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。

非经营性公服用地、公共设施用地、公园与绿地设定为“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.土地还原利率:6%。

(二)镇区基准地价内涵的界定

1.评估基准日:2019年1月1日。

2.土地权利状况为完整的国有土地使用权。

3.容积率:商服用地1.3、住宅用地1.2、工矿仓储用地1.2。

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,公服用地50年。

5.开发程度设定：商服用地、住宅用地、工矿仓储、公服用地开发程度均设定为“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.土地还原利率：6%。

### 三、更新成果

本次城镇基准地价更新共取得四种土地用途类型，即商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地基准地价成果，各用途、各级别成果具体结果如下：

#### （一）城区基准地价更新成果

表1 胶州市城区商服用地基准地价表

用途	级别	容积率	土地单价		楼面地价
			元/平方米	万元/亩	元/平方米
商服用地	一级	1.5	3050	203.33	2033
	二级		2575	171.67	1717
	三级		2015	134.33	1343
	四级		1500	100	1000

表2 胶州市城区住宅用地基准地价表

用途	级别	容积率	土地单价		楼面地价
			元/平方米	万元/亩	元/平方米
住宅用地	一级	1.6	3280	218.67	2050
	二级		2605	173.67	1628
	三级		2112	140.8	1320
	四级		1560	104	975

表3 胶州市城区工矿仓储用地基准地价表

用途	级别	容积率	土地单价		楼面地价
			元/平方米	万元/亩	元/平方米
工矿仓储 用地	一级	1.2	565	37.67	---
	二级		475	31.67	---
	三级		362	24.13	---
	四级		302	20.13	---

表4 胶州市城区公共管理与公共服务用地基准地价表

用途	级别	容积率	土地单价		楼面地价
			元/平方米	万元/亩	元/平方米
机关团体用地	一级	1.5	2440	162.67	1627
	二级		2060	137.33	1373
	三级		1612	107.47	1075
	四级		1200	80	800
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	1.5	984	65.6	656
	二级		782	52.13	521
	三级		634	42.27	423
	四级		468	31.2	312
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	1.2	565	37.67	---
	二级		475	31.67	---
	三级		362	24.13	---
	四级		302	20.13	---

注：2019年基准地价价格为各用途、各级别完全产权条件下的国有建设用地区域平均价格，在进行宗地评估时，以基准地价价格为基础，进行区域因素、个别因素、用途等修正。

表 5 商服用地土地级别边界分布表

级别	商服用途土地级别区域范围
一级	北至胶州路，南至香港路，西至梧州路、扬州路、常州路一线，东至温州路及胶黄铁路。
二级	片区一：北至胶济铁路，南至贵州路，西至西外环路、扬州路、宜州路、香港路一线，东至海尔大道，扣除一级地区域； 片区二：北至鄱阳湖路，南至青兰高速，西至海尔大道，东至营旧路； 片区三：为黑龙江路以南区域。
三级	三级地：北外环路及胶济铁路以南，黑龙江路以北，扣除一、二级区域。
四级	四级地：除以上范围外剩余区域。

表 6 住宅用途土地级别边界分布表

级别	住宅用途土地级别区域范围
一级	胶州路、梧州路、北京路、常州路、香港路、胶黄铁路、二里河及福州路合围区域。
二级	片区一：东至海尔大道，南至贵州路，西至柳州路、宜州路，北至胶济铁路、胶黄铁路、兰州路一线，扣除一级区域； 片区二：兰州路、太湖路、云溪河、海尔大道、香港路、站前大道、青兰高速及营旧路合围区域； 片区三：黑龙江路以南区域。
三级	北外环路及胶济铁路以南，黑龙江路以北，扣除一、二级区域。
四级	除以上范围外剩余区域。

表 7 工矿仓储用途土地级别边界分布表

级别	工矿仓储用途土地级别区域范围
一级	胶州路、杭州路、扬州路及胶黄铁路合围区域。
二级	片区一：东至海尔大道，南至香港路，西至柳州路，北至胶州路、滨州路、德州路，扣除一级区域； 片区二：青兰高速以南区域。
三级	北外环及胶济铁路以南，青兰高速以北，扣除一级、二级区域。
四级	除以上范围外剩余区域。

表 8 公共管理与公共服务用途土地级别边界分布表

用途	级别	公服用途土地级别区域范围
机关团体用地	一级	北至胶州路，南至香港路，西至梧州路、扬州路、常州路一线，东至温州路及胶黄铁路。
	二级	片区一：北至胶济铁路，南至贵州路，西至西外环路、扬州路、宜州路、香港路一线，东至海尔大道，扣除一级地区域； 片区二：北至鄱阳湖路，南至青兰高速，西至海尔大道，东至营旧路； 片区三：为黑龙江路以南区域。
	三级	三级地：北外环路及胶济铁路以南，黑龙江路以北，扣除一、二级区域。
	四级	四级地：除以上范围外剩余区域。
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	北至胶州路，南至香港路，西至梧州路、扬州路、常州路一线，东至温州路及胶黄铁路。
	二级	片区一：北至胶济铁路，南至贵州路，西至西外环路、扬州路、宜州路、香港路一线，东至海尔大道，扣除一级地区域； 片区二：北至鄱阳湖路，南至青兰高速，西至海尔大道，东至营旧路； 片区三：为黑龙江路以南区域。
	三级	三级地：北外环路及胶济铁路以南，黑龙江路以北，扣除一、二级区域。
	四级	四级地：除以上范围外剩余区域。
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	胶州路、杭州路、扬州路及胶黄铁路合围区域。
	二级	片区一：东至海尔大道，南至香港路，西至柳州路，北至胶州路、滨州路、德州路，扣除一级区域； 片区二：青兰高速以南区域。
	三级	北外环及胶济铁路以南，青兰高速以北，扣除一级、二级区域。
	四级	除以上范围外剩余区域。

## (二) 镇区基准地价更新成果

表9 胶州市镇区商服、住宅、工矿仓储用地基准地价表

建制镇	级别	土地单价		楼面地价
		元/平方米	万元/亩	元/平方米
商服用地	五级	1575	105	1212
	六级	1200	80	923
	七级	920	61.33	708
	八级	700	46.67	538
住宅用地	五级	1500	100	1250
	六级	1300	86.67	1083
	七级	880	58.67	733
	八级	620	41.33	517
工矿仓储 用地	五级	302	20.13	---
	六级	275	18.33	---
	七级	260	17.33	---
	八级	240	16	---

表 10 胶州市镇区公服用地基准地价表

建制镇片区	用途	级别			
		五级	六级	七级	八级
李哥庄镇、九龙街道（九龙社区）	机关团体用地	1260	960	---	---
	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	473	360	---	---
	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	302	275	---	---
胶西街道、胶北街道	机关团体用地	---	960	736	---
	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	---	360	276	---
	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	---	275	260	---
胶莱街道、铺集镇（镇驻地）、	机关团体用地	---	---	736	560
	经营性新闻出版用地、科教用地、医	---	---	276	245

建制镇片区	用途	级别			
		五级	六级	七级	八级
里岔镇（大朱戈社区）、胶西街道（杜村社区）、胶莱街道（马店社区）	卫慈善用地、文体娱乐用地				
	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；公共设施用地、公园与绿地	---	---	260	240
洋河镇、里岔镇	机关团体用地	---	---	736	---
	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	---	---	276	---
	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	---	---	260	---

备注：建制镇片区机关团体用地、经营性公服用地平均容积率为 1.3，非经营性公服用地平均容积率为 1.2。

表 11 胶州市镇区土地等别及范围表

等别	建制镇名称	基准地价范围	土地级别
一等	李哥庄镇 (镇驻地)	东至李王路, 南至原陈家埠子村, 西至大沽河, 北至潍蓝路。	五级、六级
	九龙街道 (九龙社区)	北至殷家洼、爱国村北交通路, 东至 204 国道, 南至镇工业园界, 西至同三高速公路。	五级
	胶西街道 (街道驻地)	北至胶州西路, 东至同三高速, 南至王家庄村南 东西路, 西至中心中学西南北路。	六级、七级
	胶北街道 (街道驻地)	北至后屯村北至工业园东西路, 东至镇工业园界, 南至梁戈庄村南东西路, 西至后屯村西南北路。	六级、七级
二等	铺集镇 (镇驻地)	北至吴家庄村北东西路, 东至胶河堤, 南至胶河 堤, 西至中科昊泰产业园西边界。	七级、八级
	胶莱街道 (街道驻地)	北至 217 省道, 东至胶莱河堤, 南至撑角埠村至 辛庄南东西路, 西至南王珠村西界限。	七级、八级
	胶莱街道 (马店社区)	北至: 西端青岛飞拉利家具有限公司北东西路、 东端小后屯村南东西路, 东至北段大后屯村西南 北路、南段镇小学西南北路, 南至同三高速公路, 西至胶平公路。	七级、八级
	胶西街道 (杜村社区)	北至二砖厂北侧东西路, 东至镇小学东北路, 南至工业园界, 西至工业园界。	七级、八级
	里岔镇 (镇驻地)	北至青岛鲁重置业有限公司北交通路, 东至里高 路, 南至市政路, 西至红旗水库路西 500 米。	七级
	里岔镇(大 朱戈社区)	北至(西段)桃源河、大朱戈村前东西路(东段), 东至大河流村东北路, 南至朱戈西河岸北侧东 西路, 西至青岛永强汽车配件有限公司西南北路。	七级、八级
	洋河镇 (镇驻地)	至交通所北东西路, 东至原窑厂东北路, 南至 冷家村居民区南东西路, 西至镇中学西南北路。	七级

四、本通知自发布之日起生效，2017 年公布的基准地价（胶政发〔2017〕4 号）同时停止执行。

胶州市人民政府  
2020 年 11 月 24 日

（此件公开发布）

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监察委员会，市人武部，市法院，市检察院，驻胶各单位，驻胶各部队。

---

胶州市人民政府办公室

2020 年 12 月 1 日印发

---