

庄河市人民政府办公室文件

庄政办规发〔2024〕1号

庄河市人民政府办公室关于更新全市城镇 土地级别及基准地价标准的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，北黄海经济开发区各部门，市政府各部门，市直各单位：

随着我市经济社会的发展，土地市场的变化，现行的城镇土地级别和基准地价已不能准确反映土地市场的现实状况。为保持城镇基准地价的现势性，加强土地资产管理，完善地价动态监测体系，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》以及相关法律、法规规定，市政府决定对我市城镇土地级别和基准地价标准进行更新，现将更新情况通知如下：

一、更新后的土地级别

我市更新后的土地级别，商服、住宅用地划分为六个级别，工业用地划分为五个级别：

（一）商服、住宅用地级别范围

一级地：东至红岩路、海港路、规划路、龙园线；西至热水河；南至热水河；北至光明街、商业步行街北侧规划路。

二级地：东至庄河；西至西山湖畔小区西侧、庄打路；南至锦绣大街、九顶梅花山北侧；北至迎宾大街、一中北侧支路。

三级地：东至庄河东大学城规划路、鲍码河、一环路；西至一环路、二环路；南至滨海路、庄河海域；北至一环路、黄海大街东延。

四级地：1. 庄河市中心城区一、二、三级地以外，规划范围内。2. 大郑镇、徐岭镇、兰店乡、吴炉镇、黑岛镇、青堆镇、石城乡、王家镇政府所在地规划集中建设区。3. 大连北黄海经济开发区花园口片区：东至老龙头河；西至圣水河；南至老龙头河、圣水河入海口；北至丁香街。

五级地：1. 大郑镇、吴炉镇、黑岛镇、青堆镇、石城乡、王家镇政府所在地规划集中建设区以外区域。2. 徐岭镇、兰店乡政府所在地规划集中建设区以外（除庄河市中心城区范围内的徐岭镇衣屯村、杨树房村，兰店乡鲍码村、磨石房村）区域。3. 光明山镇、长岭镇、步云山乡、仙人洞镇、鞍子山乡、大营镇、栗子房镇政府所在地规划集中建设区。4. 大连北黄海经济开发区花园口片区：东至圣水河；西至梧桐路；南至芙蓉路；北至丁香街。

六级地：1. 光明山镇、长岭镇、步云山乡、仙人洞镇、鞍子山乡、大营镇、栗子房镇政府所在地规划集中建设区以外区域。2.

明阳街道、城山镇、蓉花山镇、太平岭满族乡、荷花山镇、桂云花满族乡、塔岭镇乡镇范围内。3. 大连北黄海经济开发区花园口片区除四、五级以外区域。

(二) 工业用地级别及范围

一级地：东至庄河；西至热水河；南至热水河与庄河入海口；北至迎宾大街、一中北侧支路。

二级地：东至鲍码河；西至一环路；南至滨海路；北至黄海大街、一环路。

三级地：1. 东至规划二环路；西至二环路；南至黄海大街、滨海路南侧港口、滨海路；北至高铁站、二环路、中心城区边界。2. 大郑镇、徐岭镇、兰店乡、吴炉镇、黑岛镇、青堆镇、石城乡、王家镇政府所在地规划集中建设区。3. 大连北黄海经济开发区花园口片区：东至老龙头河；西至梧桐路；南至百合街、海棠街；北至丁香街。

四级地：1. 庄河市中心城区一、二、三级地以外，规划范围内；2. 大郑镇、徐岭镇、兰店乡、吴炉镇、黑岛镇、青堆镇、石城乡、王家镇政府所在地规划集中建设区以外区域。3. 栗子房镇、鞍子山乡、大营镇、太平岭满族乡、光明山镇政府所在地规划集中建设区。4. 大连北黄海经济开发区花园口片区：东至后花线；西至芙蓉路；南至芙蓉路、花园口海域；北至丹大高速铁路。

五级地：1. 栗子房镇、鞍子山乡、大营镇、太平岭满族乡、光明山镇政府所在地规划集中建设区以外区域。2. 明阳街道、城

山镇、塔岭镇、仙人洞镇、步云山乡、桂云花满族乡、荷花山镇、长岭镇、蓉花山镇乡镇范围内。3. 大连北黄海经济开发区花园口片区除三、四级以外区域。

（三）公共管理与公共服务用地级别及范围

机关团体用地、科研用地、教育用地、社会福利用地、文化用地、体育用地、医疗卫生用地级别范围参照商服用地级别圈。

公用设施用地、绿地与开敞空间用地级别范围参照工业用地级别圈。

二、基准地价设定条件

（一）基准地价期日

2023年1月1日。

（二）平均土地开发程度

据庄河市实际土地利用状况和城市规划对各类用地要求及不同的土地开发状况，设定土地开发程度标准为：

商服用地 I 级—III 级为“六通一平”，IV 级—VI 级为“五通一平”。

住宅用地 I 级—III 级为“七通一平”，IV 级—VI 级为“六通一平”。

工业用地 I 级—III 级为“五通一平”，IV 级—V 级为“三通一平”。

机关团体用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化用地、体育用地 I 级—III 级为“六通一平”，IV

级—VI级为“五通一平”。

公用设施用地、绿地与开敞空间用地 I 级—III 级为“五通一平”，IV 级—V 级为“三通一平”。

其中，“七通一平”指：通供水、排水、通电、通路、通讯、通暖、通燃气，场地平整；“六通一平”指：通供水、排水、通电、通路、通讯、通暖，场地平整；“五通一平”指：通供水、排水、通电、通路、通讯，场地平整；“三通一平”指：通电、通路、通讯，场地平整。

(三) 土地使用年限

基准地价的土地使用年限确定为各用途法定最高出让年限，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。

(四) 土地还原率

商服用地 6%，住宅用地 5.5%，工业用地 5%，公共管理与公共服务用地为 5%。

(五) 平均容积率

商服用地 I 级至 III 级为 1.5，IV 级至 VI 级为 1.2；

住宅用地 I 级至 III 级为 1.5，IV 级至 VI 级为 1.2；

工业用地 I 级至 V 级为 1；

机关团体用地、科研用地、教育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化用地、体育用地 I 级至 VI 级为 1.2；

公用设施用地、绿地与开敞空间用地 I 级至 V 级为 1。

三、本通知下发后，凡是与本土地级别划分不一致的有关规定一律废止。本通知有效期三年，具体由庄河市自然资源局负责解释并实施。

- 附件：1. 庄河市基准地价表
2. 庄河市公共管理与公共服务用地基准地价表
3. 庄河市基准地价图


庄河市人民政府办公室
2024年12月16日

(此件公开发布)

附件 1

庄河市基准地价表

单位：元/平方米

用途 级别	商服用地（楼面地价）		住宅用地（楼面地价）		工业用地	
	基准地价	地价幅度	基准地价	地价幅度	基准地价	地价幅度
I	1100	-20 ~ +20%	1050	-15 ~ +15%	490	-10 ~ +10%
II	800	-15 ~ +15%	850	-10 ~ +10%	400	-10 ~ +10%
III	650	-15 ~ +15%	700	-10 ~ +10%	330	-10 ~ +10%
IV	500	-15 ~ +15%	550	-15 ~ +15%	260	-15 ~ +15%
V	400	-15 ~ +15%	430	-15 ~ +15%	230	-10 ~ +10%
VI	300	-15 ~ +15%	300	-20 ~ +20%		

注：1. 地面价 = 楼面价 × 容积率

2. 容积率 < 1.0 的土地，基准地价参照 1.0 计算

附件 2

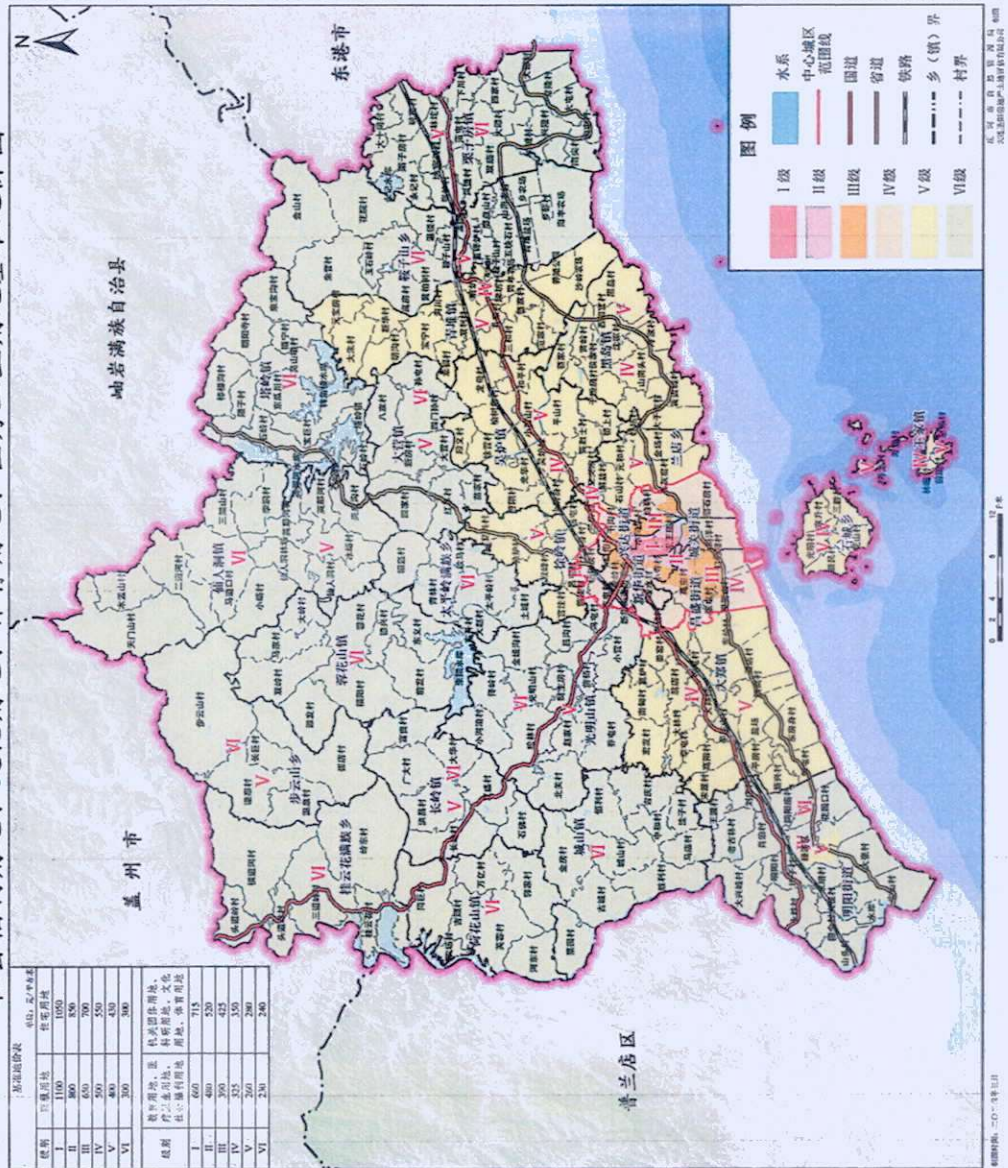
庄河市公共管理与公共服务用地基准地价表

单位：元/平方米

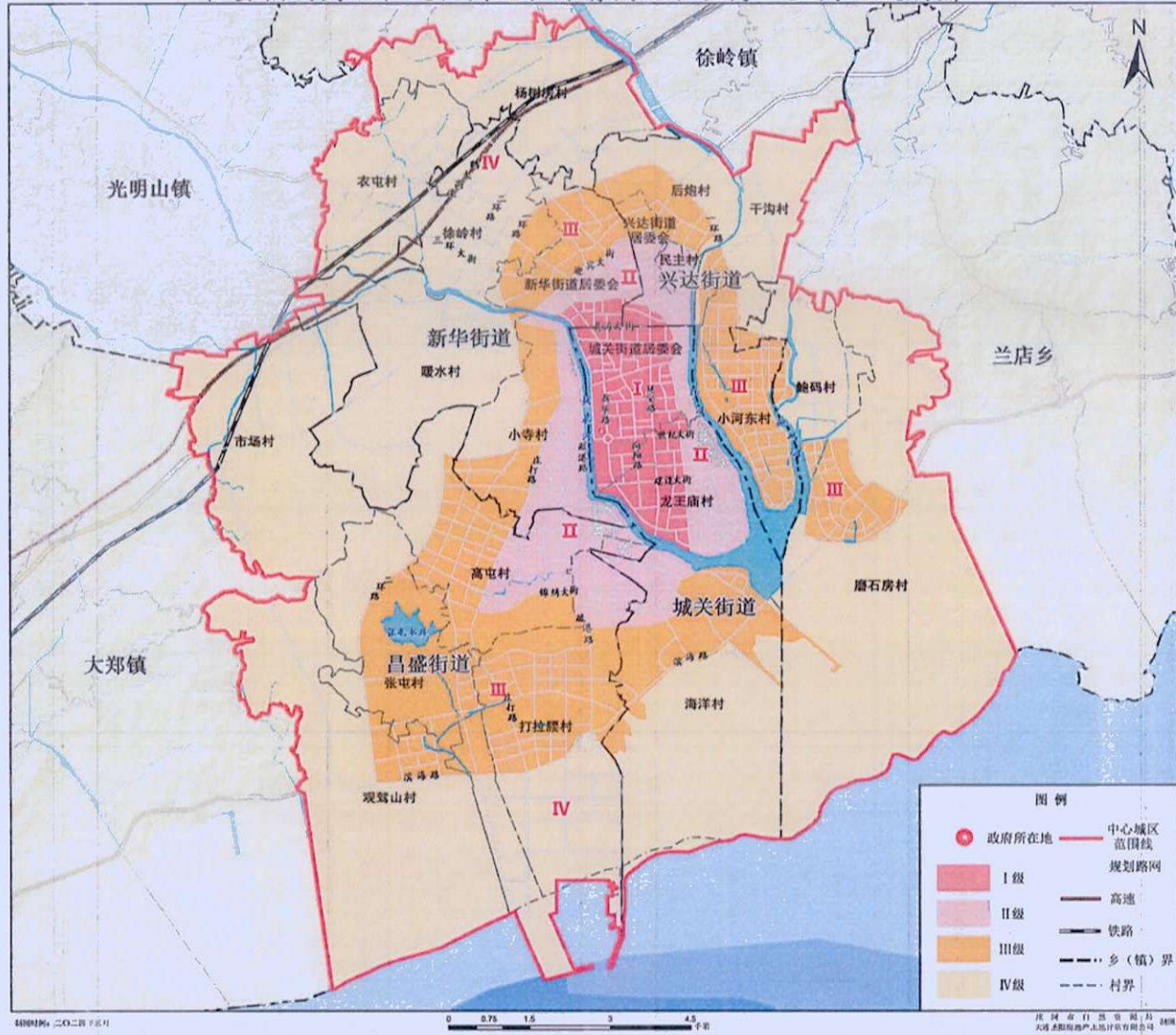
用途 级别	教育用地、医疗卫生用地、社会福利用地 (楼面地价)		机关团体用地、科研用地、文化用地、体育用地 (楼面地价)		公用设施用地、绿地与开敞空间用地	
	基准地价	地价幅度	基准地 价	地价幅度	基准地价	地价幅度
I	660	-20 ~ +20%	715	-20 ~ +20%	490	-10 ~ +10%
II	480	-15 ~ +15%	520	-15 ~ +15%	400	-10 ~ +10%
III	390	-15 ~ +15%	425	-15 ~ +15%	330	-10 ~ +10%
IV	325	-15 ~ +15%	350	-15 ~ +15%	260	-15 ~ +15%
V	260	-15 ~ +15%	280	-15 ~ +15%	230	-10 ~ +10%
VI	230	-15 ~ +15%	240	-15 ~ +15%		

庄河市基准地价图

庄河市商服用地、住宅用地、机关团体用地、科研用地、教育用地、教育用地、
社会福利用地、文化用地、体育用地、医疗卫生用地基准地价图



庄河市中心城区商服用地、住宅用地、机关团体用地、科研用地、教育用地、
社会福利用地、文化用地、体育用地、医疗卫生用地级别图

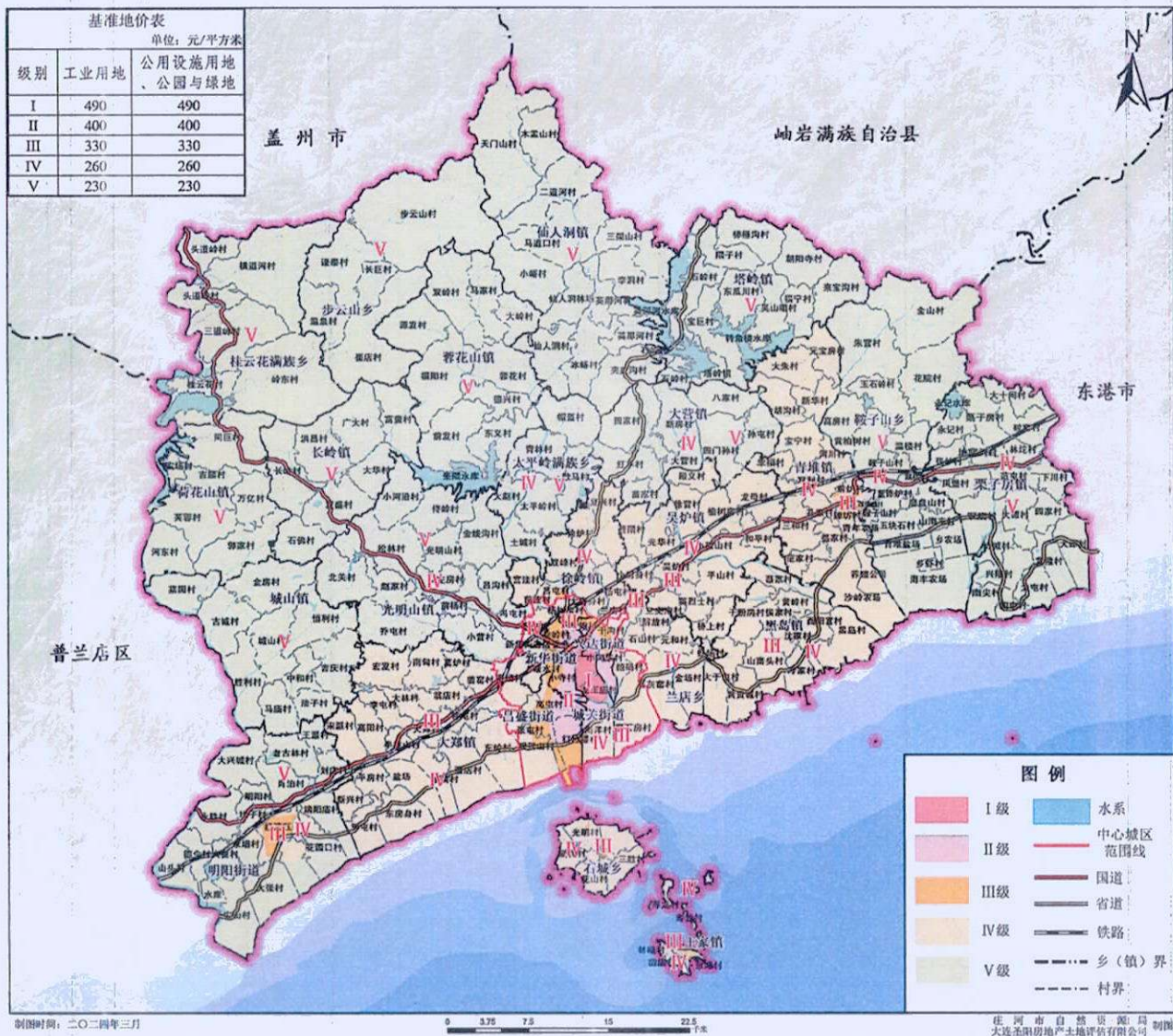


比例尺 1:20,000

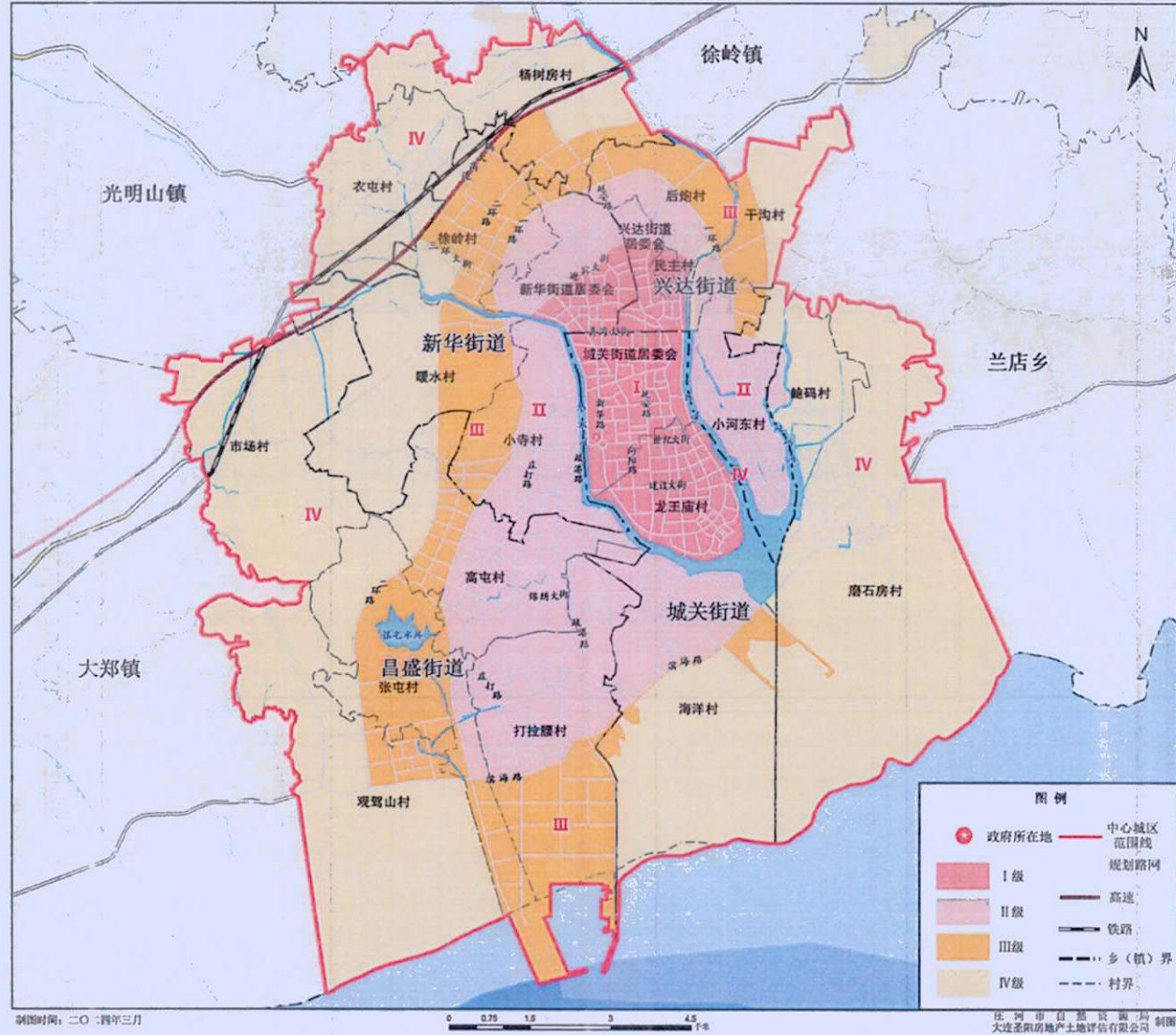
0 0.75 1.5 3 4.5 千米

庄河市中心城区土地用途规划图
大连大融城地产土地咨询有限公司

庄河市工业用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地基准地价图



庄河市中心城区工业用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地级别图



抄送：市委办，市人大办，市政协办，市法院，市检察院。

庄河市人民政府办公室

2024年12月16日印发
