

威海市自然资源和规划局 局长办公会议纪要

[2019] 第 14 号

2019 年 8 月 27 日下午，宋修德局长主持召开了局长办公会议，研究议定了以下事项：

一、研究刘万鹏同志汇报的关于对独立宗划拨住宅用地办理出让手续的意见

会议原则通过该意见。会议议定，要以独立宗划拨住宅用地符合当时城市规划为前提。对不符合现行城市规划的，如房屋未列入拆迁范围，可为其办理租赁或出让手续。

二、集体会审刘万鹏同志汇报的 8 宗土地估价意见

1. 土地使用者李宏君，土地位于古陌西路-292 号，土地面积 120.94 m²，土地用途为城镇住宅用地，土地级别为一级，容积率 1.61，基准地价为 3450 元/m²，权利状况为划拨，评估基准日为 2019 年 4 月 28 日，估价目的为计算划拨变出让并办理转让补缴

出让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法占 30%和剩余法占 70%计算正常出让单位地价为 8806 元/平方米，按 40%补缴单位地价为 3522 元/平方米，该宗地需补缴总地价为 42.6 万元。

2. 土地使用者姜宜国，土地位于古陌西路-290 号，土地面积 167.16 m²，土地用途为城镇住宅用地，土地级别为一级，容积率 1.38，基准地价为 3450 元/m²，权利状况为划拨，评估基准日为 2019 年 1 月 28 日，估价目的为计算划拨变出让补缴出让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法占 40%和剩余法占 60%计算正常出让单位地价为 7372 元/平方米，按 40%补缴单位地价为 2949 元/平方米，该宗地需补缴总地价为 49.3 万元。

3. 土地使用者李进芳，土地位于孙家疃镇黄泥沟村，土地面积 124.32 m²，土地用途为住宅用地，土地级别为一级，容积率 1.39，基准地价为 3450 元/m²，权利状况为划拨，评估基准日为 2019 年 6 月 5 日，估价目的为计算划拨变出让补缴出让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法占 30%和剩余法占 70%计算正常出让单位地价为 8766 元/平方米，按 40%补缴单位地价为 3506 元/平方米，该宗地需补缴总地价为 43.59 万元。

4. 土地使用者关兆林，土地位于统一路附 416 号楼-402，建筑面积 266.63 m²，土地用途为商务金融，土地级别为一级，容积率 2.75，基准楼面地价为 3380 元/m²，权利状况为划拨，评估基准日为 2019 年 4 月 23 日，估价目的为计算划拨变出让补缴出让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法占 30%和剩余

法占 70%计算正常出让楼面地价为 2951 元/平方米，按 40%补缴楼面地价为 1180 元/平方米，该宗地需补缴总地价为 31.46 万元。

5. 土地使用者吴丽明，土地位于和平路-59 号-1，本次改变用途建筑面积 106.58 m²，土地用途为住宅用地，土地级别为住宅一级、商服一级，容积率 3.30，基准楼面地价住宅为 2464 元/m²、商业为 3380 元/m²，权利状况为划拨，评估基准日为 2019 年 4 月 7 日，估价目的为计算划拨变出让并改变用途补缴出让金。会议同意评估意见，划拨住宅土地权益价格为 3052 元/m²，商服用地为 8425 元/m²，划拨住宅改出让商业需补缴楼面差价为 5373 元/平方米，该宗地需补缴总地价为 57.27 万元。

6. 土地使用者殷爱芹，土地位于大众路附 56 号-6，建筑面积 96.34 m²，土地用途为商业，土地级别为二级，容积率 3.46，基准楼面地价为 2148 元/m²，权利状况为划拨，评估基准日为 2019 年 4 月 23 日，估价目的为计算划拨变出让补缴出让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法占 20%和剩余法占 80%计算正常出让楼面地价为 4950 元/平方米，按 40%补缴楼面地价为 1980 元/平方米，该宗地需补缴总地价为 19.08 万元。

7. 土地使用者威海纺织集团进出口有限责任公司，土地位于火炬三街-7 号，土地面积 1592.6 m²，土地用途为工业用地，土地级别为二级，基准地价为 630 元/m²，权利状况为出让，土地终止日期为 2013 年 5 月 6 日，评估基准日为 2019 年 1 月 24 日，估价目的为计算延长土地使用年期补缴出让金。会议同意评估意见，2013 年 5 月 7 日至 2019 年 1 月 23 日期间需补缴地价为 34.4 万

元;2019年1月23日至2063年5月6日期间需补缴地价为98.42万元。该宗地延长年期需补缴总地价为132.82万元。

8. 土地使用者于广清，土地位于沈阳路东侧、火炬路南侧，土地面积965 m²，土地用途为工业，土地级别为工业二级、商业二级，基准地价工业为630元/m²、商业为3007元/m²，权利状况为出让，评估基准日为2019年6月25日，估价目的为计算改变用途并延长土地使用年限补缴出让金。会议同意评估意见，工业用地价格为611元/平方米，商业用地价格为8943元/平方米，工业变商业需补缴土地差价为8332元/平方米，该宗地需补缴总地价为804.04万元。

出席：李大伟、李 杰、向勇全、孙基国、鞠朝传、都剑光。

列席：王福斌、于海涛、林常平、李桂波、邵锦光、李 志，
王映人、谷海江、杜晓峰、刘万鹏、官照国、张钦钦。

分送：局领导，机关各有关科室、事业单位。

威海市自然资源和规划局办公室

2019年9月3日印发
