威海市自然资源和规划局

局长办公会议纪要

〔2020〕第 6 号

2020 年 4 月 2 日上午，宋修德局长主持召开局长办公会议，研究议定了以下事项:

一、研究环翠规划分局谷海江汇报的 4 项议题

1. 会议同意位于环翠区羊亭镇海峰路北、海利达路东 4 个地块的规划用地指标。

2. 会议同意位于环翠区嵩山街道华夏城景区内的胶东民俗文化主题街区建设工程设计方案。

3. 会议对环翠区孙家疃街道古寨西路西、环海路南两宗土地无法建设问题进行了认真研究。为妥善解决历史遗留问题，会议原则同意两宗土地进行建设，报市解决城市建设领域矛盾纠纷问题领导小组研究决定。

4. 会议不同意位于环翠区孙家疃街道靖子村北的环海路

-128-1 号违法建设处理意见及外观改造方案。

二、研究经区分局张伟汇报的 4 项议题

1.会议同意对统一南路涉及到的煜丰服装和高企贸易路段（齐鲁大道南）、天东公墓路段（海南路北）道路线型调整意见。

2.会议原则同意位于湖东路西、松涧路北的威海宝能逍遥城酒店项目规划及展示中心、酒店 1#楼建筑设计方案，要求报市政府分管领导审查。

3.会议原则同意位于成大路北、海悦路西的威海宝能逍遥城 AB 区一期规划及建筑设计方案。

4.会议同意位于青岛中路西、居然之家北侧的长峰商业广场二期外立面调整及居然之家北地块地上空间出让规划示意图。

三、研究利用科刘万鹏汇报的 21 宗土地估价意见

1.土地使用者桑媛，土地位于建设西街-6 号-101，建筑面积 131.31 ㎡，土地用途为城镇住宅，土地级别为住宅一级、商业一级，容积率 2.74，权利状况为出让，估价目的为计算划拨改出让并改变用途补缴出让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法和剩余法评估补缴总地价为 52.31 万元，其中剩余法评估采用的商业售价为 12927 元／平方米。

2.土地使用者威海市祥云实业有限公司，土地位于和平路附 63 号，建筑面积 1696.62 ㎡，土地用途为办公，土地级别为一级，容积率 1.74，权利状况为划拨，估价目的为计算土地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和剩余法评估补缴总地价为 54.29 万元，其中剩余法评估采用的商业

售价为 16145 元／平方米。

3.土地使用者张俊芳，土地位于统一路-109 号-7，房屋建筑面积 272.74 ㎡，土地用途为商业，土地级别为一级，容积率 1.39，权利状况为划拨，估价目的为计算土地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和剩余法评估补缴总地价为 103.37 万元，其中剩余法评估采用的商业售价为 25874 元／平方米。

4.土地使用者王震，土地位于环翠区孙家疃镇黄泥沟村，土地面积 130 ㎡，土地用途为住宅用地，土地级别为一级，容积率 1.03，权利状况为划拨，估价目的为计算土地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和剩余法评估补缴总地价为 27.90 万元，其中剩余法评估采用的商业售价为 10287 元／平方米。

5.土地使用者谢连早，土地位于统一路-75 号-7，建筑面积 28.61 ㎡，土地用途为商业，土地级别为一级，容积率 2.05，权利状况为划拨，估价目的为计算土地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和剩余法评估补缴总地价为 15.80 万元，其中剩余法评估采用的商业售价为 32727 元／平方米。

6.土地使用者王丽秋，土地位于古寨东路-141 号-202，建筑面积 56.24 ㎡，土地用途为城镇住宅，土地级别为住宅二级、商业二级，容积率 1.95，权利状况为出让，估价目的为计算土地划拨变出让并改变用途补缴出让金。会议同意评估意见，按照基准

地价系数修正法和剩余法评估补缴总地价为 8.5 万元，其中剩余法评估采用的其他商服售价为 8866 元／平方米。

7.土地使用者夏红阳，土地位于南曲阜小区 C 区-39 号-2，土地面积 91193 ㎡，房屋建筑面积 160.78 ㎡，土地用途为住宅，土地级别为住宅二级、商服三级，容积率 1.37，权利状况为划拨，估价目的为计算土地划拨变出让并改变用途补缴出让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法和剩余法评估补缴总地价为 18.14 万元，其中剩余法评估采用的商业售价为 10297 元／平方米。

8.土地使用者威海市刘公岛水产有限公司，土地位于刘公岛，土地面积 5037 ㎡，土地用途为住宅用地，土地级别为二级，权利状况为租赁，估价目的为延长土地使用年期补缴租赁金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法和剩余法评估 2013.6.30 至 2023.6.29 共 10 年，补缴土地总租金为 257.39 万元。

9.土地使用者张佳，土地位于和平路-63 号-3，房屋建筑面积 33.12 ㎡，土地用途为商业，土地级别为一级，容积率 2.38，权利状况为划拨，估价目的为计算土地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和剩余法评估补缴总地价为 11.43 万元，其中剩余法评估采用的商业售价为 24387 元／平方米。

10.土地使用者威海市邮政局，土地位于昆明路 27 号，土地面积 391.3 ㎡，土地用途为住宅用地，土地级别为一级，容积率 1.47，权利状况为划拨，估价目的为计算土地划拨变出让补缴出

让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法和剩余法评估补缴总地价为116.53万元,其中剩余法评估采用的售价为9427元／平方米。

11.土地使用者毕小总，土地位于文峰四街-75-5号，土地面积83.2㎡，房屋建筑面积57.64㎡，土地用途为住宅，土地级别为一级，容积率0.69，权利状况为划拨，估价目的为计算土地划拨变租赁补缴租赁费。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法和剩余法评估补缴年租金总价为1.09万元,其中剩余法评估采用的售价为12001元／平方米。

12.土地使用者威海鲸园建工开发有限公司,土地位于黄金顶小区-10号-1，建筑面积78.4㎡，土地面积56㎡，土地用途为住宅（商业），土地级别为住宅三级、商业三级，容积率1.4，权利状况为划拨，估价目的为计算土地划拨变出让、住宅变商业补缴出让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法和剩余法评估补缴总地价为10.2万元,其中剩余法评估采用的商业售价为9000元／平方米。

13.土地使用者威海鲸园建工开发有限公司,土地位于黄金顶小区-11号-101，土地面积306.68㎡，建筑面积429.35㎡，土地用途为住宅（商业），土地级别为住宅三级、商业三级，容积率1.4，权利状况为划拨，估价目的为计算土地划拨变出让、住宅变商业补缴出让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法和剩余法评估补缴总地价为55.9万元,其中剩余法评估采用的商业售价为9000元／平方米。

14.土地使用者威海鲸园建工开发有限公司，土地位于黄金顶小区-11号-201，土地面积353.86㎡，建筑面积495.4㎡，土地用途为住宅（商务金融），土地级别为住宅三级、商业三级，容积率1.4，权利状况为划拨，估价目的为计算土地划拨变出让、住宅变商务金融补缴出让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法和剩余法评估补缴总地价为39.9万元，其中剩余法评估采用的商业售价为8060元／平方米。

15.土地使用者威海鲸园建工开发有限公司，土地位于黄金顶小区-18号-1，土地面积49.7㎡，建筑面积69.58㎡，土地用途为住宅（商业），土地级别为住宅三级、商业三级，容积率1.4，权利状况为划拨，估价目的为计算土地划拨变出让、住宅变商业补缴出让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法和剩余法评估补缴总地价为18.6万元，其中剩余法评估采用的商业售价为12000元／平方米。

16.土地使用者威海鲸园建工开发有限公司，土地位于黄金顶小区-18号-2，土地面积49.49㎡，建筑面积69.28㎡，土地用途为住宅（商业），土地级别为住宅三级、商业三级，容积率1.4，权利状况为划拨，估价目的为计算土地划拨变出让、住宅变商业补缴出让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法和剩余法评估补缴总地价为18.5万元，其中剩余法评估采用的商业售价为12000元／平方米。

17.土地使用者威海鲸园建工开发有限公司，土地位于黄金顶小区-30号-2，土地面积28.03㎡，建筑面积40.92㎡，土地用

途为住宅(商业)，土地级别为住宅三级、商业三级，容积率 1.46，权利状况为划拨，估价目的为计算土地划拨变出让、住宅变商业补缴出让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法和剩余法评估补缴总地价为 3.5 万元，其中剩余法评估采用的商业售价为 8000 元／平方米。

18.土地使用者威海鲸园建工开发有限公司，土地位于黄金顶小区-附 17 号-6，土地面积 44.16 ㎡，建筑面积 61.83 ㎡，土地用途为住宅（商业），土地级别为住宅三级、商业三级，容积率 1.4，权利状况为划拨，估价目的为计算土地划拨变出让、住宅变商业补缴出让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法和剩余法评估补缴总地价为 16.5 万元，其中剩余法评估采用的商业售价为 12000 元／平方米。

19.土地使用者威海鲸园建工开发有限公司，土地位于黄金顶小区-附 17 号-12，土地面积 74.44 ㎡，建筑面积 104.21 ㎡，土地用途为住宅（商业），土地级别为住宅三级、商业三级，容积率 1.4，权利状况为划拨，估价目的为计算土地划拨变出让、住宅变商业补缴出让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法和剩余法评估补缴总地价为 23.1 万元，其中剩余法评估采用的商业售价为 11000 元／平方米。

20.土地使用者威海鲸园建工开发有限公司，土地位于黄金顶小区-附 17 号-13，土地面积 66.34 ㎡，建筑面积 92.88 ㎡，土地用途为住宅（商业），土地级别为住宅三级、商业三级，容积率 1.4，权利状况为划拨，估价目的为计算土地划拨变出让、住宅变

商业补缴出让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法和剩余法评估补缴总地价为 20.5 万元，其中剩余法评估采用的商业售价为 11000 元／平方米。

21.土地使用者威海鲸园建工开发有限公司，土地位于黄金顶小区-附 17 号-15，土地面积 74.44 ㎡，建筑面积 104.21 ㎡，土地用途为住宅（商业），土地级别为住宅三级、商业三级，容积率 1.4，权利状况为划拨，估价目的为计算土地划拨变出让、住宅变商业补缴出让金。会议同意评估意见，按照基准地价系数修正法和剩余法评估补缴总地价为 23.1 万元，其中剩余法评估采用的商业售价为 11000 元／平方米。

出席：李大伟、向勇全、孙基国、鞠朝传、都剑光、王金辉。

列席：王福斌、毕庶东、于海涛、孙利剑、李桂波、邵锦光、李　志、王映人、谷海江、张　伟、杜晓峰、宫照国、冯　雪、张钦钦。

分送：局领导，各相关分局，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　　2020 年 4 月 10 日印发