威海市自然资源和规划局
关于《关于调整威海市区土地级别与基准地价的通知（草案）》的起草说明

一、起草背景和过程

根据《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》(自然资办发[2024]45号)、《山东省自然资源厅办公室关于开展城镇基准地价更新和城市地价动态监测工作的通知》文件要求，我局组织开展了威海市区土地级别调整与基准地价更新工作。上一轮调整的评估基准日为2023年1月1日，市政府于2024年6月30日发布实施。本轮调整的基准日为2026年1月1日，本轮调整以我市国民经济和社会发展规划以及国土空间总体规划的要求为出发点，本着科学性、前瞻性、适用性的原则，以我市近三年来成交的出让土地案例为数据基础，形成了更新成果。对调整更新成果我局于2026年6月17日向社会公开发布了《威海市市区土地级别调整及基准地价更新听证公告》，并于2026年7月17日召开听证会，广泛听取了环翠区人民政府、高区管委、经区管委、临港区管委、市发展改革委、市财政局、市住房和城乡建设局及部分镇政府和房地产企业的意见。2026年11月12日，调整更新成果通过了山东省自然资源厅专家组组织的验收。我局拟于近期内将调整更新成果向市政府汇报，并草拟

了《关于调整威海市区土地级别与基准地价的通知（草案）》，拟以市政府的名义发布实施。

二、调整更新情况

（一）土地级别调整情况

1.土地级别数量没有发生变化。商服用地、居住用地、公共管理与公共服务用地均为六个级别，工矿用地为五个级别。

2.土地级别范围与上轮保持一致，没有发生变化。

（二）基准地价更新情况

1.商服用地基准地价。本轮商服用地各级别基准地价均有不同程度下降。其中一级地下降0.33%，二级地下降1.78%，三级地下降3.23%，四级地下降4.49%，五级地下降4.76%，六级地与上轮一致。

2.居住用地基准地价。本轮居住用地基准地价除一级地小幅上涨，其他各级别基准地价均有不同程度下降。其中一级地上涨0.63%,二级地下降0.05%,三级地下降4.95%,四级地下降4.88%,五级地下降4.96%，六级地下降3.70%。

3.工矿用地基准地价。本轮工矿一级地、二级地、五级地基准地价与上轮一致，保持不变。工矿三级地、四级地基准地价小幅上涨。其中三级地上涨3.2%，四级地上涨3.9%。

4.公共管理与公共服务用地基准地价。本轮公共管理与公共服务用地基准地价与上轮基本一致。但由于上轮公服用地容积率

设定为1.0，比实际偏低，本轮拟将容积率调整为1.2。

威海市自然资源和规划局

2026年11月13日