关于调整威海市区土地级别与基准地价的通知（草案）

环翠区人民政府、国家级开发区管委、市政府各部门、单位：

为促进土地优化利用，引导土地市场健康发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《城镇土地分等定级规程》《城镇土地估价规程》等相关法律规定，经研究，确定对威海市区土地级别及基准地价进行调整。调整范围包括环翠区、高区、经区和临港区。基准地价更新基准日为2026年1月1日。土地使用年期设定为国家法定最高出让年期，即商服用地40年、居住用地70年、工矿用地50年、公共管理与公共服务用地50年。本次调整的基准地价是不同级别商服、居住、工矿、公共管理与公共服务四类用地价格。其他用地价格可参照相关或相近用途类别确定。

本通知自2026年　月　日起施行，有效期3年，原《威海市人民政府关于调整威海市区土地级别与基准地价的通知》（威政发〔2024〕10号）文件自本通知施行之日起废止。

附件：1.威海市区基准地价表

2.威海市区土地级别分布范围表

威海市人民政府

2026年 月 日

附件 1

表 1　威海市区基准地价表

用途	基准地价	一级	二级	三级	四级	五级	六级
商服用地	基准地价（元/㎡）	5085	3198	2189	1042	840	720
	基准地价（万元/亩）	339.0	213.2	145.9	69.5	56.0	48.0
	楼面地价（元/㎡）	3178	1999	1368	651	525	450
居住用地	基准地价（元/㎡）	5107	3776	2322	1600	1206	832
	基准地价（万元/亩）	340.5	251.7	154.8	106.7	80.4	55.5
	楼面地价（元/㎡）	3192	2360	1451	1000	754	520
工矿用地	基准地价（元/㎡）	1100	800	580	400	367	
	基准地价（万元/亩）	73.3	53.3	38.7	26.7	24.5	
公共管理与公共服务用地	基准地价（元/㎡）	1913	1220	847	511	439	382
	基准地价（万元/亩）	127.5	81.3	56.5	34.1	29.3	25.5
	楼面地价（元/㎡）	1594	1017	706	426	366	318

备注：商服、居住用地设定容积率为 1.6，公共管理与公共服务用地设定容积率为 1.2，工矿用地设定容积率为 1.0。

附件 2

表 2—1　威海市区商服用地级别分布范围表

级别	范围描述
一级地	（1）北至宫松岭路，沿宫松岭路、菊花顶路向东至北山路，沿北山路、黄海海岸向南至沧口路，沿沧口路向西至塔山中路，沿塔山中路向北至大众路，沿大众路向西至统一路，沿统一路向北至顺河街，沿顺河街向西至古寨东路，沿古寨东路向北至花园中路，沿花园中路向东至西北山路，沿西北山路向北至宫松岭路，该线范围内的土地； （2）北至华夏路，沿华夏路向东至海滨南路，沿海滨南路向南至大庆路，沿大庆路向东至香港路，沿香港路向南至齐鲁大道，沿齐鲁大道向西至城际铁路，沿城际铁路向北至华夏路，该线范围内的土地。
二级地	（1）北至黄海（国际海水浴场），沿黄海海岸向东至环海路，沿环海路、孙家疃街道镇界、山体、半月湾隧道、城镇开发边界等向东至黄海，沿黄海海岸向南、向东至海埠路，沿海埠路、海埠南路向南至珠海路，沿珠海路向西至嵩山路，沿嵩山路向北至规划路，沿规划路向西至嵩山街道镇界，沿嵩山街道镇界、张村镇镇界、福山路向北至环山路，沿环山路向西至沈阳路，沿沈阳路向北至文化西路，沿文化西路向西至涝台河，沿涝台河向北、向东至黄海（国际海水浴场），该线范围内除去一级地以外的土地； （2）刘公岛土地。
三级地	（1）北至文化西路，沿文化西路向东至沈阳路，沿沈阳路向南至环山路，沿环山路向东至福山路，沿福山路向南至张村镇镇界，沿张村镇镇界向东、向南、向西至香江街，沿香江街、东鑫路向西、向北至千山路，沿千山路向西至城镇开发边界，沿城镇开发边界向北至环翠路，沿环翠路向北至黄海，沿黄海海岸向东至涝台河，沿涝台河向南至文化西路，该线范围内的土地； （2）北至黄海（葡萄滩海水浴场），沿黄海海岸向东、向南至环海路，沿城镇开发边界、半月湾隧道、山体、孙家疃街道镇界、环海路向西至黄海，沿黄海海岸向北至黄海（葡萄滩海水浴场），该线范围内的土地； （3）北至珠海路，沿珠海路向东至海埠南路，沿海埠南路、海埠路向北至黄海，沿黄海海岸向东至皇冠街道镇界，沿皇冠街道镇界向南至规划路，沿规划路、城镇开发边界、海埠南路向南至温泉路，沿温泉路、温泉西路向西至威泉路（S202）、威泉路（S202）、城镇开发边界向西、向北至嵩山街道镇界，沿嵩山街道镇界向北至规划路，沿规划路向东至嵩山路，沿嵩山路向南至珠海路，该线范围内的土地。

四级地	（1）北至黄海，沿黄海海岸向东至环翠路，沿环翠路、城镇开发边界、千山路、珠江街、东鑫路、香江街向东至张村镇镇界，沿张村镇镇界、羊亭镇镇界向东、向南至威泉路（S202），沿威泉路（S202）向北至成大路，沿成大路、城镇开发边界、凤凰山路（G228）向西至新初张路（S204），沿新初张路（S204）、初村镇镇界向北至黄海，该线范围内的土地； （2）北至林湖路，沿林湖路、湖滨路、城镇开发边界向东、向南至双佛路，沿双佛路、城镇开发边界向西至威青一级公路，沿威青一级公路、城镇开发边界向南、向东至嘉兴路，沿嘉兴路、金华北路向南至俚李线（S303），沿俚李线（S303）、青威高速（G18）向西至威泉路（S202），沿威泉路（S202）、城镇开发边界向南至朵山路，沿朵山路向西至南京路，沿南京路、草庙子镇镇界向北至江苏东路，沿江苏东路向东至威泉路（S202），沿威泉路（S202）向北至温泉西路，沿温泉西路、温泉路向东至海埠南路，沿海埠南路向北至林湖路。该线范围内的土地； （3）北至黄海，沿黄海海岸向东、向南至逍遥路，沿逍遥路向南至成大路（S302），沿成大路（S302）向西至河东路，沿河东路向西至城镇开发边界，沿城镇开发边界、崮山镇镇界向北至黄海，该线范围内的土地。
五级地	（1）初村镇：北至初村镇镇界，沿初村镇镇界向东至新初张路（S204），沿新初张路（S204）向南至凤凰山路（G228），沿凤凰山路（G228）向东至城镇开发边界，沿城镇开发边界向南、向西、向北至初村镇镇界。该线范围内的土地； （2）蔄山镇土地； （3）泊于镇：北至黄海，沿黄海海岸向东至泊于镇镇界，沿泊于镇镇界向南至成大路（S302），沿成大路（S302）、城镇开发边界向西至逍遥路，沿逍遥路向北至黄海，该线范围内的土地；
六级地	汪疃镇、桥头镇土地。
说明	位于评价区外的零星建设用地，执行所在镇（街道）行政区划的土地级别。

表 2—2　威海市区居住用地级别分布范围表

级别	范围描述
一级地	北至黄海，沿黄海海岸向东、向南至海埠路，沿海埠路向南至大庆路，沿大庆路向西至香港路，沿香港路向南至深圳路，沿深圳路向西至青岛中路，沿青岛中路向北至平度路，沿平度路向西至城际铁路，沿城际铁路、环山路、统一路向北至顺河街，沿顺河街向西至古寨东路，沿古寨东路向北至文化中路，沿文化中路、文化西路向西至涝台河，沿涝台河向北至黄海，该线范围内的土地。
二级地	（1）北至文化西路，沿文化西路、文化中路向东至古寨东路，沿古寨东路向南至顺河街，沿顺河街向东至统一路，沿统一路、环山路、城际铁路向南至平度路，沿平度路向东至青岛中路，沿青岛中路向南至深圳路，沿深圳路向东至香港路，沿香港路向北至大庆路，沿大庆路向东至海埠路，沿海埠路向北至滨海大道，沿滨海大道向东至城镇开发边界，沿城镇开发边界、海埠南路向南至凤林路，沿凤林路向西至嵩山路，沿嵩山路向北至珠海路，沿珠海路向西至嵩山街道镇界，沿嵩山街道镇界、张村镇镇界、环山路、福山路向北至城际铁路，沿城际铁路向西至科技路，沿科技路向北至世昌大道，沿世昌大道向西至文化西路，沿文化西路、城镇开发边界北至黄海，沿黄海海岸线向北至涝台河，沿涝台河向南至文化西路，该线范围内的土地； （2）刘公岛土地。
三级地	（1）北至世昌大道，沿世昌大道向东至科技路，沿科技路向南至城际铁路，沿城际铁路向东至福山路，沿福山路、环山路向南至张村镇镇界，沿张村镇镇界向东、向南、向西至香江街，沿香江街、东鑫路向西至千山路，沿千山路向西至城镇开发边界，沿城镇开发边界向北至环翠路，沿环翠路向北至黄海，沿黄海海岸、城镇开发边界向东、向南至文化西路，沿文化西路向南至世昌大道，该线范围内的土地； （2）北至珠海路，沿珠海路向东至嵩山路，沿嵩山路向南至凤林路，沿凤林路向

	东至海埠南路，沿海埠南路向南至林湖路，沿林湖路、湖滨路、城镇开发边界向东、向南至双佛路，沿双佛路、城镇开发边界向西至威青一级公路，沿威青一级公路向南至临港区北侧城镇开发边界，沿临港区北侧城镇开发边界向西至威泉路（S202），沿威泉路（S202）、城镇开发边界向西、向北至嵩山街道镇界，沿嵩山街道镇界向东至珠海路，该线范围内的土地； （3）北至黄海，沿黄海海岸向东至皇冠街道镇界，沿皇冠街道镇界向南至规划路，沿规划路、城镇开发边界向南至滨海大道，沿滨海大道向西至海埠路，沿海埠路向北至黄海，该线范围内的土地。
四级地	（1）北至黄海，沿黄海海岸向东至环翠路，沿环翠路、城镇开发边界、千山路、珠江街、东鑫路、香江街向东至张村镇镇界，沿张村镇镇界、羊亭镇镇界向东、向南至威泉路（S202），沿威泉路（S202）向北至成大路，沿成大路、城镇开发边界、凤凰山路（G228）向西至新初张路（S204），沿新初张路（S204）、初村镇镇界向北至黄海，该线范围内的土地； （2）北至临港区北侧城镇开发边界，沿临港区北侧城镇开发边界向东至嘉兴路，沿嘉兴路、金华北路向南至俚李线（S303），沿俚李线（S303）、城镇开发边界向西至威青一级公路（G18），沿威青一级公路（G18）、威泉路（S202）、城镇开发边界向南至朵山路，沿朵山路向西至南京路，沿南京路、草庙子镇镇界向北至江苏东路，沿江苏东路、城镇开发边界向东至威泉路（S202），沿威泉路（S202）向北至临港区北侧城镇开发边界，该线范围内的土地； （3）北至黄海，沿黄海海岸向东、向南至逍遥路，沿逍遥路向南至成大路（S302），沿成大路（S302）向西至河东路，沿河东路向西至城镇开发边界，沿城镇开发边界、崮山镇镇界向北至黄海，该线范围内的土地。
五级地	（1）初村镇：北至初村镇镇界，沿初村镇镇界向东至新初张路（S204），沿新初张路（S204）向南至凤凰山路（G228），沿凤凰山路（G228）向东至城镇开发边界，沿城镇开发边界向南、向西、向北至初村镇镇界，该线范围内的土地； （2）蔄山镇土地； （3）泊于镇：北至黄海，沿黄海海岸向东至泊于镇镇界，沿泊于镇镇界向南至成

	大路（S302），沿成大路（S302）、城镇开发边界向西至逍遥路，沿逍遥路向北至黄海，该线范围内的土地。
六级地	汪疃镇、桥头镇土地
说明	位于评价区外的零星建设用地，执行所在镇（街道）行政区划的土地级别。

表 2—3　威海市区工矿用地级别分布范围表

级别	范围描述
一级地	（1）北至宫松岭路，沿宫松岭路、菊花顶路向东至戚东亓路，沿戚东亓路向南至环海路，沿环海路向东至黄海，沿黄海海岸向南至海峰路，沿海峰路向西至黄岛路，沿黄岛路向北至海疃路，沿海疃路向西至海滨南路，沿海滨南路向北至平度路，沿平度路向西至青岛中路，沿青岛中路向北至四方路，沿四方路向西至塔山中路，沿塔山中路向北至大众路，沿大众路向西至统一路，沿统一路向北至顺河街，沿顺河街向西至古寨东路，沿古寨东路向北至花园中路，沿花园中路向东至西北山路，沿西北山路向北至花园北路，沿花园北路向东至古陌路，沿古陌路向北至宫松岭路，该线范围内的土地； （2）刘公岛土地。
二级地	北至黄海（国际海水浴场），沿黄海海岸向东、向南至海埠路，沿海埠路、海埠南路向南至凤林路，沿凤林路向西至嵩山路，沿嵩山路、环山路、竹岛街道镇界、田和街道镇界向北至环山路，沿环山路向西至科技路，沿科技路向北世昌大道，沿世昌大道向西至黄海（国际海水浴场），该线范围内除去一级地以外的土地。
三级地	（1）北至世昌大道，沿世昌大道向东至科技路，沿科技路向南至环山路，沿环山路向东至福山路，沿福山路、张村镇镇界向东、向南、向西至红河街，沿红河街、创新路向西至张村镇镇界，沿张村镇镇界向北至黄海，沿黄海海岸向东至世昌大道，该线范围内的土地； （2）北至嵩山街道镇界，沿嵩山街道镇界、规划路向东至环山路，沿环山路、嵩

	山路向南至凤林路，沿凤林路向东至海埠南路，沿海埠南路向南至林湖路，沿林湖路、湖滨路、城镇开发边界向东、向南至双佛路，沿双佛路、城镇开发边界向西至威青一级公路，沿威青一级公路向南至临港区北侧城镇开发边界，临港区北侧城镇开发边界向西至威泉路（S202），沿威泉路（S202）、城镇开发边界向北至嵩山街道镇界，该线范围内的土地； （3）北至黄海，沿黄海海岸向东至皇冠街道镇界，沿皇冠街道镇界向南至规划路，沿规划路、城镇开发边界向南、向西至海埠南路，沿海埠南路、海埠路向北至黄海，该线范围内的土地。
四级地	（1）北至黄海，沿黄海海岸向东至张村镇镇界，沿张村镇镇界向南至创新路，沿创新路、红河街向东至羊亭镇镇界，沿羊亭镇镇界向东、向南至威泉路（S202），沿威泉路（S202）向北至成大路，沿成大路、城镇开发边界、凤凰山路（G228）向西、向南至威高东路，沿威高东路、城镇开发边界、初村镇镇界向南、向西、向北至黄海，该线范围的土地； （2）北至临港区北侧城镇开发边界，沿临港区北侧城镇开发边界向东至嘉兴路，沿嘉兴路、金华北路向南至俚李线（S303），沿俚李线（S303）、城镇开发边界向西至威青一级公路（G18），沿威青一级公路（G18）、威泉路（S202）、城镇开发边界向南至朵山路，沿朵山路向西至南京路，沿南京路、草庙子镇镇界向北至江苏东路，沿江苏东路、城镇开发边界向东至威泉路（S202），沿威泉路（S202）向北至临港区北侧城镇开发边界，该线范围内的土地； （3）崮山镇土地。
五级地	汪疃镇、蔄山镇、泊于镇、桥头镇土地。
说明	位于评价区外的零星建设用地，执行所在镇（街道）行政区划的土地级别。

表 2—4　威海市区公共管理与公共服务用地级别分布范围表

级别	范围描述
一级地	（1）北至宫松岭路，沿宫松岭路、菊花顶路向东至北山路，沿北山路、黄海海岸向南至沧口路，沿沧口路向西至塔山中路，沿塔山中路向北至大众路，沿大众路向西至统一路，沿统一路向北至顺河街，沿顺河街向西至古寨东路，沿古寨东路向北至花园中路，沿花园中路向东至西北山路，沿西北山路向北至宫松岭路，该线范围内的土地； （2）北至华夏路，沿华夏路向东至海滨南路，沿海滨南路向南至大庆路，沿大庆路向东至香港路，沿香港路向南至齐鲁大道，沿齐鲁大道向西至城际铁路，沿城际铁路向北至华夏路，该线范围内的土地。
二级地	（1）北至黄海（国际海水浴场），沿黄海海岸向东至环海路，沿环海路、孙家疃街道镇界、山体、半月湾隧道、城镇开发边界等向东至黄海，沿黄海海岸向南、向东至海埠路，沿海埠路、海埠南路向南至珠海路，沿珠海路向西至嵩山路，沿嵩山路向北至规划路，沿规划路向西至嵩山街道镇界，沿嵩山街道镇界、张村镇镇界、福山路向北至环山路，沿环山路向西至沈阳路，沿沈阳路向北至文化西路，沿文化西路向西至涝台河，沿涝台河向北、向东至黄海（国际海水浴场），该线范围内除去一级地以外的土地； （2）刘公岛土地。
三级地	（1）北至文化西路，沿文化西路向东至沈阳路，沿沈阳路向南至环山路，沿环山路向东至福山路，沿福山路向南至张村镇镇界，沿张村镇镇界向东、向南、向西至香江街，沿香江街、东鑫路向西、向北至千山路，沿千山路向西至城镇开发边界，沿城镇开发边界向北至环翠路，沿环翠路向北至黄海，沿黄海海岸向东至涝台河，沿涝台河向南至文化西路，该线范围内的土地； （2）北至黄海（葡萄滩海水浴场），沿黄海海岸向东、向南至环海路，沿城镇开发边界、半月湾隧道、山体、孙家疃街道镇界、环海路向西至黄海，沿黄海海岸向北至黄海（葡萄滩海水浴场），该线范围内的土地； （3）北至珠海路，沿珠海路向东至海埠南路，沿海埠南路、海埠路向北至黄海，沿黄海海岸向东至皇冠街道镇界，沿皇冠街道镇界向南至规划路，沿规划路、城镇开发边界、海埠南路向南至温泉路，沿温泉路、温泉西路向西至威泉路（S202),威泉路（S202）、城镇开发边界向西、向北至嵩山街道镇界，沿嵩山街道镇界向北至规划路，沿规划路向东至嵩山路，沿嵩山路向南至珠海路，该线范围内的土地。

四级地	（1）北至黄海，沿黄海海岸向东至环翠路，沿环翠路、城镇开发边界、千山路、珠江街、东鑫路、香江街向东至张村镇镇界，沿张村镇镇界、羊亭镇镇界向东、向南至威泉路（S202），沿威泉路（S202）向北至成大路，沿成大路、城镇开发边界、凤凰山路（G228）向西至新初张路（S204），沿新初张路（S204）、初村镇镇界向北至黄海，该线范围内的土地； （2）北至林湖路，沿林湖路、湖滨路、城镇开发边界向东、向南至双佛路，沿双佛路、城镇开发边界向西至威青一级公路，沿威青一级公路、城镇开发边界向南、向东至嘉兴路，沿嘉兴路、金华北路向南至俚李线（S303），沿俚李线（S303）、青威高速（G18）向西至威泉路（S202），沿威泉路（S202）、城镇开发边界向南至朵山路，沿朵山路向西至南京路，沿南京路、草庙子镇镇界向北至江苏东路，沿江苏东路向东至威泉路（S202），沿威泉路（S202）向北至温泉西路，沿温泉西路、温泉路向东至海埠南路，沿海埠南路向北至林湖路。该线范围内的土地； （3）北至黄海，沿黄海海岸向东、向南至逍遥路，沿逍遥路向南至成大路（S302），沿成大路（S302）向西至河东路，沿河东路向西至城镇开发边界，沿城镇开发边界、崮山镇镇界向北至黄海，该线范围内的土地。
五级地	（1）初村镇：北至初村镇镇界，沿初村镇镇界向东至新初张路（S204），沿新初张路（S204）向南至凤凰山路（G228），沿凤凰山路（G228）向东至城镇开发边界，沿城镇开发边界向南、向西、向北至初村镇镇界。该线范围内的土地； （2）蔄山镇土地； （3）泊于镇：北至黄海，沿黄海海岸向东至泊于镇镇界，沿泊于镇镇界向南至成大路（S302），沿成大路（S302）、城镇开发边界向西至逍遥路，沿逍遥路向北至黄海，该线范围内的土地；
六级地	汪疃镇、桥头镇土地。
说明	位于评价区外的零星建设用地，执行所在镇（街道）行政区划的土地级别。