

附件1

青岛市市南区、市北区、李沧区 2022 年度标定地价 更新成果地价内涵有关说明

1、估价期日：2022年1月1日；

2、价值类型：标准宗地价格为国有出让土地使用权价格，不考虑他项权利的限制；

3、土地使用年期：各类用地的土地使用年限均为法定最高出让年限，即住宅用地70年，商服用地40年，工矿仓储用地50年，公共管理与公共服务用地50年，交通运输用地50年；

4、土地开发程度：七通一平。即宗地红线外“七通”（通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热）和宗地红线内场地平整；

5、设定容积率：各标准宗地现状容积率；

6、土地还原利率：商服用地5.5%，住宅用地5%，工矿仓储用地4%，公共管理与公共服务（经营性）5.5%，公共管理与公共服务（非经营性）4%；

7、土地用途：

根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），确定了5个一级类、21个二级类用途。详见下表。

表 2-1 青岛市市南、市北区、李沧区标定地价地价类型

一级类		二级类	
编码	名称	编码	名称
05	商服用地	0501	零售商业用地
		0502	批发市场用地

一级类		二级类	
编码	名称	编码	名称
		0503	餐饮用地
		0504	旅馆用地
		0505	商务金融用地
		0506	娱乐用地
		0507	其他商服用地
06	工矿仓储用地	0600	新型产业用地
		0601	工业用地
		0604	仓储用地
07	住宅用地	0701	城镇住宅用地
08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地
		0802	新闻出版用地
		0803	教育用地
		0804	科研用地
		0805	医疗卫生用地
		0806	社会福利用地
		0807	文化设施用地
		0808	体育用地
		0809	公共设施用地
10	交通运输用地	1005	交通服务场站用地