

莱阳市城区土地定级与基准地价 更新技术报告

莱阳市国土资源局

二〇〇二年十二月

目 录

前 言.....	1
第一章 概 述.....	2
第一节 城市概况.....	2
一、城市概况.....	2
二、土地市场建设.....	10
第二节 莱阳市城区土地定级估价工作概况.....	10
一、目的与任务.....	10
二、工作范围.....	11
三、工作依据.....	11
四、工作组织.....	12
五、工作计划.....	13
第二章 莱阳市城区土地定级.....	16
第一节 土地定级概述.....	16
一、土地定级的理论依据、原则与方法.....	16
二、城区土地定级技术路线和工作流程.....	17
第二节 城区土地定级.....	19
一、土地定级因素选择.....	19
二、定级因素权重确定.....	25
三、定级资料调查.....	29
四、定级因素因子指标计算.....	29
五、定级单元的划分.....	46
六、定级单元因素作用分值计算.....	46
七、级别初步确定.....	57
八、土地级别检验.....	62
九、土地级别调整.....	64
十、城区各类用地土地级别边界落实.....	65
十一、城区各类用地级别面积统计.....	66
第三章 莱阳市城区基准地价更新.....	69
第一节 基准地价更新概述.....	69
一、基准地价更新的理论依据、原则.....	69
二、城区基准地价更新的技术路线和工作流程.....	71
第二节 城区基准地价更新.....	76
一、估价资料的整理汇总.....	76
二、还原利率的确定.....	81
三、商业用地基准地价更新.....	82
四、住宅用地基准地价更新.....	88
五、工业用地基准地价更新.....	92
六、主要商业街道路线价评估.....	95
七、各类用地基准地价.....	98

第四章 莱阳市城区基准地价修正体系的编制	100
第一节 宗地地价编制原理	100
一、基准地价修正系数编制方法	100
第二节 商业用地基准地价修正体系	102
一、商业用地基准地价区位因素修正体系	102
二、商业用地基准地价个别因素修正体系	108
第三节 住宅用地基准地价修正体系	112
一、住宅用地基准地价区位因素修正体系	112
二、住宅用地基准地价个别因素修正体系	119
第四节 工业用地基准地价修正体系	121
一、工业用地基准地价区位因素修正体系	121
二、工业用地基准地价个别因素修正体系	127
第五节 基准地价修正体系的应用	128
第五章 莱阳市城区土地定级估价成果应用说明与建议	130
第一节 成果的内容及特点	130
一、成果内容	130
二、成果特点	130
三、成果意义	131
第二节 成果的应用说明	134
一、土地定级成果的应用	135
二、基准地价成果的应用	135
三、土地定级估价信息系统应用说明	137
第三节 土地定级估价成果应用建议	137
一、土地定级成果应用建议	137
二、基准地价成果应用建议	138
第六章 土地定级与基准地价更新信息系统简介	141
附 录	143
附录：莱阳市城区土地定级估价成果图件	143
城区各类用地级别基准地价图	143
后 记	144

前 言

土地价格作为土地市场体系中最具代表性和敏感性的要素，一直是土地市场运行的核心。地价的动态变化不仅反映了土地市场的供求状况，而且还是城市经济发展和土地利用状况的指示器。土地定级估价是依法全面统一管理土地资产、合理有效利用土地、编制土地利用总体规划、土地计划、国家征收土地税费、显化土地资产、明晰土地产权必不可少的、经常性的基础工作，同时，为全面掌握城市土地质量及利用状况，提高土地利用效率，为国家和各级政府制定各项土地政策和调控措施、为土地估价提供科学依据。

莱阳市城区土地定级估价工作在中共莱阳市委、市人民政府的领导下，在山东省国土资源厅、烟台市国土资源局业务指导下，由莱阳市国土资源局组织，委托莱阳天信有限责任公司评估事务所历时7个月（2002年6月至2002年12月）完成莱阳市城区98.68平方公里范围内的土地定级与基准地价更新工作。

莱阳市城区土地定级与基准地价更新工作是以国土资源部2001年11月中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局颁布的《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》）为依据，同时充分地考虑了莱阳市城区的特点。在实际工作中，既严格遵守《规程》，又因地制宜地进行技术创新，从而保证了定级估价成果的科学性、先进性和实用性。

《莱阳市城区土地定级与基准地价更新技术报告》总体分为概述、城区土地定级、城区基准地价更新、宗地地价修正体系的编制、成果应用说明与建议 and 土地定级与基准地价更新信息系统简介共6章15节及1个城区各类用地级别基准地价图附录。该项工作运用土地信息系统技术，充分发挥了莱阳市城市规划、勘测、基础地理信息等方面的综合优势，在深圳凯立德公司开发的土地定级与基准地价更新系统上完成了土地定级估价资料的输入、处理、分析和土地定级估价工作。在土地定级方面，充分征询专家意见，确定了影响商业、住宅和工业用地土地级别及综合用地土地级别的因素体系，并运用特尔菲法确定了其相应的权重体系；根据《规程》的要求和定级估价成果应用的需要，将评价区域划分为30m×30m网格的基本评价单元；在各类用地定级因子作用分计算中，充分考虑障碍物对各因素作用分计算的影响；在1:10000的数字化地形图上进行城区范围内的土地综合定级与分类定级工作。在基准地价更新方面，采用了“以土地定级为基础，用市场交易价格等资料分商业、住宅和工业用地评估基准地价，以级控价、以价验级”的技术路线；在样点资料的调查、分析处理的基础上，建立了样点地价与评价单元总分值之间的数学模型，确定了城区商业、住宅和工业用地的基本评价单元和级别的基准地价以及商业用地主要商业街道的路线价；制定了商业、住宅和工业用地的级别宗地地价修正系数表和指标说明表，以及商业用地主要商业街道的路线价修正系数表。

莱阳市城区土地定级与基准地价更新工作的完成，是全市土地管理基础工作信息化和自动化建设的重要成就，将对莱阳土地交易市场以及全市土地资产管理等方面产生积极而深远的影响。

由于在土地定级估价方面的经验和水平有限，报告中存在的不妥甚至谬误之处，敬请领导、专家和同行们批评指正。

二〇〇二年十二月

第一章 概 述

城镇土地定级是根据城镇土地的经济、自然两方面属性及其在社会经济活动中的地位、作用,对城镇土地使用价值进行综合分析,揭示城镇内部土地质量的地域差异;评定城镇土地级别;基准地价是以土地定级为基础,依据市场交易价格等资料,按照一定的程序、原则、方法,评估出的各级土地的平均价格。城镇土地定级和基准地价评估的目的是为全面掌握城镇土地质量及利用状况,科学管理和合理利用城镇土地,提高土地利用效率,为国家和各级政府制定各项土地政策和调控措施、土地税费征收和城镇土地利用规划、计划,为保证国家土地所有权以及利用经济手段强化土地资产管理,促进土地使用制度改革,有偿出让、转让国有土地使用权,加强国家对土地市场的管理,促进正常交易,全面、科学、合理地使用城镇土地提供科学依据。

区位和时效性是土地级别和基准地价的重要特征,即它具有空间的差异性和时间的变化性。随着社会经济的快速发展,城镇基础设施的不断完善,土地市场的日益发育,城镇的基准地价也相应随之变化,而且变化的周期越来越短。因此,动态更新土地级别和基准地价,保持其现势性已成为有效管理土地市场、科学管理土地的日常性重要工作。

近几年,莱阳市的经济发展速度较快,城市建设影响地价的诸多因素如商服程度、交通条件、基础设施状况、环境状况、人口状况、城市规划建设布局已发生了较大变化,98年完成的莱阳市城区土地级别、基准地价修编成果已不能真正反映当前莱阳市城区的土地级别质量和地价水平,为了使土地估价成果符合客观实际,保持基准地价成果和宗地地价评估标准的现势性,在土地市场发生变化或影响土地价格的种种因素发生变化后,必须对基准地价成果和宗地地价评估标准进行更新。

按照《中华人民共和国房地产管理法》“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布”的规定,以及国土资源部“每三年进行一次基准地价的更新与平衡”的规定,莱阳市是山东省国土资源厅确定的必须在2002年年底前完成城区基准地价更新的市县之一。莱阳市国土资源局为此组织专门力量,自2002年6月至12月,对莱阳市城区土地级别、基准地价进行了更新。

第一节 城市概况

一、 城市概况

(一) 地理位置

莱阳市位于胶东半岛腹地,北依烟台栖霞市、招远市,东邻海阳市,东南角濒邻黄海丁字湾,海岸线长约15公里,南部和西部分别与青岛即墨和莱西两市接壤。地理坐标介于东经 $120^{\circ}29'05''$ 至 $120^{\circ}58'37''$,北纬 $36^{\circ}34'25''$ 至 $37^{\circ}09'46''$ 之间。

（二）城市沿革

莱阳在夏朝属青州，西周属莱子国，春秋归齐国，秦为齐郡东境。西汉属青州部昌阳等县。西晋元康八年，县城徙置昌阳，唐初将昌阳城迁至今市区。后唐庄宗同光年间更名为莱阳。唐、宋、元时属莱州，明洪武九年直到清朝，均属登州。民国初，属胶东道，不久废除，属省直辖，后属省八区、三区专员公署。1939 年日军侵占莱阳，成立伪县政府，国民党县政府迁至迎格庄。1940 年莱阳县抗日民主政府成立，1945 年国民党县政府和日伪政府先后垮台，莱阳先后划分为莱阳、莱东、莱西南、五龙四县，同属南海专署。

1950 年四县合并为莱阳、莱西两县，同属莱阳专署，专员公署设在莱阳。1958 年两县又合并为莱阳县，1962 年又分为两县，属烟台专署，1983 年成立烟台市，莱阳以县属之，1987 年经国务院批准，撤县设市。

具有悠久历史的梨乡城，如今已由古老的集镇发展成为经济、政治、科学技术、文化交流的中心，省内重点小城市，烟台市区城镇体系建设规划中的南部次级中心。

（三）行政区划

莱阳市是山东半岛的县级市，隶属烟台市管辖。位于胶东半岛中部，烟台市西南部，辖区土地总面积为 1732 平方公里，城区位于全市中心，建成区面积为 25 平方公里。市辖四个街道办事处、一个经济技术开发区、14 个镇、784 个行政村，共 267905 户。

（四）自然条件

1. 地势、地貌

莱阳市地势北高南低，大部分土地为低山丘陵。土地总面积为 1732 平方公里。其中，农用地 1432.5 平方公里，建设用地 196.8 平方公里，未利用土地 102.7 平方公里。老城区中部、南部大部分地带为冲积平原，地势平坦，一般高度在海拔 32-40 米之间，坡度小于 2%。北部、东部及西部低缓丘陵地带为低山基岩区，坡度一般为 5%。城区东西两侧蚬河与白龙河河谷宽度约为 300 米和 100 米，沿河两侧形成线状河漫滩相。

2. 气候、水文

莱阳市地处北暖温带东亚季风区，属大陆性季风型半湿润气候。其主要特点是：光照充足，四季分明。春季多风易旱，夏季高温多雨，秋季温湿骤降，冬季寒冷干燥。年平均降水量 735.9 毫米。由五条较大河流白龙河、蚬河、清水河、墨水河和富水河汇集而成的象征着莱阳古老文化和时代精神的五龙河，流经全市。境内有大型水库 2 座，其中沐浴水库总库容量 1.87 亿立方米，是胶东五大水库之一。

3. 环境质量

流经城区两侧的蚬河、白龙河，以蚬河两岸环境最美，岸边建有十里绿化长廊，城市绿化覆盖率达 32.6%。河东岸盛产着驰名中外的莱阳梨，蚬河公园就坐落在梨花似雪、花果飘香的梨园中。考虑莱阳气候和地形原因，规划中将有污染的工业企业主要分布在老城区西南部，大气、水、噪声污染基本上对城区影响不大。老城区工业企业正逐步向城区两

翼工业区积聚。

4. 矿产资源

莱阳市矿产资源较为丰富，具有开采价值的矿产资源以非金属矿为主。贮量较大的有大理石、膨润土、沸石、水泥石、珍珠岩、钾长石、石墨、石英、矿泉水、含高岭土石英砂等。居省内第二位的矿产有膨润土、沸石。市域内矿产资源总量约 8 亿吨，有效潜在经济价值 180 亿元以上。

(五) 经济建设

近年来莱阳市国民经济持续快速健康发展，综合经济实力显著增强。2001 年，全市国内生产总值达到 800448 万元。其中第一产业增加值 158526 万元；第二产业增加值 378184 万元；第三产业增加值 263738 万元。经济结构不断优化，第二产业在整个经济中仍占主导地位，比重达 47.2%，第三产业发展速度加快，比重上升为 33.0%。一、二、三产业结构为 19.8：47.2：33.0。全市劳动生产率和人均经济水平不断提高，2001 年城区人均国内生产总值 8987 元。

1. 农业和农村经济

农业结构调整步伐加快，农业和农村经济全面发展。以蔬菜、果品、畜牧生产加工出口为重点，积极参与国际市场竞争。2001 年，全市农村经济总收入达到 194 亿元。全年加工各类食品 55 万吨，出口 21 万吨，创汇 1.92 亿美元；全市新发展蔬菜面积 2300 公顷，有机蔬菜 400 公顷，建立起 9 个无公害蔬菜生产示范基地，被确定为全国无公害蔬菜生产示范县。全市蔬菜总产量 837651 吨，比上年增长 5.7%，超过历史最高水平。

2. 工业经济

工业结构以食品加工、机电、建材、轻化、服装、家电等行业为主，生产快速增长。2001 年，全市工业生产增加值 33.9 亿元，增长 15.3%。其中全部国有和年销售收入 500 万元以上的规模以上企业完成增加值 24.65 亿元，增长 27.1%；食品出口创汇 2.3 亿美元，实现国内销售收入 32 亿元。结构调整方向逐步明确，初步形成了一批带动能力强的优势产业，出现了一批在国内外市场有一定影响的重点企业、企业集团和名牌产品，如龙大、鲁花、天府、吉龙企业等规模经济开始形成。

3. 外向型经济

全市经济与国际经济的联系日益密切。2001 年，莱阳市实施经济国际化和市场多元化战略，扩大出口规模，改善投资环境，对外贸易成果显著，外向型经济继续保持了快速增长的好势头，出口创汇列烟台市各县市首位，总额达到 2.28 亿美元，增长 30.2%。出口产品呈多样化发展，在以食品出口占主导地位的基础上，服装、机电、化工、工艺品四个行业出口创汇也有较大增长。为了适应经济国际化的需要，在城东和城西分别建立了食品工业园和外向型工业园。

4. 个体私营经济

个体私营经济发展迅速，在国民经济中的地位日渐突出。到 2001 年底，全市个体工商户达到 1.6 万户，私营企业 863 家，从业人员 4.3 万人。发展各类专业村 180 个、产业镇 5 个，个体私营经济园区 3 个，个体私营经济提供的税收占全部工商税收的比例达到 17%。

5. 建筑业

建筑业生产快速增长，经济效益大幅度提高。2001 年，全市建筑企业以提高质量为中心，使生产增长逐步向质量效益型转变。全市资质五级以上建筑企业 61 个，完成总产值 6.98 亿元，增长 78.5%，完成增加值 3.92 亿元，增长 18.5%，工程结算收入 5.81 亿元，增长 82.4%，实现利润 3591 万元，是去年的 2.2 倍。

6. 市场建设

由于莱阳在陆上交通地理区位、产业结构和人力资源等方面的优势，使它成为胶东半岛重要的商品集散中心，市场对周边地区的辐射能力逐步加强，物流业对经济和社会发展的拉动作用日益提高。目前已初步形成一些批发型、专业型和辐射外地型各类市场。重点专业市场有：第一农贸市场、果蔬批发市场、冯格庄粮油市场等；重点商业城有：小商品城、商贸城、装饰材料城、满眼春花城、汽车及配件城、鞋业城、纺织品城等；重点商业街是：清水路、七星街、大寺街、文化路、昌山路、旌旗路等。

（六）社会事业

1. 科教事业

全市共实施各类各级科技计划近 180 项，取得科技成果 110 余项，引进专利技术 150 项，推广科技成果 150 项，科技进步贡献率达到 49%。

教育事业进一步发展，2001 年末，全市有高等学校 1 处，在校学生 9043 人；中等专业学校 3 处，在校学生 6325 人；普通中学 58 处，在校学生 8.14 万人；小学 179 处，在校学生 5.28 万人。职业教育也有新的进展，高级职业学校跨入全国首批重点职业学校行列。全市小学学龄儿童入学率达 99.9%，小学毕业升学率达 100.0%。素质教育逐步深化，提前五年实现国家规定的“双基”目标，高考本科生上线人数连续 10 年保持烟台市第一。

2. 文化旅游

广泛开展群众性的文化活动，大力发展村镇文化、企业文化、社区文化、校园家庭文化等，营造了浓厚的群众文化氛围，丰富了人们的精神生活。全市有专业艺术表演团体 1 个，艺术表演场所 2 处，文化馆 1 处，电影院 2 处，文化宫 1 处，公共图书藏书 15.1 万册。梨乡莱阳闻名全国，五龙河绵延数十里，两岸树木郁郁葱葱，风光绮丽。蚰河、清水河中下游两岸梨花飘香，成为莱阳旅游一大特色。具有鲜明城市特色的蚰河人工湖、十里绿化长廊、五龙广场、文化广场等一系列城市形象工程的建设，为人们提供了休闲游憩和文化活动的场所。

3. 广播电视

广播电视设施建设和改造加快,有线广播电视联网,扩大了在农村的覆盖面。自 2002 年 10 月 1 号起,莱阳市又开播了图文影视频道。

4. 体育卫生

深入实施全民健身计划,广泛开展群众性体育活动,完善了体育中心的配套设施,加强工厂、学校体育设施的配备。位于五龙广场对面的体育中心,现有 2300 座体育馆一座,15000 座体育场一处,游泳馆一座。

卫生事业有新的进展,各项改革全面深化,县市级以上医院有 5 所,其中有莱阳中心医院、解放军一四五医院、莱阳康复医院、莱阳卫生学校附属医院、省中医学校附属医院。市辖医院、卫生院 26 所,拥有病床 1894 张,卫生技术人员 2400 人,其中医生 1002 人。全市上下建立了较完善的卫生服务网络。

5. 人口与人民生活

全市人口 89.07 万人,其中城镇人口 56.59 万人,非农业人口 18.74 万人。非农业人口大部分集中在城区,城区人口约 25 万人,占全市人口的 28%。人口自然增长率-0.13‰。人民生活水平不断提高,到 2001 年底,城乡居民储蓄余额 44.5 亿元,比年初增加 4.9 亿元,全年新增贷款 7.2 亿元,是历史上最好的一年。全社会消费品零售总额 32 亿元。农民人均收入 3308 元,比上年增加 295 元。

(七) 交通建设

莱阳市位于胶东半岛腹地,交通地理位置在烟台、威海、青岛、潍坊四市之间,相距均 100 多公里,是胶东半岛的陆上交通枢纽。

1. 对外交通

(1) 铁路

莱阳市位于蓝烟铁路线中段。蓝烟铁路线横贯莱阳市东西,境内有五个车站,莱阳站位于市区南部,为客货两用站,客运量达 25 万人次/年,货运量达 17 万吨/年。

(2) 公路

莱阳市公路比较发达,基本上形成了国道、省道和市、镇、村级道路联系的交通网络。市区内有长途汽车站、中心汽车站和北汽车站三个,总客运量达 244 万人次/年。

莱阳境内国道、省道情况

类别	名称	公路等级	路面宽度 (米)	境内长度 (千米)	路面状况
国道	309	三级	7—8	29.6	一般
	204	一级	26	37	良好
	同 三	高速	26.5	12.087	良好
省道	莱青线	二级	12	44.6	良好
	小莱路	二级	12	30.4	良好
	烟青线	三级	7—8	19.1	一般
	青威线	三级	7—8	22.7	一般
	乳即线	一级	21.5	17.2	良好
	蓬水线	三级	7.5	11.7	良好

莱阳市县级道路情况一览表

道路名称	道路类型	道路质量	宽度 (米)	长度 (米)	车流量 (辆/时)
大郭	支路	土路	7	26000	150
榆院	支路	柏油路	8	21000	120
刘山	支路	土路	7.5	10500	130
路莱	次干道	柏油路	8	22500	160
发埠	支路	土路	7.5	29700	130
莱羊	次干道	柏油路	7.5	40000	180
永昌	支路	土路	7	7800	80
石沐	支路	土路	7.5	8700	80
宫火	支路	土路	7.5	6300	120
莱高	次干道	柏油路	12	31400	170
埠倪	支路	土路	7.5	8900	100
赤万	支路	土路	7.5	12400	90
坦莱	支路	柏油路	10	2600	180
旧大	支路	土路	12	7000	65
吕谭	支路	土路	6.5	6100	60
河莱	支路	柏油路	12	3100	180
寨赤	支路	土路	7	6000	75
林吴	支路	土路	7	3000	100

2. 市内交通

城区道路系统形成纵横交错、方格网式的道路框架。南北向主干道有 4 条：五龙路、富水路、蚬河路、白龙路；其中五龙路为连接汽车站和火车站的主要道路。横向主干道有 7 条：丹崖路、富山路、鹤山路、龙门路、昌山路、旌旗路、马山路。市内主要交通工具是自行车、摩托车，其次是公交汽车、出租汽车。市区公共汽车营运路线有 5 路，车辆数达到 63 辆，出租车 346 辆。

（八）工业区建设

莱阳市为了适应经济国际化发展的需要，充分发挥地理区位优势，分别在城西和城东成立了外向型工业区和食品工业区，并实施优惠政策，积极吸引外资。

1. 外向型工业区

外向型工业区位于莱阳市城区西部烟青一级公路两侧，东与市区衔接，西至莱潍高速公路入口。到目前为止，规划总面积达 24 平方公里，整个工业区分为 A、B、C 三个发展区域，A 区作为起步区主要发展化工、服装、食品加工等产业；B 区重点发展机电、轻工、环保等产业；C 区重点发展以机械、电子、IT 产业及生物工程为主的高科技产业。工业区成立两年来，按照“一次规划、分年实施”的原则，通过社会筹资、利用外资、举债建园等多种形式，进行了基础设施建设，实现了滚动发展。到目前为止，工业区完成基础设施投入 5158 万元，进区企业达到 61 家，项目总投资 43.8 亿元人民币。其中进区项目总投资过 15 亿元的项目 1 个，过 5 亿元项目 3 个，过亿元的项目 5 个。外资额达 5430 万美元；已建成投产的项目 18 个，投资总额 3 亿元人民币；正在开工建设的项目 31 家，投资总额 24.5 亿元人民币。

2. 食品工业区

食品工业区位于莱阳市城区东，烟青一级公路南侧，南邻蓝烟铁路莱阳东站，规划总面积 21.09 平方公里，一期规划面积 5.6 平方公里。目前，区内路面全部硬化，形成了便捷的路网；日供水能力 35000 吨，可以满足工业和生活用水需要；排水系统采用浆砌工艺，渠道畅通；35KV 双回路大截面输变电站，可以保证工业和生活用电；工业区的通讯网络全部实现光纤数字传输。目前，工业区已投资 3200 万元用于基础设施建设，基础设施已达到“五通一平”的标准，可以满足区内企业发展的需要。食品工业区自创建以来，已吸引十几个国家和地区的客商前来投资建厂。山东龙大企业集团有限公司、山东吉龙集团有限公司、烟台北海食品有限公司等中外著名企业落户于此。食品工业区以蔬菜产品、畜产品、水产品、粮油产品加工为主。现已引进项目 30 个，总投资达到 4.22 亿元，引进市外资金 3.28 亿元，实际利用外资 725 万美元，其中投资过 5000 万元的项目 1 个，1000 万元以上的项目 14 个。

（九）基础设施建设

城市基础设施建设进一步加快，为经济和社会各项事业的发展创造良好的硬环境。

1. 电力建设

莱阳市拥有 220 千伏变电站 1 座，变电容量 12 万千伏安；110 千伏变电站 4 座，变电容量 19.1 万千伏安；35 千伏变电站 15 座，变电容量 14.8 万千伏安。110 千伏线路 6 条，总长度 92.8 千米；35 千伏线路 21 条，总长度 190.8 千米；10 千伏线路 1344 千米；0.4 千伏线路 2328 千米。2001 年完成供电量 6.03 亿千瓦时。

2. 通讯邮电业

2001 年邮电业务总量 23643 万元，增长 33.6%。电话机拥有量 17.2 万部，增长 34.5%，电话普及率 19.31 部/百人，增长 5 部/百人，移动电话户数达 6.88 万户，增长 53.6%。

3. 供水、排水、治污工程建设

2001 年末，市区供水综合生产能力达到 14 万吨/日。雨污合流排水系统采用道路两侧的边沟和市区内的部分明渠排水。在治污方面，加强对重点污染源的治理和新污染源的控制，37 项水污染治理和 4 项大气污染治理重点工程，总投资 3210 万元，其中城区南部建有污水处理厂一座，城区的空气环境质量和五龙河水质有了明显好转。

(十) 城市近期规划

1. 城区总体规划建设

老城区在两河（蚬河、白龙河）、两路（铁路、马山路）之间，中部为居住商贸区，南部、西部为工业区，东北部为文教区，按用途成片集中发展，完整的城市框架基本形成。把城西城东两个园区作为新区高标准规划好，又要同老城区的规划衔接好，使城区的规划面积由原来的 18 平方公里扩大到 40 平方公里。规划到 2005 年，城市规模人口为 25 万人。加强工业园和经济技术开发区的基础设施和生态环境设施的建设。工业用地向西发展，居住、公建等用地向东发展、南北向心发展。总体规划将城区划分为八个功能区：中心片区、古柳片区、西北片区、西南片区、火车站片区、丹崖片区、马山片区、东山片区。工业用地主要分布在西部三个片区内；居住用地主要分布在中心片区和古柳片区；商贸中心位于五龙路以东、蚬河以西、龙门路以北。在古柳片区建成次级商贸中心，将北大寺街、七星街等改造成商业步行街；将市政府搬迁至城市南部，孟山街以北、五龙路以东，占地 12 公顷。原市政府用地改造为文化娱乐设施用地；在富山路以南、梨园路以东建设一个大型体育中心；在文化路周围，结合现有莱阳农学院等大专院校形成文化教育中心；在旌旗路两侧形成文化娱乐中心，建设少年宫、展览馆及大型娱乐设施。蚬河以东、龙门路以北规划为教育科研中心，主要布置科技馆、研究所等科研部门。以五龙路、龙门路作为贯穿城市南北、东西的两条城市中轴线，高层建筑主要设置于两条城市主轴线的高潮点。结合蓝烟复线，扩建莱阳火车站。将现烟青一级公路市区段向南跨过铁路改线，309 国道增级为高速公路并从市区以北经过。在火车站广场北增设一个汽车客运站和货运站场。市区形成四纵八横一环的城市道路主体框架。

2. 道路建设方面

总投资 1.4 亿元，完成外向型工业园区内的富山西路、西二环路、鸿达西路的路基、供排水、路面硬化和舒驰路、巨力路等 6 条支路的硬化工程，完成食品工业园区内“二纵”道路与 309 国道的对接工程，形成园区内主要干道四通八达的交通网络；完成梅花街和公园路的路面硬化，蚬河南路、丹崖东路、玉岱路等道路罩面工程，完成河东新区梨园路、朝阳街、鹤山大桥、富水大桥及水、电、暖等管线配套设施建设，马山路人行道改造工程和路灯安装工程，拓宽改造旌旗路至龙门路之间的蚬河路两侧路段，进一步改善城区的交通状况。

3. 房地产开发建设方面

总投资 4.55 亿元，重点抓好河东新区、外向型工业区生活区、莱动小区、东盛花园、大华商城、盛隆商城、开发区服装批发市场一期工程、生资批发市场 8 个项目 50 万平方米的开发。

二、土地市场建设

国有土地使用权收购储备工作是土地市场建设的关键。近几年莱阳市积极加强土地储备工作，成立了土地储备交易中心，在统一收购的基础上，市土地储备交易中心成为代表市政府在土地一级市场上供应土地的唯一渠道和机构，实现了政府垄断土地一级市场的目标，通过土地储备体系的建立，莱阳市政府掌握了城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”。这两大工具使市政府能够把分散的土地重新集中起来，使城市土地的“批地权”牢牢掌握在政府手中。这样，不仅可以确保土地供应的合法性，而且能够有效调控土地供应的规模和节奏，加大以招标、拍卖方式出让土地的力度和范围，逐步建立一个公开、公平、公正、规范、高效的城市土地市场。

第二节 莱阳市城区土地定级估价工作概况

一、目的与任务

（一）工作目的

开展这项工作的目的在于全面掌握城区土地质量和利用状况，科学管理和合理利用土地，提高土地利用效率，建立科学合理的基准地价体系，从而推动莱阳市土地使用制度改革向纵深发展。合理调控土地市场，促进正常交易，为国家和各级政府制定各项土地政策和调控措施、进行土地估价及征收土地税费，制订土地利用计划、规划，发挥级差地租的经济杠杆作用提供依据，也为莱阳市推行土地招标采购、整理储备、实行基准地价公示制度和基准地价平衡与更新制度奠定基础。

（二）工作任务

本次土地定级估价的主要任务是：

1. 根据莱阳市城区的自然社会经济条件，进行综合定级和分商业、住宅、工业用途的

土地定级。

2. 在土地级别基础上评估出商业、住宅、工业用地的基准地价，综合用地定级不定价。

3. 建立商业、住宅、工业用地宗地地价修正系数体系和指标说明表。

二、工作范围

本项工作涉及范围为莱阳市土地利用总体规划所确定的城区建设用地范围。实际的评估面积为 98.68 平方公里。详见莱阳市城区土地定级与基准地价更新范围图。



莱阳市城区土地定级与基准地价更新范围图

三、工作依据

(一) 理论依据

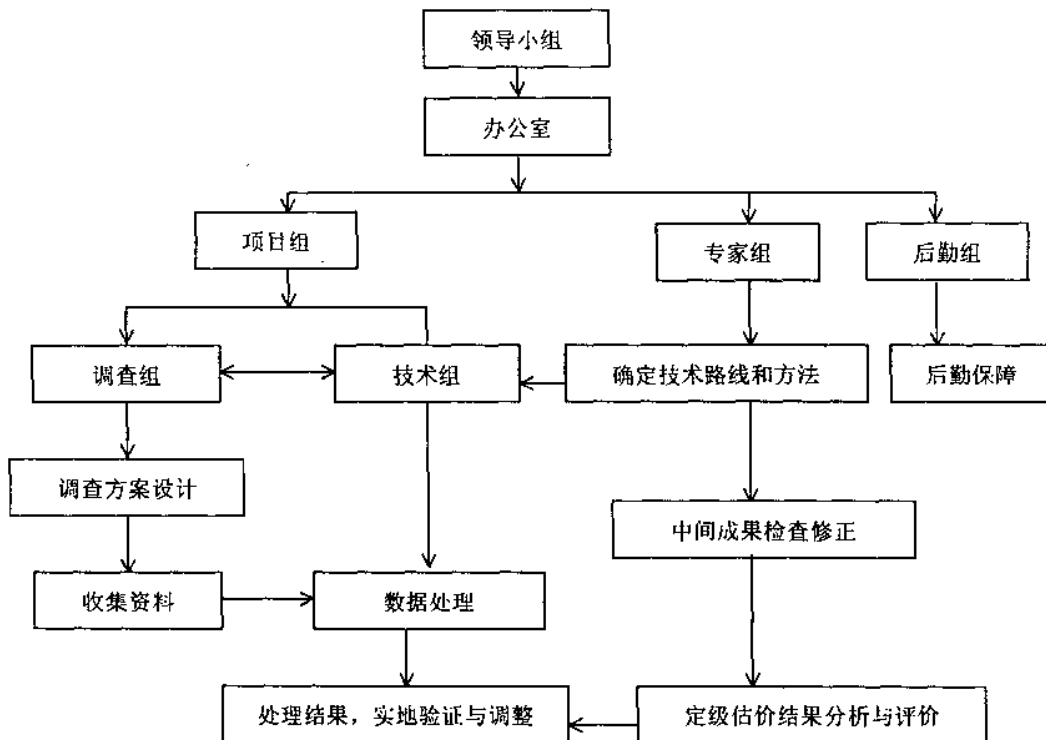
- (1) 马克思地租理论和土地价值论；
- (2) 土地区位理论；
- (3) 城市土地生态经济理论。

(二) 主要技术依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（新法）及其实施条例；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国城市规划法》；
- (4) 《城镇土地分等定级规程》（GB/18507-2001）；
- (5) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）。

四、工作组织

为了确保莱阳市土地定级与基准地价更新工作的顺利进行，成立了领导小组、专家组、技术组和调查组。莱阳市人民政府成立以市政府分管市长为组长，市政府办公室、市国土资源局负责人为副组长，各相关部门负责人为成员的莱阳市土地定级估价工作领导小组；领导小组下设办公室，地点设在莱阳市国土资源局。莱阳天信有限责任房地产评估事务所作为项目承担单位。由莱阳市国土资源局、莱阳天信有限责任房地产评估事务所有关人员组成技术组、调查组，并聘请市直有关部门专家、各相关行业领导及技术人员组成专家组。



工作组织关系运行图

（一）领导小组职责

全面指导土地定级与基准地价更新工作。审批工作方案、技术方案和系统设计方案；组织、协调和指导全市土地定级与基准地价更新工作；审定有关政策、文件，解决评估工作中出现的重大问题；落实工作经费；核定工作成果及上报审批工作。

（二）办公室职责

组织实施土地定级与基准地价更新工作。协调各职能部门的工作；督促有关部门及时提供有关资料；组织专家选择定级估价因素并确定其权重；组织检查验收外业资料成果；

提供后勤保障。

（三）技术组职责

编制上报并具体实施土地定级与基准地价更新工作方案、技术方案。研究制定整个基准地价更新工作的技术路线及方法；开发土地定级与基准地价更新信息系统；解决基准地价测算工作的技术问题；完成项目成果。

（四）专家组职责

解决工作中出现的有关技术问题。对项目组编写的工作方案、技术方案进行可行性论证分析；负责选择土地定级因素，并提出确定权重建议；对定级估价成果进行初审。

（五）调查组职责

调查组由部门资料收集组和野外调查组组成。负责编制莱阳市城区土地定级与基准地价更新资料的调查方案；负责城区土地定级与基准地价更新资料调查收集工作的具体实施；负责调查资料的整理、数据录入和归档；负责提交合格的调查资料成果。

五、工作计划

全部工作共分为前期准备、资料收集、内业处理、成果汇总、意见征询、成果验收鉴定及上报审批等 6 个阶段。工作计划见表。

莱阳市城区土地定级与基准地价更新工作计划表

项 目	内 容
一、准备阶段	
1. 向市政府报批工作实施方案	市国土资源局向市政府上报工作方案，市政府成立领导小组、落实项目经费和各相关部门提供资料。
2. 成立分工明确的工作组	（1）以市国土资源局为主成立项目办公室； （2）成立技术指导组； （3）成立项目调查组； （4）确定专家组； （5）建立监督检查制度。
3. 制定工作制度和方案	（1）制定外业调查工作计划和制度； （2）编写土地定级和基准地价资料调查方案； （3）确定莱阳市城区土地定级和基准地价更新技术方案；
4. 搜集工作底图及图件编辑	（1）1:10000 数字化地形图； （2）1:500 数字化地籍图； （3）管网图（供水、排水、供气、供电等）； （4）专题图（环境质量调查分布图、公园绿地分布图、人口分布图等）。

5. 调查表格设计及印刷	土地定级表格	(1) 综合商场调查表; (2) 商业街调查表; (3) 邮政局(所)调查表; (4) 银行储蓄所调查表; (5) 体育馆(场)调查表; (6) 医院调查表; (7) 道路通达度调查表; (8) 公交便捷度调查表; (9) 对外交通便利度调查表; (10) 文化馆调查表; (11) 学校调查表; (12) 影剧院调查表; (13) 电讯营业所调查表;
	土地估价表格	(1) 土地使用权出(转)让调查表; (2) 土地使用权出租调查表; (3) 私旧房买卖调查表; (4) 商品房出售调查表; (5) 房屋出租调查表;
6. 收集有关资料和组织人员培训	(1) 按工作方案收集 20 多个部门资料; (2) 人员培训: 主要包括调查的范围、目的、工作对象、工作方法, 详细讲述调查的基本要求以及调查表格的填写方法、样点的上图方法、各类型样点的调查方法, 外业调查注意事项等; (3) 学习《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》、编写《烟台市基准地价更新及地价动态监测技术方案》。	
7. 组织人员外出考察学习	组织技术人员到有关城市学习, 有问题及时请教烟台市国土资源局、市领导、专家。	
8. 购置有关外设、辅助设备和落实场地	购买了电脑、扫描仪、打印机等设备, 并落实工作场地。	
二、资料收集阶段		
1. 土地定级资料收集	商服状况、体育馆、医院门诊部、大学、中小学、幼儿园、道路通达度、公交便捷度、火车站、长途汽车站、电讯营业厅、公园、供水状况、排水状况、山地、河流、铁路、用地规划、道路规划、开发区规划、人口密度、产业集聚规模等。	
2. 土地估价资料收集	土地使用权出(转)让、商品房出售、私旧房买卖、房屋出租、工业企业和仓储用地调查表、土地使用权出租、土地联营入股、联合建房、征地、拆迁、土地开发等估价资料的调查。	
3. 其他相关资料收集	土地还原利率、房屋还原利率、房屋重置价、房屋耐用年限、房屋残置率、银行存贷款利率、房地产开发行业效益指标、各种房地产交易税费、物价指数等。	
4. 召开领导小组全体会议	召开各级领导小组会议, 解决工作中存在的问题。	