

永仁县中心城区及中和镇等 6 个乡镇集镇规划 区城镇土地定级与基准地价成果

一、基准地价内涵

（一）基准期日

基准地价的评估期日为：2023 年 12 月 31 日。

（二）土地开发程度

区域	用地类型	土地级别	开发程度
永仁县中心城区	商服、居住、公共管理与公共服务用地	I 级	五通一平：通供水、通排水、通路、通电、通讯、宗地内场地平整
		II 级	四通一平：通供水、通路、通电、通讯、宗地内场地平整
		III 级	三通一平：通路、通电、通供水、宗地内场地平整
		IV 级	三通：通路、通电、通供水
	工矿仓储用地	规划限制区	五通一平：通供水、通排水、通路、通电、通讯、宗地内场地平整
		I 级	四通一平：通供水、通路、通电、通讯、宗地内场地平整
		II 级	三通一平：通路、通电、通供水、宗地内场地平整
莲池乡	商服、居住、	III 级	三通：通路、通电、通供水
		I 级	五通一平：通供水、通排水、通路、

	工矿仓储、公共管理与公共服务用地		通电、通讯、宗地内场地平整
		Ⅱ级	三通：通电、通供水、通路
猛虎乡		Ⅰ级	五通一平：通供水、通排水、通路、通电、通讯、宗地内场地平整
		Ⅱ级	三通：通电、通供水、通路
维的乡		Ⅰ级	五通一平：通供水、通排水、通路、通电、通讯、宗地内场地平整
		Ⅱ级	三通：通电、通供水、通路
宜就镇		Ⅰ级	五通一平：通供水、通排水、通路、通电、通讯、宗地内场地平整
		Ⅱ级	三通：通电、通供水、通路
永兴乡		Ⅰ级	五通一平：通供水、通排水、通路、通电、通讯、宗地内场地平整
		Ⅱ级	三通：通电、通供水、通路
中和镇		Ⅰ级	五通一平：通供水、通排水、通路、通电、通讯、宗地内场地平整
		Ⅱ级	三通：通电、通供水、通路

（三）使用年期

根据 2020 年 11 月 29 日《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（修订）第十二条规定，土地使用权出让最高年限按下列用途确定：

- 1.居住用地七十年；
- 2.工业用地五十年；
- 3.教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；
- 4.商业、旅游、娱乐用地四十年；

5.综合或者其他用地五十年。

本次基准地价评估按照法定最高年限设定：

商服用地使用权最高出让年期：40 年；

居住用地使用权最高出让年期：70 年；

工矿仓储用地使用权最高出让年期：50 年；

公共管理与公共服务用地使用权最高出让年期：50 年。

（四）平均容积率

区域	级别	商服用 地容 积 率	居住 用地 容 积 率	公共管理 与公共服 务用地容 积率	工矿仓 储用地 容积率
永仁县中心 城区	I 级	1.6	1.8	1.2	1.0
	II 级	1.6	1.6		
	III 级	1.4	1.6		
	IV 级	1.3	1.4		
莲池乡、猛虎乡、维的乡、 宜就镇、永兴乡、中和镇集 镇规划区		1.2	1.3	1.2	1.0

（五）土地价格定义

有偿使用（出让、租赁、作价入股），无他项权利限制下的土地使用权价格。

（六）关于公共管理与公共服务用地基准地价内涵界定的说明

根据《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）文件要求，本次所测算的公共管理与公共服务用地、公用设施用地主要针对营利性及有收益的用地制订，其基准地价可作为扩大国有土地有偿使用范围实践中出让底价参考依据，可作为鼓励以出让、租赁方式供应土地，鼓励支持县政府以国有建设用地使用权作价出资或者入股的方式提供土地，与社会资本共同投资建设的有效手段。

（七）关于本次工矿仓储用地本次更新测算的政策背景说明

依据《云南省人民政府关于印发云南省降低实体经济企业成本实施细则的通知》（云政发〔2017〕50号）、《云南省自然资源厅关于推进和规范自然资源评价评估有关工作的通知》（云自然资利用〔2019〕615号）、《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》的通知（自然资发〔2022〕201号）关于降低企业用地成本的相关精神，促进永仁县经济平稳健康发展，切实做到降低工矿仓储用地地价等相关要求，本次工矿仓储用地测算是基于以上政策背景下的地价。在此基础上，为加强和改进国有建设用地中工业用地的供

应管理，推进工业用地供应由出让为主向租赁、出让并重转变，强化土地要素保障，降低用地成本，促进工业经济平稳增长，健全工业用地长期租赁、先租后让、弹性年期出让等供应体系，本次制定长期租赁、先租后让、弹性年期出让等地价体系，支持工业企业选择适宜的用地方式。

二、土地级别分布

表 1 永仁县中心城区各定级类型土地级别分布范围及面积表

定级类型	土地级别	面积 (公顷)	主要分布范围
商服用地、 居住用地、 公共管理 与公共服 务用地	I 级	233.33	玉和苑、商务局、永仁县中医院、永定老街、县政府、乡村振兴局、华丽商务酒店、永仁古城、中西医结合医院、大商汇建材城、人民法院、丽苑花园、房产大楼、烈士陵园、永仁县第一中学等区域
	II 级	316.81	交通运政管理所、苴却雅苑、小汉坝村、医药有限公司、搅拌站、加油站、板桥花园、耀华水泥厂、天马驾校、永定烟叶站、公安局、种子管理站、夏家坝、县委党校、金龙山庄、瓦窑头、公租房小区、碧水云涧、下旧村等区域
	III 级	257.31	收费站、公安局、下比利、星源驾校、金霆大酒店、南金路西边、定兴村、永仁站等周边区域
	IV 级	146.16	除 I -III 级区域外的定级范围内其他区域。
工矿仓储 用地	规划限制区	128.19	北至建设路，东至陵园路、苴却佳园、人民法院、；南至文庙街、仁民路，西至广场路、滨河印象、兴仁街等
	I 级	311.45	民族小学、板桥花园、耀华水泥厂、天马驾校、永定烟叶站、种子管理站、金龙山庄、公租房小区、永仁城市花园、苴却雅苑、小汉坝村、中西医结合医院、医药有限公司、文化和旅游局等周边区域
	II 级	351.89	收费站、公安局、下比利、星源驾校、金霆大酒店、南金路西边、定兴村、搅拌站、半坡、加油站等周边区域
	III 级	168.59	除规划限制区、I -II 级区域外的定级范围内其他区域。

备注：主要分布范围仅供参考，具体级别区域划分以“土地定级与基准地价测算成果图”为准。

表 2 莲池乡等 6 个乡镇集镇规划区土地综合定级土地级别分布范围及面积表

乡镇名称	土地级别	面积 (公顷)	主要分布范围
莲池乡	I 级	28.74	莲池村委会、莲池幼儿园、莲池卫生院、莲池小学、莲池乡人民政府等区域
	II 级	27.95	除 I 级以外定级范围内的其它区域
猛虎乡	I 级	22.02	猛虎乡人民政府、猛虎坪、猛虎派出所、猛虎卫生院、猛虎信用社、猛虎自然资源所、猛虎幼儿园、福兴村、猛虎客运站等区域
	II 级	25.88	除 I 级以外定级范围内的其它区域
维的乡	I 级	15.32	维的乡文化站、维的乡人民政府、维的乡邮政所、维的乡中心小学等区域
	II 级	10.86	除 I 级以外定级范围内的其它区域
宜就镇	I 级	30.44	宜就镇人民政府、宜就镇派出所、宜就镇自然资源所、宜就镇永仁中医院宜就分院、宜就镇街子村等区域
	II 级	29.03	除 I 级以外定级范围内的其它区域
永兴乡	I 级	13.43	永兴农贸市场、永兴中学、永兴文化站、永兴乡人民政府、永兴泼水广场、永兴水厂、永兴中心小学等区域
	II 级	2.16	除 I 级以外定级范围内的其它区域
中和镇	I 级	7.05	中和镇信用社、中和镇司法所、中和镇卫生院、中和镇人民政府等区域
	II 级	16.52	除 I 级以外定级范围内的其它区域

备注：主要分布范围仅供参考，具体级别区域划分以“土地定级与基准地价测算成果图”为准。

三、价格公示

表 3 永仁县中心城区土地定级与基准地价测算结果表

名称	定级类型	土地类型					
		商服用地			居住用地		
永仁县 中心城区	土地级别	地面地价		楼面地价	地面地价		楼面地价
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²
	I 级	862	57.47	539	730	48.67	406
	II 级	713	47.53	446	588	39.20	368
	III 级	460	30.67	329	441	29.40	276
	IV 级	361	24.07	278	349	23.27	268

表 4 永仁县中心城区土地定级与基准地价测算结果表

名称	定级类型	土地类型					
		工矿仓储用地					
		工业用地		采矿用地		物流仓储用地	
永仁县 中心城 区	土地级别	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩
	规划限制区	--	--	--	--	--	--
	I 级	305	20.33	223	14.87	357	23.80
	II 级	240	16.00	175	11.67	281	18.73
	III 级	170	11.33	124	8.27	199	13.27

备注：1、采矿用地参照工业用地价格修正，修正系数为 0.73；

2、物流仓储用地参照工业用地价格修正，修正系数为 1.17。

表 5 永仁县中心城区公共管理与公共服务用地基准地价测算结果

用途 级别	医疗卫生用地、文化用地、体育用地		机关团体用地、教育用地、科研用地		公共管理与公共服务用地（社会福利用地）、公用设施用地	
	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩
I 级	562	37.47	455	30.33	372	24.80
II 级	473	31.53	394	26.27	332	22.13
III 级	356	23.73	312	20.80	273	18.20
IV 级	249	16.60	240	16.00	229	15.27

备注：1、殡葬用地参照公共管理与公共服务用地（社会福利用地）、公用设施用地价格执行；

2、交通服务场站用地参照机关团体用地、教育用地、科研用地价格执行。

表 6 莲池乡等 6 个乡镇集镇规划区土地定级与基准地价测算结果汇总表

名称	定级类型	土地类型							
		商服用地		居住用地		公共管理与公共服务用地（社会福利用地）		工业用地（50 年期）	
莲池乡 集镇规 划区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I 级	504	33.60	431	28.73	313	20.87	--	--
	II 级	370	24.67	316	21.07	210	14.00	144	9.60
猛虎乡 集镇规 划区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I 级	398	26.53	355	23.67	290	19.33	--	--
	II 级	324	21.60	262	17.47	183	12.20	123	8.20
维的乡 集镇规 划区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I 级	345	23.00	253	16.87	234	15.60	--	--
	II 级	265	17.67	177	11.80	138	9.20	100	6.67
宜就镇 集镇规 划区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I 级	443	29.53	400	26.67	304	20.27	--	--
	II 级	335	22.33	290	19.33	187	12.47	128	8.53
永兴乡 集镇规 划区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I 级	275	18.33	227	15.13	216	14.40	--	--
	II 级	227	15.13	162	10.80	130	8.67	90	6.00
中和镇 集镇规 划区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I 级	326	21.73	239	15.93	225	15.00	--	--
	II 级	248	16.53	167	11.20	135	9.00	95	6.33

备注：1、公共管理与公共服务用地为社会福利用地价格；

2、医疗卫生用地、文化用地、体育用地价格参照社会福利用地价格修正，修正系数为 1.04；

3、机关团用地、教育用地、科研用地参照社会福利用地价格修正，修正系数为 1.03；

4、公用设施用地基准地价参照公共管理与公共服务用地（社会福利用地）执行；

5、采矿用地参照工业用地价格修正，修正系数为 0.73；

6、物流仓储用地参照工业用地价格修正，修正系数为 1.17。