

附件 2

安宁市城市中心区及太平新城、八街、温泉、草铺、
禄脰、青龙、县街等 7 个街道集镇中心区城镇
土地定级与基准地价更新测算成果

一、基准地价内涵

(一) 基准期日

基准地价的评估期日为：2020 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
安宁市城市 中心区	商服、住 宅、公共 管理与公 共服务用 地	I、II 级	六通一平 ：通供气、通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场平
		III 级	五通一平 ：通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场平
		IV 级	三通一平 ：通电，通讯，通路，宗地内场平
		V 级	三通 ：通电，通讯，通路
	工矿仓储 用地	规划限制 区、I 级	六通一平 ：通供气、通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场平
		II 级	五通一平 ：通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场平
		III 级	三通一平 ：通电，通讯，通路，宗地内场平
		IV 级	三通 ：通电，通讯，通路
太平新城集 镇中心区	各类用地	I 级	六通一平 ：通供水，通排水，通气，通电，通讯，通路，宗地内场平
		II 级	四通一平 ：通供水，通电，通讯，通路，宗地内场平
		III 级	三通一平 ：通电，通讯，通路，宗地内场平
		IV 级	两通 ：通电，通讯
八街街道集 镇中心区	各类用地	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	三通 ：通路、通电、通讯
温泉街道集 镇中心区	各类用地	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 ：通路、通电、通讯
草铺街道集 镇中心区	各类用地	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	三通 ：通路、通电、通讯
禄脰街道集 镇中心区	各类用地	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	三通 ：通路、通电、通讯
青龙街道集镇中心区	各类用地	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 ：通路、通电、通讯
县街街道集镇中心区	各类用地	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	三通 ：通路、通电、通讯

（三）使用年期

根据 1990 年 5 月 19 日国务院发布实施《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》（即国务院 55 号令）第 12 条规定，土地使用权出让的最高年限按用途分别为：

土地使用权出让最高年限	本次基准地价体系用地类型	最高年限
居住用地七十年；	住宅用地	70 年
工矿仓储用地五十年；	工业（仓储）用地	50 年
商业、旅游、娱乐用地四十年；	商服用地	40 年
教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年； 综合或者其他用地五十年。	公共管理与公共服务用地	50 年

（四）平均容积率

区域	级别	商服用地容积率	住宅用地容积率	公共管理与公共服务用地容积率	工矿仓储用地容积率
安宁市城市中心区	I 级	2	2.2	1.6	1.0
	II 级	2	2		
	III 级	1.6	1.8		
	IV 级	1.5	1.6		
	V 级	1.5	1.6		
太平新城集镇中心区	I 级	2	2	1.4	1.0
	II 级	1.8	2		
	III 级	1.5	1.8		
	IV 级	1.4	1.4		
八街街道集镇中心区		1.2	1.4	1.2	1.0
温泉街道集镇中心区		1.4	1.4	1.2	1.0
草铺街道集镇中心区		1.2	1.4	1.2	1.0
禄脰街道集镇中心区		1.2	1.4	1.2	1.0
青龙街道集镇中心区		1.2	1.4	1.2	1.0
县街街道集镇中心区		1.2	1.4	1.2	1.0

（五）土地利用状况

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

公共管理与公共服务用地价格针对营利性及有收益的公共管理与公共服务用地制订，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，支持市、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《国务院关于印发降低实体经济企业成本工作方案的通知》（国发〔2016〕48号）、《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）关于降低企业用地成本的相关精神，切实做到降低工矿仓储用地地价等相关要求，针对安宁市城市中心区上一轮的工矿仓储用地基准地价进行更新测算，本次工矿仓储用地更新测算基于以上政策背景下的地价。

二、土地级别分布

表 1 安宁市城市中心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
商服用地定级	I 级	372.59	北至： 昆畹西路； 东至： 园山北路 南至： 珍泉路、景兴路； 西至： 湖东路 包括安宁中学、市人民医院、安宁一中、保利宁湖峰镜等周边区域
	II 级	1777.14	宁湖路、嵩华路、圆山南路、宁湖小区、宁湖、天华苑、文苑雅居、极乐村、宝兴花园、狮子山村、和谐家园、湖光花园、凌波小区等周边区域
	III 级	3666.69	清水河、温泉收费站、云南技师学院、北桥村、和平村收费站、小桃花、大桃花铁路货运站厂、云安商贸城、云化社区、中医院等周边区域
	IV 级	1252.06	西一绕公路、云南理工职业学院、金湖盛景、昆明冶金高等专科学校等周边区域
	V 级	2137.84	定级范围内除 I -IV 级以外的区域
住宅、公共管理与公共服务用地定级	I 级	906.55	北至： 320 国道； 东至： 园山南路 南至： 珍泉路、宁和家园； 西至： 宁湖路、宁湖小区 包括金屯路、景兴路、人民路、连然街、市人民医院、安宁中学、安宁一中等周边区域

定级类型	土地级别	面积 (公顷)	主要分布范围
	II级	2164.51	温泉收费站、湖西路、中医院、望湖小区、凌波小区、湖光花园、极乐村、金色家园、宝兴花园等周边区域
	III级	2693.95	新发村、狮子山村、和平村收费站、大桃花铁路货运站厂、云安商贸城、云化社区、昆明冶金高等专科学校、云南理工职业学院等周边区域
	IV级	2023.93	金湖盛景、青少年法治、教育警示中心、小桃花、和平村水库、北桥村等周边区域
	V级	1417.38	定级范围内除 I -IV 级以外的区域
工矿仓储用地 定级	规划限制区	1080.21	北至： 320 国道； 东至： 园山南路、东湖 南至： 兴屯路、宁和家园； 西至： 宁湖、湖西路 包括昆畹西路、湖滨路、景兴路、湖东路、宁湖小区、实验学校、市人民医院、东湖等周边区域
	I 级	798.34	安海路、官庄村、龙旺轩和园等周边区域
	II 级	1583.49	和谐家园、望湖小区、凌波小区、湖光花园、云安商贸城、大桃花铁路货运站厂、昆明盐矿、小桃花等周边区域
	III级	3178.54	北桥村、武家庄、和平村收费站、金色家园、极乐村、501 广播电视台、中医院、温泉收费站等周边区域
	IV级	2565.73	定级范围内除规划限制区、I -III级以外的区域
总面积		9206	--

表 2 太平街道集镇中心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
综合定级	I 级	688.67	北至： 太平街道办事处、太平小街集镇； 东至： 西山别墅 南至： 砂之船（昆明）奥特莱斯、滇峰家园； 西至： 昆华苑 包括太平街道办事处、林海云霄、砂之船（昆明）奥特莱斯、滇峰家园、山水融城湖境、万辉房地产、西山别墅等周边区域
	II 级	1984.08	北至： 中冠建材城； 东至： 东环干线； 南至： 和平大道； 西至： 玉龙湾翠堤溪谷、长顺岭； 包括长坡油库、安宁化工厂、富春山居、蓝光云报芙蓉园、玉龙湾长顺岭、玉龙湾翠堤溪谷、云岭盛世佳园等周边区域
	III 级	3797.53	北至： 杭瑞高速； 东至： 东东食品厂、东环干线； 南至： 小河边； 西至： 火龙村、昆明绕城高速； 包括火龙村、火车站、大西部建材城、恒大金碧天下、大连圣亚海洋公园、册峨苑、光崑大村等周边区域
	IV 级	3689.9	定级范围内除 I 级、II 级、III级以外的区域

表 3 八街街道集镇中心区土地综合定级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
综合定级	I 级	208.12	安宁市八街小学、八街派出所、安宁第二中学、喜景阁饭店、仁济医院、西湖公园、八街工商所、八街幼儿园、八街卫生院、福人居饭店、八街集贸市场等区域
	II 级	434.28	除 I 级以外定级范围内的其它区域

表 4 温泉街道集镇中心区土地综合定级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
综合定级	I 级	398.05	幼儿园、珍泉小学、派出所、农贸市场、客运站、温泉街道办事处、温泉半岛、中学、珍泉村等区域
	II 级	1229.71	清水塘、滴水箐、温泉山谷、温泉大村等区域
	III 级	250.27	除 I、II 级以外定级范围内的其它区域

表 5 草铺街道集镇中心区土地综合定级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
综合定级	I 级	151.23	吉地铺村、云南天安化工有限公司厂区、中铁八局、中国石油、柳树警务室、怡捷冰棺、草铺派出所、草铺村、草铺镇小学、友缘客栈、强林公司等区域
	II 级	1982.73	除 I 级以外定级范围内的其它区域

表 6 禄脰街道集镇中心区土地综合定级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
综合定级	I 级	60.92	禄脰幼儿园、禄脰学校、禄脰街道、垩头村、华云村供销合作社、街道工会联合会等区域
	II 级	404.19	除 I 级以外定级范围内的其它区域

表 7 青龙街道集镇中心区土地综合定级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
综合定级	I 级	104.43	幼儿园、龙青园饭店、河上庄村、安宁市青龙学校、派出所、客运站、昌龙苑、青龙村民委员会、司法所、集贸市场、小李白村等区域
	II 级	363.34	益丰农家饭店、福满园餐厅、大李白村、兴龙村、基督教堂、云南华电昆明发电公司、禹龙甸村、青龙樱花幼儿园等区域
	III 级	1346.39	除 I、II 级以外定级范围内的其它区域

表 8 县街街道集镇中心区土地综合定级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
综合定级	I 级	52.48	县街幼儿园、县街小学、县街中学、邮政所、财政所、农贸市场、派出所、卫生院、政府、文化站等区域
	II 级	192.56	除 I 级以外定级范围内的其它区域

三、价格公示

表 9 安宁市城市中心区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		住宅用地		定级类型	工业用地	
安宁市城市中心区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	土地级别	元/m ²	万元/亩
	I 级	2465	164.33	3680	245.33	工业规划限制区	--	--
	II 级	1962	130.80	2954	196.93	I 级	446	29.73
	III 级	1310	87.33	2238	149.20	II 级	408	27.20
	IV 级	986	65.73	1560	104.00	III 级	328	21.87
	V 级	900	60.00	1233	82.20	IV 级	300	20.00

表 10 安宁市城市中心区公共管理与公共服务用地基准地价测算结果汇总表

用途 级别	I 类公共服务用地： 医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地		II 类公共服务用地： 机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地		III 类公共服务用地： 公用设施用地、社会福利用地、公园与绿地	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I 级	1036	69.07	857	57.13	665	44.33
II 级	918	61.20	764	50.93	599	39.93
III 级	780	52.00	661	44.07	532	35.47
IV 级	718	47.87	610	40.67	494	32.93
V 级	650	43.33	555	37.00	451	30.07

表 11 安宁市太平新城集镇中心区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		住宅用地		公共管理与公共服务用地		工矿仓储用地	
安宁市太平新城集镇中心区	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	1504	100.27	2655	177.00	723	48.20	455	30.33
	II 级	1247	83.13	2486	165.73	611	40.73	394	26.27
	III 级	962	64.13	2218	147.87	528	35.20	348	23.20
	IV 级	820	54.67	1225	81.67	372	24.80	262	17.47

表 12 八街街道集镇中心区土地地价测算结果汇总表

名称	定级类型	土地类型							
		商服用地		住宅用地		公共管理与公共服务用地		工矿仓储用地（50 年期）	
八街街道集镇中心区	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	705	47.00	642	42.80	466	31.07	405	27.00
	II 级	627	41.80	540	36.00	342	22.80	295	19.67

表 13 温泉街道集镇中心区土地地价测算结果汇总表

名称	定级类型	土地类型							
		商服用地		住宅用地		公共管理与公共服务用地		工矿仓储用地（50 年期）	
温泉街道集镇中心区	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	1300	86.67	2354	156.93	542	36.13	442	29.47
	II 级	1185	79.00	1856	123.73	454	30.27	368	24.53
	III 级	1073	71.53	1210	80.67	334	22.27	289	19.26

表 14 草铺街道集镇中心区土地地价测算结果汇总表

名称	定级类型	土地类型							
		商服用地		住宅用地		公共管理与公共服务用地		工矿仓储用地（50 年期）	
草铺街道集镇中心区	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	872	58.13	729	48.60	512	34.13	447	29.80

	II 级	669	44.60	555	37.00	367	24.47	318	21.20
--	------	-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	-------

表 15 禄脰街道集镇中心区土地地价测算结果汇总表

名称	定级类型	土地类型							
		商服用地		住宅用地		公共管理与公共服务用地		工矿仓储用地 (50 年期)	
禄脰街道集镇中心区	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	741	49.40	655	43.67	498	33.20	435	29.00
	II 级	642	42.80	547	36.47	349	23.27	301	20.07

表 16 青龙街道集镇中心区土地地价测算结果汇总表

名称	定级类型	土地类型							
		商服用地		住宅用地		公共管理与公共服务用地		工矿仓储用地 (50 年期)	
青龙街道集镇中心区	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	784	52.27	693	46.20	499	33.27	437	29.13
	II 级	679	45.27	596	39.73	429	28.60	373	24.87
	III 级	465	31.00	425	28.33	343	22.87	296	19.73

表 17 县街街道集镇中心区土地地价测算结果汇总表

名称	定级类型	土地类型							
		商服用地		住宅用地		公共管理与公共服务用地		工矿仓储用地 (50 年期)	
县街街道	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	953	63.53	902	60.13	468	31.23	407	27.13
	II 级	848	56.53	786	52.40	339	22.60	298	19.87