

关于《安宁市城市中心区和七街道（太平新城街道、温泉街道、县街街道、草铺街道、青龙街道、禄脰街道、八街街道）集镇中心区土地定级与基准地价测算成果》（草案） 的起草说明

一、起草背景

为全面掌握我国城镇土地资产状况，科学评价和管理城镇土地，为城镇国有土地使用权有偿出让、转让、租赁、抵押等交易活动提供价值参考，实现土地资源的充分、科学、合理、有效利用和保护，需要了解城镇不同地段和各种用途土地的地价水平，因此，及时开展各地城镇土地定级估价工作，不断完善我国土地市场，势在必行。

根据《关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13 号）、《云南省自然资源厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（云自然资利用〔2022〕523 号）等文件要求，基准地价更新周期视市场情况而定，更新频率不得低于每三年一次，每隔六年应进行一次全面更新。

根据自然资源部、省、市政府的要求，在市委、市政府的直接领导和有关部门的大力支持配合下，由市自然资源局精心组织，与技术承担单位云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司共同组成课题组，广泛收集、深入调查样点资料的基础上，严格按照中华人民共和国国家标准 GB/T18507-2014《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》的技术要求和方法，开展了安宁市城镇土地定级估价制定工作。

安宁市城市中心区和七街道（太平新城街道、温泉街道、县街街道、草铺街道、青龙街道、禄脬街道、八街街道）集镇中心区土地定级与基准地价测算工作于 2023 年 11 月开始，经过组织、技术准备、技术方案确定、外业资料收集、整理、测算、图件编制、报告撰写等工作，于 2024 年 1 月提交初步成果，主要成果分为两部分：土地定级与土地估价，期间向自然资源部门及住建、发改、财政等相关部门及各街道多次意见征询并调整修改，于 2024 年 3 月至 2024 年 5 月通过召开意见征询会征询各相关单位及各街道意见。

本次安宁市城市中心区和七街道集镇中心区土地定级与基准地价测算工作完善了政府公示价格体系，随着安宁市城镇土地定级与基准地价测算工作的完成，将为安宁市及时调整土地有偿使用费标准、修订城镇土地使用法规与政策提供全面、科学的技术依据，推进安宁市城市土地管理工作由资源管理型向资产管理型转变。同时，也为安宁市进一步完

善土地使用体制奠定了良好的基础，为安宁市城市贯彻落实“十四五规划”提供重要参考，必将加快安宁市城镇化的步伐和经济社会的全面发展。

二、项目进展情况

（一）前期准备阶段（2023 年 11 月）

1. 组织准备

根据省自然资源厅、市自然资源和规划局相关文件要求，市自然资源部门高度重视，召开局办公会议进行研究，成立了安宁市城市中心区和七街道集镇中心区土地定级与基准地价评估工作小组。由分管领导相关股室参加的会议，研究城镇土地定级和基准地价评估的具体事宜。明确工作的基本原则和重点，并研究制定工作实施方案。方案包括安宁市城市中心区和七街道集镇中心区土地定级与基准地价评估工作对象与范围、方法步骤、时间安排、组织领导、工作经费等。技术方面通过公开招标确定由云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司承担。

2. 工作准备

市自然资源部门与技术承担单位共同组成项目小组，按照《城镇土地分等定级规程》《城镇土地估价规程》相关技术规范的要求，编写工作方案和技术方案。确定工作对象，确定调查内容，准备工作底图，印刷调查表格及图件。

3. 人员安排及培训工作

在人员安排上，分外业调查组和内业技术组。外业调查组人员由云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司组成 4 个外业调查小组，负责定级资料和估价资料的收集、调查及初步整理工作。内业技术组由自然资源部门、云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司组成，负责审查外业调查资料并按照《规程》规定进行内业资料处理等，调查人员在工作开始前进行必要的培训。

（二）外业调查阶段（2023 年 11 月下旬）

2023 年 11 月下旬，进行外业调查，主要工作有：定级范围划定、工作底图绘制、定级资料收集、估价样点资料调查。

本次工作在初步了解安宁市各相关部门，尤其是自然资源等主管部门的档案管理现状的基础上，确定了如下调查方式：土地定级资料的收集重点放在各主管部门，向各相关部门收集资料，同时以实地踏勘方式加以补充和核实；重点收集国土空间规划的相关资料、第三次国土调查数据、地籍数据，了解最新的土地管理政策、动态，国家、省市对于土地管理方面的宏观调控、方向指引等。同时注意收集地籍、土地利用、规划及社会经济发展等统计资料。

定级因素调查包括收集商服、居住、工矿仓储、公共管理与公共服务用地定级因素及因子。收集基础设施包括供水、排水、供气的分布及保障，收集公共服务设施如幼儿园、中

小学、医院、大型商场广场、商业综合体、超市、农贸市场、专业果蔬集散中心、物流配送中心、文体娱乐场所、公园、广场、道路交通、公交的分布、各片区控制性详细规划及工业园区规划对土地价值产生影响的因素因子；涉及的单位主要有行业主管部门自然资源局、供排水、道路交通等基础设施管理部门；学校、医院、商场、超市、农贸市场等公共服务设施管理部门；公园、广场、文体娱乐设施、场所等管理部门、规划管理部门。

市场交易资料采用实地调查和档案查阅两种方式，交易样点资料包括：

1. 主要街道铺面出租资料（包括租金、房屋结构、成新度、使用面积、上交税费、房屋重置价、楼层数等）。

2. 在中心城区范围内共收集了调查内容相对齐全的新开发商品房资料，商服、居住、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地土地使用权出让资料。

3. 法律政策资料。收集当地在涉及城乡统筹、土地利用、土地拆迁及征收、移民安置的具体法律法规、政策文件、实施办法等，并关注其落实程度。综合内业查档、外业调查、问卷访谈、会议座谈等多种形式全面获取各类样点资料。

（三）内业数据处理阶段（2023 年 12 月-2024 年 1 月）

2023 年 12 月至 2024 年 1 月，依据国家相关规程，对调查的定级因素进行分析，进行级别划分。利用计算机进行内

业测算工作，通过对调查的地价样点进行期日、年期、交易方式修正等计算，测算（商服、居住、工矿仓储、公共管理与公共服务用地）四大类用地的级别基准地价，形成初步测算结果，提交安宁市自然资源局。

（四）成果整理及意见征询阶段（2024 年 3 月-2024 年 5 月）

初步成果于 2023 年 1 月提交安宁市自然资源局及相关部门，各部门高度重视，组织局相关科室开会讨论修改后向各相关部门及各街道征询意见。

三、主要内容

现已完成初步成果，包括定级和基准地价成果，并完成意见征询。

（一）定级成果

表 1 安宁市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
商服用地定级	I 级	367.79	北至昆畹西路；南至景兴路、兴屯路、珍泉路；西至宁湖东路、安八线；东至沿川南路；市人民医院、保利宁湖峰境、安宁中学、市政府等周边区域
	II 级	1717.66	宁湖路、钢云路、钢安路、建设路、朝阳路、园山南路、云南技师学院、宁湖小区、天华苑、丽景嘉园小区、东湖、金色家园、晓塘公园、和谐家园、昆钢一中、湖光花园等周边区域
	III 级	2174.05	湖西路、昆明绕城高速、普河路、云安商贸城、昆明盐矿、宝兴花园、温泉收费站、清水河、中医院、云化社区等周边区域
	IV 级	570.82	云南理工职业学院、云南经济管理学院、金湖盛景、安澜雅苑、昆明冶金高等专科学校等周边区域
	V 级	1097.03	除 I -IV 级以外定级范围内的其它区域

定级类型	土地级别	面积(公顷)	主要分布范围
居住用地、公共服务用地定级	I 级	666.85	人民路、金方路、连然街、百花东路、金屯路、景兴路、安宁中学、实验学校、宁和家园、市人民医院、市政府、保利宁湖峰境、安宁一中、东湖等周边区域
	II 级	2051.71	宁湖路、钢河路、建设路、朝阳路、宝兴路、宝兴花园、金色家园、晓塘公园、和谐家园、望湖小区、昆钢一下、湖光花园、中医院等周边区域
	III 级	1597.81	温泉收费站、云南理工职业学院、云南经济管理学院、安澜雅苑、云安商贸城、新发小区、宝兴中学等周边区域
	IV 级	983.35	北桥村、金湖盛景、青少年法治教育警示中心等周边区域
	V 级	627.64	除 I-IV 级以外定级范围内的其它区域
工矿仓储用地	规划限制区	1165.9	北至 G320、安宁大道、虎丘路；南至钢云路、屯川路；西至温泉收费站、湖西路；东至园山南路、东湖等周边区域
	I 级	753.64	安海路、龙旺轩和园、官庄村、云安商贸城等周边区域
	II 级	1235.34	建设路、朝阳路、晓塘公园、和谐家园、昆钢一中、湖光花园等周边区域
	III 级	1519.37	和平大道、宝兴路、文丰路、文景路、云南理工职业学院、云南经济管理学院、安澜雅苑、宝兴花园、昆明盐矿等周边区域
	IV 级	1253.1	除规划限制区、I-III 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（下同）

表 2 太平新城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	798.81	太平新城街道办事处、滇和家园、新邑村、西山别墅、天鹅堡、万辉星城等区域
	II 级	1274.38	安宁化工厂、玉龙湾景区等区域
	III 级	2020.57	恒大金碧天下、云南财经大学、火车站、桥钢农贸市场、大西部建材厂、时代贸港等区域
	IV 级	437.70	除 I、II、III 级以外定级范围内的其它区域

表 3 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	340.31	温泉街道办事处、龙山别墅、温泉派出所、龙凤桥、温泉山谷、温泉半岛等区域
	II 级	959.29	温泉大村、温泉中心小学、渡船房、红康农家园、滴水管、龙山矿小区、秋园墅语等区域
	III 级	201.59	除 I、II 级以外定级范围内的其它区域

表 4 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	48.16	县街街道办事处、县街幼儿园、安宁县街中学、县街司法所、县街客运站、县街邮政所等区域
	II 级	88.67	除 I 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	151.01	草铺卫生院、草铺集贸市场、草铺幼儿园、强林公司等区域
	II 级	2272.46	草铺街道陵园、昆钢新区、小石桥、安宁金地化工有限公司、权甫村、杨柳坝等区域
	III 级	1458.58	除 I、II 级以外定级范围内的其它区域

表 6 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	94.25	青龙街道办事处、派出所、客运站、小李白村、安宁市青龙学校等区域
	II 级	133.07	禹龙甸村、青龙樱花幼儿园、杨家箐等区域
	III 级	276.67	除 I、II 级以外定级范围内的其它区域

表 7 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	74.21	禄脰街道办事处、禄脰派出所、海湾村、邑头村、华云村等区域
	II 级	451.01	交投档案馆、禄脰村、安宁洪园山庄、收费站、安丰营村、禄脰中心敬老院区域
	III 级	857.64	除 I、II 级以外定级范围内的其它区域

表 8 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	68.37	八街街道办事处、安宁市八街小学、八街幼儿园、八街卫生院、金嘉购物广场、东湖小区等区域
	II 级	82.27	除 I 级以外定级范围内的其它区域

(二) 估价成果

表 9 安宁市城市中心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		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	2260	150.67	3530	235.33	工业规划限制区	--	--
	II 级	1512	100.80	2405	160.33	I 级	442	29.47
	III 级	986	65.73	1510	100.67	II 级	404	26.93
	IV 级	774	51.60	1298	86.53	III 级	326	21.73
	V 级	717	47.80	1054	70.27	IV 级	299	19.93

备注：1、采矿用地参照工业用地价格修正，修正系数为 0.85；

2、物流仓储用地参照工业用地价格修正，修正系数为 1.05。

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

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/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I 级	933	62.20	790	52.67	628	41.87
II 级	837	55.80	712	47.47	572	38.13
III 级	727	48.47	629	41.93	517	34.47
IV 级	684	45.60	587	39.13	486	32.40
V 级	620	41.33	540	36.00	444	29.60

表 11 安宁市太平新城街道集镇中心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		公共管理与公共服务用地		工业用地	
太平新城街道	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	1182	78.80	2257	150.47	698	46.53	449	29.93
	II 级	995	66.33	2181	145.40	594	39.60	389	25.93
	III 级	802	53.47	1955	130.33	515	34.33	346	23.07
	IV 级	704	46.93	1080	72.00	364	24.27	261	17.40

备注：1、采矿用地参照工业用地价格修正，修正系数为 0.85；
2、物流仓储用地参照工业用地价格修正，修正系数为 1.05。

表 12 安宁市温泉街道集镇中心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		公共管理与公共服务用地		工业用地	
温泉街道	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	893	59.53	1938	129.20	497	33.13	439	29.27
	II 级	820	54.67	1581	105.40	420	28.00	366	24.40
	III 级	749	49.93	1057	70.47	320	21.33	288	19.20

备注：1、采矿用地参照工业用地价格修正，修正系数为 0.85；
2、物流仓储用地参照工业用地价格修正，修正系数为 1.05。

表 13 安宁市县街街道集镇中心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		公共管理与公共服务用地		工业用地	
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	661	44.07	634	42.27	458	30.53	405	27.00
	II 级	543	36.20	560	37.33	335	22.33	297	19.80

备注：1、采矿用地参照工业用地价格修正，修正系数为 0.85；
2、物流仓储用地参照工业用地价格修正，修正系数为 1.05。

表 14 安宁市草铺街道集镇中心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		公共管理与公共服务用地		工业用地	
草铺街道	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	806	53.73	687	45.80	505	33.67	445	29.67
	II 级	628	41.87	527	35.13	362	24.13	317	21.13
	III 级	529	35.27	452	30.13	335	22.33	296	19.73

备注：1、采矿用地参照工业用地价格修正，修正系数为 0.85；

2、物流仓储用地参照工业用地价格修正，修正系数为 1.05。

表 15 安宁市青龙街道集镇中心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		公共管理与公共服务用地		工业用地	
青龙街道	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	728	48.53	653	43.53	492	32.80	434	28.93
	II 级	634	42.27	568	37.87	423	28.20	315	21.00
	III 级	441	29.40	405	27.00	339	22.60	295	19.67

备注：1、采矿用地参照工业用地价格修正，修正系数为 0.85；

2、物流仓储用地参照工业用地价格修正，修正系数为 1.05。

表 16 安宁市禄脰街道集镇中心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		公共管理与公共服务用地		工业用地	
禄脰街道	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	683	45.53	618	41.20	491	32.73	433	28.87
	II 级	602	40.13	521	34.73	344	22.93	300	20.00
	III 级	526	35.07	448	29.87	321	21.40	281	18.73

备注：1、采矿用地参照工业用地价格修正，修正系数为 0.85；

2、物流仓储用地参照工业用地价格修正，修正系数为 1.05。

表 17 安宁市八街街道集镇中心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		公共管理与公共服务用地		工业用地	
八街街道	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	595	39.67	528	35.20	460	30.67	376	25.07
	II 级	537	35.80	472	31.47	338	22.53	273	18.20

备注：1、采矿用地参照工业用地价格修正，修正系数为 0.85；
2、物流仓储用地参照工业用地价格修正，修正系数为 1.05。

（三）作用

基准地价是政府对城镇各级土地或均质地域及其商服、居住、工业等土地利用类型分别评估的土地使用权平均价格，是分用途的土地使用权区域的平均价格。基准地价是大面积评估的区域平均地价。

反映土地市场中地价总体水平和变化趋势；为国家征收土地税收提供依据，通常用来作为出让价格的参考依据。

通常作为政府了解当地土地市场的依据，基准地价理论上是区域性平均价格，近些年由于政府干预性较强，现在各地一般都以基准地价为“招拍挂”底价，以不低于基准地价进行出让，土地管理法中规定协议出让最低不得低于基准地价的 70%。