

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

**初
步
成
果**

（征求意见稿）

安宁市自然资源局

云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

2024 年 7 月

目 录

一、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成果	1
二、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成果的说明	4
1、项目组织和开展情况	4
2、基准地价更新的技术路线	4
3、基准地价更新外业调查介绍	7
4、基准地价更新内业测算流程	7
5、基准地价更新成果及变化比较	16
三、昆明市中心城区基准地价更新变化情况摘要	24
四、安宁市城镇基准地价更新结果分析	26

一、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成果

表1 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/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	土地级别	元/㎡	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。（下同）

表2 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/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	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3 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/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	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 4 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/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	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5 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/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	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6 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/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	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7 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8 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9 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。

二、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成果的说明

1、项目组织和开展情况

根据自然资源部、省厅的要求，在安宁市市委、市政府的直接领导和有关部门的大力支持配合下，安宁市自然资源局与云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司于2023年11月组成课题组，开展了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、禄脍街道、八街街道）集镇中心区土地定级与基准地价测算工作。

受安宁市自然资源局委托，我公司于2023年11月开始，经过组织、技术准备、技术方案确定、资料收集、整理、测算、图件编制、报告撰写等工作，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、禄脍街道、八街街道）集镇中心区土地定级与基准地价测算初步成果于2024年3月提交贵局，敬请贵局及时给予反馈意见，以便我公司及时进行修改及提交最终成果。

2、基准地价更新的技术路线

(1)土地定级技术路线

根据《城镇土地分等定级规程》的要求，我们确定在本次土地级别评定工作中，采用“因素分值和级差收益测算（市场价格定级方法）”的技术路线，其中定级单元划分、分值计算、土地级初步划分采用“坐标网点综合分值法”，运用地理信息系

统技术在微机中完成；土地级差收益测算用线性模型或非线性模型在微机中完成。

(2)土地估价技术路线

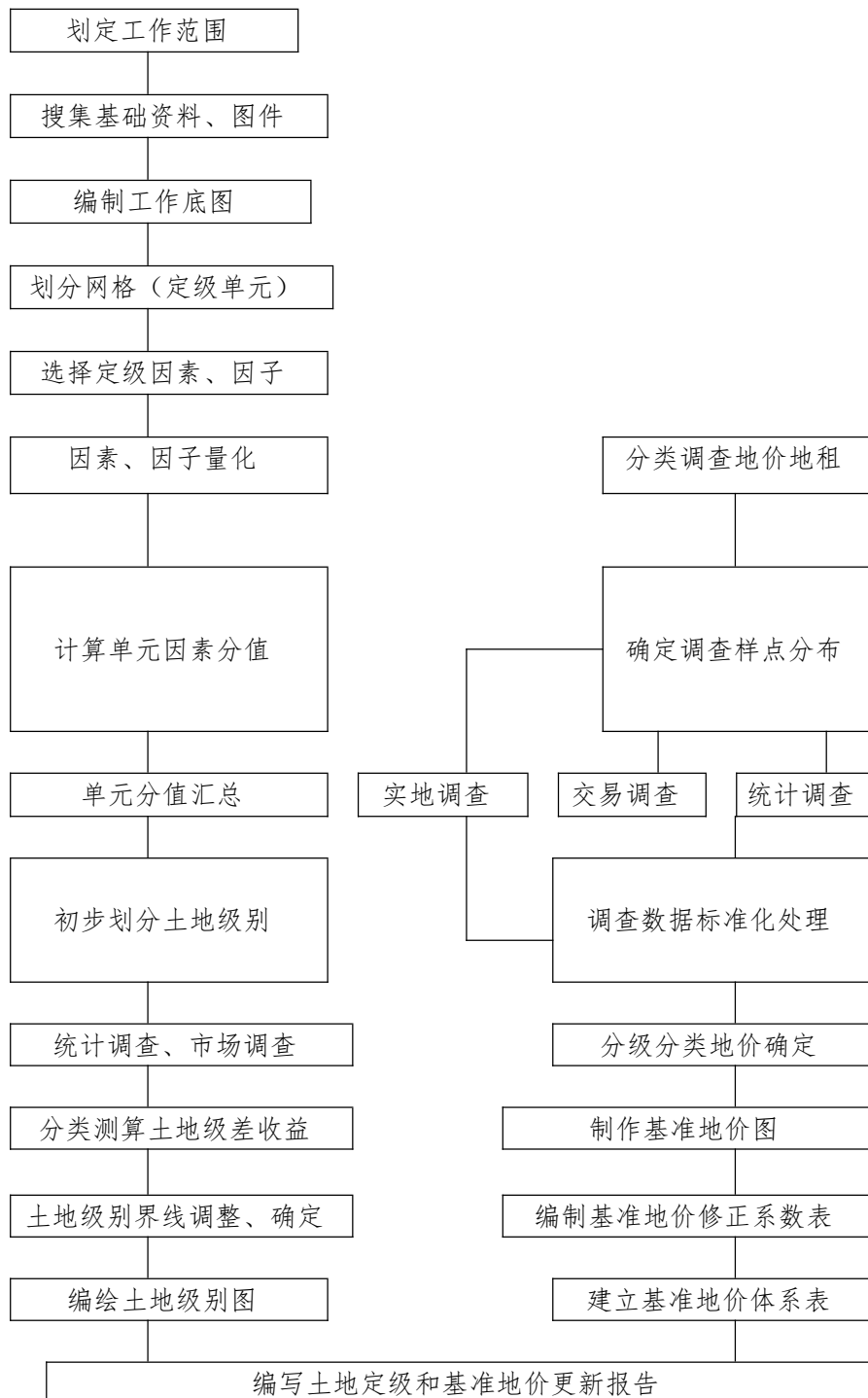
根据《城镇土地估价规程》要求，基准地价的评估和更新可采用三种技术途径：

- 1、以土地定级为基础，土地收益为依据，市场交易资料为参考测算；
- 2、以土地条件划分均质地域（或以土地定级为基础），以市场交易地价资料为依据测算。
- 3、以土地定级或均质地域为基础，利用标准宗地价格（标定地价）或地价指数更新基准地价。

在土地定级的基础上，利用土地收益资料测算土地级基准地价；又利用不同类型的市场交易资料，测算各用地类型的基准地价。

在具体测算过程中尽量做到运算的规范化，并采用微机技术，应用自行编制的“CPR城镇土地定级估价信息系统”软件运算，为今后进一步运用提供条件。

基准地价更新工作程序框图



3、基准地价更新外业调查介绍

本次基准地价更新外业调查土地定级部分收集了自然资源局、教育体育局、统计局、卫生健康局、文化和旅游局等14个部门相关资料；土地估价部分收集了评价安宁市内商服企业、工业企业最近三年的用地效益资料(包括利润、固定资产、流动资金、工资总额、生产面积或营业面积等)以及安宁市的铺面出租资料(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)。

4、基准地价更新内业测算流程

(1)工作底图及定级范围的确定

本次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）以卫星影像图作为本次测算的工作底图，以城镇开发边界划定的范围为基础确定的定级范围。

(2)地价定义

①估价基准日：2023年12月31日

②还原利率

安宁市城市中心区：

区域	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地		
				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
安宁市城市中心区	6.5%	6.0%	5.5%	6.5%	6.0%	5.5%

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）集镇中心区集镇中心区：

区域	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地
太平新城街道	6.0%	6.0%	5.0%	5.0%
温泉街道	6.0%	6.0%	5.0%	5.0%
县街街道	5.0%	5.0%	4.5%	4.5%
草铺街道	5.0%	5.0%	4.5%	4.5%
青龙街道	5.0%	5.0%	4.5%	4.5%
禄脰街道	5.0%	5.0%	4.5%	4.5%
八街街道	5.0%	5.0%	4.5%	4.5%

③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）土地使用年期确定：

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：

- （一）居住用地七十年；
- （二）工业用地五十年；
- （三）教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；
- （四）商业、旅游、娱乐用地四十年；
- （五）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

④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，宗地内场地平整
		III级	五通一平 ：通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场地平整
		IV级	三通一平 ：通供水，通电，通路，宗地内场地平整
		V级	三通 ：通供水，通电，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，宗地内场地平整
		II级	五通一平 ：通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场地平整
		III级	三通一平 ：通供水，通电，通路，宗地内场地平整
		IV级	三通 ：通供水，通电，通路
太平新城街道	商服、住宅、公共管理与公共服务用地、工矿仓储用地	I级	六通一平 ：通供水，通排水，通气，通电，通讯，通路，宗地内场地平整
		II级	四通一平 ：通供水，通电，通讯，通路，宗地内场地平整
		III级	三通一平 ：通供水，通电，通路，宗地内场地平整
		IV级	两通 ：通电，通路
温泉街道		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 ：通供水，通电，通路
县街街道		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 ：通供水，通电，通路
草铺街道		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 ：通供水，通电，通路
青龙街道		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 ：通供水，通电，通路
禄脬街道		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 ：通供水，通电，通路
八街街道		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 ：通供水，通电，通路

⑤容积率

区域	级别	商服用地	居住用地	公共管理与公共服务用地	工矿仓储用地
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		
太平新城街道	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		
温泉街道	--	1.4	1.4	1.2	1.0
县街、草铺、青龙、禄脍、八街街道	--	1.2	1.4	1.2	1.0

⑥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（同时为保证收益还原法、成本逼近法等不同方法中关于是否契税的一致性，本次设定土地价格均不含契税，并在相关方法中进行扣除）。

(3)土地定级

根据《城镇土地分等定级规程》规定，“城镇土地定级有综合定级和分类定级两种类型。综合定级指对影响城镇土地质量的各种经济、社会、自然因素进行综合分析，按综合评价值的差异划分土地级。分类定级指分别对影响城镇某类型用地质量的各种经济、社会、自然因素进行分析，按分类评价值的差异划分土地级；分类定级包括商服用地定级、居住用地定级、工矿仓储用地定级等”。“城镇非农业人口五十万以上的大城市，宜进行综合定级和分类定级，其它城镇宜进行综合定级，

必要时可同时进行分类定级”。根据安宁市的实际情况及有关
部门要求，在此次更新中，我们对安宁市城市中心区商服、居
住、公共管理与公共服务用地和工矿仓储用地进行分类定级；
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）集镇中心区商服、居住、公共
管理与公共服务用地、工矿仓储用地进行综合定级。

权重的确定方法主要有德尔菲测定法、因素成对比较法和
层次分析法。我们确定采用德尔菲测定法来确定安宁市城市中
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因
素的权重。

(4)土地估价

①商服用地基准地价的测算

针对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）
铺面出租资料，会同有关部门进行了认真的校核、整理、分析、
综合，剔除了数据不全的、存在问题的异常样本。

利用出租样点测算城市中心区I-II级商服用地基准地价，
测算七街道（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I级商服用地基
准地价。

利用指数模型来测算其他土地级和土地区段的商服用地

基准地价。这种模型测算地价的步骤是：

第一步：根据土地定级和租赁样点土地收益测算的成果，确定各土地级、土地区段的平均单元总分值、样点平均土地收益、土地质量指数；

第二步：将土地级、土地区段的样点平均土地收益(Y_n)和土地质量指数(X_{in})，代入指数模型，利用回归方法，求解出常数 A 和土地收益级差系数(r)；

第三步：对求解出的参数值(A 、 r)进行经济意义和相关性检验；

第四步：利用经检验合格的参数(A 、 r)写出测算收益的回归方程，将各土地级、土地区段的土地质量指数代入模型，计算出各土地级、土地区段的土地收益预测值；

第五步：根据土地还原率和最高出让年限，计算出各土地级、土地区段的商服用地所有权地价和最高年期使用权出让地价。

②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）居住用地基准地价的测算

安宁市城市中心区居住用地基准地价的测算：

（1）安宁市城市中心区I-IV居住用地基准地价可利用房屋买卖、商品房出售、土地使用权出让、转让等土地交易资料进行测算。从安宁市城市中心区外业资料收集的实际情况来看，主要有土地使用权出让资料。将所有的样点资料分别进行编

号，在工作底图上标注其位置，在“CPR城镇土地定级估价信息系统”软件中，自动检索样本所在的土地级。利用样点地价平均法测算居住用地基准地价。

而V级由于分布在城市近郊区，没有相关的交易案例，但定级单元格分值反映了土地质量的差异，单元格分值与地价存在某种规律。样点地价与所在定级单元作用分存在一定的关系，将样点所在定级单元的地价与分值进行匹配，进行单元综合分值与单元内样点地价平均值进行回归分析。

《城镇土地估价规程》推荐指数模型、多元线性模型、生产函数模型、分级回归模型、算术平均模型进行地价与土地条件的关系予以确定。在这五个模型之中，指数模型主要适用于地价或土地收益和土地级别已知的情况下测算基准地价。

通过反复试算，采用多种模型拟合，由此建立样点地价与单元格分值的公式测算其它级别基准地价。

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）集镇中心区居住用地基准地价的测算：

从七街道（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）集镇中心区外业资料收集的实际情况来看上述资料较少。

根据《城镇土地估价规程》4.5.4.1中第二条：没有交易价资料或交易价格资料较少、达不到估价规程测算要求的区域或

级别的基准地价评估。

缺乏交易资料的区域或级别，基准地价评估采用比较法、比例系数法或系数修正法进行。评估程序为：

- A. 对已评估出基准地价的区域或级别，建立地价与影响价格的土地条件对照表；
- B. 将没有交易资料或数量不足的区域或级别，进行土地条件调查和量化；
- C. 比较待估价区域或级别同有地价区域或级别的接近程度，估算其基准地价；
- D. 因素差异大的区域，在比较基础上，采用系数修订法估算区域基准地价；
- E. 通过确定各种用途基准地价在不同区域或级别内的比例关系，估算出其它用途的基准地价。

样点少的区域以级别分值为依据评估基准地价。土地价格是土地使用价值的货币表现，而土地使用价值是土地各种条件的具体体现。土地条件好，土地使用价值高，土地价格相应高。在正常和完善的土地市场条件下，土地价格与土地使用价值保持相一致。所以，我们可以根据土地条件差异，采用比较法、系数修正法评估基准地价。对已评估出基准地价的级别，建立地价与影响地价的土地条件对照表；将没有交易资料或数量不足的级别，进行土地条件调查和量化；比较待估价级别同有地价级别的接近程度，采用系数修正法评估基准地价。

由于小城镇或集镇基准地价评估一般是先定级后估价，所以每一级别的平均分值即土地条件的差异情况，比较级别分值确定修正系数，从而评估出未知级别的基准地价。

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）集镇中心区采用成本法测算末级居住用地基准地价。

成本逼近法所应用的基本原理是生产费用价值论及等量资本应获取等量收益的投资原理。

成本逼近法的计算公式

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益) \times (1 \pm 区位修正系数) \times 年期修正系数

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）集镇中心区根据测算出的居住用地末级级别地价，利用每一级别的平均分值即土地条件的差异情况，比较级别平均单元分值确定修正系数，评估出其他级别的基准地价。

③工矿仓储用地基准地价的测算

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）工矿仓储用地缺乏经营用地资料、或经济效益资料少于近期连续两年的，或数据明显失真，或亏损、或其它数据不齐全，或有利润但每平方米土地上的利润额很少，最后得到的有效样本极

少，因此不能用级差收益测算公式从工业企业用地效益样点中正常剥离出工矿仓储用地地价。

根据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成果，及当地相关文件可确定取得土地的各项成本，可以采用成本逼近法测算工矿仓储用地基准地价。

（4）公共管理与公共服务用地基准地价的测算

由于公共服务的土地一般由政府所有，也有通过出租或者是授权委托给非政府机构经营和管理的，多以划拨方式取得土地使用权形式，以有偿方式出让取得的土地面积极少。土地市场欠发育，市场上土地出让、转让、出租、抵押等交易案例很少。通过成本逼近法测算公共管理与公共服务用地各级别的基准地价。

5、基准地价更新成果及变化比较

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）集镇中心区上一轮城镇土地定级与基准地价测算工作是在2021年完成的，基准日为2020年12月31日。安宁市城市中心区商服用地、居住用地、公共管理与公共服务用地划分了5个级别，工矿仓储用地划分了工业规划限制区及4个土地级别；太平新城街道集镇中心区划分了4个土地级别；县街街道和八街街道集镇中心区划分了2个土地级别，其余街道集镇中心区划分了3个

土地级别。根据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、禄脍街道、八街街道）经济及社会的发展现状，本次更新剔除了城镇开发边界以外的区域,草铺街道和禄脍街道从上一轮的两个级别扩充为三个级别，安宁市城市中心区和太平新城街道、温泉街道、县街街道、青龙街道、八街街道集镇中心区级别个数与上一轮保持一致，未做级别个数调整。现将两轮基准地价测算结果汇总对比如下：

表10 安宁市城市中心区商服用地基准地价结果与上一轮对比表

土地级别	年度	商服用地	
		元/m ²	万元/亩
I级	2024	2260	150.67
	2021	2465	164.33
	差值	-205	-13.67
	增长率	-8.32%	
II级	2024	1512	100.80
	2021	1962	130.80
	差值	-450	-30.00
	增长率	-22.94%	
III级	2024	986	65.73
	2021	1310	87.33
	差值	-324	-21.60
	增长率	-24.73%	
IV级	2024	774	51.60
	2021	986	65.73
	差值	-212	-14.13
	增长率	-21.50%	
V级	2024	717	47.80
	2021	900	60.00
	差值	-183	-12.20
	增长率	-20.33%	

注：增长率 $P=(a-b)/b$ (P:2024价格对应2023年12月31日 a: 上一轮2021年商服用地价格对应2020年12月31日)。

表11 安宁市城市中心区居住用地基准地价结果与上一轮对比表

土地级别	年度	居住用地	
		元/m ²	万元/亩
I级	2024	3530	235.33
	2021	3680	245.33
	差值	-150	-10.00
	增长率	-4.08%	
II级	2024	2405	160.33
	2021	2954	196.93
	差值	-549	-36.60
	增长率	-18.58%	
III级	2024	1510	100.67
	2021	2238	149.20
	差值	-728	-48.53
	增长率	-32.53%	
IV级	2024	1298	86.53
	2021	1560	104.00
	差值	-262	-17.47
	增长率	-16.79%	
V级	2024	1054	70.27
	2021	1233	82.20
	差值	-179	-11.93
	增长率	-14.52%	

注：增长率 $P=(a-b)/b$ (P:2024价格对应2023年12月31日 a: 上一轮2021年居住用地价格对应2020年12月31日)。

表12 安宁市城市中心区居工业用地基准地价结果与上一轮对比表

土地级别	年度	工业用地	
		元/m ²	万元/亩
工业规划限制区	2024	--	--
	2021	--	--
	差值	--	--
	增长率	--	
I级	2024	442	29.47
	2021	446	29.73
	差值	-4	-0.27
	增长率	-0.90%	
II级	2024	404	26.93
	2021	408	27.20
	差值	-4	-0.27
	增长率	-0.98%	
III级	2024	326	21.73
	2021	328	21.87
	差值	-2	-0.13
	增长率	-0.61%	
IV级	2024	299	19.93
	2021	300	20.00
	差值	-1	-0.07
	增长率	-0.33%	

注：增长率 $P=(a-b)/b$ (P:2024价格对应2023年12月31日 a：上一轮2021年工矿仓储用地价格对应2020年12月31日)。

表13 安宁市城市中心区公共管理与公共服务用地基准地价结果与上一轮对比表

土地级别	年度	I类公共服务用地：医疗卫生用地、文化用地、体育用地		II类公共服务用地：机关团体用地、教育用地、科研用地		III类公共服务用地：公共管理与公共服务用地（社会福利用地）、公用设施用地	
		元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩
I级	2024	933	62.20	790	52.67	628	41.87
	2021	1036	69.07	857	57.13	665	44.33
	差值	-103	-6.87	-67	-4.46	-37	-2.46
	增长率	-9.94%		-7.82%		-5.56%	
II级	2024	837	55.80	712	47.47	572	38.13
	2021	918	61.20	764	50.93	599	39.93
	差值	-81	-5.40	-52	-3.46	-27	-1.80
	增长率	-8.82%		-6.81%		-4.51%	
III级	2024	727	48.47	629	41.93	517	34.47
	2021	780	52.00	661	44.07	532	35.47
	差值	-53	-3.53	-32	-2.14	-15	-1.00
	增长率	-6.79%		-4.84%		-2.82%	
IV级	2024	684	45.60	587	39.13	486	32.40
	2021	718	47.87	610	40.67	494	32.93
	差值	-34	-2.27	-23	-1.54	-8	-0.53
	增长率	-4.74%		-3.77%		-1.62%	
V级	2024	620	41.33	540	36.00	444	29.60
	2021	650	43.33	555	37.00	451	30.07
	差值	-30	-2.00	-15	-1.00	-7	-0.47
	增长率	-4.62%		-2.70%		-1.55%	

注：增长率 $P=(a-b)/b$ (P:2024价格对应2023年12月31日 a：上一轮2021年对应2020年12月31日)。

表14 安宁市太平新城街道集镇中心区基准地价结果与上一轮对比表

名称	土地级别	年度	商服用地		居住用地		公共管理与公共服务用地		工业用地	
			元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩
太平新城街道	I级	2024	1182	78.8	2257	150.47	698	46.53	449	29.93
		2021	1504	100.27	2655	177	723	48.2	455	30.33
		差值	-322	-21.47	-398	-26.53	-25	-1.67	-6	-0.4
		增长率	-21.41%		-14.99%		-3.46%		-1.32%	
	II级	2024	995	66.33	2181	145.4	594	39.6	389	25.93
		2021	1247	83.13	2486	165.73	611	40.73	394	26.27
		差值	-252	-16.8	-305	-20.33	-17	-1.13	-5	-0.34
		增长率	-20.21%		-12.27%		-2.78%		-1.27%	
	III级	2024	802	53.47	1955	130.33	515	34.33	346	23.07
		2021	962	64.13	2218	147.87	528	35.2	348	23.2
		差值	-160	-10.66	-263	-17.54	-13	-0.87	-2	-0.13
		增长率	-16.63%		-11.86%		-2.46%		-0.57%	
	IV级	2024	704	46.93	1080	72	364	24.27	261	17.4
		2021	820	54.67	1225	81.67	372	24.8	262	17.47
		差值	-116	-7.74	-145	-9.67	-8	-0.53	-1	-0.07
		增长率	-14.15%		-11.84%		-2.15%		-0.38%	

注：增长率 $P=(a-b)/b$ (P:2024价格对应2023年12月31日 a: 上一轮2021年价格对应2020年12月31日)。

表15 安宁市温泉街道集镇中心区基准地价结果与上一轮对比表

名称	土地级别	年度	商服用地		居住用地		公共管理与公共服务用地		工业用地	
			元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩
温泉街道	I级	2024	893	59.53	1938	129.2	497	33.13	439	29.27
		2021	1300	86.67	2354	156.93	542	36.13	442	29.47
		差值	-407	-27.14	-416	-27.73	-45	-3	-3	-0.2
		增长率	-31.31%		-17.67%		-8.30%		-0.68%	
	II级	2024	820	54.67	1581	105.4	420	28	366	24.4
		2021	1185	79	1856	123.73	454	30.27	368	24.53
		差值	-365	-24.33	-275	-18.33	-34	-2.27	-2	-0.13
		增长率	-30.80%		-14.82%		-7.49%		-0.54%	
	III级	2024	749	49.93	1057	70.47	320	21.33	288	19.2
		2021	1073	71.53	1210	80.67	334	22.27	289	19.26
		差值	-324	-21.6	-153	-10.2	-14	-0.94	-1	-0.06
		增长率	-30.20%		-12.64%		-4.19%		-0.35%	

注：增长率 $P=(a-b)/b$ (P:2024价格对应2023年12月31日 a: 上一轮2021年价格对应2020年12月31日)。

表16 安宁市县街街道集镇中心区基准地价结果与上一轮对比表

名称	土地级别	年度	商服用地		居住用地		公共管理与公共服务用地		工业用地	
			元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩
县街街道	I级	2024	661	44.07	634	42.27	458	30.53	405	27
		2021	953	63.53	902	60.13	468	31.23	407	27.13
		差值	-292	-19.46	-268	-17.86	-10	-0.7	-2	-0.13
		增长率	-30.64%		-29.71%		-2.14%		-0.49%	
	II级	2024	543	36.20	560	37.33	335	22.33	297	19.8
		2021	848	56.53	786	52.4	339	22.6	298	19.87
		差值	-305	-20.33	-226	-15.07	-4	-0.27	-1	-0.07
		增长率	-36.00%		-28.75%		-1.18%		-0.34%	

注：增长率 $P=(a-b)/b$ (P:2024价格对应2023年12月31日 a: 上一轮2021年价格对应2020年12月31日)。

表17 安宁市草铺街道集镇中心区基准地价结果与上一轮对比表

名称	土地级别	年度	商服用地		居住用地		公共管理与公共服务用地		工业用地	
			元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩
草铺街道	I级	2024	806	53.73	687	45.8	505	33.67	445	29.67
		2021	872	58.13	729	48.6	512	34.13	447	29.8
		差值	-66	-4.4	-42	-2.8	-7	-0.46	-2	-0.13
		增长率	-7.57%		-5.76%		-1.37%		-0.45%	
	II级	2024	628	41.87	527	35.13	362	24.13	317	21.13
		2021	669	44.6	555	37	367	24.47	318	21.2
		差值	-41	-2.73	-28	-1.87	-5	-0.34	-1	-0.07
		增长率	-6.13%		-5.05%		-1.36%		-0.31%	
	III级	2024	529	35.27	452	30.13	335	22.33	296	19.73
		2021	--	--	--	--	--	--	--	--
		差值	--	--	--	--	--	--	--	--
		增长率	--		--		--		--	

注：增长率 $P=(a-b)/b$ (P:2024价格对应2023年12月31日 a: 上一轮2021年价格对应2020年12月31日)。

表19 安宁市青龙街道集镇中心区基准地价结果与上一轮对比表

名称	土地级别	年度	商服用地		居住用地		公共管理与公共服务用地		工业用地	
			元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
青龙街道	I级	2024	728	48.53	653	43.53	492	32.8	434	28.93
		2021	784	52.27	693	46.2	499	33.27	437	29.13
		差值	-56	-3.74	-40	-2.67	-7	-0.47	-3	-0.2
		增长率	-7.14%		-5.77%		-1.40%		-0.69%	
	II级	2024	634	42.27	568	37.87	423	28.2	315	21
		2021	679	45.27	596	39.73	429	28.6	373	24.87
		差值	-45	-3	-28	-1.86	-6	-0.4	-58	-3.87
		增长率	-6.63%		-4.70%		-1.40%		-15.55%	
	III级	2024	441	29.4	405	27	339	22.6	295	19.67
		2021	465	31	425	28.33	343	22.87	296	19.73
		差值	-24	-1.6	-20	-1.33	-4	-0.27	-1	-0.06
		增长率	-5.16%		-4.71%		-1.17%		-0.34%	

注：增长率 $P=(a-b)/b$ (P:2024价格对应2023年12月31日 a: 上一轮2021年价格对应2020年12月31日)。

表20 安宁市禄脰街道集镇中心区基准地价结果与上一轮对比表

名称	土地级别	年度	商服用地		居住用地		公共管理与公共服务用地		工业用地	
			元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
禄脰街道	I级	2024	683	45.53	618	41.2	491	32.73	433	28.87
		2021	741	49.4	655	43.67	498	33.2	435	29
		差值	-58	-3.87	-37	-2.47	-7	-0.47	-2	-0.13
		增长率	-7.83%		-5.65%		-1.41%		-0.46%	
	II级	2024	602	40.13	521	34.73	344	22.93	300	20
		2021	642	42.8	547	36.47	349	23.27	301	20.07
		差值	-40	-2.67	-26	-1.74	-5	-0.34	-1	-0.07
		增长率	-6.23%		-4.75%		-1.43%		-0.33%	
	III级	2024	526	35.07	448	29.87	321	21.4	281	18.73
		2021	--	--	--	--	--	--	--	--
		差值	--	--	--	--	--	--	--	--
		增长率	--		--		--		--	

注：增长率 $P=(a-b)/b$ (P:2024价格对应2023年12月31日 a: 上一轮2021年价格对应2020年12月31日)。

表21 安宁市八街街道集镇中心区基准地价结果与上一轮对比表

名称	土地级别	年度	商服用地		居住用地		公共管理与公共服务用地		工业用地	
			元 / m ²	万元/亩	元 / m ²	万元/亩	元 / m ²	万元/亩	元 / m ²	万元/亩
八街街道	I级	2024	595	39.67	528	35.2	460	30.67	376	25.07
		2021	705	47	642	42.8	466	31.07	405	27
		差值	-110	-7.33	-114	-7.6	-6	-0.4	-29	-1.93
		增长率	-15.60%		-17.76%		-1.29%		-7.16%	
	II级	2024	537	35.8	472	31.47	338	22.53	273	18.2
		2021	627	41.8	540	36	342	22.8	295	19.67
		差值	-90	-6	-68	-4.53	-4	-0.27	-22	-1.47
		增长率	-14.35%		-12.59%		-1.17%		-7.46%	

注：增长率 $P=(a-b)/b$ (P:2024价格对应2023年12月31日 a：上一轮2021年价格对应2020年12月31日。

三、昆明市中心城区基准地价更新变化情况摘要

昆明市中心城区从商住用地基准地价价格水平来看，商服用地土地供应市场价格总体较上一轮有所降低；居住用地土地供应市场价格较上一轮变化较小。不同用途基准地价调整后的价格在一定程度上基本反映了昆明市中心城区当前的市场水平。

表22 昆明市中心城区商服、居住、工矿仓储用地基准地价结果汇总对比表

级别	年度	商服用地		居住用地		级别	年度	工矿仓储用地	
		元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩			元/m²	万元/亩
I级	2023	5368	357.87	6875	458.33	规划限制区	2023	657	43.8
	2019	9925	661.67	6897	459.80		2019	657	43.8
	差值	-4557	-303.8	-22	-1.47		差值	0	0
	变化幅度	-45.91%		-0.32%			变化幅度	0.00%	
II级	2023	5136	342.4	6009	400.60	I级	2023	496	33.07
	2019	8114	540.93	5601	373.40		2019	498	33.2
	差值	-2978	-198.53	408	27.20		差值	-2	-0.13
	变化幅度	-36.70%		7.28%			变化幅度	-0.40%	

Ⅲ级	2023	4824	321.6	4365	291.00	Ⅱ级	2023	440	29.33
	2019	6579	438.6	4416	294.40		2019	442	29.47
	差值	-1755	-117	-51	-3.40		差值	-2	-0.13
	变化幅度	-26.68%		-1.15%			变化幅度	-0.45%	
Ⅳ级	2023	3648	243.2	3623	241.53	Ⅲ级	2023	396	26.4
	2019	5096	339.73	3397	226.47		2019	397	26.47
	差值	-1448	-96.53	226	15.06		差值	-1	-0.07
	变化幅度	-28.41%		6.65%			变化幅度	-0.25%	
Ⅴ级	2023	2560	170.67	2429	161.93	Ⅳ级	2023	384	25.6
	2019	3689	245.93	2418	161.20		2019	312	20.8
	差值	-1129	-75.26	11	0.73		差值	72	4.8
	变化幅度	-30.60%		0.45%			变化幅度	23.08%	
Ⅵ级	2023	1836	122.4	1674	111.60	Ⅴ级	2023	336	22.4
	2019	2560	170.67	1703	113.53		2019	262	17.47
	差值	-724	-48.27	-29	-1.93		差值	74	4.93
	变化幅度	-28.28%		-1.70%			变化幅度	28.24%	
Ⅶ级	2023	1189	79.27	1073	71.53	--			
	2019	1484	98.93	1034	68.93				
	差值	-295	-19.66	39	2.60				
	变化幅度	-19.88%		3.77%					
Ⅷ级	2023	1011	67.4	786	52.40				

注：1. $P=(a-b)/b$ (P:2023价格对应2023年1月1日、a: 2019价格对应2019年1月1日（下同）；

2.上表中，“商服用地”价格采用“零售商业用地”基准地价，“居住用地”采用“住宅用地”基准地价，“工矿仓储用地”采用“工业用地”基准地价进行对比；

3.根据《工业项目建设用地控制指标》和《全国工业用地用地出让最低价标准》，昆明市官渡区 盘龙区 五华区属于第五等，西山区属于第六等，工矿仓储用地出让最低价标准分别为384、336元/m²；本次III、IV级区域主要分布于官渡区、盘龙区，V级区域分布于西山区，故地价测算结果不应低于384元/m²、336元/m²，因此较上一轮IV、V级区域工矿仓储用地较上一轮涨幅较大。

四、安宁市城镇基准地价更新结果分析

从近几年土地供应市场来看，纯商业和居住用地很难供应，甚至造成一些土地流拍的情况。在2021年基准地价中因当时土地供应市场及房地产市场状况，商业、居住用地基准地价均已经处于一个高位，因受限于近期总体市场经济运行水平下行，经济增长乏力的大趋势，土地供应市场以及二手市场均不太景气。

2021—2023年期间，安宁市土地流拍情况较多，以及房地产市场的量价齐跌是当前房地产市场面临的现实问题。在这种情况下，基准地价重新调整尤为必要，尤其是对于商服用地和居住用地地价的下调。土地流拍情况多意味着市场对于土地的需求有所下降。由于后疫情时期，房地产市场的调控措施和经济形势的不利影响，购房需求大幅减少，导致土地竞拍的热度降低，当土地流拍时，市场供应过剩，土地流拍的现象较为普遍。为避免土地闲置，从宏观层面考虑需降低基准地价，以吸引更多的购买者参与竞拍，推动安宁市土地市场的活跃。

基准地价的调整制定是政府对房地产市场的调控手段之一，通过调整基准地价，可以直接影响土地市场的供需关系，引导房地产市场的发展。尤其是对于商服用地和居住用地地价的下调，可以为安宁市提供更加合理的土地价格，降低企业的用地成本压力，促进房地产的发展，进一步推动经济的增长。基于土地流拍情况多和房地产市场的量价齐跌，对安宁市基准地价进行调整制定并下调基准地价是必要的，这样的调整能够适应市场需求，刺激经济发展，促进经济的繁荣。