

关于公布云县县城规划区及云南云县产业园区土地定级与基准地价更新测算的通告

根据国土资源部《关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）、《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估的通知》（自然资办发〔2019〕36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）等文件的要求，云县开展了县城规划区及云南云县产业园区土地定级与基准地价更新测算工作，测算成果经县级听证，通过临沧市自然资源和规划局验收，云南省自然资源厅备案。报经县人民政府批准，现将县城规划区及云南云县产业园区土地定级与基准地价更新测算成果予以公布。

附：县城规划区及云南云县产业园区土地定级与基准地价更新测算成果

云县自然资源局

2022年11月8日

云县县城规划区及云南云县产业园区土地定级与基准地价更新 测算成果

一、基准地价内涵

1. 基准期日

基准地价的评估期日为：2022 年 1 月 1 日。

2. 土地开发程度

区域	用地类型	土地级别	开发程度
云县 县城 规划 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	三通：通电，通讯，通路
	工矿仓储 用地	规划限制 区	五通一平：通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场平
		I 级	四通一平：通供水，通电，通讯，通路，宗地内场平
		II 级	三通一平：通电，通讯，通路，宗地内场平
		III 级	三通：通电，通讯，通路
	新材料光伏 产业园区新 城坝片区	I 级	三通一平：通电，通讯，通路，宗地内场平
		II 级	三通：通电，通讯，通路

备注：1、因各用地类型不同级别的土地开发程度客观存在设定不统一的情况，建议进行宗地评估时，结合具体宗地现状、参照区域所设定的开发程度及区间值进行相应增减修正；

2、涉及不同用地类型（商居住及工矿仓储用地）开发程度重叠区域，建议参照较高级别区域开发程度标准。

3. 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；	居住用地	70 年
工矿仓储用地五十年；	工矿仓储用地	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

4. 平均容积率

根据《云县城乡总体规划（2018-2035 年）》同时考虑现状建筑物及近年来土地供应规划条件，结合规划综合确定本次县城规划区各类用地平均容积率为：

（1）高强度开发控制区。此类地区的容积率应大于 1.5，可局部建设高层建筑。要非常注意处理好交通、停车等问题。多为居住、办公和商业用地，一般排斥工业、仓库、对外交通等功能。

（2）中高强度开发控制区。此类地区的容积率在 1.2—1.5 之间，可建设少量高层建筑。这类地区可能是居住、商业混合区。

（3）中等强度开发控制区。此类地区的容积率在 0.6--1.2 之间，以多层建筑为主。这类地区可能是居住、旅游服务配套、工业、仓库、对外交通、文化教育等用地。

（4）低强度开发控制区。此类地区的容积率应小于 0.6。这类地区以低、多层建筑为主，以旅游、休闲、疗养等用地为主，且属于污染防治要求极高区域。

根据云县土地使用强度与控制指标，结合此次基准地价更新调整的级别范围及项目组在建成区进行了抽样调查房屋实际情况，本次云县县城规划区各类用地不同级别设定平均容积率如下表所示：

基准地价 级别范围	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
I 级	1.6	1.6	1.4	1.0
II 级	1.4	1.6		
III 级	1.4	1.4		
IV 级	1.2	1.2		

5. 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（同时为保证收益还原法、剩余法、市场比较法、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）。

6. 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。

7. 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，云县自然资源局于2019年8月开展了工矿仓储用地基准地价专项调整工作，成果于2019年12月26日通过云南省自然资源厅验收，本次工矿仓储用地更新测算在2019年专项调整成果基础上进行调整，并基于以上政策背景下进行更新。

二、土地级别分布

表 1 云县县城规划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
商服居住、公共管理与公共服务用地定级	I 级	332.79	县人民法院、县公安局、桂园小区、新兴街村、县旅游局、兴泽园、云县政府、滨河公园、民族中学、草皮街幼儿园、县交通局、县医院、加油站、爱华镇政府等区域。
	II 级	764.10	下衙、云州新城、阳辰商贸城、水磨村、沙坝、大湾子、爱华第一中学、老鹤窝水库、云县供电公司、山脚村、云南职业高级中学、云县药材公司、小平掌村、南桥河、云县糖厂、北河新村、菜园坝、瓦窑坝等区域。
	III 级	592.92	独木河、田心村、大田心、河口、干巴山、田心水库、忙回村、下平掌、云县自来水厂等区域。
	IV 级	337.20	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	159.58	新兴街村、兴泽园、县中医院、云县政府、滨河公园、县医院、武装部、县公安局、桂园小区等周边区域。
	I 级	937.31	下衙、云州新城、阳辰商贸城、水磨村、沙坝、大湾子、爱华第一中学、老鹤窝水库、云县供电公司、县旅游局、县医院、草皮街幼儿园、民族中学、县交通局、山脚村、云南职业高级中学、云县药材公司、小平掌村、南桥河、云县糖厂、北河新村、菜园坝、瓦窑坝等区域。
	II 级	592.92	独木河、田心村、大田心、河口、干巴山、田心水库、忙回村、下平掌、云县自来水厂等区域。
	III 级	337.20	除 I-II 级区域外的定级范围内其他区域。
定级范围		20.27 平方公里	
云南云县产业园区新城坝片区	1072.37	包括梅贤村、河湾小学、云县网红桥水上乐园、县中医药、新苑小区、旧村、大阴村、大河口片区、毛家村等周边区域	
	734.53	定级范围内除 I 级以外的区域	
定级范围		18.07 平方公里	

三、价格公示

表 2 云县县城规划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			居住用地			定级类型	工矿仓储用地	
云县 县城 规划 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	土地级别	元/m ²	万元/亩
	I 级	1665	111.00	1041	1410	94.00	881	规划限制区	--	--
	II 级	1025	68.33	732	806	53.73	504	I 级	255	17.00
	III 级	628	41.87	449	542	36.13	387	II 级	222	14.80
	IV 级	450	30.00	375	410	27.33	342	III 级	171	11.40

表 3 云县县城规划区公共管理与公共服务用地基准地价测算结果表

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	607	40.47	548	36.53	403	26.87
II 级	490	32.67	448	29.87	343	22.87
III 级	387	25.80	356	23.73	279	18.60
IV 级	311	20.73	287	19.13	228	15.20