

附件 1

新平县县城规划区、戛洒镇、扬武镇、漠沙镇、水塘镇集
镇规划区国有城镇土地定级与基准地价更新测算成果

一、土地级别分布

表 1 新平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	399.48	锦绣路、河滨路、新平大道中段、太平路、庆丰路、幸福路、西园路、桂细路、文化路、凤凰路、桂山路、龙泉路等周边区域
	II 级	395.51	酒房路、文庙街、县委党校、桂山公园、县城建局、县第一中学、县第二小学、溪湖公园、溪湖小镇、民族产业园等周边区域
	III 级	1002.05	中新寨、小新寨、纳溪村、花山公园、革棚村、新平酱业园区、马命小组、木材加工厂、县水厂、仁和园区山庄等周边区域
	IV 级	488.97	定级范围内除 I -III 级范围外的区域
工矿仓储用地	规划限制区	267.86	北至富春路、育新路，东至青龙路、城东客运站，南至锦绣路、照碧桂园，西至桂山路、团山路
	I 级	408.78	酒房路、文庙街、县委党校、桂山公园、县城建局、县第一中学、县第二小学、县第二中学、桂苑小区、景盛苑、凤凰夏苑等周边区域
	II 级	653.74	新平三中、革棚村、溪湖公园、民族产业园、溪湖小镇、新平酱业园区、木材加工厂、力高箱包有限公司等周边区域
	III 级	955.63	定级范围内除规划限制区、I、II 级范围外的区域
定级范围		2286.01 平方公里	

表 2 戛洒镇集镇规划区、矿业循环经济特色工业园区（戛洒片区）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	185.47	红山苑、红河源酒店、精工大酒店、戛洒客运站、车辆管理服务大厅、粮管所、镇敬老院、人民法院、喷泉广场等区域
	II 级	326.19	戛洒一中、戛洒中心完小、曼理、曼秀老寨、平寨小学等区域
	III 级	503.77	南蚌村、大槟榔园景区等区域
	IV 级	224.77	除 I、II、III 级以外定级范围内的其它区域
矿业循环经济特色工业园区（扬武片区）		684.33	北至大红山铜矿小学以北 300 米处区域；南至困龙河以南区域；西至云南新平县南恩糖纸有限责任公司搬迁点区域；东至大红山管道有限公司区域

**表 3 扬武镇集镇规划区、矿业循环经济特色工业园区（扬武片区）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	120.73	扬武收费站、加油站、烟叶站、扬武中学、中心小学、镇政府、扬武社区、卫生院、司法所、交警大队、派出所等周边区域
	II 级	68.92	新平福泰橡胶有限公司、昆钢耐磨材料科技股份有限公司等周边区域
	III 级	105.02	温泉别墅山庄、扬武服务区、汽车检测站、头甸村等周边区域
	IV 级	47.52	除 I-III 级区域外的定级范围内其他区域
矿业循环经济特色工业园区（扬武片区）		2143.12	北片区：云南玉溪仙福钢铁（集团）有限公司、大平地、有耳村、新腰村、大开门村、泥者、居拉里；南片区：赵米克村

表 4 漠沙镇集镇规划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	55.03	镇政府、卫生院、邮政所、福购生活超市、漠沙小学、客运站、漠沙人民法庭等区域
	II 级	88.68	漠沙中学、加油站、漠沙糖厂等区域
	III 级	55.59	丙乙村、明诚小学等区域
	IV 级	44.72	除 I-III 级区域外的定级范围内其他区域

表 5 水塘镇集镇规划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	47.04	拉祜饭店、水塘社区居委会、生猪交易市场、幼儿园、粮贸酒店、邮政所、镇政府、中心小学等区域
	II 级	90.58	邦迈、水塘中学、哪喊、曼拉村等区域
	III 级	17.37	除 I、II 级以外定级范围内的其它区域

二、基准地价内涵

1、基准期日

基准地价的估价期日为：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
新平县县城规划区	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
戛洒镇集镇规划区、扬武镇集镇规划区、漠沙镇集镇规划区	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	三通一平：通路、通电、通讯、宗地内场地平整
		IV 级	三通：通路、通电、通讯
水塘镇集镇规划区	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	三通一平：通路、通电、通讯、宗地内场地平整
矿业循环经济特色工业园区（戛洒片区）、（扬武片区）	各类用地	三通：通路、通电、通讯	

3、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：

- （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、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
新平县县城规划区	I 级	1.8	2	1.4	1.0
	II 级	1.6	1.8		
	III 级	1.6	1.6		
	IV 级	1.4	1.4		
戛洒镇集镇规划区		1.4	1.6	1.2	1.0
扬武镇集镇规划区		1.4	1.6	1.2	1.0
漠沙镇集镇规划区		1.2	1.4	1.2	1.0
水塘镇集镇规划区		1.2	1.4	1.2	1.0

5、土地权益状况

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。

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。

三、价格公示

表 8 新平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	
新平县 县城规划区	土地级别	楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价		土地级别	元/m ²	万元/亩
		元/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²	元/m ²	万元/亩	规划限制区	--	--
	I 级	933	1680	112.00	580	1160	77.33	I 级	357	23.80
	II 级	816	1305	87.00	546	982	65.47			
	III 级	605	968	64.53	504	806	53.73	II 级	334	22.27
	IV 级	450	630	42.00	418	585	39.00	III 级	235	15.67

表 9 新平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)	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I 级	858	57.20	760	50.67	562	37.47
II 级	692	46.13	617	41.13	467	31.13
III 级	584	38.93	523	34.87	400	26.67
IV 级	447	29.80	402	26.80	311	20.73

备注：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。

表 10 戛洒镇集镇规划区、矿业循环经济特色工业园区（戛洒片区）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		居住用地		公共管理与公共服务用地（社会福利用地）		工矿仓储用地	
戛洒镇 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	1160	77.33	1030	68.67	450	30.00	--	--
	II 级	923	61.53	816	54.40	396	26.40	317	21.13
	III 级	653	43.53	593	39.53	370	24.67	292	19.47
	IV 级	500	33.33	442	29.47	307	20.47	230	15.33
矿业循环经济特色工业园区（戛洒片区）		500	33.33	442	29.47	307	20.47	230	15.33

备注：1. 公共管理与公共服务用地（社会福利用地）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用地价格修正，修正系数为 1.15；
3. 机关团体用地、教育用地、科研用地参照社会福利用地用地价格修正，修正系数为 1.0；
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。

表 11 扬武镇集镇规划区、矿业循环经济特色工业园区（扬武片区）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		居住用地		公共管理与公共服务用地（社会福利用地）		工矿仓储用地	
	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
扬武镇 集镇规划区	I 级	870	58.00	831	55.40	452	30.13	--	--
	II 级	703	46.87	667	44.47	388	25.87	303	20.20
	III 级	537	35.80	512	34.13	344	22.93	278	18.53
	IV 级	428	28.53	405	27.00	269	17.93	219	14.60
	矿业循环经济特色工业园区（扬武片区） 特色工业园区戛洒片区	428	28.53	405	27.00	269	17.93	219	14.60

- 备注：1. 公共管理与公共服务用地（社会福利用地）为社会福利用地用地价格；
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用地价格修正，修正系数为 1.15；
 3. 机关团体用地、教育用地、科研用地参照社会福利用地用地价格修正，修正系数为 1.0；
 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。

表 12 漠沙镇集镇规划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		居住用地		公共管理与公共服务用地（社会福利用地）		工矿仓储用地	
	土地	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
漠沙镇	I 级	946	63.07	892	59.47	429	28.60	--	--
	II 级	754	50.27	702	46.80	396	26.40	309	20.60
	III 级	573	38.20	520	34.67	354	23.60	283	18.87
	IV 级	468	31.20	415	27.67	278	18.53	225	15.00

- 备注：1. 公共管理与公共服务用地（社会福利用地）为社会福利用地用地价格；
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用地价格修正，修正系数为 1.15；
 3. 机关团体用地、教育用地、科研用地参照社会福利用地用地价格修正，修正系数为 1.0；
 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。

表 13 水塘镇集镇规划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		居住用地		公共管理与公共服务用地		工矿仓储用地	
	土地	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩
水塘镇	I 级	664	44.27	627	41.80	406	27.07	--	--
	II 级	541	36.07	496	33.07	341	22.73	274	18.27
	III 级	470	31.33	420	28.00	264	17.60	215	14.33

- 备注：1. 公共管理与公共服务用地（社会福利用地）为社会福利用地用地价格；
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用地价格修正，修正系数为 1.15；
3. 机关团体用地、教育用地、科研用地参照社会福利用地用地价格修正，修正系数为 1.0；
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。