西畴县县城规划区及兴街镇等8个乡镇 集镇规划区基准地价测算初步成果

西畴县自然资源局

云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

2023 年 12 月

目 录

[一、西畴县县城规划区土地定级与基准地价测算成果 1](#bookmark1)

[二、西畴县县城规划区土地定级与基准地价测算成果的说明 5](#bookmark2)

[1.项目组织和开展情况 5](#bookmark3)

[2.基准地价技术路线 5](#bookmark4)

[（1）土地定级技术路线 5](#bookmark5)

[（2）土地估价技术路线 6](#bookmark6)

[3.基准地价外业调查介绍 8](#bookmark7)

[4.基准地价内业测算流程 8](#bookmark8)

[（1）工作底图及定级范围的确定 8](#bookmark9)

[（2）地价定义 8](#bookmark10)

[（3）土地定级 11](#bookmark11)

[（4）土地估价 11](#bookmark12)

一、西畴县县城规划区及兴街镇等8个乡镇集镇规划区土地

定级与基准地价测算成果

表 1 西畴县县城规划区商服、居住 、工矿仓储用地土地定级

与基准地价测算结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 定级类型 | 土地类型 | | | | | | |
| 西畴  县县  城规  划区 | 土地级别 | 商服用地 | | 居住用地 | | 工矿仓储用地 | | |
| 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 土地级别 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 1152 | 76.80 | 942 | 62.80 | 规划限制区 | -- | -- |
| Ⅱ级 | 746 | 49.73 | 641 | 42.73 | Ⅰ级 | 207 | 13.80 |
| Ⅲ级 | 483 | 32.20 | 427 | 28.47 | Ⅱ级 | 166 | 11.07 |

表 2 西畴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 | Ⅰ类公共服务用地：教  育用地、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、新闻出版用地、科  研用地、社会福利用地 | | Ⅲ类公共服务用地：公用设 施用地、公园与绿地 | |
| 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 742 | 49.47 | 506 | 33.73 | 361 | 24.07 |
| Ⅱ级 | 481 | 32.07 | 379 | 25.27 | 333 | 22.20 |
| Ⅲ级 | 303 | 20.20 | 252 | 16.80 | 234 | 15.60 |

表3 兴街镇集镇规划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 | | 工矿仓储用地 | |
| 兴街镇  集镇规  划区 | 土地级别 | 元/㎡ | 万元/  亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/  亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 856 | 57.07 | 736 | 49.07 | 301 | 20.07 | 197 | 13.13 |
| Ⅱ级 | 587 | 39.13 | 524 | 34.93 | 217 | 14.47 | 166 | 11.07 |
| Ⅲ级 | 348 | 23.20 | 335 | 22.33 | 185 | 12.33 | 153 | 10.20 |
| 兴街出 口贸易 加工区 | 贸易加工 区 | 587 | 39.13 | 524 | 34.93 | 217 | 14.47 | 149 | 9.93 |

表4 鸡街乡集镇规划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 | | 工矿仓储用地 | |
| 鸡街乡  集镇规  划区 | 土地级别 | 元/㎡ | 万元/  亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/  亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 491 | 32.73 | 385 | 25.67 | 262 | 17.47 | -- | -- |
| Ⅱ级 | 336 | 22.40 | 288 | 19.20 | 210 | 14.00 | 162 | 10.80 |

表5 蚌谷乡集镇规划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 | | 工矿仓储用地 | |
| 蚌谷乡  集镇规  划区 | 土地级别 | 元/㎡ | 万元/  亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/  亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 443 | 29.53 | 354 | 23.60 | 259 | 17.27 | -- | -- |
| Ⅱ级 | 283 | 18.87 | 259 | 17.27 | 223 | 14.87 | 159 | 10.60 |

表6 莲花塘乡集镇规划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 | | 工矿仓储用地 | |
| 莲花塘 乡集镇 规划区 | 土地级别 | 元/㎡ | 万元/ 亩 | 元/㎡ | 万元/  亩 | 元/㎡ | 万元/  亩 | 元/㎡ | 万元/ 亩 |
| Ⅰ级 | 471 | 31.40 | 363 | 24.20 | 258 | 17.20 | -- | -- |
| Ⅱ级 | 305 | 20.33 | 279 | 18.60 | 231 | 15.40 | 161 | 10.73 |

表7 董马乡集镇规划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 | | 工矿仓储用地 | |
| 董马乡  集镇规  划区 | 土地级别 | 元/㎡ | 万元/  亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/  亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 423 | 28.20 | 339 | 22.60 | 263 | 17.53 | -- | -- |
| Ⅱ级 | 272 | 18.13 | 248 | 16.53 | 222 | 14.80 | 154 | 10.27 |

表8 新马街乡集镇规划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 | | 工矿仓储用地 | |
| 新马街 乡集镇 规划区 | 土地级别 | 元/㎡ | 万元/  亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/  亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 412 | 27.47 | 326 | 21.73 | 232 | 15.47 | -- | -- |
| Ⅱ级 | 271 | 18.07 | 235 | 15.67 | 211 | 14.07 | 154 | 10.27 |

表9 法斗乡镇集镇规划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 | | 工矿仓储用地 | |
| 法斗乡  集镇规  划区 | 土地级别 | 元/㎡ | 万元/  亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/  亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 384 | 25.60 | 329 | 21.93 | 240 | 16.00 | -- | -- |
| Ⅱ级 | 263 | 17.53 | 232 | 15.47 | 207 | 13.80 | 157 | 10.47 |

表10 柏林乡集镇规划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 | | 工矿仓储用地 | |
| 柏林乡  集镇规  划区 | 土地级别 | 元/㎡ | 万元/  亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/  亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 356 | 23.73 | 323 | 21.53 | 229 | 15.27 | -- | -- |
| Ⅱ级 | 252 | 16.80 | 235 | 15.67 | 211 | 14.07 | 150 | 10.00 |

二、西畴县县城规划区及兴街镇等8个乡镇集镇规划区土地

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，在西畴县委、县政府的直接 领导和有关部门的大力支持配合下，西畴县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9月组成课题组，开展 了西畴县县城规划区及兴街镇等8个乡镇集镇规划区土地定级与基

准地价测算工作。

受西畴县自然资源局委托，我公司于2023年9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，西畴县县城规划区土地定级与基地价测算初步成 果于2023年12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，基准地价的评估可采用三种

技术途径：

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；

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。

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）

或地价指数测算基准地价。

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。

|  |
| --- |
| 分类调查地价地租 |

|  |
| --- |
| 确定调查样点分布 |

|  |
| --- |
| 实地调查 |

|  |
| --- |
| 交易调查 |

|  |
| --- |
| 统计调查 |

|  |
| --- |
| 调查数据标准化处理 |

|  |
| --- |
| 分级分类地价确定 |

|  |
| --- |
| 制作基准地价图 |

|  |
| --- |
| 编制基准地价修正系数表 |

|  |
| --- |
| 建立基准地价体系表 |

|  |
| --- |
| 划定工作范围 |

|  |
| --- |
| 搜集基础资料、 图件 |

|  |
| --- |
| 编制工作底图 |

|  |
| --- |
| 划分网格（定级单元） |

|  |
| --- |
| 选择定级因素、 因子 |

|  |
| --- |
| 因素、 因子量化 |

|  |
| --- |
| 计算单元因素分值 |

|  |
| --- |
| 单元分值汇总 |

|  |
| --- |
| 初步划分土地级别 |

|  |
| --- |
| 统计调查、市场调查 |

|  |
| --- |
| 分类测算土地级差收益 |

|  |
| --- |
| 土地级别界线调整、确定 |

|  |
| --- |
| 编绘土地级别图 |

|  |
| --- |
| 编写土地定级和基准地价报告 |

图 1 西畴县县城规划区基准地价工作程序框图

3.基准地价外业调查介绍

本次基准地价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、文化和旅游局等相关资料；土地估 价部分收集了评价西畴县内商服企业、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） 以及西畴县的铺面出租资料（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.基准地价内业测算流程

（1）工作底图及定级范围的确定

本次西畴县县城规划区及兴街镇等8个乡镇集镇规划区以卫星 影像图作为本次测算的工作底图，以总体规划和“ 三区三线”确定

的规划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6月30日

②还原利率

县城规划区：

商服用地：0.06

居住用地：0.58

公共管理与公共服务用地：0.05

工矿仓储用地：0.45

集镇规划区：

商服用地：0.05

居住用地：0.05

公共管理与公共服务用地：0.045

工矿仓储用地：0.045

③西畴县县城规划区及兴街镇等8个乡镇集镇规划区土地法定最高

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：

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

县城规划区：

商服、居住、公共管理与公共服务用地： Ⅰ级区域 “五通一平” （通供水、通排水、通路、通电、通讯、宗地内场地平整）； Ⅱ级区 域“三通一平”（通供水、通路、通电、宗地内场地平整）； Ⅲ级区

域 “ 三通”（通路、通电、通供水）。

工矿仓储用地：工业规划限制区、 Ⅰ级 “五通一平”（通供水、 通排水、通电、通讯、通路、宗地内场平）； Ⅱ级区域 “ 三通”（通

供水、通电、通路）。

集镇规划区：

Ⅰ级区域 “五通一平”（通供水、通排水、通路、通电、通讯、

宗地内场地平整）； Ⅱ级区域为 “ 三通”（通供水、通电、通路）。

兴街出口贸易加工区：

“ 三通”：通供水、通电、通路。

⑤容积率

县城规划区容积率：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | 1.8 | 1.2 | 1.0 |
| Ⅱ级 | 1.5 | 1.6 |
| Ⅲ级 | 1.3 | 1.3 |

集镇规划区：

商服用地平均容积率：1.2

居住用地平均容积率：1.3

公共管理与公共服务用地平均容积率：1.0

工矿仓储用地平均容积率：0.8

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”。根据西 畴县的实际情况及有关部门要求，在此次测算中，我们对西畴县县 城规划区商服、居住、公共管理与公共服务用地进行综合定级，对 工矿仓储用地进行分类定级；8个乡镇集镇规划区商服、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县城规划区及兴街镇等

8个乡镇集镇规划区土地定级因素的权重。

（4）土地估价

①西畴县县城规划区及兴街镇等8个乡镇集镇规划区商服用地基

准地价的测算

针对西畴县县城规划区及兴街镇等8个乡镇集镇规划区铺面出租 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。

利用出租样点测算西畴县县城规划区Ⅰ- Ⅱ级商服用地基准地

价，测算8个乡镇集镇规划区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(Xi n )，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西畴县县城规划区及兴街镇等8个乡镇集镇规划区居住用地

基准地价的测算

（1）西畴县县城规划区Ⅰ- Ⅱ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。 从西畴县县城规划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Ⅲ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。

兴街镇等8个乡镇集镇规划区居住用地基准地价的测算：

从兴街镇等8个乡镇集镇规划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。

8个乡镇集镇规划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](http://baike.baidu.com/view/36566.htm)[=(土地取得费+土地开发](http://baike.baidu.com/view/36308.htm)[费+税费+利息](http://baike.baidu.com/view/3657.htm)[+利润](http://baike.baidu.com/view/150325.htm)+[土地增值](http://baike.baidu.com/view/2620770.htm)

收益) ×（1±区位修正系数） ×年期修正系数

8个乡镇集镇规划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

西畴县县城规划区及兴街镇等8个乡镇集镇规划区工矿仓储用 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。

根据西畴县县城规划区及兴街镇等8个乡镇集镇规划区土地定 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.基准地价成果及变化比较

西畴县县城规划区及兴街镇等8乡镇集镇规划区上一轮城镇土地 定级与基准地价测算工作的基准日为2019年6月30日，西畴县县城规 划区商服、居住用地、公共管理与公共服务用地一共划分了3个土地 级别、工矿仓储用地划分了2个土地级别，兴街镇集镇规划区一共划 分了3个土地级别，其余7个乡镇集镇规划区一共划分了2个土地级别。 根据西畴县县城规划区及兴街镇等8个乡镇集镇规划区经济及社会的

发展现状，现将两轮基准地价测算结果汇总对比如下。

表 14 西 畴县县城 规划 区 商服、居住、工矿仓储用地基准地价结

果与上一轮对比表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 年度 | 商服用地 | | 住宅用地 | | 级别 | 年度 | 工矿仓储用地 | |
| 元**/**㎡ | 万元**/**亩 | 元**/**㎡ | 万元**/**亩 | 元**/**㎡ | 万元**/**亩 |
| Ⅰ级 | 2023 | 1152 | 76.80 | 942 | 62.80 | 规划限 制区 | 2023 | -- | -- |
| 2019 | 1212 | 80.80 | 902 | 60.13 | 2019 | -- | -- |
| 差值 | -60 | -4.00 | 40 | 2.67 | 差值 | -- | -- |
| 增长幅度 | | -4.95% | 增长幅度 | 4.43% | 增长幅度 | | -- |
| Ⅱ级 | 2023 | 746 | 49.73 | 641 | 42.73 | Ⅰ级 | 2023 | 207 | 13.80 |
| 2019 | 789 | 52.60 | 621 | 41.40 | 2019 | 202 | 13.47 |
| 差值 | -43 | -2.87 | 20 | 1.33 | 差值 | 5 | 0.33 |
| 增长幅度 | | -5.45% | 增长幅度 | 3.22% | 增长幅度 | | 2.48% |
| Ⅲ级 | 2023 | 483 | 32.20 | 427 | 28.47 | Ⅱ级 | 2023 | 166 | 11.07 |
| 2019 | 499 | 33.27 | 415 | 27.67 | 2019 | 162 | 10.80 |
| 差值 | - 16 | - 1.07 | 12 | 0.80 | 差值 | 4 | 0.27 |
| 增长幅度 | | -3.21% | 增长幅度 | 2.89% | 增长幅度 | | 2.47% |

注：P=(a-b)/b(a:2023价格对应2023年6月30日，b：2019价格对应2019年6月30日）

表 15 西 畴县县城 规划 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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 年度 | Ⅰ类公共服务用地：教育  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、新闻出版用  地、科研用地、社会福利  用地 | | Ⅲ类公共服务用地：公用 设施用地、公园与绿地 | |
| 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 2023 | 742 | 49.47 | 506 | 33.73 | 361 | 24.07 |
| 2019 | 727 | 48.47 | 496 | 33.07 | 354 | 23.60 |
| 差值 | 15 | 1.00 | 10 | 0.67 | 7 | 0.47 |
| 增长幅度 | | 2.06% | 增长幅度 | 2.02% | 增长幅度 | 1.98% |
| Ⅱ级 | 2023 | 481 | 32.07 | 379 | 25.27 | 333 | 22.20 |
| 2019 | 473 | 31.53 | 373 | 24.87 | 328 | 21.87 |
| 差值 | 8 | 0.53 | 6 | 0.40 | 5 | 0.33 |
| 增长幅度 | | 1.69% | 增长幅度 | 1.61% | 增长幅度 | 1.52% |
| Ⅲ级 | 2023 | 303 | 20.20 | 252 | 16.80 | 234 | 15.60 |
| 2019 | 299 | 19.93 | 249 | 16.60 | 231 | 15.40 |
| 差值 | 4 | 0.27 | 3 | 0.20 | 3 | 0.20 |
| 增长幅度 | | 1.34% | 增长幅度 | 1.20% | 增长幅度 | 1.30% |

注：P=(a-b)/b(a:2023价格对应2023年6月30日，b：2019价格对应2019年6月30日）

表 16 西 畴县 兴街镇 等 8 个 乡镇集镇 规划 区基准地价 结果 与 上

一轮对比表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 乡镇 | 级别 | 年度 | 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 | |
| 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| 兴街  镇 | Ⅰ级 | **2023** | **856** | **57.07** | **736** | **49.07** | **301** | **20.07** | -- | -- |
| 2019 | 881 | 58.73 | 368 | 24.53 | 213 | 14.20 | -- | -- |
| 差值 | -25 | - 1.67 | 368 | 24.53 | 88 | 5.87 | -- | -- |
| 增长幅度 | -2.84% | | 100.00% | | 41.31% | | -- | |
| Ⅱ级 | **2023** | **587** | **39.13** | **524** | **34.93** | **217** | **14.47** | **166** | **13.73** |
| 2019 | 603 | 40.20 | 368 | 24.53 | 213 | 14.20 | 163 | 13.47 |
| 差值 | - 16 | - 1.07 | 156 | 10.40 | 4 | 0.27 | 3 | 0.20 |
| 增长幅度 | -2.65% | | 42.39% | | 1.88% | | 1.84% | |
| Ⅲ级 | **2023** | **348** | **23.20** | **335** | **22.33** | **185** | **12.33** | **153** | **10.20** |
| 2019 | 357 | 23.80 | 227 | 15.13 | 182 | 12.13 | 150 | 10.00 |
| 差值 | -9 | -0.60 | 108 | 7.20 | 3 | 0.20 | 3 | 0.20 |
| 增长幅度 | -2.52% | | 47.58% | | 1.65% | | 2.00% | |
| 兴街  出口  贸易  加工  区 | 贸易  加工  区 | **2023** | **587** | **39.13** | **524** | **34.93** | **217** | **14.47** | **149** | **9.93** |
| 2019 | 603 | 40.20 | 368 | 24.53 | 213 | 14.20 | 148 | 9.87 |
| 差值 | - 16 | - 1.07 | 156 | 10.40 | 4 | 0.27 | 1 | 0.07 |
| 增长幅度 | -2.65% | | 42.39% | | 1.88% | | 0.68% | |
| 鸡街  乡 | Ⅰ级 | **2023** | **491** | **32.73** | **385** | **25.67** | **262** | **17.47** | -- | -- |
| 2019 | 504 | 33.60 | 376 | 25.07 | 257 | 17.13 | -- | -- |
| 差值 | - 13 | -0.87 | 9 | 0.60 | 5 | 0.33 | -- | -- |
| 增长幅度 | -2.58% | | 2.39% | | 1.95% | | -- | |
| Ⅱ级 | **2023** | **336** | **22.40** | **288** | **19.20** | **210** | **14.00** | **162** | **13.73** |
| 2019 | 344 | 22.93 | 282 | 18.80 | 206 | 13.73 | 161 | 13.47 |
| 差值 | -8 | -0.53 | 6 | 0.40 | 4 | 0.27 | 1 | 0.07 |
| 增长幅度 | -2.33% | | 2. 13% | | 1.94% | | 0.62% | |
| Ⅲ级 | **2023** | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 2019 | 268 | 17.87 | 193 | 12.87 | 174 | 11.6 | 144 | 9.6 |
| 差值 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 增长幅度 | -- | | -- | | -- | | -- | |
| 蚌谷  乡 | Ⅰ级 | **2023** | **443** | **29.53** | **354** | **23.60** | **259** | **17.27** | -- | -- |
| 2019 | 455 | 30.33 | 347 | 23.13 | 254 | 16.93 | -- | -- |
| 差值 | - 12 | -0.80 | 7 | 0.47 | 5 | 0.33 | -- | -- |
| 增长幅度 | -2.64% | | 2.02% | | 1.97% | | -- | |
| Ⅱ级 | **2023** | **283** | **18.87** | **259** | **17.27** | **223** | **14.87** | **159** | **13.73** |
| 2019 | 290 | 19.33 | 254 | 16.93 | 221 | 14.73 | 158 | 13.47 |
| 差值 | -7 | -0.47 | 5 | 0.33 | 2 | 0.13 | 1 | 0.07 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 乡镇 | 级别 | 年度 | 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 | |
| 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
|  |  | 增长幅度 | -2.41% | | 1.97% | | 0.90% | | 0.63% | |
| Ⅲ级 | **2023** | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 2019 | 231 | 15.4 | 202 | 13.47 | 176 | 11.73 | 141 | 9.4 |
| 差值 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 增长幅度 | -- | | -- | | -- | | -- | |
| 莲花  塘乡 | Ⅰ级 | **2023** | **471** | **31.40** | **363** | **24.20** | **258** | **17.20** | -- | -- |
| 2019 | 483 | 32.20 | 356 | 23.73 | 253 | 16.87 | -- | -- |
| 差值 | - 12 | -0.80 | 7 | 0.47 | 5 | 0.33 | -- | -- |
| 增长幅度 | -2.48% | | 1.97% | | 1.98% | | -- | |
| Ⅱ级 | **2023** | **305** | **20.33** | **279** | **18.60** | **231** | **15.40** | **161** | **13.73** |
| 2019 | 312 | 20.80 | 274 | 18.27 | 228 | 15.20 | 160 | 13.47 |
| 差值 | -7 | -0.47 | 5 | 0.33 | 3 | 0.20 | 1 | 0.07 |
| 增长幅度 | -2.24% | | 1.82% | | 1.32% | | 0.63% | |
| Ⅲ级 | **2023** | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 2019 | 237 | 15.8 | 218 | 14.53 | 181 | 12.07 | 146 | 9.73 |
| 差值 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 增长幅度 | -- | | -- | | -- | | -- | |
| 董马  乡 | Ⅰ级 | **2023** | **423** | **28.20** | **339** | **22.60** | **263** | **17.53** | -- | -- |
| 2019 | 434 | 28.93 | 333 | 22.20 | 259 | 17.27 | -- | -- |
| 差值 | - 11 | -0.73 | 6 | 0.40 | 4 | 0.27 | -- | -- |
| 增长幅度 | -2.53% | | 1.80% | | 1.54% | | -- | |
| Ⅱ级 | **2023** | **272** | **18.13** | **248** | **16.53** | **222** | **14.80** | **154** | **13.73** |
| 2019 | 279 | 18.60 | 244 | 16.27 | 220 | 14.67 | 153 | 13.47 |
| 差值 | -7 | -0.47 | 4 | 0.27 | 2 | 0.13 | 1 | 0.07 |
| 增长幅度 | -2.51% | | 1.64% | | 0.91% | | 0.65% | |
| Ⅲ级 | **2023** | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 2019 | 218 | 14.53 | 193 | 12.87 | 174 | 11.6 | 139 | 9.27 |
| 差值 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 增长幅度 | -- | | -- | | -- | | -- | |
| 新马  街乡 | Ⅰ级 | **2023** | **412** | **27.47** | **326** | **21.73** | **232** | **15.47** | -- | -- |
| 2019 | 422 | 28.13 | 320 | 21.33 | 228 | 15.20 | -- | -- |
| 差值 | - 10 | -0.67 | 6 | 0.40 | 4 | 0.27 | -- | -- |
| 增长幅度 | -2.37% | | 1.88% | | 1.75% | | -- | |
| Ⅱ级 | **2023** | **271** | **18.07** | **235** | **15.67** | **211** | **14.07** | **154** | **13.73** |
| 2019 | 277 | 18.47 | 232 | 15.47 | 209 | 13.93 | 153 | 13.47 |
| 差值 | -6 | -0.40 | 3 | 0.20 | 2 | 0.13 | 1 | 0.07 |
| 增长幅度 | -2. 17% | | 1.29% | | 0.96% | | 0.65% | |
| Ⅲ级 | **2023** | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 2019 | 223 | 14.87 | 188 | 12.53 | 169 | 11.27 | 140 | 9.33 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 乡镇 | 级别 | 年度 | 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 | |
| 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
|  |  | 差值 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 增长幅度 | -- | | -- | | -- | | -- | |
| 法斗  乡 | Ⅰ级 | **2023** | **384** | **25.60** | **329** | **21.93** | **240** | **16.00** | -- | -- |
| 2019 | 393 | 26.20 | 323 | 21.53 | 236 | 15.73 | -- | -- |
| 差值 | -9 | -0.60 | 6 | 0.40 | 4 | 0.27 | -- | -- |
| 增长幅度 | -2.29% | | 1.86% | | 1.69% | | -- | |
| Ⅱ级 | **2023** | **263** | **17.53** | **232** | **15.47** | **207** | **13.80** | **157** | **13.73** |
| 2019 | 269 | 17.93 | 228 | 15.20 | 205 | 13.67 | 156 | 13.47 |
| 差值 | -6 | -0.40 | 4 | 0.27 | 2 | 0.13 | 1 | 0.07 |
| 增长幅度 | -2.23% | | 1.75% | | 0.98% | | 0.64% | |
| Ⅲ级 | **2023** | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 2019 | 211 | 14.07 | 184 | 12.27 | 165 | 11 | 136 | 9.07 |
| 差值 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 增长幅度 | -- | | -- | | -- | | -- | |
| 柏林  乡 | Ⅰ级 | **2023** | **356** | **23.73** | **323** | **21.53** | **229** | **15.27** | -- | -- |
| 2019 | 365 | 24.33 | 318 | 21.20 | 226 | 15.07 | -- | -- |
| 差值 | -9 | -0.60 | 5 | 0.33 | 3 | 0.20 | -- | -- |
| 增长幅度 | -2.47% | | 1.57% | | 1.33% | | -- | |
| Ⅱ级 | **2023** | **252** | **16.80** | **235** | **15.67** | **211** | **14.07** | **150** | **13.73** |
| 2019 | 258 | 17.20 | 232 | 15.47 | 209 | 13.93 | 149 | 13.47 |
| 差值 | -6 | -0.40 | 3 | 0.20 | 2 | 0.13 | 1 | 0.07 |
| 增长幅度 | -2.33% | | 1.29% | | 0.96% | | 0.67% | |
| Ⅲ级 | **2023** | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 2019 | 210 | 14 | 186 | 12.4 | 167 | 11.13 | 134 | 8.93 |
| 差值 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 增长幅度 | -- | | -- | | -- | | -- | |

注：P=(a-b)/b(a:2023价格对应2023年6月30日，b：2019价格对应2019年6月30日）