一、土地级别分布

**表1 师宗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 | 273.54 | 南通街、文贞街、迎宾路、通玄路、丹凤路、青年路、梧桐路、丹青路、文笔大道等周边区域 |
| Ⅱ级 | 634.60 | 府前大道、北溪路、求实路、健康路、师宗站、青海院、凤山小学、银都酒店、碧水佳苑小区、通玄公园等周边区域 |
| Ⅲ级 | 883.87 | 师宗二中、小阿赞村、文笔公园、人民医院、第三中学等周边区域 |
| Ⅳ级 | 1113.97 | 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 | 259.73 | 南通街、文贞街、迎宾路、通玄路、丹凤路、青年路、梧桐路、丹青路、文笔大道等周边区域 |
| Ⅰ级 | 575.59 | 府前大道、北溪路、求实路、健康路、师宗站、青海院、凤山小学、银都酒店、碧水佳苑小区、通玄公园等周边区域 |
| Ⅱ级 | 1153.56 | 师宗二中、小阿赞村、文笔公园、人民医院、第三中学等周边区域 |
| Ⅲ级 | 917.10 | 除规划限制区、Ⅰ、Ⅱ级区域外的定级范围内其他区域。 |
| 定级范围 | 29.06平方公里 |

**表2 彩云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 | 58.99 | 汇合超市、卫生院、客运站、迎宾市场、中心学校、彩云济康药堂、政府、一木坊、司法所、菌子山泉彩云水点等区域 |
| Ⅱ级 | 73.46 | 彩云中学、明德小学、小紫薇等区域 |
| Ⅲ级 | 73.86 | 除Ⅰ、Ⅱ级以外定级范围内的其它区域 |

**表3 大同街道中心区及师宗产业园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 | 611.56 | 聚惠园、赵家大院、开瑞汽车、吴源交通产业园、大同中心学校、大同中学、大同客运站、广发大酒店、兴隆旅社、坤坤汽车快修、中国石化加油站等区域 |
| Ⅱ级 | 789.85 | 达华完小、车辆管理所、天弘石化加油站、大同柏林苗圃、孟家村、古城村、城兴农庄、登高甲村、云南子午会馆温泉酒店等区域 |
| Ⅲ级 | 703.07 | 除Ⅰ、Ⅱ级以外定级范围内的其它区域 |

**表4 葵山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 | 40.32 | 建设摩托、水务所、五金店、农贸市场、老年活动中心、信用社、卫生院、烟叶站、奎山镇成功通信、政府、派出所、花艺店等区域 |
| Ⅱ级 | 60.93 | 中心完小、葵山汽修、葵山、葵山中学、创意门业、文化池、温泉村、温泉娱乐城、水精灵游泳馆等区域 |
| Ⅲ级 | 71.99 | 除Ⅰ、Ⅱ级以外定级范围内的其它区域 |

**表5 五龙乡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 | 29.73 | 团山宾馆、雲江羊肉火锅、良康药店、自然资源所、五龙幼儿园、派出所、怡隆宾馆、五龙中心完全小学、计划生育办公室、海尔专卖店等区域 |
| Ⅱ级 | 89.57 | 五龙林场、板江、加油站、五龙糖厂、狗街村景区、壮喜楼客栈、山水农庄、壮乡水寨、师宗凤凰谷漂流等区域 |

**表6 雄壁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 | 45.85 | 五味饭店、雄壁信用社、派出所、司法所、谦之和敬老院、卫生院、雄壁中学、雅迪、镇政府等区域 |
| Ⅱ级 | 104.92 | 电子商务服务站、雄壁村、雄壁宏诚轮胎经营部、白鹿鸣农业有限公司等区域 |
| Ⅲ级 | 135.81 | 除Ⅰ、Ⅱ级以外定级范围内的其它区域 |

**表7 竹基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 | 45.04 | 财政所、兰泉韵、竹基综合集贸市场、政府、竹基司法所、乐美购超市、小寨村、竹基卫生院、灵佑寺、供销社等区域 |
| Ⅱ级 | 56.22 | 双幸门业、竹基信用社、皇家孕婴、竹基加油站、竹基村等区域 |
| Ⅲ级 | 59.81 | 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** |
| 师宗县县城规划区 | 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 |
| 彩云镇集镇规划区、大同街道中心区、葵山镇集镇规划区、雄壁镇集镇规划区、竹基镇集镇规划区 | 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 | **三通一平：**通路、通电、通讯、宗地内场地平整 |
| Ⅲ级 | **三通：**通路、通电、通讯 |
| 五龙乡集镇规划区 | 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 | **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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 师宗县县城规划区 | 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 |
| 彩云镇集镇规划区 | 1.2 | 1.4 | 1.2 | 1.0 |
| 大同街道中心区 | 1.2 | 1.4 | 1.2 | 1.0 |
| 葵山镇集镇规划区 | 1.2 | 1.4 | 1.2 | 1.0 |
| 雄壁镇集镇规划区 | 1.2 | 1.4 | 1.2 | 1.0 |
| 五龙乡集镇规划区 | 1.2 | 1.4 | 1.2 | 1.0 |
| 竹基镇集镇规划区 | 1.2 | 1.4 | 1.2 | 1.0 |

1. 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（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）

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9 师宗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 |
| 师宗县县城规划区 | 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/㎡ | 万元/亩 |
| 元/㎡ | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 元/㎡ | 万元/亩 | 规划限制区 | -- | -- |
| Ⅰ级 | 1183 | 2130 | 142.00 | 610 | 1220 | 81.33 | Ⅰ级 | 355 | 23.67 |
| Ⅱ级 | 784 | 1255 | 83.67 | 569 | 1024 | 68.27 |
| Ⅲ级 | 508 | 812 | 54.13 | 451 | 721 | 48.07 | Ⅱ级 | 256 | 17.07 |
| Ⅳ级 | 387 | 542 | 36.13 | 359 | 503 | 33.53 | Ⅲ级 | 205 | 13.67 |

**表10 师宗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/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 709 | 47.27 | 609 | 40.60 | 509 | 33.93 |
| Ⅱ级 | 525 | 35.00 | 454 | 30.27 | 383 | 25.53 |
| Ⅲ级 | 415 | 27.67 | 362 | 24.13 | 309 | 20.60 |
| Ⅳ级 | 336 | 16.93 | 295 | 19.67 | 254 | 16.93 |

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11 师宗县县城规划区弹性出让年期工矿仓储用地基准地价测算表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 定级类型 | 土地级别 | 初始收益 | 5年期工矿仓储用地租赁价格 | 10年期工矿仓储用地租赁价格 | 20年期工矿仓储用地弹性年期地价 |
| 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| 规划限制区 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Ⅰ级 | 17.76 | 62 | 4.13  | 102  | 6.80  | 180 | 12.00  |
| Ⅱ级 | 12.81 | 45  | 3.00  | 74  | 4.93  | 130 | 8.67  |
| Ⅲ级 | 10.26 | 36  | 2.40  | 59  | 3.93  | 104 | 6.93  |

注：1、最高年期（50年）出让土地还原率为5.0%；5、10年期租赁土地还原率分别为4.50%、4.60%；20年期出让土地还原率为4.80%；

2、根据（云国土资〔2017〕242号）文要求：土地使用者可按规定分期缴纳土地出让价款，降低工业企业用地成本，但分期缴纳最长期限不得超过两年。土地租金可以一次性付清，也可以年付，首期租金应当在签订租赁合同后30日内支付，具体内容由出租和承租双方在合同中约定并执行；

3、5年、10年期为租赁土地，不能转让、抵押；

4、20年、50年期为出让用地，可转让、抵押（因相对一般工业项目用地而言，20年期限较长，考虑到工业产品受市场、经济形势变化、产业结构调整等客观情况的影响，故本次建议将20年期设定为出让）。

**表12 彩云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（50年期） |
| 彩云镇集镇规划区 | 土地级别 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 748 | 49.87  | 610  | 40.67  | 409  | 27.27  | -- | -- |
| Ⅱ级 | 490 | 32.67  | 468  | 31.20  | 327  | 21.80  | 255 | 17.00  |
| Ⅲ级 | 380 | 25.33  | 348  | 23.20  | 265  | 17.67  | 193 | 12.87  |

**表13 师宗县彩云镇集镇规划区租赁和弹性年期基准地价测算表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 定级类型 | 土地级别 | 初始收益 | 5年期工矿仓储用地租赁价格 | 10年期工矿仓储用地租赁价格 | 20年期工矿仓储用地弹性年期地价 |
| 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| 工矿仓储用地 | Ⅰ级 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Ⅱ级 | 8.90  | 40 | 2.67  | 67 | 4.47  | 115 | 7.67  |
| Ⅲ级 | 6.74  | 31 | 2.07  | 51 | 3.40  | 87 | 5.80  |
| 各年期地价占基准地价（最高年期）比例 | 15.88% | 26.35% | 45.09% |

**表14 大同街道中心区及师宗产业园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（50年期） |
| 大同街道中心区及师宗产业园区 | 土地级别 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 770  | 51.33  | 733 | 48.87  | 417  | 27.80  | 282  | 18.80  |
| Ⅱ级 | 528  | 35.20  | 490 | 32.67  | 334  | 22.27  | 237  | 15.80  |
| Ⅲ级 | 408  | 27.20  | 361  | 24.07  | 290  | 19.33  | 194 | 12.93  |

**表15 师宗县大同街道中心区及师宗产业园区租赁和弹性年期基准地价测算表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 定级类型 | 土地级别 | 初始收益 | 5年期工矿仓储用地租赁价格 | 10年期工矿仓储用地租赁价格 | 20年期工矿仓储用地弹性年期价格 |
| 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| 工矿仓储用地 | Ⅰ级 | 9.84  | 44 | 2.93  | 73 | 4.87  | 126 | 8.40  |
| Ⅱ级 | 8.27  | 37 | 2.47  | 62 | 4.13  | 106 | 7.07  |
| Ⅲ级 | 6.77  | 31 | 2.07  | 51 | 3.40  | 87 | 5.80  |
| 各年期地价占基准地价（最高年期）比例 | 15.73% | 26.11% | 44.75% |

**表16 葵山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（50年期） |
| 葵山镇集镇规划区 | 土地级别 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 720 | 48.00  | 591  | 39.40  | 400  | 26.67  | -- | -- |
| Ⅱ级 | 465 | 31.00  | 425  | 28.33  | 320  | 21.33  | 250 | 16.67  |
| Ⅲ级 | 340 | 22.67  | 321  | 21.40  | 260  | 17.33  | 191 | 12.73  |

**表17 师宗县葵山镇集镇规划区租赁和弹性年期出让基准地价测算表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 定级类型 | 土地级别 | 初始收益 | 5年期工矿仓储用地租赁价格 | 10年期工矿仓储用地租赁价格 | 20年期工矿仓储用地弹性年期地价 |
| 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| 工矿仓储用地 | Ⅰ级 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Ⅱ级 | 8.72 | 39 | 2.60 | 65 | 4.33 | 112 | 7.47 |
| Ⅲ级 | 6.66 | 30 | 2.00 | 50 | 3.33 | 86 | 5.73 |
| 各年期地价占基准地价（最高年期）比例 | 15.66% | 26.09% | 44.92% |

**表18 五龙乡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 | 工业用地（50年期） |
| 五龙乡 | 土地级别 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 540 | 36.00  | 488 | 32.53  | 360  | 24.00  | --  | --  |
| Ⅱ级 | 325 | 21.67  | 296 | 19.73  | 244  | 16.27  | 179 | 11.93  |

**表19 五龙乡集镇规划区租赁和弹性年期出让基准地价测算表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 定级类型 | 土地级别 | 初始收益 | 5年期工矿仓储用地租赁价格 | 10年期工矿仓储用地租赁价格 | 20年期工矿仓储用地弹性出让价格 |
| 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| 工矿仓储用地 | Ⅰ级 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Ⅱ级 | 6.64  | 30 | 2.00  | 50 | 3.33  | 86 | 5.73  |
| 各年期地价占基准地价（最高年期）比例 | 16.76% | 27.93% | 48.04% |

**表20 雄壁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（50年期） |
| 雄壁镇集镇规划区 | 土地级别 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 660  | 44.00  | 562 | 37.47  | 396  | 26.40  | -- | -- |
| Ⅱ级 | 457  | 30.47  | 411 | 27.40  | 307  | 20.47  | 243  | 16.20  |
| Ⅲ级 | 315  | 21.00  | 294  | 19.60  | 256  | 17.07  | 186 | 12.40  |

**表21 师宗县雄壁镇集镇规划区租赁和弹性年期基准地价测算表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 定级类型 | 土地级别 | 初始收益 | 5年期工矿仓储用地租赁价格 | 10年期工矿仓储用地租赁价格 | 20年期工矿仓储用地弹性年期价格 |
| 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| 工矿仓储用地 | Ⅰ级 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Ⅱ级 | 8.48  | 38 | 2.53  | 63 | 4.20  | 109 | 7.27  |
| Ⅲ级 | 6.49  | 29 | 1.93  | 48 | 3.20  | 83 | 5.53  |
| 各年期地价占基准地价（最高年期）比例 | 15.62% | 25.87% | 44.74% |

**表22 竹基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（50年期） |
| 竹基镇集镇规划区 | 土地级别 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 645  | 43.00  | 536 | 35.73  | 374  | 24.93  | -- | -- |
| Ⅱ级 | 402  | 26.80  | 368 | 24.53  | 291  | 19.40  | 235  | 15.67  |
| Ⅲ级 | 290  | 19.33  | 285  | 19.00  | 243  | 16.20  | 182 | 12.13  |

**表23 师宗县竹基镇集镇规划区租赁和弹性年期基准地价测算表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 定级类型 | 土地级别 | 初始收益 | 5年期工矿仓储用地租赁价格 | 10年期工矿仓储用地租赁价格 | 20年期工矿仓储用地弹性年期价格 |
| 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| 工矿仓储用地 | Ⅰ级 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Ⅱ级 | 8.20  | 37 | 2.47  | 61 | 4.07  | 105 | 7.00  |
| Ⅲ级 | 6.35  | 29 | 1.93  | 48 | 3.20  | 82 | 5.47  |
| 各年期地价占基准地价（最高年期）比例 | 15.84% | 26.17% | 44.87% |