

陇川县中心城区城镇土地定级与基准地价成果

一、土地级别分布

表1 陇川县中心城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	I级	281.26	勐宛北路、同心路、营盘路、章凤汽车客运站、陇川县人民政府、陇川县人民医院、陇川县住房和城乡建设局、陇川县司法局、陇川县财政局、陇川县章凤镇人民政府、园林小区、福兴苑小区等周边区域
	II级	388.48	卫国北路、荣昌路、鑫来酒店、陇川县气象局、陇川县妇幼保健院、章凤镇老街子社区、天成花园、鼎金花园、章凤农贸市场、麓川合院、章凤镇芒弄村、泰鑫小区、顺意小区、陇川仁和医院等周边区域
	III级	260.85	陇川县章凤完全中学、勐宛山水小区、陇川县医疗保障局、陇川县第一中学、陇川县职业高级中学、珑湾花园小区、迎宾小区、景岭博郡小区等周边区域
	IV级	254.18	章凤镇章凤村费拉小组、章凤镇户弄村吕相小组、章凤轻工纺织特色产业园区等周边区域
工矿、仓储用地	规划限制区	121.48	同心路、一中南路、福兴苑小区、陇川县人民政府、陇川县人民医院、陇川县住房和城乡建设局、陇川县司法局、陇川县财政局、陇川县审计局、金山驾校、园林小区等周边区域
	I级	540.65	章凤农贸市场、麓川合院、章凤汽车客运站、章凤镇老街子社区、鼎金花园、章凤镇芒弄村、泰鑫小区、陇川县妇幼保健院、顺意小区等周边区域
	II级	204.48	陇川县章凤完全中学、陇川县医疗保障局、勐宛山水小区、陇川县第一中学、迎宾小区、景岭博郡小区等周边区域
	III级	318.16	章凤镇章凤村费拉小组、章凤镇户弄村吕相小组、章凤至工业园区道路、珑湾花园小区、陇川县职业高级中学、章凤轻工纺织特色产业园区等周边区域
汇总面积		11.85平方公里	

备注：级别分布详见陇川县中心城区商业服务业、居住、公共管理与公共服务用地土地定级与基准地价测算成果图；陇川县中心城区工矿、仓储用地土地定级与基准地价测算成果图。

二、基准地价内涵

1、基准期日

基准地价的估价期日为：2025年1月1日。

2、土地开发程度

表2 陇川县中心城区基准地价土地开发程度设定条件表

区域	用地类型	土地级别	开发程度
中心城区	商服、居住、公共管理与公共服务用	I级	六通一平：通供水、通排水、通气、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

区域	用地类型	土地级别	开发程度
	地	Ⅲ级	三通一平：通路、通电、通讯、宗地内场地平整
		Ⅳ级	三通：通电，通路，通讯
	工矿、仓储用地	规划限制区	六通一平：通供水、通排水、通气、通路、通电、通讯、宗地内场地平整
		Ⅰ级	四通一平：通供水、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：通电，通路，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）第十二条规定的土地使用权出让最高年限，并结合本次基准地价各类用地，分别按下述用途确定：

表3 陇川县中心城区基准地价土地使用权出让最高年限设定条件表

《暂行条例》用地	法定最高年限	对应本次基准地价用地	土地使用权最高出让年期
商业、旅游、娱乐用地	四十年	商服用地	40年
居住用地	七十年	居住用地	70年
工业用地	五十年	工矿、仓储用地	50年
教育、科技、文化、卫生、体育用地	五十年	公共管理与公共服务用地	50年
综合或者其他用地	五十年		

4、平均容积率

参考《陇川县国土空间总体规划（2021—2035年）》的规划容积率，结合中心城区功能布局及历年供应地块和陇川县实际情况设定本轮基准地价各用途平均容积率。

表4 陇川县中心城区级别设定平均容积率

名称	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
中心城区	Ⅰ级	1.8	2.0	1.4	1.0
	Ⅱ级	1.6	1.8		
	Ⅲ级	1.4	1.6		
	Ⅳ级	1.4	1.4		

5、地价表现形式

商服、居住用地同时采用楼面价与地面价双重口径，工矿、仓储用地、公共管理与公共服务用地仅采用地面价单一口径。

表5 陇川县中心城区基准地价表现形式

用地类型	表现形式
商服、居住用地	楼面价/地面价

工矿、仓储用地、公共管理与公共服务用地	地面价
---------------------	-----

6、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。

7、关于公共管理与公共服务用地基准地价内涵界定的说明

根据《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）文件要求，本次所测算的公共管理与公共服务用地主要针对营利性及有收益的用地制订，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，鼓励支持政府以国有建设用地使用权作价出资或者入股、与社会资本共同投资建设的方式提供土地的底价决策依据。

8、关于本次工矿、仓储用地测算的政策背景说明

依据《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》的通知（自然资发〔2022〕201号）关于降低企业用地成本的相关精神，促进陇川县经济平稳健康发展，切实做到降低工矿仓储用地地价等相关要求，本次工矿仓储用地测算基于以上政策背景下的地价。在此基础上，为加强和改进国有建设用地中工业用地的供应管理，推进工业用地供应由出让为主向租赁、出让并重转变，强化土地要素保障，降低用地成本，促进工业经济平稳增长，健全工业用地长期租赁、先租后让、弹性年期出让等供应体系，本次制定长期租赁、先租后让、弹性年期出让等地价体系，支持工业企业选择适宜的用地方式。

三、价格公示

表6 陇川县中心城区土地定级与基准地价测算结果表

定级类型	土地类型								
	商服用地			居住用地			工业用地		
土地级别	地面地价		楼面地价	地面地价		楼面地价	土地级别	元/m ²	万元/亩
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²			
I级	1113	74.20	618	848	56.53	424	规划限制区	--	--
II级	726	48.40	454	608	40.53	338	I级	320	21.33
III级	584	38.93	417	444	29.60	278	II级	281	18.73
IV级	419	27.93	299	374	24.93	267	III级	174	11.60

备注：1. 采矿用地参照工业用地价格修正，修正系数为0.7；

2. 物流仓储用地参照工业用地价格修正，修正系数为1.1。

表 7 陇川县中心城区公共管理与公共服务用地基准地价测算结果

用途 级别	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		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	721	48.07	625	41.67	480	32.00
II 级	577	38.47	536	35.73	412	27.47
III 级	494	32.93	459	30.60	352	23.47
IV 级	301	20.07	280	18.67	215	14.33

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。