

梁河县中心城区城镇土地定级与基准地价 测算成果（草案）

梁河县自然资源局

云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

2025年8月

目 录

一、 梁河县中心城区城镇土地定级与基准地价测算成果	1
1、 土地定级与基准地价测算成果表	1
2、 土地定级与基准地价测算成果图	2
二、 梁河县中心城区城镇土地定级与基准地价测算成果的说明	4
1、 项目组织和开展情况	4
2、 基准地价测算的技术路线	4
3、 基准地价测算外业调查介绍	7
4、 基准地价测算内业测算流程	7
5、 基准地价测算成果及变化比较	13
6、 两轮土地定级与基准地价测算成果对比图	16

一、梁河县中心城区城镇土地定级与基准地价测算成果

1、土地定级与基准地价测算成果表

表1 梁河县中心城区商业服务业用地、居住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			
		商业服务业用地		居住用地	
梁河县中心城区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I级	1142	76.13	930	62.00
	II级	807	53.80	736	49.07
	III级	661	44.07	591	39.40
	IV级	485	32.33	425	28.33

表2 梁河县中心城区工矿、仓储用地基准地价测算结果表

用途 级别	工业用地		采矿用地		物流仓储用地	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
规划限制区	--	--	--	--	--	--
I级	330	22.00	231	15.40	363	24.20
II级	274	18.27	192	12.79	301	20.09
III级	175	11.67	123	8.17	193	12.83

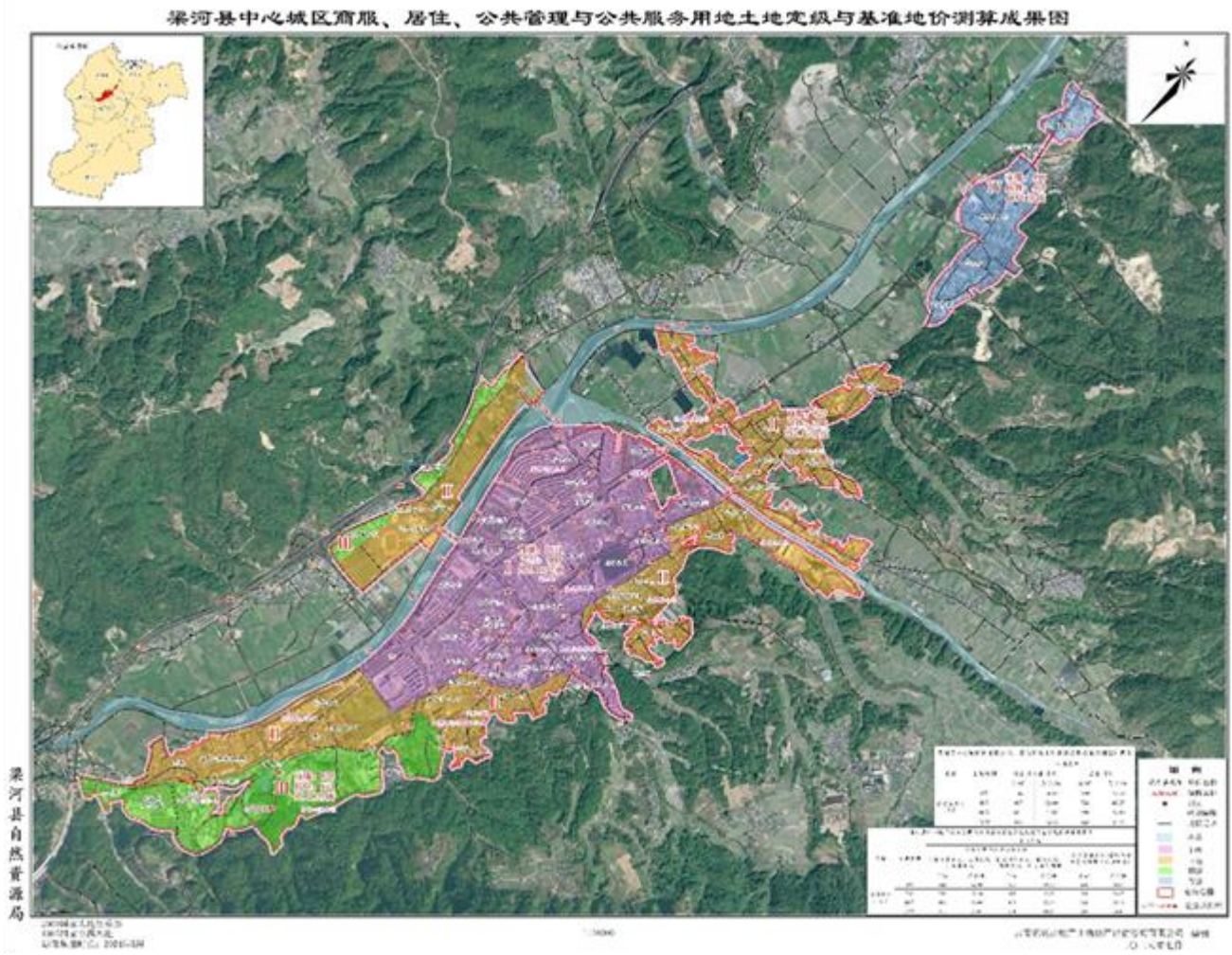
备注：1、采矿用地参照工业用地价格修正，修正系数为0.7；

2、物流仓储用地参照工业用地价格修正，修正系数为1.1。

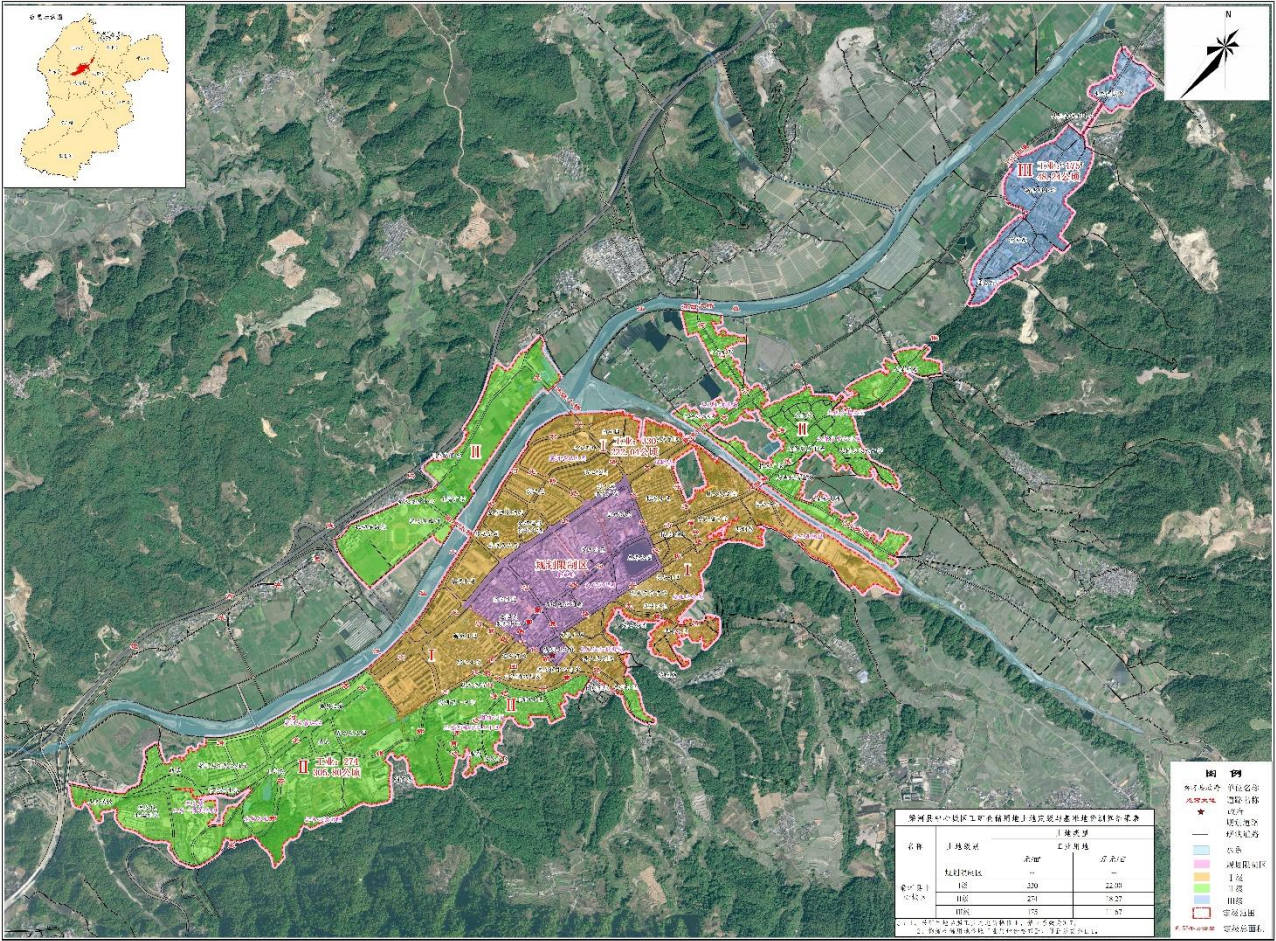
表3 梁河县中心城区公共管理与公共服务用地基准地价测算结果表

用途 级别	公共管理与公共服务用地				公用设施用地/绿地与开敞空间用地（公园绿地）	
	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	642	42.80	585	39.00	460	30.67
II级	546	36.40	498	33.20	391	26.07
III级	450	30.00	415	27.67	326	21.73
IV级	301	20.07	274	18.27	216	14.40

2、土地定级与基准地价测算成果图



梁河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



梁河县自然资源局

2024年国土变更调查
1:10000
梁河县自然资源局
编制日期: 2024年10月

1:10000

云南梁河县自然资源局 编制
1:10000

二、梁河县中心城区城镇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，在梁河县县委、县政府的直接领导和有关部门的大力支持配合下，梁河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2025年1月组成课题组，开展了梁河县中心城区城镇土地定级与基准地价测算工作。

受梁河县自然资源局委托，我公司于2025年3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，梁河县中心城区城镇土地定级与基准地价测算初步成果于2025年5月提交贵局，并开展意见征询。

2、基准地价测算的技术路线

(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，基准地价的评估和测算

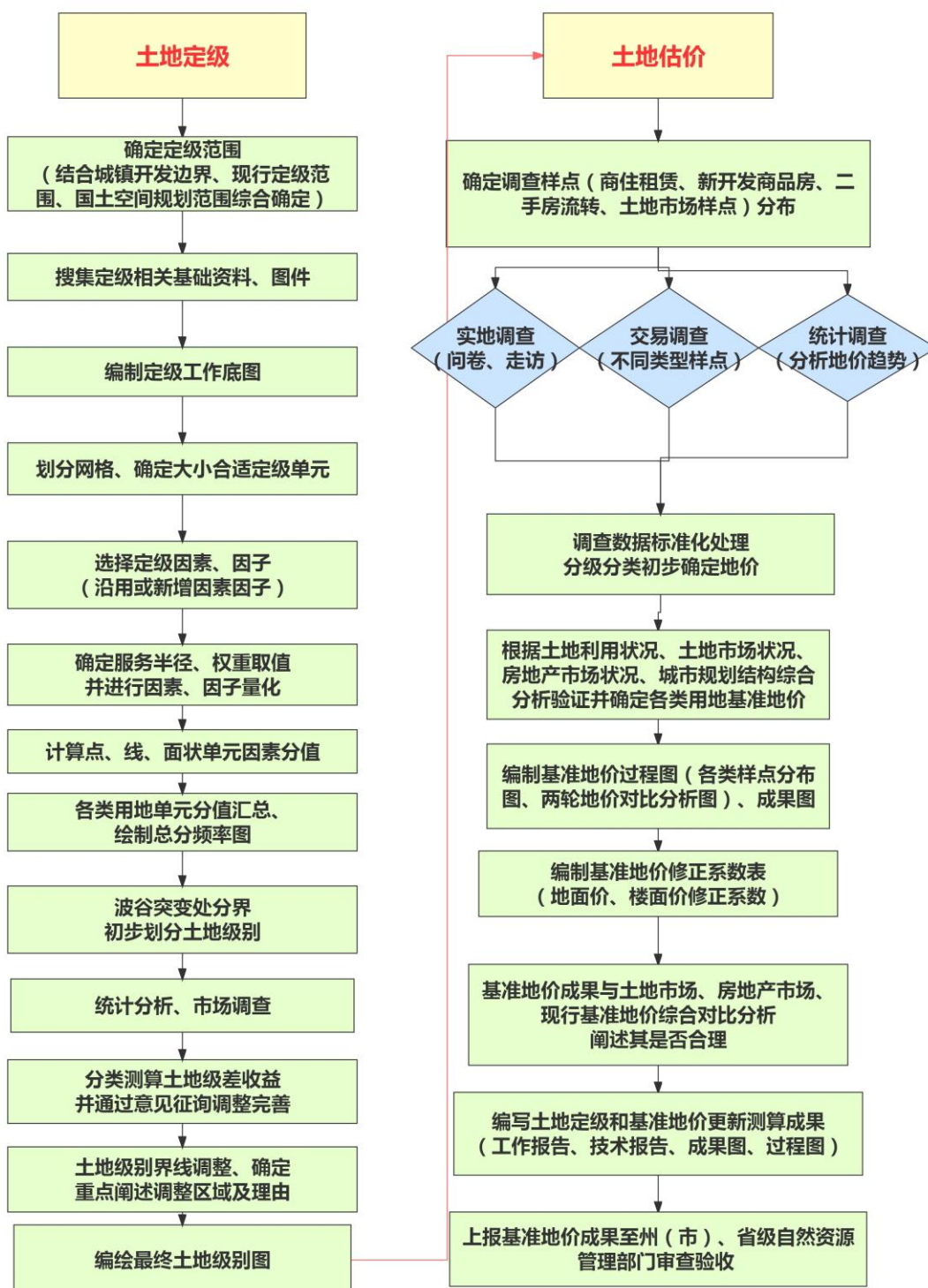
可采用三种技术途径：

- 1、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；
- 2、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。
- 3、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。

基准地价测算工作程序框图



3、基准地价测算外业调查介绍

本次基准地价测算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14个部门相关资料；土地估价部分收集了评价梁河县中心城区内商服企业、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)以及梁河县中心城区的铺面出租资料(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、基准地价测算内业测算流程

(1)工作底图及定级范围的确定

本次梁河县中心城区以卫星影像图作为本次测算的工作底图，以三区三线、国土空间总体规划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：2025年1月1日

②还原利率

梁河县中心城区：

商业服务业用地：0.052

居住用地：0.050

医疗卫生用地、文化用地、体育用地：0.052

机关团体用地、教育用地、科研用地、社会福利用地：0.050

公用设施用地：0.045

工矿仓储用地：0.045

③梁河县中心城区土地使用年期根据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：

商业服务业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

梁河县中心城区：

商业服务业、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“四通一平”（通供水、通路、通电、通讯、宗地内场地平整）；III级区域“三通一平”（通路、通电、通讯、宗地内场地平整）；IV级区域“三通”（通路、通电、通讯）。

工矿仓储用地：

规划限制区“五通一平”（通供水、通排水、通路、通电、通讯、宗地内场地平整）；I级区域“四通一平”（通供水、通路、通电、通讯、宗地内场地平整）；II级区域“三通一平”（通路、通电、通讯、宗地内场地平整）；III级区域“三通”（通路、通电、通讯）。

⑤容积率

梁河县中心城区容积率：

级别	商业服务业用地	居住用地	公共管理与公共服务用地	工矿仓储用地
I级	1.5	1.6	1.4	1.0
II级	1.5	1.5		
III级	1.4	1.5		
IV级	1.4	1.4		

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。

(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，按分类评价价值的差异划分土地级；分类定级包括商业服务业用地定级、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”。根据梁河县中心城区的实际情况及有关部门要求，在此次测算中，我们对梁河县中心城区商业服务业、居住、公共管理与公共服务用地进行综合定级，工矿、仓储用地进行单独定级。

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梁河县中心城区土地定级因素的权重。

(4) 土地估价

①梁河县中心城区商业服务业用地基准地价的测算

针对梁河县中心城区铺面出租资料，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。

利用出租样点测算城市规划区I-II级商业服务业用地基准地价。

利用指数模型来测算其他土地级和土地区段的商业服务业用地基准地价。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(X_{in})，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、土地区段的商业服务业用地所有权地价和最高年期使用权出让地价。

②梁河县中心城区居住用地基准地价的测算

梁河县中心城区 I 级和 II 级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。从梁河县中心城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 级和 IV 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。

③工业用地基准地价的测算

梁河县中心城区工业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。

根据梁河县中心城区土地定级成果，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业用地基准地价。

（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、基准地价测算成果及变化比较

梁河县上一轮城镇土地定级与基准地价测算工作是在2021年完成的，基准日为2020年12月31日。梁河县中心城区商业服务业用地、居住用地、公共管理与公共服务用地划分了4个级别，工业用地划分了工业规划限制区及3个土地级别，根据梁河县中心城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5 梁河县中心城区商业服务业、居住、工业用地基准地
价结果与上一轮对比表

土地 级别	年度	商业服务业用地		居住用地		土地 级别	工业用地	
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		元/m ²	万元/亩
I级	2025	1142	76.13	930	62.00	规划 限制 区	--	--
	2020	1201	80.07	915	61.00		--	--
	差值	-59.00	-3.94	15.00	1.00		--	--
	增长幅度	-4.91%		1.64%			--	--
II级	2025	807	53.8	736	49.07	I级	330	22.00
	2020	847	56.47	721	48.07		321	21.40
	差值	-40.00	-2.67	15.00	1.00		9.00	0.60
	增长幅度	-4.72%		2.08%			2.80%	
III级	2025	661	44.07	591	39.4	II级	274	18.27
	2020	693	46.20	583	38.87		267	17.80
	差值	-32.00	-2.13	8.00	0.53		7.00	0.47
	增长幅度	-4.62%		1.37%			2.62%	
IV级	2025	485	32.33	425	28.33	III级	175	11.67
	2020	509	33.93	418	27.87		171	11.40
	差值	-24.00	-1.60	7.00	0.46		4.00	0.27
	增长幅度	-4.72%		1.67%			2.34%	

注：P=(a-b)/b(P:2025价格对应2025年1月1日 a: 2020价格对应2020年12月31日。)

表6 梁河县中心城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

土地 级别	年度	公共管理与公共服务用地				公用设施用地	
		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	2025	642	42.80	585	39.00	460	30.67
	2020	660	44.00	604	40.27	475	31.67
	差值	-18.00	-1.20	-19.00	-1.27	-15.00	-1.00
	增长幅度	-2.73%		-3.15%		-3.16%	
II级	2025	546	36.40	498	33.20	391	26.07
	2020	559	37.27	511	34.07	402	26.8
	差值	-13.00	-0.87	-13.00	-0.87	-11.00	-0.73
	增长幅度	-2.33%		-2.54%		-2.74%	
III级	2025	450	30.00	415	27.67	326	21.73
	2020	466	31.07	426	28.40	335	22.33
	差值	-16.00	-1.07	-11.00	-0.73	-9.00	-0.60
	增长幅度	-3.43%		-2.58%		-2.69%	
IV级	2025	301	20.07	274	18.27	216	14.4
	2020	308	20.53	282	18.80	222	14.8
	差值	-7.00	-0.46	-8.00	-0.53	-6.00	-0.40
	增长幅度	-2.27%		-2.84%		-2.70%	

注：P=(a-b)/b(P:2025价格对应2025年1月1日 a: 2020价格对应2020年12月31日。)

6、两轮土地定级与基准地价测算成果对比图

