# 江川区中心城区、江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡集镇规划区土地定级与基准地价更新测算成果的说明

## 1.项目组织和开展情况

根据自然资源部、省厅的要求，在江川区委、区政府的直接领导和有关部门的大力支持配合下，江川区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2020年8月开展了江川区中心城区、江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡集镇规划区土地定级与基准地价更新测算工作。

受江川区自然资源局委托,我公司于2020年8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，江川区中心城区、江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡集镇规划区土地定级与基地价更新测算初步成果于2020年9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.基准地价更新的技术路线

### (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，基准地价的评估和更新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）或地价指数更新基准地价。

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。

**江川区中心城区基准地价更新工作程序框图**

|  |
| --- |
| 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 |  | 分类调查地价地租 |
|  |  |  |  |
| 计算单元因素分值 | 确定调查样点分布 |
|  |  |
|  |  |  |  |  |
| 单元分值汇总 |  | 实地调查 |  | 交易调查 |  | 统计调查 |
|  |  |  |  |  |  |
| 初步划分土地级别 | 调查数据标准化处理 |
|  |
|  |  |  |
| 统计调查、市场调查 |  | 分级分类地价确定 |
|  |  |  |  |
| 分类测算土地级差收益 |  | 制作基准地价图 |
|  |  |  |  |
| 土地级别界线调整、确定 | 编制基准地价修正系数表 |
|  |  |  |
| 编绘土地级别图 |  | 建立基准地价体系表 |
|  |  |  |
| 编写土地定级和基准地价更新报告 |

## 3.基准地价更新外业调查介绍

本次基准地价更新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江川区内商服企业、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)以及江川区的铺面出租资料(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.基准地价更新内业测算流程

### (1)工作底图及定级范围的确定

本次江川区中心城区和江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡集镇规划区以卫星影像图作为本次更新测算的工作底图，以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：2020年6月30日

②还原利率

江川区中心城区：

商服用地：0.065

住宅用地：0.065

医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地、机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、社会福利用地为：0.065

公用设施用地、公园与绿地为：0.045

工矿仓储用地：0.045

江川工业园区（玉溪市高新区龙泉片区）：

商服用地：0.052

住宅用地：0.052

公共管理与公共服务用地：0.0435

工矿仓储用地：0.0435

江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡：

商服用地：0.050

住宅用地：0.050

公共管理与公共服务用地：0.0435

工矿仓储用地：0.0435

③江川区中心城区和江城镇等四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和转让暂行条例》（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

住宅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

江川区中心城区：

 商服、住宅、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，通电，通讯，通路，宗地内场平）；Ⅱ级区域“五通一平”（通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场平）；Ⅲ级区域“四通一平”（通供水，通电，通讯，通路，宗地内场平）；Ⅳ级区域“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级区域“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“四通一平”（通供水，通电，通讯，通路，宗地内场平）；Ⅲ级区域“三通”（通电，通讯，通路）。

江川工业园区（玉溪市高新区龙泉片区）：Ⅰ级区域“三通一平”（通电，通讯，通路，宗地内场平）；Ⅱ级区域“二通”（通电，通讯）。

 江城镇、九溪镇、前卫镇：Ⅰ级区域“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“三通一平”（通电，通讯，通路，宗地内场平）；Ⅲ级区域“三通”（通电，通讯，通路）。

 雄关乡：Ⅰ级区域“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”（通电，通讯，通路）。

⑤容积率

江川区中心城区：

商服用地平均容积率：1.8

住宅用地平均容积率：2.0

工矿仓储用地平均容积率：1.0

公共管理与公共服务用地平均容积率：1.8

江川工业园区（玉溪市高新区龙泉片区）、江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡集镇规划区：

商服用地平均容积率：1.4

住宅用地平均容积率：1.2

工矿仓储用地平均容积率：1.0

公共管理与公共服务用地平均容积率：1.2

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

①土地定级因素选择及各因素权重的确定

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、住宅用地定级、工矿仓储用地定级等”。“城县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”。根据江川区中心城区实际情况及有关部门要求，在此次更新中，我们对江川区中心城区商服、住宅、公共管理与公共服务用地进行综合定级，对江川区中心城区工矿仓储用地进行分类定级。江川工业园区（玉溪市高新区龙泉片区）、江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡集镇规划区进行综合定级。

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江川区中心城区、江川工业园区（玉溪市高新区龙泉片区）、江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡土地定级因素的权重。

### (4)土地估价

①江川区中心城区、江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡集镇规划区商服用地基准地价的测算

针对江川区中心城区、江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡铺面出租资料，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。

 利用出租样点测算江川区中心城区Ⅰ-Ⅱ级商服用地基准地价以及江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡集镇规划区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(Yｎ)和土地质量指数(Xiｎ)，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江川区中心城区、江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡集镇规划区住宅用地基准地价的测算

（1）Ⅰ-Ⅱ住宅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。从江川区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住宅用地基准地价。

而Ⅲ-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。

2）江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡住宅用地基准地价的测算：

住宅用地基准地价可利用房屋买卖、土地使用权出让等土地交易资料进行测算。从江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡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。

江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡集镇规划区采用成本法测算末级住宅用地基准地价。

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%22%20%5Ct%20%22_blank)=(土地取得费+[土地开发](http://baike.baidu.com/view/36308.htm%22%20%5Ct%20%22_blank)费+税费+[利息](http://baike.baidu.com/view/3657.htm%22%20%5Ct%20%22_blank)+[利润](http://baike.baidu.com/view/150325.htm%22%20%5Ct%20%22_blank)+[土地增值收益](http://baike.baidu.com/view/2620770.htm%22%20%5Ct%20%22_blank)) ×（1±区位修正系数）×年期修正系数

江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡根据测算出的住宅用地末级级地价，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Ⅰ-Ⅱ级的基准地价。

③工矿仓储用地基准地价的测算

江川区中心城区、江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡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。

根据江川区中心城区、江城镇、九溪镇、前卫镇、雄关乡土地定级成果，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

用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。

由于利用方式的不同，其价值与分布规律相差较大，因此通过分析公共管理与公共服务用地中各类土地的利用特点，做好与其他用途的对比衔接。通过征询相关专家的意见，将公共管理与公共服务用地基准地价进行内涵分类，可以归纳简化为三个大类，并以大类确定基准地价，大类宜粗不宜细，按照功能相似的原则，在《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）的基础上进行归类，并对三种大类进行用途趋同性分析，结果见表3。

表8 公共管理与公共服务用地社会经济效益趋同性分析表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 公共管理与公共服务用地分类 | 医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地 | 机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、社会福利用地 | 公用设施用地、公园与绿地 |
| 趋同用途 | 商服用途 | 住宅用途 | 工业用途 |

通过成本逼近法测算公用设施用地、公园与绿地各级别的基准地价，根据特尔菲法进行意见征询，确定医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地、机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、社会福利用地与公用设施用地、公园与绿地地价的比例系数，可得出医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地、机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、社会福利用地各级别的基准地价。

（5）江川工业园区（玉溪市高新区龙泉片区）基准地价的测算

由于江川工业园区（玉溪市高新区龙泉片区）的土地交易案例较少，无法采取样点测算地价，所以采用成本逼近法测算基准地价。

 5.基准地价更新成果及变化比较

江川区中心城区、江城镇、九溪镇、前卫镇上一轮城镇土地定级与基准地价更新测算工作是在2014年完成的，基准日为2014年8月30日，江川区中心城区工矿仓储用地划分了工业规划限制区和3个土地级别，商服、住宅用地一共划分了4个土地级别；江城镇、九溪镇、前卫镇一共划分了3个土地级别，根据江川区中心城区、江城镇、九溪镇、前卫镇集镇规划区经济及社会的发展现状，本次对江川区中心城区、江城镇、九溪镇、前卫镇集镇规划区的定级范围进行适当调整，江川区中心城区工矿仓储用地划分了工业规划限制区和3个土地级别，商服、住宅、公共管理与公共服务用地一共划分了4个土地级别；江城镇、九溪镇、前卫镇集镇规划区工矿仓储用地划分了工业规划限制区和2个土地级别，商服、住宅、公共管理与公共服务用地一共划分了3个土地级别。现将两轮基准地价更新测算结果汇总于“江川区中心城区基准地价结果汇总表”。公共管理与公共服务用地上一轮未测算，本次不做对比，雄关乡上一轮未测算，故本次不做对比。

表9 江川区中心城区基准地价结果汇总表

 注：“平均增长率”为“环比增长率”

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 年度 | 商服用地 | 住宅用地 | 级别 | 工业用地 |
| 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 2020 | 2305  | 153.67  | 1748  | 116.53  | 规划限制区 | -- | -- |
| 2014 | 2000  | 133.33  | 1500  | 100.00  | -- | -- |
| 差值 | 305  | 20.34  | 248  | 16.53  | -- | -- |
| 两轮对比 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比上浮 | 定基上调 | -- | -- |
| 2.39% | 15.25% | 2.58% | 16.53% | -- | -- |
| Ⅱ级 | 2020 | 1723  | 114.87  | 1180  | 78.67  | Ⅰ级 | 468  | 31.20  |
| 2014 | 1350  | 90.00  | 950  | 63.33  | 522  | 34.80  |
| 差值 | 373  | 24.87  | 230  | 15.34  | -54  | -3.60  |
| 两轮对比 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比下浮 | 定基下调 |
| 4.15% | 27.63% | 3.68% | 24.21% | -1.80% | -10.34% |
| Ⅲ级 | 2020 | 1085  | 72.33  | 815  | 54.33  | Ⅱ级 | 410  | 27.33  |
| 2014 | 780  | 52.00  | 600  | 40.00  | 462  | 30.80  |
| 差值 | 305  | 20.33  | 215  | 14.33  | -52  | -3.47  |
| 两轮对比 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比下浮 | 定基下调 |
| 5.65% | 39.10% | 5.24% | 35.83% | -1.97% | -11.26% |
| Ⅳ级 | 2020 | 725  | 48.33  | 636  | 42.40  | Ⅲ级 | 321  | 21.40  |
| 2014 | 530  | 35.33  | 480  | 32.00  | 384  | 25.60  |
| 差值 | 195  | 13.00  | 156  | 10.40  | -63  | -4.20  |
| 两轮对比 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比下浮 | 定基下调 |
| 5.36% | 36.79% | 4.80% | 32.50% | -2.94% | -16.41% |

注：环比：P=a(1+r)^6(P:2020价格、a：2014价格、r：年均增长率)

同比：P=(a-b)/b (a:2020价格、b：2014价格、P：定基增长率)

经过比较分析，可以看出：

商服用地：Ⅰ级增长305元/平方米，年均增长率为2.39%；Ⅱ级增长373元/平方米，年均增长率为4.15%；Ⅲ级增长305元/平方米，年均增长率为5.65%；Ⅳ级增长195元/平方米，年均增长率为5.36%。

住宅用地：Ⅰ级增长248元/平方米，年均增长率2.58%；Ⅱ级增长230元/平方米，年均增长率为3.68%；Ⅲ级增长215元/平方米，年均增长率为5.24%；Ⅳ级增长156元/平方米，年均增长率为4.80%。

工矿仓储用地：规划限制区不宜布置工矿仓储用地；Ⅰ级降低54元/平方米，年均下浮率为1.80%；Ⅱ级降低52元/平方米，年均下浮率为1.97%；Ⅲ级降低63元/平方米，年均下浮率为2.94%。

表10 江城镇集镇规划区基准地价结果汇总表

 注：“平均增长率”为“环比增长率”

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 年度 | 商服用地 | 住宅用地 | 工业用地 |
| 元/ ㎡ | 万元/亩 | 元/ ㎡ | 万元/亩 | 元/ ㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 2020 | 1315  | 87.67  | 1080  | 72.00  | -- | -- |
| 2014 | 1120 | 74.67  | 890 | 59.33  | -- | -- |
| 差值 | 195  | 13.00  | 190  | 12.67  | -- | -- |
| 比较类型 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比上浮 | 定基上调 | -- | -- |
| 幅度 | 2.71% | 17.41% | 3.28% | 21.35% | -- | -- |
| Ⅱ级 | 2020 | 925  | 61.67  | 710  | 47.33  | 340  | 22.67  |
| 2014 | 775 | 51.67  | 590 | 39.33  | 391 | 26.07  |
| 差值 | 150  | 10.00  | 120  | 8.00  | -51  | -3.40  |
| 比较类型 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比下浮 | 定基下调 |
| 幅度 | 2.99% | 19.35% | 3.13% | 20.34% | -2.30% | -13.04% |
| Ⅲ级 | 2020 | 625  | 41.67  | 482  | 32.13  | 273  | 18.20  |
| 2014 | 512 | 34.13  | 394 | 26.27  | 315 | 21.00  |
| 差值 | 113  | 7.53  | 88  | 5.87  | -42  | -2.80  |
| 比较类型 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比下浮 | 定基下调 |
| 幅度 | 3.38% | 22.07% | 3.42% | 22.34% | -2.36% | -13.33% |

注：环比：P=a(1+r)^6(P:2020价格、a：2014价格、r：年均增长率)

定基：P=(a-b)/b (a:2020价格、b：2014价格、P：定基增长率)

经过比较分析，可以看出：

商服用地：Ⅰ级增长195元/平方米，年均增长率为2.71%；Ⅱ级增长150元/平方米，年均增长率为2.99%；Ⅲ级增长113元/平方米，年均增长率为3.38%。

住宅用地：Ⅰ级增长190元/平方米，年均增长率3.28%；Ⅱ级增长120元/平方米，年均增长率为3.13%；Ⅲ级增长88元/平方米，年均增长率为3.42%。

工矿仓储用地：Ⅰ级为规划限制区不宜布置工矿仓储用地；Ⅱ级降低51元/平方米，年均下浮率为2.30%；Ⅲ级降低42元/平方米，年均下浮率为2.36%。

表11 九溪镇集镇规划区基准地价结果汇总表

 注：“平均增长率”为“环比增长率”

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 年度 | 商服用地 | 住宅用地 | 工业用地 |
| 元/ ㎡ | 万元/亩 | 元/ ㎡ | 万元/亩 | 元/ ㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 2020 | 765  | 51.00  | 625  | 41.67  | -- | -- |
| 2014 | 560 | 37.33  | 466 | 31.07  | -- | -- |
| 差值 | 205  | 13.67  | 159  | 10.60  | -- | -- |
| 比较类型 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比上浮 | 定基上调 | -- | -- |
| 幅度 | 5.34% | 36.61% | 5.01% | 34.12% | -- | -- |
| Ⅱ级 | 2020 | 645  | 43.00  | 580  | 38.67  | 327  | 21.80  |
| 2014 | 450 | 30.00  | 400 | 26.67  | 372 | 24.80  |
| 差值 | 195  | 13.00  | 180  | 12.00  | -45  | -3.00  |
| 比较类型 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比下浮 | 定基下调 |
| 幅度 | 6.18% | 43.33% | 6.39% | 45.00% | -2.13% | -12.10% |
| Ⅲ级 | 2020 | 530  | 35.33  | 468  | 31.20  | 257  | 17.13  |
| 2014 | 372 | 24.80  | 347 | 23.13  | 296 | 19.73  |
| 差值 | 158  | 10.53  | 121  | 8.07  | -39  | -2.60  |
| 比较类型 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比下浮 | 定基下调 |
| 幅度 | 6.08% | 42.47% | 5.11% | 34.87% | -2.33% | -13.18% |

注：环比：P=a(1+r)^6(P:2020价格、a：2014价格、r：年均增长率)

定基：P=(a-b)/b (a:2020价格、b：2014价格、P：定基增长率)

经过比较分析，可以看出：

商服用地：Ⅰ级增长205元/平方米，年均增长率为5.34%；Ⅱ级增长195元/平方米，年均增长率为6.18%；Ⅲ级增长158元/平方米，年均增长率为6.08%。

住宅用地：Ⅰ级增长159元/平方米，年均增长率5.01%；Ⅱ级增长180元/平方米，年均增长率为6.39%；Ⅲ级增长121元/平方米，年均增长率为5.11%。

工矿仓储用地：Ⅰ级为规划限制区不宜布置工矿仓储用地；Ⅱ级降低45元/平方米，年均下浮率为2.13%；Ⅲ级降低39元/平方米，年均下浮率为2.33%。

表12 前卫镇集镇规划区基准地价结果汇总表

 注：“平均增长率”为“环比增长率”

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 年度 | 商服用地 | 住宅用地 | 工业用地 |
| 元/ ㎡ | 万元/亩 | 元/ ㎡ | 万元/亩 | 元/ ㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 2020 | 730  | 48.67  | 612  | 40.80  | -- | -- |
| 2014 | 520 | 34.67  | 455 | 30.33  | -- | -- |
| 差值 | 210  | 14.00  | 157  | 10.47  | -- | -- |
| 比较类型 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比上浮 | 定基上调 | -- | -- |
| 幅度 | 5.82% | 40.38% | 5.06% | 34.51% | -- | -- |
| Ⅱ级 | 2020 | 625  | 41.67  | 565  | 37.67  | 318  | 21.20  |
| 2014 | 432 | 28.80  | 398 | 26.53  | 378 | 25.20  |
| 差值 | 193  | 12.87  | 167  | 11.13  | -60  | -4.00  |
| 比较类型 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比下浮 | 定基下调 |
| 幅度 | 6.35% | 44.68% | 6.01% | 41.96% | -2.84% | -15.87% |
| Ⅲ级 | 2020 | 520  | 34.67  | 444  | 29.60  | 248  | 16.53  |
| 2014 | 370 | 24.67  | 333 | 22.20  | 302 | 20.13  |
| 差值 | 150  | 10.00  | 111  | 7.40  | -54  | -3.60  |
| 比较类型 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比上浮 | 定基上调 | 环比下浮 | 定基下调 |
| 幅度 | 5.84% | 40.54% | 4.91% | 33.33% | -3.23% | -17.88% |

注：环比：P=a(1+r)^6(P:2020价格、a：2014价格、r：年均增长率)

定基：P=(a-b)/b (a:2020价格、b：2014价格、P：定基增长率)

经过比较分析，可以看出：

商服用地：Ⅰ级增长210元/平方米，年均增长率为5.82%；Ⅱ级增长193元/平方米，年均增长率为6.35%；Ⅲ级增长150元/平方米，年均增长率为5.84%。

住宅用地：Ⅰ级增长157元/平方米，年均增长率5.06%；Ⅱ级增长167元/平方米，年均增长率为6.01%；Ⅲ级增长111元/平方米，年均增长率为4.91%。

工矿仓储用地：Ⅰ级为规划限制区不宜布置工矿仓储用地；Ⅱ级降低60元/平方米，年均下浮率为2.84%；Ⅲ级降低54元/平方米，年均下浮率为3.23%。