

# 关于通海县中心城区及产业园区城镇土地 定级与基准地价成果的公告

依据《云南省自然资源厅关于加快推进公示地价体系建设的通知》（云自然资利用〔2020〕621号）、《云南省自然资源厅关于做好2021年度自然资源评价评估工作的通知》（云自然资利用〔2021〕667号）、《云南省自然资源厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（云自然资利用〔2022〕523号）以及《云南省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地区基准地价管理的通知》等文件要求，为进一步加强通海县土地市场管理，完善公示地价体系，引导土地市场健康发展，县自然资源局开展通海县中心城区及产业园区城镇土地定级与基准地价制定工作。成果于2025年6月30日通过云南省自然资源厅验收。

经县政府批准给予公布实施，现将通海县中心城区及产业园区城镇土地定级与基准地价制定成果予以公布，自公布之日起实施，原通海县城规划区、通海工业园区里山片区及九龙街道集镇规划区土地定级与基准地价更新测算成果（2020年）同时废止。

附：通海县中心城区及产业园区城镇土地定级与基准地价制定成果

通海县自然资源局

2025年12月18日

附件：

# 通海县中心城区及产业园区城镇土地定级 与基准地价制定成果

## 一、土地级别分布

表 1 通海县中心城区及产业园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	699.69	园丁小区、紫金花苑、妇幼保健院、县政府办公区域、公安局、瑞景花园、桑园中学、时代花园、职业高级中学、山水上居、国税生活小区、天湖银座、县政府住宅小区、人民医院、庆丰社区、滨湖社区、泰和社区、城郊社区、通海一中、秀山幼儿园、花果山保障性住房、烟草小区、壹品园、丽景花园、阳光家园、东苑小区、广播电视大楼、启航世纪幼儿园等周边区域
	II 级	447.86	秀山路以北金山、长河、六一、大树、万家、黄龙、东村村庄周边区域、马街子、东麓中学等区域
	III 级	807.84	云南通海产业园区里山片区、三义鸡脖子水库片区、九龙集镇区等区域
	IV 级	116.60	九龙火车站片区、苏赵村、邹赵村、大小文营、湖家小海等区域
工矿、仓储用地	规划限制区	191.52	天湖银座、公安局生活区、交通管理局、拔云秀苑、城西公园、县委县政府老住宅小区、人民医院、北城里村民住宅小区、中医医院、庆丰社区、通海文庙、滨湖社区、泰和社区、城郊社区、通海一中、农业农村局、检察院、通印集团生活区、公路大厦、秀山幼儿园等周边区域
	I 级	725.72	园丁小区、紫金花苑、妇幼保健院、县委县政府办公区域、公安局、瑞景花园、桑园中学、时代花园、职业高级中学、山水上居、国税局生活小区、秀山中学、花果山保障性住房、烟草小区、壹品园、丽景花园、阳光家园、东苑小区、广播电视大楼、启航世纪幼儿园、石龙村、黄家营、黄泥埂、老鸭营、李家营、东村等周边区域
	II 级	304.62	龙王庙区域、大树村、董家营、下罗村、海家营、上罗村、长河村、金山村、九龙集镇区等周边区域
	III 级	850.13	九龙火车站片区、大小文营、湖家小海、端戴营、苏赵村周边区域
产业园区	芭蕉片区	68.18	芭蕉片区
	乌龙片区	181.21	乌龙潭片区

备注：级别分布详见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

区域	用地类型	土地级别	开发程度
通海县中心城区	商服、住宅、公共管理与公共服务用地	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	四通一平：通供水、通路、通电、通讯、宗地内场地平整
		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	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	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
产业园区	芭蕉片区	三通：通电，通路，通讯	
	乌龙片区	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，分别按下列用途确定：

表2 通海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

表 3 通海县中心城区及产业园区级别设定平均容积率

名称	级别	对应主要开发强度分区	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	中高强度开发区、中低强度开发区	1.8	2	1.4	1.0
	II 级	中低强度开发区	1.6	1.8		
	III 级	中低强度开发区	1.6	1.6		
	IV 级	中低强度开发区、低强度开发区	1.4	1.6		
产业园区			1.6	1.6	1.4	1.0

## 5. 地价表现形式

表 4 通海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、公用设施用地主要针对营利性及其有收益的用地制定，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，鼓励支持县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，促进通海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5 通海县中心城区及产业园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			工业用地		
通海县中心城区	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 <sup>2</sup>	万元/亩
		元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>			
	I级	2080	138.67	1156	1476	98.40	738	规划限制区	--	--
	II级	1436	95.73	898	1165	77.67	647	I级	495	33.00
	III级	800	53.33	500	752	50.13	470	II级	434	28.93
	IV级	610	40.67	436	602	40.13	376	III级	260	17.33
产业园区		800	53.33	500	752	50.13	470	产业园区	260	17.33

备注：1.采矿用地参照工业用地价格修正，修正系数为0.75；

2.物流仓储用地参照工业用地价格修正，修正系数为1.20。

表 6 通海县中心城区及产业园区公共管理与公共服务用地基准地价  
测算结果表

名称	用途	医疗卫生用地、文化用地、体育用地		教育用地、机关团体用地、科研用地		社会福利用地	
	级别	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
通海县中心城区	I 级	875	58.33	700	46.66	585	39.00
	II 级	770	51.33	616	41.06	510	34.00
	III 级	723	48.20	578	38.53	460	30.66
	IV 级	491	32.73	392	26.13	315	21.00
产业园区		元/m <sup>2</sup>			万元/亩		
		460			30.66		

备注：1.产业园区公共管理与公共服务用地基准地价参照通海县中心城区公共管理与公共服务用地 III 级区域的社会福利用地执行。

2.公用设施用地基准地价参照社会福利用地执行。