

石林县中心城区及板桥街道等5乡镇（街道）
集镇中心区城镇土地定级与基准地价测算
初步成果

石林彝族自治县自然资源局

云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

2025 年 10 月

目 录

一、石林县中心城区城镇土地定级与基准地价测算成果	1
二、石林县中心城区城镇土地定级与基准地价测算成果的说明	3
1、项目组织和开展情况	3
2、基准地价测算的技术路线	3
3、基准地价测算外业调查介绍	6
4、基准地价测算内业测算流程	6
5、基准地价测算成果及变化比较	12

一、石林县中心城区及板桥街道等5乡镇（街道）集镇中心 区城镇土地定级与基准地价测算成果

1、基准地价测算成果

表1 石林县中心城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						
		商业服务业用地		居住用地		工业用地		
石林县中心城区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	土地级别	元/m ²	万元/亩
	I 级	878	58.53	1010	67.33	规划限制区	310	20.67
	II 级	705	47.00	725	48.33	I 级	281	18.73
	III 级	552	36.80	524	34.93	II 级	234	15.6
	IV 级	414	27.60	430	28.67	--	--	--

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 1.25；

3.基准地价未覆盖区域可参照末级执行。（下同）

表2 石林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	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	610	40.67	520	34.67	357	23.80
II 级	454	30.27	422	28.13	316	21.07
III 级	330	22.00	318	21.20	269	17.93
IV 级	295	19.67	255	17.00	235	15.67

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3 板桥街道中心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							
		商业服务业用地		居住用地		公共管理与公共 服务用地		工业用地	
板桥街道中心区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I 级	380	25.33	356	23.73	254	16.93	221	14.73
	II 级	300	20.00	294	19.60	222	14.80	197	13.13

表4 圭山镇集镇中心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							
		商业服务业用地		居住用地		公共管理与公共服务用地		工业用地	
圭山镇集镇中心区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I 级	312	20.80	300	20.00	223	14.87	186	12.40
	II 级	250	16.67	252	16.80	194	12.93	164	10.93

表5 西街口镇集镇中心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							
		商业服务业用地		居住用地		公共管理与公共服务用地		工业用地	
西街口镇集镇中心区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I 级	300	20.00	280	18.67	226	15.07	189	12.60
	II 级	248	16.53	249	16.60	196	13.07	169	11.27
云南石林产业园区西街口片区		213	14.20	206	13.73	193	12.87	185	12.33

表6 长湖镇集镇中心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							
		商业服务业用地		居住用地		公共管理与公共服务用地		工业用地	
长湖镇集镇中心区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I 级	298	19.87	278	18.53	219	14.60	183	12.20
	II 级	250	16.67	246	16.40	189	12.60	162	10.80

表7 大可乡集镇中心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							
		商业服务业用地		居住用地		公共管理与公共服务用地		工业用地	
大可乡集镇中心区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I 级	280	18.67	271	18.07	225	15.00	188	12.53
	II 级	232	15.47	230	15.33	190	12.67	163	10.87

二、石林县中心城区及板桥街道等5乡镇（街道）集镇中心 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，在石林县县委、县政府的直接领导和有关部门的大力支持配合下，石林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2024年11月组成课题组，开展了石林县城镇土地定级与基准地价测算工作。

受石林县自然资源局委托，我公司于2024年11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，石林县城镇土地定级与基准地价测算初步成果于2025年1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，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

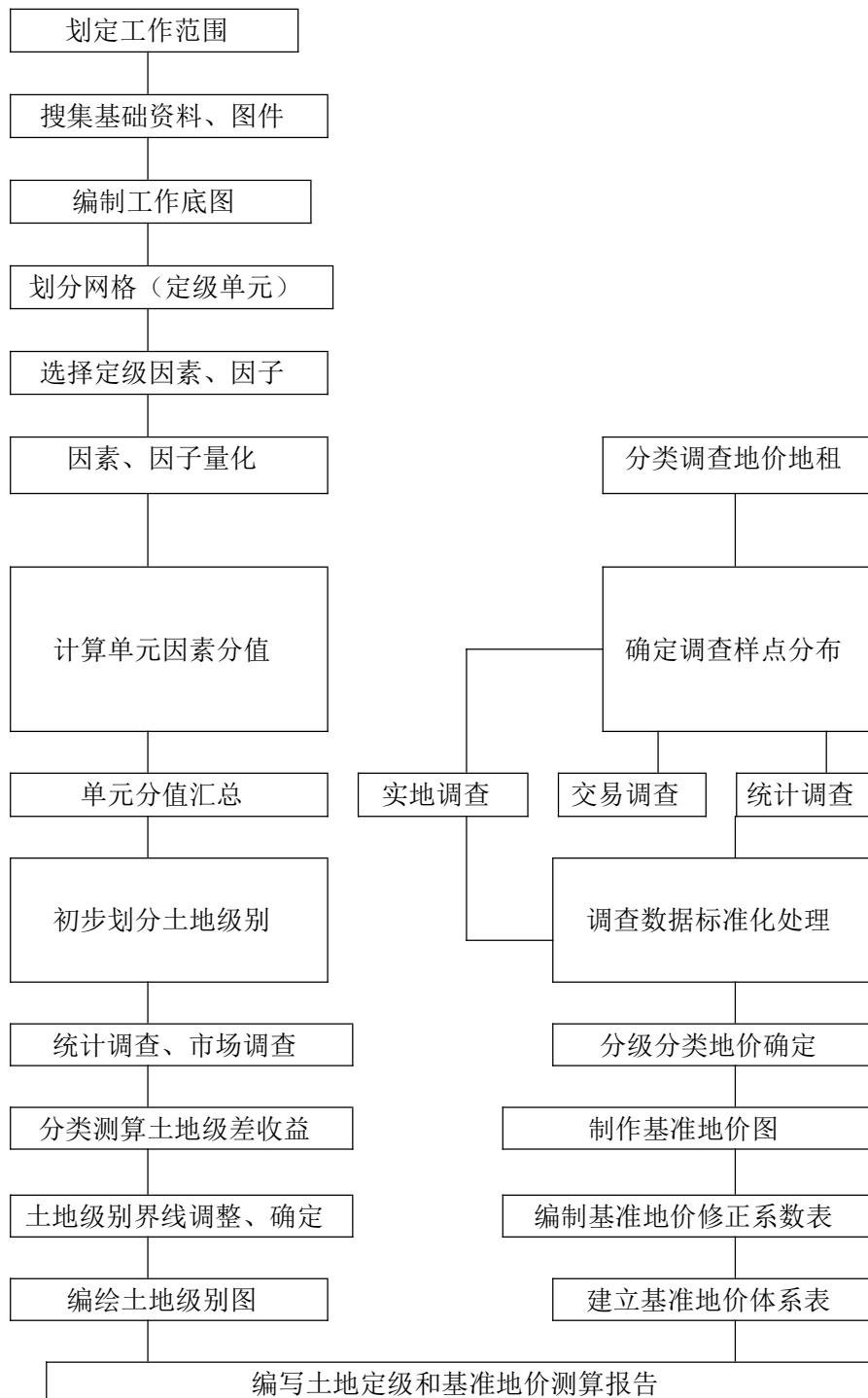
可采用三种技术途径：

- 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石林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)以及石林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

本次石林县中心城区及板桥街道等5乡镇（街道）集镇中心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

石林县中心城区：

商业服务业用地：0.048

居住用地：0.045

公共管理与公共服务用地：0.042

工矿仓储用地：0.042

板桥街道等5乡镇（街道）：

商业服务业用地：0.045

居住用地：0.042

公共服务与公共管理用地：0.040

工矿仓储用地：0.040

③石林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

石林县中心城区：

商服、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）；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”（通路、通电、通讯）。

板桥街道等5乡镇（街道）集镇中心区：

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”（通供水、通路、通电、通讯）。

⑤容积率

石林县中心城区容积率：

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	1.6	1.8	1.4	1.0
II级	1.6	1.6		
III级	1.5	1.4		
IV级	1.4	1.4		

板桥街道等5乡镇（街道）：

商服用地平均容积率：1.2

居住用地平均容积率：1.4

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

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”。根据石林县中心城区的实际情况及有关部门要求, 在此次测算中, 对石林县中心城区商服、居住、公共管理与公共服务用地进行综合定级, 对工矿仓储用地进行分类定级; 板桥街道等5乡镇（街道）集镇中心区商服、居住、公共管理与公共服务用地、工矿仓储用地进行综合定级。

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。确定采用德尔菲测定法来确定石林县中心城区及板桥街道等5乡镇（街道）集镇中心区土地定级因素的权重。

(4) 土地估价

①石林县中心城区及板桥街道等5乡镇（街道）集镇中心区商业服务业用地基准地价的测算

针对石林县中心城区及板桥街道等5乡镇（街道）集镇中心区铺面出租资料，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。

利用出租样点测算石林县中心城区 I -III级、板桥街道等5乡镇（街道）集镇中心区 I 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石林县中心城区及板桥街道等5乡镇（街道）集镇中心区居住用地基准地价的测算

石林县中心城区 I -III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。从石林县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。

板桥街道等5乡镇（街道）集镇中心区采用成本法测算末级

居住用地基准地价。根据测算出的居住用地末级级别地价，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，评估出其他级别的基准地价。

③工业用地基准地价的测算

石林县中心城区及板桥街道等5乡镇（街道）集镇中心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。

根据石林县中心城区及板桥街道等5乡镇（街道）集镇中心区土地定级成果，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

石林县上一轮城镇土地定级与基准地价测算工作是在2019

年完成的，基准日为2019年12月31日。石林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2个土地级别；板桥街道、西街口镇、长湖镇、圭山镇、大可乡划分了2个级别，根据石林县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8 石林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/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩		元/m²	万元/亩
Ⅰ级	2025	878	58.53	1010	67.33	规划 限制 区	310	20.67
	2019	851	56.73	791	52.73		--	--
	差值	27	1.8	219	14.6		--	--
	增长幅度	3.17%		27.69%			--	
Ⅱ级	2025	705	47.00	725	48.33	Ⅰ级	281	18.73
	2019	673	44.87	589	39.27		224	14.93
	差值	32	2.13	136	9.07		57	3.8
	增长幅度	4.75%		23.09%			25.45%	
Ⅲ级	2025	552	36.80	524	34.93	Ⅱ级	234	15.60
	2019	538	35.87	428	28.53		206	13.73
	差值	14	0.93	96	6.4		28	1.87
	增长幅度	2.60%		22.43%			13.59%	
Ⅳ级	2025	414	27.60	430	28.67	Ⅲ级	--	--
	2019	402	26.80	--	--		168	11.2
	差值	12	0.8	--	--		--	--
	增长幅度	2.99%		--			--	

注：P=(a-b)/b(a：2025年1月1日价格 b：2019年12月31日价格 P：增长幅度)

表9 石林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	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）、公用设施用地	
		元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩
I 级	2025	610	40.67	520	34.67	357	23.80
	2019	590	39.33	490	32.67	311	20.73
	差值	20	1.33	30	2	46	3.07
	增长幅度	3.39%		6.12%		14.79%	
II 级	2025	454	30.27	422	28.13	316	21.07
	2019	439	29.27	388	25.87	268	17.87
	差值	15	1	34	2.27	48	3.2
	增长幅度	3.42%		8.76%		17.91%	
III 级	2025	330	22.00	318	21.20	269	17.93
	2019	312	20.80	294	19.60	208	13.87
	增长幅度	18	1.2	24	1.6	61	4.07
	年均增长率	5.77%		8.16%		29.33%	
IV 级	2025	295	19.67	255	17.00	235	15.67
	2019	--	--	--	--	--	--
	差值	--	--	--	--	--	--
	增长幅度	--		--		--	

注：P=(a-b)/b(a：2025年1月1日价格 b：2019年12月31日价格 P：增长幅度)

表10 板桥街道中心区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		公共管理与公共服务用地		工业用地	
		元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩
I 级	2025	380	25.33	356	23.73	254	16.93	221	14.73
	2019	346	23.07	310	20.67	233	15.53	192	12.80
	差值	34	2.27	46	3.07	21	1.4	29	1.93
	增长幅度	9.83%		14.84%		9.01%		15.10%	
II 级	2025	300	20.00	294	19.60	222	14.80	197	13.13
	2019	281	18.73	280	18.67	211	14.07	176	11.73
	差值	19	1.27	14	0.93	11	0.73	21	1.4
	增长幅度	6.76%		5.00%		5.21%		11.93%	

注：P=(a-b)/b(a：2025年1月1日价格 b：2019年12月31日价格 P：增长幅度)

表11 圭山镇集镇中心区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		公共管理与公共服务用地		工业用地	
		元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩
I 级	2025	312	20.80	300	20.00	223	14.87	186	12.40
	2019	286	19.07	255	17.00	200	13.33	164	10.93
	差值	26	1.73	45	3	23	1.53	22	1.47
	增长幅度	9.09%		17.65%		11.50%		13.41%	
II 级	2025	250	16.67	252	16.80	194	12.93	164	10.93
	2019	229	15.27	229	15.27	180	12.00	150	10.00
	差值	21	1.4	23	1.53	14	0.93	14	0.93
	增长幅度	9.17%		10.04%		7.78%		9.33%	

注：P=(a-b)/b(a：2025年1月1日价格 b：2019年12月31日价格 P：增长幅度)

表12 西街口镇集镇中心区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		公共管理与公共服务用地		工业用地	
		元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩
I 级	2025	300	20.00	280	18.67	226	15.07	189	12.60
	2019	233	15.53	240	16.00	213	14.20	175	11.67
	差值	67	4.47	40	2.67	13	0.87	14	0.93
	增长幅度	28.76%		16.67%		6.10%		8.00%	
II 级	2025	248	16.53	249	16.60	196	13.07	169	11.27
	2019	217	14.47	216	14.40	192	12.80	160	10.67
	差值	31	2.07	33	2.2	4	0.27	9	0.6
	增长幅度	14.29%		15.28%		2.08%		5.63%	

注：P=(a-b)/b(a：2025年1月1日价格 b：2019年12月31日价格 P：增长幅度)

表13 长湖镇集镇中心区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		公共管理与公共服务用地		工业用地	
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I 级	2025	298	19.87	278	18.53	219	14.60	183	12.20
	2019	281	18.73	250	16.67	194	12.93	159	10.60
	差值	17	1.13	28	1.87	25	1.67	24	1.6
	增长幅度	6.05%		11.20%		12.89%		15.09%	
II 级	2025	250	16.67	246	16.40	189	12.60	162	10.80
	2019	239	15.93	236	15.73	183	12.20	152	10.13
	差值	11	0.73	10	0.67	6	0.4	10	0.67
	增长幅度	4.60%		4.24%		3.28%		6.58%	

注：P=(a-b)/b(a：2025年1月1日价格 b：2019年12月31日价格 P：增长幅度)

表14 大可乡集镇中心区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		公共管理与公共服务用地		工业用地	
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I 级	2025	280	18.67	271	18.07	225	15.00	188	12.53
	2019	261	17.40	248	16.53	206	13.73	169	11.27
	差值	19	1.27	23	1.53	19	1.27	19	1.27
	增长幅度	7.28%		9.27%		9.22%		11.24%	
II 级	2025	232	15.47	230	15.33	190	12.67	163	10.87
	2019	218	14.53	218	14.53	181	12.07	151	10.07
	差值	14	0.93	12	0.8	9	0.6	12	0.8
	增长幅度	6.42%		5.50%		4.97%		7.95%	

注：P=(a-b)/b(a：2025年1月1日价格 b：2019年12月31日价格 P：增长幅度)

6、与宜良县、昆明市主城区基准地价对比分析

石林县中心城区本轮估价基准日为2025年1月1日，选取宜良县、昆明市主城区现行公布实施的基准地价体系成果如下所示：

表15 石林县中心城区与宜良县、昆明市主城区基准地价体系成果指标对比表

名称	估价基准日	定级范围 (平方公里)	商服用 地级别 数	居住用 地级别 数	工业用地 级别数	公服用地 级别数
石林县	2025年1月1日	25.90	4	4	规划限制区+2级	4
宜良县	2025年1月1日	15.09	3	3	规划限制区+2级	3
昆明市主城区	2023年1月1日	650.29	8	8	规划限制区+5级	7

表16 石林县中心城区与对比城市各类用地基准地价对比表

单位：元/㎡

用地 类型	区域	一级	二级	三级	四级	五级	六级	七级	八级	规划限 制区
商服 用地	石林县	988	806	622	460	--	--	--	--	--
	宜良县	1346	1031	755	--	--	--	--	--	--
	昆明市主城区	4000	3725	3391	2558	1741	1248	778	614	--
居住 用地	石林县	1010	725	524	430	--	--	--	--	--
	宜良县	1435	1096	798	--	--	--	--	--	--
	昆明市主城区	6875	6009	4365	3623	2429	1674	1073	786	--
工业 用地	石林县	332	234	--	--	--	--	--	--	390
	宜良县	385	312	--	--	--	--	--	--	479
	昆明市主城区	496	440	396	384	336	--	--	--	657

宜良县中心城区上一轮城镇土地定级与基准地价测算工作是在2020年完成的，基准日为2019年12月31日，更新基准日为2025年1月1日，两轮基准地价测算结果汇总对比如下：

表17 宜良县中心城区及产业园区商服、居住、工矿仓储用地基准地价结果汇总表

土地级别	年度	商服用地		居住用地		土地级别	工业用地	
		元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩		元/㎡	万元/亩
I级	2025	1346	89.73	1435	95.67	规划限制区	479	31.93
	2019	1417	94.47	1514	100.93		479	31.93
	差值	-71	-4.73	-79	-5.27		0	0.00
	增长率	-5.01%		-5.22%			0.00%	
II级	2025	1031	68.73	1096	73.07	I级	385	25.67
	2019	1090	72.67	1150	76.67		326	21.73
	差值	-59	-3.93	-54	-3.60		59	3.93
	增长率	-5.41%		-4.70%			18.10%	
III级	2025	755	50.33	798	53.20	II级	312	20.80
	2019	797	53.13	841	56.07		286	19.07
	差值	-42	-2.80	-43	-2.87		26	1.73
	增长率	-5.27%		-5.11%			9.09%	
产业园区 I级	2025	512	34.13	459	30.60	产业园区 I级	202	13.47
	2019	542	36.13	483	32.20		209	13.93
	差值	-30	-2.00	-24	-1.60		-7	-0.47
	增长率	-5.54%		-4.97%			-3.35%	
产业园区 II级	2025	403	26.87	351	23.40	产业园区 II级	158	10.53
	2019	414	27.60	367	24.47		164	10.93
	差值	-11	-0.73	-16	-1.07		-6	-0.40
	增长率	-2.66%		-4.37%			-3.66%	

注：P=(a-b)/b(a:2025价格对应2025年1月1日，b: 2019价格对应2019年12月31日，P: 变化幅度)。

表18 宜良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
结果与上一轮对比表

土地 级别	年度	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、公用设施用地	
		元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩
I级	2025	--	--	--	--	488	32.53
	2019	718	47.87	624	41.60	501	33.40
	差值	--	--	--	--	-13	-0.87
	变化幅度	--		--		-2.59%	
II级	2025	--	--	--	--	392	26.13
	2019	565	37.67	498	33.20	411	27.40
	差值	--	--	--	--	-19	-1.27
	变化幅度	--		--		-4.62%	
III级	2025	--	--	--	--	318	21.20
	2019	436	29.07	389	25.93	335	22.33
	差值	--	--	--	--	-17	-1.13
	变化幅度	--		--		-5.07%	
产业 园区 I级	2025	--	--	--	--	236	15.73
	2019	294	19.60	260	17.33	247	16.47
	差值	--	--	--	--	-11	-0.73
	变化幅度	--		--		-4.45%	
产业 园区 II级	2025	--	--	--	--	177	11.80
	2019	223	14.87	196	13.07	186	12.40
	差值	--	--	--	--	-9	-0.60
	变化幅度	--		--		-4.84%	

注：P=(a-b)/b(a:2025价格对应2025年1月1日，b: 2019价格对应2019年12月31日，P: 变化幅度)。

表19 昆明市中心城区商服、居住、工矿仓储用地基准地价结果汇总对比表

级 别	年度	商服用地		居住用地		级别	年度	工矿仓储用地	
		元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩			元/m²	万元/亩
I级	2023	4000	266.67	6875	458.33	规划 限制 区	2023	657	43.8
	2019	9925	661.67	6897	459.80		2019	657	43.8
	差值	-5925	-395	-22	-1.47		差值	0	0
	变化 幅度	-59.70%		-0.32%			变化 幅度	0.00%	
II级	2023	3725	248.33	6009	400.60	I级	2023	496	33.07
	2019	8114	540.93	5601	373.40		2019	498	33.2
	差值	-4389	-292.60	408	27.20		差值	-2	-0.13
	变化 幅度	-54.09%		7.28%			变化 幅度	-0.40%	
III级	2023	3391	226.07	4365	291.00	II级	2023	440	29.33
	2019	6579	438.60	4416	294.40		2019	442	29.47
	差值	-3188	-212.53	-51	-3.40		差值	-2	-0.13
	变化 幅度	-48.46%		-1.15%			变化 幅度	-0.45%	
IV级	2023	2558	170.53	3623	241.53	III级	2023	396	26.4
	2019	5096	339.73	3397	226.47		2019	397	26.47
	差值	-2538	-169.20	226	15.06		差值	-1	-0.07
	变化 幅度	-49.80%		6.65%			变化 幅度	-0.25%	
V级	2023	1741	116.07	2429	161.93	IV级	2023	384	25.6
	2019	3689	245.93	2418	161.20		2019	312	20.8
	差值	-1948	-129.87	11	0.73		差值	72	4.8
	变化 幅度	-52.81%		0.45%			变化 幅度	23.08%	
VI级	2023	1248	83.20	1674	111.60	V级	2023	336	22.4
	2019	2560	170.67	1703	113.53		2019	262	17.47
	差值	-1312	-87.47	-29	-1.93		差值	74	4.93
	变化 幅度	-51.25%		-1.70%			变化 幅度	28.24%	
VII级	2023	778	51.87	1073	71.53	--			
	2019	1484	98.93	1034	68.93				
	差值	-706	-47.07	39	2.60				
	变化 幅度	-47.57%		3.77%					
VIII级	2023	614	40.93	786	52.40				

注:

1. $P=(a-b)/b(P:2023\text{价格对应}2023\text{年}1\text{月}1\text{日、}a: 2019\text{价格对应}2019\text{年}1\text{月}1\text{日})$ (下同);

2. 上表中,“商服用地”价格采用“商业服务业用地”各类细分用途的平均基准地价,“居住用地”采用“住宅用地”基准地价,“工矿仓储用地”采用“工业用地”基准地价进行对比;

3. 根据《工业项目建设用地控制指标》和《全国工业用地出让最低价标准》,昆明市官渡区 盘龙区 五华区属于第五等,西山区属于第六等,工矿仓储用地出让最低价标准分别为384、336元/m²;本次III、IV级区域主要分布于官渡区、盘龙区,V级区域分布于西山区,故地价测算结果不应低于384元/m²、336元/m²,因此较上一轮IV、V级区域工矿仓储用地较上一轮涨幅较大。