

关于公布沧源佤族自治县县城规划区及勐省镇等3个乡镇集镇规划区土地定级与基准地价更新测算成果的公告

依据《云南省自然资源厅关于推进和规范自然资源评价评估有关工作的通知》（云自然资利用〔2019〕615号）文件要求，为满足沧源佤族自治县土地管理工作需求，完善土地价格体系，开展了沧源佤族自治县县城规划区及勐省镇等3个乡镇集镇规划区土地定级与基准地价更新测算工作，在相关部门的大力支持下，经过计划、组织、技术准备、技术方案确定、资料收集、整理、测算、图件编制等工作，成果于2022年4月26日经临沧市自然资源和规划局验收、2022年5月31日经云南省自然资源厅验收合格。

根据《沧源佤族自治县人民政府关于同意沧源佤族自治县县城规划区及勐省镇等3个乡镇集镇规划区土地定级与基准地价更新测算成果公布实施的批复》（沧政复〔2022〕299号）文件，现将沧源佤族自治县县城规划区及勐省镇等3个乡镇集镇规划区土地定级与基准地价更新测算成果予以公布，自公布之日起实施，上一轮基准地价成果体系同时废止。

沧源佤族自治县自然资源局

2022年11月25日

附：沧源佤族自治县县城规划区、勐省镇、芒卡镇、岩帅镇集镇规划区土地定级与基准地价测算成果公告

沧源佤族自治县县城规划区、勐省镇、芒卡镇、岩帅镇集镇规划 区土地定级与基准地价更新测算成果

一、基准地价内涵

1. 基准期日

基准地价的评估期日为：2022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
沧源自治县县城规划区	商服、居住、公共管理与公共服务用地	I级	五通一平：通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场平
		II级	四通一平：通供水，通电，通讯，通路，宗地内场平
		III级	三通一平：通电，通讯，通路，宗地内场平
	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		四通一平：通供水，通电，通讯，通路，宗地内场平	

		Ⅱ级	三通一平：通电，通讯，通路，宗地内场平
		Ⅲ级	两通：通电，通讯
勐省 镇	各类用 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	三通一平：通路、通电、通讯、宗地内场地平整
		Ⅲ级	三通：通路、通电、通讯
芒卡 镇、 岩帅 镇	各类用 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	三通一平：通路、通电、通讯、宗地内场地平整
		Ⅲ级	两通：通电、通讯

3.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与转让暂行条例》（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：

土地使用权出让最高年限	本次基准地价体系 用地类型	最高年限
住宅用地七十年	居住用地	70年
工矿仓储用地五十年	工矿仓储用地	50年
商业、旅游、娱乐用地四十年	商服用地	40年
教育、科技、文化、卫生、 体育用地五十年 综合或者其他用地五十年	公共管理与公共服务用地	50年

4. 平均容积率

区域	基准地价级别 范围	商服用地 容积率	居住用地 容积率	公共管理与公共服务用地容 积率	工矿仓 储用地 容积率
沧源 佤族	I级	1.5	1.6	1.4	1.0
	II级	1.4	1.5		

自治 县县 城规 划区	Ⅲ级	1.3	1.4		
勐省镇、芒卡镇、 岩帅镇		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
		1.2	1.4	1.2	1.0

5.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（同时为保证收益还原法、成本逼近法等不同方法中关于是否契税的一致性，本次设定土地价格均不含契税，并在相关方法中进行扣除）。

6.关于公共管理与公共服务用地基准地价内涵界定的说明

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公共管理与公共服务用地制订，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，支持市、县政府以国有建设用地使用

权作价出资或者入股的方式提供土地,与社会资本共同投资建设的有效手段。

二、土地级别分布

表 1 沧源佤族自治县县城规划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定级	I 级	624.31	北至：芒腊、蓝韵物流城；东至：井肥村、祥源大饭店等区域 南至：葫芦小镇、美食城等区域； 西至：沧源民族中学、技术推广站、审计局、嘎里佛寺等周边区域
	II 级	1132.18	佤山公园、永莱、石斛基地、勐董镇完小、永和中学、东航民族希望小学、泰安山庄、永得不兰、芒乃、芒波、永得本、那微、帕良村、边境工业园区、坝卡村、茶厂等周边区域等周边区域
	III 级	980.56	定级范围内除 I 级、II 级以外的区域

定级类型	土地级别	面积 (公顷)	主要分布范围
工矿仓储用地定级	规划限制区	325.89	北至：沧源仁济医院；东至：佤源花苑小区、祥源大饭店 南至：文化和旅游局；西至：广允缅寺、技术推广站、沧源民族中学、财富新城、县人民医院、县人民法院、气象局、沧源客运站等周边区域
	I 级	166.79	白塔小学、芒腊、蓝韵物流城、葫芦小镇、文化和旅游局西南方向司岗里大道等周边区域
	II 级	1147.65	美食城、佤山公园、永莱、勐董镇完小、永和中学、沧源水泥厂、泰安山庄、井肥村、永得不兰、芒乃、芒波、永得本、芒蚌、那微、帕良村、茶厂、坝卡村、边境工业园区等周边区域

定级类型	土地级别	面积 (公顷)	主要分布范围
	Ⅲ级	1096.72	定级范围内除Ⅰ级、Ⅱ级以外的区域
总面积		2737.05	--

表 2 勐省镇集镇规划区土地综合定级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
综合定级	Ⅰ级	167.82	勐省中心幼儿园、勐省农场十二队、糖业宾馆生活区、勐省村委会、勐省中学、勐省镇中心完小、镇政府、勐省糖厂、勐省中心卫生院、农场集贸市场等区域
	Ⅱ级	244.68	班考、永康、勐省农场十三队、勐省农场十八队等区域

	Ⅲ级	350.48	除Ⅰ、Ⅱ级以外定级范围内的其它区域
--	----	--------	-------------------

表3 芒卡镇集镇规划区土地综合定级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
综合定级	Ⅰ级	38.76	芒卡客运站、芒卡镇政府、芒卡镇中心完小、芒卡邮政所、芒卡信用社、芒卡中学等区域
	Ⅱ级	82.00	芒卡组、芒卡新寨等区域
	Ⅲ级	26.64	除Ⅰ、Ⅱ级以外定级范围内的其它区域

表4 岩帅镇土地综合定级土地级别分布范围及面积表

定级	土	面积	主要分布范围
----	---	----	--------

类型	地 级 别	(公 顷)	
综合 定级	I 级	12.70	岩帅镇小学、岩帅镇政府、岩帅镇中心 卫生院、岩帅客运站、岩帅中学等区域
	II 级	20.06	家敏宾馆、岩帅村委会、小彭摩托车行、 田熙洗车场等区域
	III 级	54.48	除 I 、 II 级以外定级范围内的其它区域

三、价格公示

表 5 沧源自治县县城规划区基准地价测算结果汇总表

名称	定级类型	土地类型								
		商服用地			居住用地			定级类型	工矿仓储用地	
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	元/m ²	万元/亩	元/m ²				
沧源县县城规划区	I 级	1040	69.33	693	850	56.67	531	规划限制区	--	--
	II 级	735	49.00	525	600	40.00	400	I 级	254	16.93
	III 级	525	35.00	404	436	29.07	311	II 级	218	14.53
	--	--	--	--	--	--	--	III 级	14	9.87

										8	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--

表 6 沧源自治县县城规划区公共管理与公共服务用地基准地价
测算结果汇总表

用途	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	657	43.80	588	39.20	415	27.67
II 级	492	32.80	443	29.53	321	21.40
III 级	363	24.20	332	22.13	254	16.93

表 7 勐省镇集镇规划区土地地价测算结果汇总表

名称	定级类型	土地类型											
		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 (50 年期)		
		楼面地价		地面地价		楼面地价		地面地价					
元/m ²	万元/亩												
勐省镇	土地级												

集镇规划区	别												
	I级	400	26.67	480	32.00	268	17.87	375	25.00	252	16.80	213	14.20
	II级	329	21.93	395	26.33	219	14.60	307	20.47	189	12.60	161	10.73
	III级	238	15.87	286	19.07	136	9.07	190	12.67	142	9.47	126	8.40

表 8 芒卡镇集镇规划区土地地价测算结果汇总表

名称	定级类型	土地类型											
		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 (50年期)	
		楼面地价		地面地价		楼面地价		地面地价					
元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
芒卡镇集镇规划区	I级	363	24.22	436	29.07	221	14.71	309	20.60	207	13.80	171	11.40
	II级	274	18.28	329	21.93	184	12.24	257	17.13	164	10.93	140	9.33
	III级	187	12.44	224	14.93	114	7.62	160	10.67	125	8.33	114	7.60

表 9 岩帅镇集镇规划区土地地价测算结果汇总表

名	定	土地类型
---	---	------

称	级 类 型	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 (50年 期)	
		楼面地 价		地面地 价		楼面地 价		地面地 价					
岩 帅 镇 集 镇 规 划 区	土 地 级 别	元/ m ²	万 元/ 亩	元/ m ²	万 元/ 亩	元/ m ²	万 元/ 亩						
	I 级	33 5	22. 33	402	26. 80	197	13. 13	276	18. 40	182	12. 13	158	10. 53
	II 级	26 1	17. 40	313	20. 87	166	11. 07	233	15. 53	154	10. 27	129	8.6 0
	III 级	17 2	11. 47	206	13. 73	104	6.9 3	145	9.6 7	112	7.4 7	102	6.8 0