

永仁县县城规划区、中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡土地定级与基准地价测算成果初稿

永仁县自然资源局

云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

2023年11月

目 录

目 录	1
一、永仁县县城规划区中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡集镇规划区土地定级与基准地价测算成果	2
二、永仁县县城规划区中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡集镇规划区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、基准地价更新的技术路线	5
3、基准地价更新外业调查介绍	8
4、基准地价更新内业测算流程	8
5、基准地价更新成果及变化比较	17

一、永仁县县城规划区、中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡土地定级与基准地价测算成果

1、基准地价测算成果

表1永仁县县城规划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		工矿仓储用地		
永仁县县城规划区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	级别	元/m ²	万元/亩
	I级	927	61.80	730	48.67	规划限制区	--	--
	II级	746	49.73	588	39.20	I级	307	20.47
	III级	530	35.33	441	29.40	II级	246	16.40
	IV级	390	26.00	349	23.27	III级	193	12.87

永仁县县城规划区公共服务用地基准地价测算结果

用途 级别	I类公共服务用地： 医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地		II类公共服务用地： 机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地		III类公共服务用地： 社会福利用地、公用设施用地、公园与绿地	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I级	651	43.40	551	36.73	457	30.47
II级	567	37.80	472	31.47	413	27.53
III级	423	28.20	367	24.47	324	21.60
IV级	337	22.47	298	19.87	272	18.13

表3 莲池乡集镇规划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		公共服务与公共管理用地		工矿仓储用地	
莲池乡集镇规划区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I级	508	33.87	437	29.13	313	20.87	--	--
	II级	375	25.00	320	21.33	210	14.00	144	9.60

表4 宜就镇集镇规划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		公共服务与公共管理用地		工矿仓储用地	
宜就镇集镇规划区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I级	443	30.2	401	27.53	304	20.27	--	--
	II级	335	20.8	295	16.33	187	11.6	128	8.13

表5 猛虎乡集镇规划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		公共服务与公共管理用地		工矿仓储用地	
猛虎乡集镇规划区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I级	398	26.53	355	23.67	290	19.33	--	--
	II级	324	21.60	262	17.47	183	12.20	123	8.20

表6 维的乡集镇规划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		公共服务与公共管理用地		工矿仓储用地	
维的乡集镇规划区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I级	345	23.00	258	17.20	234	15.60	--	--
	II级	265	17.67	187	12.47	125	8.33	100	6.67

表7 中和镇集镇规划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		公共服务与公共管理用地		工矿仓储用地	
中和镇集镇规划区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I级	326	21.73	240	16.00	259	17.27	--	--
	II级	248	16.53	175	11.67	131	8.71	95	6.33

表8 永兴乡集镇规划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		公共服务与公共管理用地		工矿仓储用地	
永兴乡集镇规划区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I级	275	18.33	227	15.13	223	14.87	--	--
	II级	227	15.13	164	10.93	111	7.40	90	6.00

二、永仁县县城规划区、中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡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，在永仁县县委、县政府的直接领导和有关部门的大力支持配合下，永仁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2023年6月组成课题组，开展了永仁县县城规划区、中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡土地定级与基准地价测算工作。

受永仁县自然资源局委托,我公司于2023年6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，永仁县县城规划区、中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡土地定级与基准地价测算初步成果于2023年11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：

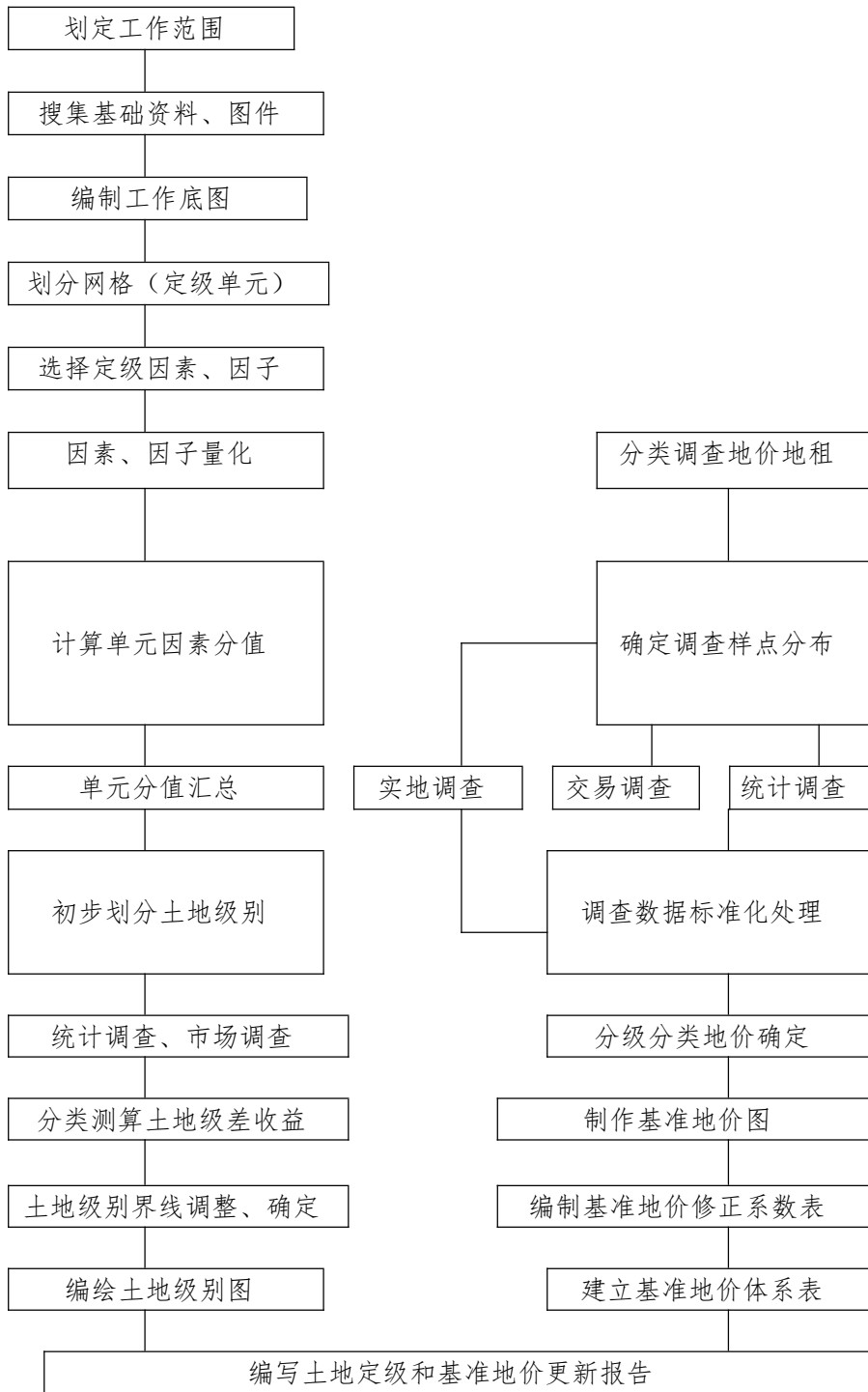
- 1、以土地定级为基础，土地收益为依据，市场交易资料为参考测算；
- 2、以土地条件划分均质地域（或以土地定级为基础），以市场交易地价资料为依据测算。
- 3、以土地定级或均质地域为基础，利用标准宗地价格（标定地价）或地价指数更新基准地价。

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。

基准地价更新工作程序框图



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永仁县内商服企业、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)以及永仁县的铺面出租资料(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

本次永仁县县城规划区、中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡以卫星影像图作为本次测算的工作底图，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：2023年6月30日

②还原利率

永仁县县城规划区：

商服用地：0.060

居住用地：0.060

公共服务与公共管理用地：0.05

工矿仓储用地：0.05

中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡集镇规划

区：

商服用地：0.05

居住用地：0.05

公共服务与公共管理用地：0.045

工矿仓储用地：0.045

③永仁县县城规划区、中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡土地使用年期根据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：

商服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

永仁县县城规划区：

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、通供水、宗地内场地平整）；IV级区域“三通”（通路、通电、通供水）。

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、通供水、宗地内场地平整）；III级区域“三通”（通路、通电、通供水）。

中和镇、宜就镇、猛虎乡、维的乡、莲池乡、永兴乡：

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级区域为“两通”（通路、通电）。

⑤容积率

永仁县县城规划区容积率：

级别	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
I级	1.8	1.8	1.2	1.0
II级	1.6	1.4		
III级	1.3	1.3		

中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡集镇规划

区：

商服用地平均容积率：1.2

居住用地平均容积率：1.3

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（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）。

(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；分类定级包括商服用地定级、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县城，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”。根据永仁县的实际情况及有关部门要求，在此次更新中，我们对永仁县县城规划区商服、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；中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡集镇规划区商服、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。我们确定采用德尔菲测定法来确定永仁县县城规划区、中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡土地定级因素的权重。

(4)土地估价

①永仁县县城规划区、中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡商服用地基准地价的测算

针对永仁县县城规划区、中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡铺面出租资料，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。

利用出租样点测算县城规划区Ⅰ-Ⅲ级商服用地基准地价，测算中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡集镇规划区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(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、土地区段的商服用地所有权地价和最高年期使用权出让地价。

②永仁县县城规划区、中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡居住用地基准地价的测算

永仁县县城规划区居住用地基准地价的测算：

(1)永仁县县城规划区 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。从永仁县县城规划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 IV 级由于分布在县城近郊区，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。

中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡集镇规划区居住用地基准地价的测算：

从中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡集镇规划区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。

中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡集镇规划区采用成本法测算末级居住用地基准地价。

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

$$\text{土地价格} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}) \times (1 \pm \text{区位修正系数}) \times \text{年期修正系数}$$

中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡集镇规划区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得出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 工矿仓储用地基准地价的测算

永仁县县城规划区、中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴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。

根据永仁县县城规划区、中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡土地定级成果，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

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、基准地价更新成果及变化比较

永仁县县城规划区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6月30日，中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡集镇规划区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6月30日，未测算公共管理与公共服务用地价格，本次增加测算公共管理与公共服务用地价格。永仁县县城规划区商服用地、居住用地、公共管理与公共服务用地划分了3个级别，工矿仓储用地划分了工业规划限制区及2个土地级别；中和镇、宜就镇、猛虎乡、维的乡、中和镇、永兴乡集镇规划区划分了2个土地级别，根据永仁县县城规划区、中和镇、宜就镇、莲池乡、维的乡、猛虎乡、永兴乡经济及社会的发展现状，本次对中和镇、维的乡、永兴乡集镇规划区级别个数与上一轮保持一致，未做级别个数调整。现将两轮基准地价测算结果汇总对比如下：

表9 永仁县县城规划区商服、居住、工业用地基准地价结果与上一轮对比表

级别	年度	商服用地		居住		级别	年度	工矿仓储用地	
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
I级	2023	927	61.8	730	48.67	规划限制区	2023	--	--
	2019	920	61.33	720	48		2019	--	--
	差值	7	0.47	10	0.67		差值	--	--
	增长幅度		0.76%	增长幅度			1.39%	增长幅度	
II级	2023	746	49.73	588	39.2	I级	2023	307	20.47
	2019	739	49.27	576	38.4		2019	300	20
	差值	7	0.47	12	0.8		差值	7	0.47
	增长幅度		0.95%	增长幅度			2.08%	增长幅度	
III级	2023	530	35.33	441	29.4	II级	2023	246	16.4
	2019	522	34.8	428	28.53		2019	235	15.67
	差值	8	0.53	13	0.87		差值	11	0.73
	增长幅度		1.53%	增长幅度			3.04%	增长幅度	
IV级	2023	390	26	349	23.27	III级	2023	193	12.87
	2019	386	25.73	338	22.53		2019	191	12.73
	差值	4	0.27	11	0.73		差值	2	0.13
	增长幅度		1.04%	增长幅度			3.25%	增长幅度	

注：P=(a-b)/b(a:2023价格对应2023年6月30日 b: 2019价格对应2019年6月30日)。

表10永仁县县城规划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	Ⅰ类公共服务用地：医 疗卫生用地、文化设施 用地、体育用地		Ⅱ类公共服务用地：机 关团体用地、新闻出版用 地、教育用地、科研用地		Ⅲ类公共服务用地：社 会福利用地、公用设施用 地、公园与绿地	
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
Ⅰ级	2023	651	43.4	551	36.73	457	30.47
	2019	646	43.07	540	36	435	29
	差值	5	0.33	11	0.73	22	1.47
	增长幅度	0.77%		增长幅度	2.04%	增长幅度	5.06%
Ⅱ级	2023	567	37.8	472	31.47	413	27.53
	2019	542	36.13	454	30.27	405	27
	差值	25	1.67	18	1.2	8	0.53
	增长幅度	4.61%		增长幅度	3.96%	增长幅度	1.98%
Ⅲ级	2023	423	28.2	367	24.47	324	21.6
	2019	410	27.33	354	23.6	319	21.27
	差值	13	0.87	13	0.87	5	0.33
	增长幅度	3.17%		增长幅度	3.67%	增长幅度	1.57%
Ⅳ级	2023	337	22.47	298	19.87	272	18.13
	2019	323	21.53	286	19.07	258	17.2
	差值	14	0.93	12	0.8	14	0.93
	增长幅度	4.33%		增长幅度	4.20%	增长幅度	5.43%

注：P=(a-b)/b(a:2023价格对应2023年6月30日 b：2019价格对应2019年6月30日)。

表11 莲池乡集镇规划区基准地价结果与上一轮对比表

土地 级别	年度	商服用地		居住		工业	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
Ⅰ级	2023	508	33.87	437	29.13	--	--
	2016	498	33.20	425	28.33	--	--
	差值	10	0.67	12	0.80	--	--

	两轮对比	增长幅度	2.01%	增长幅度	2.82%	增长幅度	--
II 级	2023	375	25.00	320	21.33	144	9.60
	2016	363	24.20	308	20.53	143	9.53
	差值	12	0.80	12	0.80	1	0.07
	两轮对比	增长幅度	3.31%	增长幅度	3.90%	增长幅度	0.70%

注：P=(a-b)/b(a:2023价格对应2023年6月30日 b：2019价格对应2019年6月30日)。

表12 宜就镇集镇规划区基准地价结果与上一轮对比表

土地级别	年度	商服用地		居住		工业	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	2023	443	29.53	401	26.73	--	--
	2016	439	29.27	392	26.13	--	--
	差值	4	0.27	9	0.60	--	--
	两轮对比	增长幅度	0.91%	增长幅度	2.30%	增长幅度	--
II 级	2023	335	22.33	295	19.67	128	8.53
	2016	332	22.13	283	18.87	127	8.47
	差值	3	0.20	12	0.80	1	0.07
	两轮对比	增长幅度	0.90%	增长幅度	4.24%	增长幅度	0.79%

注：P=(a-b)/b(a:2023价格对应2023年6月30日 b：2019价格对应2019年6月30日)。

表13 猛虎乡集镇规划区基准地价结果与上一轮对比表

土地级别	年度	商服用地		居住		工业	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	2023	398	26.53	355	23.67	--	--
	2016	393	26.20	348	23.20	--	--
	差值	5	0.33	7	0.47	--	--
	两轮对比	增长幅度	1.27%	增长幅度	2.01%	增长幅度	--
II 级	2023	324	21.60	262	17.47	123	8.20
	2016	318	21.20	254	16.93	122	8.13
	差值	6	0.40	8	0.53	1	0.07
	两轮对比	增长幅度	1.89%	增长幅度	3.15%	增长幅度	0.82%

注：P=(a-b)/b(a:2023价格对应2023年6月30日 b：2019价格对应2019年6月30日)。

表14 维的乡集镇规划区基准地价结果与上一轮对比表

土地级别	年度	商服用地		居住		工业	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	2023	345	23.00	258	17.20	--	--
	2016	341	22.73	249	16.60	--	--
	差值	4	0.27	9	0.60	--	--

	两轮对比	增长幅度	1.17%	增长幅度	3.61%	增长幅度	--
II 级	2023	265	17.67	187	12.47	100	6.67
	2016	258	17.20	172	11.47	98	6.53
	差值	7	0.47	15	1.00	2	0.13
	两轮对比	增长幅度	2.71%	增长幅度	8.72%	增长幅度	2.04%

注：P=(a-b)/b(a:2023价格对应2023年6月30日 b：2019价格对应2019年6月30日)。

表15 中和镇集镇规划区基准地价结果与上一轮对比表

土地级别	年度	商服用地		居住		工业	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	2023	326	21.73	240	16.00	--	--
	2016	320	21.33	232	15.47	--	--
	差值	6	0.40	8	0.53	--	--
	两轮对比	增长幅度	1.88%	增长幅度	3.45%	增长幅度	--
II 级	2023	248	16.53	175	11.67	95	6.33
	2016	245	16.33	164	10.93	93	6.20
	差值	3	0.20	11	0.73	2	0.13
	两轮对比	增长幅度	1.22%	增长幅度	6.71%	增长幅度	2.15%

注：P=(a-b)/b(a:2023价格对应2023年6月30日 b：2019价格对应2019年6月30日)。

表16 永兴乡集镇规划区基准地价结果与上一轮对比表

土地级别	年度	商服用地		居住		工业	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	2023	275	18.33	227	15.13	--	--
	2016	272	18.13	220	14.67	--	--
	差值	3	0.20	7	0.47	--	--
	两轮对比	增长幅度	1.10%	增长幅度	3.18%	增长幅度	--
II 级	2023	227	15.13	164	10.93	90	6.00
	2016	223	14.87	156	10.40	88	5.87
	差值	4	0.27	8	0.53	2	0.13
	两轮对比	增长幅度	1.79%	增长幅度	5.13%	增长幅度	2.27%

注：P=(a-b)/b(a:2023价格对应2023年6月30日 b：2019价格对应2019年6月30日)。