

昆明市公布新版中心城区土地定级与基准地价

住宅用地地价最高458.33万元/亩

都市时报全媒体记者 庞继光

1月5日,昆明市自然资源和规划局发布的《关于公布昆明市中心城区土地定级与基准地价更新成果的公告》(以下简称《公告》)显示,新版昆明市中心城区土地定级与基准地价包括昆明市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,工矿用地、仓储用地土地定级与基准地价,以及昆明市中心城区地下空间使用价格等组成。其中,住宅用地价格最高458.33万元/亩、最低52.4万元/亩,保障性住宅用地价格最高197.67万元/亩、最低27.8万元/亩。

基准地价 自公布之日起实施

基准地价是指城镇国有建设用地使用权,在一定区域和一定时间内,不同用途、设定容积率和土地开发程度的平均价格。基准地价是通过不同评估方法综合测算出来的,为政府出让土地使用权时,确定出让底价提供依据,也是企业取得土地使用权的成本参考依据之一。

按照相关文件要求,基准地价原则上应每三年更新一次,并根据市场变化适时进行调整。2023年需完成昆明市中心城区居住用地,商业服务业用地,工矿用地、仓储用地,公共管理与公共服务用地等用地基准地价的全面更新、公布和备案工作,更新成果已通过云南省自然资源厅验收和昆明市人民政府审核同意,自公布之日起实施,同时终止执行2019年公布实施的基准地价成果。本次基准地价更新基准日为2023年1月1日。

更新范围总面积 650.29平方公里

本次基准地价更新范围包括哪些区域?昆明市自然资源和规划局表示,参照昆明市最新城市总体规划、国土空间总体规划、控制性详细规划,并结合昆明市现状土地需求及未来3—5年昆明市土地供应的范围,确定本次昆明市城区基准地价更新工作范围为五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡区、滇池度假区、高新区、经开区、滇中新区,具体为北至云南国际高原特色农产品交易中心、五华区桃园、普吉立交、昆明玉器城、昆明

湖等区域,东北侧至长水机场、依云国际社区、昆明幼儿师范高等专科学校等周边区域,与嵩明县杨林职教园区接壤;南至高新产业技术开发区(东区)、万溪冲、滇池度假区的大渔村、大渔公园、呈贡大学城等周边区域;西至西山、高峣立交桥、云南民族村、福保村、滇池等周边区域;东至经济技术开发区、空港经济区、昆明南站及高铁线路等周边区域,总面积650.29平方公里。

本次更新的基准地价,商服、居住用地为楼面价与地面价,工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地为地面价,地下商场、地下车库(结建)为楼面价/地下空间使用权价格。基准地价的价格构成包括土地取得成本、土地前期开发成本、按规定收取的相关费用和土地出让收益4个部分,不包括城市基础设施配套费和契税。

值得注意的是,基准地价适用于城镇规划区内的现状利用条件下,不同级别或不同均质地域内的平均价格;基准地价是采用评估方法测算的,在一定区域和一定时间内土地使用权价格的平均水平。基准地价的作用,是为即将出让的经营性建设用地确定出让底价提供依据,也可以为划拨方式取得土地使用权的建设项目,核定建设用地成本提供依据。基准地价成果自发布之日起施行,有效期从本轮成果公布之日起至下一轮成果公布实施之日。

商服和居住用地 定级8个级别

《公告》明确了昆明市中心城区各定级类型土地级别分别范围及面积。其中,商服用地定级8个级别,一二一大街—西昌路—东陆大厦—巡津街—拓东路——北京路——二一大街(包括省政府、翠湖公园、大悦城、恒隆广场、同德广场、瑞鼎城、新迎新城)范围为Ⅰ级,面积有7.56公顷;Ⅷ级包括空港大道—牧场高尔夫球会—哨关大道—320国道—云桥街—空港大道—云南国际高原特色农产品交易中心—桃园小村—云南益道通基础工程有限公司,面积21.25公顷。

居住用地定级8个级别,Ⅰ级面积有7.97公顷,范围是一二一大街—昆明市第一中学—西昌路—拓东路—国联大厦—

昆明市中心城区商业服务业用地土地定级与基准地价表												
土地级别	商业服务业用地（商服用地）											
	零售商业用地			商务金融用地			餐饮用地、旅馆用地			娱乐康体用地		
	地价		楼面地价	地价		楼面地价	地价		楼面地价	地价		楼面地价
	元/㎡	万元/亩	元/㎡	元/㎡	万元/亩	元/㎡	元/㎡	万元/亩	元/㎡	元/㎡	万元/亩	元/㎡
Ⅰ级	5368	357.87	2147	4328	288.53	1731	4398	293.2	1759	3990	266	1596
Ⅱ级	5136	342.4	1712	4125	275	1375	4254	283.6	1418	3677	245.13	1532
Ⅲ级	4824	321.6	1608	3639	242.6	1213	4011	267.4	1337	3318	221.2	1508
Ⅳ级	3648	243.2	1351	2827	188.47	1047	2962	197.47	1097	2530	168.67	1150
Ⅴ级	2560	170.67	1024	1935	129	774	1935	129	774	1656	110.4	828
Ⅵ级	1836	122.4	765	1387	92.47	578	1380	92	575	1159	77.27	644
Ⅶ级	1189	79.27	743	858	57.2	536	862	57.47	539	722	48.13	516
Ⅷ级	1011	67.4	722	640	42.67	457	651	43.4	465	581	38.73	484

昆明市中心城区居住用地土地定级与基准地价表						
土地级别	居住用地					
	住宅用地			保障性住房用地		
	地价		楼面地价	地价		楼面地价
	元/㎡	万元/亩	元/㎡	元/㎡	万元/亩	元/㎡
Ⅰ级	6875	458.33	2750	2965	197.67	1186
Ⅱ级	6009	400.6	2146	2530	168.67	904
Ⅲ级	4365	291	1746	2216	147.73	886
Ⅳ级	3623	241.53	1449	1920	128	768
Ⅴ级	2429	161.93	1104	1287	85.8	585
Ⅵ级	1674	111.6	837	887	59.13	444
Ⅶ级	1073	71.53	715	569	37.93	379
Ⅷ级	786	52.4	655	417	27.8	348

昆明邮电大楼—环城东路—昆明动物园—翠湖公园—省政府;Ⅷ级有21.25公顷,范围为空港大道—牧场高尔夫球会—哨关大道—320国道—云桥街—空港大道—云南国际高原特色农产品交易中心—桃园小村—云南益道通基础工程有限公司。

保障性住房用地 最高地价197.67万元/亩

《公告》显示,商业服务业用地,按照零售商业用地、商务金融用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐康体用地、批发市场用地、公用设施营业网点用地、其他商业服务业用地8个土地级别分类定价。其中,零售商业用地Ⅰ级地价为5368元/平方米、357.87万元/亩,楼面地价2147元/平方米;Ⅷ级地价1011元/平方米、67.4万元/亩,楼面地价722元/平方米。商务金融用地Ⅰ级地价为4328元/平方米、288.53万元/亩,楼面地价1731元/平方米;Ⅷ级地价640元/平

方米、42.67万元/亩,楼面地价457元/平方米。餐饮用地、旅馆用地Ⅰ级地价为4398元/平方米、293.2万元/亩,楼面地价1759元/平方米;Ⅷ级地价651元/平方米、43.4万元/亩,楼面地价465元/平方米。

娱乐康体用地、批发市场用地、公用设施营业网点用地、其他商业服务业用地等地价,《公告》也作了详细公示。

居住用地按照土地级别分为8个级别。其中,住宅用地Ⅰ级地价为6875元/平方米、458.33万元/亩,楼面地价2750元/平方米;Ⅷ级地价786元/平方米、52.4万元/亩,楼面地价655元/平方米。保障性住房用地Ⅰ级地价为2965元/平方米、197.67万元/亩,楼面地价1186元/平方米;Ⅷ级地价417元/平方米、27.8万元/亩,楼面地价348元/平方米。

同时,工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、地下商场、地下车库等地价,《公告》也作了详细公示。

使用年期

商服用地40年、居住用地70年、工矿仓储用地50年、公共管理与公共服务用地50年、地下空间使用权年限参照同类地表用途最高年限。

基准地价开发程度

最高为“六通一平”:即通供气、通供水、通排水、通电、通讯、通路、宗地内场平;

最低为“四通一平”:即通供水、通电、通讯、通路、宗地内场平。

基准地价容积率

商业服务业用地:按照细分用途、不同级别分别设定容积率,最高3.0、最低1.2;

居住用地:最高2.8、最低1.2;

公共管理与公共服务用地:最高1.8、最低1.2(公用设施用地容积率为1.0);

工矿仓储用地:容积率为1.0。