

芒市城市规划区及风平镇集镇规划区存量  
国有划拨用地补交土地出让金标准成果

# 工 作 报 告

芒市自然资源局

云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

2022年8月

# 目 录

一、芒市城市规划区及风平镇集镇规划区存量国有划拨用地补交土地 出让金标准成果 .....	1
1、土地级别分布范围及面积表 .....	1
2、测算成果 .....	2
二、芒市城市规划区及风平镇集镇规划区存量国有划拨用地补交土 地出让金标准成果的说明 .....	4
1. 技术依据及任务 .....	4
2、项目组织和开展情况 .....	6
3、技术路线 .....	7
(1) 土地片区划分技术路线 .....	7
(2) 土地估价技术路线 .....	7
(3) 补交土地出让金标准确定 .....	7
4、外业调查介绍 .....	9
5、内业测算流程 .....	9
(1) 工作底图及范围的确定 .....	9
(2) 地价定义 .....	9
(3) 土地片区划分 .....	11
(4) 片区地价评估 .....	16

# 一、芒市城市规划区及风平镇集镇规划区存量国有划拨用地补交土地出让金标准成果

## 1、土地级别分布范围及面积表

表1 芒市城市规划区商住用地标准片区分布范围及面积表

定级类型	土地级别	标准片区	面积(公顷)	主要分布范围	
商服用地定级	I级	I-1	84.17	东至勇罕路,南至目瑙纵歌路,西至芒市大街,北至胞波路;	
		I-2	145.37	东至菩提街,南至团结大路,西至芒市大街、勇罕路,北至阔时路;	
		I-3	75.00	东至金塔大街,南至阔时路,西至芒市大街,北至河东路;	
		I-4	161.51	东至金塔大街,南至农垦路、仙池路,西至菩提街,北至阔时路;	
	II级	II-1	157.87	东至芒市大街、农垦路,南至III-2,西至广腊亮街,北至阔时路;	
		II-2	262.64	东至阔时路,南至泛亚壹城,西至金孔雀大街,北至阔时路;	
		II-3	374.33	花园警察小区、园丁小区、康和苑、石油小区、邮电小区、田园小区、芒市民族中学、芒市中学、发改小区、芒市广电局等周边区域	
		II-4	150.81	华江水岸星城、华丰紫圆、珠宝小镇、德宏印象等周边区域	
	III级	III-1	348.63	环城东路、盛世家园、景康苑、芒市民族小学、芒满小学等周边区域	
		III-2	348.71	海贝曦谷、峡门、森茂花苑、南蚌小区、学府时代南区、德宏职业学院等周边区域	
		III-3	288.33	东至II-4、金孔雀大街,南至IV-2,西至环城西路;	
	IV级	IV-1	437.11	弘映山庄、芒晃、宏美家园、森鑫小区等周边区域	
		IV-2	708.21	宏天小区、环城南路、户允等周边区域	
		IV-3	1263.33	拉院、芒寨村、芒市管养站等周边区域	
	评估范围		40.98平方公里		
	住宅用地定级	I级	I-1	154.76	北至阔时路,南至勐焕路、芒罕路,西至芒市大街,东至金塔大街
I-2			181.90	北至勐焕路,南至团结大街、三棵树风情街,西至文蚌街,东至勇罕路	
I-3			88.55	北至丰华路、河东路,南至阔时路,西至文蚌街,东至金塔大街	
I-4			112.02	北至芒罕路,南至农垦路,西至勇罕路,东至金塔大街	
II级		II-1	199.05	北至丰华路,南至人保路,西金孔雀大街,东至文蚌街	
		II-2	454.05	德宏印象、珠宝小镇、华江水岸星城、花园警察小区、园丁小区、康和苑、石油小区、邮电小区、田园小区、芒市民族中学、芒市中学、发改小区、芒市广电局等周边区域	
		II-3	267.42	学府时代、德宏职业学院、芒市广电局等周边区域	
		II-4	246.96	裕丰家园、华丰商城小区、泛亚壹城等周边区域	

定级类型	土地级别	标准片区	面积(公顷)	主要分布范围
	III级	III-1	435.11	环城东路、景康苑、芒市民族小学、森鑫小区、宏美家园、芒晃上龙湾等周边区域
		III-2	346.72	海贝曦谷、峡门、宏天小区、森茂花苑、南蚌小区等周边区域
		III-3	190.96	--
	IV级	IV-1	551.37	户允等定级范围最南边区域
		IV-2	314.11	磨石沟等定级范围东北区域
		IV-3	1263.33	拉院、芒寨村、芒市管养站等周边区域
评估范围		40.98平方公里		

备注：主要分布范围仅供参考，具体片区划分以“芒市城市规划区存量国有划拨用地补交土地出让金标准成果图”为准。

表2 风平镇集镇规划区商住用地标准片区分布范围及面积表

定级类型	土地级别	片区	面积(公顷)	主要分布范围
商住用地	I级	I-1	126.94	财政所、吉祥公寓、芒市第七中学等周边区域
		I-2	88.87	芒波、项允村、龙昌等周边区域
	II级	II-1	85.00	后谷庄园等周边区域
		II-2	72.83	风平幼儿园、龙昌移民等周边区域
		II-3	134.15	芒市河两边区域
评估范围		5.08平方公里		

备注：主要分布范围仅供参考，具体片区划分以“芒市风平镇集镇规划区存量国有划拨用地补交土地出让金标准成果图”为准。

## 2、测算成果

表3 芒市城市规划区存量国有划拨用地补交土地出让金标准结果表

定级类型	土地级别	标准片区	设定容积率	出让地价		划拨地价		补缴地价		补缴比例%
				元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	
商服用地定级	I级	I-1	1.9	3504	233.60	1630	108.67	1874	124.93	53.48%
		I-2	1.7	3280	218.67	1520	101.33	1760	117.33	53.66%
		I-3	1.8	3142	209.47	1496	99.73	1646	109.73	52.39%
		I-4	1.8	2868	191.20	1332	88.80	1536	102.40	53.56%
	II级	II-1	2.2	2696	179.73	1292	86.13	1404	93.60	52.08%
		II-2	2	2498	166.53	1228	81.87	1270	84.67	50.84%
		II-3	2	2308	153.87	1150	76.67	1158	77.20	50.17%
		II-4	1.8	2042	136.13	1012	67.47	1030	68.67	50.44%
	III级	III-1	1.8	1738	115.87	952	63.47	786	52.40	45.22%
		III-2	1.8	1600	106.67	885	59.00	715	47.67	44.69%
		III-3	1.6	1425	95.00	786	52.40	639	42.60	44.84%
	IV级	IV-1	1.8	1380	92.00	755	50.33	625	41.67	45.29%
IV-2		1.6	1207	80.47	648	43.20	559	37.27	46.31%	
IV-3		1.5	1086	72.40	595	39.67	491	32.73	45.21%	

定级类型	土地级别	标准片区	设定容积率	出让地价		划拨地价		补缴地价		补缴比例%
				元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	
住宅用地定级	I级	I-1	2.2	3440	229.33	1590	106.00	1850	123.33	53.78%
		I-2	2.0	3220	214.67	1480	98.67	1740	116.00	54.04%
		I-3	2	3082	205.47	1456	97.07	1626	108.40	52.76%
		I-4	1.9	2808	187.20	1292	86.13	1516	101.07	53.99%
	II级	II-1	2.2	2636	175.73	1252	83.47	1384	92.27	52.50%
		II-2	2.3	2438	162.53	1188	79.20	1250	83.33	51.27%
		II-3	2.0	2248	149.87	1110	74.00	1138	75.87	50.62%
		II-4	1.8	1982	132.13	972	64.80	1010	67.33	50.96%
	III级	III-1	2.2	1678	111.87	912	60.80	766	51.07	45.65%
		III-2	2	1540	102.67	845	56.33	695	46.33	45.13%
		III-3	1.8	1365	91.00	746	49.73	619	41.27	45.35%
	IV级	IV-1	1.8	1300	86.67	715	47.67	585	39.00	45.00%
		IV-2	1.6	1147	76.47	608	40.53	539	35.93	46.99%
IV-3		1.5	1026	68.40	555	37.00	471	31.40	45.91%	

表4 风平镇集镇规划区存量国有划拨用地补交土地出让金标准结果表

定级类型	土地级别	标准片区	设定容积率	出让地价		划拨地价		补缴地价		补缴比例%
				元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	
商服用地定级	I级	I-1	2	1750	116.67	960	64.00	790	52.67	45.14%
		I-2	1.8	1553	103.53	825	55.00	728	48.53	46.88%
	II级	II-1	1.8	1420	94.67	780	52.00	640	42.67	45.07%
		II-2	1.6	1305	87.00	728	48.53	577	38.47	44.21%
		II-3	1.5	1105	73.67	606	40.40	499	33.27	45.16%
住宅用地定级	I级	I-1	2	1600	106.67	860	57.33	740	49.33	46.25%
		I-2	1.8	1484	98.93	800	53.33	684	45.60	46.09%
	II级	II-1	2	1220	81.33	665	44.33	555	37.00	45.49%
		II-2	1.8	1067	71.13	558	37.20	509	33.93	47.70%
		II-3	1.7	946	63.07	505	33.67	441	29.40	46.62%

## 二、芒市城市规划区及风平镇集镇规划区存量国有划拨用地补交土地出让金标准成果的说明

### 1. 技术依据及任务

#### (1) 法律、文件依据

- ①《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过，2020年1月1日实施）
- ②《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）
- ③《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）
- ④《中华人民共和国民法典》（第13届主席令第45号，2020年）
- ⑤、《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）；
- ⑥自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知（自然资办函〔2019〕922号）
- ⑦国家、省有关法规和政策

#### (2) 技术及其他依据

- ①中华人民共和国国家标准 GB/T 18507-2014《城镇土地分等定级规程》
- ②中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》
- ③《自然资源分等定级通则》（TDT1060-2021）；
- ④《自然资源价格评估通则》（TDT1061-2021）。
- ⑤国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）
- ⑥中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017,2017年11月01日）

- ⑦ 《2020年芒市城市规划区、风平镇集镇规划区土地定级与及基准地价更新测算报告》
- ⑧ 《芒市城市总体规划（2017-2035）》
- ⑨ 《芒市环城南路控制性详细规划成果》
- ⑩ 《芒市三棵树片区控制性详细规划成果》
- ⑪ 《芒市傣族古镇控制性详细规划成果》
- ⑫ 《芒市国际中学片区控制性详细规划成果》
- ⑬ 《芒市火车站片区控制性详细规划成果》
- ⑭ 业调查及资料收集的相关成果

### （3）估价任务

参考《城镇土地估价规程》对存量国有划拨用地补交出让金估价工作的要求，同时根据原国土资源部（现为“自然资源部”）办公厅关于印发《国有土地建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号）以及自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知（自然资办函〔2019〕922号）规定，划拨土地办理出让手续补缴地价款，应评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果；当地对划拨土地使用权补办出让手续应缴土地收益有明确规定的，应与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，合理确定应缴土地收益。结合芒市城市规划区及风平镇集镇规划区的实际情况，本次课题的任务是：

1. 测算并确定出芒市及风平镇不同片区商住地类型的市场价、划拨价；
2. 利用各个标准片区的市场地价与划拨地价的差额及分摊后的土

地面积，测算各标准片区划拨转出让需补交的土地使用权出让金；

3. 制定出不同片区各用地类型的宗地地价修正系数表；

4. 提出一套较完整的成果应用方案。

## 2、项目组织和开展情况

为贯彻落实自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知（自然资办函〔2019〕922号）、国土资源部关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号）及市政府等相关文件要求，满足芒市土地管理工作需求，完善存量国有划拨用地补交出让金评估体系。

通过调研发现，芒市城市规划区及风平镇集镇规划区现行划拨补交出让金均执行“一宗一评估”土地使用权补办出让手续的单宗地评估形式，导致工作效率低下，工作程序繁琐，为提高补交出让金工作效率，及时准确高效的核算所需补交的土地出让金，现需制定芒市及风平镇存量国有划拨用地补交土地出让金标准。

该项工作对象主要为芒市城市规划区及风平镇集镇规划区符合条件的政府统建经济适用住房、非政府统建经济适用住房（主要包括企业自建经济适用住房、集资建房、合作建房、解危解困房、安居房等划拨住宅用地住房）以及少量划拨条件下的营业用地，本次评估存量国有划拨用地补交土地出让金标准是为芒市城市规划区及风平镇集镇规划区统一办理划拨土地使用权补办出让手续（包括不同用途之间的调整）提供土地使用权价值参考。

芒市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2022年3月组成课题组，开展了芒市城市规划区及风平镇集镇规划区存量国有划拨用地补交土地出让金标准制定工作。课题组自

2022年3月下旬开始，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，芒市城市规划区及风平镇集镇规划区存量国有划拨用地补交土地出让金标准初步成果于2022年5月提交芒市自然资源局进行审查，经多次征询自然资源局修改完善后形成本次的测算成果。

### **3、技术路线**

该项工作主要分为三步：首先，在现行基准地价体系成果基础上，根据土地利用条件、经济区位条件等因素对芒市城市规划区及风平镇集镇规划区划分不同片区；然后，分别测算各片区划拨地价和市场地价（用途包括商服用地、住宅用地）；最后，利用市场地价与划拨地价的差额及分摊后的土地面积，测算划拨转出让（包括不同用途之间的调整）需补交的土地使用权出让金。

#### **(1) 土地片区划分技术路线**

参照《城镇土地分等定级规程》要求，确定本次土地片区评定工作中，采用“因素分值和级差收益测算（市场价格定级方法）”的技术路线对现有基准地价级别进一步细分出不同片区。

#### **(2) 土地估价技术路线**

参照《城镇土地估价规程》要求，土地估价技术分为宗地地价评估技术和区域地价评估技术。本次片区地价属于区域地价评估范畴，区域地价评估以特定区域为对象，利用宗地评估方法和统计学方法，在对大量宗地地价样点统计分析处理的基础上，评估判定待估区域土地的平均市场价值。本次土地估价主要技术方包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、级差收益测算确定法等。

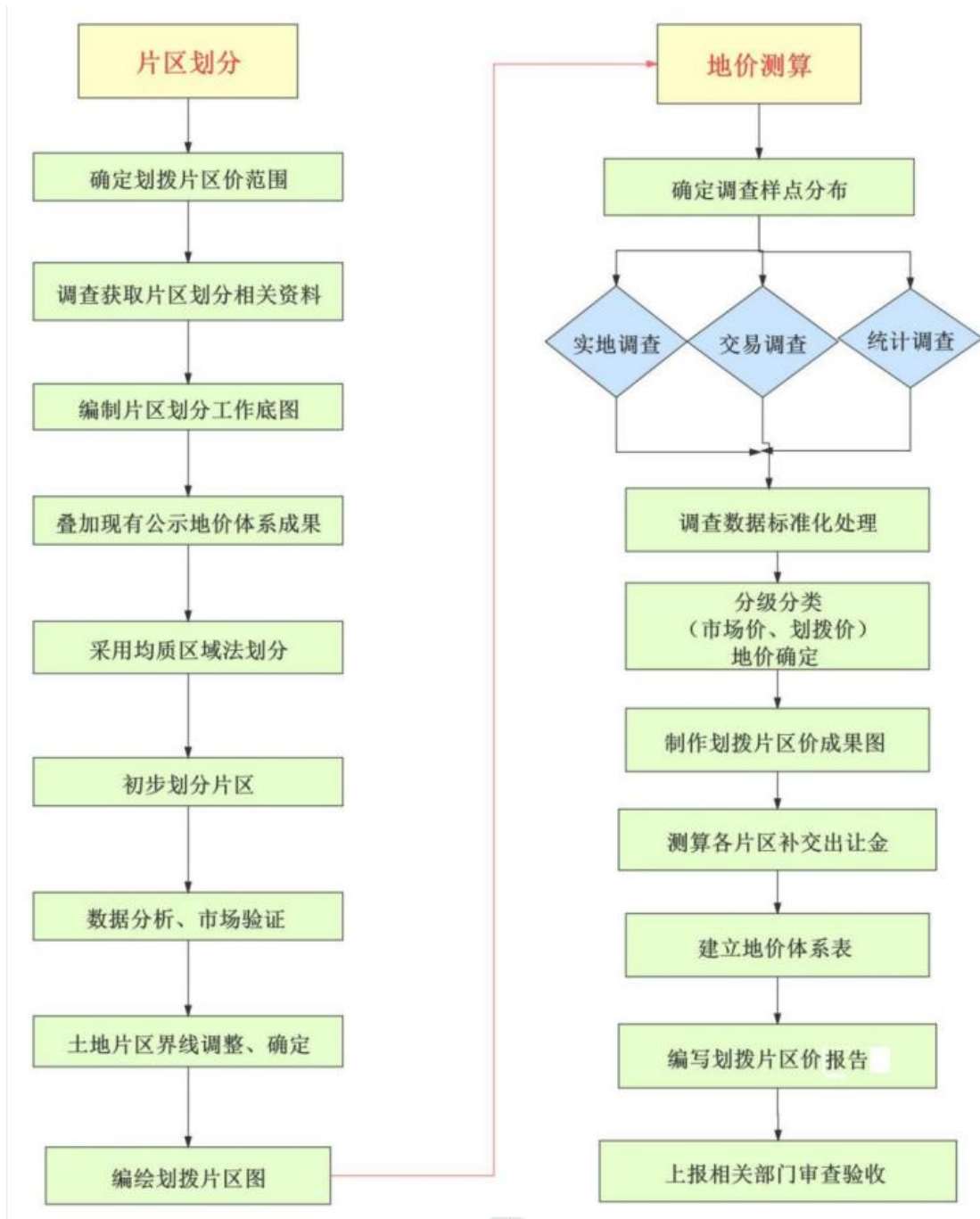
#### **(3) 补交土地出让金标准确定**

利用各个标准片区的市场地价与划拨地价的差额及分摊后的土

地面积，测算各标准片区划拨转出让需补交的土地使用权出让金。

在具体测算过程中做到运算的规范化，并采用微机技术，应用自行编制的“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。

存量国有划拨用地补交土地出让金标准项目工作程序框图



## 4、外业调查介绍

本次外业调查土地片区划分部分收集了自然资源部门、教育体育部门、统计部门、卫生健康部门、文化和旅游部门等部门相关资料；土地估价部分收集了芒市内近三年划拨转出让补交土地出让金案例台账资料、芒市的铺面出租资料(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)、近期拆迁案例各项成本以及近三年的房屋买卖资料、商品房出售(商品房、二手房)、近几年房地产市场状况资料、二手房交易情况等资料。

## 5、内业测算流程

### (1)工作底图及范围的确定

本次芒市城市规划区及风平镇集镇规划区存量国有划拨用地补交出让金标准制定工作是以最新卫星影像图作为本次更新测算的工作底图。以现行基准地价定级范围作为本次评估工作范围，最终确定芒市城市规划区存量国有划拨用地补交出让金标准制定工作的定级范围为：北至磨石沟、双鹿物流园，南至环城南路、拉赛新寨、户允等区域，西至拉院、芒赛、芒掌、芒市河等区域，东至勐焕大金塔、芒晃、傣族古镇等区域，确定整个评估范围面积达40.98平方公里。

风平镇集镇规划区存量国有划拨用地补交出让金标准制定工作的定级范围为：北至芒市河等周边区域，东至后谷庄园等周边区域，南至风平幼儿园等周边区域；西至项允等周边区域。确定整个评估范围面积达5.08平方公里。

### (2)地价定义

①估价时点：2022年3月31日

②还原利率

**芒市城市规划区：**

商服用地：0.065；住宅用地：0.060

**风平镇还原利率：**

商服用地：0.055；住宅用地：0.050

### **③法定最高使用年期**

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和转让暂行条例》（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：

出让：

商服用地使用权最高出让年期：40年

住宅用地使用权最高出让年期：70年

划拨：

划拨用地无年期限制

### **④土地开发程度**

**芒市城市规划区：**

商服、住宅用地：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级区域为“三通”（通电、通讯、通路）。

**风平镇：**

商服、住宅用地：I级区域“五通一平”（通供水，通排水，通电，通讯，通路，宗地内场平）；II级区域“三通一平”（通电，通讯，通路，宗地内场平）；III级区域“三通”（通电、通讯、通路）。

### ⑤容积率

根据《芒市城市总体规划（2017-2035）》土地使用强度分区控制，对商服、住宅用地容积率控制指标分别作出的规定进行综合分析。由于本次规划所处阶段的限制，对本次工作范围内的用地开发强度的控制以引导为主，因此，同时结合《芒市环城南路控制性详细规划成果》、《芒市三棵树片区控制性详细规划成果》、《芒市傣族古镇控制性详细规划成果》、《芒市国际中学片区控制性详细规划成果》、《芒市火车站片区控制性详细规划成果》等各片区的控制性详细规划成果中容积率控制要求，因此确定本次工作范围内各片区用地设定平均容积率如下表所示：

表 5 芒市城市规划区容积率设定一览表

土地级别	标准片区	商服用地容积率	住宅用地容积率
I 级	I-1	1.9	2.2
	I-2	1.7	2.0
	I-3	1.8	2.0
	I-4	1.8	1.9
II 级	II-1	2.2	2.2
	II-2	2.0	2.3
	II-3	2.0	2.0
	II-4	1.8	1.8
III 级	III-1	1.8	2.2
	III-2	1.8	2.0
	III-3	1.6	1.8
IV 级	IV-1	1.8	1.8
	IV-2	1.6	1.6
	IV-3	1.5	1.5

表 6 风平镇集镇规划区容积率设定一览表

土地级别	标准片区	商服用地容积率	住宅用地容积率
I 级	I-1	2.0	2.0
	I-2	1.8	1.8
II 级	II-1	1.8	2.0
	II-2	1.6	1.8
	II-3	1.5	1.7

### (3) 土地片区划分

标准片区划分采用“均质地域法”，以所收集的芒市城市规划区、

风平镇集镇规划区现状资料为基础，参考城镇总体规划，将整个评估范围在现有基准地价成果体系土地级别的基础上进一步细分，在不打破原有土地级别的基础上，划分为各类土地条件接近的细分均质区域。具体根据《城镇土地分等定级规程》4.2.2条规定，“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、住宅用地定级、工业用地定级等”。“城区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”。

根据芒市城市规划区实际情况及有关部门要求，在此次更新中，我们对其进行了分类定级。在现行基准地价土地级别基础上划定的均质区域，土地条件、土地利用状况等特征基本相似、地价水平基本接近的空间闭合区域。其中，土地条件包括土地的位置、面积、形状、宽度、深度、临街状况、地形、地势等；土地利用状况包括土地的用途、开发程度、建筑密度、建筑容积率及地上地下主要建构物的用途、建筑结构、建筑成新度等。

本次芒市均质地域划分商服、住宅用地定级因素主要包括：繁华程度、交通条件、基本设施、环境条件、人口因素、规划因素等六个方面。各类定级因素每一方面又包括若干因素，这些因素是在城市自然条件的基础上，经过人类长期作用而逐步形成的。因此，不同的城镇其经济、社会、自然状况是不同的，影响城镇土地质量的因素也是有差异的。要恰当地选择出影响某一城镇土地质量的因素，就必须对该城镇的经济、社会、自然条件现状进行深入的分析，本着“主导性、

差异性、可取性”的因素选取原则认真筛选。

综合以上分析，再根据“主导性、差异性、可取性”的原则，我们选择以下因素作为芒市城市规划区土地定级的因素：

商服、住宅用地定级：6个基本因素：繁华程度、交通条件、基本设施、环境条件、人口因素、规划因素；11个派生因素：商服繁华程度、道路通达度、公交便捷度、对外交通便利度、基础设施完善度、公用设施完备度、绿地覆盖度、景观质量优劣度、环境质量优劣度、人口密度、城市规划；15个基本因子：商服中心、道路类型、公交站点、客运站（客运）、供水设施、排水设施、文化教育设施、医疗卫生设施、农贸市场、文体体育设施、绿地覆盖率、自然景观、噪声污染、常住人口、用地发展方向。

我们最终采用德尔菲法确定因素因子各类区权重值，德尔菲法是客观地综合多数专家经验和主观判断的技巧，将定性分析与定量分析的因素进行量化的一种决策分析方法。通过对以上因素进行各类区打分，详见下表：

表7 芒市城市规划区存量国有划拨用地补交土地出让金(住宅用地)标准片区因素权重值赋值表

因素类别	基本因素	基本因子	权重值	级别评分													
				I-1	I-2	I-3	I-4	II-1	II-2	II-3	II-4	III-1	III-2	III-3	IV-1	IV-2	IV-3
繁华程度	商服繁华程度	商服中心	0.13	30	28	22	20	32	29	22	17	40	30	30	40	35	25
交通条件	道路通达度	道路类型	0.08	33	26	22	19	33	27	21	19	38	35	27	38	33	29
	公交便捷度	公交站点	0.06	30	27	24	19	30	26	24	20	42	34	24	39	32	29
	对外交通便利度	客运站(客运)	0.07	28	25	24	23	30	25	24	21	38	32	30	36	33	31
基本设施	基础设施完善度	供水设施	0.08	32	30	28	10	28	26	23	23	35	33	32	37	31	32
		排水设施	0.08	35	25	24	16	33	27	20	20	38	35	27	40	30	30
	公用设施完备度	文化教育设施(包括中学、小学、幼儿园等)	0.07	32	24	22	22	35	25	22	18	39	32	29	42	32	26
		医疗卫生设施	0.07	25	25	24	26	28	25	23	24	40	32	28	40	33	27
		农贸市场	0.06	24	20	19	37	30	27	24	19	40	30	30	41	34	25
	文娱体育设施(包含影剧设施、体育设施、文化设施、公园)	0.06	30	27	22	21	28	27	24	21	41	32	27	40	35	25	
环境条件	绿地覆盖度	绿地覆盖率	0.05	32	27	25	16	30	22	24	24	42	32	26	39	36	25
	景观质量优劣度	自然景观	0.05	32	25	26	17	31	28	26	15	38	33	29	38	37	25
	环境质量优劣度	噪声污染	0.05	32	25	26	17	32	27	22	19	39	30	31	37	38	25
人口因素	人口密度	常住人口	0.05	32	25	24	19	29	23	25	23	36	30	34	38	32	30
规划因素	城市规划	住宅发展方向	0.04	34	23	32	11	28	29	24	19	34	30	36	39	33	28
加权平均值			1	<b>30.65</b>	<b>25.76</b>	<b>23.91</b>	<b>19.68</b>	<b>30.69</b>	<b>26.38</b>	<b>22.94</b>	<b>19.99</b>	<b>38.76</b>	<b>32.07</b>	<b>29.17</b>	<b>39.02</b>	<b>33.46</b>	<b>27.52</b>

表8 芒市城市规划区存量国有划拨用地补交土地出让金(商服用地)标准片区因素权重值赋值表

因素类别	基本因素	基本因子	权重值	级别评分													
				I-1	I-2	I-3	I-4	II-1	II-2	II-3	II-4	III-1	III-2	III-3	IV-1	IV-2	IV-3
繁华程度	商服繁华程度	商服中心	0.15	32	28	23	17	32	29	22	17	40	30	30	40	35	25
交通条件	道路通达度	道路类型	0.07	33	28	23	16	33	29	21	17	38	35	27	38	33	29
	公交便捷度	公交站点	0.06	35	27	24	14	30	26	24	20	42	34	24	39	32	29
	对外交通便利度	客运站(客运)	0.07	27	28	25	20	30	25	24	21	38	32	30	36	33	31
基本设施	基础设施完善度	供水设施	0.08	33	31	24	12	28	26	23	23	35	33	32	37	31	32
		排水设施	0.08	23	19	18	40	33	27	20	20	38	35	27	40	30	30
	公用设施完备度	文化教育设施(包括中学、小学、幼儿园等)	0.06	26	24	22	28	24	27	22	27	40	32	28	41	30	29
		医疗卫生设施	0.06	23	19	20	38	28	25	23	24	39	32	29	39	33	28
		农贸市场	0.06	24	20	19	37	30	27	24	19	38	30	32	41	34	25
		文体体育设施(包含影剧设施、体育设施、文化设施、公园)	0.07	28	27	24	21	30	28	24	18	41	32	27	40	31	29
环境条件	绿地覆盖度	绿地覆盖率	0.04	32	25	25	18	30	22	24	24	42	32	26	39	36	25
	景观质量优劣度	自然景观	0.05	32	28	25	15	29	26	26	19	39	33	28	38	37	25
	环境质量优劣度	噪声污染	0.05	29	27	25	19	32	27	22	19	39	30	31	37	38	25
人口因素	人口密度	流动人口	0.06	26	25	24	22	29	24	25	22	36	30	34	38	32	30
规划因素	城市规划	商服发展方向	0.04	30	27	26	17	30	25	24	21	34	30	36	39	33	28
加权平均值			1	<b>28.97</b>	<b>25.62</b>	<b>22.89</b>	<b>22.37</b>	<b>30.02</b>	<b>26.53</b>	<b>22.94</b>	<b>20.51</b>	<b>38.69</b>	<b>32.07</b>	<b>29.24</b>	<b>38.88</b>	<b>33.08</b>	<b>28.04</b>

#### (4) 片区地价评估

存量国有划拨用地补交土地出让金标准制定项目的评估测算根据建设用地的特点和项目需求，主要考虑测算商服、住宅用地的市场价格、划拨价格。

##### 4.1 市场价格：

商服用地：主要采用收益还原法、市场比较法两种方法，利用房屋出租资料和出让资料，求出商服用地正常市场地价。

住宅用地：主要采用假设开发法、市场比较法两种方法，利用新开发商品房楼盘资料以及土地使用权出让样点资料，测算住宅用地正常市场地价。

##### 4.2 划拨价格：

针对不同区域用地性质及现有资料情况，采用收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法等多种方法，求出划拨用地地价；

##### 4.3 划拨价格测算方法

现有市场价格测算方法较为成熟，案例也较为充足，能够满足现行市场地价的测算数理统计要求，划拨地价可根据不同区位，采用多种评估方法对其进行测算并利用辅助性资料进行验证。下面主要介绍划拨价格测算方法：

###### 4.3.1. 成本逼近法

采用成本逼近法评估划拨地价，应选用客观的土地取得及开发成本数据，包括土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润等分项。

合理确定土地取得费。结合估价对象所处区位及周边区域用地结构，分析在估价期日模拟获取估价对象类似用地可能采用的土地取得方式，测算相应土地取得费。估价对象位于城市建成区外或远郊区域的，以估价对象周边区域平均征收补偿安置费用作为土地取得费。估

价对象位于城市建成区内的，可合理选择估价对象周边区域或类似地区的土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，经期日、区位等修正后，算术平均确定估价对象土地取得费。

#### **4.3.2. 市场比较法**

运用市场比较法时，应选择与估价对象同类型的比较实例。比较实例主要来源于政府实际划拨供地案例，选择实例时可不考虑供后实际用途。

原则上应在同一供需圈内或类似地区收集不少于三个实例。同一供需圈内可比实例不足时，可适当扩大供需圈范围直至满足条件。原则上应采用三年以内的实例，三年内可选实例不足时，可将选择年限适当扩大直至满足条件，评估时根据市场情况进行期日修正。需要增加比较实例来源时按照先调整范围后调整时间的原则处理。

选择比较实例时应注意因各地供地政策不同造成的价格内涵不同，应保障比较实例能够修正到估价对象同一价格内涵。

#### **4.3.3. 收益还原法**

地方政府对划拨土地收益有处置政策或通过研究测算能够明确收益构成的，可依据《城镇土地估价规程》运用收益还原法。

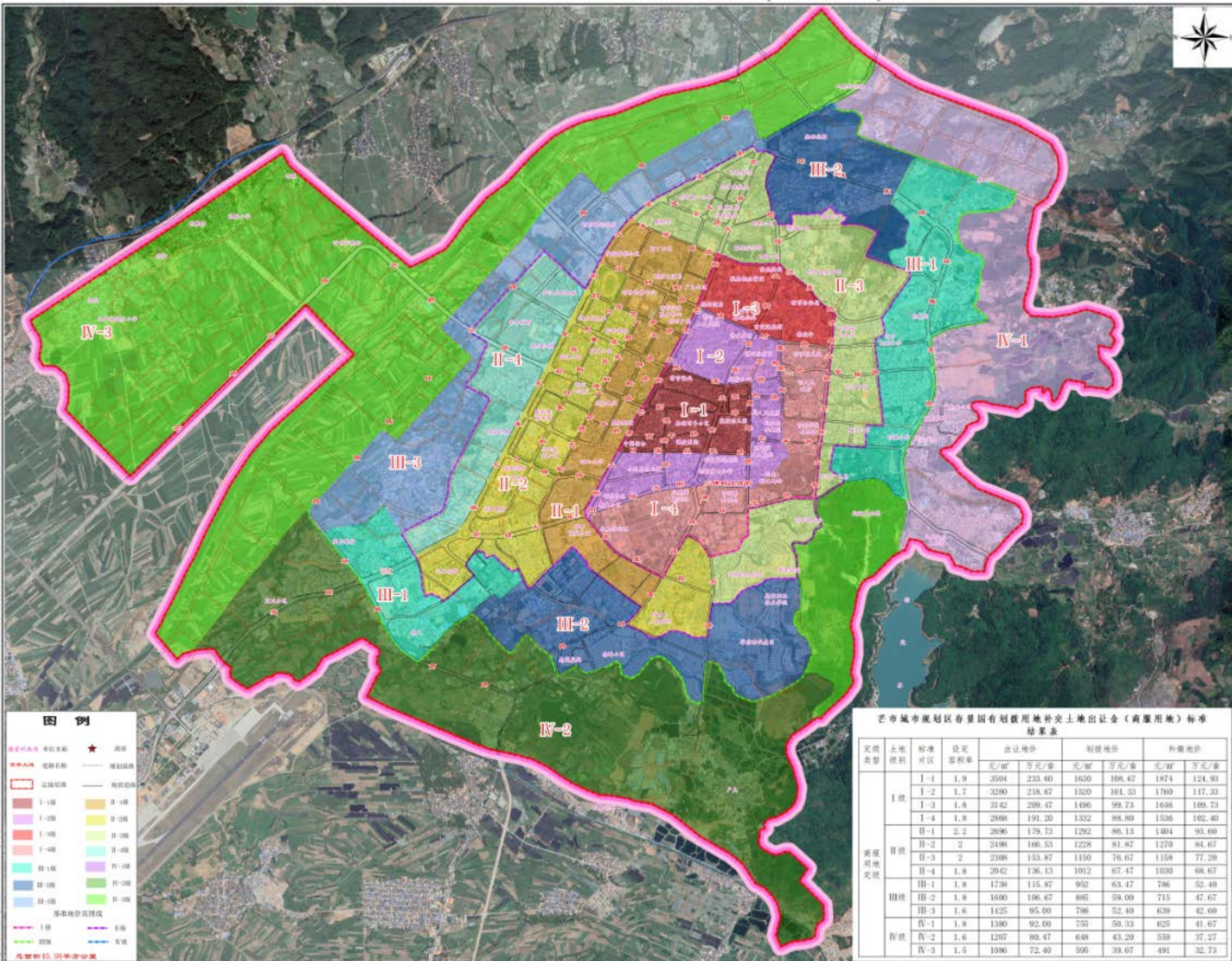
#### **4.3.4. 剩余法**

参照《城镇土地估价规程》剩余法思路衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价，可定义为剩余（增值收益扣减）法。

地方已经公布经科学论证的土地增值收益的，可用出让土地使用权价格直接扣减相对应的土地增值收益。对未公布土地增值收益的地区，估价机构可在满足数理统计要求的前提下，选择案例和技术路线测算土地增值收益。对于仅在地方政府文件或基准地价中规定出让金

缴纳比例的，不宜将其作为经科学论证的土地增值收益，不得直接扣减该比例测算划拨地价。

# 芒市城市规划区存量国有划拨用地补交土地出让金（商服用地）标准成果图



芒市城市规划区存量国有划拨用地补交土地出让金（商服用地）标准成果表

宗地类型	土地级别	标准片区	设定容积率	出让地价		划拨地价		补缴地价	
				元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩
商服用地	I级	I-1	1.9	3504	233.60	1630	106.67	1874	124.93
		I-2	1.7	3280	218.67	1520	101.33	1760	117.33
		I-3	1.8	3142	209.47	1496	99.73	1646	109.73
		I-4	1.8	2868	191.20	1332	88.80	1536	102.40
商服用地	II级	II-1	2.2	2696	179.73	1292	86.13	1404	93.60
		II-2	2	2498	166.53	1228	81.87	1270	84.67
		II-3	2	2308	153.87	1150	76.67	1158	77.20
		II-4	1.8	2042	136.13	1012	67.47	1030	68.67
商服用地	III级	III-1	1.8	1738	115.87	952	63.47	786	52.40
		III-2	1.8	1600	106.67	886	59.00	715	47.67
		III-3	1.6	1425	95.00	786	52.40	639	42.60
商服用地	IV级	IV-1	1.8	1380	92.00	755	50.33	625	41.67
		IV-2	1.6	1207	80.47	648	43.20	559	37.27
		IV-3	1.5	1096	72.40	595	39.67	491	32.73

芒市自然资源局

2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

1:15000

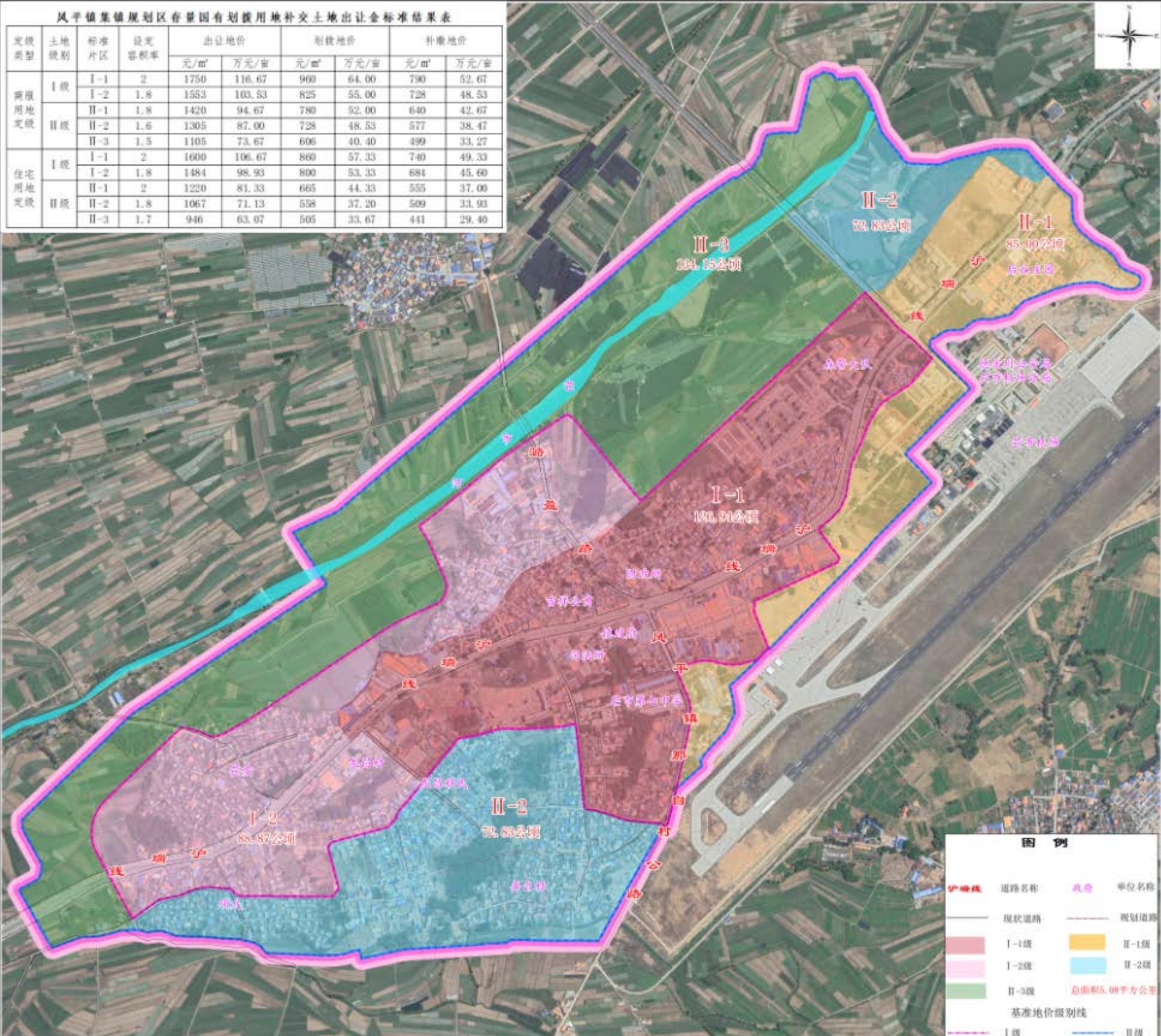
云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司 编制  
二〇二二年七月



# 芒市风平镇集镇规划区存量国有划拨用地补交土地出让金标准成果图

风平镇集镇规划区存量国有划拨用地补交土地出让金标准结果表

定级类型	土地级别	标准片区	设定容积率	出让地价		划拨地价		补缴地价	
				元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩
商服用地定级	I级	I-1	2	1750	116.67	900	64.00	790	52.67
		I-2	1.8	1553	103.53	825	55.00	728	48.53
	II级	II-1	1.8	1420	94.67	780	52.00	640	42.67
		II-2	1.6	1305	87.00	728	48.53	577	38.47
住宅用地定级	I级	I-1	2	1600	106.67	860	57.33	740	49.33
		I-2	1.8	1484	98.93	800	53.33	684	45.60
		II-1	2	1220	81.33	665	44.33	555	37.00
	II级	II-2	1.8	1067	71.13	558	37.20	509	33.93
		II-3	1.7	946	63.07	505	33.67	441	29.40



芒市自然资源局