

备案号：5301926BA0227

查询码：B241E560



土地估价报告

项 目 名 称：双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局因办理土地使用权拍卖出让手续为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据涉及之临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会双江自治县 2026-003 号地块工业用地国有建设用地使用权市场价格评估

受托估价单位：昆明清风房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：昆明清风地评报（2026）（估）字第 0221 号

提交估价报告日期：2026 年 8 月 10 日

估价报告备案日期：2026 年 8 月 10 日

土地估价报告

项目名称：双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局因办理土地使用权拍卖出让手续为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据涉及之临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会双江自治县 2026-003 号地块工业用地国有建设用地使用权市场价格评估
(双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县)

受托估价单位：昆明清风房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：昆明清风地评报（2026）（估）字第 0221 号

电子备案号：5301926BA0227

提交估价报告日期：2026 年 8 月 10 日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局因办理土地使用权拍卖出让手续为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据涉及之临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会双江自治县2026-003号地块工业用地国有建设用地使用权市场价格评估。

二、委托估价方

委托方：双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局

联系地址：允景路 1167 号

联系电话：13578449684

三、受托估价方

单位名称：昆明清风房地产土地资产评估有限公司

单位地址：云南省昆明市盘龙区水岸路 69 号金辰办事处盘江苑二期南侧幼儿园 B 幢 2-3 层

估价机构资质级别：土地评估备案资质

成立日期：2018 年 01 月 09 日

机构备案编号：2020530095

法人代表：冯傲

联系电话：0871-63121180

四、估价目的

根据《土地估价委托合同》，待估宗地因办理国有建设用地使用权拍卖出让手续，现需对位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会双江自治县 2026-003 号地块工业用地国有建设用地使用权市场价格

评估。根据《临沧市人民政府关于双江自治县 2025 年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15 号）、《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026 年（双江县）第 18 号），估价对象为新增国有建设用地，估价对象规划用途为工业用地，根据《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自 2020 年 1 月 1 日起实施）、《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》（国务院令第 55 号）、《国土资源部办公厅关于印发<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）等法律法规、行业规范的要求，特委托昆明清风房地产土地资产评估有限公司评估该宗国有建设用地使用权市场价格，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据。

五、估价期日

二〇二六年七月二十四日，根据本次估价目的，以现场勘查日期为估价期日。

六、估价日期

本次评估根据委托方评估目的和委托事项，估价日期为二〇二六年七月二十四日至二〇二六年八月十日。

七、地价定义

（一）价格内涵

本次估价对象为位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会双江自治县 2026-003 号地块，估价目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《国土资源部办公厅关于印发<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）和《临沧市人民政府关于双江自治县 2025 年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15 号）、《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026 年（双江县）第

18 号）、“界址点坐标成果表”“双江自治县 2026-003 号地块供地宗地图”，对本次评估的地价内涵进行以下设定。

（1）关于土地用途设定：根据委托方提供的《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026 年（双江县）第 18 号），规划用途为工业用地，本次估价根据批准用途结合《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中用途设定要求及《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234 号，2023 年 11 月 22 日）进行用途设定，此次估价设定土地用途为工业用地。

（2）关于开发程度设定：至估价期日，估价对象实际开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地红线内场地平整。故本次土地开发程度设定为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地红线内场地平整。

（3）关于土地权利类型设定：根据《临沧市人民政府关于双江自治县 2025 年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15 号），待估宗地的土地所有权为国家所有，待估宗地为拟出让的国有建设用地，此次估价设定估价对象土地使用权类型为出让。

（4）关于土地使用年期的设定：估价对象设定用途为工业用地。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：工业用地土地使用权出让最高年限为 50 年；结合本次估价目的和工业用地法定最高出让年限，确定本次待估宗地土地使用权年限为 50 年。

（5）关于容积率的设定：根据《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026 年（双江县）第 18 号）之相关内容， $1.0 \leq \text{容积率} \leq 1.5$ 。根据最有效利用原则，设定容积率为 1.5。

（6）关于宗地面积的确定：根据委托方提供的“双江自治县 2026-003 号地块供地宗地图”之相关内容，土地面积为 242 平方米（折合约 0.3630 亩），故此次估价确定待估对象土地面积为 242 平方米（折合约 0.3630 亩）。

(7) 关于权利限制的设定：至估价期日，估价对象为拟出让的新增国有建设用地，估价对象权属无争议，未发现抵押权、担保权、地役权、租赁权等其他权利，本次评估设定估价对象无特殊权利限制。

(8) 价格类型：根据估价目的，此处设定评估价格类型为公开市场条件下的出让国有建设用地使用权市场价格。

(二) 地价定义

本次估价所评估的价格为委估宗地在估价期日 2026 年 7 月 24 日，设定土地开发程度为宗地红线外达到“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地红线内场地平整，设定土地用途为工业用地，设定容积率为 1.5，土地使用年限设定为 50 年，待估宗地土地使用权面积为 242 平方米（折合约 0.3630 亩），并符合设定条件下公开市场条件下的出让国有建设用地使用权市场价格，以人民币为计价单位。

八、估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《国土资源部办公厅关于印发<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），我们本着公平、公正、公开的原则，在分析现有资料的基础上，按照土地估价程序，采用科学的方法对估价对象进行了评估。经过细致地测算，评估出估价对象在 2026 年 7 月 24 日的出让国有建设用地使用权价格，结果如下：

估价结果表

设定土地用途	土地使用权面积 (平方米)	土地使用年限	评估单价		楼面地价 (元/平方米)	评估总地价 (万元)
			元/平方米	万元/亩		
工业用地	242	50 年	315	21.0000	210	7.6230
评估总价人民币大写：柒万陆仟贰佰叁拾元整						

货币种类：人民币详见土地估价结果一览表。

九、土地估价师签字

我们本着公平、公正、公开的原则，在分析现有资料的基础上，采用科学的方法对估价对象进行了评估。经过测算，最终确定估价对象于2026年7月24日的出让国有建设用地使用权价格如下：

估价对象用地面积：242平方米（折合约0.3630亩），单位面积地价：315元/平方米，楼面地价：210元/平方米，总地价人民币7.6230万元（大写人民币：柒万陆仟贰佰叁拾元整）。（详见下述“土地估价结果一览表”）

估价师姓名

估价师证书号

签字（盖章）

陈月燕

2019530011



廖智斐

2019530036



十、土地估价机构：昆明清风房地产土地资产评估有限公司

估价机构法定代表人签字：



冯傲

2026年8月10日

土地估价结果一览表

估价机构：昆明清风房地产土地资产评估有限公司

估价目的：为出让方通过集体决策确定土地出让底价

估价期日：2026年7月24日

估价报告编号：昆明清风地评报（2026）（估）字第0221号

设定的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	地块编号	宗地名称	国有土地使用证号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	基准地价级别/价格（元/平方米）	土地使用年限（年）	土地使用面积（平方米）	单位面积地价		楼面地价（元/平方米）	总地价（万元）
				证载（或批准）用途	实际用途	设定用途	规划	实际	设定						元/平方米	万元/亩		
—	双江县2026-003号地块	临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会双江自治县2026-003号地块	—	工业用地	—	工业用地	1.0≤容积率≤1.5	—	1.5	宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、供水）及宗地红线内场地平整。	宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、供水）及宗地红线内场地平整。	级别外，参照勐库镇工矿仓储用地基准地价Ⅲ级（末级）为198元/平方米	50	242	315	21.0000	210	7.6230
评估总价大写：柒万陆仟贰佰叁拾元整																		

- 一、上述土地估价结果的限定条件：
- 1、土地权利限制：至估价期日估价对象未设定他项权利。
 - 2、基础设施条件：待估宗地实际开发程度为基础设施市政达到宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、供水）及宗地红线内场地平整。
 - 3、规划限制条件：1.0≤容积率≤1.5，绿地率≤20%，建筑高度≤24米，40%≤建筑系数≤60%，详见《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年（双江县）第18号）之相关内容；
 - 4、影响土地价格的其他限定条件：本估价结果是估价对象在估价期日当地土地及房地产市场状况和当时国家宏观政策环境下做出的，如估价报告出具后相关土地及房地产市场发生重大变化，国家宏观政策做出大的调整，则应重新进行评估。
- 二、其他需要说明的事项：本评估报告估价结果自提交报告之日起一年内有效；
- 本评估报告土地面积以“双江自治县2026-003号地块供地宗地图”为准，即242平方米（折合约0.3630亩）；
- 本评估报告估价目的为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供市场价值参考依据。

土地估价机构：昆明清风房地产土地资产评估有限公司



十一、底价决策建议

1、与区域基准地价水平的对比

根据《云南省人民政府印发关于进一步加强土地出让管理规定和进一步加强矿产资源开发管理规定的通知》（云政发〔2015〕58号）文件精神，自2015年8月18日起，严禁低于基准地价确定出让底价。委估宗地位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会，根据2022年11月30日公布实施的估价期日为2022年1月1日的《勐库镇集镇规划区土地定级与基准地价更新测算工作报告》成果，待估宗地位于勐库镇工矿仓储用地基准地价外，参照勐库镇工矿仓储用地基准地价Ⅲ级（末级）为198元/平方米。本次评估出让价格315元/平方米，高于Ⅲ级（末级）基准地价。

2、区域条件及土地市场分析

待估对象位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会，所在区域路网一般密集，道路一般通达。土地利用类型以住宅和工业用地为主，区域环境污染小，属于产业联系一般紧密区，综合分析，宗地自身状况对工业用地的发展提供了支撑条件。本次测算的土地出让底价符合当地发展及当地土地市场水平。

经调查，参考双江自治县近几年工业用地招拍挂供地案例，本次评估待估地块出让价格为315元/平方米，根据分析当地出让价格的交易市场情况结合估价对象实际情况，本次评估价格符合双江自治县近3年的工业用地交易市场情况。

3、估价结果分析

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《国土资源部办公厅关于印发〈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），本报告选取了市场比较法和成本逼近法两种适宜的评估方法，经分析测算，两种方法测算结果从不同的侧面反映了估价对象的地价水平，测算结果差异不大，市场比较法测算结果能充分体现出让评估规范要求的公开市场原则，可信度较高；成本逼近法（划拨土地）是以土地取得费、土地开发所

耗费各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金来确定土地价格、测算结果能够较为客观的反映不同区域、不同地段的土地价值，具有一定的可信度，本次估价结果采用两种方法测算结果的算术平均值确定为315元/平方米，该结果客观合理，符合区域土地市场实际。

4、底价决策建议

此次估价目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据，根据《国土资源部办公厅关于印发<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《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），建议以本次估价结果作为待估宗地土地出让底价的参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定土地出让底价。

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方：双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局

联系地址：允景路1167号

联系电话：13578449684

二、估价对象

估价对象位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会，评估宗地现状土地实际开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、供水）及宗地红线内场地平整；根据委托方提供的《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年（双江县）第18号）及“双江自治县2026-003号地块供地宗地图”，土地用途为工业用地，待估宗地土地面积为242平方米，规划用地性质为工业用地， $1.0 \leq \text{容积率} \leq 1.5$ ，绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米， $40\% \leq \text{建筑系数} \leq 60\%$ ，结合本次评估目的和委托方要求，本次评估设定待估宗地使用年期为50年。

本评估报告为办理拍卖出让手续评估该宗地的国有建设用地使用权市场价格。

三、估价对象描述

（一）土地登记状况

根据《中华人民共和国土地管理法》、“不动产登记暂行条例”等文件要求及该项目的具体情况，结合分析委托方提供的《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年（双江县）第18号）、“双江自治县2026-003号地块供地宗地图”“界址点坐标成果表”《临沧市人民政府关于双江自治县2025年度第九

批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15号）等相关材料，在对进入评估范围的土地进行清查的基础上，列示土地规划条件如下：

1、土地权属来源：根据《临沧市人民政府关于双江自治县 2025 年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15号），待估宗地产权清晰，来源合法，为新增国有建设用地。

2、地块编号：双江自治县 2026-003 号地块

3、地块位置：临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会

4、规划用地性质：工业用地

5、用地面积：242 平方米

6、空间位置：地上

7、容积率： ≥ 1.0 ， ≤ 1.5

8、绿地率： $\leq 20\%$

9、建筑高度： ≤ 24 米

10、建筑系数： $40\% \leq \text{建筑系数} \leq 60\%$

11、规划条件签发单位：双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局

12、规划条件签发日期：2026 年 07 月 21 日

13、宗地四至：

东至：本宗地界址线止，临林岳峰；

南至：本宗地界址线止，临双江自治县勐库镇人民政府储备土地；

西至：本宗地界址线止，临林勐线；

北至：本宗地界址线止，临双江自治县勐库镇人民政府储备土地。

14、土地级别与基准地价：待估宗地位于勐库镇工矿仓储用地基准地价级别范围外，参照勐库镇工矿仓储用地基准地价Ⅲ级（末级）为 198 元/平方米。

（二）土地权利状况

1、土地所有权和使用权状况：根据《临沧市人民政府关于双江自治县 2025 年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15 号），待估宗地的土地所有权为国家所有，另根据《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026 年（双江县）第 18 号），待估对象的规划用地性质为工业用地，现拟按 50 年年期出让该地块国有土地使用权。

2、土地取得时间、年期：于 2026 年 1 月 28 日由国有农用地及未利用地转用为国有建设用地，至估价期日，待估宗地为待出让土地，土地规划用途为工业用地，法定最高出让年限 50 年。

3、他项权利状况：至估价期日 2026 年 7 月 24 日，委估宗地未设定抵押、地役、租赁等他项权利。

4、相邻关系权利状况

根据估价人员实地查勘、估价对象四至清晰，不存在特殊的相邻关系。

5、实际使用与证载状况

待估宗地为待出让土地，目前为空置，批准用途为工业用地，不存在实际使用与证载不一致的情况。

（三）土地利用状况

1、土地利用现状条件

根据委托方提供的权属相关信息资料及实地查勘情况，至估价期日，待估宗地为待开发的空地，宗地实际开发程度为宗地红线外达到“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地红线内场地平整，宗地现状为空地。土地利用现状如下图：

土地利用现状图



2、土地利用规划条件

该地块已进行了规划，取得了《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年（双江县）第18号），规划签发单位为双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局，签发日期：2026年07月21日，主要规划指标如下：规划用地性质为工业用地，宗地用地面积为242平方米（折合约0.3630亩）， $1.0 \leq \text{容积率} \leq 1.5$ ，绿地率： $\leq 20\%$ ，建筑高度： ≤ 24 米， $40\% \leq \text{建筑系数} \leq 60\%$ 。

根据《临沧市人民政府关于双江自治县2025年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15号），目前状态为拟出让的政府储备土地，不存在闲置情况。

四、地价影响因素分析

（一）一般因素

影响地价的一般因素主要是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济、税收及产业政策和自然因素，包括城市经济发展水平、产业政策、土地利用规划等。影响地价的一般因素较多，本报告仅分析对估价对象地价产生影响的一般因素。

1、地理位置

双江自治县因澜沧江和小黑江交汇于县境东南而得名，位于云南省西南部，距离昆明 711 千米，临沧市 78 千米。地处东经 99°35′~100°09′，北纬 23°11′~23°48′之间。东西最大横距 58 千米，南北最大纵距 64 千米。东与景谷隔江相望，南以澜沧江、小黑江为界河与澜沧县、沧源县相邻，西连耿马，北接临沧。因澜沧江、小黑江相汇于县境东南而得名。县境总面积 2165.03 平方千米。

2、行政区划

双江自治县县域面积 2157 平方公里。现辖 2 个镇、4 个乡、2 个农场。即勐勐镇、勐库镇、沙河乡、大文乡、忙糯乡、邦丙乡、勐库华侨管理区、双江农场管理区。全县常住人口 15.78 万人，县内居住有汉族、拉祜族、佤族、布朗族、傣族、白族、彝族等 23 种少数民族。

3、人口状况

2025 年末，双江自治县常住人口 15.63 万人，较 2024 年末继续小幅减少，人口总量呈稳步下降态势。其中城镇常住人口 6.21 万人，常住人口城镇化率 39.73%，延续逐年提升趋势，城乡结构持续优化。2025 年全县人口自然增长率为-1.92‰，出生率 8.32‰、死亡率 10.24‰，人口自然负增长特征明显。少数民族人口占比稳步提升，2025 年达 47.21%，各主要民族人口占比保持稳定，民族

结构基本平稳。全县流动人口 0.7582 万人，居民人均预期寿命 73.92 岁，民生发展指标保持平稳。

4、自然条件

双江自治县境内属怒江山脉南延部分，横断山脉纵谷区的邦马山系，崇山峻岭，深沟河谷交错，地势起伏较大，地形西北高而东南渐低，由北向西为邦马大雪山主山，又称为四排山；北部向东支为隔界山，延伸为东部马鞍山。在东西两大山脉下有 44 座大山，大山下又散落若干小山，两大山脉之间夹一条南勐河，两大山夹一河，两小山界一溪。平面地貌似桑叶，因陆地的强烈抬升运动和流水侵蚀的切割作用，地面破碎，高差悬殊，形成山地起伏，谷地相间的中山地貌。全县有侵蚀构造地貌型、构造剥蚀地貌型、侵蚀堆积地貌型、熔岩地貌型四大地貌形态，最高海拔为邦马大雪山主峰顶 3234 米，最低海拔点为县城东南澜沧江与小黑江交汇处 670 米，相对高差达 2564 米。

双江自治县地形复杂，气温垂直变化大而明显。年平均气温 19.7℃，气温随海拔高度升高而递减，海拔为 700-1100 米，年平均气温为 21.4-20.2℃；海拔为 1100-1600 米，年平均气温 20.0-18.0℃；海拔为 1600-1780 米，年平均气温为 16.0-14.0℃；海拔为 2080-2290 米，年平均气温 14.0-12.0℃；极端最高气温达 38.1℃，极端最低气温为-2.1℃。因地形地势、植被、海拔高度、坡向的不同，降水量分布极为复杂，全县大致分为三个多雨区和三个少雨区，多雨区多处于山地或迎风坡，少雨区多处于背风坡、丘陵、平坝或河谷，气流受四周高山阻挡降水偏少，降水呈季节性分布，夏季降水最多占全年降水量的 53.5%，秋季次之占 27.9%，春雨较少，冬雨最少。

5、社会经济概况

根据《双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县 2025 年国民经济和社会发展统计

公报》，2025 年双江自治县完成地区生产总值 953885 万元，比上年增长 3.9%。其中，第一产业增加值 258719 万元，比上年增长 3.0%，对经济增长贡献率 19.9%，拉动经济增长 0.8 个百分点；第二产业增加值 260174 万元，增长 5.6%，对经济增长贡献率 38.1%，拉动经济增长 1.5 个百分点；第三产业增加值 434992 万元，增长 3.5%，对经济增长贡献率 42.1%，拉动经济增长 1.6 个百分点。第一产业增加值占地区生产总值比重为 27.1%，第二产业增加值比重为 27.3%，第三产业增加值比重为 45.6%。

6、城乡规划状况

（1）2025 年度城市基础设施建设完成情况：

双江自治县持续巩固综合交通建设成果，加快双源高速建设进度，临清铁路、双澜高速前期工作持续深化；完成农村公路提质改造及安防、绿美公路养护提升，县域路网通行保障能力进一步增强。水利方面，席草塘水库主体工程有序推进，邦况水库除险加固全面竣工，持续推进农村供水保障提质增效，巩固县域节水型社会建设成果。绿色能源建设稳步推进，乡镇分布式光伏项目陆续投运，充电桩布局向乡镇延伸；5G 网络持续优化升级，实现集镇及重点村寨深度覆盖。国土空间规划管控持续强化，严格落实“三线一单”管控要求，深化村庄规划落地应用。新型城镇化建设稳步推进，保障性租赁住房、老旧小区改造项目全面完工；第二污水处理厂、地下管网、燃气管网改造等市政设施建成投用；智慧停车场、木荷公园、育才公园投入使用，建成区绿地率持续提升，城市宜居功能不断完善。持续推进“智慧城管”建设，深化环卫、绿化、垃圾收运一体化运维；常态化开展“两违”整治，严控违法用地、违法建设增量。冰岛古茶山茶旅研学度假区持续建设，冰岛老寨生态修复、35 千伏冰岛输变电等配套工程有序实施，茶旅融合项目稳步推进。

（2）2026 年城乡规划发展如下：

双江自治县将持续完善综合交通体系，加快双源高速建成通车，推动临清铁路、双澜高速前期工作落地见效，完善城乡路网互联互通水平。持续补齐水利、能源、通信基础设施短板，推进水库配套工程、城乡供水一体化建设，扩大分布式光伏应用，完善充电基础设施布局，优化县域 5G 网络覆盖。深化国土空间规划实施，严守生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界，优化城镇空间布局。持续推进新型城镇化建设，完善城区排水防涝、污水治理、市政管网等基础设施，推进集镇污水处理设施全覆盖；持续优化城市绿化、休闲公园建设，提升城市人居环境。严格建设用地管控，规范土地出让及开发秩序，稳妥推进存量土地盘活利用。持续深化城市精细化管理，巩固“两违”整治成效。重点推进冰岛茶旅度假区整体运营及配套完善，做强特色文旅产业；整体以完善基础配套、盘活存量、提质增效为主，无大规模新区开发、产业集中落地等强刺激土地需求的重大规划，土地市场整体保持平稳运行。

7、税收政策

土地税收指国家以土地为征税对象，凭借政治权力，运用法律手段，从土地所有者或土地使用者手中固定地、无偿地、强制地取得部分土地收益的一种税收。具体来说土地税收是以土地或者土地改良物的财产价值或财产收益或自然增值为征税对象。

目前我国直接将房产和地产作为征税对象的税种包括：土地增值税、耕地占用税、城镇土地使用税、房产税、契税（土地）等。

（1）城镇土地使用税

城镇土地使用税是指国家在城市、县城、建制镇、工矿区范围内，对使用土地的单位和个人，以其实际占用的土地面积为计税依据，按照规定的税额计算征收的一种税。以实际占用的土地面积为计税依据。

①凡是由省、自治区、直辖市人民政府确定的单位组织测定土地面积的，以测定的面积为准；

②尚未组织测量，但纳税人持有政府部门核发的土地使用证书的，以证书确认的土地面积为准；

③尚未核发土地使用证书的，应由纳税人申报土地面积，据以纳税，待核发土地使用证以后再作调整。

城镇土地使用税采用定额税率，即采用有幅度的差别税额。按大、中、小城市和县城、建制镇、工矿区分别规定每平方米城镇土地使用税年应纳税额。大城市 1.5 ~ 30 元；中等城市 1.2 ~ 24 元；小城市 0.9 ~ 22 元；县城、建制镇、工矿区 0.6 ~ 12 元。

（2）土地增值税

土地增值税是指转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，以转让所取得的收入包括货币收入、实物收入和其他收入减除法定扣除项目金额后的增值额为计税依据向国家缴纳的一种税赋，不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。

土地增值税只对“转让”国有土地使用权的行为征税，对“出让”国有土地使用权的行为不征税；土地增值税既对转让国有土地使用权的行为征税，也对转让地上建筑物及其它附着物产权的行为征税；土地增值税只对“有偿转让”的房地产征税，对以“继承、赠与”等方式无偿转让的房地产，不予征税。

土地增值税率表

级数	计税依据	适用税率	速算扣除率
1	增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分	30%	0
2	增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分	40%	5%
3	增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分	50%	15%

4	增值额超过扣除项目金额 200%的部分	60%	35%
---	---------------------	-----	-----

注：①纳税人建设普通住宅出售的，增值额未超过扣除金额 20%的，免征土地增值税；

②营改增后，计算土地增值税增值额的扣除项目中“与转让房地产有关的税金”不包括增值税。

（3）房产税

属于财产税，是以城市、县城、建制镇和工矿区房产为课税对象，按照房屋计税价值或出租房屋的租金收入，向产权所有人征收的一种税。

国务院于 1986 年颁布的《中华人民共和国房产税暂行条例》规定：拥有房屋产权的单位和个人，都是房产税的纳税人；房屋产权属于国家所有的。则其经营管理的单位和个人为纳税人。房地产税采用比例税率：一是按房产原值减除 10%-20%后的余额计征，税率为 1.2%；二是按房产出租的租金计征，税率为 12%。

根据《财政部 国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》（财税〔2005〕181 号），凡在房产税征收范围内的具备房屋功能的地下建筑，包括与地上房屋相连的地下建筑以及完全建在地面以下的建筑、地下人防设施等，均应当依照有关规定征收房产税。工业用途房产，以房屋原价的 50%~60%作为应税房产原值；商业和其他用途房产，以房屋原价的 70%~80%作为应税房产原值；对于与地上房屋相连的地下建筑，如房屋的地下室、地下停车场、商场的地下部分等，应将地下部分与地上房屋视为一个整体，按照地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。

（4）耕地占用税

在中华人民共和国境内占用耕地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的单位和个人，为耕地占用税的纳税人，应当依照本法规定缴纳耕地占用税。

2018年12月29日,《中华人民共和国耕地占用税法》经第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过了《云南省耕地占用税适用税额方案》(以下简称《税额方案》),并将于9月1日起和《耕地占用税法》同步施行。

云南省耕地占用税适用税额表

类别	地区	适用税额 (元/平方米)
一类	盘龙区、五华区、西山区、官渡区、呈贡区、红塔区、大理市	30
二类	安宁市、景洪市、古城区、通海县、思茅区、麒麟区	26
三类	个旧市、水富市、江川区、晋宁区、瑞丽市、祥云县、绥江县、河口县、楚雄市、澄江县、昭阳区、隆阳区、弥渡县、勐腊县、巍山县、镇雄县、富民县、威信县、嵩明县、南涧县、盐津县、姚安县、永平县、东川区、开远市、陆良县、宜良县、牟定县、大关县、西畴县、腾冲市、临翔区、德钦县、禄丰县、易门县、罗平县、芒市、洱源县、鹤庆县	23
四类	蒙自市、梁河县、剑川县、元阳县、永善县、禄劝县、元谋县、华坪县、会泽县、红河县、巧家县、彝良县、峨山县、凤庆县、南华县、大姚县、宣威市、宾川县、麻栗坡县、建水县、永胜县、盈江县、施甸县、泸西县、石屏县、富源县、宁洱县、广南县、景东县、华宁县、金平县、龙陵县、绿春县、兰坪县、沾益区、富宁县、云县、云龙县、武定县、漾濞县、元江县、江城县、弥勒市、永仁县、师宗县、昌宁县、沧源县、新平县、泸水市、香格里拉市	20
五类	玉龙县、文山市、马龙区、马关县、墨江县、西盟县、寻甸县、石林县、耿马傣族佤族自治县、景谷县、陇川县、双柏县、永德县、双江县、砚山县、勐海县、宁蒗县、丘北县、孟连县、镇沅县、屏边县、镇康县、澜沧县、鲁甸县、贡山县、福贡县、维西县	18

(5) 契税

契税,是指国家在土地、房屋权属转移时,按照当事人双方签订的合同(契约),以及所确定价格的议定比例,向权属承受人征收的一种税。

根据(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过的)《中华人民共和国契税法》规定,从2021年

9月1日起，契税税率为百分之三至百分之五。契税的具体适用税率，由省、自治区、直辖市人民政府在前款规定的税率幅度内提出，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。

2021年7月29日云南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过《云南省人民代表大会常务委员会关于云南省契税具体适用税率和免征或者减征办法的决定》之相关内容，云南省自2021年9月1日起执行3%的契税税率。

（6）增值税

增值税政策：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）》《营业税改征增值税试点实施办法》《营业税改征增值税试点有关事项的规定》以及《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，将建筑物、构筑物等不动产或者飞机、车辆等有形动产的广告位出租给其他单位或者个人用于发布广告，按照经营租赁服务缴纳增值税。转让建筑物有限产权或者永久使用权的，转让在建的建筑物或者构筑物所有权的，以及在转让建筑物或者构筑物时一并转让其所占土地的使用权的，按照销售不动产缴纳增值税。

《中华人民共和国增值税法》于2024年12月2日经十四届全国人大常委会第十三次会议通过，2026年1月1日起施行，《增值税暂行条例》废止，增值税税率维持13%、9%、6%和0不变，简易计税计算缴纳增值税的征收率由5%和3%统一为3%，取消5%。新法实施后，取消5%征收率，不动产租赁、二手房（不足2年）等原按5%征收率的项目改按3%征收（个人住房满2年仍免税），税负下降。

8、金融政策

(1) 根据关于印发《金融支持云南园区经济高质量发展实施意见》的通知（云金管〔2024〕92号），主要有以下几个核心要点：

建立园区企业“白名单”制度：围绕先进制造业、新兴产业、绿色能源、新材料等园区功能定位，在园区管委会对企业分类评级的基础上建立“白名单”，对“白名单”企业在信用评级、贷款准入、贷款授信、担保方式、还款方式创新、利率和担保费率等方面给予重点支持，降低园区企业融资成本，扩大融资覆盖面。

差异化信贷支持：鼓励金融机构针对新建未投产企业融资需求开发专项信贷产品；用好支农支小再贷款、再贴现等政策工具，撬动更多低成本信贷资金投入重点领域；针对不同行业特性给予不同信贷额度和利率优惠，鼓励运用应收账款质押、知识产权质押、动产抵押等方式进行产品创新。

中期流动资金贷款：鼓励开发中期流动资金贷款产品，结合园区企业经营周期，提供三年期流动资金贷款，确有必要时可延长至五年期。

银企“共同成长计划”：探索通过“贷款合同+中长期战略合作协议/承诺函”的模式，实现银企风险共担、收益共享，为园区企业提供更为丰富的融资产品。

融资担保增信：推动完善园区企业贷款融资担保等配套政策，引导省融资担保公司等担保机构对“白名单”企业适当提高担保额度、实行优惠费率、简化审批流程，实现“见贷即保”。

(2) 云南省工业和信息化厅 云南省发展和改革委员会 云南省财政厅关于印发《云南省加力推动工业领域设备更新9条政策措施》的通知，该文件有效期至2027年12月31日。

贷款财政贴息：对制造业企业利用银行贷款进行设备更新和技术改造，银行固定资产贷款1000万元及以上、设备投资不低于200万元的项目给予贴息，贴息期限不超过2年。其中，未获得中央财政贴息的，省级财政按实际发生利

息的 50%给予贴息；已获得中央财政贴息的，省级财政在此基础上再按实际发生利息的 30%给予贴息。单个项目省级贴息不超过 500 万元，单个企业年度省级贴息不超过 1000 万元。

设备更新奖补：对制造业企业实施的技术改造（总投资 1000 万元及以上项目），按核定完成设备投资（含软件等）的 20%给予资金奖补，属于 5 大重点产业范围的提高到 25%，单个项目奖补最高不超过 1000 万元。

简化审批：对工业企业不新增土地、以设备更新为主的技术改造项目，推广承诺备案制，简化前期审批手续，做到随到随审

（3）2026 年 3 月，省政府办公厅印发《2026 年云南省 10 件惠企实事》，主要核心要点如下：

持续发挥省融信服平台作用：深化省融信服平台建设运用，推动财政金融协同促内需一揽子金融惠企政策直达快享，力争 2026 年新增服务授信 1500 亿元。截至 2025 年末，省融信服平台总授信额已达 5735 亿元，惠及经营主体 62.3 万户次。

深化“标准地”出让改革：2026 年省级以上开发区工业项目“标准地”出让比例超 80%，推行多证同发，实现“拿地即开工”。该政策为工业用地取得后加快项目落地投产提供了制度保障，间接缩短了从拿地到产生现金流的时间，降低了企业融资周期压力。

推动重点领域信贷投放增量扩面：到 2026 年末，科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融贷款增速高于各项贷款平均增速。

9、不动产市场状况

截止估价期日，待估宗地所在区域的工业物业交易不活跃，工业物业以自用为主，出租也极少。

10、土地市场交易情况

(1) 双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县估价期日近几年土地市场交易情况如下:

双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县估价期日近3年土地市场交易情况统计表

出让方式		挂牌出让			拍卖出让			
年份	用途	成交面积合计（公顷）	成交价格（万元）	备注	用途	成交面积合计（平方米）	成交价格（万元）	备注
2023 年	工业	-	-	-	工业	97974.00	2856.43	成交 3 宗
	住宅	-	-	-	住宅	-	-	-
	商业	-	-	-	商业	7932.00	1363.05	成交 3 宗
	公服	-	-	-	公服	4974.00	150.71	成交 1 宗
2024 年	工业				工业	-	-	-
	住宅	-	-	-	住宅	-	-	-
	商业	-	-	-	商业	11496.00	2217.32	成交 2 宗
	公服	-	-	-	公服	4699.00	259.38	成交 1 宗
2025 年	工业				工业	-	-	-
	住宅	-	-	-	住宅	-	-	-
	商业	-	-	-	商业	10351.00	561.65	成交 1 宗
	公服	-	-	-	公服	-	-	-

2023 年至 2024 年，双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县土地市场呈现阶段性活跃态势，经营性用地均通过拍卖方式成交，工业、商业、公服用地均有成交记录。2023 年市场平稳起步，工业用地成交 3 宗，成交面积 97974.00 平方米，平均土地单价 292 元/平方米；商业用地成交 3 宗，成交面积 7932.00 平方米，平均土地单价 1718 元/平方米；公服用地成交 1 宗，成交面积 4974.00 平方米，平均土地单价 303 元/平方米。

进入 2025 年，全县经营性用地招拍挂出让量大幅萎缩，仅商业用地成交 1 宗，成交面积 10351.00 平方米，工业、住宅、公服用地均无成交，土地市场呈现明显的“断崖式”降温特征，与全国土地市场整体降温的大背景相吻合，也反映出开发商在双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县拿地意愿的显著下降。

从土地供应结构来看，商业用地是近三年主要成交类型，2023—2024 年持续稳定出让，2025 年成交规模收缩、地价下跌；工业用地仅 2023 年集中成交，后续无新增出让；公服用地为零星配套供应，对整体土地市场拉动作用有限；住宅用地近三年均无出让记录，住宅开发需求持续低迷。

综上，工业用地仅在 2023 年集中成交 3 宗，此后两年再无新增出让；受市场供需关系影响，工业投资需求疲弱、企业拿地扩产意愿低迷，短期来看，双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县工业用地市场仍将处于“零成交、低流动”的局面，但考虑政策性托底因素，地价保持稳定增长。

（二）区域因素

影响地价的区域因素是指影响城镇内部各区域之间的区域位置、区域基础设施状况、交通条件、公共设施完备度等因素，本报告仅对估价对象地价产生影响的区域因素进行分析。

1、区域概况

勐库镇隶属云南省临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县，地处双江自治县北部，是全县重点商贸集镇、知名普洱茶核心产区，为县域北部经济、文化中心。东与临翔区邦东乡接壤，南连勐勐镇，西与耿马县大兴乡毗邻，北接大雪山乡；镇域南北纵距、东西横距适中，国土面积416.03平方千米。

2、基础设施建设

基础设施条件指区域内供电、通讯、通路、供水的完善程度及保证率等，待估宗地位于云南双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇，区域基础设施状况如下：

（1）供水状况：主要由市政供水网供水，水源较好，供水保证度达95%以上。

（2）排水状况：区域内无系统的排水设施系统，排水保证率达65%以下，排水保障率差。

（3）供电状况：区域内已实现电网合并，并配有变电站，保证了该区域的用电量，从而使该区域的供电保证度达95%以上。

（4）通讯状况：区域内架设了程控通讯网，使区域实现了电话直拨和无线通讯，保证度达95%以上。

（5）区域内通路状况：基本形成互通路网，路网一般密集，道路一般通达。待估对象所在区域基础设施一般完善。

3、交通条件

近年来，临翔至双江高速公路勐库段建成通车，线路全长 42.871 公里，配套 2.5 公里勐库立交连接线二级公路，2024 年 4 月正式通车，使勐库接入全省高速路网，临沧至勐库车程缩短至半小时，结束了无高速直达的历史，成为勐库对接大滇西旅游环线、中缅印度洋新通道的重要通道。国道 G214 线西澜线穿

境而过，境内里程 43 公里，串联核心茶区、重点村寨，是茶叶运输和文旅出行的主要通道。千红山片区产业道路、临双二级路连接产业区道路逐步完善，镇域内实现村村通硬化路，初步形成以高速和国道为骨干、镇村道路为补充的公路网络。

同时，勐库距临沧机场约 46 公里，全程高速可通达，能满足基本航空出行和高附加值产品外运需求，为茶产业和商务往来提供一定支撑。

但从整体来看，勐库镇交通短板依然突出，综合条件仍显一般。高速出入口布局偏少，覆盖范围有限，部分片区上高速需绕行，未能实现全域快速接入；对外通道相对单一，向东、西、北方向辐射能力不足，与区域重大交通枢纽衔接不够顺畅。国道 G214 线部分路段等级偏低、路面窄、弯多坡陡，通行能力有限，茶季和节假日易拥堵，难以满足大批量物流和大型车辆高效通行。

镇域内部路网以低等级道路为主，部分村社道路、产业道路弯急路窄、抗灾能力弱，雨雪天气通行条件差，路网密度和连通性不足，物流成本偏高。航空配套完全依赖外部机场，本地无航空设施，快捷航空服务能力不足。

总体而言，勐库镇交通条件有一定改善，但对外联通能力不强、内部路网质量不高、综合效率偏低，仍难以充分支撑产业高质量发展和区域高效联动。

待估对象所在区域交通条件一般。

4、环境质量

自然环境：勐库镇地处横断山系邦马山脉南段，地貌以山地为主、山多坝少，山区占比高，地势起伏显著。境内山脉主体呈南北走向，勐库大雪山雄踞镇域，最高海拔3233.5米，最低海拔约1040米，海拔落差大，立体地形特征典型。南勐河纵贯全镇，将镇域分为东西半山，河谷与山地相间、峰峦叠嶂、山林茂密，生态本底优良。全镇属亚热带山地季风气候，干湿季分明，立体气候显著，

昼夜温差大，气候温润适宜。境内日照充足，年日照时数约2400小时，光热条件优越；降雨充沛，雨季集中在5—10月，水热组合适配作物生长，是孕育勐库大叶种茶的天然环境。整体地形复杂、垂直差异明显，造就了多样的微气候与优质生态空间。

人文环境：勐库镇是多民族聚居区，境内居住有拉祜族、佤族、布朗族、傣族、彝族等多个少数民族，民族文化多元交融，民俗风情浓郁。各民族世代伴山而居、以茶为生，形成了深厚的古茶文化与民族制茶技艺，民俗节庆、传统技艺与茶产业深度融合，人文底蕴厚重。

待估地块所在区域环境质量较优。

5、产业聚集度

待估宗地位于临沧市双江县勐库镇，待估宗地周边分布有双江勐库戎氏茶业有限公司、双江自治县勐库镇俸字号古茶有限公司、云南双江勐库勐傣茶厂、双江冰岛茶叶有限公司、双江勐库镇天润茶叶有限公司、勐库丰华茶厂等多家涉茶相关企业。待估宗地所在区域产业类型以茶叶种植、加工、销售为主，产业企业数量规模适中，无高密度产业集聚效应，产业聚集度一般；区域内各产业企业经营业态相对独立，产业协作、资源互通、产业链联动性较弱，产业联系一般紧密区。

待估宗地所在区域产业聚集度一般，处于产业联系一般紧密区。

6、规划限制

该地块已进行了规划，取得了《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年（双江县）第18号），规划签发单位为双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局，签发日期：2026年07月21日。待估宗地符合城市总体规划要求，规划限制对待估宗地土地发展利用无不利影响。

7、区域土地利用状况

待估宗地所在区域土地利用类型以住宅和工业用地为主，产业聚集度一般。区域土地利用状况对待估宗地土地发展利用无不利影响。

8、微观区域因素

待估宗地位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会，待估宗地临林勐线，所在区域内有主干道G214国道，林勐线，有次干道华农2队线等，基本形成互通路网，路网一般密集，道路一般通达。所在区域无火车站，距汽车站距离较近。周围土地利用类型以住宅和工业用地为主，污染小，环境质量较优，工业产业属于产业联系一般紧密区，综上待估宗地微观区位条件一般。

综上所述，待估对象所在区域基础设施一般完善，交通条件一般，区域环境质量较优，产业聚集度一般，估价对象用地规划符合城市总体规划要求，待估宗地用途与区域土地利用状况相符，微观区位条件一般。总体评价影响估价对象的区域因素一般。

（三）个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要是指与宗地直接有关的基础设施条件，宗地自身条件（宗地形状、宗地面积、地质条件、地形、用途、开发程度、宗地临路状况、临街状况等。本报告仅分析对估价对象价格产生影响的个别因素。

1、宗地位置

待估宗地位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会，宗地在区域中的位置一般。

待估宗地位置示意图



2、宗地形状：待估地块形状较规则，根据该项目用地特点，宗地形状对土地有利于该工业布置。

3、宗地面积

宗地面积为242平方米（折合约0.3630亩），宗地大小对土地利用无不良影响。

4、设定容积率：1.5。

5、临路状况：一面临路，西面临林勘线，对土地利用有利。

6、个别开发程度

评估宗地土地实际开发程度达到宗地红线外达到“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地红线内场地平整。根据现场勘察，待估宗地现状为空地，故本次设定土地开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地红线内场地平整。

7、土地他项权利

至评估期日，待估宗地未设定他项权利。

8、宗地评估设定用途：工业用地。

9、地质条件

宗地地质承载力极强，无直接影响建筑物安全、场地地基稳定性的不良地质现象，对土地利用较有利。

10、地形：经估价人员实地查勘，待估宗地地形较平坦，对土地开发利用较有利。

11、待估宗地规划限制条件

本次评估根据委托方提供的《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年（双江县）第18号）、“双江自治县2026-003号地块供地宗地图”“界址点坐标成果表”《临沧市人民政府关于双江自治县2025年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15号）等相关资料进行设定。

12、最合理和最有效利用

估价对象规划用途为工业用地，依据最佳最有效利用原则，结合估价对象周边规划情况和自身特点，估价对象位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会，周边土地利用类型为住宅工业用地，可形成集聚效应，估价对象适宜作工业用地开发使用，故估价对象按法定工业用地且容积率为规划容积率上限进行利用可达到最合理和最有效利用方式。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国家有关法律法规、行政规章和政策

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起实施）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020年1月1日起施行）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行）；
- 5、《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日施行，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
- 7、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号，2001年4月30日发布）；
- 8、《节约集约利用土地规定》（国土资源令第61号，2019年7月16日自然资源部第2次部务会议修正）；
- 9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号，2004年10月21日发布）；

10、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 743 号）2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行；

11、《中华人民共和国耕地占用税法》（自 2019 年 9 月 1 日起施行）；

12、《自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发〔2021〕39 号）；

13、《自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13 号）；

14、《不动产登记暂行条例》（2024 年修订）；

15、《不动产登记暂行条例实施细则》（2024 年修订）；

16、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308 号）；

17、其他相关配套法规。

（二）地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件及通知

1、《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（云政发〔1993〕56 号，1993 年 3 月 16 日云南省人民政府发布施行，2015 年 8 月 3 日省政府令第 197 号修订）；

2、《云南省人民政府关于加强耕地保护促进城镇化科学发展的意见》（云政发〔2011〕185 号）；

3、《云南省人民政府印发关于进一步加强土地出让管理规定和进一步加强矿产资源开发管理规定的通知》（云政发〔2015〕58 号，2015 年 8 月 18 日起施行）；

4、《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）；

5、云南省国土资源厅印发《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资发〔2022〕201号）；

6、《云南省自然资源厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（云自然资利用〔2022〕523号）；

7、《云南省土地管理条例》（2024年11月28日云南省第十四届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；

8、其他相关配套法规。

（三）技术依据

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

2、《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234号），自然资源部2023年11月22日）；

3、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

4、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

5、《临沧市国土空间规划管理技术导则》；

6、《国土资源部办公厅关于印发<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，2018年4月9日起施行）；

7、其他相关配套法规。

（四）委托方提供的资料

1、《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年（双江县）第18号）复印件；

2、“界址点坐标成果表”；

3、“双江自治县2026-003号地块供地宗地图”；

4、《临沧市人民政府关于双江自治县2025年度第九批次城镇建设国有农

用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15号）；

5、《土地估价委托合同》。

（五）估价机构收集的资料及其他

1、评估机构掌握的双江县土地交易市场资料及估价对象所在区域相关估价调查资料；

2、双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县人民政府于2022年11月30日公布实施的估价期日为2022年1月1日的《勐库镇集镇规划区土地定级与基准地价更新测算工作报告》；

3、估价对象及比较实例现场勘查照片及位置图；

4、土地评估现场勘查表。

二、土地估价

（一）估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的，而这些因素又处于变动之中。土地估价必须要了解制约地价的各项因素及因素之间的相互作用，认真分析影响地价的因素，根据估价对象的特点，灵活使用土地估价方法，对土地价格做出准确的判断。根据评估目的，在本次估价中遵循的主要原则有：

1、基本估价原则

基本原则主要有合法性、独立、客观、公正原则。

（1）合法性原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如开发强度限制、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合

同等允许的处分方式为依据。

估价对象为拟出让的新增国有建设用地，本报告中的相关估价对象权利及指标均依据职能部门提供的合法文件确定或合理设定，符合合法性原则。

（2）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因土地估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、技术原则

技术原则主要有替代原则、最有效利用原则、供需原则。

（1）替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。本次估价市场比较法即遵循了此原则。同时成本逼近法也基于替代原则采用了区域内客观的土地取得成本、开发成本等相关参数。

（2）最有效利用原则

土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

根据委托方提供的《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年(双江县)第18号）之相关内容，待估对象的规划用地性质为工业用地，本次评估设定土地用途为工业用地， $1.0 \leq \text{容积率} \leq 1.5$ ，按照最有效利用原则，设定容积率为1.5。

依据相关权属资料，设定用途、容积率均选择利用价值最大的值，符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度。

（3）供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

待估宗地坐落于双江县勐库镇。经调查，当地工业用地市场整体处于供需平稳阶段，短期内缺乏显著上涨的动力，地价水平总体保持稳定的可能性较大。本次估价目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据。在确定出让地价时，估价人员充分结合了双江县工业用地的实际供需状况，合理判断市场因素对地价的影响程度，以体现供需原则在本次估价中的具体运用。

3、依据估价目的特定原则

依据估价目的特定原则，主要有价值主导原则、审慎原则、公开市场原则。

（1）价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。影响城镇土地质量优劣的经济、社会、自然因素众多，根据双江县的实际情况，在调查分析、研究的基础上，在成本逼近法、市场比较法中以该城区的交通条件、基础设施状况、产业集聚度、周围土地利用类型、环境优劣度作为评定土地价格的主导因素，从而使评估测算的土地价格具有严格的科学性。

（2）审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

此次评估参考同一区域内的工业用地，是基于至估价期日近三年交易历史数据，数据来源可靠，同时在确定相关参数时，充分考虑政策、经济等风险因素，最终合理的确定评估结果。

（3）公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

本次出让土地使用权评估，依据估价目的及待估宗地自身情况，遵循地价评估的基本程序，选择适宜方法，测算待估宗地在设定用途、年期、开发程度及正常市场条件下的国有土地使用权价格。评估结果反映了在充分竞争、信息对称的公开市场中能够实现的价值水平。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），现行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的。评估人员通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在上述估价原则基础上，根据宗地现状等诸多因素分析选择恰当的评估方法。

根据《国土资源部办公厅关于印发<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），出让地价评估应至少采用两种评估方法，包括市场比较法、收益还原法、剩余法之一，以及公示地价系数修正法或成本逼近法。

评估人员通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在确定上述估价原则基础上，根据宗地现状等诸多因素分析选择恰当的评估方法：

（1）市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。待估宗地所在区域地产市场较为发达、有充足的具有替代性的土地交易实例，故本次评估采用市场比较法进行评估；

（2）估价对象为未开发利用的工业用地，尚未形成有效收益，无法获取客观、稳定的土地收益资料，难以测算合理收益水平，故不宜采用收益还原法进行评估；

（3）剩余法分为剩余法一和剩余法二，剩余法一适用于评估已建成不动

产中所含土地价格，待估宗地地上尚未建成，故不宜采用剩余法一进行评估；剩余法二适用于评估待开发土地的价格。待估对象为空地，待估宗地所在区域用地市场较为发达、有充足的具有替代性的工业用地交易实例，故本次评估工业用地优先采用市场比较法，不再采用剩余法二进行评估；

（4）待估宗地位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会，经核对 2022 年 11 月 30 日公布实施、估价期日为 2022 年 1 月 1 日的《勐库镇集镇规划区土地定级与基准地价更新测算工作报告》成果，估价对象宗地范围不在勐库镇集镇规划区基准地价定级覆盖范围内，无对应工矿仓储用地基准地价等级及修正体系。因此本次评估不具备采用公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）的基础条件，无法通过对应的基准地价修正体系开展地价测算，故本次评估不予采用基准地价系数修正法；

（5）采用成本逼近法评估地价，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。经调查，待估宗地位于双江县勐库镇，区域范围内可以收集到类似土地的取得成本、相关税费、开发成本、税费、利润等数据，故本次评估宜采用成本逼近法对出让地价进行评估；

综上所述，本次评估在市场比较法、收益还原法、剩余法三种方法中采用市场比较法，公示地价系数修正法和成本逼近法中采用成本逼近法进行评估。

（三）估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《国土资源部办公厅关于印发<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），我们本着公平、公正、公开的原则，在分析现有资料的基础上，按照土地估价程序，采用科学的方法对估价对象进行了评估。经过细致地测算，评估出估价对象在 2026 年 7 月 24 日的出让国有建设用地使用权价格，结果如

下:

估价结果表

设定土地用途	土地使用权面积 (平方米)	土地使用 年限	评估单价		楼面地价 (元/ 平方米)	评估总地价 (万元)
			元/平方米	万元/亩		
工业用地	242	50 年	315	21.0000	210	7.6230
评估总价人民币大写: 柒万陆仟贰佰叁拾元整						

货币种类: 人民币详见土地估价结果一览表。

(四) 底价决策建议

1、与区域基准地价水平的对比

根据《云南省人民政府印发关于进一步加强土地出让管理规定和进一步加强矿产资源开发管理规定的通知》(云政发〔2015〕58号)文件精神,自2015年8月18日起,严禁低于基准地价确定出让底价。委估宗地位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会,根据2022年11月30日公布实施的估价期日为2022年1月1日的《勐库镇集镇规划区土地定级与基准地价更新测算工作报告》成果,待估宗地位于勐库镇工矿仓储用地基准地价外,参照勐库镇工矿仓储用地基准地价Ⅲ级(末级)为198元/平方米。本次评估出让价格315元/平方米,高于Ⅲ级(末级)基准地价。

2、区域条件及土地市场分析

待估对象位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会,所在区域路网一般密集,道路一般通达。土地利用类型以住宅和工业用地为主,区域环境污染小,属于产业联系一般紧密区,综合分析,宗地自身状况对工业用地的发展提供了支撑条件。本次测算的土地出让底价符合当地发展及当地土地市场水平。

经调查，参考双江自治县近几年工业用地招拍挂供地案例，本次评估待估地块出让价格为315元/平方米，根据分析当地出让价格的交易市场情况结合估价对象实际情况，本次评估价格符合双江自治县近3年的工业用地交易市场情况。

3、估价结果分析

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《国土资源部办公厅关于印发<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），本报告选取了市场比较法和成本逼近法两种适宜的评估方法，经分析测算，两种方法测算结果从不同的侧面反映了估价对象的地价水平，测算结果差异不大，市场比较法测算结果能充分体现出让评估规范要求的公开市场原则，可信度较高；成本逼近法（划拨土地）是以土地取得费、土地开发所耗费各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金来确定土地价格、测算结果能够较为客观的反映不同区域、不同地段的土地价值，具有一定的可信度，本次估价结果采用两种方法测算结果的算术平均值确定为315元/平方米，该结果客观合理，符合区域土地市场实际。

4、底价决策建议

此次估价目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据，根据《国土资源部办公厅关于印发<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《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），建议以本次估价结果作为待估宗地土地出让底价的参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定土地出让底价。

三、估价报告和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1、估价的前提条件

（1）估价依据的可靠性

本次估价结果是基于委托方提供的《临沧市人民政府关于双江自治县 2025 年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15 号）、《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026 年（双江县）第 18 号）、“界址点坐标成果表”“双江自治县 2026-003 号地块供地宗地图”等资料记载的相关数据测算的，委托方对所提供的资料的合法性、真实性和准确性负责。

（2）市场的客观性

在估价期日的土地市场为公正、公开、公平的均衡市场。

（3）地价内涵

本次估价所评估的价格为委估宗地在估价期日 2026 年 7 月 24 日，设定土地开发程度为宗地红线外达到“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地红线内场地平整，设定土地用途为工业用地，设定容积率为 1.5，土地使用年限设定为 50 年，待估宗地土地使用权面积为 242 平方米（折合约 0.3630 亩），并符合设定条件下公开市场条件下的出让国有建设用地使用权市场价格，以人民币为计价单位。

（4）土地的持续利用

估价对象在设定用途下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

（5）估价对象的合法性

①本次估价以土地使用权人合法有偿取得土地使用权，并支付相关费用为

前提。

②估价对象的使用和运作方式符合国家和云南省、临沧市、双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县的法律、法规和政策。

（6）估价过程未考虑不可预见因素及不可抗力。

2、估价的假设条件

（1）关于土地用途的设定：

根据委托方提供的《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年（双江县）第18号），规划用途为工业用地，本次估价根据批准用途结合《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中用途设定要求及《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号，2023年11月22日）进行用途设定，此次估价设定土地用途为工业用地。

（2）关于土地使用权年限的设定：

估价对象设定用途为工业用地。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：工业用地土地使用权出让最高年限为50年；结合本次估价目的和工业用地法定最高出让年限，确定本次待估宗地土地使用权年限为50年。

（3）估价期日的设定：本次评估实地查勘日为2026年7月24日，《土地估价委托合同》签发日期为2026年7月23日，结合本次估价目的，本次评估以实地查勘日2026年7月24日为估价期日。

本次估价是基于上述指标及地价定义中相关设定进行测算的，若相关指标发生变化，估价结果也会随之改变，特提请报告使用者注意。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本次估价报告和估价结果是依据《城镇土地估价规程》（GB/T

18508-2014）、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行）及其配套的法规、条例等撰写本估价报告，形成意见和结论。估价报告和估价结果的作用依照法律法规的规定发生法律效力。

2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积、规划设计条件等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3、本评估报告估价结果自提交报告之日起一年内有效，超过一年或市场波动较大时应重新出具估价报告。

4、未经本公司同意，不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供报告，报告的全部和部分内容未经许可不得发表于任何公开媒体上，任何单位和个人不得肢解报告。

5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。对于其他违规使用土地估价报告和估价结果的行为，我公司将保留追究相关机构或人员法律责任的权利。

6、本报告及估价结果仅为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

7、本报告由昆明清风房地产土地资产评估有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1、资料来源

《临沧市人民政府关于双江自治县2025年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15号）、《云南省用地规划条件（建

筑类)》(2026年(双江县)第18号)、“界址点坐标成果表”“双江自治县2026-003号地块供地宗地图”《土地估价委托合同》和土地利用状况等资料由委托方提供,土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。委托方对所提供资料的真实性负责,估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。收集资料时,估价人员已对委托方提供的土地权属资料与原件进行核对,确定委托方提供的土地权属等资料与原件一致。

2、本机构土地估价师根据国家有关法律法规、《城镇土地估价规程》等标准类文件、双江自治县等地方有关地价评估技术标准,结合估价对象具体状况,确定了估价原则、估价方法及估价参数的选取。

3、未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项

本次估价中,土地估价师通过对估价对象进行实地勘查并向委托估价方了解详情后,确定了估价对象的土地来源及历史沿革。

4、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

本报告估价对象的土地价格是指在估价期日公开市场条件下的价格。估价过程中相关参数的选取及条件的设定(如地价增长率、开发程度、容积率、土地使用年限、用途等)以委托估价方提供的资料或土地估价师实地调查结合分析后合理设定为准。若上述参数选取及条件设定有所调整,会对地价产生一定影响,则本估价报告结果也应做出相应调整或重新估价。

5、关于宏观因素及不可抗力说明

本次估价基于估价期日当前市场情况对估价对象价格做出的判断,未考虑国家宏观经济环境发生变化,以及遇到自然力和其他不可抗力对土地价格的影响。

6、主要参数说明

(1) 土地还原利率是将土地年纯收益还原（或转换）为价格的比率，是确定土地价格的一个重要因素。土地还原利率对土地价格的影响非常敏感，即土地还原利率稍有变化，在土地收益不变的情况下，估价结果也会发生很大的变化。

根据 2022 年 11 月 30 日公布实施的基准日为 2022 年 1 月 1 日的《勐库镇集镇规划区土地定级与基准地价更新测算工作报告》，土地还原率结果确定表如下：

勐库镇不同用地类型还原率确定表

区域	年度	商服用地	居住用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地
勐库镇	2022	5.00%	5.00%	4.35%	4.35%
	2017	7.80%	7.00%	6.00%	6.00%
	调整	2.80%	2.00%	1.65%	1.65%

根据“勐库镇不同用地类型还原率确定表”，本次评估工业用地土地还原率为 4.35%。

(2) 关于地价增长率的说明：

本次评估在确定勐库镇工业用地地价增长率时，综合考量当地国民经济发展水平、城镇化建设进程、工业用地市场供需状况、房地产市场运行态势、国土空间总体规划及城市未来发展布局、土地调控政策导向及区域地价整体平稳运行趋势等多重因素，经综合分析与审慎研判，最终确定本次评估采用的工业用地年地价增长率为 1%。

第四部分 附件

一、委托评估资料

- 1、土地估价委托合同；
- 2、待估对象位置示意图及比较案例位置示意图；
- 3、待估对象照片及比较案例照片；
- 4、《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年（双江县）第18号）复印件；
- 5、“界址点坐标成果表”；
- 6、“双江自治县 2026-003 号地块供地宗地图”；
- 7、《临沧市人民政府关于双江自治县 2025 年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15 号）；
- 8、土地评估现场勘查表；
- 9、《关于双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县县城规划区及勐库镇、忙糯乡、大文乡、邦丙乡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公告》。

二、估价机构资质证明

- 1、估价机构营业执照复印件；
- 2、云南省自然资源厅关于昆明清风房地产土地资产评估有限公司备案情况的函（云土估备字〔2020〕0095 号）复印件；
- 3、估价师资格证书复印件。

土地估价技术报告（评估工作底稿）

项目名称：双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局因办理土地使用权拍卖出让手续为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据涉及之临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会双江自治县 2026-003 号地块工业用地国有建设用地使用权市场价格评估（双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县）



受托估价单位：昆明清风房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：昆明清风地评报（2026）（估）字第 0221 号

土地估价技术报告编号：昆明清风地评报（2026）（技）字第 0221 号

电子备案号：5301926BA0227

提交估价报告日期：2026 年 8 月 10 日

关键词：双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县；

国有土地使用权拍卖出让；

昆明清风房地产土地资产评估有限公司；

2026 年。

土地估价技术报告（评估工作底稿）

第一部分 总述

一、估价项目名称

双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局因办理土地使用权拍卖出让手续为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据涉及之临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会双江自治县2026-003号地块工业用地国有建设用地使用权市场价格评估。

二、委托估价方

委托方：双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局

联系地址：允景路1167号

联系电话：13578449684

三、受托估价方

单位名称：昆明清风房地产土地资产评估有限公司

单位地址：云南省昆明市盘龙区水岸路69号金辰办事处盘江苑二期南侧幼儿园B幢2-3层

估价机构资质级别：土地评估备案资质

成立日期：2018年01月09日

机构备案编号：2020530095

法人代表：冯傲

联系电话：0871-63121180

四、估价目的

根据《土地估价委托合同》，待估宗地因办理国有建设用地使用权拍卖出让手续，现需对位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区

居民委员会双江自治县 2026-003 号地块工业用地国有建设用地使用权市场价格评估。根据《临沧市人民政府关于双江自治县 2025 年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15 号）、《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026 年（双江县）第 18 号），估价对象为新增国有建设用地，估价对象规划用途为工业用地，根据《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自 2020 年 1 月 1 日起实施）、《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》（国务院令第 55 号）、《国土资源部办公厅关于印发<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）等法律法规、行业规范的要求，特委托昆明清风房地产土地资产评估有限公司评估该宗国有建设用地使用权市场价格，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据。

五、估价依据

（一）国家有关法律法规、行政规章和政策

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自 2020 年 1 月 1 日起实施）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）；

5、《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》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

- 6、《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日施行，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
- 7、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号，2001年4月30日发布）；
- 8、《节约集约利用土地规定》（国土资源令第61号，2019年7月16日自然资源部第2次部务会议修正）；
- 9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号，2004年10月21日发布）；
- 10、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第743号）2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行；
- 11、《中华人民共和国耕地占用税法》（自2019年9月1日起施行）；
- 12、《自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发〔2021〕39号）；
- 13、《自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13号）；
- 14、《不动产登记暂行条例》（2024年修订）；
- 15、《不动产登记暂行条例实施细则》（2024年修订）；
- 16、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号）；
- 17、其他相关配套法规。

（二）地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件及通知

- 1、《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（云政发〔1993〕56号，1993年3月16日云南省人民政府发布施行，2015年8月3日省政府令第197号修订）；
- 2、《云南省人民政府关于加强耕地保护促进城镇化科学发展的意见》（云政发〔2011〕185号）；
- 3、《云南省人民政府印发关于进一步加强土地出让管理规定和进一步加强矿产资源开发管理规定的通知》（云政发〔2015〕58号，2015年8月18日起施行）；
- 4、《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）；
- 5、云南省国土资源厅印发《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资发〔2022〕201号）；
- 6、《云南省自然资源厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（云自然资利用〔2022〕523号）；
- 7、《云南省土地管理条例》（2024年11月28日云南省第十四届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；
- 8、其他相关配套法规。

（三）技术依据

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 2、《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234号），自然资源部2023年11月22日）；
- 3、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；
- 4、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；
- 5、《临沧市国土空间规划管理技术导则》；

6、《国土资源部办公厅关于印发<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，2018年4月9日起施行）；

7、其他相关配套法规。

（四）委托方提供的资料

1、《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年（双江县）第18号）复印件；

2、“界址点坐标成果表”；

3、“双江自治县 2026-003 号地块供地宗地图”；

4、《临沧市人民政府关于双江自治县 2025 年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15号）；

5、《土地估价委托合同》。

（五）估价机构收集的资料及其他

1、评估机构掌握的双江县土地交易市场资料及估价对象所在区域相关估价调查资料；

2、双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县人民政府于 2022 年 11 月 30 日公布实施的估价期为 2022 年 1 月 1 日的《勐库镇集镇规划区土地定级与基准地价更新测算工作报告》；

3、估价对象及比较实例现场勘查照片及位置图；

4、土地评估现场勘查表。

六、估价期日

二〇二六年七月二十四日，根据本次估价目的，以现场勘查日期为估价期日。

七、估价日期

本次评估根据委托方评估目的和委托事项，估价日期为二〇二六年七月二十四日至二〇二六年八月十日。

八、地价定义

（一）价格内涵

本次估价对象为位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会双江自治县 2026-003 号地块，估价目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《国土资源部办公厅关于印发<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）和《临沧市人民政府关于双江自治县 2025 年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15号）、《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026 年（双江县）第 18 号）、“界址点坐标成果表”“双江自治县 2026-003 号地块供地宗地图”，对本次评估的地价内涵进行以下设定。

（1）关于土地用途设定：根据委托方提供的《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026 年（双江县）第 18 号），规划用途为工业用地，本次估价根据批准用途结合《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中用途设定要求及《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234 号，2023 年 11 月 22 日）进行用途设定，此次估价设定土地用途为工业用地。

（2）关于开发程度设定：至估价期日，估价对象实际开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地红线内场地平整。故本次土地开发程度设定为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地红线内场地平整。

（3）关于土地权利类型设定：根据《临沧市人民政府关于双江自治县 2025 年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕

15 号），待估宗地的土地所有权为国家所有，待估宗地为拟出让的国有建设用地，此次估价设定估价对象土地使用权类型为出让。

（4）关于土地使用年期的设定：估价对象设定用途为工业用地。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：工业用地土地使用权出让最高年限为 50 年；结合本次估价目的和工业用地法定最高出让年限，确定本次待估宗地土地使用权年限为 50 年。

（5）关于容积率的设定：根据《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026 年（双江县）第 18 号）之相关内容， $1.0 \leq \text{容积率} \leq 1.5$ 。根据最有效利用原则，设定容积率为 1.5。

（6）关于宗地面积的确定：根据委托方提供的“双江自治县 2026-003 号地块供地宗地图”之相关内容，土地面积为 242 平方米（折合约 0.3630 亩），故此次估价确定待估对象土地面积为 242 平方米（折合约 0.3630 亩）。

（7）关于权利限制的设定：至估价期日，估价对象为拟出让的新增国有建设用地，估价对象权属无争议，未发现抵押权、担保权、地役权、租赁权等其他权利，本次评估设定估价对象无特殊权利限制。

（8）价格类型：根据估价目的，此处设定评估价格类型为公开市场条件下的出让国有建设用地使用权市场价格。

（二）地价定义

本次估价所评估的价格为委估宗地在估价期日 2026 年 7 月 24 日，设定土地开发程度为宗地红线外达到“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地红线内场地平整，设定土地用途为工业用地，设定容积率为 1.5，土地使用年限设定为 50 年，待估宗地土地使用权面积为 242 平方米（折合约 0.3630 亩），并符合设定条件下公开市场条件下的出让国有建设用地使用权市场价格，以人民币为计价单位。

九、估价结果与底价决策建议

（一）估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《国土资源部办公厅关于印发〈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），我们本着公平、公正、公开的原则，在分析现有资料的基础上，按照土地估价程序，采用科学的方法对估价对象进行了评估。经过细致地测算，评估出估价对象在2026年7月24日的出让国有建设用地使用权价格，结果如下：

估价结果表

设定土地用途	土地使用权面积 (平方米)	土地使用 年限	评估单价		楼面地价(元/ 平方米)	评估总地价 (万元)
			元/平方米	万元/亩		
工业用地	242	50年	315	21.0000	210	7.6230
评估总价人民币大写：柒万陆仟贰佰叁拾元整						

货币种类：人民币详见土地估价结果一览表。

（二）底价决策建议

1、与区域基准地价水平的对比

根据《云南省人民政府印发关于进一步加强土地出让管理规定和进一步加强矿产资源开发管理规定的通知》（云政发〔2015〕58号）文件精神，自2015年8月18日起，严禁低于基准地价确定出让底价。委估宗地位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会，根据2022年11月30日公布实施的估价期日为2022年1月1日的《勐库镇集镇规划区土地定级与基准地价更新测算工作报告》成果，待估宗地位于勐库镇工矿仓储用地基准地价外，参照勐库镇工矿仓储用地基准地价Ⅲ级（末级）为198元/平方米。本次评估出让价格315元/平方米，高于Ⅲ级（末级）基准地价。

2、区域条件及土地市场分析

待估对象位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会，所在区域路网一般密集，道路一般通达。土地利用类型以住宅和工

业用地为主，区域环境污染小，属于产业联系一般紧密区，综合分析，宗地自身状况对工业用地的发展提供了支撑条件。本次测算的土地出让底价符合当地发展及当地土地市场水平。

经调查，参考双江自治县近几年工业用地招拍挂供地案例，本次评估待估地块出让价格为315元/平方米，根据分析当地出让价格的交易市场情况结合估价对象实际情况，本次评估价格符合双江自治县近3年的工业用地交易市场情况。

3、估价结果分析

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《国土资源部办公厅关于印发<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），本报告选取了市场比较法和成本逼近法两种适宜的评估方法，经分析测算，两种方法测算结果从不同的侧面反映了估价对象的地价水平，测算结果差异不大，市场比较法测算结果能充分体现出让评估规范要求的公开市场原则，可信度较高；成本逼近法（划拨土地）是以土地取得费、土地开发所耗费各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金来确定土地价格、测算结果能够较为客观的反映不同区域、不同地段的土地价值，具有一定的可信度，本次估价结果采用两种方法测算结果的算术平均值确定为315元/平方米，该结果客观合理，符合区域土地市场实际。

4、底价决策建议

此次估价目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据，根据《国土资源部办公厅关于印发<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《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），建议以本次估价结果作为待估宗地土地出让底价的参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定土地出让底价。

十、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1、估价的前提条件

（1）估价依据的可靠性

本次估价结果是基于委托方提供的《临沧市人民政府关于双江自治县 2025 年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15 号）、《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026 年（双江县）第 18 号）、“界址点坐标成果表”“双江自治县 2026-003 号地块供地宗地图”等资料记载的相关数据测算的，委托方对所提供的资料的合法性、真实性和准确性负责。

（2）市场的客观性

在估价期日的土地市场为公正、公开、公平的均衡市场。

（3）地价内涵

本次估价所评估的价格为委估宗地在估价期日 2026 年 7 月 24 日，设定土地开发程度为宗地红线外达到“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地红线内场地平整，设定土地用途为工业用地，设定容积率为 1.5，土地使用年限设定为 50 年，待估宗地土地使用权面积为 242 平方米（折合约 0.3630 亩），并符合设定条件下公开市场条件下的出让国有建设用地使用权市场价格，以人民币为计价单位。

（4）土地的持续利用

估价对象在设定用途下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

（5）估价对象的合法性

①本次估价以土地使用权人合法有偿取得土地使用权，并支付相关费用为前提。

②估价对象的使用和运作方式符合国家和云南省、临沧市、双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县的法律、法规和政策。

(6) 估价过程未考虑不可预见因素及不可抗力。

2、估价的假设条件

(1) 关于土地用途的设定：

根据委托方提供的《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026 年（双江县）第 18 号），规划用途为工业用地，本次估价根据批准用途结合《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中用途设定要求及《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234 号，2023 年 11 月 22 日）进行用途设定，此次估价设定土地用途为工业用地。

(2) 关于土地使用权年限的设定：

估价对象设定用途为工业用地。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：工业用地土地使用权出让最高年限为 50 年；结合本次估价目的和工业用地法定最高出让年限，确定本次待估宗地土地使用权年限为 50 年。

(3) 估价期日的设定：本次评估实地查勘日为 2026 年 7 月 24 日，《土地估价委托合同》签发日期为 2026 年 7 月 23 日，结合本次估价目的，本次评估以实地查勘日 2026 年 7 月 24 日为估价期日。

本次估价是基于上述指标及地价定义中相关设定进行测算的，若相关指标发生变化，估价结果也会随之改变，特提请报告使用者注意。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1、本次估价报告和估价结果是依据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）及其配套的法规、条例等撰写本估价报告，形成意见和结论。估价报告和估价结果的作用依照法律法规的规定发生法律效力。

2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面

积、规划设计条件等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3、本评估报告估价结果自提交报告之日起一年内有效，超过一年或市场波动较大时应重新出具估价报告。

4、未经本公司同意，不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供报告，报告的全部和部分内容未经许可不得发表于任何公开媒体上，任何单位和个人不得肢解报告。

5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。对于其他违规使用土地估价报告和估价结果的行为，我公司将保留追究相关机构或人员法律责任的权利。

6、本报告及估价结果仅为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

7、本报告由昆明清风房地产土地资产评估有限公司负责解释。

（三）需要特殊说明的事项

1、资料来源

《临沧市人民政府关于双江自治县 2025 年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15 号）、《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026 年（双江县）第 18 号）、“界址点坐标成果表”“双江自治县 2026-003 号地块供地宗地图”《土地估价委托合同》和土地利用状况等资料由委托方提供，土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。收集资料时，估价人员已对委托方提供的土地权属资料与原件进行核对，确定委托方提供的土地权属等资料与原件一致。

2、本机构土地估价师根据国家有关法律法规、《城镇土地估价规程》等标准类文件、双江自治县等地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定了估价原则、估价方法及估价参数的选取。

3、未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项

本次估价中，土地估价师通过对估价对象进行实地勘查并向委托估价方了解详情后，确定了估价对象的土地来源及历史沿革。

4、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

本报告估价对象的土地价格是指在估价期日公开市场条件下的价格。估价过程中相关参数的选取及条件的设定（如地价增长率、开发程度、容积率、土地使用年限、用途等）以委托估价方提供的资料或土地估价师实地调查结合分析后合理设定为准。若上述参数选取及条件设定有所调整，会对地价产生一定影响，则本估价报告结果也应做出相应调整或重新估价。

5、关于宏观因素及不可抗力说明

本次估价基于估价期日当前市场情况对估价对象价格做出的判断，未考虑国家宏观经济环境发生变化，以及遇到自然力和其他不可抗力对土地价格的影响。

6、主要参数说明

（1）土地还原利率是将土地年纯收益还原（或转换）为价格的比率，是确定土地价格的一个重要因素。土地还原利率对土地价格的影响非常敏感，即土地还原利率稍有变化，在土地收益不变的情况下，估价结果也会发生很大的变化。

根据 2022 年 11 月 30 日公布实施的基准日为 2022 年 1 月 1 日的《勐库镇集镇规划区土地定级与基准地价更新测算工作报告》，土地还原率结果确定表如下：

勐库镇不同用地类型还原率确定表

区域	年度	商服用地	居住用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地
勐库镇	2022	5.00%	5.00%	4.35%	4.35%
	2017	7.80%	7.00%	6.00%	6.00%
	调整	2.80%	2.00%	1.65%	1.65%

根据“勐库镇不同用地类型还原率确定表”，本次评估工业用地土地还原率为4.35%。

（2）关于地价增长率的说明：

本次评估在确定勐库镇工业用地地价增长率时，综合考量当地国民经济发展水平、城镇化建设进程、工业用地市场供需状况、房地产市场运行态势、国土空间总体规划及城市未来发展布局、土地调控政策导向及区域地价整体平稳运行趋势等多重因素，经综合分析与审慎研判，最终确定本次评估采用的工业用地年地价增长率为 1%：

十一、土地估价师签字

我们本着公平、公正、公开的原则，在分析现有资料的基础上，采用科学的方法对估价对象进行了评估。经过测算，最终确定估价对象于 2026 年 7 月 24 日的出让国有建设用地使用权价格如下：

估价对象用地面积：242 平方米（折合约 0.3630 亩），单位面积地价：315 元/平方米，楼面地价：210 元/平方米，总地价人民币 7.6230 万元（大写人民币：柒万陆仟贰佰叁拾元整）。（详见下述“土地估价结果一览表”）

估价师姓名	估价师证书号	签字（盖章）
-------	--------	--------

陈月燕	2019530011	
-----	------------	--



廖智斐	2019530036	
-----	------------	--



十二、土地估价机构 昆明清风房地产土地资产评估有限公司

估价机构法定代表人签字： 冯傲



2026 年 8 月 10 日

土地估价结果一览表

估价机构：昆明清风房地产土地资产评估有限公司

估价目的：为出让方通过集体决策确定土地出让底价

估价期日：2026 年 7 月 24 日

估价报告编号：昆明清风地评报（2026）（技）字第 0221 号

设定的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	地块编号	宗地名称	国有土地使用证号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	基准地价级别/价格（元/平方米）	土地使用年限（年）	土地使用面积（平方米）	单位面积地价		楼面地价（元/平方米）	总地价（万元）
				证载（或批准）用途	实际用途	设定用途	规划	实际	设定						元/平方米	万元/亩		
—	双江县 2026-003 号地块	临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会双江自治县 2026-003 号地块	—	工业用地	—	工业用地	1.0≤	—	1.5	宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、供水）及宗地红线内场地平整。	宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、供水）及宗地红线内场地平整。	级别外，参照勐库镇工矿仓储用地基准地价Ⅲ级（末级）为 198 元/平方米	50	242	315	21.0000	210	7.6230
评估总价大写：柒万陆仟贰佰叁拾元整																		

- 一、上述土地估价结果的限定条件：
- 1、土地权利限制：至估价期日估价对象未设定他项权利。
- 2、基础设施条件：待估宗地实际开发程度为基础设施市政达到宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、供水）及宗地红线内场地平整。
- 3、规划限制条件：1.0≤容积率≤1.5，绿地率≤20%，建筑高度≤24 米，40%≤建筑系数≤60%，详见《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026 年（双江县）第 18 号）之相关内容；
- 4、影响土地价格的其他限定条件：本估价结果是估价对象在估价期日当地土地及房地产市场状况和当时国家宏观政策环境下做出的，如估价报告出具后相关土地及房地产市场发生重大变化，国家宏观政策做出大的调整，则应重新进行评估。
- 二、其他需要说明的事项：本评估报告估价结果自提交报告之日起一年内有效；
- 本评估报告土地面积以“双江自治县 2026-003 号地块供地宗地图”为准，即 242 平方米（折合约 0.3630 亩）；
- 本评估报告估价目的为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供市场价值参考依据。

土地估价机构：昆明清风房地产土地资产评估有限公司

2026 年 8 月 10 日

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

（一）估价对象界定

估价对象位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会，评估宗地现状土地实际开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、供水）及宗地红线内场地平整；根据委托方提供的《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年（双江县）第18号）及“双江自治县2026-003号地块供地宗地图”，土地用途为工业用地，待估宗地土地面积为242平方米，规划用地性质为工业用地， $1.0 \leq \text{容积率} \leq 1.5$ ，绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米， $40\% \leq \text{建筑系数} \leq 60\%$ ，结合本次评估目的和委托方要求，本次评估设定待估宗地使用年期为50年。

本评估报告为办理拍卖出让手续评估该宗地的国有建设用地使用权市场价格。

（二）土地登记状况

根据《中华人民共和国土地管理法》、“不动产登记暂行条例”等文件要求及该项目的具体情况，结合分析委托方提供的《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年（双江县）第18号）、“双江自治县2026-003号地块供地宗地图”“界址点坐标成果表”《临沧市人民政府关于双江自治县2025年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15号）等相关材料，在对进入评估范围的土地进行清查的基础上，列示土地规划条件如下：

1、土地权属来源：根据《临沧市人民政府关于双江自治县2025年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15号），

待估宗地产权清晰，来源合法，为新增国有建设用地。

2、地块编号：双江自治县 2026-003 号地块

3、地块位置：临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会

4、规划用地性质：工业用地

5、用地面积：242 平方米

6、空间位置：地上

7、容积率： ≥ 1.0 ， ≤ 1.5

8、绿地率： $\leq 20\%$

9、建筑高度： ≤ 24 米

10、建筑系数： $40\% \leq \text{建筑系数} \leq 60\%$

11、规划条件签发单位：双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局

12、规划条件签发日期：2026 年 07 月 21 日

13、宗地四至：

东至：本宗地界址线止，临林岳峰；

南至：本宗地界址线止，临双江自治县勐库镇人民政府储备土地；

西至：本宗地界址线止，临林勐线；

北至：本宗地界址线止，临双江自治县勐库镇人民政府储备土地。

14、土地级别与基准地价：待估宗地位于勐库镇工矿仓储用地基准地价级别范围外，参照勐库镇工矿仓储用地基准地价Ⅲ级（末级）为 198 元/平方米。

（三）土地权利状况

1、土地所有权和使用权状况：根据《临沧市人民政府关于双江自治县 2025 年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕

15号），待估宗地的土地所有权为国家所有，另根据《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年（双江县）第18号），待估对象的规划用地性质为工业用地，现拟按50年年期出让该地块国有土地使用权。

2、土地取得时间、年期：于2026年1月28日由国有农用地及未利用地转为国有建设用地，至估价期日，待估宗地为待出让土地，土地规划用途为工业用地，法定最高出让年限50年。

3、他项权利状况：至估价期日2026年7月24日，委估宗地未设定抵押、地役、租赁等他项权利。

4、相邻关系权利状况

根据估价人员实地查勘、估价对象四至清晰，不存在特殊的相邻关系。

5、实际使用与证载状况

待估宗地为待出让土地，目前为空置，批准用途为工业用地，不存在实际使用与证载不一致的情况。

（四）土地利用状况

1、土地利用现状条件

根据委托方提供的权属相关信息资料及实地查勘情况，至估价期日，待估宗地为待开发的空地，宗地实际开发程度为宗地红线外达到“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地红线内场地平整，宗地现状为空地。土地利用现状如下图：

土地利用现状图



2、土地利用规划条件

该地块已进行了规划，取得了《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年（双江县）第18号），规划签发单位为双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局，签发日期：2026年07月21日，主要规划指标如下：规划用地性质为工业用地，宗地用地面积为242平方米（折合约0.3630亩）， $1.0 \leq \text{容积率} \leq 1.5$ ，绿地率： $\leq 20\%$ ，建筑高度： ≤ 24 米， $40\% \leq \text{建筑系数} \leq 60\%$ 。

根据《临沧市人民政府关于双江自治县2025年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15号），目前状态为拟出让的政府储备土地，不存在闲置情况。

二、地价影响因素分析

（一）一般因素

影响地价的一般因素主要是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济、税收及产业政策和自然因素，包括城市经济发展水平、产业政策、土地利用规划等。影响地价的一般因素较多，本报告仅分析对估价对象地价产生影响的一般因素。

1、地理位置

双江自治县因澜沧江和小黑江交汇于县境东南而得名，位于云南省西南部，距离昆明 711 千米，临沧市 78 千米。地处东经 99°35′~100°09′，北纬 23°11′~23°48′之间。东西最大横距 58 千米，南北最大纵距 64 千米。东与景谷隔江相望，南以澜沧江、小黑江为界河与澜沧县、沧源县相邻，西连耿马，北接临沧。因澜沧江、小黑江相汇于县境东南而得名。县境总面积 2165.03 平方千米。

2、行政区划

双江自治县县域面积 2157 平方公里。现辖 2 个镇、4 个乡、2 个农场。即勐勐镇、勐库镇、沙河乡、大文乡、忙糯乡、邦丙乡、勐库华侨管理区、双江农场管理区。全县常住人口 15.78 万人，县内居住有汉族、拉祜族、佤族、布朗族、傣族、白族、彝族等 23 种少数民族。

3、人口状况

2025 年末，双江自治县常住人口 15.63 万人，较 2024 年末继续小幅减少，人口总量呈稳步下降态势。其中城镇常住人口 6.21 万人，常住人口城镇化率 39.73%，延续逐年提升趋势，城乡结构持续优化。2025 年全县人口自然增长率为-1.92‰，出生率 8.32‰、死亡率 10.24‰，人口自然负增长特征明显。少数民族人口占比稳步提升，2025 年达 47.21%，各主要民族人口占比保持稳定，民族结构基本平稳。全县流动人口 0.7582 万人，居民人均预期寿命 73.92 岁，民生发展指标保持平稳。

4、自然条件

双江自治县境内属怒江山脉南延部分，横断山脉纵谷区的邦马山系，崇山峻岭，深沟河谷交错，地势起伏较大，地形西北高而东南渐低，由北向西为邦马大雪山主山，又称为四排山；北部向东支为隔界山，延伸为东部马鞍山。在东西两大山脉下有 44 座大山，大山下又散落若干小山，两大山脉之间夹一条南勐河，两大山夹一河，两小山界一溪。平面地貌似桑叶，因陆地的强烈抬升运动和流水侵蚀的切割作用，地面破碎，高差悬殊，形成山地起伏，谷地相间的中山地貌。全县有侵蚀构造地貌型、构造剥蚀地貌型、侵蚀堆积地貌型、熔岩地貌型四大地貌形态，最高海拔为邦马大雪山主峰顶 3234 米，最低海拔点为县城东南澜沧江与小黑江交汇处 670 米，相对高差达 2564 米。

双江自治县地形复杂，气温垂直变化大而明显。年平均气温 19.7℃，气温随海拔高度升高而递减，海拔为 700-1100 米，年平均气温为 21.4-20.2℃；海拔为 1100-1600 米，年平均气温 20.0-18.0℃；海拔为 1600-1780 米，年平均气温为 16.0-14.0℃；海拔为 2080-2290 米，年平均气温 14.0-12.0℃；极端最高气温达 38.1℃，极端最低气温为-2.1℃。因地形地势、植被、海拔高度、坡向的不同，降水量分布极为复杂，全县大致分为三个多雨区和三个少雨区，多雨区多处于山地或迎风坡，少雨区多处于背风坡、丘陵、平坝或河谷，气流受四周高山阻挡降水偏少，降水呈季节性分布，夏季降水最多占全年降水量的 53.5%，秋季次之占 27.9%，春雨较少，冬雨最少。

5、社会经济概况

根据《双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2025 年双江自治县完成地区生产总值 953885 万元，比上年增长 3.9%。其中，第一产业增加值 258719 万元，比上年增长 3.0%，对经济增长贡献率 19.9%，拉动经济增长 0.8 个百分点；第二产业增加值 260174 万元，增长 5.6%，对经济增长贡献率 38.1%，拉动经济增长 1.5 个百分点；第三产业增加值 434992 万元，增长 3.5%，对经济增长贡献率 42.1%，拉动经济增长 1.6 个百分点。第一产业增

增加值占地区生产总值比重为 27.1%，第二产业增加值比重为 27.3%，第三产业增加值比重为 45.6%。

6、城乡规划状况

（1）2025 年度城市基础设施建设完成情况：

双江自治县持续巩固综合交通建设成果，加快双源高速建设进度，临清铁路、双澜高速前期工作持续深化；完成农村公路提质改造及安防、绿美公路养护提升，县域路网通行保障能力进一步增强。水利方面，席草塘水库主体工程有序推进，邦况水库除险加固全面竣工，持续推进农村供水保障提质增效，巩固县域节水型社会建设成果。绿色能源建设稳步推进，乡镇分布式光伏项目陆续投运，充电桩布局向乡镇延伸；5G 网络持续优化升级，实现集镇及重点村寨深度覆盖。国土空间规划管控持续强化，严格落实“三线一单”管控要求，深化村庄规划落地应用。新型城镇化建设稳步推进，保障性租赁住房、老旧小区改造项目全面完工；第二污水处理厂、地下管网、燃气管网改造等市政设施建成投用；智慧停车场、木荷公园、育才公园投入使用，建成区绿地率持续提升，城市宜居功能不断完善。持续推进“智慧城管”建设，深化环卫、绿化、垃圾收运一体化运维；常态化开展“两违”整治，严控违法用地、违法建设增量。冰岛古茶山茶旅研学度假区持续建设，冰岛老寨生态修复、35 千伏冰岛输变电等配套工程有序实施，茶旅融合项目稳步推进。

（2）2026 年城乡规划发展如下：

双江自治县将持续完善综合交通体系，加快双源高速建成通车，推动临清铁路、双澜高速前期工作落地见效，完善城乡路网互联互通水平。持续补齐水利、能源、通信基础设施短板，推进水库配套工程、城乡供水一体化建设，扩大分布式光伏应用，完善充电基础设施布局，优化县域 5G 网络覆盖。深化国土空间规划实施，严守生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界，优化城镇空间布局。持续推进新型城镇化建设，完善城区排水防涝、污水治理、市政管

网等基础设施，推进集镇污水处理设施全覆盖；持续优化城市绿化、休闲公园建设，提升城市人居环境。严格建设用地管控，规范土地出让及开发秩序，稳妥推进存量土地盘活利用。持续深化城市精细化管理，巩固“两违”整治成效。重点推进冰岛茶旅度假区整体运营及配套完善，做强特色文旅产业；整体以完善基础配套、盘活存量、提质增效为主，无大规模新区开发、产业集中落地等强刺激土地需求的重大规划，土地市场整体保持平稳运行。

7、工业产业政策

云南省工业用地供应遵循国家及全省产业发展规划的总体方向。根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，产业分为鼓励、限制和淘汰三类，用地政策实行分类管理，限制类产业项目限制供地，淘汰类产业项目禁止供地。

云南省已建立较为完善的工业用地多元化供应体系。根据省自然资源厅印发的《关于推行工业用地先租后让等供应方式的实施意见》（云国土资〔2017〕242 号）和《云南省产业用地政策实施工作指引（2022 年版）》，工业用地可采取长期租赁（年限 6 至 20 年）、先租后让（租赁期限不超过 5 年，租赁和出让期限合计不超过法定最高出让年限）、租让结合、弹性年期出让等方式供应。其中弹性年期出让原则上按不超过 20 年确定出让期限，对建设、生产周期有特殊需求的项目，报经供地审批权所属土地决策机构同意，可按不超过 50 年确定。

2025 年，云南省政府办公厅印发《关于加强节约集约用地促进高质量发展的若干措施》，提出以下核心要求：供地优先序：推行“先用存量、再用增量”，设定到 2025 年底单位地区生产总值建设用地使用面积比“十三五”末下降 15% 以上的目标；园区用地管理：推动工业项目向园区集中，提升产业集聚度和土地投入产出率，开展各类产业园区用地专项治理；存量用地盘活：支持“零增地”技术改造增容不增收价款，鼓励通过企业继续开发、市场流通转让、政府收回

收购等方式处置闲置用地，建立批而未供和闲置土地处置长效机制；立体空间开发：支持地上地下空间立体开发，推动标准化厂房建设，提高容积率。在用地控制指标方面，云南省鼓励新建标准化厂房一般不低于 3 层，容积率不低于 1.0 或建筑系数不低于 40%，三项指标满足其中一项或同时满足均可，同时须符合《工业项目建设用地控制指标》等国家和云南省有关要求。

2026 年，云南省印发了《加快构建现代化产业体系推进产业强省建设行动计划》，明确做强绿色铝、硅光伏、磷化工、有色及稀贵金属等资源型产业，巩固提升高原特色农业、文旅等特色优势产业，推动制造业持续稳定增长，着力打造全国重要的清洁能源基地、战略性有色金属产业基地。在工业园区项目准入方面，各地普遍要求入驻项目须符合国家最新《产业结构调整指导目录》《西部地区鼓励类产业目录》等产业政策要求，并符合省州县产业负面清单管理要求，禁止引入国家产业政策明令禁止和淘汰的产业项目和企业。对于优先引入的产业项目，各地通常向科技含量高、财税贡献大、就业带动强的项目倾斜，重点引进高新技术、出口创汇等产业项目。

根据云南省人民政府办公厅关于印发《2026 年云南省 10 件惠企实事》的通知，深化“标准地”出让改革，加大“标准地”出让力度，2026 年省级以上开发区实现工业项目“标准地”出让比例超 80%，推行多证同发，实现“拿地即开工”。提高重大项目用地用林用草要素保障效率，全面推动用地用林用草联动审批。按照集约化的原则搭建云南省建设项目智能选址服务平台，打通系统接口，优化审批报件材料，以“高效办成一件事”为牵引，实现用地用林用草要素保障“最多跑一次”“一件事一次办”。

7、税收政策

土地税收指国家以土地为征税对象，凭借政治权力，运用法律手段，从土

地所有者或土地使用者手中固定地、无偿地、强制地取得部分土地收益的一种税收。具体来说土地税收是以土地或者土地改良物的财产价值或财产收益或自然增值为征税对象。

目前我国直接将房产和地产做为征税对象的税种包括：土地增值税、耕地占用税、城镇土地使用税、房产税、契税（土地）等。

（1）城镇土地使用税

城镇土地使用税是指国家在城市、县城、建制镇、工矿区范围内，对使用土地的单位和个人，以其实际占用的土地面积为计税依据，按照规定的税额计算征收的一种税。以实际占用的土地面积为计税依据。

①凡是由省、自治区、直辖市人民政府确定的单位组织测定土地面积的，以测定的面积为准；

②尚未组织测量，但纳税人持有政府部门核发的土地使用证书的，以证书确认的土地面积为准；

③尚未核发土地使用证书的，应由纳税人申报土地面积，据以纳税，待核发土地使用证以后再作调整。

城镇土地使用税采用定额税率，即采用有幅度的差别税额。按大、中、小城市和县城、建制镇、工矿区分别规定每平方米城镇土地使用税年应纳税额。大城市 1.5 ~ 30 元；中等城市 1.2 ~ 24 元；小城市 0.9 ~ 22 元；县城、建制镇、工矿区 0.6 ~ 12 元。

（2）土地增值税

土地增值税是指转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，以转让所取得的收入包括货币收入、实物收入和其他收入减除法定扣除项目金额后的增值额为计税依据向国家缴纳的一种税赋，不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。

土地增值税只对“转让”国有土地使用权的行为征税，对“出让”国有土地使用权的行为不征税；土地增值税既对转让国有土地使用权的行为征税，也对转让地上建筑物及其它附着物产权的行为征税；土地增值税只对“有偿转让”的房地产征税，对以“继承、赠与”等方式无偿转让的房地产，不予征税。

土地增值税率表

级数	计税依据	适用税率	速算扣除率
1	增值额未超过扣除项目金额 50%的部分	30%	0
2	增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分	40%	5%
3	增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分	50%	15%
4	增值额超过扣除项目金额 200%的部分	60%	35%

注：①纳税人建设普通住宅出售的，增值额未超过扣除金额 20%的，免征土地增值税；

②营改增后，计算土地增值税增值额的扣除项目中“与转让房地产有关的税金”不包括增值税。

（3）房产税

属于财产税，是以城市、县城、建制镇和工矿区房产为课税对象，按照房屋计税价值或出租房屋的租金收入，向产权所有人征收的一种税。

国务院于 1986 年颁布的《中华人民共和国房产税暂行条例》规定：拥有房屋产权的单位和个人，都是房产税的纳税人；房屋产权属于国家所有的。则其经营管理的单位和个人为纳税人。房地产税采用比例税率：一是按房产原值减除 10%-20%后的余额计征，税率为 1.2%；二是按房产出租的租金计征，税率为 12%。

根据《财政部 国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》（财税〔2005〕181 号），凡在房产税征收范围内的具备房屋功能的地下建

筑，包括与地上房屋相连的地下建筑以及完全建在地面以下的建筑、地下人防设施等，均应当依照有关规定征收房产税。工业用途房产，以房屋原价的 50%~60%作为应税房产原值；商业和其他用途房产，以房屋原价的 70%~80%作为应税房产原值；对于与地上房屋相连的地下建筑，如房屋的地下室、地下停车场、商场的地下部分等，应将地下部分与地上房屋视为一个整体，按照地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。

（4）耕地占用税

在中华人民共和国境内占用耕地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的单位和个人，为耕地占用税的纳税人，应当依照本法规定缴纳耕地占用税。

2018 年 12 月 29 日，《中华人民共和国耕地占用税法》经第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过了《云南省耕地占用税适用税额方案》（以下简称《税额方案》），并将于 9 月 1 日起和《耕地占用税法》同步施行。

云南省耕地占用税适用税额表

类别	地区	适用税额 (元/平方米)
一类	盘龙区、五华区、西山区、官渡区、呈贡区、红塔区、大理市	30
二类	安宁市、景洪市、古城區、通海县、思茅区、麒麟区	26
三类	个旧市、水富市、江川区、晋宁区、瑞丽市、祥云县、绥江县、河口县、楚雄市、澄江县、昭阳区、隆阳区、弥渡县、勐腊县、巍山县、镇雄县、富民县、威信县、嵩明县、南涧县、盐津县、姚安县、永平县、东川区、开远市、陆良县、宜良县、牟定县、大关县、西畴县、腾冲市、临翔区、德钦县、禄丰县、易门县、罗平县、芒市、洱源县、鹤庆县	23

类别	地区	适用税额 (元/平方米)
四类	蒙自市、梁河县、剑川县、元阳县、永善县、禄劝县、元谋县、华坪县、会泽县、红河县、巧家县、彝良县、峨山县、凤庆县、南华县、大姚县、宣威市、宾川县、麻栗坡县、建水县、永胜县、盈江县、施甸县、泸西县、石屏县、富源县、宁洱县、广南县、景东县、华宁县、金平县、龙陵县、绿春县、兰坪县、沾益区、富宁县、云县、云龙县、武定县、漾濞县、元江县、江城县、弥勒市、永仁县、师宗县、昌宁县、沧源县、新平县、泸水市、香格里拉市	20
五类	玉龙县、文山市、马龙区、马关县、墨江县、西盟县、寻甸县、石林县、耿马傣族佤族自治县、景谷县、陇川县、双柏县、永德县、双江县、砚山县、勐海县、宁蒗县、丘北县、孟连县、镇沅县、屏边县、镇康县、澜沧县、鲁甸县、贡山县、福贡县、维西县	18

(5) 契税

契税，是指国家在土地、房屋权属转移时，按照当事人双方签订的合同（契约），以及所确定价格的议定比例，向权属承受人征收的一种税。

根据（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过的）《中华人民共和国契税法》规定，从2021年9月1日起，契税税率为百分之三至百分之五。契税的具体适用税率，由省、自治区、直辖市人民政府在前款规定的税率幅度内提出，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。

2021年7月29日云南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过《云南省人民代表大会常务委员会关于云南省契税具体适用税率和免征或者减征办法的决定》之相关内容，云南省自2021年9月1日起执行3%的契税税率。

(6) 增值税

增值税政策：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税

〔2016〕36号）》《营业税改征增值税试点实施办法》《营业税改征增值税试点有关事项的规定》以及《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，将建筑物、构筑物等不动产或者飞机、车辆等有形动产的广告位出租给其他单位或者个人用于发布广告，按照经营租赁服务缴纳增值税。转让建筑物有限产权或者永久使用权的，转让在建的建筑物或者构筑物所有权的，以及在转让建筑物或者构筑物时一并转让其所占土地的使用权的，按照销售不动产缴纳增值税。

《中华人民共和国增值税法》于2024年12月2日经十四届全国人大常委会第十三次会议通过，2026年1月1日起施行，《增值税暂行条例》废止，增值税税率维持13%、9%、6%和0不变，简易计税计算缴纳增值税的征收率由5%和3%统一为3%，取消5%。新法实施后，取消5%征收率，不动产租赁、二手房（不足2年）等原按5%征收率的项目改按3%征收（个人住房满2年仍免税），税负下降。

8、金融政策

（1）根据关于印发《金融支持云南园区经济高质量发展实施意见》的通知（云金管〔2024〕92号），主要有以下几个核心要点：

建立园区企业“白名单”制度：围绕先进制造业、新兴产业、绿色能源、新材料等园区功能定位，在园区管委会对企业分类评级的基础上建立“白名单”，对“白名单”企业在信用评级、贷款准入、贷款授信、担保方式、还款方式创新、利率和担保费率等方面给予重点支持，降低园区企业融资成本，扩大融资覆盖面。

差异化信贷支持：鼓励金融机构针对新建未投产企业融资需求开发专项信贷产品；用好支农支小再贷款、再贴现等政策工具，撬动更多低成本信贷资金投入重点领域；针对不同行业特性给予不同信贷额度和利率优惠，鼓励运用应

收账款质押、知识产权质押、动产抵押等方式进行产品创新。

中期流动资金贷款：鼓励开发中期流动资金贷款产品，结合园区企业经营周期，提供三年期流动资金贷款，确有必要时可延长至五年期。

银企“共同成长计划”：探索通过“贷款合同+中长期战略合作协议/承诺函”的模式，实现银企风险共担、收益共享，为园区企业提供更为丰富的融资产品。

融资担保增信：推动完善园区企业贷款融资担保等配套政策，引导省融资担保公司等担保机构对“白名单”企业适当提高担保额度、实行优惠费率、简化审批流程，实现“见贷即保”。

（2）云南省工业和信息化厅 云南省发展和改革委员会 云南省财政厅关于印发《云南省加力推动工业领域设备更新 9 条政策措施》的通知，该文件有效期至 2027 年 12 月 31 日。

贷款财政贴息：对制造业企业利用银行贷款进行设备更新和技术改造，银行固定资产贷款 1000 万元及以上、设备投资不低于 200 万元的项目给予贴息，贴息期限不超过 2 年。其中，未获得中央财政贴息的，省级财政按实际发生利息的 50% 给予贴息；已获得中央财政贴息的，省级财政在此基础上再按实际发生利息的 30% 给予贴息。单个项目省级贴息不超过 500 万元，单个企业年度省级贴息不超过 1000 万元。

设备更新奖补：对制造业企业实施的技术改造（总投资 1000 万元及以上项目），按核定完成设备投资（含软件等）的 20% 给予资金奖补，属于 5 大重点产业范围的提高到 25%，单个项目奖补最高不超过 1000 万元。

简化审批：对工业企业不新增土地、以设备更新为主的技术改造项目，推广承诺备案制，简化前期审批手续，做到随到随审

（3）2026 年 3 月，省政府办公厅印发《2026 年云南省 10 件惠企实事》，

主要核心要点如下：

持续发挥省融信服平台作用：深化省融信服平台建设运用，推动财政金融协同促内需一揽子金融惠企政策直达快享，力争 2026 年新增服务授信 1500 亿元。截至 2025 年末，省融信服平台总授信额已达 5735 亿元，惠及经营主体 62.3 万户次。

深化“标准地”出让改革：2026 年省级以上开发区工业项目“标准地”出让比例超 80%，推行多证同发，实现“拿地即开工”。该政策为工业用地取得后加快项目落地投产提供了制度保障，间接缩短了从拿地到产生现金流的时间，降低了企业融资周期压力。

推动重点领域信贷投放增量扩面：到 2026 年末，科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融贷款增速高于各项贷款平均增速。

9、不动产市场状况

截止估价期日，待估宗地所在区域的工业物业交易不活跃，工业物业以自用为主，出租也极少。

10、土地市场交易情况

（1）双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县估价期日近几年土地市场交易情况如下：

双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县估价期日近3年土地市场交易情况统计表

出让方式		挂牌出让			拍卖出让			
年份	用途	成交面积合计（公顷）	成交价格（万元）	备注	用途	成交面积合计（平方米）	成交价格（万元）	备注
2023 年	工业	-	-	-	工业	97974.00	2856.43	成交 3 宗
	住宅	-	-	-	住宅	-	-	-
	商业	-	-	-	商业	7932.00	1363.05	成交 3 宗
	公服	-	-	-	公服	4974.00	150.71	成交 1 宗
2024 年	工业				工业	-	-	-
	住宅	-	-	-	住宅	-	-	-
	商业	-	-	-	商业	11496.00	2217.32	成交 2 宗
	公服	-	-	-	公服	4699.00	259.38	成交 1 宗
2025 年	工业				工业	-	-	-
	住宅	-	-	-	住宅	-	-	-
	商业	-	-	-	商业	10351.00	561.65	成交 1 宗
	公服	-	-	-	公服	-	-	-

2023 年至 2024 年，双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县土地市场呈现阶段性活跃态势，经营性用地均通过拍卖方式成交，工业、商业、公服用地均有成交记录。2023 年市场平稳起步，工业用地成交 3 宗，成交面积 97974.00 平方米，平均土地单价 292 元/平方米；商业用地成交 3 宗，成交面积 7932.00 平方米，平均土地单价 1718 元/平方米；公服用地成交 1 宗，成交面积 4974.00 平方米，平均土地单价 303 元/平方米。

进入 2025 年，全县经营性用地招拍挂出让量大幅萎缩，仅商业用地成交 1 宗，成交面积 10351.00 平方米，工业、住宅、公服用地均无成交，土地市场呈现明显的“断崖式”降温特征，与全国土地市场整体降温的大背景相吻合，也反映出开发商在双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县拿地意愿的显著下降。

从土地供应结构来看，商业用地是近三年主要成交类型，2023—2024 年持续稳定出让，2025 年成交规模收缩、地价下跌；工业用地仅 2023 年集中成交，后续无新增出让；公服用地为零星配套供应，对整体土地市场拉动作用有限；住宅用地近三年均无出让记录，住宅开发需求持续低迷。

综上，工业用地仅在 2023 年集中成交 3 宗，此后两年再无新增出让；受市场供需关系影响，工业投资需求疲弱、企业拿地扩产意愿低迷，短期来看，双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县工业用地市场仍将处于“零成交、低流动”的局面，但考虑政策性托底因素，地价保持稳定增长。

（二）区域因素

影响地价的区域因素是指影响城镇内部各区域之间的区域位置、区域基础设施状况、交通条件、公共设施完备度等因素，本报告仅对估价对象地价产生影响的区域因素进行分析。

1、区域概况

勐库镇隶属云南省临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县，地处双江自治县北部，是全县重点商贸集镇、知名普洱茶核心产区，为县域北部经济、文化中心。东与临翔区邦东乡接壤，南连勐勐镇，西与耿马县大兴乡毗邻，北接

大雪山乡；镇域南北纵距、东西横距适中，国土面积416.03平方千米。

2、基础设施建设

基础设施条件指区域内供电、通讯、通路、供水的完善程度及保证率等，待估宗地位于云南双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇，区域基础设施状况如下：

（1）供水状况：主要由市政供水网供水，水源较好，供水保证度达95%以上。

（2）排水状况：区域内无系统的排水设施系统，排水保证率达65%以下，排水保障率差。

（3）供电状况：区域内已实现电网合并，并配有变电站，保证了该区域的用电量，从而使该区域的供电保证度达95%以上。

（4）通讯状况：区域内架设了程控通讯网，使区域实现了电话直拨和无线通讯，保证度达95%以上。

（5）区域内通路状况：基本形成互通路网，路网一般密集，道路一般通达。待估对象所在区域基础设施一般完善。

3、交通条件

近年来，临翔至双江高速公路勐库段建成通车，线路全长 42.871 公里，配套 2.5 公里勐库立交连接线二级公路，2024 年 4 月正式通车，使勐库接入全省高速路网，临沧至勐库车程缩短至半小时，结束了无高速直达的历史，成为勐库对接大滇西旅游环线、中缅印度洋新通道的重要通道。国道 G214 线西澜线穿境而过，境内里程 43 公里，串联核心茶区、重点村寨，是茶叶运输和文旅出行的主要通道。千红山片区产业道路、临双二级路连接产业区道路逐步完善，镇域内实现村村通硬化路，初步形成以高速和国道为骨干、镇村道路为补充的公路网络。

同时，勐库距临沧机场约 46 公里，全程高速可通达，能满足基本航空出行和高附加值产品外运需求，为茶产业和商务往来提供一定支撑。

但从整体来看，勐库镇交通短板依然突出，综合条件仍显一般。高速出入

口布局偏少，覆盖范围有限，部分片区上高速需绕行，未能实现全域快速接入；对外通道相对单一，向东、西、北方向辐射能力不足，与区域重大交通枢纽衔接不够顺畅。国道 G214 线部分路段等级偏低、路面窄、弯多坡陡，通行能力有限，茶季和节假日易拥堵，难以满足大批量物流和大型车辆高效通行。

镇域内部路网以低等级道路为主，部分村社道路、产业道路弯急路窄、抗灾能力弱，雨雪天气通行条件差，路网密度和连通性不足，物流成本偏高。航空配套完全依赖外部机场，本地无航空设施，快捷航空服务能力不足。

总体而言，勐库镇交通条件有一定改善，但对外联通能力不强、内部路网质量不高、综合效率偏低，仍难以充分支撑产业高质量发展和区域高效联动。

待估对象所在区域交通条件一般。

4、环境质量

自然环境：勐库镇地处横断山系邦马山脉南段，地貌以山地为主、山多坝少，山区占比高，地势起伏显著。境内山脉主体呈南北走向，勐库大雪山雄踞镇域，最高海拔3233.5米，最低海拔约1040米，海拔落差大，立体地形特征典型。南勐河纵贯全镇，将镇域分为东西半山，河谷与山地相间、峰峦叠嶂、山林茂密，生态本底优良。全镇属亚热带山地季风气候，干湿季分明，立体气候显著，昼夜温差大，气候温润适宜。境内日照充足，年日照时数约2400小时，光热条件优越；降雨充沛，雨季集中在5—10月，水热组合适配作物生长，是孕育勐库大叶种茶的天然环境。整体地形复杂、垂直差异明显，造就了多样的微气候与优质生态空间。

人文环境：勐库镇是多民族聚居区，境内居住有拉祜族、佤族、布朗族、傣族、彝族等多个少数民族，民族文化多元交融，民俗风情浓郁。各民族世代伴山而居、以茶为生，形成了深厚的古茶文化与民族制茶技艺，民俗节庆、传统技艺与茶产业深度融合，人文底蕴厚重。

待估地块所在区域环境质量较优。

5、产业聚集度

待估宗地位于临沧市双江县勐库镇，待估宗地周边分布有双江勐库戎氏茶业有限公司、双江自治县勐库镇俸字号古茶有限公司、云南双江勐库勐傣茶厂、双江冰岛茶叶有限公司、双江勐库镇天润茶叶有限公司、勐库丰华茶厂等多家涉茶相关企业。待估宗地所在区域产业类型以茶叶种植、加工、销售为主，产业企业数量规模适中，无高密度产业集聚效应，产业聚集度一般；区域内各产业企业经营业态相对独立，产业协作、资源互通、产业链联动性较弱，产业联系一般紧密区。

待估宗地所在区域产业聚集度一般，处于产业联系一般紧密区。

6、规划限制

该地块已进行了规划，取得了《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年（双江县）第18号），规划签发单位为双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局，签发日期：2026年07月21日。待估宗地符合城市总体规划要求，规划限制对待估宗地土地发展利用无不利影响。

7、区域土地利用状况

待估宗地所在区域土地利用类型以住宅和工业用地为主，产业聚集度一般。区域土地利用状况对待估宗地土地发展利用无不利影响。

8、微观区域因素

待估宗地位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会，待估宗地临林勐线，所在区域内有主干道G214国道，林勐线，有次干道华农2队线等，基本形成互通路网，路网一般密集，道路一般通达。所在区域无火车站，距汽车站距离较近。周围土地利用类型以住宅和工业用地为主，污染小，环境质量较优，工业产业属于产业联系一般紧密区，综上待估宗地微观区位条件一般。

综上所述，待估对象所在区域基础设施一般完善，交通条件一般，区域环境质量较优，产业聚集度一般，估价对象用地规划符合城市总体规划要求，待估宗地用途与区域土地利用状况相符，微观区位条件一般。总体评价影响估价对象的区域因素一般。

（三）个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要是指与宗地直接有关的基础设施条件，宗地自身条件（宗地形状、宗地面积、地质条件、地形、用途、开发程度、宗地临路状况、临街状况等。本报告仅分析对估价对象价格产生影响的个别因素。

1、宗地位置

待估宗地位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会，宗地在区域中的位置一般。

待估宗地位置示意图



2、宗地形状：待估地块形状较规则，根据该项目用地特点，宗地形状对土地有利于该工业布置。

3、宗地面积

宗地面积为242平方米（折合约0.3630亩），宗地大小对土地利用无不良影响。

4、设定容积率：1.5。

5、临路状况：一面临路，西面临林勐线，对土地利用有利。

6、个别开发程度

评估宗地土地实际开发程度达到宗地红线外达到“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地红线内场地平整。根据现场勘察，待估宗地现状为空地，

故本次设定土地开发程度为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、供水），宗地红线内场地平整。

7、土地他项权利

至评估期日，待估宗地未设定他项权利。

8、宗地评估设定用途：工业用地。

9、地质条件

宗地地质承载力极强，无直接影响建筑物安全、场地地基稳定性的不良地质现象，对土地利用较有利。

10、地形：经估价人员实地查勘，待估宗地地形较平坦，对土地开发利用较有利。

11、待估宗地规划限制条件

本次评估根据委托方提供的《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年（双江县）第18号）、“双江自治县2026-003号地块供地宗地图”“界址点坐标成果表”《临沧市人民政府关于双江自治县2025年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15号）等相关资料进行设定。

12、最合理和最有效利用

估价对象规划用途为工业用地，依据最佳最有效利用原则，结合估价对象周边规划情况和自身特点，估价对象位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会，周边土地利用类型为住宅工业用地，可形成集聚效应，估价对象适宜作工业用地开发使用，故估价对象按法定工业用地且容积率为规划容积率上限进行利用可达到最合理和最有效利用方式。

第三部分 土地估价

一、估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的，而这些因素又处于变动之中。土地估价必须要了解制约地价的各项因素及因素之间的相互作用，认真分析影响地价的因素，根据估价对象的特点，灵活使用土地估价方法，对土地价格做出准确的判断。根据评估目的，在本次估价中遵循的主要原则有：

1、基本估价原则

基本原则主要有合法性、独立、客观、公正原则。

（1）合法性原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如开发强度限制、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

估价对象为拟出让的新增国有建设用地，本报告中的相关估价对象权利及指标均依据职能部门提供的合法文件确定或合理设定，符合合法性原则。

（2）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因土地估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、技术原则

技术原则主要有替代原则、最有效利用原则、供需原则。

（1）替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。本次估价市场比较法即遵循了此原则。同时成本逼近法也基于替代原则采用了区域内客观的土地取得成本、开发成本等相关参数。

（2）最有效利用原则

土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

根据委托方提供的《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年(双江县)第18号）之相关内容，待估对象的规划用地性质为工业用地，本次评估设定土地用途为工业用地， $1.0 \leq \text{容积率} \leq 1.5$ ，按照最有效利用原则，设定容积率为1.5。依据相关权属资料，设定用途、容积率均选择利用价值最大的值，符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度。

（3）供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

待估宗地坐落于双江县勐库镇。经调查，当地工业用地市场整体处于供需平稳阶段，短期内缺乏显著上涨的动力，地价水平总体保持稳定的可能性较大。本次估价目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据。在确定出让地价时，估价人员充分结合了双江县工业用地的实际供需状况，合理判断市场因素对地价的影响程度，以体现供需原则在本次估价中的具体运用。

3、依据估价目的特定原则

依据估价目的特定原则，主要有价值主导原则、审慎原则、公开市场原则。

（1）价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。影响城镇土地质量优劣的经济、社会、自然因素众多，根据双江县的实际情况，在调查分析、研究的基础上，在成本逼近法、市场比较法中以该城区的交通条件、基础设施状况、产业集聚度、周围土地利用类型、环境优劣度作为评定土地价格的主导因素，从而使评估测算的土地价格具有严格的科学性。

（2）审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

此次评估参考同一区域内的工业用地，是基于至估价期日近三年交易历史数据，数据来源可靠，同时在确定相关参数时，充分考虑政策、经济等风险因素，最终合理的确定评估结果。

（3）公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

本次出让土地使用权评估，依据估价目的及待估宗地自身情况，遵循地价评估的基本程序，选择适宜方法，测算待估宗地在设定用途、年期、开发程度及正常市场条件下的国有土地使用权价格。评估结果反映了在充分竞争、信息对称的公开市场中能够实现的价值水平。

二、估价方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），现行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的。评估人员通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在上述估价原则基础上，根据宗地现状等诸多因素分析选择恰当的评估方法。

根据《国土资源部办公厅关于印发<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），出让地价评估应至少采用两种评

估方法，包括市场比较法、收益还原法、剩余法之一，以及公示地价系数修正法或成本逼近法。

评估人员通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在确定上述估价原则基础上，根据宗地现状等诸多因素分析选择恰当的评估方法：

（1）市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。待估宗地所在区域地产市场较为发达、有充足的具有替代性的土地交易实例，故本次评估采用市场比较法进行评估；

（2）估价对象为未开发利用的工业用地，尚未形成有效收益，无法获取客观、稳定的土地收益资料，难以测算合理收益水平，故不宜采用收益还原法进行评估；

（3）剩余法分为剩余法一和剩余法二，剩余法一适用于评估已建成不动产中所含土地价格，待估宗地地上尚未建成，故不宜采用剩余法一进行评估；剩余法二适用于评估待开发土地的价格。待估对象为空地，待估宗地所在区域用地市场较为发达、有充足的具有替代性的工业用地交易实例，故本次评估工业用地优先采用市场比较法，不再采用剩余法二进行评估；

（4）待估宗地位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会，经核对 2022 年 11 月 30 日公布实施、估价期日为 2022 年 1 月 1 日的《勐库镇集镇规划区土地定级与基准地价更新测算工作报告》成果，估价对象宗地范围不在勐库镇集镇规划区基准地价定级覆盖范围内，无对应工矿仓储用地基准地价等级及修正体系。因此本次评估不具备采用公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）的基础条件，无法通过对应的基准地价修正体系开展地价测算，故本次评估不予采用基准地价系数修正法；

（5）采用成本逼近法评估地价，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。经调查，待估宗地位于双江县勐库镇，区域范围内可以收集到类似土地的取得成本、相关税费、开发成本、税费、利润等数据，故本次评估宜采用成本逼近法对出让地价进行评估；

综上所述，本次评估在市场比较法、收益还原法、剩余法三种方法中采用市场比较法，公示地价系数修正法和成本逼近法中采用成本逼近法进行评估。

三、估价方法与估价过程

（一）成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金来确定土地价值的估价方法。其基本计算公式为：

土地价值 = 土地取得费 + 土地开发费 + 有关税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益

根据以上基本公式测算土地价格后，再根据待估宗地区域内的位置和宗地条件，考虑是否需要进行其他因素修正，确定土地价格。

根据成本逼近法的计算方法，评估步骤如下

（1）土地取得费

土地取得费是指待估宗地所在区域征用同类土地所支付的平均费用。根据 2020 年 1 月 1 日施行的《中华人民共和国土地管理法》第四十八条：征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。

①土地补偿费和安置补助费

根据《自然资源部办公厅关于加快制定征收农用地区片综合地价工作的通知》（自然资办发〔2019〕53 号），区片综合地价是征收农民集体农用地的土地补偿费和安置补助费标准，不包括法律规定用于社会保险缴费补贴的被征地农民社会保障费用、征收农用地涉及的地上附着物和青苗等的补偿费用。

待估宗地位于双江自治县勐库镇忙那村，根据《云南省自然资源厅关于公布实施 2023 年云南省征收农用地区片综合地价的通知》（云自然资〔2023〕169 号）、《双江县征收农用地区片综合地价结果表》，待估宗地所处区域为Ⅱ类片区，征地区片综合地价补偿为 44700 元/亩（其中土地补偿费 40%，安置补助费

60%)，则土地补偿费和安置补助费为 44700 元/亩，合 67.05 元/平方米。

双江县征收农用地片区综合地价结果表

8.6.1 双江县征收农用地片区综合地价结果表				
区片编号	区片范围描述	区片综合地价（元/亩）		
		区片标准	其中	
			土地补偿费（40%）	安置补助费（60%）
I	勐勐镇：公很社区、新村社区、大荒田村、闷乐村；沙河乡：允俸村、土戈社区、允甸社区	51700	20680	31020
II	勐勐镇：千蚌村、千福村、忙乐村、那布社区、忙建村、同化村；勐库镇：城子村、护东村、忙那村；沙河乡：忙开村、南布村；忙糯乡：忙糯村、康太村；大文乡：大文村、太平村；邦丙乡：邦丙村	44700	17880	26820
III	勐勐镇：南宋村、大吉村、邦迈村、彝家村、细些村、红土寨村、章外村；勐库镇：亥公村、那赛村、邦读村、那焦村、坝糯村、梁子村、冰岛村、坝卡村、懂过村、大卢寨村、公弄村、丙山村、邦改村；沙河乡：邦协村、邦木村、陈家寨村、平掌村、营盘村、下巴哈村、布京村；忙糯乡：南骂河村、南允村、富王村、滚岗村、巴哈村、小坝子村、邦界村、荒田村；大文乡：大忙蚌村、大梁子村、邦耿村、大南矮村、忙冒村、千信村、户那村、清平村、邦烘村；邦丙乡：忙安村、邦况村、南协村、丫口村、南柳村、岔箐村、南直村、邦歪村	33300	13320	19980
平均综合地价		36106	14442	21664

②青苗补偿费

估价对象所在区域多种玉米为主，依据《临沧市人民政府办公室关于公布实施临沧市地上附着物和青苗补偿标准的通知》（临政办发〔2022〕82号）文件中，青苗补偿费为 1200.00 元/亩，即：青苗补偿费为 1200.00 元/亩，合 1.80 元/平方米。

表 4 临沧市各县（区）青苗补偿标准

序号	一级分类	二级类	三级类	说明	单位	补偿标准								备注
						临翔区	凤庆县	云县	永德县	镇康县	双江县	耿马县	沧源县	
1	粮油作物	谷物	水稻		元/亩	2500	2160	2200	2500	2500	2500	2600	2600	
			玉米		元/亩	1520	1230	1310	1400	1500	1200	2010	2000	
			小麦		元/亩	1020	850	850	850	1500	960	1540	1500	
			荞		元/亩	900	700	700	700	1000	800	1030	1000	
		油料	油菜		元/亩	2100	1850	1910	2000	2000	1200	2170	2000	
			花生		元/亩	2000	1500	1600	2000	2000	1400	2200	2000	
		豆类			元/亩	1690	1300	1250	1600	2400	1200	2400	2000	
		薯类	马铃薯		元/亩	4500	3200	4370	2300	4500	3000	4400	4000	
红薯			元/亩	3000	1800	3000	1800	3000	1500	3000	1500			
2	经济作物	水生类	藕		元/亩	8460	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	
			山药		元/亩	10580	8500	8500	8500	10000	8500	10500	10000	
		根茎类	魔芋		元/亩	11900	8800	9000	10000	10000	10000	11000	11000	
			烤烟			元/亩	4760	4000	4500	4000	4000	5000	4400	5000
		糖类	甘蔗	1 年	元/亩	4400	3200	3300	3700	3600	3500	4200	5000	
				2-3 年	元/亩	3700	2700	2850	3000	2700	2800	3630	4700	
				4 年	元/亩	3000	1800	1900	2500	1800	2000	2690	3500	
		3	蔬菜瓜果	蔬菜			元/亩	7000	6000	6100	5000	6000	7500	6000
瓜果					元/亩	7850	6000	6500	5000	6000	7500	7500	7500	

土地取得费（①+②）= 67.05+1.80 = 68.85 元/平方米

2、结合估价对象土地实际情况，基础设施大市政达到宗地红线外“四通”

（通路、通电、通讯、供水），宗地红线内场地平整，当地实现“通路、通电、通讯、供水、场地平整”的成本一般为 100.00 元/平方米，如下表：

开发程度费用取值表

开发程度	通供水	通排水	通电	通路	通讯	场平
修正幅度（元/m ² ）	[10,30]	[10,40]	[5,20]	[10,30]	[5,20]	[10,40]
取值（元/m ² ）	20	25	15	20	15	30

3、有关税费

（1）耕地开垦费

根据《云南省土地管理条例》和《云南省物价局省财政厅关于耕地开垦费征收标准有关问题的通知》（云价综合〔2011〕18号）的规定，按照《云南省耕地开垦费征收标准》表格，估价对象所处区域为双江县，收费类别为三类，该城市规划区范围未建成的区域大部分为旱地，耕地开垦费按旱地 13 元/平方米进行取值。

（2）耕地占用税

根据《云南省耕地占用税适用税额方案》明确：占用园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的，适用税额依照当地占用耕地的适用税额执行。耕地占用税实行定额税率，以县为单位。结合《云南省耕地占用税适用税额表》（2019 年 9 月 1 日起实施）的规定，双江县属《云南省耕地占用税实施办法》划定的五类地区，适用税额为 12000.00 元/亩，合 18.00 元/平方米。

（3）被征地农民社会保障金

按照《关于云南省被征地农民基本养老保障试行办法的通知》（云南省人民政府云政发〔2008〕226 号），《临沧市人民政府关于进一步严格土地管理的意见》（临政发〔2017〕136 号），估价对象位于双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会，估价对象所在区域为双江县二类区，按当地政府执行政策情况确定为 25000 元/亩，合 37.50（元/平方米）

（4）有关税费 = （1）+（2）+（3）

$$= 13.00 + 18.00 + 37.50$$

$$= 68.50 \text{ 元/平方米}$$

4、投资利息：根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），土地开发总投资应计算合理利息，土地开发总投资包括土地取得费、土地开发费和各项税费。按照设定的土地开发程度的正常开发周期、各项费用的投入期限和贷款年利率，分别测算各期投入应支付的利息。根据评估地块的规模及土地利用状况等条件，调查相类似条件的土地开发周期，本次评估取土地开发周期为 1 年。投资利息率取评估期日 1 年期贷款利率 3.0%计。假设土地取得费及有关税费在建设初期一次性投入，土地开发成本在建设期内均匀投入。

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (68.85+68.50) \times [(1 + 3.0\%)^1 - 1] + 100.00 \times [(1 + 3.0\%)^{1/2} - 1] \\ &= 5.61 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

5、开发利润：投资利润是对土地投资的回报，是土地取得费用和开发费用在合理的投资回报率（利润率）下应得的经济报酬，土地开发投资利润率与行业投资回报率紧密相关，根据当地土地一级开发企业平均利润率，结合估价对象用途及其所处区域的行业发展情况，取 10%作为本次评估的投资利润率。

$$\begin{aligned} \text{利润} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发成本} + \text{有关税费}) \times 10.00\% \\ &= (68.85+100.00+68.50) \times 10.00\% \\ &= 23.74 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

6、土地增值收益

根据评估人员的调查及通过征询相关人员该县域内近 3 年工业用地实际成交价与投入成本的关系，土地增值是以有限年期的市场价格与成本价格的差额确定，结合云南省及当地优惠政策，当地工业用地 50 年使用权的增值收益率控制在 15.0%左右，此次确定使用年限 50 年的土地增值收益率为 15.0%。

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发成本} + \text{有关税费} + \text{利息} + \text{利润}) \times 15.0\% \\ &= (68.85+100.00+68.50+5.61+23.74) \times 15.0\% \\ &= 40.01 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

7、其他因素修正

根据双江县征收农用地片区综合地价结果表，待估宗地属于二类区，此次测算的价格为双江县二类区的区域成本价，委估对象位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会。与区域因素一致，不需要进行其他因素修正。

8、50 年期待估宗地土地价格

土地使用权价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 相关税费 + 利息 + 利润 + 增值收益

$$= 68.85 + 100.00 + 68.50 + 5.61 + 23.74 + 40.01$$

$$= 306.71 \text{ 元/平方米}$$

（二）市场比较法

1、技术路线：根据替代原则，将待估宗地与估价时点相同或相近时期内已经发生交易的同类型土地实例进行对照比较，并依据后者已知的市场价值，通过对选取的可比实例的交易情况、期日、区域以及个别因素等进行调整，调整到与待估宗地相同或相近的状况，修正得出待估宗地在评估时点的土地使用权价格。

2、其计算公式为：

待估地块价值 = 比较案例价值 × (待估地块市场交易情况指数 / 比较案例地块市场交易情况指数) × (待估地块估价期日地价指数 / 比较案例地块交易日期地价指数) × (待估地块年期修正指数 / 比较案例地块年期修正指数) × (待估地块区域因素条件指数 / 比较案例地块区域因素条件指数) × (待估地块个别因素条件指数 / 比较案例地块个别因素指数)。

3、根据市场比较法的计算方法，评估步骤如下：

①比较案例选择要求

选择比较案例时，应符合以下要求（与待估宗地比较）：

A、用途相同；

B、交易类型相同；

C、属于正常交易或能修订到正常交易；

D、区域及个别条件相似；

E、估价期日较为接近；

F、价值基础统一。

②比较因素的选择

根据估价对象用途及区域位置等条件，选择影响其土地价值的主要因素有：

A、交易时间：确定地价指数，进行交易期日修正；

B、交易情况：是否为正常、客观、公平、自愿的交易；

C、交易方式：因交易方式的不同而地价存在差异须进行交易方式修正。

D、土地使用年期修正：不同土地使用年期的地价存在差异，须进行土地使用年期修正。

E、区域因素：工业用地（道路通达度、距火车站距离、距汽车站距离、供电保证率、供水保证率、通讯保证率、产业集聚度、周围土地利用类型、环境优劣度等）；

F、个别因素：工业用地（宗地形状、临路类型、宗地面积、地形坡度、地质条件、目前规划限制等）。

③比较案例的选取

估价人员对双江县工业用地市场进行调查后，对所收集到的案例进行了分析整理，严格按照市场比较法的技术流程选取了近三年三宗与待估宗地用途相同，土地条件基本一致，属同一供需圈内的有可比性的实例，相关信息如下表所示：

案例 A 供地信息表

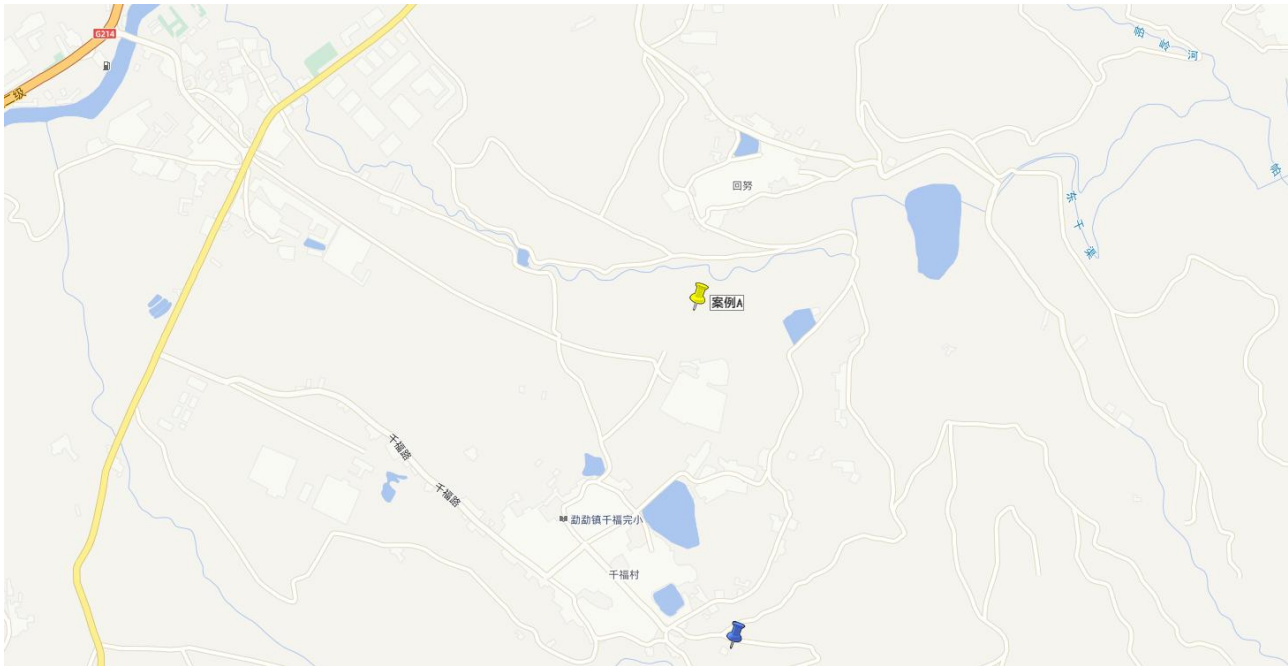
供地结果信息									
行政区：	云南省临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县				电子监管号：	5309252026B000025			
项目名称：	双江自治县2023-004号								
项目位置：	双江自治县勐勐镇千福村回努村民小组								
土地面积(m²)：	12840.00								
土地用途：	工业用地				供地方式：	拍卖出让			
土地使用年限：	50				行业分类：	木材加工及木、竹、藤、棕、草制品业			
土地级别：	三级				成交价格(万元)：	362.088			
分期支付约定：	支付期号			约定支付日期		约定支付金额		备注	
	1			2026-09-14		362.088		--	
土地使用权人：	双江三华林业有限公司								
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.2	约定交地时间：	2026-09-20			
约定开工时间：	2027-09-20				约定竣工时间：	2028-09-20			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	临沧市自然资源和规划局				合同签订日期：	2026-07-16			

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例 A 实地照片



案例 A 位置示意图



案例 B 供地信息表

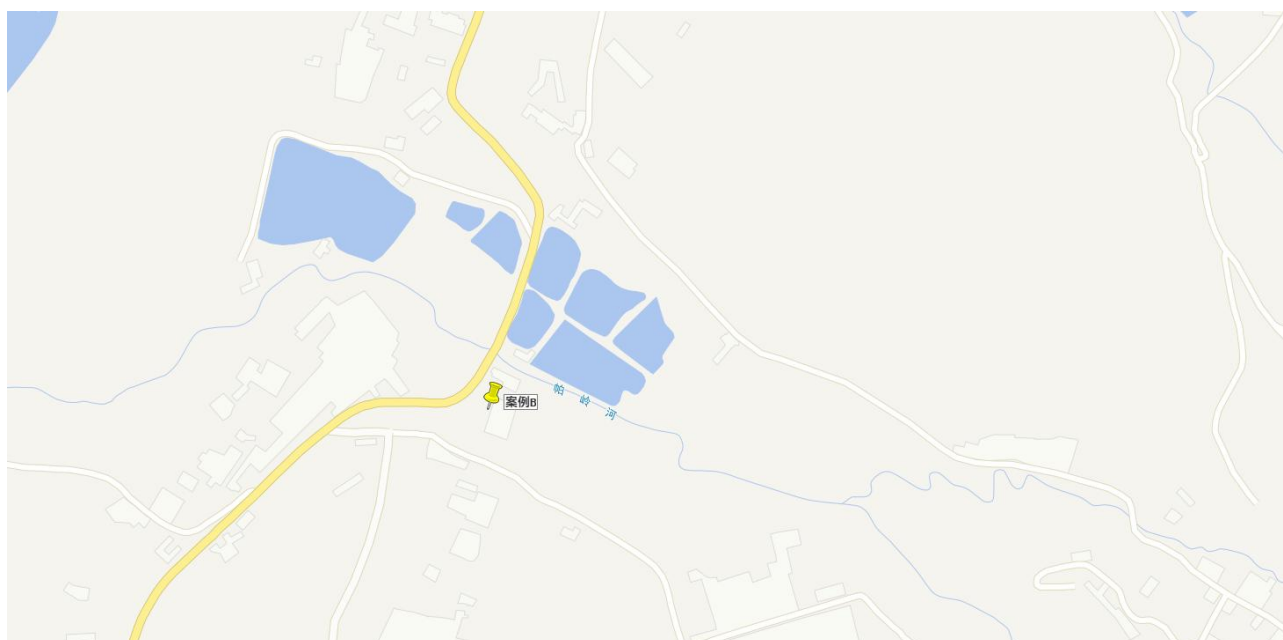
供地结果信息									
行政区:	云南省临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县				电子监管号:	5309252023B000038			
项目名称:	双江自治县2023-013号宗地建设项目								
项目位置:	双江自治县勐勐镇闷乐村闷乐村民小组								
土地面积(m²):	23653.00								
土地用途:	工业用地				供地方式:	拍卖出让			
土地使用年限:	50				行业分类:	农副食品加工业			
土地级别:	三级				成交价格(万元):	626.8045			
分期支付约定:	支付期号			约定支付日期		约定支付金额		备注	
	1			2023-10-17		626.8045		--	
土地使用权人:	双江振兴乡镇建设投资开发有限公司								
约定容积率:	下限:	1	上限:	1.2	约定交地时间:	2023-10-18			
约定开工时间:	2024-10-18				约定竣工时间:	2025-10-18			
实际开工时间:	--				实际竣工时间:	--			
批准单位:	临沧市自然资源和规划局				合同签订日期:	2023-09-18			

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例 B 实地照片



案例 B 位置示意图



案例 C 供地信息表

供地结果信息						
行政区:	云南省临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县			电子监管号:	5309252023B000015-1	
项目名称:	双江自治县2022-009号宗地建设项目					
项目位置:	双江自治县沙河乡允俸村委会弯展后山					
土地面积(㎡):	40364.00					
土地用途:	工业用地			供地方式:	拍卖出让	
土地使用年限:	50			行业分类:	农副食品加工业	
土地级别:	二级			成交价格(万元):	1210.92	
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额	备注
	1		2023-09-28		1210.92	--
土地使用权人:	临沧忠鑫缘茶叶有限公司					
约定容积率:	下限:	1	上限:	1.2	约定交地时间:	2023-09-24
约定开工时间:	2024-09-24			约定竣工时间:	2025-09-24	
实际开工时间:	2025-09-24			实际竣工时间:	2026-09-24	
批准单位:	临沧市自然资源和规划局			合同签订日期:	2023-08-24	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

案例 C 实地照片

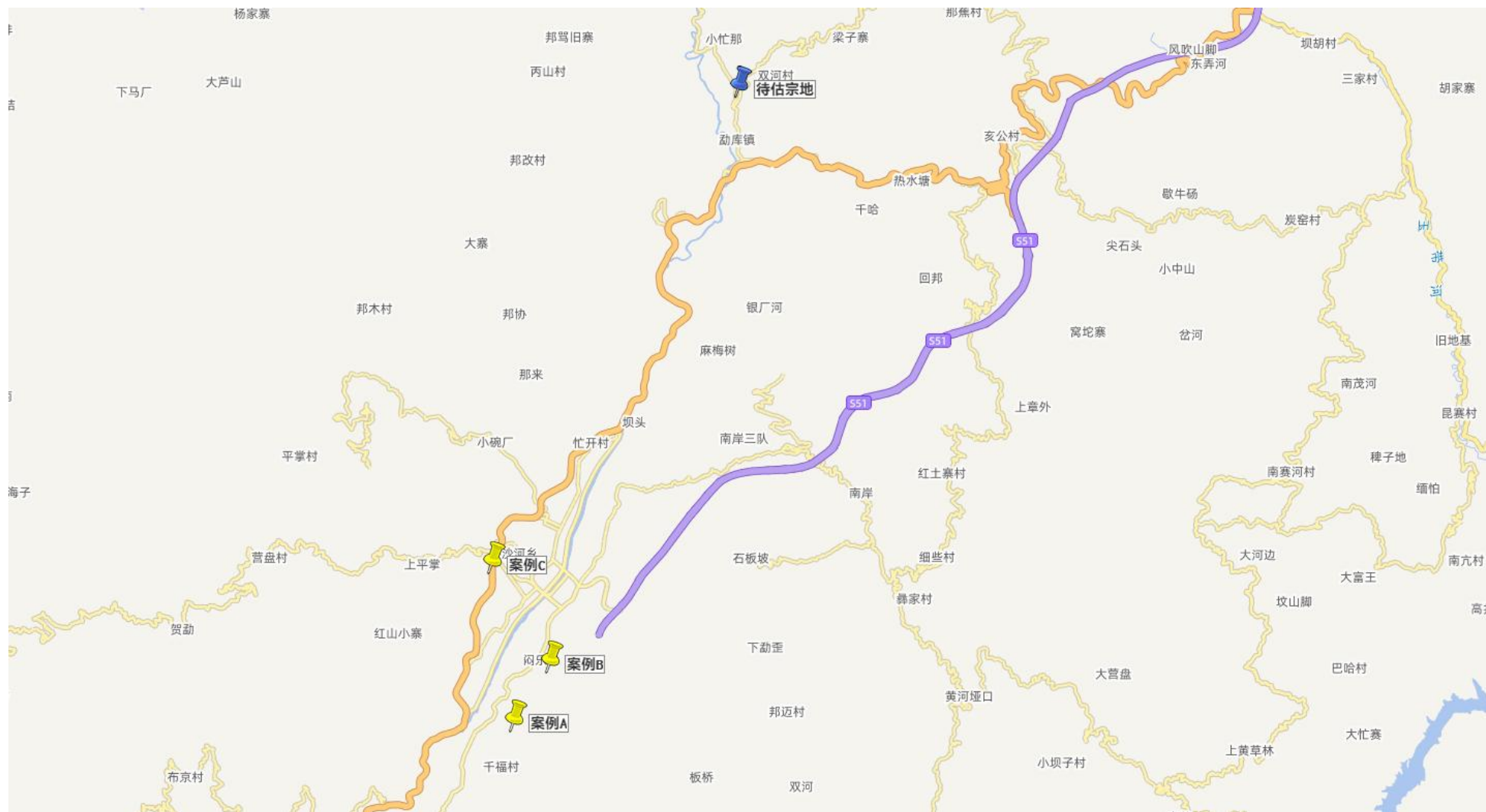


案例 C 位置示意图



④比较案例和估价对象位置图

比较案例和估价对象位置图



⑤编制比较因素条件说明

通过调查比较案例的区域因素、个别因素、交易情况等，根据待估对象的实际情况与比较实例现状，选取较能影响地价的主要因素编制成比较因素条件说明表和比较因素条件指数，如下：

比较因素条件说明表

待估宗地及 比较实例			估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素						
位置			双江自治县 2026-003 号地 块	双江自治县勐 勐镇千福村回 努村民小组（双 江自治县 2023-004 号）	双江自治县勐 勐镇闷乐村闷 乐村民小组（双 江自治县 2023-013 号宗 地建设项目）	双江自治县沙河 乡允俸村委会弯 展后山（双江自 治县 2022-009 号宗地建设项 目）
交易价格（元/平方米）			待估	282.00	265.00	300.00
土地用途			工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易情况			正常	正常	正常	正常
交易方式			拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
交易日期			2026 年 7 月 24 日	2026 年 7 月 16 日	2023 年 9 月 18 日	2023 年 8 月 24 日
土地使用年期（年）			50	50	50	50
开发程度（元/m ² ）			四通一平	四通一平	四通一平	四通一平
区域因素	交通条件	道路通达度	路网一般密集， 道路一般通达	路网密集，道路 通达	路网密集，道路 通达	路网较密集，道 路较通达
		距火车站距离	无火车站	无火车站	无火车站	无火车站
		距汽车站距离	距离较近	距离较远	距离较远	距离较远
	基础设施状况	供电保证率	供电保证率达 95%以上，供电 保障率好	供电保证率达 95%以上，供电 保障率好	供电保证率达 95%以上，供电 保障率好	供电保证率达 95%以上，供电 保障率好
		供水保证率	供水保证率达 95%以上，供水 保障率好	供水保证率达 95%以上，供水 保障率好	供水保证率达 95%以上，供水 保障率好	供水保证率达 95%以上，供水 保障率好
		通讯保证率	通讯保证率达 95%以上，通讯 保障率好	通讯保证率达 95%以上，通讯 保障率好	通讯保证率达 95%以上，通讯 保障率好	通讯保证率达 95%以上，通讯 保障率好
	产业集聚度		产业联系一般 紧密区	产业联系较紧 密区	产业联系较紧 密区	产业联系一般紧 密区
	周围土地利用类型		住宅工业用地	住宅工业用地	住宅工业用地	住宅工业用地
	环境优劣度		较优	一般	一般	一般
个别因素	宗地形状		形状较规则	形状一般规则	形状较不规则	形状一般规则
	临路类型		生活型主干道	支路	生活型主干道	生活型主干道
	宗地面积（公顷）		宗地面积对土 地利用无不良	宗地面积对土 地利用无不良	宗地面积对土 地利用无不良	宗地面积对土地 利用无不良影响

待估宗地及 比较实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素	影响	影响	影响	影响	
	地形坡度	较平坦	较平坦	一般平坦	一般平坦
	地质条件	地质承载力较强	地质承载力较强	地质承载力较强	地质承载力较强
	目前规划限制	有一定限制,需按规划建设	有一定限制,需按规划建设	有一定限制,需按规划建设	有一定限制,需按规划建设

⑥编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。

比较因素指数确定如下：

A、土地用途

以估价对象的条件为标准，当估价对象条件与比较案例条件一致时，不需进行修正。估价对象与比较案例 A、B、C 的土地用途均为工业用地，故不需进行用途修正。

B、交易情况

影响因素中的交易情况均为正常情况下的交易，与估价对象一致，不作修正。

C、交易方式

估价对象与比较案例交易方式均为拍卖出让，故对交易方式不作修正。

D、交易日期

本次评估在确定勐库镇工业用地地价增长率时，综合考量当地国民经济发展水平、城镇化建设进程、工业用地市场供需状况、房地产市场运行态势、国土空间总体规划及城市未来发展布局、土地调控政策导向及区域地价整体平稳运行趋势等多重因素，经综合分析与审慎研判，最终确定本次评估采用的工业用地年地价增长率为 1%。选取的三个案例与待估对象的交易时间不同，以待估宗地估价期日为基准，案例 A、B、C 与待估宗地分别相差 0、2.8、2.9 年，期日修正系数为：

待估宗地期日修正系数=100

案例 A 期日修正系数=1/（1+1%）⁰×100=100

案例 B 期日修正系数= $1/(1+1\%)^{2.8} \times 100 = 97.25$

案例 C 期日修正系数= $1/(1+1\%)^{2.9} \times 100 = 97.16$

E、土地使用年限

同一宗地使用年限不同，其地价将会不同，且土地使用年限越长，其土地收益期限就越长，地价就越高。因此，通过土地使用权年期修正，可以消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。土地使用年限修正系数可通过下面公式计算确定：

使用年期修正系数 $K = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$

式中：r：土地还原率（4.35%）

m：待估宗地可使用年期

n：比较宗地可使用年期

待估宗地与比较案例 A、B、C 土地使用年限均为 50 年，故不需要进行修正。

F、开发程度修正

待估宗地与比较案例开发程度均为“四通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、供水，宗地红线内场地平整），故无需进行修正。

G、区域因素

a、道路通达度：分为路网密集，道路通达；路网较密集，道路较通达；路网一般密集，道路一般通达；路网较稀疏，道路较不通达；路网稀疏，道路通达性差共五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

b、距火车站距离：分为距离近、距离较近、距离一般、距离较远、距离远、无火车站六个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

c、距汽车站距离：分为距离近、距离较近、距离一般、距离较远、距离远五个等级，以待估地块为 100，每相差一个等级修正 2%；

d、供电保证率：分为供电保证率达 95%以上，供电保障率好；供电保证率达 85%-95%，供电保障率较好；供电保证率达 75%-85%，供电保障率一般；供电保证率达 65%-75%，供电保障率较差；供电保证率达 65%以下，供电保障率差五个等级，以待估地块为 100，每相差一个等级修正 2%；

e、供水保证率：分为供水保证率达 95%以上，供水保障率好；供水保证率达 85%-95%，供水保障率较好；供水保证率达 75%-85%，供水保障率一般；供水保证率达 65%-75%，供水保障率较差；供水保证率达 65%以下，供水保障率差五个等级，以待估地块为 100，每相差一个等级修正 2%；

f、通讯保证率：分为通讯保证率达 95%以上，通讯保障率好；通讯保证率达 85%-95%，通讯保障率较好；通讯保证率达 75%-85%，通讯保障率一般；通讯保证率达 65%-75%，通讯保障率较差；通讯保证率达 65%以下，通讯保障率差五个等级，以待估地块为 100，每相差一个等级修正 2%；

g、产业集聚度：分为产业联系紧密区、产业联系较紧密区、产业联系一般区、产业联系较松散区、产业联系松散区五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

h、周围土地利用类型：分为商业用地、商住用地、住宅用地、住宅工业用地、工业用地五个等级，以待估地块为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

i、环境优劣度：分为无污染、污染小、有一定污染、污染较重、污染严重五个等级，以待估宗地为 100，比较案例每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3%；

H、个别因素

a、宗地形状：分为形状规则，形状较规则、形状规则程度一般、形状较不规则、形状不规则五个等级，以待估地块为 100，每差一个等级，地价相应修正 3%；

b、临路类型：分为交通型主干道、混合型主干道，生活型主干道、次干道、支路五个等级，以待估地块为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3%；

c、宗地面积（公顷）：本次宗地面积分为面积适中，适合土地利用、面积较适中，较适合土地利用、宗地面积对土地利用无不良影响、宗地面积较不适合土地利用、宗地面积不适合土地利用五个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

d、地形坡度：分为地势平坦、较平坦、一般平坦、较不平坦、不平坦（或山坡地）五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 4%；

e、地质条件：分为地质承载力极强、地质承载力较强、无不良地质现象、有不良地质现象，但无需特殊处理、有不良地质现象需特殊处理，每相差一个等级，相应修正 2%；

f、目前规划限制：分为无限制、有一定限制、有较大限制三个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

宗地因素条件指数表

待估宗地及 比较实例 比较因素			估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置			双江自治县 2026-003 号地 块	双江自治县勐勐 镇千福村回努村 民小组（双江自 治县 2023-004 号）	双江自治县勐 勐镇闷乐村闷 乐村民小组（双 江自治县 2023-013 号宗 地建设项目）	双江自治县沙 河乡允俸村委 会弯展后山（双 江自治县 2022-009 号宗 地建设项目）
交易价格（元/平方米）			待估	282.00	265.00	300.00
土地用途			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
交易方式			100	100	100	100
交易日期			100	100	97.25	97.16
土地使用年期（年）			100	100	100	100
开发程度（元/m²）			0	0	0	0
区域 因素	交通 条件	道路通达度	100	104	104	102
		距火车站距 离	100	100	100	100
		距汽车站距 离	100	96	96	96
	基础 设施 状况	供电保证率	100	100	100	100
		供水保证率	100	100	100	100

待估宗地及 比较实例			估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素						
		通讯保证率	100	100	100	100
		排水保证率	100	100	100	100
	产业集聚度		100	102	102	100
	周围土地利用类型		100	100	100	100
	环境优劣度		100	97	97	97
	宗地形状		100	97	94	97
个别因素	临路类型		100	94	100	100
	宗地面积（公顷）		100	100	100	100
	地形坡度		100	100	96	96
	地质条件		100	100	100	100
	目前规划限制		100	100	100	100

⑦确定比较因素修正系数表

根据比较因素条件指数表，可编制估价对象的比较因素修正系数表。

比较因素修正系数表

比较实例			实例 A	实例 B	实例 C
比较因素					
位置			双江自治县勐勐镇千福村回努村民小组（双江自治县 2023-004 号）	双江自治县勐勐镇闷乐村闷乐村民小组（双江自治县 2023-013 号宗地建设项目）	双江自治县沙河乡允俸村委会弯展后山（双江自治县 2022-009 号宗地建设项目）
交易价格（元/平方米）			282.00	265.00	300.00
土地用途			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
交易方式			100/100	100/100	100/100
交易日期			100/100	100/97.25	100/97.16
土地使用年期（年）			100/100	100/100	100/100
开发程度（元/m²）			0	0	0
区域因素	交通条件	道路通达度	100/104	100/104	100/102
		距火车站距离	100/100	100/100	100/100
		距汽车站距离	100/96	100/96	100/96
	基础设施状况	供电保证率	100/100	100/100	100/100
		供水保证率	100/100	100/100	100/100
		通讯保证率	100/100	100/100	100/100
		排水保证率	100/100	100/100	100/100
	产业集聚度		100/102	100/102	100/100
	周围土地利用类型		100/100	100/100	100/100
	环境优劣度		100/97	100/97	100/97
个别因素	宗地形状		100/97	100/94	100/97
	临路类型		100/94	100/100	100/100
	宗地面积（公顷）		100/100	100/100	100/100
	地形坡度		100/100	100/96	100/96
	地质条件		100/100	100/100	100/100
	目前规划限制		100/100	100/100	100/100
区域及个别因素修正系数			1.1103	1.1535	1.1637
比准地价（元/平方米）			313.10	305.68	349.11

经市场比较法测算，鉴于比较案例 A、B、C 三宗案例的比准价值离散度较小，数据代表性一致，符合市场比较法中对结果取均值的应用条件，因此本次评估采用算术平均值计算待估地块单位面积地价。经计算，待估地块单位面积地价为（313.10+305.68+349.11）÷3 = 322.63（元/平方米）

（三）可信度分析及地价确定的方法

1、估价结果可信度分析

本次估价在考虑估价对象特点的基础上，结合估价方法的适用条件，最终采用了市场比较法和成本逼近法确定该宗地的公开市场条件下地价水平。经土地估价师对两种方法的测算结果进行校核，两种方法的测算结果均无误，对两种方法的测算结果进行比较分析如下：

（1）市场比较法估价结果可信度

在用市场比较法计算土地价格时，根据替代原则，将估价对象与估价时点相同或相近时期内已经发生交易的同类型土地实例进行对照比较，并依据后者已知的市场价值，通过对选取的可比实例的交易情况、期日、区域以及个别因素等进行调整，调整到与估价对象相同或相近的状况，修正得出估价对象在评估时点的土地使用权价格。土地估价师经过综合分析，最终以三个比准价格的简单算数平均值作为市场比较法求取地价，修正过程中比较实例与估价对象可比性强，最终地价于客观土地市场中现势性强。故市场比较法求取地价可信度高。

（2）成本逼近法估价结果可信度

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格。划拨土地使用权价格内涵为土地取得成本、土地开发成本及相应的利息、利润。故针对工业用地的使用权市场价格评估具有可行性。

结论：综上所述，市场比较法、成本逼近法两种估价方法计算过程是严谨的、计算参数是准确的，求取地价符合公开市场水平可信度高。

2、地价合理性分析、估价方法权重值确定

（1）两种方法求取地价差异合理性分析

在确认市场比较法和成本逼近法的估价结果无误后，两种方法差异率约为5.19%。土地估价师经过详细分析及研判，本次估价采用市场比较法与成本逼近法求取得出的地价水平有一定差异属合理范畴。

（2）两种估价方法求取地价权重值确定

本次评估中工业用地采用两种方法（市场比较法和成本逼近法）的测算结果差异不大，两种方法从不同的角度反映了待估对象的价格，故本次工业用地评估结果采取市场比较法和成本逼近法的算术平均值作为最终结果。如下表：

评估结果比较表

土地使用权性质	用途	土地使用年限	评估方法	评估结果（元/平方米）	最终结果（取整）元/平方米
出让	工业用地	50 年	成本逼近法	306.71	315
			市场比较法	322.63	

四、估价结果与底价决策建议

（一）估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《国土资源部办公厅关于印发<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），我们本着公平、公正、公开的原则，在分析现有资料的基础上，按照土地估价程序，采用科学的方法对估价对象进行了评估。经过细致地测算，评估出估价对象在 2026 年 7 月 24 日的出让国有建设用地使用权价格，结果如下：

估价结果表

设定土地用途	土地使用权面积（平方米）	土地使用年限	评估单价		楼面地价（元/平方米）	评估总地价（万元）
			元/平方米	万元/亩		
工业用地	242	50 年	315	21.0000	210	7.6230

评估总价人民币大写：柒万陆仟贰佰叁拾元整

货币种类：人民币详见土地估价结果一览表。

（二）底价决策建议

1、与区域基准地价水平的对比

根据《云南省人民政府印发关于进一步加强土地出让管理规定和进一步加强矿产资源开发管理规定的通知》（云政发〔2015〕58号）文件精神，自2015年8月18日起，严禁低于基准地价确定出让底价。委估宗地位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会，根据2022年11月30日公

布实施的估价期日为2022年1月1日的《勐库镇集镇规划区土地定级与基准地价更新测算工作报告》成果，待估宗地位于勐库镇工矿仓储用地基准地价外，参照勐库镇工矿仓储用地基准地价Ⅲ级（末级）为198元/平方米。本次评估出让价格315元/平方米，高于Ⅲ级（末级）基准地价。

2、区域条件及土地市场分析

待估对象位于临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会，所在区域路网一般密集，道路一般通达。土地利用类型以住宅和工业用地为主，区域环境污染小，属于产业联系一般紧密区，综合分析，宗地自身状况对工业用地的发展提供了支撑条件。本次测算的土地出让底价符合当地发展及当地土地市场水平。

经调查，参考双江自治县近几年工业用地招拍挂供地案例，本次评估待估地块出让价格为315元/平方米，根据分析当地出让价格的交易市场情况结合估价对象实际情况，本次评估价格符合双江自治县近3年的工业用地交易市场情况。

3、估价结果分析

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《国土资源部办公厅关于印发<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），本报告选取了市场比较法和成本逼近法两种适宜的评估方法，经分析测算，两种方法测算结果从不同的侧面反映了估价对象的地价水平，测算结果差异不大，市场比较法测算结果能充分体现出让评估规范要求的公开市场原则，可信度较高；成本逼近法（划拨土地）是以土地取得费、土地开发所耗费各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金来确定土地价格、测算结果能够较为客观的反映不同区域、不同地段的土地价值，具有一定的可信度，本次估价结果采用两种方法测算结果的算术平均值确定为315元/平方米，该结果客观合理，符合区域土地市场实际。

4、底价决策建议

此次估价目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据，根据《国土资源部办公厅关于印发<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《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），建议以本次估价结果作为待估宗地土地出让底价的参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定土地出让底价。

第四部分 附件

一、委托评估资料

- 1、土地估价委托合同；
- 2、待估对象位置示意图及比较案例位置示意图；
- 3、待估对象照片及比较案例照片；
- 4、《云南省用地规划条件（建筑类）》（2026年（双江县）第18号）复印件；
- 5、“界址点坐标成果表”；
- 6、“双江自治县 2026-003 号地块供地宗地图”；
- 7、《临沧市人民政府关于双江自治县 2025 年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的批复》（临政复〔2026〕15 号）；
- 8、土地评估现场勘查表；
- 9、《关于双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县县城规划区及勐库镇、忙糯乡、大文乡、邦丙乡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公告》。

二、估价机构资质证明

- 1、估价机构营业执照复印件；
- 2、云南省自然资源厅关于昆明清风房地产土地资产评估有限公司备案情况的函（云土估备字〔2020〕0095 号）复印件；
- 3、估价师资格证书复印件。

土地估价委托合同

委托方（甲方）：双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局
住 所：允景路 1167 号
联系人：周昌富
联系方式：18388859289

受托方（乙方）：昆明清风房地产土地资产评估有限公司
住 所：云南省昆明市盘龙区水岸路 69 号金辰办事处盘江苑二期南侧幼儿园 B 幢 2-3 层
联系人：瓦云海
联系方式：0871-63121180

为保证估价工作的顺利进行，甲、乙双方遵照国家有关法律规定，经协商一致，订立本约定书。双方就有关委托事项约定如下：

一、估价目的

估价目的为因办理土地使用权拍卖出让手续为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供价值参考依据。

二、估价对象基本情况

估价对象：临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会双江自治县 2026-003 号地块。

证载（批准）用途：工业用地

权利状况：待估宗地的所有权为国家所有，权利性质为出让。

利用状况：根据估价人员现场勘查，至估价期日，待估宗地为空地。

三、价格内涵：

估价期日为 2026 年 7 月 24 日。

设定用途和容积率：设定土地用途为工业用地；设定容积率为 1.5

价值类型：市场价格

土地使用年限：50 年

土地使用权面积：242 平方米

土地权利性质：出让

四、估价报告使用范围

1、在满足上述全部假设和限制条件下，方可使用报告的估价结果。

2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积、规划设计条件等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3、本评估报告估价结果自提交报告之日起一年内有效，超过一年或市场波动较大时应重新出具估价报告。

4、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。任何单位和个人未经估价机构书面同意，报告的全部和部分内容不得发表于任何公开媒体上，不得肢解本报告，不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供报告，对于其他违规使用土地估价报告和估价结果的行为，我公司将保留追究相关机构或人员法律责任的权利。

五、估价报告提交期限和方式

估价机构应按约定时间出具土地估价报告，于2026年8月11日前出具书面估价报告一式1份。

六、甲方的其他权利和义务

1、按约定的日期为乙方提供与估价相关的文件、资料，并对提供的文件、资料的真实性、准确性和合法性负责。

资料清单：（1）规划设计条件；（2）界址点坐标成果表；（3）供地宗地图；（4）土地权属来源文件。

2、甲方应当为乙方估价人员提供必要的工作条件和协助，甲方应当根据开展资产评估业务需要负责乙方人员与其他相关当时方之间的协调。

3、乙方在估价工作中需甲方配合的，特别是在进行现场勘查或清查核实工作时，甲方应指定相应专业技术人员及其有关人员积极配合，保证估价工作顺利进行。

4、按本合同之约定及时足额支付估价服务费。

5、甲方应当保证对乙方所提供的土地估价报告仅按照本合同所约定的目的使用，除按法律规定提供给政府有关部门外不得提供给第三方。正确理解和使用估价报告是委托方和相关当事方的责任。

八、乙方的其他权利和义务

1、根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的规定，遵守相关法律、法规和估价规程，对估价对象在估价期日的特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是土地估价人员的责任。

2、遵守职业道德，对执行业务过程中知悉的商业秘密严加保密。除另有规定，或经甲方同意，乙方不得将其知悉的商业秘密、甲方及相关方提供的资料对外泄露。

3、乙方在甲方履行其责任与义务的前提下，将按双方约定时间出具土地估价报告。若甲方不能按照约定时间提供相关材料，乙方有权相应延长交付报告的时间。

4、委托人要求出具虚假估价报告或者有其他非法干预估价结论情形的，估价机构有权单方面解除估价委托合同。委托人应当按照已经成工作量支付相应估价服务费。

5、经委托人书面同意，土地估价机构可以与其他土地估价机构合作完成估价业务。未经委托人书面同意，土地估价机构不得将受托的土地估价业务转由其他机构承担。

九、合同中止履行和解除的情形

1、由于可能出现的不可预见的情况，影响约定业务的如期完成，或需提前出具报告，甲乙双方可要求变更约定事项或解除约定，但应及时通知对方，由双方协商解决。

2、本合同签订后，如估价目的、估价对象、估价期日发生变化，或者发现相关事项约定不明确，或者履行估价程序受到限制需要增加、调整约定事项的，甲乙双方可以协商对合同相关条款进行变更，视情况签订补充协议或者重新签订合同。

3、本合同签署后，在执行任务过程中由于甲方原因终止约定时，预付款抵作乙方的损失赔偿；对于已经完成的项目，甲方应按合同支付全部费用。由于乙方原因终止约定时，乙方须退回预收款。

十、违约责任和争议解决

1、签约双方按照《中华人民共和国民法典》的规定承担违约责任；

2、签约双方因不可抗力无法履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，法律另有规定的除外；

3、甲方如不能按时付款，乙方有权拒绝交报告。

4、因履行本协议而产生的一切争议，双方本着友好协商的原则，使问题得到妥善解决。如双方未能通过协商方式解决争议，由乙方注册所在地（昆明市盘龙区人民法院）诉讼解决。

十一、合同的生效时间

本合同一式2份，甲乙双方各执1份并具有同等法律效力。本合同自签订之日起生效。

十二、其他事项

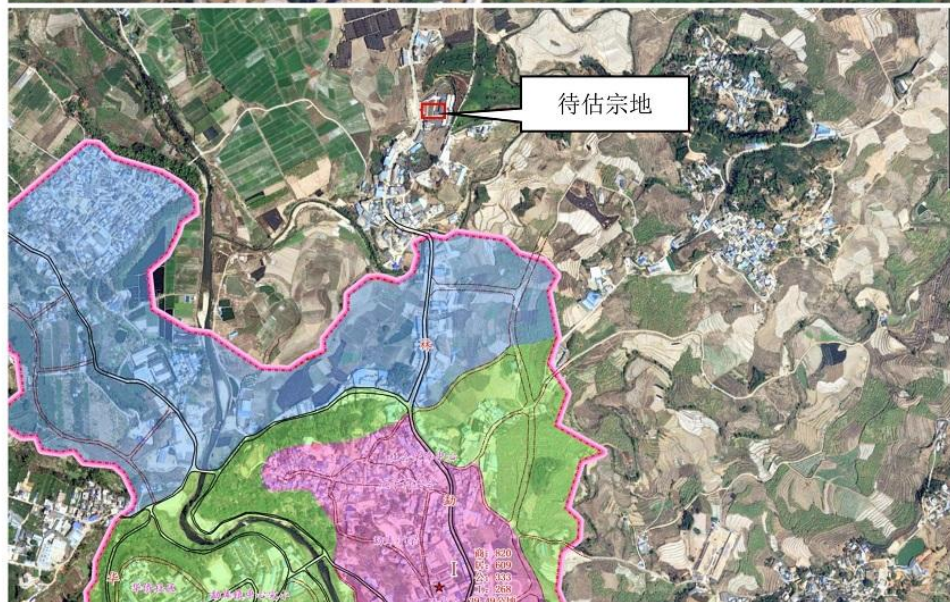
甲乙双方约定的其他事项：无

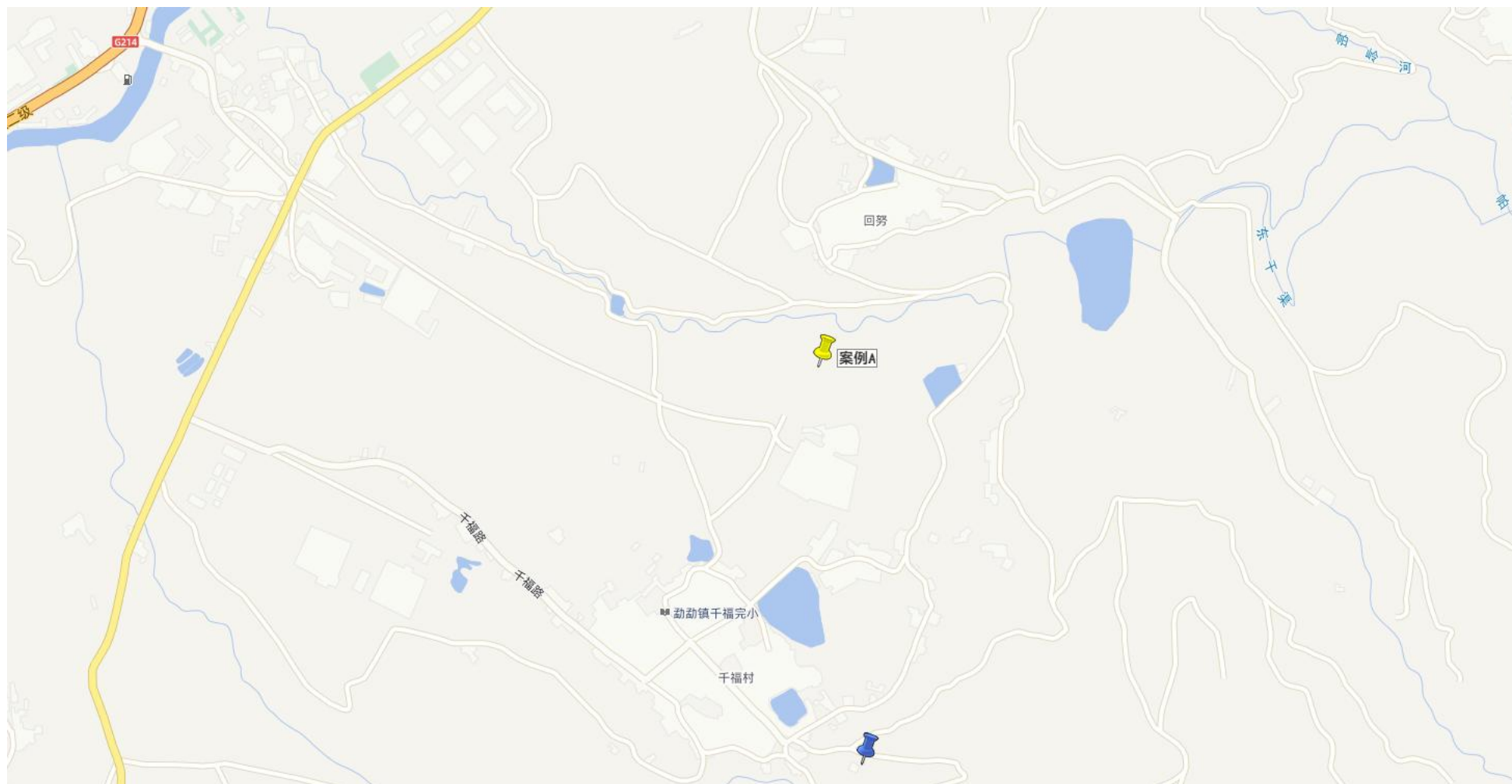


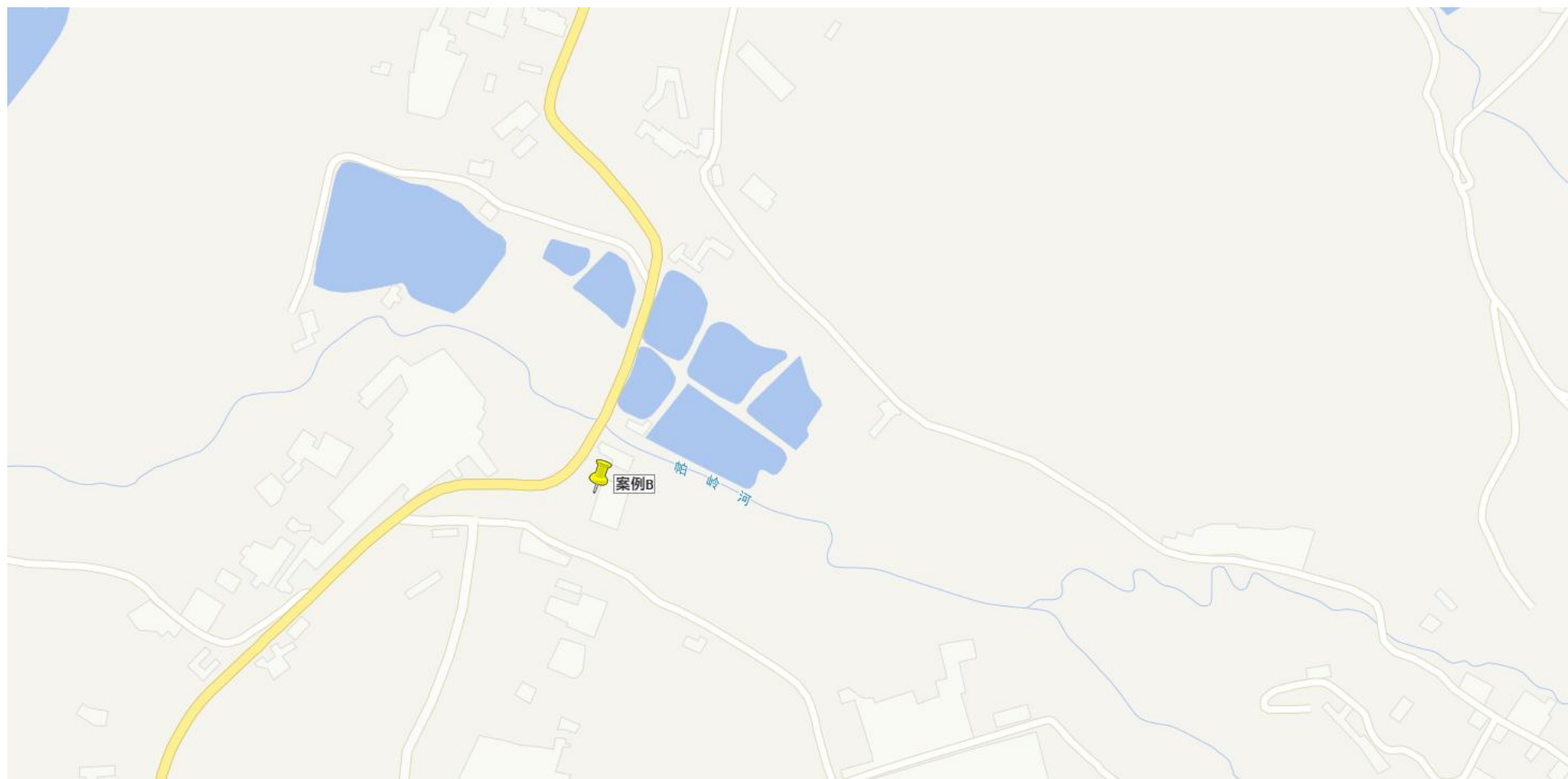
签字盖章时间：2026年7月23日

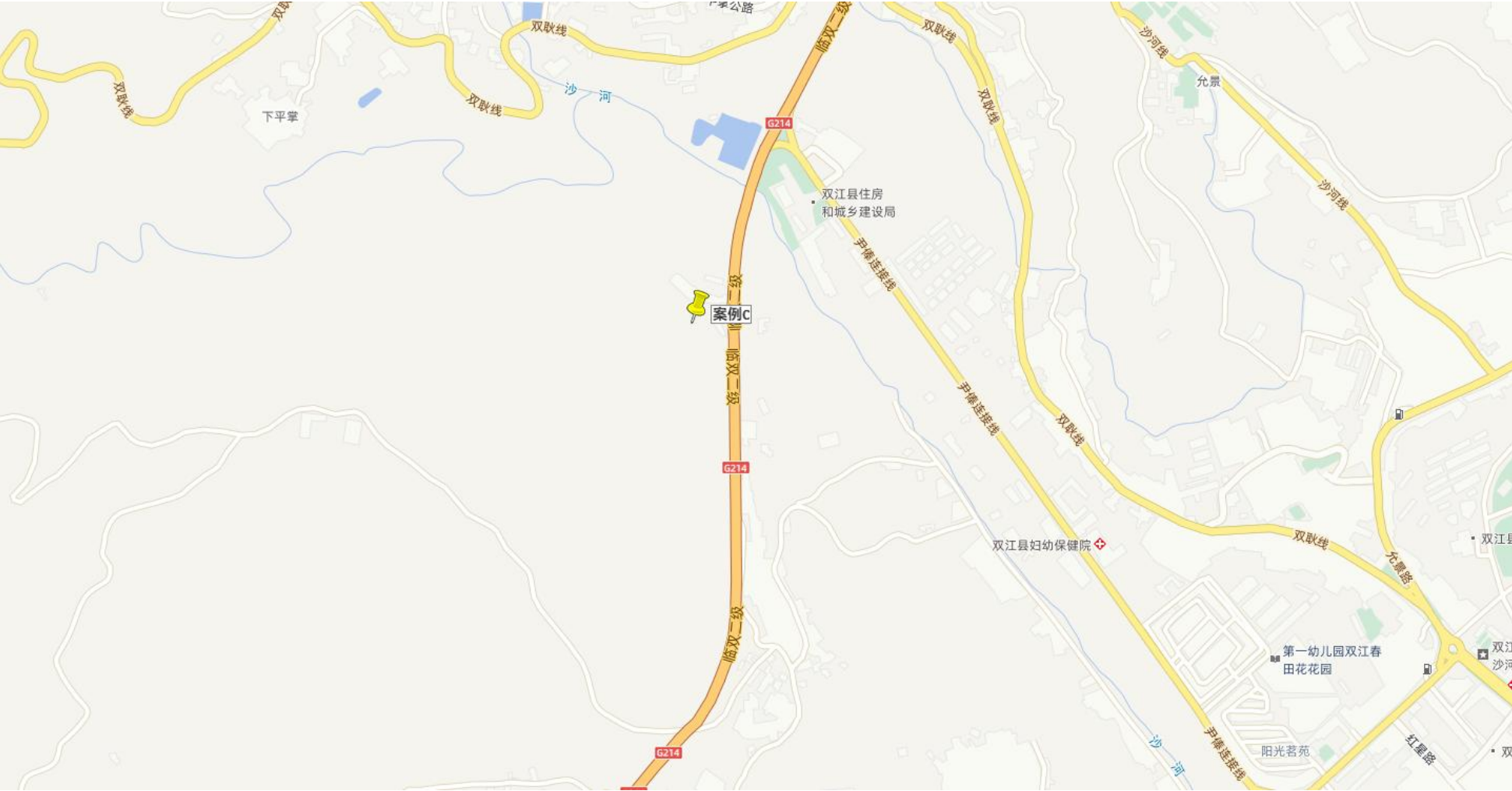
签字盖章地点：双江县

待估宗地位置示意图









待估宗地照片



案例 A 实地照片



案例 B 实地照片



案例 C 实地照片



云南省用地规划条件（建筑类）

临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县

2026年（双江县）第18号

地块编号 (项目名称)	双江自治县2026-003号地块									
地块位置	临沧市双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居民委员会									
规划依据	《双江县勐库镇中心镇区国土空间详细规划》									
申请人 (单位)	自然资源开发利用和权益股									
用地性质及控制指标										
地块编号	总用地面积 (m ²)	用地性质	兼容	空间位置	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	建筑系数	行政办公及生活服务设施用地占比要求 (%)
双江自治县 2026-003号地块	242.00	工业用地		地上	≥1.00 ≤1.50		≤20.00	≤24.00	40%≤ 建筑系数≤ 60%	
停车泊位		机动车	机动车停车泊位不小于0.1车位/100m ² 地上建筑面积							
		非机动车	机动车停车泊位不小于0.15车位/100m ² 地上建筑面积							
交通组织要求		1、临西侧道路设置出入口； 2、地块内的交通组织应满足消防通道、消防扑救、消防间距及消防转弯半径的相关要求。								
建筑控制要求		退线	建筑退让16米（宽）规划道路≥3米。							
		间距	符合临沧市国土空间规划管理相关技术要求。							
		界面	与周边环境相协调。							
城市设计要求		1、建筑风貌：墙面颜色统一为青灰色，去除瓷砖等贴面材料；增设成品窗套；结合现状建筑屋顶情况，增加坡屋面进行装饰；改造广告牌，统一高度、形式；空调外机隐蔽。 2、建筑特色控制：以现代风格为主，融入茶文化及民族文化，弘扬社会主义核心价值观，体现民族特色、地域特征，传承历史文化，并与生态环境要素、人文要素和空间控制要素相协调，形成具有个性的建筑外观风格与形象。								
地下空间要求										
历史文化保护要求		符合文物、历史文化保护相关要求。								
周边市政、场地竖向及管线综合		1、场地竖向：与周边道路标高衔接，利于雨水排放，避免积水； 2、给水：接入市政供水管网，供水压力满足生活及消防需求； 3、排水：接入市政排水管网，做到雨污分流。雨水排放按海绵城市设计，文本中专篇表达； 4、供电：接入市政供电管网，配建变配电室，满足用电需求； 5、燃气：接入市政燃气管网，预留接入口，满足燃气需求； 6、通信：接入市政通信管网，光纤入户，满足通信需求； 7、各类工程管线敷设应当满足《城市工程管线综合规划规范》的要求。								

公共管理与公共服务设施配建要求		
商业服务设施配建要求		
公用设施配建要求		
其他要求 (非空间治理内容不得纳入规划条件)	1、符合《双江县勐库镇中心镇区国土空间详细规划》相关要求。 2、严格按照《云南省自然资源厅关于加强云南省建设工程设计方案审查的指导意见》等相关规定，做好项目工程设计方案编制。	
附图名	1、双江自治县2026-003号地块宗地图 2、双江县勐库镇中心镇区国土空间详细规划地块开发细则	

取得规划条件满一年未出让国有土地使用权的，取得的规划条件自行失效。

1. 地块的准确用地面积以勘测定界并核发图纸面积为准，各项规划控制指标以净用地面积为计算依据。2. 本规划条件所有条款及附图作为国有土地使用权出让合同的组成部分，应当纳入国有建设用地使用权出让合同，未纳入或者在纳入时改变该条件的，该规划条件无效，不得办理后续审批手续。3. 本条件纳入国有土地使用权出让合同后，作为编制和审查建设项目规划设计方案的依据，未经原批准机关同意，不得改变本条件规定的各项指标和相关要求。如需调整，必须向原批准机关申报变更规划设计条件。4. 规划条件纳入国有土地使用权出让合同的，有效期与国有土地使用权出让合同相同。

签发单位：双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局（盖章）

签发日期：2026-07-24



第1页 共11页	标 志
	木桩
	木桩
	木桩
	木桩

宗地号：双江自治县2026-003号地块

第1页 共1页

计算者：罗志东

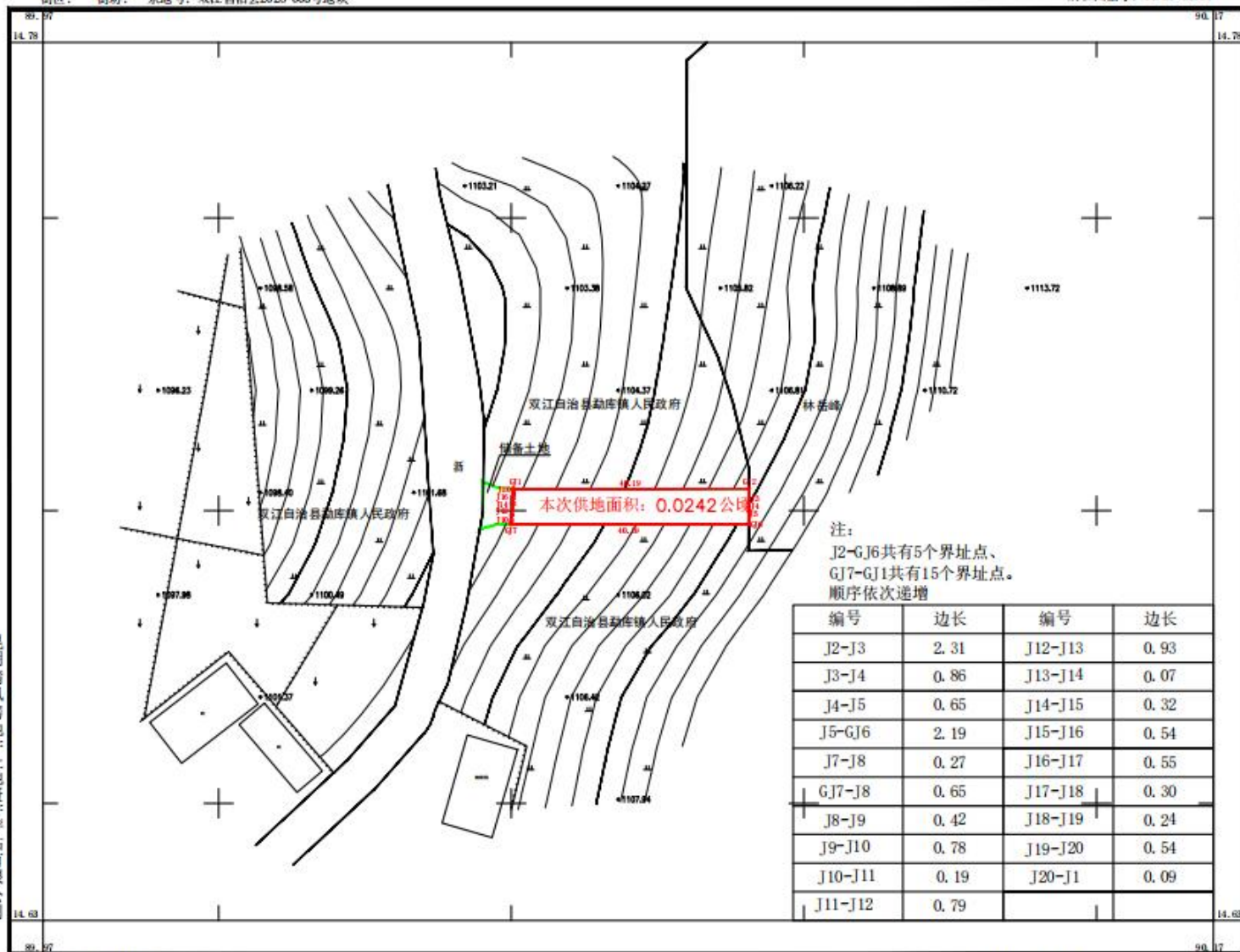
检查者：李径钟

日期：2026年5月22日

双江自治县2026-003号地块供地宗地图

地区：双江自治县勐库镇华侨社区居民委员会
 街区： 街坊： 宗地号：双江自治县2026-003号地块

所在图幅号：14.63~89.97



注：
 J2-GJ6共有5个界址点、
 GJ7-GJ1共有15个界址点。
 顺序依次递增

编号	边长	编号	边长
J2-J3	2.31	J12-J13	0.93
J3-J4	0.86	J13-J14	0.07
J4-J5	0.65	J14-J15	0.32
J5-GJ6	2.19	J15-J16	0.54
J7-J8	0.27	J16-J17	0.55
GJ7-J8	0.65	J17-J18	0.30
J8-J9	0.42	J18-J19	0.24
J9-J10	0.78	J19-J20	0.54
J10-J11	0.19	J20-J1	0.09
J11-J12	0.79		

昆明清风房地产土地资产评估有限公司

2026年7月数字化成图。
 2000国家大地坐标系。
 1985国家高程基准，等高距为0.5米。
 第三次全国国土调查图式、图例。

1:500

测量员：李绍英
 绘图员：李绍英
 检查员：李经坤

临沧市人民政府文件

临政复〔2026〕15号

临沧市人民政府关于双江自治县 2025 年度 第九批次城镇建设国有农用地及 未利用地转用的批复

双江自治县人民政府：

《双江自治县人民政府关于双江自治县 2025 年度第九批次城镇建设国有农用地及未利用地转用的请示》（双政请〔2025〕48 号）收悉。经审查，现批复如下：

一、同意双江自治县将勐库镇华侨社区居民委员会和双江自治县水务局的国有农用地及未利用地 0.0971 公顷，其中，国有农用地 0.0484 公顷（涉及占用耕地 0.0403 公顷、其他农用地 0.0081 公顷），未利用地 0.0487 公顷转为建设用地。以上共计批准建设用地 0.0971 公顷，作为双江自治县 2025 年度第九批次城

镇建设用地。

二、请严格按照《中华人民共和国土地管理法》的有关规定，严格履行批后实施程序，及时足额缴清所涉规费。

三、严格补充耕地用途管制，确保补充耕地长期稳定利用。

四、请加强土地供应管理，严格执行国家产业政策和供地政策，控制高耗能、高污染、资源性产品建设项目用地；按照土地供应政策和土地使用标准相关规定，从严控制各类建设项目用地规模，节约集约利用土地。批次用地涉及占用林地、草地的，林地、草地手续必须按规定依法办理，否则不得进行供地和开工建设。

五、请加强村庄批次用地转用批后监管，确保依法依规用地。
此复。



[\[A\] 提取文字](#) [更多 ▾](#)

土地评估现场勘查表

第一部分 基本情况调查

勘察人	陈月燕、凡云海		勘察日期	2026.7.24
项目类型	土地 ☒ 在建工程 ☐ 已建成房产 ☐			
项目名称	双江自治县 2026-003号地块土地评估			
宗地位置	双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县勐库镇华侨社区居委会			
宗地面积	242 m ²			
评估目的	抵押 ☐ 、司法鉴定、处置 ☐ 、出让、土地资产处置 ☒ 、收购补偿 ☐ 、其他 ☐			
四至	东至：临城开山	南至：临双江自治县勐库镇华侨社区居委会		
	西至：临林勐线	北至：临双江自治县勐库镇华侨社区居委会		
用途	商服用地 ☐ 、住宅用地 ☐ 、工业用地 ☒ 、其它 ☐			
现使用情况	自用 ☒ 、出租 ☐ 、空闲 ☐ 、开发建设 ☐			
地上有无建筑物	有 ☐ [房屋总层数/所在层：(/)、装修：()、电梯 ☐ 、成新度 ☐]、无 ☒			
项目基础设施情况	宗地红线外	通路 ☒ 、通电 ☒ 、通讯 ☒ 、通水 ☒ 、排水 ☐ 、通气 ☐ 、场地平整 ☐		
	宗地红线内	通路 ☐ 、通电 ☐ 、通讯 ☐ 、通水 ☐ 、排水 ☐ 、通气 ☐ 、场地平整 ☒		
周边物业				

第二部分 区域及个别因素调查

宗地		内容	
区域因素	周边土地利用状况	商业 ☐ 、商住 ☐ 、行政办公绿化 ☐ 、工业 ☐ 、其它 ☒ (住宅、工业)	
	宗地所在区域交通路网状况	交通便捷 ☐ 、交通较便捷 ☐ 、交通便捷度一般 ☒ 、交通较不便捷 ☐ 、交通不便捷 ☐	
	宗地距离城市商服中心距离	距市级商服中心：近 ☐ 、较近 ☐ 、一般 ☐ 、较远 ☐ 、远 ☐ 距区级商服中心：近 ☐ 、较近 ☐ 、一般 ☐ 、较远 ☐ 、远 ☐	工业不填
	距火车站、客运站、机场距离	1、距火车站距离：近 ☐ 、较近 ☐ 、一般 ☐ 、较远 ☐ 、远 ☐ 无 2、距客运站距离：近 ☐ 、较近 ☒ 、一般 ☐ 、较远 ☐ 、远 ☐ 3、距机场距离：近 ☐ 、较近 ☐ 、一般 ☐ 、较远 ☐ 、远 ☐ 无	
	公用设施	齐全 ☐ 、较齐全 ☒ 、一般 ☐ 、较不齐全 ☐ 、不齐全 ☐	
	人流量	大 ☐ 、较大 ☐ 、一般 ☒ 、较小 ☐ 、小 ☐	
	车流量	大 ☐ 、较大 ☐ 、一般 ☒ 、较小 ☐ 、小 ☐	
	环境质量	主要污染源：大气 ☐ 、粉尘 ☐ 、噪声 ☒ 、水 ☐ 、其他 ☐	
	居住氛围	浓郁 ☐ 、较浓郁 ☐ 、一般 ☒ 、较淡 ☐ 、淡 ☐	
	工业聚集程度	高度聚集 ☐ 、较聚集 ☐ 、一般聚集 ☒ 、较离散 ☐ 、高度离散 ☐	工业用地填写
个别因素	临街状况	不临街 ☐ 、一面临街 ☐ 、两面临街 ☐ 、三面临街 ☐	
	临街宽度	与所在区域一般水平比较：高于 ☐ 、相似 ☐ 、低于 ☐ 、	
	临街深度	与所在区域一般水平比较：高于 ☐ 、相似 ☐ 、低于 ☐ 、	
	宗地临路状况	临生活型主干道 ☒ 、临生活型次干道 ☐ 、临混合型主干道 ☐ 临交通型主干道 ☐ 、临交通型次干道 ☐	
	形状	宗地形状：规则 ☐ 、较规则 ☒ 、规则度一般 ☐ 、较不规则 ☐ 、不规则 ☐	
	土地级别	级别外参照勐库镇工矿仓储用地基准地价表(表)为198元/m ²	
	宗地内部地址状况	地基承载力：极强 ☒ 、较强 ☐ 、一般 ☐ 、较弱 ☐ 、弱 ☐	
	灾害情况	有 ☐ []、无 ☒	
规划条件	规划限制：有 ☒ (容积率 < 1.5)] 无 ☐		
其它	无		



SCJDGL

SCJDGL

SCJDGL

SCJDGL

统一社会信用代码

91530103MA6MYEC9M

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 昆明清风房地产土地资产评估有限公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2018年01月09日

法定代表人 冯傲

住所 云南省昆明市盘龙区水岸路69号金辰办事处盘江苑二期南侧幼儿园B幢2-3层

经营范围 一般项目：房地产评估；社会稳定风险评估；资产评估；土地调查评估服务；信息系统集成服务；地理遥感信息服务；不动产登记代理服务；规划设计管理；土地整治服务；软件开发；软件销售；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

SCJDGL

SCJDGL

SCJDGL

登记机关

2026年7月27日



云南省自然资源厅

云土估备字〔2020〕0095号

关于昆明清风房地产土地资产评估有限公司 备案情况的函

昆明清风房地产土地资产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2021年4月30日
完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：昆明清风房地产土地资产评估有限公司。

备案编号：2020530095。

统一社会信用代码：91530103MA6MYEEC9M。

法定代表人（执行事务合伙人）：冯傲。

估价师信息见附记页。



附记

估价师信息			备案日期：2026 年 7 月 30 日		
姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
谢新艳	土地估价专业人员	0014	李娇	土地估价专业人员	0092
冯傲	土地估价专业人员	0024	陈月燕	土地估价专业人员	0011
黄仕留	土地估价专业人员	0020	廖智斐	土地估价专业人员	0036
龙园	土地估价专业人员	0050	苏颖	土地估价专业人员	0030
变更前信息			备案日期：2026 年 5 月 28 日		
姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
谢新艳	土地估价专业人员	0014	李娇	土地估价专业人员	0092
冯傲	土地估价专业人员	0024	陈月燕	土地估价专业人员	0011
黄仕留	土地估价专业人员	0020	郭乾	房地产估价专业人员	3723
廖智斐	土地估价专业人员	0036	龙园	土地估价专业人员	0050
苏颖	土地估价专业人员	0030			

全国土地估价
监管系统
备案号 2020530095-012
2026.7.30

持证人经全国统一考试认
证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer*



编号
No. 2019530011

姓名: 陈月燕
Full Name

性别: 女
Sex



身份证号码: 532124199203172324
I.D.No.

持证人姓名:
Signature of the bearer

发证日期: 2019 年 12 月 8 日
Date of Issue

有效期至: 2029 年 12 月 7 日
Date of Expiry

持证人经全国统一考试认
证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer*



编号
No. 2019530036

姓名: 廖智斐
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码: 362423199101303512
I.D.No.

持证人姓名:
Signature of the bearer

发证日期: 2019 年 12 月 8 日
Date of Issue

有效期至: 2029 年 12 月 7 日
Date of Expiry