

益阳市大通湖区管理委员会文件

大管发〔2022〕6号

益阳市大通湖区管理委员会 关于公布实施大通湖区城镇标定地价、 农用地定级与基准地价成果的通知

各镇、南湾湖办事处、区直和驻区各单位、区大发集团、区生态公司：

为规范土地市场秩序，强化土地资产管理，服务经济社会发展，促进农用地流转，完善国有农用地价值评估体系，根据《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）《湖南省自然资源厅办公室关于转发〈自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作

的通知》的通知》（湘自然资办发〔2019〕77号）要求，我区开展了区城镇标定地价及农用地定级与基准地价评估工作，评估成果已经区管委会同意。根据《益阳市自然资源和规划局关于同意公布实施大通湖区农用地定级与基准地价及城镇标定地价评估成果的函》（益资规函〔2022〕74号）要求，现将评估成果予以公布，自公布之日起执行。

附件：1. 大通湖区农用地基准地价评估成果一览表

2. 大通湖区标定地价结果一览表

益阳市大通湖区管理委员会

2022年7月27日



附件 1

大通湖区农用地基准地价评估成果一览表

一、基准地价内涵

表 1 大通湖区农用地级别基准地价内涵

农用地类型	耕地、园地、林地、坑塘水面	
土地权利状况	耕地权利为土地承包经营权、土地经营权；园地、林地权利为土地承包经营权。	
土地使用年期	耕地经营期为 1 年；土地承包经营权参照《土地管理法》法定最高年期，耕地（水田、旱地）和园地为 30 年、林地 70 年，其他农用地权利年期可参照耕地执行。	
基本设施状况	耕地	按照大通湖区具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达且有水源保障，宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。
	园地	按照大通湖区具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达且有水源保障，宗地内有基本的排水与灌溉设施。
	林地	按照大通湖区具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达。
	坑塘水面	宗地外道路通达，宗地内平整、大小适中、形状规则。坑塘水面按照所在区域具有普遍性、适宜性的养殖制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则。
耕作制度	水田耕作制度为油菜-早稻-晚稻，一年三熟；旱地耕作制度为玉米-棉花，一年两熟	
估价期日	2022 年 1 月 1 日	

二、级别范围

表 2 大通湖区耕地级别范围描述

级别	级别范围描述	
	所在乡镇/办事处	所在行政村、社区
一级	河 坝 镇	三财垸村、河心洲村、银海社区、银河社区
	千山红镇	桥北社区、北汀社区、大莲湖村、东南湖村、厚南社区
	金 盆 镇	金漉社区、金桥社区
	北洲子镇	北胜村、宏发社区、向东村、向阳村、银辉社区
二级	河 坝 镇	新秀村、老河口村、沙堡洲村、铭新村、芸洲子村、芸美村、王家湖村
	千山红镇	大西湖村、东南湖村、种福村、利厚村
	金 盆 镇	南京湖村、增福村、大东口村
	北洲子镇	永兴村
三级	河 坝 镇	红旗社区、农乐垸村、农丰村
	千山红镇	大西港村、民和村
	金 盆 镇	王家坝村、有成村
	南湾湖办事处	南湾湖办事处

备注：①土地定级范围描述是以最新国土资源调查（三调）为基础，行政区划若有调整，土地级别应与定级底图数据保持一致。②定级结果表中行政村级别界定特指行政村中的耕地。

表 3 大通湖区园地级别范围描述

级别	级别范围描述	
	所在乡镇 /办事处	所在行政村、社区
一级	河 坝 镇	新秀村、三财垸村、银海社区、银河社区、金山社区
	千山红镇	大莲湖村、北汀社区、厚南社区
	金 盆 镇	增福村、金桥社区
	北洲子镇	向阳村、宏发社区、银辉社区
	南湾湖办事处	南湾湖办事处
二级	河 坝 镇	河心洲村、芸洲子村、芸美村、铭新村、红旗社区、沙堡洲村、老河口村
	千山红镇	大西湖村、大西港村、种福村、利厚村、东南湖村
	金 盆 镇	南京湖村、大东口村
	北洲子镇	北胜村、向东村、永兴村
三级	河 坝 镇	王家湖村、农乐垸村、农丰村
	千山红镇	民和村
	金 盆 镇	王家坝村、有成村

备注：①土地定级范围描叙是以最新国土资源调查（三调）为基础，行政区划若有调整，土地级别应与定级底图数据保持一致。②定级结果表中行政村级别界定特指行政村中的园地。

表 4 大通湖区林地级别范围描述

级别	级别范围描述	
	所在乡镇/办事处	所在行政村、社区
一级	河 坝 镇	新秀村、三财垸村、银海社区、银河社区、金山社区
	千山红镇	北汀社区、桥北社区、厚南社区
二级	河 坝 镇	铭新村、河心洲村
	千山红镇	大莲湖村、大西港村、种福村
	金 盆 镇	大东口村、增福村、金漉社区、金桥社区
	北洲子镇	向东村、向阳村、北胜村、宏发社区
	南湾湖办事处	南湾湖办事处
三级	河 坝 镇	老河口村、红旗社区、沙堡洲村、芸洲子村、芸美村、农乐垸村、农丰村、王家湖村
	千山红镇	利厚村、大西湖村、东南湖村、民和村
	金 盆 镇	王家坝村、有成村、南京湖村
	北洲子镇	永兴村、银辉社区

备注：①土地定级范围描述是以最新国土资源调查（三调）为基础，行政区划若有调整，土地级别应与定级底图数据保持一致。②定级结果表中行政村级别界定特指行政村中的林地。

表 5 大通湖区坑塘水面级别范围描述

级别	级别范围描述	
	所在乡镇 /办事处	所在行政村、社区
一级	河 坝 镇	新秀村、三财垸村、银海社区、银河社区、金山社区
	千山红镇	大莲湖村、北汀社区、厚南社区、桥北社区
	金 盆 镇	增福村、大东口村、金漉社区、金桥社区、
	北洲子镇	北胜村、向阳村、宏发社区
二级	河 坝 镇	老河口村、铭新村、红旗社区、沙堡洲村、河心洲村
	千山红镇	大西港村、大西港村、种福村、利厚村、东南湖村、民和村
	金 盆 镇	南京湖村
	北洲子镇	向东村
三级	河 坝 镇	芸洲子村、芸美村、王家湖村、农乐垸村、农丰村
	金 盆 镇	王家坝村、有成村
	北洲子镇	永兴村、银辉社区
	南湾湖办事处	南湾湖办事处

备注：①土地定级范围描述是以最新国土资源调查（三调）为基础，行政区划若有调整，土地级别应与定级底图数据保持一致。②定级结果表中行政村级别界定特指行政村中的坑塘水面。

三、基准地价

表 6 大通湖区农用地级别基准地价

地类 价格 级别				一级	二级	三级
耕地	水田	承包经营权	元/平方米	21.77	18.26	14.25
			万元/亩	1.45	1.22	0.95
		经营权	万元/亩·年	0.09	0.07	0.06
	旱地	承包经营权	元/平方米	17.94	14.77	11.49
			万元/亩	1.20	0.98	0.77
		经营权	万元/亩·年	0.07	0.06	0.05
	园地		元/平方米	14.76	11.97	9.08
			万元/亩	0.98	0.80	0.61
	林地		元/平方米	13.32	10.44	7.58
			万元/亩	0.89	0.70	0.51
	坑塘水面		元/平方米	22.95	19.47	15.41
			万元/亩	1.52	1.28	1.02

大通湖区标定地价结果一览表

表 1 大通湖区城区商服用标定地价结果表

序 号	标准宗地编号	土地用途	宗地名称	坐落	土地面积 (m^2)	使用权 类型	容 积 率	设定 年限 (年)	开 发 程 度	估价期日	地 价 (元 / m^2)	
											地面价格	楼面 地价
1	430921S5000101	商服用地	大通湖 湘运集团 公司	人民路北侧、通富路东侧	18256	出让	1.8	40	五通一平	2022.1.1	1405	781
2	430921S5000201	商服用地	映湖宾馆	大通湖大道北侧、友谊路西侧	855	出让	2.0	40	五通一平	2022.1.1	1390	695
3	430921S5000301	商服用地	洪 军	人民路北侧、建设路西侧	35	出让	1.8	40	五通一平	2022.1.1	2040	1133
4	430921S5000401	商服用地	王爱民	人民路南侧、友谊路以西	108	出让	2.0	40	五通一平	2022.1.1	2050	1025
5	430921S5000501	商服用地	港湾小区	大通湖大道南侧、友谊路东侧	215	出让	1.8	40	五通一平	2022.1.1	1720	956
6	430921S5000601	商服用地	屈建泽	文化路东侧、五一路以南	32	出让	1.8	40	五通一平	2022.1.1	1840	1022
7	430921S5000701	商服用地	何 艳	友谊路以东、人民医院西侧	79	出让	1.8	40	五通一平	2022.1.1	1375	764
8	430921S5000801	商服用地	肖文亮	五七路东侧、北洒路南侧	76	出让	1.8	40	五通一平	2022.1.1	1090	601
9	430921S5000901	商服用地	余爱明	湘山东路南侧、五七路东侧	52	出让	1.8	40	五通一平	2022.1.1	860	478
10	430921S5001001	商服用地	蒋和平	湘山路北侧、五七路西侧	48	出让	1.8	40	五通一平	2022.1.1	750	417

序 号	标准宗地编号	土地用途	宗地名称	坐落	土地面积 (m ²)	使用权 类型	容积 率	设定 年限 (年)	开发程度	估价期日	地价 (元 / m ²)	
											地面价格	楼面 地价
11	430921S5001101	商服用地	申国兵	北汀路南侧、千山红大道以东	32	出让	1.8	40	五通一平	2022.1.1	735	408
12	430921S5001201	商服用地	姜 跃	五七路东侧、北汀路以北	17.6	出让	1.8	40	五通一平	2022.1.1	850	472
13	430921S5001301	商服用地	黄才坤	金兴路北侧、金北路以西	28	出让	1.5	40	五通一平	2022.1.1	960	800
14	430921S5001401	商服用地	樊跃红	金桥路北侧、金糖路以西	26	出让	2.0	40	三通一平	2022.1.1	925	463
15	430921S5001501	商服用地	刘寅生	金兴路北侧、金中路东侧	32	出让	1.0	40	五通一平	2022.1.1	740	740
16	430921S5001601	商服用地	王中泉	金澆路东侧、金旺路以南	36	出让	1.8	40	五通一平	2022.1.1	820	456
17	430921S5001701	商服用地	朱友三	向阳路南侧、永盛路东侧	25	出让	1.8	40	五通一平	2022.1.1	920	511
18	430921S5001801	商服用地	谭建球	向阳路南侧、文化路东侧	26	出让	1.8	40	五通一平	2022.1.1	940	522
19	430921S5001901	商服用地	姚得胜	大北西路北侧、文化路西侧	185.3	出让	1.8	40	五通一平	2022.1.1	750	417
20	430921S5002001	商服用地	谢移科	大北东路南侧、北岳大道东侧	31.5	出让	1.8	40	五通一平	2022.1.1	820	456

表 2 大通湖区城区住宅用标定地价结果表

单位: 平方米、元 / 平方米

序 号	标准宗地编号	土地用途	宗地名称	坐落	土地 面积 (m^2)	容积率	使用权 类型	设定 年限 (年)	开发程度	估价期日	地价 (元 / m^2)	
											楼面 地价	地面 地价
1	430921Z7000101	住宅用地	吴建华	大通湖大道北侧、 枫杨路东侧	42	1.8	出让	70	五通一平	2022.1.1	735	408
2	430921Z7000201	住宅用地	宾峰大夏	文化路东侧、 大通湖大道北侧	1840	2.0	出让	70	五通一平	2022.1.1	750	375
3	430921Z7000301	住宅用地	祝元珍	人民路北侧、 友谊路西侧	34.64	2.2	出让	70	五通一平	2022.1.1	1050	477
4	430921Z7000401	住宅用地	大通湖区碧 湖房地产开 发有限公司	文化路西侧、 五一路以南	28960.03	2.5	出让	70	五通一平	2022.1.1	1035	414
5	430921Z7000501	住宅用地	盛世华都 (北苑)	映湖路北侧	9987.26	2.0	出让	70	五通一平	2022.1.1	1035	518
6	430921Z7000601	住宅用地	卓德功	五一东路南侧、 通盛花园对面	11.5	1.8	出让	70	五通一平	2022.1.1	880	489
7	430921Z7000701	住宅用地	大通湖村镇 建设投资 有限公司	友谊路以西、 沿河路南侧	1562	1.8	出让	70	五通一平	2022.1.1	730	406
8	430921Z7000801	住宅用地	肖文亮	北汀路南侧、 五七路东侧	76	2.0	出让	70	五通一平	2022.1.1	470	235
9	430921Z7000901	住宅用地	蔡佳新	湘山西路南侧、 五七路东侧	31.5	1.8	出让	70	五通一平	2022.1.1	390	217
10	430921Z7001001	住宅用地	蒋和平	湘山西路北侧、 五七路西侧	40.6	1.8	出让	70	五通一平	2022.1.1	385	214

序号	标准宗地编号	土地用途	宗地名称	坐落	土地面积 (m ²)	容积率	使用权 类型	设定 年限 (年)	开发程度	估价期日	地价 (元 / m ²)	
											楼面 地价	地面 地价
11	430921Z7001101	住宅用地	苏新华	千山红大道东侧、 北汀路以南	53	2.0	出让	70	五通一平	2022.1.1	350	175
12	430921Z7001201	住宅用地	徐润元	厚南社区, 原糖厂	66.2	1.0	出让	70	五通一平	2022.1.1	325	325
13	430921Z7001301	住宅用地	周海波	北汀路北侧、 五七路东侧	62	2.0	出让	70	五通一平	2022.1.1	375	188
14	430921Z7001401	住宅用地	尹子云	千山红大道以东、 汀头路以南	201	1.2	出让	70	五通一平	2022.1.1	325	271
15	430921Z7001501	住宅用地	陈桃英	千山红葡萄酒厂	84	1.0	出让	70	五通一平	2022.1.1	325	325
16	430921Z7001601	住宅用地	黄才坤	金兴路北侧、 金北路以西	28	1.5	出让	70	五通一平	2022.1.1	420	280
17	430921Z7001701	住宅用地	周西华	金滩路南侧、 金糖路西侧	91.5	1.5	出让	70	五通一平	2022.1.1	365	243
18	430921Z7001801	住宅用地	汪建鳌	金同路东侧、 金大路北侧	121.9	1.5	出让	70	五通一平	2022.1.1	350	233
19	430921Z7001901	住宅用地	徐玉明	金兴路北侧、 金中路东侧	104.16	1.5	出让	70	五通一平	2022.1.1	350	233
20	430921Z7002001	住宅用地	郭梅林	金府路北侧、 金糖路西侧	149	1.5	出让	70	五通一平	2022.1.1	355	237
21	430921Z7002101	住宅用地	胡伏秋	向阳路北侧、 永盛路东侧	64.11	1.5	出让	70	五通一平	2022.1.1	380	253
22	430921Z7002201	住宅用地	李 军	向阳路南侧、 文化路东侧	123.21	1.5	出让	70	五通一平	2022.1.1	420	280

序 号	标准宗地编号	土地用途	宗地名称	坐落	土地 面积 (m^2)	容积率	使用权 类型	设定 年限 (年)	开发程度	估价期日	地价 (元 / m^2)	
											地面价	楼面 地价
23	430921Z7002301	住宅用地	贾应阳	大北西路北侧、 永盛西侧	250.8	1.8	出让	70	五通一平	2022.1.1	355	197
24	430921Z7002401	住宅用地	张逸安	大北东路北侧、 北岳大道东侧	201.6	1.8	出让	70	五通一平	2022.1.1	355	197
25	430921Z7002501	住宅用地	余超群	安居路南侧、 北岳大道东侧	201.6	1.8	出让	70	五通一平	2022.1.1	365	203

表3 大通湖区城区工业用标定地价结果表

单位: 平方米、元 / 平方米

序号	标准宗地编号	宗地用途	宗地名称	坐落	土地面积 (m ²)	使用权 类型	设定 使用 年限	容积率	开发程度	结价期日	地价 (元/ m ²)
1	430921G6000101	工业用地	湖南亲嘴娃娃食品 有限公司	枫杨路东侧、 裕丰路北侧	1022.0	出让	50	1.0	五通一平	2022.1.1	350
2	430921G6000201	工业用地	(国辰) 益阳实业 发展有限公司	银海路南侧、枫杨路 西侧、环城路东侧	28588.2	出让	50	≤3.0	五通一平	2022.1.1	355
3	430921G6000301	工业用地	千山红葡萄酒厂	千山红大道西侧、 园林路北侧	10580.0	出让	50	1.0	五通一平	2022.1.1	310
4	430921G6000401	工业用地	益阳市大通湖区 民生米业有限公司	北汀路北侧	37380.4	出让	50	1.0	五通一平	2022.1.1	315
5	430921G6000501	工业用地	金盆农场粮油公司	金糖路西侧	3050.0	出让	50	1.0	五通一平	2022.1.1	335
6	430921G6000601	工业用地	金盆农场船运队	金盆镇金滩路东侧	2460.0	出让	50	1.0	五通一平	2022.1.1	305
7	430921G6000701	工业用地	金健粮食(益阳) 有限公司	大西北路北侧、 北岳大道西侧	13952.1	出让	50	1.0	五通一平	2022.1.1	330

中共大通湖区委大通湖区管委会办公室

2022年8月9日印发