

益阳市大通湖区管理委员会文件

大管发〔2024〕2号

益阳市大通湖区管理委员会 关于更新城镇基准地价的通知

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：

为进一步加强我区国有土地使用权价格管理，规范和培育土地市场，建立和完善公开、公正、公平的土地有偿使用制度，根据《湖南省自然资源厅办公室<关于进一步做好湖南省公示地价体系建设和管理有关工作>的通知》（湘资办发〔2022〕23号）精神，现就调整城镇基准地价有关事项通知如下：

一、本次调整的大通湖区城镇基准地价（以下简称基准地价）是在我区2018年公布施行的基准地价基础上，以近期土地市场调查资料为依据，采用分类定级方法确定的各类土地基准地价。

二、基准地价原则上由区管委会每2至3年调整一次，在土地市场价格发生重大变化的情况下，也可适时调整。

三、宗地出让、转让、抵押、租赁以及土地使用权作价入股时，应参照新公布的基准地价，结合宗地区位和规划条件等因素，按照规定程序，使用合理的评估方法，修正容积率、用途后确定土地价格。土地评估价格实行备案制度，土地出让价格须经自然资源部门审核确定。征收划拨土地使用权租金，应以新公布的基准地价为征收依据。

四、本通知自公布之日起施行。《益阳市大通湖区管理委员会关于调整城镇基准地价的通知》（大管发〔2018〕8号）同时废止。

附件：大通湖区城镇基准地价更新成果一览表

益阳市大通湖区管理委员会

2024年4月14日



附件

大通湖区城镇基准地价更新成果一览表

一、基准地价内涵

表 1 大通湖区基准地价内涵

级别	土地权利	商服用地		住宅用地		工矿仓储用地		公共管理与公共服务用地 I		公共管理与公共服务用地 II		开发程度	估价期日
		使用年限	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率		
一级	出让土地使用权	40年	2.0	70年	2.2	50年	1.5	50年	2.0	50年	1.5	五通一平	2023.10.1
二级		40年	1.8	70年	2.0	50年	1.4	50年	1.8	50年	1.4		
三级		40年	1.6	70年	1.8	50年	1.3	50年	1.6	50年	1.3		
四级		40年	1.5	70年	1.6	50年	1.2	50年	1.5	50年	1.2		

注：1. 公共管理与公共服务用地 I 指：机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地中的室内体育用地部分；
 2. 公共管理与公共服务用地 II 指：体育用地（除室内体育用地部分）、公共设用地、公园与绿地；
 3. 五通一平指：红线外通路、通电、供水、排水、通讯及红线内场地平整。

表 2 大通湖区建制镇基准地价内涵

乡镇等别	级别	土地权利	商服用地		住宅用地		工矿仓储用地		公共管理与公共服务用地 I		公共管理与公共服务用地 II		开发程度	估价期日
			使用年限	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率		
一等	一级	出让土地使用权	40年	2.0	70年	1.8	50年	1.4	50年	1.8	50年	1.4	五通一平	2023.10.1
	二级		40年	1.8	70年	1.6	50年	1.3	50年	1.6	50年	1.3		
	三级		40年	1.6	70年	1.5	50年	1.2	50年	1.5	50年	1.2		

乡镇等别	级别	土地权利	商服用地		住宅用地		工矿仓储用地		公共管理与公共服务用地 I		公共管理与公共服务用地 II		开发程度	估价期日
			使用年限	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率		
二等和 三等	一级	出让	40年	1.8	70年	1.8	50年	1.4	50年	1.8	50年	1.4		
	二级	土地 使用 权	40年	1.6	70年	1.6	50年	1.3	50年	1.6	50年	1.3		
	三级		40年	1.5	70年	1.5	50年	1.2	50年	1.5	50年	1.2		

注：1. 公共管理与公共服务用地 I 指：机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地中的室内体育用地部分；
2. 公共管理与公共服务用地 II 指：体育用地（除室内体育用地部分）、公共设施用地、公园与绿地；
3. 五通一平指：红线外通路、通电、供水、排水、通讯及红线内场地平整。

二、级别范围

表 3 大通湖区土地级别范围描述

级别	级别范围描述
一级	1、大通湖大道—文化路—五一大道—友谊中路—人民路—农垦路—规划路—评估范围东界—映湖路—友谊路—大通湖大道围成区域； 2、大通湖大道：枫杨路—友谊路两侧 20 米； 3、五一大道：枫杨路—农垦路两侧 20 米； 4、文化路：映湖路—沿河北路两侧 20 米； 5、友谊路：映湖路—沿河北路两侧 20 米； 6、沿河北路：环城路—文化路两侧 20 米。
二级	1、金湖路以西 20 米—五一大道以南 20 米—文化路以西 20 米—沿河北路以北 20 米围成区域； 2、映湖路以北 20 米—文化路以西 20 米—大通湖大道以北 20 米—枫杨路以西 20 米围成区域； 3、大通湖大道以北 20 米—环城路以西 20 米—五一大道以南 20 米—枫杨路围成区域； 4、大通湖大道以南 20 米—希望路以西 20 米—五一大道以北 20 米—枫杨路围成区域； 5、映湖路以北 20 米—友谊路以西 20 米—大通湖大道以北 20 米—文化路以东 20 米围成区域； 6、友谊路以东 20 米—评估范围北界—评估范围东界—映湖路以北 20 米围成区域； 7、友谊路：评估范围北界—映湖路两侧 20 米； 8、人民路以南 20 米—农垦路以东 20 米—规划路以南 20 米—评估范围东界—规划路以南 20 米—文化路以西 20 米—沿河南路—友谊路围成区域； 9、沿河北路以南 20 米—文化路—沿河南路—评估范围南界围成区域；
三级	1、大通湖大道—环城北路—广源路—友谊路—映湖路—枫杨路； 2、金湖路-沿河北路-白杨路-大通湖大道-环城路-五一大道； 3、文化路-沿河南路-环城南路-育才路-滨湖路-街坊路； 4、白杨路西侧 20 米； 5、育才路南侧 20 米；
四级	定级区片内除一、二、三级外其他区域。

备注：级别范围以大通湖区城镇基准地价图为准。

表 4 大通湖区建制镇级别范围描述

等别	级别	级别范围描述
一等	一级	1、北汀路—千山红大道—步行街围成区域； 2、步行街：湘山西路—两侧 20 米； 3、北汀路：规划路—规划路两侧 16 米； 4、北汀路以北 100 米、五七路以东、千山红大道以西区域；
	二级	1、一级区域外围； 2、园林路—千山红大道—五七北路—规划路—规划路围成区域； 3、文化路—五七南路以西 16 米—规划路—规划路围成区域； 4、步行街以南 20 米—五七南路—湘山东路—规划路—北汀路以南 16 米—千山红大道以西 16 米围成区域； 5、北汀路以北 16 米—规划路—文化路—五七南路以东 16 米围成区域； 6、文化路：规划路—规划路两侧 16 米； 7、湘山东路：五七南路—规划路两侧 16 米； 8、五七南路：湘山东路—规划路两侧 16 米； 9、五七北路：文化路—千山红大道两侧 16 米； 10、汀头路：千山红大道—规划路两侧 16 米；
	三级	一、二级区域外，规划区范围内区域。
二等	一级	1、金兴东路：金糖路—金学路两侧 16 米（金盆镇）； 2、金学路：金兴路—金府路两侧 16 米（金盆镇）； 3、金糖路：金府路—金漉路两侧 16 米（金盆镇）； 4、沿河路：金大路—金漉路两侧 16 米（金盆镇）； 5、金府路—金学路—金兴路—金糖路围成区域（金盆镇）； 6、大北西路—沿河路—向阳东路—永盛路围成区域（北洲子镇）； 7、大北西路：规划路—沿河路两侧 16 米（北洲子镇）； 8、向阳东路：永盛路—沿河路两侧 16 米（北洲子镇）； 9、北岳大道：规划路—安居路两侧 16 米（北洲子镇）大北东路：北岳路—规划路两侧 16 米（北洲子镇）；
	二级	1、一级区域外围； 2、金洲路—沿河路—金漉东路—规划路围成区域（金盆镇）； 3、金糖路—金府路以北 16 米—金西巷围成区域（金盆镇）； 4、金府路—金学路以西 16 米—金兴路以南 16 米—金糖路以西 16 米—金建路—金南巷—金西巷围成区域（金盆镇）； 5、金府路以南 16 米—金糖路以西 16 米—金兴路以北 16 米—金学路以东 16 米围成区域（金盆镇）； 6、大北西路以北 16 米—沿河路—规划路—规划路围成区域（北洲子镇）； 7、永盛路以西 16 米—规划路—规划路—大北西路围成区域（北洲子镇）； 8、向阳路以南 16 米—沿河路—规划路—规划路围成区域（北洲子镇）； 9、大北东路以南 16 米—规划路—秀水路—北岳大道以东 16 米围成区域（北洲子镇）； 10、大北东路以北 16 米—规划路—规划路—规划路—规划路—北岳大道以东 16 米围成区域（北洲子镇）；
	三级	一、二级区域外，规划区范围内区域。

等别	级别	级别范围描述
三等	一级	1、南正路：渔村路—沙源路两侧 16 米； 2、沙源路：南正路—规划路两侧 16 米；
	二级	1、一级区域外围； 2、场兴路—规划路—友谊路—南正路以东 16 米围成区域； 3、友谊路—南正路以西 16 米—场兴路—规划路—规划路—规划路围成区域； 4、友谊路：规划路—规划路两侧 16 米；
	三级	一、二级区域外，规划区范围内区域。

备注：级别范围以大通湖区城镇基准地价图为准。

三、基准地价

表 5 大通湖区级别基准地价

单位：元/平方米

用地类型		一级	二级	三级	四级
商服用地		2030	1540	1040	735
住宅用地		1130	810	640	515
工矿仓储用地		470	390	360	330
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地 I	990	725	565	480
	公共管理与公共服务用地 II	530	430	380	330

表 6 大通湖区建制镇级别基准地价

单位：元/平方米

城镇等别	乡镇名称	用地类型	一级	二级	三级
一等	千山红镇	商服用地	1080	710	430
		住宅用地	500	420	390
		工矿仓储用地	360	330	300
		公共管理与公共服务用地 I	480	410	380
		公共管理与公共服务用地 II	360	330	300
二等	北洲子镇、金盆镇	商服用地	840	510	400
		住宅用地	480	415	380
		工矿仓储用地	355	325	295
		公共管理与公共服务用地 I	460	410	370
		公共管理与公共服务用地 II	355	325	295

城镇等别	乡镇名称	用地类型	一级	二级	三级
三等	大通湖渔场	商服用地	660	430	380
		住宅用地	450	390	360
		工矿仓储用地	330	310	280
		公共管理与公共服务用地 I	440	385	355
		公共管理与公共服务用地 II	330	310	280

表 7 大通湖区商服用地路线价

单位：米、元/平方米

编号	级别	路线价	道路名	起点	终点	干道类型	标准深度
I-01	I	2702	五一大道 I	文化路	友谊路	主干道	20
I-02	I	2264	友谊路 I	映湖路	大通湖大道	主干道	20
I-03	I	2357	五一大道 II	友谊路	农垦路	主干道	20
I-04	I	2288	文化路 I	五一大道	沿河北路	主干道	20
I-05	I	2539	友谊路 II	大通湖大道	五一路	主干道	20
I-06	I	2477	五一大道 III	枫杨路	文化路	主干道	20
I-07	I	2684	人民路 I	希望路	农垦路	次干道	16
I-08	I	2562	大通湖大道 I	希望路	农垦路	主干道	20
I-09	I	2471	幸福路	希望路	友谊路	次干道	16
I-10	I	2429	建设路 I	大通湖大道	五一大道	次干道	16
I-11	I	2331	御湖路 I	大通湖大道	幸福路	次干道	16
I-12	I	2485	银河路 I	大通湖大道	人民路	支路	12
I-13	I	2191	文化路 II	映湖路	大通湖大道	主干道	20
I-14	I	2696	文化路 III	大通湖大道	五一路	主干道	20
I-15	I	2143	友谊路 III	五一路	沿河北路	主干道	20
I-16	I	2176	映湖路 I	友谊路	滨湖路	次干道	16
I-17	I	2438	希望路 I	大通湖大道	五一大道	支路	12
I-18	I	2346	建设路 II	五一大道	沿河北路	次干道	16

编号	级别	路线价	道路名	起点	终点	干道类型	标准深度
I-19	I	2213	银海路 I	文化路	友谊路	次干道	16
I-20	I	2312	大通湖大道 II	希望路	枫杨路	主干道	20
I-21	I	2203	农垦路 I	映湖路	人民路	支路	12
II-01	II	1709	创业路	友谊路	滨湖路	支路	12
II-02	II	1720	映湖路 II	枫杨路	友谊路	次干道	16
II-03	II	1677	大通湖大道 III	环城北路	枫杨路	主干道	20
II-04	II	1731	人民路 II	环城北路	希望路	次干道	16
II-05	II	1877	五一大道 IV	农垦路	滨湖路	主干道	20
II-06	II	1776	银海路 II	金湖路	文化路	次干道	16
II-07	II	1664	五一大道 V	环城北路	枫杨路	主干道	20
II-08	II	1688	希望路 II	映湖路	大通湖大道	支路	12
II-09	II	1709	御湖路 II	映湖路	大通湖大道	次干道	16
II-10	II	1758	建设路 III	映湖路	大通湖大道	次干道	16
II-11	II	1709	银河路 II	映湖路	大通湖大道	支路	12
II-12	II	1704	友谊路 IV	广源路	映湖路	主干道	20
II-13	II	1664	农垦路 II	人民路	五一大道	支路	12
II-14	II	1691	金湖路	大通湖大道	沿河北路	次干道	16
II-15	II	1794	希望路 III	五一大道	沿河北路	支路	12
II-16	II	1689	文化路 IV	沿河北路	规划道路 (一中前)	主干道	20
II-17	II	1641	友谊路 V	沿河北路	规划道路 (一中前)	主干道	20
III-01	III	1120	文化路 V	广源路	映湖路	主干道	20
III-02	III	1120	建设路 IV	广源路	映湖路	次干道	16
III-03	III	1104	枫杨路	五一大道	沿河北路	次干道	16
III-04	III	1227	通富路	五一大道	沿河北路	支路	12

编号	级别	路线价	道路名	起点	终点	干道类型	标准深度
III-05	III	1141	银海路III	白杨路	金湖路	次干道	16
III-06	III	1129	裕丰路	白杨路	痛富路	支路	12
III-07	III	1151	五一大道VI	环城路	白杨路	主干道	20
III-08	III	1120	大通湖大道IV	环城路	白杨路	主干道	20
III-09	III	1106	文化路VI	规划道路 (一中前)	育才路	主干道	20
III-10	III	1110	友谊路VI	规划道路 (一中前)	育才路	主干道	20
IV-01	IV	832	文化路VII	育才路	环城南路	主干道	20
IV-02	IV	832	友谊路VII	育才路	环城南路	主干道	20

备注：标准深度内其它主次干道的的商服用地路线价按对应的级别基准地价的110%计算其路线价。

中共大通湖区委大通湖区管委会办公室

2024年4月11日印发
