一图读懂

关于更新大通湖区城镇基准地价通知的政策解读

为科学合理配置土地资产，对大通湖区城镇基准地价进行更新，形成了《大通湖区城镇基准地价更新成果》，现将城镇基准地价更新必要性、工作开展概况和基准地价成果及主要变化等内容进行简要解读如下：

一、 基准地价名词解释

基准地价：《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）第3.3条规定：基准地价是指在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

基准地价更新：《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）第7.9条第一款规定：基准地价更新是指在土地定级或均质区域划分的基础上，利用市场交易、土地收益或地价指数等相关资料全面或局部调整基准地价的过程。

二、 基准地价更新的必要性

基准地价是政府调控土地市场、实现土地资源合理配置的重要手段，也是确定土地价格、征收土地价款的重要依据。近

年来，大通湖区大力加强建制镇基础设施建设，实现了省道S217 通车，益南高速连接线正在建设，大通湖生态公园的建成使用及老三运河棚户区改造等项目，正在提升各建制镇城镇建设品质。社会经济的快速发展和城镇建设的稳步推进，使得整个区域内的城镇土地利用格局及地价水平发生了新的变化，原有的基准地价相关成果已无法充分体现土地市场价格水平，不能充分反映土地实际价值。

三、 基准地价更新工作开展概况

根据《城镇土地分等定级规程》《城镇土地估价规程》和《湖南省城镇基准地价成果验收办法（试行）》（湘国土资办发〔2015〕196 号）文件和规程要求。技术单位通过制定科学的工作计划，统筹安排、合理调度，并严格依据技术规程和工作流程，先后经过资料收集和整理、外业调查、技术成果的编制、征求内部意见、召开听证会、征求相

关部门意见以及政府常务会审查多个环节，2023 年 1 月通过省自然资源厅评审验收。2024 年 1 月 29 日，湖南省自然资源厅下发《关于同意公布实施大通湖区城镇基准地价更新成果的函》。现对调整后的大通湖区城镇基准地价成果予以公布。

四、 基准地价成果及主要变化

01 更新范围的变化

本轮大通湖区基准地价更新的范围以《大通湖区国土空间总体规划》（2021-2035 年）为基本依据，综合考虑未来三年可能进行国有土地出让的区域。按照城镇发展现状和发展趋势，根据规程要求和实际情况，最终选用《大通湖区国土空间总体规划》（2021-2035 年）中心城区范围为基础，往北拓展至广源路，往南拓展至城南路，在保障城镇开发边界全部覆盖的前提下予以一定的扩展。

02 提升重点片区级别

从基准地价级别范围上比较，一级范围主要因大通湖生态公园和盛世花都小区的建成和使用，将其地块由原来二级用地提升至一级用地；二级范围主要因益南高速连接线影响，大通湖大道将成为主要进出城道路，将大通湖大道枫杨路至环城路沿线提升至二级用地；三级范围主要因老三运河棚户区改造项目启动，将老三运河至育才路地块由原来四级提升至三级用地。

03 适当提高基准地价

相对于2017年基准地价，本次各用途各级别都有一定程度上浮，商服用地涨幅18.71%至33.64%，住宅用地涨幅17.71%至22.62%，公共管理与公共服务用地一类、二类及分别平均提高22.94%、15.85%、17.67%。商服用地楼面地价平均提高6.94%，住宅用地平均提高7.21%。