

XXDR-2024-00001

湘乡政发〔2024〕3号

湘乡市人民政府 关于公布湘乡市城镇基准地价更新及 完善成果的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，经开区管委会，市直机关各单位，市属及驻市各企事业单位：

为进一步健全土地市场价格体系，促进全市土地市场平稳健康发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）和《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45号）等有关规定，市人民政府牵头组织，市自然资源局具体负责，按照相关程序对我市原城镇基准地价进行了更新及完善，编制了《湘乡市城镇基准地价更新技术报告》。2024年11月26日，

更新成果经省自然资源厅验收通过，下发了《湖南省自然资源厅关于同意公布实施湘乡市城镇基准地价更新成果的函》，现按规定予以公布，并将有关事项通知如下：

一、本基准地价有关成果按最有效使用原则，划分城区及乡镇驻地的土地级别，更新完善商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地的基准地价，并按城镇开发边界合理确定了基准地价定级范围。

二、本基准地价有关成果主要用于指导土地市场交易、核算土地资产量、征收土地税费、合理引导投资方向和土地利用方式。

三、城区及乡镇国有土地使用权出让、转让、抵押、租赁、作价出资、企业兼并、资产核算以及司法仲裁等经济行为，应根据此基准地价，结合土地的不同用途、不同级别、不同现状或规划条件，运用正确的修正系数，客观、公正、科学、合法地评估土地价格。

四、本基准地价成果自公布之日起执行，2023年12月7日印发的《湘乡市人民政府关于公布湘乡市城镇基准地价更新成果的通知》（湘乡政发〔2023〕13号）同时废止。

附件：湘乡市城镇基准地价更新成果一览表

湘乡市人民政府
2024 年 12 月 26 日

湘乡市城镇基准地价更新成果一览表

一、基准地价内涵

表 1 湘乡市城区基准地价内涵

级别	土地权利	商业服务业用地		居住用地		工矿用地		仓储用地		公共管理与公共服务用地		公用设施用地		开发程度	估价日期
		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	使用年期	容积率	使用年期	容积率		
一	出让土地使用权	40 年	2.4	70 年	2.5	50 年	1.3	50 年	1.3	50 年	1.6	50 年	1.0	五通一平	2024.9.1
二		40 年	2.0	70 年	2.4	50 年	1.3	50 年	1.3	50 年	1.4	50 年	1.0		
三		40 年	1.8	70 年	2.0	50 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.3	50 年	1.0		
四		40 年	1.6	70 年	1.8	50 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.0		
注：1. 本次土地用途根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》进行分类，商业服务业用地对应上轮基准地价用途中的商服用地，居住用地对应住宅用地，工矿用地、仓储用地对应工矿仓储用地，公共管理与公共服务用地、公用设施用地对应公共管理与公共服务用地，其中： ①公共管理与公共服务用地指机关团体、科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利用地； ②公用设施用地指供水、排水、供电、供燃气、通信、邮政、广播电视设施、环卫、消防、水工设施。 2. 五通一平指红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水，红线内场地平整。															

表 2 湘乡市乡镇基准地价内涵

乡镇等别	级别	土地权利	商业服务业用地		居住用地		工矿用地		仓储用地		公共管理与公共服务		公用设施用地		开发程度	估价日期
			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	使用年期	容积率	使用年期	容积率		
一等	一	出让土地使用权	40年	1.6	70年	1.6	50年	1.3	50年	1.3	50年	1.4	50年	1.0	五通一平	2024.9.1
	二		40年	1.5	70年	1.5	50年	1.2	50年	1.2	50年	1.2	50年	1.0		
	三		40年	1.5	70年	1.5	50年	1.2	50年	1.2	50年	1.2	50年	1.0		
二等三等	一		40年	1.6	70年	1.6	50年	1.3	50年	1.3	50年	1.4	50年	1.0		
	二		40年	1.5	70年	1.5	50年	1.2	50年	1.2	50年	1.2	50年	1.0		
四等	一		40年	1.6	70年	1.6	50年	1.3	50年	1.3	50年	1.2	50年	1.0		
	二		40年	1.5	70年	1.5	50年	1.2	50年	1.2	50年	1.2	50年	1.0		

注：1. 本次土地用途根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》进行分类，商业服务业用地对应上轮基准地价用途中的商服用地，居住用地对应住宅用地，工矿用地、仓储用地对应工矿仓储用地，公共管理与公共服务用地、公用设施用地对应公共管理与公共服务用地，其中：

①公共管理与公共服务用地指机关团体、科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利用地；

②公用设施用地指供水、排水、供电、供燃气、通信、邮政、广播电视设施、环卫、消防、水工设施。

2. 五通一平指红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水，红线内场地平整。

二、级别范围

表 3 湘乡市城区土地级别范围描述

级别	级别范围描述
一级	1. 桑梅路北侧 20 米-惜池南路东侧 12 米-县前街东侧 16 米-涟滨北路-东山路西侧 20 米-南正街北侧 16 米-健康北路西侧 16 米-新湘路北侧 20 米-北正街西侧 16 米所围成的区域； 2. 涟滨南路-文萃路东侧 16 米-东台路南侧 20 米-东山大道西侧 20 米围成的区域。
二级	1. 韶山灌渠-城东路西侧支路-望春路-城东路东侧 20 米-车站北路南侧 20 米-大将路东侧 20 米-兴枣路东侧 16 米-涟滨北路-红星路西侧 16 米-车站南路北侧 20 米-湘乡大道西侧 20 米所围成的区域（一级区域除外）； 2. 涟滨南路-规划支路六-定级范围边界-东台路与人民路交汇处延长线-定级范围边界所围成的区域（一级区域除外）。
三级	1. 铁路线-湘壶路西侧 16 米-黄金大道北侧 20 米-大将路东侧 20 米-文昌路北侧 16 米-东郊路东侧 20 米-涟水河-兴枣路所东侧 16 米围成的区域（二级用地除外）； 2. 铁路线-车站南路北侧 20 米-红星路西侧 16 米-涟水河-定级范围边界所围成的区域； 3. 涟水河-规划支路六-定级范围边界所围成的区域； 4. 东台路与人民路交汇处延长线东侧区域。
四级	定级范围一、二、三级以外其他区域。

表 4 湘乡市乡镇级别范围描述

乡镇等别	乡镇名称	级别	级别范围描述
一等	棋梓镇	一级	湘黔铁路以北-韶峰水泥厂以东三叉路口-镇主街以北 20 米-湘黔铁路和镇主街交叉路口北 20 米以西。
		二级	1. S312 以西、西街大市场西侧道路以东围成的区域（一级区域除外）； 2. 水府庙旅游示范区。
		三级	定级范围内的其他区域。

乡镇等别	乡镇名称	级别	级别范围描述
二等	壶天镇	一级	1. G234（定级范围内合东干渠以北段）两侧 20 米区域； 2. 农贸市场东侧道路以东 20 米-农贸市场以北道路-壶天社区居委会西侧道路围成的区域； 3. 山坪片区 X045 道路两侧 20 米区域。
		二级	定级范围内的其他区域。
	潭市镇	一级	1. 潭市新街（X051）西侧 20 米（涟水支流至农商银行北 50 米段）以东的区域； 2. 潭市老街北侧 20 米以南、潭市村村部以北的区域。
		二级	定级范围内的其他区域。
	月山镇	一级	省道 311 两侧 20 米（X045 以东段）。
		二级	定级范围内的其他区域。
	虞唐镇	一级	1. 国道 320 两侧 20 米区域（支流以南段）； 2. 县道 053 两侧 20 米区域（G320 至虞唐中心卫生院段）； 3. 老沪瑞线西侧 20 米与 G320、X053 围成的区域。
		二级	定级范围内的其他区域。
	白田镇	一级	镇政府南侧道路以南、047 县道南侧 20 米以北的区域。
		二级	定级范围内的其他区域。
	金石镇	一级	县道 041 两侧 20 米区域。
		二级	定级范围内的其他区域。
	毛田镇	一级	县道 055 两厢 20 米（中国联通以北 120 米处支路口—毛田购物中心段）。
		二级	定级范围内的其他区域。
三等	山枣镇	一级	1. 镇中心三角区域；G320 两厢 20 米（山枣新街以南段）； 上街头和下街头两厢 20 米； 2. 洪塘片区 X051 两厢 20 米（敬老院至农商银行段）。
		二级	定级范围内的其他区域。

乡镇等别	乡镇名称	级别	级别范围描述
三等	栗山镇	一级	G320 两厢 20 米区域（栗山卫生院至农商银行 150 米段）；
		二级	定级范围内的其他区域。
	育墩乡	一级	1. S328 两厢 20 米区域（育墩乡政府西侧 50 米至 X043 段）； 2. X043 两厢 20 米（农贸市场西侧道路至定级边界段）。
		二级	定级范围内的其他区域。
	龙洞镇	一级	X036 两厢 20 米（中源石化加油站至中石化加油站以北 270 米处的支路口段）。
		二级	定级范围内的其他区域。
	梅桥镇	一级	1. 湘青公路（030 县道）两厢 20 米（北至农贸市场北侧，南至童星幼儿园以南 50 米）； 2. 横铺片区 G240 两厢 20 米（中石化加油站至祥云汽修店段）。
		二级	定级范围内的其他区域（含横铺片区、酒铺片区）。
	翻江镇	一级	1. 国道 354 两厢 20 米区域（九阳油烟机店至中国电信南 150 米处支路口段）； 2. 县道 044 两厢 20 米（北至农商银行北 50 米，南至 G354）。
		二级	定级范围内的其他区域（含武陵片区）。
四等	中沙镇	一级	1. X052 两厢 20 米（南至镇政府，北至雏鹰幼儿园）； 2. X054 两厢 20 米（南至中沙卫生院，北至中沙加油站）。
		二级	定级范围内的其他区域。
	金数乡	一级	1. X044 两厢 20 米（朝晖照相馆东侧支路至鸿旺装饰建材店段）； 2. Y039 两厢 20 米（X044 至定级边界）。
		二级	定级范围内的其他区域。

三、基准地价

表 5 湘乡市城区级别基准地价

单位：元/平方米

用地类型	一级	二级	三级	四级
商业服务业用地	3400	2350	1665	1220
居住用地	2470	1725	1280	1010
工矿用地	575	470	380	315
仓储用地	645	525	420	345
公共管理与公共服务用地	1215	905	715	565
公用设施用地	725	620	535	460

表 6 湘乡市乡镇级别基准地价

单位：元/平方米

等别	乡镇名称	用地类型	一级	二级	三级
一等	棋梓镇	商业服务业用地	1735	965	670
		居住用地	990	690	575
		工矿用地	440	340	300
		仓储用地	500	375	325
		公共管理与公共服务用地	630	435	360
		公用设施用地	515	405	340

等别	乡镇名称	用地类型	一级	二级	三级
二等	壶天镇 潭市镇 月山镇 虞塘镇 白田镇 金石镇 毛田镇	商业服务业用地	1145	640	/
		居住用地	790	515	/
		工矿用地	380	300	/
		仓储用地	420	325	/
		公共管理与公共服务用地	515	350	/
		公用设施用地	435	330	/
三等	山枣镇 栗山镇 育塅乡 龙洞镇 梅桥镇 翻江镇	商业服务业用地	970	545	/
		居住用地	620	445	/
		工矿用地	350	285	/
		仓储用地	380	305	/
		公共管理与公共服务用地	435	330	/
		公用设施用地	385	315	/
四等	中沙镇 金数乡	商业服务业用地	750	375	/
		居住用地	515	315	/
		工矿用地	285	225	/
		仓储用地	305	235	/
		公共管理与公共服务用地	345	250	/
		公用设施用地	330	245	/

表 7 湘乡市城区商业服务业用地路线价

单位：米、元/平方米

编号	道路名称	路线起点	路线终点	所属级别	道路类型	标准深度	路线价
I-01	大正街	新湘路	涟滨北路	一级	次干路	16	5770
I-02	草萝街	新湘路	务门前街	一级	支路	12	5740
I-03	励志大道 I	涟滨南路	书院路	一级	主干路	20	5700
I-04	新湘路 I	健康北路	东风路	一级	次干路	16	5670
I-05	东风路 I	桑梅路	大正街	一级	主干路	20	5650
I-06	务门前街	大正街	县前街	一级	支路	12	5600
I-07	南正街	东山路	大正街	一级	主干路	20	5510
I-08	大将路 I	涟滨南路	书院路	一级	主干路	20	5510
I-09	健康路	新湘路	涟滨北路	一级	支路	12	5410
I-10	东山路 I	南正街	涟滨北路	一级	主干路	20	5380
I-11	东山路 II	涟滨南路	书院路	一级	主干路	20	5330

编号	道路名称	路线起点	路线终点	所属级别	道路类型	标准深度	路线价
I-12	涟滨北路 I	健康路	县前街	一级	次干路	16	5240
I-13	涟滨北路 II	东山路	健康路	一级	次干路	16	5210
I-14	北正街	桑梅路	新湘路	一级	次干路	16	5210
I-15	桑梅路 I	北正街	县前街	一级	主干路	20	5170
I-16	朝阳路	涟滨南路	人民路	一级	次干路	16	4610
I-17	涟滨南路 I	东山路	励志大道	一级	次干路	16	5060
I-18	涟滨南路 II	励志大道	大将路	一级	次干路	16	5050
I-19	涟滨南路 III	大将路	文萃路	一级	次干路	16	4980
I-20	书院路 I	东山路	励志大道	一级	次干路	16	4970
I-21	起凤路 I	励志大道	大将路	一级	主干路	20	4970
I-22	起凤路 II	东山路	励志大道	一级	主干路	20	4960
I-23	书院路 II	励志大道	大将路	一级	次干路	16	4900
I-24	县前街	桑梅路	涟滨北路	一级	支路	12	4870

编号	道路名称	路线起点	路线终点	所属级别	道路类型	标准深度	路线价
I-25	霞光路	涟滨南路	东台路	一级	次干路	16	4780
I-26	起凤路 III	大将路	文萃路	一级	主干路	20	4690
I-27	书院路 III	大将路	文萃路	一级	次干路	16	4600
I-28	文萃路	涟滨南路	东台路	一级	次干路	16	4540
I-29	励志大道 II	书院路	人民路	一级	主干路	20	5240
I-30	东山路 III	书院路	东台路	一级	主干路	20	5060
I-31	大将路 II	书院路	东台路	一级	主干路	20	4950
I-32	人民路	东山路	文萃路	一级	主干路	20	5050
II-33	东风路 II	车站南路	桑梅路	二级	主干路	20	3770
II-34	东山路 IV	沪昆铁路	桑梅路	二级	主干路	20	3720
II-35	桑梅路 II	红星路	向红路	二级	主干路	20	3670
II-36	大将路 III	沪昆铁路	涟滨北路	二级	主干路	20	3620
II-37	桑梅路 III	县前街	兴枣路	二级	主干路	20	3620

编号	道路名称	路线起点	路线终点	所属级别	道路类型	标准深度	路线价
II-38	东山路 V	桑梅路	南正街	二级	主干路	20	3810
II-39	向红路	桑梅路	车站南路	二级	支路	12	3820
II-40	新湘路 II	红星路	健康北路	二级	次干路	16	3720
II-41	湘乡大道 I	韶山灌渠	沪昆铁路	二级	主干路	20	3670
II-42	涟滨北路 III	县前街	兴枣路	二级	次干路	16	3620
II-43	南津路 I	红星路	东山路	二级	主干路	20	3620
II-44	车站南路	红星路	大将路	二级	次干路	16	3190
II-45	030 县道	东山路	张江学校西侧道路	二级	主干路	20	3140
II-46	龙城大道	湘乡大道	城东路西侧支路	二级	主干路	20	3090
II-47	车站北路	湘乡大道	城东路	二级	主干路	20	3040
II-48	大将路 IV	沪昆铁路	韶山灌渠	二级	主干路	20	3200
III-49	南津路 II	红星路	城西路	三级	主干路	20	2450
III-50	桑梅路 IV	车站南路	涟滨北路	三级	主干路	20	2390

编号	道路名称	路线起点	路线终点	所属级别	道路类型	标准深度	路线价
III-51	红仑大道	湘壶路	大将路	三级	主干路	20	2310
III-52	湘乡大道 II	黄金大道	韶山灌渠	三级	主干路	20	2470
III-53	黄金大道	湘壶路	大将路	三级	主干路	20	2160
III-54	大将路 V	黄金大道	韶山灌渠	三级	主干路	20	2060
III-55	引凤路	湘乡大道	大将路	三级	次干路	16	1900