

益阳市市区基准地价更新 简介材料

益阳市自然资源和规划局
二〇二二年九月

目 录

一、基准地价更新有关概念与内涵	1
(一) 基准地价和土地定级的概念.....	1
(二) 本次定级估价原则.....	1
(三) 城镇基准地价更新的作用.....	2
(四) 本次基准地价的内涵.....	2
二、现行基准地价实施情况评价	4
(一) 现行基准地价成果内容.....	4
(二) 现行成果实施评价.....	7
三、基准地价更新的必要性	8
四、基准地价更新技术过程	9
(一) 资料收集和整理.....	9
(二) 土地级别的划定.....	9
(三) 基准地价水平的测算.....	9
(四) 后续主要工作安排.....	9
五、基准地价更新技术要点概述	11
(一) 基准地价更新技术路线.....	11
(二) 基准地价更新范围.....	12
六、益阳市中心城区土地定级	15
(一) 土地定级技术思路.....	15
(二) 收集定级因素因子资料.....	15
(三) 定级因素因子分布图.....	26
(四) 定级单元总分值的计算.....	26
(五) 土地级别界线的划定.....	27
七、基准地价评估技术过程	34
(一) 基准地价更新技术路线.....	34
(二) 基准地价评估的主要步骤.....	34
(三) 市场交易样点统计.....	35

(四) 基准地价评估结果表.....	35
八、益阳市东部片区基准地价结果.....	36
(一) 土地定级结果.....	36
(二) 基准地价结果.....	36
九、益阳市乡镇基准地价结果.....	38
(一) 益阳市乡镇基准地价更新范围.....	38
(二) 益阳市乡镇土地分等.....	38
(三) 益阳市乡镇土地定级.....	38
(四) 益阳市乡镇基准地价内涵.....	39
(五) 益阳市乡镇土地基准地价.....	40
十、基准地价更新结果分析.....	41
(一) 基准地价调整结果对比.....	41
(二) 基准地价水平纵向变化.....	44

一、基准地价更新有关概念与内涵

（一）基准地价和土地定级的概念

1.基准地价

根据《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。

2.城镇土地定级

根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）第3.2条规定，城镇土地定级是指根据城镇土地的经济、自然两方面属性及其在社会经济活动中的地位、作用，对城镇土地使用价值进行综合分析，揭示城镇内部质量的地域差异，评定城镇土地级别的活动。

3.基准地价更新

根据《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）本次定级估价原则

1.延续性原则

土地价值的变化有其内在的演变规律，从土地的稀缺性出发，土地是一个不断增值的过程。因此在更新基准地价时，不论是土地级别调整还是基准地价调整，均应遵循循序渐进原则，确保成果的延续性，在对收集资料充分论证的情况下，应保持合理变化，避免出现剧烈变化。

2.现势性原则

充分考虑城市建设现状情况，尤其是对重大基础设施及公共设施的建设区域进行重点调查，考虑政府的投入对土地的增值影响，同时充分收集土地出让转让、商品房交易、私房买卖、征地拆迁等交易样点资料，通过科学测算和预测，确定合理的地价水平，确保地价具有现势性。

3.前瞻性原则

一方面是必须考虑土地利用规划、城乡规划以及相关发展规划，对城市建设的战

略定位、功能区的划分、重大基础设施的铺排掌握清楚，合理划定土地级别。另一方面是，应充分分析国家法律法规和政策的变化，对土地市场可能产生的影响，确保成果能满足未来经济发展的需求。

4.区域平衡原则

基准地价更新成果必须充分考虑与周边的县市对接，确保成果符合实际，保持区域平衡。

（三）城镇基准地价更新的作用

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）第7.9条第二款规定，在土地市场或影响土地价格的各种因素发生变化后，开展地价更新可以使土地估价结果符合客观实际，保持基准地价成果的现势性。

综合来看，开展城镇基准地价更新工作旨在根据社会经济发展的实际情况和相关法律法规的要求，通过对区内土地级别调整，基准地价实时更新，全面掌握城市内土地质量及利用状况，为科学管理和合理利用城镇土地、促进节约集约利用、为政府制定各项土地政策和调控措施发挥重要作用；同时建立科学合理的基准地价体系，可为合理调控土地市场，促进正常交易，为土地估价、土地税费征收、制订土地利用计划、规划、发挥级差地租的经济杠杆作用提供科学依据。

（四）本次基准地价的内涵

基准地价内涵主要包括基准地价对应的土地权利类型、使用年限、用途、基准日、开发利用程度及容积率等开发建设条件。基准地价内涵应根据区域内现状总体情况，并考虑政府管理需求确定。

- 1.估价基准日：2022年8月1日。
- 2.土地用途：主要为商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地四种类型，同时通过“用途转换原理”确定城市其他公益性用地基准地价。
- 3.土地开发程度：土地开发程度都设定为“五通一平”标准，即宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。
- 4.容积率：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容积率设定见表1.1。
- 5.土地使用年期及土地权利状况：各类用地法定最高使用年期（其中商服用地40年、住宅用地70年、工矿仓储用地50年、公共管理与公共服务用地50年）的出让

土地使用权价格。

表 1.1 益阳市中心城区基准地价内涵

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		
一级	出让土地使用权	40 年	2.4	70 年	2.4	50 年	1.3	50 年	1.8	50 年	1.0	五通一平	2022.8.1
二级		40 年	2.2	70 年	2.2	50 年	1.2	50 年	1.7	50 年	1.0		
三级		40 年	2.2	70 年	2.0	50 年	1.2	50 年	1.7	50 年	1.0		
四级		40 年	2.0	70 年	1.8	50 年	1.2	50 年	1.6	50 年	1.0		
五级		40 年	1.8	70 年	1.5	-	-	50 年	1.5	50 年	1.0		
六级		40 年	1.5	-	-	-	-						

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；
2、公共管理与公共服务用地II指：公用设施用地、公园与绿地；
3、五通一平指：宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯及红线内场地平整。

二、现行基准地价实施情况评价

（一）现行基准地价成果内容

益阳市现行基准地价评估成果于 2019 年 11 月完成更新。基准地价成果将土地分为商服、住宅、工矿仓储和公共管理与公共服务用地四类，估价期日为 2019 年 3 月 1 日，基准地价成果表达方式主要采用级别基准地价和商服路线价，范围包括益阳市中心城区 150.74 平方公里、东部片区（益阳高新区东部产业园、益阳东部新区、沧水铺镇、衡龙桥镇、龙岭工业集中区）86.27 平方公里和长春镇、谢林港镇、兰溪镇、迎风桥镇、新桥河镇、泥江口镇、泉交河镇、新市渡镇、八字哨镇、笔架山乡、欧江岔镇、沙头镇、茈湖口镇、岳家桥镇、张家塞乡 15 个乡镇。

1. 中心城区基准地价

（1）中心城区基准地价内涵

根据成果应用的需要，按照《城镇土地估价规程》的规定，对不同土地级别，不同用地类型从权利状况，使用年期，估价期日，容积率，开发程度五个方面明确基准地价的内涵。具体见表 2.1。

表 2.1 益阳市中心城区现行基准地价内涵表

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	2.4	70 年	2.4	50 年	50 年	1.6	50 年	1.0	五通一平	2019.3.1
二级		40 年	2.2	70 年	2.2	50 年	50 年	1.6	50 年	1.0		
三级		40 年	2.2	70 年	2.0	50 年	50 年	1.6	50 年	1.0		
四级		40 年	2.0	70 年	1.8	50 年	50 年	1.6	50 年	1.0		
五级		40 年	1.8	70 年	1.5	-	50 年	1.6	50 年	1.0		
六级		40 年	1.5	-	-	-						

（2）中心城区基准地价表

现行益阳市中心城区商服用地为六级、住宅用地和公共管理与公共服务用地为五级、工矿仓储用地为四级。其中，商服用地地价为 760-4270 元/平方米，住宅用地地价为 610-2400 元/平方米，工矿仓储用地地价为 305-670 元/平方米，公服 I 为

575-1425 元/平方米，公服II为 325-715 元/平方米。

表 2.2 益阳市中心城区现行级别基准地价表

级别	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	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	4270	284.67	2400	160.00	670	44.67	1425	95.00	715	47.67
二级	3200	213.33	1725	115.00	495	33.00	1105	73.67	670	44.67
三级	2500	166.67	1215	81.00	390	26.00	810	54.00	500	33.33
四级	1830	122.00	910	60.67	305	20.33	680	45.33	400	26.67
五级	1270	84.67	610	40.67	-	-	575	38.33	325	21.67
六级	760	50.67	-	-	-	-	-	-	-	-

2.益阳市东部片区基准地价

益阳市东部片区包括益阳高新区东部产业园、益阳东部新区、沧水铺镇、衡龙桥镇、龙岭工业集中区。

表 2.3 益阳市东部片区现行基准地价内涵表

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	2.0	50 年	50 年	1.2	50 年	1.0	五通一平	2019.3.1
二级		40 年	1.6	70 年	1.6	50 年	50 年	1.2	50 年	1.0		
三级		40 年	1.2	70 年	1.2	50 年	50 年	1.2	50 年	1.0		

表 2.4 益阳市东部片区上轮级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	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
一级	1650	1055	315	530	350
二级	1200	760	285	480	315
三级	650	475	270	420	285

3. 益阳市乡镇基准地价成果

现行益阳市乡镇基准地价更新范围共包括 15 个乡镇，赫山区 9 个乡镇，资阳区 6 个乡镇。一等乡镇包括长春镇、谢林港镇、兰溪镇、迎风桥镇；二等乡镇包括新桥河镇、岳家桥镇、泥江口镇、泉交河镇、新市渡镇、八字哨镇、笔架山乡、欧江岔镇、沙头镇、茈湖口镇；三等乡镇仅有张家塞乡。一等乡镇为三个级别，二、三等乡镇均为两个级别。各乡镇内涵和级别价格详见下表。

表 2.5 益阳市各乡镇现行基准地价内涵表

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		
一等乡镇	一级	出让土地使用权	40 年	1.6	70 年	1.6	50 年	50 年	1.2	50 年	1.0	五通一平	2019.3.1
	二级		40 年	1.4	70 年	1.4	50 年	50 年	1.2	50 年	1.0		
	三级		40 年	1.2	70 年	1.2	50 年	50 年	1.2	50 年	1.0		
二等乡镇	一级		40 年	1.6	70 年	1.6	50 年	50 年	1.2	50 年	1.0		
	二级		40 年	1.2	70 年	1.2	50 年	50 年	1.2	50 年	1.0		
三等乡镇	一级		40 年	1.6	70 年	1.6	50 年	50 年	1.2	50 年	1.0		
	二级		40 年	1.2	70 年	1.2	50 年	50 年	1.2	50 年	1.0		

表 2.6 益阳市各乡镇级别基准地价表

单位：元/平方米

等别	级别	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
一等乡镇	一级	1255	785	300	500	330
	二级	975	600	280	445	300
	三级	790	490	270	425	290
二等乡镇	一级	895	605	280	415	290
	二级	525	400	270	360	280
三等乡镇	一级	795	515	280	380	290
	二级	450	360	270	340	275

（二）现行成果实施评价

1. 地价体系更完善

根据《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）及《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国资规〔2016〕20号）文件要求，现行城镇基准地价中增加了公共管理与公共服务用地基准地价，同时，为真实准确的反应地价在不同路段、不同的地价差，在级别基准地价的基础上，丰富完善了商服用地路线价、商服用地和住宅用地均质区域基准地价、地下空间土地使用权基准地价。进一步完善了地价体系。

2. 级别划分更合理

现行城镇基准地价为保持宗地权属完整性，采用以路网为界，划定土地级别。同时依据技术规程要求，对益阳市中心城区商服用地和住宅用地各级别范围进行了调整，调整方式为：以桃花仑沃尔玛广场商圈为中心，各级别向外围区域都有一定程度拓展。工矿仓储用地以工业园区实际管辖范围为主进行调整，将开发园区未开发或正在开发的土地主要划定在二、三级范围内。

3. 对市场发挥重要作用

益阳市市区现行基准地价成果反映了城市土地利用特点，揭示了城市地价水平分布内在规律，自公布实施后，对益阳市市区土地市场、房地产市场健康平稳发展、实现土地资源合理配置等方面发挥了重要作用。对益阳市市区进行出让转让、破产、抵押等地产评估提供了重要依据，具体表现在如下几个方面：

（1）为政府在土地使用权有偿出让时提供了依据，同时为土地使用权在土地使用者之间转让提供依据；

（2）按基准地价所显示不同区域土地质量的优劣，直接为宗地地价评估提供依据；

（3）城镇基准地价所反映的城镇地价水平，对深化益阳市土地市场建设，实现土地资产的合理配置，使有限的市区土地发挥最大的经济和社会效益；

（4）政府依照基准地价制定相应的地价管理措施，通过地价差异引导调控经济活动，更好落实经济发展战略，推进工业化和城镇化的发展。

（5）公共管理与公共服务用地基准地价的制定，一方面将为公共服务项目用地的有偿使用提供价格依据，进一步彰显土地资产权益，引导和规范公共服务项目用地土地市场的有序发展；另一方面，通过运用土地租金和价格杠杆，将进一步发挥市场配

置土地资源的决定性作用，进一步促进土地节约集约利用和土地资源的可持续利用。

三、基准地价更新的必要性

1.开展基准地价更新，是落实国家土地法律、法规政策的重要措施

为落实国家宏观调控经济的土地政策，近几年国务院和自然资源部出台了一系列严格土地管理的政策，其中在土地的供应政策和土地资源的集约和节约利用上尤其明确，特别是民法典对土地财产权的强化，对农用地转变为建设用地的明确划分，对旧市区房屋所有权的明确将促进我国土地一级市场的规范。上述政策表明，要达到充分和节约利用土地资源，落实好国家宏观调控政策的目的，定期调整地价，是用经济手段予以保障的根本措施。

2.开展基准地价更新，是严格执行国家相关文件政策的现实要求

根据《转发国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》（湘国土资办发〔2015〕64号）文件要求，各市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作，基准地价每3年应全面更新一次。同时依据《关于进一步加快推进湖南省公示地价体系建设和管理工作的通知》（湘自然资办发〔2020〕106号）文件要求，对于已超过三年未更新且未启动更新工作的地方要立即制定工作方案，选定技术单位，明确时间节点。益阳市现行基准地价更新成果为2019年11月公布实施，至今已近三年，因此应对地价重新进行评估，更新基准地价，保持基准地价成果和宗地地价评估标准的现势性。

3.开展基准地价更新，是益阳市城市快速发展的必然要求

随着益阳南站顺利通车，高铁片区项目加快建设，石长铁路动车开通并接轨长株潭城际轨道，益阳市现代立体交通网络逐步成型，区位优势更加明显；近几年益阳市重大基础设施、公共设施、生态设施和重点区片的改造建设，提升了城市的品位和形象，城市宜居品质得到全面提升。同时，显化和提升了土地的资产价值，因此急需更新基准地价。

四、基准地价更新技术过程

（一）资料收集和整理

考虑到益阳市市区基准地价更新项目工程量大、涉及面广、技术要求高、所需资料必须全面详实，为了保证资料真实可靠，5月5日技术组对参与本次基准地价更新的技术人员进行了统一的技术培训。

2022年5月10日-7月1日，历时近两个月，技术单位会同益阳市自然资源和规划局，先后完成了部门资料收集、外业样点踏勘调查、基础数据和底图处理等工作。其中收集的部门资料包括自然资源和规划、住建、交通、发改、统计等多个部门与基准地价更新紧密相关的资料。同时派出6个工作组进行外业踏勘调查，收集了市区范围内近些年的土地租赁、土地交易、大型楼盘、地下商场、地下车库等土地交易资料。为更科学的确定更新区域土地级别，技术单位还先后前往该区域实地踏勘并摄像，收集了包括商服中心、交通道路、景观公园、医院、学校、农贸市场、公交站、大型超市、工业园等重大项目设施的空间分布情况。

（二）土地级别的划定

2022年7月2日-7月17日，技术单位严格依据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014），在收集到的资料基础上，技术员通过对收集的图件进行矢量化和拼接，并将调查样点上到工作底图上，采用多因素综合定级和分类定级的方法，最终形成了益阳市中心城区和乡镇商服、住宅、工矿仓储和公共管理与公共服务用地的土地级别成果，同时还形成了基准地价更新定级因素因子分布图、基准地价更新样点分布图、基准地价更新均质区域图。

（三）基准地价水平的测算

2022年7月18日-8月1日，技术单位严格依据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），在定级结果的基础上通过样点地价测算、样点地价检验、均质区域平均价测算，最后计算中心城区商住工和公共管理与公共服务用地级别基准地价和乡镇各用途级别基准地价。

（四）形成初步成果并征求意见

2022年8月2日-9月19日，在完成益阳市市区土地定级和基准地价更新的基础上，编制完成了益阳市市区基准地价更新简介。

初步成果编制完后，为使成果更科学、合理，更符合实际，于8月25日征求局

领导、12个科室和直属单位意见；并于9月19日，召开了由益阳市自然资源和规划局领导、局内相关科室、园区和其他相关部门参加的意见征询会。参会人员对更新范围、土地级别和基准地价变化幅度提出了合理建议；技术单位按照修改意见补充收集了资料，还到实地进行了踏勘验证，并对成果进行修改完善。

（五）后续主要工作安排

1. 司法局对益阳市市区基准地价成果进行程序合法性审查。
2. 听证会。根据《自然资源听证规定》，发布听证公告。公示一个月后召开由市民代表、市直部门、产业园区代表、人大代表政协委员以及房地产开发商代表共同参加的听证会。
3. 市政府常务会。待益阳市市区基准地价更新成果通过市政府常务会审查后，由市人民政府向省自然资源厅行文申请验收。
4. 成果评审验收阶段。将修改完善后的成果上报至省自然资源厅申请验收。验收合格后，报益阳市人民政府批准发布实施，并对成果进行基准地价备案。

五、基准地价更新技术要点概述

（一）基准地价更新技术路线

依据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）和《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），益阳市市区基准地价更新包括两个环节：土地定级和基准地价评估。

益阳市市区土地定级技术路线为：以全新的计算机系统为技术手段，以均质地域为定级单元，从分析影响益阳市土地质量的自然、经济、社会和环境条件入手，建立土地综合定级和商服、住宅、工矿、公服用地分用途定级因素因子体系。采用特尔菲法确定各因素因子权重，通过科学测算及统计分析，采用多因素综合评判法确定定级单元总分值。以定级单元总分值计算结果为依据，通过模糊聚类法初步划分综合的以及商服、住宅、工矿和公共管理和公共服务用地土地级别，同时参考市场交易资料，对级别区域进行调整。

基准地价评估技术过程为：以土地定级为基础，根据市场资料，运用收益还原法、成本法、剩余法等测算市场交易样点地价，并进行修正和检验，然后利用定级成果，结合估价样点，建立均质地域总分值与均质地域平均价格的数学模型，测算级别基准地价，用成本法测算末级工矿仓储用地地价，最终得到商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务四种用地类型的级别基准地价。

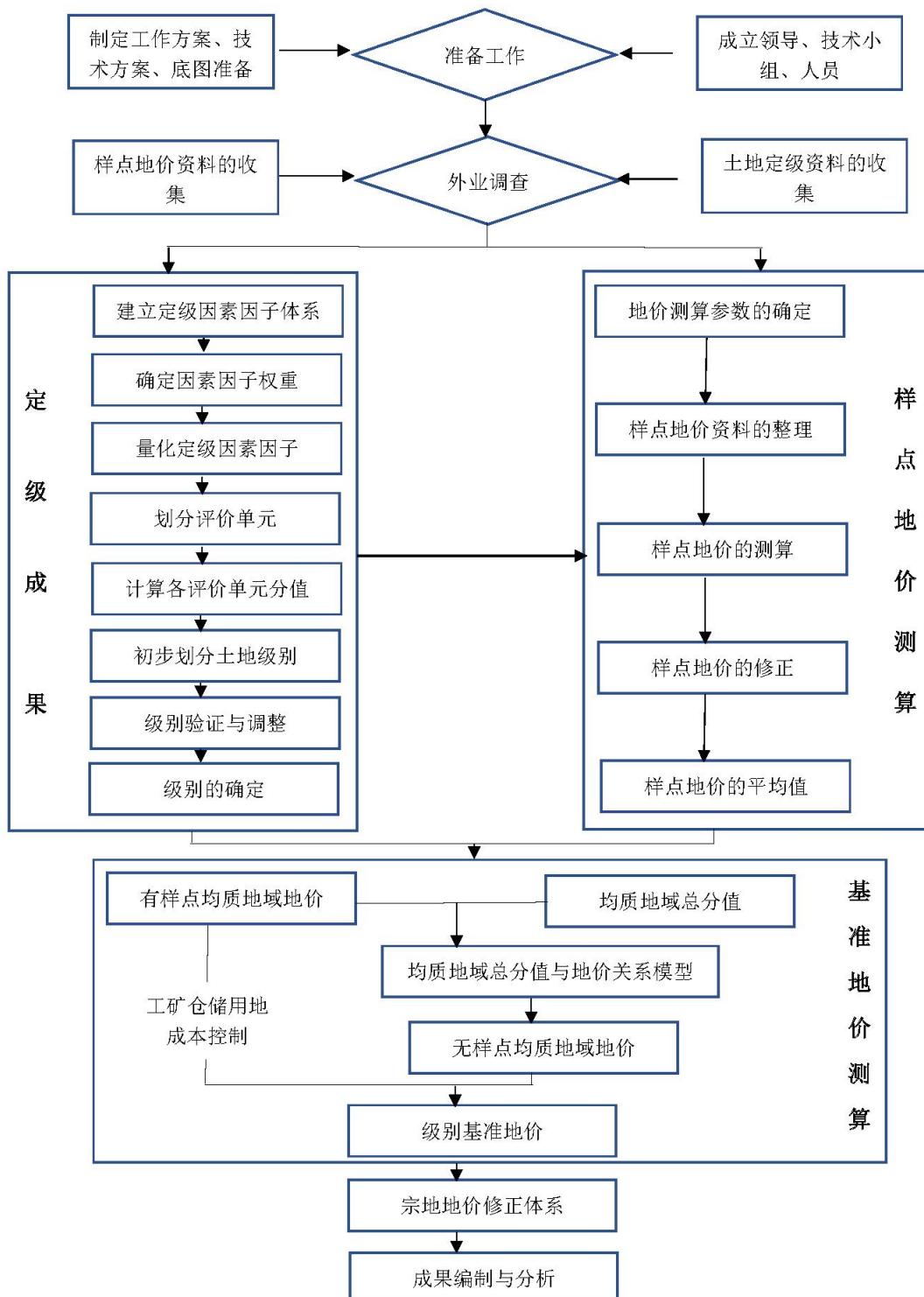


图 5.1 基准地价更新技术路线

(二) 基准地价更新范围

1. 益阳市中心城区基准地价更新工作范围

根据《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，对土地进行定级和基准地价更新。以《益阳市中心城区土地利用规划》中城镇建设用地为基础，考虑益阳市国土空间总体规划城镇开发边界（报部版）、“东接为主，南调、北拓为辅”的城市用地发展方向以及近期重点发展建设区域，确定本轮基地价更新范围（范围会根据城镇开发边界稍有调整），面积为 152.48 平方公里（不含水域）。

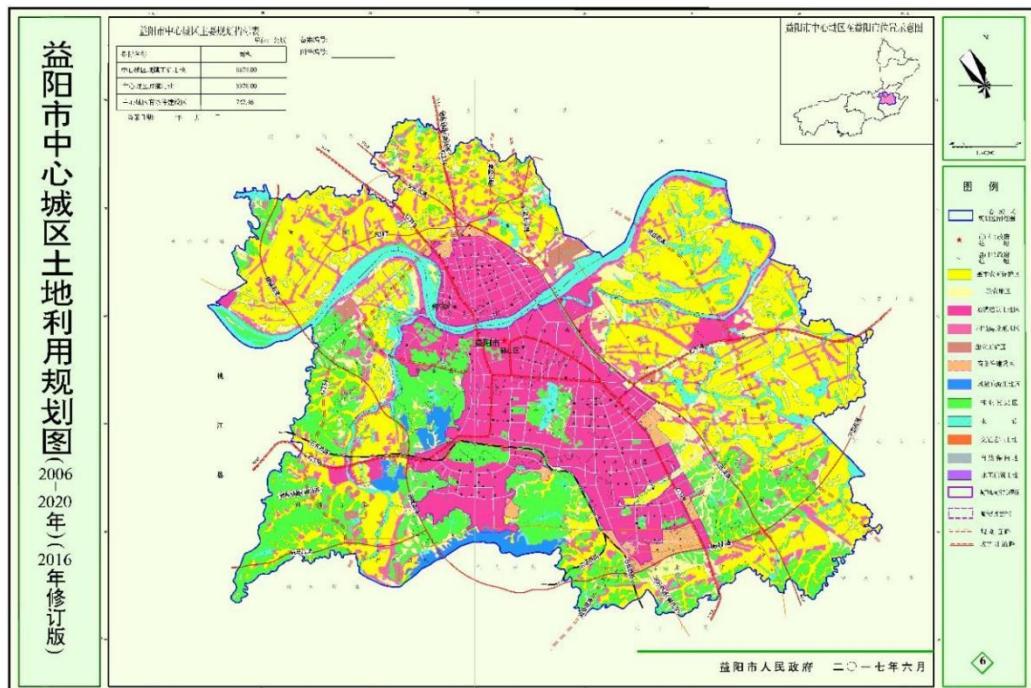


图 5.2 益阳市中心城区土地利用规划图

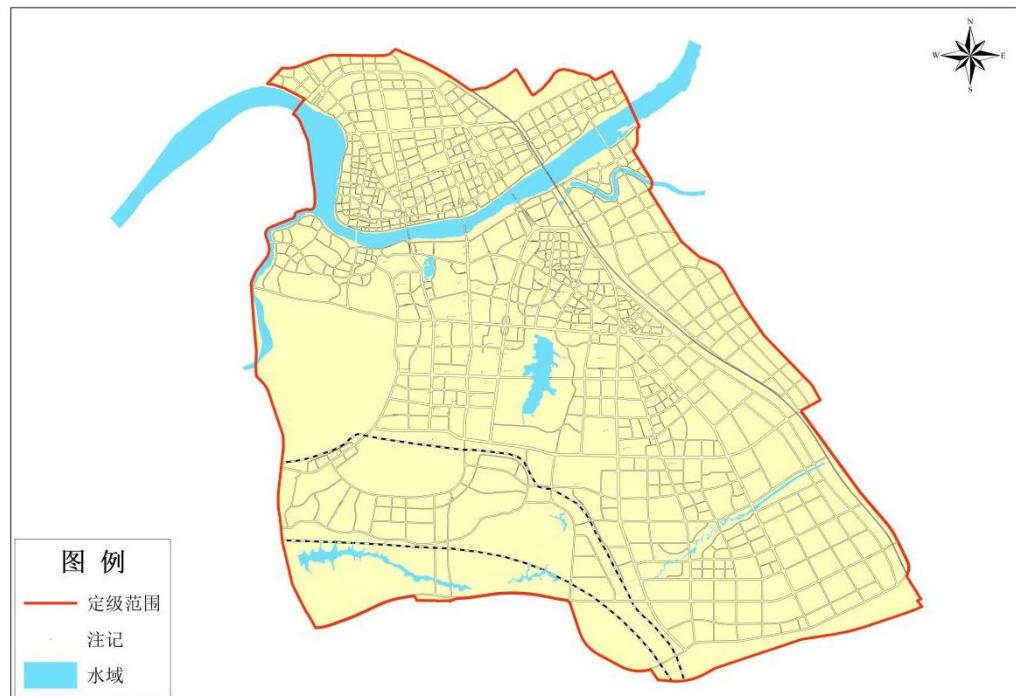


图 5.3 益阳市中心城区土地定级范围图

2. 益阳市东部片区基准地价更新工作范围

益阳市东部片区更新范围根据《益阳市东部新区土地利用规划（2006-2020年）》中的建设用地规划范围、益阳市国土空间总体规划城镇开发边界（报部版）和上轮更新范围共同确定，益阳市东部片区（益阳高新区东部产业园、鱼形山街道、沧水铺镇、衡龙桥镇、龙岭产业开发区），面积86.27平方公里。

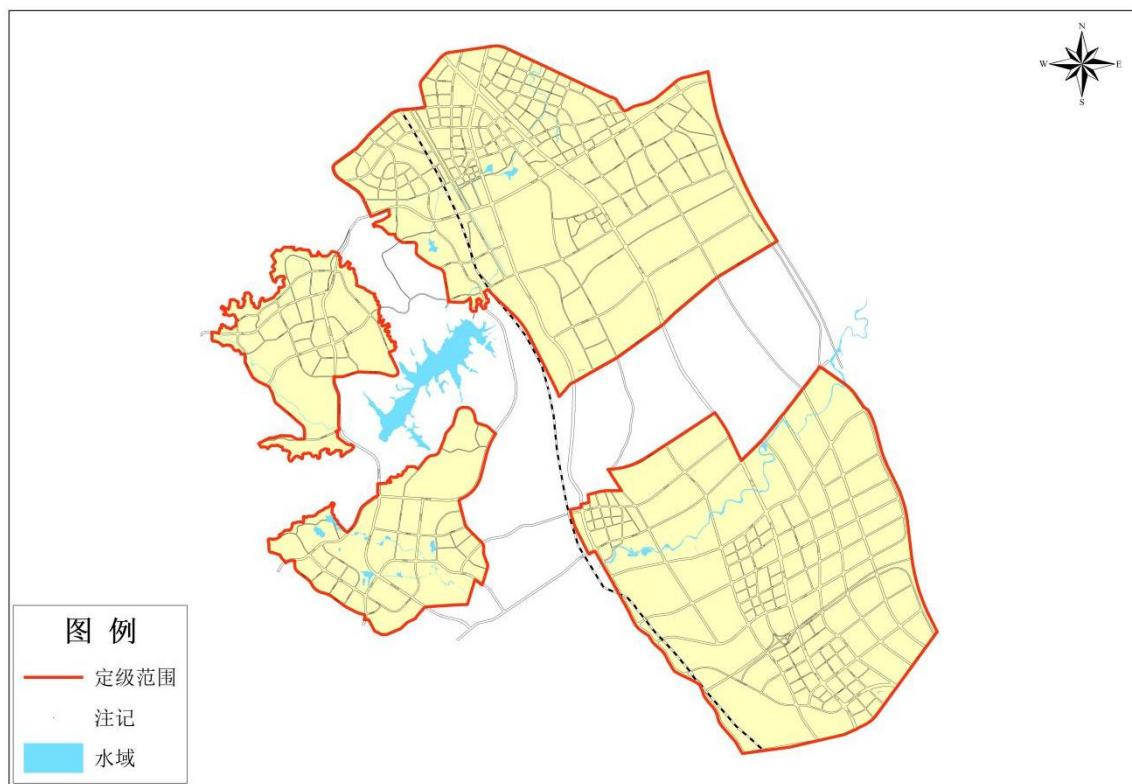


图 5.4 益阳市东部片区土地定级范围图

3. 益阳市乡镇基准地价更新工作范围

根据益阳市最新行政区划调整结果，本轮益阳市乡镇基准地价更新范围包括资阳6个乡镇，赫山11个乡镇。因沧水铺镇和衡龙桥镇级别和基准地价均在益阳市东部片区体现，故益阳市乡镇基准地价更新范围为长春镇、谢林港镇、兰溪镇、迎风桥镇、新桥河镇、泥江口镇、泉交河镇、新市渡镇、八字哨镇、笔架山乡、欧江岔镇、沙头镇、茈湖口镇、岳家桥镇、张家塞乡15个乡镇。

六、益阳市中心城区土地定级

(一) 土地定级技术思路

根据《城镇土地分等定级规程》要求,中心城区常住人口 50 万以上的城市,应进行综合定级和分类定级。根据第七次人口普查数据,益阳市中心城区常住人口约为 62.14 万人,因此本次益阳市中心城区土地定级采用多因素综合定级和分类定级。本次级别划分的技术路线可以概括为:在全面收集影响益阳市中心城区土地质量的因素因子资料的基础上,采用计算机系统为辅助手段定级,划分为均匀网格,按网格法 (50m*50m) 直接划定单元,划分的单元面积不大于 0.25hm²,然后对各因素因子进行缓冲分析,并测算出各网格的功能分值,再根据模糊聚类原理,初步确定各用途土地级别,最后根据土地市场交易资料测算、专家评议及实地踏勘等多种方法相互验证、相互补充,确定土地级别。

(二) 收集定级因素因子资料

1. 商服繁华影响度

商服繁华影响度是指商业、服务业及金融业等的集聚程度及对土地质量的影响程度,是反映城市土地区位的重要指标,是土地定级因素中一项最基本和最关键的因素。商服中心中规模较大的商业服务业中心的营业额、占地面积、职工人数等指标最能直观地体现出某个区域的繁华程度。商服中心一般为城市中对企业、事业单位办公和居民消费居住等日常生活产生吸引力的繁华地段,包括商场、集贸市场、金融(银行、证券交易)、中高级饭店、旅店、宾馆、酒店、影剧院等商业、服务业比较集中的城市的某些地区。其影响程度高低反映出该区域居民购物的方便程度和商服务业的集聚程度,是反映土地经济区位的重要指标。根据益阳市商务局提供的益阳市主要商业经营性路段明细表,益阳市中心城区共有 2 个市级商服中心,4 个区级商服中心。

表 6.1 益阳市中心城区商服中心指标分析结果表

因子级别	商服中心级别	数目	商服中心名称	平均规模指数	平均功能分	作用半径 (m)
一级	市级商服中心	2	万达与海洋城商圈、沃尔玛购物广场	100	60	14522
二级	区级商服中心	4	步行街与万木春商圈、华联商业街、福中福购物广场、益阳桥北商业街	40	40	3484

2. 交通条件方面的因素

具体包括道路通达度、公交便捷度和对外交通便利度。

(1) 道路通达度

道路通达度是指城市道路状况（包括道路等级、功能、宽度、道路网密度）和各区域道路通行能力的一种量度。其好坏反映该地区居民生产、生活出入的方便程度。按道路在城镇交通中的作用可分为：①主干道：联系城镇中主要工矿企业、交通枢纽和全市性公共活动场所的道路，是城镇中主要客货运输线；②次干道：联系城镇主干道之间的道路；③支路：各街坊之间的联系道路。

益阳市中心城区主干道总长度为 91223 米，次干道总长度为 101715 米，支路 120549 米，依上式可计算出主干道的影响距离约为 836 米，次干道的影响距离约为 750 米，支路 632 米。

表 6.2 益阳市中心城区道路等级结果表

道路类型	道路名称
城市主干道	桃花仑路、益阳大道、梓山西路、梓山东路、学府路、迎宾路、康富路、龙洲路、十洲路、白马山路、资阳路、长春路、金花湖路、会龙路、云雾山路、迎春路、马良路、文昌路、金山路、银城大道
城市次干道	海棠路、玉兰路、鹿角园路、晓园路、五福路、幸福渠路、五一路、秀峰路、康雅路、赫山南路、团圆路、青年路、凤山路、紫竹路、梅林路、向仓路、贺家桥路、三益街、关濑路、大桃路、山渠路、滨江路、罗溪路、蓉园路、资江路、高新大道
城市支路	其他道路

表 6.3 益阳市中心城区道路通达度分析结果表

因子级别	道路类型	本道路总长度	平均功能分	影响距离
一级	主干道	91223	100	836
二级	次干道	101715	65	750
三级	支路	120549	35	632

(2) 公交便捷度

公交便捷度是指城市公交系统的方便程度。其好坏反映该区域居民生活出入的方便程度。更新区域城市规划区土地定级主要通过公交线路数和公交站点的分布状况确定公交便捷度对土地的影响。

根据益阳行软件，结合实地调查，益阳市中心城区有 43 条公交线路。根据站流量指标，将益阳市中心城区 330 个公交站点划分为 3 个等级。具体评分标准见下表 6.3。

表 6.3 公交便捷度作用分值评分标准

级别	公交站点	经停公交线路	功能分
一级	大海塘、桥南、赫山庙、赫山区政府、赫山商业步行街益阳舰、益阳艺术实验学校、二桥路口、华天大酒店、汽车东站、桃花仑、火车站、益阳大道路口、家润多、汽车北站、桥北广场、沃尔玛、银城市场、赫山万源学校、鹿角园、七里桥、三桥南广场、市房管局、市政府西门、市中心医院、团圆路口、益阳图书城、迎宾路口、福中福益阳舰舞艺校、加油站、兰溪路口、全丰小区、市检察院、市委党校、市中心幼儿园、桃迎路口、五福路口、长坡岭、箴言中学、重阳老人院 39 个公交站点	≥7 条	100
二级	步步高新天地、东门口、骨科医院、惠民小区、建工城、津湘国医馆、马良派出所、马良小区、农科所、市三中、市一中、天龙加油站、欣达建材、学门口、益阳高级技工学校、资江机、茶亭街、大码头、光大银行、赫山国税局、交警二大队、进港路口、景泰丰、鸬鹚桥、七里桥车站、桥北、三益街路口、莎丽袜业、石笋路口、世纪大厦、市国税局、市人民医院、帅家村、体育场、污水处理厂、益阳电视台、迎团路口、众旺公交总公司、资阳棉纺厂、梓山苑小区、奥林匹克公园、奥林匹克公园(东门)、铂金汉宫、朝阳驾校、朝阳汽车站、大渡口、东升特种玻璃厂、高尔夫球场、关山路口、汉森制药厂、赫山体育局等 80 个公交站点	4≤经停公交线路≤6 条	60
三级	爱尔眼科医院、碧桂园、茶厂、茶亭子、朝阳公安分局、朝阳国际实验学校、大丰村、大丰天桥小区、大桃路口、海棠西路口、何氏骨伤医院、贺家桥路长春路口、赫山地税局、赫山法院、赫山粮食局、红联大市场北、湖南城市学院(东门)、湖南城市学院(南门)、火车东站、康富南路口、老干所、老元村、粮贸、龙洲路迎宾路口、南江寺、汽车物流园、全丰路口、市财政局、市交通运输局、市五人民医院、市中级人民法院、四一四地质队、天然气站、团洲市场、卧龙桥、五里堆、西施园、消防支队、新绿白马山充电站、秀峰公园南门、秀峰西路口、一园两中心、益阳橡机、益阳医专(南门)、迎蓉路口、邮电新村、长春西路口、资阳大道、资阳检察院、资阳林业局、资阳武装部、梓山湖学校、步行街、朝阳东路口、船舶厂、春嘉路口等 211 个公交站点	1≤经停公交线路≤3 条	40

(3) 对外交通便利度

对外交通是区域对外联系的交通总称，主要指铁路、公路、水路和航空等形式，包括火车站、长途汽车站、码头、港口、机场等方便旅客出行的站点。其衡量指标一

般是指交通站点的分布状况、疏密度、等级高低、对该区域人流、物流向城市外移动的方便程度和频率高低的影响。

1) 高铁站

益阳南站 2022 年建成使用，位于赫山区寨子仑片区，主体 3 层，部分 4 层，建筑面积 3.6 万平方米，是“八横八纵”高速铁路主通道中重要连接点，建成后将串联长株潭城市群和洞庭湖城市组团，大大缩短益阳至长沙的时间。其功能分为 100 分，作用半径为 6968 米。

表 6.4 益阳市中心城区高铁站

因子级别	数目	高铁站名	功能分	作用半径
一级	1	益阳南站	100	6968

2) 客运汽车站

益阳市中心城区现有 3 个客运汽车站，分别为益阳汽车北站、朝阳汽车站和赫山车站。根据各汽车站客货吞吐量及在益阳市对外交通的重要程度，共划分为两个等级，依据实际规模和数量确定了它们在定级中的功能分和作用半径，见表 6.5。

表 6.5 益阳市中心城区客运汽车站

因子级别	数目	汽车站名	功能分	作用半径
一级	1	朝阳汽车站	100	6968
二级	2	益阳汽车北站、赫山车站	65	4927

3) 火车站

益阳市位于石长铁路的重要节点上，目前益阳市中心城区火车站有两个，其中益阳火车站为客运火车站，益阳火车东站为货运火车站。对火车站的占地面积、建筑面积和年客、货运量进行调查分析，最终确定其功能分和作用半径，见表 6.6-表 6.7。

表 6.6 益阳市中心城区客运火车站分析结果表

因子类型	站名	数目	功能分	作用半径
客运	益阳火车站	1	100	6968

表 6.7 益阳市中心城区货运火车站分析结果表

因子类型	站名	数目	功能分	作用半径
货运	益阳火车东站	1	100	6968

4) 码头

资江在益阳穿城而过将中心城区分为南、北两部分，故水路运输在益阳对外交通运输中仍有一定的地位，益阳市中心城区有泥湾码头、清水潭两个码头，均为千吨级码头，对收集到的码头资料分析处理，结果见表 6.8。

表 6.8 益阳市中心城区港口码头分析结果表

因子类型	港口名称	数目	功能分	作用半径
货运	益阳泥湾码头、清水潭码头	2	100	4927

3.公用设施完备度

公用设施完备度也是衡量投入土地的社会物化劳动量的指标之一，主要指与日常生活密切相关的中小学、医院诊所、餐馆及商服中心以外的大型超市、农贸市场、体育场（馆）、公园、图书馆、影剧院等设施的完备程度。更新区域公共基础设施分布情况见下表。

(1) 中小学

共收集到定级区域内 48 所学校的有关资料。根据属性指标，如学校类型、占地面积、教职工人数、学生数、班级数等将学校分为三个级别，并根据学校规模和作用指数确定了各级别的平均功能分，分析结果见表 6.9。

表 6.9 益阳市中心城区学校分析结果表

因子级别	学校名称	个数	平均功能分	作用半径(米)
一级	益阳市第十三中学、益阳市箴言中学、益阳市赫山区平高学校、朝阳国际实验学校、益阳市第一中学、益阳万源明达高级中学、益阳市六中（高中部）	7	100	2634
二级	益阳市赫山区箴言龙光桥学校、益阳市赫山区海棠学校、益阳市高新区玉潭学校、益阳市梓山湖学校、益阳市龙洲中学、益阳市赫山区赫山中学、益师艺术实验学校、益阳市赫山区金银山学校、益阳市赫山万源学校、益阳长春经济开发区初级中学、益阳市第六中学、益阳万源学校、益阳市第三中学	13	80	1933

因子级别	学校名称	个数	平均功能分	作用半径(米)
三级	益阳师范附属小学、益阳市赫山区龙洲小学、益阳市赫山区紫竹学校、益阳市赫山区腰铺子小学、益阳市赫山区梓山苑小学、益阳市龙光桥镇长坡岭学校、益阳市赫山区三里桥小学、益阳市赫山区龙岭学校、益阳市赫山第二完全小学、益阳市赫山区龙光桥小学、益阳市赫山区迎宾小学、益阳市赫山区志溪河学校、益阳市秀峰路学校、益阳市赫山区凤山小学、益阳市桃花仑小学、益阳市赫山区曙光小学、益阳市赫山区丁香小学、益阳市赫山区第一完全小学、资阳区三益小学、益阳市人民路小学、益阳市汽车路小学、益阳市石码头小学、益阳市实验小学、益阳市资阳区五福路小学、益阳市东门口小学、长春镇中心小学、益阳市西流湾小学、益师附小（大渡口校区）	28	60	1317

（2）医院

医院级别划分主要依据卫健委确定的医院等级指标，本次调查共收集到 22 所医院资料。对其属性指标如病床数、医院等级，把其划分为三个等级，并根据各医院的规模、影响力等因素测算出平均功能分，具体情况见表 6.10。

表 6.10 益阳市中心城区医院分布指标分析结果表

因子级别	医院名称	个数	平均功能分	作用半径(米)
一级	益阳市第一中医医院、益阳市中心医院、湖南益阳康雅医院、益阳市人民医院	4	100	3484
二级	益阳市妇幼保健院、益阳市第四人民医院、益阳医学高等专科学校附属医院、益阳市第三人民医院、益阳市赫山区中医院、益阳市中医院、益阳市资阳人民医院	7	85	2634
三级	益阳南方骨伤医院、益阳市赫山区妇幼保健院、益阳和睦佳妇幼医院、益阳子仲肾脏病医院、益阳何氏骨伤医院、益阳市资阳区妇幼保健院、益阳骨科医院、益阳银城医院、益阳赫山仁慧医院、益阳资阳康诚医院、益阳友爱甲亢医院	11	60	2101

（3）大型超市

本次仅选择对市民生活影响较大和规模较大的超市参与定级。依据大型超市占地规模、建筑面积、营业额、客流量等因素将益阳市中心城区大型超市共划分为两个级

别，共选取了 6 个大型超市参与了本次定级，并依据上述指标测算出一、二级超市的平均规模指数和平均功能分。

表 6.11 益阳市中心城区大型超市分布指标分析结果表

因子级别	超市名称	个数	平均功能分	作用半径(米)
一级	沃尔玛超市、步步高万达店	2	100	4927
二级	步步高康富店、步步高赫山店、益阳市丰彩好润佳七里桥店、好又多超市	4	60	3484

(4) 公园

目前，益阳市正紧紧围绕“生态宜居、健康舒适、安全韧性、风貌特色”目标创建国家园林城市，同时随着人们对生活和居住品质的要求越来越高，越来越愿意选择在公园或自然风景秀丽的地方居住，所以相应的，公园定级因子对住宅用地和商服用地定级的影响程度越来越高。本次根据中心城区公园的占地规模、森林覆盖率、客流量等因素现状及《益阳市市区公园体系规划（2021-2035）》中近期规划新建的公园，从中选取了 17 个公园，其中 8 个综合公园，9 个专类公园，并按上述指标划分了三个级别，确定了各级别公园和景点的平均功能分，具体情况见表 6.12。

表 6.12 益阳市中心城区公园分布指标分析结果表

因子级别	公园名称	个数	平均功能分	作用半径(米)
一级	梓山湖公园、秀峰公园、奥林匹克公园	3	100	4023
二级	资北公园、资南公园、会龙山公园、云雾山公园、兰溪河湿地公园、清溪河湿地公园	6	60	2845
三级	青龙洲生态公园、铁炉公园、科马提岩石公园、兔子山遗址公园、周立波故居公园、七中山公园、橡塑公园、团洲公园	8	40	2464

4.基础设施完善度

城市基础设施主要包括排水设施、给水设施、供电设施和供气设施等，其规模和完善程度是体现对城市土地投入量的重要方面。近几年来益阳市不仅加大了城市基础设施建设投入，而且采用各种措施提高城市内部各区域基础设施的技术水平及保证率。目前中心城区的建成区基础设施总体水平比较好，能满足城市人口生产和生活需要，

但仍有一定的区域差异。基础设施完善度作用分值的确定，一般根据设施类型齐备度、技术水平及其保证率来反映，首先分别计算各类设施的分值，然后通过加权平均求得基础设施完善度分值。

表 6.13 益阳市中心城区供水状况指标分析结果表

因子级别	城市辖区名称	区域水平系数	使用保证率	完善度作用分
一级	迎春路、马良路、白马山路、长春路、益阳大道、迎宾大道、桃花仑路、金山路、康富路、龙洲路等给水干管分布、供水设施较为完善区域	1	98%	98
二级	资阳大道、滨江路、五一路、金花湖路、秀峰路、团圆路、蓉园路、海棠路、鹿角园路等给水支管分布、供水设施良好区域	0.9	95%	85.5
三级	其他区域	0.75	90%	67.5

表 6.14 益阳市中心城区排水状况指标分析结果表

因子级别	城市辖区名称	区域水平系数	使用保证率	完善度作用分
一级	城北幸福渠路、资江路，城南滨江路、金山路、龙洲路、迎宾路等排水设施较为完善	1	98%	98
二级	其他主、次干道等排水设施良好	0.9	90%	81
三级	其他区域	0.75	85%	63.8

表 6.15 益阳市中心城区供电状况指标分析结果表

因子级别	城市辖区名称	区域水平系数	使用保证率	完善度作用分
一级	团圆路（益阳大道—关山路）220kv 电力线	1	98%	98
二级	城北马良路、五福路、山渠路，城南海棠路、萝溪路、益阳大道（海棠路—团圆路）、蓉园路、迎宾路 110KV 电力线	0.9	95%	85.5
三级	其他区域	0.65	90%	58.5

表 6.16 益阳市中心城区供气状况指标分析结果表

因子级别	城市辖区名称	区域水平系数	使用保证率	完善度作用分
一级	长张高速、十洲路—银城大道—迎宾路段	1	98%	98
二级	桃花仑路、金山路、康富路、资阳大道、迎春路、马良路、益阳大道、长春路等主、次干道天然气中压管分布区域	0.9	90%	81
三级	其他区域	0.5	80%	40

5.环境条件因素

主要包括环境质量优劣度和自然条件优劣度。其中环境质量主要指在一个具体的环境内，环境的总体或环境的某些要素对人类的生存及社会经济发展的适宜程度，包括大气污染、噪声污染、水污染。本次定级以大气污染、水污染和噪声污染来表示环境质量优劣度。而自然条件包括土地的工程地质、地形、地下水、洪水淹没等状况。根据益阳市中心城区自然条件的特点，选择地形条件、地质条件和洪水淹没状况来衡量土地的自然条件优劣度。

(1) 环境质量优劣度

表 6.17 益阳市中心城区大气污染分析结果表

因子级别	污染程度描述	范围描述	作用分
一级	空气质量良好	文教区、主要公园	100
二级	污染较轻	市区内的商服区、居住区及基准地价更新范围外围农村区域	70
三级	污染较重	工业集中区域	30

表 6.18 益阳市中心城区噪声分析结果表

因子级别	污染程度描述	等效声级 dB (A)	范围描述	作用分
一级	基本无污染	<50	公园、大学校园、外围农村区域	100
二级	轻度污染	50-60	普通居民区、文教区、商服交通居民混合区、文化区	60
三级	污染较严重	>60	商服步行街、道路交通干线两侧、高速公路两侧、广场附近	30

表 6.19 益阳市中心城区水污染分析结果表

因子级别	污染程度描述	范围描述	作用分
一级	有一定污染	主城区、广场附近	100
二级	基本无污染	城市公园及城郊结合部	60

(2) 自然条件优劣度

表 6.20 地形条件指标分析结果

因子级别	范围描述	功能分
一级	南部、中部以及北部有利于开发建设区域	100
二级	东部、西部以及东南部区域	75
三级	其他区域	53

表 6.21 地质条件指标分析结果

因 子 级 别	一 级	二 级
作 用 分	100	65

表 6.22 洪水淹没状况指标分析结果

因子级别	一级	二级	三级
洪水淹没状况	60 年一遇	50 年一遇	20 年一遇
主要区域	主城区区域	主城区区地势较低、防洪堤设施尚待完善的区域	更新范围内地势比较低平、排水设施不够健全的农村区域
作用分	100	80	50

6.其他方面的影响因素

主要包括人口密度、产业集聚规模和城市规划。其中人口密度指城市一定区域内单位面积的人口数量，可以在一定程度上体现城市土地的投入与开发强度。人口密度主要从两方面影响土地级别：人口密度大，消费需求也就高，反之就低，从而影响商业、住宅的消费需求；另一方面为产业提供劳动力市场。对住宅用地而言，人口密度过大，则人均占有设施少，住房紧张、交通拥挤、环境质量差、治安状况差，会对土地质量产生负面影响；而人口密度过低，则城市基础设施少，服务及便利程度低，繁

化程度低，生活不便。因此，只有在人口密度适宜的地区才最适宜人类居住。产业集聚规模指某一行业的聚集程度和规模大小。其指标大小反映土地对其产业布局生产的适宜程度，从某种角度也反映了不同用途的土地质量，尤其对工业用地影响比较明显。

表 6.23 益阳市中心城区人口密度指标分析结果表

因子级别	常住人口密度描述	区片描述	作用分
一级	>10000	城北：北至长春东路，南至资江，西至三益街，北至永丰路；城南：南至梓山路，北至桃花仑路，西至金山路，东至萝溪路	100
二级	7000-10000	城北：五福路以南，白马山路以西；城南：迎宾路以北，十洲路以西，荷花路以东	70
三级	3000-7000	城北：白马山北路以南，长张高速以西；城南：梅林路以北，长张高速以西，会龙山以东	50
四级	<3000	其它区域	30

表 6.24 益阳市中心城区产业集聚规模指标分析结果表

因子级别	分布范围	指标	作用分
一级	益阳高新技术产业开发区	现状工业集中，集聚效益高	100
二级	龙岭产业开发区、长春经开区	现状工业较集中，集聚效益良好	70
三级	其他区域	工厂分布散乱，集聚效益差	30

表 6.25 益阳市中心城区规划道路指标分析结果表

因子级别	道路类型	平均功能分
一级	主干道	100
二级	次干道	65

表 6.26 益阳市中心城区用地规划指标分析结果表

定级	规划为大型公共基础设施用地作用分	规划为商服和住宅用地作用分	规划为工矿仓储用地作用分
商住公定级	100	70	50
工矿仓储定级	50	70	100

(三) 定级因素因子分布图

根据前文分析,本次多因素综合定级中,选用了繁华程度、交通条件、基本设施状况、环境条件、人口状况、产业集聚规模和城市规划指标参与定级,根据相关规划、收集的基础资料及实地踏勘情况,对相关的因素因子进行整理分析,并依据规程要求划分了不同等级。具体因素因子分布图见图 6.1。



图 6.1 益阳市中心城区定级因素因子分布图

(四) 定级单元总分值的计算

土地综合定级和商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地分类定级的定级单元总分值,按《城镇土地分等定级规程》,采用多因素赋权加和法由计算机自动计算,参与各类定级总分值计算的相应评价因素及其权重见本章第二节的表格。计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n F_i W_i$$

式中: P——单元总分值; F_i ——因素分值; W_i ——因素权重值; n ——因素个数。

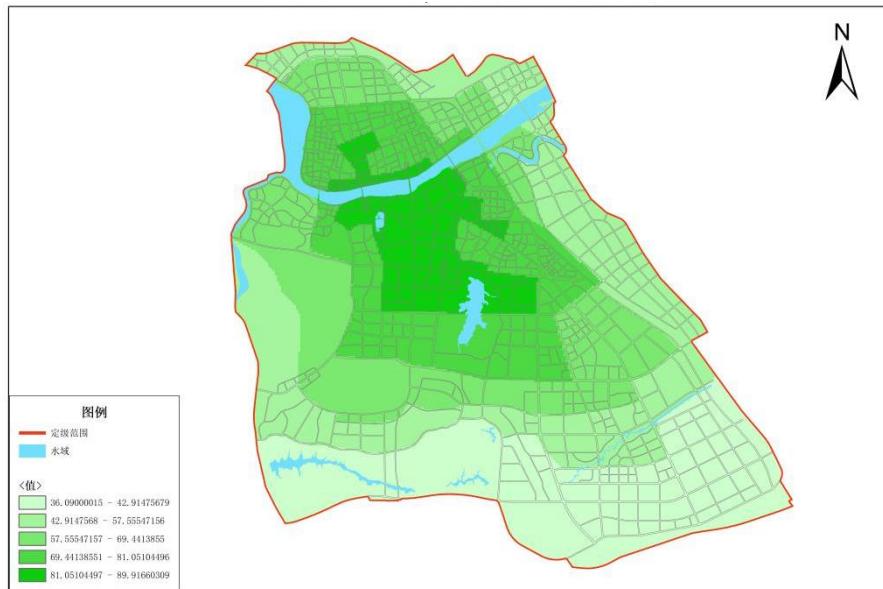


图 6.2 土地综合定级作用分值示意图

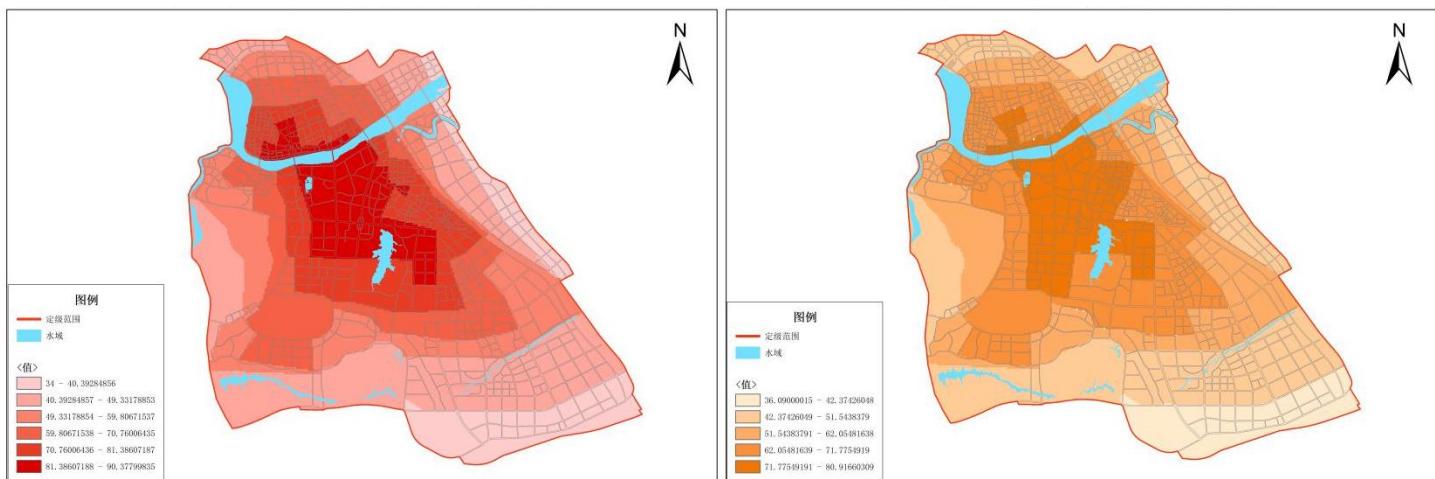


图 6.3 商服用地定级作用分值示意图

图 6.4 住宅用地定级作用分值示意图

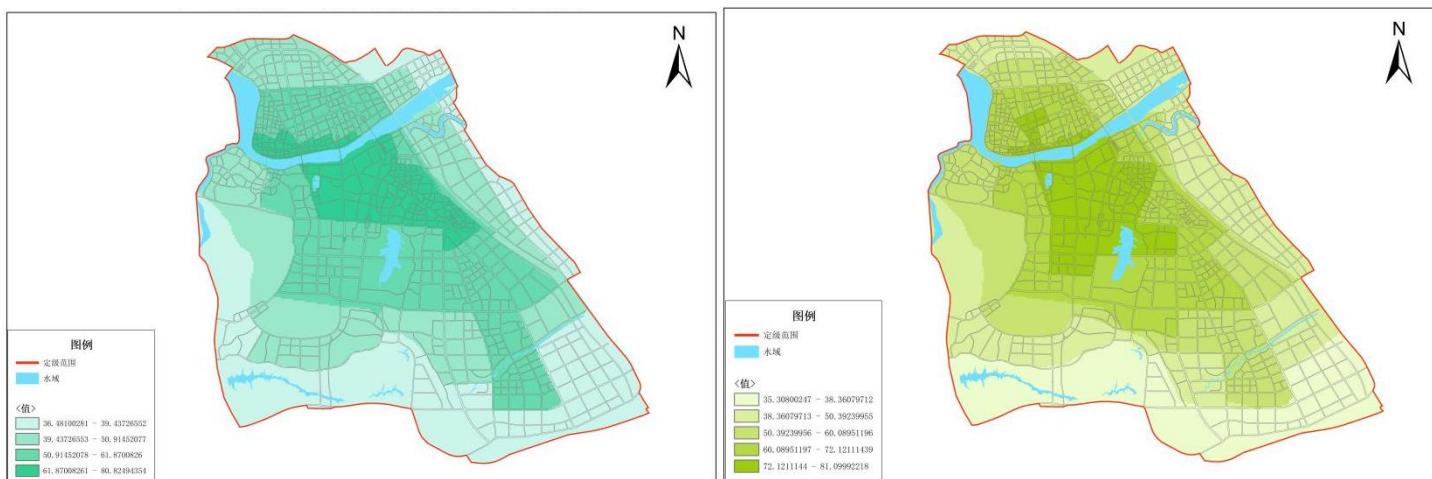


图 6.5 工矿仓储用地定级作用分值示意图

图 6.6 公服务用地定级作用分值示意图

(五) 土地级别界线的划定

在初步定级的基础上, 经过土地的检验和调整, 得到最终的级别成果, 土地级别描述情况分别见表 6.27-表 6.31, 各级别面积见表 6.32。

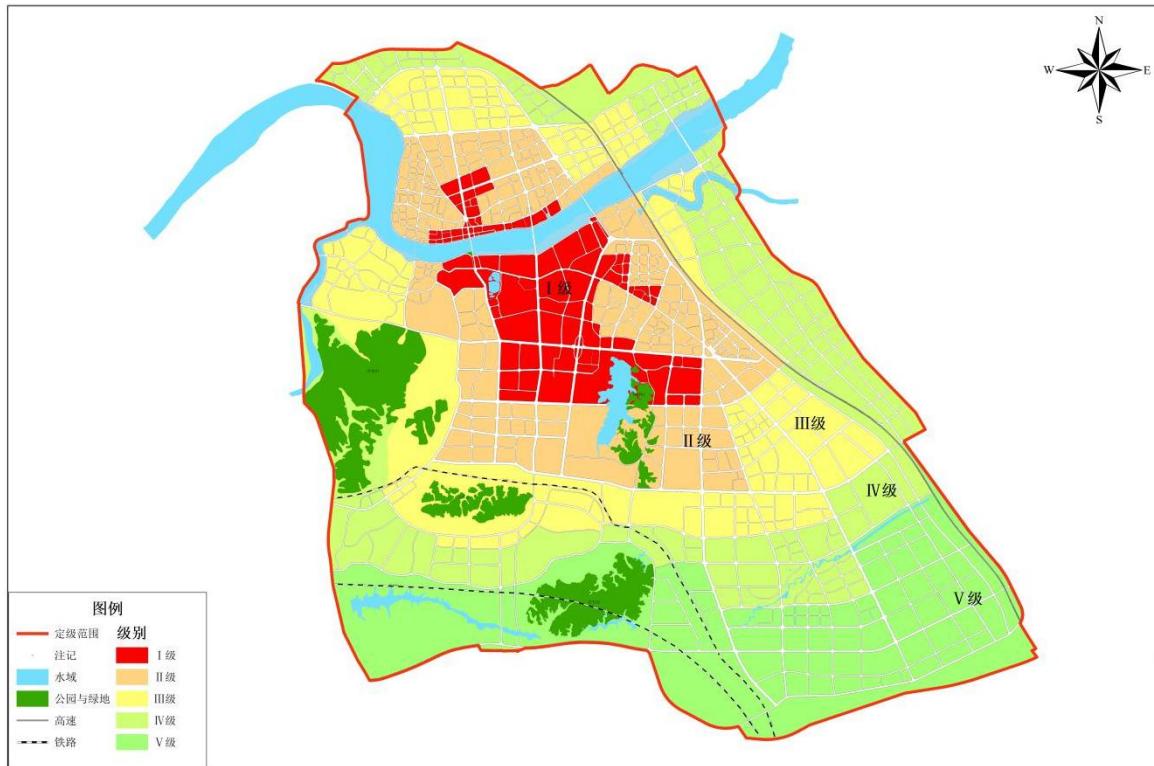


图 6.7 益阳市中心城区土地综合级别图

表 6.27 益阳市中心城区土地综合级别范围描述

级别	级别范围描述
一级	桥北: 幸福渠路—贺家桥南路—农民路—致富南路—五一东路—永丰路—资江东 路—资江边界—广场路—五一西路—文艺路—迎春北路所包围的区域。 桥南: 龙洲北路—嘉骏路—赫山北路—青年路—萝溪路—桃花仑东路—文武路— 秀峰东路—望湖路—海洋城万达广场北侧—萝溪路—益阳大道—银城大道—梓 山东路—梓山西路—金山南路—金山北路—栖霞路—会龙路—扬帆路—资江边 界所包围区域。
二级	桥北: I级地以外, 资阳大道—白马山路—五一东路—规划路—资江边界所包围的 区域。 桥南: I级地以外, 长张高速—省道 308—梓山东路—蓉园路—迎宾东路—迎宾西 路—荷花路—康雅路—益阳大道—龙山路—资江边界所包围的区域。
三级	桥北: II级地以外, 白马山路—资阳大道—规划路—资江边界所包围的区域。 桥南: II级地以外, 进港公路—兰溪河—莎萍路—省道 308—十洲路—迎宾东路— 桃花仑东路—梅林路—规划路—白杨路—云雾山路—会龙山生态保护区—扬 帆路—资江边界所包围的区域。

级别	级别范围描述
四级	桥北: III级地以外, 定级边界以内的区域。 桥南: III级地以外, 定级边界—枣林路—永福路—银城大道—工业大道—桃花仑东路—永福路—长张高速—迎宾东路—定级边界所包围的区域。
五级	IV级地以外、定级边界以内的区域。

注: 级别范围需结合级别图确定

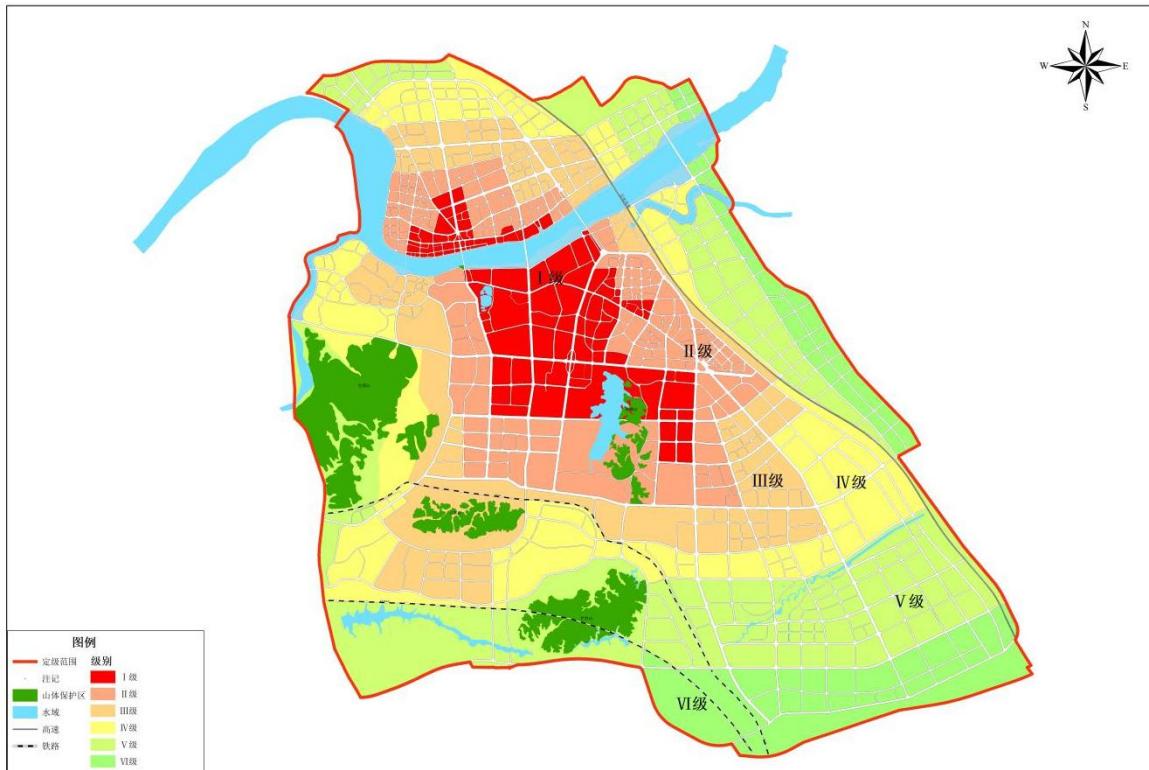


图 6.8 益阳市中心城区商服用地土地级别图

表 6.28 益阳市中心城区商服用地土地级别范围描述

级别	级别范围描述
一级	桥北: 三益南街—金花湖西路—人民路—迎春北路—幸福渠路—致富南路—五一东路—文昌阁—北门巷—五一东路—永丰南路-资江边界所包围的区域。 桥南: 龙洲北路—嘉骏路—三里桥路—商业步行街—赫山北路—青年路—萝溪路—桃花仑东路—赫山南路—海洋城万达广场北侧—萝溪路—益阳大道—银城大道—学府路—团圆路—梓山东路—梓山西路—金山南路—金山北路—裴公路—资江边界所包围的区域。
二级	桥北: I级地以外, 五福西路—五福东路—文昌北路—文昌南路—金花湖东路—白马山路—资江所围区域。 桥南: I级地以外, 团结巷—十洲路—省道 308—梓山东路—蓉园路—迎宾东路—迎宾西路—丁香路—梓山西路—康雅路—栖霞路—会龙路—扬帆路—资江所包围的区域。

级别	级别范围描述
三级	桥北: II级地以外, 青龙路—白马山路—资阳大道—长张高速—资江所包围的区域。 桥南: II级地以外, 长张高速—省道308—十洲路—学府路—桃花仑东路—梅林路—石长铁路—云雾山路—高新路—枣林路—竹林里路—云雾山路—规划路—桃花江大道—石长铁路—荷花路西500米—康雅路西700米—益阳大道—龙山路—会龙路—志溪路—资江所包围的区域。
四级	桥北: III级地以外, 白马山路—贺家桥北路—定级边界—长张高速东500米—资江所包围的区域。 桥南: III级地以外, 进港公路—兰溪河—莎萍路—省道308—长张高速—永福路—枣林路—康富南路—常益长高铁—定级边界—规划路—桃花江大道—会龙山生态保护区—资江所包围的区域。
五级	桥北: IV级地以外, 定级边界—贺家桥北路—白马山路—资江边界所包围的区域; 定级边界—天成路东300米—资江边界—长张高速东500米—长张高速所包围的区域。 桥南: IV级地以外, 益阳大道—会龙山生态保护区—桃花江大道—规划路—定级边界所包围的区域; 常益长高铁—康富南路—枣林路—永福路—长张高速—省道308—莎萍路—兰溪河—进港公路—定级边界—关山路—常益长高铁—定级边界所包围的区域。
六级	V级地以外、定级边界以内的区域

注: 级别范围需结合级别图确定

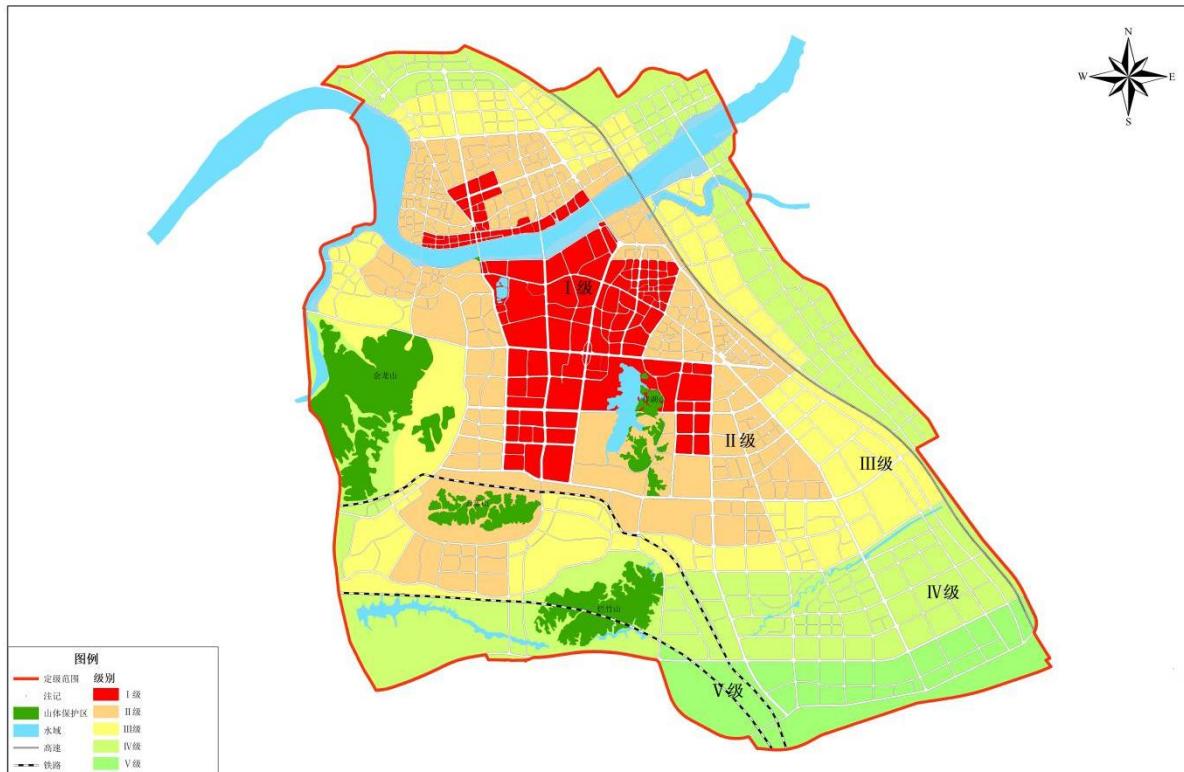


图 6.9 益阳市中心城区住宅用地土地级别图

表 6.29 益阳市中心城区住宅用地土地级别范围描述

级别	级别范围描述
一级	桥北: 三益南街—五一西路—文艺路—迎春北路—幸福渠路—贺家桥路—农民路—致富南路—五一东路—文昌阁—北门巷—五一东路—白马山路—资江所包围的区域。 桥南: 龙洲北路—嘉骏路—大丰巷—十洲路—萝溪路—益阳大道—银城大道—学府路—团圆路—梓山东路—龙洲南路—迎宾西路—金山南路—金山北路—裴公路—资江所包围的区域。
二级	桥北: I级地以外, 资阳大道—白马山路—金华湖东路—规划路—资江边界所包围的区域。 桥南: I级地以外, 长张高速—省道 308—桃花仑东路—迎宾东路—蓉园路—梅林路—石长铁路—雾山路—高新路—枣林路—竹林里路—云雾山路—规划路—桃花江大道—荷花路—康雅路—益阳大道—龙山路—会龙路—志溪路—资江所包围的区域。
三级	桥北: II级地以外, 关濑路—规划路—长张高速—长张高速东 500 米—资江所包围的区域。 桥南: II级地以外, 进港公路—兰溪河—规划路—省道 308—莎萍路—长张高速—永福路—枣林路—康富南路—常益长高铁—定级边界—规划路—桃花江大道—会龙山生态保护区—益阳大道—资江所包围的区域。
四级	桥北: III级地以外, 定级边界以内的区域。 桥南: III级地以外, 资江—定级边界—关山路—常益长高铁—定级边界所包围的区域。
五级	IV级地以外、定级边界以内的区域

注: 级别范围需结合级别图确定

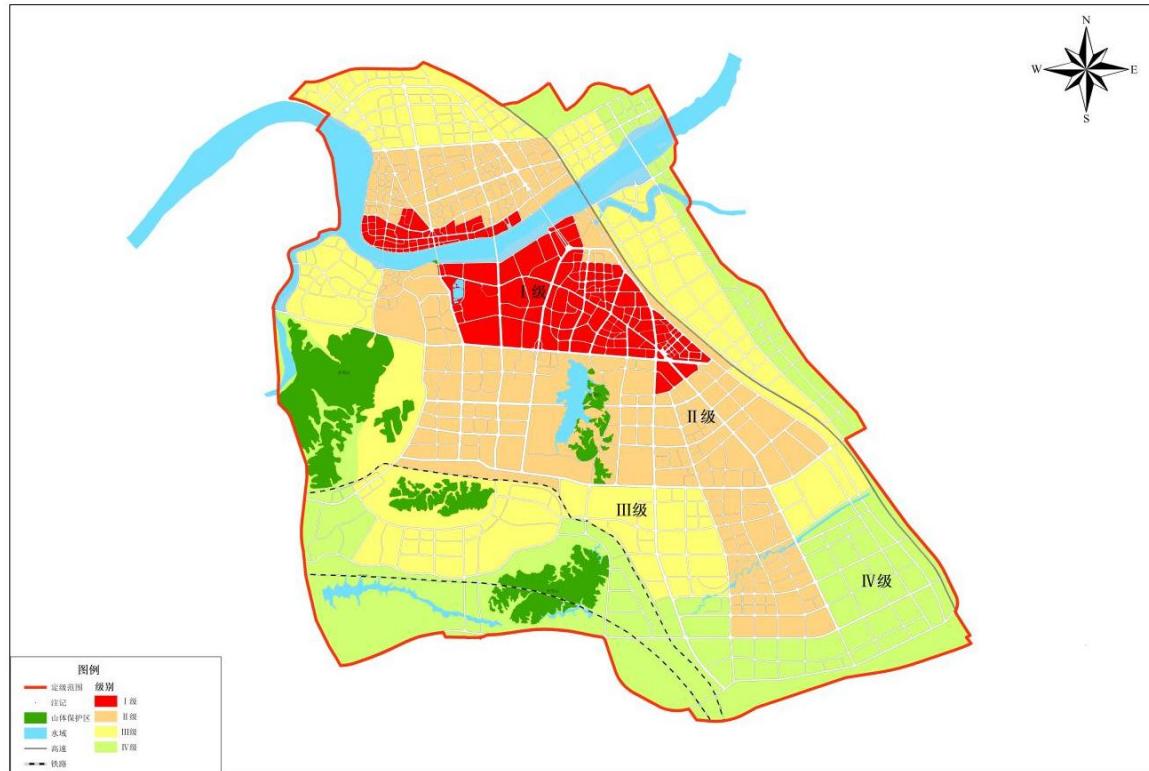


图 6.10 益阳市中心城区工矿仓储用地土地级别图

表 6.30 益阳市中心城区工矿仓储用地土地级别范围描述

级别	级别范围描述
一级	桥北：金花湖西路—民福路—长春西路—迎春北路—金花湖东路—规划路—北门巷—五一东路—永丰南路—资江所包围的区域。 桥南：团结巷—三里桥路—嘉骏路—大丰巷—十洲路—益阳大道—同升巷—银城大道—益阳大道—金山北路—裴公路—资江所包围的区域。
二级	桥北：I级地以外，资阳大道—长张高速—资江边界所包围的区域。 桥南：I级地以外，长张高速—省道 308—十洲路—迎宾东路—桃花仑东路—关山路—蓉园路—迎宾东路—鸬鹚桥安置小区西侧—石长铁路—荷花路—康雅路—益阳大道—龙山路—资江所包围的区域。
三级	桥北：II级地以外，定级边界—长张高速—长张高速东 800 米—资江边界—长张高速—资阳大道所包围的区域。 桥南：II级地以外，进港公路—迎宾东路—长张高速—永福路—桃花仑东路—迎宾东路—十洲路—省道 308—长张高速—资江所包围的区域；蓉园路—工业大道—石长铁路—梅林路—枣林路—竹林里路路—云雾山路—会龙山生态保护区—资江所包围的区域。
四级	III级地以外、定级边界以内的区域

注：级别范围需结合级别图确定

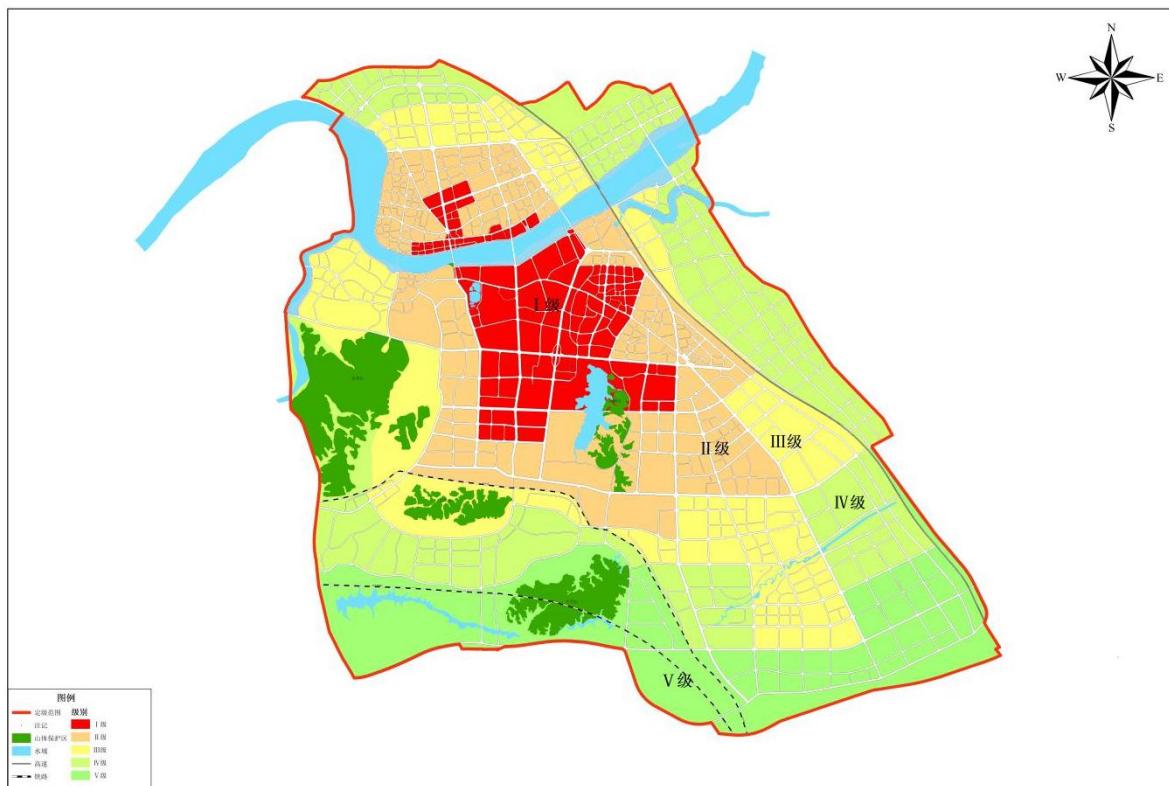


图 6.11 益阳市中心城区公共管理与公共服务用地土地级别图

表 6.31 益阳市中心城区公共管理与公共服务用地土地级别范围描述

级别	级别范围描述
一级	桥北：广场路—五一西路—文艺路—迎春北路—幸福渠路—贺家桥路—农民路—致富南路—五一东路—文昌阁—北门巷—五一东路—永丰南路—资江所包围的区域。 桥南：龙洲北路—嘉骏路—大丰巷—十洲路—萝溪路—益阳大道—银城大道—梓山东路—龙洲南路—鹿角园路—金山南路—金山北路—裴公路—资江所包围的区域。
二级	桥北：资阳大道—白马山路—资江所包围的区域。 桥南：长张高速—省道 308—桃花仑东路—迎宾东路—银城大道—梅林路—石长铁路—荷花路—康雅路—益阳大道—龙山路—资江所包围的区域。
三级	桥北：关濑路—规划路—定级边界—长张高速—资江所包围的区域。 桥南：莎萍路—省道 308—长张高速—迎宾东路—桃花仑东路—关山路—蓉园路—永福路—石长铁路—梅林路—云雾山路—会龙山生态保护区—资江所包围的区域。
四级	桥北：III级地以外、定级边界以内的区域。 桥南：III级地以外，资江—定级边界—迎宾东路—长张高速—工业大道—桃花仑东路—关山路—石长铁路—永福路—枣林路—定级边界所包围的区域。
五级	IV级地以外、定级边界以内的区域。

注：级别范围需结合级别图确定

表 6.32 益阳市中心城区各级别土地面积统计表

单位：平方公里

土地用途	土地级别	I	II	III	IV	V	VI	合计
综合	面积	13.52	26.84	34.61	37.53	39.98	-	152.48
	比例 (%)	8.87%	17.60%	22.70%	24.61%	26.22%	-	100.00%
商服	面积	14.45	20.41	25.62	28.73	45.84	17.43	152.48
	比例 (%)	9.48%	13.39%	16.80%	18.84%	30.06%	11.43%	100.00%
住宅	面积	17.57	37.10	34.71	50.10	13.00	-	152.48
	比例 (%)	11.52%	24.33%	22.76%	32.86%	8.53%	-	100.00%
工矿仓储	面积	12.94	42.08	44.76	52.70	-	-	152.48
	比例 (%)	8.49%	27.60%	29.35%	34.56%	-	-	100.00%
公共管理与公共服务	面积	15.65	29.85	34.18	40.38	32.42	-	152.48
	比例 (%)	10.26%	19.58%	22.42%	26.48%	21.26%	-	100.00%

七、基准地价评估技术过程

(一) 基准地价更新技术路线

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，基准地价更新路线为：以土地定级为基础，用市场交易价格等资料评估基准地价。具体见下图。

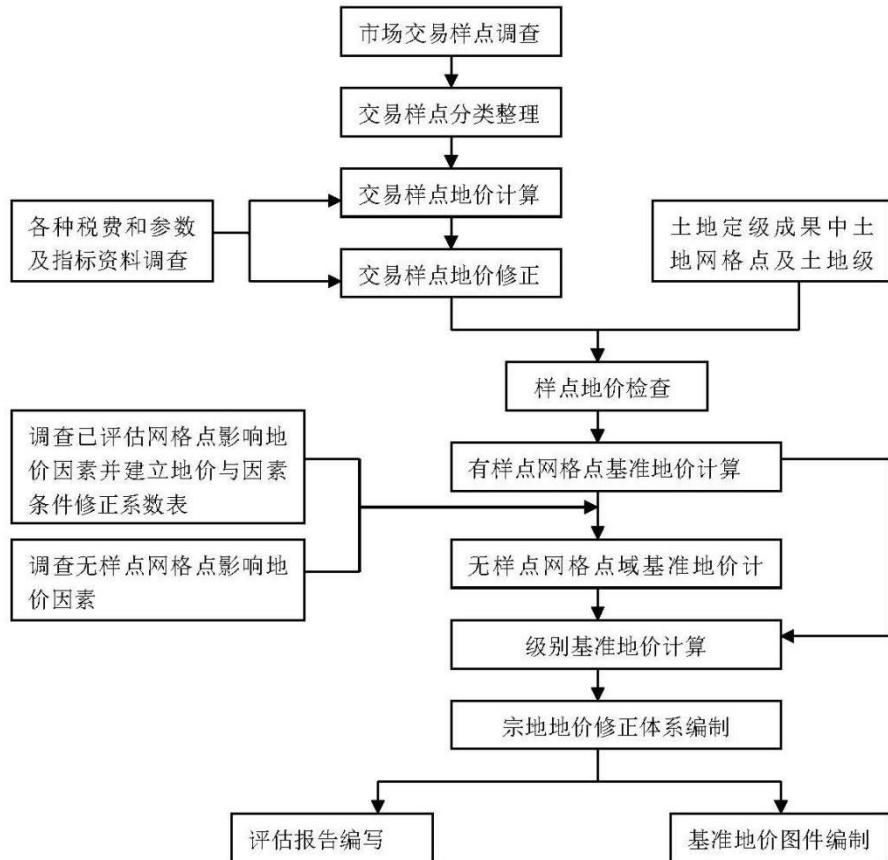


图 7.1 更新区域基准地价评估技术路线图

(二) 基准地价评估的主要步骤

1. 土地市场交易样点资料的收集；
2. 土地估价相关参数的确定；
3. 基准地价内涵的设定；
4. 土地市场交易样点地价的测算；
5. 土地市场交易样点地价的修正；
6. 土地市场交易样点地价的检验；
7. 均质区域价格的测算；
8. 基准地价级别价的确定。

（三）市场交易样点统计

经统计汇总，益阳市中心城区共收集到各类样点 3288 个，按各交易类型统计各用途的样点数量如表 7.1。

表 7.1 益阳市中心城区房地产市场交易调查样点统计表

单位：个

交易类型 样点数量(个) 用地类型	房屋 出租	商品房 出售	房屋 买卖	土地出让	合计
住宅用地	665	187	45	122	1019
商服用地	2090	5	10	76	2181
工矿仓储用地	23	0	2	29	54
公共管理与公共服务用地	0	0	0	34	34
合计	2778	192	57	261	3288

（四）基准地价评估结果表

依据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），科学测算土地出让样点的地价，并将商品住宅交易价格换算成土地交易价格，同时工矿仓储用地地价采用成本逼近法测算，最终评估出更新区域基准地价。

由表可知，商服用地地价在 865 元/m²-4635 元/m² 之间，合为 57.67 万元/亩-309 万元/亩之间，住宅用地在 690 元/m²-2665 元/m² 之间，合为 46 万元/亩-177.67 万元/亩之间，工矿仓储用地在 350 元/m²-730 元/m² 之间，合为 23.33 万元/亩-48.67 万元/亩之间，公共管理与公共服务用地 I 在 620 元/m²-1605 元/m² 之间，合为 41.33 万元/亩-107 万元/亩之间，公共管理与公共服务用地 II 在 375 元/m²-780 元/m² 之间，合为 25 万元/亩-52 万元/亩之间。

表 7.2 益阳市中心城区土地级别基准地价

单位：元/平方米

用地类型	一级	二级	三级	四级	五级	六级
商服用地	4635	3575	2760	2000	1380	865
住宅用地	2665	1960	1425	1035	690	-
工矿仓储用地	730	560	445	350	-	-
公共管理与公共服务用地	1605	1235	965	780	620	-
	780	675	510	415	375	-

八、益阳市东部片区基准地价结果

(一) 土地定级结果

按照益阳市中心城区土地定级的技术路线和方法,得到益阳市东部片区基准地价土地定级结果。级别描述见表 8.1。

表 8.1 益阳市东部片区土地级别范围描述

级别	级别范围描述
一级	江南大道—泥沧路—教育路—华龙路—老街—彩晨路—华龙路—城际干道—沧泉路—定级边界—高新大道—雪花湾路—欧家冲路—新塘路—鱼形山路—园山路—蒲塘路—花亭路—鱼形山路所包围的区域; 茶园路—宝林路—花甲路—泉山湾路—中家湾路所包围的区域; 荷叶塘路—鱼形湖西路—定级边界—规划路—鱼形湖东路所包围的区域。
二级	I级地以外,定级边界—泥沧路—车站路—彩晨路—教育路—规划路—沧泉路—定级边界所包围的区域; I级地以外、定级边界以内的区域; 三一九国道(创业路—衡泉路)两侧 100 米所包围的区域; 发展路—外环路连接线—幸福路—发展路—月形路—城北路—城际干道—河高路—工业东路—定级边界所包围的区域。
三级	II级地以外、定级边界以内的区域。

注: 级别范围需结合级别图确定

(二) 基准地价结果

表 8.2 益阳市东部片区基准地价内涵

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	基准日
		使用年期	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率	年期	容积率	年期	容积率		
一级	出让土地使用权	40 年	2.0	70 年	2.0	50 年	1.2	50 年	1.5	50 年	1.0	五通一平	2022.8.1
二级		40 年	1.8	70 年	1.8	50 年	1.2	50 年	1.3	50 年	1.0		
三级		40 年	1.5	70 年	1.5	50 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.0		

表 8.3 益阳市东部片区级别基准地价

单位：元/平方米

用地类型	一级	二级	三级
商服用地	1670	1215	795
住宅用地	1080	780	560
工矿仓储用地	345	300	280
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地I	650	490
	公共管理与公共服务用地II	375	325
			295

九、益阳市乡镇基准地价结果

（一）益阳市乡镇基准地价更新范围

本轮益阳市乡镇基准地价更新包括长春镇、谢林港镇、兰溪镇、迎风桥镇、新桥河镇、泥江口镇、泉交河镇、新市渡镇、八字哨镇、笔架山乡、欧江岔镇、沙头镇、茈湖口镇、岳家桥镇、张家塞乡 15 个乡镇。

（二）益阳市乡镇土地分等

根据《城镇土地分等定级规程》，益阳市各乡镇土地分等采用“以多因素综合评定法为主，以市场资料分析法等进行验证”的技术途径。在分等的基础上，采用与中心城区同样的方法对各乡镇进行级别划分和估价，遵循以等控级、以级控价的原则，对益阳市各乡镇进行分等和基准地价评估。

在确定技术路线的基础上，选取城镇交通条件指数、城镇人口规模、人均铺装道路面积、国内生产总值、地方财政收入、固定资产投资、消费品零售总额、人均年末银行储蓄存款等因素。对相关资料进行整理，对所得资料各项指标值进行标准化处理，依据相应的权重计算出各个乡镇综合分值并划分出 3 个等别，如下。

表 9.1 益阳市乡镇分等结果表

等别	乡镇名称
一等乡镇	长春镇、谢林港镇、兰溪镇、迎风桥镇
二等乡镇	新桥河镇、岳家桥镇、泥江口镇、泉交河镇、新市渡镇、八字哨镇、笔架山乡、欧江岔镇、沙头镇、茈湖口镇
三等乡镇	张家塞乡

（三）益阳市乡镇土地定级

采用益阳市中心城区相同的技术路线和处理过程，得到益阳市乡镇土地定级结果。见下表 9.2。

表 9.2 益阳市乡镇级别范围描述

等别	级别	级别范围描述
一等	一级	<p>长春镇：主街（教育路—农村信用社）两侧 50 米所围成的区域；214 乡道（主街西 50 米—邮局）两侧 50 米所围成的区域。</p> <p>谢林港镇：桃花江大道北 50 米—志溪河—主街两侧 60 米所围成的区域。</p> <p>兰溪镇：溪港路—玉兰路—人民路—佳业路—老 308 线南 60 米—枫桥路—发展路—腾飞路—老 308 线南 60 米所围成的区域。</p> <p>迎风桥镇：319 国道两侧 60 米所围成的区域。</p>

等别	级别	级别范围描述
二等	二级	长春镇: I级地以外, 204 省道—汽车站北侧—邮局东侧—定级边界所围成的区域; 204 省道(汽车站—定级边界)两侧 50 米所围成的区域。 谢林港镇: I级地以外, 康宁医院西侧—阳光宝贝幼儿园南侧—志溪河—定级边界所围成的区域; 谢林港镇乡道—志溪河—定级边界所围成的区域。 兰溪镇: I级地以外, 佳业路—发展路—溪港路—千家洲路所围成的区域。 迎风桥镇: I级地以外, 319 国道南侧 200 米—定级边界—长常高速—定级边界所围成的区域。
	三级	一等乡镇II级地以外、定级边界以内的区域。
二等	一级	新桥河镇: 016 县道两侧 50 米所围成的区域; 乡道(汽车站—016 县道)两侧 50 米所围成的区域。 泥江口镇: 双江路西 50 米—泥沧大道北 50 米—南五路—泥东路—益娄高速—志溪大道—泥横路所围成的区域; 双江路(志溪大道—泥横路)两侧 50 米所围成的区域。 泉交河镇: 定级范围内, 沿河路以东所围成的区域。 新市渡镇: 新市大道(谢灰线—滨河南路)两侧 50 米所围成的区域; 滨河南路两侧 50 米所围成的区域; 新盛路(新市大道—新华路)两侧 50 米; 滨河北路(新市大道西 600 米)两侧 50 米所围的区域。 八字哨镇: 536 国道(镇政府—先锋路)两侧 60 米所围的区域; 市场街两侧 50 米所围的区域; 市场街—无名路—先锋路—536 国道所围区域。 笔架山乡: 宁朱线(325 乡道—规划路)两侧 50 米所围成的区域; 325 乡道(中心学校支部委员会—新河路)两侧 50 米所围成的区域; 新河路(邮政代办所—规划路)两侧 50 米所围成的区域。 欧江岔镇: 长胜路—红新路—规划路—欧牌公路东 50 米—兴隆路北 50 米—新正路(兴隆路—周岭路)东 50 米—新正路(周岭路—袁家路)—袁家路—环镇路所围的区域。 沙头镇: 013 县道两侧 50 米所围的区域; 主街(013 县道—沙头小学)两侧 50 米所围的区域。 茈湖口镇: 五一路两侧 50 米所围的区域; 五一路—319 国道—育英路所围的区域; 马王山路(五一路—319 国道)两侧 50 米所围的区域。 岳家桥镇: 衡弯路(高沧联路—鱼四路)两侧 50 米所围成的区域。
	二级	二等乡镇I级地以外、定级边界以内的区域。
三等	一级	张家塞乡: 015 县道两侧 50 米所围成的区域; 015 县道—208 乡道—规划路—定级范围所围成的区域。
	二级	三等乡镇I级地以外、定级边界以内的区域。

(四) 益阳市乡镇基准地价内涵

根据各乡镇外业调查样点和土地信息系统中的有关土地出让转让的宗地情况, 依据《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》和土地管理法的有关规定, 确定益阳市各乡镇基准地价内涵如下:

表 9.3 益阳市乡镇基准地价内涵

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	I	出让土地使用权	40年	1.8	70年	1.8	50年	1.2	50年	1.4	50年	1.0	五通一平	2022.8.1
	II		40年	1.6	70年	1.6	50年	1.2	50年	1.3	50年	1.0		
	III		40年	1.5	70年	1.5	50年	1.2	50年	1.2	50年	1.0		
二等	I		40年	1.6	70年	1.6	50年	1.2	50年	1.3	50年	1.0		
	II		40年	1.5	70年	1.5	50年	1.2	50年	1.2	50年	1.0		
三等	I		40年	1.6	70年	1.6	50年	1.2	50年	1.3	50年	1.0		
	II		40年	1.5	70年	1.5	50年	1.2	50年	1.2	50年	1.0		

(五) 益阳市乡镇土地基准地价

表 9.4 益阳市乡镇级别基准地价

城镇等别	乡镇名称	用地类型	一级	二级	三级
一等	长春镇、谢林港镇、兰溪镇、迎风桥镇	商服用地	1270	975	790
		住宅用地	825	625	540
		工矿仓储用地	320	295	275
		公共管理与公共服务用地I	540	455	405
		公共管理与公共服务用地II	345	315	295
二等	新桥河镇、岳家桥镇、泥江口镇、泉交河镇、新市渡镇、八字哨镇、笔架山乡、欧江岔镇、沙头镇、茈湖口镇	商服用地	900	605	-
		住宅用地	615	460	-
		工矿仓储用地	295	270	-
		公共管理与公共服务用地I	440	360	-
		公共管理与公共服务用地II	310	290	-
三等	张家塞乡	商服用地	810	500	-
		住宅用地	525	430	-
		工矿仓储用地	295	270	-
		公共管理与公共服务用地I	400	340	-
		公共管理与公共服务用地II	305	280	-

十、基准地价更新结果分析

(一) 基准地价调整结果对比

1. 土地级别面积变化

本次中心城区基准地价更新定级范围为 152.48 平方公里，定级范围增加 1.74 平方公里，土地级别划分情况与原成果保持一致。

表 10.1 益阳市中心城区综合定级级别面积变化

土地级别	上轮面积 (km ²)	本轮情况		增减
		面积 (km ²)	百分比 (%)	
I 级	10.05	13.52	8.87%	3.47
II 级	28.58	26.84	17.60%	-1.74
III 级	36.29	34.61	22.70%	-1.68
IV 级	35.81	37.53	24.61%	1.72
V 级	40.01	39.98	26.22%	-0.03
合计	150.74	152.48	100.00%	1.74

表 10.2 益阳市中心城区商服用地级别面积变化

土地级别	上轮面积 (km ²)	本轮情况		增减
		面积 (km ²)	百分比 (%)	
I 级	13.16	14.45	9.48%	1.29
II 级	20.32	20.41	13.39%	0.09
III 级	20.02	25.62	16.80%	5.60
IV 级	33.13	28.73	18.84%	-4.40
V 级	45.00	45.84	30.06%	0.84
VI 级	19.11	17.43	11.43%	-1.68
合计	150.74	152.48	100.00%	1.74

表 10.3 益阳市中心城区住宅用地级别面积变化

土地级别	上轮面积 (km ²)	本轮情况		增减
		面积 (km ²)	百分比 (%)	
I 级	16.32	17.57	11.52%	1.25
II 级	30.53	37.10	24.33%	6.57
III 级	39.96	34.71	22.76%	-5.25
IV 级	49.24	50.10	32.86%	0.86
V 级	14.69	13.00	8.53%	-1.69
合计	150.74	152.48	100.00%	1.74

表 10.4 益阳市中心城区工矿仓储用地级别面积变化

土地级别	上轮面积 (km ²)	本轮情况		增减
		面积 (km ²)	百分比 (%)	
I 级	12.94	12.94	8.49%	0.00
II 级	42.08	42.08	27.60%	0.00
III 级	39.30	44.76	29.35%	5.46
IV 级	56.42	52.70	34.56%	-3.72
合计	150.74	152.48	100.00%	1.74

表 10.5 益阳市中心城区公共管理与公共服务定级级别面积变化

土地级别	上轮面积 (km ²)	本轮情况		增减
		面积 (km ²)	百分比 (%)	
I级	11.82	15.65	10.26%	3.83
II级	28.28	29.85	19.58%	1.57
III级	39.56	34.18	22.42%	-5.38
IV级	38.62	40.38	26.48%	1.76
V级	32.46	32.42	21.26%	-0.04
合计	150.74	152.48	100.00%	1.74

2. 土地定级结果变化

依据技术规程要求, 对益阳市中心城区商服用地、住宅用地、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地各级别范围进行了调整。

(1) 商服用地主要级别变化

商服用地I级主要增加2个区域, 桃花仑路南侧, 赫山南路西侧, 万达海洋城商圈北侧区域原II级调整为I级; 城市学院以北区域原II级调整为I级。II级增加1个区域, 梓山东路-蓉园路-迎宾路-银城大道区域原III级调整为II级。III级增加2个区域, 梓山东路以南, 桃花仑路以东区域原IV级调整为III级; 迎宾路-桃花仑路-梅林路-银城大道区域原IV级调整为III级; IV级增加1个区域, 常益长高铁北, 云雾山路南区域原V级调整为IV级。

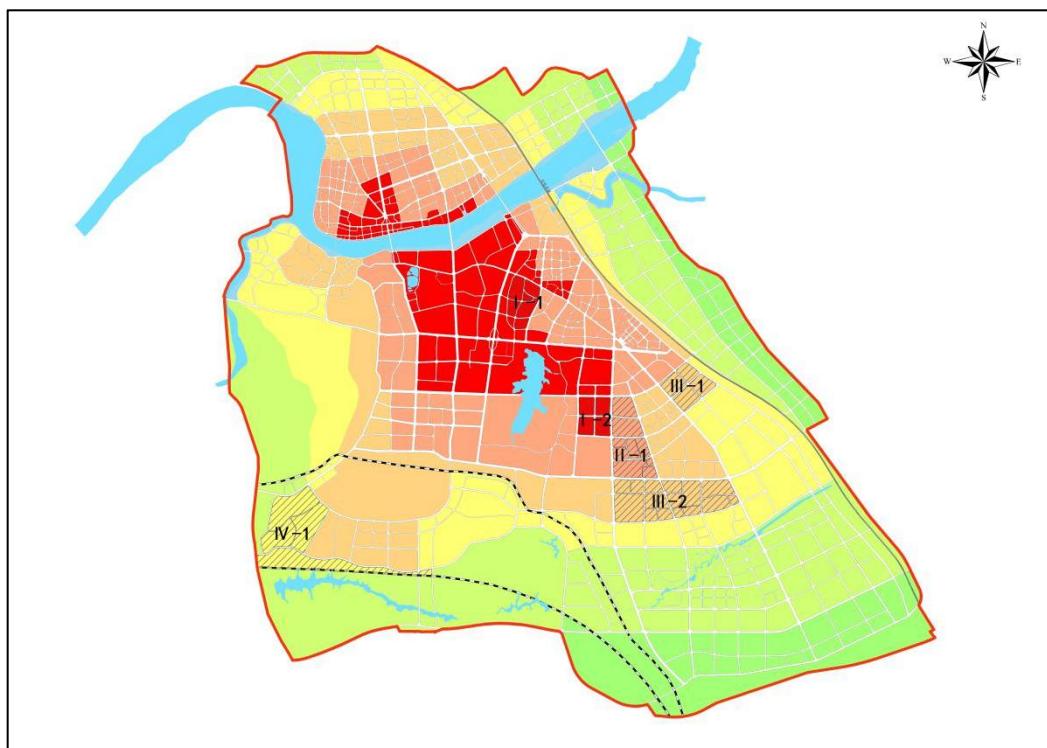


图 10.1 益阳市中心城区两轮商服用地土地级别对比图

(2) 住宅用地主要级别变化

住宅用地I级增加3个区域，城市学院以北区域原II级调整为I级；迎宾西路北，康复南路以西区域原II级调整为I级；三益南街以东，五一西路以南区域原II级调整为I级。II级增加2个区域，高铁新城片原III级调整为II级，迎宾路-蓉园路-梅林路-银城大道区域原III级调整为II级。III级增加1个区域，常益长高铁北，云雾山路南区域原IV级调整为III级。

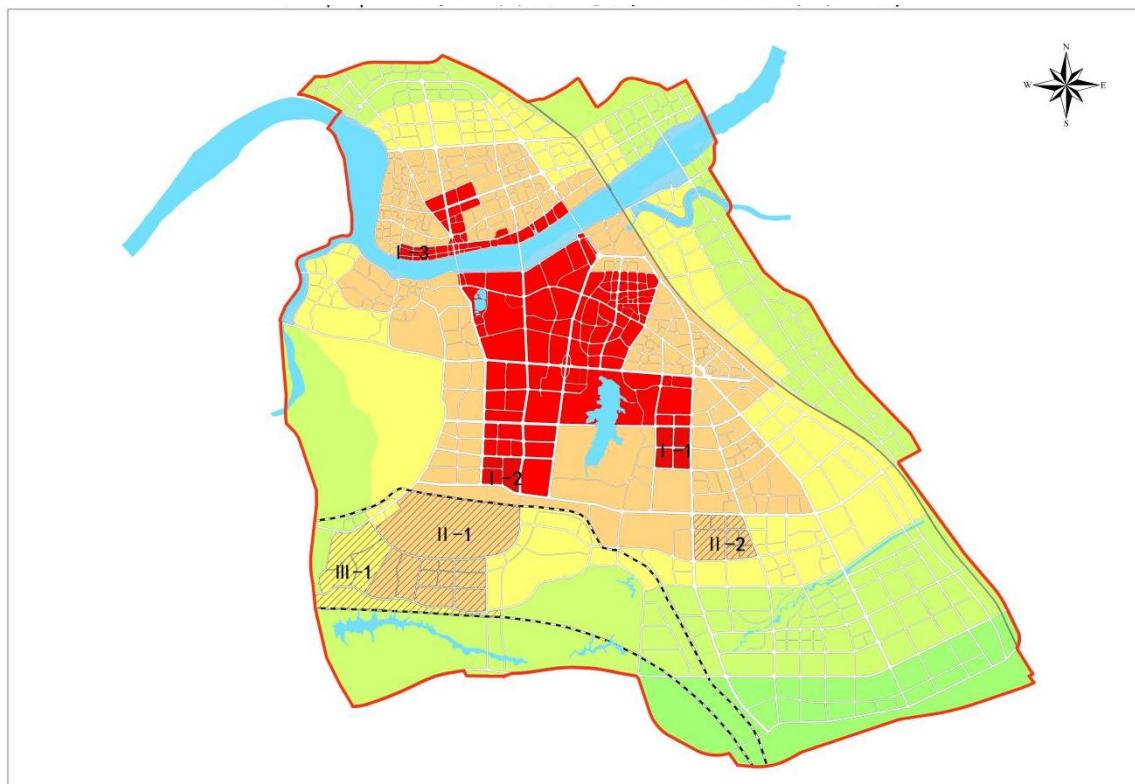


图 10.2 益阳市中心城区两轮住宅用地土地级别对比图

(3) 工矿仓储用地主要级别变化

工矿仓储用地III级增加2个区域，高铁新城片、石长线永福路区域原IV级调整为III级。

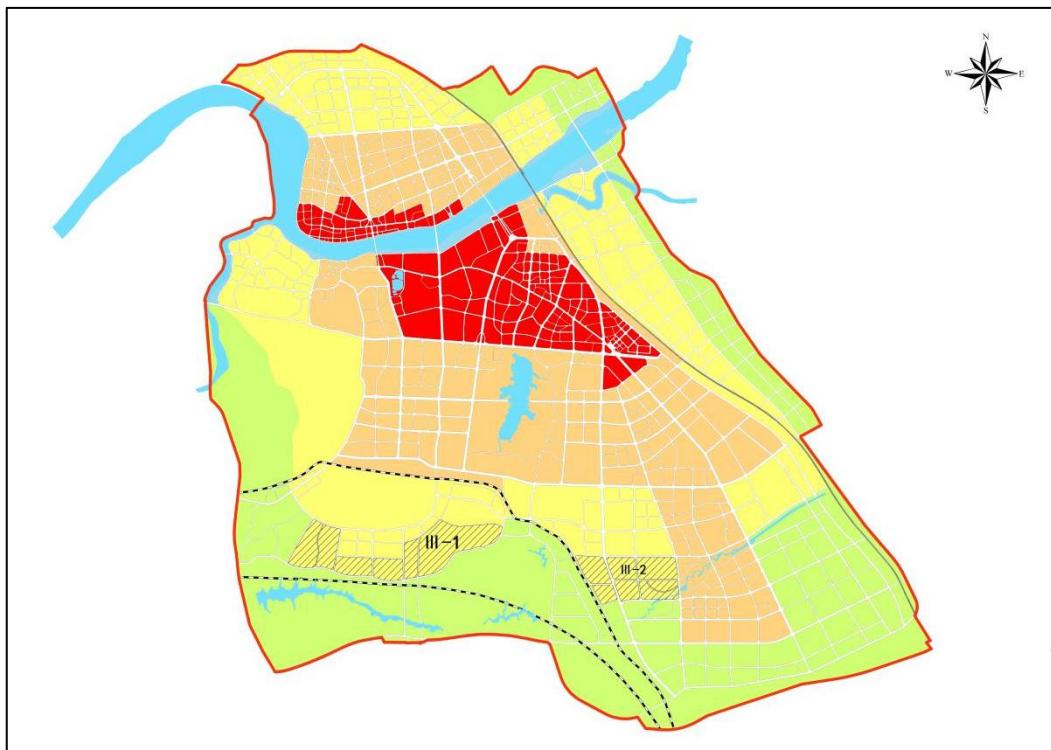


图 10.3 益阳市中心城区两轮工矿仓储用地土地级别对比图

(4) 公共管理与公共服务用地主要级别变化

公共管理与公共服务用地 I 级增加 2 个区域，梓山湖北片区域、鹿角园路以北，龙洲南路以西区域原 II 级调整为 I 级，II 级增加 2 个区域，凤山路学府路区域、石长线梅林路以北区域原 III 级调整为 II 级。

（二）基准地价水平纵向变化

1. 益阳市中心城区 2022 年基准地价与 2019 年基准地价对比

由表 9-5 可知，相对于 2019 年的基准地价，各级别都有一定程度上涨，商服用地涨幅 8.55%-13.82%，住宅用地涨幅 11.04%-17.28%，工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地 I 、 II 分别平均提高 12.74%、13.21% 和 6.19%。商服用地楼面地价平均提高 10.41%，住宅用地平均提高 13.76%。

表 10.6 益阳市中心城区 2022 年基准地价与 2019 年对比表

单位：元/平方米

级别	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		
	2019年	2022年	上升幅度	2019年	2022年	上升幅度	2019年	2022年	上升幅度	2019年	2022年	上升幅度	2019年	2022年	上升幅度
I	4270	4635	8.55%	2400	2665	11.04%	670	730	8.96%	1425	1605	12.63%	715	780	9.09%
II	3200	3575	11.72%	1725	1960	13.62%	495	560	13.13%	1105	1235	11.76%	670	675	0.75%
III	2500	2760	10.40%	1215	1425	17.28%	390	445	14.10%	810	965	19.14%	500	510	2.00%
IV	1830	2000	9.29%	910	1035	13.74%	305	350	14.75%	680	780	14.71%	400	415	3.75%
V	1270	1380	8.66%	610	690	13.11%	-	-	-	575	620	7.83%	325	375	15.38%
VI	760	865	13.82%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

表 10.7 益阳市中心城区商住用地 2022 年楼面地价与 2019 年对比

单位：元/平方米

级别	商服用地			住宅用地		
	2019年	2022年	上升幅度	2019年	2022年	上升幅度
I	1779	1931	8.55%	1000	1110	11.04%
II	1455	1625	11.72%	784	891	13.62%
III	1136	1255	10.40%	608	713	17.28%
IV	915	1000	9.29%	506	575	13.74%
V	706	767	8.66%	407	460	13.11%
VI	507	577	13.82%	-	-	-

同时商住工用地基准地价水平也与目前土地市场交易价格相吻合，如下表所示，选取了 2018 以来至今交易案例，经测算，交易案例修正后地价（楼面地价）与级别基准地价（楼面地价）水平基本吻合。

表 10.8 益阳市中心城区商服用地交易案例

单位: 平方米、万元、元/平方米

编号	电子监管号	出让面积	成交价款	单价	所在级别	修正后楼面地价	平均值	楼面地价
1	4309002017B37558	1668.83	812.72	4870.00	一级	2720	1939	1931
2	4309002020B29622	6404.45	2353	3674.01		1980		
3	4309002020B29381	4624.00	1771	3830.02		1651		
4	4309002020B29126	181633.00	52438	2887.03		1414		
5	4309002022B29906	57.49	33	5740.13		1931		
6	4309002021B02506	23534.42	8119	3449.84	二级	1793	1609	1625
7	4309002021B01750	8074.03	3800	4706.45		1687		
8	4309002021B02528	25141.10	8675	3450.53		1560		
9	4309002018B00040	274.08	66	2408.06		1394		
10	4309002021B02543	21161.85	7301	3450.08	三级	1435	1259	1255
11	4309002021B02515	13128.01	4529	3449.88		1435		
12	4309002020B28971	1693.87	522	3081.70		1384		
13	4309002016B40375	46476.52	8543	1838.13		1283		
14	4309002017B37570	85514.02	15718	1838.06		1283		
15	4309002018B00156	16891.46	2686	1590.15		1228		
16	4309002016B40529	66899.35	11206	1675.05		1212		
17	4309002016B40451	77127.19	12919	1675.03		1212		
18	4309002016B40399	64363.94	10781	1675.01		1212		
19	4309002021B02537	14528.09	5012	3449.87		1196		
20	4309002017B37590	51986.90	8708	1675.04		1170		
21	4309002016B40276	92058.61	15420	1675.02		1170		
22	4309002017B37496	12342.81	1945	1575.82		1141		
23	4309002020B29205	4677.32	1268	2710.95	四级	1169	1013	1000
24	4309002020B29586	9896.20	2457	2482.77		1070		
25	4309002020B29330	3195.24	761	2381.67		1027		
26	4309002020B31540	55843.24	10220	1830.12		986		

27	4309002016B40356	10045.79	1683	1675.33	五级	936	776	767
28	4309002021B00653	2352.50	403	1713.48		891		
29	4309002020B29460	22692.97	3976	1752.08		858		
30	4309022021B00197	3955.00	598	1512.01		715		
31	4309002020B29457	3009.82	528	1754.26		756		

表 10.9 益阳市中心城区住宅用地交易案例

单位：平方米、万元、元/平方米

编号	电子监管号	出让面积	成交价款	单价	所在级别	修正后楼面地价	平均值	楼面地价
1	4309002021B01255	9472.56	5230	5521.21	一级	1479.32	1088	1110
2	4309002021B00278	9126.68	4171	4570.12		1329.45		
3	4309002021B01287	3167.72	1183	3734.55		1086.38		
4	4309002018B00691	23351.63	6840	2929.13		948.88		
5	4309002021B01712	3300.91	1347	4080.69		865.57		
6	4309002018B28154	47638.47	11298	2371.67		819.51		
7	4309002017B37538	6607.45	1508	2282.27	二级	1063.65	869	891
8	4309002018B00029	77083.25	18640	2418.16		953.60		
9	4309002017B37527	4287.25	838	1954.63		910.95		
10	4309002021B01262	14664.50	3432	2340.35		844.23		
11	4309002021B00672	43595.57	9700	2225.00		802.62		
12	4309002021B02737	1667.59	513	3076.52		776.86		
13	4309032021B00899	28004.00	5293	1890.09		763.63		
14	4309002014B27709	34547.57	5830	1687.53		717.33		
15	4309002022B29711	126.37	47	3719.24		990.54		
16	4309002017B37622	35114.26	5690	1620.42	三级	697.57	680	713
17	4309002021B02566	43715.12	7420	1697.35		691.26		
18	4309002021B02570	26585.63	4512	1697.16		691.18		
19	4309002017B37849	47048.00	7515	1597.30		687.61		
20	4309002017B37928	67059.49	10710	1597.09		687.52		

编号	电子监管号	出让面积	成交价款	单价	所在级别	修正后楼面地价	平均值	楼面地价
21	4309002021B02589	32932.11	5523	1677.09		683.01		
22	4309002021B02557	24684.98	4126	1671.46		680.72		
23	4309002017B37867	47027.08	7415	1576.75		678.77		
24	4309002017B37820	61587.08	9710	1576.63		678.71		
25	4309002017B37976	62806.71	9900	1576.26		678.56		
26	4309002017B37967	44635.20	7035	1576.11		678.49		
27	4309002021B02590	41558.50	6875	1654.29		673.73		
28	4309002017B37607	35293.87	5400	1530.01		658.64		
29	4309002017B37930	44397.10	6685	1505.73		648.19		

表 10.10 益阳市中心城区工矿仓储用地交易案例

单位: 平方米、万元、元/平方米

编号	电子监管号	出让面积	成交价款	单价	所在级别	修正后基准地价	平均值	基准地价
1	4309032021B00447	23472.00	1383	589.21	二级	617.21	552	560
2	4309002017B37640	19858.76	978	492.48		572.05		
3	4309002019B00066	1122.58	56	498.85		560.67		
4	4309002017B37669	833.10	40	480.13		557.71		
5	4309002018B27712	5027.01	237	471.45		547.63		
6	4309002018B00209	11883.05	555	467.05		542.51		
7	4309032021B00417	19248.00	967	502.39		526.26		
8	4309002014B33900	66005.62	2960	448.45		520.90		
9	4309002018B00327	23358.54	1018	435.81		506.23		
10	4309002020B28763	2223.34	121	544.23		559.60		
11	4309002020B28850	5751.36	312	542.48		557.80		
12	4309002018B00186	72871.24	3150	432.27	三级	500.61	452	445
13	4309002018B27816	91061.47	3990	438.17		489.52		
14	4309002012B15156-1	57244.73	2290	400.04		463.28		
15	4309032021B00699	5295.00	214	404.15		420.20		
16	4309002021B00856	8743.66	325	371.70		386.46		

编号	电子监管号	出让面积	成交价款	单价	所在级别	修正后基准地价	平均值	基准地价
17	4309002020B28791	2299.35	103	447.95	四级	460.61	343	350
18	4309002020B28740	648.40	28	431.83		444.03		
19	4309002021B02367	20270.16	716	353.23		367.26		
20	4309032021B00934	133067.00	4804	361.02		375.36		
21	4309002021B00377	26797.14	950	354.52		368.59		
22	4309002021B00439	33063.43	1168	353.26		367.29		
23	4309002021B01859	21258.36	735	345.75		359.48		
24	4309002021B00418	58338.76	1971	337.85		351.27		
25	4309032021B00066	5707.00	178	311.90		324.28		
26	4309032021B00056	3851.00	119	309.01		321.28		
27	4309002021B01876	56992.17	1642	288.11		299.55		
28	4309002021B01866	31039.64	891	287.05		298.45		

2. 基准地价水平与省内其他地级市横向对比分析

(1) 与其他市社会经济数据对比

不同区域的地价水平相差较大,这种差异主要由于各区域的社会经济发展水平及土地供需状况等因素的不同所致,但一个城市的地价水平应该与它的社会经济指标,如国内生产总值、社会商品零售总额等在地区的地位相协调。为了分析益阳市中心城区土地基准地价测算结果及其地价总体水平合理与否,收集了郴州市、岳阳市、娄底市、邵阳市、怀化市等9个地级市中心城区最新的地均生产总值、人均消费品零售额、固定资产投资、地方财政收入等社会经济指标及基准地价资料。详见表10.11。

表 10.11 各市社会经济指标情况对比表

城市	地均生产总值(万元/km ²)	人均消费品零售额(元/人)	固定资产投资(亿元)	财政总收入(亿元)	城镇居民人均可支配收入(元)	城镇化率	综合分值
益阳市	4230.87	25683.32	1947.46	44.92	33274.40	50.43	23.46
岳阳市	12563.24	60777.25	3527.12	82.94	36749.20	60.66	79.75
常德市	6138.30	36058.02	3053.14	124.69	35469.00	56.22	63.53
衡阳市	18212.65	58555.65	3528.97	100.39	38478.50	54.27	85.23
郴州市	3214.50	34011.13	3525.97	15.04	36988.50	58.18	43.09

城市	地均生产总值(万元/km ²)	人均消费品零售额(元/人)	固定资产投资(亿元)	财政总收入(亿元)	城镇居民人均可支配收入(元)	城镇化率	综合分值
邵阳市	9604.45	30244.58	2411.41	42.12	30844.90	52.16	34.63
永州市	1841.24	22728.16	2439.28	23.21	32830.00	46.94	14.64
娄底市	9327.95	26914.98	1808.53	44.22	32161.40	46.95	24.43
怀化市	5955.60	36357.24	1662.61	8.22	30329.40	47.18	11.89
宁乡市	3805.64	33549.41	1359.46	61.21	40488.20	60.08	41.22

数据来源：湖南省 2021 年统计年鉴

(2) 与其他市基准地价对比

对比本次益阳市中心城区基准地价和其他 9 个市现行基准地价，岳阳、衡阳和常德市各项社会经济指标综合排名靠前，其商住地价水平高于其他市，益阳市商住用地地价水平均高于娄底、怀化、郴州市，工业用地高于永州市。详情见表 10.12。

表 10.12 各市楼面基准地价情况对比

单位：元/平方米

用途	级别	益阳市	岳阳市	常德市	衡阳市	郴州市	邵阳市	永州市	娄底市	怀化市	宁乡市
商服用地	最高级别	1931	2858	3332	2508	1875	2340	2404	1779	1687	1794
	最低级别	577	678	763	984	513	778	480	566	745	1031
住宅用地	最高级别	1110	1573	2011	1623	1071	1131	1138	1027	995	1602
	最低级别	460	622	639	792	506	600	400	490	564	938
工矿仓储用地	最高级别	562	710	895	780	890	710	385	698	662	782
	最低级别	292	410	405	496	365	375	260	322	455	400
公共管理与公共服务用地I	最高级别	892	1070	1382	1454	1050	820	900	789	776	1242
	最低级别	413	438	600	699	504	400	350	354	450	722
公共管理与公共服务用地II	最高级别	780	790	1262	780	1000	790	385	702	743	804
	最低级别	375	420	535	496	500	388	260	325	470	413
基准日		2022.8	2019.5	2020.10	2019.2	2021.6	2021.10	2018.3	2020.3	2019.7	2021.11