

益阳市市区城镇基准地价、市本级 集体建设用地、农用地基准地价

成果简介

益阳市自然资源和规划局

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年七月

益阳市市区城镇基准地价
更新成果简介
(征求意见稿)

益阳市自然资源和规划局

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年七月

目 录

一、 基准地价更新的必要性	1
（一） 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	1
（二） 开展基准地价更新，是益阳市房地产市场供求关系发生重大变化的必然要求	1
（三） 开展基准地价更新，是衔接国土空间规划编制的现实需要	1
（四） 开展基准地价更新，是适应自然资源部发布实施用地分类体系的客观要求	2
二、 基准地价更新工作过程	3
（一） 技术准备	3
（二） 资料收集	3
（三） 形成初步成果	3
（四） 下阶段工作安排	4
三、 益阳市中心城区基准地价更新	5
（一） 更新范围	5
（二） 土地级别	6
（三） 基准地价更新结果	10
四、 东部片区基准地价更新成果	16
（一） 更新范围	16
（二） 土地级别	17
（三） 基准地价更新结果	17

五、市辖区乡镇基准地价更新成果	20
(一) 更新范围	20
(二) 乡镇分等	20
(三) 乡镇定级	20
(四) 基准地价更新结果	22
六、基准地价变化情况分析	23
(一) 全域分布规律	23
(二) 土地级别变化情况	23
(三) 基准地价水平变化	27
七、划拨土地出租收益金	38
(一) 概念	38
(二) 划拨土地使用权出租收益金征收标准	38

一、基准地价更新的必要性

（一）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

自然资源部《关于加强城镇建设用地区基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45号）明确规定：基准地价原则上每3年全面更新一次，当地价水平发生重大变化时应及时更新；现有基准地价超过3年未更新或地价发生重大变化的，须立即启动更新；超过6年未全面更新的，成果不得用于宗地评估（系数修正法）及供应底价集体决策。同时，文件强调基准地价更新应立足土地市场实际，根据近期市场变化，该上调上调、该下调下调，客观反映现时市场价格一般水平。目前，益阳市市区现行城镇基准地价更新成果为2023年7月公布实施，至今已三年，根据《湖南省自然资源厅关于进一步做好全省城乡建设用地区基准地价更新工作的通知》（湘自资发〔2026〕24号），为严格落实国家、省政策要求，保障基准地价的现势性、合规性与可用性，精准匹配当前土地市场供需形势与价格水平，亟须全面完成基准地价更新工作。

（二）开展基准地价更新，是益阳市房地产市场供求关系发生重大变化的必然要求

近年来，受经济环境、政策调整、居民预期等多重因素影响，益阳市房地产投资及商品房销售面积持续下滑，销售面积、销售总价均下降近四成。土地供应方面，出让房地产用地从2022年的56公顷降至2025年的9公顷，益阳市房地产用地供应量与成交额呈现量价齐跌态势。

（三）开展基准地价更新，是衔接国土空间规划编制的现实需要

随着益阳市国土空间总体规划获批实施，对土地资源的精细化管理和高效配置提出了更高标准。此次基准地价更新，旨在实现地价体系与总体规划的紧密衔接，为规划落地提供精准、有力的地价支撑。通过科学更新，能够更真实地反映土地市场价值和资源稀缺性，为政府科学决策、优化土地资源配置、有效调控市场提供核心依据，从而有力保障益阳市国土空间总体规划目标的顺利实现。

（四）开展基准地价更新，是适应自然资源部发布实施用地分类体系的客观要求

为适应自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资办发〔2023〕234号），确保基准地价体系与日常土地管理分类标准一致，需开展益阳市城镇基准地价更新工作。与原基准地价采用的《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）相比，新指南对用地分类进行了显著调整，例如：“商服用地”变更为“商业服务业用地”，“住宅用地”变更为“居住用地”，“工矿仓储用地”拆分为“工矿用地”与“仓储用地”等，且各一级类下的二级类也进行了重新归类和定义。这些变化导致原基准地价成果中的用地类型内涵及参照评估体系与新标准不相衔接。因此，为满足当前土地管理实践和成果应用需求，提升成果的实用性，必须依据新的用地用海分类标准实施本轮基准地价更新。

二、基准地价更新工作过程

（一）技术准备

益阳市市区城镇基准地价更新项目工程量大、涉及面广、技术要求高。技术单位依据工作难度和重点，确定了技术小组，拟定了调查方案，并于 2026 年 1 月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。

（二）资料收集

资料收集包括部门资料收集和外业调查资料收集。2026 年 1 月—3 月中旬，技术单位联合益阳市自然资源和规划局，有序完成部门资料收集、基础数据和底图处理、外业样点踏勘调查等各项工作。资料收集涵盖自然资源和规划、住建、交通、发改、统计及乡镇等多个相关部门。同时组建 6 个外业工作组开展实地踏勘调查，系统收集市区范围近年的房地产租赁、土地交易、商品房销售等交易资料。为科学合理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，全面摸清区域内商服中心、主次干道、景观公园、医疗机构、中小学、农贸市场、公交站点、工业园区等重点配套设施及重大项目的空间布局现状，为后续基准地价级别评定奠定了扎实的数据基础。

（三）形成初步成果

2026 年 3 月 21 日—4 月 10 日，技术单位严格依据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）的要求，在资料收集基础上，对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，形成益阳市中心城区、东部片区和市辖区乡镇各用途土地级别成果。

2026 年 4 月 11 日—5 月 31 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，计算各区域、各级别基准地价。

在完成益阳市市区城镇土地定级和基准地价更新的基础上，编制完成益阳市市区城镇基准地价更新简介材料。

（四）征求意见

2026年7月3日，市自然资源和规划局就本次基准地价更新成果简本，向益阳市三区，市直及中央、省属驻益有关单位、有关企业发函书面征求意见。各相关单位陆续回函反馈，技术单位逐条梳理、认真研究吸纳反馈意见，并结合实际对更新成果进行修改完善。

（五）下阶段工作安排

1.局务会

初步成果编制完成后，为使成果更加科学、合理，更符合实际，需征求局内科室和直属单位意见。

2.听证会

根据《自然资源听证规定》，需组织召开益阳市市区城镇基准地价更新成果听证会。

3.市政府常务会议

益阳市市区城镇基准地价更新成果需提交市政府常务会议审议，由市人民政府向省自然资源厅行文申请验收。

4.成果专家评审会

将修改完善后的成果以市政府名义致函省自然资源厅申请审查，待省自然资源厅批准后，再以市政府名义公布实施，并对成果进行基准地价备案。

三、益阳市中心城区基准地价更新

（一）更新范围

本轮益阳市中心城区城镇基准地价更新范围，以《益阳市国土空间总体规划》划定的城镇开发边界及中心城区范围为基础，遵循集中连片原则统筹划定。本轮中心城区基准地价更新范围总面积 143.29 平方公里，较上轮更新范围减少 9.19 平方公里。其中调减地块均位于赫山区南部，两处地块因不在城镇开发边界和国土空间规划确定的中心城区范围内予以剔除：第一处为永福东路以南、桃花仑路以东区域，第二处为关山路以南、石长铁路以西区域；新增范围集中在资阳区东北角，该区域已纳入国土空间规划中心城区范围。

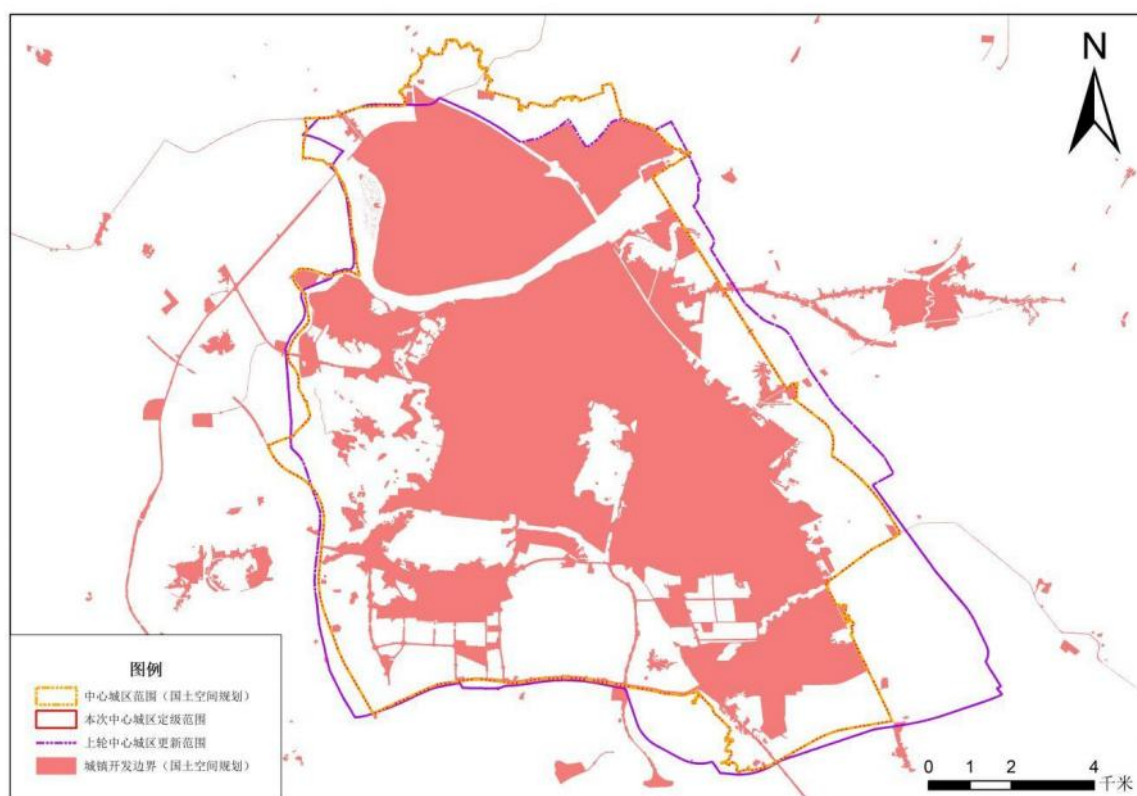


图 3-1 中心城区基准地价更新范围与城镇开发边界套合图

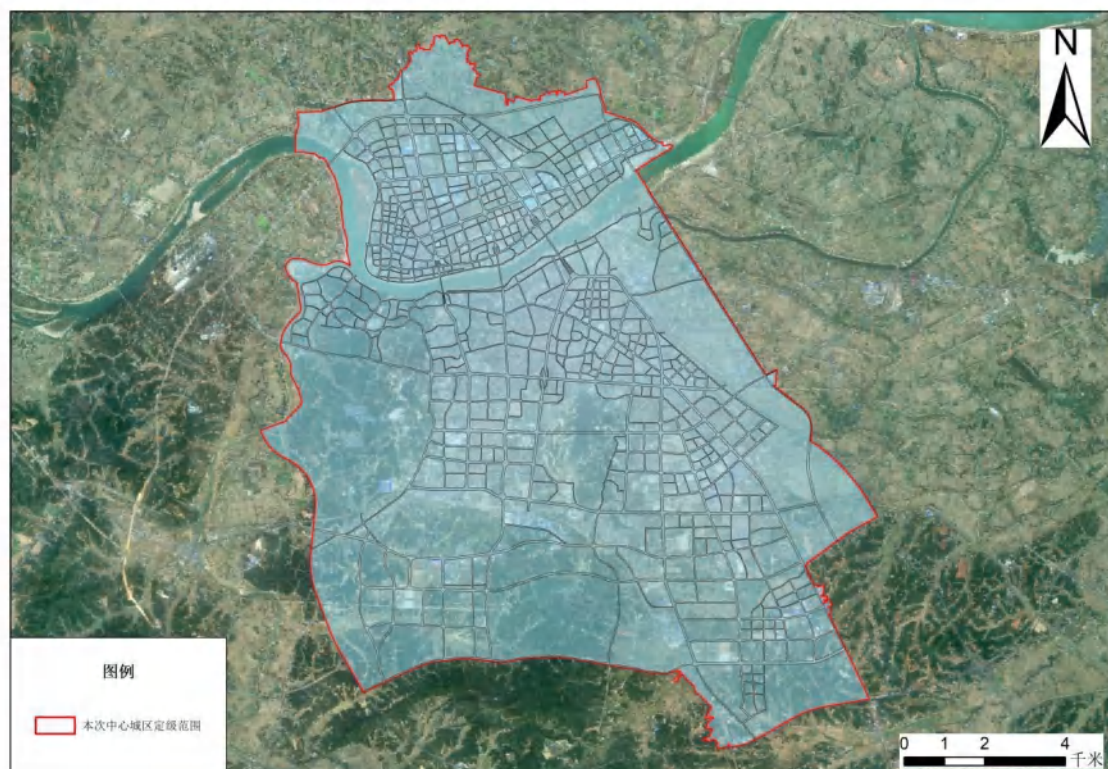


图 3-2 益阳市中心城区城镇基准地价更新范围图

（二）土地级别

按照《城镇土地分等定级规程》的要求，采用计算机辅助系统，按照自然间断点分级法，分别形成商业服务业、居住、公共管理与公共服务用地和工矿、仓储、公用设施用地总分频率图。其中，公共管理与公共服务用地与居住用地的估价方法具有相似性，公用设施用地与工矿仓储用地的估价思路较为接近。从多因素定级结果来看，居住用地及公共管理与公共服务用地的定级结果呈现较高一致性，而工矿仓储用地与公用设施用地的定级结果亦较为相近。鉴于此，经对土地级别边界进行论证调整后，最终确定对益阳市中心城区居住用地、公共管理与公共服务用地的定级结果予以拟合，综合形成居住、公共管理与公共服务用地定级成果；同时将公用设施用地与工矿仓储用地的定级结果进行拟合，综合形成工矿、仓储、公用设施用地定级成果。

具体详见下表和成果图。

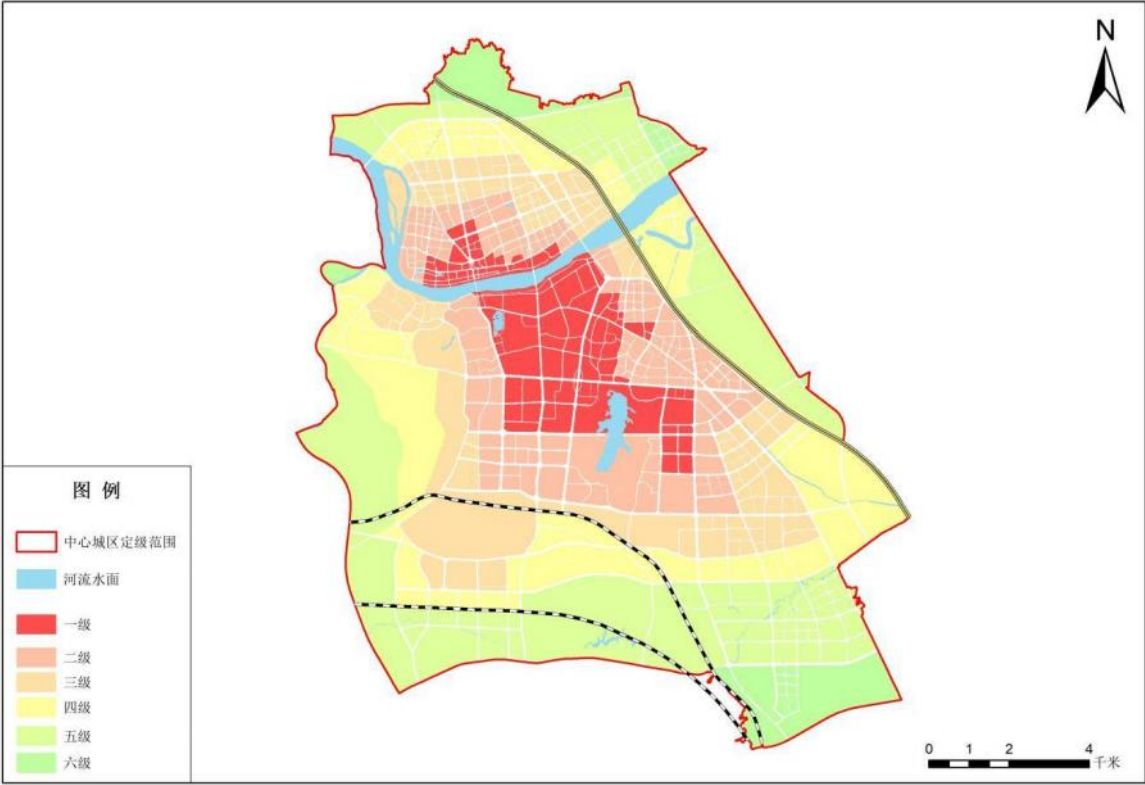


图 3-3 益阳市中心城区商业服务业用地土地级别图

表 3-1 益阳市中心城区商业服务业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—迎春路—幸福渠路—致富北路—致富南路—金花湖东路—规划路—陈家湾路—贺家桥南路—五一东路—文昌阁—北门巷—五一东路—永丰路—资江边界所包围的区域。 桥南：龙洲北路—嘉骏路—三里桥路—荣益路—赫山北路—青年路—萝溪路—桃花仑东路—赫山南路—梓园路—萝溪路—益阳大道—银城大道—学府路—团圆路—梓山湖通道—梓山西路—金山路—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—资江边界所包围的区域。 桥南：I级地以外，团结巷—十洲路—金泰路—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—会龙路—金霞路—资江所包围的区域。
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—青龙洲生态公园所包围的区域。 桥南：II级地以外，长张高速—学府路东沿线—学府路—桃花仑东路—梅林路—石长铁路—康富南路—云雾山路—高新路—永福西路—白杨路—云雾山路—云树路—石长铁路—云树路西 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。

级别	级别范围描述
四级	桥北：三级地以外，虎山路—白马山路—长张高速—利源路—规划路—小洲垸路—祝家园路—资江所包围的区域。 桥南：三级地以外，东环线—沿河南路—葫芦咀路—省道 308—长张高速东 100 米—东环线—长张高速—定级边界—永福东路—康富南路—常益长高铁—云树路—桃益路—云树路西 100 米—会龙山生态保护区—益阳大道—资江所围的区域。
五级	桥北：四级地以外，定级边界—资北干线—长张高速—北环线—新湾路—资江边界所包围的区域。 桥南：四级地以外，东环线—长张高速—定级边界—关山路—定级边界所包围的区域。
六级	V级地以外且定级边界以内的区域

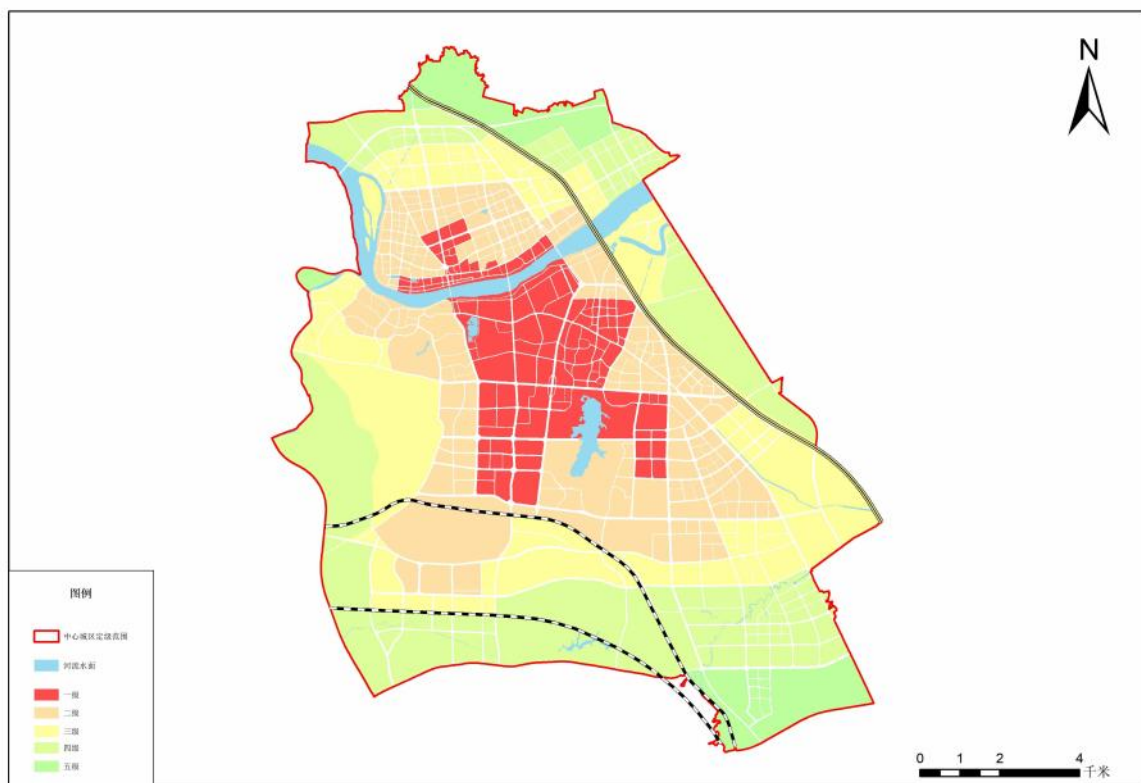


图 3-4 中心城区居住、公共管理与公共服务用地土地级别图

表 3-2 益阳市中心城区居住用地、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：三益南街—五一西路—会龙山大桥匝道—迎春路—幸福渠路—贺家桥北路—贺家桥南路—弯塘路—致富南路—金花湖东路—规划路—陈家湾路—贺家桥南路—五一东路—文昌阁—北门巷—五一东路—龙洲大桥—资江所包围的区域。 桥南：龙洲北路—嘉骏路—十洲路—萝溪路—益阳大道—银城大道—学府路—团圆路—梓山湖通道—龙洲南路—迎宾西路—金山路—裴公路—滨江路—资江所包围的区域。

级别	级别范围描述
二级	桥北：一级地以外，资阳大道—白马山路—月塘街—幸福渠路—古城路东沿线—长张高速—资江边界所包围的区域。 桥南：一级地以外，长张高速—梓山东路—桃花仑东路—迎宾东路—蓉园路—梅林路—石长铁路—康富南路—云雾山路—高新路—永福西路—白杨路—云雾山路—云树路—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：二级地以外，关濞路—振兴路—跃进路—南新路—利源路—长张高速—小洲垸路西延线—小洲垸路—祝家园路—资江—青龙洲生态公园所包围的区域。 桥南：二级地以外，东环线—沿河南路—葫芦咀路—省道 308—长张高速东 100 米—东环线—长张高速—定级边界—永福东路—康富南路—常益长高铁—云树路—桃益路—云树路西 100 米—会龙山生态保护区—益阳大道—资江所包围的区域。
四级	桥北：三级地以外，资江—定级边界—资北干线—长张高速—规划路—祝家园路—益阳大道东延线—进港公路—定级边界所包围的区域。 桥南：三级地以外，东环线—国道 536—定级边界—东环线—长张高速东 100 米—省道 308—葫芦咀路—沿河南路所包围的区域；永福东路—康富南路—常益长高铁—云树路—桃益路—云树路西 100 米—会龙山生态保护区—益阳大道—定级边界—关山路—桃花仑东路—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

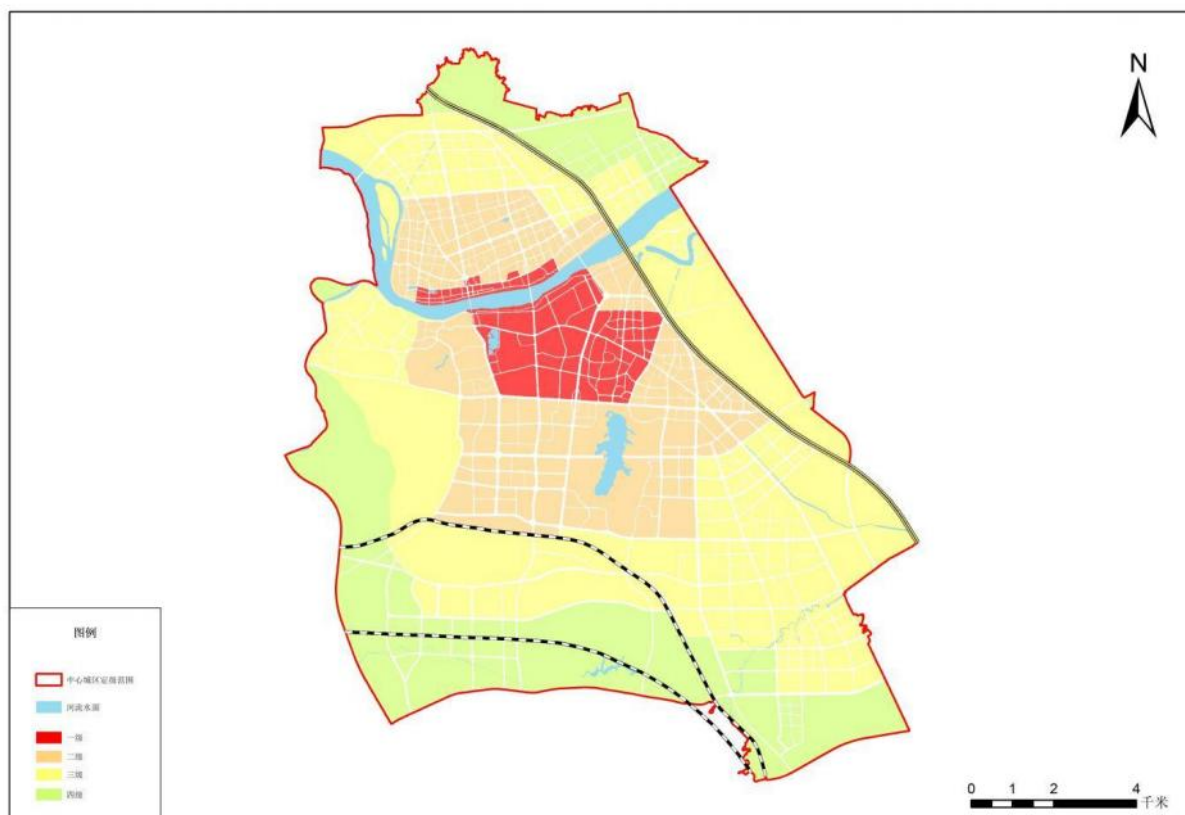


图 3-5 益阳市中心城区工矿用地、仓储用地、公用设施用地土地级别图

表 3-3 益阳市中心城区工矿用地、仓储用地、公用设施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—会龙山大桥匝道—金花湖东路—致富南路—五一东路—文昌阁—北门巷—五一东路—永丰路—资江所包围的区域。 桥南：龙洲北路—嘉骏路—十洲路—萝溪路—益阳大道—金山路—裴公路—滨江路—资江所包围的区域。
二级	桥北：一级地以外，资阳大道—白马山路—月塘街—幸福渠路—古城路东沿线—长张高速—资江边界所包围的区域。 桥南：一级地以外，长张高速—梓山东路—银城大道—迎宾东路—龙洲南路—石长铁路—云树路—康雅路—益阳大道—龙山路—扬帆路—资江所包围的区域。
三级	桥北：二级地以外，资江—定级边界—资北干线—长张高速—小洲垸路—鸿源路—资江—青龙洲生态公园边界所包围的区域。 桥南：二级地以外，东环线—长张高速—定级边界—桃花仑东路—关山路—蓉园路—工业大道—银城大道—香樟路—永福东路—永福西路—白杨路—云雾山路—会龙山生态保护区—益阳大道—资江所包围的区域。
四级	Ⅲ级地以外、定级边界以内的区域

（三）基准地价更新结果

1. 基准地价内涵设定

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。

（1）估价基准日： 2026 年 5 月 1 日。

（2）土地用途：本轮基准地价土地用途划分是以《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20 号）等文件为依据，结合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》进行综合确定，包括商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地六种。

（3）土地开发程度：经过对益阳市中心城区调查，益阳市建成区开发程度普遍达到宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水和排水）及红线内场地平整。此次将规划区土地开发程度统一界定为宗

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：根据益阳市控制性详规资料，以区域平均现状容积率为基础，结合《湖南省住房和城乡建设厅等4部门关于加强新建建筑高度管理的通知》（湘建设〔2022〕7号）和《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》（湘自资办发〔2022〕23号）文件有关规定，综合确定各用途土地级别的容积率。

（5）土地使用年期及土地权利状况：根据《城镇土地估价规程》规定，基准地价应为各类用地法定最高使用年期的出让土地使用权价格。其中商业服务业40年、居住70年、工矿50年、仓储50年、公共管理与公共服务50年、公用设施50年。

具体内涵情况见下表。

表 3-4 益阳市中心城区各类用地基准地价内涵表

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	年期	容积率	年期	容积率		
I	出让土地使用权	40年	2.4	70年	2.4	50年	1.4	50年	1.4	50年	1.8	50年	1.0	五通一平	2026.5.1
II		40年	2.2	70年	2.2	50年	1.3	50年	1.3	50年	1.7	50年	1.0		
III		40年	2.2	70年	2.0	50年	1.2	50年	1.2	50年	1.7	50年	1.0		
IV		40年	2.0	70年	1.8	50年	1.2	50年	1.2	50年	1.6	50年	1.0		
V		40年	1.8	70年	1.5	-	-	-	-	50年	1.5	50年	1.0		
VI		40年	1.5	-	-	-	-	-	-						

2.级别基准地价

益阳市中心城区商业服务业、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地六种用途级别基准地价测算结果见表 3-5。

表3-5 益阳市中心城区级别基准地价表

级别	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	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I	4280	285	2750	183	585	39	615	41	1450	97	705	47
II	3320	221	2010	134	460	31	485	32	1115	74	610	41
III	2595	173	1460	97	370	25	385	26	940	63	480	32
IV	1910	127	1055	70	335	22	340	23	775	52	375	25
V	1320	88	700	47	-	-	-	-	610	41	-	-
VI	840	56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注：中心城区基准地价更新范围外纳入城镇开发边界的国有建设用地价格按城区末级对应用途级别基准地价计算，基准地价内涵和修正体系参照城区末级标准。

3.其他用地类型基准地价评估

此次其他土地用途采用“用途转换原理”进行基准地价评估。其方法主要基于评估中的协调性原则：土地总是处于一定的自然和社会环境中，土地的利用必须与周围环境相协调，方可最大限度地实现其收益或效用。在深入调查并细致分析不同地类之间收益差异的基础上，制定二、三级类用途修正系数。

表 3-6 二、三级类用途修正系数表

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》用地分类				
一级类	二级类	三级类	比准用途	用途修正系数
商业服务业用地（09）	商业用地（0901）	零售商业用地（090101）	商业服务业用地	1.0
		批发市场用地（090102）		0.9
		餐饮用地（090103）		1.0
		旅馆用地（090104）		0.9
		公用设施营业网点用地（090105） （仅指加油、加气站用地）		1.5
		公用设施营业网点用地（090105） （仅指充换电站用地）		0.85
		公用设施营业网点用地（090105） （其他）		1.0
	商务金融用地（0902）	/	商业服务业用地	0.9
	娱乐用地（0903）	/		0.8
	其他商业服务业用地（0904）	/		1.0
居住用地（07）	城镇住宅用地（0701）	一类城镇住宅用地（070101）	居住用地	1.0
		二类城镇住宅用地（070102）		
		三类城镇住宅用地（070103）		
	城镇社区服务设施用地（0702）	/		
工矿用地（10）	工业用地（1001）	一类工业用地（100101）	工矿用地	1.0
		二类工业用地（100102）		
		三类工业用地（100103）		
	采矿用地（1002）	/		
仓储用地（11）	物流仓储用地（1101）	一类物流仓储用地（110101）	仓储用地	1.0
		二类物流仓储用地（110102）		
		三类物流仓储用地（110103）		
	储备库用地（1102）	/	工矿用地	1.0
公共管理与公共服务用地	机关团体用地（0801）	/	公共管理与公共服务用地	1.0
	科研用地（0802）	/		

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》用地分类			比准用途	用途修正系数
一级类	二级类	三级类		
地 (08)	文化用地 (0803)	图书与展览用地 (080301)		
		文化活动用地 (080302)		
	教育用地 (0804)	高等教育用地 (080401)		
		中等职业教育用地 (080402)		
		中小学用地 (080403)		
		幼儿园用地 (080404)		
		其他教育用地 (080405)		
	体育用地 (0805)	体育场馆用地 (080501)		0.8
		体育训练用地 (080502)		
	医疗卫生用地 (0806)	医院用地 (080601)		1.0
		基层医疗卫生设施用地 (080602)		
		公共卫生用地 (080603)		
	社会福利用地 (0807)	老年人社会福利用地 (080701)		0.8
		儿童社会福利用地 (080702)		
		残疾人社会福利用地 (080703)		
		其他社会福利用地 (080704)		
公用设施 用地 (13)	供水用地 (1301)	/	公用设施用 地	1.0
	排水用地 (1302)	/		
	供电用地 (1303)	/		
	供燃气用地 (1304)	/		
	供热用地 (1305)	/		
	通信用地 (1306)	/		
	邮政用地 (1307)	/		
	广播电视设施用地 (1308)	/		
	环卫用地 (1309)	/		
	消防用地 (1310)	/		

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》用地分类			比准用途	用途修正系数
一级类	二级类	三级类		
	水工设施用地（1311）	/		
	其他公用设施用地（1312）	/		
交通运输用地（12）	铁路用地（1201）	/	工矿用地	1.0
	公路用地（1202）	/		1.0
	机场用地（1203）	/		1.0
	港口码头用地（1204）	/		1.2
	管道运输用地（1205）	/		1.0
	城市轨道交通用地（1206）	/		1.0
	城镇道路用地（1207）	/		1.0
	交通场站用地（1208）	对外交通场站用地（120801）	公共管理与公共服务用地	0.8
		公共交通场站用地（120802）		
		社会停车场用地（120803）	商业服务业用地	1.0
	其他交通设施用地（1209）	/		
绿地与开敞空间用地（14）	公园绿地（1401）	/	公用设施用地	1.0
	防护绿地（1402）	/		
	广场用地（1403）	/		
特殊用地（15）	使领馆用地（1502）	/	公共管理与公共服务用地	1.0
	宗教用地（1503）	/		0.8
	文物古迹用地（1504）	/		0.8
	监教场所用地（1505）	/		1.0
	殡葬用地（1506）	/		1.5
	其他特殊用地（1507）	/		1.0

注：该修正系数仅适用于基准地价，主要是通过修正将商业服务业、居住、工矿、仓储、公共管理与公共服务、公用设施用地扩大到其他用地类型，增加其他用地类型的基准地价覆盖面，修正后为对应其他用地类型的基准地价参考标准。

四、东部片区基准地价更新成果

（一）更新范围

本轮益阳市东部片区基准地价更新范围，以市国土空间总体规划确定的城镇开发边界、中心城区范围为基础，遵循“集中连片”原则进行划定，最终确定本轮东部片区基准地价更新范围面积 60.71 平方公里。对比上一轮基准地价范围，面积减少 25.55 平方公里，主要剔除了未纳入国土空间规划中心城区范围的鱼形山片区局部区域及衡龙桥镇镇政府驻地板块（衡龙桥镇在乡镇基准地价体系中单列）。另纳入片区东北角符合中心城区、城镇开发边界范围的连片地块。

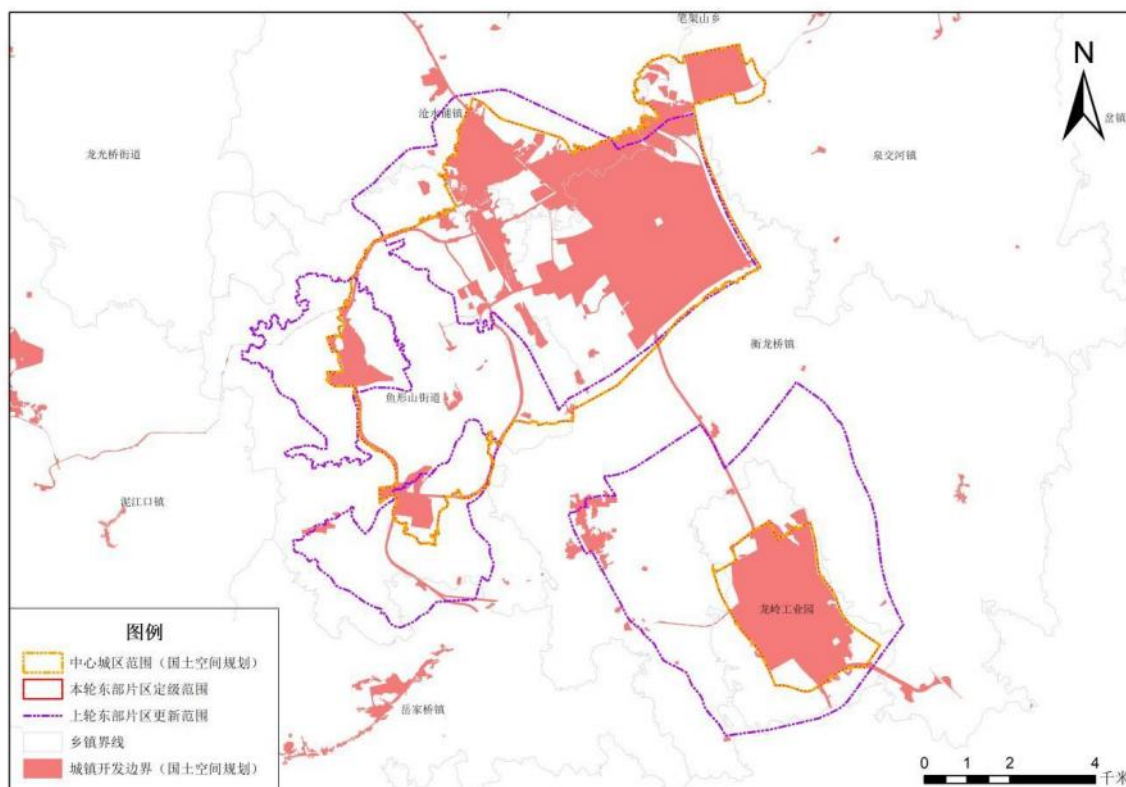


图 4-1 东部片区基准地价更新范围与城镇开发边界套合图

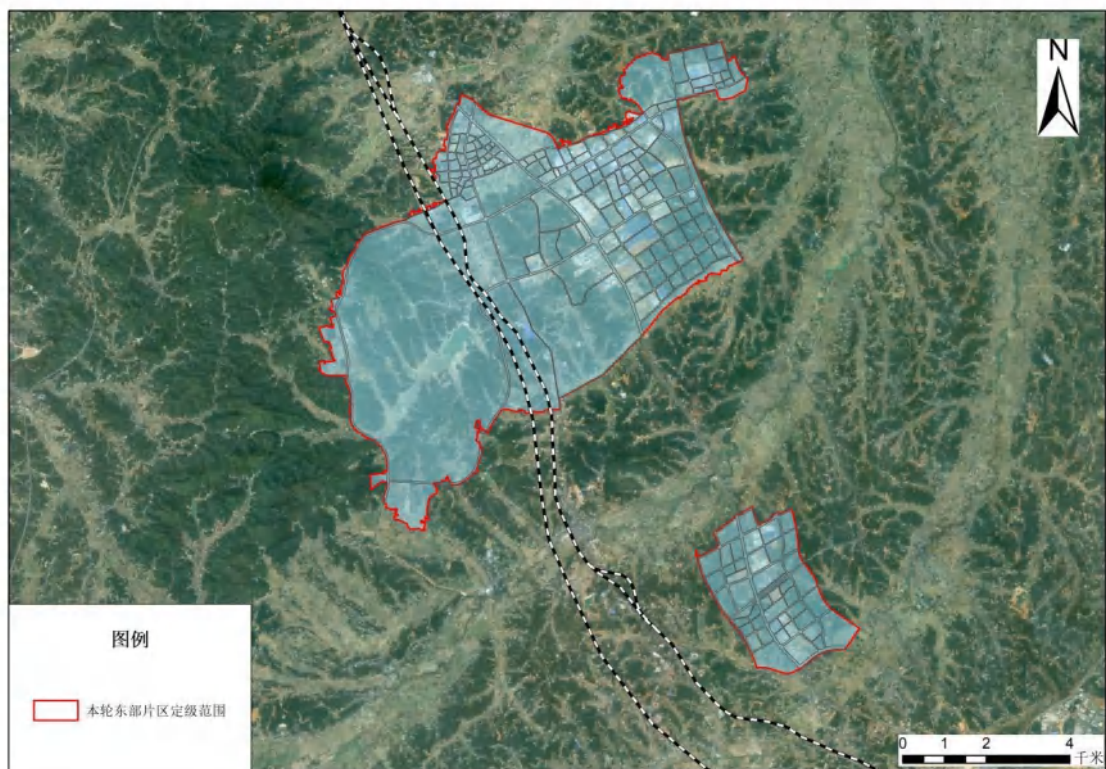


图 4-2 益阳市东部片区基准地价更新范围图

(二) 土地级别

益阳市东部片区基准地价土地定级结果。级别描述见下表。

表 4-1 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	沧泉路—教育路—华龙路—老街—彩晨路—华龙路—银城大道—沧泉路—长张高速—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—银城大道—鱼形山路—鱼形山东路所包围的区域。
二级	一级地以外，定级边界范围内沧水铺片、高新区片和鱼形山水库片区域。
三级	II级地以外、定级边界以内的区域。

(三) 基准地价更新结果

1. 基准地价内涵设定

根据东部片区外业调查样点和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》的有关规定，确定东部片区基准地价内涵如下：

表 4-2 东部片区城镇基准地价内涵

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	年期	容积率	年期	容积率		
I	出让土地使用权	40年	2.0	70年	2.0	50年	1.3	50年	1.3	50年	1.5	50年	1.0	五通一平	2026.5.1
II		40年	1.8	70年	1.8	50年	1.2	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	1.2	50年	1.0		

2.级别基准地价

采用与益阳市中心城区相同的方法对东部片区基准地价进行评估，以级控价，商业服务业用地地价在 760 元/平方米-1550 元/平方米之间，居住用地在 550 元/平方米-1030 元/平方米之间，工矿用地在 280 元/平方米-330 元/平方米之间，仓储用地在 280 元/平方米-335 元/平方米之间，公共管理与公共服务用地在 420 元/平方米-620 元/平方米之间，公用设施用地在 290 元/平方米-360 元/平方米之间。

表 4-3 东部片区级别基准地价表

级别	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	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I	1550	103.33	1030	68.67	330	22.00	335	22.33	620	41.33	360	24.00
II	1150	76.67	745	49.67	295	19.67	300	20.00	480	32.00	315	21.00
III	760	50.67	550	36.67	280	18.67	280	18.67	420	28.00	290	19.33

注：东部片区基准地价更新范围外纳入城镇开发边界的国有建设用土地价格按东部片区末级对应用途级别基准地价计算，基准地价内涵和修正体系参照东部片区末级标准。

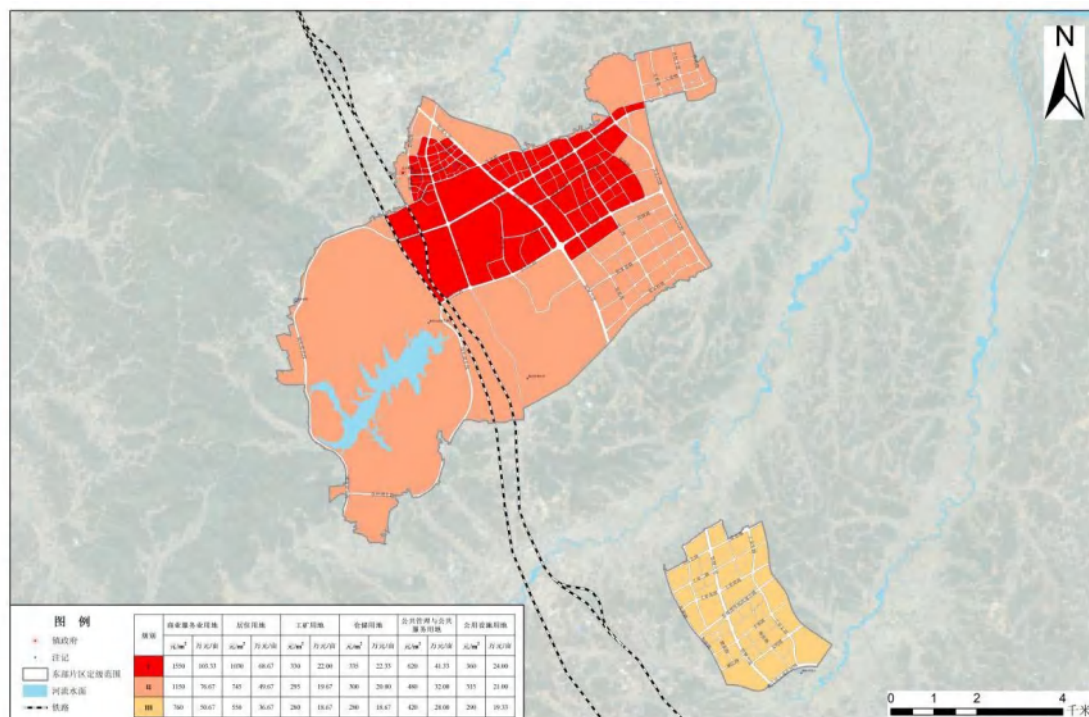


图 4-3 东部片区土地级别与基准地价图

五、市辖区乡镇基准地价更新成果

（一）更新范围

本轮市辖区乡镇基准地价更新范围由衡龙桥镇、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、茆湖口镇、岳家桥镇、张家塞乡 16 个镇（乡）政府所在地驻地范围和城镇开发边界范围共同决定。另沧水铺镇已含在东部片区定级范围中。

（二）乡镇分等

选取城镇区位、城镇集聚规模、城镇基础设施、区域经济发展水平、区域综合服务能力等因素。对益阳市 16 个乡镇相关资料进行整理，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两个等别，见下表。

表 5-1 市辖区乡镇分等结果表

等别	乡镇名称
一等乡镇	长春镇、谢林港镇、兰溪镇、迎风桥镇、衡龙桥镇
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、茆湖口镇、张家塞乡

（三）乡镇定级

表 5-2 市辖区乡镇土地级别范围描述表

等别	级别	级别范围描述
一等	一级	衡龙桥镇：国道 319（创业路-泉交河）两侧 30 米围成的区域。 长春镇：县道 214 两侧 30 米所围成的区域；乡道 035（县道 214—镇政府西侧 100 米）两侧 30 米所围成的区域。 谢林港镇：桃益公路北 30 米—志溪河—谢清路—谢新路—志溪路-园区路—林燕路南侧 150 米—定级边界围成的区域。 兰溪镇：玉兰路—中华路—规划路—人民街—老省道 308 线南 30 米—无名路所围成的区域。

等别	级别	级别范围描述
		迎风桥镇：国道 319 两侧 30 米所围成的区域。
	二级	衡龙桥镇：一级地以外，国道 319（创业路北侧 50 米-泉交河）两侧 80 米围成的区域；横泉公路（龙腾路一定级边界）两侧 50 米围成的区域；横泉公路（规划路一定级边界）以南 240 米围成的区域。 长春镇：一级地以外，国道 234（规划路—定级边界）两侧 30 米所围成的区域；国道 234—定级边界—环湖路—定级边界围成的区域。 谢林港镇：一级地以外，桦林路—街坊路—街坊路西延线—定级边界围成的区域。 兰溪镇：一级地以外，千家洲路—沿江路—兰溪河—枫林小区东侧—中华路—规划路—定级边界—发展路—站前路—规划路—尹祥路—536 国道—枫林路—米业路—腾飞路—规划路—溪港路—老省道 308 线-规划路—兰溪河围成的区域。 迎风桥镇：一级地以外，长张高速以南，国道 319 南侧 100 米所围成的区域。
	三级	一等乡镇二级地以外、定级边界以内的区域。
二等	一级	新桥河镇：县道 016（资北公路—村道）两侧 30 米所围成的区域；乡道（省道 317—县道 016）两侧 30 米所围成的区域。 泥江口镇：龙泥线（金竹路—志溪大道）两侧 30 米—志溪大道北 30 米—华常高速—泥江河—土峨大道—规划路—泥横路—324 省道—志溪河-定级边界围成的区域。 泉交河镇：泉泥线—定级边界—新河—武圣路南 30 米—林翼大道西 30 米—凯荣路南 30 米所围的区域。 新市渡镇：新兴街（邓新线—定级边界）两侧 30 米围成的区域；邓新线（234 国道—志溪河）两侧 30 米围成的区域；华新路（新兴街—邓新线）两侧 30 米围成的区域。 八字哨镇：国道 536（镇政府—复兴路）两侧 30 米—复兴路—小区边界—竹湖村委会—凤八北路所围区域。 笔架山乡：宁朱公路（325 乡道—规划路）两侧 30 米围成的区域；乡道 325（030 县道—规划路）两侧 30 米围成的区域；030 县道（邮政所—规划路）两侧 30 米围成的区域。 欧江岔镇：新建路北侧 30 米—019 县道东侧 30 米—定级边界—508 省道围成的区域。 沙头镇：县道 013（县道 060—沙头小学）两侧 30 米所围的区域。 茈湖口镇：芦家塘路（县道 014—定级边界）两侧 30 米所围的区域；马王山路（芦家塘路—省道 319）两侧 30 米所围的区域。 岳家桥镇：县道 024（自来水厂—岳樊公路）两侧 30 米所围成的区域。 张家塞乡：县道 015（乡道 012—定级边界）两侧 30 米所围成的区域；乡道 208（县道 015—定级边界）两侧 30 米所围成的区域。
	二级	二等乡镇一级地以外、定级边界以内的区域。

（四）基准地价更新结果

1.基准地价内涵设定

根据各乡镇外业调查样点和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》《城镇土地估价规程》和土地管理法的相关规定，确定市辖区各乡镇基准地价内涵如下：

表 5-3 市辖区乡镇基准地价内涵表

等别	级别	土地权利	商服用地		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	使用年期	容积率		
一等乡镇	I	出让土地使用权	40年	1.8	70年	1.8	50年	1.2	50年	1.2	50年	1.4	50年	1.0	五通一平	2026.5.1
	II		40年	1.6	70年	1.6	50年	1.2	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	1.2	50年	1.0		
二等乡镇	I		40年	1.6	70年	1.6	50年	1.2	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	1.2	50年	1.0		

2.级别基准地价

表 5-4 益阳市乡镇级别基准地价表

乡镇等别	级别	商服用地	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
一等乡镇	I	1145	760	300	305	510	320
	II	880	580	285	290	440	300
	III	725	515	275	275	395	285
二等乡镇	I	820	570	285	290	425	295
	II	580	460	270	270	355	280

注：各乡镇基准地价更新范围外纳入城镇开发边界的国有建设用地价格按各乡镇末级对应用途级别基准地价计算，基准地价内涵和修正体系参照该乡镇末级标准。

六、基准地价变化情况分析

（一）全域分布规律

以一级地为例，从益阳市全域地价分布的情况来看，益阳市中心城区、东部片区、一等乡镇、二等乡镇各用途的价格从高到低，趋势明显。从各城镇内部地价级差情况来看，各类型用地商业服务业用地价格级差最大，居住用地次之，工矿、仓储用地级差最小。一方面符合地价的区位理论，另一方面符合土地的级差地租理论，符合城镇地价分布规律。

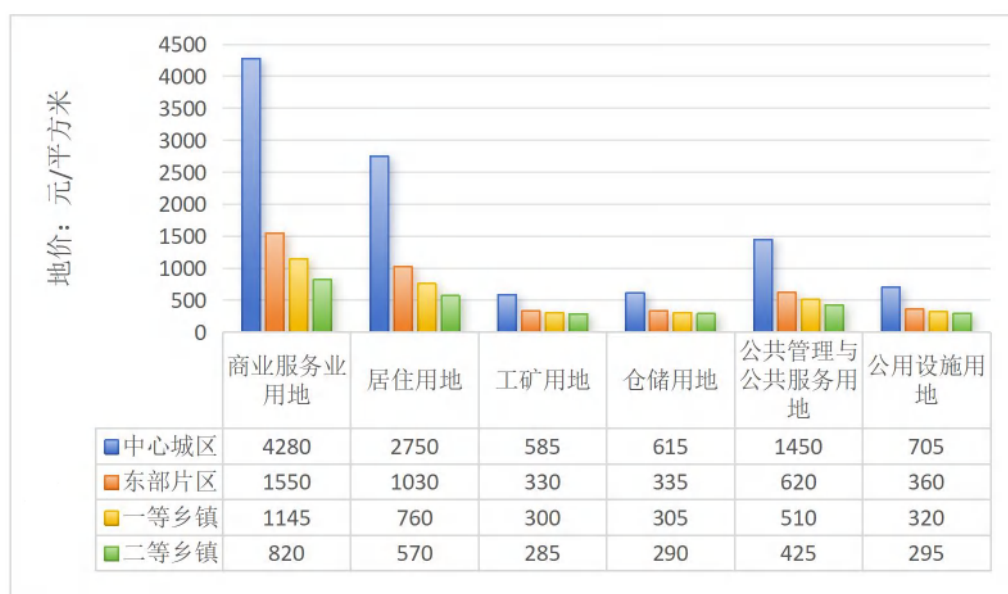


图 6-1 益阳市城镇基准地价分析图（以一级地为例）

（二）土地级别变化情况

本轮级别调整主要立足于益阳市国土空间规划及土地市场情况分析，充分考虑了城市发展方向、布局规划和重大发展项目开展对土地质量的影响，具体来看，各级别主要调整情况如下：

1. 商业服务业用地、居住用地主要级别变化

本轮商业服务业用地、居住用地级别调整整体遵循局部微调、优化衔接的总体原则。近年来，中心城区商住用地供应总量缩减，且供

应资源高度集聚于土地级别前三级范围内，其中居住用地集聚特征尤为显著，近四年中心城区居住用地供应总面积中，前三级用地占比高达 85%。

结合用地供应现状、规划落地及划定范围更新等实际情况，本次重点开展三项优化调整：一是升级地块级别，将资阳区五一路以北、贺家桥路以西共计 0.11 平方公里的地块，由中心城区商业服务业、居住用地原二级提升为一级，该地块紧邻资江，教育、医疗、商业等各类配套设施成熟完善；二是因定级范围的调整，对本次更新新增的 3.84 平方公里划定范围，统一纳入末级级别，同时将定级范围缩减后形成的各类零散地块图斑，共计 0.29 平方公里，就近并入相邻土地级别单元；三是优化整体级别梯度，依托国土空间总体规划落地实施及城市路网格局完善成果，消解原有土地级别存在的空间断层问题，理顺各级别地价过渡逻辑，实现土地级别由城市中心向外围平缓衔接、梯度有序分布。从整体调整结构来看，本轮商业服务业用地、居住用地级别调整以新增划入末级用地为主，各级别具体调整规模详见对应统计报表。

表 6-1 商业服务业用地、居住用地主要级别变化表

单位：平方公里

类型	新增调整为 6 级	6 级调整为 5 级	5 级调整为 4 级	4 级调整为 3 级	2 级调整为 1 级
商业服务业用地	3.84	0.29	0.35	0.06	0.11
居住用地	/	3.84	0.29	0.30	0.11

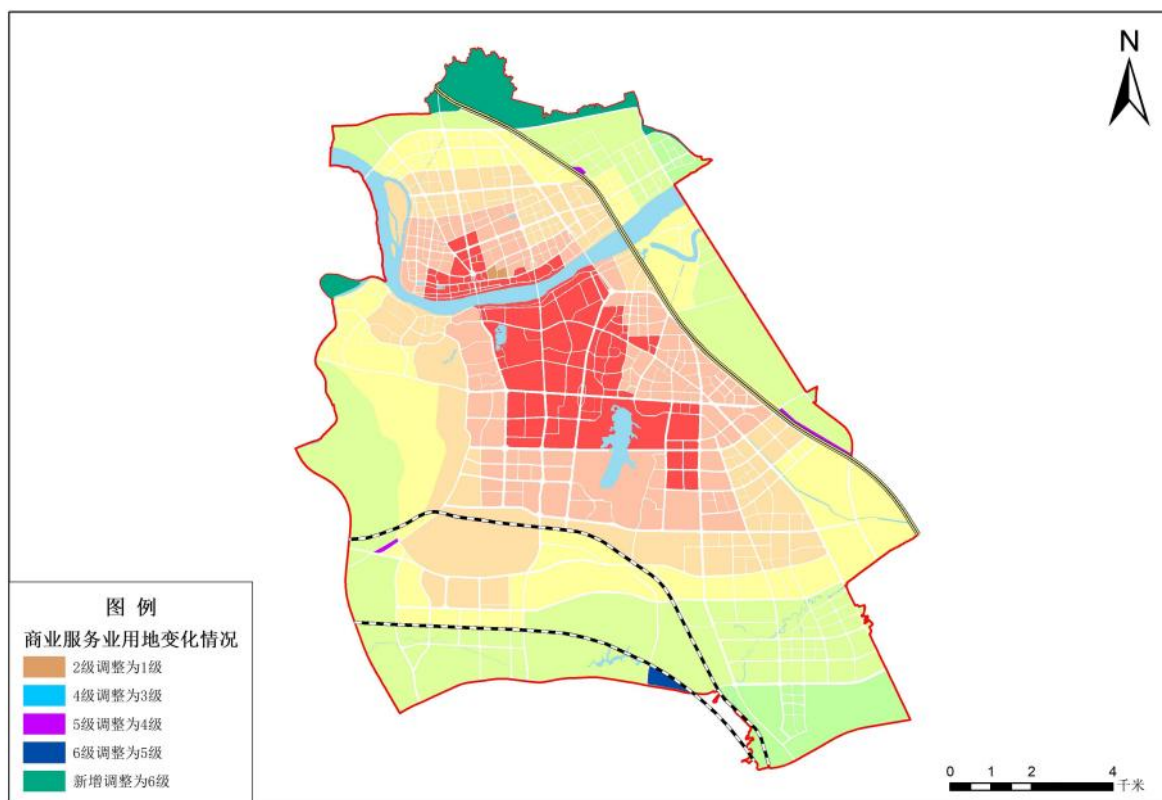


图 6-2 益阳市中心城区两轮商业服务业用地土地级别对比图

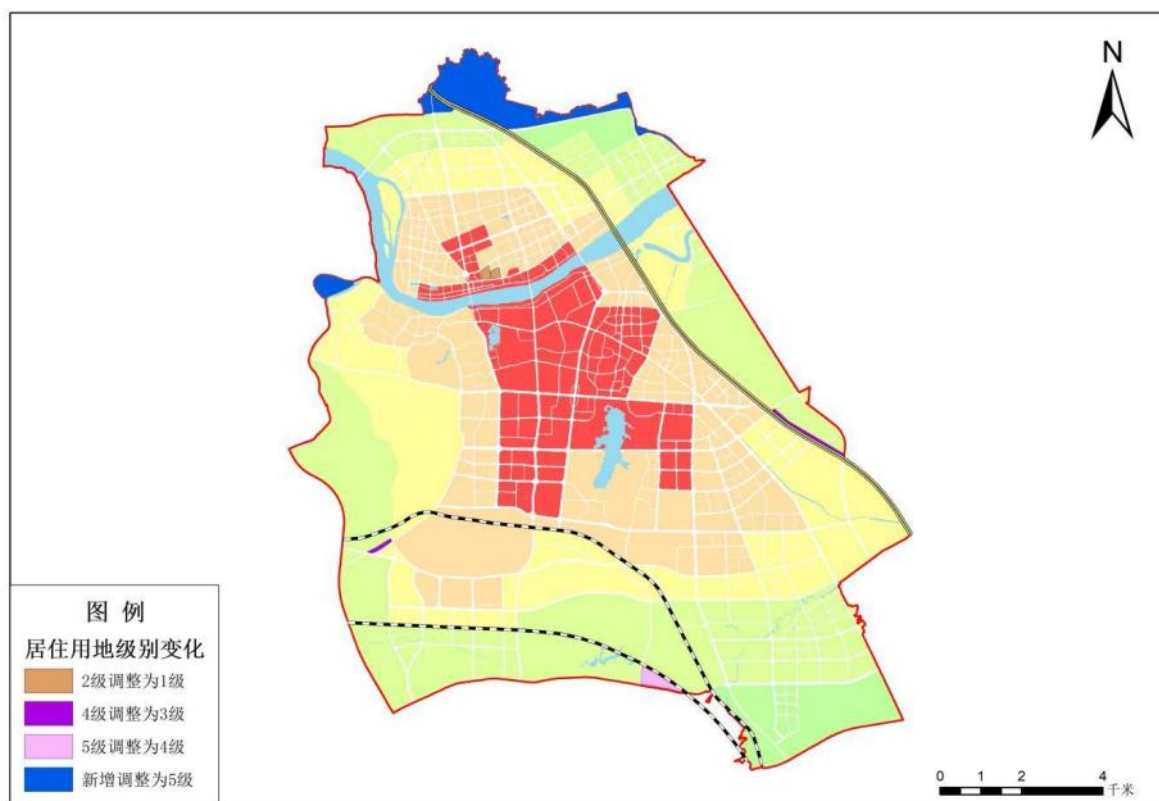


图 6-3 益阳市中心城区两轮居住用地土地级别对比图

2. 工矿、仓储用地主要级别变化

一是因定级范围的调整，将新增划定范围 3.84 平方公里统一调整为工矿、仓储用地四级；二是依托国土空间规划城市路网格局优化完善，针对原有部分四级用地空间格局不合理问题，将四级 0.27 平方公里调整为三级，理顺级别空间过渡关系；三是结合工业园区用地布局特征优化级别范围，益阳市工业园区产业用地主要集中于二、三级土地级别，且二级可供应工矿、仓储用地余量较少，本次将 4.57 平方公里一级用地调整为二级用地，适度缩减一级用地范围，对工业园区整体用地布局与级别体系无实质性影响；四是将 14.81 平方公里二级用地调整为三级用地，该调整区域近三年工业用地平均供应单价为 405 元/平方米，与调整后三级工业用地基准地价 370 元/平方米基本匹配，级别调整符合区域工业用地市场实际价格水平。

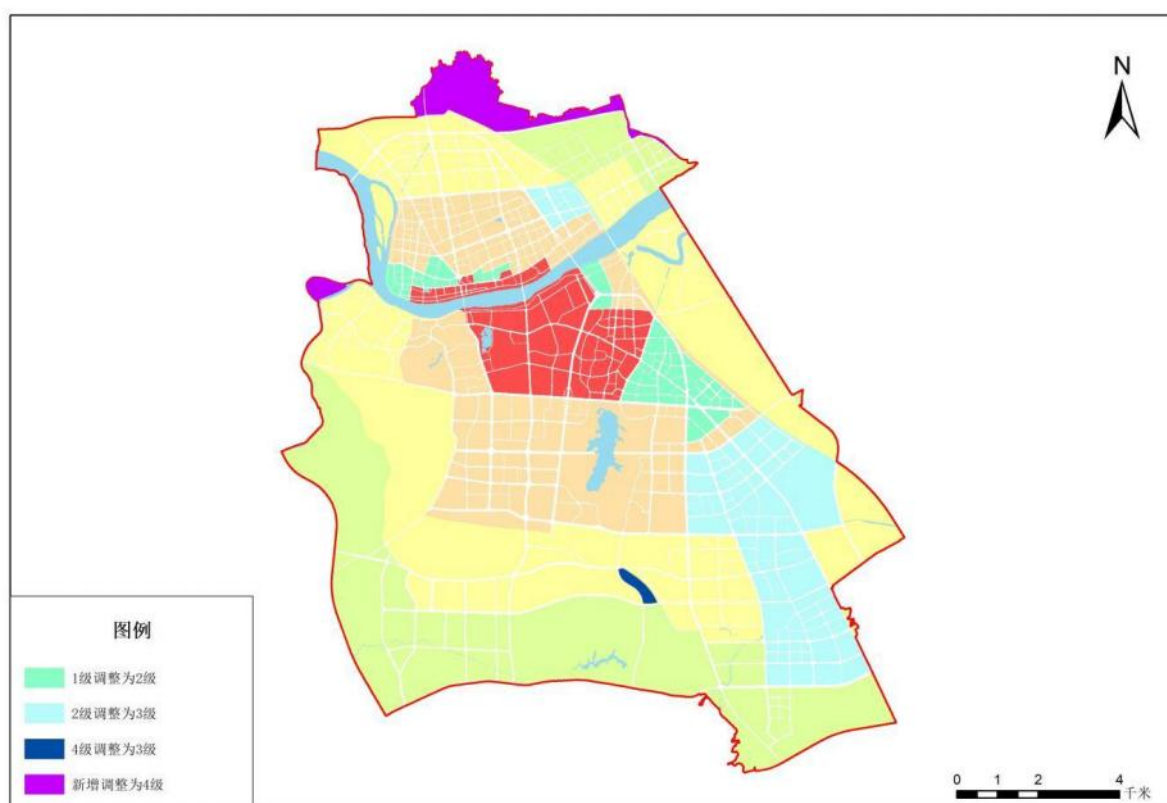


图 6-4 益阳市中心城区两轮工矿仓储用地土地级别对比图

表 6-2 工矿、仓储用地主要级别变化表

单位：平方公里

类型	新增调整为4级	4级调整为3级	2级调整为3级	1级调整为2级
工矿、仓储用地	3.84	0.27	14.81	4.57

（三）基准地价水平变化

1.基准地价水平纵向变化

与 2023 年基准地价相比，各用途调整情况如下：

商业服务业用地基准地价呈现普遍下调态势。当前益阳市商业服务业发展面临现实压力，契合消费模式转型背景下实体商业受电商冲击的实际情况，叠加重点商圈空置率上升等因素，与 2023 年基准地价水平相较，商业服务业用地平均下降 5.32%，I至VI级别地面价格均有不同程度下调，降幅呈现随级别降低而逐步收窄的趋势。其中I级地面价从 2023 年 4635 元/平方米降至 2026 年 4280 元/平方米，降幅达 7.66%；VI级地面价从 2023 年 865 元/平方米降至 2026 年 840 元/平方米，降幅最小为 2.89%。对应楼面价同步下调，调整幅度与地面价一致。

居住用地地面价格整体呈现小幅稳步上涨态势，平均上涨 2.34%。其中I至V级区域价格温和上升，各级别涨幅在 1.45%至 3.19%之间。具体来看，I级地面价从 2023 年 2665 元/平方米升至 2026 年 2750 元/平方米，涨幅 3.19%；V级地面价从 2023 年 690 元/平方米升至 2026 年 700 元/平方米，涨幅 1.45%。楼面价同步温和上涨，调整幅度与地面价保持一致。此次上涨主要原因是，当前居住用地级别基准地价约占居住用地实际供应平均单价的一半，存在合理提升空间；同时，根据益阳市居住用途地价动态监测指标，与 2023 年第一季度相比，2025

年第4季度地面地价水平上涨2.32%，楼面地价水平上涨2.41%，基准地价调整与市场地价走势保持同步，符合居住用地市场发展规律

工矿用地和仓储用地较上轮分别平均下降了13.77%、10.65%。I至IV级出现不同程度降幅，工矿用地I级地面价从2023年730元/平方米降至2026年585元/平方米，降幅19.86%；IV级降幅相对平缓，由350元/平方米微调至335元/平方米，降幅仅4.29%。仓储用地I级地面价从2023年730元/平方米降至2026年615元/平方米，降幅15.75%；IV级由350元/平方米微调至340元/平方米，降幅仅2.86%。此次调整通过适度下调核心区域工矿用地价格，有效降低企业用地成本，为战略性新兴产业发展提供坚实的要素支撑，贴合区域产业发展导向。

公共管理与公共服务用地、公用设施用地两类用地地面价格均呈现下调态势，较上轮分别平均下降了4.65%、8%。其中公共管理与公共服务用地各级别降幅在0.64%至9.72%之间，公用设施用地降幅在5.88%至9.64%之间。此次调整紧扣益阳市民生改善与基础设施建设需求，助力降低民生项目用地成本。

表 6-3 益阳市中心城区 2026 年基准地价与 2023 年对比（地面价）

单位：元/平方米

级别	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		
	2023 年	2026 年	变化幅度	2023 年	2026 年	变化幅度	2023 年	2026 年	变化幅度	2023 年	2026 年	变化幅度	2023 年	2026 年	变化幅度	2023 年	2026 年	变化幅度
I	4635	4280	-7.66%	2665	2750	3.19%	730	585	-19.86%	730	615	-15.75%	1605	1450	-9.66%	780	705	-9.62%
II	3575	3320	-7.13%	1960	2010	2.55%	560	460	-17.86%	560	485	-13.39%	1235	1115	-9.72%	675	610	-9.63%
III	2760	2595	-5.98%	1425	1460	2.46%	445	370	-16.85%	445	385	-13.48%	965	940	-2.59%	510	480	-5.88%
IV	2000	1910	-4.50%	1035	1055	1.93%	350	335	-4.29%	350	340	-2.86%	780	775	-0.64%	415	375	-9.64%
V	1380	1320	-4.35%	690	700	1.45%	-	-	-	-	-	-	620	610	-1.61%	-	-	-
VI	865	840	-2.89%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

表 6-4 益阳市中心城区 2026 年基准地价变化情况表

单位：%

级 别	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		
	变化 幅度	面积 占比	平均 变化 率	变化 幅度	面积 占比	平均 变化 率	变化 幅度	面积 占比	平均 变化 率	变化 幅度	面积 占比	平均 变化 率	变化 幅度	面积 占比	平均 变化 率	变化幅 度	面积 占比	平均 变化 率
I	-7.66	10.61	-5.32	3.19	12.83	2.34	-19.86	6.60	-13.77	-15.75	6.60	-10.65	-9.66	12.83	-4.65	-9.62	6.60	-8.00
II	-7.13	14.47		2.55	25.40		-17.86	22.01		-13.39	22.01		-9.72	25.40		-9.63	22.01	
III	-5.98	17.83		2.46	24.34		-16.85	43.53		-13.48	43.53		-2.59	24.34		-5.88	43.53	
IV	-4.50	20.67		1.93	29.43		-4.29	27.85		-2.86	27.85		-0.64	29.43		-9.64	27.85	
V	-4.35	29.05		1.45	8.01		-	-	-	-	-	-	-1.61	8.01		-	-	-
VI	-2.89	7.36		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

表 6-5 益阳市中心城区 2026 年基准地价与 2023 年对比（楼面价）

单位：元/平方米

级别	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		
	2023 年	2026 年	变化幅度	2023 年	2026 年	变化幅度	2023 年	2026 年	变化幅度	2023 年	2026 年	变化幅度	2023 年	2026 年	变化幅度	2023 年	2026 年	变化幅度
I	1931	1783	-7.66%	1110	1146	3.19%	562	418	-25.59%	562	439	-21.77%	892	806	-9.66%	780	705	-9.62%
II	1625	1509	-7.13%	891	914	2.55%	431	354	-17.86%	431	373	-13.39%	726	656	-9.72%	675	610	-9.63%
III	1255	1180	-5.98%	713	730	2.46%	371	308	-16.85%	371	321	-13.48%	568	553	-2.59%	510	480	-5.88%
IV	1000	955	-4.50%	575	586	1.93%	292	279	-4.29%	292	283	-2.86%	488	484	-0.64%	415	375	-9.64%
V	767	733	-4.35%	460	467	1.45%	-	-	-	-	-	-	413	407	-1.61%	407	-	-
VI	577	560	-2.89%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.基准地价水平与省内其他市横向对比分析

为了分析益阳市中心城区基准地价测算结果及其地价总体水平合理与否，本次选取全省 14 个市州及宁乡市作为参照区域，围绕地区生产总值、固定资产投资总额、社会消费品零售总额、城镇居民人均可支配收入等核心经济指标开展横向比对。具体对比情况见下表。

表 6-6 各市社会经济指标情况对比表

城市名称	地区生产总值（亿元）	固定资产投资总额（亿元）	社会消费品零售总额（亿元）	年末常住人口（万人）	城镇居民人均可支配收入（元）	地方一般公共预算收入（亿元）	城镇化率（%）
益阳市	2381.46	2634.09	1013.42	369.19	43096	113.85	54.84
长沙市	15737.82	8632.76	5738.93	1072.14	72117	1296.87	84.51
株洲市	4063.5	2795.47	1448.5	382.04	61297	200.4	74.49
湘潭市	3077.23	3772.89	1028.51	267.02	53297	108.29	67.88
衡阳市	4689.55	4397.87	1982.32	636.36	49844	186.35	58.51
邵阳市	2883.5	1847.20	1537.5	621.7	40312	115.9	56.1
岳阳市	5386.88	3784.52	1980.05	493.27	47548	207.1	64.27
常德市	4770.9	2384.64	1797.8	510.7	45683	193	60
张家界市	667.83	207.74	261.41	146.33	35920	38.61	55.98
郴州市	3502.08	5070.22	1200.41	455.74	47816	201.91	62.28
永州市	2829.58	2182.80	1096.6	494.86	42859	146.24	51.71
怀化市	2191.55	2596.80	812.82	438.39	39667	125.94	51.95%
娄底市	2237.3	1782.99	976.25	368.28	41578	93.52	51.91%
湘西州	889.5	348.49	330	236.06	35856	79.9	55.24%
宁乡市	1474.46	1138.04	496.82	129.09	61103	116.34	63.86%

资料来源：2025 年国民经济和社会发展统计公报。

益阳市经济实力处于湖南省中游水平。GDP 为 2381.46 亿元，高于怀化市、娄底市、张家界市、湘西州、宁乡市，远低于长沙市、岳阳、常德、衡阳、株洲等省内经济强市；固定资产投资 2634.09 亿元、社会消费品零售总额 1013.42 亿元，两项指标均位列全省中等梯队。人口方面，益阳市年末常住人口 369.19 万人，规模与娄底市（368.28 万人）基本相当；城镇居民人均可支配收入 43096 元，高于邵阳、怀化、永州、张家界、娄底市、湘西州，低于长沙、株洲、湘潭、郴州、岳阳、常德、衡阳等地。财政与城镇化维度，全市地方一般公共预算收入 113.85 亿元，城镇化率 54.84%，两项指标均处于省内中等水平，与全市经济体量、城市发展阶段基本匹配。

益阳市各用途基准地价（楼面价）在参与对比的城市中整体处于中游水平。商服用地最高价 1783 元/平方米、最低价 560 元/平方米，住宅用地最高价 1146 元/平方米、最低价 467 元/平方米，大幅低于长沙、株洲、湘潭、衡阳、岳阳、常德等省内经济实力更强、城镇化建设水平更高的城市。与郴州市水平接近，同时整体高于永州、怀化、娄底、湘西州等城市。工矿用地最高、最低级别楼面价分别为 418 元/平方米、279 元/平方米；仓储用地最高、最低级别楼面价分别为 439 元/平方米、283 元/平方米，两类工业配套用地价格在全省范围内均处于中游偏下水平，最高级别楼面价仅高于永州市。公共管理与公共服务用地、公用设施用地价格同样保持省内中等水平，其中公共管理与公共服务用地高低级价格为 806 元/平方米、407 元/平方米，公用设施用地高低级价格为 705 元/平方米、375 元/平方米。

表 6-7 各市基准地价（地面价）情况对比

单位：元/平方米

用途	级别	益阳市	长沙市	株洲市	湘潭市	衡阳市	邵阳市	岳阳市	常德市	张家界市	郴州市	永州市	怀化市	娄底市	湘西州 （吉首市）	宁乡市
商服用地	最高级别	4280	10600	9298	6900	6722	6084	6600	6625	4770	5250	5950	5903	4950	3473	3888
	最低级别	840	760	1293	1240	2164	1960	1225	1417	1095	820	905	1489	780	810	1488
住宅用地	最高级别	2750	10700	5500	4650	4544	2941	3400	3970	3030	2850	2920	2786	3318	2007	3609
	最低级别	700	950	1206	1230	1742	1536	1120	1021	1080	780	780	1128	768	704	1353
工矿用地	最高级别	585	1700	945	890	780	710	765	668	885	890	445	662	700	700	1095
	最低级别	335	370	506	440	496	430	460	387	300	336	300	455	325	274	480

用途	级别	益阳市	长沙市	株洲市	湘潭市	衡阳市	邵阳市	岳阳市	常德市	张家界市	郴州市	永州市	怀化市	娄底市	湘西州 (吉首市)	宁乡市
仓储用地	最高级别	615	1730	945	890	780	710	915	668	885	950	445	662	700	700	1095
	最低级别	340	380	506	440	496	430	530	387	300	410	300	455	325	274	480
公共管理与公共服务用地	最高级别	1450	3660	3655	2600	3635	1640	2125	1305	1650	2120	1750	1397	1992	1118	2046
	最低级别	610	600	1073	870	1397	980	685	772	645	605	530	630	518	510	1041
公用设施用地	最高级别	705	1750	1212	1180	780	790	910	710	735	960	485	743	710	798	1125
	最低级别	375	390	566	470	496	460	470	460	315	460	330	470	328	341	495
基准日		2026.5.1	2026.1.1	2022.12.31	2024.1.1	2019.2.28	2021.10.1	2024.5.1	2022.9.1	2022.2.1	2021.12.31	2025.7.1	2019.7.1	2025.1.1	2023.03.31	2025.9.30

表 6-8 各市基准地价（楼面价）情况对比

单位：元/平方米

用途	级别	益阳市	长沙市	株洲市	湘潭市	衡阳市	邵阳市	岳阳市	常德市	张家界市	郴州市	永州市	怀化市	娄底市	湘西州（吉首市）	宁乡市
商服用地	最高级别	1783	3786	3099	2654	2490	2340	2750	2548	1908	1875	1750	1687	1650	1579	1620
	最低级别	560	507	862	827	984	980	681	886	608	513	377	745	520	540	930
住宅用地	最高级别	1146	3821	1571	1550	1623	1131	1545	1527	1165	1018	811	995	1185	772	1444
	最低级别	467	633	804	820	792	768	622	638	600	488	300	564	512	391	846
工矿用地	最高级别	418	1214	675	593	780	710	588	445	681	593	318	662	538	500	782
	最低级别	279	308	422	367	496	430	383	323	250	280	250	455	271	228	400

用途	级别	益阳市	长沙市	株洲市	湘潭市	衡阳市	邵阳市	岳阳市	常德市	张家界市	郴州市	永州市	怀化市	娄底市	湘西州 (吉首市)	宁乡市
仓储用地	最高级别	439	1236	675	593	780	710	704	445	681	633	318	662	538	500	782
	最低级别	283	317	422	367	496	430	442	323	250	342	250	455	271	228	400
公共管理与公共服务用地	最高级别	806	2033	1218	1300	1454	820	1063	653	750	964	729	776	830	621	1137
	最低级别	407	500	715	725	699	490	428	551	403	465	294	450	370	364	651
公用设施用地	最高级别	705	1750	1212	1180	780	790	910	710	735	960	346	743	507	798	1125
	最低级别	375	390	566	470	496	460	470	460	315	460	275	470	273	341	495
基准日		2026.5.1	2026.1.1	2022.12.31	2024.1.1	2019.2.28	2021.10.1	2024.5.1	2022.9.1	2022.2.1	2021.12.31	2025.7.1	2019.7.1	2025.1.1	2023.03.31	2025.9.30

注：长沙市、永州市和宁乡市城镇基准地价现处于征求意见阶段，暂未公布实施。衡阳市和怀化市的城镇基准地价的估价时点为 2019 年，时间较久。

七、划拨土地出租收益金

（一）概念

土地收益金：土地使用者将其所使用的土地使用权出租（含连同地面建筑物一同出租）给其他使用者时，就其所获得的租金收入按规定比例向财政部门缴纳的价款。

（二）划拨土地使用权出租收益金征收标准

1.基于基准地价测算土地收益金（测算方法一）

《关于印发〈湖南省国有土地有偿使用费收缴使用管理办法〉的通知》（湘财农税字〔1999〕28号）第三条规定：“土地租金、土地收益金等以年为单位收取的土地有偿使用费不得低于基准地价的2%。并视经济发展水平定期调整。”

因此，根据本次基准地价成果，按照商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地等土地用途（土地实际使用用途）进行测算，其中，商业服务业用地、居住用地、公共管理与公共服务用地按照楼面地价进行测算，工矿用地、仓储用地按照地面基准地价进行测算。

表 7-1 基于基准地价测算土地收益金（测算方法一）

单位：元/平方米，元/平方米·年

级别	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	
	楼面基准地价	土地收益金	楼面基准地价	土地收益金	地面基准地价	土地收益金	地面基准地价	土地收益金	楼面基准地价	土地收益金
I	1783	36	1146	23	585	12	615	12	806	16
II	1509	30	914	18	460	9	485	10	656	13
III	1180	24	730	15	370	7	385	8	553	11
IV	955	19	586	12	335	7	340	7	484	10
V	733	15	467	9	-	-	-	-	407	8
VI	560	11	-	-	-	-	-	-	-	-

备注：

1.表中楼面基准地价为基准地价内涵标准容积率下的楼面基准地价。2.土地收益金=基准地价*2%

2.基于划拨转出让补缴出让金计算土地收益金（测算方法二）

《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）第6.3点对“划拨土地办理协议出让”进行了规定：使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。出让时重新设定规划建设条件的，应按本规范评估在新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去现状使用条件下的划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。

湖南省人民政府办公厅《关于印发〈湖南省国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（湘政办发〔2015〕1号）第八条规定：转让划拨国有土地使用权、依法利用原划拨土地进行经营性建设，或者变现处置抵押划拨土地使用权等，依法应当补办出让手续的，补缴土地价款等于正常出让土地使用权市场价格减去划拨土地使用权价格。其最低补缴额，商业用地不得低于成交价款的40%；商品住宅用地不得低于成交价款的35%；工业用地不得低于成交价款的25%；其他用地不得低于成交价款的30%。

参照湖南省计算划拨土地补缴土地出让金的思路，结合益阳市中心城区最新城镇基准地价，按照划拨土地补缴出让金商业服务业用地为基准地价的40%、居住用地为基准地价的35%、工矿用地和仓储用地为基准地价的25%、公共管理与公共服务用地为基准地价的30%进行测算，然后采用收益还原法将补缴土地出让金折算成每年应收的土地收益金。

土地收益金计算公式为：

$$P=\left(\frac{a}{r}\right)\left[1-\frac{1}{(1+r)^n}\right]$$

其中： P 为补缴土地出让金；

a 为每年土地收益金；

r 为土地还原利率。土地还原利率采用益阳市中心城区城镇基准地价报告中的土地还原利率，商业服务业用地土地还原利率为 8.11%，居住用地土地还原利率为 7.03%，工矿用地和仓储用地土地还原利率为 5.52%，公共管理与公共服务用地土地还原利率为 6.23%。

n 为土地使用年期，商业服务业用地按照 40 年土地使用年期折算，居住用地按照 70 年土地使用年期折算，工矿用地和仓储用地、公共管理与公共服务用地按照 50 年土地使用年期折算。

表 7-2 基于补缴土地出让金测算土地收益金（考虑资金时间价值）
(测算方法二)

单位：元/平方米，元/平方米·年

级别	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		
	楼面基准地价	补缴土地出让金	土地收益金	楼面基准地价	补缴土地出让金	土地收益金	楼面基准地价	补缴土地出让金	土地收益金	楼面基准地价	补缴土地出让金	土地收益金	楼面基准地价	补缴土地出让金	土地收益金
I	1783	713	61	1146	401	28	585	146	9	615	154	9	806	242	16
II	1509	604	51	914	320	23	460	115	7	485	121	7	656	197	13
III	1180	472	40	730	256	18	370	93	5	385	96	6	553	166	11
IV	955	382	32	586	205	15	335	84	5	340	85	5	484	145	10
V	733	293	25	467	163	12	-	-	-	-	-	-	407	122	8
VI	560	224	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

备注：

1.表中楼面基准地价为基准地价内涵标准容积率下的楼面基准地价。

3.划拨土地出租收益金的确定

基于基准地价测算土地收益金和基于划拨转出让补缴出让金计

算土地收益金两种方法均具有一定的合理性。对两种方法的测算结果采用算术平均法进行综合计算，得到划拨土地出租收益金征收标准。

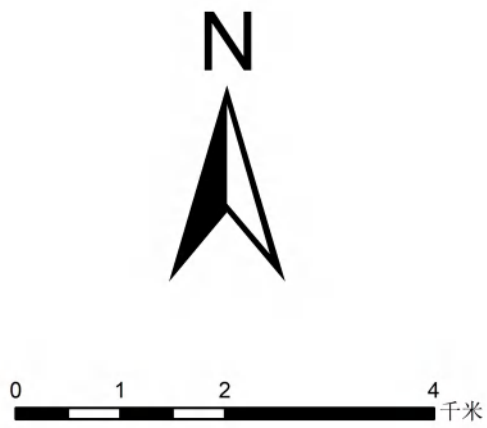
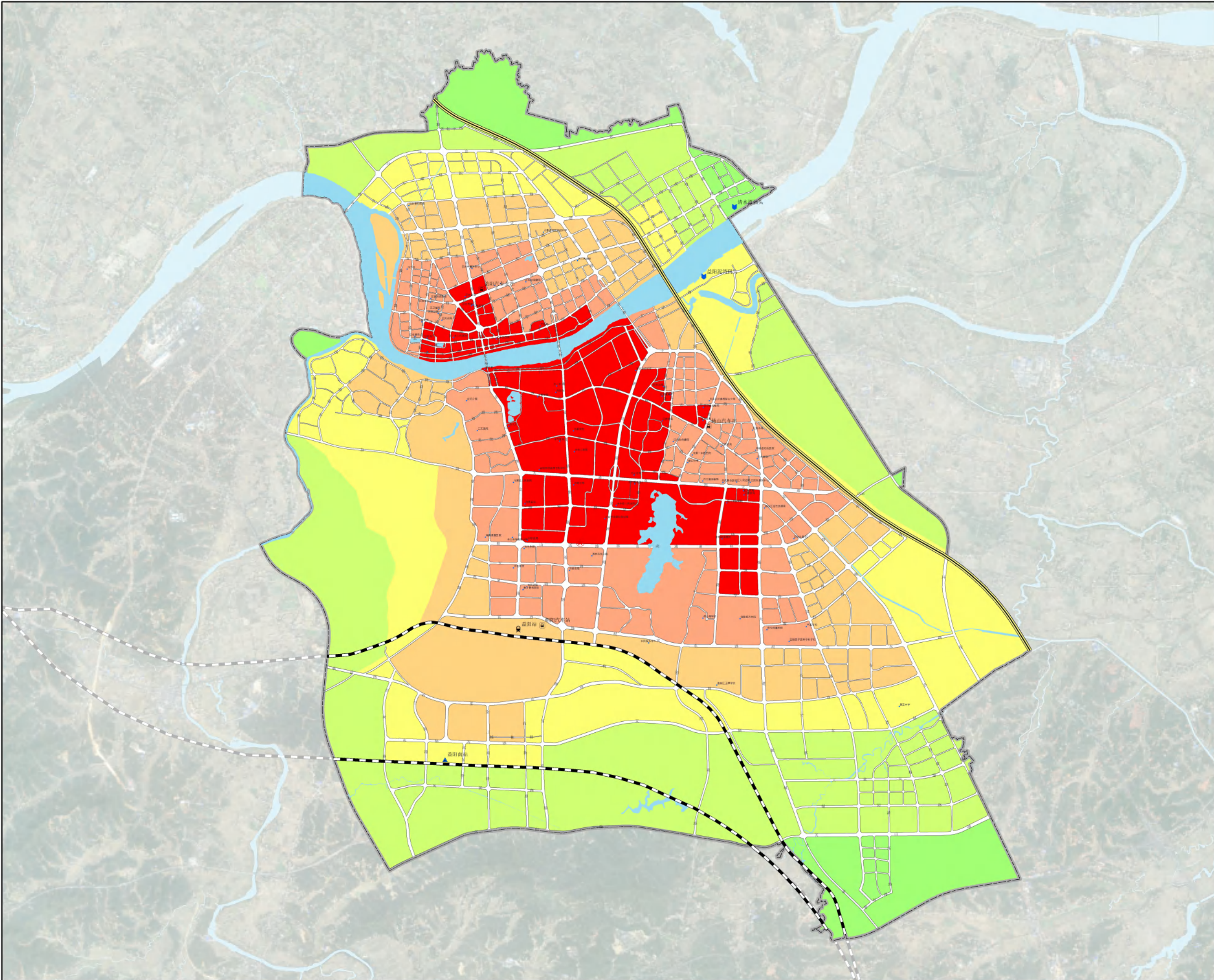
表 7-3 划拨土地出租收益金征收标准

单位：元/平方米·年

级别	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
I	48	26	10	11	16
II	41	20	8	8	13
III	32	16	6	7	11
IV	26	13	6	6	10
V	20	10	-	-	8
VI	15	-	-	-	-

备注：1.商业服务业用地、居住用地、公共管理与公共服务用地。有建筑物的，土地收益金按建筑面积计交，比例为一楼按建筑面积的 100%计交；二楼按建筑面积的 50%计交；三楼及以上和地下层按建筑面积的 30%计交。没有建筑物的，按土地面积计交。
 2.工矿用地、仓储用地。土地收益金直接按土地面积依征收标准计交。

益阳市中心城区商业服务业用地土地级别与基准地价图

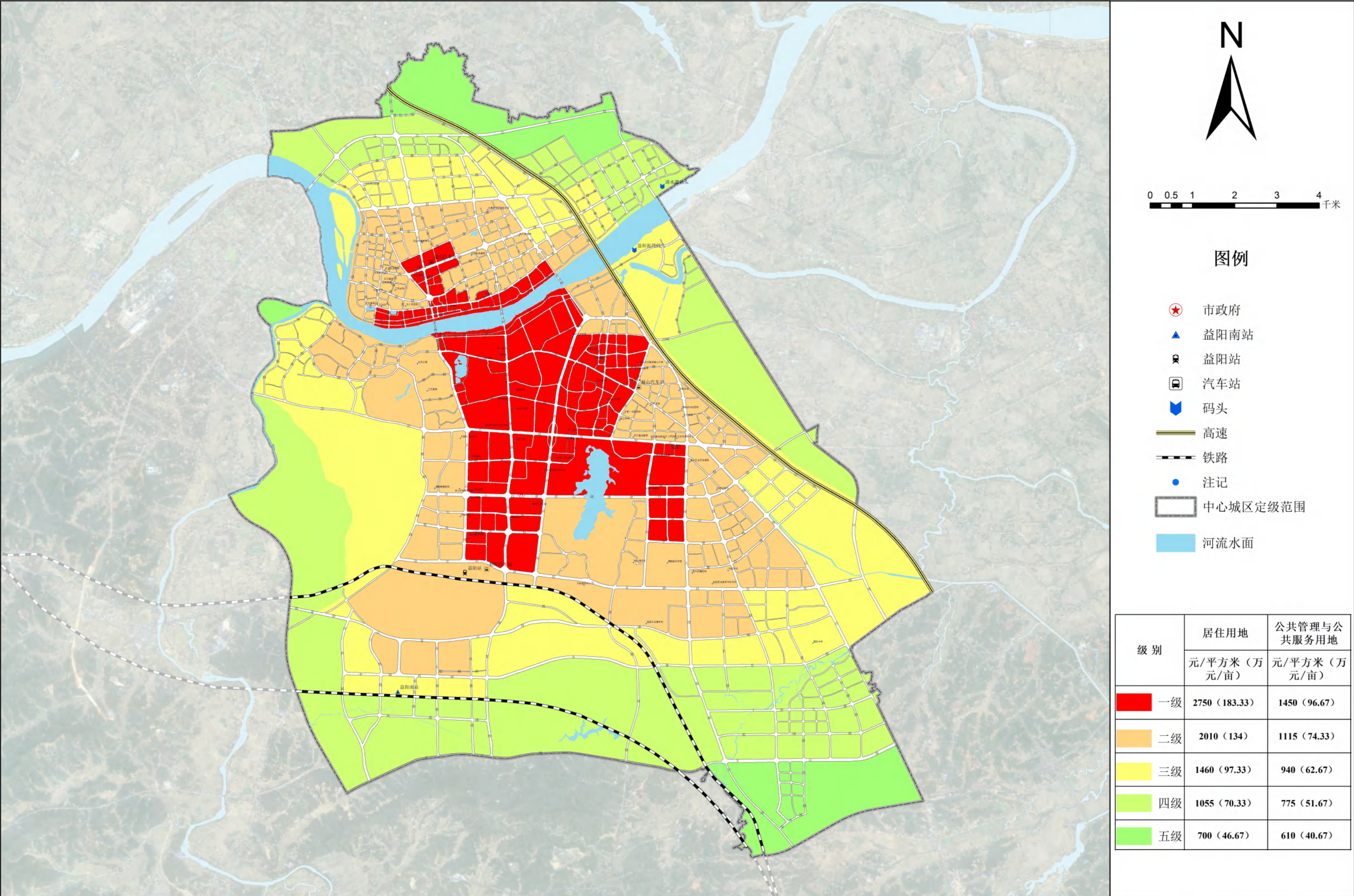


图例

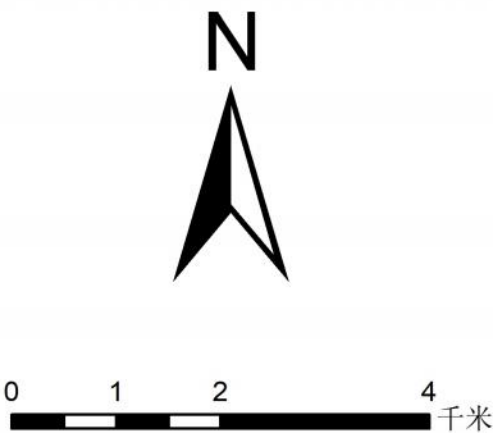
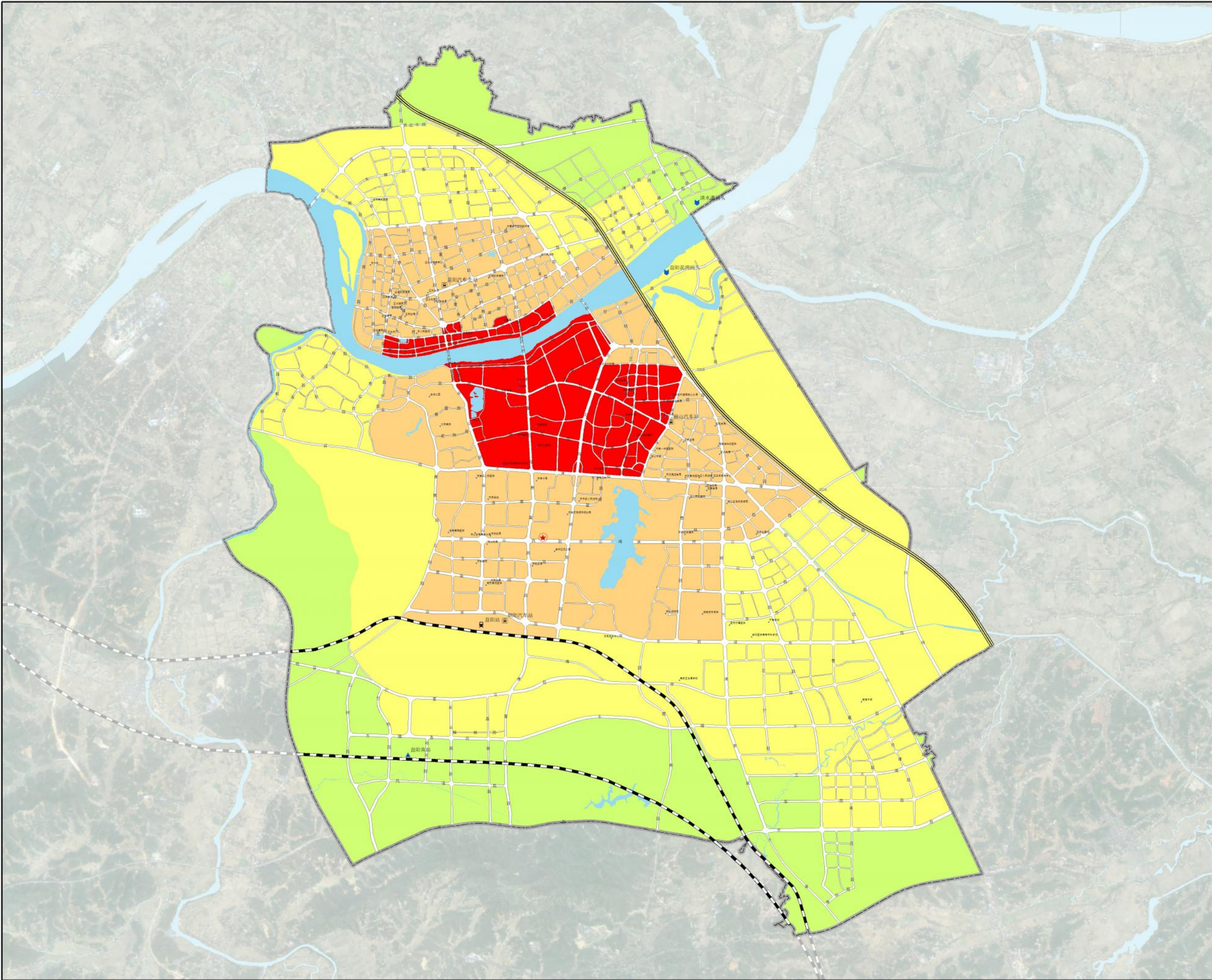
- ★ 市政府
- ▲ 益阳南站
- 🚂 益阳站
- 🚌 汽车站
- 📏 码头
- 🛣️ 高速
- 🚊 铁路
- 注记
- ▭ 中心城区定级范围
- 🌊 河流水面

级 别	商业服务业用地	
	元/平方米	万元/亩
一级	4280	285.33
二级	3320	221.33
三级	2595	173.00
四级	1910	127.33
五级	1320	88.00
六级	840	56.00

益阳市中心城区居住、公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图



益阳市工矿、仓储、公用设施用地土地级别与基准地价图

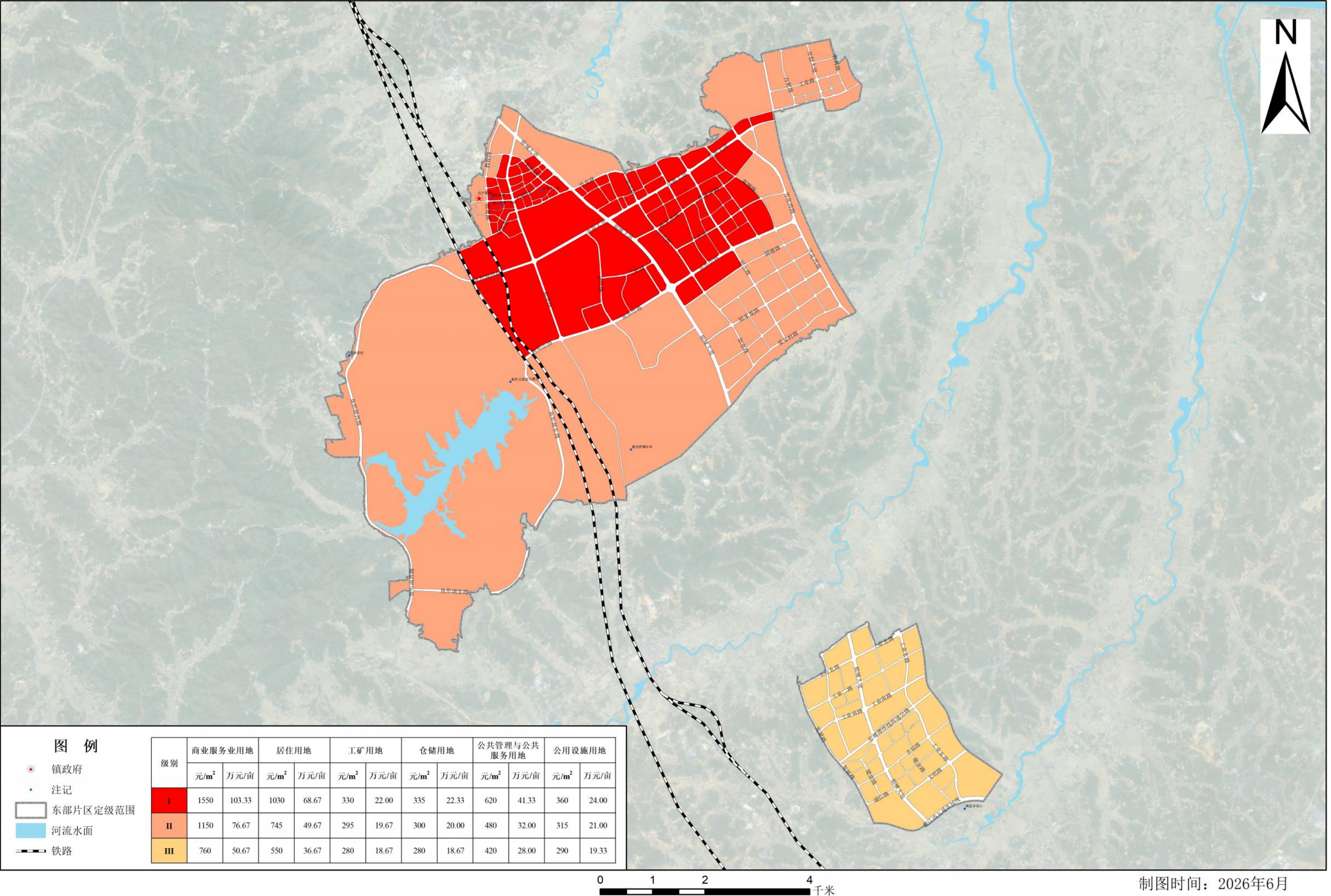


图例

- ★ 市政府
- ▲ 益阳南站
- 🚂 益阳站
- 🚌 汽车站
- 🚢 码头
- 🛣️ 高速
- 🚊 铁路
- 注记
- ▭ 中心城区定级范围
- 🌊 河流水面

级 别	工矿用地	仓储用地	公用设施用地
	元/平方米 (万元/亩)	元/平方米 (万元/亩)	元/平方米 (万 元/亩)
一级	585 (39)	615 (41)	705 (47)
二级	460 (30.67)	485 (32.33)	610 (40.67)
三级	370 (24.67)	385 (25.67)	480 (32)
四级	335 (22.33)	340 (22.67)	375 (25)

益阳市东部片区土地级别与基准地价图



益阳市本级集体建设用地基准
地价更新成果简介
(征求意见稿)

益阳市自然资源和规划局
北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
二〇二六年七月

目 录

一、 更新的必要性	1
(一) 工作背景	1
(二) 工作开展意义	2
二、 工作内容	3
三、 成果内容	5
(一) 工作对象与范围	5
(二) 土地级别结果	7
(三) 基准地价内涵	11
(四) 基准地价水平	12
(五) 两轮成果对比分析	13
(六) 与国有建设用地基准地价对比	17
(七) 与周边地区基准地价横向对比	18
(八) 与征地综合区片价、征地拆迁费用的衔接	22

一、更新的必要性

（一）工作背景

1、集体建设用地基准地价评估是管理政策的具体要求

基准地价作为我国法定的公示地价，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十三条规定，应当定期确定并公布。2025 年 1 月，中央 1 号文件即《关于进一步深化农村改革扎实推进乡村全面振兴的意见》明确提出：有序推进农村集体经营性建设用地入市改革，健全收益分配和权益保护机制。

根据自然资办发〔2024〕45 号文件要求，市、县自然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，基准地价原则上每 3 年应全面更新一次。各地应根据近期市场变化情况，该上调上调，该下调下调，客观反映现时市场价格一般水平。

2、集体建设用地基准地价评估是益阳市地价管理工作的客观需求

益阳市赫山区作为湖南省集体建设用地入市试点地区，集体建设用地基准地价是益阳市地价管理体系的重要组成部分，对益阳市产业发展和农村经济发展有着极大影响，为了规范与强化集体建设用地市场的管理，为益阳市集体建设用地的流转提供价格依据与参考，2025 年 12 月益阳市启动集体建设用地基准地价评估工作。

3、开展基准地价更新，是适应自然资源部新发布实施的用地分类体系的客观要求

2023 年，自然资源部发布实施《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资办发〔2023〕234 号），新的分类体系与原基准地价采用的《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）相比

发生了显著变化，为确保更新后的基准地价体系与日常土地管理分类标准一致，亟需开展益阳市本级集体建设用地基准地价全面更新工作。

（二）工作开展意义

益阳市本级集体建设用地基准地价是促进城乡融合发展、支撑自然资源资产产权制度改革、强化土地资源要素市场化配置、完善自然资源政府公示价格体系的重要举措，与城镇基准地价共同构成我市城乡统一的政府公示地价体系。

1、强化市政府对土地市场的宏观调控，促进土地资源合理配置

基准地价作为城乡地价体系的重要组成部分，是指导土地利用、宏观调控的重要手段，有利于为政府制定集体建设用地管理措施提供依据，为国家加强城乡土地市场管理、实现土地资源合理配置创造条件。

2、为集体建设用地流转提供价值参考

政府制定集体建设用地基准地价，统筹考虑集体建设用地价格水平，以便更好地指导和规范集体经营性建设用地入市流转，为集体商服用地和集体工业用地出让、出租提供参考基础。

3、为宅基地制度改革提供依据及参考

针对农村地区普遍存在的“一户多宅”、“闲置宅基地”、“超标准占用”等历史遗留问题，各地探索盘活利用闲置宅基地和农房、增加农民财产性收入的办法，然而无论是有偿使用制度、有偿退出机制、鼓励宅基地流转或征收宅基地使用税，都涉及到对宅基地使用权价值的评估，此次集体建设用地基准地价体系更新，将为宅基地制度改革提供依据和参考。

4、核算集体建设用地资源资产量

结合益阳市本级集体建设用地基准地价成果可以确定不同区域集体建设用地平均价格，可测算集体建设用地资源经济价值量，为益阳市本级土地资源资产量核算及自然资源资产负债表编制提供基础。

二、工作内容

本次集体建设用地基准地价评估的任务是完成益阳市本级集体建设用地土地定级、基准地价评估及建立其修正体系，为集体建设用地使用权的出让、租赁、转让、互换、出资、抵押等流转行为提供科学合理的价格参考，充分显化集体土地资源价值，保护相关权利人的合法权益。

1、准备工作

依据《集体建设用地定级与基准地价评估技术规范》（DB43/T 1694-2019）和《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》（湘自资办发〔2022〕23号）及有关基准地价制定相关政策，益阳市本级于2025年11月开展集体建设用地基准地价制定工作，并成立了制定工作领导小组，随后完成了该项目的采购程序，确定了益阳市本级基准地价制定工作的技术承担单位，具体负责技术工作和业务指导。

2、资料收集与整理

（1）收集资料

2025年12月-2026年1月，技术单位历时两月，通过制定工作方案包括工具、人员、时间、方法等方面的统筹安排，确定收集内容，设计调查表格，并对调查人员组织培训，确保资料收集和表格填写口径一致，收集了各行政村社会经济情况，主要包括各行政村土地总面积、总人口、人均耕地面积的情况；中心城镇影响度资料；交通条件

方面的因素；通电、通路、电讯等基本设施状况的资料；地租、地价资料，并完成部门资料收集和样点调查工作。



图 2-1 外业实地调查

（2）整理资料

主要包括对将从自然资源和规划局收集的图件进行矢量化，并予以拼接，并将调查样点上到工作底图上，另外还包括处理参数，测算样点地价。

3、形成初步成果

2026 年 2-3 月，根据定级单元，采用综合定级方法测算各定级单元综合分值，并采用总分频率法初步划分土地级别；确定与检验土地级别；2026 年 4-5 月，确定基准地价内涵和相关样点计算参数；测算样点地价，经检验后确定各定级单元价格；测算确定各用地类型基准地价；于 2026 年 6 月形成益阳市本级集体建设用地基准地价成果简介。

4、征求意见

2026 年 7 月 3 日，市自然资源和规划局就本次集体建设用地基准地价更新成果简本，向赫山区人民政府、资阳区人民政府、益阳高新区管委会，市直有关单位、相关企业发函书面征求意见。各相关单

位陆续回函反馈，技术单位逐条梳理、认真研究吸纳反馈意见，并结合实际对更新成果进行修改完善。



图 2-2 各部门征求意见的回函

5、局务会

为使成果更科学、合理，更符合实际，下一步，益阳市自然资源和规划局组织相关科室对成果进行审查。

6、听证会

下一步将召开听证会。根据《自然资源听证规定》，益阳市自然资源和规划局须在益阳市自然资源和规划局网站发布“关于举行益阳市本级集体建设用地基准地价成果听证会的公告”。并组织召开由市民代表、人大代表政协委员以及乡镇代表共同参加的听证会，技术单位须根据听证会议纪要进一步修改完善基准地价成果。

三、成果内容

（一）工作对象与范围

1、工作范围

由于益阳市本级城镇建设用地基准地价评估范围为益阳市本级行政管辖范围，为了保证成果的宏观调控作用及实用性，本次集体建设用地基准地价评估覆盖范围为益阳市本级（资阳区、赫山区）行政

管辖范围内的所有土地，工作范围总面积为 1851.28 平方公里。

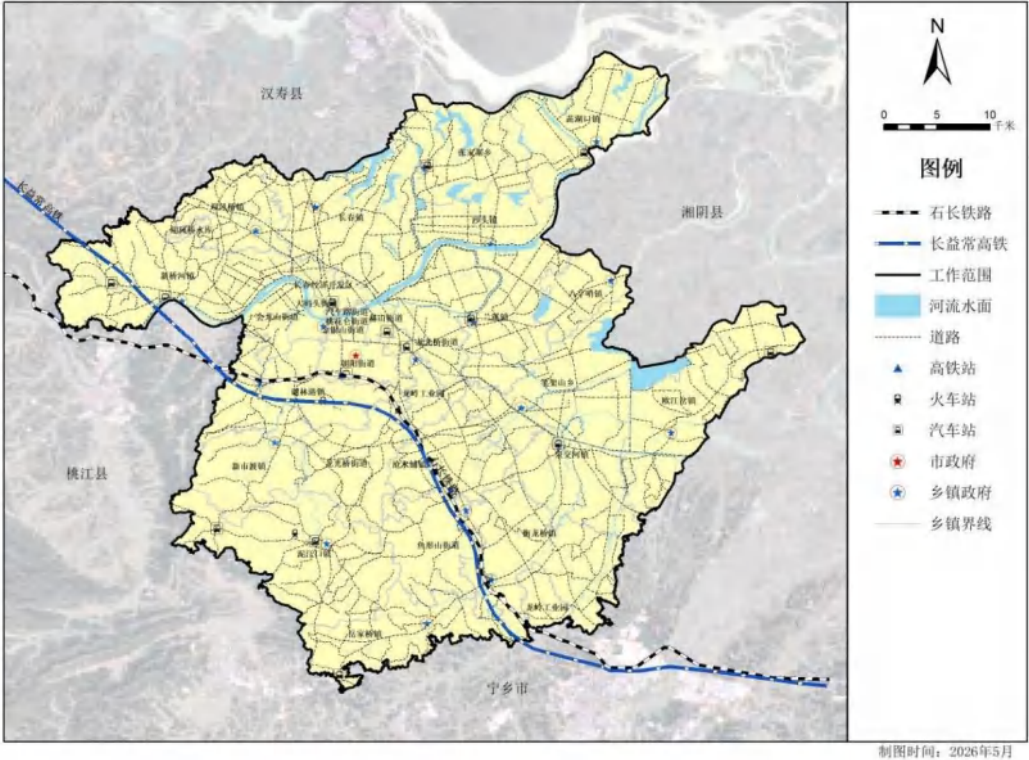


图 3-1 益阳市本级集体建设用地基准地价工作范围图

2、评估范围

益阳市本级农村集体建设用地覆盖范围广，多为零星分布，针对此实际情况，本次定级范围的确定思路为：益阳市本级整个辖区土地面积扣除城镇基准地价范围的集体土地。评估范围面积为 1583.64 平方公里，评估范围内现状集体建设用地总面积 139.33 平方公里，折 13932.76 公顷。

表 3-1 益阳市本级各类范围界限涵盖面积一览表

类 型		面 积 (km2)
益阳市本级行政辖区面积		1851.28
城镇基准地价范围面积	国有城区基准地价覆盖面积	231.78
	国有乡镇基准地价覆盖面积	35.86
本轮集体建设用地基准地价评估范围面积		1583.64
处于本次评估范围内的现状集体建设用地面积		139.33

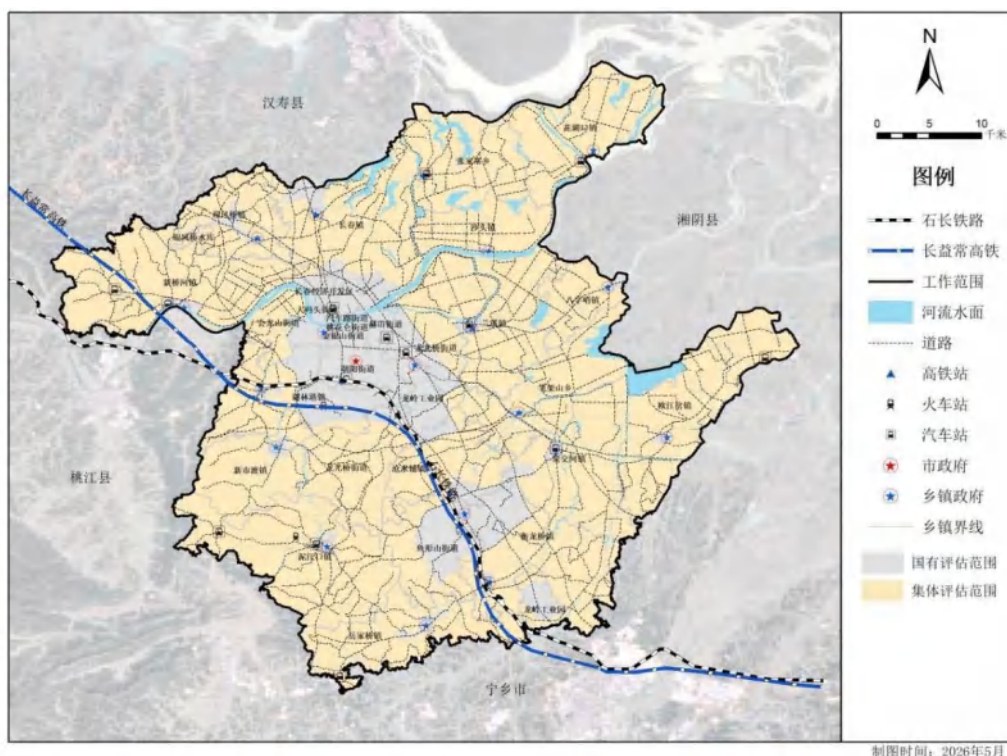


图 3-2 益阳市本级集体建设用地基准地价评估范围图

3、评估对象

评估对象是益阳市本级行政辖区范围内所有集体建设用地，不包含益阳市国土空间总体规划（2021-2035 年）确定的城镇建设用地范围内的集体建设用地。

（二）土地级别结果

益阳市本级集体建设用地定级采用多因素综合评价法，根据土地利用现状、国土空间规划、城乡产业发展规划等，选择对集体建设用地有影响的土地定级因素，计算因子作用分值，揭示不同因素在地域空间上的分布差异；同时根据若干专家对各类因素进行打分后确定的指标权重，在整个定级范围内的定级单元上进行因素作用分值叠加；依据叠加后的总分值，采用总分频率曲线法划分土地级别。

在初步定级的基础上，经过级别调整，得到了最终的益阳市本级集体建设用地土地定级成果，最后得到综合定级的级别范围。

表 3-2 益阳市本级集体建设用地级别范围表

级别	所属乡镇	行政村
一级	长春镇	官楼坪村、打伞树村、凤形山村、沿河院村、黄箭村、先锋桥村、东香村、幸福村、紫薇村、龙凤港村、黄家湖村、新源村
	笔架山乡	花门楼村、上新桥村、潭家桥村
	沧水铺镇	沧水铺村、黄团岭村、碧云峰村、砂子岭村、珠波塘村、金山村、牛头岭村、白马坝村、香炉山村
	衡龙桥镇	衡龙桥村、槐奇岭村
	会龙山街道	黄泥湖村、永乐村、仑塘村、仙峰岭村、申家滩村、大河坪村、李家洲社区
	兰溪镇	兰溪村、双港子村、苏家湖村、港湾村、金鸡山村、三岔堤村
	龙光桥街道	进港村、宁家铺村、道子坪村、高岭村、米香村、五龙坝村、全丰社区、寨子仑村、新月村、天成垅村、早禾村、南阳社区
	泉交河镇	兴泉村、宫保第村、胡林翼村
	谢林港镇	云寨村、北峰垅村、谢林港村、玉皇庙村
	新桥河镇	李昌港村、黄溪桥村、廖河村、田庄湾村、冢山村
	新市渡镇	建新村
	鱼形山街道	灵宝山社区、浮云铺村、石新桥村、宝林冲社区
	长春经济开发区	五里堆社区
二级	八字哨镇	竹湖村、大湖村
	笔架山乡	笔架山村、新崇安村、凤凰桥村、金龙潭村、中塘村
	茈湖口镇	桃林村、均安垅村、新飞村、马王山村、东城村
	衡龙桥镇	樟树咀村、高家桥村、河图村、桐子岭村、清水寺村、白石塘村、湘江西村、华林村、槽门湾村、黄土坑村
	兰溪镇	莲花塘村、沙岭村、鄢家垅村、双枫树村、黄湖村、罗湖村、新沙村、北岸新村、千家洲村、槐花新村、新月村
	龙光桥街道	石笋村、黄家桥村、锣鼓村、马头冲村
	龙岭工业园	八一社区、马龙坝社区、南岳坪社区
	泥江口镇	水满村、国庆村、樊家庙村、南坝村、横堤村、岩子潭村、九二五社区、七里江村
	欧江岔镇	八甲岭村、欧江岔村、闸坝湖村、柏藪村

级别	所属乡镇	行政村
	泉交河镇	祥云村、新松树桥村、奎星村、新安山村
	沙头镇	金桥村、寓民村、华兴村、富兴村、文兴村
	谢林港镇	鸦鹊塘村、复兴村
	新桥河镇	八一村、五房洲村、新桥山村、河坝村、杨林坳村、牛眠石村、龙光桥村、东新村、向锋村、爱屋湾村、凤凰坝村
	新市渡镇	新华社区、跳石村
	迎风桥镇	左家仑村、黄花仑村、牛角仑村、邹家桥村、迎风桥村、新花园村、鲜鱼塘村、新塘村
	鱼形山街道	百羊庄村、大泉村、四方山社区、龙潭口社区
	岳家桥镇	岳家桥社区、岳家桥村、黄板桥村、集中村、枫树山村、石坝口村、黄蜂塘村、洗澡坪村
	张家塞乡	三星村、富民村、金山村、高坪村
	长春镇	甘溪港村、双利村、过鹿坪村、香山村、油狮村、曙光村、李家坪村、七鸭子村
三级	八字哨镇	岭湖村、高粱坪村、金家堤村、白濒湖村
	笔架山乡	张家塘村、凤凰湖村
	茈湖口镇	和利村、邹家窑村、祁青村、育江村、洞庭村、三益村、明朗村、洞庭村、刘家湖农场
	兰溪镇	羊角村、龙荣村、金河村、小河口村、四门闸村
	泥江口镇	大桥冲村、泥家潭村、谷塘村、太阳庵村、油草塘村、七里冲村、蛇山村、泉山村
	欧江岔镇	白沙寺村、汾湖洲村、上湖村、高平村、侍郎桥村、注湖港村、飞龙寺村、陈北塘村、金明村、长东湖村、东团村、牌口村、虎形山村、流水口村
	泉交河镇	新林村、恩塘村、菱角岔村、烂泥湖村、泞湖桥村
	沙头镇	双枫树村、永明村、友谊村、华兴村（插花地）、富兴村（插花地）、文兴村（插花地）
	新桥河镇	黄甲山村、新胜村、长茅仑村、车前巷村、新风村、太平桥村、蓼东回民村、蓼园村、梅花园村、水口山村、金杉村
	新市渡镇	高冲村、欧公店村、阳和村、养民山村、自搭桥村
	岳家桥镇	大塘村、堤卡子村、南桥宫村、鸾凤山村

级别	所属乡镇	行政村
	张家塞乡	大潭洲村、堤南村、乌龙堤村、柞树村、金垅村、合兴村
	长春镇	南门桥村、和平村

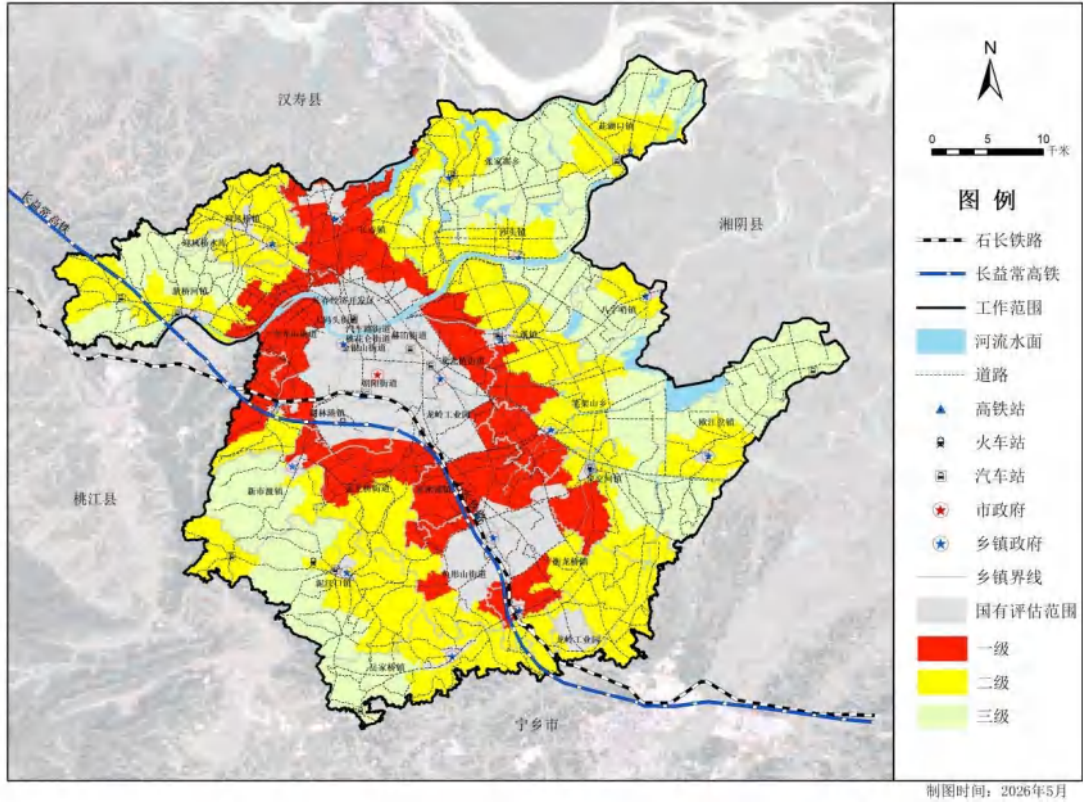


图 3-3 益阳市本级集体建设用地土地定级结果图

表 3-3 益阳市本级集体建设用地各级别面积汇总表

单位：公顷、%

乡镇	一级	二级	三级	小计
八字哨镇	0.00	1277.73	2335.97	3613.70
笔架山乡	2115.08	3521.80	2419.74	8056.62
沧水铺镇	5359.64	0.00	0.00	5359.64
茈湖口镇	0.00	3405.30	5734.69	9139.99
衡龙桥镇	1561.85	7434.35	0.00	8996.20
会龙山街道	2294.36	0.00	0.00	2294.36
兰溪镇	2597.07	5563.50	2825.67	10986.24

乡镇	一级	二级	三级	小计
龙光桥街道	5200.01	3155.45	0.00	8355.46
龙岭工业园	0.00	828.21	0.00	828.21
泥江口镇	0.00	7451.13	6073.89	13525.02
欧江岔镇	0.00	2843.51	8740.04	11583.55
泉交河镇	2109.56	3210.95	4861.44	10181.95
沙头镇	0.00	2700.56	2419.38	5119.94
谢林港镇	3227.69	1576.58	0.00	4804.27
新桥河镇	1838.43	5290.24	6801.05	13929.72
新市渡镇	696.73	918.74	4599.33	6214.80
迎风桥镇	0.00	5246.31	0.00	5246.31
鱼形山街道	1603.73	2021.30	0.00	3625.03
岳家桥镇	0.00	4252.67	3288.37	7541.04
长春镇	6040.63	3469.29	1207.03	101716.95
长春经济开发区	245.08	0.00	0.00	245.08
张家塞乡	0.00	2696.24	5303.24	7999.48
合计	34889.86	66863.86	56609.84	158363.56
占比	22.03%	42.22%	35.75%	100.00%

（三）基准地价内涵

本次基准地价的估价期日为 2026 年 5 月 1 日；基准地价用途为：商业服务业用地、宅基地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地六大类；开发程度为四通一平（即：通上水、通电、通路、通讯及红线内场地平整）；商业服务业用地、宅基地、公共管理与公共服务用地容积率均为 1.2-1.4，工矿用地、仓储用地和公用设施用地容积率均为 1.0-1.2；集体建设用地使用权出让的使用年期为商业服务业用地 40 年、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共

服务用地及公用设施用地 50 年，针对宅基地，根据国家及我省现有的法律政策，使用年期设定为无年期限制。

表 3-4 益阳市本级集体建设用地级别基准地价内涵表

级别	土地权利	商业服务业用地		宅基地		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		土地开发程度	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	使用年期	容积率		
一级	宅基地为宅基地使用权；其他用途为出让集体建设用地使用权	40 年	1.4	无限年期	1.4	50 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.4	50 年	1.2	四通一平	2026 .5.1
二级		40 年	1.3	无限年期	1.3	50 年	1.1	50 年	1.1	50 年	1.3	50 年	1.1		
三级		40 年	1.2	无限年期	1.2	50 年	1.0	50 年	1.0	50 年	1.2	50 年	1.0		

注：1、商业服务业用地指：商业用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地；

2、工矿用地指：工业用地、采矿用地、盐田；

3、仓储用地指：物流仓储用地、储备库用地；

4、公共管理与公共服务用地指：机关团体用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地；

5、公用设施用地指：供水用地、排水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、邮政用地、广播电视设施用地、环卫用地、消防用地、水工设施用地、其他公用设施用地；

6、四通一平指：宗地红线外通电、通路、通讯、供水及红线内场地平整。

（四）基准地价水平

商服用地、宅基地和公服一类用地级别基准地价评估区分有样点定级单元和无样点定级单元。对于有样点的，则以级别范围内经检验保留的样点地价为依据测算定级单元地价；对于无样点的定级单元，采用定级单元总分值与地价关系模型求取无样点单元地价，最终取各定级单元地价的算术平均值作为级别基准地价。对于工矿仓储用地和

公服二类用地级别基准地价，除按照上述方法外，还采用成本逼近法测算最末级的成本价格来验证价格的合理性。最终得到益阳市本级集体建设用地各用途级别基准地价。

商服用地基准地价水平在 26.53 万元/亩-34 万元/亩，宅基地基准地价水平在 23.20 万元/亩-28.33 万元/亩，工矿用地和仓储用地基准地价水平在 14.67 万元/亩-18.00 万元/亩，公服用地基准地价水平在 20.40 万元/亩-24.40 万元/亩，公用设施用地基准地价水平在 15.33 万元/亩-19.00 万元/亩。

表 3-5 益阳市本级集体建设用地级别基准地价

用 途	一 级		二 级		三 级	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
商服用地	510.00	34.00	446.00	29.73	398.00	26.53
宅基地	425.00	28.33	383.00	25.53	348.00	23.20
工矿用地	270.00	18.00	243.00	16.20	220.00	14.67
仓储用地	270.00	18.00	243.00	16.20	220.00	14.67
公共管理与公共服务用地	366.00	24.40	335.00	22.33	306.00	20.40
公用设施用地	285.00	19.00	255.00	17.00	230.00	15.33
备注：集体建设用地基准地价覆盖范围外的基准地价水平参照临近定级单元级别基准地价实施，基准地价内涵和修正体系参照该级别标准。						

（五）两轮成果对比分析

1、评估范围对比分析

由于上一轮成果依据《益阳市城市总体规划（2004-2020）（2013年修订）》编制，本轮采用最新一轮规划成果《益阳市国土空间规划》（2021-2035 年）编制，本轮评估范围进行了相应的调整。

根据上一轮益阳市本级农村集体建设用地基准地价成果，上一轮集体建设用地基准地价评估范围为 1293.79 平方公里。由于城镇建设

用地基准地价评估范围的调整，部分原属于城镇基准地价评估范围的区域纳入了本轮范围。本轮评估范围调整为 1583.64 平方公里。

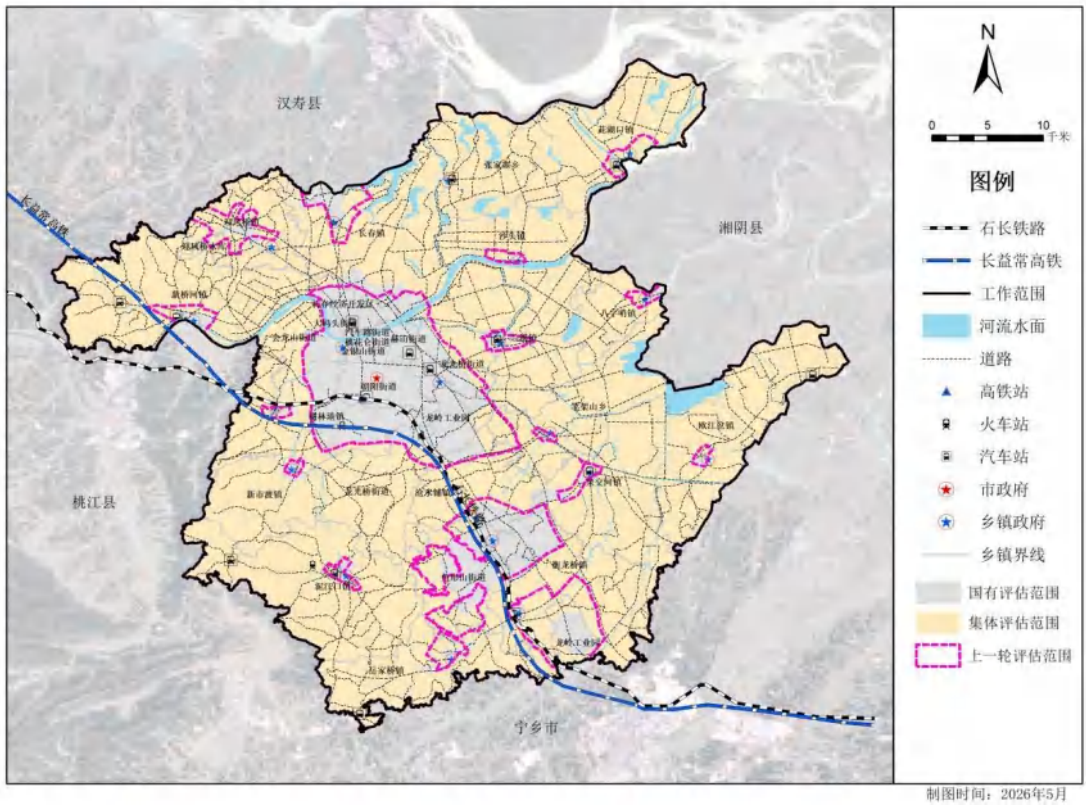


图 3-4 益阳市本级集体建设用地基准地价评估范围对比图

2、土地级别对比分析

由于两轮成果在评估范围存在差异，导致部分区域土地级别也有所调整。根据《集体建设用地定级与基准地价评估技术规范》(DB43/T 1694-2019)土地定级需根据各乡镇经济发展、地理位置、交通条件和规划状况等因素进行综合确定土地级别，因此两轮定级成果有较大差异。

具体差异：

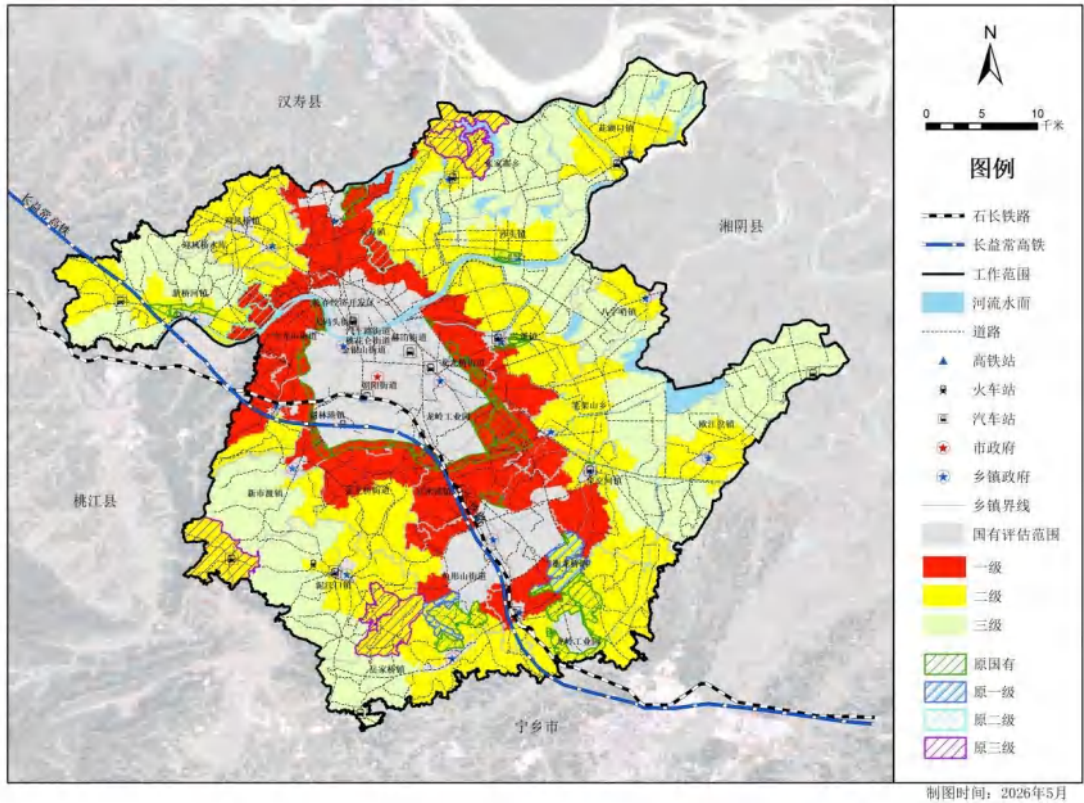
(1) 新增区域为原国有评估范围，面积 7332.64 公顷，主要涉及区域包括：沧水铺镇、衡龙桥镇、会龙山街道、兰溪镇、龙光桥街道、龙岭工业园、泉交河镇、沙头镇、谢林港镇、新桥河镇、新市渡镇、

鱼形山街道部分区域。

(2) 原一级调整为二级，面积 1494.71 公顷，主要涉及区域包括：樟树咀村、清水寺村、龙潭口社区。

(3) 原二级调整为一级，面积 1553.94 公顷，主要涉及区域包括：打伞树村、李昌港村、田庄湾村、毛家山村

(4) 原三级调整为二级，面积 6310.63 公顷，主要涉及区域包括：国庆村、樊家庙村、南坝村、富民村、金山村、高坪村。



3、基准地价内涵对比分析

两轮成果在基准地价内涵上的调整主要涉及估价期日、土地用途和容积率的调整。其中，估价期日由 2021 年 9 月 1 日更新为 2026 年 5 月 1 日，反映近五年土地市场动态变化；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》调整为商业服务业用地、

宅基地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地；容积率标准依据区域功能定位差异化设定，一级、二级商服用地、公共管理与公共服务用地分别由 1.2 调整至 1.4、1.3，宅基地由未设置调整为 1.2-1.4，一级、二级工矿用地、仓储用地和公用设施用地分别由 1.0 调整至 1.1、1.2，体现集约利用导向。

4、基准地价对比分析

由于上一轮成果已历经 5 个年头，经济增长速度不稳定且益阳市集体建设用地市场并不活跃，赫山区入市成交案例仅四宗，综合分析后，本轮价格调整以下降为主。总体来看，益阳市本次集体建设用地调整幅度不大，整体幅度在 10%以内。从用地类型来看，商业服务业用地和宅基地降幅在 5%以内；工矿用地、仓储用地调整幅度较大，降幅在 10%以内；公共管理与公共服务用地和公用设施用地各级别有不同程度的下降，一级和二级降幅在 5%以内，三级下降 10%以内。

表 3-6 益阳市本级集体建设用地两轮基准地价对比表

用地类型		一级	二级	三级
商业服务业用地	本轮（元/平方米）	510	446	398
	上轮（元/平方米）	536	466	418
	本轮（万元/亩）	34.00	30.00	27.00
	上轮（万元/亩）	35.73	31.07	27.87
	变化幅度	-4.85%	-4.29%	-4.78%
农村宅基地	本轮（元/平方米）	425	383	348
	上轮（元/平方米）	430	388	366
	本轮（万元/亩）	28.33	25.53	23.20
	上轮（万元/亩）	28.67	25.87	24.40
	变化幅度	-1.16%	-1.29%	-4.92%

用地类型		一级	二级	三级
工矿用地	本轮（元/平方米）	270	243	220
	上轮（元/平方米）	282	260	242
	本轮（万元/亩）	18.00	16.20	14.67
	上轮（万元/亩）	18.80	17.33	16.13
	变化幅度	-4.26%	-6.54%	-9.09%
仓储用地	本轮（元/平方米）	270	243	220
	上轮（元/平方米）	282	260	242
	本轮（万元/亩）	18.00	16.20	14.67
	上轮（万元/亩）	18.80	17.33	16.13
	变化幅度	-4.26%	-6.54%	-9.09%
公共管理与公共服务用地	本轮（元/平方米）	366	335	306
	上轮（元/平方米）	376	345	326
	本轮（万元/亩）	24.40	22.33	20.40
	上轮（万元/亩）	25.07	23.00	21.73
	变化幅度	-2.66%	-2.90%	-6.13%
公用设施用地	本轮（元/平方米）	285	255	230
	上轮（元/平方米）	290	268	248
	本轮（万元/亩）	19.00	17.00	15.33
	上轮（万元/亩）	19.33	17.87	16.53
	变化幅度	-1.72%	-4.85%	-7.26%

（六）与国有建设用地基准地价对比

考虑到集体建设用地基准地价与国有建设用地价格本质的差异，同区域内集体建设用地基准地价应不高于国有建设用地基准地价，将益阳市本级国有建设用地末级基准地价进行修正，修正至与集体建设用地内涵一致。通过对比修正后的国有建设用地末级楼面地价与集体

建设用地一级楼面地价，集体建设用地基准地价与国有建设用地基准地价在空间上完全对接，两者结合，实现行政区划范围内建设用地地价全覆盖，在价格上相互衔接，实现了价格平衡。

从表 4-2 中可以看出，其中集体建设用地一级地价占相邻城区国有建设用地末级地价的 63.33%-80.60%；集体建设用地一级地价占相邻东部片区国有建设用地末级地价的 71.90%-96.43%；集体建设用地一级地价占相邻一等乡镇国有建设用地末级地价比例处于 75.37%-98.18%；集体建设用地一级地价占相邻二等乡镇国有建设用地末级地价比例处于 84.82%-100.00%。

总体而言，集体建设用地各类用地地价水平低于相邻区域的城镇国有建设用地基准地价，符合地价的一般规律。

表 3-7 益阳市本级国有末级与集体一级楼面基准地价对比表

单位：元/平方米

用途		商业服务业用地	宅基地	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
国有城镇基准地价	城区末级	560	467	279	283	407	375
	东部片区末级	507	367	233	233	350	290
	一等乡镇末级	483	343	229	229	329	285
	二等乡镇末级	387	307	225	225	296	280
集体基准地价紧邻区域	集体一级	364	304	225	225	261	238
集体一级占城区末级比例		65.05%	65.05%	80.60%	79.41%	64.29%	63.33%
集体一级占东部片区末级比例		71.90%	82.79%	96.43%	96.43%	74.69%	81.90%
集体一级占一等乡镇末级比例		75.37%	88.42%	98.18%	98.18%	79.42%	83.33%
集体一级占二等乡镇末级比例		94.21%	98.99%	100.00%	100.00%	88.37%	84.82%

（七）与周边地区基准地价横向对比

本次收集了益阳市周边临近的市本级、市县已经公布实施的集体建设用地基准地价和社会经济统计数据与益阳市本级进行对比。在环洞庭湖地区，益阳市经济水平稍低于岳阳市和常德市，基准地价水平低于岳阳市，部分级别价格略高于常德市鼎城区；对比临近的娄底市，益阳市经济水平略高于娄底市，益阳市集体建设用地基准地价水平整体低于娄底市，主要由于娄底矿产资源优势与较高的土地成本；对比临近的宁乡市，益阳市经济水平高于宁乡市，集体建设用地基准地价水平也整体高于宁乡市；对比同样是集体经营性建设用地入市试点城市的浏阳市，益阳市工矿用地和公用设施用地价格水平与浏阳市接近，但其余用途整体低于浏阳市，这也与浏阳市活跃的集体建设用地市场息息相关；对比湘潭市、邵阳市和永州市，益阳市集体建设用地基准地价水平远低于湘潭市、略低于邵阳市，稍高于永州市。

表 3-8 益阳市本级与周边县市区集体建设用地基准地价对比表

单元：元/平方米

用地类型		一级	二级	三级	四级	五级	估价期日
商业服务业用地	益阳市	510	446	398			2026.5.1
	岳阳市	680	600				2021.12.1
	常德市	462	354	248			2024.5.1
	宁乡市	585	420	330			2025.6.30
	浏阳市	700	595	505	365	335	2025.6.1
	永州市	475	360	280			2022.12.31
	邵阳市	545	420				2022.6.1
	娄底市	612	488	403			2022.6.1
	湘潭市	2284	1631	1139	789	583	2020.6.30
农村宅基	益阳市	425	383	348			2026.5.1

用地类型		一级	二级	三级	四级	五级	估价期日
地	岳阳市	590	530				2021.12.1
	常德市	421	328	237			2024.5.1
	宁乡市	465	375	300			2025.6.30
	浏阳市	695	480	425	350	300	2025.6.1
	永州市	420	300	220			2022.12.31
	邵阳市	425	335				2022.6.1
	娄底市	540	399	316			2022.6.1
	湘潭市	1826	1375	994	706	539	2020.6.30
工矿用地	益阳市	270	243	220			2026.5.1
	岳阳市	360	285				2021.12.1
	常德市	245	211	180			2024.5.1
	宁乡市	270	227	210			2025.6.30
	浏阳市	270	240	215	205	200	2025.6.1
	永州市	240	210	190			2022.12.31
	邵阳市	290	220				2022.6.1
	娄底市	288	219	177			2022.6.1
	湘潭市	446	400	358	321	288	2020.6.30
仓储用地	益阳市	270	243	220			2026.5.1
	岳阳市	360	285				2021.12.1
	常德市	245	211	180			2024.5.1
	宁乡市	270	227	210			2025.6.30
	浏阳市	280	245	220	210	205	2025.6.1
	永州市	240	210	190			2022.12.31
	邵阳市	290	220				2022.6.1
	娄底市	288	219	177			2022.6.1
	湘潭市	446	400	358	321	288	2020.6.30

用地类型		一级	二级	三级	四级	五级	估价期日
公共管理与公共服务用地	益阳市	366	335	306			2026.5.1
	岳阳市	415	290				2021.12.1
	常德市	385	285	230			2024.5.1
	宁乡市	315	270	235			2025.6.30
	浏阳市	555	315	265	245	235	2025.6.1
	永州市	350	280	230			2022.12.31
	邵阳市	380	300				2022.6.1
	娄底市	378	270	203			2022.6.1
	湘潭市						2020.6.30
公用设施用地	益阳市	285	255	230			2026.5.1
	岳阳市	305	265				2021.12.1
	常德市	272	230	190			2024.5.1
	宁乡市	238	220	205			2025.6.30
	浏阳市	285	250	225	215	210	2025.6.1
	永州市	250	220	200			2022.12.31
	邵阳市	310	230				2022.6.1
	娄底市	295	226	184			2022.6.1
	湘潭市						2020.6.30

注:浏阳市、宁乡市集体建设用地基准地价成果已完成初审待验收

表 3-9 益阳市本级与周边县市区经济数据对比表

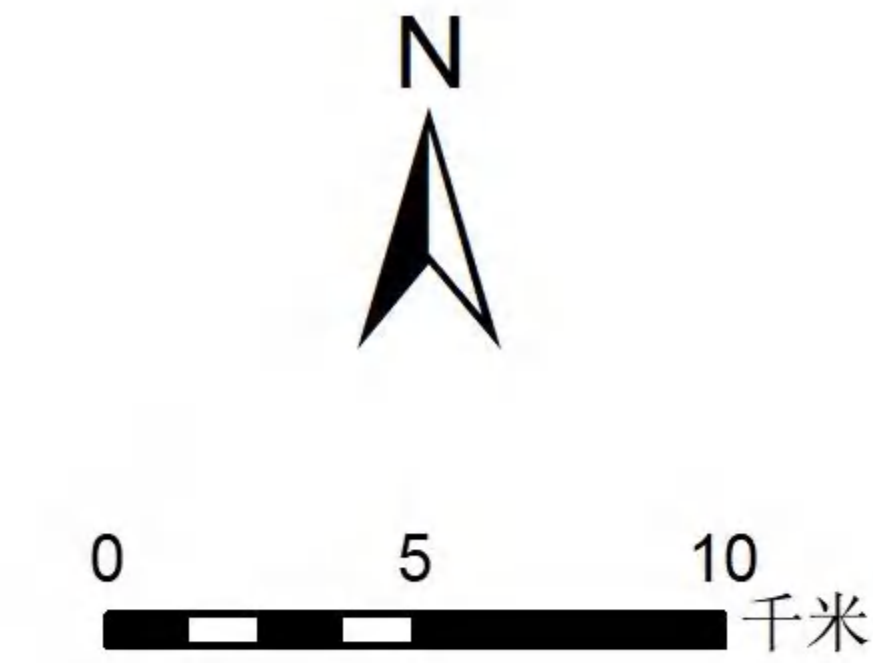
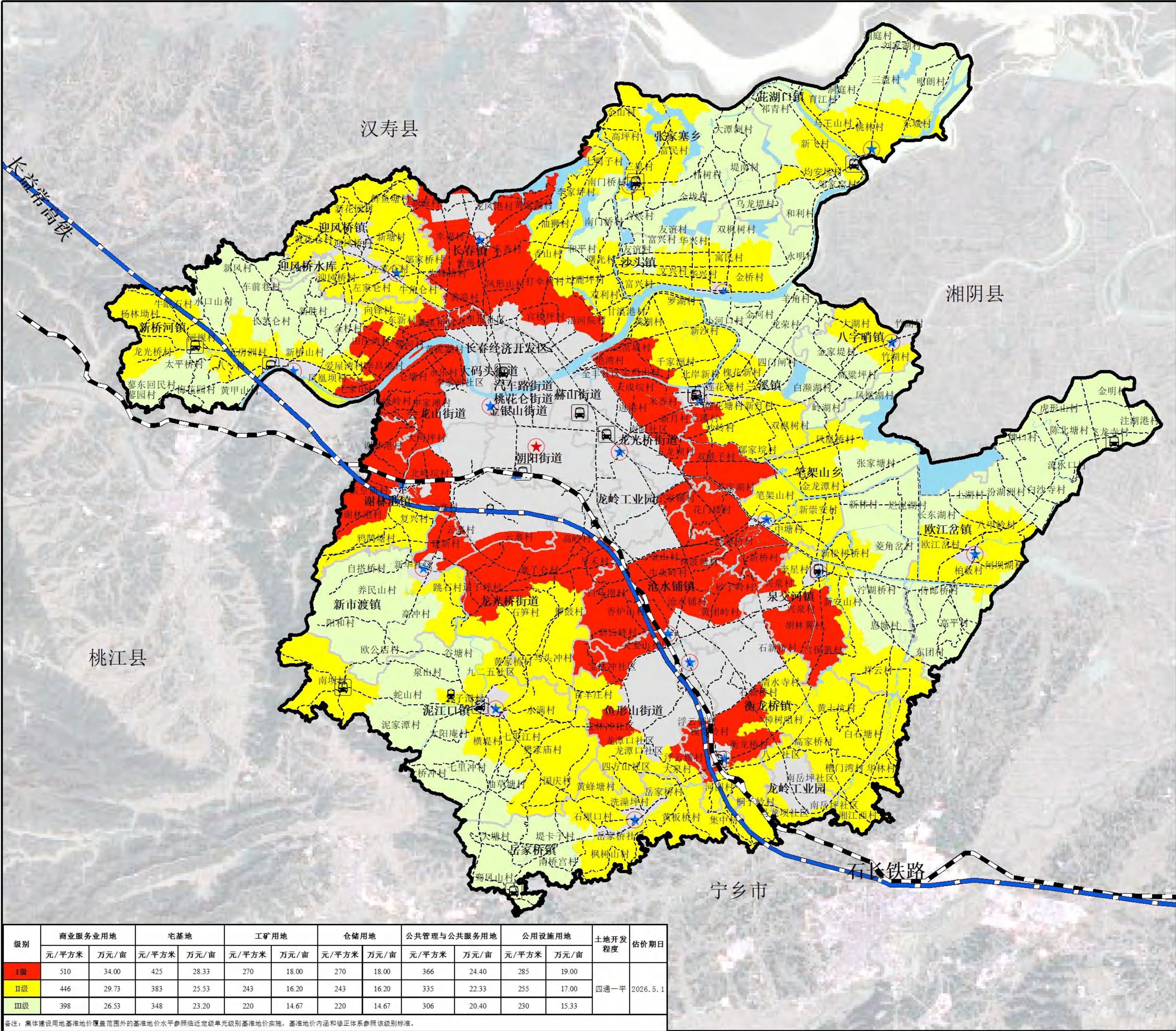
名称	国内生产总值 (亿元)	财政收入 (亿元)	农村居民人均可 支配收入(元)	社会消费品零售 总额(亿元)	排序(按 GDP)
益阳市	2268.18	108.14	24851	984.49	6
岳阳市	5127.66	200.52	24522	1915.84	1
常德市	4532.75	192.09	24096	1713.26	2
浏阳市	1800.26	106.76	48588	498.75	8

名称	国内生产总值 (亿元)	财政收入 (亿元)	农村居民人均可 支配收入(元)	社会消费品零售 总额(亿元)	排序(按 GDP)
宁乡市	1416.23	83.7	41627.7	471.3	9
永州市	2829.58	146.24	23105	1096.6	5
邵阳市	2883.5	115.9	20505	1537.5	4
娄底市	2237.3	93.52	20237	976.25	7
湘潭市	3077.23	108.29	32086	1028.51	3

（八）与征地综合区片价、征地拆迁费用的衔接

依据《益阳市人民政府关于调整益阳市征地补偿标准的通知》（益政发[2024]3号）、《益阳市人民政府关于印发《益阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》的通知》（益政发[2022]21号），益阳市本级征地拆迁标准为 8.07 万元/亩-8.99 万元/亩之间，加上部分青苗和地上附着物补偿标准，费用会一定幅度提高。益阳市本级集体建设用地基准地价水平在 16.13-34 万元/亩之间，两者对比可知，益阳市本级集体建设用地五种用途的基准地价均高于征地综合区片价。征地区片综合地价测算是针对集体土地中的农用地开展的，价格内涵都是建立在土地资源的生产功能之上，强调的是作为农业用途，土地的质量价格。而集体建设用地价格则是建立在土地承载功能之上的，价格构成包括土地的取得费、开发费、利息、利润、相关税费及土地增值收益等，土地收益发生了显著的变化。因此，同样属于农村集体所有的农用地和建设用地两者因土地利用形式不同，价格内涵和构成亦不相同，地价也有了明显的提高。总体而言，集体建设用地基准地价远高于征地区片综合地价，符合实际情况。

益阳市集体建设用地基准地价级别图



图例

- 石长铁路
- 长益常高铁
- 工作范围
- 河流水面
- 道路
- 高铁站
- 火车站
- 汽车站
- 市政府
- 乡镇政府
- 乡镇界线
- 国有评估范围
- 一级
- 二级
- 三级

级别	商业服务业用地		宅基地		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		土地开发程度	估价期日
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩		
I级	510	34.00	425	28.33	270	18.00	270	18.00	366	24.40	285	19.00	四通一平	2026.5.1
II级	446	29.73	383	25.53	243	16.20	243	16.20	335	22.33	255	17.00		
III级	398	26.53	348	23.20	220	14.67	220	14.67	306	20.40	230	15.33		

备注：集体建设用地基准地价覆盖范围外的基准地价水平参照临近定级单元级别基准地价实施，基准地价内涵和修正体系参照该级别标准。

益阳市本级农用地基准地价
更新成果简介
(征求意见稿)

益阳市自然资源和规划局

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年七月

目 录

一、工作背景及意义	1
(一) 工作背景	1
(二) 工作意义	2
二、工作内容及过程安排	3
(一) 工作内容	3
(二) 工作过程安排	4
三、农用地基准地价更新成果	6
(一) 评估对象与范围	6
(二) 农用地定级成果	8
(三) 农用地估价成果	18
(四) 成果分析	20
附图:	29

一、工作背景及意义

（一）工作背景

1、政策持续深化，农用地基准地价更新进入常态化

根据《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》（湘自资办发〔2022〕23 号）等文件要求，各地已建立健全公示地价体系，农用地基准地价更新已纳入定期常态化管理。益阳市本级积极落实国家和省级部署，将农用地基准地价更新作为完善公示地价体系、服务农村土地制度改革的重要基础性工作持续推进。

2、省级部署明确，益阳市农用地基准地价评估成果亟待更新

为落实国家及省级要求，益阳市于 2022 年完成了益阳市本级农用地基准地价评估工作，成果经《益阳市人民政府关于公布实施益阳市市本级农用地基准地价评估成果的通知》（益政发〔2022〕9 号）正式公布实施。成果覆盖赫山区、资阳区范围内的耕地（水田、旱地）、园地、林地（商品林），其中水田 30 年期承包经营权最高价为 15341 元/亩，1 年期经营权最高价为 780 元/亩/年。现行成果估价期日为 2021 年 9 月 1 日，距今已超过 3 年，亟需启动新一轮更新工作，确保公示地价的现势性和科学性。

3、农用地流转管理需要，亟需更新现行价格标准体系

近年来，益阳市农用地流转市场发展迅速，农村产权流转交易体系日趋完善。根据《益阳市人民政府办公室关于印发〈益阳市农村产

权流转交易市场体系建设实施方案》的通知》（益政办发〔2024〕13号），全市正全面推进农村产权流转交易市场建设。与此同时，益阳市高标准农田建设成效显著。“小田改大田”、土壤改良、灌溉设施完善等工程的实施，提升了耕地质量和农业生产条件。这些变化直接影响农用地的等级、质量及收益能力，原有基准地价成果在时效性、地类细化和空间分布上已与现状存在偏差。因此，亟需对益阳市市本级农用地基准地价进行系统更新，为农用地科学流转、合理定价和有效监管提供现势可靠的价格依据。

（二）工作意义

1、积极响应农村改革号召

2014年，中央办公厅和国务院联合发布《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》（中办发〔2014〕71号），提出了农村土地制度改革三项试点任务。2015年印发了《深化农村改革综合性实施方案》，进一步明确了健全耕地保护和补偿制度等重大举措。建立并更新统一的农用地地价体系，是益阳市农村土地流转与耕地保护等相关制度制定的重要依据，也是响应中央改革部署、推进农村土地制度改革的基础性工程。

2、推进建设合理的农用地流转市场与价格调控体系

2014年，国务院办公厅颁布《关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发〔2014〕71号），文件明确要求规范农村产权流转，需以科学的地价评估为基础，保障交易公平透明。同时，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》（国土资办发〔2017〕27号），基准地价是土地市场建设和土地宏观调控的重要支撑。本轮农用地基准地价更新，一方面为农民流转土地承包经营权提供价格依据，另一方面为政府运用价格手段调节农用地供需、规范有序流转提供调控工具，是益阳市建立合理流转市场与价格调控体系的重要基础。

3、完善土地资产核算体系

2013年11月，党的十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出，对领导干部实行自然资源资产离任审计，建立生态环境损害责任终身追究制。2019年4月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》，要求研究建立自然资源资产核算评价制度，探索编制自然资源资产负债表。根据《全民所有自然资源资产清查试点技术指南》，对于有政府公示价格体系的自然资源，利用基准地价、标定地价等估算资产价值的，原则上采用基准地价。农用地作为全民所有土地资源的重要一类，利用其基准地价成果可为全民所有自然资源资产清查和土地资产核算工作提供重要保障，有利于形成资源、资产和资本“三位一体”的国民经济核算体系，为本市土地市场监测与监管提供支撑。

二、工作内容及过程安排

（一）工作内容

1、完成土地级别的划定工作

根据益阳市本级自然社会经济概况，按照《农用地定级规程》

(GB/T 28405-2012)、《湖南省农用地定级与基准地价评估技术规范》和《湖南省园林草定级指标获取方法(试行)》的要求,从农用地质量的自然因素、社会经济因素、区位因素等入手,采用因素法,以地类图斑为基本评价单元,应用计算机技术测算各类农用地定级单元的总分值,划分土地级别。

2、完成基准地价评估工作

根据益阳市本级农用地土地级别定级结果,以《农用地估价规程》(GB/T 28406-2012)为基础,结合样点地价资料与定级指数,测算各类农用地的级别价,完成益阳市本级农用地基准地价评估工作。

3、建立基准地价修正体系

依据《农用地定级规程》、《湖南省园林草定级指标获取方法(试行)》提供的参考因素,结合农用地定级过程中采用的因素因子,分用途确定宗地地价修正的主要因素,并根据各因素对土地质量作用的规律和特点,建立农用地基准地价修正体系。

(二) 工作过程安排

1、资料收集和整理(2025年12月-2026年3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。收集的部门资料包括自然资源、交通、农业、统计等领域。为科学确定评估区域土地级别,技术单位还开展了实地踏勘与影像采集工作,收集了包括交通道路、种粮大户等分布情况。

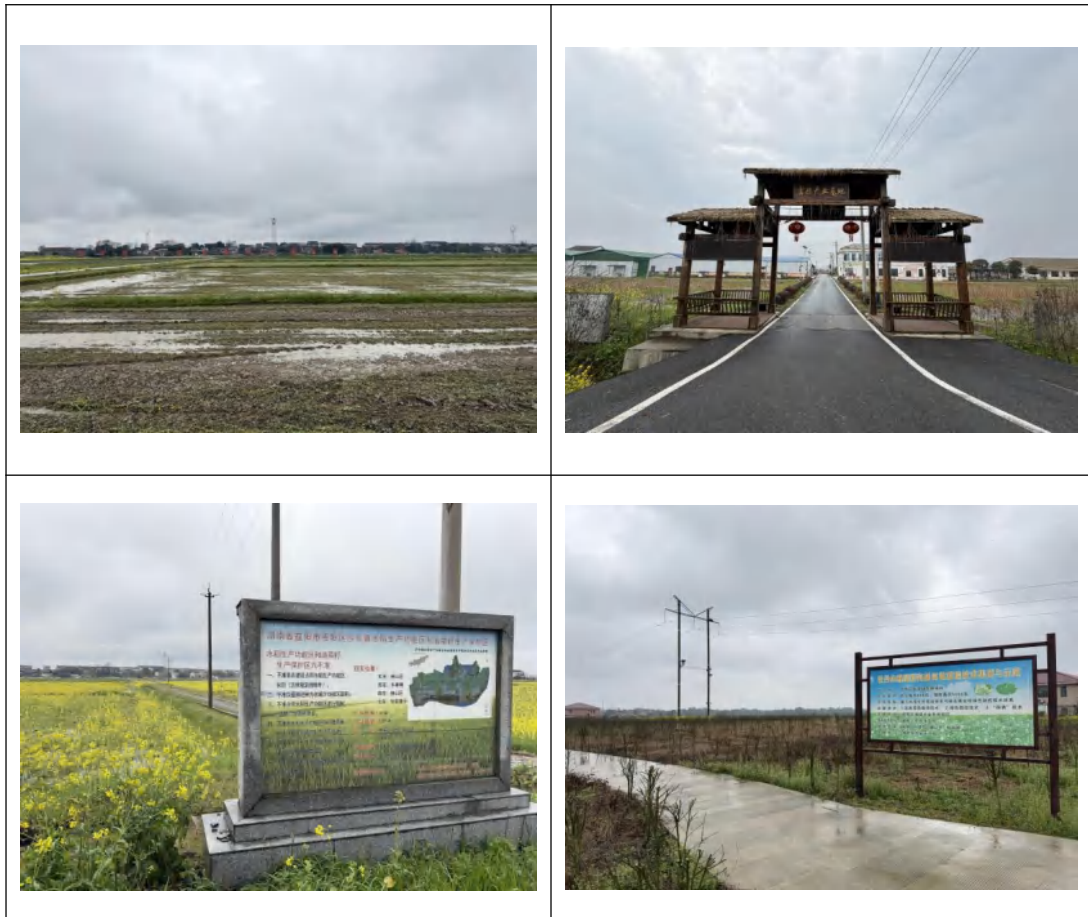


图 2-2-1 外业调查照片

2、农用地土地级别的划定（2026 年 4 月）

依据《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）、《湖南省农用地定级与基准地价评估技术规范》与《湖南省园林草定级指标获取方法（试行）》等，在收集资料基础上，对收集的图件进行矢量化处理，并将调查样点上到工作底图上，采用因素法、修正法，形成了益阳市本级农用地的土地级别成果。

3、农用地基准地价水平的测算（2026 年 5 月）

依据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）和《湖南省农用地定级与基准地价

评估技术规范》等，在定级结果的基础上，通过收益还原法、定级指数模型评估法等测算，测算农用地级别基准地价。

4、编制农用地基准地价初步成果相关材料（2026 年 6 月）

在完成农用地土地定级和基准地价评估的基础上，编制完成农用地基准地价初步成果相关材料，包括级别分布图、基准地价表、简介材料等。

5、征求意见（2026 年 7 月）

2026 年 7 月 3 日，市自然资源和规划局就农用地基准地价更新成果简介（征求意见稿），向益阳市三区、市直有关单位、有关企业发函书面征求意见。各相关单位均回函反馈无意见。

6、后续工作安排

（1）召开听证会，并根据听证意见修改完善成果。

（2）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》（湘自资办发〔2022〕23 号）要求，将成果上报至益阳市自然资源和规划局申请验收。

（3）成果经益阳市自然资源和规划局验收通过后，报请益阳市人民政府批准公布实施。

三、农用地基准地价更新成果

（一）评估对象与范围

本次评估范围为益阳市本级（资阳区和赫山区）辖区范围内的所有农用地。根据 2024 年国土变更调查数据库，农用地包括耕地、园地、林地、草地等主要地类，以及农村道路、沟渠、水库水面、坑塘

水面、设施农用地、田坎等零星地类。

其中，农村道路、沟渠、设施农用地、田坎等不具备单独流转条件和收益能力，不参与农用地定级与基准地价评估。因此，本次评估的主要对象为耕地、园地、林地、草地四种类型。本次评估以地类图斑为定级单元，以行政村为管理单元形成定级成果，实现评估区域全覆盖。

需要特别说明的是，根据 2024 年国土变更调查数据库，益阳市本级草地均为“其他草地”，不涉及人工牧草地与天然牧草地。因此，为完善地价体系并与现行《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》保持一致，本轮评估将草地整体纳入定级与估价范围，而上轮评估仅依据《湖南省农用地定级与基准地价评估技术规范》纳入了牧草地。

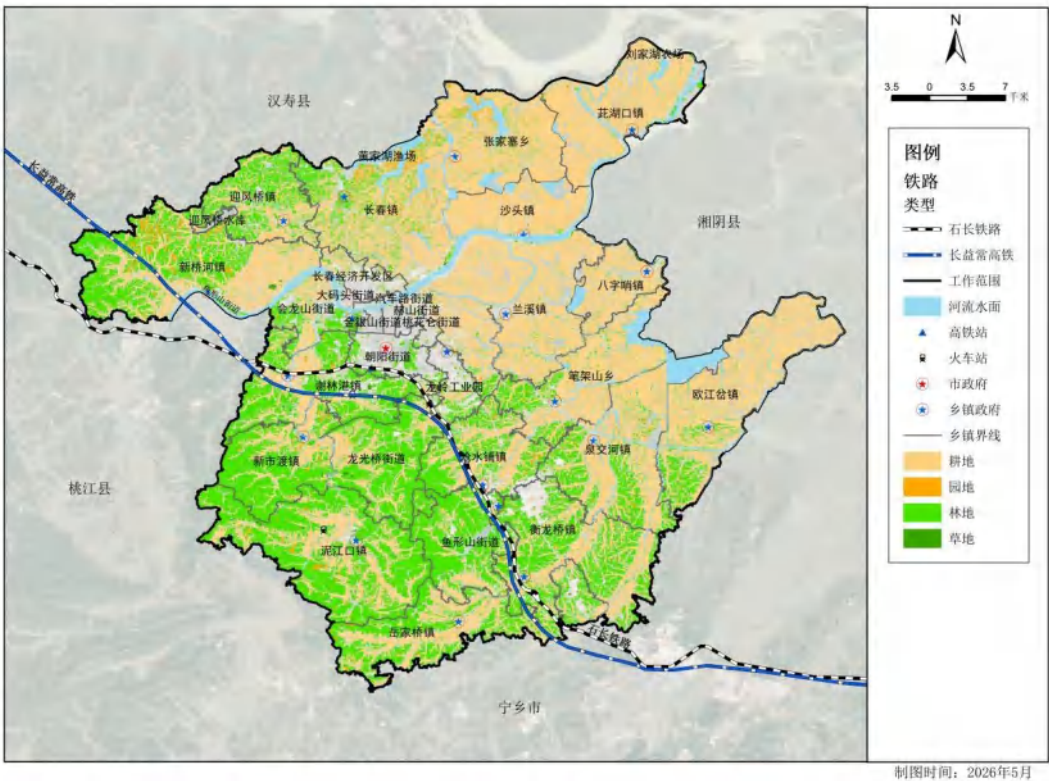


图 3-1-1 益阳市本级农用地定级与估价范围图

（二）农用地定级成果

根据《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）、《湖南省农用地定级与基准地价评估技术规范》及《湖南省园林草定级指标获取方法（试行）》等要求，农用地定级的因素选择范围主要包括自然因素、社会经济因素和区位因素等几个方面。针对不同类型的农用地，根据实际情况进一步选取适宜的定级因素因子进行定级分析。

采用计算机辅助系统，按照自然间断点分级法，最终分别形成益阳市本级耕地、园地、林地和草地的级别，共分为三级。

表 3-2-1 益阳市本级耕地级别范围表

级别	级别范围描述	
一级	朝阳街道	羊舞岭村、鸬鹚桥村、梓山冲水库、梓山资产管理委员会、七里桥资产管理委员会、明月资产管理委员会
	赫山街道	毛家塘社区、茂林社区、赫山村、大丰村、团洲社区、县农科所
	龙光桥街道	龙光桥村、进港村、栗同新村、南阳社区、新月村、炭山湖渔场、天成垸村、米香村、全丰村
	桃花仑街道	铁铺岭社区、茶亭街社区
	兰溪镇	金鸡山村、港湾村
	长春镇	官楼坪村、沿河院村、凤形山村、打伞树村、过鹿坪村、双坪村、曙光村、双利村、甘溪港村、油狮村、香山村、南门桥村、南门湖渔场
二级	朝阳街道	姚家湾村、龙头山资产管理委员会、大明资产管理委员会
	金银山街道	虎形山社区、金银山社区
	龙光桥街道	宁家铺村、高岭村、早禾村
	鱼形山街道	浮云铺村、鱼形山水库、宝林冲村、灵宝山村
	长春经济开发区	五里堆社区、长春经济开发区
	龙岭工业园	八一村、马龙坝村、南岳坪村、天子坟社区、长坡岭村、漆家桥村、清溪资产管理委员会、光明资产管理委员会、沙河村、龙山社区、县园艺场

级别	级别范围描述	
	八字哨镇	金家堤村、白濒湖村、竹湖村、高粱坪村、岭湖村、大湖村、八字哨渔场、人民垸修防会渔场
	沧水铺镇	沧水铺村、黄团岭村、碧云峰村、白马坝村、香炉山村、金山村、牛头岭村
	衡龙桥镇	衡龙桥村、槐奇岭村、鱼形山村、石新桥村、樟树嘴村、清水寺村
	黄家湖渔场	黄家湖渔场
	兰溪镇	金石村、苏家湖村、沙岭村、双港子村、枫林社区、莲花塘村、三岔堤村、北岸新村、黄湖村、千家洲村、槐花新村、双枫树村、鄢家垸村、兰溪镇渔场、五七学校、四门闸村
	欧江岔镇	上湖村、欧江岔村、长东湖村、八甲岭村、汾湖洲村、柏藪村、牌口村、上湖乡渔场
	泉交河镇	新林村、菱角岔村、烂泥湖村、新松树桥村、泉交河镇莲场
	沙头镇	友谊村、华兴村、富兴村、文兴村
	长春镇	乡综合场、镇渔场、城堤社区、杨树社区、龙塘社区、黄箭村、紫薇村、东香村、龙凤港村、黄家湖村、新源村、先锋桥村、幸福村、七鸭子村、李家坪村
	谢林港镇	清溪村、云寨村、天猫村
	新桥河镇	新风村、车前巷村、兴盛村、向锋村、东新村、黄溪桥村、新桥河镇农科队、爱屋湾村
	迎风桥水库	迎风桥水库
	迎风桥镇	鲜鱼塘村、新花园村、新塘村、黄花仑村、迎风桥村、左家仑村、牛角仑村、邹家桥村
	张家塞乡	三星村、合兴村
	笔架山乡	张家塘村、凤凰桥村、笔架山村、中塘村、金龙潭村、新崇安村、凤凰湖村
三级	笔架山乡	潭家桥村、花门楼村、上新桥村
	沧水铺镇	砂子岭村、珠波塘村
	茈湖口镇	桃林村、洞庭村、马王山村、东城村、明朗村、三益村、邹家窑村、注南湖渔场、和利村、均安垸村、新飞村、祁青村、育江村
	大码头街道	大码头街道
	衡龙桥镇	河图村、华林村、高家桥村、桐子岭村、白石塘村、湘江西村、槽门湾村、黄土坑村、衡龙桥镇林场、衡龙桥镇茶场
	会龙山街道	大河坪村、新安村、李家洲社区、红星村、黄泥湖村、永

级别	级别范围描述	
		乐村、仑塘村、仙峰岭村、申家滩村、会龙山社区、龙山港社区、志溪河社区、县农林牧实验示范场
	兰溪镇	新沙村、罗湖村、三河口村、城镇办、羊角村、龙荣村、金河村、白水湖渔场、龙光湖渔场
	刘家湖农场	刘家湖农场
	龙光桥街道	道子坪村、石笋村、马头冲村、黄家桥村、锣鼓村、寨子仑村、石笋林场
	泥江口镇	大桥冲村、七里冲村、国庆村、樊家庙村、油草塘村、七里江村、谷塘村、泥家潭村、南坝村、横堤村、岩子潭村、太阳庵村、九二五社区、蛇山村、泉山村、灰矿农业工区、水满村
	欧江岔镇	高坪村、闸坝湖村、侍郎桥村、东团村、白沙寺村、注湖港村、飞龙寺村、陈北塘村、流水口村、罗家湖渔场、黄竿湖渔场、金明村、虎形山村
	汽车路街道	汽车路街道
	泉交河镇	祥云村、官保第村、恩塘村、兴泉村、胡林翼村、泞湖桥村、新安山村、来仪湖渔场、奎星村
	沙头镇	金桥村、寓民村、明星村、县珍珠场、沙头镇农科队、县良种场、团湖渔场、长泊湖渔场
	谢林港镇	北峰垸村、鸦鹊塘村、谢林港村、复兴村、玉皇庙村
	新桥河镇	杨林坳村、蓼园村、蓼东回民村、梅花园村、黄家山村、牛眠石村、水口山村、长茅仑村、河坝村、金杉村、毛家山村、凤凰坝村、新桥山村、新桥河集镇、五房洲村、中和垸村、太平桥村、廖河村、田庄湾村、李昌港村
	新市渡镇	跳石村、欧公店村、阳和村、养民山村、自搭桥村、高冲村、建新村、新华社区
	鱼形山街道	四方山村、大泉村、龙潭口村、百羊庄村
	岳家桥镇	大塘村、鸾凤山村、枫树山村、洗澡坪村、岳家桥社区、岳家桥村、堤卡子村、南桥官村、黄板桥村、集中村、石坝口村、黄蜂塘村
	张家塞乡	金垌村、富民村、大潭洲村、德兴湖渔场、堤南村、乌龙堤村、柞树村、洪合湖渔场、黄金湖渔场

表 3-2-2 益阳市本级园地级别范围表

级别	级别范围描述	
一级	黄家湖渔场	黄家湖渔场
	泥江口镇	南坝村、太阳庵村、泥家潭村、蛇山村、泉山村
	新桥河镇	杨林坳村、牛眠石村、水口山村、新风村、车前巷村、长茅仑村、河坝村、兴盛村、新桥山村、五房洲村、太平桥

级别	级别范围描述	
		村、梅花园村
	新市渡镇	欧公店村、跳石村、高冲村
	迎风桥镇	新花园村、黄花仑村、迎风桥村
	长春镇	油狮村、香山村、东香村、龙凤港村、黄家湖村、新源村、七鸭子村、李家坪村、南门湖渔场
	张家塞乡	三星村、富民村
二级	朝阳街道	姚家湾村、鸬鹚桥村、大明资产管理委员会、羊舞岭村、龙头山资产管理委员会、明月资产管理委员会
	赫山街道	毛家塘社区、茂林社区、赫山村、大丰村
	会龙山街道	会龙山社区、李家洲社区、黄泥湖村、新安村、红星村
	龙光桥街道	道子坪村、石笋村、宁家铺村、龙光桥村、南阳社区、高岭村、寨子仑村、早禾村、全丰村、天成垅村、米香村、栗同新村
	鱼形山街道	浮云铺村
	龙岭工业园	马龙坝村、南岳坪村、八一村、清溪资产管理委员会、漆家桥村、长坡岭村、沙河村、天子坟社区、光明资产管理委员会
	长春经济开发区	五里堆社区、长春经济开发区
	沧水铺镇	黄团岭村、砂子岭村、珠波塘村、金山村、牛头岭村
	茈湖口镇	祁青村
	衡龙桥镇	槐奇岭村、石新桥村、白石塘村、樟树嘴村、鱼形山村、湘江西村、黄土坑村、衡龙桥村、桐子岭村、清水寺村、槽门湾村、高家桥村
	兰溪镇	罗湖村、枫林社区、港湾村、金鸡山村、千家洲村
	泥江口镇	七里冲村、谷塘村、岩子潭村、横堤村
	泉交河镇	恩塘村、祥云村、兴泉村、官保第村、泞湖桥村、胡林翼村、菱角岔村、新安山村、新松树桥村、奎星村
	沙头镇	富兴村、友谊村
	谢林港镇	云寨村、北峰垅村、清溪村、天猫村
	新桥河镇	金杉村、向锋村、东新村、田庄湾村、爱屋湾村、凤凰坝村、廖河村
	新市渡镇	自搭桥村、建新村、新华社区、养民山村
	迎风桥镇	鲜鱼塘村、牛角仑村、邹家桥村、新塘村、左家仑村
	长春镇	官楼坪村、沿河院村、城堤社区、杨树社区、龙塘社区、

级别	级别范围描述	
		黄箭村、凤形山村、打伞树村、过鹿坪村、双坪村、曙光村、双利村、紫薇村、南门桥村、先锋桥村、幸福村
	张家塞乡	大潭洲村、堤南村、柞树村、金垅村、合兴村
	笔架山乡	上新桥村、潭家桥村
三级	朝阳街道	梓山资产管理委员会
	会龙山街道	大河坪村、申家滩村、永乐村、仑塘村、仙蜂岭村
	龙光桥街道	黄家桥村、马头冲村、锣鼓村、石笋林场
	鱼形山街道	四方山村、大泉村、龙潭口村、鱼形山水库、百羊庄村、灵宝山村、宝林冲村
	刘家湖农场	刘家湖农场
	迎风桥水库	迎风桥水库
	八字哨镇	竹湖村、岭湖村、大湖村、高粱坪村
	沧水铺镇	碧云峰村、沧水铺村、香炉山村、白马坝村
	茈湖口镇	桃林村、马王山村、明朗村、和利村、邹家窑村、均安垸村、新飞村、育江村
	衡龙桥镇	华林村、河图村
	兰溪镇	苏家湖村、槐花新村、四门闸村、新月村、羊角村、龙荣村、双枫树村、双港子村、莲花塘村
	泥江口镇	国庆村、樊家庙村、油草塘村、水满村、七里江村、九二五社区
	欧江岔镇	侍郎桥村、高坪村、东团村、欧江岔村、闸坝湖村、八甲岭村、飞龙寺村、柏藪村、虎形山村、汾湖洲村、牌口村、白沙寺村、长东湖村
	泉交河镇	新林村、烂泥湖村、泉交河镇莲场
	沙头镇	明星村、文兴村、县珍珠场、寓民村、长泊湖渔场、华兴村、金桥村
	谢林港镇	玉皇庙村、鸦鹊塘村、谢林港村、复兴村
	新桥河镇	蓼东回民村、黄家山村、黄溪桥村、蓼园村、毛家山村
	新市渡镇	阳和村
	岳家桥镇	大塘村、鸾凤山村、堤卡子村、枫树山村、南桥官村、洗澡坪村、岳家桥村、黄板桥村、黄蜂塘村、石坝口村、集中村、岳家桥社区
	张家塞乡	洪合湖渔场、乌龙堤村
	笔架山乡	花门楼村、笔架山村、新崇安村、张家塘村、凤凰桥村、金龙潭村、凤凰湖村、中塘村

表 3-2-3 益阳市本级林地级别范围表

级别	级别范围描述	
一级	朝阳街道	姚家湾村、鸬鹚桥村、大明资产管理委员会、梓山资产管理委员会、梓山冲水库、龙头山资产管理委员会、七里桥资产管理委员会、明月资产管理委员会、羊舞岭村、大海塘资产管理委员会
	大码头街道	大码头街道
	赫山街道	毛家塘社区、大丰村、茂林社区、赫山村
	会龙山街道	大河坪村、仑塘村、黄泥湖村、申家滩村、李家洲社区、红星村、永乐村、会龙山社区、龙山港社区、新安村、志溪河社区、县农林牧实验示范场、仙蜂岭村、南站社区、区林科所
	金银山街道	虎形山社区、金银山社区
	龙光桥街道	石笋村、道子坪村、黄家桥村、马头冲村、锣鼓村、寨子仑村、石笋林场、龙光桥村、宁家铺村、早禾村、南阳社区、高岭村、进港村、天成垸村、全丰村
	汽车路街道	汽车路街道
	鱼形山街道	浮云铺村、大泉村、鱼形山水库、宝林冲村、百羊庄村、龙潭口村、灵宝山村
	黄家湖渔场	黄家湖渔场
	迎风桥水库	迎风桥水库
	龙岭工业园	八一村、马龙坝村、南岳坪村、长坡岭村、清溪资产管理委员会、沙河村、光明资产管理委员会、漆家桥村、龙山社区、天子坟社区、县园艺场
	长春经济开发 区	长春经济开发区
	沧水铺镇	黄团岭村、碧云峰村、沧水铺村、香炉山村、白马坝村、砂子岭村、金山村、牛头岭村、珠波塘村
	茆湖口镇	东城村、明朗村
	衡龙桥镇	河图村、槐奇岭村、衡龙桥村、鱼形山村、石新桥村、华林村、樟树嘴村、高家桥村、白石塘村、湘江西村、黄土坑村、桐子岭村、清水寺村、槽门湾村、衡龙桥镇林场、衡龙桥镇茶场
	兰溪镇	港湾村、三岔堤村
	泥江口镇	七里冲村、油草塘村、国庆村、樊家庙村、七里江村、岩子潭村、横堤村、蛇山村、太阳庵村、泥家潭村、谷塘村、泉山村、九二五社区、灰矿农业工区、水满村
	欧江岔镇	高坪村、侍郎桥村、东团村

级别	级别范围描述	
	泉交河镇	祥云村、胡林翼村、兴泉村、恩塘村、泞湖桥村、官保第村、新安山村、奎星村
	谢林港镇	北峰垸村、鸦鹊塘村、谢林港村、玉皇庙村、云寨村、复兴村、清溪村、天猫村
	新桥河镇	杨林坳村、蓼园村、蓼东回民村、梅花园村、黄家山村、牛眠石村、水口山村、新风村、车前巷村、长茅仑村、河坝村、兴盛村、金杉村、新桥山村、新桥河集镇、五房洲村、中和垸村、太平桥村、新桥河镇农科队
	新市渡镇	跳石村、欧公店村、阳和村、高冲村、养民山村、自搭桥村、新华社区、建新村
	迎风桥镇	鲜鱼塘村、新花园村、新塘村、黄花仑村、迎风桥村、左家仑村、牛角仑村、邹家桥村
	岳家桥镇	大塘村、鸾凤山村、黄蜂塘村、堤卡子村、南桥官村、集中村
	长春镇	官楼坪村、乡综合场、镇渔场、城堤社区、黄箭村、凤形山村、打伞树村、过鹿坪村、双坪村、曙光村、紫薇村、油狮村、香山村、南门桥村、南门湖渔场、乡渔场、东香村、龙凤港村、黄家湖村、新源村、先锋桥村、幸福村、七鸭子村、李家坪村
	张家塞乡	洪合湖渔场
	笔架山乡	花门楼村、潭家桥村、上新桥村、笔架山村、中塘村
二级	龙光桥街道	栗同新村、新月村、炭山湖渔场、米香村
	鱼形山街道	四方山村
	长春经济开发区	五里堆社区
	八字哨镇	白濒湖村、高粱坪村、竹湖村、岭湖村、大湖村、金家堤村、八字哨渔场、人民垸修防会渔场
	茈湖口镇	马王山村、均安垸村、新飞村
	兰溪镇	金石村、双港子村、苏家湖村、沙岭村、莲花塘村、金鸡山村、北岸新村、千家洲村、枫林社区、槐花新村、鄢家垸村、双枫树村、五七学校、兰溪镇渔场、四门闸村
	泥江口镇	大桥冲村、南坝村
	欧江岔镇	闸坝湖村、欧江岔村、长东湖村、上湖村、柏藪村、汾湖洲村、八甲岭村、牌口村、上湖乡渔场、黄竿湖渔场、汤家垸渔场
	泉交河镇	新松树桥村、菱角岔村、新林村、烂泥湖村、来仪湖渔场、泉交河镇莲场
	沙头镇	友谊村、富兴村、文兴村

级别	级别范围描述	
	新桥河镇	毛家山村、凤凰坝村、向锋村、东新村、黄溪桥村、廖河村、田庄湾村、李昌港村、爱屋湾村
	岳家桥镇	黄板桥村、枫树山村、石坝口村、岳家桥村、洗澡坪村、岳家桥社区
	长春镇	沿河院村、杨树社区、龙塘社区、双利村、甘溪港村
	张家塞乡	三星村、大潭洲村、柞树村、金垅村、合兴村、富民村、德兴湖渔场
	笔架山乡	凤凰桥村、新崇安村、金龙潭村、张家塘村、凤凰湖村、鹿角湖渔场
三级	赫山街道	县农科所、团洲社区
	桃花仑街道	茶亭街社区
	刘家湖农场	刘家湖农场
	茈湖口镇	洞庭村、桃林村、三益村、邹家窑村、和利村、育江村、祁青村
	兰溪镇	黄湖村、罗湖村、新沙村、三河口村、羊角村、金河村、龙荣村
	欧江岔镇	白沙寺村、飞龙寺村、流水口村、注湖港村、陈北塘村、欧江岔社区、金明村、虎形山村
	沙头镇	金桥村、华兴村、寓民村、明星村、县良种场、长泊湖渔场、团湖渔场
	新桥河镇	新桥河镇企业渔场
	张家塞乡	堤南村、乌龙堤村

表 3-2-4 益阳市本级草地级别范围表

级别	级别范围描述	
一级	朝阳街道	姚家湾村、梓山冲水库、大海塘资产管理委员会、明月资产管理委员会
	赫山街道	团洲社区
	会龙山街道	仙蜂岭村、仑塘村、黄泥湖村、志溪河社区
	龙光桥街道	栗同新村、南阳社区、寨子仑村
	汽车路街道	汽车路街道
	桃花仑街道	茶亭街社区
	鱼形山街道	浮云铺村、鱼形山水库、百羊庄村、龙潭口村
	龙岭工业园	光明资产管理委员会、沙河村、清溪资产管理委员会
	长春经济开发区	长春经济开发区

级别	级别范围描述	
	沧水铺镇	黄团岭村、金山村
	茈湖口镇	新飞村、明朗村、均安垸村、马王山村
	衡龙桥镇	高家桥村
	兰溪镇	港湾村、苏家湖村、双港子村、金河村、千家洲村、罗湖村
	泥江口镇	大桥冲村
	欧江岔镇	牌口村、陈北塘村、长东湖村、东团村、高坪村
	泉交河镇	祥云村、奎星村、新松树桥村、新林村
	沙头镇	华兴村、富兴村、长泊湖渔场、友谊村、明星村
	谢林港镇	天猫村
	新桥河镇	水口山村、兴盛村、新桥山村、梅花园村、黄家山村、车前巷村、田庄湾村、金杉村、黄溪桥村
	新市渡镇	新华社区
	迎风桥镇	新塘村、迎风桥村、黄花仑村、新花园村、鲜鱼塘村
	岳家桥镇	洗澡坪村、鸾凤山村
	长春镇	杨树社区、过鹿坪村、紫薇村、油狮村、香山村、乡渔场、七鸭子村、打伞树村、凤形山村、幸福村、新源村、东香村、乡综合场、双利村
	张家塞乡	柞树村
	笔架山乡	笔架山村、新崇安村、中塘村
二级	朝阳街道	梓山资产管理委员会、大明资产管理委员会、鸬鹚桥村、羊舞岭村
	大码头街道	大码头街道
	赫山街道	大丰村
	会龙山街道	龙山港社区、永乐村、申家滩村、红星村、李家洲社区、大河坪村
	龙光桥街道	石笋村、黄家桥村、马头冲村、宁家铺村、早禾村、米香村、新月村、全丰村、道子坪村、锣鼓村、高岭村、石笋林场
	鱼形山街道	宝林冲村、灵宝山村
	刘家湖农场	刘家湖农场
	龙岭工业园	马龙坝村、南岳坪村、八一村、天子坟社区、长坡岭村、漆家桥村
	长春经济开	五里堆社区

级别	级别范围描述	
	发区	
	八字哨镇	大湖村、竹湖村
	沧水铺镇	香炉山村、白马坝村、沧水铺村、砂子岭村、珠波塘村、牛头岭村、碧云峰村
	茆湖口镇	三益村、桃林村、邹家窑村
	衡龙桥镇	槐奇岭村、槽门湾村、黄土坑村、衡龙桥村、湘江西村、鱼形山村、石新桥村、清水寺村、白石塘村、华林村、樟树嘴村
	兰溪镇	三河口村、龙荣村、羊角村、沙岭村、鄢家垸村、金鸡山村、槐花新村、莲花塘村
	泥江口镇	油草塘村、七里冲村、谷塘村、横堤村、水满村、七里江村、国庆村、太阳庵村
	欧江岔镇	柏藪村、闸坝湖村、飞龙寺村、侍郎桥村、八甲岭村、欧江岔村、白沙寺村
	泉交河镇	兴泉村、恩塘村、新安山村、烂泥湖村、菱角岔村、官保第村、胡林翼村、泉交河镇莲场、泞湖桥村
	沙头镇	文兴村、寓民村、县珍珠场
	谢林港镇	云寨村、复兴村、玉皇庙村、清溪村、鸦鹊塘村
	新桥河镇	牛眠石村、长茅仑村、龙光桥村、李昌港村、新风村、河坝村、东新村、太平桥村、廖河村、凤凰坝村、五房洲村
	新市渡镇	阳和村、建新村、跳石村、自搭桥村、养民山村
	迎风桥镇	牛角仑村、左家仑村、邹家桥村
	岳家桥镇	黄蜂塘村、岳家桥村、大塘村、南桥官村、枫树山村、石坝口村、岳家桥社区
	长春镇	龙塘社区、甘溪港村、黄家湖村、曙光村、城堤社区、黄箭村、官楼坪村、南门桥村、龙凤港村、先锋桥村、镇渔场、南门湖渔场
	张家塞乡	合兴村、德兴湖渔场、大潭洲村、三星村、富民村、堤南村、乌龙堤村
	笔架山乡	花门楼村、凤凰桥村、上新桥村、金龙潭村、张家塘村
三级	朝阳街道	龙头山资产管理委员会
	赫山街道	毛家塘社区、赫山村
	龙光桥街道	进港村、天成垸村
	八字哨镇	岭湖村
	衡龙桥镇	桐子岭村、河图村
	泥江口镇	蛇山村、南坝村、樊家庙村、九二五社区、灰矿农业工区、

级别	级别范围描述	
		泥家潭村、泉山村
	欧江岔镇	注湖港村
	谢林港镇	北峰垸村、谢林港村
	新桥河镇	杨林坳村、蓼园村、中和垸村
	新市渡镇	欧公店村、高冲村
	岳家桥镇	集中村
	笔架山乡	凤凰湖村

（三）农用地估价成果

1、基准地价内涵

农用地基准地价是由若干个设定条件所组成的，此次益阳市本级农用地基准地价内涵依据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）的要求，在充分调查的基础上结合益阳市实际情况，具体从以下几个方面界定：

（1）估价期日

根据项目开展的时间，同时考虑到成果的现势性，确定本次益阳市本级农用地估价期日为 2026 年 5 月 1 日。

（2）土地用途

本次益阳市本级农用地估价土地用途确定为耕地（水田、旱地）、园地、林地和草地。

（3）土地权利状况

本次益阳市本级农用地基准地价评估确定农用地权利为土地承包经营权。此外，耕地还单独设定了经营权，以便今后土地流转管理工作的使用。

(4) 土地使用年期

根据《土地管理法》、《农村土地承包法》与规程要求，设定耕地最高年期承包经营权为 30 年，园地最高年期承包经营权为 30 年，林地最高年期承包经营权为 70 年，草地最高年期承包经营权为 30 年。耕地经营权使用年期为 1 年期。

(5) 基本设施状况

耕地：按照所在区域具有普遍性、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：按照所在区域具有普遍性、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：按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达。

草地：宗地外道路通达、宗地内平整、大小适中、形状规则。

2、级别基准地价的测算和确定

根据《农用地估价规程》的规定，在农用地基准地价评估中，可以当地的农地市场情况、基础资料及技术条件为基础，可以选择其中一个方法进行评估。通过对益阳市本级自然、社会经济条件和现有资料的掌握情况，比较分析了规程中三种农用地基准地价评估方法后，最终确定此次农用地基准地价评估采用样点地价平均法和定级指数模型法两种方法进行评估。总的来说就是采用定级指数模型法，在农用地定级的基础上，依据定级指数和农用地市场交易资料、投入产出

资料等，以此为基础建立地价模型进行测算，最后评估并确定基准地价，样点地价平均法的计算过程包含在定级指数模型法中。

经测算与校验，益阳市本级农用地基准地价各级别价格如下表所示。

表 3-3-1 益阳市本级农用地级别基准地价

地类	级别	经营权（1 年期）		承包经营权（最高年期）	
		元/平方米	元/亩	元/平方米	元/亩
水田	一级	1.02	680	20.06	13374
	二级	0.80	535	15.79	10525
	三级	0.62	410	12.08	8056
旱地	一级	0.79	525	15.71	10472
	二级	0.62	410	12.27	8181
	三级	0.46	305	9.12	6079
园地	一级	0.71	470	12.96	8639
	二级	0.56	370	10.22	6812
	三级	0.44	295	8.04	5359
林地	一级	0.36	240	10.84	7224
	二级	0.29	195	8.86	5906
	三级	0.24	160	7.22	4813
草地	一级	0.43	285	7.83	5220
	二级	0.34	225	6.26	4173
	三级	0.26	175	4.75	3167

（四）成果分析

1、空间分布规律分析

（1）级别范围分布规律

益阳市本级农用地级别主要是由自然条件、社会经济条件和区位

条件等条件综合决定，耕地、园地、林地和草地均分为三个级别。从各类农用地面积分布来看，一级地所占比例较大，二级、三级面积略小。

表 3-4-1 益阳市本级农用地级别面积统计表

单位：平方公里、%

地类		一级	二级	三级	合计
耕地	面积	51.36	279.74	377.48	708.58
	占比	7.25%	39.48%	53.27%	100.00%
园地	面积	12.27	7.12	2.84	22.23
	占比	55.20%	32.03%	12.77%	100.00%
林地	面积	477.70	54.19	3.34	535.23
	占比	89.25%	10.13%	0.62%	100.00%
草地	面积	0.92	2.51	0.49	3.92
	占比	23.47%	64.03%	12.50%	100.00%
合计	面积	542.25	343.56	384.15	1269.96
	占比	42.70%	27.05%	30.25%	100.00%

耕地一级地主要分布在灌溉条件良好、交通便利、自然条件优越且经济较发达的城区外围区；二级地主要分布在兰溪镇、欧江岔镇、八字哨镇、长春镇、笔架山乡等区域；其余区域为三级地。

园地一级地主要分布在园地集中连片区，涉及长春镇、新桥河镇、迎风桥镇、泥江口镇、张家塞乡等区域；二级地主要分布在城区外郊，以及泉交河镇、沧水铺镇、衡龙桥镇等区域；其余区域为三级地。

林地一级地主要分布在公益林与商品林集中分布区，从地理位置看集中于市本级西部林业发达乡镇（如新桥河镇、新市渡镇等）；二级地主要分布在泥江口镇、岳家桥镇等林业较发达区域；其余区域为

三级地。

草地整体呈插花式分布，图斑较为分散。一级地主要分布在朝阳街道、长春镇、新桥河镇等区域；二级地主要分布在龙光桥街道、谢林港镇、衡龙桥镇等区域；其余区域为三级地。

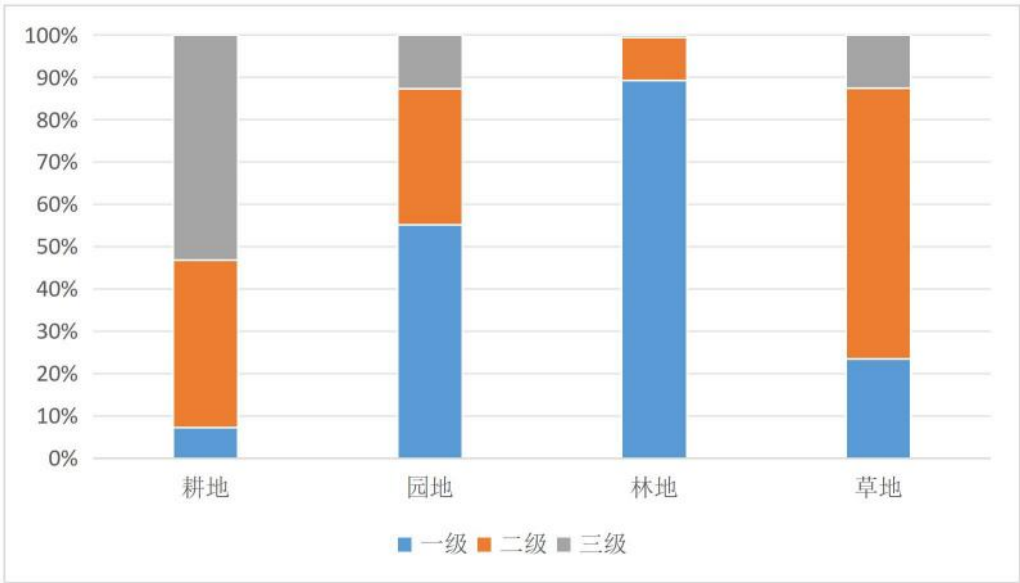


图 3-4-1 益阳市本级农用地定级面积比例对比图

(2) 级别价格分布规律

根据益阳市本级农用地基准地价结果，从价格和级别、利用方式的关系来看，益阳市本级农用地价格体现了利用方式和农用地级别的差异：

从利用方式上看，以耕地为例，相同级别的耕地由于利用方式不同，地价之间存在较大的差异，水田价格均比同级别的旱地高，主要是由于旱地利用方式多为种植花生、甘薯，而水田可种植双季水稻、油菜等多种作物，其效益要高于旱地，相对应的地价水平也高于旱地，而测算的基准地价整体上符合这种规律，说明基准地价的测算较为合理。

从各级别价格来看，级别越高，价格也越高。高级别区域的农用地质量一般比较好，相应的区位交通条件也较优。如城郊区域经济发展速度较快，交通条件好，距离农贸市场较近，市场需求较高，收益相对较高，农用地价格也较高。随着距离城区的增大，收益逐渐变低，地价相应降低。

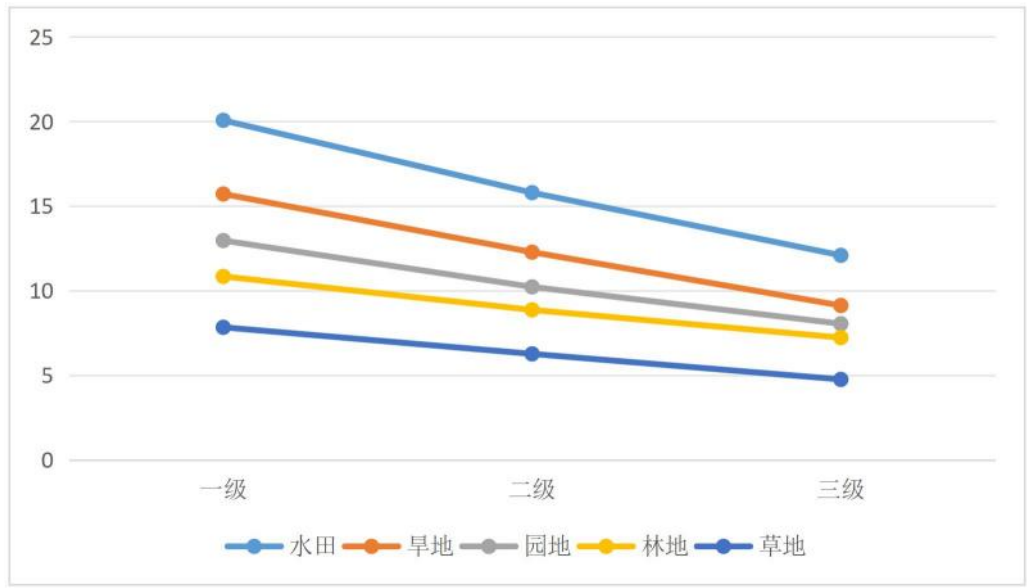


图 3-4-2 益阳市本级农用地基准地价级别价格分布图

2、级别价格变化分析

(1) 级别变化情况

根据本轮农用地基准地价更新的技术路线，本轮级别调整主要立足于农用地质量现状及土地流转市场实际，充分衔接国土空间规划中的农业空间布局，保持成果的连续性与稳定性，以局部微调为主。具体如下：

耕地主要对近几年完成高标准农田建设、省市级产业定位及交通区位条件较好的区域进行了上调。其中，将长春镇的沿河院村、官楼坪村由二级调整为一级，兰溪镇的黄湖村、沙头镇的华兴村、新桥河

镇的爱屋湾村由三级调整为二级。

园地主要对城市近郊农业基础设施配套较好、土地流转价格稳定的区域进行了上调。其中，龙光桥街道的石笋林场、栗同新村，龙岭工业园的天子坟社区、光明资产管理委员会，长春镇的双坪村由三级调整为二级。

林地主要依据近几年林地流转实际案例价格，结合生态保护管控强化、经营收益有限的偏远地区实际情况，进行了局部下调。其中，将泥江口镇的南坝村、大桥冲村由一级调整为二级。

总体来看，本轮级别调整幅度控制在 1 个级别以内，与上一轮成果衔接顺畅，既体现了重点农业功能区的发展导向，又如实反映了不同区域农用地质量的客观差异。

（2）价格变化情况

与 2021 年农用地基准地价相比，本轮各类农用地价格普遍下调，草地持平，具体情况如下：耕地地价降幅在 9%-15%之间，平均降幅 12.26%；园地地价降幅在 7%-11%之间，平均降幅 9.06%；林地地价降幅在 5%-9%之间，平均降幅 7.20%；草地地价与 2023 年园林草成果保持一致。

通过 2023—2025 年资阳区和赫山区实际流转交易案例分析，耕地流转价格大多集中在 300-500 元/亩/年，少数高标准农田示范区超过 500 元/亩/年，流转期间多为 1-5 年不等。2022 年以来，受农资价格上涨、粮食收购价格波动等因素影响，种粮净收益承压，土地流转账金有所下降。近几年经济林效益趋稳，在生态保护约束下经营性

收益预期有限，林地流转价格普遍偏低，大多集中在 100-200 元/亩/年之间。园地和草地流转案例较少，其中园地流转价格基本处于 200-400 元/亩/年之间，草地则参照 2023 年园林草定级与基准地价成果中的草地价格。本轮地价调整后，各类农用地价格已基本回归至当前市场实际流转成交水平，更真实地反映了土地收益能力。

表 3-4-2 益阳市本级农用地基准地价对比表

单位：元/亩

地类	级别	2021 年		2026 年		变化幅度	
		经营权	承包经营权	经营权	承包经营权	经营权	承包经营权
水田	一级	780	15341	680	13374	-12.82%	-12.82%
	二级	620	12197	535	10525	-13.71%	-13.71%
	三级	480	9431	410	8056	-14.58%	-14.58%
旱地	一级	580	11569	525	10472	-9.48%	-9.48%
	二级	460	9179	410	8181	-10.87%	-10.87%
	三级	347	6916	305	6079	-12.10%	-12.10%
园地	一级	/	9338	/	8639	/	-7.49%
	二级	/	7493	/	6812	/	-9.09%
	三级	/	5995	/	5359	/	-10.61%
林地	一级	/	7676	/	7224	/	-5.89%
	二级	/	6360	/	5906	/	-7.14%
	三级	/	5264	/	4813	/	-8.57%
草地	一级	/	5220	/	5220	/	0.00%
	二级	/	4173	/	4173	/	0.00%
	三级	/	3167	/	3167	/	0.00%

3、论证分析

近几年省内大部分市区完成了农用地基准地价评估和园林草定

级与基准地价评估工作。通过对农用地承包经营权价格的比较来看，本轮更新后的益阳市本级农用地承包经营权价格水平低于湘潭市本级、娄底市本级、郴州市本级和常德市鼎城区，高于怀化市本级、宁乡市、浏阳市、永州市本级。其中，岳阳市本级和邵阳市本级由于市区农用地面积较小，其级别仅划分了两个级别，故不具备参考意义。

结合上述各地区 2025 年相关社会经济指标的对比分析，益阳市本级经济发展情况处于中等水平，其农用地地价下调后仍与社会经济发展水平基本一致。需要说明的是，本轮益阳市农用地基准地价是对 2021 年成果的更新，基准日为 2026 年 5 月。根据前期农用地流转案例分析，近年来益阳市农用地承包经营权流转价格较 2021 年价格有所下降，因此在横向对比中，益阳市农用地地价水平有所降低。以娄底市为例，其基准日为 2021 年 12 月 31 日，地价偏高主要受基准日较早、未随市场下行趋势更新等因素影响。

表 3-4-3 湖南省内部分市本级农用地基准地价对比表

单位：万元/亩

地类	级别	益阳市本级		湘潭市 本级	娄底市 本级	怀化市 本级	常德市 (鼎城区)	岳阳市 本级	宁乡市	浏阳市	邵阳市本 级	永州市本 级	郴州市 本级
水田	一级	1.34	1.53	2.05	1.51	1.37	1.35	1.21	0.99	0.88	1.46	1.15	1.43
	二级	1.05	1.22	1.63	1.20	0.99	1.01	0.81	0.78	0.62	1.04	0.97	1.09
	三级	0.81	0.94	1.35	0.93	0.74	0.74	/	0.60	0.41	/	0.83	0.88
旱地	一级	1.05	1.12	1.62	1.14	1.02	1.07	0.98	0.76	0.88	1.08	0.94	1.06
	二级	0.82	0.92	1.28	0.91	0.78	0.82	0.63	0.57	0.62	0.83	0.76	0.85
	三级	0.61	0.69	1.08	0.70	0.58	0.65	/	0.43	0.41	/	0.64	0.68
园地	一级	0.86	0.93	1.44	0.90	0.75	0.97	0.83	0.57	0.56	0.94	0.85	0.84
	二级	0.68	0.75	1.01	0.73	0.56	0.71	0.56	0.39	0.38	0.73	0.72	0.66
	三级	0.54	0.60	/	/	0.43	0.58	/	0.24	0.23	/	0.64	0.53
林地	一级	0.72	0.77	1.00	0.75	0.62	0.57	0.74	0.46	0.44	0.67	0.74	0.72
	二级	0.59	0.64	0.57	0.64	0.49	0.43	0.46	0.33	0.33	0.40	0.60	0.43
	三级	0.48	0.53	0.35	0.54	0.41	0.29	/	0.24	0.22	/	0.44	/
草地	一级	0.52	0.52	0.44	/	0.39	/	0.54	/	/	0.39	/	/
	二级	0.42	0.42	0.33	/	0.33	/	0.40	/	/	0.32	/	/
	三级	0.32	0.32	0.28	/	0.28	/	/	/	/	/	/	/
基准日		2026.5.1	2021.9.1	2021.12.31	2022.9.1	2024.1.1	2023.5.1	2021.12.31	2023.9.1	2022.1.1	2021.12.31	2022.12.31	/

表 4-4-4 各市县 2025 年社会经济情况对比表

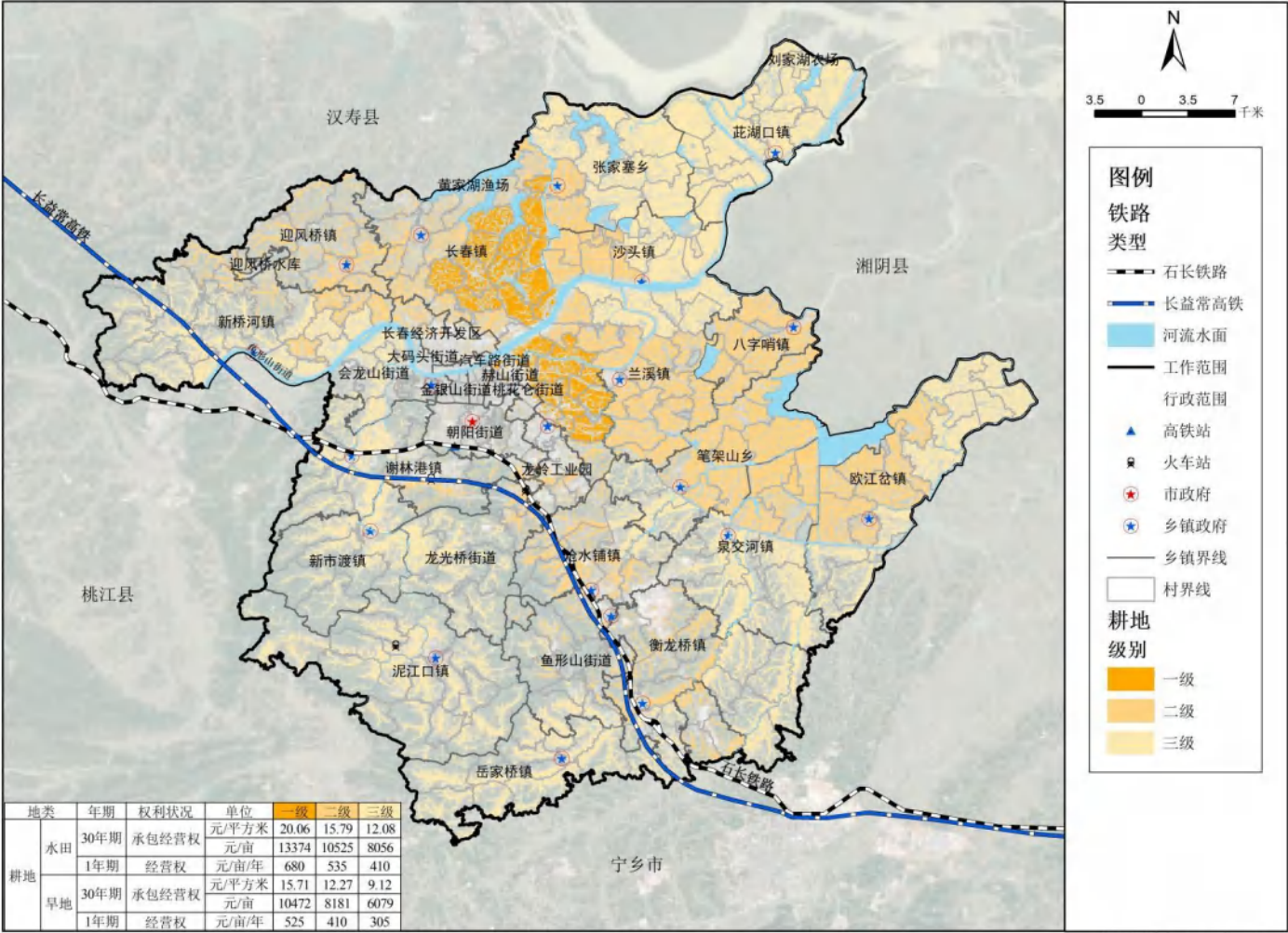
单位：平方公里、万人、亿元、元

市县	土地面积	常住人口	生产总值	农林牧渔服务业总产值	社会消费品零售总额	财政收入	农民人均可支配收入
益阳市	12300	369.19	2381.46	714.41	1013.42	113.85	26404
湘潭市	5006	267.02	3077.23	344.27	1028.51	108.29	32086
娄底市	8109	368.28	2237.30	405.66	976.25	93.52	20237
怀化市	27600	438.39	2191.55	542.91	812.82	125.94	17494
常德市	18200	510.7	4770.90	975.10	1797.80	193.00	25495
岳阳市	15019	493.27	5386.88	885.28	1980.05	13.89	25895
宁乡市	2906	129.09	1474.46	262.73	496.82	116.34	43834
浏阳市	5007	145.77	1897.49	259.16	526.30	160.16	51212
邵阳市	20824	621.7	2883.50	798.20	1537.50	115.90	20505
永州市	22400	494.86	2829.58	942.84	1096.60	146.24	23105
郴州市	19341	455.74	3502.08	365.88	1200.41	201.91	25018

备注：长沙市本级和株洲市本级农用地基准地价高出湘潭市本级农用地价格较多，结合其社会经济发展情况，本次暂未对比其农用地地价和社会经济情况；此外，张家界市、衡阳市和湘西自治州暂未对外公布农用地基准地价评估成果。

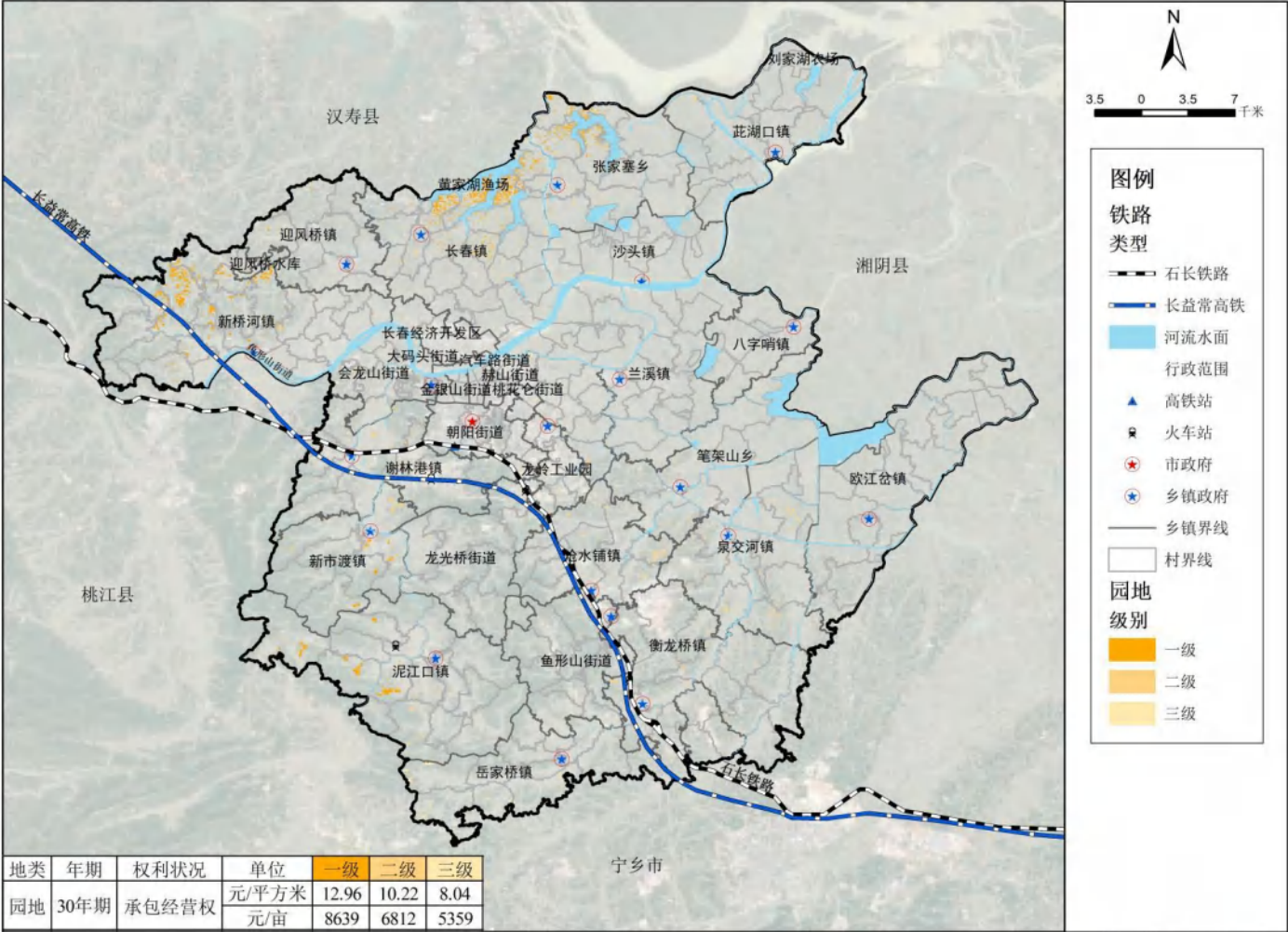
附图：

益阳市本级耕地定级与基准地价图

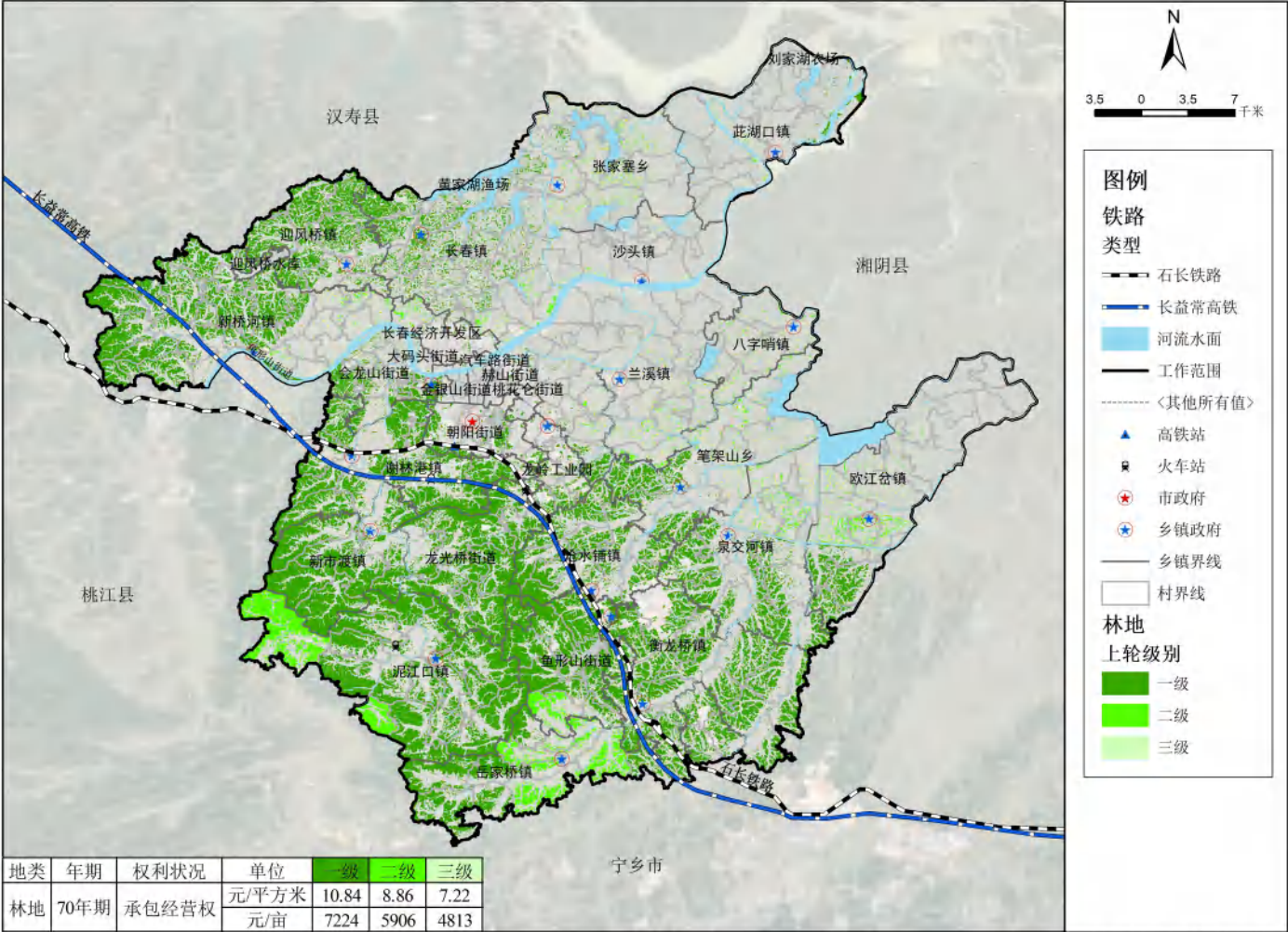


制图时间：2026年5月

益阳市本级园地定级与基准地价图



益阳市本级林地定级与基准地价图



益阳市本级草地定级与基准地价图

