

永州市中心城区城镇基准地价更新成果

(征求意见稿)

目 录

第一部分 项目基本情况	2
一、基准地价成果更新的必要性	2
二、基准地价更新的工作目的及任务	4
三、基准地价成果更新依据	6
四、基准地价更新范围	10
五、技术路线	10
六、主要工作流程	18
第二部分 基准地价成果介绍	20
一、基准地价内涵介绍	20
二、级别范围	21
三、中心城区基准地价表	28
四、乡镇分等和基准地价表	36
第三部分 基准地价成果分析	41
一、基准地价成果空间分布规律	41
二、基准地价成果纵向比较分析	43
三、基准地价成果横向比较分析	48
四、基准地价调整幅度比较分析	51

第一部分 项目基本情况

一、基准地价成果更新的必要性

基准地价是我国法定公示地价，需定期确定并公布，是宗地评估、地价管理和有关税费确定的重要依据。根据相关政策文件规定，原则上3年一更新。永州市中心城区现行城镇基准地价成果于2019年2月12日由永州市人民政府《关于实施永州市中心城区及15个建制镇基准地价的通告》（永政发〔2019〕11号）公布实施，估价期日为2018年3月31日，至今已超过6年。根据《关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13号）及湖南省自然资源厅《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》（湘自然资办发〔2022〕23号）等文件的规定和要求，结合永州市自然资源管理工作的实际需要，永州市自然资源和规划局全面启动了永州市中心城区城镇基准地价更新工作。基准地价成果更新的必要性主要体现在以下几个方面：

（一）相关国家规定的要求

国土资源部《关于整顿和规范土地市场秩序的通知》（国土资发〔2001〕174号）规定：基准地价定期更新和公布制度。各级土地行政主管部门要依照法律规定，建立和及时更新基准地价。基准地价原则上每三年更新一次，并根据市场变化，适时进行调整。基准地价的基本内容要以适当形式在指定场所或媒体上公布，并接受查询。

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（国土资厅发〔2015〕12号）：基准地价每3年应全面更新一次；超过6年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。

根据湖南省自然资源厅《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），为确保公示地价成果的时效性与实用性，各级人民政府应及时对公示地价成果进行更新。城镇基准地价每3年应全面更新一次，超过6年未全面更新的，不得作为确定出让最低价标准的依据，不得作为宗地评估基准地价系数修正法的依据。

（二）实际发展的需要

1. 地价体系与市场相脱节。近年来房地产市场变动较大，部分区域土地成交价与基准地价有一定的偏离，影响土地出让、收回、置换等工作的公平性和科学性。

2. 城市基础建设与城市化进程快速发展的要求

永州市近年来快速发展的城市基础设施建设，极大地改善了基础设施条件，改变了城市内部土地条件，打破了原有土地级别界限，改变了城市内部布局。如冷水滩区湘江西路、湘江东路、紫霞西路、万寿路等道路的建成通车，湘永路—湘江东路段提质改建，永州大道以东区域路网建设的完善，如富强路、中兴路、梨子园路、马路街路、阳明大道、东湖路、城南大道等；零陵区

湘江东路、香零山路、政通路、朝阳大道、旭日路等城市道路建设的完成；进而改变了原有土地质量的空间分布规律，使城区地价分区范围和地价相对水平发生了变动，提升了部分地段的价值，因此需要新的基准地价成果来重新定义部分地段的价值。

3、相关政策衔接不足。现行基准地价范围未与最新国土空间规划（2021-2035年）成果中城镇开发边界相衔接；土地用途未与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（2023年）相衔接；近几年征地补偿标准、耕地开垦费和耕地占用税等标准提高了，工业用地价格未能反映现行土地成本价格。

二、基准地价更新的工作目的及任务

（一）工作目的

本轮永州市本级城镇基准地价更新的目的旨在：一是及时了解永州市本级城镇土地市场状况，掌握土地价格的形成机理和变化趋势；二是保持基准地价成果和宗地地价评估标准的现势性和科学性；三是提高政府调控土地市场的能力，为征收土地税费，制定土地利用计划、规划，发挥级差地租的经济杠杆作用提供依据，促进永州市本级社会经济持续健康快速发展。

（二）工作任务

永州市本级城镇基准地价更新是在城镇土地利用现状调查、城镇总体规划的基础上，结合当地社会、经济条件及城镇地价变化资料，对城镇土地进行分等、定级、估价和更新宗地地价修正体系。主要工作任务及内容具体为：

1. 城区土地定级、估价

重新审定基准地价覆盖范围，在 2018 年建立的城镇基准地价体系的基础上，在城市开发边界确定的集中建设区和弹性发展区内对城镇土地分别进行定级，更新和调整永州市中心城区土地级别及各乡镇土地级别。根据影响城镇土地质量的各种经济、社会、自然因素进行综合分析，结合上轮级别划分的结果，对城区商服、居住、工矿和仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地的土地级别进行调整，形成永州市中心城区土地级别体系、各乡镇土地级别体系。

在划定土地级别的基础上，分别更新城镇的商服、居住、工矿和仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地的级别基准地价，并针对城区测算商业服务业用地路线价。

2. 乡镇土地分等、定级估价

根据影响城镇土地质量的各种经济、社会因素进行综合分析，按综合差异情况划定乡镇之间土地等别。

在分等的基础上，采用“以等控级、以级控价”的方式，对乡镇土地级别进行划分、对基准地价进行测算。

3. 基准地价技术成果须取得两区政府、乡镇政府、相关部门的征求意见稿，充分征求意见。

4. 编制基于宗地评估服务的基准地价系数修正体系。根据不同区域的实际情况，分别建立城区、乡镇各用途用地的宗地地价修正体系。并依据各级别的基准地价、最高宗地地价、最低宗

地地价和宗地的土地条件，建立各用途土地基准地价修正系数及指标说明表。

5. 研究成果在国有土地市场管理、国有土地使用权租赁及承租价格管理、补交出让金及土地收购补偿价格管理等方面的应用。

6. 完成土地定级与基准地价更新的工作报告、技术报告和土地级别基准地价图，建立城镇基准地价更新数据库，完成基准地价成果电子化备案。

三、基准地价成果更新依据

（一）法规、政策依据

1. 有关法律法规及政策

（1）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，自2020年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，自2020年1月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号，由第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,自2021年1月1日起施行);

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号,2008年1月1日起施行。根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正);

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日,中华人民共和国国务院令(第256号)发布。2021年7月2日,根据中华人民共和国国务院令(第743号)第三次修订);

(7) 国务院《关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号);

(8) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号,2004年10月21日)

(9) 国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31号);

(10) 国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发〔2006〕307号);

(11) 国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号);

(12) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕

3号)

(13) 湖南省人民政府关于印发《湖南省水利建设基金筹集和使用管理办法》的通知（湘政发〔2011〕27号）；

(14) 湖南省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅《关于做好被征地农民社会保障工作的意见》的通知（湘政办发〔2014〕31号）；

(15) 《湖南省财政厅湖南省林业厅转发财政部国家林业局关于调整引导节约集约利用林地的通知》（湘财综〔2015〕44号）；

(16) 国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号）

(17) 湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省耕地开垦费征收使用管理办法》的通知（湘政办发〔2019〕38号）；

(18) 湖南省人民代表大会常务委员会《关于湖南省耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月31日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

(19) 《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2024〕1号）；

(20) 湖南省自然资源厅办公室文件《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）；

(21) 湖南省自然资源厅办公室文件《关于进一步规范公示地价成果审查验收工作的通知》（湘自资办发〔2022〕95号）；

(22) 永州市人民政府关于印发《永州市集体土地与房屋征收补偿安置办法》的通知（永政发〔2024〕4号）。

2. 技术依据

(1) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014，2014年7月24日）

(2) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014年7月24日）

(3) 《土地利用现状分类标准》（GB/T 21010-2017，2017年11月1日）

(4) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011，2011年1月1日）

(5)《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021，2021-06-01实施）；

(6)《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021，2021-06-01实施）；

(7) 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》（2023年11月颁布实施）；

(8) 《土地估价参数调查测算指引》（中国土地估价师与土地登记代理人协会团体标准 T/CREVA 1101-2023，2023年12月15日发布实施）。

3. 资料依据

(1) 土地市场交易资料；

- (2) 土地利用现状资料；
- (3) 国土空间规划成果；
- (4) 上一轮基准地价更新技术报告；
- (5) “十四五”规划；
- (6) 土地定级估价工作相关文件。

四、基准地价更新范围

根据规程要求，结合最新国土空间规划成果，本轮城镇基准地价更新范围以城市开发边界范围内的建设用地为基础，结合城市建成区及上一轮定级区域，部分边界适当外扩。本轮基准地价更新工作具体范围如下：

中心城区：冷水滩城区：东至阳明大道以东区域，南至城南大道，西至火车站铁路线以西区域，北至国际陆港区域；零陵城区：东至沙洲路以东，南至朝阳大道，西至零陵工业园岭河路以西，北至永连公路；中间区域：永州大道（城南大道-永连公路）两侧中部滨江新城区域。中心城区更新范围约 203.4 平方公里。

乡镇：冷水滩区涉及 8 个镇（普利桥镇、花桥街镇、牛角坝镇、高溪市镇、黄阳司镇、上岭桥镇、伊塘镇、蔡市镇），1 个乡（杨村甸乡）；零陵区涉及 2 个社区（接履桥社区、石山脚社区），7 个镇（水口山镇、石岩头镇、珠山镇、黄田铺镇、富家桥镇、邮亭圩镇、菱角塘镇），3 个乡（大庆坪乡、梳子铺乡、幽底乡）。乡镇更新范围共计约 19.8 平方公里。

五、技术路线

本轮基准地价更新的技术路线为：以土地定级（根据影响地价的土地条件和因素划分为均质地域）为基础，以市场交易价格资料为依据，更新基准地价，主要涉及土地级别划分和基准地价测算两大核心技术环节。

（一）土地定级技术路线与方法

1. 技术路线

永州市中心城区城区土地定级主要采用分类定级。具体为：在全面收集影响城区土地质量的因素因子资料的基础上，应用地理信息系统（GIS）技术和方法，建立土地定级信息数据库。然后，采用多因素综合评价法根据影响商业服务业用地、居住用地、工矿和仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地土地级别的因素因子的相似性和差异性分别评定出城区各用途用地土地级别。最后根据土地市场交易资料测算和专家评议等多种方法相互验证、相互补充，确定土地级别。技术路线图如下：

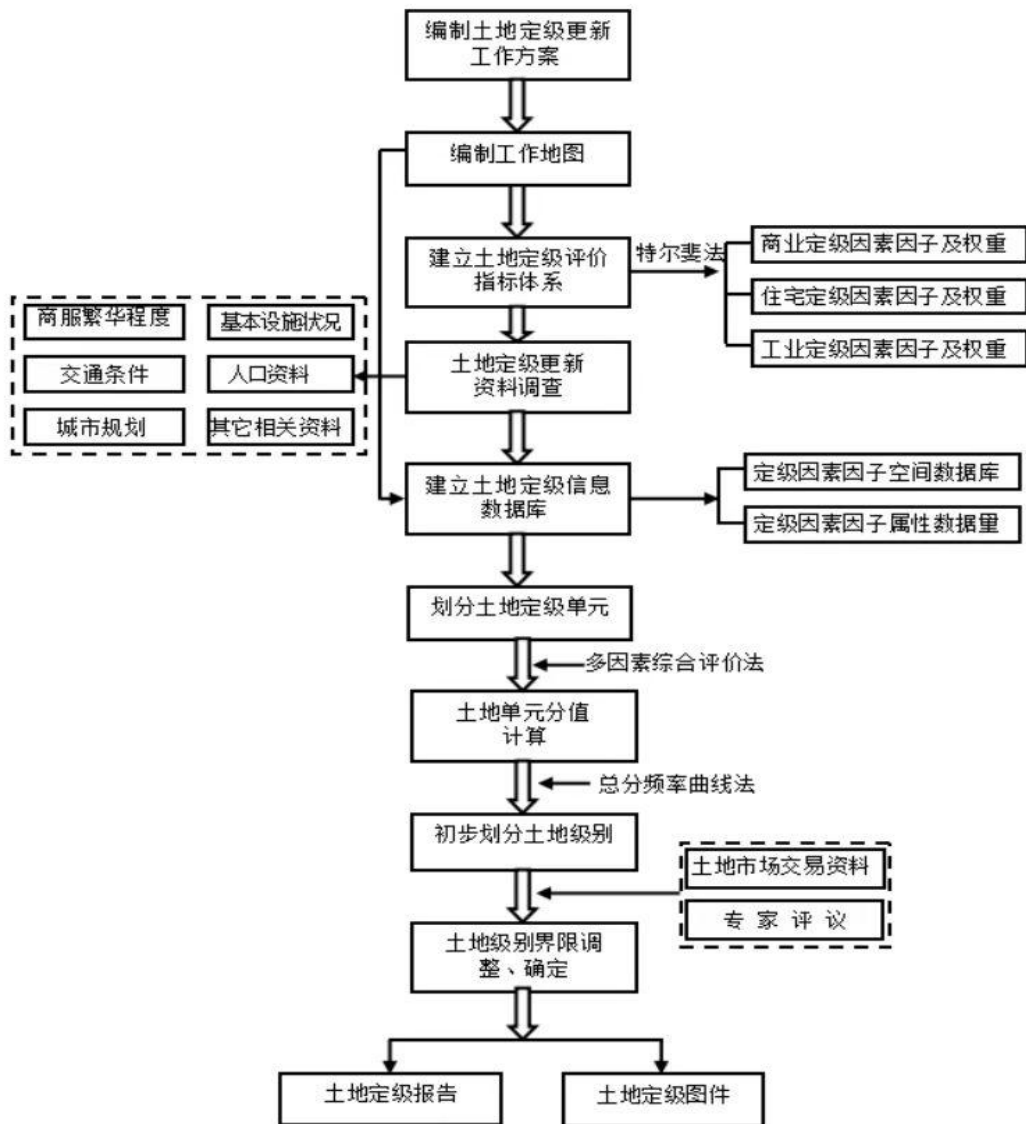


图 1 土地定级技术路线图

2. 工作内容

永州市城区土地定级在充分遵循《城镇土地分等定级规程》的前提下，依据所采用的计算机辅助定级和分类定级的特点及要求，工作内容如下：

准备工作。准备包括制定永州市中心城区土地定级技术方案以及结合城区现状与规划，扫描矢量化后建立图形数据库，制作

工作底图等。

建立定级因素、因子体系。从分析影响永州市中心城区土地质量的自然、经济、社会和环境条件入手，分别建立各用途用地的级别划定因素因子体系。

定级资料的调查。主要收集商服繁华度、道路通达度、对外交通便利度、基础设施完善度、公用设施完备度、环境质量优劣度、人口密度、产业集聚影响度等与定级因素相关的资料。

定级因素、因子权重的确定。因素因子权重的确定采用特尔菲法。首先，选择土地、规划、建设、科研等各方面的专家对定级因素进行评分；其次，分析各专家两轮打分结果；最后，依据各专家意见的集中程度，分别确定影响商业服务业用地土地级别、居住用地土地级别、工矿用地和仓储用地土地级别、公共管理与公共服务用地土地级别、公用设施用地土地级别的权重值。

计算因素因子分值。根据所调查资料及《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014），对各因素进行量化，测算各定级因素因子的指标值、指数、功能分及作用半径。

采用网格法将调查区划分为若干实地距离 50m×50m 的土地定级单元。

计算定级单元综合分值。采用加权求和的方式，将各权重值与各定级单元各因素因子得分进行测算，得出各定级单元所得分值。

初步划分土地级别。根据定级单元总分值大小，采用总分频

率曲线法初步划分土地级别。对总分值数据的空间分布进行分析，确定作用总分值变化的突变点，初步划分各用途土地的土地级别；并对照工作底图将初步划分的级别界线进行落界处理。

土地级别的验证与确定。采用土地市场交易资料测算法测算各类土地的土地级别基准地价，理论验证并通过专家评议方法确定所划分的土地级别。

级别面积量算。由计算机完成各级别面积的统计。

最后编制定级成果。编制定级图件，编写土地定级报告。

（二）基准地价评估技术路线与方法

1. 技术路线

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，基准地价评估有两条技术路线：（1）以土地定级（或根据影响地价的土地条件和因素划分均质地域）为基础，利用市场交易价格等评估基准地价；（2）以土地定级为基础，土地收益为依据，市场交易地价资料为参考评估基准地价。

近年来永州市中心城区土地质量空间格局变化较大，土地市场得到较好程度的发育，为采用市场交易价格资料评估基准地价提供较充分的条件。结合永州市中心城区的实际，本次成果更新采用第一条技术途径，即在土地定级的基础上，以市场交易价格资料为依据，分商业服务业用地、居住用地、工矿用地和仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地等六个用途评估基准地价，以级控价，以价验级。

2. 工作内容

根据市场资料，运用收益还原法、成本法、剩余法等测算样点地价。将填报数据不符合要求和数据明显偏离正常情况的样点剔除。将初步审查合格的样点资料，分别按土地级别、土地用途、土地交易方式、地价计算方法、企业用地效益等进行归类。对样点地价要进行总体同一性、总体分布类型和精度检验。

有样点均质区域价格的计算。在有样点级别内，根据样点地价的分布规律，选用简单算术平均值、加权算术平均值、中位数、众数等作为该级别的基准地价。无样点均质区域价格的计算，在均质区域划分及其综合分值计算的基础上，分析有样点均质地域与其总分值的关系，通过建立样点地价与土地级别之间的数学关系模型。选择拟合度优的数学模型，通过模型与均质区域综合分值，反推出各个均质区域的地价水平值。

3. 各用途土地基准地价测算方法

(1) 商、住、工和公用设施用地基准地价测算

首先在土地定级的基础上，根据定级单元总分值，然后根据市场资料，运用收益法、市场比较法、剩余法等测算市场交易样点地价，测算有样点的均质地域平均地价，并据此建立均质地域综合分值与均质地域平均价格的数学模型，测算无样点均质地域平均价格，最后求取同级别内均质地域平均价格面积加权平均值。另对工矿用地和仓储用地、公用设施用地增加指数模型法测算级别基准地价，并用成本逼近法对工矿用地和仓储用地、公用

设施用地末级地价进行成本控制。

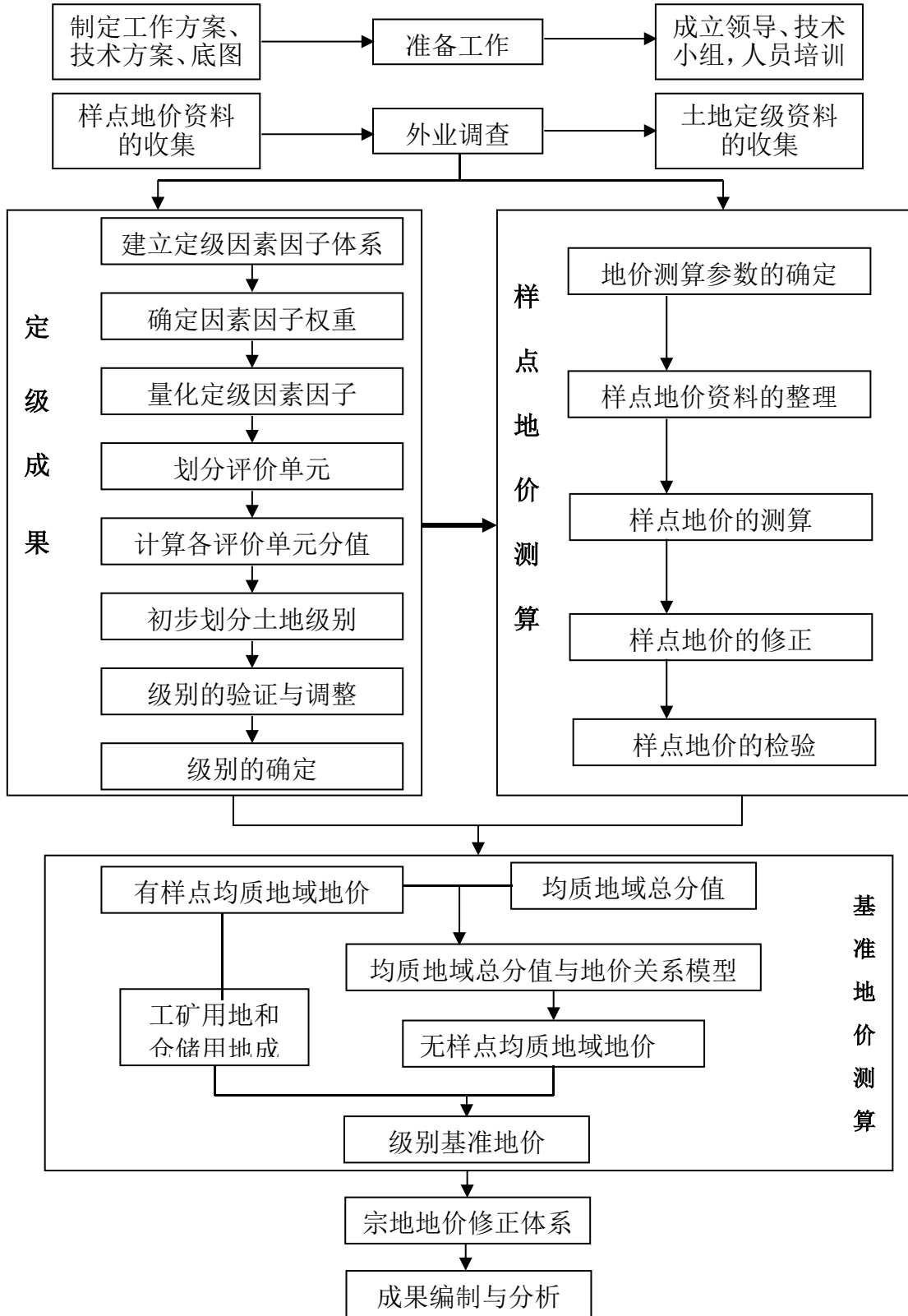


图2 商、住、工用地基准地价更新技术路线

(2) 公共管理与公共服务用地基准地价测算

在全面摸清永州市本级公共管理与公共服务的土地利用现状、交易情况及深入分析价格特征、用地性质、价格形成机制的基础上，采用多因素综合评价法，对土地级别进行划定；然后结合当地土地市场及地价管理的现实需要，分别采用模拟市场替代法及成本法来评估确定各级别公共管理与公共服务用地基准地价；最后，编制宗地地价修正体系。

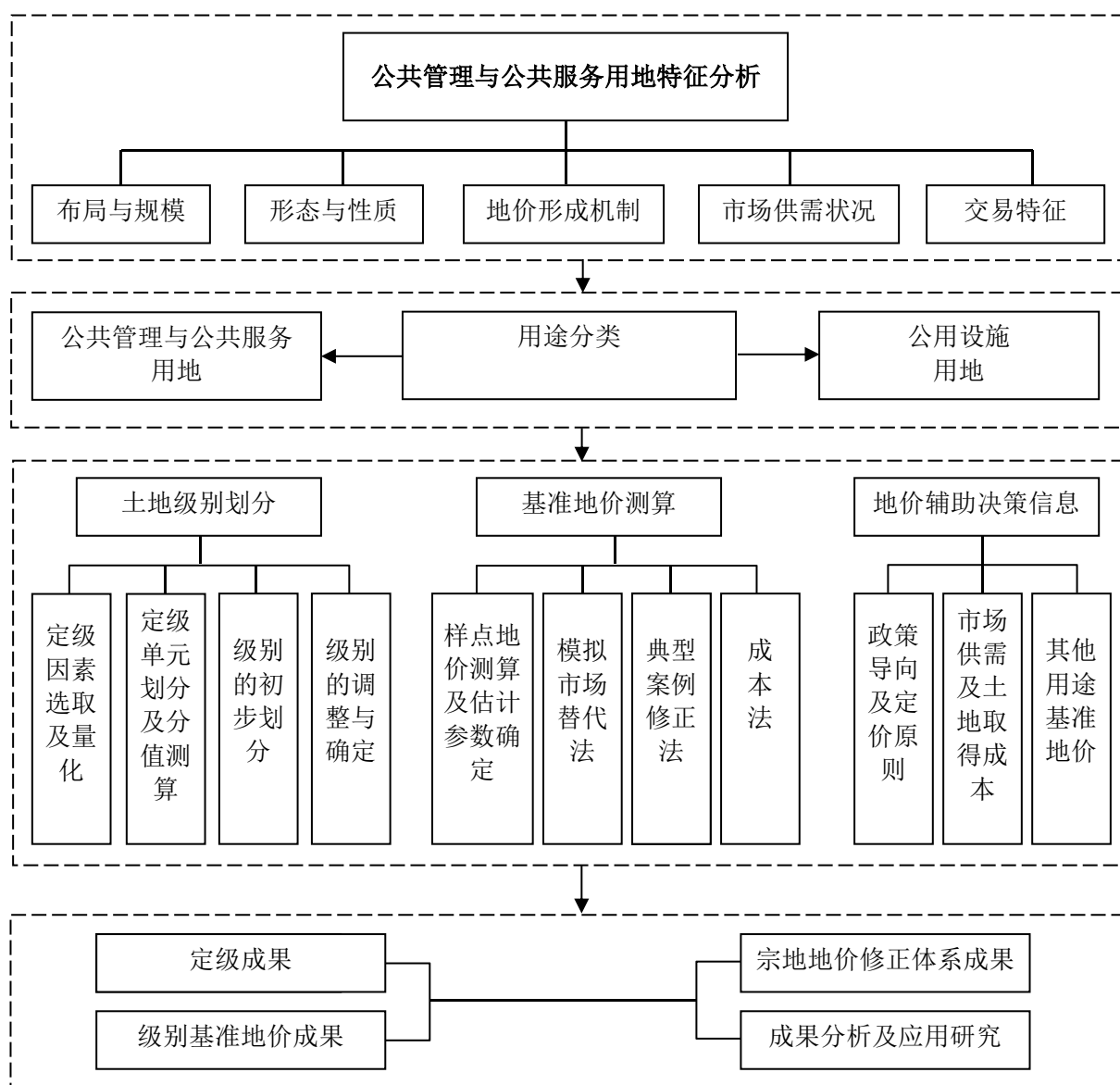


图3 公共管理与公共服务用地基准地价更新技术路线

六、主要工作流程

项目组自筹备进场至今，完成了项目的前期准备工作、资料收集和地价样点调查、内业资料的整理、分析和计算等有关工作，得到永州市中心城区商业服务业用地、居住用地、工矿用地和仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地的定级成果、级别基准地价成果。具体工作包括以下几个工作阶段：

（一）准备工作

1. 成立领导班子、组建技术队伍。
2. 编制工作实施方案、技术方案。
3. 确定调查内容，收集相关资料。

（二）资料调查

定级资料：主要收集商服繁华度、道路通达度、对外交通便利度、基础设施完善度、公用设施完备度、环境质量优劣度、人口密度、产业集聚影响度等定级因素。

估价资料：土地使用权出让、转让；土地使用权、房屋及柜台出租；房屋售价、租金；土地征收补偿、安置补助及地上物补偿；土地联营入股；联合建房；房屋征收补偿；造价标准；重置价标准等资料。

与基准地价更新的各种相关资料：主要收集发改委、统计局、住建局、教育局、卫健局等有关单位与基准地价更新相关的资料，如国民经济和社会发展规划、中小学布局、医疗机构布局、统计年鉴等相关资料。

（三）内业处理阶段

将外业所收集的资料进行归类、计算、分析、整理，并输入计算机，建立信息库。样点资料的整理包括测算、样点剔除和样点资料归类。包括基准地价测算区域的划分；样点地价计算；样点地价修正与样点地价图的绘制；样点数据检验与处理；编制基准地价修正系数表等。

（四）意见征询阶段

召开初审会、专家咨询会、听证会，归纳和整理各方面意见和建议，并调整完善。

第二部分 基准地价成果介绍

一、基准地价内涵介绍

基准地价是指在国土空间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。

本轮城镇基准地价更新土地用途根据最新标准《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）进行分类，商业服务业用地对应上轮基准地价用途中的商服用地；居住用地对应住宅用地；工矿用地和仓储用地对应工矿仓储用地；公共管理与公共服务用地、公用设施用地对应公共管理与公共服务用地 I 类、II 类。

表 2-1 中心城区级别基准地价内涵表

级别	土地权利	商业服务业用地		居住用地		工矿用地和仓储用地		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		
一级	出让土地使用权	40 年	3.4	70 年	3.6	50 年	1.4	50 年	2.4	50 年	1.4	六通一平	2025.7.1
二级		40 年	3.2	70 年	3.4	50 年	1.3	50 年	2.2	50 年	1.3		
三级		40 年	3.0	70 年	3.2	50 年	1.2	50 年	2	50 年	1.3		
四级		40 年	2.8	70 年	3.0	50 年	1.2	50 年	1.8	50 年	1.2		
五级		40 年	2.6	70 年	2.8	/	/	50 年	1.8	50 年	1.2		
六级		40 年	2.4	70 年	2.6	/	/	/	/	/	/		

注：1. 公共管理与公共服务用地指：机关团体、科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利用地。
2. 公用设施用地指：供水、排水、供电、供燃气、通信、邮政、广播电视设施、环卫、消防、水工等设施用地。
3. “六通一平”指宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、供气，红线内场地平整。

表 2-2 乡镇级别基准地价内涵表

乡镇等别	级别	土地权利	商业服务业用地		居住用地		工矿用地和仓储用地		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		
一等二等	一级	出让土地	40年	1.8	70年	1.7	50年	1.2	50年	1.7	50年	1.2	五通一平	2025.7.1
	二级	使用权	40年	1.6	70年	1.6	50年	1.2	50年	1.6	50年	1.2		
三等四等	一级	出让土地	40年	1.6	70年	1.6	50年	1.2	50年	1.6	50年	1.2	五通一平	2025.7.1
	二级	使用权	40年	1.5	70年	1.5	50年	1.2	50年	1.5	50年	1.2	五通一平	

注：1. 公共管理与公共服务用地指：机关团体、科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利用地。
 2. 公用设施用地指：供水、排水、供电、供燃气、通信、邮政、广播电视设施、环卫、消防、水工等设施用地。
 3. “五通一平”指宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水，红线内场地平整。

二、级别范围

(一) 级别范围描述

本轮市本级中心城区基准地价成果商业服务业用地和居住用地均划分为 6 个土地级别；工矿用地和仓储用地划分为 4 个土地级别；公共管理与公共服务用地和公用设施用地划分为 5 个土地级别。各用途级别范围描述情况如下所示。

表 2-3 永州市中心城区商业服务业用地级别范围描述

土地级别	区域	级别范围
I	冷水滩区	潇湘西路—湘江西路—铁路线—潇湘西路
II	冷水滩区	春江路—铁路线—湘江西路—零陵北路—春江路
		潇湘西路—湘桂铁路线—梅山路—湘江西路—潇湘西路
		湘江东路—逸云路—育才路—湘江东路
	零陵区	芝山路—司马塘路—古城路—潇水中路—中山路—芝山路
		芝山北路—萍州中路—向阳路—湘口馆路—芝山北路
		黄古山中路（芝山大道—南津路）两侧 50 米

土地级别	区域	级别范围
III	冷水滩区	逸云路—育才路—湘江东路—伏塘路—冷竹路—马路街路—进贤路—湘江东路—逸云路
		长丰大道—湘江西路—金林路—猎豹路—长丰大道
		九嶷大道—湘江西路—春江路—梧桐路—九嶷大道
	湖塘路—春江路—珊瑚路—凤凰路—紫霞路—珍珠路—珊瑚路—凤凰路—铁路线—梅山路—湘江西路—舜皇大道—零陵南路—西区路—潇湘大道—湘跃路—珍珠路—湖塘路	
零陵区	杨万里路—南津北路—七里店路—阳明大道—潇水路—东山路—新街—古城路—绿影路—杨万里路（中间二级区域除外）	
IV	冷水滩区	宋家洲
		进贤路—马路街路—冷竹路—阳明大道—长丰大道—马路街路—润之路—湘江东路—进贤路
		淡岩路—九嶷大道—梧桐路—春江路—湖塘路—珍珠路—湘跃路—潇湘大道—淡岩路
		九嶷大道—竹林路—湘江西路—九嶷大道
		潇湘大道（湖塘路—西区路段）以西、铁路线以东之间区域
		西区路—零陵中路—舜皇大道—湘江西路—南甸路—零陵南路—舜皇大道—传芳路—南平路—潇湘大道—西区路
		南甸路—猎豹路—丰泰路—湘江西路—新田一街—零陵南路—城南大道—珍珠南路—南甸路
	零陵区	阳明大道（七里店路—潇水路）以东区域
		日升路—阳明大道—七里店路—杨万里路—绿影路—日升路
		潇水路—香零山路—古城路—新街—东山路—潇水路
		萍阳路（东风大桥—杨梓塘路）西侧 50 米
萍阳路—西山路—桃江路—潇水路—萍阳路		
V	冷水滩区	湘江东路—城南大道—阳明大道—长丰大道—马路街路—润之路—湘江东路
		谷源路—四丘田路—紫霞路—九嶷大道—淡岩路—珍珠路—潇湘大道—谷源路
		珍珠南路—城南大道—零陵南路—新田一街—湘江西路—新田四街—零陵南路—新田二街—新田一街—城南大道—潇湘大道—南平路
		城南大道以南与永连公路以北中间区域（零陵机场区域和阳明大道以东区域除外）
		阳明大道（冷竹路—复兴岭北路段）以东区域

土地级别	区域	级别范围
	零陵区	永连公路—阳明大道—日升路—湘江东路—永连公路
		萍洲路—潇湘大道—洛湛铁路线—瑞祥大道—朝阳大道—杨梓塘路—萍阳路—西山路—桃江路—潇水路—萍阳路—萍洲路
		杨梓塘路—朝阳大道—康济大道—袁家渴路—潇水—杨梓塘路
VI	冷水滩区	在基准地价更新范围内除 I、II、III、IV、V 级以外的其他区域
	零陵区	

注：具体级别范围需结合图件综合确定。

表 2-4 永州市中心城区居住用地级别范围描述

土地级别	区域	级别范围
I	冷水滩区	育才路—中兴路—湘江东路—育才路
II	冷水滩区	育才路—中兴路—湘江东路—长丰大道—永州大道—湘江东路—育才路
		紫霞路—凤凰路—珊瑚路—春江路—文昌阁路—湘江西路—轻机路—零陵南路—西区路—潇湘大道—梧桐路—珍珠路—紫霞路
	零陵区	长丰大道—湘江西路—南甸路—猎豹路—长丰大道
III	冷水滩区	永州大道—长丰大道—湘江东路—润之路—阳明大道—永州大道
		轻机路—湘江西路—南甸路—猎豹路—丰泰路—湘江西路—城南大道—零陵南路—南平路—珍珠路—西区路—零陵南路—轻机路—湖塘路—春江路—湘跃路—九嶷大道—文昌阁路—春江路—珊瑚路—凤凰路—紫霞路—传芳路—湖塘路
		潇湘大道（紫霞路—西区路）西侧至洛湛线区域
	零陵区	萍州路—向阳路—湘口馆路—古城路—萍州路—绿影路—杨万里路—南津北路—萍州路
IV	冷水滩区	沙洲路—潇水路—东山路—新街—古城路—回龙塔路—黄古山路—阳明大道—萍洲路—沙洲路
		阳明大道—润之路—湘江东路—李达二路—新田前路—阳明大道
		淡岩路—珍珠路—陶源路—潇湘大道—紫霞路—传芳路—湖塘路—春江路—湘跃路—九嶷大道—淡岩路
		珍珠路—南平路—零陵南路—城南大道—湘江西路—新田一街—零陵南路—传芳路—铁路线—珍珠路
		宋家洲

土地级别	区域	级别范围
	零陵区	杨万里路—绿影路—日升路—阳明大道—杨万里路
		沙洲路以东区域
		萍阳路—旭日路—朝阳大道—桃江路—湖湘路—萍洲路—萍阳路
		潇水路—南津南路—百万庄路—香零山路—古城路—人民路—中山路—潇水路
V	冷水滩区	淡岩路—春江路—湘跃路—九嶷大道—四丘田路—谷源路
		珍珠南路—新田一街—湘江西路—新田四街—零陵南路—新田二街—潇湘大道延伸段—舜皇大道—潇湘大道—南平路—传芳路—珍珠南路
		滨江新城区域：李达二路—新田前路连线以南与永连公路以北中间区域（零陵机场区域和阳明大道以东区域除外）
	零陵区	永连公路—阳明大道—日升路—湘江东路—永连公路
		杨梓塘路—朝阳大道—潇水—杨梓塘路
		萍洲路—洛湛铁路—瑞翔大道—朝阳大道—桃江路—湖湘路—萍洲路
VI	冷水滩区	在基准地价更新范围内除 I、II、III、IV、V 级以外的其他区域
	零陵区	

注：具体级别范围需结合图件综合确定。

表 2-5 永州市中心城区工矿用地和仓储用地级别范围描述

土地级别	区域	级别范围
I	冷水滩区	育才路—翠竹路—湘江东路—育才路
		湘江西路—梅山路—湘桂铁路线—零陵北路—清泉路—湘江西路
II	冷水滩区	育才路—翠竹路—湘江东路—进贤路—永州大道—湘江东路—育才路
		湘江西路—九嶷大道—湘桂铁路线—春江路—紫霞路—潇湘大道—西区路—零陵中路—轻机路—湘江西路—梅山路—湘桂铁路线—零陵北路—清泉路—湘江西路
	零陵区	阳明大道—潇水路—前进街—芝山路—芝山大道—萍洲路—阳明大道
III	冷水滩区	进贤路—湘江东路—永州大道—进贤路
		永州大道（湘江东路—润之路）段与阳明大道（湘江东路—润之路）中间区域

土地级别	区域	级别范围
	冷水滩区	四丘田路—湘桂铁路线—春江路—紫霞路—潇湘大道—西区路—洛湛铁路线—湖塘路—四丘田路
		九嶷大道与梧桐路交汇处东南角区域
		宋家洲
	零陵区	轻机路—零陵中路—西区路—洛湛铁路线—舜皇大道—珍珠南路—南甸路—湘江西路—轻机路
		阳明大道—潇水东路—沙洲路—萍洲东路—阳明大道
		阳明大道（日升路—潇水东路）段以东区域
		潇水路—古城路—香零山路—潇水路
IV	冷水滩区	在基准地价更新范围内除 I、II、III 级以外的其他区域
	零陵区	

注：具体级别范围需结合图件综合确定。

表 2-6 永州市中心城区公服和公用设施用地级别范围描述

土地级别	区域	级别范围
I	冷水滩区	湘江东路—育才路—翠竹路—湘江东路
II	冷水滩区	湘江东路—伏塘路—冷竹路—马路街路—长丰大道—湘江东路—翠竹路—育才路—湘江东路 紫霞路—凤凰路—珊瑚路—春江路—湘江西路—西区路—潇湘大道—梧桐路—珍珠路—紫霞路
	零陵区	杨万里路—南津北路—阳明大道—黄古山路—回龙塔路—古城路—萍洲路—绿影路—杨万里路
III	冷水滩区	冷竹路—阳明大道—城南大道—湘江东路—长丰大道—马路街路—冷竹路
		西区路—湘江西路—南平路—潇湘大道—西区路
		湖塘路—春江路—紫霞路—九嶷大道—湘江西路—春江路—珊瑚路—凤凰路—紫霞路—珍珠路—梧桐路—潇湘大道—湖塘路
		九嶷大道—竹林路—湘江西路—九嶷大道
	零陵区	南甸路—零陵南路—城南大道—湘江西路—南甸路
		日升路—阳明大道—萍洲东路—南津北路—杨万里路—绿影路—萍洲路—古城路—古城路—日升路
萍洲路—沙洲路—潇水路—香零山路—古城路—回龙塔路—黄古山路—阳明大道—萍洲路		
		萍阳路—旭日路—朝阳大道—桃江路—湖湘路—萍洲路—萍阳路
IV	冷水滩区	淡岩路—四丘田路—梧桐路—九嶷大道—紫霞路—春江路—湖塘路—潇湘大道—淡岩路
		南平路—湘江西路—南甸路—零陵南路—城南大道—湘江西路—新田一街—潇湘大道—南平路
		阳明大道（李达大道以北段）以东区域
		城南大道以南，永连公路以北区域（零陵机场区域和阳明大道以东区域除外）
	零陵区	潇水以南至旭日路与朝阳大道交汇处东北角
		萍洲路—潇湘大道—朝阳大道—桃江路—湖湘路—萍洲路
		沙洲路以东区域
		永连公路—阳明大道—日升路—湘江东路—永连公路
V	冷水滩区	在基准地价更新范围内除 I、II、III、IV 级以外的其他区域
	零陵区	

注：具体级别范围需结合图件综合确定。

(二) 土地级别面积统计

从永州市中心城区土地级别面积分布情况来看，一级面积最小，主要位于城区中心区域，属于城市心脏地带，区域面积相对较小，二级、三级面积次之，主要是城市的建成区，末级主要是城市的近郊区和规划建设区，位于城市周边区域，级别面积相对较大。总体而言，从城市中心到城市郊区随着土地级别的变化，相应土地级别面积逐级递增，总体上符合土地价值的分布规律以及永州市中心城区城镇的实际情况。

表 2-7 中心城区土地级别面积及比重

土地用途/级别		I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级	合计
商业服务业用地	级别面积 (平方公里)	0.97	7.86	18.78	38.08	62.21	75.50	203.40
	占比 (%)	0.48%	3.86%	9.23%	18.72%	30.59%	37.12%	100%
居住用地	级别面积 (平方公里)	3.69	16.13	28.88	31.49	50.12	73.09	203.40
	占比 (%)	1.82%	7.93%	14.20%	15.48%	24.64%	35.93%	100%
工矿用地和仓储用地	级别面积 (平方公里)	4.27	15.70	41.22	142.20	/	/	203.40
	占比 (%)	2.10%	7.72%	20.27%	69.91%	/	/	100%
公共管理与公共服务用地和公用设施用地	级别面积 (平方公里)	2.96	15.52	36.79	66.68	81.44	/	203.40
	占比 (%)	1.46%	7.63%	18.09%	32.78%	40.04%	/	100%

三、中心城区基准地价表

(一) 级别基准地价

表 2-8 永州市中心城区级别基准地价表

基准地 价级别	商业服务业		居住用地		工矿用地和 仓储用地		公共管理与公共 服务用地		公用设施用地	
	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
I 级	5950	396.7	2920	194.7	445	29.7	1750	116.7	485	32.3
II 级	4460	297.3	2230	148.7	390	26	1350	90	440	29.3
III 级	3460	230.7	1710	114	342	22.8	1065	71	400	26.7
IV 级	2510	167.3	1320	88	300	20	835	55.7	362	24.1
V 级	1530	102	1010	67.3	/	/	530	35.3	330	22
VI 级	905	60.3	780	52	/	/	/	/	/	/

表 2-9 永州市中心城区级别楼面地价表

单位：元/平方米

土地 级别	商业服务业		居住用地		工矿仓储		公共管理与公共 服务用地		公用设施用地	
	级别价	楼面 地价	级别价	楼面 地价	级别价	楼面 地价	级别价	楼面 地价	级别价	楼面 地价
I 级	5950	1750	2920	811	445	318	1750	729	485	346
II 级	4460	1394	2230	656	390	300	1350	614	440	338
III 级	3460	1153	1710	534	342	285	1065	533	400	308
IV 级	2510	896	1320	440	300	250	835	464	362	302
V 级	1530	588	1010	361	/	/	530	294	330	275
VI 级	905	377	780	300	/	/	/	/	/	/

(二) 城区主要道路商业服务业用地路线价表

表 2-10 冷水滩区商业服务业用地路线价表

序号	名称	路段范围	土地级别	级别价 (元/M ²)	路线价 (元/M ²)
1	零陵中路	凤凰路-潇湘西路	一级	5950	19280
2	零陵北路	凤凰路-建材大道	一级	5950	15500
3	零陵中路	潇湘西路-珍珠路	一级	5950	15160
4	潇湘西路	零陵中路-湘江西路	一级	5950	14525
5	潇湘西路步行街	全段	一级	5950	14480
6	清桥路	潇湘大桥-湘江东路	二级	4460	14160
7	湘永路	清桥路-育才路	二级	4460	13720
8	梅湾路	清桥路-翠竹路	二级	4460	12620
9	凤凰路	潇湘大桥-铁路桥	一级	5950	12350
10	湘江东路	舜皇路-逸云路	二级	4460	11250
11	育才路	湘永路-中兴路	二级	4460	10810
12	翠竹路	育才路-湘江东路	二级	4460	9560
13	梅湾路	翠竹路-逸云路	二级	4460	9520
14	双洲路	湘江东路-梅湾路	二级	4460	9470
15	珊瑚西路	珍珠路-凤凰路	二级	4460	9210
16	梧桐西路	珍珠路-凤凰路	二级	4460	9170
17	凤凰路	铁路桥-紫霞路	二级	4460	9160
18	零陵南路	珍珠路-西区路	三级	3460	9050
19	翠竹路	永州大道-育才路	三级	3460	9020
20	逸云路	湘江东路-育才路	二级	4460	9020
21	逸云路	育才路-永州大道	三级	3460	8920
22	觅湘路	全段	一级	5950	8670
23	西区路	零陵中路-潇湘大道	三级	3460	8560
24	紫霞西路	凤凰路-珍珠路	二级	4460	8450
25	潇湘大道	西区路-梧桐路	三级	3460	8160

序号	名称	路段范围	土地级别	级别价 (元/M ²)	路线价 (元/M ²)
26	湘江东路	潇湘大桥-永州大道	二级	4460	8070
27	永州大道	翠竹路-进贤路	三级	3460	8040
28	育才路	湘江东路-湘永路	二级	4460	8030
29	紫金路	珊瑚路-紫霞路	二级	4460	8020
30	零陵北路	建材大道-春江路	二级	4460	7720
31	凤凰路	紫霞路-湖塘路	三级	3460	7650
32	百业街	清桥路-建设路	二级	4460	7520
33	新府路	全段	二级	4460	7460
34	银象路	紫霞路-珊瑚路	二级	4460	7360
35	珍珠路	零陵南路-珊瑚路	三级	3460	7320
36	建设路	湘江东路-湘永路	二级	4460	7290
37	湘永路	育才路-永州大道	三级	3460	7250
38	零陵北路	春江路-九嶷大道	三级	3460	7160
39	中兴路	马路街路-湘江东路	三级	3460	6875
40	湘江东路	逸云路-进贤路	三级	3460	6730
41	传芳路	西区路-梧桐路	三级	3460	6710
42	九嶷巷	全段	一级	5950	6630
43	百业街	建设路-育才路	二级	4460	6550
44	珊瑚西路	潇湘大道-珍珠路	三级	3460	6525
45	湘永路	湘江东路-清桥路	二级	4460	6520
46	梧桐西路	潇湘大道-珍珠路	三级	3460	6460
47	湘江西路	文昌阁路-潇湘西路	一级	5950	6460
48	紫霞东路	凤凰路-春江路	三级	3460	6430
49	永州大道	永州大桥-翠竹路	三级	3460	6295
50	人和路	梅湾路-湘江东路	二级	4460	6220
51	百业街	湘江东路-清桥路	二级	4460	5960
52	春江路	零陵北路-紫霞路	三级	3460	5890
53	长丰大道	曲河大桥-猎豹路	二级	4460	5680
54	长丰大道	猎豹路-零陵南路	三级	3460	5680

序号	名称	路段范围	土地级别	级别价 (元/M ²)	路线价 (元/M ²)
55	翠苑商贸街	全段	二级	4460	5950
56	育才路	中兴路以南	二级	4460	5584
57	九嶷大道	永州大桥-零陵北路	三级	3460	5485
58	潇湘大道	梧桐路-湘跃路	三级	3460	5470
59	零陵南路	西区路-舜皇路	三级	3460	5460
60	桐木井路	百花路-进贤路	三级	3460	5410
61	珍珠路	珊瑚路-紫霞路	二级	4460	5160
62	桐木井路	进贤路-梨子园路	四级	2510	4920
63	进贤路	湘江东路-马路街路	三级	3460	4890
64	兴旺街	全段	二级	4460	4870
65	梧桐东路	凤凰路-春江路	三级	3460	4760
66	湘江西路	潇湘西路-梅山路	二级	4460	4710
67	湘江西路	文昌阁路-春江路	二级	4460	4680
68	永州大道	进贤路-润之路	四级	2510	4660
69	湘江东路	舜皇路-潇湘大桥	二级	4460	4605
70	珊瑚东路	凤凰路-春江路	三级	3460	4580
71	珍珠南路	珍珠路-西区路	三级	3460	4572
72	春江路	零陵北路-湘江西路	二级	4460	4550
73	紫金路	梧桐路-珊瑚路	二级	4460	4530
74	凤凰路	湖塘路-淡岩路	四级	2510	4520
75	富园路	育才路-永州大道	三级	3460	4510
76	吴家庙路	全段	二级	4460	4510
77	昌盛街、繁荣街、 四达街	全段	二级	4460	4480
78	永州大道	润之路-城南大道	四级	2510	4420
79	盘王路	珊瑚路-紫霞路	二级	4460	4480
80	盘王路	紫霞路-湖塘路	三级	3460	4270
81	柳禾塘街	全段	二级	4460	4480
82	白石山路	全段	二级	4460	4480
83	银象路	紫霞路-湖塘路	三级	3460	4150

序号	名称	路段范围	土地级别	级别价 (元/M ²)	路线价 (元/M ²)
84	春江路	紫霞路—湖塘路	四级	2510	4140
85	九嶷大道	零陵北路—梧桐路	三级	3460	4128
86	传芳路	梧桐路—湘跃路	三级	3460	4120
87	舜皇大道	宋家洲大桥—零陵南路	三级	3460	4030
88	万寿路	零陵北路—珊瑚路	三级	3460	3905
89	舜皇大道	零陵南路—潇湘大道	四级	2510	3820
90	湘江西路	春江路—九嶷大道	三级	3460	3820
91	湘江东路	进贤路—永州大道	四级	2510	3790
92	零陵南路	舜皇路—长丰大道	四级	2510	3780
93	翠竹东路	永州大道—马路街路	三级	3460	3720
94	猎豹路	南甸路—长丰大道	三级	3460	3670
95	紫霞西路	潇湘大道—珍珠路	三级	3460	3660
96	百花路	全段	三级	3460	3640
97	万寿路	零陵北路—珊瑚路	三级	3460	3630
98	紫霞东路	春江路—九嶷大道	四级	2510	3590
99	桐木井路	育才路—湘永路	三级	3460	3520
100	金水路	全段	三级	3460	3480
101	湘江西路	梅山路—舜皇大道	三级	3460	3460
102	湖塘路	珍珠路—春江路	三级	3460	3480
103	湘江西路	南甸路—长丰大道	三级	3460	3490
104	月岩路	全段	三级	3460	3525
105	桐木井路	湘永路—百花路	三级	3460	3510
106	富强路	永州大道—马路街路	三级	3460	3490
107	狮岩路	全段	三级	3460	3490
108	珍珠路	紫霞路—湖塘路	三级	3460	3490
109	紫金路	珊瑚路以南	三级	3460	3490
110	仁湾路	湘江西路—珍珠南路	四级	2510	3050
111	翠竹东路	马路街路—莲湖路	四级	2510	3030
112	梨子园路	育才路—马路街路	四级	2510	2980

序号	名称	路段范围	土地级别	级别价 (元/M ²)	路线价 (元/M ²)
113	陶源路	珍珠路-凤凰路	四级	2510	2910
114	永州大道	城南大道以南	四级	2510	2870
115	春江路	湖塘路以北	四级	2510	2820
116	梧桐东路	春江路-九嶷大道	四级	2510	2820
117	陶源路	凤凰路-九嶷大道	四级	2510	2790
118	中兴路	马路街路-莲湖路	四级	2510	2760
119	传芳路	西区路-舜皇大道	四级	2510	2760
120	凤凰路	淡岩路-谷源路	五级	1530	2710
121	银象路	湖塘路-淡岩路	四级	2510	2670
122	湘江西路	舜皇大道-南甸路	四级	2510	2630
123	湖塘路	春江路-九嶷大道	四级	2510	2560
124	九嶷大道	梧桐路-淡岩路	四级	2510	2560
125	城南大道	永州大道-阳明大道	四级	2510	2520
126	万寿路	谷源路-陶源路	四级	2510	2550
127	九嶷大道	淡岩路-谷源路	五级	1530	2360
128	零陵南路	长丰大道-城南大道	四级	2510	2520
129	长丰大道	亲水河-珍珠南路	四级	2510	2520
130	李达大道	永州大道-阳明大道	五级	1530	1870
131	迎宾路	永州大道-阳明大道	五级	1530	1830
132	巴州大道	永州大道-湘江东路	五级	1530	1810
133	湘江东路	九嶷大桥-九牛岭桥	五级	1530	1670
134	千世头路	永州大道-湘江东路	五级	1530	1630
135	东湖路	永州大道-湘江东路	五级	1530	1610
136	谷源路	永州大道-凤凰路	五级	1530	1560
137	迎宾路	永州大道-机场	六级	905	1520
138	九嶷大道	谷源路以北	六级	905	1280

表 2-11 零陵区商业服务业用地路线价表

序号	名称	范围	土地级别	级别价 (元/M ²)	路线价 (元/M ²)
1	芝山路	中山路-黄古山中路	二级	4460	11920
2	黄古山中路	芝山路-南津路	二级	4460	10860
3	中山路	芝山路-人民路	二级	4460	8890
4	南津北路	萍洲路-黄古山中路	二级	4460	8020
5	南津中路	黄古山中路-潇水路	三级	3460	7980
6	芝山北路	黄古山中路-萍洲路	二级	4460	7580
7	前进街	全段	二级	4460	7350
8	萍洲西路	南津北路-向阳路	二级	4460	6130
9	向阳路	全段	二级	4460	5970
10	湘口馆路	芝山北路-南津北路	二级	4460	5920
11	潇水中路	东风大桥-南津中路	三级	3460	5920
12	湘口馆路	南津北路-阳明大道	三级	3460	5820
13	潇水西路	东风大桥-西江苑入口	四级	2510	5870
14	南津南路	潇水路-百万庄二号路	四级	2510	5720
15	南津北路	日升路-杨万里路	四级	2510	5590
16	阳明大道	萍洲东路-黄古山东路	三级	3460	5580
17	南津北路	杨万里路-萍洲路	三级	3460	5570
18	萍洲东路	阳明大道-南津北路	三级	3460	5530
19	黄古山东路	南津路-阳明大道	三级	3460	5210
20	人民路	全段	三级	3460	5030
21	荔枝路	回龙塔路-南津中路	二级	4460	4860
22	荔枝路	南津中路-阳明大道	三级	3460	4680
23	芝山北路	萍洲路-杨万里路	三级	3460	4410
24	潇水东路	南津中路-阳明大道	三级	3460	4560
25	徐家井路	全段	二级	4460	4490

序号	名称	范围	土地级别	级别价 (元/M ²)	路线价 (元/M ²)
26	古城路	潇水路-荔枝路	二级	4460	4510
27	阳明大道	黄古山东路—潇水东路	三级	3460	4420
28	神仙岭路	全段	二级	4460	4475
29	黄盖路	全段	三级	3460	4260
30	宗元路	全段	三级	3460	4610
31	法华路	全段	四级	2510	4160
32	芝山北路	杨万里路—日升大道	四级	2510	3820
33	杨梓塘路	萍阳南路-科技学院大门口	四级	2510	3690
34	萍阳北路	全段	五级	1530	3670
35	杨万里路	全段	三级	3460	3505
36	萍洲西路	向阳路以西	三级	3460	3475
37	绿影路	全段	四级	2510	3530
38	正大街	全段	三级	3460	3470
39	中山路	人民路-羊角山路	四级	2510	3430
40	南津南路	百万庄二号路-南津渡大桥	四级	2510	3390
41	古城路	潇水路-新街	三级	3460	3510
42	萍阳南路	全段	四级	2510	3370
43	百万庄路	全段	四级	2510	3220
44	日升路	全段	四级	2510	3210
45	香零山路	全段	四级	2510	2930
46	古城路	新街-南津渡大桥	四级	2510	2860
47	旭日路	萍阳南路-朝阳大道	四级	2510	2750
48	永州大道	日升大道—永连公路	五级	1530	2740
49	羊角山路	中山路-南津南路	四级	2510	2730
50	潇水西路	西江苑入口—桃江路	五级	1530	2710
51	潇湘大道	萍州路-瑞翔大道	五级	1530	2560

序号	名称	范围	土地级别	级别价 (元/M ²)	路线价 (元/M ²)
52	潇水西路	桃江路—火车站	五级	1530	2420
53	康济大道	全段	五级	1530	2150
54	湘江东路	日升路—九牛岭桥	五级	1530	2060
55	朝阳大道	潇湘大道—康济大道	五级	1530	1920
56	萍洲西路	萍洲大桥—站前大道	五级	1530	1860

四、乡镇分等和基准地价表

城镇土地分等是通过通过对影响城镇土地质量的经济、社会、自然等各项因素的综合分析，揭示城镇之间土地质量的地域差异，运用定量和定性相结合的方法评定城镇土地等别的活动。本轮基准地价确定永州市中心城区乡镇土地分等成果如下表所示：

表 2-12 乡镇分等表

分等	冷水滩区	零陵区
一等	/	珠山镇
二等	上岭桥镇、蔡市镇、高溪市镇	黄田铺镇、接履桥街道、石山脚街道、菱角塘镇
三等	普利桥镇、伊塘镇、黄阳司镇、	富家桥镇、石岩头镇、水口山镇、 邮亭圩镇
四等	花桥街镇、牛角坝镇、杨村甸乡	梳子铺乡、大庆坪乡、凶底乡

表 2-13 乡镇基准地价表

单位：元/平方米

等别	乡镇名	土地用途	一级	二级
一等	珠山镇	商业服务业用地	700	500
		居住用地	508	440
		工矿用地和仓储用地	280	255
		公共管理与公共服务用地	420	375
		公用设施用地	298	276
二等	上岭桥镇、蔡市镇、高溪市镇、接履桥街道、石山脚街道、黄田铺镇、菱角塘镇	商业服务业用地	550	485
		居住用地	470	425
		工矿用地和仓储用地	265	245
		公共管理与公共服务用地	400	360
		公用设施用地	285	262
三等	普利桥镇、伊塘镇、黄阳司镇、富家桥镇、石岩头镇、水口山镇、邮亭圩镇	商业服务业用地	475	430
		居住用地	410	365
		工矿用地和仓储用地	248	230
		公共管理与公共服务用地	335	300
		公用设施用地	268	245
四等	花桥街镇、牛角坝镇、杨村甸乡、梳子铺乡、大庆坪乡、幽底乡	商业服务业用地	420	370
		居住用地	355	310
		工矿用地和仓储用地	240	220
		公共管理与公共服务用地	320	290
		公用设施用地	252	230

表 2-14 乡镇土地级别范围表

乡镇名	土地级别	级别范围描述
上岭桥镇	1	翠竹路（全段）
		冷竹路（全段）
		向阳路（全段）
	2	其他区域
珠山镇	1	珠山大道(G322-湘桂中路)
		湘桂路（车站二路—联通北巷）
		广场东路-联通北巷-湘桂中路-车站二路-商贸街-广场东路
	2	其他区域
黄田铺镇	1	石棚大道（驾考中心-潇湘源学校）
		G322（国土所-派出所）
		白龙街东路、白龙街西路、杨柳街南路
		农贸市场区域
接履桥街道	1	322 国道（卫生院-派出所路口）
		039 县道（农贸市场-镇中学）
	2	其他区域
石山脚街道	1	G207(五里堆小学路口-幸福家园小区)
	2	其他区域
普利桥镇	1	普利街(车站-保险公司)
		寿福路
		普利街(普利桥-保险公司)
	2	其他区域
蔡市镇	1	滨江路（镇政府-蔡市西路）
	2	蔡市西路
		其他区域
伊塘镇	1	322 国道（派出所-卫生院）
	2	紫竹街
		其他区域
黄阳司镇	1	11 县道（信用社-卫生院）
		11 县道（信用社-供电所）
		11 县道（市场小区片）

乡镇名	土地级别	级别范围描述
	2	其他区域
高溪市镇	1	高溪市街（居委会-铁路）
	2	高溪市街（居委会以北、铁路以南） 其他区域
菱角塘镇	1	金牛大道全段
	2	其他区域
富家桥镇	1	G207(林业派出所-潇湘石化加油站) 永福大道(卫生院-派出所)
	2	其他区域
石岩头镇	1	楚雄路全段 阳明街（派出所-加油站）
	2	其他区域
水口山镇	1	030 县道（中石化加油站-新林幼儿园） 老街、半边街、玉泉街、麒麟街
	2	其他区域
邮亭圩镇	1	福田大道（市场-福田茶场） 梅溪大道（中央转盘-镇政府） 太平西路（中央转盘-客运站）
	2	其他区域
花桥街镇	1	湘花街（思源路-幸福路） 湘花街（幸福路-中心小学）
	2	幸福路 思源路
		其他区域
牛角坝镇	1	湘山路（派出所-中心完小） 市场路（市场-新镇政府）
		2
	1	
	2	其他区域
梳子铺乡	1	112 乡道（锦滢石化加油站-中心路口）

乡镇名	土地级别	级别范围描述
	2	中心路口-乡政府以南 100 米区域
大庆坪乡	1	030 县道（大庆坪社区-大庆坪中心加油站）
	2	其他区域
幽底乡	1	030 县道（幽底中学—幽底中心小学）
	2	其他区域

第三部分 基准地价成果分析

一、基准地价成果空间分布规律

从永州市中心城区商业服务业用地、居住用地、工矿用地和仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地级别基准地价趋势比较见图 3.1。随着级别的递减，价格也相应递减，不同用地类型价格递减速度不同，商业服务业用地基准地价受土地区位影响最大，递减速度最快；其次是居住用地；工矿用地和仓储用地及公用设施用地基准地价随土地区位变化最小，相对平缓。且各用途土地级别越高，同一级别不同类型用地地价的差距越大，反之地价的差距越小，服从土地报酬递减理论，这说明永州市中心城区六类用地基准地价趋势变化是合理的。

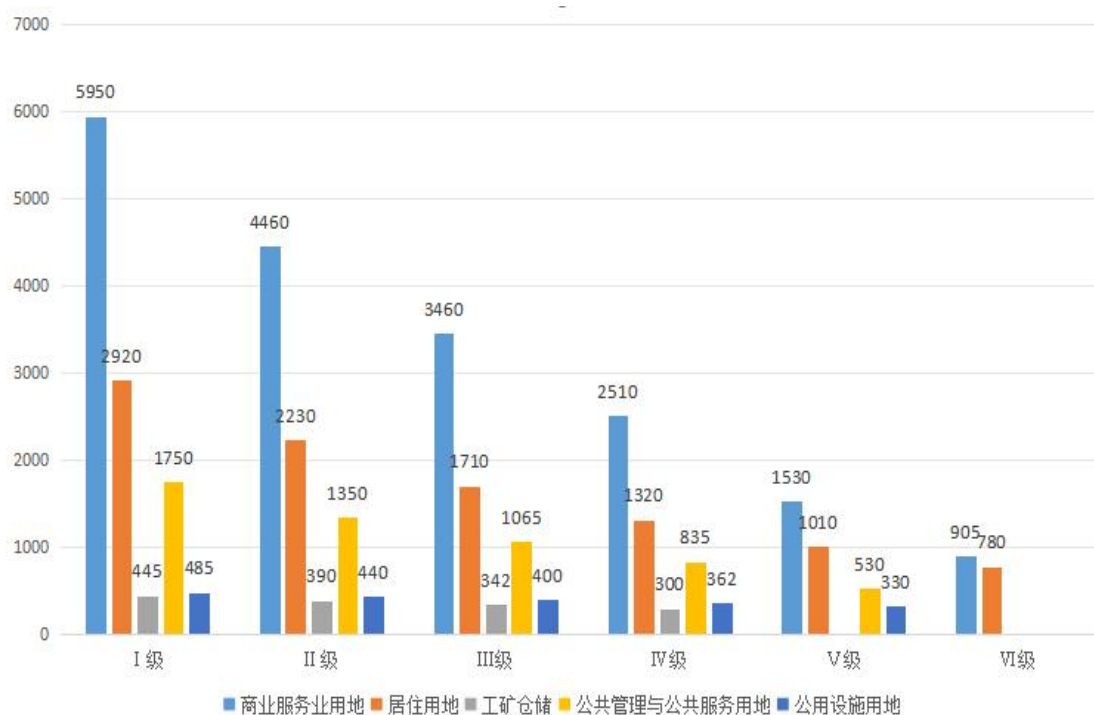


图 3.1 中心城区各用途级别基准地价比较图

（一）商业服务业用地

1. 地价以零陵中路商圈为中心点，逐步向城市边缘递减，且递减幅度越来越小。

商业服务业用地共划分六个级别，一级至六级商服用地基准地价递减幅度越来越小。商业区冷水滩区以零陵中路、零陵北路、珊瑚路、梧桐路、清桥路、湘永路、永州大道为中心区域；零陵区以芝山路、芝山北路、南津中路、黄古山中路为中心区域，中心区域内聚集了60%以上的大型商场，集约程度高。

2. 商业服务业用地地价变化体现了永州中心城区发展方向

此次商业服务业用地基准地价在城市新发展区域永州大道东侧万达广场区域较上一轮基准地价有了显著的提高。清晰地反映了城区发展方向，符合变化水平。

（二）居住用地

影响住宅用地的主要因素是环境条件和公用设施、交通条件等。冷水滩区一级住宅区分布为紧靠潇湘公园、体育中心、滨江公园、滨江广场区域，居住环境优美，为最宜居地区。现有的滨江一号、永州一号领跑永州的房地产市场。冷水滩区河东万达广场片较上一轮提高一个级别，近几年来新建了岳麓青城、碧桂园黄金时代、敏捷金玥府、阳光美城、中旗桃花源、壹方玖誉、云裕山河颂等。零陵区萍洲路以北至日升路以南区域，由于近几年零陵区开发新建小区大半在此区域范围内，如北欧春天、碧桂园永州府、公园大地、苏通国际听风苑、清华苑、嘉信公园壹号、壹方中心、日升嘉园等十多个住宅小区集中在此区域，基础设施配套逐步完善，级别较上一轮提高一个级别。

二、基准地价成果纵向比较分析

(一) 级别价格调整情况

本轮基准地价与上轮基准地价级别价对比分析下所示：

表 3-1 永州市中心城区土地级别价新旧对比情况表 1

单位：元/平方米

土地级别	商业服务业			居住用地			工矿仓储		
	2025年	2018年	调整幅度 (%)	2025年	2018年	调整幅度 (%)	2025年	2018年	调整幅度 (%)
I级	5950	6250	-4.8	2920	2960	-1.4	445	385	15.6
II级	4460	4580	-2.6	2230	2280	-2.2	390	335	16.4
III级	3460	3560	-2.8	1710	1750	-2.3	342	295	15.9
IV级	2510	2600	-3.5	1320	1350	-2.2	300	260	15.4
V级	1530	1600	-4.4	1010	1040	-2.9	/	/	/
VI	905	960	-5.7	780	800	-2.5	/	/	/

表 3-2 永州市中心城区土地级别价新旧对比情况表 2

单位：元/平方米

土地级别	公共管理与公共服务用地			公用设施用地		
	2025年	2018年	调整幅度 (%)	2025年	2018年	调整幅度 (%)
I级	1750	1800	-2.8	485	385	26
II级	1350	1425	-5.3	440	/	/
III级	1065	1130	-5.8	400	/	/
IV级	835	890	-6.2	362	/	/
V级	530	560	-5.4	330	260	26.9

1. 商业与居住用地价格普遍下调

近几年，全球经济增速放缓，国内经济也面临下行压力，居民收入增长放缓，购房能力受到限制；商业与住宅用地供应过剩，新建商

品房的去库存压力巨大，供大于求；金融市场的不确定性增加了购房者的观望情绪，购房者信心不足，进一步抑制了购房需求。本轮商业服务业用地各级别地价均下降，调整幅度为-2.6%至-5.7%；居住用地各级别地价均下降，调整幅度为-1.4%至-2.9%，反映市场对商住用地需求趋缓。

2. 工矿用地和仓储用地与公用设施用地价格显著上涨

工矿用地和仓储用地：I-IV级涨幅为15.4%-16.4%；公用设施用地：I-V级涨幅分别为26%-26.9%。主要原因分析：本轮距上一轮基准地价有6年多时间，期间土地取得成本发生了很大的变化，征地补偿标准进行了三轮调整，土地相关税费也进行了调整。根据对中心城区征地补偿标准的调查，中心城区（I区）的征地补偿标准增加幅度为37.8-50.4元/平方米，根据成本逼近法测算，城区末级的工矿和仓储用地的基准地价成本价取整约为300元/平方米，以保证最低成本价。公用设施用地因上一轮价格与工矿仓储用地相同，从用途级差收益来讲，价格水平应略高于工矿和仓储用地价格水平，故调整幅度高于工矿和仓储用地的调整幅度。

表 3-3 两轮基准地价基准日的征地补偿标准对比表

补偿标准	区域	单位	冷水滩区			零陵区		
			水田	旱土	林地	水田	旱土	林地
2012年	I区	元/亩	52200	41760	31320	50000	40000	30000
	II区	元/亩	47500	38000	28500	42000	33600	25200
2024年	I区	元/亩	85800	71214	57486	82400	68392	55208
	II区	元/亩	79500	65985	53265	72100	59843	48307
征地补偿标准上调幅度	I区	元/亩	33600	29454	26166	32400	28392	25208
		元/平方米	50.40	44.18	39.25	48.60	42.59	37.81

II 区	元/亩	32000	27985	24765	30100	26243	23107
	元/平方米	48.00	41.98	37.15	45.15	39.36	34.66

(二) 对比分析

1. 与社会经济指标的对比

技术组选取 2018 年和 2024 年度永州市各项社会、经济指标进行对比，结果如表 3-3 所示，本轮基准地价与财政收入的变化方向相一致，变化幅度小于财政收入的减少幅度；与 GDP 等其他主要经济指标呈反向。

表 3-4-1 冷水滩区、零陵区经济指标对比统计表

经济指标	冷水滩区			零陵区		
	2018 年	2024 年	增长率	2018 年	2024 年	增长率
GDP (亿元)	283.28	455.8	60.0%	229.3	296.71	29.0%
人均 GDP	52710	80430	50.0%	40190	53720	34.0%
财政收入 (亿元)	19.12	10.2	-50.0%	17.98	16.2	-10.0%
第二产业增加值 (亿元)	102.83	108.8	10.0%	94.1	126.16	34.0%
第三产业增加值 (亿元)	150.93	294.2	90.0%	101	117.68	17.0%
消费品零售总额 (亿元)	142.6	212.3	50.0%	107.5	117.66	9.0%
城镇居民人均可支配收入 (元)	32578	46302	40.0%	29574	42598	44.0%
农村居民人均可支配收入 (元)	20565	31360	50.0%	19160	29325	53.0%
常住人口 (万人)	53.74	56.67	10.0%	57.06	55.23	-3.0%
城镇人口 (万人)	37.13	37.51	/	33.59	33.54	/
城镇化率	69.09%	66.19%	/	58.90%	60.73%	/
固定资产投资增长率	3.00%	5.10%	/	12.00%	13.60%	/

表 3-4-2 永州市中心城区社会经济指标对比表 (两区综合统计)

经济指标	2018 年	2024 年	增长率 (%)
GDP (亿元)	512.58	752.51	47.0%
人均 GDP	46260	67250	45.0%

经济指标	2018年	2024年	增长率(%)
财政收入(亿元)	37.1	26.4	-29.0%
第二产业增加值(亿元)	196.93	234.96	19.0%
第三产业增加值(亿元)	251.93	411.88	63.0%
消费品零售总额(亿元)	250.1	329.96	32.0%
城镇居民人均可支配收入(元)	31151	44553	43.0%
常住人口(万人)	110.8	111.9	1.0%
城镇人口(万人)	70.72	71.05	/
城镇化率	63.83%	63.5%	/

2. 与房地产市场变化情况的对比

根据对2018年-2024年商品房销售的网签数据进行统计分析,冷水滩区2018年新建商品房网签的住宅均价为5463元/平方米,2024年新建商品房网签的住宅均价为4650元/平方米,2018年-2024年下降16.64%;零陵区2018年新建商品房网签的住宅均价为5958元/平方米,2024年新建商品房网签的住宅均价为4150元/平方米,2018年-2024年下降25.72%。综上,中心城区新建商品房价格下降明显,平均下降幅度约为20%。本轮商住用地级别价格的调整幅度与房地产市场的变动方向一致,小于房价的平均下降幅度。

表3-5 永州市中心城区商品房销售数据分析

行政区名称	年份	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
冷水滩区	住宅均价(元/平方米)	5463	6150	6227	5861	5202	4921	4650
	成交套数(套)	9616	4337	4641	5596	4969	6982	2199
零陵区	住宅均价(元/平方米)	5958	6016	5385	4967	4553	4321	4150
	成交套数(套)	7365	4608	6736	4332	3189	3609	927



图 3.2 2018-2024 年住宅售价及网签数量分析图

3. 与地价动态监测成果的对比

根据《永州市中心城区地价动态监测》成果资料，2018 至 2023 年，商服用地下降约 6.9%，住宅用地下降约 5.5%，工矿用地和仓储用地上涨约 6.6%。本轮级别基准地价与地价动态监测成果体现的变

化方向相吻合，调整幅度略小于地价指数。

表 3-6 永州市中心城区地价指数水平分析

用途	价格水平	2018 年 1 季度	2023 年 4 季度	变化幅度 (%)
商服	地面地价水平值	4018	3660	-9.8%
住宅	地面地价水平值	2978	2782	-7%
工矿仓储	地面地价水平值	287	306	6.6%

三、基准地价成果横向比较分析

选取湖南省 14 个地州市的基准地价进行横向比较，分析永州市中心城区基准地价的地价水平是否合理。

表 3-7 湖南省各地州市基准地价级别价横向对比情况表

单位：元/平方米

市区	基准日	商业服务业		居住		工矿仓储		公共管理与公共服务用地		公用设施用地	
		最高价	最低价	最高价	最低价	最高价	最低价	最高价	最低价	最高价	最低价
永州市	2025/7/1	5950	905	2920	780	445	300	1750	530	485	330
岳阳市	2024/5/1	6600	1225	3400	1120	765	460	2125	685	910	470
湘潭市	2024/1/1	6900	1240	4650	1230	890	440	2600	870	1180	470
娄底市	2024/11/1	4950	780	3318	768	700	325	1992	518	710	328
吉首市	2023/8/1	3473	810	2007	704	700	274	1118	510	798	341
益阳市	2023/3/31	4635	865	2665	690	730	350	1605	620	780	375
株洲市	2022/12/31	9298	1293	5500	1206	945	506	3655	1073	1212	566
常德市	2022/9/1	6625	1417	3970	1021	668	387	1305	772	710	460
张家界市	2022/2/1	4770	1095	3030	1080	885	300	1650	645	735	315
郴州市	2021/12/31	5250	820	2850	780	890	336	2120	605	960	460
邵阳市	2021/10/1	6084	1556	2941	1200	710	375	1640	800	790	388
长沙市	2021/5/1	13000	1050	9900	970	2210	510	4890	850	2300	530
怀化市	2019/7/1	5903	1489	2786	1128	662	455	1397	630	743	470
衡阳市	2019/2/28	6772	2164	4544	1742	780	496	3635	1397	780	496

表 3-8 湖南省各地州市基准地价楼面地价横向对比情况表

单位：元/平方米

市区	基准日	商业服务业		住宅		工矿仓储		公共管理与公共服务用地		公用设施用地	
		最高价	最低价	最高价	最低价	最高价	最低价	最高价	最低价	最高价	最低价
永州市	2025/7/1	1750	377	811	300	342	250	729	294	346	275
岳阳市	2024/5/1	2750	681	1545	622	588	383	1063	428	910	470
湘潭市	2024/1/1	2654	827	1550	820	593	367	1300	725	1180	470
娄底市	2024/11/1	1650	520	1185	512	538	271	830	370	507	273
吉首市	2023/8/1	1579	540	772	391	500	228	621	364	798	341
益阳市	2023/3/31	1931	577	1110	460	521	292	892	413	780	375
株洲市	2022/12/31	3099	862	1571	804	675	422	1218	715	1212	566
常德市	2022/9/1	2548	886	1527	638	445	323	653	551	710	460
张家界市	2022/2/1	1908	608	1165	600	681	250	750	403	735	315
郴州市	2021/12/31	1875	513	1018	488	593	280	964	465	960	460
邵阳市	2021/10/1	2340	778	1131	600	710	375	820	400	790	388
长沙市	2021/5/1	4333	1050	3536	970	2210	510	2717	708	2300	530
怀化市	2019/7/1	1687	745	995	564	662	455	776	450	743	470
衡阳市	2019/2/28	2508	984	1623	792	780	496	1454	699	780	496

表 3-9 湖南省 14 个地州市 2024 年相关经济指标对比表

指标名称	地区生产总值 (亿元)	人均地区生产总值	全年一般公共预算收入 (亿元)	第三产业增加值 (亿元)	固定资产投资同比增长	消费品零售总额 (亿元)	城镇居民人均可支配收入 (元)	常住人口 (万人)	城镇化率
永州市	2692.57	53346	161.26	1334.65	3.20%	962.43	40702	501.85	50.72%
岳阳市	5127.66	102770	200.52	2762.47	1.80%	1915.84	45763	498.75	63.30%
湘潭市	2957.06	109663	102.41	1403.53	6.40%	979.96	35443	269.18	67.17%
娄底市	2131.63	57064	87.39	1074.08	5.80%	919.64	39826	372.77	50.86%
湘西自治州	855.95	35492	78.1	559.4	-19%	321.9	34270	239.2	54.80%
益阳市	2268.18	60530	108.14	915.56	8.60%	953.21	41181	373.52	53.92%

指标名称	地区生产总值(亿元)	人均地区生产总值	全年一般公共预算收入(亿元)	第三产业增加值(亿元)	固定资产投资同比增长	消费品零售总额(亿元)	城镇居民人均可支配收入(元)	常住人口(万人)	城镇化率
株洲市	3902.4	101683	195.18	1800.9	5.10%	1431.9	59167	383.78	73.76%
常德市	4532.7	87690	192.1	2354.1	-19.80%	1880	43842	516.9	58.84%
张家界市	654.4	44008	36.7	476.6	-5.30%	227.7	34243	148.7	55.20%
郴州市	3327.8	72514	193.37	1685.04	8.10%	1242.2	45933	457.78	61.30%
邵阳市	2926.3	46234	122.3	1386.7	6.20%	1584.5	38576	630	55.20%
长沙市	15268.78	143821	1264.54	9326.7	2.30%	5524.92	69658	1061.65	83.99%
怀化市	2093.82	47116	122.21	1135.48	11.20%	776.91	37742	441.59	50.89%
衡阳市	4491.69	69470	195.98	2580.77	8.10%	2100.51	47927	643.43	57.83%

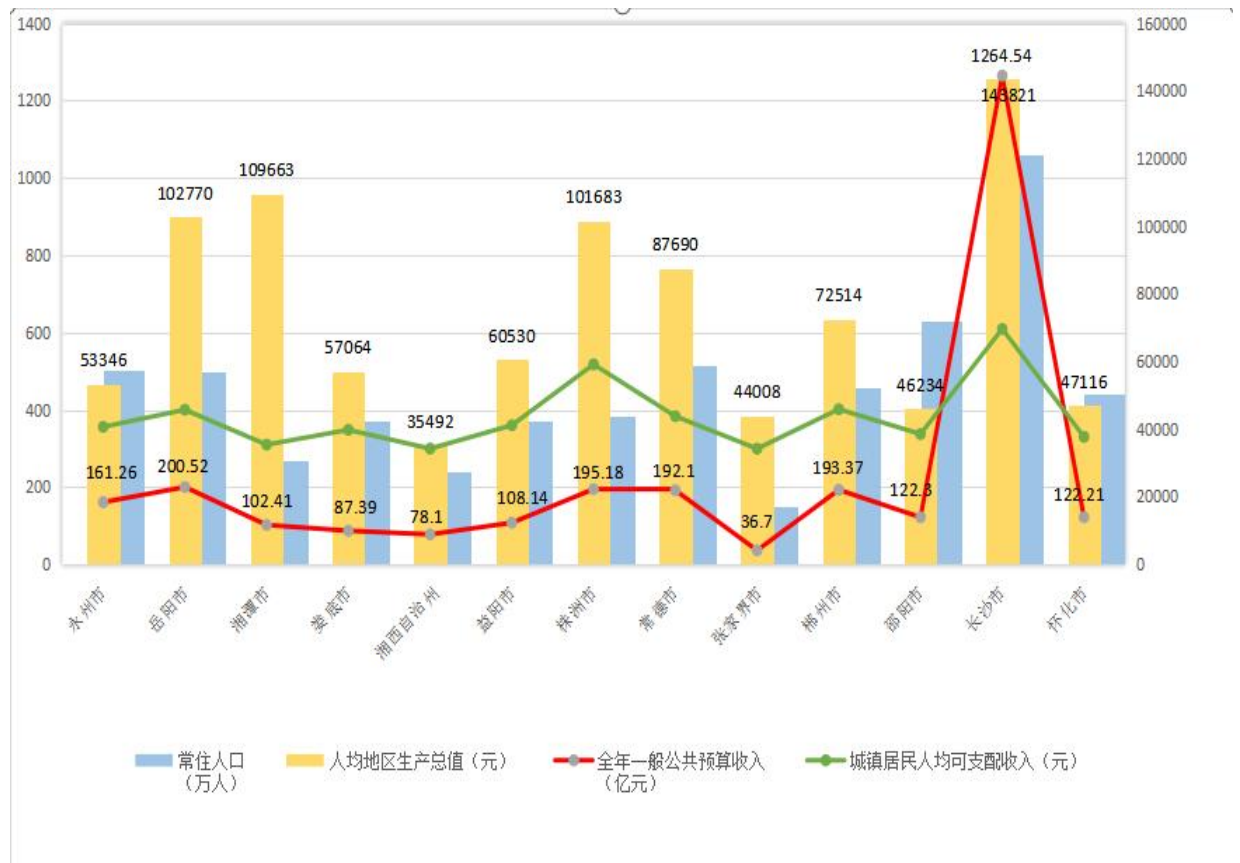


图 3.2 2024 年永州市各县主要经济指标对比图

对比以上图表发现：永州市中心城区本轮级别基准地价在做横向比较的地州市中处于较低水平。地价水平与永州市城市能级、经济总量（2024 年 GDP 全省第 9）相协调。

四、基准地价调整幅度比较分析

本轮级别价格的调整，商业服务业用地、居住用地、公共管理与公共服务用地呈小幅下调趋势，其中商业服务业用地平均下调 4%，居住用地平均下调 2.2%，公服用地平均下调 5%。因近几年因征地补偿标准和土地税费的调整，土地取得成本增加，工矿仓储用地平均上调 16%、公用设施用地平均上调 26%。各用途土地级别价格的调整方向与 2024 年以来进行基准地价调整的市、县的基本保持一致。

根据对永州市中心城区工业用地 2022 年-2024 年成交价格的统计，50 年期成交均价约为 20 万/亩。本轮城区末级（经开区、冷水滩高科园、国际陆港、零陵工业园）的工矿仓储用地基准地价为 300 元/M²（20 万/亩），与现行市场成交价格相一致。根据对工业用地成本的调查：土地征收成本约为 6.5 万/亩，土地报批成本约为 9 万/亩，开发费用（五通一平）约为 9 万/亩，合计平均成本约为 24.5 万/亩。调整后的工矿用地和仓储用地价格 300 元/M² 仍低于实际土地取得成本，永州（2024 年 GDP0.27 万亿）在湖南省 14 个地州市中排第 12 位，仅比湘西自治州（2024 年 GDP0.08 万亿）高、与张家界（2024 年 GDP0.06 万亿）持平。

表 3-10 永州市县区基准地价更新新旧两轮调整幅度一览表

市州名	基准日	商业服务业用地		住宅用地		工矿仓储用地		公共管理与公共服务用地		公用设施用地	
		最高	最低	最高	最低	最高	最低	最高	最低	最高	最低
新田县	2025/1/1	3528	1290	1566	690	364	249	928	616	505	322
	2018/8/30	3650	1200	1550	630	350	210	850	575	430	270
	调整幅度	-3.3%	7.5%	1.0%	9.5%	4.0%	18.6%	9.2%	7.1%	17.4%	19.3%
蓝山县 (待评审)	2024/7/1	3551	855	1785	565	367	215	1197	410	486	260
	2020/10/1	3680	955	2065	600	350	210	1220	420	450	255
	调整幅度	-3.5%	-10.5%	-13.6%	-5.8%	4.9%	2.4%	-1.9%	-2.4%	8.0%	2.0%
宁远县 (听证稿)	2024/1/1	3966	856	1598	612	582	198	775	410	588	277
	2019/2/28	4110	920	1640	650	480	150	790	420	508	270
	调整幅度	-3.5%	-7.0%	-2.6%	-5.8%	21.3%	32.0%	-1.9%	-2.4%	15.7%	2.6%
道县 (听证稿)	2025/5/1	2990	836	1335	640	335	210	790	382	390	240
	2019/5/1	3060	860	1350	650	310	200	810	390	310	200
	调整幅度	-2.3%	-2.8%	-1.1%	-1.5%	8.1%	5.0%	-2.5%	-2.1%	25.8%	20.0%

表 3-11 湖南省市州基准地价新旧两轮调整幅度一览表（近两年更新）

市州名	基准日	商业服务业用地			住宅用地			工矿用地和仓储用地			公共管理与公共服务用地			公用设施用地		
		最高	最低	各级别平均	最高	最低	各级别平均	最高	最低	各级别平均	最高	最低	各级别平均	最高	最低	各级别平均
永州市	2018/3/31	5950	905		2920	780		445	300		1750	530		485	330	
	2025/5/1	6250	960		2960	800		385	260		1800	560		385	260	
	调整幅度	-4.8%	-5.7%	-4.0%	-1.4%	-2.5%	-2.2%	15.6%	15.4%	15.8%	-2.8%	-5.4%	-5.0%	26.0%	26.9%	26.5%
岳阳市	2024/5/1	6600	1225		3400	1120		765	460		2125	685		910	470	
	2019/5/1	6860	1220		3460	1120		710	410		2140	700		790	420	
	调整幅度	-3.8%	0.4%	-5.0%	-1.7%	0.0%	-1.8%	7.7%	12.2%	7.4%	-0.7%	-2.1%	-1.5%	15.2%	11.9%	8.9%
湘潭市	2024/1/1	6900	1240		4650	1230		890	440		2600	870		1180	470	470
	2020/3/1	6900	1240		4650	1230		890	440		2600	870		1180	470	470
	调整幅度	0	0		0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
娄底市	2024/11/1	4950	780		3318	768		700	325		1992	518		710	328	
	2020/3/1	5337	793		2875	686		698	322		1893	496		702	325	
	调整幅度	-7.3%	-1.6%	-5.0%	15.4%	12.0%	13.0%	0.3%	0.9%	0.6%	5.2%	4.4%	4.8%	1.1%	0.9%	1%
湘西州	2023/8/1	3473	810		2007	704		700	274		1118	510		798	341	
	2018/3/31	3440	803		1884	652		700	274		1065	485		760	325	
	调整幅度	1.0%	0.9%	1.0%	6.5%	8.0%	7.5%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.0%
益阳市	2023/3/31	4635	865		2665	690		730	350		1605	620		780	375	
	2019/5/1	4270	760		2400	610		670	305		1425	575		715	325	
	调整幅度	8.5%	13.8%	10.0%	11.0%	13.1%	13.8%	9.0%	14.8%	12.7%	12.6%	7.8%	13.2%	9.1%	15.4%	6.2%

