

内部资料 免费交流



永州市人民政府公报

GAZETTE OF THE PEOPLE'S
GOVERNMENT OF YONGZHOU MUNICIPALITY

第 9 期

2026

准印证号：（湘M）LK20260021号



主 管
永州市人民政府办公室

主 办
永州市人民政府研究室

编 辑 委 员 会

顾 问：杨洪峰

主 任：龙 军

副主任：唐楚华

委 员：邓海波 魏和胜

何 娟 张 恒

柏雄文 唐 亚

杨继川 李建军

蒋 辉 方 钦

邓绍龙

总编辑：唐楚华

副总编辑：左建平

责任编辑：何 毅 杨芳顺

永州市人民政府公报

◇ 公报的文件与正式文件具有同等效力 ◇

2026 年第 9 期

(总第 202 期)

目 录

【市政府文件】

永州市人民政府关于公布实施永州市中心城区城镇基准地价
更新成果的通知

(永政发〔2026〕5号 YZCR-2026-00002) (3)

发布政令 公开政务 指导工作 服务社会

编 辑

《永州市人民政府公报》

编 辑 部

电话: 0746-8368335

传真: 0746-8368335

邮箱: yzzd100@163.com

地址: 永州市人民政府办公大楼八楼

邮编: 425000

准印证号: (湘M) LK20260021号

印刷单位: 湖南萍洲印刷有限公司

发送对象

全体市级领导

市直各部门、单位

中央、省驻永有关单位

县市区领导及直属单位

各乡镇、街道办事处

市内重点企业

印刷日期: 10月17日

印数: 1200册

永州市人民政府 关于公布实施永州市中心城区城镇基准地价 更新成果的通知

永政发〔2026〕5号
YZCR-2026-00002

冷水滩区、零陵区人民政府，市直有关单位：

为进一步加强土地资产管理，规范土地市场秩序，建立健全城镇基准地价管理体系，根据《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45号）和《湖南省自然资源厅关于同意公布实施永州市中心城区城镇基准地价更新成果的函》有关要求，现将永州市中心城区城镇基准地价更新成果予以公布，请认真遵照执行。本基准地价更新成果自发布之日起施行。

附件：永州市中心城区城镇基准地价更新成果一览表

永州市人民政府
2026年9月3日

附件

永州市中心城区城镇基准地价更新成果一览表

一、基准地价内涵

表 1 永州市中心城区基准地价内涵

级别	土地权利	商业服务业用地		居住用地		工矿用地、仓储用地		公共管理与公共服务用地		公用设施用地		开发程度	估价期日
		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	3.1	70 年	3.1	50 年	1.5	50 年	2.4	50 年	1.4	六通一平	2025.7.1
二级		40 年	3.0	70 年	3.0	50 年	1.4	50 年	2.2	50 年	1.3		
三级		40 年	2.9	70 年	2.9	50 年	1.3	50 年	2.0	50 年	1.3		
四级		40 年	2.8	70 年	2.8	50 年	1.2	50 年	1.9	50 年	1.2		
五级		40 年	2.6	70 年	2.6	/	/	50 年	1.8	50 年	1.2		
六级		40 年	2.4	70 年	2.4	/	/	/	/	/	/		
注：1.本次土地用途根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》进行分类，商业服务业用地对应上轮基准地价用途中的商服用地，居住用地对应住宅用地，工矿用地、仓储用地对应工矿仓储用地，公共管理与公共服务用地、公用设施用地对应公共管理与公共服务用地。其中： ①公共管理与公共服务用地指：机关团体、科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利用地； ②公用设施用地指：供水、排水、供电、供燃气、通信、邮政、广播电视设施、环卫、消防、水工设施等； 2.六通一平指：红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、供气，红线内场地平整。													

表 2 永州市乡镇基准地价内涵

等别	级别	土地权利	商业服务业用地		居住用地		工矿用地、仓储用地		公共管理与公共服务用地		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、二等	一级	出让土地使用权	40 年	1.8	70 年	1.7	50 年	1.3	50 年	1.7	50 年	1.2	五通一平	2025.7.1
	二级		40 年	1.6	70 年	1.6	50 年	1.2	50 年	1.6	50 年	1.2		
三、四、五等	一级		40 年	1.6	70 年	1.6	50 年	1.3	50 年	1.6	50 年	1.2		
	二级		40 年	1.5	70 年	1.5	50 年	1.2	50 年	1.5	50 年	1.2		
注：1.本次土地用途根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》进行分类，商业服务业用地对应上轮基准地价用途中的商服用地，居住用地对应住宅用地，工矿用地、仓储用地对应工矿仓储用地，公共管理与公共服务用地、公用设施用地对应公共管理与公共服务用地。其中： ①公共管理与公共服务用地指：机关团体、科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利用地； ②公用设施用地指：供水、排水、供电、供燃气、通信、邮政、广播电视设施、环卫、消防、水工设施等； 2.五通一平指：红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水，红线内场地平整。														

二、级别范围

表3 永州市中心城区商业服务业用地土地级别范围描述

级别	区域名称	级别范围描述
一级	冷水滩区	零陵北路—铁路线—潇湘西路—湘江西路—凤凰路—零陵北路
二级	冷水滩区	零陵北路—春江路—铁路线—零陵北路—凤凰路—文昌阁路—清泉路—零陵北路
		潇湘西路—铁路线—梅山路—湘江西路—潇湘西路
		清桥路—湘永路—湘江东路—逸云路—育才路—湘永路—清桥路
		凤凰路—梧桐路—珍珠路—珊瑚路—凤凰路
	零陵区	芝山路—司马塘路—古城路—潇水中路—中山路—芝山路
		芝山大道（黄古山中路—湘口馆路）两侧 50 米
		黄古山中路（芝山大道—南津路）两侧 50 米
三级	冷水滩区	清桥路—湘江东路—湘永路—清桥路
		清桥路—湘永路—育才路—逸云路—湘江东路—中兴路—永州大道—湘江东路—清桥路
		长丰大道—湘江西路—八一路—猎豹路—长丰大道
		永州大道—梧桐路—春江路—零陵北路—清泉路—湘江西路—春江路—文昌阁路—永州大道
		凤凰路—珊瑚东路—春江路—梧桐路—月岩路—紫霞路—潇湘大道—西区路—珍珠南路—站前南路—珊瑚路—珍珠路—梧桐路—凤凰路
		西区路—零陵南路—轻机路—湘江西路—梅山路—零陵南路—西区路
	零陵区	潇水中路—东山路—新街—古城路—萍洲西路—绿影路—杨万里路—南津北路—萍洲东路—阳明大道—菱角塘路—南津中路—潇水中路围合区域（除二级以外的区域）
		南津南路两侧 50 米
四级	冷水滩区	西区路—潇湘大道—铁路线—珍珠南路—舜皇大道—零陵南路—新田路—湘江西路—长丰大道—猎豹路—八一路—湘江西路—轻机路—零陵南路—西区路
		潇湘大道—紫霞路—月岩路—梧桐路—春江路—湖塘路—铁路线—潇湘大道
		珍珠南路—西区路—铁路线—站前南路—珍珠南路
		永州大道—铁路线—湘江西路—春江路—文昌阁路—永州大道
		永州大道—中兴路—湘江东路—永州大道

级别	区域名称	级别范围描述
四级	零陵区	阳明大道—萍洲东路—南津北路—杨万里路—绿影路—湘江东路—日升路—阳明大道
		南津南路—古城路—新街—东山路—潇水中路—南津南路
		阳明大道—萍洲东路—沙洲路—潇水东路—南津中路—菱角塘路—阳明大道
		潇水东路—南津南路—古城路—香零山路—潇水东路
		萍阳路西侧 50 米
		潇水西路（萍阳路—桃江路）两侧 50 米
		永州大道（日升路—政通一路）两侧 50 米
五级	冷水滩区	永州大道—湘江东路—李达大道—阳明大道—翠竹路—永州大道
		永州大道与翠竹路交汇处东北角
		珍珠南路—西安路—潇湘大道—高新大道—九嶷大道—建业路—青草铺路—零陵南路—金塘路—湘江西路—新田路—零陵南路—舜皇大道—珍珠南路
		湖塘路—春江路—梧桐路—永州大道—铁路线—紫霞路—四丘田路—永州大道—天龙路—潇湘大道—湖塘路
		洛湛铁路线（紫霞路—南平路段）以西区域
		滨江新城区域
	零陵区	永连公路—湘江东路—日升路—阳明大道—永连公路围合区域（除四级以外的区域）
		阳明大道（萍洲东路—政通二路）以东、沙洲路以东区域
		萍洲西路—潇湘大道—铁路线—瑞翔大道—朝阳大道—旭日路—萍阳路—萍洲西路围合区域（除四级以外的区域）
六级	冷水滩区 零陵区	在基准地价更新范围内除一、二、三、四、五级以外的区域

注：具体级别范围需结合图件综合确定。商业服务业用地级别涉及跨路的，按进深 50 米计。

表 4 永州市中心城区居住用地土地级别范围描述

级别	区域名称	级别范围描述
一级	冷水滩区	育才路—翠竹路—湘江东路—育才路
二级	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
		春江路—铁路线—凤凰路—紫霞路—盘王路—梧桐路—潇湘大道—西区路—珍珠路—珊瑚路—紫金路—铁路线—潇湘西路—湘江西路—春江路
		长丰大道—湘江西路—南甸路—金水路—长丰大道
	零陵区	阳明大道—黄古山路—芝山大道—萍洲路—阳明大道
三级	冷水滩区	永州大道—进贤路—湘江东路—九嶷大道—永州大道
		湘江西路—春江路—铁路线—永州大道—湘江西路
		春江路—湖塘路—珍珠路—紫霞路—洛湛铁路线—西安路—珍珠南路—南平路—湘江西路—潇湘西路—铁路线—紫金路—珊瑚路—珍珠南路—西区路—潇湘大道—梧桐路—盘王路—紫霞路—凤凰路—珊瑚路—春江路
		长丰大道—湘江西路—丰泰路—金水路—兴业路—猎豹路—小溪—湘江西路—南甸路—金水路—长丰大道
	零陵区	杨万里路—绿影路—萍洲路—古城路—人民路—中山路—潇水路—沙洲路—萍洲东路—永职路—七里店路—杨万里路围合区域（除二级以外的区域）
四级	冷水滩区	永州大道—冷竹路—阳明大道—九嶷大道—永州大道
		永州大道与翠竹路交汇处东北角
		湘江西路—永州大道—铁路线—四丘田路—零陵北路—湘江西路
		万寿路—永州大道—湘桂铁路线—春江路—湖塘路—珍珠路—紫霞路—洛湛铁路线—湖塘路—潇湘大道—陶源路—万寿路
		南平路—湘江西路—小溪—猎豹路—兴业路—金水路—丰泰路—湘江西路—滨河路—猎豹南路—新田路—零陵南路—南甸路—珍珠南路—传芳路—西安路—珍珠南路—南平路
	零陵区	杨万里路—绿影路—萍洲路—湘江东路—日升路—阳明大道—永职路—七里店路—杨万里路
		永州大道（日升路—政通一路）两侧 100 米
		沙洲路以东区域
		潇水路—中山路—人民路—古城路—香零山路—潇水路
		萍阳路—杨梓塘路—桃江路—湖湘路—萍洲路—萍阳路

级别	区域名称	级别范围描述
五级	冷水滩区	永州大道—天龙路—潇湘大道—陶源路—万寿路—永州大道—梧桐路—四丘田路—永州大道
		洛湛铁路线（紫霞路—南平路段）以西区域
		猎豹南路—滨河路—湘江西路—金塘路—零陵南路—青草铺路—建业路—长丰大道—高新大道—潇湘大道—西安路—传芳路—珍珠南路—南甸路—零陵南路—新田路—猎豹南路
		九嶷大道—湘江东路—李达大道—阳明大道—九嶷大道
		阳明大道（冷竹路—李达大道）以东区域
		滨江新城区域
	零陵区	永连公路—湘江东路—日升路—阳明大道—永连公路围合区域（除四级以外的区域）
		萍洲西路—潇湘大道—铁路线—瑞翔大道—朝阳大道—旭日路—萍阳路—萍洲西路围合区域（除四级以外的区域）
六级	冷水滩区 零陵区	在基准地价更新范围内除一、二、三、四、五级以外的区域

注：具体级别范围需结合图件综合确定。居住用地级别涉及跨路的，按进深 100 米计。

表5 永州市中心城区工矿用地、仓储用地土地级别范围描述

级别	区域名称	级别范围描述
一级	冷水滩区	育才路—翠竹路—湘江东路—育才路
		湘江西路—梅山路—铁路线—清泉路—湘江西路
二级	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
		紫霞路—春江路—铁路线—永州大道—湘江西路—铁路线—梅山路—湘江西路—轻机路—零陵中路—西区路—潇湘大道—紫霞路
	零陵区	阳明大道—潇水路—芝山路—芝山大道—萍洲路—阳明大道
三级	冷水滩区	进贤路—湘江东路—永州大道—梨子园路—马路街路—翠竹路—永州大道—进贤路
		永州大道与翠竹路交汇处东北角
		万寿路—梧桐路—铁路线—春江路—紫霞路—潇湘大道—西区路—洛湛铁路线—湖塘路—万寿路
		轻机路—零陵中路—西区路—潇湘大道—舜皇大道—零陵南路—南甸路—湘江西路—轻机路
	零陵区	潇水路—古城路—香零山路—潇水路
		阳明大道（日升路—潇水东路路段）以东区域
		日升路—阳明大道—萍洲路—芝山北路—芝山路—古城路—湘江东路—日升路
		萍洲路—桃江路—朝阳大道—旭日路—萍阳路—萍洲路
四级	冷水滩区 零陵区	在基准地价更新范围内除一、二、三级以外的其他区域

注：具体级别范围需结合图件综合确定。

**表 6 永州市中心城区公共管理与公共服务用地、公用设施用地
土地级别范围描述**

级别	区域名称	级别范围描述
一级	冷水滩区	育才路—翠竹路—湘江东路—育才路
二级	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
		春江路—铁路线—凤凰路—紫霞路—盘王路—梧桐路—潇湘大道—西区路—珍珠路—珊瑚路—紫金路—铁路线—潇湘西路—湘江西路—春江路
		长丰大道—湘江西路—南甸路—金水路—长丰大道
	零陵区	阳明大道—黄古山路—芝山大道—萍洲路—阳明大道
三级	冷水滩区	永州大道—进贤路—湘江东路—九嶷大道—永州大道
		湘江西路—春江路—铁路线—永州大道—湘江西路
		春江路—湖塘路—珍珠路—紫霞路—洛湛铁路线—西安路—珍珠南路—南平路—湘江西路—潇湘西路—铁路线—紫金路—珊瑚路—珍珠南路—西区路—潇湘大道—梧桐路—盘王路—紫霞路—凤凰路—珊瑚路—春江路
		长丰大道—湘江西路—丰泰路—金水路—兴业路—猎豹路—小溪—湘江西路—南甸路—金水路—长丰大道
	零陵区	杨万里路—绿影路—萍洲路—古城路—人民路—中山路—潇水路—沙洲路—萍洲东路—永职路—七里店路—杨万里路围合区域（除二级以外的区域）
四级	冷水滩区	永州大道—冷竹路—阳明大道—九嶷大道—永州大道
		永州大道与翠竹路交汇处东北角
		湘江西路—永州大道—铁路线—四丘田路—零陵北路—湘江西路
		万寿路—永州大道—湘桂铁路线—春江路—湖塘路—珍珠路—紫霞路—洛湛铁路线—湖塘路—潇湘大道—陶源路—万寿路
		南平路—湘江西路—小溪—猎豹路—兴业路—金水路—丰泰路—湘江西路—滨河路—猎豹南路—新田路—零陵南路—南甸路—珍珠南路—传芳路—西安路—珍珠南路—南平路
	零陵区	杨万里路—绿影路—萍洲路—湘江东路—日升路—阳明大道—永职路—七里店路—杨万里路
		永州大道（日升路—政通一路）两侧 100 米
		沙洲路以东区域
		潇水路—中山路—人民路—古城路—香零山路—潇水路
		萍阳路—杨梓塘路—桃江路—湖湘路—萍洲路—萍阳路
五级	冷水滩区 零陵区	在基准地价更新范围内除一、二、三、四级以外的区域

注：具体级别范围需结合图件综合确定。

表 7 永州市乡镇土地级别范围描述

等别	级别	级别范围描述
一等	一级	珠山镇：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；
	二级	珠山镇：定级范围内其他区域；
二等	一级	上岭桥镇：翠竹路（全段）；冷竹路（全段）；向阳路（全段）；
		蔡市镇：滨江路（镇政府—蔡市西路）；
		高溪市镇：高溪市街（居委会—铁路）；高溪市街（居委会以北、铁路以南）；
		菱角塘镇：金牛大道全段；
		接履桥街道：322 国道（卫生院—派出所路口）；039 县道（农贸市场—镇中学）；
		石山脚街道：G207（五里堆小学路口—幸福家园小区）；
	二级	上岭桥镇：定级范围内其他区域；
		蔡市镇：定级范围内其他区域；
		高溪市镇：定级范围内其他区域；
		菱角塘镇：定级范围内其他区域；
		接履桥街道：定级范围内其他区域；
		石山脚街道：定级范围内其他区域；
三等	一级	黄田铺镇：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；
	二级	黄田铺镇：定级范围内其他区域；
四等	一级	普利桥镇：普利街（车站—保险公司）；寿福路；普利街（普利桥—保险公司）
		伊塘镇：322 国道（派出所—卫生院）；
		黄阳司镇：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）；
		富家桥镇：G207（林业派出所—潇湘石化加油站）；永福大道（卫生院—派出所）；
		石岩头镇：楚雄路全段；阳明街（派出所—加油站）；
		水口山镇：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；
		邮亭圩镇：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）；
	二级	普利桥镇：定级范围内其他区域；
		伊塘镇：紫竹街；定级范围内其他区域；
		黄阳司镇：定级范围内其他区域；
		富家桥镇：定级范围内其他区域；
		石岩头镇：定级范围内其他区域；
		水口山镇：定级范围内其他区域；
		邮亭圩镇：定级范围内其他区域；

等别	级别	级别范围描述
五等	一级	花桥街镇：湘花街（思源路—幸福路）；湘花街（幸福路—中心小学）；
		牛角坝镇：湘山路（派出所—中心完小）；市场路（市场—新镇政府）；
		杨村甸乡：010 县道：汽车站—卫生院—河流；
		梳子铺乡：112 乡道（锦滢石化加油站—中心路口）；中心路口—乡政府以南 100 米区域；
		大庆坪乡：030 县道（大庆坪社区—大庆坪中心加油站）；
		幽底乡：030 县道（幽底中学—幽底中心小学）；
	二级	花桥街镇：幸福路；思源路；定级范围内其他区域；
		牛角坝镇：湘山路（中心完小—蓝江）；湘山路（派出所以南）；定级范围内其他区域；
		杨村甸乡：定级范围内其他区域；
		梳子铺乡：定级范围内其他区域；
		大庆坪乡：定级范围内其他区域；
		幽底乡：定级范围内其他区域；

三、基准地价

表 8 永州市中心城区级别基准地价

单位：元/平方米

用地类型	一级	二级	三级	四级	五级	六级
商业服务业用地	5635	4148	3230	2360	1455	872
居住用地	2680	2065	1590	1225	945	728
工矿用地、仓储用地	400	351	309	275	/	/
公共管理与公共服务用地	1675	1330	1050	815	530	/
公用设施用地	420	382	346	315	282	/

表9 永州市乡镇级别基准地价

单位：元/平方米

等别	乡镇名称	用地类型	一级	二级
一等	珠山镇	商业服务业用地	680	490
		居住用地	485	430
		工矿用地、仓储用地	265	240
		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 菱角塘镇 接履桥街道 石山脚街道	商业服务业用地	550	480
		居住用地	465	422
		工矿用地、仓储用地	265	240
		公共管理与公共服务用地	400	360
		公用设施用地	285	262
三等	黄田铺镇	商业服务业用地	520	450
		居住用地	430	390
		工矿用地、仓储用地	265	240
		公共管理与公共服务用地	360	315
		公用设施用地	275	252
四等	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、仓储用地	245	220
		公共管理与公共服务用地	335	300
		公用设施用地	268	245
五等	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、仓储用地	245	220
		公共管理与公共服务用地	320	290
		公用设施用地	252	230

表 10 永州市中心城区商业服务业用地路线价（冷水滩区）

单位：米、元/平方米

编号	道路名称	路线起点	路线终点	所属级别	道路类型	标准深度	路线价
1	零陵中路	凤凰路	潇湘西路	一级	主干道	20	18920
2	零陵北路	凤凰路	建材大道	一级	主干道	20	15350
3	零陵中路	潇湘西路	珍珠路	一级	主干道	20	14790
4	潇湘西路	零陵中路	湘江西路	一级	主干道	20	14025
5	潇湘西路步行街	全段		一级	支路	12	13950
6	清桥路	潇湘大桥	梅湾路	二级	主干道	20	13870
7	舜皇路	梅湾路	湘江东路	二级	主干道	20	13750
8	湘永路	清桥路	育才路	二级	主干道	20	13620
9	凤凰路	潇湘大桥	铁路桥	一级	主干道	20	12080
10	梅湾路	清桥路	翠竹路	二级	次干道	16	11750
11	湘江东路	舜皇路	逸云路	二级	次干道	16	11050
12	育才路	湘永路	中兴路	二级	主干道	20	10420
13	双洲路	湘江东路	梅湾路	二级	主干道	20	9220
14	珊瑚西路	凤凰路	珍珠路	二级	次干道	16	9210
15	梧桐西路	珍珠路	凤凰路	二级	主干道	20	9135
16	梅湾路	翠竹路	逸云路	二级	次干道	16	9110
17	翠竹路	湘江东路	育才路	二级	主干道	20	9060
18	凤凰路	铁路桥	梧桐路	二级	主干道	20	9045
19	逸云路	湘江东路	育才路	二级	主干道	20	9030
20	零陵南路	珍珠路	轻机路	三级	主干道	20	9010
21	零陵北路	建材大道	春江路	二级	主干道	20	9008
22	翠竹路	育才路	永州大道	三级	主干道	20	8760
23	文昌路	零陵中路	湘江西路	一级	支路	12	8468
24	逸云路	育才路	永州大道	三级	主干道	20	8420
25	紫霞西路	凤凰路	银象路	三级	次干道	16	8390
26	潇湘大道	西区路	梧桐路	三级	主干道	20	8390
27	西区路	零陵中路	潇湘大道	三级	主干道	20	8370

市政府文件

编号	道路名称	路线起点	路线终点	所属级别	道路类型	标准深度	路线价
28	车站路	梧桐路	紫霞路	三级	支路	12	7930
29	湘江东路	潇湘大桥	永州大道	三级	次干道	16	7870
30	育才路	湘江东路	湘永路	三级	主干道	20	7830
31	凤凰路	梧桐路	紫霞路	三级	主干道	20	7760
32	新府路	全段		二级	支路	12	7760
33	永州大道	翠竹路	中兴路	三级	主干道	20	7720
34	建设路	湘江东路	湘永路	三级	次干道	16	7630
35	百业街	清桥路	建设路	三级	支路	12	7520
36	银象路	梧桐路	珊瑚路	二级	次干道	16	7510
37	湘江西路	潇湘西路	文昌东路	一级	次干道	16	7490
38	零陵北路	春江路	永州大道	三级	主干道	20	7410
39	珍珠路	零陵南路	珊瑚路	二级	次干道	16	7272
40	湘永路	湘江东路	清桥路	二级	主干道	20	7210
41	中兴路	湘江东路	永州大道	三级	主干道	20	7120
42	湘永路	育才路	永州大道	三级	主干道	20	7060
43	湘江东路	逸云路	中兴路	三级	次干道	16	6730
44	传芳路	西区路	紫霞路	三级	次干道	16	6670
45	紫霞西路	银象路	珍珠路	三级	次干道	16	6530
46	珊瑚西路	珍珠路	潇湘大道	三级	次干道	16	6525
47	梧桐西路	潇湘大道	珍珠路	三级	主干道	20	6510
48	永州大道	永州大桥	翠竹路	三级	主干道	20	6498
49	紫霞东路	凤凰路	春江路	三级	次干道	16	6370
50	人和路	梅湾路	湘江东路	二级	次干道	16	6220
51	长丰大道	曲河大桥	零陵南路	三级	主干道	20	6070
52	春江路	零陵北路	铁路桥	三级	次干道	16	6070
53	春江路	铁路桥	梧桐路	三级	次干道	16	5870
54	珍珠路	珊瑚路	梧桐路	二级	次干道	16	5760
55	潇湘大道	梧桐路	紫霞路	三级	主干道	20	5710
56	湘江西路	潇湘西路	梅山路	二级	次干道	16	5710
57	永州大道	永州大桥	零陵北路	三级	主干道	20	5665

编号	道路名称	路线起点	路线终点	所属级别	道路类型	标准深度	路线价
58	翠苑商贸街	全段		二级	支路	12	5640
59	育才路	中兴路	湘江东路	四级	主干道	20	5626
60	零陵南路	轻机路	舜皇路	四级	主干道	20	5420
61	百业街	建设路	育才路	三级	支路	12	5220
62	兴旺街	全段		三级	支路	12	5150
63	珍珠路	梧桐路	紫霞路	三级	次干道	16	5115
64	桐木井路	育才路	翠竹路	三级	支路	12	5110
65	百业街	湘江东路	清桥路	三级	支路	12	5090
66	湘江东路	舜皇路	潇湘大桥	二级	次干道	16	5050
67	梧桐东路	凤凰路	春江路	三级	主干道	20	4960
68	珍珠南路	珍珠路	西区路	三级	主干道	20	4872
69	春江路	零陵北路	湘江西路	三级	次干道	16	4790
70	紫金路	珊瑚路	梧桐路	三级	次干道	16	4770
71	银象路	梧桐路	紫霞路	三级	次干道	16	4710
72	珊瑚东路	凤凰路	春江路	三级	次干道	16	4635
73	永州大道	中兴路	润之路	四级	主干道	20	4605
74	进贤路	湘江东路	永州大道	四级	次干道	16	4570
75	凤凰路	紫霞路	湖塘路	四级	主干道	20	4520
76	万寿路	零陵北路	铁路线	三级	次干道	16	4335
77	盘王路	紫霞路	梧桐路	三级	次干道	16	4320
78	桐木井路	翠竹路	梨子园路	三级	支路	12	4240
79	湘江西路	文昌东路	春江路	三级	次干道	16	4180
80	永州大道	零陵北路	梧桐路	三级	主干道	20	4060
81	湘江西路	八一路	长丰大道	三级	次干道	16	4050
82	湘江西路	梅山路	轻机路	三级	次干道	16	4030
83	紫霞西路	珍珠路	潇湘大道	三级	次干道	16	4025
84	湘江西路	春江路	永州大道	三级	次干道	16	4020
85	猎豹路	八一路	长丰大道	三级	次干道	16	4010
86	银象路	紫霞路	湖塘路	四级	次干道	16	3990
87	传芳路	紫霞路	湖塘路	四级	次干道	16	3970

市政府文件

编号	道路名称	路线起点	路线终点	所属级别	道路类型	标准深度	路线价
88	中兴路	永州大道	马路街路	四级	主干道	20	3960
89	春江路	梧桐路	湖塘路	四级	次干道	16	3960
90	舜皇大道	宋家洲大桥	零陵南路	四级	主干道	20	3850
91	舜皇大道	零陵南路	潇湘大道	四级	主干道	20	3795
92	月岩路	紫霞路	珊瑚路	四级	支路	12	3725
93	零陵南路	舜皇路	长丰大道	四级	主干道	20	3720
94	湘江东路	中兴路	永州大道	四级	次干道	16	3705
95	紫霞东路	春江路	九嶷大道	四级	次干道	16	3670
96	湖塘路	珍珠路	春江路	四级	次干道	16	3490
97	梨子园路	育才路	永州大道	四级	次干道	16	3415
98	长丰大道	育才路	永州大道	四级	次干道	16	3260
99	湘江西路	轻机路	八一路	四级	次干道	16	3260
100	富强路	永州大道	马路街路	四级	次干道	16	3250
101	珍珠路	紫霞路	湖塘路	四级	次干道	16	3210
102	仁湾路	湘江西路	珍珠南路	四级	次干道	16	3050
103	九嶷大道	九嶷大桥	阳明大道	四级	主干道	20	3020
104	梧桐东路	春江路	九嶷大道	四级	主干道	20	2950
105	传芳路	西区路	铁路线	四级	次干道	16	2930
106	银象路	湖塘路	淡岩路	四级	次干道	16	2860
107	零陵南路	长丰大道	九嶷大道	四级	主干道	20	2835
108	永州大道	润之路以南		五级	主干道	20	2820
109	陶源路	珍珠路	永州大道	五级	次干道	16	2765
110	春江路	湖塘路	谷源路	五级	次干道	16	2750
111	传芳路	铁路线	舜皇大道	五级	次干道	16	2725
112	中兴路	马路街路	阳明大道	五级	主干道	20	2560
113	凤凰路	湖塘路	天龙路	五级	主干道	20	2540
114	永州大道	梧桐路	谷源路	五级	主干道	20	2530
115	湖塘路	春江路	永州大道	五级	次干道	16	2510

表 11 永州市中心城区商业服务业用地路线价（零陵区）

单位：米、元/平方米

编号	道路名称	路线起点	路线终点	所属级别	道路类型	标准深度	路线价
1	芝山路	中山路	黄古山中路	二级	主干道	20	11320
2	黄古山中路	芝山路	南津路	二级	主干道	20	10350
3	中山路	芝山路	潇水中路	二级	次干道	16	8468
4	芝山北路	黄古山中路	湘口馆路	二级	主干道	20	8260
5	南津北路	萍洲路	黄古山中路	三级	主干道	20	7810
6	南津中路	黄古山中路	潇水路	三级	主干道	20	7780
7	前进街	芝山路	潇水路	二级	次干道	16	7250
8	萍洲西路	南津北路	萍洲大桥	三级	主干道	20	6130
9	潇水中路	东风大桥	南津中路	三级	主干道	20	5950
10	南津南路	潇水路	百万庄二号路	三级	主干道	20	5920
11	湘口馆路	南津北路	阳明大道	三级	次干道	16	5915
12	湘口馆路	向阳路	南津北路	三级	次干道	16	5810
13	阳明大道	萍洲东路	黄古山东路	三级	主干道	20	5780
14	南津北路	杨万里路	萍洲路	三级	主干道	20	5760
15	向阳路	萍洲西路	湘口馆路	三级	支路	12	5750
16	潇水西路	东风大桥	西江苑入口	四级	主干道	20	5590
17	中山路	潇水中路	新街	三级	次干道	16	5530
18	黄古山东路	南津路	阳明大道	三级	主干道	20	5520
19	萍洲东路	阳明大道	南津北路	三级	主干道	20	5480
20	南津北路	日升路	杨万里路	四级	主干道	20	5470
21	人民路	古城路	中山路	三级	支路	12	5030
22	荔枝路	回龙塔路	南津中路	三级	次干道	16	4860
23	荔枝路	南津中路	阳明大道	三级	次干道	16	4680
24	潇水东路	南津中路	阳明大道	三级	主干道	20	4560
25	古城路	潇水路	司马塘路	三级	次干道	16	4550
26	芝山北路	湘口馆路	杨万里路	三级	主干道	20	4420
27	阳明大道	黄古山东路	潇水东路	三级	主干道	20	4420

市政府文件

编号	道路名称	路线起点	路线终点	所属级别	道路类型	标准深度	路线价
28	黄盖路	绿影路	南津北路	三级	次干道	16	4360
29	古城路	潇水路	新街	三级	次干道	16	4125
30	正大街	潇水路	人民路	三级	支路	12	4010
31	法华路	绿影路	七里店路	四级	次干道	16	3980
32	芝山北路	杨万里路	日升大道	四级	主干道	20	3730
33	杨梓塘路	萍阳南路	科技学院大门口	四级	支路	12	3690
34	萍阳北路	东风大桥	老渡口社区	四级	次干道	16	3590
35	神仙岭路	湘口馆路	黄古山路	三级	支路	12	3510
36	杨万里路	绿影路	南津北路	三级	次干道	16	3505
37	南津南路	百万庄二号路	南津渡大桥	三级	主干道	20	3390
38	萍阳南路	东风大桥	旭日路	四级	次干道	16	3370
39	绿影路	日升路	萍洲西路	四级	主干道	20	3336
40	中山路	新街	羊角山路	四级	次干道	16	3330
41	百万庄路	全段		四级	支路	12	3220
42	日升路	绿影路	七里店路	四级	主干道	20	3210
43	香零山路	潇水东路	百万庄八号路	四级	次干道	16	2930
44	古城路	新街	南津渡大桥	四级	次干道	16	2860
45	永州大道	日升大道	政通二路	四级	主干道	20	2740
46	羊角山路	中山路	南津南路	四级	次干道	16	2730
47	潇水西路	西江苑入口	桃江路	四级	主干道	20	2710
48	潇湘大道	萍洲路	瑞翔大道	五级	主干道	20	2560
49	旭日路	萍阳南路	朝阳大道	五级	主干道	20	2450
50	潇水西路	桃江路	潇湘大道	五级	主干道	20	2420
51	萍洲西路	萍洲大桥	站前大道	五级	主干道	20	2160
52	朝阳大道	潇湘大道	旭日路	五级	主干道	20	2150
53	康济大道	南津渡大桥	公交首末站	六级	主干道	20	1995
54	朝阳大道	旭日路	康济大道	六级	主干道	20	1730

永州市自然资源和规划局解读 《永州市中心城区城镇基准地价更新成果》

为健全完善我市公示地价体系，规范土地市场运行，强化土地要素管理，现就《永州市中心城区城镇基准地价更新成果》有关情况解读如下：

一、政策出台背景

城镇基准地价是我国公示地价体系的核心组成，是政府调控土地市场、优化土地资源配置的重要工具。按照自然资源部、省自然资源厅文件（自然资办发〔2024〕45号、湘自然资办发〔2022〕23号）规定，城镇基准地价原则上每3年全面更新一次，超过6年未全面更新的，不得作为集体决策确定土地供应底价的依据。

随着城市建成区不断拓展、土地市场行情发生变化，原有地价成果已难以适配当前城市发展格局、土地市场行情及产业用地发展需求。开展本次基准地价更新，是健全自然资源价格体系、夯实土地资产管理的基础性工作，能够为土地税费征缴、土地资产权益核算、宗地地价评估提供法定支撑。为保障基准地价成果的科学性、现势性，2024年10月我市正式启动中心城区城镇基准地价更新工作。

二、工作开展过程

本次更新严格遵循法定程序推进，先后完成全域外业实地调查、内业数据测算分析、内

部初审论证、专家合规性与必要性评审，面向社会公开征求意见，组织召开听证会；成果经市司法局合法性审查、市政府常务会议审议通过，报请湖南省自然资源厅专家评审验收，最终形成《永州市中心城区城镇基准地价更新成果》。

三、制定依据

（一）法律法规及政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国资产评估法》
3. 《中华人民共和国土地管理法》
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
6. 《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45号）
7. 《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）
8. 《湖南省自然资源厅关于同意公布实施永州市中心城区城镇基准地价更新成果的函》

（二）技术规范依据

1. 《自然资源分等定级通则》（TD/T

1060-2021)

2.《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021)

3.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

4.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

5.《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)

四、主要更新内容

(一) 更新范围

本轮更新范围覆盖中心城区城镇开发边界内全部建设用地,因城市发展需要适度拓展40.3平方公里,总面积223.2平方公里:一是城市区域203.4平方公里,较上一轮新增拓展38.4平方公里,包括冷水滩区北部国际陆港片区、东部阳明大道以东片区、西部永州站以西片区;零陵区南部朝阳大道以南片区、西部零陵工业园以西片区。二是乡镇区域19.8平方公里,与上一轮评估相比,新增4个乡,面积1.9平方公里。

(二) 基准地价内涵

本轮成果估价期日为2025年7月1日,土地权利为出让国有建设用地使用权。开发程度:城市区域执行“六通一平”,乡镇区域执行“五通一平”。土地使用年期:商业服务业用地40年,居住用地70年,工矿、仓储、公共管理与公共服务、公用设施用地50年。基准容积率:商业服务业用地、居住用地2.4-3.1;工矿、仓储用地1.2-1.5;公共管理与公共服务

用地1.8-2.4;公用设施用地1.2-1.4。

五、新旧成果主要变化

(一) 土地级别设置变化

商业服务业、居住用地延续上轮6级,工矿、仓储用地延续4级,总体延续上一轮级别边界格局;本次新增公共管理与公共服务用地、公用设施用地独立5级定级体系,补齐原有地价体系短板。

(二) 地价水平变动情况

本次以上一轮成果为基础,依托土地出让、出租、房屋租售等真实市场样本测算地价:商业服务业、居住用地价格适度下调9%-9.8%,适配商业租金下行、住宅市场行情,降低市场主体拿地成本;工矿、仓储用地微幅上调3.9%-5.8%,兼顾征地补偿标准提高现实情况,严格控制涨幅,保持招商引资价格优势;公共管理与公共服务用地下调5.4%-8.4%,降低教育、医疗、文体等公益项目用地成本;公用设施用地上调8.5%-9.1%,落实国家技术规范,独立定级定价,还原土地真实价值。

(三) 省内横向对比

更新完成后,我市各类用地价格在全省处于中等偏后水平,与益阳、怀化等市州地价水平基本相当。

六、实施时间及适用范围

本成果自永州市人民政府公布之日起正式实施,原2019版中心城区城镇基准地价同步废止。成果适用于本次基准地价定级范围内的建设用地,可为土地规划编制、土地出让、划拨、转让、资产清查处置、成本核算、宗地地

价评估提供法定依据，服务划拨土地使用权转让等业务办理，助力维护土地市场平稳有序。各相关单位应当严格执行新版基准地价成果，做好成果落地应用。

七、关键词释义

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

域平均价格。

2. 估价期日：指基准地价对应的价格时点，本次为2025年7月1日，所有地价均为该时点下的土地价格。

3. 开发程度：指宗地红线外基础设施配套程度和宗地红线内场地平整状况。本次基准地价设定为：城市区域“六通一平”，乡镇区域“五通一平”。其中“六通一平”指红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通气及红线内场地平整；“五通一平”指红线外通路、通电、供水、排水、通讯及红线内场地平整。