

附件

表 1: 湘阴县城区商服、住宅、工矿仓储用地及公服基准地价内涵

级别	土地权利	商业		住宅		工矿仓储		公服一类		公服二类		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		
I	出让土地使用权	40	2.2	70	2.2	50	1.0	50	1.5	50	1.0	五通一平	2020-1-1
II	出让土地使用权	40	2	70	2	50	1.0	50	1.5	50	1.0	五通一平	2020-1-1
III	出让土地使用权	40	1.8	70	1.8	50	1.0	50	1.5	50	1.0	五通一平	2020-1-1
IV	出让土地使用权	40	1.6	70	1.6	50	1.0	50	1.5	50	1.0	五通一平	2020-1-1

表 2：湘阴县乡镇商服、住宅和工矿仓储及公服基准地价内涵

等别	所属乡镇	级别	商服		住宅		工矿仓储		公服一类		公服二类		开发程度	估价基准日
			年期	容积率	年期	容积率	年期	容积率	年期	容积率	年期	容积率		
一等镇	金龙镇 樟树镇	I	40	2.2	70	2.2	50	1.0	50	1.5	50	1.0	五通一平	2020-1-1
		II	40	2.0	70	2.0	50	1.0	50	1.5	50	1.0	五通一平	2020-1-1
	洋沙湖镇 石塘镇	I	40	1.8	70	1.8	50	1.0	50	1.5	50	1.0	五通一平	2020-1-1
		II	40	1.6	70	1.6	50	1.0	50	1.5	50	1.0	五通一平	2020-1-1
二等镇	鹤龙湖镇 南湖洲镇 东塘镇 新泉镇 六塘乡 静河乡 岭北镇	I	40	1.8	70	1.6	50	1.0	50	1.5	50	1.0	五通一平	2020-1-1
		II	40	1.6	70	1.4	50	1.0	50	1.5	50	1.0	五通一平	2020-1-1
三等镇	湘滨镇 三塘镇 杨林寨乡	I	40	1.8	70	1.4	50	1.0	50	1.5	50	1.0	五通一平	2020-1-1
		II	40	1.6	70	1.2	50	1.0	50	1.5	50	1.0	五通一平	2020-1-1

注：以上地价内涵中，“五通一平”是指红线外通路、通电、通讯、供水和排水，红线内土地平整。

表 3：湘阴县城区商、住、公服土地级别边界描述

土地级别	片区范围
I 级	<p>区片 1：太傅路以东—长岭路以南—新世纪大道以北的区域</p> <p>区片 2：向阳大道以北—新世纪大道以南的区域（除了水域与绿地区域）</p>
II 级	<p>区片 1：远大路以南—长岭路以北的区域</p> <p>区片 2：向阳大道以南—顺天大道以北的区域</p> <p>区片 3：太傅路以西—新世纪大道以北—远大路以南的区域</p> <p>区片 4：顺天大道以南—四级区域以北的区域</p>
III 级	<p>区片 1：车站路以南—太傅路以西—远大路以北的区域</p> <p>区片 2：太傅路以东—远大路以北支路—远大路以北支路以北 250m 的区域</p>
IV 级	在基准地价更新范围内，除 I、II、III 级区以外的区域。

表 4：湘阴县城区工矿仓储用地土地级别边界描述

土地级别	片区范围
I 级	<p>区片 1：湖滨路以北—东茅路以南—嵩涛路以西—滨江大道以东的区域</p> <p>区片 2：东茅路以北—旭东路以西—先锋路以南</p> <p>区片 3：远浦星城—桥东市场—城关中学以东 300m 的区域</p> <p>区片 4：文樟大道以东—洋沙湖大道以北 300m—芙蓉北路以西—键名大道以南 500m 区域</p>
II 级	<p>区片：东湖路以西—滨江大道以东—西湖路以北—西湖社区以南的区域</p> <p>区片：向阳大道以南—文樟大道以东—芙蓉北路以西—洋沙湖大道以北 500m 支路以北的区域</p> <p>区片：洋沙湖大道以南—芙蓉北路以东 500 支路区域</p> <p>区片：文樟大道以东—顺天大道以北—芙蓉北路以西—键名大道以南 500m 的支路—往南 350m 支路的区域</p>
III 级	<p>区片 1：车站路—双桥路—栽松路—江东路往西 800m—往北新世纪大道—长岭路—至最左边边界</p> <p>区片 2：文樟大道与洋沙湖大道交汇处—往西沿着边界走—滨江大道与西湖路交界处—沿着水域最南边边界一直往东走—栽松路与湖滨路交界处—沿着边界线走兴业大道与洋沙湖大道交界处—沿着洋沙湖大道往西走—文樟大道与向阳大道交界处—往南走至文樟大道与洋沙湖大道交界处</p> <p>区片 3：兴业大道与向阳大道交界处—向阳大道与芙蓉北路大道交界处—往南至洋沙湖大道—沿着洋沙湖大道往东至二级区域最右边与四级区域最左边地带—至兴业大道与向阳大道交界处</p> <p>区片 4：顺天大道以南—城区图最南边四级范围以北区域</p>
IV 级	<p>区片 1：太傅路以东—双桥路以北的区域</p> <p>区片 2：在基准地价更新范围内，除 I、II、III 级区以外的区域。</p>



表 5：湘阴县各乡镇土地级别范围描述

等别	所属乡镇	级别	级别范围描述
一 等 镇	金龙镇	I	1、芙蓉北路与纬五路交汇处出发—纬五路与经三路的交汇处—纬 2 路与经 2 路的交汇处 2、经 4 路与纬 2 路的交汇处—经 5 路—纬 4 路—经 8 路—纬 5 路—边界范围线—纬 6 路—经 8 路以 东 40m—经 5 路—经 5 路与金龙大道交汇处以南 70m—经 5 路与金龙大道交汇处以北 90m—纬 6 路—往 左走到达经 4 路—往北走到达经 4 路区域
		II	1、芙蓉北路以西（不包括 I 级区域） 2、芙蓉北路以东纬 4 路以北 3、经 8 路以东纬 6 路以北 4、纬 6 路以南（不包括 I 级区域）
		III	级别划分区片内其他区域
	樟树镇	I	中国邮政—镇政府—阳雀湖以北的支路 1—Y1507—中国邮政区域
		II	支路 3 以外的区域（不包括 I 级区域）
		III	级别划分区片内其他区域
	洋沙湖镇	I	袁家铺医院西北 700m 经 X062—X062 和 135 乡道交汇处（途径启致幼儿园、镇政府、派出所、中国联 通、中国移动、信用社、国土所、邮政银行）
		II	不包括 I 级区域
		III	级别划分区片内其他区域
	石塘镇	I	1、综合中学东北 100m、西北 2000m 经湘营路—卫生院西南 600m（途径镇政府、长仑工商城、中心幼 儿园、法院、石塘敬老院） 2、派出所 100m 沿主干道已北 1000m
		II	不包括 I 级区域
		III	级别划分区片内其他区域

等别	所属乡镇	级别	级别范围描述
二等镇	鹤龙湖镇	I	新河路与老湘益路交汇处往西 500m—老湘益路—范围边界线—往北走湘江左边道路—S308（中间经过一个加油站）—到达起点（途经农商银行、加油站、鹤龙湖乡人家、鹤龙湖蟹都、中国石化、荷花公园）
		II	1、沿着 S308 国道往东北方向走—S308 国道支路往西南方向走—沿着老湘益路往西走行成闭合，三条路中间部分为二级地类。 2、在红线区范围之类，除了一级地类以外其他的均为二级地类。
		III	级别划分区片内其他区域
	南湖洲镇	I	从镇政府以西 36 米—姐妹土菜馆以西 60m—纬 3 路与经 5 路交汇处—纬 3 路与经 7 路交汇处—X068—和谐街与南正街交汇处—姐妹土菜馆—相聚园家菜馆以西 130m 区域
		II	1、X068 以西区域（不包括河流区域） 2、X068 以北区域（不包括 I 级区域）
		III	级别划分区片内其他区域
	东塘镇	I	1、湘东路与文卫路交汇处—鸿业路—鸿业路与湘营路交汇处—湘营路与湘东路交汇处—沿着湘营路往南走至加油站区域 2、文卫路与主路交汇处—湘东路与文卫路交汇处—往北走到边界范围线 3、湘东路与文卫路交汇处—腾飞家电超市
		II	1、湘东路与文卫路交汇处以西（不包括 I 级区域） 2、湘东路、湘营路与主路中间区域（不包括 I 级区域） 3、湘营路以西（不包括 I 级区域） 4、主路以东区域
		III	级别划分区片内其他区域

等别	所属乡镇	级别	级别范围描述
二等镇	新泉镇	I	1、从经一路与纬六路的交汇处出发—范围边界线（途经新泉镇中心学校、新泉工商所）—经三路（途经新泉中心医院、法庭、商业街）—经三路与纬三路交汇处
		II	1、纬六路以北经三路以西围成的区域（不包括一级区域） 2、纬六路以北经三路以东围成的区域（不包括一级区域） 3、纬六路以南围成的区域（不包括一级区域）
		III	级别划分区片内其他区域
	六塘乡	I	从加油站以南 80m 处出发—沿着 S308 走至边界线的区域
		II	边界线范围内除以上描述的 I 级地类以外其他的均为 II 级地类
		III	级别划分区片内其他区域
	静河乡	I	1、静河人酒店以北 20m—青麦学校以西 40m—青麦学校以南 90m 为 I 级区域
		II	1、石沙线以东为 II 级区域（不包括 I 级区域） 2、石沙线与弯麦线交汇处以西以及石沙线与弯麦线交汇处以南为 II 级区域（不包括 I 级区域）
		III	级别划分区片内其他区域
	岭北镇	I	从 X071 路与保安路交汇处出发—岭北派出所以北 20m—支路 1—支路 2—保安路—力塘路—范围边界线
		II	红线范围之内除了东边合 X069 北边的水域地带其他的都是 II 级地类。
		III	级别划分区片内其他区域



等别	所属乡镇	级别	级别范围描述
三等镇	湘滨镇	I	从湘滨镇政府以北 42m 处出发—加油站以北 100 米的区域
		II	边界线范围内除以上描述的 I 级地类以外其他的均为 II 级地类
		III	级别划分区片内其他区域
	三塘镇	I	1、湘营路加油站以南 30m—支路 2（镇政府以西 15m）的区域 2、三塘酱厂以北 30m—支路 1 以西 260m 的区域
		II	1、湘营路以东的区域（不包括 I 级地类） 2、湘营路以西的区域（不包括 I 级地类）
		III	级别划分区片内其他区域
	杨林寨乡	I	1、中国邮政以 60m—杨林寨宾馆以北 500m（途经农商银行、黄大港完小、步步高购物中心、中国移动、卫生院、中心学校、杨林寨中学、农科站菜市场、加油站） 2、主路 2 最南边界线—最北边界线（途经镇政府、派出所、合湖学校） 3、中国移动—主路 2—沿主路 2 往北 960m—农科站菜市场—中国移动围成的区域
		II	1、主路 1 左边的区域（不包括 I 级区域） 2、支路 2 以北区域（不包括 I 级区域） 3、黄大港完小—主路 2—镇政府—中国移动围成的区域（不包括 I 级区域） 4、支路 3 以南的区域（不包括 I 级区域） 5、主路 2 右边的区域（不包括 I 级区域）
		III	级别划分区片内其他区域



表 6：湘阴县城区商服、住宅及工矿仓储用地基准地价表

级别	商业		住宅		工矿仓储	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
I	3920	261	2800	187	480	32
II	2800	187	2100	140	385	26
III	1930	129	1500	100	309	21
IV	1260	84	1025	68	248	17

表 7: 湘阴县城区公共管理与公共服务基准地价表

土地级别	公共管理与公共服务用地			
	一类用地		二类用地	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
I	1065	71	500	33
II	825	55	400	27
III	653	44	320	21
VI	525	35	260	17

表 8: 湘阴县城区商服用地段路线价格表

单位: 元/m<sup>2</sup>

级别	编号	路名	描述	道路类型	标准深度	级别基准地价价格	路线价
一级	A01	新世纪大道	新世纪大道与东茅路交汇处—太傅路与新世纪大道交汇处	主干道	25	3920	6539
	A02	新世纪大道	太傅路与新世纪大道交汇处—嵩涛路与新世纪大道交汇处	主干道	25	3920	6574
	A03	新世纪大道	嵩涛路与新世纪大道交汇处—栽松路	主干道	25	3920	6531
	A04	东茅路	新世纪大道与东茅路交汇处—东茅路与旭东路交汇处	次干道	20	3920	6578
	A05	东茅路	东茅路与旭东路交汇处—芙蓉大道与东茅路交汇处	次干道	20	3920	6492
	A06	东茅路	芙蓉大道与东茅路交汇处—栽松路	次干道	20	3920	6441
	A07	江东路	江东路与滨江大道交汇处—太傅路与江东路交汇处	主干道	25	3920	6194
	A08	江东路	太傅路与江东路交汇处—江东路与嵩涛路交汇处	主干道	25	3920	6076
	A09	江东路	江东路与嵩涛路交汇处—栽松路	主干道	25	3920	5998
	A10	湖滨路	湖滨路与东湖路交汇处—旭东路与湖滨路交汇处	主干道	25	3920	5958
	A11	湖滨路	旭东路与湖滨路交汇处—芙蓉大道与湖滨路交汇处	主干道	25	3920	5919
	A12	湖滨路	芙蓉北路与湖滨路交汇处—向阳大道	主干道	25	3920	5880
	A13	太傅路	太傅路与湖滨路交汇处—太傅路与东茅路交汇处	次干道	20	3920	5927
	A14	太傅路	太傅路与东茅路交汇处—太傅路与长岭路交汇处	次干道	20	3920	5966



级别	编号	路名	描述	道路类型	标准深度	级别基准地价价格	路线价
一级	A15	旭东路	旭东路与湖滨路交汇处—东茅路与旭东路交汇处	次干道	20	3920	6002
	A16	旭东路	东茅路与旭东路交汇处—旭东路与长岭路交汇处	次干道	20	3920	5888
	A17	嵩焘路	嵩焘路与湖滨路交汇处—长岭路与嵩焘路交汇处	次干道	20	3920	5923
	A18	芙蓉大道	湖滨路与芙蓉大道交汇处—长岭路与芙蓉大道交汇处	主干道	25	3920	5868
	A19	芙蓉大道	湖滨路与芙蓉大道交汇处—芙蓉大道与向阳大道交汇处	主干道	25	3920	5872
	A20	原吉路	原吉路与江东路交汇处—原吉路与长岭路交汇处	次干道	20	3920	5888
二级	B01	太傅路	太傅路与长岭路交汇处—太傅路与远大路交汇处	次干道	20	2800	4038
	B02	洋沙湖大道	洋沙湖大道与向阳大道交汇处—洋沙湖大道与文樟大道交汇处	主干道	25	2800	4010
	B03	洋沙湖大道	洋沙湖大道与文樟大道交汇处—洋沙湖大道与芙蓉大道交汇处	主干道	25	2800	4043
	B04	洋沙湖大道	洋沙湖大道与芙蓉大道交汇处—边界	主干道	25	2800	4018
	B05	芙蓉大道	芙蓉大道与向阳大道交汇处—健铭大道与芙蓉大道交汇处	主干道	25	2800	4049

表 9: 湘阴县乡镇基准地价表

单位: 元/m<sup>2</sup>

等别	乡镇名称	级别	商服用地	住宅用地	公服一类	公服二类	工矿仓储用地
一等镇	金龙镇	I	2800	1900	1065	500	480
	樟树镇	II	2250	1450	825	400	385
	洋沙湖镇	I	1930	1500	653	525	309
	石塘镇	II	1260	1025	525	260	248
二等镇	鹤龙湖镇	I	645	500	402	222	220
		II	430	308	303	184	182
	南湖洲镇	I	510	400	339	210	208
		II	330	260	269	172	170
	东塘镇	I	505	380	333	208	205
		II	320	243	252	164	162
	新泉镇	I	500	395	345	209	207
		II	310	255	261	167	165
	六塘乡	I	470	365	318	197	195
		II	295	235	245	160	158
	静河乡	I	470	365	318	197	192
		II	295	235	245	160	156
	岭北镇	I	450	345	315	207	203
		II	295	238	249	163	161

等别	乡镇名称	级别	商服用地	住宅用地	公服一类	公服二类	工矿仓储用地
三等镇	湘滨镇	I	430	280	294	192	190
		II	280	198	242	157	155
	三塘镇	I	438	273	282	182	180
		II	285	190	230	146	144
	杨林寨乡	I	376	266	276	177	175
		II	245	175	209	132	130