

# 永州市中心城区国有建设用地标定地价成果 (征求意见稿)

# 目 录

一、标定地价的背景及相关概念 .....	2
(一) 标定地价编制的背景 .....	2
(二) 标定地价的相关概念 .....	3
二、标定地价编制的作用和目的 .....	4
(一) 标定地价编制的作用 .....	4
(二) 标定地价编制的目的 .....	6
三、标定地价和基准地价、地价动态监测的关系 .....	7
(一) 标定地价和基准地价的关系 .....	7
(二) 标定地价和地价动态监测的关系 .....	8
四、标定地价编制的依据 .....	8
(一) 法律法规、政策依据 .....	8
(二) 技术依据 .....	10
(三) 资料依据 .....	11
五、标定地价评估的程序 .....	11
(一) 确定各用途标定地价公示范围 .....	11
(二) 在明确土地级别或均质地域的基础上, 划定标定区域 .....	11
(三) 设立标准宗地, 并采集初始信息 .....	11
(四) 评估标定地价 .....	11
(五) 确定标定地价 .....	11
(六) 发布标定地价及相关信息 .....	11
六、标定地价编制的技术路线 .....	11
(一) 永州市中心城区标定地价的工作对象 .....	11
(二) 永州市中心城区标定地价公示范围的确定 .....	12
(三) 永州市中心城区标定区域的划分 .....	14
七、详细成果介绍 .....	25
(一) 标定地价公示范围 .....	25
(二) 各类用途标定地价内涵 .....	25
(三) 永州市中心城区国有建设用地标定地价表 .....	30
(四) 永州市中心城区国有建设用地标定地价图 .....	35
八、永州市中心城区国有建设用地标定地价与基准地价对比分析 .....	35
(一) 永州市中心城区国有建设用地标定地价与基准地价对比表 .....	35
(二) 标定地价与基准地价的对比分析 .....	38
(三) 标定地价与地价动态监测的对比分析 .....	39

## 一、标定地价的背景及相关概念

### （一）标定地价编制的背景

《中华人民共和国城市房地产管理法》规定：“基准地价、标定地价和各类重置房屋的重置价格应当定期确定并公布”。

根据《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发[2017]27号）、湖南省国土资源厅《转发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》（湘国土资办发[2017]163号）等文件要求，“标定地价是宗地评估、地价管理和有关税费确定的重要依据，需进一步加快标定地价体系建设，自2018年开始，各市县国土资源主管部门，要全面启动城镇标定地价体系建设，有条件的地区，标定地价体系可逐步扩展到农村集体建设用地”。

根据湖南省自然资源厅《关于转发〈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〉的通知》（湘自然资办发[2019]77号）文件精神，2019年湖南省各市州自然资源主管部门要完成本辖区1-2个县级行政区域标定地价公示试点工作，2020年12月31日前，所有市县要全面实现城镇标定地价公示，并录入国家标定地价管理系统。

自然资源部办公厅《关于部署开展2020年度自然资源部评价评估工作的通知》（自然资办发[2020]23号）文件精神“各省级自然资源主管部门要加大统筹力度，按照预定工作目标，确保在2020年12月31日前实现城乡基准地价全覆盖、城镇标定地价全覆盖”。

国务院办公厅《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）文件要求“严格落实公示地价体系，

定期更新和发布基准地价或标定地价”。同时还要求规范交易流程：建立“信息发布—达成意向—签订合同—交易监管”的交易流程。交易双方可通过土地二级市场交易平台等渠道发布和获取市场信息；可自行协商交易，也可委托土地二级市场交易平台公开交易；达成一致后签订合同，依法申报交易价格，申报价格比标定地价低 20%以上的，市、县人民政府可行使优先购买权。

2021 年 1 月 31 日，中共中央办公厅 国务院办公厅印发《建设高标准市场体系行动方案》要求“加快推进城乡统一的建设用地市场建设，统一交易规则和交易平台，完善城乡基准地价、标定地价的制定与发布制度，形成与市场价格挂钩的动态调整机制”

## （二）标定地价的相关概念

标定地价是指政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件下、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。

标定地价评估涉及几个基本概念：

### 1、标定区域

标定区域是指在均质区域基础上划定的，土地条件、土地利用状况等特征基本相似、地价水平基本接近的空间闭合区域。其中，土地条件包括土地的位置、面积、形状、宽度、深度、临街状况、地形、地势等；土地利用状况包括土地的用途、开发程度、建筑密度、建筑容积率及地上地下主要建筑物的用途、建筑结构、建筑成新等。

### 2、标准宗地

标准宗地是在标定区域内，土地条件、土地利用状况等特征具有代表性，

且利用状况相对稳定，地价水平能够起示范和比较标准作用的宗地。

### 3、标定地价公示

政府部门按照规定的程序和途径，将所辖区域内标定地价有关信息公开发布，作为供市场主体或相关管理工作参考的价值标准，并接受公众咨询的行为。

### 4、标定地价公示范围

标定地价体系覆盖并运行的空间范围，由若干个标定区域连接构成。

### 5、标定地价系数修正法

利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

标定地价作为公示地价，具有公开、透明、定期更新的特性，是判断土地使用权正常市场价格的重要标杆，它的特点是具体、直观，能及时准确地反映地价变化情况。

## 二、标定地价编制的作用和目的

### （一）标定地价编制的作用

#### 1、应用于日常自然资源管理工作

(1) 政府出让土地使用权时确定出让底价的参考依据。

标定地价是反映土地市场供求规律的地价，在出让土地过程中，由于对不同项目和投资者的考虑，政府可以依据标定地价作为出让底价的参考依据。

(2) 企业清产核资和股份制企业中土地资产作价的标准。

为正确反映企业中土地资产的现值，正确衡量企业的经营管理水平和发挥土地资产的效益，必须依据标定地价对企业的土地资产进行核实，反映企业使用的土地资本金或国家土地股金的状况，以正确合理地实现国家土地所有权，建立公平的竞争环境。

(3) 优先购买权的衡量标准。

为增加政府管理土地市场的透明度，使土地使用者能够按市场规律进行交易并向政府申报交易价，支付相应的税费，对一些明显低于市场价的交易活动(将申报的交易价格与标定地价比较)，政府可以采取优先购买权收回土地，防止瞒价等行为对土地市场产生不良影响。

(4) 衡量土地使用权转移价格是否正常的标准。

标定地价可以反映出不同时期地块的增值，为国家对土地的管理提供依据。通过评估标定地价与实际转移价格的差异对比，及时掌握市场变化动态，通过政策调控市场，以保持和维护合理的市场秩序。

(5) 划拨土地使用权转让时，确定补交土地出让金的标准。

在划拨土地转出让，需要补交出让金时，可以采用标定价系数修正法，简单、快速、高效的完成宗地地价评估工作，作为确定补交出让金的重要参考标准，尤其是在个人划拨转出让等小宗地评估时，应用前景广阔。

## 2、应用于日常宗地价格评估

(1) 基准地价是某一范围或区段的土地使用权单位面积平均价格，相对笼统和抽象；标定地价为城市内具体区域具体地块价格，形象直观，具体明确，便于人们认识、了解和比较，起到精确公示作用，让人们对地价可预期。

(2) 评估宗地地价

标定地价评定出来以后，以待估宗地与相应的标准宗地进行对照比较，对两者之间的地价影响因素差别进行系数修正，即可得出待估宗地地价，这就是标定地价系数修正法，该方法可以作为地价评估的一种主要方法，应用于各类地价评估工作，如出让底价评估、土地置换评估、征收补偿评估、补缴出让金评估、城市地价动态监测点价格评估等。

### 3、支撑税费改革

在国有土地二级市场转让中，为避免非正常交易导致土地增值收益流失，可以使用标定地价作为价格参考；在房地产持有环节税费征收中，因为房产增值根本上是持有期间土地的增值，标定地价可为房地产持有环节税费征收提供可靠路径，所以可以将标定地价作为税费核定依据。

### 4、规范招商引资

准确的地价水平和变化趋势是投资者产业决策的主要依据，也是政府利用价格机制实现优化产业结构的途径之一，而标定地价就是目前公示的最为精确的价格，代表所处标定区域的价格水平。永州市政府可以在公示标定地价的基础上，客观制定招商引资定价原则、规则，进一步规范招商引资行为。

### 5、指导自然资源资产核算

将公示标定地价应用于土地自然资源资产核算，作为衡量土地资产价值的更为精准、可靠的参照，为自然资源资产负债表的科学编制打开局面，维护所有者权益。

## （二）标定地价编制的目的

### 1、是自然资源管理部门的一项重要基础工作。

地价管理是自然资源管理的重要组成部分，是土地市场的核心，全面、

系统、准确地掌握土地价格的变化情况，分析发展趋势，不仅是国家制定土地政策、深化土地使用制度改革的需要，同时也能引导产业的健康发展，是国内外投资者实现合理回报的前提和决策依据。因此，科学合理制订地价体系，进行标定地价是自然资源管理部门的一项重要基础工作，需定期更新并向社会公布。

## 2、更好地促进土地管理工作的开展

地籍管理是土地管理的核心，而地籍调查是地籍管理的基础工作之一。通过对各部门有关资料、图件的调查，以及各种数据的录入、处理，已形成一些有用的宗地数据和图件，应用于地籍调查和变更调查工作，无疑可以促进这方面的业务的开展。

## 3、为建立土地资产台账提供基础

城镇地籍调查工作，除了查清土地权属状况和用地面积外，还应查清土地的级别、地价，上述要素均应在地籍档案中登记载明。利用标定地价更新成果，通过宗地评估工作，可以评估出宗地地价和土地资产量，建立宗地的土地资产台账，从而使宗地的资产量显化，进而促进土地登记工作质量的提高。

# 三、标定地价和基准地价、地价动态监测的关系

## （一）标定地价和基准地价的关系

从土地价格评估分类来看，根据评估结果不同，可以分为基准地价评估和宗地地价评估。而标定地价评估，实际上是宗地评估的一种。因此，标定地价与基准地价的关系实际就是宗地地价与基准地价的关系。



从研究层次来看，基准地价是通过市场调查评估、数理统计分析得出的区域平均价格，它反映的是较为宏观的价格总体水平。而标定地价是通过筛选布设标准宗地进行市场价评估作为比准基础，以反映其所在的标定区域的价格水平，它反映的是更微观的具体宗地的价格。

从标定地价和基准地价的技术路线来看：基准地价及其应用是“从点到面，再从面到点”的过程，即通过选取交易样点测算各级别区域的平均价格，再通过级别价来测算区域内特定宗地的价格水平；而标定地价可以直接按照“从点到点”的技术路线开展，是通过布设的具体标准宗地的价格水平来反映其所代表的均质区域内特定宗地的价格水平。

## （二）标定地价和地价动态监测的关系

根据两者内涵，标定地价侧重于反映标准宗地的价格水平，并形成可比基础；而地价动态监测侧重于建立地价变化指数。在标定地价应用过程中，地价动态监测系统的地价指数成果，可作用于标定地价评估过程中的期日修正。通过标定地价公示系统的长期运行，其形成的地价水平值和地价指数也可以作用于对地价动态监测系统的检验。

## 四、标定地价编制的依据

### （一）法律法规、政策依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年5月28日）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第十二号，

2019年8月26日)；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第七十二号,2019年8月26日)；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院第743号令,2021年7月2日)；

5、国务院办公厅《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》(国办发〔2019〕34号,2019年7月6日)；

6、中共中央办公厅 国务院办公厅印发《建设高标准市场体系行动方案》(2021年1月31日)；

7、国土资源部办公厅《关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》(国土资厅发〔2017〕27号,2017年7月12日)；

8、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,2019年6月6日)；

9、自然资源部办公厅《关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》(自然资办发〔2020〕23号,2020年5月13日)；

10、自然资源部办公厅《关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》(自然资办发〔2021〕39号,2021年5月12日)；

11、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〔2018〕5号,2018年5月8日)；

12、湖南省国土资源厅《转发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》(湘国土资办发〔2017〕163号)；

13、湖南省自然资源厅《关于转发〈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〉的通知》(湘自然资办发〔2019〕

77号，2019年8月5日）；

14、湖南省自然资源厅《关于进一步加快推进湖南省公示地价体系建设和管理工作的通知》（湘自然资办发[2020]106号）。

## （二）技术依据

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014年7月24日）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014，2014年7月24日）；

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月1日）；

4、中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011，2011年1月1日）；

5、中华人民共和国土地管理行业标准《标定地价规程》（TD/T1052-2017，2018年3月1日）；

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

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

8、中华人民共和国土地管理行业标准《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007，2007年5月21日）；

9、《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，2018年4月9日）；

10、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发[2020]51号，2020年11月17日）。

### （三）资料依据

- 1、《永州市土地利用总体规划（2006—2020年）（2016年修订）》
- 2、《永州市城市总体规划（2006—2020年）（2018年修订）》
- 3、永州市中心城区土地定级与估价成果
- 4、永州市中心城区地籍图
- 5、永州市中心城区国民经济与社会经济发展统计公报（2022年）

## 五、标定地价评估的程序

- （一）确定各用途标定地价公示范围
- （二）在明确土地级别或均质地域的基础上，划定标定区域
- （三）设立标准宗地，并采集初始信息
- （四）评估标定地价
- （五）确定标定地价
- （六）发布标定地价及相关信息

## 六、标定地价编制的技术路线

### （一）永州市中心城区标定地价的工作对象

由于永州市商住混合用地的商住比例个体差异较大，不具备区域代表性，同时商住混合用途后期应用过程中的修正系数难以科学确定，不利于标定地价成果的有效应用。因此本次永州市标定地价评估工作对象的选择，一是基于永州市土地与房地产市场的发育实际情况，二是结合永州市自然资源

主管部门地价管理工作的需求，本次永州市标定地价评估的工作对象最终确定为商服、住宅、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地四大类，总体上符合《标定地价规程》要求，体现永州市客观实际，满足永州市自然资源主管部门的地价管理工作的需要，也满足永州市人民政府的服务监管需求。

## （二）永州市中心城区标定地价公示范围的确定

### 1、标定地价公示范围确定的方法和技术路线

根据《标定地价规程》的原则和要求，结合标定地价的相关特征及作用定位，本次永州市中心城区标定地价公示范围的确定是在永州市（冷水滩区和零陵区）土地市场发育和永州市政府服务监管需求的基础上，以永州市中心城区城市建成区为主体，适当考虑永州市中心城区近年城市重点规划建设区域进行综合划定。

具体来看，首先是通过外业调查，掌握各类型用途地价样点的分布情况、永州市中心城区行政区划情况、城区土地利用现状及永州市中心城区城市总体规划等资料；其次是通过提取城市规划边界等各类型边界范围线的矢量文件，并对范围线进行叠加分析，参考现有的永州市中心城区基准地价成果，采用专家评判法和政府审议等程序进行综合判定，最终确定商服、住宅、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地的标定地价公示范围。

### 2、商服用地标定地价公示范围的确定过程

#### （1）商服用地布局范围分析及地价样点分布情况

根据外业调查数据显示，永州市中心城区城市商服用地主要布局在冷水滩区零陵中路商圈、河东滨江商圈、河东帝王商圈、河东万达商圈和零陵区

芝山路商圈、城标商圈、春天广场商圈、零陵古城商圈等中心城区。

## **(2) 住宅用地布局范围分析及地价样点分布情况**

根据外业调查数据显示,永州市中心城区城市住宅用地主要布局在冷水滩区湘永路、育才路、中兴路、湘江东路、零陵南路、凤凰路、潇湘大道和零陵区潇水路、萍洲路、芝山北路、萍阳路等中心城区。

## **(3) 工矿仓储用地布局范围分析及地价样点分布情况**

根据实地调查,我们发现不同于商服、住宅用地,永州市中心城区工矿仓储用地分布较为集中,主要分布在长丰工业园、凤凰工业园、冷水滩高科园和零陵工业园,其他地区为零星工矿仓储用地分布,此外,中心城区以商服、住宅用地为主,基本无工矿仓储用地的布局,永州市中心城区工矿仓储用地的利用现状与永州市中心城区的城市总体规划中的土地用途管制相衔接,体现了永州市的规划计划方向、产业政策导向,符合永州市的客观实际。

## **(4) 公共管理与公共服务用地布局范围分析及地价样点分布情况**

根据实地调查,我们发现永州市公共管理与公共服务用地主要是以行政划拨的方式进行供应,以出让方式供应的公共管理与公共服务用地主要分布在中部新城区域。

## **(5) 商服用地、住宅用地、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地标定地价相关范围线叠加分析**

根据《标定地价规程》的原则和要求,我们通过叠加永州市中心城区城市总体规划范围线、永州市中心城区基准地价更新范围线,结合外业调查所获取的各用地地价样点资料分布情况进行综合分析,以永州市中心城区建成

区为主，参考各用途用地布局情况，对规划建设区域进行删减，尤其是城市总体规划远景用地区域进行核减，另外对大面积的现状还是农用地的区域进行核减，或者不属于近三年的城市重点建设方向进行核减，另外对无交易案例的区域作进一步核减，并参考永州市中心城区基准地价的土地级别范围线进行修正微调，经过专家判定和政府审议最终确定商服用地、住宅用地、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地标定地价公示范围。

### **（6）商服用地、住宅用地和工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地标定地价公示范围的确定及分析**

通过叠加分析及修正后，最终确定永州市中心城区商服用地、住宅用地、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地标定公示范围面积。

## **（三）永州市中心城区标定区域的划分**

### **1、永州市中心城区基准地价成果简介**

永州市人民政府于2019年2月12日发布《关于实施永州市中心城区及15个建制镇基准地价的通告》（永政函〔2019〕11号），自发布之日执行新的基准地价。永州市中心城区基准地价成果的估价期日为2018年3月31日，更新范围面积146.88平方公里，采用分类定级的技术路线，分别对商服、住宅、工矿仓储和公共管理与公共服务用地共4类用途的土地级别进行划定，其中商服用地、住宅用地和公共管理与公共服务用地（I）划分了6个土地级别，工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地（II）划分4个土地级别，各用途用地基准地价成果如下：

#### **（1）永州市中心城区商服用地基准地价成果**

从级别数量上来看，商服用地基准地价共划分 6 个土地级别，从级别面积来看，商服 I 级面积最小为 0.95 平方公里，占更新范围面积的比例仅为 0.6%，V 级面积最大为 65.3 平方公里，占更新范围面积的比例为 44.5%。从级别范围分布情况来看，I、II、III 级和部分 IV 级主要是城市的建成区分布区域，V 级和 VI 级区域主要是城市规划建设区域，详情见下图表。

永州市中心城区商服用地级别面积统计表

单位：平方公里

土地用途		I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级	合计
商服用地	面积	0.95	6.18	18.62	25.51	65.3	30.32	146.88
	比例	0.6%	4.2%	12.7%	17.4%	44.5%	20.6%	100%

从级别价格来看，商服 I 级价格最高，为 6250 元/平方米，其内涵容积率为 3.4，则 I 级商服的平均楼面价为 1838 元/平方米，最低为 VI 级商服用地，其价格为 960 元/平方米，其内涵容积率为 2.4，则末级商服的平均楼面地价为 400 元/平方米。详见下表

永州市中心城区商服用地级别基准地价表

单位：元/平方米

用地类型	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级
商服用地	6250	4580	3560	2600	1600	960
容积率	3.4	3.2	3.0	2.8	2.6	2.4
楼面价格	1838	1431	1187	928	615	400

## (2) 永州市中心城区住宅用地基准地价成果

住宅用地基准地价共划分 6 个土地级别，从级别面积来看，住宅 I 级面积最小为 3.9 平方公里，占更新范围面积的比例仅为 2.66%，V 级面积最大为 47.53 平方公里，占更新范围面积的比例为 32.36%。从级别范围分布情况来看，I、II、III 级和部分 IV 级主要是城市的建成区分布区域，V 级和 VI



级区域主要是城市规划建设区域，详情见下表。

永州市中心城区住宅用地级别面积统计表

单位：平方公里

土地用途		I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级	合计
住宅用地	面积	3.9	12.33	21.33	26.25	47.53	35.54	146.88
	比例	2.66%	8.39%	14.52%	17.87%	32.36%	24.2%	100%

从级别价格来看，住宅 I 级价格最高，为 2960 元/平方米，其内涵容积率为 3.6，则 I 级住宅的平均楼面价为 822 元/平方米，最低为 VI 级住宅用地，其价格为 800 元/平方米，其内涵容积率为 2.6，则末级住宅的平均楼面地价为 308 元/平方米。详见下表。

永州市中心城区住宅用地级别基准地价表

单位：元/平方米

用地类型	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级
住宅用地	2960	2280	1750	1350	1040	800
容积率	3.6	3.4	3.2	3.0	2.8	2.6
楼面价格	822	671	547	450	371	308

### （3）永州市中心城区工矿仓储用地基准地价成果

工矿仓储用地基准地价共划分 4 个土地级别，从级别面积来看，工矿仓储用地 I 级面积最小为 4.9 平方公里，占更新范围面积的比例为 3.34%，IV 级面积最大为 92.3 平方公里，占更新范围面积的比例为 62.83%。从级别范围分布情况来看，I 级、II 级、III 级区域主要是城市的核心城区，为永州市商住用地的分布集中区域，工矿仓储用地成本较高，主要体现政府调控的价格杠杆引导作用，利用价格机制引导永州市工矿仓储用地向城市周边的工业园集中，而 III 级、IV 级区域是永州市工矿仓储用地布局的集中区域，

尤其是 IV 级区域，是永州市工矿仓储用地的主要布局范围，详情见下表。

永州市中心城区工矿仓储用地面积统计表

单位：平方公里

土地用途		I 级	II 级	III 级	IV 级	合计
工矿仓储用地	面积	4.9	18.93	30.76	92.3	146.88
	比例	3.34%	12.89%	20.94%	62.83%	100%

从级别价格来看，工矿仓储 I 级价格最高，为 385 元/平方米，最低为 IV 级工矿仓储用地，其价格为 260 元/平方米，工矿仓储用地各级别对应的内涵容积率均为 1.0，则其地面地价与楼面地价保持一致。详见下表。

永州市中心城区工矿仓储用地级别基准地价表

单位：元/平方米

用地类型	I 级	II 级	III 级	IV 级
工矿仓储用地	385	335	295	260
容积率	1.0	1.0	1.0	1.0
楼面地价	385	335	295	260

#### (4) 永州市中心城区公共管理与公共服务用地 (I 类) 基准地价成果

公共管理与公共服务用地 (I 类) 基准地价共划分 6 个土地级别，从级别面积来看，公共管理与公共服务用地 (I 类) I 级面积最小为 3.9 平方公里，占更新范围面积的比例为 2.66%，V 级面积最大为 47.53 平方公里，占更新范围面积的比例为 32.36%。从级别范围分布情况来看，I、II、III 级和部分 IV 级主要是城市的建成区分布区域，V 级和 VI 级区域主要是城市规划建设区域，详情见下表。

永州市中心城区公共管理与公共服务用地 (I 类) 级别面积统计表

单位：平方公里

土地用途	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级	合计
------	-----	------	-------	------	-----	------	----

公共管理与公共服务用地 (I类)	面积	3.9	12.33	21.33	26.25	47.53	35.54	146.88
	比例	2.66%	8.39%	14.52%	17.87%	32.36%	24.2%	100%

从级别价格来看，公共管理与公共服务用地 (I类) I级价格最高，为1800元/平方米，其内涵容积率为2.4，则I级公共管理与公共服务用地 (I类) 的平均楼面价为750元/平方米，最低为VI级，其价格为560元/平方米，其内涵容积率为1.4，则末级平均楼面地价为400元/平方米。详见下表。

永州市中心城区公共管理与公共服务用地 (I类) 级别基准地价表

单位：元/平方米

用地类型	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级
公共管理与公共服务用地 (I类)	1800	1425	1130	890	705	560
容积率	2.4	2.2	2.0	1.8	1.6	1.4
楼面价格	750	648	565	494	441	400

#### (5) 永州市中心城区公共管理与公共服务用地 (II类) 基准地价成果

公共管理与公共服务用地 (II类) 基准地价共划分4个土地级别，从级别面积来看，公共管理与公共服务用地 (II类) I级面积最小为4.9平方公里，占更新范围面积的比例为3.34%，IV级面积最大为92.3平方公里，占更新范围面积的比例为62.83%。从从级别范围分布情况来看，I、II、III级和部分IV级主要是城市的建成区分布区域，V级和VI级区域主要是城市规划建设区域，详情见下表。

永州市中心城区公共管理与公共服务用地 (II类) 面积统计表

单位：平方公里

土地用途	I级	II级	III级	IV级	合计

公共管理与公共服务用地（II类）	面积	4.9	18.93	30.76	92.3	146.88
	比例	3.34%	12.89%	20.94%	62.83%	100%

从级别价格来看，公共管理与公共服务用地（II类）I级价格最高，为385元/平方米，最低为IV级，其价格为260元/平方米，公共管理与公共服务用地（II类）各级别对应的内涵容积率均为1.0，则其地面地价与楼面地价保持一致。详见下表。

永州市中心城区公共管理与公共服务用地（II类）级别基准地价表

单位：元/平方米

用地类型	I级	II级	III级	IV级
公共管理与公共服务用地（II类）	385	335	295	260
容积率	1.0	1.0	1.0	1.0
楼面地价	385	335	295	260

## 2、标定区域划分的技术路线

本次永州市中心城区标定区域划分的技术总体思路是，按照《标定地价规程》中关于标定区域划定的原则和要求，在商服、住宅、工矿仓储三大用途的标定地价公示范围内，在现有的永州市中心城区土地级别或均质地域基础上，按照均质均价的原则，采用地价水平归纳法和专家评判法两种方法对标定区域进行初步划定，其中，地价水平归纳法，是在收集的交易案例基础上，测算交易案例的楼面地价水平，并通过分析案例价格的分布规律，来初步划定标定区域，其次，专家评判法，是依据专家的综合工作经验，参照基准地价成果和监测地价成果，对标定区域进行划定，通过两种方法结果的综合分析，并通过验证、调整几个环节，最终划定永州市中心城区标定区域的范围和数量。

### 3、标定区域划分的方法

#### (1) 地价水平归纳法

##### ①基本原理

地价水平归纳法的原理即是根据标定区域均质均价的特征，通过调查土地市场实际交易案例情况，测算案例成交楼面地价，并将案例楼面地价修正到标定地价估价时点上来，将楼面地价水平相对一致的区域划分为同一标定区域。

##### ②划分过程

A、搜集交易案例样点资料

B、案例资料整理与分析

C、标定区域的初步划分

a、商服标定区域的初步划分

通过对搜集的交易案例样点，我们将其成交土地价格，再除以其容积率，初步测算得到交易案例楼面地价，并在此基础上，进行期日系数修正，得到每一个交易案例的楼面地价水平。结合永州市中心城区基准地价成果中商服用地土地级别界线，考虑宗地完整，管理便利的原则，在商服用地标定地价公示范围内，采用地价水平归纳法，进行楼面地价空间聚类，初步将商服用地公示范围划分为 30 个标定区域。

具体来看，商服用地的楼面地价分布水平，总体上由城市核心地段向城市周边呈现出由高到低逐渐递减的趋势，不同的土地级别下，其楼面价差相对较大，符合商服用地价值的分布规律。

b、住宅标定区域的初步划分

按照与商服用地一致的方式和方法，在搜集的地价样点资料基础上，采用地价水平归纳法，通过分析、整理、测算，按照住宅用地的样点价格分布情况及价格分布水平，将永州市中心城区住宅用地公示范围共划分 29 个标定区域。

#### c、工矿仓储用地标定区域的初步划分

按照与商服用地一致的方式和方法，在搜集的地价样点资料基础上，采用地价水平归纳法，通过分析、整理、测算，按照工矿仓储用地的样点价格分布情况及价格分布水平，将永州市中心城区工矿仓储用地公示范围共划分 5 个标定区域。

#### d、公共管理与公共服务用地（I 类）标定区域的初步划分

按照与商服用地一致的方式和方法，在搜集的地价样点资料基础上，采用地价水平归纳法，通过分析、整理、测算，按照公共管理与公共服务用地（I 类）的样点价格分布情况及价格分布水平，将永州市中心城区工矿仓储用地公示范围共划分 1 个标定区域。

## （2）专家评判法

### ①基本原理

专家评判法类似于专家咨询法，重点是依托熟悉当地土地市场、房地产市场的相关评估、管理专家，结合现有的基准地价成果，在综合土地市场变化及地价影响因素等方面，根据专家积累的工作经验，做出综合判断，初步划分形成标定区域。

### ②划分过程

#### A、专家的选择

为确保标定区域划分的科学性和合理性，最终的标定区域划分结果既要符合标定地价规程的要求，也要体现当时土地市场发育的实际情况，因此标定区域划分的评判专家选择，一方面要求专家具有一定的专业代表性，具有丰富的土地质量等级评价、土地价格评估等方面的实践经验和理论基础，另一方面需要了解当地实际情况的管理专家，尤其当地熟悉国土、规划、法规政策等方面的领导、工程师及相关科室工作人员。通过综合筛选，我们最终选择了土地评估、基准地价评估、标定地价评估等行业专家，以及永州市自然资源和规划局分管领导、开发利用科、空间规划科、用途管制科、调查监测科等科室负责人、相关技术员共 10 人，成立专家评判小组。

#### B、专家评判的要求

根据标定地价规程的原则和要求，采用专家评判法对各用途标定区域划分的总体要求是基于永州市中心城区基准地价更新成果，原则上一般不突破土地级别界线。

#### C、专家评判的过程

具体来看，专家评判法是采用座谈会和研讨会的形式，组织全部专家一起对标定区域划定进行研究分析，会议上首先由技术人员进行情况介绍，通过前期底图制作，以及相关图件叠加对比分析进行综合展示，结合各位专家的讨论、研判、意见综合，初步划定永州市中心城区各用途标定区域。并根据城市行政区划、城市道路、城市规划功能区界线及河流、山体等自然或人文阻隔物对各类型标定区域范围进行修正、调整。进行多轮次的专家评判会议，不断的修改完善，最终得到永州市中心城区各用途标定区域的划分结果。

##### a、商服用地标定区域初步划分

根据最新的永州市中心城区基准地价更新成果，我们提取了永州市中心城区商服用地的土地级别界线及均质地域划分成果，并与永州市中心城区商服用地标定地价公示范围进行叠加分析，可以看出永州市中心城区标定地价公示范围未突破城区基准地价的更新范围，标定地价覆盖区域主要是城区基准地价成果中的一级至五级区域，其中一、二级、三级、四级分布区域较多，五级区域覆盖相对较少，其中一级区域从商服均质区域的情况来看，中心城区划分单元较小，而城区周边划分相对较大。

在对商服用地标定地价公示范围和基准地价成果的叠加分析基础上，专家们结合自己的工作经验进行评判，在符合标定地价规程的前提下，深入分析区域土地利用现状条件，以及综合未来发展前景，最终得到商服用地标定区域的划分成果，共划分商服用地为 29 个标定区域。

#### b、住宅用地标定区域的初步划分

采用与商服用地相一致的方法，通过专家评判法，初步划分出永州市中心城区住宅用地的标定区域，共划分住宅用地标定区域 28 个。

#### c、工矿仓储用地标定区域的初步划分

采用与商服用地相一致的方法，通过专家评判法，初步划分出永州市中心城区工矿仓储用地的标定区域，共划分工矿仓储用地标定区域 5 个。

#### d、公共管理与公共服务用地（I 类）标定区域的初步划分

采用与商服用地相一致的方法，通过专家评判法，初步划分出永州市中心城区公共管理与公共服务用地（I 类）的标定区域，共划分工矿仓储用地标定区域 1 个。

### （3）综合判定与调整

采用地价水平归纳法，我们对永州市中心城区的商服、住宅、工矿仓储



用地的标定区域进行了划分，按照地价水平相近的原则，在考虑各类型用地布局的基础上，将楼面地价水平相对一致的区域划分同一标定区域，其中商服用地共划分为 30 个标定区域，住宅用地共划分为 29 个标定区域，工矿仓储用地共划分为 5 个标定区域，公共管理与公共服务用地（I 类）共划分为 1 个标定区域。

采用专家评判法，根据专家积累的工作经验，在各用途基准地价土地级别成果基础上，通过讨论，研究与分析后，最终商服用地共划分为 29 个标定区域，住宅用地共划分为 28 个标定区域，工矿仓储用地共划分为 5 个标定区域，公共管理与公共服务用地（I 类）共划分为 1 个标定区域。

两种方法划定的结果总体上一致，局部有细微的差异，根据永州市中心城区建设现状和土地出让市场的实际情况，按照均质均价的总体要求，进行进一步调整和完善，经过多轮次成果反馈会议讨论与综合判定，最终确定永州市中心城区标定区域划分结果，详见下表。

标定区域划分方法	土地用途			
	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地（I 类）
地价水平归纳法	30	29	5	1
专家评判法	29	28	5	1
最终确定结果	30	28	5	1

商服用地共划分 30 个标定区域（其中 I 级区域 1 个、II 级区域 6 个、III 级区域 11 个、IV 级区域 9 个、V 级区域 3 个），住宅用地共划分 28 个标定区域（其中 I 级区域 2 个、II 级区域 6 个、III 级区域 10 个、IV 级区域 8 个、V 级区域 2 个），工矿仓储用地共划分 5 个标定区域（其中 III 级区域 2 个、IV 级区域 3 个），公共管理与公共服务用地（I 类）共划分 1

个标定区域（V级区域1个），合计64个标定区域。

## 七、详细成果介绍

### （一）标定地价公示范围

根据永州市中心城区城市总体规划、土地利用总体规划及永州市中心城区土地利用现状，本次永州市中心城区国有建设用地标定地价成果的地域范围主要包括永州市中心城区建成区，具体而言：商服用地：东至沙洲路附近、西至洛湛铁路附近、南至朝阳大道附近、北至天龙路附近，公示范围面积约为99平方公里；住宅用地：东至沙洲路附近、西至洛湛铁路附近、南至朝阳大道附近、北至天龙路附近，公示范围面积约为103平方公里；工矿仓储用地：东至九疑大道附近、西至岭河路附近、南至五堆路附近、北至湘桂铁路附近，公示范围面积约为46平方公里；公共管理与公共服务用地：东至阳明大道附近、西至湘江东路附近、南至日升路附近、北至城南大道附近，公示范围面积约为27平方公里。

### （二）各类用途标定地价内涵

针对永州市中心城区的实际情况，整个城区划分为三个功能区：商服区、住宅区和工矿仓储区，本次标定地价评估对应地将土地用途分为商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地（I类）四类。估价日期为2023年1月1日，相应的地价内涵见表1、2、3所示。

表1 永州市中心城区商服用地标准宗地内涵设定一览表

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利权类型	面积(m <sup>2</sup> )	容积率	开发程度	使用年期	基准地价级别	估价期日
1	431100S5000101	永州市冷水滩区零陵中路399号	商服用地	出让	15742	4.37	五通一平	40年	商服I级	2023/1/1

2	431100S5000201	永州市冷水滩区零陵中路 872 号	商服用地	出让	12335.68	5.30	五通一平	40 年	商服 II 级	2023/1/1
3	431100S5000301	永州市冷水滩区零陵北路	商服用地	出让	4727.11	2.40	五通一平	40 年	商服 II 级	2023/1/1
4	431100S5000401	永州市冷水滩区湘江东路与舜皇路交汇处东南角	商服用地	出让	8000	6.44	五通一平	40 年	商服 II 级	2023/1/1
5	431100S5000501	永州市冷水滩区湘永路	商服用地	出让	10507.8	4.92	五通一平	40 年	商服 II 级	2023/1/1
6	431100S5000601	永州市冷水滩区梧桐路南侧、小区路北侧	商服用地	出让	92040.36	4.50	五通一平	40 年	商服 II 级	2023/1/1
7	431100S5000701	永州市冷水滩区白竹西路与银象路交叉口	商服用地	出让	6430.5	4.79	五通一平	40 年	商服 III 级	2023/1/1
8	431100S5000801	永州市冷水滩区潇湘大道东侧、西区路北侧	商服用地	出让	12743.81	3.50	五通一平	40 年	商服 III 级	2023/1/1
9	431100S5000901	永州市冷水滩区零陵南路农资路	商服用地	出让	9502	3.64	五通一平	40 年	商服 III 级	2023/1/1
10	431100S5001001	永州市冷水滩区零陵北路市房产局旁	商服用地	出让	1360.5	4.15	五通一平	40 年	商服 III 级	2023/1/1
11	431100S5001101	永州市冷水滩区建设路与百业街交汇处东北角	商服用地	出让	6920	3.73	五通一平	40 年	商服 III 级	2023/1/1
12	431100S5001201	永州市冷水滩区育才路与中兴路交汇处西北角	商服用地	出让	41641.62	3.29	五通一平	40 年	商服 III 级	2023/1/1
13	431100S5001301	永州市冷水滩区长丰大道北侧	商服用地	出让	4969	2.95	五通一平	40 年	商服 III 级	2023/1/1
14	431100S5001401	永州市冷水滩区育才路与长丰大道交叉口东南角	商服用地	出让	40000	2.80	五通一平	40 年	商服 IV 级	2023/1/1
15	431100S5001501	永州市冷水滩区潇湘大道	商服用地	出让	56140.7	2.47	五通一平	40 年	商服 IV 级	2023/1/1
16	431100S5001601	永州市冷水滩区舜皇大道 1-1 号地	商服用地	出让	2400	4.00	五通一平	40 年	商服 IV 级	2023/1/1
17	431100S5001701	永州市冷水滩区凤凰北路	商服用地	出让	102562.49	3.55	五通一平	40 年	商服 IV 级	2023/1/1
18	431100S5001801	永州市凤凰园梧桐东路	商服用地	出让	20108.2	4.32	五通一平	40 年	商服 IV 级	2023/1/1
19	431100S5001901	永州市冷水滩区永州大道东侧	商服用地	出让	75050	3.00	五通一平	40 年	商服 IV 级	2023/1/1
20	431100S5002001	永州市冷水滩区李达大道与永州大道交汇处东南侧	商服用地	出让	129378.9	1.31	五通一平	40 年	商服 V 级	2023/1/1

21	431100S5002101	永州市零陵区司马塘路	商服用地	出让	1544.22	3.85	五通一平	40年	商服 II 级	2023/1/1
22	431100S5002201	永州市零陵区潇水中路	商服用地	出让	4760.18	4.54	五通一平	40年	商服 III 级	2023/1/1
23	431100S5002301	永州市零陵区芝山北路与萍洲西路交叉口西南角	商服用地	出让	14705.82	3.00	五通一平	40年	商服 III 级	2023/1/1
24	431100S5002401	永州市零陵区七里店办事处罗家组	商服用地	出让	76930.72	2.42	五通一平	40年	商服 III 级	2023/1/1
25	431100S5002501	永州市零陵区潇水东路	商服用地	出让	3483.76	2.85	五通一平	40年	商服 III 级	2023/1/1
26	431100S5002601	永州市零陵区潇水中路 113 号	商服用地	出让	37866.86	2.50	五通一平	40年	商服 IV 级	2023/1/1
27	431100S5002701	永州市零陵区工业园芝山大道东侧	商服用地	出让	5811.33	3.53	五通一平	40年	商服 IV 级	2023/1/1
28	431100S5002801	永州市零陵区萍阳北路	商服用地	出让	157.62	4.00	五通一平	40年	商服 IV 级	2023/1/1
29	431100S5002901	永州市零陵区萍阳南路西侧	商服用地	出让	88213.7	1.10	五通一平	40年	商服 V 级	2023/1/1
30	431100S5003001	永州市零陵区永州大道西侧	商服用地	出让	7593.2	1.00	五通一平	40年	商服 V 级	2023/1/1

表 2 永州市中心城区住宅用地标准宗地内涵设定一览表

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利权类型	面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	开发程度	使用年期	基准地价级别	估价期日
1	431100Z7000101	永州市冷水滩区梅湾街道育才路	住宅用地	出让	40000	5.00	五通一平	70年	住宅 I 级	2023/1/1
2	431100Z7000201	永州市冷水滩河东育才路与湘江东路交汇处	住宅用地	出让	56598.23	4.60	五通一平	70年	住宅 I 级	2023/1/1
3	431100Z7000301	永州市冷水滩区育才路颐园小区	住宅用地	出让	54179.7	2.28	五通一平	70年	住宅 II 级	2023/1/1
4	431100Z7000401	永州市冷水滩区零陵北路	住宅用地	出让	99867.64	2.40	五通一平	70年	住宅 II 级	2023/1/1
5	431100Z7000501	永州市冷水滩区凤凰路	住宅用地	出让	1134.69	4.62	五通一平	70年	住宅 II 级	2023/1/1
6	431100Z7000601	永州市冷水滩区潇湘大道北侧	住宅用地	出让	82617.34	3.50	五通一平	70年	住宅 II 级	2023/1/1
7	431100Z7000701	永州市冷水滩区南甸路与猎豹北路交叉口东南角	住宅用地	出让	14000	2.50	五通一平	70年	住宅 II 级	2023/1/1
8	431100Z7000801	永州市冷水滩区长丰大道南侧	住宅用地	出让	8532.95	4.00	五通一平	70年	住宅 III 级	2023/1/1
9	431100Z7000901	永州市冷水滩区育才路与长	住宅	出让	53333	3.50	五通一平	70年	住宅	2023/1/1

		丰大道交叉口东南角	用地						III级	
10	431100Z7001001	冷水滩区梧桐街道珊瑚路	住宅用地	出让	86136.94	2.10	五通一平	70年	住宅III级	2023/1/1
11	431100Z7001101	永州市冷水滩区潇湘大道与梧桐路交汇处	住宅用地	出让	10257.74	3.80	五通一平	70年	住宅III级	2023/1/1
12	431100Z7001201	永州市冷水滩区凤凰北路	住宅用地	出让	102562.49	3.55	五通一平	70年	住宅III级	2023/1/1
13	431100Z7001301	永州市冷水滩区下河线零陵北路	住宅用地	出让	27045.4	2.00	五通一平	70年	住宅III级	2023/1/1
14	431100Z7001401	永州市冷水滩区零陵南路东侧、仁湾路北侧	住宅用地	出让	69576.85	2.27	五通一平	70年	住宅IV级	2023/1/1
15	431100Z7001501	永州市冷水滩区凤凰路	住宅用地	出让	11564.42	1.94	五通一平	70年	住宅IV级	2023/1/1
16	431100Z7001601	永州市冷水滩区中兴路与曲河路交叉口东南角	住宅用地	出让	97877	2.50	五通一平	70年	住宅IV级	2023/1/1
17	431100Z7001701	永州市冷水滩区永州大道与紫霞路交汇处西南角	住宅用地	出让	185029.6	3.30	五通一平	70年	住宅V级	2023/1/1
18	431100Z7001801	永州市冷水滩区永州大道市政务中心以南	住宅用地	出让	50667	2.50	五通一平	70年	住宅V级	2023/1/1
19	431100Z7001901	永州市零陵区神仙岭路	住宅用地	出让	14388.95	2.82	五通一平	70年	住宅II级	2023/1/1
20	431100Z7002001	永州市零陵区萍洲开发区	住宅用地	出让	7995	5.00	五通一平	70年	住宅III级	2023/1/1
21	431100Z7002101	永州市零陵区回龙塔路水岸康桥后	住宅用地	出让	5035.27	2.45	五通一平	70年	住宅III级	2023/1/1
22	431100Z7002201	永州市零陵区潇水中路	住宅用地	出让	23431.86	2.63	五通一平	70年	住宅III级	2023/1/1
23	431100Z7002301	永州市零陵区黄古山东路	住宅用地	出让	1094.16	2.42	五通一平	70年	住宅III级	2023/1/1
24	431100Z7002401	永州市零陵区百万庄二号路	住宅用地	出让	224	4.24	五通一平	70年	住宅IV级	2023/1/1
25	431100Z7002501	永州市零陵区工业园芝山大道东侧	住宅用地	出让	13559.77	3.53	五通一平	70年	住宅IV级	2023/1/1
26	431100Z7002601	永州市零陵区河西潇水西路旁	住宅用地	出让	12310.6	2.25	五通一平	70年	住宅IV级	2023/1/1
27	431100Z7002701	永州市零陵区萍阳南路西侧	住宅用地	出让	107638.8	1.10	五通一平	70年	住宅IV级	2023/1/1
28	431100Z7002801	永州市零陵区旭日路西侧、湖南科技学校东大门广场	住宅用地	出让	17558.66	3.50	五通一平	70年	住宅VI级	2023/1/1

表3 永州市中心城区工矿仓储用地标准宗地内涵设定一览表

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利权类型	面积(m <sup>2</sup> )	容积率	开发程度	使用年期	基准地价级别	估价期日
----	--------	-------	----	-------	---------------------	-----	------	------	--------	------

1	431100G6000101	永州市冷水滩区 凤凰园向荣工业 村欣欣路	工业用地	出让	17113.03	1.0	五通一平	50年	工业 III级	2023/1/1
2	431100G6000201	永州市冷水滩区 凤凰园街道陶源 路	工业用地	出让	673296.96	1.0	五通一平	50年	工业 IV级	2023/1/1
3	431100G6000301	永州市冷水滩区 零陵南路	工业用地	出让	2192.9	1.0	五通一平	50年	工业 IV级	2023/1/1
4	431100G6000401	永州市零陵区萍 阳北路177号	工业用地	出让	50533.3	1.0	五通一平	50年	工业 III级	2023/1/1
5	431100G6000501	永州市零陵区河 西工业园工业大 道西侧	工业用地	出让	8942.3	1.0	五通一平	50年	工业 IV级	2023/1/1

表4 永州市中心城区公共管理与公共服务用地（I类）标准宗地内涵设定一览表

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利权 类型	面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	开发程度	使用 年期	基准地 价级别	估价期日
1	431100L8000101	永州市冷水滩区 鹤鸣大道与千世 头路交汇处东南 角	公共管理 与公共服 务用地	出让	100328.39	1.30	五通一平	50年	公服V 级	2023/1/1

### (三) 永州市中心城区国有建设用地标定地价表

市县名称：永州市

地价日期：2023年1月1日

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年限	基准地价级别	标定地价		备注
										地面价	楼面价	
1	431100S5000101	永州市冷水滩区零陵中路 399 号	商服用地	出让	15742	4.37	五通一平	40 年	商服 I 级	8670	1984	万喜登酒店
2	431100S5000201	永州市冷水滩区零陵中路 872 号	商服用地	出让	12335.68	5.30	五通一平	40 年	商服 II 级	8080	1525	第一街
3	431100S5000301	永州市冷水滩区零陵北路	商服用地	出让	4727.11	2.40	五通一平	40 年	商服 II 级	4629	1929	永粮国际
4	431100S5000401	永州市冷水滩区湘江东路与舜皇路交汇处东南角	商服用地	出让	8000	6.44	五通一平	40 年	商服 II 级	9995	1552	滨江一号
5	431100S5000501	永州市冷水滩区湘永路	商服用地	出让	10507.8	4.92	五通一平	40 年	商服 II 级	7919	1610	中邦广场
6	431100S5000601	永州市冷水滩区梧桐路南侧、小区路北侧	商服用地	出让	92040.36	4.50	五通一平	40 年	商服 II 级	6971	1549	愿景国际
7	431100S5000701	永州市冷水滩区白竹西路与银象路交叉口	商服用地	出让	6430.5	4.79	五通一平	40 年	商服 III 级	5916	1235	裕悦铭座
8	431100S5000801	永州市冷水滩区潇湘大道东侧、西环路北侧	商服用地	出让	12743.81	3.50	五通一平	40 年	商服 III 级	4187	1196	中央新城
9	431100S5000901	永州市冷水滩区零陵南路农资路	商服用地	出让	9502	3.64	五通一平	40 年	商服 III 级	5518	1516	黄泥井市场
10	431100S5001001	永州市冷水滩区零陵北路市房产局旁	商服用地	出让	1360.5	4.15	五通一平	40 年	商服 III 级	5004	1206	博林经典
11	431100S5001101	永州市冷水滩区建设路与百业街交汇处东北角	商服用地	出让	6920	3.73	五通一平	40 年	商服 III 级	4663	1250	三多亭市场
12	431100S5001201	永州市冷水滩区育才路与中兴路交汇	商服用地	出让	41641.62	3.29	五通一平	40 年	商服 III 级	4075	1239	永州一号

		处西北角							级			
13	431100S5001301	永州市冷水滩区长丰大道北侧	商服用地	出让	4969	2.95	五通一平	40年	商服 III 级	3575	1212	鸿涵水晶郦城
14	431100S5001401	永州市冷水滩区育才路与长丰大道交叉口东南角	商服用地	出让	40000	2.80	五通一平	40年	商服 IV 级	2970	1061	华天大酒店
15	431100S5001501	永州市冷水滩区潇湘大道	商服用地	出让	56140.7	2.47	五通一平	40年	商服 IV 级	2836	1148	广源国际
16	431100S5001601	永州市冷水滩区舜皇大道 1-1 号地	商服用地	出让	2400	4.00	五通一平	40年	商服 IV 级	3744	936	君悦珑庭
17	431100S5001701	永州市冷水滩区凤凰北路	商服用地	出让	102562.49	3.55	五通一平	40年	商服 IV 级	3373	950	银海房地产
18	431100S5001801	永州市凤凰园梧桐东路	商服用地	出让	20108.2	4.32	五通一平	40年	商服 IV 级	4022	931	富达家园
19	431100S5001901	永州市冷水滩区永州大道东侧	商服用地	出让	75050	3.00	五通一平	40年	商服 IV 级	3040	1013	万达广场
20	431100S5002001	永州市冷水滩区李达大道与永州大道交汇处东南侧	商服用地	出让	129378.9	1.31	五通一平	40年	商服 V 级	1237	944	万商红
21	431100S5002101	永州市零陵区司马塘路	商服用地	出让	1544.22	3.85	五通一平	40年	商服 II 级	7058	1833	零陵商业城
22	431100S5002201	永州市零陵区潇水中路	商服用地	出让	4760.18	4.54	五通一平	40年	商服 III 级	6301	1388	红太阳大酒店
23	431100S5002301	永州市零陵区芝山北路与萍洲西路交叉口西南角	商服用地	出让	14705.82	3.00	五通一平	40年	商服 III 级	4654	1551	春天广场
24	431100S5002401	永州市零陵区七里店办事处罗家组	商服用地	出让	76930.72	2.42	五通一平	40年	商服 III 级	3594	1485	耀江文锦苑
25	431100S5002501	永州市零陵区潇水东路	商服用地	出让	3483.76	2.85	五通一平	40年	商服 III 级	3568	1252	博物馆旁边



26	431100S5002601	永州市零陵区潇水中路 113 号	商服用地	出让	37866.86	2.50	五通一平	40 年	商服 IV 级	2983	1193	柳子大酒店
27	431100S5002701	永州市零陵区工业园芝山大道东侧	商服用地	出让	5811.33	3.53	五通一平	40 年	商服 IV 级	3815	1081	苏通国际
28	431100S5002801	永州市零陵区萍阳北路	商服用地	出让	157.62	4.00	五通一平	40 年	商服 IV 级	4086	1022	私人房地产
29	431100S5002901	永州市零陵区萍阳南路西侧	商服用地	出让	88213.7	1.10	五通一平	40 年	商服 V 级	1130	1027	零陵古城
30	431100S5003001	永州市零陵区永州大道西侧	商服用地	出让	7593.2	1.00	五通一平	40 年	商服 V 级	973	973	潇湘汽车城
31	431100Z7000101	永州市冷水滩区梅湾街道育才路	住宅用地	出让	40000	5.00	五通一平	70 年	住宅 I 级	5720	1144	帝王广场
32	431100Z7000201	永州市冷水滩河东育才路与湘江东路交汇处	住宅用地	出让	56598.23	4.60	五通一平	70 年	住宅 I 级	4838	1052	电力花园
33	431100Z7000301	永州市冷水滩区育才路颐园小区	住宅用地	出让	54179.7	2.28	五通一平	70 年	住宅 II 级	2322	1018	颐园小区
34	431100Z7000401	永州市冷水滩区零陵北路	住宅用地	出让	99867.64	2.40	五通一平	70 年	住宅 II 级	2301	959	舜德花园
35	431100Z7000501	永州市冷水滩区凤凰路	住宅用地	出让	1134.69	4.62	五通一平	70 年	住宅 II 级	4158	900	冷水滩司法局北侧
36	431100Z7000601	永州市冷水滩区潇湘大道北侧	住宅用地	出让	82617.34	3.50	五通一平	70 年	住宅 II 级	3087	882	书香名邸
37	431100Z7000701	永州市冷水滩区南甸路与猎豹北路交叉口东南角	住宅用地	出让	14000	2.50	五通一平	70 年	住宅 II 级	2285	914	岳麓名城
38	431100Z7000801	永州市冷水滩区长丰大道南侧	住宅用地	出让	8532.95	4.00	五通一平	70 年	住宅 III 级	2828	707	莱茵河畔
39	431100Z7000901	永州市冷水滩区育才路与长丰大道交叉口东南角	住宅用地	出让	53333	3.50	五通一平	70 年	住宅 III 级	2506	716	华天首府
40	431100Z7001001	冷水滩区梧桐街道珊瑚路	住宅用地	出让	86136.94	2.10	五通一平	70 年	住宅 III 级	1772	844	名门世家

41	431100Z7001101	永州市冷水滩区潇湘大道与梧桐路交汇处	住宅用地	出让	10257.74	3.80	五通一平	70年	住宅 III 级	2945	775	领御西城
42	431100Z7001201	永州市冷水滩区凤凰北路	住宅用地	出让	102562.49	3.55	五通一平	70年	住宅 III 级	2573	725	银海房地产
43	431100Z7001301	永州市冷水滩区下河线零陵北路	住宅用地	出让	27045.4	2.00	五通一平	70年	住宅 III 级	1755	878	香江名城
44	431100Z7001401	永州市冷水滩区零陵南路东侧、仁湾路北侧	住宅用地	出让	69576.85	2.27	五通一平	70年	住宅 IV 级	1379	607	碧桂园零陵南路
45	431100Z7001501	永州市冷水滩区凤凰路	住宅用地	出让	11564.42	1.94	五通一平	70年	住宅 IV 级	1357	699	香樟苑小区
46	431100Z7001601	永州市冷水滩区中兴路与曲河路交叉口东南角	住宅用地	出让	97877	2.50	五通一平	70年	住宅 IV 级	1728	691	岳麓青城
47	431100Z7001701	永州市冷水滩区永州大道与紫霞路交汇处西南角	住宅用地	出让	185029.6	3.30	五通一平	70年	住宅 V 级	1984	601	金龙绿城北苑
48	431100Z7001801	永州市冷水滩区永州大道市政务中心以南	住宅用地	出让	50667	2.50	五通一平	70年	住宅 V 级	1409	564	林馨苑
49	431100Z7001901	永州市零陵区神仙岭路	住宅用地	出让	14388.95	2.82	五通一平	70年	住宅 II 级	2659	943	玫瑰花园
50	431100Z7002001	永州市零陵区萍洲开发区	住宅用地	出让	7995	5.00	五通一平	70年	住宅 III 级	4194	839	都市心海岸
51	431100Z7002101	永州市零陵区回龙塔路水岸康桥后	住宅用地	出让	5035.27	2.45	五通一平	70年	住宅 III 级	1776	725	水岸康桥
52	431100Z7002201	永州市零陵区潇水中路	住宅用地	出让	23431.86	2.63	五通一平	70年	住宅 III 级	2038	775	御景豪园
53	431100Z7002301	永州市零陵区黄古山东路	住宅用地	出让	1094.16	2.42	五通一平	70年	住宅 III 级	1805	746	九建公司房地产
54	431100Z7002401	永州市零陵区百万庄二号路	住宅用地	出让	224	4.24	五通一平	70年	住宅 IV 级	2252	531	个人住房

									级			
55	431100Z7002501	永州市零陵区工业园芝山大道东侧	住宅用地	出让	13559.77	3.53	五通一平	70年	住宅IV级	2262	641	苏通国际
56	431100Z7002601	永州市零陵区河西潇水西路旁	住宅用地	出让	12310.6	2.25	五通一平	70年	住宅IV级	1355	602	朝阳嘉园
57	431100Z7002701	永州市零陵区萍阳南路西侧	住宅用地	出让	107638.8	1.10	五通一平	70年	住宅IV级	714	649	潇湘院子
58	431100Z7002801	永州市零陵区旭日路西侧、湖南科技学校东大门广场	住宅用地	出让	17558.66	3.50	五通一平	70年	住宅VI级	1744	498	柳园
59	431100G6000101	永州市冷水滩区凤凰园向荣工业村欣欣路	工业用地	出让	17113.03	1.00	五通一平	50年	工业III级	310	310	都成国际
60	431100G6000201	永州市冷水滩区凤凰园街道陶源路	工业用地	出让	673296.96	1.00	五通一平	50年	工业IV级	266	266	湘龙铜业
61	431100G6000301	永州市冷水滩区零陵南路	工业用地	出让	2192.9	1.00	五通一平	50年	工业IV级	273	273	长丰塑料
62	431100G6000401	永州市零陵区萍阳北路177号	工业用地	出让	50533.3	1.00	五通一平	50年	工业III级	308	308	零陵卷烟厂
63	431100G6000501	永州市零陵区河西工业园工业大道西侧	工业用地	出让	8942.3	1.00	五通一平	50年	工业IV级	265	265	瑶妹子
64	431100L8000101	永州市冷水滩区鹤鸣大道与千世头路交汇处东南角	公共管理与公共服务用地	出让	100328.39	1.30	五通一平	50年	公服V级	773	595	高阳学校

填表说明：表中填写单位分别为：面积，平方米；标定地价，元每平方米。

#### (四) 永州市中心城区国有建设用地标定地价图

### 八、永州市中心城区国有建设用地标定地价与基准地价对比分析

#### (一) 永州市中心城区国有建设用地标定地价与基准地价对比表

单位：元/平方米

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	设定使用年限	标定地价		基准地价			备注
					地面价	楼面价	级别	地面价	楼面价	
1	431100S5000101	永州市冷水滩区零陵中路399号	商服用地	40年	8670	1984	商服Ⅰ级	6250	1838	万喜登酒店
2	431100S5000201	永州市冷水滩区零陵中路872号	商服用地	40年	8080	1525	商服Ⅱ级	4580	1431	第一街
3	431100S5000301	永州市冷水滩区零陵北路	商服用地	40年	4629	1929	商服Ⅱ级	4580	1431	永粮国际
4	431100S5000401	永州市冷水滩区湘江东路与舜皇路交汇处东南角	商服用地	40年	9995	1552	商服Ⅱ级	4580	1431	滨江一号
5	431100S5000501	永州市冷水滩区湘永路	商服用地	40年	7919	1610	商服Ⅱ级	4580	1431	中邦广场
6	431100S5000601	永州市冷水滩区梧桐路南侧、小区路北侧	商服用地	40年	6971	1549	商服Ⅱ级	4580	1431	愿景国际
7	431100S5000701	永州市冷水滩区白竹西路与银象路交叉口	商服用地	40年	5916	1235	商服Ⅲ级	3560	1187	裕悦铭座
8	431100S5000801	永州市冷水滩区潇湘大道东侧、西区路北侧	商服用地	40年	4187	1196	商服Ⅲ级	3560	1187	中央新城
9	431100S5000901	永州市冷水滩区零陵南路农资路	商服用地	40年	5518	1516	商服Ⅲ级	3560	1187	黄泥井市场
10	431100S5001001	永州市冷水滩区零陵北路市房产局旁	商服用地	40年	5004	1206	商服Ⅲ级	3560	1187	博林经典
11	431100S5001101	永州市冷水滩区建设路与百业街交汇处东北角	商服用地	40年	4663	1250	商服Ⅲ级	3560	1187	三多亭市场
12	431100S5001201	永州市冷水滩区育才路与中兴路交汇处西北角	商服用地	40年	4075	1239	商服Ⅲ级	3560	1187	永州一号
13	431100S5001301	永州市冷水滩区长丰大道北侧	商服用地	40年	3575	1212	商服Ⅲ级	3560	1187	鸿涵水晶郦城
14	431100S5001401	永州市冷水滩区育才路与长丰大道交叉口东南角	商服用地	40年	2970	1061	商服Ⅳ级	2600	928	华天大酒店
15	431100S5001501	永州市冷水滩区潇湘大道	商服用地	40年	2836	1148	商服Ⅳ级	2600	928	广源国际
16	431100S5001601	永州市冷水滩区舜皇大道1-1号地	商服用地	40年	3744	936	商服Ⅳ级	2600	928	君悦珑庭
17	431100S5001701	永州市冷水滩区凤凰北路	商服用地	40年	3373	950	商服Ⅳ级	2600	928	银海房地产

18	431100S5001801	永州市凤凰园梧桐东路	商服用地	40年	4022	931	商服IV级	2600	928	富达家园
19	431100S5001901	永州市冷水滩区永州大道东侧	商服用地	40年	3040	1013	商服IV级	2600	928	万达广场
20	431100S5002001	永州市冷水滩区李达大道与永州大道交汇处东南侧	商服用地	40年	1237	944	商服V级	1600	615	万商红
21	431100S5002101	永州市零陵区司马塘路	商服用地	40年	7058	1833	商服II级	4580	1431	零陵商业城
22	431100S5002201	永州市零陵区潇水中路	商服用地	40年	6301	1388	商服III级	3560	1187	红太阳大酒店
23	431100S5002301	永州市零陵区芝山北路与萍洲西路交叉口西南角	商服用地	40年	4654	1551	商服III级	3560	1187	春天广场
24	431100S5002401	永州市零陵区七里店办事处罗家组	商服用地	40年	3594	1485	商服III级	3560	1187	耀江文锦苑
25	431100S5002501	永州市零陵区潇水东路	商服用地	40年	3568	1252	商服III级	3560	1187	博物馆旁边
26	431100S5002601	永州市零陵区潇水中路113号	商服用地	40年	2983	1193	商服IV级	2600	928	柳子大酒店
27	431100S5002701	永州市零陵区工业园芝山大道东侧	商服用地	40年	3815	1081	商服IV级	2600	928	苏通国际
28	431100S5002801	永州市零陵区萍阳北路	商服用地	40年	4086	1022	商服IV级	2600	928	私人房地产
29	431100S5002901	永州市零陵区萍阳南路西侧	商服用地	40年	1130	1027	商服V级	1600	615	零陵古城
30	431100S5003001	永州市零陵区永州大道西侧	商服用地	40年	973	973	商服V级	1600	615	潇湘汽车城
31	431100Z7000101	永州市冷水滩区梅湾街道育才路	住宅用地	70年	5720	1144	住宅I级	2960	822	帝王广场
32	431100Z7000201	永州市冷水滩河东育才路与湘江东路交汇处	住宅用地	70年	4838	1052	住宅I级	2960	822	电力花园
33	431100Z7000301	永州市冷水滩区育才路颐园小区	住宅用地	70年	2322	1018	住宅II级	2280	671	颐园小区
34	431100Z7000401	永州市冷水滩区零陵北路	住宅用地	70年	2301	959	住宅II级	2280	671	舜德花园
35	431100Z7000501	永州市冷水滩区凤凰路	住宅用地	70年	4158	900	住宅II级	2280	671	冷水滩司法局北侧
36	431100Z7000601	永州市冷水滩区潇湘大道北侧	住宅用地	70年	3087	882	住宅II级	2280	671	书香名邸
37	431100Z7000701	永州市冷水滩区南甸路与猎豹北路交叉口东南角	住宅用地	70年	2285	914	住宅II级	2280	671	岳麓名城
38	431100Z7000801	永州市冷水滩区长丰大道南侧	住宅用地	70年	2828	707	住宅III级	1750	547	莱茵河畔
39	431100Z7000901	永州市冷水滩区育才路与	住宅	70年	2506	716	住宅	1750	547	华天首府

		长丰大道交叉口东南角	用地				III级			
40	431100Z7001001	冷水滩区梧桐街道珊瑚路	住宅用地	70年	1772	844	住宅III级	1750	547	名门世家
41	431100Z7001101	永州市冷水滩区潇湘大道与梧桐路交汇处	住宅用地	70年	2945	775	住宅III级	1750	547	领御西城
42	431100Z7001201	永州市冷水滩区凤凰北路	住宅用地	70年	2573	725	住宅III级	1750	547	银海房地产
43	431100Z7001301	永州市冷水滩区下河线零陵北路	住宅用地	70年	1755	878	住宅III级	1750	547	香江名城
44	431100Z7001401	永州市冷水滩区零陵南路东侧、仁湾路北侧	住宅用地	70年	1379	607	住宅IV级	1350	450	碧桂园零陵南路
45	431100Z7001501	永州市冷水滩区凤凰路	住宅用地	70年	1357	699	住宅IV级	1350	450	香樟苑小区
46	431100Z7001601	永州市冷水滩区中兴路与曲河路交叉口东南角	住宅用地	70年	1728	691	住宅IV级	1350	450	岳麓青城
47	431100Z7001701	永州市冷水滩区永州大道与紫霞路交汇处西南角	住宅用地	70年	1984	601	住宅V级	1040	371	金龙绿城北苑
48	431100Z7001801	永州市冷水滩区永州大道市政务中心以南	住宅用地	70年	1409	564	住宅V级	1040	371	林馨苑
49	431100Z7001901	永州市零陵区神仙岭路	住宅用地	70年	2659	943	住宅II级	2280	671	玫瑰花园
50	431100Z7002001	永州市零陵区萍洲开发区	住宅用地	70年	4194	839	住宅III级	1750	547	都市心海岸
51	431100Z7002101	永州市零陵区回龙塔路水岸康桥后	住宅用地	70年	1776	725	住宅III级	1750	547	水岸康桥
52	431100Z7002201	永州市零陵区潇水中路	住宅用地	70年	2038	775	住宅III级	1750	547	御景豪园
53	431100Z7002301	永州市零陵区黄古山东路	住宅用地	70年	1805	746	住宅III级	1750	547	九建公司房地产
54	431100Z7002401	永州市零陵区百万庄二号路	住宅用地	70年	2252	531	住宅IV级	1350	450	个人住房
55	431100Z7002501	永州市零陵区工业园芝山大道东侧	住宅用地	70年	2262	641	住宅IV级	1350	450	苏通国际
56	431100Z7002601	永州市零陵区河西潇水西路旁	住宅用地	70年	1355	602	住宅IV级	1350	450	朝阳嘉园
57	431100Z7002701	永州市零陵区萍阳南路西侧	住宅用地	70年	714	649	住宅IV级	1350	450	潇湘院子
58	431100Z7002801	永州市零陵区旭日路西侧、湖南科技学校东大门广场	住宅用地	70年	1744	498	住宅VI级	800	308	柳园
59	431100G6000101	永州市冷水滩区凤凰园向荣工业村欣欣路	工业用地	50年	310	310	工业III级	295	295	都成国际
60	431100G6000201	永州市冷水滩区凤凰园街	工业	50年	266	266	工业IV	260	260	湘龙铜业

		道陶源路	用地				级			
61	431100G6000301	永州市冷水滩区零陵南路	工业用地	50年	273	273	工业IV级	260	260	长丰塑料
62	431100G6000401	永州市零陵区萍阳北路177号	工业用地	50年	308	308	工业III级	295	295	零陵卷烟厂
63	431100G6000501	永州市零陵区河西工业园工业大道西侧	工业用地	50年	265	265	工业IV级	260	260	瑶妹子
64	431100L8000101	永州市冷水滩区鹤鸣大道与千世头路交汇处东南角	公服用地	50年	773	595	公服V级	705	441	高阳学校

## （二）标定地价与基准地价的对比分析

1、商服用地：与永州市现行的级别基准地价成果（估价时点为2018年8月31日）对比来看，本次于估价时点2023年1月1日的永州市商服用地各级别内标准宗地楼面地价总体略高于级别基准地价的平均楼面地价，主要原因：①两体系之间内涵的细微区别，标定地价是对选定标准宗地在现状利用条件下（宗地现状容积率）的价格，基准地价是不同用途下区域的平均价格（设定区域平均容积率），可能因标准宗地现状利用条件稍优或稍高于区域的平均水平。②现行的基准地价估价时点为2018年8月31日，距离本次标定地价的估价时点2023年1月1日相差四年多，随着房地产市场的发展，土地价值的增值，导致的地价上涨。

### 2、住宅用地：

与永州市现行的级别基准地价成果（估价时点为2018年8月31日）对比来看，本次于估价时点2023年1月1日的永州市住宅用地各级别内标准宗地楼面地价总体略高于级别基准地价的平均楼面地价，主要原因：①两体系之间内涵的细微区别，标定地价是对选定标准宗地在现状利用条件下（宗地现状容积率）的价格，基准地价是不同用途下区域的平均

价格（设定区域平均容积率），可能因标准宗地现状利用条件稍优或稍高于区域的平均水平。②现行的基准地价估价时点为2018年8月31日，距离本次标定地价的估价时点2023年1月1日相差四年多，随着房地产市场的发展，土地价值的增值，导致的地价上涨。

### 3、工矿仓储用地：

永州市工矿仓储用地主要布局在核心城区以外的工业园等区域。从价格水平对比来看，工矿仓储用地标定地价与基准地价内涵基本一致，标定地价各级别价格水平较均高于基准地价，主要原因是征地补偿标准等土地取得费用在近年已显著提高，导致城区边缘工矿仓储用地价格有所上涨。

### 4、永州市中心城区公共管理与公共服务用地（I类）：

从价格水平对比来看，公共管理与公共服务用地（I类）标定地价与基准地价内涵基本一致，标定地价各级别楼面地价价格水平高于基准地价楼面地价水平，主要因为标定地价范围为基准地价范围内的建成区，土地质量相对而言为较好区域，那部分土地市场发育不成熟的非标定地价公示范围的基准地价区域稍拉低了基准地价的级别平均价。

## （三）标定地价与地价动态监测的对比分析

### 1、商服用地成果分析

与永州市2022年4季度城市地价动态监测成果对比来看，本次永州市商服用地级别内标准宗地楼面地价总体上与动态监测的级别楼面地价较为接近。



标定地价与监测地价（商服用地）对比分析表

商服用地	一级		二级		三级		四级	
	最高	最低	最高	最低	最高	最低	最高	最低
标准宗地编码	431100S5000101	431100S5000101	431100S5000301	431100S5000201	431100S5002301	431100S5000801	431100S5002601	431100S5001801
标定地价地面价 (元/平方米)	8670	8670	4629	8080	4654	4187	2983	4022
容积率	4.37	4.37	2.4	5.30	3.00	3.50	2.5	4.32
标定地价楼面价 (元/平方米)	1984	1984	1929	1525	1551	1196	1193	931
监测地价级别楼面价 (元/平方米)	2121		1732		1236		1108	

## 2、住宅用地成果分析

与永州市2022年第4季度城市地价动态监测成果对比来看，本次永州市住宅用地级别内标准宗地楼面地价总体上与动态监测的级别楼面地价较为接近。

标定地价与监测地价（住宅用地）对比分析表

住宅用地	一级		二级		三级		四级	
	最高	最低	最高	最低	最高	最低	最高	最低
标准宗地编码	431100Z7000101	431100Z7000201	431100Z7000301	431100Z7000601	431100Z7001301	431100Z7000801	431100Z7001501	431100Z7002601
标定地价地面价 (元/平方米)	5720	4838	2322	3087	1755	2828	1357	1355
容积率	5.00	4.60	2.28	3.50	2.00	4.00	1.94	2.25
标定地价楼面价 (元/平方米)	1144	1052	1018	882	878	707	699	602
监测地价级别楼面价 (元/平方米)	1083		952		833		682	

## 3、工矿仓储用地成果分析

与永州市2022年第4季度城市地价动态监测成果对比来看，本次永州

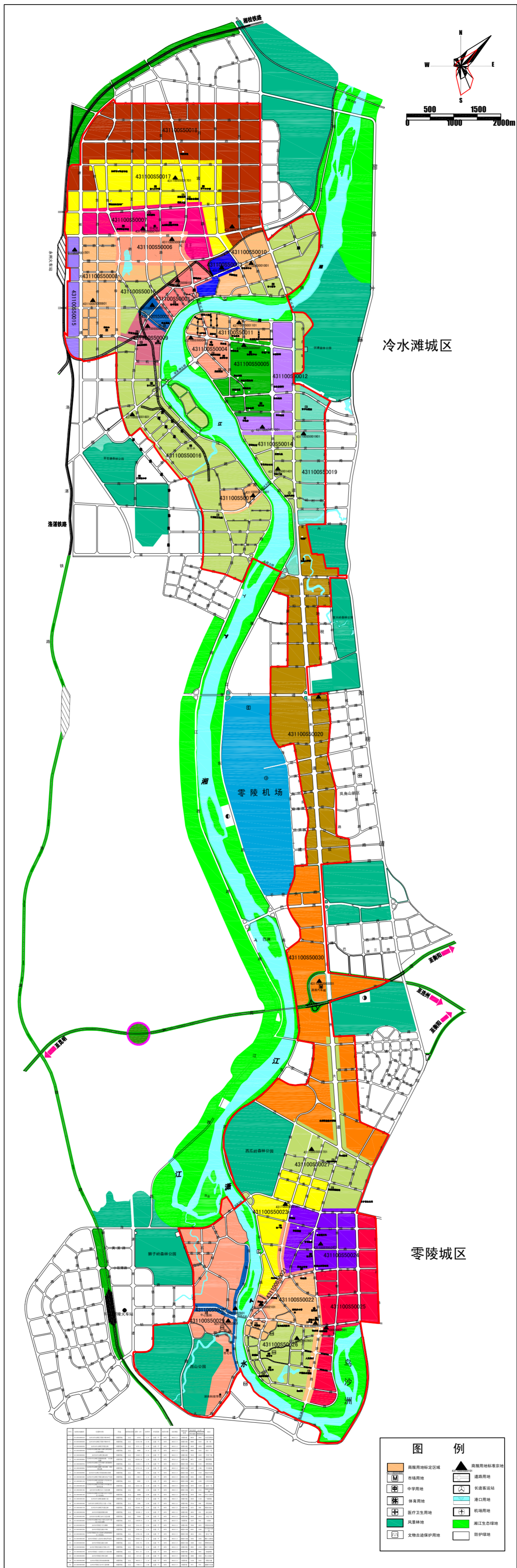
市工矿仓储用地级别内标准宗地楼面地价总体上与动态监测的级别楼面地价较为接近。

标定地价与监测地价（工矿仓储用地）对比分析表

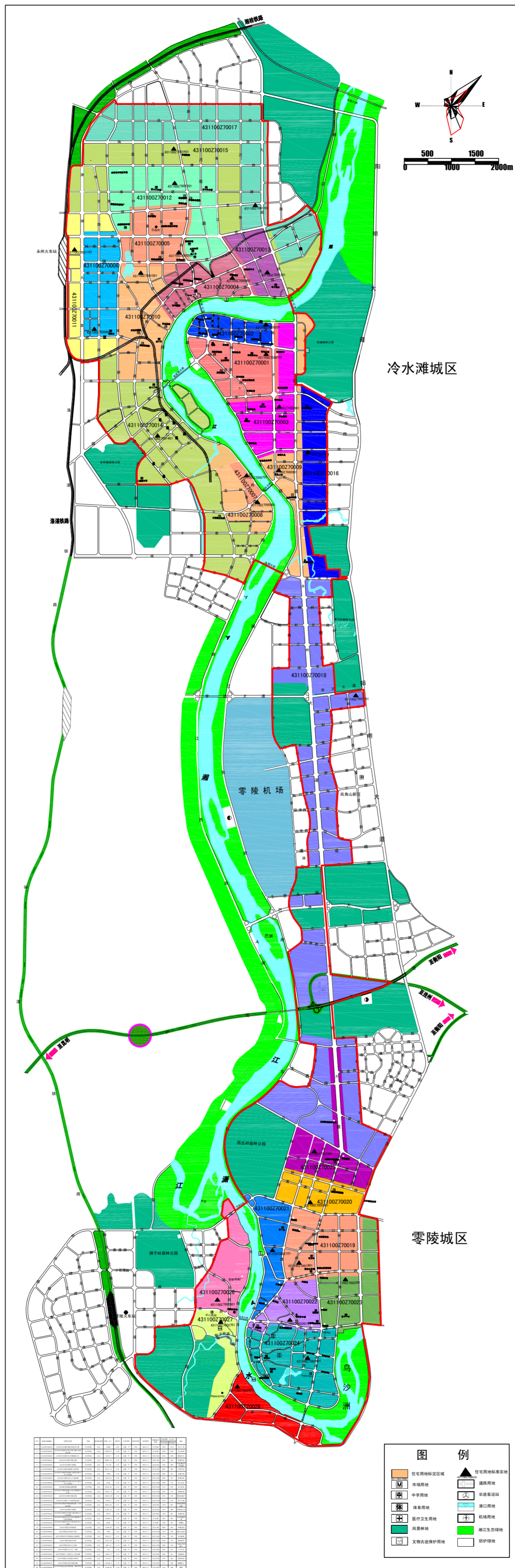
工矿仓储用地	三级	四级
	最低	最低
标准宗地编码	431100G6000401	431100G6000501
标定地价地面价 (元/平方米)	308	265
监测地价级别楼面价 (元/平方米)	302	270

根据两者内涵，标定地价侧重于反映标准宗地的价格水平，并形成可比基础；而城市地价动态监测侧重于建立地价变化指数。在标定地价应用过程中，城市地价动态监测系统的地价指数成果，可用于标定地价评估过程中的期日修正。通过标定地价公示系统的长期运行，其形成的地价水平值和地价指数也可以用于对城市地价动态监测系统成果的检验。

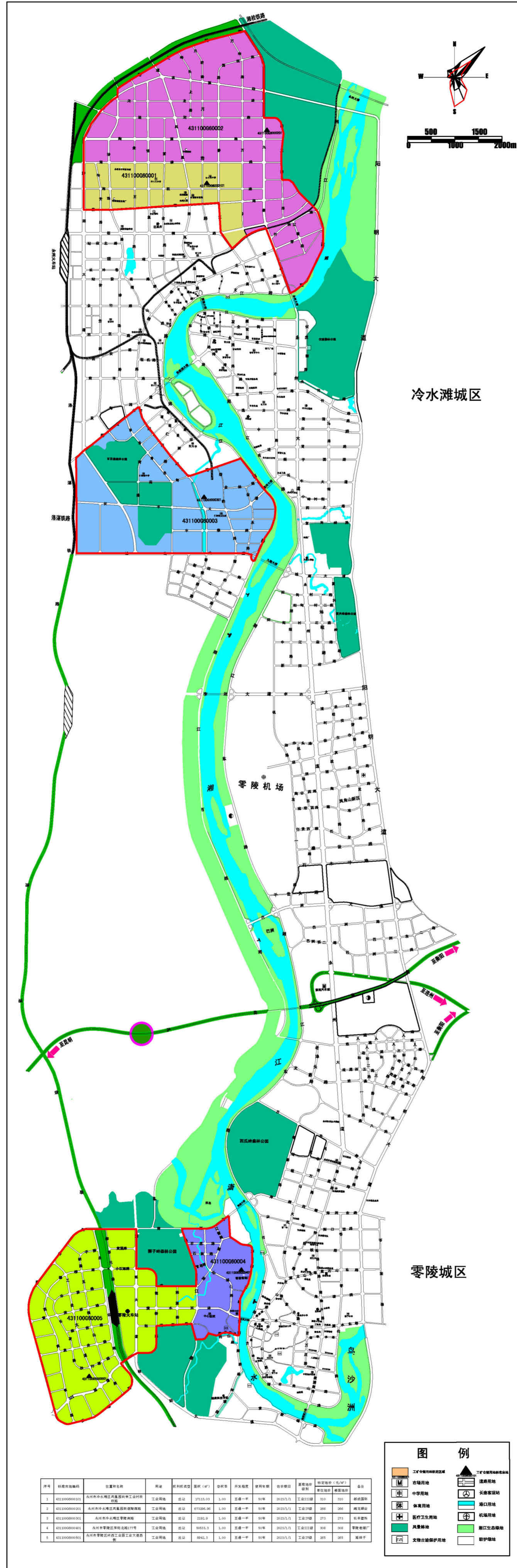
# 永州市中心城区商服用地标定地价图（2023年度）



# 永州市中心城区住宅用地标定地价图（2023年度）



# 永州市中心城区工矿仓储用地标定地价图（2023年度）



永州市中心城区公共管理与公共服务用地（I类）标定地价图（2023年度）

