

汨政发〔2026〕3 号

汨罗市人民政府
关于公布汨罗市城镇基准地价更新成果的通知

高新区管委会，各镇人民政府、各街道办事处，市直及驻汨各单位：

为了进一步规范土地市场，加强土地资源管理，建立健全城镇地价管理体系，我市严格按照《城镇土地分等定级规程》《城镇土地估价规程》《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》的要求，全面完成并形成了汨罗市城镇基准地价更新成果。经省自然资源厅验收合格，现将汨罗市城镇基准地价成果予以公告，自公告之日起实施。原《关于公布汨罗市城镇基准地价更新成果的公告》（汨政告〔2021〕13 号）同时废止。

附件：汨罗市城镇基准地价更新成果一览表

汨罗市人民政府
2026 年 8 月 17 日

附件

汨罗市城镇基准地价更新成果一览表

一、基准地价内涵

表 1 汨罗市城区基准地价内涵

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	使用年期	容积率		
一级	出让土地使用权	40 年	2.2	70 年	2.2	50 年	1.3	50 年	1.3	50 年	2.0	50 年	1.0	五通一平	2026.5.31
二级		40 年	2.2	70 年	2.0	50 年	1.3	50 年	1.3	50 年	2.0	50 年	1.0		
三级		40 年	2.0	70 年	2.0	50 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.8	50 年	1.0		
四级		40 年	1.8	70 年	2.0	50 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.8	50 年	1.0		
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、供热、通信、邮政、广播电视设施、环卫、消防、水工设施； 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。															

表 2 汨罗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	使用年期	容积率		
一等	一级	出让土地使用权	40 年	1.2	70 年	1.4	50 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.0	五通一平	2026.5 .31
	二级		40 年	1.2	70 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.0		
	三级		40 年	1.2	70 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.0		
二等	一级		40 年	1.2	70 年	1.4	50 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.0		
	二级		40 年	1.2	70 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.2	50 年	1.0		
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、供热、通信、邮政、广播电视设施、环卫、消防、水工设施； 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 汨罗市城区土地级别范围描述

级别	级别范围描述
一级	汨罗江大道-山塘路-屈原大道-中天路-荣家路-通江路-汨罗江大道合围区域。
二级	区片一：玉泉路-定级边界-汨罗江大道-规划路-定级边界-香粽路-规划路-康乐路-湖居路-定级边界-乐居二路-湖居路-北托路-通达路-环湖路-玉泉路合围区域； 区片二：平洞高速-武广高铁-定级边界-龙舟大道-平洞高速合围区域。
三级	香粽路-定级边界-龙舟大道-定级边界-鲁师坝路-定级边界(不含 I、II 级区域)。
四级	除 I、II、III 级以外区域。

表 4 汨罗市乡镇土地级别范围描述

等别	乡镇名称	级别	级别范围描述
一等	长乐镇	一级	长乐北街-长岳西路（白新街-长新路）两侧 50 米；
		二级	区片一：长乐商业街、长新路以东，定级边界以北，长乐北街西侧 100 米以东，白新街北侧 50 米以南区域； 区片二：长乐北街（白新街-加油站）两侧 50 米；
		三级	除一、二级以外区域。
	桃林寺镇	一级	江北大道-老街-商业街-县道 112-府前路-江北大道合围区域；
		二级	铁山灌区管理所-支路-北定级边界以南，府前路以南 50 米-江北大道以南 50 米以北，东定级边界以西；
		三级	除一、二级以外区域。
	白水镇	一级	湘泉路、越江路、省道 319 两侧 50 米；
		二级	湘泉路、越江路、省道 319 外围区域；
		三级	除一、二级以外区域。
	弼时镇	一级	区片一：毛塘路、国道 107（旧）交叉区域； 区片二：国道 107（旧）以东，新农商业街以北，国道 107 以西区域； 区片三：金山商业街（政务中心-旧国道 107）两侧；

等别	乡镇名称	级别	级别范围描述
		二级	西定级边界、任弼时纪念馆以东，任弼时纪念馆西侧支路以北，国道 107 以西合围区域；
		三级	除一、二级以外区域。
	屈子文化园	一级	屈子祠安置区；
		二级	除一级以外区域。
	弼时镇工业园	一级	王家园路以南，支路以东，叶家路以北，富强路、东定级边界以西区域；
		二级	除一级以外区域。
二等	川山坪镇	一级	京广铁路以西，县道 055 以东，宏图加油站南侧支路以北区域；
		二级	除一级以外区域。
	大荆镇	一级	国道 107（蔚景云汽车充电桩-县道 011）两侧 50 米区域；
		二级	除一级以外区域。
	神鼎山镇	一级	国道 107（加油站-省道 316）两侧 50 米区域；
		二级	除一级以外区域。
	屈子祠镇	一级	龙舟街、粽香街（县道 F52-中国邮政）两侧 50 米区域；
		二级	除一级以外区域。
	三江镇	一级	县道 041（十古公路交叉口-定级边界）、县道 011、步行街两侧 50 米；
		二级	除一级以外区域。
	罗江镇	一级	十古公路南侧 50 米以北区域；
		二级	除一级以外区域。
	白塘镇	一级	县道 052（白塘中学东支路-东定级边界）两侧 50 米；
		二级	除一级以外区域。
	古培镇	一级	县道 055（红蜻蜓幼儿园南支路-农商银行）两侧 50 米；
		二级	除一级以外区域。
	桃林寺镇（西塘村）	一级	县道 112（支路-火天供销社）两侧 50 米；
		二级	除一级以外区域。
	桃林寺镇（新塘社区）	一级	县道 112（支路-新塘加油站）两侧 50 米；
		二级	除一级以外区域。

三、基准地价

表 5 汨罗市城区级别基准地价

单位：元/平方米

用地类型	一级	二级	三级	四级
商业服务业用地	3560	2420	1580	860
居住用地	1800	1285	900	620
工矿用地	405	355	285	260
仓储用地	486	426	342	312
公共管理与公共服务用地	1335	920	680	455
公用设施用地	480	405	345	305

表 6 汨罗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	三级
一等	长乐镇、桃林寺镇、白水镇、弼时镇	商业服务业用地	710	420	305
		居住用地	520	360	295
		工矿用地	270	210	190
		仓储用地	324	252	228
		公共管理与公共服务用地	475	335	265
		公用设施用地	295	236	203
	屈子文化园	商业服务业用地	960	775	/
		居住用地	700	620	/
		工矿用地	285	260	/

		仓储用地	342	312	/
		公共管理与公共服务用地	655	570	/
		公用设施用地	320	280	/
	弼时镇工业园、火电厂	商业服务业用地	695	410	/
		居住用地	500	350	/
		工矿用地	285	260	/
		仓储用地	342	312	/
		公共管理与公共服务用地	480	335	/
		公用设施用地	350	300	/
二等	川山坪镇、大荆镇、神鼎山镇、屈子祠镇、三江镇、罗江镇、白塘镇、古培镇	商业服务业用地	475	285	/
		居住用地	380	270	/
		工矿用地	235	185	/
		仓储用地	282	222	/
		公共管理与公共服务用地	370	260	/
		公用设施用地	252	200	/

备注：各乡镇基准地价更新覆盖范围外的基准地价水平参照该乡镇各用途末级基准地价 90%实施，基准地价内涵和修正体系参照该乡镇末级标准。

表 7 汨罗市城区商业服务业用地路线价

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
L1	建设中路	京广铁路	大众路	一级	主干道	25	8680
L2	建设西路 I	屈原大道	京广铁路	一级	主干道	25	4970
L3	桂花路	九章路	京广铁路	一级	支路	15	3790
L4	中天路	车站南路	高泉路	一级	支路	15	4800

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
L5	山塘路 I -1	屈原大道	京广铁路	一级	次干道	20	4610
L6	山塘路 I -2	京广铁路	迎宾路	一级	次干道	20	4820
L7	人民路 I -2	高泉路	大众路	一级	次干道	20	4500
L8	人民路 I -1	车站南路	高泉路	一级	次干道	20	3670
L9	荣家路	高泉路	大众路	一级	支路	15	4560
L10	大众北路 I -1	楚雄中学北支路	建设路	一级	主干道	25	4600
L11	大众南路 I	建设路	荣家路	一级	主干道	25	4535
L12	高泉北路 I	山塘路	建设路	一级	次干道	20	6610
L13	高泉南路 I -1	建设路	人民路	一级	次干道	20	6760
L14	高泉南路 I -2	人民路	中天路	一级	次干道	20	4960
L15	劳动北路 I -1	山塘路	高南巷	一级	次干道	20	4700
L16	劳动北路 I -2	高南巷	建设路	一级	次干道	20	5780
L17	劳动南路 I -1	建设路	人民路	一级	次干道	20	5750
L18	劳动南路 I -2	人民路	中天路	一级	次干道	20	4320
L19	车站路 I -1	山塘路	建设路	一级	支路	15	4680
L20	车站路 I -2	建设路	中天路	一级	支路	15	4070
L21	九章路 I -1	山塘路	建设路	一级	支路	15	4730
L22	九章路 I -2	建设路	公园路	一级	支路	15	4820
L23	屈原大道 I -1	山塘路	建设路	一级	主干道	25	3700
L24	屈原大道 I -2	建设路	公园路	一级	主干道	25	3820
L25	建设东路	大众路	通江路	一级	主干道	25	5850
L26	楚天路 I	汨罗江大道	荣家路	一级	支路	15	3680
L27	汨新路	建设路	荣家路	一级	支路	15	4330
L28	通江路	汨罗江大道	荣家路	一级	主干道	25	3690
L29	归义路	汨罗江大道	大众路	一级	次干道	20	3920

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
L30	大众北路 I -2	汨罗江大道	楚雄中学北支路	一级	主干道	25	3750
L31	汨罗江大道	山塘路	通江路	一级	主干道	25	3600
L32	人民路 I -3	大众路	通江路	一级	次干道	20	4520
L33	汨罗江大道 II -1	屈原大道	京广铁路	二级	主干道	25	3280
L34	通达路	屈原大道	九歌路	二级	主干道	25	3180
L35	公园路	环湖路	屈原大道	二级	支路	15	3070
L36	罗城大道 II -1	屈原大道	高泉路	二级	主干道	25	3270
L37	罗城大道 II -2	高泉路	香粽路	二级	主干道	25	2850
L38	双塘路	荣家路	罗城大道	二级	支路	15	2970
L39	楚天路 II	荣家路	罗城大道	二级	支路	15	2950
L40	建设西路 II	环湖路	屈原大道	二级	主干道	25	3350
L41	大众南路 II	荣家路	罗城大道	二级	主干道	25	3250
L42	高泉北路 II	汨罗江大道	山塘路	二级	次干道	20	3310
L43	高泉南路 II	中天路	罗城大道	二级	次干道	20	3470
L44	劳动北路 II	汨罗江大道	山塘路	二级	次干道	20	3180
L45	劳动南路 II	中天路	罗城大道	二级	次干道	20	3630
L46	九歌路	信芳路	山塘路	二级	支路	15	3070
L47	环湖路	北托路	罗城大道	二级	次干道	20	3170
L48	屈原大道 II -1	汨罗江大道	山塘路	二级	主干道	25	3240
L49	汨罗江大道 II -2	京广铁路	山塘路	二级	主干道	25	2655
L50	屈原大道 II -2	公园路	罗城大道	二级	主干道	25	3275
L51	九章路 II	公园路	罗城大道	二级	支路	15	3350
L52	罗城大道 II -4	高阳路	屈原大道	二级	主干道	25	2565