

# 怀化市人民政府

怀政函〔2020〕34号

## 怀化市人民政府 关于更新怀化市城区基准地价的公告

根据《城镇土地分等定级规程》《城镇土地估价规程》的有关规定和全省的统一部署，我市已完成怀化市城区基准地价成果更新工作，并通过省级评审验收。现将更新的怀化市城区基准地价予以公告：

### 一、级别范围

表1 怀化市城区商服用地级别分布范围

土地级别	范 围 描 述
一级	地块1：舞水路-榆市路-人民路-铁路沿线 地块2：湖天大道-迎丰中路-太平溪-红星路
二级	地块1：湖天大道-太平溪-刘霖巷-市自然资源和规划局 地块2：北钟坡山路-怀西路-茶园南路-沿河路-中叉里巷-市三医院-飞鹤巷-梨园路-红星路-铁路沿线-人民路-榆市路-舞水路-怀北路 地块3：滨江路-天星西路-怀西路 地块4：正清路-锦溪南路-天星东路-香洲路-刘塘路-东环路 地块5：刘塘路-南郡新干线-新桥社区-高堰路-金磊富域城-南环路

三级	<p>地块 1: 湖天大道-怀北路-四方路-澳海澜庭-四方路</p> <p>地块 2: 怀北路-长丰路-紫东西路-西长丰路-和平路-铁路沿线-教堂巷-沿河路-茶园南路-怀西路-北钟坡山路-铁路沿线</p> <p>地块 3: 天星西路-西环路-怀化职业技术学院-怀化经开区公租房-舞阳大道-吉祥大道-滨江中路</p> <p>地块 4: 市政府-府前路-湖天大道-铁路沿线-市自然资源和规划局-刘霖巷-太平溪-天星东路-锦溪路-正清路-杨村路-太平溪-府前路</p> <p>地块 5: 太平溪-铁路沿线-新桥社区-南郡新干线-湖天大道-天星东路-香洲路-刘塘路-东环路-正清路-杨村路-铁路沿线-湖天大道-高堰路-环城南路</p> <p>地块 6: 金海路-五溪公馆-紫东东路-船林路</p>
四级	<p>地块 1: 月池路-城西边界线-铁路沿线-和平路-西长丰路-紫东西路-铁路沿线-府前路-顺天大道-市政府-太平溪-杨村路-怀化绕城高速-卢林路-紫东东路-五溪公馆-金海路-东升路-四方路-北环路-湖天大道-月池路-澳海澜庭-五溪大道</p> <p>地块 2: 铁路沿线-西环路-沿河路-教堂巷</p> <p>地块 3: 滨江北路-怀化职业技术学院-怀化经开区公租房-舞阳大道-吉祥大道-舞水-包茂高速-鹤芷路-吉祥大道</p> <p>地块 4: 天星中路-舞水-铁路沿线-太平溪</p>
五级	<p>地块 1: 城北边界线-月池路-东升路-卢林路-铁路沿线-鸭嘴岩路-城南边界线-城东边界线</p> <p>地块 2: 城西边界线-城南边界线-包茂高速-鹤芷路-吉祥大道-包茂高速</p>

注：级别范围需结合级别图确定

表 2 怀化市城区住宅用地级别分布范围

土地级别	范 围 描 述
一级	地块 1: 铁路沿线-怀北路-舞水路-沿河路-人民路-富程路-迎丰西路-铁北南路 地块 2: 铁路沿线-红星路-太平溪-湖天明德学校-新桥社区-南环路-东环路-太平溪-锦溪路
二级	地块 1: 北钟坡山路-怀西路-茶园南路-沿河路-舞水路-怀北路 地块 2: 滨江北路-西环路 地块 3: 府前路-湖天大道-紫东路-铁路沿线-铁北南路-迎丰西路-富程路-人民路-沿河路-天星中路-红星路-太平溪-红星路-铁路沿线-太平溪-紫东路-顺天大道-府前路 地块 4: 东环路-太平溪-启明路-云集东路-杨村路-铁路沿线-太平溪-湖天明德学校-新桥社区-南环路
三级	地块 1: 紫东西路-长丰路-铁路沿线-紫东路-湖天大道-怀北路 地块 2: 北钟坡山路-铁路沿线-光荣院巷-沿河路-茶园南路-怀西路 地块 3: 滨江北路-包茂高速-吉祥大道-舞水 地块 4: 天星中路-舞水-太平溪-刘塘路-红星路 地块 5: 湖天大道-府前路-顺天大道-紫东路-江秀路-金海路-五溪公馆-紫东路-船林路-金海路-东升路-四方路-澳海澜庭 地块 6: 紫东路-太平溪-启明路-云集东路-杨村路-太庙路-卢林路-云集东路-江秀路
四级	地块 1: 月池路-城西边界线-规划黄家山路-怀化市商贸经济管理学校-沿河路-光荣院巷-铁路沿线-长丰路-紫东西路-怀北路-湖天大道-四方路-澳海澜庭-五溪大道-四方路-东升路 地块 2: 四方路-东升路-船林路-怀东路-东升路-金海路-船林路-五溪公馆-金海路-江秀路-天星东路-卢林路-铁路沿线舞水-吉祥大道-滨江南路鸭嘴岩路-怀化绕城高速-城南边界线 地块 3: 舞水-城西边界线-铁路沿线-包茂高速
五级	地块 1: 城北边界线-月池路-东联路-城东边界线 地块 2: 城西边界线-舞水-怀化市商贸经济管理学校-规划黄家山北路 地块 3: 铁路沿线-城南边界线-吉祥大道

注：级别范围需结合级别图确定

表 3 怀化市城区工矿仓储用地级别分布范围

土地级别	范 围 描 述
一级	地块: 北钟坡山路-怀西路-茶园南路-沿河路-天星中路-太平溪-迎风西路-红星路-铁路沿线
二级	地块 1: 城西边界线-紫东西路-西长丰路-铁路沿线-红星路-太平溪-金海路-船林路-太平溪-迎丰东路-紫东路-顺天大道-怀北路-红星路 地块 2: 东环路-太平溪-天星中路-沿河路-南环路 地块 3: 舞水-包茂高速-鹤芷路-吉祥大道-包茂高速-龙泉湖路延伸线-城西边界线 地块 4: 铁路沿线-光荣院巷-沿河路-茶园南路-怀西路-北钟坡山路
三级	地块 1: 城北边界线-红星路-怀北路-顺天大道-紫东路-太平溪-船林路-金海路-东环路-南环路-舞水-城南边界线-城东边界线 地块 2: 城西边界线-舞水-光荣院巷-铁路沿线-西长丰路-紫东东路 地块 3: 城南边界线-包茂高速-鹤芷路-吉祥大道-包茂高速-龙泉湖路延伸线

注: 级别范围需结合级别图确定

表 4 怀化市城区公共管理与公共服务用地级别分布范围

土地级别	范 围 描 述
一级	地块: 北钟坡山路-怀西路-茶园南路-沿河路-天星中路-太平溪-刘霖巷-市自然资源和规划局-铁路沿线
二级	地块 1: 城西边界线-紫东西路-西长丰路-铁路沿线-市自然资源和规划局-刘霖巷-太平溪-金海路-船林路-太平溪-迎丰东路-紫东路-顺天大道-怀北路-红星路 地块 2: 东环路-太平溪-天星中路-沿河路-南环路 地块 3: 舞水-包茂高速-鹤芷路-吉祥大道-包茂高速-龙泉湖路延伸线-包茂高速 地块 4: 铁路沿线-光荣院巷-沿河路-茶园南路-怀西路-北钟坡山路
三级	地块 1: 城北边界线-红星路-怀北路-顺天大道-紫东路-太平溪-船林路-金海路-东环路-南环路-舞水-城南边界线-城东边界线 地块 2: 城西边界线-舞水-光荣院巷-铁路沿线-西长丰路-紫东东路 地块 3: 城南边界线-包茂高速-鹤芷路-吉祥大道-包茂高速-舞水

注: 级别范围需结合级别图确定

## 二、基准地价内涵

表 5 怀化市城区基准地价内涵

土地级别	土地权利	商服		住宅		工矿仓储		公共管理与公共服务		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		
I	出让土地使用权	40	3.5	70	2.8	50	1.0	50	1.8	50	1.0
II	出让土地使用权	40	3.0	70	2.5	50	1.0	50	1.6	50	1.0
III	出让土地使用权	40	2.5	70	2.5	50	1.0	50	1.4	50	1.0
IV	出让土地使用权	40	2.0	70	2.0						五通一平
V	出让土地使用权	40	2.0	70	2.0						五通一平

备注：公共管理与公共服务用地一类用地指机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；公共管理与公共服务二类用地指公用设施用地、公园与绿地。五通一平是指宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水，宗地红线内场地平整。

## 三、基准地价

表 6 怀化市城区商、住、工基准地价

土地级别	商 服		住 宅		工矿仓储	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I	5903	394	2786	186	662	44
II	4226	282	2030	135	549	37
III	3048	203	1615	108	455	30
IV	2189	146	1246	83		
V	1489	99	1128	75		

表 7 怀化市城区公共管理与公共服务用地基准地价

土地级别	一类用地		二类用地	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I	1397	93	743	50
II	939	63	539	36
III	630	42	470	31

