



广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

Guang Dong Zhong Di Real-estate Appraisal&Planning Design Co.,Ltd.

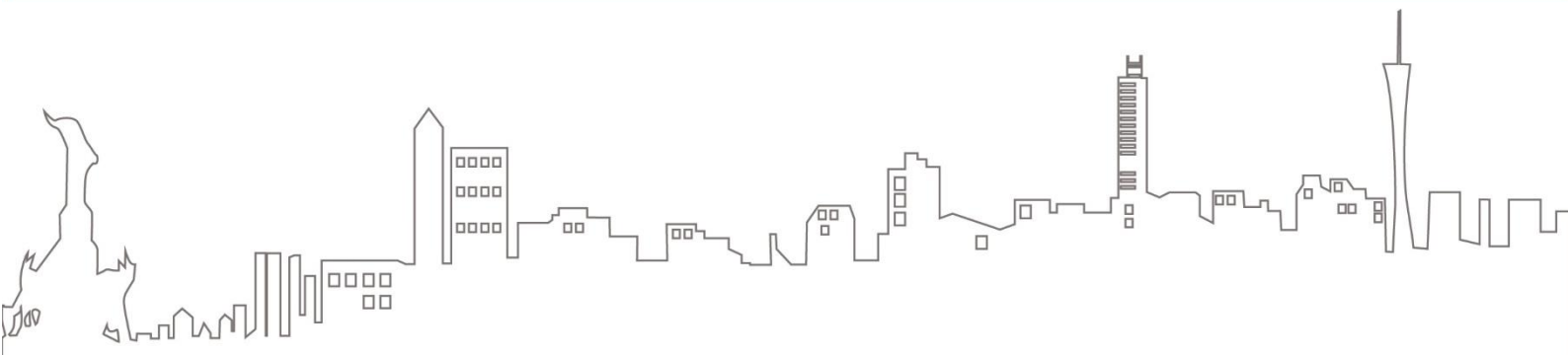
2023 年佛冈县征收农用地区片综合地价更新项目

征 求 意 见 稿

佛冈县自然资源局

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

二〇二三年九月



目 录

一、 项目背景	1
二、 区片综合地价意义	1
三、 区片综合地价内涵	1
四、 测算范围	2
五、 区片划分结果	2
六、 区片综合地价测算结果	3
七、 与清远市其他县区成果对比	3



一、项目背景

根据2019年8月26日修正的《中华人民共和国土地管理法》，明确提到征收农用地区片综合地价至少每三年调整或者重新公布一次。佛冈县2019年制定了征收农用地区片综合地价标准，并已于2021年2月公布实施，目前已快满三年。根据《广东省自然资源厅关于做好征收农用地区片综合地价调整或重新公布工作的通知》（粤自然资管制〔2023〕1946号）的规定，各地级以上市自然资源主管部门要充分认识区片综合地价调整或重新公布工作的重要性和紧迫性，及时向地级以上市人民政府汇报工作要求，尽快启动所辖县（市、区）区片综合地价调整或重新公布相关工作。经市人民政府同意后，各地级以上市自然资源主管部门应于2023年10月31日前拟调整或重新公布的区片综合地价成果报送广东省自然资源厅。根据《清远市自然资源局转发广东省自然资源厅<关于做好征收农用地区片综合地价调整公布工作>的通知》的规定，各县（市、区）落实专项工作经费，依法确定技术能力强的单位作为技术支撑，建立专人负责机制，指定业务骨干具体落实有关工作，各县（市、区）自然资源主管部门将修改完善后的成果（一张区片综合地价表、一张区片综合地价分布图和一份区片综合地价测算技术报告）报当地人民政府常务会审议，报经县级政府同意后，报送清远市自然资源局汇总。

二、区片综合地价意义

《中华人民共和国土地管理法》将“征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。”作为征地补偿的基本原则，并规定征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。通过区片综合地价确定征收农用地土地补偿费、安置补助费，确定公平合理的征地补偿，规范征收农用地征地行为，体现了对被征地农民合法土地权益的维护和保障，促进节约集约用地，推进乡村振兴战略实施，实现经济社会高质量发展具有十分重要的意义。同时对区片综合地价适时更新，有利于保障该项工作长期、持续、稳定地开展下去，保持区片综合地价的实时性。

三、区片综合地价内涵

1.征收农用地区片综合地价内涵：是指依据土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，综合测算征收农用地补偿标准（包括土地补偿费和安置补助费，**不包括**被征地农民社会保障费用、留用地安置成本、征收农用地所涉及的地上附着物、青苗等的补偿费用）。

2.区片：是指一定范围内集体土地资源条件、土地区位条件、土地供求关系、



经济社会发展水平等条件基本一致的，征收补偿标准相同的区域，是测算区片综合地价的基本单元。

3.估价期日：2023年1月1日。

四、测算范围

2023年佛冈县征收农用地区片综合地价更新项目测算范围为佛冈县行政辖区范围，具体包括石角镇、汤塘镇、迳头镇、龙山镇、高岗镇、水头镇、羊角山林场和观音山自然保护区，测算范围面积为1295平方千米。

五、区片划分结果

结合佛冈县的实际情况，在现行征收农用地区片综合地价区片划分成果的基础上，采用均质区域调整法划分区片。本次2023年佛冈县征收农用地区片综合地价划分三个区片，与现行成果一致，结果如下：



图1 佛冈县征收农用地区片综合地价区片分布图

各区片范围描述如下表：

表1 佛冈县征收农用地区片综合地价区片范围

区片编号	区片范围描述
1	石角镇（诚迳村、二七村、凤城村、冈田村、观山村、黄花村、吉田村、科旺村、里水村、莲溪村、龙塘村、三八村、三莲村、山湖村、石铺村、小梅村、小潭村）。
2	汤塘镇（逆江村、大埔村、高岭村、官山村、江坳村、黎安村、联和村、菱塘村、洛洞村、脉塘村、暖坑村、升平村、石门村、四九村、汤塘村、田心村、围镇村、新塘村、汤塘镇镇林场、竹山村）、迳头镇（仓前村、大陂村、大村村、湖洋村、井岗村、迳头村、龙冈村、楼下村、青竹村、社坪村）。
3	龙山镇（白沙塘村、逆镇村、车步村、从化围村、浮良村、关前村、官路唇村、鹤田村、黄塍村、良塘村、门楼富村、清水迳村、上岳村、下岳村）、高岗镇（长江村、宝山村、墩下村、高岗村、高镇村、三江村、三联村、新联村）、水头镇（桂田村、桂元村、莲瑶村、石潭村、潭洞村、铜溪村、王田村、西田村、新联村、新坐村）、羊角山林场、观音山自然保护区。

注：1.区片范围名称来源于佛冈县第三次全国国土调查数据；
2.区片范围与现行征收农用地区片综合地价范围一致。

六、区片综合地价测算结果

结合佛冈县的实际情况，在现行征收农用地区片综合地价成果的基础上，采用社会经济指标更新法测算区片综合地价。本次2023年佛冈县征收农用地区片综合地价测算结果与现行区片综合地价成果差异不大，故与现行区片综合地价保持不变，结果如下：

表2 佛冈县征收农用地区片综合地价结果表

单位：万元/亩

行政区域	区片编号	区片综合地价				
		合计	土地补偿费	占比	安置补助费	占比
佛冈县	1	4.93	2.42	49%	2.51	51%
	2	4.22	2.07	49%	2.15	51%
	3	3.82	1.87	49%	1.95	51%

注：地类调节系数依据《清远市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》（清府函〔2021〕45号）设定，清远市全市统一设定园地调节系数为0.77、林地调节系数为0.46、养殖水面调节系数为1.04、其他农用地调节系数为0.77；征收建设用地参照征收农用地区片综合地价执行；征收未利用地参照征收农用地区片综合地价设定调节系数0.4执行。

七、与清远市其他县区成果对比

将佛冈县征收农用地区片综合地价与清远市其他县区的征收农用地区片综合地价进行对比可得，清城区、清新区和佛冈县的区片综合地价较高，阳山县、英德市和连州市居中，连南瑶族自治县和连山壮族瑶族自治县较低。具体对比情况见下表：



表3 与清远市其他县区成果对比

单位：万元/亩

地区	区片编号	清远市其他县区区片综合地价	佛冈县区片综合地价	差异率
清城区	1	5.5	4.93	-11.56%
	2	4.88	4.22	-15.64%
	3	——	——	——
清新区	1	4.98	4.93	-1.01%
	2	4.5	4.22	-6.64%
	3	4.12	3.82	-7.85%
阳山县	1	4.55	4.93	7.71%
	2	3.97	4.22	5.92%
	3	3.67	3.82	3.93%
英德市	1	4.65	4.93	5.68%
	2	4.07	4.22	3.55%
	3	3.77	3.82	1.31%
连州市	1	4.6	4.93	6.69%
	2	4.02	4.22	4.74%
	3	3.72	3.82	2.62%
连南瑶族自治县	1	4.27	4.93	13.39%
	2	3.92	4.22	7.11%
	3	3.46	3.82	9.42%
连山壮族瑶族自治县	1	4.17	4.93	15.42%
	2	3.87	4.22	8.29%
	3	3.41	3.82	10.73%

注：1.数据来源于《清远市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》（清府函〔2021〕45号）；

2.差异率=（佛冈县区片综合地价-清远市其他县区区片综合地价）/佛冈县区片综合地价。

专注自然资源
技术守护美好家园



广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司
Guang Dong Zhong Di Real-estate Appraisal&Planning Design Co.,Ltd.

📍 广东省广州市海珠区广州创投小镇 69 (2) 中地大厦

☎ 020 - 82407188

🌐 www.zdpg.com.cn