

鹤山市征收农用地区片综合地价重新公布成果

公众意见征询材料

鹤山市自然资源局

二〇二三年十月

目 录

第一章 项目概述	1
一、 项目背景	1
二、 区片综合地价意义	1
三、 工作依据	1
第二章 征收农用地区片价成果	3
一、 区片综合地价内涵	3
二、 区片划分结果	3
三、 区片综合地价测算结果	4
四、 特殊情况说明	4
五、 江门市其他县区成果	4

第一章 项目概述

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。鹤山市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。

根据以上工作要求，鹤山市参考周边地区的情况，结合自身情况，本次征收农用地区片综合地价进行重新公布。

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。

三、工作依据

（一）法律法规、地方政策文件依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国

人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行)；

2.《广东省土地管理条例》(广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第113号)；

3.《自然资源听证规定》(自然资源部令第6号)；

4.《自然资源部办公厅关于加快制定征收农用地地区片综合地价工作的通知》(自然资办发〔2019〕53号)；

5.《广东省自然资源厅关于印发<广东省征收农用地地区片综合地价制定工作方案>的通知》(粤自然资函〔2020〕51号)；

6.《广东省自然资源厅关于做好征收农用地地区片综合地价调整公布工作的通知》(粤自然资函〔2023〕622号)；

7.《广东省自然资源厅关于做好征收农用地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)；

8.其他相关法律法规、政策文件等。

(二) 技术依据

1.《农用地定级规程》(GB/T 28405-2012)；

2.《农用地估价规程》(GB/T 28406-2012)；

3.《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)；

4.《征收农用地地区片综合地价测算规程》(报批稿)；

5.其他相关技术规程、规范等。

第二章 征收农用地区片价成果

一、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。

二、区片划分结果

本次鹤山市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：

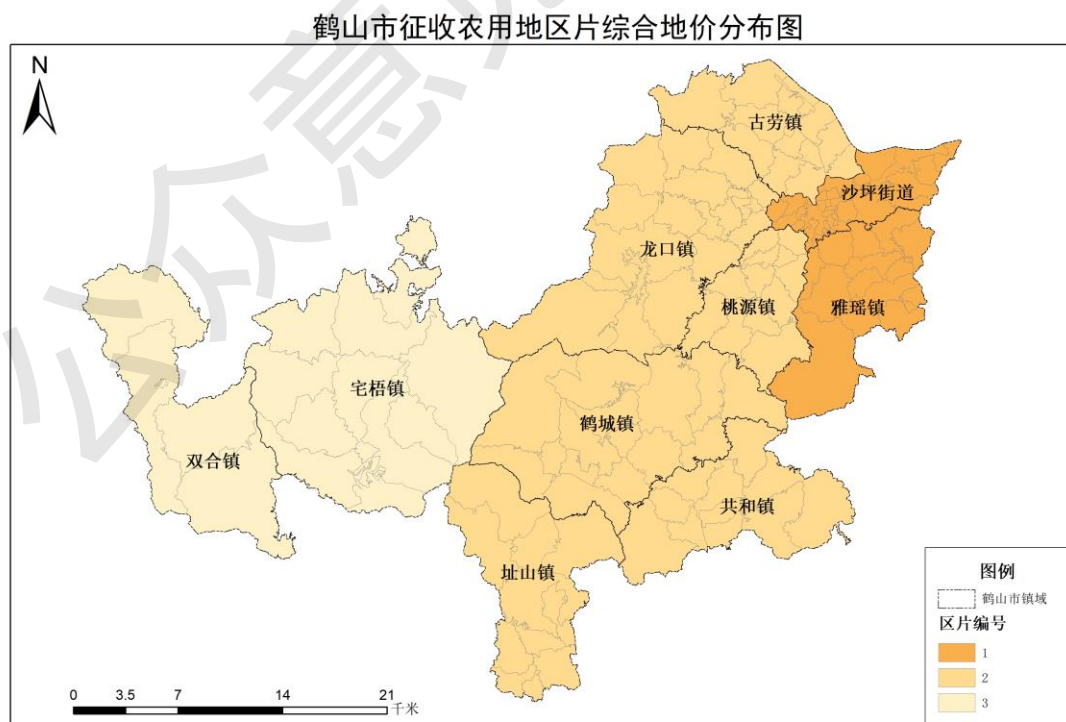


图1 鹤山市征收农用地区片综合地价区片分布图

各区片范围描述如下表：

表1 鹤山市征收农用地区片综合地价区片范围

区片编号	所含镇街
1	沙坪街道、雅瑶镇
2	古劳镇、龙口镇、桃源镇、鹤城镇、共和镇、址山镇
3	宅梧镇、双合镇

注：区片范围与现行征收农用地区片综合地价范围一致。

三、区片综合地价测算结果

结合鹤山市的实际情况，参考周边其他地区的情况，本轮区片综合地价保持不变，结果如下：

表2 鹤山市征收农用地区片综合地价结果表

单位：万元/亩

区片编号	区片综合地价（万元/亩）				
	合计	土地补偿费	占比	安置补助费	占比
1	6.98	3.49	50%	3.49	50%
2	6.06	3.03	50%	3.03	50%
3	5.25	2.625	50%	2.625	50%

四、特殊情况说明

根据《江门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》（江府告〔2021〕1号）：

- 1.鹤山市征收农用地区片综合地价林地调节系数为0.4；
- 2.鹤山市征收建设用地补偿标准参照征收农用地区片综合地价执行；
- 3.鹤山市征收未利用地补偿标准参照征收农用地区片综合地价0.4执行。

五、江门市其他县区成果

表3 江门市其他县区成果对比

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
蓬江区	1	9.09	4.545	50%	4.545	50%
	2	7.00	3.50	50%	3.50	50%
江海区	1	7.85	3.92	50%	3.93	50%
新会区	1	7.96	3.98	50%	3.98	50%
	2	6.09	3.045	50%	3.045	50%
	3	5.28	2.64	50%	2.64	50%
台山市	1	6.59	2.97	45%	3.62	55%
	2	5.97	2.69	45%	3.28	55%
	3	5.20	2.34	45%	2.86	55%
开平市	1	6.94	3.12	45%	3.82	55%
	2	6.03	2.71	45%	3.32	55%
	3	5.25	2.36	45%	2.89	55%
鹤山市	1	6.98	3.49	50%	3.49	50%
	2	6.06	3.03	50%	3.03	50%
	3	5.25	2.625	50%	2.625	50%
恩平市	1	5.69	2.845	50%	2.845	50%
	2	5.15	2.575	50%	2.575	50%
	3	4.77	2.385	50%	2.385	50%

注：数据来源于《江门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》（江府告〔2021〕1号）。