恩平市征收农用地区片综合地价

成果说明

征求意见稿

恩平市自然资源局

二〇二六年十月

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 征收农用地区片综合地价成果 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 5

征求意见稿

第一章 项目概述

一、项目背景

为贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》关于“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。征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。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”以及“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”的规定，江门市于2024年3月13日公布实施了现行征收农用地区片综合地价标准，该标准即将实施满三年，根据《广东省自然资源厅关于做好区片综合地价调整或重新公布工作的通知》（粤自然资函〔2026〕316号）的统一部署，各地须切实增强工作紧迫感，尽快组织所辖县（市、区）启动区片综合地价调整或重新公布各项工作，确保按期保质完成任务。按照上述文件要求，结合恩平市征地补偿工作实际，开展恩平市征收农用地区片综合地价更新工作。

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，体现了对被征地农民合法土地权益的维护和保障，促进了节约集约用地，推进了乡村振兴战略实施，对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第三次修正）；

2.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订，2021年9月1日起施行）；

3.《广东省土地管理条例》（2022年6月1日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议通过，自2022年8月1日起施行）；

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

5.《广东省自然资源厅关于做好区片综合地价调整或重新公布工作的通知》（粤自然资函〔2026〕316号）；

6.其他相关法律法规、政策文件等。

（二）技术依据

1.《征收农用地区片综合地价测算规程》（TD/T 1089-2023）；

2.《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

3.《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

4.《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号）；

5.《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

6.《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）；

7.《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）；

8.其他相关技术规程、规范等。

征求意见稿

第二章 征收农用地区片综合地价成果

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，综合测算形成，并由政府依法公布的，适用于集体农用地征收补偿的土地补偿费和安置补助费标准（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、人口以及经济社会发展水平等基本一致，土地补偿费和安置补助费标准相同的空间封闭单元。

3.估价期日：2026年1月1日。

二、区片划分结果

通过对现行区片综合地价执行情况的调查，自公布实施以来，现行区片综合地价化解了以往因不同地类之间补偿价格差异产生的征地补偿矛盾纠纷，被征地农民对现行征地区片综合地价接受程度较高。通过调查，目前收到了部分镇街对区片划分的调整意见，说明部分镇街或群众对现行区片划分可能存在异议。为了更好地反映出恩平市区片划分的准确性，本次区片划分采用多因素综合划分法，结合专家咨询验证法和恩平市现行征地区片划分结果，最终确定本轮的区片划分结果。

最终，本轮恩平市共划分为两个区片，对比现行区片划分结果，除恩城街道（顶冲村、锦岗村、禄平村、沙联村、塘劳村、新楼村）由区片2调整至区片1外，其他镇街与现行划分结果一致。上一轮与本轮区片划分结果对比如下：

表1 恩平市征收农用地区片综合地价区片划分对比表

行政区域	上一轮		本轮	
	区片编号	区片范围	区片编号	区片范围
恩平市	1	**恩城街道（东门社区、凤山社区、河南社区、青云社区、西门社区、小岛社区、新塘社区、新城社区、飞鹅塘社区、茶坑村、联合村、米仓村、南联村、平富岗村、平塘村、石栏村、石联村、石青村、西安村、中南村、石泉村）**	1	**恩城街道**
	2	**恩城街道（顶冲村、锦岗村、禄平村、沙联村、塘劳村、新楼村）**	——	——
	3	沙湖镇、牛江镇、君堂镇、圣堂镇、良西镇、大田镇、大槐镇、横陂镇、那吉镇、河排林场、西坑林场、西坑水库、东成镇	**2**	沙湖镇、牛江镇、君堂镇、圣堂镇、良西镇、大田镇、大槐镇、横陂镇、那吉镇、河排林场、西坑林场、西坑水库、东成镇

最终各区片范围描述如下表:

表2 恩平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	恩城街道
2	沙湖镇、东成镇、牛江镇、君堂镇、圣堂镇、良西镇、大田镇、大槐镇、横陂镇、那吉镇、河排林场、西坑林场、西坑水库

三、区片综合地价测算结果

通过对恩平市现行征地区片的执行情况调查，部分镇街反馈了对现行征地区片的调整意见，因此本次区片重新划分后，区片综合地价的测算选用征地案例比较法、农用地价格调整法确定最终的区片综合地价。

根据测算结果，两种方法的测算结果存在一定的差异。征地案例比较法案例样点较多，也进行了期日因素修正，较能反映现实的征地补偿价格，而农用地价格调整法虽通过期日和年期修正，修正到估价时点的价格，但由于样点案例等距今较久远，修正出来的结果与现实的征地补偿水平可能仍有一定差距，故采用两种方法的加权平均值作

为测算结果。对比可知其与现行区片综合地价差异不大，故本次恩平市区片综合地价保持与现行一致，最终确定本轮征收农用地区片综合地价如下:

表3 恩平市征收农用地区片综合地价结果表

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	5.69	2.845	50%	2.845	50%
2	4.77	2.385	50%	2.385	50%

四、特殊情况说明

依据《广东省自然资源厅关于印发〈广东省征收农用地区片综合地价制定工作方案〉的通知》（粤自然资函〔2020〕51号）的要求，“同一区片内不同类型农用地的质量存在明显差异的，可以设定地类调节系数进行调节”。结合《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〔2024〕1号），恩平市现行区片综合地价地类调节系数具体如下所示:

1.恩平市征收农用地区片综合地价林地调节系数为0.4;

2.恩平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.恩平市征收未利用地补偿标准参照征收农用地区片综合地价的0.4执行。

通过对恩平市现行征地区片的执行情况调查，以及结合恩平市实际情况，本次不调整地类调节系数，保持与现行一致。