江门市江海区征收农用地区片综合地价

成果说明

征求意见稿

江门市江海区自然资源局

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 5
四、 特殊情况说明 7

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，结合江海区征地补偿工作实际，开展江门市江海区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，目前暂未收到对区片划分的负面反馈，说明其能保障被征地农民后续生活水平，维护了社会的和谐稳定。同时也大大提高征地推进的工作效率，保证了征地工作的顺利开展。

根据均质区域调整法的结果，结合现行区片综合地价的执行情况，区片划分基本稳定，因此本轮江海区划分为一个区片，**与现行成果一致**，结果如下：

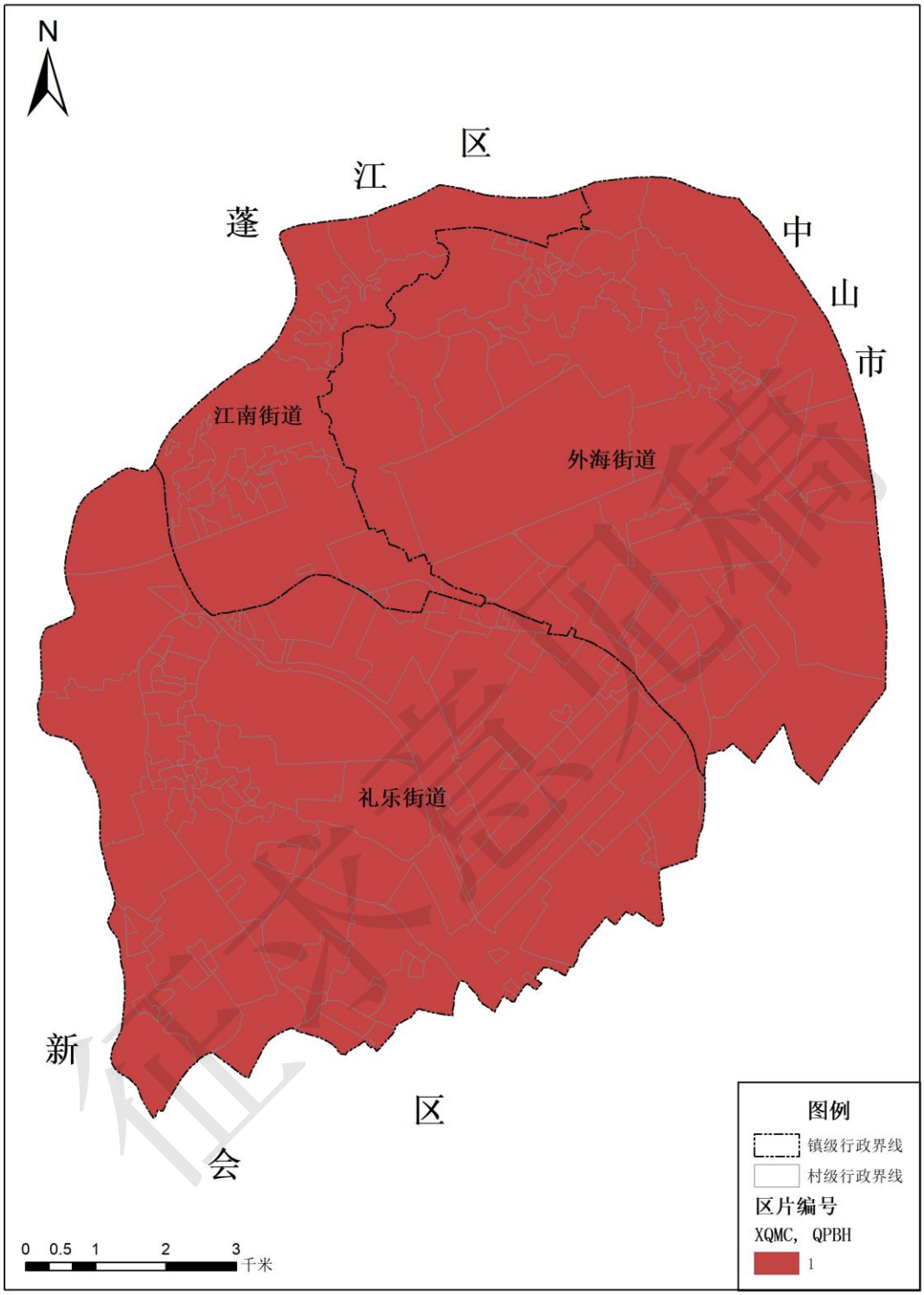


图1 江门市江海区征收农用地区片综合地价区片分布图

各区片范围描述如下表:

表1 江门市江海区征收农用地区片综合地价区片范围

区片编号	所含镇街
1	江南街道、外海街道、礼乐街道

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

目前国家及省级规范未设置强制的价格调整量化阈值，是否调整应以现行标准能否满足补偿需要、区域补偿格局是否均衡为判断依据，而非仅以测算涨幅大小为标尺。本次测算采用社会经济指标更新法，测算出期末（2026年1月1日）较期初（2023年1月1日）综合地价理论涨幅为5.98%，折合年均约1.99%，与同期我区人均GDP等社会经济指标的年均变动幅度基本匹配，属指标正常浮动，未出现反向异动。需说明的是，上述5.98%系因子机械更新下的理论值，尚未计入区片平衡、政策衔接与实操可行性等修正因素。综合测算因子变化特征、征地实操管理、区域补偿平衡及地价补偿构成规则，**本轮区片综合地价与现行成果一致**，即实际调整幅度为零，现行标准不予降低，具体论证如下:

（一）核心测算评价因子整体波动平缓，土地核心价值未发生实质性变化。本次区片综合地价测算严格按照规程选取土地用途、人均农用地面积、CPI、人均GDP等核心影响因子综合核算。从因子变动情况来看，本轮更新周期内，江海区人均农用地面积、CPI、人均GDP基本保持稳定，核心土地资源指标变化幅度较小，直接反映区域农用地核心价值未出现明显涨跌变动。同时区域经济民生指标呈现良性平稳特征，辖区人均GDP稳步提升，社会经济水平保持稳中有升，且同期CPI物价指数有所回落，区域整体物价水平稳中有降，被征地农民生活成本压力有所降低、生活保障稳定性进一步提升。各核心测算因子无剧烈波动、无反向异动情况，是本轮地价测算仅出现微小涨幅、区域地价整体平稳的核心技术依据，充分说明现行区片综合地价适配当前区域经济与土地价值水平。

（二）小幅调价行政成本高、实操弊端突出，不利于征地工作有序推进。本次测算5.98%的理论涨幅属于正常指标浮动范围，不具备实质性调价价值。若仅依据微小涨幅调整区片地价标准，将产生显著的行政冗余成本和工作阻碍：一方面需重新梳理全区征地补偿标准、更新公示资料、完善报批台账、开展政策宣讲答疑，大幅增加基层自然资源部门、街道征地经办人员的工作量，抬高行政运维成本；另一方面，当前辖区已有建设项目征地工作已启动实施，部分征地补偿协议已签订、补偿资金已落实兑付。若中途调整地价标准，将造成新旧政策衔接断层、补偿标准认定混乱、已签约群众诉求攀比等问题，拉长项目报批实施周期，打乱现有稳定的征地工作节奏，严重影响辖区建设项目落地建设效率。

（三）区域补偿格局均衡稳定，现行标准实施成效良好、社会认可度高。本轮更新周期内，江海区土地区位条件、城乡发展格局、土地资源未发生重大调整，现行征收农用地区片综合地价与江门市周边各县（市、区）补偿标准衔接均衡、梯度合理，无区域价差失衡问题。自现行地价标准实施以来，全区征地补偿政策统一、补偿资金落实到位，有效化解了以往征地补偿标准不一引发的矛盾纠纷，群众信访上访事件大幅减少，被征地农民对现行补偿标准接受度、认可度较高，能够有效保障被征地农民长远生计，辖区征地领域社会大局持续和谐稳定，具备维持现行标准的坚实实践基础。

（四）从地价构成来看，维持区片地价不变不影响被征地农民实际补偿权益。征收农用地区片综合地价由土地补偿费和安置补助费两部分构成，仅作为征地补偿的法定底线标准，不包含青苗补偿费、地上附着物补偿费。青苗、房屋及构筑物等地上实物补偿，均按照据实清点、评估、补偿的原则单独核算发放，与区片综合地价标准相互独立。本次维持区片综合地价不变，仅保留土地补偿、安置补助的法定底线标准，不会降低被征地农民的实际补偿总额，地上附着物、青苗等实物补偿仍可按照现状实际、评估结果足额落实，能够充分保障被征地农民的合法财产权益与生活保障水平。

综上，本次测算微小涨幅源于指标正常浮动，区域土地价值、经

济社会条件、区位格局均保持稳定；且调价行政成本高、不利于征地工作推进，同时维持现行标准可保持市域补偿均衡、保障群众实际权益、维护社会稳定。结合国家及省级地价更新政策规定，我区本轮征收农用地区片综合地价不做调整，维持原有标准依法重新公布，符合政策要求、贴合区域实际、兼顾民生保障与工作实操。

最终确定本轮征收农用地区片综合地价如下：

表2 江门市江海区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	7.85	3.92	50%	3.93	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），本轮江海区的地类调节系数保持与现行一致，具体如下所示：

1.江门市江海区不设定林地调节系数；

2.江门市江海区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.江门市江海区征收未利用地补偿标准参照征收农用地区片综合地价执行。