



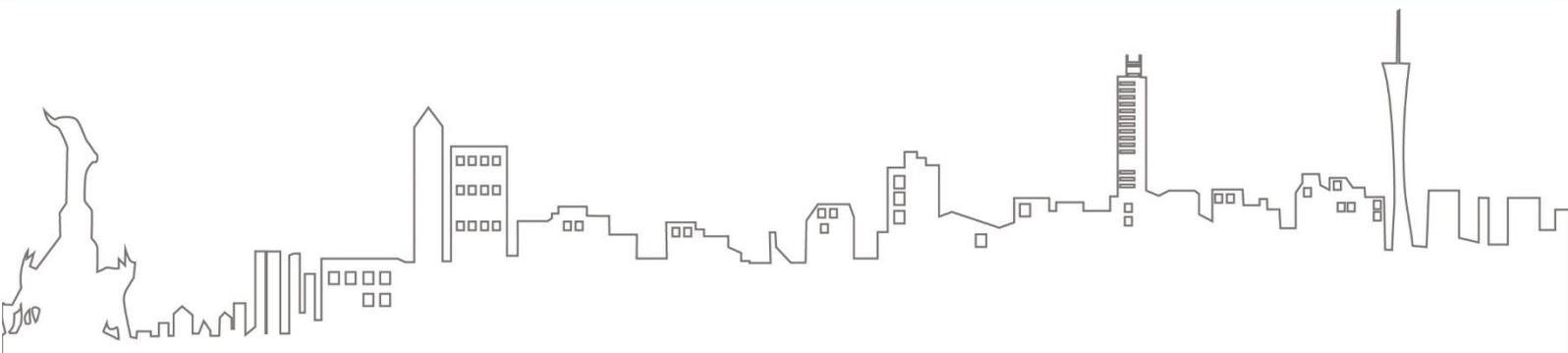
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

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

2023 年清新区征收农用地区片综合地价更新项目

征
求
意
见
稿

清远市自然资源局清新分局
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	4



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地区片综合地价至少每三年调整或者重新公布一次。清新区2020年制定了征收农用地地区片综合地价标准（估价期日为2020年1月1日），并已于2021年2月公布实施，即将实施满三年。根据《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）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 and 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的基本单元。

3.估价期日：2023年1月1日。

四、测算范围

本次2023年清新区征收农用地区片综合地价更新项目测算范围为清新区行政辖区范围，具体包括太和镇、山塘镇、太平镇、禾云镇、三坑镇、龙颈镇、浸潭镇、石潭镇。测算范围面积为2353.37平方千米。

五、区片划分结果

结合清新区的实际情况，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年清新区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：

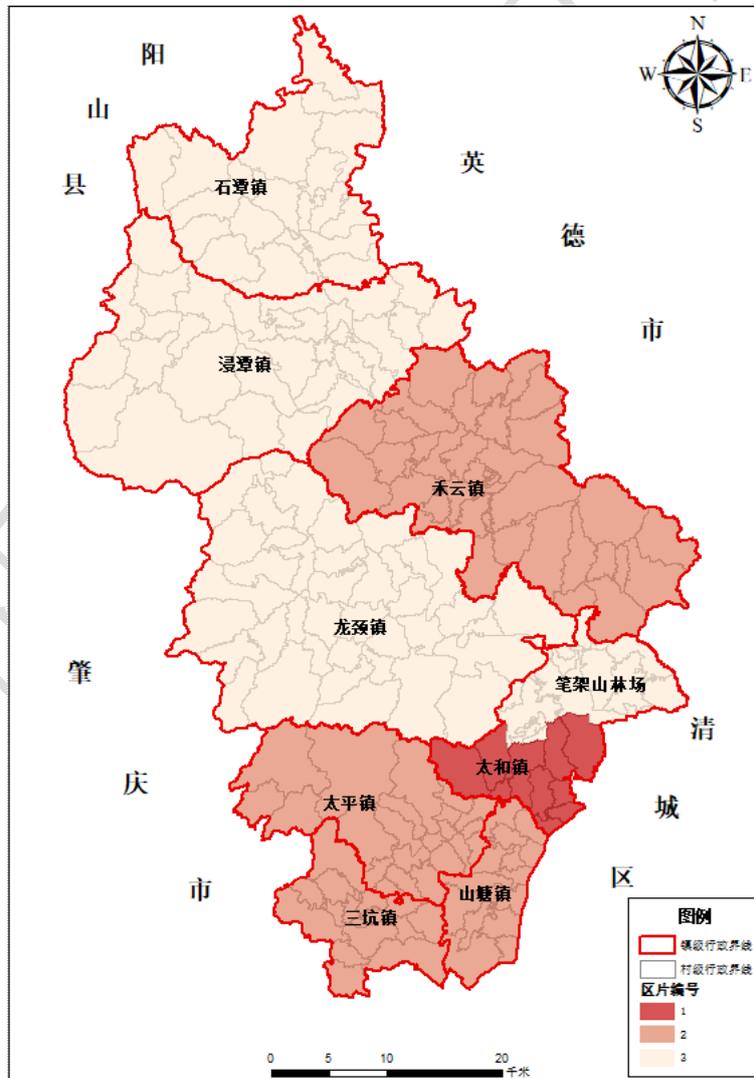


图1 清新区征收农用地区片综合地价区片分布图



各区片范围描述如下表：

表1 清新区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	太和镇（周田村、新洲村、井塘村、白莲村、容星村、飞水村、塔脚村、五星村、黄坑村、万寿村、乐园村）。
2	山塘镇（低地村、回正村、塘湾村、山塘村、岗坳村、恒平村、新兴村、松岗村、胜利村、花岗村、西尾村、西沙村、金亭村、马安村）、太平镇（楼星村、大楼村、大南村、中南村、南北村、南蒲村、蒲兴村、沙塘村、团结村、龙湾村、天塘村、天良村、马岳村、马塘村、年丰村、金门村、石桐村、北坑村、秦皇村、山心村、郭屋村、车公洞村）、禾云镇（禾云社区、云街村、峡溪村、桂岭村、井塘村、五爱村、田心村、杨桃树村、鹿田村、东社村、南社村、西社村、北社村、樟坑村、桂湖村、建中村、元岗村、井建村、板坑村、逆坑村、官田村、新连村、新洲村、富罗村、罗东村、义合村、新国村、鱼咀村、新塘村、新平村、风云村、坝仔村、下迳村）、三坑镇（崩坑村、逆岚村、布坑村、矮车村、安庆村、大陂村、葵背村、鸡凤村、枫坑村、竹楼村、逆塘村、白米埔村、雅文村、陂头村）。
3	龙颈镇（头巾村、珠坑村、石岗村、车头村、军营村、龙东村、龙北村、石崇村、共和村、建星村、西坑村、石东村、黄岗村、五星村、红立村、立坑村、河东村、佛市村、中洲村、南星村、南田村、迳口村、西潭村、塘坑村、石马村、布田村、河洞村、板潭村、白芒村、回新村、粉洞村、旺洞村、水口村、平岗村、镇平村、白石村、龙潭万亩林场、木古炭林场）、浸潭镇（白花塍村、五一村、六甲洞村、大湾岗村、新寨村、芦苞村、黄岐塘村、根竹坑村、大陂头村、五马村、独石村、新围村、大树墩村、田心村、鸡见坑村、高华塘村、高车村、留良洞村、黄田村、拱水村、沧边村、汀坑村、崑口村、建辉村、桃中村、塘坑村、蕉坑村、渔汕村、三村村、桃源社区、浸潭镇街道社区）、石潭镇（大坑村、雷坑村、东联村、东安村、建民村、南楼村、联濬村、大围村、中所村、中和村、西安村、格水村、联合村、蒲坑村、大岩村、石湖村、石潭镇街道社区、白湾村、南安村、北安村）、笔架山林场（车头村、中山村、三坑滩村、坑尾村、田边村、根竹园村、坑口村）。

注：1.区片范围名称来源于清新区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

结合清新区的实际情况，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年清新区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 清新区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
清新区	1	4.98	2.44	49%	2.54	51%
	2	4.50	2.21	49%	2.29	51%
	3	4.12	2.02	49%	2.10	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

将清新区征收农用地片区综合地价与清远市其他县区的征收农用地片区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	清新区区片综合地价	差异率(%)
清城区	1	5.5	4.98	-9.45%
	2	4.88	4.50	-7.79%
	3	—	4.12	—
佛冈县	1	4.93	4.98	1.01%
	2	4.22	4.50	6.64%
	3	3.82	4.12	7.85%
阳山县	1	4.55	4.98	9.45%
	2	3.97	4.5	13.35%
	3	3.67	4.12	12.26%
英德市	1	4.65	4.98	7.10%
	2	4.07	4.50	10.57%
	3	3.77	4.12	9.28%
连州市	1	4.6	4.98	8.26%
	2	4.02	4.50	11.94%
	3	3.72	4.12	10.75%
连南瑶族自治县	1	4.27	4.98	16.63%
	2	3.92	4.50	14.80%
	3	3.46	4.12	19.08%
连山壮族瑶族自治县	1	4.17	4.98	19.42%
	2	3.87	4.50	16.28%
	3	3.41	4.12	20.82%

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片区综合地价的公告》（清府函〔2021〕45号）；

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



土地评估领导者



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