

昌宁县自然资源局关于举行《昌宁县征地区片综合地价更新调整（草案）》听证会的公告

（第2号）

根据《自然资源听证规定》及昌宁县自然资源局发布的关于举行《昌宁县征地区片综合地价更新调整（草案）》听证会的通告（第1号）的要求，现将《昌宁县征地区片综合地价更新调整（草案）》听证会的有关事项公告如下：

一、听证会时间和地点

听证会拟定于2023年9月1日（星期五）下午15:00在昌宁县自然资源局一楼会议室举行。若会议时间发生变动，将另行通知。

二、听证会有关参会人员名单

（一）听证主持人

县人民政府办公室副主任：左昌英

（二）听证员

云南昌源律师事务所：徐腾宁

县自然资源局法规股负责人：于鹏飞

（三）决策发言人

县自然资源局副局长：李晓云

县自然资源局自然资源开发和利用权益股负责人：张宾

（四）听证监察人

县委督查室督查专员：吴春兰

(五) 听证记录人

县自然资源局工作人员：唐云花

县自然资源局工作人员：余雅琪

(五) 听证代表

县人大代表：杞仲兴

县政协委员：杨正明

县住房和城乡建设局：王金花

县农业农村局：林绍鹏

县林业和草原局：穆庆鸿

县发展和改革委员会：兰春兴

县人力资源和社会保障局：赵珺

县财政局：夏晖

县交通运输局：李世祥

县水务局：张书铭

县统计局：叶娟

田园镇人民政府：李根伟

潞水镇人民政府：杨嘉宝

柯街镇人民政府：段超鹏

卡斯镇人民政府：瞿树早

湾甸乡人民政府：段晓虎

更戛乡人民政府：杨焱涵

勐统镇人民政府：李德坤

温泉镇人民政府：罗照强

鸡飞镇人民政府：殷晓泽

大田坝镇人民政府：杨杰

翁堵镇人民政府：杨剑

耇街乡人民政府：张哲

珠街乡人民政府：段向军

田园镇村民代表：李鑫 普文昌 朱德龙 张泽

潏水镇村民代表：李忠强

柯街镇村民代表：刘长青

卡斯镇村民代表：陈加银

湾甸乡村民代表：杨光华

更戛乡村民代表：段勇

勐统镇村民代表：王建

温泉镇村民代表：杨忠武

鸡飞镇村民代表：孙如荣

大田坝镇村民代表：李绍忠

翁堵镇村民代表：王景红 罗赛林 李加升 杨冬成 禹正春 李正龙

刘绍新

耇街乡村民代表：杨增胡

珠街乡村民代表：段净升

三、其他事项

(一)《昌宁县征地区片综合地价更新调整(草案)》听证稿随本公告在昌宁县人民政府重大决策听证网站予以公布。

(二)请听证会参会人员做好准备,按时参会(提前10分钟进入会场)。

附:昌宁县征地区片综合地价更新调整(草案)



昌宁县征收农用地区片综合地价更新调整 结果报告

听证（草案）

昌宁县自然资源局

云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

2023年8月

目 录

一、工作背景与目的	1
(一) 工作背景	1
(二) 工作目标	1
(三) 工作依据	2
(四) 工作的基本原则	4
二、区片价基本情况	5
(一) 概念内涵	5
(二) 测算范围	5
(三) 区片分布	6
(四) 基准时点	7
(五) 技术方法	7
(六) 绘制区片图	12
三、区片综合地价测算	13
(一) 农用地产值修正法	14
(二) 社会经济指标更新法	18
(三) 初步结果确定	20
四、区片综合地价测算验证和调整	21
(一) 与现行征地补偿水平比较	21
(二) 与被征地农民现有生活水平比较	22
(三) 区片更新调整分布	23
(四) 征地区片综合地价更新调整结果表	23
五、区片综合地价更新调整结果对比	27
(一) 分区对比分析	27
(二) 与原补偿标准衔接性	27
六、使用说明	29

一、工作背景与目的

（一）工作背景

我县现行征收农用地区片综合地价是 2020 年 11 月 9 日公布实施，执行时间为 2020 年 1 月 1 日，测算范围主要为行政区内集体经济组织所有的农用地。

根据《土地管理法》（2019 年修正）第四十八条规定“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。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、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，并至少每三年调整或者重新公布一次。”

根据《云南省自然资源厅关于开展区片综合地价更新调整工作的通知》（云自然资审批〔2023〕206 号）的要求，结合《云南省征收农用地区片综合地价更新调整技术方案（试行）》《云南省征收农用地区片综合地价更新调整工作方案》相关要求，为实现被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障，在云南省自然资源厅的统一部署和市自然资源和规划局的指导下，报经县委、县政府同意，于 2023 年 5 月初全面启动我县区片综合地价更新调整工作，并要求在 2023 年 9 月底前完成县级成果编制后汇总上报。

（二）工作目标

在我县 2020 年 11 月 9 日公布实施的区片综合地价基础上，通过开展征地补偿标准实施情况调查、资料分析和经验总结，合理调整征地区片，科学测算区片综合地价，使其与当前经济社会发展水平相适应，保障被征地农民合法权益，保持区片综合地价现势性，

为征地补偿提供依据。

（三）工作依据

1.政策依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- （3）《中华人民共和国农村土地承包法》（2018年修正）；
- （4）《中华人民共和国森林法》（2019年修订版）；
- （5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号）；
- （6）《自然资源听证规定》（国土资源部令第22号）；
- （7）《云南省重大行政决策程序规定》（云南省人民政府令第217号）；
- （8）《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）；
- （9）《自然资源部办公厅关于建立全国征收农用地地区片综合地价数据库的通知》（自然资办函〔2020〕1698号）；
- （10）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）；
- （11）《云南省人民政府关于印发云南省被征地农民基本养老保险试行办法的通知》（云政发〔2008〕226号）；
- （12）《云南省人民政府办公厅关于改革完善被征地农民基本养老保险的指导意见》（云政办发〔2019〕1号）；
- （13）《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地地区片综合地价的 通知》（云自然资〔2020〕173号）；

(14) 《云南省自然资源厅关于开展区片综合地价更新调整工作的通知》(云自然资审批〔2023〕206号)。

2.技术依据

- (1) 《农用地质量分等规程》(GB/T28407—2012)；
- (2) 《农用地定级规程》(GB/T28405—2012)；
- (3) 《农用地估价规程》(GB/T28406—2012)；
- (4) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)；
- (5) 《土地利用现状分类》(GB/T21010—2017)；
- (6) 《第三次全国土地调查技术规程》(TD/T1055—2019)；
- (7) 《国土调查数据库标准》(TD/T 1057—2020)；
- (8) 《自然资源分等定级通则》(TD/T1060—2021)；
- (9) 《自然资源价格评估通则》(TD/T1061—2021)；
- (10) 《云南省征收农用地区片综合地价更新调整工作方案》；
- (11) 《云南省征收农用地区片综合地价更新调整技术方案(试行)》。

3.资料依据

- (1) 近三年统计年鉴；
- (2) 2020年区片综合地价成果；
- (3) 最新国土变更调查成果；
- (4) 近三年征地相关资料(主要包括现行征地补偿安置的标准与执行政策、征地案例、征地及供地范围和台账等)；
- (5) 近三年各乡(镇)的农业人口、非农业人口、人均耕地面积、人均农用地面积；
- (6) 近三年各乡(镇)的农作物年产值、投入产出等相关资料；

(7) 地形条件、土壤条件、农田基础设施状况等相关资料;

(8) 近三年主要农作物及农新产品的收购价和市场价格等相关资料;

(9) 近三年居民最低生活保障标准及相关社保政策和标准等资料;

(10) 近三年农村经济统计报表;

(11) 近三年的农业综合统计报表;

(12) 区域土地市场价格、承包经营权转让、转包等农用地交易价格相关资料。

(四) 工作的基本原则

1.维护权益原则

区片价应当体现对被征收土地权利人的公平、合理补偿，充分维护被征地农民合法权益；保障被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。

2.同地同价原则

同一征地区片上附设的区片综合地价不应因征地目的或征后规划用途不同而有所差异。

3.衔接平衡原则

区片价要与现行征地补偿水平相衔接，且与经济社会发展水平相适应；相邻区片间的地价水平差异合理。

4.公众参与原则

区片价更新调整过程中，应当充分听取有关部门、农村集体经济组织、农民个人等社会公众意见；成果应向社会公开，接受监督。

5.科学测算原则

区片价更新调整，应以定量评价为主，对现阶段难以定量的自然因素、社会经济因素采用必要的定性分析。

在具体的区片综合地价评估测算工作中，还需遵守《农用地估价规程》的其它相关原则。

二、区片价基本情况

(一)概念内涵

1.区片综合地价。简称区片价，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，并由政府公布的征收集体农用地的区域性补偿标准。

2.征地区片。简称区片，是一定范围内集体土地资源条件、区位条件、经济社会发展水平等基本一致，征地补偿标准相同的空间区域。

3.基本评价单元。划分区片过程中，通过归并形成区片空间界线的基本组成单元，原则上以行政村为基本评价单元。

4.区片价的基本内涵。区片价的构成包括土地补偿费和安置补助费，不包括法律规定用于社会保险缴费补贴的被征地农民社会保障费用、征收农用地涉及的地上附着物和青苗等的补偿费用，以及采用除货币以外其他方式对被征地农民生产生活进行安置的费用。

(二)测算范围

本次区片综合地价测算主要针对集体农用地的征收补偿标准制定，即区片综合地价的更新调整；具体测算不包括集体建设用地、未利用地和国有农用地。集体建设用地和未利用地补偿标准参照实际征地补偿水平设定调节系数；国有农用地按照相邻就高原则进行

归并。

(三)区片分布

本轮测算的区片覆盖昌宁县所有社区和行政村，分别为中田园镇、漭水镇、柯街镇、卡斯镇、勐统镇、温泉乡、大田坝乡、鸡飞乡、翁堵乡、更戛乡、珠街乡、耇街乡。

乡镇	下辖行政村
田园镇	关庙社区，宝丰社区，龙井社区，文昌社区，新城村民委员会，勐廷村民委员会，新华村民委员会，右文村民委员会，达丙村民委员会，九甲村民委员会，龙泉村民委员会，四角田村民委员会，达仁村民委员会
漭水镇	漭水村民委员会，老厂村民委员会，明华村民委员会，明德村民委员会，河尾村民委员会，共裕村民委员会，翠华村民委员会，联福村民委员会，沿江村民委员会
柯街镇	柯街村民委员会，大地村民委员会，松林村民委员会，腊邑村民委员会，沙坝村民委员会，联合村民委员会，立斯达村民委员会，玉地里村民委员会，仙岳村民委员会，扁瓦村民委员会，芒赖村民委员会
卡斯镇	卡斯村民委员会，新谷村民委员会，大塘村民委员会，客邑村民委员会，广邑村民委员会，兰山村民委员会，龙潭村民委员会，毛寨村民委员会，龙洞村民委员会，大水平村民委员会，邑林村民委员会
勐统镇	勐统村民委员会，长山村民委员会，小勐统村民委员会，新庆村民委员会，板家寨村民委员会，马家田村民委员会，酒药寨村民委员会，大河村民委员会，刺竹山村民委员会
温泉乡	温泉村民委员会，光山村民委员会，联席村民委员会，新河村民委员会，松山村民委员会，大九甲村民委员会，下六甲村民委员会，兴文村民委员会，鹿塘村民委员会，尼诺村民委员会
大田坝乡	大田坝村民委员会，文沧村民委员会，华严村民委员会，清河村民委员会，新寨村民委员会，湾岗村民委员会
鸡飞乡	鸡飞村民委员会，扁木村民委员会，二母龙村民委员会，珠山村民委员会，里文村民委员会，英韬村民委员会，干塘村民委员会，八甲村民委员会，澡塘村民委员会，邑等村民委员会
翁堵乡	翁堵村民委员会，扁里村民委员会，明山村民委员会，翁兴村民委员会，阳旺田村民委员会，立桂村民委员会，立木山村民委员会，上甸村民委员会，湾甸小街子村民委员会，下甸村民委员会，大城村民委员会，芒回村民委员会
更戛乡	更戛村民委员会，木瓜树村民委员会，米河村民委员会，田头村民委员会，西米村民委员会，西河村民委员会，西桂村民委员会，立达村民委员会，打瓦村民委员会，小街子村民委员会，大沙坝村民委员会
珠街乡	珠街村民委员会，岔河村民委员会，庆美村民委员会，子堂村民委员会，金宝村民委员会，黑马村民委员会，比此村民委员会，谷满村民委员会，羊街村民委员会，从岗村民委员会
耇街乡	苟街村民委员会，团山村民委员会，挖沙村民委员会，水炉村民委员会，金马村民委员会，打平村民委员会，土皮太村民委员会，阿水村民委员会，栗木村民委员会，桥头村民委员会，平村村民委员会，新厂村民委员会，阿干村民委员会

根据昌宁县最新国土变更调查成果，区片覆盖昌宁县农村集体经济组织农用地面积 5115285.45 亩。

(四)基准时点

根据《云南省征收农用地区片综合地价更新调整技术方案（试行）》时点内涵，确定本次区片价更新调整的基准时点为 2023 年 1 月 1 日。

(五)技术方法

1. 区片划分

根据《云南省征收农用地区片综合地价更新调整技术方案（试行）》的要求，区片调整以多因素综合评价法为主导，对于上轮区片划分成果基本稳定的地区，可采用调整法，最终划定区片范围。结合昌宁县实际情况，本次采用多因素综合评价法初步划定区片后，通过咨询验证后，最终确定区片调整结果。

(1) 确定评价因素

根据《云南省征收农用地区片综合地价更新调整技术方案（试行）》的要求，主要考虑土地资源条件、土地区位、土地供求关系和经济社会发展水平 4 个因素 8 个因子。即垦殖指数、耕地自然等、土地年产值、距中心城镇距离、路网密度、征地规模、人均农用地、人均可支配收入等因子指标。

表 1 昌宁县区片综合地价分区因素指标表

因素类别	因子	表征指标	指标属性
土地资源条件	垦殖指数	耕地、园地面积占评价单元土地面积的比例 (%)	正相关
	耕地自然等	评价单元内耕地自然等面积加权平均	负相关
	土地年产值	单位土地面积的年产值 (元/亩·年)	正相关

土地区位	距中心城镇距离	距中心城镇（或其他具有明显区位辐射作用的集聚区、中心区等）的距离(千米)	负相关
	路网密度	评价单元内道路的长度与总面积的比值（千米/平方公里）	正相关
土地供求关系	征地规模	近三年评价单元内土地征收总面积（亩）	正相关
	人均农用地	农用地面积与农业人口之比（亩）	负相关
经济社会发展水平	人均可支配收入	农民人均可支配收入（元/人·年）	正相关

（2）权重确定

因素权重确定的方法主要有专家咨询法、因素成对比法、层次分析法等方法。按照《云南省征收农用地区片综合地价更新调整技术方案（试行）》的要求，各因素的权重原则与上一轮保持一致。因此延续上一轮因素权重。

（3）因素现状值确定

根据基础资料整理结果，按照表1表征指标方式计算

（4）指标的量化与赋值

基于调查、统计资料，分别测算各基本评价单元内的指标值，通过极值标准化、位序标准化等方法对因素的各指标值进行标准化处理后，分档赋分；对个别难以量化的指标，可根据各基本评价单元内相关设施的具体情况进行定性分析，将其划分为优、较优、一般、较劣、劣等不同档次，分档次对其进行直接赋分，具体量化方法如下：

①指标量化

根据分区因素对区片综合地价分区的影响方式，具体量化方法，

具体如下：

$$f_{i0} = \frac{a_i}{t_i} \dots \dots \dots (1)$$

式中： f_{i0} ——第 i 项指标标准化值的初始值；

t_i ——第 i 项指标优值；

a_i ——第 i 项指标实际值。

根据指标属性和对应最优质的特征差异，需对指标标准化的初始值按照以下原则进行处理，确定各项指标标准化值 S_i ， S_i 数值越大，分区可能越佳。

对于正向相关指标， $f_i = f_{i0} \times 100$ ；对于反向相关指标， $f_i = 1/f_{i0} \times 100$ ， f_i 应在1~100之间。

其中：

土地区位因素，采用以乡（镇）驻地所在行政村最远距离为标准进行比例推算，当标准化值大于100时，取100，然后采用标准化值×规模指数确定其分值。规模指数根据经济指标确定，区域在经济指标上的明显差异是单位面积铺面租金，依据城镇平均铺面租金来计算商服中心的规模指数。

$$I_k^M = 100 X_k^M / X_{\max}^M$$

式中： I_k^M ——城镇规模指数

X_k^M ——该级城镇平均单位面积铺面租金

X_{\max}^M ——城镇最高单位面积铺面租金

按照上述公式，测算出各基本单元各因素分值后汇总。

②基本单元总分值计算

基本单元综合评价总分值采用多因素评价方法，通过对行政村

或社区综合分析的基础上，结合专家咨询法确定的权重，计算行政村总分值。基本单元总分值等于该基本单元各评价因素分值加权之和，其基本公式如下：

$$S_j = \sum_{i=1}^n F_{ij} \times W_i \dots\dots\dots (2)$$

式中：S_j—第 j 个基本评价单元的综合作用分值；

W_i—第 i 个因素（指标）的权重值；

F_{ij}—第 j 个基本评价单元第 i 个因素的作用分值；

n—因素（指标）个数。

（5）初步划分区片

根据技术方案的要求，采用总分频率曲线法来初步划分昌宁县测算范围内的区片调整。根据上述计算的各评价单元区片综合分值，绘制区片综合分值频率曲线图（以总分值为横坐标，频率为纵坐标），如图1 所示。初步将昌宁县划定为3个区片，然后采用专家验证法对区片调整结果进行验证。

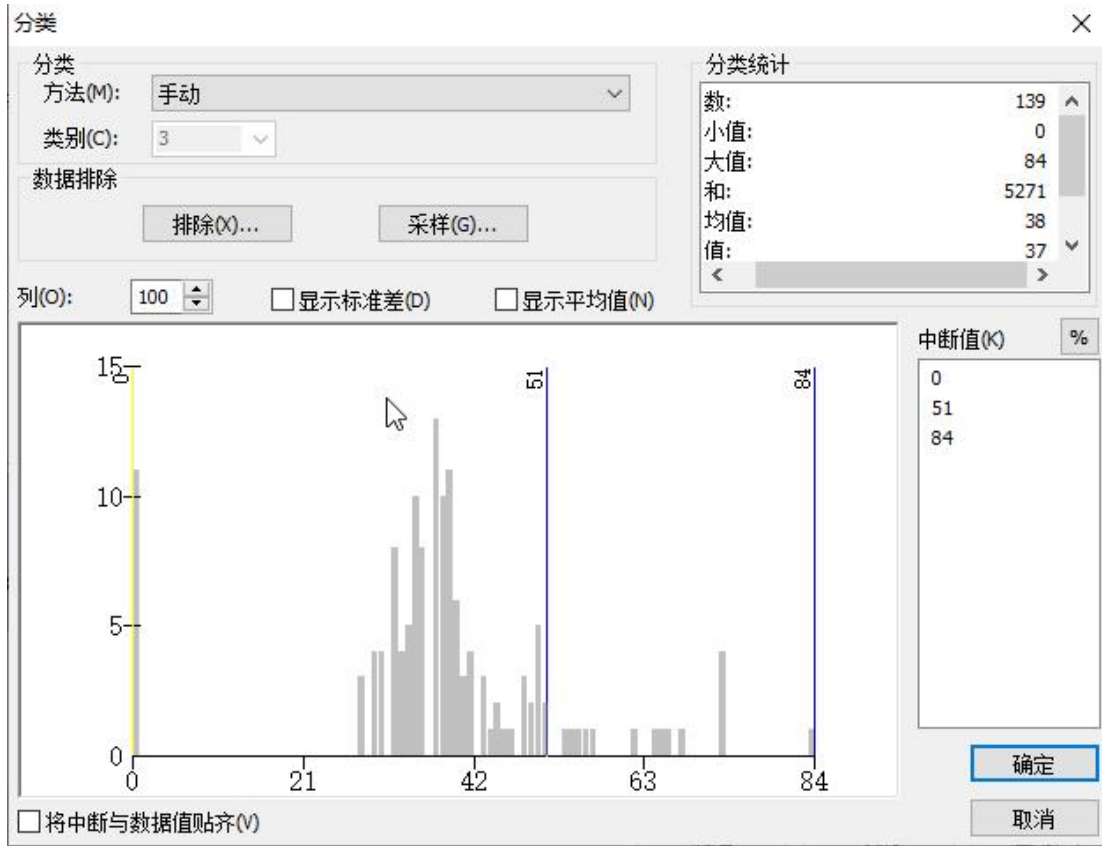


图1 区片综合分值频率分布图

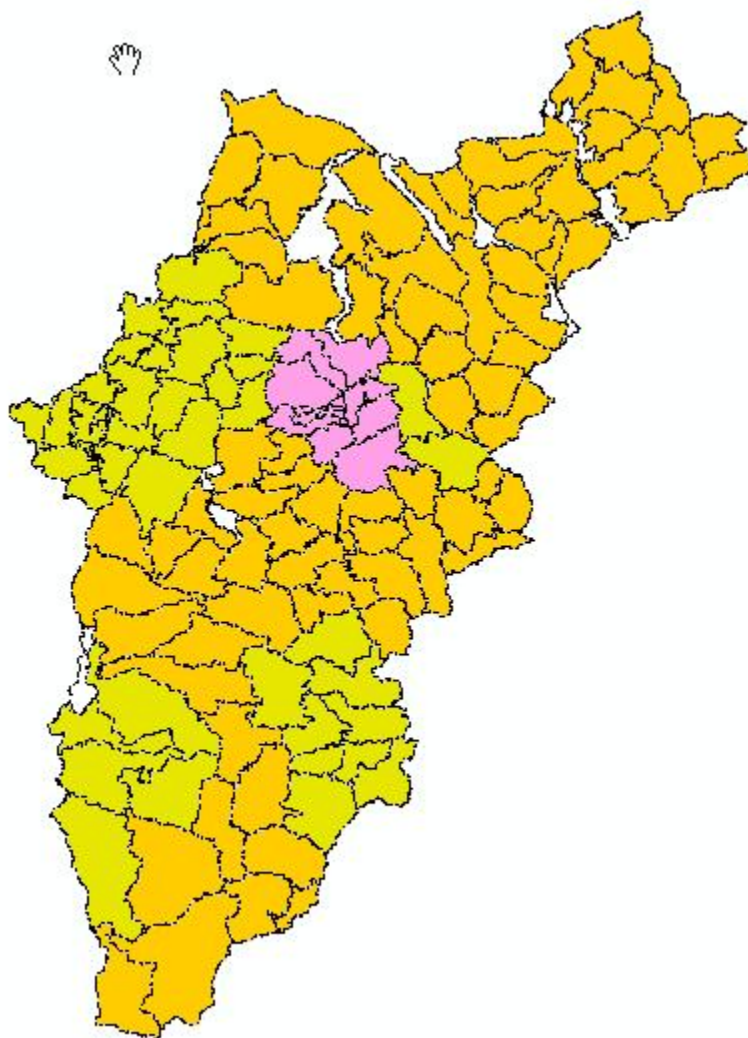


图2 初步划定区片图

(六)绘制区片图

根据专家验证结果，同时将国有农用地区域采取相邻就高原则进行归并后，对区片进行编号和面积量算，编制区片划分结果表及区片划分结果图。

表 2 昌宁县区片划分结果表

区片编号	农用地面积 (亩)	区片范围描述
I	15284.32	田园镇：关庙社区、宝丰社区、龙井社区、文昌社区、勐廷村、新华村、右文村、达丙村、九甲村、龙泉村、新城村
II	101196.21	田园镇：四角田村、达仁村；柯街镇：柯街村、大地村、松林村、腊邑村、沙坝村、联合村、立斯达村、玉地里村、仙岳村、扁瓦村、芒赖村、（华侨农场）；卡斯镇：卡斯村、新谷村、大塘村、客邑村、广邑村、兰山村、龙潭村、毛寨村、龙洞村、大水平村、邑林村；勐统镇：勐统村、长山村、小勐统村、新庆村、板家寨村、马家田村、酒药寨村、大河村、刺竹山村；湾甸乡：上甸村、湾甸小街子村、下甸村、大城村、芒回村
III	224538.50	漭水镇：漭水村、老厂村、明华村、明德村、河尾村、共裕村、翠华村、联福村、沿江村；温泉镇：温泉村、光山村、联席村、新河村、松山村、大九甲村、下六甲村、兴文村、鹿塘村、尼诺村；大田坝镇：大田坝村、文沧村、华严村、清河村、新寨村、湾岗村；鸡飞镇：鸡飞村、扁木村、二母龙村、珠山村、里文村、英韬村、干塘村、八甲村、澡塘村、邑等村；翁堵镇：翁堵村、扁里村、明山村、翁兴村、阳旺田村、立桂村、立木山村；更戛乡：更戛村、木瓜树村、米河村、田头村、西米村、西河村、西桂村、立达村、打瓦村、小街子村、大沙坝村；珠街乡：珠街村、岔河村、庆美村、子堂村、金宝村、黑马村、比此村、谷满村、羊街村、从岗村；耆街乡：耆街村、团山村、挖沙村、水炉村、金马村、打平村、土皮太村、阿水村、栗木村、桥头村、平村村、新厂村、阿干村

三、区片综合地价测算

本次测算采用农用地产值修正法和社会经济指标更新法进行测算各区片综合地价。

农用地产值修正法是以当地主导耕作制度为基础，将农用地未来可预期持续获得的综合产值收益还原到当期，并结合被征地农民安置需要，考虑土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展

水平等因素进行修正后，测算区片价的方法。

社会经济指标更新法是以现行区片价为基础，根据更新周期内主要社会经济指标的变化情况，对现行征地补偿标准水平进行调整更新，形成新一轮区片价的方法。

(一)农用地产值修正法

农用地产值修正法具体测算步骤如下：

1. 确定主导耕作制度

根据各县（市、区）最新耕地质量等别评价成果或耕地资源质量分类成果中的标准耕作制度，结合所在区域实际耕作习惯，综合确定征地区片的主导耕作制度。

2. 确定主要农作物年产量

依据区片主导耕作制度对应的主要农作物最近三年年产量的平均值确定。

3. 确定主要农作物价格

在调查市场价格和国家收购价格的基础上，择高确定主要农作物价格。

4. 确定综合年产值

依据主要农作物的平均年产量与平均价格测算作物年产值。当区片内具有一种以上主要农作物时，以地类面积加权测算作物平均年产值；根据区片内普遍存在的其他种植、养殖等多种经营情况，加计土地附加收益，形成综合年产值。综合年产值=[地类1面积×（作物1单产×作物1价格+作物2单产×作物2价格+……）+地类2面积×（作物1单产×作物1价格+作物2单产×作物2价格+……）+……]÷地类总面积+附加收益。

根据上述方法测算的各基本单元的土地产出，结合分区结果，采用面积加权的方式测算出各区片的土地产值。

5.确定还原率

土地还原率的确定有三种方法：租价比法、安全利率加风险调整值法、投资风险与投资收益率综合排序插入法。可根据区域经济等具体情况，采用合适的方法确定农用地土地还原利率，将未来无限年期的农用地预期产值还原到当期。

本次采用安全利率加风险调整值法，选用近3年期国债平均收益率为安全利率，综合农业生产所遇到的灾害性天气、评估对象所处地区的社会经济发展水平和农用地市场等状况确定风险调整值。

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据WIND资讯系统所披露的信息，2020-2022年期国债在基准时点的到期年收益率为2.19%，本区片综合地价测算以2.19%作为安全利率，综合昌宁县农业生产所遇到的灾害性天气、评估对象所处地区的社会经济发展水平和农用地市场等状况确定风险调整值为2.00%。即土地还原率为4.19%。

6.测算预期产值的贴现值

通过还原率将未来无限年期的农用地预期产值贴现还原到当期总量。计算农用地预期产值公式为：

$$P_n = a/r$$

式中：

P_n —区片的农用地预期产值值的贴现值；

a —综合年产值；

r —土地还原利率；

先测算各评价单元农用地预期产值，再通过面积加权测算各区片的预期产值。

7.确定修正因素与修正系数

(1) 主要选择土地区位条件、土地供需关系，以及经济社会发展水平等修正因素。

(2) 各因素的权重可采用特尔菲法确定，修正系数确定可根据各区片中相关指标上限、下限值、平均值等确定上调、下调幅度，然后采用内插修正值，将修正幅度划分成优、较优、一般、较差、劣五个档次。

(3) 各因素在修正过程中不做负向修正。

计算农用地产值，根据农用地产值、物价上涨指数、收益还原率确定。

根据农用地的情况，农用地产值修正主要考虑区片内土地区位（距离中心城镇距离、路网密度）、土地供求关系（征地规模）、人口以及经济社会发展水平（人均常用农用地、人均可支配收入）3个影响因素共计5个指标，各指标平均值作为一般水平，各因素指标权重采用特尔菲法确定，修正方法如下：

①确定各影响因素的权重

按照专家咨询法确定各因素的权重值。

②综合修正幅度值的计算

以县域为单位，调查各近三年实际征地案例的上限、下限值等，分别与该区片平均值相减，得到上调或下调的最高值。

上调幅度的计算公式为：

$$F_1 = (I_{nh} - I_{lb}) / I_{lb} \times 100\%$$

下调幅度的计算公式为：

$$F_2 = (I_{lb} - I_{nl}) / I_{lb} \times 100\%$$

式中：F₁—指标上调最大幅度；

F₂—指标下调最大幅度；

I_{lb}—指标平均水平；

I_{nh}—指标的最高值；

I_{nl}—指标的最低值。

根据征地案例资料，确定的上调和下调幅度见下表：

表 3 农用地影响因素修正系数

近三年征地最高补偿（元/亩）	近三年征地最低补偿（元/亩）	近三年征地平均补偿（元/亩）	上调幅度（%）	下调幅度（%）
71900	44800	55653	29.19	-19.50

在确定上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将指标修正幅度划分成优、较优、一般、较劣、劣五个档次。

（4）计算农用地产值价格

农用地产值价格=区片的农用地价值×（1+因素修正系数之和）

表 4 农用地价格因素修正法估价技术要点表

区片编号	距离中心城区距离修正系数（%）	路网密度系数（%）	征地规模修正系数（%）	人均常用农用地修正系数（%）	人均可支配收入修正系数（%）	总修正系数（%）
I	8.76	2.19	0.00	0.00	5.84	16.79
II	4.38	2.19	0.00	0.00	2.92	9.49
III	0.00	0.00	0.00	0.00	2.92	2.92

8. 计算区片综合地价

根据农用预期地产值的贴现值乘以修正系数确定。

表5 区片综合地价更新调整修正结果表

区片编号	区片的农用地预期产值的贴现值(元/亩)	总修正系数(%)	农用地产值价格(元/亩)
I	56798	16.79%	66334
II	43040	9.49%	47124
III	41254	2.92%	42459

(二)社会经济指标更新法

1.社会经济指标确定

(1) 测算指标选取

综合分析各地土地供求关系、经济、社会和物价情况，测算县（市、区）理论上调幅度。具体测算指标包括近三年人均GDP、财政收入、农村居民人均可支配收入、农业生产总值、土地年产值、农村居民最低生活保障水平、农村居民基本养老保险标准、人均农用地、征地规模、居民消费价格指数、农产品生产资料价格指数等11项指标的增长率。其中人均GDP、农村居民人均可支配收入、农业生产总值、农村居民最低生活保障水平、人均农用地及居民消费价格指数等6项指标为必选指标，其他指标可根据地方实际进行选取。

(2) 指标增长率测算

根据选取的指标，以统计数据为基础，结合补充调查，确定各指标在本轮更新周期的期初、期末水平，测算指标的增长率（变化幅度）。

(3) 指标权重的确定

确定区片价因素权重，可以采用特尔菲法、层次分析法、因素

成对比较法等方法。

2. 县域调整幅度确定

根据确定的各指标增长率和权重，按照以下公式测算县域区片综合地价理论上调幅度。

$$A = \sum W_n K_n \quad \text{公式 (4-4)}$$

式中：

A ：县域调整幅度；

W_n ：相关指标权重；

K_n ：相关指标增长率。

表 6 区片综合地价社会经济指标表

指标类型	指标名称	权重	指标增长率	县域调整幅度
经济指标	人均 GDP	0.06	10.38%	7.39%
	财政收入	0.05	13.93%	
	农村居民人均可支配收入	0.06	17.26%	
	农业生产总值	0.05	21.83%	
	土地年产值	0.06	0.73%	
社会保障指标	农村居民最低生活保障水平	0.10	2.62%	
	农村居民基本养老保险标准	0.10	20.89%	
土地供求关系指标	人均农用地	0.06	0.16%	
	征地规模	0.06	14.50%	
物价指标	居民消费价格指数	0.2	0.50%	
	农产品生产资料价格指数	0.2	1.92%	

3. 区片价调整幅度确定

在县域区片价理论上调幅度基础上，统筹考虑“农民生活水平不降低”等基本要求，结合被征地农民的社会保障等相关政策的变化，以各区片土地供求关系、社会经济发展水平、物价指数等条件为依据，将县域区片价理论上调幅度修正到各区片，综合确定区片

价调整幅度 A_i 。具体参考农用地产值修正法修正确定。

4. 区片价测算

根据上述确定的各区片调整幅度，按照以下公式测算区片价。

$$P_z = P_{z0} \times (1 + A_i) \quad \text{公式 (4-5)}$$

式中：

P_z ：待估区片价；

P_{z0} ：调整前的区片综合价；

A_i ：各区片调整幅度。

(三)初步结果确定

本次测算采用农地产值修正法和社会经济指标更新法，经对上述测算方法结果的综合分析，两种方法结果差异较小，采用两种方法结果的简单算术平均值确定。

表 7 昌宁县区片价初步结果表

单位：元/亩

区片编号	农用地产值修正法	社会经济指标更新法	平均值 (百位取整)(综合地价)
I	66334	78105	72300
II	47124	54477	50900
III	42459	48209	45400

四、区片综合地价测算验证和调整

征收农用地区片综合地价初步测算结果要经过两方面的验证，一是与与现行征地补偿水平比较，二是与被征地农民现有生活水平比较。

(一)与现行征地补偿水平比较

2020年省政府公布标准内涵为：在具体执行过程中不低于公布的标准，昌宁县根据实际情况进行了适当调整，通过新制定的区片综合地价与调整后的执行标准进行对比，全县加权平均后的区片综合地价为48238元/亩，比2020年公布的平均标准47690元/亩，上涨了1.15%，其中原I区片增长0.56%、II区片增长0.99%，III区片增长1.34%，整体上昌宁县征地补偿标准在2020年公布标准上涨幅度接近农产品生产资料价格指数，确保了新制定的区片综合地价不降低，保障了被征地农民的利益。

表9 昌宁县区片综合地价与现行征地补偿水平对比表

区片编号	区片价更新调整标准	2020年区片综合地价	变化幅度(%)
I	72300	71900	0.56%
II	50900	50400	0.99%
III	45400	44800	1.34%
昌宁县平均综合地价	48238	47690	1.15%

(二)与被征地农民现有生活水平比较

农民现有生活水平主要由农民现有收入水平并考虑农民支出水平确定。根据昌宁县年国民经济和社会发展统计公报显示，近三年昌宁县居民消费价格指数(CPI)环比上涨0.50%。即按照原征地补偿标准来算，补偿标准增长幅度大于等于0.50%才能确保原有生活水平不降低。对比2020年省政府公布的昌宁县平均补偿标准为47690元/亩，新制定的区片综合地价平均为48238元/亩，平均提高了548元/亩，增长幅度为1.15%，高于居民消费价格指数的涨幅，保障了被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

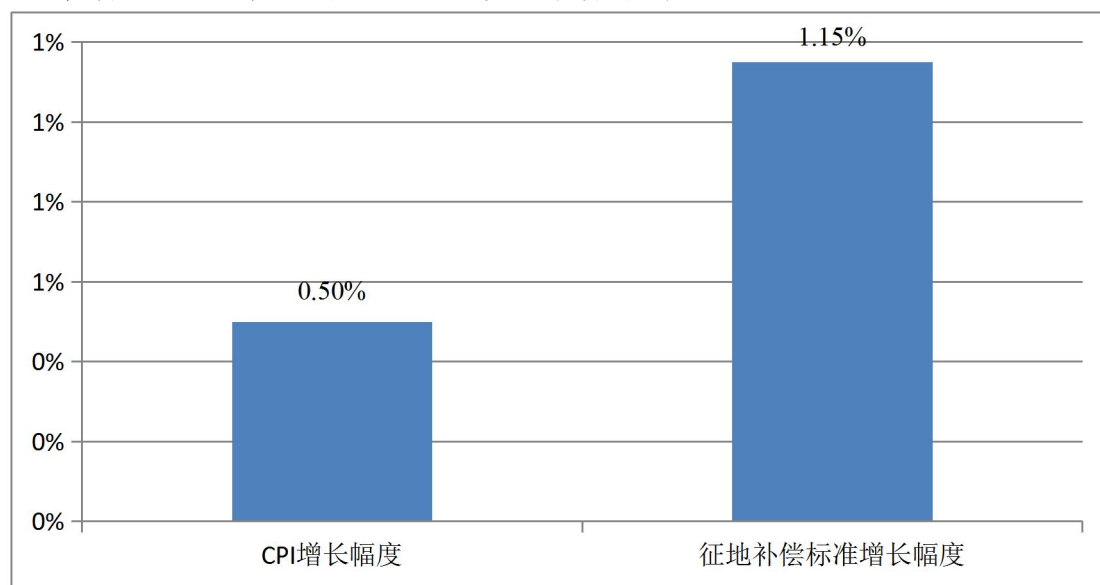


图3 征地补偿标准与CPI增长幅度对比图

(三)区片更新调整分布

根据分区结果，I区片主要分布在城市规划区覆盖范围的田园镇辖区除四角田村、达仁村外的其他行政村，其区位、基础设施、土地供求关系显著高于其余行政村；II区片主要分布在人口较密集、土地资源条件相对较好的区域，如田园镇四角田村、达仁村、柯街镇、卡斯镇、勐统镇、湾甸镇；III区片主要分布在土地资源条件较差、区位较远的乡镇。基本形成空间递减规律，地貌类型主干道向两侧扩散递减；以县级行政中心呈圈层逐级递减。

(四)征地区片综合地价更新调整结果表

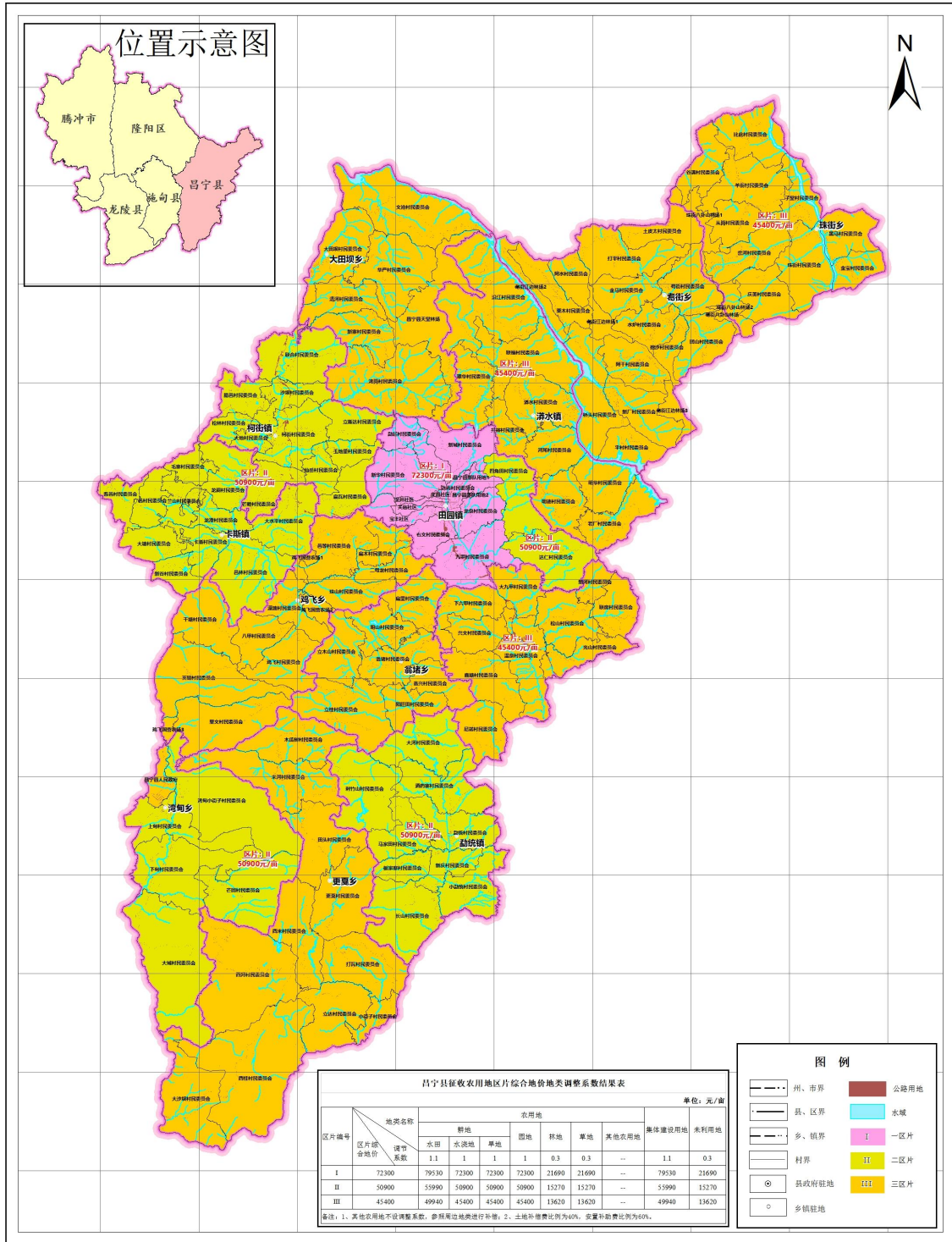
根据以上测算结果，通过对比原产值、生活水平、补偿标准变化等综合验证，确定征收农用地区片综合地价结果，详见表10和图5。

表 10 昌宁县征收农用地区片综合地价更新调整结果表

区片编号	区片范围描述	测算单元（行政区个数）	测算面积（公顷）	区片综合地价（元/亩）		
				区片标准	其中	
					土地补偿费（40%）	安置补助费（60%）
I	田园镇： 关庙社区、宝丰社区、龙井社区、文昌社区、勐廷村、新华村、右文村、达丙村、九甲村、龙泉村、新城村	14	15284.32	72300	28920	43380
II	田园镇： 四角田村、达仁村； 柯街镇： 柯街村、大地村、松林村、腊邑村、沙坝村、联合村、立斯达村、玉地里村、仙岳村、扁瓦村、芒赖村、（华侨农场）； 卡斯镇： 卡斯村、新谷村、大塘村、客邑村、广邑村、兰山村、龙潭村、毛寨村、龙洞村、大水平村、邑林村； 勐统镇： 勐统村、长山村、小勐统村、新庆村、板家寨村、马家田村、酒药寨村、大河村、刺竹山村； 湾甸乡： 上甸村、湾甸小街子村、下甸村、大城村、芒回村	38	101196.21	50900	20360	30540
III	潞水镇： 潞水村、老厂村、明华村、明德村、河尾村、共裕村、翠华村、联福村、沿江村； 温泉镇： 温泉村、光山村、联席村、新河村、松山村、大九甲村、下六甲村、兴文村、鹿塘村、尼诺村； 大田坝镇： 大田坝村、文沧村、华严村、清河村、新寨村、湾岗村； 鸡飞镇： 鸡飞村、扁木村、二母龙村、珠山村、里文村、英韬村、干塘村、八甲村、澡塘村、邑等村； 翁堵镇： 翁堵村、扁里村、明山村、翁兴村、阳旺田村、立桂村、立木山村； 更戛乡： 更戛村、木瓜树村、米河村、田头村、西米村、西河村、西桂村、立达村、打瓦村、小街子村、大沙坝村； 珠街乡： 珠街村、岔河村、庆美村、子堂村、金宝村、黑马村、比此村、谷满村、羊街村、从岗村； 耆街乡： 耆街村、团山村、挖沙村、水炉村、金马村、打平村、土皮太村、阿水村、栗木村、桥头村、平村村、新厂村、阿干村	76	224538.50	45400	18160	27240

合计/平均综合地价	128	341019.03	48238	19295	28943
-----------	-----	-----------	-------	-------	-------

昌宁县征收农用地片区综合地价更新调整图



昌宁县自然资源局 编制
二〇二三年六月

五、区片综合地价更新调整结果对比

(一)分区对比分析

新的区片综合地价分区总体布局为：以县城为中心逐步向外扩散，离县城行政中心及城镇驻地较近的的区片等级相对较高，且规模相对较小，离城镇较远的区片等级相对较低，规模逐渐扩大，基本形成由县级行政中心向外扩散的布局。由于本次更新各区片的土地供求关系、土地区位、人口与经济社会发展等与上一轮整体差距不大，因此本轮区片与上一轮保持一致。

(二)与原补偿标准衔接性

新制定的区片综合地价与调整前的执行标准进行对比，平均后的区片综合地价为 47690 元/亩，比实际执行标准上涨 1.15%，其中 I 类区对比原来的执行标准区片综合上涨了 0.56%，II 类区对比原来的执行标准区片综合上涨了 0.99%，III 区片提高了 1.34%左右，整体上与原补偿标准相衔接。

表 12 昌宁县征收农用地片区综合地价更新调整前后对比表

2020 年区片综合地价			2023 年区片综合地价			变化幅度
区片编号	区片土地面积(公顷)	区片综合地价	区片编号	区片土地面积(公顷)	区片综合地价	
I	15487.40	71900	I	15284.32	72300	0.56%
II	101290.94	50400	II	101196.21	50900	0.99%
III	224688.01	44800	III	224538.5	45400	1.34%
合计/平均综合地价	341466.35	47690	--	341019.03	48238	1.15%

六、使用说明

（一）区片综合地价包括征收农民集体农用地的土地补偿费和安置补助费标准，不包括法律规定用于社会保险缴费补贴的被征地农民社会保障费用、征收农用地涉及的地上附着物和青苗等的补偿费用。

（二）本次测算范围不包括集体建设用地、集体未利用地和国有农用地。涉及征收上述地类的，可按照“就高不就低”的原则，参照相邻区片执行。

（三）林木补偿费用和森林植被恢复费，按照国家有关规定和《云南省林地管理条例》规定的标准进行测算。

（四）地类修正。

为统一管理，形成区域性平衡，依据昌宁县前三年实际征地补偿过程中各地类的分摊比例，综合分析、平衡后初步确定各地类调节系数为：除水田为 1.1，集体建设用地 1.1，林地为 0.3，草地为 0.3，未利用地 0.3，其余农用地地类调整系数均为 1.0，田坎参照耕地地类调整系数。具体各地类调整系数对应分区补偿标准详见表 11。

表 11 昌宁县征收农用地片区综合地价更新调整地类调节系数表

单位：元/亩

区片 编号	地类名称		农用地						集体建设 用地	未利用地	
	区片综合 地价	调节 系数	耕地			园地	林地	草地			其他农用地
			水田	水浇地	旱地						
			1.1	1	1	1	0.3	0.3	--	1.1	0.3
I	72300		79530	72300	72300	72300	21690	21690	--	79530	21690
II	50900		55990	50900	50900	50900	15270	15270	--	55990	15270
III	45400		49940	45400	45400	45400	13620	13620	--	49940	13620

备注：1、其他农用地不设调整系数，参照周边地类进行补偿；2、土地补偿费比例为 40%，安置补助费比例为 60%。