

# 华宁县征收农用地区片综合地价 更新调整（草案）

编制单位：云南新意科技有限公司

2025年8月



# 目 录

<b>一、 工作概况</b> .....	<b>4</b>
(一) 工作背景 .....	4
(二) 工作目的与意义 .....	4
(三) 工作任务与目标 .....	5
(四) 基本内涵 .....	5
1. 概念内涵 .....	5
2. 构成内涵 .....	5
3. 时点内涵 .....	5
4. 地类内涵 .....	6
(五) 工作对象与测算范围 .....	6
1. 工作对象 .....	6
2. 测算范围 .....	6
(六) 工作依据 .....	6
1. 法律法规 .....	6
2. 政策文件 .....	7
3. 规程规范 .....	7
(七) 基本原则 .....	8
1. 维护权益原则 .....	8
2. 同地同价原则 .....	8
3. 衔接平衡原则 .....	8
4. 公众参与原则 .....	8
5. 科学测算原则 .....	8
(八) 工作程序 .....	8
1. 工作准备 .....	8
2. 基础资料收集与整理 .....	9
3. 初步判断是否需要上一轮区片价进行调整 .....	9
4. 区片调整 .....	9
5. 测算结果的验证、平衡 .....	9
6. 听证论证 .....	9
7. 成果编制 .....	9
8. 沿用上一轮区片价情况处理 .....	10
9. 审查及公布实施 .....	10
<b>二、 资料收集与整理</b> .....	<b>11</b>
(一) 基础资料收集 .....	11
(二) 基础资料来源 .....	11
(三) 基础资料整理 .....	13
<b>三、 上轮区片价实施情况分析</b> .....	<b>13</b>
(一) 上轮区片价基本情况 .....	13

1. 上轮区片范围分布 .....	14
2. 上轮区片综合地价 .....	15
3. 上轮区片价地类调节系数 .....	15
<b>(二) 上轮区片价执行情况 .....</b>	<b>17</b>
1. 工作措施 .....	17
2. 标准执行情况 .....	17
3. 实施效果 .....	18
<b>四、 拟沿用上轮区片价成果 .....</b>	<b>18</b>
<b>附件: .....</b>	<b>20</b>
附表 1 华宁县征收农用地区片价更新调整结果表 .....	20
附表 2 华宁县征收农用地区片综合地价更新调整地类调节系数表 .....	21
附图 华宁县征收农用地区片综合地价更新调整图 .....	22



## 一、工作概况

### （一）工作背景

根据《土地管理法》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。”，华宁县现行征收农用地区片综合地价于2023年11月18日公布实施，标准执行时间为2023年11月18日，该补偿标准于2025年11月18日公布实施届满三年，根据《土地管理法》规定，需对华宁县现行执行的区片综合地价进行更新调整，并报省人民政府批准后公布实施。

2025年4月，云南省自然资源厅印发了《关于开展云南省2025年区片综合地价更新调整工作的通知》（云自然资审批〔2025〕90号）文件，全省全面启动了征收农用地区片综合地价更新调整工作。

在云南省自然资源厅的统一部署和玉溪市自然资源和规划局的指导下，报经县委、县政府同意，华宁县区片综合地价更新调整工作于2025年6月初全面启动，按照《云南省2025年征收农用地区片综合地价更新调整方案》相关要求，华宁县有序开展此项工作。

### （二）工作目的与意义

根据《土地管理法》规定，为了公共利益的需要，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收。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。

土地征收作为用地保障的重要环节，依法依规做好征收农用地区片综合地价更新调整工作，是组织开展征地工作的重要依据，也是提

高征地管理工作透明度、维护农村集体经济组织和被征地农民合法权益的重要手段，关系到用地保障工作能否顺利实施以及社会稳定。

### **(三)工作任务与目标**

在华宁县 2023 年 11 月 18 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，使其与当地经济社会发展水平相适应，同时按照相关程序要求，依法组织听证论证，做好社会稳定风险评估等工作，最后报省级人民政府批准后公布实施，为征地补偿提供依据，规范征地管理工作，保持征地补偿标准的合法性和现势性。

### **(四)基本内涵**

#### **1. 概念内涵**

**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。

**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。

**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。

#### **2. 构成内涵**

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。

#### **3. 时点内涵**

区片价是对应于某一具体时点（基准日），并假设各影响因素在

该时点之后的一定时期内保持稳定而测算所得的征地补偿标准。

本次区片价更新调整的基准时点为 2025 年 1 月 1 日。

#### **4. 地类内涵**

区片价是针对集体农用地确定的征地补偿标准，区片价成果中应清晰界定执行中是否针对农用地的各具体地类设立地类调节系数；具体地类内涵参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）的有关规定。

### **(五) 工作对象与测算范围**

#### **1. 工作对象**

本次区片价更新调整工作对象为行政区内集体经济组织所有的农用地（土地分类和权属以 2021 年度国土变更调查数据库成果为基础），具体测算不包括集体建设用地、未利用地和国有农用地。

#### **2. 测算范围**

按照《方案》要求，本次区片价更新调整需全域覆盖。其中测算范围为华宁县 2021 年度国土变更调查数据库成果中涉及集体农用地的行政村。未涉及集体农用地的行政村和对上一轮成果中未覆盖的区域（如国有农场、林场、中心城区及飞地等），本次不纳入区片价测算，采用相邻就高原则的方式进行归并。

### **(六) 工作依据**

#### **1. 法律法规**

- (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)。

## 2. 政策文件

- (1) 《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)；
- (2) 《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)；
- (3) 《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)；
- (4) 《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)；
- (5) 《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)；
- (6) 《云南省自然资源厅关于公布实施 2023 年云南省征收农用地地区片综合地价的通知》(云自然资〔2020〕173 号)；
- (7) 《云南省自然资源厅关于开展云南省 2025 年区片综合地价更新调整工作的通知》(云自然资审批〔2025〕90 号)。

## 3. 规程规范

- (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 2025 年征收农用地区片综合地价更新调整方案》。

## **(七) 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。

## **(八) 工作程序**

按照《方案》要求，华宁县区片价更新调整工作按照以下程序，具体工作流程见图 2-1。

### **1. 工作准备**

成立县级区片价更新调整工作领导小组，落实工作经费。通过实地调查、公众意见征询等方式综合研判，制定华宁县区片价更新调整

方案。

## **2. 基础资料收集与整理**

按照《方案》要求，从自然资源部门、农业农村部门、林草部门、统计部门、人力资源社会保障部门以及各乡（镇）人民政府（街道办事处）等收集基础资料，填写相关调查表格，并对收集的资料进行分析整理。

## **3. 初步判断是否需要上一轮区片价进行调整**

分析上一轮区片划分和区片价格的合理性，综合判断是否需要对比片价格进行调整。

若区片划分和区片价格任意一项存在不合理，则需对比片价进行更新调整；若均合理，则按照沿用上一轮区片价的程序开展后续工作。

## **4. 区片调整**

（1）区片调整：在上一轮划定区片的基础上，以最新的国土变更调查成果中的行政村为基本评价单元编制工作底图，采用多因素综合评价法或调整法进行区片调整。

（2）区片价测算：各地结合实际，在农用地产值修正法、征地案例比较法和社会经济指标更新法中选择两种及以上方法测算区片价。

## **5. 测算结果的验证、平衡**

将测算结果与现行征地补偿标准和当地社会经济发展水平等多方面进行验证，并与相邻区片补偿标准进行平衡。

## **6. 听证论证**

按照国家或省级相关要求组织听证论证，广泛邀请相关部门、农村集体经济组织和村民代表等对成果进行听证，并按要求做好社会稳定风险评估工作。

## **7. 成果编制**

经验证、平衡、听证等程序修改完善后，确定区片价并编制工作

报告、技术报告、数据表格、图件和数据库等成果。

## 8.沿用上一轮区片价情况处理

由县（市、区）人民政府通过政府网站、乡镇公告栏等渠道，开展不少于 30 日的意见征询工作，梳理分析反馈意见并采纳合理建议；然后组织相关专家、基层政府及农村集体经济组织代表对沿用合理性进行评估论证，形成评估论证报告；随后由县（市、区）人民政府将评估论证报告及沿用申请报州市级审查。

## 9. 审查及公布实施

区片价更新调整成果通过市级、省级审查后，按省人民政府的要求公布实施。

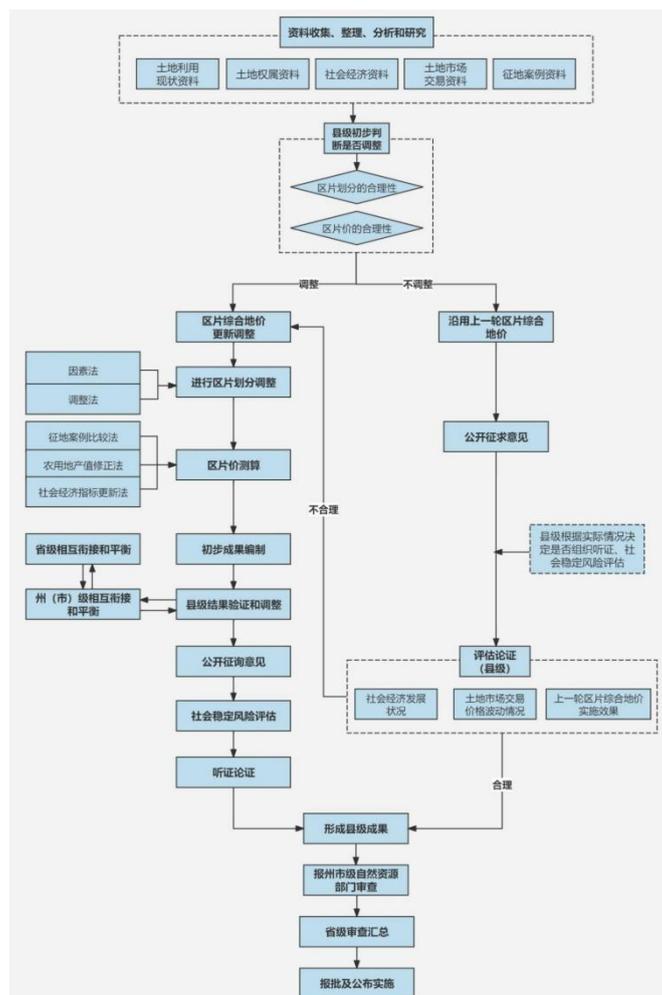


图 2-1 华宁县区片综合地价更新调整工作流程图

## 二、资料收集与整理

资料收集是区片价更新调整的前提和基础，资料的准确性与合理性关系到最终成果的精确性。根据要求，本次主要收集社会经济、统计及农业生产等相关资料，资料数据以实用性和权威性为原则，部分无法收集到资料可通过外业实地调查进行获取。

### （一）基础资料收集

按照《方案》要求，在华宁县自然资源局的协调配合下，本次主要通过公文发函、实地收集并结合外业调查等多种方式，分别到自然资源部门、农业农村部门、统计部门、发展和改革部门、人力资源社会保障部门、民政部门以及各乡（镇）人民政府（街道办事处）收集相关基础资料，主要收集的资料为 2023 年区片综合地价成果、2023 年度国土变更调查成果、征地资料、农业资料、统计资料、社会保障等资料，同时调查区片综合地价更新调整基本情况调查表、农用地投入-产出情况调查表、农用地征收情况调查表、社会经济指标调查表、土地资源条件与供求关系指标调查表和社会保障指标调查表，并按要求加盖公章，确保数据的权威性和合法性。对于征地比较频繁的区域进行实地调研、走访，充分了解区域内区片价执行情况以及存在的问题及建议。

### （二）基础资料来源

本次基础资料主要来源于华宁县各职能部门、乡（镇）人民政府（街道办事处）以及各村民（社区居民）委员会，资料内容主要包括基础资料和外业调查资料，资料类型为空间矢量数据、可编辑的电子文档以及纸质扫描文档。具体资料内容、来源、类型及用途详见表 4-1 和表 4-2。

表 4-1 华宁县区片价更新调整基础资料来源一览表

序号	资料内容	资料来源	资料类型	资料用途
1	2023 年区片综合地价成果；2023 年度国土变更调查成果；2019 年耕地质量等别更新成果；近三年征地相关资料；集体农用地和建设用地基准地价相关资料；国土空间规划相关成果资料；部下发的“三区三线”划定成果。	自然资源局	矢量数据、电子文档	数据底图制作，测算范围确定、面积统计、区片调整、价格测算、结果验证
2	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；近三年各乡（镇）的农作物年产值、投入产出等相关资料；地形条件、土壤条件、农田基础设施状况等相关资料。	农业农村局	电子、纸质扫描文档	人均农用地、土地年产值测算
3	现行征收林地补偿标准	林业和草原局	电子、纸质扫描文档	林地调节系数验证
4	近三年统计年鉴；国民经济和社会发展统计公报	统计局	电子、纸质扫描文档	社会经济指标获取
5	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	发展和改革委员会	电子、纸质扫描文档	产值价格获取
6	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。	人力资源和社会保障局	电子、纸质扫描文档	社会保障指标获取
7	近三年农村经济统计报表，以行政村为统计单位；近三年的农业综合统计报表，以行政村为统计单位；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。	乡（镇、街道）人民政府	电子、纸质扫描文档	人口、可支配收入、产值等指标获取以及结果验证

表 4-2 华宁县区片价更新调整外业调查资料来源一览表

序号	资料内容	资料来源	资料类型	资料用途
1	区片综合地价更新调整基本情况调查表	乡（镇、街道）人民政府	纸质扫描文档	综合研判
2	农用地投入-产出情况调查表	乡（镇、街道）人民政府、村民（居民）委员会	纸质扫描文档	农用地产值修正法测算
3	农用地征收情况调查表	乡（镇、街道）人民政府、自然资源局	纸质扫描文档	征地案例比较法测算
4	社会经济指标调查表	统计局、农业农村局	纸质扫描文档	社会经济指标更新法测算
5	土地资源条件与供求关系指标调查表	自然资源局	纸质扫描文档	
6	社会保障指标调查表	民政局 人力资源和社会保障局	纸质扫描文档	

### **(三)基础资料整理**

通过基础资料收集与外业调查，本次区域土地市场价格、承包经营权转让、转包等农用地交易价格相关资料未收集到，其余大多资料均已收集。并对收集到资料按照相关要求整理。

1. 对各类资料的质量进行初步判断，如农用地投入-产出情况调查表中单产等相关数据与农业综合统计报表中存在明显差异，部分社会经济指标与统计部门公布的存在差异，部分调查数据由于填写人未理解填写要求，导致数据填写存在明显的错误，未按规定的计量单位进行数据换算导致填写的数据明显异常，针对这部分问题通过综合判断，剔除明显异常数据；对内容不完整、内涵不清晰的重要资料，如：社会经济指标表中必选指标未填写，居民消费价格指数填写为增长率导致内涵不一致，针对这些问题应进行补充调查。

2. 各类矢量数据格式应规范，如国土变更调查矢量数据格式应为GeoDatabase，并确保数据为部下发最终数据；对于征地补偿案例、土地价格资料和区片调整影响因素等应与其空间位置相对应，确保各评价单元计算过程中数据准确。

3. 人口、社会经济统计资料应以行政村为基本单元进行汇总整理，以便测算各评价单元的人均农用地、人均可支配收入等指标。

通过对收集到的基础资料整理分析后，本次采用的基础数据来源合法、数据真实可靠，满足更新调整工作要求。

## **三、上轮区片价实施情况分析**

### **(一)上轮区片价基本情况**

华宁县上轮区片价成果是由云南省自然资源厅2023年11月18日公布实施的征收农用地地区片综合地价，公布政策文件为《云南省自然资源厅关于公布实施2023年云南省征收农用地地区片综合地价的公告》(云自然资〔2023〕169号)，标准执行时间为2023年11月18日起执

行，适用范围为华宁县域范围内征收集体农用地土地补偿费和安置补助费的测算，同时对征收集体建设用地和未利用地补偿标准做了规定，使用国有农用地的补偿标准可参照相邻集体农用地同地类补偿标准执行。

### 1. 上轮区片范围分布

华宁县上轮区片价共涉及 4 个区片，Ⅰ区片分布在城市规划区覆盖范围的宁州街道的右所社区、上村社区、西门社区、甸尾社区、城关社区和青龙镇的海镜社区、海关社区，其区位、基础设施、土地供求关系显著高于其余行政村；Ⅱ区片主要分布在农业基础设施较完善的城市近郊或社会经济发展较快的区域，如宁州街道、盘溪镇、华溪镇、青龙镇的大部分区域；Ⅲ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，如盘溪镇、青龙镇的大部分区域；Ⅳ区片主要分布在土地资源条件较差、区位较远的通红甸彝族苗族乡和青龙镇的倒马坎村委会、矣甫村委会、中村村委会、山岐村委会。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。详见表 3-1。

表 3-1 华宁县 2023 年征收农用地区片综合地价区片范围分布表

区片编号	区片范围描述	社区(村)数量(个)
Ⅰ	宁州街道:西门社区、城关社区、甸尾社区、上村社区、右所社区；青龙镇:海镜社区、海关社区	7
Ⅱ	宁州街道:王马社区、郭家营社区、新庄社区、平地社区、铁埂社区、马鞍山社区；盘溪镇:东升社区、下街社区、盘江社区、乐士堂社区；华溪镇:华溪社区、甫甸社区；青龙镇:青龙社区、落梅村委会、矣马白村委会、大村村委会	16
Ⅲ	宁州街道:冲麦村委会、普茶寨村委会、岔纳村委会、新城村委会、阿路本村委会、暮车村委会、茂地村委会、葫芦冲村委会；盘溪镇:大寨社区、方那社区、九甸村委会、新村村委会、月红寨村委会、平坝村委会、磨沙塘村委会、各纳甸村委会、小龙潭村委会、龙潭营村委会；华溪镇:独家村村委会、黑牛白村委会；青龙镇:紫马龙村委会、斗居村委会、城门洞村委会、红岩村委会、革勒村委会、禄丰村委会、海迤村委会；通红甸彝族苗族乡:通红甸社区	28

区片编号	区片范围描述	社区(村)数量(个)
IV	宁州街道:吗达村委会、法果村委会、咱乐村委会、西冲村委会、舍木多村委会、火特村委会、红坡村委会、那果村委会; 盘溪镇:法高村委会、矣得村委会、富民村委会; 华溪镇:小寨村委会、大新寨村委会; 青龙镇:山岐村委会、矣甫村委会、倒马坎村委会、马鹿塘村委会、大母公竜村委会、中村村委会、糯租村委会、老田村委会; 通红甸彝族苗族乡:所梅早村委会、山羊母村委会、小得勒村委会、大婆左村委会、大龙树村委会	26
汇总		77

## 2. 上轮区片综合地价

华宁县上轮区片综合地价共涉及 4 个区片价格, 其中 I 区片标准为 85000 元/亩, II 区片标准为 66000 元/亩, III 区片标准为 55900 元/亩, IV 区片标准为 38300 元/亩, 县域平均综合地价为 52708 元/亩。其中土地补偿费比例为 40%, 安置补助费比例为 60%, 详见表 3-2。

表 3-2 华宁县 2023 年征收农用地区片综合地价结果表

单位: 元/亩

区片编号	区片标准	土地补偿费 (40%)	安置补助费 (60%)
I	85000	34000	51000
II	66000	26400	39600
III	55900	22360	33540
IV	38300	15320	22980
平均综合地价	52708	21083	31625

## 3. 上轮区片价地类调节系数

上轮农用地各地类调节系数设定为: 水田 1.5, 水浇地 1.0, 旱地 1.0、园地 1.0、林地 0.5、草地 0.5、集体建设用地 1.5, 未利用地 0.5。其他农用地不设调整系数, 参照周边地类进行补偿, 详见表 3-3。

表 3-3 华宁县 2023 年征收农用地片区综合地价地类调节系数表

单位：元/亩

区片编号	区片综合 地价	分地类补偿标准								
		耕地			园地	林地	草地	其他农用地	集体建设 用地	未利用地
		水田	水浇地	旱地						
		1.5	1	1	1	0.5	0.5	--	1.5	0.5
I	85000	127500	85000	85000	85000	42500	42500	--	127500	42500
II	66000	99000	66000	66000	66000	33000	33000	--	99000	33000
III	55900	83850	55900	55900	55900	27950	27950	--	83850	27950
IV	38300	57450	38300	38300	38300	19150	19150	--	57450	19150

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%。

## **(二) 上轮区片价执行情况**

### **1. 工作措施**

(1) 为深化征地制度改革，严格规范征地管理，切实维护被征地农民合法权益，根据《土地管理法》第四十八条规定，标志着征收集体农用地的土地补偿费和安置补助费，由以往征地“统一年产值”标准调整为执行征地区片综合地价标准。按照部、省等要求，开展了华宁县征收农用地区片综合地价制定工作，并于2023年11月18日公布实施。

(2) 华宁县征收农用地区片综合地价在云南省人民政府和自然资源部重点领域信息公开，在云南省自然资源厅网站上公布。涉及征收土地预公告、拟征收土地现状调查、征地补偿安置方案及公告等信息，均在云南省征地信息公开查询系统对外公开。

(3) 征地补偿工作是一项政策性很强的工作，加大有关法律、法规和政策的宣传力度，引导群众正确认识和掌握征地补偿工作有关政策，正确对待征地补偿中的矛盾和问题十分必要。在工作中，华宁县注重多途径、多形式、多方位做好有关政策法律和宣传工作和拆迁户的思想工作。

(4) 征地补偿工作牵涉面广，情况错综复杂，没有强有力的领导组织作保障，工作很难开展，为加强领导力量，强化保障措施，成立土地征收领导小组，为征地工作扫清了障碍，夯实了基础。

(5) 征地补偿工作事关每一位拆迁群众的切身利益，稍有不慎，就会引起矛盾，造成不稳定因素，只有严格依法律办事，才能将矛盾消除在萌芽状态。一是严格按政策补偿，二是严格坚持“三公开”原则。

### **2. 标准执行情况**

华宁县现行征地补偿标准由云南省自然资源厅于2023年11月18

日公布实施，该标准实施以来对维护被征地农民利益起到了积极作用，在实际土地征收工作中，严格按照公布的补偿标准，给予被征地农民补偿。

### 3. 实施效果

现行征地标准自施行以来，在促进各项经济建设、维护被征地农民合法权益方面起到积极的作用，具体成效方面主要为以下几方面：

（1）规范了政府征地行为，提高了征地工作的透明度，按时按量及时支付被征地农民补偿费用，预防了征地工作的随意性。

（2）统一更新了征地补偿标准，改变了先前地价不合理的状况，征地工作变得有依可循，被征地农民基本同意文件规定，避免了“讨价还价”的现象出现。

（3）建立了统一的征地管理制度，完善了征地管理的工作内容，细化了征地执行可参照步骤，地方政府通过成立的统一征地工作小组，从组织、实施、监督、管理等方面进行协调与配合，促进了征地工作的顺利开展。

（4）保障了重点基础设施、民生公益工程项目的落地建设。

## 四、拟沿用二轮区片价成果

征收农用地区片综合地价的更新调整尊崇简单易行、公平合理的原则，切实维护被征地农民切身利益，使征地区片综合地价与我县经济社会发展水平相适应，促进华宁县经济社会协调发展和社会和谐稳定，是比较合理、可操作性强的补偿标准。既保护了被征地农民的切身利益，又能适应全区征地补偿工作的实际情况，对全区征地补偿工作具有调节控制作用。今后这类标准将根据经济社会的发展情况、物价指数的变化情况、被征地拆迁老百姓的诉求等，适时予以调整并及时上报审查批准执行；执行补偿时只能等于或高于标准，不能低于标准，并应根据当地实际的具体的情况做好实施工作。虽有发生个体矛

盾冲突的可能，但社会稳定风险程度低，根据具体项目能采取可行的风险防范措施，可以很大程度地起到降低以至消除社会风险的效果。同时，县域内社会经济发展较为平稳，上一轮区片价实施效果较好，未出现因补偿标准引发的重大社会问题。经初步判断，县域内土地利用现状、土地资源条件、人口及经济社会发展水平等因素与上一轮区片价制定时相比，变化幅度较小。拟将继续沿用 2023 年 11 月 18 日起实施的华宁县现行征地补偿标准。

附件:

附表 1 华宁县征收农用地区片价更新调整结果表

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	宁州街道:西门社区、城关社区、甸尾社区、上村社区、右所社区; 青龙镇:海镜社区、海关社区	7	6658.35	85000	34000	51000
II	宁州街道:王马社区、郭家营社区、新庄社区、平地社区、铁埂社区、马鞍山社区; 盘溪镇:东升社区、下街社区、盘江社区、乐士堂社区; 华溪镇:华溪社区、甫甸社区; 青龙镇:青龙社区、落梅村委会、矣马白村委会、大村村委会	16	18113.29	66000	26400	39600
III	宁州街道:冲麦村委会、普茶寨村委会、岔纳村委会、新城村委会、阿路本村委会、暮车村委会、茂地村委会、葫芦冲村委会; 盘溪镇:大寨社区、方那社区、九甸村委会、新村村委会、月红寨村委会、平坝村委会、磨沙塘村委会、各纳甸村委会、小龙潭村委会、龙潭营村委会; 华溪镇:独家村委会、黑牛白村委会; 青龙镇:紫马龙村委会、斗居村委会、城门碛村委会、红岩村委会、革勒村委会、禄丰村委会、海迤村委会; 通红甸彝族苗族乡:通红甸社区	28	40002.59	55900	22360	33540
IV	宁州街道:吗达村委会、法果村委会、咱乐村委会、西冲村委会、舍木多村委会、火特村委会、红坡村委会、那果村委会; 盘溪镇:法高村委会、矣得村委会、富民村委会; 华溪镇:小寨村委会、大新寨村委会; 青龙镇:山岐村委会、矣甫村委会、倒马坎村委会、马鹿塘村委会、大母公竜村委会、中村村委会、糯租村委会、老田村委会; 通红甸彝族苗族乡:所梅早村委会、山羊母村委会、小得勒村委会、大婆左村委会、大龙树村委会	26	40499.28	38300	15320	22980
合计/平均综合地价		77	105273.51	52708	21083	31625
备注: 区片范围未描述的区域参照数据库中对应的区片标准。						

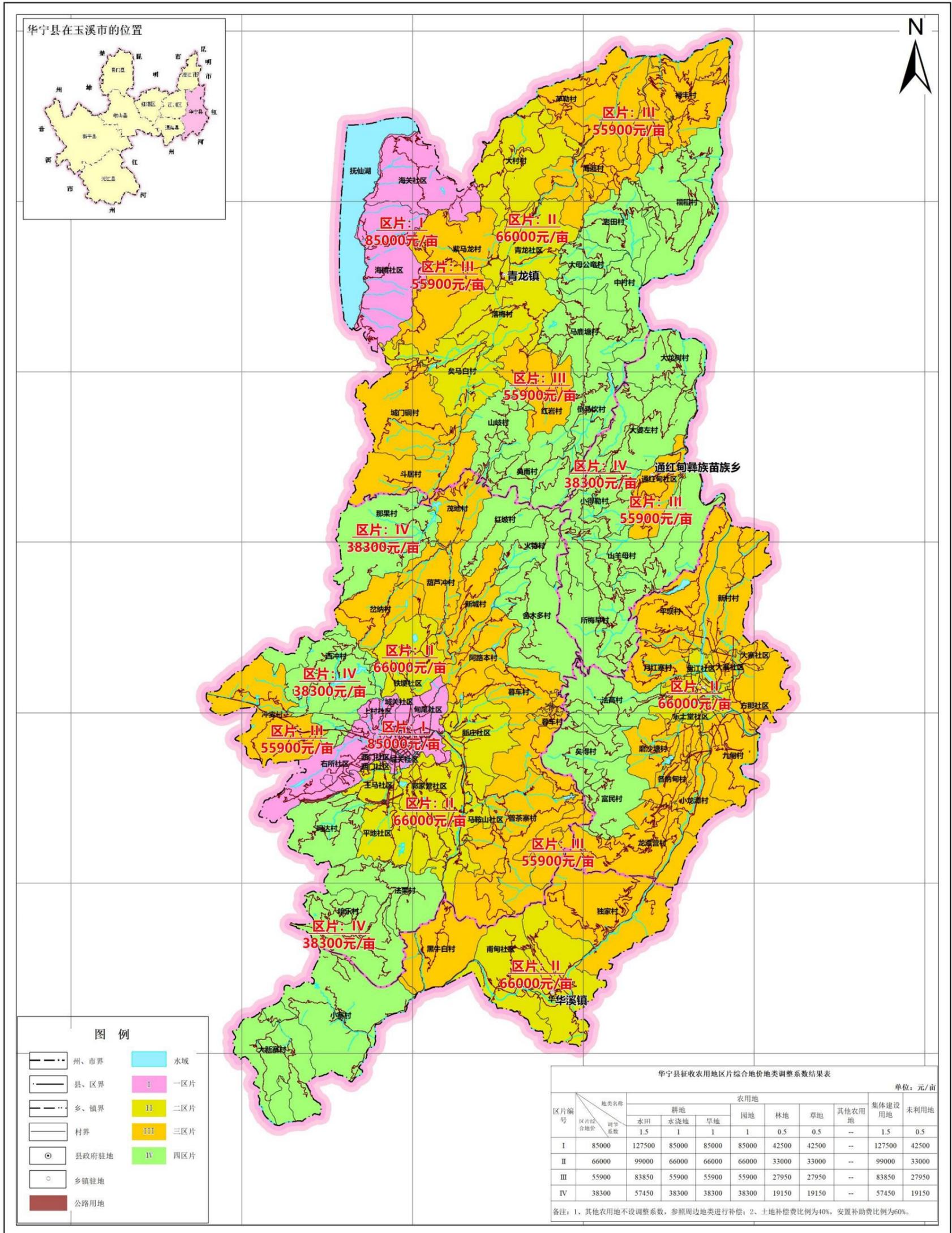
附表2 华宁县征收农用地区片综合地价更新调整地类调节系数表

单位：元/亩

区片 编号	地类名称  区片综合地价 调节系数	农用地							集体建设 用地	未利用地
		耕地			园地	林地	草地	其他农用地		
		水田	水浇地	旱地						
		1.5	1	1	1	0.5	0.5	--	1.5	0.5
I	85000	127500	85000	85000	85000	42500	42500	--	127500	42500
II	66000	99000	66000	66000	66000	33000	33000	--	99000	33000
III	55900	83850	55900	55900	55900	27950	27950	--	83850	27950
IV	38300	57450	38300	38300	38300	19150	19150	--	57450	19150

备注：其他农用地不设调节系数，参照周边地类进行补偿。

# 华宁县征收农用地片区综合地价更新调整图



华宁县自然资源局 编制  
二〇二三年九月