

华宁县征收农用地区片综合地价更新调整 结果报告

华宁县自然资源局

云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

2023年9月

目 录

一、工作背景与目标	1
(一) 工作背景	1
(二) 工作目标	1
(三) 工作依据	2
(四) 工作原则	3
(五) 工作程序	4
二、概念内涵和测算范围	6
(一) 概念内涵	6
(二) 测算范围	6
(三) 基准时点	6
三、区片调整和区片价测算方法	7
(一) 区片调整	7
(二) 区片价测算	13
(三) 区片价测算结果的验证、平衡、确定	20
(四) 地类调节系数设定	23
(五) 土地补偿费和安置补助费比例	24
四、区片价更新调整结果对比	28
(一) 分区对比分析	28
(二) 与现行补偿标准分析	29
附图 华宁县征收农用地地区片综合地价更新调整图	31

一、工作背景与目标

（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地区片综合地价于 2020 年 11 月 9 日公布实施，该补偿标准于 2023 年 11 月 9 日执行期满三年，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。

2023 年 5 月 16 日，云南省自然资源厅印发了《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）文件，全省全面启动了征收农用地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 2023 年 6 月初全面启动，按照《云南省征收农用地地区片综合地价更新调整工作方案》和《云南省征收农用地地区片综合地价更新调整技术方案（试行）》（以下简称《工作方案》和《技术方案》）相关要求，华宁县有序开展此项工作。

（二）工作目标

在华宁县 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. 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障试行办法的通知》（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障的指导意见》（云政办发〔2019〕1号）；
- （6）《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地区片综合地价的 通知》（云自然资〔2020〕173号）；
- （7）《云南省自然资源厅关于开展区片综合地价更新调整工作的通知》（云自然资审批〔2023〕206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）》。

（四）工作原则

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。

（五）工作程序

华宁县区片价更新调整工作应遵循以下程序，具体工作流程见图 1-1。

1. 工作准备

成立工作领导小组，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，制定县级区片价更新调整方案。

2. 基础资料收集与整理

收集基础资料，填写相关调查表格，分析整理资料。

3. 区片调整

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，结合上一轮划定的区片成果，采用多因素综合评价法或调整法进行调整。

4. 区片价测算

结合实际，采用农用地产值修正法、征地案例比较法和社会经济指标更新法中的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. 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。

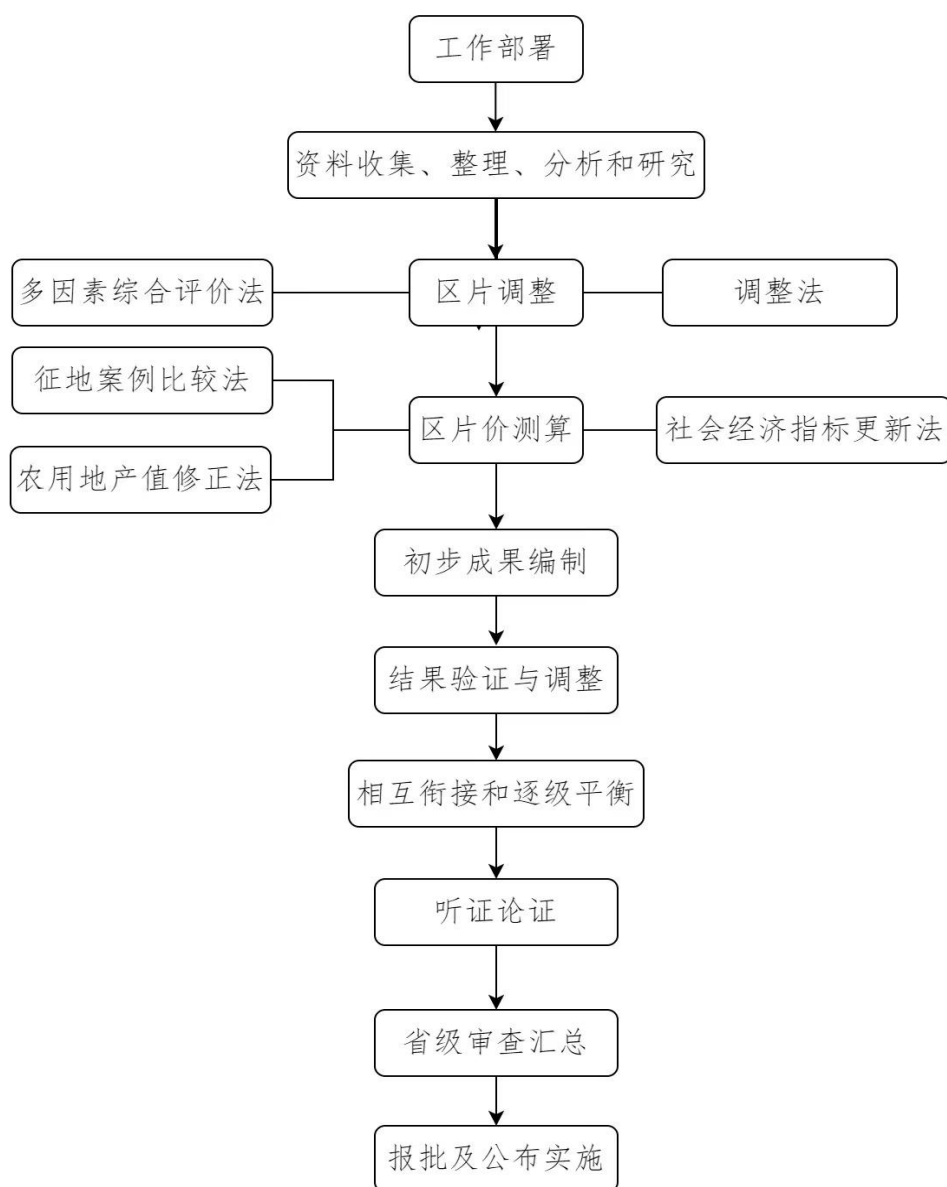


图1-1 华宁县区片综合地价更新调整工作流程图

二、概念内涵和测算范围

（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。

根据华宁县 2021 年度国土变更调查成果，本次测算的区片覆盖华宁县宁州街道、青龙镇、盘溪镇、华溪镇、通红甸彝族苗族乡所有社区和行政村，共涉及农村集体经济组织农用地面积 105273.50 公顷。

（三）基准时点

根据《技术方案》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。

三、区片调整和区片价测算方法

(一) 区片调整

根据《技术方案》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。结合华宁县资料收集与外业调查实际情况，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《技术方案》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 3-1 华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《技术方案》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 3-1 区片综合地价分区因素指标表相关要求对因素现状赋值。

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：

$$f_{i0} = \frac{a_i}{t_i}$$

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。

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

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} ——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：

$$S_j = \sum_{i=1}^n F_{ij} \times W_i$$

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华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（以总分为横坐标，频率为纵坐标），初步将华宁县划分为4个区片，然后采用专家验证法对区片调整结果进行验证，详见图3-1。

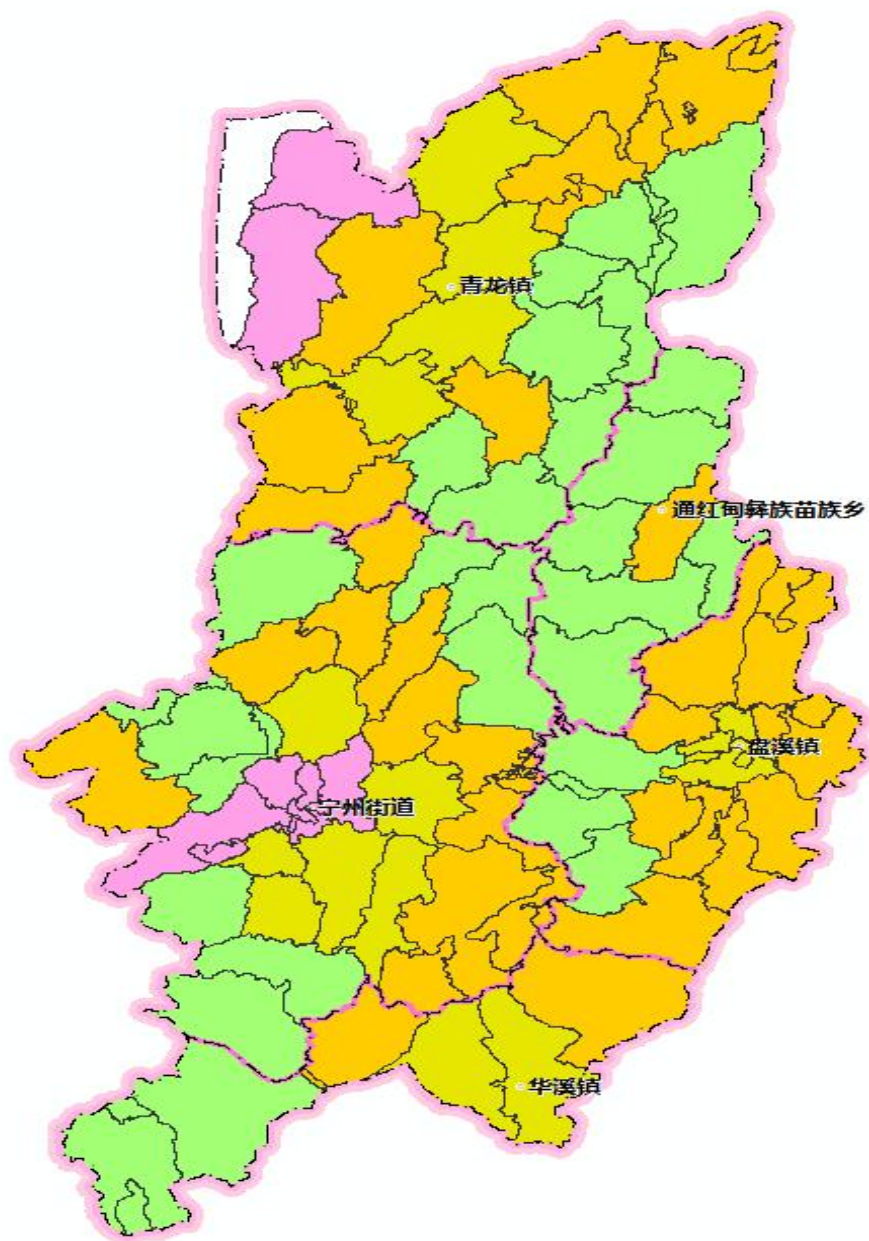


图3-1华宁县区片调整初步划定图

6. 区片的确定

根据实际调查、意见征询和专家验证结果，将上一轮成果中II区片青龙镇的海镜社区和海关社区调整为I区片；III区片宁州街道的郭家营社区、马鞍山社区、王马社区、平地社区、新庄社区、铁埂社区、盘溪镇的东升社

区、盘江社区、华溪镇的华溪社区、甫甸社区、青龙镇的矣马白村委会、大村村委会、落梅村委会、青龙社区调整为II区片；IV区片宁州街道的岔纳村委会、暮车村委会、普茶寨村委会、青龙镇的城门碛村委会、红岩村委会、斗居村委会、通红甸彝族苗族乡的通红甸社区调整为III区片。同时将上一轮成果中未覆盖的区域原则上按照相邻就高进行归并（如国有农场、林场、中心城区及飞地等）后，对区片进行编号和面积测算，编制区片划分结果表，详见表3-2。

根据分区结果，I区片主要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。

表 3-2 华宁县区片调整结果表

区片编号	农用地面积 (公顷)	区片范围描述
I	6658.34	宁州街道：右所社区、上村社区、西门社区、甸尾社区、城关社区、 东山林场 ；青龙镇：海镜社区、海关社区。
II	18113.29	宁州街道：郭家营社区、马鞍山社区、王马社区、平地社区、新庄社区、铁埂社区、 盘溪镇 ：下街社区、乐士堂社区、东升社区、盘江社区、 华溪镇 ：华溪社区、甫甸社区； 青龙镇 ：矣马白村委会、大村村委会、落梅村委会、青龙社区。
III	40002.59	宁州街道：茂地村委会、阿路本村委会、新城村委会、葫芦冲村委会、冲麦村委会、岔纳村委会、暮车村委会、普茶寨村委会、 东山林场 ； 盘溪镇 ：小龙潭村委会、方那社区、平坝村委会、月红寨村委会、大寨社区、各纳甸村委会、磨沙塘村委会、龙潭营村委会、九甸村委会、新村村委会、 东山林场 ； 华溪镇 ：黑牛白村委会、独家村委会、 建水县飞地 ； 青龙镇 ：紫马龙村委会、海迤村委会、革勒村委会、禄丰村委会、城门碛村委会、红岩村委会、斗居村委会、 徐家山林区 ； 通红甸彝族苗族乡 ：通红甸社区。
IV	40499.28	宁州街道：法果村委会、舍木多村委会、那果村委会、咱乐村委会、红坡村委会、火特村委会、西冲村委会、吗达村委会、 东山林场 ； 盘溪镇 ：富民村委会、法高村委会、矣得村委会、 东山林场 ； 华溪镇 ：大新寨村委会、小寨村委会、 东山林场 ； 青龙镇 ：糯租村委会、倒马坎村委会、矣甫村委会、中村村委会、山岐村委会、马鹿塘村委会、老田村委会、大母公竜村委会、 徐家山林区 ； 通红甸彝族苗族乡 ：小得勒村委会、大龙树村委会、所梅早村委会、大婆左村委会、山羊母村委会、 东山林场 。

（二）区片价测算

通过整理基础资料和外业调查表，综合分析后确定本次区片价测算采用农用地产值修正法和社会经济指标更新法。

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。

1. 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，即土地还原率=安全利率+风险调整值。安全利率采用一年期国债年利率，国债年利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；风险调整值根据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对其影响程度而确定。

本次测算采用近三年一年期国债到期收益率平均值为安全利率，根据WIND资讯系统所披露的信息，近三年一年期国债到期收益率平均值为2.19%；风险调整值根据华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对其影响程度，确定风险调整值为2.0%，即土地还原率=2.19+2.0%=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的贴现值，再通过面积加权测算各区片的预期产值的贴现值，详见表 3-3。

表 3-3 华宁县区片农用地预期产值贴现值

区片级别	农用地面积（公顷）	农用地预期产值贴现值（元/亩）
I	6658.34	67818
II	18113.29	50137
III	40002.59	48535
IV	40499.28	38381

（7）确定修正因素与修正系数

根据《技术方案》要求，结合资料整理情况，本次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，调查各区片近三年现行执行的区片综合地价的上限、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。

根据现行执行的区片综合地价，确定的上调和下调幅度，详见表 3-4。

表 3-4 华宁县农用地影响因素修正系数

最高区片价(元/亩)	最低区片价(元/亩)	平均区片价(元/亩)	上调幅度(%)	下调幅度(%)
84000	36700	47918	75.30%	-23.41%

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确定修正系数

根据上述权重及修正幅度，确定各因素修正系数，按照《技术方案》要求，各因素在修正过程中不做负向修正，详见表3-5。

表 3-5 华宁县农用地产值修正法修正系数确定表

区片级别	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	9.42%	5.65%	0	5.65%	0	20.72%
II	0	5.65%	7.53%	0	0	13.18%
III	0	5.65%	0	5.65%	0	11.30%
IV	0	0	0	0	0	0.00%

(8) 计算区片综合地价

将各区片的预期产值的贴现值通过修正，计算得到各区片的区片价。当测算所得区片价明显与经济社会发展水平不符的，可在年产值的基础上考虑农业投入成本等因素适当调整，测算结果详见表 3-6。

$$P_z = P_n \times (1 + \sum K_n)$$

式中：

P_z —待估区片价；

P_n —区片的农用地预期产值的贴现值；

K_n —修正系数。

表 3-6 华宁县农用地产值修正法测算结果表

区片编号	农用地预期产值的贴现值 (元/亩)	总修正系数(%)	农用地产值修正价格(元/ 亩)
I	67818	20.72%	81870
II	50137	13.18%	56745
III	48535	11.30%	54019
IV	38381	0.00%	38381

2. 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，详见表 3-7。

$$A = \sum W_n K_n \text{ 公式}$$

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 3-7 测算区片综合地价社会经济指标表

指标类型	指标名称	权重	2020 年	2021 年	2022 年	指标增长率	县域调整幅度
经济指标	人均 GDP (元)	0.05	61744	70067	73724	19.40%	4.06%
	农村居民人均可支配收入 (元)	0.05	16535	18403	19706	19.18%	
	农业生产总值(万元)	0.05	408112	461493	486605	19.23%	
	土地年产值 (元/亩)	0.2	2142	2008	1885	-12.00%	
社会保障指标	农村居民最低生活保障水平 (元/月·人)	0.1	311.67	326	362	16.15%	

指标类型	指标名称	权重	2020年	2021年	2022年	指标增长率	县域调整幅度
	农村居民基本养老保险标准（元/月·人）	0.15	105.5	108	110.5	4.74%	
土地供求关系指标	人均农用地（亩）	0.05	9.95	9.95	9.36	5.93%	
物价指标	居民消费价格指数	0.35	103.50	104.12	106.31	2.71%	

（3）计算区片综合地价

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，测算结果详见表 3-8。

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。

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

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。

表 3-8 华宁县社会经济指标更新法测算结果表

区片级别	2020 区片综合地价（元/亩）	总修正系数（%）	区片调整幅度（%）	社会经济指标更新法价格（元/亩）
I	84000	20.72%	4.90%	88116
II	83500	13.18%	4.60%	87341
III	55200	11.30%	4.52%	57695
IV	36700	0.00%	4.06%	38190

3. 初步测算结果确定

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，除II区片外，其余区片两种测算方法结果差异较小，采用两种方法结果的简单算术平均值向上取整确定区片价。针对II区片：上一轮II区片的所有区域在调整更新后已重新划定为I区片，调整更新后划定区域的II区片更偏向于农地产值修正法，此次II区片更新调整农地产值修正法权重为0.7，社会经济指标更新法权重为0.3采用两种方法结果取上述权重加权平均值向上取整确定区片价。

表 3-9 华宁县区片价初步测算结果表

单位：元/亩

区片编号	农地产值修正法	农地产值修正法权重	社会经济指标更新法	社会经济指标更新法权重	区片综合地价（百位取整）
I	81870	0.5	88116	0.5	85000
II	56745	0.7	87341	0.3	66000
III	54019	0.5	57695	0.5	55900
IV	38381	0.5	38190	0.5	38300

注：上一轮II区片的所有区域在调整更新后已重新划定为I区片，故权重取值时更偏向于农地产值修正法，此次更新调整农地产值修正法权重为0.7，社会经济指标更新法权重为0.3。

（三）区片价测算结果的验证、平衡、确定

征收农用地区片价初步测算结果要经过两方面的验证，一是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。

1. 区片价调整分析验证

（1）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，华宁县根据实际情况进行了适当调整，通过新制定的区片价与调整后的执行标准进行对比，全县加权平均后的区片价为 52708 元/亩，比 2020 年公布的平均标准上涨了 10.00%，更新调整后的区片综合地价大于 2020 年公布标准，确保了新制定的区片价不降低，保障了被征地农民的利益。

表 3-10 华宁县区片价与现行征地补偿水平对比表

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	2513.24	84000	I	2477.08	85000	1.19%
II	4157.97	83500	I	4181.27	85000	1.80%
III	18195.48	55200	II	18113.29	66000	19.57%
III	28844.86	55200	III	28713.45	55900	1.27%
IV	11313.14	36700	III	11289.14	55900	52.32%
IV	40490.75	36700	IV	40499.28	38300	4.36%
合计/平均综合地价	105515.44	47918	合计/平均综合地价	105273.51	52708	10.00%

注：2020 年区片综合地价中 II 区片所有区域更新调整后已划定为 I 区片，2020 年区片综合地价中 III 区片部分区域调整更新后重新划定为 II 区片。

填表说明：

1. 区片土地面积指集体农用地面积；
2. 变化幅度 = (2023 年区片综合地价 - 2020 年区片综合地价) / 2020 年区片综合地价 × 100%；

(2) 与被征地农民现有生活水平比较

农民现有生活水平主要根据近三年人均 GDP、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、居民消费价格指数等社会经济指标，通过确定相应指标权重，确定县域平均经济涨幅为 4.06%。

即按照原征地补偿标准来算，补偿标准增长幅度大于等于 2.85% 才能确

保原有生活水平不降低。对比2020年省政府公布的华宁县区片价平均补偿标准为47918元/亩，新制定的区片价平均为52708元/亩，平均提高了4790元/亩，增长幅度为10.00%，高于县域平均涨幅，保障了被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障，详见图3-2。

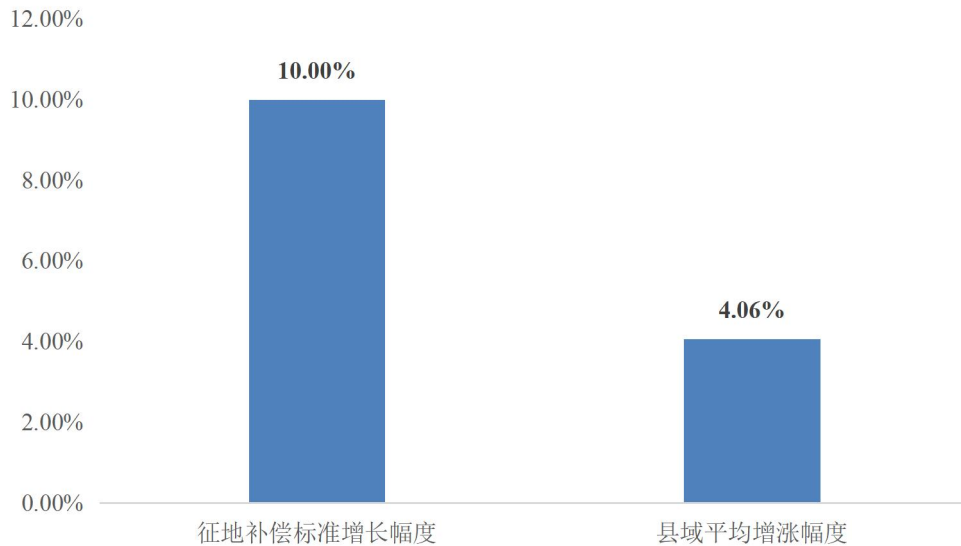


图3-2 华宁县征地补偿标准与县域平均经济增涨幅度对比图

2. 区片价调整平衡

按照《技术方案》的要求，通过统一可比基础、统一数据表征、比较分析后进行平衡。

2020年区片综合地价 I 区片与 II 区片相邻，差异值为 500 元/亩，差异率为 0.60%，本次更新调整后，差异值为 19000 元/亩，差异率为 28.79%（II 区片重新划定区域，调整后 II 区片所有区域的补偿价格对比上一轮均上涨）；2020年区片综合地价 I 区片与 III 区片相邻，差异值为 28800 元/亩，差异率为 52.17%，本次更新调整后，差异值为 29100 元/亩，差异率为 52.06%；2020年区片综合地价 I 区片与 IV 区片相邻，差异值为 47300 元/亩，差异率为 128.88%，本次更新调整后，差异值为 46700 元/亩，差异率为 121.93%；2020年区片综合地价 II 区片与 III 区片相邻，差异值为 28300 元/亩，差异率为 51.27%，本次更新调整后，差异值为 10100 元/亩，差异率

为 18.07%；2020 年区片综合地价 II 区片与 IV 区片相邻，差异值为 46800 元/亩，差异率为 127.52%，本次更新调整后，差异值为 27700 元/亩，差异率为 72.32%；2020 年区片综合地价 III 区片与 IV 区片相邻，差异值为 18500 元/亩，差异率为 50.41%，本次更新调整后，差异值为 17600 元/亩，差异率为 45.95%，通过更新调整后，缩小了各相邻区片间的差异，详见表 3-11 和表 3-12。

表 3-11 华宁县 2020 年征收农用地区片价平衡表

区片级别	区片综合地 价（元/亩）	区片级别	区片综合地 价（元/亩）	区片价差异 值（元/亩）	区片价差异 率（%）
I	84000	II	83500	500	0.60%
I	84000	III	55200	28800	52.17%
I	84000	IV	36700	47300	128.88%
II	83500	III	55200	28300	51.27%
II	83500	IV	36700	46800	127.52%
III	55200	IV	36700	18500	50.41%

表 3-12 华宁县 2023 年征收农用地区片价平衡表

区片级别	区片综合地 价（元/亩）	区片级别	区片综合地 价（元/亩）	区片价差异 值（元/亩）	区片价差异 率（%）
I	85000	II	66000	19000	28.79%
I	85000	III	55900	29100	52.06%
I	85000	IV	38300	46700	121.93%
II	66000	III	55900	10100	18.07%
II	66000	IV	38300	27700	72.32%
III	55900	IV	38300	17600	45.95%

3. 区片价调整确定

根据以上测算结果，通过综合分析验证，确定征收农用地区片价结果，详见表3-13。

（四）地类调节系数设定

依据华宁县近三年实际征地补偿过程中各地类的分摊比例，综合分析、平衡后确定各地类调节系数为：水田为 1.5，旱地、水浇地和园地为 1.0，

林地和草地为 0.5，其他农用地不设调整系数，参照周边地类进行补偿；集体建设用地为 1.5；未利用地为 0.5；根据华宁县社会经济情况和相关调查，更新调整后集体建设用地调节系数由 1.0 调整为 1.5、未利用地调节系数由 0.3 调整为 0.5；其余地类调节系数与 2020 年区片综合地价中地类调节系数保持一致，详见表 3-14。

（五）土地补偿费和安置补助费比例

按照主要用于被征地农民的原则，合理确定土地补偿费和安置补助费比例，依据华宁县近三年实际征地补偿过程中土地补偿费和安置补助费比例，本次确定土地补偿费比例为 40%，安置补助费比例为 60%，与 2020 年区片综合地价中土地补偿费和安置补助费比例保持一致，详见表 3-13。

表 3-13 华宁县征收农用地区片价更新调整结果表

单位：元/亩

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：右所社区、上村社区、西门社区、甸尾社区、城关社区、 东山林场（东至右所社区，西至王马社区和吗达村委会） ； 青龙镇 ：海镜社区、海关社区。	7	6658.35	85000	34000	51000
II	宁州街道：郭家营社区、马鞍山社区、王马社区、平地社区、新庄社区、铁埂社区、 盘溪镇 ：下街社区、乐士堂社区、东升社区、盘江社区、 华溪镇 ：华溪社区、甫甸社区； 青龙镇 ：矣马白村委会、大村村委会、落梅村委会、青龙社区。	16	18113.29	66000	26400	39600
III	宁州街道：茂地村委会、阿路本村委会、新城村委会、葫芦冲村委会、冲麦村委会、岔纳村委会、暮车村委会、普茶寨村委会、 东山林场（除宁州街道 IV 区片东山林场和 I 区片东山林场外） ； 盘溪镇 ：小龙潭村委会、方那社区、平坝村委会、月红寨村委会、大寨社区、各纳甸村委会、磨沙塘村委会、龙潭营村委会、九甸村委会、新村村委会、 东山林场（位于新村村委会东北方向） ； 华溪镇 ：黑牛白村委会、独家村委会、 建水县飞地（黑牛白村委会和小寨村委会之间） ； 青龙镇 ：紫马龙村委会、海迤村委会、革勒村委会、禄丰村委会、城门碛村委会、红岩村委会、斗	28	40002.59	55900	22360	33540

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%)
	居村委会、徐家山林区(除青龙镇 IV 区片徐家山林区外); 通红甸彝族苗族乡: 通红甸社区。					
IV	宁州街道: 法果村委会、舍木多村委会、那果村委会、咱乐村委会、红坡村委会、火特村委会、西冲村委会、吗达村委会、东山林场(位于西冲村委会东和西冲村委会西); 盘溪镇: 富民村委会、法高村委会、矣得村委会、东山林场(除盘溪镇 III 区片东山林场外); 华溪镇: 大新寨村委会、小寨村委会、东山林场; 青龙镇: 糯租村委会、倒马坎村委会、矣甫村委会、中村村委会、山岐村委会、马鹿塘村委会、老田村委会、大母公竜村委会、徐家山林区(东至老田村委会西至糯租村委会); 通红甸彝族苗族乡: 小得勒村委会、大龙树村委会、所梅早村委会、大婆左村委会、山羊母村委会、东山林场。	26	40499.28	38300	15320	22980
合计/平均综合地价		77	105273.51	52708	21083	31625
备注: 标红部分为此次测算新增加区域						

表 3-14 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		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								
	区片综合 地价	调节 系数	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%。

四、区片价更新调整结果对比

（一）分区对比分析

新的区片价分区总体布局为：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。

本次区片价更新调整需全域覆盖，本次区片价更新调整区片范围与上轮对比增加了上一轮成果中未覆盖的区域，对上一轮成果中未覆盖的区域：国有农场、乡镇直属、林场、中心城区及飞地等按照相邻就高进行归并。

由于部分区域土地供求关系、土地区位、人口与经济社会发展水平等对比 2020 年有明显提升，因此青龙镇的海镜社区、海关社区本次测算后由 II 区片调整为 I 区片；宁州街道的郭家营社区、马鞍山社区、王马社区、平地社区新庄社区、铁埂社区、盘溪镇的下街社区、乐士堂社区、东升社区、盘江社区、华溪镇的华溪社区、甫甸社区、青龙镇的矣马白村委会、大村村委会、落梅村委会、青龙社区本次测算后由 III 区片调整为 II 区片；宁州街道的岔纳村委会、暮车村委会、普茶寨村委会、青龙镇的城门碛村委会、红岩村委会、斗居村委会、通红甸彝族苗族乡的通红甸社区本次测算后由 IV 区片调整为 III 区片，详见表 4-1。

表 4-1 华宁县调整前后征收农用地区片对比表

区片级别	2020 年区片范围描述	区片级别	2023 年区片范围描述
I	宁州街道：右所社区、上村社区、西门社区、甸尾社区、城关社区	I	宁州街道：右所社区、上村社区、西门社区、甸尾社区、城关社区、 东山林场（东至右所社区，西至王马社区和吗达村委会） ；青龙镇：海镜社区、海关社区。
II	青龙镇：海镜社区、海关社区	II	宁州街道：郭家营社区、马鞍山社区、王马社区、平地社区、新庄社区、铁埂社区、 盘

区片级别	2020年区片范围描述	区片级别	2023年区片范围描述
			溪镇 : 下街社区、乐士堂社区、东升社区、盘江社区、 华溪镇 : 华溪社区、甫甸社区; 青龙镇 : 矣马白村委会、大村村委会、落梅村委会、青龙社区。
III	宁州街道 : 郭家营社区、马鞍山社区、王马社区、平地社区、茂地村委会、阿路本村委会、新城村委会、葫芦冲村委会、新庄社区、铁埂社区、冲麦村委会; 盘溪镇 : 小龙潭村委会、方那社区、下街社区、乐士堂社区、平坝村委会、月红寨村委会、大寨社区、各纳甸村委会、磨沙塘村委会、东升社区、盘江社区、龙潭营村委会、九甸村委会、新村村委会; 华溪镇 : 黑牛白村委会、华溪社区、独家村委会、甫甸社区; 青龙镇 : 矣马白村委会、紫马龙村委会、海迤村委会、大村村委会、革勒村委会、落梅村委会、青龙社区、禄丰村委会	III	宁州街道 : 茂地村委会、阿路本村委会、新城村委会、葫芦冲村委会、冲麦村委会、岔纳村委会、暮车村委会、普茶寨村委会、 东山林场（除宁州街道IV区片东山林场和I区片东山林场外） ; 盘溪镇 : 小龙潭村委会、方那社区、平坝村委会、月红寨村委会、大寨社区、各纳甸村委会、磨沙塘村委会、龙潭营村委会、九甸村委会、新村村委会、 东山林场（位于新村村委会东北方向） ; 华溪镇 : 黑牛白村委会、独家村委会、 建水县飞地（黑牛白村委会和小寨村委会之间） ; 青龙镇 : 紫马龙村委会、海迤村委会、革勒村委会、禄丰村委会、城门硐村委会、红岩村委会、斗居村委会、 徐家山林区（除青龙镇IV区片徐家山林区外） ; 通红甸彝族苗族乡 : 通红甸社区。
IV	宁州街道 : 法果村委会、舍木多村委会、那果村委会、咱乐村委会、红坡村委会、岔纳村委会、火特村委会、暮车村委会、西冲村委会、吗达村委会、普茶寨村委会; 盘溪镇 : 富民村委会、法高村委会、矣得村委会; 华溪镇 : 大新寨村委会、小寨村委会; 青龙镇 : 糯租村委会、城门硐村委会、倒马坎村委会、矣甫村委会、中村村委会、山岐村委会、马鹿塘村委会、红岩村委会、斗居村委会、老田村委会、大母公竜村委会; 通红甸彝族苗族乡 : 通红甸社区、小得勒村委会、大龙树村委会、所梅早村委会、大婆左村委会、山羊母村委会	IV	宁州街道 : 法果村委会、舍木多村委会、那果村委会、咱乐村委会、红坡村委会、火特村委会、西冲村委会、吗达村委会、 东山林场（位于西冲村委会东和西冲村委会西） ; 盘溪镇 : 富民村委会、法高村委会、矣得村委会、 东山林场（除盘溪镇III区片东山林场外） ; 华溪镇 : 大新寨村委会、小寨村委会、 东山林场 ; 青龙镇 : 糯租村委会、倒马坎村委会、矣甫村委会、中村村委会、山岐村委会、马鹿塘村委会、老田村委会、大母公竜村委会、 徐家山林区（东至老田村委会西至糯租村委会） ; 通红甸彝族苗族乡 : 小得勒村委会、大龙树村委会、所梅早村委会、大婆左村委会、山羊母村委会、 东山林场 。

注：标红部分为此次测算新增加区域

（二）与现行补偿标准分析

更新调整后的区片价与 2020 年区片价进行对比，更新调整后县域区片价为 52708 元/亩，比 2020 年区片价上涨 10.00%，其中 I 区片上涨 1.19%；III 区片上涨 1.27%；IV 区片上涨 4.36%；,2020 年 II 区片变为 2023 年 I 区片，区片价上涨 1.80%；2020 年 III 区片变为 2023 年 II 区片，区片价上涨 19.57%；2020 年 IV 区片变为 2023 年 III 区片，区片价上涨 52.32%；。确保了被征地农村居民生活水平不降低，长远生计有保障，详见表 4-2。

表 4-2 华宁县征收农用地区片综合地价更新调整前后对比表

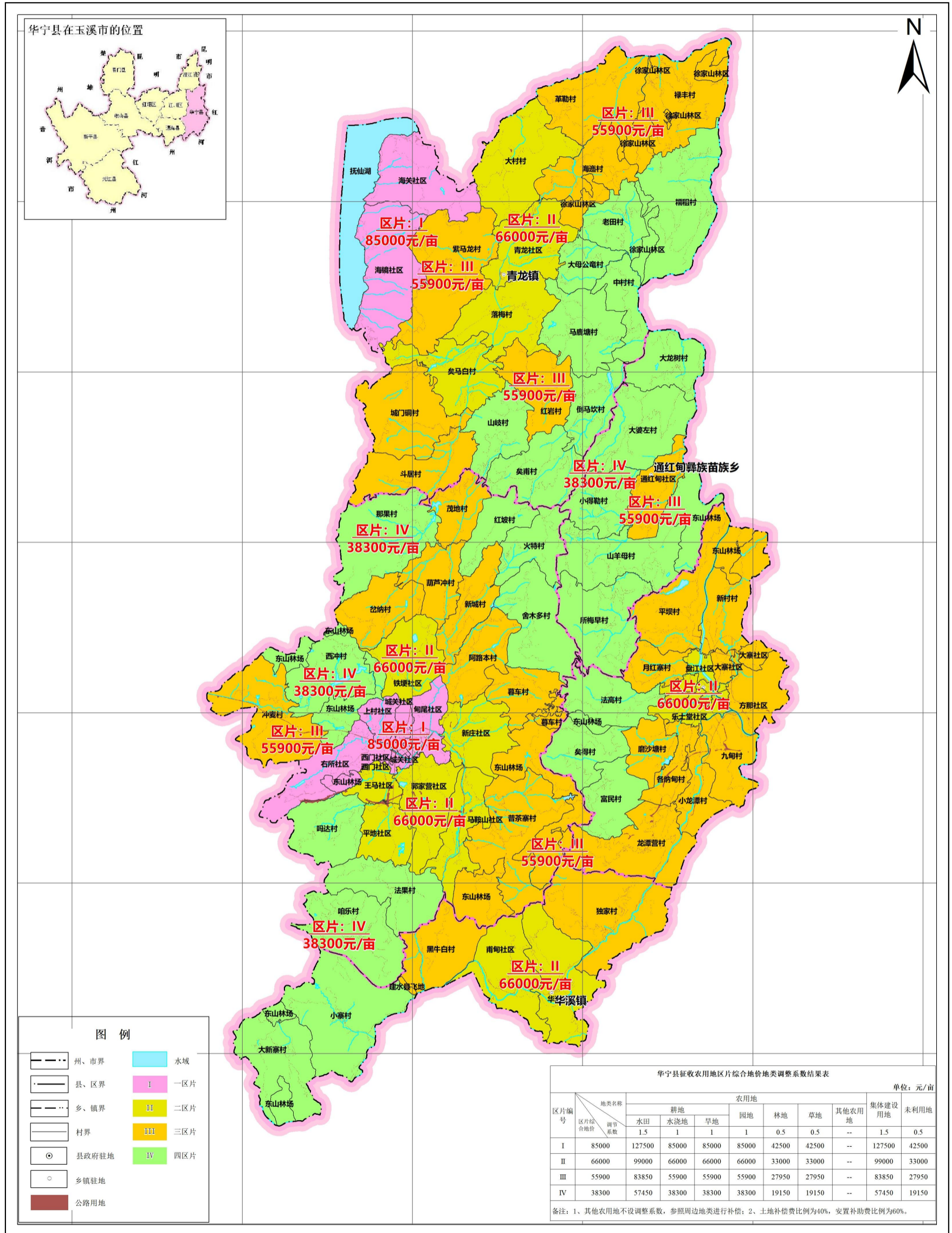
单位：公顷，元/亩

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	2513.24	84000	I	2477.08	85000	1.19%
II	4157.97	83500	I	4181.27	85000	1.80%
III	18195.48	55200	II	18113.29	66000	19.57%
III	28844.86	55200	III	28713.45	55900	1.27%
IV	11313.14	36700	III	11289.14	55900	52.32%
IV	40490.75	36700	IV	40499.28	38300	4.36%
合计/平均综合地价	105515.44	47918	合计/平均综合地价	105273.51	52708	10.00%

注：2020 年区片综合地价中 II 区片所有区域更新调整后已划定为 I 区片，2020 年区片综合地价中 III 区片部分区域调整更新后重新划定为 II 区片。

附图 华宁县征收农用地片区综合地价更新调整图

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
二〇二三年七月