

梅州市梅县区征收农用地区片综合地价

重新公布成果

征

求

意

见

稿

梅州市自然资源局梅县分局

2023年10月

一、征收农用地地区片综合地价重新公布背景

根据《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）第四十八条规定，征收农用地地区片综合地价应当至少每三年调整或者重新公布一次。我省各市征收农用地地区片综合地价于 2021 年 2 月公布实施，即将实施满三年。切实做好区片综合地价调整或重新公布工作，是贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》的必然要求，对进一步优化广东省土地征收管理工作、维护被征收农用地农民合法土地权益、推动乡村振兴战略实施具有十分重要的意义。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）有关要求，以 2023 年 1 月 1 日为估价期日，通过收集相关资料综合分析，经综合测算其结果与梅州市人民政府 2021 年 2 月 9 日公布的《梅州市人民政府关于公布实施征收农用地地区片综合地价的公告》（梅市府〔2021〕4 号）现行的征收区片综合地价差异程度较低。结合梅州市梅县区实际，梅州市自然资源局梅县分局现开展梅州市梅县区征收农用地地区片综合地价重新公布的相关工作。

二、征收农用地地区片综合地价的内涵及相关名词解释

（一）征收农用地地区片综合地价的内涵

根据《中华人民共和国土地管理法》要求，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。区片综合地价的制定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，划分区片，并采用年产值倍数法、征收农用地案例比较法和农地价格因素修正法等多种方法测算的征收农用地综合补偿标

准。区片综合地价包括土地补偿费、安置补助费，不包括被征收农用地农民社会保障费用，不包括征收农用地涉及的地上附着物及青苗补偿费。

此次征收农用地地区片综合地价适用范围为农用地，其他集体建设用地及未利用地的补偿标准参照农用地地区片综合地价执行，具体参照标准为集体建设用地按照农用地地区片综合地价执行，未利用地按照林地标准执行。

（二）征收农用地地区片综合地价的相关名词解释

1、农用地：是指直接用于农业生产的土地，具体涉及的地类名称和编码参照《土地利用现状分类》(GB/T 21010--2017)和《第三次全国国土调查工作分类》，主要涉及基本评价单元行政区界线范围内的所有集体农用地，包括耕地、园地、林地、草地 4 个一级地类以及农村道路、水库水面、坑塘水面、沟渠、设施农用地、田坎 6 个二级地类。

2、征地区片：简称区片，征地区片是指一定范围内集体土地类别、产值、土地区位、农用地等级、人均耕地数量、土地供求关系、当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等条件基本一致的，征地补偿标准相同的区域，一般由多个行政村或社区组成。

3、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其他补偿费用。

三、范围

本次征收农用地片区综合地价的工作范围为梅州市梅县区行政辖区内全部土地。详见下图：

梅州市梅县区行政范围图



梅州市梅县区区片综合地价工作范围图

四、区片综合地价成果

（一）重新公布基准日

本次梅州市梅县区征收农用地片区综合地价基准日为：2023年1月1日。

（二）区片综合地价结果（详见下一页）：

征求意见稿

梅州市梅县区征收农用地地区片综合地价结果表

区域名称	区片编号	区片综合地价（万元/亩）					区片范围描述
		合计	土地补偿费	占比	安置补助费	占比	
梅县区	1	7.10	2.84	40%	4.26	60%	新城街道 （华侨城社区、锭子桥社区、程江社区、富贵社区、西桥社区）， 扶大高新区 （扶大社区、铁炉桥村、三葵村、所里村、三丰村）， 程江镇 （槐岗村、周塘村、扶贵村、西山村、扶外村、古塘村、车上村、大沙村、洲洲村、大塘村、大和村、横岗村、长滩村、墩上村）， 南口镇 （葵岗村、瑶燕村、车陂村、仙湖村、南龙村、龙塘村、侨乡村、双桥村、益昌村、葵黄村、锦鸡村、长山村）。
梅县区	2	6.30	2.52	40%	3.78	60%	南口镇 （赤径村、林径村、南虎村、维山村、榕岗村、洋龙村、琯坑村、松水村、竹香村、白叶村、潭江村、东坑村、群达村、金声村、蕉坑村、鱼田村、响水村、过龙村、太平村、董田村、锦湖村、石陂村、七贤村、荷田村、联合村、大和村、增梅村、瑶美村、瑶西村、铅畲村、文光村、瑶上村、瑶东村、油坊村）， 畲江镇 （中坑村、彰三村、咸和村、彰坑村、杉里村、松林村、太湖村、双龙村、新化村、双螺村、上墩村、成山村、红星村、官铺村、连江村、公和村、叶田村、双溪村、双坪村、松棚村、赤岭村、径心村、叶华村）， 雁洋镇 （塘心村、雁下村、莆里村、雁上村、南福村、鹧鸪村、永福村、雁中村、小都村、上村村、黄坳村、东洲村、大坪村、松坪村、阴那村、对坑村、添溪村、文社村、长教村、石楼村、四和村、甲坑村、林农村、黄沙村、沿边村、高桥村、下村村）， 丙村镇 （芦陵村、旋风村、大雅村、新圩村、程江村、横石村、群丰村、银场村、田头村、溪联村、东溪村、红光村、银二村、黄梅村、银竹村、人和村、梅福村、联和村、雷丰村、郑均村、咀头村）， 城东镇 （上坑村、莲塘村、玉水村、葵上村、葵下村、竹洋村、汾水村、谢田村、书坑村、潮塘村、石月村、石下村）。

梅 县 区	3	5.75	2.30	40%	3.45	60%	<p>白渡镇（沙坪村、蕉南村、瓜洲村、悦一村、建侨村、罗寨村、悦来村、汶水村、三和村、半步村、桃柳村、径口村、峰溪村、凤岭村、嵩溪村、梅大村、嵩灵村、公珠村、赋梅村、江南村、白渡村、创乐村、长田村、蔚彩村），松源镇（园潭村、金星村、青塘村、五星村、东王村、新南村、金星村、五星村、园岭村、湾溪村、径口村、彩山村、黄坑村、横坊村、桥市村、荷玉村、桥背村、桥市村、杨阁村、寮背村、化联村、豪秀村、白玉村、湖维村、宝坑村），松口镇（松口镇社区、南上村、圳头村、德化村、横西村、大黄村、小黄村、四社村、横东村、蓬上村、蓬下村、径示村、上畲村、中畲村、上井村、山口村、中井村、泰东村、洞田村、洋坑村、桃宝村、梅教村、下井村、三塔村、到车村、界溪村、盘龙村、中江村、富坑村、车田村、大洞村、下坪村、铜琶村、官坪村、大力村、大塘村、松郊村、石盘村、南下村、镇郊村、梓育村、寺坑村），梅南镇（轩内村、轩中村、轩外村、罗田上村、官径村、蓝溪村、罗田下村、南坑村、龙岗村、顺里村、蓝田村、北洞村、水美村、黄礞村、九龙村、新塘村），水车镇（水车社区、鹅峰村、小立村、灯塔村、石岭村、水声村、白沙村、大新村、安和村、泮坑村、先锋村、安美村、水车村、小桑村、礞下村、双湖村、新湖村、坑尾村、淮洞村），石坑镇（马径村、长埔村、琴江村、七硃村、澄江村、澄坑村、澄上村、龙塘村、扬化村、澄中村、示岭村、示梅村、龙中村、岭村村、龙凤村、蓝坑村、龙径村），梅州市梅南林场，梅西镇（龙虎社区、车子排社区、三益村、永福村、龙虎村、龙增村、胜塘村、田福村、均田村、罗墩村、宜塘村、石篆村、幸福村、石赖村、丰田村、柱坑村、白面村、车子排村、崇化村），大坪镇（大坪村、营里村、坪畲村、育豪村、上和村、清莲村、秀湖村、汤湖村、雷甘村、守台村、三台村、平中村），石扇镇（圩镇社区、三坑村、新东村、加庄村、巴庄村、银钱村、中和村、松林村、红南村、建新村、中村村、村南村、西南村），隆文镇（芦溪村、苏溪村、檀江村、梅州村、横坑村、文普村、江上村、村东村、三坑村、坑美村、木寨村、岩前村、横庄村、联坑村），桃尧镇（黄沙村、桃源村、珠玉村、桃溪村、麻坝村、余坑村、澄坑村、练坑村、螺江村、显朝村、松林村、大美村、诤上村、竹炭村、深教村），梅西水库。</p>
-------------	---	------	------	-----	------	-----	--

注：1、林地调节系数为 0.30；如区片 1 征收林地的补偿价为：区片综合地价×调节系数=7.1×0.30=2.13 万元/亩

2、征收建设用地参照征收农用地区片综合地价执行；

3、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。