征求意见稿

**大埔县征收农用地区片综合地价重新公布成果**

**大埔县自然资源局**

**二〇二三年十月**

**一、区片综合地价重新背景**

新修正的《中华人民共和国土地管理法》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,至少每三年调整或者重新公布一次。根据《广东省自然资源厅关于做好征收农用地区片综合地价调整公布工作的通知》（粤自然资函〔2023〕622号）、《广东省自然资源厅关于做好征收农用地区片综合地价调整或重新公布工作的通知》（粤自然资函〔2023〕1946号）要求：“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和紧迫性，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，落实经费倒排计划，确保如期完成任务。”

大埔县现行征收农用地区片综合地价于2021年2月9日发布，测算实施基准日为2020年1月1日，2023年进入调整或重新公布时期，在综合考虑我县经济社会发展水平、土地供求关系、人口自然增长率等因素的前提下，全面评价我先现行征收农用地区片综合地价标准的执行情况，未出现群众对区片综合地价产生异议，现行标准在全区范围运行平稳，符合当前经济社会发展水平，因此本次区片综合地价采取重新公布的方法。

**二、工作依据**

包括但不限于如下文件依据：

**1.法规政策依据**

（1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二会议第三次修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国农村土地承包法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

（5）《中华人民共和国森林法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

（6）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

（7）《广东省土地管理条例》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议于2022年6月1日通过，自2022年8月1日起施行）；

（8）《广东省自然资源厅关于印发<广东省征收农用地区片综合地价制定工作方案>的通知》（粤自然资函〔2020〕51号）；

（9）《广东省自然资源厅关于做好征收农用地区片综合地价调整公布工作的通知》（粤自然资函〔2023〕622号）；

（10）《广东省自然资源厅关于做好征收农用地区片综合地价调整或重新公布工作的通知》（粤自然资函〔2023〕1946号）；

（11）《梅州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》（梅市府〔2021〕4号）。

**2.技术依据**

（1）《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）；

（2）《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）；

（3）《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

（4）《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

（5）《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

（6）《林地估价技术规范》（T/CREVA 1101-2021）；

（7）《草地估价技术规范》（T/CREVA 1102-2021）；

（8）《广东省集体农用地定级与基准地价评估技术指南》（T/GREVAA 0003-2021）；

（9）《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）；

（10）《制定征收农用地区片综合地价的指导意见》。

**三、区片综合地价成果**

**1.重新公布基准日**

本次大埔县征收农用地区片综合地价基准日为：2023年1月1日。

**2.区片综合地价结果**

**表3-1 大埔县征收农用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 |
| 大埔县 | 1 | 5.50  | 2.20  | 40% | 3.30  | 60% | **湖寮镇**（城东社区、城西社区、大安村、高道村、古城村、河腰村、进光村、莒村村、葵坑村、黎家坪村、岭下村、龙岗村、密坑村、山子下村、双髻山村、双坑村、碗瑶村、下坜村、新寨村、园林所、长教村、长龙村、长新村）。 |
| 2 | 4.90  | 1.96  | 40% | 2.94  | 60% | **茶阳镇**（安乐村、茶阳镇街道办事处、大觉村、党坪村、迪麻村、丰村村、丰溪林场七里溪村、丰溪林场上山村、丰溪林场溪上村、阁庵村、古村村、广陵村、国营丰溪林场、浒田村、花窗村、蓝田村、恋墩村、茅坪村、梅林村、群丰村、石田村、太宁村、乌石村、西湖村、西坑村、下马湖村、新村村、沿坑村、洋门村、长兴村、左弼村），**大麻镇**（北埔村、大留村、附麻村、恭上村、恭下村、敬里村、坑尾村、莲塘村、麻西村、那口村、南坑村、岐丰村、青里村、水口村、水兴村、桃石村、下村村、小留村、小麻村、裕州村、中村村、中兰村），**高陂镇**（陂村村、陂寨村、北坑村、赤坑村、赤山村、大塘坝村、代富村、党溪村、渡头村、福员村、高陂镇街道办事处、古东村、古田村、古西村、古埜村、红星村、黄坑村、黄泥凹村、黄塘村、稼社村、九龙村、罗基村、逆流村、培美村、平原村、坪溪村、埔田村、三岗村、三洲村、塘腹村、桃花村、陶溪村、乌槎村、五家輋村、岩霞村、尧溪村、银滩村）。 |
| 3 | 4.50  | 1.80  | 40% | 2.70  | 60% | **百侯镇**（白罗村、曹鲇村、东山村、横乾村、侯北村、侯南村、旧寨里村、帽山村、南山村、曲滩村、软桥村、苏姑坪村、武塘村、新乐村），**大东镇**（白土村、大东镇林业工作站、东光村、福光村、富溪村、家荣村、进滩村、联丰村、泮溪村、坪山村、三坤村、西坑村、岩东村、柘林村），**枫朗镇**（保安村、大埔角村、东城村、墩背村、枫朗村、隔背村、和村村、黄沙坑村、坎下村、岭背林场、龙公坑村、梅溪村、芹彩洋村、清泉溪村、三溪村、上木村、上山下村、石圳村、双溪村、四联村、王兰村、西岩茶场、溪背坪村、下木村、仙子下村），**光德镇**（澄坑村、富岭村、国营大埔林场、九社村、雷峰村、砂坪村、上礤村、上澄村、上坪村、上漳村、下漳村），**青溪镇**（铲坑村、河背村、虎市村、蕉坑村、青丰村、青华村、青溪村、青溪水电厂、上坪沙村、桃林村、溪口村、下坪沙村、长丰村、祝丰村），**三河镇**（白石村、陈金村、汇城村、汇东村、旧寨村、良江村、五丰村、先觉村、小坑村、余里村、源坑村、梓里村），**桃源镇**（尖山林场、坪新村、上墩村、桃锋村、桃星村、团结村、新东村），**西河镇**（北塘村、车龙村、纯德村、大靖村、东方村、东塘村、富里村、工农村、和平村、横溪村、黄堂村、南丰村、南桥村、内六村、清华村、上黄砂村、石涵村、双门前村、水祝村、汶水村、乌石坪村、溪上村、溪头村、下黄砂村、岩下村、漳北村、漳溪村），**银江镇**（礤头村、车上村、冠山村、河口村、坑口村、坑头村、昆仑村、李子坪村、明德村、明新村、坪上村、胜坑村、银村村），**洲瑞镇**（赤水村、大坑村、大埔县大坪医院、国营洲瑞林场、华光村、葵坪村、南村村、田背村、下营村、嶂岸村）。 |

注：1.林地调节系数为0.30，园地调节系数为0.65；如区片1征收林地的补偿价为：区片综合地价\*调节系数=5.50\*0.30=1.65万元/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。

