

阳山县 2026 年征收农用地地区片综合地价

征求意见稿

阳山县自然资源局

二〇二六年七月

目 录

一、 项目背景.....	1
二、 区片综合地价意义.....	1
三、 区片综合地价内涵.....	1
四、 测算范围.....	2
五、 区片划分结果.....	2
六、 区片综合地价测算结果.....	4
七、 与清远市其他县区成果对比.....	5

一、项目背景

2019年新修改的《中华人民共和国土地管理法》对国家征收集体土地的补偿行为做出了调整，要求“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。征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。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”。

根据《中华人民共和国土地管理法》，明确提到征收农用地地区片综合地价至少每三年调整或者重新公布一次。阳山县2020年制定了征收农用地地区片综合地价标准（估价期日为2020年1月1日），于2021年公布实施。

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）的规定，阳山县自然资源局开展2023年阳山县征收农用地地区片综合地价更新工作，并于2024年进行了重新公布。

根据《广东省自然资源厅关于做好区片综合地价调整或重新公布工作的通知》（粤自然资函〔2026〕316号）的规定，各地级以上市自然资源主管部门需统筹做好各县（市、区）征收农用地地区片综合地价调整或者重新公布工作，并将新一轮成果于2026年10月底前报送广东省自然资源厅。阳山县现行的征收农用地地区片综合地价成果于2024年公布实施，即将届满三年调整周期，根据文件要求，阳山县自然资源局开展阳山县2026年征收农用地地区片综合地价。

二、区片综合地价意义

《中华人民共和国土地管理法》将“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”作为征地补偿的基本原则，并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。通过区片综合地价确定征收农用地土地补偿费、安置补助费，确定公平合理的征地补偿，规范征收农用地行为，体现了对被征地农民合法土地权益的维护和保障，促进节约集约用地，推进乡村振兴战略实施，实现经济社会高质量发展具有十分重要的意义。同时对区片综合地价适时更新，有利于保障该项工作长期、持续、稳定地开展下去，保持区片综合地价的时效性。

三、区片综合地价内涵

1.征收农用地地区片综合地价内涵：是指依据土地原用途、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，综合测算的征收农用地补偿标准（包括土地补偿费和安置补助费，**不包括**被征地农民社

会保障费用、留用地安置成本、征收农用地所涉及的地上附着物、青苗等的补偿费用）。

2.区片：是指一定范围内集体土地资源条件、土地区位条件、土地供求关系、经济社会发展水平等条件基本一致的，征收补偿标准相同的区域，是测算区片综合地价的基本单元。

3.估价期日：2026年1月1日。

四、测算范围

本次阳山县2026年征收农用地区片综合地价测算范围为阳山县行政辖区范围，具体包括共计阳城镇、小江镇、七拱镇、黎埠镇、太平镇、岭背镇、青莲镇、江英镇、黄盆镇、杜步镇、大崑镇、杨梅镇、秤架瑶族乡13个乡（镇）。

五、区片划分结果

结合阳山县的实际情况，在现行征收农用地区片综合地价区片划分成果的基础上，采用均质区域调整法划分区片。本次阳山县征收农用地区片综合地价划分三个区片，与现行成果一致，结果如下：

阳山县征收农用地地区片综合地价测算成果图

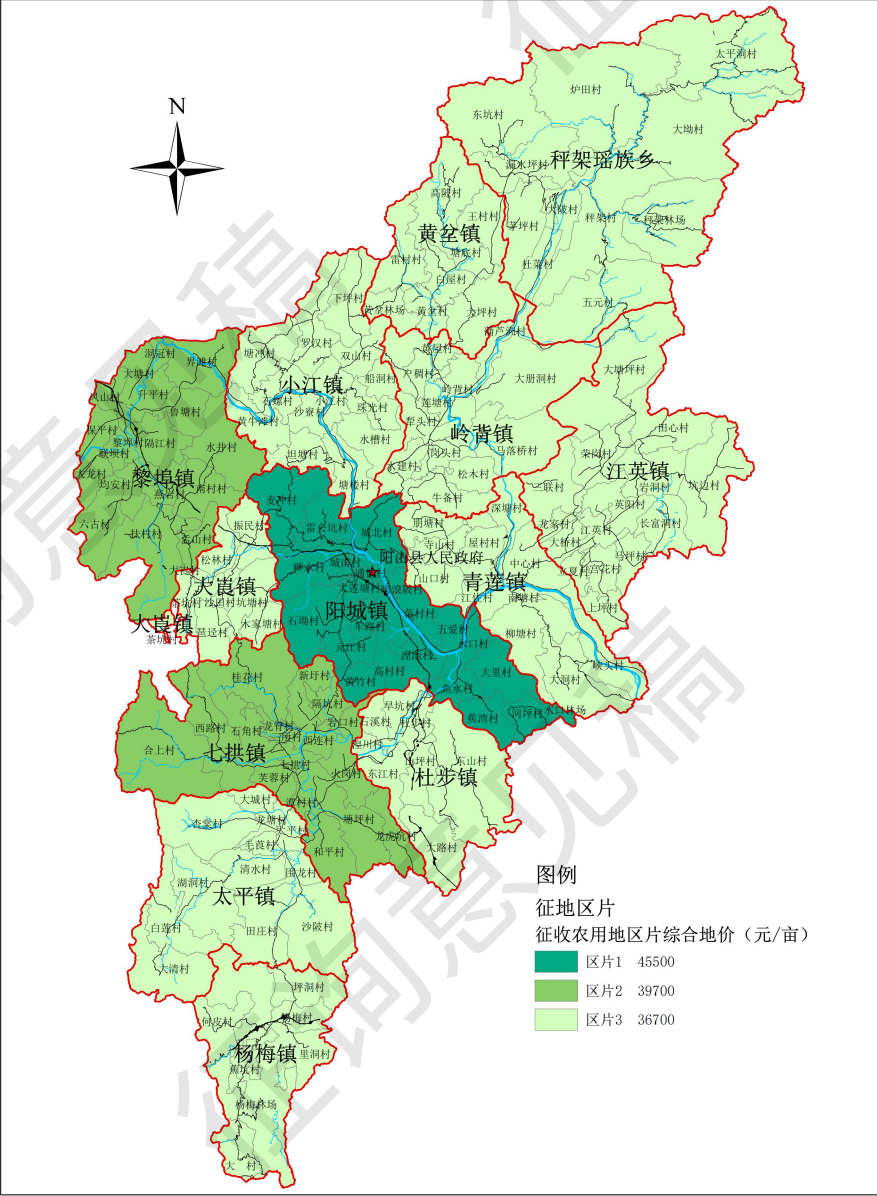


图2 阳山县征收农用地地区片综合地价区片分布图

各区片范围描述如下表：

表1 阳山县征收农用地地区片综合地价区片范围

区片编号	区片范围描述
1	阳城镇（雷公坑村、城北村、畔水村、城南村、暗浪陂村、通儒村、大莲塘村、石坳村、元江村、车路村、黄竹村、高村村、湟池村、范村村、五爱村、水口村、鱼水村、大里村、蕉湾村、河坪村、水口林场、麦冲村）
2	黎埠镇（黎埠村、隔江村、联坝村、界滩村、洞冠村、大塘村、升平村、鲁塘村、水井村、南村村、燕岩村、孟山村、扶村村、六古村、均安村、大龙村、保平村、凤山村） 七拱镇（七拱村、塘坪村、桂花村、新圩村、隔坑村、岩口村、西连村、三所村、龙脊村、石角村、西路村、合上村、芙蓉村、潭村村、和平村、龙虎坑村、火岗村）
3	小江镇（小江村、石螺村、罗汉村、沙寮村、黄牛滩村、坦塘村、塘楼村、水槽村、珠光村、船洞村、双山村、下坪村、塘冲村）、杜步镇（杜步村、旱坑村、石溪村、湟川村、东江村、山坪村、大路村、东山村）、江英镇（江英村、三联村、龙家村、大桥村、立夏村、官花村、上坪村、马坪村、长富洞村、坑边村、岩洞村、英阳村、田心村、荣岗村、大塘坪村）、岭背镇（岭背村、犁头村、黄屋村、户稠村、莲塘村、水建村、岗头村、牛备村、松木村、马落桥村、大册洞村、蒲芦洲村）、黄盆镇（黄盆村、大坪村、黄盆林场、白屋村、雷村村、塘底村、王村村、高陂村）、青莲镇：中心村、江佐村、朋塘村、寺山村、山口村、屋村村、深塘村、南塘村、柳塘村、大洞村、峡头村）、秤架瑶族乡（秤架村、太平洞村五元村、杜菜村、大陂村、茅坪村、漏水坪村、东坑村、炉田村、大坳村、秤架林场）、太平镇（太平村、白莲村、大城村、龙塘村、毛茛村、杏塘村、清水村、围龙村、湖洞村、田庄村、沙陂村、大清村）、杨梅镇（杨梅村、坪洞村、何皮村、蕉坑村、里洞村、杨梅林场、大牵村）、大崑镇（大崑村、茶坑村、琶迳村、沙田村、坑塘村、木家塘村、振民村、松林村）

注：1.区片范描述来源于阳山县 2024 年度国土变更调查数据库；
2.区片范围与现行征收农用地地区片综合地价范围一致。

六、区片综合地价测算结果

结合阳山县的实际情况，在现行征收农用地地区片综合地价成果的基础上，采用社会经济指标更新法测算区片综合地价。本次阳山县征收农用地地区片综合地价测算结果与现行区片综合地价成果差异不大，故与现行区片综合地价保持不变，结果如下：

表2 阳山县征收农用地地区片综合地价结果表

单位：万元/亩

行政区域	区片编号	区片综合地价				
		合计	土地补偿费	占比	安置补助费	占比
阳山县	1	4.55	2.23	49%	2.32	51%

行政区域	区片编号	区片综合地价				
		合计	土地补偿费	占比	安置补助费	占比
	2	3.97	1.95	49%	2.02	51%
	3	3.67	1.8	49%	1.87	51%

注：清远市全市统一设定园地调节系数为 0.77、林地调节系数为 0.46、养殖水面调节系数为 1.04、其他农用地调节系数为 0.77；征收建设用地参照征收农用地区片综合地价执行；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。

七、与清远市其他县区成果对比

为保障阳山县征地区片综合地价与相邻区域的征地区片综合地价水平相衔接，现收集对比清远市其他区域征地区片综合地价，以检验阳山县征地区片价的合理性，比较结果如下表：

表3 与清远市其他县区成果对比

单位：万元/亩

地区	区片编号	清远市其他县区区片综合地价	阳山县区片综合地价	差异率（%）
清城区	1	5.5	4.55	-17.27%
	2	4.88	3.97	-18.65%
	3	—	3.67	—
清新区	1	4.98	4.55	-8.63%
	2	4.5	3.97	-11.78%
	3	4.12	3.67	-10.92%
佛冈县	1	4.93	4.55	-7.71%
	2	4.22	3.97	-5.92%
	3	3.82	3.67	-3.93%
英德市	1	4.65	4.55	-2.15%
	2	4.07	3.97	-2.46%
	3	3.77	3.67	-2.65%
连州市	1	4.6	4.55	-1.09%
	2	4.02	3.97	-1.24%
	3	3.72	3.67	-1.34%
连南瑶族自治县	1	4.27	4.55	6.56%
	2	3.92	3.97	1.28%
	3	3.46	3.67	6.07%
连山壮族瑶族自治县	1	4.17	4.55	9.11%
	2	3.87	3.97	2.58%
	3	3.41	3.67	7.62%

注：1.清远市其他县区区片综合地价数据来源于《清远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》（清府〔2024〕13号）；

2.差异率=阳山县区片综合地价/清远市其他县区区片综合地价-1