

南雄市征收农用地区片综合地价的论证工作

征 询 意 见 稿

南雄市自然资源局

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

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	3
七、与韶关市其他县区成果对比	4

一、项目背景

2019年新修订的《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”。

《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。据此，南雄市2020年制定了征收农用地地区片综合地价标准（估价期为2020年1月1日），于2021年2月第一次公布实施。并于2024年进行了重新公布实施，目前已快满三年。

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，各地要切实提高思想认识，增强工作紧迫感，向市人民政府专题汇报工作部署要求，统筹落实工作经费，细化任务清单、倒排时间节点，尽快组织所辖县（市、区）启动区片综合地价调整或重新公布各项工作，确保按期保质完成任务。区片综合地价调整或重新公布方案经地级以上市人民政府审定同意后，各地级以上市自然资源主管部门须于2026年10月31日前，将调整或重新公布的完整成果正式报送广东省自然资源厅。根据文件要求，南雄市自然资源局开展了南雄市征收农用地地区片综合地价的论证工作。

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，规范征收农用地征地行为，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实时性。

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

本次南雄市征收农用地区片综合地价的论证工作测算范围为南雄市行政辖区范围,具体包括雄州街道、乌迳镇、界址镇、南亩镇、湖口镇、珠玑镇、古市镇、帽子峰镇、邓坊镇、江头镇、澜河镇、全安镇、水口镇、主田镇、百顺镇、黄坑镇、坪田镇、油山镇。测算范围面积为2326.18平方千米。

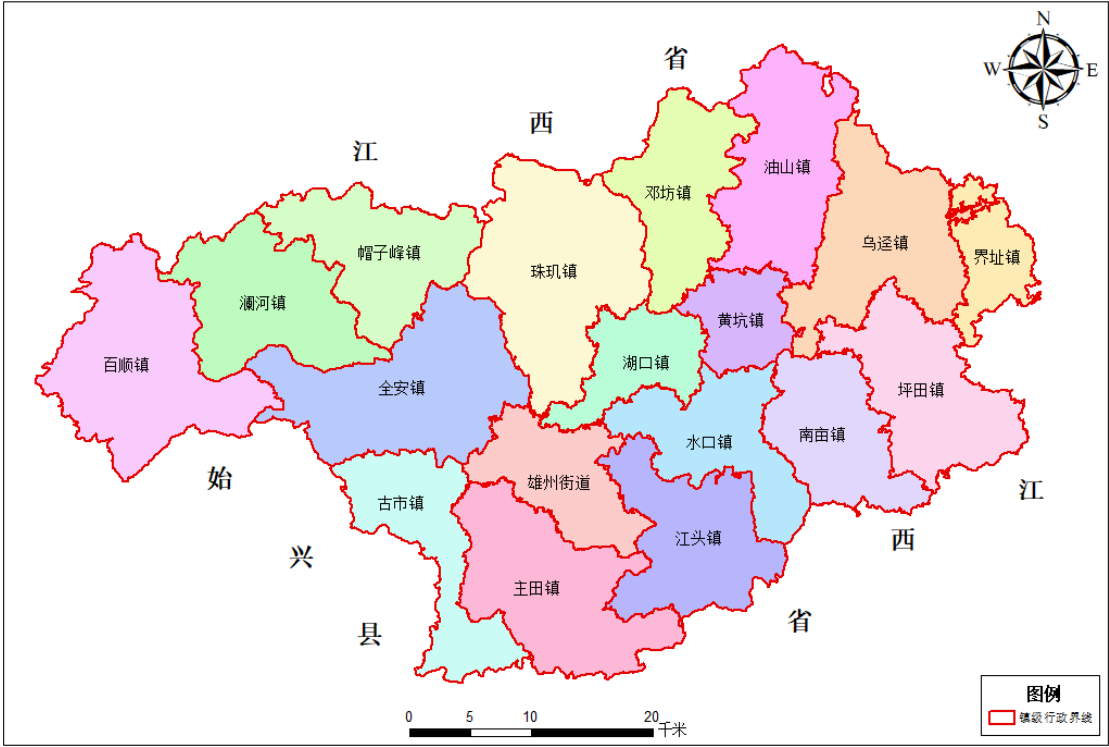


图1 项目测算范围图

五、区片划分结果

结合南雄市的实际情况,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。本次南雄市征收农用地区片综合地价的论证工作划分三个区片,与现行成果一致,结果如下:

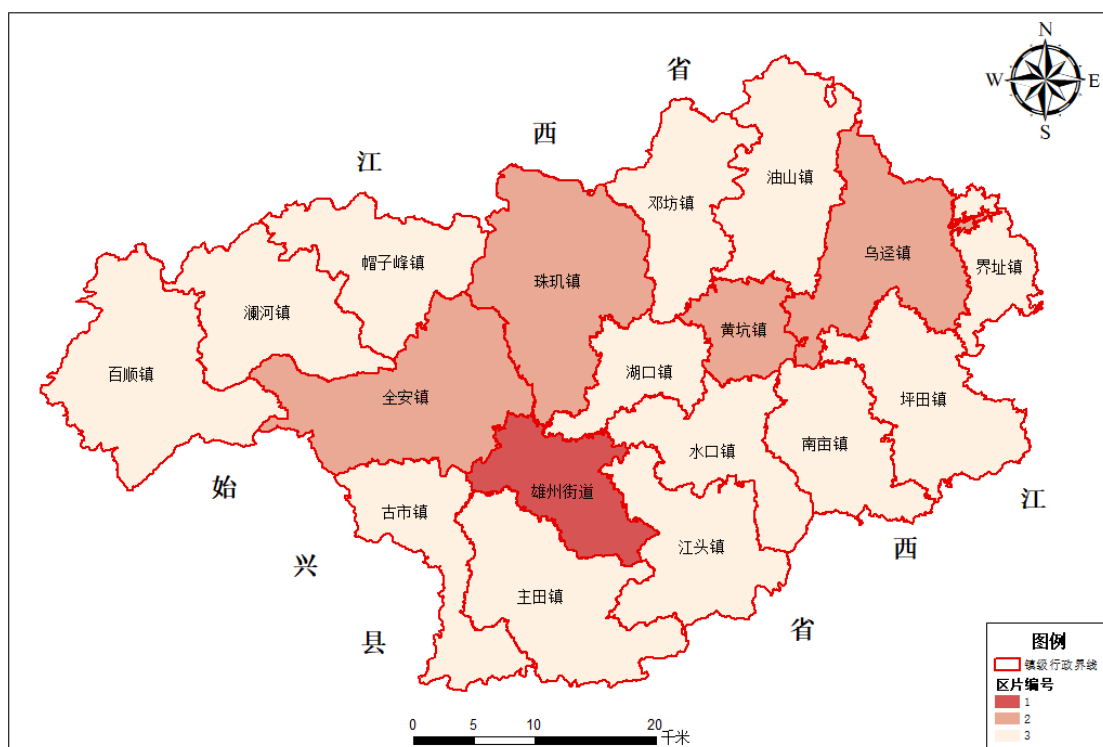


图2 南雄市征收农用地片区综合地价片区分布图

各区片范围描述如下表：

表1 南雄市征收农用地片区综合地价片区范围

区片编号	区片范围描述
1	雄州街道
2	乌迳镇、珠玑镇、黄坑镇、全安镇
3	湖口镇、主田镇、古市镇、水口镇、油山镇、南亩镇、邓坊镇、坪田镇、澜河镇、界址镇、帽子峰镇、江头镇、百顺镇

注：1.区片范围描述来源于南雄市 2023 年度国土变更调查数据库；

2.区片范围与现行征收农用地片区综合地价范围一致。

六、区片综合地价测算结果

结合南雄市的实际情况，在现行征收农用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。本次南雄市征收农用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。此外，现行征地区片综合地价为征地双方提供了比较客观的补偿标准，自公布实施以来，社会认可度和接受度较高，故与现行区片综合地价保持不变。结果如下：

表2 南雄市征收农用地区片综合地价结果表

单位：万元/亩

区域名称	区片编号	区片综合地价														
		一般农用地（耕地）、坑塘水面、建设用地			林地			其他农用地（农村道路、沟渠、设施农用地、田坎、草地等）			园地			未利用地		
		合计	土地补偿费	安置补助费	合计	土地补偿费	安置补助费	合计	土地补偿费	安置补助费	合计	土地补偿费	安置补助费	合计	土地补偿费	安置补助费
南雄市	1	4.91	2.45	2.46	2.2095	1.1025	1.107	2.2095	1.1025	1.107	3.6825	1.8375	1.845	1.964	0.98	0.984
	2	4.52	2.26	2.26	2.034	1.017	1.017	2.034	1.017	1.017	3.39	1.695	1.695	1.808	0.904	0.904
	3	4.04	2.02	2.02	1.818	0.909	0.909	1.818	0.909	0.909	3.03	1.515	1.515	1.616	0.808	0.808

七、与韶关市其他县区成果对比

将南雄市征收农用地区片综合地价与韶关市其他县区的征收农用地区片综合地价进行对比可得：

一般农用地（耕地）、坑塘水面、建设用地，林地，其他农用地（农村道路、沟渠、设施农用地、田坎、草地等）和未利用地的区片价情况：浈江区、武江区、乳源瑶族自治县的区片综合地价较高，乐昌市和仁化县居中，曲江区、南雄市、新丰县、翁源县、始兴县较低；

园地的区片价情况：浈江区、武江区、乐昌市、乳源瑶族自治县的区片综合地价较高，仁化县居中，曲江区、南雄市、新丰县、翁源县、始兴县较低。

具体对比情况见下表：

表3 与韶关市其他县区成果对比

单位：万元/亩

地区	区片编号	一般农用地（耕地）、坑塘水面、建设用地			林地		
		韶关市其他县区 区片综合地价	南雄市区片综合 地价	差异率	韶关市其他县区 区片综合地价	南雄市区片综合 地价	差异率
浈江区、武江区	1	6.47	4.91	-24.11%	2.9115	2.2095	-24.11%
	2	—	4.52	—	—	2.034	—
	3	—	4.04	—	—	1.818	—
曲江区	1	4.74	4.91	3.59%	2.133	2.2095	3.59%
	2	4.27	4.52	5.85%	1.9215	2.034	5.85%
	3	—	4.04	—	—	1.818	—
乐昌市	1	5.48	4.91	-10.40%	2.466	2.2095	-10.40%
	2	4.64	4.52	-2.59%	2.088	2.034	-2.59%
	3	—	4.04	—	—	1.818	—
新丰县	1	4.56	4.91	7.68%	2.052	2.2095	7.68%
	2	4.24	4.52	6.60%	1.908	2.034	6.60%
	3	—	4.04	—	—	1.818	—
翁源县	1	4.57	4.91	7.44%	2.0565	2.2095	7.44%
	2	4.39	4.52	2.96%	1.9755	2.034	2.96%
	3	—	4.04	—	—	1.818	—
始兴县	1	4.67	4.91	5.14%	2.1015	2.2095	5.14%
	2	3.88	4.52	16.49%	1.746	2.034	16.49%
	3	3.47	4.04	16.43%	1.5615	1.818	16.43%

地区	区片编号	一般农用地（耕地）、坑塘水面、建设用地			林地		
		韶关市其他县区区片综合地价	南雄市区片综合地价	差异率	韶关市其他县区区片综合地价	南雄市区片综合地价	差异率
乳源瑶族自治县	1	6.41	4.91	-23.40%	2.8845	2.2095	-23.40%
	2	3.71	4.52	21.83%	1.6695	2.034	21.83%
	3	—	4.04	—	—	1.818	—
仁化县	1	5.65	4.91	-13.10%	2.5425	2.2095	-13.10%
	2	4.39	4.52	2.96%	1.9755	2.034	2.96%
	3	3.7	4.04	9.19%	1.665	1.818	9.19%

（接上表）

地区	区片编号	其他农用地（农村道路、沟渠、设施农用地、田坎、草地等）			园地			未利用地		
		韶关市其他县区区片综合地价	南雄市区片综合地价	差异率	韶关市其他县区区片综合地价	南雄市区片综合地价	差异率	韶关市其他县区区片综合地价	南雄市区片综合地价	差异率
浈江区、武江区	1	2.9115	2.2095	-24.11%	4.8525	3.6825	-24.11%	2.588	1.964	-24.11%
	2	—	2.034	—	—	3.39	—	—	1.808	—
	3	—	1.818	—	—	3.03	—	—	1.616	—
曲江区	1	2.133	2.2095	3.59%	3.555	3.6825	3.59%	1.896	1.964	3.59%
	2	1.9215	2.034	5.85%	3.2025	3.39	5.85%	1.708	1.808	5.85%
	3	—	1.818	—	—	3.03	—	—	1.616	—
乐昌市	1	2.466	2.2095	-10.40%	5.0964	3.6825	-27.74%	2.192	1.964	-10.40%
	2	2.088	2.034	-2.59%	4.3152	3.39	-21.44%	1.856	1.808	-2.59%
	3	—	1.818	—	—	3.03	—	—	1.616	—
新丰县	1	2.052	2.2095	7.68%	3.42	3.6825	7.68%	1.824	1.964	7.68%
	2	1.908	2.034	6.60%	3.18	3.39	6.60%	1.696	1.808	6.60%
	3	—	1.818	—	—	3.03	—	—	1.616	—

地区	区片编号	其他农用地（农村道路、沟渠、设施农用地、田坎、草地等）			园地			未利用地		
		韶关市其他县区区片综合地价	南雄市区片综合地价	差异率	韶关市其他县区区片综合地价	南雄市区片综合地价	差异率	韶关市其他县区区片综合地价	南雄市区片综合地价	差异率
翁源县	1	2.0565	2.2095	7.44%	3.4275	3.6825	7.44%	1.828	1.964	7.44%
	2	1.9755	2.034	2.96%	3.2925	3.39	2.96%	1.756	1.808	2.96%
	3	—	1.818	—	—	3.03	—	—	1.616	—
始兴县	1	2.1015	2.2095	5.14%	3.5025	3.6825	5.14%	1.868	1.964	5.14%
	2	1.746	2.034	16.49%	2.91	3.39	16.49%	1.552	1.808	16.49%
	3	1.5615	1.818	16.43%	2.6025	3.03	16.43%	1.388	1.616	16.43%
乳源瑶族自治县	1	2.8845	2.2095	-23.40%	4.8075	3.6825	-23.40%	2.564	1.964	-23.40%
	2	1.6695	2.034	21.83%	2.7825	3.39	21.83%	1.484	1.808	21.83%
	3	—	1.818	—	—	3.03	—	—	1.616	—
仁化县	1	2.5425	2.2095	-13.10%	4.2375	3.6825	-13.10%	2.26	1.964	-13.10%
	2	1.9755	2.034	2.96%	3.2925	3.39	2.96%	1.756	1.808	2.96%
	3	1.665	1.818	9.19%	2.775	3.03	9.19%	1.48	1.616	9.19%

注：1.数据来源于《韶关市人民政府关于公布实施征收农用地片区综合地价的公告》；

2.差异率=南雄市区片综合地价/韶关市其他县区区片综合地价