

宾川县征收农用地区片综合地价更新调整 结果听证（草案）

宾川县自然资源局

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	12
(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	21
(五) 土地补偿费和安置补助费比例	22
四、区片价更新调整结果对比	26
(一) 分区对比分析	26
(二) 与现行补偿标准分析	27

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。”

宾川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，标准执行时间为 2020 年 1 月 1 日，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，需对宾川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大理州自然资源和规划局的指导下，报经县委、县政府同意，宾川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，宾川县有序开展此项工作。

（二）工作目标

在宾川县 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公告》（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

宾川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州级、省级审查后，按省人民政府的要求公布实施。

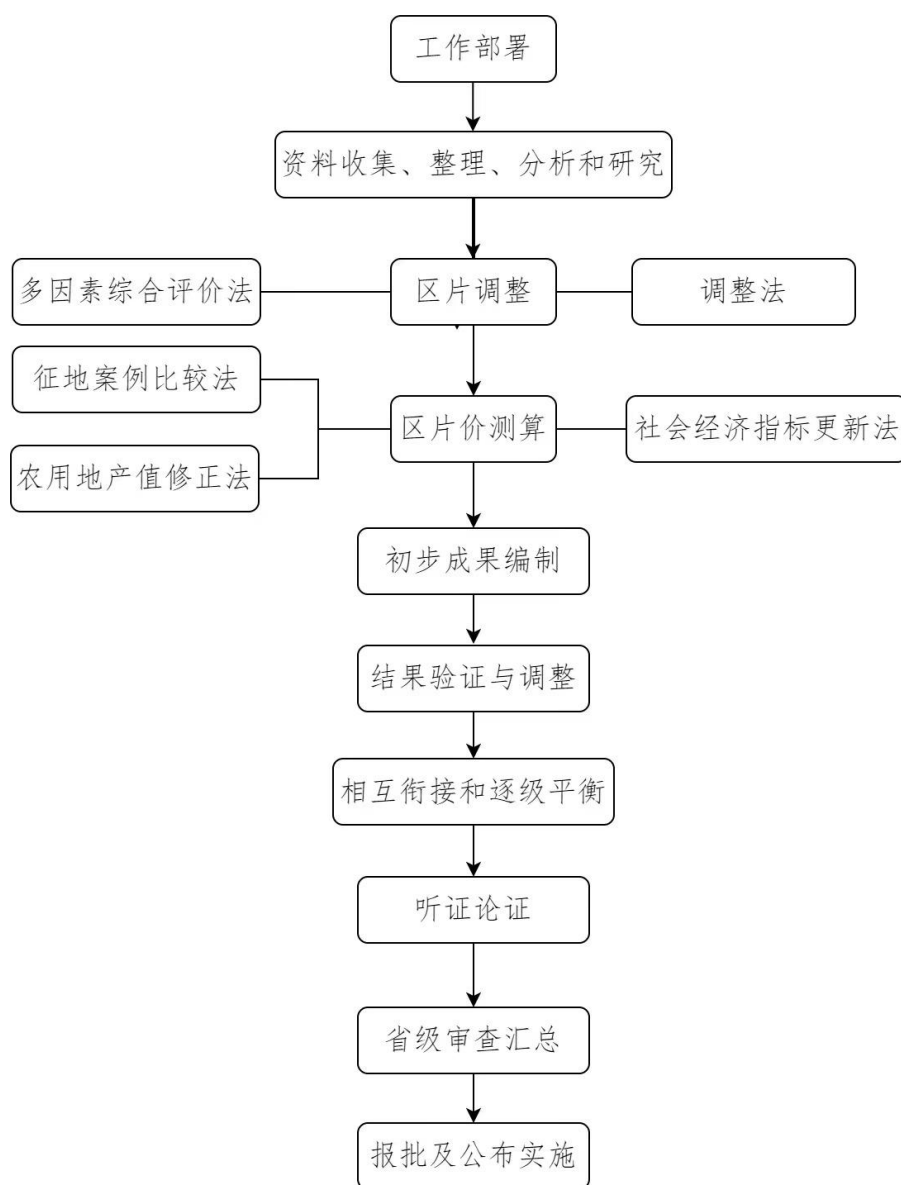


图 1-1 宾川县区片综合地价更新调整工作流程图

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。

根据宾川县 2021 年度国土变更调查成果，本次测算的区片覆盖宾川县金牛镇、宾居镇、乔甸镇、州城镇、大营镇、鸡足山镇、力角镇、平川镇、拉乌彝族乡、钟英傈僳族彝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 224387.55 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。结合宾川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 宾川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，要求进行因素现状赋值。

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的各项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，进行定性分析，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：

$$f_{i0} = \frac{a_i}{t_i} \dots \dots \dots (1)$$

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}^M ——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宾川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），初步将宾川县

划定为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。

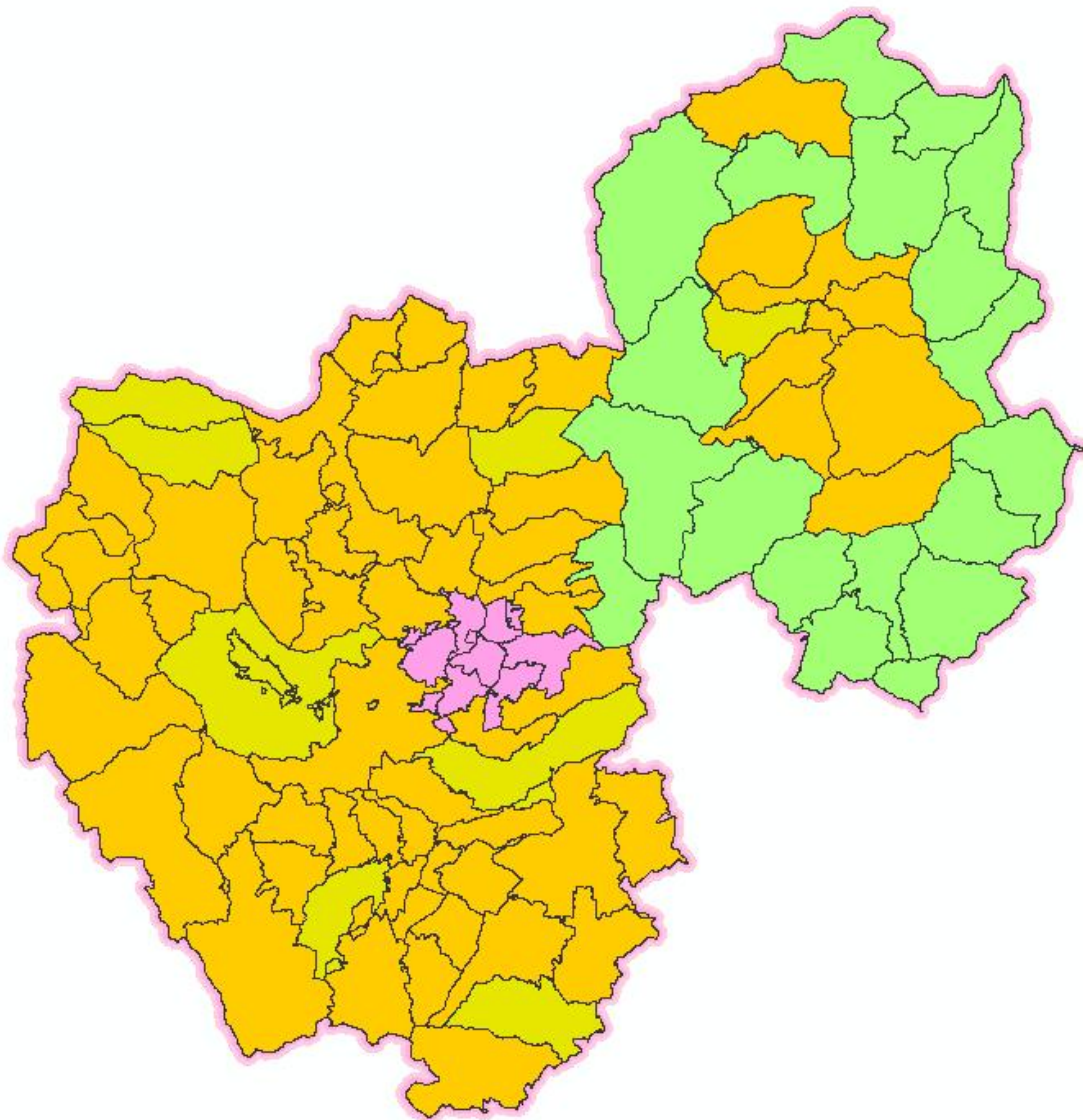


图3-1 宾川县区片调整初步划定图

6. 区片的确定

根据专家验证结果，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金牛镇的牛井社区、大新社区、太和社区、李相社区、白塔村民委员会、管岗村民委员会、柳家湾社区、金牛镇直属、大龙阁华侨社区，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，如宾居镇、州城镇、鸡足山镇、力角镇、乔甸镇、大营镇、平川镇的政府驻地所在村委会；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，如金牛镇、宾居镇、州城镇、鸡足山镇、力角镇、乔甸镇、大营镇、平川镇的大部分区域及钟英傣族彝族乡、拉乌彝族乡的集镇规划区所在村委会；IV区片主要分布在土地资源条件较差、区位较远的区域。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 宾川县区片调整结果表

区片编号	农用地面积 (公顷)	区片范围描述
I	3203.14	金牛镇: 牛井社区、大新社区、太和社区、李相社区、白塔村民委员会、管岗村民委员会、柳家湾社区、东四村民委员会与太和社区争议、金牛镇直属、大龙阁华侨社区
II	22803.71	宾居镇: 宾居社区、宾居社区与山岗村民委员会争议； 州城镇: 州城村民委员会、州城镇直属； 鸡足山镇: 沙址村民委员会、鸡足山镇直属； 力角镇: 力角村民委员会； 乔甸镇: 杨保村民委员会； 大营镇: 大营村民委员会、大营镇华侨社区； 平川镇: 平川村民委员会
III	131216.53	金牛镇: 圭山村民委员会、江干村民委员会、新坪村民委员会、仁和村民委员会、罗官村民委员会、东四村民委员会、金甸村民委员会、彩凤村民委员会、大龙阁华侨社区(金甸村委会飞入地)； 宾居镇: 毗村村民委员会、杨官村民委员会、龙口村民委员会、石马村民委员会、龙泉村民委员会、清河社区、乌龙坝村民委员会； 州城镇: 龙邑村民委员会、老赵村民委员会、前所村民委员会、蹇街村民委员会、周官村民委员会、白庄村民委员会、山岗村民委员会、排营村民委员会与乌龙坝村民委员会争议、州城镇华侨社区、山岗村民委员会与清河社区争议； 鸡足山镇: 关李村民委员会、上沧村民委员会、白荡坪村民委员会、江股村民委员会、甸头村民委员会、新川村民委员会、大坝子村民委员会、炼洞村民委员会、鸡足山镇直属(大坝子村民委员会飞入地、关李村民委员会飞入地)； 力角镇: 周能村民委员会、张家村民委员

		会、自和村民委员会、大会村民委员会、海良村民委员会、鱼棚村民委员会、米汤井村民委员会、鱼棚村民委员会与海良村民委员会争议； 乔甸镇 ：石碑村民委员会、大罗村民委员会、河边村民委员会、海稍村民委员会、雄鲁么村民委员会； 大营镇 ：瓦溪村民委员会、排营村民委员会、菘村村民委员会； 平川镇 ：罗九村民委员会、康宁村民委员会、石岩村民委员会、禾头村民委员会、盘谷村民委员会、底么村民委员会、古底村民委员会； 钟英傈僳族彝族乡 ：皮厂村民委员会； 拉乌彝族乡 ：碧鸡村民委员会
IV	67164.16	金牛镇 ：大尖峰村民委员会； 平川镇 ：帽角山村民委员会、马花村民委员会、李子园村民委员会、朱苦拉村民委员会、东升村民委员会、得的么村民委员会； 钟英傈僳族彝族乡 ：钟英村民委员会、西山村民委员会、唐古地村民委员会、芝麻登村民委员会、赵卡拉村民委员会； 拉乌彝族乡 ：箐门口村民委员会、拉乌村民委员会、来凤溪村民委员会、大厂村民委员会、新兴村民委员会、新田村民委员会、宾川县与祥云县争议

（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%；风险调整值根据宾川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 宾川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	3203.14	58550
II	22803.71	39295
III	131216.53	35862
IV	67164.16	27896

(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，根据现行执行的区片综合地价的上线、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 宾川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 (%)
66400	29200	37188	78.55%	-21.48%

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 宾川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	5.89%	5.89%	0.00%	0.00%	0.00%	11.78%
II	5.89%	5.89%	9.82%	0.00%	0.00%	21.60%
III	0.00%	0.00%	9.82%	0.00%	0.00%	9.82%
IV	0.00%	0.00%	9.82%	0.00%	0.00%	9.82%

(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 宾川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	58550	11.78%	65447
II	39295	21.60%	47783
III	35862	9.82%	39384
IV	27896	9.82%	30635

3. 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。

$$A = \sum W_n K_n$$

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	0.09	41889	48623	49549	18.29%	9.70%
	财政收入	0.09	86741	93124	99187	14.35%	
	农村居民人均可支配收入	0.09	18181	20035	21298	17.14%	
	农业生产总值	0.08	65009	712870	73921	13.71%	
社会保障指标	农村居民最低生活保障水平	0.15	120	132	140	16.67%	
	农村居民基本养老保险标准	0.1	116	120	125	7.76%	
土地供求关系指标	人均农用地	0.1	18.0098	--	18.5518	3.01%	
物价指标	居民消费价格指数	0.3	102.20	100.70	104.10	1.83%	

(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。

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

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 宾川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	66400	11.78%	10.84%	73598
II	40700	21.60%	11.80%	45503
III	40300	9.82%	10.65%	44592
IV	29200	9.82%	10.65%	32310

4. 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，结合近年宾川县征地安置补偿实际调查，产值修正法测算的结果更符合宾川县征地补偿的实际，能更好的衔接现征地的项目在两轮补偿标准更新实施。故本次采用加权平均值作为宾川县初步测算的结果，其中IV级农地产值修正法的权重为0.8，社会经济指标更新法的权重为0.2；I级的农地产值修正法的权重为0.7，社会经济指标更新法的权重为0.3；II级的农地产值修正法的权重为0.3，社会经济指标更新法的权重为0.7；III级的农地产值修正法的权重为0.5，社会经济指标更新法的权重为0.5。

表 3-9 宾川县区片价初步测算结果表

单位：元/亩

区片 编号	农用地产 值修正法	农用地产值 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	65447	0.7	73598	0.3	67900
II	47783	0.3	45503	0.7	46200
III	39384	0.5	44592	0.5	42000
IV	30635	0.8	32310	0.2	31000

（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，宾川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39504元/亩，比2020年公布的平均标准上涨了6.23%，其中原I区片增长2.26%、II区片增长13.51%，III区片增长4.22%，IV区片增长6.16%，整体上宾川县征地补偿标准在2020年公布标准上涨幅度大于居民消费价格指数，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 宾川县区片价与现行征地补偿水平对比表

区片编号	2020年区片综合地价 (元/亩)	2023年区片综合地价 (元/亩)	变化幅度(%)
I	66400	67900	2.26%
II	40700	46200	13.51%
III	40300	42000	4.22%
IV	29200	31000	6.16%
平均综合地价	37188	39504	6.23%

（2）与被征地农民现有生活水平比较

按照原征地补偿标准来算，补偿标准增长幅度大于等于居民消费价格指数1.83%才能确保原有生活水平不降低。对比2020年省政府公布的宾川县区片价平均补偿标准为37188元/亩，新制定的区片价平均为39504元/亩，平

均提高了2316元/亩，增长幅度为6.23%，高于居民消费价格指数涨幅，保障了被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

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。宾川县现行执行标准II、III区片标准级间差较小，仅为400元/亩，本轮根据征地过程中反映出的问题矛盾及II、III片区之间的土地质量、区位条件等差异情况，采用农地产值修正法和社会经济指标更新法对两个片区进行更新调整。其他片区通过更新调整后，缩小了相邻区片间的差异，详见表3-11和表3-12。

表 3-11 宾川县 2020 年征收农用地区片价平衡表

区片级别	区片综合地 价	区片级别	区片综合 地价	区片价差异 值	区片价差 异率
I	66400	II	40700	25700	63.14%
I	66400	III	40300	26100	64.76%
I	66400	IV	29200	37200	127.4%
II	40700	III	40300	400	0.99%
II	40700	IV	29200	11500	39.38%
III	40300	IV	29200	11100	38.01%

表 3-12 宾川县 2023 年征收农用地区片价平衡表

区片级别	区片综合 地价	区片级别	区片综合 地价	区片价差 异值	区片价差 异率	区片价差 异率差值
I	67900	II	46200	21700	46.97%	-16.17
I	67900	III	42000	25900	61.67%	-3.1
I	67900	IV	31000	36900	119.03%	-8.37
II	46200	III	42000	4200	10.00%	9.01
II	46200	IV	31000	15200	49.03%	9.65
III	42000	IV	31000	11000	35.48%	-2.53

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

依据宾川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：农用地各地类调整系数设定为：水田调整系数设定为1.25，水浇地、旱地、园地调整系数设定为1.0，林地、草地调整系数均设定为0.3，其他农用地不设地类调整系数，参照周边地类执行；集体建设用地调整系数设定为1.36；未利用地调整系数均设定为0.3。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，依据宾川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 宾川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	金牛镇 : 牛井社区、大新社区、太和社区、李相社区、白塔村民委员会、管岗村民委员会、柳家湾社区、东四村民委员会与太和社区争议、金牛镇直属、大龙阁华侨社区	10	3203.14	67900	27160	40740
II	宾居镇 : 宾居社区、宾居社区与山岗村民委员会争议; 州城镇 : 州城村民委员会、州城镇直属; 鸡足山镇 : 沙址村民委员会、鸡足山镇直属; 力角镇 : 力角村民委员会; 乔甸镇 : 杨保村民委员会; 大营镇 : 大营村民委员会、大营镇华侨社区; 平川镇 : 平川村民委员会	13	22803.71	46200	18480	27720
III	金牛镇 : 圭山村民委员会、江干村民委员会、新坪村民委员会、仁和村民委员会、罗官村民委员会、东四村民委员会、金甸村民委员会、彩凤村民委员会、大龙阁华侨社区(金甸村委会飞入地); 宾居镇 : 毗村村民委员会、杨官村民委员会、龙口村民委员会、石马村民委员会、龙泉村民委员会、清河社区、乌龙坝村民委员会; 州城镇 : 龙邑村民委员会、老赵村民委员会、前所村民委员会、蹇街村民委员会、周官村民委员会、白庄村民委员会、山岗村民委员会、排营村民委员会与乌龙坝村民委员会争议、州城镇华侨社区、山岗村民委员会与清河社区争议; 鸡足山镇 : 关李村民委员会、上沧村民委员会、白荡坪村民委员会、江股村民委员会、甸头村民委员会、新川村民委员会、大坝子村民委员会、炼洞村民	62	131216.53	42000	16800	25200

	委员会、鸡足山镇直属（大坝子村民委员会飞入地、关李村民委员会飞入地）； 力角镇 ：周能村民委员会、张家村民委员会、自和村民委员会、大会村民委员会、海良村民委员会、鱼棚村民委员会、米汤井村民委员会、鱼棚村民委员会与海良村民委员会争议； 乔甸镇 ：石碑村民委员会、大罗村民委员会、河边村民委员会、海稍村民委员会、雄鲁么村民委员会； 大营镇 ：瓦溪村民委员会、排营村民委员会、茄村村民委员会； 平川镇 ：罗九村民委员会、康宁村民委员会、石岩村民委员会、禾头村民委员会、盘谷村民委员会、底么村民委员会、古底村民委员会； 钟英傈僳族彝族乡 ：皮厂村民委员会； 拉乌彝族乡 ：碧鸡村民委员会					
IV	金牛镇 ：大尖峰村民委员会； 平川镇 ：帽角山村民委员会、马花村民委员会、李子园村民委员会、朱苦拉村民委员会、东升村民委员会、得的么村民委员会； 钟英傈僳族彝族乡 ：钟英村民委员会、西山村民委员会、唐古地村民委员会、芝麻登村民委员会、赵卡拉村民委员会； 拉乌彝族乡 ：箐门口村民委员会、拉乌村民委员会、来凤溪村民委员会、大厂村民委员会、新兴村民委员会、新田村民委员会、宾川县与祥云县争议	19	67164.16	31000	12400	18600
合计/平均综合地价		104	224387.55	39504	15802	23702

表 3-14 宾川县征收农用地片区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	
	区片综合 地价	调节 系数	耕地			园地	林地	草地			其他农用地
			水田	水浇地	旱地						
			1.25	1	1	1	0.3	0.3	--	1.36	0.3
I	67900		84875	67900	67900	67900	20370	20370	0	92344	20370
II	46200		57750	46200	46200	46200	13860	13860	0	62832	13860
III	42000		52500	42000	42000	42000	12600	12600	0	57120	12600
IV	31000		38750	31000	31000	31000	9300	9300	0	42160	9300

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。

由于力角镇米汤井村民委员会、乔甸镇雄鲁么村民委员会其土地供求关系、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，因此力角镇米汤井村民委员会、乔甸镇雄鲁么村民委员会村为本次测算后由，IV 区片调整为 III 区片，详见表 4-1。

表 4-1 宾川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	金牛镇 ：牛井社区、大新社区、太和社区、李相社区、白塔村民委员会、管岗村民委员会	I	金牛镇 ：牛井社区、大新社区、太和社区、李相社区、白塔村民委员会、管岗村民委员会、柳家湾社区、东四村民委员会与太和社区争议、金牛镇直属、大龙阁华侨社区
II	宾居镇 ：宾居社区； 州城镇 ：州城村民委员会； 鸡足山镇 ：沙址村民委员会； 力角镇 ：力角村民委员会； 乔甸镇 ：杨保村民委员会； 大营镇 ：大营村民委员会； 平川镇 ：平川村民委员会	II	宾居镇 ：宾居社区、宾居社区与山岗村民委员会争议； 州城镇 ：州城村民委员会、州城镇直属； 鸡足山镇 ：沙址村民委员会、鸡足山镇直属； 力角镇 ：力角村民委员会； 乔甸镇 ：杨保村民委员会； 大营镇 ：大营村民委员会、大营镇华侨社区； 平川镇 ：平川村民委员会
III	金牛镇 ：圭山村民委员会、江干村民委员会、新坪村民委员会、仁和村民委员会、罗官村民委员会、东四村民委员会、金甸村民委员会、彩凤村民委员会； 宾居镇 ：毗村村	III	金牛镇 ：圭山村民委员会、江干村民委员会、新坪村民委员会、仁和村民委员会、罗官村民委员会、东四村民委员会、金甸村民委员会、彩凤村民委员会、大龙阁华侨社区（金甸村委会飞入地）； 宾居镇 ：毗村村民委员会、杨官

	<p>民委员会、杨官村民委员会、龙口村民委员会、石马村民委员会、龙泉村民委员会、清河社区、乌龙坝村民委员会；州城镇：龙邑村民委员会、老赵村民委员会、前所村民委员会、蹇街村民委员会、周官村民委员会、白庄村民委员会、山岗村民委员会；鸡足山镇：关李村民委员会、上沧村民委员会、白荡坪村民委员会、江股村民委员会、甸头村民委员会、新川村民委员会、大坝子村民委员会、炼洞村民委员会；力角镇：周能村民委员会、张家村民委员会、自和村民委员会、大会村民委员会、海良村民委员会、鱼棚村民委员会；乔甸镇：石碑村民委员会、大罗村民委员会、河边村民委员会、海稍村民委员会；大营镇：瓦溪村民委员会、排营村民委员会、茄村民委员会；平川镇：罗九村民委员会、康宁村民委员会、石岩村民委员会、禾头村民委员会、盘谷村民委员会、底么村民委员会、古底村民委员会；钟英傈僳族彝族乡：皮厂村民委员会；拉乌彝族乡：碧鸡村民委员会</p>		<p>村民委员会、龙口村民委员会、石马村民委员会、龙泉村民委员会、清河社区、乌龙坝村民委员会；州城镇：龙邑村民委员会、老赵村民委员会、前所村民委员会、蹇街村民委员会、周官村民委员会、白庄村民委员会、山岗村民委员会、排营村民委员会与乌龙坝村民委员会争议、州城镇华侨社区、山岗村民委员会与清河社区争议、；鸡足山镇：关李村民委员会、上沧村民委员会、白荡坪村民委员会、江股村民委员会、甸头村民委员会、新川村民委员会、大坝子村民委员会、炼洞村民委员会、鸡足山镇直属（大坝子村民委员会飞入地、关李村民委员会飞入地）；力角镇：周能村民委员会、张家村民委员会、自和村民委员会、大会村民委员会、海良村民委员会、鱼棚村民委员会、米汤井村民委员会、鱼棚村民委员会与海良村民委员会争议；乔甸镇：石碑村民委员会、大罗村民委员会、河边村民委员会、海稍村民委员会、雄鲁么村民委员会；大营镇：瓦溪村民委员会、排营村民委员会、茄村民委员会；平川镇：罗九村民委员会、康宁村民委员会、石岩村民委员会、禾头村民委员会、盘谷村民委员会、底么村民委员会、古底村民委员会；钟英傈僳族彝族乡：皮厂村民委员会；拉乌彝族乡：碧鸡村民委员会</p>
IV	<p>金牛镇：大尖峰村民委员会；力角镇：米汤井村民委员会；乔甸镇：雄鲁么村民委员会；平川镇：帽角山村民委员会、马花村民委员会、李子园村民委员会、朱苦拉村民委员会、东升村民委员会、得的么村民委员会；钟英傈僳族彝族乡：钟英村民委员会、西山村民委员会、唐古地村民委员会、芝麻登村民委员会、赵卡拉村民委员会；拉乌彝族乡：箐门口村民委员会、拉乌村民委员会、来凤溪村民委员会、大厂村民委员会、新兴村民委员会、新田村民委员会</p>	IV	<p>金牛镇：大尖峰村民委员会；平川镇：帽角山村民委员会、马花村民委员会、李子园村民委员会、朱苦拉村民委员会、东升村民委员会、得的么村民委员会；钟英傈僳族彝族乡：钟英村民委员会、西山村民委员会、唐古地村民委员会、芝麻登村民委员会、赵卡拉村民委员会；拉乌彝族乡：箐门口村民委员会、拉乌村民委员会、来凤溪村民委员会、大厂村民委员会、新兴村民委员会、新田村民委员会、宾川县与祥云县争议</p>

（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 39504 元/亩,比 2020 年区片价上涨 6.23%,其中原 I 片区上涨了 2.26%, II 片区上涨了 13.51%, III 片区上涨了 4.22%, IV 片区上涨了 6.16%。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 宾川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	区片综合地价	区片编号	区片土地面积	区片综合地价	
I	3269.87	66400	I	3203.14	67900	2.26%
II	22891.85	40700	II	22803.71	46200	13.51%
III	127419.97	40300	III	131216.53	42000	4.22%
IV	4461.57	29200	IV	67164.16	31000	6.16%
面积/平均综合地价	225242.85	37188	面积/平均综合地价	224387.54	39504	6.23%