

明光市征地区片综合地价 调整测算结果报告

明光市自然资源和规划局

二〇二三年一月

目录

一、工作背景	1
(一) 工作背景	1
(二) 工作目的	1
(三) 征地区片综合地价内涵	1
(四) 执行情况以及存在问题	1
二、组织领导	1
(一) 成立领导机构	2
(二) 成立项目工作组	2
三、区域概况	2
(一) 测算区域范围	2
(二) 自然条件	3
(三) 城市社会经济发展状况	4
(四) 土地利用	9
四、方案制定	10
(一) 工作方案	10
(二) 技术方案	10
(三) 技术路线	10
五、测算原则与依据	11
(一) 测算原则	11
(二) 测算依据	11
六、工作方法	12
七、区片级别确定结果表	17
八、测算结果与调整	17
九、结果分析与应用建议	21
(一) 结果分析	21
(二) 应用建议	21

一、工作背景

（一）工作背景

为深化征地制度改革，严格规范征地管理，切实维护被征地农民合法权益，有效衔接新修订的《土地管理法》、《自然资源部办公厅关于加快制定征收农用地地区片综合地价工作的通知》（自然资办发[2019]53号）、《安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》（皖政〔2020〕32号）等文件，标志着征收集体农用地的土地补偿费和安置补助费，由以往征地“统一年产值”标准调整为执行征地区片综合地价标准。为做好新一轮征地区片综合地价标准调工作，根据《安徽省自然资源厅关于开展征地区片综合地价调整工作的通知》（皖自然资管函〔2022〕382号）文件要求，明光市对其管辖范围内征地区片综合地价进行调整。

（二）工作目的

贯彻以人民为中心的发展思想，保护被征地农民的合法权益，落实新修订的《土地管理法》中“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”的重要举措，是充分体现对被征地农民土地合法权益的维护和保障。

（三）征地区片综合地价内涵

征地区片综合地价是指在城镇行政区根据土地利用总体规划确定的建设用地范围，依据地类、产值、土地区位、农用地等级、人均耕地数量、土地供求关系以及当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等因素划分区片并测算的征地综合补偿标准。征地区片综合地价又称征地区片价，是征收农民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的补偿费用。

（四）执行情况以及存在问题

明光市现行征地补偿标准由安徽省政府于2020年6月公布实施，该标准实施以来对维护被征地农民利益起到了积极作用，但是随着当前经济的发展等因素，被征地农民生活水平提高的要求，需要随着影响区片价因素的变化而及时调整现有区片价。

二、组织领导

（一）成立领导机构

①明光市人民政府成立明光市制定征地区片综合地价工作领导小组，并在明光市自然资源和规划局成立明光市制定征地区片综合地价工作领导小组办公室（以下简称办公室）。办公室负责本项目的组织、发动和协调工作，配合项目组搞好资料调查和技术培训工作。②明光市人民政府或明光市人民政府办公室转发明光市自然资源和规划局关于开展明光市制定征地区片综合地价工作通知的有关文件。

（二）成立项目工作组

①明光市自然资源和规划局抽调 2 名技术干部和技术承办单位 2 名技术人员组成项目核心组。项目核心组主要负责业务培训和外业调查指导与实施、质量检查、资料验收、内业处理、工作报告和技术报告编写、成果整理等技术工作。②明光市自然资源和规划局邀请农业局、交通局、社保局、统计局、财政局、住建局、各乡镇政府代表等部门各 1 名技术人员组成项目联络组。联络组主要负责提供本部门所涉及的制定征地区片综合地价资料，其中，自然资源部门主要提供：明光市土地变更调查数据库；行政区划图；耕地质量等别年度更新评价成果；建设用地基准地价成果；土地征用数量及征地样点；土地出让项目等资料。农业局近主要提供：三年土地产量和价格统计；近三年来农业统计数据；主要农作物及耕作方式。社保局主要提供：农民社保费用。统计局主要提供：人口数据；农民人均收入；农民人均可支配收入；一二三产业就业人数。③由技术承办单位组织 5 名外业调查人员组成外业调查工作组。辅助工作组在核心组技术人员的指导下主要进行基本单元资料的收集工作。

三、区域概况

（一）测算区域范围

明光地处皖东，东与江苏盱眙、泗洪相邻，南与滁州市区接壤，北接五河，西邻定远、凤阳；辖 13 个乡镇、4 个街道，共 135 个村、17 个城市社区；户籍人口 64.3 万人，常住人口 48.56 万人。

明光地域辽阔，面积 2335 平方公里，境内山水纵横，景观秀美，资源丰富，素有“三山二水四分田，还有一分是庄园；七湖六水老明光，三界

四场跃龙冈”之说，有耕地面积 160 万亩，山场 60 万亩，水面 50 万亩，草场 50 万亩，是全省 9 个县级市之一。

明光因朱元璋出生于此而得名（朱元璋《钦赐明光》诗曰：衔山抱水景物菁，凤枝龙脉九州屏。春风萧夜化铁马，明光钦赐宝地名）。明光享有“明皇故里、生态酒乡”的美誉，是全国双拥模范城、全国科技先进市、全国文化先进市、全国体育先进市、全国水产百强市、全国电子商务进农村综合示范市、国家园林城市、省级文明城市、省级卫生城市、省级森林城市和省级生态文明建设示范市。

（二）自然条件

1、地形地貌

明光市地处长江与淮河下游，属于江淮丘陵地区，地势南高北低，呈狭长形，东西窄，南北长，高丘陵、丘陵、平原、湖泊兼有。东南及南部为高丘陵地区，山丘连绵不断，是江淮分水岭，占全市总面积35.4%；中部与西部为丘陵地区，丘陵广布，占全市总面积49.4%；北部为冈坳相间的波状平原，缓丘零星分布，占全市总面积9.8%；淮河南侧为广阔的河谷平原，占全市总面积5.4%。

2、气候

明光市属于东部季风气候区，北亚热带与暖温带渐变的湿润季风气候过渡地带。大陆性季风气候显著，温和湿润，梅雨集中，四季分明，雨水充沛。冬、夏季长，而春、秋季略短。冬、夏温差较显著。每年6月下旬到7月中旬为梅雨季节。

3、资源

动植物资源。初步统计全市共有木本植物约 200 种、草本植物 1000 余种，其中稀有树种和特有树种有银杏、水杉、栝桐等。据不完全调查，共有野生动物 190 余种，其中兽类 7 种、鸟类 104 种、爬行类和两栖类 19 种。全市有国家级保护动物 15 种，为东方白鹳、大鸨、黑鹳、大天鹅、小天鹅、鸢、灰鹤、白鹤、鹤鹑、白琵鹭、小鸦鹃、小灵猫、虎纹蛙等，省级保护动物 25 种，为白鹳、池鹭、牛背鹭、大白鹭、小白鹭、环颈雉、水雉、灰头麦鸡、山斑鸠、珠颈斑鸠、火斑鸠、大杜鹃、普通翠鸟、蓝翡翠、戴胜、家燕、金腰燕、虎纹伯劳、红尾伯劳、棕背伯劳、黑卷尾、四声杜鹃、大斑啄

木鸟、黑枕黄鹂、暗绿绣眼鸟。

矿产资源。明光市地处华北准地台与扬子准地台结合部，郟庐深大断裂带东侧，地质构造复杂，岩浆活动频繁，成矿条件优越，矿产资源，特别是非金属矿产尤为丰富，凹凸棒石粘土矿储量大、品质优。发现矿种 20 余种，分别为铁矿、金矿、凹凸棒粘土矿、膨润土（斑脱岩）、绢云母、硅石矿（石英岩脉石英）、铸石玄武岩、钾长石矿、花岗岩、重晶石、铸型用砂、陶土、耐火粘土、彩石、浮石、黄砂、砖瓦粘土、矿泉水、石油等，已开发利用 8 种。稀有非金属矿产资源凹凸棒粘土矿，境内探明储量 2486.6 万吨，保有资源储量 2380.54 万吨，远景储量约 1.5 亿吨。

水资源。河流有淮河（在境内河流长度 40.5 千米）、池河（发源于肥东县，在境内流域面积 1850 平方千米，长 75 千米，为淮河一级支流），及南沙河、涧溪河、石坝河 3 条小河流。湖泊有花园湖、女山湖和七里湖，总面积 160.73 平方千米。全市各类水库 170 座，其中中型 5 座、小型 165 座。2015 年，全市水资源总量 7.46 亿立方米，其中地表水资源量 7.32 亿立方米、地下水资源量 1.51 亿立方米。

旅游资源。明光市历史悠久，名胜古迹众多。商代尿布滩遗址，南朝梁武帝时的浮山堰遗址，宋朝招信城遗址及嘉佑院、古戏台，元代古建筑横山兴慈宝塔，明朝开国皇帝朱元璋诞生地赵府及太原长公主墓，曹国长公主墓等文化底蕴深厚。女山古火山口深邃幽静、沉寂万年，浮山峡云水萧疏、静流平缓，浮山堰遗址穆然峙立、悲思悠远。明光市山水生态秀美。南部 2.98 万公顷山林生态资源区，老嘉山、中嘉山、小嘉山和大横山，冈峦苍郁、层林叠翠、佳木秀繁；跃龙湖、栖凤湖山明水秀、九曲回环，松青柏翠、桃李争艳。北部女山湖与湖区平原生态资源区水产富饶，143.81 平方千米水面的女山湖与七里湖，蜿蜒百里，玉环珠绕，碧波万顷，并与淮河、洪泽湖相通，湖光山色，美不胜收，素有“淮河岛乡”“银杏之乡”之名的泊岗乡点缀其间。中部明光湖碧水清波、鱼肥蟹壮，抹山寺晨钟暮鼓、梵音清越，明太祖朱元璋出生地跃龙冈古碑尚存。

（三）城市社会经济发展状况

1、综合

初步核算，全年实现地区生产总值（GDP）273.4 亿元，按可比价格计

算，比上年增长 9.2%，居滁州市第 6 位。其中，第一产业增加值 43.8 亿元，增长 6.4%；第二产业增加值 78.4 亿元，增长 6.5%；第三产业增加值 151.1 亿元，增长 11.6%。三次产业增加值结构调整调整为 16.0：28.7：55.3。人均 GDP 55805 元，增长 10.4%。

2、农业

全年实现农林牧渔业总产值 76.1 亿元，同比增长 8.5%。实现增加值 46.4 亿元，增长 6.8%。

全年农作物播种面积 232.16 万亩，比上年同期增加 1.05 万亩，其中，粮食面积 200.18 万亩，比上年增加 0.09 万亩；油料面积 18.9 万亩，比上年减少 0.39 万亩；蔬菜面积 5.2 万亩，比上年增加 0.21 万亩。

全年粮食总产量 68.57 万吨，同比增长 1.27%，其中，稻谷产量 27.89 万吨，下降 0.14%；小麦产量 31.92 万吨，增长 2.27%；油料产量 4.38 万吨，下降 2.45%；蔬菜产量 12.16 万吨，增长 4.2%；肉类总产量 5.48 万吨，增长 2.2%；禽蛋产量 2.24 万吨，下降 0.1%。水产品产量 7.64 万吨，增长 1.5%。

年末生猪、牛和家禽分别存栏 14.4 万头、0.87 万头和 395.6 万只，全年生猪、牛和家禽分别出栏 32.57 万头、1.1 万头和 1353.79 万只。

年末全市农业机械总动力 99.5 万千瓦，同比增长 0.9%。农用拖拉机 52777 台，增长 0.1%；全年化肥施用量（按折纯量计算）3.82 万吨，下降 0.26%；农村用电量 26817 万千瓦时，增长 3.2%。年末，全市有效灌溉面积 77.6 万亩，旱涝保收面积 71.7 万亩。

3、工业和建筑业

2021 年末，全市共有规模以上工业企业 161 家，同比增长 14.2%；全年实现规模以上工业增加值增长 1.4%，其中，国有企业下降 8.1%，股份制企业增长 9.7%，外商和港澳台投资企业下降 12.1%，其他类型企业下降 12.8%。

全年规模以上工业企业总产值同比增长 7.5%，销售产值增长 6%；实现营业收入增长 6.1%；产销率为 95.3%，比上年下降 1.4 个百分点。

年末，全市共有 54 家企业列入高新技术产业行业目录，占全市规模以上工业企业单位总数的 33.5%，高新技术产业产值同比增长 22.8%，增加值

增长 12.6%；年末，战略性新兴产业 36 家，全年产值增长 18.9%；年末亿元以上工业企业 30 家，全年完成产值占全部工业产值的 62.4%。

年末，全市共有资质以上建筑业企业 59 家（当年新增入库 15 家）。实现建筑业总产值 55.8 亿元，同比增长 20.2%。其中，建筑工程产值 44.2 亿元，占总产值的 79.2%。全年房屋建筑施工面积 204.3 万平方米，比上年下降 2.3%。

4、商贸

2021 年，全市实现社会消费品零售总额 171.05 亿元，同比增长 27%。按销售单位所在地分，城镇消费品零售总额 131.93 亿元，比上年增长 28%，其中，城区消费品零售额达到 108.09 亿元，同比增长 28.3%；乡村消费品零售额 39.12 亿元，比上年增加 23.5%。按限额标准分，限额以上零售额 13.07 亿元，增长 38.3%；限额以下零售额 157.98 亿元，增长 26.1%。

5、固定资产投资

全年固定资产投资 f 比上年同比增长 12.0%，其中，城镇投资增长 14.9%；房地产投资增长 6.1%。分产业看：一产投资增长 178.3%；二产投资增长 22.9%，其中工业投资增长 22.9%；三产投资增长 3.9%。

6、对外经济和旅游业

2021 年末，全市累计完成进出口 15205.9 万美元，同比增长 0.46%，其中，出口 14600.3 万美元、下降 0.35%，进口 605.7 万美元、增长 25.01%。当年实际利用外商直接投资 13193 万美元，增长 11.7%。

2021 年接待国内外旅游 200 万人次，同比增长 21.1%。旅游业总收入 13 亿元，同比增长 22.4%。年末共有旅行社 6 家，星级饭店 2 家，其中三星级及以上 1 家；A 级及以上旅游景点（区）4 处，其中 3A 级及以上 2 处。

7、交通、通讯和电力

2021 年，全市拥有各类营运客车 685 辆，其中，公交车 264 辆、出租车 251 辆。全年实现交通运输、仓储和邮政业增加值 110873 万元，同比增长 6.1%。

2021 年末，全市共有移动电话用户 42 万户，同比增长 4.7%；互联网宽带接入用户 14.5 万户，增长 8.5%。

2021 年，全市用电量 11.1 亿千瓦时，同比增长 16%；其中城乡居民生活

用电量 3.2 亿千瓦时，增长 5.7%。分产业看，一产用电量 0.27 亿千瓦时，增长 13.4%；二产用电量 4.8 亿千瓦时，增长 28.9%，其中，工业用电量 4.56 亿千瓦时，增长 24.5%；三产用电量 2.6 亿千瓦时，增长 13.6%。

8、财政和金融

2021 年，全市累计完成财政收入 26.5 亿元，同比增长 8%，其中，上划中央收入 6.1 亿元，增长 2%；一般公共预算收入 20.4 亿元，增长 10%。

2021 年，全市财政支出完成 48.1 亿元，同比增长 4.8%，其中，一般公共预算支出 3.5 亿元，增长 53.1%；教育支出 7.8 亿元，增长 3.1%；社会保障和就业支出 8.8 亿元，增长 6.6%；卫生健康支出 3.6 亿元，增长 3.9%。

2021 年末，全市金融机构各项存款余额 302.8 亿元，比年初增加 35.8 亿元，比上年增长 13.4%，其中居民储蓄存款 223.3 亿元，比年初增加 27.6 亿元，比上年增长 14.1%。各项贷款余额 275.3 亿元，比年初增加 49.1 亿元，比上年增长 21.7%。

9、教育和科学技术

2021 年，全市共有学校（园）142 所，其中公办学校 123 所，含教师进修学校 1 所，普通中专 1 所，普通教育学校 121 所（高级中学 1 所、完全中学 4 所、九年一贯制学校 6 所、初级中学 24 所、完全小学 37 所、村完小 3 所、教学点 1 所、幼儿园 44 所、特殊教育学校 1 所）；民办学校 19 所，含十二年一贯制 1 所、九年一贯制 1 所、民办幼儿园 17 所。公办学校教职工 4566 人，其中，专任教师 4471 人，专任教师中正高级教师 2 人，副高级教师 983 人，一级教师 1959 人。拥有研究生学历 61 人，本科学历 3406 人，专科学历 1004 人。在校学生 76467 人，含中专 6621 人、普通高中 9359 人、初中 17746 人、小学 31801 人、幼儿园 10812 人、特殊教育 128 人。

2021 年末，全市共有国家级高新技术企业 66 家，省级及以上创新创业平台 23 个，院士工作站 1 个，博士后科研工作站 2 个、博士创新工作站 17 家。全年获授权发明专利 65 件、实用新型 574 件、外观设计 179 件。

10、医疗卫生

2021 年末，全市有各类卫生机构数 214 个，其中，医院 8 个、基层卫生院 13 个、基层社区卫生服务中心 4 个；卫生机构床位数 3500 张，其中，

医院 2763 张、基层医疗卫生机构 737 张；卫生机构人员数 0.39 万人，其中，卫生技术人员数 0.34 万人。全市执业（助理）医师 0.13 万人，注册护士 0.16 万人。

11、人口、人民生活和社会保障

2021 年末，全市户籍人口 64.0 万人，其中，男性 33.0 万人，女性 31.0 万人。总人口中，城镇户籍人口 24.0 万人、乡村户籍人口 40.0 万人。当年出生人口 0.44 万人，其中，男性 0.23 万人，女性 0.21 万人。当年死亡人口 0.40 万人，其中，男性 0.23 万人，女性 0.17 万人。

2021 年，全市城乡居民人均可支配收入 25295 元，增长 9.5%。其中，城镇居民人均可支配收入 35446 元，增长 8.3%；农村居民人均可支配收入 16110 元，增长 10.4%。

2021 年，全市基本养老保险参保人数为 37.01 万人，城乡居民养老保险参（续）保缴费人数 20.54 万人，60 周岁以上领取城乡居民养老保险待遇 9.61 万人，失业保险参保 2.23 万人，企业职工参保 5.63 万人，机关事业单位养老保险参保 1.55 万人。全年专业技术人员数为 6444 人，其中农业技术人员为 135 人。

年末，全市参加城乡居民基本医疗保险及职工医疗保险共 58.4 万人。获得政府最低生活保障的城镇居民 4.75 万人次，发放最低生活保障经费 2517.87 万元；获得政府最低生活保障的农村居民 21.02 万人次，发放最低生活保障经费 8842.03 万元。年末各种社会福利收养性单位数 26 个，床位 3634 张，收养各类人员 971 人。全年销售社会福利彩票 2160.21 万元。

12、资源、环境和安全生产

全市有林地面积 53427 公顷（80.14 万亩，不含四旁折合）；林木绿化率 37.16%；当年人工造林面积 586 公顷（成片 352.7 公顷，四旁 233.3 公顷）；活立木蓄积量 335.3 万立方米。

全年统计上报生产安全事故 5 起，死亡 5 人，其中道路运输业事故 3 起、3 人，商贸制造业事故 2 起、2 人，较上年同期事故起数、死亡人数均持平。农林牧渔业、采矿业、建筑业及其他行业继续保持稳定，未发生生产安全事故。

全年能源消费总量 41.11 万吨标准煤，同比增长 5.39%，规上电力消费

量增长 4.1%，单位 GDP 能耗为 0.1541 吨标准煤，下降 3.53%。

（四）土地利用

明光市第三次全国国土调查成果，以 2019 年 12 月 31 日为标准时点汇总数据如下：

1、耕地 110646.19 公顷（1659692.85 亩）。其中，水田 48940.30 公顷（734104.50 亩），占 44.23%；水浇地 67.85 公顷（1017.75 亩），占 0.06%；旱地 61638.04 公顷（924570.60 亩），占 55.71%。

位于 2 度以下坡度（含 2 度）的耕地 72706.29 公顷（1090594.35 亩），占全市耕地的 65.71%；位于 2~6 度坡度（含 6 度）的耕地 30662.66 公顷（459939.90 亩），占 27.71%；位于 6~15 度坡度（含 15 度）的耕地 7223.51 公顷（108352.65 亩），占 6.53%；位于 15~25 度、25 度以上坡度（含 25 度）的耕地 53.73 公顷（805.95 亩），占 0.05%。

2、种植园用地 1468.29 公顷（22024.35 亩）。其中，果园 1210.53 公顷（18157.95 亩），占 82.44%；茶园 71.58 公顷（1073.7 亩），占 4.88%；其他园地 186.18 公顷（2792.70 亩），占 12.68%。

3、林地 53424.90 公顷（801373.50 亩）。其中，乔木林地 35245.56 公顷（528683.40 亩），占 65.97%；竹林地 36.53 公顷（547.95 亩），占 0.07%；灌木林地 1678.72 公顷（25180.8 亩），占 3.14%；其他林地 16464.09 公顷（246961.35 亩），占 30.82%。

4、草地 1562.51 公顷（23437.65 亩）。我市草地全部为其他草地。

5、湿地 238.10 公顷（3571.50 亩）。湿地是“三调”新增的一级地类，明光市湿地地类全部为内陆滩涂。

6、城镇村及工矿用地 18885.04 公顷（283275.60 亩）。其中，城市用地 2591.50 公顷（38872.50 亩），占 13.72%；建制镇用地 1598.43 公顷（23976.45 亩），占 8.46%；村庄用地 13654.85 公顷（204822.75 亩），占 72.31%；采矿用地 536.70 公顷（8050.50 亩），占 2.84%；风景名胜及特殊用地 503.56 公顷（7553.40 亩），占 2.67%。

7、交通运输用地 6503.57 公顷（97553.55 亩）。其中，铁路用地 250.66 公顷（3759.90 亩），占 3.85%；公路用地 1533.12 公顷（22996.8 亩），占 23.57%；农村道路 4716.90 公顷（70753.50 亩），占 72.54%；港口码头用

地 2.89 公顷 (43.35 亩), 占 0.04%。

8、水域及水利设施用地 38340.85 公顷 (575112.75 亩)。其中, 河流水面 2685.16 公顷 (40277.40 亩), 占 7.00%; 湖泊水面 15492.07 公顷 (232381.05 亩), 占 40.41%; 水库水面 3131.95 公顷 (46979.25 亩), 占 8.17%; 坑塘水面 12023.8 公顷 (180357.0 亩), 占 31.36%; 沟渠 4394.49 公顷 (65917.35 亩), 占 11.46%; 水工建筑用地 613.38 公顷 (9200.70 亩), 占 1.60%。

四、方案制定

(一) 工作方案

依据新修订《土地管理法》;《安徽省自然资源厅关于开展征地区片综合地价调整工作的通知》(皖自然资管函〔2022〕382号),明光市自然资源和规划局和技术承办单位共同编制工作方案。

(二) 技术方案

依据安徽省自然资源厅《征收用地区片综合地价的测算方法》编制明光市征地区片综合地价调整测算技术报告。

(三) 技术路线

调整工作的具体实施主要分为以下几个阶段:

1. 前期准备阶段: 在充分分析研究 2020 年征地补偿标准成果的基础上, 与相关部门工作人员相协调, 以座谈、访谈、调研等形式, 调查和评估 2020 年征地补偿标准的执行情况, 并全面展开各项资料的收集和整理工作。

2. 判断评估阶段: 调查测算范围内的土地资源条件、土地区位、经济社会发展水平等因素, 运用专家打分法, 采用总分频率直方图法或数轴法确定区片级别。然后运用农地价格因素修正法和征地案例比较测算法对片区综合地价进行测算, 对测算涨幅进行初步沟通。

3. 测算评估阶段: 对初步沟通结果进行调整, 形成和完善明光市征地区片地价成果和技术报告初稿。

4. 验证调整阶段: 明光市应与相邻县征地补偿标准保持平衡, 相邻行政区域内不同基本区片价差控制在合理范围, 初步调整包括县(市、区)初步调整、市(州)内部平衡以及省级平衡。

5. 成果听证阶段：经过公开听证等程序，广泛听取有关部门、农民集体经济组织、农民群众及社会各方面的意见和建议，确定最终的测算成果。

6. 成果上报阶段：成果上报至市（州）统一报送省厅进行汇总审核，待省厅形成汇总成果表报省政府批准后公布实施。

五、测算原则与依据

（一）测算原则

1、综合补偿。区片综合地价立足于保障被征地农民现有生活水平不降低、长远生计有保障，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多种因素合理确定。

2、同地同价原则。征收同一区片内不同用途农用地的土地补偿费和安置补助费的标准相同，且不因征地目的不同而有差异。

3、最优补偿。同一区片内的补偿标准应优先考虑区片内农用地最优用途，适当从高确定。

4、协调平衡。区片综合地价应与原征地补偿标准相衔接，做到连续稳定、合理提高；不同行政区域间、同一行政区域内不同区片之间的区片综合地价相互衔接。

5、公开听证。区片综合地价制定过程中应广泛听取有关部门、农村集体经济组织、农民及社会各方面的意见建议。

6、新旧标准合理衔接。区片综合地价应与原征地补偿标准相衔接，做到连续稳定、合理提高。对上轮征地补偿标准的执行情况认真分析的基础上，有序衔接转换，合理确定制定幅度，实现平稳过渡。防止新、旧征地补偿标准之间差距过大而导致矛盾，产生社会不稳定因素。

（二）测算依据

1、法规政策依据

（1）新修订《土地管理法》；

（2）《制定征收农用地地区片综合地价指导意见》（征求意见稿）；

（3）《征收农用地地区片测算规程》（参考，征求意见稿）；

（4）《安徽省自然资源厅关于开展征地区片综合地价调整工作的通知》（皖自然资管函〔2022〕382号）；

- (5)《安徽省制订征地区片综合地价技术方案》;
- (6)《农用地定级规程》(GB/T28405-2012);
- (7)《农用地估价规程》(GB/T28406-2012);
- (8)《农用地质量分等规程》(GB/T28407-2012)。

2、资料依据

- (1)明光市2017—2021年当地实际发生征地案例资料;
- (2)2020年度明光市征地补偿标准成果;
- (3)明光市矢量数据库(变更调查数据库);
- (4)明光市城乡总体规划(2010-2030);
- (5)2019—2021年明光市征地红线;
- (6)明光市最新《耕地质量等别评价》报告;
- (7)明光市集体建设用地基准地价成果和集体农用地基准地价成果;
- (8)明光市高清影像图;
- (9)明光市2019—2021供地台账;
- (10)明光市2020、2021年明光市统计年鉴;
- (11)明光市各行政村年末在籍人口、耕地数量;
- (12)明光市各行政村年末在籍人口。

六、工作方法

1、确定工作范围

征地区片综合地价调整工作范围是明光市行政区域。

2、基准时点

2023年1月1日。

3、区片的划分

(1)区片概念 区片是指一定范围内集体土地资源条件、土地区位、经济社会发展水平等基本一致,征地补偿标准相同的区域,是测算区片综合地价的单元。

(2)区片的划定 以行政村为基本单元,根据集体土地资源条件、土地区位、经济社会发展水平等因素因子对基本单元依据及其它有关统计资料进行综合评价和调整,划定区片。

1)调查并赋分 行政村的土地资源条件、土地区位、经济社会发展水

平等因素，并根据调查情况深入理解分析，然后以因素因子最优条件为 100，其余相比较进行赋分，得到各因素因子分值。因素因子具体包含以下几个方面：

A. 土地资源条件因素 土地原用途指征地前用地类型，即耕地、园地、林地、草地、农村道路、水库和坑塘水面、沟渠、设施农用地和田坎用地类型。考虑最优用途菜地、园地、耕地之和占农用地比例，同时参照地形、土壤、单位面积经济产出等方面的影响综合分析赋分。

农用地等级，利用农用地定级成果，按照农用地级别进行赋分，级别越高，分数越高；级别越低，分值越低。

土地产值为平均前三年产量和价格相乘确定，产值越高，分值越高。人均农用地面积主要考虑人均耕地面积，同时参照人口密度、人均建设用地面积等方面的影响综合分析赋分。

B. 土地区位因素 距城市距离主要考虑距城市距离、距离其他重要城镇距离。距城市越近，城市（镇）规模越大，分值越高；距离城市（镇）越远，城市（镇）规模越小，分值越低。

交通设施通达程度，参照道路状况、交通便捷程度、交通完善程度影响综合分析赋分。

基础设施配套完善程度，参照基础设施条件和配套完善程度等方面的影响综合分析赋分。

C. 经济社会发展水平因素 农民人均收入是指该行政村农民纯收入的平均值，考虑农民人均收入，收入越高，赋分值越高。人均可支配收入指居民可用于自由支配的收入，同时参照区域经济综合分析赋分。一二三产业就业情况，分一二三产业就业人数情况赋分，一二、三产业就业人数越多，所赋分值越高。

2) 组织专家打分

由当地一定数量专家（一般不少于 10 人）经过二到三轮的打分确定各评价因素权重。

① 打分按百分制进行；

② 邀请资规、农业、统计等部门、交通、住建等部门专家打分；

③ 所有权重相加等于 1；

④要进行背靠背两轮打分，第一轮初打，离散程度较大，第二轮由专家对照第一轮打分的结果再进行打分；

⑤考虑影响程度，最终确定因子权重。

3) 计算行政村总分值 根据赋分情况和专家打分确定的因子权重，计算各行政村的各因素的分值，然后进行加权求和得到各基本单元的总分值。

4) 划分区片级别 依据各基本单元综合总分值，采用总分频率直方图法或数轴法确定区片级别。

①数轴法确定区片。依据各基本单元得分情况采用数轴法确定区片级别，对不合理的分值要进行处理，归并时，对分值相近的相邻单元要进行适当归并和调整。

②频率直方图确定区片。为了分析方便，可利用计算机处理系统对总分频率直方图进行分析，将总分值分成类别，按不同的颜色在底图上着色。先将上面五个类别进行具体的分析，以分值图为主要依据，根据实际情况，考虑道路、山体等的分割，对分值图的边界局部调整，最终确定区片。

③确定区片。划定区片时，尽量考虑到村行政界线的完整性，原则上不得打破村级行政界线，可以将同一乡镇的多个行政村归并为一个区片，也可以将不同乡镇的多个行政村归并为一个区片。归并时要注意征地区片的大小适当，离城镇越近的区片应当越小，离城镇越远的区片可以适当大一些，最终确定区片。

5) 绘制区片图 对区片进行编号和面积量算，编制区片情况表，包括区片编号、土地面积、人口、区位、区片范围描述、其它等内容。

4、征地区片综合地价调整测算

征地区片综合地价制定测算方法为：农地价格因素修正测算法、征地案例比较测算法、年产值倍数测算法、农用地经济功能价值补偿法和假设开发法。本次采用的方法为农地价格因素修正测算法、征地案例比较测算法。

(1) 农地价格因素修正测算法

1) 计算区片的农地价格 已经根据《农用地估价规程》完成农用地基准地价测算的地区，参照农用地基准地价确定区片的农地价格。没有完成基准地价测算的地区，可以采用收益还原法、市场比较法等地价评估方法

确定。

2) 确定修正因素和修正系数 修正因素主要考虑土地区位、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确定。

①分析修正因素：土地原用途指征地前耕地、园地、林地、草地、农村道路、水库和坑塘水面、沟渠、设施农用地和田坎用地类型。按照区片内农用地最优用途，考虑菜地、园地、耕地之和占农用地比例，同时参照地形、土壤、单位面积经济产出等方面的影响，确定修正系数。

农用地等级，利用农用地定级成果，按照农用地级别确定，级别越高，修正系数越高。

人均耕地数量：将测算范围的各区片的人均占有耕地面积进行比较，分为不同档次并确定修正系数。人均占有耕地面积越小，档次越高，修正系数越大。

土地区位：将测算范围内的区片，根据距离市、城镇中心的距离，视交通设施通达和基础设施配套完善程度等划分档次并确定修正系数。距离越近，交通通达度高，基础设施配套完备，档次越高，修正系数越大。

土地供求关系：将测算范围的各区片一定时间段的土地征用数量进行比较，划分为不同档次并确定修正系数。土地征用数量越多，档次越高，修正系数越大。

当地经济发展水平：按照人均收入、人均可支配收入、一二三产业就业情况，将测算范围的各区片近三年的经济收入水平进行比较，划分为不同档次并确定修正系数。经济收入水平越高，档次越高，修正系数越大。

人口，将测算范围按人口的数量进行赋分，人口数越多，修正系数越大。

②确定修正系数

A. 采用综合评分法确定因素的修正系数。因素修正幅度大小要适当，并根据当地实际情况确定。

B. 修正系数最小为零，并以零为基础向上修正。最大的修正系数根据实际情况、区域实际的征地成本以及有关的规定确定。综合分析外业调查的因素情况，根据选取的样点和所在区片综合分析，分为等级数，并确定

相应的修正系数。

3) 计算征地区片价 征地区片价=区片的农地价格*(1+上述因素修正系数之和)

(2) 征地案例比较测算法 根据本区片内和其他可比区片征地案例的实际补偿标准, 进行比较确定征地区片价。

1) 选择征地案例 征地案例是前三年内发生的征地项目。征地案例不少于3个。

2) 统一可比基础 单位统一。征地案例的可比内涵与征地区片价设定内涵一致, 都不含地上附着物和青苗的补偿费、社会保障费用, 扣除其它损失补偿费用, 以及留地安置、留物业安置等实物地租补偿。

3) 进行比较修正 对比征地案例区域因素、个别因素, 比较测算区域, 按照编制的区域及个别因素条件说明表和修正系数, 进行区域因素、个别因素和时间因素等修正。

①确定区域和个别因素因子 区域因素是指区片所在地区的自然条件与社会、经济、行政等因素相结合所产生的地区特性, 并对土地价格水平产生影响的因素。区域因素包含的内容主要有区片的位置、交通状况、区域环境条件、城市规划、土地使用限制、区域农业发展程度等。

个别因素是指构成区片的个别特性并对其补偿费用产生影响的因素。个别因素比较的内容, 主要有区片的土地类型、地形、地质、人均耕地、收入水平和征地项目类型等。

②编制区域及个别因素条件说明表和修正系数 首先按因素因子影响程度分析, 确定分值等级, 其次按重要程度、差异性确定等级的修正系数。编制案例比较法比较因素条件说明表, 征地案例比较法比较因素条件指数表

③确定期日修正及其它修正 时间因素修正是指根据征地案例费用发生的日期对补偿费用进行调整。

4) 计算征地区片价 征地区片比准价=征地案例价格 x100/区域因素修正指数 x100/个别因素修正指数 x... x 征地区片期日修正指数/案例期日修正指数

采用算术或加权平均计算征地区片价。在计算的结果差别不超过25%时,

采用算术平均计算征地区片价，在计算的结果差别超过 25%时，根据计算结果接近实际的程度采用加权平均计算征地区片价。

七、区片级别确定结果表

区片编号	分布范围	人口	土地面积
I	明光街道、明东街道	141757	142747
II	明西街道、明南街道、涧溪镇、管店镇、张八岭镇、女山湖镇、石坝镇、三界镇、桥头镇、苏巷镇	6114968	1674532
III	泊岗乡、潘村镇、自来桥镇、柳巷镇、古沛镇	179275	677245

八、测算结果与调整

1、测算结果

本次测算采用农地价格因素修正法和征地案例比较测算法，经对上述测算方法结果的综合分析，两种方法结果差异不超过 25%，故采用两种方法结果的简单算术平均值确定。

区片	农地价格因素修正法测算结果（元/亩）	比案例比较法测算结果（元/亩）	平均值（元/亩）
I	52460	46002	49231
II	52080	44603	48342
III	51660	43272	47466

2、验证和调整

征地区片价初步测算结果要经过两方面的验证，一是与现行的征地补偿标准和当地被征地农民现有生活水平的比较；二是和周边市（县）征地补偿标准的比较。

（1）与现有征地补偿水平比较

征地区片价必须与现有征地补偿水平相衔接，并适当高于现有征地补偿水平。现有征地补偿水平通过统计近期三年征地样点补偿水平，并根据

经济发展水平进行适当修正得到。现有征地补偿水平测算时要剔除青苗补偿费、附着物补偿费、其它损失补偿费用、征地有关税费，以及农民社会保障费用。

根据明光市收集资料调查，明光市每年征地区片价上涨约为 1.5%，从 2020 年实施至今，综合上涨幅度约为 $(1+1.5\%)^3=1.0364$ 。根据安徽省征地区片价技术方案要求，现有征地补偿水平修正后征地补偿价格要低于新征地补偿水平，若增减幅度为正值，则新征地区片价标准满足要求；若现有征地补偿水平修正后征地补偿价格要高于新征地补偿水平，若增减幅度为负值，则新征地区片价标准不满足要求。

区片	初算区片综合地价	修正到基准日的补偿水平			增减幅度 (%)
		现行征地补偿标准	期日修正系数	修正后征地补偿价格	
I	49231	43860	1.0364	45457	8.30
II	48342	43030	1.0364	44596	8.40
III	47466	42250	1.0364	43788	8.40

(2) 与被征地农民现有生活水平比较

农民现有生活水平主要由农民现有收入水平，考虑农民支出水平确定。农村居民收入水平和支出水平等根据统计部门的数据，并结合实地样点调查资料确定。征地区片价须折算成年度收益并按人口分摊后，才能与农民现有生活水平相比较。各区农民年纯收益调查表如下：

区片编号	农民人均年纯收入 (元)	生活水平值 (元/人)
I	26000	2167
II	25000	2083
III	23000	1917

(3) 区片价验证调整

在进行上述比较后，如果区片价测算结果的测算值低于现行征地补偿标准或低于被征地农民现有生活水平值，或者区片价测算结果与周边市（县）的征地补偿水平不协调，则要根据实际情况进行调整。若如果区片价测算结果的测算值高于于现行征地补偿标准或高于于被征地农民现有生活水平值，或者区片价测算结果与周边市（县）的征地补偿水平相协调时，则不需要进行调整。征地区片价的调整要按照一定修正系数对测算结

果进行修正。修正系数应该控制在合理的范围，可依据区片价年折算值低于生活水平值的比例确定，详见下表：

区片编号	区片价	生活水平值	区片价年折算值	区片价调整值
I	49231	2167	2247	49231
II	48342	2083	2217	48342
III	47466	1917	2178	47466

明：1、生活水平值=农民人均年纯收入/12；

2、区片价年折算值（元/年·人）=区片价（元/亩）×农地还原率×区片内人均耕地（亩/人）；

3、由于区片价年折算值>当前各区片人民生活水平值，因此区片调整值=计算区片价。

（4）与周边市（县）征地补偿水平比较

与周边市（县）征地补偿水平比较是整体水平比较。城市征地区片价整体水平采用各区片价面积加权平均求得。

初算区片综合地价与周边县征地补偿水平比较 单位：元/亩

市（县）名称	区片价	区片价调整值
明光市	48157	水平接近
定远县	47868	
凤阳县	48728	

通过验证，明光市征地区片价测算成果高于农民生活水平值，与周边市（县）水平接近，故不作调整。

明光市征收农用地地区片综合地价结果表

单位：亩、元/亩

区片编号	区片范围描述	量算区片面积(亩)	区片价(元/亩)			省政府2020年公布标准(元/亩)	2020年标准测算面积(亩)	与上轮标准增长幅度(%)	建设用地(元/亩)			未利用地(元/亩)		
			区片标准	其中					区片标准(和征地区片综合地价一致)	其中		区片标准(征地区片综合地价0.8倍)	其中	
				土地补偿费	安置补助费					土地补偿费	安置补助费		土地补偿费	安置补助费
I	明光街道、明东街道	132271	49231	19692	29539	42883	2542700	12.30	49231	19692	29539	39385	15754	23631
II	明西街道、明南街道、涧溪镇、管店镇、张八岭镇、女山湖镇、石坝镇、三界镇、桥头镇、苏巷镇	1559448	48342	19337	29005				48342	19337	29005	38674	15470	23204
III	泊岗乡、潘村镇、自来桥镇、柳巷镇、古沛镇	623588	47466	18986	28480				47466	18986	28480	37973	15189	22784
明光市平均综合地价			48157	19263	28894									

说明：上表土地面积是集体农用地面积（去除水库水面和其他草地面积）。

九、结果分析与应用建议

（一）结果分析

1、测算结果与原有补偿水平的比较

区片编号	区片范围	农用地地区片综合地价（元/亩）	省政府 2020 年公布标准（元/亩）	与上轮标准增长幅度
I	与上一轮一致	49231	43860	12.25%
II	与上一轮一致	48342	43030	12.34%
III	与上一轮一致	47466	42250	12.35%
明光市平均综合地价		48157	42883	12.30%

（二）应用建议

1、本征地区片综合地价为在本次测算基准日的正常情况下的征地补偿标准。

2、本征地区片综合地价的有效期为三年。

3、本征地区片综合地价为实际征地中的执行标准。

4、本征地区片综合地价须经听证后报有关部门备案并经政府公布后方有效。

5、本征地区片综合地价适用范围是集体农用地，征用其他集体土地时，可以参照并应适当调整。