

2026 年连山壮族瑶族自治县征收农用地区片综合地价

征 询 意 见 稿

连山壮族瑶族自治县自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司
二〇二六年八月

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	3
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	4

一、项目背景

《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，连山壮族瑶族自治县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）和《清远市自然资源局转发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》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，连山壮族瑶族自治县自然资源局开展了2026年连山壮族瑶族自治县征收农用地地区片综合地价工作。

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，规范征收农用地行为，体现了对被征地农民合法土地权益的维护和保障，对促进节约集约用地，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

2026年连山壮族瑶族自治县征收农用地区片综合地价更新工作的测算范围为连山壮族瑶族自治县全域，具体包括吉田镇、永和镇、小三江镇、太保镇、福堂镇、禾洞镇、上帅镇、禾洞农林场。测算范围面积约1218.48平方千米（面积来源于连山壮族瑶族自治县2024年度国土变更调查数据库）。

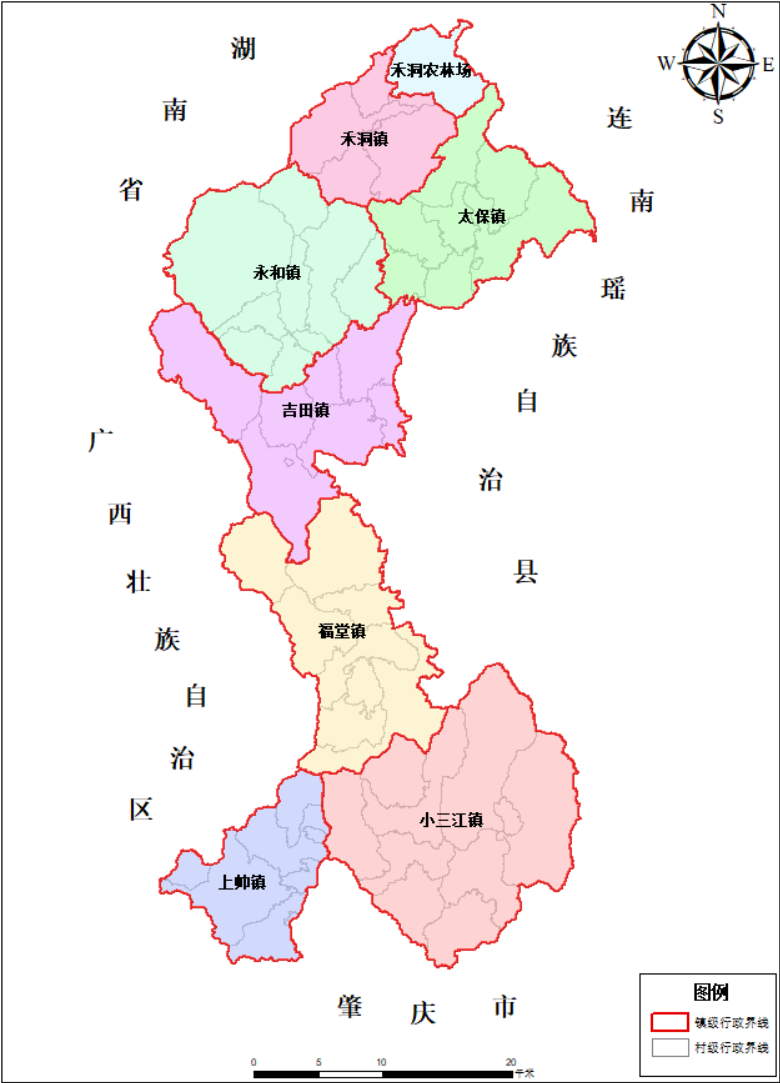


图1 项目测算范围图

五、区片划分结果

结合连山壮族瑶族自治县的实际情况，在现行征收农用地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2026年连山壮族瑶族自治县征收农用地地区片综合地价划分三个区片，与现行成果一致，结果如下：

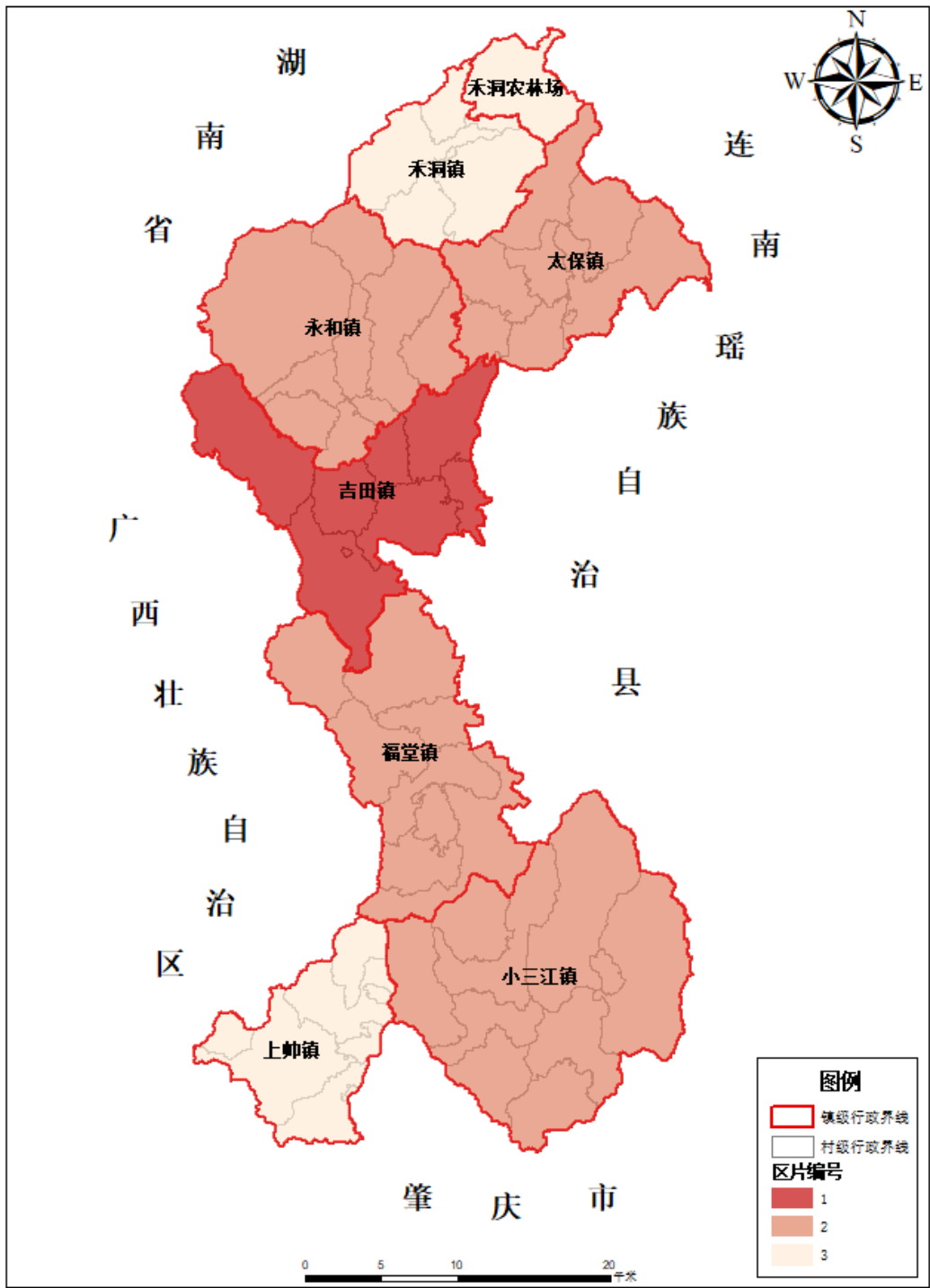


图2 连山壮族瑶族自治县征收农用地地区片综合地价区片分布图

各区片范围描述如下表：

表1 连山壮族瑶族自治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	吉田镇（联合村、旺南村、沙田村、东风村、石溪村、高莲村、三水口村）。
2	福堂镇（永丰村、新溪村、良善村、荣丽村、读楼村、新联村、梅洞村、太平村）、太保镇（黑山村、沙坪村、山口村、莲塘村、旺洞村、上坪村、保城村）、小三江镇（中和村、高明村、三联村、鹿鸣村、登阳村、加平村、省洞村、三才村、田心村）、永和镇（上草村、大富村、巾子村、向阳村、桂联村、白羊村、永联村、永梅村、卢屋寨村）。
3	禾洞农林场、禾洞镇（禾坪村、满昌村、禾联村、铺庄村）、上帅镇（香僚村、连官村、东南村、陈屋村）。

注：1.区片范围描述来源于连山壮族瑶族自治县 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

结合连山壮族瑶族自治县的实际情况，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2026年连山壮族瑶族自治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。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 连山壮族瑶族自治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
连山壮族瑶族自治县	1	4.17	2.04	49%	2.13	51%
	2	3.87	1.90	49%	1.97	51%
	3	3.41	1.67	49%	1.74	51%

注：地类调节系数依据《清远市人民政府关于公布实施征收农用地地区片综合地价的公告》（清府〔2024〕13号）设定：
1.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；
2.征收建设用地参照征收农用地地区片综合地价执行；
3.征收未利用地参照征收农用地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

为保障连山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，以检验连山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	连山壮族瑶族自治 县区片综合地价	差异率
清城区	1	5.50	4.17	-24.18%
	2	4.88	3.87	-20.70%
清新区	1	4.98	4.17	-16.27%
	2	4.50	3.87	-14.00%
	3	4.12	3.41	-17.23%
佛冈县	1	4.93	4.17	-15.42%
	2	4.22	3.87	-8.29%
	3	3.82	3.41	-10.73%
阳山县	1	4.55	4.17	-8.35%
	2	3.97	3.87	-2.52%
	3	3.67	3.41	-7.08%
英德市	1	4.65	4.17	-10.32%
	2	4.07	3.87	-4.91%
	3	3.77	3.41	-9.55%
连州市	1	4.60	4.17	-9.35%
	2	4.02	3.87	-3.73%
	3	3.72	3.41	-8.33%
连南瑶族自治 县	1	4.27	4.17	-2.34%
	2	3.92	3.87	-1.28%
	3	3.46	3.41	-1.45%

注：1.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=（连山壮族瑶族自治县区片综合地价/清远市其他县区区片综合地价）-1；
3. 表格中“-”代表低于，如“-24.18%”代表连山壮族瑶族自治县综合地价低于其他地区 24.18%。