

2026 年连州市征收农用地区片综合地价
重新公布项目

征询意见稿

连州市自然资源局

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	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	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区片综合地价至少每三年调整或者重新公布一次。连州市2020年制定了征收农用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，连州市自然资源局开展2023年连州市征收农用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。连州市现行的征收农用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，连州市自然资源局开展连州市征收农用地区片综合地价重新公布项目。

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

本次连州市征收农用地区片综合地价重新公布项目测算范围为连州市行政辖区范围，具体包括连州镇、大路边镇、星子镇、龙坪镇、西江镇、九陂镇、东陂镇、西岸镇、保安镇、丰阳镇、瑶安瑶族乡和三水瑶族乡。

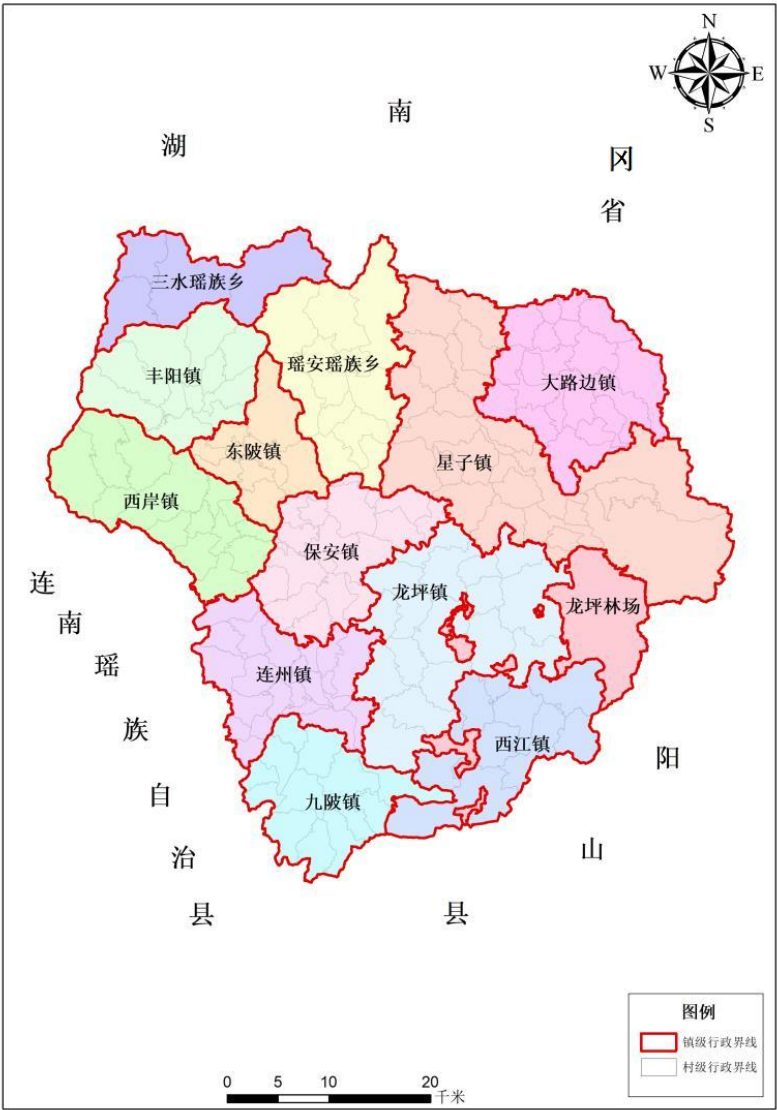


图1 项目测算范围图

五、区片划分结果

结合连州市的实际情况，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。本次连州市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：

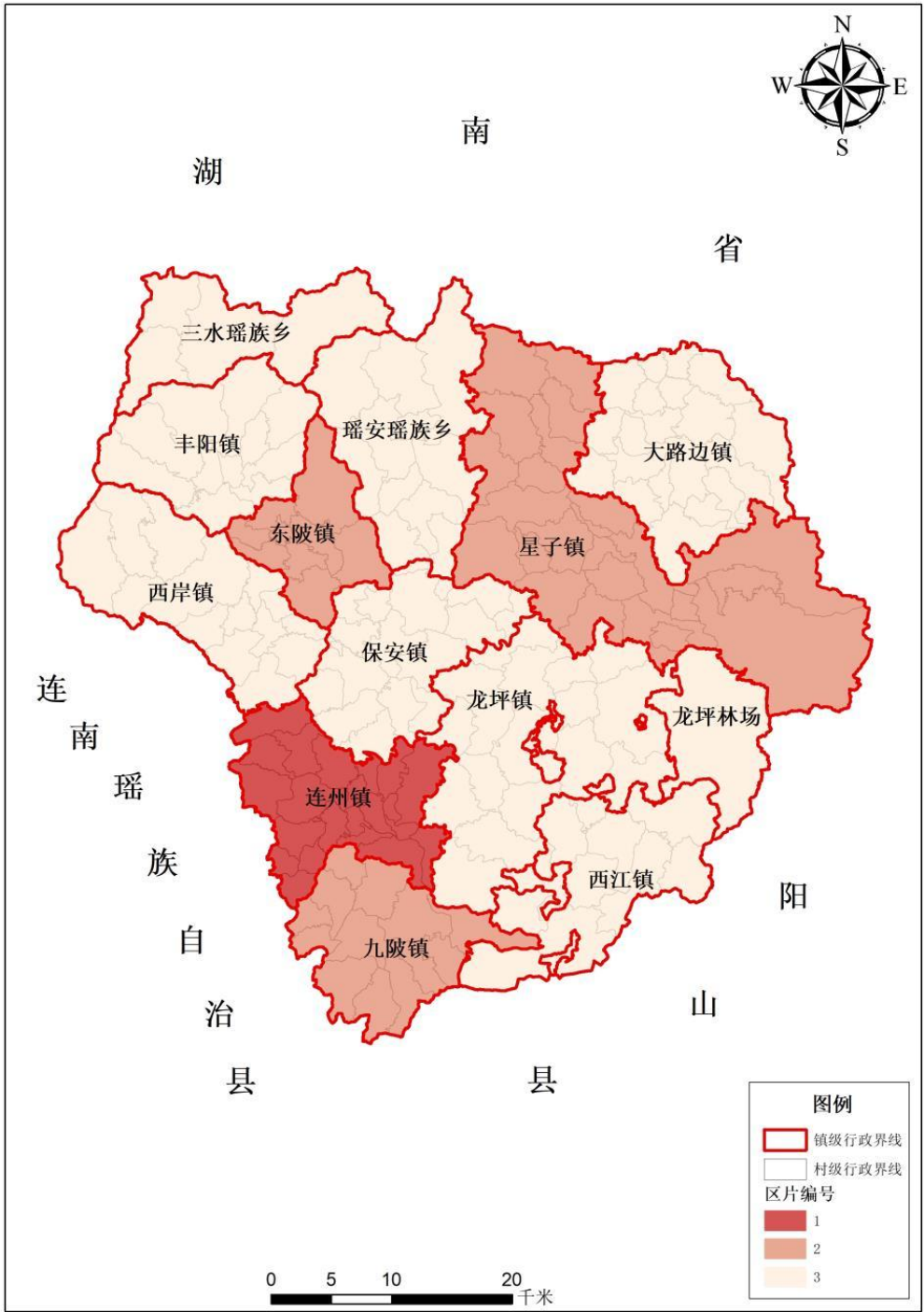


图2 连州市征收农用地区片综合地价区片分布图

各区片范围描述如下表：

表1 连州市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	连州镇（连州社区、城东社区、城西村、城南村、城北村、半岭村、三古滩村、良江村、沙子岗村、高堆村、满地村、龙口村、龙咀村、协民村、元潭村、巾峰村、石角村、大坪村、共和村、白云村、昆陂村）。
2	星子镇（星子社区、联西村、新村村、四方村、赤塘村、水源村、上庄村、沈家村、马水村、东红村、昌黎村、潭岭村、潭源村、东上村、清江村、上联村、内洞村、姜联村、溷坪村、周联村、唐家村、星子林场、潭岭水库村）、东陂镇（东陂村、香花村、西塘村、塘联村、前江村、江夏村、卫民村、大江村、东塘村）、九陂镇（新圩村、岩头村、双塘村、联一村、四联村、白石村、高相村、爱民村、龙岗村、龙潭村、南石塘村、深冲村、新民村）。
3	大路边镇（寒鸭村、浦东村、新水罗村、东联村、东大村、大塘村、油田村、黄太村、大路边村、顺泉村、山洲村、马占村、大坳村、汛塘村、河佳汉村、荒唐村、观头洞村、黎水村、东坪村、东客塘村）、龙坪镇（龙坪村、东村村、乌石村、孔围村、青石村、太坪村、沙坳村、朝天村、袁屋村、黄芒村、石桥村、凤凰村、麻步村、垦区村、松柏村、元壁村、龙坪林场）、西岸镇（西岸村、冲口村、河田村、溪塘村、东江村、石兰村、东村村、马带村、七村村、奎池村、清水村、小带村、三水村、石马村）、保安镇（保安村、本公洞村、子沟村、良塘村、岭咀村、栋头村、卿罡村、黄村村、新塘村、水口村、梅田村、大冲村、湾村村、麻北村、万家村、种田村、保安林场）、丰阳镇（丰阳村、大富头村、夏湟村、湖江村、柯木湾村、旗美村、朱岗村、夏炉村、陂岭村、新立村、梁家村）、西江镇（西江村、耙田村、大岭村、外塘村、山塘村、大田村、斜榜村、井塘村、高山村、铁坑村、宝珠村）、瑶安瑶族乡（洛阳村、盘东村、四和村、大营村、清源村、碧梧村、新九村、九龙村、瑶安村、田心村）、三水瑶族乡（云雾村、左里村、沙坪村、新八村）。

注：1.区片范描述来源于连州市 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

结合连州市的实际情况，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。本次连州市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 连州市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
连州市	1	4.60	2.25	49%	2.35	51%
	2	4.02	1.97	49%	2.05	51%
	3	3.72	1.82	49%	1.90	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地区片综合地价执行；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

为保障连州市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，以检验连州市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	连州市区片综合 地价	差异率（%）
清城区	1	5.50	4.60	-16.36%
	2	4.88	4.02	-17.62%
	3	——	3.72	——
清新区	1	4.98	4.60	-7.63%
	2	4.50	4.02	-10.67%
	3	4.12	3.72	-9.71%
佛冈县	1	4.93	4.60	-6.69%
	2	4.22	4.02	-4.74%
	3	3.82	3.72	-2.62%
阳山县	1	4.55	4.60	1.10%
	2	3.97	4.02	1.26%
	3	3.67	3.72	1.36%
英德市	1	4.65	4.60	-1.08%
	2	4.07	4.02	-1.23%
	3	3.77	3.72	-1.33%
连南瑶族自治县	1	4.27	4.60	7.73%
	2	3.92	4.02	2.55%
	3	3.46	3.72	7.51%
连山壮族瑶族自治县	1	4.17	4.60	10.31%
	2	3.87	4.02	3.88%
	3	3.41	3.72	9.09%

注：1.清远市其他先去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=连州市区片综合地价/清远市其他县区区片综合地价-1