**盘龙区区片综合地价拟制定方案（汇报稿）**

1. **区片综合地价概念**

征地区片综合地价是根据被征收土地的地类、产值、土地区位、农用地等级及当地人均耕地数量、土地供求关系、经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等因素，划分区片并测算的直接用于征收土地的补偿标准。征地区片综合地价实质为征地补偿标准,只包括**征地补偿费和安置补助费**，不包括青苗补偿费、地上附着物补偿费、被征地农民社会保障费用等费用。

1. **区片综合地价工作的目的与意义**

根据新修改的《土地管理法》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。”按照规定，区片综合地价是征收农民集体农用地的土地补偿费和安置补助费的标准，是对原征收耕地年产值倍数补偿办法的重大改革，是保障被征地农民权益和提高征地管理工作透明度的有效抓手，对更好促进经济社会发展和维护社会稳定具有非常重要的现实意义。

1. **区片综合地价测算工作对象与范围**

根据技术方案，本次盘龙区区片宗地地价的工作对象及范围为：盘龙区行政辖区内集体经济组织所有的农用地。具体测算不包括集体建设用地、未利用地，但在征收集体建设用地和未利用地时可参照同区片的综合地价执行。

盘龙区征地区片综合地价测算范围包括**盘龙区行政辖区内的拓东、鼓楼、联盟、东华、青云、金辰、龙泉、茨坝、双龙、松华、阿子营、滇源**共12个街道办事处范围。

1. **区片综合地价测算工作的基准时点**

根据技术方案，本次区片综合地价测算工作的基准时点为**2019年1月1日**。

1. **盘龙区区片综合地价拟制定方法**

根据《云南省征收农用地区片综合地价工作方案》与《云南省征收农用地区片综合地价技术方案》的工作依据与技术方法，采用“先划定区片”、“后制定区片价”的技术过程，进行盘龙区区片综合地价制定：

1、区片划定方法

根据技术方案，采用多因素综合分析法进行区片综合地价划定。以全省统一确定的影响区片综合地价因素（土地类型、土地资源条件、土地产值、土地区位、交通条件、人均农用地、土地供求关系、农民可支配收入），建立指标评价体系，以行政村为单位进行各区片综合地价因素的评价分析，计算出各行政村为单位的总分值。

将各行政村的总分值按高到低顺序排序，划分不同分值区段，然后考虑生态保护红线、城市规划控制范围界限、水源区保护界限等因素，将盘龙区区片综合地价区片初步划分为5个区片。

2、区片综合地价测算方法

根据技术方案，区片综合地价测算分别采用了农用地产值修正法与征地案例比较法进行测算：

（1）征地案例比较法测算区片综合地价

征地案例比较法是调查区片内实际补偿标准，选择修正因素对各征地案例进行修正比较，确定征地区片价的方法。

根据手机资料，盘龙区征地案例集中在区片划定的一类区范围内，分布在龙泉街道办事处、青云街道办事处、茨坝街道办事处，共收集11个项目征地案例。选取修正因素考虑对征地案例的区域因素、个别因素和时间因素等方面进行修正。最终得到一类区区片综合地价价格。计算一类区区片综合地价价格为25.75万元/亩。

（2）农用地产值修正法测算区片综合地价

农用地产值修正法是使用农用地产值，计算目前农用地价格，然后考虑土地区位、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综合地价的方法。根据收集填报资料，选择在二类区、三类区、四类区使用该方法进行测算。

以收集到的各行政村农用地产出投入调查为基础，按照农作物产量、农作物价格、农作物投入费用等计算农用地价格。再结合盘龙区的物价上涨情况、农业发展状况、农民可支配收入变化等因素调整农用地价格，最终按照行政村的区片划分加权计算各区片综合地价。

1. **盘龙区区片综合地价拟制定方案结果**

采用以上方法，将盘龙区区片综合地价划分为五个区片，各区片分别如下：

1、一类区区片综合地价范围及补偿标准

一类区区片综合地价划定范围包括拓东街道办事处、鼓楼街道办事处、东华街道办事处、联盟街道办事处、金辰街道办事处、青云街道办事处、龙泉街道办事处的**所有社区（村委会）**以及茨坝街道办事处的和平社区居民委员会、花渔沟居民委员会（西北绕城高速公路以南坝区，包含花渔沟社区一组、二组、石关居民小组）。测算一类区区片综合补偿价为25.7500万元/亩，具体范围如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 区片范围描述 | | 补偿价格（万元/亩） |
| 一类区 | 拓东街道办事处 | 金辰街道办事处 | 25.7500 |
| 鼓楼街道办事处 | 青云街道办事处 |
| 东华街道办事处 | 龙泉街道办事处 |
| 联盟街道办事处 | 茨坝街道办事处（西北绕城高速公路以南坝区，包含和平社区、花渔沟社区一组、二组、石关居民小组） |

2、二类区区片综合地价范围及补偿标准

二类区区片综合地价划定范围包括茨坝街道办事处的花渔沟居民委员会（西北绕城高速公路以北山区，包含华渔沟社区石关、小哨、小空山居民小组），测算二类区区片综合补偿价为18.6780万元/亩。

3、三类区区片综合地价范围及补偿标准

三类区区片综合地价划定范围包括双龙街道办事处的**所有社区（村委会）**，初步测算三类区区片综合补偿价为11.2200万元/亩。

4、四类区区片综合地价范围及补偿标准

四类区区片综合地价初步划定范围包括**松华街道办事处除新街村民委员会的所有社区（村委会）**。初步测算四类区区片综合补偿价为9.6300万元/亩。

5、五类区区片综合地价范围及补偿标准

五类区区片综合地价初步划定范围包括松华街道办事处新街村民委员会以及阿子营街道办事处、滇源街道办事处的**所有社区（村委会）**。测算五类区区片综合补偿价为7.5200万元/亩，具体范围如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类区 | 区片范围描述 | | 补偿价格（万元/亩） |
| 五类区 | 松华街道办事处 | 新街村民委员会 | 7.5200 |
| 阿子营街道办事处 | |
| 滇源街道办事处 | |

1. **盘龙区区片综合地价拟制定方案结果对比**

根据以上盘龙区区片综合地价制定结果，使用目前执行的2015年征地补偿标准与制定区片综合地价对比，区片调整与补偿价格变化如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 行政区范围 | **盘龙区现行2015年征地补偿标准** | | **盘龙区区片综合地价拟制定结果** | | **拟定方案一与现行征地区域变化对比** |
| **区片/统一年产值** | **补偿价格（万元/亩）** | **区片** | **补偿价格（万元/亩）** |
| 东华、拓东、联盟、茨坝（平坝区）、龙泉、鼓楼、金辰、青云（云山、昙华、佳园、理工大学片区） | 区片价一类区 | 25.1196 | 一类区 | 25.75 | 增长2.5% |
| 青云街道（青龙片区、白沙河片区） | 区片价二类区 | 21.186 | 一类区 | 25.75 | 增长21.6% |
| 青云街道其他区域 | 区片价三类区 | 18.678 | 一类区 | 25.75 | 增长37.86% |
| 茨坝（山地区） | 区片价三类区 | 18.678 | 二类区 | 18.68 | 价格不变 |
| 双龙街道办事处 | 统一年产值一类区 | 8.5061 | 三类区 | 11.22 | 增长31.91% |
| 松华街道办事处（除新街） | 统一年产值一类区 | 8.5061 | 四类区 | 9.63 | 增长13.21% |
| 松华街道办事处（新街） | 统一年产值一类区 | 8.5061 | 五类区 | 7.52 | 下降11.59% |
| 阿子营街道办事处、滇源街道办事处 | 统一年产值二类区 | 5.8951 | 五类区 | 7.52 | 增长27.56% |

1. **地类调整系数**

根据技术方案，在制定区片综合地价时，可根据各地实际情况决定是否设立地类调节系数。

考虑到在征收农用地执行区片综合地价过程中，地类调整系数可以反应各地类农用地征收补偿地价，便于征地管理。但是设置地类调整系数后会增加征收工作难度（体现在标准不统一难以协调被征收人），加大征收工作量。结合盘龙区近几年的征地经验与征地补偿实际情况，建议不设置地类调整系数。