

TD

中华人民共和国土地管理行业标准

TD XXXXX—202X

征收农用地区片综合地价测算规程

Code of practice of regional comprehensive compensation for expropriated
agricultural land

(点击此处添加与国际标准一致性程度的标识)

(报批稿)

(本草案完成时间：2022年12月8日)

XXXX—XX—XX 发布

XXXX—XX—XX 实施

中华人民共和国自然资源部 发布

目 次

前言	II
1 范围	3
2 规范性引用文件	3
3 术语和定义	3
4 总则	4
4.1 区片综合地价的基本内涵	5
4.2 区片综合地价测算的基本原则	5
5 技术路线、程序与方法	5
5.1 技术路线	5
5.2 组织实施与工作程序	6
5.3 方法选用	7
6 资料收集与整理	7
6.1 一般要求	7
6.2 资料收集内容	7
6.3 资料整理	8
7 征地区片的划分	8
7.1 基本要求	8
7.2 多因素综合划分法	8
7.3 均质区域调整法	10
7.4 征地区片划分结果的验证与确定	11
8 征地区片综合地价的测算	11
8.1 农用地年产值还原法	11
8.2 征地案例比较法	12
8.3 农用地价格调整法	13
8.4 社会经济指标更新法	14
8.5 区片综合地价测算结果的验证、平衡与确定	15
9 成果编制	16
9.1 技术报告	16
9.2 成果报告	16
9.3 数据库与图件成果	16
附录 A（规范性） 区片综合地价成果表表式	17
附录 B（规范性） 区片综合地价测算成果图	19
参考文献	21

前 言

本文件按照 GB/T 1.1—2020 《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不识别专利的责任。

本文件由中华人民共和国自然资源部提出。

本文件由全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会（SAC/TC 93）归口。

本文件起草单位：中国国土勘测规划院、自然资源部耕地保护监督司、浙江省自然资源征收中心、重庆市建设用地事务中心。

本文件主要起草人：赵松、刘明松、贺勇、陈宏斌、潘远生、乌日娜、周忠、张田、徐建春、王智锋、夏浩、牛德利、宋文杰、蒋俊、孙鲁平、邹晓云、张晓玲、薛山、陈秀欣、刘志强、张露、冯素楠、蔡永斌。

征收农用地区片综合地价测算规程

1 范围

本文件规定了征收农用地区片综合地价（即区片综合地价）测算中的术语和定义、总则、资料收集与整理、征地区片划分与区片综合地价测算的方法、实施程序及基本要求，以及成果表达等内容。

本文件适用于征收集体农用地的区片综合地价的测算与调整。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 21010 《土地利用现状分类》

GB/T 28405 《农用地定级规程》

GB/T 28406 《农用地估价规程》

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

征地区片 *homogenous region for land expropriation compensation*

简称区片，是一定范围内集体土地资源条件、土地区位、人口以及经济社会发展水平等基本一致，土地补偿费和安置补助费标准相同的空间封闭单元。

3.2

区片综合地价 *regional comprehensive compensation for expropriated agricultural land*

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，并由政府依法公布的，适用于集体农用地征收补偿的土地补偿费和安置补助费标准。

注：农用地包括的具体地类及其内涵执行 GB/T 21010 的规定。

3.3

多因素综合划分法 *multi-factor comprehensive division method*

是对土地资源条件、土地区位、经济社会发展状况等影响征地补偿水平的因素进行综合分析，确定

因素因子体系及影响权重，测算各因素因子对每一个基本评价单元的综合作用总分值，将综合作用总分值相近的基本评价单元进行归并，经分析调整形成征地区片的方法。

3.4

基本评价单元 basic measure unit

运用多因素综合划分法划分征地区片过程中，用于测算和统计各影响因素综合作用总分值的最小空间单元，是可通过归并形成征地区片空间界线的基本组成单位。

3.5

均质区域调整法 homogenous region adjustment method

以既有的征地区片或农用地级别等均质区域为基础，通过比较分析，识别本轮征地区片划分中主要因素因子在既有均质区域中的体现程度，进而对其界线进行调整修正，形成本轮征地区片的方法。

3.6

农用地年产值还原法 agricultural land production capitalization approach

以当地农用地主要利用方式为基础，将农用地未来可预期持续获得的综合产值还原到当期，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的影响，进行必要的修正后，测算区片综合地价的方法。

3.7

征地案例比较法 land expropriation cases comparison approach

选择待估区片价或与待估征地区片在自然及经济社会综合水平方面具有可比性的区片内的典型征地案例，分析比较待估区片与征地案例间在补偿费用内涵及各相关影响因素方面存在的差异，对征地案例实际发生的补偿费用进行相应修正，测算区片综合地价的方法。

3.8

农用地价格调整法 agricultural land price adjustment approach

以待估征地区片的农用地公示地价等评估价格为基础，综合考虑影响征地补偿标准的各项因素进行相应修正，测算区片综合地价的方法。

3.9

社会经济指标更新法 indicators of socio-economic updating approach

以现行区片综合地价为基础，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，测算新一轮区片综合地价的方法。

4 总则

4.1 区片综合地价的内涵

4.1.1 构成

区片综合地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其他补偿费用。

4.1.2 基准日

区片综合地价是对应于某一具体日期，并假设各影响因素在该日期之后的一定时期内保持稳定而测算所得的土地补偿费和安置补助费标准，基准日是区片价成果中必要组成部分。

4.1.3 地类

区片综合地价是针对集体农用地确定的征地补偿标准。一般情况下，相同区片内的耕地、园地、林地、草地等各类农用地执行同一补偿标准，实践中确有差异性需求的，可根据不同地类间补偿水平的对比关系，确定地类修正系数，并在区片价综合地价成果中清晰界定；农用地包括的具体地类及其内涵执行 GB/T 21010 的有关规定。

4.2 区片综合地价测算的基本原则

4.2.1 维护权益原则

区片综合地价需要体现对被征收土地权利人的公平、合理补偿，充分维护被征地的农村集体经济组织和农民合法权益；保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

4.2.2 同地同价原则

同一征地区片内的区片综合地价不因征地目的或征后规划用途不同而有所差异。

4.2.3 衔接平衡原则

区片综合地价的测算与调整需要注意时序衔接与空间平衡，即区片综合地价水平较上轮补偿标准调整平稳；相邻区片间的区片综合地价水平差异合理。

4.2.4 公众参与原则

区片综合地价测算过程中，需充分听取有关部门、农村集体经济组织、农民个人等社会公众意见。

4.2.5 动态更新原则

区片综合地价至少每三年调整或重新公布一次，各地可根据人口与社会经济发展状况等因素，对征地区片及其区片综合地价水平进行动态核定与更新。

5 技术路线、程序与方法

5.1 技术路线

征地区片划分及区片综合地价测算的基本技术路线见图 1。

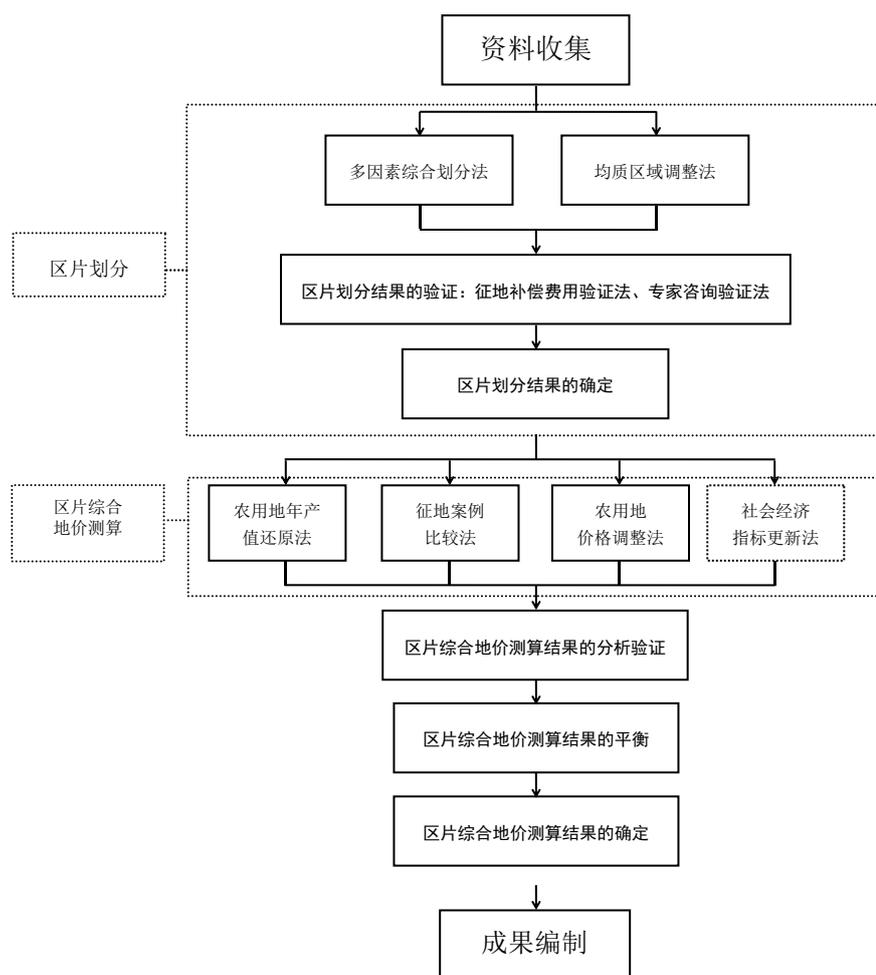


图 1 技术路线图

5.2 组织实施与工作程序

5.2.1 组织实施

区片综合地价测算的组织实施工作遵循如下规定：

- 各省（区、市）应结合实际情况，统一制定工作与技术方案，统筹部署与推进本省（区、市）的区片综合地价测算工作；
- 区片综合地价的具体测算工作原则上由县（市、区）组织开展，形成测算成果；跨县域独立管理的开发区、新区等也可按省级规定单独测算，并做好与县级行政区域的衔接；“飞地”的区片综合地价由其权属所在的县（市、区）组织开展测算，并做好与相邻区域的衔接；
- 县级区片综合地价测算成果形成，并经过自检、平衡后，在公开听证及报批、发布前，应按照自下而上、逐级平衡的原则，完成地市级、省级统筹平衡。

5.2.2 工作程序

在完成工作范围与任务的确定、明确组织领导与人员安排、落实预算经费、编写工作与技术方案，以及组织开展必要的培训等前期准备工作后，区片综合地价测算的核心程序如下：

- a) 基础资料收集与整理；
- b) 征地区片划分；
- c) 区片综合地价测算；
- d) 测算结果的验证、平衡与确定；
- e) 成果形成与编制。

5.3 方法选用

划分征地区片与测算区片综合地价的方法选择要求如下：

- a) 征地区片的划分可采取多因素综合划分法、均质区域调整法；宜以多因素综合划分法为主导；具有现势性较高的农用地定级成果的地区、上轮征地区片划分成果基本稳定的地区，可采用均质区域调整法。有条件地区宜通过多种方法相互验证，综合判定；
- b) 区片综合地价测算的常用方法包括农用地年产值还原法、征地案例比较法、农用地价格调整法、社会经济指标更新法；
- c) 首次测算或大范围更新区片综合地价标准时，宜在农用地年产值还原法、征地案例比较法、农用地价格调整法中选择两种及以上方法进行测算，经综合分析确定；其中，农用地价格调整法主要适用于区位因素影响较弱的远郊区域；
- d) 区域内土地资源状况、区位条件、供求关系、社会经济发展等因素的空间分布特征保持稳定，仅需在已有成果基础上对补偿标准进行整体更新或微调，不需对区片进行重新划分时，可采用社会经济指标更新法对现行区片价水平进行快速调整。

6 资料收集与整理

6.1 一般要求

资料收集与整理应遵循以下规定：

- a) 全面性和时效性：应充分收集反映测算区域内土地资源状况、征地补偿、供需关系与社会经济发展等情况的相关指标、政策与案例；各类资料应具备现势性和有效性，能够反映最新状况与特征，或近3年内客观变化态势；
- b) 真实性和准确性：用于测算分析的各类资料应内容真实，内涵清晰、表达规范准确；
- c) 权威性和客观性：资料收集应优先选择来自政府或相关管理部门的权威资料；自行开展补充调查的，应注意调查方法和调查结果的客观性。

6.2 资料收集内容

应收集的资料包括但不限于以下内容：

- a) 基础资料主要包括：具有村界的最新行政区划成果、土地利用现状图、国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）相关成果、现行征地区片综合地价成果图等；
- b) 征地区片划分的影响因素资料主要包括：
 - 土地资源条件：农用地分等定级成果；各类农用地的数量、分布与结构特征资料；地形条件、农田基础设施状况等相关资料；
 - 土地区位条件：体现中心区域辐射影响度、交通条件、其他各类基础设施和公共服务设施状况的资料，以及规划定位等相关资料；
 - 人口及经济社会发展水平：人均可支配收入、人均GDP、人均财政收入、人均耕地面积、人均农用地面积、人均土地面积、城镇化率、单位土地GDP、单位建设用地GDP、CPI等相关统计资料；

- 土地产值条件：农作物年产值、投入产出等相关资料；
- c) 区片综合地价测算相关资料主要包括：现行征地补偿安置的标准与执行政策、相关社保政策与标准、农用地基准地价、征地案例、农产品价格等相关资料；
- d) 其他相关资料：区域土地市场价格、承包经营权转让、转包等农用地交易价格等相关资料。

6.3 资料整理

资料整理工作包括但不限于以下内容：

- a) 对各类资料的质量进行初步判断，剔除明显异常资料；对内容不完整、内涵不清晰、口径不一致的重要资料，应进行补充调查或调整；
- b) 各类图件、数据资料原则上应为具有规范格式（或能够整理为规范格式）的矢量数据；对于征地补偿案例与土地价格资料，以及征地区片划分影响因素中与空间位置相关的因素等，应在工作底图上标注具体位置；
- c) 人口、社会经济统计资料宜以基本评价单元为单位进行汇总整理。

7 征地区片的划分

7.1 基本要求

征地区片的划分应遵循以下基本要求：

- a) 征地区片划分的常用方法包括多因素综合划分法、均质区域调整法等；对征地区片划分结果进行合理性分析验证的常用方法包括征地补偿费用验证法、专家咨询验证法等；
- b) 同一征地区片内的农用地应具有较好的均质性特征，即土地区位条件相近、土地综合质量相似、土地的经济产出能力及其承载或服务的人口状况相近；
- c) 征地区片的界线一般不打破行政村界线，可以将同一乡镇（街道）的多个行政村（社区）归并为一个区片，亦可将不同乡镇（街道）的多个行政村（社区）归并为一个区片；当自然条件等因素差异较大时，可采用河流、道路等线状地物作为区片界线；
- d) 各县（市、区）范围内，征地区片价档次划分不宜过多，原则上不超过 6 个。

7.2 多因素综合划分法

本方法的基本原理、技术路径按照 GB/T 28405 中的因素法相关规定执行。

7.2.1 因素体系的建立

7.2.1.1 基本原则

因素选择遵循以下原则：

- a) 因素具有稳定性和显著性，预期在相对较长时间内对征地区片的总体特征具有显著影响；
- b) 因素指标值具有变化性和差异性，对测算范围内不同区域的影响有所差异，指标值具有较大变化区间，能够反映测算范围内部不同空间上相应因素的差异程度；
- c) 因素指标值易通过统计资料获取或易于实地调查、量化处理。

7.2.1.2 因素及指标的选取

影响征地区片划分的主要因素一般包括土地资源条件、土地区位条件、人口以及经济社会发展水平等；各因素的具体因子及其表征指标的选取参见表 1。

表 1 征地区片划分影响因素因子体系参照表

因素类别	因子	表征指标	备注	
土地资源条件	农用地质量	农用地等别或级别	无农用地质量成果的, 至少应包括地类、农田基础设施状况等两个(含)以上因子	
	地类(用途)	主导地类或现状用途		
	地形条件	地貌、坡度、海拔		
	农田基础设施状况	灌溉、排水、道路等相关基础设施配套程度		
	其他	其他体现土地资源质量差异的因素		
土地区位条件	中心区域辐射影响度	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	在本类因素中选择不少于两个因子	
	规划限制	是否在永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界范围内, 重要功能区覆盖度等		
	交通条件	①对外交通便利度		距火车(含高铁)站、港口、长途汽车站、高速公路出入口等设施的距離
		②道路通达度		通过的乡级(含)以上道路的道路密度
	其他	其他体现区位差异的影响因素		
人口及经济社会发展水平	人均经济指标	人均可支配收入、人均 GDP、人均财政收入等	在本类因素中选择不少于两个因子	
	人地关系	人均耕地面积、人均农用地面积、人均土地面积		
	城镇化水平	户籍人口城镇化率、常住人口城镇化率		
	经济密度	单位土地产生的 GDP、单位建设用地 GDP		
	其他	其他体现经济水平差异的影响因素		
注: 在各类因素的具体因子中, 可根据当地实际情况、社会经济发展特征及政策导向等自行增加需要考虑的其他因子。				

7.2.1.3 权重确定

各因素的权重可采用特尔菲打分法、层次分析法或因素成对比较法等方法分析确定。

7.2.2 指标的量化与作用分值确定

7.2.2.1 影响因素及其指标的分类

影响因素及其表征指标一般分为以下类别:

- a) 按指标对征地区片综合状况的影响规律可分为: 正相关指标、负相关指标; 负相关指标的指标值越高, 对征地区片综合状况形成的作用分值越低, 例如: 人均耕地面积;

- b) 按指标影响规律在空间上的变化特征可分为：面状因素、点线状因素。面状因素对征地区片状况的影响仅与因素指标值高低有关；点线状因素对征地区片状况的影响与设施的指标值、征地区片距设施的远近程度同时相关，例如中心区域辐射影响度、对外交通便利度等。

7.2.2.2 指标量化与作用分值确定方法

对不同类型的因素指标进行量化与作用分值确定的一般方法如下：

- a) 面状因素：基于调查、统计资料，分别测算各基本评价单元（一般为行政村（社区））内的指标值，通过极值标准化、位序标准化等方法对面状因素的各指标值进行标准化处理后，分档赋分；
- b) 点线状因素：根据各基本评价单元距因素设施的距离，建立分值——距离衰减关系模型，根据 GB/T 28405 的相关规定，测算该因素设施作用于各基本评价单元的分值；
- c) 其他：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，结合专家经验形成定性描述，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。

7.2.3 基本评价单元总分值计算

依据各因素指标对各基本评价单元的作用分值及因素权重，计算各基本评价单元的综合作用总分值，公式如下：

$$S_j = \sum_{i=1}^n F_{ij} \times w_i \dots\dots\dots (1)$$

式中：

S_j ——第j个基本评价单元的综合作用总分值；

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。

7.2.4 征地区片的初步划分

划分方法及一般要求如下：

- a) 按综合作用总分值在各基本评价单元间的变化状况，确定适当的分值区间，划分征地区片；区间档次数量不宜超过 6 个；
- b) 确定分值区间的方法按照 GB/T 28405 中的总分数轴法、总分频率曲线法等方法的相关规定执行；
- c) 在工作底图上将综合作用总分值处于同一区间的基本评价单元进行勾画连片，初步形成征地区片。

7.3 均质区域调整法

本方法适用于上轮征地区片划分成果基本稳定，或具备现势性较高的农用地定级成果的区域；基本技术思路与要求如下：

- a) 分析原征地区片划分或农用地定级因素、区片或级别界线与本轮划分征地区片所需的主要影响因素在类型、内涵、空间分布等方面特征的一致性，识别存在显著差异的内容，将其作为主要修正因素；

- b) 应特别关注土地区位条件、人口以及经济社会发展水平等因素及其具体因子、表征指标等在原区片或定级成果中的反映程度；
- c) 勾画主要修正因素的作用分等值线；因素的量化评价方法参照 7.2；
- d) 综合分析原区片或级别界线与主要修正因素作用分等值线的分布情况，对原区片或级别界线进行调整，初步形成征地区片；
- e) 适用农用定级成果时，应选用耕地或当地主导农用地类型的定级成果。

7.4 征地区片划分结果的验证与确定

7.4.1 验证方法

7.4.1.1 征地补偿费用验证法

整理各征地区片内现行征地补偿费用标准，以及各征地案例实际发生的补偿费用水平，进行必要的内涵修正；当征地区片内征地补偿水平的相似性大于征地区片间的差异性，且征地补偿费用高低排序与各征地区片的总分值排序基本相当时，即可判断征地区片划分成果总体合理。

7.4.1.2 专家咨询验证法

征询熟悉当地征地补偿、征地管理相关情况的有关主管部门工作人员、征地领域有关专家的意见，判断征地区片划分的合理性，对不符合实际情况的征地区片进行调整。

7.4.2 征地区片的确定

在验证分析的基础上，经广泛征求意见后，确定各征地区片的范围；依据行政单元界线、线状地物等确定各区片的具体边界；对各区片进行统一编号、面积量算，对相关信息进行整理归档。

8 征地区片综合地价的测算

8.1 农用地年产值还原法

8.1.1 基本公式

$$P_z = (a_z / r) \times (1 + \sum K_i) \dots\dots\dots (2)$$

式中：

P_z ——待估区片综合地价；

a_z ——征地区片的农用地综合年产值；

r ——土地还原率；

K_i ——修正系数。

8.1.2 综合年产值的确定

8.1.2.1 确定主导地类利用方式

根据测算基准日上一年度国土变更调查结果，将区片内农用地二级地类中面积占比相对较高者作为主导地类；区片内二级地类数目较多时，可取占比较高的不超过三个二级地类。

8.1.2.2 确定主导地类农产品综合年产量

参照 GB/T 28407-2012 关于全国各县标准耕作制度的规定，结合当地实际情况确定主导作物后，依据区片内主导地类对应的主要农产品近三年年产量的平均值测算综合年产量，对于产量有大小年规律的经济作物等，应采用连续若干年期的客观平均水平；主导地类对应的农产品数量超过一种，可依据种植面积占比高低，选择适宜数量的多个主要农产品，并以种植面积加权确定主导地类农产品综合年产量。

8.1.2.3 确定主导地类农产品价格

在调查当地近三年的市场价或政府指导价等不同渠道的批量收购价格基础上，择高确定农产品价格。

8.1.2.4 确定综合年产值

方法与要点如下：

- a) 依据主导地类农产品的综合年产量与价格测算各主导地类综合年产值；当区片内具有一种以上主导地类时，以主导地类面积加权测算综合年产值；
- b) 对地均投入和地均产出均较高的农产品，可根据情况进行必要的成本扣除。

8.1.3 确定还原率

方法与要点如下：

- a) 按照GB/T 28406对收益还原法的相关规定，选用租价比法、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等适宜的方法测算还原率；
- b) 当对综合年产值进行了成本扣除时，还原率应做相应调整。

8.1.4 确定修正因素与修正系数

方法与基本要求如下：

- a) 主要选择土地区位条件、土地供需关系，以及经济社会发展水平等修正因素；
- b) 各因素修正系数及其权重可参照多因素综合划分法中因素指标值的分布情况确定，或根据影响规律与实践经验综合分析取值；
- c) 各因素的修正系数最低为0，不做负向修正。

8.1.5 区片综合地价测算

根据农用地年产值还原法基本公式（公式2）测算区片综合地价。

8.2 征地案例比较法

8.2.1 基本公式

$$P_b = P_0 \times \frac{100}{A_1} \times \frac{100}{A_2} \times A_r \dots\dots\dots (3)$$

式中：

P_b ——修正后的可比征收补偿费用；

P_0 ——已进行内涵修正后的征地案例补偿费用；

A_1 ——区域因素修正系数；

A_2 ——个别因素修正系数；

A_T ——期日修正系数。

8.2.2 可比征地案例的选取

基本要求如下：

- a) 选择待估征地区片内近3年发生的全部可比案例，原则上不少于3个具有代表性的征地案例。如果近年内进行过征地补偿标准更新，应选择新标准实施以后发生的案例；
- b) 所选征地案例应已补偿到位，无征地补偿纠纷，且能够满足被征地农民正常的生产生活和发展需求；
- c) 如果待估征地区片内符合条件的可比征地案例数量不足3个，可适当放宽时间和地域限制，选取时间和区域上相对邻近范围内发生且无征地补偿纠纷的案例。

8.2.3 统一征地补偿费用内涵

基本要求如下：

- a) 根据区片综合地价的内涵，对可比案例的征地补偿费用进行内涵修正，剔除其中除土地补偿费、安置补助费之外的其他费用；
- b) 当可比案例的征收土地面积中含有非农用地，且对客观征地补偿水平产生明显影响时，应根据当地相应地类的征地补偿政策，对该部分费用进行扣除或折算，修正为对农用地的征收补偿费用。

8.2.4 可比案例征收补偿费用修正

主要包括以下修正内容，各修正系数的测算方法按照 GB/T 28406 中市场比较法的规定执行：

- a) 区域因素修正：当可比案例不在待估征地区片范围之内时，应分析案例与待估征地区片在区位条件、交通状况、环境条件、规划发展（或限制）条件等区域因素方面的优劣差异，测算区域因素修正系数；
- b) 个别因素修正：对可比案例在具体地类、地形、地质、人均耕地、收入水平等方面存在的与待估征地区片整体情况明显差异之处，测算个别因素修正系数；
- c) 期日修正：依据人均收入、物价指数、地价指数等相关指标的时序变化情况，将可比案例的征地补偿费用修正到待估区片综合地价设定基准日的水平。

8.2.5 区片综合地价测算

根据征地案例比较法的基本公式（公式3）测算各可比案例修正后的可比征地补偿费用；采取简单平均、加权平均、取中位数或众数等方法，根据案例可比费用测算区片综合地价。

8.3 农用地价格调整法

8.3.1 基本公式

$$P_z = P_n A_T (1 + \sum A_i) \dots \dots \dots (4)$$

式中：

- P_z ——待估区片综合地价；
 P_n ——征地区片的农用地价格；
 A_r ——期日修正系数；
 A_i ——其他相关因素修正系数。

8.3.2 确定征地区片的农用地价格

基本要求如下：

- 宜选用所在征地区片的集体农用地基准地价等公示地价；选用的基准地价的内涵宜为土地承包经营权，不一致的需进行相应修正；
- 当农用地公示地价的内涵对应有限年期时，应将其修正到无限年期条件下的地价，年期修正的方法执行 GB/T 28406 的规定。

8.3.3 期日修正

依据农用地价格变化情况，将农用地价格修正到区片综合地价设定期日下的价格水平。

8.3.4 确定其他修正因素和修正系数

经前述修正后的农用地价格，如果未能充分反映待估征地区片征地补偿水平的影响因素及其影响程度，应根据实际情况进一步进行其他因素修正，需重点关注人地关系等人口及社会经济发展水平类因素因子对安置补助费的影响是否得到充分体现；确需对前述形成的客观农用地价格进行负向修正的，应充分论证并说明理由。

8.3.5 区片综合地价测算

根据农用地价格调整法的基本公式（公式4）测算区片综合地价。

8.4 社会经济指标更新法

8.4.1 基本公式

$$P_z = P_{z0} \times (1 + \sum W_i K_i) \dots\dots\dots (5)$$

式中：

- P_z ——待估区片综合地价；
 P_{z0} ——调整前的区片综合地价；
 W_i ——相关指标权重；
 K_i ——相关指标变化率；

8.4.2 测算社会经济指标变化幅度

基本步骤和要求如下：

- 在土地供求关系、社会经济发展水平等因素中选择若干具体指标，并依据 7.2.1.3 的规定，分析确定各指标权重；土地供求关系指标通常包括人均耕地面积、人均农用地面积、人均土地面积、人口密度变化率等；社会经济发展水平指标通常包括可支配收入变化率、GDP 变化率、CPI 等；

- b) 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，测算指标的变化率（变化幅度）。

8.4.3 确定区片价调整幅度

根据前述测算的各指标变化总体幅度，统筹考虑“农民生活水平不降低”等基本要求，以及对被征地农民的社会保障等相关政策的变化，综合确定区片综合地价调整幅度。

8.4.4 区片综合地价测算

根据社会经济指标更新法的基本公式（公式5）测算区片综合地价。

8.5 区片综合地价测算结果的验证、平衡与确定

8.5.1 分析验证

对不同方法测算得到的结果进行比较，采用简单或加权平均、综合分析调整形成初步成果，从以下方面进行分析验证：

- 与现行征地补偿水平比较：区片综合地价应不低于内涵可比的现行征地补偿标准；
- 与被征地农民现有生活水平比较：以区域内农民人均年收入水平及其增长率等指标为参照，结合样点调查资料，分析区片综合地价与被征地农民生活水平的比照关系是否合理；
- 与同区域国有建设用地基准地价水平比较：在城镇国有建设用地基准地价覆盖地区，可与从基准地价中剥离其他费用后的客观土地取得费用相比较，即以经过期日修正的城镇建设用地基准地价为基础，扣除集体农用地转为国有建设用地过程中的土地开发费用、相关税费、利息利润以及国家获取的土地增值等，分析余值部分与区片综合地价之间的比照关系是否合理；其中，国有建设用地基准地价宜选用该区域内各主要用途的综合平均水平。

8.5.2 综合平衡

8.5.2.1 基本要求

基本要求如下：

- 县级人民政府有关主管部门应对县域内不同区片之间的区片综合地价进行综合平衡；地市级人民政府有关主管部门应对所辖县（市、区）之间的区片综合地价的平均水平及相邻区片的价格水平进行综合平衡；省级人民政府有关主管部门应对所辖各地市之间的区片综合地价平均水平及相邻区片的价格水平进行平衡，可适当考虑与周边省（区、市）之间的平衡关系；
- 区片综合地价测算结果应由下至上初步平衡、由上至下整体统筹后综合平衡，主要从时序间衔接和区域间协调两方面考量；
- 综合平衡应统筹考虑不同地区间对被征地农民的社会保障、安置途径的差异，做到征地补偿总体水平合理。

8.5.2.2 平衡方法

- 统一可比基础：从征地补偿政策、补偿安置途径与方式等方面综合分析，将平衡对象的数据内涵修正到相同条件下；
- 县域范围内比较分析：各区片的区片综合地价水平应保持合理价差，在征地补偿政策、补偿安置途径与方式等基本相同的情况下，县域范围内相邻区片间（含跨档的相邻区片）的区片综合地价差异不宜超过30%，即（高值价格-低值价格）/低值价格 \leq 30%。大于30%的，应充分论证并说明理由；

- c) 县域范围外比较分析：社会经济发展水平相当的县、市级行政单元之间，区片综合地价的最高值之间的差异幅度和最低值之间的差异幅度，均不宜超过 30%。

8.5.3 调整确定

根据分析验证与综合平衡结论，经广泛征求意见后，对区片综合地价初步结果进行必要的调整。

9 成果编制

区片综合地价测算成果包括成果报告、技术报告和相关表格与图件、数据库等内容。

9.1 技术报告

技术报告的主要内容包括但不限于以下内容：

- a) 测算范围及基本情况：简述测算范围的行政区划情况、土地面积、人口，以及相应的社会经济发展情况等；
- b) 测算原则与依据：主要结合工作实际情况简要阐述测算基本原则和有关引用的文件及规程；
- c) 测算技术路线与方法：阐述主要技术路线和具体方法；
- d) 测算过程与测算结果：详细阐述征地区片的划分过程与结果、区片综合地价的测算过程、主要参数的确定，以及验证调整、综合平衡的过程与结果等；对主要技术问题及其解决方案进行分析、阐述；
- e) 测算结果分析与应用建议等。

9.2 成果报告

县级测算的征地区片综合地价成果报告，主要内容包括但不限于以下内容：

- a) 测算背景、组织实施情况、区片综合地价内涵、基准时点、测算范围、区片划分情况、区片综合地价及分析、名词解释、使用说明；
- b) 相关成果通过文字、表、图等形式展示，图、表参考样式见附录 A、B。

9.3 数据库与图件成果

数据库成果的基本格式应符合国务院主管部门制订的全国区片价管理系统的统一要求；成果图件的格式要求见附录 B。

A.2 县级行政单元区片综合地价成果分析表

_____省（区、市）_____市_____县

基准日：_____

序号	县	区片价档次数量		区片价最高值（元/亩）			区片价最低值（元/亩）			区片价平均值（元/亩）			备注
		本轮	上轮	本轮	上轮	变化幅度（%）	本轮	上轮	变化幅度（%）	本轮	上轮	变化幅度（%）	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N

填表单位：

填表人：

填表日期：

填表说明：

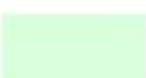
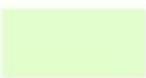
1. 区片价平均值应为以各区片集体农用地面积为权重的加权平均值。
2. 变化幅度：（本轮值-上轮值）/上轮值×100%。
3. 其他未尽信息可在备注栏说明。

附录 B
(规范性)
区片综合地价测算成果图

B.1 区片综合地价测算成果图（样图）说明

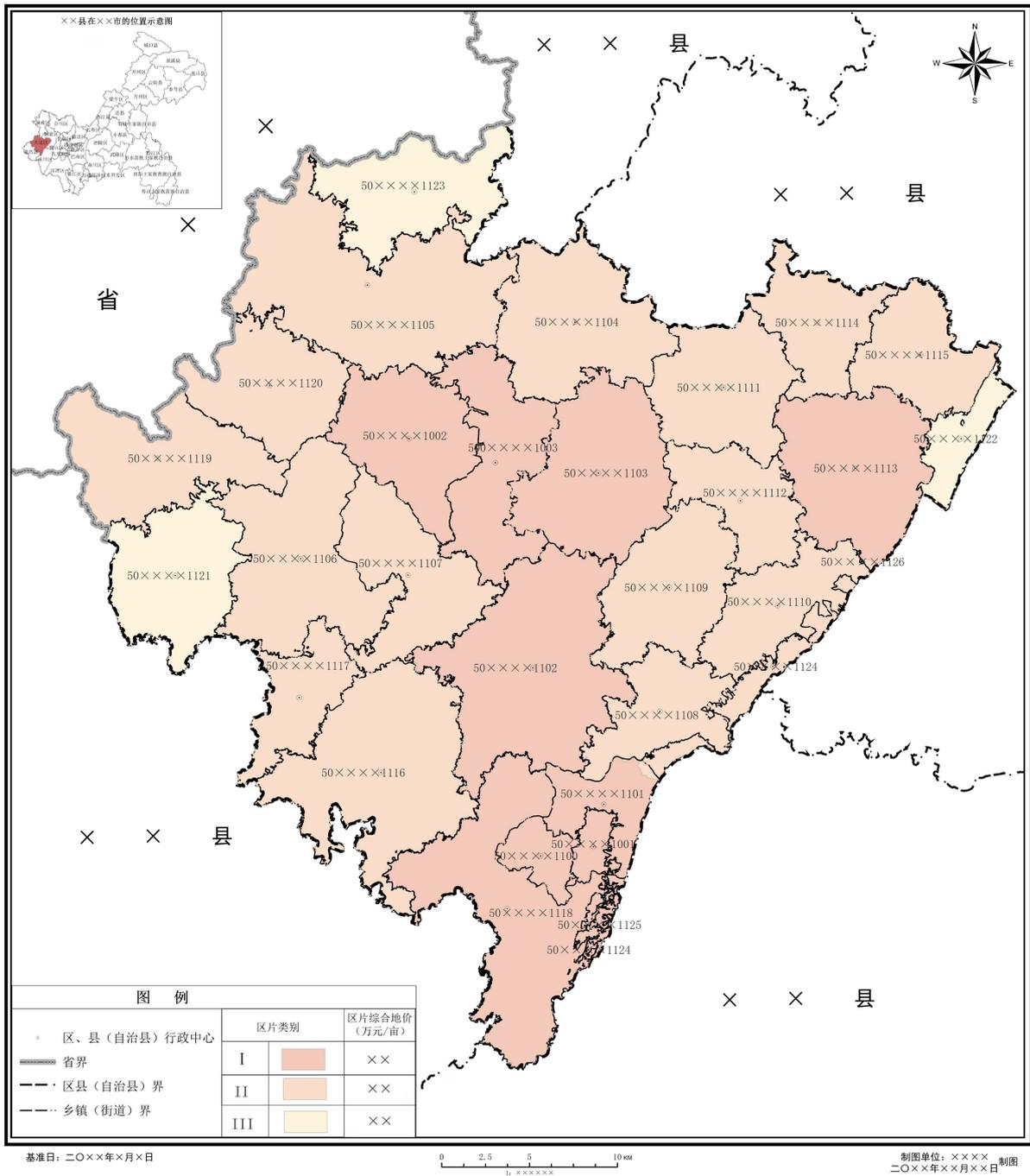
区片综合地价测算成果图主要表现各区片划分情况及对应区片价档次。成果图图幅不小于 A3，设色应符合地图美学和视觉规律。图中应标注成果图名称、基准日、行政界线、区片空间界线、图廓、编制单位、指北针、比例尺、图例、区片价档次、区片价等要素。本规程未规定的内容，可参照其他专业标准的制图规定执行。

表 B.1 区片档次配色指引表

区片档次	填充颜色	颜色编号
I		(199,68,68)
II		(232,151,116)
III		(245,189,147)
IV		(252,232,184)
V		(217,255,221)
VI		(226,255,203)

B.2 ×××县农用地区片综合地价测算成果图（样图）

××县农用地区片综合地价测算成果图



参 考 文 献

- [1] TD/T 1055-2019 第三次全国国土调查工作分类
 - [2] TD/T 1060-2021 自然资源分等定级通则
 - [3] TD/T 1061-2021 自然资源价格评估通则
 - [4] GB/T 28407-2012 农用地质量分等规程
 - [5] 中华人民共和国自然资源部. 国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）（自然资源办发〔2020〕51号）. 2022年11月
 - [6] T/CREVA 1201-2021 农村集体土地定级与估价技术指南
-