

征地统一年产值标准测算指导性意见（暂行）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E5_BE_81_E5_9C_B0_E7_BB_9F_E4_c51_645558.htm

一、概念及内涵 征地统一年产值标准是在一定区域范围内（以市、县行政区域为主），综合考虑被征收农用地类型、质量、等级、农民对土地的投入以及农产品价格等因素，以前三年主要农产品平均产量、价格为主要依据测算的综合收益值。统一年产值标准是计算征地补偿费用的主要依据。征地补偿费用在统一年产值标准的基础上，根据土地区位、当地农民现有生活水平和社会经济发展水平、原征地补偿标准等因素确定相应的土地补偿费和安置补助费倍数进行计算。统一年产值标准适用于集体农用地征收补偿测算，集体建设用地征收补偿和国有农用地补偿测算可参照执行。

二、基本原则（一）主导性原则。选择主导的地类和耕作制度进行测算，用主导农用地收益反映测算范围内的农用地客观收益。（二）适当从高原则。在依据现状农作物产值测算的同时，适当考虑改进生产方式、增加科技投入等提高土地收益。（三）协调平衡原则。考虑土地等级状况，与当地征地区片综合地价水平相协调，与原征地补偿标准相衔接。（四）公开听证原则。根据《国土资源听证规定》要求，依法组织听证，广泛听取各有关部门、农村集体经济组织、农民及社会各方面的意见和建议。

三、基本要求（一）统一年产值标准分两个层次制订，一是市（县）统一年产值标准，以市（县）行政区域为基本单元制订；二是市（县）内分区域年产值标准，把市（县）划分为不同区域，确定各区域年产值标准。（二）市（县）统一

年产值标准为控制性标准，在省内进行综合平衡；市（县）分区域年产值标准在市（县）统一年产值标准的基础上形成。（三）分区域年产值标准不设地块修正体系。（四）统一年产值标准应设定基准时点，一般3~5年调整一次。

四、工作步骤

1. 确定测算范围；
2. 确定主导耕作制度和主要农作物年产量；
3. 确定主要农作物价格和年产值；
4. 确定市（县）统一年产值标准；
5. 确定市（县）分区域的统一年产值标准。

五、主导耕作制度和主要农作物年产量的确定

（一）主导耕作制度的确定 主导耕作制度包括土地主要复种方式和主要农作物种类。其中，主要土地复种方式根据土地的复种面积比例情况确定，主要农作物种类在土地复种方式的基础上根据种植面积进行判断。 注意事项：1. 确定主要土地复种方式时，如果某种复种方式（如一年一熟）的面积超过市（县）范围内耕种土地的60%，可以确定该复种方式为主要复种方式；如果市（县）范围内具有一种以上主要复种方式（面积超过30%），可选择其中2~3种作为主要复种方式。

2. 确定主要农作物种类时，如果某一种农作物种植面积超过70%，可以直接确定其为主要农作物；如果有一种以上主要农作物（超过30%），可选择其中2~3种作为主要农作物。

3. 主导耕作制度还可以通过查阅《农用地分等规程》附表得到。

（二）主要农作物年产量的确定 主要农作物年产量为其前三年产量的平均值，农作物年产量数据通过抽样调查采集。 注意事项：1. 在具体调查时要考虑抽样点分布的均匀性和代表性，同时还要对农用地的附加收入（如养殖、间作和多种经营等）、种植成本以及灾害情况等进行调查，便于数据分析处理。

2. 农作物年产量数据要按照三个年份

、复种类型和农作物类型分别进行统计和分析。六、主要农作物价格和年产值的确定（一）主要农作物价格的确定 主要农作物价格在调查市场价格和国家收购价格的基础上，选择两者中较高价格确定。 注意事项：1．市场价格在调查主要农作物年产量同时，采用抽样的方式调查；国家收购价格通过查阅相关统计资料得到。2．主要农作物价格数据要按照价格类型、复种类型和农作物类型分别进行统计和分析。（二）主要农作物年产值的确定 主要农作物年产值为主要农作物平均年产量与平均价格的乘积。在具有有一种以上农作物组合和复种方式的情况下，采用加权平均方法计算。七、市（县）统一年产值标准的确定 市（县）统一年产值在主要农作物年产值的基础上，根据土地附加收益情况（其他种植、养殖等多种经营）适当向上调整后确定。八、分区域统一年产值标准的确定 分区域统一年产值标准在市（县）统一年产值标准的基础上通过区域条件修正测算确定。各地可以根据当地实际情况，在乡镇行政界限的基础上，综合考虑区域间的地形、地貌、主要农作物类别以及多种经营水平等因素划分区域，并确定区域条件修正系数。九、听证和验收 根据《国土资源听证规定》，统一年产值标准必须依法组织听证，并根据听证情况进行修改，报省级国土资源部门评审验收，综合平衡。十、成果要求 提交结果报告和技术报告

。 www.233.com 考试就上百考试题#ff0000>#000000> 欢迎访问#0000ff>百考试题土地估价师考试网》》》 查看考试资料和试题 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com