

征地区片综合地价测算指导性意见（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_E5_8C_BA_E7_c51_645559.htm

一、概念及内涵 征地区片综合地价（以下简称征地区片价）是指在城镇行政区土地利用总体规划确定的建设用地范围内，依据地类、产值、土地区位、农用地等级、人均耕地数量、土地供求关系、当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等因素，划分区片并测算的征地综合补偿标准，原则上不含地上附着物和青苗的补偿费。征地区片价测算范围重点在土地利用总体规划确定的城市、集镇建设用地规模范围内，但各地可以根据征地需要和实际情况扩展到城市郊区或更大范围。例题：根据《关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知》的有关规定，征地区片综合地价是指在城镇行政区土地利用总体规划确定的建设用地范围内测算的分区片征地综合补偿标准。该标准是征地补偿中的（ ）。（2006年《土地管理基础与法规》试题）A．指导价格 B．执行价格 C．参考价格 D．最低保护价格 答案：B 解析：法规考核点。征地区片综合地价是指在城镇行政区土地利用总体规划确定的建设用地范围内，依据地类、产值、土地区位、农用地等级、人均耕地数量、土地供求关系、当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等因素，划分区片并测算的征地综合补偿标准，原则上不含地上附着物和青苗的补偿费。征地区片价作为征地补偿实施过程中的执行标准，一般情况下不设定宗地补偿费修正体系；确需设定修正体系的，要严格限定修正因素并控制修正系数，修正体系应一并公布。二

、基本原则（一）维护被征地农民合法权益原则。征地区片价要确保被征地农民原有生活水平不因征地而降低，并体现长远生计和未来发展的需要。（二）同地同价原则。在同一区片内，不同宗地的征地补偿标准相同，且不因征地目的及土地用途不同而有差异。（三）协调平衡原则。征地区片价不得低于当地原征地补偿标准，省级行政区域内各市县的征地区片价应相互衔接。（四）公开听证原则。根据《国土资源听证规定》，征地区片价要依法组织听证，广泛听取有关部门、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）征地区片价作为征地补偿实施过程中的执行标准，一般情况下不设定宗地补偿费修正体系；确需设定修正体系的，要严格限定修正因素并控制修正系数，修正体系应一并公布。（二）一个市（县）的征地区片价原则上控制在4~6个级别。（三）征地区片价应设定对应的基准时点，一般3~5年更新一次。

四、工作步骤1. 确定测算范围；2. 划定区片；3. 测算区片综合地价；4. 对区片综合地价进行验证和调整；5. 测算结果听证和修改；6. 确定征地区片价；7. 整理与编制成果。

五、区片的划定（一）有农用地定级成果市（县）的区片划定已经根据《农用地定级规程》完成农用地定级工作的市（县），在农用地级别的基础上，按照《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》国土资发〔2004〕238号的精神，考虑人均耕地数量、土地区位、土地供求关系、当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等因素，对农用地级别进行修正和调整，划分区片。（二）没有农用地定级成果市（县）的区片划定没有开展农用地定级工作的市（县），可以行政村为基本单元，根据地类

、人均耕地数量、土地区位等因素对基本单元进行综合评价和调整，划定区片。注意事项：1．对基本单元综合评价应考虑地类、产值、土地区位、人均耕地数量、土地供需关系、当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等因素，并确定合理的权重。2．区片边界线一般以村行政界线为依据划定；需打破行政界线的，可依线状地物及地类分界线确定。3．基本农田保护区、生态保护区和其他资源保护区等不得划入征地区片价测算范围。

六、测算方法

征地区片价可采用农地价格因素修正、征地案例比较和年产值倍数等方法进行测算，也可以根据本地区实际情况采用其他合适的方法进行测算。征地区片价原则上应在两种或者三种方法测算结果的基础上综合平衡确定。

（一）农地价格因素修正测算法

征地区片价以农地价格为基础，同时考虑人均耕地数量和城镇居民最低生活保障水平等因素进行修正。

（二）征地案例比较测算法

根据本区片和其他可比区片征地案例的实际补偿标准，进行比较确定征地区片价。

4．计算征地区片价。

注意事项：1．征地案例要选择近三年之内发生的征地项目。2．征地案例的可比内涵要与征地区片价的设定内涵一致。3．对征地案例的比较修正应考虑区域因素、个别因素和时间因素等。

（三）年产值倍数测算法

根据年产值倍数分别计算土地补偿费和安置补助费确定征地区片价。

注意事项：1．区片土地年产值依据统一年产值标准或者通过调查前三年产值确定。2．土地补偿倍数和安置补助倍数，应根据《土地管理法》有关规定，并考虑当地经济发展水平和基本生活保障水平确定。

七、验证和调整

征地区片价初步结果必须与现行征地补偿水平和被征地农民现有生活水平进行比较和验证

，测算的征地区片价低于现行征地补偿水平和农民现有生活水平的，不足以支付失地农民社会保障费用的，需要进行调整。 注意事项：1．现行征地补偿水平通过对近期征地样点调查统计得到。2．农民现有生活水平主要根据统计部门的农村居民收入水平数据，并结合实地样点调查资料确定；失地农民的社会保障费用根据当地社会经济发展水平确定。3．征地区片价须折算成年度收益后，才能与农民现有生活水平相比较。4．征地区片价要与周边地区征地补偿标准相衔接。

八、听证和验收 根据《国土资源听证规定》，征地区片价必须依法组织听证，并根据听证情况进行修改，报省级国土资源部门综合平衡，评审验收。

九、测算成果要求 提交结果报告和技术报告。 例题：《征地统一年产值标准测算指导性意见（暂行）》规定，征地统一年产值标准测算的基本原则包括（ ）。 A．主导性原则 B．适当从高原则 C．适当从低原则 D．协调平衡原则 E．公开听证原则 答案：ABDE 解析：征地统一年产值标准测算的基本原则包括：（一）主导性原则。（二）适当从高原则。（三）协调平衡原则。（四）公开听证原则。 请访问百考试题网站 <http://www.233.com> 欢迎访问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