

临湘市征收农用地区片综合地价 更新调整技术报告

临湘市自然资源局
二〇二三年七月

目 录

1 测算工作概述	1
1.1 测算范围	1
1.2 地价内涵	1
1.3 基准时点	1
1.4 测算时间	1
2 基本情况	1
2.1 行政区划	1
2.2 区域社会经济条件	3
2.3 自然概况	3
2.4 城市建设状况	6
2.5 项目背景	7
2.6 工作意义	8
2.7 术语定义	9
2.8 区域土地利用状况	9
3 现行征地标准评估分析	11
3.1 上轮成果简介	11
3.2 现行征地标准基本情况	12
3.3 现行征地标准执行成效	13
3.4 现行征地标准与本轮补偿标准制定的异同	13
4 测算原则与依据	13
4.1 测算原则	13

4.2 测算依据	14
5 测算技术路线与方法	16
5.1 区片划分技术路线与方法	16
5.2 地价测算技术路线与方法	17
6 测算过程与测算结果	21
6.1 区片划分过程及结果	21
6.2 地价测算过程及结果	45
7 成果分析	61
7.1 区片划分结果分析	61
7.2 与现行征地标准比较分析	62
7.3 整体调整变化情况	63
8 应用建议	63
9 测算工作与总结	64
附表	67
附图	69

1 测算工作概述

1.1 测算范围

本次区片综合地价测算范围为临湘市行政区域全域范围，测算对象为集体农用地，涉及 10 个镇、4 个街道、161 个村委会（居委会）。根据 2022 年土地利用现状变更调查数据，临湘市行政区域总面积约 1718.79 平方公里。

1.2 地价内涵

征收农用地区片综合地价（下称“区片综合地价”）是指在行政区范围内，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、人口及经济社会发展水平等因素，综合测算而来。该标准包括了征收集体农用地的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、征收农用地涉及的地上附着物和青苗等的补偿费用。

1.3 基准时点

本次区片综合地价对应的基准时点为 2024 年 1 月 1 日。

1.4 测算时间

本次区片综合地价测算时间为 2023 年 6 月~2023 年 7 月。

2 基本情况

2.1 行政区划

本次征收农用地区片综合地价测算范围为临湘市全域范围，测算对象为集体农用地，涉及 10 个镇、4 个街道、161 个村委会（居委会）。根据 2022 年土地利用现状变更调查数据，临湘市行政区域总面积约 1718.79 平方公里。

具体镇（街道）为长安街道、五里牌街道、云湖街道、江南镇、詹桥镇、长塘镇、黄盖镇、聂市镇、坦渡镇、白羊田镇、桃林镇、忠防镇、羊楼司镇、桃矿街道。

表 2-4-1 临湘市各乡镇（街道）及村（居）委会统计表

序号	乡镇名称	村、社区	小计
1	长安街道办事处	麻塘社区居委会、三角坪社区居委会、围城社区居委会、长城社区居委会、长安社区居委会、集庄社区居委会杨田村、荆竹山村、路口铺村	9
2	五里牌街道办事处	鸿鹤社区居委会、南山社区居委会、桥头社区居委会、金河社区居委会、向阳社区居委会、五里社区居委会、新庄社区居委会、新球社区居委会楠木村、松峰村、千针村、烟冲村、花桥村、许畈村、火炬村	15
3	云湖街道办事处	南华社区居委会、石咀社区居委会、王禾社区居委会、飞跃社区居委会板桥村、大岭村、三联村	7
4	羊楼司镇	金鸡社区居委会、尖山社区居委会、梧桐铺社区居委会、中洲社区居委会、文白社区居委会三港村、双山村、黄金村、黄沙村、石壁村、新屋村、雅团村、和平村、桃树村、明星村、如斯村、梅池村、龙窖山村、友爱村、柘庄村	20
5	聂市镇	源潭社区居委会、沿河社区居委会、乘岭社区居委会汤畈村、马垅村、乘风村、同合村、黄盖村、同德村、长源村、官田村、新安村、三和村、凤形村、朱圣村、权桥村、红士村	17
6	坦渡镇	长岭社区居委会、桐梓铺社区居委会红旗村、大和村、韩桥村、新湖村、定湖村、灯明村、晓阳村、农胜村、万峰村、坦渡村、联合村	13
7	江南镇	儒溪社区居委会、谷花社区居委会、莼湖社区居委会鸭栏村、新洲村、盛塘村、灯塔村、牛湖村、长江村、江南村、石岭村、丁坊村、洋溪村、东冶村	14
8	黄盖镇	团山社区居委会广坪村、合兴村、黄盖湖村	4
9	詹桥镇	詹桥社区居委会、贺畈社区居委会、泰和社区居委会跳石村、分水村、云山村、沙团村、雁南村、印石村、三界村、水泉村、长浩村、璧山村、余湾村	14
10	白羊田镇	白羊田社区居委会方山村、双泉村、万利村、合盘村、八百村、西山村	7
11	忠防镇	汀畈社区居委会、平安社区居委会、忠防社区居委会、渔潭社区居委会、邱坪社区居委会马家洞村、雁峰村、渔潭村、沙坪村、木形村、新田村、响山村、双港村	13
12	长塘镇	托坝社区居委会、长塘社区居委会古洞村、柳厂村、石田村、何洞村、水圳村、马安村	8
13	桃林镇	苎麻社区居委会、清泉社区居委会源冲村、坪上村、金盆村、东湖村、大畈村、畈上村、骆坪村、中畈村、三合村、钟杨村、横铺村、治水村、旧李村、月山村、白石村、坪头村	18
14	桃矿街道	金坡社区居委会、金鑫社区居委会	2

序号	乡镇名称	村、社区	小计
	办事处		
合计			161

2.2 区域社会经济条件

2.2.1 经济概况

2022 年，全市地区生产总值 332.41 亿元，比上年增长 6.0%。其中，第一产业增加值 43.31 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 133.51 亿元，增长 7.2%；第三产业增加值 155.58 亿元，增长 4.6%。三次产业结构比为 13.0: 40.2: 46.8。

分季度看，一季度地区生产总值增长 5.5%；上半年增长 4.7%；前三季度增长 5.5%；全年增长 6.0%。

2.2.2 人口状况

2022 年，全市总人口 530036 人，其中城镇人口 194507 人，农业人口 335529 人，户籍人口城镇化率 36.70%，比上年下降 0.17 个百分点。全市常住人口 42.98 万人，其中城镇人口 25.54 万人，农村人口 17.44 万人，常住人口城镇化率 59.42%。全年出生人口 3235 人，死亡人口 3998 人。

2.3 自然概况

2.3.1 地理位置

临湘市位于湖南省东北部，水陆交通便利，京珠高速公路、107 国道、京广铁路和武广铁路横贯东西；地理位置十分优越，北面与湖北省洪湖国家级湿地保护区隔江相望，西面紧邻城陵矶与洞庭湖相连，东南与湖北省蒲圻、崇阳、通城交界，地理位置介于东经 113° 15' ~ 113° 45'，北纬 29° 10' ~ 29° 52' 之间。

2.3.2 地形地貌

临湘市地处幕阜山西北余脉与江汉平原过渡地带，东南部为海拔500米以上的中、低山地貌，中部为丘陵岗地，海拔多在50~500米之间，西北濒临长江，属平原湖区，海拔50米以下。整体地势由东南向西北递降，全市最高点药姑山主峰海拔1261.1米，最低处海拔21.7米，相对高差1239米。成土母质母岩主要有板岩、页岩、花岗岩、红色砂砾岩、石灰岩、第四纪红色粘土、河湖冲积物等七种。土壤类型主要有红壤、山地黄壤、山地黄棕壤、潮土、水稻土等五种。PH值4.5~6.5范围内的面积占91.5%。

2.3.3 河流水文

临湘境内共有大小湖泊16个，其中最大的天然湖泊黄盖湖流域面积1240平方公里，正常水面70平方公里（水位28.00m时）。还有集水面积大于3平方公里，干流长大于3公里的溪港91条，分属游港河、坦渡河和源潭河水系，分别流往洞庭湖和黄盖湖，再注入长江。市境内气候温暖，雨量充沛，多年平均降水量1449.8mm，平均迳流深为500~800mm，雨量主要集中在春夏之交。

2.3.4 气候

气候属大陆湿润季风气候区。具有气候温和、光照充足、热量丰富、雨量充沛、无霜期长的特点。年平均气温16.8℃，年均日照1792小时，年均无霜期261天，年均降水量1450毫米，相对湿度80%。市境内气候温暖，雨量充沛，多年平均降水量1450mm，平均迳流深为500~800mm，雨量主要集中在春夏之交。

2.3.5 植被

临湘全市森林覆盖率为49.71%，绿化率为56.8%，活立木总蓄积量达282.69万立方米，年增长率达4%；全市林地面积141.19万亩，其中有乔木林地面积83.14万亩；竹林地面积43.87万亩；林地保有

量达到 137.38 万亩。境内珍稀野生植物有南方红豆杉、水杉、银杏等, 共有国家重点保护的野生植物 19 种, 挂牌保护古树名木 2085 株; 拥有 4 个国有林场、1 个国有苗圃。

主要森林植被类型有天然次生常绿阔叶林、针阔混交林、人工针叶林、竹林、灌木林、灌丛等。主要林种为人工杉木林、松林、经济林、毛竹林以及天然次生针阔混交林。主要乔木树种有杉木、马尾松、樟、梓、湿地松、毛竹、意杨、板栗等。

其中临湘市黄盖湖湿地分布有维管束植物 131 科 384 属 576 种, 其中国家一级保护植物莼菜, 二级保护植物有粗梗水蕨、莲、香樟、野菱、金荞麦、野大豆、花榈木、中华结缕草等 8 种。而五尖山森林公园基地内物种丰富, 有木本植物 76 科, 230 属, 549 种。其中乔木 368 种, 灌木 181 种, 藤本植物 21 种。

2.3.6 旅游资源

临湘自然旅游资源和人文旅游资源丰富, 资源总量大、类型多样。全市拥有龙窖山、黄盖湖 2 处五级旅游资源, 五尖山、大云山、黄盖湖湿地、银沙滩、6501(银水洞)、龙窖山堆石墓群、聂市古街 7 处四级旅游资源, 以及棋子山、荆竹山、茶马古道、十三村酱文化博览园等 22 处三级旅游资源。旅游资源在空间分布上呈现“大分散、小集中、全域交错”, “沿江、沿路”集中分布的特点。在“全域旅游”、“创新资源观”视角下, 临湘旅游资源总体呈现出旅游资源品位整体较高, 优良资源较多; 人文旅游资源内涵丰富, 神秘文化主题旅游资源特色突出, 文化旅游发展前景广阔; 山水生态旅游资源品质优, 环境优良, 为开展自驾旅游、休闲度假旅游奠定优质基础; 农业、工业、健康产业等特色产业旅游资源富集, 便于推动农旅、工旅等产业融合发展等特征。

2.3.7 矿产资源

临湘市矿产资源较为丰富，已发现的矿种有：长石、高岭土、白云岩等35种之多。萤石储量居全国之首；境内发现各类矿产地共有200多处，白云矿总储量大，铅锌、石灰石、长石、独居石砂矿等均为大型矿床。特大型钨矿---儒溪虎形山，资源储量大，潜在经济价值高，是临湘市目前重要的优势资源。

2.4 城市建设状况

2.4.1 交通状况

临湘区位独特，交通便捷。南距长沙、北离武汉各约150公里，西距岳阳市中心城区30公里，离岳阳市三荷机场仅25公里，已列入国家区域中心城市和大城市岳阳“1+4+2”城市圈。京广铁路、武广铁路从临湘境内东西向穿过，对城市用地造成割裂，其中京广铁路在临湘设站。

临湘市水路主要在境北，占主要地位的是长江航道，境内自儒溪镇沿江而下经江南镇达黄盖镇的铁山咀，共有3个码头、12个渡口，境内长39.5公里。其次是黄盖湖、聂市河及新店河的内河运输航道，全长约20公里。

2.4.2 环境、排污状况

2022年，全市优良以上空气质量达标率87.4%，地表水达到III类或优于III类水体比例87.5%。城镇污水处理率98.0%，对农村生活垃圾进行无害化处理的行政村比例100%。

2.4.3 文化娱乐建设

2022年，全市共有艺术表演团体20个，文化馆1个，乡镇文化站14个，公共图书馆1个，博物馆3个，电影院2个，公共图书馆藏书册数62.5万册。

全年电视人口覆盖率 100%，广播人口覆盖率 96%，有线电视户数 20693 户。宽带互联网用户 3726 户，移动电话用户 1730 户。

全市拥有体育场馆 1 座，体育场地 205 个，运动员 110 人，教练员 14 人。全年共举办市以上运动会 35 次，参加人数 3.8 万人次。全年参加省级以上运动会获金牌数 23（省级）枚，银牌数 21（省级）枚，铜牌数 18（省级）枚。

2.4.4 教育状况

2022 年，全市普通小学学校总数 37（教学点 62 个）所，在校小学生 32130 人，教职工 2044 人，其中专任老师 2030 人。全市中学 25 所，在校学生 31176 人。其中：初中在校生 16936 人，高中在校生 14240 人。全市普通初中和高中拥有教职工 2126 人，其中，专任教师 2032 人。

全年专利授权量 230 件，其中，发明专利授权量 24 件。

2.4.5 医疗状况

2022 年，全市共有医疗机构 432 个（含 7 家二级医疗机构），拥有床位数 2989 张（含全市公立医院、私立医院及乡镇卫生院），全市共有卫生工作人员 2497 人（其中职工 1696 人，临聘人员 801 人），高级职称 160 人，中级职称 620 人。

2.5 项目背景

2019 年修正的《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）第四十八条规定，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。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、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，并至少每三年调整或者重新公布一次。

2023 年 4 月 25 日，湖南省自然资源厅发布了《关于做好湖南省

征收农用地区片综合地价更新调整的通知》，明确应抓紧开展征收农用地区片综合地价更新工作，并要求原则上应于 2023 年 7 月 30 日前将拟定的区片综合地价初步成果上报至市州自然资源和规划局。

《自然资源部办公厅关于加快制定征收农用地区片综合地价工作的通知》（自然资办发〔2019〕53 号）规定，在划定区片过程中，原则上不打破村级行政界线，确有必要的，可依据河流、道路等线状地物确定区片边界；在价格测算过程中，同一区片内不同类型农用地质量存在明显差异的，可以设定地类调节系数进行调节。

我市现行土地征收补偿标准（湘政发〔2021〕3 号）自 2021 年 1 月 1 日实施，现即将到期，亟待及时组织更新征收农用地区片综合地价，并按照湖南省自然资源厅办公室《关于做好湖南省征收农用地区片综合地价更新调整的通知》文件有关要求，将成果上报省自然资源厅。

2.6 工作意义

征收农用地区片综合地价更新工作，是依法合理做好征地补偿安置工作，保障社会经济健康发展的基础性工作，是合理制定征地补偿标准的重要工作步骤，是维护被征地农民合法权益的重要举措，对维护社会和谐稳定，促进社会经济快速发展具有十分重要的意义。2021 年 1 月 1 日，湖南省人民政府公布了《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2021〕3 号），临湘市现行征地补偿标准（以下简称现行征地标准）实施以来，在保护耕地、促进各项经济建设、维护被征地农民合法权益、保障各项工程建设用地等方面起到积极的作用，规范了政府征地行为，提高了征地工作的透明度。但随着临湘市区域经济发展迅速，居民消费指数逐年上涨，人民生活水平和社会保障水平都有了较大的提高，现行征地标准表现偏低，

已不能准确、客观反映临湘市征地补偿的现实状况，亟需进行调整。

按照湖南省自然资源厅的统一安排与部署，临湘市自然资源局积极组织开展了征收农用地区片综合地价更新工作，结合现行征地标准，利用农用地产值修正法和征地案例比较法合理确定本轮区片综合地价，实现征地补偿的公平性和合理性，维护社会稳定、促进土地资源的合理利用和优化配置，节约集约用地，提高土地利用效益，切实保证被征地农民合法权益，保障经济社会健康发展。

2.7 术语定义

（1）征地区片

简称“区片”，是指一定范围内集体土地资源条件、土地区位、人口及经济社会发展水平等基本一致，征地补偿标准相同的空间封闭单元。

（2）区片综合地价

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，并由政府公布的征收集体农用地的土地补偿费和安置补助费标准。

（3）基本评价单元

是指运用多因素综合评价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。

2.8 区域土地利用状况

以 2022 年土地利用现状变更调查数据为基础，依据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）统计，2022 年临湘市农用地面积约为 1479.35 平方公里，约占全区土地总面积的 86.07%；建设用地面积约为 185.54 平方公里，约占 10.79%；未利用地面积约为 53.9 平方公

里，约占 3.14%。

表 2-8-1 临湘市土地利用现状情况统计表

辖镇（街道）	建设用地	农用地	未利用地	总计（平方公里）
长安街道	12.56	68.66	0.41	81.62
桃矿街道	1.99	4.44	0.73	7.16
五里牌街道	13.17	97.61	1.34	112.12
云湖街道	9.89	54.41	0.75	65.05
忠防镇	6.95	96.87	2.17	105.98
聂市镇	49.08	213.32	5.8	268.2
江南镇	28.48	115.26	26.76	170.5
桃林镇	13.86	149.21	2.34	165.41
长塘镇	6.59	49.45	1.65	57.69
白羊田镇	5.07	75.07	0.86	81
詹桥镇	7.91	123.2	1.09	132.2
黄盖镇	5	27.36	5.31	37.67
羊楼司镇	11.06	267.95	2.08	281.08
坦渡镇	13.92	136.54	2.63	153.09
总计	185.54	1479.35	53.9	1718.79



图 2-8-1 临湘市土地利用现状分布图

3 现行征地标准评估分析

3.1 上轮成果简介

根据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》(湘政发[2021]3号)文件通知,为进一步规范全市征地补偿工作,维护

被征地农村集体经济组织和农民的合法权益，临湘市现行征地补偿标准（即“湖南省征地补偿标准”下文简称“现行征地补偿标准”）由湖南省人民政府于 2021 年 7 月 15 日正式公布。

从区片划分情况来看，临湘市现行征地补偿标准共划分了 2 个区片，其中 I 区主要分布在靠近中心城区所在的长安街道、五里牌街道、云湖街道的部分行政村。II 区主要分布在五里牌街道、长安街道未划入 I 级范围的其他行政村，及江南镇、詹桥镇、长塘镇、黄盖镇、聂市镇、坦渡镇、白羊田镇、桃林镇、忠防镇、羊楼司镇、桃矿街道区域内全部集体土地。

从区片综合地价水平来看，临湘市以旱地为基准地类，其征地补偿标准内涵包括土地补偿费和安置补助费，其中土地补偿费占 40%，安置补助费占 60%。

征地补偿标准基准价格 I 区、II 区分别为 66045 元/亩（99.0675 万元/公顷）、54600 元/亩（81.9 万元/公顷）。并对其他农用地、未利用地、集体建设用地等类型分别设置了地类修正系数，水田 1.2，旱地 1.0；其他农用地、建设用地 1.0；未利用地 0.6。

3.2 现行征地标准基本情况

临湘市现行征地标准于 2021 年 1 月正式实施。采用农用地产值修正法、征地案例比较法等方法综合测算区片综合地价。农用地产值修正法是以当地主导耕作制度为测算基础，将未来农用地预期产值还原到当期，并结合被征地农民安置需要，综合考虑土地区位、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；征地案例比较法是选择区内近三至五年来实施征地的典型案例，以政府实际支付的土地补偿费和安置补助费为基础，剔除政府支付的社会保障费用，根据经济社会发展情况等进行修正后测算

区片综合地价的方法。

3.3 现行征地标准执行成效

现行征地标准自施行以来，在促进各项经济建设、维护被征地农民合法权益方面起到积极的作用，具体成效方面主要为以下几方面：

1) 规范了政府征地行为，提高了征地工作的透明度，按时按量及时支付被征地农民补偿费用，预防了征地工作的随意性。

2) 统一更新了征地补偿标准，改变了先前地价不合理的状况，征地工作变得有依可循，被征地农民基本同意文件规定，避免了“讨价还价”的现象出现。

3) 建立了统一的征地管理制度，完善了征地管理的工作内容，细化了征地执行可参照步骤，地方政府通过成立自然资源、财政、监察、审计、动迁等部门和所在乡镇、用地单位组成的统一征地工作小组，从组织、实施、监督、管理等方面进行协调与配合，促进了征地工作的顺利开展。

4) 保障了重点基础设施、民生公益工程项目的落地建设。

3.4 现行征地标准与本轮补偿标准制定的异同

现行征地标准与本轮更新调整区片地价的共同点是按照《中华人民共和国土地管理法》的规定修改、完善区片综合地价，随着时间的变化，经济水平、农作物收益、人口数量和被征地农民经济生活水平都在不断发生改变，当下的征地补偿标准已不能切实保障被征地农民的切身利益，所以需按照当前的综合现状重新测算综合区片地价。

4 测算原则与依据

4.1 测算原则

4.1.1 合理公正原则

区片综合地价要与当地经济社会发展水平相适应，区片划分和测

算方法科学合理，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

4.1.2 平稳过渡原则

区片综合地价应严格依据新修改的《土地管理法》要求制定，做好与现行征地补偿标准的衔接，确保征地补偿安置工作平稳过渡。

4.1.3 区域协调原则

相邻区域的区片综合地价应适当平衡，避免相邻区片综合地价差过大。平衡时应统筹考虑不同地区间社会保障、安置途径的差异，做到征地补偿总体水平合理。

4.1.4 相对一致性原则

征地区片的本质是属于均质性区域。其土地用途基本一致、区域连片、土地质量相似、生产能力和经济产出能力相近。

4.1.5 多因素综合评价原则

征地区片的划分，应当全面地、系统地分析影响其农用地土地使用价值和土地征收补偿费的各种因素，对于每个因素的作用进行科学分析和综合评价，保证征地区片划分合理。

4.1.6 与行政界线一致原则

征地区片按照行政界线划分，一般不打破村级行政界线，以利于实际工作的开展。

4.1.7 公众参与原则

区片综合地价制定应广泛听取有关部门、农村集体经济组织、农民及社会各方面的意见，保障公众的知情权、参与权、表达权和监督权。

4.2 测算依据

4.2.1 法规政策依据

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- 2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第743号）；
- 3) 《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（湖南省第九届人民代表大会常务委员会公告（第36号））；
- 4) 《自然资源部办公厅关于加快制订征收农用地区片综合地价工作的通知》（自然资办发〔2019〕53号）；
- 5) 《自然资源听证规定》（中华人民共和国国土资源部令第22号，2020年3月20日修订）。

4.2.2 技术依据

- 1) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- 2) 《农用地质量分等规程》（GB/T28407-2012）；
- 3) 《农用地定级规程》（GB/T28405-2012）；
- 4) 《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）；
- 5) 《自然资源分等定级通则》（TD/T1060-2021）；
- 6) 《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）。

4.2.3 调查资料依据

- 1) 征地补偿案例资料；
- 2) 农用地分等、定级和估价成果资料；
- 3) 耕地等别评定成果资料；
- 4) 行政区划调整资料；
- 5) 统计年鉴或统计公报资料；
- 6) 最新土地利用现状变更调查成果；
- 7) 上轮征地补偿标准成果；
- 8) 国土空间规划等规划资料。

5 测算技术路线与方法

5.1 区片划分技术路线与方法

5.1.1 区片划分方法

根据《湖南省征收农用地区片综合地价制定技术要点》，本项目采用多因素综合评价法划定征收农用地区片。

多因素综合评价法是以行政村为对象，综合考虑土地资源条件、土地区位条件、经济社会发展水平等因素，建立指标评价体系，划分区片，在对每个行政村进行综合评价基础上，对分值相近的行政村进行归并和调整，划定区片，侧重由因到果的推理。

5.1.2 技术路线

依据区片划分的原则和方法，选择影响征地的土地资源条件、土地区位条件和经济社会发展水平三方面的因素和因子，建立评价因素因子的指标体系，根据各因素因子对农用地质量影响的作用和程度，运用特尔菲法确定各因素因子的权重，确定各因子的量化方法和赋分规则；计算各单元各因素的作用分值，采用加权求和法计算各行政村的分值，根据分值的高低划分区片。技术路线流程如下图所示。

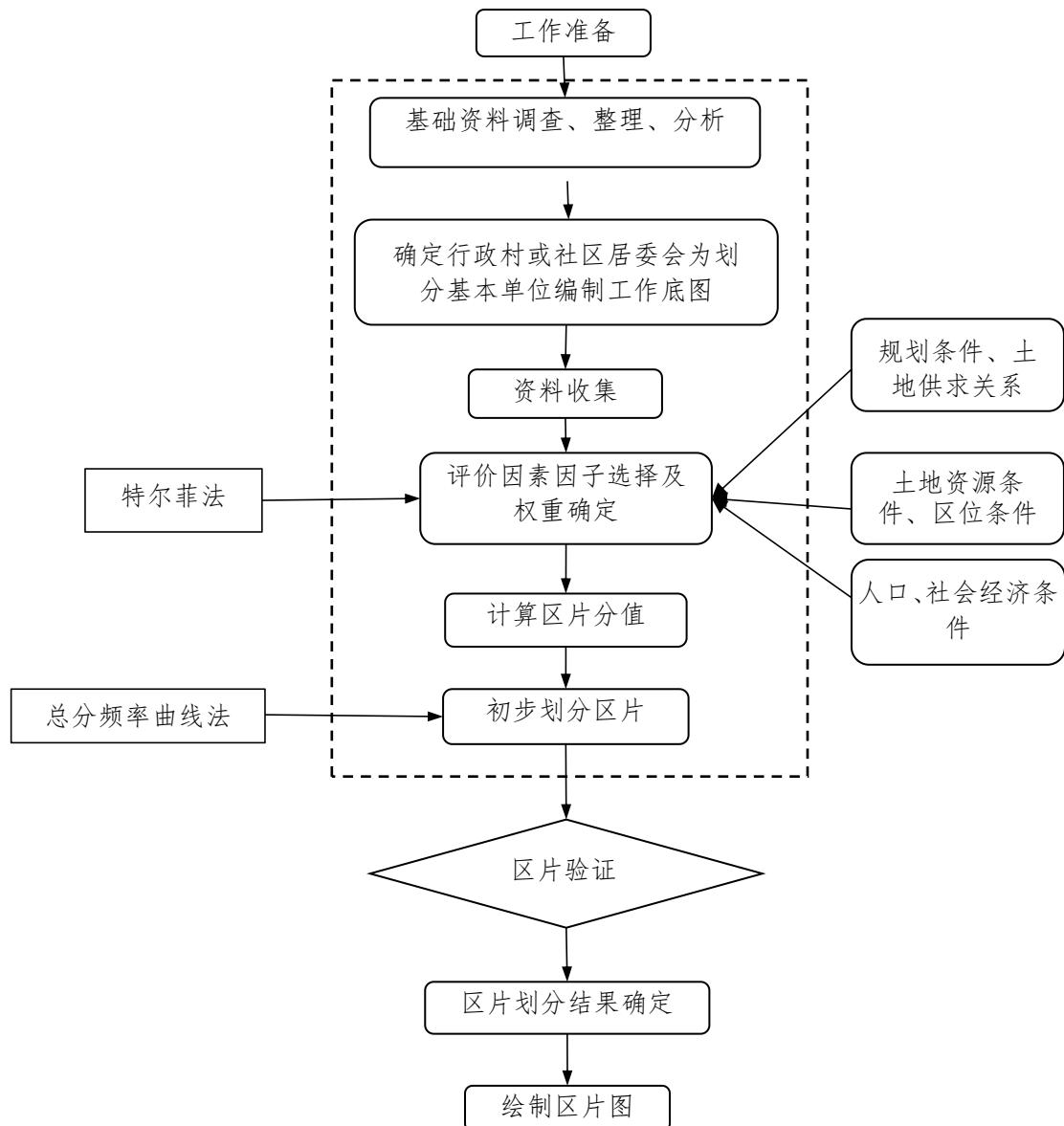


图 5-1-1 征收农用地区片划分技术路线图

5.2 地价测算技术路线与方法

5.2.1 测算方法

区片综合地价测算方法有农用地产值修正法和征地案例比较法。

1、农用地产值修正法

(1) 基本公式

$$P_z = (a_z / r) \times (1 + \sum K_n)$$

式中： P_z 待估区片综合地价

a_z 区片的农用地综合年产值

r 土地还原率

K_n 修正系数

(2) 基本步骤

将未来农用地产值还原到当期，并结合被征地农民安置需要，综合考虑土地区位、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，测算区片综合地价。具体步骤：

1) 计算农用地综合年产值

首先确定区片内主要农用地利用类型和主导耕作制度，其次调查前三年主要农作物平均年产量、价格和附加收益，最后通过产量乘以价格加上附加收益计算得到。以耕地为主要农用地类型进行测算，也可根据实际情况确定。其中，主导耕作制度可通过查阅《农用地质量分等规程》（GD/T 28407-2012）中《全国各县（市、区）标准耕作制度速查表》确定，也可采用调查测算法确定；主要农作物产量采用调查测算法确定；主要农作物价格通过调查市场价格和国家收购价格确定，且就高不就低；附加收益（如：其他种植、养殖等多种经营收益，秸秆等再利用收益，农业补贴等）通过实际调查确定。

计算公式为： $a_z = G_i \times P_i + K$

式中： a_z 区片的农用地综合年产值

G_i i 类作物的单位播种面积年产量

P_i i 类作物的农产品价格

K 表示土地附加收益

按照上述公式逐一计算区片农用地综合年产值

2) 确定土地还原率

参照《农用地估价规程》（GD/T 28406-2012），采用租价比法、

安全利率加风险调整值法和投资风险与投资收益率综合排序插入法等方法，经分析论证后综合确定土地还原率。

3) 确定修正系数

首先确定修正因素，划分档次并确定各档次各因素修正系数取值范围（其中，修正因素主要考虑土地区位、土地供求关系、当地人口以及经济社会发展水平等，各因素修正系数取值在 0 到 1 之间，向上修正）；其次确定修正因素权重；再次根据各区片实际情况确定各因素的修正系数取值；最后采用加权求和的方式确定各区片修正系数。

4) 计算区片综合地价

根据农用地产值修正法基本公式，测算区片综合地价。

2、征收案例比较法

(1) 基本概念

征地案例比较法，是将区片看作一个评估对象，根据本区片和区片其他征地案例的实际补偿标准，通过比较修正得到区片综合地价的方法。

(2) 基本公式

基本公式为：

$$P_z = P_b \times A_1 \times A_2 \times A_t$$

式中： P_z ：待估区片综合地价

P_b ：征地案例标准

A_1 ：区域因素修正系数（待估区片区域因素条件指数/征地案例区域因素条件指数）

A_2 ：个别因素修正系数

A_t ：期日修正系数

(3) 基本步骤：

1) 选择征地案例

选择近三至五年发生的征地补偿已经到位、没有补偿纠纷的征地项目。各区片案例数量原则上不少于三个（案例数量不足三个，可适当放宽时间和地域限制），在使用案例前，要注意项目的不同类别，还要对案例的合理性进行判定。

2) 统一可比内涵

征地案例的可比内涵要与区片综合地价设定内涵一致，主要是指在对案例进行整理时，要将社会保障费用、青苗补偿费及地上附着物补偿费用等剔除出去。

3) 进行比较

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。其中区域因素和个别因素可参照多因素综合评价法中因素因子指标体系确定。

时间因素修正是指根据征地案例费用发生的日期对补偿费用进行调整。

4) 计算区片综合地价

通过案例比较，编制比较修正系数表，代入公式，计算各区片比较价，在区片比较价的基础上，采用简单平均、加权平均等方法将三个案例的结果进行平均处理，得到各区片综合地价。

5.2.2 技术路线

临湘市更新调整征收农用地区片综合地价工作遵照新《土地管理法》要求，以实现原有的“既认地又认人”的补偿政策向征地区片转变为导向，更新区片综合地价应当综合考虑土地资源条件、土地区位条件和当地经济发展水平等因素，科学划定征地区片，并分别测算各区片内的价格，即总体采取“先划片、再定价”的技术思路。

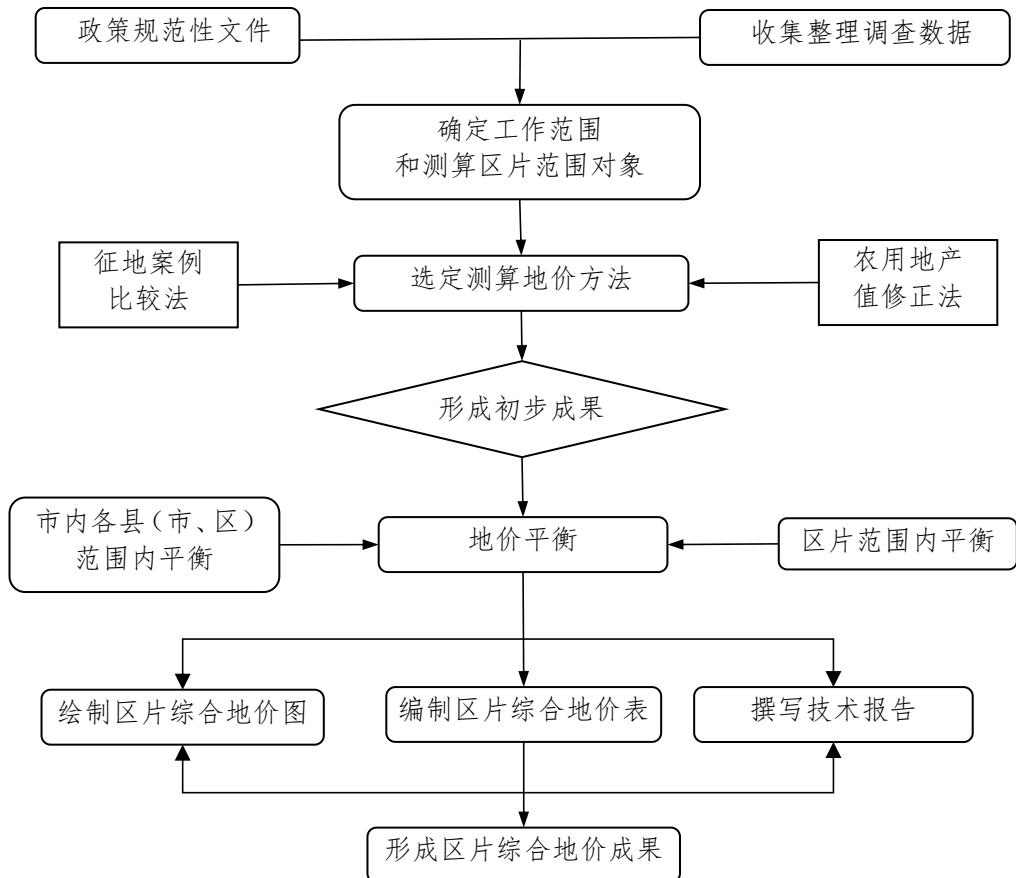


图 5-2-1 征收农用地区片综合地价更新技术路线图

6 测算过程与测算结果

6.1 区片划分过程及结果

6.1.1 划分原则

(1) 相对一致性原则

区片的本质是属于均质性区域。其土地用途基本一致、区域连片、土地质量相似、生产能力和经济产出能力相近。

(2) 多因素综合评价原则

区片划分应当全面的、系统的分析影响其农用地土地使用价值和土地征收补偿费的各种因素，对于每个因素的作用进行科学分析和综合评价，保障区片划分合理。

(3) 与行政界线一致原则

区片按照行政界线划分，一般不打破村或社区界线，以利于实际

工作的开展。

6.1.2 评价因素因子选择

根据《湖南省征收农用地区片综合地价制定技术要点》，区片综合地价区片划分应选择有关必选因素因子。必要时，可以根据实际情况和资料获取的难易程度，对备选因素因子进行筛选。

本次更新选择了国土空间规划相关度、宏观区位影响度、路网密度、耕地稀缺度、建设用地开发程度、土地征收次数、农村居民人均可支配收入、基础设施完善度、人口密度、垦殖指数、农用地地均产出强度、耕地自然质量综合等别等因素进行区片综合地价划分。

6.1.3 评价因素因子权重确定

本次临湘市征收农用地区片综合地价影响因素的权重的确定应用了特尔斐专家咨询法，其一般程序为：

(1) 组织领导。由更新调整征地区片综合地价领导组负责选择专家、组织咨询等。

(2) 选择专家。按照所选专家权威性高、代表性广、人数适当等原则，经过严格的推荐与审定程序，挑选了 10 多位对当地情况了解、懂业务、负责任的专家。

(3) 设计咨询表格及有关说明材料。根据前述确定的区片划分因素及专家咨询的要求，设计了征地区片影响因素、因子权重咨询表及有关说明材料。

(4) 专家咨询及轮间信息反馈。一般需要进行两轮以上专家咨询，直至取得满意的结果。

均值和标准差的计算公式如下：

$$E = \frac{1}{m} \sum_{i=1}^m a_i$$

$$\delta = \sqrt{\frac{1}{m-1} \sum_{i=1}^m (a_i - E)^2}$$

式中, m 为专家人数, a_i 为第 i 位专家的评分值, E 为均值, δ 为标准差。

在临湘市专家咨询过程中,首先,向专家说明了调整更新征地区片综合地价工作的意义、思路和基本内容,介绍了各影响因素、因子的涵义、专家咨询的要求等;其次,采用单独咨询的方法,由专家各自填写有关表格,并应用计算机现场统计首轮咨询结果;然后,把第一轮咨询的结果及时反馈给各位专家,并再次进行咨询;最后,统计再次咨询结果并直至取得理想的结果。

具体的权重计算结果如下:

表 6-1-1 影响因子权重打分结果表

因素 (A)	因子 (B)	重要性顺序	权重参考范围	因素权重	因子权重
规划条件 (A1)	国土空间规划相关度 (B1)	1	0.2-0.25	0.2414	0.2414
土地区位 (A2)	宏观区位影响度 (B2)	2	0.2-0.25	0.2249	0.1137
	路网密度 (B3)				0.1112
土地供求关系 (A3)	耕地稀缺度 (B4)	3	0.1-0.2	0.1941	0.036
	建设用地开发程度 (B5)				0.0419
	土地征收次数 (B6)				0.1162
社会经济发展水平 (A4)	农村居民人均可支配收入水平 (B7)	4	0.1-0.2	0.1098	0.0617
	基础设施完善度 (B8)				0.0481
人口状况 (A5)	人口密度 (B9)	5	0.05-0.1	0.0652	0.0652
土地原用途 (A6)	垦殖指数 (B10)	6	0.05-0.1	0.0832	0.0832
土地产值 (A7)	农用地地均产出强度 (B11)	7	0.01-0.05	0.0418	0.0418
土地资源条件 (A8)	耕地自然质量综合等别 (B12)	8	0.01-0.05	0.0396	0.0396

6.1.4 评价因素因子量化处理

6.1.4.1 评价基础资料的收集

(1) 工作准备

依据《湖南省征收农用地区片综合地价制定技术要点》的要求,结合本次工作的需要,编制技术方案,并设计区片划分工作需要的工

作表格，主要包括特尔菲法打分表。

（2）基础资料调查及整理

基础资料包括土地资源条件、社会经济、农用地产值等方面的数据，涉及自然资源、统计、农业、民政等部门，具体收集的资料内容如下：

1) 土地资源条件

①耕地稀缺度：反映耕地资源的紧缺程度，通过计算评价单元内耕地总面积与户籍人口的比值，判定土地供应情况。

②建设用地开发程度：从区域建设用地与土地总面积的占比反映城镇化水平高低。

③土地征收次数：从区域土地征收次数反映土地市场需求、土地价值。

④耕地自然质量综合等别：以最新的湖南省耕地质量年度更新数据库中的国家等为基础进行测算。

⑤建设用地开发程度：反映所在区域土地开发程度、城镇化水平。

⑥土地垦殖指数：根据评价单元耕地、园地面积占农用地面积的比值判定农用地开发利用程度、土地社会经济价值。

2) 土地区位条件

①国土空间规划相关度：反映不同区域土地与国土空间规划城镇开发边界范围的相关程度，根据评价单元与城镇开发边界的相对位置进行赋分。

②宏观区位影响度：反映距中心城区、其他重要城镇距离。这里设定中心城区规划线范围内的区域为中心城区，其他重要城镇设定为江南镇、聂市镇、桃林镇。

③路网密度：反映城市道路通行能力状况和该地区土地开发利用

程度。所在区域交通便利，则土地开发利用越方便，越有利于农产品的生产和流通，其土地的交通区位条件越好，土地经济价值越高。

④基础设施配套完善程度：反映社会活动、经济生产、生活等活动场所的保障，主要细化为通电、通水、通路情况。

3) 经济社会发展水平

①农民居民人均可支配收入：反映农村居民实际可自由支配收入情况。

②人口密度：反映居民人均土地资源的稀缺度。

6.1.4.2 评价因素因子作用分值计算

(1) 因子的量化分析

因子的量化可分为面状因子和点、线状因子两大类，其中对于可量化的面状因子，我们主要采用位序标准化和极差标准化的方法进行分值计算，而不可量化的面状因子，采用模糊聚类的方式进行分值计算，对于点、线状的因子主要采用指数衰减或线性衰减模型进行分值计算。

1) 定量面状因子的量化

若因子对区片综合地价的影响仅与因子指标值有关，称为面状因子。面状因子直接计算其对空间上各点的分值，因子分值在 0-100 之间，因子分值越大，表示区片综合地价受相应因子的影响效果越佳。可采用位序标准化和极差标准化两种方式进行量化，其量化步骤为：

①对因素因子进行整理，计算指标值，并统计出某一基本评价单元内的指标最大值、最小值。

②选定因素因子标准化计算方法对作用分值进行计算，一般可选方法包括位序标准化和极差标准化，原则上建议选取极差标准化方法，能更好的体现某一基本评价单元内部各基本单元之间的差异程度。

因子分值计算公式有位序标准化和极差标准化两种分值计算公

式，

A 位序标准化

$$Y_{ij} = 100 \times X_{ij} / n$$

式中： Y_{ij} — 第 i 个因素的第 j 项因子分值；

x_{ij} — 各影响因子按第 j 项因子指标值大小进行排序， x_{ij} 为排序后第 i 个影响因子的位序，当指标值与区片综合地价呈正相关时，排序从小到大进行，反之亦然。

n — 参与排序的指标值个数

B 极差标准化

$$Y_{ij} = 100 \times a_{(j)} \times (X_{ij} - X_j) / (X_{\max} - X_{\min})$$

式中： Y_{ij} — 第 i 个因素的第 j 项因子分值；

$a_{(j)}$ — 当第 j 项因子指标与区片综合地价正相关时， $a_{(j)} = 1$ 且 $X_j = X_{\min}$ ，当第 j 项因子指标与区片综合地价负相关时， $a_{(j)} = -1$ 且 $X_j = X_{\max}$ ；

X_{ij} — 第 i 个影响因素的第 j 项指标值；

X_{\max} — 各影响因子的第 X_{ij} 项指最大值；

X_{\min} — 各影响因子的第 X_{ij} 项指最小值。

2) 定性面状因子的分值计算规则

对于规划条件因素中的国土空间规划相关度因子以及社会经济发展水平因素中的基础设施完善度因子，属于定性分析类的面状因子，主要是根据其现状条件的描述来进行归类，一般采用模范聚类的方法将评价因子划分为 5 个分值区间，并根据各个基本评价单元的实际情况，进行归类赋分。

表 6-1-2 国土空间规划相关度因子分值计分规则表

因素	因子	好	较好	一般	较差	差
规划条件	国土空间规划相关度	评价单元处于规划区域城镇开发边界范围线以内, 空间被包含	评价单元与规划区域城镇开发边界范围部分重叠, 空间部分相交	评价单元处于规划城镇开发边界范围外, 空间距离小于 5km	评价单元处于规划城镇开发边界范围外, 空间距离 (5-10km]	评价单元处于规划城镇开发边界范围外, 空间距离大于 10km
	分值	100	80	60	40	20

表 6-1-3 基础设施完善度因子分值计分规则表

因素	因子	好	较好	一般	较差	差
社会经济发展水平	基础设施完善度	评价单元区域内基本达到五通, 设施水平高, 使用保证率高	评价单元区域内基本达到五通, 设施水平较高, 使用保证率较高	评价单元区域内基本达到四通, 设施水平较高, 使用保证率较高	评价单元区域内基本达到三通, 设施水平较高, 使用保证率较高	评价单元区域内基本达到三通, 设施水平一般, 使用保证率一般
	分值	100	80	60	40	20

注: 五通 (通电、通路、通讯、通上水、通下水)

3) 点、线状因子的量化

若因子对区片综合地价的影响与因素、因子涉及的设施规模有关, 又与距离该设施的相对距离有关系, 称为点、线状因子。点、线状因子应计算设施本身的功能分, 进而计算其对空间上各点产生的作用分值, 其具体步骤为:

在各因子内按规模或类型求出各点、或线的功能分, 其最大值为 100;

计算因子内各相同规模或类型的点、线的平均作用或平均吸引范围, 并划分若干个相对距离区间;

点、线设施边界范围内各点的因子作用分一致, 都为该设施相应功能的功能分, 边界范围以外的各点, 根据不同因子及其影响距离变化的特性不同, 以因子功能分按相应的衰减公式计算;

以因子作用分值、相对距离区间编制因素因子作用分值表;

采用计算机系统为辅助手段进行测算时，可按衰减公式直接计算因子对单元中心点的作用分；

当因子作用分值衰减遇到不可直接跨越的障碍（若铁路、高速公路、河流等）时，则作用分值衰减应以可通行处为结点，按结点处的因素作用分及剩余的影响半径再次进行衰减；当不可直接跨越的障碍有较多的可通行处时，可以忽视其存在。

扩散型因子作用分值计算方法

A、指数衰减法：

$$e_{ij}^M = \left(f_i^M \right)^{1-r}$$

B、线性衰减法：

$$e_{ij}^M = f_i^M \times (1 - r)$$

$$r = d_i / d$$

式中： e_{ij}^M —— j 点受 i 级功能影响的作用分值；

f_i^M —— i 级功能的功能分；

d_i —— 实际距离；

d —— 影响半径；

r —— 相对距离。

(2) 进行综合评价

根据行政村实际情况，确定评价因素因子分值，计算综合评价总分值，并分析分值合理性与分布规律，对异常分值进行调整和处理。

$$F_j = \sum_{i=1}^n (w_i \times q_i)$$

式中： F_j 表示第 j 个基本单元总分值

w_i 表示第 i 个因素的赋分值

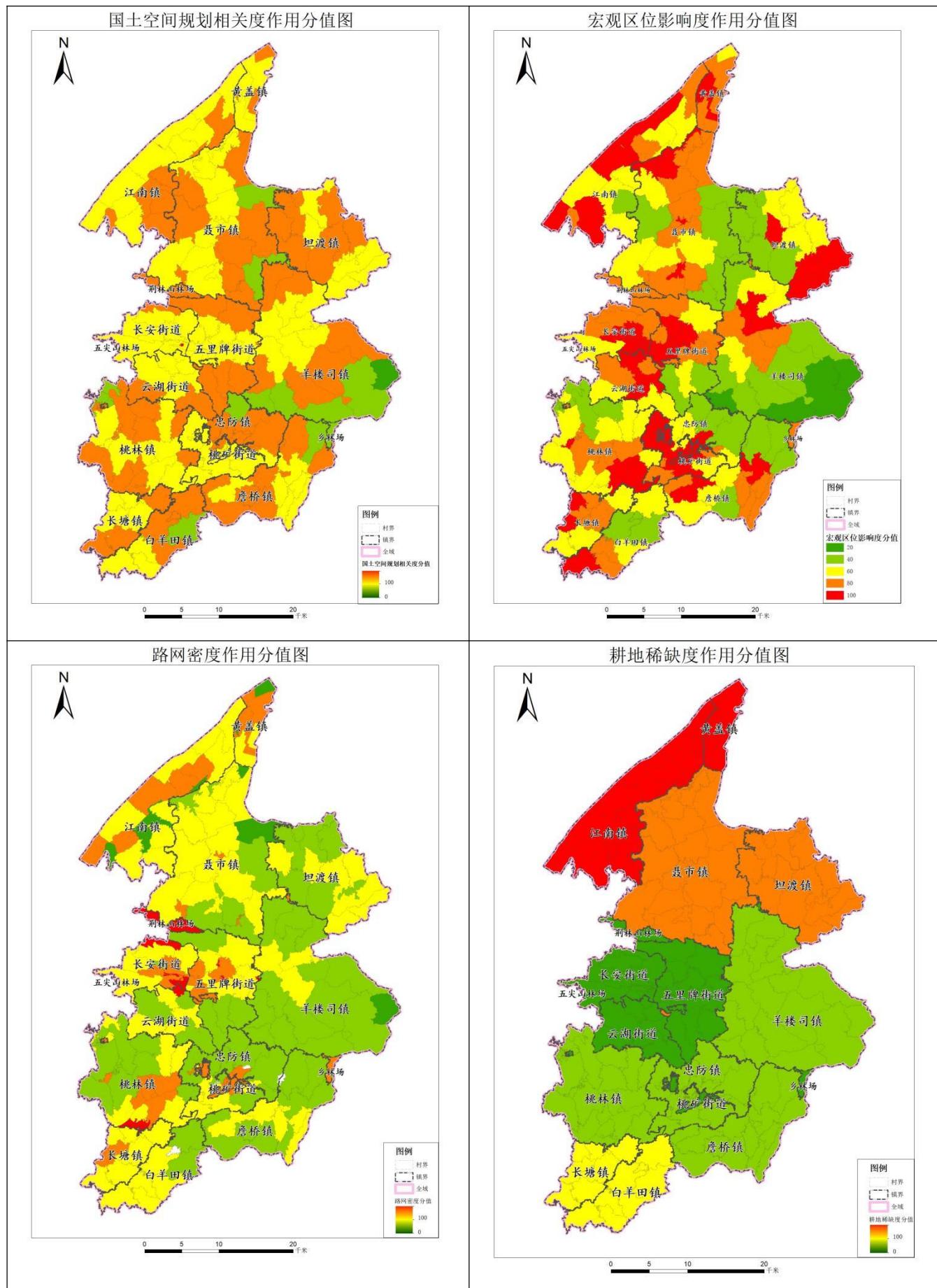
q_i 表示第 i 个因素的权重

(3) 确定区片等级

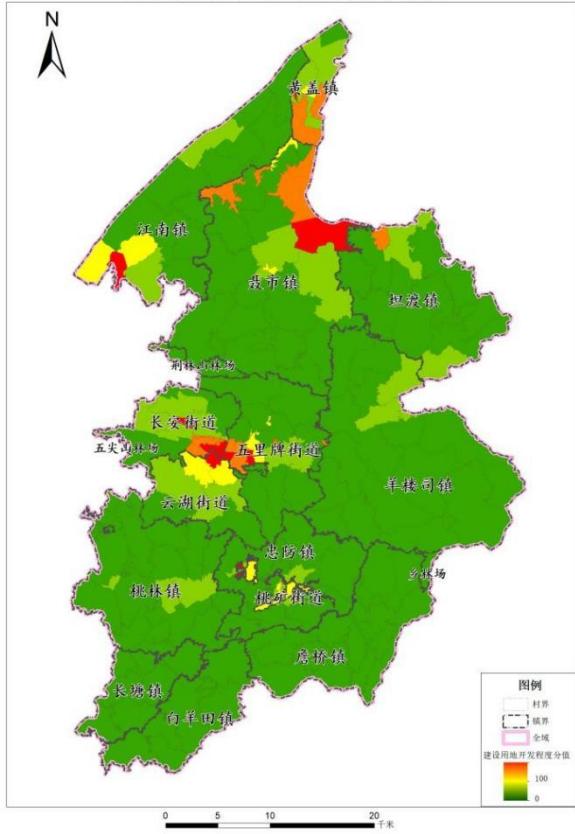
采用总分频率曲线法、总分系数法等方法，对综合评价总分值相近的相邻行政村进行适当归并和调整，形成区片等级划分成果。

表 6-1-4 因素因子算法模型表

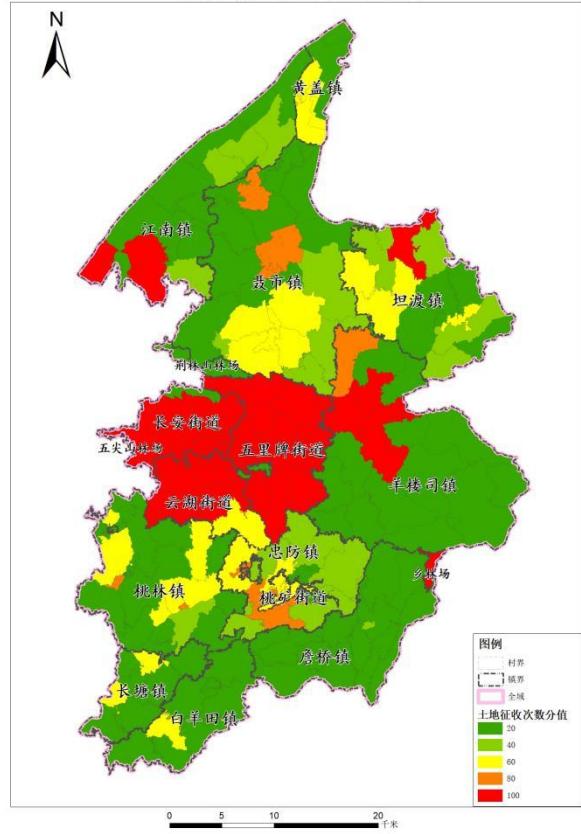
因素 (A)	因子 (B)	类型	算法模型	衰减模型
规划条件 (A1)	国土空间规划相关度 (B1)	面状	纯多边形计算	模糊聚类
土地区位 (A2)	宏观区位影响度 (B2)	点、线状	点、线状扩算计算	指数衰减
	路网密度 (B3)	面状	纯多边形计算	无衰减
土地供求关系 (A3)	耕地稀缺度 (B4)	面状	纯多边形计算	无衰减
	建设用地开发程度 (B5)	面状	纯多边形计算	无衰减
	土地征收发生次数 (B6)	面状	纯多边形计算	无衰减
社会经济发展水平 (A4)	农村居民人均可支配收入水平 (B7)	面状	纯多边形计算	无衰减
	基础设施完善度 (B8)	面状	纯多边形计算	模糊聚类
人口状况 (A5)	人口密度 (B9)	面状	纯多边形计算	无衰减
土地原用途 (A6)	垦殖指数 (B10)	面状	纯多边形计算	无衰减
土地产值 (A7)	农用地地均产出强度 (B11)	面状	纯多边形计算	无衰减
土地资源条件 (A8)	耕地自然质量综合等别 (B12)	面状	纯多边形计算	无衰减



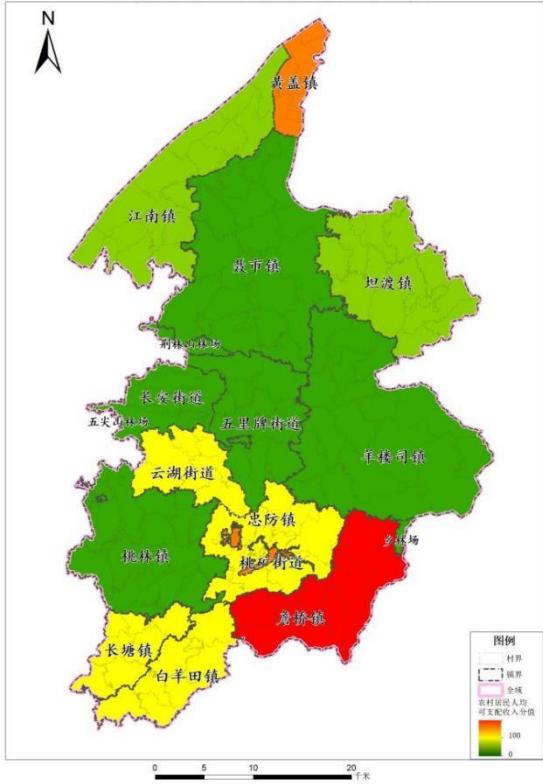
建设用地开发程度作用分值图



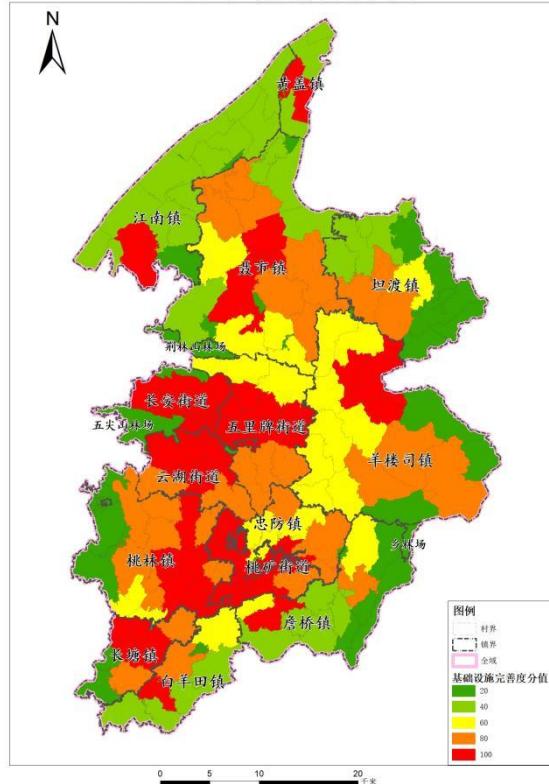
土地征收次数作用分值图

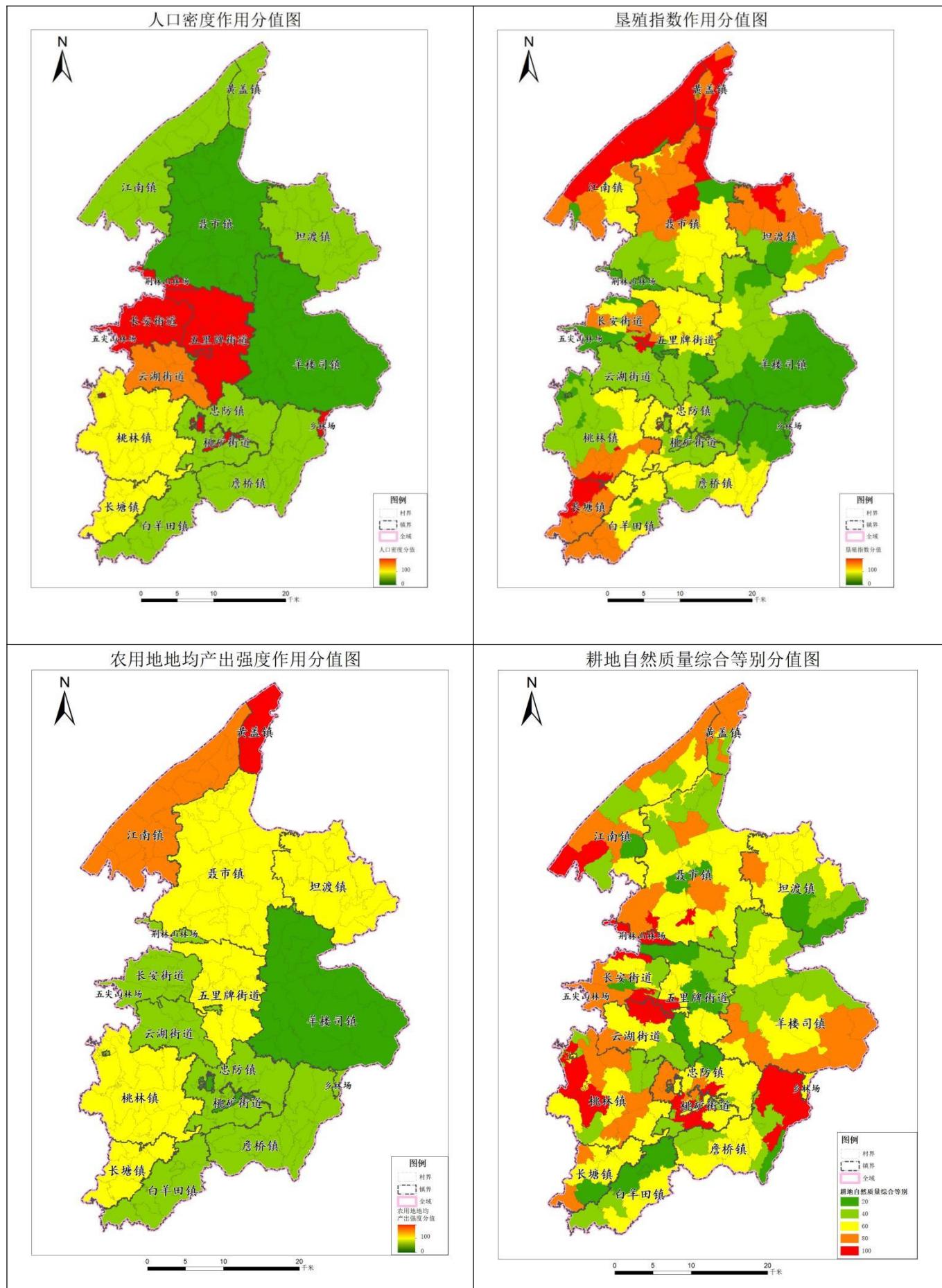


农村居民人均可支配收入分值图



基础设施完善度作用分值图





征收农用地区片综合地价评价结果用各影响因素、因子叠加后的总分值表示。

表 6-1-5 影响因子作用分值计算情况汇总表

镇（街道）	村（居）委 会	国土空 间规划 相关度	宏观区 位影响 度	路网 密度	耕地 稀缺 度	建设 用地 开发 程度	土地 征收 次数	农村居民 人均可支 配收入水 平	基础 设施 完善 度	人口 密度	垦殖 指数	地均产 出强度	耕地自 然质量 综合等 别	总分值
三角坪社区居委会	长安街道	80	100	81.05	5.44	53	100	2.18	100	80.43	69	17.74	39	71.92
麻塘社区居委会	长安街道	80	98.43	54.59	5.44	8	100	2.18	100	80.43	38	17.74	20	63.61
长城社区居委会	长安街道	100	100	67.52	5.44	44	100	2.18	100	80.43	19	17.74	100	73.12
围城社区居委会	长安街道	80	100	90.86	5.44	92	100	2.18	100	80.43	93	17.74	39	76.64
长安社区居委会	长安街道	80	100	72.21	5.44	96	100	2.18	100	80.43	78	17.74	100	75.91
集庄社区居委会	长安街道	80	95.79	50.05	5.44	8	100	2.18	100	80.43	60	17.74	59	66.15
杨田村	长安街道	80	93.97	44.01	5.44	1	100	2.18	100	80.43	43	17.74	44	62.99
荆竹山村	长安街道	80	93.4	37.48	5.44	5	100	2.18	100	80.43	26	17.74	59	61.61
路口铺村	长安街道	80	92.62	44.72	5.44	10	100	2.18	100	80.43	42	17.74	80	64.66
白云矿	长安街道	80	100	20.91	5.44	95	100	2.18	100	80.43	12	17.74	87	64.17
乡林场	长安街道	40	94.22	58.59	5.44	2	100	2.18	20	80.43	0	17.74	65	48.47
五尖山林场	长安街道	80	78.3	32.78	5.44	1	100	2.18	20	80.43	0	17.74	80	53.97
园艺场	长安街道	80	100	86.85	5.44	67	100	2.18	100	80.43	43	17.74	80	72.66
荆竹山林场	长安街道	60	85.14	82.77	5.44	1	0	2.18	20	80.43	0	17.74	92	44.35
金鑫社区居委会	桃矿街道	80	100	33.61	0	100	80	64.57	100	100	88	0	20	71.32
金坡社区居委会	桃矿街道	80	100	39.97	0	94	80	64.57	100	100	30	0	80	69.32
桃林矿	桃矿街道	60	96.92	59.79	0	22	0	64.57	100	100	17	0	69	52.5
鸿鹤社区居委会	五里牌街道	80	92.69	41.91	12.97	11	100	0.39	100	74.78	30	23.39	20	61.07

镇(街道)	村(居)委会	国土空间规划相关度	宏观区位影响度	路网密度	耕地稀缺度	建设用地开发程度	土地征收次数	农村居民人均可支配收入水平	基础设施完善度	人口密度	垦殖指数	地均产出强度	耕地自然质量综合等别	总分值
金河社区居委会	五里牌街道	80	100	53.29	12.97	55	96	0.39	100	74.78	46	23.39	59	67.42
桥头社区居委会	五里牌街道	80	100	31.68	12.97	94	98	0.39	100	74.78	100	23.39	100	72.96
向阳社区居委会	五里牌街道	80	99.86	53.77	12.97	48	100	0.39	100	74.78	8	23.39	100	66.03
南山社区居委会	五里牌街道	80	100	56.88	12.97	72	94	0.39	100	74.78	18	23.39	100	67.55
五里社区居委会	五里牌街道	80	99.94	44.21	12.97	27	98	0.39	100	74.78	37	23.39	59	64.73
新庄社区居委会	五里牌街道	80	91.92	49.67	12.97	4	98	0.39	100	74.78	37	23.39	59	63.4
新球社区居委会	五里牌街道	80	94.78	50.86	12.97	2	100	0.39	100	74.78	33	23.39	20	62.12
楠木村	五里牌街道	60	89.14	27.71	12.97	0	92	0.39	60	74.78	26	23.39	23	50.66
松丰村	五里牌街道	60	75.26	31.84	12.97	1	92	0.39	60	74.78	29	23.39	39	50.45
千针村	五里牌街道	80	93.28	34.39	12.97	4	92	0.39	100	74.78	35	23.39	39	60.16
烟冲村	五里牌街道	60	64.71	22.73	12.97	0	92	0.39	80	74.78	15	23.39	25	47.47
火炬村	五里牌街道	80	98.81	46.7	12.97	2	92	0.39	100	74.78	37	23.39	59	63.08
花桥村	五里牌街道	60	70.99	20.74	12.97	0	92	0.39	80	74.78	12	23.39	59	49.05
许畈村	五里牌街道	60	62.72	18.83	12.97	0	92	0.39	80	74.78	10	23.39	59	47.73
市示范茶场	五里牌街道	60	100	79.89	12.97	42	92	0.39	100	74.78	57	23.39	59	65.42
乡茶场	五里牌街道	80	98.38	100	12.97	21	92	0.39	100	74.78	80	23.39	59	73.37
南华社区居委会	云湖街道	80	100	82.24	15.9	87	100	7.7	100	51.83	75	20.16	100	75.38
飞跃社区居委会	云湖街道	80	100	38.4	15.9	24	100	7.7	100	51.83	11	20.16	100	62.56
王禾社区居委会	云湖街道	80	90.69	20.14	15.9	12	100	7.7	100	51.83	18	20.16	59	57.85
石咀社区居委会	云湖街道	80	93.61	27.73	15.9	16	100	7.7	100	51.83	12	20.16	100	60.35
大岭村	云湖街道	80	96.13	33.71	15.9	10	100	7.7	100	51.83	22	20.16	62	60.41

镇(街道)	村(居)委会	国土空间规划相关度	宏观区位影响度	路网密度	耕地稀缺度	建设用地开发程度	土地征收次数	农村居民人均可支配收入水平	基础设施完善度	人口密度	垦殖指数	地均产出强度	耕地自然质量综合等别	总分值
三联村	云湖街道	60	70.31	32.28	15.9	0	98	7.7	80	51.83	18	20.16	80	51.23
板桥村	云湖街道	60	68.85	23.19	15.9	0	66	7.7	80	51.83	24	20.16	34	45.02
忠防社区居委会	忠防镇	80	100	56.13	22.18	7	80	7.57	100	7.49	16	12.1	100	58.85
平安社区居委会	忠防镇	80	100	59.15	22.18	8	80	7.57	100	7.49	39	12.1	80	60.36
汀畈社区居委会	忠防镇	80	99.19	31.89	22.18	1	78	7.57	100	7.49	18	12.1	100	55.75
丘坪社区居委会	忠防镇	60	91.5	46.14	22.18	0	40	7.57	100	7.49	15	12.1	39	44.5
沙坪村	忠防镇	80	87.15	43.23	22.18	4	28	7.57	100	7.49	33	12.1	44	48.99
雁峰村	忠防镇	80	80.22	25.06	22.18	0	41	7.57	80	7.49	15	12.1	59	45.67
马家洞村	忠防镇	60	57.21	17.64	22.18	0	38	7.57	80	7.49	6	12.1	59	36.28
木形村	忠防镇	60	60.01	15.77	22.18	0	32	7.57	60	7.49	12	12.1	59	35.24
响山村	忠防镇	60	76.5	19.26	22.18	0	24	7.57	60	7.49	30	12.1	69	38.46
双港村	忠防镇	60	82.2	28	22.18	0	51	7.57	60	7.49	31	12.1	75	43.53
渔潭村	忠防镇	80	99.01	27.46	22.18	2	60	7.57	100	7.49	28	12.1	76	53.11
新田村	忠防镇	40	47.43	17.05	22.18	0	40	7.57	80	7.49	12	12.1	27	29.76
油茶场	忠防镇	60	97.29	0	22.18	1	64	7.57	20	7.49	9	12.1	59	39.34
暗冲林场	忠防镇	80	95.98	60.62	22.18	26	63	7.57	100	7.49	2	12.1	51	54.63
胡竹坪林场	忠防镇	60	64.63	0	22.18	0	38	7.57	20	7.49	0	12.1	39	31
沿河居委会	聂市镇	80	100	45.89	76.57	2	63	1.67	100	0.24	37	35.48	100	59.4
源潭社区居委会	聂市镇	80	100	60.22	76.57	19	74	1.67	100	0.24	67	35.48	39	63
乘岭社区居委会	聂市镇	80	94.72	41.22	76.57	1	74	1.67	80	0.24	55	35.48	39	57.63
三和村	聂市镇	60	73.56	31.99	76.57	0	51	1.67	80	0.24	37	35.48	78	46.7

镇(街道)	村(居)委会	国土空间规划相关度	宏观区位影响度	路网密度	耕地稀缺度	建设用地开发程度	土地征收次数	农村居民人均可支配收入水平	基础设施完善度	人口密度	垦殖指数	地均产出强度	耕地自然质量综合等别	总分值
官田村	聂市镇	40	48.56	31.66	76.57	0	37	1.67	80	0.24	29	35.48	64	36.15
凤形村	聂市镇	60	57.48	29.56	76.57	0	37	1.67	60	0.24	23	35.48	41	39.39
新安村	聂市镇	60	92.04	29.75	76.57	0	63	1.67	60	0.24	29	35.48	62	47.74
朱圣村	聂市镇	80	90.14	23.84	76.57	0	63	1.67	60	0.24	21	35.48	59	50.85
权桥村	聂市镇	80	81.62	31.16	76.57	1	51	1.67	100	0.24	21	35.48	61	51.37
红士村	聂市镇	80	80.7	32.11	76.57	1	20	1.67	40	0.24	21	35.48	81	45.6
同德村	聂市镇	60	59.04	30	76.57	6	37	1.67	80	0.24	38	35.48	59	42.76
同合村	聂市镇	60	65.59	36.96	76.57	0	0	1.67	60	0.24	48	35.48	68	40.02
长源村	聂市镇	80	93.26	34.44	76.57	10	75	1.67	100	0.24	66	35.48	59	59.92
黄盖村	聂市镇	80	89.25	37.28	76.57	0	20	1.67	100	0.24	54	35.48	26	50.64
乘风村	聂市镇	80	84.58	44.59	76.57	1	20	1.67	40	0.24	55	35.48	51	49.11
马垅村	聂市镇	80	88.51	35.69	76.57	0	0	1.67	80	0.24	53	35.48	80	49.1
汤畈村	聂市镇	60	77.84	42.24	76.57	0	0	1.67	80	0.24	56	35.48	49	42.8
黄盖湖村	聂市镇	60	89.24	42.41	76.57	61	0	1.67	40	0.24	79	35.48	48	46.62
镇林场	聂市镇	60	92	51.07	76.57	0	0	1.67	20	0.24	0	35.48	89	39.51
黄盖湖	聂市镇	40	50.38	0	76.57	96	0	1.67	40	0.24	1	35.48	59	28.14
市新建渔场	聂市镇	80	99.89	20.24	76.57	52	0	1.67	80	0.24	28	35.48	55	47.83
横河堤养殖场	聂市镇	80	97.03	32.33	76.57	23	0	1.67	40	0.24	58	35.48	62	48.46
太阳湖渔场	聂市镇	60	88.25	0	76.57	0	0	1.67	20	0.24	77	35.48	80	39.38
谷花居委会	江南镇	80	99.58	42.96	100	6	0	4.49	40	4.79	68	58.06	80	53.01
儒溪社区居委会	江南镇	80	99.17	54.01	100	16	90	4.49	40	4.79	49	58.06	100	64.31

镇(街道)	村(居)委会	国土空间规划相关度	宏观区位影响度	路网密度	耕地稀缺度	建设用地开发程度	土地征收次数	农村居民人均可支配收入水平	基础设施完善度	人口密度	垦殖指数	地均产出强度	耕地自然质量综合等别	总分值
鸭栏村	江南镇	80	81.5	39.61	100	4	0	4.49	40	4.79	79	58.06	80	51.5
新洲村	江南镇	80	97.64	53.74	100	2	0	4.49	40	4.79	81	58.06	50	53.77
江南村	江南镇	80	87.9	64.4	100	0	34	4.49	40	4.79	84	58.06	65	58.55
牛湖村	江南镇	80	77.56	61.64	100	0	34	4.49	40	4.79	84	58.06	48	56.37
盛塘村	江南镇	60	81.71	35.14	100	0	30	4.49	40	4.79	91	58.06	64	49.81
长江村	江南镇	80	96.04	35.81	100	4	0	4.49	40	4.79	69	58.06	72	51.47
灯塔村	江南镇	80	93.62	37.36	100	3	0	4.49	40	4.79	75	58.06	80	52.19
石岭村	江南镇	60	72.67	38	100	4	0	4.49	40	4.79	58	58.06	69	43.23
东冶村	江南镇	60	63.84	39.39	100	0	0	4.49	40	4.79	38	58.06	20	38.63
丁坊村	江南镇	60	74.69	36.53	100	0	43	4.49	20	4.79	39	58.06	59	45.21
洋溪村	江南镇	80	100	44.01	100	13	90	4.49	100	4.79	49	58.06	39	63.6
天鹅渔场	江南镇	60	83.47	4.86	100	0	20	4.49	20	4.79	5	58.06	64	37.36
杨溪湖渔场	江南镇	60	89.85	4.86	100	87	20	4.49	40	4.79	10	58.06	100	44.52
冶湖渔场	江南镇	60	74.77	1.12	100	0	20	4.49	40	4.79	27	58.06	83	39.52
乡中学	江南镇	60	90.43	20.71	100	18	20	4.49	20	4.79	59	58.06	85	45.98
清泉居委会	桃林镇	80	90.08	48.8	28.03	6	48	0	100	18.48	20	21.77	59	52.77
芭麻社区居委会	桃林镇	80	100	47.56	28.03	5	75	0	20	18.48	24	21.77	100	54.96
畈上村	桃林镇	60	92.5	56.53	28.03	3	48	0	80	18.48	43	21.77	69	50.26
东湖村	桃林镇	60	76.15	44.58	28.03	3	0	0	60	18.48	43	21.77	44	39.53
骆坪村	桃林镇	60	79.49	71.19	28.03	0	0	0	60	18.48	65	21.77	63	45.37
三合村	桃林镇	60	82.56	42.64	28.03	1	0	0	80	18.48	49	21.77	80	42.86

镇(街道)	村(居)委会	国土空间规划相关度	宏观区位影响度	路网密度	耕地稀缺度	建设用地开发程度	土地征收次数	农村居民人均可支配收入水平	基础设施完善度	人口密度	垦殖指数	地均产出强度	耕地自然质量综合等别	总分值
源冲村	桃林镇	80	96.18	48.67	28.03	2	44	0	100	18.48	47	21.77	74	55.6
金盆村	桃林镇	80	98.04	38.03	28.03	2	0	0	100	18.48	30	21.77	59	47.53
钟杨村	桃林镇	60	78.92	29.5	28.03	0	0	0	80	18.48	46	21.77	67	40.23
坪上村	桃林镇	80	82.4	38.22	28.03	3	57	0	100	18.48	38	21.77	31	52.06
中畈村	桃林镇	60	82.1	35.46	28.03	1	0	0	80	18.48	33	21.77	49	39.44
大畈村	桃林镇	80	90.85	51.13	28.03	5	63	0	100	18.48	32	21.77	84	56.81
坪头村	桃林镇	60	70.3	26.62	28.03	0	0	0	80	18.48	22	21.77	69	37.01
白石村	桃林镇	60	62.34	21.5	28.03	0	0	0	80	18.48	14	21.77	80	35.22
旧李村	桃林镇	80	80.04	25.76	28.03	1	63	0	20	18.48	14	21.77	97	47.68
治水村	桃林镇	60	81.49	27.78	28.03	1	0	0	20	18.48	21	21.77	66	35.32
横铺村	桃林镇	80	91.8	30.29	28.03	2	0	0	80	18.48	23	21.77	97	45.92
月山村	桃林镇	60	59.82	28.13	28.03	0	0	0	80	18.48	33	21.77	83	37.42
菜市场	桃林镇	80	100	68.78	28.03	4	80	0	100	18.48	99	21.77	74	66.88
白石园林场国营队	桃林镇	40	51.48	44.08	28.03	0	0	0	20	18.48	1	21.77	50	26.52
石湾水库	桃林镇	60	59.07	18.21	28.03	2	0	0	20	18.48	3	21.77	59	30.01
丁家冲林场	桃林镇	60	88.6	16.95	28.03	0	0	0	20	18.48	2	21.77	59	33.06
白石园林场集体队	桃林镇	60	59.32	23.44	28.03	1	0	0	20	18.48	7	21.77	95	32.28
托坝居委会	长塘镇	80	99.52	59.62	40.17	0	60	7.32	20	29.19	90	27.42	63	60.09
长塘社区居委会	长塘镇	80	88.81	46.05	40.17	0	60	7.32	100	29.19	71	27.42	59	59.5
柳厂村	长塘镇	60	82.95	45.97	40.17	0	0	7.32	80	29.19	45	27.42	27	42.61
石田村	长塘镇	80	87.92	40.27	40.17	0	0	7.32	100	29.19	44	27.42	63	49.72

镇(街道)	村(居)委会	国土空间规划相关度	宏观区位影响度	路网密度	耕地稀缺度	建设用地开发程度	土地征收次数	农村居民人均可支配收入水平	基础设施完善度	人口密度	垦殖指数	地均产出强度	耕地自然质量综合等别	总分值
何洞村	长塘镇	60	74.82	38.88	40.17	0	0	7.32	80	29.19	29	27.42	59	40.88
水圳村	长塘镇	80	96.67	41.81	40.17	1	0	7.32	100	29.19	77	27.42	70	53.91
马安村	长塘镇	80	91.29	54.54	40.17	1	20	7.32	100	29.19	74	27.42	59	56.35
古洞村	长塘镇	60	78.9	44.69	40.17	1	0	7.32	20	29.19	46	27.42	80	41.36
白羊田居委会	白羊田镇	80	94.35	37.17	50.21	1	60	11.3	100	5.22	51	15.32	39	55.24
合盈村	白羊田镇	80	98.3	38.1	50.21	0	20	11.3	40	5.22	43	15.32	49	48.01
万利村	白羊田镇	80	94.14	37.93	50.21	0	20	11.3	40	5.22	50	15.32	59	48.5
八百村	白羊田镇	60	79.91	31.02	50.21	0	20	11.3	40	5.22	36	15.32	59	40.14
方山村	白羊田镇	40	46.59	18.98	50.21	0	0	11.3	40	5.22	20	15.32	59	26.5
西山村	白羊田镇	60	71.76	23.97	50.21	0	0	11.3	60	5.22	29	15.32	24	35.08
双泉村	白羊田镇	60	66.39	35.89	50.21	0	0	11.3	80	5.22	34	15.32	20	37
林场	白羊田镇	60	60.04	0	50.21	0	20	11.3	20	5.22	3	15.32	0	28.33
詹桥居委会	詹桥镇	80	89.84	36.18	25.52	1	20	100	20	4.82	28	12.9	100	51.11
贺畈社区居委会	詹桥镇	80	96.35	31.02	25.52	2	20	100	100	4.82	28	12.9	39	52.75
泰和社区居委会	詹桥镇	80	84.97	26.73	25.52	1	20	100	20	4.82	29	12.9	39	47.2
三界村	詹桥镇	80	92.37	31.63	25.52	2	0	100	20	4.82	25	12.9	26	45.42
印石村	詹桥镇	80	92.43	37.9	25.52	4	0	100	40	4.82	34	12.9	67	49.57
沙团村	詹桥镇	60	67.78	23.88	25.52	0	0	100	40	4.82	31	12.9	65	39.9
雁南村	詹桥镇	60	69.22	36.31	25.52	1	0	100	40	4.82	26	12.9	64	40.98
水泉村	詹桥镇	80	97.98	24.24	25.52	0	20	100	80	4.82	11	12.9	42	49.87
余湾村	詹桥镇	60	63.93	21.76	25.52	0	20	100	20	4.82	7	12.9	98	39.83

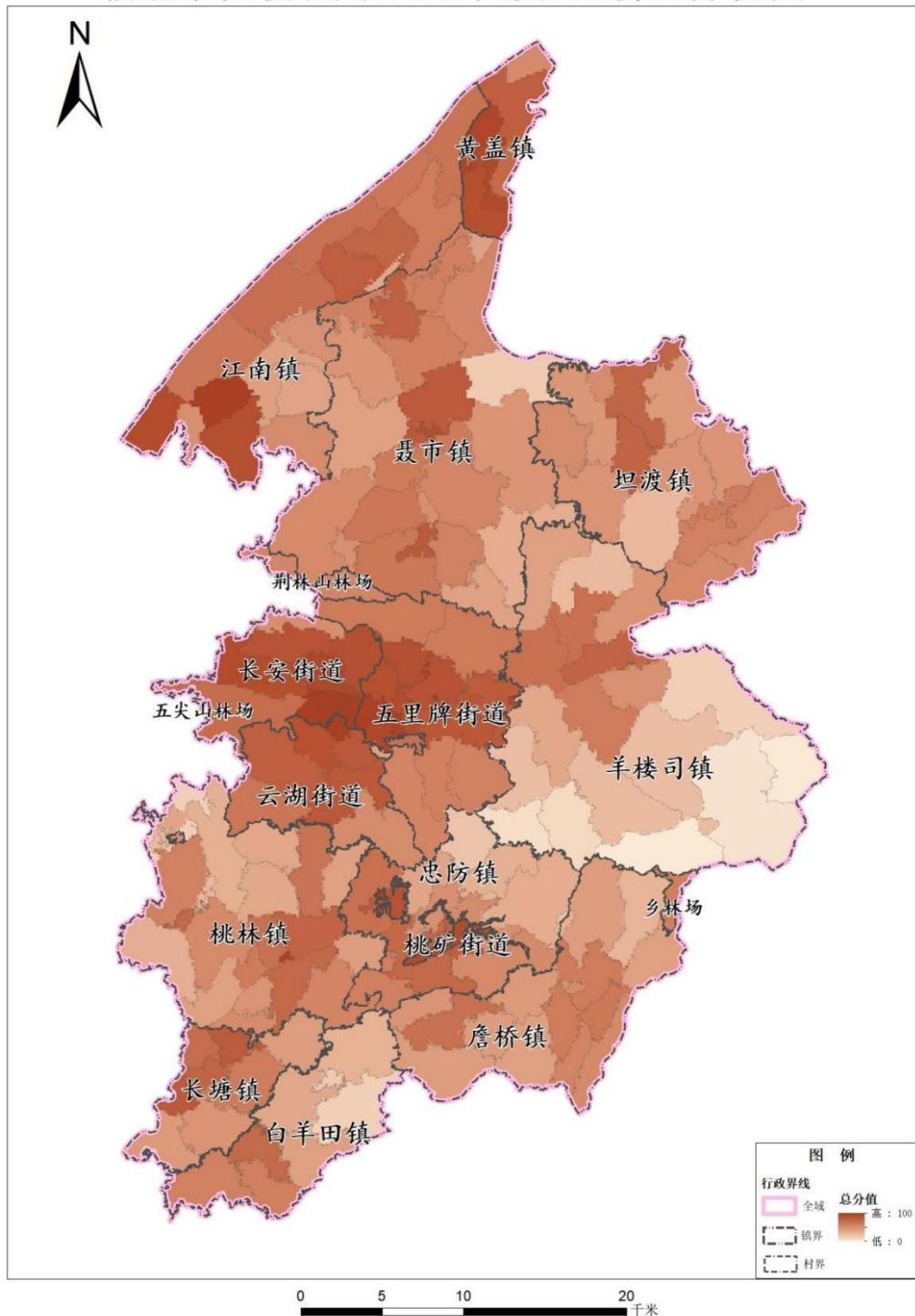
镇(街道)	村(居)委会	国土空间规划相关度	宏观区位影响度	路网密度	耕地稀缺度	建设用地开发程度	土地征收次数	农村居民人均可支配收入水平	基础设施完善度	人口密度	垦殖指数	地均产出强度	耕地自然质量综合等别	总分值
跳石村	詹桥镇	60	90.87	29.68	25.52	2	0	100	60	4.82	26	12.9	39	42.74
分水村	詹桥镇	60	79.41	22.23	25.52	4	0	100	40	4.82	24	12.9	59	40.35
云山村	詹桥镇	60	82.19	23.37	25.52	0	0	100	40	4.82	22	12.9	62	40.57
壁山村	詹桥镇	40	53.71	25	25.52	0	20	100	20	4.82	3	12.9	93	33.68
长浩村	詹桥镇	60	62.06	15.6	25.52	0	20	100	60	4.82	5	12.9	97	40.68
南山林场	詹桥镇	60	93.2	35.87	25.52	0	40	100	40	4.82	0	12.9	39	45.13
镇学校	詹桥镇	60	87.41	45.17	25.52	0	20	100	40	4.82	6	12.9	39	43.67
石灰岭林场	詹桥镇	60	67.85	0	25.52	0	20	100	20	4.82	0	12.9	39	34.95
团山社区居委会	黄盖镇	60	95.67	4.37	94.56	85	60	31.58	20	7.71	6	100	80	51.07
广坪村	黄盖镇	80	87.06	48.07	94.56	9	20	31.58	40	7.71	74	100	80	58.52
合兴村	黄盖镇	80	95.39	60.9	94.56	12	50	31.58	100	7.71	55	100	71	65.44
黄盖湖村	黄盖镇	80	89.24	42.41	94.56	61	58	31.58	40	7.71	79	100	48	63.87
东湖渔场	黄盖镇	80	96.95	56.98	94.56	17	58	31.58	100	7.71	42	100	68	65.17
白沙洲畜牧场	黄盖镇	60	80.75	2	94.56	0	20	31.58	40	7.71	50	100	80	45.54
尖山社区居委会	羊楼司镇	80	99.93	38.82	19.67	9	98	2.44	100	0	21	8.87	59	56.9
中洲社区居委会	羊楼司镇	80	99.37	47.2	19.67	6	88	2.44	100	0	30	8.87	4	55
金鸡社区居委会	羊楼司镇	80	97.68	25.51	19.67	2	88	2.44	100	0	15	8.87	59	53.22
文白社区居委会	羊楼司镇	80	88.82	31.34	19.67	1	88	2.44	60	0	11	8.87	39	49.75
三港村	羊楼司镇	60	56.9	18.16	19.67	0	0	2.44	20	0	4	8.87	42	27.12
双山村	羊楼司镇	80	88.54	26.92	19.67	0	20	2.44	100	0	15	8.87	40	43.58
黄金村	羊楼司镇	80	76.43	29.46	19.67	5	21	2.44	100	0	18	8.87	39	43.01

镇(街道)	村(居)委会	国土空间规划相关度	宏观区位影响度	路网密度	耕地稀缺度	建设用地开发程度	土地征收次数	农村居民人均可支配收入水平	基础设施完善度	人口密度	垦殖指数	地均产出强度	耕地自然质量综合等别	总分值
黄沙村	羊楼司镇	60	71.14	22.92	19.67	0	0	2.44	60	0	10	8.87	59	32.39
石壁村	羊楼司镇	60	62.59	24.76	19.67	0	68	2.44	60	0	21	8.87	39	39.66
新屋村	羊楼司镇	80	89.03	33.07	19.67	3	100	2.44	60	0	26	8.87	59	53.44
如斯村	羊楼司镇	80	72.59	25.42	19.67	1	0	2.44	60	0	15	8.87	45	37.57
雅团村	羊楼司镇	60	58.52	20.09	19.67	0	0	2.44	60	0	13	8.87	80	31.71
桃树村	羊楼司镇	40	45.63	20.32	19.67	0	0	2.44	60	0	6	8.87	80	24.9
和平村	羊楼司镇	60	63.61	25.4	19.67	0	0	2.44	80	0	6	8.87	59	32.42
明星村	羊楼司镇	60	63.42	21.3	19.67	0	0	2.44	80	0	0	8.87	65	31.75
柘庄村	羊楼司镇	40	33.51	22.21	19.67	0	0	2.44	60	0	10	8.87	64	23.44
龙窖山村	羊楼司镇	40	14.92	21.52	19.67	0	0	2.44	80	0	1	8.87	80	22.06
梅池村	羊楼司镇	20	0	9.9	19.67	0	0	2.44	20	0	0	8.87	80	11.28
友爱村	羊楼司镇	40	29.03	17.81	19.67	0	0	2.44	20	0	2	8.87	84	20.59
长岭社区居委会	坦渡镇	80	95.91	39.59	81.17	1	60	5.01	80	3.7	54	23.39	59	56.78
桐梓铺社区居委会	坦渡镇	80	96.05	28.08	81.17	3	60	5.01	20	3.7	26	23.39	39	49.57
大和村	坦渡镇	60	68.13	25.7	81.17	0	48	5.01	80	3.7	17	23.39	59	42.75
红旗村	坦渡镇	60	65.11	29.83	81.17	2	34	5.01	40	3.7	44	23.39	63	41.79
新湖村	坦渡镇	60	73.39	26.18	81.17	1	28	5.01	20	3.7	55	23.39	63	41.5
定湖村	坦渡镇	80	72.56	28.37	81.17	12	90	5.01	40	3.7	70	23.39	62	56.33
坦渡村	坦渡镇	60	75.62	40.02	81.17	1	20	5.01	20	3.7	61	23.39	59	42.72
联合村	坦渡镇	60	78.49	33.34	81.17	1	20	5.01	60	3.7	51	23.39	49	42.97
万峰村	坦渡镇	60	62.25	15.3	81.17	0	0	5.01	80	3.7	10	23.39	22	33.22

镇(街道)	村(居)委会	国土空间规划相关度	宏观区位影响度	路网密度	耕地稀缺度	建设用地开发程度	土地征收次数	农村居民人均可支配收入水平	基础设施完善度	人口密度	垦殖指数	地均产出强度	耕地自然质量综合等别	总分值
晓阳村	坦渡镇	80	98.24	31.29	81.17	3	18	5.01	20	3.7	43	23.39	24	46.13
灯明村	坦渡镇	80	98.32	32.22	81.17	5	29	5.01	20	3.7	30	23.39	10	46.03
农胜村	坦渡镇	80	100	35.68	81.17	1	42	5.01	20	3.7	22	23.39	39	48.33
韩桥村	坦渡镇	60	56.59	33.74	81.17	1	51	5.01	40	3.7	61	23.39	80	45.18
市中山湖渔场	坦渡镇	60	58.92	15.56	81.17	37	34	5.01	40	3.7	92	23.39	70	45.18
长城社区居委会	长安街道	80	100	67.52	5.44	44	100	2.18	100	80.43	19	17.74	100	68.29
乡林场	长安街道	60	94.22	58.59	5.44	2	20	2.18	20	80.43	0	17.74	65	44
乡林场	长安街道	80	94.22	58.59	5.44	2	20	2.18	100	80.43	0	17.74	65	52.68
乡林场	长安街道	40	94.22	58.59	5.44	2	20	2.18	20	80.43	0	17.74	65	39.17
乡林场	长安街道	40	94.22	58.59	5.44	2	20	2.18	20	80.43	0	17.74	65	39.17
荆竹山林场	长安街道	60	85.14	82.77	5.44	1	20	2.18	20	80.43	0	17.74	92	46.67
荆竹山林场	长安街道	60	85.14	82.77	5.44	1	20	2.18	20	80.43	0	17.74	92	46.67
桃林矿	桃矿街道	80	96.92	59.79	0	22	60	64.57	100	100	17	0	69	64.3
桃林矿	桃矿街道	80	96.92	59.79	0	22	40	64.57	100	100	17	0	69	61.98
市示范茶场	五里牌街道	80	100	79.89	12.97	42	92	0.39	100	74.78	57	23.39	59	70.24
忠防社区居委会	忠防镇	80	100	56.13	22.18	7	60	7.57	100	7.49	16	12.1	100	56.53
忠防社区居委会	忠防镇	60	100	56.13	22.18	7	0	7.57	100	7.49	16	12.1	100	44.73
丘坪社区居委会	忠防镇	80	91.5	46.14	22.18	0	0	7.57	100	7.49	15	12.1	39	44.68
油茶场	忠防镇	60	97.29	0	22.18	1	0	7.57	60	7.49	9	12.1	59	33.82
新安村	聂市镇	60	92.04	29.75	76.57	0	51	1.67	20	0.24	29	35.48	62	44.42
镇林场	聂市镇	60	92	51.07	76.57	0	37	1.67	20	0.24	0	35.48	89	43.81

镇(街道)	村(居)委会	国土空间规划相关度	宏观区位影响度	路网密度	耕地稀缺度	建设用地开发程度	土地征收次数	农村居民人均可支配收入水平	基础设施完善度	人口密度	垦殖指数	地均产出强度	耕地自然质量综合等别	总分值
镇林场	聂市镇	60	92	51.07	76.57	0	37	1.67	20	0.24	0	35.48	89	43.81
儒溪社区居委会	江南镇	80	99.17	54.01	100	16	98	4.49	100	4.79	49	58.06	100	68.13
旧李村	桃林镇	40	80.04	25.76	28.03	1	66	0	20	18.48	14	21.77	97	38.37
白石园林场国营队	桃林镇	40	51.48	44.08	28.03	0	0	0	20	18.48	1	21.77	50	26.52
合兴村	黄盖镇	80	95.39	60.9	94.56	12	58	31.58	100	7.71	55	100	71	66.37
黄盖湖村	黄盖镇	60	89.24	42.41	94.56	61	0	31.58	100	7.71	79	100	48	55.19

临湘市征收农用地区片综合地价总分值图



6.1.5 区片划分结果

根据多因素综合评价，结合临湘市实际，确定临湘市征收农用地区片共划分为2个区片，划分结果如下图所示：

临湘市征收农用地区片综合地价图



图 6-1-1 临湘市征收农用地区片综合地价图

6.2 地价测算过程及结果

6.2.1 评估方法的选择

根据临湘市实际情况,选取农用地产值修正法、征地案例比较法

进行测算。

6.2.2 方法的应用

6.2.2.1 征地案例比较法

选择区片内近三至五年发生的征地实施顺利、补偿安置已到位、群众满意度高的征地案例，按照内涵可比的要求，剔除青苗补偿、地上附着物补偿、政府支付的社会保障费用和其他损失补偿费用等，考虑经济社会发展情况等进行修正，测算区片综合地价。

案例选取的原则：①所选征地案例应为近三至五年发生的征地实施顺利、补偿安置已经到位、群众满意度高的征地项目；②所选征地案例尽量发生在与之可比区片的项目；③由于目前征地案例存在很大差异，在使用案例前，还要对案例的合理性进行判断；④保证征地案例的价格可比内涵一致，在对案例进行整理时，要将社会保障费用、青苗补偿费及地上附着物补偿费用等剔除出去。

（1）选择征地案例

根据临湘市自然资源局提供的近年土地征收补偿案例，结合临湘市实际，在区片1、2中分别各选取3个案例做测算说明如下：

表 6-2-1 临湘市区片1案例比较说明表（节选）

因 素	（案例A）	（案例B）	（案例C）
位置	云湖街道王禾社区、飞跃社区	云湖街道王禾社区	临湘市茶叶科学研究所
征地日期	2022年8月	2022年8月	2022年4月
征地补偿标准(元/亩)	79254	79254	79254
规划用途	工矿仓储用地		
地上青苗补偿费	不含青苗补偿费		
地上附着物补偿费	不含地上附着物补偿费		
政府支付的社会保障费用	不含政府支付的社会保障费用		
其他损失补偿费用	不含其他损失补偿费用		
留用地安置、留物业安置等实物地租补偿	不含留用地安置、留物业安置等实物地租补偿		

表 6-2-2 临湘市区片 2 案例比较说明表 (节选)

因 素	(案例 A)	(案例 B)	(案例 C)
位置	江南镇洋溪村	桃林镇源冲村	江南镇洋溪村
征地补偿标准(元/亩)	65520	65520	65520
征地日期	2021 年 11 月	2023 年 6 月	2021 年 10 月
规划用途	工矿仓储用地		
地上青苗补偿费	不含青苗补偿费		
地上附着物补偿费	不含地上附着物补偿费		
政府支付的社会保障费用	不含政府支付的社会保障费用		
其他损失补偿费用	不含其他损失补偿费用		
留用地安置、留物业安置等实物地租补偿	不含留用地安置、留物业安置等实物地租补偿		

(2) 因素修正说明

1) 期日因素修正说明

上轮征地补偿标准的执行时点为 2021 年 1 月 1 日, 以次时点为基准, 设定修正系数为 100。

根据 2018-2022 年临湘市国民经济和社会发展统计公报及其他相关资料统计, 结合近 3 年的社会经济发展情况, 测算征地区片地价的上涨指数, 临湘市 2023 年年平均增长指数为 0.02 (详见表 6-2-3), 确定时间因素修正系数为:

$$\text{时间因素修正系数} = 1 + 0.02 * \text{征地案例距基准日年限}$$

表 6-2-3 临湘市 2018-2022 年农村人均可支配收入统计表

年份	农村人均可支配收入(元)	年平均增长指数(%)
2018	15871	
2019	17305	
2020	18660	0.02
2021	15879	
2022	16975	

2) 区域因素、个别因素修正说明

根据《湖南省征收农用地区片综合地价制定技术要点》有关规定,

区域因素和个别因素可参照多因素综合评价法中因素因子指标体系确定，本次测算区域因素主要选取土地区位条件，经济发展水平个别因素修正选取土地资源条件作为修正因素。确定各修正因素因子取值范围如表 6-2-4 所示。

表 6-2-4 征收农用地区片修正因素情况说明表

修正因素	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
个别因素	土地资源条件	耕地稀缺度	102	101	100	99	98
		建设用地开发程度	102	101	100	99	98
		土地征收次数	102	101	100	99	98
		宏观区位影响度	102	101	100	99	98
区域因素	土地区位条件	路网密度	102	101	100	99	98
		基础设施完善度	102	101	100	99	98
	经济社会发展水平	农村居民人均可支配收入水平	102	101	100	99	98
		人口密度	102	101	100	99	98

综合考虑区域因素、个别因素以及时间因素对征地案例与征地区片进行对比，计算得到各征收农用地区片价，详见下表。

表 6-2-5 临湘市区片 1 案例修正因素表

比较因素 可比案例与征地区片		征地区片	征地案例 A	征地案例 B	征地案例 C
地理位置		/	云湖街道王禾社区、飞跃社区	云湖街道王禾社区	临湘市茶叶科学研究所
征地补偿标准（元/亩）		/	79254	79254	79254
交易日期		待估	2022 年 8 月	2022 年 8 月	2022 年 4 月
个别因素	耕地稀缺度	一般	一般	一般	一般
	建设用地开发程度	一般	一般	一般	较劣
	土地征收次数	一般	一般	一般	一般
	宏观区位影响度	一般	一般	一般	较优
区域因素	路网密度	一般	一般	一般	一般
	基础设施完善度	一般	一般	较优	一般
	农村居民人均可支配收入水平	一般	一般	一般	一般
	人口密度	一般	一般	一般	较劣

表 6-2-6 临湘市区片 2 案例修正因素表

比较因素 可比案例与征地区片		征地区片	征地案例 A	征地案例 B	征地案例 C
地理位置		/	江南镇洋溪村	桃林镇源冲村	江南镇洋溪村
征地补偿标准(元/亩)		/	65520	65520	65520
交易日期		待估	2021 年 11 月	2023 年 6 月	2021 年 10 月
个别因素	耕地稀缺度	一般	一般	一般	一般
	建设用地开发程度	一般	一般	较劣	较劣
	土地征收次数	一般	一般	较劣	一般
	宏观区位影响度	一般	一般	较劣	较劣
区域因素	路网密度	一般	一般	较劣	一般
	基础设施完善度	一般	一般	较劣	较劣
	农村居民人均可支配收入水平	一般	较劣	较劣	一般
	人口密度	一般	一般	较劣	劣

表 6-2-7 临湘市区片 1 案例修正因素分值表

比较因素 可比案例与征地区片		估价对象	征地案例 A	征地案例 B	征地案例 C
征地补偿标准(元/亩)	/	79254	79254	79254	79254
时间因素	106	102	102	102	102
土地资源条件	耕地稀缺度	100	100	100	100
	建设用地开发程度	100	100	100	99
	土地征收次数	100	100	100	100
	宏观区位影响度	100	100	100	101
土地区位条件	路网密度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	101	100
经济社会发展水平	农村居民人均可支配收入水平	100	100	100	100
	人口密度	100	100	100	99

表 6-2-8 临湘市区片 2 案例修正因素分值表

比较因素		估价对象	征地案例 A	征地案例 B	征地案例 C
可比案例与征地区片					
征地补偿标准 (元/亩)	/	65520	65520	65520	65520
时间因素	106	100	104	100	100
土地资源条件	耕地稀缺度	100	100	100	100
	建设用地开发程度	100	100	99	99
	土地征收次数	100	100	99	100
	宏观区位影响度	100	100	99	99
土地区位条件	路网密度	100	100	99	100
	基础设施完善度	100	100	99	99
经济社会发展水平	农村居民人均可支配收入水平	100	99	99	100
	人口密度	100	100	99	98

(3) 征地案例修正结果

对各区片内所有可比案例的比准价格进行加权平均最终测算的区片 1 综合地价为 82370 元/亩，区片 2 为 71613 元/亩。

表 6-2-9 区片 1 征地案例比较法测算区片综合地价结果表

比较因素		征地案例 A	征地案例 B	征地案例 C
可比案例与征地区片				
征地补偿标准 (元/亩)	79254	79254	79254	79254
时间因素	106/102	106/102	106/102	106/102
土地资源条件	耕地稀缺度	100/100	100/100	100/100
	建设用地开发程度	100/100	100/100	100/99
	土地征收次数	100/100	100/100	100/100
	宏观区位影响度	100/100	100/100	100/101
土地区位条件	路网密度	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善度	100/100	100/101	100/100
经济社会发展水平	农村居民人均可支配收入水平	100/100	100/100	100/100
	人口密度	100/100	100/100	100/99
比较单价 (元/亩)		82362	81547	83202
综合比较单价 (元/亩)		82370		

表 6-2-10 区片 2 征地案例比较法测算区片综合地价结果表

比较因素		征地案例 A	征地案例 B	征地案例 C
可比案例与征地区片				
征地补偿标准 (元/亩)		65520	65520	65520
时间因素		106/100	106/104	106/100
土地资源条件	耕地稀缺度	100/100	100/100	100/100
	建设用地开发程度	100/100	100/99	100/99
	土地征收次数	100/100	100/99	100/100
	宏观区位影响度	100/100	100/99	100/99
土地区位条件	路网密度	100/100	100/99	100/100
	基础设施完善度	100/100	100/99	100/99
经济社会发展水平	农村居民人均可支配收入水平	100/99	100/99	100/100
	人口密度	100/100	100/99	100/98
比较单价 (元/亩)		70153	71647	73038
综合比较单价 (元/亩)		71613		

6.2.2.2 农用地产值修正法

农用地产值为基础, 综合考虑影响征地补偿标准的因素设定修正系数, 计算区片综合地价。计算公式为:

$$P_z = (a_z / r) \times (1 + \sum K_n)$$

式中: P_z 待估区片综合地价

a_z 区片的农用地综合年产值

r 土地还原率

K_n 修正系数

(1) 计算各区片的农用地综合年产值

1) 确定主导耕作制度

通过查阅《农用地质量分等规程》(GD/T 28407-2012) 中《全国各县(市、区)标准耕作制度速查表》和临湘市 2017 年耕地质量等别更新评价成果, 确定临湘市标准耕作制度为“油菜-早稻-晚稻”。通过查阅临湘市 2020-2022 年统计年鉴及自然资源局提供的耕地农业

补贴表, 得到油菜、早稻、晚稻前三年平均年产量、价格和农业补贴数据, 如下表所示。

表 6-2-11 临湘市 2020-2022 年农作物产量表

临 湘 市 农 作 物 总 产 量	项目	2020 年			2021 年			2022 年		
		早 稻	晚 稻	油菜 籽	早 稻	晚 稻	油菜 籽	早 稻	晚 稻	油菜 籽
	总产量 (吨)	941 03	1067 25	2355 7	9730 0	1225 00	2641 9	1145 00	1238 00	2660 4
	播种面 积(亩)	251 198	2710 38	2152 39	2724 00	2862 00	2232 80	2840 00	2910 00	2239 55

表 6-2-12 临湘市 2018 年至 2022 年每亩耕地农业补贴表

年 份	耕 地 类 型	补贴作物	季别	农业补贴名称	亩补贴 金额 (元)	合计亩 补贴 (元)	备注
201 9 年	旱地	棉花外其他 农作物		耕地地力保护 补贴	105	105	
		棉花		耕地地力保护 补贴	105	257.2	其他作 物没有 补贴
				棉花目标价格 补贴	152.2		
	水田	水稻外其他 农作物		耕地地力保护 补贴	105	105	
		水稻	双季 稻	耕地地力保护 补贴	105	175	其他作 物没有 补贴
				双季稻补贴	70		
202 0 年	旱地	棉花外其他 农作物		耕地地力保护 补贴	105	105	
		棉花		耕地地力保护 补贴	105	278.76	其他作 物没有 补贴
				棉花目标价格 补贴	173.76		
	水田	水稻外其他 农作物		耕地地力保护 补贴	105	105	
		水稻	双季 稻	耕地地力保护 补贴	105	218	

年份	耕地类型	补贴作物	季别	农业补贴名称	亩补贴金额(元)	合计亩补贴(元)	备注
2021年	水田	水稻	一季稻	双季稻补贴	70	126.5	其他作物没有补贴
				稻谷目标价格补贴	43		其他作物没有补贴
				耕地地力保护补贴	105		
				稻谷目标价格补贴	21.5		其他作物没有补贴
			棉花	耕地地力保护补贴	105	278.76	
				耕地地力保护补贴	105		
				棉花目标价格补贴	173.76		其他作物没有补贴
			双季稻	耕地地力保护补贴	105	291.72	
				双季稻补贴	70		其他作物没有补贴
				稻谷目标价格补贴	48.2		其他作物没有补贴
				农民种粮一次性补贴	68.52		其他作物没有补贴
			一季稻	耕地地力保护补贴	105	139.1	
				稻谷目标价格补贴	24.1		其他作物没有补贴
				农民种粮一次性补贴	10		其他作物没有补贴

年份	耕地类型	补贴作物	季别	农业补贴名称	亩补贴金额(元)	合计亩补贴(元)	备注
2022年	旱地	棉花外其他农作物		耕地地力保护补贴		105	
		棉花		耕地地力保护补贴	105	305	
				棉花目标价格补贴	200		其他作物没有补贴
	水田	水稻外其他农作物		耕地地力保护补贴	105	105	
		水稻	双季稻	耕地地力保护补贴	105	315.8	
				双季稻补贴	70		其他作物没有补贴
				稻谷目标价格补贴	46		其他作物没有补贴
			一季稻	农民种粮一次性补贴(3批)	94.8		其他作物没有补贴
				耕地地力保护补贴	105	152.9	
				稻谷目标价格补贴	23		其他作物没有补贴
				农民种粮一次性补贴(3批)	24.9		其他作物没有补贴

2) 确定早稻、晚稻价格

综合考虑水稻国家收购价和市场价格，确定 2020-2022 年水稻市场价格为临湘市水稻农产品征收补偿单价。

表 6-2-13 临湘市 2020-2022 年水稻年平均市场价格汇总表

作物名称	最高价(元/Kg)			平均价格
	2020 年	2021 年	2022 年	
早稻	2.56	2.68	2.70	2.65
晚稻	2.67	2.89	2.81	2.79
油菜籽	6.39	6.48	6.53	6.47

3) 计算区片内农用地产量

经计算临湘市区片 1 早稻平均年产量为 378 亩/公斤, 晚稻平均年产量为 416 亩/公斤, 油菜平均年产量为 115 亩/公斤; 区片 2 早稻平均年产量为 375 亩/公斤, 晚稻平均年产量为 414 亩/公斤, 油菜平均年产量为 113 亩/公斤。

表 6-2-13 临湘市 2020-2022 年水稻产量表

单位: 吨、亩、亩/公斤

区片 名称	统计 内容	2020 年			2021 年			2022 年		
		早稻	晚稻	油菜籽	早稻	晚稻	油菜籽	早稻	晚稻	油菜籽
I 区	总产量	9939	11183	1559	10350	12888	1783	11106	13962	1821
	播种面积	26718	28516	15048	28974	30112	14869	27441	32757	15133
	亩产	372	393	104	357	428	120	405	426	120
II 区	总产量	84164	95542	21998	86950	109612	24636	103394	109838	24783
	播种面积	224480	242522	200191	243426	256088	208411	256559	258243	208822
	亩产	365.5	391	102	356	427	118	403	425	119

表 6-2-14 临湘市各区片耕作物产量均值表

区片	早稻平均年产量 (亩/公斤)	晚稻平均年产量 (亩/ 公斤)	油菜平均年产量 (亩/公斤)
一区	378	416	115
二区	375	414	113

(2) 确定土地还原率

1) 方法的选择

土地还原率是将土地的年纯收益还原（或转换）成土地价格的利率或比率，其实质是一种资本投资的收益率。一般情况下风险高收益率也高，反之则低。根据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012），土地还原率确定的方法主要有租价比方法、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三种方法。

由于临湘市征收农用地区片综合地价工作起步较晚、时间紧，农用地收益与价格资料不充足，且缺乏与估价对象相似的农用地交易实例，故本次土地还原率的确定不选用租价比法，采用安全利率加风险调整值法合确定。

2) 确定土地还原率

①安全利率

安全利率加风险调整值法是在数学模型基础上计算出来的，避免了定性确定的不明确性，有较好的科学性和合理性。因此，在临湘市农用地估价中，采用“安全利率加风险调整值法”的方法确定农用地的还原率，其一般公式为：

$$r = r_1 + r_2$$

式中： r土地还原率；

r_1安全利率；

r_2风险调整值。

安全利率是指无风险的资本投资利润率，在实际估价中通常取一年期定期存款利率作为安全利率，2022年6月1日中国人民银行一年期定期存款利率为1.5%。

②风险调整值

风险调整值又称风险利率或风险补贴率，是根据一定的社会经济环境条件下农业生产的风险等级确定的一个适合的调整值。不同地区还原率的风险调整值应随土地收益风险值的变化而变化，农业风险具

有自然风险和市场风险双重性。传统农业的风险主要来自于自然，现代农业抵御自然灾害的能力大大增强了，其风险主要来自于市场。我国目前的农业正处于由传统农业向现代农业转变过程中，自然风险仍然阻碍着农业收益的提高，同时市场风险也在逐渐增大。

对于一般种植业用地来讲，获取收益的风险主要有国家产业政策和农产品供需对经营产生的风险以及各种自然灾害如暴雨、霜冻、旱涝以及病虫害、污染等灾害对农业用地收益的影响。对于种植多年生经济作物除上述风险外，还因其生长周期较长，市场不确定因素更大，所以经营风险更大。因此，不同的农用地利用类型利用方式不同，种植的作物品种不同，经营产生的风险也不同，应根据影响农用地的自然条件、农业生产情况、社会经济发展和土地市场、土地用途、产业政策以及不同利用类型的经营状况等因素及当地实际情况进行具体分析，确定各种土地利用类型的风险调整值。

通过分析计算，确定耕地的风险调整值为 2.2%。采用安全利率加风险调整值法最终确定耕地的土地还原率为 3.7%。

(3) 因素修正

综合《湖南省征收农用地区片综合地价制定技术要点》，选取土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等作为修正因素。各修正因素取值在 0 到 1 之间，向上修正；根据临湘市实际情况，确定各修正因素取值范围如下表所示：

表 6-2-15 临湘市区片价修正因素情况说明表

因素层	因子层	优	较优	一般	较劣
土地区位	宏观区位影响度	离中心城区很近	离中心城区较近	离中心城区距离适中	离中心城区较远
	路网密度	路网密度大，交通便利	路网密度较大，交通较便利	路网密度一般，交通较便利	路网密度较小

因素层	因子层	优	较优	一般	较劣
土地供求关系	耕地稀缺度	人均耕地面积小	人均耕地面积较小	人均耕地面积较大	人均耕地面积大
	建设用地开发程度	城镇建设用地比重大	城镇建设用地比重较大	城镇建设用地比重较小	城镇建设用地比重小
	土地征收次数	土地征收次数多	土地征收次数较多	土地征收次数较少	土地征收次数少
人口状况	人口密度	人口密度大	人口密度较大	人口密度较小	人口密度小
经济社会发展水平	农村居民人均可支配收入水平	可支配收入水平高	可支配收入水平较高	可支配收入水平一般	可支配收入水平较低
	基础设施完善度	片区内基本达到五通，设施水平高，使用保证率高	片区内基本达到五通，设施水平较高，使用保证率较高	片区内基本达到四通，设施水平较高，使用保证率较高	片区内基本达到三通，设施水平较高，使用保证率较高

根据《湖南省征收农用地区片综合地价制定技术要点》确定各因素权重。依据各个区片等级在土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平四个方面的实际情况，通过特尔菲法确定各片区各因素的修正系数取值。

表 6-2-16 临湘市区片价修正因素系数表

单位：%

因素层	权重	因子层	权重	优	较优	一般	较劣
				区片I	区片I	区片II	区片II
土地区位	0.3784	宏观区位影响度	0.1913	3.7954	2.8466	1.8977	0.9489
		路网密度	0.1871	3.7121	2.7841	1.8561	0.9280
土地供求关系	0.327	耕地稀缺度	0.0609	1.2083	0.9062	0.6042	0.3021
		建设用地开发程度	0.0705	1.3987	1.0490	0.6994	0.3497
		土地征收次数	0.1956	3.8807	2.9105	1.9404	0.9702
经济社会发展水平	0.1832	农村居民人均可支配收入水平	0.1038	2.0594	1.5446	1.0297	0.5149
		基础设施完善度	0.0794	1.5753	1.1815	0.7877	0.3938
人口状况	0.1114	人口密度	0.1114	2.2102	1.6577	1.1051	0.5526

(4) 农用地产值修正法修正结果

将征收农用地区片的农用地预期产值还原到档期的价格和所对应的修正系数、权重代入农用地产值修正法基本公式，计算得到区片内征收农用地区片综合地价结果为区片1为79591元/亩，区片2为63837元/亩。

表 6-2-17 农用地产值修正法计算表（区片1）

I 区					
序号	项目	计算公式	早稻	晚稻	油菜
一	年产值（元/亩）	农作物产量×农产品价格	1001.7	1160.64	744.05
(1)	年产量（公斤/亩）		378	416	115
(2)	单价（元/公斤）		2.65	2.79	6.47
(3)	土地附加收益			295	
(4)	综合年产值 (a _z)	农作物产值之和+土地附加收益		2457.34	
二	土地还原利率 (r)	(5)+(6)		3.70%	
(5)	安全利率			1.50%	
(6)	风险调整值			2.2%	
三	修正系数 (K _n)	各修正系数加权求和		0.198	
四	农用地区片综合地价（元/亩）	(a _z /r)×(1+ $\sum K_n$)		79591	

表 6-2-18 农用地产值修正法计算表（区片2）

II 区					
序号	项目	计算公式	早稻	晚稻	油菜
一	年产值（元/亩）	农作物产量×农产品价格	993.75	1155.06	731.11
(1)	年产量（公斤/亩）		375	414	113
(2)	单价（元/公斤）		2.65	2.79	6.47
(3)	土地附加收益			295	
(4)	综合年产值 (a _z)	农作物产值之和+土地附加收益		2148.81	
二	土地还原利率 (r)	(5)+(6)		3.70%	
(5)	安全利率			1.50%	
(6)	风险调整值			2.2%	

II 区					
序号	项目	计算公式	早稻	晚稻	油菜
三	修正系数 (K_n)	各修正系数加权求和		0.099	
四	农用地区片综合地价 (元/亩)	$(a_z/r) \times (1 + \sum K_n)$		63837	

6.2.3 征收农用地区片综合地价初步成果

结合测算实际，征地案例比较法、农用地产值修正法差异值在20%以内，对征地案例比较法、农用地产值修正法结果采用简单算术平均值确定区片综合地价水平，最终确定区片1区片综合地价为81000元/亩、区片2区片综合地价67700元/亩。

表 6-2-19 临湘市征收农用地区片综合地价结果表

区片 编号	征地案例比较法 (元/亩)	农用地产值修正法 (元/亩)	算术平均价格 (元/亩)	区片综合地 价 (元/亩)
1	82370	79591	80981	81000
2	71613	63837	67725	67700

注：区片价格为算术平均价格百位数向上取整后值。

6.2.4 初步确定农用地区片综合地价成果调节系数

《关于做好湖南省征收农用地区片综合地价更新调整的通知》对地类修正系数做了规定：地类修正系数以水田为基准，设置修正系数为1.0，其他农用地地类修正系数则根据土地质量、产值或收益等条件的差异程度自主设置。

遵照湖南省自然资源厅发布的《关于做好湖南省征收农用地区片综合地价更新调整的通知》文件有关要求，考虑平稳过渡原则，与现行征地补偿标准的衔接，结合现行征地补偿标准中各地类与水田的征地补偿价格比例基础上，再充分考虑临湘市各类别之间地类差异，适当调整，确定调节系数。

临湘市征收农用地区片综合地价调节系数的确定是在现行征地补偿标准中各地类与水田的征地补偿价格比例基础上，设定水田调节

系数为 1.0，旱地调节系数为 0.83，园地、林地调节系数为 0.67。此外根据《湖南省征收农用地区片综合地价制定技术要点》的要求基本农田、其他农用地、建设用地和未利用地的地类修正系数由省统一规定。

表 6-2-20 临湘市征地补偿标准地类系数变化情况

地类	2021 年地类系数	2024 年地类系数
耕地（水田）	1.2	1.0
耕地（旱地）	1	0.83
园地	0.8	0.67
林地	0.8	0.67

6.2.5 初步确定土地补偿费与安置补助费分配比例

根据临湘市现行的征地补偿文件《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2021〕3号），结合临湘市现行征地补偿保护标准中土地补偿费和安置补助费的平均比值，土地补偿费和安置补助费的比例确定为 40%：60%。各地区类别、各农用地土地补偿费和安置补助费的补偿标准如下：

表 6-2-21 临湘市征地补偿保护标准土地补偿费和安置补助费明细表

单位：元/亩

地区类别（范围）	水田		旱地		园地、林地	
	土地补偿费	安置补助费	土地补偿费	安置补助费	土地补偿费	安置补助费
I 区	32400	48600	26892	40338	21708	32562
II 区	27080	40620	22476	33715	18144	27215

7 成果分析

7.1 区片划分结果分析

综合考虑土地原用途、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六大因素，将临湘市测算范围划分为两个区片。本轮征地区片与现行征地区片一致，第一区片为

长安街道：长城社区居委会、麻塘社区居委会、围城社区居委会、三角坪社区居委会、长安社区居委会、集庄社区居委会、杨田村；五里牌街道：火炬村、南山社区居委会、向阳社区居委会、鸿鹤社区居委会、桥头社区居委会、金河社区居委会、五里社区居委会、新庄社区居委会、新球社区居委会；云湖街道：大岭村、南华社区居委会、飞跃社区居委会、王禾社区居委会、石咀社区居委会；特殊区域组织：五尖山林场、园艺场、乡茶场、市示范茶场。第二区片为五里牌街道、长安街道未划入 I 级范围的其他区域全部集体土地、江南镇、詹桥镇、长塘镇、黄盖镇、聂市镇、坦渡镇、白羊田镇、桃林镇、忠防镇、羊楼司镇、桃矿街道区域内全部集体土地。

7.2 与现行征地标准比较分析

临湘市区片综合地价与现有征地补偿水平相衔接，并适当高于现有征地补偿水平。由于征地补偿价格水平与项目征地成本密切相关，通过本次调整前后项目征地成本对比分析，统筹考虑被征地农民合法权益、地方经济发展水平，得到区片综合地价与 2021 年征地补偿标准的差值。

与 2021 年征地补偿标准对比，临湘市区片综合地价区片 1、2 较旱地分别上涨了约 1.79%、2.91%；较水田分别上涨了约 2.20%、3.33%；较园地分别上涨了约 2.71%、3.84%；较林地分别上涨了约 2.71%、3.84%。

表 7-1-1 临湘市征收农用地区片综合地价与 2021 年征地补偿标准对比表

单位：元/亩

类别		农用地			
		旱地	水田	园地	林地
I 区 (上轮)		66045	79254	52836	52836
I 区 (本轮)		67230	81000	54270	54270
与现行标 准对比	增长额	1185	1746	1434	1434
	增长率	1.79%	2.20%	2.71%	2.71%
II 区 (上轮)		54600	65520	43680	43680
II 区 (本轮)		56191	67700	45359	45359
与现行标 准对比	增长额	1591	2180	1679	1679
	增长率	2.91%	3.33%	3.84%	3.84%

7.3 整体调整变化情况

一是各地征地补偿标准普遍有所提高。参照全省经济社会发展情况和物价上涨水平，此次区片综合地价更新调整时，在原标准基础上根据实际情况控制上涨幅度不低于 0 不超过 5%。

二是把基准地类确定为水田。根据自然资源部办公厅《关于加快制订征收农用地区片综合地价工作的通知》（自然资办发〔2019〕53 号）要求，农用地产值修正法应用过程中需要确定区内主要农用地利用类型和主导耕作制度。我省耕地的主要利用类型是水田，主导耕作制度为稻-油一年两熟或稻-稻-油一年三熟。因此，将基准地类调整为水田是依法依规依程序开展征收农用地区片综合地价更新调整的必然选择。

8 应用建议

(1) 区片综合地价是对被征地农民集体和农户的一次性综合补偿。区片综合地价范围内的集体农用地采用同一地价，不因征地目的及预期土地用途不同而有差异。

(2) 区片综合地价仅包含土地土地补偿费和安置补助费，不含

征地农民社会保障费用、地上附着物和青苗等补偿费，也不含未利用地和建设用地补偿费。

(3) 征收本区片综合地价范围内的全部集体农用地可直接套用本区片综合地价标准。

(4) 区片综合地价制订工作是依法合理做好征地补偿安置工作、维护被征地农民切身利益、保障经济建设健康发展的重要基础性工作，也是逐步提高被征收土地补偿标准，拓展被征地农民安置途径，保证被征地农民安置补偿费用及时到位，保证养老保险政策落实到位，将就业和再就业的优惠政策和困难群体就业援助政策延伸到被征地农民，逐步建立城乡统一的就业服务体系，使被征地农民生活水平不降低、长远生计有保障。

(5) 为确保被征地农民合理分享经济社会发展带来的土地增值收益，切实维护被征地农民切身利益，保持区片综合地价现势性，根据国家相关文件要求区片综合地价成果至少每三年调整或者重新公布一次。

9 测算工作与总结

征收农用地区片综合地价更新调整项目是一项技术性高、工作量大、涉及面广、政策性强的系统工程。它需要在政府的领导下设立相应的组织机构，有一支精湛的技术队伍方能顺利完成。它要求参加工作的人员不仅掌握农用地定级、估价知识，还熟悉土地市场的实际情况及地价评估的有关理论。这项工作的开展不仅需要自然资源主管部门的积极努力，还需要市农业农村局、市统计局、市民政局、市发改局等部门的支持和协助。

临湘市政府、临湘市自然资源局的高度重视本次测算工作，并成立了工作领导小组和技术小组，为确保按时保质保量完成工作，临湘

市自然资源局经过周密安排，选取了华远规划设计有限公司长沙分公司为该项工作的技术服务单位。技术单位严格按照有关技术规范的要求开展工作，共投入人员 5 名，包括项目负责人、技术负责人及工作人员，完成了包括自然资源局、农业农村局、统计局、民政局、发改局等基础性资料的收集整理、区片划分、地价测算、文本图件的编制。

为保证项目高效实施，6 月 12 日，临湘市自然资源局根据 4 月 25 日湖南省自然资源厅办公室下发的技术要点，牵头组织统计局、农业农村局、民政局、发改局、征地拆迁办、技术单位召开项目启动会，会后技术单位前往各相关单位开展前期资料收集，收集了往年征地案例、农业、人口、经济等相关资料。

根据调查数据及《湖南省征收农用地区片综合地价制定技术要点》要求，此次临湘市征收农用地区片综合地价更新调整项目采用多因素综合评价法共划定两个区片。其中，第一区片为长安街道：长城社区居委会、麻塘社区居委会、围城社区居委会、三角坪社区居委会、长安社区居委会、集庄社区居委会、杨田村；五里牌街道：火炬村、南山社区居委会、向阳社区居委会、鸿鹤社区居委会、桥头社区居委会、金河社区居委会、五里社区居委会、新庄社区居委会、新球社区居委会；云湖街道：大岭村、南华社区居委会、飞跃社区居委会、王禾社区居委会、石咀社区居委会；特殊区域组织：五尖山林场、园艺场、乡茶场、市示范茶场。第二区片为五里牌街道、长安街道未划入 I 级范围的其他区域全部集体土地、江南镇、詹桥镇、长塘镇、黄盖镇、聂市镇、坦渡镇、白羊田镇、桃林镇、忠防镇、羊楼司镇、桃矿街道区域内全部集体土地。通过农用地产值修正法及征地案例比较法确定了两个区片的农用地综合地价，第一区片 81000 元/亩，第二区片为 67700 元/亩。

为保证测算成果更符合当地实际,技术单位与自然资源局相关股室和分管领导进行多次对接讨论。于7月24日向临湘市自然资源局相关股(室)以及分管领导进行临湘市征收农用地区片综合地价更新调整项目初步成果汇报,成果获得自然资源局分管领导和相关股室的认可。

根据岳阳市征收农用地区片综合地价更新调整工作计划表要求,7月27日由临湘市市政府办主持召集各相关部门(市自然资源局及相关股室、市发改局、市统计局、市农业农村局、市民政局、征拆中心、高新技术产业开发区)对初步成果进行审查,探讨初步成果合理性、适用性等,并提出修改意见。

附表

临湘市 2023 年区片划分结果表

单位：平方千米

区片 编号	范围描述	面积
I	<p>长安街道： 长城社区居委会、麻塘社区居委会、围城社区居委会、三角坪社区居委会、长安社区居委会、集庄社区居委会、杨田村。</p> <p>五里牌街道： 火炬村、南山社区居委会、向阳社区居委会、鸿鹤社区居委会、桥头社区居委会、金河社区居委会、五里社区居委会、新庄社区居委会、新球社区居委会。</p> <p>云湖街道： 大岭村、南华社区居委会、飞跃社区居委会、王禾社区居委会、石咀社区居委会。</p> <p>特殊区域组织： 五尖山林场、园艺场、乡茶场、市示范茶场。</p>	118.14
II	<p>五里牌街道、长安街道未划入 I 级范围的其他区域全部集体土地。</p> <p>江南镇、詹桥镇、长塘镇、黄盖镇、聂市镇、坦渡镇、白羊田镇、桃林镇、忠防镇、羊楼司镇、桃矿街道区域内全部集体土地。</p>	1600.65
合计		1718.79

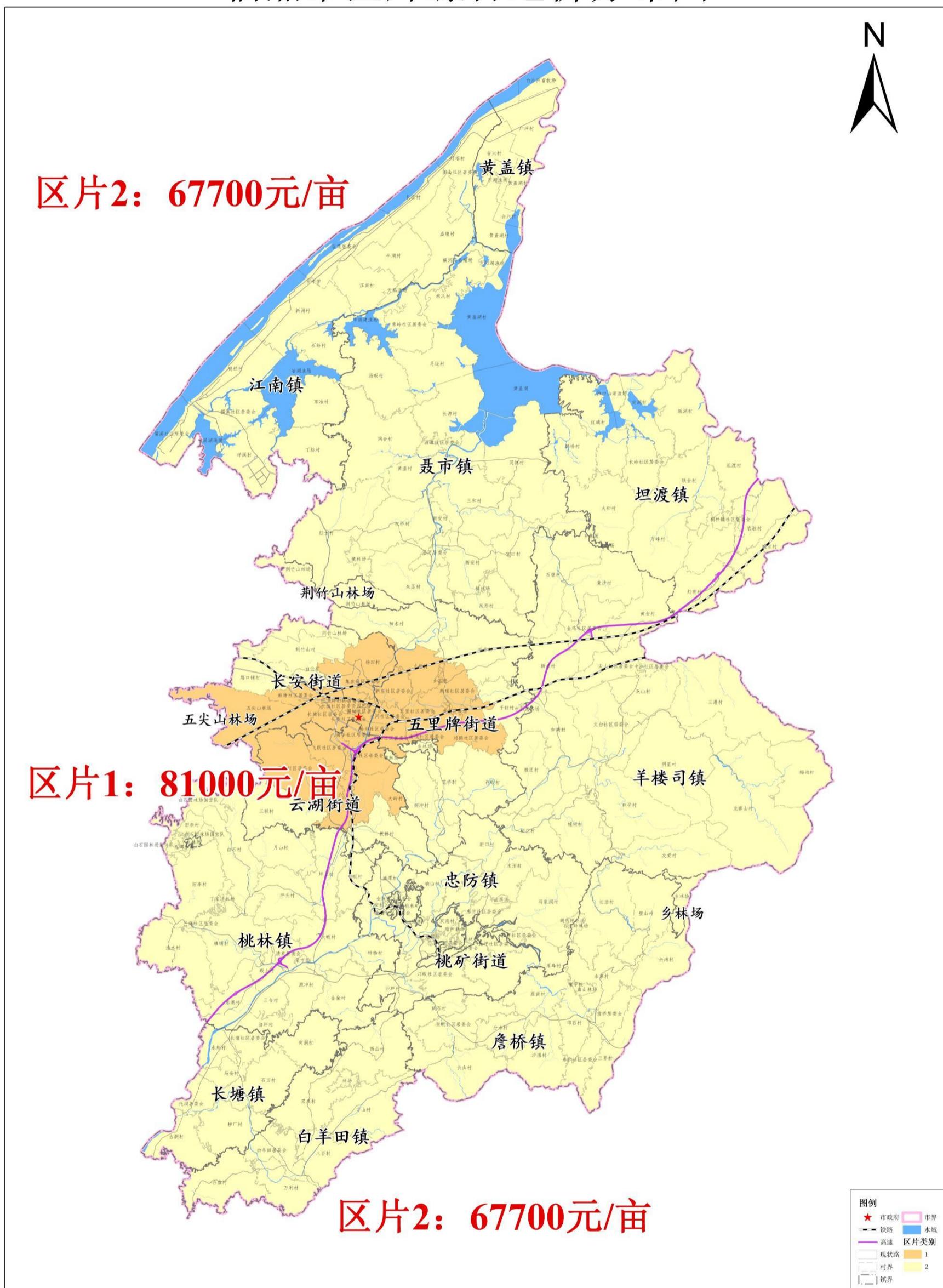
临湘市 2023 年区片综合地价测算结果表

单位：元/亩

主要内 容	区片综合地 价		地类系数			
	I	II	耕地（旱地）	耕地（水田）	园地	林地
测算结 果	81000	67700	0.83	1	0.67	0.67

附图

临湘市区片综合地价分布图



2000国家大地坐标系制图

0 5 10 20 千米

编制单位: 临湘市自然资源局

制图单位: 华远规划设计有限公司长沙分公司

制图时间: 2023年08月