**《德惠市征收农用地区片综合地价**

**测算成果》的草案解读**

**一、工作背景**

《土地管理法》规定“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。”按照《吉林省人民政府关于征收农用地区片综合地价标准的批复》（吉政函[2020]86号）、《吉林省自然资源厅关于做好征收农用地区片综合地价制定的通知》（吉自然资函〔2023〕454号）、《长春市人民政府办公厅关于印发长春市征收农用地区片综合地价调整工作方案的通知》（长府办明电〔2023〕29号）、《德惠市征收农用地区片综合地价工作方案的通知》（德府发[2023]35号）要求，开展德惠市征收农用地区片综合地价调整工作。

**二、主要内容**

**（一）区片价内涵**

征地区片综合地价包括土地补偿费和安置补助费，不包括被征地农民的社会保障费用以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗的补偿费用。

**（二）调整结果**

1、区片调整结果

根据德惠市实际情况，经过分析，采用综合判定法及多因素综合评价法进行划分区片。德惠市划分为4个征地区片：区片Ⅰ级包括建设街道迎新村、惠发街道永青村和长青村1社、中心城区；区片Ⅱ级主要分布在舒太线以南、高铁线以东、德环路以北所包含区域，包括德惠市原种场（东临长青村，南临松柏村）；德惠市种畜场（东临松柏村，南临龙凤村、西临世巨永村，北临龙凤村）；惠发街道长青村（除1社外），龙凤村（高铁线以东、南环路以北区域），东风村（舒太线以南区域）；太兴村（舒太线以南、高铁线以东区域）；区片Ⅲ级主要分布在德惠市环路以外紧邻环路周边的村子，包括惠发街道松柏村、朱家村、永生村、洪家村、世巨永村、周家村、世法号村、烧锅村、龙凤村（高铁线以西、南环路以南区域），东风村（舒太线以北区域）、太兴村（舒太线以北区域）；区片Ⅳ级主要分布在德惠市下辖的各个乡镇及乡镇所含村子。

2、地价测算结果

德惠市征地区片价地价：Ⅰ级区区片综合地价为150元/平方米；Ⅱ级区区片综合地价为90元/平方米；Ⅲ级区区片综合地价为60元/平方米；Ⅳ级区区片综合地价为50元/平方米。

3、土地补偿费、安置补助费标准

依据《吉林省自然资源厅关于进一步做好征收农用地区片综合地价制定工作的通知》（吉自然资函〔2020〕249号）：“四、合理确定土地补偿费和安置补助费比例 按照我省历史征收土地补偿情况，建议区片综合地价中土地补偿费、安置补助费比例分别按照20%、80%的标准确定。”即征收土地时，土地补偿费按征地区片综合地价的20%计算，安置补助费按征地区片综合地价的80%计算。

4、未利用地的补助费标准

依据《吉林省人民政府关于征收农用地区片综合地价标准的批复》（吉政函〔2020〕86号）征收未利用地的补偿由市级政府根据征收农用地区片综合地价设定合理的系数进行确定，一并发布实施。结合本市实际制定。按照按征地区片综合地价的20%给予土地补偿费。

5、青苗补偿费

根据《吉林省土地管理条例》第三十七条 征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准，由市（州）、县（市）人民政府根据经济社会发展水平和实际情况制定，报省人民政府批准后执行。并结合本市实际制定。被征收土地的青苗补偿费按一个栽培期产值计算；如能收获的不予补偿。旱田、水田、水浇地的青苗补偿费依次为2元/m2、3元/m2、6元/m2的标准补偿；不能收获的如种植苗木、果树、花草、药材以及多年生经济林木等特种作物，可以移植的，支付移植费用；不能移植的，采用评估方式合理确定补偿价格。

6、建设项目施工和地质勘查等需要临时使用土地的补偿标准

依据《吉林省土地管理条例》第四十四条建设项目施工、地质勘查需要临时使用土地的，应当尽量不占或者少占耕地，由市（州）、县（市）人民政府自然资源主管部门批准；其中占用耕地的，由市（州）人民政府自然资源主管部门批准。使用国有土地的，应当与自然资源主管部门签订临时使用土地合同；使用农民集体所有土地的，应当与农村集体经济组织或者村民委员会签订临时使用土地合同；并按照合同约定支付临时使用土地补偿费。并结合本市实际制定。即建设项目施工和地质勘查等需要临时使用土地，使用期为1年的，按征地区片综合地价的10%给予补偿;使用期为2年的，按征地区片综合地价的20%给予补偿。

7、集体建设用地地上和地下建筑物、构筑物地上附着物补偿标准

依据《吉林省人民政府关于征收农用地区片综合地价标准的批复》（吉政函〔2020〕86号）四、新征地补偿标准公布实施应明确的内容。地上附着物补偿可以依据评估确定。即对被征收集体建设用地土地及地上和地下建筑物、构筑物及其附属设施,根据房屋征收法律法规的有关规定,采用市场评估价格给予补偿。

8、建设占用国有农用地的补偿标准

依据《吉林省人民政府关于征收农用地区片综合地价标准的批复》（吉政函〔2020〕86号）四、新征地补偿标准公布实施应明确的内容。因非农建设、需要收回国有农用地、未利用地，符合国家规定的，参照执行邻近农村集体土地的征地区片综合地价标准给予补偿。即建设占用国有农用地的,比照该区域内征收集体农用地的区片综合地价给予补偿。

**（三）与上轮区片价对比**

通过对区片划分影响因素现状对比分析，各影响因素在区片间的差异情况较上轮基本一致；地价测算结果与上轮征收农用地区片综合地价相差无几，结合经济发展大形势平稳放缓的前提下，本轮征收农用地区片综合地价调整结果与上轮一致。调整后区片价能够做到新旧标准合理衔接，平稳过渡。