

贵港市本级征地区片综合地价 技术报告

贵港市人民政府

二〇二二年九月

1 工作背景	1
2 征地区片综合地价的内涵及意义	2
2.1 征地区片综合地价的内涵	2
2.2 征地区片综合地价的含义	2
3 征地区片综合地价测区概述	4
3.1 测算对象的确定	4
3.2 区位条件与行政区划	4
3.3 自然资源与社会经济条件	5
3.4 土地利用结构现状	7
4 征地区片综合地价测算综述	10
4.1 理论基础	10
4.2 测算的原则	14
4.3 工作依据	15
4.4 技术路线	17
5 征地区片的确定	19
5.1 征地区片的综述	19
5.2 多因素综合评价法确定征地区片	20
6 征地区片综合地价的测算	30
6.1 农用地产值还原法测算	30
6.2 征地案例比较法测算	42
6.3 征地区片综合地价初步确定	51
6.4 区片价结果验证	52
7 成果平衡	54
7.1 成果平衡的原则	54
7.2 级差控制法平衡	54
8 土地补偿费和安置补助费的确定	55
9 成果应用与建议	56
10 附件	57

1 工作背景

随着我国经济的快速发展和全球化等因素带动的城镇化进程加快，导致建立在城镇建设空间快速扩张基础上的农村土地被征收现象越来越普遍。从客观角度，我国现在的征地补偿工作在一定程度上取得了阶段性成果，为保障广大农民群体根本利益和集体经济发展的活力，该项工作应继续完善并且持续开展。为此，自然资源部先后发文，要求各地要制订并公布征地区片综合地价，并建立征地补偿标准动态调整机制，根据经济发展水平、当地人均收入增长幅度等情况，每2-3年对征地补偿标准进行调整。因此，征地区片价的合理制订有着非常重要的作用。征地区片综合地价直接为征地服务，其目的就是要解决征地工作产生的突出问题，提供可靠的数据，保护被征地农民的切身利益。征地区片综合地价的制定是依据地类、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。

为进一步规范征地工作，切实保护被征地农民的合法权益，引导项目建设集约用地和科学、合理用地，推进项目顺利实施，促进经济社会全面发展，征地区片综合地价确定势在必行。实施征地区片综合地价是符合新时期新形势的征地补偿方式，它具有保障被征地农民权益、提高征地工作透明度、维护社会稳定、提高土地利用效率的优势。实施征地区片综合地价必将更好地促进经济和社会发展。

2 征地区片综合地价的内涵及意义

2.1 征地区片综合地价的内涵

征地区片综合地价是指依据土地原用途、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，综合测算的征收农用地的补偿标准，包括征收农用地的土地补偿费和安置补助费两项费用标准，根据《中华人民共和国土地管理法》规定，区片综合地价不包括被征收农民社会保障费用、征收农用地涉及的土地上附着物和青苗等的补偿费用。

区片是指一定范围内集体土地资源条件、土地区位、经济社会发展水平等基本一致的，征地补偿标准相同的区域，是测算区片综合地价的基本单元。

2.2 征地区片综合地价的意義

(1) 征地补偿标准科学合理

实施征地区片综合地价之前，按照《土地管理法》的补偿方法，土地补偿费和安置补助费的倍数只是划定一个范围，而不是一个确定值，在确定征地补偿标准时留有很宽的人为调整空间，随意性较大。补偿标准只与亩产值挂钩，且补偿标准较低，没有体现土地的稀缺性和价值。由于相邻土地产值不同，还会造成同地不同价的现象。征地区片地价综合考虑了地段、地类、农业产值、人均耕地、农用地等级、土地供求关系、经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等多方面因素，反映了市场对土地及其附着物的真实评价和农用地转为非农用

地的土地价值的升值潜力。区片综合地价的制定，使征地补偿标准得以统一，纠正了同地不同价的现象，更加科学合理。

（2）更好地保障被征地农民权益

征地区片综合地价更接近市场条件下的土地真实价值，避免失地农民陷入“失地、无钱”的窘境，能更好的维护被征地农民权益。实施征地区片综合地价后，征地费用的提高和社会保障的落实可以确保被征地农民原有生活水平不因征地而降低，较高的补偿标准也可减少因征地补偿安置引发的争议，减轻处理征地纠纷的难度，同时满足被征地农民长远生计和未来发展的需要。

（3）提高征地工作透明度

实施征地区片综合地价，农民可以很清楚地了解自己耕种土地的征地价格水平，透明的补偿标准也可避免暗箱操作等现象的出现，保证征用土地的公正合理。

（4）利于提高土地利用效率

实施征地区片综合地价有利于避免土地浪费和“以地生财”现象，抑制不合理的土地需求，有利于集约、节约利用土地，提高土地利用效率。

2.3 征地区片综合地价制定的必要性

征地区片综合地价是实行按价征地、保证征地过程中同地同价的基础和依据，是确定具体地块征地价格的基准。征地区片综合地价制定工作政策性强，涉及征地农民的切身利益，对于今后几年保障建设用地供应，保护农民合法权益事关重大。其作用是：合理确定征地补

偿标准，解决了补偿标准偏低问题；提高征地工作透明度，维护了被征地农民合法权益；征地补偿做到同地同价，实现了补偿的公平性；防止征地补偿的随意性，规范了征地行为。

3 征地区片综合地价测区概述

3.1 测算对象的确定

本次测算对象为贵港市本级（港北区、港南区、覃塘区）行政辖区内的所有农用地，不含建设用地及未利用地；测算对象面积约为304865.31公顷，占土地总面积的85.89%。

3.2 区位条件与行政区划

贵港市本级主要分为三个区。其中覃塘区位于贵港市西北部，西靠全市的西南通道，北至古樟乡的元金村，南抵大岭乡的古平村。全区都位于北回归线以南，东经 $108^{\circ} 58' 48'' \sim 109^{\circ} 18'$ ，北纬 $22^{\circ} 48' \sim 23^{\circ} 25' 12''$ 。国道209线和358线在覃塘城区交汇，广昆高速公路、贵隆高速公路穿境而过，黎湛铁路复线、南广高速铁路横穿境域，境内主要河流有西江流域郁江。港北区位于贵港市中心城区、郁江之北，是贵港市主要党政机关所在地，全市政治、经济、文化、信息中心。东邻桂平市，南与港南区隔郁江相望，西连覃塘区，北接来宾市武宣县。358国道、贵隆高速公路、梧贵高速公路、南广高速铁路、西江亿吨级黄金水道交汇于辖区，西南、华南地区最大的内河港口贵港港坐落城东。港南区位于贵港市南部，在西江流域郁江南岸，东邻兴业县，南接浦北县，西连横县，北与桂平市交界。水陆交通十

分便利，市南环一级公路、东环一级公路贯穿全境，千吨货轮从贵港口岸和区内的东津码头可直达粤港澳地区，是广西重要的交通枢纽和大西南货物出口的重要通道。

贵港市本级分为三个区，其中港北区现辖4个镇、2个乡、2个街道办，分别是贵城街道办、港城街道办、大圩镇、庆丰镇、奇石乡、中里乡、根竹镇、武乐镇；港南区现辖7个镇、2个街道办，分别是江南街道办、八塘街道办、东津镇、新塘镇、桥圩镇、瓦塘镇、湛江镇、木格镇、木梓镇；覃塘区现辖7个镇、2个乡、1个街道办，分别是覃塘街道办、东龙镇、三里镇、黄练镇、石卡镇、五里镇、樟木镇、蒙公镇、山北乡、大岭乡。

3.3 自然资源与社会经济条件

3.3.1 自然资源

贵港市境内以平原、台地、山丘地形为主，北面有莲花山脉西北部石灰岩孤峰突起，南部有葵山山脉，西部有镇龙山脉，形成了北西南高，东低的向东倾斜的地势，郁江由西向东贯流中部，形成宽阔的郁江冲积平原，三大山脉构成平原的天然屏障。境内土壤主要为水稻土、旱地土、山地土。

根据境内气候与农业关系可以划分为三个农业气候区和七个副区。主要的气候区分别为：南部温热农业气候区，北部温暖农业气候区，莲花山、镇龙山地温凉农业气候区。

郁江为境内主要地表河流，位于西江中下游，从西至东横贯全境，上游河源为左、右两江汇成，河段水势平缓，洪水期因受下游桂平河

段黔江水倒灌顶托而易暴涨。境内河流除郁江外，尚有大小支流 45 条，河道总长 517 公里，集雨面积 3919 平方公里，地表径流量年均 33.5 亿立方米。地下水主要分布在郁江北岸，总储水量 109 亿立方米，年开采量可达 10 亿立方米，主要地下富水段有 8 处。

贵港市的矿产资源丰富，境内已探明的金属和非金属矿共 60 多种。主要有铝、锡、铅锌矿、铁、铜、锑、铋、铀、磷、钛、白泥、钾、重晶石、石膏、石英、玄岗岩、石英砂（岩）、红砂石、花岗岩、大理石、钾长石、石灰石、煤、赤砂岩、硅质岩、陶土及红粘土等。境内的三水铝储量全国第一，主要分布在蒙公、覃塘一带，主要特点为含量高，表层易开采。

3.3.2 社会经济条件

（1）人口情况

第七次全国人口普查标准时点为 2020 年 11 月，数据较为详实准确。因此，本方案引用第七次人口普查数据最为分析依据。根据贵港市本级第七次人口普查，市本级常住人口 170.10 万人。与 2010 年第六次人口普查相比，十年共增加 20.70 万人，增长 13.86%。市本级辖区人口中，居住在城镇的人口为 92.14 万人，占 54.17%；居住在乡村的人口为 77.96 万人，占 45.83%。与 2010 年第六次全国人口普查相比，城镇人口增加 26.26 万人，乡村人口减少 1.62 人，城镇化率提高 8.88%。

（2）经济社会发展概况

根据《广西统计年鉴》（2021）贵港市本级地区生产总值 700.81

亿元，增长 9.16%；固定资产投资增速 4.0%；社会消费品零售总额完成 252.22 亿元，增长 5.54%；居民人均可支配收入 27565 元，增长 5.75%，城镇居民人均可支配收入达 35186 元，增长 3.33%，农村居民人均可支配收入达 17340 元，增长 8.83%。

辖区内农业生产，粮食总产量 57.29 万吨，增长 2.14%。糖料总产量 217.04 万吨，增长 3.02%。

3.4 土地利用结构现状

3.4.1 土地利用资源总体情况

根据最新的贵港市本级 2020 年土地利用现状变更调查结果，2020 年末，辖区内土地总面积为 354959.31 公顷。其中，耕地面积 116473.96 公顷（水田面积 59883.55 公顷；旱地面积 56545.74 公顷；水浇地面积 44.67 公顷），占土地总面积的 32.81%；园地面积 12636.95 公顷，占土地总面积的 3.56%；林地面积 158800.49 公顷，占土地总面积的 44.74%；草地面积 3.36 公顷；沟渠、坑塘水面、农村道路、养殖坑塘、水库水面、设施农用地等一般农用地面积 21953.71 公顷，占土地总面积的 6.18%；上述农用地面积 309869.12 公顷，占土地总面积的 87.30%；

辖区内建设用地面积 36145.76 公顷，占土地总面积的 10.18%；未利用的面积 88242.19 公顷，占土地总面积的 2.52%；

3.4.2 耕地数量分布

贵港市本级耕地面积 116473.96 公顷，耕地主要集中大圩镇、东津镇、桥圩镇、庆丰镇、石卡镇、樟木镇，六乡镇耕地面积占辖区耕

地比重 38.71%。各乡镇耕地和占比情况，详见下表 3-1。

表 3-1 贵港市本级耕地分布情况

单位：公顷、%

序号	行政区名称	水田	水浇地	旱地	小计	占辖区耕地比重 (%)	耕地占乡镇面积比重 (%)
1	八塘街道	2494.35	2.22	2697.17	5193.74	4.46	42.35
2	大岭乡	1601.90	1.17	1418.94	3022.02	2.59	30.64
3	大圩镇	4297.58	1.00	4104.15	8402.73	7.21	48.24
4	东津镇	3664.37	1.18	2098.31	5763.85	4.95	52.32
5	东龙镇	1569.23	0.31	712.60	2282.13	1.96	18.85
6	港城街道	2301.94	3.08	2124.14	4429.17	3.80	33.70
7	根竹镇	641.92	2.29	3110.05	3754.26	3.22	22.53
8	贵城街道	75.94	15.04	233.90	324.88	0.28	10.35
9	黄练镇	1510.51	0.00	1456.73	2967.25	2.55	21.20
10	江南街道	77.21	0.10	94.12	171.42	0.15	14.40
11	蒙公镇	1451.86	0.67	2266.24	3718.77	3.19	32.09
12	木格镇	4293.29	2.00	776.86	5072.15	4.35	26.74
13	木梓镇	1745.42	2.04	890.49	2637.95	2.26	16.12
14	奇石乡	648.77	0.00	543.97	1192.73	1.02	8.14
15	桥圩镇	4259.13	0.05	1486.83	5746.01	4.93	46.74
16	庆丰镇	4821.53	3.36	1173.17	5998.07	5.15	42.47
17	三里镇	2523.98	0.12	2121.35	4645.45	3.99	36.45
18	山北乡	1399.39	0.20	1068.64	2468.23	2.12	31.71
19	石卡镇	2685.47	5.30	6781.35	9472.12	8.13	50.50
20	覃塘街道	2605.47	3.32	2368.51	4977.31	4.27	37.01
21	瓦塘镇	2283.86	0.05	1374.11	3658.02	3.14	19.00
22	五里镇	1904.75	0.04	3228.26	5133.05	4.41	50.44
23	武乐镇	1260.73	0.02	1754.71	3015.46	2.59	42.47
24	新塘镇	1900.07	0.56	3234.98	5135.62	4.41	48.85
25	湛江镇	3345.25	0.24	1266.65	4612.14	3.96	57.02
26	樟木镇	2372.65	0.11	7330.56	9703.32	8.33	39.07
27	中里乡	2146.97	0.19	828.95	2976.12	2.56	12.68

28	总计	59883.55	44.67	56545.74	116473.96	100.00	32.81
----	----	----------	-------	----------	-----------	--------	-------

3.4.3 人均农用地和耕地占有情况

辖区内常住人口 170.10 万人，根据调查统计数据，辖区内人均占有耕地面积为 1.03 亩/人，贵城街道人均耕地占有最低，人均占有耕地面积为 0.01 亩/人。人均耕地占有面积最高的为樟木镇 2.82 亩/人。各乡镇人均耕地面积，详见下表 3-2。

表 3-2 贵港市本级各乡镇人均农用地占有情况

单位：人、%、亩

序号	行政区	人口数	占市本级人口比重	人均耕地 (亩/人)
1	八塘街道	90076	5.30	0.86
2	大岭乡	20178	1.19	2.25
3	大圩镇	75571	4.44	1.67
4	东津镇	41438	2.44	2.09
5	东龙镇	52659	3.10	0.65
6	港城街道	136042	8.00	0.49
7	根竹镇	33051	1.94	1.70
8	贵城街道	367363	21.60	0.01
9	黄练镇	34669	2.04	1.28
10	江南街道	92915	5.46	0.03
11	蒙公镇	28551	1.68	1.95
12	木格镇	58637	3.45	1.30
13	木梓镇	34869	2.05	1.13
14	奇石乡	17844	1.05	1.00
15	桥圩镇	69288	4.07	1.24
16	庆丰镇	67668	3.98	1.33
17	三里镇	39919	2.35	1.75
18	山北乡	27321	1.61	1.36
19	石卡镇	62809	3.69	2.26
20	覃塘街道	77234	4.54	0.97
21	瓦塘镇	37664	2.21	1.46
22	五里镇	28816	1.69	2.67

23	武乐镇	22177	1.30	2.04
24	新塘镇	50070	2.94	1.54
25	湛江镇	41641	2.45	1.66
26	樟木镇	51591	3.03	2.82
27	中里乡	40917	2.41	1.09
28	总计	1700978	100.00	1.03

4 征地区片综合地价测算综述

4.1 理论基础

农用地评估有其严格的理论基础，涉及很多经济理论，如地租理论、地价理论、市场理论、规模效应理论、区位理论、土地生产力理论、土地外部经济理论、经济价值理论等，其中地租理论、区位理论、地价理论、土地生产力理论与征地区片综合地价的评估关系尤为密切。

(1) 地租理论

马克思主义认为，地租是直接生产者在生产中所创造的生产物被土地所有者占有的部分。地租是土地所有权在经济上的实现形式，是社会生产关系的反映。地租存在的前提是土地所有权的存在和垄断。任何社会只要存在着土地占有者和不占有土地的直接生产者，后者在土地利用中有剩余生产物被土地所有者占有，那么就有产生地租的经济基础，只是不同的社会制度下的地租，其社会性质不同。地租的性质是土地所有权的性质决定的。马克思按其形成条件和原因的不同，将地租分为级差地租、绝对地租和垄断地租。前两类地租是资本主义地租的普遍形式，垄断地租是个别条件下产生的资本主义地租的特殊

形式。绝对地租是不论租种什么样的土地都必须缴纳的地租。来源是产品价值与生产价格的差额。资本主义级差地租是经营较优土地的农业资本家所获得的、并最终被土地所有者占有的超额利润。它的来源是产品个别生产价格与社会生产价格的差额。级差地租因为形成条件的差异又分为级差地租 I 和级差地租 II。级差地租 I 是由于土地质量和位置上的差别而形成的差别收益转化而来的；级差地租 II 是由于在单位面积土地上追加投资（即物化劳动和活劳动的投入）的差别所引起的差别收益转化而来的地租。

（2）区位理论

区位理论又称地理区位论，是关于自然物质及人类活动的空间分布及其在空间中的相互关系的学说。区位是一个综合的概念，是自然界各种地理要素和人类经济活动这两方面的因素相互联系在空间位置上的反映，具体地说，区位就是自然地理位置、经济地理位置和交通地理位置在空间地域上有机结合的具体表现。三种地理位置有机联系、相辅相成，共同作用于地域空间，便形成了一定的土地区位。区位理论最早源于农业生产和经营，德国经济学家屠能，根据农业布局与市场的关系，探索了因地价不同而引起的农业分带现象，其系统的论述了农业区位论。继屠能之后，德国经济学家韦伯，创立了工业区位论、德国地理学家克里斯塔勒创立了中心地理论即城市区位论，其主要研究目的都是为了确定城市和产业的最优空间经济区位。屠能指出：如果土地利用的可能性在空间上是连续的，农业的部门或作物的合理布局是其能偿付区位地租的地段，因为距离市场较近，其纯收益

必定较大；较远的农地，其纯收益必定较小。社会经济发展和农用地利用结构特征在时间和空间过程是一致的。农用地利用结构是社会经济诸物质要素在自然环境上的投影。农用地利用结构的合理性，将直接影响农用地利用效益乃至社会经济是否协调运行。根据区位机会收益水平确定的地租级差系列，客观上是从对农用地占有者利益的影响角度造成农用地利用结构和空间布局秩序，这种秩序是在动态中实现的，当对农用地利用在经济上不合理时，农用地用途就发生转换。根据区位理论，可以发现尽管某一事物的地理位置是固定不变的，但其区位受人类社会经济活动的影响是相对的，可以变化的，因而不同区位的农用地的价值存在很大的差异，区位理论是建立农用地价格体系的理论基础。

（3）地价理论

马克思在批判地继承古典政治经济学的地租理论的基础上，指出了以劳动价格论为基础的地价理论，认为地价是地租的资本化。马克思对土地价值与土地价格论述的基本理论是劳动价格论，即价值由劳动创造。其中马克思将土地区分为土地物质和土地资本两个范畴。土地资本是固定在土地中的劳动。而土地物质是纯粹的自然土地，即抛开了土地资本或土地改良物价值的土地。土地物质纯粹是自然的恩赐，他给土地所有者带来真正的地租。土地资本的利息和真正的地租一样，都构成了土地所有者的收入，从而都决定土地价格，正如马克思所说“土地价格无非是出租土地的资本化的收入。”马克思对土地价格的考察是结合了地租并以此为基础展开的，可以认为超额利润转

化为地租，地租转化为地价。土地价格，也就是资本化了的的地租，实际上是指土地所有者在转让土地时，要考虑出让土地所得货币如果存入银行，其利息要与失去的地租数量相等。因此土地价格与地租、利息率具有以下函数关系，即：土地价格=地租/利息率，亦即土地价格与地租成正比，与利息率成反比。

（4）生产力理论

由于农业生产是自然再生产和经济再生产的交织，因此，农用地开发利用也是自然、经济相互作用的结果。它具有下述特点：①系统性。农用地生产力是土地—生物—环境系统的整体功能，而土地—生物—环境系统是特定的土地空间内由植物、动物以及微生物构成的生命系统与由气候、土壤、地貌、温度、水文等构成的非生命系统复合而成的整体，其基础则是土壤肥力。但是土壤肥力并非农用地生产力的全部，因为即便某地块土壤内在肥力极为优越，气候条件恶劣也难以形成生产力；而处于良好水、肥、气、热条件下的荒地，经开发整理则可成为良田。因此，农用地生产力是由土壤本身的肥力属性和影响发挥肥力作用的外界条件相互作用的结果。同时，农用地生产力系统亦有自然生产力与人工生产力之分。自然生产力是农用地形成过程中存在的，而人工生产力则是农用地开发利用过程中不断输入而造成的，两者的结合而形成了农用地生产力。②动态性。由于农用地生产力系统要素的差异，使农用地收益或地租、地价确定也有所差异。农用地生产力受制于自然和社会两大因素，作为制度、政策、科技等社会经济因素对农用地生产力影响的动态变化是显而易见的。自然因素

的变化也改变着农用地生产力。如：降雨给一些缺水地区带来了福音，农用地生产力大为提高，但却给许多地区造成灾难。“土地报酬递减规律”从另一方面说明了农用地生产力的动态性。③地域性。农用地生产力是众多自然、社会、经济因素综合作用结果，由于这些因素尤其是自然条件的地域性导致了农用地生产力的地域差异。一方面，热量、光照、降水的空间分布差异，使农用地生产力存在地域差异。另一方面，农用地的适宜性导致了农作物布局的差异性，从而使得农用地生产力呈现地域差异。农用地生产力具有系统性、动态性和地域性，其水平高低直接影响着土地收益。农用地生产力不仅受制于自然环境，而且还受技术进步、物质投入和管理水平等社会、经济因素影响，这些因素的投入水平也决定了农用地自然生产力的实现程度。根据最适因子律和最低因子限制律，可以从五个层次来计量农用地生产力，即光能生产潜力、光温生产潜力、光温水生产潜力、农用地自然生产力和农用地综合生产力。

本文在充分理解上述理论的基础上，将地租理论和区位理论运用于贵港市本级征地区片划分中，并依据地价理论和生产力理论进行征地区片综合地价的计算。

4.2 测算的原则

(1) 合理调整区片范围的原则

根据贵港市本级上轮征地区片综合地价实施情况进行梳理分析，按照区内一致性和区域差异性原则，对现有区片价格作出合理调整。若区域内社会经济发展较上轮标准制定时有较大变化的，应按照区片

综合地价技术标准重新划定范围。调整时充分考虑原有片区价格的衔接。

(2) 适当提高区片价格的原则

在现行区片价格基础上，根据区片价执行情况，物价水平、农村人均可支配收入、城镇居民最低生活保障水平、养老保险缴费标准、土地出让价格等变化情况，适度提高补偿标准。

(3) 综合平衡的原则

要与当地征地区片综合地价水平相协调，与现行补偿标准相衔接。要做好辖区内各片区之间的征地价格平衡。

(4) 同地同价原则

在同一区域内，相同土地类型的不同宗地征地补偿标准相同，且不因征地目的及用途不同而有差异。

(6) 维护被征地农民合法权益的原则

更新调整后的征地补偿标准要与本地当前经济社会发展水平相适应，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。

(7) 公开听证的原则

征地区片综合地价标准制定后应依法组织听证，广泛听取各有关部门、农村集体经济组织、农民以及社会各方面的意见和建议。

4.3 工作依据

4.3.1 法律法规

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（第三次修正）；

- (2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（第三次修订）；
- (3) 《自然资源部关于印发〈制定征收农用地地区片综合地价的指导意见〉》；
- (4) 《广西壮族自治区人民政府办公厅关于实施征地区片综合地价的的通知》（桂政办函〔2020〕5号）；
- (5) 《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于印发〈广西壮族自治区征地区片综合地价更新调整工作的方案〉》（桂自然资办〔2022〕260号）。
- (6) 《贵港市人民政府关于公布实施贵港市征地区片综合地价标准的通知》（贵政发〔2020〕2号）；
- (7) 《贵港市人民政府关于印发贵港市本级新一轮征地青苗和地上附着物补偿标准的通知》（贵政规〔2020〕3号）

4.3.2 其他相关依据

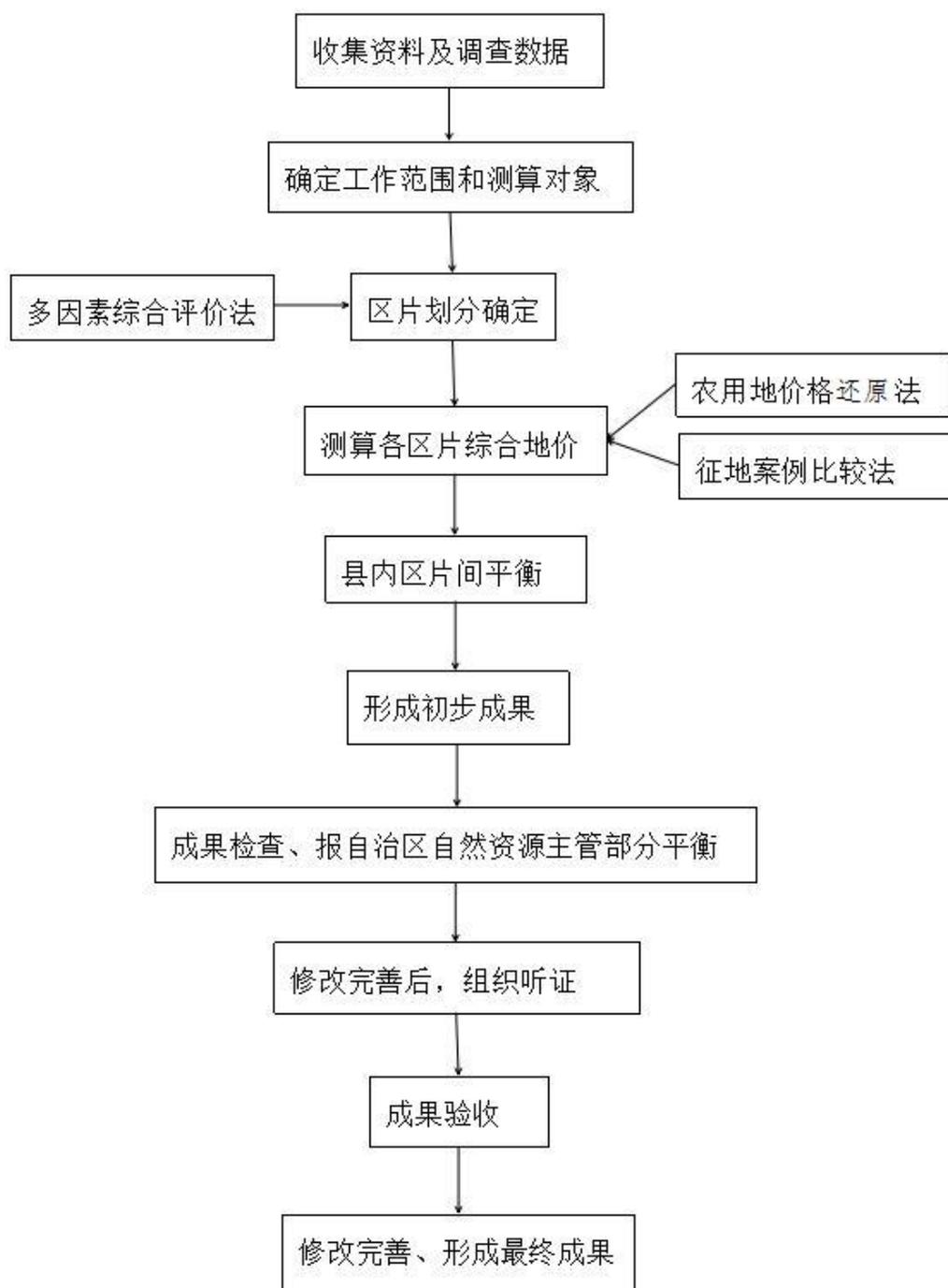
- (1) 《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）；
- (2) 《农用地质量分等规程》（GB/T28407-2012）；
- (3) 《农用地定级规程》（GB/T28405-2012）；
- (4) 《自然资源分等定级通则》（TD/T1060—2021）；
- (5) 《自然资源价格评估通则》（TD/T1061—2021）；
- (6) 《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017）；
- (7) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）；

- (8) 近三年统计年鉴；
- (9) 其他政府工作报告和乡镇统计报表；
- (10) 贵港市本级 2019-2020 年土地利用年度变更数据；
- (11) 贵港市本级上轮征地区片综合地价（2020 年）。

4.4 技术路线

(1) 遵照《中华人民共和国土地管理法》（第三次修正）的要求，本次征地区片划分工作根据集体农用地的利用情况和现有资料情况，采用贵港市本级第三次土地调查数据库成果，运用多因素综合评价法确定各区片范围。根据《广西壮族自治区征地区片综合地价更新调整技术要点》（试行）（以下简称“技术要点”）相关要求，首先对所收集的资料进行整理、分析论证，其次用层次分析法确定因素、因子及其权重；采用归一化进行数据无量纲化处理，并借助 ArcGIS 工作平台进行必要的校验；根据总分值公式计算各单元总分值，采用总分频率法确定区片界线，结合贵港市本级主体功能区、辖区内乡镇规划等基础数据分析，对分值相近的相邻单元进行归并调整，形成最终的区片范围。

(2) 采用征地案例比较法和农用地价格修正法测算征地区片综合地价，选取贵港市本级各地具有代表性的、不同类型的征地案例。根据征地案例的实际补偿标准，进行比较修正，确定征地区片价；同时运用基础数据测算各区片的农用地价格，并以此为基础，同时选择不同的区域因素及个别因素进行适当修正，确定征地区片价，最后求这两种方法的算术平均值作为该地区的区片综合地价。



5 征地区片的确定

5.1 征地区片的综述

5.1.1 征地区片特征

(1) 同一征地区片的土地质量基本相似，农用地等级相同，土地利用水平也相一致。

(2) 同一征地区片的区位条件基本一致，土地非农开发利用的潜力相当。同一征地区片的社会经济的发展水平、交通条件、地理位置等基本相似。

(3) 同一征地区片的土地资源稀缺性程度基本一致，土地利用结构、人均土地面积、人均耕地面积等也基本相近，土地供求关系基本一致。

5.1.2 征地区片划分原则

(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

区片划分应当全面地、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项因素，对于每个因素的作用进行科学分析和综合评价，保证区片划分合理。

(3) 与行政界线一致原则

区片按照行政界线划分，原则上不打破村级行政界线，以利于实际工作的开展和资料的收集。

5.2 多因素综合评价法确定征地区片

多因素综合评价法是以村级行政区域为基本单元，选择土地类型、土地产值、区位条件、土地供求关系和社会经济发展水平等影响征地补偿标准的主要因素，建立评价指标体系，确定每一个基本单元的综合分值，然后将综合分值相近的单元进行归并和调整，划定区片。

5.2.1 确定区片划分的基本单元

为了统计方便和便于管理，本次区片划分以村级行政区域为基本单元。

5.2.2 确定影响区片划分的因素

根据近年来贵港市本级经济发展水平状况，判断《技术要点》中推荐因素表中的因素，利用变异系数法确定了影响辖区内征地区片划分的因素土地类型、土地产值、区位条件、土地供求关系和社会经济发展水平六个因素，其中涉及因子有垦殖指数、耕地自然等别、单位土地产值、距中心城区距离、人均耕地、农民人均收入。

5.2.3 确定区片基本单元因素属性值

分析处理贵港市本级收集的基础数据资料，分类汇总因素表格，根据实际情况进行赋属性值，在赋属性值过程中采用面积加权法求取各基本单元属性值，详见附表 1。

5.2.4 划分征地区片因素因子体系的建立

(1) 在技术人员充分调查分析的基础上，按广西壮族自治区征地区片综合地价更新调整技术要点（试行）的要求，确定划分征地区片因素、因子体系如下表：

表 5-1 影响征地区片划定评价因素表	
因素	因子
土地类型	垦殖指数
	耕地平均自然质量等
土地产值	单位土地产值（耕地和园地在标准耕作制度基础上测算农业收入）
区位条件	距中心城区距离（km）
土地供求关系	人均耕地面积（亩）
经济社会发展水平	农民人均收入

5.2.5 因素因子权重的确定

因素权重根据形成方式可划分为人工权重和自然权重。人工权重是根据研究目的和评价指标的内涵状况主观的分析判断；自然权重是由于变换统计资料的表现形式和统计指标的合成方式而得到的权重，属于客观权重。

本次采用变异系数法客观方式进行因素权重赋值。变异系数法是直接利用各项指标所包含的信息，经过计算得到的指标权重。由于评价指标体系中的各项指标的量纲不同，不宜直接比较其差别程度。为了消除各项评价指标的量纲不同影响，需要用各项指标的变异系数来衡量各项指标取值的差异程度。各项指标的变异系数公式如下：

$$V_i = \frac{\sigma_i}{\bar{X}_i} \quad (i=1, 2, \dots, n)$$

式中： V_i 是第 i 项指标的变异系数，也称为标准差系数； σ_i 是第 i 项指标的标准差； \bar{X}_i 是第 i 项指标的平均数。

各项指标的权重为：

$$W_i = \frac{V_i}{\sum_{i=1}^n V_i}$$

计算过程如下：

先根据各个因素的指标数据，分别计算出它们的平均数和标准差；其次根据均值和标准差计算变异系数

表 5-1

W _i	因素	土地类型		土地产值	区位条件	土地供求关系	社会经济发展水平
	因子	垦殖指数	耕地自然等别	单位土地产值	距中心城区距离	人均耕地	农民人均收入
	平均数	55.93	52.38	63.65	69.89	80.81	68.08
	标准差异	20.15	22.05	25.30	25.14	23.72	21.83
	变异系数	0.36	0.42	0.40	0.36	0.29	0.32
	权重	0.17	0.20	0.18	0.17	0.14	0.15

5.2.5 计算影响因素作用分值

(1) 土地类型作用分值

根据资料状况，土地类型采用耕地和园地面积之和占基本单元土地面积的比例即垦殖指数进行赋分。以行政村为基本单元，基本单元的垦殖指数越高，耕地和园地的面积越多，档次越高，赋分值越高。根据调查的各村的垦殖指数数值，采用归一化进行数据无量纲化处理，同时以 10 为一个评分单位，对各行政村垦殖指数数值的作用分值进行赋值。计算公式为：

$$K_i = N_i (\text{耕地} + \text{园地}) / C_i \text{ 村}$$

$$X_i = \frac{x_i - x_{\min}}{x_{\max} - x_{\min}}$$

$$M_i = 100 \times X$$

式中： K_i 为*i*村的垦殖指数， N_i （耕地+园地）为*i*村耕地和园地面积之和， C_i 为*i*村土地面积， X_i 为归一化数值（介于（0，1]），把有量纲表达式转换为无量纲表达，将数据映射至0-1之间进行数字信息的简化处理。 X_i 为*i*村归一化后的值， x_i 为*i*村值， x_{\min} 为所有样本中的最小值， x_{\max} 为所有样本中的最大值， M_i 为标准化后的分值。经过标准化后，贵港市本级的土地类型因素作用分值计算统计见附表1。

（2）耕地等别因素作用分值

耕地平均自然等别是在全国范围内，按照标准耕作制度，在一定的光温、气候资源条件和土地条件下，按照规定的方法和程序进行的耕地质量综合评定，划分出的耕地质量等别。以2020年贵港市本级的耕地质量等别更新数据库为依据，计算基本单元耕地平均自然质量等别，数值越小，耕地等别越高，赋分值越高。根据基本单元的耕地平均自然质量等，采用归一化进行数据无量纲化处理，同时按10为一个评分单位对各行政村耕地等别数值的作用分值进行赋值。耕地等别因素作用分值采用归一化进行计算，计算公式同上。计算结果详见附表1。

（3）单位土地产值

土地产值主要指土地产出能力，涉及土地类型、作物品种、复种指数等方面的影响。本方案中单位土地产值指农业收入（即种植业产

值)与最新土地利用变更调查的耕地和园地面积之和的比值。其中单位面积为耕地和种植园用地面积之和,产值为农业收入。基本单元的单位土地面积产值越高,土地产出能力越高,档次越高,赋分值越高。单位土地产值的作用分值采用归一化进行计算,同时按10为一个评分单位对各行政村土地产值数值的作用分值进行赋值,因耕地和园地面积过小导致比例过低的记为10。计算公式同上。贵港市本级的单位土地产值的因素作用分值计算计算结果详见附表1。

(4) 土地区位因素作用分值

土地区位因素主要指基本评价单元所处的区位和交通条件。区位主要指基本评价单元距中心城区的距离、产业园区、距离其他重要城镇的距离以及基础设施配套完善程度等方面的影响。土地区位因素包括中心城镇影响度和道路通达度。一般说来,距离中心城镇越近、道路通达越好,征地区片级别就越高。通过将2020年年度变更数据库提取的公路用地和农村道路用地,结合三调影像数据判别道路的各项指标值,确认基本单元范围内的道路长度,道路公里数越长,表示道路通达度越高,分数值越高。将单元内的公里数采用归一化进行计算,同时按10为一个评分单位对各行政村土地区位分值进行赋值,计算出道路对各评价单元的作用分值。贵港市本级的单位土地产值的因素作用分值计算计算结果详见附表1。

(5) 土地供求关系

土地供求关系主要考虑人均耕地面积,同时考虑人口密度等方面的影响,本方案选取人均耕地作为评价土地供求关系的因子。人均耕

地采用基本单元内耕地面积除以农村户籍人口进行赋分。对各基本单元的人均耕地面积进行比较，分为不同档次并确定赋分。人均耕地面积越小，档次越高，赋分值越高。将基本单元内的人均耕地面积采用归一化进行计算，同时按 10 为一个评分单位对各行政村人均耕地进行赋值，计算出人均耕地的作用分值。贵港市本级的单位土地产值的因素作用分值计算计算结果详见附表 1。

(6) 农民人均收入

农民人均收入水平主要反映基本评价单元内当前农民生活水平的重要指标，采用基本评价单元内农村经济总收入除以农村户籍人口进行赋分。农民人均收入水平越大，表明当前农民生活水平越高，档次越高，赋分值越高。将单元内的农民人均收入采用归一化进行计算，同时按 10 为一个评分单位对各行政村土地区位分值进行赋值，计算农民人均收入的作用分值。贵港市本级的农民人均收入的因素作用分值计算计算结果详见附表 1。

5.2.6 确定各基本单元总分值

基本评价单元综合评价采用多因素评价原理，在对基本评价单元情况分析的基础上逐一对各因素进行赋分，并计算基本评价单元总分值。基本评价单元总分值等于该基本评价单元各因素所赋分值加权之和，其基本公式如下

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

式中： F_j ：第 i 个基本单元的总分值；

W_i ：第 i 个因素的分值；

q_i : 第 i 个因素的权重。

N : 因素个数。

根据计算得到的各行政村总分值,应用频率直方图法进行级别划分。根据等间距法确定了各级区片的分值区间,从而确定各评价单元归属的区片级别。根据统计学经验,当样本数超过 100 时需对其进行 5 个区段以上的划分。为充分体现分值分布特点,本次统计拟划分为 50 个区段,根据对各村的分值的分布并行统计得出其频率直方图,如图 5-1:

图 5-1 行政村分值分布频率直方图

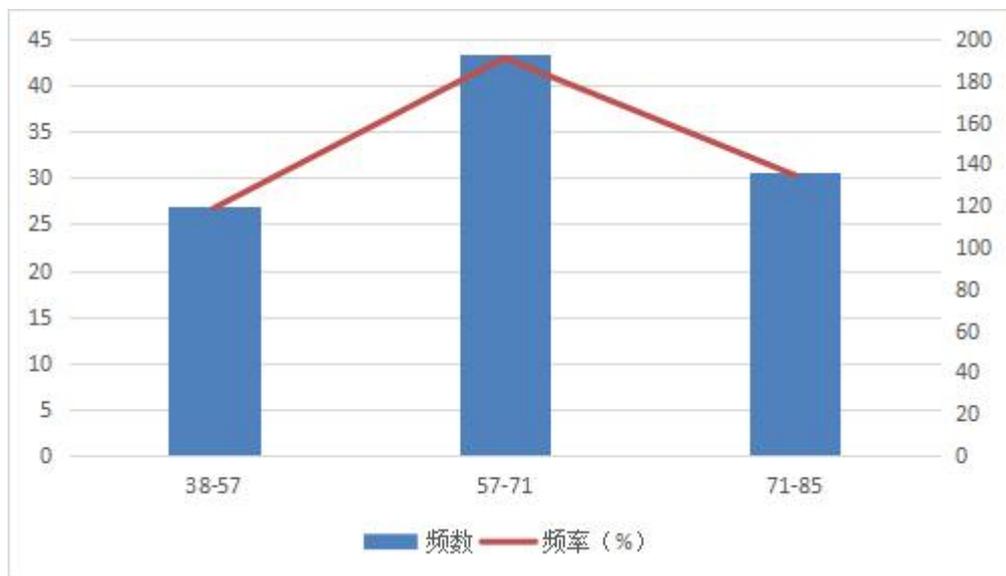


如图所示,直方图的频率分布情况出现规律性波峰波谷,为行政村区片划定提供了很好地划定依据。

通过分析总分值的合理性及分布规律,对不合理的分值要进行处理,对分值相近的相邻单元进行适当归并和调整。基本评价单元归并时各区片的大小尽量适当,并尽量考虑到行政区界的完整性。离城市(镇)较近的区片规模应当较小,离城市(镇)较远的区片规模可以适当放大。

根据上图的频率分布规律进行一定调整后进行归并，得出各级归并后的直方图，分值在 71-85 之间的区片视为一级地价片区，片区价值较高，体现为围绕县域范围内的主要经济中心的区片；分值在 57-71 之间的区片视为二级地价片区，体现为次级经济中心的区片；分值在小于 57 的区片视为三级地价片区，体现为围绕次级经济中心以外的区片。如图 5-2：

图 5-2 归并后的分值区划情况



根据图 5-1 进行归并，归并后的区划充分反映了离城市（镇）较近的区片规模小（分值高片区），离城市（镇）较远的区片规模大（分值低片区），体现了区片划分较为合理。

5.2.7 征地区片划定

通过上述直方图的分布统计，确定了贵港市本级征地区片综合地价可划分为 4 个区片。区片划定不能局限于固定分值特别是出现林科所、国营林场、管理所等特殊的行政区划，分值作为区划重要参考依据的基础上应综合考虑现行的行政区划，经济辐射影响、地理特征等

进行适当调整。

第 I 区片主要集中在市本级政府政府驻地和经济圈范围内，第 II 区片主要集中在围绕整治经济圈的次级带，第 III 区片以第 I 区片为中心向外扩张，距离城区中心较远，交通不便，远离经济发展中心的外围，详见附表 2。

I 区：涉及行政村 105 个，占总行政区划数量比重 24.03%。

II 区：涉及行政村 142 个，占总行政区划数量比重 32.49%。

III 区：涉及行政村 190 个，占总行政区划数量比重 43.48%。

通过适当调整后，在不打破行政村（社区）界线下，借助 ARCGIS 平台技术，绘制贵港市本级区片综合地价分布图。如下图所示：

6 征地区片综合地价的测算

征地区片综合地价的测算方法主要有农用地价格修正法、征地案例比较法、基准地价还原法。本次测算采用农用产值还原法和征地案例比较法进行综合测算。

6.1 农用地产值还原法测算

农用地产值还原法，是将未来农用地预期产值还原到当期，结合被征地农用安置需要，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。具体公式如下：

$$P_z = P_n \left(1 + \sum_{i=1}^n A_i \right)$$

式中： P_z —征地区片价

P_n —区片的农用地预期产值

A_i —修正因素

n —因素个数

(1) 区片内的农用地价格

农用地预期产值公式为：

$$P_n = a/r$$

式中： P_n —区片的农用地预期产值；

a —农用地年总产值；

r —土地还原利率；

农用地年总产值是指待估宗地按法定用途，合理有效地利用土地

所取得的持续而稳定的客观正常年产值。

A、确定主导耕作制度：根据 2020 年土地利用现状调查和耕地质量等别评价等成果中的标准耕作制度，结合所在区域实际耕作习惯，综合确定征地区片主导耕作制度。

B、确定主要农作物年产量：主要农作物即为主导耕作制度对应的农作物。

C、确定主要农作物价格：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。

D、确定主要农作物年产值：依据主要农产品的综合年产量与价格，测算综合年产值；当区片内具有一种以上主要农产品时，以农产品种植面积加权测算综合年产值，采用以下公式计算：

综合年总产值=主导地类 1 农产品的综合年产量×估价时点正常市场价格×种植面积占比+主导地类 2 农产品的综合年产量×估价时点正常市场价格×种植面积占比。

贵港市本级主要的粮食作物种植为水稻，主要的经济作物为糖蔗。根据广西壮族自治区人民政府《关于深化体制机制改革加快糖业高质量发展的意见》（桂政发〔2019〕8号）、《关于 2021/2022 年榨季糖料蔗收购价格的公告》，糖蔗收购价普通品种 490 元/吨，优良品种 520 元/吨、510 元/吨，淘汰品种 390 元/吨。本次评估按宗地实际种植品种测算。

对于各区片内农用地的价格，本次采用收益还原法来对采集的样点数据进行计算，农用地估价的收益还原法是将待估农用地未来各期

正常年纯收益，以适当的土地还原利率，从而估算出待估农用地价格的一种方法，其适用于有收益或潜在收益的耕地、园地、林地等的估价。具体步骤如下：

A、计算年总收益

年总收益是指待估宗地按法定用途，合理有效地利用土地所取得的持续而稳定的客观正常年收益。分两种情况进行：

a、用农地投入产出资料计算总收益，采用以下公式计算：

年总收益 = 农产品主产品产量 × 估价期日正常市场价格 + 农产品副产品产量 × 估价期日正常市场价格

b、用农地租赁经营资料计算总收益，采用以下公式计算：

年总收益 = 年租金收入 + 利息收入

B、计算年总费用

年总费用是指待估宗地的使用者在进行生产经营活动中所支付的年平均客观总费用。分两种情况：

a、直接生产经营：用物化投入、劳动投入和其它费用之和作为总费用，按以下公式计算：

总费用 = 物化投入 + 活劳动投入 + 其它费用

其中：物化投入 = 种子费用 + 农家肥费用 + 农药费用 + 化肥费用 + 塑膜；活劳动投入指在作物种植、管理、收获等过程中劳动投入的折合工资总额；其它费用包括农业贷款利息、公共生产费用等。

b、农地租赁经营：总费用是指在进行租赁经营活动中所支付的年平均客观总费用，按以下公式计算：

总费用=管理费+土地维护费用+税费 其中：税费=营业税+城市维护建设税+教育费附加+防洪保安费

C、计算年纯收益

土地年纯收益=土地年总收益—土地年总费用

(2) 确定土地还原利率

土地还原率是根据当前主要农作物年产值，考虑改进生产方式、增加科技投入等因素后适当向上调整确定未来预期产值。本次估价根据贵港市本级农用地的实际情况并结合当地农用地市场情况，选择安全利率加风险调整值法来确定土地还原率。即土地还原率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率，风险调整值应根据农业生产所遇到的灾害性天气、评估对象所处地区的社会经济发展水平和农用地市场等状况对其影响程度而确定。同一时期的一年期国债年利率均值为 1.95%。根据近三年统计，贵港市本级农田水利相对完善，在农业生产对自然灾害具有一定的抵抗力，综合确定风险调整值取值为 1.05%；

土地还原利率=1.95%+1.05%=3.00%

6.1.1 第 I 片区地价测算

以工作组搜集到的贵港市本级新塘镇旱地区域内一宗农用地为例进行测算。根据搜集的资料，该宗农用地目前实施的耕作制度为“甘蔗”，复种类型为“一年一熟”，估价对象实际开发程度及农田基本设施状况为红线外通路、通电、沟渠灌排水，红线内通路、通电、沟渠排水、人工灌溉、土地平整、形状规则、土壤层厚度满足农业种植

需要。

我们采用收益还原法来对该宗农用地的价格进行测算。

(1) 测算年总收益

总收益是农用地按法用途，合理有效地利用土地所取得的持续而稳定的客观正常年产值。

该宗地块现状种植为甘蔗（糖蔗），种植品种为糖蔗普通品种，根据农户所述，该品种年均产量约为 5900 公斤/亩，按照《关于 2021/2022 年榨季糖料蔗收购价格的公告》，糖蔗收购价该品种 490 元/吨。

则估价对象农作物年均亩产值=5900×0.49=2891 元/亩≈4.34 元/平方米。

(2) 测算年总费用

年总费用是指农用地的使用者在进行生产经营活动中所支付的年平均客观总费用。直接从事生产经营的农用地，用农用地维护费和生产农副产品的费用之和作为总费用。其中，农用地维护费是指农用地基础配套设施的年均维修费。农副产品的生产费是指生产农副产品过程中所必须支付的直接和间接费用。

上述两大费用包含以下 7 种主要费用：包括种苗费(种子费)、肥料费(包括化肥、农家肥等)、农药费、水电费、人工费、材料费、机工费。农业生产的农业税以及特产税已经取消，因此本次测算不包含有关的税款、利息等。通过调查估价对象所在区域农用地年各项费用，将每项费用加总获取估价对象亩均年总费用。下表为估价对象亩均年

总费用明细表，详见表 6-1。

表 6-1 估价对象亩均年总费用明细表

单位：元/亩

项目类型	年均费用取值	备注
种苗费	466.67	亩均种苗 2000-2500 颗、本宗地取 2000 棵计算、0.7 元/棵
肥料费	300	5-10 公斤尿素、约 30 公斤氯化钾、约 15-20 公斤纯氮、100 公斤钙镁磷肥、1000 公斤腐熟的有机肥或农家肥
人工费	350	下种、施肥、培土、日常管护、装车
机工费	300	包含开沟、打地 150 元/亩、翻地、砍收 100 元/亩
农药费	85	杀虫剂、除草剂
材料费	90	地膜、捆绑绳索
水电费	60	田间机井灌溉或河塘抽水
农用地基本配套设施维护费	10	基础农具维护
合计	1661.67	——

由上表计算得出亩均年费用为 1661.67 元/亩=2.49 元/平方米。

(3) 土地年纯收益的计算

土地年纯收益为土地年总收益与年总费用之间的差额，即土地年纯收益=土地年总收益-土地年总费用。

根据以上的计算，土地年纯收益=4.34-2.49=1.85 元/平方米。

(4) 确定修正因素和系数

经专家表格意见征询和自然资源部门意见征询：各片区地价应尊重客观实际情况，因素影响幅度不能对最终的片区地价产生较大影

响。综合专家打分情况和对因素导致的地价幅度影响建议得出各修正系数，详见表 6-2。

表 6-2 征地区片价影响因素说明表

修正因素	优	较优	一般	较差	劣
距县（市、区）中心的距离	<15km	15~30km	30~40km	40~50km	>50km
人均耕地面积	<1.0 亩	1.0~1.5 亩	1.5~2.0 亩	2.0~2.5 亩	>2.50 亩
土地征用数量	多	较多	一般	较少	少
农村居民人均纯收入	>19000 元	16000~19000 元	13000~16000 元	10000~13000 元	<10000 元
城镇居民最低生活保障金（人/月）	>800 元	700~800 元	600~700 元	500~600 元	<600 元
修正系数	0.1	0.07	0.05	0.03	0.0000

表 6-3 征地区片第 I 区片价影响因素修正系数表

修正因素	修正因素说明	修正因素评价	修正系数（%）
距县（市、区）中心的距离	8-15km	优	0.1
人均耕地面积	0.43 亩	优	0.07
土地征用数量	一般	一般	0.1
农村居民人均纯收入	17500 元	较优	0.07
城镇居民最低生活保障金（人/月）	740 元	一般	0.05
合计			0.39

（5）计算农用地价格

通过上述计算，土地还原率为 3.00%，土地年纯收益为 1.85 元/平方米，第 I 区片修正系数为 0.39。

该区片土地价格=1.85/3.00%×（1+0.39）=85.72 元/平方米≈57144.47 元/亩。

对该区片地价取整，征地区片第 I 区片地价为 57145 元/亩。

6.1.2 第Ⅱ片区地价测算

以工作组搜集到的贵港市本级桥圩镇内一宗农用地为例进行测算。根据搜集的资料，该宗农用地目前实施的耕作制度为“水稻”，复种类型为“一年两熟”，估价对象实际开发程度及农田基本设施状况为红线外通路、通电、沟渠灌排水，红线内通路、通电、沟渠排水、人工灌溉、土地平整、形状规则、土壤层厚度满足农业种植需要。

我们采用收益还原法来对该宗农用地的价格进行测算。

(1) 测算年总收益

总收益是农用地按法用途，合理有效地利用土地所取得的持续而稳定的客观正常年产值。

该宗地块现状种植为水稻，水稻品种为分别为早稻“壮香优1025”晚稻“野香优9号”，根据农户所述，早稻约为430公斤/亩，晚稻约450公斤/亩。按照粮食和物资储备局今年收购价，普通水稻的收购含补贴价2.92元/公斤，优质稻收购含补贴价3.52元/公斤。

则估价对象农作物年均双季亩产值
 $=430 \times 2.92 + 450 \times 3.52 = 2839.60$ 元/亩 ≈ 4.26 元/平方米。

(2) 测算年总费用

年总费用包含以下7种主要费用：包括种苗费(种子费)、肥料费(包括化肥、农家肥等)、农药费、水电费、人工费、材料费、机工费。农业生产的农业税以及特产税已经取消，因此本次测算不包含有关的税款、利息等。通过调查估价对象所在区域农用地年各项费用，将每项费用加总获取估价对象亩均年总费用。下表为估价对象亩均年总费

用明细表，详见表 6-4。

表 6-4 估价对象亩均年总费用明细表

单位：元/亩

项目类型	年均费用取值(单季)	备注
种苗费	50	采用单粒播种，约需稻种 1.4-1.5 公斤/亩稻种市价约 35 元/公斤
肥料费	130	秧苗期 2 次，栽种至收割期间 3 次共施肥 5 次
人工费	240	秧田平整，催芽播种、施肥、打药、管水、做田埂、稻谷打包等
机工费	280	拖拉机犁田 90 元/亩、收割 120 元/亩，油费约 70 元、稻谷装运
农药费	50	除草剂、防治病虫害
材料费	20	稻谷编织袋
水电费	25	自流为主，机井灌溉或河塘抽水为辅
农用地基本配套设施维护费	5	基础的农具维护
合计	800	——

由上表计算得出单季亩均年费用为 800 元/亩 \approx 1.20 元/平方米。双季亩均年费用为 2.40 元/平方米。

(3) 土地年纯收益的计算

土地年纯收益为土地年总收益与年总费用之间的差额，即土地年纯收益=土地年总收益-土地年总费用。

根据以上的计算，土地年纯收益=4.26-2.40=1.86 元/平方米。

(4) 确定修正因素和系数

经专家表格意见征询和自然资源部门意见征询：各片区地价应尊

重客观实际情况，因素影响幅度不能对最终的片区地价产生较大影响。综合专家打分情况和对因素导致的地价幅度影响建议得出各修正系数，详见表 6-5。

表 6-5 征地区片第 II 区片价影响因素修正系数表

修正因素	修正因素说明	修正因素评价	修正系数
距县（市、区）中心的距离	15-30km	一般	0.07
人均耕地面积	1.43 亩	较优	0.07
土地征用数量	一般	一般	0.07
农村居民人均纯收入	14000 元	一般	0.05
城镇居民最低生活保障金（人/月）	680 元	一般	0.05
合计			0.31

（5）计算农用地价格

通过上述计算，土地还原率为 3.00%，土地年纯收益为 1.83 元/平方米，第 II 区片修正系数为 0.31。

该区片土地价格=1.86/3.50%×（1+0.31）=81.22 元/平方米≈54146.69 元/亩。

对该区片地价取整，征地区片第 II 区片地价为 54147 元/亩。

6.1.3 第 III 片区地价测算

以工作组搜集到的贵港市本级瓦塘镇内一宗农用地为例进行测算。根据搜集的资料，该宗农用地目前实施的耕作制度为“水稻”，复种类型为“一年两熟”，估价对象实际开发程度及农田基本设施状况为红线外通路、通电、沟渠灌排水，红线内通路、通电、沟渠排水、人工灌溉、土地平整、形状规则、土壤层厚度满足农业种植需要。

我们采用收益还原法来对该宗农用地的价格进行测算。

(1) 测算年总收益

该宗地块现状种植为水稻,水稻品种为分别为早稻“壮香优 1025”晚稻“又香优龙丝苗”,根据农户所述,早稻约为 430 公斤/亩,晚稻约 450 公斤/亩。按照粮食和物资储备局今年收购价,普通水稻的收购含补贴价 2.74 元/公斤,优质稻收购含补贴价 3.12 元/公斤。

则估价对象农作物年均双季亩产值
 $=430 \times 2.74 + 450 \times 3.12 = 2839.60$ 元/亩 ≈ 4.26 元/平方米。

(2) 测算年总费用

年总费用包含以下 7 种主要费用:包括种苗费(种子费)、肥料费(包括化肥、农家肥等)、农药费、水电费、人工费、材料费、机工费。农业生产的农业税以及特产税已经取消,因此本次测算不包含有关的税款、利息等。通过调查估价对象所在区域农用地年各项费用,将每项费用加总获取估价对象亩均年总费用。

下表为估价对象亩均年总费用明细表,详见表 6-6。

表 6-6 估价对象亩均年总费用明细表

单位：元/亩

项目类型	年均费用取值(单季)	备注
种苗费	50	采用单粒播种, 约需稻种 1.4 公斤/亩 稻种市价约 35 元/公斤
肥料费	140	秧苗期 2 次, 栽种至收割期间 3 次共 施肥 5 次
人工费	290	秧田平整, 催芽播种、施肥、打药、 管水、做田埂、稻谷打包等
机工费	280	拖拉机犁田 90 元/亩、收割 120 元/亩, 油费约 70 元、稻谷装运
农药费	50	除草剂、防治病虫害剂
材料费	20	盛装稻谷的编织袋
水电费	25	自流为主, 机井灌溉或河塘抽水为辅
农用地基本配套设施 维护费	5	基础的农具维护
合计	810	——

由上表计算得出单季亩均年费用为 810 元/亩 \approx 1.21 元/平方米。
双季亩均年费用为 2.42 元/平方米。

(3) 土地年纯收益的计算

土地年纯收益为土地年总收益与年总费用之间的差额, 即土地年
纯收益=土地年总收益-土地年总费用。

根据以上的计算, 土地年纯收益=4.26-2.42=1.84 元/平方米。

(4) 确定修正因素和系数

经专家表格意见征询和自然资源部门意见征询: 各片区地价应尊
重客观实际情况, 因素影响幅度不能对最终的片区地价产生较大影

响。综合专家打分情况和对因素导致的地价幅度影响建议得出各修正系数，详见表 6-7。

表 6-7 征地区片第Ⅲ区片价影响因素修正系数表

修正因素	修正因素说明	修正因素评价	修正系数
距县(市、区)中心的距离	30-40km	较劣	0.05
人均耕地面积	2.5 亩	较劣	0.07
土地征用数量	较劣	较劣	0.05
农村居民人均纯收入	13000 元	较劣	0.05
城镇居民最低生活保障金(人/月)	680 元	一般	0.05
合计			0.27

(5) 计算农用地价格

通过上述计算，土地还原率为 3.00%，土地年纯收益为 1.84 元/平方米，第Ⅲ区片修正系数为 0.27。

该区片土地价格=1.84/3.00%×(1+0.27)=77.89 元/平方米≈51928.91 元/亩。

对该区片地价取整，征地区片第Ⅲ区片地价为 51929 元/亩。

6.2 征地案例比较法测算

征地案例比较测算法是将区片看作一个评估对象，根据本区片和其他可比区片征地案例的实际补偿标准，通过比较修正得到征地区片价的方法。基本公式如下：

$$P_z = P_b \times \frac{100}{A_1} \times \frac{100}{A_2} \times A_r$$

式中：Pz—待估征地区片价；

Pb—征地案例标准；

A1—区域因素修正系数；

A2—个别因素修正系数；

AT—时间修正指数。

(1) 贵港市本级内有一定的土地交易量，并且在各个区片内均有案例分布，因此本方案选择征地案例比较法开展区片综合地价的二次测算。

(2) 统一可比内涵，征地案例的征地价内涵应与征地区片综合地价设定的内涵一致。即不包括青苗补偿费、地上附着物补偿费和政府支付的社会保障费用和其它额外损失补偿费。

(3) 进行比较修正，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。

①区域因素修正：区域因素是指区片所在地区的自然条件与社会、经济、行政等因素相结合所产生的地区特性，并对土地价格水平产生影响的因素。区域因素包含的主要内容有区片的位置（距离城区的距离）、交通状况、区域环境条件、城市规划（一般乡镇、重点乡镇等）、土地使用限制度、区域农业发展程度等。

②个别因素修正：个别因素是指构成区片的个别特性并对其补偿费用产生影响的因素。个别因素比较的内容主要有区片的土地类型、地形、地质、人均耕地、收入水平和征地项目类型等。

③时间因素修正：时间因素修正是根据征地案例费用发生的日期对补偿费用进行调整。

在选择比较案例的基础上，确定征用时间、交易情况、区域因素、

个别因素等影响征地区片价格的因素的指数,并确定修正系数,对比较案例进行修正,确定区片的综合地价。

6.2.1 第 I 区片测算

根据技术人员调查及自然资源部门提供的相关补偿安置方案公告,第 I 区片选择三个可比案例及比较因素详见下表 6-8:

表 6-10 比较因素条件说明表

比较因素		待估对象	案例 A	案例 B	案例 C
项目名称		第 I 区片	港北区 2022 年第十五批次乡镇建设用地(港城街道富岭村)	港北区 2022 年第十批次乡镇建设用地(根竹镇江口村)	贵港市 2021 年第二十六批次城市建设用地(港北区港城街道)
征地补偿价(元/亩)		/	55570	55570	55570
区域因素	距离城区距离(千米)	---	8km	8km	8km
	交通状况	较便利	较便利	较便利	较便利
	区域环境条件	无污染	无污染	无污染	无污染
	城市规划	重点乡镇	重点乡镇	重点乡镇	重点乡镇
	土地利用限制制度	一般限制	一般限制	一般限制	一般限制
	区域农业发展程度	较优	较优	较优	较优
个别因素	土地类型	农用地	农用地	农用地	农用地
	地形限制	较优	较优	较优	较优
	人均耕地(亩)	0.49	0.30	0.55	0.31
	农民人均纯收入(元)	17000	17000	16000	16000
	征地项目类型	城镇建设	城镇建设	城镇建设	城镇建设
交易时间		2023	2022.8	2022.8	2021.10

a: 距离城区距离: 分为 $\leq 10\text{km}$ 、 $10\sim 20\text{km}$ 、 $20\sim 30\text{km}$ 、 $30\sim 40\text{km}$ 、 $>40\text{km}$ 五个等级, 同级内修正 1-5 分, 每相差一个等级修正 5~10 分, 具体视距离城区远近而定。

b: 交通状况: 分为便利、较便利、一般便利、较不便利、不便利五个等级, 以待估对象为 100, 同级内修正 1-5 分, 每相差一个等级

修正 5~10 分。

c: 区域环境条件: 分为无污染、污染影响不明显、轻微污染、污染较严重、污染严重五个等级, 以待估对象为 100, 同级内修正 1-5 分, 每相差一个等级修正 5~10 分。

d: 城市规划: 分为重点乡镇和一般乡镇两个等级, 以待估对象为 100, 同级内修正 1-5 分, 每相差一个等级修正 5~10 分。

e: 土地利用限制度: 分为无限制、一般限制、较大限制三个等级, 以待估对象为 100, 同级内修正 1-5 分, 每相差一个等级修正 5~10 分。

f: 区域农业发展程度: 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以待估对象为 100, 同级内修正 1-5 分, 每相差一个等级修正 5~10 分。

g: 土地类型: 待估对象与三个可比案例土地类型均为农用地, 故本次不对土地类型进行修正。

h: 地形限制: 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以待估对象为 100, 同级内修正 1-5 分, 每相差一个等级修正 5~10 分。

i: 人均耕地: 分为 ≤ 0.5 亩、 $0.5 \sim 1.0$ 亩、 $1.0 \sim 1.5$ 亩、 $1.5 \sim 2.0$ 亩、 > 2.0 亩五个等级, 以待估对象为 100, 同级内修正 1-5 分, 每相差一个等级修正 5~10 分。

j: 农民人均纯收入: 分为 ≤ 10000 元、 $1000 \sim 13000$ 元、 $13000 \sim 16000$ 元、 $16000 \sim 19000$ 元、 > 19000 元五个等级, 以待估对象为 100, 同级内修正 1-5 分, 每相差一个等级修正 5~10 分。

k: 征地项目类型：根据农用地占用情况，能源、交通、水利等基础设施修正分值为 80~90，城乡建设用地为 90~100。

可比案例在待估征地区片范围之内时，无需进行区域因素修正。

交易时间：本次基准时点为 2023 年 1 月 1 日，与三个案例相距分别为 1 个月和 10 个月。根据历史农用地增长率估算，历史农用地年增长率取值 2%，则本次交易时间修正系数为：

$$ATA/ATB=(1+2\%)^{0.083}=1.00;$$

$$ATC=(1+2\%)^{0.9167}=1.01;$$

表 6-9 比较因素修正系数表

比较因素		待估对象	案例 A	案例 B	案例 C
项目名称		第 I 区片	港北区 2022 年第十五批次乡镇建设用地(港城街道富岭村)	港北区 2022 年第十批次乡镇建设用地(根竹镇江口村)	贵港市 2021 年第二十六批次城市建设用地(港北区港城街道)
区域因素	距离城区距离(千米)	100	100	100	100
	交通状况	100	100	100	100
	区域环境条件	100	100	100	100
	城市规划	100	100	100	100
	土地利用限制度	100	100	100	100
	区域农业发展程度	100	100	100	100
个别因素	土地类型	100	100	100	100
	地形限制	100	100	100	100
	人均耕地(亩)	100	100	98	98
	农民人均纯收入(元)	100	100	98	98
	征地项目类型	100	90	100	100
交易时间修正指数		/	1.00	1.00	1.02

可比案例 A 比准价格=55570×(100/100)×(100/98)×1.00

=56704.08 元/亩；

可比案例 B 比准价格 = $55570 \times (100/100) \times (100/98) \times 1.00$
=56704.08 元/亩；

可比案例 C 比准价格 = $55570 \times (100/100) \times (100/98) \times 1.01$
=57271.12 元/亩。

在区片比准价格的基础上，采用加权平均方法将案例的结果进行平均处理，得到待估区片的征地区片价，则：

征地区片价 = $(56704.08 + 56704.08 + 57271.12) \div 3 = 56893.09$
元/亩。

对该区片地价取整，征地区片第 I 区片地价为 56893 元/亩。

6.2.2 第 II 区片测算

根据技术人员调查及自然资源部门提供的相关补偿安置方案公告，第 II 区片选择三个可比案例及比较因素详见下表 6-10：

表 6-10 比较因素条件说明表

比较因素		待估对象	案例 A	案例 B	案例 C
项目名称		第 II 区片	贵港市港南区 2021 年第三批次乡镇建设用地(港南区桥圩镇)	贵港市港南区 2021 年第六批次乡镇建设用地(湛江镇湛江村)	2022 年第十二批次乡镇建设用地(武乐镇)
征地补偿价(元/亩)		/	53140	53140	53140
区域因素	距离城区距离(千米)	——	18	18	20
	交通状况	一般便利	一般便利	一般便利	一般便利
	区域环境条件	无污染	无污染	无污染	无污染
	城市规划	一般乡镇	一般乡镇	一般乡镇	一般乡镇
	土地利用限制度	一般限制	一般限制	一般限制	一般限制
区域农业发展程度		较优	较优	较优	较优
个别	土地类型	农用地	农用地	农用地	农用地
	地形限制	较优	一般	一般	一般

因素	人均耕地(亩)	1.80	1.20	1.66	1.90
	农民人均纯收入(元)	17000	16000	16000	16000
	征地项目类型	城镇建设	城镇建设	城镇建设	城镇建设
交易时间		2023	2021.4	2021.4	2022.8

可比案例在待估征地区片范围之内时，无需进行区域因素修正。

交易时间：本次基准时点为2023年1月1日，历史农用地增长率估算，历史农用地年增长率取值2%。根据交易时间与基准时点差，则本次交易时间修正系数为：

$$ATA = (1+2\%)^{1.33} = 1.02;$$

$$ATB = (1+2\%)^{1.33} = 1.02;$$

$$ATC = (1+2\%)^{0.083} = 1.00;$$

表6-11 比较因素修正系数表

比较因素		待估对象	案例A	案例B	案例C
项目名称		第II区片	贵港市港南区2021年第三批乡镇建设用地(港南区桥圩镇)	贵港市港南区2021年第六批乡镇建设用地(湛江镇湛江村)	2022年第十二批次乡镇建设用地(武乐镇)
区域因素	距离城区距离(千米)	100	100	100	100
	交通状况	100	100	100	100
	区域环境条件	100	100	100	100
	城市规划	100	100	100	100
	土地利用限制度	100	100	100	100
	区域农业发展程度	100	100	100	100
个别因素	土地类型	100	100	100	100
	地形限制	100	100	95	95
	人均耕地(亩)	100	105	105	95
	农民人均纯收入(元)	100	98	98	98
	征地项目类型	100	100	100	100
交易时间修正指数		100	1.0284	1.0284	1.00

可比案例 A 比准价格 = $53140 \times (100/100) \times (100/100) \times 1.02$
= 54202.80 元/亩；

可比案例 B 比准价格 = $53140 \times (100/100) \times (100/99) \times 1.02$
= 54750.30 元/亩；

可比案例 C 比准价格 = $53140 \times (100/100) \times (100/98) \times 1.00$
= 55308.97 元/亩。

在区片比准价格的基础上，采用加权平均方法将案例的结果进行平均处理，得到待估区片的征地区片价，则：

征地区片价 = $(54202.80 + 54750.30 + 55308.97) \div 3 = 54754.02$
元/亩。

对该区片地价取整，征地区片第 II 区片地价为 54754 元/亩。

6.2.3 第 III 区片测算

根据技术人员调查及自然资源部门提供的相关补偿安置方案公告，第 III 区片选择三个可比案例及比较因素详见下表 6-12：

表 6-12 比较因素条件说明表

比较因素		待估对象	案例 A	案例 B	案例 C
项目名称		第 III 区片	港南区 2021 年第五批次乡镇建设用地(瓦塘镇)	110 千伏班凤(木格)送变电工程项目(木格镇)	港北区 2022 年第九批次乡镇建设用地(中里乡龙山村)
征地补偿价(元/亩)		/	52490	52490	52490
区域因素	距离城区距离(千米)	——	25km	30km	40km
	交通状况	劣	劣	劣	劣
	区域环境条件	无污染	无污染	无污染	无污染
	城市规划	一般乡镇	一般乡镇	一般乡镇	一般乡镇
	土地利用限制度	一般限制	一般限制	一般限制	一般限制
区域农业发展程度		较优	较优	较优	较优

个别因素	土地类型	农用地	农用地	农用地	农用地
	地形限制	一般	一般	一般	一般
	人均耕地(亩)	1.4	1.42	1.30	1.05
	农民人均纯收入(元)	16000	16000	15000	15000
	征地项目类型	城镇建设	城镇建设	能源	城镇建设
交易时间		2023	2022.7	2022.4	2022.7

可比案例在待估征地区片范围之内时，无需进行区域因素修正。

交易时间：本次基准时点为 2023 年 1 月 1 日，历史农用地增长率估算，历史农用地年增长率取值 2%。根据交易时间与基准时点差，则本次交易时间修正系数为：

$$ATA = (1+2\%)^{0.17} = 1.00;$$

$$ATB = (1+2\%)^{0.33} = 1.01;$$

$$ATC = (1+2\%)^3 = 1.00;$$

表 6-13 比较因素修正系数表

比较因素	待估对象	案例 A	案例 B	案例 C
项目名称	第Ⅲ区片	港南区 2021 年第五批次乡镇建设用地(瓦塘镇)	110 千伏班凤(木格)送变电工程项目(木格镇)	港北区 2022 年第九批次乡镇建设用地(中里乡龙山村)
区域因素	距离城区距离(千米)	100	100	100
	交通状况	100	100	100
	区域环境条件	100	100	100
	城市规划	100	100	100
	土地利用限制制度	100	100	100
	区域农业发展程度	100	100	100
个别因素	土地类型	100	100	100
	地形限制	100	90	90
	人均耕地(亩)	100	100	105
	农民人均纯收入(元)	100	95	90
	征地项目类型	100	100	90

交易时间修正指数	100	1.00	1.01	1.00
----------	-----	------	------	------

可比案例 A 比准价格 = $52490 \times (100/100) \times (100/97) \times 1.00$
= 54654.53 元/亩；

可比案例 B 比准价格 = $52490 \times (100/100) \times (100/96) \times 1.01$
= 55223.85 元/亩；

可比案例 C 比准价格 = $52490 \times (100/100) \times (100/98) \times 1.00$
= 53561.22 元/亩。

在区片比准价格的基础上，采用加权平均方法将案例的结果进行平均处理，得到待估区片的征地区片价，则：

征地区片价 = $(54654.53 + 55223.85 + 53561.22) \div 3 = 54479.87$
元/亩。

对该区片地价取整，征地区片第 III 区片地价为 54480 元/亩。

6.3 征地区片综合地价初步确定

贵港市本级征地区片综合地价经采用农用地产值还原法和征地案例比较法两种方法计算后的结果见下表 6-14：

表 6-14 两种测算方法区片综合地价结果比较

单位：元/亩

区片名	区片编号	还原法测算区片综合地价结果	征地案例比较法测算区片综合地价结果	差值
第 I 区片	450225001	57145	56893	-252
第 II 区片	450225002	54147	54754	607
第 III 区片	450225003	51929	54480	2551

两种方法测算的结果相差不大，征地区片价初步结果在对各种测

算方法结果的综合分析的基础上，采用其中两种方法结果的加权平均值确定，详见下表 6-15

表 6-15 两种方法结果的加权平均值确定

单位：元/亩

区片名	区片编号	还原法测算区片综合地价结果	征地案例比较法测算区片综合地价结果	加权值（取整）
第 I 区片	450225001	57145	56893	57019
第 II 区片	450225002	54147	54754	54450
第 III 区片	450225003	51929	54480	53204

6.4 区片价结果验证

(1) 与现行征地补偿水平比较

区片综合地价原则上不低于内涵可比的现行征地补偿水平。现行征地补偿水平指上一轮公布的征地补偿水平，不包括青苗补偿、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等费用。现行征地补偿标准与本次测算的征地区片价对比情况详见表 6-16。

表 6-16 现行标准与本次测算结果对比表

单位：元/亩、%

区片名	区片编号	现行征地补偿标准	本次测算的征地区片价	差值	较现行标准增长幅度
第 I 区片	450225001	55570	57019	1449	2.61%
第 II 区片	450225002	53140	54450	1310	2.47%
第 III 区片	450225003	52490	53204	714	1.36%

通过上述表 6-20 可知，本次测算的区片综合地价略高于现行的征地补偿水平，平均增长幅度为 2.14%。符合《技术要点》对区片综

合地价的测算结果的基本要求。

(2) 与当地社会经济发展水平比较

征地区片价增长幅度要与土地供求关系、当地经济发展水等影响因素变化幅度相匹配，与被征地农民现有生活水平相匹配，原则上不高于当地近三年社会经济发展水平综合增长幅度。根据统计年鉴和贵港市本级政府工作报告，近三年的经济发展情况详见表 6-17。

表 6-17 贵港市本级近三年的经济发展情况表

经济发展指标	2018 年	较上年增长	2019 年	较上年增长	2020 年	较上年增长	近三年均值
地区生产总值 (GDP) (亿元)	519.88	13.07%	641.99	23.49%	700.81	9.16%	15.24%
第一产业增加值 (亿元)	70.05	-0.51%	75.41	7.65%	82.20	9.00%	5.38%
城镇居民人均可支配收入 (元)	31609	5.94%	34052	7.73%	35186	3.33%	5.67%
农村居民人均可支配收入 (元)	14359	9.86%	15933	10.97%	17340	8.83%	9.89%

上述 4 项指标分别反应社会经济发展、农业收入增长水平、农村收入水平和城镇居民生活水平。总体上，本次测算结果上不高于当地

近三年社会经济发展水平综合增长幅度。

7 成果平衡

7.1 成果平衡的原则

(1) 地区间平衡稳定原则

促使地区间征地补偿标准的平衡，确保征地工作的顺利实施和社会的稳定。

(2) 平稳衔接过渡原则

确保新征地补偿标准既符合当地实际，又与原有征地补偿标准相衔接，做到平稳过渡。

(3) 与当前经济社会发展水平相适应原则

确保被征地农民生活水平不降低，长远生计有保障。

(4) 适当从高原则

原则上尽量减少对偏高的补偿标准的下调，切实保障被征地农民合法权益。

7.2 级差控制法平衡

根据《技术要点》要求：县级人民政府负责将相邻区域间征地区片价的差异控制在 5000 元/亩以内；与上一轮征地区片价平均水平增长幅度不高于当地社会经济发展水平理论综合增长幅度；

(1) 经济发展与上一轮征地区片价涨幅比较

根据统计年鉴和政府工作报告，近三年贵港市本级地区生产总值（GDP）均值增长约为 15.24%。与农业相关的第一产业增加值、农村

居民人均可支配收入等增长分别为 5.38%、9.89%。城镇居民可支配收入增长约为 5.67%，县域经济发展总体较好。本次测算区片综合地价较上轮涨幅为 2.14%，满足区片综合地价涨幅不高于当地社会经济发展水平理论综合增长幅度，符合《技术要点》的控制要求。

(2) 县级平衡

县级平衡的主要目标是将相邻区域间征地区片价的差异控制在 5000 元/亩以内，计算公式如下：

$$e = V_t - V_i$$

式中：e 相邻区域间征地区片价的差异

V_t 表示某一区域征地区片价

V_i 表示相邻区域征地区片价

式中：e ≤ 5000 表明成果通过县级平衡检验，e > 5000 表明成果未通过县级平衡检验，需对征地区片价进行调整，否则应对其超出控制幅度的原因和合理性进行分析。

本次测算综合地价第 I 区片地价为 57019 元/亩，第 II 区片地价为 54450 元/亩；第 III 区片地价为 53204 元/亩。I 区片与第 III 区片差值为 3815 元/亩。本次划定，相邻区域间最大区间跨度为 I 区片与第 III 区，跨度区的片价价差符合《技术要点》的控制要求。

8 土地补偿费和安置补助费的确定

区片综合地价初步测算成果形成后，按照征地补偿费主要用于被征地农民的原则，合理确定区片综合地价中的土地补偿费、安置补助费各自比例。根据贵港市本级近三年辖区范围内发生的征地案例中实

际支付的征地补偿费用在农村集体和农民个人之间的分配比例。按照征地补偿费主要用于被征地农民的原则，依据贵港市本级近三年辖区范围内发生的所有征地案例中实际支付的费用统计，得出因此，综合确定征地区片综合地价的土地补偿费占比为 60%，安置补助费占比为 40%。

9 成果应用与建议

(1) 成果应用

对征地区片综合地价测算范围内的建设用地和未利用地的补偿标准主要参考历年（以近三年为主要参考）的相关征地案例，按照适当从高的原则，建设用地的征地补偿费不低于耕地的补偿标准，未利用土地的征用补偿费与耕地补偿标准尽量接近，保证农民的生活水平不因土地被征用而降低。

(2) 建议

本测算结果只含土地补偿费和安置补助费，不含地上附着物补偿费。征地区片综合地价是根据区片大部分征地补偿案例、农用地价格等测算出来的，是区片平均水平。征地区片综合地价只是该区域或区片土地补偿部分，不含地上附着物。在具体征地过程中，除以按征地区片综合地价进行土地补偿外，还应根据具体的地上附着物进行补偿。

征地区片综合地价是刚性指标，不因征地个案的情况不同而变化。征地区片综合地价结果是在现有农业水平下，综合考虑城镇居民生活水平、区位、将来发展趋势等综合确定的，是征用土地价格，它

与将来土地征用后的具体用途无关。因此具体运用时，它是一刚性价格，同一区片同一价格，不因用地项目类型不同而不同。因此，征地区片价是一个刚性的，能够直接引用的标准，原则上不设定宗地征地补偿费修正体系，不进行征地个案补偿费修正。但是，如果区片内条件发生变化，出现较大差异无法实施同一补偿标准时，可以建立因素修正指标体系，并根据征地个案实际情况修正确定具体宗地的征地补偿标准。

征地区片综合地价应设定对应的基准时点，一般 3-5 年更新一次为保证征地综合地价标准与社会经济发展水平相适应，及时反映市场变化对征地补偿标准的影响，征地区片综合地价应设定基准时点，并定期调整。

10 附件

附表

(1) 贵港市本级区片综合地价区片划分多因素评价法因素标准分值表；

(2) 贵港市本级现行征地区片综合地价表；

(3) 本次测算并进行区片划分的征地区片综合地价表；

附图

(1) 现行征地区片综合地价区片分布图；

附表 1：贵港市本级区片综合地价区片划分多因素评价法因素标准分值表

乡镇	行政区	垦殖指数	耕地自然等别	单位土地产值	距中心城区距 离	人均耕地	农民人均收入	总分
八塘街道	八塘村委会	20	100	70	100	100	90	79.58
	湓村村委会	60	70	60	100	100	90	78.56
	岑西村委会	60	60	70	80	90	90	73.75
	陈湾村委会	70	50	70	80	90	90	73.47
	大新村委会	60	50	90	100	90	90	78.83
	高北村委会	90	60	90	70	90	90	80.79
	高浪村委会	80	50	80	90	90	90	78.66
	高岭村委会	80	60	70	80	90	90	77.09
	高新村委会	80	40	70	100	90	90	76.53
	横岭村委会	70	50	70	90	90	90	75.14
	木龙村委会	70	50	70	70	100	90	73.16
	三板村委会	80	60	100	80	90	90	82.63
	山泉村委会	60	50	100	100	90	90	80.67
	苏岗村委会	70	50	100	70	100	90	78.70
	苏湾村委会	60	60	70	80	90	90	73.75
	武思江水库	10	40	60	70	90	90	57.95
	西江农场	20	100	70	100	100	90	79.58
	新安村委会	70	50	70	80	90	90	73.47
	新合村委会	60	50	80	80	90	90	73.64
	新花村委会	60	50	100	80	90	90	77.33
新陆村委会	60	80	100	90	90	90	84.87	

	新蒙村委会	70	80	80	80	90	90	81.18
	学山村委会	60	40	80	80	90	90	71.68
	振新村委会	70	50	100	70	90	90	77.33
大岭乡	村心村委会	80	50	70	50	60	60	61.57
	大岭村委会	60	60	50	50	60	60	56.48
	凤凰林场	20	70	60	70	70	60	58.29
	古平村委会	40	50	70	50	70	60	56.24
	古平水库	10	10	60	50	70	60	41.54
	贵宁村委会	40	50	10	50	50	60	42.43
	互合村委会	70	50	60	50	70	60	59.41
	江兴村委会	60	50	40	50	80	60	55.41
	金沙村委会	70	50	60	50	60	60	58.05
	龙马村委会	50	50	70	60	50	60	56.85
	新济村委会	40	60	60	50	60	60	54.98
	新井村委会	80	50	50	50	70	60	59.24
	大圩镇	大仁村委会	70	80	60	80	70	80
大圩村委会		70	90	80	80	70	80	78.92
东篁村委会		80	70	60	80	70	80	72.99
东塘村委会		30	40	80	80	80	80	63.81
甘岭村委会		90	50	100	80	70	80	78.14
何村村委会		100	50	20	80	70	80	65.04
解放村委会		30	50	90	80	70	80	66.25
乐堂村委会		90	70	50	80	70	80	72.82
民乐村委会		100	50	30	70	70	80	65.21
仁心村委会		90	40	70	80	70	80	70.64

	上莲村委会	100	50	60	80	70	80	72.42
	石古村委会	100	40	60	60	80	80	68.49
	西江农场	70	100	80	90	80	80	83.91
	新建村委会	100	20	60	80	80	80	67.92
	寻杨村委会	100	40	60	70	80	80	70.16
	永福村委会	60	30	70	70	70	80	61.99
	永隆村委会	80	50	90	70	70	80	72.95
	长安村委会	30	40	80	70	80	80	62.14
	中西村委会	90	80	50	80	70	80	74.77
东津镇	大李村委会	70	40	60	70	70	70	62.29
	东津村委会	70	40	70	80	70	70	65.80
	东岭村委会	90	40	70	80	70	70	69.15
	甘寺村委会	80	30	70	80	60	70	64.16
	荷池村委会	80	40	50	80	60	70	62.42
	雷村村委会	80	30	80	70	70	70	65.70
	梁莫村委会	80	30	80	70	60	70	64.33
	宁村村委会	90	40	60	70	60	70	64.27
	潘李村委会	80	40	60	80	70	70	65.63
	石江村委会	80	40	60	50	60	70	59.26
	石连村委会	50	50	60	80	60	70	61.20
	万垌村委会	80	30	100	70	60	70	68.03
	维新村委会	70	50	70	70	60	70	64.73
	务凤村委会	80	40	60	70	70	70	63.96
	西夏村委会	40	50	100	80	60	70	66.91
洋七村委会	70	50	60	80	60	70	64.55	

	郑村村委会	100	50	100	80	60	70	76.96
	中和村委会	70	30	60	70	60	70	58.97
东龙镇	闭村村委会	30	40	50	70	100	50	54.85
	大同村委会	40	30	50	70	100	50	54.57
	东龙村委会	50	30	60	70	100	60	59.58
	凤凰村委会	70	40	60	70	100	60	64.89
	高龙村委会	30	20	80	80	100	70	61.13
	京榜村委会	60	50	80	60	100	70	68.68
	京龙村委会	70	40	80	60	100	70	68.40
	兰山村委会	10	60	70	40	70	50	50.01
	龙扶村委会	40	40	80	60	100	70	63.38
	罗马村委会	20	30	80	60	100	70	58.07
	农昌村委会	30	30	80	60	100	70	59.75
	平天山林场	10	20	30	40	100	50	38.89
	阮寺村委会	20	40	80	60	100	70	60.03
	三六村委会	10	40	20	40	100	50	40.95
	义合村委会	20	30	80	60	100	70	58.07
	长岭村委会	40	40	10	40	100	50	44.13
	港城街道	东山村委会	70	70	50	90	100	90
富岭村委会		30	60	80	90	100	90	73.60
港城城区		10	70	80	100	100	90	73.88
蓝田村委会		30	80	100	90	100	90	81.21
六八村委会		30	30	100	100	100	90	73.10
龙井村委会		30	50	90	90	100	90	73.50
麻山村委会		50	90	90	90	100	90	84.67

	猫儿山村委会	40	60	80	100	100	90	76.95
	棉村村委会	60	70	70	100	100	90	80.41
	平富村委会	80	70	70	100	100	90	83.76
	群山村委会	70	80	60	100	100	90	82.19
	石寨村委会	80	40	60	100	100	90	76.04
	旺华村委会	70	80	60	90	100	90	80.52
	旺岭村委会	70	90	50	100	100	90	82.30
	西江农场	40	100	60	100	100	90	81.08
	峡山新村	10	20	100	100	100	100	69.29
	樟村村委会	50	60	10	90	100	90	64.03
根竹镇	湓田村委会	30	40	90	100	100	100	74.70
	汾水村委会	40	80	100	100	70	80	78.98
	根竹村委会	20	50	90	100	90	90	72.13
	江口村委会	60	50	100	100	70	80	76.46
	民权村委会	40	50	100	90	90	90	75.65
	平天山林场	10	20	80	70	70	80	53.51
	三民村委会	80	100	100	70	70	80	84.57
	泗民村委会	50	80	70	100	70	80	75.11
	西江农场	70	100	80	100	70	80	84.22
	新民村委会	20	50	90	100	90	90	72.13
贵城街道	登龙桥社区居委会	10	50	100	100	100	100	75.15
	贵城城区	10	50	100	100	100	100	75.15
	贵城镇区	10	50	100	100	100	100	75.15
	南平社区居委	40	60	100	100	100	100	82.13

	会							
	三合社区居委会	60	60	100	100	100	100	85.48
	西江农场	10	100	100	100	100	100	84.93
	小江社区居委会	40	50	100	100	100	100	80.18
	震塘社区居委会	50	50	90	100	100	100	80.00
黄练镇	大董村委会	40	40	80	80	80	70	63.99
	大黄村委会	20	30	80	70	80	70	57.02
	黄练山林场	10	40	80	70	90	60	57.17
	黄练社区居委会	60	70	100	80	80	50	73.92
	黄庆林场	10	40	80	70	90	60	57.17
	居仕村委会	20	40	100	80	80	60	62.85
	葵新村委会	60	70	80	70	70	50	67.19
	岭岑村委会	30	40	60	80	90	60	58.50
	莫村村委会	20	40	70	80	90	60	58.67
	潘陈村委会	50	80	80	80	60	50	67.78
	平寨村委会	50	70	50	80	90	50	64.38
	山谢村委会	40	50	90	80	90	50	66.18
	新何村委会	30	40	70	80	90	60	60.34
	新谭村委会	30	50	100	80	90	50	66.35
	新朱村委会	40	40	70	80	90	60	62.02
姚岭村委会	50	100	80	70	20	50	64.57	

	张团村委会	50	70	70	70	70	50	63.67
	镇水村委会	30	80	70	70	40	60	59.68
江南街道	江南街道办事处	20	50	90	100	100	100	74.98
	南江居委会	20	50	90	100	100	100	74.98
蒙公镇	定布村委会	30	50	40	80	80	60	55.40
	高占村委会	70	90	30	50	60	50	58.84
	古山村委会	70	90	50	50	60	50	62.53
	黄岭村委会	80	80	10	60	70	50	57.90
	廖瑞村委会	50	100	10	50	60	60	55.24
	凌寺村委会	60	90	20	50	70	60	58.17
	岭庆村委会	50	90	50	70	70	50	63.89
	蒙公村委会	70	80	50	50	50	50	59.22
	蒙公乡林场	10	70	50	80	80	60	57.81
	平龙村委会	50	50		80	80	60	51.36
	平龙水库	10	80	10	50	80	60	47.36
	双龙村委会	60	90	50	50	60	50	60.86
	新岭村委会	40	90	10	70	60	60	54.96
	姚见村委会	100	40	50	50	70	50	59.14
	英峨村委会	70	90	10	50	60	60	56.64
	占蒙村委会	10	50	50	50	80	60	48.88
木格镇	班凤村委会	70	30	60	50	90	50	56.74
	陈索村委会	30	30	60	50	90	50	50.04
	东坡村委会	70	20	70	50	90	50	56.63
	合岭村委会	30	20	100	50	90	60	56.96

	和平村委会	80	10	50	60	90	60	55.81
	护录村委会	40	10	100	50	90	60	56.68
	黄村村委会	30	20	90	50	90	60	55.11
	黄石村委会	20	20	70	50	90	60	49.75
	江石村委会	50	20	100	60	90	50	60.49
	君子岭村委会	90	10	80	50	90	50	59.87
	朗联村委会	40	20	100	70	90	50	60.49
	良坡村委会	40	10	90	70	90	50	56.68
	梁村村委会	30	30	80	50	90	60	55.22
	岭塘村委会	80	30	70	80	90	50	65.27
	柳塘村委会	70	20	80	60	90	50	60.15
	陆化村委会	40	20	60	60	90	60	52.92
	木格村委会	60	20	60	60	90	50	54.78
	盘古村委会	40	30	60	50	90	60	53.20
	平悦村林场	10	50	50	50	90	60	50.25
	平悦村委会	50	20	10	50	90	60	43.69
	社岭村委会	90	20	60	60	90	50	59.80
	寿莫村委会	40	20	80	50	90	60	54.94
	水泉村委会	30	10	30	50	90	60	42.08
	谭冯村委会	80	30	60	60	80	50	58.72
	云垌村委会	40	10	80	60	90	60	54.66
	早礼村委会	40	10	100	50	90	60	56.68
	周樟村委会	70	30	60	60	90	50	58.41
木梓镇	陈樟村委会	20	40	60	50	90	60	51.81
	程江村委会	20	50	60	50	90	60	53.77

	大兴村委会	20	40	50	70	90	60	53.31
	官联村委会	20	50	70	80	90	50	59.14
	红朗村委会	30	40	40	70	90	60	53.13
	回龙村委会	30	30	70	80	90	60	58.39
	蕉田村委会	30	50	40	80	90	60	56.76
	井良村委会	30	40	60	50	90	60	53.49
	莲子村委会	30	40	20	50	90	60	46.10
	六罗村委会	30	50	10	50	90	60	46.21
	龙联村委会	20	30	40	50	90	60	46.16
	龙塘村委会	30	40	40	80	90	60	54.80
	木梓村委会	30	40	70	70	90	50	57.18
	三联村委会	20	40	90	50	90	60	57.35
	武思村委会	30	40	60	70	90	60	56.83
	武思江水库	10	40	50	70	100	60	53.00
	香平村委会	20	40	60	80	90	50	55.33
新莲村委会	30	30	70	80	90	50	56.90	
奇石乡	达开村委会	10	50	30	40	90	40	41.90
	福田村委会	10	100	40	40	90	40	53.53
	古龙村委会	10	60	60	40	100	40	50.76
	桂中村委会	10	70	40	40	90	40	47.66
	红江村委会	20	90	40	60	90	40	56.59
	六马村委会	10	60	20	40	80	40	40.65
	平治村委会	10	90	20	40	90	40	47.88
	奇石村委会	30	100	20	60	90	40	56.52
	山乐村委会	30	90	30	60	90	40	56.42

	新清村委会	30	100	50	60	60	50	59.46
	兴中村委会	20	80	30	60	90	40	52.79
桥圩镇	大垌心村委会	90	20	100	80	90	70	73.51
	东井塘村委会	50	40	50	80	90	80	62.98
	何平村委会	90	30	100	90	90	70	77.13
	锦垌村委会	90	30	80	80	90	70	71.77
	良塘村委会	100	40	100	70	90	70	77.42
	蒙垌村委会	80	20	30	70	90	80	58.73
	南溪桥村委会	90	30	100	70	90	70	73.79
	南兴村委会	90	30	80	70	90	70	70.10
	桥圩村委会	70	40	100	80	90	70	74.07
	桥圩街居委会	20	30	80	80	90	80	61.54
	青塘村委会	100	30	60	70	90	70	68.08
	松马村委会	100	40	100	70	90	70	77.42
	铜鼓岭村委会	70	50	30	70	80	80	61.55
	下李村委会	100	20	100	70	100	70	74.87
	新垌村委会	100	30	100	70	90	70	75.47
	新华村委会	60	30	60	80	90	70	63.05
	新庆村委会	80	20	80	90	90	70	69.81
	新兴村委会	40	70	80	70	80	70	68.19
	兴华村委会	100	40	100	70	90	70	77.42
	徐村村委会	90	20	60	70	90	70	64.45
	杨村村委会	100	30	100	70	90	70	75.47
	姚平村委会	70	30	40	90	90	70	62.71
永梧村委会	90	30	20	90	90	70	62.36	

	长塘村委会	80	30	60	60	100	70	64.42
	振南村委会	70	50	90	80	80	70	72.82
	震华村委会	60	20	100	80	90	70	68.48
庆丰镇	白塘村委会	100	30	30	70	60	50	55.47
	东碑村委会	90	30	50	70	60	50	57.49
	都炉村委会	30	40	10	50	80	50	41.40
	高桥村委会	100	40	80	80	60	50	68.33
	河龙村委会	90	10	10	60	90	50	48.61
	鹤林村委会	40	30	10	60	90	50	44.15
	联塘村委会	80	30	20	80	90	50	56.04
	六松村委会	30	40	20	60	90	50	46.28
	罗碑村委会	90	30	10	60	90	50	52.52
	鄱岭村委会	100	10	10	80	90	50	53.63
	青岭村委会	90	30	10	60	80	50	51.16
	庆丰林场	10	40	10	50	90	50	39.41
	石卓村委会	100	30	100	80	80	50	72.79
	思平村委会	100	40	30	80	90	50	63.19
	太同村委会	90	40	20	60	90	50	56.32
	太兴村委会	90	40	20	50	90	50	54.65
	覃山村委会	100	10	10	50	90	50	48.61
	万新村委会	40	50	10	50	90	50	46.39
	夏里村委会	80	40	50	50	90	50	58.52
	新塘村委会	90	30	10	80	80	50	54.50
新圩村委会	60	50	30	80	90	50	58.45	
延塘村委会	80	30	20	50	80	50	49.66	

	杨林村委会	100	40	100	50	90	50	71.10
	中龙村委会	20	50	10	50	80	50	41.68
三里镇	大零村委会	40	30	60	70	80	80	58.16
	大周村委会	40	50	50	80	80	80	61.90
	甘道村委会	10	50	70	70	80	80	58.90
	甘道水库管理 委员会	10	100	20	60	100	80	60.50
	吉塘村委会	80	90	10	70	60	80	64.63
	九岸村委会	70	30	60	60	70	80	60.15
	龙田村委会	40	30	70	60	80	80	58.34
	隆兴村委会	80	40	40	80	70	80	63.43
	三里社区居委 会	40	40	40	80	90	80	59.46
	三里五里联营 林场	10	40	70	60	80	80	55.27
	石社村委会	70	60	60	60	60	80	64.65
	双凤村委会	70	50	50	80	90	80	68.28
	水仙村委会	40	30	60	80	80	80	59.83
	山北乡	保和村委会	70	50	30	60	90	50
二龙村委会		50	30	70	70	90	70	61.56
横罗村委会		70	60	20	60	80	50	55.52
煌里村委会		20	40	20	40	80	50	39.90
柳乌村委会		30	30	50	70	80	50	50.17
山北村委会		60	50	50	60	80	60	58.92
石马村委会		50	50	10	40	80	50	45.03

	双岩村委会	80	30	50	60	80	60	58.36
	松英村委会	20	40	20	40	80	50	39.90
	万寿村委会	90	30	50	80	80	50	61.89
	中秋村委会	70	60	60	100	90	50	70.96
石卡镇	白沙村委会	60	80	90	80	100	90	82.71
	村面村委会	70	40	90	80	80	90	73.84
	大庆村委会	80	50	90	80	70	90	76.11
	大岩村委会	80	60	90	80	50	90	75.33
	都蕴村委会	60	60	90	80	80	90	76.08
	方竹村委会	70	70	90	80	60	90	76.98
	凤思村委会	60	60	90	80	80	90	76.08
	福龙村委会	90	50	90	80	50	90	75.05
	翰芦村委会	60	50	90	80	90	90	75.48
	翰平村委会	100	50	90	80	40	90	75.36
	鹤心村委会	70	60	90	80	60	90	75.02
	江南村委会	70	80	90	80	60	90	78.94
	九凌水库	20	60	90	90	100	90	73.78
	陆村村委会	70	50	90	80	80	90	75.80
	坭湾村委会	60	50	90	80	80	90	74.12
	石卡社区居委会	70	50	90	80	60	90	73.07
	万塘村委会	90	60	90	80	40	90	75.65
	西江农场	90	100	90	80	60	80	84.71
	西山村委会	60	70	90	80	80	90	78.03
	新旺村委会	70	50	80	80	90	90	75.31

	樟竹村委会	70	80	90	90	80	90	83.33
覃塘街道	大郭村委会	70	40	60	90	90	80	69.84
	甘碑村委会	60	70	30	80	90	80	66.83
	谷罗村委会	40	30	90	90	90	80	68.41
	贵港市甘化股份有限公司	10	50	70	90	100	80	64.96
	黄鹤村委会	60	50	10	90	90	80	60.89
	回龙村委会	70	30	10	90	90	80	58.66
	六务村委会	30	50	40	90	90	80	61.41
	龙凤村委会	40	40	90	90	70	80	67.64
	龙岭村委会	40	30	100	90	80	80	68.89
	覃南村委会	70	40	60	90	90	80	69.84
	覃塘林场	20	50	40	90	100	80	61.10
	覃塘社区居委会	70	10	100	90	100	80	72.73
	杨志村委会	90	40	40	80	80	80	66.46
	姚山村委会	50	60	70	80	70	80	67.86
	拥兴村委会	80	80	10	70	80	80	65.40
	周村村委会	100	60	80	70	90	80	79.13
珠砂村委会	70	100	20	70	50	80	65.40	
瓦塘镇	八合村委会	70	70	100	50	90	50	71.95
	逆垌村委会	70	50	100	80	90	50	73.05
	大村村委会	40	60	100	80	80	50	68.62
	福新村委会	40	50	80	80	80	50	62.97
	柳江村委会	20	50	90	60	80	50	58.12

	六里村委会	30	40	80	60	80	50	56.00
	鹿山村委会	50	30	90	80	80	50	62.58
	南山村委会	30	40	100	80	80	50	63.03
	三多村委会	60	40	100	80	80	50	68.05
	上江村委会	40	40	100	50	70	50	58.33
	上喜村委会	70	40	100	50	80	50	64.72
	思怀村委会	70	40	100	50	80	50	64.72
	瓦塘村委会	60	80	20	60	80	50	57.76
	旺良村委会	20	50	90	50	80	50	56.45
	乌柳村委会	20	40	80	50	80	70	55.63
	香江村委会	50	40	100	80	80	50	66.38
	新城村委会	30	40	100	50	80	50	58.02
	新江村委会	50	60	70	80	80	50	64.75
	新平村委会	30	40	60	50	80	50	50.63
	亚计山林场	10	50	90	50	80	70	57.76
	泽周村委会	60	40	60	70	70	50	57.63
五里镇	大成村委会	80	100	30	40	70	80	66.63
	东流村委会	90	80	30	60	60	80	66.37
	垌心村委会	40	50	40	80	80	80	60.05
	林村村委会	90	80	40	80	70	80	72.92
	龙贵村委会	70	90	30	60	60	50	60.51
	榕木村委会	80	100	50	40	60	80	68.96
	五里社区居委会	70	90	10	80	70	80	65.99
	云表村委会	50	50	50	80	70	80	62.21

武乐镇	东南村委会	80	80	100	40	70	70	74.16
	逢宜村委会	90	50	100	60	70	70	73.31
	吉斗村委会	70	80	50	40	70	70	63.25
	江城村委会	50	80	100	60	70	70	72.48
	胜岭村委会	90	80	60	60	70	70	71.79
	水石村委会	90	70	100	60	70	70	77.22
	武乐村委会	80	70	100	80	70	70	78.88
	长城村委会	60	80	70	60	70	70	68.61
	中国华电集团 贵港发电有限 公司	10	70	70	60	80	70	59.65
新塘镇	陈村村委会	80	80	50	80	70	90	74.59
	大郑村委会	60	50	90	90	80	90	75.79
	东和村委会	80	90	80	80	80	90	83.45
	湖表村委会	80	60	80	80	70	90	76.21
	湖龙村委会	90	70	90	80	80	90	83.05
	华国村委会	100	50	70	80	70	90	75.76
	岭蒙水库	10	100	80	80	80	90	73.68
	岭尾村委会	90	60	90	80	80	90	81.10
	龙兰村委会	80	80	80	80	80	90	81.49
	蒙大村委会	50	70	80	80	80	90	74.51
	三岸村委会	80	50	80	80	80	90	75.62
	三岭村委会	70	60	80	80	80	90	75.90
	三平村委会	90	60	70	80	80	90	77.41
山边村委会	50	40	80	90	90	90	71.68	

	塘表村委会	70	80	80	80	80	90	79.82
	万福村委会	70	70	80	80	80	90	77.86
	乌柏村委会	100	80	80	80	70	90	83.47
	西村村委会	100	50	80	80	80	90	78.97
	西江农场	50	100	80	90	80	90	82.05
	下宋村委会	70	60	80	80	70	90	74.54
	新和村委会	80	70	80	80	70	90	78.17
	新塘乡砖场	10	50	90	90	90	90	68.78
湛江镇	福兴村委会	70	30	70	60	70	50	57.53
	金洲村委会	90	20	70	60	70	50	58.92
	芦山村委会	100	30	90	80	80	60	72.44
	蒙村村委会	80	30	30	70	80	60	56.34
	蓬塘村委会	80	30	60	60	70	50	57.36
	平江村委会	90	20	70	80	80	60	65.11
	沙岭村委会	80	20	60	70	80	50	58.43
	双联村委会	80	30	70	60	60	50	57.84
	同安村委会	90	30	60	60	50	50	56.30
	西安村委会	90	30	60	50	60	50	56.00
	小庄村委会	90	30	50	70	60	50	57.49
	兴成村委会	90	20	50	70	70	50	56.90
	云柳村委会	90	20	90	80	80	60	68.81
湛江村委会	80	10	60	80	80	70	61.13	
樟木镇	川山村委会	60	90	40	40	60	50	57.34
	大旗村委会	50	100	50	40	60	50	59.47
	邓保村委会	80	90	10	60	60	50	58.49

	黄道村委会	40	80	10	40	70	60	49.35
	黄龙村委会	40	80	50	60	70	50	58.59
	李塘村委会	50	100	60	40	50	50	59.95
	良古村委会	70	100	50	40	50	50	61.46
	凌动村委会	60	100	60	40	50	50	61.63
	六旺村委会	80	90	30	60	50	50	60.82
	卢村村委会	60	100	60	60	60	50	66.33
	罗柴村委会	50	90	10	60	60	60	54.96
	那柳村委会	60	90	50	40	60	50	59.19
	荣盏村委会	60	90	10	40	60	60	53.29
	沙村村委会	60	90	10	40	60	60	53.29
	沙水村委会	30	60	10	40	60	60	42.40
	寺江村委会	50	80	70	40	60	50	59.25
	五龙村委会	50	90	60	60	60	50	62.70
	显滕村委会	70	100	10	60	50	50	57.41
	颜塘村委会	50	100	10	40	70	60	54.94
	元金村委会	60	90	20	40	60	60	55.14
	樟木村委会	60	60	50	30	70	50	53.01
	中唐村委会	60	100	50	40	60	50	61.14
	中团村委会	50	90	20	40	70	60	54.83
中周村委会	50	80	50	60	70	50	60.26	
中里乡	陈轩村委会	20	50	80	60	80	50	56.28
	福团村委会	60	90	80	60	80	50	70.80
	公王村委会	10	60	80	60	90	50	57.92
	吉龙村委会	20	50	80	60	90	50	57.64

金良村委会	30	50	20	70	90	80	54.38
六台村委会	50	50	40	60	100	50	56.64
六田村委会	20	60	50	60	90	50	54.06
龙山村委会	40	70	50	60	90	50	59.36
平安村委会	20	60	50	60	90	50	54.06
平陆村委会	30	70	10	70	90	80	56.44
平山村委会	30	50	50	60	90	50	53.78
三陵村委会	10	50	50	60	90	50	50.43
山鹤村委会	60	50	50	60	90	50	58.80
山花村委会	20	60	60	40	90	80	57.03
双古村委会	30	60	50	60	90	50	55.73
寺阳村委会	40	70	50	60	90	50	59.36
坦阳村委会	10	60	50	40	90	80	53.51
塘河村委会	20	70	20	60	90	80	54.94
铁岭村委会	50	50	10	40	90	80	50.86
新村村委会	20	60	50	40	90	50	50.72
秀地村委会	20	50	20	40	80	80	46.33
银村村委会	10	50	80	40	90	80	57.09
中里村委会	30	70	50	50	90	50	56.02

附表2 贵港市本级现行征地区片综合地价表

区片名称	区片范围	区片综合地 价标准 (元/亩)	土地补偿费 (元/亩)	安置补助费 (元/亩)
第一区片	<p>贵城街道办：登龙桥社区、南平社区、三合社区、小江社区、震塘社区、西五社区、县东社区、东湖社区、永新社区、石羊塘社区、凤凰社区、龙圣社区、荷城社区、港宁社区、马草江社区、八一社区、东港社区、西江社区</p> <p>港城街道办：东山村、富岭村、蓝田社区、六八社区、龙井村、麻山村、猫儿山村、棉村社区、平富社区、群山村、石寨村、旺华村、旺岭村、樟村</p> <p>根竹镇：湓田村、汾水村、根竹村、江口村、民权村、三民村、泗民村、新民村</p> <p>江南街道办：南江社区、木松岭社区、南山社区、航运社区、廉石社区</p> <p>八塘街道办：八塘社区、湓村社区、岑西村、陈湾村、大新村、高北村、高朗村、高岭村、高新村、横岭社区、木龙村、三板村、山泉村、苏岗村、苏湾村、新安村、新合村、新花村、新陆社区、新蒙村、鹤山村、振新村</p> <p>新塘镇：大郑村、山边村、塘表村、陈村、东和村、湖表村、湖龙村、华国村、岭尾村、龙兰村、蒙大村、三岸村、三岭村、三平村、万福村、乌柏村、西村、下宋村、新和村</p> <p>石卡镇：白沙村、村面村、大庆村、大岩村、都蕴村、方竹村、凤思村、福龙村、翰芦村、翰平村、鹤心村、陆村、坭湾村、石卡社区、万塘村、西山村、新旺村、樟竹村</p>	55570	33340	22230

第二区片	<p>大圩镇：大仁村、大圩村、东篁村、东塘村、甘岭村、何村、解放村、乐塘村、民乐村、仁心村、上莲村、石古村、新建村、寻杨村、永福村、永隆村、长安村、中西村、大圩社区</p> <p>武乐镇：东南村、逢宜村、吉斗村、江城村、胜岭村、水石村、武乐村、长城村</p> <p>桥圩镇：东井塘村、何平村、锦垌村、良塘村、蒙垌村、南溪桥村、南兴村、桥圩社区、青塘村、松马村、铜鼓岭村、新垌村、新华村、新庆村、新兴村、兴华村、徐村、杨村、姚平村、永梧村、振南村、震华村、兴贵社区、大垌心村、下李村、长塘村</p> <p>东津镇：大李村、东津村、东岭村、甘寺村、荷池村、雷村、梁莫村、宁村、潘李村、石江村、石连村、万垌村、维新村、务凤村、狮夏村、洋七桥村、郑村、中和村</p> <p>覃塘街道办：大郭村、甘碑村、谷罗村、黄鹤村、回龙村、六务村、龙凤村、龙岭村、覃南村、覃塘社区、杨志村、姚山村、拥兴村、周村、朱砂村、荷塘社区</p> <p>东龙镇：东龙村、凤凰村、高龙村、京榜村、京龙村、龙扶村、罗马村、农昌村、阮寺村、义合村、石龙社区</p> <p>三里镇：大零村、大周村、甘道村、吉塘村、九岸村、龙田村、隆兴村、三里社区、石社村、双凤村、水仙村</p> <p>黄练镇：大董村、大黄村、黄练社区、居仕村、葵新村、岭岑村、莫村、潘陈村、平寨村、山谢村、新何村、新谭村、新朱村、姚岭村、张团村、镇水村</p> <p>五里镇：大成村、东流村、垌心村、林村、榕木村、五里社区、云表村</p> <p>山北乡：二龙村、柳乌村、山北村、双岩村、万寿村、中秋村</p> <p>湛江镇：湛江村、芦山村、平江村、云柳村</p>	53140	31880	21260
------	--	-------	-------	-------

<p>第三区片</p>	<p>庆丰镇：白塘村、东碑村、都炉村、高桥村、河龙村、鹤林村、联塘村、六松村、罗碑村、青岭村、石卓村、思平村、太同村、太兴村、覃山村、万新村、夏里村、新塘村、延塘村、杨林村、中龙村、新圩村、潘岭村</p> <p>奇石乡：达开村、福田村、古龙村、桂中村、红江村、六马村、平治村、山乐村、兴中村、奇石村、新清村</p> <p>中里乡：陈轩村、福团村、公王村、吉龙村、金良村、六台村、六田村、龙山村、平安村、平陆村、平山村、三陵村、山花村、双古村、寺阳村、坦阳村、塘河村、铁岭村、新村、秀地村、银村、中里村、山鹤村</p> <p>木格镇：班凤村、陈索村、东坡村、合岭村、和平村、护录村、黄村、黄石村、江石村、君子岭村、朗联村、良坡村、梁村、岭塘村、陆化村、盘古村、平悦村、社岭村、寿莫村、水泉村、谭冯村、云垌村、早礼村、周樟村、木格村、柳塘村</p> <p>木梓镇：陈樟村、程江村、官联村、回龙村、蕉田村、井良村、莲子村、六罗村、龙联村、龙塘村、三联村、武思村、香平村、新莲村、木梓村、大兴村、红棚村</p> <p>湛江镇：福兴村、金洲村、蒙村、蓬塘村、沙岭村、双联村、同安村、西安村、小庄村、兴成村</p> <p>瓦塘镇：八合村、湓垌村、福新村、柳江村、六里村、鹿山村、南山村、三多村、上江村、上喜村、思怀村、旺良村、乌柳村、香江村、新城村、新江村、新平村、泽周村、大村、瓦塘村</p> <p>东龙镇：闭村、大同村、兰山村、三六村、长岭村</p> <p>石卡镇：江南村</p> <p>五里镇：龙贵村</p> <p>山北乡：保和村、横罗村、煌里村、石马村、松英村</p>	<p>52490</p>	<p>31490</p>	<p>21000</p>
-------------	---	--------------	--------------	--------------

	<p>樟木镇：川山村、大旗村、邓保村、李塘村、良古村、凌动村、六旺村、卢村、罗柴村、那柳村、荣盏村、沙村、沙水村、五龙村、颜塘村、元金村、中唐村、中团村、中周村、樟木村、樟木街、寺江村、黄道村、黄龙村、显滕村</p> <p>蒙公镇：定布村、高占村、古山村、黄岭村、廖瑞村、凌寺村、岭庆村、平龙村、双龙村、新岭村、姚见村、英峨村、占蒙村、蒙公村</p> <p>大岭乡：古平村、贵宁村、互合村、江兴村、金沙村、龙马村、新济村、村心村、大岭村、新井村</p>			
--	---	--	--	--

附表3 本次测算并进行区片划分的征地区片综合地价表

区片名称	区片范围	区片综合地 价标准 (元/亩)	土地补偿费 (元/亩)	安置补助费 (元/亩)
第一区片	<p>贵城街道：登龙桥社区、南平社区、三合社区、小江社区、震塘社区、西五社区、县东社区、东湖社区、永新社区、石羊塘社区、凤凰社区、龙圣社区、荷城社区、港宁社区、马草江社区、八一社区、东港社区、西江社区</p> <p>港城街道：六八社区、蓝田社区、棉村社区、平富社区、港城街道中山社区、龙井村、富岭村、麻山村、樟村村、石寨村、旺岭村、群山村、猫儿山村、旺华村、东山村</p> <p>根竹镇：湓田村、汾水村、根竹村、江口村、民权村、三民村、泗民村、新民村</p> <p>江南街道：南江社区、木松岭社区、南山社区、航运社区、廉石社区、滨江社区、大松石社区、南湖社区、黄岗社区</p> <p>八塘街道办：八塘社区、湓村社区、岑西村、陈湾村、大新村、高北村、高朗村、高岭村、高新社区、横岭社区、木龙村、三板村、山泉村、苏岗村、苏湾村、新安村、新合村、新花村、新陆社区、新蒙社区、鹤山村、振新村</p> <p>新塘镇：大郑村、山边村、塘表村、陈村、东和村、湖表村、湖龙村、华国村、岭尾村、龙兰村、蒙大村、三岸村、三岭村、三平村、万福村、乌柏村、西村、下宋村、新和村</p> <p>石卡镇：白沙村、村面村、大庆村、大岩村、都蕴村、方竹村、凤思村、福龙村、翰芦村、翰平村、鹤心村、陆村、坭湾村、石卡社区、万塘村、西山村、新旺村、樟竹村、江南村</p>	57019	34210	22809

第二区片	<p>大圩镇：大仁村、大圩村、东篁村、东塘村、甘岭村、何村、解放村、乐堂村、民乐村、仁心村、上莲村、石古村、新建村、寻杨村、永福村、永隆村、长安村、中西村、大圩社区</p> <p>武乐镇：东南村、逢宜村、吉斗村、江城村、胜岭村、水石村、武乐村、长城村</p> <p>桥圩镇：东井塘村、何平村、锦垌村、良塘村、蒙垌村、南溪桥村、南兴村、桥圩社区、青塘村、松马村、铜鼓岭村、新垌村、新华村、新庆村、新兴村、兴华村、徐村、杨村、姚平村、永梧村、振南村、震华村、兴贵社区、大垌心村、下李村、长塘村</p> <p>东津镇：大李村、东津村、东岭村、甘寺村、荷池村、雷村、梁莫村、宁村、潘李村、石江村、石连村、万垌村、维新村、务凤村、狮厦村（西夏村）、洋七桥村、郑村、中和村</p> <p>覃塘街道：大郭村、甘碑村、谷罗村、黄鹤村、回龙村、六务村、龙凤村、龙岭村、覃南村、覃塘社区、杨志村、姚山村、拥兴村、周村、朱砂村、荷塘社区</p> <p>东龙镇：东龙村、凤凰村、高龙村、京榜村、京龙村、龙扶村、罗马村、农昌村、阮寺村、义合村、石龙社区</p> <p>三里镇：大零村、大周村、甘道村、吉塘村、九岸村、龙田村、隆兴村、三里社区、石社村、双凤村、水仙村</p> <p>黄练镇：大董村、大黄村、黄练社区、居仕村、葵新村、岭岑村、莫村、潘陈村、平寨村、山谢村、新何村、新谭村、新朱村、姚岭村、张团村、镇水村</p> <p>五里镇：大成村、东流村、垌心村、林村、榕木村、五里社区、云表村</p> <p>山北乡：二龙村、柳乌村、山北村、双岩村、万寿村、中秋村</p> <p>湛江镇：湛江村、芦山村、平江村、云柳村</p>	54450	32670	21780
------	--	-------	-------	-------

<p>第三区片</p>	<p>庆丰镇：白塘村、东碑村、都炉村、高桥村、河龙村、鹤林村、联塘村、六松村、罗碑村、青岭村、石卓村、思平村、太同村、太兴村、覃山村、万新村、夏里村、新塘村、延塘村、杨林村、中龙村、新圩村、潘岭村（鄱岭村）</p> <p>奇石乡：达开村、福田村、古龙村、桂中村、红江村、六马村、平治村、山乐村、兴中村、奇石村、新清村</p> <p>中里乡：陈轩村、福团村、公王村、吉龙村、金良村、六台村、六田村、龙山村、平安村、平陆村、平山村、三陵村、山花村、双古村、寺阳村、坦阳村、塘河村、铁岭村、新村、秀地村、银村、中里村、山鹤村</p> <p>木格镇：班凤村、陈索村、东坡村、合岭村、和平村、护录村、黄村、黄石村、江石村、君子岭村、朗联村、良坡村、梁村、岭塘村、陆化村、盘古村、平悦村、社岭村、寿莫村、水泉村、谭冯村、云垌村、早礼村、周樟村、木格村、柳塘村</p> <p>木梓镇：陈樟村、程江村、官联村、回龙村、蕉田村、井良村、莲子村、六罗村、龙联村、龙塘村、三联村、武思村、香平村、新莲村、木梓村、大兴村、红朗村</p> <p>湛江镇：福兴村、金洲村、蒙村、蓬塘村、沙岭村、双联村、同安村、西安村、小庄村、兴成村</p> <p>瓦塘镇：八合村、湓垌村、福新村、柳江村、六里村、鹿山村、南山村、三多村、上江村、上喜村、思怀村、旺良村、乌柳村、香江村、新城村、新江村、新平村、泽周村、大村、瓦塘村</p> <p>东龙镇：闭村、大同村、兰山村、三六村、长岭村</p> <p>五里镇：龙贵村</p> <p>山北乡：保和村、横罗村、煌里村、石马村、松英村</p> <p>樟木镇：川山村、大旗村、邓保村、李塘村、良古村、凌动村、六旺村、</p>	<p>53204</p>	<p>31920</p>	<p>21284</p>
-------------	---	--------------	--------------	--------------

	<p>卢村、罗柴村、那柳村、荣盏村、沙村、沙水村、五龙村、颜塘村、元金村、中唐村、中团村、中周村、樟木村、樟木街、寺江村、黄道村、黄龙村、显滕村</p> <p>蒙公镇：定布村、高占村、古山村、黄岭村、廖瑞村、凌寺村、岭庆村、平龙村、双龙村、新岭村、姚见村、英峨村、占蒙村、蒙公村</p> <p>大岭乡：古平村、贵宁村、互合村、江兴村、金沙村、龙马村、新济村、村心村、大岭村、新井村</p>			
--	--	--	--	--

附图 1：贵港市本级征地区片综合地价区片分布图

