化州市征收农用地区片综合地价

公示材料

化州市自然资源局

二〇二六年八月

目录

一、项目背景 1
二、区片综合地价意义 2
三、区片综合地价内涵 2
四、测算范围 2
五、区片划分结果 4
六、区片综合地价测算结果 5
七、与茂名市其他县区成果对比 6

一、项目背景

2019 年新修改的《中华人民共和国土地管理法》对国家征收集体土地的补偿行为做出了调整，要求“征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。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”。

根据《中华人民共和国土地管理法》，明确提到征收农用地区片综合地价至少每三年调整或者重新公布一次。化州市 2020 年制定了征收农用地区片综合地价标准（估价期日为 2020 年 1 月 1 日）。另根据《广东省自然资源厅关于做好征收农用地区片综合地价调整或重新公布工作的通知》（粤自然资管制〔2023〕1946 号）的规定，化州市自然资源局开展 2023 年化州市征收农用地区片综合地价更新工作，并于 2024 年进行了重新公布。

根据《广东省自然资源厅关于做好区片综合地价调整或重新公布工作的通知》（粤自然资函〔2026〕316 号）的规定，化州市征收农用地区片综合地价已于 2024 年重新公布实施，目前即将届满三年调整周期，各地级以上市自然资源主管部门需统筹做好各县（市、区）征收农用地区片综合地价调整或者重新公布工作，并将新一轮成果于 2026 年 10 月底前报送广东省自然资源厅。根据文件要求及化州市实际情况，化州市自然资源局开展了化州市 2026 年征收农用地区片综合地价重新公布工作。

二、区片综合地价意义

《中华人民共和国土地管理法》将“征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障”作为征地补偿的基本原则，并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。通过区片综合地价确定征收农用地土地补偿费、安置补助费，确定公平合理的征地补偿，规范征收农用地行为，体现了对被征地农民合法土地权益的维护和保障，促进节约集约用地，推进乡村振兴战略实施，实现经济社会高质量发展具有十分重要的意义。同时对区片综合地价适时更新，有利于保障该项工作长期、持续、稳定地开展下去，保持区片综合地价的时效性。

三、区片综合地价内涵

1.征收农用地区片综合地价内涵：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、人口以及经济社会发展水平等因素，综合测算的征收农用地补偿标准（包括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、留用地安置成本、征收农用地所涉及的地上附着物、青苗等的补偿费用）。

2.区片：是指一定范围内集体土地资源条件、土地区位条件、土地供求关系、经济社会发展水平等条件基本一致的，征收补偿标准相同的区域，是测算区片综合地价的基本单元。

3.估价期日：2026 年 1 月 1 日。

四、测算范围

本次化州市征收农用地区片综合地价测算范围为化州市行政辖区范围（含辖区内长岐镇塘北村、良光镇等行政飞地；飞入本市的外市

权属地块不纳入本次测算），具体包括河西街道、东山街道、下郭街道、南盛街道、石湾街道、鉴江街道 6 个街道和长岐镇、同庆镇、杨梅镇、良光镇、笪桥镇、丽岗镇、新安镇、官桥镇、林尘镇、合江镇、那务镇、播扬镇、宝圩镇、平定镇、文楼镇、江湖镇、中垌镇 17 个镇。

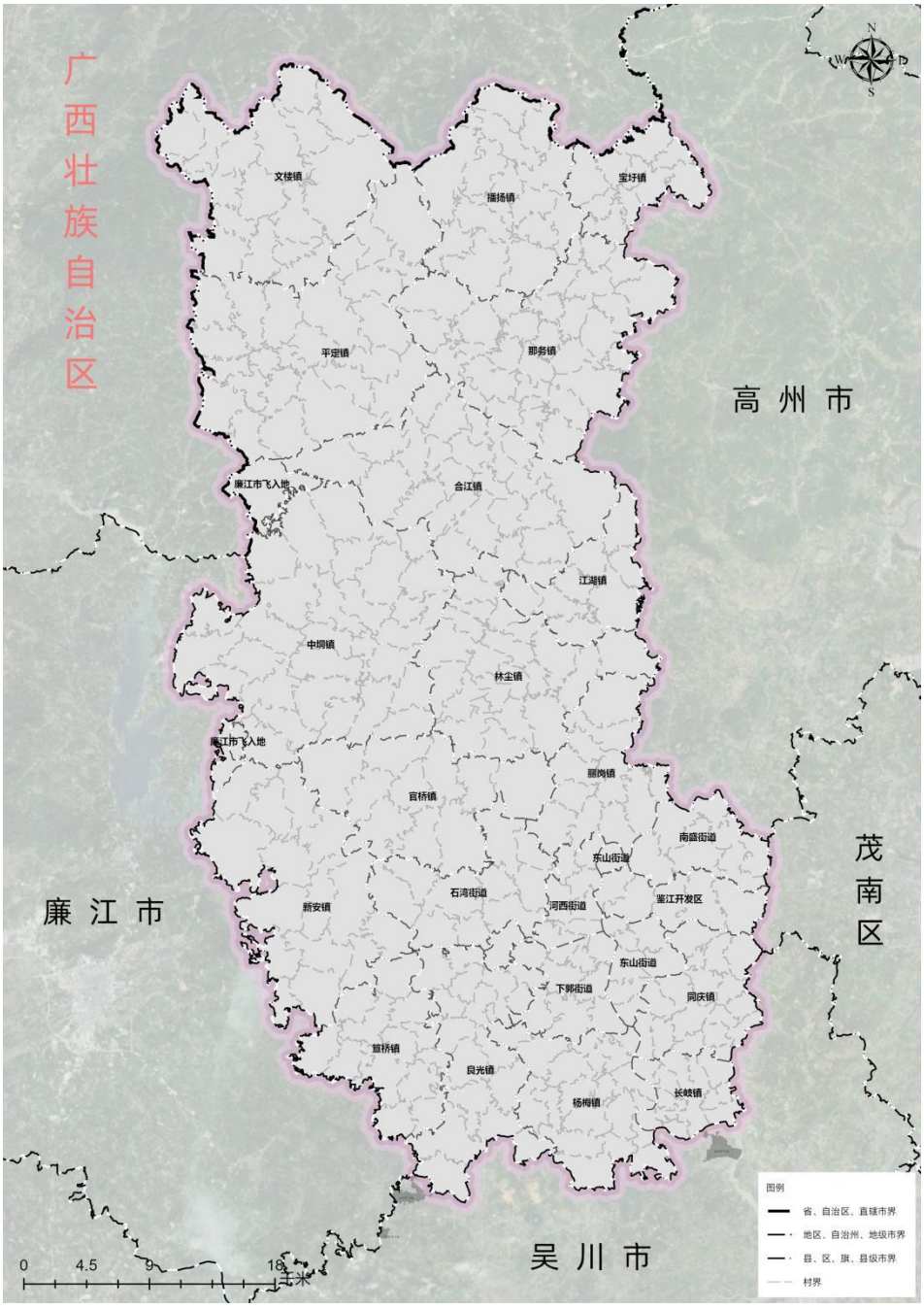


图 1 项目测算范围图

五、区片划分结果

结合化州市的实际情况，在现行征收农用地区片综合地价区片划分成果的基础上，采用均质区域调整法划分区片。本次化州市征收农用地区片综合地价划分两个区片，与现行成果一致，结果如下:

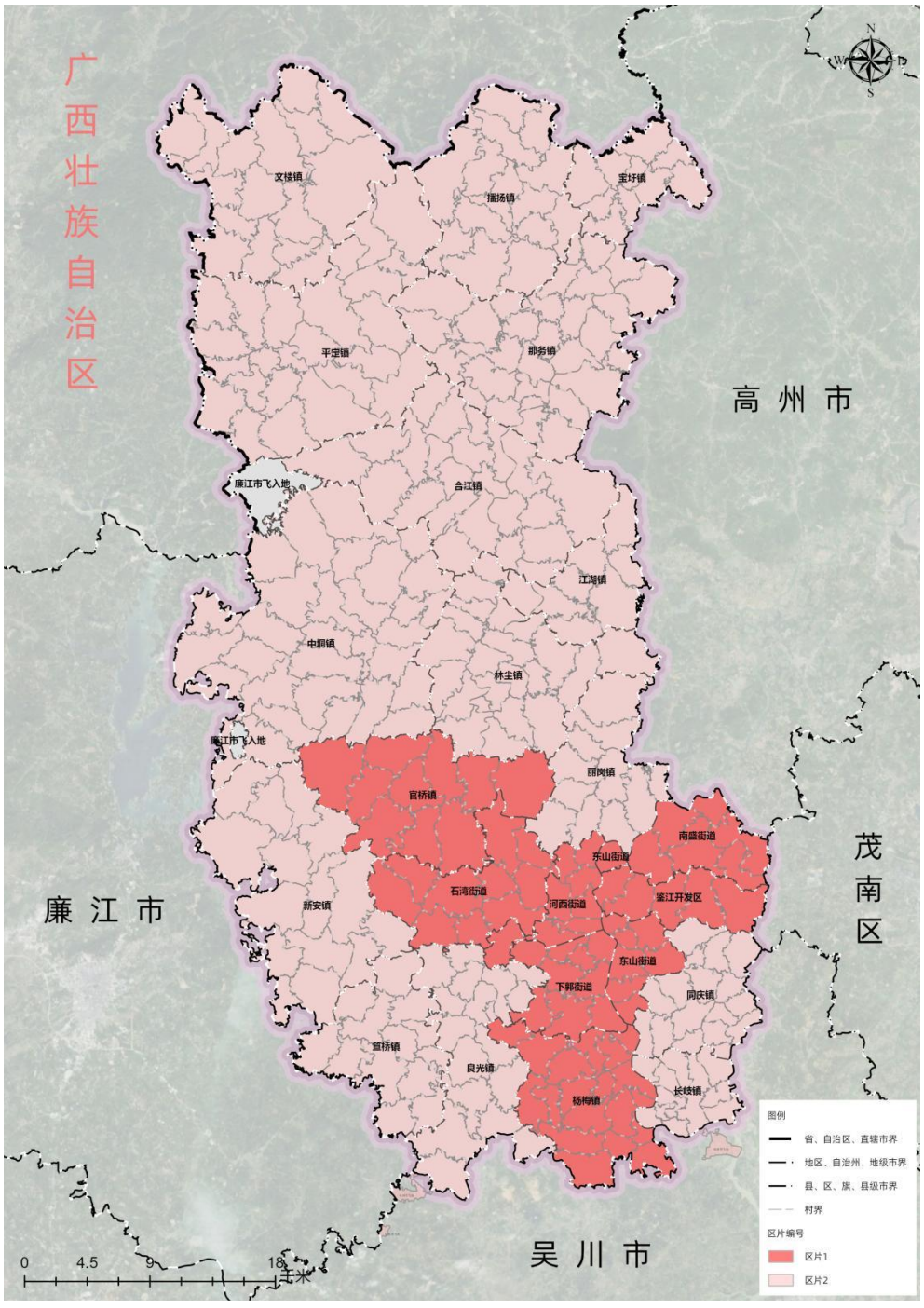


图 2 化州市征收农用地区片综合地价区片分布图

各区片范围描述如下表:

表 1 化州市征收农用地区片综合地价区片范围

区片编号	区片范围描述
1	河西街道、东山街道、下郭街道、南盛街道、石湾街道、鉴江街道、杨梅镇、官桥镇
2	平定镇、合江镇、同庆镇、中垌镇、良光镇、笪桥镇、长岐镇、那务镇、丽岗镇、新安镇、江湖镇、林尘镇、宝圩镇、播扬镇、文楼镇

注:
1.区片范围描述来源于化州市 2025 年度国土变更调查数据库成果;
2.区片范围与现行征收农用地区片综合地价范围一致。

六、区片综合地价测算结果

结合化州市的实际情况，在现行征收农用地区片综合地价成果的基础上，采用社会经济指标更新法测算区片综合地价。

本次化州市征收农用地区片综合地价测算结果与现行区片综合地价成果差异不大，故与现行区片综合地价保持不变，结果如下:

表 2 化州市征收农用地区片综合地价结果表

单位：万元/亩

行政区	区片编号	区片综合地价（万元/亩）				
		合计	土地补偿费	占比	安置补助费	占比
化州市	1	7.30	2.92	40%	4.38	60%
	2	7.00	2.80	40%	4.20	60%

注:
根据《茂名市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》（茂府通〔2021〕2 号）:
1.化州市征收农用地区片综合地价园地调节系数为 0.6、林地调节系数为 0.4;
2.化州市征收建设用地补偿标准参照征收农用地区片综合地价执行;
3.化州市征收用未利用地补偿标准参照征收农用地区片综合地价 0.4 执行。

七、与茂名市其他县区成果对比

为保障化州市征地区片综合地价与相邻区域的征地区片综合地价水平相衔接，现收集对比茂名市其他区域征地区片综合地价，以检验化州市征地区片价的合理性，比较结果如下表:

表 3 与茂名市其他县区成果对比

单位：万元/亩

行政区	区片编号	区片综合地价				
		合计	土地补偿费	占比	安置补助费	占比
化州市	**1**	**7.30**	**2.92**	**40%**	**4.38**	**60%**
	2	**7.00**	**2.80**	**40%**	**4.20**	**60%**
茂南区	1	9.78	3.42	35%	6.36	65%
	2	8.99	3.15	35%	5.84	65%
电白区	1	9.46	3.78	40%	5.68	60%
	2	8.59	3.44	40%	5.15	60%
	3	7.63	3.05	40%	4.58	60%
高州市	1	6.12	2.45	40%	3.67	60%
	2	5.78	2.31	40%	3.47	60%
信宜市	1	6.62	2.65	40%	3.97	60%
	2	6.22	2.49	40%	3.73	60%
	3	5.88	2.35	40%	3.53	60%