

潮州市潮安区征收农用地区片综合地价 调整初步成果

(公众征求意见稿)

潮州市潮安区自然资源局
广东省科学院广州地理研究所

二〇二三年九月

1 区片综合地价基本情况说明

1.1 项目背景

潮安区目前执行的农用地征地区片综合地价标准是经省政府批准后，由市政府颁布后从 2021 年 1 月 1 日起实施。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十八条“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”的规定，我区农用地征地区片综合地价需要重新进行调整，形成新标准经省政府批准后实施。

1.2 地价内涵

征地区片价是指在县(市)级行政区土地利用总体规划确定的建设用地范围内，在农用地定级的基础上，按照农用地质量状况、土地区位、人均耕地水平、农村社会经济发展水平等划分征地区片，并在标准耕作制度和一定农田基本设施状况条件下，根据区片农用地条件和社会保障水平等评估确定的某一估价基准日的农用地平均征收价格。法定征地过程中土地补偿费和安置补偿费之和，不含地上附着物、青苗补偿费，原则上是本区片范围内实施征地的指导价格。在实施征地中，补偿标准不得低于征地区片地价。

1.3 测算范围

本次征地区片地价调整范围覆盖潮州市潮安区内的集体土地、国有农用地和国有未利用地，覆盖范围共计 16 个镇（场）和枫溪镇（区）集体土地、国有农用地和国有未利用地。本次测算调整采用

全域覆盖法，将测算范围内的全部土地假定为集体农用地，测算总面积为 1088.84 平方公里。

1.4 测算时点

本次区片综合地价测算时间为 2021 年 1 月~2023 年 6 月。

1.5 区片分布

根据《潮州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》（潮府告〔2021〕1 号）公布的《潮州市征收农用地区片综合地价表》文件，结合全区的实际情况、第三次国土调查成果、各镇的发展情况以及行政管理范围调整，本轮征地区片调整后，潮安区农用地征地区片由 3 个区片变为 4 个区片，即征地综合地价级别由 3 个级别变为 4 个级别；对区片的范围拟按新的行政区划进行调整，涉及 1 个镇（经济管理区）27 个行政村（社区）。

表 1 潮安区现行农用地征收区片综合地价表

区域名称	区片编号	区片综合地价(万元/亩)					区片范围描述
		合计	土地补偿费	占比	安置补助费	占比	
潮安区	1	11.20	5.60	50%	5.60	50%	庵埠镇、彩塘镇(所有行政村);
	2	9.30	4.65	50%	4.65	50%	古巷镇、凤塘镇、沙溪镇、金石镇、浮洋镇、龙湖镇、江东镇、东风镇、登塘镇(所有行政村);
	3	7.40	3.70	50%	3.70	50%	文祠镇、归湖镇、赤凤镇、凤凰镇、万峰林场(所有行政村)。

表 2 枫溪镇(区)现行农用地征收区片综合地价表

区域名称	区片编号	区片综合地价(万元/亩)					区片范围描述
		合计	土地补偿费	占比	安置补助费	占比	
枫溪镇(区)	1	13.70	6.85	50%	6.85	50%	枫溪镇:白塔村、蔡陇村、藏龙村、池湖村、德州工业园社区、堤头村、枫溪二村、枫溪一村、高厦村、古板头村、湖厦村、槐山岗村、李厝村、前进村、全福村、山边村、西边村、洋头村、英塘村、云步村、詹厝村、长美二村、长美一村;
	2	11.20	5.60	50%	5.60	50%	枫溪镇:枫溪镇田头村、上东埔村、田头何村、下东埔村。

表 3 本轮潮安区农用地征收区片调整情况

区域名称	区片编号	原有征地区片范围	调整后征地区片范围
潮安区	1	—	枫溪镇:白塔村、蔡陇村、藏龙村、池湖村、德州工业园社区、堤头村、枫溪二村、枫溪一村、高厦村、古板头村、湖厦村、槐山岗村、李厝村、前进村、全福村、山边村、西边村、洋头村、英塘

			村、云步村、詹厝村、长美二村、长美一村；
	2	庵埠镇、彩塘镇(所有行政村)；	枫溪镇:枫溪镇田头村、上东埔村、田头何村、下东埔村； 庵埠镇、彩塘镇(所有行政村)；
	3	古巷镇、凤塘镇、沙溪镇、金石镇、浮洋镇、龙湖镇、江东镇、东凤镇、登塘镇(所有行政村)；	古巷镇、凤塘镇、沙溪镇、金石镇、浮洋镇、龙湖镇、江东镇、东凤镇、登塘镇(所有行政村)；
	4	文祠镇、归湖镇、赤凤镇、凤凰镇、万峰林场(所有行政村)；	文祠镇、归湖镇、赤凤镇、凤凰镇、万峰林场(所有行政村)；

表 4 调整后潮安区征收农用地地区片综合地价

地区类别	征地区片	区片范围	调整后综合地价 (万元/亩)
一类	1	枫溪镇:白塔村、蔡陇村、藏龙村、池湖村、德州工业园社区、堤头村、枫溪二村、枫溪一村、高厦村、古板头村、湖厦村、槐山岗村、李厝村、前进村、全福村、山边村、西边村、洋头村、英塘村、云步村、詹厝村、长美二村、长美一村；	13.80
二类	2	枫溪镇:枫溪镇田头村、上东埔村、田头何村、下东埔村； 庵埠镇、彩塘镇(所有行政村)；	11.40
三类	3	古巷镇、凤塘镇、沙溪镇、金石镇、浮洋镇、龙湖镇、江东镇、东凤镇、登塘镇(所有行政村)；	9.40
四类	4	文祠镇、归湖镇、赤凤镇、凤凰镇、万峰林场(所有行政村)；	7.60

1.6 分配比例

本次区片综合地价土地补偿费和安置补助费分配比例为 5:5。

2 区片综合地价表

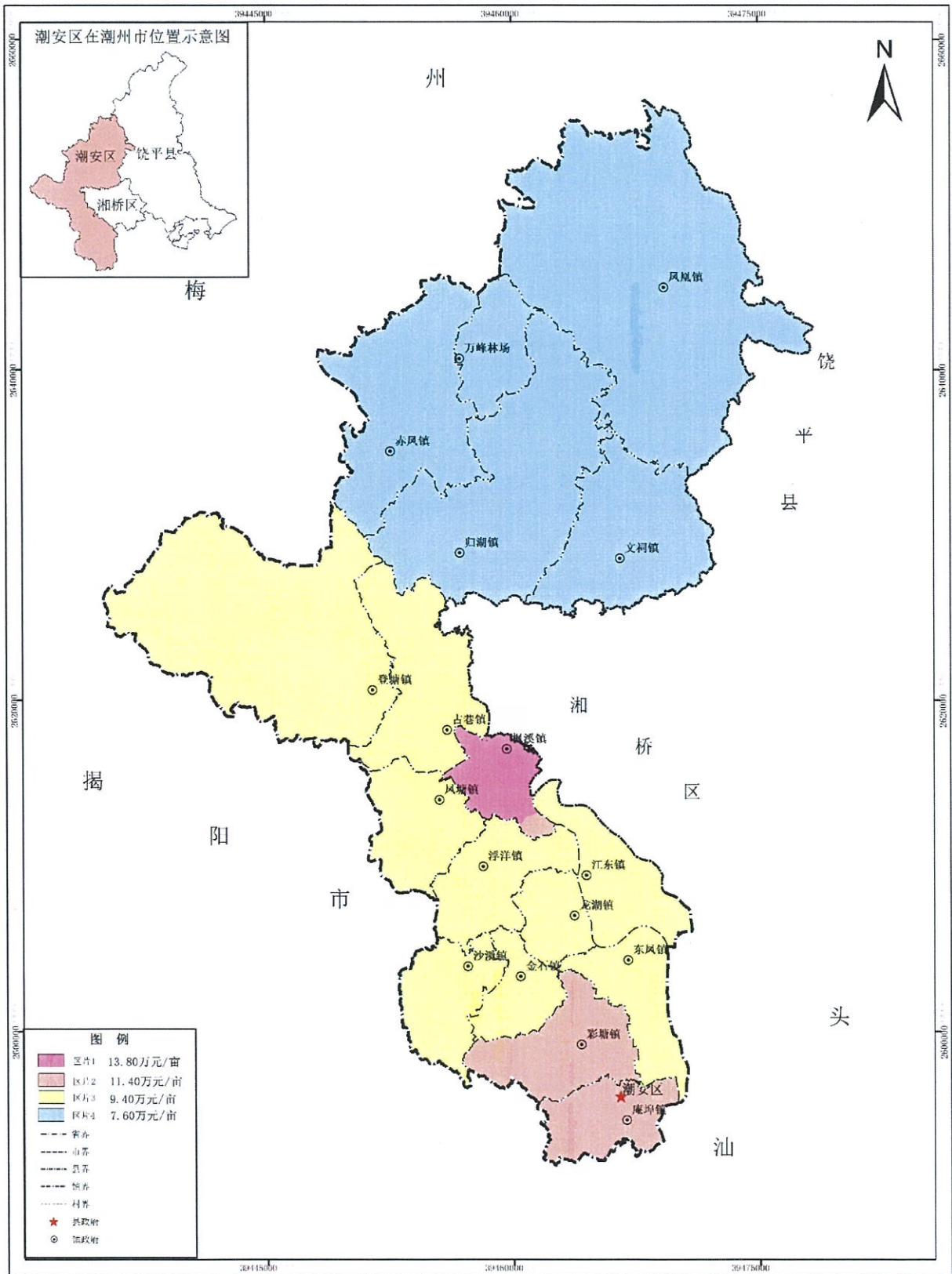
潮州市潮安区征地区片综合地价表

行政 区域	区片 编号	区片综合地价 (万元/亩)					区片范围描述	地类调 节系数	建设用 地补偿 标准	未利用 地补偿 标准
		合计	土地补偿费	占 比	安置补 助费	占 比				
潮安区	1	13.80	6.90	50%	6.90	50%	枫溪镇:白塔村、蔡陇村、藏龙村、池湖村、德州工业园社区、堤头村、枫溪二村、枫溪一村、高厦村、古板头村、湖厦村、槐山岗村、李厝村、前进村、全福村、山边村、西边村、洋头村、英塘村、玉步村、詹厝村、长美二村、长美一村;	不设定	13.80	13.80
	2	11.40	5.70	50%	5.70	50%	枫溪镇:枫溪镇田头村、上东埔村、田头何村、干东埔村;		11.40	11.40
	3	9.40	4.70	50%	4.70	50%	庵埠镇:彩塘镇(所有行政村);古巷镇、凤塘镇、沙溪镇、金石镇、浮洋镇、龙湖镇、江东镇、东凤镇、登塘镇(所有行政村);		9.40	9.40
	4	7.60	3.80	50%	3.80	50%	文祠镇、归湖镇、赤凤镇、凤凰镇、万峰林场(所有行政村);		7.60	7.60

备注: 1、区内区片编号由小到大, 对应区片综合地价由高到低, 价格保留 2 位小数;

3 区片综合地价图（征求意见稿）

潮州市潮安区征收农用地区片综合地价分布图



二〇二二年七月