附件3

益阳市征收农用地区片综合地价

更新调整分析报告

《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工作的通知》（以下简称通知）于今年4月26日下达后，根据文件精神，在市人民政府的领导下，市自然资源和规划局迅速启动全市的征收农用地区片综合地价更新调整工作。经精心部署、深入调研、充分探讨，已形成全市调整预案，现分析报告如下：

一、调整背景

《土地管理法》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，并至少每三年调整或者重新公布一次。省、市现行土地征收补偿标准（湘政发〔2021〕3号、益政发〔2022〕7号）自2021年1月1日起实施，将于2023年年底到期，需组织开展农用地区片综合地价更新调整工作。

二、调整依据

1.《中华人民共和国土地管理法》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。

2.《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第三十条规定：省人民政府根据经济社会发展水平制定公布征收农用地的区片综合地价，以县（市、区）为单位划分区片，并明确其补偿标准和地类系数。设区的市、自治州人民政府可以根据当地实际制定具体实施细则，但不得低于省人民政府确定的补偿标准和地类系数。未利用地的区片综合地价参照农用地的有关规定执行。征收集体建设用地、青苗和地上附着物的具体补偿标准由设区的市、自治州人民政府根据省人民政府有关规定制定。

3．2021年至2023年益阳市的经济社会发展水平、居民消费价格指数以及人均可支配收入增长幅度。

三、工作内容

根据《湖南省征收农用地区片综合地价制定技术要点》，以县市区为单位划分征地区片、测算区片综合地价及确定地类修正系数。结合我市实际，确定由市自然资源和规划局统一组织对市辖赫山区、资阳区及高新区科学测算调整幅度、合理划定区片等级和设置地类修正系数，其他县市自行组织；对县市区拟定的初步成果进行审查、汇总及平衡后上报至省自然资源厅；再根据省自然资源厅调整平衡的意见进行调整修改，形成调整预案，并就调整预案以市为单位严格履行重大行政决策程序，形成调整方案及相关成果，经市政府审议通过后上报至省自然资源厅。

四、工作步骤

1.汇报沟通。通知下发后，我局立即向市政府相关领导汇报了通知精神，并与市司法局等相关部门进行了衔接沟通。

2.配合省自然资源厅调研。于5月15日组织各县市区自然资源局和征拆部门召开座谈会，配合省自然资源厅调研组开展区片综合地价更新调整工作调研。

3.进行工作部署。一是明确具体事项。我局于5月下旬印发了《关于进一步明确我市征收农用地区片综合地价更新调整工作相关事宜的函》，对工作职责、时间节点等事项予以进一步明确。二是我局作为市本级实施主体开展相关工作，确定第三方技术服务单位开展具体工作；组织赫山、资阳、高新三区自然资源局和征拆部门进行座谈，就调整幅度、地类修正系数、区片等级划分等进行了充分讨论，并形成统一意见。三是在现行征地补偿标准和建议调整幅度的基础上，经测算微调，形成调整工作分析报告和调整预案，并征求三区意见。

4.形成初步成果。8月15日前，对县市区上报成果进行审查、汇总及平衡后，形成市级汇总平衡报告和汇总表，报省自然资源厅审核。

5.省级平衡审核。省自然资源厅于9月5日前对市州局上报成果进行平衡审核，并将修改意见反馈至各市州局，由市州局分发至所辖县市区。

5.后阶段工作。一是根据省自然资源厅反馈意见组织县市区进行调整修改，形成调整预案；二是就调整预案以市为单位组织召开听证会、广泛征求社会各界意见、组织专家论证、开展社会稳定风险评估等，严格履行政府重大行政决策程序并提请市政府常务会议审议通过后形成调整方案，于10月10日前上报省自然资源厅。

五、调整内容

1.调整幅度。根据全市经济社会发展水平、居民消费价格指数（2021-2023年5月上涨系数为2.82%）以及人均可支配收入等情况，结合省自然资源厅0-5%的指导意见，考虑近几年疫情等因素，遵循统筹兼顾，调幅适中的宗旨，尽量降低不同征地区片之间的差距，在现行征地补偿标准的基础上，以水田为标准确定调整幅度。市本级Ⅰ区为2%、II区为2.48%，安化县Ⅰ区为1.59%、II区为4.12%，桃江县Ⅰ区为1.46%、II区为1.68%，沅江市Ⅰ区为2.10%、II区为1.93%，南县Ⅰ区为1.47%、II区为1.91%，大通湖区Ⅰ区为1.74%、II区为4.24%。

2.地类系数。根据省自然资源厅工作要求，将基准地类由旱地调整为水田，地类系数以水田为标准，设置系数为1.0。转换成以水田为基准地类的补偿标准，再在此基础上测算本次调整的补偿标准和地类系数，折算后不因区片调整和系数调整导致补偿标准降低。本轮地类系数除考虑安化县园地投入产出、生产质量及产量等诸多因素后，对安化县园地地类系数进行了调整外，其余各县市区本轮地类系数与上轮换算后的系数一致。为此，将水田以外的地类系数确定为：旱地、其他农用地及建设用地系数0.84，未利用地系数0.50，永久基本农田系数1.67；园地、林地系数市本级0.67，安化县园地系数0.75、林地系数0.67，桃江县园地系数0.84、林地系数0.67，沅江市园地、林地系数0.84，南县园地、林地系数0.84，大通湖区园地、林地系数0.84。

3.区片等级。根据省定原则，中心城区城镇开发边界内应划为Ⅰ区；建制镇等的城镇开发边界内的区域可根据各地实际情况决定是否划分为Ⅰ区；原来属于Ⅰ区，但目前不在城镇开发边界内的区域原则上不降低区片等级，保持区片范围的延续性和稳定性；被城镇开发边界切割的行政村，按照就高不就低的原则，整体划入同一个区。为此，全市本次区片等级仍只划分两个区片，原有的村（社区）对应的区片等级保持不变；比对《益阳市乡镇(街道)、村(社区)名录》（截至2023年1月31日），原区片中未包含的中心城区社区（无农用地或少量农用地），考虑今后可能涉及征收集体建设用地，现全部补充划入Ⅰ区，并对名称变更的村（社区）予以更正。