

# 新 源 县 人 民 政 府

## 办 公 室 文 件

新县政办〔2020〕22号

### 关于印发《新源县征收农用地区片综合 地价制定工作方案》的通知

各乡镇人民政府，县直有关部门：

《新源县征收农用地区片综合地价制定工作方案》已经县人民政府研究通过，现印发你们，请认真抓好贯彻落实。



附件 1:

## 新源县征收农用地区片综合地价 制定工作方案

2019 年 12 月自然资源部办公厅下发《关于加快制定征收农用地区片综合地价工作的通知》(自然资办发〔2019〕53 号),新修定的《土地管理法》于 2020 年 1 月 1 日实施,要求加快做好征收农用地区片综合地价(以下简称“区片综合地价”)相关工作。2019 年 12 月 23 日,自治区人民政府办公厅下发《关于开展征收农用地区片综合地价制定工作的通知》(新政办发〔2019〕120 号),为贯彻落实新修订的《中华人民共和国土地管理法》关于制定和公布区片综合地价的有关规定,要求进一步加强和改进征地工作,切实维护被征地农民合法权益,开展区片综合地价制定工作事宜。

区片综合地价制订工作是依法合理做好征地补偿安置工作、维护被征地农民切身利益、保障经济建设健康发展的重要基础性工作,也是解决新源县当前征地工作中存在的补偿标准偏低、同地不同价、随意性较大等突出问题的重要举措。为深入贯彻上级安排部署,新源县人民政府决定开展新源县征收农用地区片综合地价的测算工作。

### 一、工作目标

制定区片综合地价是为新源县征收农用地提供补偿标准,为新源县今后城市发展征收农用地服务的重要工作。通过实施新源县区片综合地价制定工作,逐步提高被征收土地补偿标准,拓展

被征地农民安置途径，保证被征地农民安置补偿费用及时到位，保证养老保险政策落实到位，将就业和再就业的优惠政策和困难群体就业援助政策延伸到被征地农民，逐步建立城乡统一的就业服务体系，使被征地农民生活水平不降低、长远生计有保障。

为确保新源县被征地农民合理分享经济社会发展带来的土地增值收益，切实维护新源县被征地农民切身利益，保持新源县制订区片综合地价现势性，根据国家相关文件要求区片综合地价成果 3-5 年调整一次。

## 二、工作任务

县直相关部门及课题组应充分考虑新源县土地资源条件、土地原用途、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口和社会经济发展水平等综合因素，体现被征收土地的价值和被征收土地上需要安置的农业人口情况，保障被征地农民的生产生活，实事求是地调查摸底、科学合理地进行分析测算，做到与现实补偿标准的相互衔接，增强区片价的实用性和现实性，解决现行征地补偿标准中存在的问题。为进一步满足人民对美好生活的向往，提升群众的获得感和满足感，根据《关于开展征收农用地区片综合地价制定工作的通知》（新政办发〔2019〕120 号文件要求，本次新源县区片综合地价测算主要工作任务有：

**（一）划分征地区片。**构建形成梯次合理过渡的区片综合地价标准体系，一方面根据国民经济与社会发展整体形势，以区域一致性和相似性进一步合并减少区片数量，逐步缩小补偿差距；另一方面结合城市开发边界的划定成果进行衔接，着重提升该区域的区片综合地价标准，调整细化该区域的区片划分。

**（二）测算区片综合地价。**根据《征收农用地区片综合地价制订技术指南（征求意见稿）》要求，采取多种技术方法测算各区片的区片综合地价标准并进行验证调整，在此基础上开展工作成果、图件的编制工作，完成数据库建设。

### 三、指导思想

深入贯彻落实党的十九大精神，坚定不移贯彻新发展理念，坚持在发展中保障和改善民生，充分发挥区片综合地价在地方政府制定征地补偿标准时的指导作用，确保被征地农民合理分享经济社会发展带来的土地增值收益，切实维护被征地农民切身利益。

积极探索区片综合地价与被征地农民社会保障，转岗培训等费用相分离的做法，按照“谁用地、谁负责”的原则将被征地农民社会保障费用、转岗培训费用纳入征地成本。

严格落实占用基本农田补偿执行法定最高标准的要求，调整后的区片综合地价要明确基本农田的补偿标准，充分体现对基本农田的特殊保护。

区片综合地价测算工作关系到被征地农民的切身利益，关系到经济社会发展大局。要坚持公平、公正、公开的原则，广泛征询农民、农村集体经济组织以及地方政府、相关部门意见。

### 四、工作原则

县直相关部门及课题组在制定区片综合地价的过程中，应严格认真遵循以下五大原则：

**（一）同地同价原则。**土地利用类型、区位条件、客观收益水平、供求状况、人均耕地数量等条件基本相同的农用地，其征收补偿价格应基本相同，既不能因征地目的和土地用途不同而有

差异，也不能随征地项目性质和投资主体的不同而改变，以保证对被征地农民的公平性。

**（二）维护被征地农民合法权益原则。**在制定区片综合地价时，应考虑农用地对农民的生产资料功能，征地补偿价格要能切实保障被征地农民合法权益，同时，必须充分考虑土地对农民的社会保障功能，保证被征地农民生活水平不因征地而降低。

**（三）与原补偿标准相衔接原则。**在确定区片综合地价水平时要注意与原补偿制度的衔接，做到平稳过渡。所确定的区片综合地价水平应不低于原补偿标准，与当前市场平均补偿价格水平相当。

**（四）区域间平衡与可比原则。**应按照规定的区片综合地价内涵、评估方法，充分考虑所在行政区的实际进行科学测算，所确定的区片综合地价水平应与周边地区可比，并保持相对平衡。

**（五）公开听证原则。**根据国土资源部《国土资源听证规定》，制定和发布区片综合地价要依法组织听证，广泛听取有关部门、农村集体经济组织、农民及社会各方面的意见和建议。

## 五、工作依据

### （一）法律法规

1、《中华人民共和国宪法修正案》（2018年3月11日第十三届全国人民代表大会第一次会议通过）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，2020年1月1日起施行）；

3、《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办

法》(1997年7月30日新疆维吾尔自治区第九届人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

5、《国土资源听证规定》(国土资源部令第22号)。

## (二) 政策文件

1、《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号);

2、《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》(国土资发〔2004〕238号);

3、《关于开展制订征地统一年产值标准和征收农用地区片综合地价工作的通知》(国土资发〔2005〕144号);

4、《国土资源部关于切实做好征地统一年产值标准和区片综合地价公布实施工作的通知》(国土资发〔2008〕135号);

5、《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》的通知(中办发〔2014〕71号);

6、《国土资源部关于印发农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革试点实施细则的通知》(国土资发〔2015〕35号);

7、《自然资源部办公厅关于加快制定征收农用地区片综合地价工作的通知》(自然资办发〔2019〕53号);

8、《关于开展征收农用地区片综合地价制定工作的通知》(新政办发〔2019〕120号);

9、《国土资源部、农业部关于划定基本农田实行永久保护的通知》(国土资发〔2009〕167号);

10、《关于全面划定永久基本农田实行特殊保护的通知》（国土资规〔2016〕10号）；

11、《自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费项目》（新计价房〔2001〕500号）；

12、《关于公布实施自治区征地统一年产值标准的通知》（新国土资发〔2011〕19号）。

### （三）技术规范

1、《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）；

2、《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）；

3、《农用地质量分等规程》（GB/T 28407-2012）；

4、《征收农用地地区片综合地价测算指导性意见》（暂行）；

5、《征收农用地地区片综合地价制订技术指南》（征求意见稿）。

## 六、工作范围

**（一）区片综合地价内涵。**区片综合地价是指在县（市）级行政区土地利用总体规划确定的建设用地范围内，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划分征地区片，并在标准耕作制度和现实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。

区片综合地价的实质是征地补偿标准，根据自然资源办公厅《关于加快制定征收农用地地区片综合地价工作的通知》（自然资办发〔2019〕53号），新法规定的区片综合地价是征收农民集体农用地的土地补偿费和安置补助费标准，不包括法律规定用于社会保险缴费补贴的被征地农民社会保障费用、征收农用地涉及的地

上附着物和青苗等的补偿费用。

**（二）测算范围。**根据自然资源部《关于开展制定征地统一年产值标准和征收农用地区片综合地价工作的通知》（国土资发〔2005〕144号）以及《征地区片综合地价测算指导性意见》，区片综合地价测算范围重点在土地利用总体规划确定的城市、集镇建设用地规模范围内，但各地在确定区片综合地价测算范围时，可以考虑土地利用总体规划修编等因素的需要，结合当地实际情况，将测算范围扩展到土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围以外或更大范围。

本次新源县区片综合地价的测算范围为《新源县土地利用总体规划（2010-2020年）》及《新源县城市总体规划》确定的市区、城镇建设用地规模范围内农村集体土地中的农用地范围，根据征地需要和实际情况扩展到新源县郊区或更大范围，不包括新源县生态保护红线范围、永久基本农田保护区及自然保护区等被限制征收的用地范围。

## 七、工作安排

### **（一）工作组织与部署阶段（2020年3月1日—3月30日）**

区片综合地价测算工作政策性、技术性强，关系新源县经济社会发展和稳定，各相关部门要切实承担工作职责，做好相关工作。经县人民政府研究决定，成立由县分管领导为组长，县自然资源局、农业农村局、发改委、社保局、统计局、财政局、审计局、建设局、市场监督管理局等相关部门及各乡镇领导为成员的领导小组，技术承担单位抽调专业技术骨干组成新源县区片综合



地价测算课题组。

**(二) 测算与平衡阶段 (2020 年 3 月 30 日——6 月 20 日)**

新源县区片综合地价测算与平衡工作总体上可分为六个阶段，包括前期工作准备、外业调查、征地区片划定、区片综合地价测算、成果报告与图件编制、伊犁哈萨克自治州审查与平衡阶段，具体工作安排如下：

**(1) 前期工作准备 (2020 年 3 月 20 日——3 月 30 日)**

- 1、成立工作组织队伍；
- 2、组织学习与技术培训；
- 3、制定工作方案；
- 4、基础资料收集与整理。

**(2) 外业调查 (2020 年 4 月 1 日——4 月 10 日)**

- 1、资料收集；
- 2、现场勘查；
- 3、数据整理与分析。

**(3) 征地区片划定 (2020 年 4 月 10 日——4 月 20 日)**

- 1、选择划分方法；
- 2、初步划分征地区片；
- 3、验证与调整征地区片；
- 4、确定征地区片。

**(4) 区片综合地价测算 (2020 年 4 月 20 日——5 月 20 日)**

- 1、选择测算方法；

- 2、初步测算征地区片综合地价；
- 3、验证与调整区片综合地价；
- 4、确定征地区片综合地价。

**(5) 成果报告与图件编制 (2020 年 5 月 20 日——5 月 30 日)**

- 1、编制区片综合地价工作报告、技术报告、结果报告；
- 2、编制区片综合地价分布图。

**(6) 审查与平衡 (2020 年 6 月 1 日——6 月 20 日)**

- 1、县人民政府对测算成果组织审核与平衡；
- 2、州人民政府对测算成果组织审核与平衡；
- 3、自治区自然资源厅对测算成果进行技术审查与综合平衡。

**(三) 听证与评估阶段 (2020 年 6 月 20 日——6 月 30 日)**

课题组根据自然资源厅技术审查意见修改完善测算结果，县人民政府组织相关相关单位及各乡镇依法公示、听证，课题组根据听证情况修改完善并开展社会稳定性风险评估。

**(四) 审核与公布阶段 (2020 年 6 月 30 日——7 月 30 日)**

自治区自然资源厅组织相关部门对新源县区片综合地价制定成果进行审核与综合平衡后上报自治区人民政府批准，成果备案后由新源县人民政府公布实施。

## **八、 工作保障**

**(一) 协调制度。**由县自然资源局牵头，定期召开工作协调会，解决区片综合地价测算工作中出现的各类问题，督促工作进

度，协调各方面关系，落实相关制度，确保各项工作任务按时高质量完成。

**（二）联络制度。**定期就相关工作进展与主要相关部门进行联络，跟进最新的政策取向变化、征询业务主管部门对阶段性成果的意见，协商阶段性成果与周边地区的衔接。

**（三）质检制度。**课题组要建立三检一查制度体系，开展作业员自查、部门内互检、专职人员专检以及单位抽查制度，确保成果符合规范政策要求。

**（四）保密制度。**区片综合地价测算工作敏感度较高，完善严格的信息保密制度。要求各成员单位严格约束相应人员，不得四处宣传、扩散与区片综合地价的相关信息，对存在信息泄漏的情况，要追究有关人员的有关责任。

附件 2:

## 新源县征收农用地区片综合地价制定 工作领导小组成员名单

为加强组织领导，切实推进我县征收农用地区片综合地价制定工作，更好地适应土地市场发展需要，服务县域经济建设和城镇化进程，促进城镇建设用地利用效率和效益提高，县人民政府决定成立新源县城镇土地定级与基准地价更新工作领导小组，组成人员名单如下：

组 长：丁 冬	县委常委、常务副县长、政协党组书记、那拉提景区党委书记
副组长：阿布拉哈提	县人民政府办公室主任
都 曼	县自然资源局局长
成 员：吴锡强	县发改委党组书记
崔 彪	县财政局局长
王 刚	县住建局党组书记
海拉提	州生态环境局新源分局局长
孙福华	县卫健委党委书记
王永梅	县文旅局党组书记
穆格拉	县教育局局长
卡马力	县市监局局长
张明学	县交通局党组书记
叶尔波力	县统计局局长

各乡镇乡镇长、分管土地工作副乡镇长

领导小组下设办公室，办公室设在县自然资源局，办公室主任由都曼同志兼任，办公室联络员为马明。我县征收农用地片区综合地价制定工作全面结束后，领导小组自行撤销。

---

抄送：县委办、人大办、政协办。

---

新源县人民政府办公室

2020年4月10日印发