

2026 年清城区征收农用地区片综合地价
重新公布项目

征求意见稿

清远市自然资源局清城分局
二〇二六年七月

目 录

一、 项目背景	1
二、 区片综合地价意义	1
三、 区片综合地价内涵	1
四、 测算范围	2
五、 区片划分结果	3
六、 区片综合地价测算结果	4
七、 与清远市其他县区成果对比	5

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地区片综合地价至少每三年调整或者重新公布一次。清城区2020年制定了征收农用地地区片综合地价标准（估价期日为2020年1月1日），于2021年2月第一次公布实施。

根据《广东省自然资源厅关于做好征收农用地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，清远市自然资源局清城分局开展2023年清城区征收农用地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，清城区征收农用地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，清远市自然资源局清城分局开展了2026年清城区征收农用地地区片综合地价重新公布项目。

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

本次清城区征收农用地区片综合地价重新公布项目测算范围为清城区行政辖区范围，具体包括凤城、东城、洲心（含飞霞旅游区）、横荷4个街道和源潭、龙塘（含迎咀水库）、石角、飞来峡（含天堂山林场）4个镇，以及清远市国营银盏林场。



图1 项目测算范围图

五、区片划分结果

结合清城区的实际情况，在现行征收农用地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。本次清城区征收农用地地区片综合地价划分两个区片，与现行成果一致，结果如下：

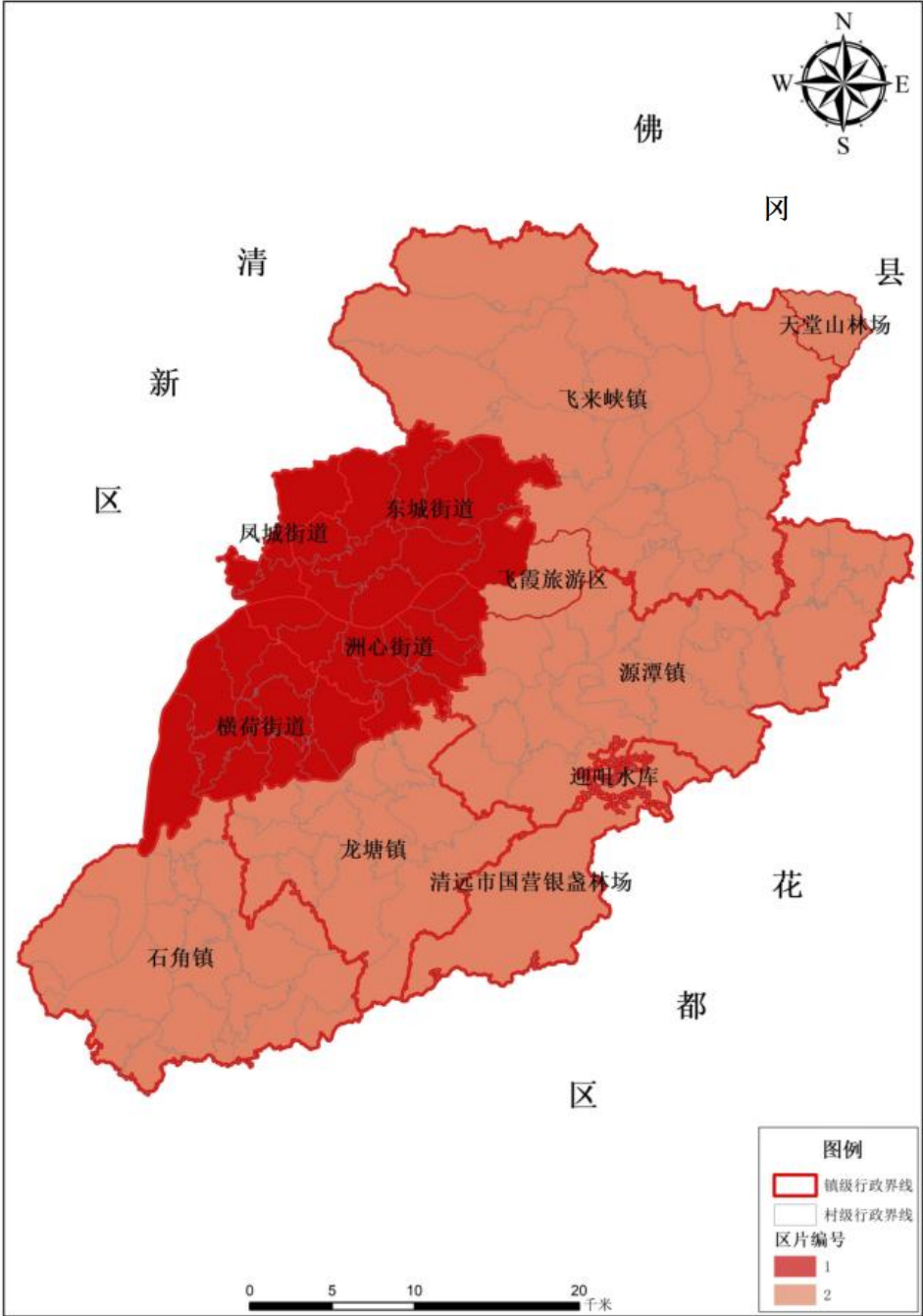


图2 清城区征收农用地地区片综合地价区片分布图

各区片范围描述如下表：

表1 清城区征收农用地地区片综合地价区片范围

区片编号	区片范围描述
1	凤城街道（古城社区、清郊社区、田龙社区、沙田社区）、洲心街道（伦洲社区、洲沙社区、南埗社区、沥头社区、三角社区、塘坦社区、连石社区、凤凰社区、沙湖社区、联岗社区、青联社区）、横荷街道（百加社区、横荷社区、打古社区、佛祖社区、岗头村、赤岗村、青山村、车头村、玉塘村、大有村）、东城街道（大塍村、澜水村、长埔村、莲塘村、平塘村、新星村、江埗村、新桥村、石板村、黄金布村）。
2	源潭镇（大连村、连塘村、秀溪社区、新田社区、台前社区、新马村、连安村、金星村、黄茅村、黄溪村、积余村、高桥社区、青龙村、大龙村、松塘村、踵头村、洞尾村、大堤村、东坑村、迎咀村）、龙塘镇（云路村、安丰村、井岭村、石岭村、陂坑村、金沙村、新庄村、银盏村、民平村、泗合村、沙溪村、长冲村、定安村、湓冲村）、石角镇（黄布村、七星村、南村村、回岐村、城中社区、塘头社区、马头村、舟山村、灵洲村、新基村、民安村、界牌村、塘基村、石岐村、田心村、沙步村、兴仁社区、沙坑村）、清远市国营银盏林场、飞来峡镇（高塍村、石颈村、横石社区、西坑村、社岗村、北濠社区、高田社区、文洞村、黄洞村、坳头村、竹园村、旧岭村、升平村、禾仓村、石梨村、螺塘村、华侨农场、滘江口村、黄口村、银地村、独树村、湖洞村）、迎咀水库、天堂山林场、飞霞旅游区。

注：1.区片范围描述来源于清城区 2024 年度国土变更调查数据库；
2.区片范围与现行征收农用地地区片综合地价范围一致。

六、区片综合地价测算结果

结合清城区的实际情况，在现行征收农用地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。本次清城区征收农用地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 清城区征收农用地地区片综合地价结果表

单位：万元/亩

行政区域	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
清城区	1	5.50	2.70	49%	2.80	51%
	2	4.88	2.39	49%	2.49	51%

注：地类调节系数依据《清远市人民政府关于公布实施征收农用地地区片综合地价的公告》（清府〔2024〕13号）设定，清远市全市统一设定园地调节系数为 0.77、林地调节系数为 0.46、养殖水面调节系数为 1.04、其他农用地调节系数为 0.77；征收建设用地参照征收农用地地区片综合地价执行；征收未利用地参照征收农用地地区片综合地价设定调节系数 0.4 执行。

七、与清远市其他县区成果对比

为保障清城区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，现收集对比清远市其他区域征地区片综合地价，以检验清城区征地区片价的合理性，比较结果如下表：

表3 与清远市其他县区成果对比

单位：万元/亩

地区	区片编号	清远市其他县区区片综合地价	清城区区片综合地价	差异率（%）
清新区	1	4.98	5.50	10.44%
	2	4.50	4.88	8.44%
	3	4.12	——	——
佛冈县	1	4.93	5.50	11.56%
	2	4.22	4.88	15.64%
	3	3.82	——	——
阳山县	1	4.55	5.50	20.88%
	2	3.97	4.88	22.92%
	3	3.67	——	——
英德市	1	4.65	5.50	18.28%
	2	4.07	4.88	19.90%
	3	3.77	——	——
连州市	1	4.60	5.50	19.57%
	2	4.02	4.88	21.39%
	3	3.72	——	——
连南瑶族自治县	1	4.27	5.50	28.81%
	2	3.92	4.88	24.49%
	3	3.46	——	——
连山壮族瑶族自治县	1	4.17	5.50	31.89%
	2	3.87	4.88	26.10%
	3	3.41	——	——

注：1.数据来源于《清远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》（清府〔2024〕13号）；
2.差异率=清城区区片综合地价/清远市其他县区区片综合地价-1