**关于《2022年海城市征地区片综合地价调整方案（征求意见稿）》的解读**

**一、背景依据**

2019年新修正的土地管理法在规范征地程序、改革土地征收制度方面做出了重大突破。其中第四十八条规定：征收农用地的土地补偿费、安置补助费应通过公布区片综合地价制定，并至少每三年调整或者重新公布一次。海城市现行征地区片综合地价为2018年底制定，2019年公布实施。2020年进一步明确了征地区片综合地价的内涵，确定了征地补偿费和安置补助费的比例为4：6。

根据辽宁省自然资源厅《关于开展征地区片综合地价调整工作的通知》（辽自然资办发〔2022〕65号）和鞍山市自然资源局《关于印发鞍山市征地区片综合地价调整工作方案的通知》（鞍自然资发〔2022〕42号）的文件要求，我市今年需开展征地区片综合地价调整工作，并于2023年1月起实施新标准。

**二、征地区片综合地价内涵**

征地区片综合地价是指在城镇行政区根据土地利用总体规划确定的建设用地范围，依据地类、产值、土地区位、农用地等级、人均耕地数量、土地供求关系以及当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等因素划分区片并测算的征地综合补偿标准。主要由土地补偿费（40%）和安置补助费（60%）构成，其中土地补偿费是国家建设征收土地时，为补偿被征地单位的经济损失而向其支付的款项，实质是对农民被征收土地上长期投工、投资的补偿；安置补助费是国家征收土地时，为了安置被征地单位的生产、生活而向其支付的款项，主要目的是帮助失去土地的农民解决就业问题及其他生活方面的困难。

**三、方案调整的意义**

一是土地管理法的修正及国土空间规划编制工作的推进，未来会直接影响我市土地征收的区位选择和征地频次；二是随着第三次全国国土调查数据的应用，我市部分街道（社区）、行政村的合并或权属发生改变；三是近些年海城市经济社会水平总体呈现稳步上升趋势，现行地价标准已不再完全适用。

综上，本年度我市亟需开展征地区片综合地价调整工作，给予被征地农民公平、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。

**四、方案主要内容**

1、调整后征地区片综合地价适用于海城市行政区域范围内的土地征收补偿。

2、征地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、地上附着物和青苗等补偿费用。根据实际情况，本轮调整将我市划分为三个征地区片。其中，区片Ⅰ综合地价54000元/亩，增幅3.85%；区片Ⅱ综合地价48000元/亩，增幅4.35%；区片Ⅲ综合地价43000元/亩，增幅4.88%。以上述区片地价为基础，按照征收永久基本农田1.2、建设用地1.0、未利用地0.8的系数进行调整。在实施征收中不得降低补偿标准。

3、被征收土地上有附着物和青苗的，对地上附着物和青苗的所有权人另行补偿，补偿标准按照有关规定执行。

4、征地区片综合地价按照主要用于被征地农民的原则，确定土地补偿费和安置补助费的比例为4:6。

5、依法收回国有农场土地使用权的补偿和职工安置按照《国土资源部、农业部关于加强国有农场土地使用管理的意见》（国土资发〔2008〕202号）有关规定执行。

6、建设项目施工和地质勘查需要临时使用集体土地、国有农用地和未利用地，每年按照征地区片综合地价的15%给予补偿。

7、调整后征地区片综合地价自2023年1月1日起实施。实施前已经依法批准征收的土地或已上报省政府审批的建设用地，仍按原征地区片综合地价执行。