

2023年三都水族自治县
征地区片综合地价调整和地上附着物、青苗
最低补偿标准制定成果报告

三都水族自治县人民政府
2023年11月

目 录

| | |
|----------------------------------|----|
| 一、评估范围及基本情况 | 1 |
| (一) 评估范围 | 1 |
| (二) 区片综合地价范围的基本情况 | 1 |
| 二、评估原则与依据 | 6 |
| (一) 区片综合地价评估的基本原则 | 6 |
| (二) 区片综合地价评估依据 | 6 |
| 三、评估技术路线与方法 | 9 |
| (一) 评估技术路线 | 9 |
| (二) 评估方法 | 10 |
| 四、评估过程与评估结果 | 12 |
| (一) 评估过程 | 12 |
| (二) 评估结果 | 22 |
| (三) 编制征地区片综合地价修正体系 | 22 |
| (四) 确定分类区片综合地价结果 | 23 |
| 五、征收农村村民住宅以及地上附着物、青苗最低补偿标准 | 25 |
| (一) 地上附着物标准 | 25 |
| (二) 青苗最低补偿标准 | 37 |
| 六、评估结果分析与应用建议 | 38 |
| (一) 评估结果分析 | 38 |
| (二) 应用建议 | 42 |

前 言

三都水族自治县现行征地区片综合地价编制于2019年底，于2020年1月1日起实施。从三都水族自治县征地区片综合地价实施以来，在规范征地行为、维护被征地农民合法权益、促进经济社会高质量发展等多方面发挥了积极的作用。

根据《中华人民共和国土地管理法》（主席32号令）（2020年1月1日起施行）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”，并至少每三年调整或者重新公布一次。《贵州省土地管理条例》（贵州省人民代表大会常务委员会公告（2022第26号））第三十二条 征收农用地和其他土地的土地补偿费、安置补助费标准由省人民政府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3年调整或者重新公布1次。第三十三条 省人民政府制定征收农村村民住宅以及其他地上附着物、青苗的最低补偿标准，市、县人民政府根据实际制定本行政区域的具体补偿标准。

为进一步做好征地补偿安置工作，维护被征地农民的合法权益，按照自然资源部印发的《自然资源部办公厅关于做好征收农用地区片综合地价调整公布工作的函》及省自然资源厅下发的关于印发《调整贵州省征地区片综合地价和地上

附着物、青苗最低补偿标准制定准工作方案的通知》（黔自然资函（2023）175号）等文件精神，结合我县征地补偿工作实施中的实际情况，启动2023年三都水族自治县征地区片综合地价调整和地上附着物、青苗最低补偿标准制定的工作。

一、评估范围及基本情况

（一）评估范围

根据法律要求，为继续加强对征地政策的统一管理，依据征地管理工作的实际需求，征地区片综合地价以县（市、区）为单位制定，本次调整的征地区片综合地价覆盖范围为三都水族自治县全部集体土地，包括三都水族自治县所辖的所有乡镇。

（二）区片综合地价范围的基本情况

1. 三都水族自治县概况

三都是全国唯一的水族自治县，位于贵州省黔南布依族苗族自治州东南部，地处月亮山、雷公山腹地，处在东经 $107^{\circ} 40'$ 至 $108^{\circ} 14'$ 、北纬 $25^{\circ} 30'$ 至 $26^{\circ} 10'$ 之间，东邻榕江、雷山，南接荔波，西接独山、都匀，北连丹寨，东西宽56公里，南北长78公里，全县总面积2400平方公里，辖6镇2街道、87个行政村18个社区居委会。2022年户籍人口38.0959万人，其中少数民族人口占全县总人口的97.4%，水族人口占总人口的67%。全国63%以上的水族人口聚居三都，是水族群众的大本营、聚集区和经济社会文化中心。荣获“中国水晶葡萄之乡”“中国赛马之乡”“中国民间文化艺术之乡”“全国老年气排球之乡”“全国民族团结进步示范县”“全国100个搬迁工作成效明显县”等称号。三都成为首个入榜“2021中国最美县域”的县城，素有“像凤凰羽毛一样美丽的地方”之美誉。

2. 历史沿革

三都在夏朝属梁州东南裔；商朝属荊州西南裔；周代属

越领牂牁国地；秦代属象郡且兰县地；汉代属牂牁郡毋敛县；晋至南朝宋，属牂牁郡东南、武陵郡西南等处交界地；南朝齐属牂牁郡东南、齐熙郡西北等处交界地，梁、陈属南牂牁郡；隋代属牂牁郡。

1949年12月6日三都解放，1950年1月14日三都水族自治县人民政府成立，接管旧政府建制设置的城关区、水龙区、都江区，县政府驻三合，隶属独山专区。城关区辖三合镇、丰乐乡、烂土乡、普安乡、交梨乡、拉揽乡；水龙区辖尧麓乡、阜祥乡、庆阳乡、新东乡；都江区辖上江乡、坝街乡、甲雄乡、雅灰乡、达地乡、盘石乡。1950年5月，将城关区划成第一区和第二区，第一区驻三合镇，辖三合镇、丰乐乡、烂土乡；第二区驻普屯，辖普安乡、交梨乡、落榔乡（原拉揽乡）、雅灰乡；第三区驻水龙，辖尧麓乡、阜祥乡、庆阳乡、新东乡；第四区驻上江，辖上江乡、坝街乡、甲雄乡、达地乡、盘石乡。

2014年8月7日，省人民政府批复《关于调整三都水族自治县乡镇行政区划的请示》，同意撤销三都水族自治县三合镇、普安镇、大河镇、丰乐镇、合江镇、都江镇、周覃镇、廷牌镇、九阡镇、中和镇、交梨乡、拉揽乡、水龙乡、打鱼乡、坝街乡、巫不乡、羊福乡、塘州乡、三洞乡、恒丰乡、扬拱乡等21个乡镇建制，设置新的三合街道和中和镇、周覃镇、普安镇、大河镇、都江镇、九阡镇。新设置的三合街道和中和镇、周覃镇、普安镇、大河镇、都江镇、九阡镇所辖地域分别为：新设置的三合街道辖原三合镇、拉揽乡和原水龙乡祥寨村、伟寨村，街道办事处驻尧人山社区；新设置

的中和镇辖原中和镇、塘州乡及原三洞乡（除群力村外）和原水龙乡（除祥寨村、伟寨村外），镇人民政府驻中和村；新设置的周覃镇辖原周覃镇、廷牌镇、恒丰乡和原三洞乡群力村，镇人民政府驻新荣村；新设置的普安镇辖原普安镇、交梨乡，镇人民政府驻普屯村；新设置的大河镇辖原大河镇、丰乐镇、合江镇，镇人民政府驻怀所村；新设置的都江镇辖原都江镇、打鱼乡、坝街乡、巫不乡、羊福乡，镇人民政府驻上江村；新设置的九阡镇辖原九阡镇、扬拱乡，镇人民政府驻九阡村。

2019年7月23日经贵州省人民政府同意析置凤羽街道，于2019年11月14日揭牌成立。析置的凤羽街道办事处辖原三合街道办事处城南社区、交向社区、恒丰园社区、万户水寨社区和尧麓村、南岭村，街道办事处驻城南社区。行政区域面积为105.91平方公里，总人口57290人，其中常住人口为19583人，流动人口为17891人，易地扶贫搬迁安置人口为19816人。辖区内居住着水族、苗族、布依族等多个民族。截至2022年底，三都水族自治县有六镇二街道的建置。

3. 自然气候

三都地处都柳江上游，海拔在303—1665米之间，山地面积占94%，是典型的山地县。三都气候属亚热带湿润气候区，气候温和，四季分明，雨量充沛，无霜期长，季风气候显著。春季气温回暖早，但不稳定，冷空气活动频繁，夏热伏旱多，降雨集中，雨热同季，局部有洪涝，秋季多阴雨，冬季较温和，多雾寡照，湿度大。

4. 物产资源

三都是全省十个重点林区县之一，县境内生物资源丰富。现有有维管植物 431 种，分属 79 科、207 属，其中国家 I 级重点保护野生植物有南方红豆杉、伯乐树（钟萼木）2 种；国家 II 级重点保护野生植物有杪椌、篦子三尖杉、香榧、福建柏、闽楠、楠木、鹅掌楸、厚朴、马尾树、榉树、伞花木 11 种。公园内有国家保护动物 12 种，其中国家 I 级保护动物有云豹 1 种；国家 II 级保护动物有黑熊、豺、猕猴、林麝、大灵猫、小灵猫、大（小）鲵、白鹇、红腹锦鸡、草鸚、褐林鸚 11 种，其中还有爬行动物类的乌梢蛇、眼镜蛇、银环蛇等。

2022 年，全县共有煤、赤铁矿、汞、铅锌及多金属、金、锑、铀、硫铁矿、磷块岩（含铀、钒）、重晶石、砖用页岩、饰面灰岩等，共有矿床、矿点及矿化点 67 处，其中大型矿床 1 处，中型矿床 3 处，小型矿床 10 处，矿点 46 处，矿化点 7 处，为三都水族自治县矿产资源的开发利用和规划提供了较可靠的资料。

2022 年，全县耕地质量好，硒、锗元素含量丰富，属于富硒、富锗耕地分布特征，根据贵州省三都水族自治县耕地质量地球化学调查评估报告显示，全县灌溉水质质量较好，全县地表灌溉水质质量为 1 等。耕地土壤硒平均含量为 0.47mg/Kg，发现优质富硒耕地 9.64 万亩、良好富硒耕地 2.62 万亩以及中等富硒耕地 19.44 万亩。主要分布于普安镇、三合街道办、中和镇及周覃镇。发现富锗耕地 15.91 万亩，发现优质富锗耕地 8.47 万亩、良好富锗耕地 1.45 万亩以及中等富锗耕地

5.70万亩,主要分布于三合街道办、都江镇及九阡镇。

5. 交通状况

县城距州府都匀68公里、省府贵阳177公里、广州600余公里,境内有G321、G243、S205、S517等公路干线,厦蓉高速、余安高速、三荔高速、荔榕高速公路和贵广高速铁路横贯东西,并设置匝道口和高铁站,乘高铁到都匀仅需12分钟、到贵阳仅需50分钟、到广州仅需4个半小时,规划项目有永兴铁路等,形成了集高速、高铁、铁路、公路于一体的交通网络。发达的交通条件和良好的区位优势,为三都融入黔中经济区、长株潭经济区、珠三角经济区提供了便捷条件,使三都具备了通江达海、走向世界的现代经济发展基础。

6. 人口状况

2022年,三都水族自治县城镇户籍人口为64944人,乡村户籍人口为316015人,合计380959人(不含流动人口数)。

7. 社会经济状况

2022年地区生产总值(GDP)完成98.33亿元、同比增长1.4%;农林牧渔业总产值完成43.40亿元,同比增长4.3%;规模以上工业增加值同比下降25.8%;固定资产投资(不含跨区)同比下降10.8%;社会消费品零售总额完成49.03亿元,同比下降3.6%;一般公共预算收入3.59亿元,同比增长7.4%;年末全县金融机构人民币各项存贷款余额分别完成101.80亿元、140.21亿元,同比增长分别为11.6%、15.1%;城镇常住居民、农村常住居民人均可支配收入分别为37475元、14498元,同比增长分别为4.5%、7.2%。

二、评估原则与依据

（一）区片综合地价评估的基本原则

1. 维护权益原则

区片综合地价应体现对被征收土地权利人的公平、合理补偿，充分维护被征地农民合法权益；保障被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。

2. 同地同价原则

同一征地区片上附设的区片综合地价不应因征地目的或征后规划用途的不同而有所差异。

3. 衔接平衡原则

区片综合地价的制定与更新应注意时序衔接与空间平衡，即区片综合地价水平较上轮补偿标准变化平稳；相邻区片间的地价水平差异合理。

4. 公众参与原则

区片综合地价制定过程中，应当充分听取有关部门、农村集体经济组织、农民个人等社会公众意见；成果应向社会公开，接受监督。

5. 定期更新原则

区片综合地价的有效性周期不宜超过3年。各地应根据人口与社会经济发展状况等，定期对征地区片及其区片价水平进行核对与更新。

（二）区片综合地价评估依据

1. 相关法律、法规及文件

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日

实施)；

(2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，现予公布，自2021年9月1日起施行国务院令 第743号)；

(3) 《自然资源听证规定》(2003年12月30日国土资源部令第22号公布，根据2020年3月20日自然资源部第1次部务会《自然资源部关于第二批废止和修改的部门规章的决定》修正)；

(4) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号)；

(5) 《自然资源部办公厅关于建立全国征收农用地区片综合地价数据库的通知》(自然资办函〔2020〕1698号)；

(6) 《贵州省土地管理条例》(于2022年12月1日经贵州省第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议修订通过，自2023年3月1日起施行)

(7) 省自然资源厅关于印发《调整贵州省征地区片综合地价和制定地上附着物、青苗最低补偿标准工作方案的通知》(黔自然资函〔2023〕175号)。

2. 规程规范

(1) 《农用地质量分等规程》(GB/T28407-2012)；

(2) 《农用地定级规程》(GB/T28405-2012)；

(3) 《农用地估价规程》(GB/T28406-2012)；

(4) 《自然资源分等定级通则》(TD/T1060—2021)；

(5) 《自然资源价格评估通则》(TD/T1061—2021)；

(6) 《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017）；

(7) 《调整贵州省征地区片综合地价和地上附着物、青苗最低补偿标准制定技术要求》。

3. 其他依据

(1) 《2020年三都水族自治县征地区片综合地价成果》；

(2) 《三都水族自治县人民政府关于公布实施三都水族自治县征地区片综合地价及征地青苗等地上附着物补偿标准的通知》（三府发〔2021〕3号）；

(3) 《三都水族自治县2021年土地利用变更调查数据》；

(4) 三都水族自治县2020-2022年统计年鉴；

(5) 社保资金提取资料；

(6) 青苗补助费提取资料。

三、评估技术路线与方法

(一) 评估技术路线

1. 成立领导小组

按照省厅要求，结合我县实际，县人民政府成立了由自然资源局牵头，农业农村局、财政局、统计局、发展和改革局、住建局等有关部门参加的工作领导小组。

2. 组织人员培训

召开培训会，对各小组人员进行业务培训，并结合实地，现场实习，经实习合格后方可从事此项工作。

3. 具体开展实施工作

本次区片综合地价的评估采取“先划片、再定价”的技术思路，标准的平衡采取“自下而上，上下结合，三级平衡”的方式；新老标准的衔接采取“适当提高，平衡过渡”的原则。在维护社会稳定的基础上，逐步解决现行补偿标准不合理历史问题。具体的技术路线如下：

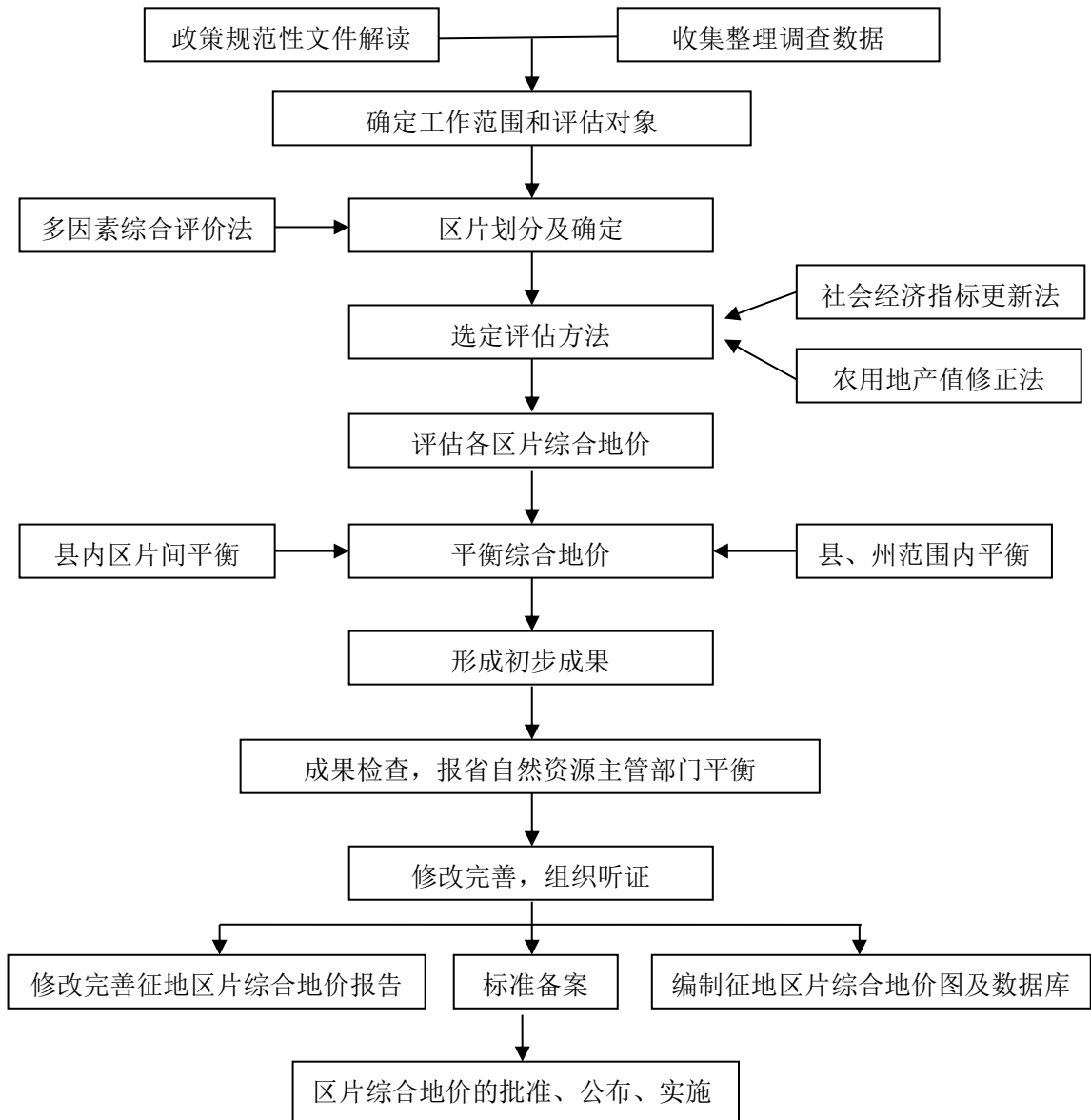


图 3-1 技术路线图

（二）评估方法

根据自然资源部耕地保护监督司制定的《征收农用地地区片综合地价评估要点》及贵州省自然资源勘测规划研究院制定的《调整贵州省征地区片综合地价和地上附着物、青苗最低补偿标准制定技术要求》，区片综合地价的评估方法一般可采取农用地产值修正法、征地案例比较法和社会经济指标更新法。因三都水族自治县近三年没有征地案例，本次结合三都水族自治县实际情况，采用农用地产值修正法及社会

经济指标更新法进行评估三都水族自治县征地区片综合地价。另根据《三都水族自治县人民政府关于公布实施三都水族自治县征地区片综合地价及征地青苗等地上附着物补偿标准的通知》（三府发（2021）3号），三都水族自治县人民政府统一制定有地上附着物补偿标准，本次更新地上附着物标准主要参照现行标准及市场情况进行调整。

1. 征收农用地区片综合地价、区片、地上附着物及青苗费的内涵

(1) 区片综合地价

区片综合地价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，综合评估的征收农用地的补偿标准（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、不包括征收农用地涉及的地上附着物、青苗等的补偿费用）。

(2) 区片

区片是指一定范围内集体土地资源条件、土地区位、经济社会发展水平等基本一致的，征地补偿标准相同的区域，是评估区片综合地价的基本单元。

(3) 地上附着物

地上附着物是指在土地上建造的建筑物（如平房，楼房及附属房屋等），构筑物（如水塔，水井，桥梁等）及地上定着物（如花草树木，铺设的电缆等）的总称。

(4) 青苗费

青苗费是指国家征收土地时，农作物正处在生长阶段而未能收获，国家应给予土地承包者或土地使用者的经济补偿或其他方式的补偿。

四、评估过程与评估结果

（一）评估过程

1. 划定区片的方法及过程

区片是指一定范围内集体土地资源条件、土地区位、经济社会发展水平等基本一致的，征地补偿标准相同的区域，是评估区片综合地价的基本单元。

根据三都水族自治县各乡镇社会经济发展总体水平，以及县政府组织的各部门、各乡镇以及农民代表参与的会议，形成意愿，认为本次区片价调整全县划分仍与现行区片相衔接，确定区片不变，保持全县继续划分为2个区片，有助于缓解社会矛盾，降低社会不稳定的风险，降低征地工作难度，利于征地补偿工作的开展，利于保护农民利益。

在2023年征收农用地区片综合地价评估时全县划分区片情况如下：

表 4-1 三都水族自治县区片划分

| 行政区 | 区域编码 | 区域范围 |
|---------|-----------|-------------------------|
| 三都水族自治县 | 522732001 | 三合街道办事处、凤羽街道办事处 |
| | 522732002 | 大河镇、普安镇、周覃镇、中和镇、九阡镇、都江镇 |

2. 评估方法

根据自然资源部耕地保护监督司制定的《征收农用地区片综合地价评估要点》及贵州省自然资源勘测规划研究院制定的《调整贵州省征地区片综合地价和地上附着物、青苗最低补偿标准制定技术要求》，区片综合地价的评估方法一般可采取农用地产值修正法、征地案例比较法和社会经济指标更新法，本次结合三都水族自治县实际情况，采用农用地

产值修正法及社会经济指标更新法进行评估三都水族自治县征地综合区片地价。

(1) 社会经济指标更新法

1) 经济指标更新法以现行征地区片综合地价为基础，根据当地经济社会发展水平、人均收入水平、消费水平等变化情况确定调整幅度，评估区片综合地价的方法。

2) 基本步骤

- ① 评估指标选取
- ② 指标权重的确定
- ③ 理论上调幅度计算
- ④ 区片价上调幅度确定
- ⑤ 计算区片综合地价

3) 详细评估过程

① 评估指标选取

根据贵州省自然资源勘测规划研究院下发的《调整贵州省征地区片综合地价和制定地上附着物、青苗最低补偿标准技术要求》中的《评估征地区片综合地价社会经济指标表》，本次评估中选取的指标有人均 GDP、农村居民可支配收入、农村居民最低生活保障水平、城镇职工基本养老保险缴费基数下限、人均耕地、居民消费价格比上年上涨幅度（表 4-2）。

表 4-2 评估征地区片综合地价社会经济指标选取

| 指标类型 | 权重区间 | 指标名称 |
|----------|-----------|------------------|
| 经济指标 | 0.1-0.2 | 人均 GDP |
| | | 农村居民可支配收入 |
| 社会保障指标 | 0.05-0.10 | 农村居民最低生活保障水平 |
| | | 城镇职工基本养老保险缴费基数下限 |
| 土地供求关系指标 | 0.05-0.10 | 人均耕地 |
| 物价指标 | 0.5-0.7 | 居民消费价格比上年上涨幅度 |

② 指标权重的确定

本次评估中采用特尔斐法确定各经济指标的权重如下表：

表 4-3 评估征地区片综合地价社会经济指标权重表

| 指标类型 | 指标名称 | 权重 |
|----------|------------------|--------|
| 经济指标 | 人均 GDP | 10.00% |
| | 农村居民可支配收入 | 10.00% |
| 社会保障指标 | 农村居民最低生活保障水平 | 5.00% |
| | 城镇职工基本养老保险缴费基数下限 | 5.00% |
| 土地供求关系指标 | 人均耕地 | 10.00% |
| 物价指标 | 居民消费价格比上年上涨幅度 | 60.00% |

③ 理论上调幅度计算

经收集、统计、处理和计算统计局、民政局和人社局资料，最终的增长率结果如下：

表 4-4 各指标统计数据及增长率计算表

| 指标名称 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 年均增长率 | 权重 | 加权平均增长率 |
|------------------|----------|----------|----------|-------|--------|---------|
| 人均 GDP | 31527.33 | 34733.79 | 35613.91 | 4.15% | 10.00% | 3.71% |
| 农村居民可支配收入 | 12167.00 | 13530.00 | 14498.00 | 6.02% | 10.00% | |
| 农村居民最低生活保障水平 | 4308.00 | 4854.00 | 5280.00 | 7.02% | 5.00% | |
| 城镇职工基本养老保险缴费基数下限 | 3397.60 | 3828.00 | 4078.50 | 6.28% | 5.00% | |
| 人均耕地 | 0.5871 | 0.5920 | 0.5920 | 0.28% | 10.00% | |
| 居民消费价格比上年上涨幅度 | 2.10% | -0.30% | 1.60% | 3.42% | 60.00% | |

注：1. 居民消费价格比上年上涨幅度因县级未公布数据，本次评估中采用黔南州公布的数据。

2. 人均耕地为负相关指标。

④ 区片价上调幅度确定

本次评估中，区片价上调幅度最终按照理论上调幅度确定，即上调幅度为 3.71%。

⑤ 计算区片综合地价

表 4-5 经济指标更新法计算结果表

| 区片编号 | 区片名称 | 区域范围 | 现行征地区片综合地价 (元/亩) | 上涨幅度 | 评估结果 (元/亩) |
|-----------|------|-------------------------|---------------------|-------|---------------|
| 522732001 | 区片一 | 三合街道办事处、凤羽街道办事处 | 43500 | 3.71% | 45113.85 |
| 522732002 | 区片二 | 大河镇、普安镇、周覃镇、中和镇、九阡镇、都江镇 | 41000 | 3.71% | 42521.10 |

(2) 农用地产值修正法

1) 基本概念

农用地产值修正法是将未来农用地年产值还原到当期，并结合被征地农民安置需要，综合考虑土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素进行修正，评估区片综合地价的一种方法。其计算公式为：

$$P_z = P_a \times P_b \div P_c \times A_i$$

式中： P_z —待估区片综合地价；

P_a —农用地年产值；

P_b —物价上涨指数；

P_c —收益还原率；

A_i —修正系数。

2) 评估思路

- A. 计算农用地产值
- B. 确定收益还原率
- C. 计算农用地价值
- D. 确定修正系数
- E. 计算区片综合地价

3) 详细评估过程

A. 确定农用地产值

A) 主导耕作制度及产量的确定

a. 确定三都水族自治县主导耕作制度

步骤一：确定评估单元

以区片作为评估单元，根据划定区片确定三都水族自治县分为 2 个单元。

步骤二：调查评估单元内主要农用地类型

根据《三都水族自治县 2021 年土地利用变更调查数据》，统计出三都水族自治县现行耕地的比例情况如下表：

表 4-6 三都水族自治县主要农用地类表

| 区片编号 | 区片名称 | 包含乡镇 | 主要农用地类型 | 水田在耕地中的比例 | 旱地在耕地中的比例 |
|-----------|------|-------------------------|---------|-----------|-----------|
| 522732001 | 区片一 | 三合街道办事处、凤羽街道办事处 | 耕地 | 67.85% | 32.15% |
| 522732002 | 区片二 | 大河镇、普安镇、周覃镇、中和镇、九阡镇、都江镇 | 耕地 | 70.40% | 29.60% |

步骤三：调查确定每一评估单元中主要农用地类型的主导耕作制度。

在三都水族自治县评估单元选定主要用地类型的基础上，结合主要农作物类型调查表统计分析。区域主导耕作制度为一年两熟，油菜-玉米、油菜-水稻。

步骤四：三都水族自治县农用地类型的主导耕作制度确定

根据统计结果，三都水族自治县主导耕作制度确定为：一年两熟，油菜-水稻、油菜-玉米。

步骤五：三都水族自治县主要农作物种类

根据统计，三都水族自治县主要农作物种类为水稻、玉米、油菜。

b. 主要农作物年产量的确定

三都水族自治县主要农作物年产量通过查阅统计部门相关资料，并结合主要农作物年产量调查表统计结果。通过主要农作物前三年平均年产量的算术平均汇总，得出下表：

表 4-7 三都水族自治县前三年主要农作物平均产量表
(斤/亩)

| 区片编号 | 区片名称 | 水稻 | 玉米 | 油菜 |
|-----------|------|-----|-----|-----|
| 522732001 | 区片一 | 900 | 600 | 280 |
| 522732002 | 区片二 | 900 | 600 | 260 |

B) 主要农作物价格的确定

根据三都水族自治县主要农作物年产量调查表，得出主要农作物价格如下表：

表 4-8 三都水族自治县前三年主要农作物市场价格表
(元/斤)

| 主要农作物名称 | 水稻 | 玉米 | 油菜 |
|------------|-----|-----|-----|
| 区片一主要农作物价格 | 1.6 | 1.6 | 3.0 |
| 区片二主要农作物价格 | 1.6 | 1.6 | 3.0 |

C) 主要农作物年产值的确定

a. 三都水族自治县主要农作物年产值的确定

主要农作物年产值等于主要农作物平均年产量与主要农作物价格的乘积。计算公式如下：

$$v_i = g_i \times P_i \quad \text{公式 (4-1)}$$

式中： v_i 表示*i*类作物的单位播种面积年产值

g_i 表示*i*类作物的单位播种面积年产量

P_i 表示*i*类作物的农产品价格

根据公式(4-1)，三都水族自治县区域主要农作物年产值如下：

区片一：

水稻年产值： $900 \times 1.6 = 1440.00$ （元/亩）

玉米年产值： $600 \times 1.6 = 960.00$ （元/亩）

油菜年产值： $280 \times 3.0 = 840.00$ （元/亩）

区片二：

水稻年产值： $900 \times 1.6 = 1440.00$ （元/亩）

玉米年产值： $600 \times 1.6 = 960.00$ （元/亩）

油菜年产值： $260 \times 3.0 = 780.00$ （元/亩）

D) 三都水族自治县主导耕作制度下主要农作物产值标准的确定

主导耕作制度下的农作物年产值依据在确定的主导耕地制度下的各主要农作物年产值确定，计算公式为：

$$V_s = \sum_i v_i \quad \text{公式 (4-2)}$$

式中： V_s 表示县主导耕作制度下的农作物年产值

v_i 表示*i*类农作物的单位播种面积年产值

三都水族自治县主导耕作制度为：一年两熟，油菜-水稻、油

菜-玉米，根据公式（4-2），三都水族自治县主导耕作制度下主要农作物产值为：

区片一：

$$(1440.00+840.00) \times 67.85\% + (960.00+840.00) \times 32.15\% = 2125.68 \text{ (元/亩)}$$

区片二：

$$(1440.00+780.00) \times 70.40\% + (960.00+780.00) \times 29.60\% = 2077.92 \text{ (元/亩)}$$

E. 确定区片土地年产值

除了上述主要农作物产值外，应该适当考虑附加收益确定，根据三都水族自治县收集到的基础资料统计分析，三都水族自治县耕地附加收益一般包含种植水稻、玉米时，稻草及玉米杆额外产生的收益、产物换季空档期种植的速生蔬菜等产生的收益，综合确定征地区片年产值标准如下表：

表 4-9 各征地区片前三年平均统一年产值表

| 区片 | 区片编号 | 主要作物 | 合计产值 (元/亩) | 附加收益 (元/亩) | 单位统一年产 值(元/亩) |
|-----|-----------|------|---------------|---------------|------------------|
| 区片一 | 522732001 | 水稻 | 2125.68 | 124 | 2249.68 |
| | | 玉米 | | | |
| | | 油菜 | | | |
| 区片二 | 522732002 | 水稻 | 2077.92 | 44 | 2121.92 |
| | | 玉米 | | | |
| | | 油菜 | | | |

B. 确定收益还原率

收益还原率对价格的影响非常敏感，收益还原率的高低直接关系到农用地价值的准确性。在土地产值不变的情况下，还原率稍有变化，估价结果会发生很大的变化。还原率

是将土地产生的未来纯收益转化为价格的利率，其实质是对特定土地投资所期望产生的投资回报率。本次采用安全利率加上风险调整值法来确定收益还原率，即收益还原率=安全利率+风险调整值。

本次安全利率选用同一时期的中国人民银行一年期定期存款年利率，即一年期定期存款利率为 1.5%；风险调整值根据农业生产灾害性天气、区域社会发展水平、农用地市场等状况对其影响而确定。根据三都水族自治县常见地类通过经营风险分析风险调整值之后，再分析本区域对主导农作物的影响程度选取不同的权重，确定风险值为 4.0%，则收益还原率如下表：

表 4-10 收益还原率一览表

| 2022年中国人民银行一年期存款利率 | 风险调整值 | 收益还原率 |
|--------------------|-------|-------|
| 1.5% | 4.0% | 5.5% |

C. 计算农用地价值

农用地价值是根据农用地年产值、物价上涨指数、收益还原率等数据计算的区片农用地价值。

A) 物价上涨指数的确定

根据 2020 年 11 月 20 日公布实施的《黔南州人民政府关于实施黔南州征地区片综合地价补偿标的通知》（黔南府发〔2020〕141 号），现行征地区片综合地价更新时间为 2020 年 1 月 1 日，本次区片综合地价制定基准日定为 2022 年 12 月 30 日，根据黔南州人民政府发布的年度国民经济和社会发展统计公报，2020-2022 年期间居民消费价格环比增涨如下表：

表 4-11 2020 年至 2022 年居民消费价格环比增涨

| 年 度 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 |
|----------------|---------|---------|---------|
| 居民消费价格环比增涨 (%) | 2.10% | -0.30% | 1.60% |
| 初始值 | 100.00% | 102.10% | 101.79% |
| 末值 | 102.10% | 101.79% | 103.42% |

B) 农用地价值的计算

$$P_z = P_a \times P_b \div P_c \times A_i$$

式中： P_z —待估区片综合地价；

P_a —农用地年产值；

P_b —物价上涨指数；

P_c —收益还原率。

则三都水族自治县各区片综合地价计算如下表：

表 4-12 三都水族自治县各区片农用地价值计算

| 区片 | 区片编号 | 农用地年产值 (元/亩) | 物价上涨指数 | 收益还原率 | 区片综合地价 (元/亩) |
|-----|-----------|--------------|---------|-------|--------------|
| 区片一 | 522732001 | 2249.68 | 103.42% | 5.5% | 42302.16 |
| 区片二 | 522732002 | 2121.92 | 103.42% | 5.5% | 39899.81 |

D. 确定修正系数

在综合考虑土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素的基础上，按照逐步缩小县域内区片间的差异，减少相邻市县相邻区片间差异的原则进行修正，区片 522732001 向下修正 0.005，区片 522702003 向上修正 0.005，修正后各区片征地区片综合地价取整，具体如下：

表 4-13 三都水族自治县区片综合地价计算结果

| 区片 | 区片编号 | 区片范围 | 农用地价值 (元/亩) | 修正系数 | 区片价 (元/亩) |
|-----|-----------|-------------------------|-------------|-------|-----------|
| 区片一 | 522732001 | 三合街道办事处、凤羽街道办事处 | 42302.16 | 0.995 | 42090.65 |
| 区片二 | 522732002 | 大河镇、普安镇、周覃镇、中和镇、九阡镇、都江镇 | 39899.81 | 1.005 | 40099.31 |

（二）评估结果

选用农用地产值修正法和经济社会指标更新法评估的结果差距不大（见表 4-14），通过对当地农用地产值、农作物价格及征地情况的分析，两种方法从不同侧面反映了本次征地区片综合地价的调整较为合理，故本次评估采用两种方法评估的结果算术平均值取整作为各个区片新一轮区片综合地价的價格。

表 4-14 经济社会指标更新法和农用地产值修正法的测算结果比较表

| 区片 | 区片编号 | 区片范围 | 农用地产值修正法 | 经济社会指标更新法 | 两种方法的算术平均价格 |
|-----|-----------|-------------------------|----------|-----------|-------------|
| 区片一 | 522732001 | 三合街道办事处、凤羽街道办事处 | 42090.65 | 45113.85 | 43602.25 |
| 区片二 | 522732002 | 大河镇、普安镇、周覃镇、中和镇、九阡镇、都江镇 | 40099.31 | 42521.10 | 41310.21 |

表 4-15 区片综合地价表

| 区片 | 区片编号 | 区片范围 | 区片综合地价 (元/亩、取整至十位) |
|-----|-----------|-------------------------|-----------------------|
| 区片一 | 522732001 | 三合街道办事处、凤羽街道办事处 | 43600 |
| 区片二 | 522732002 | 大河镇、普安镇、周覃镇、中和镇、九阡镇、都江镇 | 41310 |

（三）编制征地区片综合地价修正体系

1. 地类分类

根据相关规定，本次征地区片综合地价的制定，涉及征收土地补偿地类包括：耕地、耕地外其他农用地（园地、林

地、牧草地、其他农用地)、建设用地、未利用地。

2. 征地区片综合地价修正系数

根据2020年实施的征地补偿方案中的各耕地类型补偿系数,结合征地实际情况,确定各地类区片综合地价修正系数与现行标准相同,如下:

表 4-16 各地类区片综合地价修正系数表

| 县名 | 征地类型 | 修正系数 |
|---------|-----------------------------|------|
| 三都水族自治县 | 耕地 | 1 |
| | 耕地外其他农用地(包含园地、林地、牧草地、其他农用地) | 0.51 |
| | 建设用地 | 0.8 |
| | 未利用地 | 0.2 |

(四) 确定分类区片综合地价结果

区片综合地价评估成果形成后,按照征地补偿费主要用于被征地农民的原则,须合理确定区片综合地价中的土地补偿费、安置补助费各自比例。按照贵州省原国土资源厅、贵州省人力资源和社会保障厅《关于妥善解决征地统一产值标准和征地区片综合地价实施后有关问题的通知》(黔国土资发[2010]60号)文件,征地区片综合地价的60%为安置补助费,40%为土地补偿费,征收未利用地的全部为土地补偿,结合三都水族自治县现行执行的征地区片综合地价的60%为安置补助费,40%为土地补偿费,征收未利用地的全部为土地补偿。得出结果如下:

表 4-17 区片综合地价评估结果表

单位：元/亩

| 区域编号 | 区域范围 | 区片价 | 征地类型 | 修正系数 | 综合补偿标准 | 分类名称 | 分类补偿标准 | 备注 |
|-----------|-------------------------|-------|----------|------|--------|-------|--------|---|
| 522732001 | 三合街道办事处、凤羽街道办事处 | 43600 | 耕地 | 1 | 43600 | 土地补偿费 | 17440 | 该区片综合地价包括土地补偿费及安置补偿费，不包含社保资金、地上附着物和青苗等补偿费用。 |
| | | | | | | 安置补偿费 | 26160 | |
| | | | 耕地以外的农用地 | 0.51 | 22236 | 土地补偿费 | 8894 | |
| | | | | | | 安置补偿费 | 13342 | |
| | | | 建设用地 | 0.8 | 34880 | 土地补偿费 | 13952 | |
| | | | | | | 安置补偿费 | 20928 | |
| | | | 未利用地 | 0.2 | 8720 | 土地补偿费 | 8720 | |
| | | | | | | 安置补偿费 | 0 | |
| 522732002 | 大河镇、普安镇、周覃镇、中和镇、九阡镇、都江镇 | 41310 | 耕地 | 1 | 41310 | 土地补偿费 | 16524 | |
| | | | | | | 安置补偿费 | 24786 | |
| | | | 耕地以外的农用地 | 0.51 | 21068 | 土地补偿费 | 8427 | |
| | | | | | | 安置补偿费 | 12641 | |
| | | | 建设用地 | 0.8 | 33048 | 土地补偿费 | 13219 | |
| | | | | | | 安置补偿费 | 19829 | |
| | | | 未利用地 | 0.2 | 8262 | 土地补偿费 | 8262 | |
| | | | | | | 安置补偿费 | 0 | |

五、征收农村村民住宅以及地上附着物、青苗最低补偿标准

（一）地上附着物标准

根据《三都水族自治县人民政府关于公布实施三都水族自治县征地区片综合地价及征地青苗等地上附着物补偿标准的通知》（三府发〔2021〕3号），三都水族自治县人民政府统一制定有地上附着物补偿标准，本次地上附着物补偿标准主要参照县人民政府已经制定的补偿标准及三都水族自治县实际情况进行调整编制，具体入下：

表 5-1 三都水族自治县征收农村村民住宅及装饰装修补偿标准

| 序号 | 项目 | 补偿类别 | 单位 | 补偿标准（元） | 备注 |
|----|-----------------------------|--------------------|----------------|-----------------------------------|----|
| 1 | 结构 | 框架结构 | m ² | 1450 | |
| | | 砖混结构 | m ² | 1400 | |
| | | 砖木结构 | m ² | 1100 | |
| | | 石砌结构现浇板屋面 | m ² | 1250 | |
| | | 石砌结构青瓦屋面 | m ² | 1000 | |
| | | 木瓦结构 | m ² | 900 | |
| | | 土木结构 | m ² | 800 | |
| | | 干打结构 | m ² | 600 | |
| | | 简易结构 | m ² | 450 | |
| 2 | 外墙 | 瓷砖外墙装饰 | m ² | 10X20 外墙瓷砖 60 元 5X20 条型外墙 50 元 | |
| | | 漆 | m ² | 40 | |
| | | 琉璃瓦 | m ² | 塑料 80-100 元 陶瓷 150-200 元 | |
| | | 钢架大理石 | m ² | 300-400 | |
| | | 防水漆 | m ² | 30-40 | |
| | | 珍珠漆 | m ² | 90-100 | |
| | | 喷沙 | m ² | 80-120 | |
| 3 | 室内装修 (含吊顶的 各种构件 等) | 瓷粉（瓷膏）墙面粉刷 | m ² | 6-10 | |
| | | 乳胶漆墙面粉刷 | m ² | 20-25 | |
| | | 贴墙纸（墙布） | m ² | 20-30 | |
| | | 水曲柳、榉木板、木工板类墙面（墙群） | m ² | 60-80 | |
| | | 白灰墙面粉刷 | m ² | 4-5 | |
| | | 涂料墙面粉刷 | m ² | 4-6 | |
| | | 实木类地脚线 | 米 | 18-20 | |

2023年三都县征地区片综合地价调整和地上附着物、青苗最低补偿标准制定成果报告

| 序号 | 项目 | 补偿类别 | 单位 | 补偿标准(元) | 备注 |
|----|----|----------------|----------------|---|----------------------|
| | | 瓷砖类地脚线 | 米 | 13-15 | |
| | | 瓷砖贴墙面 | m ² | 15*15 瓷砖贴墙面 50; 20*30 瓷砖贴墙面 60; 5*20 瓷砖贴墙面 40。 | |
| | | | | 30*30 瓷砖贴墙面 70 | |
| | | | | 30*60 瓷砖贴墙面 80 | |
| | | 电视墙 | 个 | 一档(大理石、木质板、 瓷砖) 2000-3000 | |
| | | | | 二档(铝扣板、涂料) 800-1500 | |
| | | 吊顶(木架结构) | m ² | 60-80 | |
| | | 石膏装饰类 | 米 | 大石膏线条 18 元每米, 小石膏线条 14 元每米; 大石膏角花 20 元每个; 小石膏角花 10 元每个; 大石膏灯座 30 元个;小 石膏灯座 20 元个 | |
| | | 石膏板吊顶 | m ² | 60-80 | |
| | | 塑料扣板吊顶 | m ² | 60-90 | 0.3 至 0.7 毫米厚 |
| | | 铝皮扣板吊顶 | m ² | 100-150 | 0.3 至 0.7 毫米厚 |
| | | 木材类饰面吊顶 | m ² | 100-110 | |
| | | 木工板石膏板类造型吊顶 | m ² | 90-110 | |
| | | 木材类造型吊顶 | m ² | 125-140 | |
| 4 | 地板 | 30cmX30cm 地板砖 | m ² | 120-150 | 根据规格 和材质确 定 |
| | | 50cmX50cm 地板砖 | m ² | 120-150 | |
| | | 60cmX60cm 地板砖 | m ² | 70-90 | |
| | | 80cmX81cm 地板砖 | m ² | 60-80 | |
| | | 耐磨地板砖、水磨石 | m ² | 80-100 | |
| | | 马赛格地面 | m ² | 40-50 | |
| | | 实木地板地面(杉木、椿木等) | m ² | 200-250 | 根据规格、 材质和工 艺确定 |
| | | 石材类地板 | m ² | 180-200 | 按成品计 算 |
| | | 油漆类地面 | m ² | 6-8 | |
| | | 杉拿板 | m ² | 25-30 | |
| | | 耐磨抛光地板砖 | m ² | 77 | |
| | | 大理石、花岗石 | m ² | 165 | |
| | | 竹、实木地板 | m ² | 132 | |
| | | 拼花木地板 | m ² | 154 | |

| 序号 | 项目 | 补偿类别 | 单位 | 补偿标准(元) | 备注 |
|-----------------|----------------|----------|----------------|-------------------------|--|
| | | 强化、复合木地板 | m ² | 60-80 | |
| 5 | 窗 | 普通窗包窗套 | 套 | 100-150 | |
| | | 窗帘盒 | 米 | 25-30 | |
| | | 铝合金窗 | m ² | 100-120 | |
| | | 钢条防盗窗 | m ² | 33 | |
| | | 塑料雨篷 | m ² | 100 | |
| | | 铝皮雨篷 | 米 | 60-80 | 0.6米宽 60元 0.7米宽 70元 0.8米宽 80元 |
| | | 铝塑雨棚 | 米 | 40-50 | |
| | | 玻璃钢雨篷 | 米 | 80 | |
| | | 不锈钢防盗窗 | m ² | 80 | |
| | | 木窗 | m ² | 160 | |
| | | 铝合金纱窗 | 铝合金窗 | 40-50 | |
| | | 6 | 门 | 门套 | 套 |
| 防撬防盗门 | 套 | | | 1000 | |
| 普通木门包门套 | 套 | | | 150-200 | |
| 实木方子大门 | 套 | | | 350-450 | |
| 铁方管包铁皮大门 | m ² | | | 200-250 | |
| 实木方子造型室内门 | m ² | | | 750-850 | |
| 铝合金卷闸门 | m ² | | | 130-160 | |
| 铁皮卷闸门(拉闸门) | m ² | | | 80-100 | |
| 不锈钢拉闸门 | m ² | | | 无叶片 220, 有叶片 280 | |
| 不锈钢门 | m ² | | | 250-300 | |
| 架子管大铁门 | m ² | | | 280-350 | |
| 卫浴门 | 扇 | | | 200-300 | |
| 钢化玻璃门窗 | m ² | | | 190-220 | |
| 铝合金不锈钢防盗网 | m ² | | | 70-90 | |
| 木质门 | 套 | | | 带摇头钢筋 550 不带摇头钢筋 500 | |
| 钢筋防盗网(防盗门) | m ² | | | 90-120 | |
| 铝合金不锈钢门 | m ² | | | 110-150 | |
| 实木门、包门、成品门(含门套) | 套 | | | 600-750 | |
| 铝合金门 | 套 | | | 300 | |
| 成品防盗门 | 扇 | | | 750-1300 | |
| 木质滑轨门 | 套 | 200 | | | |
| 木质纱门 | 套 | 150 | | | |

2023年三都县征地区片综合地价调整和地上附着物、青苗最低补偿标准制定成果报告

| 序号 | 项目 | 补偿类别 | 单位 | 补偿标准(元) | 备注 |
|---------|----------------|--------------|----------------|-------------------------|-----------------|
| | | 铝合金卷帘门、铁门 | 套 | 110 | |
| | | 玻璃推拉门、滑轨门 | 套 | 300 | |
| 7 | 室内护栏 | 实木楼梯扶手(栏杆) | 米 | 杉木、椿木 230 榉木 300-400 | |
| | | 钢条 | 米 | 28 | |
| | | 不锈钢楼梯扶手(栏杆) | 米 | 80-100 | |
| | | 铁花 | 米 | 110 | |
| | | 罗马柱 | 米 | 80 | |
| | | 砖砌 | 米 | 55 | |
| | | 瓷瓶栏杆 | 米 | 100-150 | |
| | | 钢管楼梯扶手(栏杆) | 米 | 100-120 | |
| | | 钢钩楼梯(含扶手) | 米 | 450 | |
| | | 8 | 雕花玻璃 | 厚度8mm及以下 | m ² |
| 厚度8mm以上 | m ² | | | 176 | |
| 9 | 固定柜 | 壁柜 | 米 | 165 | |
| | | 水泥壁柜 | m ² | 250-300 | 按装饰程度确定带木门 |
| | | 厨房木工板吊柜 | 米 | 290-400 | |
| | | 木工板实木板固定衣柜 | m ² | 350-450 | |
| | | 木工板隔断 | m ² | 100-140 | |
| | | 吊柜(高700mm以内) | 米 | 77 | |
| | | 固定鞋柜 | 个 | 400 | |
| 10 | 卫生、洁具、灯具 | 台式面盆 | 套 | 286 | |
| | | 浴盆 | 套 | 440 | |
| | | 陶瓷面盆 | 个 | 大 200 中 170 小 150 | 按结构、材质确定,含管件 |
| | | 蹲式大便器 | 个 | 100-150 | |
| | | 坐式大便器 | 个 | 400-600 | |
| | | 单缸不锈钢面盆 | 套 | 110 | |
| | | 双缸不锈钢面盆 | 套 | 160 | |
| | | 不锈钢洗菜池 | 个 | 双眼 150 单眼 100 | |
| | | 加压水箱 | 个 | 100 | |
| | | 日光灯 | 盏 | 20 | |
| | | 吸顶灯(大) | 盏 | 400 | |
| | | 吸顶灯(小) | 盏 | 200 | |
| 11 | 插座、开关、灯座(固定) | 铝心线(明线) | m ² | 20-25 | 含开关、插排、线卡、水龙头、三 |
| 12 | 全封闭室内 | 铜心线(明线) | m ² | 40-50 | |

2023年三都县征地区片综合地价调整和地上附着物、青苗最低补偿标准制定成果报告

| 序号 | 项目 | 补偿类别 | 单位 | 补偿标准(元) | 备注 |
|----|------------------------|----------------|----------------|---|-----------------------|
| | 暗线、暗管 | | | | 通等材料, 按地面面 积 |
| 13 | 明线 | 铜心线(暗线) | m ² | 60-75 | |
| 14 | 明线线盒 | 明线线盒 | 米 | 5 | |
| 15 | | 室内给水管 | 米 | 16-20 | |
| 16 | 屋顶钢架雨棚 | 屋顶钢架雨棚 | m ² | 165 | |
| 17 | 座机电话 (不含分机) | 座机电话(不含分机) | 部 | 132 | |
| 18 | 宽带移户 | 宽带移户 | 户 | 132 | |
| 19 | 有线电视 | 有线电视立户费 | 次 | 1599 | 含一年收 视费及高 清机顶盒 |
| 20 | 空调(移机、 安装) | 空调类拆装费 | 次 | 1.5匹 300-400,按楼层 施工难度; 3匹 400-600,按楼层施 工难度 | |
| 21 | 自来水设施 | 水立户费 | 次 | 988 | |
| 22 | | 民用电立户费 | 次 | 520 | |
| 23 | | 三相电立户费 | 次 | 15个千瓦 2500; 20个 千瓦 4500; 含电表及材 料 | |
| 24 | 灶孔 | 大灶 | 个 | 双眼大灶每个 600,单 眼大灶 450 | |
| 25 | | 灶 | 个 | 350-500 | 根据材质、 单双灶及 工艺确定 |
| 26 | 抽油烟机 | 抽油烟机装费 | 次 | 110 | |
| 27 | 太阳能 | 太阳能热水器拆装费 | 次 | 400 | |
| 28 | 电热水器 | 电热水器拆装费 | 次 | 200-250 | |
| 29 | | 闭路有线电视搬迁费 | 次 | 150 | |
| 30 | 打米机、粉 碎机(移机、 安装) | 打米机、粉碎机(移机、安装) | 台 | 220 | |
| 31 | | 水泥青光灶台 | 米 | 150-200 | |
| 32 | | 水泥砖砌水缸 | 个 | 大 300 中 250 小 200 | 贴瓷砖加 50元个 |
| 33 | | 灶台(精装修) | 米 | 500 | |
| 34 | | 简易灶台 | 米 | 200 | |
| 35 | | 固定试石磨、石对窝 | 付 | 200 | |

表 5-2 三都水族自治县征收地上构筑物补偿标准

| 序号 | 项目 | 补偿类别 | 单位 | 补偿标准（元） | 备注 |
|-------|----------------|-----------------|----------------|---------|----------------|
| 1 | 水池、水窖、粪池 | 混凝土 | m ³ | 200 | |
| | | 砖石浆砌 | m ³ | 180 | |
| | | 土质 | m ³ | 55 | |
| 2 | 畜圈、厕所、杂房等 | 砖混结构 | m ² | 550 | |
| | | 砖木结构 | m ² | 450 | |
| | | 木结构 | m ² | 400 | |
| | | 土木结构 | m ² | 140 | |
| | | 木结构盖石棉瓦、玻纤瓦 | m ² | 350 | |
| | | 木结构盖油木粘 | m ² | 300 | |
| | | 其他不规范材料简易棚 | m ² | 100-150 | |
| | | 水泥瓦木架棚，竹架棚 | m ² | 45-60 | 高度3至4米，跨度6至8米 |
| | | 简易结构 | m ² | 100 | |
| | | 烤烟烘房 | m ² | 300 | |
| | | 活动板房 | m ² | 200-260 | |
| | | 钢架砖结构 | m ² | 350 | |
| 钢架木结构 | m ² | 200 | | | |
| 3 | 烤烟房（高5米以上） | 砖、水泥沙浆砌筑、瓦屋面 | 座 | 5560 | |
| | | 泥筑 | 座 | 3860 | |
| 4 | 水管 | 排水管 | 米 | 6-50 | 根据材质、口径确定 |
| | | | 米 | 15-75 | |
| | | | 米 | 30-110 | |
| 5 | 砖瓦窑 | 窑体完好 | m ³ | 200 | |
| | | 窑顶坍塌或窑口窑体破损 | m ³ | 50 | |
| 6 | 酒坊、纸坊 | 停产损失费、搬迁费、基础设施费 | 个 | 1000 | |
| 7 | 钢筋混凝土桥板 | 厚度30cm及以上 | m ² | 230 | |
| | | 厚度30cm以下 | m ² | 100 | |
| 8 | 沼气池 | 沼气池（按容积计算） | m ³ | 420 | |
| 9 | 地窖 | | m ³ | 30 | |
| 10 | 糖房 | | 座 | 500 | |
| 11 | 砖砌墙 | 水泥沙浆青光抹灰12砖砌墙 | m ² | 60 | |
| | | 水泥沙浆青光抹灰18砖砌墙 | m ² | 90 | |
| | | 水泥沙浆青光抹灰24砖砌墙 | m ² | 120 | |
| | | 无水泥青光抹灰12砖砌墙 | m ² | 45 | |
| | | 无水泥青光抹灰18砖砌墙 | m ² | 75 | |
| | | 无水泥青光抹灰24砖砌墙 | m ² | 105 | |
| 12 | 电线杆 | | 根 | 250-500 | 根据电杆的长度和直径分别确定 |

| 序号 | 项目 | 补偿类别 | 单位 | 补偿标准(元) | 备注 |
|----|--------|------------------------|----------------|--|--------------------------|
| 13 | 石砌堡坎 | 石砌 | m ³ | 190 | |
| 14 | 水泥地坪 | 垫层为10厘米 | m ² | 50-60 | |
| 15 | 水井 | 砖、片石、水泥砂浆抹面, 深度 20米 | 口 | 2000-3000 | |
| | | 土井 | 口 | 300-1000 | |
| 16 | 铁皮钢架大棚 | 按铁皮的厚度确定 | m ² | 110-120 | |
| 17 | 塑钢结构大棚 | 塑钢结构 | m ² | 80-100 | |
| 18 | 铝皮钢架大棚 | 铝皮钢架 | m ² | 170-190 | |
| 19 | 水池 | (按水平投影面积) | m ² | 4 m ² 以上 800; 2-4 m ² 600; 2 m ² 以下 400 | 材料为石砌、 砖砌水泥砂浆 青光抹面 |
| 20 | 粪池 | | 个 | 2000 | |
| 21 | 水沟花池 | 按水沟内空直径计算 | 厘米 | 40厘米以上 350; 20-40厘米 300; 20厘米以 下 250 | 砖、片石、水 泥沙浆抹面 |

表 5-3 三都水族自治县坟墓搬迁补偿标准

| 序号 | 补助类别名称 | 补助标准(元/组) | 备注 |
|--|----------|-----------|-----------------------------------|
| 1 | 土坟 | 2260元 | 以上补偿含坟墓新址 补偿; 双人合葬可按 2组坟计算。 |
| 2 | 毛石圈坟 | 3260元 | |
| 3 | 毛石圈坟有单碑 | 4260元 | |
| 4 | 毛石圈坟有三合碑 | 5260元 | |
| 5 | 毛石圈坟有六合碑 | 6260元 | |
| 6 | 毛石圈坟有八字门 | 8260元 | |
| 条石圈坟、毛石干浆石砌拜台(水泥地)且安装石凳子, 则对此部分据实核算计价, 另行计算。确认为无主坟后, 搬迁的每座坟墓均按1600元付搬迁费。 | | | |

表 5-4 三都水族自治县食用菌附着物补偿标准

| 序号 | 品种名称 | 亩菌棒或基料投入(含菌种) | 亩产量(公斤) | 元/公斤 | 亩产值(元) | 补偿标准(元/亩) |
|----|------|--|----------|--------|---------------|------------|
| 1 | 香菇 | 1万棒计: 3.2-3.5万元 | 5000 | 7-8 | 35000-40000 | 37500 |
| 2 | 木耳 | 1万棒计: 3.2-3.5万元 | 6000 | 6-8 | 36000-48000 | 42000 |
| 3 | 平菇 | 50包/立方米, 计150元 | 25公斤/立方米 | 7-8 | 175元-200元/立方米 | 187元/立方米 |
| 4 | 姬珍菇 | 10000元(扣除操作过道所占面积, 即: 土地利用率为50%)单层 | 1700 | 8-9 | 13600-15300 | 14450 |
| 5 | 大球盖菇 | 10000元(基料、覆盖稻草等) | 2000 | 8-9 | 16000-18000 | 17000 |
| 6 | 秀珍菇 | 50包/立方米, 计150元 | 25公斤/立方米 | 7-8 | 175元-200元/立方米 | 187.5元/立方米 |
| 7 | 蛹虫草 | 2700合计14850元(扣除操作过道所占面积, 即: 土地利用率为50%)单层 | 1350 | 15-16 | 21000-21600 | 21300 |
| 8 | 海鲜菇 | 14500包(单层)计43500元 | 6500 | 7-8 | 45000-52000 | 48500 |
| 9 | 马桑菌 | 1万棒计: 4.5-5.5万元 | 5000 | 15-18 | 75000-90000 | 82500 |
| 10 | 羊肚菌 | 亩: 0.45-0.55万元 | 200 | 80-100 | 16000-20000 | 18000 |

表 5-5 三都水族自治县中药材附着物补偿标准

| 序号 | 品种 | 连片赔偿价 | 单株赔偿价 | 亩合理株数 | 备注 |
|----|------|--|--|----------|----------------------------|
| 1 | 钩藤 | 第一年生长期 600元/亩; 第二年初产期 1800元/亩; 第三年盛产期 2800元/亩。 | 第一年生长期 3元/株 第二年初产期 10元/株, 第三年以后盛产期 16元/株 | 210株 | |
| 2 | 南板蓝根 | 第一年初产期 2000-2800元/亩 第二、三年盛产期 3000-4200元/亩 | | 净作 7500株 | |
| 3 | 罗汉果 | 5000-10000元/亩 | 50-90元/株 | | 架材费: (铁丝、竹木材料、尼龙网) 1000元/亩 |
| 4 | 太子参 | 4000-10000元/亩 | | 32000株左右 | |

表 5-6 三都水族自治县水果等附着物补偿标准

| 序号 | 补偿对象 | | 补偿标准(元/亩) | 补偿标准(元/株) | 水泥柱铁丝网架材 | 木柱铁丝网架材 | 备注 |
|----|------|-----|-----------|-----------|----------|---------|-----------------------|
| 1 | 百香果 | 苗期 | 2200 | 20 | 2000 | 1000 | |
| | | 挂果期 | 5500 | 50 | | | |
| 2 | 草莓 | 苗期 | 8000 | 1 | | | 30m*6m标准钢架大棚: 7000元/个 |
| | | 挂果期 | 20000 | 2.5 | | | |

表 5-7 三都水族自治县征收占用零星林木补偿标准

| 序号 | 种类 | 规格 | 计量单位 | 补偿标准(元) | 备注 |
|----|-----------------------------|-------------|----------------|---------|-------------------|
| 1 | 松、杉、柏 | 胸径 5 厘米以下 | 株 | 10 | |
| | | 胸径 5-10 厘米 | 株 | 30 | |
| | | 胸径 10-15 厘米 | 株 | 50 | |
| | | 胸径 15-20 厘米 | 株 | 80 | |
| | | 胸径 20 厘米以上 | m ³ | 市场价 | 当地上一年度实际同规格木材销售价格 |
| 2 | 花椒、油桐、油茶、无花果等 | 苗期 | 株 | 20 | |
| | | 产前期 | 株 | 100 | |
| | | 初产期、衰退期 | 株 | 150 | |
| | | 盛产期 | 株 | 300 | |
| 3 | 苹果、梨子、桃、花红、杏、拐枣、石榴、李、柿子、樱桃等 | 苗期 | 株 | 20 | |
| | | 产前期 | 株 | 100 | |
| | | 初产期、衰退期 | 株 | 150 | |
| | | 盛产期 | 株 | 300 | |
| 4 | 柑、桔、橙、柚类 | 苗期 | 株 | 20 | |
| | | 产前期 | 株 | 100 | |
| | | 初产期、衰退期 | 株 | 150 | |
| | | 盛产期 | 株 | 300 | |
| 5 | 杨梅、枇杷、刺梨、核桃、板栗、银杏等 | 苗期 | 株 | 20 | |
| | | 产前期 | 株 | 100 | |
| | | 初产期、衰退期 | 株 | 150 | |
| | | 盛产期 | 株 | 300 | |
| 6 | 葡萄、猕猴桃(含架子费用等) | 苗期 | 株 | 20 | |
| | | 产前期 | 株 | 100 | |
| | | 初产期、衰退期 | 株 | 150 | |
| | | 盛产期 | 株 | 300 | |
| 7 | 杜仲、黄柏、椿树等 | 胸径 6 厘米以下 | 株 | 20 | |
| | | 胸径 7-12 厘米 | 株 | 50 | |
| | | 胸径 13-20 厘米 | 株 | 100 | |
| | | 胸径 21 厘米以上 | 株 | 200 | |
| 8 | 金银花 | 苗期 | 株 | 5 | |
| | | 成长期 | 丛 | 120 | |
| 9 | 茶叶 | 苗期 | 株 | 5 | |
| | | 成长期 | 丛 | 50 | |
| 10 | 竹类 | 胸径 2-5 厘米 | 株 | 4 | 胸径小于 2 厘米的不予补偿 |
| | | 胸径 5-8 厘米 | 株 | 6 | |
| | | 胸径 8 厘米以上 | 株 | 15 | |
| 11 | 桂花、紫薇、红豆杉、雪松、金丝楠 | 地径 1cm 以下 | 株 | 5 | |
| | | 地径 1-2cm | 株 | 10 | |
| | | 地径 2-4cm | 株 | 20 | |
| | | 地径 4cm 以上 | 株 | 30 | |
| | | 米径 2-3cm | 株 | 50 | |

| 序号 | 种类 | 规格 | 计量单位 | 补偿标准(元) | 备注 |
|------------|--|--------------|----------------|---------|-------------------|
| | | 米径 3—4cm | 株 | 80 | |
| | | 米径 4—5cm | 株 | 120 | |
| | | 米径 5—6cm | 株 | 200 | |
| | | 米径 6—7cm | 株 | 300 | |
| | | 米径 7—8cm | 株 | 450 | |
| | | 米径 8—10cm | 株 | 700 | |
| | | 米径 10cm—12cm | 株 | 1200 | |
| | | 米径 12—14cm | 株 | 1600 | |
| | | 米径 14—16cm | 株 | 2000 | |
| | | 米径 16—18cm | 株 | 3000 | |
| | | 米径 18—20cm | 株 | 4000 | |
| | | 米径 20cm 以上 | 株 | 6000 | |
| 12 | 香樟、榕树、柳、玉兰、含笑、紫荆 | 地径 1cm 以下 | 株 | 5 | |
| | | 地径 1-2cm | 株 | 10 | |
| | | 地径 2-4cm | 株 | 20 | |
| | | 地径 4cm 以上 | 株 | 30 | |
| | | 米径 2-3cm | 株 | 50 | |
| | | 米径 3—5cm | 株 | 80 | |
| | | 米径 5—8cm | 株 | 100 | |
| | | 米径 8—10m | 株 | 200 | |
| | | 米径 10cm—12cm | 株 | 300 | |
| | | 米径 12—16cm | 株 | 500 | |
| | | 米径 16—18cm | 株 | 800 | |
| | | 米径 18—20cm | 株 | 1000 | |
| 米径 20cm 以上 | 株 | 1500 | | | |
| 13 | 其他杂树 | 胸径 5 厘米以下 | 株 | 3 | |
| | | 胸径 5-8 厘米 | 株 | 5 | |
| | | 胸径 8-12 厘米 | 株 | 10 | |
| | | 胸径 12-20 厘米 | 株 | 35 | |
| | | 胸径 20 厘米以上 | m ³ | 市价 | 当地上一年度实际同规格木材销售价格 |
| 14 | <p>注：1. 造林成本包括上一年度单位面积工程造林所需费用及抚育、管护全部投资，计 600 元/亩。</p> <p>2. 未列入此表的其他林地上的连片林木，按省政府令第 124 号的规定计算林木补偿费，其中：幼林造林、抚育、管护的全部投资按 600 元/亩乘以 2 倍计列；中龄林和近熟林、成熟林按树种的木材产值（马尾松 550m³、杉木 680m³、柏木、阔叶树等杂木 600m³）分别乘以各类树种的蓄积量。</p> <p>3. 对于涉及极少特殊的珍贵树木、古树、大树和名木进行合理补偿。</p> <p>4. 退耕还林地的林木补偿按国家及贵州省的有关规定执行。</p> <p>5. 绿化苗木搬迁补偿以面积计算的，每亩单价应以价格区间和密度区间综合计算。如平均地径 1cm 以下的每亩补偿价格（元/亩）=2000 +（每亩株数-400）×（38000-2000）/（40000-400），其他规格以此方法类推。</p> <p>6. 林木调查技术标准、方法和要求按照《森林资源规划设计调查技术规程》（GB/T26424-2010）和《贵州省第四次森林资源规划设计调查实施细则》执行。</p> | | | | |

表 5-8 三都水族自治县征收占用连片林木补偿标准

| 序号 | 补偿对象 | | 计量单位 | 补偿标准 | 备注 |
|----|---------------------------------|---------------|------------------|------------------------------|------------|
| 1 | 防护林、公益林、特种用途林 | 幼龄林（包括未成林造林地） | 元/亩 | 造林成本 600 元/亩 × 2 倍（胸径 < 5cm） | |
| | | 中龄林、近熟林 | 元/m ³ | 征、占用林地上林木蓄积 × 木材产值 2 倍 | |
| | | 成熟林 | 元/m ³ | 征、占用林地上林木蓄积 × 木材产值 1 倍 | |
| 2 | 用材林 | 幼龄林（包括未成林造林地） | 元/亩 | 造林成本 600 元/亩 × 2 倍 | |
| | | 中龄林、近熟林 | 元/m ³ | 征、占用林地上林木蓄积 × 木材产值 1 倍 | |
| | | 成熟林 | 元/m ³ | 征、占用林地上林木蓄积 × 木材产值 0.5 倍 | |
| 3 | 灌木林、竹灌、薪炭林 | | 元/亩 | 按造林成本 600 元/亩补偿 | |
| 4 | 柑、桔、橙、柚类 | 苗期 | 元/亩 | 2000 | 当年定植 |
| | | 产前期 | 元/亩 | 6000 | 定植第二年后至初挂果 |
| | | 初产期、衰退期 | 元/亩 | 10000 | |
| | | 盛产期 | 元/亩 | 33000 | |
| 5 | 杨梅、枇杷、刺梨等 | 苗期 | 元/亩 | 2000 | 当年定植 |
| | | 产前期 | 元/亩 | 6000 | 定植第二年后至初挂果 |
| | | 初产期、衰退期 | 元/亩 | 10000 | |
| | | 盛产期 | 元/亩 | 33000 | |
| 6 | 苹果、梨子、桃、花红、杏、拐枣、石榴、李、柿子、樱桃、无花果等 | 苗期 | 元/亩 | 2000 | 当年定植 |
| | | 产前期 | 元/亩 | 6000 | 定植第二年后至初挂果 |
| | | 初产期、衰退期 | 元/亩 | 10000 | |
| | | 盛产期 | 元/亩 | 33000 | |
| 7 | 板栗、核桃、银杏 | 苗期 | 元/亩 | 2000 | 当年定植 |
| | | 产前期 | 元/亩 | 6000 | 定植第二年后至初挂果 |
| | | 初产期、衰退期 | 元/亩 | 10000 | |
| | | 盛产期 | 元/亩 | 33000 | |

2023年三都县征地区片综合地价调整和地上附着物、青苗最低补偿标准制定成果报告

| 序号 | 补偿对象 | | 计量单位 | 补偿标准 | 备注 |
|-----|----------------------|-----------|--------|------------|----------------|
| 8 | 葡萄 (露天栽培)、猕猴桃、树莓等 | 苗期 | 元/亩 | 2000 | 当年定植, 无架网 |
| | | | 元/亩 | 5000 | 当年定植, 有架网 |
| | | 产前期 | 元/亩 | 3000 | 定植第二年至初挂果, 无架网 |
| | | | 元/亩 | 6000 | 定植第二年至初挂果, 有架网 |
| | | 初产期、衰退期 | 元/亩 | 15000 | 含架子费用等 |
| 盛产期 | 元/亩 | 33000 | 含架子费用等 | | |
| 9 | 葡萄 (提子类) | 苗期 | 元/亩 | 3000 | |
| | | 产前期 | 元/亩 | 5000 | |
| | | 初产期、衰退期 | 元/亩 | 21600 | 含架子费用等 |
| | | 盛产期 | 元/亩 | 54000 | 含架子费用等 |
| 10 | 油桐、油茶、花椒、无花果等 | 苗期 | 元/亩 | 1500 | 当年定植 |
| | | 产前期 | 元/亩 | 3000 | 定植第二年后至初挂果 |
| | | 初产期、衰退期 | 元/亩 | 5000 | |
| | | 盛产期 | 元/亩 | 15000 | |
| 11 | 丛生竹林 | 每亩42丛以下 | 元/丛 | 120 | |
| | | 每亩42丛以上 | 元/亩 | 11000 | |
| 12 | 散生竹林 | 胸径1厘米以下 | 元/亩 | 600 | 平均每亩1000株以上 |
| | | 胸径1-2厘米 | 元/亩 | 1200 | 平均每亩5000株以上 |
| | | 胸径2-5厘米 | 元/株 | 4 | |
| | | 胸径5-8厘米 | 元/株 | 6 | |
| | | 胸径8厘米以上 | 元/株 | 15 | |
| 13 | 茶叶 | 苗期 | 元/亩 | 2000 | 当年定植 |
| | | 产前期 | 元/亩 | 4000 | 定植第二年后至初产受益 |
| | | 初产期、衰退期 | 元/亩 | 8000 | |
| | | 盛产期 | 元/亩 | 25000 | |
| 14 | 杜仲、黄柏、椿树等 | 苗期 | 元/亩 | 1000 | 当年定植 |
| | | 产前期 | 元/亩 | 2000 | 胸径<3cm |
| | | 初产期、衰退期 | 元/亩 | 4000 | 3cm≤胸径<6cm |
| | | 盛产期 | 元/亩 | 11000 | 胸径10cm以上 |
| 15 | 桑园 | 苗期 | 元/亩 | 1000 | 当年定植 |
| | | 产前期 | 元/亩 | 2000 | 定植第2-3年 |
| | | 初产期、衰退期 | 元/亩 | 3000 | |
| | | 盛产期 | 元/亩 | 7500 | |
| 16 | 园林绿化苗圃搬迁 | 平均地径1cm以下 | 元/亩 | 2000-38000 | 每亩400-40000株 |
| | | | 元/亩 | 38000 | 40000株以上 |
| | | 平均地径1-3cm | 元/亩 | 4000-38000 | 每亩400-20000株 |
| | | | 元/亩 | 38000 | 20000株以上 |

| 序号 | 补偿对象 | | 计量单位 | 补偿标准 | 备注 |
|----|------|----------------------|---|-------------|-----------------|
| | | 平均地径 3—5cm | 元/亩 | 6000—48000 | 每亩 100-3000 株以上 |
| | | | 元/亩 | 48000 | 3000 株以上 |
| | | 平均地径 5cm 以上米径 6cm 以下 | 元/亩 | 15000—48000 | 每亩 100-400 株 |
| | | | 按每木检尺累计, 补偿参照零星林木同树种同规格补偿标准, 最高不得超过 62000 元/亩 | | |
| 17 | 绿化树球 | 冠幅 40cm 以下 | 20 元/个 | | |
| | | 冠幅 40-60cm | 30 元/个 | | |
| | | 冠幅 60-80cm | 45 元/个 | | |
| | | 冠幅 80-100cm | 60 元/个 | | |
| | | 冠幅 100cm 以上 | 80 元/个 | | |

(二) 青苗最低补偿标准

根据贵州省国土资源厅、贵州省人力资源和社会保障厅《关于妥善解决征地统一产值标准和征地区片综合地价实施后有关问题的通知》(黔国土资发[2010]60号)文件规定,青苗补助费按征地区片价的4%进行调整,则本次调整青苗补助费标准为:

表 5-9 三都水族自治县青苗最低补偿标准

| 县名 | 区片 | 区域编号 | 区域范围 | 区片价 (元/亩) | 青苗补助费 (元/亩) |
|-----|-----|-----------|-------------------------|-----------|-------------|
| 三都县 | 区片一 | 522732001 | 三合街道办事处、凤羽街道办事处 | 43600 | 1744 |
| 三都县 | 区片二 | 522732002 | 大河镇、普安镇、周覃镇、中和镇、九阡镇、都江镇 | 41310 | 1652 |

六、评估结果分析与应用建议

(一) 评估结果分析

1. 与现行征地补偿水平比较

(1) 现行标准

根据2020年11月20日公布实施的《黔南州人民政府关于实施黔南州征地区片综合地价补偿标准的通知》（黔南府发〔2020〕141号），三都水族自治县现执行的征地补偿标准如下：

表 6-1 2020 年征地区片综合地价补偿标准表

单位：元/亩

| 区域编号 | 区域范围 | 区片价 | 征地类型 | 修正系数 | 综合补偿标准 |
|-----------|-------------------------|-------|----------|------|--------|
| 522732001 | 三合街道办事处、凤羽街道办事处 | 43500 | 耕地 | 1 | 43500 |
| | | | 耕地以外的农用地 | 0.51 | 22185 |
| | | | 建设用地 | 0.8 | 34800 |
| | | | 未利用地 | 0.2 | 8700 |
| 522732002 | 大河镇、普安镇、周覃镇、中和镇、九阡镇、都江镇 | 41000 | 耕地 | 1 | 41000 |
| | | | 耕地以外的农用地 | 0.51 | 20910 |
| | | | 建设用地 | 0.8 | 32800 |
| | | | 未利用地 | 0.2 | 8200 |

(2) 与现行标准比较

相对2020年实施标准，2023年标准有所提高，2020年区片一耕地补偿标准为43500元/亩、耕地以外的农用地补偿标准为22185元/亩、建设用地为34800元/亩、未利用地为8700元/亩；区片二耕地补偿标准为41000元/亩、耕地以外的农用地补偿标准为20910元/亩、建设用地为32800元/亩、未利用地为8200元/亩。2023年更新区片一耕地补偿标准为43600元/亩、耕地以外的农用地补偿标准为22236元/亩、建设用地为34880元/亩、未利用地为8720元/亩；

区片二耕地补偿标准为 41310 元/亩、耕地以外的农用地补偿标准为 21068 元/亩、建设用地为 33048 元/亩、未利用地为 8262 元/亩。2023 年相对 2020 年补偿标准区片一耕地、耕地以外的农用地、建设用地及未利用地每亩分别增加了 100 元、51 元、80 元及 20 元；各地类增长率均为 0.23%；区片二耕地、耕地以外的农用地、建设用地及未利用地每亩分别增加了 310 元、158 元、248 元及 62 元；各地类增长率均为 0.76%，其详细情况如下：

表 6-2 三都水族自治县区片综合地价 2020 年&2023 年对照一览表

元/亩、%

| 现行标准（2020 年制定） | | | | | | 本次制定标准（2023 年） | | | | | | 调整幅度 | 增长率 |
|----------------|-----------|-------------------------|-------|----------|--------|----------------|-----------|-------------------------|-------|----------|--------|------|-------|
| 区片 | 区域编号 | 区域范围 | 区片价 | 征地类型 | 征地补偿标准 | 区片 | 区域编号 | 区域范围 | 区片价 | 征地类型 | 征地补偿标准 | | |
| 区片一 | 522732001 | 三合街道办事处、凤羽街道办事处 | 43500 | 耕地 | 43500 | 区片一 | 522732001 | 三合街道办事处、凤羽街道办事处 | 43600 | 耕地 | 43600 | 100 | 0.23% |
| | | | | 耕地以外的农用地 | 22185 | | | | | 耕地以外的农用地 | 22236 | 51 | 0.23% |
| | | | | 建设用地 | 34800 | | | | | 建设用地 | 34880 | 80 | 0.23% |
| | | | | 未利用地 | 8700 | | | | | 未利用地 | 8720 | 20 | 0.23% |
| 区片二 | 522732002 | 大河镇、普安镇、周覃镇、中和镇、九阡镇、都江镇 | 41000 | 耕地 | 41000 | 区片二 | 522732002 | 大河镇、普安镇、周覃镇、中和镇、九阡镇、都江镇 | 41310 | 耕地 | 41310 | 310 | 0.76% |
| | | | | 耕地以外的农用地 | 20910 | | | | | 耕地以外的农用地 | 21068 | 158 | 0.76% |
| | | | | 建设用地 | 32800 | | | | | 建设用地 | 33048 | 248 | 0.76% |
| | | | | 未利用地 | 8200 | | | | | 未利用地 | 8262 | 62 | 0.76% |

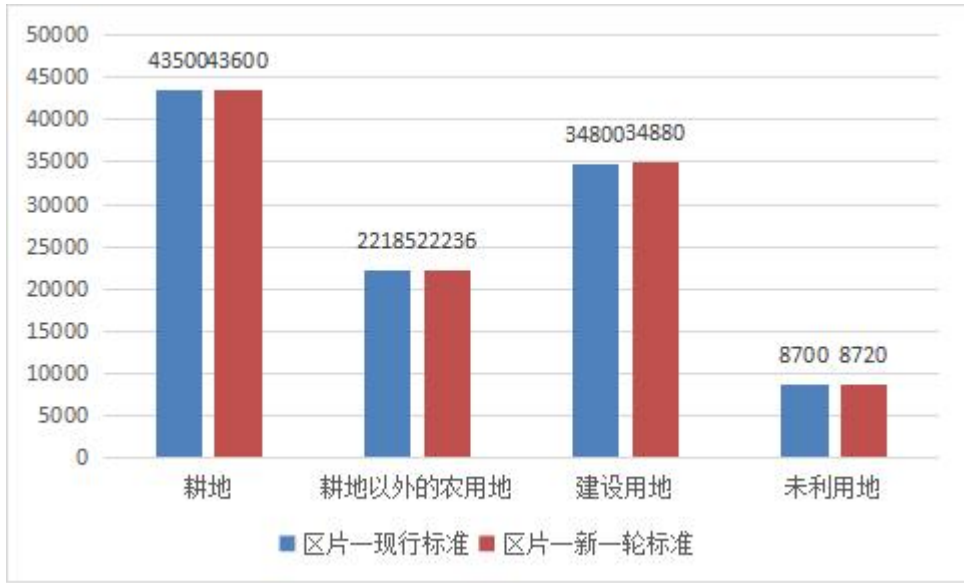


图 6-1 三都水族自治县区片综合地价区片一 2020 年&2023 年对照图

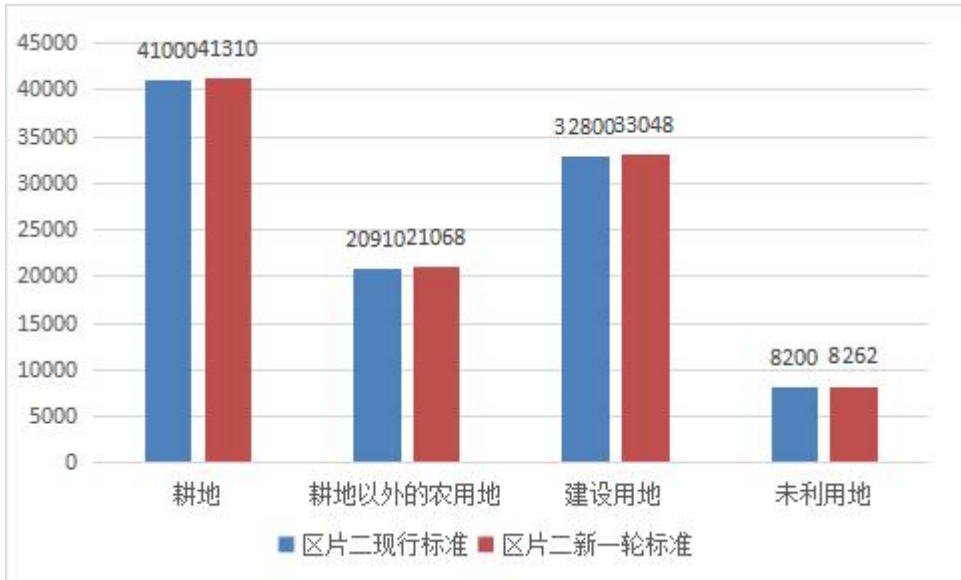


图 6-2 三都水族自治县区片综合地价区片二 2020 年&2023 年对照图

2. 与周边县征地补偿水平比较

三都水族自治县位于贵州省黔南布依族苗族自治州东南部,地处月亮山、雷公山腹地,处在东经 107° 40' 至 108° 14'、北纬 25° 30' 至 26° 10' 之间。东临榕江、雷山,南接荔波,西接独山、都匀,北连丹寨。

根据与三都水族自治县相邻区县情况,与三都水族自治

县接壤的区域具体情况见下表：

表 6-3 相邻市、县统计表

| | |
|----|-----|
| 序号 | 相邻县 |
| 1 | 独山县 |
| 2 | 荔波县 |
| 3 | 丹寨县 |
| 4 | 榕江县 |
| 5 | 雷山县 |
| 6 | 都匀市 |

通过比较，得出三都水族自治县与相邻县、市的比较结果，具体比较过程见下表。

表 6-4 相邻市、县区片一征地区片综合地价补偿标准比较表

单位：元/亩

| 地类名称 | 三都水族自治县 | 独山县 | 荔波县 | 丹寨县 | 榕江县 | 雷山县 | 都匀市 |
|----------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 耕地 | 43600 | 44000 | 43834 | 48156 | 50930 | 48500 | 55943 |
| 耕地以外的农用地 | 22236 | 22000 | 22356 | 28412 | 24450 | 29100 | 33566 |
| 建设用地 | 34880 | 35200 | 35068 | 39777 | 24450 | 33950 | 44754 |
| 未利用地 | 8720 | 8800 | 8767 | 14928 | 7130 | 9700 | 11189 |

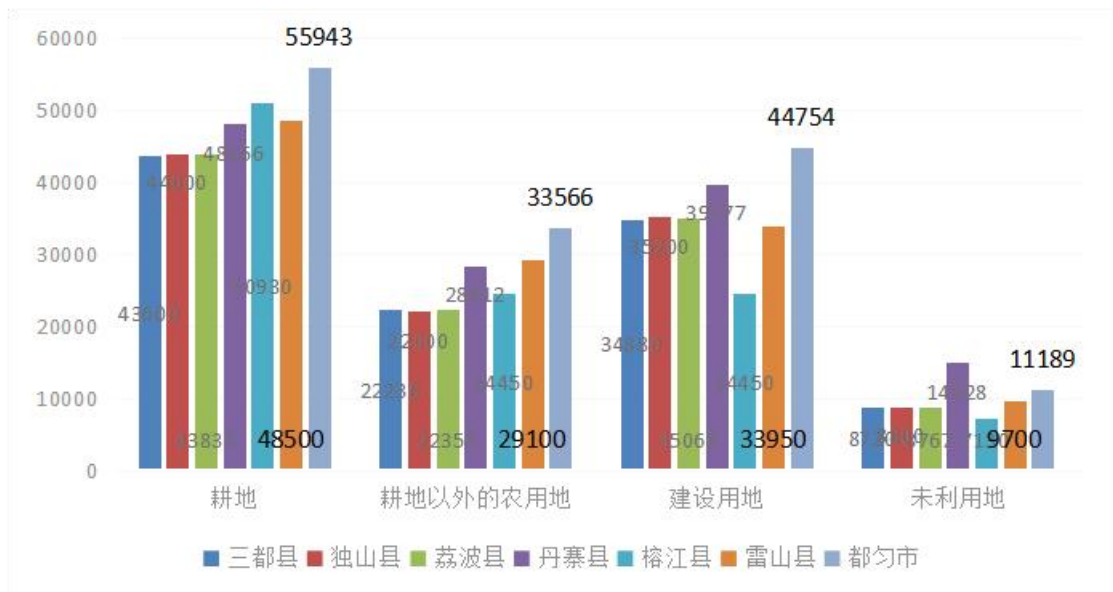


图 6-3 相邻市县区片一征地区片综合地价补偿标准比较图

(二) 应用建议

1. 成果应用范围

征地补偿标准是征地综合补偿标准，在制定时主要在农用地纯农业产出的基础上，还考虑了土地地类、土地区位、

人均耕地数量、土地供求关系、当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等因素综合确定的，是一个预设的综合补偿标准。

注：区片综合地价是征收农民集体所有农用地的补偿标准，包括征收农用地的土地补偿费、安置补助费两项费用标准。根据《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日实施）第四十八条规定，区片综合地价不包括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。

2. 应用建议

(1) 及时公布区片综合地价成果；

(2) 适时调整或重新公布区片综合地价，建立适时更新制度，原则上每三年更新一次，保持其现势性、实用性；

(3) 建议在征地实践中除货币补偿方式外，考虑与其他的补偿方式相结合。

3. 新老标准衔接实施方案

(1) 对所有正在实施征地和即将实施征地的项目进行清理，做到心中有数，对可能发生纠纷的项目作出纠纷处理的预案机制；

(2) 在征地工作中，做好新老标准的衔接与宣传解释工作，对新标准实施过程中出现的问题及时处理，确保新老标准在实施过程中平稳过渡、顺利衔接；

(3) 严格按上级部门文件做好新老标准时间节点衔接工作。