**关于《梅河口市征收农用地区片综合地价标准》的**

**政策解读**

**一、制定背景**

2020年1月1日，《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第三次修正，以下简称新《土地管理法》）正式实施。新《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”。

梅河口市现行的征地区片综合地价于2020年1月1日起实施，至2022年12月31日已满3年，因此需启动更新发布工作。

**三、起草过程**

《梅河口市征收农用地区片综合地价标准》召开了听证会、征求了有关部门单位意见建议，并履行了公众参与、专家论证、风险评估、集体讨论、合法性审查等程序，经梅河口市人民政府第十一次常务会议审议通过，报吉林省人民政府审批。

**二、工作方法**

征地区片综合地价测算以村为单元进行。根据2005年发布《关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知》（国土资发〔2005〕144号）、2019年自然资源部办公厅发布《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）“区片综合地价可以采取农用地产值修正法、征地案例比较法等方法进行测算和比较”。征地区片综合地价在上两种方法测算结果的基础上结合近三年区域土地资源条件、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平衡确定。

**三、文件主要内容**

一是依法依规开展。严格按照新《土地管理法》以及《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》（自然资办厅〔2019年〕53号）、《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》、《吉林省自然资源厅关于做好征收农用地区片综合地价制定工作的通知》（吉自然资函〔2023〕454号）等法律政策和技术规程规范要求，符合国家有关规定。

二是维护农民合法权益。确定土地补偿费和安置补助费均按征地区片综合地价执行。被征收土地的青苗补偿费按一个栽培期产值计算；能如期收获的不予补偿，不能如期收获按照该土地前三年平均产值评估确定补偿价格。可以移植的，支付移植费用；不能移植的，采用评估方式合理确定补偿价格。建设项目施工和地质勘查等需要临时使用农用地、按该土地前三年平均年产值确定补偿价格。在征收农用未利用地按照该区域对应类的区片地价进行补偿。集体建设用地补偿标准按照3万元/亩予以补偿。

三是明确占用国有农用地补偿标准。建设项目经批准占用国有农用地的，参照该区域内征收集体农用地的区片综合地价给予补偿。

四是明确不予补偿范围。拟征地通告发布后，仍然在拟征收土地上进行突击抢种、抢栽的农作物、树木和抢建的设施，均不予补偿。

五是新旧标准合理衔接。新标准的制定以现行补偿标准为基础，保持政策连续性。2023年1月1日前已上报省政府或国务院并受理的征收集体土地项目，具体补偿标准按上报时期公布的补偿标准执行。2022年12月31日后，上报省政府或国务院并受理的征收集体土地项目，已按原补偿标准给予补偿，但按现公布标准补偿不足的，须按本次公布的征收农用地区片综合地价标准及时补偿征地差价款。

**四、工作成果**

**（一）征地补偿标准区域划定情况**

更新后梅河口市征收农用地区片综合地价标准分为一类区域和二类区域两个等级，范围为全市19个建制镇（乡）和5个街道，共涉及303个行政村的全部集体农用地。

**（二）更新后标准**

在综合考虑现行征地区片综合地价实施情况、地方调整意愿、农用地利用和管理政策的基础上，确定梅河口市征地区片的综合地价为一类区片补偿标准为90万元/公顷（6万元/亩）；二类区片补偿标准为82.5万元/公顷（5.5万元/亩）。