九台区征收农用地区片综合地价

成果报告（征求意见稿）

长春市九台区自然资源局

二〇二六年十一月

目　录

一、 工作背景 2

二、 工作任务 2

三、 工作目的 3

四、 区片综合地价基本情况说明 3

（一） 区片综合地价内涵 3

（二） 测算时间 4

（三） 测算范围 4

（四） 区片分布 5

（五） 有关名词解释 5

五、 九台区区片综合地价表 7

六、 九台区区片综合地价分布图 8

七、 征地区片价使用说明 9

一、工作背景

《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）要求各省、自治区、直辖市“制订并公布各市县征地的统一年产值标准或区片综合地价”，《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）文件提出“征地补偿标准原则上应每2～3年更新一次，逐步提高”。2019年8月26日全国人大常委会第十二次会议审议通过《中华人民共和国土地管理法》修正案第四十八条规定“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片区综合地价确定”。同时根据《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》（吉自然资办函〔2026〕11号）文件精神，要求各县市选用适宜方法，合理调整区片，综合测算征地区片综合地价，编制征地区片综合地价更新报告和征地区片综合地价图，经审批、组织听证后，公布实施新一轮征地区片综合地价。

二、工作任务

按照《农用地定级规程》（GB/T28405—2012）、《农用地估价规程》（GB/T 28406－2012）、《自然资源分等定级通则》（TD/T1060—2021）、《自然资源价格评估通则》（TD/T1061—2021）、《征收农用地区片综合地价测算规程》（TD/T1089-2023），由省厅统筹，以市、县为单位，综合考虑地类（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，选用适宜方法，合理调整区片，综合测算

征地区片综合地价，编制征地区片综合地价更新报告和征地区片综合地价图，并构建征地区片综合地价数据库。经审批、组织听证后，公布实施征地区片综合地价。

三、工作目的

制订征地区片综合地价的目的是为征地补偿提供依据，直接为征地服务，该项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，是贯彻落实《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）、《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》（国土资发〔2004〕238号）、《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》（吉自然资办函〔2026〕11号）、《长春市征收农用地区片综合地价调整工作方案的通知》》（长府办明电〔2026〕6号）等文件精神，及时更新征地区片综合地价成果，为征地补偿标准能够保持现势性的重要举措。其目的在于一方面进一步完善现行的征地补偿制度，实现征地补偿的同地同价和公平性，维护社会稳定和土地市场秩序，切实保护被征地农民的合法权益，科学、合理的确定征地补偿标准；另一方面保证九台区地征地补偿标准的现势性，做到征地补偿标准与当地经济社会发展水平相适应； 第三方面进一步规范政府征地行为，提高征地工作的透明度，防止征地补偿的随意性；再者，体现征地区片综合地价的合法、科学、合理和公平，解决征地工作中思想难统一、工作难协调、标准难确定、群众难满意的问题。

四、区片综合地价基本情况说明

（一）区片综合地价内涵

1、构成

区片综合地价的构成包括土地补偿费和安置补助费，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其他补偿费用。

2、基准日

结合九台区的实际工作情况，本次区片综合地价基准时点确定为2027年1月1日。

3、地类

区片综合地价是针对集体农用地确定的征地补偿标准。一般情况下，相同区片内的耕地、园地、林地、草地等各类农用地执行同一补偿标准，实践中确有差异性需求的，可根据不同地类间补偿水平的对比关系，确定地类修正系数，并在区片价综合地价成果中清晰界定；农用地包括的具体地类及其内涵执行 GB/T 21010 的有关规定。

（二）测算时间

根据《征收农用地区片综合地价测算规程》中的要求和本次经济社会资料的收集情况，本次的测算时间为2026年10月。

（三）测算范围

本次区片综合地价测算范围为九台区行政区域内的九台街道、营城街道、九郊街道、卡伦湖街道、土们岭街道、波泥河街道、龙嘉街道、东湖街道、苇子沟街道、兴隆街道、纪家街道、沐石河街道、城子街街道、其塔木镇、上河湾镇、胡家回族乡、莽卡满族乡，共4个建制镇（乡）和13个街道，共涉及301个行政村的全部集体农用地，其中不包括划归长春新区管理的西营城街道，龙嘉街道

的新民村、四家子村、南泉村、腰屯村、临河村、二道村、和平村、袁家村、连花村，东湖街道的小岭村、荆家村，卡伦湖街道的幸福村、南岗子村、龙泉村。

（四）区片分布

以村为测算单元，以村行政界线为单元界线，把九台区共划分4类区片。

具体区片情况如下表：

表1-1-1　九台区区片综合地价区片分布情况表

区片编号	区片分布范围描述
Ⅰ级	九台街道、营城街道、九郊街道、卡伦湖街道
Ⅱ级	土们岭街道、波泥河街道、龙嘉街道、东湖街道、苇子沟街道、兴隆街道、纪家街道
Ⅲ级	沐石河街道、城子街街道、其塔木镇、上河湾镇
Ⅳ级	胡家回族乡、莽卡满族乡

（五）有关名词解释

1.征地区片。简称区片，是一定范围内集体土地资源条件、土地区位、人口以及经济社会发展水平等基本一致，土地补偿费和安置补助费标准相同的空间封闭单元。

2.区片综合地价。简称区片价，是依据土地原用途、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，综合测算形成，并由政府依法公布的，适用于集体农用地征收补偿的土地补偿费和安置补助费标准。

3.多因素综合划分法。是对土地资源条件、土地区位、经济社会发展状况等影响征地补偿水平的因素进行综合分析，确定因素因子体系及影响权重，测算各因素因子对每一个基本评价单元的综合

作用总分值，将综合作用总分值相近的基本评价单元进行归并，经分析调整形成征地区片的方法。

4.基本评价单元。运用多因素综合划分法划分征地区片过程中，用于测算和统计各影响因素综合作用总分值的最小空间单元，是可通过归并形成征地区片空间界线的基本组成单位。

5.社会经济指标更新法。以现行区片综合地价为基础，根据更新周期内主要社会经济指标的变化情况，对现行征地补偿标准水平进行调整，测算新一轮区片综合地价的方法。

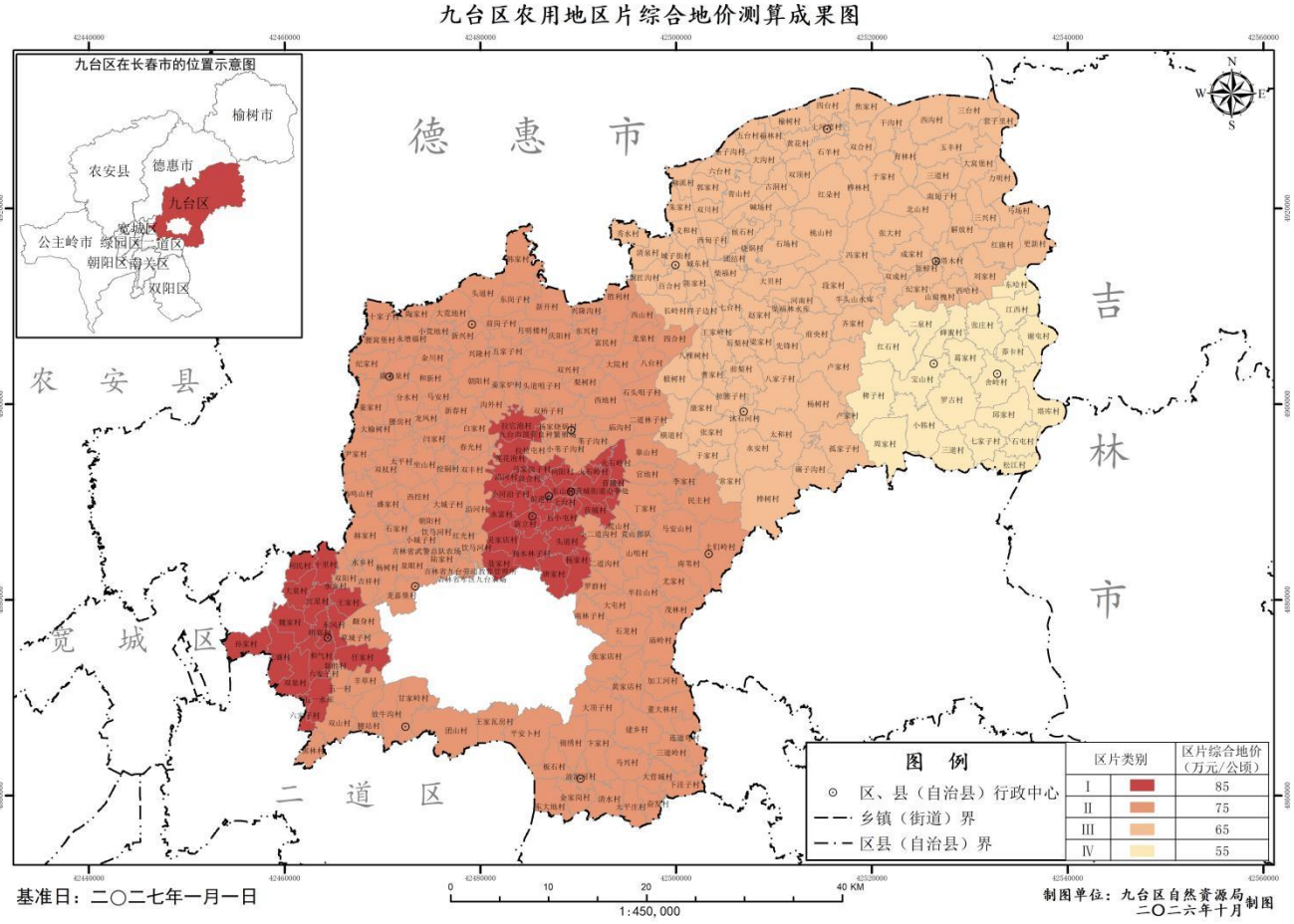
五、九台区区片综合地价表

表1-2-1　九台区区片综合地价表

区片编号	区片分布范围描述	区片综合地价（元/平方米）
Ⅰ级	九台街道（含南山街道）、营城街道、九郊街道、卡伦湖街道	85
Ⅱ级	土们岭街道、波泥河街道、龙嘉街道、东湖街道、苇子沟街道、兴隆街道、纪家街道	75
Ⅲ级	沐石河街道、城子街街道、其塔木镇、上河湾镇	65
Ⅳ级	胡家回族乡、莽卡满族乡	55

此范围适用于九台区各乡(镇)、街道辖区范围内的全部集体农用地，其中不包括划归长春新区管理的西营城街道，龙嘉街道的新民村、四家子村、南泉村、腰屯村、临河村、二道村、和平村、袁家村、连花村，东湖街道的小岭村、荆家村，卡伦湖街道的幸福村、南岗子村、龙泉村。

六、九台区区片综合地价分布图



七、征地区片价使用说明

1.基准时点：2027年1月1日；

2.应用范围：九台街道、营城街道、九郊街道、卡伦湖街道、土们岭街道、波泥河街道、龙嘉街道、东湖街道、苇子沟街道、兴隆街道、纪家街道、沐石河街道、城子街街道、其塔木镇、上河湾镇、胡家回族乡、莽卡满族乡，共4个建制镇（乡）和13个街道；

3.补偿费用构成：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；

4.补偿标准：一类区片85元/平方米，二类区片75元/平方米，三类区片65元/平方米，四类区片55元/平方米；

5.区片范围：详见“九台区征地区片综合地价表”及“九台区征收农用地区片综合地价图”；

6.分配比例：参考《长春市人民政府关于统一公布实施征收农用地区片综合地价的通知》（长府发〔2024〕8号），征收土地时，安置补助费按征地区片综合地价的80%计算，土地补偿费按征地区片综合地价的20%计算。

7.其他说明：

（1）本次公布的征收农用地区片综合地价是指土地补偿费和安置补助费两项费用之和，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、青苗等补偿费用。

（2）土地征收前，各县(市)区人民政府、开发区管委会向被征地单位发出拟征地通知书后，在拟征收土地上突击抢种、抢栽、抢建的农作物、树木和设施，依法不予补偿。

（3）国家和省对能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目征地补偿标准另有规定的，从其规定。