关于《调整诸暨市征地区片综合地价标准》的起草说明

诸暨市自然资源和规划局

2026 年 10 月 23 日

一、起草背景

根据《中华人民共和国土地管理法》和《浙江省土地管理条例》第四十八条“区片综合地价至少每三年调整或者重新公布一次”的法定要求，以及《浙江省人民政府关于调整全省征地区片综合地价最低保护标准的通知》（浙政发〔2026〕21 号）统一部署，为依法行政，保障经济社会高质量发展用地需求，维护被征地农村集体经济组织、农民的合法权益，我市启动新一轮征收集体土地区片综合地价标准调整工作。

二、调整工作开展过程

本轮征收集体土地区片综合地价标准调整工作严格按法定程序推进:

完成基础资料收集，梳理近年全市征地案例、土地出让金实结明细清单、土地区位、农民人均可支配收入等核心数据。

采用多因素综合评价法划分区片，通过征地案例比较法、剩余法完成征地区片综合地价测算，编制《诸暨市征地区片综合地价调整技术报告》和诸暨市征地区片综合地价图；并

通过专家论证。

完成诸暨市征地区片综合地价调整项目社会稳定风险评估，通过专家评审，形成征求意见稿后启动市级部门、镇乡（街）意见征求工作。

三、核心调整内容说明

区片划分优化：落实浙江省“划定征地区片原则上不超过3个，鼓励合并优化”的要求，将现行3个区片整合优化为2个区片。Ⅰ区片所涉镇（街）范围不变，Ⅱ区片为Ⅰ区片外的其他镇乡。

补偿标准调整：按照“总体稳定、局部微调”政策导向，调整后Ⅰ、Ⅱ区片原有征地区片综合地价保持不变，现行Ⅲ区片因全域划入Ⅱ区片，区片综合地价由6.2万元/亩提高到6.5万元/亩。

Ⅰ区片：暨阳街道、陶朱街道、浣东街道、大唐街道、暨南街道、店口镇、枫桥镇，农用地（不含林地）、建设用地补偿标准6.80万元/亩，林地、未利用地按60%折算为4.08万元/亩。

Ⅱ区片：牌头镇、次坞镇、山下湖镇、璜山镇、应店街镇、安华镇、姚江镇、浬浦镇、五泄镇、赵家镇、东白湖镇、岭北镇、陈宅镇、同山镇、马剑镇、东和乡，农用地（不含林地）、建设用地补偿标准6.50万元/亩。林地、未利用地按60%折算为3.90万元/亩，补偿标准符合省级政策硬性要求。

费用构成：延续我市多年以来的土地补偿费等占比，土地补偿费占征地区片综合地价的40%、安置补助费占60%，安置补助费占比向被征地农民安置需求倾斜，保障补偿资金优先用于被征地农民基本生活保障。

四、新旧政策衔接规则

2026年9月3日前土地征收已依法批准且发布征收土地公告的，按诸政发〔2023〕19号标准执行;

截至2026年9月3日土地征收未批准的，按新标准执行。

五、后续安排

本次征求意见完成后，将根据反馈意见修改完善调整方案，按程序报市政府常务会议审议，同步上报省政府完成标准备案和部级数据库入库，确保新标准发文后顺利落地实施。