**听证报告**

依据2020年6月16日下午15:00（星期二）在中山市资源局8楼801室举行的听证会所作的听证笔录，根据《中山市重大行政决策听证规定》第三十五条的规定，特作出本听证报告。

**一、听证会基本情况**

听证事项：中山市征收农用地区片综合地价制定项目成果

1、听证主持人

姓名：蓝铁梅，职务：中山市自然资源局法制科科员；

2、听证陈述人

姓名：冯小坚，职务：中山市自然资源局国土空间用途管制科科长；

姓名：成 伟，职务：中山市自然资源局国土空间用途管制科科员；

姓名：黄宇辉，职务：广东卓越土地房地产评估咨询有限公司技术总监；

3、记录员

姓名：伍国辉，职务：中山市自然资源局科员。

听证代表：

吴森，市人大代表；

杨兴全，市政协农业和农村委员会；

梁绮君，市发改局；

李选统，市农业农村局；

胡继辉，市交通运输局；

刘文艺，市财政局；

陈桂霞，市统计局；

刘凤影，市审计局；

江拓，市住房城乡建设局；

陈永康，市民政局；

李展鹏，市公路局；

周锐昌，城市管理和综合执法局；

钟萍，火炬开发区；

黎展良，火炬开发区；

孙耀伟，火炬开发区；

卢浩荣，石岐区；

王克，东区；

刘悦科，南区；

欧乃尧，小榄镇政府；

区乃尧，小榄镇政府；

叶子成，翠亨新区；

缪兴林，沙溪镇政府；

梁志明，港口镇政府；

谭永结，南朗镇政府；

杨莹，三乡镇政府；

罗敏怡，古镇镇政府；

钟锦胜，南头镇政府；

冯国强，黄圃镇政府；

朱颖生，东凤镇政府；

张国枝，东凤镇政府；

张梓浩，横栏镇政府；

杨甫，横栏镇政府

吴崇侠，三角镇政府；

林芳，东升镇政府；

刘北瑞，坦洲镇政府；

卢景昌，民众镇政府；

吕沛林，五桂山；

麦建滨，神湾镇政府；

郭少康，阜沙镇政府；

黄灿耀，板芙镇政府；

梁炳光，中山市港口镇西街社区农民；

吴桂好，中山市港口镇西街社区农民；

周国强，中山市港口镇群乐社区个体；

苏建球，中山市港口镇西街社区农民；

梁志明，中山市港口镇群乐社区厨师；

吴日南，中山市港口镇群乐社区工人；

冯桂莲，中山市港口镇群乐社区农民。

与会人员包括市人大代表、市政协委员，市发改局、市农业农村局、市交通运输局、市财政局、市统计局、市审计局、市发展改革局、市住房城乡建设局、市民政局、市公路局、城市管理和综合执法局代表，以及火炬开发区、石岐区、东区、南区、小榄镇政府、翠亨新区、港口镇政府、南朗镇政府、三乡镇政府、古镇镇政府、东凤镇政府、东升镇、三角镇、坦洲镇、民众镇、五桂山、南头镇、黄圃镇、神湾镇、阜沙镇等政府部门代表，梁炳光、吴桂好、周国强、苏建球、梁志明、吴日南、冯桂莲等民众代表，共计47名听证代表参加本次听证会。

**二、听证参加人的产生方式及其基本情况**

根据《自然资源听证规定》（国土资源部令第22号）、《广东省重大行政决策听证规定》（省政府令第183号）和《中山市重大行政决策听证规定》（中府〔2014〕85号）等有关规定，于2020年2月27日在行政网站上发布听证公告，并与2020年4月26日发布了听证参与人名单和相关事项。

本次听证参与人主要由以下两种方式产生。一，按照广泛性和代表性的原则，邀请市人大代表、市政协委员，市发改局、市农业农村局、市交通运输局、市财政局、市统计局、市审计局、市发展改革局、市住房城乡建设局、市民政局、市公路局、城市管理和综合执法局代表，以及火炬开发区、石岐区、东区、南区、小榄镇政府、翠亨新区、港口镇政府、南朗镇政府、三乡镇政府、古镇镇政府、东凤镇政府、东升镇政府、三角镇政府、坦洲镇、民众镇政府、五桂山、南头镇政府、黄圃镇政府、神湾镇政府、阜沙镇政府等代表参加本次听证会。二，从报名参加听证会名单中产生。

**三、听证会各方主要意见或者建议及其依据、理由**

听证代表充分发表了各自对听证事项的意见和建议：

（一）区片价中农用地的定义是什么?是否考虑农用地分等定级？设施农用地上的建筑物是否补偿？

（二）建设用地和未利用地的补偿标准与农用地区片价是否一致？征地区片价什么时候才能发布。

（三）翠亨新区实行补偿价是按照开发区价格补偿，开发区现行补偿价格为31.81万元/亩，翠亨新区区片综合地价为16.81万元/亩，对未来征地会产生影响。

（四）神湾和板芙为6.88万元/亩，未来征收比较难开展，是否可以采用租金收益还原法修正价格？

（五）三年内如果办不到证的话是否要补差？

（六）实际补偿标准高于区片价，在报批的项目如何处理？

（七）往年征地过程中补偿价8.8万元/亩中提出15%作为村集体公益，报批是否有问题？

（八）五桂山现在8.8万元/亩，五桂山与城区交界，比东区价格低，将来实施有困难，影响征地维稳问题，建议重新考虑价格。

（九）阜沙镇的区片价在附近镇区中是最低的，区片价价格与附近镇区落差太大，对未来征地有困难。

（十）港口镇区片综合地价是13.6万元/亩，以后整个港口镇都是按照这个价格进行征地吗？区片综合地价采用征地案例法、农用地产值修正法和租金收益还原法进行计算，采用数据是用高值还是低值？计算公式是什么？

（十一）早期协商征地补偿，但未办理征地报批手续的，2020年之后报批的是否要求补差？

**四、听证会各方争论的主要问题**

听证会主要问题：1、征收农用地区片综合地价区片划分；2、征收农用地区片综合地价对未来征地影响；3、实施征收农用地区片综合地价后补差价问题。

**五、对听证会各方意见的分析以及处理建议**

| 编号 | 意见回应 |
| --- | --- |
| 1 | 1、按照土地利用现状地类的农用地分类。2、区片划分时考虑土地资源条件、土地区位条件和社会经济发展条件等三大因素16个因子，中间的因素对农用地分等定级成果进行了考虑。3、本次区片综合地价只包括土地补偿费和按照补助费，青苗及地上附着物按照有关规定另行补偿。 |
| 2 | 农用地、未利用地、建设用地补偿标准一致；征地区片价成果听证后报省政府批准后，反馈结果给中山市，由中山市政府发布。 |
| 3 | 开发区征地价格为31.81万元/亩，是包括留用地15万元/亩，土地补偿和安置补偿合为16.81万元/亩。因此翠亨新区区片综合地价是符合当地实际情况。 |
| 4 | 本次听证稿是经过多轮征求意见，通过市政府审批，将对其再次征求地方政府意见。 |
| 5 | 正常三年是能办得下来，另外按照粤自然资源函〔2020〕51号文件工作要求，2020年1月1日起至区片综合地价公布实施前为过渡期间，允许按照原有标准继续开展用地报批工作，区片综合地价公布实施后按新的补偿标准落实土地补偿费、安置补助费差额。 |
| 6 | 过渡期政策中，没有提到现在报批征地价格高于区片价如何处理方式。  |
| 7 | 按照最新征收农用地区片综合地价是土地补偿和安置补偿是30%：70%，即30%用于村集体补偿，70%补偿给个人。 |
| 8 | 征地区片综合地价是经过多轮征求意见，实际调研中同步做过解释，本次区片综合地价结果是通过市政府审批；将对其再次征求地方政府意见。 |
| 9 | 征地区片综合地价是经过多轮征求意见，通过市政府审批；将对其再次征求地方政府意见。 |
| 10 | 1、实施征地区片综合价后土地补偿和安置补偿的价格是按照13.6万元/亩进行补偿，以后区片综合地价是至少每三年更新一次。2、征地案例法、农用地产值修正法和租金收益还原法是进行综合考虑，采用的基础数据是经过刷选的，基础数据不宜采用过高或者过低，具体测算严格按照了国家和省相关规定。 |
| 11 | 在2020年后用地报批的，须按照区片价补差。 |

本次听证会主题明确，经办机构对中山市征收农用地区片综合地价制定项目成果及技术过程作了详细的说明。听证代表具有广泛性和代表性，发言踊跃、就听证事项的必要性、可行性、合法性和具体内容发表了意见，并提出了一定的建议。听证会达到预期目的。经办机构以及技术服务单位当场对听证代表提出的意见作出了合理的答复。针对意见分歧，充分考虑听证代表提出的意见和建议，对中山市征收农用地区片综合地价制定项目成果再作调整、完善，未尽事宜再作细化。

2020年6月24日