

附件

听 证 结 果

我局于 2023 年 10 月 13 日（星期五）上午 9:30 在中山市资源局 326 会议室举行了中山市 2023 年地价更新项目成果听证会。参会人员包括人大代表、机关单位、协会、企业及个人代表，共计 19 名听证代表参加本次听证会。

听证代表就各自关心的方面充分发表了意见和建议，听证会主要意见及采纳情况如下表所示：

听证意见采纳情况表

项目分类	序号	意见陈述	答复情况	意见回应
集体建设用地基准地价	1	集体建设用地区域因素修正优劣度档别分为优、较优、一般、较劣、劣，评判皆为定性划分，非定量划分，具体修正过程该如何进行评判？	已答复	集体建设用地区域因素修正通过专家打分法确定的因素体系权重，结合各级别样点地价的上、下限确定修正幅度的。在实际应用中，由估价师对各影响因素条件进行专业评判确定其优劣度档别。
农用地基准地价	2	农用地基准地价的地类分类依据是什么？是否应以权属的为依据测算价格？	已答复	农用地基准地价成果地类的划分是根据 2021 年国土变更调查数据为依据，按照技术要求，分别测算其国有和集体不同权属性质下的两种价格。
基准地价综合方面	3	基准地价还原率与上一轮是否有差异？	已答复	上轮集体建设用地、农用地基准地价估价期日至今已过 3 年，土地市场已有较大变化，因此还原利率均有所调整。
	4	修正体系与上一轮是否有更新？	已答复	本轮集体建设用地、农用地基准地价定级因素因子体系与上轮不同，因此修正体系会做相应的更新。
	5	中山市基准地价是否考虑增加划拨土地价格评估？	已答复	中山市公示地价项目均按省厅部署开展工作，划拨土地评估以省具体工作要求为准，待有关文件、规程出台后，自然资源局将会安排相关工作。

项目分类	序号	意见陈述	答复情况	意见回应
标定地价	6	标定地价标定区域未全域覆盖，在标定区域外的土地如何定价？	已答复	标定区域是根据道路、河流等自然分界并结合规划等情况进行划分，并确定用途。本轮标定区域占全市域面积约 50.97%，中山市建成区域已基本全覆盖。在标定区域外的土地价格，可通过标定地价相应的修正体系进行修正测算得到。
	7	标定地价未来何时会实现全用途全覆盖？	已答复	本轮标定地价已实现城市开发边界范围内全覆盖，全用途全覆盖在技术上不符合标定地价规程的要求，需后续与省厅沟通确定。
	8	工业地价一级、二级市场价格差异较大，标定地价工业用地评估是否考虑以二级市场案例进行评估？	已答复	由于工业房地产二级市场透明度不高，且交易情况不同导致案例价格差异较大。中山市标定地价评估以一级土地市场为准，其他地区均以此为依据评估工业标定地价。
“三旧”改造区片市场评估价	9	“三旧”改造区片市场评估价更新中，住宅用地以南区街道为例，分为 5 个片区，以道路为分界，道路两侧价格是否差异过大？	已答复	以南区先施路为例，实际情况中，先施路南北两侧住宅氛围确实存在较大差异；另外在成果的实际应用中，也可对宗地个别因素、年期、容积率等实际情况进行修正。
	10	“三旧”改造区片市场评估价更新中，黄圃镇与南头镇交界位置工业用地实际价格差异不大，而相邻区片的价格存在差异，依据是什么？	已答复	黄圃中心区片范围较大，南头镇升辉北路以东区片和升辉南东区片范围较小；从公共设施上看，黄圃中心区片配套相对较完善，基于此原因，黄圃中心区片工业价格相对较高。
	11	“三旧”改造区片市场评估价更新中，工业用地的设定容积率为 2.0，而据了解实际应用中工业用地容积率应为 1.5，是如何考虑？	已答复	工业用地容积率为 1.5 是基于政策优惠下的特殊情况，工业用地容积率设定为 2.0 是根据《中山市深入推进土地节约集约利用改革实施方案》确定。
	12	“三旧”改造区片市场评估价更新中，工业用地协议出让土地补缴价款按市场评估价的 40% 计收，政策截止什么时间？	已答复	具体时间以最新文件为准。

本次听证会主题明确，经办机构对中山市 2023 年地价更新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 2023 年地价更新项目成果再作调整、完善，未尽事宜再作细化。