**《云浮市云城区集体建设用地与农用地基准地价制订项目》听证会意见采纳情况表**

| **序号** | **单位名称** | **意见/建议** | **采纳情况或回复** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 云城区高峰街道办事处 | 为什么没有草地、设施农用地的价格评估？ | **回复：**第一个原因是其他用地类型的图斑较少，案例较少，第二个原因是目前做的四种用途已经能够满足云城区集体土地市场的使用和需求。 |
| 2 | 云城区税务局 | 无意见。 |  |
| 3 | 云城区财政局 | 无意见。 |  |
| 4 | 云城区农业农村和水务局 | 滩涂用地是否有纳入？ | **回复：**评估对象是根据相关规程及技术指引确定，目前是首次制订集体农用地基准地价，为了应用的普及性，对于 其他比较零散的用地图斑，目前还未能达到评估条件，暂不纳入本次评估范围。 |
| 5 | 云城区自然资源局 | 为什么集体建设用地容积率商业和工业设定为1.0，而住宅设定为3.0，这样设定的原因是什么？ | **回复：**首先最重要的一点是我们根据外业调查以及云城实际情况来定的，云城区集体建设用地住宅（宅基地）普遍建筑层高在3-4层，而商服和工业的建筑层高普遍是一层，建成的集体商业广场是没有的，所以我们进行测算、验证后，得出集体建设用地住宅（宅基地）的平均容积率为3.0左右，商服和工业容积率均设定为1.0较为合理；同时我们也结合周边城市的集体建设用地，周边城市集体建设用地也是这样的情况，做了一定参考；最终结合云城区情况将集体建设用地住宅（宅基地）容积率定为3.0，所以这是比较符合云城的实际情况的。 |
| 6 | 云城区云城街道办事处 | 集体商服用地设定为1.0是否太低，不利于留用地的开发？ | **回复：**留用地包括集体所有性质留用地和国家所有性质留用地，根据收集的资料和现场实际调查，目前集体商服用地极少，而现状为商铺的集体物业大部分集中在首层，基准地价实际应用是可以通过容积率修正的，并不影响留用地的开发利用。另外，根据周边地区和其他城市对集体商服用地的内涵设定普遍也是1.0，因此本次云城区根据实际情况设定为1.0。 |
| 7 | 云浮市达信土地房地产资产估价有限公司 | 第一个问题：按实际的投入-产出、出租-收益的情况，集体农用地和国有农用地并没有很大的差异，为什么确定的基准地价，集体农用地价格会比国有农用地价格低这么多?第二个问题：集体林地为什么年期为70年，国有为50年？ | **回复：**首先回复第一个问题：第一点是在地价内涵不同，两者地价内涵不同，集体是30年，而国有是50年，同时权利类型也不一样，国有的是出让使用权，而集体的权利是承包经营权；第二点是主要经营方式不同，国有主要是规模化经营，而集体则主要是小农户经营；第三点是市场接受程度不同，国有土地市场成熟稳定，而集体的土地市场处在初级阶段，集体农用地的市场接受程度低于国有农用地，存在一定的风险。  第二个问题：集体农用地以承包经营权为主，以土地管理法中的界定是设定30年，50年和70年，与国有土地使用权的50年是不一样的。 |
| 8 | 云城区南盛镇人民政府 | 南盛镇和前锋镇比其他地方的级别都要低，为何如此定级和定级的依据是？ | **回复：**根据相关的土地定级规程和技术指引，定级与分等不一样，主要还需要考虑社会经济、距离城镇中心影响度等因素的影响，通过多因素评价来进行定级确定级别的。 |
| 9 | 云城区河口街道办事处 | 集体农用地的经营承包年限是外包年期还是土地承包经营年期？ | **回复：**是土地承包经营年期，例如耕地不超过30年，林地不超过70年，是根据相关技术指引，并依据土地管理法和农村土地承包法设定。 |
| 10 | 云城区安塘街道办事处 | 无意见。 |  |
| 11 | 云城区思劳镇人民政府 | 无意见。 |  |
| 12 | 云城区腰古镇人民政府 | 无意见。 |  |
| 13 | 云城区前锋镇人民政府 | 无意见。 |  |
| 14 | 广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司 | 无意见。 |  |
| 15 | 广东智信土地房地产资产评估有限公司 | 宅基地设定为无限年期，国有是70年，年期是否能统一？ | **回复：**宅基地的年期设定，土地管理法鼓励集体建设用地入市主要是指集体经营性拖地，不包括宅基地，宅基地目前不允许对外流转，只能村内部流转和通过有偿退出机制，同时是根据技术规程要求进行设定为无限年期。 |
| 16 | 广东宇恒土地房地产与资产评估有限公司 | 无意见。 |  |
| 17 | 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司 | 集体农用地特别是旱地是否定的比较高，农民租金没有那么高？ | **回复：**评估价格的确定不仅单方面的考虑租用租金，同时也考虑了投入-产出数据两方面进行地价测算，地价水平是比较符合市场的；另外，对比分析中的征地区片价是所有权价格包括了土地补偿费用、安置补助费用，与其占比为40-60%左右，本次评估价格相对是比较合理的。 |
| 18 | 云浮科信土地房地产资产评估有限公司 | 为什么集体建设用地没做区片价？ | **回复：**第一点，目前云城集体建设用地流转数据较少且较难收集，其样点数量不满足区片价测算要求；  第二点，是因为目前整个集体建设用地市场发展处于初级阶段，流转数据较少，所以各个镇、各个区域地价的差异相对来说还没有那么大，现在划分的集体建设用地同级别内，价格差异较小，因此，目前我们暂时不考虑做更加精细化的区片价；  第三点，级别价已经能够满足集体地价现阶段应用需求，而其它个别地方有应用区片价，如2018年试点城市江门、汕头，是因为他们目前集体建设用地市场的发展，相对比较成熟，他们会有精细化的需求，所以他们当时考虑了区片价；目前全省制订的集体基准地价，大部分还是应用级别。  根据以上三个方面的实际情况考虑，云浮云城区目前还是偏向于应用级别价，而不考虑区片价。 |