**《云浮市云城区2021年度城镇国有建设用地标定地价更新项目》成果听证会意见采纳情况表**

| **序号** | **听证代表名称** | **意见/建议** | **采纳情况或回复** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 云浮市发展和改革局 | 这个成果整体上看，地价的水平与房地产的水平和政策是相符的，程序到位，科学性很强。1、同一个区域价差过大， 130和131号地，同一个区域的地价相差几百元；2、目前新冠肺炎疫情对各地地价有一定的影响，住宅用地的地价可否适当下调？ | **回复**1：130-131号用地虽然都属于腰古镇用地，130号是临324国道的石材工业用地，131号是位于二线工业用地，属于较偏远地区，石材工业用地地价相对于普通工业用地地价是较高的；**回复2**：我们的估价期日是2021年1月1日，我们根据收集回来的2021年度1月房地产交易数据与2019年房地产数据是比较接近的，下一年度更新我们会根据收集回来的数据按相关规程要求测算更新标定地价。 |
| 2 | 云浮市财政局 | 无意见。 | —— |
| 3 | 云浮市住房和城乡建设局 | 1、请问标定地价的时点是1月1日吗？2、标定地价能直观的反映某个地块的价格，对做市场分析方面有一定的价值，在房地产市场调控方面要有适当的引导，住宅涨幅需要考虑是否合理；3、33页住宅用地和混合用地的房地产分析的描述需要完善，建议“政府加大力度租赁市场”修改为“规范住宅租赁市场”等；4、公示表中部分相邻的地块的价格相差较大，如007号与008号的价格相差较大。 | **回复1：**我们根据《标定地价规程》的要求设定时点是每年的1月1日；**回复2：**2021年和2019年的估价期日均是1月1日，因此，2021年的标定地价与2019年成果对比的涨幅情况是有一定的延续性的；**回复3：**已采纳，针对地价分析部分的描述后续会继续完善；**回复4：**两宗地地价相差较大，主要因为每宗地的开发条件和容积率会存在差异，所以体现在地面地价中会有一定的差异，但是若修正到同一个地价内涵下的价格会相对接近。 |
| 4 | 云浮市税务局 | 无意见。 | —— |
| 5 | 云浮市市场监督管理局 | 无意见。 | —— |
| 6 | 云城区云城街道办事处 | 无意见。 | —— |
| 7 | 云城区高峰街道办事处 | 无意见。 | —— |
| 8 | 云浮市泰丰房地产有限公司 | 2021年价格与2019年价格对比，楼面地价涨幅轻微，这个成果还是可以的，但是作为指导政府开发，与去年对比，这个指导作用不大，这两年房地产市场走下坡路，这个价格显得较高。 | **回复：**我们本次做的是标定地价，与传统的基准地价是有区别的，标定地价实际是反映市场价格为主，是每年更新的，会结合时点的房地产市场价格测算出来的，整体上来看，2021年与2019年的价格相对平稳。基准地价覆盖度不一样，标定地价是根据宗地的资料成熟度去覆盖的。基准地价是政府宏观指导为主要，标定地价是反映市场的价格，标定地价更具有及时性。同时，标定地价的估价期日价格只是对应2021年1月1日的价格，标定地价的修正体系包含期日修正这项，实际评估时可由估价师根据估价期日土地市场情况，结合公布的地价动态监测成果编制期日修正系数对价格进行修正。 |
| 9 | 云浮市荔园房地产开发有限公司 | 土地经过这么多年，出让数量越来越少，价格往上提升的规律是合理的，但成果中罗列的数据较不明确，以荔园来看，出让时是山体来的，经历了五年，你们的价格是根据市场和客观的原因调整这个价格，也应该根据荔园的宗地实际开发情况调整价格。 | **回复：**本次评估的是荔园一期的范围，在估价期日该宗地已进行了开发，因此，目前该标准宗地设定的地价内涵是“五通一平”，在标定地价的修正体系中也有编制开发程度修正系数，如果修正到“三通一平”或“三通未平”情况下，对应的地价也会比目前标准宗地设定内涵下的地价相对低一些。 |
| 10 | 云浮市达信土地房地产资产估价有限公司 | 无意见。 | —— |
| 11 | 云浮市永信中土源土地与房地产评估有限公司 | 云浮市统计局和住建局出来的数据，云浮市的房地产市场2018-2019年达到顶峰，之后两年回落，2020年住宅下降2%，2021比2020年下降5%，从土地出让市场情况看下降较为明显，量减少，2021年云城区只出让了一宗土地，量上不去，我认为价格肯定要回落，从大的方向上看是有冲突。 | **回复：**标定地价主要看微观的土地市场，要落实到每一宗地在估价期日的具体情况。从土地出让情况来看，主要是出让地块位于城区外围方面的原因，这些宗地的价格是相对于中心地区的价格显得较低，本轮标定地价的标准宗地选取以城区或城镇中心已建成和已开发的地块为主，价格一般会相对高于外围区域的出让地价水平。 |
| 12 | 广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司 | 1、标定区域的划分依据和数量上有什么要求；2、在区域修正上，住宅、工业的级别是分开的，但是在总图和分幅图上面均没有找到级别的显示；3、商服用地的道路修正表上是一个区间值，能不能例举一个具体的数据；4、吾悦广场和其他商业广场的容积率接近，但是为什么吾悦广场的地价要比其他用地要低？ | **回复1：**标定区域的划定，是成熟一块做一块的，根据区域内均质均价原则，开发利用情况相对相近的区片而划分为同一个标定区域，目前相关文件在数量上没有具体要求；**回复2：**级别的信息主要显示在公示信息表上，我们的成果图中有对应的图号，可以通过图号在公示表查询对应宗地的级别信息；**回复3：**由于我们考虑到日后估价师应用的方便而设置区间值，估价师可以根据实际临路情况判断再适当考虑取值；**回复4：**吾悦广场相对其他商业广场地价较低的原因是当时该宗地出让时间是2020年12月，当时开发程度还是“三通未平”，我们的估价期日是2021年1月1日，与出让时点接近，设定的内涵是“三通未平”，而其他商业广场均为已建成的项目，所以相对于其他已建成宗地来说价格会低一些。 |
| 13 | 云浮科信土地房地产资产评估有限公司 | 无意见。 | —— |
| 14 | 郑瑜 | 无意见。 | —— |
| 15 | 梁浩辉 | 无意见。 | —— |