**《云浮市云城区2022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** | **单位名称** | **意见/建议** | **采纳情况或回复** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 云浮市财政局 | 无意见。 | —— |
| 2 | 云浮市住房和城乡建设局 | 无意见。 | —— |
| 3 | 国家税务总局云浮市税务局 | 无意见。 | —— |
| 4 | 云浮市市场监督管理局 | 无意见。 | —— |
| 5 | 云浮市云城区自然资源局 | 1、标定区域划分参考的原则和依据有哪些？  2、标定地价是否只用于出让评估，建议推广应用。 | 回复1：标定区域的划分原则主要有三个方面，第一是均质均价原则，土地利用类型、现状利用状况、规划情况等相似，主导用途地价水平相近等，划分为同一个标定区域；第二个管理便利原则是标定区域界线不宜突破行政区划、产业区划等界线和土地级别；第三个是宗地完整原则，标定区域界线内应保持内部宗地完整性，不能破宗地红线。云城区标定区域的划分原则，根据宗地现状开发或规划的具体情况，一般是成熟一片划一片，将开发情况相似、地价水平相近的区域，在不跨级、不破宗地红线的情况下，根据宗地内主导用途划分为各种用途的标定区域。  回复2：标定地价应用方向包括出让地价评估、土地资产处置、土地资产抵押、税费确定依据等等，目前在体系建设阶段，评估对象需在标定区域范围内才可应用，但随着标定地价进行年度更新，标定区域范围的覆盖度逐步增加，也会提高其应用的程度和扩大其应用范围。 |
| 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 | 云城区河口街道办事处 | 无意见。 | —— |
| 9 | 云城区安塘街道办事处 | 无意见。 | —— |
| 10 | 云城区思劳镇人民政府 | 标定区域的划分是否有与最新的规划衔接？ | 回复：本轮2022年度的标定区域划分均已结合现行最新的土地利用总体规划和云城区各组团的控制性详规进行了衔接。 |
| 11 | 云城区腰古镇人民政府 | 无意见。 | —— |
| 12 | 云城区南盛镇人民政府 | 无意见。 | —— |
| 13 | 云城区前锋镇人民政府 | 无意见。 | —— |
| 14 | 广东宇恒土地房地产与资产评估有限公司 | 1、听证材料第30页中的工业地价均价为376元/㎡，而标定区域内的较大部分标准宗地的价格都在1000-2000元/㎡，价差较大的原因是？  2、标定地价是否会公布相关的修正体系？ | 回复1、由于平均地价的统计口径为标准宗地净用地面积，由标准宗地按照对应的综合单价进行面积加权计算所得，非算术平均计算均价，位于河口街道、安塘街道的工业地价相对较高，虽数量多，但其标准宗地面积较小，而位于思劳、腰古产业园范围内的工业地价相对石材工业地价较低，但宗地面积较大，地价高的宗地，用地面积占比小，地价较低的宗地面积占比较大，因此，进行加权平均后统计的平均价格会更接近面积占比大的宗地价格。  回复2、在公布标定地价时，会有相应的修正体系同步公布。 |
| 15 | 云浮市达信土地房地产资产估价有限公司 | 1、安塘格木桥石材基地三期是否划入最新的标定地价范围内？  2、思劳镇圆周山I区的商服用地地面地价579元/㎡，是否较低？ | 回复1：本轮新增划分编号445302G0601024的标定区域是包含了安塘格木桥石材基地三期的范围。  回复2：思劳镇圆周山I区由于其现状容积率为0.79，地面地价会显得较低，该宗地用途是商服用地，最终应用的地价应参考首层楼面地价，本轮标定地价的首层楼面地价为864元/㎡，是符合该区域的商服地价水平。 |
| 16 | 云浮市永信中土源土地与房地产评估有限公司 | 无意见。 | —— |