附件

听证意见及采纳情况

序号	听证意见建议	意见采纳情况（解释说明）
1	标定地价是否有公布使用？出让土地的价格是否与标定地价有关？经去珠三角、广州、浙江、福建等地方学习后发现梅州工业用地的价格偏高，而且工业用地的招商引资比较困难，工业用地标定地价建议考虑招商引资问题，适当降低价格。	**部分采纳。**标定地价有公布，但主要应用于为宗地地价评估提供参考依据，且标定地价系数修正法均为估价师提供评估方法参考。目前出让的土地价格还主要参考基准地价，出让底价不得低于级别基准地价的70%的标准。和其他地区的对比，不少地区标定地价的工业地价涨幅每年都在4%—5%之间，而梅州市的工业地价整体涨幅为1.63%，涨幅相对较小。成果已结合土地出让情况、产业情况、土地取得成本以及政府招商引资等情况，对高新区的工业用地的标准地价适当调低。
2	材料中范围包含了高新区，但是项目名称为梅州城区（不含梅县区），因为高新区不在梅江区的范围，这样的表述是否需要修改，最好是和规划衔接好？	**已解释。**范围界线已经和规划衔接，已同步修改成果中相关描述。
3	工业用地的涨幅这么高，是否与梅江区工业用地的宗地数占比较大，高新区的占比较少而导致，是否可以增加高新区的宗数占比。而且近期出让的主力还是在高新区，调高那边的占比可能会减少涨幅。	已解释。高新区近年的出让地块不多且集中，目前标准宗地的划分是根据土地市场、房地产市场发育情况，并新增标准宗地，且每个标定区域有且只有一宗标准宗地。目前高新区的工业地价空间变化差异不大，原有的标定区域已比较细化且近年的出让地块均已在原有标定区域内，因此无法增加高新区工业的标定区域数量。下轮更新如果高新区出让的地块符合划分标准或地价空间发生较大变化，会考虑增加数量。

序号	听证意见建议	意见采纳情况（解释说明）
4	根据近期省市的调研报告，出让地公开的价格主要在 30 万-35 万元/亩，但是实际会考虑当地政策等各方面的优惠，实际成交的价格会偏低，目前东升工业园的价格是 37 万元/亩左右，比梅州其他县市的工业园都高。而且近期的工业的产值也不高，市场环境不太好，标定价格是否偏高，对招商引资影响很大。	部分采纳。目前工业用地出让的土地价格还主要参考基准地价，出让底价不得低于级别基准地价的 70%的标准。由于梅江区土地取得成本较高，所以价格会高于其他县区。成果已结合土地出让情况、产业情况、土地取得成本以及政府招商引资等情况，对高新区的工业用地的标准地价适当调低。
5	因近年的市场经济不太好，工业用地的涨幅是否合理?	已解释。工业用地的上涨主要是考虑土地征收成本的增加。
6	高新区的工业园出让近期都是比较低，目前标定地价的价格较高。目前出让的土地都是不低于基准地价的 70%,也是刚好满足现在这个要求。但是担心国家政策后续会说不能低于标定地价的多少比例，这样会对当地土地出让的压力增加，建议还是调低。	已解释。目前高新区出让的地块内涵主要是三通一平的，但是评估的内涵是五通一平，通过修正后，工业价格会下降，而本次的涨幅主要还是考虑土地征收成本的上涨。
7	1.标准宗地的容积率是如何获取? 2.最近的政策要求出让的工业用地的容积率不得低于 2.0。但是现在有部分低于这个容积率要求的地块。	已解释。1.容积率是根据工作过程中查档获取的土地面积和计容建筑面积计算所得。 2.目前选取的标准宗地有部分是历史供应的，所以还没有达到这个要求，下轮更新会考虑选择符合要求的出让地块作为标准宗地。

序号	听证意见建议	意见采纳情况（解释说明）
8	客天下碧桂园楼面地价2000多元/平方米，对应的楼盘房价才4000多元/平方米，标定地价应该参考项目周边楼盘的售价进行测算更为合理，芹洋碧桂园宗地地价同步核实。	采纳。已核实标准宗地周边的楼盘售价情况修改宗地价格。
9	工业用地的地价分析描述不太准确，工业用地价格上涨更主要的原因是征地成本的上涨。	采纳。已完善工业用地的地价分析描述。