

听 证 笔 录

听证项目：珠海市集体建设用地和农用地基准地价制订项目

听证时间：2020 年 7 月 28 日（星期二）下午 15 时

听证地点：市自然资源局 1 号楼一楼会议室

听证机构：市自然资源局

主持人：市自然资源局 许爱红

听证员：市自然资源局 黎漩惠

听证员：市自然资源局 韩 磊

记录员：廖敏超

听证会内容：

一、**主持人：**各位听证代表、嘉宾，下午好！根据《自然资源听证规定》的规定，珠海市自然资源局今天在这里公开举行《珠海市集体建设用地和农用地基准地价制订项目》听证会。首先，对各位在百忙中能参加本次听证会，对我们工作的支持和配合，表示衷心感谢。我宣布，本次听证会现在开始。

下面请听证员黎漩惠介绍今天听证参加人员的情况。

听证员（黎漩惠）：听证参加人的身份在报到时，已进行过核对，符合参加听证会的条件。下面介绍听证参加人的情况：

（一）经办机构代表：珠海市自然资源局：李水平

（二）项目技术承担单位代表：

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司：刘天辉

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司：蔡晓琳

(三) 听证代表，共 26 人，分别是：

珠海市人大代表：王定科

珠海市政协委员：王建锋

相关政府部门代表：

珠海市财政局：于诗又

珠海市农业农村局：杨洪明

珠海市税务局：朱海洲

珠海市不动产登记中心：康 攀

各镇（街道）政府代表：

三灶镇政府：吴俊文

红旗镇政府：韩 涛

南水镇政府：唐洪扬

平沙镇政府：廖春华

井岸镇政府：丁 进

斗门镇政府：黄荣宗

乾务镇政府：杨嘉伟

莲洲镇政府：杨美芬

白蕉镇政府：梁惠茹

白藤街道办：苏振浩

各镇（街道）村民委员会、农村集体经济组织代表：

三灶镇鱼月村：吴添能

南水镇南场村：麦卫勇

斗门镇新乡村：李建峰

白蕉镇灯笼村：周建平

土地房地产评估机构代表：

深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司珠海分公司：

潘 毅

广东思远土地房地产评估咨询有限公司：黄素芳

市民代表：

黄健良、沈大文、梁家荣、黄新霞

二、主持人：请听证员韩磊宣读听证会纪律。

听证员（韩磊）：下面宣读听证纪律：

- 1、遵守听证纪律，服从听证主持人的指挥；
- 2、听证参加人初次发言时，请先作自我介绍，发言请简明扼要，主要阐述自己的观点和理由；
- 3、发表意见前应举手，征得主持人同意后方可发言；
- 4、所有在场人员将手机调到振动或静音状态；
- 5、未经允许不得在场内拍摄录音；
- 6、旁听人员不得喧哗、鼓掌和发言；
- 7、由于听证代表较多，为保证每位代表发言机会均等，请各位代表发言时间尽量控制在 3 分钟以内，如有未发表完的意见，可待其他代表发言结束后再作补充或者会后以书面或口头形式提出。
- 8、听证参加人未经允许不得擅自离开，擅自离开者视为自动放弃参加本次听证会的所有权利。
- 9、听证结束后听证代表应在听证笔录上签名。

三、主持人：珠海市自然资源局于 2020 年 6 月 23 日在珠海

特区报及市自然资源局网站上向社会公布了《听证公告》，接受听证申请。本次听证参加人共 26 人，其中人大代表、政协委员代表各 1 人以及 4 位相关政府部门代表、10 位镇（街道）政府代表。镇（街道）村民委员会（农村集体经济组织）代表 4 人，评估机构代表 2 人，市民代表 4 人。

四、本次听证会主持人由我担任，我是市自然资源局的许爱红，两位听证员分别是市自然资源局黎漩惠和韩磊同志，记录员由市自然资源局廖敏超同志担任。

各位听证参加人在今次听证会有如下权利和义务：

- （一）申请主持人、听证员回避。
- （二）发表自己的意见和陈述所提意见的理由、依据；
- （三）进行质证和申辩；
- （四）提出维护自己合法权益的事实和理由、依据；
- （五）修改和补充听证笔录；
- （六）听证会后在听证笔录上签名；
- （七）查阅《听证纪要》。

各位听证参加人是否对主持人、听证员、记录员申请回避？

听证参加人：不回避。

五、主持人：今天听证的事项是《珠海市集体建设用地和农用地基准地价制订项目》。我局就该项目的可行性、合理性以及对各方的利益有什么影响，举行听证会，听取社会各方面意见。希望各位代表踊跃发言，反映本单位或个人的意见，使我们的基准地价成

果能够更加符合珠海市的实际情况，更加贴近客观市场地价水平，更具合理性和科学性。你们的意见对该项目能不能通过市政府的审批有重要的影响。所有听证参加人的意见我们将如实记入笔录，供上级审批时提供参考。

六、主持人：下面请经办人珠海市自然资源局李水平向各位陈述《珠海市集体建设用地和农用地基准地价制订项目》的背景、依据等有关情况，然后由项目技术承担单位广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司刘天辉介绍本次珠海市集体建设用地和农用地基准地价制订项目成果。

陈述人（李水平）：各位听证代表、各位嘉宾，大家下午好！我是珠海市自然资源局开发利用科李水平，非常感谢各位对自然资源管理工作的关心和支持，在百忙之中抽空参加本次听证会。同时，也非常感谢本次听证会经办人，广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司的代表李广明、董卓佼、李开扬、刘天辉、蔡晓琳。

按照最新修订的《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月修订）的要求“土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押。”

目前，珠海市的地价体系主要是针对城镇国有建设用地而开展的地价体系，主要有国有建设用地基准地价、国有农用地基准地

价、国有建设用地标定地价、国有建设用地市场价格评估，对于集体建设用地和农用地地价管理缺乏相应的地价管理体系。

为规范集体建设用地使用权和集体农用地土地承包经营权流转市场秩序，我局按照《广东省自然资源厅关于做好 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资函〔2019〕1925 号）以及《广东省自然资源厅关于做好 2020 年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资利用〔2020〕1364 号）的要求和工作部署，结合珠海市集体建设用地和农用地市场的实际情况，依照有关规定以公开招标方式确定广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司为项目承担单位，负责珠海市集体建设用地和农用地基准地价制订工作。

该项工作经过前期资料收集整理、外业实地查勘、各用途土地定级、划分各用途土地级别、筛选测算样点、地价评估及检验、成果编制等相关阶段的工作，于 2020 年 5 月下旬形成了项目成果，我局也于 6 月 28 日就该项目成果以发函的形式征询了金湾区、斗门区各镇政府（街道办事处）、市农业农村局、市住房和城乡建设局、市财政局、市税务局等单位的意见。

感谢各位听证代表莅临指导工作，希望各位代表从不同的视角，对成果的合理性、可行性和现势性提出宝贵意见。

下面请广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司刘天辉介绍本次珠海市集体建设用地和农用地基准地价制订项目成果。

陈述人（刘天辉）：各位领导，各位代表，下午好！我是广东

中地土地房地产评估与规划设计有限公司的刘天辉，今天由我代表本次项目的技术小组做技术汇报。今天我汇报的内容主要有五个部分，1、项目概述；2、工作过程；3、地价成果；4、地价分析；5、成果应用及其他说明。

第一部分项目概述。主要分为工作背景、工作范围、工作依据、技术思路。

工作背景

根据《广东省自然资源厅关于做好 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资函〔2019〕1925 号）提出：“全面开展集体建设用地和农用地基准地价制订工作，各地级以上市、县（市、区）须在 2019 年 9 月 30 日前，启动集体建设用地和农用地基准地价制订工作；在 2020 年 12 月 31 日前，完成成果公示、报备工作”。

为促进集体建设用地和农用地的合理流转，规范集体建设用地使用权和集体农用地土地承包经营权流转市场秩序，开展了本次珠海市集体建设用地和农用地基准地价制订工作。

工作范围

本次珠海市集体建设用地和农用地基准地价制订项目的评估范围是珠海市行政辖区范围内的集体土地，根据对《珠海市第三次国土调查成果数据库》和《珠海市集体土地所有权成果数据库》分析，珠海市香洲区范围内已无集体土地，因此本项目的评估范围为珠海市斗门区、金湾区和高栏港经济区范围内的所有集体土地。

本次集体建设用地的工作对象为珠海市斗门区、金湾区和高栏港经济区范围内的所有集体建设用地，包含集体商服用地、集体住宅用地（宅基地）和集体工业用地三种用途。

本次集体农用地的工作对象为是指珠海市斗门区、金湾区和高栏港经济区范围内的所有集体农用地，包括耕地、园地、林地、坑塘水面、设施农用地、草地、沿海滩涂和内陆滩涂八个用途，合计集体农用地面积为 48033.24 公顷。

这个是集体农用地土地面积汇总表，各用途面积主要分布在斗门区。

工作依据

工作依据主要分为法规政策依据、技术依据和其他依据。法规政策依据包含 2019 年修订的《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城乡规划法》以及 2016 年的《中华人民共和国资产评估法》等。技术依据包含《关于印发〈农村集体土地价格评估技术指引〉的通知》（中估协发〔2020〕16 号）；《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）等。其他依据包含珠海市土地利用总体规划数据库（2006—2020 年）；珠海市城市更新数据（旧村改造汇总）；珠海市现行集体建设用地流转实施办法、土地征收管理办法等相关法律法规、政府规范性文件；珠海市各区农村集体资产交易平台资料等。

技术思路

集体建设用地基准地价的工作思路为：根据规程的要求，采用“先定级，后估价”的程序开展，包含了资料收集整理与外业调查、土地定级、土地评估、编制成果以及成果的意见征询听证验收等环节。

集体农用地基准地价的工作思路主要分为：资料收集整理与外业调查、土地定级、承包经营权价格测算、编制成果等环节。

第二部分工作过程。主要分为工作进度、资料收集与外业调查、土地定级过程、基准地价评估、成果意见征询汇总。

工作进度

本次项目开展至今，已完成资料收集及外业调查、各用途土地定级、基准地价评估和意见征询相关工作，当前是成果听证阶段。之后进行成果的专家评审、验收和成果上报政府审批。

资料收集与外业调查

外业调查内容包括三资平台交易数据收集统计和实例调查，各村宅基地的现状情况调查，集体建设用地的出租情况调查；农用地各类用途投入产出情况调查以及各用途流转情况调查。

前期工作中，通过联系各区农村集体资产管理交易中心，同时通过网络查询的方式，收集斗门区、金湾区、高栏港经济区各镇街的农村集体资源资产交易数据。

前期准备工作完成后，开始进行外业调查工作，外业调查涉及斗门区、金湾区、高栏港经济区各镇街。主要是向自然资源所、村

委会等了解当地集体建设用地及其物业的流转交易情况，调查内容主要涉及交易类型、时间、租金、面积、位置及周围环境等情况，并到实地进行勘察核实及拍照。

集体农用地外业调查内容主要涉及对珠海市农用地的农业耕作制度、农业经营方式、农业投入-产出调查（包括农作物产量水平、价格水平、种子费用、化肥投入等）、农业经营组织形式、农业经营主体结构、农业经营水平等情况。

土地定级过程

根据规程，集体建设用地定级过程分为：土地质量评价因素体系确定→土地质量评价因素因子权重确定（专家打分）→土地质量因素因子量化评价→土地定级单元划分→单元作用分值计算→初步划分土地级别→土地级别验证及调整。

集体建设用地建立评价因素体系分为商服用地、住宅用地（宅基地）、工业用地。其中商服用地包括 6 个基本因素层因子，9 个因素层因子和 19 个因子层因子；住宅用地（宅基地）包括 6 个基本因素层因子，10 个因素层因子和 22 个因子层因子；工业用地包括 5 个基本因素层因子，6 个因素层因子和 12 个因子层因子。

集体建设用地土地定级中，首先是通过定级单元分值 DEM 模型的分析，再根据总分频率直方图划分各个分值区间，最后确定土地级别。

集体农用地定级过程分为：建立评价因素体系→确定评价因子权重→因素因子评价→确定定级单元→计算定级单元作用分→

分值频率直方图→划分土地级别→级别检验。

集体农用地评价因素体系耕地包括 3 个基本因素层因子，9 个因素层因子和 19 个因子层因子；园地包括 3 个基本因素层因子，8 个因素层因子和 15 个因子层因子；林地包括 3 个基本因素层因子，8 个因素层因子和 13 个因子层因子；坑塘水面包括 3 个基本因素层因子，7 个因素层因子和 13 个因子层因子；草地包括 3 个基本因素层因子，5 个因素层因子和 9 个因子层因子；设施农用地包括 3 个基本因素层因子，8 个因素层因子和 16 个因子层因子。

集体农用地土地定级中，通过总分频率直方图划分各个分值区间，最后确定土地级别。

基准地价评估

集体建设用地基准地价评估的工作步骤分为：价格内涵设定→地价样点采集与筛选→确定地价测算方法及相关参数→评估样点地价→样点地价修正和标准化→样点估价结果合理性检验与剔除→有效地价样点的确定与布设→级别基准地价的确定。

本次集体建设用地主要采用三资平台和外调的出租数据进行收益还原法测算。

集体农用地基准地价评估的工作步骤分为：确定价格内涵→确定地价测算方法→选定地价样点→确定相关评估参数→地价样点评估→样点地价标准化→样点地价剔除→测算承包经营权价格。

成果意见征询

2020 年 6 月 2 日，珠海市自然资源局组织局内各科室及各分

局有关负责人，对项目组提交的珠海市集体建设用地和农用地基准地价制订项目初步工作成果进行讨论，汇总修改意见并反馈给项目组。

2020年6月28日至7月14日，珠海市自然资源局将“珠海市集体建设用地和农用地基准地价制订项目成果（征求意见稿）”通过发函形式征询了相关部门及各镇街政府意见，其中包括金湾区、斗门区各镇政府（街道办事处）、市农业农村局、市住房和城乡建设局、市财政局、市税务局等单位。其中各部门单位均无意见。

第三部分集体建设用地地价成果。主要分为基准地价内涵、级别价格

基准地价内涵（集体建设用地）

此次珠海市集体建设用地的估价期日为2019年9月30日，分为集体商服用地、集体住宅用地（宅基地）、集体工业用地三种用途，设定产权状况为“在符合国土空间规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得集体土地所有证和集体土地使用证的集体建设用地”。开发程度均为五通一平。集体商服用地和集体工业用地的设定容积率为1.0，集体住宅用地（宅基地）的设定容积率为3.0。集体商服用地土地使用年限为40年，集体住宅用地使用年限为无年限限制，集体工业用地为50年。地价表现形式为级别价。集体商服和住宅用地（宅基地）价格表达形式为平均楼面地价，集体工业用地为地面地价。

级别价格（集体建设用地）

珠海市商服用地的 1 级范围主要分布在斗门区中兴中路一带；对应的平均楼面地价为 2631 元/平方米；2 级范围主要分布在斗门和金湾区中心城区，对应的平均楼面地价为 2206 元/平方米；3 级的平均楼面地价为 1727 元/平方米；4 级的平均楼面地价为 1359 元/平方米，5 级的平均楼面地价为 1065 元/平方米。

住宅用地（宅基地）的 1 级范围主要分布在白藤街道和红旗镇中心城区；对应的平均楼面地价为 1530 元/平方米；2 级范围主要分布在斗门和金湾区中心城区，对应的平均楼面地价为 1246 元/平方米；3 级的平均楼面地价为 983 元/平方米；4 级的平均楼面地价为 850 元/平方米；5 级的平均楼面地价为 729 元/平方米。

集体工业用地的 1 级范围主要分布在白藤街道和红旗镇、三灶镇的中心区域；对应的地面地价为 522 元/平方米；2 级范围主要分布在斗门区中心城区及高栏港经济区和金湾区的剩余区域，对应的地面地价为 445 元/平方米；3 级的基准地价为 382 元/平方米；4 级的基准地价为 313 元/平方米。

第四部分集体农用地地价成果。主要分为基准地价内涵、土地承包经营权价格

基准地价内涵（集体农用地）

此次珠海市集体农用地估价日期为 2019 年 9 月 30 日，地价形式为在设定土地承包经营年期下的集体土地承包经营权价格，其中耕地、园地、坑塘水面、设施农用地、沿海滩涂和内陆滩涂的

土地承包经营年期为 30 年，草地的土地承包经营年期为 50 年，林地的土地承包经营年期为 70 年。

土地承包经营权价格（集体农用地）

珠海市集体农用地水田一级的价格为 55.05 元/平方米，二级价格为 47.25 元/平方米，三级为 41.40 元/平方米，四级为 37.50 元/平方米；旱地一级价格为 50.55 元/平方米，二级为 43.05 元/平方米，三级为 38.10 元/平方米，四级为 34.05 元/平方米；园地一级价格为 50.10 元/平方米，二级为 42.15 元/平方米，三级为 36.45 元/平方米；坑塘水面一级价格为 70.65 元/平方米，二级为 60.75 元/平方米，三级为 54.15 元/平方米，四级为 50.40 元/平方米；林地一级价格为 30.00 元/平方米，二级为 26.55 元/平方米，三级为 22.80 元/平方米；设施农用地一级价格为 72.14 元/平方米，二级为 60.65 元/平方米，三级为 54.72 元/平方米；草地一级价格为 20.28 元/平方米，二级为 16.32 元/平方米；沿海滩涂一级价格为 18.65 元/平方米；内陆滩涂一级价格为 17.87 元/平方米。

从直方图可以看出，设施农用地的 1 级价格最高，为 4.81 万元/亩，其次是坑塘水面 1 级，为 4.71 万元/亩，最低的是草地的 2 级，为 1.09 万元/亩。

第五部分集体建设用地地价分析。分为整体地价水平、三区地价水平、与国有地价对比、与周边城市对比。

整体地价水平（集体建设用地）

商服用地的整体价格为 1463 元/平方米，住宅用地(宅基地)的整体价格是 913 元/平方米，集体工业用地整体价格是 411 元/平方米。

三区地价水平

各行政区的价格水平对比，整体来看三个行政区的整体价格差异不大，金湾区的三个用途整体价格比其他两个区略高，斗门区的商服用地和宅基地比高栏港经济区略高，工业低于高栏港经济区。

与国有地价对比

通过对比同年期同范围的国有建设用地基准地价成果发现，集体商服和宅基地与国有的差值较大，分别占国有的 59%和 43%。这是由于集体土地和国有土地的使用权限、规划条件、交易情况不同导致的。而工业集体价格和国有差距比较小。调查中发现集体工业的交易和租赁案例，基本上与国有的差异不大。

与其它地区对比

1、对比其他地区，珠海市集体商服和住宅与佛山市南海区整体均价比较接近，但整体地价仍低于佛山市南海区；工业则是和江门市区的整体均价较为接近，但低于其他地区；主要原因是珠海市集体基准地价评估对象是珠海市西区的集体建设用地，不包含市区，而其他地区均是包含当地城区的集体基准地价。

2、可以看出珠海市集体商服整体均价与国有的占比和江门市区的较为接近，都为五成左右；珠海市集体住宅(宅基地)整体均

价与国有占比在佛山市南海区和禅城区之间，为三成左右。工业用地各地区均和国有较为接近，为九成左右。

第六部分集体农用地地价分析。分为整体地价水平、各用途空间分布情况、集体与国有农用地价格占比情况、集体与其他地区对比情况。

整体地价水平（集体农用地）

首先对整体地价水平进行分析，经过对各级别价格与其所占面积统计得出，设施农用地整体地价水平最高，为 4.15 万元/亩，其次是坑塘水面，为 3.96 万元/亩，最低为内陆滩涂 1.19 万元/亩。

各用途空间分布情况

从各用途空间分布来看，水田各级别主要分布在斗门区；旱地一级、二级、三级主要分布在斗门区，四级主要分布在斗门区和金湾区；园地各级别主要分布在斗门区；坑塘水面一级、二级、三级基本分布在斗门区，四级主要分布在斗门区和高栏港经济区；林地一级主要分布在斗门区和金湾区，二级林地三个区分布均衡，三级林地主要分布在高栏港经济区；设施农用地各级别主要分布在斗门区；草地一级、二级主要分布在斗门区，有少量分布在金湾区和高栏港经济区；沿海滩涂和内陆滩涂均划分了 1 个级别，其中沿海滩涂主要分布在高栏港经济区，其次是金湾区，斗门区没有沿海滩涂面积分布，内陆滩涂全部分布在斗门区。

集体与国有农用地价格占比情况

接下来是集体农用地基准地价与国有农用地基准地价进行对比。首先价格内涵上有差异：（1）在土地使用权类型上，集体农用地为集体土地承包经营权；国有农用地为出让使用权。（2）在价格形式上，集体农用地为土地承包经营权价格；国有农用地为土地出让使用权价格。（3）在土地价格年期上，集体农用地草地 50 年，林地为 70 年，其他用途为 30 年，国有农用地中各用途的土地出让年期均为 50 年。

接下来与国有农用地进行价格占比分析。水田和旱地各级别价格均为国有水田的七成到八成之间，水田各级别价格分别为 3.67、3.15、2.76、2.50 万元/亩；旱地各级别价格分别为 3.37、2.87、2.54、2.27 万元/亩；园地的各级别价格均占国有对应各级别价格的七成到八成之间，各级别价格分别为 3.34、2.81、2.43 万元/亩；林地的各级别价格略高于国有对应各级别价格；各级别价格分别为 2.00、1.77、1.52 万元/亩；坑塘水面和设施农用地的各级别价格均占国有对应各级别价格的七成到八成之间；坑塘水面各级别价格分别为 4.71、4.05、3.61、3.36 万元/亩；设施农用地各级别价格分别为 4.81、4.04、3.65 万元/亩；草地的各级别价格与国有对应各级别价格相近；各级别价格分别为 1.35、1.09 万元/亩；沿海滩涂只划分一个级别，为国有一级的七成，价格为 1.24 万元/亩；内陆滩涂只划分一个级别，为国有一级的七成，价格为 1.19 万元/亩。

集体与其他地区对比情况

为了能对本次珠海市集体农用地基准地价横向直观比较，将珠海市与中山市、江门市区集体农用地基准地价成果进行对比，通过直方图可以看出，珠海市集体农用地各用途价格均比江门市区的略高；与中山相比，珠海集体耕地整体价格低于中山市，园地、林地和坑塘水面的整体价格高于中山市。三个地区与国有占比情况基本一致，耕地、园地和坑塘水面三个地区均占国有的七成左右，林地三个地区集体价格与国有价格相当。

第七部分成果部分及其他说明。主要分为成果应用和其他说明。

成果应用

本次集体建设用地基准地价成果主要用于制定地价管理政策、征收土地税费等提供科学合理的价格参考。

本次集体农用地基准地价的制订，有利于为村集体组织内部成员土地承包经营权流转提供参考。

成果应用主要分为五大步骤：收集基准地价成果资料、确定评估对象所处的基准地价、调查宗地地价影响因素的指标条件、确定修正系数、按公式计算宗地地价

其他说明

集体建设用地基准地价每 2-3 年更新一次。

最后，鉴于集体建设用地流转主要是集体经营性建设用地的流转，目前还不能做到集体与城镇土地“同地、同权、同价”。政府需在此次成果基础上统筹考虑集体建设用地价格水平，以便更

好地指导和规范集体经营性建设用地的入市流转。

以上就是本次听证汇报的主要内容，欢迎各位代表给我们提出宝贵意见，谢谢。

主持人：

下面由各位听证代表发表意见，听证代表有来自政府有关部门，有来自土地房地产评估机构，也有来自社会各界群众，今天大家权利义务一样，发言顺序不代表任何特殊权利。发言内容与先前代表发言重复的，可用“我的意见与某某代表相同”进行省略。首先请市人大的代表发言，技术承担单位认真听取并解答。

珠海市人大代表 王定科：对于这样的评估，评估机构是怎么得来的？是招投标来的还是经过什么来的？

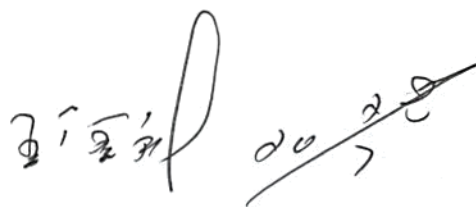
陈述人：公开招标。

珠海市人大代表 王定科：对全国？还是对珠海？还是对省？

陈述人：对全国的。

珠海市人大代表 王定科：评出来的价格由哪里最后拍板定？就按照评估公司的价格了？还是由哪里来定？

陈述人：这会经过集体决策来决定。

Handwritten signature and date. The signature appears to be '王定科' (Wang Dingke) and the date is '2022'.

珠海市人大代表 王定科：哪个集体？这个集体还是税务或财政的集体？

陈述人：我们评估流程大概是这样的，我们作为评估公司会根据调查结果、数据评估一个初步的结果。首先要经过内部的商议，再根据他们对珠海农用地和集体建设用地的了解，对我们的价格和评估结果进行核对。

第二步就是各个部门参与的过程，我们会把修改或修正之后的价格以发函的形式到各个部门进行征求意见，这个意见我们可以理解为其他，包括财政也好，农村农业局也好，也是在前期知道我们的结果是多少。

第三步就是今天公众参与的过程，也是对我们的价格进行审议，或者是提出相关的意见，我们根据听证代表的价格对我们的价格进行再一步的修改。这一步之后我们也会把整个过程的结果，价格变化的情况上报给市政府审批，审批也是涉及我们对整个过程价格的审议，这是最后一步的结果。整个过程是按照自然资源部的要求，等于是从局内部、外部门以及市政府几个维度进行价格的审议。

珠海市人大代表 王定科：意思是初步评估出来的价格还要经过税务、财务等几个部门的意见，再综合起来才定的这个价格？

陈述人：对，我们的价格在前段时间已经征求过各部门的意见，过程中每个部门也向我们问了相关的情况，我们当时也做了解释。

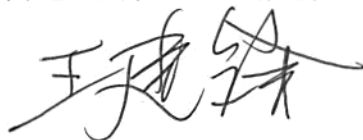
珠海市人大代表 王定科：我有一张 2018 年建筑成本计算表，是由你这里发给税务局的，税务局就按照 2018 年建筑成本价格表，向全市的单位售出的房作了一个定价。那 2018 年你这里评的 2594 元/平方的建筑成本，税务局为广大人民群众办税的时候，根据自然资源局的定价表格来定税，意思就是你现在买一套房子，2018 年买的，就按照 2018 年的建筑成本价 2500 多，再加一点点什么升值率，这样就给老百姓打税。有很多老百姓就提出来，2018 年的建筑成本价，单单人工这块，不包材料，就已经上了 4000 块了，你所有价格才 2594，税务局就不管你那么多，反正这个表是自然资源局评出来的，你如果是 2018 年的房卖出去的，就按照你这个价钱去打税，这个价格怎么评得那么低呢？2018 年，建这样的楼一个平方，不包装修，人工起码都要三四千，怎么综合加起来才 2594 元？

陈述人：您刚才这个问题不是本次听证的范围，会后您把这个问题提交给我们，我们再给您解答好吗？

珠海市人大代表 王定科：好的，我就这三个问题，其他方面

的问题我看都挺好的，我都挺满意的。第三个问题迟一点你们再答复我。

珠海市政协委员 王建锋：我就提一个小问题。农用地的地价制定依据是什么？为什么还是这么低？因为后面有看到很多跟周边城市的比较，好像大家都是这样子，我是觉得这块为什么会这么低？能不能做一个解释？



陈述人：我们在测算考虑，包括在定价时为什么考虑定评估这个价格，首先农用地的内涵可能需要再明确一下，我们现在的价格并不是改变用途，它作为农用地使用，它使用者可能不是原来的农民，有可能是外来村的承包户，或者其他农用的主体，所以评估的时候我们选择一些参数，使它作为农用地投入产出，包括他种水稻或者其他合法和规划的农作物产生的收益。目前农用地的价格和产生的收益水平相信您也清楚，包括水稻的收购价格也不是很高，所以对于农用地的价格，它是维持于它本身产生收益的水平去评估，所以我们可以看到价格跟其他地区，包括中山、江门，它的农用地价格在全国广东省来说是相对稳定的，包括江门、中山的一些农场，包括我们也调查了在珠海农业大规模承包的价格，他们也是认同这个价格水平的，所以我们的价格并不是您所理解的征收农地改变它用途的价格，它是作为农用地继续使用的价格。

相关政府部门代表:

珠海市财政局 于诗又: 刚才介绍得比较清楚, 所以我这边没有什么意见或疑问。于诗又

珠海市农业农村局 杨洪明: 没有意见。杨洪明

珠海市税务局 朱海洲: 没有意见。朱海洲

珠海市不动产登记中心 康攀: 没有意见。康攀

各镇(街道)政府代表:

三灶镇政府 吴俊文: 没有意见。吴俊文

红旗镇政府 韩涛: 红旗镇范围内的山体为什么没有大林山? 是标图的时候漏掉了? 还是说没有纳进去?

韩涛

陈述人: 因为我们是按集体性质去出图的, 可能我们根据相关的资料, 明确那个地方的山体或山地是国有的, 我们就没有纳入评估范围, 因为国有农用地另外一套体系已经公布实施了, 这里是集体权属的。

南水镇政府 唐洪扬: 请问这个成果出来以后是怎么使用? 按照控规对应的用途来对应来套地价来用, 农用地, 包括集体的建设用地应该没有编制控规, 如果按现场来看, 我觉得这是个坑塘水面, 但是我可以直接套用你这个作为依据吗?

唐洪扬

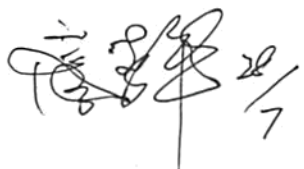
陈述人：建设用地，土地管理法已经明确，集体的建设用地如果符合规划跟用途管制，虽然可能珠海市没有针对专门的集体土地或集体建设用地编制控规，但如果它符合上位的总体规划和用途管制，它是有权利或条件，具体的操作方式也是可以参照国有建设用地，这个应该没有太大的理解上的问题，您的问题可能是集中在农用地上。

农用地的价格内涵是指土地承包经营权，跟原来土地承包法里面所提及的村集体承包给本村农户的价格，但是这个价格目前来说可能还是指村内入股或者是他退出这个承包经营权的价格参考，还没有达到条件以经营权的方式进行流转，所以它的使用方式还是指村集体内部的流转，还是入股的参考价格，跟集体建设用地的应用方向有所不同。跟现在的出租、流转是配套的。

平沙镇政府 廖春华：农用地的基准地价，跟土地征收或回收时候的价格，就要以这个基准价做一个依据？

陈述人：这个价格是不改变它用途或权属性质的，这个价格是继续使用 30 年承包使用价格。

平沙镇政府 廖春华：这个地价跟所谓的土地补偿费是什么关系？



陈述人：我们这里是设定了一定年期的使用权价格，等于是土地继续使用，另外一个是把土地永久地转换成其他用途或其他权属的价格，所以两者的价格测算的时候就不一样，我们等于是有一个有限年期和无限年期的价格。另外农用地征收区片价和安置补助的也和我们现在听证的是不一样的，两者的内涵是有差别的，所以刚刚您说的应该还是没有直接的可比性。

平沙镇政府 廖春华：这个什么时候实行？



陈述人：具体实施时间暂时还没有办法明确。

平沙镇政府 廖春华：我没有其他问题。

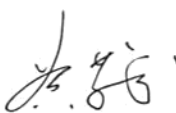
了 井岸镇政府 丁 进：你们选择的地价样点选取依据是什么？
或者是选举密度怎么样？比如说农用地有 8 个用途，你们每个用途的样点是怎么布的？因为你们的样点选取直接决定价格的准确程度。

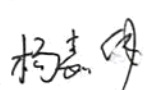
陈述人：我们的样点是根据各个用途的面积比例去考虑，像设施农地，我们根据相关的资料，包括自然资源局提供的图，基本上我们是直接采用了那几块的经营测算评估，其他像分布比较多的林地、耕地，我们是根据密度来选取，再结合三资平台实际交易的

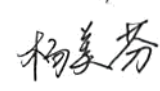
数据来测算，其他比例比较少的我们基本上全样本进行调查和测算。

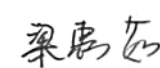
井岸镇政府 丁进：坑塘水面的价格大概是4.7万/亩，它的承包年限是30年，这样子算下来可能平均一年就1500元左右，但是我们白蕉的鱼塘（坑塘水面）可能是到三四千，井岸镇可能是1000多一点。现在我关注的是这个东西出来以后它对我们村集体以后承包土地的参考意义有多大？它有没有强制性？

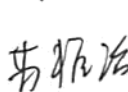
陈述人：首先还是从基准地价的作用跟定位去解释，首先基准地价在应用上没有强制性，更多是政府作为政府本质工作，以公益性评估的角度提供价格参考。如果这个价格参考，因为我们这个价格参考有一定的区域平均性，像您说的一些特别优质的，或者条件有一定特殊性的，可能并不反映在我们的级别，因为我们的是一个区域平均价格，可以作为平均价格来参考，但并不作为直接参考，或者是是平均水平的价格参考。

斗门镇政府 黄荣宗：没有意见。 

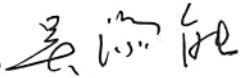
乾务镇政府 杨嘉伟：没有意见。 

莲洲镇政府 杨美芬：没有意见。 

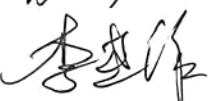
白蕉镇政府 梁惠茹：没有意见。 

白藤街道办 苏振浩：没有意见。 

各镇（街道）村民委员会、农村集体经济组织代表：

三灶镇鱼月村 吴添能：没有意见。 

南水镇南场村 麦卫勇：没有意见。 

斗门镇新乡村 李建峰：没有意见。 



白蕉镇灯笼村 周建平：我感觉农用地的价格应该是偏低，30年，一般的农用地才2万多，按我知道的，我们很多农用地都是鱼塘，金湾那边普遍都1000多，白蕉、斗门两千多、三千多都有，如果你30年平均1500都四万五了，你有些一万多有些两万多应该价格偏低。

陈述人：我们首先还是从价格去解释，因为我们的价格是30年的承包权价格，您说的是最近的年租金，年租金跟承包权价格有一定的差别。租金可能是直接变现的价值，可能它短期租三年五年，我们的价格是30年承包的，对于承包者来说还考虑30年后的资金风险，资金风险的差异考虑进去的话，等于是一直租30年，一直使用30年投资回本的价值，但是我们对租金并不冲突，因为还有一个经营权，经营权是可以出租形式是体现，您说的应该是一个出租的价格，两者的应用场景不太一样。简单总结就是说直接拿出租跟这个价格比，没有直接的参考性，但是可以反映它的价值规律，高的地方基本上已经反映了高的地方，低的地方，租金水平

没这么高的地方，我们目前也是反映出这个规律的。不知道解释清楚没有？

白蕉镇灯笼村 周建平：承包权、经营权我不怎么清晰，按白蕉这样发包，一般发包年限在六年以内，如果时间长的话价格更高。因为你发包才几年我不愿意投入更多的硬件设施，还有不稳定性，养几年又搬了，如果在承包期长一点，按养殖户的观念，肯定愿意高一点都可以投。



陈述人：这个问题我们回去再根据调查的数据，再跟您会后核实一下。

土地房地产评估机构代表：

深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司珠海分公司潘毅：基准地价内涵为什么没有商务用地的基准地价？商服用地的内涵容积率是 1.0，是不是能够达到最高的效益？按珠海市国有建设用地是 2.0 的容积率。



陈述人：商服用地是土地现状分类里面含了办公的，1.0 容积率是这样，我们还是根据目前集体商服用地的利用现状，大部分还是临街商铺或者农贸市场，我们是根据实际出发，考虑了集体商服用地的现状，也有对容积率修正，我们对应的修正结果，跟国有建

设用地的 2.0 是有差别。

广东思远土地房地产评估咨询有限公司 黄素芳：没有意见。

黄素芳

市民代表：

黄健良：没有意见。 黄健良

沈大文：没有意见。 沈大文

梁家荣：没有意见。 梁家荣

黄新霞：没有意见。 黄新霞

主持人：刚才，各位代表听取了项目技术承担单位广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司对“珠海市集体建设用地和农用地基准地价制订项目成果”有关情况的解释和说明，各位代表也对项目成果的合理性、可行性充分表达了自己的意见和观点。我们将认真研究代表们提出的意见，并对成果作进一步的修改和完善。本次听证会结束后，我局将按照有关规定制作听证纪要，报市政府，供审批时研究。

最后，我代表市自然资源局对各位在百忙中抽空参加今天的听证会表示衷心感谢。请听证会代表认真审阅听证笔录，确认无误后，在听证笔录上签名。谢谢各位！

请听证会代表在会后将会议材料留在座位上，工作人员将统一收回。

听证会到此结束！

签名确认以上记录内容无误:

王自利 王建群 于诗心 杨明

朱海洲 康孝 吴俊 韩伟

唐洪扬 高志华 丁述 苏志

杨嘉伟 梁惠茹 杨美芬 苏振浩

吴治能 袁卫勇 李卫华

周建平 潘懿

黄慧慧 黄毅建良 黄新霞 沈大入

李富荣 李明 韩磊 潘伟

顾红红 李和平 黎淑惠