

连山壮族瑶族自治县 2023 年城镇国有建设用地基准地价 更新项目成果听证会笔录

听证事项：连山壮族瑶族自治县 2023 年城镇国有建设用地基准地价更新项目成果听证会

时 间：2024 年 9 月 23 日（星期一）下午 15:00

地 点：连山壮族瑶族自治县自然资源局六楼会议室

听证主持人：连山壮族瑶族自治县自然资源局土地开发储备中心主任覃隆赞

听证员：连山壮族瑶族自治县自然资源局自然资源开发利用股韦统枝

记录员：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司陈楚欣
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司卢俊城

技术承担单位（陈述人）：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司黄丽芬、陈霞

听证代表：参加听证会的代表共 22 位，分别来自于：县财政局、县税务局、县发展改革工信和科技商务局、县住房和城乡建设管理局、县市场监督管理局、县水利局、县教育局、县交通局、县农业农村局、清远市生态环境局连山分局、县卫生健康局、县文化广电旅游体育局、县供电局、县公共资产管理中心、吉田镇人民政府、永和镇人民政府、福堂镇人民政府、小三江镇人民政府、禾洞镇人民政府、上帅镇人民政府、太保镇人民政府、清远市公信房地产土地价格评估有限公司。

会议内容:

主持人（覃隆赞）: 听证会开始，请记录员做好记录。

各位听证代表，大家下午好！

我是连山壮族瑶族自治县自然资源局土地开发储备中心主任覃隆赞，今天的听证会议由我来主持。首先要感谢大家能在百忙之中抽空参加此次听证会。接下来，我宣布：“《连山壮族瑶族自治县2023年城镇国有建设用地基准地价更新项目》成果听证会现在开始。

根据《自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13号）及《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274号）的要求，我局组织开展连山壮族瑶族自治县2023年城镇国有建设用地基准地价更新项目工作。经过前期资料收集、外业调查、内业处理等工作后，形成初步成果。该成果经我局充分讨论，并征询了各方意见，在经过多次修改完善后，形成了本次听证成果。

根据《自然资源听证规定》第十二条的相关规定，今天我局就连山壮族瑶族自治县2023年城镇国有建设用地基准地价更新项目成果举行听证会。2024年8月23日，我局按照《自然资源听证规定》第十三条的规定，在我局网站上向社会公告了听证会的有关事项。根据收到的听证申请情况，我局确定了本次听证会的听证代表。

本次听证会听证员由我局自然资源开发利用股韦统枝担任。

陈述人由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陈霞、黄丽芬担任。

记录员由广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司陈楚欣、卢俊城担任。

今天到会的听证代表有22名，包括来自各镇的7名代表、政府职能部门的14名代表、估价机构的1名企业代表。

本次听证会接受社会公众旁听。希望全体听证代表能从实际出发，充分运用自己的专业知识、工作经验，畅所欲言，各抒己见，对本次连山壮族瑶族自治县 2023 年城镇国有建设用地基准地价更新项目的可行性、合理性以及具体内容发表意见和建议。

为保证听证会能够顺利进行，保持会场秩序，请各位听证代表和旁听人员遵守以下会场纪律和注意事项：

一、会场内禁止吸烟，请把手机关闭或设置为无声或震动模式，不要大声喧哗和随意走动。

二、听证代表按照主持人的指定逐个发言，未经主持人允许不得发言。

三、为方便记录员记录，请听证代表在正式发言之前，先作自我介绍姓名、单位等基本情况，发言请简明扼要，主要阐述自己的观点和理由。

四、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控制在 2 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。

五、旁听和其他人员不得发言，如有意见可以书面形式向我局提出。

六、本次听证会不对外录音、录像和摄影，听证会资料会后须交回组织方。

听证会按以下程序进行：首先由技术承担单位介绍工作依据、过程及成果；然后由各界代表发言，技术承担单位给予答复；最后主持人总结陈述，结束会议。

下面请陈述人向各位代表汇报连山壮族瑶族自治县 2023 年城镇国有建设用地基准地价更新项目成果。

陈述人（黄丽芬）：

各位领导，上午好！

下面由我代表项目组对连山壮族瑶族自治县 2023 年城镇国有建设
用地基准地价更新项目的成果进行汇报。

本次汇报的内容主要有 4 部分：1、项目概述；2、工作情况；3、
地价成果；4、地价分析。

第一部分 项目概况

一、项目背景

基准地价作为连山壮族瑶族自治县地价管理的重要基础，对县内
土地出让提供了重要的保证和参考依据。连山壮族瑶族自治县现行的
基准地价估价期日为 2017 年 6 月 30 日，实施至今已有 7 年。随着近
几年国家土地政策的重大调整及连山壮族瑶族自治县房地产市场的
变化，现行基准地价已不能适应新形势的要求，需及时进行调整和更
新。

根据国家和省的有关规定，政府应定期公布基准地价并适时进行
基准地价更新工作。近年，广东省自然资源厅已加大对基准地价定期
更新工作的监督检查力度，根据《广东省自然资源厅转发自然资源部
办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自
然资利用〔2022〕1274 号）要求，基准地价成果公示后，应结合市
场变化情况，每 2-3 年更新一次，基准地价更新成为自然资源管理的一
项常态化工作。

二、基准地价的定义与作用

（一）基准地价的定义

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，
对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的国有建设用地，
按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价
期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

（二）基准地价的作用

1、为政府确定土地出让底价、原划拨用地协议出让补缴出让金、
三旧改造办理协议出让补缴出让金等提供参考依据；

2、基准地价可以作为政府地价管理及宏观调控的一个工具，政府可依照基准地价制定相应的地价管理措施，引导城市发展方向，调控房地产市场健康发展；

3、充分发挥政府地价的控制和导向作用，合理引导投资方向和土地利用方式，更好地落实经济发展战略，推动城镇化和工业化的发展；

4、基准地价的确立有利于完善经济税收体系，为政府征收土地所涉及的税费提供依据。

三、评估范围和评估对象

本轮连山壮族瑶族自治县 2023 年城镇国有建设用地基准地价更新的评估范围为连山壮族瑶族自治县行政辖区范围，具体包括：吉田镇、太保镇、禾洞镇、永和镇、福堂镇、小三江镇、上帅镇等 7 个镇，总面积 1218.84 平方公里。

评估对象为评估范围内包括商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地五种用地类型的国有建设用地。

评估底图采用 2000 国家大地坐标系。

四、工作依据：

基准地价的工作依据有政策、法律法规依据、技术依据，其他依据等。其中技术依据主要是《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）和《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

五、总体技术思路：

采集和整理资料→土地分类定级→划分商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施用地五种评估用地类型土地级别→筛选地价样点→测算样点价格→测算级别基准地价和商服路线价→编制地价修正体系→编制成果→成果意见征询→成果听证→成果评审验收→政府审批→公布实施、备案。

第二部分 项目概况

一、工作进度安排

项目从 2023 年 7 月初启动，经过前期准备、资料收集及外业调查、内业处理后，形成初步成果并征询局内外各单位意见，目前处于听证及修改完善阶段，下一阶段预计 10 月中旬完成评审验收工作。

二、资料收集

本轮基准地价项目收集的资料包括县自然资源局、住房和城乡建设局、统计局等多个部门，共涉及 13 个单位，主要用于定级、估价、地价分析等用途。

三、外业调查

本次外业调查采用抽样调查方式进行，外调数据由往年定期收集的土地交易样点、各类房屋出租、出售情况数据和外调核查数据组成，实际调查 25 条路段商铺样点以及各镇中心区域、商业主要分布区域。

根据外业调查结果，鹿鸣中路、商贸街及市场街商圈商业氛围稳定，人流量集中，商圈整体空置率低，出租率维持为 90%~95%之间，区域商铺租金水平在 30~80 元/平方米·月之间；鹿华街商业氛围较为稳定，人流量较集中，商铺出租率维持为 85%~90%之间，区域商品租金水平在 50~65 元/平方米·月之间；沿江中路、滨江中路沿路商铺租金水平在 30~60 元/平方米·月之间，出租率在 70~85%之间。

住宅的一手楼盘销售均价在 3700~5900 元/平方米之间，集中分布在吉田镇。在售二手中楼盘均价在 2300~4000 元/平方米之间。

各乡镇商业仍集中在区域主干道分布，内街存在零散商铺，未形成明显商业氛围。主干道作为各乡镇主要商业活动场所，受外部因素影响较小，由于大多为居民自用商铺或以熟人租赁为主，区域商业租金整体较低，在 15~20 元/平方米·月之间。

四、土地定级

土地定级包括土地质量评价因素体系确定、因素因子权重确定、因子量化评价、土地定级单元划分、单元作用分值计算、确定单元总分值频率直方图、土地级别划分、验证及调整等七个方面。

五、基准地价评估

完成土地定级工作后，进行基准地价评估工作，土地评估包括确

定地价内涵，采集地价样点，测算相关参数，评估样点地价，地价修正和标准化，样点检验剔除，确定级别基准地价及编制修正体系几个方面。

六、成果意见征询

2024 年 8 月中旬，连山壮族瑶族自治县自然资源局将项目成果征询了各镇人民政府、住建、司法等共 22 个单位意见，截至 2024 年 8 月 27 日，已收到 22 个单位部门的意见。其中发展改革工信和科技商务局、司法局有意见或建议，其余 20 个单位均无意见。

第三部分 地价成果

一、地价内涵

本次基准地价内涵为土地在估价期日 2023 年 9 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率和土地为对应用途法定最高使用年期条件下的出让土地使用权平均价格。其中：

1. 商服用地：设定容积率为 1.0，代表国有商服用地各级别在土地使用年期为 40 年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商服路线价：设定容积率为 1.0，标准宽度为 5 米，标准深度为 12 米的标准铺面，代表国有商服用地各路线段在土地使用年期为 40 年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为商服路线价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2. 住宅用地：设定容积率为 2.0，代表国有城镇住宅用地各级别在土地使用年期为 70 年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3. 工业用地：设定容积率为 1.0，代表工业用地各级别在土地使

用年期为 50 年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

4. 公共管理与公共服务用地：设定容积率为 2.0，代表国有公共管理与公共服务用地中的机关团体、新闻出版、科教文卫体用地各级别在土地使用年期为 50 年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

5. 公用设施用地：设定容积率为 1.0，代表国有公用设施用地各级别在土地使用年期为 50 年条件下的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

二、成果体系

包括级别基准地价和商服路线价，最终应用是级别基准地价和商服路线价。

1. 级别基准地价方面：商服用地划分 4 个级别，价格范围在 480~1428 元/平方米；住宅用地划分 4 个级别，价格范围在 220~683 元/平方米；工业用地划分 4 个级别，价格范围在 164~353 元/平方米；公共管理与公共服务用地划分为 4 个级别，价格范围在 112~300 元/平方米；公用设施用地划分 4 个级别，价格范围在 132~312 元/平方米。

2. 商服路线价

2023 年商服路线价区段数量为 25 条，与 2017 年路线价区段划分一致。本轮更新各商服路线价区段地价整体上升，变化幅度在 1.24%~49.50%之间。主要原因是自 2017 年以来，连山壮族瑶族自治县中心区域不同路线不同街道的商业氛围呈现不同的变化趋势。

第四部分 地价分析

一、级别价格变化情况

通过分析各用途各级别的变化水平可以看到，商服和住宅用地各级别地价水平均呈现上升趋势。对比 2017 年，在商业氛围更成熟、消费力上升、土地出让价上涨的情况下，通过协调周边城市地价水平，更新调整商服、住宅级别地价。其中，商服用地各级别地价的上涨幅度在 34.10%~55.22%之间，变化值在 130~508 元/平方米之间；住宅用地各级别地价的上涨幅度在 37.50%~66.59%之间，变化值在 60~273 元/平方米之间。

工业用地：工业用地各级别地价水平均呈现上升趋势。对比 2017 年，在区域建设、产业需求、土地出让价上涨的情况下，各级别基准地价都有不同程度的上升。工业用地各级别地价变化率在 18.46%~35.67%之间，变化值在 34~56 元/平方米之间。

公共管理与公共服务用地和公用设施用地各级别地价水平均呈现上升趋势。受土地收储成本、人工成本、建材价格以及政策的影响，通过对比周边城市地价水平，逐步更新调整公共管理与公共服务用地和公用设施用地地价水平。其中，公共管理与公共服务用地各级别基准地价变化幅度在 1.82%~8.70%之间，变化值在 2~20 元/平方米之间；公用设施用地各级别基准地价变化幅度在 1.54%~8.28%之间，变化值在 2~14 元/平方米之间。

二、与已供应宗地价格水平对比

通过简单对比近几年出让地和本轮基准地价作，可以看到级别基准地价总体上比出让成交价低，其中，住宅用地修正后区片基准地价占出让成交价的 71%~115%左右；工业用地修正后级别基准地价占出让成交价的 81%~98%左右，公共管理与公共服务用地修正后级别基准地价占出让成交价的 87%。由于基准地价是一定区域范围的平均地价，以考虑宏观区域因素为主；而土地使用权出让价则是具体到宗地或地块的地价，考虑地价的微观区位因素，为市场交易地价，两者之间从制订依据到实际应用都存在一定差异。政府可依照基准地价制定相应

的地价管理措施，引导城市发展方向，调控房地产市场健康发展，基准地价根据市场情况有所调整的基础上保持比出让价低的水平是较为合理的。

三、与周边城市基准地价对比

通过简单对比，连山壮族瑶族自治县除工业用地级别地价水平高于连南瑶族自治县外，其余用地级别地价水平基本低于连南瑶族自治县；除商业用地级别地价水平低于阳山县外，其余用地级别地价水平基本高于阳山县；各类用地级别地价水平低于连州市。

以上就是本次听证汇报的主要内容，欢迎各位代表提出宝贵意见，谢谢！

主持人(覃隆赞):刚才，陈述人就制订连山壮族瑶族自治县 2023 年城镇国有建设用地基准地价更新项目成果的项目概述、工作情况、地价成果、地价分析等情况进行了介绍。下面，请各位代表就成果发表意见。发言之前，请先自我简单介绍姓名、单位等基本情况。

下面由各位代表发表意见，听证代表来自政府有关部门和土地房地产评估机构，今天大家权利义务一样，发言顺序不代表任何特殊权利。先由政府部门，接下来是评估公司。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。

下面请各位代表发言和提问，技术承担单位请认真听取并解答。

1、县财政局代表: 无意见。

2、县税务局代表:

意见: 后期应用上，一二三四级图片不够清晰，不是很明确看得出来各级范围，请问一下，有没有更大一点的照片？

回答: 有的，成果图册不仅有全县的成果图，也有按照各镇行政区划范围出的级别基准地价成果图，能看得清楚级别范围。

3、县发展改革工信和科技商务局代表: 无意见。

4、县住房和城乡建设管理局代表: 无意见。

- 5、县市场监督管理局代表：无意见。
- 6、县水利局代表：无意见。
- 7、县教育局代表：无意见。
- 8、县交通局代表：无意见。
- 9、县农业农村局代表：无意见。
- 10、清远市生态环境局连山分局代表：无意见。
- 11、县卫生健康局代表：无意见。
- 12、县文化广电旅游体育局代表：无意见。
- 13、县供电局代表：无意见。
- 14、县公共资产管理中心代表：无意见。
- 15、吉田镇人民政府代表：无意见。
- 16、永和镇人民政府代表：

意见：连山住宅一级地价为 683 元/平方米，连南 2020 年住宅一级地价为 820 元/平方米，连山的住宅地价比连南的低，但是目前连山的房价比连南的高，是不是代表连山的房地产市场价格偏高？是否可以理解为，连山的房地产利润比较高？

回答：首先，连山本轮基准地价和连南 2020 年的基准地价基准日差异有 3 年，直接对比两者价格高低意义不大；基准地价是政府指导价，其评估除了考虑与上一轮基准地价衔接外，还受政府宏观调控影响。

其次，房地产价格是市场行为，市场有成交，说明购房者对房地产价格是认可的，单从房价水平对比来看，连山的房地产价格水平是较高，但是造成房价水平高的原因是复杂多样的，可能是利润高，也可能其他原因，需要具体分析。

- 17、福堂镇人民政府代表：

意见 1：征地的时候，是否需要按照基准地价？

回答：征地的时候，参考的标准是征收农用地片区综合地价，现

行征收农用地片区综合地价已于 2024 年 2 月由清远市人民政府统一公布实施。

意见 2：基准地价主要应用于什么方面？

回答：主要为政府确定土地出让底价、原划拨用地协议出让补缴出让金、三旧改造办理协议出让补缴出让金、为政府征收土地所涉及的税费等提供参考依据，地价评估时，有一种评估方法为基准地价系数修正法。

18、小三江镇人民政府代表：无意见。

19、禾洞镇人民政府代表：无意见。

20、上帅镇人民政府代表：无意见。

21、太保镇人民政府代表：无意见。

22、清远市公信房地产土地价格评估有限公司代表：

意见：商服路线价部分，鹿鸣中路与市场路相差较大，市场路的人流、商业繁华程度都比较好，建议核实一下。

回答：本轮基准地价的估价期日为 2023 年 9 月 1 日，与现在的市场情况可能会有一定的差异，根据我们当时的外业调查情况，确实是鹿鸣中路的租金要高，且鹿鸣中路的商铺，主要是相对高档的商铺，市场路主要是相对低端的临街商铺。

主持人（覃隆赞）：在本次听证会上，各位代表听取了项目技术承担单位对《连山壮族瑶族自治县 2023 年城镇国有建设用地基准地价更新项目》的介绍和有关情况的说明，各位代表在对本次成果的合理性、可行性进行分析后，各抒己见，充分表达了自己的意见和观点。同时，还提出了一些富有建设性的意见。我认为，本次听证会取得了预期的效果。

感谢今天在座的各位听证代表！本次听证会结束后，我们将认真研究代表们提出的意见，对工作成果做进一步的修改和完善，并将成果逐级上报审批。

《连山壮族瑶族自治县 2023 年城镇国有建设用地基准地价更新项目》成果听证会到此结束，谢谢大家！请听证代表在原座位稍候，审阅完工作人员送上的会议笔录并签名后方可离开。

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。谢谢！

听证会到此结束。

附件：签名表

附件：签名表

听证代表签名：

黄植煌 林江德 陈义昆 黄菊 黄显山
连志丰 陈伟 连志航 杨发福
贺文明 李健 李伟 邓锡林 邓利华
莫开才 赖绍生 李格之 李城 李敬
王以爱 甘石梅 李雄

主持人签名：谭隆贵

听证员签名：韦统枝