

附件

听 证 结 果

我局于 2025 年 2 月 13 日（星期四）上午 9:30 在中山市资源局 326 会议室举行了中山市 2024 年标定地价更新项目成果听证会。参会人员包括人大代表、政协委员、机关单位、协会、企业及个人代表，共计 15 名听证代表参加本次听证会。

听证代表就各自关心的方面充分发表了意见和建议，听证会主要意见及采纳情况如下表所示：

听证意见采纳情况表

序号	意见陈述	答复情况	意见回应
1	标定地价成果定价的方法较陈旧，定价对成交案例依赖较大，在市场成交量少、地价市场变化较大的市场背景下，建议结合其他更科学、先进的方法定价。	已答复	标定地价定价方法是结合存量住宅、工业房价、商服租金价格进行定价，不仅仅参考一级土地市场。

序号	意见陈述	答复情况	意见回应
2	<p>商服、住宅用地修正因素建议考虑公交站、地铁站，商服用地区域因素修正建议增加燃气的影响，区域规划建议改为片区规划，同时增加片区建成质量的影响。工业用地区域因素修正中交通条件建议增加高速路出入口、港口、货运站影响，基础设施增加供气、网络影响，环境因素中噪音影响建议删除，集聚效应影响较大，建议提高权重。</p>	已答复	关于修正体系、区域因素修正后续将进行完善。
3	<p>容积率修正建议结合政策允许的范围完善上下限值设置。</p>	已答复	<p>标定地价不仅用于新出让土地的评估，评估公司在实际评估中会遇到历史用地的评估，其容积率存在与现行政策规定不一致的情况，需要扩大容积率修正上下限值的范围。</p>

序号	意见陈述	答复情况	意见回应
4	公共管理与公共服务用地和集体工业用地价格涨幅较大,对中山市推动相应用途项目落地是否有影响?	已答复	标定地价涨幅符合近几年一级市场的趋势,其中工改工作采用“三旧”改造市场评估价作为计算基数,标定地价不应用于工改方向;公益性公服用地采用无偿划拨,营利性公服用地的地价款基本与土地成本相当。本次标定地价不会对上述项目落地产生影响。
5	对于周边城市的差异,是否应分析差异的原因? 建议标定地价与周边城市对比选用更有参考价值的地区。	已答复	成果对比后续将进行优化。
6	标定地价工业用地价格只比顺德低,是不是过高了,对招商引资及推动中山工业发展是否有不利影响。	已答复	土地出让价按政策的规定,符合政策要求的优质产业可享受地价政策优惠,不会对产业招商产生直接影响。

本次听证会主题明确,经办机构对中山市 2024 年标定地价更新项目成果及技术过程作了详细的说明。听证代表具有广泛性和代表性,发言踊跃、就听证事项的必要性、可行性和具体内容发表了意见,并提出了一定的建议,听证会达到预期目的。经办机构以及技术服务

单位当场对听证代表提出的意见作出了合理的答复。针对意见分歧，充分考虑听证代表提出的意见和建议，对中山市 2024 年标定地价更新项目成果再作调整、完善，未尽事宜再作细化。

二〇二五年二月十四日