

**关于《梅县区农村集体经营性建设用地入市管理办法(试行)》
《梅县区农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收
使用管理办法(试行)》《梅县区入市集体经营性建设用地
闲置土地认定和处置办法(试行)》三个办法
征求意见稿的听证报告**

一、听证事项名称

《梅县区农村集体经营性建设用地入市管理办法(试行)》
《梅县区农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用
管理办法(试行)》《梅县区入市集体经营性建设用地闲置土地
认定和处置办法(试行)》三个办法的征求意见稿

二、听证时间和地点

时间：2024年6月4日9时00分

地点：梅州市自然资源局梅县分局八楼会议室

三、听证会参加人员的信息

本次听证会的组织机构为梅州市自然资源局梅县分局，听证
相关人员及基本情况如下：

(一) 听证主持人

黄永禄（梅州市自然资源局梅县分局政策法规股股长）

(二) 听证陈述人

黄 敬（梅州市自然资源局梅县分局总规划师）

曾 冠（梅州市自然资源局梅县分局自然资源所有者权益与
开发利用股股长）

(三) 书记员

黄 佳 (梅州市自然资源局梅县分局)

(四) 其他听证参加人

凌宏扬 (梅县区发展和改革局)

张彬华 (梅县区科工商务局)

卓 焱 (梅县区司法局)

杨佳妮 (梅县区财政局)

黄志峰 (梅县区住房和城乡建设局)

罗建宁 (梅县区农业农村局)

黄婉琳 (梅州市生态环境局梅县分局)

曾颂华 (梅州高新技术产业开发区梅县〔扶大〕园区管理委员会)

陈宝山 (梅县区人民政府新城办事处)

伍晓瑜 (梅县区程江镇人民政府)

宋聪彬 (梅县区南口镇人民政府)

郑冬珠 (梅县区城东镇人民政府)

杨永正 (梅县区白渡镇人民政府)

钟 辉 (梅县区白渡镇人民政府)

陈良胜 (梅县区雁洋镇人民政府)

陈凯锋 (梅县区畚江镇人民政府)

刘敬强 (梅县区水车镇人民政府)

古 聪 (梅县区梅西镇人民政府)

陈宏峰 (梅县区石坑镇人民政府)

陈裕浩 (梅县区大坪镇人民政府)

何腾蛟（梅县区石扇镇人民政府）

钟来昌（梅县区丙村镇人民政府）

陈震寰（梅县区松口镇人民政府）

范锦尚（梅县区隆文镇人民政府）

赖光耀（梅县区桃尧镇人民政府）

郭冠乔（梅县区松源镇人民政府）

刘爱芬（梅县区梅南镇人民政府）

温亮宏（广东泰正资产土地房地产评估有限公司）

杨 韬（梅州市勇兴集团有限公司）

四、听证会过程

2024 年 6 月 4 日上午 9:00，主持人宣布听证会开始。首先，由主持人依程序介绍听证主持人、陈述人、书记员、听证参会人和听证注意事项、告知听证参加人权利义务。其次，由听证陈述人介绍听证事项的相关情况和主要内容；接下来，由听证代表就听证事项发表意见，听证陈述人依次对意见做现场回应与解释；最后由主持人完成最终陈述和总结，并宣布听证会结束。

五、听证代表的主要意见及听证陈述人的回应

部分听证代表对听证事项具体内容提出意见和建议，听证陈述人依次做出了现场回应与解释。经梳理，归纳如下：

（一）有代表提出：政策依据建议再写充分一点。

听证陈述人回应：好的，我们会加以完善。

（二）有代表提出以下两点意见：

1、《梅县区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》这一办法中“第四章入市程序”提及的表决程序内容有误；

2、办法中提及的“交易平台”名称建议统一并修改。

听证陈述人回应：

1、好的，我们会根据相关文件对表决程序内容进行修改；

2、我局采纳该意见，届时与农业农村部门确定交易平台具体名称后再作修改。

（三）有代表提出：《梅县区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》这一办法中“第四章入市程序”第十八条涉及会议表决，但办法规定入市主体为集体经济组织，而村委会和村集体经济组织成员是两个概念，村民会议应该改为成员大会，村民代表应该改为成员代表。

听证陈述人回应：好的，对于三个办法涉及的会议表决措辞我们会加以修改。

（四）有代表提出：三个办法内容中涉及“生态环境局”单位名称需修正。

听证陈述人回应：好的，我们会统一修改。

（五）有代表提出：《梅县区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》办法第八条中，违法建筑违法用地，没有依法办理用地手续，比如工业用途相关的土地依法处置罚款后恢复土地原状，如果要办理手续具体是什么流程？是否应该是拆除后再完善？

听证陈述人回应：这个问题我们会记录下来，待与相关部门商讨后再修改完善。

(六) 有代表提出：《梅县区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》办法第八条中“第一、二次全国土地调查和第三次全国国土调查为建设用地”可能需要明确是指规划地类还是现状地类为建设用地。

听证陈述人回应：该办法中这里提及的“第一、二次全国土地调查和第三次全国国土调查为建设用地”指的就是现状地类为建设用地。

(七) 有代表提出以下四点意见：

1、三个办法附则都写有效期三年，2023年10月8日梅州市相关指引文件提到县区政策有效期两年，梅县区这三个政策附则有效期写三年，是否会有冲突？

2、补偿标准是什么？（《梅县区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》办法第十三条中“原地上建筑物……且已补偿完毕”）

3、根据土地管理法等相关文件，个人认为应该是县级以上的单位作为主体负责调查认定处置闲置土地；

4、调节金按使用权人首次入市收入比例，原有地面附着物是否归为入市收入。

听证陈述人回应：

1、我们采纳该意见，会按照梅州市指引文件相关规定加以修改；

2、关于补偿方面的内容，我们需与相关部门核定再做修改；

3、我们在《梅县区入市集体经营性建设用地闲置土地认定和处置办法（试行）》这一办法中第一条有提及是结合梅县区实

际制定该办法，关于这一点意见我们暂时保留，可能也需要司法部门协助我们把关；

4、原有地面附着物是属于成本的范畴，入市收入与成本是两个概念，成本与入市收入无直接联系。

（八）有代表提出：《梅县区农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理办法（试行）》中规定调节金是按用途分比例征收，个人认为不同土地级别的征收比例是不同的，是否需要再考虑土地级别问题。

听证陈述人回应：好的，这一点我们会再研究一下。

六、听证情况评述和处理建议

到会的听证代表均对本次听证事项的三个办法表示支持，同时提出了相关的意见和建议，听证陈述人均对此作出了相关回应与解释，具体详见报告第五部分。

梅州市自然资源局梅县分局将充分考虑本次听证意见，对三个办法进行完善，以更符合梅县区实际情况，便于实施和管理。

专此报告。

梅州市自然资源局梅县分局

2024年6月12日

