

# 《双江县体育馆旁地块用地性质修改必要性论证报告》听证报告

听证机构：双江自治县自然资源局

编制日期：2022年06月24日

为了保障公众的知情权、表达权、参与权和监督权，进一步发扬民主决策，提高重大行政决策质量，广泛听取社会各界的意见和建议，根据《临沧市人民政府重大决策听证制度实施细则》相关要求，双江自治县自然资源局于 2022 年 06 月 22 日上午 9:00 在双江自治县自然资源局四楼会议室召开《双江县体育馆旁地块用地性质修改必要性论证报告》（以下简称《论证报告》）听证会。现将听证会有关情况报告如下：

### 一、听证事由

本次听证会主要围绕《论证报告》听取意见和建议。

### 二、听证内容

2022 年 4 月 12 日，云南恒江房地产开发有限公司取得双江县体育馆旁地块用地，地块用途为零售商业用地。由于地块闲置多年，周边商业布局饱和，已不适宜继续商业开发，为有效盘活闲置用地，避免同质化商业竞争，并最大可能释放土地开发价值，现拟对该地块用地性质做出调整，具体调整内容为：用地性质由零售商业用地调整为二类住宅用地，且修改后用地应与紧邻地块的江东首府开发条件保持一致即容积率 $\leq 2.0$ ，绿地率 $\geq 36\%$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑高度 $\leq 30\text{m}$ 。

### 三、听证时间

2022 年 06 月 22 日。

### 四、听证地点

双江自治县自然资源局四楼会议室。

## 五、听证主持人

周年华（县自然资源局副局长）

## 六、听证记录人

秦江（县自然资源局工作人员）

## 七、听证监察人

沈云昌（县司法局副局长）

## 八、听证代表

通过自然资源局邀请和自愿报名等方式产生听证代表 25 人，请假 2 人（县住建局王付雷、县教体局李芝龙），听证会实到听证代表 23 人，具体人员如下：

双江县人大代表王兴武、双江县政协委员杨新军、信访局李刚、发改局郭文华、工信局李华、民政局陈进、人民法院姜青赞、公安局李仕军、供水公司普文刚、供电局刀悦航、电信局汤晓雷、邮政局王应川、勐勐镇万章新、都市双城小区代表张世宏、体育馆代表赵国云、律师代表段映涛、新闻媒体代表王明世、云南恒江房地产开发有限公司代表郑国平、技术专家代表申显辉、熊波、群众代表刘东全、冯传智、梁梦奇。

## 九、听证会各方主要意见和建议

本次听证会，到会的 23 位代表中 22 位听证代表对《论证报告》的编制表示支持和赞同，对其前瞻性、必要性和可行性给予肯定。认为《论证报告》较为全面地反映了双江县城建设用地实际需求，内容丰富，论据充分、论证结果切实可行；认为听证会准备充分、资料完

备、内容公开透明、程序合法合规。1位代表，提出反对意见，认为从长期来看，双江县城房地产开发已经饱和，地块应保留商业用地属性。各听证代表具体意见如下：

1、县人大代表王兴武意见

项目很结合双江的实际，符合双江的发展，对规划用地性质调整没有意见，请按照相关程序完善后续工作。

2、县政协委员杨新军意见

对修改完全赞同，建议在以后的小区建设中一定考虑幼儿园配套建设，避免相关上访问题出现。

3、县信访局李刚意见

对整个修改没有什么意见，建议在开发时候要充分考虑周边利益群体的情况，避免引起一些群众上访事件，比如群众地块争议、设施建设影响群众生产生活等。

4、县发改局郭文华意见

同意调整。必要性分析、双江的房地产刚性需求、目前的实际没有进行充分表述论证，建议完善。

5、县民政局陈进意见

不同意修改为商住用地。从前瞻性来看，不同意调整为商住开发用地，从双江的实际来看，目前的房地产开发已经饱和，且因为该地块紧邻体育馆、医院，个人认为应该保留商业用地属性。

6、县人民法院姜青赟意见

用地性质调整需符合规划，相关的报批手续一定要完善，其他没

有什么意见。

#### 7、律师代表段映涛意见

针对它的必要性完全同意。希望局上协调好这块土地出让相关协议的签订和土地出让金缴纳的相关事宜。

#### 8、技术专家代表申显辉意见

同意地块调整。下一步建设中，请相关单位对开发地块整体技术经济指标进行重新核算，必须达到相关规范要求，建筑退让红线严格按照相关规定来。

#### 9、技术专家代表熊波意见

同意地块调整。规划调整后该地块纳入江东首府一并开发，要统筹考虑整体开发容积率、建筑密度、建筑高度等相关规范规定的问题，必须达到国家相关要求。

#### 10、其它 14 位代表意见

同意调整，无意见。

### 十、决策发言人的陈述和答辩

#### 1、针对王兴武代表的意见答复如下：

后续工作，我们会逐步完善相关手续。

#### 2、针对杨新军代表的意见答复如下：

在下一步的修建性详细规划中，我们将要求开发商按相关要求配建居家养老服务配套设施。

#### 3、针对李刚代表的意见答复如下：

目前地块用地性质调整已征询过地块周边相关利益人的意见，下

一步工作中为避免地块用地性质调整可能造成对周边地块的利益影响，我们将持续跟进项目后续开发，避免地块开发损害周边利益。

4、针对郭文华代表的意见答复如下：

会后我们将进一步修改《论证报告》内容，增加必要性分析中有关双江房地产需求的内容。

5、针对陈进代表的意见答复如下：

我们理解陈进代表想为周边居民配建大型商超和购物中心的心情，在此需要向代表进一步解释一下，《论证报告》中并没有全盘否定地块的商业属性，在地块用地性质调整中我们是保留了地块的部分商业属性，日后开发中并不全部用于居住产品开发，建筑一至三层仍然作为商业综合体，完全满足配建大型商超和购物中心的需求。

6、针对姜青赟代表的意见答复如下：

后续工作，我们会逐步完善相关手续。

7、针对段映涛代表的意见答复如下：

后续工作中，我们会协调好出让相关协议的签订和土地出让金缴纳的相关事宜。

8、针对申显辉代表的意见答复如下：

这一点请代表放心，后续地块纳入江东首府统一开发后，我们将统一核算相关技术指标，确保各项指标符合国家相关要求。

9、针对熊波代表的意见答复如下：

后续工作中我们会仍然会继续监督江东首府的修建性详细规划的审批，审批中我们会统筹考虑整体开发容积率、建筑密度、建筑高

度等相关规范规定的问题，确保符合国家相关要求。

## 十一、总结

根据参与听证会的听证代表的意见，听证会后，双江自治县自然资源局与《论证报告》编制团队认真研究了听证代表们提出的意见和建议。研究确认《论证报告》已满足编制深度要求，论据充足、论证充分。针对陈进代表的反对意见，因其主张保留地块的商业属性与本次用地性质调整的初衷和结果并无冲突，研究决定不予采纳。针对其他方面的意见和建议，研究认为原则同意全部采纳。另有部分涉及具体内容、文字等的意见也将一并采纳。未来将继续加强研究，抓紧修改完善《论证报告》。

特此报告。

  
双江自治县自然资源局  
2022年06月24日