

# 湛江市自然资源局关于印发《湛江市自然资源局 公开选取机构评估地价管理办法》 的通知

湛自然资（利用）〔2024〕340号

各县（市、区）自然资源局，市直有关单位：

我局制定了《湛江市自然资源局公开选取机构评估地价管理办法》，经市司法局审查同意，现予印发，请按照执行。在实施过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。期间国家、省和市有新规定的，从其规定。

湛江市自然资源局

2024年9月12日

# 湛江市自然资源局公开选取机构评估 地价管理办法

**第一条** 为加强地价管理，规范土地估价行为，根据《土地管理法》、《资产评估法》、《城乡规划法》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《协议出让国有土地使用权规范》、《广东省国土资源厅关于加强土地价格评估工作有关问题的通知》（粤国土资利用发〔2011〕187号）、《湛江市人民政府关于进一步规范土地出让金计收办法的通知》（湛府函〔2014〕162号）等法规政策，制订本办法。

**第二条** 凡通过出让方式供地，划拨、租赁土地使用权补办出让手续，改变土地使用条件，企业改制等涉及缴交土地出让金的，须按本办法公开选定地价评估机构。

**第三条** 自然资源部门或土地储备管理机构负责选取土地评估机构的相关工作。选取土地评估机构必须坚持公开、公平、公正、诚实信用原则。

**第四条** 参与土地评估工作的土地评估机构应具备下列条件：

- （一）有效的营业执照和税务登记证；
- （二）取得土地评估资质达三年；
- （三）近三年无不良记录（以主管部门和行业协会公布为准）；
- （四）法律法规规定的其他条件。

**第五条** 评估机构从广东省网上中介服务超市进行公开采购确认。选定地价评估机构的方式、程序、公示等内容按相应的采购平台规定执行。

**第六条** 自然资源部门或土地储备管理机构与公开选定的土地评估机构签订委托评估协议。公开选定的土地评估机构拒绝签订委托评估协议的，自然资源部门或

土地储备管理机构另行公开选取评估机构。拒绝签订委托评估协议的土地评估机构，按相应的采购平台规定执行。

**第七条** 评估机构根据自然资源部门或土地储备管理机构提供的宗地资料（含不注明权属人的宗地图）进行地价评估。

待评估宗地的规划条件根据规划批文认定。没有规划批文的，根据合法报建手续或房产证明等材料认定。

评估机构实地察看时，须由自然资源部门或土地储备管理机构派员陪同。除公开出让的宗地外，评估机构不能与权属人（含用地意向者，下同）单独联系。评估机构违反规定在宗地评估期间单独与权属人联系的，按相应的采购平台规定执行。

**第八条** 每宗地须选取三家机构评估，评估机构须在约定时间内提交土地估价报告和土地估价技术报告。非委托方原因，评估机构不按约定时间和要求提交土地估价报告和土地估价技术报告的，按相应的采购平台规定执行。

三家机构评估结果的平均数是确定土地出让底价或核定土地出让金的依据。基准地价未覆盖的片区，以相邻最近片区的基准地价为依据，相邻最近存在两个级别基准地价的，按较高者确定。其中一家机构评估结果与另外任意一家评估结果比较幅度（即最高评估结果减去最低评估结果再除以最低评估结果）超过 30%的，委托方可要求评估机构进行复查，委托方可申请省级土地估价师协会或中国土地估价师协会进行技术审裁，也可以另行公开选取其他评估机构评估。评估结果不予采用的评估机构，按相应的采购平台规定执行。

**第九条** 除公开出让土地外，自然资源部门或土地储备管理机构工作人员不能向评估机构透露宗地权属人个人信息，透露宗地权属人个人信息的，按有关规定追究行政责任。

**第十条** 委托协议的地价评估费核算参照如下标准约定：1.宗地面积 1000 平方米以下部分，10 元/m<sup>2</sup>；2.宗地面积 1001 平方米至 5000 平方米部分，4 元/m<sup>2</sup>；3.宗地面积 5001 平方米至 10000 平方米部分，2 元/m<sup>2</sup>；4.宗地面积 10001 平方米至 50000

平方米部分，0.5 元/m<sup>2</sup>；5.宗地面积 50001 平方米至 100000 平方米部分，0.2 元/m<sup>2</sup>；6.宗地面积 100001 平方米以上部分，0.1 元/m<sup>2</sup>。单宗评估费一般按 9.8 万元封顶，高于 9.8 万元的，按 9.8 万元计付。参与宗地评估机构以核算结果的三分之一计收评估费，计收金额小于 500 元的，按 500 元计收。

**第十一条** 有关利害关系人对评估结果有异议的，可在收到自然资源部门或土地储备管理机构《土地估价结果告知函》后 3 日内向评估机构书面提出异议。评估机构应在收到异议之日起 5 个工作日内对评估报告进行修正或作出书面说明。利害关系人仍有异议的，可向广东省不动产登记与土地估价专业人员协会申请技术审裁。

评估机构修正的评估报告需重新备案后，连同书面说明报送委托方，如经审查维持原评估报告的，评估机构需函告复议申请人，并抄送委托方。

**第十二条** 各县（市）可参照该管理办法，制定符合本辖区实际情况的工作管理办法。

**第十三条** 本办法由湛江市自然资源局负责解释。

**第十四条** 本办法自发布之日起施行，有效期三年。