

# 吴川市公开选取机构评估地价管理办法

## （修订版）

第一条 为加强地价管理，规范土地估价行为，根据《招标拍卖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）、《广东省国土资源厅关于进一步规范地价管理工作的通知》（粤国土资利用发〔2013〕123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，须按本办法公开摇珠选定地价评估机构。

第三条 市自然资源局自然资源权益与利用股负责摇珠选取土地评估机构的相关工作。摇珠选取土地评估机构必须坚持公开、公平、公正、诚实信用原则。

摇珠工作经费和地价评估费用列入市财政预算，由市财政划拨给市自然资源局，再由市自然资源局按规定支付。

第四条 建立土地评估机构登记备案制度。符合备案资格的土地评估机构，自本办法公布之日起，均可根据自愿原则申请入库备案。土地评估机构备选库一般每半年或一年更新一次，并在

吴川市人民政府门户网站上公布。

第五条 申请登记备案的土地评估机构应具备以下条件：

(一)有效的营业执照和税务登记证；

(二)取得省级或省级以上相关部门颁发的土地评估资质达两年且在广东省不动产登记与估价专业人员协会注册登记；

(三)三年内无不良记录(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。

第六条 摇珠活动由市自然资源局和登记备案的土地评估机构派员参加。市自然资源局应有以下人员参加：市纪委监委驻局纪检组、自然资源权益与利用股、土地储备中心、土地信息中心、自然资源调查与登记股、人事股等相关工作人员。

摇珠时间及地点由市自然资源局根据需要确定。自然资源权益与利用股组织摇珠时，应提前一天通知相关人员参加。

摇珠结果由市财政局、市自然资源局相关股室人员及参加摇珠的评估机构人员现场签名确认。

第七条 摇珠操作程序及规则：

(一)参加摇珠活动的人员应于通知时间前到场并签到。不派员到场的评估机构视为放弃参与当期摇珠权利；

(二)摇珠主持人宣布摇珠活动开始；

(三)摇珠主持人公布到场情况，宣读宗地评估项目名称、位置、面积和会场纪律等内容；

(四)采用随机抽取的方式，确定土地评估机构临时代码；

(五)摇珠主持人开始进行摇珠，摇出珠子的号码与临时代码

对应的，即为待估宗地的评估机构；

如有多宗土地待估，应对宗地地行编号，可按上述方法多次摇珠选定评估机构。

在同一期摇珠中，如待估宗地数目小于摇珠备选评估机构数目的，已经选中的评估机构不得继续参加其它待估宗地的摇珠。

(六) 自然资源权益与利用股做好摇珠现场全程记录并当场宣读摇珠结果。

第八条 市自然资源局与摇珠选定的土地评估机构签订委托评估协议，有关权利义务自双方签订委托评估协议之日起生效。摇珠选定的土地评估机构拒绝签订委托评估协议的，不能成为评估单位，市自然资源局另行摇珠选取评估机构。一年内两次拒绝签订委托评估协议的土地评估机构，两年内不能成为摇珠备选评估机构。

第九条 评估单位根据市自然资源局提供的宗地资料(含不注明权属人的宗地图)进行地价评估。

评估单位须根据待估宗地规划条件进行评估。待评估宗地没有规划条件的，根据合法报建手续或房产证明等材料认定。

评估单位实地察看时，须由市自然资源局派员陪同。除公开出让的宗地外，评估单位不能与权属人(含用地意向者，下同)单独联系。评估单位违反规定在宗地评估期间单独与权属人联系的，两年内不能成为摇珠备选评估机构。

第十条 评估单位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，评估单位一年内两次不按约定

时间和要求提交土地估价报告和土地估价技术报告的，两年内不能成为摇珠备选评估机构。

评估机构的评估结果是确定土地出让底价或核定土地出让金的依据。评估结果核定的土地出让金不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，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。评估结果不符合上述要求的，委托方可要求评估机构进行复查及修正。评估机构坚持不修正或修正后的评估结果仍不符合要求的，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，也可以另行组织摇珠选取其他评估机构评估。

土地估价报告不被采用不影响评估单位依委托评估协议收取评估费，但评估结果一年内两次不予采用的评估机构，两年内不能成为摇珠备选评估机构。

第十一条 除公开出让土地外，市自然资源局工作人员不能向评估单位透露宗地权属人个人信息，否则，按有关规定追究行政责任。

第十二条 地价评估费核算标准如下：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，2 元/m<sup>2</sup>；3、宗地面积 5001 平方米至 10000 平方米部分，1 元/m<sup>2</sup>；4、宗地面积 10001 平方米至 50000 平方米部分，0.2 元/m<sup>2</sup>；5、宗地面积 50001 平方米以上部分，0.1 元/m<sup>2</sup>。

单宗评估费按 4 万元封顶，高于 4 万元的，按 4 万元计付。

计收金额小于 1000 元的，按 1000 元计收。

申请补办出让和改变土地使用条件等，摇珠评估地价后，由于申请方原因终止办理的，再次申请办理相关业务时，再次评估的评估费由申请人承担。

第十三条 市自然资源局对备选评估机构和委托评估机构的管理实行“黑名单”制度，对列入“黑名单”的评估机构，自列入“黑名单”之日起两年内不能成为摇珠备选评估机构。

评估机构经查实存在下列行为的，列入“黑名单”，并报告广东省不动产登记与估价专业人员协会：

(一) 恶意压价、行贿、诋毁排挤等扰乱正常市场秩序的不正当竞争行为；

(二) 迎合有关方面出具失实估价报告的；

(三) 执业过程中弄虚作假，编造虚假案例、数据或土地估价报告存在重大差错的；

(四) 利用执业便利谋取不正当利益，以任何方式接受有关方面或向有关方面索取好处的；

(五) 违反土地市场及有关管理规定，造成恶劣社会影响的其它行为。

第十四条 有关利害关系人对评估成果有异议的，可在知道或应该知道评估成果后 3 日内向评估单位书面提出异议并申请复议。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。

第十五条 本办法由市自然资源局自然资源权益与利用股负责解释。

第十六条 本办法自发布之日起施行。