

# 广东省国土资源厅文件

粤国土资利用发〔2015〕90号

---

## 广东省国土资源厅转发国土资源部办公厅 关于实施《城镇土地分等定级规程》和 《城镇土地估价规程》有关问题的通知

各地级以上市国土资源局（国土资源行政主管部门），顺德区发展规划和统计局、国土城建和水利局，省土地开发储备局、省不动产登记与估价专业人员协会：

现将《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12号）转发给你们，并提出如下贯彻意见，请一并贯彻执行。

### 一、严格落实基准地价定期更新和备案制度

市、县应当根据土地市场变化情况及时做好基准地价更

新工作，原则上必须每 2 至 3 年更新一次，最长不得超过 3 年。基准地价的更新、验收、公布和备案按照省厅《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）执行，并应在确定的评估基准日之日起一年内完成。

## 二、认真做好出让地价评估工作

国有建设用地使用权出让前，市、县国土资源主管部门应当按照规程和《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉的通知》（国土资厅发〔2013〕20 号）有关要求，组织对拟出让宗地的地价进行评估，为确定出让底价提供参考依据。出让土地估价报告的技术路线、方法选择、底价建议等应符合《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》要求。土地估价报告中应有明确的底价决策建议及理由；估价方法选取时，应选取收益还原法、市场比较法、剩余法之一，以及成本逼近法、公示地价系数修正法之一；对划拨土地补缴地价款或变更用途、容积率补缴地价款，应按照有关规程和规范，采用恰当的技术路线。

## 三、定期开展土地估价报告抽查评议

省厅委托省不动产登记与估价专业人员协会组织有关专家每季度开展一次土地估价报告抽查和评议，每次抽查的土地估价机构数量不少于当年在我省从事土地估价业务机构的四分之一（每个机构每年至少抽查一次），每个机构抽取 2 至 3 份土地估价报告。土地估价报告抽查评议结果及时向社

会公布。同时，结合土地估价报告抽查评议开展土地估价报告备案情况检查，一经发现土地估价机构提交未在“土地估价报告备案系统”备案的土地估价报告的，按规定严肃处理。



公开方式：主动公开

---

广东省国土资源厅办公室

2015年4月17日印发

---

排印：钟婉怡

校对：郭 力

共印 9 份

---

# 国土资源部办公厅文件

国土资厅发〔2015〕12号

---

## 国土资源部办公厅关于实施 《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地 估价规程》有关问题的通知

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，解放军土地管理局：

《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）和《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）（以下简称“规程”）国家技术标准已经公开发布，于2014年12月1日起实施。为贯彻执行好规程，现就有关问题通知如下：

一、加大宣传培训和指导监督力度。规程是各级国土资源主管部门、土地市场中介行业协会、土地估价机构及其有关人员在从事地价管理和地价评估工作时应遵循的国家技术标准。各级国

国土资源主管部门要会同行业协会，组织开展部门、机构和人员培训，在有关人员的后续教育中增加相应的内容和学时要求，加大规程的宣传推行和指导监督力度，促进土地市场中介行业健康发展。

**二、严格按照规程制订、更新并公布基准地价。**市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每3年应全面更新一次；超过6年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。基准地价以及全面更新成果应由省级国土资源主管部门组织验收后报部备案，然后由市、县国土资源主管部门及时向社会公开。省级国土资源主管部门要加强监督指导，确保基准地价及时更新、发布，对不符合规程规定的基准地价制订、更新工作及成果应及时予以纠正。部将建立全国基准地价备案系统，实行电子化备案。

**三、加强宗地地价评估管理。**土地估价机构和人员开展宗地地价评估工作，应严格依照规程出具土地估价报告（含土地估价技术报告），并且履行电子化备案程序，取得电子备案号。在土地出让、土地资产处置、土地收购储备等工作中需要进行宗地地价评估的，各级国土资源主管部门应注意检查所使用的土地估价报告是否具备电子备案号；在土地市场动态监测监管系统中上传土地出让合同时，应填写土地估价报告备案号。

**四、严格执行出让地价评估有关规定。**在国有建设用地使用权出让前，市、县国土资源主管部门应当按照规程和《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉的通知》（国土资厅发〔2013〕20号）有关要求，组织对拟出让宗地的地价进行评估，出具土地估价报告。出具的土地估价报告应当在“估价结果”部分有明确底价决策建议及理由；涉及协议出让最低价标准、工业用地出让最低价标准等最低限价的，还应同时列出相应的最低限价标准。

已出让土地因调整容积率需评估补缴地价款，若调整前原容积率低于1，可按新容积率规划条件下评估期日的楼面地价乘以新增建筑面积确定应补缴的地价款。对列入市县旧城区成片改造、棚户区改造计划的地块，政府主动调整涉及多宗土地的城镇控制性详细规划，在评估应补缴地价款时，楼面地价可按新容积率规划条件下评估期日的楼面地价确定。

**五、加强土地市场中介行业监管。**各级国土资源主管部门要认真履行土地市场监管职责，加强对土地估价等市场中介行业的监管，对发现的不符合规程和部有关文件规定的土地估价报告，应依法追究有关机构和人员责任，同时交由行业协会予以行业自律处罚。省级国土资源主管部门要指导行业协会加强自律管理，定期开展土地估价报告备案情况检查；严格执行土地估价报告抽查评议制度，定期组织行业协会和专家，对辖区内已备案的土地估价报告进行抽查和评议，向社会公布抽查评议结果。

本文件的有效期为 5 年。



公开方式：主动公开

---

抄送：人民银行、国资委、银监会、证监会办公厅。

---

国土资源部办公厅

2015 年 3 月 19 日印发

---