

长春市城乡融合发展试验区农村集体经营性建设用地地价评估管理办法(试行)

(征求意见稿)

第一条 为加强集体土地资产管理,维护土地所有者和使用者的合法权益,为集体经营性建设用地入市提供保障,规范土地市场和土地估价行为,根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《农村集体经营性建设用地入市试点实施方案》、参照《国有建设用地使用出让地价评估规范》(国土资厅发〔2018〕4号)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)及有关法律法规的规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于长春市城乡融合发展试验区内九台区、双阳区、长春新区、净月高新技术产业开发区、莲花山生态旅游度假区、中韩(长春)国际合作示范区范围内的集体经营性建设用地地价评估。

第三条 本办法所称的地价评估是指土地评估中介机构根据委托方的要求,依据国家制订的地价评估程序、标准、原则和方法,以集体建设用地基准地价为基础参照市场价格,对宗地使用权价格进行评估的行为。

第四条 集体建设用地基准地价是政府定期公布的在土地利用总体规划确定的集体建设用地范围内对平均开发利用条件下,不同级别或不同均质地域的集体建设用地,按照

商服、工业用途分别评估,并由政府确定的某一估价基准日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

第五条 建立集体建设用地基准地价定期公布制度。基准地价由长春市规划和自然资源局按规定选定评估机构,会同有关部门评估制定,其成果经上级自然资源管理部门验收合格后上报市政府批准,由市政府公布实施,并逐步建立区域内的土地价格动态监测制度。

第六条 集体建设用地基准地价应当根据社会经济的发展 and 土地市场发展变化情况定期进行更新调整,一般不得超过3年。

第七条 集体经营性建设用地入市过程中,要进行宗地地价评估的,应委托具有评估资质的中介机构评估,委托中介机构进行地价评估的范围:

- (一)土地使用权出让、租赁、作价出资(入股);
- (二)土地使用权转让、出租、抵押;
- (三)改变土地使用用途或使用年限、容积率等土地使用条件;
- (四)依照国家有关规定需要进行地价评估的;

第八条 宗地价格评估应参照国家颁布的《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)以及相关的《技术规范》要求进行,并依据评估宗地的用途、宗地的取得方式、土地等级、使用年期、使用条件、宗地状况以及交通、基础设施、环境条件和收益能力等多种因素综合评定。

第九条 宗地价格评估应执行国家有关地价管理的规定，遵循公正性、科学性、真实性、合法性的原则。

第十条 地价评估中介机构应与委托人签订评估委托书并依据评估收费文件向委托方收取土地评估费。

第十一条 宗地价格评估主要采用以下几种方法

- (一) 收益还原法
- (二) 市场比较法
- (三) 假设开发法(剩余法)
- (四) 成本逼近法
- (五) 基准地价系数修正法；

土地评估中介机构应根据评估目的和评估对象的不同，一宗地须采取2种及以上且至少包括上述前三项中的一种和后两项中的一种的评估方法进行评估。

第十二条 宗地价格评估过程中，委托人应当向评估中介机构如实反映土地情况，提供土地使用权证或其他有效文件、资料，不得干预评估机构公正、客观进行地价评估。

第十三条 委托人故意隐瞒有关情况，提供虚假资料的评估中介机构可以终止评估工作。

第十四条 土地评估中介机构接受评估委托后，应及时进行评估，出具土地评估报告书，土地评估报告书应载明以下内容：

- (一) 评估委托人；
- (二) 评估机构状况及机构资质；
- (三) 评估的基准日及评估日期；

(四) 评估宗地状况、土地评估的目的、依据及评估原则方法;

(五) 土地使用年限;

(六) 评估结果;

(七) 其他需要说明的事项。

第十五条 土地评估中介机构进行宗地价格评估时,应当遵守下列规定:

(一) 严格遵守国家法律、法规、规章的相关规定;

(二) 对所出具的土地价格评估报告的真实性和合法性负责;

(三) 为委托人保守秘密,不得泄露委托人要求保密的文件资料及有关事项。

(四) 在委托协议规定的期限内完成土地价格评估工作,土地估价报告备案后提供给委托人。

第十六条 委托人对土地评估结果有异议的,可以向原土地评估机构申请复核。对复核结果不服的,可委托第三方进行评估,有争议的可向行业协会申请仲裁。

第十七条 长春市规划和自然资源局负责对土地评估机构的监管,定期对土地评估机构土地报告质量进行抽查,发现问题记录在案,并及时责成其改正重新评估,如发现违规问题取消其长春市的评估资格。

第十八条 土地评估中介机构不得有下列行为:

(一) 出具虚假报告;

(二)故意提高或压低评估地价,损害国家、集体、个人及委托人或其他利害关系人的利益;

(三)通过向有关单位和个人支付回扣、佣金、介绍费或以其他不正当方式招揽业务;

(四)允许他人以本机构名义承办土地评估业务;

(五)泄露委托方商业秘密;

(六)其他违反法律、法规的行为。

第十九条 土地评估中介机构或执业人员玩忽职守、徇私舞弊、致使土地评估价格严重失实的,长春市规划和自然资源局将对评估机构进行警告直至禁止其在本地区从业;情节严重的可以提请行业协会暂停其评估业务,注销其土地评估资质和资格证书,并追究相关人员法律责任,构成犯罪的,移送司法机关追究刑事责任

第二十条 本办法由长春市城乡融合发展试验区领导小组负责解释。

第二十一条 本办法自公布之日起施行。