

广东省不动产登记与估价专业人员协会

粤土协发[2015]26号

广东省不动产登记与估价专业人员协会关于 转发《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》的通知

全省从事土地估价业务的中介机构：

现将《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》（粤国土资利用发[2015]90号）转发给你们，并制定实施意见如下，请认真学习和贯彻执行。

一、全面学习和贯彻执行两个《规程》。《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）国家技术标准已经发布并于2014年12月1日

起实施。全体土地估价机构及从业人员应高度重视，认真学习、尽快熟悉两个规程，在执业中严格遵守和执行新的技术要求。

二、严格执行出让地价评估有关规定。出具国有建设用地使用权出让评估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。对因调整容积率、旧城成片改造、棚户区改造等需评估补缴地价款，符合国土资厅发〔2015〕12号文中列举条件的，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。其他情形按照国土资厅发〔2013〕20号文执行，执行中发现普遍性技术困难或者问题时，可向广东省不动产登记与估价专业人员协会（以下简称“粤土协”）或中国土地估价师与土地登记代理人协会申请技术援助，“粤土协”将及时组织行业专家研讨解决方案。

三、严格执行国土资源部《土地估价报告》电子化备案制度。在广东省内从事土地估价业务的机构，凡出具《土地估价报告》的必须履行电子化备案程序，取得电子备案号。“粤土协”将根据有关规定加强土地出让、土地资产处置、土地收购储备等环节土地估价报告电子化备案专项检查，发现未按规定履行备案手续的，将按照违规处罚记分办法等严肃处理并报广东省国土资源厅和中国土地估价师与土地

登记代理人协会。

四、定期开展土地估价报告抽查评议。受省厅授权委托，“粤土协”每季度组织一次《土地估价报告》抽查和评议，抽查对象为省内从事土地估价业务的各类机构，每次抽查机构数量原则上不少于总机构数量的四分之一（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》抽查评议结果由政府信息网向社会公布。抽查评议结果还将作为执业登记、自律监管、评优推荐等工作的重要依据。

附件：

1、《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》（粤国土资利用发[2015]90号）

2、《广东省土地估价报告抽查评议实施方案》

二〇一五年四月二十八日



主题词：国土 估价 抽查评议 通知

抄报：中国土地估价师与土地登记代理人协会
广东省国土资源厅

广东省不动产登记与估价专业人员协会 2015年4月28日印发

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

附件 2:

广东省土地估价报告抽查评议实施方案

为切实贯彻国土资源部土地估价报告电子化备案制度，提升广东省土地估价技术整体水平，推动土地估价行业健康发展，根据《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）、《转发国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（粤国土资利用发[2015]90号）等文件，广东省不动产登记与估价专业人员协会受广东省国土资源厅委托定期开展土地估价报告抽查评议工作，制定抽查评议方案如下。

一、抽查评议对象

抽查评议对象为在广东省内从事土地估价业务机构出具的土地估价报告，机构包含广东省内的土地估价中介机构及其分支机构、事业性质土地估价单位以及广东省外的土地估价机构在广东省范围内设立的分支机构或临时执业所出具的土地估价报告。

二、抽查评议周期

以自然年度为一个抽查评议周期，其中每季度开展一次抽查与评议（因评审系统开发调试原因，2015年7月开展一、二季度土地估价报告评议，之后每季度前10个工作日开展

上一季度土地估价报告评议), 每季度抽查评议机构数原则上不少于全省机构总数的四分之一, 每个机构每年至少抽查一次, 每次抽取 2~3 份土地估价报告, 各季度抽取时业绩不满 2-3 份报告则次一季继续抽取。

三、评审标准

《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) 和广东省土地估价报告评审标准。

四、抽查和评审规则

抽查和评议全程使用“广东省土地估价报告评审系统”, 并遵循以下规则:

1、系统自动抽取报告原则: ①抽取名称不同的报告; ②抽取没有评审过的报告; ③抽取非机构执业地的报告; ④抽取不同评估目的的报告; ⑤抽取用途不同的报告; ⑥抽取总面积大的报告; ⑦抽取总价值量大的报告; ⑧抽取宗地评估报告。

2、系统抽取及匹配评审专家原则: 系统在“粤土协”专家库中随机抽取专家。专家匹配原则: ①每份报告由两名专家背靠背评审; ②报告不分配给执业地相同的专家; ③同一机构多份报告不分配给同一个专家。

3、评审结果校对与审核原则: ①抽查评议由“粤土协”学术委员会组成评审委, 负责指导、监督专家评审和处理复

议终审；②同一份报告两名专家分数相差 10 分以内的通过，相差 10 分以上（含）或出现不达标报告（即全国范围执业机构报告分数小于 85 分、全省范围执业机构报告分数小于 80 分、全市范围执业机构报告分数小于 60 分）的进入以下流程：

（1）复核：分别通知原评审专家复核，即告诉两专家结果超出 10 分，但不会提示是高了还是低了，请复核，如复核后分差仍超出 10 分进入复审；

（2）复审：重新抽取另外两专家背靠背来评审，如复审后分差仍超出 10 分进入终审；

（3）终审：由当次评审委专家组成进行评审，终审结果为最终结果。

五、评审系统使用

1、“粤土协”网站每季度提前 5 个工作日公布抽查评议通知，报告抽查当天在“粤土协”网站及评审系统内同时公布抽查报告编号，各机构查询到编号后进入国土资源部土地估价报告备案系统下载相应土地估价报告，再原文转换成 PDF 版本上传至“广东省土地估价报告评审系统”（土地估价报告为备案报告，不允许作任何更改，一经发现有任何更改的直接认定为不合格报告）。

2、评审系统上传流程：

第一步：各机构在规定时间内点击协会首页左上角“报

告上传”登陆“评审系统”；

第二步：上传相应的抽检报告。①上传资料为技术报告全文（签字盖章页请以扫描方式插入相应页面）和附件，附件包括位置示意图、现状照片、土地使用证或国土系统出具的权属类文件、房地产证或建设规划系统出具的建设指标等文件、其他必要材料。②上传步骤：扫描附件相关图件，均以图片(JPG)格式按本文前款中的附件顺序粘贴在技术报告(WORD 文档)结尾处--WODR 文档转换为 PDF 文档--以报告编号命名(一个报告一个文档)--上传系统；

第三步：上传后进入预览页面，确认正文和附件上传无误后保存并退出。

六、报告评议结果及使用

1、每期抽查评议后形成结果汇总和情况分析报省国土资源厅，同时向社会公布；

2、抽查评议结果作为执业登记、自律监管、评优推荐等工作的重要依据。