

徐闻县自然资源局

徐闻县自然资源局关于征求《徐闻县自然资源局公开选取机构评估地价管理办法（2025年修订版）》意见的公告

根据《湛江市国土资源局公开选取机构评估地价管理办法》（湛自然资<利用>〔2024〕340号）有关规定，结合近几年来我县地价评估工作和实际情况，我局修订了《徐闻县自然资源局公开选取机构评估地价管理办法（2025年修订版）》。

现对重新制定的《徐闻县自然资源局公开选取机构评估地价管理办法（2025年修订版）》进行公告，征求县相关单位和广大市民意见、建议。征求意见时间截止2025年4月10日（星期四）止，请有关单位和市民在此期间通过以下方式将书面意见和建议反馈至：

一、来信、来函地址：徐闻县城东大道北段西侧徐闻县自然资源局（自然资源权益与利用股），邮编：524100。

二、邮箱地址：1725387734@qq.com。

三、传真：0759-4886130。

附件：《徐闻县自然资源局公开选取机构评估地价管理办法（2025年修订版）》

徐闻县自然资源局

2025年3月7日

（联系人：孟广郭，联系电话：0759-4886992）

徐闻县自然资源局公开选取机构评估地价管理办法

(2025 年修订版)

(征求意见稿)

第一条 为加强地价管理和规范土地估价行为,根据《广东省自然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)、《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》(国土资厅发〔2018〕4号)等法规政策和参照《湛江市自然资源局公开选取机构评估地价管理办法》(湛自然资<利用>〔2024〕340号),结合我县实际,制定本管理办法。

第二条 凡是通过以出让、划拨方式供地,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,须按本办法通过公开方式选取地价评估机构。

第三条 县自然资源局或县土地征用储备服务中心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、公正和诚实信用原则。

第四条 参与土地评估工作的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以上(含三年),机构信用等级三级(含三级)以上。
- (三)近三年内无不良记录(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 县自然资源局或县土地征用储备服务中心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, 县自然资源局或县土地征用储备服务中心另行公开选取评估机构。拒绝签订委托评估协议的按广东省网上中介服务超市进行公开采购平台管理有关规定处置。

第七条 划拨土地使用权补办出让手续、改变土地使用条件和企业改制等涉及补交土地出让金的待评估宗地, 由县自然资源局与选定的评估机构签订委托评估协议书, 评估费由县自然资源局负责核定后申请县财政局拨付; 出让、划拨、租赁土地使用权的待评估宗地, 由县土地征用储备服务中心与选定的评估机构签订委托土地评估协议, 评估费由县土地征用储备服务中心负责核定和支付。

第八条 评估机构根据县自然资源局或县土地征用储备服务中心提供的宗地资料开展地价评估。

评估机构须根据待估宗地规划条件进行评估。没有批文的, 根据合法报建手续或房产证明等有关材料认定。没有合法报建手续或房产证明等有关材料, 也没有原来规划条件或规划条件表述

不清晰，或者虽有规划条件但没有容积率的，工矿仓储用地设定容积率为 1.0，综合、住宅及其他用途设定容积率为 2.0，商业设施用地或商务设施用地（商服用地）设定容积率为 4.0。

第九条 评估机构必须派该单位土地评估师实地勘查宗地现状，县自然资源局或县土地征用储备服务中心工作人员陪同，除出让和划拨宗地外，评估机构不能与土地权利人（含用地意向者）单独联系，发现违反规定在宗地评估期间单独与土地权利人联系的，按广东省网上中介服务超市进行公开采购平台管理有关规定处置。

除出让和划拨土地使用权外，县自然资源局和县土地征用储备服务中心的工作人员不能向评估机构透露宗地权利人相关信息，否则按有关规定追究责任。

第十条 每宗地选取三家机构评估，评估机构须在约定时间内提交土地评估成果。非委托方原因，评估机构不按约定时间和要求提交土地评估成果的，按广东省网上中介服务超市进行公开采购平台管理有关规定处置。

三家机构评估结果的平均值是确定土地使用权出让起始价、划拨价款和核定补交土地出让金的依据。土地评估单价（元/平方米）不得低于委托评估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。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超过 30%（含 30%）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，委托方可申请不动产登记与估价专业人员协会进行技术审裁，也可以另行公开选取其他评估机构评估。委托方要求复查和修正评估结果，评估机构一年内两次坚持不复查和修正的，按广东省网上中介服务超市进行公开采购平台管理有关规定处置。

第十一条 评估费按如下标准核算：1、宗地面积 1000 平方米以下部分，10 元/m²；2、宗地面积 1001 平方米至 5000 平方米部分，4 元/m²；3、宗地面积 5001 平方米至 10000 平方米部分，2 元/m²；4、宗地面积 10001 平方米至 50000 平方米部分，0.5 元/m²；5、宗地面积 50001 平方米至 100000 平方米部分，0.2 元/m²；6、宗地面积 100001 平方米以上部分，0.1 元/m²。单宗评估费按 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。

补办划拨土地使用权出让手续、改变土地使用条件和企业改制等，委托评估后由于申请方原因终止办理不缴交土地出让金的，再次申请办理相关业务时，宗地评估费由申请人承担。

第十二条 有关利害关系人对评估结果有异议的，可在收到县自然资源局《土地估价结果告知函》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，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。

第十三条 本办法由县自然资源局负责解释。

第十四条 本办法自印发之日起施行。有效期为三年。《关于印发〈徐闻县自然资源局公开选取机构评估地价管理办法（2020年修订版）〉的通知》（徐部规〔2020〕1号）同时废止。

湛部规2024-24

湛江市自然资源局文件

湛自然资（利用）〔2024〕340号

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

各县（市、区）人民政府（管委会），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，请遵照执行。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、市有新规定的，从其规定。

附件：湛江市自然资源局公开选取机构评估地价管理办法

(本页无正文)



公开方式：主动公开

湛江市自然资源局办公室

2024年9月12日印发

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/m²; 2、宗地面积 1001 平方米至 5000 平方米部分, 4 元/m²; 3、宗地面积 5001 平方米至 10000 平方米部分, 2 元/m²; 4、宗地面积 10001 平方米至 50000 平方米部分, 0.5 元/m²; 5、宗地面积 50001 平方米至 100000 平方米部分, 0.2 元/m²; 6、宗地面积 100001 平方米以上部分, 0.1 元/m²。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。

湛江市自然资源局文件

湛自然资（利用）〔2023〕421号

湛江市自然资源局关于印发《湛江市自然资源局 关于明确历史建设用地基准容积率的通知》 的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市直有关单位：

我局制定了《湛江市自然资源局关于明确历史建设用地基准容积率的通知》（湛自然资（利用）〔2023〕421号）（下称：《通知》），经市司法局审查同意，现予印发，请遵照执行。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、市有新规定的，从其规定。

附件：湛江市自然资源局关于明确历史建设用地基准容积率的通知

(本页无正文)



公开方式：主动公开

湛江市自然资源局办公室

2023年12月18日印发

湛江市自然资源局关于明确历史建设用地 基准容积率的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市直有关单位：

为解决我市 2007 年 4 月前已划拨、出让的建设用地在办理国有土地出让（转让）手续和开发建设过程中，因未明确容积率而造成无法核计土地出让金的问题，根据《中华人民共和国房地产管理法》、《关于加强土地供应管理促进房地产市场持续健康发展的通知》（国土资发〔2003〕356 号）等法律法规文件规定，结合我市实际，现就明确历史建设用地基准容积率问题通知如下：

一、国有建设用地划拨土地决定书或国有建设用地使用权出让合同未明确规划条件，但政府供应土地时在供地方案或供地公告中已明确用地规划条件的，按供应土地时的用地规划条件确定容积率。

二、根据城市规划，涉及容积率调整的，其调整前容积率明确为：

（一）2007 年 4 月 1 日前已限定规划条件（规划设计要点）或已批准修建性详细规划的，按原批准的规划条件（规划设计要点）或修建性详细规划确定容积率指标，曾多次批准的，或规划方案和规划条件（规划设计要点）两者容积率不同的，按最后批准值确定。

（二）取得国有建设用地使用权时未限定规划条件（规划设计要点）且修建性详细规划未经批准，但地块所在片区已编制控制性详

细规划的，调整前容积率按批准的控制性详细规划确定。若控制性详细规划用途与土地权属证书证载土地用途不相符的，以土地权属证书证载土地用途为准，调整前的基准容积率按居住用地（住宅用地）2.0，商业设施用地或商务设施用地（商服用地）4.0，工业及仓储用地 1.0 确定。

（三）取得国有建设用地使用权时未限定规划条件（规划设计要点），且地块所在片区未覆盖控制性详细规划（或控规未明确地块容积率指标）的，调整前的基准容积率按居住用地（住宅用地）2.0，商业设施用地或商务设施用地（商服用地）4.0，工业及仓储用地 1.0 确定。

三、办理有关用地手续不涉及调整容积率的建设用地，已办理《房屋所有权证》、或已竣工验收尚未办理《房屋所有权证》、或已取得《建设工程规划许可证》、或经有批准权的部门下达房屋建设批准文件的，按权属证书或合法批准文件载明建筑面积计算的容积率为基准容积率。若上述经批准建筑面积计算的容积率居住用地（住宅用地）低于 2.0，商业设施用地或商务设施用地（商服用地）低于 4.0，则基准容积率按居住用地（住宅用地）2.0，商业设施用地或商务设施用地（商服用地）4.0 确定。

四、本文件由湛江市自然资源局负责解释。

五、本文件自发布之日起施行，有效期五年。