

中山市村镇低效工业园改造升级工作指挥部

中山工改发〔2022〕11号

中山市村镇低效工业园改造升级工作指挥部 关于印发《中山市村镇低效工业园改造升级 项目搬迁补偿价格评估工作指引》的通知

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处，
市各有关单位：

经市村镇低效工业园改造升级工作指挥部联席会议审议同意，现将《中山市村镇低效工业园改造升级项目搬迁补偿价格评估工作指引》印发给你们，请认真贯彻执行。

中山市村镇低效工业园改造升级
工作指挥部

2022年7月25日

公开方式：主动公开

中山市村镇低效工业园改造升级项目搬迁补偿 价格评估工作指引

为规范我市村镇低效工业园改造升级项目（下称“工改”项目）搬迁补偿价格评估工作，确保评估的客观公正，保障相关权利人合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国资产评估法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《城镇土地估价规程》《房地产估价机构管理办法》《房地产估价规范》和《资产评估执业准则》等有关规定，结合我市实际，制定本工作指引。

一、适用范围

本市范围内以征收集体土地、收回国有土地使用权等政府整備改造方式实施的“工改”项目，其搬迁补偿的价格评估、评估结果的异议处理以及对评估机构、评估专业人员（包括评估师、其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员）的管理等，适用本工作指引。

二、责任分工

（一）市村镇低效工业园改造升级工作指挥部办公室（下称市工改办）负责统筹推进全市“工改”项目搬迁补偿价格评估工作，包括但不限于组建并更新中山市村镇低效工业园改造升级项目搬迁补偿价格评估机构储备名单（下称评估机构储备名单）、指

导各镇人民政府（管理委员会、街道办事处）（下称镇街政府）选定评估机构、会同相关行政主管部门加强对评估机构及评估专业人员的管理等。

（二）市自然资源局、市住房城乡建设局、市财政局负责配合市工改办组建并更新评估机构储备名单、指导评估机构开展搬迁补偿的价格评估、指导组织评估报告的异议处理、配合市工改办加强对评估机构及评估专业人员的管理等。

（三）镇街政府负责具体实施本辖区范围内“工改”项目搬迁补偿价格评估工作，包括但不限于协助被征收人协商选定或组织随机等方式选定评估机构、签订评估委托合同、调查核实评估对象的权属等情况、管理存档评估档案、监督评估机构的履约情况等。

三、评估机构储备名单

（一）准入条件

市工改办牵头会同市自然资源局、市住房城乡建设局、市财政局负责组建评估机构储备名单。评估机构符合以下条件的，可自愿申请进入评估机构储备名单：

1.土地评估机构须持有有效的省级自然资源管理部门出具的土地评估机构备案证明文书；

2.房地产评估机构须已依法取得三级（不含暂定期）或以上房地产评估机构备案证明；

3.资产评估机构须已依法取得资产评估备案证明文书;

4.无明显违法、违规经营记录。

(二) 组建流程

市工改办定期发布组建评估机构储备名单的公告,符合条件的评估机构自愿向市工改办提出申请。市工改办牵头会同市自然资源局、市住房城乡建设局、市财政局,综合考虑评估机构的业绩、经验等因素后确定是否纳入评估机构储备名单。评估机构储备名单由市工改办负责公布,并实行动态更新。

四、评估流程

(一) 选定评估机构

镇街政府及被征收人选定评估机构,并由镇街政府与评估机构签订具体项目的评估委托合同,鼓励优先在评估机构储备名单中选定。具体选定方式如下:

1.协商选定。若改造项目范围内 1/2 以上(含本数)被征收人共同选定同一家具备相应资质评估机构的,视为协商选定成功。

2.随机选定。协商选定不成的,由镇街政府按照随机等方式确定;改造项目范围内只有一个被征收人的,由镇街政府按照国家、省、市相关规定与被征收人协商,协商不成的,按照随机等方式确定;随机等方式选定时若镇街政府使用财政性资金进行采购的,应依法实行政府采购。

改造项目范围以镇街政府的划定范围为准,但最小应为一个

改造方案对应的项目范围。

（二）组织价格评估

评估机构应当根据委托合同内容，严格按照土地、房地产及资产评估有关规范开展评估工作，将最终评估报告交给镇街政府，再由镇街政府转达被征收人。

（三）评估报告异议处理

1.镇街政府或被征收人对评估报告有疑问的，评估机构应当作出解释和说明，需修改评估报告的应当及时修正。

2.镇街政府或被征收人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，书面向评估机构申请复核评估，评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。经复核改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；经复核不改变原评估结果的，评估机构应当书面告知复核申请人。

3.镇街政府或被征收人对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，书面向评估专家委员会申请鉴定。相关申请方式、鉴定费用标准具体参照我市公益性建设项目征地补偿有关规定执行。

（四）评估档案管理

评估机构应在评估业务结束后协助镇街政府将下列材料及评估报告（含技术报告）整理存档：1.评估机构选定的相关材料；2.评估委托合同；3.评估对象的产权证明材料及有关房屋、土地、

资产等基本情况的证明材料；4.评估对象的实地查勘记录、照片等材料；5.确定评估结果的有系数、参数等证明材料；6.评估报告（含技术报告）；7.其他涉及评估项目的必要材料。

五、评估机构及评估专业人员的管理

（一）违法违规行为的处理

市工改办会同市自然资源局、市住房城乡建设局、市财政局等行政主管部门加强对评估机构及评估专业人员的管理。经核实存在相关违法违规行为的，按照《中华人民共和国资产评估法》《房地产估价机构管理办法》《关于加强土地价格评估工作有关问题的通知》等有关规定予以处理；镇街政府在选定评估机构时，评估机构应承诺如存在以下不良行为的，自愿退出并不再参与我市“工改”项目搬迁补偿评估。

1.土地评估机构存在《关于加强土地价格评估工作有关问题的通知》规定的下列行为之一的，视为不良行为：

（1）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；

（2）迎合委托方出具失实估价报告的；

（3）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；

（4）利用执业便利谋取不正当利益，以任何方式接受委托方或向委托方索取好处的；

(5) 违反土地市场及招投标管理规定，造成恶劣社会影响的其他行为。

2. 房地产评估机构存在《房地产估价机构管理办法》规定的下列行为之一的，视为不良行为：

(1) 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书；

(2) 超越资质等级业务范围承接房地产估价业务；

(3) 以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；

(4) 违反房地产估价规范和标准；

(5) 出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；

(6) 擅自设立分支机构；

(7) 未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务；

(8) 法律、法规禁止的其他行为。

3. 资产评估机构存在《中华人民共和国资产评估法》规定的下列行为之一的，视为不良行为：

(1) 利用开展业务之便，谋取不正当利益；

(2) 允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务；

(3) 以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁

其他评估机构等不正当手段招揽业务；

（4）受理与自身有利害关系业务；

（5）分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估；

（6）出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告；

（7）聘用或者指定不符合本法规定的人员从事评估业务；

（8）违反法律、行政法规的其他行为。

4.资产评估专业人员存在《中华人民共和国资产评估法》规定的下列行为之一的，视为不良行为：

（1）私自接受委托从事业务、收取费用的；

（2）同时在两个以上评估机构从事业务的；

（3）采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务的；

（4）允许他人以本人名义从事业务，或者冒用他人名义从事业务的；

（5）签署本人未承办业务的评估报告或者有重大遗漏的评估报告的；

（6）索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益的。

土地、房地产评估专业人员不良行为的认定，参照上述第（4）款情形确认。

（二）移出评估机构储备名单

已纳入评估机构储备名单的评估机构，存在不良行为或在接受镇街政府委托期间出现以下情形之一的，市工改办可视情况将其从评估机构储备名单中移除：

- 1.未依照约定及时出具评估报告次数累计达3次的；
- 2.评估报告经审查或鉴定存在重大技术问题而被出具否定采用的意见次数累计达2次的；
- 3.拒不按评估专家委员会鉴定意见修改评估报告的；
- 4.接受评估委托后无正当理由拒绝完成土地、房地产或资产评估工作的；
- 5.经市工改办认定的其他违约情形。

（三）履行保密义务

评估机构及评估专业人员对在评估过程中从镇街政府或其他政府单位获取的土地信息、项目信息、权利人信息或委托合同约定应保密的内容等有保密的义务，不得以任何方式泄露评估过程获取的商业信息，不得与其他相关利益方私下接触。

六、重点评估要求

（一）镇街政府必须按照市有关政策规定开展委托评估工作，调查、核实评估对象的权属等情况，提供给评估机构作为评估依据；防止各类评估违法违规行为，包括但不限于先确定补偿价格再授意评估机构或评估专业人员进行评估、突破现行搬迁补

偿政策法规擅自增加不可预见费等评估项目等。

（二）鼓励镇街政府通过购买专业服务的方式，聘请技术监理单位负责对评估机构开展评估时进行技术监理；或选取多家评估机构对同一改造项目进行评估，并明确评估结果发生差异时的处理办法。

（三）评估单位及评估专业人员应当确保选用案例的真实性和可比性，确定修正系数、调整幅度、成新率等应当依据充分，严禁未经现场勘察直接评估及虚构交易案例。除严格按照各项规定开展评估外，还须结合以下技术参考意见开展相关工作：

1. “工改”项目搬迁补偿涉及的评估，应区分不同评估对象类型，按照相应技术规范的要求出具评估报告。评估对象类型包括土地的，应单独出具土地评估报告。

2.对同一个项目内的评估对象，其评估价值时点应当一致；对同一个项目内的相同类型的评估对象，应当采用相同的方法、标准进行评估，如期日修正、利润率取值、开发周期、建筑物建造成本、不同评估方法的权重选取等。

3.评估报告的使用期限一般为一年，如评估报告中的各项假设前提未有重大变化的，经征询评估机构无意见后，镇街政府可以使用至货币补偿或产权调换完毕止。

本工作指引由市工改办负责解释，自印发之日起实施，有效期至 2025 年 12 月 31 日，未尽事宜参照我市公益性建设项目征地

补偿有关规定执行。