

中国土地估价师与土地登记代理人协会业务拓展导则

自然资源资产价格评估业务拓展导则（2024）

目 次

前言	I
1. 范围	1
2. 规范性引用文件	1
3. 总体要求	2
4. 法定评价评估类业务	3
5. 一般评价评估类业务	5
6. 咨询与研究类业务	7
7. 成果质量	9
8. 专业服务取费	9
附 录 A（规范性）法定评价评估类业务拓展要点	10
A.1 国有土地价格评估	10
A.2 集体土地价格评估	25
A.3 分等定级与公示地价评估	30
A.4 自然资源资产评估	33
附 录 B（规范性）一般评价评估业务拓展要点	37
B.1 土地开发利用	37
B.2 自然资源保护	40
B.3 自然资源评价评估	45
B.4 其他	50
附 录 C（规范性）咨询与研究类业务拓展要点	53
C.1 国有土地市场服务	53
C.2 集体土地市场服务	61
C.3 自然资源保护与资产管理	63
C.4 技术研究	73

前 言

为指导和规范自然资源资产价格评估业务拓展，推动自然资源保护与合理开发利用，提升土地估价行业专业技术服务水平和质量，满足多样化市场需求的全流程专业技术服务要求，促进市场经济健康发展，中国土地估价师与土地登记代理人协会组织编制了《自然资源资产价格评估业务拓展导则（2024）》。

本文件起草单位：中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国农业大学、广东省不动产登记与估价专业人员协会。

本文件主要起草人：朱道林、王军、薛红霞、李胜胜、张立新、鲍丽萍、张延丽、贾晟东、张天舒、吴涛、张蕾红、翟世民、董双眉、宋洋、刘淑珍、代亚婷、董晓洁、王军鹏。

自然资源资产价格评估业务拓展导则（2024）

为指导和规范自然资源资产价格评估业务拓展，推动自然资源保护与合理开发利用，提升土地估价行业专业技术服务水平和质量，满足多样化市场需求的全流程专业技术服务要求，促进市场经济健康发展，特制定本文件。

1. 范围

本文件规定了自然资源资产价格评估业务的主要类型、工作依据、业务内容、工作程序与技术要点、成果形式、业务来源、专业要求、业务开展情况等。

本文件适用于土地估价机构及其土地估价专业人员在自然资源合理保护、开发利用、市场运行、资产监管等领域的专业服务，亦可供有关当事人、委托人等在遴选土地估价机构时参考。业务拓展领域包含但不限于本文件所列示的内容。

2. 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 18507—2014 城镇土地分等定级规程

GB/T 18508—2014 城镇土地估价规程

GB/T 28405—2012 农用地定级规程

GB/T 28406—2012 农用地估价规程

GB/T 28407—2012 农用地质量分等规程

TD/T 1052—2017 标定地价规程

TD/T 1060—2021 自然资源分等定级通则

TD/T 1061—2021 自然资源价格评估通则

3. 总体要求

土地估价机构及土地估价专业人员作为估价领域市场化服务的提供者，总体上应遵循市场原则承接业务，遵循法律、行政法规及技术标准、规程规范提供专业化服务。具体要求如下：

(1) 土地估价机构及土地估价专业人员应充分发挥自然资源资产管理全流程专业技术优势，在传统、成熟的价格评估服务技术基础上，以政策发展、市场需要为导向，遵照有关法律、行政法规、政策规定以及技术标准、规程规范，逐步构建综合性、全流程、一体化的专业技术服务体系，为委托方提供高质量的项目决策、建设、运营等全生命周期专业技术服务。

(2) 专业技术服务应遵循独立、客观、公正的原则，遵守执业行为准则、职业道德准则，完善内部管理制度、质量控制制度和风险防范机制，建立程序合法、过程严谨、结果科学、质量保证、风险可控的服务制度。

(3) 专业技术服务应充分发挥传统土地价格评估的优势，强化知识体系建设和人员梯队建设，改进传统的服务领域和服务范

围，提高工作效率，提升服务质量，为委托方及相关方提供更有价值的服务。

(4) 专业技术服务应当依照法律、行政法规、政策规定和合同约定等，土地估价机构及土地估价专业人员对所承接的评估、评价和咨询研究服务质量负责，承担相应法律责任和合同约定义务，并对服务成果的真实性、有效性和科学性负责。

(5) 专业技术服务应遵循相应业务领域所对应的技术标准、规程规范等。

4. 法定评价评估类业务

4.1 基本要求

根据《中华人民共和国资产评估法》，法定评估是涉及国有资产或者公共利益等事项，法律、行政法规规定需要评估的，应当依法委托土地估价机构评估。法定评价评估类业务是土地估价机构的常规性业务，土地估价专业人员应熟悉所承接业务领域的法律、行政法规、政策规定，以及相关技术标准、规程规范，精通估价的基本流程，深入洞察估价对象所在地的市场变化状况和政策情况，具有完善的质量审核制度和风险防范机制。

4.2 业务服务范围和成果形式

法定评价评估类业务服务范围（包括但不限于以下内容）和成果形式可参照表1的要求，具体工作依据、业务内容、主要工作程序与技术要点等参见附录A。

表1 法定评价评估类业务服务范围与成果形式

序号	服务类别	服务内容	成果形式
1	国有土地价格评估	国有建设用地土地使用权出让地价评估	土地估价报告（含技术报告）
2		国有建设用地土地使用权补缴地价款地价评估	
3		划拨国有建设用地使用权处置价格评估	
4		国有建设用地土地使用权其他有偿使用方式地价评估	
5		建设用地地下空间权价格评估	
6		建设用地地上空间权价格评估	
7		地役权价格评估	
8		临时用地土地使用权价格或租金评估	
9		国有农用地有偿使用涉及的价格评估	
10		国有土地使用权收回价格评估	
11		国有土地使用权转让价格评估	
12		国有土地使用权租赁权价格评估	
13		国有土地使用权抵押价格评估	
14		处置金融不良资产涉及的国有土地价格评估	
15	司法处置（诉讼）涉及的国有土地价格评估： a) 司法处置涉及的国有土地价格评估 b) 司法诉讼（保全）涉及的国有土地价格评估 c) 申请解除过度查封涉及的国有土地价格评估		
16	国有土地课税价格评估		
17	国企改革涉及的国有土地价格评估		
18	事业单位改制涉及的土地资产处置价格评估		
19	企业财务需要与土地盘活利用涉及的土地价格评估： a) 企业产权交易涉及的土地价格评估 b) 土地使用权财务报告目的评估 c) 企业清产核资涉及的土地价格评估 d) 土地使用权分割或合并涉及的价格评估 e) 企业存量土地盘活利用涉及的价格评估 f) 企业证券服务涉及的价格评估 g) 土地偿债价格评估 h) 债转股地价评估		
20	特殊单位土地资产处置评估： a) 军用空余土地价格评估 b) 中央单位土地处置价格评估		
21	集体	农村宅基地价格评估	土地估价报告（含技术报告）
22	土地	集体经营性建设用地入市价格评估	
23	价格	集体建设用地建设保障性住房所涉及的地价评估	
24	评估	土地承包经营权流转评估	

序号	服务类别	服务内容	成果形式
25		土地经营权价格评估	
26		承包土地经营权抵押评估	
27		土地征收征用价格评估	
28		征收地上附着物和青苗补偿标准评估	
29		征收农用地地区片综合地价评估	文字成果（工作报告、技术报告等）、表格成果、图件成果、数据库成果
30	分等级与公示地价评估	城镇土地分等定级	文字成果（工作报告、技术报告等）、表格成果、图件成果、数据库成果
31		农用地分等定级	
32		基准地价（基准价）评估	
33		标定地价评估	
34		城市地价动态监测	城市地价动态监测季度报告、年度报告，具体包括：商服、住宅、工业和综合地价水平值、地价增长率、地价指数等指标
35	自然资源资产评估	自然资源资产价格整体评估	估价报告（含技术报告）
36		海域、无居民海岛使用权价格评估	
37		森林资源有偿使用涉及的价格评估	
38		自然资源资产核算	数据成果、文字成果、图件成果、数据库成果
39		自然资源资产清查	

5. 一般评价评估类业务

5.1 基本要求

土地估价机构可根据实际情况拓展延伸与自然资源评价评估常规业务密切相关的业务领域，包括土地节约集约利用、耕地保护、国土空间规划、自然资源调查、监测与评价，以及自然资源管理领域社会稳定风险评估等。土地估价机构和土地估价专业人员应熟悉自然资源评价评估相关领域的法律、行政法规、政策规定及相关技术标准、规程规范等要求，为委托方提供高质量服务。

5.2 业务服务范围 and 成果形式

一般评价评估服务范围（包括但不限于以下内容）和成果形式可参照表2的要求，具体工作依据、业务内容、主要工作程序与技术要点等参见附录B。

表2 一般评价评估类业务服务范围和成果形式

序号	服务类别	服务内容	成果形式
1	土地开发利用	土地节约集约利用评价	数据成果、文字成果、图件成果、数据库成果等
2		低效用地再开发涉及的地价评估	估价报告（含技术报告）、咨询意见等。
3		与土地开发有关的财政支出绩效评价	绩效评价报告
4		社会稳定风险评估	社会稳定风险评估报告
5	自然资源保护	耕地保护相关的评价评估： a) 耕地后备资源调查评价 b) 耕地破坏鉴定（耕地损毁评价） c) 耕地资源质量分类	文字成果、表格成果、数据库成果；鉴定报告等。
6		生态保护相关评价评估： a) 生态补偿金评估 b) 生态环境损害鉴定评估 c) 自然资源资产损害评估 d) 资源环境承载能力评价 e) 生态保护修复（成效）评价 f) 生态环境健康风险评估	评估报告；文字成果、表格成果、图件成果、数据库成果评价报告、表格、图件、数据集等。
7	自然资源评价评估	规划实施评价与城市体检评估： a) 国土空间规划城市体检评估 b) 城市体检评估 c) 城中村改造体检评估 d) “平急两用”城市韧性评估	相关评估报告
8		国土空间开发利用保护现状评价	相关评价（调查、监测、评估）报告
9		国土空间开发适宜性评价	
10		自然资源调查、监测与评价	
11		水资源调查评价	
12		海洋经济运行监测与评估	
13		自然资源领域数据资产评估	
14	其他	区片市场评估价	文字成果（工作报告、技术报告等）、表格成果、图件成果、数据库成果。

序号	服务类别	服务内容	成果形式
15		非农建设用地指标权益价格评估	估价报告（含技术报告）
16		城中村改造资源资产调查	文字成果、表格成果、图件成果、数据库成果。

6. 咨询与研究类业务

6.1 基本要求

咨询与研究类业务是提升行业服务水平的重要拓展方向，业务需求广、专业要求高，土地估价机构可结合经济社会环境、行业发展形势等提前谋划，重点拓展。土地估价专业人员应在深刻理解自然资源管理等领域的相关法律、行政法规、政策规定基础上，发挥专业优势，借助GIS、AI、大数据等技术手段，全流程挖掘并高质量完成相关业务领域的技术支撑。

6.2 业务服务范围和成果形式

咨询与研究类服务范围（包括但不限于以下内容）和成果形式可参照表3的要求，具体工作依据、业务内容、主要工作程序与技术要点等参见附录C。

表3 咨询与服务类业务服务范围和成果形式

序号	服务类别	服务内容	成果形式
1	国有土地市场服务	土地供应与开发利用： a) 全域土地综合整治实施方案编制 b) 国有建设用地供应计划编制 c) 点状供地实施方案编制 d) 土地储备计划编制 e) 土地成片开发方案编制 f) 土地一级开发实施方案编制 g) 土地市场动态监测	相关方案；土地市场监测成果等。
2		企事业单位土地资产管理： a) 项目前期咨询涉及的地价测算 b) 不动产开发可行性研究 c) 不动产项目投后管理咨询	相关经济测算成果；可行性研究报告；咨询报告等。

序号	服务类别	服务内容	成果形式
		d) 不动产项目贷后管理咨询 e) 不动产运营管理咨询 f) 企业破产清算、债务重组涉及的不动产价格评估 g) 办公地点选址咨询 h) 投资交易咨询 i) 产业用地咨询 j) 土地开发资金平衡方案编制 k) 闲置土地处置咨询	
3	集体土地市场服务	土地征收： a) 土地征收（征用）补偿方案编制 b) 土地征收项目管理咨询	相关方案编制；可行性研究；咨询报告等。
4		乡村振兴项目咨询	
5	自然资源保护与资产管理	耕地保护： a) 高标准基本农田设计 b) 基本农田调整划定 c) 耕作层（土壤）剥离方案编制 d) 耕地提质改造设计 e) 耕地资源分区分类 f) 耕地“占补平衡”“进出平衡”方案编制 g) 粮食生产功能区划定	相关方案编制；文字成果、表格成果、数据库成果等。
6		土地整治： a) 土地复垦方案编制 b) 土地复垦设计 c) 建设用地（拆旧区）复垦设计 d) 土地整治项目可行性研究报告编制 e) 土地整治项目规划设计方案编制 f) 土地整理项目质量分等重估	相关经济测算、方案编制；文字成果、表格成果、图件成果和一般包括等别评价成果技术报告、数据库成果等。
7		矿山修复： a) 矿山生态修复方案编制 b) 采矿损毁土地状况调查	相关方案编制、调查成果资料等。
8		自然资源资产管理： a) 全民所有自然资源资产委托代理咨询 b) 国有自然资源资产管理专项报告编制 c) 自然资源资产负债表编制 d) 全民所有自然资源资产储备项目管护咨询 e) 生态产品价值实现机制项目咨询	相关经济测算、方案编制、咨询报告等。
9	技术研究	课题研究	研究报告
10		政策咨询	政策制定或修订意见
11		技术标准研究	技术标准

7. 成果质量

基本要求如下：

(1) 坚持独立、客观、公正的原则，奉行专业化服务、解决专业技术需求的规则，提供高质量的技术服务产品。

(2) 遵循土地估价、自然资源评价评估领域的各类技术标准、规程规范的规定。

(3) 评估类成果须执行土地估价报告三级审核制度，并按自然资源部要求完成成果电子化备案；其他成果应履行严格的内部审核制度。

8. 专业服务取费

自然资源资产价格评估业务总体上属于市场化服务范畴，服务取费遵循市场化原则。

(1) 对于服务政府部门的业务，可按照政府采购管理部门的有关采购专业技术服务要求执行。

(2) 对于服务企业、个人等技术业务，在符合相关行业取费标准的前提下，遵循市场竞价原则合理取费。

(3) 不得以低于成本的报价竞标，共同抵制“恶性压价”“支付回扣”等不正当手段招揽业务。

附录 A
(规范性)
法定评价评估类业务拓展要点

A.1 国有土地价格评估

A.1.1 国有建设用地土地使用权出让地价评估

主要工作依据：

《中华人民共和国资产评估法》。

《中华人民共和国城市房地产管理法》。

《中华人民共和国土地管理法》。

《中共中央 国务院印发〈生态文明体制改革总体方案〉》（2015年9月21日）：完善土地有偿使用制度……完善地价形成机制和评估制度，健全土地等级价体系，理顺与土地相关的出让金、租金和税费关系……探索通过土地承包经营、出租等方式，健全国有农用地有偿使用制度。

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第55号）。

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第743号）。

《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82号）：完善国有土地资源有偿使用制度……完善国有建设用地使用权权能和有偿使用方式。鼓励可以使用划拨用地的公共服务项目有偿使用国有建设用地……。

《协议出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令 第21号）：市、县人民政府国土资源行政主管部门应当根据国家产业政策和拟出让地块的情况，按照《城镇土地估价规程》的规定，对拟出让地块的土地价格进行评估，经市、县人民政府国土资源行政主管部门集体决策，合理确定协议出让底价。

《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令 第39号）：市、县人民政府国土资源行政主管部门应当根据土地估价结果和政府产业政策综合确定标底或者底价。标底或者底价不得低于国家规定的最低价标准。

《国土资源部关于印发〈招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范〉（试行）和〈协议出让国有土地使用权规范〉（试行）的通知》（国土资发〔2006〕114号）：有底价出让的，市、县国土资源管理部门或国有土地使用权出让协调决策机构应当根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况等，集体决策，综合确定出让底价和投标、竞买保证金。招标出让的，应当同时确定标底……。

《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82号）：（四）完善国有土地资源有偿使用制度……完善国有建设用地使用权权能和有偿使用方式。鼓励可以使用划拨用地的公共服务项目有偿使用国有建设用地……。

《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）：规范国有建设用地使用权出让地价、补缴地价款评估行为，国有建设用地使用权租赁、集体建设用地依法入市、国有农用地使用权出让等涉及地价评估，可参照执行。

业务内容：土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权出让地价评估具体内容，是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估拟出让宗地土地使用权价格，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据，并出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：

（1）宗地估价的基本程序（下同，不重复）：接受委托，明确估价目的等基本事项；拟订估价工作方案，收集所需背景资料；实地查勘（估价师需手持或佩戴查勘证并与估价对象合影）；选定估价方法进行估价；确定估价结果，并根据当地市场情况、有关法律、行政法规和政策规定，给出底价决策建议；撰写估价报告并由两名土地估价专业人员签署，履行土地估价报告备案程序，取得电子备案号；提交估价报告，附件须包含估价委托函、权属证明材料、土地利用状况与条件或规划证明材料、宗地区域

位置图、估价对象及比较案例照片、估价机构和估价师备案材料、现场踏勘记录表、估价师现场查勘照片等；估价资料归档。

(2) 技术要点：除《城镇土地估价规程》规定的基本原则外，还需考虑价值主导原则、审慎原则、公开市场原则；评估方法，应至少采用收益还原法、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；各评估方法运用中的技术要求详见《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉土地使用权出让等法律、行政法规、政策规定，以及相关土地估价技术标准、规程规范，精通出让评估的基本流程，深入洞察估价对象所在地的土地市场变化状况和土地政策情况，具有完善的质量审核制度和风险防范机制。

业务开展情况：涉及国有资产的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。

A. 1. 2 国有建设用地土地使用权补缴地价款地价评估

主要工作依据：

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第55号)。

《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号)：对出让土地，凡改变土地用途、容积率的，应按规定补交不同用途和容积率的土地差价。

《国土资源部关于印发〈招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范〉(试行)和〈协议出让国有土地使用权规范〉(试行)的通知》(国土资发〔2006〕114号)：市、县国土资源管理部门应当组织对申请地块的出让土地使用权市场价格和划拨土地使用权权益价格或承租土地使用权市场价格进行评估，估价基准期日为拟出让时点。改变土地用途等土地使用条件的，出让土地使用权价格应当按照新的土地使用条件评估。

《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》(国土资发〔2010〕204号)：经依法批准调整容积率的，市、县国土资源主管部门应当按照批准调整时的土地市场楼面地价核定应补缴的土地出让价款。

业务内容：土地使用权补缴地价款评估，是土地估价机构接受委托后，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估拟出让宗地应当补缴的地价款，为出让方核定补缴地价款提供参考依据。常见的情形有：划拨土地办理协议出让，以及因土地使用条件、发生土地增值等情况导致的补缴地价款评估，并出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：补缴地价款评估的估价期日，应根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》，以自然资源主管部门依法受理补缴地价申请时点为准。此外，《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》(法释〔2005〕5号)第五条，受让方经出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门同意，改变土地使用权出让合同约定的土地用途，当事人请求按照起诉时同种用途的土地出让金标准调整土地出让金的，应予支持。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉土地使用权出让、补缴地价款等法律、行政法规、政策规定，以及相关土地估价技术标准、规程规范，精通补缴地价款评估的基本流程，深入洞察估价对象所在地的土地市场变化状况和土地政策等情况，具有完善的质量审核制度和风险防范机制。

业务开展情况：涉及国有资产的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。

A. 1. 3 划拨国有建设用地使用权处置价格评估

主要工作依据：

《国土资源部办公厅关于印发〈企业改制土地资产处置审批意见(试行)〉和〈土地估价报告备案办法(试行)〉的通知》(国土资厅〔2001〕42号)：土地资产处置总体方案经核准后，企业应自主委托具备相应土地评估资质的机构进行评估，并依据土地状况和估价结果，拟定土地资产处置的具体方案。

《国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发〔2001〕44号)：土地资产处置总体方案核准后，企业应自主委托具备相应土地估价资质的机构进行评估，并依据土地状况和估价结果，拟订土地资产处置的具体方案。

《国土资源部办公厅关于完善企业改制土地估价报告备案有关事宜的通知》（国土资厅函〔2009〕311号）：……企业改制上报备案的土地估价报告必须同时包含划拨土地使用权价格和出让土地使用权价格，只上报一种评估价格的，不再受理，不予备案。

《国土资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）。

业务内容：划拨国有建设用地使用权地价评估，是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估出以划拨方式取得的、无年限限制的土地使用权价格，并出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：各估价方法的主要技术要点见《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，如可比实例可扩大供需圈、放宽年限要求；对于仅在地方政府文件或基准地价中规定出让金缴纳比例的，不宜将其作为经科学论证的土地增值收益，不得直接扣减该比例或者数值，以此测算出划拨土地使用权价格。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、企事业单位等。

专业能力胜任要求：熟悉划拨土地使用权地价评估等法律、行政法规、政策规定，以及相关土地估价技术标准、规程规范，掌握划拨土地使用权地价内涵，精通划拨土地使用权地价评估的基本流程，深入洞察估价对象所在地的土地市场变化状况和土地政策情况，能够通过科学测算确定土地增值收益率，具有完善的质量审核制度和风险防范机制。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。

A.1.4 国有建设用地土地使用权其他有偿使用方式地价评估

主要工作依据：

《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82号）：通过有偿方式取得的国有建设用地、农用地使用权，可以转让、出租、作价出资（入股）、担保等。

《国土资源部 国家发展和改革委员会 财政部 住房和城乡建设部 农业部 中国人民银行 国家林业局 中国银行业监督管理委员会关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）：规范国有土地使用权作价出资或者入股、授权经营管理。作价出资或者入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理制度，依据不动产登记确认权属，可以转让、出租、抵押。

《国土资源部关于印发〈规范国有土地租赁若干意见〉的通知》（国土资发〔1999〕222号）：采用双方协议方式出租国有土地的租金，不得低于出租底价和按国家规定的最低地价折算的最低租金标准；因社会公共利益的需要，依照法律程序提前收回的，应对承租人给予合理补偿。

《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发〔1999〕433号）：深化土地使用制度改革，完善和协调出让、租赁、作价出资（入股）、授权经营等不同处置方式之间的权责关系……土地资产处置时，要考虑划拨土地使用权的平均取得和开发投入成本，合理确定土地作价水平。

业务内容：土地估价机构及其土地估价专业人员按照《城镇土地估价规程》等技术标准、规程规范的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估拟租赁、作价出资（入股）、授权经营等国有建设用地土地使用权其他有偿方式的价格，并出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：工作程序参照“国有建设用地土地使用权出让地价评估”。技术要点中，一是土地租赁权价格评估。需区分国有建设用地土地使用权出租和承租价格，在确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、相关行业发展状况以及存在的风险，还应注意实际土地开发程度状况；此外，涉及协议出租最低价标准等最低限价的，应在土地估价报告“估价结果”部分分析。二是作价出资（入股）、授权经营土地使用权价格评估。应清晰界定相关地价内涵，分析土地权能差异对地价的影响。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、国有企业、行政事业单位等。

专业能力胜任要求：熟悉土地使用权租赁、作价出资（入股）、授权经营等法律、行政法规、政策规定，以及相关土地估价技术标准、规程规范，精通地价评估的基本流程，能深刻领会不同土地有偿利

用方式的地价内涵及其相关土地权能差异,深入洞察估价对象所在地的土地市场变化状况和土地政策情况,具有完善的质量审核制度和风险防范机制。

业务开展情况:涉及国有资产或公共利益的法定评估业务,应依法委托已备案的土地估价机构开展。

A. 1.5 建设用地地下空间权价格评估

主要工作依据:

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》(2019年):加快推进建设用地上、地表和地下分别设立使用权,促进空间合理开发利用。

《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》(国发〔2019〕11号):除地方人民政府已分层设立建设用地使用权的地下空间外,现有项目开发地下空间作为自用的,其地下空间新增建筑面积可以补缴土地价款的方式办理用地手续。

《自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》(自然资发〔2024〕146号):实施差别化的地价支持政策。

业务内容:地下空间是指地表以下的空间,可分为结建式地下空间和单建式地下空间。评估地下空间权价格应重点考虑地下用途、地下深度、地下水文地质条件、地下建设对地上的影响、规划限制等因素对地价的影响。

主要工作程序与技术要点:土地估价机构依法接受委托,委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法,遵照《城镇土地估价规程》等技术标准、规程规范,并考虑地下空间的深度递减、地表关联、效益均衡等原则,基于估价目的、估价对象、资料收集等情况选择适宜的评估方法,评估待估地下空间使用权价格,出具《土地估价报告》。

成果形式:《土地估价报告》(含土地估价技术报告)。

主要业务来源(委托人):自然资源主管部门、相关权益人、利害关系人等。

专业能力胜任要求:参照“国有建设用地土地使用权出让地价评估”。

业务开展情况:涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务,应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外,可由相关权益人、利害关系人等自行委托。

A. 1.6 建设用地上空间权价格评估

主要工作依据:参照“建设用地地下空间权评估”

业务内容:建设用地上空间使用权,主要为国有建设用地,一般是经依法批准取得架空于地表之上永久性特定空间的国有使用权,包括过街天桥、高架道路、城市高架铁路、跨河桥梁、架空走廊等架空交通运输设施和架空输水(气)管道、渡槽等所占用空间的使用权。评估中,应重点考虑地上空间利用类型、对地表利用影响程度、所处区域区位条件、空间通达程度、基础设施条件、空中限制条件等的影响。建设用地地上空间权价格评估具体内容,是土地估价机构依法接受委托,委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法,参照当地正常市场价格水平,评估拟出让宗地土地使用权价格,为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据,并出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点:根据《城镇土地估价规程》,评估地上空间权价格可参考市场比较法、收益还原法等各主要估价方法的思路,亦可采用容积率补偿、损失补偿的思路测算价格。

成果形式:《土地估价报告》(含土地估价技术报告)。

主要业务来源(委托人):自然资源主管部门、相关权益人、利害关系人等。

专业能力胜任要求:参照“国有建设用地土地使用权出让地价评估”。

业务开展情况:涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务,应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外,可由相关权益人、利害关系人等自行委托。

A. 1.7 地役权价格评估

主要工作依据:

《中华人民共和国民法典》:设立地役权,当事人应当采用书面形式订立地役权合同。地役权合同一般包括下列条款:……费用及其支付方式;……。

业务内容:地役权是一种独立的物权,在性质上属于用益物权的范围,是按照合同约定利用他人的不动产,以提升自己不动产效益的权益。地役权价格评估的具体内容,是土地估价机构依法接受委托,

委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估待估地役权价格，并出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：地役权价格根据设定的地役权对土地利用的影响程度评估，可采用市场比较法、收益还原法等。采用市场比较法评估时，应选择相邻地区的类似土地地役权交易实例，进行交易情况修正和期日修正，经区域因素和个别因素比较后测算其价格；地役权的设定内容、支付代价方式、设定期限和剩余期限等对地役权价格影响较大，在交易情况修正时应加以区别。采用收益还原法评估时，应充分分析确定土地还原率。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：相关权益人、利害关系人等。

专业能力胜任要求：参照“国有建设用地土地使用权出让地价评估”。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外，可由相关权益人、利害关系人等自行委托。

A. 1.8 临时用地土地使用权价格或租金评估

主要工作依据：

《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》（自然资规〔2021〕2号）：临时用地申请人根据土地权属，与县（市）自然资源主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同，明确临时用地的……的用途、使用期限、土地复垦标准、补偿费用和支付方式、违约责任等。

《自然资源部办公厅关于进一步做好基础设施建设使用临时用地保障工作的通知》（自然资办函〔2024〕2159号）：实施临时用地期限差异化管理，优化复垦范围调整和方案审查要求，精简临时用地信息录入内容。

业务内容：临时用地是指建设项目施工、地质勘查等临时使用，不修建永久性建（构）筑物，使用后可恢复的土地（通过复垦可恢复原地类或者达到可供利用状态），具有临时性和可恢复性等特点；与建设项目施工、地质勘查等无关的用地，使用后无法恢复到原地类或者复垦达不到可供利用状态的用地，不得使用临时用地。其评估的具体内容，是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估拟待估地块土地使用权价格或租金，出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：参照《城镇土地估价规程》等。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、相关权益人、利害关系人等。

专业能力胜任要求：参照“国有建设用地土地使用权出让地价评估”。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外，可由相关权益人、利害关系人等自行委托。

A. 1.9 国有农用地有偿使用涉及的价格评估

主要工作依据：

《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革指导意见》（国发〔2016〕82号）：探索建立国有农用地有偿使用制度。

《国土资源部 国家发展和改革委员会 财政部 住房和城乡建设部 农业部 中国人民银行 国家林业局 中国银行业监督管理委员会关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）：完善国有农用地土地等级价体系。

业务内容：根据《国土资源部 国家发展和改革委员会 财政部 住房和城乡建设部 农业部 中国人民银行 国家林业局 中国银行业监督管理委员会关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号），国有农用地的有偿使用，严格限定在农垦改革的范围内。农垦企业改革改制中涉及的国有农用地，国家以划拨方式处置的，使用权人可以承包租赁；国家以出让、作价出资或者入股、授权经营方式处置的，考虑农业生产经营特点，合理确定使用年限，最高使用年限不得超过50年，在使用期限内，使用权人可以承包租赁、转让、出租、抵押；国家以租赁方式处置的，使用权人可以再出租。其地价评估具体内容，是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估待估地块使用权价格，并出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：结合不同的处置方式，参照《农用地估价规程》《农村集体土地定级与估价技术指南》等技术标准进行评估。

主要业务来源（委托人）：农垦部门、相关权益人、利害关系人。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

专业能力胜任要求：熟悉国有农用地土地有偿使用相关法律、行政法规、政策规定，以及相关土地估价技术标准、规程规范，精通地价评估的基本流程，熟悉估价对象所在地的土地市场变化状况和土地政策情况，具有完善的质量审核制度和风险防范机制。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外，可由相关权益人、利害关系人等自行委托。

A. 1. 10 国有土地使用权收回价格评估

主要工作依据：

《城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第55号）：国家对土地使用权者依法取得的土地使用权不提前收回。在特殊情况下，根据社会公众利益的需要，国家依照法律程序提前收回，并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用土地的实际状况给予相应的补偿。

《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令 第53号）：因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置……协议有偿收回国有建设用地使用权……。

《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）：土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。

业务内容：人民政府或农村集体经济组织因公共利益等需要的，需按法定程序提前收回土地使用权，并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用土地的实际状况等综合评估测算相应补偿价格。其地价评估的具体内容，是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估待估宗地相应权利的价格，出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：在价格测算中，宜在土地出让金、前期投入及相应利息的基础上，考虑收回土地原因及土地的具体用途、原土地使用权剩余开发年限、土地使用权人实际投入等多重因素，参考收回土地时案涉土地周边类似价格水平，综合确定公平合理的补偿金额。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：人民政府有关职能部门。

专业能力胜任要求：参照“国有建设用地土地使用权出让地价评估”。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。

A. 1. 11 国有土地使用权转让价格评估

主要工作依据：

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第55号），依照本条例的规定取得土地使用权的土地使用者，其使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动，合法权益受国家法律保护。

《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）：明确建设用地使用权转让形式。

《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令 第53号）：置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其他价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。

业务内容：土地使用权转让是土地使用者将土地使用权再转移的行为，如买卖、交换、赠与、出资以及司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式涉及的建设用地使用权转移。其地价评估的具体内容，是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估待估土地使用权转让价格，出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：参照《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》等技术规程执行。日常工作中，土地置换，应属于土地使用权转让的一种类型，原则上应遵循双方自愿、价值相当、用途和年

限相同或相近的基本原则，但在实操中，可能鲜有两块价值、用途、年限等完全相同的地块，亦可通过货币补偿等方式予以处理。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：人民政府有关职能部门、土地使用权人等。

专业能力胜任要求：参照“国有建设用地土地使用权出让地价评估”。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。

A. 1. 12 国有土地使用权租赁权价格评估

主要工作依据：

《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）：宗地长期出租，或部分用于出租且可分割的，应依法补办出让、租赁等有偿使用手续。

《国土资源部关于印发〈规范国有土地租赁若干意见〉的通知》（国土资发〔1999〕222号）：国家对土地使用者依法取得的承租土地使用权，在租赁合同约定的使用年限届满前不收回；因社会公共利益的需要，依照法律程序提前收回的，应对承租人给予合理补偿。

业务内容：土地使用权租赁，也称出租，是指土地使用者作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。国有、集体土地使用权均存在租赁行为，都会涉及价格评估。其地价评估的具体内容，是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估拟待估宗地使用权租赁价格，出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：参照《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》等技术规程执行。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：地方人民政府、承租人、出租人。

专业能力胜任要求：参照“国有建设用地土地使用权出让地价评估”。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外，可由承租人、出租人等自行委托。

A. 1. 13 国有土地使用权抵押价格评估

主要工作依据：

《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）：明确不同权能建设用地使用权抵押的条件。以划拨方式取得的建设用地使用权可以依法依规设定抵押权，划拨土地抵押权实现时应优先缴纳土地出让收入。以出让、作价出资或入股等方式取得的建设用地使用权可以设定抵押权。以租赁方式取得的建设用地使用权，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，根据租赁合同约定，其地上建筑物、其他附着物连同土地可以依法一并抵押。

《城市房地产抵押管理办法》（中华人民共和国建设部令 第56号）：设定房地产抵押时，抵押房地产的价值可以由抵押当事人协商议定，也可以由……评估机构评估确定。

《中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发〔2003〕121号）：对土地储备机构发放的贷款为抵押贷款，贷款额度不得超过所收购土地评估价值的70%，贷款期限最长不得超过2年。商业银行不得向房地产开发企业发放用于缴付土地出让金的贷款。

《建设部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》（建住房〔2006〕8号）：商业银行在发放房地产抵押贷款前，应当确定房地产抵押价值。房地产抵押价值由抵押当事人协商议定，或者由……估价机构进行评估。

业务内容：土地使用权抵押估价，是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估待估宗地土地使用权抵押价格，出具《土地估价报告》，为确定土地使用权抵押贷款额度提供价值参考依据，对土地使用权抵押价值进行分析、估算和判定的活动。

主要工作程序与技术要点：参照《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》等技术规程执行。对于以抵押为目的的土地估价报告，地价定义一般应明确价值类型为土地的抵押价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去法定优先受偿款；同时，要调查并理清法定优先受偿款。

此外，针对抵押目的评估报告，须特别关注产权资料（包括土地、地上建筑物）的合法性、完整性，并作为报告附件上传在报告形式上，应按要求出具《土地估价报告》，履行电子化备案程序，对于以土地资产为主的估价对象，不得以房地产估价之名行土地估价之实等规避行业监管的行为。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：银行、信贷金融部门、抵押人。

专业能力胜任要求：熟悉不动产抵押等法律、行政法规、政策规定，以及相关土地估价技术标准、规程规范，深刻领会市场价值和抵押价值的内涵差异，精通土地评估的基本流程，深入洞察估价对象所在地的土地市场变化状况和土地政策情况，具有完善的质量审核制度和风险防范机制。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外，部分普惠贷款等信贷融资的，可由抵押权人、抵押人自行委托评估。

A. 1. 14 处置金融不良资产涉及的国有土地价格评估

主要工作依据：

《中华人民共和国保险法》：保险公司聘请或者解聘会计师事务所、资产评估机构、资信评级机构等中介服务机构，应当向保险监督管理机构报告；解聘会计师事务所、资产评估机构、资信评级机构等中介服务机构，应当说明理由。

《金融资产管理公司条例》（中华人民共和国国务院令 第297号）：金融资产管理公司在其收购的国有银行不良贷款范围内，管理和处置因收购国有银行不良贷款形成的资产时，可以从事下列业务活动：……财务及法律咨询，资产及项目评估；……金融资产管理公司根据业务需要，可以聘请具有会计、资产评估和法律服务等资格的中介机构协助开展业务。

业务内容：金融不良资产涉及的土地价值评估服务，是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估待估金融不良资产涉及的土地价格，出具《土地估价报告》，为金融不良资产处置或者了解金融不良资产中所涉及的土地使用权价值提供参考。

主要工作程序与技术要点：在受理金融不良资产评估业务时，应当在明确评估业务基本事项的基础上，主要关注估价对象的具体情况、评估目的、资产处置方式、评估资料可获得程度和资产评估程序受限制程度等因素，以及估价对象的取得来源、规划指标、是否闲置等情况。

成果形式：土地估价报告（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：银行、资产管理等单位。

专业能力胜任要求：熟悉金融不良资产管理相关要求以及土地估价相关法律、行政法规、估价规程，具备良好的实操能力、沟通能力。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外，可由相关权利人、利害关系人自愿委托。

A. 1. 15 司法处置（诉讼）涉及的国有土地价格评估

主要包括以下方面：

a) 司法处置涉及的国有土地价格评估

主要工作依据：

《中华人民共和国民事诉讼法》：人民法院受理申请后，经审查，符合法律规定的，裁定拍卖、变卖担保财产，当事人依据该裁定可以向人民法院申请执行；不符合法律规定的，裁定驳回申请，当事人可以向人民法院提起诉讼。

《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号）：对拟拍卖的财产，人民法院应当委托具有相应资质的评估机构进行价格评估……

《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）：人民法院司法技术管理部门负责本院的委托评估、拍卖和流拍财产的变卖工作，依法对委托评估、拍卖机构的评估、拍卖活动进行监督。

《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）：法律、行政法规规定必须委托评估、双方当事人要求委托评估或者网络询价不能或不成的，人民法院应当委托评估机构进行评估。

《最高人民法院印发〈关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见〉的通知》（法〔2024〕238号）：当事人、利害关系人认为不应适用网络询价或者网络询价结果明显偏离市场价值，申请适用委托评估的，执行法院经审查可以准许。工业厂房、在建工程、土地使用权、商铺较多的综合市场、装修装饰价值较高的不动产以及股权、采矿权等特殊或者复杂财产，目前尚不具备询价条件，当事人议价不成时，应当适用委托评估。

《最高人民法院 国土资源部 建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（法发〔2004〕5号）：经申请执行人和被执行人协商同意，可以不经拍卖、变卖，直接裁定将被执行人以出让方式取得的国有土地使用权及其地上房屋经评估作价后交由申请执行人抵偿债务，但应当依法向国土资源和房地产管理部门办理土地、房屋权属变更、转移登记手续。《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办发〔2018〕273号）：委托评估的，人民法院应当通知双方当事人在指定期间内从人民法院指定的名单分库中协商确定三家评估机构及顺序。

业务内容：司法诉讼及财产处置涉及的土地价格评估，是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估待估宗地相应权利的价格，出具《土地估价报告》，为司法部门在合法、公平、高效地处理相关案件提供参考依据。

主要工作程序与技术要点：参照《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》，以及《关于印发〈涉执土地处置司法评估技术指引（试行）〉的通知》（中估协发〔2024〕23号）等技术规程，并关注以下要点：

（1）资料收集：应特别注意权属证明、土地合法来源证明、抵押等他项权利证明、规划设计要点、法院查明的财产权属、质量瑕疵等资料的收集。

（2）其他：明确评估范围，做好现场查勘和市场调查，若存在地上建筑物、在建工程时，还应关注地上建筑物的权属登记情况、在建工程的规划许可、竣工验收等情况，以及是否存在租赁等情况。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：人民法院。

专业能力胜任要求：熟悉司法评估等法律、行政法规、政策规定，以及相关土地估价技术标准、规程规范，精通土地评估的基本流程，深入洞察估价对象所在地的土地市场变化状况和土地政策情况，具有完善的质量审核制度和风险防范机制，能独立、客观、公正地做好报告提交后可能产生的有关当事人、利害关系人提出的异议答复，以及人民法院委托开展的专业技术评审。

业务开展情况：根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号），该项评估涉及土地使用权（含附着物、定着物等），属于法定评估，应依法委托已备案的土地估价机构开展。

b) 司法诉讼（保全）涉及的国有土地价格评估

主要工作依据：

《中华人民共和国民事诉讼法》：人民法院对于可能因当事人一方的行为或者其他原因，使判决难以执行或者造成当事人其他损害的案件，根据对方当事人的申请，可以裁定对其财产进行保全、责令其作出一定行为或者禁止其作出一定行为；当事人没有提出申请的，人民法院在必要时也可以裁定采取保全措施。

《最高人民法院关于修改〈关于民事诉讼证据的若干规定〉的决定》（法释〔2019〕19号）：人民法院在审理案件过程中认为待证事实需要通过鉴定意见证明的，应当向当事人释明，并指定提出鉴定申请的期间。符合《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十六条第一款规定情形的，人民法院应当依职权委托鉴定。担保方式或者数额由人民法院根据保全措施对证据持有人的影响、保全标的物的价值、当事人或者利害关系人争议的诉讼标的金额等因素综合确定。

《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法〔2020〕202号）：人民法院选择鉴定机构，应当根据法律、司法解释等规定审查鉴定机构的资质、执业范围等事项。

业务内容：该项评估的具体内容，是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估拟待估宗地土地使用权价格，出具《土地估价报告》。

第一种常见类型：针对常规司法诉讼过程中涉及的评估。在人民法院审理原告起诉、被告反诉以及当事人举证、质证等民事诉讼案件中，不少是因不动产价格或价值相关纠纷而引发，为帮助人民法院查清案件事实，原告、被告、人民法院往往都需要委托土地估价等专业机构进行估价。常见的估价目的有：为解决土地权利转移、土地资产流动、土地信用等方面纠纷提供参考；为土地分割、合并诉讼提供参考；

周边开发对土地价值影响的补偿估算；为公司解体、合并、清算、破产等财产分割提供参考；土地租赁中出租人、承租人之间的土地权利诉讼；为土地合作经营收益分摊、土地税收等成本分摊提供参考等。

第二种常见类型：针对诉讼保全涉及的评估。人民法院在决定采取诉讼保全措施前，可令申请人提供担保，而诉讼保全涉及的土地使用权价格需要土地估价机构进行专业评估。

主要工作程序与技术要点：参照“司法处置涉及的国有土地价格评估”。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：人民法院、相关利害关系人等。

专业能力胜任要求：参照“司法处置涉及的国有土地价格评估”。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外，可由相关权利人、利害关系人自愿委托。

c) 申请解除过度查封涉及的国有土地价格评估

主要工作依据：

《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）：网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。

《最高人民法院关于修改〈关于民事诉讼证据的若干规定〉的决定》（法释〔2019〕19号）：当事人或者利害关系人申请采取查封、扣押等限制保全标的物使用、流通等保全措施，或者保全可能对证据持有人造成损失的，人民法院应当责令申请人提供相应的担保。

《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法〔2020〕202号）：人民法院选择鉴定机构，应当根据法律、司法解释等规定审查鉴定机构的资质、执业范围等事项。

《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，2020年12月23日修正）：查封、扣押、冻结被执行人的财产，以其价额足以清偿法律文书确定的债权额及执行费用为限，不得明显超标的额查封、扣押、冻结。发现超标的额查封、扣押、冻结的，人民法院应当根据被执行人的申请或者依职权，及时解除对超标的额部分财产的查封、扣押、冻结，但该财产为不可分物且被执行人无其他可供执行的财产或者其他财产不足以清偿债务的除外。

业务内容：明显超过执行依据确认的债权和执行费、评估费、优先受偿债权、参与分配的一般债权、有关税费等费用的总和的，即为超标的查封。申请解除过度查封涉及的土地价值评估，是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，对于明显超出被执行人应当履行义务的范围的财产申请解除查封而涉及的土地价值进行的评估，出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：参照“司法处置涉及的国有土地价格评估”。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：人民法院、相关利益关系人。

专业能力胜任要求：参照“司法处置涉及的国有土地价格评估”。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。其他事项，可由相关权利人、利害关系人自愿委托。

A. 1. 16 国有土地课税价格评估

主要工作依据：

《中华人民共和国个人所得税法》。

《中华人民共和国企业所得税法》。

《中华人民共和国契税法》。

《中华人民共和国印花税法》。

《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第538号）。

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第588号）。

《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6号）。

业务内容：课税评估主要是房地产、土地、机器设备、股权以及其他资产在交易过程中，根据有关税法规定，土地估价机构接受税务部门等委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，对涉税资产在某一估价期日的市场价值、重置成本等进行评估，为委托方核定土地增值税、印花税、契税、增

值税、企业所得税（个人所得税）等税费提供参考，常见的业务类型主要有：税基计算、争议处理、税务咨询（代理）。

主要工作程序与技术要点：参照有关法律、行政法规、政策规定，以及《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》等技术规程。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告），咨询成果等。

主要业务来源（委托人）：税务部门、相关权益人、利害关系人等。

专业能力胜任要求：熟悉不动产交易相关税种的法律、行政法规、政策规定，不同税种的征税对象、测算依据、征收环节等，以及相关土地估价技术标准、规程规范，精通土地评估的基本流程，深入洞察估价对象所在地的土地市场变化状况和土地政策情况，具有完善的质量审核制度和风险防范机制。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外，可由相关权益人、利害关系人等自行委托。

A. 1. 17 国企改革涉及的国有土地价格评估

主要工作依据：

《国土资源部办公厅关于印发〈企业改制土地资产处置审批意见（试行）〉和〈土地估价报告备案办法（试行）〉的通知》（国土资厅〔2001〕42号）：企业持改制方案、土地估价报告、土地资产处置具体方案和初审意见，到有批准权的土地行政主管部门办理土地估价报告备案和土地资产处置审批。

《国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44号）：改革土地估价确认管理，取消确认审批，建立土地估价报告备案制度。企业改制需要进行土地估价的，应由企业自主选择土地估价机构进行评估。

《国土资源部 国家发展和改革委员会 财政部 住房和城乡建设部 农业部 中国人民银行 国家林业局 中国银行业监督管理委员会关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）：作价出资或者入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理制度，依据不动产登记确认权属，可以转让、出租、抵押。

业务内容：国企改革涉及的土地已经实行有偿使用或需要转为出让或承租的，不再进行处置审批，直接在市、县自然资源主管部门办理变更登记或有偿用地手续，涉及到多种有偿使用方式的地价评估，其中出让、租赁评估参照本文件前述相关内容。

采用国家作价出资（入股）、授权经营的处置方式涉及的地价评估，按照《国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44号）规定，国家作价出资（入股）、授权经营处置方式适用范围为省级以上人民政府批准实行授权经营或国家控股公司试点的企业。其中，作价出资或入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理制度。地价评估的具体内容，是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估待估宗地相应权利价格，出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：土地估价报告（含土地估价技术报告），具体包含划拨、出让土地使用权价格。

评估授权经营土地使用权价格应考虑行业差异、所处区域状况及权利处置限制对其价格的影响。根据待估宗地利用类型、获取资料状况，选择适宜的评估方法，采用市场比较法评估时，若选用出让土地使用权价格作为交易案例比较价格，应考虑授权经营土地使用权在处置方面的限制对地价的影响，并进行适当的减价修正；采用收益还原法进行评估时，除考虑行业差异、区域差异对还原率的影响外，还应考虑授权经营使用权限限制的影响，其还原率可略高于相同条件下出让土地使用权价格评估的还原率。

主要业务来源（委托人）：改制企业。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

专业能力胜任要求：熟悉企业改制相关工作背景、法律、行政法规、政策规定等，熟练掌握划拨、出让土地使用权价格评估的技术标准、规程规范，深入洞察估价对象所在地的土地市场变化状况和土地政策情况，能够通过科学测算确定土地增值收益率，具有完善的质量审核制度和风险防范机制。

业务开展情况：涉及国有资产的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。

A. 1. 18 事业单位改制涉及的土地资产处置价格评估

主要工作依据：

《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于从事生产经营活动事业单位改革的指导意见〉的通知》（厅字〔2016〕38号）：转制单位涉及的原划拨土地，转制为企业后用途符合划拨用地目录的，可继续以划拨方式使用；不符合划拨用地目录的，应当依法实行有偿使用。

《行政事业性国有资产管理条例》（中华人民共和国国务院令 第738号）：各部门及其所属单位发生分立、合并、改制、撤销、隶属关系改变或者部分职能、业务调整等情形，应当根据国家有关规定办理相关国有资产划转、交接手续。

《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82号）：事业单位等改制为企业的，允许实行国有企业改制土地资产处置政策。探索建立国有农用地有偿使用制度。

《国土资源部 国家发展和改革委员会 财政部 住房和城乡建设部 农业部 中国人民银行 国家林业局 中国银行业监督管理委员会关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）：事业单位等改制为企业的，其使用的原划拨建设用地，改制后不符合划拨用地法定范围的，应按有偿使用方式进行土地资产处置，符合划拨用地法定范围的，可继续以划拨方式使用，也可依申请按有偿使用方式进行土地资产处置。

业务内容：根据《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82号），事业单位改制为企业的，允许实行国有企业改制土地资产处置政策，地价评估的业务内容参照国企改制涉及到国有土地价格评估部门。

主要工作程序与技术要点：参照“国企改制涉及的土地资产处置评估”。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：事业单位。

专业能力胜任要求：参照“国企改制涉及的土地资产处置评估”。

业务开展情况：涉及国有资产的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。

A. 1. 19 企业财务需要与土地盘活利用涉及的土地价格评估

主要包括以下方面：

a) 企业产权交易涉及的土地价格评估

主要工作依据：

《中华人民共和国公司法》。

《中华人民共和国会计法》。

《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第378号）：国有资产监督管理机构依照国家有关规定，负责企业国有资产的产权界定、产权登记、资产评估监管、清产核资、资产统计、综合评价等基础管理工作。

《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第12号）：企业发生第六条所列行为的，应当由其产权持有单位委托具有相应资质的资产评估机构进行评估。”

业务内容：企业产权交易涉及的评估主要包括以企业设立、重组、改制、上市、增资扩股、资产转让、资产置换、合并、分立、破产、关闭、清算、以非货币资产偿还债务、收购非国有单位资产、接受非国有单位以非货币资产出资（抵债）等经济活动为目的涉及的土地估价。地价评估的具体内容，是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估待估宗地土地使用权价格，出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：参照《城镇土地估价规程》等执行。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：企业、相关当事人、利害关系人等。

专业能力胜任要求：参照有关技术规程标准开展，熟悉税务政策。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外，可由相关权利人、利害关系人自愿委托。

b) 土地使用权财务报告目的评估

主要工作依据：

《中华人民共和国证券法》：国务院证券监督管理机构认为有必要时，可以委托会计师事务所、资产评估机构对证券公司的财务状况、内部控制状况、资金价值进行审计或评估。

业务内容：财务报告的估价是在会计计量、编制财务报告时需要的估价，土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，根据有关会计准则、财务报告信息披露和相关监督管理等要求或允许，对不动产的公允价值（或市场价值）、重置成本、可变现净值、现值等价值价格进行评估，出具《土地估价报告》，真实地反映企事业单位的财务状况和资产状况。

主要工作程序与技术要点：按照《城镇土地估价规程》等，采用市场比较法的，应当关注相关市场的活跃程度，从相关市场获得足够的交易案例或者其他比较对象，尽可能选择最接近、比较因素调整较少的交易案例或者其他比较对象作为可比实例。

成果形式：土地估价报告（含土地估价技术报告）。

业务来源（委托人）：国有企业、行政事业单位为主，以及其他自然资源主管部门、社会组织、企业和个人等。

专业能力胜任要求：熟悉不同权利状态及附带不同权利情况的估价测算具体区别，掌握不同财务目的下，会计准则或者相关会计核算制度对估价值类型、估价期日、价值内涵以及报告披露内容的具体要求，具备较好的沟通协调能力。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外，可由相关权利人、利害关系人自愿委托。

c) 企业清产核资涉及的土地价格评估

主要工作依据：

《国务院办公厅关于在全国进一步开展清产核资工作的通知》（国办发〔1995〕17号）：各部门和各企事业单位也都应建立清产核资领导小组，下设办公室，负责办理日常工作，同时，要抽调一定的业务和技术骨干充实清产核资机构，并保持相对稳定。已开展过清产核资的企事业单位，其领导小组和办事机构暂时保留，以便办理有关后续工作。

《国有企业清产核资办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第1号）：所出资企业由于国有产权转让、出售等发生控股权转移等产权重大变动需要开展清产核资的，由同级国有资产监督管理机构组织实施并负责委托社会中介机构。

《财政部 建设部 国家土地管理局 国家国有资产管理局关于印发〈清产核资中土地清查估价工作方案〉的通知》（财清〔1994〕13号）：企业、单位可根据国家制定的方法和统一标准自行进行土地估价；自行土地估价有困难的企业、单位要委托具有土地评估资格的机构进行土地估价……。

《财政部 国家土地管理局 国家国有资产管理局关于印发〈清产核资中土地估价实施细则〉的通知》（财清〔1994〕14号）：清产核资中的土地估价是指各企业和实行企业管理的事业单位对所使用的国有土地进行全面清查后，在弄清权属、界线和面积等基本情况的基础上，依据国家统一规定的土地估价技术标准，由企业、单位自行或委托具有土地估价资格的机构评估所使用土地的基准价格。

《关于印发国有企业清产核资工作规程的通知》（国资评价〔2003〕73号）：企业经核准同意开展清产核资工作后，应当指定内设的财务管理或资产管理等机构或者成立多部门组成的临时机构作为具体工作办事机构，负责本企业清产核资有关工作的组织和协调，并与国有资产监督管理机构建立工作联系。

业务内容：清产核资中的土地估价是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，再对委托方所使用的国有土地进行全面清查，弄清权属、界线和面积等基本情况，依据土地估价技术标准，进行土地价格评估，出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：土地清查的范围包括企业依法占用和出租、出借给其他企业使用的土地，企业举办国内联营、合资企业以使用权作价投资或入股的土地，企业与外方举办的中外合资、合作经营企业以使用权作价入股的土地。

主要业务来源（委托人）：企业、有关事业单位。

成果形式：土地估价报告。

专业能力胜任要求：熟悉土地估价相关法律、行政法规、政策规定，以及估价技术标准、规程规范，特别是企业清产核资相关工作依据，具备良好的实操能力、沟通能力。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。其他事项，可由相关权利人、利害关系人自愿委托。

d) 土地使用权分割或合并涉及的价格评估

主要工作依据：

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第55号): 土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转让, 应当按照规定办理过户登记。土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权分割转让的, 应当经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准, 并依照规定办理过户登记。

业务内容: 以出让方式取得国有建设用地使用权, 符合规定条件的, 经有关部门批准, 可以分割转让或合并设立土地使用权, 进而需进行价格评估。具体内容是, 土地估价机构依法接受委托, 委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法, 参照当地正常市场价格水平, 评估待估宗地使用权价格, 出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点: 参照《城镇土地估价规程》等执行。

成果形式: 《土地估价报告》(含土地估价技术报告)。

主要业务来源(委托人): 自然资源主管部门、土地使用权人。

专业能力胜任要求: 参照有关技术规程标准开展。

业务开展情况: 涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务, 应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外, 可由相关权利人、利害关系人自愿委托。

e) 企业存量土地盘活利用涉及的价格评估

主要工作依据:

《自然资源部 国务院国资委关于加快推进国有企业盘活利用存量土地的通知》(自然资发〔2022〕205号): 各级自然资源主管部门要会同同级国有资产监督管理机构, 组织国有企业开展存量土地的数量、权属、分布、利用现状、经营状况等情况的清查统计, 加强土地使用绩效的动态监测和评价分析, 建立土地资源台账和低效用地数据库, 并纳入国土空间规划“一张图”系统。

业务内容: 国有其他存量土地盘活利用国有企业存量土地是实施扩大内需、推动国有资本和国有企业做强做优做大、提升企业核心竞争力的有力举措。具体内容是, 土地估价机构依法接受委托, 委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法, 对企业土地资源进行清查与评价, 协助企业拟定土地资产处置方案, 评估方案的合理性与可行性, 为企业存量土地盘活提供决策支持。

主要工作程序与技术要点: (1) 开展国有企业存量土地清查摸底工作, 开展存量土地数量、权属、分布、利用现状、经营状况等情况清查统计, 加强土地使用绩效动态监测和评价分析; (2) 分门别类推动存量土地盘活利用, 协助国有企业制定土地及地上建筑物等资产盘活工作方案, 明确盘活措施、历史遗留问题处理建议等, 按照“一宗一策”“一地一案”原则制定针对性的处置措施; (3) 评估土地的当前市场价值和潜在开发价值, 分析土地资源的经济潜力; (4) 根据企业发展战略和市场需求, 设计土地资源盘活方案, 如土地用途调整、再开发或资产重组等。

成果形式: 《土地估价报告》(含土地估价技术报告)等。

主要业务来源(委托人): 国有资产监督管理部门、国有企业、相关权利人等。

专业能力胜任要求: 熟悉国有企业国有资产管理相关法律、行政法规、政策规定, 掌握企业存量用地开发利用、清查与盘活的方法。

业务开展情况: 涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务, 应依法委托已备案的土地估价机构开展。其他事项, 可由相关权利人、利害关系人自愿委托。

近年来, 国企改革、低效用地再开发等工作持续深入推进, 该业务需求广, 专业要求高, 土地估价机构可充分发挥专业技术优势, 提前谋划, 重点拓展。

f) 企业证券服务涉及的价格评估

主要工作依据:

《中华人民共和国证券法》: 国务院证券监督管理机构认为有必要时, 可以委托会计师事务所、资产评估机构对证券公司的财务状况、内部控制状况、资产价值进行审计或者评估。

业务内容: 与不动产相关的证券化服务主要包括不动产投资信托基金、权益类资产证券化产权、具有债权性质的资产证券化产品等。为保护投资者和相关当事人的合法权益, 满足有关信息披露的需要, 防范相关风险, 不动产证券化产品在设立、发行、运营(包括存续期间持有资产、收购资产、处置资产)、退出或清算, 都需要对所涉及的房地产及相关经济权益进行评估。具体内容是土地估价机构依法接受委托, 委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法, 进行不动产状况调查、市场调研、现金流量预测与分析、价值评估等工作。

主要工作程序与技术要点：在证券化评估业务中，不动产现金流偿债能力分析测算是关键，具体测算中，应以收益还原法为主，收益还原法评估过程中所采用的数据，与现金流分析报告中应保持一致。在基金存续期内，应保持方法的一致性。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）等。

业务来源（委托人）：银行、信托公司、融资租赁公司、证券公司、基金管理公司、律师事务所等。

专业能力胜任要求：需要熟悉证券化相关法律、行政法规，掌握一定的财务知识，了解企业不同证券化方式下的估值区别及证券化业务过程中所涉及的监管部门及各部门的估值披露要求，具备较好的沟通协调能力。

g) 土地偿债价格评估

主要工作依据：

《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发〔1999〕433号）：对于一般竞争性行业，应坚持以出让、租赁等方式配置土地。……也可分割出与企业净负债额相当的土地转为出让土地，参与企业整体拍卖和兼并，剩余土地，购买方或兼并方有优先受让权和承租权。

《关于继续实施银行业金融机构、金融资产管理公司不良债权以物抵债有关税收政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第35号）：本公告所称抵债不动产、抵债资产，是指经人民法院判决裁定或仲裁机构仲裁的抵债不动产、抵债资产。

业务内容：土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，主要业务内容如下：（1）收集相关信息：包括产权证明、土地出让合同及流转文件、规划文件、债务合同、抵押合同、租赁合同等；（2）现场调查：实地考察土地的一般因素、区域因素、个别因素等；调查周边同类土地开发物业的租售情况；（3）市场研究：调研当地土地市场，了解土地供需关系、市场价格和租金水平，调研法院拍卖成交折扣率、交易税费政策等；（4）评估测算与报告撰写。

主要工作程序与技术要点：撰写评估报告中，需考虑土地使用权价值、快速变现折扣率、可受偿金额、本金受偿率、本息受偿率、交易税费等，核实土地规划指标（不宜自行设定）、交易税费等。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）等。

业务来源（委托人）：银行、资产管理公司、土地权属人等。

专业能力胜任要求：熟悉相关法律、行政法规，掌握土地估价的基本原则、方法和程序，具备丰富的评估经验，熟悉土地交易税费管理规定，具有良好的沟通协调能力。

业务开展情况：该业务对土地估价机构和专业的要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

h) 债转股地价评估

主要工作依据：

《关于推进和规范国有企业债权转股权工作意见的通知》（国办发〔2004〕94号）：资产公司为债转股新公司提供咨询、顾问、资产及项目评估以及其他服务时应按商业原则办理。

业务内容：土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，对拟实施债转股的企业所涉及的土地资产价值及因债转股过程所需补缴地价款等进行评估出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：确定评估咨询对象和范围；收集与土地资产相关的信息资料：现场查勘，并与委托方充分沟通了解土地资产的基本情况；收集土地资产所在地的市场行情和政策法规等资料；选择合适的评估方法进行测算和分析；确定评估结果，并撰写土地资产价值评估报告。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）等。

业务来源（委托人）：相关企业、资产管理公司。

专业能力胜任要求：熟悉债转股的相关政策、土地价值评估的相关知识。

业务开展情况：该业务对土地估价机构和专业的要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

A. 1. 20 特殊单位土地资产处置评估

主要包括以下方面：

a) 军用空余土地价格评估

主要工作依据：

《中共中央办公厅、国务院办公厅、中央军委办公厅印发〈关于深入推进军队全面停止有偿服务工作的指导意见〉》（2018年6月11日）：开展有偿服务的项目，合同协议已到期的应予终止，不得续签，全部收回军队资产；合同协议未到期的，通过协商或司法程序能够终止的项目，应提前解除合同协议，确需补偿的，按照国家法律规定给予经济补偿。

《国土资源部 财政部 解放军总后勤部关于加强军队空余土地转让管理有关问题的通知》（国土资发〔2007〕29号）：军队空余土地由当地政府收购储备再统一出让的，由当地政府按照土地收购储备的有关规定，向军队支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物补偿费、拆迁补偿费等相关费用。

业务内容：军用空余土地评估主要包括空余土地转让价格评估、租金评估、土地市场价值评估等。其评估具体内容是，土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估待估宗地相应权利价格，出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：参照《城镇土地估价规程》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，以及军地共同遵循的规定等执行，重点关注土地用途设定、容积率确定、土地开发程度确定等，以及土地产权状况、地上建筑物（附着物）的产权状况、利用状况、有无与第三方存在债权债务关系等。同时，在评估过程中应注意有关保密信息的处理，在技术参数选择过程中，坚持独立、客观、公平、公正的原则，考虑地块的特殊性。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：军队有关部门、自然资源主管部门等。

专业能力胜任要求：具备保密机制和相应的工作环境，熟悉军用土地相关法律、行政法规、政策规定，以及相关土地估价技术标准、规程规范，精通土地评估的基本流程，深入洞察估价对象所在地的土地市场变化状况和土地政策情况，具有完善的质量审核制度和风险防范机制。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。

b) 中央单位土地处置价格评估

主要工作依据：

《国务院办公厅转发国管局中直管理局关于进一步加强和改进中央单位用地管理工作意见的通知》（国办发〔2006〕84号）：国管局和中直管理局等部门负责通过存量建设用地资源普查，结合中央单位建设用地规划，逐步调整、处置中央单位用地。……中央单位改变土地用途、转移土地使用权等，需经国管局和中直管理局等部门审核同意后，依法按照有关规定程序办理。符合招标、拍卖、挂牌要求的，一律实行招标、拍卖、挂牌。

《国务院机关事务管理局关于印发〈中央国家机关在京单位用地管理暂行办法〉的通知》（国管房地〔2007〕201号）：中央国家机关所属经费自理事业单位、中央企业及所属在京单位出租、抵押、置换用地，应逐级审查后报归口管理部门备案；因企业改制涉及用地转移、出让、作价入股的，应逐级审查后报归口管理部门核准。第十四条 利用中央国家机关在京单位用地进行商业开发的，报经归口管理部门同意后，按照国家有关规定以招标、拍卖或挂牌的方式公开进行。

业务内容：中央单位土地处置价格评估主要业务类型有出租、抵押、置换等，是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估待估宗地相应权利价格，出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：中央单位土地处置价格评估是在遵循土地估价规程的前提下，针对中央单位土地进行土地评估。由于中央单位特殊性，在土地评估过程中，需要注意与正常市场的土地差异性。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

业务来源（委托人）：国务院机关事务管理局、中央机关单位等。

专业能力胜任要求：具备保密机制和相应的工作环境，熟悉中央单位土地管理相关法律、行政法规、政策规定，以及相关土地估价技术标准、规程规范，精通土地评估的基本流程，深入洞察估价对象所在地的土地市场变化状况和土地政策情况，具有完善的质量审核制度和风险防范机制。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。

A.2 集体土地价格评估

A.2.1 农村宅基地价格评估

主要工作依据：

《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》（2013年11月12日中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过）：保障农户宅基地用益物权，改革完善农村宅基地制度，选择若干试点，慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让，探索农民增加财产性收入渠道。建立农村产权流转交易市场，推动农村产权流转交易公开、公正、规范运行。

业务内容：宅基地使用权，是指农村村民依法对集体所有的土地享有的建造并保有住宅及其附属设施的用益物权，具有主体、客体以及内容的特定性。是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，并考虑宅基地在用途和权能方面所具有的特定的约束条件，以及特定的市场条件，评估待估宗地使用权价格，出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：参照《农村集体土地定级与估价技术指南》《城镇土地估价规程》等。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：集体经济组织、相关权益人、利害关系人等。

专业能力胜任要求：熟悉农村宅基地相关法律、行政法规、政策规定，以及相关土地估价技术标准、规程规范，精通地价评估的基本流程，熟悉估价对象所在地的土地市场变化状况和土地政策情况，具有完善的质量审核制度和风险防范机制。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外，可由相关权益人、利害关系人等自行委托。

A. 2.2 集体经营性建设用地入市价格评估

主要工作依据：

《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》（2013年11月12日中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过）：建立城乡统一的建设用地市场。在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。

《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见〉的通知》（2022年）：要坚持同地同权同责，在符合规划、用途管制和依法取得前提下，推进农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价，在城乡统一的建设用地市场中交易，适用相同规则，接受市场监管。

《自然资源部办公厅〈关于高质量做好农村集体经营性建设用地入市试点工作方案〉的通知》（自然资办函〔2024〕1603号）：探索推动农村集体经营性建设用地与国有建设用地使用权同等进入土地二级市场，激活农村土地资源要素，提高资源配置效率，促进城乡融合发展和乡村振兴。

业务内容：《中华人民共和国土地管理法实施条例》明确，国土空间规划确定为工业、商业等经营用途且已依法办理土地所有权登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人在一定年限内有偿使用，该部分业务内容涉及集体经营性建设用地使用权出租、出让等价格评估。评估时，土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估待估宗地相应权利的价格出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：按照《城镇土地估价规程》《农村集体土地定级与估价技术指南》等执行。集体土地价格评估应特别关注各类型集体土地市场的发育成熟度、相关配套政策完善度以及市场交易主体的风险认识与偏好对集体土地价格的影响。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、集体经济组织、相关权益人、利害关系人等。

专业能力胜任要求：熟悉集体经营性建设用地入市相关法律、行政法规、政策规定，以及相关土地估价技术标准、规程规范，精通地价评估的基本流程，熟悉估价对象所在地的土地市场变化状况和土地政策情况，具有完善的质量审核制度和风险防范机制。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外，可由相关权益人、利害关系人等自行委托。

A. 2.3 集体建设用地建设保障性住房所涉及的地价评估

主要工作依据：

《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）：当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

业务内容：土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估拟建设保障性住房的集体建设用地涉及的应缴地价款或市场价值，出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：确定评估目的和评估范围；收集拟开发土地相关信息资料：现场查勘，并与委托方、土地使用权人等进行沟通；收集土地所在地的市场行情和政策法规等资料；选择合适的评估方法进行测算和分析；确定评估结果，并撰写土地估价报告。

成果形式：《土地估价报告》（含技术报告）。

业务来源（委托人）：政府相关部门、土地使用权人、参与建设的开发合作方和金融机构等。

专业能力胜任要求：熟悉保障性住房的相关政策、集体建设用地评估的相关知识。

业务开展情况：该业务具有一定的地域性和时限性，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

A.2.4 土地承包经营权流转评估

主要工作依据：

《中华人民共和国农村土地承包法》。

《农村土地承包经营权流转管理办法》（中华人民共和国农业部令 第47号）：为规范农村土地承包经营权流转行为，维护流转双方当事人合法权益，促进农业和农村经济发展，根据《中华人民共和国农村土地承包法》及有关规定制定本办法。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》（2016年）：现阶段深化农村土地制度改革，顺应农民保留土地承包权、流转土地经营权的意愿，将土地承包经营权分为承包权和经营权，实行所有权、承包权、经营权（以下简称“三权”）分置并行，着力推进农业现代化，是继家庭联产承包责任制后农村改革又一重大制度创新。

《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发〔2014〕71号）：农村产权流转交易市场都应提供发布交易信息、受理交易咨询和申请、协助产权查询、组织交易、出具产权流转交易鉴证书，协助办理产权变更登记和资金结算手续等基本服务；可以根据自身条件，开展资产评估、法律服务、产权经纪、项目推介、抵押融资等配套服务，还可以引入财会、法律、资产评估等中介服务组织以及银行、保险等金融机构和担保公司，为农村产权流转交易提供专业化服务。

业务内容：土地承包经营权是以家庭承包方式承包的耕地、草地、养殖水面等经营权，可以采取出租、入股等方式流转交易，流转期限由流转双方在法律规定范围内协商确定。承包经营权评估涉及价格或租金评估，是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估待估宗地相应权利的价格，出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：参照《农用地估价规程》等，评估中，应注意承包主体应具有一定的资格权对估价结果的影响。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：集体经济组织、相关权益人、利害关系人等。

专业能力胜任要求：参照“国有农用地有偿使用涉及的评估”，对承包经营权价格有准确理解和定位。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外，可由相关权益人、利害关系人等自行委托。

A.2.5 土地经营权价格评估

主要工作依据：

《中华人民共和国农村土地承包法》。

《农村土地经营权流转管理办法》（中华人民共和国农业农村部令 2021年 第1号）：鼓励各地建立土地经营权流转市场或者农村产权交易市场。县级以上地方人民政府农业农村主管（农村经营管理）

部门应当加强业务指导，督促其建立健全运行规则，规范开展土地经营权流转政策咨询、信息发布、合同签订、交易鉴证、权益评估、融资担保、档案管理等服务。

业务内容：土地经营权是由承包经营权分离出来，土地经营权人对流转土地依法享有在一定期限内占有、耕作并取得相应收益的权利。由土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估待估宗地相应权利的价格，出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：参照《农用地估价规程》。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：集体经济组织、相关权益人、利害关系人等。

专业能力胜任要求：参照“国有农用地有偿使用涉及的评估”，对经营权价格有准确理解和定位。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外，可由相关权益人、利害关系人等自行委托。

A. 2. 6 承包土地经营权抵押评估

主要工作依据：

《中华人民共和国农村土地承包法》：通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以依法采取出租、入股、抵押或者其他方式流转土地经营权。

《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》（2013年11月12日中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过）：稳定农村土地承包关系并保持长久不变，在坚持和完善最严格的耕地保护制度前提下，赋予农民对承包地占有、使用、收益、流转及承包经营权抵押、担保权能，允许农民以承包经营权入股发展农业产业化经营。

中共中央 国务院印发《关于全面深化改革加快推进农业现代化的若干意见》（2014年）：完善农村土地承包政策。稳定农村土地承包关系并保持长久不变，在坚持和完善最严格的耕地保护制度前提下，赋予农民对承包地占有、使用、收益、流转及承包经营权抵押、担保权能。

《中华人民共和国担保法》：下列财产可以抵押：（五）抵押人依法承包并经发包方同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用权；……。

《人民银行 银监会 保监会 财政部农业部关于印发〈农村承包土地的经营权抵押贷款试点暂行办法〉的通知》（银发〔2016〕79号）：符合本办法第六条、第七条规定条件、通过家庭承包方式依法取得土地承包经营权和通过合法流转方式获得承包土地的经营权的农户及农业经营主体，均可按程序向银行业金融机构申请农村承包土地的经营权抵押贷款。

业务内容：农村承包土地的经营权抵押贷款，是以承包土地的经营权作抵押、由银行业金融机构向符合条件的承包方农户或农业经营主体发放的、在约定期限内还本付息的贷款。具体业务内容，是土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，对承包土地的经营权抵押价值进行分析、估算和判定等，出具《土地估价报告》，为确定承包土地的经营权抵押贷款额度提供价值参考依据。

主要工作程序与技术要点：承包土地经营权抵押评估的是有限年期承包土地经营权价格，可采用市场比较法、剩余法和成本逼近法等测算，并在估价报告中说明未来市场变化风险和预期强制处分等要素对抵押价格的影响。在进行承包土地经营权抵押评估时，结合前三年承包土地经营权价格的变化状况等，考虑抵押风险、强制处分、承包土地经营权可抵押期限、贷款用途等因素。

成果形式：土地估价报告（含土地估价技术报告）。

业务来源（委托人）：金融部门、农业农村主管部门、企业、个人等主体。

专业能力胜任要求：熟悉与土地承包、经营权抵押相关的法律、行政法规和政策文件，确保评估过程合法合规；熟悉土地评估的各种方法和技术；掌握承包土地经营权的特点和价值构成要素，根据不同情况合理选择评估方法，确保评估结果客观准确；具备一定的沟通协调能力。

A. 2. 7 土地征收征用价格评估

主要工作依据：

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第743号）：需要征收土地，县级以上地方人民政府认为符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定的，应当发布征收土地

预告，并开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估。土地现状调查应当查明土地的位置、权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况。

《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）：完善征地补偿办法。县级以上地方人民政府要采取切实措施，使被征地农民生活水平不因征地而降低。要保证依法足额和及时支付土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。

业务内容：土地征收是所有权的转移，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。土地征用是补偿原土地使用者在征用期间不能从事农业生产的土地补偿和青苗及地上附着物的补偿。有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回土地使用权：为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；不按照批准的用途使用土地的；因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。由土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估待估宗地相应权利的价格，出具《土地估价报告》。

主要工作程序与技术要点：按照《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》等执行。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：地方人民政府有关部门。

专业能力胜任要求：参照“国有建设用地土地使用权出让地价评估”。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。

A. 2. 8 征收地上附着物和青苗补偿标准评估

主要工作依据：

《中华人民共和国民法典》。

《中华人民共和国土地管理法》。

《中华人民共和国土地管理法实施条例》。

业务内容：征地青苗及地上附着物补偿标准包括青苗补偿标准和地上附着物补偿标准。青苗补偿标准是指国家征收农民集体所有土地时，对其地上短期农作物、中长期经济作物以及林木等苗木给予产权人的经济补偿。地上附着物补偿标准是指国家征收农民集体所有土地时，对其地上的各类建筑物、构筑物给予产权人的经济补偿。由土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估青苗补偿标准和地上附着物补偿标准，形成相应工作成果。

主要工作程序与技术要点：参照《农用地估价规程》等执行。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：参照有关技术规程标准开展。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外，可由相关权利人、利害关系人自愿委托。

A. 2. 9 征收农用地区片综合地价评估

主要工作依据：

《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）：完善征地补偿办法。县级以上地方人民政府要采取切实措施，使被征地农民生活水平不因征地而降低。要保证依法足额和及时支付土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。

《自然资源部办公厅关于加快制定征收农用地区片综合地价工作的通知》（自然资办发〔2019〕53号）。

业务内容：征收农用地区片综合地价是征收农民集体农用地的土地补偿费和安置补助费标准，不包括法律规定用于社会保险缴费补贴的被征地农民社会保障费用、征收农用地涉及的地上附着物和青苗等的补偿费用。由土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，准确理解区片综合地价的内涵、合理划定区片、采用农用地产值修正法、征地案例比较法等方法科学测算区片综合地价、合理确定土地补偿费和安置补助费比例，形成相应工作成果。

主要工作程序与技术要点：按照《关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知》（国土资发〔2005〕144号）、《自然资源部办公厅关于加快制定征收农用地区片综合地价工作的通知》（自然资办发〔2019〕53号）等规定，实行定期更新、公示。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

成果形式：征收农用地区片综合地价评估工作报告、技术报告。

专业能力胜任要求：熟悉相关法律、行政法规、政策规定，精通征收农用地区片综合地价评估的技术标准，具有一定数量的土地估价专业人员团队以及GIS等软硬件条件，熟悉当地自然、社会经济等条件，以及农用地开发利用等情况。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。

A.3 分等定级与公示地价评估

A.3.1 城镇土地分等定级

主要工作依据：

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》（2019年）：完善自然资源资产分等定级价格评估制度和资产审核制度。

《自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13号）：各地要高度重视自然资源等级价格评估工作，与林业主管部门密切配合，充分摸清本行政区域内自然资源等级价现状底数，做好内外协调和部门协同，强化技术支撑，统筹推进自然资源分等定级价格评估工作。

业务内容：城镇土地分等，是通过影响城镇土地质量的经济、社会、自然等各项因素的综合分析，揭示城镇之间土地质量的地域差异，运用定量和定性相结合的方法对城镇土地质量进行分类排队，评定城镇土地等别的活动。城镇土地定级，是根据城镇土地的经济、自然两方面属性及其在社会经济活动中的地位、作用，对城镇土地使用价值进行综合分析，揭示城镇内部土地质量的地域差异，评定城镇土地级别的活动。其中分等工作，通常以省级尺度统一开展，定级工作，通常以各县（市、区）为单位组织开展。其中，城镇土地分等工作内容包括：a) 城镇土地分等准备工作及外业调查；b) 城镇土地分等因素选取、资料整理及定量化；c) 城镇分值计算及土地等初步划分；d) 验证、调整分等初步结果，评定城镇土地等；e) 编制城镇土地分等成果；f) 城镇土地分等成果验收；g) 成果应用和更新。城镇土地定级工作内容包括：a) 城镇土地定级准备工作及外业调查；b) 城镇土地定级因素资料整理及定量化；c) 单元分值计算及土地级评定；d) 编制城镇土地级别图及量算面积；e) 城镇土地级的边界落实及分宗整理；f) 编写城镇土地定级报告；g) 城镇土地定级成果验收；h) 成果归档和资料更新。

主要工作程序与技术要点：参照《自然资源分等定级通则》《城镇土地分等定级规程》等。

成果形式：文字成果（工作报告、技术报告等）、表格成果、图件成果、数据库成果。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉城镇土地分等定级相关法律、行政法规、政策规定，精通《自然资源分等定级通则》《城镇土地分等定级规程》等技术标准，具有一定数量的土地估价专业人员团队以及GIS等软硬件条件，熟悉当地自然条件、社会经济条件等。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。

A.3.2 农用地分等定级

主要工作依据：

除中共中央、国务院，以及自然资源部有关工作依据（已在城镇土地分等定级工作依据中列示）外，还主要包括如下：

《国土资源部 国家发展和改革委员会 财政部 住房和城乡建设部 农业部 中国人民银行 国家林业局 中国银行业监督管理委员会关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）：完善国有农用地土地等级价体系。开展基于土地调查的农用地等别调查评价与监测工作，定期更新草地、耕地等农用地土地等别数据库。完善农用地定级和估价规程，部署开展农用地定级试点，稳步推进农用地基准地价制定和发布工作……。

《关于部署开展2006年度农用地分等定级与估价工作的通知》（国土资厅发〔2006〕78号）：完成农用地分等定级与估价成果汇总和数据库建设，其中包括：农用地分等成果省际接边、调整计算、测试、校核、汇总与建库；农用地定级与估价成果汇总与建库；农用地分等、定级标准样地体系的建设、成果汇总与建库。

《自然资源部办公厅关于做好园地林地草地定级和基准地价制定有关工作的通知》（自然资办函〔2023〕399号）：通过分等定级价格评估，综合评价全国园地林地草地质量分布状况，建立政府公示价格体系……。

业务内容：农用地分等，是在全国范围内，按照全国自然资源分等定级分区，综合分析影响农用地质量的气候、土壤、地形、水文等自然因素，揭示农用地自然质量的全国差异，划分农用地质量等级的活动。农用地定级，是在县域内，根据农用地的自然因素、社会经济因素和区位因素，对农用地质量进行综合分析，揭示其县域内部的差异，评定农用地质量等级的活动。具体工作内容参照《自然资源分等定级通则》《农用地定级规程》《农用地质量分等规程》。

主要工作程序与技术要点：按照《自然资源分等定级通则》《农用地质量分等规程》《农用地定级规程》以及园地、林地、草地等各类农用地专项分等定级技术标准等。

成果形式：文字成果（工作报告、技术报告等）、表格成果、图件成果、数据库成果。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉农用地分等定级相关法律、行政法规、政策规定，精通《自然资源分等定级通则》《农用地质量分等规程》《农用地定级规程》等技术标准，具有一定数量的土地估价专业人员团队以及GIS等软硬件条件，熟悉当地自然条件、社会经济条件等。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。

A.3.3 基准地价（基准价）评估

主要工作依据：

《中共中央 国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》（2020年3月30日）：完善主要由市场决定要素价格机制。完善城乡基准地价、标定地价的制定与发布制度，逐步形成与市场价格挂钩动态调整机制。

中共中央 国务院印发《生态文明体制改革总体方案》（中发〔2015〕25号）：完善地价形成机制和评估制度，健全土地等级价体系……。

《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）：市、县人民政府要依法定期确定、公布当地的基准地价和标定地价，切实加强地价管理。

《国土资源部 国家发展和改革委员会 财政部 住房和城乡建设部 农业部 中国人民银行 国家林业局 中国银行业监督管理委员会关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）：（四）完善国有农用地土地等级价体系。

《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）：完善农用地和集体建设用地基准地价。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》（2019年）：完善自然资源资产分等定级价格评估制度和资产审核制度。

《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）：继续完善规范城乡基准地价体系……。

《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45号）：严格遵守技术标准，严格保证现势性，客观反映价格水平，严格履行备案程序。

《自然资源部办公厅关于做好园地林地草地定级和基准地价制定有关工作的通知》（自然资办函〔2023〕399号）：通过分等定级价格评估，综合评价全国园地林地草地质量分布状况，建立政府公示价格体系……。

业务内容：基准地价（基准价）是在国土空间规划范围内，按照不同自然资源类型，分别评估出不同级别或不同均质地域，在某一估价期日法定最高使用年期土地等自然资源权利的区域平均价格。如：城镇建设用地（商服、住宅、工业、公共服务项目用地）基准地价、集体建设用地（商服、工业、宅基

地)基准地价、国有农用地(耕地、园地、林地、草地、坑塘水面)基准地价、集体农用地(耕地、园地、林地、草地、坑塘水面)基准地价、海域使用权基准价等。具体工作内容参照相关技术标准。

主要工作程序与技术要点:参照《自然资源价格评估通则》及各相应自然资源分等定级、价格评估技术标准等执行。

成果形式:文字成果(工作报告、技术报告等)、表格成果、图件成果、数据库成果。

主要业务来源(委托人):自然资源主管部门。

专业能力胜任要求:熟悉自然资源价格评估相关法律、行政法规、政策规定,精通《自然资源价格评估通则》及各相应自然资源类别基准地价(基准价)评估的技术标准,具有一定数量的土地估价专业人员团队以及GIS等软硬件条件,熟悉当地自然条件、社会经济条件、区位条件以及各主要用途地价水平等状况。

业务开展情况:涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务,应依法委托已备案的土地估价机构开展。

A.3.4 标定地价评估

主要工作依据:

《中共中央 国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》(2020年3月30日):完善主要由市场决定要素价格机制。完善城乡基准地价、标定地价的制定与发布制度,逐步形成与市场价格挂钩动态调整机制。

《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号):市、县人民政府要依法定期确定、公布当地的基准地价和标定地价,切实加强地价管理。

《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》(国土资厅发〔2017〕27号):加快推进标定地价体系建设。

《国土资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》(自然资办发〔2019〕36号):全面实现城镇标定地价公示。

业务内容:标定地价是政府为管理需要确定的,标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下,某一估价期日的土地权利价格。主要包括商服、住宅、工业、混合用地,各地可根据需要进行细化,如开展办公、酒店等用途标定地价评估。

主要工作程序与技术要点:参照《标定地价规程》《城镇土地估价规程》等执行,实行每年度更新、公示。

成果形式:文字成果(工作报告、技术报告等)、表格成果、图件成果、数据库成果。

主要业务来源(委托人):自然资源主管部门。

专业能力胜任要求:熟悉标定地价评估相关法律、行政法规、政策规定,精通《标定地价规程》等技术标准,具有一定数量的土地估价专业人员团队以及GIS等软硬件条件,熟悉当地自然条件、社会经济条件、区位条件以及各主要用途地价水平等状况。

业务开展情况:涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务,应依法委托已备案的土地估价机构开展。

A.3.5 城市地价动态监测

主要工作依据:

《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号):要抓紧建立全国地价动态监测信息系统,对全国重要城市地价水平动态变化情况进行监测。

《关于建立土地市场动态监测制度的通知》(国土资发〔2003〕429号):……必须按照……《城市地价动态监测系统运行方案与要求》(附件二),定期开展土地市场运行情况分析。

《国土资源部关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》(国土资发〔2008〕51号):《城市地价动态监测系统运行方案与要求》。

《国土资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》(自然资办发〔2019〕36号):继续在105个主要城市部署开展国家级城市地价动态监测,按季度监测各用途地价水平变化。各省级自然资源主管部门应依照国家技术规范,自行部署开展本行政区域内主要城市地价监测,争取在2020年4季度前形成省级监测结果。

《自然资源部办公厅关于调整完善城市地价动态监测工作有关事项的通知》（自然资办发〔2023〕35号）：《完善地价监测工作技术要点》。

业务内容：城市地价监测是根据城市土地市场的特点，通过设立地价监测点，收集、处理并生成系列地价指标，对城市地价状况进行观测、描述和评价的过程。由土地估价机构接受委托，委派一定数量的土地估价专业人员，通过建立监测点，采用评估等手段收集城市不同级别、不同区段、不同用地类型土地价格及相关数据，对地价现状进行调查和观测，然后通过系列指标对城市地价状况进行全面描述，对城市地价状况做出基本的评价和判断，最后生成相关地价动态监测指标，对城市地价状况进行综合分析和评价，编制城市地价动态监测报告。

主要工作程序与技术要点：参照《城市地价动态监测技术规范》《完善地价监测工作技术要点》（2023年）等执行。

成果形式：城市地价动态监测季度报告、年度报告，具体包括：商服、住宅、工业和综合地价水平值、地价增长率、地价指数等指标。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉相关法律、行政法规、政策规定，精通《城镇土地估价规程》《城市地价动态监测技术规范》《完善地价监测工作技术要点》（2023年）等技术标准，具有一定数量的土地估价专业人员团队以及GIS等软硬件条件，熟悉当地自然条件、社会经济条件、区位条件以及各主要用途地价水平等状况。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。

A.4 自然资源资产评估

A.4.1 自然资源资产价格整体评估

主要工作依据：

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》（2019年）：……完善自然资源资产分等定级价格评估制度和资产审核制度。……完善自然资源资产使用权转让、出租、抵押市场规则，规范市场建设，明确受让人开发利用自然资源资产的要求……。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》（2022年）：为统筹推进自然资源资产产权制度改革，落实统一行使全民所有自然资源资产所有者职责，探索建立全民所有自然资源资产所有权委托代理机制，开展试点工作。

《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89号）：……单宗土地涉及多种用途混合的，应依法依规合理确定土地使用年限，按不同用途分项评估后确定出让底价。

《自然资源部办公厅关于印发〈自然资源资产价格整体评估技术指引（试行）〉的通知》（自然资办发〔2024〕46号）：自然资源资产价格整体评估，简称“整体评估”，指以自然资源资产包为评估对象，遵循自然资源价格评估的基本要求，在充分关注各类自然资源资产组合形成的系统性、整体性效用的基础上，对自然资源资产包的整体价格及在可行和需要时对其各构成部分分项价格的估算与判定活动。

业务内容：自然资源资产价格整体评估，是指以自然资源资产包为评估对象，土地估价机构及其土地估价专业人员遵循自然资源价格评估的基本要求，在充分关注各类自然资源资产组合形成的系统性、整体性效用的基础上，对自然资源资产包的整体价格及其各构成部分分项价格的估算与判定活动，出具相应评估报告。

主要工作程序与技术要点：除《自然资源价格评估通则》中的一般性规定和相关门类自然资源估价中的专门性规定外，整体评估应特别关注生态优先原则、整体统筹原则、专业性原则。在充分关注自然资源资产组合形成的系统性、整体性效用的基础上，根据自然资源资产包的具体组合模式、效用特征与限制性条件，整体评估可在分估、合估两种操作模式中择一使用。具体参照《自然资源资产价格整体评估技术指引（试行）》。

成果形式：估价报告（含技术报告）。当自然资源资产包的构成以载体型自然资源为主体时，估价报告的基本内容与格式要求主要参照《土地估价报告》（含土地估价技术报告），可根据具体情况适当增加相应内容的阐述。

主要业务来源（委托人）：地方人民政府或集体经济组织。

专业能力胜任要求：参照“国有建设用地土地使用权出让地价评估”。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。

A. 4. 2 海域、无居民海岛使用权价格评估

主要工作依据：

《中华人民共和国海域使用管理法》（中华人民共和国主席令 第61号）：国家实行海域有偿使用制度。

中共中央 国务院印发《生态文明体制改革总体方案》（中发〔2015〕25号）：完善海域海岛有偿使用制度。

《中共中央 国务院关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》（2018年）：创新海域海岛资源市场化配置方式，完善资源评估、流转和收储制度。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》（2019年）：探索海域使用权立体分层设权，加快完善海域使用权出让、转让、抵押、出租、作价出资（入股）等权能。构建无居民海岛产权体系，试点探索无居民海岛使用权转让、出租等权能。完善水域滩涂养殖权利体系，依法明确权能，允许流转和抵押。

《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82号）：坚持多种有偿出让方式并举，逐步提高经营性用海市场化出让比例，明确市场化出让范围、方式和程序，完善海域使用权出让价格评估制度和技术标准……。

《关于海域、无居民海岛有偿使用的意见》（2017年）：鼓励金融机构开展海域、无居民海岛使用权抵押融资业务。完善海域、无居民海岛使用权价值评估制度，制定相关评估准则和技术标准，加强专业人才队伍建设。

业务内容：海域和无居民海岛使用权通常包括出让使用权及其他依法设立的权利类型。由土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估拟待估海域、无居民海岛使用权价格，出具相应估价报告。

主要工作程序与技术要点：参照《自然资源价格评估通则》《海域价格评估技术规范》等执行。

成果形式：估价报告（含技术报告）。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、相关权益人、利害关系人等。

专业能力胜任要求：熟悉海域、无居民海岛开发利用相关法律、行政法规、政策规定，以及相关价格评估技术标准、规程规范，熟悉估价对象所在地的海域、无居民海岛使用权市场变化状况和政策情况，具有完善的质量审核制度和风险防范机制。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外，可由相关权益人、利害关系人等自行委托。

A. 4. 3 森林资源有偿使用涉及的价格评估

主要工作依据：

《中华人民共和国森林法》：林业经营者依法取得的国有林地和林地上的森林、林木的使用权，经批准可以转让、出租、作价出资等，具体办法由国务院制定。

《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82号）：建立国有森林资源有偿使用制度。

业务内容：土地估价机构依法接受委托，委派土地估价专业人员按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，对估价期日特定目的下的森林资源资产价值进行评定和估算，并出具评估报告的专业服务行为。

主要工作程序与技术要点：森林资源资产的评估方法与土地等其他资产的评估方法的原理基本相同，但对评估方法的运用，应当考虑的一些特殊性要求。如采用市场比较法，因林地位置固定、地域差异及用途差异等，评估时要充分考虑地域、资产用途功能、林地条件对价值的影响；采用收益还原法，要考虑森林资源生长规律与管理政策影响，如商品林与生态公益林政策差异及相关补贴等因素；采用成本逼近法，因森林资源资产经营长期且成本复杂，应考虑资金时间价值、合理收益率及因成本不同导致的森林质量差异。

成果形式：估价报告（含技术报告）等。

业务来源（委托人）：林业主管部门、碳资产管理单位、人民政府、企业、个人等主体。

专业能力胜任要求：熟悉掌握国家森林管理相关法规和政策。

应具备森林资源资产评估的专业知识和实践经验，具备林业专业技术人员等。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。除此之外，可由相关权利人、利害关系人自愿委托。

A. 4. 4 自然资源资产核算

主要工作依据：

中共中央、国务院印发的《生态文明体制改革总体方案》（中发〔2015〕25号）：构建水资源、土地资源、森林资源等的资产和负债核算方法，建立实物量核算账户，明确分类标准和统计规范，定期评估自然资源资产变化状况。

《中共中央关于建立国务院向全国人大常委会报告国有资产管理情况制度的意见》（2017年12月30日）：按照国家统一的会计制度规范国有资产会计处理，制定完善相关统计制度，确保各级政府、各部门各单位的国有资产报告结果完整、真实、可靠、可核查。……组织开展国有资产清查核实和评估确认，统一方法、统一要求，建立全口径国有资产数据库。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于创新政府配置资源方式的指导意见》（2017年）：着眼于各类资源的整合管理和高效利用，依托国家公共资源交易服务平台，加强清查核算和综合管理，创新服务方式，构建新型组织和服务体系。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》（2019年）：研究建立自然资源资产核算评价制度，开展实物量统计，探索价值量核算。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》（2022年）：摸清自然资源资产家底，开展清查统计和资产核算。

《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82号）：协同开展资产清查核算。

业务内容：核算是摸清自然资源家底、明确自然资源资产价值量的规范性、基础性、技术性工作，属于“底层”技术。核算以资源调查和价格评估的技术与成果为基础，叠加其他信息，结合统计综合等过程，可针对具体需求形成具有针对性、适用性，不同精度、不同内涵下的核算成果。

主要工作程序与技术要点：充分利用土地、森林、草原等各类资源调查成果、地籍调查与不动产登记成果，通过对比分析、归类统计，以及补充调查与量测，核算不同分类体系下的各类自然资源的实物量；以实物量核算为基础，利用各类自然资源资产评价评估成果、市场交易相关资料，借鉴不同资源类型与不同特征下的价格指标与评价评估方法、统计分析方法，核算自然资源资产价值量。具体参照《全民所有土地资源资产核算技术规程》《自然资源资产核算通则》等执行。

成果形式：数据成果、文字成果、图件成果、数据库成果等。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉自然资源资产核算等相关法律、行政法规、政策规定，以及有关技术方法，掌握相关案例和参数测算规则，熟悉估价对象所在地自然资源属性情况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥在土地本底属性调查、土地评估理论研究以及复杂项目重难点问题攻关等长期积累的优势，提前谋划，重点拓展。

A. 4. 5 自然资源资产清查

主要工作依据：

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》（2019年）：完善自然资源资产分等定级价格评估制度和资产审核制度。完善自然资源资产开发利用标准体系和产业准入政策，将自然资源资产开发利用水平和生态保护要求作为选择使用权人的重要因素并纳入出让合同。

《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82号）：协同开展资产清查核算。

国务院关于2020年度国有自然资源资产管理情况的专项报告：“开展两省四市国有土地资源资产核算试点，推进全民所有自然资源资产清查试点。”

《自然资源部关于全面开展全民所有自然资源资产清查工作的通知》（自然资发〔2024〕127号）：在全国范围开展全民所有自然资源资产清查工作。

业务内容：清查是在统一时点、采用统一方法，对所有全民所有自然资源资产进行统一“盘点”和清理核查的具体工程。全民所有自然资源资产清查是摸清全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水和海洋等自然资源资产底数的重要途径。进而，最终形成资产底图的一项基础性工作，“底数”具体包括：所有权权属、数量、质量、用途、分布等实物量属性信息，资产的价格与价值，所有者职责履职主体、使用权状况，以及资产涉及违法违规、与“三区三线”是否一致等管理情况。

主要工作程序与技术要点：自然资源资产核算需要综合考察自然资源的自然、经济和社会属性，核算出实物量、价值量，具体可参照《全民所有自然资源资产清查试点技术指南》《全民所有自然资源资产清查工作方案》（2024年7月版）执行。

成果形式：数据成果、文字成果、图件成果、数据库成果等。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉自然资源清查等相关法律、行政法规、政策规定，以及有关技术方法，掌握相关案例和参数测算规则，熟悉估价对象所在地自然资源属性情况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥在土地本底属性调查、土地评估理论研究以及复杂项目重难点问题攻关等长期积累的优势，提前谋划，重点拓展。

附 录 B
(规范性)
一般评价评估业务拓展要点

B.1 土地开发利用

B.1.1 土地节约集约利用评价

主要工作依据：

《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）：国土资源部门要对土地供应和开发利用情况进行定期评价分析，研究完善加强土地调控、促进节约集约用地的政策措施。

《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（国办发〔2017〕7号）：推动开发区集约利用土地、提高土地利用效率，从建设用地开发强度、土地投资强度、人均用地指标的管控和综合效益等方面加强开发区土地集约利用评价。

《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令 第61号）：国土资源主管部门应当建立节约集约用地制度，开展节约集约用地活动，组织制定节地标准体系和相关标准规范，探索节约集约用地新机制，鼓励采用节约集约用地新技术和新模式，促进土地利用效率的提高。

《国土资源部关于贯彻落实〈国务院关于促进节约集约用地的通知〉的通知》（国土资发〔2008〕16号）：评价工作要依据国家颁布的《建设用地节约集约利用评价规程》，对建设用地的利用状况、利用强度、综合承载能力等进行综合评估，对低效利用的土地和空闲、闲置土地，要明确利用方向，采取措施促进土地提高利用的效率。

《自然资源部办公厅关于规范开展建设项目节地评价工作的通知》（自然资办发〔2021〕14号）：……进一步完善制度措施，细化操作程序，应用科学方法和先进技术，借助专业力量，规范开展节地评价，推进建设项目节约集约使用土地。

业务内容：节约集约利用土地，是指通过规模引导、布局优化、标准控制、市场配置、盘活利用等手段，达到节约土地、减量用地、提升用地强度、促进低效废弃地再利用、优化土地利用结构和布局、提高土地利用效率的各项行为与活动。主要业务内容包含建设用地节约集约利用评价、开发区土地集约利用评价和节地评价等。

建设用地节约集约利用，是通过降低建设用地消耗、增加对土地的投入，不断提高土地利用效率和经济效益的一种开发经营模式。

开发区土地集约利用评价，是对开发区土地利用状况开展调查、分析，评价土地集约利用程度，测算土地集约利用潜力的过程。

节地评价，是按照《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119号）的有关要求，对国家和地方尚未颁布土地使用标准和建设标准的建设项目，因安全生产、地形地貌、工艺技术等有特殊要求确需突破土地使用标准的建设项目开展节地评价。分析评价建设项目是否符合产业政策和供地政策；对建设项目总用地规模和各功能分区用地规模进行评价；对建设项目主要工程技术措施进行分析评价；针对国内外同类建设项目用地情况，进行先进性比较分析等。

主要工作程序与技术要点：

（1）建设用地节约集约利用评价：参照《建设用地节约集约利用评价规程》等执行。

（2）开发区土地集约利用评价：参照《开发区土地集约利用评价规程》等执行。

（3）节地评价：有法定审批权的自然资源主管部门结合行业专业技术设计规范、建设规范等，组织开展的节地指标审核把关工作，主要包括：规模、功能分区等是否体现了项目所在区域的地形地貌特征；是否合理利用地上地下空间或者科学、合理提高项目投资强度、容积率、建筑密度等；是否采取了先进的项目工艺流程、施工工艺和技术；对存在远期预留用地的项目，是否可以分期报批，避免低效、闲置；是否采取措施少占或不占耕地、避让永久基本农田；是否为降低建设成本而粗放用地；是否设置了不必要的功能分区；是否存在“搭车用地”、多报少用等。

成果形式：文字成果、表格成果、图件成果、数据库成果等。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉土地节约集约利用等相关法律、行政法规、政策规定，掌握建设用地节约集约利用评价、开发区土地集约利用评价和节地评价理论体系、方法，熟悉评价地资源环境禀赋、社会经济发展等状况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身优势，提前谋划，重点拓展。

B.1.2 低效用地再开发涉及的地价评估

主要工作依据：

《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》（2024年7月18日中国共产党第二十届中央委员会第三次全体会议通过）：优化城市工商业土地利用，加快发展建设用地二级市场，推动土地混合开发利用、用途合理转换，盘活存量土地和低效用地。

《国土资源部关于印发开展城镇低效用地再开发试点指导意见的通知》（国土资发〔2013〕3号）：在全国十省市试点开展城镇低效用地再开发工作。

《国土资源部关于印发〈关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）〉的通知》（国土资发〔2016〕147号）：健全协商和社会监督机制。建立公开畅通的沟通渠道，充分了解和妥善解决群众利益诉求，做好民意调查，充分尊重原土地使用权人的意愿，未征得原土地使用权人同意的，不得进行改造开发。

《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171号）：完善低效用地再开发地价计收补缴标准，分不同区域、不同用地类别改变用途后，以公示地价（或市场评估价）的一定比例核定补缴地价款；探索以市场评估价为基础按程序确定地价款，要综合考虑土地整理投入、移交公益性用地或建筑面积、配建基础设施和公共服务设施以及多地块联动改造等成本。探索完善低效工业用地再开发不再增缴土地价款的细分用途和条件。

业务内容：低效用地再开发，通常与“三旧”改造、城市更新、土地整备等工作关联度较高，往往涉及价格评估、实施方案编制、分类处置方案编制、政策咨询、技术支持等工作。

以价格评估为例，对低效用地的当前价值和潜在价值进行评估，为政府和相关单位提供合理的补偿标准和投资回报预期。具体而言，该项目涉及周期长，不同地区、不同周期都具有不同的评估需求，如前期可研阶段的咨询性评估、土地整备阶段的历史遗留问题咨询服务、边角地等处理与评估、项目实施方案审核审定阶段的地价评估、项目实施方案批准后的出让地价评估、项目开发阶段涉及的抵押评估等，此外，还有整备利益统筹等涉及的经济测算、投后管理、风险评估与管理等。

主要工作程序与技术要点：结合法律、行政法规以及各地低效用地再开发政策，参照《城镇土地估价规程》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》《集体土地使用权地价评估技术指引》等技术规定执行。

成果形式：《土地估价报告》（含土地估价技术报告）、咨询报告等。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、街道办事处、集体经济组织、相关权益人、利害关系人等。

专业能力胜任要求：参照“国有建设用地土地使用权出让地价评估”，熟悉低效用地再开发相关法律、行政法规、政策规定，掌握低效用地再开发相关联的国土调查、国土空间规划等领域政策要求，具有一定数量的专业技术团队，善于做好同各级沟通、汇报等。

业务开展情况：涉及国有资产或公共利益等事项的法定评估业务，应依法委托已备案的土地估价机构开展。该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥在土地本底属性调查、土地评估理论研究以及复杂项目重难点问题攻关等长期积累的优势，提前谋划，重点拓展。

B.1.3 与土地开发有关的财政支出绩效评价

主要工作依据：

《中华人民共和国预算法》：各级预算应当根据年度经济社会发展目标、国家宏观调控总体要求和跨年度预算平衡的需要，参考上一年预算执行情况、有关支出绩效评价结果和本年度收支预测，按照规定程序征求各方面意见后，进行编制。

《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（2018年9月1日）：开展绩效评价和结果应用。通过自评和外部评价相结合的方式，对预算执行情况开展绩效评价。各部门各单位对预算执行情

况以及政策、项目实施效果开展绩效自评，评价结果报送本级财政部门。各级财政部门建立重大政策、项目预算绩效评价机制，逐步开展部门整体绩效评价，对下级政府财政运行情况实施综合绩效评价，必要时可以引入第三方机构参与绩效评价。健全绩效评价结果反馈制度和绩效问题整改责任制，加强绩效评价结果应用。

《中华人民共和国预算法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第729号）：预算法第三十二条第一款所称绩效评价，是指根据设定的绩效目标，依据规范的程序，对预算资金的投入、使用过程、产出与效果进行系统和客观的评价。绩效评价结果应当按照规定作为改进管理和编制以后年度预算的依据。

《财政部关于印发〈财政支出绩效评价管理暂行办法〉的通知》（财预〔2011〕285号）：财政支出绩效评价（以下简称绩效评价）是指财政部门 and 预算部门（单位）根据设定的绩效目标，运用科学、合理的绩效评价指标、评价标准和评价方法，对财政支出的经济性、效率性和效益性进行客观、公正的评价。

《财政部关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10号）：财政部门负责拟定绩效评价制度办法，指导本级各部门和下级财政部门开展绩效评价工作；会同有关部门对单位自评和部门评价结果进行抽查复核，督促部门充分应用自评和评价结果；根据需要组织实施绩效评价，加强评价结果反馈和应用。

业务内容：对使用财政资金的土地开发项目进行绩效评价，包括项目的决策论证、绩效目标设置、资金到位情况、资金支付情况、资金支出规范性、项目实施程序、项目管理情况、项目完成情况、项目预算控制及验收情况、项目效果性等指标进行客观、公正的评价。

主要工作程序与技术要点：评估时，应注意收集国家及省制定的国民经济与社会发展规划和方针政策、部门（单位）的中长期发展规划、职责和年度工作计划、财政部及省财政部门制定的相关制度和管理办法、相关行业政策、行业标准及专业技术规范等材料；绩效评价主要程序包括前期工作阶段（了解需求、制定方案、建立沟通、定期反馈）、评价实施阶段（资料收集审核、现场勘察、市场调查、问卷调查、数据统计分析等）、报告撰写阶段（初稿撰写、征求意见、定稿）；技术上主要关注资料收集的完整性，绩效评价指标的全面性、合理性、可量化性，对支出资金规范性、项目实施程序的合规性等指标要重点关注，项目的效益分析要从经济效益、社会效益、生态效益、群众满意度等多个角度进行评价。

成果形式：绩效评价报告。

主要业务来源（委托人）：各级政府部门。

专业能力胜任要求：熟悉财政预算、绩效评价等相关法律、行政法规、政策规定，掌握绩效评价的理论与方法，熟悉当地国民经济与社会发展规划和方针政策等。

业务开展情况：该业务需要一定的财务、会计等专业背景，与土地经济测算有较大关联，土地估价机构可结合自身情况，提前谋划，重点拓展。

B.1.4 社会稳定风险评估

主要工作依据：

《中华人民共和国突发事件应对法》：国家建立健全突发事件信息发布制度。有关人民政府和部门应当及时向社会公布突发事件相关信息和有关突发事件应对的决定、命令、措施等信息。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于加强社会治安防控体系建设的意见》（2015年）：落实重大决策社会稳定风险评估制度，切实做到应评尽评，着力完善决策前风险评估、实施中风险管控和实施后效果评价、反馈纠偏、决策过错责任追究等操作性程序规范。

《重大行政决策程序暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第713号）：重大行政决策的实施可能对社会稳定、公共安全等方面造成不利影响的，决策承办单位或者负责风险评估工作的其他单位应当组织评估决策草案的风险可控性。

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第743号）：需要征收土地，县级以上地方人民政府认为符合《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定的，应当发布征收土地预公告，并开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估。

《国家突发公共事件总体应急预案》（国发〔2005〕第11号）：保证所需突发公共事件应急准备和救援工作资金。对受突发公共事件影响较大的行业、企事业单位和个人要及时研究提出相应的补偿或救助政策。要对突发公共事件财政应急保障资金的使用和效果进行监管和评估。

《国家发展改革委关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资〔2012〕2492号）：由项目所在地人民政府或其有关部门指定的评估主体组织对项目单位做出的社会稳定风险分析开展评估论证，根据实际情况可以采取公示、问卷调查、实地走访和召开座谈会、听证会等多种方式听取各方面意见，分析判断并确定风险等级，提出社会稳定风险评估报告。

《国家发展改革委办公厅关于印发重大固定资产投资项目社会稳定风险分析篇章和评估报告编制大纲（试行）的通知》（发改办投资〔2013〕428号）：重大固定资产投资项目社会稳定风险分析及其篇章编制，应依据法律、行政法规规章和规范性文件、拟建项目所在地区的社会稳定风险评估要求，以及拟建项目建设方案等相关资料开展工作。

业务内容：社会稳定风险评估，是指与人民群众利益密切相关的重大决策、重要政策、重大改革措施、重大工程建设项目、与社会公共秩序相关的重大活动等重大事项在制定出台、组织实施或审批审核前，对可能影响社会稳定的因素开展系统的调查，科学的预测、分析和评估，制定风险应对策略和预案。自然资源资产价格评估领域涉及的社会稳定风险评估领域主要有：土地征收或征用、规划调整、连片改造、用地政策制定等。

主要工作程序与技术要点：社会稳定风险评估主要包括评估分析合法性、合理性、可行性和可控性等。以土地征收为例，不同类型的征地，需要按照不同的评估程序开展土地征收社会稳定风险评估，包括但不限于制定评估工作方案、开展民意调查、全面分析论证、确定风险等级、编制评估报告、组织报告评审、评估报告备案等工作。

成果形式：社会稳定风险评估报告。

主要业务来源（委托人）：各级政府部门。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、社会稳定风险评估等相关法律、行政法规、政策规定，开展相关调查摸底，掌握社会稳定风险评估的方法、路径等。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

B.2 自然资源保护

B.2.1 耕地保护相关的评价评估

主要包括以下方面：

a) 耕地后备资源调查评价

主要工作依据：

《自然资源部办公厅关于开展全国耕地后备资源调查评价工作的通知》（自然资办发〔2021〕47号）：为全面摸清全国补充耕地潜力状况，合理开发利用耕地后备资源，推进最严格的耕地保护制度和占补平衡政策实施，根据部重点工作安排，部决定开展新一轮全国耕地后备资源调查评价工作。

业务内容：耕地后备资源，是指在现有自然及经济技术条件下，通过开发、复垦或整理等土地整治措施能够转化为耕地的土地资源。耕地后备资源调查评价，是通过查清耕地后备资源的类型、数量、质量和分布，分析土地开发、复垦和整理的可能性及其对生态环境产生的影响，提出整治开发的措施，为进一步开展土地开发、复垦和整理提供基础信息，同时为制定各级土地利用规划，土地开发、整理、复垦专项规划和项目评估提供依据。

主要工作程序与技术要点：以全国第三次国土资源调查、年度国土变更调查以及各类自然资源调查成果为基础，以其他草地、盐碱地、沙地、裸土地为评价对象，从生态、气候、土壤、区位等方面，构建耕地后备资源分类评级指标体系，逐地块开展调查评价。具体参照《耕地后备资源调查评价技术方案》等执行。

成果形式：文字成果、表格成果、数据库成果等。

主要业务来源（委托人）：县级以上人民政府。

专业能力胜任要求：领会耕地后备资源调查评价的任务和内容，掌握关键技术方法，具有一定的前沿技术融合能力，以及专业队伍，选用相应保障措施，促进耕地调查评价工作过程优化和技术创新。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

b) 耕地破坏鉴定（耕地损毁评价）

主要工作依据：

《国土资源部 最高人民法院 公安部关于国土资源行政主管部门移送涉嫌国土资源犯罪案件的若干意见》（国土资发〔2008〕203号）：移送涉嫌国土资源犯罪案件，……需要对耕地破坏程度进行鉴定的，由市（地）级或者省级国土资源行政主管部门出具鉴定结论。

《最高人民法院、最高人民检察院、公安部、国土资源部关于在查处国土资源违法犯罪工作中加强协作配合的若干意见》（国土资发〔2008〕204号）：人民检察院、公安机关在侦查、批准逮捕、公诉过程中，需要确定耕地破坏程度的，可以向国土资源行政主管部门提出申请，由国土资源行政主管部门出具鉴定结论，并及时向申请单位提供。

业务内容：对因地面硬化、塌陷、挖损、压占和污染等对耕地地力、环境条件和田间基础设施等造成的损毁程度进行评价（鉴定），为土地复垦提供依据。

主要工作程序与技术要点：耕地损毁程度评价（鉴定）过程涉及检测、化验、勘测定界等环节，一般需与相应的专业机构共同开展，主要程序为：（1）资料收集，根据工作需要，收集耕地损毁前土地利用情况资料，如土地利用现状图、国土空间规划图、耕地类型、种植制度、主要作物及产量等；（2）现场调查，包括权属状况、损毁面积、范围、损毁类型、损毁原因等；（3）采样与化验，如土壤有机质含量、污染物含量等；（4）损毁程度确定，依据损毁指标体系确定损毁级别，如轻度、中度、重度。

成果形式：鉴定报告。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉耕地保护等相关法律、行政法规、政策规定，掌握耕地后备资源开发、复垦或整理的调查、评价、分析，熟悉耕地后备资源类型、数量、质量和分布等状况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身优势，提前谋划，重点拓展。

c) 耕地资源质量分类

主要工作依据：

《国务院第三次全国国土调查领导小组办公室关于印发〈第三次全国国土调查耕地资源质量分类工作方案〉的通知》（国土调查办发〔2020〕13号）；坚持以习近平生态文明思想为指导，落实“五位一体”总体布局，适应生态文明建设需要，立足自然资源管理职责定位，紧扣耕地资源自然特征，充分利用自然资源部和相关部门已有的基础数据，采取分类分级的思路，开展耕地资源质量分类工作。

《自然资源部办公厅关于开展2023年度全国国土变更调查工作的通知》（自然资办发〔2023〕38号）：部将继续对省级及县级年度国土变更调查成果质量，以及省级成果提交进度情况开展评价。

业务内容：耕地质量分类对象是年度变更调查的现状耕地和恢复属性的地类，主要工作内容包括准备工作、收集整理资料、基础数据处理、生成年度基础数据库、确定调查样点、开展外业调查、获取耕地资源质量分类指标数据、生成分类数据库、数据成果自查、成果逐级上报和检查等。

主要工作程序与技术要点：以上一年度耕地资源质量分类成果，以及年度国土变更调查成果为基础，确认耕地和恢复地类现状变化及耕地资源质量建设引起耕地质量变化的耕地和恢复性地类，建立生成年度更新层。结合当年度所有土地整治、高标准农田建设等项目竣工验收资料，确定外业调查样点，进行外业调查踏勘、土壤采样化验等工作，并将外业信息录入“国土调查云”系统。从自然地理格局、地形条件、土壤条件、生态环境条件、作物熟制和耕地利用现状六个层面，构建分类指标体系；同时，依据工程项目资料和外业调查结果，获取更新层质量分类指标数据，建立耕地资源质量分类年度更新数据库。项目成果经自检后，提交上级主管部门审核。

以年度国土变更调查成果为基础，结合当年度土地整治项目，对耕地和恢复地类图斑进行分析，确定外业调查样点。外业调查主要包括实地调查和土壤采样化验，应严格按照相关技术规范进行土壤采样和送检化验，并将样点信息录入“国土调查云”系统，是上级主管部门重点核查的工作内容。重点围绕自然地理格局、地形条件、土壤条件、生态环境条件、作物熟制和耕地利用现状等构建耕地质量分类指标体系，结合相关项目资料，获取耕地资源质量分类指标数据，严格按照分类数据库标准建立耕地资源质量数据库；同时，项目成果要经过“自检、市级审核、省级核查、部审查”等多层主管部门核验。

业务来源（委托人）：自然资源主管部门、农业农村主管部门等主体。

成果形式：文字成果、表格成果、数据库成果等。

专业能力胜任要求：具备土地管理、土壤学、地理科学等相关学科的理论知识，能够了解耕地资源质量分类的基本原理和方法；掌握耕地质量监测的技术和方法，包括土壤采样、分析化验、数据分析等，

能够独立完成耕地质量监测任务；熟悉耕地质量等级调查评价成果，掌握不同区域耕地质量等级现状及演变趋势，分析影响耕地生产力的主要障碍因素，提出具有针对性的更细质量建设与保护措施。

B. 2.2 生态保护相关评价评估

主要包括以下方面：

a) 生态补偿金评估

主要工作依据：

《中华人民共和国环境保护法》（中华人民共和国主席令 第9号）：国家建立、健全生态保护补偿制度。

《生态保护补偿条例》（中华人民共和国国务院令 第779号）：本条例所称生态保护补偿，是指通过财政纵向补偿、地区间横向补偿、市场机制补偿等机制，对按照规定或者约定开展生态保护的单位和个人予以补偿的激励性制度安排。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于划定并严守生态保护红线的若干意见》（2017年）：加大生态保护补偿力度。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于深化生态保护补偿制度改革的意见》（2021年）：加强生态保护补偿工作进展跟踪，开展生态保护补偿实施效果评估，将生态保护补偿工作开展不力、存在突出问题的地区和部门纳入督察范围。

《国务院办公厅关于健全生态保护补偿机制的意见》（国办发〔2016〕31号）：健全配套制度体系。加快建立生态保护补偿标准体系，根据各领域、不同类型地区特点，以生态产品产出能力为基础，完善测算方法，分别制定补偿标准。……研究建立生态保护补偿统计指标体系和信息发布制度。加强生态保护补偿效益评估，积极培育生态服务价值评估机构。

业务内容：对个人或组织在森林营造、自然保护、水源保护和生态修复活动中造成的利他影响或本区域的发展损失，由国家或其他受益者应付的价值或价格赔偿金评估。

主要工作程序与技术要点：生态补偿金的补偿标准是根据不同的地区、不同的项目而定的。一般来说，补偿标准会考虑以下几个因素：生态环境的质量和生态价值；生态保护的难度和成本；生态修复的难度和成本；当地居民的生活水平和经济状况。

成果形式：评估报告。

主要业务来源（委托人）：县级以上人民政府部门、相关利害关系人。

专业能力胜任要求：熟悉国家生态保护、生态保护补偿机制等相关法律、行政法规、政策规定，以及生态补偿评估有关技术方法，掌握相关案例和参数测算规则，熟悉估价对象所在地自然生态情况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥在土地本底属性调查、土地评估理论研究以及复杂项目重难点问题攻关等长期积累的优势，提前谋划，重点拓展。

b) 生态环境损害鉴定评估

主要工作依据：

《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈生态环境损害赔偿制度改革方案〉》（2017年）：规范生态环境损害鉴定评估。

《生态环境部 司法部 财政部 自然资源部 住房城乡建设部 水利部 农业农村部 卫生健康委 林草局 高法院 高检院关于印发〈关于推进生态环境损害赔偿制度改革若干具体问题的意见〉的通知》（环法规〔2020〕44号）：为查清生态环境损害事实，赔偿权利人及其指定的部门或机构可以根据相关规定委托符合条件的机构出具鉴定评估报告，也可以和赔偿义务人协商共同委托上述机构出具鉴定评估报告。

《关于印发〈生态环境损害赔偿管理规定〉的通知》（环法规〔2022〕31号）：生态环境部牵头指导实施生态环境损害赔偿制度，会同自然资源部、住房和城乡建设部、水利部、农业农村部、国家林草局等相关部门负责指导生态环境损害的调查、鉴定评估、修复方案编制、修复效果评估等业务工作。

业务内容：生态环境损害，是因污染环境、破坏生态造成大气、地表水、地下水、土壤、森林等环境要素和植物、动物、微生物等生物要素的不利改变，以及上述要素构成的生态系统功能退化。生态环境损害鉴定评估，是土地估价机构接受委托，按照规定的程序和方法，综合运用科学技术和专业知识，评估污染环境或破坏生态行为所致生态环境损害的范围和程度，确定生态环境恢复至基线并补偿期间损害的恢复措施，量化生态环境损害数额的过程并提供鉴定评估意见的活动。

主要工作程序与技术要点：调查污染环境、破坏生态行为以及生态环境损害情况；鉴定污染物性质；分析污染环境或破坏生态行为与生态环境损害之间的因果关系；确定生态环境损害的性质、类型、范围和程度；计算生态环境损害实物量，筛选并给出推荐的生态环境修复方案，计算生态环境损害价值量，开展生态环境修复效果评估等。

成果形式：评估报告。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、生态环境主管部门、相关权利人等。

专业能力胜任要求：熟悉生态保护等相关法律、行政法规、政策规定，掌握生态环境损害鉴定评估的理论与方法，熟悉当地生态环境状况。

业务开展情况：该业务需要一定的生态保护、生态环境损害鉴定评估等专业背景，土地估价机构可结合自身情况，提前谋划，重点拓展。

c) 自然资源资产损害评估

主要工作依据：

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》（2019年）：积极预防、及时制止破坏自然资源资产行为，强化自然资源资产损害赔偿责任。

业务内容：自然资源资产损害是指因破坏、污染和侵占行为导致的全民所有自然资源资产所有者权益损害。对调查发现确实存在全民所有自然资源资产损害情形的开展损害评估鉴定工作，明确损害的具体性质、类型、范围和程度，提出损害赔偿义务主体赔偿责任，核实资产损害的实物量，依据自然资源资产价值核算相关标准规范计算资产损害的价值量和损害赔偿费用。

主要工作程序与技术要点：对受损自然资源的现状进行详细调查，收集相关的生态、环境和经济数据，选择合适的评估方法（如成本法、市场法、收益法以及生态价值评估法）来量化资源损害的价值，综合考虑自然资源生态服务功能、损害对生态系统服务的影响以及修复成本，编制包含损害评估、修复建议和补偿额度的评估报告，并确保评估过程遵循相关法律、行政法规、政策规定和技术标准、规程规范，以支持合理的自然资源损害赔偿和生态恢复决策。

成果形式：评估报告。

主要业务来源（委托人）：赔偿权利人及其指定的部门或机构。

专业能力胜任要求：熟悉国家生态保护、自然资源资产损害等相关法律、行政法规、政策规定，以及有关技术方法，掌握相关案例和参数测算规则，熟悉估价对象所在地自然生态情况。

业务开展情况：目前，全民所有自然资源资产损害案例不多，仅有个别生态环境损害赔偿诉讼案例涉及自然资源资产损害赔偿。如，河北自然资源系统首例生态损害赔偿案件，“袁府”项目建设主体曲周县桂昌敬老院有限公司违法占用并毁损耕地；江西三清山巨蟒峰损毁案件中，违法行为人擅自攀爬巨蟒峰，在巨蟒峰花岗岩柱体上钉入膨胀螺栓。土地估价机构可根据自身业务类型和专业团队知识储备，开展该类业务。

d) 资源环境承载能力评价

主要工作依据：

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于建立资源环境承载能力监测预警长效机制的若干意见》（2017年）：建立手段完备、数据共享、实时高效、管控有力、多方协同的资源环境承载能力监测预警长效机制，有效规范空间开发秩序，合理控制空间开发强度，切实将各类开发活动限制在资源环境承载能力之内，为构建高效协调可持续的国土空间开发格局奠定坚实基础。

《自然资源部办公厅关于印发〈资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价指南（试行）〉的函》（自然资办函〔2020〕127号）：资源环境承载能力，是基于特定发展阶段、经济技术水平、生产生活方式和生态保护目标，一定地域范围内资源环境要素能够支撑农业生产、城镇建设等人类活动的最大合理规模。

《关于做好国土空间总体规划环境影响评价工作的通知》（环办环评函〔2023〕34号）：在规划编制过程中，协同推动规划编制和规划环评，充分利用“双评价”（资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价）、生态环境分区管控方案等现有成果作为规划编制的基础，及时交流各阶段工作进展和相关信息，避免规划编制和规划环评工作相脱节。

业务内容：分析区域资源禀赋与环境条件，研判国土空间开发利用问题和风险，识别生态保护极重要区（含生态系统服务功能极重要区和生态极脆弱区），明确农业生产、城镇建设的最大合理规模和适

宜空间，为编制国土空间规划，优化国土空间开发保护格局，完善区域主体功能定位，划定三条控制线，实施国土空间生态修复和国土综合整治重大工程提供基础性依据。

主要工作程序与技术要点：

(1) 资源环境禀赋分析。分析土地、水、能源矿产、森林、草原、湿地、海洋等自然资源的数量、质量、结构、分布等特征及变化趋势，结合气候、生态、环境、灾害等要素特点，选取国家、省域平均情况或其他对标地区作为参考，总结资源环境比较优势和限制因素。

(2) 资源环境承载规模分析。基于现有经济技术水平和生产生活方式，以土地资源、水资源为约束，分别评价各评价单元可承载农业生产、城镇建设的最大规模。有条件地区可结合环境质量目标及污染物排放标准和总量控制等因素，补充评价环境容量约束下可承载农业生产、城镇建设的最大规模。按照短板原理，取各约束条件下的最小值作为可承载的最大规模。对照国内外先进水平，在技术进步、生产生活方式转变的情况下，评价相应的可承载农业生产、城镇建设的最大规模。一般地，省级以市级（或县级）行政区为单元评价承载规模，市级以县级（或乡级）行政区为单元评价承载规模。

成果形式：文字成果、表格成果、图件成果、数据库成果等。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉资源环境承载力评价等相关法律、行政法规、政策规定，掌握资源环境承载力分析理论体系、方法，熟悉评价地资源环境禀赋、社会经济发展等状况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身优势，提前谋划，重点拓展。

e) 生态保护修复（成效）评价

主要工作依据：

《中共中央 国务院关于全面加强生态环境保护 坚决打好污染防治攻坚战的意见》（2018年6月16日）：实施生态环境统一监管。推行生态环境损害赔偿制度。编制生态环境保护规划，开展全国生态环境状况评估，建立生态环境保护综合监控平台。

《中共中央 国务院关于全面推进美丽中国建设的意见》（2023年12月27日）：建立农村生态环境监测评价制度。科学推进乡村绿化美化，加强传统村落保护利用和乡村风貌引导。

《国务院办公厅关于鼓励和支持社会资本参与生态保护修复的意见》（国办发〔2021〕40号）：市、县级政府应将生态保护修复和相关产业发展的空间需求纳入国土空间规划。鼓励社会资本参与生态保护修复方案编制，在符合法律法规政策和规划约束条件的前提下，合理安排生态保护修复区域内各类空间用地的规模、结构、布局和时序。

《关于加强生态保护监管工作的意见》（环生态〔2020〕73号）：开展生态系统保护成效评估。制定指标体系和技术方法，定期评估生态保护红线保护成效、自然保护地生态环境保护成效和生物多样性保护成效，推进山水林田湖草系统治理以及海域海岛生态修复等工作成效的评估。

《全国重要生态系统保护和修复重大工程总体规划（2021-2035年）》：坚持和完善党委领导、政府负责的重大工程建设领导机制，认真落实中央统筹、省负总责的全国重要生态系统保护和修复重大工程工作机制。

业务内容：为解决生态环境破坏和退化等问题，通过调查分析生物多样性指标、水土保持功能指标、水源涵养指标等，对生态系统的结构、过程、服务以及修复后的功能和综合效益进行评价。

主要工作程序与技术要点：利用空天地一体化的调查方法技术、获取自然资源的数量、产状、分布等要素特征数据；利用大数据、云计算等现代信息技术，结合各门类资源的属性特征，通过调查分析生物多样性指标、水土保持功能指标、水源涵养指标等，对生态系统的结构、过程、服务以及修复后的功能和综合效益进行评价。

成果形式：评估报告。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、生态环境主管部门、农业农村主管部门等。

专业能力胜任要求：熟悉生态保护修复等相关法律、行政法规、政策规定，熟悉生态保护修复成效评估技术流程，掌握生态保护修复评估指标体系构建以及相应指标值测算、分级、分析等。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身优势，提前谋划，重点拓展。

f) 生态环境健康风险评估

主要工作依据：

《中华人民共和国环境保护法》：国家建立、健全环境与健康监测、调查和风险评估制度。

业务内容：针对区域国土空间开发利用，研判气候变化、生态安全、粮食安全、水安全、地质安全等方面的风险隐患，为空间开发利用规划提出对策。

主要工作程序与技术要点：明确评估的目标和范围，识别关键的资源环境要素和潜在的安全风险点；系统收集相关的自然资源、生态环境、社会经济活动以及历史安全事件等数据；运用定性和定量分析方法，如风险矩阵分析、概率风险评估或多标准决策分析等，对资源环境状况和安全风险水平进行评估；通过专家咨询、实地考察和模型模拟，对评估结果进行验证和细化；分析评估结果，识别资源环境的脆弱性、安全风险的高风险区域和关键影响因素；综合评估结果，提出风险管理和减缓措施，为资源环境的可持续利用和区域安全风险防控提供决策支持。

成果形式：评估报告。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、生态环境主管部门等。

专业能力胜任要求：熟悉生态保护等相关法律、行政法规、政策规定，掌握生态环境健康风险评估的理论与方法，熟悉当地生态环境状况。

业务开展情况：该业务需要一定的生态保护、生态环境健康风险评估等专业背景，土地估价机构可结合自身情况，提前谋划，重点拓展。

B.3 自然资源评价评估

B.3.1 规划实施评价与城市体检评估

主要包括以下方面：

a) 国土空间规划城市体检评估

主要工作依据：

中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见（2019年）：……健全资源环境承载能力监测预警长效机制，建立国土空间规划定期评估制度，结合国民经济社会发展实际和规划定期评估结果，对国土空间规划进行动态调整完善。

《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》（自然资发〔2022〕186号）：建立定期体检、五年评估的常态化规划实施监督机制，将国土空间规划体检评估结果作为编制、审批、修改规划和审计、执法、督察的重要参考。

《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》（自然资发〔2023〕237号）：地方各级自然资源主管部门要依托国土空间基础信息平台、国土空间规划实施监测网络、国土空间用途管制监管系统，结合国土调查监测和国土空间规划定期体检等工作，综合运用卫星遥感监测等技术手段，加强国土空间规划实施情况的监督检查……。

业务内容：国土空间规划城市体检评估，是指按照“一年一体检、五年一评估”的方式，对城市发展阶段特征及总体规划实施效果定期进行分析和评价，是促进城市高质量发展、提高国土空间规划实施有效性的重要工具，分为年度体检和五年评估。体检评估总体要求是围绕战略定位、底线管控、规模结构、空间布局、支撑体系、实施保障等六个方面的评估内容（各城市可根据具体情况进行调整），采取全局数据与典型案例结合、纵向比较与横向比较结合、客观评估与主观评价结合等分析方法，对各项指标现状年与基期年、目标年或未来预期进行比照，分析规划实施率等进展情况；同时结合政府重点工作实施情况、自然资源保护和开发利用、相关政策执行和实施效果、外部发展环境及对规划实施影响等，开展成效、问题、原因及对策分析。

主要工作程序与技术要点：体检评估工作流程包括制定方案、构建指标体系、规范和夯实数据基础、分享评价、编制成果、汇交成果、成果应用等。

成果形式：相关评估报告。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉国土空间规划等相关法律、行政法规、政策规定，以及有关技术方法和评价体系，熟悉评价区域自然、社会经济等状况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥在土地本底属性调查、土地评估理论研究等长期积累的优势，提前谋划，重点拓展。

b) 城市体检评估

主要工作依据：

《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（2019年）。

中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于推动城乡建设绿色发展的意见》（2021年）：建立城市体检评估制度。

《住房和城乡建设部关于全面开展城市体检工作的指导意见》（建科〔2023〕75号）：我部将指导各省（自治区）综合考虑规模、区位、功能等因素选取具有代表性的样本城市，对城市体检工作开展情况和问题解决情况进行评估，对城市建设发展状况和水平进行评价，找出共性问题并提出政策措施建议，完善城市体检评估机制。

业务内容：城市体检评估是通过综合评价城市发展建设状况、有针对性制定对策措施，优化城市发展目标、补齐城市建设短板、解决“城市病”问题的一项基础性工作，是实施城市更新行动、统筹城市规划建设管理、推动城市人居环境高质量发展的重要抓手。其中，土地估价机构接受委托负责城市体检数据采集和分析诊断，汇总城市体检结果，编写城市体检报告。

主要工作程序与技术要点：开展城市体检评估，制定城市体检工作方案、工作规则和技术标准，实施城市体检数据采集和分析诊断，汇总城市体检结果，编写城市体检报告。

成果形式：相关评估报告。

主要业务来源（委托人）：住房和城乡建设部门。

专业能力胜任要求：熟悉国土空间规划等相关法律、行政法规、政策规定，以及有关技术方法，掌握相关案例和参数测算规则，熟悉估价对象所在地自然资源、基础设施建设、人居环境发展等属性情况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身优势，提前谋划，重点拓展。

c) 城中村改造体检评估

主要工作依据

《自然资源部办公厅关于印发〈城中村改造国土空间规划政策指引〉的通知》（自然资办发〔2024〕30号）：开展前期体检评估。

业务内容：综合考虑政府、村集体和村民、市场、新市民等群体多元诉求，查找突出问题，开展资源环境、公共服务设施和基础设施等承载力评估以及安全隐患评估，加强城市安全、历史文化和生态景观保护、自然灾害、社会稳定等方面的风险影响评估。

主要工作程序与技术要点：

- （1）收集研究范围的基础数据和资料；
- （2）现场查勘及走访（街道、社区、业主、租户等）；
- （3）梳理城中村改造的相关政策；
- （4）开展资源环境、公共服务设施和基础设施等承载力评估；
- （5）开展安全隐患评估；
- （6）针对改造方案进行成本和收入测算，分析其经济效益和社会效益；

成果形式：相关评估报告

业务来源（委托人）：政府相关部门或城中村改造项目实施方。

专业能力胜任要求：熟悉城中村改造相关政策、房地产开发经济评价相关知识，掌握土地经济测算技术规程规范，具备土地估价、风险评估、地籍调查等专业技术团队。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身优势，提前谋划，重点拓展。

d) “平急两用”城市韧性评估

主要工作依据：

《自然资源部办公厅关于印发〈平急功能复合的韧性城市规划与土地政策指引〉的通知》（自然资办发〔2024〕19号）：将韧性评估纳入规划实施“体检评估”。

业务内容：依托国土空间基础信息平台，整合、梳理多部门多领域基础数据，重点识别新时期城市面临的自然灾害、事故灾难、公共卫生、社会安全等风险特征，鼓励运用大数据、人工智能等新技术新方法，多维度综合评估城市安全韧性水平，找出城市空间布局和基础设施配置问题和短板。

主要工作程序与技术要点：

（1）评价过程划分。安全韧性城市评价过程包括：确定评价方式、组建评价小组、明确评价指标、构建指标体系、实施评价工作、形成评价报告等环节。

- (2) 组建评价小组。成立来自多个领域并且经验丰富的人员或专家组成评价小组。
- (3) 明确评价指标。评价小组宜确定评价范围与指标并制定评价工作实施计划。
- (4) 构建指标体系。

根据选定的评价对象实际情况，结合安全性城市评价指标体系，构建具体的评价指标体系。

- (5) 实施评估工作。

成果形式：相关评估报告。

业务来源（委托人）：各级政府相关主管部门，如应急管理部门、自然资源主管部门等。

专业能力胜任要求：掌握或熟悉相关学科知识：包括城市规划与设计的基本原则和方法、应急管理的理论和实践、环境科学、社会经济学等。熟悉《安全韧性城市评价指南》等规范要求，与城市规划、建设和管理相关的法律、行政法规，包括土地使用法规、建筑法规、环境保护法规等。具备专业评价与数据处理能力，掌握如何识别和评估城市面临的各种风险，包括自然灾害、事故灾害、公共卫生事件等，并制定相应的风险管理策略；具备数据分析能力，能够利用GIS、遥感、大数据分析等技术手段进行城市韧性评估和模拟。

业务开展情况：该业务较为新颖，需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身优势，提前谋划，重点拓展。

B.3.2 国土空间开发利用保护现状评价

主要工作依据：

《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（2019年）：落实国家安全战略、区域协调发展战略和主体功能区战略，明确空间发展目标，优化城镇化格局、农业生产格局、生态保护格局，确定空间发展策略，转变国土空间开发保护方式，提升国土空间开发保护质量和效率。

《自然资源部办公厅关于开展国土空间规划“一张图”建设和现状评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕38号）：做好国土空间开发保护现状评估（以下简称“评估”）是科学编制国土空间规划和有效实施监督的重要前提。

《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87号）：要在对国土空间开发保护现状评估和未来风险评估的基础上，专题分析对本地区未来可持续发展具有重大影响的问题，积极开展国土空间规划前期研究。

《自然资源部办公厅关于印发〈资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价指南（试行）〉的函》（自然资办函〔2020〕127号）：在维系生态系统健康和国土安全的前提下，综合考虑资源环境等要素条件，特定国土空间进行农业生产、城镇建设等人类活动的适宜程度。

业务内容：国土空间开发保护现状评估是科学编制国土空间规划和有效实施监督的重要前提，应以指标体系为核心，结合基础调查、专题研究、实地踏勘、社会调查等方法，切实摸清现状，在底线管控、空间结构和效率、品质宜居等方面，找准问题，提出对策，形成评估报告。

主要工作程序与技术要点：系统搜集相关的国土空间数据，包括土地利用现状、资源分布、环境状况、法律、行政法规等；采用适宜的评估方法，如GIS空间分析、多标准评价（MCE）等，对国土空间的开发利用和保护状况进行定量和定性分析；实地考察和验证关键区域，收集一手数据，与现有数据进行对比分析；识别和分析国土空间开发利用中存在的问题和潜在风险，评估其对生态环境、社会经济的影响；综合评估结果，撰写报告，提出优化国土空间开发利用和加强保护的策略和建议。具体参照《市县国土空间开发保护现状评估技术指南（试行）》等执行。

成果形式：评价报告。

主要业务来源（委托人）：县级以上人民政府。

专业能力胜任要求：熟悉国土空间规划、自然资源开发利用保护等相关法律、行政法规、政策规定，以及有关技术方法，熟悉估价对象所在地自然、社会经济等发展状况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身优势，提前谋划，重点拓展。

B.3.3 国土空间开发适宜性评价

主要工作依据：

《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（2019年）：坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，在资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价的基础上，科学有序统筹布局生态、农业、城镇等功能空间，划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等空间管控边界以及各类海域保护线，强化底线约束，为可持续发展预留空间。

《自然资源部办公厅关于印发〈资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价指南（试行）〉的函》（自然资办函〔2020〕127号）：国土空间开发适宜性，是在维系生态系统健康和国土安全的前提下，综合考虑资源环境等要素条件，特定国土空间进行农业生产、城镇建设等人类活动的适宜程度。

《关于做好国土空间总体规划环境影响评价工作的通知》（环办环评函〔2023〕34号）：在规划编制过程中，协同推动规划编制和规划环评，充分利用‘双评价’（资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价）、生态环境分区管控方案等现有成果作为规划编制的基础，及时交流各阶段工作进展和相关信息，避免规划编制和规划环评工作相脱节。

业务内容：在维系生态系统健康和国土安全的前提下，综合考虑资源环境等要素条件，特定国土空间进行农业生产、城镇建设等人类活动的适宜程度。

主要工作程序与技术要点：

（1）生态保护重要性评价。从区域生态安全底线出发，评价水源涵养、水土保持、生物多样性维护、海岸防护等生态系统服务功能重要性，以及水土流失、石漠化、海岸侵蚀及沙源流失等生态脆弱性，综合识别生态保护极重要区和重要区。

（2）农业生产适宜性评价。在生态保护极重要区以外的区域，基于土地资源、水资源、气候、土壤、灾害等因素，开展种植业、渔业等农业生产功能适宜性评价，综合识别农业生产适宜区和不适宜区。在农业生产适宜性评价基础上，可进一步识别优势农业空间。

（3）城镇建设适宜性评价。在生态保护极重要区以外的区域，优先考虑环境安全、粮食安全和地质安全等底线要求，基于土地资源、水资源、环境、灾害、区位等因素，综合识别城镇建设适宜区和不适宜区。沿海地区针对海洋开发利用活动适宜性开展评价。

成果形式：评价报告。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉环境保护、国土空间开发适宜性评价等相关法律、行政法规、政策规定，掌握国土空间开发适宜性评价的理论体系、方法，熟悉评价地资源环境禀赋、社会经济发展等状况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身优势，提前谋划，重点拓展。

B.3.4 自然资源调查、监测与评价

主要工作依据：

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》（2019年）：加快研究制定统一的自然资源分类标准，建立自然资源统一调查监测评价制度，充分利用现有相关自然资源调查成果，统一组织实施全国自然资源调查，掌握重要自然资源的数量、质量、分布、权属、保护和开发利用状况。

《自然资源部关于印发〈自然资源调查监测体系构建总体方案〉的通知》（自然资发〔2020〕15号）：建立自然资源分类标准，构建调查监测系列规范；调查我国自然资源状况，包括种类、数量、质量、空间分布等；监测自然资源动态变化情况；建设调查监测数据库，建成自然资源日常管理所需的“一张底板、一套数据和一个平台”；分析评价自然资源调查监测数据，科学分析和客观评价自然资源和生态环境保护修复治理利用的效率。

业务内容：统计汇总自然资源数据，建立科学的自然资源评价指标，开展综合分析和系统评价。

主要工作程序与技术要点：（1）统计。按照自然资源调查监测统计指标，开展自然资源基础统计，分类、分项统计自然资源调查监测数据，形成基本的自然资源现状和变化成果。（2）分析。基于统计结果等，以全国、区域或专题为目标，从数量、质量、结构、生态功能等角度，开展自然资源现状、开发利用程度及潜力分析，研判自然资源变化情况及发展趋势，综合分析自然资源、生态环境与区域高质量发展整体情况。（3）评价。建立自然资源调查监测评价指标体系，评价各类自然资源基本状况与保护开发利用程度，评价自然资源要素之间、人类生存发展与自然资源之间、区域之间、经济社会与区域发展之间的协调关系，为自然资源保护与合理开发利用提供决策参考。如全国耕地资源质量分析评价、

全国水资源分析以及区域水平衡状况评价、全国草场长势及退化情况分析、全国湿地状况及保护情况分析评价等。

成果形式：调查、监测与评价报告。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门等。

专业能力胜任要求：熟悉自然资源调查、监测与评价等相关法律、行政法规、政策规定，以及有关技术方法，掌握相关案例和参数测算规则，熟悉估价对象所在地自然资源属性情况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥在土地本底属性调查、土地评估理论研究以及复杂项目重难点问题攻关等长期积累的优势，提前谋划，重点拓展。

B.3.5 水资源调查评价

主要工作依据：

《中华人民共和国水法》。

《地下水管理条例》（中华人民共和国国务院令 第748号）：国家定期组织开展地下水状况调查评价工作。地下水状况调查评价包括地下水资源调查评价、地下水污染调查评价和水文地质勘查评价等内容。

《自然资源部办公厅关于印发〈自然资源调查监测标准体系（试行）〉的通知》（自然资办发〔2021〕5号）：规定自然资源调查监测评价活动和成果所需的基础、通用标准，包含术语、分类、质量3个小类。

《水利部 自然资源部关于印发〈地下水保护利用管理办法〉的通知》（水资管〔2023〕214号）：县级以上人民政府水行政、自然资源等主管部门应当按照职责分工，依法开展地下水资源调查评价工作。

《自然资源部办公厅关于印发〈水资源基础调查实施方案〉的通知》（自然资办发〔2024〕7号）：开展全国地下水资源周期和年度调查评价，掌握各省（区、市）、各流域的地下水资源量。

业务内容：对某一地区或流域水资源的数量、质量、时空分布特征、开发利用条件、开发利用现状和供需发展趋势作出的综合评价，并提出合理开发利用和保护管理水资源的建议。水资源评价内容包括水资源数量评价、水资源质量评价和水资源利用评价及综合评价。

主要工作程序与技术要点：（1）明确评价的目标和范围，确定所需评价的水资源类型和关键指标；（2）收集水资源相关的基础数据，如水质、水量、水源地分布、水文地质条件、历史利用数据等；（3）运用科学的评价方法，如水文地质调查、水质分析、水生态评估等，对水资源的数量、质量和可持续性进行综合评估；（4）通过实地考察、取样测试和专家咨询，对收集的数据进行核实和补充；（5）分析水资源的现状和存在的问题，如供需矛盾、污染情况、生态影响等；（6）综合评价结果，提出水资源合理开发、利用和保护的建议，为水资源管理和政策制定提供科学依据。

成果形式：评价报告。

主要业务来源（委托人）：地质部门、水利部门等。

专业能力胜任要求：熟悉水资源优化配置和可持续利用等相关法律、行政法规、政策规定，掌握水资源调查评价的理论与方法，熟悉当地水文地质、水源地分布、水质、水量等基本情况。

业务开展情况：该业务需要一定的水文调查、评价等专业背景，土地估价机构可结合自身情况，提前谋划，重点拓展。

B.3.6 海洋经济运行监测与评估

主要工作依据：

《自然资源部办公厅关于印发〈海洋经济统计调查制度〉和〈海洋生产总值核算制度〉的通知》（自然资办发〔2020〕24号）：海洋经济：开发、利用和保护海洋的各类产业活动，以及与之相关联活动的总和。

《国家统计局关于批准执行海洋经济统计调查制度和海洋生产总值核算制度的函》（国统制〔2023〕72号）：为全面、系统反映我国海洋经济、海洋产业发展的基本情况，为各级政府制定海洋经济宏观调控政策、促进海洋经济发展提供依据，按照《中华人民共和国统计法》的有关规定，制定本制度。

业务内容：运用各种方法和手段，获取海洋经济运行相关数据的一种统计和调查活动，并对海洋经济发展和运行状态的评估。

主要工作程序与技术要点：参照土地资源管理的经验，建立海洋资源的公示价格体系与监测价格体系，了解海洋资源价格信号，指导市场化配置，为海域、无居民海岛试用金征收标准动态调整提供支撑。具体参照《海洋经济运行监测技术规程》（HY/T 0348-2022）执行。

成果形式：相关监测、评估报告。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门（海洋管理部门）。

专业能力胜任要求：熟悉海洋经济调查、统计等相关法律、行政法规、政策规定，掌握海洋经济调查的理论与方法熟悉当地海洋经济、海洋产业发展基本情况。

业务开展情况：该业务主要服务于沿海省份，需具备海洋经济、统计调查等专业素养，土地估价机构可结合自身情况，提前谋划，重点拓展。

B.3.7 自然资源领域数据资产评估

主要工作依据：

《中共中央 国务院关于构建数据基础制度更好发挥数据要素作用的意见》（中发〔2022〕32号）：有序培育数据集成、数据经纪、合规认证、安全审计、数据公证、数据保险、数据托管、资产评估、争议仲裁、风险评估、人才培养等第三方专业服务机构，提升数据流通和交易全流程服务能力。

中共中央 国务院印发《数字中国建设整体布局规划》（2023年）：建立健全数字中国建设统筹协调机制，及时研究解决数字化发展重大问题，推动跨部门协同和上下联动，抓好重大任务和重大工程的督促落实。开展数字中国发展监测评估。将数字中国建设工作情况作为对有关党政领导干部考核评价的参考。

业务内容：数据资产，作为经济社会数字化转型进程中的新兴资产类型，已成为推动数字中国建设和加快数字经济发展的关键战略资源。本部分自然资源领域数据资产评估，是指土地估价机构及其土地估价专业人员遵守法律、行政法规和评估技术规范，根据委托对估价期日特定目的下的自然资源领域数据资产价值进行评定和估算，并出具评估报告的专业服务行为。

主要工作程序与技术要点：重点关注自然资源领域数据资产的特性，及其影响其价值的主要因素，以及数据资产的质量情况，做好数据资产基本信息、评估依据、报告应用等的披露。

成果形式：估价报告（含估价技术报告）。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、相关当事人。

专业能力胜任要求：熟悉自然资源领域数据管理等法律、行政法规、政策规定，以及相关数据资产的特性，深刻领会数据资产与常规土地评估的价格影响因素差异，掌握数据资产评估相关数据参数、案例等，精通数据资产评估的基本流程，深入洞察估价对象所在地的数据资产市场变化状况和政策情况，具有完善的质量审核制度和风险防范机制。

业务开展情况：该业务未来需求较广，专业要求高，土地估价机构可结合自身情况，提前谋划，重点拓展。

B.4 其他

B.4.1 区片市场评估价

主要工作依据：

《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令 第279号）：“三旧”改造项目供地应当以单宗或者区片市场评估价为基础，综合考虑改造主体承担的改造成本后按照程序确定政府应收地价。

业务内容：区片市场评估价是区片在设定地价内涵条件（土地用途、土地开发程度、土地利用状况、土地利用状况等）下于估价期日的国有出让土地使用权市场评估价，原则上每年更新一次。由土地估价机构接受委托，委派一定数量的土地估价专业人员，根据当地土地市场状况，评估出区片市场价、修正系数和折扣系数等。

成果形式：文字成果（工作报告、技术报告等）、表格成果、图件成果、数据库成果等。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：参照有关技术规程标准开展。

业务开展情况：熟悉土地管理、地价评估相关法律、行政法规、政策规定，精通地价评估技术标准，具有一定数量的土地估价专业人员团队以及GIS等软硬件条件，熟悉当地自然条件、社会经济条件、区位条件以及各主要用途地价水平等状况。

业务开展情况：该业务未来需求较广，专业要求高，土地估价机构可结合自身情况，提前谋划，重点拓展。

B. 4. 2 非农建设用地指标权益价格评估

主要工作依据（深圳市起步相对较早，本部分以深圳市为例）：

《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》（深府〔1993〕283号）：凡转让减免地价款的土地使用权，应经派出机构批准，按市场价格补足地价款后，方可进行。

《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府〔2004〕102号）：地上附着物按重置成本价评估后予以补偿。涉及搬迁的，应补偿搬迁费用；涉及经营损失的，可补偿直接经营损失。补偿金额通过评估确定。苗圃、花木场、风景树、古树等只补偿搬迁费，搬迁费按市场价格评估；特殊情况可按其价值进行补偿，其价值按市场价格评估。迁移坟墓的，只补偿搬迁费。

《深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易若干规定》（深府〔2011〕198号）：非农建设用地和征地返还用地按本规定第八条规定的方式进行交易的，原农村集体经济组织应委托合法资产评估机构进行评估，按照资产评估报告制定交易方案。交易方案应当包含交易标的、价格、支付方式、交易主体或交易主体资格、交易方式等内容。

《深圳市集体资产管理办公室关于印发〈关于加强深圳市集体企业要素交易工作的指导意见（试行）〉的通知》（深集资规〔2024〕1号）：集体企业通过公共资源交易平台进行要素交易的主要方式包括公开招标、竞价、竞争性谈判、单一来源谈判以及法律、法规、规章规定的其他交易方式。集体企业开展要素交易活动可以依法委托招标代理、会计、审计、资产评估、法律等中介机构提供专业服务。

业务内容：非农建设用地，是为保障原农村集体经济组织及其继受单位生产和生活需要，促进其经济可持续发展，以深圳市为例，主要包括：政府依法划定的建设用地；征用原农村集体土地时，批准返还并计入继受单位非农建设用地指标的建设用地；历史上以其他形式批准由继受单位使用，并计入其非农建设用地指标的建设用地；经批准新增计入非农建设用地指标的其他用地。在涉及到非农建设用地指标分割，非农建设用地指标参与到城市更新、土地整备等具体工作中，需要涉及土地资产价格评估。

主要工作程序与技术要点：参照《城镇土地估价规程》等技术规程执行。非农建设用地指标权益价值原则上参照其所落（拟落）地块的土地规划设计要点进行评估。

主要业务来源（委托人）：集体股份公司、相关当事人等。

成果形式：估价报告（含技术报告）。

专业能力胜任要求：参照“国有建设用地土地使用权出让地价评估”，熟悉深圳市集体企业要素交易相关政策等。

业务开展情况：该项业务在深圳市较为广泛，专业要求高，土地估价机构可结合自身情况，提前谋划，重点拓展。

B. 4. 3 城中村改造资源资产调查

主要工作依据：

《自然资源部办公厅关于印发〈城中村改造国土空间规划政策指引〉的通知》（自然资办发〔2024〕30号）：加强城中村资源资产调查。

业务内容：基础信息核查，城中村改造项目基础数据信息核查内容主要包含：（1）土地信息；（2）建筑信息；（3）物业权利人信息；（4）产业经济信息；（5）配套设施信息；（6）文化遗存信息；（7）树木资源信息；（8）意愿征集；（9）土地及建筑物信息查询建档；（10）业主意愿征集，权利人信息收集建档。

主要工作程序与技术要点：一是基础信息核查，包括：确定调查范围，建立信息档案；对调查范围内的土地、建筑物等开展清点确认工作；开展入户调查，确认有关权利人的信息；开展信息核查等；二是意愿征集工作。

成果形式：文字成果、表格成果、图件成果、数据库成果。

业务来源（委托人）：政府相关部门或城中村改造项目实施方。

专业能力胜任要求：熟悉不动产权属登记相关知识、城中村改造以及历史遗留土地和建筑处理的相关政策。

业务开展情况：该项业务范围广，专业要求高，土地估价机构可结合自身情况，提前谋划，重点拓展。

附录 C
（规范性）
咨询与研究类业务拓展要点

C.1 国有土地市场服务

C.1.1 土地供应与开发利用

主要包括以下方面：

a) 全域土地综合整治实施方案编制

主要工作依据：

《自然资源部关于开展全域土地综合整治试点工作的通知》（自然资发〔2019〕194号）：整治区域内涉及永久基本农田调整的，应编制调整方案并按已有规定办理，确保新增永久基本农田面积不少于调整面积的5%，调整方案应纳入村庄规划。

《自然资源部国土空间生态修复司关于印发〈全域土地综合整治试点实施方案编制大纲（试行）〉的函》（2021年）：全域土地综合整治试点实施方案编制大纲（试行）。

《自然资源部关于学习运用“千万工程”经验深入推进全域土地综合整治工作的意见》（自然资发〔2024〕149号）：实施方案编制应在切实做好地籍调查、确保权属清晰的基础上，以最新年度国土变更调查成果为工作底图，以国土空间规划和已划定的“三区三线”成果为依据，明确整治目标、任务、项目安排、空间布局和实施时序等。

业务内容：土地综合实施方案主要是在摸清家底的前提下，对土地综合实施方案的必要性、可行性进行论证，对投资进行估算，做好资金平衡分析。

主要工作程序与技术要点：全域土地综合整治实施方案主要工作程序一般涉及民意调查、土地权属调整、地区空间布局优化及衔接、风险控制、资源筹措、合理安排建设内容及实施途径。具体包括编制实施编制方案，制作项目数据库、图件及相关数据表格等，实施方案一般需要地方人民政府审核同意后逐级上报审批。

业务来源（委托人）：人民政府、自然资源主管部门。

成果形式：全域土地综合整治实施方案。

专业能力胜任要求：熟悉全域土地综合整治相关法律、行政法规和政策文件，掌握国土空间规划、耕地保护、土地估价等业务，具备一定数量的专业人员团队，对土地整治业务流程较为了解。

业务开展情况：该业务需求大，专业要求高，需要交叉学科技术融合，土地估价机构可结合自身优势，提前谋划，重点拓展。

b) 国有建设用地供应计划编制

主要工作依据：

《国土资源部关于印发〈国有建设用地供应计划编制规范（试行）〉的通知》（国土资发〔2010〕117号）：本规范所称国有建设用地供应计划，是指市、县人民政府在计划期内对国有建设用地供应的总量、结构、布局、时序和方式做出的科学安排。

《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资发〔2022〕201号）：在不同供应方式折算到最高年期土地价格基本均衡的前提下，明确价格（租金）标底。工业用地的价格（租金）不得低于工业用地的成本价（租）。

《自然资源部办公厅关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》（自然资办函〔2024〕918号）：市、县自然资源主管部门要严格落实住宅用地供应主体责任，加强组织领导和部门协同，科学编制供地计划……。

业务内容：为市、县人民政府在计划期内对国有建设用地供应的总量、结构、布局、时序和方式做出的科学安排，而进行的年度供地计划书编制。

主要工作程序与技术要点：（1）按照《国有建设用地供应计划编制规范（试行）》的要求，调查收集年度国有建设用地供应计划编制所需的各类资料；（2）分析汇总年度国有建设用地需求、供应潜力、供应能力和年度供地台账；（3）运用趋势预测法、移动平均法、线性回归法、指数平滑法、用地定额指标法和灰色模型法等多种方法对年度国有建设用地供应总量和各类用途供应量进行预测；（4）

结合年度国有建设用地需求、年度土地供应能力和土地利用年度计划、年度国民经济和社会发展基本思路等综合确定年度国有建设用地供应计划初步成果；（5）初步成果论证、调整、完善。

成果形式：国有建设用地供应计划方案（含供应计划表等）。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、土地开发利用等相关法律、行政法规、政策规定，掌握国有建设用地供应计划编制的流程、方法以及相应调查、统计、分析能力，熟悉当地土地房地产市场状况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

c) 点状供地实施方案编制

主要工作依据：

《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（中发〔2018〕1号）：各地区各部门要编制乡村振兴地方规划和专项规划或方案。加强各类规划的统筹管理和系统衔接，形成城乡融合、区域一体、多规合一的规划体系。

《中共中央 国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》（2021年）：根据乡村休闲观光等产业分散布局的实际需要，探索灵活多样的供地新方式。

《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发〔2019〕12号）：新增耕地指标和城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂收益，全部用于巩固脱贫攻坚成果和支持乡村振兴。

业务内容：为实施乡村产业项目及其配套的基础设施和公共服务设施建设，确需城镇开发边界外使用零星、分散建设用地的创新供地模式，并按规定合理设定供地前置条件，带项目实施方案供应土地。

主要工作程序与技术要点：点状供地地方实施方案主要是明确项目选址是否符合国土空间规划；明确产业类型、标准、形态及规划条件、建筑标准、节地技术、公建配套、用途变更、分割转让限制等要求；明确项目涉及土地征收、农用地和未利用地转用以及土地拟供应、使用情况；明确履约监管责任、监管措施、违约罚则等。开展实施方案编制工作，一般需制定工作方案和计划，收集基础资料，项目用地需求与选址，编制点状供地实施方案、制作相关图件、数据库和坐标文件等，并报相关人民政府审定，经批准、备案的项目实施方案是项目后续办理规划、用地、供地手续的依据。

成果形式：点状供地实施方案。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、项目用地单位。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、点状供地等相关法律、行政法规、政策规定，掌握点状供地地方方案编制所需的选址论证、产业规划与现状、资料收集、用地需求等等。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

d) 土地储备计划编制

主要工作依据：

《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）：完善建设用地储备制度。

《财政部 国土资源部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）：土地储备机构应当于每年第三季度根据当地经济发展水平、上年度地方财力状况、近三年土地供应量、上年度地方政府债务限额、地方政府还款能力等因素，按照宗地编制下一年度土地储备资金收支项目预算，经主管部门审核后，报同级财政部门审定。

《财政部 国土资源部关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号）：土地储备机构应当于每年第三季度参照本年度土地储备计划，按宗地或项目编制下一年度土地储备资金收支项目预算草案……。

《关于印发〈土地储备项目预算管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2019〕89号）：土地储备项目可以包含一宗地或多宗地；包含多宗地的，应当符合地域相近、整体推进的要求。

《自然资源部办公厅关于升级土地储备监测监管系统的通知》（自然资办函〔2022〕676号）：自然资源主管部门应统筹国有建设用地供应计划与土地储备计划编制工作，于每年第三季度组织填报单位，从土地储备三年滚动计划中选取下一年度拟实施的土地储备项目，编制土地储备年度计划……。

《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）：市、县自然资源主管部门要依托土地市场动态监测监管系统中的处置存量闲置土地清单摸清

底数，根据需要向社会发布收购土地征集公告，综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定拟收购意向地块和时序安排，分批纳入土地储备计划，优先申报使用专项债券。

业务内容：土地储备是指县级（含）以上自然资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为。各地根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、城乡规划等，编制土地储备三年滚动计划，合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

主要工作程序与技术要点：根据国民经济发展规划、国土空间规划和其他有关专项规划，排摸新增建设用地、存量可储备土地储备潜力并确定重大储备区块（片区）的专项规划。其中，土地储备三年滚动计划是在上述各类规划的基础上，明确项目区范围，合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。年度土地储备计划是在上述各类规划，以及三年滚动计划等的基础上，合理确定年度土地储备规模，对每年度收储、前期开发、入库、供应的土地资源做出总量、结构、布局、时序等方面的统筹安排，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

成果形式：土地储备计划。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、土地储备机构。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、土地储备等相关法律、行政法规、政策规定，掌握土地储备计划编制的流程、方法以及相应调查、统计、分析能力，熟悉当地土地房地产市场状况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

e) 土地成片开发方案编制

主要工作依据：

《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7号）：本标准所称成片开发，是指在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。

业务内容：成片开发是指在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。

主要工作程序与技术要点：论证土地征收及开发建设是否符合空间规划，是否符合保护耕地、特别是基本农田保护政策，是否注重维护农民合法权益，是否能够促进当地经济社会可持续发展。开展成片开发方案编制工作，一般需制定工作方案和计划，收集基础资料，评估成片开发可行性、成本，形成土地征收成片开发方案，制作相关图件、数据库，征询农民集体等相关意见，并按地方要求逐级上报审批。

成果形式：土地开发成片方案。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、土地成片开发等相关法律、行政法规、政策规定，掌握土地征收、耕地保护、成片开发方案编制等以及相关报批程序。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

f) 土地一级开发实施方案编制

主要工作依据：

《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）：鉴于土地储备机构承担的依法取得土地、进行前期开发、储存以备供应土地等工作主要是为政府部门行使职能提供支持保障，不能或不宜由市场配置资源……。

业务内容：土地一级开发实施方案编制是围绕如何把区域范围内的土地开发形成熟地，并达到财务平衡进行论证，形成可操作性的实施方案。

主要工作程序与技术要点：土地一级开发实施方案编制工作主要有实地调查、资料收集，核实土地开发的合法性、合理性，与相关城市规划进行协调衔接，对资金来源进行分析等。土地一级开发实施方案编制一般包括人房地数据的调查和整理方案、征地拆迁方案、市政建设方案、供地方案和财务费用方案等。

业务来源（委托人）：自然资源主管部门、土地储备中心等。

成果形式：土地一级开发实施方案。

专业能力胜任要求：从事该项业务的工作人员需对土地储备政策、基础设施相关工程咨询业务熟悉，了解土地开发流程。

业务开展情况：该业务与所属地区经济社会、土地市场发育、产业布局等情况相关，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

g) 土地市场动态监测

主要工作依据：

《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）：要抓紧建立全国地价动态监测信息系统，对全国重要城市地价水平动态变化情况进行监测。

《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）：建立健全土地市场动态监测制度。

《国土资源部关于加强建设用地动态监督管理的通知》（国土资发〔2008〕192号）：切实加强了对建设用地的监管。按照全面监管、全程监督的要求，要切实加强对建设用地的审批、供应、利用和补充耕地、违法用地查处（以下简称“批、供、用、补、查”）等有关情况的动态监管。

《国土资源部关于部署运行土地市场动态监测与监管系统的通知》（国土资发〔2008〕284号）：建立健全土地市场动态监测制度，进一步加强和改善宏观调控，部统一整合土地市场动态监测系统和建设用地供应备案系统，建立了土地市场动态监测与监管系统。

业务内容：监测土地供需情况：包括供地计划、出让公告、成交公示和供地结果等；监管土地利用情况：如交地、开工、竣工、土地闲置认定及处置等；收集和分析土地市场交易信息，包括土地转让、出租、抵押、司法拍卖等；监测土地审批情况；监测利用监管情况等。

主要工作程序与技术要点：建立土地市场动态监测监管系统，实现土地征收、出让、开发建设和市场交易的全过程动态跟踪监管；确保监测监管系统全面有效运行，及时、准确、全面地搜集、整理、录入、分析和发布土地市场动态监测与监管信息；定期进行土地市场监测与分析，形成监测报告，提出政策建议。

成果形式：土地市场监测成果。

业务来源（委托人）：自然资源主管部门、企业等。

专业能力胜任要求：熟悉土地调查、监测、评价等土地相关专业知识，掌握土地市场交易监管相关法律、行政法规和政策规定，具备信息系统管理与数据分析能力。

业务开展情况：该业务与所属地区经济社会、土地市场发育、产业布局等情况相关，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

C.1.2 企事业单位土地资产管理

主要包括以下方面：

a) 项目前期咨询涉及的地价测算

主要工作依据：

《企业投资项目核准和备案管理办法》（中华人民共和国发展和改革委员会令 第2号）：项目核准机关在正式受理项目申请报告后，需要评估的，应在4个工作日内按照有关规定委托具有相应资质的工程咨询机构进行评估。

《工程咨询行业管理办法》（中华人民共和国发展改革委员会令 第9号）：项目咨询：含项目投资机会研究、投融资策划，项目建议书（预可行性研究）、项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告的编制，政府和社会资本合作（PPP）项目咨询等。

国家发展改革委关于修订印发《国家发展改革委投资咨询评估管理办法》的通知（发改投资规〔2022〕632号）：投资决策咨询评估，具体包括：（1）相关规划（含规划调整），指国家发展改革委审批、编制或核报国务院审批的涉及重大建设项目和政府投资资金安排的规划；（2）项目建议书，指国家发展改革委审批或核报国务院审批的政府投资项目建议书；（3）可行性研究报告，指国家发展改革委审批或核报国务院审批的政府投资项目可行性研究报告；（4）项目申请书，指国家发展改革委核准或核报国务院核准的企业投资项目申请书；（5）资金申请报告，限于按具体项目安排中央预算内投资资金时，确有必要对拟安排项目、资金额度进行评估的资金申请报告，主办司局应当在有关专项管理办法或政策文件中对具体适用情形予以明确；（6）党中央、国务院授权开展的其他投资前期工作审核评估。

《国家发展改革委关于进一步推进投资项目审批制度改革的若干意见》（发改投资〔2021〕1813号）：规范投资项目前期工作。

业务内容：企业委托的对工程项目可行性咨询工作，编制可行性研究报告或咨询报告。

主要工作程序与技术要点：项目前期咨询工作主要是对项目地块周边区域的土地利用现状、区域规划情况、产业布局规划、政府发展战略等实施调查；收集和分析相关法律、行政法规、政策文件和类似利用案例；测算不同利用条件下地块价值、补缴地价款金额；落实规划调整周期、流程；以及初步经济估算、与地方政府部门初步接洽等，形成项目前期咨询成果，为深化可行性研究和内部决策提供帮助。

成果形式：可行性研究报告或咨询报告。

主要业务来源（委托人）：用地单位、权属主体及相关政府部门。

专业能力胜任要求：熟悉土地房地产管理等相关法律、行政法规、政策规定，掌握土地（房地产）经济测算的理论、方法、税务筹划等专业知识，熟悉当地土地、房地产政策、市场状况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

b) 不动产开发可行性研究

主要工作依据：

《企业投资项目核准和备案管理办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第2号）：项目核准机关在正式受理项目申请报告后，需要评估的，应在4个工作日内按照有关规定委托具有相应资质的工程咨询机构进行评估。

《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304号）：对于综合性开发项目，分析项目服务能力和潜在综合收益，评价项目采用市场化机制的可行性和利益相关方的可接受性。

《国家发展改革委关于进一步推进投资项目审批制度改革的若干意见》（发改投资〔2021〕1813号）：……用地用海和规划选址、节能、节水、环保等要求落实到项目可行性研究中。

《自然资源部等7部门关于加强用地审批前期工作积极推进基础设施项目建设的通知》（自然资发〔2022〕130号）：可行性研究阶段，用地涉及耕地、永久基本农田、生态保护红线的建设项目，需开展节约集约用地论证分析，从占用耕地和永久基本农田的必要性、用地规模和功能分区的合理性、不可避免让生态保护红线的充分性、节地水平的先进性等对方案进行分析比选，形成节约集约用地专章作为用地预审申报材料提交审查，审查后的内容纳入可行性研究报告或项目申请报告相关章节。

《自然资源部办公厅关于印发〈支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）〉的通知》（自然资办发〔2023〕47号）：开展前期评估。……根据城市更新的需要同步开展其他方面的专项评估。

业务内容：在投资决策前，对项目是否符合规划、产业政策和供地政策，以及对与土地或房地产开发有关的市场、资源、工程技术、经济、社会等方面问题进行全面的分析、论证和评价，从而判断项目技术上是否可行、经济上是否合理，并对多个方案进行优选的过程。

主要工作程序与技术要点：可行性研究是对拟投资项目从有关的所有方面进行调查研究和综合论证，为投资决策提供科学依据，从而保证所投资项目在技术上先进可靠，经济上合理有利，操作上合法可行。可行性研究的结论既是投资决策的重要依据，也是指导下一步工作的重要参考，为初步设计、环评、安评、能评、社会稳定风险分析、融资等提供方案、参数与数据等。可行性研究内容一般包括项目概况、开发项目用地现状调查、市场分析和建设规模的确定、建设方案研究与比选、投资估算与资金筹措、项目财务与经济社会效益分析、项目风险分析及结论与建议。

成果形式：可行性研究报告

主要业务来源（委托人）：用地单位、权属主体及相关政府部门等。

专业能力胜任要求：熟悉土地房地产管理等相关法律、行政法规、政策规定，掌握土地（房地产）开发可行性研究所需的调查、统计、风险、报告编制，以及税务筹划等专业知识，熟悉当地土地、房地产政策、市场状况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

c) 房地产项目投后管理咨询

主要工作依据：

《国家发展改革委关于印发〈国家发展改革委重大项目后评价管理办法〉的通知》(发改评督规(2024)1103号): 本办法所称项目后评价,是指选取有代表性的项目,在项目竣工验收并投入使用一定时间后,将项目建成后所达到的实际效果与项目的可行性研究报告和初步设计(含概算)文件及其审批文件、项目申请书及其核准文件的主要内容进行对比分析,找出差距及原因,提出评价意见和对策建议,并反馈到项目参与各方,形成良性项目决策和管理机制。

业务内容: 房地产项目投后管理是指在金融机构或者其他资金方对房地产项目进行投资或者融资后,土地估价机构接受委托,提供专业的投后管理服务,对所投资的房地产项目进行监管,保障资金安全并顺利实现投资收益,安全退出。投后管理是项目投资周期中重要组成部分,也是投资生命周期“募、投、管、退”四个步骤中的重要一环。

主要工作程序与技术要点: 根据资金方与房地产项目公司之间的投融资协议以及委托机构与受托机构之间签订的委托管理协议,明确投后管理的服务内容及具体要求,按要求提供专业的管理服务。一般而言,投后管理需包括对房地产项目的章证照监管、资金监管、合约监管、工程监管、销售监管、舆情监管等内容,具体服务模式有驻场监管、巡场监管、驻场巡场相结合等模式。

成果形式: 咨询报告。

主要业务来源(委托人): 信托公司、资产管理公司、基金公司、银行等金融机构。

专业能力胜任要求: 熟悉土地房地产管理相关法律法规、行政法规、政策规定,掌握土地(房地产)经济测算的理论、方法、税务筹划、风险管控等专业知识,熟悉当地土地、房地产政策、市场状况。

业务开展情况: 该业务需求广,专业要求高,土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势,提前谋划,重点拓展。

d) 不动产项目贷后管理咨询

主要工作依据:

《固定资产贷款管理办法》(国家金融监督管理总局令 2024年 第1号): 贷后管理。贷款人应定期对借款人和项目发起人的履约情况及信用状况、股权结构重大变动情况、项目的建设和运营情况、宏观经济变化和市场波动情况、贷款担保的变动情况等内容进行检查与分析,建立贷款质量监控制度和贷款风险预警体系。贷款人应对抵(质)押物的价值和担保人的担保能力建立贷后动态监测和重估制度。

《中国人民银行办公厅 国家金融监督管理总局办公厅 关于做好经营性物业贷款管理的通知》(2024年): 商业银行应加强贷款投放后的管理,严防贷款被挪用;及时对物业经营及价值情况开展跟踪评估,严密监测借款人及集团公司经营、财务、信用、担保、融资变化等重要信息,全面掌握各种影响贷款安全的风险因素,并采取针对性的风险缓释和保全措施。

业务内容: 为金融机构、企业等主体加强不动产项目贷后管理需要提供相关风险控制、定期检查、信息反馈、资金使用监控、贷后跟踪、应急预案的制定和实施等辅助管理服务,对不动产贷款全过程的监测和控制,以确保贷款项目安全、稳定发展。

主要工作程序与技术要点: (1) 对贷款项目进行风险评估和审查,主要包括评估借款人信用情况、还款能力并确定风险分类,识别潜在风险和问题; (2) 制定针对不同风险分类的管理计划,管理计划应包括明确的管理目标、控制措施和执行时间表; (3) 对贷款项目进行持续的监测和控制,定期对项目进行检查和评估。

成果形式: 咨询报告(含贷后管理系统、方案编制等)。

业务来源(委托人): 金融机构、企业、个人等主体。

专业能力胜任要求: 评估专业人员应具备金融财务、信贷审批、风险管理、资产管理、法律事务等领域相关专业知识和技能,熟悉相关领域最新法规和政策,并为不动产项目提供有效的贷后管理策略。

业务开展情况: 该业务需求广,专业要求高,土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势,提前谋划,重点拓展。

e) 不动产运营管理咨询

主要工作依据: 参照本附录“企事业单位土地资产管理”相关工作依据,以及企业风险控制相关机制。

业务内容: 分析不动产运营现状,通过现场调查、访谈等方式了解不动产市场现状,根据不动产运营的目标提出建议及实施方案。

主要工作程序与技术要点:

(1) 分析不动产运营现状：梳理产权关系、财务现状、租赁情况、招商情况、物业管理情况、税务情况等，分析不动产运营现状存在的不足与问题；

(2) 现场查勘与访谈：对不动产进行现场调查，对相关物业管理人员、租户、顾客进行访谈，获取实际经营情况，核实委托方提供的资料信息与实际情况是否相符；

(3) 同类物业市场调查：对不动产周边同类竞品进行市场调查，包括物业经营现状、招商政策、租赁水平等；

(4) 根据核实的资料及现场查勘、访谈、市场调查获取的信息，针对存在的问题和不足，以及不动产运营的短期目标和长期目标，分别从财务管理、租赁管理、安全管理、招商策略等方面提出改善建议，以及制订实施计划；

(5) 与委托方进行沟通汇报，根据委托方的反馈意见进行完善，形成咨询报告终稿。

业务来源（委托人）：资产管理公司、国企、房地产开发商等。

成果形式：咨询报告。

专业能力胜任要求：具备房地产经济、市场分析、项目管理、财务分析等相关知识，掌握不动产评估、资产管理、咨询顾问等专业技能，具备良好的沟通协调能力和团队合作精神。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

f) 企业破产清算、债务重组涉及的不动产价格评估

主要工作依据：

《中华人民共和国企业破产法》（中华人民共和国主席令 第54号）：企业法人不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的，依照本法规定清理债务。

《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第12号）：企业发生第六条所列行为的，应当由其产权持有单位委托具有相应资质的资产评估机构进行评估。

业务内容：评估机构接受破产清算、债务重组管理人或潜在参与破产重组投资人的委托，对企业破产清算、债务重组涉及的不动产价格进行评估，并出具市场价值类型的评估报告、清算价值估值咨询报告、偿债能力分析报告、投资价值分析报告等相关报告。

主要工作程序与技术要点：在执行企业破产清算、债务重组涉及的不动产价格评估程序过程中，对债务人企业破产财产清查与核实、对债务人企业的经营及管理情况的尽职调查等。清查与核实债务人企业破产财产，首先需要取得债务人企业的不动产清单，依据清单收集相关资料并对清单列明的不动产进行现场的清查与核实，在查验时，如发现资料不完善或不明确的情况，需要提请债务人企业核实或出具相应说明文件。尽职调查债务人企业的经营及管理情况，需要全面了解债务人企业的各方面情况。

在评估企业破产清算、债务重组涉及的不动产价格时应当关注不动产的权属，收集相关的权属证明文件，对于没有权属证明文件的不动产应当要求委托人或者其他相关当事人对其权属做出承诺或说明。不动产评估应当在评估对象符合用途管制要求的情况下进行。对于不动产使用的限制条件，应当以有关部门依法规定的用途、面积、高度、建筑密度、容积率、年限等技术指标为依据。当不动产存在多种利用方式时，应当在合法的前提下，结合经济行为、评估目的、价值类型等情况，选择和使用最优利用方式进行评估。

成果形式：评估报告、可行性研究报告（如偿债能力、投资价值分析报告）、咨询报告（如不动产变现方案）等。

业务来源（委托人）：司法部门、拍卖机构、破产清算或债务重组管理人、潜在参与破产重组投资人等主体。

专业能力胜任要求：具备扎实的不动产评估专业知识，熟悉各类不动产的特点和市场行情，能够根据企业破产清算和债务重组的特定情况，具备承接破产清算与债务重组业务的能力，熟悉企业破产清算和债务重组的流程与要求，明确在不同阶段不动产评估的作用和重点。熟悉相关法律、行政法规，能够准确把握评估的边界和责任，为破产清算和债务重组提供可靠的价值参考。

业务开展情况：该业务对土地估价机构和专业的要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

g) 办公地点选址咨询

主要工作依据：参照本部分“企事业单位土地资产管理”相关工作依据，并结合委托方对应行业土地开发利用政策、行业特点等。

业务内容：（1）进行市场调研和分析，了解客户需求和市场趋势；（2）评估潜在办公地点的地理位置、交通便利性、周边设施和区域发展状况；（3）考虑办公地点的租售成本、合同条款、空间布局和扩展性；（4）提供专业的选址建议和报告，帮助客户做出决策。

主要工作程序与技术要点：（1）初步咨询和需求分析，明确客户的具体需求和预算；（2）利用工具进行数据分析和地理位置评估，进行选址分析；（3）实地考察潜在地点，评估其适用性和符合性；（4）与物业所有者或开发商进行谈判，协商租赁或购买条件；（5）准备和提交详细的选址报告，包括财务分析和风险评估。

成果形式：咨询报告。

业务来源（委托人）：国企、银行或其他企业。

专业能力胜任要求：熟悉相关法律、行政法规；熟悉合同法等相关法律、行政法规，能够理解和起草租赁或买卖合同；具备一定的财务分析能力，评估不同地点的成本效益和投资回报；良好的沟通和谈判技巧和项目管理技能。

业务开展情况：该业务对土地估价机构和专业的专业人员的专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

h) 投资交易咨询

主要工作依据：

《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令 第5号）：国家出资企业投资等事项，应当报经人民政府或者人民政府有关部门、机构批准、核准或者备案，投资应当符合国家产业政策，并按照国家规定进行可行性研究，进行认真评估和充分的风险论证，以避免国有资产流失。

业务内容：针对拟投资交易标的进行投资可行性研究，主要研究内容包括：项目投资的必要性和可行性分析；宏观经济分析和区域市场分析；项目权益、区位和实物分析；投资效益及风险分析。

主要工作程序与技术要点：收集投资标的相关资料；现场查勘，与委托方沟通投资目的等相关内容；对项目涉及的有关市场数据进行调查和分析；针对投资目的等对投资收支情况进行测算和分析；分析投资效益情况及可能面临的风险和防范措施；撰写项目投资可行性研究报告或咨询报告。

成果形式：《投资可行性研究报告》或咨询报告。

业务来源（委托人）：拟出资投资的企事业单位。

专业能力胜任要求：熟悉资产交易相关政策、资产运营经济评价相关知识。

业务开展情况：该业务对土地估价机构和专业的专业人员的专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

i) 产业用地咨询

产业用地咨询主要包括开发区产业政策咨询，产业调查、评价、策划、规划、信息、产业限制、产业鼓励等咨询服务。

主要工作依据：咨询性服务，无明确工作依据。

业务内容：以产业用地遴选方案咨询为例，主要包括：（1）项目名称及意向用地单位；（2）项目必要性、可行性、建设内容和初步建设规模等论证材料；（3）产业项目类型及要求；（4）用地规模、用地功能、建设规模等；（5）其他相关事项。

主要工作程序与技术要点：以产业用地遴选方案为例，收集项目用地、区域规划发展及产业发展要求等相关资料；现场查勘，同时与用地单位进行充分沟通和交流，并收集企业相关信息，以及拟落地产业的相关资料；收集相关产业发展现状和市场情况的资料，必要时可选个别典型案例的调研；撰写产业用地遴选方案。

成果形式：咨询报告。

业务来源（委托人）：项目用地单位。

专业能力胜任要求：熟悉产业用地供应和产业发展要求的相关政策和知识。

业务开展情况：该业务需求大，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

j) 土地开发资金平衡方案编制

主要工作文件依据：

《财政部关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》（财金〔2019〕10号）：确保每一年度本级全部PPP项目从一般公共预算列支的财政支出责任，不超过当年本级一般公共预算支出的10%。新签约项目不得从政府性基金预算、国有资本经营预算安排PPP项目运营补贴支出。

业务内容：土地开发资金平衡方案编制是在“收支两条线”及财金〔2019〕10号明确不得从政府性基金预算安排PPP项目运营补贴支出的前提下，从建设项目生命周期出发，对土地开发的投资建设期、运营与投资回收期的资金运营模式进行论证，从而达到资金平衡。

主要工作程序与技术要点：土地开发资金平衡方案编制工作主要有资料收集，分析项目可行性，确定土地开发模式及资金来源，分析运营模式，测算资金平衡等。资金平衡方案编制一般包括项目可行性分析、资金供给能力分析、资金缺口测算、确定融资规模、明确投融资主体、明确投融资主体、梳理融资时序等。

业务来源（委托人）：自然资源主管部门、土地储备中心。

成果形式：相关经济测算成果。

专业能力胜任要求：从事该项业务的工作人员需对土地储备政策、基础设施相关工程咨询业务熟悉，对土地开发流程了解。

业务开展情况：该业务需求大，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

k) 闲置土地处置咨询

主要工作依据：

《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令 第53号）。

《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）：严格执行闲置土地处置政策。

业务内容：（1）根据委托方提供的资料，结合现场调查，认定闲置土地；（2）根据调查的闲置原因，拟订闲置土地处置方案。

主要工作程序与技术要点：（1）搜集土地出让合同、规划等资料；（2）对估价对象进行现场查勘；（3）通过对搜集的资料及调查资料进行分析，确认估价对象土地闲置原因；（4）向委托方反馈调查情况及闲置原因分析；（5）对闲置用地处置意见进行梳理细化，形成处置方案；

成果形式：咨询报告。

业务来源（委托人）：自然资源部门。

专业能力胜任要求：熟悉相关法律、行政法规，具备土地市场分析及土地价值评估的能力，具备沟通协调能力。

业务开展情况：该业务需求大，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

C.2 集体土地市场服务

C.2.1 土地征收

主要包括以下方面：

a) 土地征收（征用）补偿方案编制

主要工作依据：

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令 第590号）：对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》（自然资规〔2021〕2号）：临时用地申请人根据土地权属，与县（市）自然资源主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同，明确临时用地的地点、四至范围、面积和现状地类，以及临时使用土地的用途、使用期限、土地复垦标准、补偿费用和支付方式、违约责任等。

业务内容：土地征地（征用）补偿是在国家、集体所有土地上依法拆迁、征收（征用）土地时，对被征收（征用）人、被拆迁人的土地、房屋、树木、水利设施等财产进行补偿的行为，为规范征收（征用）补偿工作，保障当事人合法权益，需依法依规编制征收（征用）补偿方案。

主要工作程序与技术要点：（1）征收补偿：确定征收部分范围，理清土地及其地上建筑物、构筑物产权、利用等现状，收集当地土地补偿费和安置补助费标准、青苗补偿标准、地上附着物补偿标准等；

协助做好征收补偿方案的异议处理。（2）征用补偿：主要包括开展资料收集、核实土地征用项目的合法、合规性、与相关规划的协调性、补偿标准的制订、劳动力安置途径分析等。技术要点主要是围绕论证土地征用是否符合有关规定，选址是否充分考虑国土空间总体规划和详细规划的实施，以及涉及到的土地及地上附着物和青苗补偿，劳动力安置途径等进行评估形成可行方案，并按地方要求逐级上报审批。

成果形式：土地征收（征用）补偿方案。

主要业务来源（委托人）：地方人民政府、自然资源主管部门、临时用地企业等。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、土地征收（征用）等相关法律、行政法规、政策规定，掌握土地征收（征用）的程序、价格评估方法和评估案例、估价参数等，熟悉当地土地市场状况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

b) 土地征收项目管理咨询

主要工作依据：咨询性服务，无具体工作依据。

业务内容：土地征收项目管理咨询工作内容主要是围绕如何让土地征收过程处在合法性、合理性、公平性和公开性，能最大程度地处理征收方与被征收方的合法权益之间关系，并给出专业的建议。

主要工作程序与技术要点：土地征收一般是要符合公共利用需要才可以开展，土地征收项目管理咨询工作主要是通过熟悉当地的政策，对土地征收的必要性、合理性、是否符合法定程序进行研判分析，并在土地征收的全流程环节提供专业咨询意见服务。

成果形式：咨询报告。

业务来源（委托人）：自然资源主管部门、土地储备中心等。

专业能力胜任要求：从事该项业务的工作人员需对土地储备政策、土地征收业务精通，对城市规划方面有了解。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

C.2.2 乡村振兴项目咨询

主要工作依据：

《中华人民共和国乡村振兴促进法》（中华人民共和国主席令 第77号）：全面实施乡村振兴战略，开展促进乡村产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴、组织振兴，推进城乡融合发展等活动，适用本法。

《中共中央 国务院关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见》（2023年1月2日）：落实巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接政策。开展国家乡村振兴重点帮扶县发展成效监测评价。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《乡村建设行动实施方案》的通知（2022年）：各省（自治区、直辖市）将乡村建设行动实施情况纳入市县党政领导班子和领导干部推进乡村振兴战略实绩考核，采取第三方评估、交叉考核、群众满意度调查等方式，确保乡村建设项目质量和实际效果。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《乡村振兴责任制实施办法》（2022年11月28日）：结合本地区实际谋划确定乡村振兴阶段性目标任务和针对性政策措施，抓好乡村振兴重点任务分工、重大项目实施、重要资源配置等。

业务内容：开展乡村振兴项目的策划，提供调研分析、规划与设计、项目可研、项目立项、用地咨询（利用路径）、投融资计划（经济测算、资金申报）、风险评估、监测评价、后评价等相关咨询。

主要工作程序与技术要点：主要是分析项目是否符合乡村振兴政策、空间规划、乡村发展规划、产业规划等，进行项目发展策划、项目用地方式策划、项目开发路径研究、项目资金平衡测算、项目风险评估、项目申报等。开展乡村振兴项目咨询，一般需进行需求调研与分析，制订工作方案和计划，收集基础资料，开展项目宏观、中观、微观等层次分析，编制项目咨询成果，对成果进行研讨、征求意见、完善等，并按项目需求开展申报或审批程序。

成果形式：相关方案编制，可行性研究，咨询报告等。

主要业务来源（委托人）：发展改革部门、农业农村主管部门、自然资源主管部门、镇街、企业等。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、乡村振兴等相关法律、行政法规、政策规定，开展相关调查摸底，掌握乡村振兴项目用地政策、地价测算、可行性研究等的方法、路径。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

C.3 自然资源保护与资产管理

C.3.1 耕地保护

主要包括以下方面：

a) 高标准基本农田设计

主要工作依据：

《中华人民共和国农业法》（中华人民共和国主席令 第81号）。

《中华人民共和国基本农田保护条例》（中华人民共和国国务院令 第257号）。

《国务院办公厅关于切实加强高标准农田建设提升国家粮食安全保障能力的意见》（国办发〔2019〕50号）：建立健全“定期调度、分析研判、通报约谈、奖优罚劣”的任务落实机制，确保年度建设任务如期保质保量完成。按照粮食安全省长责任制考核要求，进一步完善高标准农田建设评价制度。

《农业农村部关于推进高标准农田改造提升的指导意见》（农建发〔2022〕5号）：落实粮食安全党政同责的要求，进一步完善高标准农田建设评价激励工作，强化评价结果运用。综合运用实地评估、明察暗访、遥感监测等方式，加强对高标准农田改造提升的质量、管护利用等全过程的监测监管，切实提升建设成效。

业务内容：高标准基本农田设计是指根据省级下达年度高标准农田建设任务目标，对确定的高标准基本农田建设项目，按照相关要求与技术标准组织编制高标准基本农田设计方案与开展农田地力提升活动，从而减轻或消除主要限制性因素，全面提高农田综合生产能力的行为。

主要工作程序与技术要点：高标准基本农田设计项目工作流程主要包括现状调研分析、建设目标设定、设计方案编制、论证与评审等。在高标准基本农田设计环节，要充分征求项目所在镇村、群众、新型农业经营主体、农村集体经济组织意见，按规范要求科学合理编制高标准基本农田设计方案，其中设计方案主要包括土地平整、土壤改良、灌溉与排水工程建设、田间道路工程建设、农田防护与生态环境保护以及其他工程等内容。

主要业务来源（委托人）：各级人民政府、农业农村部门、种粮大户、家庭农场、农民合作组织和农业企业等新型经营主体。例如，高标准基本农田项目由县级农业农村部门组织开展，包括制定县域高标准农田建设规划、建立项目库、组织项目实施等工作。此外，国家积极支持种粮大户、家庭农场、农民合作组织和农业企业等新型经营主体建设高标准农田。

成果形式：设计方案等。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、高标准农田建设等相关法律、行政法规、政策规定，掌握高标准农田现状调研分析、建设目标设定、设计方案编制、论证与评审等知识，熟悉当地高标准农田数量、分布，以及土壤、灌溉、排水等设施状况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

b) 基本农田调整划定

主要工作依据：

《中华人民共和国基本农田保护条例》（中华人民共和国国务院令 第257号）。

《中共中央 国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）：……重大建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，在可行性研究阶段，必须对占用的必要性、合理性和补划方案的可行性进行严格论证，通过国土资源部用地预审……

《自然资源部办公厅关于划定永久基本农田储备区有关问题的通知》（自然资办函〔2019〕343号）：永久基本农田储备区划定工作完成后，部还将组织各地根据储备区内补划永久基本农田情况及未来补划需求、耕地实际利用状况，动态调整储备区耕地。

《自然资源部 农业农村部 国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）：……应在落实耕地占补平衡基础上，按照数量不减、质量不降原则，在可以长期稳定利用的耕地上落实永久基本农田补划任务。

《自然资源部等7部门关于加强用地审批前期工作积极推进基础设施项目建设的通知》（自然资发〔2022〕130号）：涉及占用永久基本农田的，需落实永久基本农田补划，明确永久基本农田补划地块。

《自然资源部办公厅关于严肃开展耕地和永久基本农田划定成果核实处置工作的通知》（自然资办发〔2023〕25号）：全面查清……永久基本农田范围内少量已依法办理用地手续的土地，区分不同情形，实行恢复整改和调整补划相结合的方式分类处置。

《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89号）：其中，主体工程允许占用永久基本农田的，改路、改沟、改渠等如确实难以避让永久基本农田，在严格论证前提下可以申请占用，按要求落实补划任务。

业务内容：根据相关管理规定，按照土地利用总体规划，对依法批准建设占用基本农田或因其他原因导致基本农田减少，按照规定程序确定调整划定基本农田空间位置、数量、质量等级、地类等信息的

过程。
主要工作程序与技术要点：基本农田调整划定的技术方法是以基本农田划定成果为基础，叠加依法审批或认定的占用（减少）基本农田和拟补划基本农田的范围，确定占用（减少）基本农田的空间位置、数量、质量等级、地类等信息；按照调整划定基本农田的要求，依据土地利用现状调查成果、土地利用总体规划成果及农用地分等成果，综合选取调整划定为基本农田的耕地地块，落实保护责任，设立、更新保护标志；编制基本农田调整划定成果等。基本农田调整划定的工作流程主要为工作准备、基本农田调整划定方案编制和论证，占用（减少）和补划基本农田的核实确认、成果编制、验收上报等。

成果形式：基本农田调整划定方案。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、农业农村主管部门等。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、基本农田建设等相关法律、行政法规、政策规定，掌握基本农田自然条件、地块位置、方案编制、论证与评审等，熟悉当地基本农田数量、分布，以及土壤、灌溉、排水等设施状况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

c) 耕作层（土壤）剥离方案编制

主要工作依据：

《中共中央 国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）：全面推进建设占用耕地耕作层剥离再利用，市县要切实督促建设单位落实责任，将相关费用列入建设项目投资预算，提高补充耕地质量。

《基本农田保护条例》（中华人民共和国国务院令 第257号）：占用基本农田的单位应当按照县级以上地方人民政府的要求，将所占用基本农田耕作层的土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

《土地复垦条例》（中华人民共和国国务院令 第592号）：土地复垦义务人应当首先对拟损毁的耕地、林地、牧草地进行表土剥离，剥离的表土用于被损毁土地的复垦。

《财政部 国土资源部关于印发土地开发整理项目预算定额标准的通知》（财综〔2011〕128号）：使用新增建设用地土地有偿使用费的土地开发整理项目预算按照《标准》进行编制。

《国土资源部关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》（国土资发〔2014〕18号）：全面实施耕作层剥离再利用制度，建设占用耕地特别是基本农田的耕作层应当予以剥离，用于补充耕地的质量建设，超过合理运距、不宜直接用于补充耕地的，应用于现有耕地的整治。

业务内容：建设占用耕地耕作层土壤剥离再利用，是指建设项目在开工建设前，将所占耕地的耕作层土壤进行剥离，直接运输到利用点进行覆土，或先运输到指定场地存储，再运至利用点进行覆土，用于补充耕地、耕地提质改造或生态修复等。耕作层剥离方案编制，是土地估价机构接受委托，派专业技术人员，为地方各级人民政府、建设用地单位等主体，提供耕作层土壤剥离利用方案编制的技术服务，用于对拟占用耕地的耕作层土壤剥离利用进行论证、审查，以及后续统筹推荐等工作。

主要工作程序与技术要点：耕作层土壤剥离利用方案编制阶段的主要业务内容包括资料收集、土壤调查与评价、方案编制和形成成果等四个方面。不同用地项目类型的耕作层土壤剥离利用方案，需要按照属地耕作层土壤剥离利用责任主体要求，结合耕作层土壤剥离地块的自然条件、社会经济条件、土地利用现状、土地权属等，根据有关技术规范等相关要求编制。耕作层土壤剥离利用方案主要包括剥离、回覆、储存等区域选择，土方量平衡计算和运输线路选择，投资估算，实施计划和保障措施等内容。

成果形式：耕作层（土壤）剥离方案

主要业务来源（委托人）：地方各级地方人民政府、建设用地单位等。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、耕作层保护等相关法律、行政法规、政策规定，掌握耕地耕作层剥离方案编制的方法、路径，熟悉当地相关论证、审查流程。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

d) 耕地提质改造设计

主要工作依据：

中共中央 国务院关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见（中发〔2016〕1号）：完善耕地保护补偿机制。实施耕地质量保护与提升行动，加强耕地质量调查评价与监测，扩大东北黑土地保护利用试点规模。

《中共中央 国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）：实施耕地质量保护与提升行动。

业务内容：针对现有劣质、等级低的耕地，为提升现有耕地质量或将旱地改造为水田等土地整治行为而进行耕地提质改造方案编制的行为。

主要工作程序与技术要点：耕地提质改造设计要因地制宜，从自然条件和生态建设要求出发，充分尊重农民意愿，科学合理编制耕地提质改造方案。要按照高标准农田建设标准，完善田、水、路、林等农田设施，优化耕地提质改造规划设计。耕地提质改造项目的设计工作主要包括提质改造耕地摸底调查、论证分析、利用原则与方向确定、方案编制、方案评审验收等工作程序。

成果形式：耕地提质改造设计方案。

主要业务来源（委托人）：政府部门、自然资源主管部门、农业农村主管部门等。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、耕地质量管理等相关法律、行政法规、政策规定，开展相关调查摸底，掌握耕地提质改造方案编制的方法、路径，熟悉当地相关论证、审查流程。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

e) 耕地资源分区分类

主要工作依据：

《国务院第三次全国国土调查领导小组办公室关于印发〈第三次全国国土调查耕地资源质量分类工作方案〉的通知》（国土调查办发〔2020〕13号）：坚持以习近平生态文明思想为指导，落实“五位一体”总体布局，适应生态文明建设需要，立足自然资源管理职责定位，紧扣耕地资源自然特征，充分利用自然资源部和相关部门已有的基础数据，采取分类分级的思路，开展耕地资源质量分类工作。

《自然资源部办公厅关于开展2024年度全国国土变更调查工作的通知》（自然资办发〔2024〕44号）：继续牵头组织实施好耕地资源分区分类评价年度更新。

业务内容：第三次全国国土调查中首次部署开展了耕地资源质量分类专项调查，其年度更新工作已纳入国土变更调查。年度更新与监测工作，主要以“三调”耕地资源质量分类成果，以及年度国土变更调查成果为基础，结合年度土地整治、高标准农田建设等项目竣工验收资料，开展年度耕地资源质量分类年度更新与耕地资源质量监测工作，生成耕地资源质量分类年度更新数据包。耕地资源质量分类年度更新范围包括新增和减少耕地、二级地类发生变化耕地、新增和减少可恢复的农用地和恢复属性发生变化的农用地，以及通过土地整治、高标准农田建设等项目实施质量发生变化的耕地和可恢复的农用地；耕地资源质量年度监测范围为更新范围外的耕地。

主要工作程序与技术要点：（1）资料收集。收集“三调”耕地资源质量分类成果、年度变更调查资料、土地整治项目资料、其他资料。（2）调查样点布设。年度更新：年度更新范围内的耕地和恢复地类，需进行实地调查采样化验；年度监测总体要求是：在全区耕地资源质量分类年度更新范围外的稳定耕地上开展耕地资源质量监测；每年监测全省（市、区）1/3的县，3年覆盖全省（市、区）所有县；每县固定监测样点，样点数量平均每县不少于50个；监测样点的监测周期为3年。（3）外业调查。通过外业调查获取土层厚度、土壤质地、土壤有机质含量、土壤pH值4个土壤条件指标属性信息。（4）生成年度更新图层。包括耕地更新图层、恢复地类更新图层。（5）获取年度更新包分类指标数据。包括减少耕地和恢复地类分类指标数据、新增耕地和新增恢复地类分类指标数据等。（6）生成年度更新数据包。（7）生成年度更新和监测数据库。

主要成果：文字成果、表格成果、数据库成果等。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、耕地质量管理等相关法律、行政法规、政策规定，开展相关调查摸底，掌握耕地资源质量分类更新与监测的样点布设、取样、化验、分析评价等方法。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

f) 耕地“占补平衡”“进出平衡”方案编制

主要工作依据：

中共中央 国务院印发《关于进一步加强土地管理切实保护耕地的通知》（中发〔1997〕11号）：……以保护耕地为重点，严格控制占用耕地，统筹安排各业用地的要求……。

《中共中央 国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）全面检查和考核耕地与永久基本农田保护情况、高标准农田建设任务完成情况、补充耕地任务完成情况、耕地占补平衡落实情况等。

中共中央办公厅 国务院办公厅关于加强耕地保护提升耕地质量完善占补平衡的意见（2024年2月5日）。

《国务院办公厅关于坚决制止耕地“非农化”行为的通知》（国办发〔2020〕24号）：涉及占用耕地的必须做到占补平衡。

《自然资源部 农业农村部 国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）：改进和规范建设占用耕地占补平衡。

《自然资源部办公厅关于改进耕地占补平衡动态监管系统的通知》（自然资办函〔2022〕2483号）：各级自然资源主管部门要加强占补平衡指标管理，严肃占补平衡指标挂钩使用，不得使用虚假建设用地项目挂钩占用占补平衡指标，省级自然资源主管部门要加强指标使用监管，从严控制解除指标挂钩。

业务内容：耕地“占补平衡”针对的是“非农化”，其核心是“占一补一”，是农用地与建设用地之间的转换，管控的是建设占用，即：非农建设占用耕地，落实耕地“占补平衡”。耕地“进出平衡”针对的是“非粮化”，其核心是“转一补一”，即对经依法批准将一般耕地转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地的，均要落实耕地“进出平衡”。

主要工作程序与技术要点：

（1）耕地“占补平衡”方案编制。按照“以补定占”原则合理核定本年度县域范围内各类非农业建设经批准占用耕地的数量和按照相关规定必须补充耕地数量，补充的耕地是否符合耕地保护政策，特别是否符合“占一补一、占优补优、占水田补水田”，促进耕地数量、质量和生态三位一体保护；明确在实现耕地总量动态平衡的前提下，以省域内稳定利用耕地净增加量作为下年度补充耕地指标和允许占用耕地规模的上限。开展方案编制工作，一般需制定工作方案和计划，收集基础资料，非农业建设经批准占用耕地分析，补充耕地选址，编制年度耕地“占补平衡”情况表、耕地“占补平衡”方案报告、制作地块位置图件、数据库，上图入库等工作，并经充分征求相关部门论证后逐级上报审查。

（2）耕地“进出平衡”总体方案编制。按照“以进定出”的原则合理核定本年度县域范围内“耕地转出”数量和“耕地转入”数量，重点统筹考虑本年度内农民个人在自有承包地进行农业种植结构调整以及卫片监督问题图斑无法恢复等造成耕地减少的情形，合理核定本县年度耕地“进出平衡”规模，确保转入和转出的耕地数量、质量相当，耕地布局有优化。开展方案编制工作，一般需制定工作方案和计划，收集基础资料，耕地现状分析，编制年度耕地“进出平衡”计划情况表、总体方案报告、制作地块位置图件、数据库等，并充分征求相关主管部门意见后，由自然资源、农业农村和林业主管部门联合报县级人民政府批准。

成果形式：相关方案编制。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、农业农村主管部门、林业主管部门等。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、耕地质量管理等相关法律、行政法规、政策规定，开展相关调查摸底，掌握耕地“占补平衡”“进出平衡”方案编制的方法、路径，熟悉当地相关论证、审查流程。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

g) 粮食生产功能区划定

主要工作依据：

《国务院关于建立粮食生产功能区和重要农产品保护区的指导意见》（国发〔2017〕24号）。

业务内容：粮食生产功能区是为确保“谷物基本自给、口粮绝对安全”，按照规定程序划定能够稳定种植水稻、小麦和玉米等粮食作物的优势生产区域。

主要工作程序与技术要点：（1）工作准备：收集永久基本农田划定成果、土地变更调查成果等工作所需的基础资料；（2）分析调查：采用内业分析与实地踏勘相结合的方式开展分析调查；（3）公示公告；（4）组织实施：以乡镇（街道）为单位，以功能区划定地块数据为基础，按照“谁使用、谁受益、谁管护”的原则，将划定后的功能区农田管护责任落实到农户、村集体经济组织或村民委员会、新型经营主体、国有农场等；（5）检查验收；（6）成果管理。科学划定标准，粮食生产功能区应具备坡度、海拔、农业基础设施等条件。

成果形式：文字成果、表格成果、数据库成果等。

业务来源（委托人）：农业农村主管部门、自然资源主管部门等主体。

专业能力胜任要求：熟悉掌握农作物种植、土壤管理、作物育种、病虫害防治等农业知识以及了解国家粮食安全政策、耕地保护法规及农业发展规划等政策，具备地理信息系统（GIS）技术应用能力。

业务开展情况：该业务具有一定的地域性，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

C.3.2 土地整治

主要包括以下方面：

a) 土地复垦方案编制

主要工作依据：

《土地复垦条例》（中华人民共和国国务院令 第592号）：编制土地复垦方案、实施土地复垦工程、进行土地复垦验收等活动，应当遵守土地复垦国家标准。

《土地复垦条例实施办法》（中华人民共和国国土资源部令 第56号）：……采矿项目，应当编制土地复垦方案报告书。其他项目可以编制土地复垦方案报告表。

《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》（自然资规〔2021〕2号）：临时用地申请人应当编制临时用地土地复垦方案报告表，由有关自然资源主管部门负责审核。

业务内容：针对已经或可能因挖损、塌陷、压占、污染等原因对土地造成破坏的生产建设项目和自然灾害损毁的土地而开展的土地复垦方案编制、复垦投资估算书编制，复垦区土地利用现状图、土地损毁预测图及复垦规划图的绘制等工作。

主要工作程序与技术要点：土地复垦方案主要对复垦范围区现状分析与评价、是否符合土地复垦可行性分析等确定土地复垦目标，在此基础上复垦工程设计、工程测算、投资估算测算、效益分析等工作，并提出复垦实施计划和实施保障措施等工作。开展土地复垦方案编制工作，一般需制定工作方案和计划，收集基础资料，野外调研，样品检测，编制土地复垦方案报告表、土地复垦方案报告书、制作相关图件、数据库和坐标文件等，并按照项目特点征求相关部门进行论证和逐级上报审查。

成果形式：土地复垦方案。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、土地复垦义务人（生产建设单位或者个人）等。按照“谁损毁，谁复垦”的原则，由于生产建设活动导致土地损毁应由土地复垦义务人组织编制方案；由于历史原因无法确定土地复垦义务人的生产建设活动损毁的土地和自然灾害损毁的土地，由自然资源主管部门负责组织编制方案。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、土地复垦等相关法律、行政法规、政策规定，掌握土地复垦方案编制方法、前期调查程序、调查论证内容等以及相关报批程序。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

b) 土地复垦设计

主要工作依据：

《土地复垦条例》（中华人民共和国国务院令 第592号）：政府投资进行复垦的，负责组织实施土地复垦项目的国土资源主管部门应当组织编制土地复垦项目设计书，明确复垦项目的位置、面积、目标任务、工程规划设计、实施进度及完成期限等。

《土地复垦条例实施办法》（中华人民共和国国土资源部令 第56号）：土地复垦义务人在实施土地复垦工程前，应当依据审查通过的土地复垦方案进行土地复垦规划设计，将土地复垦方案和土地复垦规划设计一并报所在地县级国土资源主管部门备案。

业务内容：根据土地复垦方案中明确的土地复垦任务、复垦后土地用途和标准等，结合当地自然环境与社会经济发展情况、项目损毁土地现状等，在工程量测算基础上对损毁土地进行的复垦工程设计。

主要工作程序与技术要点：土地复垦设计主要包括土地平整工程、土壤改良工程、灌溉及排水工程、田间道路工程及农田防护与生态环境保护工程、其他工程等内容。确定土地复垦措施时，需要依据土地复垦方案中的复垦措施并充分考虑生态环境和土地资源保护工作，在土地复垦设计中制定更合理的土地复垦措施，为土地复垦工程的实施提供技术依据和实践指导。

成果形式：土地复垦设计方案。

主要业务来源（委托人）：政府部门、土地复垦义务人（生产建设单位与个人）、土地权利人、土地使用人等。例如，生产建设活动损毁的土地，按照“谁损毁，谁复垦”的原则，由土地复垦义务人（生产建设单位或者个人）负责复垦。历史遗留损毁土地无法确定土地复垦义务人的生产建设活动损毁的土地，由县级以上人民政府负责组织复垦，自然灾害损毁的土地，由县级以上人民政府负责组织复垦。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、土地复垦等相关法律、行政法规、政策规定，掌握土地复垦设计方案编制方法、前期调查程序、调查论证内容等以及相关报批程序。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

c) 建设用地（拆旧区）复垦设计

主要工作依据：

《土地复垦条例》（中华人民共和国国务院令 第592号）。

《国务院办公厅关于印发城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂实施办法的通知》（国办发〔2018〕16号）：省级国土资源主管部门充分利用国土资源遥感监测“一张图”和综合监管平台等手段，对拆旧复垦农用地和耕地等进行核查。

《土地复垦条例实施办法》（中华人民共和国国土资源部令 第56号）：由县级以上地方人民政府投资将历史遗留损毁和自然灾害损毁的建设用地复垦为耕地的，经验收合格并报省级国土资源主管部门复核同意后，依照条例第三十五条规定可以作为本省、自治区、直辖市的补充耕地指标。

业务内容：综合考虑土地利用现状、权属、等级、用地需求，对纳入城乡建设用地增减挂钩项目范围的易地搬迁和易地扶贫搬迁群众腾出的旧宅基地和附属设施用地；农民自行搬迁后形成的废弃的旧宅基地、因地质灾害避让搬迁后形成废弃的旧宅基地；不再作为建设用地使用的集体土地等建设用地进行复垦潜力分析，编制建设用地（拆旧区）复垦设计方案，确定整治措施，使拆旧区建设用地达到农用地利用状态的行为。

主要工作程序与技术要点：建设用地拆旧工作完成后，再对建设用地（拆旧区）复垦项目进行规划、设计、实施。开展建设用地（拆旧区）复垦设计工作，主要包括实地勘察、建设用地（拆旧区）底数摸底、建设用地（拆旧区）复垦计划制定、建设用地（拆旧区）复垦设计方案编制、方案公示与审批等工作步骤。

主要成果：建设用地（拆旧区）复垦设计方案。

主要业务来源（委托人）：乡镇人民政府（街道办事处）、自然资源主管部门等。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、土地复垦等相关法律、行政法规、政策规定，掌握建设用地（拆旧区）复垦设计规划、实地查勘、方案编制等以及相关报批程序。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

d) 土地整治项目可行性研究报告编制

主要工作依据：

《中共中央 国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）：地方各级政府负责组织实施土地整治，通过土地整理、复垦、开发等推进高标准农田建设……。

《财政部 国土资源部关于印发土地开发整理项目预算定额标准的通知》（财综〔2011〕128号）：使用新增建设用地土地有偿使用费的土地开发整理项目预算按照《标准》进行编制。

《自然资源部办公厅关于严守底线规范开展全域土地综合整治试点工作有关要求的通知》（自然资源部办函〔2023〕15号）：土地综合整治活动原则上应分别在国土空间规划确定的农业空间、生态空间、城镇空间内相对独立开展，稳定空间格局，维护“三区三线”划定成果的严肃性。

业务内容：在土地整治项目决策之前，通过对经济和环境等的调查、研究、分析，论证各种工程建设方案的可行性，并对项目完成后的经济效益进行预测和评价。

主要工作程序与技术要点：项目可行性研究包括开展资料收集；土地整治项目的合法、合规性核审；与相关规划的协调性分析；对交通、环境等的影响程度评价；公众参与、经济保障能力分析；其它风险分析。此外，可行性研究报告中还需要明确主要的土地整治工程量及投资概算，确定资金筹措来源方案，开展实施评价和效益分析，最终综合提出可行性分析结论。

成果形式：可行性研究报告。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、工程实施主体。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、土地整治等相关法律、行政法规、政策规定，掌握土地整治可行性研究所需的资料收集、调查、分析评价、投资概算等。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

e) 土地整治项目规划设计方案编制

主要工作依据：

《中共中央 国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）：市县政府要加强对土地整治和高标准农田建设项目的全程管理，规范项目规划设计，强化项目日常监管和施工监理。

《国务院关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地整治工作的通知》（国发〔2010〕47号）：各地要依据土地利用总体规划和农业生产、城乡建设、农田水利建设、林业保护利用和生态建设等有关要求，科学编制农村土地整治规划，合理安排增减挂钩试点的规模、布局和时序。

《财政部 国土资源部关于印发土地开发整理项目预算定额标准的通知》（财综〔2011〕128号）：使用新增建设用地土地有偿使用费的土地开发整理项目预算按照《标准》进行编制。

业务内容：在保护和改善生态环境、保持区域水土资源平衡的前提下，依据土地利用总体规划和土地整治规划，为实现提高耕地质量、增加耕地数量、保障粮食安全等规划目标，形成集聚规模效益，落实土地整治重点区域内的特定目标任务所开展的土地整治活动项目规划设计方案的编制工作。

主要工作程序与技术要点：（1）开展实地踏勘调研、确定现场地形、土壤、水文、地质、生态等各方面因素。（2）开展初步设计和预算编制，形成报告书、报告表、制作相关图件、数据库和坐标文件等，配合开展规划设计方案公示、征求部门意见等工作，组织专家评审，形成完善的方案逐级上报自然资源主管部门审批。

成果形式：规划设计方案。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、或由工程实施主体委托。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、土地整治等相关法律、行政法规、政策规定，掌握土地整治项目规划设计方案编制所需的规划、调查、资料收集等。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

f) 土地整理项目质量分等重估

主要工作依据：

《国土资源部关于强化管控落实最严格耕地保护耕地制度的通知》（国土资发〔2014〕18号）：利用农用地分等定级、土壤地质调查测评分析、第二次全国土地调查等成果，完善现有和后备耕地资源质量等级评定，健全耕地质量等级评价制度，作为调整完善规划、划定永久基本农田、建设用地审批和补充耕地审查的依据。

业务内容：根据原农用地分等成果，在土地整理项目实施后，对项目区内农用地的自然属性、经济属性和质量优劣进行综合评定，根据评定的结果重新确定项目区内的农用地等级。

主要工作程序与技术要点：针对土地整理项目完成后形成的耕地，按照《农用地质量分等规程》的要求，对耕地进行重新评价，形成新的耕地质量等别成果，并按流程上报备案。

成果形式：文字成果、表格成果、图件成果和数据库成果。

业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：从事该项业务的工作人员需对农用地质量分等评价业务熟悉。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥自身专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

C.3.3 矿山修复

主要包括以下方面：

a) 矿山生态修复方案编制

主要工作依据：

《中共中央 国务院关于加快推进生态文明建设的意见》（2015年4月25日）：加大城乡环境综合整治力度。

中共中央 国务院印发《生态文明体制改革总体方案》（中发〔2015〕25号）：完善矿山地质环境保护和土地复垦制度。

《矿山地质环境保护规定》（中华人民共和国国土资源部令 第44号）：采矿权申请人申请办理采矿许可证时，应当编制矿山地质环境保护与治理恢复方案，报有批准权的国土资源行政主管部门批准。

《自然资源部关于探索利用市场化方式推进矿山生态修复的意见》（自然资规〔2019〕6号）：土石料利用方案和矿山生态修复方案要在科学评估论证基础上，按“一矿一策”原则同步编制，经县级自然资源主管部门报市级自然资源主管部门审查同意后实施。

《关于支持开展历史遗留废弃矿山生态修复示范工程的通知》（财办资环〔2021〕65号）：总体目标主要围绕生态保护修复对象，针对识别出的生态问题，坚持定性和定量描述相结合，从系统工程和全局角度，提出历史遗留废弃矿山生态修复工程项目实施的总体目标，明确矿山生态修复治理总面积，提升区域生态功能稳定性，改善矿区人居环境。

《自然资源部办公厅关于加强国土空间生态修复项目规范实施和监督管理的通知》（自然资办发〔2023〕10号）：必须在科学评估论证基础上同步编制土石料利用方案和矿山生态修复方案。

业务内容：针对矿山地质环境问题，提出环境保护与恢复治理技术措施、工程措施和生物措施，并编制项目方案。

主要工作程序与技术要点：矿山生态修复方案主要对项目区生态环境问题分析、是否符合修复技术可行性研究分析等确定修复目标和修复内容，在此基础上制定修复模式、工程测算、投资概算、监测评估、绩效考核指标等修复方案，并制定实施计划、组织实施和监督管理等保障措施。开展方案编制工作，一般需前期准备、方案设计、可行性研究、实施计划、组织管理等工作流程，编制形成生态修复实施方案报告、制作相关图件、数据库和坐标文件等，并经充分征求相关部门论证后逐级上报审查。

成果形式：生态修复方案。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、生态环境管理部门、修复企业等。

专业能力胜任要求：熟悉土地管理、矿产管理等相关法律、行政法规、政策规定，掌握矿山生态修复方案编制等。

业务开展情况：该业务需要一定的矿山生态修复等专业背景，土地估价机构可结合自身情况，提前谋划，重点拓展。

b) 采矿损毁土地状况调查

主要工作依据：

《自然资源部关于探索利用市场化方式推进矿山生态修复的意见》（2019年）：地方各级自然资源主管部门要据实调查矿区土地利用现状、权属、合法性。

《自然资源部办公厅关于开展全国采矿损毁土地状况调查试点工作的通知》（自然资办发〔2024〕34号）：开展全国采矿损毁土地状况调查。

业务内容：根据调查省份试点实施方案，组织开展各项调查任务；全面摸清各县（市、区）采矿损毁土地（含挖损、压占、塌陷）现状和底数；建立采矿损毁土地数据库并提交调查成果。

主要工作程序与技术要点：（1）动员部署：包括制定实施方案、动员部署和技术培训；（2）内外业调查：以国土变更调查成果和遥感影像为基础，完成内业调查和外业调查；（3）数据库建设：开展数据质量审核、成果认定，完成数据库建设；（4）提交成果：包括调查报告、数据库成果。

成果形式：调查报告、数据库。

业务来源（委托人）：自然资源部门。

专业能力胜任要求：熟悉矿产资源管理及相关法律、行政法规，了解矿产资源的调查、评价、规划和管理；掌握遥感、GIS技术，运用地理信息系统进行空间数据分析和处理，具有数据统计、测算、分析和数据库管理能力。

业务开展情况：该业务需要一定的矿山生态修复等专业背景，土地估价机构可结合自身情况，提前谋划，重点拓展。

C.3.4 自然资源资产管理

主要包括以下方面：

a) 全民所有自然资源资产委托代理咨询

主要工作依据：

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》（2019年）：在福建、江西、贵州、海南等地探索开展全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点，明确委托代理行使所有权的资源清单、管理制度和收益分配机制。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》（2022年）：探索建立全民所有自然资源资产所有权委托代理机制，开展试点工作。

业务内容：主要包括所有者职责资源清单编制及更新、全民所有自然资源资产收益管理与考核评价制度建设、自然资源资产配置规则、全民所有自然资源资产保护和利用规划编制以及各级政府的行职履责方式。

主要工作程序与技术要点：为全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点等提供试点方案申报、政策咨询、总结评估咨询服务，依据委托代理的工作需要编制所有者职责资源清单编制及更新、开展全民所有自然资源资产收益管理与考核评价制度建设，探索自然资源资产组合供应等自然资源资产配置规则，编制全民所有自然资源资产保护和利用规划。

成果形式：文字成果、表格成果、图件成果、数据库成果。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉自然资源资产产权制度、自然资源资产开发利用与合理保护等相关法律、行政法规、政策规定，掌握自然资源资产委托代理的理论、方法和相应成果编制，熟悉当地自然资源现状。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥近年来广泛参与自然资源资产清查、核实等实务工作的专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

b) 国有自然资源资产管理专项报告编制

主要工作依据：

中共中央 国务院印发《生态文明体制改革总体方案》（国发〔2015〕28号）：健全国家自然资源资产管理体制。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》（2019年）：建立科学合理的自然资源资产管理考核评价体系，开展领导干部自然资源资产离任审计，落实完善党政领导干部自然资源资产损害责任追究制度。

业务内容：按照国有资产管理情况年度报告采取综合报告和专项报告相结合的方式，综合考虑包括土地资源在内的四大类别国有资产管理 and 改革进展等情况。

主要工作程序与技术要点：报告编制主要架构包括：国有自然资源资产基本情况；国有自然资源资产配置和收益情况；国有自然资源资产管理工作与成效；国有自然资源资产管理存在的问题；国有自然资源资产管理情况专项报告的人大常委会审议意见、审计查出问题等整改落实及问责情况；加强国有自然资源资产管理的措施和建议；其他需要说明的情况。

成果形式：自然资源资产管理专项报告。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉自然资源资产产权制度、自然资源资产开发利用与合理保护等相关法律、行政法规、政策规定，掌握自然资源资产管理专项报告的撰写方法、前期调查、数据统计和相应成果编制，熟悉当地自然资源现状。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥近年来广泛参与自然资源资产清查、核实等实务工作的专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

c) 自然资源资产负债表编制

主要工作依据：

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》（2019年）：研究建立自然资源资产核算评价制度，开展实物量统计，探索价值量核算，编制自然资源资产负债表。

《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82号）：研究完善相关指标体系、标准规范和技术规程，做好与自然资源资产负债表编制工作的衔接……。

《国务院办公厅关于印发编制自然资源资产负债表试点方案的通知》（国办发〔2015〕82号）：按照本方案要求，试编出自然资源资产负债表，对完善自然资源统计调查制度提出建议，为制定自然资源资产负债表编制方案提供经验。

业务内容：用国家资产负债表的方式，将全国或各地区在某个特定时间点上所拥有的自然资源资产总价值和把自然资源维持在某个规定水平之上的成本（负债）进行分类汇总形成的报表，反映一定时间内自然资源资产存量的变化。自然资源资产负债表是自然资源资产核算制度的重要内容，是摸清自然资源资产“家底”，全面反映经济社会活动的资源消耗、环境代价和生态效益的基本手段，是政府进行科学决策、生态环境评价考核、生态补偿的重要支撑，也是开展领导干部自然资源资产离任审计的重要依据。

主要工作程序与技术要点：编制自然资源资产负债表，一般以核算账户的形式对全国或各地区主要自然资源资产的存量及增减变化进行分类核算，客观地评估当期自然资源资产实物量和价值的变化，摸清某一时点上自然资源资产的“家底”，准确把握经济主体对自然资源资产的占有使用、消耗、恢复和增值活动情况。

成果形式：自然资源资产负债表。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门。

专业能力胜任要求：熟悉自然资源资产负债表编制等相关法律、行政法规、政策规定，以及有关技术方法，掌握相关案例和参数测算规则，熟悉估价对象所在地自然资源属性情况。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥在土地本底属性调查、土地评估理论研究以及复杂项目重难点问题攻关等长期积累的优势，提前谋划，重点拓展。

d) 全民所有自然资源资产储备管护项目咨询

主要工作依据：

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》（2019年）：推进相关法律修改，明确国务院授权国务院自然资源主管部门具体代表统一行使全民所有自然资源资产所有者职责。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》（2022年）：为统筹推进自然资源资产产权制度改革，落实统一行使全民所有自然资源资产所有者职责，探索建立全民所有自然资源资产所有权委托代理机制，开展试点工作。

《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82号）：完善全民所有自然资源资产价格评估方法和管理制度，构建完善价格形成机制，建立健全有偿使用信息公开和服务制度，确保国家所有者权益得到充分有效维护。

业务内容：低效用地再开发、城市更新机制、土地储备创新机制，为相关项目提供政策解释、解读与分析研究服务。

主要工作程序与技术要点：为低效用地再开发试点、全民所有自然资源资产有偿使用、全民所有自然资源资产储备等提供试点方案申报、政策咨询、总结评估咨询服务，并对具体全民所有自然资源资产储备管护项目提供实施方案编制服务。

主要成果：全民所有自然资源资产储备管护项目提供实施方案编制，咨询报告。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、土地储备中心等。

专业能力胜任要求：熟悉自然资源资产产权制度、自然资源资产开发利用与合理保护等相关法律、行政法规、政策规定，掌握自然资源资产储备管护的理论、方法和相应成果编制，熟悉当地自然资源现状。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥近年来广泛参与自然资源资产清查、核实等实务工作的专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

e) 生态产品价值实现机制项目咨询

主要工作依据：

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》（2021年）：推进生态产业化和产业生态化，加快完善政府主导、企业和社会各界参与、市场化运作、可持续的生态产品价值实现路径。

《国务院办公厅关于鼓励和支持社会资本参与生态保护修复的意见》（国办发〔2021〕40号）：加强与自然资源资产产权制度、生态产品价值实现机制、生态保护补偿机制等改革协同，统筹必要投入与合理回报，畅通社会资本参与和获益渠道，创新激励机制、支持政策和投融资模式，激发社会资本投资潜力和创新动力。

业务内容：为生态产品价值实现机制项目提供政策咨询、项目立项以及项目规划等工作，在构建生态产品价值核算体系、价格体系、交易体系及政策保障体系等方面提供建议。

主要工作程序与技术要点：开展生态产品基础信息调查，对生态产品的数量、质量等基础信息进行调查，形成生态产品目录清单；构建生态产品价值评价体系，包括行政区域单元生态产品总值和特定地域单元生态产品价值评价体系；制定生态产品价值核算规范，明确核算指标体系、算法、数据来源和统计口径，推进核算标准化；将核算结果应用于政府决策、绩效考核评价，以及生态产品交易、生态保护补偿、生态环境损害赔偿等方面。

主要成果：相关经济测算、咨询报告。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、发展改革部门等。

专业能力胜任要求：熟悉自然资源资产产权制度、自然资源资产开发利用与合理保护等相关法律、行政法规、政策规定，掌握自然资源生态产品价值实现的理论、方法和相应成果编制，熟悉当地自然资源现状。

业务开展情况：该业务需求广，专业要求高，土地估价机构可充分发挥近年来广泛参与自然资源资产清查、核实等实务工作的专业技术优势，提前谋划，重点拓展。

C.4 技术研究

C.4.1 课题研究

主要工作依据：

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于加强中国特色新型智库建设的意见》（2015年）：建立健全政策评估制度。

《中共自然资源部党组关于贯彻落实党的二十大精神 进一步提升自然资源科技创新能力的意见》（自然资党发〔2022〕56号）：……国土空间文化遗产保护、重点区域和重点领域国土空间规划体检评估等关键技术……。

《中共自然资源部党组关于加强自然资源智库建设的若干意见》（自然资党发〔2023〕22号）：成立自然资源智库咨询委员会，承担自然资源重大战略研究、重要规划评估、重大决策前置评估和政策执行效果评估，向部党组提出重要咨询建议等。

《自然资源部办公厅关于印发〈自然资源智库课题研究指引（2024年版）〉的函》（自然资办函〔2023〕2630号）：要以自然资源智库课题研究为纽带，鼓励和推动地方智库研究基地建设。

《自然资源部关于印发〈关于加强自然资源领域基础研究的若干举措〉的通知》（自然资发〔2024〕118号）：充分发挥基础研究对全面提升自然资源领域高质量发展的源头供给和引领作用，促进2035年建成科技强国战略目标的实现。

业务内容：

自然资源评价评估领域课题研究方向（仅列示部分，不限以下方向）：

- （1）自然资源评价评估理论体系研究；
- （2）自然资源评价评估方法创新研究；
- （3）自然资源资产整体价格评估研究；
- （4）全域自然资源价格监测研究；
- （5）土地分等定级研究；
- （6）基准地价（标定地价）体系构建研究；
- （7）与市场价格相挂钩的公示地价动态调整机制研究；

(8) 土地承载力研究。

成果形式：课题研究报告。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门（含城市更新、海洋、林草部门等）等。

专业能力胜任要求：深入理解课题研究本领域相关理论、政策要点，对研究方向具有独到的见解，具备完整的课题研究团队，勇于创新。

业务开展情况：该业务需求大，专业要求高，需要交叉学科技术融合，土地估价机构可结合自身优势，提前谋划，重点拓展。

C.4.2 政策咨询

主要工作依据：结合政策咨询方向，确定相应工作依据。

政策咨询方向（仅列示部分，不限以下方向）：

- (1) 土地市场监管；
- (2) 地价政策及地价测算规则；
- (3) “三旧”改造、城市更新地方性政策；
- (4) 税收政策；
- (5) 政策后评估。

成果形式：政策制定或修订意见。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门（含城市更新、海洋、林草部门）等。

专业能力胜任要求：深入理解政策咨询相关理论、法律、行政法规、政策要点，对该领域具有独到的见解，具备完整的研究团队，勇于创新。

业务开展情况：该业务需求大，专业要求高，需要交叉学科技术融合，土地估价机构可结合自身优势，提前谋划，重点拓展。

C.4.3 技术标准研究

主要工作依据：

中共中央 国务院印发《国家标准化发展纲要》（2021年）：加强关键技术领域标准研究；以科技创新提升标准水平；健全科技成果转化为标准的机制。

《自然资源部办公厅关于印发〈自然资源标准体系〉的通知》（自然资办发〔2022〕18号）。

《自然资源部办公厅关于印发2024年度自然资源标准制修订工作计划的通知》（自然资办发〔2024〕36号）：加强标准研制与业务工作对接。对于《标准计划》中保障自然资源安全和公共服务支撑能力、支撑自然资源节约集约利用和资产权益管理、支撑国土空间规划和生态整体保护和系统修复、支撑基础通用类和科技创新等标准制修订。

技术标准研究方向：

标准包括国家标准、行业标准、地方标准和团体标准、企业标准。根据《自然资源标准体系》，可开展如下领域技术标准研究（包括但不限于）：

- (1) 自然资源评价评估；
- (2) 自然资源资产核算；
- (3) 土地评价评估；
- (4) 土地节约集约利用；
- (5) 自然资源调查、监测与分析评价。

成果形式：技术标准。

主要业务来源（委托人）：自然资源主管部门、行业协会。

专业能力胜任要求：深入理解政策咨询相关理论、法律、行政法规、政策要点，对该领域具有独到的见解，具备完整的研究团队，勇于创新。

业务开展情况：目前各级自然资源部门、土地估价行业协会都高度重视技术标准体系建设，因此该业务需求大，专业要求高，需要交叉学科技术融合，土地估价机构可结合自身优势，提前谋划，重点拓展。