

北京市规划和自然资源委员会
北京市发展和改革委员会
北京市财政局
北京市住房和城乡建设委员会
关于印发《北京市国有自然资源(建设用地)
使用权有偿配置价格评审规定(试行)》
的通知

京规自发〔2022〕191号

各相关单位：

为进一步做好我市国有建设用地有偿配置价格评审工作，经市政府同意，市规划自然资源委、市发展改革委、市财政局、市住房城乡建设委共同研究制定了《北京市国有自然资源(建设用地)使用权有偿配置价格评审规定(试行)》，2022年8月1日起执行，试用期2年。现印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会
北京市发展和改革委员会

北 京 市 财 政 局

北京市住房和城乡建设委员会

2022 年 6 月 22 日

北京市国有自然资源(建设用地)使用权 有偿配置价格评审规定(试行)

第一章 总则

第一条 为规范本市国有自然资源中的建设用地(以下简称“国有建设用地”)使用权有偿配置价格评审,保障土地所有权人和使用权人的合法权益,根据《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)、《北京市自然资源资产产权制度改革方案》(京办发〔2020〕17号),结合实际,制定本规定。

第二条 本规定所称国有建设用地使用权有偿配置包括出让、租赁、作价出资(或入股)等方式。

第三条 国有建设用地使用权有偿配置价格(以下简称“地价”)评审,以保障权益为宗旨,以技术为支撑,坚持专家评审、政策协调、市场配置、行业监督的原则,做到公开、公平、公正,相关工作需符合国家及本市有关规定、标准。

第二章 机构职责

第四条 市规划自然资源委负责组织地价评审工作。设立地

价评审委员会(以下简称“评审委员会”),负责地价的日常评审;设立地价核查委员会(以下简称“核查委员会”),负责土地估价报告技术规范的检查 and 检查。

第五条 评审委员会由市规划自然资源委、市发展改革委、市财政局、市住房城乡建设委组成,参加部门和人员要相对固定。同时依规选取4或6名在京中央有关部委、高等院校、科研院所及土地评估等行业的专家参加评审,评审结果需经绝大多数专家意见一致方为有效。评审委员会的主要职责为:

(一)现场监督及审核土地估价报告。

各行政单位组成部门负责依职责确认相关行政要求,进行现场监督,评审专家负责对土地估价报告发表技术性意见。

(二)提出土地配置初始价格建议。

以地价评估结果为基础,结合《北京市新增产业的禁止和限制目录》《建设项目规划使用性质正面和负面清单》,提出相应的价格建议。评审委员会成员应对提出的价格建议承担相应的责任。

(三)对本市地价政策提出建议。

对在地价评审过程中发现的问题提出建议,交由有关部门研究解决。

第六条 核查委员会主要由市规划自然资源委和评审专家组成,核查委员会中评审专家不得与评审委员会专家重合。核查委员会定期举行会商,如遇特殊情况可临时召开会议,必要时邀请相关部门和行业协会参加。核查委员会的主要职责为:

(一)对评审委员会无法形成统一意见的土地估价报告进行审查；

(二)对通过评审委员会审核的土地估价报告进行抽查；

(三)对评估机构的服务进行检查评价。

第三章 评估委托

第七条 市规划自然资源委依照政府采购相关规定分别选取两家地价评估机构(以下简称 A 和 B),并签订服务合同。服务合同需明确支付评估服务费的必要条件,即土地估价报告必须通过评审委员会审核。

第八条 市规划自然资源委委托 A、B 两家机构进行具体宗地的地价评估,并出具评估委托书。

第九条 受托评估机构应遵守职业操守,严格按照国家以及本市有关规定,独立、客观、公正地完成评估工作,按时出具正式土地估价报告,并由受托评估机构及时通过“土地估价报告备案系统”报自然资源部备案。

第四章 评审程序

第十条 地价评估同时委托 A、B 两家机构对同一宗地进行评估,分别出具土地估价报告。

第十一条 A、B 两家机构接受委托后,应当在 5 个工作日内

向市规划自然资源委提交土地估价报告。

第十二条 地价评估结果的确定：

计算 A、B 两家机构的评估结果差值比例(计算公式为： $|A-B|/[(A+B)/2]$ ，下同)，与两份土地估价报告一并提交评审委员会审核。

第十三条 土地配置初始价格建议的确定：

评审委员会召开会议，对土地估价报告进行审核，结合同一供需圈或相邻地区类似比较案例的成交价格进行必要的分析，并按照如下原则提出初始价格建议：

(一) A、B 两家机构的评估结果差值比例小于 5%(含)的，以评估结果高的作为建议的土地有偿配置初始价格。

(二) A、B 两家机构的评估结果差值比例大于 5%且小于 10%(含)的，以两个结果的平均值作为建议的土地有偿配置初始价格。

(三) A、B 两家机构的评估结果差值比例大于 10%的，专家评审出现差异的原因，综合评判后确定建议的土地有偿配置初始价格。

(四) 有其他政策规定的，可另议建议初始价格。

专家应当场签署评审意见，评审委员会需在会议结束后的 3 个工作日内，向市规划自然资源委提交审核结果和建议的土地有偿配置初始价格。

第十四条 市规划自然资源委依规对评审委员会提交建议的

土地有偿配置初始价进行审议。

第十五条 市规划自然资源委对决策过程和结果进行记录、存档,出具会议纪要。审议结果在审定之日起一年之内有效。

第五章 监督管理

第十六条 核查委员会对抽查、检查结果及时通报相关部门和行业自律组织,作为对评估机构监管的依据。

第十七条 在评估过程中,提供土地评估相关基础信息的单位或个人故意隐瞒情况,提供虚假材料,致使地价评估结果严重失实的,市规划自然资源委有权决定评审结果无效,触犯到法律法规的,依法追究有关人员的责任。

第十八条 A、B 两家机构有以下情形之一的,评估结果无效,对地价结果产生严重不良影响的,取消其参与本市地价评估的资格。触犯到法律法规的,依法追究有关人员的责任:

(一)经评审委员会或核查委员会认定,评估机构或其评估人员与拟受让方串通,造成土地估价报告严重失实的;

(二)经评审委员会或核查委员会认定,评估机构或其评估人员相互串通,操控评估结果的;

(三)其他应认定评审结果无效的情形。

第十九条 出现评估机构被取消参与本市地价评估资格的情况时,市规划自然资源委依第七条规定重新选取新的评估机构。

第六章 附则

第二十条 市规划自然资源委应会同行业自律组织加强对评估机构的行业管理,建立大数据系统,收集整理地价评估中的数据、案例,加强对地价监测的研究工作。

第二十一条 各区国有建设用地的地价评审管理,参照本规定执行。

第二十二条 集体土地使用权需确定土地资产收益的,可参照本规定。

第二十三条 本市配置其他国有自然资源资产需评估定价的,可参照本规定进行试点,并制定相应规则。

第二十四条 本规定由市规划自然资源委负责解释。

第二十五条 本规定自 2022 年 8 月 1 日起试行,期限为 2 年。