

附件 1

房地产土地评估服务政府采购需求标准（土地评估类）

（征求意见稿）

目 录

1 项目基本情况	1
1.1 采购服务类别	1
1.2 服务项目基本信息	6
2 商务要求	7
2.1 实施期限	7
2.2 服务范围	8
2.3 付款方式	8

3 采购项目需要落实的政府采购政策 8

4 服务内容 8

5 服务质量标准 17

5.1 宗地价格评估与地下空间使用权价格评估 17

5.2 城镇低效土地再开发评估 21

5.3 其他自然资源评价评估（包括海域、海岛、湿地等） 27

5.4 不动产权益评估 30

5.5 自然资源分等定级与公示地价评估 32

5.6 自然资源价格动态监测 39

5.7 征收农用地地区片综合地价 43

5.8 自然资源节约集约利用评价 46

5.9 自然资源保护涉及的价格评估 51

5.10 自然资源资产整体价值评估 56

5.11 专项服务	58
5.12 土地等自然资源权利权益咨询性评价评估	76
6 合同授予	78
6.1 有关价格约定	78
6.2 采购实施时间	79
6.3 合同内容	79
附件（供参考）:	80
1、执业准则	80
2、履约考核参考标准（为原则性示例，应结合项目实际科学细化设置）	81
3、资格条件	82
4、参考依据	83

1 项目基本情况

采购人编制采购需求时，应明确以下土地评估基本事项，便于供应商熟悉土地评估对象的状况，并作为核算土地评估收费的依据。参考样式如下，采购人应针对土地评估对象的实际情况，对土地评估收费报价有影响的土地评估基本事项进行详尽描述。

1.1 采购服务类别

序号	服务类别
1	宗地价格评估（常规性评估）
	☐ 土地出让评估
	☐ 补缴地价款评估
	☐ 征收、征用、收回评估
	☐ 土地转让评估
	☐ 土地作价出资、入股评估
	☐ 课税评估
	☐ 土地及其他构筑物、附着物租赁评估

	☐ 其他
2	地下空间使用权价格评估
3	城镇低效土地再开发评估
	☐ 项目前期可研阶段地价评估
	☐ 融资地价评估
	☐ 土地整备利益统筹项目评估
	☐ “三旧”改造中区片市场价评估
	☐ 划拨地低效用地盘活利用
	☐ 低效工业园升级改造
	☐ 其他
4	其他自然资源评价评估
	☐ 海域、海岛评价评估
	☐ 湿地评价评估

	☐ 养殖水面价格评估
	☐ 其他自然资源（山、水、林、田、湖、草、沙、冰）价格评估
5	不动产权益评估
	☐ 农村土地承包经营权流转评估
	☐ 农村承包土地经营权评估
	☐ 农民住房财产权评估
	☐ 林地、草地、耕地等农用地经营权评估
	☐ 地役权价值评估
	☐ 居住权评估
	☐ 其他
6	自然资源分等定级与公示地价评估
	☐ 国有建设用地（ ☐ 分等 ☐ 定级 ☐ 基准价格 ☐ 标定价格）
	☐ 国有农用地（ ☐ 分等 ☐ 定级 ☐ 基准价格 ☐ 标定价格）
	☐ 集体建设用地（ ☐ 分等 ☐ 定级 ☐ 基准价格 ☐ 标定价格）

	☐ 集体农用地（ ☐ 分等 ☐ 定级 ☐ 基准价格 ☐ 标定价格）
	☐ 园地、林地、草地（ ☐ 分等 ☐ 定级 ☐ 基准价格 ☐ 标定价格）
	☐ 划拨土地使用权（ ☐ 定级 ☐ 基准价格 ☐ 标定价格）
	☐ 地下空间建设土地使用权（ ☐ 定级 ☐ 基准价格 ☐ 标定价格）
	☐ 其他
7	自然资源价格动态监测
	☐ 城市地价动态监测
	☐ 其他
8	区片综合地价
9	自然资源节约集约利用评价
	☐ 城镇建设用地节约集约利用评价
	☐ 开发区节约集约利用评价
	☐ 节约集约用地论证分析专章编制
	☐ 其他

10	自然资源保护涉及的价格评估
	☐ 自然资源保护补偿价格评估
	☐ 自然资源生态损坏赔偿价格评估
	☐ 荒漠化灾害经济损失评估
	☐ 其他
11	自然资源资产整体价值评估
12	专项性评价评估
	☐ 社会稳定性风险评估
	☐ 国有建设用地储备和供应计划编制
	☐ 青苗及地上附着物补偿标准
	☐ 自然资源资产清查核算
	☐ 全民所有自然资源资产平衡表编制
	☐ 全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点
	☐ 自然资源清单编制

	☐ 自然资源领域生态产品价值实现
	☐ 其他
13	土地等自然资源权利权益咨询性评价评估
14	其他

1.2 服务项目基本信息

1.2.1 宗地价格评估

事项	基本信息
土地用途	（宜细化到二级地类）
估价期日	（以采购公告或委托协议确定）
估价目的	
基本情况	估价宗地的物质实体状况、权益状况 所在位置、土地范围、土地权利状况、土地利用类型、土地利用状况等
规划条件	容积率、绿化率、建筑密度、建筑高度、开发程度等（如涉及混合用地的，则需明确混合用地的比例关系等）
其他事项	公建配套、产权限制等事项

备注：相关附件资料（如产权证、规划设计要点等）

1.2.2 其他类别（以自然资源分等定级与公示地价评估、自然资源价格动态监测等为例，其他服务类别应结合项目实际编写基本信息）

事项	基本信息
工作内容	☐ 分等 ☐ 定级
权属性质	☐ 国有 ☐ 集体
土地用途	☐ 商服 ☐ 住宅 ☐ 工矿仓储 ☐ 公共管理与公共服务用地 ☐ 办公 ☐ 混合用地 ☐ 耕地 ☐ 园地 ☐ 林地 ☐ 草地 ☐ 其他
工作范围	
其他事项	

2 商务要求

2.1 实施期限

【***】

2.2 服务范围

【***】

2.3 付款方式

预付款不低于**%，后续按进度进行付款，项目验收后付清合同款。

3 采购项目需要落实的政府采购政策

《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《财政部关于进一步加大对政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19号）、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）、《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）等。

4 服务内容

序号	内容名称	服务内容构成	配置	需要	不需要
1	宗地价格评估				

1.1	专业队伍	承办土地估价师 ¹ 、现场查勘	标准		
1.2	技术过程	遵循土地估价技术规程规范和政策规定、科学选取确定评估方法和估价参数、规范编制《土地估价报告》、完成电子化备案、做好档案保管	标准		
1.3	响应效率	服务响应时间、提交报告期限、报告解释响应时间	标准		
1.4	质量把关	成果资料构成、风险防范机制、三级审核机制	标准		
1.5	综合评价	服务满意度调查	标准		
1.6	其他		标准		
2	城镇低效土地再开发评估				
2.1	专业队伍	承办土地估价师、现场勘察	标准		
2.2	技术过程	● “三旧”改造中区片市场价评估：划分“三旧”改造地价区片、科学选取确定评估方法和估价参数、编制修正体系、完成报告编制 ● 土地整备利益统筹（根据项目特性填	标准		

¹均需在省级自然资源主管部门依法备案，包括 2021 年之前已取得土地估价师资格证书的、2021 年之后取得或按规定换领房地产估价师资格证书的，下同。

		写，本处以深圳市为例)：核算土地整备资金和规划容积率，整体可行性测算 ● 融资地价（根据项目特性填写，本处以广州市为例)：侧重分析估价对象规划条件的设定、融资地块的开发周期、拆迁风险等			
2.3	成果征求意见、听证、专家评审验收	项目成果征求相关部门意见、听证、专家评审验收	可选		
2.4	响应效率	服务响应时间、提交成果期限、成果汇报解释响应时效	标准		
2.5	成果质量	成果资料构成、风险防范机制、三级审核机制	标准		
2.6	保密管理	保密机制建设、保密设备及场所、数据处理及报送	标准		
2.7	综合性评价	年度满意度调查	标准		
2.8	其他		标准		
3	其他自然资源评价评估				
3.1	专业队伍	承办土地估价师、现场查勘	标准		
3.2	技术过程	遵照《自然资源价格评估通则》等技术规	标准		

		程规范和政策规定、科学选取确定评估方法和估价参数、规范编制自然资源价格评估报告、做好档案保管			
3.3	响应效率	服务响应时间、提交报告期限、报告解释响应时间	标准		
3.4	质量把关	成果资料构成、风险防范机制、三级审核机制	标准		
3.5	综合评价	服务满意度调查	标准		
3.6	其他		标准		
4	不动产权益评估				
4.1	专业队伍	承办土地估价师、现场查勘	标准		
4.2	技术过程	遵循相关技术规程规范和政策规定、科学选取确定评估方法和估价参数、规范编制《土地估价报告》等技术成果、做好档案保管	标准		
4.3	响应效率	服务响应时间、提交报告期限、报告解释响应时间	标准		
4.4	质量把关	成果资料构成、风险防范机制、三级审核机制	标准		
4.5	综合评价	服务满意度调查	标准		

4.6	其他		标准		
5	自然资源分等定级与公示地价评估				
5.1	专业队伍	承办土地估价师、现场查勘	标准		
5.2	技术过程	● 分等： 遵循分等有关技术规程规范和政策规定、建立分等指标体系、划分分等单元、初步划分自然资源等别、验证、调整与确定自然资源等别、编制分等成果。 ● 定级与基准地价评估： 遵循定级与基准地价评估规程规范和政策规定、确定土地级别、划分测算区域、筛选和检验地价评估样点、科学选取评估方法和参数、测算级别（区片）基准地价、编制基准地价修正体系、完成报告编制、做好档案保管 ● 标定地价： 确定公示范围、划定标定区域、设立标准宗地并采集基础信息、评估标定地价、确定标定地价、标定地价信息公示	标准		

5.3	成果征求意见、听证、验收	按照有关规定依法进行成果征求意见、听证验收	可选		
5.4	响应效率	服务响应时间、成果提交期限、成果汇报解释响应时效、成果备案时效	标准		
5.5	成果质量	成果资料构成、风险防范机制、三级审核机制、抽查评议	标准		
5.6	保密管理	保密机制建设、保密设备及场所、数据处理及报送	标准		
5.7	满意度调查	年度满意度调查	标准		
5.8	其他		标准		
6	自然资源价格动态监测				
6.1	专业队伍	承办土地估价师、现场查勘	标准		
6.2	技术过程	确定监测范围、划分地价区段、布设地价监测点、数据采集分析、定期开展地价监测	标准		
6.3	监测信息备案	信息备案、变更备案	标准		
6.4	成果分析	地价监测报告、专题分析	标准		
6.5	响应效率	服务响应时间、提交成果期限	标准		
6.6	成果质量	成果资料构成、风险防范机制、三级审核机制、抽查评估	标准		

6.7	保密机制	数据处理、数据报送	标准		
6.8	满意度调查	年度满意度调查	标准		
6.9	其他		标准		
7	区片综合地价				
7.1	专业队伍	承办土地估价师、现场查勘	标准		
7.2	技术过程	工作准备、基础资料收集与整理；外业调研；成果编制	标准		
7.3	成果听证、专家评审验收	项目成果听证、专家评审验收	标准		
7.4	响应效率	服务响应时间、提交成果期限	标准		
7.5	成果质量	成果资料构成、风险防范机制、三级审核机制	标准		
7.6	保密管理	保密机制建设、保密设备及场所、数据处理及报送	标准		
7.7	满意度调查	年度满意度调查	标准		
7.8	其他		标准		
8	自然资源节约集约利用评价				
8.1	专业队伍	承办土地估价师及其专业技术人员	标准		
8.2	技术过程	资料收集、建设用地节约集约利用状况定	标准		

		性分析、行政区建设用地节约集约利用状况定量评价、成果编制			
8.3	响应效率	服务响应时间、提交成果期限	标准		
8.4	成果质量	成果资料构成、三级审核机制、报告解释响应时效	标准		
8.5	保密管理	保密机制建设、保密设备及场所、数据处理及报送	标准		
8.6	满意度调查	年度满意度调查	标准		
8.7	其他		标准		
9	自然资源保护涉及的价格评估				
9.1	专业队伍	承办土地估价师、现场查勘	标准		
9.2	技术过程	遵照《自然资源价格评估通则》等技术规程规范和政策规定、开展相关调查、科学选取确定评估方法和估价参数、规范编制评估报告、做好档案保管	标准		
9.3	响应效率	服务响应时间、提交报告期限、报告解释响应时间	标准		
9.4	质量把关	成果资料构成、风险防范机制、三级审核机制	标准		

9.5	综合评价	服务满意度调查	标准		
9.6	其他		标准		
10	自然资源资产整体价值评估	人才队伍、资料收集及调研、技术路线、专家论证、成果质量。	标准		
11	专项性评价评估				
11.1	社会稳定性风险评估	必要性分析、前期准备、资料收集、技术保障、响应效率、成果质量、满意度调查	标准		
11.2	国有建设用地储备和供应计划编制	人才队伍、技术保障、响应效率、成果质量、满意度调查	标准		
11.3	青苗及地上附着物补偿标准	人才队伍、技术路线、听证和评审验收、响应效率、成果质量、保密管理、满意度调查、其他	标准		
11.4	自然资源资产清查核算	专业队伍、技术路线、征求意见、成果核查验收、响应效率、成果质量、保密管理、满意度调查、其他	标准		
11.5	自然资源清单编制	人才队伍、资料收集及调研、编制依据、成果质量。	标准		
11.6	全民所有自然资源资产平衡表编制	人才队伍、技术保障、成果验收、响应效率、成果质量、满意度调查	标准		
11.7	全民所有自然资源资产	专业队伍、技术路线、成果验收、响应效	标准		

	所有权委托代理机制试点	率、成果质量、保密管理、满意度调查			
11.8	自然资源领域生态产品价值实现	人才队伍、资料收集及调研、技术路线、专家论证、成果质量、满意度调查。	标准		
12	土地等自然资源权利权益咨询性评价评估	人才队伍、资料收集及调研、技术路线、专家论证、成果质量、满意度调查	标准		

备注：1、其他与土地评估相关的专业服务项目，由委托方对照自然资源主管部门或土地估价行业协会有关规定另行制定服务内容构成和质量标准。

2、甲供设备（工具）有：_____

5 服务质量标准

5.1 宗地价格评估与地下空间使用权价格评估

5.1.1 专业队伍

服务内容	服务质量标准
------	--------

承办土地估价师、现场查勘	● 指定至少两名业经省级自然资源主管部门备案的土地估价师具体承办； ● 至少一名承办本次评估项目的土地估价师对估价对象、比较实例进行现场查勘（现场查勘照片须估价师入镜），组织开展市场调查。
--------------	---

5.1.2 技术过程

服务内容	服务质量标准
遵循土地估价技术规程规范和政策规定、科学选取确定评估方法和估价参数、规范编制《土地估价报告》、完成电子化备案、做好档案保管	● 遵循《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资发〔2018〕4号）、《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函〔2019〕922号）等行业技术规程规范、政策规定； ● 针对不同用途土地的价格形成特征，选择适宜的两种以上评估方法，评估少有交易，市场化程度极低且土地收益难以显化的特定用途土地价格，在省级以上土地估价行业协会组织专家论证的基础上，可以选择一种适宜的主要估价方法，并应在报告中充分披露，附具专家论证材料。 其中： （1）出让（补缴地价款）评估，遵循“国土资发〔2018〕4号”； （2）划拨土地使用权价值评估，遵循“自然资办函〔2019〕922号”；

	(3) 地下空间使用权评估应在常规宗地评估基础上，还需关注地价内涵设定（容积率、层高、建筑高度、建筑面积等）、成本核算、收益确定，以及与常规宗地不同的项目风险等。 ● 具体说明土地估价有关参数（还原率、利润率、期日修正系数、土地增值收益率等）的选取及计算过程； ● 规范编制《土地估价报告》； ● 《土地估价报告》正式提交委托方，登录自然资源部土地估价报告备案系统，履行电子化备案手续，取得电子备案号； ● 评估档案的保存期限不少于十五年，属于法定评估业务（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）的，保存期限不少于三十年。
--	---

5.1.3 响应效率

服务内容	服务质量标准
服务响应时间、提交报告期限、报告解释	● 服务响应时间：在收到委托通知后 1 个工作日内上门办理承接委托事宜（12 时之前发出委托通知则从委托通知发出当日计算委托评估时间，12 时之后发出委托通知则从委托通知发出的次日计算委托评估时间）； ● 提交报告期限：依照评估委托协议，按期保质提交《土地估价报告》，特殊情况无法提交的，应取得委托方同意； ● 报告解释响应时效：根据《资产评估法》，委托人对评估报告

	有异议的，可以要求评估机构解释，评估机构应当指派承办本次评估项目的土地估价师进行解释说明，如需现场解释的，应当在 1 天内到达委托方指定地点。
--	---

5.1.4 质量把关

服务内容	服务质量标准
成果资料构成、风险防范机制、三级审核机制、质量保障	应当重点评价质量管理制度及实施情况，具体为： ● 成果资料构成：主要包括《土地估价报告》《土地估价技术报告》（含工作底稿）及其附件； ● 建立风险防范机制； ● 制定并严格执行估价报告三级审核机制； ● 质量保障：符合相关规程规范，以及全国性和属地省级土地评估行业协会的技术标准要求。

5.1.5 综合评价

服务内容	服务质量标准
服务满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。 ● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。

5.2 城镇低效土地再开发评估

5.2.1 专业队伍

服务内容	服务质量标准
承办土地估价师、现场查勘	● 成立工作小组，由具有 8 年以上土地估价经验或取得高级以上职称的土地估价师担任组长，指定一定数量的土地估价师组建项目专门服务团队； ● 工作小组需要开展资料收集、外业调查、样点资料收集等工作。

5.2.2 技术过程

服务内容	服务质量标准
“三旧”改造中区片市场价评估	◆ 参考《城市地价动态监测技术规范》《城镇土地估价规程》《标定地价规程》等行业技术规范、政策规定； ◆ 划分“三旧”改造地价区片：以行政辖区为基础，根据地区的土地利用状况、土地开发程度以及房地产市场等方面，综合划定“三旧”改造地价区片。 ◆ 科学选取确定评估方法和估价参数：遵循《城镇土地估价规程》，并结合各地“三旧改造”政策选择合适的评估方法评估区片地价，并具体说明评估过程的参数确定及依据。 ◆ 编制修正体系：在区片的基础上，结合应用的情况编制

	地价修正体系。 ◆ 报告编制：根据行业相关技术规程规范，编制文本成果，包括工作报告和技术报告。
土地整备利益统筹项目评估	<u>根据项目特性填写</u> 以深圳市为例，主要技术要求如下： ● 核算土地整备资金和规划容积； ● 确定搬迁补偿安置标准并计算回迁安置面积、货币化补偿成本； ● 验证项目的整体经济可行性； ● 在项目整体经济可行的前提下，核算原农村集体经济组织继受单位等不动产权益人、市场主体之间的物业分配比例或增值收益分配比例； ● 再分别验证集体资产保值增值情况、市场主体开发运营情况。
融资地价	<u>根据项目特性填写</u> 以广州市为例，整体与传统的宗地评估一致，测算过程中重在估价对象规划条件的设定、融资地块的开发周期、拆迁风险等。

项目前期可研阶段地价、划拨地低效用地盘活利用、低效工业园升级改造等地价测算	遵循土地估价技术规程规范和政策规定、科学选取确定评估方法和估价参数、规范编制“投资估算”与“项目地块出让收入估算”测算内容、做好档案保管。 <u>根据项目特性填写</u> 以低效工业园升级改造地价测算为例： ● 分析政策体系及梳理工作流程：收集国家、省及地方的城市更新、产业升级及土地管理相关政策法规，梳理旧厂房改造相关操作流程 ● 低效工业园区升级改造问题剖析：调研区域已实施、推进中、待实施的工业园改造项目情况，结合政策文件，做出风险问题预判 ● 借鉴低效工业园区升级改造优秀经验：通过实地调研、面谈交流、材料搜集等方式收集旧厂改造项目的优秀案例，为开展低效工业园区升级改造提供经验借鉴 ● 提供低效工业园区升级改造实施路径：主要包括参与方式和合作模式、改造项目价值点评价体系、改造资金来源与投融资模式、盈利模式等 ● 其他延伸服务：价值评估咨询、方案编制工作、登记代理服务
--	---

	等 此外，还应重点关注以下技术要点： ● 当地政府是否已出台有关于低效用地再开发的相关政策； ● 关注拟改造后的土地用途，是工改工还是工改其他，改变后的用途是否符合规划，是否有相应的改造方案等； ● 改造方式是由政府统一改造还是鼓励企业自行改造，若由政府统一改造的，土地评估可能涉及土地收储，征收，置换等，同一块宗地可能涉及多次评估，评估时需明确当次的目的，土地用途的设定、按现状评估还是按规划评估，是否涉及闲置用地等多项因素； ● 对设计和建造新园区进行评估，包括基础设施、用地计划、建筑设计、生态建设等方面，以确保新工业园的高效能和可持续性； ● 对合规性和风险进行评估，对可能涉及到的政策和法规进行分析评估，以确保新项目的合规性并降低风险。
--	---

5.2.3 成果征求意见、听证、评审验收

服务内容	服务质量标准
成果征求意见、听证、评审验收	● 成果征求意见、听证：按照《自然资源听证规定》等相关文件要求的程序，对项目成果进行依法征求意见、组织听

	证； ● 成果评审验收：按照自然资源主管部门的评审验收要求，对项目成果进行评审验收。
--	--

5.2.4 响应效率

服务内容	服务质量标准
服务响应时间、提交成果期限、成果汇报解释响应时效	● 服务响应时间：在收到委托通知后 1 个工作日内上门办理承接委托事宜(12 时之前发出委托通知则从委托通知发出当日计算委托评估时间,12 时之后发出委托通知则从委托通知发出的次日计算委托评估时间)； ● 成果提交期限：依照合同要求，按期保质提交相关成果，特殊情况无法完成的，应取得委托方同意； ● 成果汇报解释响应时效：委托人根据项目推进情况，要求供应商在征求意见、听证、评审验收等环节进行现场汇报、解释的，评估机构应当指派承办本次评估项目的主要负责土地估价师进行汇报、解释说明。

5.2.5 成果质量

服务内容	服务质量标准
成果资料构成、风险防范机制、三级审核机制	● 成果资料构成：主要包括文本成果、图件成果、数据库成果及相关附件等；

	● 建立风险防范机制； ● 制定并严格执行项目成果三级审核机制。 ● 质量保障：符合相关规程规范，以及全国性和属地省级土地评估行业协会的技术标准要求。
--	---

5.2.6 保密管理

服务内容	服务质量标准
保密机制建设、保密设备及场所、数据处理及报送	● 技术承接单位需配备保密电脑和保密室；需制订完善的保密制度，包括保密项目人员保密培训、资料保密收集保管、保密资料使用、项目成果脱密、数据保密报送等 ● 技术承接单位应对项目涉及文件、图件、资料负有保密责任，未经书面同意，不得对提供的资料及文件擅自修改，复制或向第三人转让或用于本合同项目外的项目。合同终止后，技术承接单位应将所有资料归还采购人。如技术承接单位发生泄密，需承担由此引起的赔偿及法律责任

5.2.7 满意度调查

服务内容	服务质量标准
满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。 ● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。

5.3 其他自然资源评价评估（包括海域、海岛、湿地等）

5.3.1 专业队伍

服务内容	服务质量标准
承办土地估价师、现场查勘	● 指定至少两名业经省级自然资源主管部门备案的土地估价师具体承办； ● 至少一名承办本次评估项目的土地估价师对估价对象、比较实例进行现场查勘（现场查勘照片须估价师入镜），组织开展市场调查。

5.3.2 技术过程

服务内容	服务质量标准
遵循《自然资源价格评估通则》等技术规程规范和政策规定、科学选取确定评估方法和估价参数、规范编制《土地估价报告》、完成电子化备案、做好档案保管	● 遵循《自然资源价格评估通则》以及海域、海岛、湿地等专项等行业技术规程规范、政策规定；其中，海域价格评估还应遵循有关技术要求，明确用海范围、用海面积、用海类型、用海方式、用海年限、开发利用现状和权属状况等基本事项，对待估海域实际用海面积、水下构筑物、水深地形、养殖产品品种和产量等情况进行鉴定、测量或调查。 ● 针对不同的自然资源类型开展资料收集、拟定评价评估作业方

	案编制，选择适宜的两种以上评估方法。 ● 具体说明自然资源价格评估有关参数（取得费、开发费、利息、利润、年期修正系数、还原率、交易情况修正系数等）的选取及计算过程；海域价格评估中，应按不同的评估目的，遵循有关技术要求。 ● 规范编制自然资源价格评估报告； ● 评估档案的保存期限不少于十五年，属于法定评估业务（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）的，保存期限不少于三十年。
--	--

5.3.3 响应效率

服务内容	服务质量标准
服务响应时间、提交报告期限、报告解释	● 服务响应时间：在收到委托通知后 1 个工作日内上门办理承接委托事宜（12 时之前发出委托通知则从委托通知发出当日计算委托评估时间，12 时之后发出委托通知则从委托通知发出的次日计算委托评估时间）； ● 提交报告期限：依照评估委托协议，按期保质提交自然资源价格评估报告，特殊情况无法提交的，应取得委托方同意； ● 报告解释响应时效：根据《资产评估法》，委托人对评估报告有异议的，可以要求评估机构解释，评估机构应当指派承办本次评估项目的土地估价师进行解释说明，如需现场解释的，应

	当在 1 天内到达委托方指定地点。
--	-------------------

5.3.4 质量把关

服务内容	服务质量标准
成果资料构成、风险防范机制、三级审核机制	应当重点评价质量管理体系及实施情况，具体为： 成果资料构成：主要包括自然资源价格评估报告、自然资源价格评估报告技术报告（含工作底稿）及其附件（根据项目特性填写（提出），以海域价格评估为例，应提供海籍图、宗海图、宗海位置图、海域本地调查等数据、图件等资料）； ● 建立风险防范机制； ● 制定并严格执行估价报告三级审核机制； ● 质量保障：符合相关规程规范，以及全国性和属地省级土地评估行业协会的技术标准要求。

5.3.5 综合评价

服务内容	服务质量标准
服务满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。 ● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。

5.4 不动产权益评估

5.4.1 专业队伍

服务内容	服务质量标准
承办土地估价师、现场查勘	● 指定至少两名土地估价师具体承办； ● 至少一名承办本次评估项目的土地估价师对估价对象、比较实例进行现场查勘和市场调查（现场查勘照片须估价师入镜）。

5.4.2 技术过程

服务内容	服务质量标准
技术过程	● 遵循《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资发〔2018〕4号）、《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函〔2019〕922号）等行业技术规范规范、有关政策规定。

5.4.3 响应效率

服务内容	服务质量标准
响应效率	● 服务响应时间：在收到委托通知后1个工作日内上门办理承接委托事宜（12时之前发出委托通知则从委托通知发出当日计算委托评估时间，12时之后发出委托通知则从委托通知发出的次日计算委托评估时间）；

	● 提交报告期限：依照评估委托协议，按期保质提交《土地估价报告》，特殊情况无法提交的，应取得委托方同意； ● 报告解释响应时效：根据《资产评估法》，委托人对评估报告有异议的，可以要求评估机构解释，评估机构应当指派承办本次评估项目的土地估价师进行解释说明，如需现场解释的，应当在 1 天内到达委托方指定地点。
--	--

5.4.4 质量把关

服务内容	服务质量标准
质量把关	● 应当重点评价质量管理制度及实施情况，具体为： ● 成果资料构成，主要包括《土地估价报告》等估价成果（含工作底稿）及其附件； ● 建立风险防范机制； ● 制定并严格执行估价报告三级审核机制； ● 质量保障：符合相关规程规范，以及全国性和属地省级土地评估行业协会的技术标准要求。

5.4.5 满意度调查

服务内容	服务质量标准
服务满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。

	● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。
--	--------------------------

5.5 自然资源分等定级与公示地价评估

5.5.1 专业队伍

服务内容	服务质量标准
承办土地估价师、现场查勘	● 成立工作小组，由具有 8 年以上土地（自然资源）估价经验或取得高级以上职称的土地估价师担任组长，并指定一定数量的土地估价师组建项目专门服务团队； ● 土地估价师需开展分等、定级以及估价样点资料收集、外业补充调查等工作。

5.5.2 技术过程

服务内容	服务质量标准
遵循自然资源分等定级和公示地价评估规程规范和政策规定、确定土地等别、级别、划分测算区域、筛选和检验地价样点、测算级别（区片）公示地价、编制公示地价修正体系、完成报告编制	● 自然资源分等：遵循《自然资源分等定级通则》《城镇土地分等定级规程》《农用地质量分等规范》以及园地林地草地分等定级技术规程等，结合国土变更调查最新成果，确定自然资源分等范围；建立分等指标体系，确定权重、影响方式及评价标准；收集相关资料，进行外业调查，并整理、量化；

	划分分等单元； 初步划分自然资源等别； 验证、调整与确定自然资源等别； 编制分等成果。 ● 自然资源定级与基准地价评估： 遵循《自然资源价格评估通则》《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》《林地估价技术规范》《草地估价技术规范》《园地估价规程》等行业技术规范规范、政策规定，结合国土空间规划及行政管理需求确定评估范围； 资料收集，坚持现势性、详实性、准确性、完整性相结合原则，开展土地定级和基准地价相关的自然条件、社会经济条件、土地房地产交易等资料收集； 确定土地级别：在充分内业与外业调查基础上，选取合适方法建立土地定级因子因素体系，对土地定级因素因子整理、量化和评价，划分土地定级单元并计算单元作用分值，确定不同用途土地级别； 划分测算区域：基准地价应以土地级别为基本测算区域，当土地级别范围过大时，可以按照城镇土地条件的差异性将测算区域适当细分为均质地域；测算区域中样本数量较少，不能满足模型推断的样点需要量时，可通过均质地域同一性判别，进行适当归并；
--	--

	筛选和检验地价样点：将初步审查合格的样本资料，分别按土地级别或均质地域、土地用途、土地交易方式、地价计算方法、企业用地效益进行归类，当样本数量少于规定的数量时，应进行样点的补充调查； 评估基准地价：使用市场交易资料和土地收益资料进行基准地价评估。 确定基准地价：对采用技术路线、方法计算出的基准地价结果，与实际情况进行比较、验证，调整后确定各级别基准地价；选择地价影响因素并确定各因素权重，计算各因素影响地价修正幅度值，编制基准地价修正系数表、宗地地价影响因素指标说明表等。 ● 标定地价 遵循《标定地价规程》《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》等行业技术规范、政策规定； 确定公示范围：行政辖区为基础，根据市场发育和政府的服务监管需求灵活确定；宜覆盖建成区、开发区，逐步拓展至近期城镇规划建设区及农村集体土地市场发育较好的乡镇；工业用地应以开发区、集中区为主导划定 划定标定区域：遵循均质均价原则、管理便利原则、宗地完整原则，在已有土地级别或均质地域的基础上，结合地质地貌、水土条件、土地利用和市场发育程度等情况，通过多因素综合评价法、
--	--

	地价水平归纳法、专家评判法、叠加法等方法，科学合理划分各用途标定区域，对规划有重大调整，标定区域内地价空间分布特征明显变化，标定区域内土地条件、主要土地用途、土地利用状况等发生重大改变，行政区划或产业园区范围、标志性权属界线等发生变更时，应对标定区域进行适当调整与更新； 设立标准宗地并采集基础信息：标准宗地的设立应遵循代表性、确定性、标识性等基本原则，每类用途的每个标定区域内，有且仅有一宗标准宗地。标准宗地的土地用途以证载用途为准，现状开发利用应符合法律、法规及相关规划的要求，地上物的实际用途与土地用途原则上应保持一致。对标准宗地进行定期跟踪检查，调查核实土地利用状况、地价影响因素等方面的变化，及时更新登记信息； 评估标定地价：应遵循土地估价基本技术原则，还需考虑公开市场原则、价值主导原则、审慎原则；标定地价评估方法选取的基本要求参见《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》，标定地价系数修正法不应用于评估标定地价，原则上不宜使用基准地价修正法评估标定地价，确需使用的，另一种方法慎用成本逼近法。每宗标准宗地的价格由两名土地估价师分别独立负责评估，依据初评结果，提出标定地价建议值；当两名评估师结果差异不超过20%时，以二者算术平均值作为标定地价建议值，否则可建议两
--	--

	名评估师再评估或者有第三方独立评估后综合确定，并提出建议值 确定标定地价：包括评估师初评、提出标定地价建议值、标定地价的审议与确定、标定地价修正体系表的编制 ● 信息公示 经自然资源主管部门确定通过的基准地价成果及公示方案应报同级人民政府批准，向社会公开，主要通过网络等媒体向社会公开，也可以在固定场所长期公开，并接受公众查询。 ● 档案保管：基准地价、标定地价作为法定的公示地价体系，评估档案的保存期限不少于三十年。
--	---

5.5.3 成果征求意见、听证、验收

服务内容	服务质量标准
成果征求意见、听证、验收	● 按照《自然资源听证规定》等相关文件要求的程序，对项目成果进行依法征求意见、组织听证； ● 按照自然资源部及省级自然资源主管部门关于公示地价的评审验收要求，对项目成果进行评审验收。

5.5.4 响应效率

服务内容	服务质量标准
服务响应时间、成果提交期限、成	● 服务响应时间：在收到委托通知后 1 个工作日内上门办理承接

果汇报解释响应时效、成果备案时效	委托事宜(12 时之前发出委托通知则从委托通知发出当日计算委托评估时间,12 时之后发出委托通知则从委托通知发出的次日计算委托评估时间); ● 成果提交期限,依照合同要求,按期保质提交公示地价相关成果,特殊情况无法完成的,应取得委托方同意; ● 成果汇报解释响应时效,委托人根据项目推进情况,要求供应商在征求意见、听证、评审验收等环节进行现场汇报、解释的,评估机构应当指派承办本次评估项目的主要负责土地估价师进行汇报、解释说明; ● 成果备案时效,公示地价成果经验收发布后,供应商应在验收发布后的 15 个工作日内,登录全国基准地价备案系统 (http://www.qgjzdjba.org.cn)、标定地价备案系统(系统启用时间以自然资源部通知为准),按要求完成电子化备案。
------------------	--

5.5.5 成果质量

服务内容	服务质量标准
成果资料构成、风险防范机制、三级审核机制、质量保障	● 成果资料构成:主要包括文本成果、表格成果、图件成果、数据库成果及相关附件等; ● 建立风险防范机制; ● 制定并严格执行项目成果三级审核机制; ● 质量保障:符合相关规程规范,以及全国性和属地省级土地评

	估行业协会的技术标准要求。
--	---------------

5.5.6 保密管理

服务内容	服务质量标准
保密机制建设、保密设备及场所、数据处理及报送	● 技术承接单位需配备保密电脑和保密室；需制订完善的保密制度，包括保密项目人员保密培训、资料保密收集保管、保密资料使用、项目成果脱密、数据保密报送等； ● 技术承接单位应对项目涉及文件、图件、资料负有保密责任，未经书面同意，不得对提供的资料及文件擅自修改，复制或向第三人转让或用于本合同项目外的项目。合同终止后，技术承接单位应将所有资料归还采购人。如技术承接单位发生泄密，需承担由此引起的赔偿及法律责任。

5.5.7 满意度调查

服务内容	服务质量标准
服务满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。 ● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。

5.6 自然资源价格动态监测

5.6.1 专业队伍

服务内容	服务质量标准
承办估价师、现场查勘	● 成立工作小组，由具有 8 年以上土地估价经验或取得高级以上职称的土地估价师担任组长，指定一定数量的土地估价师组建城市地价动态监测专门团队，原则上一名土地估价师不得超过 15 宗监测点评估。 ● 组织定期和不定期的现场查勘和市场调查。

5.6.2 技术过程

服务内容	服务质量标准
确定监测范围、划分地价区段、布设地价监测点、定期开展地价监测	● 遵循《城市地价动态监测技术规范》及其自然资源部、各省级自然资源主管部门最新技术规定； ● 参考城市规划区红线、建城区界限、城镇开发边界等，综合考虑土地市场状况、各类产业特征、行政管理需求、工作基础等因素，确定城市地价动态监测范围； ● 划分地价区段，做到区段总面积与区段实际面积原则上应保证“图数一致”； ● 按照直辖市不应低于 200 个、省会城市和计划单列市不应低于 120 个、其他城市不应低于 60 个的基本要求，布设地价监测点，

	地价区段内监测点的分布密度至少应达到每区段 1-2 个； ● 遵循现势性、完整性和准确性的原则，收集法律法规、政策规定、土地房地产交易资料、经济指标统计资料等； ● 每季度定期报送地价监测成果。
--	---

5.6.3 监测信息备案

服务内容	服务质量标准
信息备案、变更备案	● 备案信息（包括但不限于）：土地估价专业的评估师变更、联系人变更、技术单位变更、监测范围、地价区段、地价监测点变更等； ● 监测范围一经确定，应保持相对稳定，不得随意变更，经省级自然资源行政主管部门审核通过后方可启用。

5.6.4 成果分析

服务内容	服务质量标准
地价监测报告、专题分析	● 按季度形成地价监测报告，分析地价水平值、地价增长率、地价指数等地价监测指标； ● 结合社会经济发展形势以及土地、房地产市场变化情况，专项分析土地市场变化情况。

5.6.5 响应效率

服务内容	服务质量标准
------	--------

服务响应时间、提交成果期限	● 服务响应时间：在收到委托通知后 1 个工作日内上门办理承接委托事宜(12 时之前发出委托通知则从委托通知发出当日计算委托评估时间,12 时之后发出委托通知则从委托通知发出的次日计算委托评估时间); ● 提交报告期限：依照评估委托协议，按期保质提交每季度地价监测成果。
---------------	--

5.6.6 成果质量

服务内容	服务质量标准
成果资料构成、风险防范机制、三级审核机制、质量保障	● 成果资料构成： 季度监测成果，文字成果：地价监测点地价评估报告；表格成果： a) 土地估价专业的评估师地价监测点调查表（季度）； b) 地价监测点地价评估技术要点表； c) 技术承担单位地价监测点汇总表； d) 地价动态监测指标（季度）调查表； e) 地价动态监测指标测算过程表； f) 土地交易样本（季度）调查表（无土地成交的季度应上报空表）； g) 异常点汇总表； h) 商品房成本构成调查表； i) 第四季度需加报地价动态监测指标（年度）调查表 年度监测成果，文字成果：年度地价状况分析报告；表格成果：

	a) 土地交易样本调查表; b) 土地(年度)供需情况调查表; c) 级别基准地价更新情况调查表; d) 商服路线价更新情况调查表; e) 区片基准地价更新情况调查表; ● 建立风险防范机制; ● 制定并严格执行估价报告三级审核机制; ● 质量保障:符合相关规程规范,以及全国性和属地省级土地评估行业协会的技术标准要求。
--	---

5.6.7 保密机制

服务内容	服务质量标准
数据处理、数据报送	● 项目承担单位应对项目涉及文件、图件、资料负有保密责任,未经书面同意,不得对提供的资料及文件擅自修改,复制或向第三人转让或用于本合同项目外的项目。合同终止后,项目服务单位应将所有资料归还采购人。如项目服务单位发生泄密,需承担由此引起的赔偿及法律责任; ● 恪守“独立、客观、公正”的执业原则,执业过程中不受相关当事方的影响,不得对外透露监测结果。

5.6.8 满意度调查

服务内容	服务质量标准
服务满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。 ● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。

5.7 征收农用地地区片综合地价

5.7.1 专业队伍

服务内容	服务质量标准
承办估价师	● 成立工作小组，由具有 8 年以上土地估价经验或取得高级以上职称的土地估价师担任组长，指定一定数量的土地估价师组建项目专门服务团队。 ● 土地估价师需熟悉了解区域土地市场状况。

5.7.2 技术过程

服务内容	服务质量标准
工作准备、基础资料收集与整理；征地区片划分；区片综合地价测算；测算结果的验证、平衡与确定	遵循自然资源部、各省级自然资源主管部门最新技术规定： ● 工作准备：确定工作区域范围与具体任务要求、明确组织领导与人员安排、编写工作与技术方案的开展相关培训等 ● 基础资料收集与整理：1) 收集土地产值、人均农用地面积、

	农民人均收入、农民人均可支配收入、基础设施、近 3-5 年征地案例、农用地流转收益情况等相关资料；2) 对各种资料进行初步判断和处理，包括剔除异常资料、补充调查不完整的资料、调整数据格式等，同时在底图上标注空间位置信息。 ● 征地区片划分：1) 建立划分区片综合地价的指标评价体系；2) 组织权重打分，确定土地质量评价因素因子权重；3) 对各因子进行量化，计算各因素作用分值；4) 选取合适方法对征地区片进行划分；5) 验证征地区片划分的合理性，并对不符合实际情况的征地区片进行调整。 ● 区片综合地价测算：使用农用地产值还原法、征地案例比较法、农用地价格调整法、社会经济指标更新法测算区片综合地价 ● 测算结果的验证、平衡与确定：对不同方法测算得到的结果进行综合分析；根据分析验证与综合平衡结论，对区片综合地价初步结果进行必要的调整
--	---

5.7.3 成果听证、专家评审验收

服务内容	服务质量标准
成果听证、专家评审验收	● 成果听证：按照《自然资源听证规定》等相关文件要求的程序，对项目成果进行依法听证 ● 成果评审验收：按照国家、省自然资源主管部门关于征收农用地地区片综合地价的评审验收要求，对项目成果进行评审验收

5.7.4 响应效率

服务内容	服务质量标准
服务响应时间、提交报告期限、报告解释	● 服务响应时间：在收到委托通知后 1 个工作日内上门办理承接委托事宜(12 时之前发出委托通知则从委托通知发出当日计算委托评估时间,12 时之后发出委托通知则从委托通知发出的次日计算委托评估时间); ● 提交报告期限：按照国家、地方法律法规的具体要求及时提交季度、年度成果; ● 报告解释响应时效：需及时为政府、自然资源主管部门提供综合地价分析说明及展示。

5.7.5 成果质量

服务内容	服务质量标准
成果资料构成、风险防范机制、三级审核机制	● 成果资料构成：应包括成果报告、技术报告和相关表格与图件等，具体结合国家、地方法律规范的要求提交相关成果 ● 建立风险防范机制; ● 制定并严格执行项目成果三级审核机制; ● 质量保障：要符合相关规程规范，以及全国性和属地省级土地评估行业协会的技术标准要求。

5.7.6 保密管理

服务内容	服务质量标准
保密机制建设、保密设备及场所、数据处理及报送	● 技术承接单位需配备保密电脑和保密室；需制订完善的保密制度，包括保密项目人员保密培训、资料保密收集保管、保密资料使用、项目成果脱密、数据保密报送等； ● 技术承接单位应对项目涉及文件、图件、资料负有保密责任，未经书面同意，不得对提供的资料及文件擅自修改，复制或向第三人转让或用于本合同项目外的项目。合同终止后，技术承接单位应将所有资料归还采购人。如技术承接单位发生泄密，需承担由此引起的赔偿及法律责任。

5.7.7 满意度调查

服务内容	服务质量标准
服务满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。 ● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。

5.8 自然资源节约集约利用评价

5.8.1 专业队伍

服务内容	服务质量标准
------	--------

人才队伍	● 成立工作小组，由取得 8 年以上土地估价师职业资格或高级以上职称的土地估价专业人员担任组长，并指定一定数量的国土工程师组建项目专门服务团队；工作小组需熟悉当地人口、土地、经济等情况。
------	---

5.8.2 技术过程

服务内容	服务质量标准
(1) 节约集约利用评价——遵循建设用地节约集约利用评价规程规范和政策规定，开展建设用地节约集约利用状况定性分析、行政区建设用地节约集约利用状况定量评价、完成汇总分析报告编制	● 遵循《建设用地节约集约利用评价规程》(TD/T 1018-2008)、《开发区土地集约利用评价规程》(TD/T 1029-2010) 及当年度行政区建设用地节约集约利用状况整体评价技术方案规定 ● 资料收集：开展人口、经济、土地利用、供应、规划状况及生态环境状况数据等资料； ● 建设用地节约集约利用状况定性分析：围绕经济社会发展和土地利用及生态环境基本状况、建设用地节约集约利用规划目标实现状况、建设用地人口和经济承载水平、人口经济变化和建设用地变化协调程度、建设用地节约集约利用管理绩效等方面，分析集约利用状况、年度变化特点及原因、空间分异特征； ● 行政区建设用地节约集约利用状况定量评价：采用多因素综合评价法，在评价指标体系的框架下，对指标进行标准化，分别计算建设用地节约集约利用指数和总指数，反映建设用地节约集约利用总体水平、区域差异特征及动态变化趋势；

(2) 节约集约用地论证分析专章编制——整合现有的建设项目选址论证、节地评价、占用耕地踏勘论证、不可避让生态保护红线论证、永久基本农田补划等技术报告的核心内容，按照“突出重点，注重实效”的原则，从项目概况、方案比选、功能分区和用地规模的合理性、节地水平的先进性、占用永久基本农田的必要性、合理性和补划的可行性等方面编制专章。	● 成果编制：完成评价汇总分析报告及相关图件表格 ● 适用范围。经依法批准的国土空间规划确定的城镇开发边界和村庄建设边界外（土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外）的交通、能源、水利等基础设施建设项目，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，应编制节约集约用地论证分析专章。交通、能源、利之外的单独选址项目可参照执行。 ● 节约集约用地论证分析专章编制要点 一、项目概况 建设背景（建设依据、建设必要性）、建设内容（建设地点、建设性质、建设规模、建设标准）等。 二、备选方案 （一）占用耕地和永久基本农田的必要性 分析占用耕地和永久基本农田的理由是否充分，其中，涉及占用永久基本农田的，应符合国家有关政策要求。 （二）功能分区和用地规模的合理性 分析用地总规模、单位用地水平、各功能分区建设内容及用地规模符合对应的工程项目建设用地指标。 （三）避让生态保护红线的充分性 分析合理避让生态保护红线的情况，无法避让的详细说明符合
---	--

	生态保护红线管控规则的具体情形、空间布局和面积，以及可能造成的生态环境影响和减轻生态环境影响的具体措施。 （四）节地水平的先进性 从建设项目适用的设计依据、技术规范、技术标准出发，分析项目在设定的建设参数下，采用的节地技术、节地措施，取得的节地效果，并与节约集约用地案例进行对比，得出项目节地先进性结论及下阶段改进优化的建议（不再另外开展项目节地评价）。 三、推荐方案情况 从选址、技术、用地、投资等各方面综合阐述最终选用方案的理由，以及自然资源主管部门参与选址选线过程中意见采纳情况。
--	--

5.8.3 响应效率

服务内容	服务质量标准
响应效率	● 服务响应时间：在收到委托通知后 1 个工作日内上门办理承接委托事宜（12 时之前发出委托通知则从委托通知发出当日计算委托评估时间，12 时之后发出委托通知则从委托通知发出的次日计算委托评估时间）； ● 提交报告期限：按照国家、地方法律法规的具体要求及时提交年度成果 ● 报告解释响应时效：需及时为政府部门提供城镇建设用地节约集约利用评价说明及展示

5.8.4 成果质量

服务内容	服务质量标准
成果质量	● 成果资料构成：主要包括成果报告及相关表格与图件等，具体结合国家、地方法律规范的要求提交相关成果，制定并严格执行项目成果三级审核机制 ● 质量保障：符合相关规程规范，以及全国性和属地省级土地评估行业协会的技术标准要求。

5.8.5 保密管理

服务内容	服务质量标准
保密管理	● 技术承接单位需配备保密电脑和保密室；需制订完善的保密制度，包括保密项目人员保密培训、资料保密收集保管、保密资料使用、项目成果脱密、数据保密报送等 ● 技术承接单位应对项目涉及文件、图件、资料负有保密责任，未经书面同意，不得对提供的资料及文件擅自修改，复制或向第三人转让或用于本合同项目外的项目。合同终止后，技术承接单位应将所有资料归还采购人。如技术承接单位发生泄密，需承担由此引起的赔偿及法律责任

5.8.6 满意度调查

服务内容	服务质量标准
------	--------

满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。 ● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。
-------	---

5.9 自然资源保护涉及的价格评估

5.9.1 专业队伍

服务内容	服务质量标准
承办土地估价师、现场查勘	● 指定至少两名业经省级自然资源主管部门备案的土地估价师具体承办； ● 至少一名承办本次评估项目的土地估价师对估价对象、比较实例进行现场查勘（现场查勘照片须估价师入镜），组织开展相关调查分析。

5.9.2 技术过程

服务内容	服务质量标准
遵循《自然资源价格评估通则》等技术规程规范和政策规定、科学选取确定评估方法和估价参数、规范编制评估报告、做好档案保管	● 遵循《自然资源价格评估通则》等行业技术规程规范、政策规定； ● 准备工作： （1）自然资源保护补偿价格评估——根据待估对象的实际情

	况，初步确定评估工作的主要内容、所需参数和数据。初步分析生态系统的基本情况和生态环境特征，确定评估调查的范围，编制评估工作方案，明确下阶段进行生态保护补偿评估工作的主要内容。 （2）自然资源生态损坏赔偿价格评估——分析生态环境损害事件的基本情况和生态环境损害特征，确定生态环境损害评估的内容；初步甄别主要生态环境损害评估因子、生态敏感目标，确定生态环境损害评估调查范围和评估方法，编制生态环境损害评估工作方案，明确生态环境损害评估的主要内容。 ● 相关调查： （1）自然资源保护补偿价格评估——根据自然资源保护补偿评估工作方案进行现场调访与资料收集，收集自然资源生态系统建设与保护状况、区域社会经济发展状况等资料，新建生态系统还应收集生态系统设立情况及成本资料，确定待估对象的范围和时间期限。 （2）自然资源生态损坏赔偿价格评估——根据生态环境损害赔偿评估工作方案，组织开展生态系统损害行为及生态系统损害状况调查并收集相关资料。生态系统损害调查应编制调查方案，明确生态系统损害调查的目标、内容、方法、质量控制和质量保证措施；调查方案应经过专家论证。
--	---

	● 分析评估： （1）自然资源保护补偿价格评估——采用成本法评估时，应结合当地生态保护补偿政策规定，明确估价内涵，分析是一次性还是分年进行的持续性自然资源保护补偿，根据估价内涵确定各项成本的测算方法；采用自然资源生态系统服务价值比例法评估时，应结合各类自然资源生态系统的特点及其服务功能，建立生态系统服务价值评估指标体系，量化生态系统服务功能，选择合适的估价方法测算自然资源生态系统服务价值。 （2）自然资源生态损坏赔偿价格评估 ①综合利用现场勘查及监测数据分析生态损害的可能范围，在此基础上开展生态损害确认和因果关系判定，确定损害范围与程度； ②消除和减轻损害等措施所产生的费用主要为减轻或消除损害行为对生态系统的危害而发生的阻断、去除、转移、处理和处置损害行为的费用，一般根据国家 and 地方有关标准或实际发生的费用进行测算； ③采用修复成本法时，拆除、修缮、恢复等工程费用评估，指将生态系统恢复至基线需要的工程措施费用，可按重置成本进行估算； ④为开展生态损害评估而支出的监测、试验、鉴定、评估等相
--	---

	关费用可按相关收费标准测算政府规定的其他惩罚性赔偿，依据相关政策确定； ⑤生态系统损害或退化导致的生态系统服务功能损失，若无法通过工程措施将受损的生态系统恢复至基线，或只能恢复部分受损的生态功能，则可采用损失资本化法或损害前后价差法对生态系统的永久性损害进行评估，测算自然资源生态损害赔偿价格。 ● 针对不同的自然资源类型和评估目的，选择适宜的两种以上评估方法。 ● 规范编制生态保护相关的价格评估报告； ● 评估档案的保存期限不少于十五年，属于法定评估业务（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）的，保存期限不少于三十年。
--	--

5.9.3 响应效率

服务内容	服务质量标准
服务响应时间、提交报告期限、报告解释	● 服务响应时间：在收到委托通知后 1 个工作日内上门办理承接委托事宜（12 时之前发出委托通知则从委托通知发出当日计算委托评估时间，12 时之后发出委托通知则从委托通知发出的次日计算委托评估时间）； ● 提交报告期限：依照评估委托协议，按期保质提交自然资源保

	护相关价格评估报告，特殊情况无法提交的，应取得委托方同意； ● 报告解释响应时效：根据《资产评估法》，委托人对评估报告有异议的，可以要求评估机构解释，评估机构应当指派承办本次评估项目的估价师进行解释说明，如需现场解释的，应当在1天内到达委托方指定地点。
--	---

5.9.4 质量把关

服务内容	服务质量标准
成果资料构成、风险防范机制、三级审核机制	应当重点评价质量管理制度及实施情况，具体为： ● 成果资料构成：主要包括自然资源报告相关价格评估报告、技术报告（含工作底稿）及其附件； ● 建立风险防范机制； ● 制定并严格执行估价报告三级审核机制； ● 质量保障：符合相关规程规范，以及全国性和属地省级土地评估行业协会的技术标准要求。。

5.9.5 综合评价

服务内容	服务质量标准
服务满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。

	● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。
--	--------------------------

5.10 自然资源资产整体价值评估

5.10.1 人才队伍

服务内容	服务质量标准
人才队伍	● 指定有相关经验的土地估价师组建项目专门服务团队，土地估价师需熟悉自然资源的分类、各类资产价值的评估方法等。

5.10.2 资料收集及调研

服务内容	服务质量标准
资料收集及调研	● 收集各类自然资源的相关数据，并对各类自然资源价值实现案例进行调研分析。

5.10.3 技术路线

服务内容	服务质量标准
技术路线	● 根据各类自然资源的价值实现特点，选择合适的价值评估方法，具体说明评估有关参数的选取及计算过程；。

5.10.4 专家论证

服务内容	服务质量标准
专家论证	● 评估报告需经过专家论证，专家需涵盖评估对象所涉及的大部分领域。

5.10.5 成果质量

服务内容	服务质量标准
成果质量	● 应当重点评价质量管理制度及实施情况，具体为： ● 成果资料构成，主要评估报告及其附件（包括收集的资料及调研报告）； ● 建立风险防范机制； ● 制定并严格执行估价报告三级审核机制； ● 质量保障：符合相关规程规范，以及全国性和属地省级土地评估行业协会的技术标准要求。

5.10.6 综合评价

服务内容	服务质量标准
服务满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。 ● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。

5.11 专项服务

5.11.1 社会稳定性风险评估

服务内容	服务质量标准
必要性分析	● 明确评估目的，主要有城市更新（三旧改造）、征地、政府重大决策等； ● 确定评估范围； ● 确定社会稳定风险种类； ● 明确风险所属时间段。
前期准备	● 专家工作队伍，委派至少 2 名以上承办土地估价师参与社会稳定风险调查； ● 收集项目前期资料； ● 分析媒体舆情； ● 初步调研范围和访谈对象、准备调查问卷、明确调研方案等。
资料收集	● 项目建议书及其批准文件； ● 初步设计方案； ● 土地规划文件、选址意见书、土地证、用地预审； ● 征地拆迁补偿和移民安置方案； ● 住房保障、消防、交通管理、卫生、民防、市容绿化、防雷等意见、环境影响公众参与诉求资料等资料。

技术保障	● 遵循现行有关社会稳定风险评估指导意见； ● 遵守社会稳定风险评估的流程进行风险调查、风险识别、风险估计，制定风险防范、化解措施，提出建议和意见； ● 严格按照有关文件编制社会稳定风险评估报告； ● 按项目背景确定的范围进行调查，包括但不限于： (1) 项目合法性； (2) 项目所在地周边的自然环境现状及社会环境状况，以及项目实施可能对当地经济社会的影响结论； (3) 本项目所在地政府及其有关部门、基层政府和基层组织、社会团体的态度； (4) 媒体对拟建项目建设实施的态度； (5) 同类项目曾引发的社会稳定风险等。 ● 调查方式和方法必须包括但不限于公告公示、实地勘察、走访群众、召开座谈会、调查问卷、网上调查等。根据评估范围来确定调查组数。 ● 档案存放。
响应效率	● 服务响应时间：在收到委托通知后 1 个工作日内上门办理承接委托事宜(12 时之前发出委托通知则从委托通知发出当日计算委托评估时间,12 时之后发出委托通知则从委托通知发出的次日计算委托评估时间)；

	● 提交报告期限：依照评估委托协议，按期保质提交社会稳定风险评估报告，特殊情况无法提交的，应取得委托方同意。
成果质量	● 成果构成（社会稳定风险评估报告、调查表格、调查问卷、专家打分情况等） ● 质量保障：符合相关规程规范，以及全国性和属地省级土地评估行业协会的技术标准要求。
服务满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。 ● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。
其他	

5.11.2 国有建设用地储备和供应计划编制

服务内容	服务质量标准
人才队伍	● 指定一定数量的土地估价师组建项目专门服务团队，土地估价师需熟悉了解经济社会发展情况、土地利用、地产市场状况等
技术过程	● 遵循《国有建设用地供应计划编制规范》自然资源部、各省级自然资源主管部门最新技术规定等进行计划编制： ● 调查分析：对土地利用现状和土地利用总体规划、城市规划进行对比分析，依据规划实施状况，初步确定国有建设用地供应

	潜力；对当年拟供应土地来源进行潜力分析；确定计划期内可实施供应的国有建设用地。 ● 预测国有建设用地需求量：调查研究本辖区经济社会发展情况、土地利用、地产市场状况等的基础上，科学预测国有建设用地需求总量和结构；对经济社会发展状况和走势、经济社会发展状况和走势进行调查分析；预测国有建设用地需求量、报批；测算国有建设用地需求量。 ● 拟定国有建设用地供应计划草案：确定供应计划指标；分解供应计划指标；编制供应计划文本、图件。 ● 国有建设用地供应计划调整：因土地利用年度计划实施、土地市场调控政策变化等确需调整供应计划的，由供应计划编制协调决策机构集体研究确定后进行必要调整。
响应效率	● 服务响应时间：在收到委托通知后 1 个工作日内上门办理承接委托事宜（12 时之前发出委托通知则从委托通知发出当日计算委托评估时间，12 时之后发出委托通知则从委托通知发出的次日计算委托评估时间） ● 提交报告期限：按照国家、地方法律法规的具体要求及时提交季度、年度成果 ● 报告解释响应时效：需及时为政府部门提供征收地上附着物和青苗补偿标准分析说明及展示

成果质量	● 成果资料构成：主要包括供地计划及相关表格与图件等，具体结合国家、地方法律规范的要求提交相关成果 ● 制定并严格执行项目成果审核机制 ● 质量保障：符合相关规程规范，以及全国性和属地省级土地评估行业协会的技术标准要求。
保密管理	● 技术承接单位需配备保密电脑和保密室；需制订完善的保密制度，包括保密项目人员保密培训、资料保密收集保管、保密资料使用、项目成果脱密、数据保密报送等 ● 技术承接单位应对项目涉及文件、图件、资料负有保密责任，未经书面同意，不得对提供的资料及文件擅自修改，复制或向第三人转让或用于本合同项目外的项目。合同终止后，技术承接单位应将所有资料归还采购人。如技术承接单位发生泄密，需承担由此引起的赔偿及法律责任
服务满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。 ● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。
其他	

5.11.3 青苗及地上附着物补偿标准

服务内容	服务质量标准
专业队伍	● 指定一定数量的土地估价师组建项目专门服务团队，土地估价师需熟悉了解区域土地市场状况
技术路线	遵循自然资源部、各省级自然资源主管部门最新技术规定： ● 工作准备：编制工作方案、工作计划和资料收集清单等 ● 基础资料收集与整理：1) 收集地区经济社会发展水平、物价指数、GDP 增长、土地资源条件、利用水平和农作物产值变化等信息；2) 收集地上附着物类型、规格、重置价格、原材料市场价格等；3) 收集青苗种植类型、种植密度、生长期、产果情况、批发价格、补偿标准等相关资料 ● 外业调研：实地调查各地的补偿情况以及地上附着物规格、原材料市场价格、青苗种植类型、种植密度、生长期、产果情况、批发价等信息 ● 补偿标准测算：1) 根据区域内经济社会发展水平、物价指数、GDP 增长等因素测算地上附着物补偿标准；2) 根据土地资源条件、利用水平和农作物产值变化等因素科学测算青苗补偿标准。 ● 比较验证和综合平衡：与现行征地补偿水平进行比较，验证补偿标准合理性，并对周边城市之间的补偿标准综合平衡，不合理部分予以调整

	● 成果编制：编制地上附着物及青苗补偿标准报告
成果听证、专家评审验收	● 成果听证：按照《自然资源听证规定》等相关文件要求的程序，对项目成果进行依法听证 ● 成果评审验收：按照国家、省自然资源主管部门关于地上附着物及青苗补偿标准的评审验收要求，对项目成果进行评审验收
响应效率	● 服务响应时间：在收到委托通知后 1 个工作日内上门办理承接委托事宜（12 时之前发出委托通知则从委托通知发出当日计算委托评估时间，12 时之后发出委托通知则从委托通知发出的次日计算委托评估时间） ● 提交报告期限：按照国家、地方法律法规的具体要求及时提交季度、年度成果 ● 报告解释响应时效：需及时为政府部门提供征收地上附着物和青苗补偿标准分析说明及展示
成果质量	● 成果资料构成：主要包括成果报告及相关表格与图件等，具体结合国家、地方法律规范的要求提交相关成果 ● 建立风险防范机制：需建立风险防范机制 ● 制定并严格执行项目成果三级审核机制 ● 质量保障：符合相关规程规范，以及全国性和属地省级土地评估行业协会的技术标准要求。
保密管理	● 技术承接单位需配备保密电脑和保密室；需制订完善的保密制

	度，包括保密项目人员保密培训、资料保密收集保管、保密资料使用、项目成果脱密、数据保密报送等 ● 技术承接单位应对项目涉及文件、图件、资料负有保密责任，未经书面同意，不得对提供的资料及文件擅自修改，复制或向第三人转让或用于本合同项目外的项目。合同终止后，技术承接单位应将所有资料归还采购人。如技术承接单位发生泄密，需承担由此引起的赔偿及法律责任
服务满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。 ● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。

5.11.4 自然资源资产清查核算

服务内容	服务质量标准
专业队伍	● 成立工作小组，由取得 8 年以上土地估价师职业资格或高级以上职称的专业人员担任组长，并指定一定数量的土地估价师组建项目专门服务团队 ● 服务团队需十分熟悉了解经济社会发展情况、自然资源资产状况、具备相关研发能力等
技术路线	● 遵循《全民所有自然资源资产清查技术指南（试行稿）》以及自然资源部、各省级自然资源主管部门最新技术规定： ● 工作准备：编制自然资源资产清查方案、资料清单，确定清查

	范围和清查对象，制定工作指南 ● 基础资料收集与整理：收集自然资源实物量基础数据，采集价格信号，包括收集自然资源权属数据、利用数据、基础地理数据、数量、价格、分布、用途、使用权和收益情况等相关资料 ● 空间信息数据整合：对收集的数据进行预处理，提取清查范围数据集和规划专题数据集，并对数据套合与处理，形成空间信息套合数据库；识别空间信息套合数据问题，根据相应规则对数据进行规范化处理，最后开展拓扑检查、面积量算等，并按要求形成空间信息标准数据集 ● 估算资源资产经济价值：根据自然资源资产基准价格体系的完善程度，建立不同的价格体系，估算资源资产经济价值。对于缺少必要价格信号的自然资源只清查实物量，不估算经济价值 ● 建立全民所有自然资源资产清查数据库：进行全民所有自然资源资产数据整理入库，建立本级资产清查台账，并对数据成果进行全面研究分析。 ● 成果汇总：包括表册成果、数据成果、图集成果以及其他成果
征求意见、成果核查验收	● 征求意见：对项目成果征求相关部门的意见 ● 成果核查验收：按照有关要求实行清查成果县级自检、地州市预检、省级复检和国家级核查
响应效率	● 服务响应时间：在收到委托通知后 1 个工作日内上门办理承接

	委托事宜(12 时之前发出委托通知则从委托通知发出当日计算委托评估时间,12 时之后发出委托通知则从委托通知发出的次日计算委托评估时间) ● 提交成果期限:按照法律法规和相关技术文件的具体要求及时提交整套资产清查成果 ● 成果解释响应时效:需及时为政府部门提供资产清查分析说明及展示
成果质量	● 成果资料构成:主要包括表册成果、数据成果、图集成果等,具体结合有关法律法规和技术要求提交相关成果 ● 建立风险防范机制;需建立风险防范机制 ● 制定并严格执行项目成果三级审核机制 ● 质量保障:符合相关规程规范,以及全国性和属地省级土地评估行业协会的技术标准要求
保密管理	● 技术承接单位需配备保密电脑和保密室;需制订完善的保密制度,包括保密项目人员保密培训、资料保密收集保管、保密资料使用、项目成果脱密、数据保密报送等 ● 技术承接单位应对项目涉及文件、图件、资料负有保密责任,未经书面同意,不得对提供的资料及文件擅自修改,复制或向第三人转让或用于本合同项目外的项目。合同终止后,技术承接单位应将所有资料归还采购人。如技术承接单位发生泄密,

	需承担由此引起的赔偿及法律责任
满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。 ● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。
其他	

5.11.5 自然资源清单编制

服务内容	服务质量标准
人才队伍	● 指定一定数量的土地估价师以及有相关经验的技术团队组建项目专门服务团队，技术团队需熟悉各类自然资源权益管理制度等。
资料收集及调研	● 收集各类自然资源清单及相关管理制度，并进行各部门调研分析。
编制依据	● 根据各类自然资源的管理制度，所编制的清单需有明确的文件依据。
成果质量	● 应当重点评价质量管理体系及实施情况，具体为： ● 成果资料构成，主要自然资源清单编制报告及其附件（包括收集的资料及调研报告）； ● 建立风险防范机制；

	● 制定并严格执行估价报告三级审核机制； ● 质量保障：符合相关规程规范，以及全国性和属地省级土地评估行业协会的技术标准要求。
服务满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。 ● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。

5.11.5 全民所有自然资源资产平衡表编制

服务内容	服务质量标准
人才队伍	● 成立工作小组，由取得 8 年以上土地估价师职业资格或高级以上职称的工程师担任组长，并指定一定数量的自然资源相关技术专项组建项目专门服务团队； ● 服务团队需十分熟悉了解经济社会发展情况、自然资源资产管理、具备相关研发能力等。
技术过程	● 遵循《自然资源部办公厅关于开展全民所有自然资源资产平衡表编制试点工作的通知》（自然资办函〔2020〕2368 号）等自然资源部、各省级自然资源主管部门最新技术规定等进行平衡表编制； ● 填制账户和编制报表：按照《全民所有自然资源资产平衡表编

	制指南》要求，填写各类账户，编制平衡表。平衡表采用“实物量+价值量”相结合的计量方法，核算全民所有自然资源资产价值。 ● 建立制度规范：制定编报工作组织方式和协调机制，制定数据核查方法，研究有关信息公开内容和方式，建立健全制度规范。 ● 探索成果分析应用：深入挖掘报表数据，加强报表数据分析评价，构建“报表+图件+报告”等多元成果。探索平衡表成果应用的路径，为履行“两统一”职责以及领导干部自然资源资产离任审计提供技术服务。 ● 探索生态和社会价值核算：对于生态和社会属性强的自然资源资产，在以相关实物量产出反应生态和社会效益的基础上，探索价值核算方法。 ● 自然资源负债核算研究：鼓励开展自然资源负债核算相关研究探索工作。
成果验收	● 按照国家、省自然资源主管部门关于全民所有自然资源资产平衡表编制的验收要求，对项目成果进行验收
响应效率	● 服务响应时间：在收到委托通知后 1 个工作日内上门办理承接委托事宜（12 时之前发出委托通知则从委托通知发出当日计算委托评估时间，12 时之后发出委托通知则从委托通知发出的次日计算委托评估时间）

	● 提交报告期限：按照国家、地方法律法规的具体要求及时提交阶段性成果。 ● 报告解释响应时效：需及时为政府部门提供全民所有自然资源资产平衡表编制说明及展示
成果质量	● 成果资料构成：主要包括年度平衡表编制、阶段性总结报告、试点总结报告、平衡表编制制度等，具体结合国家、地方法律规范的要求提交相关成果 ● 制定并严格执行项目成果审核机制：加强数据质量控制，落实数据责任，建立逐级核查机制，确保数据真实、可靠、可核查。
保密管理	● 技术承接单位需配备保密电脑和保密室；需制订完善的保密制度，包括保密项目人员保密培训、资料保密收集保管、保密资料使用、项目成果脱密、数据保密报送等 ● 技术承接单位应对项目涉及文件、图件、资料负有保密责任，未经书面同意，不得对提供的资料及文件擅自修改，复制或向第三人转让或用于本合同项目外的项目。合同终止后，技术承接单位应将所有资料归还采购人。必须严格执行保密有关规定，成果仅用于平衡表试点探索。如技术承接单位发生泄密，需承担由此引起的赔偿及法律责任
服务满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查

	评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。 ● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。
--	--

5.11.6 全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点

服务内容	服务质量标准
专业队伍	● 成立工作小组，由取得 8 年以上土地估价师职业资格或高级以上职称的工程师担任组长，并指定一定数量的自然资源相关技术专项组建项目专门服务团队； ● 服务团队需十分熟悉了解经济社会发展情况、自然资源资产管理、具备相关研发能力等。
技术路线	● 遵循中共中央办公厅、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》等自然资源部、各省级自然资源主管部门最新技术规定要求开展全民自然资源资产所有权委托代理试点工作： ● 编制《省级全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点实施方案》：按照《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》（以下简称《试点方案》）要求，围绕各省全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点实施总体方案编制框架和编制要求，结合各省全民所有自然资源资产管理现状，开

	展各省全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点实施方案编制，针对全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水及国家公园等自然资源所有权管理存在的问题，重点从明确受托所有权管理方式、加快推进统一调查监测和确权登记、摸清国有自然资源资产家底、建立健全自然资源资产储备和管护制度、完善资源资产配置制度、健全收益管理制度、探索建立考核评价机制、做好受托管理资产报告等方面细化具体的工作任务。 ● 编制《省级人民政府代理履行全民所有自然资源资产所有者职责的自然资源清单（建议稿）》：按照《试点方案》要求，结合各省全民所有自然资源禀赋和管理现状，针对各省需重点探索的特定资源，开展各省人民政府代理履行全民所有自然资源资产所有者职责的自然资源清单编制工作，清单需包括资源类型、清单范围、履职主体、所有者职责的具体内容、清单范围的确立依据、职责内容的确立依据等。 ● 编制中期评估报告：按照《试点方案》要求，在所有权委托代理机制试点实施过程中，对各省省级全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点工作进行中期评估，并形成中期评估报告。 ● 开展研究总结，编制总结报告：按照《试点方案》要求，在试
--	--

	点工作结束前，对各省全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点进行全面总结，并形成试点研究总结报告。 ● 协助开展委托代理机制相关工作，并指导省级内地市同步开展工作。
成果验收	● 按照国家、省自然资源主管部门关于全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点工作的验收要求，对项目成果进行验收。
响应效率	● 服务响应时间：在收到委托通知后 1 个工作日内上门办理承接委托事宜（12 时之前发出委托通知则从委托通知发出当日计算委托评估时间，12 时之后发出委托通知则从委托通知发出的次日计算委托评估时间） ● 提交报告期限：按照国家、地方法律法规的具体要求及时提交季度、年度成果 ● 报告解释响应时效：需及时为政府部门提供全民所有自然资源资产所有权委托代理机制工作说明及展示。
成果质量	成果资料构成：主要包文字报告及相关表格等，具体结合国家、省级、地方法律规范的要求提交相关成果。 ● 建立风险防范机制； ● 制定并严格执行估价报告三级审核机制； 质量保障：符合相关规程规范，以及全国性和属地省级土地评估

	行业协会的技术标准要求。
保密管理	● 技术承接单位需配备保密电脑和保密室；需制订完善的保密制度，包括保密项目人员保密培训、资料保密收集保管、保密资料使用、项目成果脱密、数据保密报送等 ● 技术承接单位应对项目涉及文件、图件、资料负有保密责任，未经书面同意，不得对提供的资料及文件擅自修改，复制或向第三人转让或用于本合同项目外的项目。合同终止后，技术承接单位应将所有资料归还采购人。如技术承接单位发生泄密，需承担由此引起的赔偿及法律责任
服务满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。 ● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。

5.11.7 自然资源领域生态产品价值实现

服务内容	服务质量标准
人才队伍	● 指定有相关经验的土地估价师组建项目专门服务团队，土地估价师需熟悉生态价值的知识以及国内外生态产品价值实现的相关案例等。
资料收集及调研	● 收集生态产品的相关数据，并对国内生态产品价值实现案例进

	行调研分析。
技术路线	● 根据评估对象的特点，结合调研案例的分析结果，选择合适的生态产品价值实现路径，具体说明方案选择的过程，并模拟计算生态产品的价值。
专家论证	● 评估报告需经过专家论证，专家需涵盖评估对象所涉及的大部分领域。
成果质量	● 应当重点评价质量管理体系及实施情况，具体为： ● 成果资料构成，主要评估报告及其附件（包括收集的资料及调研报告）； ● 建立风险防范机制； ● 制定并严格执行估价报告三级审核机制； ● 质量保障：符合相关规程规范，以及全国性和属地省级土地评估行业协会的技术标准要求。
服务满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。 ● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。

5.12 土地等自然资源权利权益咨询性评价评估

服务内容	服务质量标准
------	--------

人才队伍	● 指定有相关经验的土地估价师组建项目专门服务团队，土地估价师需熟悉当地土地（自然资源）开发利用政策和土地（自然资源）市场变化情况。
资料收集及调研	● 收集土地（自然资源）政策文件、市场调查等资料。
技术路线	● 根据评估对象的特点，关注土地用途是否符合规划，不同模式下经济测算路径，对合规性和风险进行评估，对可能涉及到的政策和法规进行分析评估，以确保项目的合法、合规性。
专家论证	● 评估报告需经过专家论证。
成果质量	● 应当重点评价质量管理体系及实施情况，具体为： ● 成果资料构成，主要评估报告及其附件（包括收集的资料及调研报告）； ● 建立风险防范机制； ● 制定并严格执行估价报告三级审核机制； ● 质量保障：符合相关规程规范，以及全国性和属地省级土地评估行业协会的技术标准要求。
服务满意度调查	采购项目完成后，业主方（采购方）可进行综合服务满意度调查评价，必要时，还可组织开展成果质量抽查评议。 ● 满意度调查评价：满意率按优、良、中、差划分。

备注：①中标（成交）人应结合项目实际测算工作成本，保证本次投标报价不得低于实际成本。

②注日期的引用文件，若更新版本（包括所有的修改单）的，其更新后的技术要求适用于本文件。

6 合同授予

6.1 有关价格约定

土地评估是专业性强、技术要求高的专业技术服务，而非一般性定制类商品，其专业成果及服务质量关系到国有资产和社会公众利益保护。采购人采购土地评估专业技术服务时，应结合项目实际对相应技术要求或者服务水平、供应、价格等情况进行市场调查，根据调查情况、资产配置标准等科学、合理地进行价格测算，在满足服务质量标准基础上，可于采购预算额度内合理设定最高限价，但不得设定最低限价；也可参照执行政府采购管理部门采购专业技术服务的有关政策，推进以质量为导向的采购机制建设，有效遏制罔顾质量的低价恶性竞争。

对供应商报价明显低于其他通过符合性审查供应商报价，可能影响产品质量或者不能诚信履约的，采购人应当要求其在合理时间内提供书面说明及相关证明材料，必要时可商请行业协会提取行业平均成本及相关执业档案予以比对；供应商不能证明其报价合理性的，采购人应当将其作为无效投标处理。

6.2 采购实施时间

采购人应根据采购项目实施的要求,充分考虑采购活动所需时间和可能影响采购活动进行的因素,合理安排采购活动实施时间。采购的实施时间:***。

6.3 合同内容

合同文本应当包含法定必备条款和采购需求的所有内容,包括但不限于标的名称、采购标的质量、数量(规模),履行时间(期限)、地点和方式,价款或者报酬、付款进度安排、资金支付方式,履约验收标准和方法,违约责任与解决争议的方法等。

本标准由广东省财政厅牵头组织,海南省财政厅、广州市财政局、广州市政府采购中心、中国土地估价师与土地登记代理人协会、广东省不动产登记与估价专业人员协会共同起草完成。

附件（供参考）：

1、执业准则

承担土地评估业务，评估机构和评估专业人员应遵循以下基本要求：

a)遵守法律法规，遵守国务院自然资源行政主管部门相关监管办法；

b)遵守本文件以及各类自然资源价格评估的国家标准、行业标准、团体标准及准则等技术规范文件，出具符合格式要求的土地评估成果；

c)具备土地、矿产、海域海岛等自然资源价格评估所需的专业胜任能力和执业经验；

d)接受省级以上土地估价行业自律管理，恪守职业道德，维护职业形象；

e)履行保密义务，除法律、法规另有规定外，应忠实维护委托方的法定权益，未经委托方许可，不得对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料，不得以任何形式对外提供土地评估成果的全部和部分内容，不得对外提供评估结论信息。

2、履约考核参考标准（为原则性示例，应结合项目实际科学细化设置）

序号	考核因素	建议分值范围	考核因子（结合项目实际细化）	评分细则	评分
1	专业队伍	10-20	包括投入的土地估价师人数、组织现场查勘等事项	对照技术规程规范和政策规定等要求,针对具体的指标因子综合确定。下同。	
2	技术过程	25-35	包括格式规范性、内容完整性、要件齐全性、技术合规性等		
3	响应效率	10-15	包括服务响应时间、提交成果期限、成果解释说明期限等		
4	质量把关	5-10	包括成果构成、建立风险防范机制、制定内部成果质量三级审核制度、成果保障程度等		
5	综合评价	5-10	根据优、良、中、差等评定		
6	其他	5-10	结合具体服务内容的类型设定		

3、资格条件

序号	强制性资格标准	必备或可选
(1)	基本资格要求	/
①	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，未被“信用中国”（ www.creditchina.gov.cn ）、中国政府采购网（ www.ccgp.gov.cn ）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单，处罚期限届满的除外。	必备
②	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。	必备
③	供应商具有业绩经验，提供投标截止日前三年内类似项目的业绩合同。	可选
④	为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。	必备
⑤	本项目不接受联合体投标。	必备
(2)	落实《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库	必备

	〔2020〕46号)等政府采购政策	
(3)	特定资格要求	/
①	土地估价机构应依法取得省级以上自然资源主管部门备案函件。	必备
②	土地估价机构及专业人员应依法加入土地估价行业协会,接受行业自律管理,取得省级以上土地估价行业协会信用等级证书等信用档案证明。	必备

4、参考依据

(1) 法律法规、部门规章

➤ 法律法规

《中华人民共和国政府采购法》;

《中华人民共和国民法典》;

《中华人民共和国土地管理法》;

《中华人民共和国森林法》;

《中华人民共和国草原法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》；
《中华人民共和国海域使用管理法》；
《中华人民共和国资产评估法》；
《中华人民共和国公司法》；
《中华人民共和国合伙企业法》；
《中华人民共和国保险法》；
《中华人民共和国拍卖法》；
《中华人民共和国公路法》；
《中华人民共和国企业国有资产法》；
《中华人民共和国证券法》
《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 743 号）；
《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》（国务院令第 55 号）；
《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）；
《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令第 224 号）；

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号）；

《中华人民共和国政府采购法实施条例》（国务院令第 658 号）。

➤ 部门规章

节约集约利用土地规定（自然资源部令第 61 号）；

招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定（国土资源部令第 39 号）；

协议出让国有土地使用权规定（国土资源部令第 21 号）；

自然资源听证规定（国土资源部令第 22 号）；

政府采购货物和服务招标投标管理办法（财政部令第 87 号）。

➤ 其他。

（2）政策规定

➤ 中共中央 国务院文件

中共中央 国务院关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见（2020 年 5 月 11 日）；

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）；

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）；

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 3 月 18 日）；

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 09 月 12 日）；

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 4 月 26 日）；

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 4 月 14 日）；

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于海域、无居民海岛有偿使用的意见》的通知（2017 年 5 月 23 日）；

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 10 月 30 日）；

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）；

国务院关于加强国有土地资产管理的通知（国发〔2001〕15 号）；

国务院办公厅关于转发财政部关于加强和规范评估行业管理意见的通知（国办发〔2003〕101号）。

➤ 部门文件

财政部关于印发《政府采购需求管理办法》的通知（财库〔2021〕22号）；

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）；

自然资源部办公厅关于印发《节约集约用地论证分析专章编制与审查工作指南（试行）》的通知（自然资办函〔2023〕473号）；

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）；

自然资源部办公厅关于开展全民所有自然资源资产平衡表编制试点工作的通知（自然资办函〔2020〕2368号）；

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）；

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）

国土资源部关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）（国土资发〔2016〕147号）；

国土资源部办公厅关于印发《全国城市建设用地节约集约利用评价组织实施工作规则》的通知（国土资厅函〔2015〕1119号）；

国土资源部关于部署开展全国城市建设用地节约集约利用评价工作的通知（国土资函〔2014〕210号）；

国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知（国土资厅发〔2012〕35号）；

国土资源部关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见（国土资发〔2011〕63号）；

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）；

国土资源部 监察部关于进一步落实工业用地出让制度的通知（国土资发〔2009〕101号）；

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）；

国土资源部关于开展开发区土地集约利用评价工作的通知（国土资发〔2008〕145号）；

国土资源部 监察部关于严格实行经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让的通知（国土资发〔2002〕256号）；

住房和城乡建设部 自然资源部关于印发《房地产估价师职业资格制度规定》《房地产估价师职业资格考试实施办法》的通知（建房规〔2021〕3号）。

➤ 其他。

（3）技术规范规范

➤ 国家标准

GB/T 19231-2003 土地基本术语

GB/T 21010-2007 土地利用现状分类

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

GB/T 18507-2014 城镇土地分等定级规程

GB/T18508-2014 城镇土地估价规程

➤ 行业标准

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

TD/T 1009-2007 城市地价动态监测技术规范

TD/T 1018-2008 建设用地节约集约利用评价规程

TD/T 1029-2010 开发区土地集约利用评价规程

TD/T 1052-2017 标定地价规程

TD/T 1055-2019 第三次全国国土调查技术规程

TD/T 1059-2020 全民所有土地资源资产核算技术规程

HY/T 0288-2020 海域价格评估技术规范

TD/T 1701-2022 园地分等定级规范

➤ 团体标准

T/CREVA 3101-2021 林地分等定级技术规范

T/CREVA 3102-2021 草地分等定级技术规范

T/CREVA 1101-2021 林地估价技术规范

T/CREVA 1102-2021 草地估价技术规范

T/CREVA 1201-2021 农村集体土地定级与估价技术指南

➤ 其他

自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的通知（自然资办发〔2020〕51号）

自然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）

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）

（4）其他