上城区开展地价评估结果确定工作方案

（征求意见稿）

为进一步加强我区土地出让管理，增强地价集体决策的科学性与严谨性，有序承接市政府下放我区的地价评估结果确定工作，根据国家、省、市文件精神，市政府工作部署及《关于下放部分地价评估结果确定权限的通知》（杭土协〔2024〕1号）具体要求，结合我区实际，制定本方案。

1. 决策范围

本方案适用上城区行政区界（含西湖风景名胜区）内除住宅用地（含商住用地）公开出让起价以外的地价评估结果确定工作，具体为：

**1.出让类：**招拍挂出让地块出让起价评估结果确定，协议出让地块地价评估结果确定。

**2.审批补办类：**划拨（租赁）土地补办出让、规划核验涉及土地（建筑物）超合同约定面积、改变土地使用条件、企事业单位改制土地资产处置等审批补办类事项地价评估结果确定。

**3.其他需要集体决策的地价评估结果确定。**

1. 决策程序
2. **组织地价评估**

1.出让类（不含公开出让工业用地）、审批补办类（不含省属企事业改制土地资产处置）事项，由申请单位（个人）向市规划资源局上城分局提交地价评估所需资料，申请开展地价评估；市规划资源局上城分局根据《资产评估法》《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》等法律法规和技术要求，委托3家具有土地评估资质的中介机构（以下简称“评估机构”）分别实施评估。

2.公开出让工业用地，由做地单位自行委托评估机构实施评估。

3.省属企事业单位改制土地资产处置，由申请单位自行委托地价评估；完成土地估价报告后，向市规划资源局上城分局申请评估复核；市规划资源局上城分局收到书面申请后，委托1家评估机构进行评估复核。

1. **专家部门论证**

1.对评估机构出具的初步地价评估结果（含省属企事业单位改制土地资产处置地价评估复核结果），由市规划资源局上城分局召集区发改经信局、区财政局、区住建局等部门（单位）以及3名专家进行集体论证，出具会议纪要并明确建议价格，报区政府决策。

2.公开出让工业用地初步地价评估结果由做地单位组织论证，明确建议价格，报区政府决策。

1. **区政府决策**

建立上城区地价评估结果确定专项工作机制，开展地价评估结果集体决策，具体如下：

（1）由区长召集区政府办公室、区纪委监委、区发改经信局、区财政局、区住建局、区审计局、区投资促进局和市规划资源局上城分局等部门共同研究确定出让类地块的地价评估结果，出具会议纪要；评估机构出具土地估价报告并按规定程序备案。

（2）由分管副区长（或委托区政府办副主任）召集区政府办公室、区纪委监委、区发改经信局、区财政局、区住建局、区审计局和市规划资源局上城分局等部门共同研究确定除出让类地块外的地价评估结果，出具会议纪要；评估机构出具土地估价报告。

其他副区长根据具体议题参加会议。相关部门、街道、管委会、国企公司负责人及相关专家根据具体议题列席会议。

1. 结果适用

经区地价评估结果确定专项工作会议集体决策确定的价格，有效期为自会议纪要出具之日起1年。因地块设定的评估条件、相关政策法规发生变化或区政府认为需要重新评估的，应重新评估并提交区地价评估结果确定专项工作会议集体决策。

1. 工作要求

**1.加强保障。**地价评估工作经费纳入年度财政预算，市规划资源局上城分局应提前谋划，依法依规开展采购工作，确保该项工作平稳有序推进。

**2.严格纪律。**地价评估工作应独立、客观、公正、自主开展。相关单位要做好会议材料保管和地价评估结果保密工作，遵守保密纪律。

**3.统筹协调。**市规划资源局上城分局应及时开展项目收集和组织论证工作，做好会议组织、会议纪要拟定、资料归档及相关协调工作，督促评估机构及时完成备案。

附件：1.上城区地价评估结果确定专项工作议题申报

2.相关会议纪要模板

附件1：

**上城区地价评估结果确定专项工作**

**议题申报**

提交单位： 提交时间： 年 月 日

|  |  |
| --- | --- |
| **议题名称** | （与汇报材料议题名称须一致） |
| **提交单位**（盖 章） |  | **主要负责人**（签 字） |  |
| **提请决策****事项** |  |
| **涉及单位**（需列席单位） |  |
| **主要涉及单位意见** | **单位** | **相关意见**（可另附附件）（包括一类部门、二类部门） |
| 区财政局 |  |
| 上城规资分局 |  |
| ... |  |
| **区政府办意见** |  年 月 日 |
| **分管区领导意见** |  年 月 日 |

附件2：

上城区地价评估论证结果会议纪要

2024年X月XX日，XX主持召开地价集体论证会议。参加会议的有：……。2024年X月XX日，XX主持召开地价评估局审会议。参加会议的有：……。现将上述会议研究论证的有关事项纪要如下：

会议听取并论证了XX公司、XX公司和XX公司评估的X宗出让类地价评估建议价，X宗审批补办类地价评估建议价。

一、出让类评估建议价

1.XXXX 地块（东至XX ，南至 XX ，西至XX ，北至XX）， 该地块为商业商务用地，用地面积XX亩，容积率 XX ，总建筑面积约 XX万平方米，楼面评估建议价格为XX元/平方米，估价期日为2024年XX月XX日。

二、审批补办类评估建议价

1.原权利人为XX，现申请人为XX，位于XX（东至XX，南至XX，西至XX，北至XX），XX用地，出让土地使用权楼面评估建议价格为XX元/平方米，划拨土地使用权楼面评估建议价格为XX元/平方米，估价期日为2024年XX月XX日。

上述地价评估建议价格自2024年XX月XX日起一年有效。若因地块设定的评估条件、相关政策法规发生变化或区政府认为需要重新评估的，应重新启动评估。

 杭州市规划和自然资源局上城分局（盖章）

 2024年XX月XX日

上城区地价评估结果确定专项工作

会议纪要

2024年X月XX日，XXX主持召开上城区地价评估结果确定专项工作第 XX次会议，XX、XX等成员单位的负责人参加了会议。会议就 XXXXX地块等 X宗出让类土地评估价、 X宗审批补办类土地评估价进行了讨论研究。现将会议确定的有关事项纪要如下：

一、出让类评估价

1.XX地块（东至XX，南至 XX，西至 XX，北至 XX） ，商业商务用地，用地面积 XX亩，容积率XX，总建筑面积约 XX 万平方米， 出让起价（底价）楼面价确认为 XX元/平方米。

二、审批补办类评估价

1.原权利人为XX，现申请人为XX，位于XX（东至XX，南至XX，西至XX，北至XX），XX用地，出让土地使用权楼面评估确定价格为XX元/平方米，划拨土地使用权楼面评估确定价格为XX元/平方米，估价期日为2024年XX月XX日。

上述地价评估确定价格自2024年XX月XX日起一年有效。若因地块设定的评估条件、相关政策法规发生变化或区政府认为需要重新评估的，应重新启动评估。

 杭州市上城区人民政府（盖章）

 2024年XX月XX日