

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源产〔2025〕506号

关于印发《上海市产业用地 综合价值评估实施细则》的通知

各区（管委会）规划资源部门、各有关单位：

现将《上海市产业用地综合价值评估实施细则》予以印发，
请按照执行。

上海市规划和自然资源局

2025年12月31日

上海市产业用地综合价值评估实施细则

第一条（目的和依据）

为规范有序推进产业用地综合价值评估工作，根据《关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见》（沪规划资源产〔2024〕480号）、《土地估价行业监督管理规范》（自然资办发〔2024〕54号）等，以及土地估价相关技术标准，结合本市实际情况，制定本实施细则。

第二条（适用范围）

本市产业用地包括工业用地、仓储用地及研发用地。

针对本市国有产业用地涉及低效用地处置、有偿使用合同解除、依规划开展土地储备、依法收回土地使用权等情形而开展的综合价值评估、复核评估和评估报告鉴定活动，适用本细则。

涉及国有产业用地上房屋征收的，除需按照本市产业用地综合价值评估要求开展评估外，还应当按照本市房屋征收评估相关规定执行。

第三条（职责分工）

市规划资源局负责产业用地综合价值评估工作业务指导和监督管理工作。

市国资委指导监督市属国企按照本细则的规定开展产业用地综合价值评估工作。

区政府（管委会）或市土地储备机构负责组织开展产业用地

综合价值评估，并指定产业用地综合价值评估的委托人。各区政府（管委会）或市土地储备机构根据工作需要，可组织区规划资源、产业、建管、房管、生态环境、应急等相关部门调查认定产业用地综合价值评估条件。

第四条（评估条件的调查认定）

评估资料规范、齐全的，经评估委托人与土地使用权人共同核对确认后，可直接作为开展评估工作的基础资料使用。

对评估资料不完整、评估条件不明确等情况，由区政府（管委会）组织或委托相关单位组织区规划资源、产业、建管、房管、生态环境、应急等相关部门调查认定产业用地综合价值评估条件，具体可由相关部门出具调查认定的证明材料；也可组织召开评估条件调查认定专题会，并出具会议纪要，作为评估条件认定的凭证。

区规划资源部门负责不动产登记信息、土地合法来源的调查，对土地用途、土地使用权取得方式、土地使用年期、土地面积等进行认定。

区建管部门负责建筑工程或建设项目施工审批手续的合法性认定。

区规划资源、产业、国资部门牵头对产业用地综合绩效评估结果进行认定。

区生态环境部门负责对生态环境污染、生态修复方案进行认定。

区应急、建管、生态环境、消防救援机构等部门，在各自的职责范围内依法对涉及产业用房的安全生产工作实施监督管理。

各街镇协同区城管执法部门提供违法建筑认定结果，依据本市有关规定，组织对产业用房违法建筑面积进行实测。

涉及国有企业的，国资管理部门应共同参与调查结果认定。

第五条（土地估价机构的选定）

从事产业用地综合价值评估的估价机构，应为依法设立、并在规划资源部门备案的土地估价机构。

评估委托人依据相关程序确定土地估价机构，或由评估委托人与土地使用权人协商选定。

第六条（评估委托）

土地估价机构确定后，评估委托人应向估价机构出具评估委托书。

评估委托书应当载明估价期日（价值时点）、土地用途、土地使用年限、土地面积、房屋建筑面积、综合绩效评估结果等调查认定的内容，并向估价机构提供相关材料。

第七条（制定评估工作方案）

土地估价机构接受评估委托后，应当制定评估工作方案，并送评估委托人备案。

第八条（实地查勘）

土地估价机构应当指派土地估价专业人员对评估对象进行实地查勘，调查评估对象土地状况、房屋、室内装饰装修、机器设备等情况，拍摄反映评估对象内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录。

第九条（补充所需其他材料）

土地估价机构根据评估需要，可要求评估委托人、土地使用

权人提交的相关资料，包括：

（一）建筑物的设计或施工图纸、工程预算或决算、房屋室内装饰装修与设施设备的说明等文件。

（二）机器设备和生产物资清单，以及相对应的企业会计报表登记的明细账目、购销合同或发票等。

（三）土地使用权人前三年生产效益的相关证明材料，包括财务报表一利润表、企业所得税纳税凭证等。

（四）生态环境、生产安全等情况调查结果资料，涉及生态环境、安全隐患问题的，补充生态修复或排除安全风险方案。

（五）其他相关资料。

评估委托人、土地使用权人对上述资料核对后，共同签字或盖章确认。

第十条（评估目的）

产业用地综合价值评估的评估目的，应当表述为“评估产业用地综合价值，为政府确定土地使用权收回补偿金额提供决策依据”。

第十一条（估价期日）

产业用地综合价值评估的估价期日（价值时点）根据评估委托书的约定确定。

第十二条（价值构成）

国有产业用地综合价值包括土地使用权、房屋（含构筑物、附属物，下同）、室内装饰装修、机器设备及生产物资搬迁、停产停业损失等，并考虑与用地绩效、生态环境、生产安全等因素的联动修正。

第十三条（评估技术要求）

国有产业用地综合价值和国有产业用地上房屋征收评估应分别对评估价值构成要素进行评估。具体技术要求如下：

（一）评估土地使用权价格时，基准地价系数修正法为必选方法且权重不低于 50%；市场比较法中的可比实例应为类似区域内的土地市场招拍挂以及协议出让的成交实例；成本逼近法应遵循低阶用地向高阶用地转换的原则。以划拨方式取得的产业用地，应当在评估出让土地使用权价格的基础上，扣减土地增值收益后确定，土地增值收益占出让地价的比例可在 30%~40%之间确定。

（二）房屋价格，采用重置成本结合成新率的方法进行评估。

（三）室内装饰装修价格，采用重置成本结合成新率的方法进行评估。

（四）对可恢复使用的机器设备，评估搬迁费用；对无法恢复使用的机器设备，采用重置成本结合成新率的方法进行评估。生产物资只评估搬迁费用。

（五）停产停业损失，根据土地使用权和房屋价格之和的一定比例确定，具体比例与综合绩效评估评定的 A、B、C、D 绩效类别联动：

1. 被评为 D 类的产业用地，停产停业损失按不高于土地使用权和房屋价格之和的 3%确定；

2. 被评为 C 类的产业用地，停产停业损失按不高于土地使用权和房屋价格之和的 5%确定；

3. 被评为 A 类和 B 类的产业用地，停产停业损失按不高于土

地使用权和房屋价格之和的 8%确定。

土地使用权人认为其停产停业损失超过上述标准的，应当提供估价期日（价值时点）前三年生产效益的相关证明材料，经认定后通过评估确定。

前期未开发投产或已停产的，原则上不考虑停产停业损失。

（六）国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收价值评估应与生态环境、生产安全等方面的底线管理要求相衔接。涉及违反生态环境保护、安全生产等情形，且未按治理要求整改的，经相关部门认定后，评估时应当考虑损值修正。

第十四条（评估技术指引）

市规划资源局组织市土地估价师协会研究制定相应的评估技术指引，土地估价机构应遵照执行。

第十五条（专业技术协助）

评估工作涉及特殊专业或者专业性较强的评估业务，土地估价机构可以委托有相应资格（资质）的其他专业机构或者聘请有相应资格从事该类业务的专业人员协助评估，但应当在评估报告中予以披露并作出说明。

第十六条（初步评估结果征询）

土地估价机构完成评估测算后，应向评估委托人提供初步评估结果。初步评估结果包括评估对象构成及其基本情况、估价期日、估价方法和估价结果等。评估委托人应当将初步评估结果向土地使用权人征询意见，土地使用权人应在 7 日内向评估委托人和土地估价机构反馈意见。土地估价机构针对反馈意见，对初步评估结果进行解释，存在错误的，应当改正。

第十七条（评估报告）

产业用地综合价值评估应出具的报告类型为土地估价报告，估价报告标题应包含“产业用地综合价值评估”字样，报告的内容及格式执行相关技术标准。

评估报告应当落实三级审核制度，由土地评估专业人员签字，加盖估价机构公章，按照相关规定备案后提交委托人。

第十八条（评估异议处理）

土地使用权人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向出具报告的土地估价机构书面提出复核评估申请。

土地估价机构应当自收到复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当收回原评估报告，重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知土地使用权人。

土地使用权人对土地估价机构的复核评估结果仍有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向市土地估价师协会专家委员会申请鉴定。

专家委员会会对申请鉴定的评估报告的评估程序、评估依据、评估假设、评估技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等评估技术问题进行审核，出具书面鉴定意见。经鉴定，评估报告不存在技术问题的，应当维持评估报告；评估报告存在技术问题的，出具评估报告的土地估价机构应当改正错误，重新出具评估报告。

第十九条（评估报告备案）

估价机构在自然资源部“全国土地估价监管系统”备案并取得备案码后，应及时在本市“产业用地综合价值评估备案系统”完成备案。

第二十条（资料归档）

产业用地综合价值评估业务完成后，土地估价机构应当将评估报告及相关资料立卷、归档保管。

第二十一条（评估费用）

评估费用由委托人承担，复核评估不收费。评估费用由评估委托人与土地估价机构参考相关行业收费标准协商确定。

鉴定费用由申请人承担，但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由土地估价机构承担。鉴定费用由申请人与土地估价师协会参考相关行业收费标准协商确定。

第二十二条（参照执行）

涉及国有产业用地的不动产抵押、转让、处置等评估，可以参照本细则执行。市规划资源局组织建立联动机制，强化监督管理。

第二十三条（过渡期间项目的衔接）

针对 2024 年 5 月 23 日前的项目，符合以下情形的，可以参照当时适用的评估政策执行：

（一）国有建设用地使用权已被政府收回（以政府出具的有效文件为准）；

（二）原土地使用权人的土地实际已按规划实施为其他用地（以新供地、不动产登记等有效文件为准）；

(三) 补偿价格(补偿标准)已经双方决策程序予以明确(以会议纪要等决策程序文件为准);

(四)经委托已出具正式评估报告且评估结果已经双方确认。

第二十四条(其他情形)

(一)对闲置土地处置、土地使用权到期等收回产业用地土地使用权情形,依据相关规定执行。

(二)对违反出让合同约定等收回产业用地土地使用权情形,产业用地收回补偿依据合同约定执行。合同未约定的,按照本细则实施产业用地综合价值评估。其中,合同约定收回土地使用权、返还剩余年期土地出让价款的,剩余年期土地出让价款按剩余年期与合同约定出让年限比值,对合同载明的土地出让价款修正后确定。

第二十五条(责任评估师制度)

在产业用地综合价值评估活动中,应当落实责任评估师制度的相关要求。

第二十六条(信息化建设)

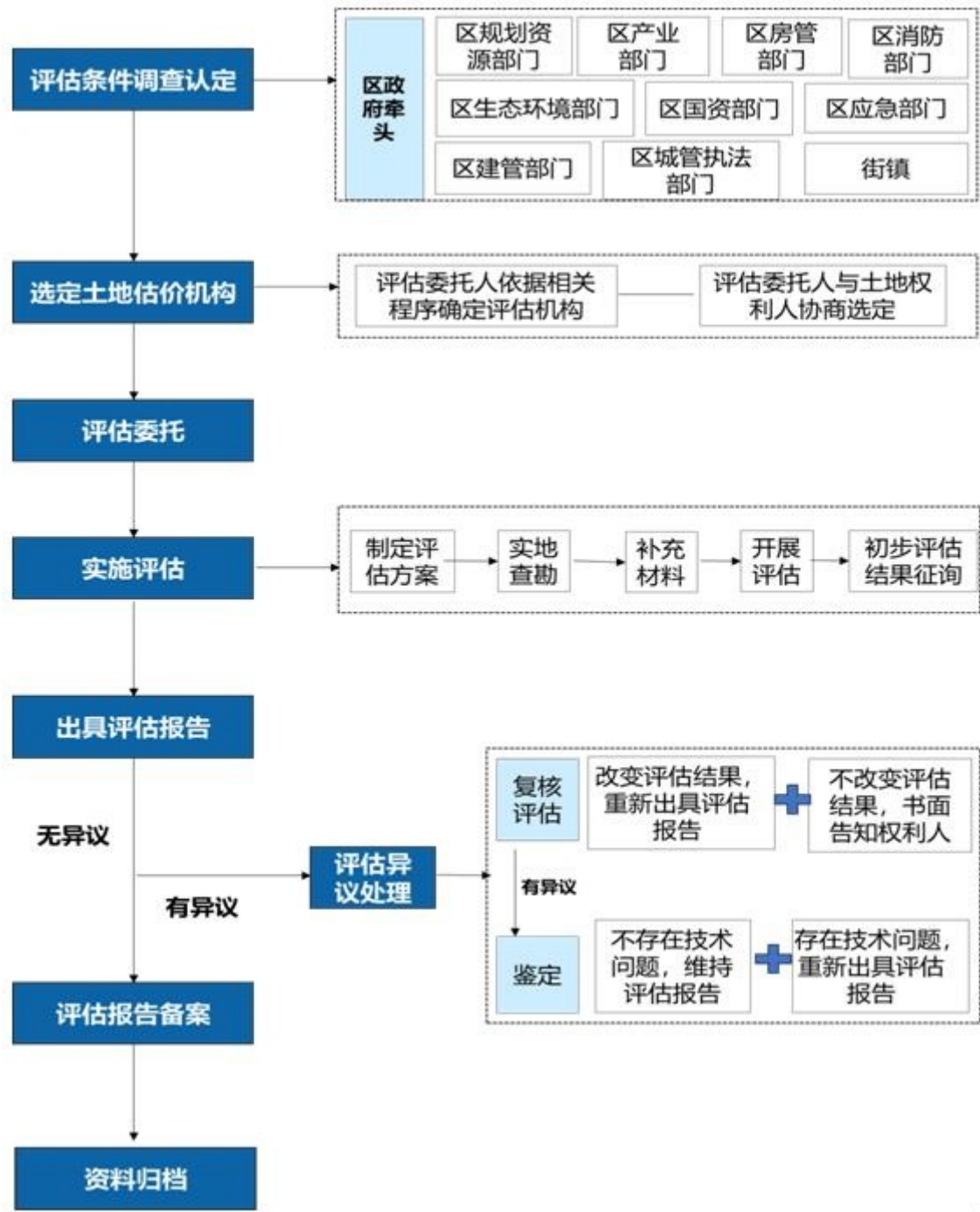
建设本市产业用地综合价值评估数字化工作平台,加强基础信息数据归集、管理、共享与成果备案管理。

第二十七条(施行时间)

本细则自印发之日起施行。

附图

产业用地综合价值评估管理流程



公开属性：主动公开

抄送：市经济信息化委，市国资委。

上海市规划和自然资源局办公室

2025 年 12 月 31 日印发
