附　件

北京市规划和自然资源委员会
北京市责任估价师工作管理规定

（试行）

为贯彻中央城市工作会议精神，落实北京城市总体规划，切实维护自然资源所有者权益，合理控制规划实施成本，实现首都经济社会高质量发展，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中共北京市委 北京市人民政府关于推动城市高质量发展的实施意见》等规定，结合工作实际，制定本规定。

一、选聘与职责

（一）工作定位

责任估价师是对责任单元内规划编制与规划实施中的经济可行性开展经济测算和审核的专业技术团队，可发挥市场感知和经济评估等方面的优势，辅助政府决策。

（二）聘用主体及条件

责任估价师由市、区两级规划自然资源主管部门按年度选聘，并发放聘书。

受聘责任估价师应为一个或多个机构，服务团队负责人应具备以下条件之一。

1.具有土地、房地产估价师资格，且具备3年以上土地估价、

房地产估价相关专业工作经验。

2.熟悉当前土地、房地产市场，且实际从事经济测算、片区策划等相关业务5年以上。

（三）主要工作职责

受聘的责任估价师主要工作职责包括提供专业咨询意见、审核技术支撑。同时，责任估价师可承担本市重点街区、重点实施单元、重点项目规划编制与实施中经济可行性研究，推动规划实施提质增效。各级规划自然资源部门或项目主体可根据专项需求，通过政府采购或其他方式委托责任估价师，承担经济可行性专题研究及相关技术咨询等专项服务，相关经费可纳入项目成本列支。

重点街区与实施单元包括国家级、市级重大项目所在区域，以及国家级与市级功能区、综合性城市更新组团等范围内近期实施的街区或涉及多主体、多地块统筹的实施单元；重点项目包括市、区级财政投资的重大项目，以及涉及城市更新、城中村改造等城市重点工作中需要统筹不同利益主体的项目。

二、具体工作内容

（一）提供专业咨询意见

责任估价师应在责任单元内提供在地化、陪伴式服务，开展市场趋势跟踪、经济测算方案规范性指导、相关政策咨询等基础服务。参与责任单元及单元内重点项目规划编制、实施等相关会议，研提专业咨询意见。

（二）提供审核技术支撑

责任估价师应在市、区规划自然资源主管部门的组织下，对责任单元内街区层面控制性详细规划、实施单元规划综合实施方案、项目规划综合实施方案和城市更新实施方案等成果中经济测算部分开展技术审核，独立出具书面意见。同一项目编制和审核的责任估价师不能为同一机构。提交审核的经济测算部分成果应体现出测算的过程和依据。

（三）加强经济可行性研究

1.街区与实施单元层级经济可行性研究。

资源盘点与潜力评估。责任估价师应结合区域现状调查与资源底账，围绕资源资产的权属、权利及利益相关方诉求等开展调查，梳理街区与实施单元的历史实施情况与资金安排，分区、分类核算已施、在施、未施项目成本。针对片区城市更新，结合城市体检工作，分析片区优势和发展定位，参与功能业态策划，推动空间功能优化与业态升级。

规划方案的经济可行性评估。责任估价师应依据相关技术指南，对街区与实施单元内土地成本、收益情况统筹测算，识别影响区域实施的经济敏感因素与潜在风险，开展动态资金平衡分析。对规划指标、实施时序等提出优化建议，对难以实现资金平衡的街区或实施单元，探索跨区域、长周期运营等经济平衡策略，编制经济测算方案成果报告。

实施监测与风险预警。责任估价师应结合街区与实施单元的规划实施进展，基于政策调整及市场变化情况，开展动态成本收益校核等工作，及时发现和预警资金平衡偏差、实施路径受阻等

潜在风险，对实施路径、融资模式、资金统筹等提出优化建议。

2.项目层级经济可行性研究。

资源盘点与价值评估。责任估价师应结合现状问题清单与资源底账，围绕资源资产的权属、权利及利益相关方诉求等开展调查，核实“人、地、房”基础数据，识别影响规划实施的权属关系，梳理历史底账。分类开展资源资产价值评估，重点关注不同权利主体及同一主体内部资源统筹，研判资源资产利用方式。

规划方案的经济可行性评估。责任估价师应依据相关技术指南，对于土地开发类项目和城市更新类项目，开展成本测算、收益预测等经济可行性评估。与“多师”团队形成合力，对规划指标、实施范围、资金来源等提出优化建议，编制经济测算方案成果报告。

实施效益综合评估。责任估价师应围绕规划实施全过程，开展经济效益评估。在项目实施前，责任估价师应结合规划方案开展经济效益预测分析，为项目决策提供支撑，并结合项目实施关键节点，开展动态经济效益评估，为规划实施路径优化提出建议。逐步探索建立经济效益、社会效益、生态效益等综合效益的评价体系。

三、工作机制

（一）市级工作机制

市规划自然资源委负责全市责任估价师工作的统筹管理和监督，包括组建市级责任估价师工作专班、完善制度建设、组织监督检查、开展政策宣传及案例推广等。市级责任估价师工作专

班负责具体推进全市责任估价师工作，按年度组织开展全市责任估价师工作实施评估及业务能力提升培训，评选市级优秀责任估价师，总结、推广优秀经验和做法，并逐步完善工作机制和相关技术标准。专班成员包括市规划自然资源相关部门、专业学会和行业协会、行业单位及相关专家等。鼓励本市行业协会、专业学会将责任估价师参与基层实践活动计入估价师继续教育学时。

（二）区级工作机制

区规划自然资源主管部门负责推动本区责任估价师工作的落实，协调组织责任估价师落实各项具体任务，及时梳理并上报实践中存在的问题和建议。按年度向市级责任估价师工作专班报送典型案例，并对责任估价师制度建设和工作情况进行总结。定期推选区级优秀责任估价师，报送至市级责任估价师工作专班。

鼓励各区规划自然资源主管部门将责任估价师制度向辖区内街道（地区）办事处、镇（乡）人民政府、园区管委会等单位进行宣传推广。

（三）建立“多师”协同机制

鼓励在存量地区建立责任估价师与责任规划师、建筑师等“多师”协同机制。“多师”团队应立足所服务的重点街区与实施单元、重点项目的发展需求及对应职责，逐步明确各专业职责分工与协同机制，加强项目整体性谋划、专业性策划、合理性评估，实现自然资源资产经济价值、社会价值与生态价值的统筹提升，维护自然资源资产所有者权益。

四、工作要求

责任估价师应严格遵守法律法规和职业道德规范，坚持诚实守信，履行聘用合同，独立、公正提供技术服务，自觉接受服务对象、行业组织和行政主管部门监督，信用信息按照国家和本市有关信用管理规定执行。聘用方应依法合规聘用责任估价师并公开聘用信息，明确双方权责边界，提供必要工作条件，不得无故干预其正常工作或授意其出具虚假、不实成果，并依法保障责任估价师合法权益。

五、其他

本规定有效期3年，自印发之日起施行。