

上海市房地产估价行业业务指南（试行）

序号	业务分类	业务名称	需求方	定义（适用范围）	业务操作要点	参考文件、技术规范	备注说明
1	评估类	房地产抵押估价	金融部门、企业、个人等	为确定房地产抵押贷款额度提供价值参考依据，对房地产抵押价值进行分析、估算和判定的活动。	应区分抵押贷款前估价和抵押贷款后重估，分为初次抵押估价、再次抵押估价、续贷抵押估价、抵押期间估价。抵押价值和抵押净值评估应遵循谨慎原则。	《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》、《商业银行房地产贷款风险管理指引》、《房地产抵押估价指导意见》等	《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》作为普适性，以后不
2	评估类	房地产税收估价	住建房管部门、税务部门、企业、个人等	为保证国家税收公平合理，避免纳税人偷税漏税和税务机关课税不公平，在全面准确了解现有的房地产税种名称、纳税人含义、计税对象和征收范围、计税依据、税率水平、减税、免税对象的基础上，严格按照现有税法的规定，运用税收估价的技术路线和方法对进行交易的房地产计税价值进行评估的活动。	应区分房地产持有环节、交易环节和开发环节税收估价，区分评估时点，区分市场价格还是重置价格，并按相应税种为核定其计税依据进行估价。	《中华人民共和国契税法》、《中华人民共和国土地增值税法》、《中华人民共和国房产税暂行条例》、《旧房转让土地增值税扣除项目评估指引》等	
3	评估类	房地产征收估价	住建房管部门、自然资源部门、行政事业单位	为开展房屋征收评估国有或集体土地上被征收房屋和用于产权调换房屋的价值，测算被征收房屋类似房地产的市场价格，以及对相关评估结果进行复核评估和鉴定的活动。	应区分国有土地上房屋征收评估和集体土地征收评估，注重其法规、程序、技术要点差异。	《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《上海市征收集体土地房屋补偿规定》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》、《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定》《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》、《上海市征收集体土地房屋补偿评估技术规范》等	
4	评估类	房地产拍卖、变卖估价	司法部门、拍卖机构、破产清算人、企业等	房地产估价机构接受司法机关的委托或当事人的委托，依据国家法律、法规以及房屋管理办法，对案件中涉及与本行业有关的专业技术问题进行检验、鉴定，出具与房屋价格有关鉴定结论的活动。	应区分司法拍卖估价和普通拍卖估价，是目前最主要的房地产司法鉴定估价业务。应根据相关法律法规、技术规范等文件开展估价活动，注重估价程序和估价报告的合法性、规范性。	《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》、《人民法院委托评估工作规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等	
5	评估类	房地产分割、合并估价	司法部门、仲裁机构、企业、个人等	对因房地产实物分割、合并涉及的房地产进行估价的活动。	除需遵循一般房地产估价的原则与方法外，还需从最高最佳使用或最有效使用、规模经济等角度，分析估价对象在分割、合并前后价值或价格增减。	《中华人民共和国城市房地产管理法》等	
6	评估类	房地产损害赔偿估价	司法部门、仲裁机构、企业、个人等	对因房地产所在区域环境发生变化或者房地产本身出现各种质量问题导致的房地产价值和正常房地产之间的差值进行评估。如因房屋施工质量缺陷、规划修改引起采光、日照的重大变化、道路建设引起房屋沉降、山体爆破引起房屋基础受损、环境污染导致房屋贬值等。	应区分被损害房地产价值减损评估、因房地产损害造成的其他财产损失评估、因房地产损害造成的搬迁费用评估、因房地产损害造成的临时安置费用评估、因房地产损害造成的停产停业损失评估等。	《中华人民共和国城市房地产管理法》等	
7	评估类	房地产保险估价	政府主管部门、企业、社会组织、个人等	根据不同保险的范围和特点，对保险房地产在保险事故发生前后的价值作出科学、合理、正确判断，即为确定被投保房地产的保险金额而进行的评估。	应区分房地产投保时的保险价值评估和保险事故发生后的财产损失评估。投保时，确定保险标的的保险价值和保险金额；保险事故发生后，因保险事故发生造成财产损失，确定赔偿保险金的数额。	《中华人民共和国保险法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等	
8	评估类	房地产转让估价	政府主管部门、企业、社会组织、个人等	对买卖、互换、赠与或其他合法方式转移房屋所有权和土地使用权的，按照国家规定的技术标准和评估程序，参照当地的市场价格对交易转让的房地产进行评估的活动。	应区分转让人需要的估价和受让人需要的估价，并应根据估价委托人的具体需要，评估国家价值或投资价值、卖方要价、买方出价、买卖双方协议价等。	《中华人民共和国城市房地产管理法》等	
9	评估类	房地产租赁估价	政府主管部门、行政事业单位、企业、社会组织、个人等	对于经营性房地产、公共租赁住房、保障性租赁住房出租等，根据估价对象类似物业的市场租金，运用科学的分析方法，为估价对象确定一个较为合理的租金水平而开展评估的活动。	应区分出租人需要的估价和承租人需要的估价，并应根据估价委托人的具体需要，评估市场租金或其他特定租金、承租人权益价值等。	《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市国资委关于进一步完善市国资委监管企业不动产租赁管理工作的实施意见》《上海市租赁住房评估指引》等	
10	评估类	房地产投资基金物业估价	企业等	因房地产投资信托基金发行上市、运营管理、退出市场及相关信息披露等，对房地产投资信托基金持有或者拟持有的房屋及其占用范围内的土地、配套的设施设备和相关其他财产进行状况评价、市场调研和价值评估活动。	应区分房地产投资信托基金物业评估、其他房地产投资基金物业估价。信托物业评估，包括信托物业状况评价、信托物业市场调研和信托物业价值评估。	《中华人民共和国城市房地产管理法》、《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》、《房地产投资信托基金物业评估指引(试行)》等	

上海市房地产估价行业业务指南（试行）

序号	业务分类	业务名称	需求方	定义（适用范围）	业务操作要点	参考文件、技术规范	备注说明
11	评估类	为财务报告服务的房地产估价	企业、社会组织等	依照法律、行政法规、房地产估价规范、资产评估准则、企业会计准则及会计核算、披露的有关要求，根据委托对价值时点以财务报告为目的所涉及的各项房地产的公允价值或者特定价值进行评定和估算，并出具评估报告的活动。	应区分投资性房地产公允价值评估，作为存货的房地产可变现净值评估，存在减值迹象的房地产可回收金额评估，受赠、合并对价分摊等涉及的房地产人账价值评估，境外上市公司的固定资产重估等。还应根据相应的公允价值、现值、可变现净值、重置成本、历史成本等会计计量属性，选用比较法、收益法、假设开发法、成本法等方法评估相应的价值或价格；对采用公允价值计量的，应评估市场价值。	《中华人民共和国城市房地产管理法》、《企业会计准则第8号——资产减值》、《企业会计准则第2号——投资性房地产》、《投资性房地产评估指导意见（试行）》等	
12	评估类	企业各种经济活动涉及的房地产估价	企业、社会组织等	在企业开展各种经济活动的时候，包括用房地产作价出资设立企业，企业改制、上市、资产重组、资产置换、收购资产、出售资产、产权转让、对外投资、合资、合作、租赁、合并、分立、清算、抵债等经济活动所需进行评定和估算，并出具评估报告的活动。	对于各种经济活动涉及的房地产估价，应在界定房地产和其他资产范围的基础上，明确估价对象的财产范围、价值类型等。	《中华人民共和国城市房地产管理法》等	
13	评估类	房地产纠纷估价	司法部门、仲裁机构、企业、个人等	指对有争议的房地产评估价值、赔偿金额、补偿金额、交易价格、市场价格、租金、成本、费用分摊、价值分配等进行鉴别和判断，提出客观、公平、合理的鉴定意见，为和解、调解、仲裁、行政裁决、行政复议、诉讼等方式解决纠纷提供参考依据或证据的评估活动。	应根据纠纷的类型，按相应估价目的的房地产估价进行；应了解纠纷双方的利益诉求，估价结果应平衡纠纷双方的利益，有利于化解纠纷。	《中华人民共和国城市房地产管理法》等	
14	评估类	房地产分家析产估价	司法部门、仲裁机构、个人等	因离婚、继承遗产、分家等涉及的房地产，对需要分家析产的房地产进行评估的活动。	应区分财产分割的分家析产估价和财产不分割的分家析产估价；财产分割的分家析产估价，应按房地产分割估价的规定进行评估；财产不分割的分家析产估价，宜评估财产的市场价值。	《中华人民共和国城市房地产管理法》等	
15	评估类	为出境提供财产证明的估价	企业、社会组织、个人等	为资产证明提供价值参考依据而对房地产市场价值进行评估的活动。	为出境提供财产证明的估价，应评估财产的市场价值。同时应根据报告应用的需要，对语言版本、结果表现形式等内容作出相应调整。	《中华人民共和国城市房地产管理法》等	
16	评估类	为行政机关处理、纪律检查部门查处、检察机关立案等服务的估价	司法部门、纪检部门、政府主管部门、行政事业单位等	为相关部门处理、查处、立案所需，提供房地产价值参考依据的评估活动。	应慎重确定价值时点等估价基本事项。	《中华人民共和国城市房地产管理法》等	
17	评估类	国有土地上房屋征收预评估	住建房管部门、行政事业单位	为编制征收补偿方案、确定征收补偿费用或政府作出房屋征收决定等服务，开展国有土地上房屋征收预评估的活动。	应为编制征收补偿方案、确定征收补偿费用或政府作出房屋征收决定等服务，可按本规范对国有土地上房屋征收评估的规定进行，但不得替代国有土地上房屋征收评估。	《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》等	
18	评估类	不良资产处置评估	金融部门	处置以房屋或土地作抵押担保的不良资产。金融机构委托房地产估价机构，对不良资产进行房地产价值的确定，即通过合理评估确定房地产价值，让房地产快速变现或重新整合，追加投资等。	应着重关注处置资产的欠缴税费和其他费用、交易税费负担方式、土地剩余期限、租赁权、地役权、未登记房地产、用途、在建工程开发进度等情况。	《中华人民共和国城市房地产管理法》、《财政部关于印发〈金融资产管理公司资产处置管理办法（修订）〉的通知》、《中国银行业监督管理委员会、财政部关于印发〈不良金融资产处置尽职指引〉的通知》、《金融不良资产评估指导意见》等	
19	评估类	房屋重置价评估	住建房管部门、企业、社会组织	对在价值时点的建筑技术、工艺水平、建材价格、运输费用和人工费用情况下，重新购建与原有房屋结构、式样、质量、功能基本相同的房屋所需费用的测算。适用于制定房屋重置价格标准或各种经济活动涉及的建筑物价格评估。	在价值时点重新建设与旧有建筑物完全相同或具有同等效用的全新状态的建筑物时，所必要的建筑费、其他费用和正常的利税。区分重置和重建，全新和现状成新，建安重置和房屋重置。	《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》等	
20	评估类	居住权评估	政府主管部门、金融部门、企业、社会组织和个人	对因房屋征收而需获得的补偿价格、以房养老投资机构需评估投资价值、抵押权人接受设定居住权的财产抵押、设有居住权的商品住房转让的估价活动。	对居住权价值评估需注意以下几点：注意核查是否设立居住权、判断居住权的影响、确定居住权的剩余期限、注意选择与设定居住权住宅类型一致的租金水平、在报告中对居住权进行披露等。	《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等	

上海市房地产估价行业业务指南（试行）

序号	业务分类	业务名称	需求方	定义（适用范围）	业务操作要点	参考文件、技术规范	备注说明
21	评估类	政策性住房价格评估	住建房管部门、行政事业单位	对政府推出包含共有产权住房在内的多种政策性住房，进行科学、合理、高效地价格评估的活动。	应区分市场价格评估、指导价格评估以及计税价格评估三类。同时，涉及政策性住房的应区分有限产权、完全产权、自由交易三个阶段对应的不同价格。	《国土资源部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知》、《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》、《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》《上海市共有产权保障住房价格管理办法》等	
22	评估类	历史建筑估价	住建房管部门、行政事业单位、企业、社会组织	为政府或企业了解和掌握历史保护建筑情况和价值变化提供价值参考依据的评估活动。	应区分历史建筑的建筑物重置价评估和历史建筑的房地产价值评估的区别。评估中应对历史保护建筑外观及内部状况进行勘查、与城市现状面貌与规划发展的耦合程度进行分析，进而综合分析历史保护建筑的状况及价值。	《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》《历史保护建筑估价技术指引（征求意见稿）》等	
23	评估类	商品房销售价格定价备案评估	住建房管部门、行政事业单位	为政府或企业进行商品房销售价格定价备案提供参考依据的评估活动。	必须客观、合理反映当地房地产市场的真实价格水平。应以同区域、同品质、同类型楼盘实际交易价格为参考依据，并结合该项目建设成本的调查情况以及楼盘品质等因素综合考虑。	《中华人民共和国城市房地产管理法》等	
24	评估类	土地使用权出让评估	自然资源部门	为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据评估国有出让土地使用权价格的活动。	应分析估价对象土地利用条件、全生命周期管理要素、附带义务，并参考相关不同用途对应的管理、转让、销售、持有要求，选取合规的方法进行评估，同时应满足国家和建设用地使用权所在地对出让地价的特别技术要求。	《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》等	
25	评估类	改变土地使用条件补地价评估	自然资源部门	为出让方通过集体决策确定应补缴土地出让价款提供参考依据评估国有出让土地使用权价格的活动。	应调查变更土地用途、调整容积率、延长土地使用期限等改变土地使用条件需要补缴地价的理由，明确需要补缴的地价的内涵，以相关部门同意补缴地价的日期为价值时点，评估新土地使用条件下的总地价和原土地使用条件下的总地价，以该两者的差额作为评估出的需要补缴的地价。但国家和需要补缴地价的建设用地使用权所在地对需要补缴的地价确定有特别规定的，应按其规定执行。	《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》等	
26	评估类	土地使用权租赁评估	政府主管部门、行政事业单位、企业、社会组织和个人	为土地所有者或使用者，将土地的使用权、经营权在一定时期内租给承租人使用并收取租金的行为提供参考依据的评估活动。	应区分土地使用权出租和承租价格的评估。	《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《关于印发〈规范国有土地租赁若干意见〉的通知》等	
27	评估类	土地使用权作价出资（入股）评估	自然资源部门、国有企业	为委托方以土地使用权作价出资（入股）提供参考依据而开展的评估活动。	包含国有建设用地使用权作价出资（入股）评估、集体经营性建设用地使用权作价出资（入股）评估。	《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》等	
28	评估类	土地使用权授权经营评估	自然资源部门、国有企业	国家将一定年期的国有建设用地使用权作价后，授权给经国务院批准设立的国家控股公司、作为国家授权投资机构的国有独资公司和集团公司进行经营管理，评估授权经营的土地使用权价格的活动。	将一定年期的国有建设用地使用权作价后，授权给特定企业进行经营管理，评估授权经营的土地使用权价格。	《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》等	
29	评估类	建设用地使用权收购储备价值评估	自然资源部门、行政事业单位	政府主管部门按照规定的程序储备土地，收回土地使用权的行为。为维护公共利益，按照规定的程序和方法，对拟收回的土地补偿价格进行评估的活动。	土地储备机构运用优先购买权，对流入土地市场的土地使用权进行评估、收购，通过土地整理后作为储备用地的过程。	《土地储备管理办法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》等	
30	评估类	建设用地使用权置换价值评估	自然资源部门、行政事业单位	为促进城市发展，利用级差地价置换土地而开展的评估。当土地所有权或土地使用权进行的偿交时，置换方委托专业的土地评估机构对需要置换的土地所有权或土地使用权进行评估的活动。	土地置换是在城市发展过程中，利用级差地价置换土地改造老城区，加快城市发展的一种方法。包括异区地块的置换和同区内地块的置换两种情况，土地置换应当遵循等价原则进行价值评估。	《土地储备管理办法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《招标投标法》《国有建设用地使用权规定》、《闲置土地处置办法》、《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》等	

上海市房地产估价行业业务指南（试行）

序号	业务分类	业务名称	需求方	定义（适用范围）	业务操作要点	参考文件、技术规范	备注说明
31	评估类	农用地承包经营权流转评估	农业农村部门、自然资源部门、企业、社会组织	原承包方依法将该物权性质土地承包经营权或者从该物权性质土地承包经营权中分离出来的部分权能等具体民事权利转移给他人。对通过发包（承包）、互换、转让、转包等方式获取集体耕地使用权的土地价格进行评估的活动。	农用地承包经营权流转形式主要有转让、转包、出租、互换、入股、继承等。	《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国农村土地承包经营权流转管理办法》等	
32	评估类	宅基地使用权流转评估	农业农村部门、自然资源部门、企业、社会组织和个人	对有宅基地使用权的农户将宅基地使用权转让给其它农户或经济组织，需要进行宅基地使用权流转评估的活动。	宅基地在用途和权能方面均具有特定约束条件，其地价在特定市场条件下形成。	《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《关于加强农村宅基地管理的意见》等	
33	评估类	基准地价评估	自然资源部门	按照处于同一市场供需圈内，土地使用价值相同、等级一致的土地，具有同样市场价格的原理进行，即遵循“以土地分等定级和均质地域划分为基础，以土地价格和土地收益为依据”的原则，按照影响土地使用价值优劣的土地条件和区位条件，将条件均一或使用价值相等的土地划归同一土地级别或同一均质地域中，并从土地市场交易价和利用土地的收益、土地交易中的地租入手，测算出不同行业用地在该土地级别或土地条件均质地域上形成的土地收益或地价，进而评估出基准地价的评估活动。	基准地价评估可分为城镇基准地价评估、集体建设用地基准地价评估以及农用地基准地价评估。	《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》等	
34	评估类	标定地价评估	自然资源部门	政府为管理需要，选定均质区域内标准宗地，测算其在规定内涵条件下，于正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格的评估活动。	标定地价的评估与一般宗地地价的评估基本方法相同，包括市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法和公示地价系数修正法等。	《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》等	
35	评估类	征地区片综合地价评估	自然资源部门	在土地利用总体规划确定的建设用地范围内（可以根据征地需要和实际情况扩展到更大范围），依据地类、产值、土地区位、农用地等级、人均耕地数量、土地供求关系、当地经济发展水平和居民最低生活保障水平等因素，对其中的集体土地划分区片并测算征地综合补偿价格标准的评估活动。	区片综合地价是征收农民集体农用地的土地补偿费和安置补助费标准，不包括法律规定用于社会保险缴费补贴的被征地农民社会保障费用、征收农用地涉及的地上附着物和青苗等的补偿费用。	《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》、《自然资源部办公厅关于加快制定征收农用地区片综合地价工作的通知》等	
36	评估类	投资项目前期成本估算	发改委、自然资源部门、住建房管部门、行政事业单位、企业	以协助委托方合理控制项目前期成本费用为目的，对项目前期开发成本进行估算的服务行为。	需充分调查、研究项目前期开发各个环节涉及的成本费用及相关费率。	《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》等	
37	评估类	城市地价动态监测	自然资源部门、行政事业单位	政府主管部门为把握土地市场运行态势和价格走势，增强市场监管和调控能力，定期开展城市地价动态监测。根据城市土地利用特点，设立地价监测点，对城市地价状况进行调查、测算和评价的活动。	与一般宗地地价的评估基本方法相同，包括市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法和公示地价系数修正法等。	《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》、《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》、《城市地价动态监测技术规范》等	
38	评估类	地役权评估	自然资源部门、企业、社会组织和个人	对房地产所有权人或土地使用权人按照合同约定利用他人的房地产进行评估。地役权的评估技术思路为供役不动产供役前价值减去供役后的价值，或受益的需役不动产价值增加或收益增加的部分。	应针对不同目的和种类的地役权，结合其具体特点，选用适宜的估价技术路线与方法。在对地役权价值评估时，可采用收益法；当地役权普遍设立，市场上存在大量可比实例时，可采用比较法。	《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》等	
39	评估类	物业服务价格评估	企业、社会组织	为提高物业管理服务水平，确定质价相符的物业服务收费价格，对住宅物业管理区域内物业服务价格在特定时间点的成本进行分析、测算和判断并提供专业报告的市场服务行为。	应遵循按质论价与质价相符的基本原则，并符合适用的法律法规要求、业主和使用人的要求、所在物业管理行业的规范要求。	《物业管理条例》、《物业服务收费管理办法》、《物业服务定价成本监审办法（试行）》等	

上海市房地产估价行业业务指南（试行）

序号	业务分类	业务名称	需求方	定义（适用范围）	业务操作要点	参考文件、技术规范	备注说明
1	评价类	社会稳定风险评估	住建房管部门、自然资源部门、政法委、行政事业单位	对重大行政决策的实施可能对社会稳定、公共安全等方面造成不利影响的，决策承办单位或者负责风险评估工作的其他单位应当组织评估决策草案的风险可控性。	包括房屋征收社会稳定风险评估、土地征收社会稳定风险评估和对房地产市场发展有影响的重大公共政策风险评估等。	《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令 第590号）、《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》、《重大行政决策程序暂行条例》等	
2	评价类	城市体检评估	政府主管部门、自然资源部门、住建房管部门	为及时发现城市空间品质方面的短板和风险，为政府决策提供参考，针对性地优化空间规划安排，针对性地调整政府投资重点领域等，进而提升城市治理水平，按照“一年一体检、五年一评估”的方式，对城市发展阶段特征及国土空间总体规划实施效果定期进行分析和评价。	从战略定位、底线管控、规模结构、空间布局、支撑体系及相关的实施保障等方面构建体检评估框架。按安全、创新、协调、绿色、开放和共享六个维度建立指标体系。采用空间分析、差异对比、趋势研判、社会调查等方法，注重全局数据与典型案例相结合、纵向比较与横向比较相结合、客观评估与主观评估相结合，以定量分析为主，定性分析为辅，分析城市发展现状及问题，精准把握规划实施状态和城市运行规律，总结现状问题，并根据问题提出对策。	《国土空间规划城市体检评估规程》、《城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》等	
3	评价类	建设项目节地评价	自然资源部门、经信委以及其他政府主管部门	自然资源主管部门为掌握建设项目用地节约集约利用状况，引导建设项目节约集约利用土地，开展建设项目节地评价。依据国家和地方颁布的土地使用标准和建设标准，调查、分析建设项目规划或现状土地利用状况，评价项目预期节地效果，测算项目优化用地规模。	建设项目节地评价应体现4方面内容：用地规模是否节约、用地结构是否合理、用地功效是否最大化、用地综合效益是否最优。	《国土资源部关于严格执行土地使用标准大力促进节约集约用地的通知》、《关于推进土地节约集约利用的指导意见》、《节约集约利用土地规定》、《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》、《建设用地节约集约利用评价规程》等	
4	评价类	建设用地节约集约利用评价	自然资源部门以及其他政府主管部门	为贯彻落实“节约优先”战略，全面掌握城市土地利用状况，切实提高城市节约集约用地水平，开展节约集约利用评价。对城镇建设用地利用状况进行调查、分析，评价建设用地节约集约利用程度，测算集约利用潜力，提出促进建设用地节约集约利用的对策建议。城镇建设用地节约集约利用评价分为整体评价、详细评价和专项评价等。	包括区域建设用地节约集约利用状况评价和城市建设用地集约利用潜力评价。	《关于推进土地节约集约利用的指导意见》、《国土资源部办公厅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》、《节约集约利用土地规定》、《建设用地节约集约利用评价规程》等	
5	评价类	开发区土地集约利用评价	自然资源部门、开发区管委会以及其他政府主管部门	国家为切实解决土地粗放利用和浪费问题，以土地利用方式转变促进经济发展方式转变。通过对开发区土地利用现状调查分析，实时掌握开发区实际管辖范围内土地开发利用现状、投入产出状况和经营管理情况，为开发区扩区升级审核、动态监管、规划计划管理及制定有关政策提供依据。	开发区土地集约利用评价工作体系包括土地利用状况调查、土地集约利用程度评价和土地集约利用潜力测算三个方面。 产业用地绩效评价与综合处置可归入此类	《国务院关于促进节约集约用地的通知》、《关于推进土地节约集约利用的指导意见》、《开发区土地集约利用评价规程》、《节约集约利用土地规定》等	
6	评价类	城镇土地分等定级	自然资源部门	为制订城镇土地利用规划，调整土地利用结构，合理安排土地用途，确定土地利用强度，提高土地使用效率提供科学依据。城镇土地分等定级是根据城镇土地的经济和自然两方面的属性及其在城镇社会经济中的地位和作用，综合评定土地质量，划分城镇土地等级的过程。	城镇土地分等定级区分为城镇土地分等和城镇土地定级。	《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《城镇土地分等定级规程》等	
7	评价类	农用地定级	自然资源部门、农业农村部门以及其他政府主管部门	为全面掌握农用地资源的质量等级状况，科学评价和管理农用地。根据构成土地质量的自然属性、社会经济状况和区位条件，对农用地质量综合定量评定，划分出农用地级别。	农村土地级反映土地等影响下的土地差异。土地级在县级行政区域内按相对差异评定。	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《农用地定级规程》等	
8	评价类	集体建设用地定级	自然资源部门、农业农村部门以及其他政府主管部门	自然资源部门为控制土地利用的方向、实现土地资源的优化配置、规范集体建设用地流转管理。	根据集体建设用地的经济、自然两方面属性及其在社会经济活动中的地位、作用，对集体建设用地使用价值进行综合分析，揭示集体建设用地质量的地域差异，评定集体建设用地级别的活动。	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《农用地定级规程》等	

上海市房地产估价行业业务指南（试行）

序号	业务分类	业务名称	需求方	定义（适用范围）	业务操作要点	参考文件、技术规范	备注说明
9	评价类	农用地质量分等	自然资源部门、农业农村部门以及其他政府主管部门	为全面掌握农用地资源的质量等级状况，科学评价和管理农用地。在全国范围内对直接用于农业生产的土地，包括耕地、园地、林地、牧草地及其他农用地，根据标准耕作制度、光温潜力、产量比折算、土地土壤条件、利用水平和经济水平等因素，对农用地质量综合评定，划分出农用地质量等级。	以建立全国范围内的统一等别序列为目的，在实际操作上，农用地分等是在国家、省、县三个层次上展开。	《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《农用地质量分等规程》等	
10	评价类	耕地质量评价	自然资源部门、农业农村部门以及其他政府主管部门	为落实藏粮于地、藏粮于技战略，以绿色发展为导向，以保障国家粮食安全、农产品质量安全和农业生态安全为目标，强化耕地质量监测保护。选用适当的评价方法对耕地质量水平的高低进行定性评价，主要的评价方法有层次分析法和熵权法。耕地质量评价对掌握耕地质量变化特征，提升耕地质量以及耕地与生态环境的协调可持续发展具有重要意义。	依据耕地质量等级标准和农业农村部统一建立的耕地质量等级评价指标体系，开展耕地质量变更评价。	《耕地质量调查监测与评价办法》、《农业部办公厅关于做好耕地质量等级调查评价工作的通知》、《耕地质量等级》、《农业农村部耕地质量监测保护中心关于做好2021年耕地质量监测保护工作的实施意见》等	
11	评价类	全民所有自然资源资产清查	自然资源部门	为摸清全民所有自然资源资产底数、建立自然资源资产清单。	在国土三调等各类自然资源调查（清查）成果的基础上，清查自然资源资产实物量，估算自然资源资产经济价值，探索核实国家所有者权益。全民所有自然资源资产清查是一项摸清全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地和海洋等自然资源资产底数的基础工作。	《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》、《中共中央国务院关于加快推进生态文明建设的意见》、《国务院办公厅关于印发编制自然资源资产负债表试点方案的通知》、《领导干部自然资源资产离任审计暂行规定》、《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》等	
12	评价类	全民所有自然资源资产平衡表	自然资源部门	为了解各级主体的全民所有自然资源资产实物量和价值量“家底”情况、受托责任履行情况、空间用途管制的结果以及生态保护修复情况，综合反映自然资源资产管理情况。	通过多种计量方式体现自然资源资产的经济、社会和生态价值，整体反映“两统一”职责履行情况，形成了一套表格成果体系，包括报表和账户两部分。	《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》、《中共中央国务院关于加快推进生态文明建设的意见》、《国务院办公厅关于印发编制自然资源资产负债表试点方案的通知》、《领导干部自然资源资产离任审计暂行规定》、《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》等	
13	评价类	自然资源资产负债表	自然资源部门	为建立自然资源资产核算评价制度，开展实物量统计，探索价值量核算，编制自然资源资产负债表。自然资源资产负债表编制是以资产核算账户的形式，对某一地区主要自然资源资产的存量及增减变化进行分类核算，以客观地评估当期自然资源资产实物量和价值量的变化，摸清某一时点上自然资源资产的“家底”，准确把握经济主体对自然资源资产的占有、使用、消耗、恢复和增值活动情况，全面反映经济发展的资源消耗、环境代价和生态效益。	通过多种计量方式体现自然资源资产的经济、社会和生态价值，整体反映“两统一”职责履行情况，形成了一套表格成果体系，包括报表和账户两部分。	《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》、《中共中央国务院关于加快推进生态文明建设的意见》、《国务院办公厅关于印发编制自然资源资产负债表试点方案的通知》、《领导干部自然资源资产离任审计暂行规定》、《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》等	
14	评价类	绩效评价	财政部门	运用科学、规范的绩效评价方法，对照统一的评价标准，按照绩效的内在原则，对财政支出行为过程及其效果进行的科学、客观、公正的衡量比较和综合评判。	评价的方法主要包括成本效益分析法、比较法、因素分析法、最低成本法、公众评判法、标杆管理法等。根据评价对象的具体情况，可采用一种或多种方法。	《财政部关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》、《上海市财政项目支出预算绩效管理办法（试行）》等	
15	评价类	房地产价格或租金指数监测	住建房管部门、事业单位、企业	为政府、企业掌握各类房地产价格或租金水平、状况提供数据或咨询意见的行为	对区域内不同类型的房地产价格或租金水平进行动态监测，按分类时段及时更新数据库内容，形成区域性整体短、中、长期价格水平变化	《上海市住房租赁条例》等	
16	评价类	物业服务履约评价	住建房管部门、事业单位、企业	为考核物业管理服务水平，对物业服务企业的履约行为进行评定其履约质量的行为	确定符合评价范围的物业项目；落实评价物业服务内容和标准基础信息。依据物业服务合同约定的内容和标准，按照规范的评价方法开展现场查勘，对履约效果进行客观评价，并出具书面评价报告。	《物业管理条例》、《上海市住宅物业服务履约质量评价暂行办法》等	
17	评价类	项目评审服务	住建房管部门、自然资源部门、发改委、政法委	对已出具的评估或评价类、咨询类报告进行评审，或组织专家进行评议并出具报告的行为	重点掌握项目评估评价范围、政策口径、重要参数、重要判断等关键点。相关评审领域有：项目前期成本估算、社会稳定风险评估、可行性研究报告等评审。	须根据项目类型遵循相对应的法律、法规和技术指引	

上海市房地产估价行业业务指南（试行）

序号	业务分类	业务名称	需求方	定义（适用范围）	业务操作要点	参考文件、技术规范	备注说明
1	咨询类	规划咨询	各级人民政府、政府主管部门、各级开发区主管单位	为国家和地方政府及相关单位指导区域、行业发展，开展相关规划咨询服务。	咨询服务包括规划研究和规划评估。规划研究分区域发展规划研究和行业发展规划研究，主要是在规划编制前或过程中开展的相关咨询工作。规划评估主要是对区域或行业相关规划的实施情况进行分析评估，提出规划实施中存在的问题以及调整深化的意见、建议，为决策者提供咨询服务。	《中华人民共和国土地管理法》； 《中华人民共和国城乡规划法》；《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》	建议具有城乡规划和土地规划资质
2	咨询类	土地开发方案咨询（含片区综合开发咨询）	各级人民政府、政府主管部门、各级开发区主管单位	土地征收开发方案咨询，是指依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制土地征收成片开发方案，实现土地征收成片开发“形成相对完整的城市功能片区”及“建一片、成一片”的目标。政府及相关企业为开展土地一级开发、二级房产开发至三级产城运营的全生命周期的片区综合开发，衍生的相关咨询服务。	县级以上地方人民政府在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动，需要编制土地征收成片开发方案。依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、单元规划、新市镇总规和控制性详细规划，结合近期建设计划等进行编制。片区综合开发咨询为政府方与社会资本方就片区综合开发资金、项目空间等问题达成一致，提供关于片区的产业规划、综合开发建设模式、运营方案、宣传推广等专业咨询服务。	《中华人民共和国土地管理法》； 《土地征收成片开发标准（试行）》	建议具有土地规划资质
3	咨询类	全域土地综合整治（含土地整理复垦）	各级自然资源主管部门或主体	自然资源部门为顺利开展土地整治项目相关工作，需要对项目开展可行性研究、规划设计及预算编制。 土地整治项目可行性研究是指在土地整治项目决策之前，通过对经济和环境等的调查、研究、分析，论证各种工程建设方案的可行性，并对项目完成后的经济效益进行预测和评价。 土地整治项目规划设计及预算编制，主要是指根据可行性研究报告确定的项目范围开展土地整治工程布局、工程设计、工程量统计及根据定额编制工程预算。	土地整治项目可行性研究主要包括：项目概况、项目背景与编制依据、建设区概况、建设条件分析、规划方案与建设内容、土地权属调整、投资估算、实施计划、实施管理、后期管护、效益分析、可行性研究结论等内容。 土地整治项目规划设计及预算主要包括：工程布局、工程量统计、预算编制等。	《关于开展全域土地综合整治试点工作的通知》、《财政部_国土资源部关于印发土地开发整理项目预算定额标准的通知》	建议具有土地规划、农田水利设计资质
4	咨询类	土地储备规划、计划编制	各级人民政府、政府主管部门、各级土地储备单位	各级自然资源部门为合理开展土地储备相关工作，需要编制相关储备规划、储备计划。	包括土地储备五年规划、土地储备三年滚动计划、年度土地储备计划的编制，亦可包括增加编制计划年度内的土地储备季度实施计划。	《土地储备管理办法》	
5	咨询类	储备土地临时利用研究	各级自然资源部门、土地储备单位	各级自然资源部门为避免土地闲置浪费，发挥储备土地资源效能，开展储备土地临时利用相关研究。	研究宏观环境对土地市场的要求、影响，剖析区域土地市场环境、用地情况，研究储备土地利用方式，策划最优利用方案。	《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》	
6	咨询类	房地产市场分析	各级人民政府、政府主管部门、事业单位、各类企业	政府主管部门及相关企业为作出相关决策，而需要客观、正确的房地产市场现状及未来趋势资料。	由于深度与内容侧重点上的不同要求，具体可分为区域房地产市场、专业房地产市场、项目房地产市场三个层次的分析。		
7	咨询类	房地产投资机会研究（含项目尽职调查）	各类企业	企业为寻求有价值的投资机会而对项目开展初步调查研究和分析预测。企业在开展收购、投资等资本运作活动时，为全面了解投资对象，需要对房地产项目做全面深入的调查。 在收购过程中收购者对目标公司的资产和负债情况、经营和财务情况、法律关系以及目标企业所面临的机会与潜在的风险进行的一系列调查。	投资机会研究是进行可行性研究之前的准备性调查研究，也是为寻求有价值的投资机会而对项目的有关背景、投资条件、市场状况等所进行的初步调查研究和分析预测，它包括一般机会研究和特定项目机会研究，一般机会研究可以分为地区机会研究、部门机会研究、资源开发机会研究三类。 房地产项目尽职调查一般包括财务尽职调查、法律尽职调查、市场尽职调查。		

上海市房地产估价行业业务指南（试行）

序号	业务分类	业务名称	需求方	定义（适用范围）	业务操作要点	参考文件、技术规范	备注说明
8	咨询类	房地产项目财务管理、投后咨询	各类企业	<p>房地产项目财务管理指企业为加强对房地产开发过程的管控，需要房地产项目开发运营全流程管理的咨询服务。</p> <p>财务管理以建设资金的运用为主线，以批准概算为底线，对建设项目进行全方位、全过程投资监督、基建财务核算管理及后评价工作。投后咨询指对已经进行投资的项目进行监督、管理以及增值服务，以达到控制投资风险和促进项目持续发展的目的。</p>	<p>财务监督聚焦房地产项目开发的全生命周期，从项目进度、质量、成本及现金流方向入手，实现对整个项目规范化、流程化和精细化的全方位运营管理，关注项目整体运作的同时注重资金运作、经济效益产出及投资收益率。投后咨询服务于银行等金融机构投资后全过程监督，站在资金方的立场，从营销、工程、建设等各个角度进行监督。</p>	《上海市市级建设财力项目财务管理暂行办法》	
9	咨询类	房地产项目前期策划	各类企业	<p>企业在进行实际项目决策前，为保证项目决策有效性和项目效率最大化，而开展的项目预测活动。</p>	<p>房地产开发前期策划，先于实际的决策和项目产品的形成，是一种科学的预测活动。结合项目开发环境及项目自身区位、交通、经济指标等情况，对项目进行分析；确定项目市场、客户、产品定位，并对产品整体布局、产品结构进行规划；制定项目营销推广策略；对项目进行整体经济测算分析，预测项目的社会效益与经济效益。</p>		
10	咨询类	房地产项目可行性研究（含项目建议书）	各类企业	<p>金融机构或企业为房地产项目行政审批立项、征地审批、银行贷款、招商合作、投资决策等提供参考，而开展项目可行性研究。</p> <p>企业为项目建设及具体设计的实施，或向相关主管部门进行项目申报，所需编制项目建议书。</p>	<p>在投资决策前，对与房地产项目有关的市场、资源、工程技术、经济、社会等方面问题进行全面的分析、论证和评价，从而判断项目技术上是否可行、经济上是否合理，并对多个方案进行优选的科学方法。主要用于行政审批立项、征地审批、银行贷款、招商合作、投资决策等方面。</p> <p>企业根据国民经济的发展、国家和地方中长期规划、产业政策、生产力布局、国内外市场、所在地的内外部条件，就某一具体新建、扩建项目提出的项目建议书文件，从宏观上论述项目设立的必要性和可能性，把项目投资的设想变为概略的投资建议。</p>	《投资项目可行性研究报告编制通用大纲》、《政府投资项目可行性研究报告编制通用大纲》、《企业投资项目可行性研究报告编制参考大纲》	建议具有工程咨询资质
11	咨询类	房地产项目融资咨询	金融机构、企业	<p>为确保投资项目的顺利进行，因融通资金需要开展相关咨询服务。</p>	<p>对房地产企业投融资的形式、保障体系、组织体系建设以及风险防范进行专业的分析，帮助委托人提供资金运作的建议，充分发挥房地产的财产功能，为房地产投资或置业融通资金，以达到提高投资效益的目的。</p>		
12	咨询类	房地产开发成本估算	各类企业	<p>为掌握房地产开发投资项目的成本构成及成本而开展开发成本估算工作。</p>	<p>将企业开发一定数量的房地产项目所支出的全部费用，包括土地费用、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共配套设施建设费、其他费用、开发期税费、不可预见费等，按成本项目进行归集和分配，最终估算出开发项目总成本和单位建筑面积成本的过程。</p>		
13	咨询类	房地产资产运营管理	事业单位、各类企业	<p>资产所有人为更好的实现资产价值最大化而需要相关房地产资产运营管理服务。</p>	<p>指资产所有人自行或者委托专业机构对有形的房地产资产进行系统化科学管理，以期实现资产的保值、增值和收益最大化。</p>		
14	咨询类	存量资产盘活咨询	各类企业	<p>企业为更好地利用现有存量资产，防止资产的闲置浪费，所需相关咨询服务。</p>	<p>以盘活存量价值为服务点，为客户提供资产权属梳理、数字化建库、动态市场价格信息对接、租金评估和批量评估、招商业态建议、不动产资产管理等服务。</p>		
15	咨询类	房地产大数据评估咨询	事业单位、各类企业	<p>为挖掘大量房地产、土地数据等相关数据价值，进行活动决策，需开展更加高效的大数据评估咨询服务。</p>	<p>依托大数据的作用，将房地产、土地等数据整合、深度挖掘数据价值，为委托方进行投资决策、成本预算、风险评估等提供高效、精准的数据评估咨询服务。</p>		

上海市房地产估价行业业务指南（试行）

序号	业务分类	业务名称	需求方	定义（适用范围）	业务操作要点	参考文件、技术规范	备注说明
16	咨询类	房地产数据库服务 (含数据调研)	政府主管部门、金融机构、企业	政府、金融机构及相关企业为建立相关房地产数据库管理，需要相关的基础数据库支持、对接等数据信息服务；政府主管部门及相关企业为进行房地产相关决策而需要相关数据信息服务。	提供各类房地产数据库，包括房地产基础信息、市场成交案例、挂牌案例、市场分析等数据服务。为金融机构或企业对其押品/资产的精准管理提供数据类的信息服务。为政府提供各类房地产基础信息、实物状况、经营使用状况、市场价格及租金变动情况等调研服务。		
17	咨询类	房地产贷款风险控制咨询	金融机构、企业	为加强贷款风险管控需要相关辅助管理服务。	房地产贷款项目评价（贷前或贷后评审参考）；房地产市场波动对房贷风险承受能力的影响分析与建议；抵押房地产资产处置方案的分析与建议等。	《商业银行押品管理指引》	
18	咨询类	房地产征收咨询服务	各级人民政府、政府主管部门、事业单位	为促进征收工作顺利推进，而需相关咨询服务。	包括对集体土地和国有土地的征收咨询服务。具体可报告资金平衡方案及决策建议，航拍、测绘、入户调查服务，征收补偿方案设计，谈判顾问、动迁代理服务、征收跟踪审计等。	《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》、《上海市征收集体土地房屋补偿规定》	
19	咨询类	城市更新政策咨询	事业单位、企业、研究机构	提供政策解释、解读与分析研究服务	准确把握本市城市更新相关政策体系，随时跟进政策细则变化，精准区分不同政策的适用口径、适用场景类型，比较不同政策路径之间的异同点。落实到具体项目，提供政策适用的相关建议	《上海市城市更新条例》、《上海市城市更新指引》、《上海市城市更新规划土地实施细则（试行）》	
20	咨询类	城市更新规划咨询	事业单位、各类企业	为城市更新项目提供规划调整、修编、咨询等服务	向上衔接总体规划，按更新单元或零星更新项目编制，充分发挥“三师”联动机制，确保落地可实施性	《上海市城市更新指引》、《上海市城市更新规划土地实施细则（试行）》、《上海市城市更新操作规程（试行）》、《关于建立“三师”联创工作机制 推进城市更新高质量发展的指导意见（试行）》	建议具有城乡规划资质
21	咨询类	城市更新实施方案咨询	事业单位、各类企业	为推动城市更新项目落地，提供更新项目方案编制服务	满足城市更新多元主体利益平衡需要，加快盘活低效空间资源，促进资源、资产、资信、资金贯通，实现和维护相关更新产权主体的资源资产合法权益	《上海市城市更新指引》、《上海市城市更新规划土地实施细则（试行）》、《上海市城市更新操作规程（试行）》、《关于建立“三师”联创工作机制 推进城市更新高质量发展的指导意见（试行）》	
22	咨询类	城市更新投融资咨询	事业单位、各类企业	融资咨询为保障城市更新项目顺利实施，在项目筹划阶段开展投融资相关咨询。	搭建模型比较不同投融资工具的适用条件与实施效果。从项目实施主体、政府等多主体角度考虑经济平衡问题。	《上海市城市更新指引》、《上海市城市更新规划土地实施细则（试行）》、《上海市城市更新操作规程（试行）》	
23	咨询类	乡村振兴项目综合咨询	各级人民政府、政府主管部门、事业单位、农村集体经济组织、企业	为推进项目实施，开展乡村振兴项目的策划。为保障乡村振兴项目顺利实施，在项目策划阶段开展规划、项目立项、集体土地实施路径等相关咨询。	以实现乡村振兴为出发点，根据相关政策进行项目运作模式的设计，明确发展目标和实施步骤；协助申请乡村振兴各类补贴；对项目进行合规性模式分析和设计。在乡村振兴项目策划阶段，设计具体的投融资模式、回报机制、用地路径等。	《中华人民共和国乡村振兴促进法》、《上海市乡村振兴促进条例》《乡村振兴用地政策指南（2023年）》	建议具有城乡规划资质和土地规划资质
24	咨询类	房地产处置税收咨询	各类企业	是指在税法规定的范围内，通过对房地产处置进行事先筹划和安排，有助于实现纳税人经济利益最大化的企业经营目标。	涉税服务机构接受委托，利用专业知识和技能，就涉税事项向委托人提供的税务代理等服务。	《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则和《涉税专业服务监管办法（试行）》	鉴证类业务需要注册税务师资质

上海市房地产估价行业业务指南（试行）

序号	业务分类	业务名称	需求方	定义（适用范围）	业务操作要点	参考文件、技术规范	备注说明
1	其他类	不动产登记代理服务	个人、各类企业、事业单位	代办不动产登记事项，代办不动产权证。	不动产登记代理是指不动产登记代理机构在受托权限内，为委托人提供不动产登记代理、咨询等中介服务，并由委托人直接承担相应的法律责任的经营活动。为办理不动产登记事项，代理人依据委托事项办理确权指界，地籍调查，测绘等事项。	《不动产登记暂行条例》、《不动产登记代理人职业资格制度规定》《上海市不动产登记若干规定》《不动产登记暂行条例实施细则》	建议具有不动产登记代理资质，承办人员具有不动产登记代理人证书
2	其他类	大宗物业交易经纪服务	各类企业	推介撮合大宗物业交易	不动产咨询机构利用深层次的市场情报、丰富的专业知识、高效的执行人能够为客户匹配优质资质。许多位于核心城市成熟地段的存量不动产面临更新改造需求，包括办公楼、零售物业和长租公寓等，这些物业的不断迭代和升级，需要大宗物业交易经纪服务		
3	其他类	网络司法拍卖辅助服务	各级人民法院	网络司法拍卖的辅助工作	查询拍卖标的产权登记信息；查询户籍及物业费、公用事业费缴纳情况；查询拍卖标的涉及的工商、税务等信息；实地勘察，查明拍卖标的实际占有使用状况、权利负担等；制作拍卖财产的方案说明及视频或者照片等资料；展示拍卖财产，接受咨询，引领查看，封存样品等；拍卖标的仓储、保管、运输等；协助办理拍卖标的交付及产权过户、完税等手续。	《上海法院网络司法拍卖辅助工作管理办法（试行）》	建议具有拍卖资质
4	其他类	存量土地出让代理服务	事业单位、各类企业	存量土地的补地价咨询服务，转型咨询研究	做好政策研究，对法律、法规规定的符合存量补地价的建设用地，寻找存量用地转型落地实施路径。为委托方寻找存量用地的最高最佳利用方式，代理业主向规划资源部门提出用地申请，办理各项流程，完成土地出让手续的办理。		