



中华人民共和国国家标准

GB/T 18508—2014
代替 GB/T 18508—2001

城镇土地估价规程

Regulations for valuation on urban land

2014-07-24 发布

2014-12-01 实施



中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局
中国国家标准化管理委员会

发布

目 次

前言	I
引言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 总则	3
5 价格影响因素	5
6 主要估价方法	5
7 基准地价评估	17
8 宗地地价评估程序	36
9 不同用途土地价格评估	37
10 不同权利状态下土地价格评估	42
附录 A (规范性附录) 收益还原法原理及其公式	46
附录 B (规范性附录) 基准地价评估工作用表	48
附录 C (规范性附录) 基准地价成果图示	79
附录 D (规范性附录) 现场勘查用表	83
附录 E (规范性附录) 土地估价报告及技术报告(评估工作底稿)规范格式	86

前 言

本标准按照 GB/T 1.1—2009 给出的规则起草。

本标准代替 GB/T 18508—2001《城镇土地估价规程》。与 GB/T 18508—2001 相比,主要修改内容如下:

- 修改了与现行法律、法规不衔接的相关表述,将对集体土地所有权的永久性取得改称为“征收”。
- 增加了“术语和定义”一章。
- 将“估价原则”纳入第 4 章;将“价格影响因素”单独列为第 5 章;将基准地价系数修正法、路线价法的应用移入“主要估价方法”章节。
- 主要估价方法:在期日修正中,增加了地价指数的使用要求;收益还原法中,修改了房地出租情况下,费用中应考虑的部分因素,求取房屋现值时,修改了与《中华人民共和国物权法》相关要求不衔接的表述,为体现对房屋所有权的保护,当剩余土地使用权年期短于房屋经济寿命时,要求“合理估算房屋残值”;剩余法中,按现有不动产中土地价格评估和待开发土地价格评估两种类型分别规定;成本逼近法中,修改了土地取得费、开发费、土地增值和价格修正中的表述;增加了“公示地价系数修正法”,并将基准地价系数修正法、标定地价系数修正法及标定地价系数修正法纳入其中,修改了基准地价系数修正法的适用范围,增加了路线价与基准地价同时存在时的适用原则。
- 基准地价评估:修改了关于基准地价更新的具体要求。
- 宗地地价评估程序:修改了评估程序中的部分表述。
- 不同用途土地价格评估:增加了公共管理与公共服务和交通运输用地的价格评估要点,删除了关于综合用地评估的内容。
- 不同权利状态下土地价格评估:修改了评估中不同权利类型的归类表述方法。
- 附录:增加了现场勘查用表的参考格式。

本标准由国土资源部提出。

本标准由全国国土资源标准化技术委员会(SAC/TC 93)归口。

本标准起草单位:国土资源部土地利用管理司、中国土地勘测规划院。

本标准主要起草人员:胡存智、周建春、廖永林、鹿心社、吴海洋、关文荣、钱海滨、岳晓武、高向军、赵松、刘彦、冯长春、洪亚敏、朱道林、杨国诚、束克欣、张瑜、白龙吉、周维纤、吕萍、邬羽光、林增杰、阎旭东、曹乾松、田彦军。

本标准所代替标准的历次版本发布情况为:

- GB/T 18508—2001。

城镇土地估价规程

1 范围

本标准规定了我国城镇土地估价的术语和定义、总则、价格影响因素、主要估价方法、基准地价评估、宗地地价评估程序、不同用途土地价格评估、不同权利状态下土地价格评估。

本标准适用于城镇、独立工矿区范围内的建设用地“基准地价”和“宗地地价”评估。

农村建设用地地价评估可参照本标准执行。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本(包括所有的修改单)适用于本文件。

GB/T 18507 城镇土地分等定级规程

GB/T 21010—2007 土地利用现状分类

TD/T 1001—2012 地籍调查规程

TD/T 1009—2007 城市地价动态监测技术规范

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

地价 land price

在市场条件下形成的土地权利价格，包括在公开市场条件下形成的客观合理价格和特定市场条件下形成的市场关联各方可接受的价格。

无特殊说明下，指公开市场条件下形成的，一定年期建设用地使用权的权利价格，其空间内涵包括地表及地上、地下的一定范围，也可依据权属划分，单独界定为地下空间使用权或空中使用权价格。

3.2

公示地价 published price of land

以维护经济和市场的平稳健康发展为目标，遵循公开市场价值标准评估，并经政府确认、公布实施的地价。包括基准地价、标定地价、课税地价等。

3.3

基准地价 basic price of land

在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

3.4

标定地价 standardized price of land

政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件下，于某一估价期日法定最高使用年期下的土地权利价格。

3.5

课税地价 taxable price of land

为课税需要,以基准地价、标定地价为基础测算,并由政府确定的,作为计税依据的土地价格。

3.6

土地估价 land price valuation

土地估价师根据估价目的和待估土地状况,遵循估价原则,按照一定的估价程序,在全面调查和综合分析影响地价因素的基础上,选用适宜的估价方法,对待估土地在估价期日的价格进行估算和判定的行为。

3.7

市场比较法 market comparison approach

根据替代原理,将待估宗地与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较,并对类似宗地的成交价格进行差异修正,以此估算待估宗地价格的方法。

3.8

均质地域 homogenous region

土地用途及利用条件基本一致的土地区域。

3.9

同一供需圈 same circle of supply and demand

与待估宗地能形成替代关系,市场的供给与需求状况基本相同,地域条件一致或相似,并对待估宗地价格产生显著影响的区域。

3.10

相邻地区 adjoining areas

与待估宗地用途空间紧邻的均质地域。

3.11

类似地区 similar areas

与待估宗地所处地域相类似的、属同一供需圈的其他均质地域。

3.12

地价指数 land price index

特定区域内,某一用途、某一时期的地价水平相对于某一基准日期地价水平的变动指数。

3.13

收益还原法 income capitalization approach

将待估宗地未来正常年纯收益(地租),以一定的土地还原率还原,以此估算待估宗地价格的方法。

3.14

综合还原率 overall capitalization rate

将土地及其地上建筑物共同产生的未来纯收益还原为某一期日的不动产价格的比率。

3.15

土地还原率 land capitalization rate

将土地产生的未来纯收益还原为某一期日的土地价格的比率。

3.16

建筑物还原率 building capitalization rate

将建筑物产生的未来纯收益还原为某一期日的建筑物价格的比率。

3.17

剩余法 residual approach

在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利

息、利润和税费等,以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

3.18

成本逼近法 *cost approach*

以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

3.19

土地取得费用 *land acquisition costs*

为取得土地权利而支付的各项区域性客观费用。

3.20

征收补偿费用 *land compensation*

征收土地和地上建筑物、构筑物及其他附着物所发生的区域性、客观补偿性费用之和。

3.21

土地开发费用 *land development costs*

为使土地达到一定的开发建设条件而投入的各项区域性客观费用。主要涉及宗地内外的土地开发投入费用。

3.22

土地增值 *land value increment*

待估宗地因用途改变或进行土地开发,达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加。

3.23

公示地价系数修正法 *coefficient correction approach of published land price*

利用城镇基准地价(路线价)、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果,按照替代原则,将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较,进而通过修正求得待估宗地在估价期日价格的方法。

3.24

标准深度 *standard depth*

随着土地与道路距离的增加,道路对土地利用价值影响为零时的深度。

3.25

里地线 *standard depth line*

标准深度的连线。

3.26

标准宗地 *standard lot*

在均质区域内确定的,其深度、宽度、形状、用途、开发利用状况等特征在该区域内具有代表性,使用状况相对稳定,能够起示范及比较标准作用的宗地。

4 总则

4.1 概述

土地估价工作旨在为加快形成统一开放、竞争有序的现代市场体系,发展要素市场,完善反映市场供求关系、资源稀缺程度的价格形成机制,保证土地权益在经济上的实现,促进正常交易,为全面、科学、合理地利用土地提供依据。

4.2 技术体系与技术途径

4.2.1 技术体系

土地估价技术分为宗地地价评估技术和区域地价评估技术。宗地地价评估以宗地个体为对象,选择适宜的估价方法,评估判定待估宗地的客观市场价值;区域地价评估以特定区域为对象,利用宗地评估方法和统计学方法,在对大量宗地地价样点统计分析处理的基础上,评估判定待估区域土地的平均市场价值。

土地估价主要技术方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法、级差收益测算确定法等。

4.2.2 基准地价评估的技术途径

技术途径如下:

- a) 以土地定级(或根据影响地价的土地条件和因素划分均质地域)为基础,利用市场交易价格等资料评估基准地价;
- b) 以土地定级为基础,土地收益为依据,市场交易资料为参考评估基准地价。

4.2.3 宗地地价评估技术途径

利用调查的相关资料,采用市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等方法评估宗地地价。

4.3 估价技术原则

4.3.1 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据,估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

4.3.2 最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

4.3.3 预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

4.3.4 供需原则

土地估价应以市场供需决定土地价格为依据,并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

4.3.5 贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果,土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

4.4 估价成果

4.4.1 基准地价估价成果

估价成果如下:

- a) 基准地价评估报告:主要包括基准地价评估成果报告、技术报告及资料整理分析报告;
- b) 基准地价图:主要包括各用途基准地价成果图、样点地价图;
- c) 基准地价表:各级别各用途基准地价成果表、基准地价修正体系表(含修正系数表和修正因素指标说明表)。

4.4.2 宗地地价估价成果

估价成果如下:

- a) 宗地估价报告;
- b) 宗地估价技术报告(评估工作底稿)。

5 价格影响因素

5.1 价格影响因素分类

城镇土地价格的影响因素包括:

- a) 一般因素;
- b) 区域因素;
- c) 个别因素。

5.2 一般因素

指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素,主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地及住房制度与政策、土地利用规划及计划、国民和社会经济发展规划等。

5.3 区域因素

指影响城镇内部区域之间地价水平的因素,主要包括繁华程度或集聚程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、规划及土地利用限制和自然条件等。

5.4 个别因素

指宗地自身的地价影响因素,包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、规划及土地利用限制和宗地临街条件等。

6 主要估价方法

6.1 市场比较法

6.1.1 基本公式

以市场比较法评估土地价格公式如式(1)所示:

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E \quad \dots\dots\dots(1)$$

式中:

- P ——待估宗地价格;
- P_B ——比较实例价格;
- A ——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数;
- B ——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数;

- C ——待估宗地_{区域}因素条件指数除以比较实例宗地_{区域}因素条件指数；
- D ——待估宗地_{个别}因素条件指数除以比较实例宗地_{个别}因素条件指数；
- E ——待估宗地_{年期}修正指数除以比较实例_{年期}修正指数。

6.1.2 程序

程序如下：

- a) 收集宗地交易实例；
- b) 确定比较实例；
- c) 建立价格可比基础；
- d) 进行交易情况修正；
- e) 进行估价期日修正；
- f) 进行区域因素修正；
- g) 进行个别因素修正；
- h) 进行使用年期等其他因素修正；
- i) 测算比准价格。

6.1.3 收集宗地交易实例

资料收集范围包括地块位置、面积、用途、成交时间、双方当事人、地块条件、使用年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格及明确的价格内涵等。

6.1.4 确定比较实例

比较实例数量应达到 3 个以上(含 3 个)，且估价期日距比较实例的交易日原则上不超过 3 年。

比较实例与待估宗地条件的相似性大于差异性；比较实例应为用途与待估宗地用途相同，土地条件基本一致，属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常(或可修正为正常)交易实例。

6.1.5 建立价格可比基础

应从付款方式、币种和货币单位、面积内涵和面积单位等方面对各比较案例的价格进行统一。

6.1.6 交易情况修正

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

交易行为中的特殊因素主要包括下列 9 种：

- a) 有利害关系人之间的交易；
- b) 急于出售或者购买情况下的交易；
- c) 受债权债务关系影响的交易；
- d) 交易双方或者一方获取的市场信息不全情况下的交易；
- e) 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易；
- f) 相邻地块的合并交易；
- g) 特殊方式的交易；
- h) 交易税费非正常负担的交易；
- i) 其他非正常的交易。

综合考虑各特殊因素对地价的影响程度，确定宗地交易情况指数，交易情况修正公式见式(2)：

$$P_E = P_o \times E_F / E_E \dots\dots\dots(2)$$

式中：

P_E ——交易情况修正后比较实例价格；

P_0 ——交易情况修正前比较实例价格；

E_P ——待估宗地交易情况指数；

E_E ——比较实例宗地交易情况指数。

6.1.7 估价期日修正

估价期日修正就是将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格，通常用地价指数进行修正，修正公式见式(3)：

$$P_E = P_0 \times Q/Q_0 \quad \dots\dots\dots(3)$$

式中：

P_E ——估价期日修正后比较实例价格；

P_0 ——估价期日修正前比较实例价格；

Q ——待估宗地估价期日地价指数；

Q_0 ——比较实例交易日地价指数。

地价指数的编制应符合 TD/T 1009—2007 的有关要求。

6.1.8 区域因素修正

区域因素修正就是将比较实例在其外部区域条件下的价格调整为待估宗地外部区域条件下的价格。

区域因素修正的主要因子包括商服繁华程度、产业集聚程度、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、规划条件、土地使用限制等。不同用途的土地，影响其价格的区域因子不同，区域因素修正的具体因子应根据待估宗地的用途确定。综合考虑区域因素中的各因子对地价的影响程度确定区域因素条件指数，修正公式见式(4)：

$$P_E = P_0 \times D_P/D_E \quad \dots\dots\dots(4)$$

式中：

P_E ——区域因素修正后比较实例价格；

P_0 ——区域因素修正前比较实例价格；

D_P ——待估宗地区域因素条件指数；

D_E ——比较实例宗地区域因素条件指数。

6.1.9 个别因素修正

个别因素修正就是将比较实例在其个体状况下的价格调整为待估宗地个体状况下的价格。

个别因素修正的主要因子包括：宗地位置、面积、形状、临街状况、宗地内基础设施水平、地势、地质、水文状况、容积率、其他规划限制条件等。个别因素修正的具体因子应根据待估宗地的用途确定。综合考虑个别因素中的各因子对地价的影响程度确定个别因素条件指数，修正公式见式(5)：

$$P_E = P_0 \times S_P/S_E \quad \dots\dots\dots(5)$$

式中：

P_E ——个别因素修正后比较实例价格；

P_0 ——个别因素修正前比较实例价格；

S_P ——待估宗地个别因素条件指数；

S_E ——比较实例宗地个别因素条件指数。

当容积率对地价影响较大时，应单独修正。

6.1.10 土地使用年期修正

土地使用年期修正是将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期,消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。修正公式见式(6):

$$P_r = P_o \times K \quad \dots\dots\dots(6)$$

式中:

P_r ——年期修正后宗地价格;

P_o ——年期修正前比较实例价格;

K ——年期修正系数。见式(7):

$$K = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n] \quad \dots\dots\dots(7)$$

式中:

r ——土地还原率;

m ——待估宗地的使用年期;

n ——比较实例的使用年期。

6.1.11 其他因素修正

除进行上述修正外,经过充分调查和专家论证,还可根据比较实例与待估宗地的条件差异进行其他必要的修正。

6.1.12 测算比准价格

根据经过上述各项比较修正后的比较实例价格,选择适用方法计算综合结果,作为比准价格,常用计算方法包括:

- a) 简单算术平均法;
- b) 加权算术平均法;
- c) 中位数法;
- d) 众数法。

6.1.13 适用范围

市场比较法主要适用于房地产市场发达,有充足可比实例的地区。市场比较法除可直接用于评估土地价格或土地租金外,还可用于其他估价方法中相关参数的求取。

6.2 收益还原法

6.2.1 基本公式

以收益还原法评估土地价格公式如式(8)和式(9)所示:

- a) 纯收益不变,且永续,各相关因素不变;

$$P = a/r \quad \dots\dots\dots(8)$$

式中:

P ——土地收益价格;

a ——土地纯收益(或地租),每年不变;

r ——土地还原率,固定且大于零。

- b) 纯收益不变,收益年期有限,各相关因素不变;

$$P = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \dots\dots\dots(9)$$

式中:

P 、 a 、 r 含义同前;

n ——未来土地收益年期。

6.2.2 程序

程序如下:

- a) 收集相关资料;
- b) 测算年总收益;
- c) 确定年总费用;
- d) 计算年纯收益;
- e) 确定还原率;
- f) 选用适当的计算公式;
- g) 测算收益价格。

6.2.3 收集相关资料

收集的资料包括待估宗地与待估宗地特征相同或相似的宗地用于出租或经营时的年平均总收益、总费用资料等。所收集的资料应具有持续性、稳定性,能够反映土地的长期收益趋势。对出租性土地及房屋宜收集 3 年以上的租赁资料;对营业性土地及房屋宜收集 5 年以上的营运资料;直接生产用地应收集过去 5 年中原料、人工及产品的市场价格资料。

6.2.4 估算年总收益

年总收益是指待估宗地按最有效利用方式出租或自行使用,在正常情况下,合理利用土地应取得持续而稳定的客观年收益或年租金,包括租金收入、押金利息收入等。对总收益的收益期超过或不足 1 年的,应统一折算为年土地总收益。估算年总收益,应考虑客观闲置损失。经营性项目或生产性项目,年总收益分别为经营性收入或生产性收入。

6.2.5 确定年总费用

年总费用是指利用土地进行经营活动并取得相应收益时正常合理的必要年支出。确定土地年总费用时,应根据土地利用方式进行具体分析。对总费用的支出期超过或不足 1 年的,应统一折算为年土地总费用。

几种主要土地利用方式中,土地年总费用主要包括:

- a) 土地租赁:土地使用税、土地管理费、土地维护费及其他税费;
- b) 不动产出租:经营管理费、经营维修费、房屋年保险费、房产税及其他税费;
- c) 经营性项目:销售成本、销售费用、经营管理费、销售税金、财务费用、经营利润等;
- d) 生产性项目:生产成本(包括原材料费、人工费、运输费等)、产品销售费用、产品销售税金及附加、财务费用、管理费用、企业利润等。

6.2.6 确定土地纯收益

总纯收益按总收益扣除总费用计算。

土地纯收益是在总纯收益中扣除非土地因素所产生的纯收益后的余额。

几种主要土地利用方式下的土地纯收益应按式(10)~式(18)计算:

a) 土地租赁:

$$a = R - C \quad \dots\dots\dots(10)$$

式中:

- a ——土地纯收益;
- R ——年总收入;
- C ——年总费用。

b) 不动产出租:

$$a = R_{in} - I_{hn} \quad \dots\dots\dots(11)$$

式中:

- a ——土地纯收益;
- R_{in} ——不动产纯收益;
- I_{hn} ——房屋纯收益。

$$R_{in} = R_{lg} - C_{lg} \quad \dots\dots\dots(12)$$

式中:

- R_{in} ——不动产纯收益;
- R_{lg} ——不动产年总收益;
- C_{lg} ——不动产年总费用。

$$I_{hn} = P_{hc} \times r_2 \quad \dots\dots\dots(13)$$

式中:

- I_{hn} ——房屋纯收益;
- P_{hc} ——房屋现值;
- r_2 ——建筑物还原率。

房屋现值应根据估价期日的同类建筑物的建造成本费用,结合房屋的物理、经济和功能的退化状况选用适当折旧方法确定,其公式如式(4)所示:

$$P_{hc} = P_{hk} \times D_n = P_{hk} - E \quad \dots\dots\dots(14)$$

式中:

- P_{hc} ——房屋现值;
- P_{hk} ——房屋重置价;
- D_n ——房屋成新度;
- E ——房屋折旧总额。

利用不动产收益评估土地收益价格时应关注如下情况:

- 当房屋经济寿命早于设定土地使用权年期时,应按照房屋经济寿命确定折旧年限;并合理估算剩余年期的土地价格。
- 当房屋经济寿命晚于设定土地使用权年期时,应按照土地使用权期限确定折旧年限,并合理估算房屋残值。

c) 经营性项目:

$$a = I_{ip} - I_{if} \quad \dots\dots\dots(15)$$

式中:

- a ——土地纯收益;
- I_{ip} ——企业经营纯收益;
- I_{if} ——非土地资产纯收益。

$$I_{ip} = Y_{ip} - C_{ip} \quad \dots\dots\dots(16)$$

式中:

I_p ——企业经营纯收益;

Y_{ip} ——年经营总收入;

C_p ——年经营总费用。

d) 生产性项目:

$$a = I_{sp} - I_{fp} \quad \dots\dots\dots(17)$$

式中:

a ——土地纯收益;

I_{sp} ——企业生产纯收益;

I_{fp} ——非土地资产纯收益。

$$I_{sp} = Y_{sp} - C_{sp} \quad \dots\dots\dots(18)$$

式中:

I_{sp} ——企业生产纯收益;

Y_{sp} ——年生产总收入;

C_{sp} ——年生产总费用。

e) 自用土地:

可采用比较法求取客观纯收益,即比照类似地区或相邻地区有收益的相似土地的纯收益,经过区域因素、个别因素的比较修正,测算其土地纯收益。

6.2.7 确定土地还原率

确定土地还原率的基本方法包括:

- a) 土地纯收益与价格比率法:应选择3宗以上近期发生交易的,且土地区域条件、用途、交易类型等与待估宗地相似的交易实例,以交易实例的土地纯收益与其土地价格的比率测算还原率;
- b) 安全利率加风险调整值法:即,还原率=安全利率+风险调整值;安全利率可选用国债年利率或银行定期存款年利率;风险调整值应根据待估宗地所处地区的社会经济发展和土地市场因素对其影响程度确定;
- c) 投资风险与投资收益率综合排序插入法:调查获取社会上各种相关类型投资的收益率和风险,将其按大小排序,然后分析判断待估宗地所对应的范围,确定其还原率。

在确定土地还原率时,应注意不同土地权利、不同土地用途、不同区位、不同土地使用年期及不同时期的土地之间还原率的差别。

综合还原率、土地还原率和建筑物还原率的关系如式(19)所示:

$$r = (r_1 \times L + r_2 \times B) / (L + B) \quad \dots\dots\dots(19)$$

式中:

r ——综合还原率;

r_1 ——土地还原率;

L ——土地价格;

r_2 ——建筑物还原率;

B ——建筑物价格。

6.2.8 选用适当的计算公式

在估价实务中,应根据具体情况,选择适当的计算公式。除上述基本公式外,因土地收益变化而应采用的公式见附录A。

6.2.9 测算收益价格

根据已选择的公式测算土地收益价格。

6.2.10 适用范围

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。

6.3 剩余法

6.3.1 评估现有不动产中所含土地价格

6.3.1.1 基本公式

以剩余法评估现有不动产中所含土地价格公式如式(20)所示:

$$P = P_r - P_h - T \quad \dots\dots\dots(20)$$

式中:

- P ——土地价格;
- P_r ——不动产交易价格;
- P_h ——房屋现值;
- T ——交易税费。

6.3.1.2 程序

程序如下:

- a) 调查待估宗地的基本情况;
- b) 测算不动产交易价格;
- c) 测算房屋现值;
- d) 测算交易税费;
- e) 测算待估宗地价格。

6.3.1.3 测算不动产交易价格

不动产交易价格应依据客观交易价格,采用市场比较法或结合不动产的经营状况和市场条件运用收益还原法确定。

6.3.1.4 测算房屋现值

参照收益还原法中的有关规定测算。

6.3.1.5 测算交易税费

主要包括不动产交易过程中的税费。

6.3.1.6 测算土地价格

运用剩余法评估公式测算土地价格,应注意待估宗地的设定使用年期与不动产交易价格对应的年期之间的差别并进行使用年期修正。

6.3.1.7 适用范围

适用于现有不动产中地价的单独评估。

6.3.2 评估待开发土地的价格

6.3.2.1 基本公式

以剩余法评估待开发土地价格公式如式(21)所示:

$$P = A - B - C \quad \dots\dots\dots(21)$$

式中:

P ——待估宗地价格;

A ——不动产总价;

B ——开发项目整体的开发成本;

C ——客观开发利润。

6.3.2.2 程序

程序如下:

- a) 调查待估宗地的基本情况;
- b) 确定待估宗地的最有效利用方式;
- c) 测算完成开发后的土地或不动产总价;
- d) 估计开发建设周期和投资进度安排;
- e) 测算开发成本和开发商客观开发利润;
- f) 测算待估宗地价格。

6.3.2.3 测算开发完成后的不动产总价

应根据待估宗地的最有效利用方式和当地不动产市场现状,采用市场比较法或趋势分析法确定其在评估期日的价值。对开发完成后拟采用出租或自营方式经营的土地或不动产价值,也可以根据同一市场状况采用收益还原法确定其价值。

6.3.2.4 确定开发周期和投资进度安排

应参照类似不动产的开发过程进行确定。

6.3.2.5 测算开发成本

开发成本是项目开发建设期间所发生的客观费用的总和。

在土地开发项目中,开发成本包括购地税费、将土地开发完成所需的开发费用、管理费用、投资利息和销售税费;在不动产开发项目中,开发成本包括购地税费、房屋建造成本、管理费用、投资利息和销售税费。

6.3.2.6 测算利息

地价款、土地开发费用或房屋建造成本、管理费用和购地税费等全部预付资本应计算利息,销售税费不计利息。利息的计算应充分考虑资本投入的进度安排,按复利计算。

利息率的选取应参照银行公布的同期贷款利率。

6.3.2.7 测算利润

开发项目客观利润一般以土地或不动产总价值或全部预付资本的一定比例计算。利润率宜采用同

—市场上类似土地或不动产开发项目的平均利润率。

如果采用现金流法,折现率的取值综合考虑了利息和利润因素,可不单独测算利润。

6.3.2.8 测算土地价格

运用剩余法评估公式测算土地价格。

6.3.2.9 适用范围

适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。一般可运用于以下情形:

- a) 待开发不动产中的土地估价;
- b) 待改造后再开发不动产中的土地估价;
- c) 仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价。

6.4 成本逼近法

6.4.1 基本公式

以成本逼近法评估土地价格公式如式(22)所示:

$$\begin{aligned}
 P &= E_s + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 \quad \dots\dots\dots(22) \\
 &= P_E + R_3
 \end{aligned}$$

式中:

- P —— 土地价格;
- E_s —— 土地取得费;
- E_d —— 土地开发费;
- T —— 税费;
- R₁ —— 利息;
- R₂ —— 利润;
- R₃ —— 土地增值;
- P_E —— 土地成本价格。

6.4.2 程序

程序如下:

- a) 收集与估价有关的成本费用、利息、利润及土地增值等资料;
- b) 通过直接或间接方式求取得待估宗地的土地取得费、土地开发费及相关的税费、利息、利润;
- c) 确定土地增值;
- d) 对地价进行必要的修正,测算待估宗地价格。

6.4.3 确定土地取得费

土地取得费按取得土地权利而支付的各项客观费用计算,不同情况如下:

- a) 征收农村集体土地时,土地取得费即为征收补偿安置费用,主要包括被征收土地、地上青苗、建筑物及构筑物的补偿费用及涉及人员的安置补助费。各项费用应按有关规定,依据待估宗地所在区域政府规定的相关标准,以应当支付的区域客观费用确定。
- b) 征收国有土地使用权时,土地取得费即为征收补偿安置费用,主要包括被征收土地使用权、地上青苗、建筑物及构筑物的补偿费用及涉及人员的安置补助费。各项费用应按有关规定,依据待估宗地所在区域政府规定的相关标准,以应当支付的区域客观费用确定。

c) 通过市场交易获得土地时,土地取得费即是估价期日土地的客观市场购置价格。

6.4.4 确定土地开发费

土地开发费按待估宗地设定开发程度下应投入的各项客观费用计算。

宗地红线外的土地开发费为达到设定开发程度所需投入的各项开发费用;宗地红线内的土地开发费一般包括土地平整费。根据估价目的和投资主体不同,确定是否计入宗地红线内各类开发费用。

按照待估宗地的条件、估价目的和实际已开发程度,确定待估宗地的开发程度。属建成区内已开发完成的宗地,评估设定的开发程度最少应为宗地红线外通路、通上水、通电和宗地红线内土地平整。

6.4.5 确定各项税费

土地取得和开发过程中应向政府缴纳的税费,一般包括占用耕地的耕地占用税和耕地开垦费、占用菜地的新菜地开发建设基金、征地管理费、政府规定的教育附加费等其他在土地取得过程中直接相关的税费等。

6.4.6 确定土地开发利息

土地开发总投资应计算合理利息。土地开发总投资包括土地取得费、土地开发费和各项税费。按照设定的土地开发程度的正常开发周期、各项费用的投入期限和贷款年利率,分别测算各期投入应支付的利息。土地开发周期超过1年者,利息应按复利计算。

6.4.7 确定土地开发利润

土地开发总投资应计算合理利润。按照开发性质和各地实际情况,确定开发中各项投资的客观回报率,测算土地开发应取得的开发利润。

6.4.8 确定土地增值

土地增值依据土地所在区域内,因用途等土地使用条件改变或进行土地开发而产生的价值增加额或比率测算。

6.4.9 价格修正确定

按式(22)初步测算土地价格后,应根据待估宗地在区域内的位置和宗地条件,考虑是否需要进行其他因素修正,确定土地价格。

当土地增值是以有限年期的价格与成本价格的差额确定时,不再另行年期修正;当土地增值是以无限年期的价格与成本价格的差额确定时,土地增值收益与成本价格一并进行年期修正,修正系数公式如式(23)所示:

$$K = 1 - 1/(1+r)^n \quad \dots\dots\dots(23)$$

式中:

K ——年期修正系数;

r ——土地还原率;

n ——土地使用年期。

当待估宗地为已出让土地时,应进行剩余使用年期修正。

6.4.10 适用范围

成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估。

6.5 公示地价系数修正法

6.5.1 基准地价系数修正法

6.5.1.1 基本公式

以基准地价系数修正法评估土地价格公式如式(24)所示:

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D \dots\dots\dots (24)$$

式中:

- P ——宗地价格;
- P_{1b} ——某一用途、某级别(均质区域)的基准地价;
- $\sum K_i$ ——宗地地价修正系数;
- K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数;
- D ——土地开发程度修正值。

6.5.1.2 程序

程序如下:

- a) 收集有关基准地价资料;
- b) 确定待估宗地所处土地级别(均质区域)的基准地价;
- c) 分析待估宗地的地价影响因素;
- d) 编制待估宗地地价影响因素条件说明表;
- e) 依据宗地地价影响因素指标说明表和基准地价修正体系,确定待估宗地地价修正系数;
- f) 进行估价期日、容积率、土地使用年期等其他因素修正;
- g) 测算待估宗地价格。

6.5.1.3 适用范围

基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价,具有完备的基准地价修正体系的区域,且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押时;所采用的基准地价应具有现势性,待估宗地的估价期日距基准地价的期日一般不超过3年。

6.5.2 路线价法

6.5.2.1 基本公式

以路线价法评估土地价格公式如式(25)所示:

$$P = u \times d_r \times K_1 \times K_2 \times \dots \times K_i \dots\dots\dots (25)$$

式中:

- P ——待估宗地地价;
- u ——待估宗地所属路线段的路线价;
- d_r ——深度指数;
- K_i ——宗地形状修正、容积率修正等其他修正系数。

6.5.2.2 适用要求

路线价法是基准地价系数修正法的特殊形式,适用原则和要求与基准地价系数修正法类同。当区

域内同时存在基准地价和路线价时,里地线以内的宗地,应采用路线价法评估。

6.5.3 标定地价系数修正法

6.5.3.1 基本公式

以标定地价系数修正法评估土地价格公式如式(26)所示:

$$P = P_s \times A \times B \times C \times D \quad \dots\dots\dots(26)$$

式中:

- P ——待估宗地价格;
- P_s ——标定地价;
- A ——待估宗地交易情况指数;
- B ——待估宗地估价期日地价指数/标准宗地估价期日地价指数;
- C ——待估宗地个别因素条件指数/标准宗地个别因素条件指数;
- D ——待估宗地年期修正指数。

6.5.3.2 程序

程序如下:

- a) 收集标准宗地及标定地价相关资料;
- b) 选择3个(含3个)以上可比标定地价;
- c) 进行相关地价影响因素修正;
- d) 测算待估宗地价格。

6.5.3.3 适用要求

标定地价系数修正法可用于政府已公布标定地价的区域,且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押时;所采用的标准宗地与待估宗地应位于相同或类似区域,且具有可比性;标定地价应具有现势性,待估宗地的估价期日距标定地价的期日一般不超过1年。

7 基准地价评估

7.1 程序

程序如下:

- a) 准备工作;
- b) 资料调查与整理;
- c) 基准地价评估;
- d) 基准地价确定;
- e) 编制基准地价修正系数表;
- f) 成果整理;
- g) 成果验收、备案及公布。

7.2 准备工作

准备工作主要包括编写基准地价评估任务书、制定基准地价调查表和工作表、准备工作底图、确定基准地价评估区域等。

基准地价评估任务书的内容包括:城镇基本情况、基准地价评估工作的领导与组织、时间安排和经

费预算、技术方案及预期成果等。

基准地价评估的表格应根据各地的实际需要制定。基本表格见附录 B。

基准地价工作底图应采用能覆盖基准地价评估区域的城镇地籍图、地形图或规划图,其比例尺要求如下:

大城市	1:10 000~1:50 000
中等城市	1:5 000~1:10 000
小城市以下	1:1 000~1:5 000

按路线价评估基准地价的区域,局部商服用地的基准地价图可采用更大比例尺图件。

确定基准地价评估区域包括确定基准地价评估的范围和确定城镇土地的级别或均质区域。

7.3 资料调查与整理

7.3.1 资料调查的一般要求

要求如下:

- 调查、收集的有关地价资料应按实地位置标注于估价工作底图上;
- 调查以土地级别或均质地域为单位进行;
- 地价样本选取应采用分类不等比抽样,样本数应符合数理统计要求,每级样本总数原则上不少于 30 个;样本总数不足 30 个的,应进行全样本调查;
- 样本应具代表性,且原则上分布均匀;
- 所选样本宜能同时获得地价或土地利用效益和相对应的土地条件资料;
- 土地利用效益等经济资料应不少于近期连续两年的数据;
- 出让、转让、出租、入股、联营、联建等地价和土地利用效益资料以人民币元为单位,准确到小数点后一位;
- 调查资料应填入相应的调查表格。

7.3.2 资料调查的内容

7.3.2.1 土地定级成果资料

主要包括:

- 土地级别图;
- 土地定级工作报告和技术报告;
- 其他相关成果及资料。

7.3.2.2 地租、地价资料

主要包括:

- 土地使用权出让、转让资料;
- 土地使用权、房屋及柜台出租资料;
- 房屋售价、租金资料;
- 土地征收补偿、安置补助及地上物补偿相关资料;
- 土地联营入股资料;
- 以地联合建房、换房资料;
- 房屋征收补偿资料、房屋造价标准、房屋重置价标准、房屋经营及管理相关标准、固定资产作价及土地联营、合作建房等相关资料;
- 宗地用途、出租时间、容积率等;

- i) 有关税费征收标准;
- j) 土地开发费用标准、资本的利息、利润标准;
- k) 其他资料,如还原率等。

7.3.2.3 土地利用效益资料

主要包括:

- a) 不同行业资金利润率标准;
- b) 同一行业不同规模的资金利用效益资料;
- c) 不同行业不同规模的企业劳动力标准;
- d) 行业经济效益资料;
- e) 单位或企业土地利用效益资料。

7.3.2.4 影响地价的因素资料

指影响地价的一般因素、区域因素和个别因素资料。

7.3.2.5 其他资料

主要包括:

- a) 历史地价资料;
- b) 有关经济指数及建筑材料价格变动指数;
- c) 土地开发与经营的政策法规、条例、规定;
- d) 有关不动产的税收种类、税率等;
- e) 城镇规划等有关资料。

7.3.3 样点资料的整理

7.3.3.1 样点剔除

逐表审查调查资料,将缺主要项目、填报数据不符合要求和数据明显偏离正常情况的样点剔除。

7.3.3.2 样点资料归类

将初步审查合格的样点资料,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、企业用地效益等进行归类。当样点数量少于7.3.1c)规定的数量时,应进行样点的补充调查。

7.4 确定基准地价内涵

基准地价内涵主要包括:基准地价对应的土地权利类型、使用年期、用途、期日、开发利用程度及容积率等开发建设条件。基准地价内涵应根据区域内现状总体情况,并考虑政府管理需求确定。

7.5 利用市场交易资料评估基准地价

7.5.1 基准地价测算区域的划分

主要包括:

- a) 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。
- b) 测算区域中样点数量较少,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。

7.5.2 样点地价计算

7.5.2.1 利用土地使用权出让资料计算地价

根据土地使用权出让资料,按式(27)计算地价:

$$P = P_T / S \quad \dots\dots\dots(27)$$

式中:

- P —— 出让宗地单位面积地价;
- P_T —— 出让宗地总地价(含实物地租折价);
- S —— 出让宗地总面积。

7.5.2.2 利用土地使用权转让资料计算地价

用土地转让方取得的资金或实物折价作为土地转让总地价,按式(28)计算地价:

$$P = P_T / S \quad \dots\dots\dots(28)$$

式中:

- P —— 转让宗地单位面积地价;
- P_T —— 土地转让方获取的资金或实实现值;
- S —— 转让宗地总面积。

7.5.2.3 利用土地使用权出租资料计算地价

土地使用权出租租金以实际签订出租合同中的租金为标准,按式(29)计算地价:

$$P = (R/S) \times (1/r) \quad \dots\dots\dots(29)$$

式中:

- P —— 出租宗地单位面积地价;
- R —— 出租方每年得到的资金或实实现值;
- S —— 出租的宗地面积;
- r —— 土地还原率。

7.5.2.4 利用房地出租资料计算地价

见 6.2。

7.5.2.5 用土地联营入股资料计算地价

根据合同内容或双方的实际经营情况,按土地的年收益或入股比例,分别计算地价:

a) 用土地入股取得的年收益,按式(30)计算地价:

$$P = (R/S) \times (1/r) \quad \dots\dots\dots(30)$$

式中:

- P —— 联营土地单位面积地价;
- R —— 土地股每年分享的利润或股息;
- S —— 联营土地面积;
- r —— 土地还原率。

b) 用合同规定的资本投入情况和分成比例,按式(31)计算地价:

$$P = C_s \times (r_s/r_c) \times (1/S) \quad \dots\dots\dots(31)$$

式中：

- P ——联营土地单位面积地价；
 C_g ——出资方的资本总量；
 r_g ——出地方利润分成量；
 r_c ——出资方利润分成量；
 S ——联营土地面积。

7.5.2.6 用以地换房资料计算地价

用出地方取得房地产的市场价格作为让出土地的总地价，按式(32)计算地价：

$$P = (S_{ib} \times P_{ib}) / S \quad \dots\dots\dots(32)$$

式中：

- P ——土地单位面积地价；
 S_{ib} ——转让土地方获得的建筑面积；
 P_{ib} ——单位建筑面积的平均售价；
 S ——转让出的土地面积。

7.5.2.7 用柜台出租资料计算地价

主要包括：

a) 商店运营总费用计算

根据商店建筑物特点，计算商店在一年经营中应支付的经营管理费、房屋建筑维修费、房屋保险费、水电热等运营费、与租房有关的各项税费等，作为商店运营总费用。

b) 计算出租柜台应分摊费用

按出租柜台的营业面积与总营业面积的比例计算柜台分摊的费用和土地面积。

c) 计算地价[见式(33)]

$$P = \left[\frac{R - E \times (S_{ib} + S_b)}{S \times (S_{ib} + S_b)} \right] \times \frac{1}{r} \quad \dots\dots\dots(33)$$

式中：

- P ——出租柜台单位土地面积的地价；
 R ——出租柜台年租金总收入；
 E ——出租柜台所在商店的年经营总支出费用；
 S_{ib} ——出租柜台的营业面积；
 S_b ——商店的总营业面积；
 S ——商店土地总面积；
 r ——土地还原率。

当出租柜台处在不同的楼层时，应注意楼层对价格的影响。

7.5.2.8 用房屋买卖资料计算地价

用房屋买卖价格计算地价，参见 6.3.1 中公式。

7.5.2.9 用商品房出售资料计算地价

按整幢楼的商品房总售价作为估算地价的标准，参照 6.3.2 中公式计算商品房买卖中的地价。

7.5.2.10 用新增城镇建设用地资料计算地价

参见 6.4。

7.5.2.11 用联建分成资料计算地价

联建分成的土地不直接进入市场,估价中不计算土地资本的利息及投资资本的利润,地价计算公式如式(34)所示:

$$P = [(C_b + T) \times S_{b1}] / S_d = (C_b + T) \times S_{b1} \times R_p / S_{a1} \quad \dots\dots\dots (34)$$

式中:

- P ——联建房中单位土地面积的地价;
- C_b ——房屋单位建筑面积造价;
- T ——房屋单位建筑面积缴纳的税费;
- S_{b1} ——出地方分成建筑面积;
- S_d ——出资方建筑物分摊的土地面积;
- R_p ——容积率;
- S_{a1} ——出资方分成建筑面积。

7.5.3 样点地价修正与样点地价图的绘制

7.5.3.1 样点地价修正

依据基准地价内涵,将计算所得样点地价修正到与基准地价内涵相一致下的价格,修正内容一般包括:交易情况修正、估价期日修正、容积率修正、地价楼层分配修正、开发程度修正、出让年期修正等,修正方法参见 6.1 中的有关内容。

7.5.3.2 样点地价图的绘制

主要要求如下:

- a) 以城镇地籍图、土地利用现状图或地形图等为底图绘制样点地价图;
- b) 在图上按照商服、住宅、工业等不同用途分别标识地价样点资料;
- c) 在图上应该反映土地级别(均质地域)界线;
- d) 直接在图上表示地价数据,资料较多时,可采用分级图例表示地价样点分布。

7.5.4 检验与处理

7.5.4.1 样本总体检验

以土地级别或均质区域为单位,分土地利用类型进行抽样样本的总体检验和方差检验。

用卡方检验法、秩和检验法分别对已知数据总体分布类型和未知数据分布类型的样本进行总体一致性检验。

用 t 检验法和均值-方差法分别对样本总体为正态和非正态分布的进行异常值剔除。

当检验后的数据不能满足模型建立的需要时,应增加抽样数据,按以上方式重新进行数据归类。

7.5.4.2 样点数据检验

主要要求如下:

- a) 同一土地级别或均质地域中,同一交易方式的样点地价应通过样本同一性检验。同一均质地域中样本数量不能满足总体检验的需要时,应对均质地域进行差别判别归类,按类进行样本总体同一性检验。
- b) 同一均质地域中,按不同交易方式计算的样本地价,也应通过样本总体同一性的检验。

7.5.4.3 样点数据处理

主要要求如下：

- a) 城镇中商服中心区的地价最高区域，应单独表示；
- b) 相同用途的样点地价，在确定方差检验精度后，将精度以外的数据作为异常数据剔除；
- c) 同一级别、均质地域中，按不同交易方式下测算的样点地价，当总体不一致时，以最具代表性，数量多的样点作为基准地价评估的基础资料。

7.5.4.4 数据整理

将经过修正及样本数据处理以后的样点，按土地级别、土地均质区域、土地用途和资料交易方式顺序进行整理，并填入附录 B 中的相应表格。

7.5.5 利用样点地价评估基准地价

7.5.5.1 用样点地价评估级别(区域)基准地价

主要情况的要求如下：

- a) 有样点级别(区域)的基准地价评估
评估程序为：
 - 1) 样本数量的确定。合格样本数量应符合数理统计要求。
 - 2) 方法选择及基准地价计算。在有样点级别(区域)内，根据样点地价的分布规律，选用简单算术平均值、加权算术平均值、中位数、众数等作为该级别(区域)的基准地价。
- b) 没有交易价格资料或交易价格资料较少级别(区域)的基准地价评估
没有交易资料的级别(区域)，采用比较法、比例系数法确定基准地价。
评估程序为：
 - 1) 对已评估出基准地价的级别(区域)，建立地价与影响价格的土地条件对照表；
 - 2) 对没有交易资料或数量不足的级别(区域)，进行土地条件调查和量化；
 - 3) 比较待估价级别(区域)与有地价级别(区域)土地条件的接近程度；
 - 4) 在比较基础上，采用系数修正法评估区域基准地价；
 - 5) 通过确定相关用途基准地价在不同级别(区域)内的比例关系，评估待估用途的基准地价。

7.5.5.2 建立样点地价和土地级别数学模型，评估级别基准地价

在土地定级的基础上，通过建立样点地价与土地级别之间的数学关系模型，求出各用途各级别的地价级差系数，利用地价级差系数等参数测算级别基准地价。

主要程序及要求如下：

- a) 模型选择：根据样点地价与土地级别之间的二维关系图选择适宜的数学模型，选用模型参见 7.6.4.1 中的模型；
- b) 参数估计：将收集到的通过检验的地价资料，分用途代入模型中，估计参数值；
- c) 显著性检验：对估算出的参数值，应进行显著性检验，具体方法参见 7.6.4.3；
- d) 基准地价计算：将估计参数值和有关参数代入，测算各级土地的基准地价。

7.5.5.3 建立样点地价和土地定级单元总分值数学模型，评估级别基准地价

在土地定级的基础上，通过建立样点地价与土地定级单元总分值之间的数学关系模型，求出各用途

各级别的地价级差系数,利用地价级差系数等参数测算级别基准地价。

主要程序及要求如下:

- a) 模型选择:根据样点地价与土地定级单元之间的二维关系图选择适宜的数学模型,具体参见 7.6.4.1 中的模型。其中, Y_n 为第 n 级土地交易样点地价,计算基准地价时为级别基准地价, X_n 为第 n 级区域内定级单元总分值。
- b) 参数估计:将收集到的通过检验的地价资料,分用途代入模型中,估计参数值。
- c) 显著性检验:对估算出的参数值,应进行显著性检验,具体方法参见 7.6.4.3。
- d) 基准地价计算:将估计值和有关参数代入,得到各单元分值的估计地价。在此基础上,根据地价的离散程度,确定区域基准地价。

7.5.6 利用市场交易资料评估区段路线价

7.5.6.1 程序

如下:

- a) 划分路线价区段;
- b) 设定标准深度;
- c) 评估区段路线价。

7.5.6.2 范围

路线价主要附设于繁华商服区段,用于表征区段平均商服地价。

7.5.6.3 划分路线价区段

要求如下:

- a) 商服用地区位条件、交通条件、人流量等因素相似的相邻地块划归同一区段;
- b) 地价水平相近的相邻地块划归同一区段。

7.5.6.4 设定标准深度

根据临街宗地样点的价格及其深度间的变化规律,确定标准深度。

7.5.6.5 评估区段路线价

要求如下:

- a) 市场交易地价资料修正参见 7.5.3.1。
- b) 评估区段路线价

以路线价区段内市场交易地价资料为基础,经过样点地价修正和检验剔除后,确定区段路线价。具体方法如下:

- 1) 取算术平均数或加权平均数;
- 2) 取中位数;
- 3) 取众数。

7.6 利用土地收益资料评估基准地价

7.6.1 土地级别的确定

根据 GB/T 18507 的要求,确定土地的级别。

7.6.2 样本数据处理

7.6.2.1 土地利用类型的划分

根据城镇特点和土地利用类型的经济资料差异,将土地利用类型分为商服、住宅、工业用地等,条件具备的地方,可对用地类型作进一步细分。

7.6.2.2 单元土地质量指数计算

根据土地级别内单元总分值进行级差收益测算时,单元土地质量指数按式(35)计算:

$$X_{in} = f_i/n \quad \dots\dots\dots(35)$$

式中:

- X_{in} ——某单元土地质量指数;
- f_i ——某单元总分值;
- n ——土地级别数。

7.6.2.3 行业或类别资本效益折算系数的计算

分别以商服、住宅、工业中某种行业或类别的资本为标准,按式(36)计算各行业或类别的资本效益折算系数:

$$K_a = C_m/C_i \quad \dots\dots\dots(36)$$

式中:

- K_a ——某用地类型中的某一行业或类别资本效益折算系数;
- C_m ——该用地类型中某一行业或类别全市平均资金利润率;
- C_i ——该用地类型中标准行业或类别全市平均资金利润率。

7.6.2.4 规模资本效益折算系数的计算

分别以商服、住宅、工业中当地行业最佳企业规模或技术水平下的资本为标准,按式(37)计算规模资本效益折算系数:

$$K_{sa} = C_m/C_{max} \quad \dots\dots\dots(37)$$

式中:

- K_{sa} ——某一行业或类别某一规模下的资本效益折算系数;
- C_m ——该行业或类别某一规模下的全市平均资金利润率;
- C_{max} ——该行业或类别最佳规模下的全市平均资金利润率。

7.6.2.5 企业标准资本额的计算

企业标准资本额按式(38)计算:

$$C_s = C_e \times K_a \times K_{sa} \quad \dots\dots\dots(38)$$

式中:

- C_s ——企业标准资本额;
- C_e ——企业实际使用的资本额;
- K_a 、 K_{sa} ——同前。

7.6.2.6 合理工资量的计算

按当地各行业不同技术水平下劳动力的定员标准,用式(39)计算合理的工资支出标准:

$$L_a = L_e \times LP_s / LP_e \quad \dots\dots\dots(39)$$

式中:

- L_e ——某企业在标准定员情况下应支出的工资额;
- L_a ——该企业实际支出的工资额;
- LP_s ——某一技术水平下同等规模的企业应有劳动力标准数量;
- LP_e ——企业实际占有的劳动力数量。

7.6.2.7 企业效益资料的整理

将收集到的企业效益资料,按标准化公式计算整理,并将结果填入附录 B 中的相应表格。

7.6.3 指标选择与样点数据归类

7.6.3.1 土地收益测算指标的选择

土地收益主要是对级差收益的测算。级差收益测算选择的指标主要有单位土地面积的净收益、单位土地面积标准资金占有量、单位土地面积合理工资占有量、企业所在土地的级别或单元总分值。

7.6.3.2 样本数据归类

以土地级别为单位,分别以不同土地利用类型进行数据归类,对商服用地可继续划分金融保险业、办公服务类、综合商厦类、小商店与居民服务类等行业,进行资料归类。

7.6.3.3 数据检验

参见 7.5.4.2。

7.6.4 模型选择与参数估计

7.6.4.1 选择测算模型

主要要求如下:

- a) 常用于级差收益测算的模型如式(40)~式(43)所示:

$$1) Y_n = A(1+r)^{X_{1n}} \text{ 或 } Y_n = A(1+r)^{aX_{1n}} \quad \dots\dots\dots(40)$$

式中:

- Y_n ——第 n 级土地上样点每平方米土地的利润值;
- A, a ——待估参数;
- r ——利润级差系数;
- X_{1n} ——第 n 级土地级别指数或单元土地质量指数。

土地质量从优到劣按等级系数 $1, 2, \dots, n$ 排列,土地级别指数取值为 $n, \dots, 2, 1$ 。

$$2) Y_n = b_0 + b_1 X_{1n} + b_2 X_2 + b_3 X_3 \quad \dots\dots\dots(41)$$

式中:

- Y_n, X_{1n} ——含义同 A 模型;
- b_0 ——样本截距项系数;
- b_1, b_2, b_3 ——分别为土地、资本、劳动力的样本回归系数;
- X_2 ——每平方米土地上标准资金占有量;
- X_3 ——每平方米土地上标准工资占有量。

$$3) Y_n = A(1+r)^{X_{1n}} \times X_2 b_2 \times X_3 b_3 \quad \dots\dots\dots(42)$$

式中:

Y_n, X_{1n}, r ——含义同 A 模型;

A ——待估参数;

X_2, X_3, b_2, b_3 ——含义同 B 模型。

$$4) Y_n = F(X_{1n}) + b_2 X_2 + b_3 X_3 + V \quad \dots\dots\dots(43)$$

式中:

Y_n, X_{1n} ——含义同 A 模型;

$F(X_{1n})$ ——自变量 X_{1n} 的未知函数,为土地带给企业的利润;

X_2, X_3, b_2, b_3 ——含义同 B 模型;

V ——误差项。

b) 级差收益测算模型选择方法:

根据数据资料,用以下方法进行模型选择:

方法一:在已知线性模型的前提下,用被解释变量与解释变量的相关数学关系及相关检验来初步确定模型的数学形式。

方法二:将样本数据依次代入可能的数学模型中,得到不同的样本回归模型,同时对各样本模型进行经济、统计和计量检验,按检验结果,选定测算模型。

7.6.4.2 模型确定与参数估计

主要要求如下:

a) 模型确定

根据 7.6.4.1 中提供的模型、模型选择方法和样点数据,确定级差收益测算模型,测定各因素系数值。

b) 参数估计

将样本资料代入数学模型,用数学方法求出各因素参数值。

对于线性模型,其计算方法一般用最小二乘法求解因素参数值。

7.6.4.3 估计系数的可靠性检验

主要要求如下:

a) 经济意义检验

一般从符号和值域两个方面检验。符号检验是根据模型中变量设计所要达到的条件进行检验;值域检验是根据现实经济条件加以具体限定。

b) 统计检验

通过回归系数的统计显著性检验,判断因素对净收益的影响程度。

通过回归系数的总体显著性检验,判断因素在总体上对净收益的影响程度。

通过模型的拟合优度检验,判断建立的模型与样点数据的拟合程度。

c) 计量经济检验

通过异方差性检验、多重共线性检验和自相关检验,判断统计检验的有效性。

7.6.5 土地收益计算

将样本数据代入确定的数学模型中,得到各级土地上不同用途的土地收益值。各土地收益计算模型如式(44)~式(47)所示:

a) 模型 $I_n = A(1+r)^{X_{1n}}$ (44)

b) 模型 $I_n = Y_n - (b_0 + b_2 X_2 + b_3 X_3)$ (45)

c) 模型 $I_{ni} = Y_{ni} / (X_2 b_2 \times X_3 b_3)$ (46)

d) 模型 $I_{ni} = Y_{ni} - (b_2 X_2 + b_3 X_3 + V)$ (47)

式中:

I_{ni} ——第 n 级土地上样点单位面积的土地收益;

Y_{ni} ——第 n 级土地上样点单位面积的利润;

$A, X_{1n}, r, b_0, b_2, b_3, X_2, X_3, V$ ——含义同 7.6.4.1 中各模型。

某一级地租的平均值按式(48)计算:

$$I_n = \frac{\sum_{i=1}^M I_{ni}}{M} \quad \text{..... (48)}$$

式中:

I_n ——第 n 级土地上不同行业土地的平均收益;

M ——第 n 级土地上的样点量。

7.6.6 基准地价计算

7.6.6.1 土地还原率的确定

土地还原率确定方法见 6.2.7。

7.6.6.2 基准地价计算

按式(49)测算各级别、各用途土地的基准地价:

$$P_{ib} = (I_n / r_1) [1 - 1 / (1 + r_1)^n] \quad \text{..... (49)}$$

式中:

P_{ib} ——某一用途土地在某一土地级上的基准地价;

I_n ——某一用途土地在某一土地级上单位面积的土地收益;

r_1 ——土地还原率;

n ——基准地价设定年期。

根据计算结果,确定各级别土地不同用途的基准地价。用该级别土地上不同用途的正常交易地价进行检验。

对离散度较大的测算结果,应在级别基准地价基础上,确定不同区域、地段的基准地价。

按测算结果,编制各级别各用途土地的基准地价表,数据填入附录 B 中的相应各表。

7.7 基准地价的确定

7.7.1 确定原则

主要原则如下:

- 以实际数据测算的结果为准,以比较、修正的结果为辅;
- 土地市场发达地区以市场交易资料测算结果为准,级差收益测算结果验证;
- 土地市场不发达地区以级差收益测算结果为准,市场交易资料测算结果验证;
- 体现土地和地价管理政策。

7.7.2 确定方法

以一种方法测算城镇基准地价的,用该方法确定的各级别各用途的基准地价为城镇基准地价。

以两种以上方法测算城镇分用途基准地价的,应以级别或区域为单位,用不同方法的测算结果,根

据当地土地市场状况和地价水平,确定级别或区域中各用途的基准地价。

以分类土地级别为测算区域的基准地价,应分别确定商服、住宅、工业等各类土地相应级别的级别基准地价。

以综合级别为测算区域的基准地价,每一级别中应分别确定商服、住宅、工业用地基准地价。

根据土地市场发育情况 and 应用需求,在确定分用途的级别基准地价同时,可根据最有效利用原则确定综合基准地价。

7.8 基准地价修正系数表的编制

7.8.1 基准地价修正系数表类型

基准地价修正系数表是采用替代原理建立的,反映基准地价、宗地地价及其影响因素之间相关关系的表格体系。编制基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的系数体系,以便于在宗地条件调查的基础上,按对应的修正系数,快速、高效地评估宗地地价。基准地价修正系数表分为级别或区域基准地价修正系数表和路线价修正系数表。

编制基准地价修正系数表的同时,应编制与各种修正系数相对应的因素指标说明表。

7.8.2 级别或区域基准地价修正系数表的编制

7.8.2.1 用市场地价资料编制基准地价修正系数表

程序与要求如下:

a) 确定级别或区域基准地价

按 7.7 的规定,确定级别或区域基准地价。

b) 选择宗地地价影响因素

1) 商服用地的影响因素

商服繁华度:主要指商服区级别、商业服务业店铺总数等。

交通便捷度:主要指宗地与公共交通、道路等城镇交通系统连接的便利程度。

环境质量优劣度。

规划限制:主要指城镇规划对商服区土地利用的限制。

宗地条件:主要包括宗地的形状、临街状况、临街深度、宗地利用强度等。

其他因素。

2) 住宅用地的影响因素

位置:主要包括距商服中心和城镇中心的距离。

交通便捷度:主要指满足购物、工作、生活等需求的出行方便程度。

基础设施完善度。

公用服务设施完备度:主要指为住宅区域服务的公用设施完善程度,包括学校、幼儿园、医院及其他相关公用设施的配置状况。

环境质量优劣度。

规划限制。

宗地条件:主要包括宗地形状、面积、地质条件、宗地利用强度等。

其他因素。

3) 工业用地的影响因素

交通便捷度。

基础设施完善度。

产业集聚规模。
 环境质量优劣度。
 规划限制。
 宗地条件：主要包括宗地的形状、地质及地基承载力、宗地利用强度等情况。
 其他因素。

- 4) 因素对地价的影响程度确定
 采用特尔斐法、层次分析法等，按各因素对地价的影响程度，确定各因素的权重值。

c) 各因素影响地价修正幅度的计算

1) 修正幅度值的计算

以级别或区域为单位，调查各级别或区域中正常地价的最高值、最低值与基准地价作相对值比较，得到相对于基准地价的最高和最低修正幅度值，上调幅度的计算公式见式(50)：

$$F_1 = [(I_{mh} - I_b) / I_b] \times 100\% \quad \dots\dots\dots(50)$$

下调幅度的计算公式见式(51)：

$$F_2 = [(I_b - I_{ml}) / I_b] \times 100\% \quad \dots\dots\dots(51)$$

式中：

- F_1 ——基准地价上调最大幅度；
 I_{mh} ——级别或区域中正常地价的最高值；
 I_b ——基准地价；
 F_2 ——基准地价下调最大幅度；
 I_{ml} ——级别或区域中正常地价的最低值。

在确定上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分成五个档次。

2) 影响地价各因素修正幅度的确定

依据 b) 中确定的不同用途各因素对地价的影响权重，按式(52)和式(53)计算各因素的修正幅度。

$$F_{1i} = F_1 \times W_i \quad \dots\dots\dots(52)$$

$$F_{2i} = F_2 \times W_i \quad \dots\dots\dots(53)$$

式中：

- F_{1i} ——某一因素的上调幅度；
 W_i ——某一因素对宗地地价的影响权重；
 F_{2i} ——某一因素的下调幅度。

以基准地价为一般水平，其修正系数为零。在一般水平与上限价格之间，内插条件较优的修正系数，一般为 $F_{1i}/2$ ，同时确定较优条件下的地价标准。在一般水平与下限价格之间，内插条件较劣的修正系数，一般为 $F_{2i}/2$ ，同时确定较劣条件下的地价标准。

d) 编制基准地价修正系数表及其指标说明

按优、较优、一般、较劣、劣确定各种地价标准下的因素修正系数，在此基础上，量化各影响因素的标准，并通过已有地价样点的检验、校核，编制各级别(区域)的基准地价修正系数表；同时，根据各地价影响因素的变化情况，明确定量或定性描述各地价标准下相应影响因素的指标特征，形成指标说明表。

7.8.2.2 用土地利用效益资料编制基准地价修正系数表

程序与要求如下：

a) 确定级别或区域基准地价

按 7.7 的有关规定，确定级别或区域基准地价。

- b) 选择宗地地价影响因素
参照 7.8.2.1 的相关规定选择不同用地的影响因素。
- c) 各因素影响地价修正幅度的计算
- 1) 修正幅度值的计算
以级别或区域为单位,调查各级别或区域中正常土地收益的上限、下限值等,分别以土地收益值同基准地价折算的年土地收益值相减,得到上调或下调的最高值。计算方法参照 7.8.2.1c) 中的规定。
 - 2) 影响地价各因素修正值的确定
参照 7.8.2.1c) 中相关规定。
- d) 编制基准地价修正系数表和指标说明表
按优、较优、一般、较劣、劣确定各种地价标准下的因素修正系数,在此基础上,量化各影响因素的标准,并通过已有地价样点的检验、校核,编制各级别(区域)的基准地价修正系数表,同时,根据各地价影响因素的变化情况,定量或定性描述各地价标准下相应影响因素的指标特征,形成指标说明表。

7.8.2.3 用定级因素综合分值编制基准地价修正系数表

程序与要求如下:

- a) 利用土地定级成果,确定各类用地的宗地地价影响因素、各影响因素权重、各土地级别(区域)、宗地及评估单元的定级因素分值或综合分值。
- b) 用宗地各定级因素分值与级别(区域)平均综合分值和宗地综合分值比较,测算修正系数。对未能纳入定级因素的个别因素,应采用其他方法测算个别因素修正系数。
- c) 编制基准地价修正系数表及其指标说明表
采用此种方法编制修正系数表,其指标说明表中,对各因素指标的描述不应仅以定级因素综合分值表示。

7.8.3 路线价修正系数表的编制

路线价修正系数表主要指深度指数修正表,还可根据地价影响情况编制宽度、形状、容积率等相关个别因素修正系数表。其具体程序如下:

- a) 确定路线价
依 7.5.6 相关规定确定路线价。
- b) 编制深度指数修正表
深度指数修正表依据宗地临街深度对路线价的变化程度制定。具体做法如下:
 - 1) 确定标准深度即里地线。
 - 2) 确定级距。在同一级距内,地价对路线价的变化程度较小,视同一致。深度百分率表中级距的选定,应分析市场地价调查中地价变化的规律性,从而确定级距数量、级距。
 - 3) 确定单独深度百分率。将宗地自临街红线至里地线以内依一定距离(级距)划分为若干单元格,并依次为 $a_1, a_2, a_3, \dots, a_n$, 其单独深度百分率为: $a_1 > a_2 > a_3 > \dots > a_n$ 。
 - 4) 选用平均或累计深度百分率制作深度百分率表。
平均深度百分率:

$$a_1 > (a_1 + a_2) / 2 > (a_1 + a_2 + a_3) / 3 > \dots > (a_1 + a_2 + a_3 + \dots + a_n) / n$$
 累计深度百分率:

$$a_1 < a_1 + a_2 < a_1 + a_2 + a_3 < \dots < a_1 + a_2 + a_3 + \dots + a_n$$
 - 5) 编制深度修正指数表。

c) 编制其他因素修正表

根据需要,依据 7.8.2 中的原理和方法编制临街宽度、容积率等其他因素修正表。

7.9 基准地价更新

基准地价更新是在土地定级或均质区域划分的基础上,利用市场交易、土地收益或地价指数等相关资料全面或局部调整基准地价的过程。

为了使土地估价结果符合客观实际,保持基准地价成果的现势性,在土地市场或影响土地价格的各种因素发生变化后,应对地价进行重新评估,更新基准地价。

7.9.1 一般要求

要求如下:

- a) 基准地价更新周期视市场情况而定,更新频率不得低于每 3 年一次,每隔 6 年应进行一次全面更新;
- b) 全面更新应在收集最新地价影响因素资料的基础上,重新划分土地级别或均质区域;局部更新可利用符合要求的地价指数完成;
- c) 成果更新应充分利用原有资料,保持新老资料的连续性。成果更新后,原基准地价成果作为历史资料存档保存。

7.9.2 范围

根据城镇地价变化的区域和程度,确定需要更新的区域范围,具体要求如下:

- a) 当城镇发展变化较快,整体土地条件发生较大变化时,应进行全面更新;
- b) 当城镇发展比较稳定,仅局部土地条件发生较大变化时,可只进行局部更新;
- c) 当土地级别变化时,应更新级别基准地价。

7.9.3 技术途径

7.9.3.1 全面更新基准地价的技术途径

参照 4.1.2。

7.9.3.2 局部更新基准地价的技术途径

技术途径如下:

- a) 以土地条件变化分析为基础,以市场交易资料为依据,更新基准地价;
- b) 以土地条件变化分析为基础,以地价指数为依据,更新基准地价;
- c) 以土地条件变化分析为基础,以土地收益为依据,以市场交易资料或地价指数为参考,更新基准地价。

7.9.4 更新方法

7.9.4.1 利用市场交易资料和土地收益资料更新基准地价

方法和步骤与评估基准地价的方法步骤相同,具体参见 7.5 和 7.6 中的规定。

7.9.4.2 利用地价指数更新基准地价

用地价指数更新基准地价的基本公式见式(54):

$$P = P_0 \times Q/Q_0 \quad \dots\dots\dots (54)$$

式中:

P ——该区域(级别)某类用地更新后的基准地价;

P_0 ——该区域(级别)某类用地更新前基准地价;

Q ——该区域(级别)某类用地基准地价更新期地价指数;

Q_0 ——该区域(级别)某类用地基准地价评估期地价指数。

地价指数的编制应符合 TD/T 1009—2007 的有关要求。

7.9.5 更新基准地价修正系数表

更新基准地价修正系数表,应重新审定宗地地价影响因素及各因素影响宗地地价的权重。更新方法与编制基准地价修正系数表相同。

7.10 基准地价成果整理

7.10.1 一般要求

要求如下:

- 基准地价成果整理包括基准地价图、基准地价表、基准地价修正系数表及其他相关图表、基准地价数据库、基准地价评估报告的整理,成果应完整齐全;
- 基准地价成果整理应方法得当,表示方式正确;
- 图件成果整理应符合图件编制的一般要求,图件比例尺与土地级别图比例尺一致;
- 基准地价图应采用计算机编制。

7.10.2 基准地价图的整理

7.10.2.1 基本内容

要求如下:

- 基准地价图应直观反映不同级别或区段各类用地基准地价及范围界线、位置和与地价高低有关的城镇道路、土地用途等。基准地价图的相关要素通过不同的图斑、色调、注记等反映。
- 编图前,应将基准地价成果分类整理,确定编图工作程序、编绘内容和编制方法。
- 地价区段为最小制图单元,最小上图图斑为 1 cm^2 。城镇中商服中心区的地价最高点或区段,可不依比例单独表示。
- 将定级成果和基准地价成果用图示、符号、注记等标注在图上:
 - “级”用大写罗马数字“Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ……”分别表示“一级、二级、三级……”。均质地域编号用阿拉伯数字表示。
 - 用地类型用汉字“商、住、工”分别表示“商服用地、住宅用地、工业用地”,字体为等线体。
 - 基准地价数值用阿拉伯数字标注在级别(均质地域)和用地类型之后,单位为人民币元每平方米,如:

商服	3 000	或	商服	2 000~4 000
Ⅱ 住宅	950		Ⅱ 住宅	900~1 100
工业	375		工业	200~500

- 地价级别或区段边界用实线表示。
- 基准地价图上应表示城镇中与土地区位和利用有关的主要道路,主次干道用双实线,支路用单实线表示。
- 表示土地利用类型时,商服业用符号不依比例尺表示各级商服中心,其他土地类型只反映能够上图的图斑。土地利用类型界线用点划线表示,土地分类及图示符号按《地籍调查规程》规定

标准执行。

- g) 其他内容应尽量简化,图示符号按 TD/T 1001—2012 规定执行。
- h) 编绘彩色基准地价图时,图面以暖色为主,邻级色差不宜过大。

7.10.2.2 基准地价图的清绘与图面整饰

要求如下:

a) 基准地价图的清绘

- 1) 土地级别和地价区段界线分别以线径 0.4 mm 和 0.2 mm 的实线表示。
- 2) 主干道用 0.3 mm 的双实线表示,次干道用 0.2 mm 的双实线表示,支路用 0.3 mm 的单实线表示。
- 3) 土地利用类型界线用间隔 0.5 mm、线径 0.3 mm 的点划线表示。
- 4) 土地级别、地价区段、用地类型、基准地价用注记表示。
- 5) 基准地价图图示及图例见图 C.1。

b) 图面整饰

基准地价图除按要求标出级别、用地类型及相应基准地价外,还应按制图规范标出图廓、图名、指北针、图例、比例尺以及制图单位、时间等,样图见图 C.1。

7.10.3 基准地价修正系数表的整理

要求如下:

- a) 基准地价修正系数表应直观反映不同级别内各类用地宗地地价的各类影响因素、各因素影响幅度、各因素不同优劣条件对应的影响系数及相应的指标条件,影响幅度用百分数表示,指标条件分优、较优、一般、较劣、劣五个层次。
- b) 基准地价修正系数表以不同土地级别为单位,区分不同用地类型分别编制。

7.10.4 其他成果图表的整理

7.10.4.1 地价样点图的编制

要求如下:

- a) 地价样点图应反映地价样点的位置、土地用途、相应地价及城镇道路等,地价样点图按土地用途分别绘制;
- b) 地价样点图比例尺应与土地级别图一致,并保留土地级别图的主要内容;
- c) 地价样点位置用直径 2 mm 的点不依比例尺表示;
- d) 土地用途用正等线体汉字“商、住、工”分别表示商服、住宅和工业用途;
- e) 地价用阿拉伯数字或符号表示;
- f) 城镇道路等主要地物表示方法及图面整饰按 7.10.2 执行。

7.10.4.2 基准地价表的编制

基准地价表应反映各级别基准地价、土地用途等内容。基准地价表样表参见附录 B。

7.10.5 基准地价评估报告的整理

主要内容包括:

- a) 工作情况,包括人员组成、日程安排、经费、资料、技术、工作经验与存在问题等;
- b) 基准地价评估区域内的自然、经济及社会概况;

- c) 阐述基准地价评估的方法与过程,包括估价原则、理论基础、资料收集、资料整理、测算方法与步骤、基准地价评估结果、成果检验、基准地价修正系数表的编制等;
- d) 各类分析报告,包括各级地价区域分布特点与规律、同一区域内各类基准地价差异和同类基准地价在不同级别或区域上的差异原因等;
- e) 成果应用方案与建议;
- f) 基准地价图、基准地价表、基准地价修正体系;
- g) 利用计算机系统评估基准地价时,各步骤及测算过程、测算中间结果等内容均应写入评估报告。

7.11 成果验收

7.11.1 检查制度

为保证基准地价评估成果的质量,每个阶段或每道工序完成后应认真检查,并建立工作人员和技术负责人之间自检与互检相结合的检查制度。

7.11.2 验收制度

要求如下:

- a) 基准地价评估工作完成后,由完成工作的作业组或队伍对成果进行全面检查,编写成果检查说明,报请相关土地行政主管部门验收;
- b) 基准地价全面更新成果应由上级土地行政主管部门组织专家,按本标准进行审查验收;
- c) 国土资源部对各地的基准地价成果进行抽查。

7.11.3 验收标准和内容

标准和内容如下:

- a) 基准地价评估或更新工作程序和工作方法是否科学、合理。
- b) 基础图件,准备工作,资料的收集、分析、整理和地价计算等的检查。
- c) 基准地价评定检查。检查评估程序、方法是否正确,基准地价评估的中间成果及最终结果是否合理。
- d) 基准地价修正体系是否正确,是否符合当地实际情况。
- e) 编图检查。检查基准地价图编制方法及图示、符号、注记、图例是否正确,与基准地价表是否一致等。
- f) 基准地价评估报告检查。基准地价评估报告是否全面、论述是否清楚、对工作中的技术问题处理是否得当、对成果应用的论述是否合理等。
- g) 检查验收部门根据需要增加的其他检查项目。

符合上述各项要求的,基准地价评估工作评定为合格。

7.11.4 检查验收报告

检查验收后,验收组出具验收报告和结论,内容包括:

- a) 检查验收组织单位、检查时间、参加验收人员和检查验收方法;
- b) 各分项检查验收结果及成果的综合评价;
- c) 存在问题的类型、性质及纠正意见;
- d) 对成果应用意见及建议。

对不合格的成果,验收组应提出纠正的具体意见,待成果完成单位重新修正后,再次验收。

8 宗地地价评估程序

8.1 一般程序

宗地价格评估的一般程序为：

- a) 明确估价基本事项；
- b) 拟订估价作业方案；
- c) 收集估价所需资料；
- d) 实地查勘；
- e) 选定估价方法，测算宗地价格；
- f) 确定估价结果；
- g) 撰写估价报告；
- h) 编辑整理评估报告书，估价资料归档。

8.2 明确估价基本事项

明确估价基本事项应征得委托方认可，订立委托协议，主要包括以下内容：

- a) 明确估价目的
估价目的由委托方提出，在估价委托协议中明确。估价目的应符合相关法律、法规及政策规定。
- b) 明确待估宗地
明确待估宗地包括明确待估宗地的物质实体状况和权益状况，对所在位置、土地范围、土地权利状况、土地利用类型、土地利用状况等进行明确界定，并应有明确的依据和理由。
- c) 明确估价期日
估价期日应根据估价目的确定，在估价委托协议中明确，并采用公历表示，具体到年、月、日。
- d) 明确价格内涵
价格内涵应根据估价目的确定。地价定义中应说明价格类型、权利特征、估价期日、土地利用条件（现状利用或规划利用条件）、实际开发程度和设定的开发程度、证载用途、实际用途、设定用途等。
- e) 明确估价日期
明确估价师从开始作业到完成报告的持续时间。

8.3 拟订估价作业方案

在明确待估宗地基本事项的基础上，应对估价项目进行初步分析，拟订估价作业方案，主要包括以下内容：

- a) 拟订估价技术路线和初步选择估价方法；
- b) 拟订资料收集的清单和收集资料的渠道；
- c) 预计所需的时间、人员和经费；
- d) 拟订作业步骤和时间进度安排。

8.4 收集估价所需资料

估价机构和估价人员应收集估价所需最新资料，并进行核实、分析、整理。需要收集的资料包括但不限于以下内容：

- a) 宗地自身资料，包括反映土地权属状况及实体状态的资料；

- b) 价格影响因素的资料,是待估宗地土地价格有影响的一般因素、区域因素、个别因素资料;
- c) 土地交易资料,指用途、权利、区位等与待估宗地相同或相近的土地市场交易资料;
- d) 其他类型的资料,如当地的基准地价、地价指数、工程造价标准等相关资料;
- e) 需要收集的图件资料,主要包括级别(或区域)基准地价图、宗地图、宗地建筑平面图等。

8.5 实地查勘

估价人员应实地查勘待估宗地及相关案例资料,充分了解掌握待估宗地及评估所用案例的坐落位置、四至、形状、土地利用状况、基础设施条件、道路交通状况以及周围环境等情况。

对待估宗地及周边情况等进行现场拍照;同时对已获取的资料进行核查,并补充收集估价所需的其他资料。

8.6 选定估价方法,试算价格

估价人员应熟知、理解并正确运用宗地估价方法。对所收集的相关资料进行分析整理,判断地价的走势和因素对地价的影响程度,分析待估宗地价值,确定相关估价参数。

评估土地价格,除特殊情况,应在主要估价方法中至少选用两种适宜的估价方法进行。

8.7 确定估价结果

估价人员应从估价资料、估价方法、估价参数指标等的代表性、适宜性、准确性方面,对各测算价格进行客观分析,并结合估价经验对各测算价格进行判断调整,确定估价结果。若舍弃某种估价方法的测算结果,应说明理由。

视待估宗地和方法适用情况,选择以下方法确定估价结果,并说明理由:

- a) 简单算术平均法;
- b) 加权算术平均法;
- c) 中位数法;
- d) 综合分析法。

8.8 撰写并提交评估报告书

宗地地价评估完成后,应撰写土地估价报告,并编制估价技术报告(评估工作底稿)。当同一估价项目所含宗地位于多个市县时,应以各市或县为单位分别编制估价技术报告(评估工作底稿)。

估价报告及估价技术报告(评估工作底稿)中至少应披露的内容及要求见附录 E。

在撰写文字(或表格)报告的同时,应制作评估报告和估价技术报告(评估工作底稿)的电子版。

估价报告与估价技术报告(评估工作底稿)按国家有关规定需要备案的,应在提交给委托方之前,先予备案。

8.9 估价资料归档

完成并出具估价报告后,应对有关该估价项目的全部必要资料进行整理、归档和妥善保管。

归档估价资料一般应保管 15 年。如法定管理机构对估价资料归档保管时间有规定的,从其规定。

9 不同用途土地价格评估

9.1 一般规定

估价人员应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,正确把握各类用地的估价技术要点。

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。

9.2 土地用途分类

在土地估价中,土地用途可分为以下基本类别:

- a) 住宅用地;
- b) 工矿仓储用地;
- c) 商服用地;
- d) 公共管理与公共服务用地;
- e) 交通运输用地。

评估中,待估宗地用途的设定宜参照 GB/T 21010—2007 的二级类进行细化,对于具混合用途的待估土地,应分别界定各用途的构成比例。

9.3 价格影响因素分析

主要要求如下:

- a) 评估不同用途的土地价格,应对影响土地价格的一般因素、区域因素和个别因素进行深入分析;
- b) 分析价格影响因素时,应根据不同土地的利用特点及其对各类影响因素的敏感程度,有所选择和侧重。

9.4 住宅用地价格评估

9.4.1 影响因素分析

9.4.1.1 分析一般因素时应重点关注:

自然因素:城镇地理位置及与经济的关系、气候条件、发生自然灾害的机率等;
社会因素:人口数量与家庭规模、城镇发展与公共设施建设、居民生活方式等;
经济因素:地区经济发展状况、财政金融状况与利率水平、交通体系、物价水平、当地就业状况、居民的收入与消费水平、土地与不动产市场状况等;
行政因素:土地利用规划与管制、城乡规划与控制、土地与不动产税收制度、土地与不动产政策等。

9.4.1.2 分析区域因素时应重点关注:

自然因素:区域在城镇中的位置、自然条件及发生自然灾害的机率等;
社会因素:社区规模功能与安全保障、人口密度、邻里的社会归属文化程度及生活方式等;
交通条件:距社会经济活动中心的距离、道路状况与交通管制、出行的便捷程度等;
基础设施状况:供水、排水、供热、供电、供气、通讯等基础设施与公用服务设施状况等;
经济发展水平:区域经济发展规模及水平、居民收入水平等;
行政因素:区域经济政策、土地规划及城镇规划限制;
环境因素:区域环境与景观、空气、噪声、光源污染及危险设施或污染源的临近程度等。

9.4.1.3 分析个别因素时应重点关注:

宗地地形、地质、地势、日照、通风、干湿、宽度、深度、面积、形状、容积率、建筑密度、临街状况、毗邻道路的类型与等级、通达性、给排水与电热气暖通讯等的通达及保证程度、规划限制、宗地利用状态、地上建筑物的成新、通风与眺望景观、土地权利状况及使用、与交通设施的距离、与商服设施公共设施及公益设施的接近程度、与危险设施及污染源的接近程度、相邻土地利用等。

9.4.2 估价方法选择与评估

9.4.2.1 估价方法选择

评估住宅用地价格宜选择市场比较法,并至少另辅一种适宜的估价方法。

对位于中心城区的住宅用地,不宜采用成本逼近法。

对投资待建的住宅用地,可选择剩余法。

对位于城镇规划区外零星分布的住宅用地,可选择剩余法。

对新开发土地,可选用成本逼近法。

9.4.2.2 评估技术要点

技术要点如下:

- a) 评估别墅等独立住宅用地,应重点分析:城镇地理位置与气候条件、居民生活方式、地区经济增长、财政金融状况与利率水平、景观、人文环境、建筑密度与间距、容积率、绿化率等因素对地价的影响;
- b) 评估高档公寓用地,应重点分析:居民生活方式、人文环境与景观、基础设施与公用设施状况、交通通达程度、规划限制、容积率、地形条件等因素对地价的影响;
- c) 评估普通住宅用地,应重点分析:城镇人口数量与家庭规模、经济发展水平、居民收入与消费水平、居民住房条件、政府的住房消费政策与住房金融政策、区域位置、公交便捷程度、基础设施与公用设施状况、规划限制、容积率、宗地面积、形状、地形及地质条件等因素对地价的影响;
- d) 评估已售公房、经济适用房等保障性住房的用地价格时,应注意与商品住房用地间存在的权益差别及其对土地价格的影响。

9.5 工矿仓储用地价格评估

9.5.1 影响因素分析

9.5.1.1 分析一般因素时应重点关注:

自然因素:城镇地理位置、地质条件、水文气候条件等;

社会因素:城镇发展与公共设施建设等;

经济因素:地区经济增长、财政金融状况与利率水平、交通体系、产业政策、产业结构、技术创新、物价工资及就业水平、相同或相关产业的市场状况等;

行政因素:城镇土地利用规划、工业地产租金与税收政策、调控政策等。

9.5.1.2 分析区域因素时应重点关注:

交通状况:对外交通便捷程度、交通管制、距货物集散地(车站、码头、机场)距离及货物集散地的规模档次、道路构造及档次、道路体系等;

基础设施状况:供水、排水、供热、供电、供气、电信等的通达与供给;

环境状况:污染排放状况及治理状况、距危险设施或污染源的临近程度、自然条件等;

工业区成熟度:所在工业区性质、相关产业的配套及集聚状况、工业区的未来发展趋势等;

行政因素:规划限制、政府的特殊政策、产业管制等。

9.5.1.3 分析个别因素时应重点关注:

地形、地势、地质、水文条件、面积、临路状况、位置、土地利用限制、土地开发程度、土地权利状况等。

9.5.2 估价方法选择与评估

9.5.2.1 估价方法选择

评估工矿仓储用地价格,宜选择市场比较法,并至少辅以另一种适宜的估价方法。

如缺少市场可比案例,可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法。

对租赁性工矿仓储用地,宜选用收益还原法。

对投资待建的工矿仓储用地,可选用剩余法。

对位于中心城区的工业仓储用地,不宜采用成本逼近法。

9.5.2.2 评估技术要点

技术要点如下:

- a) 确定投资利息率、利润率、土地增值收益率及土地还原率时,应注意把握各类工业的投资风险、资金利润率及土地增值的客观差异;
- b) 矿井、采矿(采石)场、尾矿堆放用地价格评估,宗地外开发程度依政府投资的实际配套状况设定,最低应设定为达到可开工条件;当矿产资源可开采年限低于剩余土地使用年限时,年期修正应依资源可开采年期确定;
- c) 高新技术企业用地价格评估,应根据其高技术、高附加值、污染小、环境较好、土地利用程度较高等特点,进行合理的估价;这类土地的增值收益通常高于普通工业用地;
- d) 对于仓储业用地价格评估,应重点考虑其土地利用的机会成本及对相关企业收益的影响程度;
- e) 在工业类用地价格评估中,当同一区域内待估宗地数量较多时,可选择某一至两宗有代表性的标准宗地进行评估,其他宗地价格依个别修正确定;
- f) 评估空置或低效利用的工业仓储用地以及位于城镇中心区非工业规划区范围内的存量工业仓储用地,应视估价目的的不同,在合法的前提下考虑土地的最有效利用方向。

9.6 商服用地价格评估

9.6.1 影响因素分析

9.6.1.1 分析一般因素时应重点关注:

自然因素:城镇地理位置及与经济的关系、气候条件等;

社会因素:人口数量与家庭规模、城镇发展与公共设施建设、居民生活方式等;

经济因素:城镇的性质与国际化程度、地区经济增长、财政金融状况与利率水平、交通体系、物价水平、就业与居民收入水平、产业结构与商服服务业的发展前景、服务业市场状况等;

行政因素:土地利用规划与管制、建筑规划与管制、不动产租金与税收政策、调控政策等。

9.6.1.2 分析区域因素时应重点关注:

自然因素:区域在城镇中的位置等;

社会因素:常住人口及流动人口数量、社会人文环境等;

交通状况:街道状况、道路状况与交通便捷程度等;

基础设施状况:供水、排水、供电、供气、供热、通讯等基础设施与公用服务设施状况等;

商服繁华程度:所在区域的性质(商服区、住宅区还是工业区)、距各类商服中心的距离、商务设施的种类规模与集聚程度、商服氛围、经营类别、客流的数量与质量等;

行政因素:区域经济政策、土地规划及城镇规划限制、交通管制等;

环境因素:区域环境与景观、噪声、空气污染及危险设施或污染源的临近程度等。

9.6.1.3 分析个别因素时应重点关注

宗地地形、地质、地势、日照、通风、干湿、宽度、深度、面积、形状、临街状况、邻接道路等级、通达性、宗地利用状况、与商服中心的接近程度、与客流的适应性、相邻不动产的使用状况、规划限制、地上建筑物的成新度、土地权利状况及使用年限等。

9.6.2 估价方法选择与评估

9.6.2.1 估价方法选择

评估商服用地价格宜选市场比较法或收益还原法,并至少另辅一种适宜的估价方法。

评估商服用地时,慎选成本逼近法与公示地价系数修正法。

对中心城区的商服用地,不宜采用成本逼近法。

对已建在用的租赁性商服用地,宜选收益还原法。

对投资待建的商服用地,可选择剩余法。

9.6.2.2 评估技术要点

技术要点如下:

- a) 评估商服用地价格,应根据土地的细分用途,选择影响地价的主要因素进行重点分析;
- b) 评估低效使用的商服用地,应注意遵循最有效利用原则;
- c) 评估商服分摊用地价格,应注意空间位置差异对分摊土地价格的影响;
- d) 评估各类旅游用地,应注意国家旅游区评价标准。

9.7 公共管理与公共服务和交通运输用地价格评估

9.7.1 影响因素分析

主要要求如下:

- a) 评估公共管理与公共服务类用地价格时,相关影响因素分析可参照 9.6.1。
- b) 评估公共设施、公园绿化与交通运输用地时,相关影响因素分析可参照 9.4.1 或 9.5.1。

9.7.2 估价方法选择与评估

9.7.2.1 估价方法选择

原则如下:

- a) 评估公共管理与公共服务和交通运输用地价格,宜选市场比较法,并至少辅以另一种适宜的估价方法;
- b) 如缺少市场可比案例,可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法;
- c) 慎用收益还原法与剩余法。

9.7.2.2 评估技术要点

技术要点如下:

- a) 评估公共管理与公共服务和交通运输用地,除遵循一般估价原则外,还应考虑以下原则:
 - 发现并模拟市场价格的原则;
 - 区分市场定价与政策优惠的原则;
 - 区位效用为主兼顾用途差异的原则。

评估公共管理与公共服务和交通运输用地价格,首先应考虑发现并模拟市场价格原则,评估该类用地的正常市场价格;在特定市场情况下,可根据中央及地方的相关法规与政策,对前述的

正常市场价格进行修正,测算基于特定政策约束下的参考性价格。

- b) 评估公共管理与公共服务和交通运输用地正常市场价格时,应比照同一供需圈内相同类别用地的市场价格;在缺乏同类用地市场价格的情况下,可参考与区域土地利用规划相符的毗邻地价格;
- c) 机场、码头用地由于其具有垄断性质,在收益还原法以外的评估方法运用中,应考虑垄断地租修正。

10 不同权利状态下土地价格评估

10.1 一般规定

估价人员应针对不同权利特征对土地价格的影响,选择适宜的评估方法,正确把握不同权利土地价格评估技术要点。

评估相对完整或无特殊限制的土地权利价格,应在主要评估方法中选择两种以上适宜的评估方法,评估划拨土地使用权、地役权、单独设立的地下或空中使用权等不完整或严格受限的土地权利价格,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评估方法,并应在报告中充分披露,附具专家论证材料。

10.2 出让土地使用权评估

出让土地使用权价格评估技术要点如下:

- a) 出让土地使用权的具体权能和使用要求由相应的《国有建设用地使用权出让合同》约定和《国有土地使用证》记载,评估出让使用权价格应依据相应宗地出让合同约定的和国有土地使用证记载的宗地位置、四至范围、用地面积、土地开发利用条件和土地权能设置等要求;
- b) 评估出让土地使用权价格应根据待估宗地利用类型、获取的资料状况,选择适宜的评估方法;
- c) 采用市场比较法评估时,应注意分析交易案例的出让方式对交易价格的影响,并将其调整为与待估宗地设定条件相一致的交易价格;若交易案例有代征地等实物地租存在,应考虑对实际交易价格进行合理修正。

10.3 授权经营土地使用权评估

授权经营土地使用权价格评估技术要点如下:

- a) 评估授权经营土地使用权价格应考虑行业差异、所处区域状况及权利处置限制对其价格的影响;
- b) 评估授权经营土地使用权价格应根据待估宗地利用类型、获取资料状况,选择适宜的评估方法;
- c) 采用市场比较法评估时,若选用出让土地使用权价格作为交易案例比较价格,应考虑授权经营土地使用权在处置方面的限制对地价的影响,并进行适当的减价修正;
- d) 采用收益还原法进行评估时,除考虑行业差异、区域差异对还原率的影响外,还应考虑授权经营使用权限制的影响,其还原率应略高于相同条件下出让土地使用权价格评估的还原率。

10.4 作价出资(入股)土地使用权评估

评估作价出资(入股)土地使用权价格,可参照出让土地使用权价格。

10.5 土地租赁权评估

土地租赁权价格评估宜采用市场比较法、收益还原法等方法进行。

国有土地的承租土地使用权评估方法与土地租赁权类同,但应注意权能差异对地价的影响。

10.5.1 市场比较法

选择相邻地区的类似土地租赁权转让实例,进行情况修正和期日修正,经区域因素和个别因素比较后决定其价格。在情况修正中应特别注意租赁协议的内容、经过时间和剩余期限、租金调整情况及特别约定等对租赁权价格的影响。

10.5.2 收益还原法

技术要点如下:

a) 租赁权价格计算公式[见式(55)]:

$$P = (a'/r)[1 - 1/(1+r)^n] \quad \dots\dots\dots(55)$$

式中:

P ——租赁权价格;

a' ——盈余租金;

r ——租赁权还原率;

n ——收益年期。

b) 纯收益计算

租赁权的纯收益即盈余租金,由市场租金高于合同租金的差额决定。

c) 还原率确定

租赁权的投资风险较出让土地使用权大,收益不确定性高,因此,在运用收益还原法评估时,租赁权还原率一般较出让土地使用权还原利率高1个百分点左右。

10.6 划拨土地使用权评估

划拨土地使用权价格评估技术要点如下:

- a) 划拨土地使用权评估可以采用收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等;
- b) 运用适宜方法评估划拨土地使用权价格时,应重点考虑出让土地使用权与划拨土地使用权之间的权利差别对价格的影响;
- c) 采用收益还原法评估划拨土地价格,确定土地收益时,应考虑因权能受限造成的划拨土地收益与出让土地收益的差异;确定还原率时,应考虑划拨土地使用权的处置限制、使用行业限制等的影响;
- d) 采用市场比较法评估划拨土地价格,应科学选择划拨土地比较案例;
- e) 采用成本逼近法评估划拨土地价格,应选用正常的土地取得成本、开发成本及合理的利息、利润;
- f) 剩余法评估划拨土地价格,应注意在划拨土地上开发的不动产,其销售具有严格受限性;
- g) 通过评估出让土地使用权价格扣减土地增值的方法测算划拨土地价格,应科学确定土地增值。

10.7 地役权评估

地役权价格根据设定的地役权对土地利用的影响程度评估,可采用市场比较法、收益还原法等。

采用市场比较法评估时,应选择相邻地区的类似土地地役权转让实例,进行情况修正和期日修正,经区域因素和个别因素比较后决定其价格。地役权的设定内容、支付代价方式、经过时间和剩余期限等对地役权价格影响较大,在情况修正时应加以区别。

采用收益还原法评估时,土地还原率一般略高于出让土地使用权还原率。

10.8 设有附加权利的土地使用权评估

10.8.1 设有租赁权

设有租赁权的土地使用权价格评估,先评估不附有租赁权情况下的土地使用权价格,然后进行减价或加价修正。

采用收益还原法评估时,在租赁期限内的土地收益应依租赁合同租金标准来确定,超出租赁期限的土地使用剩余年限土地收益参照市场租金水平、依土地最佳利用方向的未来收益确定。

采用市场比较法,应考虑各比较实例与待估宗地之间因租赁期限不同产生的影响。

10.8.2 设有地役权

设有地役权的土地使用权价格评估,先评估未设有地役权情况下的土地使用权价格,然后进行减价修正。

10.9 建设用地空间权利评估

当同一宗土地上分别设有独立的地上、地表、地下权时,应按照各自边界、权利归属、收益能力、产权限制等分别评估其价格。

10.9.1 地下空间权评估

评估地下空间权价格应重点考虑地下用途、地下深度、地下水文地质条件、地下建设对地上的影响、规划限制等因素对价格的影响。

地下空间权价格可采用收益还原法、市场比较法、成本逼近法等方法评估。在当地政府发布的基准地价中如果其修正体系中有明确的地下空间权价格修正要求,可采用公示地价系数修正法评估地下空间权价格。

技术要点如下:

a) 收益还原法

采用收益还原法时,应注意空间差异可能导致的收益差异。

由于地下空间的运营成本较高、限制性较大,以及通达便捷性较差等原因,地下空间的投资风险较地表更高,其还原率通常略高。

b) 市场比较法

采用市场比较法时,应注意影响地下空间权价格的区域因素和个别因素的选择及其对价格影响的特殊性,应重点考虑所处区域集聚方便程度、基础设施和公共设施集聚程度、地质条件、地下空间深度、规模、人防管控及地下空间规划限制等。

c) 成本逼近法

采用成本逼近法时,成本费用、利润率等均应按照该区域地下空间开发、利用的客观水平确定。运用成本逼近法评估非独立地下空间权时,应结合对地下、地上不动产价格的贡献,确定地下、地上的成本分摊。

10.9.2 地上空间权评估

评估地上空间权价格可参考市场比较法、收益还原法等各主要估价方法的思路,亦可采用容积率补偿、损失补偿的思路测算价格。

技术要点如下:

a) 采用市场比较法、收益还原法等主要估价方法时,应注意影响因素的选择及其对价格影响的特

殊性,重点考虑地上空间利用类型、对地表利用影响程度、所处区域区位条件、空间通达程度、基础设施条件、空中限制条件等的影响;

- b) 采用容积率补偿法进行评估,可以地上空间权垂直投影范围内的地表面积为基础,依据地上空间利用范围增加前后的地块总价差异,结合地上空间权的特殊限制条件,测算单独设立的地上空间权的价格;
- c) 当地上空间权的存在对地表土地利用产生一定程度的妨碍时,可采用妨碍补偿法进行评估。当地上空间权与地表土地使用权间存在一定的高度距离时,通常遵循高度距离越大,对地表土地利用权利的干扰越小的原则处理。

附录 A
(规范性附录)
收益还原法原理及其公式

A.1 收益还原法基本原理

收益还原法是基于经济学中的预期收益原理,将待估土地未来正常年纯收益(地租),以一定的土地还原率还原,以此估算待估土地价格的方法。土地在合理利用的条件下,在未来年间具有无限产生收益的可能性,土地的客观合理价格,为该土地的产权人在拥有该土地的期间内从中所获得的各年纯收益的现值之和。

基本原理公式见式(A.1):

$$P = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{a_i}{(1+r_i)} \quad \dots\dots\dots(A.1)$$

式中:

- P —— 土地收益价格;
- a_i —— 第 i 年末土地年纯收益(或地租);
- r_i —— 第 i 年土地还原率。

A.2 收益还原法应用公式

A.2.1 土地纯收益流量每年固定不变

公式如下:

- a) 无限年期公式见式(A.2):

$$P = a/r \quad \dots\dots\dots(A.2)$$

- b) 有限年期公式见式(A.3):

$$P = (a/r)[1 - 1/(1+r)^n] \quad \dots\dots\dots(A.3)$$

式中:

- P —— 土地收益价格;
- a —— 年土地纯收益;
- r —— 土地还原率($r > 0$);
- n —— 未来土地使用年期。

A.2.2 土地纯收益流量每年按等差级数递增或递减

公式如下:

- a) 无限年期公式

- 1) 土地纯收益每年递增情形[见式(A.4)]

$$P = a/r + b/r^2 \quad \dots\dots\dots(A.4)$$

- 2) 土地纯收益每年递减情形[见式(A.5)]

$$P = a/r - b/r^2 \quad \dots\dots\dots(A.5)$$

- b) 有限年期公式

- 1) 土地纯收益每年递增情形[见式(A.6)]

$$P = (a/r + b/r^2)[1 - 1/(1+r)^n] - bn/[r(1+r)^n] \quad \dots\dots\dots (A.6)$$

2) 土地纯收益每年递减情形[见式(A.7)]

$$P = (a/r - b/r^2)[1 - 1/(1+r)^n] + bn/[r(1+r)^n] \quad \dots\dots\dots (A.7)$$

式中, P 、 a 、 r 、 n 含义同前, b 为土地纯收益每年递增或递减的数额。

A.2.3 土地纯收益流量每年按某个固定的比率递增或递减

公式如下:

a) 无限年期公式为:

1) 土地纯收益每年递增情形[见式(A.8)]

$$P = a/(r - s) \quad \dots\dots\dots (A.8)$$

2) 土地纯收益每年递减情形[见式(A.9)]

$$P = a/(r + s) \quad \dots\dots\dots (A.9)$$

b) 有限年期公式为:

1) 土地纯收益每年递增情形[见式(A.10)]

$$P = [a/(r - s)][1 - (1+s)^n/(1+r)^n] \quad \dots\dots\dots (A.10)$$

2) 土地纯收益每年递减情形[见式(A.11)]

$$P = [a/(r + s)][1 - (1-s)^n/(1+r)^n] \quad \dots\dots\dots (A.11)$$

式中, P 、 a 、 r 、 n 含义同前, s 为土地纯收益每年递增或递减的比率, $r > s > 0$ 。

A.2.4 土地纯收益流量按其他有规则的形式变动

例如:土地纯收益前若干年有变化,后若干年保持不变;前若干年保持不变,后若干年有变化等情形。各变化情形,根据土地纯收益的变化情况及年期,按收益还原法基本公式评估。

A.2.5 已知未来若干年后的土地价格

已知某年末土地的价格,且在此该年末之前,土地可获得稳定不变的收益,则公式见式(A.12):

$$P = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^t} \right] + \frac{P_t}{(1+r)^t} \quad \dots\dots\dots (A.12)$$

式中:

P ——土地收益价格;

a ——土地年末纯收益(或地租);

r ——土地还原率;

t ——未来土地持续获得收益的年期;

P_t ——未来第 t 年末的土地价格。

附录 B
(规范性附录)
基准地价评估工作用表

基准地价评估工作用表见表 B.1~表 B.36。

表 B.1 土地使用权出让价格调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

市 段	县 巷	乡(镇) 弄	号	路(街) 楼
地籍区	街坊	宗地号		
受让人	地址	电话号码		
出让时间	出让方式：拍卖 招标 挂牌 协议			
土地用途	容积率	建筑密度		
土地出让总价格	万元；土地出让总面积			m ²
单位面积地价	元/m ² ；楼面地价			元/m ²
土地开发状况(未开发 ×通一平)				
备 注	说明：		位置略图：	

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 B.2 土地使用权转让价格调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

市 段	县 巷	乡(镇) 弄	号	路(街) 楼
地籍区	街坊	宗地号		
转让人	地址	电话号码		
受让人	地址	电话号码		
转让时间	转让方式：拍卖 招标 挂牌协议 其他			
转让前用途	(容积率 覆盖率)			转让后用途
土地转让总价格	万元；土地转让总面积			m ²
单位面积地价	元/m ² ；楼面地价			元/m ²
土地开发状况(未开发 三通一平)容积率建筑密度				
备 注	土地正常转让总价格(注明修正原因)			万元
	土地正常转让价格			元/m ²
说明：		位置略图：		

调查人

调查时间： 年 月 日

表 B.3 土地使用权出租租金调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

市 段	县 巷	乡(镇) 弄	号	路(街) 楼
地籍区	街坊	宗地号		
出租人	地址	电话号码		
承租人	地址	电话号码		
出租时间	出租期			
出租用途	出租方式			
土地出租总租金	万元；土地出租总面积		m ²	
单位面积地租	元/m ² ；单位面积地价		元/m ²	
土地还原率				
备 注	土地正常出租总价格(注明修正原因)			万元
	土地正常出租租金		元/m ²	
	土地正常价格		元/m ²	
说明：		位置略图：		

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 B.4 房屋买卖价格调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

市 县 乡(镇) 路(街) 段 巷 弄 号 楼	建筑面积： 其中：房屋建筑面积	m ²
地籍区 街坊 宗地号	楼层数：共 层，买卖层次：	层
转让人 住址 电话 承让人 住址 电话	房屋类型： 建筑材料：	
买卖时间 买卖方式 房屋用途：买卖前 买卖后	房屋用途： 建筑物设备：	
房屋正常总交易价 万元	房屋标准造价：	元/m ²
房屋现值 万元	房屋重置价格：总价	万元
房屋交易税费 万元	单价	元/m ²
土地总面积 m ²	耐用年限： 已使用年限：	
出卖建筑物分摊土地面积 m ²	房屋现值：	万元
土地正常总交易价 万元	其他附属建筑物	
单位面积地价 元/m ²	标准造价：	元/m ²
	重置总价格：	万元
	建筑物现值：	万元
备 注	说明：	位置略图：

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 B.5 房屋出租租金调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

市 段	县 巷	乡(镇) 弄	路(街) 号 楼	建筑面积： 其中：房屋建筑面积	m ²
地籍区	街坊	宗地号		楼层数：共 层，出租层次：	层
出租人	住址	电话		房屋类型：	
承租人	住址	电话		建筑材料：	
出租时间：	出租方式：			房屋用途：	
出租用途：	出租期：			建筑物设备：	
房屋正常总收益			元/年	房屋标准造价：	元/m ²
其中：年租金			元/年	房屋重置价格：总价	万元
押金利息			元/年	单价	元/m ²
其他收益			元/年	耐用年限： 已使用年限：	
房地正常总费用			元/年	房屋现值：	万元
其中：维修费			元/年	房屋残值：	元/m ²
折旧费			元/年	房屋折旧率	%
管理费			元/年	其他附属建筑物	
保险费			元/年	标准造价：	元/m ²
税费			元/年	重置总价格：	万元
房地纯收益			元/年	建筑物现值：	万元
房屋现值	万元；房屋还原率			位置略图：	
房屋纯收益			元/年		
土地纯收益	元/年；土地还原率				
土地总面积			m ²		
土地正常价格：单位地价			元/m ²		
总地价			万元		
说明：					

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 B.6 柜台出租租金调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

市 段	县 巷	乡(镇) 弄	路(街) 号 楼	建筑面积： 其中：房屋建筑面积	m ²
地籍区	街坊	宗地号		总营业面积：	m ²
出租人	住址	电话		出租柜台营业面积：	m ²
承租人	住址	电话		房屋类型：	
出租时间：	出租方式：			建筑材料：	
出租用途：	出租期：			房屋用途：	
				建筑物设备：	
出租不动产正常总费用			元/年	房屋标准造价：	元/m ²
其中：维修费			元/年	房屋重置价格：总价	万元
折旧费			元/年	单价	元/m ²
管理费			元/年	耐用年限： 已使用年限：	
保险费			元/年	房屋现值：	万元
税费			元/年	房屋残值：	元/m ²
房屋现值			元	房屋折旧率	%
房屋还原率			%	其他附属建筑物	
房屋纯收益			元/年	标准造价：	元/m ²
土地总面积			m ²	重置总价格：	万元
出租柜台分摊土地面积			m ²	建筑物现值：	万元
出租柜台分摊经营总费用			元/年	位置略图：	
房地纯收益			元		
出租柜台土地年租金收入			元/m ²		
土地还原率：			%		
土地正常价格：单位地价			元/m ²		
总地价			万元		
说明：					

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 B.7 商品房出售价格调查表

年： 月： 号：
土地级别： 土地区域号：

市 县 乡(镇) 路(街) 段 巷 弄 号 楼	建筑面积： 其中：房屋建筑面积	元/m ²
地籍区 街坊 宗地号	房屋类型与结构：	
商品房开发单位 住址 电话	建筑材料：	
商品房出售时间： 房屋用途：	建筑物设备：	
房屋产权状况：	房屋标准造价：	元/m ²
	总价	万元
某一幢商品楼房总售价 万元	建筑工程造价：	万元
相同楼房建筑面积平均造价 元/m ²	其中：房屋建安成本	万元
商品楼建筑总造价 万元	技术处理费	万元
商品楼占用资金应付利息 万元	其他	万元
开发公司利润 万元	小区公共设施配套费	万元
商品房销售中应付税费 万元	其他建房直接费用	万元
土地总价格 万元	其中：前期准备费	万元
楼房实际占地面积 m ²	勘察设计费	万元
楼房建筑密度 %	残土回填费	万元
楼房容积率 %	贷款利息	万元
单位面积地价 元/m ²	其他费用	万元
位置略图：	管理费及利润	万元
	不可预见费	万元
	土地征收补偿费	万元
	代收费用	万元
	城市大配套费	万元
	其他费用	万元
说明：		

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 B.7 商品房出售价格调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

市 县 乡(镇) 路(街) 段 巷 弄 号 楼	建筑面积： 其中：房屋建筑面积 m ²
地籍区 街坊 宗地号	房屋类型与结构： 建筑材料： 建筑物设备： 房屋标准造价： 元/m ² 总价 万元
商品房开发单位 住址 电话 商品房出售时间： 房屋用途： 房屋产权状况：	
某一幢商品楼房总售价 万元 相同楼房建筑面积平均造价 元/m ² 商品楼建筑总造价 万元 商品楼占用资金应付利息 万元 开发公司利润 万元 商品房销售中应付税费 万元 土地总价格 万元 楼房实际占地面积 m ² 楼房建筑密度 % 楼房容积率 % 单位面积地价 元/m ²	建筑工程造价： 万元 其中：房屋建安成本 万元 技术处理费 万元 其他 万元 小区公共设施配套费 万元 其他建房直接费用 万元 其中：前期准备费 万元 勘察设计费 万元 残土回填费 万元 贷款利息 万元 其他费用 万元
位置略图：	管理费及利润 万元 不可预见费 万元 土地征收补偿费 万元 代收费用 万元 城市大配套费 万元 其他费用 万元
说明：	

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 B.8 土地联营入股资料调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

市 段	县 巷	乡(镇) 弄	号	路(街) 楼
地籍区	街坊	宗地号		
出地人 出资人 联营时间 联营土地用途	地址 地址 联营期	电话号码 电话号码		
出资方资金总额 出地方投入土地面积 出地方年纯收入 单位面积地价	万元；出地方利润分成比例 m ² ；单位面积土地年收入 万元；土地还原率 元/m ²	% 元/m ² %		
备 注	说明：	位置略图：		

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 B.9 联合建房资料调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

市段	县巷	乡(镇)弄	路(街)号	楼	建筑面积： 其中：房屋建筑面积	m ²
地籍区	街坊	宗地号			房屋类型与结构： 建筑材料：	
出地方	地址	电话			建筑物设备：	
出资方	地址	电话			房屋标准造价：	元/m ²
房屋用途					总价	万元
建房时间						
建筑总面积		m ²			建筑工程造价：	万元
单位建筑面积造价		元/m ²			其中：房屋建安成本	万元
出地方分成建筑面积		m ²			技术处理费	万元
出地方分成比例		%			其他	万元
联合建房土地总面积		m ²			小区公共设施配套费	万元
出地方总收入		万元			其他建房直接费用	万元
容积率		%			其中：前期准备费	万元
出资方建筑分摊土地面积		m ²			勘察设计费	万元
单位面积地价		元/m ²			残土回填费	万元
					贷款利息	万元
					其他费用	万元
位置略图：					管理费	万元
					不可预见费	万元
					应交税费	万元
					城市大配套费	万元
					说明：	

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 B.10 以地换房资料调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

市 段	县 巷	乡(镇) 弄	路(街) 号 楼	换房建筑面积： 其中：房屋建筑面积	m ²
地籍区	街坊	宗地号		楼层数：共 层	
出地人	住址	电话		房屋类型：	
出房人	住址	电话		建筑材料：	
换房时间：				房屋用途：	
房屋用途：				建筑物设备：	
房屋正常总交易价		万元		房屋标准造价：	元/m ²
房屋面积		m ²		房屋重置价格：总价	万元
房屋交易税费		万元		单价	元/m ²
让出土地总面积		m ²		耐用年限： 已使用年限：	
让出土地容积率		%		房屋现值：	万元
单位面积地价		元/m ²		其他附属建筑物	
				标准造价：	元/m ²
				重置总价格：	万元
				建筑物现值：	万元
说明：	位置略图。				
备注					

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 B.11 征收、开发改造土地资料调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

市 段	县 巷	乡(镇) 弄	号	路(街) 楼
地籍区		街坊		宗地号
征收实施单位		地址		电话号码
时间				
土地用途				
征地补偿费	元/m ²	支付其他费用	元/m ²	
安置补助费	元/m ²	土地开发费(×通一平)		
搬迁及临时安置补偿费	元/m ²		元/m ²	
停产停业损失补偿费	元/m ²	市政设施配套费	元/m ²	
青苗补偿费	元/m ²	其他费用	元/m ²	
地上附着物补偿费	元/m ²	土地取得成本	元/m ²	
耕地占用税	元/m ²			
耕地复垦费	元/m ²			
备注	说明：		位置略图：	

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 B.13 城镇产业用地效益调查表

单位名称	主管单位	所在位置	经营项目	所有制	资金占有额		工资总额	职工人数	年产值/万元				年利润额/万元				年税后留利/万元				用地面积/m ²	用地效益/[元/(m ² ·年)]	
					流动资金	固定资金			年	年	年	平均	年	年	年	平均	年	年	年	平均			

填表说明：1. 所在位置是指所在地名、街、道门牌；2. 经营项目是指生产什么产品。

表 B.16 影响宗地地价因素

商业 业 条 件	位于市(区、小区、街区级)商服中心 内外		距主(次、支)综合(生活、交通)	
	距商服中心	m(min)	距公交车站	级 m
	距商服中心点	m(min)	距	级火车(汽车、港口)
	商服中心商品经营种类	种		m(分)
	商服中心营业面积	m ²	交通管制	
	商服区土地利用容积率	%	其他	
基 础 设 施 状 况	上水、下水、煤气、供暖、电力、电话 状况	评分	距公园	m
	距学校	m, 距市场	环境质量综合影响分	分
	距医院	m,	地质条件	综合影响分 分
	距其他设施	m	地基承载力	t/m ²
	公用服务设施综合影响分		综合影响分	
	市政设施综合影响分		绿地覆盖度综合影响分	分
			文体设施综合影响分	分
			人口状况	
土 地 使 用 限 制	容积率		宗地临街门面宽度	m
	覆盖率		道路性质	级别
	使用分区		宗地进深	m, 宗地宽度 m
	高度限制		街角地	道路性质 级别
	其他		宗地形状	长宽比
			坡度	
			其他	
城 镇 各 类 土 地 特 殊 要 求	商服	工业	住宅	

表 B.17 临街宗地进深调查表

土地级	土地区域	宗地编号	土地用途		
			商服用地进深	工业用地进深	住宅用地进深
				
				
.....					
				

表 B.18 土地利用行业资本效益修正表

项目	全市平均	A		B		C	
		效益	系数	效益	系数	效益	系数	
商服								
住宅								
工业								

填表说明：A、B、C、...表示行业内分类，由各城镇确定。

表 B.19 土地利用规模效益资本系数修正表

项目	全市平均	大型企业		中型企业		小型企业	
		效益	系数	效益	系数	效益	系数

表 B.20 企业劳动力标准表

项 目		大型企业						中型企业						小型企业					
商服	类型	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
	人员标准																		
工业	类型																		
	人员标准																		
住宅	类型																		
	人员标准																		

填表说明：A、B、C、D为不同行业内的分类。

表 B.21 容积率修正系数表

项 目		容 积 率													
		0.2	0.4	0.6	0.8	1.0	1.2	1.5	1.8	2.0
区域名称	土地用途														

表 B.22 地价期日修正系数表

土地用途		时 间											
工业													
商服													
住宅													

表 B.23 土地交易地价资料整理表

样点名 及编号	地价	性质	期日修正		容积率修正		年限修正		其他修正		可比标 准地价
			交易 时间	修正 系数	容积 率	修正 系数	乘余 年限	修正 系数	其他 条件	修正 系数	

表 B.24 级别、区域资料整理表

土地级、区域		样点名称 及编号	资料 类型	单位面积 标准资金	单位面积 标准工资	单位面积 利润	单位面积 可比地价	面积
级	区域							

表 B.25 基准地价表

土地级	土地区段	土地用途		
		商服用地	工业用地	住宅用地
一				
二				
...				
N				

表 B.26 宗地地价修正因素表

影响因素	商服用地	工业用地	住宅用地
繁华条件(集聚程度)			
交通条件			
⋮			
⋮			




表 B.27 商服用地基准地价修正系数表

宗地修正因素		市级中心					区级中心					小区级中心					独立商服用地				
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	街道等级																				
	中心职能总数																				
	中心公交车流量																				
	中心距火车站距离																				
	中心距高港口距离																				
	人口密度或人流量																				
	区域交通管制																				
.....																					
个别因素	离区域中心点距离																				
	容积率																				
	宗地地质条件																				
	自然灾害危害程度																				
	距公交车站距离																				
	宗地临街宽度																				
	街角地																				
	宗地进深																				
	宗地面积																				
	畸零地																				
																				

填表说明：区域类型分级依据基准地价评估成果，可分成市级、区级、小区级和独立商服用地，也可分成繁华街道、次繁华街道、一般街道和独立商服用地。

表 B.28 商服用地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		市级中心					区级中心					小区级中心					独立商服用地				
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	街道等级																				
	中心职能总数																				
	中心公交车流量																				
	中心距火车站距离																				
	中心距离港口距离																				
	人口密度或人流量																				
	区域交通管制																				
																				
个别因素	离区域中心点距离																				
	容积率																				
	宗地地质条件																				
	自然灾害危害程度																				
	距公交车站距离																				
	宗地临街宽度																				
	街角地																				
	宗地进深																				
	宗地面积																				
	畸零地																				
																				

填表说明：区域类型分级依据基准地价评估成果，可分成市级、区级、小区级和独立商服用地，也可分成繁华街道、次繁华街道、一般街道和独立商服用地。

表 B.29 商服用地基准地价修正系数表

宗地修正因素		一级地					二级地					.....					n级地									
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣					
区域因素	商服用地类型区																									
	街道等级																									
	中心职能总数																									
	中心公交车流量																									
	中心距火车站距离																									
	中心距高港口距离																									
	人口密度或人流量																									
	区域交通管制																									
.....																										
个别因素	离区域中心点距离																									
	容积率																									
	宗地地质条件																									
	自然灾害危害程度																									
	距公交车站距离																									
	宗地临街宽度																									
	街角地																									
	宗地进深																									
	宗地面积																									
	畸零地																									
																									

表 B.30 商服用地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		一级地			二级地			.....			n级地		
		优	较优	一般较劣	劣	优	较优	一般较劣	劣	优	较优	一般较劣	劣
区域因素	商服用地类型区												
	街道等级												
	中心职能总数												
	中心公交车流量												
	中心距火车站距离												
	中心距港口距离												
	人口密度或人流量												
	区域交通管制												
.....													
个别因素	离区域中心点距离												
	容积率												
	宗地地质条件												
	自然灾害危害程度												
	距公交车站距离												
	宗地临街宽度												
	街角地												
	宗地进深												
	宗地面积												
	畸零地												
.....													

表 B.31 住宅用地基准地价修正系数表

宗地修正因素		普通住宅区					高档住宅区					别墅区				
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距市级商服中心距离															
	距区级商服中心距离															
	区域公用设施方便度															
	区域环境质量状况															
	距火车站距离															
	区域内文体设施方便度															
	区域公共交通便利度															
	区域道路级别															
	距农贸市场距离															
	周围土地利用状况															
															
个别因素	建筑容积率															
	建筑物朝向与采光															
	宗地自然条件															
	宗地自然灾害危害程度															
	距公交车站距离															
	宗地临路条件															
	宗地长度															
	宗地宽度															
	宗地面积															
	畸零地															
	规划土地用途															
	供水、电、气、热及排水															
															

表 B.32 住宅用地宗地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		普通住宅区					高档住宅区					别墅区				
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距市级商服中心距离															
	距区级商服中心距离															
	区域公用设施方便度															
	区域环境质量状况															
	距火车站距离															
	区域内文体设施方便度															
	区域公共交通便利度															
	区域道路级别															
	距农贸市场距离															
	周围土地利用状况															
															
个别因素	建筑容积率															
	建筑物朝向与采光															
	宗地自然条件															
	宗地自然灾害危害程度															
	距公交车站距离															
	宗地临路条件															
	宗地长度															
	宗地宽度															
	宗地面积															
	畸零地															
	规划土地用途															
	供水、电、气、热及排水															
															

表 B.33 住宅用地基准地价修正系数表

宗地修正因素		一级地					二级地					.....					n级地					
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	住宅区用地类型																					
	距市级商服中心距离																					
	距区级商服中心距离																					
	区域公用设施方便度																					
	区域环境质量状况																					
	距火车站距离																					
	区域内文体设施方便度																					
	区域道路级别																					
	距农贸市场距离																					
	周围土地利用状况																					
																					
个别因素	建筑容积率																					
	建筑物朝向与采光																					
	宗地自然条件																					
	宗地自然灾害危害程度																					
	距公交车站距离																					
	宗地临路条件																					
	宗地长度																					
	宗地宽度																					
	宗地面积																					
	畸零地																					
	规划土地用途																					
	供水、电、气、热及排水																					
.....																						

表 B.34 住宅用地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		一级地			二级地			四级地			五级地		
		优	较优	一般较劣	劣	优	较优	一般较劣	劣	优	较优	一般较劣	劣
区域因素	住宅区用地类型												
	距市级商服中心距离												
	距区间商服中心距离												
	区域公用设施方便度												
	区域环境质量状况												
	距火车站距离												
	区域内文体设施方便度												
	区域道路级别												
	距农贸市场距离												
	周围土地利用状况												
												
个别因素	建筑容积率												
	建筑物朝向与采光												
	宗地自然条件												
	宗地自然灾害危害程度												
	距公交车站距离												
	宗地临路条件												
	宗地长度												
	宗地宽度												
	宗地面积												
	畸零地												
	规划土地用途												
	供水、电、气、热及排水												
												

表 B.35 工业用地基准地价修正系数表

宗地修正因素	一级地					二级地					.....					n级地				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	工业用地类型																			
	道路级别																			
	城市内部交通便捷度																			
	聚集效益																			
	工厂与原料地、市场配合																			
	距火车站距离																			
	环境质量优劣状况																			
	区域土地利用限制																			
	区域道路级别																			
																			
个别因素	地质状况与地基承载力																			
	容积率																			
	宗地自然条件																			
	宗地自然灾害危害程度																			
	宗地临路条件																			
	宗地长度																			
	宗地宽度																			
	宗地面积																			
	畸零地																			
	规划土地用途																			
	供水保证度																			
	供电保证率																			
	供热、供气及排水状况																			
																			

表 B.36 工业用地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素		一级地				二级地				三级地						
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	工业区用地类型															
	道路级别															
	城市内部交通便捷度															
	聚集效益															
	工厂与原料地、市场配合															
	距火车站距离															
	环境质量优劣状况															
	区域土地利用限制															
	区域道路级别															
															
个别因素	地质状况与地基承载力															
	容积率															
	宗地自然条件															
	宗地自然灾害危害程度															
	宗地临路条件															
	宗地长度															
	宗地宽度															
	宗地面积															
	畸零地															
	规划土地用途															
	供水保证度															
	供电保证率															
	供热、供气及排水状况															
															

附录 C
(规范性附录)
基准地价成果图示

基准地价成果图示见表 C.1~表 C.5。

表 C.1 基准地价成果图示



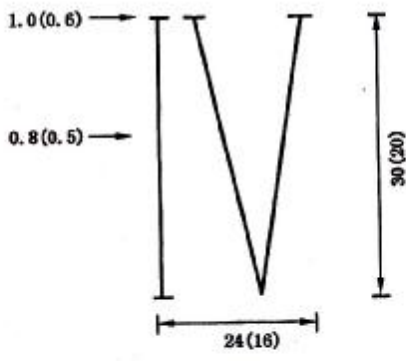
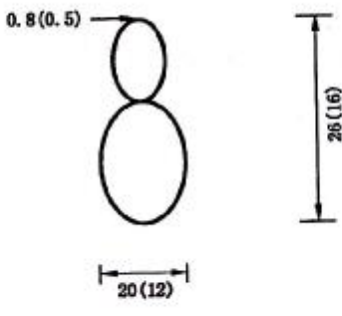
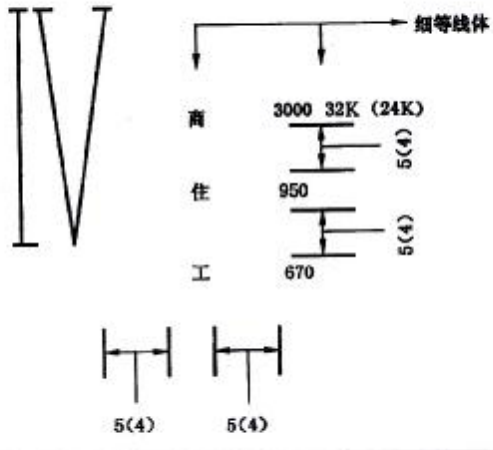
图式名称	图 式	备 注
(1) 土地级别界线		界线用 0.4 mm 实线绘出。
(2) 地价区段界线		界线用 0.2 mm 实线绘出。
(3) 土地级别		土地级别用罗马数字表示。
(4) 地价区段		地价区段用阿拉伯数字表示。
(5) 基准地价		基准地价以级别或区段为单位。各土地利用类型用汉字注记表示,地价用阿拉伯数字表示,单位为元每平方米

表 C.1 (续)

图式名称	图 式	备 注
(5) 基准地价	<p>商 2000~4000 住 900~1100 工 500~750</p> <p>5(4)</p> <p>商 3000 住 950 工 675</p> <p>商 2000~4000 住 900~1100 工 500~750</p>	<p>其他标准同上。</p> <p>土地利用类型和基准地价用 20 K(16 K) 细等线体注记,各注记和地价之间的间距为 4(3),其他标准同上</p>

表 C.2 道路及附属设施

图式名称	图 式	备 注
(1) 铁路	<p>10</p> <p>← 1.0</p>	<p>铁路在成果图上不依比例尺表示。</p>
(2) 城镇道路主干道	<p>← 0.3</p>	<p>主干道在成果图上一般应依比例尺表示,不能依比例尺表示的,在图上两线间距为 2 mm。</p>
次干道	<p>← 0.2</p>	<p>次干道应尽可能在成果图上依比例表示,不能依比例尺表示的,在图上两线间距为 1 mm。</p>
支路	<p>← 0.3</p>	<p>支路用单实线表示,宽度不依比例尺。</p>
(3) 道路交叉口 平面相交		<p>图上依比例表示,线粗同道路</p>

表 C.2 (续)

图式名称	图式	备注
立体相交		图上依比例表示,线粗同道路。
环形相交		图上依比例表示,线粗同道路

表 C.3 土地利用类型图式

图式名称	图式	备注
(1) 土地利用类型界线		土地利用类型界线用 0.3 mm 的点划线表示。
(2) 土地利用类型		土地利用类型用 24 K 粗等线体汉字注记表示

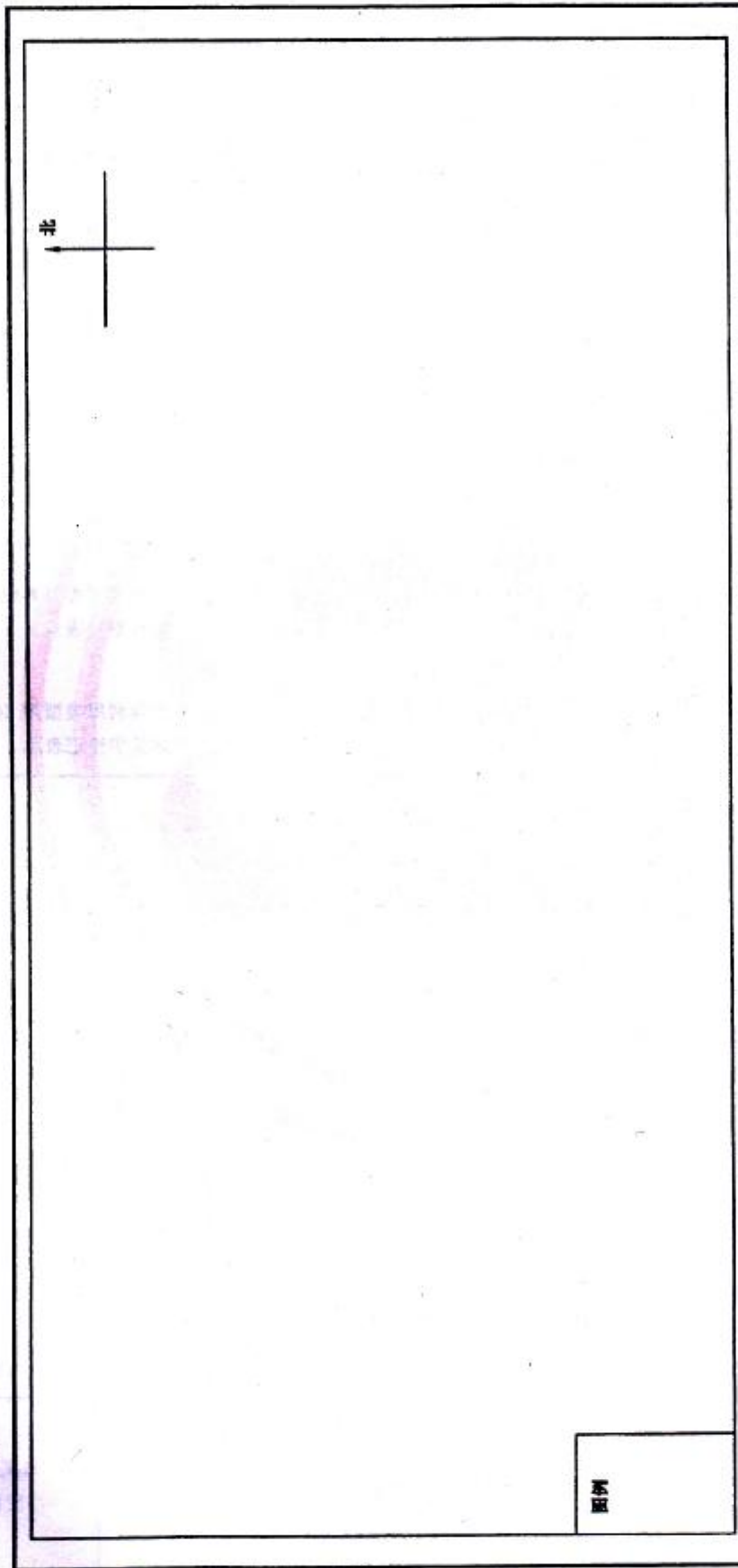
表 C.4 其他图示、符号、注记

图式名称	图式	备注
(1) 县级行政区界		
(2) 地价样点		地价用 20 K 阿拉伯数字表示,单位为元每平方米。
(3) 地价等值线		地价用 15 K 中等线体阿拉伯数字表示,单位为元每平方米。
(4) 商服中心		商服中心边界用 1 mm 的实线表示,中心级别用 24 K 粗等线体汉字注记表示。
(5) 公交结点		用直径为 1 mm 实线圆表示

填表说明:

- 1.图例中的尺寸以毫米为单位;
- 2.()中的数字为小于一个或等于一个开张的土地级别图和基准地价图使用。
- 3.其他图示、符号、注记参见城镇地籍调查规程或有关制图规范要求。

表 C.5 ×××市基准地价图(等线体)



编制机关名称

年 月 日 (盖章)

1:1万 (宋体)



(注: 字体大小根据图面大小而定) (中等线体)

附录 D
(规范性附录)
现场勘查用表

本组表格适用于对待估宗地、比较案例或交易实例进行现场勘查时记录有关勘查内容和结果,具体见表 D.1~表 D.3。

表 D.1 基本情况调查表

年 月 日		现场勘查人:		土地估价师证号:		
项目类型		土地()、在建工程()、已建成房产()				
项目名称						
宗地位置						
评估(交易)目的		抵押()、司法鉴定、处置()、出让、土地资产处置()收购补偿()、其他(应注明具体内容):				
四至:		东至:		南至:		
		西至:		北至:		
用途:		商服() [是否底商()]、办公()、工业()、地下车库()、住宅[别墅()、公寓()、普通商品住宅()、保障性住房()、其他()]、设备用房()、人防()、其他(应注明具体用途)				
现使用情况:		自用()、出租()、空闲()				
项目基础设施情况		宗地红线外:		通路()、通电()、通讯()、通上水()、通下水()、通热力()、通燃气()场地平整()		
		宗地红线内:		通路()、通电()、通信()、通上水()、通下水()、通热力()、通燃气()场地平整()		
房产情况						
序号及用途	总楼层	建筑结构	建成年份	装修情况	设施设备	备注
1.						
2.						
3.						
4.						
周边道路:						
公交线路:						
银行:		学校:				
超市:		饭店:				
医院:		公园:				
同类型物业:		附市场案例情况调查表及资料				
备注:						

填表说明:现场勘查人应为签字土地估价师或合作机构的土地估价师。

表 D.2 区域及个别条件调查表(分宗地填写)

宗地名称:

现场勘查人:

土地估价师证号:

宗地	内容	备注
形状	宗地形状,规则 <input type="radio"/> 较规则 <input type="radio"/> 不规则 <input type="radio"/>	
周围土地利用状况	1.宗地位于城市____区内(选填郊区、市区、开发区等); 2.周围如有农地,主要耕种类型为____; 3.周围区域的工业企业主要有____;	
宗地所在区域交通路网状况	周围区域的主要交通道路有: 1.道路名称____路,[属(主、次、支路)道路,路面宽____米,路面材料____]; 2.道路名称____路,[属(主、次、支路)道路,路面宽____米,路面材料____];	
宗地距城市商业中心距离	距离市级商业中心约____千米; 距离区级商业中心约____千米;	工业用地评估时,此栏可不填
宗地临路状况	东临路,[属(主、次、支路)道路,路面宽____米,路面材料____]; 南临路,[属(主、次、支路)道路,路面宽____米,路面材料____]; 西临路,[属(主、次、支路)道路,路面宽____米,路面材料____]; 北临路,[属(主、次、支路)道路,路面宽____米,路面材料____];	
宗地附近公共交通情况	1.附近有____路等公交线路通过,宗地距站点最近距离约____米; 2.距____火车站____千米; 3.距____机场为____千米;	
公用设施	附近有邮局 <input type="radio"/> 银行 <input type="radio"/> 学校 <input type="radio"/> 医院 <input type="radio"/>	
环境质量状况	附近污染性企业有 <input type="radio"/> (列出企业名称:____) 无 <input type="radio"/> ; 主要污染源为(大气、粉尘、噪声、水、其他____);	
宗地内部地质状况	宗地范围内土质结构,良好 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 较差 <input type="radio"/> ; 地基承载力为____t/m ² ;	
灾害情况	影响企业生产、施工的自然灾害: 有 <input type="radio"/> (地震 <input type="radio"/> 洪水 <input type="radio"/> 其他:____) 无 <input type="radio"/>	
规划条件	规划限制:有 <input type="radio"/> (规划容积率为:____) 无 <input type="radio"/>	

填表说明:

- 1.此表分宗地填写,每宗地1份。
- 2.现场勘查人应为签字土地估价师或合作机构的土地估价师。
- 3.此表中表示供选择的方式,可在其中划钩选择。
- 4.其他供选择的文字也可用划钩选择。

表 D.3 基础设施情况调查表(分宗地填写)

宗地名称:

现场勘查人:

土地估价师证号:

	条件描述	备注
通路	1.通路情况 好○ 一般○ 较差○ 不通○ 2.周边主要道路 路名_____道路类型与等级_____ 路名_____道路类型与等级_____ 路名_____道路类型与等级_____ 路名_____道路类型与等级_____	
供电	1.供电来源:_____,所用电网名称:_____; 2.供电保证率为_____%; 3.用户自备发电设备总功率:_____ kV·A	
供水	1.供水来源:由城市自来水厂供应,供水保证率为_____% 2.企业自备深水井,允许取水指标为_____万 t/年,占企业用水量的_____%;	
排水	1.宗地污水排入 ϕ _____ mm 总污水管网后进入市政污水管网; 2.雨水(如有管网)排入 ϕ _____ mm 总雨水管进入市政网; 3.如为明渠或暗渠,则排水渠规格(H) _____ m×(W) _____ m; 4.其他:_____	
供暖(热)	1.自建供暖锅炉 _____ 台,锅炉型号为 _____ 吨数为 _____ t; 2.连接市政供暖管网系统○	
供气	企业自建○ 市政供给天然气○或煤气○	
通讯	总通讯能力为:_____,交换机型号_____; 实装电话门,其中分机 _____ 门、直拨 _____ 门	
其他		
宗地内 平整状况	平坦 / 基本平坦 / 有一定的坡度 / 有较大坡度, 其坡度约为 _____ % (请划钩选择)	

填表说明:

- 1.此表分宗地填写,每宗地1份。
- 2.现场勘查人应为签字土地估价师或合作机构的土地估价师。
- 3.此表中○表示供选择的方式,可在其中划钩选择。
- 4.其他供选择的文字也可用划钩选择。

附录 E

(规范性附录)

土地估价报告及技术报告(评估工作底稿)规范格式

E.1 “土地估价报告(文字式)”的基本内容

基本内容和格式如下:

[一]封面

土地估价报告

[封面标题]

项目名称: [说明估价项目的全称,内容宜包括估价对象(按照土地证书坐落填写)、估价目的、价格类型(土地使用权或其他)等要素]

受托估价单位: [说明进行该项估价并符合估价资格的机构名称,可同时列出合作估价机构]

土地估价报告编号: [说明估价机构对该项目的编号,含有“(地名)估价机构简称(年度)(估)字第××号”等字样,其中年度为提交土地估价报告日所在年度]

电子备案编号:

提交估价报告日期: [说明土地估价报告提交的具体日期]

[二]正文

土地估价报告

[正文标题]

第一部分 摘要

[分标题]

一、估价项目名称 [同“土地估价报告”文字式封面]

二、委托估价方 [说明该项估价的委托单位或个人]

三、估价目的 [说明该项估价是为了满足委托方的何种需要及其估价依据、估价结果的应用方向等]

四、估价期日 [说明估价结果对应的具体日期,样式为××××年×月×日]

五、估价日期 [说明该项估价工作的起止日期]

六、地价定义 [说明估价对象实际用途和宗地内外实际开发程度、现状利用或规划利用条件,本次估价所设定的开发程度和用途及其理由。土地开发程度的设定应与估价对象土地利用特点和估价目的

相一致,分别界定为宗地外围或宗地内外“几通”(指通路、通电、供水、排水、通气、通暖、通讯等)和宗地内平整;地价定义应注明所估地价的内涵是指在公开市场(或特定市场)条件下、于估价期日、现状利用或规划利用条件下、设定的开发程度与用途、法定最高年限内一定年期的,某种权利特征下的土地使用权(或包括其他内容)价格]

七、估价结果 [说明最终确定的总地价、单位面积地价,必要时注明楼面地价,应以人民币表示,总地价附大写金额,并附土地估价结果一览表(见表 E.1)。如需要用外币表示的,应标明估价期日外币与人民币的比价。对涉及抵押的估价,应注明上述估价结果中是否包含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等]

八、土地估价师签字 [由参加评估及符合估价资格的估价机构中的至少两名注册土地估价师签字,并注明土地估价师注册证书号]

九、土地估价机构 [由签字土地估价师所在的估价机构法定代表人签字,并加盖公章,其中至少一个为符合土地估价资格的估价机构]

估价机构法定代表人签字:

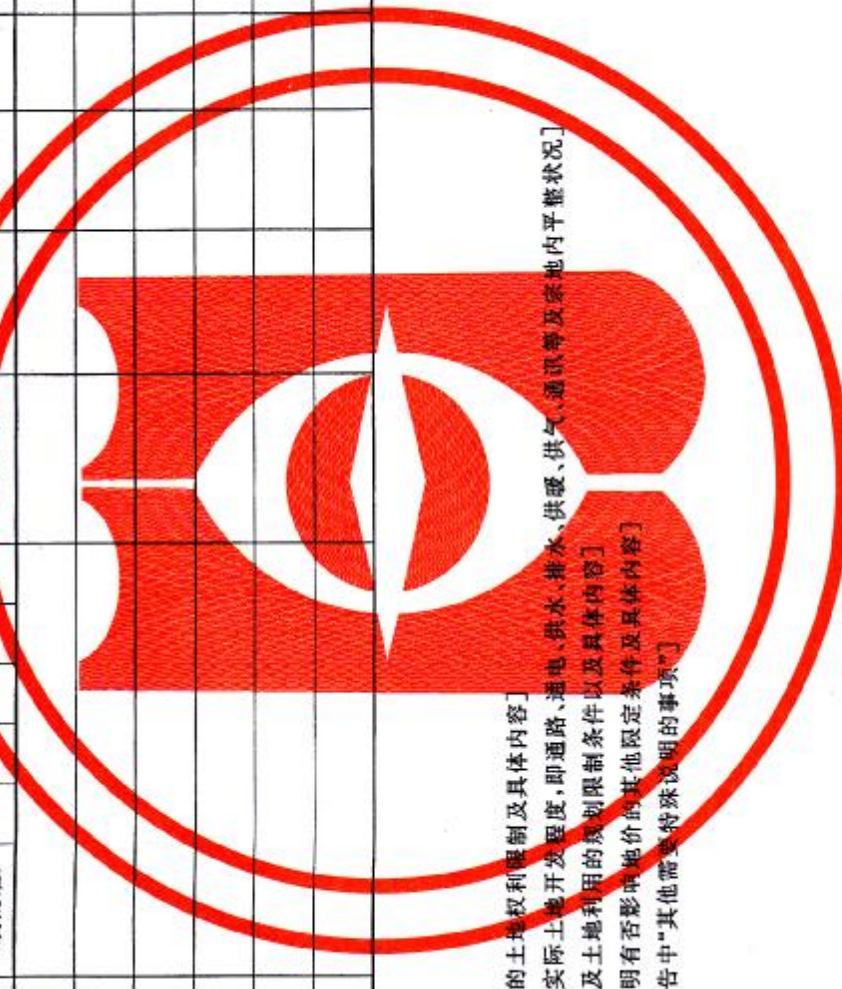
(机构公章)

年 月 日

注:上述八、九两项应在同一页展示。

表 E.1 土地估价结果一览表

估价机构:	估价报告编号:	估价日期:		估价目的:		估价期日的土地使用性质:					备注
		估价日期:		估价目的:		面积/ m ²	剩余土地 使用年 限/年	估价设定上 地开发程 度	单位面 积地价/ 元/m ²	总地价/ 万元	
		证载 (或批准)	实际	设定	实际							设定	实际	设定
估价期日 的土地 使用者	宗地 编号	宗地名称	土地使用证 编号	用途 实际	容积率 实际	估价期日 实际土地 开发程度	估价设定上 地开发程 度	面积/ m ²	单位面 积地价/ 元/m ²	总地价/ 万元	备注
合计											



本表所在页应加盖估价机构公章

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制:[说明有否影响地价的土地权利限制及具体内容]
2. 基础设施条件:[主要描述估价对象实际土地开发程度,即通路、通电、供水、排水、供气、供暖、供气、通讯等及宗地内平整状况]
3. 规划限制条件:[说明有否影响地价及土地利用的规划限制条件以及具体内容]
4. 影响土地价格的其他限定条件:[说明有否影响地价的其他限定条件及具体内容]

二、其他需要说明的事项[参照估价报告中“其他需要特殊说明的事项”]

估价机构:(加盖公章)
年 月 日

第二部分 估价对象界定

[分标题]

一、委托估价方 [说明该项估价的委托单位及其隶属关系、委托单位与估价对象土地使用者之间的关系、主营业务范围等以及单位地址、法人代表、联系人等,或委托的个人、联系地址、联系人等]

二、估价对象 [说明估价对象的具体范围,指出估价对象仅为土地或是包括其他内容,并具体说明估价对象的面积、土地使用者、用途等]

三、估价对象概况

1.土地登记状况 [说明估价对象的权属性质、权源以及权属变更情况、估价对象的地理位置、土地用途、四至、面积、土地级别、土地登记证书号、国有土地使用证编号、登记时间、地籍图号、宗地号等] [未办理登记手续的,应说明理由]

2.土地权利状况 [说明估价对象的土地所有权、使用权、他项权利状况,以出让方式取得的土地使用权应说明取得时间、出让价款、批准使用年限、已使用年限和剩余使用年限及宗地使用的特殊规定,对估价对象存在的抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等及相邻关系应详加说明]

3.土地利用状况 [说明估价对象的利用现状及土地利用条件。利用现状包括估价对象上的建构筑物及其用途、建筑容积率、绿化率等,重要建构筑物应说明建构筑物的耐用年限、已使用年限、建筑面积、建筑结构、建筑细部说明、设备和安装状况、建筑成新、建筑密度、建筑高度、层数,以及其他地上附着物状况等;土地利用条件包括估价对象的规划利用、最佳利用、利用限制和缺陷等情况,对以规划条件进行评估的,应说明规划条件的批准机关及批准日期、具体规划条件等]

四、影响地价的因素说明

1.一般因素 [应说明影响土地价格的一般、普遍、共同的因素,通常包括以下内容:(1)城市资源状况(包括地理位置、土地、城市人口等);(2)不动产制度与不动产市场状况(含土地制度、住房制度、地价政策等);(3)产业政策(含税收政策等);(4)城市规划与发展目标;(5)城市社会经济发展状况(包括城市经济布局、发展水平、综合实力、社会储蓄与投资、物价变动等内容)]

2.区域因素 [说明待估宗地所在城镇内部区域条件对地价的影响,通常包括:(1)区域概况(含区域位置、人口、级别、经济发展、区域优势等);(2)交通条件(含区域内公共交通状况、对外交通条件等);(3)基础设施条件(指区域内供水、排水、供电、通讯、供暖、煤气及学校、医院等配套设施的完善程度);(4)环境条件(含区域人文环境和自然环境);(5)商服繁华情况、产业集聚状况;(6)规划限制等]

[区域范围可参照城镇内基准地价级别、行政分区、功能分区等界定]

[以上一般因素和区域因素可根据估价对象特点和估价目的有所选择和侧重,着重进行影响因素的描述]

3.个别因素 [说明估价对象位置、面积、用途、宽度、临街状况、深度、形状、地质、地形、地势、容积率、宗地基础设施条件以及估价对象现状利用或规划利用等影响地价水平的因素说明]

第三部分 土地估价结果及其使用

[分标题]

一、估价依据 [说明该项估价所依据的:1.国家有关法律、法规、行政规章、估价对象所在省市的有关法律法规和政策;2.采用的技术标准;3.委托方提供的有关资料;4.受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料等]

[上述估价依据应与估价过程相一致,对估价过程中方法选择、有关参数确定所依据的主要文件应列出名称和文号]

二、土地估价

1.估价原则[简要说明该项估价所遵循的主要原则][估价原则应根据估价对象特点与估价目的有所选择]

2.估价方法[简要说明估价中采用的主要方法、方法选择的依据。估价方法应根据估价目的和估价对象特点等选定,并与估价原则和估价依据衔接一致。本标准推荐使用而未选用的方法应说明不选用的理由][除符合本标准规定的特殊情况外,每项估价所选估价方法应不少于两种]

3.估价结果[说明每种估价方法的估价结果、最终估价结果的确定方法及依据、以人民币表示的单位地价及总地价][如用外币表示地价,应注明估价期日外币与人民币的比价]

三、估价结果和估价报告的使用

1.估价的前提条件和假设条件[说明进行本次估价及估价报告与估价结果成立的前提条件(如估价依据的可靠性、市场的客观性、地价内涵、土地的持续利用等)、假设条件(如估价对象的用途设定、年期设定、估价期日设定等)]

2.估价结果和估价报告的使用[包括以下内容:

(1)估价报告和估价结果发生效力的法律依据。说明进行本次估价所依据的主要法律、法规,注明估价报告和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

(2)本报告和估价结果使用的方向与限制条件。说明估价报告和估价结果在一定估价目的下使用,注明土地估价报告的提供对象和使用条件。

(3)说明估价报告的有效期限,自报告提交日起,原则上不超过一年。

(4)申明估价报告和估价结果的使用权归委托方所有,估价机构对估价结果有解释权。

(5)违规使用土地估价报告和估价结果的法律后果]

3.需要特殊说明的事项[说明:

(1)有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项;

(2)对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项(如地价指数、开发程度、设定用途等)以及采取的相应措施;

(3)估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理,应说明原因或依据;

(4)其他需要特殊说明的问题]

第四部分 附件

[分标题]

[应包括:

(1)委托估价函、委托方营业执照、待估对象权属证明材料、土地利用状况与条件或规划证明材料等。

权属证明材料包括:土地使用证复印件或土地产权证明材料(附宗地图)、估价对象如设定他项权利时有关权利人证明材料、出让土地应附土地出让合同或协议、房屋产权证复印件或证明材料;无上述权属证明材料时应说明原因;估价人员应对权属证明原件(如国有土地使用证、土地产权证明、房产证等)进行核对核实后,在复印件上加盖估价机构公章。

土地利用状况与条件或规划证明材料包括:地籍图、建筑平面图等、有关背景材料(如估价项目的有关批准文件等,如为规划利用应提交规划利用的项目建议书、可行性研究报告、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或审定设计方案通知书等规划文件)。

(2)宗地区域位置图、估价对象及比较案例照片(从不同角度体现宗地的主要建构筑物、用途及利用特点)、现场查勘记录表、估价师现场查勘照片、估价机构资格及签字土地估价师证书复印件、估价机构的营业执照等。

(3)其他相关材料的复印件]

E.2 “土地估价报告(表格式)”的基本内容

基本内容和格式如下:

[一]封面

土地估价报告

[封面标题]

项目名称:[同“土地估价报告(文字式)”]

受托估价单位:[同“土地估价报告(文字式)”]

土地估价报告编号:[同“土地估价报告(文字式)”]

电子备案编号:

提交估价报告日期:[同“土地估价报告(文字式)”]

[二]正文

土地估价报告

[正文标题]

第一部分 概 述

[分标题]

- 1.估价项目名称 _____
- 2.委托估价方 _____
 联系地址 _____
 联系电话 _____
 法人代表 _____
 联系人 _____
- 3.受托估价方 _____
 联系地址 _____
 联系电话 _____
 法人代表 _____
 联系人 _____
- 4.估价期日 ××××年×月×日 _____

5.估价日期××××年×月×日至××××年×月×日

6.估价目的

[如为出让目的,应注明出让方式:拍卖、招标或协议]

7.地价定义

7.1 实际土地开发程度

7.2 设定土地开发程度

7.3 实际用途

7.4 设定用途

7.5 土地使用年限

7.6 土地价格内涵

8.土地估价结果

估价对象总面积

单位面积地价 元/m²

楼面地价 元/建筑平方米

总地价

大写

[当宗地数多于一宗时,土地估价结果可以用表格列出]

9.土地估价师签字

估价师姓名

估价师证书号

签字

10.土地估价机构

估价机构法定代表人签字: (机构公章)

××××年××月××日

第二部分 估价对象界定

[分标题]

一、估价对象描述

1.土地登记状况

1.1 土地位置

1.2 土地来源及其变革

1.3 土地权属性质及其权属变更状况

1.4 地籍图号

1.5 宗地号

1.6 土地用途

1.7 土地面积 m²

1.8 四至

1.9 土地等级

2. 土地权利状况

- 2.1 土地所有者 _____
- 2.2 土地使用者 _____
- 2.3 国有土地使用证编号 _____
- 2.4 共有土地使用者 _____
共有使用权分摊面积 _____
- 2.5 他项权利类型 _____
他项权利权利人 _____
他项权利义务人 _____
其他 _____
- 2.6 土地使用权取得方式 _____
土地取得时间 _____
批准机关 _____
土地批准使用年限 _____
已使用年限 _____
剩余年限 _____

3. 土地基础设施状况

- 宗地外基础设施条件 _____
- 宗地内平整状况 _____

4. 土地利用状况

- 4.1 建筑物 _____
建筑物名称 _____
建筑物用途 _____
建筑物耐用年限 _____
已使用年限 _____
建筑层数 _____
建筑结构 _____
建筑面积 _____
建筑容积率 _____
- 4.2 建筑物细部说明 _____
基础 _____
地板 _____
墙 _____
天花板 _____
屋面 _____
室内装修状况 _____
- 4.3 主要设备和安装状况 _____
- 4.4 其他构筑物和附着物状况 _____
- 4.5 规划利用说明 _____
规划批准文件 _____
规划建筑物用途 _____
建筑面积 _____
限高 _____

层数_____

容积率_____

绿化率_____

4.6 土地利用的特殊说明_____

二、影响地价的因素说明

1. 一般因素

1.1 城市资源状况

城市地理位置_____

城市人口_____

城市面积_____

城市自然条件(气候、水文、地质等)_____

城市劳动力结构分布_____

城市土地利用状况_____

1.2 不动产制度与不动产市场

土地使用制度与土地管理政策_____

住房制度与不动产管理政策_____

土地市场交易情况_____

房屋市场交易情况_____

1.3 产业政策

产业优惠政策_____

税收政策_____

1.4 城市规划与发展目标

城市性质_____

城市发展目标_____

1.5 城市经济发展状况

城市经济结构布局_____

国民经济生产总值_____

经济增长趋势_____

1.6 社会储蓄与投资

社会储蓄水平_____

银行利率_____

投资利润率_____

社会投资方向与实施情况_____

2. 区域因素

2.1 区域概况

区域位置_____

区域人口_____

区域面积_____

区域经济发展状况_____

区域商服中心等级及影响_____

医院、卫生设施状况_____

文化、体育设施条件_____

其他公用设施_____

- 2.2 交通条件
 - 公共交通 _____
 - 对外交通 _____
- 2.3 环境条件 _____
- 2.4 基础设施条件
 - 周围道路类型、等级 _____
 - 供水状况 _____
 - 供电状况 _____
 - 供气状况 _____
 - 供暖状况 _____
 - 电讯状况 _____
 - 排水状况 _____
- 2.5 产业集聚规模 _____
- 2.6 规划限制 _____
- 2.7 其他条件 _____
- 3. 个别因素
 - 3.1 宗地位置 _____
 - 土地使用者 _____
 - 3.2 土地实际用途 _____
 - 估价设定用途 _____
 - 3.3 宗地形状 _____
 - 临街状况 _____
 - 容积率 _____
 - 土地面积 _____ m²
 - 3.4 场地平整状况 _____
 - 地基承载力 _____
 - 地形条件 _____
 - 地质条件 _____
 - 3.5 四至 _____
 - 3.6 基础设施条件 _____
 - 3.7 规划利用状况 _____

第三部分 土地估价结果及其使用
[分标题]

一、估价依据

1. _____
2. _____
3. _____

二、估价原则

1. _____
2. _____

3. _____
[具体估价原则的内容参见本标准和“土地估价报告(文字式)”]
- 三、土地估价
1. 估价基本事项
- 1.1 土地级别 _____
 基准地价 _____
- 1.2 土地开发程度 _____
 土地开发费用 _____
2. 估价方法
- 2.1 估价方法 _____
- 2.2 估价方法选择依据 _____
3. 估价结果
- 估价对象 _____
- 总面积 _____
- 单位面积地价 _____ 元/m²
- 楼面地价 _____ 元/建筑平方米
- 总地价 _____
- 大写 _____
- 四、估价结果和估价报告的使用
1. 估价的前提条件
- 假设条件 _____
2. 估价结果和估价报告的使用
- 2.1 估价报告和估价结果的主要法律依据 _____
- 2.2 估价报告和估价结果的使用方向 _____
- 2.3 估价报告和估价结果的限制条件 _____
- 2.4 估价报告和估价结果的有效期限 _____
3. 其他需要特殊说明的事项

第四部分 附 件
[分标题]

[同“土地估价报告(文字式)”]

E.3 “土地估价技术报告(评估工作底稿)”的基本内容及其说明

基本内容和格式如下：

[一]封面

土地估价技术报告(评估工作底稿)

[封面标题]

项目名称: [说明估价项目的全称,内容宜包括估价对象、估价目的、价格类型(土地使用权或其他)等字样。估价项目全称后加括号注明估价对象所在市、县全名,如“××县(市)”字样]

受托估价单位: [同“土地估价报告(文字式)”]

土地估价报告编号: [同“土地估价报告(文字式)”]

土地估价技术报告(评估工作底稿)编号: [说明估价机构对该项目的技术编号,含有“(地名)估价机构简称(年度)(技)字第××号”等字样,其中年度为提交土地估价报告日期所在年度]

电子备案编号:

提交估价报告日期: [同“土地估价报告(文字式)”]

关键词: 估价对象所在市、县全名,与项目名称中市、县全名一致;
估价目的,应简要说明本次评估的估价目的,如“出让、转让、抵押”等;
估价机构,说明估价机构全称;
年度,说明提交土地估价报告日期所在年度

[二]正文

土地估价技术报告(评估工作底稿)

[正文标题]

第一部分 总 述

[分标题]

一、估价项目名称 [同土地估价技术报告(评估工作底稿)封面]

[如一个项目涉及两个以上市县时,应分市县分别出具土地估价技术报告(评估工作底稿)]

二、委托估价方 [同“土地估价报告(文字式)”]

三、受托估价方 [说明该项估价的受托估价机构、机构地址、估价机构资格及资格证书获得时间、估价资格有效期、资格证书编号、法人代表等]

四、估价目的 [同“土地估价报告(文字式)”]

五、估价依据 [同“土地估价报告(文字式)”]

六、估价期日 [同“土地估价报告(文字式)”]

七、估价日期 [同“土地估价报告(文字式)”]

- 八、地价定义 [同“土地估价报告(文字式)”]
- 九、估价结果 [同“土地估价报告(文字式)”]
- 十、需要特殊说明的事项 [同“土地估价报告(文字式)”]
- 十一、土地估价师签字 [同“土地估价报告(文字式)”]
- 十二、土地估价机构 [同“土地估价报告(文字式)”]

估价机构法定代表人签字： (机构公章)

××××年×月×日

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

[分标题]

一、估价对象描述

- 1.土地登记状况[同“土地估价报告(文字式)”]
- 2.土地权利状况[同“土地估价报告(文字式)”]
- 3.土地利用状况[同“土地估价报告(文字式)”]

[上述内容中,土地登记和权利状况以土地登记、土地使用证和土地使用权出让合同中的有关内容为准,土地利用状况以建筑物、地上附着物等产权登记内容和实际勘察与调查的内容为准]

[土地权利状况中他项权利限制以及土地利用限制等对地价造成影响的,应说明影响趋势及影响程度]

二、地价影响因素分析 [按照一般因素、区域因素、个别因素归类说明影响估价对象地价水平的因素]

[影响因素可根据估价对象特点和估价目的有所选择和侧重]

[该部分影响因素分析不仅包含对有关影响因素的陈述,还应对地价影响因素进行分析,其中对地价影响大的重要因素应分析,与本次估价相关性小或无关的因素仅为参照。因土地的特殊用途或其他原因而影响地价的特殊因素,应在此说明并进一步分析]

[在对地价影响因素进行分析时,通过定性和定量分析,着重分析这些因素对地价可能产生的影响程度及影响趋势,并与土地估价过程中有关方法选择、参数确定、因素分析和比较内容等相对应,对地价影响因素的分析应与估价结果的确定相关联,做到分析合理、参数有据、估价得当]

[地价影响因素的分析,应做到客观描述,用语规范,内涵准确,能够定量反映的应定量描述]

第三部分 土地估价

[分标题]

一、估价原则 [同“土地估价报告(文字式)”]

二、估价方法与估价过程 [要求说明估价方法选择依据和每种方法的估价过程]

[应根据估价对象特点及项目的实际情况,依据本标准选取适宜的估价方法。除符合本标准规定的特殊情况外,每项估价所选估价方法应不少于两种,并说明估价方法选择的依据。对本标准推荐使用而未选用的方法或选用本标准中明确“慎用”“不宜使用”的方法,应说明理由。各种估价方法的应用过程应分别满足本标准的相应要求]

[在选择估价方法时,如估价对象位于城镇范围内、基准地价覆盖范围之外,可以在充分分析论证其可行性的基础上,选择采用基准地价系数修正法,参照基准地价的末级地进行评估]

(一)市场比较法

[应用此种方法估价,应按照本标准规定,选择相似比较实例,进行因素比较修正后,确定待估土地的价格。对比较实例选择、比较因素选择、因素条件的比较及因素修正应满足以下具体要求:

1.比较实例选择。要求比较实例至少三个,选择的实例与估价对象应属于同一供需圈、用途相同或相近、交易时间与估价期日相差不超过3年、在地域上属近邻区域或类似区域,所选实例应发生实际交易,并具体说明实例的位置、用途、面积、土地等级、土地利用情况、土地开发程度、交易时间、土地使用年限、交易方式、交易情况和交易价格及价格内涵等。

2.因素选择。估价时选择的比较因素应包括影响地价的全部主要因素,主要是区域因素和个别因素。其中区域因素修正的主要因子包括商服繁华程度、产业集聚程度、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、城镇规划、土地使用限制等。个别因素修正的主要因子包括:宗地面积、形状、临街状况、宗地内基础设施水平、地势、地质、水文状况、容积率、其他规划限制条件等。不同用途的土地,影响其价格的区域因子不同,区域因素、个别因素修正的具体因子应根据估价对象的用途确定。以上因素应与报告第二部分所分析的地价影响因素相一致,不得漏掉重要因素,必要时应说明因素选择的依据。

3.因素条件说明。具体说明估价对象和比较实例的各因素条件,列表如表 E.2 所示。

表 E.2 比较因素条件说明表

比较因素		估价对象与比较案例					
		估价对象	实例一	实例二	实例三	实例四	……
交易时间							
交易情况							
交易方式							
土地使用年限							
土地用途							
区域因素	基础设施状况						
	商服繁华程度						
	交通条件						
	环境条件						
	……						
个别因素	宗地面积/m ²						
	宗地形状						
	规划条件						
	容积率						
	……						

表 E.2 中所列因素应根据不同用途,并结合实际调查情况和估价对象的特点确定,因素描述应具体量化,不宜使用相同、较好、接近、较差等无具体含义的用语;无法量化的指标,也应具体描述。

估价对象和比较实例的各项条件说明应客观、具体,其中估价对象的因素条件说明应与第二部分影响地价的因素分析相一致,避免前后矛盾。

4.编制比较因素条件指数表

为在因素指标量化的基础上进行比较因素修正,应将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条

件指数,并编制比较因素指数表。除期日、交易情况、年期及容积率外,应以估价对象的各因素条件为基础,相应指数为 100,将比较实例相应因素条件与估价对象相比较,确定相应的指数,并说明确定的依据。在说明确定依据时,应以地产市场情况(如市场交易实例、基准地价及修正体系、地产市场水平、市场变化趋势等)和估价对象特点为基础,根据估价人员的合理分析或依据有关法律、法规等确定条件指数,适用法律、法规等规定的,应说明法律、法规的批准机关、批准内容、文号及批准时间等。列表如表 E.3 所示。

表 E.3 比较因素条件指数表

比较因素		估价对象与比较案例					
		估价对象	实例一	实例二	实例三	实例四	.....
交易时间							
交易情况							
交易方式							
土地使用年限							
土地用途							
区域因素	基础设施状况						
	商业繁华程度						
	交通条件						
	环境条件						
						
个别因素	宗地面积/m ²						
	宗地形状						
	规划条件						
	容积率						
						

5. 因素修正

在各因素条件指数表的基础上,进行比较实例估价期日修正、交易情况、因素修正及年期修正,即将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较,得到各因素修正系数,列表如表 E.4 所示。

表 E.4 比较因素修正系数表

比较因素	估价对象与比较案例					
	估价对象	实例一	实例二	实例三	实例四
交易价格/(元/m ²)						
交易时间						
交易情况						
交易方式						
土地使用年限						

表 E.4 (续)

比较因素		估价对象与比较案例					
		估价对象	实例一	实例二	实例三	实例四	.....
土地用途							
区域因素	基础设施状况						
	商服繁华程度						
	交通条件						
	环境条件						
						
个别因素	宗地面积/m ²						
	宗地形状						
	规划条件						
	容积率						
						
比准价格/(元/m ²)							
估价对象评估价格/(元/m ²)							

[填表说明:表中所列比较因素、因素说明及修正系数仅表示修正方向,具体内容及修正幅度应依照本标准和相应分析确定]

6.实例修正后的地价计算

[经过比较分析,利用各因素修正系数求算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件时的价格,再依据本标准规定的地价确定方法,测算待估对象的比准价格]

(二)收益还原法

[应用此方法估价,应对以下内容予以明确说明:

1.具体说明实际总收益和客观总收益及估价时采用的收益额和相应的条件,采用市场比较法、剩余法等求算收益时,应根据各自方法的有关要求列出计算步骤和计算过程。

2.总费用中涉及的项目和各项标准,应具体说明其确定的依据、确定方法和各项参数的选取标准,依据涉及有关法律、法规的,应说明批准机关、批准时间、文号及内容等。

3.说明土地纯收益的测算依据和方法。涉及不动产和房屋纯收益的,应具体说明有关参数的选取及计算过程。

4.明确说明还原率(土地还原率、建筑物还原率、综合还原率)的确定方法、依据和具体标准。

5.说明土地使用年限、收益还原法公式选取和收益价格确定]

(三)剩余法

[应用此方法估价,应对以下内容予以明确说明:

1.通过分析估价对象条件、利用现状等,结合规划利用及管理限制条件,确定土地的最佳利用方式。应包括确定土地的用途、建筑容积率、建筑密度、绿化覆盖率、建筑布局、层数、建筑结构、建筑高度等内容。

2.明确估价对象开发完成后的利用方式(买卖、出租等)及依据目前市场状况估算的不动产总价,并说明估算方法及依据。

在估算不动产总价时,应根据待估宗地的最有效利用方式和当地不动产市场现状,采用市场比较法确定其价值。对开发完成后拟采用出租或自营方式经营的土地或不动产价值,也可以根据同一市场状况采用收益还原法确定其价值。

3.对计算中所采用的建筑费、专业费用应说明其确定的方法和依据;对开发周期、利息、税费、手续费和利润等应说明其选择依据和标准。

4.说明计算公式、计算过程和结果]

(四)成本逼近法

[应用此种方法估价,应明确以下有关内容:

1.详细说明土地取得费的各组成项目及费用标准,并说明其确定的依据。征收土地及地上建筑物、构筑物时,土地取得费可按有关征收补偿、安置补助费用计算。从市场购买土地时,土地取得费是土地购买价格。土地取得费均按取得土地而支付的各项区域客观费用计算。有文件依据的,应首先符合国家性法律、法规等,不合理收费不应作为依据。同时应说明所依据文件的名称、批准机关、批准时间及文件中有关费用标准;没有文件依据的,如属当地一般规定,应有当地土地管理部门或有关的政府部门证明,涉及当地不同区域的费用标准,应在对估价对象所在区域进行充分调查实际情况的基础上(如调查征地实例),分析后确定客观取得费用,并说明原因。

2.明确估价对象的开发期限、开发状况和相应的开发费用标准,并说明依据。有文件依据的,说明文件的批准机关、批准时间及内容等,没有文件依据的,应通过对地产市场中开发费用的调查,确定的开发费用能反映当地的区域平均开发水平。

3.贷款利息、土地开发利润率、土地增值率的确定,应说明依据的资料及其来源、分析计算过程及结果。

4.根据估价对象的个别因素条件进行修正,因素说明应与第二部分的地价影响因素相一致。当待估宗地为已出让土地时,应进行剩余使用年期修正。

5.说明土地价格的确定方法和结果]

(五)基准地价系数修正法

[应用此种方法估价,应对如下事项予以明确说明:

1.具体说明采用的基准地价的颁布实施时间、批准文号、批准机关、基准地价内涵及其利用基准地价计算宗地价格的公式等。

2.说明宗地位置、用途及估价对象所在级别或区域的基准地价和对应的因素修正系数表及因素条件说明表,并注明来源及依据。

3.说明估价对象的各项因素具体条件,应按因素修正系数表的内容具体列出。

4.确定估价对象各因素修正系数和综合修正系数。

5.说明年期、期日、容积率、开发程度及其他影响地价因素间的差别和相应的修正系数。

6.按照相应公式,利用基准地价进行修正,测算宗地地价]

三、地价的确定

1.地价确定的方法[应说明对不同估价方法的测算结果进行增值或减值调整的原因。对采用众数、简单或加权平均值、综合分析法等确定最终宗地地价,应阐述其方法及权重选择的依据,若舍弃某种估价方法的测算结果,应说明理由]

2.估价结果[应注明地价种类、总地价、单位面积地价、地价单位,总地价并用大写表示。如用外币表示地价,应注明估价期日外币与人民币的比价]

第四部分 附件

[分标题]

[同“土地估价报告”文字式]

E.4 “土地估价报告”与“土地估价技术报告(评估工作底稿)”的制作与文字要求

一、纸张

应采用幅面为 209 mm×295 mm 规格的纸张(相当于 A4 纸张规格)

二、字体与字型号

(一)封面

1.“土地估价报告”“土地估价技术报告(评估工作底稿)”字体应为二号标宋。

2.其他内容应为三号楷体。

3.“土地估价报告”和“土地估价技术报告(评估工作底稿)”应居中排列,其他内容左端对齐后居中排列。

(二)正文

1.“土地估价报告”“土地估价技术报告(评估工作底稿)”及各部分标题字体应为三号标宋。

2.其他内容字体应为四号仿宋。

3.正文内容两端对齐后居中排列。

三、土地估价报告的制作与出具

1.“土地估价报告”供估价机构提交给委托方使用,“土地估价报告”与“土地估价技术报告(评估工作底稿)”供估价机构提交土地管理部门进行审查用;“土地估价报告”可以采用文字式或表格式,“土地估价技术报告(评估工作底稿)”应采用文字式。

2.每个估价项目只能有一个“土地估价报告”,但可以有多“土地估价技术报告(评估工作底稿)”。当估价项目涉及多个市县时,应以各市或县为单位出具“土地估价技术报告(评估工作底稿)”。

3.委托估价方在向土地行政主管部门申请对地价进行审核时,应提供“土地估价技术报告(评估工作底稿)”,并可同时提交“土地估价报告”;报请国土资源部或省级土地行政主管部门进行备案时,应同时提交“土地估价报告”和“土地估价技术报告(评估工作底稿)”。土地估价机构对估价过程中采用的有关技术依据(如征地协议、征地标准文件、开发费用、基准地价成果、土地市场交易资料等)应单独整理成册,供土地行政主管部门备查。

四、文字要求

1.“土地估价报告”和“土地估价技术报告(评估工作底稿)”中对估价对象的描述和分析应客观、公正,不得带有任何情感性、诱导性描述或与估价过程无关的言论。

2.“土地估价报告”和“土地估价技术报告(评估工作底稿)”应以中文撰写打印,并分别以中文格式提交委托方和土地行政主管部门。如需要以外文出具“土地估价报告”的,其内容应与中文报告一致,并在报告中注明以中文格式为准。