

# 北京市国有建设用地使用权出让地价评估 技术导则（试行）

北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会

2023年2月10日

## 前言

自然资源资产产权制度是加强生态保护、促进生态文明建设的重要基础性制度。改革开放以来，我国自然资源资产产权制度逐步建立，在促进自然资源节约集约利用和有效保护方面发挥了积极作用。土地资源作为重要的自然资源资产，随着自然资源资产产权制度改革推进，土地资源的市场配置机制进一步巩固。土地估价是土地资源市场配置的重要环节，在加快形成统一、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、合理地使用土地，提供了重要支撑。

为落实北京市自然资源资产产权制度改革工作部署，完善全民所有自然资源资产价格评估方法和管理制度，确保国家所有者权益得到充分有效维护，根据国家、北京市国有建设用地使用权出让管理相关法律法规和政策文件，在《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）（以下简称“《规程》”）《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）（以下简称“《规范》”）等评估技术标准基础上，总结北京市国有建设用地使用权出让地价评估经验，编制了《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》，探索建立北京市出让地价评估标准体系，规范出让地价评估行为。

本导则共分为九部分，主要内容包括：总则、术语和定义、估价程序、估价原则、方法选择与权重、估价方法、协议出让评估技术要点、招拍挂出让评估技术要点、附件。

**编制人员：**刘彬思 潘卫锋 刘明 程琳琳 刘旻 张鹏 冯颖雪  
席雅君 胡韵亭 金啸 王庆泽 吴芳 李建蓉 叶凌  
刘忠 王凯 王晓东 张承春 孙航飞 张书敬 魏明宇  
陈颖 陈燕 郭爽 周墩 董海舰 李浩 谈亚晶  
程葳 鲍俊杰 张硕 吕萌 王曦 叶伟

**审查人员：**邹晓云 赵松 朱道林 杨于北 王文 付梅臣 周霞

## 致 谢

北京市在自然资源资产产权制度改革和深化要素市场化配置改革过程中，为有效维护国家所有者权益，同时提高要素的配置效率，本行业协会受相关主管部门委托对地价评估技术标准进行完善细化，编制本导则。

导则编制过程，得到很多行业知名专家的无私帮助。感谢中国国土勘测规划院赵松总师、中国土地估价师与不动产登记代理人协会邹晓云副会长、鲍丽萍副秘书长、张廷丽副秘书长和伍育鹏等专家提出了宝贵的建议。感谢中国农业大学朱道林教授、首都经济贸易大学王文教授、中国地质大学付梅臣教授、北京建筑大学周霞教授及杨于北等专家协助完善和丰富导则内容。

感谢北京市自然资源利用中心对地价工作的重视，中心领导及负责同志多次参与讨论并给与指导。

感谢导则的每一位编写者。大家在 2022 年这一不平凡的年份，凝心聚力、砥砺前行，开创性地完成了国内首个省级地方性地价评估标准。

最后感谢土地估价行业的每一位同仁，越是特殊时期，行业越需要大家坚守。相信我们一定会“拨开云雾见天日，守得云开见月明！”

# 目 录

1. 总则 .....	1
2. 术语和定义 .....	2
3. 估价程序 .....	4
4. 估价原则 .....	9
4.1 土地估价应遵循的基本原则 .....	9
4.2 出让地价评估应遵循的原则 .....	10
5. 方法选择与权重 .....	12
5.1 方法选择和影响因素分析 .....	12
5.2 估价结果权重 .....	15
6. 估价方法 .....	16
6.1 公示地价系数修正法 .....	16
6.2 剩余法 .....	28
6.3 市场比较法 .....	33
6.4 收益还原法 .....	39
6.5 成本逼近法 .....	43
7. 协议出让评估技术要点 .....	48
7.1 供地环节的协议出让 .....	48
7.2 原划拨土地使用权办理协议出让 .....	51
7.3 已出让土地补缴地价款 .....	53
8. 招拍挂出让评估技术要点 .....	57
8.1 技术路径 .....	57
8.2 注意事项 .....	57
9. 附件 A 土地估价参数 .....	60
9.1 不同圈层涉及参数 .....	60
9.2 成本逼近法常用参数 .....	60
9.3 剩余法常用参数 .....	61
9.4 收益还原法常用参数 .....	62
10. 附件 B 估价报告撰写 .....	63
10.1 土地估价报告封面 .....	63
10.2 摘要 .....	63
10.3 估价对象界定 .....	68
10.4 土地估价结果及其使用 .....	70
10.5 附件 .....	72
10.6 土地估价技术报告封面 .....	73
10.7 总述 .....	74
10.8 估价对象描述及地价影响因素分析 .....	74
10.9 土地估价 .....	75
10.10 报告格式 .....	80
11. 附件 C 政策依据 .....	82
12. 附件 D 出让地价评估程序 .....	87

# 1. 总则

## 1.0.1 编制目的

为落实北京市自然资源资产产权制度改革工作部署，完善全民所有自然资源资产价格评估方法和管理制度，确保国家所有者权益得到充分有效维护，编制《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》，建立北京市出让地价评估标准体系，进一步规范出让地价评估行为。

## 1.0.2 适用范围

在北京市行政辖区范围内，由市、区自然资源主管部门（含北京经济技术开发区管委会等）委托开展的，国有建设用地使用权出让相关的地价评估，适用本导则。

国有建设用地租赁、国有建设用地使用权作价出资（入股）、企业改制土地资产处置等土地有偿供应涉及的地价评估，可依实际情况参照本导则执行。

## 1.0.3 应用效力

北京市国有建设用地出让地价，除应符合本导则的规定外，还应符合国家和北京市现行有关标准的规定。

本导则自发布之日起试行，有效期3年。北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会（以下简称“北京估价师协会”）发布的相关出让地价评估技术文件，与本导则不相符的，自试行之日起，统一按本导则执行。

本导则实施期间，由北京估价师协会负责解释，并根据政策和实施情况，适时修订。

## 2. 术语和定义

### 2.0.1 国有建设用地使用权

本导则所称国有建设用地使用权，是指自然人、法人或非法人组织依法对国家所有的建设用地享有的建造并保有建筑物、构筑物及其附属设施的用益物权。国有建设用地使用权人对国家所有的土地依法享有占有、使用和收益的权利，有权自主利用该土地建造并经营建筑物、构筑物及其附属设施。

### 2.0.2 国有建设用地使用权出让

本导则所称国有建设用地使用权出让，是指国家以土地所有者的身份将国有建设用地使用权在一定年限内让渡给土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

### 2.0.3 协议出让国有建设用地使用权

本导则所称协议出让国有建设用地使用权，是指市、区人民政府自然资源主管部门代表国家以协议方式将国有建设用地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

### 2.0.4 招标出让国有建设用地使用权

本导则所称招标出让国有建设用地使用权，是指市、区人民政府自然资源主管部门发布招标公告，邀请特定或者不特定的自然人、法人和其他组织参加国有建设用地使用权投标，根据投标结果确定国有建设用地使用权人的行为。

### 2.0.5 拍卖出让国有建设用地使用权

本导则所称拍卖出让国有建设用地使用权，是指市、区人民政府自然资源主管部门发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出价结果确定国有建设用地使用权人的行为。

### 2.0.6 挂牌出让国有建设用地使用权

本导则所称挂牌出让国有建设用地使用权，是指市、区人民政府自然资源主管部门发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格；根据挂牌期限截止时的出价结果或者现场竞价结果，确定国有建设用地使用权人的行为。

### 2.0.7 国有建设用地使用权划拨

本导则所称国有建设用地使用权划拨，是指区级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使

用者使用的行为。

依照《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

### **2.0.8 国有建设用地使用权出让地价评估**

本导则所称国有建设用地使用权出让地价评估，是指土地估价专业评估师按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估拟出让宗地土地使用权价格或应当补缴的地价款。

开展国有建设用地使用权出让地价评估，目的是为出让人通过集体决策确定土地出让底价，或核定应该补缴的地价款提供参考依据。

### **2.0.9 土地估价专业评估师**

本导则所称土地估价专业评估师，是指按照《住房和城乡建设部 自然资源部 关于印发〈房地产估价师职业资格制度规定〉〈房地产估价师职业资格考试实施办法〉的通知》（建房规〔2021〕3号）的要求，2021年及以后通过国家职业资格考试，取得中华人民共和国房地产估价师职业资格证书，并经注册后从事土地估价业务的房地产估价师，以及《房地产估价师职业资格制度规定》实施之前，取得土地估价师资格证书后经备案从事土地估价业务的土地估价师。

### 3. 估价程序

出让地价评估的估价程序包括明确委托估价基本事项，拟定估价作业方案及收集估价资料，实地查勘，选定估价方法测算宗地价格，确定估价结果，撰写估价报告，估价报告备案，提交估价报告和估价资料归档。

#### 3.0.1 明确委托估价基本事项

土地估价机构接受市、区人民政府自然资源主管部门委托，取得估价委托书，明确估价目的、估价对象、估价期日、价格内涵、完成时间等基本事项。

#### 3.0.2 拟定估价作业方案及收集估价资料

土地估价机构根据项目的情况，充分评估项目风险及承接能力后，拟定切实可行的估价工作方案，方案中应包括承办估价师、技术路线、进度安排等。

收集估价对象权属证明材料、土地利用状况与条件或规划证明材料、土地出让市场成交资料、估价所需背景资料以及估价对象所在区域的市场调查信息。委托方、估价方应当与接受估价委托的土地估价机构签订资料交接清单，资料交接清单一式两份，双方各持一份。

收集估价资料包括但不限于以下资料：

（1）需要委托估价方提供的资料—协议出让项目：

- 1) 估价委托书；
- 2) 有批准权人民政府批准协议出让的文件；
- 3) 规划部门用地及建设规模的批准文件；
- 4) 土地权属文件或土地权属来源文件；
- 5) 项目建筑面积及用途的说明；
- 6) 其他需要声明或提供的相关资料。

（2）需要委托估价方提供的资料—已出让土地补缴地价款：

- 1) 估价委托书；
- 2) 已签订的土地出让合同；
- 3) 规划部门用地及建设规模的批准文件；



4) 项目建筑面积及用途的说明;

5) 其他需要声明或提供的相关资料。

(3) 需要委托估价方提供的资料—招拍挂出让项目:

1) 估价委托书;

2) “多规合一”平台审核意见函及建设工程规划用地测量成果报告;

3) 土地开发补偿费会议纪要或其他相关成本确认文件;

4) 征地批复或报市政府批准同意签订的土地收购储备合同书;

5) 项目授权、立项等批复文件;

6) 项目中含共有产权房的, 房屋销售价格相关确认文件;

7) 项目中含公共设施(包括但不限于养老设施、交通枢纽、医院、体育设施、图书馆等)的, 公共设施投资模式及建设要求相关明确文件;

8) 其他相关文件。

(4) 土地估价专业评估师收集的资料:

1) 城市资源状况、城市社会经济发展状况、城市规划与发展目标、房地产制度与房地产市场状况、产业政策及税收政策、金融政策资料;

2) 估价对象所在区域的相关产业的配套及聚集程度、未来的发展趋势、区域的规划方向等影响区域因素的资料;

3) 估价对象所在地相关的基准地价成果及修正体系、房屋重置价标准、建筑工程造价指标等相关资料;

4) 与估价对象用途、区位、权利等相同或相近的交易或租赁信息资料, 估价对象周边区域市场情况, 包括周边区域交通及公共配套情况、周边近年来成交地块、商品房销售价格及去化情况、周边二手房项目及销售价格等相关资料;

5) 其他相关资料。

### **3.0.3 实地查勘**

包括对估价对象的实地查勘和市场调研工作。至少应有一名承担本次估价业务的土地估价专业评估师对估价对象进行实地查勘, 估价报告中应附土地估价专业评估师进行实地查勘的照片。

因不可抗力等情况无法现场实地查勘，可参照《北京市新冠疫情期间房地产土地估价远程在线实地查勘工作指引》，通过远程在线方式对估价对象实施实地查勘工作。远程在线实地查勘工作应严格按照工作指引操作。

实地查勘的主要内容如下。

(1) 对估价对象范围、权属的确认。

1) 核实估价对象与受托的评估范围是否有出入。

2) 核实估价对象权属、规划等有关资料的准确性、真实性。如发现估价对象的范围、权属等存在不确定的情况，土地估价专业评估师应及时与委托估价方沟通。在进行资料核实时，宜对资料的原件拍照并与复印件比对。

3) 核实估价对象是否存在抵押、查封、租赁、地役权等权利限制状况。

4) 收集需补充的资料。

(2) 对估价对象进行拍照。

估价对象实地查勘的照片应至少包含宗地四至、利用现状和周边环境等，且须将清晰、完整的照片作为报告附件。

土地估价专业评估师应拍摄反映估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况的照片。在拍摄地上建筑物时，尽可能反映估价对象的整体外观、室内的功能与装修，尽可能在同一张照片包含室内装修的地面、墙面、顶棚，特别是对一些可能影响估价结果的特殊部位，应有影像资料，作为项目存档资料。

(3) 填写实地查勘记录表。

1) 与委托估价方现场协助人员的现场沟通记录，主要包括实地查勘发现的问题及与协助人员沟通的结果。

2) 土地估价专业评估师对估价对象的直观记录，即对估价对象的状况和周边环境的详细记录。估价对象的状况包括估价对象的位置、四至、面积、形状、地势、临路情况、开发程度、地质水文状况、权利限制状况，地上建筑物的面积、结构、平面布置、工程质量、新旧程度、装修情况、设施、设备、周边公共配套、环境、土地利用情况等。

(4) 实地调研。

在完成对估价对象项目本身实地查勘后，应对估价对象周边情况进行实地调研，包括公共服务配套设施情况，道路交通情况（名称、距离、公交线路及设站情况等），周边同类项目的建设、出售、出租情况等市场资料。

#### **3.0.4 选定估价方法测算宗地价格**

根据估价对象特点及项目的实际情况，选取适宜的估价方法。每项估价所选估价方法应不少于两种。方法选择需符合《规范》规定。估价中运用的各种估价方法的测算结果与地价定义保持一致。

因土地市场不发育等原因，无法满足上述要求的，应有详细的市场调查情况说明，必要时可申请北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会进行专家论证。

#### **3.0.5 确定估价结果**

对各种估价方法的适宜性、可行性分析后，确定各种方法结果的权重，采用众数法、平均数法（算术平均或加权平均）等方法确定最终宗地地价，并根据北京市及估价对象所在区域的市场情况、有关法律法规和政策规定，给出出让地价底价或需补缴地价款建议。

#### **3.0.6 撰写估价报告**

撰写估价报告（包含土地估价报告和土地估价技术报告）并由承办本项业务的两名土地估价专业评估师亲笔签署，加盖土地估价机构公章，土地估价机构法定代表人签字或盖章。

#### **3.0.7 估价报告备案**

严格履行土地估价报告备案程序。备案时，应上传明确约定估价基本事项的估价委托书，以及其他备案需上传的文件，取得唯一有效的电子备案号。报告出具后，未经委托估价方同意，不得进行变更备案、改变备案号。

#### **3.0.8 提交估价报告**

按照约定要求，提交估价报告及有关文件。

#### **3.0.9 估价资料归档**

出让地价评估属于法定评估业务，档案的保存期限不得少于《资产评估法》规定

的年限。评估工作完成后，保证评估工作底稿真实完整并及时归档。评估工作中底稿要求包括在执行评估业务中为承接、计划、控制和管理评估业务所形成的工作记录及相关资料。

归档文件中还应包含三级审核记录、档案交接记录、实地查勘记录表、送达回执等文件。

## 4. 估价原则

### 4.1 土地估价应遵循的基本原则

#### 4.1.1 替代原则

是指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。

在土地估价中，可以通过比较土地条件和市场因素来确定土地价格。同一市场供需圈内，可以调查近期发生实际交易的、与估价对象有替代可比的土地的地价和条件，通过与估价对象进行比较来确定估价对象的价格。

由于土地具有不可移动性、个别性及交易量少等特性，在土地估价过程中很难找到像一般商品属性、条件完全相同的替代品。替代原则强调的是市场竞争性。因此在进行替代性分析与调查时，要抓住土地的主要市场特性和市场的竞争环境，并重点考察土地在市场中的效用，同时还要考察交易时间和交易方式。

#### 4.1.2 最有效利用原则

是指土地估价应以估价对象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。

#### 4.1.3 预期收益原则

是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

土地价值由其未来可获得利益的预期产生，土地的收益预期大小与其价值是正相关的。

在土地估价中，要确定预期收益的客观性和合理性。首先，需要长期观察并对未来市场的变动趋势作客观合理的预测，特别是对未来土地政策的走向要有清楚的了解；其次，对土地本身要有清楚的了解，明确可能改变土地预期收入的因素。

#### 4.1.4 供需原则

是指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。

在完全开放的市场中，地价通常随土地供给的增减而变动，如果某一用途土地的供给数量与需求相比变多，均衡价值会下降；相反，如果土地变得更为稀少，即供给相对需求变少，土地均衡价值会提高。

土地供给不像一般商品一样完全自由调节。因为土地所受的制约因素更多，并具有独特的人文和自然特性。因此，在进行土地估价时，要考虑到假设的是公平市场，同时也要考虑土地供应的垄断性特征。

#### **4.1.5 贡献原则**

是指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。

根据贡献原则，土地可以采用成本逼近法进行估价。土地开发的各项成本，可以被看作不同的要素，均能按照一定的方式对土地价值产生贡献，可以在各个要素的成本基础上估算土地的价值。如果将土地作为一个已知要素，可以根据整个不动产价格扣减其他要素价值，得到土地价值估算值。

### **4.2 出让地价评估应遵循的原则**

#### **4.2.1 价值主导原则**

土地综合质量优劣是对地价产生影响的主要因素。

#### **4.2.2 审慎原则**

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

#### **4.2.3 公开市场原则**

估价结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

#### **4.2.4 其他原则**

对公共管理与公共服务用地和交通运输用地的出让地价评估时，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用地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，可根据国家及北京市的相关法规与政策，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。

## 5. 方法选择与权重

### 5.1 方法选择和影响因素分析

#### 5.1.1 方法选择基本要求

按照《规程》《规范》等规定，结合北京市实际情况，至少采用两种估价方法，评估估价对象出让地价的正常市场价格。同时，应考虑本市对于基准地价系数修正法选用的要求。

城市更新项目的协议出让地价评估，当估价对象所在同一市场供需圈内（同一行政区、同一土地级别范围），类似招拍挂土地出让成交案例充足时，应选市场比较法。

估价对象开发完成后自持经营的，可首选剩余法。

#### 5.1.2 住宅用地出让地价评估

（1）影响因素分析。

住宅用地受环境因素（区域环境与景观、空气、噪音、光源污染及危险设施或污染源的临近程度等）、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）等区域因素影响比较大。

分析个别因素时，应重点关注：宗地地形、地质、地势、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、电、气、暖、通讯等的通达及保证程度、规划限制、宗地利用状态、土地权利状况及使用、与交通设施的距离、与商服设施和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。

（2）估价方法选择。

根据《规范》的规定，出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法之一（以下简称“三选一”），以及成本逼近法或公示地价系数修正法（以下简称“二选一”）。

评估住宅用地价格宜在“二选一”时优先选择基准地价系数修正法，慎选成本逼近法；“三选一”时，优先选用剩余法，其次选择市场比较法，慎用收益还原法。

#### 5.1.3 工矿仓储用地出让地价评估



#### (1) 影响因素分析。

工矿仓储用地受产业政策、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经济因素及交通状况、基础设施状况、相关产业的配套与集聚、环境状况、规划限制、政府的特殊政策、产业管制等区域因素影响比较大。

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、土地使用限制、土地开发程度、土地权利状况等。

#### (2) 估价方法选择。

评估工矿仓储用地，在“二选一”时，优先选择基准地价系数修正法，慎选成本逼近法；在“三选一”时，优先选用市场比较法，其次选择剩余法、收益还原法。

#### (3) 其他注意事项。

新型产业用地具有高技术、高附加值、易于租赁且具有稳定收益等特点，其价格水平一般高于普通工业用地，应结合产业用地合理价格水平和北京市具体优惠政策进行评估。若采用成本逼近法评估，新型产业用地土地增值收益通常高于普通工业用地，评估中应合理关切该特征并体现在测算过程中。

### 5.1.4 商服用地出让地价评估

#### (1) 影响因素分析。

商服用地受商业繁华程度（距商服中心距离、商务设施的种类规模与集聚程度、经营类别、客流量）、交通状况、基础设施状况、交通管制等区域因素的影响较大。

分析个别因素时，应重点关注：宗地地形、地质、地势、宽度、深度、面积、形状、临街状况、毗邻道路等级、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。

#### (2) 估价方法选择。

评估商服用地宜在“二选一”时，优先选择基准地价系数修正法，慎选成本逼近法；在“三选一”时，优先选用剩余法，其次选择市场比较法、收益还原法。

### 5.1.5 公服、交通和特殊用地评估

#### (1) 影响因素分析。

评估公共管理与公共服务类用地（公用设施、公园与绿地除外）价格时，相关影响因素分析可参照商服用地影响因素。

评估公用设施、公园绿化与交通运输用地时，相关影响因素分析可参照住宅用地影响因素或工业用地影响因素。

#### （2）估价方法选择。

评估公共管理与公共服务用地和交通运输用地价格，宜在“二选一”时，优先选择基准地价系数修正法，慎选成本逼近法；在“三选一”时，优先选择市场比较法，如缺少市场可比案例，可酌情选用剩余法、收益还原法。

#### （3）其他注意事项。

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。

### 5.1.6 土地兼容类用地出让地价评估

（1）F1 住宅混合公建用地、F2 公建混合住宅用地等混合用途土地，应按住宅、商业、办公三种不同用途，分别选择适宜的估价方法，进行出让地价评估。

（2）F3 其他类多功能用地，应按建筑使用性质不同，分别选择适宜的估价方法，进行出让地价评估。

（3）对于居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地、工矿用地和仓储用地，允许兼容的功能，协议出让和招拍挂出让地价评估时，无特殊规定和要求的，原则上按照估价对象土地的主用途进行评估，不单独对主用途外兼容用途地价进行评估。

城市更新项目、出让合同变更补缴地价款等情形，需结合相应的政策规定进行出让地价评估。

《北京市城乡规划与土地利用用地分类对应指南》规定，设定了住宅混合公建用地（F1）、公建混合住宅用地（F2）和其他类多功能用地（F3）三个多功能用地类别，以加强对特定地区用地功能混合的规划引导和控制。“公建”是“公共建筑”的简称，具体内容同《民用建筑设计通则》（GB 50352—2005）。一般情况下，“住宅混合公建用

地”(F1)中,住宅建筑面积按总建筑面积的60%~80%计算;“公建混合住宅用地”(F2)中,住宅建筑面积按总建筑面积的20%~40%计算。为便于统计,适应规划管理、土地供应管理需要,在实际操作中,将这一浮动比例分别统一设定为70%,30%。如有特殊情况需要调整比例,调整值应控制在浮动范围内,并在控规图则中注明。

## 5.2 估价结果权重

在出让地价最终估价结果确定时,需充分考虑北京市、估价对象所在区域房地产及土地市场运行实际状况,对各估价方法的适宜性、与出让地价政策的一致性、参数选取的合理性、测算结果的现时性等因素进行分析,并采用众数法、算数平均法(简单算术平均或加权算术平均)等方法中的一种方法确定;同时,阐述其确定方法及权重选择的理由;原则上不应舍弃某种估价方法的结果,若舍弃,应充分说明理由。

各估价方法测算结果权重,可参照表5-1取值。

表5-1 各方法估价结果权重建议表

各方法 测算结果差异率	估价结果确定 可采用的方法	权重取值可采取比例
小于等于10%	原则上采用 简单算术平均	采用两种估价方法时,权重各取50%
大于10%, 小于等于30%	原则上采用加 权算术平均, 当采用简单算 术平均或众数 等方法时,应 说明理由	采用加权算术平均时,土地估价专业评估师要对权重加以分析,在对每种方法的测算结果可信度分析基础上,合理确定每种方法的权重,任一方法测算结果的权重不宜为0,且每种方法的权重均不宜低于30%;评估值低的测算结果权重不宜超过50%,评估值高的测算结果不宜低于50%
大于30%	—	对权重进行充分论证后使用
备注	测算结果差异率=(高值-低值)/低值	

城市更新项目的协议出让地价评估,估价对象开发完成后自持经营的,剩余法结果权重取值不宜低于50%。

## 6. 估价方法

### 6.1 公示地价系数修正法

#### 6.1.1 适用条件

目前，北京市尚未公布标定地价成果，此部分的公示地价系数修正法指基准地价系数修正法。北京市基准地价范围覆盖了全市域，当估价期日与北京市基准地价的基准日期相差不超过6年时，出让地价评估需选择基准地价系数修正法。

#### 6.1.2 基本公式

(1) 地上部分。

1) 商业类用地。

楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×楼层修正系数（或容积率修正系数）×因素修正系数

2) 办公、住宅、工业、公共服务类用地。

楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

(2) 地下部分。

楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

#### 6.1.3 应用要点

(1) 用途类别的确定。

根据估价对象规划用途，对照《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号）（以下简称“2022年基准地价成果”）中的土地用途分类，合理确定土地用途类别。

对于住宅配套部分，配套商业按照商业用途的其他商服用地进行评估；其他配套部分主要为社区综合服务设施的，按照公共服务类基准类别进行评估。

根据《土地利用现状分类》，银行、保险等用地属于金融活动场所，此类用地属于商务服务用地，归类于二级类一商务金融用地，即“2022年基准地价成果”中的办公用地。

B23科研用地参照“2022年基准地价成果”的公共服务类中的科研用地进行评估。

地上主用途，是指分用途地上建筑面积占比（分用途地上建筑面积/总地上建筑面积）最大的用途。

不能确定用途类别的特殊项目，可参照其他有关规定合理确定。

#### （2）宗地地价区片的确定。

采用基准地价系数修正法对估价对象出让地价评估时，应选择区片基准地价，不选择级别基准地价。

根据估价对象用途类别和位置，对照《北京市基准地价级别（区片）图》及《北京市基准地价级别（区片）范围文字说明》的规定，确定估价对象地价区片。

估价对象跨区片的特殊项目，需经充分论证后确定评估思路。

#### （3）适用的基准地价水平的确定。

根据估价对象所在区片，对照《北京市基准地价表》确定区片基准地价；存在特殊情况的，需对区片基准地价进行特殊情况修正；估价对象开发程度与级别开发程度不同的，需进行开发程度修正。

需同时进行特殊情况修正和宗地开发程度修正的，应先进行特殊情况修正。

修正后的估价对象所在区片基准地价即适用的基准地价。

计算公式：

适用的基准地价=估价对象所在区片基准地价×特殊情况修正系数±（开发费用差异值/级别平均容积率）

##### 1) 估价对象所在区片基准地价。

估价对象所在区片基准地价参照《北京市区片基准地价表》确定。

位于级别或区片分界线上的线形宗地，按照相邻区片地价的平均值进行测算。

根据《规范》，对于协议出让最低价，因北京市尚未公布协议出让最低价标准，故按拟出让土地所在级别基准地价的70%测算对比。

##### 2) 特殊情况修正。

商业路线价加价幅度表中列示的商业街两侧的商业用地；轨道交通站点 500 米范围内的办公用地；公园、水系、轨道交通站点 1500 米范围内及存在其他特殊情况的

住宅用地；建成后限定物业自持的商业、办公、住宅类用地，均需对宗地所在区片基准地价进行特殊情况修正。

a. 对于商业路线价加价幅度表中列示的商业街两侧的商业用地，需对宗地所在区片基准地价进行商业路线价特殊情况修正。

商业路线价修正公式：

$$P = P_0 \times (1 + \sum K_u)$$

$$K_u = (1.6A_1 + 1.2A_2 + 0.8A_3 + 0.4A_4) \times \text{加价幅度}$$

式中： $P$ —适用的基准地价；

$P_0$ —宗地所在的区片基准地价；

$K_u$ —商业路线价修正幅度；

$A_1$ —临商业街红线 1/4 标准深度占地面积/宗地总面积；

$A_2$ —临商业街红线 1/4 至 2/4 标准深度占地面积/宗地总面积；

$A_3$ —临商业街红线 2/4 至 3/4 标准深度占地面积/宗地总面积；

$A_4$ —临商业街红线 3/4 至 4/4 标准深度占地面积/宗地总面积。

临两条以上商业街的，其商业路线价修正幅度分别计算，并加总求和（ $\sum K_u$ ）。

北京市商业路线价加价幅度表详见“2022 年基准地价成果”。

b. 轨道交通站点 500 米范围内的办公用地，需对估价对象所在区片基准地价进行特殊情况修正，500 米范围内修正幅度为 0—0.05。

c. 公园、水系及轨道交通站点 1500 米范围内的住宅用地，需对估价对象所在区片基准地价进行特殊情况修正。同时具备多种特殊情况修正的，将各特殊情况修正系数进行连乘。

表 6—1 住宅用地特殊情况修正系数

特殊情况	公园	水系	轨道交通站点		
			500 米范围内	500—1000 米	1000—1500 米
修正系数	1.10-1.15	1.05-1.10	1.10-1.15	1.05-1.10	1.00-1.05

住宅用地周边存在对地价有较大影响的其他特殊情况（如大型博物馆、文体设施、优等教育资源、垃圾填埋场、污水处理厂、殡葬场等），可视影响程度进行其他特殊情况修正，总修正幅度不得超过±10%。

d. 对于建成后限定物业自持的商业、办公、住宅类用地，需进行物业持有特殊情况修正，地上、地下分别单独测算。

对于全面积、全出让年期自持的，总修正幅度不得超过-20%；

非全部建筑面积自持的，按自持面积所占比例进行修正，出让后在一定年限内自持的，按自持年限进行年期修正。

自持年限修正公式：

$$\text{自持年期修正幅度} = (1 - 1 / (1 + r)^n) / (1 - 1 / (1 + r)^N) \times S_n / S_N \times (-0.2)$$

其中： $r$ —土地还原率（确定过程详见年期修正部分）；

$n$ —自持年期；

$N$ —出让年期；

$S_n$ —地上自持建筑面积（或地下自持建筑面积）；

$S_N$ —地上总建筑面积（或地下总建筑面积）。

### 3) 土地开发程度修正。

估价对象土地设定的开发程度与基准地价界定不一致时，需对适用的基准地价进行土地开发程度差异修正。

计算公式：

开发程度差异修正后的基准地价=适用的基准地价±（表 6-2 中的开发费用差异值/级别平均容积率）

表 6—2 基础设施建设费（土地开发费）

单位：元/土地平方米

级别	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通热	通燃气	平整	合计
一至二级	80	70	20	30	45	60	50	20	375
三至七级	70	60	15	25	40	50	40	15	315
八至十二级	60	50	10	20	35	40	30	10	255

### （4）用途修正。

用途修正系数参照《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》（表 6—3）确定。

表 6—3 北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表

一级类	二级类	含 义	用途类别	用途修正系数
商服用地	零售商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地	商业类	1.0
商服用地	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地	商业类	1.0
商服用地	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地	商业类	0.9
商服用地	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	商业类	0.9
商服用地	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地	商业类	0.8
商服用地	其他商服用地	指上述用地以外的其他商业、服务业用地	商业类	0.8
商服用地	商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地，包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地	办公类	1.0
住宅用地	城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	住宅类	1.0
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地	工业类	1.0
工矿仓储用地	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地等用地	工业类	1.0
工矿仓储用地	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地。	工业类	1.5
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	公共服务类	1.0
公共管理与公共服务用地	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	公共服务类	1.0
公共管理与公共服务用地	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地	公共服务类	0.8
公共管理与公共服务用地	科研用地	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地（除 M4 工业研发用）	公共服务类	0.8
公共管理与公共服务用地	工业研发用地	指以技术研发、中试为主，兼具小规模的生产、技术服务、管理等功能的用地	工业类	2.0



一级类	二级类	含 义	用途类别	用途修正系数
公共管理与公共服务用地	医疗卫生用地	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地	公共服务类	0.8
公共管理与公共服务用地	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	公共服务类	0.7
公共管理与公共服务用地	文化设施用地	指图书、展览等公共文化设施用地，包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地	公共服务类	0.8
公共管理与公共服务用地	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地	公共服务类	0.6
公共管理与公共服务用地	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地，包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	公共服务类	0.2
公共管理与公共服务用地	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	公共服务类	0.2
特殊用地	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	公共服务类	0.6
特殊用地	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	公共服务类	0.6
特殊用地	风景名胜设施用地	指风景名胜景点的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地	公共服务类	0.6
交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路及场站的用地	工业类	1.0
交通运输用地	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地	工业类	1.0
交通运输用地	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地	工业类	1.0
交通运输用地	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干道、次干道、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等	工业类	1.0
交通运输用地	机场用地	指用于民用机场、军民合用机场的用地	工业类	1.0
交通运输用地	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地	工业类	1.0

一级类	二级类	含 义	用途类别	用途修正系数
交通运输用地	交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公共枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场、停车楼、教练场等用地	工业类	1.0

(5) 期日修正。

基准地价期日修正系数，依据北京市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率确定。目前，北京市有分用途、分区域的监测成果，期日修正需分用途、分区域确定。

公共服务用途目前没有公布的地价指数、地价增长率，暂时可以参照公布的办公用途地价指数、地价增长率。详见表 6—4。

表 6—4 期日修正系数确定表

适用基准地价类别	所在区域	适用地价监测成果
商业类	中心城区	国家级商业
	中心城区以外	市级规划新城商业
办公类	中心城区	市级市区办公
	中心城区以外	市级规划新城办公
住宅类	中心城区	国家级居住
	中心城区以外	市级规划新城居住
工业类	中心城区	国家级工业
	中心城区以外	
公共服务类	中心城区	市级市区办公
	中心城区以外	市级规划新城办公

注：中心城区包括东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区。

(6) 年期修正。

计算公式：

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - (1 / (1 + r))^n}{1 - (1 / (1 + r))^N}$$

式中：r—土地还原率；

n—宗地剩余使用年限；

N—基准地价规定的相应用途土地使用年限。

商业、办公、住宅、工业、公共服务用途的土地还原率，原则上按同期中国人民

银行公布的一年期贷款利率分别上浮 25%，20%，15%，10%，15%确定；且须分别不低于 5.5%，5.5%，5%，5%，5%，不高于 6.5%，6.5%，6%，6%，6%。

年期修正系数中规定的“同期中国人民银行公布的一年期贷款利率”，是指中国人民银行的贷款基准利率，与“贷款市场报价利率（LPR）”不一致。目前执行的中国人民银行公布的一年期贷款利率为 2015 年 10 月 24 日公布的 4.35%，具体利率应用以最新公布数据为准。

(7) 商业楼层修正。

商业用途应选用楼层修正系数进行修正，不具备条件时可选用容积率修正系数。商业楼层修正系数参照《北京市基准地价商业用途楼层修正系数表》（表 6—5）确定。

表 6—5 北京市基准地价商业用途楼层修正系数表

用途	所在楼层	楼层修正系数		
		一至二级	三至七级	八至十二级
商业 $R \geq 1$	地上第 1 层	1.5206	1.5019	1.5418
	地上第 2 层	1.2072	1.1838	1.1884
	地上第 3 层	1.0431	1.0005	0.9694
	地上第 4 层	0.9439	0.8824	0.8230
	地上第 5 层	0.8996	0.8480	0.7498
	地上第 6 层及以上各层	$X_F = (-0.5556F^2 - 0.2719F + 8944) \times 10^{-4}$ $X_F: \text{楼层修正系数}$ $F: \text{所在楼层}$	$X_F = (-0.7912F^2 - 11.3794F + 8482) \times 10^{-4}$ $X_F: \text{楼层修正系数}$ $F: \text{所在楼层}$	$X_F = (-0.989F^2 - 63.78F + 7771) \times 10^{-4}$ $X_F: \text{楼层修正系数}$ $F: \text{所在楼层}$

(8) 容积率修正。

按照自然资源管理部门给定的宗地地上容积率（ $R$ ），查询相应的《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。

a. 当  $R < 1$  时，容积率按 1.0 进行计算。

b. 当  $R \geq 1$ ， $R_1 < R < R_2$ （ $R_1$ 、 $R_2$  为上述修正系数表所列的容积率）时，容积率修正系数计算公式为：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) \div (R_2 - R_1)$$

式中， $X_1$ ： $R_1$  对应的容积率修正系数；

$X_2$ ： $R_2$  对应的容积率修正系数。

(9) 因素修正。

因素修正系数是指除容积率（楼层）、期日、年期、用途之外的其他地价影响因素的综合修正系数。

参照《北京市基准地价因素修正系数表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正幅度，测算宗地因素修正系数。详见表 6—6。

表 6—6 因素修正系数确定表

因素	区片对应修正幅度					权重	加权修正幅度
	优	较优	一般	较劣	劣		
因素 1	修正幅度范围上限	修正幅度范围上限/2	0	修正幅度范围下限/2	修正幅度范围下限	权重 1	权重 1×区片对应修正幅度 1
因素 2	修正幅度范围上限	修正幅度范围上限/2	0	修正幅度范围下限/2	修正幅度范围下限	权重 2	权重 2×区片对应修正幅度 2
...	...	...	...	...	...	...	...
因素 n	修正幅度范围上限	修正幅度范围上限/2	0	修正幅度范围下限/2	修正幅度范围下限	权重 n	权重 n×区片对应修正幅度 n
因素修正幅度							∑加权修正幅度
因素修正系数							1+因素修正幅度

其中，修正幅度范围上下限根据《北京市区片基准地价因素总修正幅度表》确定，权重根据《北京市基准地价因素权重表》确定。

(10) 地下空间修正。

地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储（及其他）、地下车库等用途。地下空间修正，详见表6—7。

表 6—7 北京市基准地价地下空间修正系数表

地下空间用途	适用基准地价	所在楼层	地下空间修正系数		
			一至二级	三至七级	八至十二级
地下商业	商业类	地下第 1 层	0.7	0.6	0.5
		地下第 2 层	0.4	0.3	0.2
		地下第 3 层及以下各层	0.3	0.25	0.2
地下办公	办公类	—	0.3	0.25	0.2

地下空间用途	适用基准地价	所在楼层	地下空间修正系数		
			一至二级	三至七级	八至十二级
地下仓储 (及其他)	地上主用途	—	0.3	0.25	0.2
地下车库	地上主用途	—	0.2	0.15	0.1

注：无地上主用途的地下仓储（及其他）和地下车库，适用基准地价办公类。

表6—8 地下空间需修正项目表

地下用途	地上主用途	适用基准地价				用途修正	期日修正	年期修正		因素修正	地下空间修正	政府土地出让收益
		基准地价	商业路线价、办公轨道交通、住宅公园、水系等特殊情况修正	限定物业自持修正	开发程度修正			使用年期	还原利率			
地下商业	商业类	商业类	不修正	修正	商业类	商业二级类	商业类	40年	商业类	商业类	地下空间修正	商业类
	办公类											
	住宅类											
	工业类											
	公共服务类											
地下办公	商业类	办公类	不修正	修正	办公类	办公二级类	办公类	50年	办公类	办公类	地下空间修正	办公类
	办公类											
	住宅类											
	工业类											
	公共服务类											
地下仓储 (及其他)	商业类	商业类	不修正	修正	商业类	地上主用途二级类	商业类	50年	商业类	商业类	地下空间修正	商业类
	办公类	办公类			办公类		办公类		办公类	办公类		
	住宅类	住宅类			住宅类		住宅类		住宅类	住宅类		
	工业类	工业类		不修正	工业类		工业类		工业类	工业类		
	公共服务类	公共服务类			公共服务类		公共服务类		公共服务类	公共服务类		

地下用途	地上主用途	适用基准地价				用途修正	期日修正	年期修正		因素修正	地下空间修正	政府土地出让收益
		基准地价	商业路线价、办公轨道交通、住宅公园、水系等特殊情况修正	限定物业自持修正	开发程度修正			使用年期	还原利率			
地下车库	商业类	商业类	不修正	修正	商业类	地上主用途二级类	商业类	50年	商业类	商业类	地下空间修正	商业类
	办公类	办公类			办公类		办公类		办公类	办公类		
	住宅类	住宅类			住宅类		住宅类		住宅类	住宅类		
	工业类	工业类		不修正	工业类		工业类		工业类	工业类		
	公共服务类	公共服务类			公共服务类		办公类		公共服务类	公共服务类		公共服务类

## 6.2 剩余法

### 6.2.1 评估待开发的土地价格

(1) 适用条件。

适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。结合北京市出让地价评估和确定实际情况，该剩余法主要适用于能合理确定不动产价格的，待建、在建土地的出让地价评估，且所在区域类似不动产出售、出租等交易活动较活跃。

(2) 基本公式。

$$P = A - B - C$$

式中： $P$ —估价对象价格；

$A$ —不动产总价；

$B$ —开发项目整体的开发成本；

$C$ —客观开发利润。

(3) 应用要点。

1) 剩余法测算过程，需按不同用途分别计算。计算时一般采用总价模式，且测算结果需分别列示总价、楼面地价。

在假设项目开发时，按规划建设条件评估；容积率、绿地率等规划建设指标是区间值的，在区间上限、下限值中按最有效利用原则择一进行评估。

2) 不动产价格确定。

对于开发完成后拟用于出售的项目，售价采取市场比较法，取估价期日市场类似不动产正常价格水平，不能采用估算的未来售价；不动产售价应注明是否包含交易税费。对于开发完成后要求自持若干年限后方可进行出售的项目，在采用市场比较法确定估价对象的不动产正常价格时，需考虑该经营利用限制的影响，并进行权利状况修正。

开发完成后用于出租或自营的项目，采用收益还原法确定估价对象的不动产正常价格水平；不动产价格应注明是否包含交易税费。对于开发完成后要求自持若干年限后方可进行出售的项目，在采用收益还原法确定估价对象的不动产正常价格时，不动产的还原率取值应考虑该经营利用限制的影响。

对于不能上市流转或只能由政府定价回购的保障租赁住房、公共租赁住房、定向安置房等，或上市前需补缴政府土地出让收益的限价商品住房、自住型商品住房等，以及共有产权住房项目，在采用剩余法评估时，按限定的房价取值。

“三定三限三结合”定向安置住房项目的售价，按照普通商品房的房价取值，同时考



考虑利用限制的影响。

对于新建商业、办公项目，采用市场比较法确定不动产交易价格，需考虑建筑面积限制对可比交易案例的影响，首先选取建筑面积不低于 500 平方米的案例。如经调查和分析确需选取低于 500 平方米的交易案例，需进行修正。

在选取可比交易案例时，应考虑估价对象细分用途，如商业细分用途—综合体、沿街商铺、餐饮酒店、住宅区的商业配套等；办公细分用途—写字楼、商业性办公场所、企业厂区外独立的办公场所等。

### 3) 开发成本确定。

开发成本是项目开发建设期间所发生的客观费用的总和。开发成本计算公式为：

开发成本=购地税费+土地开发费+房屋建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费

a. 购地税费中，含契税、印花税。

b. 若不动产交易价格内涵的红线外土地开发程度与地价定义不一致，计算两者红线外土地开发费之差。

c. 除建筑类型、建筑结构、装饰装修、设施设备等因素外，还须结合建筑面积考虑对装配式建筑的要求对房屋建设成本的影响，考虑在开发周期对红线内土地开发程度的投入，考虑非经营性部分及还建配建部分的建设成本等。

d. 管理费用。

指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，其计算公式为：

管理费用=房屋建设成本×管理费率

e. 销售费用是指企业在租售房地产产品过程中发生的各项费用，以及专设租售机构的各项费用。主要包括广告费、租售资料制作费、样板房或样板间建设费、售楼处建设费、租售人员费或者租售代理费等，其计算公式为：

销售费用=不动产交易价格×销售费率

估价人员应根据项目与市场实际情况，研判开发完成后拟用于出售或用于出租的项目价格内涵，综合确定是否计取销售费用。

f. 投资利息。

地价款、土地开发费用及房屋建设成本、管理费用、销售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；

地价款和购地税费全周期计息，土地开发费用及房屋建设成本、管理费用、销售费用

等预付资本应根据开发周期均匀投入计息。假设的项目开发周期一般不超过 3 年，利息率应选取同期中国人民银行公布的同期贷款基准利率；开发周期>1 年者，开发利息按复利测算；开发周期≤1 年者，开发利息按照单利测算。

其计算公式为：

开发周期>1 年：

投资利息=（估价对象价格+购地税费）×〔（1+年利率）<sup>项目开发周期</sup>-1〕+（土地开发费用+房屋建设成本+管理费用+销售费用）×〔（1+年利率）<sup>（项目开发周期÷2）</sup>-1〕

开发周期≤1 年：

投资利息=（估价对象价格+购地税费）×年利率×项目开发周期+（土地开发费用+房屋建设成本+管理费用+销售费用）×年利率×项目开发周期÷2

g. 销售税费。

销售税费包括增值税及城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。为方便计算，可采用简易计税方式测算增值税。计算公式为：

增值税=不动产价格÷（1+5%）×5%

当不动产价格不含交易税费时，该项费用不计。

4) 客观开发利润确定。

客观的开发利润一般以全部预付资本的一定比例计算，即投资利润，其计算公式为：

投资利润=（估价对象价格+购地税费+土地开发费用+房屋建设成本+管理费用+销售费用）×投资利润率

投资利润率宜采用同一市场上类似不动产开发项目的平均利润率。投资利润率的取值应有客观、明确的依据，能够反映该区域不动产开发行业平均利润水平。

a. 在招标出让项目中，利润率须不超过《出让招标文件》中约定的利润率。

b. 定向安置房、公共租赁住房、保障性租赁住房的开发利润，参照《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258 号）、《经济适用住房价格管理办法》（计价格〔2002〕2503 号）等相关文件规定，按不高于 3%规定计取。

## 6.2.2 评估现有不动产的土地价格

（1）适用条件。

结合北京市出让地价评估和确定实际情况，该剩余法主要适用于能合理确定不动产价格的、现有不动产中的补办出让手续，且所在区域类似不动产出售、出租等交易活动较活跃。

(2) 基本公式。

$$P = (P_r - P_h - T_1) / [(1 + R_1 + R_2 + R_3) \times (1 + T_2)]$$

式中：P—估价对象价格；

$P_r$ —不动产交易价格；

$P_h$ —房屋现值（不含交易税费）；

$T_1$ —不动产交易税费；

$R_1$ —管理费率（通过调查，管理费取值基础为房屋建筑物建设成本时，不计）；

$R_2$ —直接成本利润率；

$R_3$ —利息率；

$T_2$ —契税及印花税率。

(3) 应用要点。

1) 剩余法测算过程，需按不同用途分别计算。计算时一般应采用单价模式，且测算结果需分别列示总价、楼面地价。当委托估价方对测算形式有特殊要求时，可选择总价模式。

2) 不动产交易价格确定。

对于拟用于出售的现房，售价采用市场比较法，取估价期日市场类似不动产正常价格水平；不动产售价应注明是否包含交易税费。对于要求自持若干年限后方可进行出售的现房，在采用市场比较法确定估价对象的不动产正常价格时，需考虑该经营利用限制的影响，并进行权利状况修正。

对于拟用于出租或自营的现房，采用收益还原法确定估价对象的不动产正常价格水平，不动产收益期与设定出让年期一致，且假设收益水平在出让年期内保持稳定不变；不动产价格应注明是否包含交易税费。对于要求自持若干年限后方可出售的现房，在采用收益还原法确定估价对象的不动产正常价格时，不动产的还原率取值应考虑该经营利用限制的影响。

3) 房屋现值确定。

结合地上物现状情况，综合考虑建设成本、管理费用、投资利息、房屋开发投资利润等开发成本，不含交易税费，并经扣减折旧后，确定房屋现值。

房屋现值计算公式为：

房屋现值=建设成本+管理费用+投资利息+房屋开发利润-折旧

或

房屋现值=（建设成本+管理费用+投资利息+房屋开发利润）×房屋成新率

#### 4) 交易税费。

主要包括不动产交易过程中的税费，即销售费用和销售税费。

销售税费包括增值税及城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。为方便计算，可采用简易计税方式测算增值税。计算公式为：

$$\text{增值税} = \text{不动产价格} \div (1+5\%) \times 5\%$$

当不动产价格不含交易税费时，该项不计。

#### 5) 利息率。

利息率应选取中国人民银行公布的同期贷款基准利率；开发周期>1年者，按复利测算。

### 6.2.3 剩余（增值收益扣减）法

#### (1) 适用条件。

只适用于北京市划拨地价评估。

#### (2) 基本公式。

$$P_{划} = P_{出} \times (1 - R)$$

式中： $P_{划}$ —估价对象价格，无年期限限制划拨地价；

$P_{出}$ —法定最高出让年期出让地价；

$R$ —土地增值收益率。

#### (3) 应用要点。

1) 出让地价按照技术规范相关规定，至少采用两种估价方法，评估估价对象法定最高出让年期、现状使用条件下的出让地价。

#### 2) 土地增值收益。

土地增值收益比例或数额，应结合土地用途、区位、成本和收益等因素，选取与估价对象位于同一供需圈或类似地区，近3年内规划主用途相同或相似的招拍挂土地出让成交案例，采用各案例的土地成交总价和土地开发建设补偿费总额，测算各案例的土地增值收益率，并分析确定估价对象的土地增值收益率。

土地增值收益率计算公式为：

$$\text{估价对象土地增值收益率} = \text{相似案例的土地增值收益率} \times \text{修正系数}$$

$$\text{相似案例的土地增值收益率} = (\text{土地成交总价} - \text{土地开发建设补偿费总额}) \div \text{土地成交总价}$$

对比估价对象与相似案例在区位、细分土地用途、出让年限、自持限制和配建要求等

方面的差异，综合分析确定修正系数。

当可选公开招拍挂土地出让成交案例少于3宗时，应结合市场实际情况，对测算的“土地增值收益率”进行充分论证后使用。

不得直接采用“2022年基准地价成果”规定的政府土地出让收益比例，作为土地增值收益率。

## 6.3 市场比较法

### 6.3.1 适用条件

市场比较法主要用于地产市场发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。市场比较法除可直接用于评估土地的价格或价值外，还可用于其他估价。根据《规程》《规范》，应在同一供需圈或类似地区收集不少于3个交易实例，同时应采用距估价期日3年以内的交易实例。无法满足上述要求的，原则上不宜选用市场比较法。

### 6.3.2 基本公式

以市场比较法评估土地价格，用以下公式：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中： $P$ —估价对象价格；

$P_B$ —比较实例价格；

$A$ —估价对象交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数；

$B$ —估价对象估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数；

$C$ —估价对象区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数；

$D$ —估价对象个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数；

$E$ —估价对象使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

### 6.3.3 程序

- 1) 收集宗地交易实例；
- 2) 确定比较实例；
- 3) 建立价格可比基础；
- 4) 进行交易情况修正；
- 5) 进行估价期日修正；
- 6) 进行区域因素修正；
- 7) 进行个别因素修正；
- 8) 进行使用年期等修正；

9) 求出比准价格。

(1) 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。

应用要点：

1) 应优先考虑二级类用途一致，在二级类用途一致案例不能满足需求时可按照一级类用途一致选取成交实例，并进行用途修正。

2) 必须调查成交实例的价格内涵，并在比较前统一价格内涵。

3) 除应包括完整的招拍挂成交信息之外，还应包含成交案例现场查勘的影响地价的区域因素和个别因素。

(2) 确定比较实例。

要求选取 3 个以上的比较实例。比较实例应选择与估价期日最接近，估价期日距比较实例的交易日原则上不超过 3 年。与估价宗地用途相同，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交易实例。

应用要点：

1) 确定比较实例，首先应优先考虑同一供需圈内的相邻地区，其次考虑同一供需圈的类似地区。

2) 同一供需圈应主要考虑土地可替代性，不必然以位于同一区级行政区域为选择标准。

3) 用途相同还应当考虑规划用途一致，规划用途为综合性用途的交易案例不能直接作为比较案例，应当查询挂牌文件中“挂牌底价的构成”来分析是否可作为比较案例。

a. B4 综合性商业金融服务用地成交实例、F1/F2 用地成交实例、F3 用地成交实例等，在作为比较案例之前应分析该成交实例挂牌文件中“挂牌底价的构成”。若成交实例是按“单一用途”确定底价时，可作为待估“单一用途”地块的比较案例，也可作为待估综合性用地中该“单一用途”地价时的比较案例。

b. B4 综合性商业金融服务用地成交实例、F1/F2 用地成交实例、F3 用地成交实例等，无法区分各“单一用途”价格时不能作为比较案例。

c. M1/M2/M3 用地，优先选择 M1/M2/M3 用地作为比较案例，并做相应的规划限制条件修正；其次，可选择 W1/W2/W3 用地成交实例作为比较案例，并进行用途修正和相应的规划限制条件修正。M4 用地可选 M1/M2/M3 用地和 W1/W2/W3 用地成交实例作为比较案例，并进行用途修正和规划限制条件修正。W1/W2/W3 用地，优先选择 W1/W2/W3 用地作为比较案例，

并做相应的规划限制条件修正；其次，可选择 M1/M2/M3 用地成交实例作为比较案例，并进行用途修正和相应的规划限制条件修正。涉及用途修正时，参照《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》之规定进行。

一类工业用地（M1）、二类工业用地（M2）、三类工业用地（M3）：按工业对居住和公共环境的干扰污染程度，将工业用地分成“一类工业用地”（M1）、“二类工业用地”（M2）、“三类工业用地”（M3）。工业用地产生的干扰和污染因素主要包括噪声、烟尘、有害气体、恶臭、废渣、污水以及交通运输量等，可根据具体情况及国家有关环境保护的规定与指标来划分一、二、三类工业用地。

物流用地（W1）：“物流用地”（W1）是各种物流功能及设施的空间载体，指服务于不同物流功能、涉及现有不同城市用地类型的特定用地组合，根据北京市的具体情况将其单独归类。

普通仓储用地（W2）和特殊仓储用地（W3）：对仓储用地的划分采用在安全要求上更加明晰的分类方法，即储存各类无安全隐患货物的“普通仓储用地”（W2）和存放易燃、易爆和剧毒等危险品的“特殊仓储用地”（W3）。

d. A 类公共管理与公共服务用地，原则上应选择二级类用途相同的成交实例作为比较案例。当相同的二级类用途成交实例不足时，可选择一级类用途相同的公服用地成交实例作为比较案例，并参照《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》之规定进行用途修正。

e. U 类公用设施用地，优先遵循 U 类公用设施用地作为比较案例；其次，可选择 M1/M2/M3 用地成交实例作为比较案例，并进行用途修正和相应的规划限制条件修正。涉及用途修正时，参照《北京市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表》之规定进行。

### （3）建立价格可比基础。

各比较实例应在以下方面统一：付款方式、币种和货币单位、面积内涵和面积单位等。

应用要点：

1) 应查询“挂牌文件”，根据挂牌文件确定成交案例的地价内涵；  
2) 土地用途除满足用途一致原则外，在充分说明下还应考虑“确定底价用途”是否一致，即规划用途为 B4 或 F3 等估价对象用地确定某一“单一用途”地价时，可选择确定底价用途相同的 B4 或 F3 用地成交实例作为比较案例；

3) 注意出让限制条件，例如是否存在“限地价竞配套、竞现房销售、是否要求自持”等。

(4) 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，概括起来主要有下列 9 种：

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

将各特殊因素对地价的影响程度求和，得出宗地情况指数，再按公式计算。

交易情况修正公式为：

$$P_E = P_0 \times E_P \times E_E$$

式中： $P_E$ —交易情况修正后的比较实例价格；

$P_0$ —交易情况修正前比较实例价格；

$E_p$ —估价对象交易情况指数；

$E_E$ —比较实例宗地交易情况指数。

应用要点：在出让评估中，选用成交实例为土地一级市场成交实例，通常不涉及到交易情况修正。但随着一级市场交易方式的不断丰富，应充分分析挂牌公告是否有特殊方式交易，例如：①区分出让面积和不可出让面积，不可出让面积的成本应分摊到出让土地面积上；②成交实例是否存在非货币地价款，若涉及非货币地价款应转换为货币形式；③涉及“物业自持”和“现房交易”等要求的，要充分分析其对地价的影响并做相应修正。

(5) 估价期日修正。

估价期日修正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。主要用地价指数进行修正。修正公式为：

$$P_E = P_0 \times Q/Q_0$$

式中： $P_E$ —估价期日宗地价格；

$P_0$ —交易期日宗地价格；



$Q$ —估价期日地价指数；

$Q_0$ —交易期日地价指数。

应用要点：以北京城市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率为准，具体应用时须按照中心城区、中心城区之外差异，结合用地类型，选用国家级样点、市级样点（市区、规划新城）测算。优先采用所在城市总体规划确定的圈层的地价指数，再考虑全市地价指数。

#### （6）区域因素修正。

区域因素修正是将比较实例在其外部区域环境状况下的价格调整为估价对象外部区域环境状况下的价格。

区域因素修正的主要因子有商业繁华程度、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、产业集聚程度等。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估价对象的用途确定。将区域因素中的各因子对地价的影响程度求和，得出区域因素条件指数，再按公式计算。修正公式为：

$$P_E = P_0 \times D_P / D_E$$

式中：  $P_E$ —区域因素修正后的比较实例价格；

$P_0$ —区域因素修正前比较实例价格；

$D_P$ —估价对象区域因素条件指数；

$D_E$ —比较实例宗地区域因素条件指数。

应用要点：除应符合《规程》《规范》文件之规定外，还应注意：

1) 因素的选择应当有针对性，不同土地用途选择不同的区域因素，应当包含同用途基准地价修正体系内的区域因素；

2) 因素条件应说明具体情况，不能仅采用好、较好、一般、较差、差等；

3) 因素修正幅度应充分合理说明；

4) 应充分体现各因素对地价影响的权重，对地价影响权重高的因素其修正幅度应大于对地价影响权重低的因素修正幅度，也可单独编制地价影响因素权重值后统一打分。

#### （7）个别因素修正。

个别因素修正是将比较实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。

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、规划限制条件等。个别因素修正的具体因子应根据估价对象的用途确定。将个别因素中的各因子对地价的影响程度求和，得出个别因素条件指数，

再按公式计算。修正公式为：

$$P_E = P_0 \times S_P / S_E$$

式中： $P_E$ —个别因素修正后的比较实例价格；

$P_0$ —个别因素修正前比较实例价格；

$S_P$ —估价对象个别因素条件指数；

$S_E$ —比较实例宗地个别因素条件指数。

应用要点：除应符合《规程》《规范》文件之规定外，还应注意：

1) 因素的选择应当有针对性，不同土地用途选择不同的个别因素，通常应当包含同用途基准地价修正体系内的个别因素；

2) 因素条件应说明具体情况，不能仅采用好、较好、一般、较差、差等；

3) 因素修正幅度应充分合理说明；

4) 应充分体现各因素对地价影响程度不同，对地价影响较大的因素其修正幅度应大于对地价影响程度较小的因素修正幅度。

(8) 土地使用年期等修正。

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估价对象使用年期限，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。修正公式为：

$$P_t = P_0 \times K$$

式中： $P_t$ —年期修正后宗地价格；

$P_0$ —年期修正前比较实例价格；

$K$ —年期修正系数。

$$K = \frac{1 - 1 / (1 + r)^m}{1 - 1 / (1 + r)^n}$$

式中： $r$ —土地还原率；

$M$ —估价对象的使用年期；

$N$ —比较实例的使用年期。

除进行上述几项修正外，还应根据比较实例与估价对象的条件差异进行其他必要的修正，如容积率修正等。

应用要点：

1) 注意比较案例不一定是法定最高出让年期成交；

2) 土地还原率应区分用途确定，可采用：①土地纯收益与土地价格比值调查确定还原

率；②安全利率加上风险值调整确定还原率；③投资风险与投资收益率综合排序插入确定还原率；④参照“2022年基准地价成果”之规定；

3)同时采用了基准地价系数修正法的，在其他估价方法年期修正确定土地还原率宜与基准地价中土地还原率一致，若取值不一致，必须充分分析和测算土地还原率。

(9)比准价格确定。

所选取的若干个比较实例价格经过上述各项比较修正后，可选用下列方法之一计算综合结果，作为比准价格：

1)简单算术平均法。

2)加权算术平均法。

应用要点：

1)一般采用算术平均法。对于比准价格差异 $\leq 10\%$ 的可采用简单算术平均法，比准价格差异 $> 10\%$ 而 $< 30\%$ 的采用加权算术平均法，比准价格差异 $\geq 30\%$ 的应重新选择比较案例。

2)采用加权算术平均法时，应充分合理说明权重取值的理由，通常与估价对象条件越接近的成交案例比准价格可取较高权重值。

(10)其他应用注意事项。

在协议出让地价评估时，应用市场比较法，需重点关注商业用途比较案例的价格内涵。比如：商业案例细分用途—商业、其他商服、餐饮酒店、商业（配套）等之间的价格区别；还需关注已审定商业案例价格是否采用了楼层修正等。对于已建成或者建设工程设计方案已确定的项目，需考虑建筑物空间布局对地价的影响。

## 6.4 收益还原法

### 6.4.1 采用地租评估土地收益价格

(1)适用条件。

结合北京市出让地价评估的实际情况，该收益还原法主要适用于工业用地、公共管理与公共服务用地等用途的待建、在建土地的出让地价评估，且所在区域类似土地出租交易活动较活跃。

(2)基本公式。

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

式中： $P$ -土地收益价格；

$a$ -土地纯收益（地租），每年不变；

$r$ -土地还原率，固定且大于零；

$n$ -未来土地收益年期。

收益还原法的原理、过程及具体要求参见《规程》《规范》。

(3) 程序。

- 1) 收集相关资料；
- 2) 测算年总收益；
- 3) 确定年总费用；
- 4) 计算年纯收益；
- 5) 确定土地还原率；
- 6) 测算收益价格。

(4) 应用要点。

- 1) 确定土地年总收益。

土地年总收益是指合理利用土地应取得持续而稳定客观年收益，包括租金收入、押金利息收入等。

a. 确定土地年租金收入。收集 3 年以内的同类或类似土地、不少于 3 个出租案例资料，采用市场比较法确定的客观租金收入。

b. 确定土地年出租押金利息收入。以租金为基础确定押金，押金利息收益率取中国人民银行一年期存款基准利率。

- c. 确定土地年总收益。

土地年总收益 = 年租金收益 + 年押金利息收益

- 2) 确定土地年总费用。

土地出租涉及的年总费用主要为：城镇土地使用税、土地管理费、土地维护费及其他税费。

a. 城镇土地使用税。土地纳税等级范围的划分，由北京市地方税务机关参照北京市出让国有建设用地使用权基准地价级别范围确定和调整。

b. 土地管理费。年土地管理费一般分为两部分：一是土地出租经营过程中消耗品价值的货币支出；二是与土地经营相关的管理人员工资的支出，一般按年租金收入的一定比例确定。

c. 土地维护费。年土地维护费主要是场地维护费用，根据北京市土地出租的一般水平并结合该土地的面积和位置确定，一般按年租金收入的一定比例确定。

- d. 其他租赁税费。其他租赁费主要包括增值税及城市维护建设税、教育费附加和地方

教育附加、印花税。为方便计算，可采用简易计税方式测算增值税。计算公式为：

$$\text{增值税}=\text{土地租金}\div(1+5\%)\times 5\%$$

根据《北京市财政局 国家税务总局北京市税务局 北京市民政局 关于明确北京市城市维护建设税纳税人所在地具体地点的通知》（京财税〔2021〕1770号），北京市城市维护建设税税率为1%~7%；根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，教育费附加税率为3%；根据《北京市地方教育附加征收使用管理办法》，地方教育附加税率为2%。

根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第11号），印花税法按租赁金额的0.1%计算。

3) 确定年土地纯收益。

$$\text{年土地纯收益}=\text{土地年总收益}-\text{土地年总费用}$$

4) 确定土地还原率。

可参照基准地价体系成果规定的出让地价土地还原率，并根据政策及市场情况调整确定。

5) 确定土地收益年期。

依据《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》及委托要求确定，最高不超过法定最高出让年期。在土地使用权自动续期相关规定未出台前，暂不考虑土地使用权续期问题。

6) 经营性项目。

对营业性土地宜收集5年以上的运营资料。年收益为经营性收入。土地年总费用包括：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。

$$\text{土地纯收益}=\text{企业经营纯收益}-\text{非土地资产纯收益}$$

$$\text{企业经营纯收益}=\text{年经营总收入}-\text{年经营总费用}$$

7) 生产性项目。

直接生产用地应收集过去5年中的原料、人工及产品的市场价格资料。年收益为生产性收入。土地年总费用包括：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。

$$\text{土地纯收益}=\text{企业生产纯收益}-\text{非土地资产纯收益}$$

$$\text{企业生产纯收益}=\text{年生产总收入}-\text{年生产总费用}$$

#### 6.4.2 采用不动产租金评估土地收益价格

(1) 适用条件。

现有不动产中地价的单独评估，结合北京市出让地价评估的实际情况，该收益还原法主要适用于住宅用地、商业用地、工业用地和公共管理与公共服务用地等用途，现有不动产中的补办出让手续或规划条件调整补缴地价款等涉及的出让地价评估，且所在区域类似不动产出租交易活动较活跃。

(2) 基本公式。

$$P = \frac{a}{r} \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \times (1 - T_1) / \left[ (1 + R_1 + R_2 + R_3) \times (1 + T_2) \right]$$

式中： $P$ —土地收益价格；

$a$ —土地纯收益，每年不变；

$r$ —土地还原率，固定且大于零；

$n$ —未来土地收益年期；

$T_1$ —不动产交易税费率；

$R_1$ —管理费率（通过调查，管理费取值基础为房屋建筑物建设成本时，不计）；

$R_2$ —直接成本利润率；

$R_3$ —利息率；

$T_2$ —契税及印花税率。

(3) 应用要点。

1) 土地纯收益。

土地纯收益=不动产纯收益-房屋纯收益

不动产纯收益=不动产年总收益-不动产年总费用

房屋纯收益=房屋现值×建筑物还原率

房屋现值计算公式为：

房屋现值=建设成本（含专业人士费）+管理费用+投资利息+房屋开发利润-折旧；或房屋现值=（建设成本（含专业人士费）+管理费用+投资利息+房屋开发利润）×房屋成新率

2) 确定土地还原率。

可参照基准地价体系成果规定的出让地价土地还原率，并根据政策及市场情况调整确定。

3) 确定土地收益年期。

依据《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》及委托要求确定，最高不超过法定最高出让年期。

## 6.5 成本逼近法

### 6.5.1 适用条件

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。结合北京市土地出让地价评估和确定实际情况，成本逼近法主要适用于城市建成区外，或者所在区域同类型土地、房地产交易稀少的情形，例如工业类用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、特殊用地等的出让地价评估，以及划拨地价评估。

### 6.5.2 基本公式

$$P = (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3) \times K_1 \times K_2$$

式中： $P$ —估价对象价格；

$E_a$ —土地取得成本；

$E_d$ —土地开发成本；

$T$ —税费；

$R_1$ —利息；

$R_2$ —利润；

$R_3$ —土地增值，划拨地价评估时，不计土地增值；

$K_1$ —区域及个别因素修正系数；

$K_2$ —年期修正系数。

划拨地价评估时，当土地使用年期设定为无年限限制时，不进行年期修正；当土地使用年期设定为不高于法定最高出让年期时，还应进行年期修正。

### 6.5.3 应用要点

(1) 土地取得成本确定。

结合估价对象所在区位及周边区域用地结构，分析在估价期日模拟获取估价对象类似用地可能采用的土地取得方式，选用客观的土地取得及开发成本数据，合理确定土地取得费。

1) 估价对象位于城市建成区外或远郊区域。

周边区域主要以征收集体土地方式获取建设用地的，宜采用征收农村集体土地的模式，以估价对象周边区域平均客观的征收补偿安置费用作为土地取得费，具体包括征地补偿费、地上附着物和青苗补偿费等。

征地补偿费主要包括土地补偿费、安置补助费、社会保障费等，一般可通过北京市规划和自然资源委员会网站公布的征地补偿安置协议、征地补偿安置公告、一书四方案、征

地公告、国家建设征收土地结案表等资料中获取。并按照距离优先原则，宜在同一行政区内选择不少于 3 个征地案例，分析确定客观的征地补偿费。土地估价机构和土地估价专业评估师在调查征地补偿标准时，需注意估价对象所在行政区社会保障资金的筹集渠道，是否已包含在土地补偿费或安置补助费中。

土地补偿费、安置补助费标准，亦可依据《北京市征收农用地地区片综合地价标准》确定。社会保障费亦可依据《北京市建设征地补偿安置办法》（市政府令第 148 号）等相关政策进行测算，或通过调查征地案例中的社会保障费金额，分析确定客观的社会保障费标准。

地上附着物和青苗补偿费，结合区域土地利用结构，按照区域平均客观的补偿价格测算。

## 2) 估价对象位于城市建成区。

按照低阶用地向高阶用地转化的原则，优先选择同一行政区或同一土地级别，至少 3 个土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地腾退（拆迁）等案例，经期日、区位等修正后，分析确定客观的土地取得费。

若无法满足，可适当扩大到相邻行政区或低土地级别内选择，也可在同一城市总体规划确定的圈层（首都功能核心区、中心城区、北京城市副中心、多点、生态涵养区）进行选择。有存量工业用地收储案例的，可优先选择使用。

按照上述规则仍无法获得充足案例时，按照低阶用地向高阶用地转化的原则，可选择规划主用途与估价对象相同或相似，至少 3 个经审定的土地一级开发项目成本数据或至少 3 个招拍挂土地出让成交案例中经审定的土地一级开发补偿费数据，据实剥离前期费用、市政基础设施建设费用、财务费用、其他费用、利润或管理费、两税两费、审计费、清算费用等，将剥离剩余后的补偿费用作为土地取得费。在剥离上述项目时，需注意市政基础设施建设费用、财务费用、利润等与成本逼近法中相关内容取值标准的差异。当剥离上述项目存在客观困难时，可通过收集案例的征地拆迁费用比例，并与审定的土地一级开发补偿费总额相乘后，作为土地取得费的取值依据。

## （2）土地开发成本确定。

按照设定的宗地红线外土地开发程度标准，参照“2022 年基准地价成果”相关规定取值，并根据政策及市场情况调整确定。

当所选择的土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，其土地补偿价格已包含宗地红线外土地开发费时，需比较估价对象与案例的市政基础设施状况差异，并做相应调整。



(3) 税费。

模拟征收农村集体土地的模式测算土地取得费时，发生的税费主要包括耕地占用税、耕地开垦费、森林植被恢复费、耕地保护补偿费等。若采用土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，或者采用经审定的土地一级开发补偿费数据，测算土地取得费时，该项费用按照 0 计取。

(4) 利息确定。

土地开发利息以土地取得费、土地开发费和各项税费为计取基数。土地取得费和各项税费设定在土地开发周期内一次性投入，土地开发费原则上设定在土地开发周期内均匀投入。土地开发周期结合宗地规模、设定的市政基础设施建设标准合理确定，最长不超 3 年。土地开发周期 > 1 年者，土地开发利息按复利测算；土地开发周期 ≤ 1 年者，土地开发利息按照单利测算。贷款利率参照中国人民银行公布的贷款基准利率，并根据政策及市场情况调整确定。

(5) 利润确定。

土地开发利润以土地取得费、土地开发费和各项税费之和为计取基数。

按照土地开发周期，土地开发利润率取值可参照《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发〔2021〕303 号）规定的企业投资项目的利润率，并根据政策及市场情况调整确定（表 6—9）。

表 6—9 土地开发利润率表

土地开发周期	1 年（含）以内	1—2 年（含）	2—3 年（含）
土地开发利润率	11%~15%	10%~14%	9%~13%

(6) 土地增值确定。

计算土地增值时，不得直接采用“2022 年基准地价成果”规定的政府土地出让收益比例，作为土地增值收益率。

土地增值收益比例或数额，应结合土地用途、区位、成本和收益等因素，选取与估价对象位于同一供需圈或类似地区，近 3 年内规划主用途相同或相似的招拍挂土地出让成交案例，采用各案例的土地成交总价和土地开发建设补偿费总额，测算各案例的土地增值收益率，并分析确定估价对象的土地增值收益率。

土地增值收益率计算公式为：

估价对象土地增值收益率=相似案例的土地增值收益率×修正系数

当可选公开招拍挂土地出让成交案例少于 3 宗时，应结合市场实际情况，对测算的“土

地增值收益率”进行充分论证后使用。

#### 1) 相似案例的土地增值收益率

相似案例的土地增值总额=土地成交总价-土地开发建设补偿费总额

在测算相似案例的土地增值收益率时，要区分计算基数。

当以成本价格为基数时，土地增值收益率=土地增值总额÷土地开发建设补偿费总额。

此时，估价对象成本逼近法测算的出让地价计算公式为：

出让地价=土地成本价格+土地成本价格×土地增值率=土地成本价格×(1+土地增值率)

当以土地出让市场价格为基数时，土地增值收益率=土地增值总额÷土地成交总价。此时，估价对象成本逼近法测算的出让地价计算公式为：

出让地价=土地成本价格+出让地价×土地增值率

即：出让地价=土地成本价格/(1-土地增值率)

#### 2) 修正系数确定

对比估价对象与相似案例在区位、细分土地用途、出让年限、自持限制和配建要求等方面的差异，综合分析确定修正系数。

##### (7) 区域及个别因素修正。

由于土地取得费、土地开发费、相关税费等均是依据区域平均状况为依据测算，通过上述步骤测算的土地价格，还应当根据估价对象所在区域内的位置和宗地条件，进行个别因素修正。应根据估价对象在区域内的位置和宗地条件，考虑是否需要进行位置及个别因素修正，确定宗地价格。

##### (8) 年期修正。

出让地价评估时，当估价对象设定土地出让年期不是法定最高出让年期时，需进行使用年期修正，计算公式如下：

$$K_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^n}{1 - 1/(1+r)^N}$$

式中： $K_2$ —年期修正系数；

$r$ —土地还原率，可参照基准地价体系成果规定的出让地价土地还原率，并根据政策及市场情况调整确定；

$n$ —出让土地设定使用年期；

$N$ —出让土地法定最高出让年期。

划拨地价评估时，当估价对象设定土地使用年期设定为不高于法定最高出让年期时，需进行年期修正，计算公式如下：

$$K_2 = 1 - 1/(1 + r)^n$$

式中： $K_2$ —年期修正系数；

$r$ —土地还原率，可参照基准地价体系成果规定的出让地价土地还原率，并根据政策及市场情况调整确定；

$n$ —划拨土地设定使用年期。

## 7. 协议出让评估技术要点

### 7.1 供地环节的协议出让

供地环节的协议出让是指在规定时间内，供应商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地以外用途的土地，其供地计划公布后同一宗地只有一个意向用地者时采取的出让方式。依法不属于招标拍卖挂牌出让范围的工业用地，可按照《协议出让国有土地使用权规范》（国土资发〔2006〕114号）规定的程序，办理协议出让。

#### 7.1.1 技术路径

（1）供地环节协议出让项目主要评估技术路径。

供地环节的协议出让地价评估，应结合估价对象自身特点、充分研判规划限制条件影响因素，恰当选择估价方法，评估估价对象在设定开发建设条件下的正常出让国有建设用地使用权市场价格，并提出建议的出让底价。

（2）弹性年期协议出让项目评估技术路径。

采用弹性年期出让方式供应国有建设用地使用权的，原则上首先评估法定最高出让年限下的出让国有建设用地使用权价格，再根据政府部门弹性年期供应的相关规定，进行弹性年期修正计算出弹性年期的使用权价格，并给予相应的底价建议。对于高精尖等项目，有具体弹性出让年期修正规定的，从其规定。

（3）先租后让协议出让项目评估技术路径。

以先租后让方式供应国有建设用地使用权的，需评估正常市场条件下法定最高年期的出让价格。土地估价机构应根据先租后让的相关规定，在估价结果的基础上计算出年租金标准和转出让时需要缴纳的地价款，并给予相应的底价建议。

（4）结建式地下空间出让项目评估技术路径。

结建式地下空间是指由同一主体结合地面建筑一并开发建设的地下空间。

地下空间国有建设用地使用权价格应选择适宜的估价方法，先评估地上楼面地价（除基准地价系数修正法采用基准地价体系计算外），再参照《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行地下空间修正（如自行选取修正系数则需进行充分的论述及说明）确定不同估价方法地下空间楼面地价，然后综合确定地下空间国有建设用地使用权价格。如市场条件允许，可直接测算地下空间国有建设用地使用权价格。

结建式地下空间出让项目，土地一级开发费用（或自行开发的征地、拆迁等费用）已在出让时全部分摊、收回，且增加出让地下规模不涉及调整容积率，为促进节约集约用地，

鼓励地下空间利用，其地下出让建筑规模按政府土地出让收益（不含土地开发取得成本）确定地价款。

（5）单建式地下空间出让项目评估技术路径。

单建式地下空间是指独立开发建设的地下空间。单建式地下空间出让，按照市、区相关规定，评估地下空间楼面熟地价或政府土地出让收益。

### 7.1.2 估价方法

（1）估价方法选择。

在选择估价方法和确定相关参数、标准时，除结合估价对象自身特点、充分研判规划限制条件及现有地上物等影响因素外，应充分考虑本市房地产调控和管理政策（如限购、限售、最低销售面积等）及市场运行实际状况（如供需状况、去化周期等）等影响，并与估价原则和估价依据衔接一致。

出让地价评估，应至少采用包括基准地价系数修正法在内的两种估价方法，并充分阐述理由。当估价对象所在行政区或同一土地级别范围内，类似交易（协议或招拍挂出让）案例充足时（一般是指不少于3个案例），应选市场比较法。估价对象开发完成后自持经营的，可首选剩余法。

在应用市场比较法时，需重点关注商业用途比较案例的价格内涵。比如：商业案例细分用途—商业、其他商服、餐饮酒店、商业（配套）等之间的价格区别；还需关注已审定商业案例价格是否采用了楼层修正等。对于已建成或者建设工程设计方案已确定的项目，需考虑建筑物空间布局对地价的影响。

估价对象开发完成后自持经营的，剩余法估价过程中宜采用收益还原法确定不动产总价。

（2）地下空间国有建设用地使用权估价方法选择。

地下空间国有建设用地使用权协议出让地价评估应选用两种估价方法。当市场比较法适用时，优先使用市场比较法；当市场比较法不适用时，方法选用顺位为基准地价系数修正法、剩余法、收益还原法。

### 7.1.3 出让底价

供地环节的协议出让底价建议，应首先测算该项目协议出让最低价标准。能够明确项目应分摊成本的，还需比较项目应分摊成本与估价结果中政府土地出让收益之和是否低于协议出让最低价。对于低于协议出让最低价标准的，需增加政府土地出让收益至满足分摊成本与政府土地出让收益之和等于最低价标准的条件，同时给出出让底价建议。

(1) 本市协议出让最低价标准为级别基准地价的 70%。该“级别基准地价的 70%”是指拟出让土地所在级别基准地价经用途、期日、年期、容积率/楼层(除因素)修正后的 70%。

(2) 项目应分摊成本与政府土地出让收益之和应不低于本市协议出让最低价。当政府土地出让收益+项目应分摊成本<协议出让最低价时，则调增政府土地出让收益；当政府土地出让收益+项目应分摊成本≥协议出让最低价时，则不涉及调增。

#### 7.1.4 注意事项

(1) 基准地价系数修正法。

1) 用途修正，纯居住类项目中的商业类用地，用途修正系数按照其他商服用地选取。

2) 楼层修正，新建项目商业类用地协议出让地价评估，不适用楼层修正，按容积率修正。

(2) 剩余法。

1) 需结合估价对象自身特点、充分研判规划限制条件及现有地上物等影响因素，在假设项目开发情况时，新增项目按规划建设条件评估；容积率、绿地率等规划建设指标是区间值的，在区间上限、下限值中按最有效利用原则择一进行评估。

2) 综合考虑新建项目是否存在转让限制，无转让限制的应根据估价对象的最有效利用方式和不动产市场现状，采用市场比较法确定其在估价期日的不动产价格。

对开发完成后要求自持一定年期的不动产，宜根据同一市场状况采用收益还原法确定不动产价格，其中不得考虑净收益增长率。

3) 建筑安装工程费取值可参照北京市房屋重置成新价评估技术标准执行(标准中未载明项目的价格可以根据市场水平、定额等资料采用工程造价方式综合确定)。另外，还需考虑建(构)筑物经济耐用年限对房地产收益年期的影响。

4) 开发周期的设定一般不超过 3 年。“平房四合院”协议出让项目开发周期设定为 1 年。

(3) 收益还原法。

根据审慎原则要求，收益还原法(包括剩余法中采用收益还原法计算开发价值时)计算过程中不得采用递增方式计算，不得考虑净收益增长率。

(4) 市场比较法。

在应用市场比较法时，优先选用公开招拍挂的土地成交案例。当公开招拍挂的土地成交案例不足时，可选用已经审定且成交的协议出让项目作为可比案例，并应关注协议出让实例价格内涵与估价对象价格内涵是否一致；价格内涵不一致的，应先统一价格内涵后，

再按相关技术要求进行评估。

#### (5) 地下空间评估。

通过评估地上楼面熟地价进行地下空间修正计算地下空间土地使用权价格的，地下空间的土地使用权价格应为正常市场价格，不受地上价格可能有的限制（地上用地有特殊利用限制时）影响。例如：地上建设保障性住宅其不动产价格受到限制时，地下空间的国有建设用地使用权价格应为不受价格限制影响的正常市场价格。

#### (6) 其他。

加氢站等新兴产业用地、农产品物流市场用地等民生保障项目协议出让地价，应综合考虑估价对象实际情况，结合最新政策规定评估。

## 7.2 原划拨土地使用权办理协议出让

原划拨土地使用权办理协议出让项目类型：一是出让时不改变原土地使用条件；二是出让时改变原土地使用条件。

### 7.2.1 技术路径

#### (1) 出让时不改变原土地使用条件的评估技术路径。

出让时不改变原土地使用条件的，按照《规范》和本导则评估现状使用条件下的出让地价，减去现状使用条件下的划拨国有建设用地使用权价格，作为估价结果，并提出应当缴纳的地价款金额建议。

应缴纳的地价款金额=现状使用条件下的出让国有建设用地使用权市场价格-现状使用条件下的划拨国有建设用地使用权价格

采取剩余法评估时，以收益还原法计算不动产总价的，应结合不动产批准用途和现状利用情况，综合考虑不动产批准用途和现状经营情况。

#### (2) 出让时改变原土地使用条件的评估技术路径。

出让时改变原土地使用条件的，按照《规范》和本导则评估新设定规划建设条件下的出让地价，减去按照《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见》（自然资办函〔2019〕922号）（以下简称“922号文”）和本导则评估的现状使用条件下的划拨国有建设用地使用权价格，作为估价结果，并提出应当缴纳的地价款金额建议。

应缴纳的地价款金额=重新设定规划建设条件下的出让土地使用权市场价格-现状使用条件下的划拨国有建设用地使用权价格

### 7.2.2 估价方法

#### (1) 出让国有建设用地使用权市场价格评估。

同供地环节协议出让要求。

(2) 划拨国有建设用地使用权价格评估。

划拨地价评估，宜遵循谨慎原则，优先选用成本逼近法和剩余（增值收益扣减）法。目前北京市尚无划拨基准地价，选用公示地价系数修正法评估划拨地价暂时不具备条件。

当划拨土地上房地产出租案例充足，所在行政区明确规定了租金收益需要上缴国家的土地收益比例，且满足收益还原法或剩余法应用条件时，可选择收益还原法或剩余法。

当划拨土地上房地产转让案例充足，且满足剩余法应用条件时，可选择剩余法。

### 7.2.3 注意事项

(1) 弹性出让。

划拨土地办理弹性出让主要涉及两种评估技术思路：思路一，满年期出让熟地价减去划拨地价的差值，再对差值进行年期修正，确定弹性出让年期的政府收益；思路二，用弹性年期的出让熟地价减划拨地价直接确定政府收益。现阶段实践来看，采用思路一，更具可操作性和合理性。

出让期届满时，对于国有建设用地使用权收回或经批准续期的土地价格，应结合出让合同缴纳的费用及相关约定合理确定。

(2) 划拨国有建设用地使用权价格评估注意事项。

1) 划拨土地合法的现状地上容积率 $<1.0$ 时，按照容积率 $1.0$ 测算划拨地价。

2) 划拨土地办理协议出让的结建式建设项目，包含地下空间划拨土地时，需评估地下空间政府土地出让收益，并按照以下计算公式确定估价结果：

a. 现状地上容积率 $\geq 1.0$ 时，评估总价=地上出让地价楼面价 $\times$ 地上建筑面积+地下空间政府土地出让收益楼面价 $\times$ 地下空间出让建筑面积-地上划拨地价楼面价 $\times$ 地上建筑面积。

b. 现状地上容积率 $<1.0$ 时，评估总价=出让地价地面单价 $\times$ 土地面积+地下空间政府土地出让收益楼面价 $\times$ 地下空间出让建筑面积-划拨地价地面单价 $\times$ 土地面积。

综上，结建式项目中的划拨土地办理协议出让时涉及的地下空间，无论是现状地下空间，还是新建地下空间，也应只收取政府土地出让收益。划拨土地办理协议出让的结建式项目，包含地下空间划拨土地时，只需评估地下空间政府土地出让收益。

地下空间政府土地出让收益按照地下空间出让地价的一定比例计取，具体比例按照“2022年基准地价成果”相关规定取值。参考取值如表7—1所示：



表 7—1 地下空间政府出让收益比例表

设定地下空间 土地用途	商业类	办公类	住宅类	工业类	公共服务类
政府土地出让 收益比例	25%	25%	25%	15%	25%

地下空间出让地价参照《关于发布〈北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明〉的通知》（北估秘〔2019〕002号）规定进行测算。

3) 对于按照国家产业政策，利用存量房产、土地资源发展国家支持的产业、行业，享受在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策的，过渡期满或过渡期间转让，办理划拨土地协议出让手续时，出让土地使用年期及起止日期，按照经批准的实施方案确定；实施方案未明确的，在估价委托书中明确。

#### 7.2.4 应缴纳地价款建议

(1) 将评估的出让地价，减去评估的划拨地价，作为估价结果。

(2) 评估的出让地价乘以当期《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》规定的相应政府土地出让收益比例，得到政府土地出让收益金额。

(3) 将各用途估价结果分别与上述政府土地出让收益金额进行对比，按照孰高原则确定应当缴纳的地价款金额建议。

(4) 当划拨土地转弹性年期出让时，将评估的出让地价，减去评估的划拨地价，并进行年期修正，作为估价结果；评估的出让地价乘以年期修正后，再乘以当期《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》规定的相应政府土地出让收益比例，得到政府土地出让收益金额。

### 7.3 已出让土地补缴地价款

#### 7.3.1 适用范围

本市范围内已通过出让方式供应的土地，在办理出让合同变更手续涉及地价款缴纳时，需评估确定补缴地价款的适用本标准。

#### 7.3.2 基本原则

计算出让价款增值应合并计算，明确各项条件调整带来的地价增减额后，综合确定需补缴的出让价款。出让合同另有约定的按合同约定执行。

#### 7.3.3 调整容积率

(1) 新增建筑面积。

因规划调整新增建筑面积的，需补缴地价等于楼面熟地价乘以新增建筑面积，楼面熟

地价按新容积率规划条件下估价期日的楼面熟地价确定。

需评估确定补缴地价款的执行标准：①地上出让建筑面积增加超 3%的，其中单项用途的建筑面积超 3%部分；②新增用途，涉及新增建筑面积部分；③地下出让建筑面积增加超 10%的，其中单项用途的建筑面积超 10%部分。

地下非经营性用途如设备用房、人防等，原则上可以认为与地上主用途属于不可分割的统一整体，不属于新增规划用途，已在主用途中综合考虑，不需补缴地价款。

核算标准：上述新增建筑面积情形，按前款规则确定需补缴地价款。其中：①新增用途建筑面积超出原地上出让总建筑面积，且地上出让总建筑面积增加未超 3%（含）的，应补缴地价款为新增用途楼面政府土地出让收益乘以新增用途部分出让建筑面积；②地下新增出让建筑面积，需补缴地价款按政府土地出让收益（不含土地开发取得成本）核算。

容积率调整前后均低于 1 的，设定容积率为 1 核算楼面熟地价，补缴地价总额按最终确定的单价乘以新增建筑面积。

1) 面积：调整前的建设用地面积和建筑面积以出让合同为准。调整后的建设用地面积以不动产权证、土地证、权属审查为准；建筑面积以“多规合一”协同平台初审、综审意见、规划许可证等规划文件批准的建筑面积为准，或竣工验收时实测备案数据为准。

2) 容积率：调整前的容积率按国有建设用地使用权出让合同确定；调整后的容积率按规划批准文件确定。出让合同和批准文件未明确容积率的，按确定的建筑面积和建设用地面积计算容积率，保留两位小数。

3) 土地使用权年期：出让用地变更规划条件，新增建筑面积的，评估补缴地价款时，土地使用权年期按剩余年期设定。

剩余年期从估价期日起算，不超过原出让合同约定的截止日期；不超过相应土地用途法定最高出让年期。按竣工文件补签协议的项目，剩余年期从竣工时点起算。

#### （2）调低容积率。

因调低容积率造成地价增值的，补缴地价可按估价期日新旧容积率规划条件下总地价的差额确定。

### 7.3.4 调整用途

（1）调整用途的，需补缴地价等于新、旧用途楼面熟地价之差乘以建筑面积。新、旧用途楼面熟地价均为估价期日的正常市场价格。

需评估确定补缴地价款的执行标准：①新增用途，涉及用途调整的部分；②地上各出让用途间调整建筑面积超 3%的；③地下各出让用途间调整建筑面积超 10%的。

核算标准：上述调整用途的情形，按前款评估补缴地价款。其中，结建式地下新增用途或者各用途间调整超 10%的，需补缴地价款等于新、旧用途政府土地出让收益楼面价之差乘以建筑面积。

(2) 工业用地调整用途的，需补缴地价等于新用途楼面熟地价乘以新用途建筑面积，减去现状工业用地价格。

公式：新用途楼面熟地价×新用途建筑面积-现状工业用地价格

工业用地用途、容积率同时调整时，需补缴地价款参照 7.3.5 款的计算思路。

现状工业用地容积率小于等于 1.0 时，按用地面积计价，容积率按 1.0 考虑。

1) 用途：①土地用途按规划批准文件设定，对应北京市基准地价土地用途二级分类确定用途修正；②鼓励产业用地混合利用，单一用途产业用地内涉及兼容用途的，按主用途进行评估，在比例管控要求下进行功能调整，不调整地价款。

2) 土地使用权年期：用途调整需评估新、旧用途楼面熟地价的，土地使用权年期设定应根据《协议出让国有土地使用权规范》（国土资发〔2006〕114 号），调整土地用途的补缴地价款公式：应当补缴的土地出让金额=批准改变时的新土地使用条件下土地使用权市场价格-批准改变时原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格。

### 7.3.5 多项条件同时调整

(1) 用途与容积率同时调整的，需补缴地价款等于新用途楼面熟地价乘以新增建筑面积，加上新、旧用途楼面熟地价之差乘以原建筑总面积。

公式：应补缴的地价款=（新用途楼面熟地价×新增地上建筑面积）+（新、旧用途楼面熟地价差×原地上总建筑面积）

新用途楼面熟地价按新容积率、新用途规划条件的正常市场楼面熟地价确定，旧用途楼面熟地价按原容积率规划条件下的正常市场楼面熟地价确定。

土地使用权年期、容积率、土地用途等的确定参照 7.3.3 和 7.3.4 款的相关规定。

(2) 多项用地条件同时调整的，分别独立核算各项条件调整带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款。

(3) 需评估确定补缴地价款的执行标准：依据 7.3.3 和 7.3.4 款的相关规定合理确定。

(4) 核算标准：本市多项用地条件同时调整涉及核算补缴地价款的，分不同项目类型考虑。

1) 房地产开发项目，按照以下步骤计算项目应补缴地价款：

- a. 地上和地下先行分别独立核算各项条件调整带来的地价增减额。
  - b. 合并核算地上各项条件调整带来的地价增减额，核算后地上部分地价增值的，应补缴相应地价；地价无增值或地价减少的，地上部分原出让价款不变（政府原因除外）。
  - c. 合并核算地下各项条件调整带来的地价增减额，核算后地下部分地价增值的，应补缴相应政府土地出让收益；地价无增值或地价减少的，地下部分原出让价款不变（政府原因除外）。
  - d. 合并计算项目整体应补缴的出让价款。
  - e. 确属政府原因造成地价减值，原则上可核减减值部分出让价款。
- 2) 其他项目，按照以下步骤计算项目应补缴地价款：
- a. 分别独立核算各项条件调整带来的地价增减额。
  - b. 合并计算项目应补缴的出让价款。

#### **7.3.6 其他土地利用条件调整**

因其他土地利用条件调整需补缴地价款的，参照上述技术思路评估，无法按照上述技术思路确定需补缴地价款的，可按照估价期日新、旧土地利用条件下熟地总价之差确定。

项目整体地价评估的，依据估价结果计算应补缴地价款。

毛地价出让补缴地价款的，应明确毛地价的内涵后评估需补缴地价。

## 8. 招拍挂出让评估技术要点

### 8.1 技术路径

#### 8.1.1 土地估价方法的选用

(1) 根据估价对象特点，充分研判规划限制条件等影响因素，恰当地选择估价方法，并充分阐述理由。

(2) 估价方法应根据估价目的和估价对象特点及相关资料完备情况等综合选定，并与估价原则和估价依据衔接一致。

(3) 在确定相关参数、标准时，应充分考虑本市房地产调控和管理政策（如限购、限售、最低销售面积等）及市场运行实际状况（如供需状况、去化周期等），并说明确定的方法和依据。

#### 8.1.2 土地估价方法的应用

(1) 剩余法应用。

1) 考虑剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力土地估价，应优先选取。

2) 在选用剩余法进行评估时，售价取出让时当地市场同类不动产正常价格水平。对可售的项目，应使用公开市场价，特殊项目除外。

(2) 收益还原法应用。

1) 居住用途评估中，考虑当前市场租售比情况，谨慎选择；

2) 公建用途评估中，结合估价对象周边区域租售比情况，收益还原法测算结果明显低于剩余法过多的，考虑估价对象为待开发土地，且建成后用于销售，选用房地产销售价格测算符合项目自身情况，为了准确反映宗地价格，保障政府收益，不宜采用收益还原法。

### 8.2 注意事项

#### 8.2.1 不同用途评估要求

根据招拍挂出让地价管理需要，按估价对象规划用地性质评估不同用途熟地价楼面价、政府土地出让收益楼面价。

(1) 居住类用地。

1) 纯居住用地：需评估居住、其他商服及公共服务 3 个用途的熟地价楼面单价、政府土地出让收益楼面单价。

（其他商服、公共服务用途统一地价水平确定其配套服务设施部分的熟地单价，按就高原则确定价格水平，后续也不涉及其他商服及公共服务用途之间地价款调整问题）

2) 居住公建混合用地：需评估居住、商业及办公 3 个用途的熟地价楼面单价、政府土地出让收益楼面单价。

（对于包含独立建设的公建用地项目，公建用地分别按商业、办公用途确定熟地单价。由于入市阶段尚无法确定商业及办公用途的具体建筑面积，故入市底价中公建部分暂全部按熟地单价水平较低的用途收取地价款，待后续规划方案中明确各用途具体面积后，再按审定的商业与办公用途熟地价楼面差价补缴相应地价款）

（2）公建类用地。

公建类用地：需评估商业及办公两个用途的熟地价楼面单价、政府土地出让收益楼面单价。

（由于入市阶段尚无法确定商业及办公用途的具体建筑面积，故入市底价中公建部分暂全部按熟地单价水平较低的用途收取地价款，待后续规划方案中明确各用途具体面积后，再按审定的商业与办公用途熟地价楼面差价补缴相应地价款）

（3）其他类型用地。

规划条件中已明确具体用途的，如旅馆用地、科技研发用地、停车场用地等，需评估对应用途的熟地价楼面单价、政府土地出让收益楼面单价，并根据《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》土地用途分类，表述为商业（具体用途×××）、办公（具体用途×××）或公服（具体用途×××）用途的熟地价楼面单价、政府土地出让收益楼面单价。示例：商业（旅馆）、公服（研发）。并需评估兼容用途（一级类）的熟地价楼面单价、政府土地出让收益楼面单价。

（4）不出让的非营利性设施。

基础教育用地等，无需评估熟地价和政府土地出让收益楼面单价。

### 8.2.2 特殊情况注意事项

（1）出让时约定租赁住宅面积具体比例的，采用剩余法时，以市场正常租金水平为依据，测算相应比例的不动产价值；纯租赁住宅用地出让，有租赁住宅用地可比实例的，优先采用市场比较法，实例不足的，应采用收益还原法。

（2）存在实物还建、回迁回购面积等情况的，且对估价对象价值造成明显影响的，在估价对象土地价值评估中，应充分考虑实物还建、回迁回购面积等对土地价值的影响。

评估思路有两种：一是只在剩余法中考虑上述情况的亏损，并加大剩余法权重；二是在最终结果中考虑上述情况的亏损。

（3）需竞得人自持或周边出售案例不足的，剩余法中采用租金求取房地产价格，因已

考虑租金收益情况，可不再重复使用收益还原法评估。部分年限自持和部分面积自持的参照执行。

（4）需土地招拍挂竞得人代建不出让非营利性设施的，在估价对象土地价值评估中，应考虑代建成本。

## 9. 附件 A 土地估价参数

**特别说明：**以下参数仅供参考，具体取值应结合估价对象所在地实际情况，通过市场调查确定。在确定相关参数、标准时，应充分考虑本市房地产调控和管理政策（如限购、限售、最低销售面积等）及市场运行实际状况（如供需状况、去化周期等），并说明确定的方法和依据。以下参数如有相关法规及政府文件规定的应按照规定取值，涉及到保障性住房项目的土地估价应参照相关法规及政府文件规定取值。

### 9.1 不同圈层涉及参数

表 9—1 参数 1—耕地占用税

区域名称		参数取值标准（元/平方米）	说明
首都功能核心区		—	《北京市人民代表大会常务委员会关于北京市耕地占用税适用税额的决定》 (2019年7月26日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)
中心城区（不含核心区）		45	
北京城市副中心			
多点	大兴	42	
	亦庄		
	顺义		
	昌平		
生态涵养区	房山	35	
	门头沟		
	怀柔		
	平谷		
	密云		
	延庆		

表 9—2 参数 2—公共配套设施建设费率、参数 3—销售费率

序号	项目	首都功能核心区	中心城区（不含核心区）	北京城市副中心+多点	生态涵养区
参数 2	公共配套设施建设费率	5%~10%	5%~10%	2%~10%	2%~10%
参数 3	销售费率	2%~3%	2%~3%	2%~4%	2%~4%

### 9.2 成本逼近法常用参数

表 9—3 参数 4—10

序号	参数名称	参数取值标准	说明
参数4	土地补偿费和安置补助费	《北京市征收农用地区片综合地价标准》	
参数5	青苗及地上附着物补偿费	《北京市房屋重置成新价评估技术标准》等	
参数6	被征地农民养老保险	具体取值参照各市区规定的标准	
参数7	土地开发费	《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号）	



序号	参数名称	参数取值标准	说明
参数8	土地开发利息	贷款利率参照中国人民银行公布的贷款基准利率，并根据政策及市场情况调整确定	目前为（使用前应核实）： 1年（含）以内4.35%； 1—5年（含）4.75%
参数9	土地开发利润率	土地取得费、土地开发费和各项税费之和（土地开发总投资）	8%—15%
参数10	耕地开垦费	《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市耕地开垦费征收管理办法〉的通知》（京政办发〔2023〕3号）	

### 9.3 剩余法常用参数

表 9—4 参数 11—15

序号	项目	基数	区间值
参数 11	勘察设计和前期工程费率	建筑安装工程费	5%—10%
参数 12	红线内基础设施建设费率	建筑安装工程费	5%—15%
参数 13	管理费率	建设成本	2%—5%
参数 14	房地产开发投资利润率	土地成本、建设成本、管理费用、销售费用之和	商业：20%—30% 办公：20%—30% 住宅：25%—35% 工业：10%—20% 公服：10%—20%
参数 15	房地产开发销售利润率	房地产销售价格	商业：15%—25% 办公：15%—25% 住宅：20%—30% 工业：8%—20% 公服：8%—15%

参数 16—城市维护建设税。

根据《北京市财政局 国家税务总局北京市税务局 北京市民政局关于明确北京市城市维护建设税纳税人所在地具体地点的通知》（京财税〔2021〕1770 号）规定，北京市城市维护建设税的适用税率：

- （1）纳税人所在地在全市各区的街道办事处管辖范围内的，税率为百分之七。
- （2）纳税人所在地在全市各区的镇范围内的，税率为百分之五。
- （3）纳税人所在地不在上述范围内的，税率为百分之一。

参数 17—城镇土地使用税。

根据《北京市人民政府关于修改〈北京市实施中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例办法〉的决定》（北京市人民政府令 2007 年第 188 号），北京市土地使用税的纳税等级划分为六级，每平方米年税额如下：一级土地 30 元；二级土地 24 元；三级土地 18 元；四级

土地 12 元；五级土地 3 元；六级土地 1.5 元。

土地纳税等级范围的划分依据《北京市地方税务局关于调整北京市城镇土地纳税等级分级范围的公告》（2015 年第 10 号）文件规定的纳税等级分级范围确定。土地纳税等级范围以税务机关最新出台的文件规定为准。

参数 18—建安费。

地上建、构筑物建筑安装工程费取值可参照北京市房屋重置成新价评估技术标准执行。标准中未载明项目的价格也可根据市场水平、定额等资料，参考政府部门发布的建筑工程经济技术指标或工程造价指标等综合确定。城市更新项目可考虑其更新改造建筑安装成本；待开发项目可结合规划文件，根据市场水平、定额等资料，参考政府部门发布的建筑工程经济技术指标或工程造价指标等综合确定。

参数 19—房屋建筑经济耐用年限、参数 20—残值率。

表 9—6 参数 19—房屋建筑经济耐用年限、参数 20—残值率

建筑用途	耐用年限			残值率
	腐蚀生产用房	生产用房	非生产用房	
混合结构	30	40	50	2%
钢筋混凝土结构	35	50	60	0

## 9.4 收益还原法常用参数

表 9—7 参数 21—23

序号	项目	商业	办公	住宅	工业	公服
参数 21	房地产还原率	6.5%—7.5%	6.5%—7.5%	6.0%—7.0%	5.5%—6.5%	5.5%—6.5%
参数 22	建筑物还原率	7.5%—8.5%	7.5%—8.5%	7.0%—8.0%	6.0%—7.0%	6.0%—7.0%
参数 23	土地还原率	5.5%—6.5%	5.5%—6.5%	5.0%—6.0%	5.0%—5.5%	5.0%—5.5%

注：基准地价系数修正法中涉及土地还原率应按照“2022 年基准地价成果”规定执行。

## 10. 附件 B 估价报告撰写

### 10.1 土地估价报告封面

土地估价报告封面应包括项目全称、受托估价单位、土地估价报告编号、电子备案编号、提交估价报告日期。

土地估价报告封面应项目齐全、表述完整、规范、清晰、设计美观。所提交纸质估价报告封面应包括经过报告备案系统生成的封面（含二维码）。

#### 10.1.1 项目名称

估价项目名称必须表述准确、规范，内容应包括估价对象（地块名称、位置可按照土地使用权证书、不动产权证书、划拨决定书或土地权属审查告知书等批准文件载明坐落填写）估价目的（出让）、价格类型（土地使用权）等要素。

#### 10.1.2 受托估价单位

受托估价单位法定名称，该机构应取得土地估价机构备案证明。

#### 10.1.3 土地估价报告编号

说明土地估价机构对该项目的编号，含有“（地名）土地估价机构简称（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。

#### 10.1.4 电子备案编号

应和自然资源部土地估价报告备案系统内编号一致。

#### 10.1.5 提交估价报告日期

说明土地估价报告提交的具体日期。应和自然资源部土地估价报告备案系统备案时间一致。

### 10.2 摘要

#### 10.2.1 估价项目名称

同“10.1.1 项目名称”。

#### 10.2.2 委托估价方

应包括该项估价的委托单位全称、单位地址、联系人姓名和联系电话。

#### 10.2.3 估价目的

应按照《规范》要求，体现“为出让方通过集体决策确定出让土地底价，或核定应该补缴的地价款提供参考依据”。

#### 10.2.4 估价期日

（1）估价期日是估价结果对应的具体日期，具体到年、月、日。

(2) 应确定合理、表述清楚、前后一致。

(3) 估价期日一般应与《估价委托书》中明确的估价期日一致。

(4) 特殊情况下设定的估价期日，应充分说明理由，并说明接受委托、实地查勘日期。如存在不一致的情况应在需要特殊说明事项中说明理由。

### 10.2.5 估价日期

应说明该项目估价工作的起止日期，具体到年、月、日。

### 10.2.6 地价定义

土地价格内涵通过地价定义体现，在符合法律规范、技术标准、估价目的的前提下，是指导估价过程、估价结果的重要依据。地价定义应符合国家法律法规、规程规范的规定并与评估目的相一致，同时地价定义设定应与《估价委托书》一致。在地价定义时，应分别对出让地价和划拨地价的内涵进行设定。

地价定义应包括：用途、土地利用条件、权利类型、年期、价值类型以及对应的市场状态、估价期日等。

(1) 用途。

分为规划用途、实际用途，可按照《估价委托书》明确的用途设定。

当《估价委托书》未明确用途时，尚未办理不动产登记的，根据规划批准文件设定土地用途，并对应《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》或《北京市城乡规划与土地利用用地分类对应指南》的土地用途二级类。已办理不动产登记的，按照土地使用权证书、不动产权证书、划拨决定书或土地权属审查告知书等登记用途进行设定。

同一宗地存在多个用途的，须分别列明用途和土地面积。

(2) 土地利用条件。

主要是指土地开发使用的程度，包括土地面积、建筑面积、容积率、建筑密度、建筑高度限制等，分为规划条件和实际利用程度。

土地面积：按照《估价委托书》明确的土地面积确定。

当《估价委托书》未明确土地面积时，因使用条件变更涉及地价评估，已经办理不动产登记的，变更条件前的建设用地面积按照不动产登记的进行设定。尚未办理不动产登记的，以《出让合同》或建设用地规划许可证明记载的面积为准；变更条件后的建设用地面积以规划批复的用地面积为准。

容积率：按照《估价委托书》明确的容积率，设定容积率。

当原用地批准文件未明确容积率或者只约定用地面积未约定建筑面积的，应结合估价目的，在合法有效的前提下依据最有效利用原则进行合理设定。

### （3）土地开发程度。

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。应分别披露《规划条件说明》、现场实地查勘和估价设定的土地开发程度。分别界定为宗地红线外或宗地红线内外“几通”（指通路、通电、供水、排水、通气、通暖、通讯等）和宗地内平整（宗地现状与出让的通平不一致时，应分别描述，并与委托估价方确认）。

出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，出让地价和划拨地价均按照现状使用条件设定，土地用途以土地使用权证书、不动产权证书、划拨决定书或土地权属审查告知书等登记用途（批准/规划用途）进行设定，容积率以合法的现状地上容积率进行设定，土地开发程度以宗地红线外市政基础设施连通、宗地红线内场地平整的实际状况进行设定。

出让时重新设定规划建设条件的，设定土地用途、容积率、土地开发程度等，出让地价按照新规划建设条件设定，划拨地价按照现状使用条件设定。

划拨土地补办出让评估时，出让地价和划拨地价对应的估价期日应相同。

### （4）权利类型。

是指价格对应的何种权利、他项权利，以及权利限制等。一般情况下，权利类型要以估价对象土地的权利登记为依据设定。尚未办理不动产登记的，根据土地权属来源文件，结合《估价委托书》确定的拟出让的权利类型设定。

### （5）土地使用年期。

按照《估价委托书》明确的出让年限，设定拟出让年限。当《估价委托书》未明确出让年限时，可结合估价对象实际情况，参考下列处置方式，综合判定，并与委托估价方确认。

土地出让中，一般约定按法定最高出让使用年期出让；特殊情况下，出让年期低于最高出让使用年期，如工业用地弹性供应、补供的边角地、合资合作经营、采矿用地等，评估中要注意结合北京市的相关规定。

划拨用地评估中，因“922号文”明确，划拨国有建设用地使用权地价是指以划拨方式取得的、无年期限的土地使用权价格，即土地使用年期一般按无年期限设定。

涉及用地条件调整的补地价评估中，对不同的用地情况可以有不同的处理方式：

对原用地条件，《协议出让国有土地使用权规范》中明确：出让土地改变用途的，原

用地条件采用剩余使用年期；

对新用地条件，若用途不变调整容积率等用地条件的，原则上新旧用地均采用剩余使用年期；若用途变更的，原用途按剩余使用年期，新用途根据新的用地条件批复文件确定；

存量国有建设用地盘活利用项目，可结合规划情况，合理确定出让年限，但不得超过相应用途法定最高出让年限。

(6) 价格类型。

指的是具体的经济行为方式，设定的依据是估价目的包含的经济行为，出让价格应说明熟地价和政府土地出让收益、有无他项权利和市场价值等。

另外，还应体现“土地估价专业评估师按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估拟出让宗地土地使用权价格”表述。

(7) 估价期日。

评估价格所对应的时间点，一般要明确到日，同“10.2.4”。

### 10.2.7 估价结果

(1) 应说明估价对象位于对应北京市基准地价划分的区片范围。体现基准地价系数修正法结果占比的规定，工业最低地价要求的规定。

(2) 应根据协议出让不同情形说明地价水平，包括各用途的熟地价楼面价、地面单价、熟地价总额、大写人民币金额；政府土地出让收益楼面价、地面单价、政府土地出让收益总价、大写人民币金额。

(3) 应说明地价总价结果，包括熟地价总价、政府土地出让收益总价和相应的大写人民币金额。

(4) 应有明确的底价决策建议及理由，并包含估价结果和协议出让最低价标准的比较过程。

(5) 应附《土地估价结果一览表》。

(6) 招拍挂底价评估报告表述：

宗地所在基准地价级别（区片）（据实标注居住、商业、办公用途情况），使用黑体标注，作为估价结果部分的第一段。示例：估价对象位于北京市基准地价居住十一级（XI—平4）、商业十一级（XI—平4）、办公十一级（XI—平4）范围内。

估价结果除按《规程》说明最终确定的熟地价楼面单价及总价、政府土地出让收益楼面单价及总价外，还应在其后加入《XXX用地估价结果汇总表》。

表 10—1 XXX 用地估价结果汇总表

表一：熟地价

	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑规模 (m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
居住用途熟地价			
商业用途熟地价			
办公用途熟地价			
其他用途……			

表二：政府土地出让收益

	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑规模 (m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
居住用途 政府土地出让收益			
商业用途 政府土地出让收益			
办公用途 政府土地出让收益			
其他用途……			

估价结果：以元为单位保留到个位，示例：XX 元/平方米；以万元为单位保留四位小数，示例：XX.XXXX 万元。

列示土地补偿费总额。存在回迁、回购等实物补偿内容的，应在补偿费总额后写明实物补偿的具体内容、面积、价格等。不存在回迁、回购等实物补偿内容的，应在补偿费总额后标注“本项目不存在回迁、回购等实物补偿内容”。

地价定义中应明确土地补偿费对应的市政条件（“X 通一平”，具体包括通 XX、通 XX……）。

招拍挂项目报告中需对土地补偿费总额与宗地政府收益总额的和（基本价格）进行明确。

招拍挂项目底价建议应对比熟地总价及基本价格，取高者。

### 10.2.8 土地估价专业评估师签字

应由取得土地估价备案的土地估价机构中的至少两名土地估价专业评估师（含 2021 年以后取得房地产估价师资格证书的房地产估价师）签字，并注明土地估价专业评估师证书号（土地估价专业评估师为资格证号，2021 年以后取得资格的房地产估价师为注册号）。

### 10.2.9 土地估价机构

(1) 应由法定代表人签字或盖章，并加盖机构公章，载明报告出具日期。

(2) 本项应与 10.2.8 在同一页展示。

## 10.3 估价对象界定

### 10.3.1 委托估价方

应说明委托单位名称、与估价对象之间的关系、主营业务范围、单位地址、法定代表人、联系人和联系电话。

### 10.3.2 估价对象

重点说明具体范围（土地、房产、建筑物）、面积、用途、土地使用权人等。说明估价对象的具体范围（坐落、四至），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用途、用地规模、总规划建筑面积、规划容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等规划指标。招拍挂地价评估项目应说明估价对象为拟出让地块，土地使用权人尚未确定。

### 10.3.3 估价对象概况

(1) 土地登记状况。

需描述估价对象权属性质、来源（简述土地取得和流转过程）及权属变更情况，以及位置、用途、面积、四至、土地级别等。

应说明是否登记，以及登记时间、登记机关。已登记的应说明土地登记有关信息，包括地籍图号、宗地号、登记证书号，以及登记的位置、用途、面积、四至、级别、价格水平等。未办理登记手续的，应说明理由，并说明估价对象的权属性质、估价对象的地理位置、土地用途、四至、面积、土地级别等。

(2) 土地权利状况。

应说明权利的来源及状况。重点说明估价对象的土地所有权、批准使用年限、他项权利状况，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及宗地使用的特殊规定应详加说明。

(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。应说明规划条件的批准机关及批准日期、具体规划条件，特别是对开发土地，应详细说明规划设计指标。应说明土地实际利用情况，包括容积率等。应说明地上物情况，包括建筑物的用途、合法性及建设时间、修建过程及目前状态等。如有地上物应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、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。

（4）土地补偿费情况。

应说明本项目土地开发补偿费具体金额和依据。

### 10.3.4 影响地价的因素说明

地价影响因素的分析，必须做到客观描述、用语规范、内涵准确，能够定量反映的必须用定量数据表述。

（1）一般因素。

有针对性分析在估价期日时影响估价对象价格的宏观因素，应说明影响土地价格的一般、普遍、共同因素，通常包括但不限于以下内容：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。

合理界定区域范围，关注区域位置、基础设施和市政公用设施条件、环境条件、商服繁华情况、产业集聚度、规划条件、区域土地利用状况等描述是否考虑了估价对象特点，全面而恰当；微观区位说明是否充分。

估价对象所在城镇内部区域条件对地价的影响通常包括但不限于：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、通暖、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出让评估目的有所选择和侧重，着重进行影响因素描述。

（3）个别因素。

通常以宗地为对象进行说明，主要考虑：

宗地在区域中的相对位置及其对价格的影响；

宗地的具体用途、面积规模和使用限制情况及其对价格的影响；

宗地的形状、宽度、深度等状况及其对价格的影响；  
宗地的地质、地下水、土壤等状况及其对价格的影响；  
宗地的环境、地貌、景观、污染等状况及其对价格的影响；  
宗地的临街状况及其对价格的影响；  
宗地的内部基础设施状况及其对价格的影响；  
宗地的建筑物状况及其对价格的影响。

在对地价影响因素进行分析时，要利用定性和定量的方法，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，与估价结果的确定联系起来，做到分析合理、参数有据、估价得当。

## 10.4 土地估价结果及其使用

### 10.4.1 估价依据

主要针对估价行为和估价过程中与估价目的有关的依据、法律法规、政策文件，以及技术规范等进行说明，也包括必要的估价对象确认的权属文件，以及现场调查资料等。

(1) 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委托估价方提供的有关资料；④受托估价方掌握的有关资料和土地估价专业评估师实地勘察、调查所获取的资料等。

(2) 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。

### 10.4.2 土地估价

#### (1) 估价原则。

要求估价原则选择得当、完整，描述应规范、正确，与估价目的及估价方法相协调，阐述全面、贴切。估价原则的撰写包括以下要点：

说明所选估价原则的依据，包括与估价目的、估价对象的关系，以及相关政策对原则的规定或要求；

说明所选的估价原则，并对具体内容进行简单的介绍。

估价原则应与估价对象匹配，不滥用估价原则，跟估价行为无关的估价原则，不应体现在估价报告中。

#### (2) 估价方法。

估价方法的确定，主要依据估价对象的具体情况、土地市场情况、政策对方法的特

别要求，以及信息、资料等方面的可行性。在土地估价报告中，对估价方法的说明，包括以下要点：

说明估价方法是依据估价对象的具体情况、土地市场情况、政策对方法的特别要求，以及信息、资料可行性等综合确定的；

说明所选择的方法；

对理论上适用又没有选择的方法，需说明理由。对所选择的方法进行基本介绍；如果估价对象复杂，要说明总体的估价思路。

估价方法选择的理由与不同估价方法结果权重比例，要存在一致性和关联性。

(3) 估价结果。

应说明每种估价方法的测算结果、最终估价结果（除无需说明《土地估价结果一览表》外，其他同“10.2.7”要求）。

土地估价专业评估师须对各方法的测算结果进行充分论证，综合判断。

土地估价专业评估师应基于对两种方法适当性、准确性、一致性、客观性等可信度分析后，确定权重取值。

#### 10.4.3 估价结果和估价报告使用

(1) 估价的前提条件和假设条件。

估价的前提条件是基于评估价值类型的设定，一般包括：

对市场状况进行设定，一般设定为公开、均衡状态；

对象利用合法进行设定，一般设定为能够得到合法利用；

对估价对象是否连续利用进行设定，一般设定为持续利用；

对估价依据可靠性进行设定，一般设为有关法律规定能够有利于客观估价，包括基准地价修正体系的科学性、地价指数的客观性等政策性技术依据；

其他一些需要说明的前提条件。

估价的假设条件，是基于估价对象土地的一种假定性设定，一般包括：

对土地用途的设定是合法合理的；

对土地开发程度的设定是合法合理的；

对土地使用年期的设定是合法合理的；

对土地利用条件的设定是合法合理的；

其他一些需要说明的假设内容。

(2) 估价结果和估价报告的使用。

1) 发生效力的法律依据、使用方向与限制条件、有效期、使用权及解释权、违规使用的法律责任。

2) 本次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使用对象和使用条件。

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估价方所有，土地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责任。

(3) 需要特殊说明的事项。

1) 资料来源及未经确认或无法确认的资料（如无法实地确认的事项和评估中采用的地价指数修正）、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。

估价对象的特殊性及其特殊处理说明（如设定了与证载用途不符或者设定的开发程度与估价期日实际开发程度不符）、其他说明。

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。

## 10.5 附件

(1) 估价委托书。

(2) 委托估价方法人机构统一社会信用代码证。

(3) 估价对象权属证明材料、土地利用状况与条件或规划证明材料等，对于建设用地，需要附上规划及利用文件，一般包括：

对于未开发、在开发状态的土地，要附上规划批准文件的复印件，包括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的复印件，这些文件都应有相应的图纸。

如果规划有调整，需附上规划调整文件，或新的规划批准文件的复印件。

如果是已开发完成的土地，应附上体现土地利用状况的图纸，如地籍图、建筑平面图等的复印件。必要时，如有重大调整，需附上建设工程项目竣工验收报告便于确认实

际的开发利用程度。

(4) 宗地区域位置图。

(5) 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)。

(6) 土地估价专业评估师现场查勘照片。

(7) 实地查勘记录表。

(8) 如有各类房屋租售案例,选取或确定各项参数时开展的调查等,应附其他相关案例或参数选取调查表格。

(9) 土地估价机构的营业执照、土地估价机构备案函。

(10) 签字土地估价专业评估师资格证书复印件,2021年后取得房地产估价师资格证书且注册的,应附其注册证书。

(11) 其他相关材料的复印件。

## **10.6 土地估价技术报告封面**

### **10.6.1 项目名称**

除同“10.1.1”外,估价项目全称后加括号注明估价对象所在市、区全名,如“××市(区)”字样。

### **10.6.2 受托估价单位**

同“10.1.2”。

### **10.6.3 土地估价报告编号**

同“10.1.3”。

### **10.6.4 土地估价技术报告(评估工作底稿)编号**

应说明土地估价机构对该项目的技术编号,含有“(地名)土地估价机构简称(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。

### **10.6.5 电子备案编号**

同“10.1.4”。

### **10.6.6 提交估价报告日期**

同“10.1.5”。

### **10.6.7 关键词**

(1) 估价对象所在市、区全名,与项目名称中市、区全名一致;

(2) 估价目的,应简要说明本次评估的估价目的,如“出让”等;

(3) 土地估价机构，说明土地估价机构全称；

(4) 年度，说明提交土地估价报告日期所在年度。

## **10.7 总述**

### **10.7.1 估价项目名称**

同“10.6.1”。

### **10.7.2 委托估价方**

同“10.2.2”。

### **10.7.3 受托估价方**

应说明该项估价的受托估价机构、机构地址、土地估价机构资格及土地估价机构备案函获得时间、估价资格有效期、资格证书编号、法定代表人、联系人、联系电话（包括座机、手机）。

### **10.7.4 估价目的**

同“10.2.3”，可适当增加对经济活动的相关背景的说明。

### **10.7.5 估价依据**

同“10.4.1”，当只采用部分内容作为依据时，可以列出具体依据内容。

### **10.7.6 估价期日**

同“10.2.4”。

### **10.7.7 估价日期**

同“10.2.5”。

### **10.7.8 地价定义**

同“10.2.6”。

### **10.7.9 估价结果**

除无需说明《土地估价结果一览表》外，其他同“10.2.7”要求。

### **10.7.10 需要特殊说明的事项**

同“10.4.3”中第（3）项。

### **10.7.11 土地估价专业评估师签字**

同“10.2.8”。

### **10.7.12 土地估价机构**

同“10.2.9”。

## **10.8 估价对象描述及地价影响因素分析**

### 10.8.1 估价对象描述

(1) 土地登记状况：同“10.3.3”中第(1)项。在土地估价技术报告撰写中，要注意对查证行为进行描述，没有登记的对估价对象的来源及有关原因进行说明。

(2) 土地权利状况：同“10.3.3”中第(2)项。在土地估价技术报告撰写中，要特别说明权利来源的过程、费用及支付情况是否有违规或者违法的情况，是否有附加约定，以及实际情况与证载情况是否有冲突等。

(3) 土地利用状况：同“10.3.3”中第(3)项。在土地估价技术报告撰写中，还要说明土地利用是否满足规划，或者是否突破规划；建筑物的用途、合法性及建设时间、修建过程及目前状态等；土地及建筑物的经营管理状况，如土地的闲置时间、建筑物的经营产业及收入状况等；规划和利用的演变历史情况；最佳利用分析等。

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地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。

### 10.8.2 地价影响因素分析

除同“10.3.4 影响地价的因素说明”外，要特别注意分析影响因素对地价的影响。

(1) 影响因素可根据估价对象特点和出让目的有所选择和侧重，一般因素采用宏观性分析方法，区域因素、个别因素采用详细描述和全面分析的方法。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 地价影响因素的分析，应做到客观描述，用语规范，内涵准确，能够定量反应的应定量描述。

## 10.9 土地估价

### 10.9.1 估价原则

同“10.4.2”中第（1）项。还要特别说明选择这些原则的过程，以及在估价过程中的具体运用，包括方法、重要指标、重要问题的处理情况等。

### 10.9.2 估价方法与估价过程

同“10.4.2”中第（2）项。

1) 要求说明估价方法选择依据和每种方法的估价过程。

2) 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《规程》《规范》推荐使用而未选用的方法或选用标准中明确“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。

3) 按照《规范》要求：①收益还原法、②市场比较法、③剩余法、④成本逼近法、⑤公示地价系数修正法。应至少采用两种估价方法，包括①、②、③之一，以及④或⑤。因土地市场不发育等原因，无法满足上述要求的，应有详细的市场调查情况说明。

4) 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。

5) 采用剩余法、收益还原法、成本逼近法的，应在文字内容后增加相应方法应用过程表格，表格应简明扼要地说明相应方法应用过程中涉及的全部项目和各项标准、依据、取值等内容。

6) 土地估价机构在估价过程中应对估价对象中包含实物补偿、不出让无偿代建等内容充分考虑。

（1）市场比较法的撰写要点。

1) 比较案例选择的描述要点：

说明案例选择的原则与思路；

对同一供需圈的范围进行界定；

说明案例选择的情况，包括分布、案例总数、最后选择案例数量、选择的理由等；

对案例进行介绍，包括具体位置、基础设施、土地目前利用情况；

对案例本身进行简要分析，重点分析交易情况及查勘中获得的信息；

案例分布图及照片（附在估价报告后）。

2) 可比因素选择的描述要点：



说明估价对象的特点；

列出选择的因素并简单说明理由；

对每一因素进行内涵说明（如商业繁华度用商业用地与城市市级或区级或街区级商业中心的距离远近来反映）。

3) 因素条件说明及说明表编制的描述要点：

因素条件要整理分析，并概括说明。

4) 因素修正系数确定的描述要点：

说明各个因素系数确定的方法（比较标的、系数类型、系数衰减方式、总系数的计算方法等）；

确定各个因素修正系数并列表。

（2）收益还原法的撰写要点。

1) 总收益估算的描述要点：

说明土地收益的类型（是单一的土地，还是房地一体），土地收益的方式（出租，还是经营）；

说明土地实际经营收益状况（收益情况如何、是否稳定）；

说明土地周边平均收益情况及确定方法；

说明土地收益的确定方法（是通过案例计算，还是通过租金标准计算，或是通过约定租金计算），以及相关参数（利用率、出租率等）；

说明计算并确定总收益（具体计算过程）。

2) 费用及参数确定的描述要点：

根据土地收益的类型说明费用的类型；

说明土地实际经营费用状况；

说明土地周边平均费用情况及确定方法；

说明计算并确定总费用的具体过程。

3) 土地还原率确定的描述要点：

说明土地还原率所对应的行业、用途、区域；

说明土地还原率的影响因素；

说明土地还原率的确定方法；

说明土地还原率确定方法选择的有关参数；

计算土地还原率。

### （3）剩余法估算的撰写要点。

#### 1) 不动产总价估算的描述要点：

说明不动产状态（是单一的土地，还是房地一体）；  
说明不动产规划条件和实际利用状况，并进行最有效利用分析；  
说明不动产实际价格状况（出售、出租，并说明是否稳定）；  
说明不动产周边平均价格水平；  
说明不动产价格确定方法及相关参数（利用率、出租率等）；  
说明计算并确定不动产价格的具体过程。

#### 2) 开发成本估算的描述要点：

说明成本的构成；  
说明土地实际开发的成本状况；  
说明土地周边的平均成本状况及确定方法；  
说明计算并确定总成本的具体过程。

#### 3) 利息计算的描述要点：

说明开发周期的确定过程；  
说明利率的确定过程（注意基准日利率的稳定性）；  
说明利息的计算方式（单利、复利）；  
说明计算利息的具体过程。

#### 4) 利润计算的描述要点：

说明所在区域市场开发利润总体情况；  
说明利润计算方法及计算基数；  
说明利润率影响因素，并确定利润率；  
说明计算利润的具体过程。

### （4）成本逼近法的撰写要点。

#### 1) 土地取得费估算的描述要点：

说明土地取得历史；  
说明估价对象所在区域土地取得的主要模式（征收农地、拆迁、购买），并确定估价对象选择的土地取得模式；  
说明土地取得费用计算方法、成本构成；  
说明估价对象所在区域土地取得费用的平均水平及确定依据；

说明估价对象自身实际发生的费用；

说明各项费用客观水平计算过程及总费用的计算过程。

2) 土地开发费估算的描述要点：

说明土地实际开发程度、土地取得时开发程度及开发历史；

说明所在区域土地开发的费用构成，并确定估价对象的开发费用；

说明所在区域土地开发费用的平均水平及确定依据；

说明估价对象自身实际发生的开发费用水平；

说明各项开发费用客观水平计算过程及总开发费用计算过程；

说明土地开发期限。

3) 土地增值估算的描述要点：

说明所在区域市场土地开发增值的总体情况；

说明影响估价对象增值的主要因素，并确定土地增值率；

说明土地增值计算方法及公式；

说明计算土地增值的具体过程。

4) 区位因素和个别因素修正的描述要点：

说明估价对象在测算区域的相对位置；

说明影响估价对象价格的主要区位因素和个别因素；

说明修正方法及公式；

说明各因素修正系数的确定过程及依据；

说明修正的具体过程。

(5) 基准地价系数修正法的撰写要点。

1) 基准地价简介的描述要点：

说明估价使用的基准地价的制定时间、发布者及可使用性；

说明基准地价基准日、内涵；

说明通过基准地价计算地价的方法、公式及有关事项。

2) 估价对象基准地价确定的描述要点：

说明估价对象的用途，并说明对应的基准地价所覆盖的范围，以及分级（或区段）和基准地价情况；

说明估价对象的位置，并说明所对应的级别（或区段）及其基准地价；

确定估价对象的基准地价水平。

- 3) 估价对象修正体系确定的描述要点：
  - 说明并列基准地价公布的修正体系表；
  - 说明估价对象情况并与基准地价比较，编制估价对象因素系数说明表；
  - 确定开发程度、交易期日、容积率等修正系数；
  - 列出详细计算过程。

### 10.9.3 地价的确定

#### (1) 确定估价结果。

地价确定的方法应说明对选用估价方法的测算结果进行增值或减值调整的原因，应考虑估价方法的适宜性、与出让地价政策的一致性、参数选取的有效性、测算结果的现实性等因素进行打分分析；并结合打分结果确定各种方法的权重。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。

确定估价结果时，应充分考虑本市和宗地所在区域房地产及土地市场运行实际状况，结合估价对象和方法适用情况，选择适宜方法确定，并说明理由。

#### (2) 估价结果可信度分析。

应根据北京市房地产发展状况、估价方法的特点分析估价结果的合理性，并根据与估价对象估价期日相近、用途、规模相近的成交价格，综合分析估价结果的可信度。

#### (3) 估价结果。

除无需说明《土地估价结果一览表》外，其他同“10.2.7”要求。

## 10.10 报告格式

### 10.10.1 纸张

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

### 10.10.2 字体与字型号

#### (1) 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。

#### (2) 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。
- 4) 文字段落为 1.25 倍行距。

(3) 页码。

- 1) 页码置于页脚底端、居中。
- 2) 正文页码从摘要第一页起始编排，使用阿拉伯数字（半角），字体为小五号。

(4) 装订。

- 1) 页边距：左边距 2.5 厘米，右边距 2.5 厘米，上边距 2.5 厘米，下边距 2 厘米。
- 2) 单面或双面打印，左侧装订。
- 3) 报告封面即封面，应体现 10.1 要求内容。

### **10.10.3 土地估价报告的制作与出具**

(1) “土地估价报告”供土地估价机构提交给委托估价方使用。“土地估价报告”与“土地估价技术报告（评估工作底稿）”供土地估价机构提交土地管理部门进行审查用；“土地估价报告”一般采用文字式。“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）”。

(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”。报请自然资源部或省级土地行政主管部门备案时，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。

### **10.10.4 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估价方和土地行政主管部门。

## 11. 附件 C 政策依据

### 11.0.1 法律法规、规章及规范性文件

《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）

《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号 第三次修订）

《中华人民共和国耕地占用税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）

《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）

《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986 年 9 月 15 日中华人民共和国国务院发布，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）

《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988 年 9 月 27 日中华人民共和国国务院令 第 17 号发布，根据 2013 年 12 月 7 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）

《财政部 国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)

《国家税务总局关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 14 号)

《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 18 号)

《不动产登记暂行条例》(2014 年 11 月 24 日中华人民共和国国务院令 第 656 号公布, 根据 2019 年 3 月 24 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)

《不动产登记暂行条例实施细则》(2016 年 1 月 1 日国土资源部令 第 63 号公布, 根据 2019 年 7 月 16 日自然资源部第二次部务会《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正)

《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》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 第 55 号发布, 根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(2002 年 4 月 3 日国土资源部第四次部务会议通过, 2007 年 9 月 21 日国土资源部第三次部务会议修订, 2007 年 9 月 28 日中华人民共和国国土资源部令 第 39 号公布)

《协议出让国有土地使用权规定》(2003 年 6 月 5 日国土资源部第六次部务会议通过, 2003 年 6 月 11 日中华人民共和国国土资源部令 第 21 号公布)

《节约集约利用土地规定》(2014 年 5 月 22 日国土资源部令 第 61 号公布, 根据 2019 年 7 月 16 日自然资源部第二次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正)

《国土资源部关于印发〈招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范〉(试行)和〈协议出让国有土地使用权规范〉(试行)的通知》(国土资发〔2006〕114 号)

《国土资源部关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发〔2006〕307 号)

《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56 号)

《国土资源部办公厅关于实行电子化备案 完善土地估价报告备案制度的通知》(国土资厅发〔2012〕35 号)

《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会 关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17号）

《北京市城乡规划条例》（根据2021年9月24日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过的《关于修改部分地方性法规的决定》修正）

《北京市人民政府关于印发〈北京市国有建设用地供应办法（试行）〉的通知》（京政发〔2005〕6号）

《北京市人民政府关于修订〈北京市国有建设用地供应办法（试行）〉的决定》（京政发〔2021〕12号）

《北京市人民政府办公厅转发市国土房管局关于北京市实施国土资源部〈划拨用地目录〉细则的通知》（京政办〔2002〕54号）

《北京市人民政府关于印发〈北京市居住公共服务设施配置指标〉和〈北京市居住公共服务设施配置指标实施意见〉的通知》（京政发〔2015〕7号）

《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发〔2017〕39号）

《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》（京政发〔2021〕10号）

《北京市人民政府关于公布〈北京市征收农用地区片综合地价标准〉的通知》（京政发〔2021〕9号）

《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号）

《北京市人民政府办公厅印发〈关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见（试行）〉的通知》（京政办发〔2022〕26号）

《北京市国土资源局关于印发〈北京市出让国有土地使用权招标投标挂牌办法〉的通知》（京国土市〔2005〕302号）

《北京市国土资源局 北京市发展和改革委员会 关于印发〈北京市国有土地使用权招标投标挂牌出让底价确定办法（试行）〉的通知》（京国土用〔2005〕533号）

《北京市规划和自然资源委员会 北京市发展和改革委员会 北京市财政局 北京市住房和城乡建设委员会 关于印发〈北京市国有自然资源（建设用地）有偿配置价格评审规定（试行）〉的通知》（京规自发〔2022〕191号）

《北京市规划和自然资源委员会关于印发〈国有建设用地使用权出让合同变更事项补缴出让价款实施标准〉的通知》（京规自发〔2020〕99号）



《北京市规划和自然资源委员会关于进一步明确国有建设用地使用权出让合同变更事项补缴出让价款实施标准的通知》（京规自发〔2020〕362号）

《北京市规划和自然资源委员会关于印发〈关于高精尖产业项目供地程序及降低用地成本的指导意见〉的通知》（京规自发〔2019〕9号）

《北京市规划和自然资源委员会关于工业仓储用地用于物流设施建设收取土地价款有关问题的通知》（京规自发〔2021〕4号）

《北京市规划和自然资源委员会 北京市财政局 北京市发展和改革委员会 关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发〔2021〕303号）

《北京市人民政府关于进一步落实〈中华人民共和国房产税暂行条例〉有关规定的通知》（京政发〔2016〕24号）

《北京市财政局 国家税务总局北京市税务局 北京市民政局 关于明确北京市城市维护建设税纳税人所在地具体地点的通知》（京财税〔2021〕1770号）

《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市耕地开垦费征收管理办法〉的通知》（京政办发〔2023〕3号）

### 11.0.2 技术规范标准

《房产测量规范》（GB/T 17986.1—2000）

《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）

《土地基本术语》（GB/T 19231—2003）

《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）

《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137—2011）

《城市居住区规划设计标准》（GB 50180—2018）

《地籍调查规程》（TD/T 1001—2012）

《土地勘测定界规程》（TD/T 1008—2007）

《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009—2007）

《标定地价规程》（TD/T 1052—2017）

《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060—2021）

《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061—2021）

《北京市城乡规划用地分类标准》（DB11/ 996—2013）

《北京市地类认定规范》(DB11/T 1108—2014)

《铁路用地分类标准》(TB/T 3236.1—2010)

国土资源部.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号).2018年3月

自然资源部.《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见》(自然资办函〔2019〕922号).2019年5月

自然资源部.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》(自然资办发〔2020〕51号).2020年11月

北京市规划和国土资源管理委员会.《北京市城乡规划与土地利用用地分类对应指南(试行)》(市规划国土发〔2017〕316号).2017年9月

北京市规划和自然资源委员会.《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南(试行)》(2022年第七次委主任办公会审议通过).2022年4月

### 11.0.3 行业协会文件

北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会.《北京市“平房四合院”协议出让地价评估技术有关问题的说明》(北估秘〔2019〕001号).2019年1月

北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会.《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》(北估秘〔2019〕002号).2019年1月

北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会.《关于发布〈北京协议出让地价评估技术有关问题的说明(一)〉的通知》(北估秘〔2021〕004号).2021年12月

北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会.《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引(试行)》(北估秘〔2022〕002号).2022年7月

中国土地估价师协会.《印发〈关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(一)〉的通知》(中估协发〔2012〕27号).2012年6月

中国土地估价师与土地登记代理人协会.《印发〈关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(一)〉的补充通知》(中估协发〔2016〕7号).2016年3月

中国土地估价师与土地登记代理人协会.《印发〈关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(二)〉的通知》(中估协发〔2021〕30号).2021年10月

## 12. 附件 D 出让地价评估程序

