

# 中国土地估价师与土地登记代理人协会团体标准

T/CREVA 1101—2023

---

## 土地估价参数调查测算指引

Guidelines for the survey and estimation of land valuation parameters

2023—12—15 发布

2023—12—15 实施

---



中国土地估价师与土地登记代理人协会 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 技术原则 .....	2
5 期日修正系数 .....	2
5.1 一般规定 .....	2
5.2 测算路径 .....	3
6 土地增值收益率 .....	5
6.1 一般规定 .....	5
6.2 测算路径 .....	5
7 土地还原率 .....	7
7.1 一般规定 .....	7
7.2 土地纯收益与价格比率法 .....	8
7.3 安全利率加风险调整值法 .....	8
7.4 投资风险与投资收益率综合排序插入法 .....	9
8 利润率 .....	10
8.1 一般规定 .....	10
8.2 测算路径 .....	11
9 交易情况修正 .....	13
9.1 一般规定 .....	13
9.2 测算方法 .....	14
10 土地权利限制修正 .....	16
10.1 一般规定 .....	16
10.2 测算路径 .....	16
10.3 土地权利限制条件指数 .....	17
10.4 编制土地权利限制修正系数 .....	18
11 混合用地估价相关参数 .....	18
11.1 一般规定 .....	18
11.2 混合用地价格评估 .....	18
11.3 混合用地地价分离路径及相关参数 .....	20
参考文献 .....	22

## 前 言

本文件按照 GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由中国土地估价师与土地登记代理人协会提出。

本文件由中国土地估价师与土地登记代理人协会归口。

本文件起草单位：中国土地估价师与土地登记代理人协会。

本文件主要起草人：伍育鹏、赵松、朱道林、刘震宇、薛红霞、全志远、隋迪、张小燕、张丹妮、任春波、张延丽、张蕾红、邢洁、杨斌。

## 引 言

为完善土地估价技术体系,规范土地估价技术过程,保障科学、客观、合理确定土地估价参数,提升土地估价报告质量,促进土地估价行业在社会经济建设中更好地发挥服务作用,制定本文件。

# 土地估价参数调查测算指引

## 1 范围

本文件规定了土地估价中的期日修正、增值收益率、还原率、利润率、交易情况修正、土地权利限制等参数及混合用地价格评估与价格分离的调查分析方法、测算技术路线与适用条件。

本文件是对城镇土地估价基本技术准则的补充和完善,主要适用于城镇土地地价评估和单项参数的调查分析与测算,部分农用地估价参数可参照执行。

## 2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中,注日期的引用文件,仅该日期对应的版本适用于本文件;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 18508 城镇土地估价规程
- GB/T 28406 农用地估价规程
- TD/T 1052 标定地价规程
- TD/T 1061 自然资源价格评估通则
- 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

**期日修正系数** adjusting factor of time

用于将待修正的价格水平值从其对应的时点调整到设定估价期日市场供需状况所对应的价格水平的参数。

注:期日修正系数根据修正对象的不同,分为地价期日修正系数、房价期日修正系数。本文件中无明确强调时,专指地价期日修正系数。

### 3.2

**土地增值收益率** land value increment rate

土地因土地权利状况变化、土地利用条件变化、基础设施条件变化等原因产生的地价增值额与增值前地价的比率。

### 3.3

**土地还原率** land capitalization rate

将土地产生的未来客观纯收益还原为某一期日的土地价格的比率。

3.4

综合还原率 overall capitalization rate

将土地及其用益物权对应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。

3.5

利润率 profit rate

指利润占总额的比率。根据基数不同,估价环节中的利润率包括成本利润率、销售利润率和投资利润率。土地或不动产开发项目的平均利润率一般在大量市场调查和综合分析的基础上形成。

3.6

交易情况修正 correction of transaction situation

指排除交易行为中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。

3.7

土地权利限制 restriction on land rights

指土地使用权人在占有、使用、收益和流转等土地权能方面受限的情况。

3.8

混合用地 compound kinds of land use

指由国土空间规划确定的单一宗地上,土地使用功能超出用地兼容性规定的适建用途或比例,需要采用两种或两种以上土地用途表达的用地类别。

4 技术原则

遵循 GB/T 18508 和 TD/T 1061 关于估价原则的一般要求。

5 期日修正系数

5.1 一般规定

5.1.1 基本公式

期日修正系数的计算公式为:

$$Q_y = \frac{\Delta \overline{P}_y}{\overline{P}_{y-1}} \times 100\% \quad (1)$$

式中:

$Q_y$  ——第  $y$  期某一用途某一区域的地价增长率;

$\Delta \overline{P}_y$  ——第  $y$  期该用途该区域的地价水平值变化量;

$\overline{P}_{y-1}$  ——第  $y-1$  期该用途该区域的地价水平值。

$$B_y = 1 + Q_y \quad (2)$$

式中：

$B_y$  ——第  $y$  期某一用途某一区域的地价期日修正系数；

$Q_y$  ——第  $y$  期该用途该区域的地价增长率。

### 5.1.2 基本分类

期日修正系数的基本分类为：

——根据对应的土地市场变动时段，可分为年度修正系数、季度修正系数、月度修正系数等。

——根据对应的土地用途，可分为商业、住宅、工业等不同土地用途的地价期日修正系数，并可按照二级类进一步细分土地用途。

### 5.1.3 基本要求

测算和编制期日修正系数的基本要求如下：

- a) 测算期日修正系数宜遵循地价数据的“同质可比原则”，即用于比较的前后两期地价数据在价格内涵上同质，在其表征的空间区域上可比。具体原理应符合 GB/T 18508—2014 中 6.1.7 的要求，不同情况下的可操作性方法执行本文件的相关规定。
- b) 期日修正系数的测算通常以季度或月度为周期，当估价对象所属用途的市场平稳期较长或交易实例发生时间集中时，可仅以半年度或年度为周期测算期日修正系数。
- c) 当确需且只能基于时间跨度较大的可比实例测算分期的增长率时，宜使用几何平均等统计方法将多期累计增长率分摊到各期。
- d) 当估价对象位于各级地价动态监测体系的覆盖范围内时，宜首选地价动态监测体系发布（或形成）的地价监测成果作为编制期日修正系数的依据，否则宜充分论证并说明理由。
- e) 当同时存在土地市场交易资料与房地产市场交易资料时，估价师宜从交易实例的数量、市场表征性等方面进行比较分析，确定适用的测算方法。
- f) 当使用本章所列方法之外的其他方法时，宜遵循上述 a)、b)、c) 之规定。

## 5.2 测算路径

根据估价对象所处区域内基础数据情况差异，期日修正系数的测算技术路径可分为依地价监测指标测算、依土地市场交易案例测算、依房地产市场交易案例测算和依宏观经济指标测算。

### 5.2.1 基于地价监测成果

本方法适用于估价对象所在县级行政单元内已建立地价动态监测体系，并可获取监测地价指数、监测地价增长率、监测点的监测地价等监测指标的情况。测算要点如下：

- a) 当地价监测指标表征的时空范围、土地市场特征与估价对象一致性较高时，可在说明其一致性后，直接使用；未经论证说明，通常不宜将表征城市整体状况的监测指标直接应用于待估对象所在的均质区域。
- b) 当地价监测指标表征的空间范围与估价对象所处的均质区域存在明显差异时，宜比较两区域土地市场或关联领域的交易活跃度、市场变化方向和变化幅度的异同，以及是否存在特定区域性政策等，对监测指标进行必要的调整。
- c) 当地价监测指标表征的时点距估价对象设定期日的差异不超过 1 年（含）时，宜补充测算相宜时段的期日修正系数。  
——具体测算方法包括基于监测指标的简单平均、移动平均、趋势预测、指数平滑等时间序列

- 预测方法,以及基于市场交易数据的测算等;
- 用于上述统计分析的监测指标样本宜符合数量要求,一般不得少于 15 个样本;
- 在此期间,当有影响土地市场供需关系的重大事件或政策发生时,宜基于土地或房地产市场交易数据、经济指标等进行补充测算。

- d) 当地价监测指标表征的时点距估价对象设定期日的差异超过 1 年时,此时段内的地价增长率宜选用本文件规定的其他方法测算。
- e) 当需基于监测点的监测地价测算期日修正系数时,宜选取与估价对象位于相同或相近均质区域内的监测点价格,当区域内同期有可修正到相同内涵下的市场交易价格发生时,可将修正后的交易价格与监测点价格一并纳入测算。

### 5.2.2 基于土地市场交易实例

本方法适用估价对象所处区域或类似供需圈内有一定数量的相同用途(或可比用途)的土地市场交易实例(包括土地出让、转让、出租等)的情况。测算要点如下:

- a) 用于测算期日修正系数的土地成交价格(或租金)所对应的土地主导用途、权利特征、交易情况、规划条件等宜与估价对象相近或可调整修正到相近情况之下。
- b) 当前后两期的实例成交价格之内涵不具同质可比性时,宜将成交价格先行调整修正为可比价格,修正方法见本文件相关规定。
- c) 当可比的土地出让、转让等交易价格数据较少,但土地租金数据较多时,可通过土地市场上不同时期的租价比关系,补充测算可比价格数据。
- d) 对可比区域内每一时点发生的可比实例宜能取尽取;当修正后的各比准价格差异较小或实例数量较少时,宜取简单算术平均值作为当期地价水平;当各比准价格差异较大时,宜以众数或中位数作为当期地价水平。

### 5.2.3 基于房地产市场交易实例

本方法适用于可获取估价对象所处区域或类似供需圈内相应用途的房屋售价、租金等房地产市场相关指标的情况。测算要点如下:

- a) 当可通过调查、统计获取地价房价比、房屋销售均价时,可依据不同时期的地价房价比分析框算不同时期房屋售价水平下的地价水平,据此测算地价的期日修正系数;当测算时段内地价房价比稳定不变时,可以房价增长率水平模拟地价增长率。
- b) 当可通过调查、统计获取地价房价比、房地产租价比、房屋租金时,可以房屋平均租金为基础,分析框算不同时期的地价水平,据此测算地价的期日修正系数。

### 5.2.4 基于宏观经济指标

本方法适用于不具备 5.2.1、5.2.2、5.2.3 所列的条件,但可获取估价对象所处区域内相关经济统计指标的情况。测算要点如下:

- a) 宜在对相关经济指标与地价进行统计分析的基础上,依据经济指标与地价变化间的影响关联度、趋势规律性等特征选取适用的经济指标,并根据情况进行必要的调整修正。
- b) 选用的经济指标宜与估价对象所处地区、土地用途及其价格影响因素等方面具有较高的关联性,备选指标包括固定资产投资增速、各类价格指数等。
- c) 适用经济指标时,注意区分累计指标与当期指标,同比指标与环比指标等,并进行必要的换算处理。



## 6 土地增值收益率

### 6.1 一般规定

#### 6.1.1 基本公式

土地增值收益率测算的基本公式为：

$$I = \frac{\Delta P}{P_0} \times 100\% = \frac{P_t - P_0}{P_0} \times 100\% \quad (3)$$

式中：

$I$  ——土地增值收益率；

$\Delta P$  ——地价增值额；

$P_0$  ——增值前地价；

$P_t$  ——增值后地价。

如当地政府或政府部门已经公布土地增值占出让地价比，应运用以下公式进行换算：

$$I = \frac{P'_t \times I'}{P_0} \times 100\% \quad (4)$$

式中：

$I$  ——土地增值收益率；

$P'_t$  ——出让土地使用权价格；

$I'$  ——土地增值占出让地价比，即地价增值额与出让土地使用权价格的比值；

$P_0$  ——增值前地价，可为土地成本价或划拨土地使用权价格。

#### 6.1.2 内涵设定

土地增值收益率内涵应优先考虑土地增值产生的原因，根据实际需要进行设定。

土地增值来源于土地权利状况变化(如划拨转出让)时，公式(3)中的增值前地价、增值后地价分别为划拨地价、出让地价。

土地增值来源于土地利用条件、基础设施条件等的变化，如运用成本逼近法评估出让地价时，公式(3)中的增值前地价、增值后地价分别为成本地价(土地取得费及相关税费、土地开发费、利息和利润之和)、出让地价。确定成本地价时，宜考虑土地取得方式(征收农村集体土地、征收国有土地使用权)的差异。

#### 6.1.3 基本要求

土地增值收益率以城镇或城镇内某一区域为测算对象，原则上应分土地用途、分土地增值类型进行测算，有条件的地区可进一步细分到土地级别或均质区域。

集体建设用地可分土地用途对城镇开发边界内和边界外分别测算。

### 6.2 测算路径

土地增值收益率的测算技术路径包括市场比较法评估和区域平均地价测算等两种。区域平均地价测算方式适用于政府部门确定当地的土地增值收益。在比较实例满足评估所需的情况下，评估机构应采用市场比较法评估方式来测算宗地所在区域的土地增值收益率。

## 6.2.1 市场比较法评估方式

### 6.2.1.1 筛选比较实例

根据土地增值产生的原因、土地用途和土地级别,划定比较实例选择范围,筛选确定比较实例。比较实例原则上应为估价期日近3年内成交案例,当可比实例不足时,可放宽到5年。最终选定的比较实例应不少于3个。

### 6.2.1.2 测算比较实例的土地增值收益率

根据每个比较实例的增值前地价、增值后地价,按照公式(3)计算其土地增值收益率。增值前地价和增值后地价不在同一时点的,应进行地价期日修正系数修正,统一到增值后地价对应的时点。

### 6.2.1.3 选取比较因素因子

宗地评估时,按照GB/T 18508市场比较法有关规定,选取估价期日、交易情况、交易方式、区域因素和个别因素等比较因素因子。区域因素、个别因素的各项因子宜根据估价对象用途进行选择。

测算区域平均土地增值收益率时,可将估价对象有关因素因子设定为区域平均水平。

### 6.2.1.4 结果确定

将各比较实例土地增值收益率经过上述各项比较因素因子修正后,采用简单算术平均值、加权算术平均值、中位数法或众数法等方式确定土地增值收益率。

## 6.2.2 区域平均地价测算方式

### 6.2.2.1 按土地用途确定测算单元

根据测算对象实际情况,确定土地用途,划分测算单元。同一个测算单元,应满足土地利用条件均质性和地价水平均价性,不宜跨市县级行政区划线和土地级别分界线。

### 6.2.2.2 确定区域平均出让土地使用权价格

#### 6.2.2.2.1 基于公示地价

测算单元已公布出让土地基准地价,且基准地价水平具有较强的代表性、测算的估价期日距基准地价的估价期日不超过3年的,可采用地价期日修正后的基准地价。

测算单元内有已公布标定地价的,且标定地价具有较强的代表性,可采用地价期日修正后的标定地价。测算单元内有多个标定地价的,地价期日修正后按标定区域面积加权法测算。

#### 6.2.2.2.2 基于地价监测

城市地价动态监测系统已覆盖的地区,可采用已公布的测算单元同一季度的地价监测水平值。测算单元跨监测区段的,采用面积加权法测算。

#### 6.2.2.2.3 基于土地交易市场

当地土地市场发达、出让实例较丰富的,全面收集近3年交易的实例,根据地价水平值分布情况剔除过高值和过低值的实例后,区分不同土地用途,进行估价期日、容积率等内涵修正后,按测算单元汇总计算出让土地使用权平均价格。

$$\bar{P} = \frac{\sum P}{\sum S} \times 100\% \quad (5)$$

式中:

$\bar{P}$  ——测算单元出让土地使用权平均地面地价(或楼面地价);

$\sum P$  ——测算单元已出让宗地的土地总价之和;

$\sum S$  ——测算单元已出让宗地的土地出让面积之和(或总计容建筑面积之和)。

#### 6.2.2.2.4 基于典型样点

在测算单元内,选择一定数量有代表性的样点,在收集必要的基础资料之后,选择适宜的方法分别评估样点地价,根据样点分布规律,选用简单算术平均值、加权算术平均值、中位数或众数等作为该测算单元的出让土地使用权价格。

采用该路径时,样点数量宜根据实际情况确定,一个测算单元原则上不少于3个样点。评估方法不选用成本逼近法,具体评估要求参照 GB/T 18508 与《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》。

#### 6.2.2.2.5 基于以上数据

若上述单类价格数据不能满足测算要求,或不能完全反映测算单元出让土地使用权价格水平,可根据实际需要,对上述各类价格实例予以合理组合加权,综合确定测算单元出让土地使用权价格。

#### 6.2.2.3 确定区域平均划拨土地使用权价格

##### 6.2.2.3.1 基于公示地价

测算单元已公布划拨土地基准地价,且基准地价水平具有较强的代表性、测算的估价期日距基准地价的估价期日不超过3年的,可采用地价期日修正后的基准地价。

测算单元内有已公布划拨土地标定地价的,且标定地价具有较强的代表性,可采用地价期日修正后的标定地价。

##### 6.2.2.3.2 基于土地交易市场

划拨土地实例丰富的地区,可收集距测算估价期日不超过3年的划拨土地实例,对划拨价格进行地价期日修正后,按测算单元求取均价,作为该测算单元的划拨土地使用权价格。近3年比较实例不足时,可放宽到5年。

##### 6.2.2.3.3 基于土地取得成本

在集体、国有土地征收案例丰富的地区,可采用测算单元客观平均土地取得费,加土地开发费、税费、利息、利润等,评估测算单元划拨土地使用权价格。

##### 6.2.2.3.4 基于典型样点

在测算单元内,选择一定数量有代表性的样点,在收集必要的基础资料之后,选择适宜的方法分别评估样点划拨地价,根据样点分布规律,选用简单算术平均值、加权算术平均值、中位数或众数等作为该测算单元的划拨土地使用权价格。

采用该路径时,样点数量宜根据实际情况确定,一个测算单元原则上不少于3个样点。评估方法不选用剩余(增值收益扣减)法,具体评估要求参照 GB/T 18508 与《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》。

##### 6.2.2.3.5 基于以上数据

若上述单类价格数据不能满足测算要求,或不能完全反映测算单元划拨土地使用权价格水平,可根据实际需要,对上述各类价格实例予以合理组合加权,综合确定测算单元划拨土地使用权价格。

#### 6.2.2.4 结果确定

按照公式(3),计算确定测算单元土地增值收益率。

## 7 土地还原率

### 7.1 一般规定

#### 7.1.1 测算路径

确定土地还原率的方法可以分为基本方法和其他方法。基本方法包括土地纯收益与价格比率法、

安全利率加风险调整值法、投资风险与投资收益率综合排序插入法；其他方法包括问卷调查法、资本资产定价模型法、蒙特卡洛法、贷款权益分析法等。

### 7.1.2 测算路径选择

选择土地还原率测算方法时,宜注意以下事项:

- a) 进行法定评估时,宜采用基本方法。
- b) 当市场发育程度不足、交易不够活跃时,不宜采用土地纯收益与价格比率法。
- c) 当安全利率变化较频繁且变化幅度较大时,不宜采用安全利率加风险调整值法。
- d) 土地还原率宜分用途、分级别进行测算。

## 7.2 土地纯收益与价格比率法

### 7.2.1 方法原理

以市场上类似交易实例的实际收益率作为参考,假设比较实例经过修正后的收益率与估价对象的未来收益率接近,将其作为估价对象的土地还原率。

### 7.2.2 测算程序

使用土地纯收益与价格比率法测算土地还原率的程序如下:

- a) 通过市场调查等途径搜集与估价对象区位条件、土地用途、交易类型等相似的租售实例。
- b) 选取3个以上可比实例作为比较实例。
- c) 对比较实例进行修正,得到内涵统一后的交易价格与纯收益。
- d) 根据收益还原法公式计算得到各比较实例的土地还原率。
- e) 将可比实例土地还原率进行算术平均或加权平均,作为估价对象的土地还原率。

### 7.2.3 技术要点

使用土地纯收益与价格比率法测算土地还原率时,需注意以下事项:

- a) 土地交易和租赁市场比较活跃的,以土地交易实例的交易价格和土地纯收益进行测算,求取土地还原率。
- b) 房地产交易和租赁市场比较活跃的,以房地产交易实例的交易价格和房地产纯收益进行测算,求取综合还原率。之后,可根据 GB/T18508 测算土地还原率;亦可根据估价期日的当地市场情况,对综合还原率进行调整得到土地还原率,调整值宜为 1%~2%,特殊情况需充分分析后确定调整值。

## 7.3 安全利率加风险调整值法

### 7.3.1 方法原理

根据风险收益对等原则,在安全利率的基础上结合估价对象潜在投资风险确定估价对象的预期收益率,并将其作为土地还原率。

### 7.3.2 测算程序

使用安全利率加风险值调整值法测算土地还原率的程序如下:

- a) 选择适宜的安全利率。
- b) 收集相关资料,分析影响风险调整值的因素,确定取值。
- c) 检验安全利率与风险调整值的取值合理性。
- d) 确定还原率取值。

### 7.3.3 技术要点

使用安全利率加风险调整值法时需要注意以下事项:

- a) 安全利率本质是一种无风险利率,建议结合实际情况选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款年利率或国债年利率。
- b) 风险调整值是投资者为补偿所承担的较高风险所要求的额外回报,宜根据估价对象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。确定各项参数时需充分考虑不同用途、不同区域的差别。

## 7.4 投资风险与投资收益率综合排序插入法

### 7.4.1 方法原理

根据风险与收益对等原则,将投资估价对象的风险与各种相关投资类型的风险进行对比,通过估价对象所处风险区间确定估价对象所处的收益区间,进而确定其土地还原率。

### 7.4.2 测算程序

使用投资风险与投资收益率综合排序插入法测算土地还原率程序如下:

- a) 调查、收集相关类型投资的收益率及其风险程度资料,如国债利率、公司债券利率、银行贷款利率 LPR(5 年期以上)、基金收益率、股票收益率及当地房地产投资及其他投资的收益率、风险程度等。
- b) 将所收集的不同类型投资按收益率从低到高的顺序排列,并制成图表。
- c) 将估价对象与这些投资的风险程度进行分析比较,通过对比管理的难易程度、投资的流动性以及作为资产的安全性等方面,确定估价对象风险程度。
- d) 根据估价对象风险程度所处位置,在图表上找出对应的收益率。
- e) 确定估价对象的还原率。

### 7.4.3 技术要点

使用投资风险与投资收益率综合排序插入法时需要注意以下事项:

- a) 可参考的投资收益率类型:国债利率(5 年期)、公司债券利率(5 年期)、银行贷款利率 LPR(5 年期以上)、全市场公募基金 5~10 年平均收益率或移动平均收益率等。
- b) 数据要求:对不同投资类型的收益率进行排序时,需保障数据的现势性和可靠性。

## 7.5 其他方法

如采用问卷调查法、资本资产定价模型法、蒙特卡洛法、贷款权益分析法等确定土地还原率,宜在土地估价技术报告或工作底稿中,说明满足统计分析要求的调查时间、被调研对象数量及组成、测算模型、数据来源等。

## 8 利润率

### 8.1 一般规定

#### 8.1.1 基本公式

利润率计算的基本公式为：

$$p_r = m/C \quad (6)$$

式中：

- $p_r$ ——利润率；
- $m$ ——利润额；
- $C$ ——比较基数总额。

##### 8.1.1.1 成本利润率

成本利润率是指利润与投入成本的比率。一般的成本利润，考虑更多的是资金的投入量，利润率的风险及弹性较小。在成本逼近法中，利润率一般对应的是直接成本利润率，其计算公式如下：

$$p_{rc} = m/(C_L + C_K) \quad (7)$$

式中：

- $p_{rc}$ ——成本利润率；
- $m$ ——利润额；
- $C_L$ ——土地取得成本，含土地价款及取得土地时支付的相关税费；
- $C_K$ ——土地开发费。

##### 8.1.1.2 销售利润率

销售利润率是指利润与不动产售价的比率。销售利润考虑了销售策略和人员智慧的增值，利润率的风险及弹性较大。在剩余法里，利润率可以为销售利润率，即以不动产售价作为比较基数，其计算公式如下：

$$p_{rs} = m/S \quad (8)$$

$$S = C_L + C_C + F_O + F_S + C_I + T_D + m$$

式中：

- $p_{rs}$ ——销售利润率；
- $m$ ——利润额；
- $S$ ——销售收入；
- $C_L$ ——土地取得成本，含土地价款及取得土地时支付的相关税费；
- $C_C$ ——建设成本；
- $F_O$ ——管理费用；
- $F_S$ ——销售费用；
- $C_I$ ——投资利息；
- $T_D$ ——不动产转让税费。

##### 8.1.1.3 投资利润率

投资利润率是指利润与投入资本的比率。在剩余法里，利润率也可以为投资利润率，其计算公式如下：

$$p_{rv} = m / (C_L + C_C + F_O + F_S) \quad (9)$$

式中：

$p_{rv}$  ——投资利润率；

$m$  ——利润额；

$C_L$  ——土地取得成本，含土地价款及取得土地时支付的相关税费；

$C_C$  ——建设成本；

$F_O$  ——管理费用；

$F_S$  ——销售费用。

当运用在投资价值的计算中时，可根据类似项目的投资利润率，结合投资方的预期进行考虑。

### 8.1.2 影响因素

利润率受以下因素影响：

- a) 收益风险的大小。不同用途土地的利润率不同，一般而言商业、住宅用地的利润率高于工业用地的利润率。
- b) 开发周期长短。一般开发周期越长，占用资金的时间也就越久，投资风险会越大，所以相宜的利润率也就会高一些。
- c) 开发土地所处地区的社会经济环境。一般情况下，经济发展速度快的地区投资回报率较高，有地区性特殊优惠政策的土地开发投资回报率也相对较高。

## 8.2 测算路径

### 8.2.1 开发模型倒算法

#### 8.2.1.1 适用条件

适用于能够收集一定数量类似房地产开发项目各项收入、成本的情形。

#### 8.2.1.2 方法原理

基于房地产开发模型，对已完结项目的各收入、成本项进行核算，从而计算出单个项目的利润和利润率，一般宜取多个项目的平均利润率。

#### 8.2.1.3 技术要点

- a) 项目的收入项一般指房地产销售收入、租赁收入等，一般以项目的实际收入为宜。通过市场调查等途径获取与估价对象区位条件、土地用途、交易类型等相似项目的租、售收入。
- b) 项目的成本项一般指土地取得成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、各项税费等，一般以项目的实际成本为宜。
- c) 类似项目的数量以 5 个及以上为宜，一般取所有项目的平均利润率。
- d) 若不同项目的利润率差异过大时，可以针对不同的项目取不同权重，但必须进行对应的分析说明。
- e) 本方法求取的利润率一般适用于剩余法中的利润率。
- f) 本方法也可基于土地一级开发模型进行倒算，在能够收集土地一级开发相关成本数据的情况下，倒算出土地开发利润率。其收入项一般为土地出让收入，成本项则为土地取得成本及取得税费、土地开发费、投资利息、土地增值收益，二者的差额即为土地开发利润。该模型下计算出的利润率适用于成本逼近法中的利润率。

### 8.2.2 报表提取法

#### 8.2.2.1 适用条件

适用于可充分获取相关企业财务数据的情形，财务数据一般可从相关企业的财务报表或在证券交

易所公布的年度报告中进行获取。

#### 8.2.2.2 方法原理

基于数理统计的原理,从市场上提取土地、房地产等相关企业的经营利润率作为土地估价利润率的取值参考。选取的相关企业数量宜为5个及以上,且宜采用每个企业近三年的平均利润率。

#### 8.2.2.3 技术要点

##### 8.2.2.3.1 考虑估价方法的差异性

剩余法的利润率取值一般宜从房地产开发企业公开的财务数据进行提取,可通过分析房地产开发企业的主营业务收入、成本、税费等确定其利润率。

成本逼近法的利润率取值一般宜从主要从事土地一级开发企业公开的财务数据进行提取,需考虑主营业务收入的适配性。

##### 8.2.2.3.2 特殊用途土地的利润率

特殊土地用途,如:铁路用地、加油站用地等,利润率的提取可以从行业相关企业公布的财务数据中进行提取,宜适当考虑土地与各类资产的收益差异性。

此类特殊行业利润率是各类资产共同取得的回报率,其中既包括风险较高的资产、也包括风险较低的资产,宜适当考虑各类资产的风险性差异,根据风险回报配比原则,可在行业利润的基础上适当浮动以求取特殊用途土地的利润率。

##### 8.2.2.3.3 注重所选对象的客观性

宜选用正常经营状态下的房地产项目或企业,若企业处于亏损状态、项目烂尾,则不宜选用。对收集的财务数据宜加以分析,不能直接套用。一般营业外收入及营业外支出宜予以剔除,最大化地精确估算利润率。

##### 8.2.2.3.4 充分考虑地域性

一般房地产开发企业的业务范围较广,要充分考虑所选参考企业的业务地域性与估价对象所在区域的差异,视具体差异对利润率进行相宜合理的调整。

##### 8.2.2.3.5 充分考虑开发周期

土地估价中的利润率一般为项目利润率,宜充分考虑所提取利润率和具体项目开发周期的匹配性。开发周期一般不超过3年,若提取的利润率对应的周期与估价对象的开发周期不一致,宜根据实际情况进行周期的转化。

### 8.2.3 投资利润率修正法

#### 8.2.3.1 适用条件

适用于能够获取各类公开利润率数据的情形,数据的获取途径一般来源于国家或地方统计局、相关主管部门发布的有关数据统计资料等。

#### 8.2.3.2 方法原理

通过对获取的利润率数据进行修正,以得到土地估价所需的利润率取值。

#### 8.2.3.3 技术要点

##### 8.2.3.3.1 社会平均投资利润率

社会平均投资利润率是指全社会的平均利润率,一般通过公开数据查询获得。其修正公式如下:

$$p' = R_m + D_v + V \quad (10)$$

式中:

$p'$  ——土地投资利润率;

$R_m$  ——社会平均投资利润率;

$D_v$  ——行业差值;



$V$ ——估价对象调整值。

其中：

- a) 行业差值是指土地开发投资与社会平均投资的差异值,具体可结合当地社会经济和行业发展特点,综合分析土地开发投资行业的获利和社会平均水平的差异确定;
- b) 估价对象调整值是指估价对象与土地开发投资行业平均水平的差异值。

#### 8.2.3.3.2 行业平均投资利润率修正

行业平均投资利润率是指土地开发投资行业的平均利润率,一般通过行业主管部门或相关调查获得。其修正公式如下:

$$p' = R'_m \times R + V \quad (11)$$

式中:

- $p'$ ——土地投资利润率;
- $R'_m$ ——行业平均投资利润率;
- $R$ ——风险系数;
- $V$ ——估价对象调整值。

其中:

- a) 风险系数是指通过对市场的判断,结合项目的具体情况,包括土地用途、项目规模、开发周期等,综合分析估价对象的风险程度;
- b) 估价对象调整值是指估价对象与土地开发投资行业平均水平的差异值。

#### 8.2.3.3.3 项目投资利润率修正

项目投资利润率是指个别土地开发项目的利润率,一般通过调查或主管部门提供获得。其修正公式如下:

$$p' = R''_m \times R' \times B_Y \quad (12)$$

式中:

- $p'$ ——土地投资利润率;
- $R''_m$ ——土地投资案例的利润率;
- $R'$ ——条件因素修正;
- $B_Y$ ——时间因素修正。

其中:

- a) 条件因素修正宜考虑估价对象的土地用途、区位因素、项目规模、开发周期等因素与所选用项目的差异性;
- b) 时间因素修正宜考虑所获取利润率的时点与估价期日的差异,一般可以通过土地和房地产市场的变化趋势进行判断取值。

## 9 交易情况修正

### 9.1 一般规定

#### 9.1.1 交易行为中的特殊因素

土地交易行为中的特殊因素包括有利害关系人之间的交易、急于出售或者购买情况下的交易、受债权债务关系影响的交易、交易双方或者一方获取的市场信息不全情况下的交易、交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易、拍卖交易中的异常情况、相邻地块的合并交易、交易税费非正常负担的交

易,以及其他非正常的交易。

### 9.1.2 基本公式

交易情况修正可采用差额法或百分率法确定。

当交易情况修正值可直接确定时,宜采用差额法进行测算,计算公式为:

$$P_1 = P_0 \pm CV \quad (13)$$

式中:

$P_1$ ——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;

$CV$ ——交易情况修正值。

当交易情况修正值不能直接确定时,宜根据正常市场价格结合估价师经验综合确定宗地交易情况指数,采用百分率法进行测算,计算公式为:

$$P_1 = P_0 \times \frac{A_1}{A_2} \quad (14)$$

式中:

$P_1$ ——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;

$A_1$ ——估价对象交易情况指数;

$A_2$ ——比较实例交易情况指数。

### 9.1.3 适用范围

交易情况修正适用范围包括但不限于在市场比较法中的应用,收益还原法评估时采用市场比较法确定总收益等参数,剩余法评估时采用市场比较法确定不动产交易价格,成本逼近法评估时采用客观市场购置价格确定土地取得费等。

## 9.2 测算方法

交易情况修正利用已掌握的市场交易资料并结合估价师的经验综合判定。交易情况修正系数通常按照调查、分析、计算的过程确定。

### 9.2.1 交易情况调查

调查对象主要包括交易双方当事人、相邻不动产的所有权人和使用权人、房地产中介服务机构和其他相关调查对象。

调查内容主要包括不动产交易实例的权属证明材料、交易合同、不动产所在地相关交易政策文件等;针对交易行为还应调查交易方式、交易双方常住地区(或非自然人注册和办公地址)、交易双方的关系、交易双方的动机、交易双方获取市场信息的程度、议价(卖方出价、买方还价)幅度、交易周期等。

调查方法主要包括资料收集法和访问法。其中,资料收集法指调查人员通过公开媒体、房地产中介服务机构及政府相关主管部门等各种渠道收集资料;访问法指调查人员通过实地走访、电话或书面等形式向被调查者提出问题、了解情况、收集资料。

### 9.2.2 交易情况分析

#### 9.2.2.1 利害关系人之间的交易

亲友(含父母、兄弟姐妹、子女、其他近亲属和好朋友等)之间、公司与其员工之间的交易行为,成交

价格可能低于正常市场价格,需作适当加价修正。在上市公司与其股东之间、关联公司之间等有利害关系的交易行为中,成交价格可能低于或高于正常市场价格,需根据实际情况作适当加价或减价修正。

#### 9.2.2.2 急于出售或者购买情况下的交易

急于出售情况下因卖方意愿大于买方意愿,其成交价格通常低于市场价格,需作适当加价修正;急于购买情况下因买方意愿大于卖方意愿,其成交价格通常高于市场价格,此时需作适当减价修正。

#### 9.2.2.3 受债权债务关系影响的交易

当债权债务关系协议将债务人所属的不动产进行处置,抵债价格低于正常市场价格时,需作适当加价修正。

#### 9.2.2.4 交易双方或者一方获取的市场信息不全情况下的交易

买方不了解市场行情,盲目购买,成交价格往往偏高,需作适当减价修正;卖方不了解市场行情,盲目出售,成交价格往往偏低,需作适当加价修正。

#### 9.2.2.5 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易

卖方因特别动机需进行不动产交易,会出现成交价格偏低的情形,需作适当加价修正;买方因特别动机需进行不动产交易,会出现成交价格偏高情形,需作适当减价修正;交易双方对交易的不动产有特别的偏好,会出现成交价格偏高情形,需作适当减价修正。

#### 9.2.2.6 拍卖交易中的异常情况

拍卖交易包括土地一级市场中的拍卖出让和二级市场中的司法拍卖、变卖。受拍卖交易规则影响,成交价格可能存在偏离正常市场价格的情形。当比较实例成交价格偏离正常市场价格时需作适当减价或加价修正。减价修正时考虑竞买人数、加价金额和溢价率等影响因素,加价修正时考虑折价率、交易周期等影响因素。

#### 9.2.2.7 相邻地块的合并交易

相邻地块合并后,土地利用效益会增加,从而产生附加价值或“合并价值”。因此,选取被合并土地作为比较实例时,宜对成交价格作适当减价修正,修正指数可通过土地合并产生的“附加价值”进行估算确定。其中附加价值可通过合并前后土地总地价的差额进行估算,再以合并前各地块总价为基础将附加价值合理分配至被合并地块,从而确定比较实例修正值。

#### 9.2.2.8 交易税费非正常负担的交易

正常成交价格是指在买卖双方各自缴纳其应承担交易税费下的价格。在不动产现实交易中,往往存在“税费转嫁”情况,估价师应依照当地政府有关规定,将成交价格调整为交易双方各自负担税费下的价格。

#### 9.2.2.9 其他非正常的交易

除上述情况以外的其他非正常交易行为中,当成交价格高于正常市场价格时,需作适当减价修正;低于正常市场价格时,需作适当加价修正。

单宗比较实例的交易行为中可能存在多种特殊因素,各特殊因素间也可能存在交叉,估价师需综合分析确认导致成交价格产生偏差的主导因素。

### 9.2.3 交易情况测算

进行交易情况修正时,综合考虑上述各特殊因素对地价的影响。针对单项特殊因素,可选用差额法或百分率法两种基本公式进行修正;若存在多项特殊因素,宜根据实际情况进行逐项修正,计算公式如下:

$$P_E = P_0 \times \prod_{i=1}^n \frac{E_P}{E_i} + \sum_{u=1}^m E_u \quad (15)$$

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;

$E_P$ ——估价对象交易情况指数;

$E_i$ ——比较实例第  $i$  种特殊交易情况指数;

$i$ ——特殊交易情况类型(适用百分率法),  $i=1,2,3,\dots,n$ ;

$n$ ——特殊交易情况类型数量(适用百分率法);

$E_u$ ——比较实例第  $u$  种特殊交易情况修正值;

$u$ ——特殊交易情况类型(适用差额法),  $u=1,2,3,\dots,m$ ;

$m$ ——特殊交易情况类型数量(适用差额法)。

## 10 土地权利限制修正

### 10.1 一般规定

#### 10.1.1 修正内涵

土地权利限制修正是指在土地估价中将比较实例的权利条件修正到估价对象的权利条件,从而消除因土地权利条件不同造成的价格偏差。

#### 10.1.2 修正类型

土地权利限制修正适用的类型包括但不限于:

- a) 占有权能受限:土地使用权份额被两个或以上主体合法拥有,任何单一主体无法完全行使占有权能的情况。估价中常见情形主要包括共有产权住宅用地、共同共有或按份共有土地等。
- b) 使用权能受限:指土地所有权人设立土地使用权时,就土地使用权人在土地利用条件、经营方式等使用权能方面可享有的权利做出约束。估价中常见情形主要包括设定特定的容积率、年期、配套建设比例等条件的各类用地等。
- c) 收益权能受限:指土地所有权人在土地经营收益方面对土地使用权人做出的限制。估价中常见情形主要包括政策性住宅用地(限价房、人才房、安居房等)、保障性租赁住房用地、附带公益属性的出让用地等。
- d) 流转权能受限:指土地所有权人在土地使用权转让、互换、出资或赠与等流转方面设定限制条件。估价中常见情形主要包括不得转让、限整体转让、带条件分割转让、自持一定年限后转让、出租或转让给特定群体等。

### 10.2 测算路径

土地权利限制条件修正测算技术路径如下:

- a) 通过确定土地权利限制条件指数进行修正。在掌握土地权利限制条件及其对成交价格影响的情况下,以土地权利未受限情况下的正常市场价格为比较基准,采用经验判断法、特尔斐法或收益比率法等方法,分析土地权利受限下的成交价格与正常市场价格的偏差程度,测算确定土地权利限制条件指数进行修正。
- b) 通过编制土地权利限制修正系数进行修正。对于常见的土地产权限制情形,估价机构可依实务所需,组织测算确定土地权利限制修正系数;地方自然资源主管部门也可根据土地供应、地

价管理以及房地产市场调控等管理需求,组织编制特殊类型土地权利限制修正系数纳入公示地价修正体系。

### 10.3 土地权利限制条件指数

#### 10.3.1 基本公式

通过土地权利限制条件指数,可将比较实例的土地权利限制情况修正为与估价对象土地权利限制情况一致,公式如下:

$$P_E = P_0 \times R_P / R_E \quad (16)$$

式中:

$P_E$ ——土地权利限制因素修正后比较实例价格;

$P_0$ ——土地权利限制因素修正前比较实例价格;

$R_P$ ——估价对象土地权利限制条件指数;

$R_E$ ——比较实例土地权利限制条件指数。

#### 10.3.2 地价折扣法确定限制条件指数

##### 10.3.2.1 适用情形

主要适用于权利限制因素相对单一,且这类限制因素带来的土地权利价格差异具备一定的规律性,例如占有权能受限情形以及不得转让、限整体转让等处分权能受限情形。

##### 10.3.2.2 测算方法

以无权利限制的宗地正常市场价格为基准,综合考虑估价对象和比较实例与标准无权利限制宗地在持有条件、经营方式或销售限价等权利方面的差异,通过经验判断或特尔斐专家打分法分别确定估价对象和比较实例的地价折扣率,进而确定限制条件指数。折扣率与土地权利限制条件指数之间的关系如下:

$$R = 1 - D \quad (17)$$

式中:

$R$ ——估价对象或比较实例土地权利限制条件指数;

$D$ ——地价折扣率。

#### 10.3.3 收益比率法确定限制条件指数

##### 10.3.3.1 适用情形

主要适用于市场交易案例不足且土地权利仅在收益权能方面受限的情形,例如人才房、安居房或全年期自持市场租赁住房用地等。

##### 10.3.3.2 测算方法

当估价对象与比较实例之间的差异仅体现在收益指标时,可选用还原率或利润率等参数的比率求取土地权利限制条件指数比率。公式如下:

$$R_P / R_E = r_P / r_E \quad (18)$$

式中:

$R_P$ ——估价对象土地权利限制条件指数;

$R_E$ ——比较实例土地权利限制条件指数;

$r_P$ ——估价对象还原率或利润率;

$r_E$ ——比较实例还原率或利润率。

## 10.4 编制土地权利限制修正系数

### 10.4.1 编制常用类型修正系数

#### 10.4.1.1 适用情形

主要适用于土地市场发育成熟,且区域内具备充分满足数理统计分析要求的土地权利限制用地交易案例。例如一二线城市中常见的限带自持比例出让等使用权能受限情形,以及政策性住宅用地、保障性租赁住房用地等收益权能受限情形。

#### 10.4.1.2 测算方法

在供需圈内划定均质区域,收集区域内某类土地权利限制宗地类型和无权利限制宗地类型的交易案例资料,分别统计两类用地案例的成交地价,依据公式(19)测算出修正系数 $\Delta C$ ,再对 $\Delta C$ 进行总体统一性检验和均值方差检验剔除异常样本,把经过检验合格的有效 $\Delta C$ 数值用算术平均值或加权平均值作为最终的修正系数 $\Delta C$ 取值。具体如下:

$$\Delta C = 1 - P_1 / P_2 \quad (19)$$

式中:

$\Delta C$ ——土地产权限制条件修正系数;

$P_1$ ——土地权利限制交易案例成交地价;

$P_2$ ——无权利限制交易案例成交地价。

### 10.4.2 编制专项修正系数

对于共有产权住宅用地、政策性住宅用地等常见的有土地权利限制条件的用地类型,可在公示地价体系内编制专项修正系数,具体方法参照 GB/T 18508、TD/T 1052 的相关规定。

## 11 混合用地估价相关参数

### 11.1 一般规定

混合用地估价包括混合用地供应时分用途评估地价和混合用地成交价格按用途分离两种情形。在混合用地分用途评估地价时除应充分考虑土地混合利用时各用途相互影响导致的土地成本、收益及市场价格的变化,方法中宜增加用途影响因素修正。在混合用地成交价格分离时,宜根据成交项目情况选择合适的分离路径,对存在的实物地租时应进行修正,对溢价成交的,可按情况进行对溢价部分分别计算溢价率,并合理确定分配系数。

### 11.2 混合用地价格评估

#### 11.2.1 基本要求

混合地使用权出让估价宜以整宗土地利用为前提,按规划条件书规定的用途分项评估地价,并出具各用途的土地价格。

在评估混合用地分用途地价或整体地价时,要考虑宗地综合容积率与分地块实质容积率的差异和相互关系。

对于其他评估目的混合用地地价评估,可按评估约定选择合适的技术路径。

### 11.2.2 方法选择

混合用地中各用途地价评估方法的选择,应符合 GB/T 18508 的相关规定,涉及混合用地出让分项评估时,还需遵循《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的要求;在条件允许的情况下,各用途地价评估宜尽量采用同样的评估方法。

### 11.2.3 用途影响修正系数

评估混合用地分用途地价或整体地价时,用途影响修正系数可通过市场上混合用地成交价格和各单一用途的成交价格的差异测算,也可通过分析用途混合后给各用途影响地价因素带来正面或者负面的影响及影响程度,将各因素影响程度的综合值作为修正系数。

### 11.2.4 评估要点

#### 11.2.4.1 市场比较法

采用市场比较法评估混合用地中各用途地价时,除遵循 GB/T 18508、TD/T 1061 和《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的相关规定外,还宜关注以下评估要点:

- a) 采用市场比较法时,可根据各不同用途,分别选择交易实例,可选择地类构成相同、比例相近的混合用地成交实例,进行地价分离后作为比较案例。
- b) 在具体修正时,宜分析混合用地各用途间的相互影响及对各用途利用的限制,增加用途影响修正和权利限制修正两个特殊修正因子,具体修正系数宜综合分析确定。
- c) 若所选交易实例为地类构成相同、比例相近的混合用地地价分离后的案例时,不再考虑各用途间的相互影响修正。

#### 11.2.4.2 公示地价系数修正法

采用公示地价系数修正法时,除遵循 GB/T 18508、TD/T 1061 和《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的相关规定外,还宜关注以下评估要点:

- a) 宜严格按照政府公布的公示地价修正体系进行测算,在修正过程中不可随意增减修正因子。
- b) 需要分析混合用地各用途之间是否存在相互影响及规划条件或出让方案中是否存在特别限定条件,并在地价确定时进行相宜处理,并充分说明理由。用途影响修正系数的确定可参照 11.2.3。

#### 11.2.4.3 剩余法

采用剩余法评估混合用地中各用途地价时,除遵循 GB/T 18508、TD/T 1061 和《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的相关规定外,还宜关注以下评估要点:

- a) 当混合用地各用途建筑形式和成本及相关配套可以分割,或混合利用后对各自建设成本水平影响不大时,可首先按规划条件进行拆分,分别采用剩余法进行估价,得到不同土地用途的地价。
- b) 当混合用地各用途建筑形式和成本及相关配套较难分割,或某类用途没有明显收益的情况下,可将混合用地整体作为估价对象,采用剩余法评估混合用地综合地价,然后对该综合地价进行拆分(可按照市场比较法测算结果或公示地价系数修正法测算结果比例进行拆分)。
- c) 估价路径选择和估价过程中宜特别关注不同用途混合后对各用途建筑成本及未来收益的影响。

#### 11.2.4.4 成本逼近法

采用成本逼近法评估混合用地中各用途地价时,除遵循 GB/T 18508、TD/T 1061 和《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的相关规定外,还宜关注以下评估要点:

- a) 在开发园区内的工业与其他用途混合的混合用地评估中,在区域平均土地取得费不变的前提下,不同用途的土地取得费可按区域内各用途地价占比分摊计算确定。
- b) 宜考虑混合用地不同用途间的相互影响对土地增值收益率的影响。

### 11.3 混合用地地价分离路径及相关参数

#### 11.3.1 技术路径

##### 11.3.1.1 一般要求

在进行混合用地地价分离时,需重点考虑混合用地各用途单独交易时的市场表现,并结合估价技术,合理选择分离路径和地价分离时的技术参数。在考虑土地市场状况的同时,还要充分考虑土地供应政策,各用途分离结果不宜低于协议出让最低价标准。

##### 11.3.1.2 公示地价修正路径

根据混合用地各用途对应级别或区域的政府公示地价及修正体系,采用公示地价系数修正法分别测算混合用地中各用途的地价,按各用途的地价比例分离混合用地地价。

混合用地涉及的土地用途市场交易不活跃时,可优先选择公示地价修正分离路径。

##### 11.3.1.3 市场比较路径

收集整理混合用地所在同一供需圈不同用途土地成交实例,采用市场比较法的原理及公式,对所选案例地价进行成交日期、容积率、区域及个别因素、用途影响及限制条件等修正,将其修正至混合用地各用途地价内涵条件,按修正后的各用途的地价比例分离混合用地地价。

混合用地涉及的土地用途市场交易活跃、交易案例充足时可优先选择市场比较路径。

##### 11.3.1.4 政府决策地价构成路径

对于以起始价成交或溢价率较低的混合用地,能获得出让地价决策时地价构成比例的,可按照该地价构成比例分离混合用地成交价。

##### 11.3.1.5 剩余法估价路径

对于混合用地中各用途均适宜采用剩余法估价时,估价师可模拟案例成交时的市场状况,采用剩余法的测算思路,以各用途不动产总价减去开发建设相关成本和客观利润,按各用途余值比例分离成交价,也可按剩余法分别估算各用途地价,按地价比例分离混合用地成交价。

##### 11.3.1.6 多方法估价路径

对于混合用地成交结果,估价师可模拟案例成交时的市场状况,采用多种评估方法,分别估算各用途的地价,按地价比例分离混合用地成交价。混合用地各用途土地估价的技术要点按 11.2 的相关要求执行。

#### 11.3.2 特殊情况处理

##### 11.3.2.1 政策优惠地价修正

对于有地价优惠政策的成交价格在地价分离时,应注意地价优惠政策对成交价的影响。首先需根据分离目的确定各用途地价的内涵,如需得到无地价优惠政策时各用途的正常价格,则需先消除优惠政策对成交价的影响,将成交价还原到无优惠政策时的地价,然后再进行分离。



### 11.3.2.2 实物地租还原

对于存在“限地价,竞配建”等方式成交的混合用地实例,在混合用地地价分离前,应首先将成交结果中显著存在的实物地租进行货币化还原,得到交易对应的完整地价,然后再进行地价分离。

修正后的楼面地价=(成交总价+配建面积总建设成本-约定由政府支付的费用)/竞得者实际可支配的计容建筑面积。

### 11.3.2.3 溢价分配率

对于溢价率大于15%的溢价成交案例,宜对溢价部分进行合理分配,可通过引进市场热度系数或类似相关指数调整溢价部分在各用途之间的分配比例,每种用途分配溢价与热度系数成正比关系。市场热度系数可通过区域内案例成交日期前一年内成交的不同单一用途土地(包含混合用地中某一用途土地占比在90%以上的宗地)的平均溢价率进行计算,具体如下:

$$F_i = C_i / A_i \quad (20)$$

式中:

$F_i$ ——某用途土地市场热度系数;

$C_i$ ——前一年内该用途土地溢价总额;

$A_i$ ——前一年内该类用途土地总起始价。

根据混合用地溢价总额、热度系数、各用途土地的起始价,按下列公式计算各用途土地溢价分配率:

$$K_1 = V \times F_1 / \left( \sum_{i=1}^n Q_i \times S_i \times F_i \right) \quad (21)$$

$$K_i = K_1 \frac{F_i}{F_1} \quad (22)$$

$$P_i = Q_i \times (1 + K_i) \quad (23)$$

式中:

$K_1$ ——选定用途土地分配的溢价率;

$K_i$ ——第*i*种用途土地分配的溢价率;

$V$ ——混合用地溢价总额;

$F_1$ ——选定用途土地的热度系数;

$Q_i$ ——第*i*种用途土地的起始单价;

$S_i$ ——第*i*种用途土地的面积;

$F_i$ ——第*i*种用途土地的热度系数;

$n$ ——参与分配溢价额的用途总数;

$P_i$ ——第*i*种用途溢价分配后的土地单价。

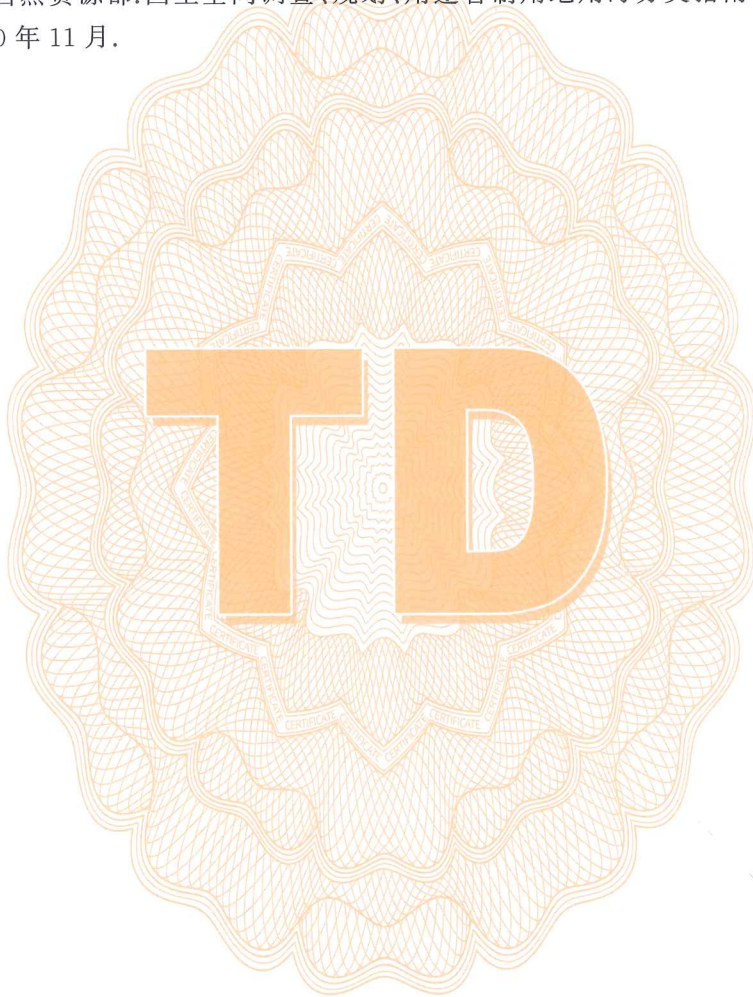
当某种用途热度系数为0(即市场上无溢价)时,则不参与溢价分配。当区域内一年来各用途成交案例均无溢价时,可用区域近一年来各用途地价增长率代替溢价率测算热度系数,当某类用途地价增长率 $\leq 0$ 时,不参与溢价分配。

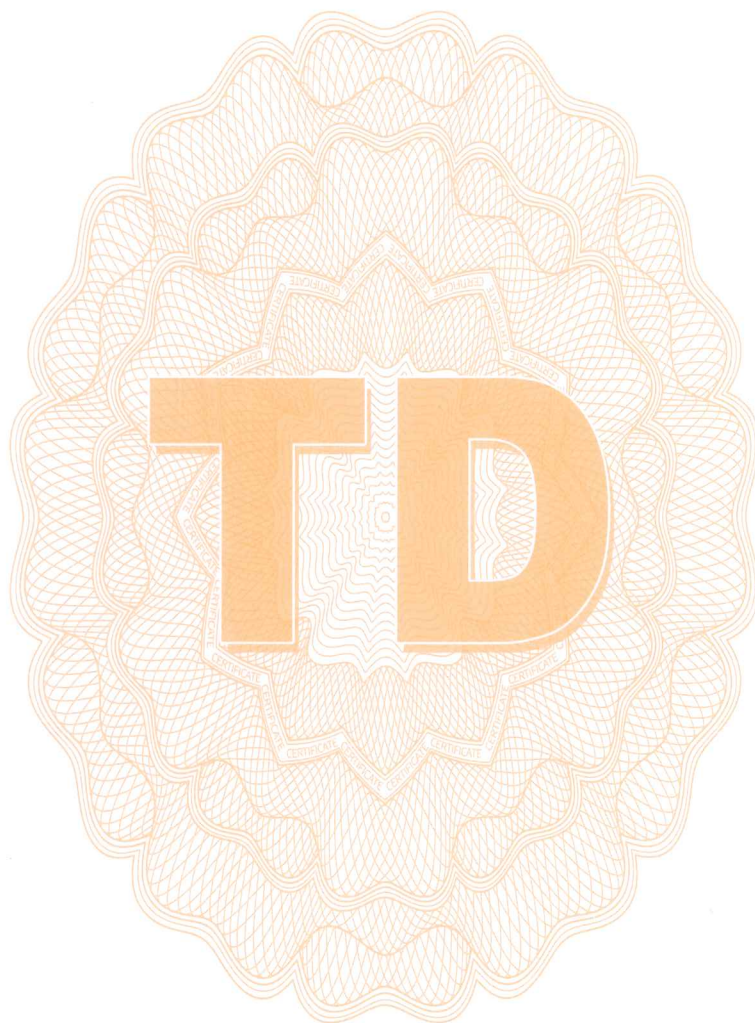
### 11.3.2.4 管理要求

对于政府管理及征税中的混合用地地价分离,国家或地方政府有规定的从其规定;无明确规定的,可参考上述混合用地地价分离路径和参数进行。

## 参考文献

- [1]农用地估价规程.GB/T 28406—2012.
- [2]中华人民共和国自然资源部.划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行).自然资办函〔2019〕922号.2019年5月.
- [3]中华人民共和国自然资源部.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.
- [4]中华人民共和国自然资源部.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.





中国土地估价师与土地登记代理人协会团体标准  
土地估价参数调查测算指引

T/CREVA 1101—2023

\*

责任编辑：云天 责任校对：徐文杰

中国商务出版社发行

北京市东城区安外东后巷28号

邮政编码：100710

网址：<http://www.cctpress.com>

电话：(010) 64515150（发行部）

(010) 64515164（编辑室）

\*

开本：880 mm×1230 mm 1/16

印张：2 字数：64千字

2023年12月北京第1版 2023年12月北京第1次印刷

\*

书号：125103·3

定价：30.00元

\*

如本书有印装问题 本社负责调换

版权专有 侵权必究