

前 言

为全面掌握我国城镇土地资产状况,科学评价和管理城镇土地,规范土地估价行为,统一估价程序和方法,做到估价结果客观、公正、合理,根据《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》等法律、法规的有关规定,制定本标准。

本标准自实施之日起代替原国家土地管理局 1993 年批准发布的《城镇土地估价规程》(试行)。

本标准的附录 A、附录 B、附录 C、附录 D、附录 E 都是标准的附录。

本标准由国土资源部提出并归口。

本标准起草单位:国土资源部土地利用司,中国土地勘测规划院。

本标准主要起草人员:胡存智、周建春、廖永林、鹿心社、吴海洋、关文荣、钱海滨、岳晓武,高向军。

参加人员:冯长春、洪亚敏、杨国诚、束克欣、张瑜、宗跃光、尤孝明、白龙吉、朱兰新、吕萍、邬翊光、林增杰、阎旭东、曹乾松、蔡兵备。

本标准由国土资源部负责解释。

中华人民共和国国家标准

城镇土地估价规程

GB/T 18508—2001

Regulations for valuation
on urban land

1 范围

本规程规定了我国城镇土地估价的范围、引用标准、总则、估价原则及价格影响因素、基本估价方法、基准地价评估方法、宗地地价评估方法、主要用途及其他权利的土地价格评估方法。

本规程适用于城镇、独立工矿区及开发区范围内的建设用地“基准地价”和“宗地地价”评估。

农村建设用地地价评估也可参照本规程执行。

2 引用标准

下列标准所包含的条文,通过在本标准中引用而构成为本标准的条文。本标准出版时,所示版本均为有效。所有标准都会被修订,使用本标准的各方应探讨使用下列标准最新版本的可能性。

TD 1001—1993 城镇地籍调查规程

3 总则

3.1 土地估价目的

土地估价目的是为保证国家土地所有权在经济上的实现以及利用经济手段强化土地资产管理;促进土地使用制度改革,有偿出让、转让国有土地使用权,加强国家对土地市场的管理,促进正常交易;全面、科学、合理地使用城镇土地提供依据。

3.2 土地价格内涵

本规程所指土地价格,是指在正常市场条件下一定年期的土地使用权未来纯收益的现值总和。其权利特征是出让土地使用权。划拨土地使用权价格、承租土地使用权价格是其特殊形式,租赁权价格、地役权价格是其派生形式。

根据估价目的不同,土地价格可采用熟地价格、生地价格和毛地价格表示。

3.3 土地估价技术途径

3.3.1 基准地价评估的技术途径

(1) 以土地定级(或影响地价的土地条件和因素划分均质地域)为基础,用市场交易价格等资料评估基准地价。

(2) 以土地定级为基础,土地收益为依据,市场交易资料为参考评估基准地价;

3.3.2 宗地地价评估技术途径

利用调查的有关资料,采用市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法评估宗地地价。

3.4 估价成果

3.4.1 基准地价估价成果

- (1) 文字报告：主要有基准地价评估总报告、技术报告及资料整理分析报告；
- (2) 基准地价图：主要有综合及各用途基准地价最终成果图、样点地价图；
- (3) 基准地价表；
- (4) 基准地价修正系数表、影响因素指标说明表。

3.4.2 宗地地价估价成果

- (1) 宗地估价报告；
- (2) 宗地估价技术报告。

4 估价原则及价格影响因素

4.1 估价原则

土地估价应遵循的基本原则有：预期收益原则、替代原则、最有效利用原则、供需原则、报酬递增递减原则、贡献原则和变动原则。

4.1.1 遵循预期收益原则，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。

4.1.2 遵循替代原则，是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、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正常价格。

4.1.3 遵循最有效利用原则，是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。

判断土地的最有效利用以土地利用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。

4.1.4 遵循供需原则，是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

4.1.5 遵循报酬递增递减原则，是指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

4.1.6 遵循贡献原则，是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

4.1.7 遵循变动原则，是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

4.2 价格影响分类

城镇土地价格的影响因素有：

- (1) 一般因素；
- (2) 区域因素；
- (3) 个别因素。

4.2.1 一般因素

指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地制度、住房制度、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等。

4.2.2 区域因素

指影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

4.2.3 个别因素

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

5 基本估价方法

5.1 收益还原法

5.1.1 基本公式

以收益还原法评估土地价格按以下公式：

(1) 土地收益为无限年期：

$$V = a/r \quad \dots\dots\dots (1)$$

式中：V——土地收益价格；

a——土地纯收益(或地租)；

r——土地还原利率。

(2) 土地收益为有限年期：

$$V = (a/r)[1 - 1/(1+r)^n] \quad \dots\dots\dots (2)$$

式中：V、a、r 含义同前；

n——未来土地使用年期。

5.1.2 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) 确定还原利率；
- (6) 选用适当的计算公式；
- (7) 试算收益价格；
- (8) 确定待估宗地地价。

5.1.3 收集相关资料

收集的资料包括：待估宗地与待估宗地特征相同或相似的宗地用于出租或经营时的年平均总收益与总费用资料等。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。

5.1.4 估算年总收益

年总收益是指待估宗地按法定用途和最有效用途出租或自行使用，在正常情况下，合理利用土地应取得的持续而稳定的年收益或年租金，包括租金收入、押金利息收入等。对总收益的收益期超过或不足一年的，要统一折算为年土地总收益。

5.1.5 确定年总费用

总费用是指利用土地进行经营活动时正常合理的必要年支出。在确定土地年总费用时，要根据土地利用方式进行具体分析。对总费用的支出期超过或不足一年的，要统一折算为年土地总费用。

几种主要用地方式中土地年总费用的主要内容如下：

- (1) 土地租赁：土地使用税、土地管理费、土地维护费及其他费用；
- (2) 房地出租：经营管理费、经营维修费、房屋年折旧费、房屋年保险费、房屋出租年应交税金及其他费用；
- (3) 经营性企业：销售成本、销售费用、经营管理费、销售税金、财务费用及经营利润；
- (4) 生产性企业：生产成本(包括原材料费、人工费、运输费等)、产品销售费、产品销售税金及附加、财务费用、管理费用及企业利润。

5.1.6 确定土地纯收益

纯收益按总收益扣除总费用计算。土地纯收益是在总纯收益中扣除非土地因素所产生的纯收益后的剩余额。

几种主要土地利用方式下的土地纯收益应按下列公式计算：

$$(1) \text{ 土地租赁: } a = R - C \quad \dots\dots\dots (3)$$

式中： a ——土地纯收益；

R ——年租金收入；

C ——年总费用。

$$(2) \text{ 房地出租: } a = R_{in} - I_{hn} \quad \dots\dots\dots (4)$$

式中： a ——土地纯收益；

R_{in} ——房地纯收益；

I_{hn} ——房屋纯收益。

$$R_{in} = R_{lg} - C_{lg} \quad \dots\dots\dots (5)$$

式中： R_{in} ——房地纯收益；

R_{lg} ——房地出租年总收益；

C_{lg} ——房地出租年总费用。

$$I_{hn} = P_{hc} \times r_2 \quad \dots\dots\dots (6)$$

式中： I_{hn} ——房屋纯收益；

P_{hc} ——房屋现值；

r_2 ——建筑物还原利率。

房屋现值应根据估价期日的同类房屋建筑的建造成本费用，结合房屋的物理、经济和功能的退化状况选用适当方法来确定。其公式如下：

$$P_{hc} = P_{hk} \times D_n = P_{hk} - E \quad \dots\dots\dots (7)$$

式中： P_{hc} ——房屋现值；

P_{hk} ——房屋重置价；

D_n ——房屋成新度；

E ——房屋折旧总额。

$$(3) \text{ 经营性企业: } a = I_{jp} - I_{jf} \quad \dots\dots\dots (8)$$

式中： a ——土地纯收益；

I_{jp} ——企业经营纯收益；

I_{jf} ——非土地资产纯收益。

$$I_{jp} = Y_{jp} - C_{jp} \quad \dots\dots\dots (9)$$

式中： I_{jp} ——企业经营纯收益；

Y_{jp} ——年经营总收入；

C_{jp} ——年经营总费用。

$$(4) \text{ 生产性企业: } a = I_{sp} - I_{jf} \quad \dots\dots\dots (10)$$

式中： a ——土地纯收益；

I_{sp} ——企业生产纯收益；

I_{jf} ——非土地资产纯收益。

$$I_{sp} = Y_{sp} - C_{sp} \quad \dots\dots\dots (11)$$

式中： I_{sp} ——企业生产纯收益；

Y_{sp} ——年生产总收入；

C_{sp} ——年生产总费用。

(5) 自用土地或待开发土地:可采用比较法求取,即比照类似地区或相邻地区有收益的相似土地的纯收益,经过区域因素、个别因素的比较修正,求得其土地纯收益。

5.1.7 确定土地还原利率

土地还原利率应按下列方法确定:

(1) 土地纯收益与价格比率法:应选择三宗以上近期发生交易的,且在交易类型上对待估土地相似的交易实例,以交易实例的纯收益与其价格的比率的均值作为还原利率。

(2) 安全利率加风险调整值法:即:还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率;风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。

(3) 投资风险与投资收益率综合排序插入法:将社会上各种相关类型投资,按它们的收益率与风险大小排序,然后分析判断估价对象所对应的范围,确定其还原利率。

在确定土地还原利率时,还应注意不同土地权利、不同土地使用年期、不同类型及不同级别土地之间还原利率的差别。

综合还原利率、土地还原利率和建筑物还原利率的关系如下:

$$r = (r_1 L + r_2 B) / (L + B) \quad \dots\dots\dots (12)$$

式中: r ——综合还原利率;

r_1 ——土地还原利率;

r_2 ——建筑物还原利率;

L ——土地价格;

B ——建筑物价格。

5.1.8 选用适当计算公式

根据未来年期土地收益的变化情况,选择适当的计算公式。除上述基本公式外,因土地收益变化而应采用的公式见附录 A(标准的附录)。

5.1.9 计算土地收益价格

在确定了土地纯收益和土地还原利率后,可根据已选择的公式计算土地收益价格。

5.1.10 适用范围

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。

5.2 市场比较法

5.2.1 基本公式

以市场比较法评估土地价格用以下公式:

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E \quad \dots\dots\dots (13)$$

式中: V ——待估宗地价格;

V_B ——比较实例价格;

A ——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

= 正常情况指数/比较实例宗地情况指数;

B ——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数;

D ——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数;

E ——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

5.2.2 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。

5.2.3 收集宗地交易实例

资料收集范围包括：地块位置、面积、用途、成交时间、双方当事人、地块条件、使用年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格等。

5.2.4 确定比较实例

要求选取三个以上的比较实例。比较实例应选择与估价期日最接近，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。

5.2.5 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。

5.2.6 交易情况修正

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

交易行为中的特殊因素概括起来主要有下列 9 种：

- (1) 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：

$$V_E = V_0 \times E_p / E_E \quad \dots\dots\dots (14)$$

式中： V_E ——情况修正后的比较实例价格；

V_0 ——情况修正前的比较实例价格；

E_p ——待估宗地情况指数；

E_E ——比较实例宗地情况指数。

5.2.7 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：

$$V_E = V_0 \times Q / Q_0 \quad \dots\dots\dots (15)$$

式中： V_E ——估价期日宗地价格；

V_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。

5.2.8 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:

$$V_E = V_0 \times D_P / D_E \quad \dots\dots\dots (16)$$

式中: V_E ——区域因素修正后的比较实例价格;

V_0 ——区域因素修正前的比较实例价格;

D_P ——待估宗地区域因素条件指数;

D_E ——比较实例宗地区域因素条件指数。

5.2.9 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:

$$V_E = V_0 \times S_P / S_E \quad \dots\dots\dots (17)$$

式中: V_E ——个别因素修正后的比较实例价格;

V_0 ——个别因素修正前的比较实例价格;

S_P ——待估宗地个别因素条件指数;

S_E ——比较实例宗地个别因素条件指数。

5.2.10 土地使用年期修正

土地使用年期修正是将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期限,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:

$$V_t = V_0 \times K \quad \dots\dots\dots (18)$$

式中: V_t ——年期修正后宗地价格;

V_0 ——年期修正前比较实例价格;

K ——年期修正系数。

$$K = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n] \quad \dots\dots\dots (19)$$

式中: r ——土地还原利率;

m ——待估宗地的使用年期;

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待估宗地的条件差异进行其他必要的修正,如容积率修正等。

5.2.11 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。
- (3) 中位数法。
- (4) 众数法。

5.2.12 适用范围

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,还可用于其他估价方法中有关参数的求取。

5.3 成本逼近法

5.3.1 基本公式

成本逼近法的基本公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3 \cdots \cdots (20)$$

式中：V——土地价格；

E_a ——土地取得费；

E_d ——土地开发费；

T——税费；

R_1 ——利息；

R_2 ——利润；

R_3 ——土地增值；

V_E ——土地成本价格；

R_3 ——土地增值。

5.3.2 程序

- (1) 判断待估土地是否适用成本逼近法；
- (2) 收集与估价有关的成本费用、利息、利润及增值收益等资料；
- (3) 通过直接或间接方式求取待估土地的土地取得费、土地开发费及相关的税费、利息、利润；
- (4) 确定土地开发后较开发前的价值增加额；
- (5) 按地价公式求取待估土地的土地价格；
- (6) 对地价进行修正，确定待估土地的最终价格。

5.3.3 确定土地取得费

土地取得费按用地单位为取得土地使用权而支付的各项客观费用计算。

征用农村集体土地时，土地取得费就是征地费用。征地中各项费用以待估宗地所在区域政府规定的标准，或应当支付的客观费用来确定。

城镇国有土地的土地取得费可按拆迁安置费计算。拆迁安置费主要包括拆除房屋及构筑物的补偿费及拆迁安置补助费。城镇拆迁安置费应根据当地政府规定的标准，或应当支付的客观费用来确定。

从市场购入土地时，土地取得费就是土地购买价格。

5.3.4 确定土地开发费

土地开发费按该区域土地平均开发程度下需投入的各项客观费用计算。

宗地红线外的土地开发费要客观计算道路费、基础设施配套费、公用设施配套费和小区开发费；宗地红线内的土地开发费一般有土地平整费和小设施配套费，根据估价目的和投资主体不同，宗地红线内的小设施配套费是否计入也不同。

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

5.3.5 确定各项税费

征地过程中发生的税费一般有：

- (1) 占用耕地的耕地占用税；
- (2) 占用耕地的耕地开垦费；
- (3) 占用菜地的新菜地开发建设基金；
- (4) 征地管理费；
- (5) 政府规定的教育基金及其他有关税费。

房屋拆迁过程中发生的税费一般有：

- (1) 房屋拆迁管理费和房屋拆迁服务费；
- (2) 政府规定的其他有关税费。

5.3.6 确定土地开发利息

按照界定土地开发程度的正常开发周期、各项费用的投入期限和资本年利息率,分别估计各期投入应支付的利息。土地开发周期超过一年,利息按复利计算。

5.3.7 确定土地开发利润

土地开发总投资应计算合理的利润。土地开发总投资包括土地取得费、土地开发费和各项税费。按照开发性质和各地实际,确定开发中各项投资的正常回报率,估计土地投资应取得的投资利润。

5.3.8 确定土地增值

土地增值按该区域土地因改变用途或进行土地开发,达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加额计算。

5.3.9 价格修正与确定

(1) 根据待估宗地在区域内的位置和宗地条件,进行个别因素修正。

(2) 成本逼近法求取有限年期的土地使用权价格时,应进行土地使用年期修正。其年期修正公式为:

$$K = 1 - 1/(1 + r)^n \quad \dots\dots\dots (21)$$

式中: K ——年期修正系数;

r ——土地还原利率;

n ——土地使用年期。

是否进行年期修正要具体分析:

a) 当土地增值是以有限年期的市场价格与成本价格的差额确定时,年期修正已在增值收益中体现,不再另行修正;

b) 当土地增值是以无限年期的市场价格与成本价格的差额确定时,土地增值收益与成本价格一道进行年期修正;

c) 当待估宗地为已出让土地时,应进行剩余使用年期修正。

(3) 确定土地价格。

5.3.10 适用范围

成本逼近法一般适用于新开发土地,或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。

5.4 剩余法

5.4.1 基本公式

以剩余法评估土地价格用下列公式:

$$V = A - B - C \quad \dots\dots\dots (22)$$

式中: V ——待估土地价格;

A ——开发完成后的土地总价值或房地产总价值;

B ——整个开发项目的开发成本;

C ——开发商合理利润。

5.4.2 程序

(1) 调查待估宗地的基本情况;

(2) 确定待估宗地的最有效利用方式;

(3) 估计开发建设周期和投资进度安排;

(4) 估算开发完成后的土地总价值或房地产总价值;

(5) 估算开发成本和开发商合理利润;

(6) 确定待估宗地的土地价格。

5.4.3 估算开发完成后的不动产价值

必须根据待估宗地的最有效利用方式和当地房地产市场现状及未来变化趋势,采用市场比较法与

长期趋势法结合进行。对开发完成后拟采用出租或自营方式经营的土地或房地产价值,也可以根据同一市场状况采用收益还原法与长期趋势法来确定其价值。

5.4.4 确定开发周期和投资进度安排

应参照类似不动产的开发过程进行确定。

5.4.5 确定开发成本

开发成本是项目开发建设期间所发生的一切费用的总和。

在土地开发项目中,整个开发项目的开发成本包括购地税费、将土地开发成熟地的开发费用、管理费用、投资利息和销售税费;在房地产开发项目中,整个项目的开发成本包括购地税费、房屋建造成本、管理费用、投资利息和销售税费。

5.4.6 计算利息

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

在实际评估工作中,也可把土地或房地产的未来价值及开发成本用折现的方法贴现至估价期日,从而在剩余法公式中没有利息项。

折现率和利息率的选取应参照同期银行公布的贷款利率。

5.4.7 计算利润

开发项目正常利润一般以土地或房地产总价值或全部预付资本的一定比例计算。利润率宜采用同一市场上类似土地或房地产开发项目的平均利润率。

5.4.8 现有房地产项目的土地估价

运用剩余法评估现有房地产项目的土地价格,其公式如下:

$$V = V_r - P_h - T \quad \dots\dots\dots (23)$$

式中: V ——土地价格;

V_r ——房地产交易价格;

P_h ——房屋现值;

T ——交易税费。

房地产交易价格可用正常交易成交价格,或采用市场比较法确定,或结合房地产的经营状况和市场条件运用收益还原法确定。

5.4.9 适用范围

剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形:(1)待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价;(2)仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价;(3)现有房地产中地价的单独评估。

6 基准地价评估

6.1 程序

- (1) 准备工作;
- (2) 资料调查与整理;
- (3) 基准地价评估;
- (4) 基准地价确定;
- (5) 编制基准地价修正系数表;
- (6) 成果验收。

6.2 准备工作

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

基准地价评估任务书的内容包括：城镇基本情况、基准地价评估工作的领导与组织、估价时间安排和经费预算、估价成果及技术方案等。

基准地价评估的表格应根据各地的实际需要制定。一些基本表格见附录 C(标准的附录)中的 C1。

基准地价工作底图为：

大城市 1 : 10 000—1 : 50 000

中等城市 1 : 5000—1 : 10000

小城市以下 1 : 1000—1 : 5000

按路线价评估基准地价的区域，局部商业用地的基准地价图可采用更大比例尺图件。

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

6.3 资料调查与整理

6.3.1 资料调查的一般要求

- (1) 调查、收集到有关的地价资料要按实地位置标注到估价工作底图上；
- (2) 调查以土地级或均质地域为单位进行；
- (3) 样本抽样采用分类不等比抽样调查；
- (4) 样本要有代表性；
- (5) 样本分布要均匀；
- (6) 调查样本数应符合数理统计要求，每级样本总数不少于 30 个；
- (7) 所选样本应能同时获得地价或利用效益和相对应的土地条件资料；
- (8) 土地利用效益等经济资料要求不少于近期连续两年的数据；
- (9) 出让、转让、出租、入股、联营、联建等地价和企业单位土地利用效益资料以人民币元为单位，准确到小数点后一位；
- (10) 调查资料必须填入相应的调查表格。

6.3.2 资料调查的内容

6.3.2.1 土地定级成果资料

- ① 土地级别图；
- ② 土地定级工作报告和技术报告；
- ③ 其他能用于土地估价的定级成果及资料。

6.3.2.2 土地利用效益资料

- ① 不同行业资金利润率标准；
- ② 同一行业不同规模的资金利用效益资料；
- ③ 不同行业不同规模的企业劳动力标准；
- ④ 行业经济效益资料；
- ⑤ 单位或企业土地利用效益资料。

6.3.2.3 地租、地价资料

- ① 土地使用权出让、转让资料；
- ② 土地使用权、房屋及柜台出租资料；
- ③ 土地征用补偿、安置补偿及地上物补偿标准；
- ④ 土地联营入股资料；
- ⑤ 用土地进行联合建房的分成资料；
- ⑥ 以地换房资料；
- ⑦ 房屋拆迁补偿标准、房屋造价标准、房屋重置价标准、房屋经营及管理标准、固定资产作价标准等资料；
- ⑧ 宗地用途、出租时间、容积率等；

- ⑨ 有关税费征收标准；
- ⑩ 土地开发费用标准、资本的利息、利润标准；
- ⑪ 其他资料，如还原利率等。

6.3.2.4 影响地价的因素资料

指影响地价的一般因素、区域因素和个别因素资料。

6.3.2.5 其他资料

- ① 历史地价资料；
- ② 有关经济指数及建筑材料价格变动指数；
- ③ 土地开发与经营的政策法规、条例、规定；
- ④ 有关土地房屋的税收种类、税率等；
- ⑤ 城镇规划等有关资料。

6.3.3 样点资料的整理

6.3.3.1 样点剔除

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

6.3.3.2 样点资料归类

将初步审查合格的样本资料，分别按土地级别或均质地域、土地用途、企业用地效益、地价的交易方式和地价计算方法进行归类。当样本数量少于 6.3.1 中第(6)款规定的数量时，应进行样本的补充调查。

6.4 用土地收益资料评估基准地价

6.4.1 土地级别的确定

根据《城镇土地分等定级规程》的要求，确定土地的级别。

6.4.2 样本数据处理

6.4.2.1 土地利用类型的划分

根据城镇特点和土地利用类型的经济资料差异，将土地利用类型分为商业、居住、工业用地等，条件具备的地方，可将商业用地分为金融保险业、办公服务类、综合商厦类、小商店与居民服务类等用地类型。

6.4.2.2 单元土地质量指数计算

根据土地级别内单元总分值进行级差收益测算时，单元土地质量指数按下式计算：

$$X_{in} = f_i / n \quad \dots\dots\dots (24)$$

式中：\$X_{in}\$——某单元土地质量指数；

\$f_i\$——某单元总分值；

\$n\$——土地级别数。

6.4.2.3 行业或类别资本效益折算系数的计算

分别以商业、居住、工业中某种行业或类别的资本为标准，按下式计算各行业或类别的资本效益折算系数：

$$K_{ci} = C_{ri} / C_r \quad \dots\dots\dots (25)$$

式中：\$K_{ci}\$——某用地类型中的某行业或类别资本效益折算系数；

\$C_{ri}\$——该用地类型中某一行业或类别全市平均资金利润率；

\$C_r\$——该用地类型中标准行业或类别全市平均资金利润率。

6.4.2.4 规模资本效益折算系数的计算

分别以商业、居住、工业中当地行业最佳企业规模或技术水平下的资本为标准，按下式计算规模资本效益折算系数：

$$K_{cs} = C_{rn} / C_{max} \quad \dots\dots\dots (26)$$

式中：\$K_{cs}\$——某一行业或类别某一规模下的资本效益折算系数；

C_{rn} ——该行业或类别某一规模下的全市平均资金利润率；

C_{max} ——该行业或类别最佳规模下的全市平均资金利润率。

6.4.2.5 企业标准资本额的计算

企业标准资本额按下式计算：

$$C_s = C_e \times K_{ci} \times K_{cs} \dots\dots\dots (27)$$

式中： C_s ——企业标准资本额；

C_e ——企业实际使用的资本额；

K_{ci} 、 K_{cs} 同前。

6.4.2.6 合理工资量的计算

按当地各行业不同技术水平下劳动力的定员标准，用下式计算合理的工资支出标准：

$$L_{cs} = L_{ce} \times L_{ps}/L_{pe} \dots\dots\dots (28)$$

式中： L_{cs} ——某企业在标准定员情况下应支出的工资额；

L_{ce} ——该企业实际支出的工资额；

L_{ps} ——某一技术水平下同规模的企业应有劳动力标准数量；

L_{pe} ——企业实际占有的劳动力数量。

6.4.2.7 企业效益资料的整理

将收集到的企业效益资料，按标准化公式计算整理，并将结果填入附录 C(标准的附录)相应表格。

6.4.3 指标选择与样点数据归类

6.4.3.1 土地收益测算指标的选择

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

6.4.3.2 样本数据归类

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

6.4.3.3 样本数据检验

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

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

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

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

6.4.4 模型选择与系数估计

6.4.4.1 选择测算模型

① 常用于级差收益测算的模型有：

$$a) \quad Y_n = A(1+r)^{X_{ln}} \text{ 或 } Y_n = A(1+r)^{aX_{ln}} \dots\dots\dots (29)$$

式中： Y_n ——第 n 级土地上样点每平方米土地的利润值；

A ——常数；

r ——利润级差系数；

X_{ln} ——第 n 级土地级别指数或单元土地质量指数；

a ——待定系数。

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

$$b) \quad Y_n = b_0 + b_1X_{ln} + b_2X_2 + b_3X_3 \dots\dots\dots (30)$$

式中： Y_n 、 X_{ln} 含义同 A 模型；

X_2 ——每平方米土地上标准资金占有量；

X_3 ——每平方米土地上标准工资占有量；

b_0 ——常数，大于零；

b_1, b_2, b_3 ——分别为土地、资本、劳动力的回归系数。

$$c) \quad Y_n = A(1+r)^{X_{in}} \times X_2^{b_2} \times X_3^{b_3} \dots\dots\dots (31)$$

式中： Y_n, X_{in}, r 含义同 A 模型；

X_2, X_3, b_2, b_3 含义同 B 模型；

A ——常数。

$$d) \quad Y_n = F(X_{in}) + b_2X_2 + b_3X_3 + V \dots\dots\dots (32)$$

式中： Y_n, X_{in} 含义同 A 模型；

X_2, X_3, b_2, b_3 含义同 B 模型；

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

V ——误差项。

② 级差收益测算模型选择方法：

根据数据资料，用以下方法进行模型选择：

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

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

6.4.4.2 系数估计

① 模型确定

根据 6.4.4.1 中提供的模型、模型选择方法和样点数据，确定级差收益测算模型，测定各因素系数值。

② 系数估计

将样本资料代入数学模型，用数学方法求出各因素系数数值。

对于线性模型，其计算方法一般用最小二乘法求解因素系数数值。

6.4.4.3 因素系数数值的可靠性检验

① 经济意义检验

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

② 统计检验

通过回归系数的统计显著性检验，判断因素对净收益的影响程度。

通过回归系数的总体显著性检验，判断因素在总体上对净收益的影响程度。

通过模型的拟合优度检验，判断建立的模型与样点数据的拟合程度。

③ 计量经济检验

通过异方差性检验和多重共线性检验，判断统计检验的有效性。

6.4.5 土地收益计算

将样本数据代入确定的数学模型中，得到各级土地上不同用途的土地收益值。各土地收益计算模型为：

$$(1) \text{ 模型} \quad I_{ni} = A(1+r)^{X_{in}} \dots\dots\dots (33)$$

$$(2) \text{ 模型} \quad I_{ni} = Y_{ni} - (b_0 + b_2X_2 + b_3X_3) \dots\dots\dots (34)$$

$$(3) \text{ 模型} \quad I_{ni} = Y_{ni} / (X_2^{b_2} \times X_3^{b_3}) \dots\dots\dots (35)$$

$$(4) \text{ 模型} \quad I_{ni} = Y_{ni} - (b_2X_2 + b_3X_3 + V) \dots\dots\dots (36)$$

式中： I_{ni} ——第 n 级土地上样点单位面积的土地收益；

Y_{ni} ——第 n 级土地上样点单位面积的利润；

$A, X_{in}, r, b_0, b_2, b_3, X_2, X_3, V$ 含义同 6.4.4.1 中各模型。

某一级地租的平均值按下式计算：

$$I_n = \frac{\sum_{i=1}^M I_{ni}}{M} \quad \dots\dots\dots (37)$$

式中： I_n ——第 n 级土地上不同行业土地的平均收益；

M ——第 n 级土地上的样点量。

6.4.6 基准地价计算

6.4.6.1 土地还原利率的确定

土地还原利率确定方法见 5.1.7。

6.4.6.2 基准地价计算

按公式(38)估计各级土地不同用途的基准地价：

$$V_{ib} = (I_n/r_1)[1 - 1/(1 + r_1)^n] \quad \dots\dots\dots (38)$$

式中： V_{ib} ——某一用途土地在某一土地级上的基准地价；

I_n ——某一用途土地在某一土地级上单位面积的土地收益；

r_1 ——土地还原利率；

n ——基准地价评估年期。

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

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

每一级土地上，将商业、居住、工业等土地利用类型的最高基准地价作为用级差收益测算的该级土地的基准地价。根据需要可用确定级别综合基准地价的方法确定区域或区段的综合基准地价。

按测算结果，编制各级各类土地的基准地价表，数据填入附录 C(标准的附录)中的 C1 相应各表。

6.5 用市场交易资料评估基准地价

6.5.1 基准地价测算区域的划分

(1) 以已划定的土地级别作为基准地价的测算区域；

(2) 没有划分土地级别的，按城镇土地条件相似和样点地价相近划分均质地域，作为基准地价测算区域；划分均质地域的城镇土地条件为地价影响因素中的区域因素和个别因素，划分方法为指标判别归类，将区域因素和个别因素相同的区域或区段作为一个均质地域。

(3) 均质地域中样本数量较少，不能满足模型推断的样本需要量时，可通过均质地域同一性判别，进行适当归并。

6.5.2 样点地价计算

6.5.2.1 用土地使用权出让资料计算地价

根据土地使用权出让资料，按公式(39)计算地价：

$$V = V_T/S \quad \dots\dots\dots (39)$$

式中： V ——单位面积土地使用权出让价格；

V_T ——出让宗地总价；

S ——出让宗地总面积。

6.5.2.2 用土地使用权转让资料计算地价

用土地转让方取得的资金或实物折价作为土地转让总价，按公式(40)计算地价：

$$V = V_T/S \quad \dots\dots\dots (40)$$

式中： V ——转让宗地单位面积地价；

V_T ——土地转让方获取的资金或实物作价净收入；

S ——转让宗地总面积。

6.5.2.3 用土地使用权出租资料计算地价

土地使用权出租租金以实际签订出租合同中的租金为标准,按公式(41)计算地价:

$$V = (R/S) \times (1/r) \quad \dots\dots\dots (41)$$

式中: V ——单位面积出租宗地的地价;

R ——出租方每年得到的资金或实物现值;

S ——出租的宗地面积;

r ——土地还原利率。

6.5.2.4 用房地出租资料计算地价

见 5.1 收益还原法。

6.5.2.5 用土地联营入股资料计算地价

根据合同内容或双方的实际经营情况,按土地的年收益或入股比例,分别计算地价。

① 用土地入股取得的年收益,按公式(42)计算地价:

$$V = (R/S) \times (1/r) \quad \dots\dots\dots (42)$$

式中: V ——联营土地单位面积地价;

R ——土地股每年分享的利润或股息;

S ——联营土地面积;

r ——土地还原利率。

② 用合同规定的资本投入情况和分成比例,按公式(43)计算地价:

$$V = C_g \times (r_c/r_e) \times (1/S) \quad \dots\dots\dots (43)$$

式中: V ——联营土地单位面积地价;

C_g ——出资方的资本总量;

r_e ——出地方利润分成量;

r_c ——出资方利润分成量;

S ——联营土地面积。

6.5.2.6 用以地换房资料计算地价

用出地方取得房地产的市场价格作为让出土地的总地价,按公式(44)计算地价:

$$V = (S_{tb} \times P_{bs})/S \quad \dots\dots\dots (44)$$

式中: V ——土地单位面积地价;

S_{tb} ——转让土地方获得的建筑面积;

P_{bs} ——单位建筑面积的平均售价;

S ——让出的土地面积。

6.5.2.7 用柜台出租资料计算地价

① 商店运营总费用计算

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

② 计算出租柜台应分摊费用

按出租柜台的营业面积与总营业面积的比例计算柜台分摊的费用和土地面积。

③ 计算地价:

$$V = \left[\frac{R - E \times (S_{b1} \div S_b)}{S \times (S_{b1} \div S_b)} \right] \times \frac{1}{r} \quad \dots\dots\dots (45)$$

式中: V ——出租柜台单位土地面积的地价;

R ——出租柜台年租金总收入;
 E ——出租柜台所在商店的年经营总支出费用;
 S_{b1} ——出租柜台的营业面积;
 S_b ——商店的总营业面积;
 S ——商店土地总面积;
 r ——土地还原利率。

当出租柜台处在不同的楼层时,要考虑楼层修正系数。

6.5.2.8 用房屋买卖资料计算地价

用房屋买卖价格计算地价见 5.4.8 的公式(23),其中房屋现值计算见公式(7)。

6.5.2.9 用商品房出售资料计算地价

按整幢楼的商品房总售价作为估算地价的标准,用公式(46)计算商品房买卖中的地价:

$$V = (P_r - (C_h \times S_h) - I - T - B) \times (G/S_{b1}) \quad \dots\dots\dots (46)$$

式中: V ——某一商品楼用地的单位面积土地价格;

P_r ——某一商品楼房总售价;
 C_h ——当地同类建筑单位面积平均造价;
 S_h ——楼房总建筑面积;
 I ——开发公司利润;
 T ——商品房开发中向国家交纳的投资及营业税等;
 B ——开发资金应支付的利息;
 S_{b1} ——建筑物占地面积;
 G ——规划的建筑覆盖率。

6.5.2.10 用新增城镇建设用地资料计算地价

见 5.3 成本逼近法。

6.5.2.11 用联建分成资料计算地价

联建分成的土地不直接进入市场,估价中不计算土地资本的利息,也不计算投资资本的利润,则地价计算公式为:

$$V = [(C_h + T) \times S_{lb}] / S_{cl} = (C_h + T) \times S_{lb} \times R_v / S_{cb} \quad \dots\dots\dots (47)$$

式中: V ——联建房中单位土地面积的地价;

C_h ——房屋单位建筑面积造价;
 T ——房屋单位建筑面积交纳的税费;
 S_{lb} ——出地方分成建筑面积;
 S_{cl} ——出资方建筑物分摊的土地面积;
 R_v ——容积率;
 S_{cb} ——出资方分成建筑面积。

6.5.3 样点地价修正与样点地价图的绘制

6.5.3.1 样点地价修正

经计算后的样点地价还须进行样点地价修正。修正的主要内容有:交易情况修正、估价期日修正、容积率修正、地价楼层分配修正、基础设施配套修正、出让年期修正等。

① 市场地价的出让年期修正

a) 有限年期使用权价格修正到最高出让年期地价的计算公式为:

$$V_m = V_{m_1} \times [1 - (1/(1+r)^m)] / [1 - (1/(1+r)^{m_1})] \quad \dots\dots\dots (48)$$

式中: V_m ——最高出让年限的土地使用权价格;

m_1 ——实际出让年期或剩余出让年期；

V_{m_1} ——有限年期出让地价；

m ——土地使用权出让最高年限；

r ——土地还原利率。

b) 无限年期地价修正到法定最高出让年期地价的计算公式为：

$$V_m = V_E \times [1 - (1/(1+r)^m)] \quad \dots\dots\dots (49)$$

式中： V_E ——土地所有权价格；

V_m 、 r 、 m 含义同上。

② 市场地价的交易时间修正

不同交易时间的样点地价，只有修正到基准地价估价期日的地价，才能用于基准地价评估。区别不同土地用途，计算地价的变化幅度。在已建立地价指数系统的城镇，可用地价指数计算。

计算公式为：

$$K_t = Q/Q_0 \quad \dots\dots\dots (50)$$

式中： K_t ——某类土地地价修正到估价期日的系数；

Q ——某类土地估价期日的地价指数；

Q_0 ——某类土地交易时日的地价指数。

对不同时期发生的交易宗地价格，修正到估价期日价格的计算公式为：

$$V = K_t \times V_0 \quad \dots\dots\dots (51)$$

式中： V ——修正到估价期日的宗地价格；

V_0 ——实际成交宗地地价；

K_t ——时间修正系数。

③ 市场地价的容积率修正

容积率修正按区域进行，以城镇规划规定的区域容积率为标准，用式(52)计算容积率修正系数，计算结果填入附录 C(标准的附录)中 C1.21 容积率修正系数表。

$$K_r = V_{is}/V_i \quad \dots\dots\dots (52)$$

式中： K_r ——容积率修正系数；

V_{is} ——某一区域某一用途规定容积率下单位面积平均地价；

V_i ——某一区域某一用途在某一容积率时单位面积的平均地价。

对不同容积率情况下发生的交易地价，按式(53)将地价修正到规定容积率的价格：

$$V = K_r \times V_{li} \quad \dots\dots\dots (53)$$

式中： V ——修正到规定容积率时的宗地地价；

V_{li} ——某一容积率下的宗地交易价格；

K_r ——同前。

④ 市场地价的其它修正

根据市场地价资料情况，还可以进行如下修正：

- a) 交易情况修正：把交易情况不正常的样点地价，修正到在公开、公平的正常市场情况下交易地价。
- b) 地价楼层分配修正：样点资料若为建筑物某层之建筑售价，需根据地价楼层分配关系求出其基地价格。
- c) 基础设施配套程度修正：在不同基础设施配套程度下的样点地价，必须修正到基准地价评估所设定的基础设施配套程度下的标准地价。基准地价评估中的基础设施配套程度，可按各级(区域)土地基础设施配套现状程度的平均水平设定。

6.5.3.2 样点地价图的绘制

- ① 按商业、居住、工业等不同用途分别作地价样点资料分布图；
- ② 土地级别界线和均质地域界线要反映在图上；
- ③ 直接在图上表示地价，资料较多时，采用分级图例表示地价点标准。

6.5.4 样点数据检验与处理

6.5.4.1 样点数据检验

- ① 同一土地级或均质地域中，同一交易方式的样本地价要通过样本同一性检验。同一均质地域中样本数量不能满足总体检验的需要时，需对均质地域进行差别判别归类，按类进行样本总体同一性检验。
- ② 同一均质地域中，不同交易方式计算的样本地价，也要通过样本总体同一性的检验。
- ③ 样本总体检验规定参见 6.4.3.3 中有关规定。

6.5.4.2 样点数据处理

- ① 城镇中商业中心区的地价最高区段，应单独表示。
- ② 相同用途的样点地价，在确定方差检验精度后，精度以外的数据作为异常数据剔除。方差检验规定参见 6.4.3.3 中有关规定。
- ③ 同一级别、均质地域中，不同交易方式下计算的样点地价，当总体不一致时，以最有代表性，样点数量多的作为基准地价评估的基础资料。

6.5.4.3 数据整理

将经过修正及样本数据处理以后的样点，按土地级、土地均质区域、土地用途和资料交易方式顺序进行整理，并填入附录 C(标准的附录)中 C1 的相应表格。

6.5.5 利用样点地价评估区域或级别基准地价

6.5.5.1 用样点地价评估区域或级别基准地价

- ① 有样点区域或级别的基准地价评估
 - a) 样本数量的确定。合格样本数量应符合数理统计要求。
 - b) 模型选择及基准地价计算。在有样点区域或级别内，根据样点地价的分布规律，选用简单算术平均值、加权算术平均值、中位数、众数等作为该区域(级别)的基准地价。
- ② 没有交易价格资料或交易价格资料较少区域或级别的基准地价评估
没有交易资料的区域或级别，基准地价评估采用比较法、比例系数法或系数修正法进行。评估程序为：

- a) 对已评估出基准地价的区域或级别，建立地价与影响价格的土地条件对照表；
- b) 将没有交易资料或数量不足的区域或级别，进行土地条件调查和量化；
- c) 比较待估价区域或级别同有地价区域或级别的接近程度，评估其基准地价；
- d) 因素差异大的区域，在比较基础上，采用系数修正法评估区域基准地价；
- e) 通过确定各种用途基准地价在不同区域或级别内的比例关系，评估其他用途的基准地价。

6.5.5.2 建立样点地价和土地级别数学模型，评估级别基准地价

- ① 基本原理：在土地定级的基础上，通过建立样点地价与土地级别之间的数学关系模型，求出各用途各级别的地价级差系数，再用地价级差系数等参数来计算级别基准地价。
- ② 模型选择：样点地价与土地级别的数学关系模型根据二者之间的二维关系图选择适宜的模型。模型参见 6.4.4.1 中级差收益测算模型中的模型。
- ③ 系数估算：将收集到的不同用途的地价资料，按用途将通过检验的地价资料代入模型中，估计参数值。

估算出参数值后，要进行系数可靠性检验，检验要求按 6.4.4.3 中的有关规定进行。

- ④ 基准地价计算：将估计参数值和有关参数代入，得到各级土地的基准地价。

6.5.5.3 建立样点地价和土地定级单元总分值数学模型,评估级别基准地价

- ① 基本原理:在土地定级的基础上,通过建立样点地价与土地定级单元总分值之间的数学关系模型,求出各用途各级别的地价级差系数,再用地价级差系数等参数来计算级别基准地价。
- ② 模型选择:样点地价与土地定级单元的数学关系模型根据二者之间的二维关系图选择适宜的模型。模型参见 6.4.4.1 中级差收益测算模型中的模型。其中, Y_n 为第 n 级土地交易样点地价,计算基准地价时是级别基准地价, X_n 为第 n 级或区域内定级单元总分值。
- ③ 系数估算:与 6.5.5.2 中模型相同。
- ④ 基准地价计算:将估计值 A 、 r 和有关参数代入,得到各单元分值的估计地价。在此基础上,根据地价的离散程度,确定区域基准地价。

6.5.6 利用市场交易资料评估路线价

6.5.6.1 程序

- ① 划分路线价区段;
- ② 设定标准深度;
- ③ 评估区段路线价。

6.5.6.2 范围

路线价主要用于繁华商业区段的价格评估。在路线价与区域平均基准地价发生交叉时,里地线以内以路线价为主,里地线以外以区域平均基准地价为主。

6.5.6.3 划分路线价区段

- ① 商业用地区位条件、交通条件、人流量等因素相似的相邻地块划归同一区段;
- ② 把地价水平相近的相邻地块划归同一区段。

6.5.6.4 设定标准深度

设定标准深度就是确定有路线价标准的地价区段里地线位置。里地线根据临街宗地众数进深确定。

标准深度是指在城镇中,随着土地离道路距离的增加,道路对土地利用价值影响为零时的深度称为标准深度。里地线是标准深度的连线。里地线与道路之间的区域称为临街地或表地,里地线以外的区域称为里地。

6.5.6.5 评估区段路线价

- ① 市场交易地价资料修正:市场交易地价资料修正参见 6.5.3.1。
- ② 评估区段路线价:以路线价区段内市场交易地价资料为基础,取各区段的平均价为区段路线价。方法有三种:
 - a) 取算术平均数或加权平均数;
 - b) 取中位数;
 - c) 取众数。

6.6 城镇基准地价的确定

6.6.1 确定原则

- (1) 以实际数据测算的结果为准,以比较、修正的结果为辅。
- (2) 土地市场发达的以市场交易资料测算结果为准,级差收益测算结果验证。
- (3) 土地市场不发达的以级差收益测算结果为准,市场交易资料测算结果验证。
- (4) 体现地产管理政策。

6.6.2 确定方法

以一种方法测算城镇基准地价的,用该方法确定的级别商业、居住、工业用途的基准地价为城镇基准地价。

以两种以上方法测算城镇分用途基准地价的,应以级别或区域为单位,用不同方法的测算结果,根据当地土地市场状况和地价水平,确定级别或区域中各用途的基准地价。

以两种以上方法测算城镇基准地价的,城镇综合基准地价可分别依据用本条前款确定的各用途基准地价或不同方法确定的级别、区域综合基准地价的结果确定,确定方法可采用 6.4.6.2 或本条前款的规定分别进行。

以级为单位确定的基准地价,每一级中需有商业、居住、工业用地和级别综合基准地价。以区段为单位确定的基准地价,可以只表示某一用途的基准地价。

6.7 基准地价修正系数表的编制

6.7.1 基准地价修正系数表类型

基准地价修正系数表是采用替代原理,建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的相关关系,编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的系数体系,以便能在宗地条件调查的基础上,按对应的修正系数,快速、高效、及时地评估出宗地地价。它分为级别或区域基准地价修正系数表和路线价修正系数表两种。

编制基准地价修正系数表的同时,要编制与各种修正系数对应的因素指标说明表。

6.7.2 级别或区域基准地价修正系数表的编制

级别或区域基准地价修正系数表的编制,有用土地利用效益资料、市场地价资料和定级分值三种方法。

6.7.2.1 用土地利用效益资料编制基准地价修正系数表

① 确定级别或区域基准地价

按 6.6 的评估结果,确定级别或区域基准地价。

② 选择宗地地价影响因素

a) 商业用地的影响因素

——商业繁华度。主要指商业区级别、商业服务业店铺总数。

——交通便捷度。主要指商业用地与公交、道路等城镇交通系统连接的便利程度。

——环境质量优劣度。

——规划限制。主要指城镇规划对商业区土地利用的要求。

——其他因素。

——宗地条件。主要有宗地的形状、临街状况、临街深度、宗地利用强度等。

b) 居住用地的影响因素

——位置。主要包括距商业服务中心和城镇中心的距离。

——交通便捷度。主要指购物和工作方便程度。

——基础设施完善度。

——公用服务设施完备度。主要指为居住区域服务的公用设施完善程度,包括学校、幼儿园、医院、邮电所等配置状况。

——环境质量优劣度。

——规划限制。

——其他因素。

——宗地条件。主要有宗地形状、面积、地质、宗地利用强度等。

c) 工业用地的影响因素

——交通便捷度。

——基础设施完善度。

——产业集聚规模。

——环境质量优劣度。

——规划限制。

——其他因素。

——宗地条件。主要有宗地的形状、地质及地基承载力、宗地利用强度等情况。

d) 因素影响地价程度的确定

采用特尔斐法、层次分析法等,按各因素对地价的影响程度,确定各因素的权重值。

③ 各因素影响地价修正幅度的计算

a) 修正幅度值的计算

以级别或区域为单位,调查各级别或区域中正常土地收益的上限、下限值等,分别以土地收益值同基准地价折算的年土地收益值相减,得到上调或下调的最高值。

上调幅度的计算公式见式(54):

$$F_1 = [(I_{nh} - I_{lb})/I_{lb}] \times 100\% \quad \dots\dots\dots(54)$$

下调幅度的计算公式见式(55):

$$F_2 = [(I_{lb} - I_{nl})/I_{lb}] \times 100\% \quad \dots\dots\dots(55)$$

式中: F_1 ——基准地价上调最大幅度;

F_2 ——基准地价下调最大幅度;

I_{lb} ——基准地价折算的年收益;

I_{nh} ——级别或区域正常土地收益的最高值;

I_{nl} ——级别或区域正常土地收益的最低值。

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

b) 影响地价各因素修正幅度的确定

按照本条(2)中确定的不同用途各因素对地价的影响,按式(56)和式(57)计算各因素的修正幅度。

$$F_{1i} = F_1 \times W_i \quad \dots\dots\dots(56)$$

$$F_{2i} = F_2 \times W_i \quad \dots\dots\dots(57)$$

式中: F_{1i} ——某一因素的上调幅度;

F_{2i} ——某一因素的下调幅度;

W_i ——某一因素对宗地地价的影响权重。

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

④ 编制基准地价修正系数表

按优、较优、一般、较劣、劣确定各种地价标准下的因素修正系数,在此基础上,要量化所有影响因素的标准,按此编制修正系数表,并通过已有地价点的检验、校核,编制出一个类型区域和城镇级别的基准地价修正系数表。

6.7.2.2 用市场地价资料编制基准地价修正系数表

① 确定级别或区域基准地价

按6.6的评估结果,确定级别或区域基准地价。

② 计算修正幅度值

将调查到的区域中正常地价的最高值、最低值与基准地价作相对值比较,得到相对于基准地价的最高和最低修正幅度值,其计算方法按6.7.2.1③中a)的规定。

对基准地价与最高地价、最低地价之间的均分点,按样点地价计算修正幅度。

按修正幅度值,将各有关地价点定为优、较优、一般、较劣、劣五个标准。

③ 影响地价各因素修正值的确定

根据五个标准的修正幅度,将修正幅度分解到各影响地价的因素上,确定出各因素在不同标准下的修正值,具体计算按6.7.2.1③中b)的规定进行。

④ 确定宗地地价修正系数对应的因素条件

具体计算按 6.7.2.1④的规定进行。

6.7.2.3 用定级因素综合分值编制基准地价修正系数表

- ① 利用土地定级成果,确定各类用地的宗地地价影响因素、各影响因素权重、各土地级别(区域)、宗地及评估单元的定级因素分值或综合分值。
- ② 用宗地各定级因素分值与级别(区域)平均综合分值和宗地综合分值比较,得修正系数。
- ③ 将区域因素修正和个别因素修正编制成修正系数表。

6.7.3 路线价修正系数表的编制

路线价修正系数表是指深度指数修正表。各城镇还可根据地价影响情况编制宽度、形状等修正系数表。其具体程序如下:

(1) 确定路线价

依 6.5 中路线价的确定方法确定。

(2) 编制深度指数修正表

深度指数修正表依据宗地临街深度对路线价的变化程度制定。具体做法是:

- ① 确定标准深度即里地线的确定。
- ② 确定级距。在同一级距内,地价对路线价的变化程度较小,并视同一致。深度百分率表中级距的选定,应分析比较市场地价调查中地价变化的规律性,从而确定级距数、级距。
- ③ 确定单独深度百分率。将宗地自临街红线至里地线以内依一定距离(级距)划分为若干单元格,并依次为 $a_1, a_2, a_3, \dots, a_n$, 其单独深度百分率为: $a_1 > a_2 > a_3 > \dots > a_n$ 。
- ④ 选用平均或累计深度百分率制作深度百分率表。
 - a) 平均深度百分率:

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

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

6.8 基准地价更新

6.8.1 一般要求

(1) 为了使土地估价成果符合客观实际,保持基准地价成果和宗地地价评估标准的现实性,在土地市场发生变化或影响土地价格的种种因素发生变化后,必须对地价进行重新评估,更新基准地价成果和宗地地价评估标准。

(2) 基准地价更新是在土地定级或划分均质区域的基础上,用土地收益、市场地价或地价指数等来全面或局部调整基准地价的过程。

(3) 成果更新应充分利用原有资料,使新老资料具有连续性。成果更新后,原基准地价成果作为历史资料存档保存。

6.8.2 技术途径

更新的技术途径如下:

- (1) 以土地定级(或均质地域)为基础,以市场交易地价资料为依据,更新基准地价。
- (2) 以土地定级为基础,以土地收益为依据,以市场交易地价资料为参考,更新基准地价。
- (3) 以土地定级(或均质地域)为基础,以地价指数为依据,更新基准地价。

6.8.3 范围

根据城镇地价的变化区域和程度,确定需要更新的区域范围。更新区域可以是全面更新,也可以是局部更新。

6.8.4 方法运用

6.8.4.1 用土地收益资料和市场交易资料更新基准地价的具体方法和步骤与其评估基准地价的方法

步骤相同,具体参见 6.4、6.5 中的规定。

6.8.4.2 用地价指数更新基准地价

用地价指数更新基准地价的基本公式为:

$$P = P_0 \times Q/Q_0 \quad \dots\dots\dots (58)$$

式中: P ——该区域(级别)某类用地更新后的基准地价;

P_0 ——该区域(级别)某类用地更新前基准地价;

Q ——该区域(级别)某类用地基准地价更新期地价指数;

Q_0 ——该区域(级别)某类用地基准地价评估期地价指数。

6.8.5 更新基准地价修正系数表

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

6.9 基准地价成果整理与验收

6.9.1 一般要求

(1) 基准地价成果整理包括基准地价图、基准地价表、基准地价修正系数表及其他相关图表和基准地价评估报告的整理,成果要齐全完整。

(2) 基准地价成果整理方法要得当,表示方式要正确。

(3) 图件成果整理要符合图件编制的一般要求,图件比例尺要与土地级别图比例尺一致。

6.9.2 基准地价图的整理

6.9.2.1 内容

① 基准地价图要直观反映不同级别或区段各类用地基准地价及界线、位置和与地价高低有关的城镇道路、土地用途等。基准地价图的相关要素通过不同的图斑、色调、注记等来反映。

② 编图前,要将基准地价成果分类整理,确定编图工作程序、编绘内容和编制方法。

③ 地价区段为最小制图单元,最小上图图斑为 1 cm^2 。城镇中商业中心区的地价最高点或区段,可不依比例单独表示。

④ 将定级成果和基准地价成果用图示、符号、注记等标注在图上。

a) “级”用大写罗马数字“I、II、III……”分别表示“一级、二级、三级……”。均质地域编号用阿拉伯数字表示。

b) 用地类型用汉字“商、住、工”分别表示“商业用地、居住用地、工业用地”,字体为等线体。

c) 基准地价额用阿拉伯数字标注在级别(均质地域)和用地类型之后,单位为元/平方米,整个符号如:

	商业	3 000		商业	2 000~4 000
I	居住	950	或 II	居住	900~1 100
	工业	375		工业	200~500

d) 地价级别或区段边界用实线表示。

⑤ 基准地价图上要表示城镇中与土地区位和利用有关的主要道路,主次干道用双实线,支路用单实线表示。

⑥ 表示土地利用类型时,商服业用符号不依比例尺表示各级商服中心,其他土地利用类型只反映能够上图的图斑。土地利用类型界线用点划线表示,土地分类及图示符号按《城镇地籍调查规程》规定标准执行。

⑦ 其他内容尽量简化,图示符号按《城镇地籍调查规程》规定标准执行。

⑧ 各地可根据需要编绘彩色基准地价图,图面以暖色为主,邻级色差不宜过大。

6.9.2.2 基准地价图的清绘与图面整饰

① 基准地价图的清绘

- a) 土地级别和地价区段界线分别以线径 0.4 mm 和 0.2 mm 的实线表示。
- b) 主干道用 0.3 mm 的双实线表示, 次干道用 0.2 mm 的双实线表示, 支路用 0.3 mm 的单实线表示。
- c) 土地利用类型界线用间隔 5 mm、线径 0.3 mm 的点划线表示。
- d) 土地级别、地价区段、用地类型、基准地价用注记表示。
- e) 基准地价图图示及图例见附录 C(标准的附录)中 C2。

② 图面整饰

基准地价图按要求标出级别、用地类型及相应基准地价外, 还应按制图规范标出图廓、方里网、图名、指北针、图例、比例尺等, 最后标出制图单位及时间, 样图见附录 C(标准的附录)中 C2。

6.9.3 基准地价修正系数表的整理

(1) 基准地价修正系数表要直观反映不同级别或地价区域内各类用地宗地地价的各类影响因素、各因素影响幅度、各因素不同优劣条件对应的影响系数及相应的指标条件, 影响幅度和影响强度用百分数表示, 指标条件分优、较优、一般、较劣、劣五个层次。

(2) 基准地价修正系数表以不同土地级别或地价区段为单位, 区分不同用地类型分别编制。

(3) 编表前要将各类宗地地价修正系数成果分类整理, 确定编制各系数表的内容、程序和编制方法。

6.9.4 其他成果图表的整理

6.9.4.1 地价样点图的编制

- ① 地价样点图要反映调查到的地价样点位置、土地用途、相应地价及城镇道路等, 地价样点图按土地用途分别绘制。
- ② 地价样点图比例尺应与土地级别图一致, 并保留土地级别图的主要内容。
- ③ 地价样点位置用直径 2mm 的点不依比例尺表示。
- ④ 土地用途用正等线体汉字“商、住、工”分别表示商业、居住和工业用途。
- ⑤ 地价用阿拉伯数字或符号表示。
- ⑥ 城镇道路等主要地物表示方法及图面整饰按 6.9.2 执行。

6.9.4.2 基准地价表的编制

基准地价表要反映各级别或区段基准地价、土地用途等内容。基准地价表样表参见附录 C(标准的附录)中 C1。

6.9.5 评估报告整理

主要内容有:

- (1) 工作情况, 包括人员组成、日程安排、经费、资料、技术、工作经验与存在问题等。
- (2) 估价对象的自然、经济及社会概况。
- (3) 阐述基准地价评估的方法与过程。包括估价原则、理论基础、资料收集、资料整理、测算方法与步骤、基准地价结果、成果检验、基准地价修正系数表的编制等。
- (4) 各类分析报告, 包括各级地价区域分布特点与规律、同一区域内各类基准地价差异和同类基准地价在不同级别或区域上的差异原因等。
- (5) 成果应用方案与建议。
- (6) 基准地价图、基准地价表、基准地价修正系数表。
- (7) 用计算机系统评估基准地价时, 各步骤及测算过程、测算中间结果等内容均应写入评估报告。

6.9.6 成果验收

6.9.6.1 检查制度

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

6.9.6.2 验收制度

- ① 基准地价评估工作完成后,由完成工作的作业组或队伍对成果进行全面检查,写出成果检查说明,报请省(自治区、直辖市)国土资源管理行政部门进行验收。
- ② 各省(自治区、直辖市)国土资源管理行政部门负责本辖区基准地价成果的检查验收。由省级国土资源管理行政部门和有关单位抽调技术人员组成验收组,按规程规定程序和内容进行验收。
- ③ 国土资源部对各地的基准地价成果进行抽查。

6.9.6.3 验收标准和内容

检查验收以本规程各项规定为准。验收内容及标准为:

- ① 基准地价评估或更新工作程序和工作方法是否科学、合理。
 - ② 基础图件、准备工作、资料收集、分析、整理和地价计算等检查。
 - ③ 基准地价评定检查。检查评估程序、方法是否正确,基准地价评估的中间成果及最终结果是否合理。
 - ④ 基准地价系数修正表是否正确,是否符合当地实际情况。
 - ⑤ 编图检查。检查基准地价图编制方法及图示、符号、注记、图例是否正确,与基准地价表是否一致等。
 - ⑥ 基准地价评估报告检查。基准地价评估报告是否全面、论述是否清楚、对工作中的技术问题处理是否得当、对成果应用的论述是否合理等。
 - ⑦ 检查验收部门根据需要增加的其他检查项目。
- 符合上述各项要求的,基准地价评估工作评为合格。

6.9.6.4 检查验收报告

检查验收后,由验收组写出验收报告和结论,内容包括:

- ① 检查验收组织单位、检查时间、参加验收人员和检查验收方法。
- ② 各分项检查验收结果及成果的综合评价。
- ③ 不合格部分的问题类型、性质及纠正意见。
- ④ 对成果应用意见及建议。

对不合格的成果,验收组要提出纠正的具体意见,待成果完成单位重新修正后,再次进行验收。

7 宗地地价评估

7.1 程序

7.1.1 宗地估价的程序

宗地估价的一般程序为:

- (1) 确定估价基本事项;
- (2) 拟订估价作业计划;
- (3) 收集资料实地踏勘;
- (4) 分析整理相关资料;
- (5) 选定方法试算价格;
- (6) 确定宗地估价结果;
- (7) 撰写估价报告书。

7.1.2 确定估价基本事项

主要确定估价对象、估价目的、估价期日、价格类型、估价日期等。

7.1.3 拟订估价作业计划

需确定估价项目、内容、资料类型及来源、调查方法、人员安排、时间与成果组成等。

7.1.4 收集资料实地踏勘

收集社会、经济、政治、环境等一般资料及宗地所处地区的区域因素和个别因素资料,宗地自身条件、权利状况和利用状况及与待估宗地相关的土地和房地产交易实例资料等。资料调查的具体内容及要求,与 6.3 的规定相同。

需要调查的图件资料主要有地籍图或地形图、基准地价图、宗地图、宗地建筑平面图等。

估价人员必须实地踏勘待估宗地,亲自了解掌握待估宗地坐落位置、形状、土地利用状况、基础设施条件、道路交通状况以及周围环境等情况。

7.1.5 相关资料分析整理

对所收集的相关资料进行分析整理,判断地价的走势和因素对地价的影响程度,确定相关估价参数。相关资料的整理方法,与 6.3 的规定相同。

7.1.6 选定方法试算价格

估价人员应熟知、理解并正确运用宗地估价方法。对同一估价对象应选用两种以上的估价方法进行估价,得出试算价格。

7.1.7 确定宗地估价结果

估价人员应从估价资料、估价方法、估价参数指标等的代表性、适宜性、准确性方面,对各试算价格进行客观分析,并结合估价经验对各试算价格进行判断调整,确定估价结果。

确定估价结果可对待估宗地情况选用以下方法:

- (1) 简单算术平均法;
- (2) 加权算术平均法;
- (3) 中位数法;
- (4) 综合分析法。

7.1.8 撰写估价报告书

宗地地价评估完成后要提交评估报告书。估价报告书包括《土地估价报告》和《土地估价技术报告》;报告书格式分为文字式和表格式。

7.2 方法

7.2.1 宗地地价评估方法

宗地地价评估方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等。

收益还原法、市场比较法、成本逼近法和剩余法的基本原理及方法应用参见“5 基本估价方法”。

7.2.2 基准地价系数修正法

7.2.2.1 利用级别或区域基准地价评估

① 基本公式

利用级别或区域基准地价评估宗地地价时,基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析,利用宗地地价修正系数,对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正,估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式如式(59):

$$V = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \quad \dots\dots\dots (59)$$

式中: V ——土地价格;

V_{1b} ——某一用途土地在某一土地级上的基准地价;

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数;

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数。

② 程序

- a) 收集有关基准地价资料;
- b) 确定待估宗地所处级别(区域)的同类用途基准地价;
- c) 分析待估宗地的地价影响因素,编制待估宗地地价影响因素条件说明表;
- d) 依据宗地地价影响因素指标说明表和基准地价系数修正表,确定待估宗地地价修正系数;

e) 进行估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正；

f) 求出待估宗地地价。

7.2.2.2 利用路线价评估

利用路线价评估宗地地价，是在已知路线价的基础上，根据宗地的自身条件，进行深度修正、宗地形状修正、宽度修正、宽深比率修正、容积率修正等。

宗地地价计算公式见式(60)：

$$V = u \times d_v \times K_1 \times K_2 \times \cdots \times K_i \cdots \times K_n \quad \cdots \cdots (60)$$

式中：V——待估宗地地价；

u——路线价；

d_v ——深度指数；

K_i ——其他修正系数($i=1-n$)。

7.3 宗地估价成果整理

7.3.1 报告整理

宗地估价报告主要包括以下内容：

(1) 总述，即估价的基本事项，说明委托评估人、评估项目名称、估价日期、评估人员及评估对象地址和状况、评估说明、假设与限制条件、评估目的、估价期日、评估土地和建筑物权利状况等。

(2) 评估对象及其背景条件，包括政治与经济因素、土地所在区域影响因素、规划要求与税收影响、宗地的个别因素资料、评估对象所属行业特殊因素、地上附着物状况等。

(3) 价格评估过程与结果，包括土地最佳用途、评估依据、评估方法、评估价格调整与结果、评估人背景与资历等。

(4) 附件。

估价报告格式见附录 E(标准的附录)。

7.3.2 附件整理

附件包括土地产权证书复印件或土地产权证明材料、房屋产权证书复印件或证明材料、地籍图、宗地图、宗地位置示意图、建筑平面图等图件、估价对象照片、有关背景材料、估价机构资质证书及营业执照复印件、估价师资格证书复印件等。

7.3.3 资料整理

宗地评估过程中所收集的资料，要按报告编号整理存档，以备查证。

8 主要用途土地价格评估

8.1 主要土地用途分类

在土地估价中，土地用途主要可分为以下几类：

(1) 居住用地；

(2) 工业用地；

(3) 商业、旅游、娱乐用地；

(4) 综合用地；

(5) 教育、科技、文化、卫生、体育或者其他用地。

8.2 居住用地

8.2.1 影响因素分析

8.2.1.1 一般因素应重点分析：

自然因素：城镇地理位置及与经济发展的关系、气候条件、发生自然灾害等的机率等。

社会因素：人口数量与家庭规模、城镇发展与公共设施建设、居民生活方式等。

经济因素：地区经济增长、财政金融状况与利率水平、交通体系、物价水平、就业与居民收入水平、住

宅的供给与需求、住宅的租价比等。

行政因素：土地利用规划与管制、建筑规划与管制、房地产租金与税收政策、住宅政策等。

8.2.1.2 区域因素应重点分析：

自然因素：区域在城镇中的位置、自然条件及发生自然灾害的机率等。

社会因素：社区规模功能与安全保障、人口密度、邻里的社会归属文化程度及生活方式等。

交通条件：距社会经济活动中心的距离、道路状况与交通便捷程度等。

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

经济发展水平：区域经济发展规模及水平、居民收入水平等。

行政因素：区域经济政策、土地规划及城镇规划限制。

环境因素：区域环境与景观、噪音空气污染及危险设施或污染源的临近程度等。

8.2.1.3 个别因素应重点分析的有：

宗地地形、地质、地势、日照、通风、干湿、宽度、深度、面积、形状、临街状况、邻接道路等级、通达性、规划限制、宗地利用状态、地上建筑物的成新度、土地权利状况及使用、与交通设施的距离、与商业设施公共设施及公益设施的接近程度、与危险设施及污染源的接近程度、相邻土地利用等。

8.2.2 估价方法选择与评估

8.2.2.1 估价方法选择

居住用地估价，宜选用市场比较法、剩余法、收益还原法和基准地价系数修正法，对新开发完成的居住用地，可以使用成本逼近法。

8.2.2.2 评估技术要点

① 评估别墅等独立居住用地，应重点分析：城镇地理位置与气候条件、居民生活方式、地区经济增长、财政金融状况与利率水平、景观、人文环境、建筑密度与间距、容积率、绿化率等因素对地价的影响。一般应首选市场比较法，但如极具特性则不宜采用。

② 评估高档公寓用地，应重点分析：居民生活方式、人文环境与景观、基础设施与公用设施状况、交通通达程度、规划限制、容积率、地形条件等因素对地价的影响。一般应首选市场比较法，辅之以收益还原法、假设开发法或基准地价系数修正法。

③ 评估普通居住用地，应重点分析：城镇人口数量与家庭规模、经济发展水平、居民收入与消费水平、居民住房条件、政府的住房消费政策与住房金融政策、区域位置、公交便捷程度、基础设施与公用设施状况、规划限制、容积率、宗地面积、形状、地形及地质条件等因素对地价的影响。一般应首选市场比较法，辅之以收益还原法、假设开发法或基准地价系数修正法。对新开发土地，可以用成本逼近法。

④ 对于待拆迁改造的危旧居住用地，如无特殊需要一般不得依现状用途评估，而应按规划用途评估。

8.3 工业用地

8.3.1 影响因素分析

8.3.1.1 一般因素应重点分析：

自然因素：城镇地理位置、水文气候条件等。

社会因素：城镇发展与公共设施建设等。

经济因素：地区经济增长、财政金融状况与利率水平、交通体系、产业政策、产业结构、技术创新、物价工资及就业水平、此类市场状况等。

行政因素：城镇土地利用规划、房地产租金与税收政策等。

8.3.1.2 区域因素应重点分析：

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

基础设施状况:供水、排水、供热、供电、供气等状况。

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

工业区成熟度:相关产业的配套及集聚状况、工业区的未来发展趋势等。

行政因素:规划限制、政府的特殊政策、产业管制等。

8.3.1.3 个别因素应重点分析的有:

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、土地权利状况及使用等。

8.3.2 估价方法选择与评估

8.3.2.1 估价方法选择

工业用地估价宜采用市场比较法、成本逼近法和基准地价系数修正法。在特殊情况下,也可采用收益还原法。

8.3.2.2 评估技术要点

- ① 投资利息率、利润率、土地增值收益率及土地还原利率的确定,应把握不同工业行业的投资风险、资金利润率及土地增值的客观差异。
- ② 矿井、矿区用地价格评估,宗地外开发程度依政府投资的实际配套状况设定,最低应设定为达到可开工条件。当矿产资源可开采年限低于出让时,年期修正应依资源可开采确定。
- ③ 高新技术企业用地价格评估,应根据其高技术、高附加值、污染小、环境较好、土地利用程度较高等特点,进行合理的估价。这类土地的增值收益较普通工业用地高。
- ④ 对于仓储业用地价格评估,其土地利用的机会成本及对相关企业收益的影响程度是应重点考虑的因素。
- ⑤ 机场、码头用地由于其具有垄断性质,在收益还原法以外的评估方法运用中,应考虑垄断地租修正。
- ⑥ 在工业类用地价格评估中,当同一区域宗地数量较多时,可选择某一至两宗标准宗地进行评估,其他宗地价格依个别修正确定。

8.4 商业、旅游、娱乐用地

8.4.1 影响因素分析

8.4.1.1 一般因素应重点分析:

自然因素:城镇地理位置及与经济发展的关系、气候条件等。

社会因素:人口数量与家庭规模、城镇发展与公共设施建设、居民生活方式等。

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

行政因素:土地利用规划与管制、建筑规划与管制、房地产租金与税收政策等。

8.4.1.2 区域因素应重点分析:

自然因素:区域在城镇中的位置等。

社会因素:常住人口及流动人口数量、社会人文环境等。

交通状况:街道状况、道路状况与交通便捷程度等。

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

商业繁华程度:距商业中心的距离、商务设施的种类规模与集聚程度、经营类别、客流的数量与质量等。

行政因素:区域经济政策、土地规划及城镇规划限制、交通管制等。

环境因素:区域环境与景观、噪音空气污染及危险设施或污染源的临近程度等。

8.4.1.3 个别因素应重点分析的有:

宗地地形、地质、地势、日照、通风、干湿、宽度、深度、面积、形状、临街状况、邻接道路等级、通达性、

宗地利用状况、与商业中心的接近程度、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。

8.4.2 估价方法选择与评估

8.4.2.1 估价方法选择

商业、旅游、娱乐用地,宜采用市场比较法、收益还原法、剩余法和基准地价系数修正法估价。

8.4.2.2 评估技术要点

① 各类商业用地价格评估,必须区分因土地利用方式的差别所带来土地收益的差异。

② 各类旅游用地评估,应注意国家旅游区评价标准。

8.5 综合用地

8.5.1 影响因素分析

因素分析见 8.2.1 和 8.4.1。

8.5.2 估价方法选择与评估

8.5.2.1 估价方法选择

综合用地宜采用市场比较法、收益还原法、剩余法估价。

8.5.2.2 评估技术要点

在选择比较实例时,应选择相邻地区的同类综合用地。

8.6 教育、科技、文化、卫生、体育及其他用地

影响因素分析及评估方法选择应用,根据估价目的及宗地实际情况,参照以上方法执行。

9 其他权利土地价格评估

9.1 承租土地使用权

承租土地使用权是国家将国有土地出租给使用者使用而设定的。承租土地使用权可以转租、抵押和转让。

承租土地使用权价格等于承租土地使用权合同租金与市场租金的差值在租期内的资本化。估价方法可采用市场比较法和收益还原法。

9.1.1 市场比较法

选择相邻地区的类似承租土地使用权实例,进行情况修正和期日修正,经区域因素和个别因素比较后决定其价格。在情况修正中应特别注意与政府签订的契约的内容、特别规定、经过时间和剩余期限等对承租土地使用权价格的影响。

9.1.2 收益还原法

(1) 承租土地使用权价格计算公式见式(61):

$$V = (a'/r)[1 - 1/(1+r)^n] \quad \dots\dots\dots(61)$$

式中: V ——承租土地使用权价格;

a' ——盈余租金;

r ——承租土地使用权还原利率;

n ——收益年期。

(2) 纯收益计算

承租土地使用权的纯收益即盈余租金,由市场租金与合同租金的差额决定。

(3) 还原利率确定

承租土地使用权的投资风险比出让土地使用权大,收益不确定性高,因此,在运用收益还原法评估时,承租土地使用权还原利率一般比出让土地使用权还原利率高 1 个百分点左右。

9.2 划拨土地使用权

划拨土地使用权价格评估,可采用收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修

正法等,各方法的运用见“5 基本估价方法”。

运用收益还原法、剩余法和基准地价系数修正法估价时,要考虑出让土地使用权与划拨土地使用权之间的权利差别对价格的影响。划拨土地使用权价格与土地使用权出让金之和为出让土地使用权价格。

9.3 有限条件的土地使用权

9.3.1 设有租赁权

设有租赁权的土地使用权价格评估,先评估不负有租赁权情况下的土地使用权价格,然后作减价修正。在租赁期限内的土地收益应依租赁合同租金标准来确定,超出租赁期限的土地使用剩余年限土地收益依土地最佳利用方向的未来收益确定。若采用市场比较法,则需考虑各比较实例与待估宗地之间因租赁期限不同所带来的影响。

9.3.2 设有地役权

设有地役权的土地使用权价格评估,先评估不负有地役权情况下的土地使用权价格,然后作减价修正。

9.4 土地租赁权

将带有租赁契约的土地进行转让、收回、征收或调整租金时,一般要进行租赁权价格评估。

土地租赁权价格评估可采用市场比较法、收益还原法等方法评估。

9.4.1 市场比较法

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

9.4.2 收益还原法

(1) 租赁权价格计算公式见式(62):

$$V = (a'/r)[1 - 1/(1+r)^n] \dots\dots\dots (62)$$

式中: V ——租赁权价格;

a' ——盈余租金;

r ——租赁权还原利率;

n ——收益年期。

(2) 纯收益计算

租赁权的纯收益即盈余租金,由市场租金与合同租金的差额决定。

(3) 还原利率确定

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

9.5 地役权

地役权是为自己土地使用便利而在他人土地上设定的权利,如通行权、通过权等。在地役权设定、转让、收回、征收及调整地役权租金时,一般要进行地役价格评估。

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

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

在用收益还原法评估时,土地还原利率一般比出让土地使用权还原利率高 1 个百分点左右。

附录 A
(标准的附录)
收益还原法原理及公式

A1 收益还原法基本原理

收益还原法是将待估土地未来正常年纯收益(地租),以一定的土地还原利率还原,以此估算待估土地价格的方法。收益还原法利用了经济学中的预期收益原理。土地在合理利用的条件下,在未来年间具有无限产生收益的可能性,任一宗土地的客观合理价格,为该土地的产权人在拥有该土地的期间内从中所获得的各年纯收益的现值之和。

A2 收益还原法公式**A2.1 土地纯收益流量每年固定不变。**

(1) 无限年期公式为式(A1):

$$V = a/r \quad \dots\dots\dots (A1)$$

(2) 有限年期公式为式(A2):

$$V = (a/r)[1 - 1/(1+r)^n] \quad \dots\dots\dots (A2)$$

式中: V ——土地收益价格;

a ——年土地纯收益;

r ——土地还原利率;

n ——未来土地使用年期。

A2.2 土地纯收益流量每年按等差级数递增或递减。

(1) 无限年期公式为式(A3)和式(A4):

a) 土地纯收益每年递增情形:

$$V = a/r + b/r^2 \quad \dots\dots\dots (A3)$$

b) 土地纯收益每年递减情形:

$$V = a/r - b/r^2 \quad \dots\dots\dots (A4)$$

(2) 有限年期公式为式(A5)和式(A6):

a) 土地纯收益每年递增情形:

$$V = (a/r + b/r^2)[1 - 1/(1+r)^n] - bn/r(1+r)^n \quad \dots\dots\dots (A5)$$

b) 土地纯收益每年递减情形:

$$V = (a/r - b/r^2)[1 - 1/(1+r)^n] + bn/r(1+r)^n \quad \dots\dots\dots (A6)$$

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

A2.3 土地纯收益流量每年按某个固定的比率递增或递减。

(1) 无限年期公式为式(A7)和式(A8):

a) 土地纯收益每年递增情形:

$$V = a/(r-s) \quad \dots\dots\dots (A7)$$

b) 土地纯收益每年递减情形:

$$V = a/(r+s) \quad \dots\dots\dots (A8)$$

(2) 有限年期公式为式(A9)和式(A10):

a) 土地纯收益每年递增情形:

$$V = [a/(r-s)][1 - (1+s)^n/(1+r)^n] \quad \dots\dots\dots (A9)$$

b) 土地纯收益每年递减情形:

$$V = [a/(r+s)][1 - (1-s)^n/(1+r)^n] \dots\dots\dots (A10)$$

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

A2.4 土地纯收益流量按其他有规则的形式变动。

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

附录 B

(标准的附录)

市场比较法原理及公式演变

B1 市场比较法基本原理

市场比较法是根据市场中的替代原理,将待估土地与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正,以此估算待估土地客观合理价格的方法。

B2 市场比较法公式演变

市场比较法基本公式可演变为:

$$(1) \text{待估宗地价格} = \text{比较实例宗地价格} \times [100/()] \times [()/100] \times [100/()] \times [100/()]$$

式中第一项分子为 100,表示以正常买卖情况或待估宗地估价情况指数为 100 时,要确定比较交易实例发生时的情况指数;第二项分母为 100,表示以买卖当时的价格指数为 100 时,要确定估价期日的价格指数;第三项分子为 100,表示以待估宗地的区域因素条件指数为 100,要比较确定比较实例宗地的区域因素条件指数;第四项分子为 100,表示以待估宗地的个别因素条件指数为 100 时,要比较确定比较实例宗地的个别因素条件指数。

$$(2) \text{待估宗地价格} = \text{比较实例宗地价格} \times [100/()] \times [()/100] \times [()/100] \times [()/100]$$

式中第一、二项含义同上,后两项分母为 100,表示比较实例地块的区域因素和个别因素条件指数为 100 时,要比较确定待估宗地区域因素条件指数和个别因素条件指数。

附录 C

(标准的附录)

基准地价评估用表

C1 基准地价评估工作用表

见表 C1-1~表 C1-37。

表 C1-1 城镇商业用地效益调查表

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

表 C1-2 城镇产业用地效益调查表

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

注
1 所在位置是指所在地名、街、道门牌；
2 经营项目是指生产什么产品。

表 C1-3 城镇服务业用地效益调查表

单位名称	主管单位	所在位置	床位数	级别	资金占有额		工资总额	职工人数	年营业额 万元				年利润额 万元				年税后留利 万元				用地面积 m ²	用地效益 元/(m ² ·年)
					流动资金	固定资金			年	年	年	平 均	年	年	年	平 均	年	年	年	平 均		

注：用地效益是用地单位每年每平方米的税后留利额。营业额、税后留利填到万元。

表 C1-4 城镇文体设施用地效益调查表

单位名称	主管单位	所在位置	座位数	资金占有额		工资总额	职工人数	年营业额 万元				年利润额 万元				年税后留利 万元				用地面积 m ²	用地效益 元/(m ² ·年)
				流动资金	固定资金			年	年	年	平均	年	年	年	平均	年	年	年	平均		

注

1 本表适用于文化、博物、展览馆、少年宫、公园、影剧院等单位的用地效益调查。

2 位置指所在处的地名、街道门牌号。

3 用地面积指调查单位调查点上总用地面积。

表 C1-5 土地使用权出让价格调查表

年： 编 号：

土地级别： 土地区域号：

市 段	县 巷	乡(镇) 弄	号	路(街) 楼
地籍区	街坊	宗地号		
受让人	地址	电话号码		
出让时间	出让方式:拍卖 招标 协议			
土地用途				
土地出让总价格	万元;土地出让总面积		平方米	
单位面积地价	元/平方米;楼面地价		元/平方米	
土地开发状况(生地 三通一平或七通一平)				
备 注	说明:		位置略图:	

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 C1-6 土地使用权转让价格调查表

年： 编 号：

土地级别： 土地区域号：

市 段	县 巷	乡(镇) 弄	号	路(街) 楼
地籍区	街坊	宗地号		
转让人	地址	电话号码		
受让人	地址	电话号码		
转让时间	转让方式:拍卖 招标 协议 其他			
转让前时间	(容积率 覆盖率)转让后用途			
土地转让总价格	万元;土地转让总面积		平方米	
单位面积地价	元/平方米;楼面地价		元/平方米	
土地开发状况(生地 三通一平或七通一平)				
备 注	土地正常转让总价格(注明修正原因)			万元
	土地正常转让价格			元/平方米
	说明:		位置略图:	

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 C1-7 土地使用权出租租金调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

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

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 C1-8 房屋买卖价格调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

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

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 C1-9 房屋出租租金调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

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

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 C1-10 柜台出租租金调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

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

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 C1-11 商品房出售价格调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

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

调查人： 调查时间： 年 月 日

表 C1-12 土地联营入股资料调查表

年： 编 号：

土地级别： 土地区域号：

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

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 C1-13 联合建房资料调查表

年： 编 号：

土地级别： 土地区域号：

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

调查人：

调查时间： 年 月 日

表 C1-14 以地换房资料调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

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

调查人： 调查时间： 年 月 日

表 C1-15 征地、拆迁开发土地资料调查表

年： 编 号：
土地级别： 土地区域号：

市 段	县 巷	乡(镇) 弄	路(街) 号 楼
地籍区	街坊	宗地号	
征地拆迁单位	地址	电话号码	
时间			
土地用途			
征地补偿费 元/平方米	支付其他费用 元/平方米		
安置补助费 元/平方米	土地开发费(三通或七通一平) 元/平方米		
青苗补偿费 元/平方米	市政设施配套费 元/平方米		
地上附着物补偿费 元/平方米	其他费用 元/平方米		
耕地占用税 元/平方米	取得土地成本 元/平方米		
耕地垦复费 元/平方米			
备 注	说明		位置略图

调查人： 调查时间： 年 月 日

表 C1-16 影响宗地地价因素

商服业条件	位于市(区、小区、街区级)商服中心 内外		交通条件	距主(次、支)综合(生活、交通) 米	
	距商服中心	米(分)		距公交车站	级 米
	距商服中心点	米(分)		距	级火车(汽车、港口) 米(分)
	商服中心商品经营种类	种		交通管制	
	商服中心营业面积	平方米		其他	
	商业区土地利用容积率	%			
基础设施状况	上水、下水、煤气、供暖、电力、电话 状况 评分		环境状况	距公园 米	
	距学校	米, 距市场 米		环境质量综合影响分	分
	距医院	米,		地质条件 综合影响分	分
	距其他设施	米		地基承载力 千克	
	公用服务设施综合影响分			综合影响分	
	市政设施综合影响分			绿地覆盖度综合影响分	分
				文体设施综合影响分	分
			人口状况		
土地使用限制	容积率		宗地条件	宗地临街门面宽度 米	
	覆盖率			道路性质 级别	
	使用分区			宗地进深 米, 宗地宽度 米	
	高度限制			街角地 道路性质 级别	
	其他			宗地形状 长宽比	
				坡度	
				其他	
城镇各类土地特殊要求	商业	工业	住宅		

土地级	土地区域	宗地编号	土 地 用 途		
			商业用地进深	工业用地进深	住宅用地进深

⋮ ⋮ ⋮ ⋮					

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

注：A、B、C、.....表示行业内分类，由各城镇确定。

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

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

注：A、B、C、D 为不同行业内的分类。

[illegible]

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

[illegible]

[illegible]

Journal of Management Education 36(8) 907-924

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

[illegible]

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

表 C1-33 住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

[illegible]

[illegible]

[illegible]

C2 基准地价成果图示

见表 C2-1~表 C2-5。

表 C2-1 基准地价成果图式

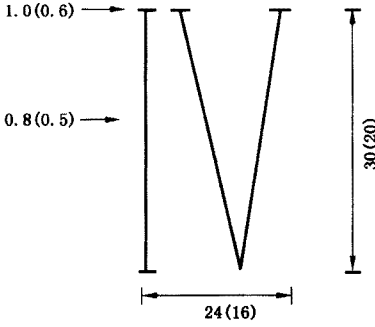
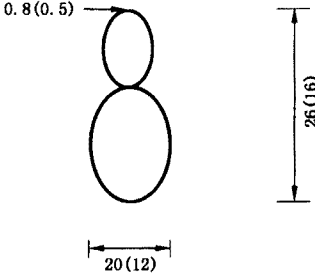
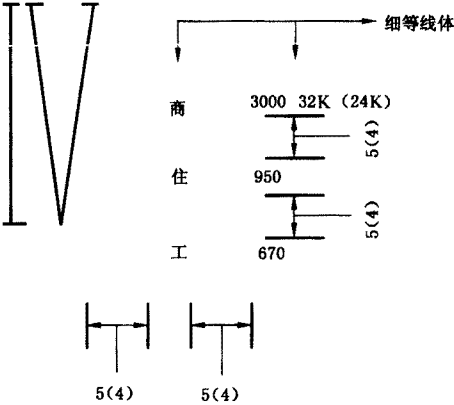
图式名称	图 式	备 注									
(1) 土地级别界线		界线用 0.4 mm 实线绘出									
(2) 地价区段界线		界线用 0.2 mm 实线绘出									
(3) 土地级别		土地级别用罗马数字表示									
(4) 地价区段		地价区段用阿拉伯数字表示									
(5) 基准地价	 细等线体 <table border="1"> <tr> <td>商</td> <td>3000 32K (24K)</td> <td>5(4)</td> </tr> <tr> <td>住</td> <td>950</td> <td>5(4)</td> </tr> <tr> <td>工</td> <td>670</td> <td>5(4)</td> </tr> </table> 5(4) 5(4)	商	3000 32K (24K)	5(4)	住	950	5(4)	工	670	5(4)	基准地价以级别或区段为单位。 各土地利用类型用汉字注记表示,地价用阿拉伯数字表示,单位为元/平方米
商	3000 32K (24K)	5(4)									
住	950	5(4)									
工	670	5(4)									

表 C2-1(完)

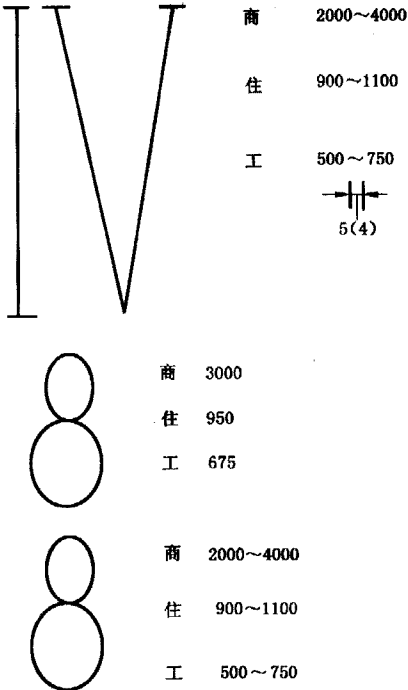
图式名称	图 式	备 注
(5) 基准地价	 商 2000~4000 住 900~1100 工 500~750 5(4) 商 3000 住 950 工 675 商 2000~4000 住 900~1100 工 500~750	其他标准同上 土地利用类型和基准地价用 20 K(16 K)细等线体注记,各注记和地价之间的间距为 4(3),其他标准同上。

表 C2-2 道路及附属设施

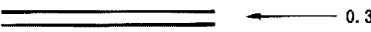
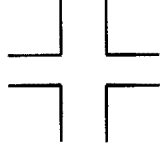
图式名称	图 式	备 注
(1) 铁路		铁路在成果图上不依比例尺表示
(2) 城镇道路主干道		主干道在成果图上一般应依比例尺表示,不能依比例尺表示的,在图上两线间距为 2 mm
次干道		次干道应尽可能在成果图上依比例表示,不能依比例尺表示的,在图上两线间距为 1 mm
支路		支路用单实线表示,宽度不依比例尺
(3) 道路交叉口平面相交		图上依比例表示,线粗同道路

表 C2-2(完)

图式名称	图 式	备 注
立体相交		图上依比例表示,线粗同道路
环形相交		图上依比例表示,线粗同道路

表 C2-3 土地利用类型图式

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

表 C2-4 其他图示、符号、注记

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

其他图示、符号、注记参见城镇地籍调查规程或有关制图规范要求。

注

1 图例中的尺寸以毫米为单位;

2 () 中的数字为小于一个或等于一个开张的土地级别图和基准地价图使用。

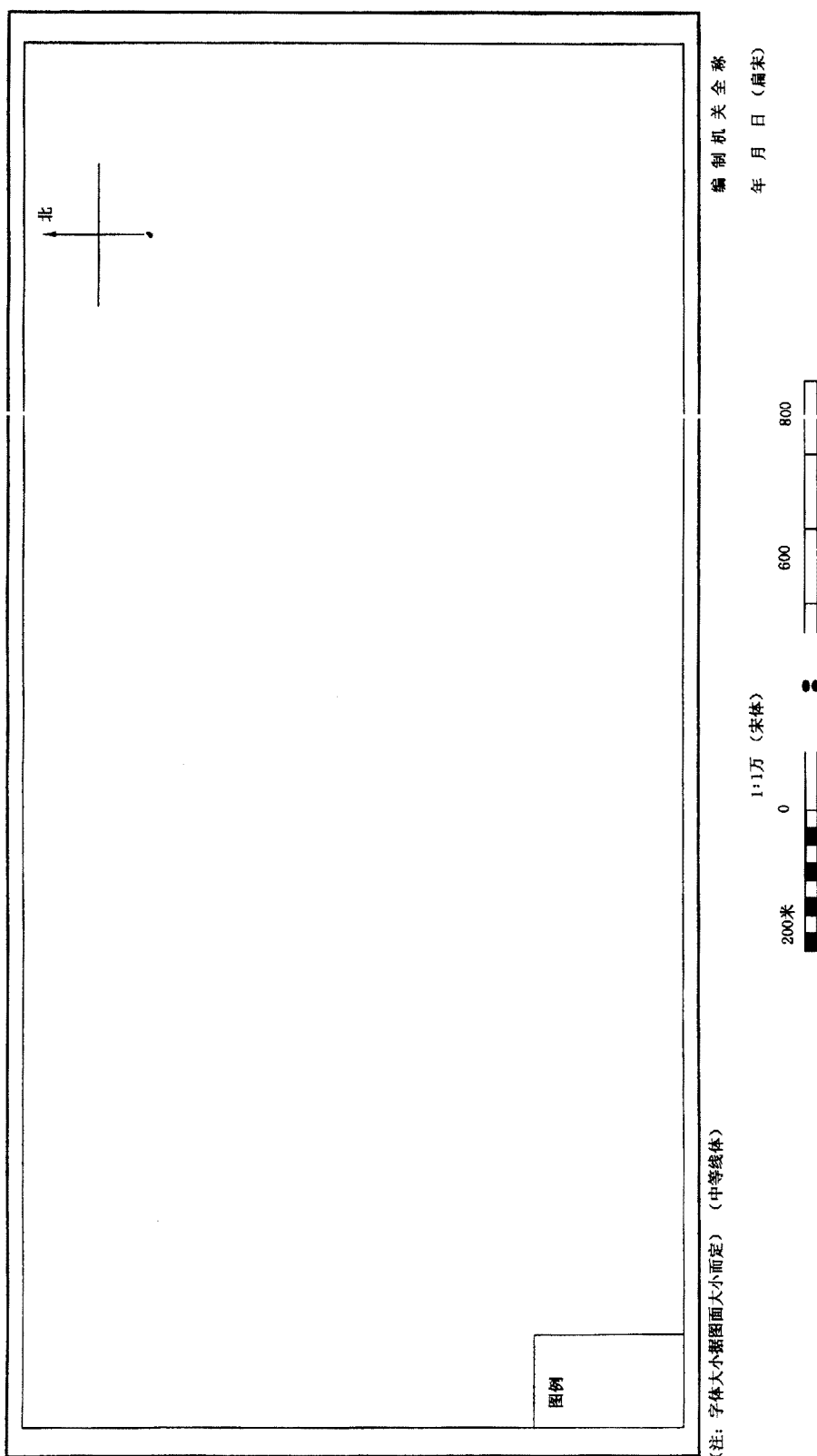


图 C1 ××市基准地价图(等线图)

附录 D

(标准的附录)

名词解释

1. 土地价格:是指土地的购买价格,是土地未来年期纯收益(地租)的资本化。土地使用权价格是指在正常市场条件下一定年期的土地使用权未来纯收益的现值总和。其权利特征是出让土地使用权。

2. 熟地价格:是指完成了土地开发等基础设施建设,具备建设条件的正常市场条件下一定年期的土地使用权价格。

3. 生地价格:是指已完成土地使用批准手续而未进行或部分进行基础设施配套开发和土地平整的正常市场条件下一定年期的土地使用权价格。

4. 毛地价格:是指已完成基础设施配套开发而未进行宗地内拆迁平整的正常市场条件下一定年期的土地使用权价格。

5. 估价期日:指估价结果对应的日期。

6. 基准地价:是指在城镇规划区范围内,对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地,按照商业、居住、工业等用途,分别评估确定的某一估价期日上法定最高年期土地使用权区域平均价格。

7. 标定地价:标定地价是政府根据管理需要,评估的某一宗地在正常土地市场条件下于某一估价期日的土地使用权价格。它是该类土地在该区域的标准指导价格。

8. 基准地价更新:基准地价的更新是在土地定级或划分均质区域的基础上,用土地收益、市场交易的样本地价及地价指数等来重新确定某类用途土地在现状利用条件下于某一估价期日的土地使用权平均价格。

9. 收益还原法:是将待估土地未来正常年纯收益(地租),以一定的土地还原利率还原,以此估算待估土地价格的方法。

10. 市场比较法:是根据市场中的替代原理,将待估土地与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正,以此估算待估土地客观合理价格的方法。

11. 成本逼近法:是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

12. 剩余法:又称假设开发法,是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等,以价格余额来估算待估土地价格的方法。

13. 基准地价系数修正法:是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

14. 均质地域:指土地利用条件及土地用途基本一致的土地区域。

15. 同一供需圈:指能与待估宗地能形成替代关系,市场的供给与需求状况基本相同,并对待估宗地价格产生显著影响的区域。

16. 相邻地区:指待估宗地所处的同类用途的均质地域或紧邻所在地域的其他均质地域。

17. 类似地区:指与待估宗地所处地域相类似的、属同一供需圈的其他均质地域。

18. 地价指数:指运用一定的统计方法将特定区域内某一用途于某一时期的地价水平换算成相对于某一基准日期地价水平的百分比指数。

19. 综合还原利率:是将土地及其地上建筑物共同产生的未来纯收益转化为价格的比率。

20. 土地还原利率:是将土地产生的未来纯收益转化为价格的比率。

21. 建筑物还原利率:是将建筑物产生的未来纯收益转化为价格的比率。

22. 征地费用:指国家征用集体土地而支付给农村集体经济组织的费用,包括土地补偿费、地上附着物和青苗补偿费,以及安置补助费等。

23. 城镇拆迁安置费用:指用地单位为取得城镇国有土地使用权而与原土地使用权人发生的拆迁补偿的各项客观费用。主要包括拆除房屋及构筑物的补偿费及拆迁安置补助费。

24. 土地取得费:指用地单位为取得土地使用权而支付的各项客观费用。

25. 土地开发费:是为使土地达到一定的开发建设条件而投入的各项客观费用。主要包括宗地内外的土地开发费用。

26. 土地增值:是待估土地因改变用途或进行土地开发,达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加,是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。

27. 标准宗地:是在城镇的一定区域内设定的,其深度、宽度、形状、用途等特征在该区域内具有代表性,使用状况相对稳定又起示范及比较标准作用的宗地。

28. 标准深度:指在城镇中,随着土地离道路距离的增加,道路对土地利用价值影响为零时的深度。

29. 里地线:标准深度的连线为里地线。里地线与道路之间的区域称为临街地或表地,里地线以外的区域称为里地。

附 录 E

(标准的附录)

估价报告规范格式

《土地估价报告规范格式(一般格式)》 的基本内容

目 录

“土地估价报告(文字式)”的基本内容

[一]封面

[二]正文

“土地估价技术报告(文字式)”的基本内容

[一]封面

[二]正文

“土地估价报告(表格式)”的基本内容

[一]封面

[二]正文

“土地估价报告”与“土地估价技术报告”的制作与文字要求

“土地估价报告(文字式)”的基本内容

[一] 封面

封面内容和格式如下:

土地估价报告

[封面标题]

项目名称: [说明估价项目的全称,内容可包括评估目的及估价对象价格类型(土地使用权或其他)等字样]

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

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

提交估价报告日期: [说明土地估价报告提交的具体日期]

[二] 正文

正文内容和格式如下:

土地估价报告

[正文标题]

第一部分 摘要

[分标题]

一、估价项目名称[同“土地估价报告”文字式封面]

二、委托估价方[说明该项估价的委托单位或个人]

三、估价目的[说明该项估价是为了满足委托方的何种需要及其估价依据、估价结果的应用方向等,对估价依据则应注明文号、批准单位及批准日期等]

四、估价基准日[说明估价结果对应的具体日期,样式为××××年××月××日]

五、估价日期[说明该项估价工作的起止日期]

六、地价定义[说明估价对象实际用途和宗地内外实际开发程度、本次估价所设定的开发程度和用途及其理由,现状利用或规划利用条件,实际用途需以国有土地使用证登记用途为依据。土地开发程度的设定应与估价对象土地利用特点和估价目的相一致,分别界定为宗地外围或宗地内外“几通”(指通路、通电、通水、排水、通气、通暖、通讯等)和宗地内平整;地价定义应注明所估地价的内涵是指在估价基准日、现状利用或规划利用条件下、设定的开发程度与用途、法定最高年限内一定年期的土地使用权(或包括其他内容)价格]

七、估价结果[说明最终确定的总地价、单位面积地价,必要时注明楼面地价,须以人民币表示,总地价附大写金额,并附土地估价结果一览表。如需用外币表示的,应标明估价基准日外币与人民币的比价]

八、土地估价师签字[由参加评估及符合估价资质的估价机构中的至少两名土地估价师签字,并注明土

附

土地估价结果一览表

估价机构：			估价报告编号：		估价期日：		估价期日的土地使用权性质：							
估价期日的 土地使用者	宗地 编号	宗地名称	土地使用证 编号	宗地位置	估价期日的 实际用途	估价设定 的用途	容积率	估价期日的实际 土地开发程度	估价设定的土地 开发程度	土地使用权 年限/年	面积 平方米	单位面积地价 元/平方米	总地价 万元	备注
合 计														

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1. 土地权利限制：[说明有否影响地价的土地权利限制及具体内容]
 - 2. 基础设施条件：[主要描述估价对象实际土地开发程度，即通路、通电、供水、排水、供暖、供气、通讯等及宗地内平整状况]
 - 3. 规划限制条件：[说明有否影响地价的规划限制条件以及具体内容]
 - 4. 影响土地价格的其他限定条件：[说明有否影响地价的其他限定条件及具体内容]
- 二、其他需要说明的事项[参照估价报告中“其他需要特殊说明的事项”]

估价机构：(加盖公章)
年 月 日

地估价师资格证书号]

九、土地估价机构[由签字土地估价师所在的估价机构法人代表签字,并加盖公章,其中至少一个为符合土地估价资质的估价机构]

估价机构负责人签字: (机构公章)

××××年××月××日

第二部分 估价对象界定

[分标题]

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

二、估价对象[说明估价对象的具体范围,指出估价的是土地还是包括其他内容,并具体说明估价对象的面积、土地使用者、用途等]

三、估价对象概况

1. 土地登记状况[说明估价对象的来源及历史沿革,估价对象的地理位置、土地用途、四至、面积、土地级别、土地权属性质及权属变更、土地登记证书号、国有土地使用证编号、登记时间、地籍图号、宗地号等]

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

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

四、影响地价的因素说明

1. 一般因素[应说明影响土地价格的一般、普遍、共同的因素,可包括以下内容:

(1)城市资源状况(包括地理位置、土地、城市人口等);(2)房地产制度与房地产市场状况(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)城市社会经济状况(包括城市经济布局、发展水平、综合实力、社会储蓄与投资、物价变动等内容)]

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

[这里区域大小可参照城镇内基准地价级别、行政分区、功能分区等确定]

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

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

第三部分 土地估价结果及其使用

[分标题]

一、估价依据[说明该项估价所依据的国家有关法律、法规、行政规章以及估价对象所在省市的有关法律规定,采用的技术规程,委托方提供的有关资料,受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料等]

[上述估价依据应与估价过程相一致,对估价过程中方法选择、有关参数确定(如选用基准地价、征地费用、有关税费等)所依据的主要文件应列出]

二、土地估价

1. 估价原则[简要说明该项估价所遵循的主要原则。各项原则的具体内容参见《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)]

[上述估价原则可根据估价对象特点与估价目的有所选择]

2. 估价方法[简要说明估价中采用的主要方法(成本逼近法、收益还原法、市场比较法、剩余法、基准地价系数修正法等)、方法选择的依据。这里估价方法应根据估价目的和估价对象特点等选定,并与估价原则和估价依据衔接一致][要求所选估价方法不少于两种]

3. 估价结果[说明每种估价方法的估价结果、最终估价结果的确定方法及依据、以人民币表示的单位地价及总地价]

三、估价结果和估价报告的使用

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

2. 估价结果和估价报告的使用[包括以下内容:

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

(2) 本报告和估价结果使用的方向与限制条件。说明估价报告和估价结果在一定评估目的下使用,注明土地估价报告仅供委托方和送交土地管理部门审查用,土地估价技术报告不提供给委托方;

(3) 土地估价结果的有效期。说明估价报告与估价结果的有效期限;

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

(5) 违规使用土地估价报告和估价结果的法律后果。]

3. 需要特殊说明的事项[说明:

1. 有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项;

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

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

4. 其他需要特殊说明的问题。]

第四部分 附件

[分标题]

[应包括委托估价函、估价对象土地使用证复印件或土地产权证明材料(附宗地图)(出让土地需附出让

合同或协议)、房屋产权证复印件或证明材料、地籍图或宗地区域位置图、建筑平面图等、估价对象照片(从不同角度体现宗地的主要建构筑物、用途及利用特点)、有关背景材料(如估价项目的有关批准文件等,如为规划利用应提交规划利用的项目建议书、可行性研究报告、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或审定设计方案通知书等规划文件)、估价对象如设定他项权利时的有关权利人证明材料、估价机构资质及签字土地估价师证书复印件、委托方营业执照等]

[在提交有关估价对象土地产权证明材料时,估价人员必须对土地产权证明原件(如国有土地使用证、土地产权证明、房产证等)进行验对核实后,在复印件上加盖估价机构公章]

“土地估价技术报告(文字式)”的基本内容及其说明

[一] 封面

封面内容和格式如下:

土地估价技术报告

[封面标题]

项目名称: [说明估价项目的全称,内容包括评估目的及估价对象价格类型

(土地使用权或其他)等字样。估价项目全称后加括号注明估价对象所在市、县全名,如“××县(市)”字样]

受托估价单位: [同“土地估价报告”文字式]

土地估价报告编号: [同“土地估价报告”文字式]

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

提交估价报告日期: [同“土地估价报告”文字式]

关键词: 估价对象所在市、县全名,与项目名称中市、县全名一致;

估价目的,应简要说明“企业收购、转让、破产、清产核资、合资、其他”等目的;

估价机构,说明估价机构全称;

年度,说明提交土地估价报告日期所在年度

[二] 正文

正文内容和格式如下：

土地估价技术报告

[正文标题]

第一部分 总 述

[分标题]

一、估价项目名称[同土地估价技术报告封面]

[如一个项目涉及两个以上市县时,应分市县分别出具土地估价技术报告]

二、委托估价方[同“土地估价报告”文字式]

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

四、估价目的[同“土地估价报告”文字式]

五、估价依据[同“土地估价报告”文字式]

六、估价基准日[同“土地估价报告”文字式]

七、估价日期[同“土地估价报告”文字式]

八、地价定义[同“土地估价报告”文字式]

九、估价结果[同“土地估价报告”文字式]

十、需要特殊说明的事项[同“土地估价报告”文字式]

十一、土地估价师签字[同“土地估价报告”文字式]

十二、土地估价机构[同“土地估价报告”文字式]

估价机构负责人签字： (机构公章)

××××年××月××日

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

[分标题]

一、估价对象描述

1. 土地登记状况[同“土地估价报告”文字式]

2. 土地权利状况[同“土地估价报告”文字式]

3. 土地利用状况[同“土地估价报告”文字式]

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

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

二、地价影响因素分析[说明影响估价对象地价水平的因素]

1. 一般因素[同“土地估价报告”文字式]
2. 区域因素[同“土地估价报告”文字式]
3. 个别因素[同“土地估价报告”文字式]

[上述因素分析与“土地估价报告”中的因素说明有所区别,“土地估价报告”的影响地价的因素说明侧重于对有关影响因素的陈述,这里则侧重于对地价影响因素进行分析,其中对地价影响大的重要因素必须分析,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,要在这里说明并进一步分析]

[在对地价影响因素进行分析时,通过定性和定量分析,着重分析这些因素对地价可能产生的影响程度及影响趋势,并与土地估价过程中有关方法选择、参数确定、因素分析和比较内容等相对应,要求对地价影响因素的分析要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,不能前后矛盾]

[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]

第三部分 土地估价

[分标题]

一、估价原则[同“土地估价报告”文字式]

二、估价方法与估价过程[要求说明估价方法选择依据和每种方法的估价过程]

[应根据估价对象特点及项目的实际情况,依据《规程》选取适宜的估价方法(市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法等)。要求在一项估价中所选方法不少于两种,并说明估价方法选择的依据。同时,各种估价方法的应用过程还应分别满足《规程》的相应要求]

[在选择估价方法时,如估价对象位于城镇范围内、基准地价覆盖范围之外,可以选择采用基准地价系数修正法,参照基准地价的末级地进行评估]

(一) 市场比较法

[应用此种方法估价,要按照《规程》规定,选择相似比较实例,进行因素比较修正后,确定待估土地的价格。要求比较实例不得少于三个。估价中,除要求选择的实例与估价对象属于同一供需圈、用途一致、在地域上属近邻区域或类似区域外,对比较实例选择、比较因素选择、因素条件的比较及因素修正有以下具体要求:

1. 比较实例选择。要求比较实例至少要有三个,选择的实例与估价对象应属于同一供需圈、用途相同或相近、交易时间与估价基准日相差不超过3年、在地域上属近邻区域或类似区域,所选实例应是实际交易实例,并具体说明实例的位置、用途、面积、土地等级、土地利用情况、土地开发程度、交易时间、土地使用年限、交易方式、交易情况和交易价格等。

2. 因素选择。估价时选择的比较因素应包括影响地价的全部主要因素,主要是区域因素和个别因素,包括交易时间、交易情况、交易方式、基础设施状况、离市中心距离、交通条件、环境条件、集聚状况、容积率、宗地面积。不同用途的因素选择应有所不同,具体因素选择可参照《城镇土地定级规程》。以上因素要与报告第二部分所分析的地价影响因素相一致,不得漏掉重要因素,必要时应说明进行因素选择的依据。

3. 因素条件说明。具体说明估价对象和比较实例的各因素条件,列表如下:

表一 比较因素条件说明表

比较因素 \ 估价对象与比较案例		估价对象	实例一	实例二	实例三	实例四	
交易时间							
交易情况							
交易方式							
土地使用年限							
土地用途							
区域因素	基础设施状况						
	离市中心距离/km	2	1.5	2.5	4	3	
	交通条件						
	环境条件						
							
个别因素	容积率						
	宗地面积/m ²						
	宗地形状	规则	规则	较规则	不规则	不规则	
	规划条件						
							

上表中所列因素应根据不同用途,并结合实际调查情况和估价对象的特点确定,因素描述的应是比较因素的具体条件和具体内容,不能使用相同、较好、接近、较差等无具体含义的用语,能量化的一定量使用量化指标,如距市中心距离应注明具体距离为多少;无法量化的指标,也必须具体描述,如基础设施状况用生地(或达到开工建设条件)、宗地红线外三通一平、五通一平、七通一平来描述。

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

4. 编制比较因素条件指数表

为在因素指标量化的基础上进行比较因素修正,必须将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数,并编制比较因素指数表。除期日、交易情况、年期及容积率外,应以估价对象的各因素条件为基础,相应指数为100,将比较实例相应因素条件与估价对象相比较,确定出相应的指数,并说明确定的依据。在说明确定依据时,应以地产市场情况(如市场交易实例、基准地价及修正体系、地产市场水平、市场变化趋势等)和估价对象特点为基础,根据估价人员的合理分析或依据有关法律、法规等确定条件指数,有法律、法规等规定的,应说明批准机关、批准内容、文号及批准时间等。列表表示如下:

表二 比较因素条件指数表

比较因素 \ 估价对象与比较案例		估价对象	实例一	实例二	实例三	实例四	
交易时间							
交易情况							
交易方式							
土地使用年限							
土地用途							

表二(完)

比较因素 \ 估价对象与比较案例		估价对象	实例一	实例二	实例三	实例四	
区域因素	基础设施状况						
	离市中心距离/km	100	102	98	92	96	
	交通条件						
	环境条件						
							
个别因素	容积率						
	宗地面积/m ²						
	宗地形状	100	100	98	96	96	
	规划条件						
							

5. 因素修正

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

表三 比较因素修正系数表

比较因素 \ 估价对象与比较案例		实例一	实例二	实例三	实例四	
交易价格/元/平方米						
交易时间						
交易情况						
交易方式						
土地使用年限						
土地用途						
区域因素	基础设施状况					
	离市中心距离/km	100/102	100/98	100/92	100/96	
	交通条件					
	环境条件					
						
个别因素	容积率					
	宗地面积/m ²					
	宗地形状	100/100	100/98	100/96	100/96	
	规划条件					
						
比准价格/元/平方米						
估价对象评估价格/元/平方米						

[注:表中所列比较因素、因素说明及修正系数仅表示修正方向,具体内容及修正幅度需依照《规程》和相应分析确定]

6. 实例修正后的地价计算

经过比较分析,采用各因素修正系数连乘法,求算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格,再依据《规程》的地价确定方法,最后确定估价对象的价格]

(二) 收益还原法

[应用此方法估价,要依据《规程》规定程序和方法进行,技术报告中应对以下内容予以明确说明:

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

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

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

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

5. 说明土地使用年限、收益还原法公式选取和收益价格确定]

(三) 剩余法

[应用此方法估价,要依据《规程》规定程序和方法进行,技术报告中应对以下内容予以明确说明:

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

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

在估算不动产总价时,应选择至少三个市场案例,可采用市场比较法的有关程序和要求进行确定。

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

4. 说明计算公式、计算过程和结果]

(四) 成本逼近法

[应用此种方法估价,要求按照《规程》的规定程序和方法进行,并需明确以下有关内容:

1. 要详细说明土地取得费的各组成项目及费用标准,并说明其确定的依据。有文件依据的,应首先符合国家性法律、法规等,不合理收费不应作为依据。同时要说明所依据文件的名称、批准机关、批准时间及文件中有关费用标准;没有文件依据的,如属当地一般规定,要有当地土地管理部门或有关的政府部门证明,涉及到当地不同区域的费用标准,要在对估价对象所在区域进行充分调查实际情况的基础上(如调查征地实例),分析后确定客观取得费用,并说明原因。

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

3. 贷款利息、投资回报率、土地还原利率的确定,要在技术报告中说明依据的资料及其来源、分析计算过程及结果。

4. 说明成本价格基础上的土地增值标准的确定方法和依据。

5. 根据估价对象的区域因素、个别因素条件进行区位修正,因素说明应与第二部分的地价影响因素相一致,具体格式可参照基准地价系数修正法中的修正体系。

6. 说明土地价格的确定方法和结果]

(五) 基准地价系数修正法

[应用此方法进行估价,应按《规程》规定的程序和方法进行。在技术报告中应对如下事项予以明确说明:

1. 具体说明采用的基准地价的公布(或制定)时间、批准文号、批准机关、基准地价内涵及其利用基准地价计算宗地价格的公式等。

基准地价内涵是指在一定基准日、设定的土地开发程度、设定的土地用途、法定最高年限的区域平均土地使用权价格。

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

3. 说明估价对象的各项因素具体条件,应按因素修正系数表的内容具体列出。具体形式可参见市场比较法中因素条件说明表。

4. 确定估价对象各因素修正系数和综合修正系数。

5. 说明年期、期日及其他影响地价因素间的差别和相应的修正系数。

6. 对基准地价修正得到宗地地价。当估价对象设定的土地开发程度与基准地价设定的土地开发程度不相一致时,应进行土地开发程度修正]

三、地价的确定

1. 地价确定的方法[要求说明对不同估价方法结果进行增值或减值调整的原因。对采用众数、平均值或以其中某一价格等为最终宗地地价的,要解释其方法选择的依据]

[如评估方法选择采用基准地价系数修正法,最终估价结果必须考虑基准地价系数修正法的评估结果]

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

第四部分 附 件

[分标题]

[同“土地估价报告”文字式]

“土地估价报告(表格式)”的基本内容

[一] 封面

封面内容和格式如下:

土地估价报告

[封面标题]

项目名称: [同“土地估价报告”文字式]

土地估价报告编号: [同“土地估价报告”文字式]

受托估价单位: [同“土地估价报告”文字式]

提交估价报告日期: [同“土地估价报告”文字式]

[二] 正文

正文内容和格式如下：

土地估价报告

[正文标题]

第一部分 概 述

[分标题]

- 1 估价项目名称_____
- 2 委托估价方_____
联系地址_____
联系电话_____
法人代表_____
联系人_____
- 3 受托估价方_____
联系地址_____
联系电话_____
法人代表_____
联系人_____
- 4 估价基准日××××年××月××日_____
- 5 估价日期××××年××月××日至××××年××月××日_____
- 6 估价目的_____
[如为出让目的,应注明出让方式:拍卖、招标或协议]
- 7 地价定义_____
 - 7.1 实际土地开发程度_____
 - 7.2 设定土地开发程度_____
 - 7.3 实际用途_____
 - 7.4 设定用途_____
 - 7.5 土地使用年限_____
 - 7.6 土地价格内涵[指土地使用权价格、他项权利价格等]_____
- 8 土地估价结果_____
估价对象总面积_____
单位面积地价_____元/平方米
楼面地价_____元/建筑面积
总地价_____
大写_____

[当宗地数多于一宗时,土地估价结果可以用表格列出,表格格式参照[1997]国土[籍]字第69号]

9 土地估价师签字

估价师姓名

估价师证书号

签字

10 土地估价机构

估价机构负责人签字： (机构公章)

××××年××月××日

第二部分 估价对象界定

[分标题]

一、估价对象描述

1 土地登记状况

- 1.1 土地位置
- 1.2 土地来源及其变革
- 1.3 土地权属性质及其权属变更状况
- 1.4 地籍图号 1.5 宗地号
- 1.6 土地用途 1.7 土地面积 平方米
- 1.8 四至
- 1.9 土地等级

2 土地权利状况

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

3 土地基础设施状况

- 宗地外基础设施条件
- 宗地内平整状况

4 土地利用状况

- 4.1 建筑物
建筑物名称 建筑物用途
建筑物耐用年限 已使用年限
建筑层数 建筑结构
建筑面积 建筑容积率
- 4.2 建筑物细部说明

基础_____地板_____墙_____

天花板_____屋面_____

室内装修状况_____

4.3 主要设备和安装状况_____

4.4 其他构筑物和附着物状况_____

4.5 规划利用说明_____

规划批准文件_____

规划建筑物用途_____建筑面积_____限高_____

层数_____容积率_____绿化率_____

4.6 土地利用的特殊说明_____

二、影响地价的因素说明

1 一般因素

1.1 城市资源状况

城市地理位置_____

城市人口_____城市面积_____

城市自然条件(气候、水文、地质等)_____

城市劳动力结构分布_____

城市土地利用状况_____

1.2 房地产制度与房地产市场

土地使用制度与土地管理政策_____

住房制度与房地产管理政策_____

土地市场交易情况_____

房屋市场交易情况_____

1.3 产业政策

产业优惠政策_____

税收政策_____

1.4 城市规划与发展目标

城市性质_____

城市发展目标_____

1.5 城市经济发展状况

城市经济结构布局_____

国民经济生产总值_____

经济增长趋势_____

1.6 社会储蓄与投资

社会储蓄水平_____

银行利率_____投资利润率_____

社会投资方向与实施情况_____

2 区域因素

2.1 区域概况

区域位置_____

区域人口_____区域面积_____

区域经济发展状况_____

区域商服中心等级及影响_____

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

第三部分 土地估价结果及其使用

[分标题]

一、估价依据

1. _____
2. _____
3. _____

二、估价原则

1. _____
2. _____
3. _____

[具体估价原则的内容参见《规程》和估价报告规范格式文字式。]

三、土地估价

1. 估价基本事项
 - 1.1 土地级别_____基准地价_____
 - 1.2 土地开发程度_____土地开发费用_____
 2. 估价方法
 - 2.1 估价方法_____
 - 2.2 估价方法选择依据_____
 3. 估价结果
估价对象总面积_____
单位面积地价_____元/平方米
楼面地价_____元/建筑平方米
总地价_____
大写_____
- 三、估价结果和估价报告的使用**
1. 估价的前提条件_____
假设条件_____
 2. 估价结果和估价报告的使用
 - 2.1 估价报告和估价结果的主要法律依据_____
 - 2.2 估价报告和估价结果的使用方向_____
 - 2.3 估价报告和估价结果的限制条件_____
 - 2.4 估价报告和估价结果的有效期限_____
 3. 其他需要特殊说明的事项_____

第四部分 附 件

[分标题]

[同“土地估价报告”文字式]

“土地估价报告”与“土地估价技术报告”的制作与文字要求

一、纸张

应采用幅面为 209×295 毫米规格的纸张(相当于 A4 纸张规格)。

二、字体与字型号

(一) 封面

1. “土地估价报告”、“土地估价技术报告”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”应居中排列,其他内容左端对齐后居中排列。

(二) 正文

1. “土地估价报告”、“土地估价技术报告”及各部分标题字体应为三号标宋。
2. 其他内容字体应为四号仿宋。
3. 正文内容两端对齐后居中排列。

三、土地估价报告的制作与出具

1. “土地估价报告”供估价机构提交给委托方使用,“土地估价技术报告”供估价机构提交土地管理

部门进行审查用,“土地估价报告”可以采用文字式或表格式,“土地估价技术报告”只能采用文字式;

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

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,可提交“土地估价报告”,但必须提交“土地估价技术报告”;报请国土资源部或省级土地行政主管部门进行地价确认时,则必须同时提交“土地估价报告”和“土地估价技术报告”。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,供土地估价结果的确认机构备查;

四、文字要求

1. “土地估价报告”和“土地估价技术报告”中对估价对象的描述和分析应客观、公正,不得带有任何恭维、诱导性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”应以中文撰写打印,并分别以中文格式提交委托方和土地管理部门审查用。如需以外文出具“土地估价报告”的,其内容应与中文报告一致,并在报告中注明以中文格式为准。
