



中华人民共和国国家标准

GB/T 28406—2012

农用地估价规程

Regulations for valuation on agriculture land

2012-06-29 发布

2012-10-01 实施



中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局
中国国家标准化管理委员会

发布

目 次

前言	Ⅲ
引言	Ⅳ
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 总则	2
4.1 农用地估价基本原则	2
4.2 农用地价格影响因素	3
4.3 农用地估价成果	3
5 农用地估价方法	3
5.1 收益还原法	3
5.2 市场比较法	5
5.3 成本逼近法	9
5.4 剩余法	11
5.5 评分估价法	12
5.6 基准地价修正法	13
6 农用地宗地估价	14
6.1 估价程序	14
6.2 明确估价基本事项	15
6.3 拟订估价作业计划	15
6.4 估价资料收集与整理	15
6.5 实地查勘待估农用地	16
6.6 选定估价方法,试算宗地价格	17
6.7 确定估价结果	17
6.8 撰写估价报告	17
6.9 估价报告提交、备案及估价资料分类归档	17
7 不同利用类型的农用地宗地估价	17
7.1 耕地地价的评估	17
7.2 园地地价的评估	18
7.3 林地地价的评估	18
7.4 草地地价的评估	19
7.5 未利用地价格的评估	19
8 不同估价目的的农用地估价	20
8.1 承包农用地价格评估	20
8.2 转包农用地价格评估	20
8.3 农用地租金评估	20

8.4	荒地拍卖底价评估	20
8.5	荒地抵押价格评估	20
9	农用地基准地价评估	21
9.1	评估对象	21
9.2	技术路线	21
9.3	工作程序	21
9.4	准备工作	21
9.5	农用地基准地价内涵界定	21
9.6	样点地价平均法	22
9.7	定级指数模型法	25
9.8	基准地块评估法	27
9.9	基准地价的确定	28
9.10	基准地价修正系数表的编制	29
9.11	成果整理	30
9.12	农用地基准地价更新	31
9.13	成果验收	32
附录 A (规范性附录)	农用地价格影响因素表	34
附录 B (规范性附录)	农用地估价工作附表	36
附录 C (规范性附录)	农用地估价报告规范格式	47
参考文献		59

前 言

本标准按照 GB/T 1.1—2009 给出的规则起草。

本标准由中华人民共和国国土资源部提出。

本标准由全国国土资源标准化技术委员会(SAC/TC 93)归口。

本标准起草单位:国土资源部土地利用管理司、北京国土联房地产评估中心有限公司、中国农业大学、北京大学、中国人民大学、中国土地勘测规划院、国土资源部土地整治中心。

本标准主要起草人:胡存智、张显胜、朱道林、冯长春、王军、吴海洋、周建春、关文荣、郟文聚、刘彦、杨丽平、吕萍。

引 言

为全面掌握我国农用地资产状况,科学管理和合理有效地利用农用地,规范农用地估价行为,统一估价程序和方法,保证农用地估价结果客观、公正、科学、合理,根据《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规,结合我国国情,制定本标准。

农用地估价规程

1 范围

本标准规定了我国农用地估价工作的总则、估价方法、宗地估价方法以及基准地价评估方法。
本标准适用于县级行政区内现有农用地和宜农未利用地。

2 规范性引用文件

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

- GB/T 19231—2003 土地基本术语
- GB/T 21010—2007 土地利用现状分类
- GB/T 28405 农用地定级规程
- GB/T 28407 农用地质量分等规程

3 术语和定义

GB/T 19231—2003、GB/T 21010—2007、GB/T 28405、GB/T 28407 界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

农用地 agriculture land

直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等。

3.2

后备土地资源 reserved land resource

目前尚未利用的各种荒芜、贫瘠和废弃、闲置,经过改造、加工、复垦、建设后可以利用为农用地的土地。

3.3

均质地域 homogeneous terrain

农用地质量和价格水平基本相同的土地区域。

3.4

农用地宗地 cadastral parcel of agriculture land

权属明确、界线清楚、用途一致、相对独立或连片的农用地地块。

3.5

基准地块 base block

是在农用地均质地域内设定的,其自然、社会经济等条件在该地域内具有代表性,使用状况相对稳定的地块,具有代表性、中庸性和稳定性。

3.6

农用地价格 price of agriculture land

在正常市场条件下,于特定期日,由农用地的自然因素、社会经济因素和特殊因素等决定的价格。

3.7

农用地宗地价格 lot price of agriculture land

具体某一宗农用地在正常市场条件下特定期日的价格。

3.8

农用地基准地价 base price of agriculture land

县(市)政府根据需要针对农用地不同级别或不同均质地域,按照不同利用类型,分别评估确定的某一估价期日的平均价格。

4 总则

4.1 农用地估价基本原则

4.1.1 预期收益原则

农用地估价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 替代原则

农用地评估以近邻地区或类似地区的功能相同、条件相似、交易方式一致的农用地交易实例的市场价格为参考,经比较修正后估算出待估农用地价格。

4.1.3 报酬递增递减原则

在技术不变,其他要素不变的前提下,对相同面积的土地不断追加某种要素的投入所带来的报酬的增量(边际报酬)迟早会出现下降。这一规律在农业生产经营中普遍存在,估价中充分依据这一原则。

4.1.4 贡献原则

农用地的总收益是由土地、劳动力、资本、经营管理等各种投入要素共同作用的结果,估价时要充分考虑上述各要素对农用地总收益的实际贡献水平。

4.1.5 合理有效利用原则

在一定的社会经济条件下,农用地的利用方式需要能充分发挥其土地的效用,产生良好的经济效益,而且要保持土地质量不下降,并对其周围的土地利用不会造成负面影响或危害。

判断和确定农用地合理有效利用方式要考虑:

- a) 持续的使用:根据农用地所处的区域环境和自身条件,所确定的农用地利用方式是可持续的;
- b) 有效的使用:在确定的利用方式下,农用地所产生的经济效益是最佳的;
- c) 合法的使用:合理有效的农用地利用方式,符合现行的法规、政策、规划等规定。

4.1.6 变动原则

农用地价格是由各种价格影响因素互相作用而形成的,这些价格影响因素经常在变化,农用地价格就在这些价格影响因素的不断变化中形成。估价人员要把握价格影响因素及价格变动规律,准确地评估价格。

4.1.7 供需原则

农用地估价以农用地市场供需决定农用地价格为依据,同时充分考虑农用地供需的特殊性和农用地市场的地域性。

4.1.8 估价时点原则

农用地估价结果是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值,农用地估价的结果具有时间相关性和时效性。

4.2 农用地价格影响因素

影响农用地价格的因素主要包括自然因素、社会经济因素和特殊因素。本标准确定农用地价格的指导性影响因素体系如下:

- a) 自然因素,是指影响农用地生产力的各种自然条件,包括 $\sim 10\text{ }^{\circ}\text{C}$ 有效积温、降雨量、降雨均衡度、无霜期、灾害性气候状况、地形坡度、土壤质地、有效土层厚度、土壤障碍层深度、土壤有机质含量、土壤盐渍化程度、地下水埋深、田块大小、地块形状等。
- b) 社会经济因素,是指影响农用地收益的社会经济发展条件、土地制度和交通条件等,包括区域城市化水平、城市规模、农业生产传统、人均土地指标(人均耕地、人均农用地)、农民人均收入水平、单位土地投入资本量、单位土地投入劳动量、农产品市场供求、农田基本设施状况、农机应用方便度、土地利用规划限制、交通通达度等。
- c) 特殊因素,是指影响农用地生产力和收益所独有的条件或不利因素,如特殊的气候条件、土壤条件、环境条件、环境污染状况等。

具体因素指标见附录 A。

4.3 农用地估价成果

4.3.1 农用地宗地估价成果

宗地估价结果报告;宗地估价技术报告;宗地估价附件。

4.3.2 农用地基准地价评估成果

农用地基准地价评估成果内容包括:

- a) 文字报告:主要包括农用地基准地价评估工作报告、农用地基准地价评估技术报告等;
- b) 基准地价图:主要有综合及各用途农用地基准地价最终成果图、样点地价图、基准地块图等;
- c) 表格:主要包括基准地价表、基准地价修正系数表和影响因素指标说明表;
- d) 有关计算机软件和管理信息数据库。

5 农用地估价方法

5.1 收益还原法

将待估农用地未来各期正常年纯收益(地租),以适当的土地还原率还原,从而估算出待估农用地价格的一种方法。

5.1.1 适用范围

收益还原法适用于在正常条件下有客观收益且土地纯收益较容易测算的农用地价格评估。采用收益还原法进行宗地价格评估时,以宗地为单位进行评估,即考虑农用地收益是由宗地总面积产生的,不可只考虑农用地收益面积。

采用收益还原法评估农用地价格,所计算的年纯收益与其权利状况相对应。

5.1.2 评估程序

收益还原法评估程序如下：

- a) 搜集与待估宗地有关的收益和费用等资料；
- b) 测算年总收益；
- c) 测算年总费用；
- d) 计算年纯收益；
- e) 确定土地还原率；
- f) 选用适当的公式计算农用地价格。

5.1.3 年总收益的分析计算

年总收益是指待估宗地按法定用途，合理有效地利用土地所取得的持续而稳定的客观正常年收益。确定年总收益时可根据待估农用地生产经营的方式，进行具体分析。分析方法如下：

- a) 待估宗地为直接生产经营方式，用农产品年收入作为年总收益。

农产品年收入，是指农用地用于农业生产过程中，每年平均的农业生产产品的收入，包括主产品收入和副产品收入。收入的计算根据其产量和估价期日的正常市场价格进行。

- b) 待估宗地为租赁经营，年租金收入及保证金或押金的利息收入之和作为年总收益。

租金收入及保证金或押金的利息收入，是指农用地由其产权所有者用于出租时，每年所获得的客观租金及承租方支付的保证金或押金的利息。客观租金根据实际租金水平考虑评估期日当地正常的市场租金水平进行分析计算；保证金或押金的利息按其数量及评估期日中国人民银行的一年期定期存款利息率进行计算。

5.1.4 年总费用的分析计算

年总费用是指待估宗地的使用者在进行生产经营活动中所支付的年平均客观总费用。在确定年总费用时根据待估农用地生产经营活动的方式，进行具体分析。分析方法如下：

- a) 待估宗地为直接生产经营方式，用农用地维护费和生产农副产品的费用之和作为总费用。

农用地维护费一般指农用地基本配套设施的年平均维修费用；生产经营农副产品的费用一般包括生产农副产品过程中所支付的直接及间接费用，包括种苗费（或种子费、幼畜禽费）、肥料费（或饲料费）、人工费、畜工费、机工费、农药费、材料费、水电费、农舍费（或畜禽舍费）、农具费以及有关的税款、利息等。对于投入所形成的固定资产，按其使用年限摊销费用。

- b) 待估宗地为租赁经营，用农用地租赁过程中发生的年平均费用作为年总费用。它主要指在进行土地租赁过程中所支付的年平均客观总费用。

5.1.5 求取年纯收益

土地年纯收益为年总收益与年总费用之差。

对于投入所形成的固定资产，需要扣除其所产生的纯收益。

如果所求取的年纯收益为负值，可根据实际生产经营状况考虑农用地的客观收益。

5.1.6 土地还原率的确定

土地还原率可按下列方法确定：

- a) 租价比方法：即选择与评估对象处于同一地区或邻近地区，相同用途的三宗以上近期发生交易的，且在交易类型上与评估对象相似的农用地交易实例，以交易实例的土地租金或土地纯收益与其价格的比率的均值作为土地还原率。

- b) 安全利率加风险调整值法:即土地还原率=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,风险调整值可根据农业生产所遇到的灾害性天气、评估对象所处地区的社会经济发展水平和农用地市场等状况对其影响程度而确定。
- c) 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,确定其还原率。
- 在估价实践中可根据当地农用地市场情况,选择适当的方法,确定土地还原率。

5.1.7 计算收益价格

5.1.7.1 计算收益价格的基本公式见式(1):

$$P = \frac{a}{r} \quad \dots\dots\dots(1)$$

式中:

P ——土地价格;

a ——土地年纯收益;

r ——土地还原率。

5.1.7.2 有限年期的待估农用地价格可根据其使用年期进行年期修正。

当土地纯收益每年不变,土地还原率每年不变且大于0,土地使用年期为 n 的公式见式(2):

$$P = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \quad \dots\dots\dots(2)$$

式中:

P 、 a 、 r 含义同式(1);

n ——土地使用年期。

5.1.7.3 土地纯收益每年有变化的,可按其变化规律采用相应的公式进行计算。

5.2 市场比较法

是根据替代原理,将待估农用地与近期市场上已发生交易的类似农用地进行比较,并对类似农用地的成交价格进行适当修正,以此估算待估农用地价格的方法。

5.2.1 适用范围

市场比较法适用于农用地市场交易比较活跃的地区。市场比较法除可直接用于评估农用地的价格外,还可用于其他估价方法中有关参数的求取。

5.2.2 估价步骤

市场比较法评估步骤如下:

- a) 收集和选择比较交易实例;
- b) 建立价格可比基础;
- c) 进行交易情况修正;
- d) 进行交易期日修正;
- e) 进行影响因素修正;
- f) 进行年期修正;
- g) 计算比准价格。

5.2.3 收集与选择比较交易实例

5.2.3.1 比较交易实例收集与选择

比较交易实例收集与选择要求如下：

- a) 首选与评估对象处于同一地区的实例,次选处于近邻地区或类似地区的实例;
- b) 用途相同;
- c) 价格类型相同或可比;
- d) 成交日期与估价期日接近,不宜超过三年;
- e) 为正常交易案例或调整为正常交易的案例;
- f) 至少选择三个可比较实例。

5.2.3.2 交易实例搜集与调查内容

交易实例收集与调查内容如下：

- a) 交易双方的情况及交易目的;
- b) 交易实例的状况,包括宗地本身的各种自然条件、社会经济条件和特殊条件等;
- c) 成交价格;
- d) 付款方式;
- e) 成交日期。

5.2.4 建立价格可比基础

选取比较实例后,还需要对比较实例的成交价格进行换算处理,建立价格可比基础,统一表达方式和地价内涵,主要包括以下内容:

- a) 统一地价内涵;
- b) 统一付款方式,统一为在成交日期时一次总付清的付款方式;
- c) 统一采用单位面积地价,并统一面积内涵和面积单位;
- d) 统一币种和货币单位。不同币种之间的换算,按中国人民银行公布的成交日期时的市场汇率中间价计算。

5.2.5 交易情况修正

5.2.5.1 非正常交易情况的判定

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交易情况下的价格。引起特殊交易行为因素一般有以下几种:

- a) 有利害关系者之间的交易;
- b) 急买急卖的交易;
- c) 受债权债务关系影响的交易;
- d) 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易;
- e) 相邻地块的合并交易;
- f) 特殊方式的交易;
- g) 交易税费非正常负担的交易;
- h) 有纠纷的交易。

5.2.5.2 交易情况修正

在选择交易实例时,如果交易实例存在上述特殊交易情况,则尽量避免选择,不得已必须采用时就需要进行交易情况修正。修正方法如下:

a) 交易情况分析

测定各种特殊因素对土地交易价格的影响程度,即分析在正常情况和这些特殊情况下,土地交易价格可能产生的偏差大小。测定方法可以利用已掌握的同类型土地交易资料分析计算,确定修正系数。也可以由估价人员根据长期的经验积累,判断确定修正系数。对交易税费非正常负担的修正,将成交价格调整为依照国家及当地有关规定,交易双方负担各自应负担的税费额确定修正系数。

b) 计算情况修正系数

计算公式见式(3):

$$K_c = I_{cp} / I_{cb} \dots\dots\dots (3)$$

式中:

K_c ——情况修正系数;

I_{cp} ——待估农用地情况指数;

I_{cb} ——交易实例农用地情况指数。

5.2.6 期日修正

将交易实例在其成交日期时的价格调整为估价期日的价格。具体可采用以下方法:

a) 利用本地区农用地价格指数计算修正系数,计算公式见式(4):

$$K_t = I_p / I_b \dots\dots\dots (4)$$

式中:

K_t ——期日修正系数;

I_p ——估价期日的地价指数;

I_b ——交易时期的地价指数。

b) 利用类似农用地价格变动率确定期日修正系数(K_t)。

c) 在无农用地价格指数或变动率的情况下,估价人员可以根据当地土地价格的变动情况和发展趋势及自己的经验进行判断,确定期日修正系数(K_t);

d) 通过分析土地价格随时间推移的变动规律,采用时间序列分析,建立土地价格与时间的相互关系模型求取期日修正系数(K_t)。

5.2.7 影响因素修正

5.2.7.1 确定修正因素

根据农用地价格的影响因素体系和估价对象与比较实例之间的特殊条件,确定影响因素修正体系,并分别描述估价对象与各比较实例的各种影响因素状况,确定修正指数,计算修正系数。

影响因素根据 4.2 中“农用地价格影响因素”和估价对象与比较实例的具体条件确定。

影响因素状况描述需要具体、明确,并尽量采用量化指标,避免采用“好”、“较好”、“较差”、“一般”等形容词。

5.2.7.2 自然因素修正系数

自然因素修正系数计算公式见式(5):

$$K_n = \prod_{i=1}^n (I_{oi} / I_{bi}) \dots\dots\dots (5)$$

式中：

- K_n ——自然因素的修正系数；
- I_{oi} ——待估农用地 i 因素的指数；
- I_{bi} ——交易实例 i 因素的指数；
- n ——影响因素个数。

5.2.7.3 社会经济因素修正系数

社会经济因素修正系数计算公式见式(6)：

$$K_e = \prod_{i=1}^n (I_{oi} / I_{bi}) \dots\dots\dots (6)$$

式中：

- K_e ——社会经济因素的修正系数；
- I_{oi} 、 I_{bi} 、 n 同式(5)。

5.2.7.4 特殊因素修正系数

特殊因素修正系数计算公式见式(7)：

$$K_s = \prod_{i=1}^n (I_{oi} / I_{bi}) \dots\dots\dots (7)$$

式中：

- K_s ——特殊因素的修正系数；
- I_{oi} 、 I_{bi} 、 n 同式(5)。

5.2.8 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的使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。年期修正系数按式(8)计算：

$$K_y = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n] \dots\dots\dots (8)$$

式中：

- K_y ——将比较实例年期修正到待估农用地使用年期的年期修正系数；
- r ——土地还原率；
- m ——待估农用地的使用年期；
- n ——比较实例的使用年期。

5.2.9 确定待估农用地价格

比准价格的计算公式见式(9)：

$$P = P_b \times K_c \times K_l \times K_n \times K_e \times K_s \times K_y \dots\dots\dots (9)$$

式中：

- P ——比准价格；
- P_b ——交易实例价格；
- K_c 、 K_l 、 K_n 、 K_e 、 K_s 、 K_y 含义同上。

所选取的若干个交易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待估农用地价格：

- a) 简单算术平均法；
- b) 加权算术平均法；

- c) 中位数法;
- d) 众数法。

5.3 成本逼近法

5.3.1 内涵

以新开垦农用地或土地整理过程中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、应缴纳的税金和农用地增值收益,并进行各种修正来确定农用地价格的方法。

基本公式见式(10):

$$P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 \quad \dots\dots\dots(10)$$

式中:

- P ——农用地价格;
- E_a ——土地取得费;
- E_d ——农用地开发费;
- T ——税费;
- R_1 ——利息;
- R_2 ——利润;
- R_3 ——农用地增值收益。

5.3.2 适用范围

成本逼近法适用于经过未利用土地开发或土地整理后的农用地价格评估。

5.3.3 估价步骤

成本逼近法估价步骤如下:

- a) 判断评估对象是否适用成本逼近法;
- b) 搜集与估价有关的成本费用、利息、利润及待估农用地增值收益等资料;
- c) 通过直接或间接方式求取估价对象的土地取得费、农用地开发费及相关的税费、利息、利润;
- d) 确定农用地增值收益;
- e) 按成本逼近法公式求取待估农用地的价格;
- f) 确定已开发土地的修正因素,并进行修正;
- g) 确定待估农用地的最终地价。

5.3.4 确定土地取得费

农用地取得费主要表现为取得未利用土地或中低产田时客观发生的费用。

5.3.5 确定农用地开发费

农用地开发费是为使土地达到一定的农业利用条件而进行的各种投入的客观费用,如农田平整、处理耕作层、建设农田水利设施、田间道路、田间防护林等。

根据农业生产的要求,农用地的开发程度主要包括以下几方面:

- a) 通路:分通田间人行路、机耕路等情况;
- b) 灌溉:分上游有蓄水设施的自流灌溉、地下水灌溉、喷灌灌溉、滴灌灌溉等;
- c) 排水:分析能否顺畅地自然排水、有无排水沟渠等;
- d) 通电:考察田间耕作能否方便地使用电力;

e) 土地平整:平整度应能满足农业生产的基本要求,有至少 20 cm 的疏松土壤的耕作层。

在具体分析农用地的开发程度时,则可区分田块内外的情况,并根据各种农田基本设施的投资主体与评估对象的产权主体的权属利益关系确定评估设定的土地开发程度,并合理确定开发费用。

5.3.6 确定各项税费

主要是指取得待开发农用地和在进行农用地开发过程中所应支付的有关税费,具体项目和取费标准按国家和当地的有关规定确定。

5.3.7 确定农用地开发利息

土地的取得费用和开发费用均可根据其投资的特点和所经历的时间计算利息,利息率按评估期日的中国人民银行公布的贷款利率来确定,土地开发期为 1 年以内的利息率按单利计算,开发期超过 1 年以上的利息率按复利计算。

计息期间以农用地开发周期为基础,考虑各项投资的投入特点确定。农用地开发周期根据农用地开发的总面积、农用地开发程度和开发难度等方面确定。

5.3.8 确定农用地开发利润

利润是对农用地开发投资的回报,是土地取得费用和开发费用在合理的投资回报率(利润率)下应得的经济报酬。利润率根据开发农用地所处地区的经济环境、开发农用地的利用类型(行业特点)和开发周期等方面确定。

5.3.9 确定农用地增值收益

农用地增值收益是指待估农用地因追加投资进行农用地开发整理,使农用地生产能力得到提高,而引起的农用地价格的增值。农用地增值收益率根据开发农用地所处地区的经济环境、开发农用地的利用类型(行业特点)等方面确定。

5.3.10 计算农用地价格

根据上述各项的计算结果,利用成本逼近法的公式计算初始农用地价格。

5.3.11 对农用地价格进行年期修正

5.3.11.1 年期修正方法

若求取的是有限年期的农用地价格时,则需要判断是否进行年期修正,修正公式如下:

a) 年期修正公式见式(11):

$$P_T = P_0 \times K_y \quad \dots\dots\dots(11)$$

式中:

P_T ——年期修正后的农用地价格;

P_0 ——年期修正前的农用地价格;

K_y ——年期修正系数。

b) 年期修正系数的计算公式见式(12):

$$K_y = 1 - 1/(1+r)^n \quad \dots\dots\dots(12)$$

式中:

K_y ——年期修正系数;

r ——农用地还原率;

n ——农用地使用年期。

5.3.11.2 年期修正标准

判断是否进行年期修正的标准如下：

- a) 当农用地增值收益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) 当农用地增值收益是以无限年期的市场价格与成本价格的差额确定时,农用地增值收益与成本价格一道进行年期修正;
- c) 当农用地为承包、转包等农用地时,按使用年期或剩余使用年期进行修正;
- d) 当评估的是农用地无限年期价格时不用进行年期修正。

5.3.12 区位修正

当区位对于农用地的经营类型影响较大时,还需要对农用地价格进行区位修正。

5.4 剩余法

5.4.1 内涵

在预计开发完成后农用地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农用地价格的方法。

基本公式见式(13):

$$P = A - B - C \quad \text{..... (13)}$$

式中:

- P ——待估农用地的价格;
 A ——总开发价值或开发完成后的农用地总价格;
 B ——整个开发项目的开发成本;
 C ——开发者合理利润。

5.4.2 适用范围

剩余法适合待开发农用地的价格评估。

5.4.3 评估步骤

剩余法评估步骤如下:

- a) 调查待估农用地的基本情况;
- b) 确定待估农用地的最有效利用方式;
- c) 估计开发周期和投资进度安排;
- d) 估算开发完成后的农用地总价格;
- e) 估算开发成本和开发者合理利润;
- f) 确定待估农用地价格。

5.4.4 评估要点

剩余法评估要点如下:

- a) 估算开发完成后的农用地价格,可根据待估农用地的最有效利用方式和当地农用地市场现状及未来变化趋势,采用市场比较法进行。对开发完成后拟采用出租或自营方式的农用地价格,

也可以根据同一市场状况采用收益还原法来确定其价格；

- b) 开发周期和投资进度安排可参照类似的农用地开发过程进行确定；
- c) 开发成本是项目开发期间所发生的一切费用的总和,主要包括开发建设投资成本、有关专业费用、投资利息和税收等；
- d) 开发项目的正常利润一般以农用地总价格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农用地开发项目的平均利润率进行确定。

5.5 评分估价法

5.5.1 内涵

按照一定的原则,建立影响农用地价格的因素体系和因素评分标准,依据因素评分标准对待估农用地的相应条件进行评价赋分,按其得分值的大小,乘以客观的农用地单位分值价格,从而得到农用地价格的一种估价方法。

5.5.2 适用范围

评分估价法适用于所有农用地价格评估,特别适用于成片农用地价格评估,但前提是先确定农用地单位分值价格。

5.5.3 评估步骤

评分估价法的评估步骤如下:

- a) 建立农用地价格影响因素体系；
- b) 制定农用地价格影响因素评分标准；
- c) 依据 a)、b)对待估宗地进行评分；
- d) 确定客观的农用地单位分值价格；
- e) 计算待估宗地价格。

5.5.4 建立农用地价格影响因素体系

农用地价格影响因素体系建立见附录 A 和附录 B,由县(市)级土地行政主管部门根据当地实际情况制定。

5.5.5 制定农用地价格影响因素评分标准

由县(市、区)级土地行政主管部门依据农用地价格影响因素体系制定本区域内的农用地评分表。对农用地价格影响越大的因素,评分值越高。

自然因素和社会经济因素的得分之和最高为 100。

当待估农用地没有特殊因素时,特殊因素的得分为 0;当有特殊因素时,可根据特殊因素对农用地的实际影响程度对其进行评分。

5.5.6 调查待估宗地的基本情况,对待估宗地进行评分

按照农用地评分表中的因素体系,逐项对待估宗地的基本情况进行调查,并确定各因素的分值。

5.5.7 确定单位分值价格

农用地单位分值价格是指一定区域范围内,一定时期,农用地分值与农用地价格进行转换的价格。由县(市)级土地行政主管部门确定该县统一的农用地单位分值价格。农用地单位分值价格可用农用地

市场价格资料进行回归求取。

农用地单位分值价格的回归模型有两种类型,见式(14)和式(15):

$$P_B = C \times S \quad \dots\dots\dots(14)$$

式中:

P_B ——农用地价格;

C ——农用地单位分值价格;

S ——农用地总分值。

$$P_B = A \cdot S^C \quad \dots\dots\dots(15)$$

式中:

P_B 、 C 、 S 含义同式(14);

A ——回归系数。

县(市)级土地行政主管部门根据本县的实际情况,从以上两种回归模型中选取一种,求取农用地单位分值价格。

5.5.8 待估宗地价格计算

选择适当的公式计算待估宗地的价格。

农用地价格的计算公式见式(16):

$$P = C \times S \quad \text{或} \quad P = A \times S^C \quad \dots\dots\dots(16)$$

式中:

P ——待估农用地价格;

C ——农用地单位分值价格;

S ——待估农用地的总分值;

A ——回归系数。

5.5.9 对农用地价格进行年期修正

若求取的是有限年期的农用地价格时,需进行年期修正:

a) 年期修正同式(11);

b) 年期修正系数同式(12)。

5.6 基准地价修正法

5.6.1 适用范围

利用基准地价成果评估宗地价适用于有基准地价成果区域的农用地价格评估。

5.6.2 系数修正法

5.6.2.1 基准地价系数修正法的公式

系数修正法公式见式(17):

$$P = P_0 \times (1 \pm \sum_{i=0}^n K) \times K_1 \times K_2 \quad \dots\dots\dots(17)$$

式中:

P ——待估农用地价格;

P_0 ——基准地价;

- $\sum_{i=1}^n K$ ——宗地地价影响因素修正系数和；
- K_t ——交易期日修正系数；
- K_y ——年期修正系数。

5.6.2.2 评估步骤

系数修正法的评估步骤如下：

- a) 搜集有关基准地价资料：包括基准地价报告、基准地价图、宗地地价修正体系及有关各种地价影响因素资料等；
- b) 确定待估宗地所处级别及基准地价：根据当地农用地基准地价评估报告、基准地价图和有关基准地价批文，确定待估宗地所处级别及基准地价，并说明基准地价内涵；
- 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：按照影响因素指标说明表中的影响因素体系调查待估宗地的各影响因素状况，并对各因素状况进行准确描述；
- d) 依据影响因素指标说明表和修正系数表确定修正系数：根据各影响因素状况，按照影响因素指标说明表中的划分标准确定各因素的级别标准，并查对修正系数表确定修正系数，按式(18)计算系数和：

$$\sum_{i=1}^n K = K_1 + K_2 + K_3 + \dots + K_n \dots\dots\dots (18)$$

式中：

- $\sum_{i=1}^n K$ ——宗地地价影响因素修正系数和；
- K_1, K_2, \dots, K_n ——分别为待估宗地第1, 2, …, n因素的修正系数。

- e) 期日修正：待估宗地的估价期日与基准地价的评估期日若不相同，则需根据地价的变化程度进行期日修正；
- f) 年期修正：当待估农用地土地使用年期为有限年期时，需要进行年期修正；
- g) 计算待估农用地价格：在确定好各修正系数后，采用式(12)计算待估农用地价格。

5.6.3 定级指数模型评估法

利用基准地价评估过程中所建立的定级指数与地价模型，通过评判待估农用地定级指数，并将其代入模型，测算出待估农用地价格的方法。

具体评估步骤和方法为：

- a) 搜集有关基准地价资料，包括基准地价评估报告、基准地价图、定级指数模型资料等；
- b) 确定待估农用地级别、基准地价及适用模型；
- c) 调查分析确定待估农用地定级指数；
- d) 将定级指数代入模型，计算待估农用地价格；
- e) 对计算出的待估农用地价格进行估价期日和年期修正。

5.6.4 基准地块法

采用基准地块法评估农用地宗地价格，是利用基准地价评估过程中已经建立的基准地块档案，通过比较修正评估出待估农用地价格的方法。

评估步骤和方法同市场比较法。

6 农用地宗地估价

6.1 估价程序

农用地宗地估价的具体程序为：

- a) 接受估价委托；
- b) 明确估价基本事项；
- c) 拟订估价作业计划；
- d) 估价资料的收集与整理；
- e) 实地查勘待估农用地；
- f) 选定估价方法，试算宗地价格；
- g) 分析调整试算宗地价格，确定估价结果；
- h) 撰写估价报告书；
- i) 估价报告提交、备案及估价资料分类归档。

6.2 明确估价基本事项

农用地宗地估价的基本注意事项如下：

- a) 确定估价对象：确定待估宗地类型、范围、权利状况和宗地条件等；
- b) 确定估价目的：要有明确的估价目的；
- c) 确定估价期日：要确定某一估价期日；
- d) 确定估价作业日期；
- e) 其他有关事项。

6.3 拟订估价作业计划

估价作业计划主要包括下列内容：

- a) 确定估价项目性质和工作量；
- b) 拟调查搜集的资料及其来源渠道；
- c) 拟采用的估价技术路线和估价方法；
- d) 预计所需的时间；
- e) 拟订作业的步骤、作业进度和成果组成。

6.4 估价资料收集与整理

6.4.1 宗地估价资料收集

6.4.1.1 区域自然条件及社会经济发展状况

收集待估农用地所在区域的自然条件及社会经济发展总体状况资料，区域自然条件资料主要包括光温水等气候资料、岩性地质等地质资料、地表水和地下水等水文资料和土壤资料、地形地貌等；社会经济发展状况资料包括区域土地资源状况、产业政策、区域社会经济发展水平、土地市场状况、现代化农用技术水平等。

6.4.1.2 土地利用状况

收集待估农用地有关位置、用途、四至、土地面积、土地形状、土地等级、地上附着物状况、地籍资料等。

6.4.1.3 土地权利状况资料

收集待估农用地有关土地权利状况资料，如他项权利资料。

6.4.1.4 土地等级状况

收集有关待估农用地的等别和级别资料。

6.4.1.5 地价影响因素资料

收集影响待估农用地价格的有关自然因素、社会经济因素和特殊因素资料。

6.4.1.6 交易实例资料

收集交易实例农用地的资料,包括其位置、面积、用途、成交时间、双方当事人、地块条件、使用年限、交易条件、影响地价的因素、土地价格等。

6.4.1.7 收益资料

收集待估农用地的农产品收入或年租金收入资料。

6.4.1.8 成本费用资料

收集农用地的开发成本及生产费用(农用地维护费、种苗费、肥料费、人工费、畜工费、机工费、农药费、水电费、农舍费、工具费)等方面的资料。

6.4.1.9 基准地价资料

收集基准地价报告、基准地价图、宗地地价修正体系及有关各种影响地价因素的资料。

6.4.1.10 参数数据

收集有关借贷利息率、税率、利润率、还原利率、农用地单位分值价格等参数资料。

6.4.1.11 其他资料

有关经济指数及农用地价格变动指数;农用地利用的政策法规、条例、规定;有关农用地利用规划等资料。

6.4.2 宗地估价资料整理

6.4.2.1 宗地估价资料核实与剔除

用于农用地估价的资料数据需要严格核实,来源可靠,无显著异常,对明显不合要求的和特殊极值要予以剔除。

6.4.2.2 宗地估价资料整理

对现有资料进行初步整理,并判断是否满足本次估价的农用地宗地的要求,并记录所缺资料,以便补充调查和收集;对不全、不可靠的现有资料作好记录,以便补充资料和收集;对现有资料数据要妥善保管,并存入档案。

6.5 实地查勘待估农用地

估价人员需要到估价对象现场,查勘估价对象的位置、田块平整、周围环境、农作物长势等,并对事先收集的有关估价对象的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实,同时搜集补充估价所需的其他资料,以及对估价对象及其周围环境或临路状况进行拍照等。

6.6 选定估价方法,试算宗地价格

估价方法可根据估价的目的、估价对象的特点、所收集到的资料状况选定。对同一估价对象须选用两种以上的估价方法进行估价。

6.7 确定估价结果

根据待估宗地情况及各种方法的评估结果,选用以下方法确定最终估价结果:

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

6.8 撰写估价报告

宗地估价报告书包括估价结果报告和估价技术报告,估价人员按估价报告的规范格式撰写估价报告。估价报告规范格式见附录 C。

6.9 估价报告提交、备案及估价资料分类归档

估价报告完成后,要及时提交给委托方,按规定送主管部门备案,并对所用估价资料和宗地估价报告书进行分类整理和归档保管,以备查用。

7 不同利用类型的农用地宗地估价

7.1 耕地地价的评估

7.1.1 耕地地价的影响因素

7.1.1.1 水田地价的影响因素

根据 4.3 所确定的因素体系并结合水田的利用性质确定水田的地价影响因素。在确定水田的地价影响因素时,要注意田块的保水能力、水源条件、灾害性气候等因素对地价的影响。

7.1.1.2 旱地地价的影响因素

根据 4.3 所确定的因素体系并结合旱地的利用性质确定旱地的地价影响因素。在确定旱地的地价影响因素时,要注意地块形状、地形坡度、灌溉条件、灾害性气候等因素对地价的影响。

7.1.1.3 水浇地地价的影响因素

根据 4.3 所确定的因素体系并结合水浇地的利用性质确定水浇地的地价影响因素。在确定水浇地的地价影响因素时,要注意田块的保水能力、水源条件、地下水埋深等因素对地价的影响。

7.1.2 耕地地价的评估方法

耕地地价评估根据其利用状况和所处地区条件,可采用收益还原法、市场比较法、评分估价法和基准地价修正法等;如果是新开发整理的耕地,可采用成本逼近法;如果是待开发的耕地,可采用剩余法。

7.1.3 耕地地价评估的技术要点

耕地地价评估的技术要点如下:

- a) 在评估耕地价格时,首先根据土地所处区域条件、近三年来耕地的实际耕作状况及可能的新的

耕作利用方式,确定耕作制度、复种指数等,并根据其耕作制度分析其利用状况及收益能力;

- b) 要充分考虑农田基本设施对耕地价格的影响,包括引水渠、排水渠、田间道路、机耕道路等,分析其可用程度对地价产生的影响,对于通过性设施对农用地可能产生的负面影响也要充分考虑;
- c) 用收益还原法评估耕地地价时,其估价结果的可信度主要取决于土地的预期纯收益和还原率是否准确。在测算耕地纯收益时,总收益和总费用的测算要全,一般采用实测的方式,即具体计算待估宗地在一年内各种产出物的经济价值和各种投入的费用总和,收益及费用数据可采用近三年的客观平均值;
- d) 采用市场比较法时,注意比较案例交易对象与评估对象的构成是否一致,即交易对象是否包括地上农作物、农田设施等,如果不一致则要进行一致性调整。比较案例的利用方式和耕作制度需与评估对象一致。

7.2 园地地价的评估

7.2.1 影响因素

根据 4.3 所确定的因素体系并结合园地的利用性质确定园地的地价影响因素。在确定园地的地价影响因素时,要注意土壤厚度、土壤有机质含量、地下水埋深、园艺设施状况、距城市远近、独特的小气候以及特殊土壤等因素对地价的影响。

7.2.2 评估方法

园地地价评估根据其利用状况和所处地区条件,可采用收益还原法、市场比较法和成本逼近法等;如果是新开发的园地,可采用成本逼近法;如果是待开发的园地,可采用剩余法。

7.2.3 评估技术要点

园地地价评估的技术要点如下:

- a) 在评估园地价格时,首先准确界定估价对象是否包括果树及有关设施等,如果包括就需要充分考虑包括后对园地价格的影响;
- b) 适当考虑特殊的土壤及气候条件对园地利用产生的垄断收益及垄断价格;
- c) 对于果园用地还要适当考虑其区位条件,如距消费地的距离、路网状况等;对具有景观及旅游价值的园地,则需要充分考虑景观及旅游价值对土地价格的影响;
- d) 用收益还原法评估果园用地地价时,需要尽量消除大小年对纯收益的影响,其收益及费用数据可采用最近连续 3 年~5 年的客观平均值;
- e) 采用市场比较法评估园地地价时,需要注意比较案例交易对象与评估对象的构成是否一致,即交易对象是否包括地上果树、园林设施等,如果不一致则要进行一致性调整。比较案例的果树类别及利用方式需与评估对象一致。

7.3 林地地价的评估

7.3.1 影响因素

根据 4.3 所确定的因素体系并结合林地的利用性质确定林地的地价影响因素。在确定林地的地价影响因素时,要注意立地条件、砾石含量、地形坡度、林业设施状况、林木经营结构、交通运输条件等因素对地价的影响。

7.3.2 评估方法

林地地价评估根据其利用状况和所处地区条件,可采用市场比较法、成本逼近法和收益还原法等。

7.3.3 评估技术要点

林地地价评估的技术要点如下：

- a) 在评估林地价格时,首先准确界定估价对象是否包括林木及有关林业设施等,如果包括就需要充分考虑包括后对林地价格的影响;
- b) 采用市场比较法评估林地地价时,比较案例的林木类别及林地开发经营方式与评估对象的一致,即交易对象是否包括地上林木、林业设施等,如果不一致则要进行一致性调整;
- c) 用收益还原法评估林地价格时,宜以林木生长期和采伐期为周期计算年平均总收益和总费用;
- d) 对具有生态及旅游价值的林地,还要考虑生态及旅游价值对土地价格的影响。

7.4 草地地价的评估

7.4.1 影响因素

根据 4.3 所确定的因素体系并结合草地的利用性质确定草地的地价影响因素。在确定草地的地价影响因素时,要注意土壤沙化程度、草场经营方式、草场设施状况等因素对于地价的影响。

7.4.2 评估方法

草地地价评估根据其利用状况和所处地区条件,可采用评分估价法、收益还原法和市场比较法等。

7.4.3 评估技术要点

草地地价评估的技术要点如下：

- a) 在评估草地价格时,要考虑草地的经营方式和草种结构,区分圈养和单独经营草场等不同方式;
- b) 采用收益还原法进行评估时,对于用于圈养的草场,其经营收益来源于牲畜的出售收益,在测算总收益时要考虑出栏率和牲畜生长期,收益和费用数据一般宜采用连续 3 年~5 年的客观平均值;对于只进行草场经营的草地,其经营收益主要是草场经营使用费及大草的出售收益,计算纯收益时可采用近 3 年的收益和费用数据客观平均值;
- c) 采用市场比较法评估草地地价时,比较案例的草场类型及利用方式需与评估对象的一致;
- d) 对草地价格评估时还要考虑其生态价值。

7.5 未利用地价格的评估

7.5.1 适用范围

未利用地是农用地重要的后备土地资源,当未利用地用于开发为农用地(包括耕地、园地、林地、草地和其他农用地)时,按照农用地估价方法的要求进行估价。

7.5.2 评估方法

在进行未利用地价格评估时,首先根据未利用地的规划要求或土地的开发利用计划,确定土地利用类型和土地利用方式,然后选择适当的方法进行评估。

未利用地价格的评估方法,可根据实际情况采用剩余法和市场比较法进行评估。

7.5.3 评估技术要点

未利用地地价评估的技术要点如下：

- a) 未利用地价格评估时,首先要确定未利用地的开发利用方式,包括未利用地的开发用途、开发

利用率等。确定的依据主要是未利用地本身的自然条件、有关规划的要求及开发者的实际开发计划等；

- b) 未利用地价格评估时要适当考虑未利用地开发后的价格增值,并充分考虑未利用地的可利用与未利用程度；
- c) 采用剩余法评估时,按照所确定的未利用地开发利用方式调查和评估开发后的买卖价格,要求有可比较的市场交易案例；
- d) 采用市场比较法评估时,需要调查当地类似条件的未利用地拍卖等市场价格。

8 不同估价目的的农用地估价

8.1 承包农用地价格评估

承包农用地价格是指在正常条件下承包年期内的农用地的价格。

承包农用地的价格评估需要综合考虑农用地的土壤质量、收益水平、土地承包经营期限、有无其他经营或权利限制、农田基础设施状况与水平等方面因素。

承包农用地价格评估方法可采用收益还原法、市场比较法和基准地价修正法等。

还原利率可根据估价对象权利内容确定。

承包农用地价格评估同时评估许多宗地时,评估报告需要作适当归并。

8.2 转包农用地价格评估

转包农用地价格是指在正常市场条件下转包期内农用地收益的现值之和。

农用地转包最高年限不能超过农用地的剩余承包年限。

农用地转包价格需要综合考虑农用地的土壤质量、土地收益水平、土地转包经营期限、有无其他经营或权利限制、农田基础设施状况与水平等方面进行评估。

农用地转包价格的评估方法可采用收益还原法、市场比较法等。

用收益还原法进行农用地转包价格评估时,还原利率可根据估价对象权利内容确定。

8.3 农用地租金评估

农用地租金标准要与该宗地的正常地价标准相均衡。租金标准的评估可通过该宗地的正常土地使用权价格标准折算,也可采用市场比较法等直接评估。

8.4 荒地拍卖底价评估

荒地拍卖的年限不可超过国家规定的最高年限。

荒地拍卖估价,可依据《中华人民共和国拍卖法》及《中华人民共和国土地管理法》等有关规定进行。

荒地拍卖估价,可采用剩余法和市场比较法确定其价格。但要在估价报告中说明未来市场变化风险和预期强制处分等因素对拍卖价格的影响。

8.5 荒地抵押价格评估

荒地抵押估价是指在将荒地作为抵押债权担保而设定抵押权时对荒地进行的价格评估。

荒地抵押评估的是有限年期荒地价格。

荒地抵押估价,可依据《中华人民共和国担保法》及《中华人民共和国土地管理法》等有关规定进行。

荒地抵押估价,可采用市场比较法、剩余法和成本逼近法确定其价格。但要在估价报告中说明未来市场变化风险和预期强制处分等因素对抵押价格的影响。

在进行荒地抵押估价时,要区分抵押物的权利状况,按照其相应的权利评估确定其相应的价格。

荒地抵押价格评估需掌握前三年荒地价格的变化状况,预测未来三年的地价变动趋势,并考虑抵押

风险和强制处分等因素。

9 农用地基准地价评估

9.1 评估对象

农用地基准地价评估对象是县(市)行政区内现有农用地和宜农未利用地。

9.2 技术路线

农用地基准地价评估有以下三条技术路线：

- a) 样点地价平均法：在农用地定级基础上，用投入产出样点资料和市场交易样点资料评估并确定基准地价；
- b) 定级指数模型法：在农用地定级基础上，根据定级指数、农用地市场交易资料和投入产出资料，建立地价测算模型，评估并确定基准地价；
- c) 基准地块评估法：通过设置基准地块，并评估基准地块价格，根据基准地块价格评估并确定基准地价。

在农用地基准地价评估中，可根据本地农用地市场状况、基础资料及技术条件，选择其中一条技术路线进行评估。

9.3 工作程序

农用地基准地价评估的工程程序如下：

- a) 准备工作；
- b) 确定基准地价评估的技术路线；
- c) 界定基准地价的内涵；
- d) 资料调查与整理；
- e) 评估基准地价；
- f) 成果整理与验收。

9.4 准备工作

包括以下几个方面：

- a) 收集和准备基准地价评估的基本资料；
- b) 确定基准地价评估区域范围；
- c) 确定工作底图；
- d) 编写农用地基准地价评估任务书；
- e) 制定基准地价评估所需调查表格，基本表格见附录 B。

9.5 农用地基准地价内涵界定

农用地基准地价内涵界定包括土地权利、土地权利年期、用地类型、耕作制度、农田基本设施状况、基准日等方面，具体如下：

- a) 土地权利：一般界定为农用地使用权价格。
- b) 土地权利年期：可设定为 30 年和无限年期两种。
- c) 用地类型：农用地利用类型主要包括耕地、园地、林地、草地及其他农用地等，在基准地价评估中可根据当地主要用地类型的实际情况进行适当确定。未利用地可按照可开发利用方式确定用地类型。

- d) 耕作制度:主要是熟制问题,可以按照 GB/T 28407 中规定的标准耕作制度确定,也可以根据当地实际情况具体确定。
- e) 农田基本设施状况:在基准地价评估中,按照各级别的农田基本设施的平均状况确定。
- f) 基准日:基准日就是估价对象在评估确定的时点上的价值,这个时点就是评估基准日,精确到某年某月某日。在基准地价评估中要明确设定农用地基准地价的基准日。

9.6 样点地价平均法

9.6.1 评估步骤

采用样点地价平均法评估基准地价,是在农用地定级基础上,调查农用地投入产出样点资料和市场交易样点资料,并计算样点地价,以各样点地价的平均值评估并确定农用地基准地价。具体评估步骤如下:

- a) 资料调查;
- b) 按农用地级别确定农用地的土地利用类型;
- c) 投入产出资料抽样调查;
- d) 利用投入产出资料分析计算土地利用纯收益,并以此计算样点地价;
- e) 利用市场交易案例资料,计算样点地价;
- f) 根据所测算的样点地价资料,计算各级别基准地价。

9.6.2 资料调查的内容和要求

9.6.2.1 资料调查的内容

样点地价平均法收集资料的内容如下:

- a) 农用地定级成果资料:包括农用地级别图、农用地定级工作报告和技术报告,其他能用于农用地估价的定级成果及资料;
- b) 农用地承包、转包、出租、拍卖、联营入股等交易资料;
- c) 社会经济及土地利用资料:包括当地农村经济发展状况资料,农业和社会经济发展统计资料,土地利用总体规划资料,基本农田保护区资料等;
- d) 其他资料:如农用地历史地价资料,农业开发和农业生产的政策资料等。

9.6.2.2 资料调查的一般要求

样点地价平均法资料调查的一般要求如下:

- a) 资料调查以农用地级别为单位进行,按农用地级别或行政区域进行归类整理;
- b) 调查、收集资料中选择的样点地块要按实地位置标注到估价工作底图上,并建立样点资料数据库;
- c) 农用地承包、转包、出租、拍卖、抵押、联营入股等交易资料和农用地收益资料中的价格指标均以元为单位,面积指标均以平方米为单位,指标数值准确到小数点后一位;
- d) 样点调查要符合数理统计要求。

9.6.3 确定土地利用类型

根据土地利用现状分区同时考虑土地利用总体规划的土地利用分区及土地用途管制的土地利用类型要求,确定各级别的主要用地类型。

9.6.4 投入产出样点和市场交易资料调查

农用地投入产出样点资料调查采用抽样调查方式。市场交易样点资料调查,在市场资料充足的情况下,采用抽样调查;在市场资料不足的情况下,采用全面调查。

9.6.4.1 调查样点的要求

样点单位可以是一定面积的地块,也可以是某一农户种植的相同用地类型的地块,地块面积要适中。

样点抽样采用分类抽样调查,即按用地类型分别进行抽样调查。

样点要有代表性,样点分布要均匀,样点数据可调查最近的连续三年的资料。

样点单位总数、调查样点单位总数、各类样点单位数及调查样点单位数按式(19)计算:

$$E_{ni}/E_n = E_{Ni}/E_N \dots\dots\dots(19)$$

式中:

E_{ni} ——第*i*类用地抽取的样点单位数;

E_n ——各类用地抽取的样点单位总数;

E_{Ni} ——第*i*类用地的样点单位数;

E_N ——各类用地的样点单位总数。

9.6.4.2 样点资料的整理

样点资料补充完善或删除,对所有调查的样点资料均要逐表审查,对主要数据不全或不准确的,则需进行补充调查,完善内容;将缺少主要项目、填报数据不符合要求和数据明显偏离正常情况而又不容易补充的样点进行剔除。

样点资料归类:将初步审查合格的样点资料,分别按农用地级别、土地用途、用地效益等进行归类,当样点数量少于规定要求时需要进行样点的补充调查。

9.6.5 投入产出资料和市场交易资料分析计算

9.6.5.1 投入产出样点资料的分析计算

样点地价的计算方法见5.1。

9.6.5.2 市场交易样点资料的分析计算

根据样点类型,采用本标准相应的估价方法计算市场交易样点地价。

9.6.6 样点地价的修正及样点地价处理

样点地价的修正主要是把样点地价修正成为基准地价内涵条件下的正常地价,主要包括年期修正、期日修正及其他修正等。样点地价处理是指绘制样点地价图及进行样点数据检验等。

9.6.6.1 样点地价的年期修正

不同年期的样点地价资料要修正到基准地价的无限年期,按式(20)计算:

$$P_m = P_{m_1} / [1 - 1/(1 + r_d)^{m_1}] \dots\dots\dots(20)$$

式中:

P_m ——修正后的土地价格;

m_1 ——样点地价的实际年期;

P_{m_i} ——样点地价；
 r_d ——土地还原率。

9.6.6.2 样点地价的期日修正

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。修正过程中可区别不同土地用途，计算地价的变化幅度。在已建立地价指数系统的地区，可利用地价指数进行修正。

按式(21)计算：

$$K_{ij} = P_{v_i} / P_{ij} \dots\dots\dots(21)$$

式中：

K_{ij} ——第*i*类用地第*j*期地价修正到基准地价估价期日的系数；
 P_{v_i} ——第*i*类用地基准地价估价期日土地交易均价(或地价指数)；
 P_{ij} ——第*i*类用地第*j*期土地交易均价(或地价指数)。

对同时期发生的交易地价修正到估价期日的地价按式(22)计算：

$$P_k = K_{ij} \times P_{ij} \dots\dots\dots(22)$$

式中：

P_k ——修正为基准地价评估期日的宗地价格；
 P_{ij} ——第*j*期、第*i*类宗地的实际成交地价。

9.6.6.3 样点地价的其它修正

样点地价的其它修正如下：

- a) 交易情况修正：把交易情况不正常的样点地价，修正到正常条件下的交易地价；
- b) 农用地开发程度修正：在不同农田基本设施配套程度下的样点地价，可修正到基准地价评估所设定的农田基本设施配套程度下的地价。基准地价评估中的农田基本设施配套程度，可按各级农田基本设施配套现状程度的平均水平设定；
- c) 权利修正：是指对承包、转包、出租、拍卖、抵押、联营入股等不同权利状况的修正。

9.6.6.4 样点数据检验

样点数据检验要求如下：

- a) 同一土地级别中，同一交易方式计算的样点地价要通过样点同一性检验。同一级别中样点数量不能满足总体检验的需要时，需对级别进行差别判别归类，按类进行样点总体同一性检验。
- b) 同一土地级别中，不同交易方式计算的样点地价，也要通过样点总体同一性检验；
- c) 用t检验法或均值-方差法对样点进行异常值剔除。当检验后的数据不能满足需要时，可增加抽样数据，按以上方式重新进行数据检验。

9.6.6.5 样点地价分布图的绘制

所调查和计算出的样点地价，要在工作底图上绘制样点地价分布图。绘制要求如下：

- a) 按不同用途分别绘制样点资料分布图；
- b) 土地级别界线要反映在图上；
- c) 直接在图上表示样点地价，样点地价资料多时，采用分级图例表示地价点标准；
- d) 样点资料要有编码，编码要反映不同用地类型、样点类型和样点序号等。

9.6.6.6 数据整理

将经过修正及样点数据处理以后的样点，按土地级别、用地类型和交易方式顺序进行整理，并填入

相应的表格。

9.6.7 计算级别基准地价

样点数量的确定。合格样点量要符合数理统计要求。

基准地价计算。以级别为单位,按不同用途采用样点地价的简单算术平均值、加权算术平均值、中位数、众数等作为该级别的基准地价。

9.7 定级指数模型法

9.7.1 评估步骤

采用定级指数模型评估基准地价,是在农用地定级基础上,根据定级单元定级指数、市场交易地价资料和投入产出资料,建立定级指数与地价关系模型,并利用该模型评估级别基准地价。具体步骤如下:

- a) 资料调查;
- b) 按农用地级别确定农用地的土地利用类型;
- c) 按土地利用类型进行样点地价调查、计算与整理;
- d) 测算有样点地价定级单元的平均地价;
- e) 选择确定有样点地价定级单元的指数;
- f) 建立定级单元平均地价与定级指数关系模型;
- g) 计算各级别基准地价。

9.7.2 资料调查的内容和要求

见 9.6.2。

9.7.3 确定土地利用类型

见 9.6.3。

9.7.4 样点地价的调查、计算与修正

见 9.6.4~9.6.6。

9.7.5 测算有样点地价定级单元的平均地价

对于有样点地价的定级单元,如果单元内样点数量有 3 个以上且样点条件能代表定级单元的一般条件,可采用平均法计算定级单元的平均地价;如果样点数量为 3 个以下,或虽样点数量为 3 个以上,但样点不具有代表性,则采用比较法修正并计算定级单元地价,计算方法按照市场比较法的要求进行。

9.7.6 选择确定有样点地价定级单元的指数

根据定级单元的指数图和表格,将有样点地价的定级单元及其指数选择出来,作为建立模型的基本数据。

9.7.7 建立定级指数与定级单元地价关系模型

9.7.7.1 基本模型

用于分析定级指数和定级单元地价之间关系的基本模型见式(23)~式(27):

- a) 线性模型

- | | | |
|----------|----------------------------|-------------|
| | $Y = aX + b$ |(23) |
| b) 对数模型 | $Y = a \times \ln(x) + b$ |(24) |
| c) 乘幂模型 | $Y = aX^b$ |(25) |
| d) 指数模型 | $Y = ae^{bx}$ |(26) |
| e) 多项式模型 | $Y = \sum_{i=0}^n a_i X^i$ |(27) |

式中：

- Y —— 评估单元地价；
- X —— 评估单元定级指数；
- a、b、c、a_i —— 为常数；
- n ≥ 2；
- e —— 自然对数的底。

9.7.7.2 模型的确定

方法和步骤如下：

- a) 绘制评估单元地价与评估单元定级指数的二维散点图来初步确定选择线性回归模型还是非线性回归模型。
- b) 如果二维散点图能够反映二者的线性关系，则选择线性回归模型，并对模型进行经济、统计和计量检验，按检验结果确定模型。有关线性回归模型的检验要求见本标准 9.7.7.1。
- c) 如果二维散点图样点数据的分布不呈线性时，可引入非线性回归模型。在选择非线性回归模型时，要对各模型的判定系数 R² 的大小和二维散点图本身进行比较，直至确定最佳模型。

9.7.7.3 线性回归模型的检验

线性回归模型需对以下结果进行说明：

- a) 描述性统计结果，包括变量 Y 与 X 的均值、标准差、样点数；
- b) 相关分析结果，包括相关系数 R、判定系数 R²、调整判定系数 R²、单项显著性检验 P 值、回归系数 95% 的置信区间；
- c) 对全部观察单位进行回归诊断的结果；
- d) 残差统计结果；
- e) 残差的直方图，判断标准化残差是否服从正态分布；
- f) 观察值的累加概率图。

9.7.7.4 因素系数估计值的经济意义检验

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。

9.7.8 计算各级别基准地价

利用上述建立的定级指数与单元地价关系模型，计算所有定级单元地价，并利用定级单元地价采用简单算术平均值、加权算术平均值、中位数、众数等作为级别基准地价。

9.8 基准地块评估法

9.8.1 评估步骤

采用基准地块评估基准地价,是指根据农用地土地质量条件划分农用地均质地域,然后在均质地域内选定若干地块作为基准地块,依据农用地市场交易资料和投入产出资料评估基准地块价格,再将同一均质地域内基准地块的平均地价作为该均质地域的基准地价。具体评估步骤如下:

- a) 调查和收集资料;
- b) 划分均质地域;
- c) 选定基准地块;
- d) 评估基准地块价格;
- e) 核定基准地块价格水平;
- f) 计算均质地域基准地价。

9.8.2 资料调查的内容及要求

9.8.2.1 资料调查的内容

基准地块评估法的资料调查内容如下:

- a) 农用地自然条件资料,包括气候条件、地貌、土壤条件、水文状况、农田基本建设等资料;
- b) 农用地社会经济资料,包括人均耕地、农产品市场供求、土地利用规划、交通条件等资料;
- c) 农用地承包、转包、出租、拍卖、抵押等市场交易资料;
- d) 其他资料,如农用地历史地价资料等。

9.8.2.2 资料调查的一般要求

见 9.6.2.2。

9.8.3 划分均质地域

9.8.3.1 确定农用地地价影响因素

根据评估区域的具体条件,见 4.2 确定农用地地价影响因素体系。

9.8.3.2 确定影响因素权重

影响因素权重的确定可采用特尔斐法、层次分析法、因素成对比较法等方法。

9.8.3.3 划分均质地域单元

均质地域单元的划分满足下列条件:

- a) 同一单元内用地类型、耕作制度的一致性;
- b) 同一单元内的土地质量的一致性。

9.8.3.4 测算各单元各影响因素分值

各单元各影响因素分值的计算,可采用特尔斐法或因素分值定量测算的方法进行。

a) 特尔斐法

选择当地的农业、土地利用专家及有关专业人士作为专家,设计打分表,由专家进行打分。

b) 因素分值定量测算法

按照评分估价法中的因素分值计算方法进行测算。

9.8.3.5 各单元影响因素综合分值计算

计算出各单元各影响因素的分值后,按照式(28)计算各单元影响因素综合分值:

$$F_j = \sum_{i=1}^n W_i \cdot f_{ij} \dots\dots\dots(28)$$

式中:

F_j —— j 单元综合分值;

W_i —— i 因素权重;

n ——因素个数;

f_{ij} —— j 单元 i 因素分值。

9.8.3.6 划分基准地价均质地域

按上述得到单元影响因素综合分值后,采用总分数轴确定法、总分频率曲线法等划分均质地域。

9.8.4 选定基准地块

在各均质地域内,根据土壤、日照、灌溉、排水、面积、形状及耕作制度等方面条件,选择具有普遍性的一定数量的宗地作为基准地块。具体选择过程中主要考虑下列条件:

- a) 日照的时间、田面的干湿、保水、排水、旱地的坡度等自然条件属于一般的;
- b) 耕作距离、距市场的远近、交通条件等属于一般的;
- c) 面积、形状、土壤条件属于一般的;
- d) 在标准耕作制度下,土地利用程度、单产水平等一般的;
- e) 灾害条件属于一般的。

均质地域内每类农用地基准地块数量不少于 3 块。

9.8.5 评估基准地块价格

利用市场交易资料,按照市场比较法要求评估基准地块价格。具体评估过程按本标准市场比较法的有关规定执行。若基准地块在近三年内发生过市场交易行为,可直接通过对其进行交易方式、交易期日等修正,求取其在正常市场条件下的土地价格;利用基准地块本身的投入产出资料,采用收益还原法求取基准地块的价格;利用农用地开发资料采用成本逼近法评估基准地块价格;基准地块价格评估要采用两种以上方法进行。

9.8.6 核定基准地块价格水平

对各均质地域基准地块价格加以比较检查,并作必要的调整。

9.8.7 计算均质地域基准地价

按照调整后均质地域内各基准地块地价,采用简单算术平均法或加权算术平均法求取各均质地域的平均地价,并作为该均质地域基准地价。

9.9 基准地价的确定

对所采用的技术路线计算出的基准地价结果,与实际情况进行比较、验证后,进行适当调整,确定各级别(均质地域)不同类型农用地基准地价。

9.10 基准地价修正系数表的编制

9.10.1 编制步骤

编制步骤如下：

- a) 宗地地价影响因素选择；
- b) 确定各影响因素的权重；
- c) 各因素影响地价修正幅度值的计算；
- d) 计算并编制基准地价修正系数表；
- e) 编制宗地地价影响因素指标说明表。

9.10.2 宗地地价影响因素的选择

宗地地价影响因素选择范围：在各级别(均质地域)内对宗地地价影响较大的自然因素、社会经济因素和特殊因素。

宗地地价影响因素选择的原则：

- a) 考虑不同用途选择不同的影响因素；
- b) 考虑宗地条件与级别条件之间的差异。

各类型用地具体的因素选择可根据各类农用地估价的有关规定确定。

9.10.3 确定各影响因素的权重

可采用特尔斐法、层次分析法、因素成对比较法等，按各因素对地价的影响程度，确定各因素的权重值。

9.10.4 基准地价修正幅度值的计算

以级别或均质地域为单位，调查各级别或均质地域中正常土地收益的上限、下限值等，分别与该级别或均质地域的基准地价折算的土地收益相减，得到上调或下调的最高值。

上调幅度按式(29)计算：

$$F_1 = (I_{nh} - I_{lb}) / I_{lb} \times 100\% \quad \dots\dots\dots (29)$$

下调幅度按式(30)计算：

$$F_2 = (I_{lb} - I_{nl}) / I_{lb} \times 100\% \quad \dots\dots\dots (30)$$

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} ——基准地价折算的土地收益；

I_{nh} ——级别或均质地域正常土地收益的最高值；

I_{nl} ——级别或均质地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优、较优、一般、较劣、劣五个档次。

9.10.5 计算并编制基准地价修正系数表

根据 9.10.3 所确定的各因素的权重，按式(31)和式(32)计算各因素的修正幅度：

$$F_{1i} = F_1 \times W_i \quad \dots\dots\dots (31)$$

$$F_{2i} = F_2 \times W_i \quad \dots\dots\dots (32)$$

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,其修正幅度为零。在一般水平与上限价格之间,内插条件较优的修正幅度,通常为 $F_{1i}/2$,同时确定较优条件下的地价水平;在一般水平与下限价格之间,内插条件较劣的修正幅度,通常为 $F_{2i}/2$,同时确定较劣条件上的地价水平。在此基础上按优、较优、一般、较劣、劣确定各种地价水平下的因素修正系数,通过已有地价样点检验、校核,编制各级别(均质地域)基准地价修正系数表。修正系数表的格式见附录 B。

9.10.6 编制宗地地价影响因素指标说明表

根据 9.10.2 确定的宗地地价影响因素体系,以各级别(均质地域)对应基准地价因素条件为一般条件,比一般条件好的分优、较优,比一般条件差的分较劣、劣,分因素进行描述,编制各级别(均质地域)宗地地价影响因素指标说明表。宗地地价影响因素指标说明表的格式见附录 B。

9.10.7 其他

基准地价评估中所采用的定级指数模型,经实践检验,有效性和可操作性强,可直接用于农用地宗地地价评估,不必编制基准地价修正系数表。

采用基准地块评估基准地价时,建立了较丰富的基准地块数据档案库,不必编制基准地价修正系数表。

9.11 成果整理

9.11.1 基准地价图的整理

9.11.1.1 内容及表示方法

基准地价图的内容及表示方法:

- a) 基准地价图要直观反映不同级别(均质地域)各类农用地基准地价及界线、位置和与地价高低有关的道路、居民点及土地用途等。
- b) 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。
- c) 基准地价图最小上图图斑为 1cm^2 。
- d) 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。具体标注方法要求如下:
 - 1) 级别用阿拉伯数字“1、2、3……”分别表示“一级、二级、三级……”。均质地域编号用阿拉伯数字表示。
 - 2) 用地类型用汉字“水、旱、菜”分别表示“水田、旱地、菜地”,字体为等线体。
 - 3) 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/ m^2 或万元/ hm^2 。
 - 4) 级别以线径 0.4 mm 的实线表示,均质地域界线以线径 0.3 mm 的实线表示。
- e) 基准地价图上要表示农村中与农用地利用有关的主要道路,等级公路用 0.5 mm 单实线,机耕道路用 0.3 mm 单实线,田间人行道用 0.2 mm 单实线表示。
- f) 各地可根据需要编绘彩色基准地价图,图面以暖色为主,相邻级别(均质地域)色差不宜过大。

9.11.1.2 图面整饰

基准地价图除按要求标出级别(均质地域)、用地类型及相应基准地价外,还要按制图规范要求标出

图廓、公里网、图名、指北针、图例、比例尺、制图单位、制图责任人及时间等。

9.11.2 基准地块图的整理

基准地块图的整理要求如下：

- a) 基准地块图要反映基准地块位置、土地用途、相应地价及道路等，基准地块图按土地用途分别绘制；
- b) 基准地块图比例尺与基准地价图比例尺一致，并保留基准地价图的主要内容；
- c) 基准地块位置用直径 2 mm 的点不依比例尺表示；
- d) 土地用途用正等线体汉字“水、旱、菜”分别表示水田、旱地、菜地用途；
- e) 地价用阿拉伯数字表示。

9.11.3 评估报告整理

主要内容有：

- a) 工作情况，包括人员组成、日程安排、经费、资料、技术、工作经验与存在问题等；
- b) 估价对象的自然、经济及社会概况；
- c) 阐述基准地价评估的方法与过程，包括估价原则、理论基础、资料收集、资料整理、测算方法与步骤、基准地价结果、成果检验、基准地价修正系数表的编制等；
- d) 各类分析报告，包括各级（均质地域）地价分布特点与规律、同一级别（均质地域）内各类基准地价差异和同类基准地价在不同级别或均质地域上的差异原因等；
- e) 成果应用方案与建议；
- f) 基准地价图、基准地价表、基准地价修正系数表；
- g) 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需要写入评估报告。

9.12 农用地基准地价更新

9.12.1 基准地价更新

当评估的农用地基准地价经过一段时期的使用，地价水平与实际市场状况有较大差别，或实际的农用地条件发生了较大变化等，为保证基准地价现势性，对以前基准地价的修正。更新周期根据农用地市场变化情况或影响农用地价格因素变化情况确定，一般为 3 年~6 年。

9.12.2 技术路线

农用地基准地价更新的技术路线有以下三条：

- a) 以农用地定级为基础，采用投入产出资料和市场交易地价资料，用样点地价平均法更新基准地价；
- b) 以农用地定级为基础，调整定级指数与地价关系模型，利用调整后的模型更新基准地价；
- c) 利用设定的基准地块资料，更新基准地价。

农用地基准地价更新的技术路线和方法与基准地价评估的技术路线和方法是相似的，在基准地价更新过程中一般采用与基准地价评估相一致的技术路线，以减少更新工作量。

9.12.3 样点地价平均法更新基准地价

判断原级别范围的准确性，农用地质量发生了变化，全部更新或局部调整原级别范围。调查农用地投入产出资料和市场交易资料，并运用相应方法计算样点地价，根据样点地价更新基准地价。

9.12.4 利用定级指数模型更新基准地价

判断原级别范围的准确性,农用地质量发生了变化,全部更新或局部调整原级别范围。调查地价样点资料,调整定级指数模型。利用调整后的定级指数模型更新基准地价。

9.12.5 利用基准地块更新基准地价

判断原均质地域的准确性,农用地质量发生了变化,全部更新或局部调整均质地域。考察原基准地块的可靠性,原基准地块失去一般性,则需更换基准地块。利用市场交易地价资料重新评估基准地块地价。根据重新评估的基准地块地价更新均质地域基准地价。

9.13 成果验收

9.13.1 工作检查

为保证农用地基准地价评估工作的质量,国家、省级主管部门要组织专门人员在农用地基准地价评估工作开展期间进行检查。检查的主要内容包括:

- a) 是否按照经批准的农用地基准地价评估任务书的要求开展工作;
- b) 所确定的技术路线是否符合本地实际或切实可行;
- c) 资料调查工作是否符合所确定的技术路线的要求,各种资料是否属实;
- d) 数据整理和计算是否正确;
- e) 所采用的基础图件是否符合要求或适用;
- f) 其他需要检查的问题。

9.13.2 验收

为保证农用地基准地价评估成果的质量,基准地价评估或更新工作完成后,按各级主管部门的权限划分,组织对基准地价评估成果进行验收。

9.13.3 验收内容和标准

验收以本标准各项规定为准。验收内容及标准为:

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

9.13.4 撰写验收报告

验收后,由验收组写出验收报告和结论,主要包括:

- a) 验收组织单位、验收时间、参加验收人员和验收方法;
- b) 各分项验收结果及成果的综合评价;

- c) 不合格部分的问题类型、性质及修改意见；
- d) 对成果应用意见及建议。

对不合格的成果,验收组要提出具体的修改意见,待有关负责单位重新修正后,再次进行验收。

9.13.5 成果批准

成果经验收合格后,按程序报当地市、县人民政府批准公布实施。

附录 A
 (规范性附录)
 农用地价格影响因素表

农用地价格影响因素见表 A.1。

表 A.1 农用地价格影响因素表

自然因素	气候条件	日照条件	
		≥10℃有效积温	
		无霜期	
		降雨量	
		降雨均衡度	
		湿度	
		灾害性天气	
		地貌	地形坡度
			坡向
			海拔高度
	侵蚀切割		
	土壤条件		
	水文状况	表层土壤质地	
		有效土层厚度	
		有机质含量	
酸碱度			
障碍层深度			
盐渍化程度			
地表水状况			
地下水状况			
社会经济因素		农田基本设施状况	灌溉条件
			防洪排涝条件
	田块平整度		
	供电条件		
	地块形状		
	社会经济发展条件	田块大小	
		人均收入水平	
		人均土地指标	
		单位土地投入劳动量	
		单位土地投入资本量	
农产品市场供求			
农机应用方便度			

表 A.1 (续)

社 会 经 济 因 素	土地 使用 制 度	土地政策
		土地利用规划
	交 通 条 件	道路类型
		交通通达度
		路网密度
		对外交通便利度
特 殊 因 素	特殊的气候条件	灾害性天气
	特殊的土壤条件	特殊的小气候条件
		被污染的土壤
	特殊的环境条件	有特异性质的土壤
		居民点的影响
环境污染状况	工程建设的影响	
		环境污染状况



附录 B
(规范性附录)
农用地估价工作附表

B.1 评分估价法(旱地)的因素体系、分级标准见表 B.1。

表 B.1 评分估价法——旱地评分表

因素体系		级别	分数	备注	
自然因素	坡度	≤2°	1		
		2°~6°	2		
		6°~15°	3		
		15°~25°	4		
		> 25°	5		
	表层土壤质地	壤土	1		参考指标
		黏土	2		
		砂土	3		
		砾石土	4		
	有效土层厚度	> 100 cm	1		参考指标
		60 cm~100 cm	2		
		30 cm~60 cm	3		
		·≤30 cm	4		
		> 2.0%	1		
	土壤有机质含量	1.5%~2.0%	2		参考指标
		1.0%~1.5%	3		
		0.6%~1.0%	4		
		·≤0.6%	5		
	障碍层深度	60 cm~90 cm	1		参考指标
		30 cm~60 cm	2		
·≤30 cm		3			
下层土	与上层土同质壤土	1		参考指标	
	砂黏土及砂砾土	2			
	强黏土及砂砾土	3			
土壤盐渍化状况	无盐渍化	1			
	轻微盐渍化	2			
	中度盐渍化	3			
	重度盐渍化	4			

表 B.1 (续)

因素体系		级别	分数	备注	
自然因素	灌溉保证率	充分满足	1		
		基本满足	2		
		一般满足	3		
		无灌溉条件	4		
	排水条件	无洪涝	1		
		丰水年有短期洪涝发生	2		
		丰水年有洪涝发生	3		
		雨季发生洪涝	4		
	面积	0.67 hm ² 以上	1		参考 指标
		0.33 hm ² ~ 0.67 hm ²	2		
		0.07 hm ² ~ 0.33 hm ²	3		
		0.07 hm ² 以下	4		
	社会经济因素	耕作难易程度	容易	1	
中等			2		
较困难			3		
很困难			4		
距城镇的远近及交通通达度		距城镇较近,且交通通达性较好			
		距城镇较近,但交通通达性较差			
		距城镇较远,但交通通达性较好			
		距城镇较远,且交通通达性较差			
特殊因素	特殊的气候条件	非常特殊小气候	1		
		比较特殊小气候	2		
		无特殊	3	0	
	特殊的土壤条件	非常特殊土壤	1		
		比较特殊土壤	2		
		无特殊	3	0	
	特殊的环境条件				
环境污染状况					

B.2 评分估价法(水田)的因素体系、分级标准见表 B.2。

表 B.2 评分估价法——水田评分表

因素体系		级别	分数	备注	
自然因素	日照	充分	1		
		早晚多阴影	2		
		全日阴	3		
	土壤质地	黏质壤土	1		参考指标
		壤土	2		
		壤质黏土	3		
		砂质壤土	4		
		黏土	5		
	有效土层厚度	>100 cm	1		参考指标
		60 cm~100 cm	2		
		30 cm~60 cm	3		
		<30 cm	4		
	土壤有机质含量	>4.9%	1		参考指标
		4.0%~3.0%	2		
		3.0%~2.0%	3		
		2.0%~1.0%	4		
		1.0%~0.6%	5		
		<0.6%	6		
			7		
	障碍层深度	60 cm~90 cm	1		参考指标
		30 cm~60 cm	2		
<30 cm		3			
土壤盐渍化状况	无盐渍化	1			
	轻微盐渍化	2			
	中度盐渍化	3			
	盐渍化严重	4			
灌溉	自由	1			
	插秧时水量不足	2			
	平时可能水量不足	3			
	一般水量不足	4			
	时常水量不足	5			
	经常水量不足	6			
	用水极为缺乏	7			

表 B.2 (续)

因素体系			级别	分数	备注
自然因素	排水	较好	1		参考指标
		一般	2		
		积水田	3		
		偶而有洪水发生	4		
		经常发生洪水	5		
自然因素	面积	0.67 hm ² 以上	1		参考指标
		0.33 hm ² ~ 0.67 hm ²	2		
		0.07 hm ² ~ 0.33 hm ²	3		
		0.07 hm ² 以下	4		
社会经济因素	耕作难易程度	容易	1		
		一般	2		
		不容易	3		
	距城镇的远近及交通通达性	距城镇较近,且交通通达性较好	1		
距城镇较近,但交通通达性较差		2			
距城镇较远,但交通通达性较好		3			
距城镇较远,且交通通达性较差		4			
特殊因素	特殊的土壤条件	非常特殊小气候	1		
		比较特殊小气候	2		
		无特殊	3	0	
	特殊的气候条件	非常特殊土壤	1		
		比较特殊土壤	2		
		无特殊	3	0	
特殊的环境条件					
环境污染状况					

B.3 农用地估价中投入—产出效益情况调查内容见表 B.3。

表 B.3 农用地投入—产出效益调查表

样本编号: 土地位置: 县(市) 乡(镇、场) 村

指标	作物 1			作物 2		
	年	年	年	年	年	年
播种面积, hm ²						
产量/(kg/hm ²)						
市场价格/(元/kg)						
征购价格/(元/kg)						

表 B.3 (续)

样本编号: 土地位置: 县(市) 乡(镇、场) 村

指 标		作物 1			作物 2			
		年	年	年	年	年	年	
产 出	平均价格/(元/kg)							
	平均单产/(kg/hm ²)							
	副产品产量/(kg/hm ²)							
	副产品价格/(元/kg)							
	合计总产出/元							
物 化 投 入	种子	数量/kg						
		单价/(元/kg)						
		总费用/元						
	肥 料 投 入	农家肥	数量/kg					
			单价/(元/kg)					
			总费用/元					
		绿肥	数量/kg					
			单价/(元/kg)					
			总费用/元					
	化肥	数量/kg						
		单价/(元/kg)						
		总费用/元						
	生长剂	数量/元						
	农 药	数量/kg						
		单价/(元/kg)						
		总费用/元						
	用 水	数量/m ³						
		单价/(元/m ³)						
		总费用/元						
	用 电	数量/度						
		单价/(元/度)						
总费用/元								
塑 膜	数量/kg							
	单价/(元/kg)							
	总费用/元							
机 械 作 业	数量/hm ²							
	单价/(元/hm ²)							
	总费用/元							

表 B.3 (续)

样本编号:		土地位置:		县(市)		乡(镇、场)		村	
指 标		作物 1			作物 2				
		年	年	年	年	年	年		
物 化 投 入	牛耕 作业	数量, hm ²							
		单价, (元, hm ²)							
		总费用, 元							
	固定 资产 折 旧	资产价值, 元							
		资产折旧率, %							
		资产折旧额, 元							
小农具购置及维修费, 元									
活 劳 动 投 入	合计用工量, 工日								
	每工工资, (元, 工日)								
	工资总额, 元								
管 理 投 入	农业贷款利息, 元								
	农业保险费, 元								
效 益 分 析	总收益, 元								
	总投入, 元								
	纯收入, 元								
	每公顷纯收入, 元								
农田基本设施状况:				位置略图:					

B.4 农用地估价中承包农用地的调查内容见表 B.4。

表 B.4 农用地承包调查表

样本编号:		土地位置:		县(市)		乡(镇、场)		村	
发包人(单位)		地 址				电 话			
承包人		地 址				电 话			
土地面积, m ²		土地用途				土地级别			
承包时间		承包年限				承包方式			
总承包金	万元			耕作制度					
调整因素				调整后承包金		万元			
农田基本设施状况:				位置略图:					

调查人: 调查时间: 年 月 日

B.5 农用地估价中转包农用地调查内容见表 B.5。

表 B.5 农用地转包调查表

样本编号：

土地位置：	县(市)	乡(镇、场)	村		
转出人		地 址		电 话	
承包人		地 址		电 话	
土地用途		土地面积	平方米	土地级别	
转包时间		转包年限		转包方式	
耕作制度			总转包金		万元
调整因素			调整后转包金		万元
农田基本设施状况：			位置略图：		

调查人： 调查时间： 年 月 日

B.6 农用地估价中出租农用地的调查内容见表 B.6。

表 B.6 农用地出租调查表

样本编号：

土地位置：	县(市)	乡(镇、场)	村		
出租人		地 址		电 话	
承租人		地 址		电 话	
土地用途		土地面积	m ²	土地级别	
出租时间		出租年限		出租方式	
耕作制度			总租金		万元
调整因素			调整后租金		万元
农田基本设施状况：			位置略图：		

调查人： 调查时间： 年 月 日

B.7 农用地估价中拍卖荒地的调查内容见表 B.7。

表 B.7 荒地拍卖调查表

样本编号：

土地位置：	县(市)	乡(镇、场)	村		
卖出人(单位)		地 址		电 话	
买受人(单位)		地 址		电 话	
卖后用途		土地面积	m ²	土地级别	
拍卖日期		买卖年限		总价格	万元
调整因素			调整后价格		万元
说明：				位置略图：	

调查人： 调查时间： 年 月 日

B.8 农用地估价中抵押荒地的调查内容见表 B.8。

表 B.8 荒地抵押调查表

样本编号：

土地位置：	县(市)	乡(镇、场)	村		
抵押人		地 址		电 话	
抵押权人		地 址		电 话	
土地用途		土地面积	m ²	土地级别	
抵押日期		抵押期限		抵押面积	m ²
评估总价格	万元		抵押贷款额		万元
调整因素		元/m ²	调整后总地价		万元
说明：				位置略图：	

调查人： 调查时间： 年 月 日

B.9 农用地估价中联营入股农用地的调查内容见表 B.9。

表 B.9 农用地联营入股调查表

样本编号：

土地位置：		县(市)	乡(镇、场)	村
出地人		地 址		电 话
出资人		地 址		电 话
土地用途		土地级别		联营方式
联营日期		联营期限		耕作制度
出地方投入土地面积		m ²	出地方所占股份比例	%
出资方出资总金额		万元	出资方所占股份比例	%
调整因素			调整后总地价	万元
农田基本设施状况：			位置略图：	

调查人： 调查时间： 年 月 日

B.10 农用地估价中新开发农用地的调查内容见表 B.10。

表 B.10 农用地开发调查表

样本编号：

土地位置：		县(市)	乡(镇、场)	村
开发单位		地 址		
电 话		开发时间		
土地用途		土地取得费		元/m ²
开发利润率		农用地开发费		元/m ²
农用地面积		农用地开发税费		元/m ²
耕作制度		开发周期		
农田基本设施状况			位置略图：	

调查人： 调查时间： 年 月 日

B.11 农用地估价中各地类的基准地价统计分析内容见表 B.11。

表 B.11 农用地基准地价表

土地级别	基准地价			分布情况	面积, hm ²	所占比例, %
	地类	元, m ²	万元, hm ²			
I	水田					
	旱地					
II	水田					
	旱地					
III	水田					
	旱地					
IV	水田					
	旱地					
V	水田					
	旱地					
合计		—	—	—		

B.12 农用地估价中不同用途基准地价修正因素及其分级见表 B.12。

表 B.12 用途基准地价修正系数表

因素体系		修正系数										
		1 级地					2 级地					.....
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	日照条件			0					0			
	地形坡度			0					0			
	土壤质地			0					0			
	土层厚度			0					0			
	有机质含量			0					0			
	灌溉条件			0					0			
	地下水状况			0					0			
	地块形状			0					0			
	.....			0					0			

表 B.12 (续)

因素体系		修正系数										
		1级地					2级地				
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	
社会经济因素	经济发展水平			0					0			
	人均耕地			0					0			
	土地利用规划			0					0			
	交通通达度			0					0			
	路网密度			0					0			
	.....			0					0		
特殊因素	特殊气候条件			0					0			
	特殊土壤条件			0					0			
	.....			0					0		
	.....			0					0		

B.13 农用地估价中不同用途宗地地价影响因素及其分级见表 B.13。

表 B.13 用途宗地地价影响因素指标说明表

因素体系		指标标准										
		1级地					2级地				
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	日照条件											
	地形坡度											
	土壤质地											
	土层厚度											
	有机质含量											
	灌溉条件											
	地下水状况											
	地块形状											
											
社会经济因素	经济发展水平											
	人均耕地											
	土地利用规划											
	交通通达度											
	路网密度											
											
特殊因素	特殊气候条件											
	特殊土壤条件											
											

附 录 C
(规范性附录)
农用地估价报告规范格式

C.1 农用地估价结果报告与农用地估价技术报告的制作要求

C.1.1 纸张

采用幅面为 210 mm×295 mm 规格的纸张(相当于 A4 纸张规格)。

C.1.2 字体与字形号

C.1.2.1 封面

“农用地估价结果报告”、“农用地估价技术报告”字体为二号标宋。其他内容为三号楷体。“农用地估价结果报告”和“农用地估价技术报告”居中排列,其他内容左端对齐后居中排列。

C.1.2.2 正文

“农用地估价结果报告”、“农用地估价技术报告”及各部分标题字体为二号标宋。其他内容为四号仿宋。正文两端对齐后居中排列。

C.1.3 农用地估价报告的制作与出具

“农用地估价结果报告”供估价机构提交给委托方使用;“农用地估价技术报告”供估价机构提交土地行政主管部门进行审查用,“农用地估价结果报告”可以采用文字或表格式,“农用地估价技术报告”只能采用文字式。

每个估价项目只能有一个“农用地估价结果报告”,但可以有多个“农用地估价技术报告”。当估价项目涉及多个市县时,以各市或县为单位出具“农用地估价技术报告”。

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“农用地估价结果报告”,但同时要提供“农用地估价技术报告”;报请各级主管部门进行地价备案时,则同时提交“农用地估价结果报告”和“农用地估价技术报告”。土地估价机构对估价过程中采用的有关技术依据(如基准地价成果、农用地市场交易资料等)要单独整理成册,供农用地估价结果的备案机构备查。

C.1.4 文字要求

“农用地估价结果报告”和“农用地估价技术报告”中对估价对象的描述和分析要客观、公正,不得带有任何恭维、诱导性或与估价过程无关的言论。

“农用地估价结果报告”和“农用地估价技术报告”以中文撰写打印,并分别以中文格式提交委托方和土地行政主管部门审查用。如需以外文出具“农用地估价报告”,其内容要与中文报告一致,并在报告中注明以中文格式为准。

C.2 农用地估价结果报告基本内容

C.2.1 封面

封面的内容和格式如下:

农用地估价结果报告

[封面标题]

项目名称:[说明估价项目的全称,内容可包括估价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]

委托估价方:[说明委托估价的单位或个人]

估价日期:[说明所评估价格的日期,样式为××××年××月××日至××××年××月××日]

编号:[说明估价机构对该项目的编号,样式为(年度)(单位)(JG)字第××号。其中年度为提交估价报告所在年度,单位为受托估价单位,JG代表结果]

C.2.2 表格式正文

表格式正文内容和格式如下:

农用地估价结果报告

[正文标题]

一、估价项目名称_____

二、委托估价方_____

联系地址_____

联系电话_____

法人代表_____

联系人_____

三、受托估价方_____

联系地址_____

联系电话_____

法人代表_____

联系人_____

四、估价目的_____

五、估价日期××××年××××月××××日_____

六、估价日期××××年××××月××××日至××××年××××月××××日_____

七、估价对象概况

1. 土地利用状况

1.1 土地位置_____

- 1.2 图号_____ 1.3 宗地号_____
- 1.4 土地用途_____ 1.5 土地面积_____ m²
- 1.6 四至_____
- 1.7 土地等级_____
- 1.8 农田基本设施状况_____
- 1.9 其他地上附着物状况_____
- 1.10 土地利用规划说明_____
2. 土地权利状况
- 2.1 土地所有者_____
- 2.2 土地使用者_____
- 2.3 土地来源及其变革_____
- 2.4 土地权属性质及其权属变更状况_____
- 2.5 土地证编号_____
- 2.6 共有土地使用者_____
- 共有使用权分摊面积_____
- 2.7 他项权利类型_____
- 他项权利权利人_____ 他项权利义务人_____
- 其他_____
- 2.8 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. 其他_____

八、价格定义

1. 土地权利_____
2. 实际用途_____
3. 设定用途_____
4. 实际农田基本设施状况_____
5. 设定农田基本设施状况_____
6. 耕作制度_____
7. 土地使用年限_____
8. 其他_____

九、估价依据与原则

1. 估价依据
- 1.1 _____
- 1.2 _____
- 1.3 _____
2. 估价原则

- 2.1 _____
- 2.2 _____
- 2.3 _____

十、估价方法

- 1. 估价方法 _____
- 2. 估价方法选择依据 _____

十一、估价结果

估价对象总面积 _____

单位面积地价 _____ 元/m²

总地价 _____

大写 _____

货币种类型 _____

十二、说明事项

- 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 _____

十三、土地估价师签字

估价师姓名 _____



十四、审核人 _____

十五、估价机构签章

法人代表(签字) _____ (机构公章) _____

××××年××月××日

十六、附件

[同“农用地估价结果报告”文字式]

C.2.3 文字式正文

文字式正文内容和格式如下：

农用地估价结果报告

[正文标题]

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

二、委托估价方[说明委托估价的单位或个人]

三、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]

四、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,对估价依据则要说明文号、批准单位及批准日期等]

五、估价期日[说明所评估价格的具体时点,样式为××××年××月××日]

六、估价日期

七、估价对象概况

1. 土地利用状况[说明评估对象的土地位置、土地用途、四至、土地面积、土地等级、地上附着物状况、地号及图号等]

2. 土地权利状况[说明评估对象的土地所有权、使用权或承包经营权、共有权利状况。对评估对象存在的抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利也要说明]

3. 其他[其他需要说明的事项]

八、价格定义[说明评估价格的内涵。地价的内涵是指在估价基准日、设定土地权利、土地用途、耕作制度与开发程度条件下,一定年期(或无限年期)的价格]

九、估价依据与原则[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;说明该项估价所遵循的主要原则。各原则的具体内容见本规程]

十、估价方法[简要说明估价中采用的主要方法(收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、评分估价法、基准地价修正法)的选择依据。这里估价方法可根据估价目的和估价对象的特点等,并与估价原则和估价依据衔接一致。要求所选方法不少于两种]

十一、估价结果[说明本次估价的结果,主要包括评估项目在估价期日的总地价、单位地价,单位为元、元/m²。如用外币表示,注明外币与人民币的比价]

十二、说明事项[说明

1. 评估假设条件。
2. 该报告的使用方向与限制条件。
3. 没有实地确认或无法确认的资料或估价事项及资料的来源。
4. 评估中未考虑的因素及一些特殊处理,必要时说明这样做的原因或依据。
5. 土地估价结果有效的条件和结果对外提供的限制条件、要求等。
6. 技术报告归档备查编号等其他需要说明的问题。]

十三、土地估价师签字[由参加评估及符合估价资质的至少两名土地估价师签字,并注明土地资格证号]

十四、审核人[由估价机构的估价技术总负责人作为审核人并签字]

十五、估价机构签章

(机构公章)

法人代表(签字)

××××年××月××日

十六、附件

[包括委托估价函、估价对象土地使用证明复印件或土地产权证明材料、宗地位置图、有关背景材料、估价对象如设定他项权利时的有关权利人证明材料、土地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]

C.3 农用地估价技术报告基本内容及其说明

C.3.1 封面

封面的内容和格式如下:

农用地估价技术报告

[封面标题]

项目名称:[说明估价项目的全称,内容可包括估价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]

委托估价方:[说明委托估价的单位或个人]

估价日期:[说明所评估价格的日期,样式为××××年××月××日至××××年××月××日]

编号:[说明估价机构对该项目的编号,标准格式为:(年度)(单位)(JS)字第××号。其中年度为提交估价报告所在年度,单位为受托估价单位,JS代表技术]

C.3.2 正文

正文内容和格式如下:

农用地估价技术报告

[正文标题]

第一部分 总述

[分标题]

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

二、委托估价方[说明该项评估的委托单位、单位所在地址、法人代表或委托的个人、联系地址]

三、受托估价方[说明该项评估的受托机构、机构地址、评估机构资格证书号、法人代表]

四、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,对估价依据则要说明文号、批准单位及批准日期等]

五、估价期日[说明所评估价格的具体时点,样式为××××年××月××日]

六、估价日期

七、价格定义[说明评估价格的内涵。地价的内涵是指在估价基准日、设定土地权利、土地用途、耕作制度与开发程度条件下,一定年期的价格]

八、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]

九、估价结果[说明本次估价的结果,主要包括评估项目在估价期日的总地价、单位地价,单位为元、元/m²。如用外币表示,注明外币与人民币的比价]

十、说明事项[说明

1. 评估假设条件。
2. 该报告的使用方向与限制条件。
3. 没有实地确认或无法确认的资料或估价事项及资料的来源。
4. 评估中未考虑的因素及一些特殊处理,必要时说明这样做的原因或依据。
5. 土地估价结果有效的前提条件和结果对外提供的限制条件、要求等。
6. 技术报告归档备查编号等其他需要说明的问题]

十一、土地估价师签字[由参加评估及符合估价资质的至少两名土地估价师签字,并注明土地资格证号]

十二、审核人[由估价机构的估价技术总负责人作为审核人并签字]

十三、估价机构签章

(机构公章)

法人代表(签字)

××××年××月××日

第二部分 估价对象描述及其地价影响因素分析

[分标题]

一、估价对象界定

1. 土地利用状况[说明评估对象的土地位置、土地用途、四至、土地面积、土地等级、地上附着物状况、地号及图号等]

2. 土地权利状况[说明评估对象的土地所有权、使用权或承包经营权、共有权利状况。对评估对象存在的抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利也要说明]

3. 其他[其他需要说明的事项]

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. 自然因素[说明宗地的 $>10\text{ }^{\circ}\text{C}$ 有效积温、无霜期、降雨量、降雨均衡度、灾害性气候状况、地形坡度、土壤质地、土层厚度、有机质含量、盐渍化程度、地块形状等因素对地价产生的影响]

2. 社会经济因素[说明区域经济发展水平、人均土地指标(人均耕地、人均林地)、耕作制度、单位土地投入劳动量、单位土地投入资本量、农机应用方便度等对评估对象地价水平产生的影响]

3. 特殊因素[说明特殊的气候条件、土壤条件、权利状况、居民点的影响、工程建设的影响等因素对评估对象地价水平产生的影响]

[在对地价影响因素进行分析时,通过定性定量分析,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相对应,要求对地价影响因素的分析与估价结果的确定联系起来,做到分析合理、系数合理、估价得当,不能前后矛盾]

第三部分 地价估算

[分标题]

一、估价原则[明确说明此次土地估价所遵循的原则,要体现出客观、公正、科学、合法的原则]

二、估价方法选择[根据估价对象宗地特点及项目的实际情况,依据本规程的规定,选取适当的估价方法。要求在一项评估中所选方法不少于两种,并说明估价方法选择的依据]

三、估价过程

(一) 市场比较法

[应用此种方法估价,要按照本规程,选择相似比较实例,进行因素比较修正后,确定待估土地的价格。对比较实例选择、比较因素选择、因素条件的比较及因素修正有以下具体要求:

1. 比较实例选择。要求比较实例不得少于3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、在地域上属邻近区域或类似区域、交易时间与估价期日相差不超过3年。所选实例需要是实际交易实例或经土地行政主管部门审批的实例,并具体说明实例的使用单位、位置、用途、面积、土地等级、土地利用状况、土地开发程度、交易或审批时间、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包括影响地价的全部主要因素,主要是自然因素、社会经济及特殊因素。不同用途的因素选择应有所不同,具体因素选择参照本规程。以上因素与报告第二部分所分析的地价因素相一致,不得漏掉重要因素,必要时说明进行因素选择的依据。

3. 因素条件说明。具体说明评估对象和比较实例的因素条件列表格式如下:

表 C.1 因素条件说明表

比较因素		待估宗地	实例一	实例二	实例三	实例四	……
交易时间							
交易情况							
自然因素	地形坡度	5°	9°	10°	2°	6°	
	盐渍化程度	无	轻度	无	轻度	较重	
	……						
社会经济因素	耕作难易程度	容易	容易	不容易	较容易	较容易	
	交通通达性	临公路 200 m	离公路 500 m	离公路 1 500 m	离公路 1 000 m	离公路 1 500 m	
	……						
特殊因素	特殊的土壤条件	轻度铅污染	无	无	无	无	
	……						

上表中描述的是比较因素的具体条件,不能使用相同、稍好、接近、较差等无具体含义的用语,能量化的一定使用量化指标。

4. 编制比较因素条件指数表。为了在因素指标量化的基础上进行比较因素的修正,可将因素指标转化为因素条件指数,编制比较因素指数表。

表 C.2 比较因素指数表

比较因素		待估宗地	实例一	实例二	实例三	实例四	……
交易时间							
交易情况							
自然因素	地形坡度	100	97	95	102	99	
	盐渍化程度	100	90	100	91	85	
	……						
社会经济因素	耕作难易程度	100	100	80	90	91	
	交通通达性	100	95	90	98	90	
	……						
特殊因素	特殊的土壤条件	80	100	100	100	100	
	……						

5. 因素修正。在各因素条件指数表的基础上,进行比较实例估价日期修正、交易情况、因素修正及年期修正,即将评估对象的因素指数与比较实例的因素进行比较,得到比较因素修正系数表。

表 C.3 比较因素修正系数表

比较因素		待估宗地	实例一	实例二	实例三	实例四	……
交易时间							
交易情况							
自然因素	地形坡度		100,'97	100,'95	100,'102	100,'99	
	盐渍化程度		100,'90	100,'100	100,'91	100,'85	
	……						
社会经济因素	耕作难易程度		100,'100	100,'80	100,'90	100,'91	
	交通通达性		100,'95	100,'90	100,'98	100,'90	
	……						
特殊因素	特殊的土壤条件		80,'100	80,'100	80,'100	80,'100	
	……						

6. 实例修正后的地价计算。经过比较分析, 求算各比较实例经因素修正后达到评估对象条件的地价, 依据本规程的地价计算公式, 最后确定待估土地的价格]

(二) 收益还原法

[应用此方法估价, 要依据本规程的程序和方法进行, 技术报告中要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。
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。

3. 说明纯收益的测算依据和方法。
4. 明确说明还原率的种类的确定方法、依据和具体标准。
5. 明确说明土地使用年限、收益还原法公式选取和收益价格确定]

(三) 成本逼近法

[应用此方法估价, 要依据本规程程序和方法进行, 技术报告中要对以下内容予以明确说明:

1. 详细说明土地取得费用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, 要首先符合国家法律、法规等, 不合理收费不可作为依据。同时说明所依据文件名称、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, 如属于当地一般规定, 要有当地土地行政主管部门或有关的政府部门证明, 用到当地不同区域的费用标准, 要在对区域进行充分调查实际情况的基础上, 分析后确定客观取得费用, 并说明原因。

2. 明确所评估土地的开发期限、开发状况和相应的开发费用标准, 并说明依据。
3. 有关税费、贷款利息及投资回报率的确定, 要在报告中说明依据及其来源、分析计算过程及结果。

4. 说明土地价格的确定方法和结果]

(四) 剩余法

[应用此方法估价, 要依据本规程程序和方法进行, 技术报告中要对以下内容予以明确说明:

1. 通过分析评估宗地的条件, 考虑规划及管理限制条件, 确定土地的最佳利用方式。
2. 明确评估宗地开发完成后的利用方式及目前市场状况下估算的土地总价, 并说明估算方法及

依据。

3. 对计算中采用的利息、税费、开发商利润等要具体说明其选择依据和标准。

4. 说明计算公式、计算过程和结果]

(五) 评分估价法

[应用此方法估价,要依据本规程程序和方法进行,技术报告中要对以下内容予以明确说明:

1. 具体说明评分系数表中各评分因素的选择原则或依据。

2. 确定的农用地单位分值价格,并对其进行必要的说明。

3. 说明采用的回归方程,并说明选择理由。

4. 说明计算公式、计算过程和结果]

(六) 基准地价修正法

[应用此方法估价,要依据本规程程序和方法进行,技术报告中要对以下内容予以明确说明:

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、基准地价内涵及利用基准地价计算宗地价格的公式等。

2. 说明宗地位置、用途及估价对象所在级别或区片。

3. 说明估价对象的各项因素具体条件。

4. 说明年期、期日及其他影响地价因素相应的修正系数。

5. 计算宗地地价]

四、地价的确定

1. 说明地价确定的方法 [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为主确定宗地地价的,要解释其方法选择的依据]

2. 估价结果 [要注明地价种类、总地价、单位面积地价、地价单位,并用大写表示地价金额。如外币表示地价,要说明估价基准其外币与人民币的比价]

第四部分 附件

[分标题]

[包括委托估价函、估价对象土地使用证明、土地承包合同及其他土地使用证明材料、地籍图、宗地位置图、评估对象照片、有关背景材料、原始资料及实地勘测数据及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]

××××年××月××日

参 考 文 献

- [1] GB/T 18507—2001 城镇土地分等定级规程
 - [2] GB/T 18508—2001 城镇土地估价规程
-

中 华 人 民 共 和 国
国 家 标 准
农 用 地 估 价 规 程
GB/T 28406—2012

中国标准出版社出版发行
北京市朝阳区和平里西街甲2号(100013)
北京市西城区三里河北街16号(100045)

网址 www.spc.net.cn

总编室:(010)64275323 发行中心:(010)51780235

读者服务部:(010)68523916

中国标准出版社秦皇岛印刷厂印刷
各地新华书店经销

开本 880×1230 1/16 印张 4.25 字数 119 千字
2012年8月第一版 2012年8月第一次印刷

书号: 155066·1-45379 定价 57.00 元

如有印装差错 由本社发行中心调换
版权专有 侵权必究
举报电话:(010)68510107



GB/T 28406-2012