

ICS 点击此处添加 ICS 号

点击此处添加中国标准文献分类号

TD

# 中华人民共和国土地管理行业标准

TD/T XXXXX—XXXX

## 标定地价规程

Regulations for standardized price of land

点击此处添加与国际标准一致性程度的标识

XXXX - XX - XX 发布

XXXX - XX - XX 实施

中华人民共和国国土资源部

发布



## 目 次

前言.....	II
引言.....	II
1 范围.....	1
2 规范性引用文件.....	1
3 术语和定义.....	1
4 总则.....	2
5 标定地价公示范围的确定.....	3
6 标定区域的划分.....	3
7 标准宗地的设立.....	5
8 标定地价的评估与确定.....	7
9 标定地价成果.....	8
10 标定地价信息公示.....	10
附 录 A 标定地价成果编制要求 .....	11

## 前 言

本标准依据GB/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/TC93）归口。

本标准起草单位：国土资源部土地利用管理司、中国土地勘测规划院

本标准主要起草人：郑凌志、赵松、伍育鹏、洪亚敏、张建平、刘彦、彭立勋、王光磊、刘震宇

本标准由国土资源部负责解释。

## 引 言

为进一步完善我国城乡公示地价体系,丰富土地市场价值参考标准,规范标定地价制订及公示程序,明确标定区域划定、标准宗地选取和布设、标定地价评估、信息公示各环节的技术要点,更好地发挥市场在土地资源配置中的决定性作用和政府的调控引导作用,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》、《中华人民共和国资产评估法》等相关法律,结合我国国情,制定本标准。

## 1 范围

本标准规定了我国城乡标定地价体系建设的总则、标定地价公示范围的确定、标定区域的划分、标准宗地的设立、标定地价的评估与确定、标定地价成果、标定地价信息公示等内容。

本标准适用于土地市场发育较为成熟和有管理服务需求地区相应用地的标定地价体系建设。

## 2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用必不可少。凡注明日期的引用文件，仅所注日期的版本适用于本文件。凡不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 18507-2014 城镇土地分等定级规程

GB/T 18508-2014 城镇土地估价规程

GB/T 21010-2007 土地利用现状分类

GB/T 28405-2012 农用地定级规程

GB/T 28406-2012 农用地估价规程

GB/T 28407-2012 农用地质量分等规程

TD/T 1001—2012 地籍调查规程

TD/T 1009—2007 城市地价动态监测技术规范

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

**标定区域** *characterization area*

在土地级别或均质地域基础上划定的，土地条件、土地利用状况等特征基本相似、地价水平接近的空间闭合区域。

建设用地、农用地均质地域的定义分别参见 GB/T 18508-2014、GB/T 28406-2012

### 3.2

**标准宗地** *standard lot*

在标定区域内，土地条件、土地利用状况等特征具有代表性，且利用状况相对稳定，地价水平能够起示范和比较标准作用的宗地。

### 3.3

### 标定地价 standardized price of land

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

#### 3.4

### 标定地价公示 publication of standardized land price

政府部门按照规定的程序和途径，将所辖区域内标定地价有关信息公开发布，作为供市场主体或相关管理工作参考的价值标准，并接受公众咨询的行为。

#### 3.5

### 标定地价公示范围 scope of standardized land price system operation

标定地价体系覆盖并运行的空间范围，由若干标定区域连接构成。

#### 3.6

### 标定地价系数修正法 coefficient correction approach of standardized land price

利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

## 4 总则

### 4.1 范围

标定地价的公示范围，应在本行政辖区内根据市场发育程度和政府的服务监管需求确定。

### 4.2 周期

标定地价评估及公示工作应以年度为周期开展，每年第一季度完成对标准宗地在当年1月1日的标定地价公示工作。

### 4.3 用途分类

标定地价评估及公示中涉及的土地用途，应涵盖公示区范围内的主要土地利用类型，土地用途应参照 GB/T 21010-2007 设定，宜细分至二级类。

### 4.4 技术路线与程序

#### 4.4.1 技术路线

在土地级别或均质地域基础上划定标定区域，设立标准宗地，跟踪标准宗地及其所在标定区域的地价影响因素变化，采用规范的评估方法，定期评估标准宗地的标定地价，按约定内容与规范格式向社会公布，形成区域内土地市场的正常价值参考。

#### 4.4.2 程序

##### 4.4.2.1 确定各用途标定地价公示范围；

- 4.4.2.2 在明确土地级别或均质地域的基础上，划定标定区域；
- 4.4.2.3 设立标准宗地，并采集初始信息；
- 4.4.2.4 评估标定地价；
- 4.4.2.5 确定标定地价；
- 4.4.2.6 发布标定地价及相关信息。

## 5 标定地价公示范围的确定

- 5.1 公示范围划定应以行政辖区为基础，根据市场发育和政府的服务监管需求灵活确定；宜覆盖建成区、开发区，逐步拓展至近期城镇规划建设区及农村集体土地市场发育较好的乡镇；
- 5.2 各类标定地价公示范围的划定宜考虑土地权属及利用现状、相关规划空间分布特征；各类标定地价公示范围可叠置；
- 5.3 工业用地标定地价公示范围应以开发区、集中区为主导划定。

## 6 标定区域的划分

### 6.1 划分原则

- 6.1.1 均质均价原则：同一标定区域内，土地的利用类型、利用状况、主导地价影响因素等相似，地价水平接近。
- 6.1.2 管理便利原则：标定区域界线不宜突破行政区划、产业区划、商业商务区、成片保障性住房等规划范围边界。
- 6.1.3 宗地完整原则：标定区域界线应保持内部的宗地完整性。

### 6.2 划分要求

- 6.2.1 标定区域的划分应在已有土地级别或均质地域的基础上，结合地质地貌、水土条件、土地利用和市场发育程度等进行；在已建立地价动态监测体系的地区，标定区域的划分宜参照具有较好现势性的地价区段；
- 6.2.2 建设用地标定区域划分时，除区位因素外，还应关注土地的位置、面积、形状、宽度、深度、临街状况、地形、地势等土地条件及土地的用途、开发程度、建筑密度、建筑容积率、地上地下主要建构物的用途、建筑结构、建筑成新等土地利用状况；
- 6.2.3 农用地标定区域划分时，应关注的土地条件主要包括 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 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；土地利用状况主要包括土地的利用方式、耕作制度、相关设施配套程度、农作物的投入与产出水平等；区位差异影响显著地区应体现区位因素的一致性；
- 6.2.4 标定区域的分界线，宜采用河流、沟渠、道路、堤坝等线状地物，产业、商业商务区、成片住宅等的规划或现状范围边界，行政区划界线以及有明显标志的权属界线；

- 6.2.5 标定区域的数量和空间界线宜根据市场发育的水平差异及政府的服务与监管需求动态调整；
- 6.2.6 每个商业商务区原则上应划分为独立的标定区域,如果区域内土地利用条件和地价水平差异较大,可划分为两个或多个标定区域；
- 6.2.7 每个产业园区原则上应划分为独立的标定区域,如果区域内土地利用条件和地价水平差异较大,可划分为两个或多个标定区域；
- 6.2.8 商业商务区、产业园区等范围内成片的现状住宅用地,应划为住宅用途标定区域；
- 6.2.9 以宗地混合利用为主的区域,可单独划分为特定类型的混合利用标定区域；
- 6.2.10 独立的大型城市综合体、地标性建筑物,可划分为单独的标定区域；
- 6.2.11 划分农用地标定区域时,应将土地特征差异,地貌部位、地质基础、水热分配、土壤条件、土地利用类型及方式等有明显差异的空间,划分为不同的标定区域。

### 6.3 划分方法

#### 6.3.1 多因素综合评价法

城镇、独立工矿区范围内的建设用地及农村建设用地参照 GB/T 18507-2014 4.7,农用地参照GB/T 28405-2012 6.2。

#### 6.3.2 地价水平归纳法

按照标定区域的划分要求,参考市场交易样本、地价监测点等样点地价水平,将土地利用类型与利用状况相似、地价水平接近且位置相邻的区段归并为同一标定区域。

#### 6.3.3 专家评判法

依据专家经验,以现有的基准地价、地价动态监测等地价成果为基础,结合各用途地价分布的空间特征,根据土地市场变动情况和地价影响因素作出综合判断,划分标定区域。

#### 6.3.4 叠加法

以地形图及土壤图、土地利用条件各要素的等值线及其作用边界、城乡相关规划的功能分区界线与地价水平要素逐步叠加后形成的封闭区域为基础,结合实地调查调整,形成标定区域。

### 6.4 划分程序

- 6.4.1 初步划分:在已有土地级别或均质地域的基础上,参照地价监测中的地价区段或农用地的定级单元,调查并整理土地利用与地价信息,通过多因素综合评价、地价水平归纳、专家评判、要素叠加调整等方法,初步划分各用途标定区域；
- 6.4.2 实地核查:实地核查土地利用现状,核实内业资料信息；
- 6.4.3 确定标定区域:根据内业与外业调查资料,结合区域内宗地的分布情况,通过综合平衡与局部调整,确定标定区域。
- 6.4.4 编码登记:对各标定区域进行编码与登记,编码规则参见附录A。

### 6.5 标定区域的调整更新

下列情况下,应对标定区域进行适当调整与更新:

- a) 相关规划有重大调整；
- b) 标定区域内地价空间分布特征明显变化；
- c) 标定区域的土地条件、主要土地用途、土地利用状况等发生重大改变；
- d) 行政区划或产业园区范围、标志性权属界线等发生变更。

## 7 标准宗地的设立

### 7.1 设立原则

标准宗地的设立应遵循代表性、确定性、标识性等基本原则，具体参见TD/T 1009—2007 7.1。

### 7.2 设立要求

#### 7.2.1 一般要求

- 7.2.1.1 每类用途的每个标定区域内，有且仅有1宗标准宗地；
- 7.2.1.2 标准宗地的土地用途以证载用途为准，现状开发利用应符合法律、法规及相关规划的要求，地上物的实际用途与土地用途原则上应保持一致；
- 7.2.1.3 标准宗地的土地用途及其实际利用方式应与所在标定区域的主导用途、普遍利用方式一致；
- 7.2.1.4 建设用地标定区域内的标准宗地宜完成开发建设并正常经营与使用，或具有明确、详细的规划条件；
- 7.2.1.5 农用地标定区域内的标准宗地宜选择正常耕作利用的地块；
- 7.2.1.6 优先选取符合要求的地价监测点；
- 7.2.1.7 确有公示必要的地标性用地可单独设立，视同标准宗地管理；
- 7.2.1.8 原则上不选择无明确利用方式的空地或闲置土地做为标准宗地。

#### 7.2.2 商服标准宗地

- 7.2.2.1 选取范围包括现状的批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地与其他商服用地；
- 7.2.2.2 对于经营业态较为一致的标定区域，优先选取相应业态的商服用地作为标准宗地；
- 7.2.2.3 宜选取经营性的商服用地，避免选取非经营性的办公场所用地。

#### 7.2.3 住宅标准宗地

- 7.2.3.1 在城镇住宅用地区域内，住宅类型以普通商品住房为主；
- 7.2.3.2 对于保障性住宅用地、现状低密度住宅用地等集中的标定区域，可选取有相应代表性的住宅用地作为标准宗地；
- 7.2.3.3 不应以住宅楼中某一单元房的分摊用地做为标准宗地。

#### 7.2.4 工业标准宗地

7.2.4.1选取范围包括工业用地与仓储用地；

7.2.4.2标准宗地上企业的主营业务应与所属标定区域的主导产业方向基本一致；

7.2.4.3对于研发类工业较为集中的产业园区，可选取有代表性的研发类工业用地作为标准宗地。

#### 7.2.5 混合用途标准宗地

7.2.5.1对于同一宗地上含一种以上用途的情况较为集中的标定区域，宜选择混合利用的土地作为标准宗地；

7.2.5.2混合用途标准宗地的土地利用情况、地上物形态、不同用途的规模占比等应在标定区域内具有代表性。

#### 7.2.6 农用地标准宗地

7.2.6.1选取范围包括现状的耕地、园地、林地、草地、设施农用地和养殖水面；

7.2.6.2对于土地利用类型及利用方式较为一致的标定区域，优先选择具备相应利用类型及利用方式的农用地作为标准宗地；

7.2.6.3对于土地利用类型及利用方式多样的标定区域，宜选择土地利用构成具有代表性的农用地作为标准宗地。

#### 7.2.7 其他用途标准宗地

公共服务项目用地等其他用途标准宗地的设立应关注该类用地的管理政策、市场发育水平及空间分布特征，体现其表征性。

### 7.3 设立程序

7.3.1 初步选取：优先将符合条件的地价监测点纳入标准宗地；进一步补充其他宗地，形成备选样点资料库；通过地籍调查、不动产登记等相关工作成果，确定宗地位置和基本信息；

7.3.2 实地核查：通过核查宗地现场、查阅当地国土资源主管部门相关档案和走访相关机构，核实并补充信息，调查土地利用现状、周边环境、不动产价格水平、农用地耕作便利度及土地生产力水平等；

7.3.3 确定宗地：结合内业调查和外业核查资料，分析样点的宗地条件和土地利用状况，根据标准宗地选取要求，筛选并确定标准宗地；

7.3.4 编码登记：对标准宗地进行编码与登记，编码规则及登记表样式参见附录A、B。

### 7.4 标准宗地的维护更新

对标准宗地进行定期跟踪检查，调查核实土地利用状况、地价影响因素等方面的变化，及时更新登记信息。标准宗地应保持相对稳定，但在下列情况下应予以更新：

- a) 宗地或地上建筑物灭失，或正在灭失、翻建过程中；
- b) 宗地用途或土地利用条件发生重大改变，不具区域代表性；
- c) 宗地被合并或分割，影响其区域代表性；
- d) 宗地被长期低效利用；

e) 标定区域调整更新后，标准宗地不再满足设立要求。

## 8 标定地价的评估与确定

### 8.1 地价内涵

8.1.1 估价期日为每年1月1日；

8.1.2 权利特征宜为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；

8.1.3 价格类型应反映标准宗地的使用权类型现状。其中，出让土地的标定地价应为出让土地使用权价格，划拨土地的标定地价应为划拨土地使用权价格，租赁土地的标定地价应为以年租金形式表现的土地使用权价格；

8.1.4 建设用地的土地用途、容积率、开发程度等指标取值，原则上依据标准宗地合法的现状条件设定，其中红线内开发程度的设定，原则上仅包括场地是否平整；农用地的用地类型、耕作制度、农田基本设施状况等，可依据标准宗地合法的现状情况设定。

8.1.5 出让土地的使用年期按各用途的法定最高年期或政策规定的年期设定，划拨土地一般宜按使用年限无限期设定；

8.1.6 市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件（对划拨土地等法律政策有特殊规定的，从其规定）；

8.1.7 建设用地的建筑容积率高于1.0时，评估价格表现形式宜包括楼面地价和地面地价。

### 8.2 评估原则

除GB/T 18508-2014、GB/T 28406-2012规定的土地估价基本技术原则外，标定地价评估还需考虑以下原则：

a) 公开市场原则：评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现；

b) 价值主导原则：土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素；

c) 审慎原则：在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况以及存在的各种风险。

### 8.3 评估方法的选择与应用

#### 8.3.1 评估方法的选择

8.3.1.1 标定地价评估方法选取的基本要求参见GB/T 18508-2014、GB/T 28406-2012；

8.3.1.2 标定地价系数修正法不应用于评估标定地价；原则上不宜使用基准地价系数修正法评估标定地价，确需使用的，另一种方法慎用成本逼近法；

8.3.1.3 对于距估价期日一年内发生交易的标准宗地，可根据其交易价格直接修正评估标定地价内涵下的价格。

#### 8.3.2 评估方法的应用要点

除遵循GB/T 18508-2014、GB/T 28406-2012的相关规定外，标定地价评估还应注意以下要点：

a) 收益还原法：确定土地收益，应通过调查市场案例经比较后得出，符合当前市场的正常客观收益水平，并假设该收益水平在评估设定年期内保持稳定；确定还原率时应充分考虑投资年期与收益风险之间的关系；测算农用地年收益时，应以所在宗地作为评估单位，而不是该宗地内的收益面积，计算的年纯收益应与其权利状况相对应。

b) 市场比较法：优先选用正常市场环境下的实际交易案例，原则上不采用竞价轮次较多、溢价率较高或建设用地楼面地价为历史极值的交易案例；各比较案例的修正幅度不宜超过 30%；进行期日修正时，应根据用地类型选择适宜的价格指数，合理确定期日修正系数。

c) 剩余法：设定项目开发周期一般不超过 3 年；不动产售价取评估期日当地市场同类不动产正常价格水平；评估建设用地时，利润率应反映当地同类型建筑开发项目的平均利润水平；评估农用地时，利润率宜根据当地类似农用地开发项目的平均利润率确定。

d) 成本逼近法：土地取得成本应通过调查当地正常情况下取得土地实际发生的客观费用水平确定，需注意与当地集体土地征收安置补偿、城市房地产征收等文件标准的差异；土地开发程度分析应注意用地类型差异，农用地宜分述田块内外的开发程度，土地开发成本的确定应通过调查所在区域同类土地的客观成本费用水平进行；对个性实际支出，原则上不能纳入成本；在土地出让收益中计提的各类专项基金、税费等不能重复纳入土地成本。

## 8.4 标定地价的确定

### 8.4.1 评估师初评

在市县国土资源主管部门或其委托的技术承担单位的组织协调下，每宗标准宗地的价格由两名土地估价专业评估师分别独立负责评估，并按标准格式填写相应表格，说明评估要点，编制评估报告，具体要求见附录B、C、F。

### 8.4.2 提出标定地价建议值

受市县国土资源主管部门委托的技术承担单位，应依据两名评估师的评估结果，提出标定地价建议值，并填写相应表格，表格标准式样见附录D。

当两名评估师的评估结果差异率不超过20%时，以二者算术平均值作为标定地价建议值；否则可建议该两名评估师进行再评估，或由第三方独立评估后综合确定，并提出建议值。

### 8.4.3 标定地价的审议与确定

市县国土资源主管部门组织对初步提出的标定地价建议值进行审议和确定，对价格水平异常的标准宗地进行重点核查，并提出处理意见；处理意见可以包括要求原估价师重新评估或指定其他土地估价专业评估师评估等。标定地价的确定过程及结果应予以记录，并填写标定地价建议及结果表中的相关内容，表格标准式样见附录D。

## 8.5 标定地价修正体系表的编制

标定地价修正体系是构成标定地价成果的重要内容；标定地价修正体系应以个别因素为主要构成；修正体系表的格式及修正系数测算思路、方法参见GB/T 18508-2014 7.8、GB/T 28406-2012 9.10。

## 9 标定地价成果

## 9.1 成果形式与内容

### 9.1.1 文本成果

a) 标定地价评估报告。包括地价内涵、评估方法、评估结果等内容，由承担评估工作的评估师完成。每三年之内，首次评估标准宗地的标定地价时，应详细描述评估过程，按GB/T 18508-2014、GB/T 28406-2012的有关要求，撰写完整的土地估价报告与技术报告（评估工作底稿），其他年度的更新评估可参照附录F有关要求撰写简要评估报告。

b) 标定地价体系建设报告。初次建立标定地价体系时，至少应包括标定地价体系建设工作概述、技术路线与方法、标准宗地的设立、标定地价体系建设的关键技术，以及标定地价成果分析等内容；持续开展年度更新时，应包括近期土地市场及主要地价影响因素的变化情况、标准宗地的维护与更新情况、标定地价体系建设的技术改进情况，年度标定地价成果分析等内容。

### 9.1.2 表格成果

a) 标准宗地基本信息登记表。主要内容包括标准宗地的编码、位置、土地的权利与利用状况等基本信息及地价影响因素信息。

b) 标准宗地评估技术要点表。主要内容包括标准宗地评估过程中的主要参数和评估结果等，由承担评估工作的评估师完成。

c) 标定地价建议及结果表。主要内容包括评估师、技术单位及行政主管部门对各标准宗地之标定地价的评估、建议和确定结果。

d) 标定地价信息公示表。主要内容包括拟向社会公布的标准宗地编码、位置、用途、面积、权利类型、规划条件、开发程度、设定使用年期、标定地价等信息。

e) 标定地价修正体系表。主要内容包括修正因素、因子体系及修正系数。

### 9.1.3 图件成果

标准宗地与标定区域布设图。主要内容包括本市县各用途标准宗地的位置、编码和标定区域的范围，具体要求见附录G。

### 9.1.4 数据库成果

包括由标定区域、标准宗地的空间要素、属性要素及标定地价各相关成果表格等内容构成的标定地价成果数据库。

### 9.1.5 标定地价管理信息系统

市县国土资源主管部门或其委托的技术承担单位应负责开发维护标定地价管理信息系统，用于成果维护更新和向全社会公示。标定地价管理信息系统应与基准地价、地价动态监测等信息系统相衔接，有条件的地方可实行一体化建设。

## 9.2 成果编制要求

具体成果格式要求参见附录A、B、C、D、E、F、G。

## 10 标定地价信息公示

### 10.1 公示程序

经市县国土资源主管部门确定通过的标定地价成果及公示方案应报请同级人民政府批准，批准后于每年第一季度内向社会公开标定地价成果；

地级及以上行政区的标定地价成果应在公示时通过统一的客户端上传至指定国家级汇总系统。

### 10.2 公示渠道

经批准的标定地价成果主要通过网络等媒介向社会公开，也可以在固定场所长期公开，并接受公众查询。

### 10.3 公示内容

#### 10.3.1 原则上应公开的内容：

a) 标准宗地与标定区域布设图；

b) 标定地价信息公示表，包括标准宗地编码、所在位置、现状用途、权利类型、开发及利用程度、设定使用年期、标定地价等信息；

c) 标定地价体系相关辅助说明等。

10.3.2 根据相关管理规定与标定地价成果应用需求，可选择公开标准宗地的权属、四至、剩余使用年期等其他相关信息。

10.3.3 国家规定的涉密信息，原则上不对外公开。确因特殊原因不宜对外公开具体信息的标准宗地，可经实际评估测算后，采用虚拟点位信息的方式对外公开。

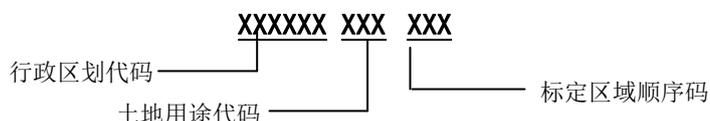
## 附录 A (规范性附录)

### 标定地价成果编制要求

#### A.1 标定区域编码

##### A.1.1 编码结构

标定区域编码由12位数字（或英文字母）组成，包括6位行政区划代码、3位土地用途类别代码和3位标定区域顺序码。编码结构图见图A.1。



图A.1 标定区域编码结构图

##### A.1.2 编码方法

行政区划代码由6位数字代码组成，直接引用国家行政代码标准GB/T 2260。

土地用途代码共3位，由1位英文代码和两位数字代码组成。其中，英文代码包括商服、住宅、工业、混合等多种类型，用大写英文字母表示，商服为“S”，住宅为“Z”，工业为“G”，混合为“H”；如需增加标定地价体系中的用途类型，应参照GB/T21010-2007中一级类名称的拼音首字母确定，如遇与本地标定地价体系中其他用途拼音首字母重复情况，则依次选择一级类名称中下一个汉字的拼音首字母，例“公共管理与公共服务用地”，可以“L”表示；两位数字代码按GB/T21010-2007中二级类编码的后两位取值，如标定区域设置未细分至二级类，则以“0”补齐最后一位用途编码。

标定区域顺序码由3位数字代码组成，在各一级类用途下，从“001”开始，按自然编号顺序编制，如“001”、“002”、“003”....，原则上遵循先高级别后低级别的顺序。

**例如：**北京市批发零售用地标定区域1的编码：110000S51001；

北京市住宅用地标定区域1的编码：110000Z70001。

替换或新增的标定区域，其编码均在所在一级类用途的标定区域顺序号最后一个的基础上续编。被替换的标定区域原编码自动停止使用。

#### A.2 标准宗地编码

##### A.2.1 编码结构



表A.1 标准宗地基本信息登记表（初始/变更）

市县名称：

年份：

年

标准宗地编码：				
土地位置：				
权利状况	(1) 土地所有者		(2) 土地使用者	
	(2) 使用权类型		(3) 他项权利	
	(4) 批准使用年限（年）		(5) 剩余使用年限（年）	
	(6) 不动产权属证书编号（或土地使用证编号）		(7) 宗地号	
利用状况	(8) 土地实际用途		(9) 土地面积（平方米）	
	(10) 现状建筑面积（平方米）		(11) 规划建筑面积（平方米）	
	(12) 现状容积率		(13) 规划容积率	
	(14) 现状开发程度		(15) 区域设定开发程度	
	(16) 规划限制		(17) 主要建筑物	
影响因素	(18) 距市镇中心距离（千米）		(19) 临街状况	
	(20) 周围交通条件		(21) 周围环境条件	
	(22) 地质条件		(23) 宗地形状	
设定条件	(24) 设定用途		(25) 设定权利状况	
	(26) 设定容积率		(27) 设定使用年期（年）	
	(28) 设定开发程度		(29) 地价期日	
价格状况	(30) 最近一期的土地交易类型 （出让、收购、租赁、划拨、转让等）			
	(31) 最近一期的土地交易价格 （元/平方米）	（交易日期：）		
备注				
宗地位置 草图：		登记人员		
		登记时间		
		确定人员		
		确定时间		
		承担单位（公章）		
填表说明：				
1、此表用于各标准宗地（建设用地类）资料的初始登记与变更登记。				
2、容积率是否含地下、是否存在不可售的公建配套等各种对价格可能产生影响、需予以说明的特殊情况均在“备注”栏填写。				

填表单位：

填表人：

填表时间：

表 A.2 标定地价评估技术要点表（以建设用地为例）

标准宗地	编码:	用途:	面积:	位置:							
市场比较法	案例名称	位置	实际用途	开发程度	容积率	成交价格	比准价格 (单价)	现状条件下评估价			
								地面地价/楼面地价			
收益还原法	房地年收益		房地年费用		房屋现值		还原率		土地总价	现状条件下评估价	
	总价	单价	总价	单价	总价	单价	房屋年折旧率	综合			房屋
											地面地价/楼面地价
剩余法（现有不动产）	不动产价值		建筑重置价		房屋现值		房屋年折旧率	折旧年限	税费率 (平均)	土地总价	现状条件下评估价
	总价	单价	总价	单价	总价	单价					
											地面地价/楼面地价
剩余法（待开发不动产）	预计房地产开发价值		预计开发成本		开发周期	利息率（年）	开发利润率（年）	投资回报率（总）	税费率	土地总价	现状条件下评估价
	总价	单价	总价	单价							
											地面地价/楼面地价
成本逼近法	土地取得成本（含税费）		土地开发成本		开发周期	利息率（年）	利润率	增值率	土地总价	现状条件下评估价	
	总价	单价	总价	单价							
											地面地价/楼面地价
交易样本修正法	样本实际用途	样本交易目的	样本交易方式	样本交易相关条件与情况		样本交易时间	样本交易单价	土地总价	现状条件下评估价		
									地面地价/楼面地价		
基准地价系数修正法	级别基准地价	区域与个别因素修正（%）	容积率修正（%）	期日修正（%）		开发程度修正	其他修正（%）	土地总价	现状条件下评估价		
									地面地价/楼面地价		
价格	评估价格一权重:	评估价格二权重:	评估价格三权重:	现状条件下评估价格: 地面价/楼面价			设定内涵条件下评估价格: 地面价/楼面价				
说明: 1、单位分别为土地面积, 平方米; 总价, 万元; 单价, 元/平方米; 评估价格, 元/平方米; 率, %; 开发周期, 年。 2、样本修正评估是指标准宗地在距评估期日1年以内发生交易时, 其地价可直接通过交易情况、期日、土地开发程度、土地使用权年限、容积率等修正评估得到。											

填表单位:

填表人:

填表时间:

表A.3 标定地价建议及结果表（以建设用地为例）

市县名称：

地价期日

序号	标准宗地编码	评估师1采集			评估师2采集			建议标定地价		确定标定地价		备注
		评估师1证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	评估师2证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												

填表说明：此表用于技术承担单位汇总评估师上报的标准宗地价格，提出建议价格；国土资源管理部门确定并填写审定价格。

表中地价单位为：元 / 平方米

填表单位：（盖章） 填表日期： 确定单位：（盖章） 确定日期：：

表A.4 标定地价公示信息表（以建设用地为例）

市县名称：

地价期日

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	…	标定地价	备注
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	…	…	
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
填表说明： 表中填写单位分别为：面积，平方米；标定地价，元 / 平方米											

表 A.5 标定地价评估报告（简要版）基本格式<sup>1</sup>

××市第 110000S5100101 号标准宗地  
标定地价评估报告书（简版）

××市标准宗地[2017] 110000S5100101 号

评估师：\_\_\_\_\_

评估师证号：\_\_\_\_\_

XXX 年 XX 月 XXX 日

---

<sup>1</sup> 以城镇国有建设用地为例，评估农村集体建设用地和农用地的标定地价时，评估报告可参考此格式做适当修改。

## ××市第 110000S5100101 号标准宗地标定地价评估报告

**一、标准宗地编码**

评估对象标准宗地编码为110000S5100101

**二、标准宗地位置**

评估对象标准宗地位于XX市XX区XX大街22号，属于商业一级地，商业第110000S51001号标定区域。

**三、标准宗地名称**

评估对象标准宗地名称为：XXX土地（使用能够概括标识该宗地的文字表征该宗地）。

**四、标准宗地土地面积**

评估对象标准宗地土地面积为XXX平方米。

**五、标准宗地及标定区域现状条件（按照现状情况填写）**

1、土地用途：标定区域的主要用途描述；本标准宗地现状用途为商业（批发零售用地）（按国标《土地利用分类》到二级类）；

2、现状利用状况：标定区域内土地的现状利用情况描述，本标准宗地的现状利用情况描述；

3、现状容积率：标定区域的主要容积率情况描述；本标准宗地现状容积率XX；

4、现状开发程度：标定区域的主要开发程度描述；本标准宗地现状开发程度为XX；

5、使用年限：本标准宗地的使用权终止日期为XX年XX月XX日，剩余使用年期为XX年；

6、权利状况：本标准宗地的土地权利状况。

**六、标定地价设定内涵条件（按照设定内涵的标准填写）**

1、设定土地用途：商业批发零售用地；

2、设定使用年限：40年；

3、设定建筑容积率：XX（按本标准宗地的现状容积率设定）；

4、设定开发程度：“七通一平”（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通气、通暖及宗地红线内场地平整）（按本标准宗地现状情况设定，红线内开发计入地上建筑物，不含在标定地价内涵之中）；

5、设定权利状况：出让（或划拨）土地使用权。

## 七、评估方法

本次评估所使用的方法为市场比较法、收益还原法（在可供选用的评估方法中选择两种（或以上）最适宜的方法，不应使用标定地价系数修正法，慎用基准地价系数修正法）。

本次评估采用两种方法测算结果的加权平均值作为本标准宗地于XXXX年XX月XX日的评估价格。其中，市场比较法权重值为0.8，收益还原法权重值为0.2（还可以采用简单算术平均值，或其它方法确定评估结果值）。

标准宗地的标定地价评估技术要点表见附件一。

## 八、评估结果

标准宗地设定内涵条件下评估地价：

XXXX元 / 平方米 人民币（标准：地面价，单价）；

XXX元 / 平方米 人民币（标准：楼面价，单价）。

## 九、地价期日

XXXX年1月1日。

## 十、评估日期

XXXX年XX月XX日至XX月XX日。

## 十一、评估师签字

姓 名	评估师资格证书号	签 名
×××	xxxxxxxxxxx	×××（手写）

## 十二、估价机构

估价机构法定代表人签字（章）：×××

XXXX年XX月XX日

## 标准宗地与标定区域布设图基本要求

### G.1 图件格式

图件格式应为分层编绘的电子矢量图。地理底图、不同用途的标定区域、标准宗地等要素应保存在不同图层；有条件的地区宜以天地图为底图，增绘其他专题图层。

### G.2 图件要求

#### G.2.1 坐标系

宜采用2000国家大地坐标系（缩写CGCS2000）或易于与之相互转换的其他坐标系。

#### G.2.2 图面要素及要求

- (1) 土地级别、区域界限明显，标注清晰；
- (2) 宗地相对位置准确，并标注编码；
- (3) 交通路网、主要建筑等地标要素丰富、标注明显，易于辅助判断宗地位置；
- (4) 图例运用规范。

#### G.2.3 密级

成果图件适于在互联网上发布，所有有关涉密信息均需在成图过程中予以删除。