

旌德县城区标定地价体系 建设报告

旌德县自然资源和规划局

安徽博源房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年十二月

前 言

培育和规范我国土地市场，加强对地价的管理，必须按照我国土地制度和土地管理的特点，建立健全以基准地价和标定地价为核心的公示地价体系。在我国的地产市场中，大量发生的是以宗地为主体的各种形式的地产交易，特别是国企改革，企业股份化，行政和事业单位国有资产的清产核资等各项工作，都必须要求以宗地为单位的地产价格标准。而基准地价是各土地级别区域内平均开发程度、平均容积率下，不同用途土地在其最高使用年限下的平均价格，不能确切、真实地反映宗地价格水平。为此，必须对城区各级土地中的宗地实际价格进行评估，以标定城区宗地的价格。以标定地价为尺度，对地产市场交易活动进行微观审核和管理，从而切实有效地管好地产市场，合理分配地产收益，稳定地开辟和保证来自地产的财源，达到地价管理“宏观调控、微观搞活”的目的。

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。它的特点是具体直观，并且能及时准确地反映地价变化情况。建立标定地价体系，还具有简便易行，容易操作的特点。

从发展城镇土地定级估价方法论的角度看，目前许多城镇根据国家土地管理局颁布的《城镇土地定级规程》的要求，结合本地实际情况，相继完成了土地定级和基准地价评估工作，但是如何在土地定级的基础上科学地评估标定地价仍是当前土地经济研究中一个有待解决的问题。

因此，开展此方面的地价评估，在理论上对进一步完善土地价格和地价政策体系具有重要意义，在实践上对促进城市的经济发展、缓解城市发展用地矛盾、提高城市土地的生产力和土地利用的综合效益等方面都具有现实指导意义。

旌德县城区的标定地价工作是严格遵循国家标准《标定地价规

程》(TD/T 1052-2017)和《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)的规定,充分结合城区的实际情况进行的。在工作中,既严格遵守土地估价的基本原则和作业规范,又注意吸收和借鉴先进的理论和方法,确保土地标定地价成果在科学性和实用性,定性分析与定量分析,宏观评估与微观估价等方面相统一。标定地价整体范围以旌德县最新基准地价更新的范围为基础,其中以基准地价的土地级别进行标定地价的区域划分,同时,本项工作对商服、商住混合和工业用地采用不同评估方法测算样点地价,运用基准地价系数修正法和收益还原法测算了商服用地标准宗地的价格,运用基准地价系数修正法和剩余法测算了商住混合用地标准宗地的价格,运用基准地价系数修正法和成本逼近法测算了工业用地标准宗地的价格。

目 录

第一章 旌德县概况.....	1
第一节 县域总体概况	1
第二节 旌德县中心城区概况	3
第二章 标定地价体系建设工作概述.....	6
第一节 工作依据和目的	6
第二节 工作任务	11
第三节 工作流程	11
第四节 工作技术路线	12
第三章 标定地价的概念、特征.....	14
第一节 标定地价的内涵	14
第二节 标定地价和基准地价、城市地价动态监测系统的关系 ...	15
第三节 标定地价的特点	16
第四节 标定地价影响因素分析	17
第四章 标定地价确定的技术内容.....	20
第一节 标定地价确定的技术路线和技术方法	20
第二节 标定地价确定的技术程序和技术内容	21
第五章 标定区域和标准宗地的确定.....	23
第一节 标定区域划分的原则及方法步骤	23
第二节 标准宗地确定的原则及方法步骤	25
第六章 标定地价的评估.....	35
第一节 估价原则	36

第二节	估价方法	40
第三节	各类估价方法需要注意的问题	40
第四节	估价结果	43
第七章	标定地价修正体系的建立.....	47
第八章	成果应用范围	51

第一章 旌德县概况

第一节 县域总体概况

一、基本情况

旌德位于皖南腹地，西倚黄山。建县于唐宝应二年（763），至今已有 1250 多年历史。县名寄意“旌表贤能，彰扬礼德”。全县面积 904.8 平方公里，辖 10 个镇，是宣城市唯一、安徽省第 14 个完全由镇级建制组成的县，人口 15.2 万，面积和人口大约都是中国的万分之一。旌德是中国灵芝之乡、中国宣砚之乡和全国首批创建生态文明典范城市。2017 年 9 月 21 日，在全国生态文明建设现场推进会上，旌德县被国家环保部命名为全国第一批“绿水青山就是金山银山”实践创新基地，这是安徽省唯一获此殊荣的县。



旌德毗邻黄山，是皖南国际文化旅游示范区核心区，距离黄山风景区仅 30 公里，是黄山天然的东大门。旌德东临苏浙沪，北枕皖江，是长三角地区进入黄山风景区的重要通道之一，是长江经济带建设的重要辐射区、皖江城市带承接产业转移示范区的重要组成部分。

旌德境内重峦叠翠，满目青山绿水，全县有林面积 75 万亩，森林覆盖率达 69.2%，是长三角负氧离子含量最高的区域之一，是一个没有下过酸雨的地方。旌德被国务院纳入重点生态功能区，创成国家级生态县、马家溪国家森林公园、中国森林氧吧、中国森林康养基地、

安徽省森林城市。

二、人文历史

旌德历代名人辈出，元代县尹王禎编著《农书》、发明木活字，铸就“两座世界丰碑”，其发明木活字并印刷的《旌德县志》是世界上第一部用木活字印刷的书籍。“人痘接种法”发明者江希舜、近代词媛吕碧城、中国第一个红色县长谭梓生、革命烈士江上青、经济学家朱剑农、数学泰斗江泽涵、文坛巨匠周而复、胡适夫人江冬秀等都是旌德的骄傲。“旌德江氏”更是名震遐迩，仅江村，明清时代全村就考取进士、举人 126 人，民国时期又出博士、学士 17 人。“叔侄翰林”“父子进士”“兄弟博士”之美谈流传至今。2001 年 5 月 21 日，江泽民同志亲临江村视察并题字留念。

旌德是徽文化的发祥地之一，有着深厚的历史积淀和文化遗产。境内历史遗存众多，有旌德江村和旌德文庙两处全国重点文物保护单位。旌德《济阳江氏金鳌派宗谱》与山东曲阜“孔氏家谱”、前清皇氏“爱新觉罗家谱”并称中国三大源流考宗谱，已被纳入国际徽学研究范畴。旌德文庙是安徽省保存较为完整的古文庙建筑群，与桐城文庙、寿县文庙齐名安徽三大文庙。旌歙古道是中国十大古道之一。最具特色的皖南古村落朱旺村是安徽省重点文物保护单位，“井水不犯河水”的谚语来源于此地。拥有旌德漆画、古艺徽墨制作技艺、宣砚制作技艺、天山真香茶叶手工制作技艺、打棍求雨习俗等 10 多项省市级非物质文化遗产。

三、交通条件

旌德交通便利，干线四通八达，是长三角地区进入黄山的重要通道。205 国道、207 省道、330 国道和三仙线等重要公路贯通全县。205 国道直通合铜黄高速，207 省道直通徽杭高速，330 国道连接扬绩高速。穿境过的合福高铁于 2015 年 7 月通车，境内全长 22 公里，在县城设旌德站，是距黄山风景区最近的站。

四、物产资源

旌德素有“徽州粮仓”之称，旌德大米声名远扬，旌德大饼老少钟爱。灵芝、茶叶、甘蔗、花生、香菇、木耳、香榧、中药材、黄牛肉等特产久负盛名。境内有木本植物 970 余种，草本植物 400 余种，野生动物 230 余种。拥有梅花鹿、云豹、银杏、红豆杉等国家和省级重点保护动植物。“旌德灵芝”获评地理标志证明商标、国家农产品地理标志。“旌德黄牛”获评国家农产品地地理标志。“旌玉屏”牌大米获得国家生态原产地产品保护。旌德灵芝、旌德黄精列入“安徽十大皖药”名录，成为安徽最具特色的中医药资源商标品牌。

五、气候概况

旌德县属北亚热带湿润季风气候区。气候温和，雨量充沛，光照适中，季风明显。春季冷暖变化大，光照不足阴雨多；夏季温高湿度大，梅雨集中汛洪多；秋季常遇夹秋旱，天高云淡早晚凉；冬季多晴湿度小，雨雪常在“三、四九”。旌德县年平均气温为 15.5℃，一般年际变化值±0.3℃。最冷月（1 月）平均气温 2.9℃，最热月（7 月）平均气温 27.7℃，平均初霜期在 11 月 10 日前后，平均终霜期在 3 月 23 日左右。

第二节 旌德县中心城区概况

一、城区用地发展方向

旌德县城的发展方向近期以对接高铁站建设，向西扩展为主；近期东部用地趋于饱和，应进一步完善生活配套服务设施，未来抑制东部发展；城区南部预留生态空间和交通廊道，以适度发展为主；北部有较大发展空间，远期作为城区发展主导方向。

二、空间布局思路

1、交通引导

充分利用合福高铁设站优势以及省道 323 改造升级、省道 207 西迁的交通区位优势，引导城市空间扩展。

2、特色塑造

保护城区自然山体和生态林地，利用徽水河和白沙河水系，构建山水呼应的皖南城市景观特色，实现“山、水、城、绿”共生的有机空间。

3、紧凑发展

旌德的城市发展空间应遵循经济发展规律，在目前的发展阶段应通过走紧凑集约化发展的途径，最大程度地利用既有的城市基础设施，减少城市开发成本，达到高效利用空间的目的。

4、尺度宜人

城市空间仍然保持在较为宜人的尺度，为原有城市空间尺度的继承以及山水景观和城市空间的交融创造了条件。

三、总体布局结构

立足近远结合，生态优先，旌德县城区提出“群山环抱、组团布局、双水穿城、绿地楔入”发展理念，形成“双廊、四轴、四大板块”的空间布局结构。

1、“双廊”

指徽水河滨水景观走廊和白沙河滨水景观走廊，未来旌德将加大两河治理力度，加快景观塑造进度，展现旌德城市界面和城市活力，体现旌德县城有机生命体的生态动脉。

2、“四轴”

指两横两纵空间发展轴。省道 323 改造升级成为国道 330，引领旌德县城旅游产业发展；江村大道东西向联系接通高铁新区及各功能区；城西路、城东路贯穿南北城区，拉开城区空间南北发展框架。

3、“四大板块”

指根据城区未来发展方向和主要职能，将城区划分为徽水河东西

2 个生活板块、1 个生产板块和 1 个旅游板块。

(1) 生活板块

指徽水河、白沙河以西、以东的两大片城市生活区，东部以城东新区为主，西部包括高铁片区和徽水河西岸片区；

(2) 生产板块

指篁嘉园区，以篁嘉园区为绿色产业发展的主战场，进行产业转型和升级，打造绿色产业集聚区；

(3) 旅游板块

指主要包括兔儿山旅游组团（兔儿山公园、G330 沿线旅游服务用地）、新桥组团退二进三后的以商旅服务为主的旅游组团。

第二章 标定地价体系建设工作概述

第一节 工作依据和目的

一、工作依据

1、法律、法规与政策依据

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

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

(3)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第二十九号, 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)。

(4) 2020 年 5 月 28 日, 十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》, 自 2021 年 1 月 1 日起施行。婚姻法、继承法、民法通则、收养法、担保法、合同法、物权法、侵权责任法、民法总则同时废止。

(5)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令, 第四十六号, 中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过, 现予公布, 自 2016 年 12 月 1 日起施行)。

(6)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(根据 2014 年 07 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)。

(7)《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国务院国发〔2001〕15号文)。

(8)国务院《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31号)。

(9)《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号,2009年5月11日)。

(10)原安徽省国土资源厅《关于开展基准地价更新与平衡加强地价管理工作的通知》(皖国土资〔2001〕222号)。

(11)安徽省人民政府《关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》(皖政〔2013〕58号)。

(12)原国土资源部办公厅《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(国土资规〔2016〕20号)。

(13)《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》(自然资办发〔2019〕36号)。

(14)《安徽省自然资源厅关于做好自然资源评价评估工作的通知》(皖自然资用函〔2019〕98号)。

(15)自然资源部《关于部署开展2020年度自然资源评价工作的通知》(自然资办发〔2020〕23号)。

2、技术依据

(1)中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

(2)中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

(3)《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)

(4)《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)

(5)《旌德县2020年城区标定地价评估工作方案》

(6)《旌德县2020年城区标定地价评估技术方案》

3、其它依据

(1)《安徽省旌德县县城总体规划(2014-2030年)》

(2)《旌德县城区土地定级及基准地价更新成果》

(3)项目组调查收集的旌德县土地出让台账、评估资料等。

二、工作目标

通过旌德县标定地价体系建设及其公示，探索标准宗地布设、标定地价定期评估、公示及管理、应用等各环节的技术要点、规范程序及管理措施，为适时出台相关政策、规范，逐步建立全县标定地价公示制度奠定基础，从而丰富我县地价管理工具，建立以基准地价、监测地价、标定地价为核心的公示地价体系，更好地服务于宏观调控、不动产税基评估等相关工作，并满足公众的信息需求。

三、工作目的

1、确定土地使用权出让价格优惠程度的参考依据。标定地价是反映土地市场供求规律的地价。在出让土地过程中，由于对不同项目和投资者的考虑，政府可以采取不同价格进行出让，而标定地价是衡量优惠程度的参考依据。

2、企业清产核资和股份制企业中土地资产作价的参考标准。我国绝大多数企事业单位，都是靠行政划拨方式取得土地使用权的，企业账面资产中不包括土地资产部分，有些也仅有当时的征地费，不能反映土地资产的现值。为正确反映企业中土地资产的现值，正确衡量企业的经营管理水平和发挥土地资产的效益，参考标定地价对企业的土地资产进行核实，反映企业使用的土地资本金或国家土地股金的状况，以正确合理地实现国家土地所有权，建立公平的竞争环境。

3、优先购买权的参考标准。为增加政府管理土地市场的透明度，使土地使用者能够按市场规律进行交易并向政府申报交易价，支付相应的税费。对一些明显低于市场价的交易活动，政府可以采取优先购买权收回土地，以有效防止瞒价等行为对土地市场的不良影响。而标定地价是实现优先购买权的参考标准。

4、核定土地增值税和衡量土地使用权转移价格是否正常的参考

标准。随着社会经济和城市的发展，不论土地是否转移，只要地价是逐渐上升的，参与社会活动的土地都是按涨价后的价格标准参与经济活动，也是按此价格获取。因此，标定地价可以反映出不同时期地块的增值，为将社会发展造成的土地增值收归国家提供依据。管理土地市场，必然要了解市场行情，通过评估标定地价与实际转移价格的差异对比，及时掌握市场变化动态，通过政策调控市场，以保持和维护合理的市场秩序。

5、确定土地使用权出让价格的参考依据。

6、划拨土地使用权转移时，补交出让金的标准。划拨土地使用权管理中，因转让、出租、抵押的年限不一，需依据具体宗地的条件和时间长短评估出标定地价，作为补交出让金的参考标准。

四、标定地价体系建设的意义

进行标定地价评定具有多方面的实际和经济意义，主要有以下几点：

1、精确公示地价，合理配置城市土地，提高并增强各级领导和广大群众对土地资产价值的认识。基准地价是某一范围或区段的土地使用权单位面积平均价格，比较笼统和抽象；标定地价为城市内具体区域具体地块价格，形象直观，具体明确，便于人们认识、了解和比较，起到精确公示作用。

2、规范地产交易主体行为，引导地产市场有序地运行。标定地价由政府公布后，地产交易主体自己就能够进行标准地与待交易地产之间的比较，并粗略地确定出待交易地产的交易底价，这样能有效地规范地产市场，使政府的地价政策得到具体落实。

3、评估宗地地价。标定地价成果可作为参考和数据来源直接应用于土地评估，包括基准地价评估和宗地评估。在土地评估过程中，可以以标定地价成果作为参考依据，对基准地价评估结果和宗地地价评估结果高低情况进行类比，进而检验评估技术过程以发现并修正问题。

4、进行地价监测，确定地价变动指数。如同环境保护部门设置的环境监测点。标准地为地价监测提供了地价监测点。每隔一定时期进行一次标定地价重新评定，通过对比计算，可确定出地价变动指数。地价变动指数是用来反映地产市场情况变化的，它一方面可以为政府宏观调控地价，制定地价政策提供依据，另一方面也是不动产价格评估所需要的一个参数。

5、测定地产还原率。有了标定地价和标准地地租，根据其地租与地价之比即可测定出地产还原率。地产还原率是地价评估所需的一个非常重要的参数，它有利于地产评估工作规范化。

6、为政府征收地产税费提供客观依据。目前我国城市土地使用税的征收主要以土地使用者的土地面积和等级为依据，还不能很好地做到“公平课税”，采用标定地价评定成果可达到“公平课税”的目的。《中华人民共和国土地增值税暂行条例》已于1994年1月1日施行，2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号修改，标定地价可为其服务，如计算土地增值税，判断纳税人申报的房地产成交价真实性等。

7、合理配置土地资源，促进城市土地合理利用。标定地价反映了城市地价水平，显示了城市土地在利用过程中所能产生的经济效益。在其引导下，有多余地产的单位会卖(租)掉其多余部分，以求获得经济报酬——地价(租)；位于良好地段的工业单位会自愿迁往城郊，这样通过合理定价，使不同区域和地段的土地得到最优化、合理利用，从而通过经济手段调节用地结构和布局，达到城市土地资源配臵和土地利用结构逐渐趋于合理的目的。

8、成果更新程序简单、经济。标定地价成果更新一般程序为：搜集最新的与标准地有关的土地收益和地产交易资料；采用通行的地产价格评估方法评估并确定标定地价。显然，工作量小，花钱少。

第二节 工作任务

一、标定区域和标准宗地的确定

按照《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）的要求，分别采用地价水平归纳法和专家评判法，完成旌德县标定地价标准宗地的划定。通过初步选取、实地核查、确定标准宗地，对标准宗地进行编码与登记。

二、标准宗地评估

按照《城镇土地估价规程》的要求，结合计算机信息系统，对旌德县商服、商住混合、工业用地标准宗地进行评估，并编制标定地价修正系数表，建立基准地价评估系统。

第三节 工作流程

一、准备阶段

制定工作方案和技术方案；编制工作底图；印制调查表格；成立调查队伍，培训调查人员；收集相关资料；召开专家会议，初步确定标定区域和标准宗地，并拟定承担评估工作的土地估价师人员。

二、核查阶段

由土地估价师组成外业调查队伍，对所承担的标定区域及标准宗地进行现场核实，对实际情况不符合《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）要求的，予以删除替换，并最终确定标定区域及标准宗地，填写标准宗地基本信息登记表。

三、资料收集阶段

组织专门人员调查整理 2008 年以来的土地出让、转让、征地拆

迁等资料；通过自然资源和规划局、居委会实地调查房屋买卖、房地出租、土地使用权出租等房地产市场交易资料；调查资料的检查、补充、整理归档；资料论证。

四、内业处理阶段

对每宗标准宗地由两名土地估价师分别独立评估其土地价格。并由公司技术部门进行审查核实后提出标定地价建议值。

五、成果听证、确定阶段

2020 年 10 月至 11 月，安徽博源公司就旌德县标定地价初步成果多次征求了旌德县自然资源和规划局有关业务科室和局业务会的意见。

2021 年 5 月 10 日，旌德县自然资源和规划局组织召开了旌德县城区标定地价成果听证会，博源公司对旌德县标定地价体系建设工作技术路线、技术方法进行了汇报，相关听证代表对标定地价成果进行了听证，并提出相关建议，最终报政府会议审议后，最终确定标定地价成果。

六、标定地价修正体系编制阶段

确定了标定地价修正体系并编制了标定地价修正系数表。

第四节 工作技术路线

根据《标定地价规程》（TD/T 1502-2017），结合旌德县实际情况，旌德县标定地价评估及其成果公示工作的总体技术路线见图 1：

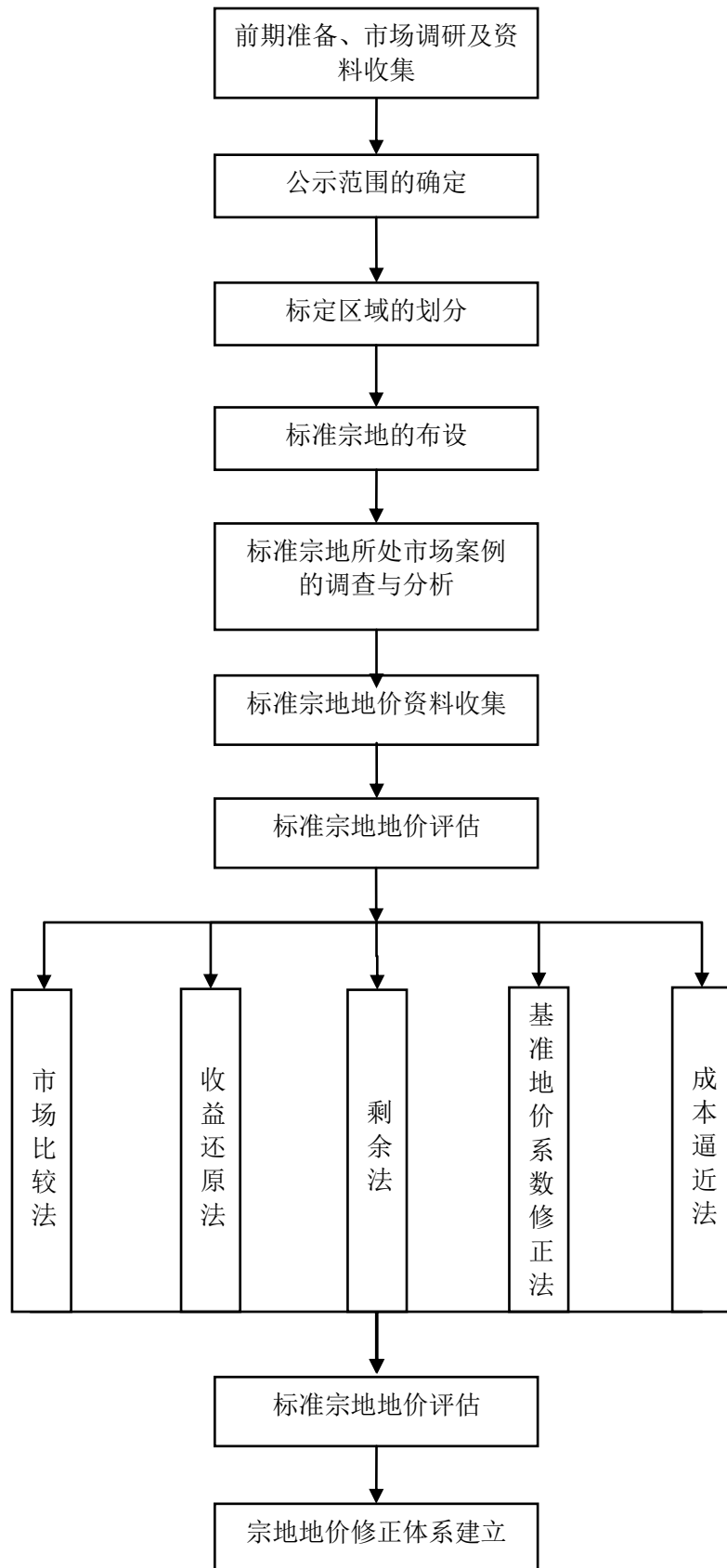


图 1 旌德县标定地价评估及其成果公示总体技术路线

第三章 标定地价的概念、特征

第一节 标定地价的内涵

标定地价是以维护经济和市场的平稳健康发展为目标，遵循公开市场价值原则评估，并经政府确认、公布的，标准宗地在正常市场、现状条件下、于某一估价期日法定最高使用年期下的国有建设用地使用权价格。即标定地价是政府根据管理需要评估的具体宗地，在正常土地市场中，在正常经营管理条件和政策作用下，在一定使用年期内，某一期日的土地使用权价格。标定地价评估可以以基准地价为依据，根据土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位等条件通过系数修正进行评估；也可以按市场交易资料，采用一定方法评估宗地地价。

从定义中可以看到，（1）标定地价评估的是具体地块的地价，即宗地地价；（2）一般情况下，标定地价不进行大面积的评估，只是根据土地使用权出让、转让、抵押、出租等市场交易活动或进行股份制企业资产评估时才进行评估，但作为地价公示和地价监测时，需对整个城市土地设置标准宗地，并评定出标定地价。（3）标定地价也是确定土地使用权出让底价的参考和依据。

旌德县城区标定地价具体内涵的界定：

（1）估价期日：2020 年 1 月 1 日

（2）土地用途：分为商服用地、商住混合用地和工业用地

（3）容积率：商服用地、商住混合用地按照标准宗地的出让容积率或实际容积率。已建成的按实际容积率，未建成的按出让容积率；工业用地不考虑其容积率；

（4）土地使用年期：商服用地、商住混合用地和工业用地分别按 40 年、40/70 年和 50 年计算；

（5）土地开发程度：根据标准宗地的实际开发程度设定。

第二节 标定地价和基准地价、城市地价动态监测系统的关系

一、内涵对比

从概念上看，标定地价是政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用条件下，于某一估价期日法定最高使用年期下的土地使用权价格。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，按照商服、商住混合、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。地价动态监测是根据城市土地市场的特点，通过设立地价监测点，收集、处理并生成系列的地价指标，对城市地价状况进行监测、描述和评价的过程。标定地价是政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发条件下，于某一估价期日法定最高使用年期下的土地使用权价格。

三者联系紧密，但侧重点和反映的主要指标各有不同：基准地价体系侧重于反映全县范围内土地分用途、分级别的区域平均价格；城市地价动态监测体系通过对监测点每个季度进行评估，侧重于建立反映各区段、各用途级别直至全县范围内的地价变化情况的地价指数体系；而标定地价公示体系侧重于通过对标准宗地每年进行评估，确定标准宗地在设定条件下的市场价格水平，从而达到其所在均质区域的可比准标准。

二、标定地价与基准地价

从土地价格评估分类来看，根据评估结果不同，可以分为基准地价评估和宗地地价评估。而标定地价评估，实际上是宗地评估的一种。因此，标定地价与基准地价的关系实际就是宗地地价与基准地价的关系。

从研究层次来看，基准地价是通过市场调查评估、数理统计分析得出的区域平均价格，它反映的是较为宏观的价格总体水平。而标定地价是通过筛选布设标准宗地进行市场价评估作为比准基础，

以反映其所在的标定区域的价格水平，它反映的是更微观的具体宗地的价格。

从标定地价和基准地价的技术路线来看：基准地价及其应用是“从点到面，再从面到点”的过程，即通过选取交易样点测算各级别区域的平均价格，再通过级别价来测算区域内特定宗地的价格水平；而标定地价可以直接按照“从点到点”的技术路线开展，是通过布设的具体标准宗地的价格水平来反映其所代表的均质区域内特定宗地的价格水平。

三、标定地价与城市地价动态监测

根据两者内涵，标定地价侧重于反映标准宗地的价格水平，并形成可比基础；而城市地价动态监测侧重于建立地价变化指数。在标定地价应用过程中，城市地价动态监测系统的地价指数成果，可作用于标定地价评估过程中的期日修正。通过标定地价公示系统的长期运行，其形成的地价水平值和地价指数也可以作用于对城市地价动态监测系统的检验。

第三节 标定地价的特点

地块标定地价是政府需要进行出让、转让、出租、抵押的某块具体地块的价格，它以基准地价为主要依据，按照土地市场的供求状况土地收益、规划限制、微观区位差别、政府产业政策、土地投放数量以及土地使用年限等条件评估的具体地块在某一时间的价格。标定地价以城市整体为单位进行评定，反映一个均质区域、一定时间内的地价状况，因此具有全域性、代表性、时效性等基本特征。地块标定价格要求准确、具体，为接近市场价格它具有以下特点：

（1）出让、转让双方核算的接近于成交价格的具体地块的价

格。

(2) 土地经营、亏盈利润分析、交易决策的依据。

(3) 表现为具体出让、转让地块的底价，同一地块因评估人和评估方法不同可有多个底价。

(4) 可根据土地管理部门制定的不同土地等级、用途、规划要求的修订系数，由基准地价修订而得，交易底价可围绕基准地价上下波动。

(5) 可由土地管理部门、评估委员会、房地产部门、社会独立的评估咨询机构、土地经营双方、使用单位、银行及金融单位、法院等进行评估。

第四节 标定地价影响因素分析

一、区域因素分析

影响标定地价的因素主要指区域因素和微观区位因素。区域因素是构成某一区域具体特征，同时又对土地价格起重要影响作用的各项因素。土地定级所考虑的商服繁华度、道路通达度、交通便利度、基础设施完善程度、环境质量等因素，均属影响地价的区域因素。但是，在土地定级和基准地价评估时，所考虑的区域因素的影响范围是同一供需圈，即同一土地级别范围，而在评估宗地标定地价时，所考虑的区域因素影响对象是宗地。由于在同一级别内的同一类用地条件状况差异还是比较大的，所以每宗地地价之间的差别也是显著的。为了更真实地显示同级同类土地的差别，在确定每一宗地的标定地价时，需要设定影响宗地地价的区域因素修正系数，通过对基准地价的修正得到宗地标定地价。从整体情况看，影响城市土地价格的区域因素有以下几个方面：

(1) 位置。主要指经济位置，即每一个评价对象在城市内部所处的具体区位，包括已确定的土地级别、距城市中心、商业中心或

其他人们活动集聚中心的距离，也包括各类中心对城市中其它区域或宗地的影响程度。

（2）交通条件。主要有区域的交通类型、对外联系方式及方便程度、整体性交通结构、道路状况及等级、公共交通状况及路网密度等。

（3）基础设施条件。主要包括基础设施和服务设施两大类。即上下水道、电力、电讯以及幼儿园、学校、公园、医院等设施的等级、结构、保证率、齐备程度及距离等。

（4）环境质量。主要包括人文环境和自然环境，即地质、地势、坡度、风向、空气和噪音污染程度等各种自然环境条件以及居民职业类别、受教育程度和收入水平等人文环境条件。

（5）城市规划限制。影响地价的城市规划因素主要有区域土地利用性质、用地结构、用地限制条件、区域交通管制等。

二、个别因素分析

对于有的城市影响宗地地价的区域因素作用不明显，或者在土地定级和评估基准地价时已考虑的比较具体，那么在确定宗地标定地价时，可以只设定个别因素的修正系数，不设定区域因素修正系数，直接通过个别因素修正系数对基准地价或宗地地价的修正得到宗地的标定地价。个别因素是指构成每一块宗地的具体特征，同时又对宗地价格有重大影响的因素，主要有：

（1）宗地的形状、面积。

（2）宗地在区域中的微观区位。

（3）宗地环境质量因素。与宗地有关的环境质量是指与宗地本身有关的坡度、坡向、地质条件、自然灾害等。

（4）宗地市政设施条件。与宗地有关的市政设施是指与宗地直接相关的上下水、供电、电讯设施等。

（5）城市规划限制。作为个别因素考虑的城市规划因素主要有宗地容积率、建筑物高度、建筑密度、宗地用途等。除以上主要影

响因素外，许多地区根据当地城市具体条件不同，还会有其它影响因素。

城市土地按照用途可以划分为商服用地、商住混合用地及工业用地等，评价土地时也主要针对这三类用地。根据其不同的使用性质，影响价格的区域因素及个别因素也有很大不同，在实际评估过程中应给进行充分考虑。

第四章 标定地价确定的技术内容

第一节 标定地价确定的技术路线和技术方法

一、技术路线

旌德县标定地价体系建设的技术路线可分为在土地级别或均质地域的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，并按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。

二、技术方法

1、以 Arcgis 为基础，建立旌德县标定地价体系建设系统，录入旌德县 2008 年以来国有土地出让台账样点资料。此数据库建立主要为了方便旌德县标定地价标准宗地确定与标准宗地的选取，以及方便测算过程中比较样点的选取，同时可与旌德县城区土地定级与基准地价更新系统相衔接，两者可作为各自评估、更新提供和参考依据

2、以旌德县城区土地定级与基准地价更新系统为基础，确定旌德县标定地价的公示范围、按照规程要求划定标定区域，并初步结合国有土地出让台账样点资料初步拟定标准宗地。经实地核查确定标准宗地。

3、结合旌德县标定地价体系建设系统与旌德县城区土地定级与基准地价更新系统，由系统自动提取标准宗地相关土地估价参数，并形成估价参数数据表。

4、根据国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）中规定的技术途径和估价方法，测算样点地价。具体途径为：

（1）采用基准地价系数修正法和收益还原法初步测算商服标准宗地地价；

(2) 采用基准地价系数修正法和剩余法初步测算商住混合标准宗地地价;

(3) 采用基准地价系数修正法和成本逼近法, 测算工业标准宗地地价。

第二节 标定地价确定的技术程序和技术内容

一、确定各用途标定地价公示范围

在旌德县城市总体规划图近期建设规划区的范围内, 结合各类用地的土地利用现状及相关规划空间分布特征, 确定了旌德县城区土地定级与基准地价更新的工作范围作为公示范围。

二、划定标定区域

在符合《标定地价规程》(TD/T 1052-2017) 的基础下对旌德县商服、商住、工业用途的标定区域进行了划分。

1、商服用途标定区域的划分

对公示范围内独立的商业商务区、具备一定规模的小吃街、大型商业综合体等结合专家评议划定了商服业用地标定区域;

2、商住用途标定区域的划分

将旌德县房管局公示的所有已售、代售房屋的平均备案价格以及项目外业调查组收集到的房价样点数据录入旌德县标定地价体系建设信息系统, 采用 Arcgis 中的分析工具生成了旌德县房价样点热力图, 结合房价样点热力图采用地价水平归纳法对利用状况相似、地价水平接近的区域划分为商住用地标定区域。

3、工业用途标定区域的划分

根据旌德县城市总体规划中设置的工业功能分区结合实际情况划定了不同功能分区的工业用途标定区域。

三、设立标准宗地，并采集初始信息

根据划分的标定区域的大小在每个标定区域内初步拟定了 1-3 个待选标准宗地，并填写标定地价标准宗地筛选表，结合代表性、确定性、标识性的原则并通过实地考察最终确定了各标定区域内的标准宗地，并填写了标准宗地基本信息登记表。

四、评估标定地价

- 1、采用准地价系数修正法和收益还原法初步测算商服标准宗地地价；
- 2、采用基准地价系数修正法和剩余法初步测算商住混合标准宗地地价；
- 3、采用基准地价系数修正法和成本逼近法初步测算工业标准宗地地价。

五、确定标定地价

通过土地估价师初步评估各标准宗地的标定地价，经公司技术部门审核修改提出标定地价建议值并提交至旌德县自然资源和规划局。经自然资源和规划局内部讨论及县直各部门审议最终确定了各标准宗地的标定地价。

第五章 标定区域和标准宗地的确定

第一节 标定区域划分的原则及方法步骤

一、标定区域划分原则

1、区域内同类用地地价水平相当

根据土地用途的不同，在同一标定区域内部，地价水平应一致或基本相当。

2、区域内部条件一致

在标定区域内部，地形、地质及基础设施状况等土地利用条件要素以及地价水平应比较接近或大致相同。

3、区域内部聚合程度高

在标定区域内部，同类用地应达到一定程度的聚合。如某一商住混合标定区域内部，住宅用地应达到一定程度的产业集聚度。在城市远郊区，商服用地分布极少数，就不宜划分商服用地标定区域。

4、区域内部规划条件一致

一般来说，房地产开发用地集聚区与工业用地集聚的工业园区有较为明确的区分，铁路线路或河流两侧的土地利用也多不相同。在标定区域划分过程中，除了需要重点考虑土地利用现状相似性外，也需根据土地利用总体规划和城市控制性详细规划，按照明显的区分界线进行划分。

5、区域外部之间的差异性明显、内部概括性强

标定区域应具有一定的概括性，任一标定区域与临近标定区域应保持一定的差异性。标定区域划分过程中，不应无限细分到少数几宗地，而应保证标定区域范围大小适中，并具有一定的概括性。邻近标定区域具有一定的相似性和同质性时，应予以合并。

6、区域划分有较强的可操作性

在划分标定区域过程中，一般根据土地利用现状条件和地价水平实际情况，以铁路、河流或城市主次干道为界进行区划。同时，也应综合考虑行政界线(如区县、街道行政区划)和地籍权属界线(宗地红线)的完整性。

7、分用途进行标定区域划分

旌德县标定地价体系建设工作的土地用途分为商服用地、商住混合和工业用地三大类别。划分标定区域时，应分用途按照区域内聚合程度分别进行标定区域划分。

二、标定区域划分过程

1、在标定地价工作底图上，按照旌德县基准地价土地级别界线，以地价的变化衰减为主要指标，从城市中心向四周粗略勾画出若干控制性片区。

2、在上述区片基础上，以土地利用状况和城市规划为主要依据，在标定地价公示范围内依据地价均质性和标定区域划分的原则进行标定区域划分，将地价水平相当的区域划分为统一标定区域。

3、根据行政区划界线、河流及铁路等线装地物，对上述标定区域进行调整。

4、在实地踏勘的基础上，根据标准宗地筛选过程中发现的实际情况，如某一区域的某一用途极少，对标定区域进行合并、删除等调整工作。

5、对标定区域进行编号。

6、量算各标定区域的土地面积，收集与标定区域相关的资料。

综合考虑旌德县土地利用特点与标定地价工作的实际需要，分别按商服用地、商住混合用地和工业用地划分标定区域。

三、标定区域划分的结果

旌德县标定地价体系建设共划分 22 个标定区域，其中：商服用地 5 个、商住混合用地 6 个、工业用地 4 个。

第二节 标准宗地确定的原则及方法步骤

城市标准宗地是指在一定地域范围内设置的土地质量、个别条件、土地利用效益以及反映的地价水平等具有代表性、稳定性和易辨性，可作为该区域中地价比较标准的若干地块。这里所指的一定地域范围可以是同一均质地域，也可以是同一土地级别或同一区段。代表性、稳定性、标准性和公示性是城市标准宗地最重要的功能特征。

一、标准宗地的类型

标准宗地的布设是标定地价体系建设工作的重中之重，它既要考虑布设的数量与空间分布，又要考虑标准宗地的类型符合标定地价公示的基本要求。由于标准宗地需要能够代表其所在标定区域的属性，所以其土地利用状况、地上建筑业态及地价水平要能够反映其所在标定区域的客观状况。现有城镇土地用途类型主要有商服用地、住宅用地和工业用地三大类型，以及由商服用地和住宅用地构成的商住混合用地，和公共管理与公共服务用地等非经营性土地。

旌德县存在商住混合用地，且近期土地实际出让过程中住宅用地多以住宅用地配套部分商业用地进行出让，因此本次旌德县标定地价体系建设工作考虑了商住混合用地标准宗地。

公共管理与公共服务用地、交通运输用地以及特殊用地等非经营性用地多采用划拨方式供应，尚未形成有效供需的土地二级市场，采取出让方式供地的非经营性用地土地交易也相对较少，并且分布较为零散，不具备划分标定区域的条件，因此本次旌德县标定地价体系建设工作不布设上述非经营性用地标准宗地。

综上所述，根据标定地价公示的基本要求以及旌德县土地利用实际情况，本次旌德县标定地价体系建设的标准宗地主要包括以下三大类：商服用地、商住混合用地和工业用地。

二、标准宗地确定的原则和方法

1、代表性原则

布设的标准宗地需能够反映其所在标定区域内容积率总体水平和土地利用强度差异、土地开发程度、土地面积等土地利用状况，地上建筑物常见业态，以及其所在的标定区域的地价水平，具有一定的代表性。

标准宗地的土地用途应按照商服用地、商住混合用地和工业用地三大类进行布设。在布设标准宗地过程中，还应对具体宗地的土地用途二级类进行区分，如宾馆酒店用地（二级分类为旅馆用地）与其他类型的商服用地的价格差异。

容积率是表征土地利用状况和土地利用强度的重要指标。它的大小直接关系着用地效益的高低和地价水平的高低。地价与容积率的关系遵循报酬递增递减原则，一般来说，容积率越高，地面单价越高；反之，则地面单价越低。城市控制性详细规划对城镇范围内的具体区位和具体宗地都有规划容积率限制。而土地利用现状也都可以通过建筑面积除以土地面积计算得出土地现状容积率，基准地价各级别容积率即反映了该区域的容积率平均水平。在标准宗地布设过程中，除了选择容积率与基准地价平均容积率水平相一致或接近的宗地，还应考虑标定区域内土地利用强度的不同，同时选取容积率较高或较低的标准宗地。

2、稳定性原则

布设的标准宗地的土地利用现状使用情况应能够保持稳定，在较长时间内不会发生分割、合并或规划调整等情形。因此布设的标准宗地应为已建成或近期拆除重建可能性极小的宗地，以免选定作为标准宗地后出现分割处置的情形，无法保证上述的稳定性。

3、标准性原则

布设的标准宗地的地价水平、临路状况、临街深度和宽度等条件应属于其所在标定区域的一般状况，不存在极佳或极劣的情形。

在土地利用过程中，宗地的面积大小直接影响土地的使用。根据土地用途和区位的不同，一般都有其较适宜的面积大小要求，面积过大会影响其使用效益，过小则不便于使用。因此，在标准宗地布设过程中，应根据土地用途和所处区位的不同，优选土地面积适宜的宗地作为标准宗地。

宗地的形状是直接影响土地使用的重要因素。一般来说，宗地形状规则，则利用方便、使用效率高。根据各标定区域的实际情况，布设的标准宗地应以规则矩形为主，临街宽度和临街深度应符合其所在标定区域的普遍情况。

根据标准宗地的定义，标准宗地应能够代表其所在标定区域的普遍水平。基准地价体系对各土地级别的土地开放程度平均水平已有界定。旌德县基准地价体系明确，各级别土地开放程度设定均为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水，红线外场地平整）。旌德县标定地价体系建设工作的标准宗地布设可借鉴基准地价体系的土地开发程度界定，根据各标定区域的实际情况明确各标准宗地的土地开发程度。

4、标识性原则

布设的标准宗地，其地上建筑物应在标定区域内或旌德县建成区均有较强的标识性，为人所知，易于识别，便于在社会大众心理上构建比准基础。

5、空间分布合理原则

布设的标准宗地应尽可能能够全面反映其所在标定区域的地价水平。

三、标准宗地配置的技术路线

1、标准宗地的配置有如下技术路线可供选择：

（1）根据土地的区位特性等因素直接划分标定区域，然后确定标准宗地。

（2）利用已完成的城市土地定级成果来确定标准宗地。

(3) 利用城市土地定级成果和均质地域原理共同确定标准宗地。

旌德县已完成城市土地定级工作，且均质地域原理在标准宗地配置上有较强的现实意义，故第三条路线切实可行。其基本思路是：以城市土地定级成果为基础，以标准宗地功能特征为依据，揭示城市中心结点土地级差空间组织规律，运用均质地域原理，确定标准宗地。

2、标准宗地定量配置的技术路线如图 2 所示：

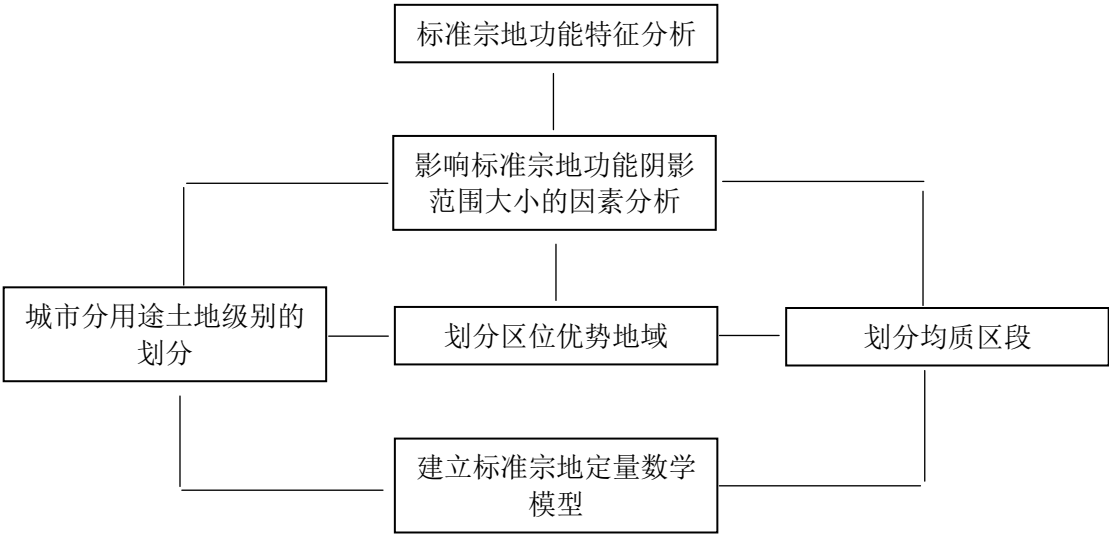


图 2 标准宗地定量配置的技术路线

四、标准宗地布设步骤

为保证标准宗地代表性、合理性、公示性和公正性，根据标准宗地的自身条件和区域特征，结合土地市场状况，合理选择、正确的评估标定地价，在进行标准宗地定量设置时应采用逐步控制法和分层抽样法的技术思路，即首先根据城市地价的分布特征以不同用地类型土地级别进行控制，考虑区域地价动态发展趋势和土地利用状况和城市土地空间组织结构规律，从整体到局部划分均质地域，即地价区段，在此基础上根据级别内宗地样本的数目、抽样精度和可信度，按照分层抽样法计算，确定了商服、商住混合、工业各标准宗地的数目，必须保证全县不同价格级别、不同区域的土地都受

到各自相应的标准宗地的辐射和影响。

旌德县城区标定地价的公示范围与旌德县城区土地定级与基准地价更新的工作范围范围一致。

1、确定标准宗地的类型

标准宗地要有代表性，首先其用地类型要反映土地级别、均质地域的主要土地用途。目前城区用地价格主要以商业、商住混合、工业等用地类型来反映地价，一般商业合用地多沿街呈条带状分布；商住混合用地和工业用地多数属连片分布。根据旌德县目前土地市场现状，标准宗地用地类型一般以临街商业与商住混合用地以及工业区工业用地为主。

2、以土地级别为控制

旌德县已完成城区土地定级和基准地价更新工作，采用综合定级和分类定级相结合的方法。全域覆盖分类定级分商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地四种类型。定级结果商服用地分成4个级别，住宅4级，工业2级、公共管理与公共服务用地3级。

由于同一级别内商服繁华程度、交通条件、基础设施、公用设施、环境质量等土地区位条件优劣状况具有相对一致性，故标准宗地的均质地域应在同一土地级别范围内，然后根据微观区位条件、规划条件、土地的个别因素、建筑物状况、地价水平与发展趋势等因素进一步划分。

3、划分区位优势地域

为保证标准宗地起到对地价动态的有效预测，必须考虑土地的区位优势与地价的区域发展趋势。划分区位优势地域一般可根据城市总体规划实施战略、城市重心的转移以及政府导向等指导因素划分。如根据旌德县城市发展远景规划，县中心工业区将全部搬迁，县中心工业区不单独划分标定区域。

4、划分标定区域

标定区域就是在土地级别和地价发展区域划分的基础上，根据

宗地微观区位条件、个别条件、利用状况、功能结构和地价水平等因素细分得到土地用途基本相同、集中连片、土地利用状况和地价水平基本保持一致的均质地域。旌德县根据城市发展状况，划分地标定区域时不同用途城市用地侧重不同的影响因素。

（1）商业用地考虑街道

一般情况下，商业用地的地价区段以街道为商业路线区段。由于商业繁华街道的地价受区位影响极为明显，在商业比较繁华的区域，需要将一条街道划分为若干地价区段；在商业不很繁华的区域，同一地价区段可延伸数条街道；在同一街道上，如果两侧的商服繁华程度有较大差异时，可以将其划为两个地价区段。

（2）商住混合用地考虑各类设施

商住混合用地是人类居住活动集中的地方，划分商住混合地价区段主要考虑以下因素：距县城商业中心的距离及相对位置、基础设施状况、交通道路条件、商店、学校、公园、医院等配套设施状况，噪音、污染、景观、日照等环境因素，住宅区人口密度、建筑物质量与年代，公共交通状况、娱乐条件、卫生条件等。商住混合地价区段划分受区位的影响明显弱于商业用地区段价。所以具体土地利用类型的地价区段划分，要具体分析而定。

（3）工业用地考虑城市规划

工业用地是工业生产经营活动集中的地段。根据土地最佳利用原则，工业用地一般分布在城市边缘，而城市中心的工业用地很少。对于分布在城市中心的工业用地应注意与城市规划相结合，对于近期即将搬迁或不符合城市规划的工业企业不应划为工业用地的地价区段。

根据均质区域原理，采集大量市场已成交的宗地地价，将旌德县城区土地分别按商服、商住混合、工业用地类型划分标定区域。

5、在各个标定区域内选择一块符合条件的宗地作为该标定区域布设的标准宗地。

五、确定标准宗地

根据规程要求，每个标定区域内有且只有一宗标准宗地，故此
次旌德县标定地价体系建设共布设标准宗地 15 个，其中商服用地 5
个、商住混合用地 6 个、工业用地 4 个。详见下表。

表 5-1 商服用地标准宗地信息表

序号	标准宗地编号	土地使用权人	项目名称	位置	土地面积 (平方米)	土地用途	容积率	权利类型	终止日期
1	341825S5000101	安徽旌德农村商业银行股份有限公司	农村商业银行	旌阳镇城东区乔亭路南， 云盘山路西	6674.80	商服	3.5	国有出让	2053 年 3 月 18 日
2	341825S5000201	旌德县信太投资有限公司	徽源酒店	旌阳镇城东区	33399.80	商服	0.8	国有出让	2052 年 1 月 17 日
3	341825S5000301	中国石油天然气股份有限公司安徽销售分公司	高铁加油站	高铁新区	5352.93	商服	0.5	国有出让	2060 年 6 月 1 日
4	341825S5000401	汪虹	中医院建设项目	旌阳镇新桥园区	20275.92	商服	1.5	国有出让	2056 年 2 月 22 日
5	341825S5000501	旌德县工业投资有限公司	园区商业用地	旌阳镇篁嘉园区	4940.15	商服	1.8	国有出让	2056 年 6 月 12 日

表 5-2 商住混合用地标准宗地信息表

序号	标准宗地编号	土地使用权人	项目名称	位置	土地面积 (平方米)	土地用途	容积率	权利类型	商业终止日期	住宅终止日期
1	341825H7000101	邹贤玉	城东 5 亩建设项目	旌阳镇城东区	3290.82	商住	1.5	国有出让	2059 年 4 月 30 日	2089 年 4 月 30 日
2	341825H7000201	安徽省信太投资有限公司	和顺御府	旌阳镇城东区	36230.92	商住	1.5	国有出让	2058 年 4 月 1 日	2088 年 4 月 1 日
3	341825H7000301	旌德县梓云置业有限责任公司	状元府	旌阳镇城东区	69483.31	商住	1.5	国有出让	2058 年 6 月 14 日	2088 年 6 月 14 日
4	341825H7000401	旌德海汇房地产开发有限公司	旌德大市场	旌阳镇新桥社区	20416.89	商住	2.0	国有出让	2054 年 4 月 10 日	2084 年 4 月 10 日
5	341825H7000501	安徽保成房地产开发有限公司	高铁新区	旌阳镇北门社区	47582.48	商住	1.5	国有出让	2059 年 12 月 27 日	2089 年 12 月 27 日
6	341825H7000601	饶浚浙	梓阳学校北侧 97 亩	旌阳镇瑞市社区	65072.14	商住	2.0	国有出让	2059 年 12 月 31 日	2089 年 12 月 31 日

表 5-3 工业用地标准宗地信息表

序号	标准宗地编号	土地使用权人	项目名称	位置	土地面积 (平方米)	土地用途	容积率	权利类型	终止日期
1	341825G6000101	安徽宏源石粉有限公司	宏源石粉	旌阳镇新桥园区	7810.60	工业	1.0	国有出让	2063 年 11 月 25 日
2	341825G6000201	旌德县粮食局	粮食储备库项目	旌阳镇篁嘉村	11688.86	工业	1.0	国有出让	2067 年 2 月 8 日
3	341825G6000301	安徽润泽众融医药物流有限公司	安徽润泽众融医药	篁嘉园区	66667.00	工业	1.0	国有出让	2067 年 10 月 11 日
4	341825G6000401	安徽飞翔电器有限公司	飞翔电器	旌阳镇篁嘉园区	33915.40	工业	1.0	国有出让	2062 年 8 月 30 日

第六章 标定地价的评估

标定地价评估可以以基准地价为依据，根据土地使用年限、地块大小、形状容积率等条件通过系数修正进行评估，也可以利用房地产市场交易资料，采用宗地评估的一般方法评估。根据我国土地使用制度改革的需要及土地估价的目的，可采用以下两种途径评估宗地地价：（1）利用市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法评估宗地地价。利用已成交宗地的地产价格，结合城市特点，调查影响宗地地价的因素和待估宗地的土地条件，并按因素之间的相关程度，采用市场比较法评估得到待估宗地地价；利用现有宗地的经营资料，用收益还原法评估宗地在正常经营管理水平下的收益价格；利用将要开发宗地的条件及市场供求状况，用剩余法评估宗地的地价；利用宗地取得成本及开发投资状况，用成本逼近法评估将要开发宗地的地价。这些方法一般用于宗地地价评估，也可用于标定地价的评估。（2）利用基准地价评估结果，采用系数修正法评估宗地地价。

各方法对不同用地有一定的适用性和限制性，具体见表 6-1。

表 6-1 各种评估方法比较一览表

方法	适用性	限制性
市场比较法	在房地产市场比较完善，交易案例比较多的地区可广泛使用	在土地市场不发达的地区很难应用，在土地市场刚发育的地区估价结果会出现系列误差
收益还原法	可广泛应用于有持续受益的房地产，可用于需大量土地土地估价的区域	对于没有收益的房地产，如学校、机关、公园等公用房地产，以及居民住宅用地难以应用
剩余法	可应用于拟开发为熟地的生地价格，或拟发展为商品楼房的土地或熟地价格	由于经济预期受很多因素的影响，难以合理准确地预测，如果预测出现较大偏差会使整个结果完全错误
基准地价系数修正法	宗地估价一般必不可少	系数修正主观性较大，易产生误差
成本逼近法	在市场欠发达地区，地产交易资料和收益资料比较欠缺，用此方法评估新增建设用地或拆迁整理的土地或用于工业用途的土地最为合适	由于成本构成比较复杂，且需考虑货币的实际价值，所以容易漏算成本，这样会造成价格损失

第一节 估价原则

土地价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的。而这些因素又经常处于变动之中，宗地地价评估需要对此做细致分析并正确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及各项因素间的相互作用，才能做出正确的地价评估。因此在探讨宗地地价评估方法之前，首先要研究宗地地价评估的基本原则，以此作为指南，认真分析影响宗地价格的因素，灵活选用各种宗地地价评估方法，对宗地价格做出最准确的判断。

本次标准宗地评估遵循以下估价原则：

1、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格

格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

宗地地价评估中的市场比较法就是以替代原则为基础的。如在同一供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估地块有替代可能的地块的地价和条件，通过与待估地块进行比较来确定待估地块价格。替代原则与收益还原法也有较深关系，因为某地块的价格，如有替代可能，则可迅速确定与该地块产生同等纯收益的其他地块的投资额和价格。这实际上都是替代原则在地价评估实践中的具体运用。

2、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。宗地价格受预期收益形成因素的变动所左右，所以土地投资者是在预测土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求宗地地价评估者必须了解宗地的过去收益状况，并就此对土地市场现状、发展趋势、政治经济形式及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该宗地现在以至未来能给权利人待来的利润总和，即收益价格。预期收益的估算必须是客观合理的。它要求地价评估人员必须对价格的形成因素进行认真分析，并对将来的变动趋势作出客观合理的预测，应排除脱离现实的使用或因投机及违法使用土地所获收益的影响。

预期收益原则对宗地地价评估中的地区分析、交易实例价格的检查、纯收益及还原率的确定非常重要。在宗地地价评估实践中，剩余法地价评估及收益还原法地价评估中土地收益确定，都是预期收益原则的具体运用。

3、最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来

不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。故土地价格是以土地最有效使用状况下的价格，但土地的最有效使用必须符合规划限制的前提。

根据土地价格以其最有效使用为前提的原则进行地价评估时，就不应该受现实的使用状况所限制，而应对何种情况下才能最有效使用作出正确的判断。判断宗地是否为最有效使用时，应考虑的因素有：该地块的最佳利用方式是什么；目前的利用方式是否为最有效使用；如果不是，转换为最有效使用的可能性如何，法律上是否允许，经济上是否可行；最有效使用方式能持续多久等。

4、报酬递增递减原则

边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。对土地的投资同样遵循边际效益递减原则。利用这一原则，就可以找出具体宗地的边际使用点，即最大收益点，也可称为最有效使用点。因此这一原则与最有效使用原则密切相关。实际上，在任何给定的条件下，土地、劳动力、资金、管理水平之间都存在着一定的最优组合，超过一定限度，任一要素的继续增加，其收益却不会相应成比例增加。

这一原则告诉我们，在利用成本逼近法评估土地价格时，应注意成本的增加是否为有效的。同时也提示我们成本逼近法试算的土地价格通常仅用来检验其他方法试算的土地价格的合理性，而一般不单独直接作为宗地价格的评估结果。

5、需求与供给原则

土地具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然特性，因此土地价格的独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行。即土地市场为不完全竞争市场，需求与供给方都不容易了解何处有土地供给或需求信息，各地块都

具有其个别性，其间的替代性有限。因此土地不能仅根据均衡法则来决定价格。尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响。在进行宗地地价评估时，应充分了解土地市场的上述特性。此外，在进行供求分析时，应考虑时间因素，作动态分析。因为现在的供求状况，常常是在考虑将来发展状况而形成的，即从现在思考将来，因此供需原则是以预期收益原则及变动原则为基础的。

6、贡献原则

按照经济学的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地地价评估，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。

地价评估时可以利用收益还原法分别估算土地、建筑物价格，进而评估整个不动产的价格，也可根据整个不动产价格及其他构成部分的价格，采用剩余法估算土地价格。因此贡献原则是关于部分收益递增递减原则的运用，也是收益还原法和剩余法评估地价的基础。

7、变动原则

一般商品的价格是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形。它是各种地价形成因素相互作用的结果。而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在宗地地价评估时，必须分析该宗地的效用、稀缺性、个别性及有效需求，以及使这些因素发生变化的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因

素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的宗地价格。因此变动原则与预测原则密切相关。

在宗地地价评估中，不仅要将对将来的地价变动做出准确预测，同时也要对所采用的地价资料按变动原则修订到地价评估期日的标准水平，才能准确合理地评估地价。

第二节 估价方法

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法包括公示地价系数修正法（包括基准地价系数修正法、路线价法和标定地价系数修正法）、市场比较法、剩余法、收益还原法和成本逼近法等几种主要宗地评估方法。

通过对估价方法的适宜性进行分析，在对标定地价公示中的标准宗地进行评估时。对于商服用地，根据其现状建成情况，以及周边房地产租售案例的可获得情况，分别选用基准地价系数修正法和收益还原法进行评估，住宅用地选择了基准地价系数修正法和剩余法进行评估。对于工业用地，均位于城市边缘区工业园区范围内，周边均存在较多的集体土地征收案例，因此适宜选用成本逼近法和基准地价系数修正法。

第三节 各类估价方法需要注意的问题

一、市场比较法

1、案例的选择：

- （1）案例的交易日期距本次评估期日不可以超过3年。
- （2）同级别区域内若无合适的比较案例，可扩大区域范围，在

相邻地区或类似地区的交易实例内寻找比较案例，但需根据宗地与案例的宗地差别，制定适当的修正指数进行修正。

2、期日修正：根据实际情况，分析估价对象所处区域地价变化情况进行合理修正。

3、需要定量分析的因素，如距火车站距离、距市中心距离等因素，估价对象均以宗地中心点位置与案例进行比较。

4、容积率因素修正。

二、收益还原法

1、各项收益和费用均必须使用客观收益，不得直接使用本物业的实际收益，而应根据当地实际情况，参考周围类似物业的收益水平和费用水平确定待估宗地物业的客观收益和费用。

2、对于售价和租金水平要有详细调查过程说明和技术测算过程说明，并要有未来价格走势预测的说明。

3、确定收益时必须通过 3 个以上案例，采用市场比较法综合确定单位租金水平。

三、剩余法

1、采用剩余法测算土地使用权价时，必须明确估价对象的最有效利用方式，正常情况下，需要满足两个基本条件，分别为正常市场条件下和充分而合法的利用。

2、不动产总价应根据估价对象的利用类型、特点、利用状况，以及市场情况综合确定。建议采用市场比较法进行比较因素的修正后，测算出估价对象的不动产总价。

3、计算年折旧费时，折旧年限需根据孰短原则进行确定。

4、建筑物的重置价格也要合理，参考当地建安标准。

5、有关税费、管理费等应以当地有关规定为准。

四、基准地价系数修正法

1、原则上超过三年的基准地价不能使用。

2、期日修正

①通过历年案例分析获得

②借鉴中国地价动态监测网数据

3、区域个别修正因素：

①需要按照参照用途的原有修正体系修正，不能对其因素进行删减，相关因素的修正值需要结合所参照用途的基准地价进行合理修正。

②修正因素中涉及的定量分析，如距市中心距离、距汽车站、火车站距离等，都需要按照实际修正。对于定性因素，如“道路类型”、“道路通达度”、“基础设施情况”、“产业集聚度”、“地形坡度”、“规划条件”等，都按照宗地的实际情况修正。

4、容积率修正：采用基准地价系数修正法评估。

5、开发程度的修正：需要考虑不同区域同一基础设施的费用的不同。

五、成本逼近法

1、土地取得费

土地取得主要方式有征收农村集体土地、城市房屋拆迁。评估测算过程中需要根据估价对象实际情况，结合区域内具体利用状态合理确定土地取得费。

（1）征收农村集体土地方式：土地取得费为征地费用，包括征地区片综合地价、地上附着物和青苗补偿费。测算时，可根据地方政府公布的征地区片价标准，结合估价对象的具体情况，分析确定土地取得费。

（2）城市房屋拆迁方式：土地取得费为房屋拆迁补偿费和拆迁安置补助费。具体可通过以下两种方法确定土地取得成本：

①采用拆迁案例估算。拆迁安置成本包括：拆迁补偿费、安置补助费、搬迁补助费、停产停业损失、拆迁管理费、拆迁服务费等，具体的费用标准应根据当地文件规定。评估时选择三个市场拆

迁案例，拆迁案例的实际用途应与估价对象设定用途保持一致，房屋拆迁补偿安置费是基于现有用途下的平均水平（如容积率），在扣除非法定补偿内容后（如搬迁奖励），采用市场比较法进行因素修正后得到估价对象的土地取得成本。选择的拆迁案例，需要说明拆迁项目名称、拆迁当事人、拆迁项目位置、拆迁面积、拆迁户数、拆迁安置资金总额及拆迁补偿细项等。建议收集拆迁补偿协议书，明确补偿内容和标准。

②采用拆迁补偿标准估算。根据估价对象所处区域的拆迁补偿标准，结合估价对象的实际情况，确定土地取得成本。

2、利息：利息以土地取得费、土地开发费和有关税费为基础进行估算，利息率参照估价期的银行贷款利率确定。土地开发期应合理确定，根据区域内达设定开发程度所需要的平均开发时间进行确定。计息期为1年以下的（包括1年），一般按单利计算，超过1年的，复利计算。

3、利润：根据所处地方的政治经济环境，可在5%-10%之间取值。

第四节 估价结果

结合旌德县实际情况及上述方法的适用性，本次旌德县标定地价标准宗地评估分别使用以下方法：商服用地（基准地价系数修正法和收益还原法），商住混合用地（基准地价系数修正法和剩余法），工业用地（基准地价系数修正法和成本逼近法）最终确定各个标准宗地价格。标定地价价格见表6-2至表6-4。

表 6-2 商服用地标定地价信息公示表

序号	标准宗地编码	位置	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
									地面地价	楼面地价	
1	341825S5000101	旌阳镇城东区乔亭路南，云盘山路西	商服	国有出让	6674.80	3.5	五通一平	40	4277	1222	
2	341825S5000201	旌阳镇城东区	商服	国有出让	33399.80	0.8	五通一平	40	1092	1365	
3	341825S5000301	高铁新区	商服	国有出让	5352.93	0.5	五通一平	40	539	1078	
4	341825S5000401	旌阳镇新桥园区	商服	国有出让	20275.92	1.5	五通一平	40	1343	895	
5	341825S5000501	旌阳镇篁嘉园区	商服	国有出让	4940.15	1.8	五通一平	40	1444	802	
填表说明：表中填写单位分别为：面积，平方米；标定地价，元每平方米。											

表 6-2 商住混合用地标定地价信息公示表

序号	标准宗地编码	位置	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
									地面地价	楼面地价	
1	341825H7000101	旌阳镇城东区	商住	国有出让	3290.82	1.5	五通一平	70	2078	1385	
2	341825H7000201	旌阳镇城东区	商住	国有出让	36230.92	1.5	五通一平	70	2018	1345	
3	341825H7000301	旌阳镇城东区	商住	国有出让	69483.31	1.5	五通一平	70	1736	1157	
4	341825H7000401	旌阳镇新桥社区	商住	国有出让	20416.89	2.0	五通一平	70	1626	813	
5	341825H7000501	旌阳镇北门社区	商住	国有出让	47582.48	1.5	五通一平	70	1428	952	
6	341825H7000601	旌阳镇瑞市社区	商住	国有出让	65072.14	2.0	五通一平	70	2432	1216	
填表说明：表中填写单位分别为：面积，平方米；标定地价，元每平方米。											

表 6-4 工业用地标定地价信息公示表

序号	标准宗地编码	位置	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
									地面地价	楼面地价	
1	341825G6000101	旌阳镇新桥园区	工业	国有出让	7810.60	1.0	五通一平	50	201	201	
2	341825G6000201	旌阳镇篁嘉村	工业	国有出让	11688.86	1.0	五通一平	50	210	210	
3	341825G6000301	篁嘉园区	工业	国有出让	66667.00	1.0	五通一平	50	210	210	
4	341825G6000401	旌阳镇篁嘉园区	工业	国有出让	33915.40	1.0	五通一平	50	208	208	
填表说明：表中填写单位分别为：面积，平方米；标定地价，元每平方米。											

第七章 标定地价修正体系的建立

标定地价系数修正法，是利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，选取合适的标准宗地，将待估宗地的地价影响因素与标准宗地的相应因素比较，通过对标定地价进行修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

$$\text{公式: } P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E + F$$

其中：

P—待估宗地价格；

P_B —标定地价；

A—待估宗地交易情况指数/标准宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/标准宗地交易期日地价指数；

C—待估宗地个别因素条件指数/标准宗地个别因素条件指数；

D—待估宗地使用年期修正指数/标准宗地使用年期修正指数；

E—待估宗地容积率修正系数/标准宗地容积率修正系数；

F—土地开发程度修正幅度。

待估宗地容积率与标准宗地容积率不同时，需进行修正。具体见下表。

表 7-1 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.2	2.5	3	3.5	4	≥5.00
修正系数	0.89	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.03	1.06	1.09	1.12	1.16	1.22	1.30	1.36	1.41	1.49

表 7-2 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.2	2.5	3.0	3.5	4.0	≥5.00
修正系数	0.93	0.94	0.96	0.98	1.00	1.03	1.06	1.09	1.12	1.15	1.18	1.24	1.30	1.33	1.36	1.39	1.44

表 7-4 商服用地标定地价个别因素修正表

影响因素		修正因素					等级间修正指数
		优	较优	一般	较劣	劣	
个别因素	宗地地形状况	平坦,起伏<1米	平坦,起伏<2米	基本平坦,起伏2-3米	有一定起伏3-5米	起伏>5米	±1
	宗地地基状况	好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理	±1
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响很大	±2
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大	±1
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率差,排水状况差	±2
	宗地邻接道路等级与通达性	临混合型主干道,道路通达性好	临生活型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差	±2
	临街状况	宽深比	>1.0	0.8-1.0	0.6-0.8	0.4-0.6	±2
		几面临街	十字路口	丁字路口	一面临街	袋地<5米	±3
	距商服中心距离		300米距离为等级间隔				±2
	接近交通设施程度	距火车站距离	300米距离为等级间隔				±1
		距汽车站距离	300米距离为等级间隔				±1
		距公交站点距离	300米距离为等级间隔				±1
	相邻土地利用状况	商服	商住	住宅	工业、仓储	其它用地	±2
	规划限制	规划用途商服,规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商服,规划对土地利用强度略有限制	规划用途商服,规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商服,规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途	±2
	地上建筑物状况	建筑物成新度高或空地	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般	建筑物成新度较低	建筑物成新度低	±1
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差	±1

表 7-5 商住混合用地标定地价个别因素修正表

影响因素		修正因素					等级间修正指数
		优	较优	一般	较劣	劣	
个别因素	宗地地形状况	平坦, 起伏<1 米	平坦, 起伏<2 米	基本平坦, 起伏 2-3 米	有一定起伏 3-5 米	起伏>5 米	± 1
	宗地地基状况	好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需特殊处理	± 1
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大	± 1
	宗地面积	面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大	± 1
	宗地日照、通风、干湿状况	日照充分、通风流畅	日照较充分、通风较流畅	日照基本满足, 通风较流畅	日照较少, 通风受阻	阴暗潮湿	± 1
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道, 道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道, 道路通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差	± 2
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率高, 排水通畅	供电、供水保证率较高, 排水较通畅	供电、供水保证率一般, 排水状况一般	供电、供水保证率较差, 排水状况较差	供电、供水保证率低, 排水状况差	± 2
	地上建筑物状况	建筑物成新度高或空地	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般	建筑物成新度较低	建筑物成新度低	± 1
	距商服中心距离	300 米距离为等级间隔					± 2
	距公交站点距离	300 米距离为等级间隔					± 1
	接近公用设施程度	距中小学、幼儿园距离	300 米距离为等级间隔				± 2
		距医院距离	300 米距离为等级间隔				± 1
		距菜场距离	300 米距离为等级间隔				± 2
		距文体设施距离	300 米距离为等级间隔				± 2
		距其他公用设施距离	300 米距离为等级间隔				± 1
	相邻土地利用状况	住宅	商住	商服	工业、仓储	其它用地	± 2
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差	± 1

表 7-6 工业用地标定地价个别因素修正表

影响因素		修正因素					等级间修正指数
		优	较优	一般	较劣	劣	
个别因素	宗地地形状况	平坦,起伏<1 米	平坦,起伏<2 米	基本平坦,起伏 2-3 米	有一定起伏 3-5 米	起伏>5 米	± 1
	宗地地基状况	好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象,需特殊处理	± 1
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大	± 1
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大	± 1
	宗地利用状况	利用合理布局美观新颖	利用比较合理,布局美观	利用相对合理,布局整齐	利用不太合理,布局不太整齐	利用极不合理,布局凌乱	± 1
	宗地临路状况	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道	± 3
	宗地位置	处于十字路口	处于丁字路口	一面临道路	不临道路	位置偏远,交通不便	± 1
	土地使用限制	规划用途工业,规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业,规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业,规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业,规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途	± 2
	宗地基础设施条件	供电、供水保证率高,排水通畅	供电、供水保证率较高,排水较通畅	供电、供水保证率一般,排水状况一般	供电、供水保证率较差,排水状况较差	供电、供水保证率低,排水状况差	± 2
	接近交通设施程度	距火车站距离	300 米距离为等级间隔				± 1
		距汽车站距离	300 米距离为等级间隔				± 1
		距高速公路出入口距离	300 米距离为等级间隔				± 1
	其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差	± 1

第八章 成果应用范围

标定地价成果为培育、规范、调控土地市场，优化土地利用结构，科学合理配置土地资产提供了丰富、翔实、现实的基础资料。其应用范围有以下几方面：

一、指导地产交易

由于土地市场的特殊性和我国土地管理现行政策的局限性，目前土地交易市场尚处于一个待完善、待规范的状态。在建立了标定地价体系，指导交易活动，规范交易行为。这对于制订合理的地价政策、建立正常有序的地产市场将起积极作用。

二、运用经济杠杆管理土地

随着土地使用制度改革的不断发展，土地的出让、转让、抵押等土地经济活动将日益频繁。通过标定地价的评估，能为土地出让、转让、抵押等土地交易活动计算土地价格或租金提供基础资料和参考依据，能使经济手段管理土地的多项措施得以落实，更有效地管理土地市场。一方面保证政府从土地资产上取得足够的收益，进一步扩大城市基础设施投资，改善投资环境；另一方面也使得开发商得到土地投资的合理回报，做到有利可图。标定地价体系的建立能使政府根据土地不同区位、使用性质和供求状况等因素，确定土地出让的基础价格。这一价格比以往凭经验估计更具有科学性，易于为国内外投资者接受。

三、为合理配置土地资产、优化土地利用结构提供依据

在标定地价体系建立后，政府可利用地价的经济杠杆作用，合理配置土地资产，优化土地利用结构，促进城市土地市场健康、有序地发展。投资者和土地使用者能及时了解不同地段、不同用途的地价水平和变动趋势，从而根据自身需要和支付地租的能力调整土

地利用方式，以达到城市土地合理利用和流转。

四、利用标定地价评估确定宗地地价

1、确定出让或收回土地价格的参考依据

宗地地价是土地市场在一般供求规律上的地价。而在出让土地中，由于对不同项目和投资者的考虑，政府可以采取不同的价格进行出让，而宗地地价可作为衡量土地出让金征收标准之一，此外，国家依法收回土地也需要确定合理的宗地地价标准。

2、优先购买权的参考标准

为增加政府管理土地市场的透明度，使土地使用者能够按市场规律进行交易并向政府申报交易价，支付相应的税费，对一些明显低于市场价的交易活动，政府可以采取优先购买权收回土地，以有效防止瞒价等行为对土地市场的不良影响，而宗地地价是决定实现优先购买的衡量标准。

3、司法仲裁中涉及的土地评估的参考依据

在司法机关涉及的债务或其他纠纷，必须需要确定宗地地价水平。