

2014年 第三期 (总第24期)

土地估价师通讯

Real Estate Valuer Journal



2014年 第三期 (总第24期)

广西土地估价师协会
Guangxi Real Estate Valuer Association

地址: 广西南宁市竹溪大道36号青湖中心22楼2208室
电话: 0771-5301291
传真: 0771-5301290
邮编: 530021
电邮: 5894355@163.com
网址: www.gxreva.org.cn



广西土地估价师协会
Guangxi Real Estate Valuer Association

(内部资料, 免费交流)

因为梦想

梦想之于我们，是一种期盼，是一种向往，更是我们奋斗的动力源泉。习近平主席提出的“中国梦”，给中华民族带来了无限的激情，鼓励我们每一个人为了梦想而奋斗。正是这看似简单，却又凝聚着几代中国人为之奋斗的“中国梦”，犹如春风一般唤醒了神州大地、大江南北、五湖四海炎黄子孙的斗志，让每一个有梦想的中国人醍醐灌顶，为着自己的梦想而充满激情地奋斗着。

梦想无所不在：政府有执政为民的梦想，企业有产业振兴的梦想，每个人也有追求美好生活的梦想。所有这些梦想都是“中国梦”的基石与组成，所有为实现这些梦想的坚持与努力就是在为实现中华民族的伟大复兴的坚持与努力。

土地估价行业成立至今整整20年。20年来，一批批怀揣激情与梦想的估价人，坚持守住职业道德、努力提高执业水平、争取社会的认可，梦想着这个行业能走向更能我们给予希望的明天。而就在今年，国务院印发《关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》，取消11项职业资格行政许可和认定事项，虽然土地估价师资格没有被列入这11项职业资格里，但还是让业内的很多人忧心忡忡，我们都不希望失去这个行业，毕竟这20年来，土地估价行业为我们生计提供了出路，为追求梦想的我们提供了平台。现在，不论是从感情还是发展，我们依然想着继续往前走。

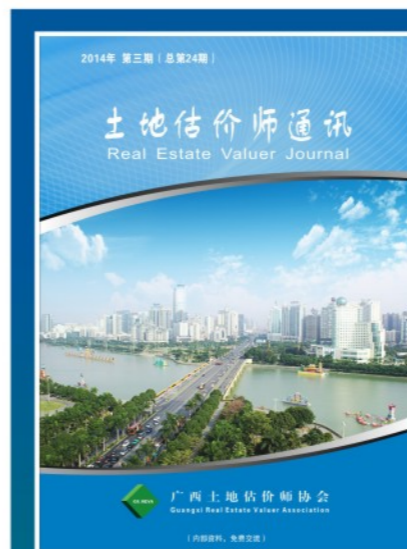
历史的车轮总是向前的，对于这一点，我们应该深信不疑，纵观世界发达国家相关专业行业，英国皇家特许测量师学会（RICS），迄今为止，已经有142年的历史，目前拥有13万多会员分布在全球120多个国家；The Appraisal Institute（美国估价学会），历史渊源至今82年，至2013年，全球共有22000余名会员，7000余名正式会员，分布在66个国家和地区，现今他们已在社会上站稳了脚跟。作为发展中国家的中国，在经济、社会不断发展的同时，也将更需要专业服务，我们应该有理由相信，土地估价行业也将会紧跟社会发展的脚步，越走越远。我们也在怀有梦想的路，以质量为根基、以企业文化为核心，以职业道德为准绳，推动行业健康有序地发展，在社会上找到立足之地，倾情地做有梦想的人。

当然，梦想的实现不会唾手可得，却也不是遥不可及的空想。唯有坚持，唯有奋斗。

激情的梦想时刻在检视我们的行为，敦促我们的执行力。当梦想照进现实，我们是否还在坚持，还在奋斗？也只有梦想在不断警醒我们不能有丝毫的懈怠。

因为梦想，我们充满激情。

因为梦想，我们执着奋斗！



主办单位：广西土地估价师协会
业务主管：广西壮族自治区国土资源厅

主编：邓强
副主编：文斌 武绍会
刘陶琨 韦丽春
编委：李清洋 黎萍 黄国儒
陆小林 谢名志 毛剑军
王竹 王志强 王保利
王颖芝 韦明金 宁德
石洪 石宝江 朱明杰
许晓辉 吴翔 李宽棣
杨小雄 罗华涛 郁成业
胡昌新 胡明亮 茹晓灵
钟一宁 莫深杰 黄永坚
黄成利 黄朝明 蒋明杰
蓝兴洲 蓝继松

责任编辑：廖仕华 邓丽丽
林泽虹 张海浪

地址：广西南宁市竹溪大道36号
电话：0771-5301291

目录 CONTENTS

行业简报

- 我区土地估价行业代表参加中估协第六次会员代表大会 (01)
- 广西土地估价师协会第二届运动会胜利闭幕 (02)
- 2014年度全国土地估价师资格考试广西考区考试工作圆满结束 (02)
- 2014年第一期土地估价师继续教育培训在北海举行 (03)
- 土地估价师实践考核工作将由省级协会具体组织实施 (04)
- 协会严肃查处违反行业自律规定行为 (04)

政策文件

- 国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》的通知 (05)
- 国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见 (12)

目录

2014年第三期 (总第24期)

CONTENTS

◆ 行业论坛 >>>

- 2014年上半年报告抽查中存在的主要问题及解析
..... 陈振强(19)
- “三旧”改造项目土地出让净收益评估技术思路探讨
..... 陈振强(24)
- 明确的土地最有效开发利用方式是剩余法中房地产价值和开发建设成本的确定基础
..... 武绍会(29)
- 假设开发法的应用体会
..... 张秋华(33)
- 抵押评估应依法设定建筑容积率
..... 郁成业(35)
- 划拨土地评估探讨
..... 柳 昊(36)

◆ 估价师随笔 >>>

- 运动会精彩演绎企业文化
..... 刘 春(39)
- 奋斗，在路上
..... 钟然旭(40)
- 动物之美
..... 蔡永恒(41)

◆ 行业活动 >>>

- 广西土地估价行业第二届体育运动会闭幕式致词
..... (42)
- 广西土地估价师协会第二届运动会剪影
..... (43)

◆ 征稿启事 >>>

◆ 广西土地估价师协会会员单位 >>> (55)

我区土地估价行业代表参加中估协 第六次会员代表大会

2014年8月17日，中国土地估价师协会第六次会员代表大会在北京召开，会议审议表决中国土地估价师协会更名组建为“中国土地估价师与土地登记代理人协会”；大会以无记名投票方式审议通过了《中国土地估价师与土地登记代理人协会章程（修订稿）》、《中国土地估价师与土地登记代理人协会会费管理办法》等相关事项。

会上，胡存智会长全面回顾了土地估价、土地登记代理行业发展历程，充分肯定了土地估价、土地登记代理工作在我国土地市场建设、国有企业改革、土地参与宏观调控、土地节约集约利用等方面发挥的积极作用。胡存智会长指出，从党的十八大以来，尤其是十八届三中全会以及中央城镇化工作会议、农村工作会议、经济会议以来，党中央对中国的未来进行了全面的描绘，在全面深化改革、城镇化发展、经济发展、农村工作等方面提出了更高的要求，也为土地估价、土地登记代理工作提供了新的发展机遇。胡存智会长系统、全面地分析了当前的深化改革形势，对坚持和完善社会主义基本经济制度、加快完善现代市场体系，加快转变政府职能，深化土地管理制度改革以及建立不动产统一登记制度等形势和机遇进行了全面分析，并结合土地管理工作，重点对宅基地制度改革完善、建立城乡统一的建设用地市场、征地制度改革、土地二级市场完善等方面进行了阐述。最后，胡存智会长对协会下一步发展提出要求：一是拓展新兴业务领域，提升专业服务水平；二是顺应改革方向，坚持行业自律管理改革目标；三是提升机构管理水平，推进机构规模化、品牌化发展；四是壮大土地估价、登记代理队伍，提升专业素质。

我会会长邓强等11名代表出席会议，参与大会各项议程。



广西土地估价师协会第二届运动会胜利闭幕

2014年6月29日中午，为期四天的广西土地估价行业第二届运动会在热烈的掌声中胜利闭幕，自治区国土资源厅党组成员、副厅长张文军出席闭幕式并致辞。

经过四天的比赛，篮球、气排球、羽毛球、乒乓球四项运动冠军分别被金诚金嘉华正联队、广西正德土地评估有限责任公司、广西华审房地产评估咨询有限公司、广西华威土地评估有限公司摘下。本届运动会有来自南宁、桂林、柳州、钦州、河池、玉林等市共39机构（单位），365人组成104个队参加各项比赛，不论是从比赛的项目还是参加的人数，都远远超过了第一届运动会的规模。作为本届运动会的承办机构，广西金土不动产评估咨询有限公司对活动给予了大力的支持；机构派出的工作人员在本届运动会中也尽职尽责，认真做好后勤工作，为运动会的顺利举行献计献策。

通过举办行业运动会，不仅可以丰富各机构从业人员的业余文化生活，促进交流，增强身心健康，还能激励各机构继续解放思想，紧紧围绕科学发展主题和加快转变经济发展方式主线，适应中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展的要求，为我国全面深化改革作出积极的贡献。运动会结束了，在体育场馆内，参赛运动员仍有些依依不舍，他们有的手捧着锦旗，有的怀抱着奖杯，有的翻阅荣誉证书，丰收的喜悦尽写在每个人的脸上，并期待着下一届运动会的到来。

2014年度全国土地估价师资格考试 广西考区考试工作圆满结束

9月13日，全国土地估价师资格考试广西考区考试在广西机电工业学校开考。广西考区报名参加考试人数再创新高，参加考试人数首次突破千人，达1080人，较去年增长约27%；报考总科目数为4042科。

广西考区严格按照国土资源部的要求，完善考区的保密制度、应急预案制度、考务工作制度等，做到工作有章可循、操作行为规范、组织管理有序考试，规范考区组织工作，努力提高考区组织管理能力、提升考区服务水平，严格考场规则，严肃考风考纪。考试于9月14日17时结束，总体上广西考区各考场秩序良好，未出现恶性事件。



2014年第一期土地估价师继续教育培训在北海举行

7月9日至11日，2014年度广西第一期土地估价师继续教育培训班暨中估协“西部援助计划”广西专场培训会在北海市举行，中国土地估价师协会委派朱道林、庄国华、张红、李建蓉等4名资深专家前来授课。授课内容包括土地估价报告常见问题及解析、现场实地勘察及企业改制土地评估等。此外，本次培训结合中国土地估价师协会成立20周年系列活动，协助摄制组在北海拍摄“西部援助计划”专题片。

中国土地估价师协会技术协调部曹勇副主任、广西国土资源厅土地利用管理处黎萍处长、北海市国土资源局王力术局长及我会部分领导受邀出席开班仪式，我区及部分省外土地估价师310人参加了本期培训。



土地估价师实践考核工作将由省级协会 具体组织实施

中国土地估价师协会新修订的《土地估价师实践考核与执业登记办法（修订）》及《土地估价师专业实践与专业考核实施细则（试行）》从6月1日起实施。《办法（修订）》和《细则（试行）》对土地估价师实践考核方式进行了较大调整，中估协将在各省设立实践考核点，并委托省级行业协会具体实施各考核点的考核工作，实践考核以面谈方式进行。

实践考核和执业登记制度，是土地估价师资格考试改革的重要内容之一，取得土地估价师资格的人员需参加专业实践、通过专业考核并办理执业登记后，方能在土地估价报告上签字，承担法律责任。

通过土地估价师资格考试人员可实时登陆“土地估价师实践考核信息系统”参加实践，按时提交实践日志，由指导教师实时登陆系统进行检查与指导。符合条件的实践人员可在系统上就近选择考核点，申请参加考核。

协会严肃查处违反行业自律规定行为

2014年6月6日，协会发布《关于修订行业自律规定的通知》（桂估协发[2014]11号）对《广西土地估价行业自律规定》进行了修订，各会员单位均签署了承诺书承诺严格遵守和履行相关规定。根据会员举报和协会调查了解的情况，在一些招投标项目中，部分会员单位未按照《行业自律规定》要求进行报价。在对相关情况进行核实后，经第十四次会长办公会讨论决定，对1家机构进行约谈；对9家违反行业自律规定的机构给予内部警告；给区外两家在广西执业的机构去函，要求其按广西土地估价行业的相关规定执业，对其分公司管理进行整改。同时向各机构征集违规执业举报信息，对违规执业的机构，经核实后将严格按照相关规定予以严处。



国土资源部办公厅关于发布 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》 的通知

国土厅发〔2013〕20号

各省、自治区、直辖市国土资源管理部门，解放军土地管理局，新疆生产建设兵团国土资源局：

为规范国有建设用地使用权出让地价评估行为，部制定了《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》（见附件，以下简称“《规范》”），现予公布。请转发至辖区内各级国土资源主管部门、相关行业协会有土地估价中介机构，结合本地实际遵照执行。同时，为进一步完善国有土地出让底价确定程序，加强出让地价评估管理，促进土地市场平稳健康运行，现就有关问题通知如下：

一、要进一步健全国有建设用地使用权出让的定价程序，地价需经专业评估，底价应由集体决策。在国有建设用地使用权出让前，市、县国土资源主管部门应当组织对拟出让宗地的地价进行评估，为确定出让底价提供参考依据。委托给土地估价中介机构的，应采用公开方式。因改变土地使用条件、发生土地增值等情况，需要补缴地价款，市、县国土资源主管部门在确定补缴金额之前，也应按照上述要求组织评估。

二、出让土地估价报告应由土地估价师完成，并且符合《城镇土地估价规程》和《规范》。市、县国土资源主管部门不应干预评估活动，由被委托方客观、独立、公正地出具土地估价报告。

三、出让土地估价报告，一律按照《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号）要求，由报告出具方履行电子备案程序，取得电子备案号。报告出具方无法登录“土地估价报告备案系统”的，市、县国土资源主管部门应将单位名称、单位性质、土地估价师姓名和资格证书号等情况，经省级国土资源主管部门核实汇总后，报部土地利用管理司，按规定登录。

四、市、县国土资源主管部门或国有建设用地使用权出让协调决策机构，应以土地估价报告的估价结果为重要参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定土地出让底价。从土地出让收入或土地出让收益中计提的各类专项资金，不得计入出让底价。对估价结果的采用情况及其理由，应纳入集体决策的记录文件，存档备查。

起拍（始）价应当根据当地土地市场的实际情况合理确定，可以高于、低于或等于出让底价，但成交价不能低于底价。

五、省级国土资源主管部门要加大监督指导力度，定期组织土地估价行业协会或专家，对已备案的土地估价报告进行随机抽查和评议，并向社会公布抽查评议结果。

六、出让方对估价结果有异议的，可申请省级土地估价师协会或中国土地估价师协会进行技术仲裁，也可另行组织评估。

七、部将根据各地实际和土地市场运行情况，适时修订《规范》，各省级国土资源主管部门可制订本地实施细则。

本文件的有效期为五年。

附件：国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）

2013年4月8日

附件

国有建设用地使用权出让地价 评估技术规范（试行）

前言

为规范国有建设用地使用权出让地价评估行为，根据《物权法》、《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》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《协议出让国有土地使用权规定》等相关规定和土地估价的国家标准、行业标准，制定本规范。

本规范由国土资源部提出并归口。

本规范起草单位：国土资源部土地利用管理司、中国土地估价师协会。

本规范由国土资源部负责解释。

一、适用范围

在中华人民共和国境内出让国有建设用地使用权涉及的地价评估，以及因调整土地使用条件、发生土地增值等情况需补缴地价款的评价，适用本规范；国有建设用地使用

权租赁、集体建设用地使用权流转、国有农用地使用权出让、土地他项权利出让涉及的价格评估，可参照本规范执行。

二、引用的标准

下列标准所包含的条文，通过在本规范中引用而构成本规范的条文。本规范颁布时，所示版本均为有效。使用本规范的各方应使用下列各标准的最新版本。

GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》

GB/T18507-2001《城镇土地分等定级规程》

GB/T 21010-2007《土地利用现状分类》

TD/T 1009-2007《城市地价动态监测技术规范》

三、依据

- (1)《中华人民共和国物权法》
- (2)《中华人民共和国土地管理法》
- (3)《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (4)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）
- (5)《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）
- (6)《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）
- (7)《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）
- (8)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）
- (9)《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）

四、总则

4.1 出让地价评估定义

本规范所称的土地使用权出让地价评估，是指土地估价师按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估拟出让宗地土地使用权价格或应当补缴的地价款。

4.2 出让地价评估目的

开展土地使用权出让地价评估，目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价，或核定应该补缴的地价款提供参考依据。

4.3 评估原则

除《城镇土地估价规程》规定的土地估价基本原则外，土地使用权出让地价评估还需考虑以下原则：

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。

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，以及存在的风险。
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。

4.4 评估方法

- (1) 收益还原法
- (2) 市场比较法
- (3) 剩余法
- (4) 成本逼近法
- (5) 公示地价系数修正法

出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括（1）、（2）、（3）之一，以及（4）或（5）。因土地市场不发育等原因，无法满足上述要求的，应有详细的市场调查情况说明。

4.5 评估程序

- (1) 接受委托，明确估价目的等基本事项；
- (2) 拟订估价工作方案，收集所需背景资料；
- (3) 实地调查；
- (4) 选定估价方法进行评估；
- (5) 确定估价结果，并根据当地市场情况、有关法律法规和政策规定，给出底价决策建议；
- (6) 撰写估价报告，履行土地估价报告备案程序，取得电子备案号；
- (7) 提交估价报告；
- (8) 估价资料归档。

五、评估方法的运用

5.1 收益还原法。除依照《城镇土地估价规程》的规定外，还需体现以下技术要求：

- (1) 确定土地收益，应通过调查市场案例进行比较后得出，符合当前市场的正常客观收益水平，并假设该收益水平在出让年期内保持稳定。对于待建、在建的土地，按规划建设条件选用可比较案例。用于测算收



益水平的比较案例应不少于3个。

(2) 确定各项费用时,应采用当前市场的客观费用。

(3) 确定还原利率时应详细说明确定的方法和依据,应充分考虑投资年期与收益风险之间的关系。

5.2市场比较法。除依照《城镇土地估价规程》的规定外,还需体现以下技术要求:

(1) 在综合分析当地地产市场历年交易案例的基础上,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、溢价率较高的交易案例;不能采用楼面地价历史最高或最低水平的交易案例。近3年内所在或相似区域的交易案例不足3个的,原则上不应选用市场比较法。

(2) 各比较案例修正后的比准价格相差不能超过40%。即(高比准价格-低比准价格)/低比准价格 \leq 40%,对超过40%的,应另选案例予以替换。案例不足无法替换的,应对各案例进行可比性分析,并作为确定取值权重考虑因素之一。

(3) 各比较案例的修正幅度不能超过30%,即:(案例修正后的比准价格-案例价格)/案例价格 \leq 30%。

5.3剩余法。除依照《城镇土地估价规程》的规定外,还需体现以下技术要求:

(1) 在假设项目开发情况时,按规划建设条件评估;容积率、绿地率等规划建设指标是区间值的,在区间上限、下限值中按最有效利用原则择一进行评估。

(2) 假设的项目开发周期一般不超过3年。

(3) 对于开发完成后拟用于出售的项目,售价取出让时当地市场同类不动产正常价格水平,不能采用估算的未来售价。

(4) 开发完成后用于出租或自营的项

目,按照前述收益还原法的有关技术要求评估。

(5) 利润率宜采用同一市场上类似不动产开发项目的平均利润率。利润率的取值应有客观、明确的依据,能够反映当地不动产开发行业平均利润水平。

5.4成本逼近法。除依照《城镇土地估价规程》的规定外,还需体现以下技术要求:

(1) 国家或地方从土地出让收入或土地出让收益中计提(安排)的各类专项资金,包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金等,以及新增建设用地土地有偿使用费,不得计入土地成本,也不得计入出让底价。

(2) 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,需注意与当地土地征收、房屋拆迁和安置补偿等标准的差异。

(3) 土地开发成本应通过调查所在区域同类土地的客观成本费用水平确定。对拟出让宗地超出所在区域同类土地普遍开发费用水平的个例性实际支出,不能纳入成本。

(4) 确定土地增值收益率或收益额,应符合《国土资源部办公厅关于完善企业改制土地估价报告备案有关问题的通知》(国土资厅函〔2009〕311号)的规定。

5.5公示地价系数修正法。除依照《城镇土地估价规程》的规定外,还需体现以下技术要求:

(1) 采用的基准地价,应当已向社会公布。采用已完成更新但尚未向社会公布的基准地价,需经市、县国土资源主管部门书面同意。

(2) 在已经部署开展标定地价公示的城市,可按照国家制订的相关评估指导办

法,运用标定地价系数修正法进行出让地价评估。

六、特殊情况下需注意的事项

6.1场地未通平或通平不完全时

(1) 生地评估。生地出让评估,应先评估熟地地价,再核减通平所需的开发费用。

(2) 通平不完全时的地价评估。视开发程度不同,根据当地各项通平开发所需的平均费用水平,对熟地地价进行逐项减价修正。

(3) 有地上建筑物的土地出让评估。对土地连同建筑物或构筑物整体一并出让的,出让评估按出让时的规划建设条件进行。

当出让时以及出让后不改变现状、不重新设定规划建设条件的,评估结果等于现状下的净地价加地上建筑物重置价减去折旧;当出让时重新设定规划建设条件的,评估结果等于新设定规划建设条件下的净地价减去场内拆平工作费用。

作为整体出让的土地连同地上建筑物或构筑物,权属应为国有且无争议。

6.2采用特殊招拍挂方式出让或协议出让时

6.2.1特殊招拍挂方式。对采用“限地价(房价)、竞房价或配建(地价或配建)”等特殊招标采购挂牌方式出让土地使用权的评估,需分情况注意以下技术要点:

(1) 限地价、竞配建或房价。采用“限地价、竞房价”方式出让的,在评估时应按本规范,评估出正常市场条件下的土地价格。

采用“限地价、竞配建”方式的,土地估价报告中应评估出正常市场条件下的土地价格,给出底价建议,以及根据市场情况建

议采用的地价上限,并提出建议的起始价或起拍价,一般情况下应符合:起始价 \leq 出让底价 \leq 地价上限。当起始价 \leq 地价上限 \leq 出让底价时,地价上限与出让底价之间的差额,应按配建方式和配建成本,折算最低应配建的建筑面积,并在土地估价报告中明示。

(2) 限房价、竞地价。采用“限房价、竞地价”方式出让的土地,在出让评估时,应充分考虑建成房屋首次售出后是否可上市流转。对不能上市流转,或只能由政府按原售价回购,或上市前需补缴土地收益的限价房开发项目,在采用剩余法评估时,按限定的房价取值。

6.2.2协议出让

(1) 类型一。对应当实行有偿使用,且可以不采用招标采购挂牌方式出让的拟出让土地,应按本规范评估其在设定开发建设条件下的正常市场价格,并提出出让底价的建议。同时,还应在土地估价报告中测算并对比说明该建议出让底价是否符合当地的协议出让最低价标准。

当地未公布协议出让最低价标准的,按拟出让土地所在级别基准地价的70%测算对比;拟出让土地在基准地价覆盖范围外的,与新增建设用地有偿使用费、征地拆迁补偿费用以及按照国家规定应缴纳的各项税费之和进行对比。

建议出让底价低于协议出让最低价标准的,应在土地估价报告中明确提示。

(2) 类型二。对划拨土地使用权人申请以协议出让方式办理出让,出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的,应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权的正常市场价格,减去划拨土地使用权价格,作为评估结果,并提出底价建议。出让时重



新设定规划建设条件的，应按本规范评估在新设定规划建设条件下的出让土地使用权的正常市场价格，减去现状使用条件下的划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。

当地对划拨土地使用权补办出让手续应缴土地收益有明确规定的，应与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，并建议从高缴纳土地收益。

6.3 其它特殊情况

6.3.1 “三旧”改造。对旧厂房、旧城镇、旧村庄改造过程中，涉及的土地出让评估，分为两种类型：

(1) 公开出让。无论是国有土地还是集体土地，采用公开方式出让的，均假设宗地为国有土地的净地状态，评估其在新设定规划建设条件下的国有出让土地使用权的正常市场价格。

(2) 协议出让。国有土地协议出让自行改造的，参照本规范6.2.2(2)。现状为集体土地自行改造的，应按出让时新设定规划建设条件下的国有出让土地使用权正常市场价格，减去现状下集体土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。

6.3.2 已出让土地补缴地价款。土地出让后经原出让方批准改变用途或容积率等土地使用条件的，在评估需补缴地价款时，评估期日应以国土资源主管部门同意补缴地价款时为准，同时还需体现以下技术要求：

(1) 工业用地调整容积率。按照《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号)有关规定执行。

(2) 用途、容积率等利用条件调整。调整容积率的，需补缴地价款等于楼面地价乘以新增建设面积。楼面地价应评估测算以下内容后择高确定：新容积率规划条件下评

估期日的楼面地价，原容积率规划条件下评估期日的楼面地价，原容积率下出让时楼面地价进行期日修正后在评估期日的楼面地价。

调整用途的，需补缴地价款等于新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。新、旧用途楼面地价均为评估期日的正常市场价格。

用途与容积率同时调整的，需补缴地价款等于新用途楼面地价乘以新增建筑面积，加上新、旧用途楼面地价之差乘以原建筑总面积。新用途楼面地价应评估测算以下内容后择高确定：新容积率、新用途规划条件在评估期日的正常市场楼面地价，原容积率、新用途规划条件在评估期日的正常市场楼面地价。旧用途楼面地价，按评估期日原容积率规划条件下的楼面地价确定。

核定新增建筑面积，可以相关部门批准变更规划条件所新增的建筑面积为准，或竣工验收时实测的新增建筑面积为准。核定需补缴地价款时，不能以土地出让金、土地增值收益或土地纯收益代替。

因调低容积率造成地价增值的，补缴地价款可按评估期日新旧容积率规划条件下总地价的差额确定。

因其它土地利用条件调整需补缴地价款的，参照上述技术思路评估。

6.3.3 工业用地出让评估。应按本规范上述有关规定评估出正常市场条件下的出让土地使用权价格，并在土地估价报告中明确说明与当地工业用地出让最低价标准的对比结果。对不同开发程度的工业用地，按照达到不同开发程度所需的当地平均开发费用水平，进行价格修正，得到评估结果，并与最低价标准进行对比。

在评估工业用地出让地价时，不得以当地工业用地出让最低价标准为基础，推算各

项参数和取值后，评估出地价。

七、估价报告内容

除需符合《城镇土地估价规程》规定的报告内容和格式外，出让地价的土地估价报告还应符合下列要求：

7.1 估价结果。涉及协议出让最低价标准、工业用地出让最低价标准等最低限价的，在土地估价报告的“估价结果”部分，应同时列出评估结果，以及相应最低价标准。

在土地估价报告的“估价结果”部分，应有明确的底价决策建议及理由。

7.2 报告组成要件。除《城镇土地估价规

程》规定的附件内容外，应视委托方提供材料情况，在土地估价报告后附具：

- (1) 涉及土地取得成本的相关文件、标准，以及委托方提供的征地拆迁补偿和安置协议等资料；
- (2) 已形成的土地出让方案；
- (3) 报告中采用的相关案例的详细资料(包括照片)；
- (4) 设定规划建设条件的相关文件依据。

2013年4月9日



国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见

国土资发〔2014〕119号

各省、自治区、直辖市及计划单列市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，解放军土地管理局，中国地质调查局及部其他直属单位，各派驻地方的国家土地督察局，部机关各司局：

土地节约集约利用是生态文明建设的根本之策，是新型城镇化的战略选择。党中央、国务院高度重视土地节约集约利用，针对我国经济发展进入新常态，处于经济增长换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期“三期叠加”的阶段特征，对大力推进节约集约用地提出了新要求。近年来，各地采取措施推进土地节约集约利用，取得了积极进展，但是，土地粗放利用状况没有根本改变，建设用地低效闲置现象仍较普遍。为了深入贯彻落实党中央、国务院的决策部署，切实解决土地粗放利用和浪费问题，以土地利用方式转变促进经济发展方式转变，推动生态文明建设和新型城镇化，提出如下指导意见。

一、总体要求

（一）指导思想。以邓小平理论、“三个代表”重要思想和科学发展观为指导，认真贯彻生态文明建设和新型城镇化战略部署，紧紧围绕使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用，坚持和完善最严格的节约用地制度，遵循严控增量、盘活存量、优化结构、提高效率的总要求，全面做好定标准、建制度、重服务、强监管工作，大力推进节约集约用地，促进土地利用方式

和经济发展方式加快转变，为全面建成小康社会和实现中华民族伟大复兴的中国梦提供坚实保障。

（二）主要目标。

——建设用地总量得到严格控制。实施建设用地总量控制和减量化战略，城乡建设用地总量控制在土地利用总体规划确定的目标之内，努力实现全国新增建设用地规模逐步减少，到2020年，单位建设用地二、三产业增加值比2010年翻一番，单位固定资产投资建设用地面积下降80%，城市新区平均容积率比现城区提高30%以上。

——土地利用结构和布局不断优化。实施土地空间引导和布局优化战略，完成全国城市开发边界、永久基本农田和生态保护红线划定，引导城市建设向组团式、串联式、卫星城式发展，工业用地逐步减少，生活和基础设施用地逐步增加，中西部地区建设用地占全国建设用地的比例有所提高。

——土地存量挖潜和综合整治取得明显进展。实施土地内涵挖潜和整治再开发战略，“十二五”和“十三五”期间，累计完成城镇低效用地再开发750万亩、农村建设用地整治900万亩、历史遗留工矿废弃地复垦利用300万亩，土地批后供应率、实际利用率明显提高。

——土地节约集约利用制度更加完善，机制更加健全。“党委领导、政府负责、部门协同、公众参与、上下联动”的国土资源管理新格局基本形成，节约集约用地制度更

加完备，市场配置、政策激励、科技应用、考核评价、共同责任等机制更加完善，建成一批国土资源节约集约利用示范省、模范县（市）。

二、严格用地规模管控

（三）严格控制城乡建设用地规模。实行城乡建设用地总量控制制度，强化县市城乡建设用地规模刚性约束，遏制土地过度开发和建设用地低效利用。加强相关规划与土地利用总体规划的协调衔接，相关规划的建设用地规模不得超过土地利用总体规划确定的建设用地规模。依据二次土地调查成果和土地变更调查成果，按照国家统一部署，调整完善土地利用总体规划，从严控制城乡建设用地规模。探索编制实施重点城市群土地利用总体规划和村土地利用规划，强化对城镇建设用地总规模的控制，合理引导乡村建设集中布局、集约用地。严格执行围填海造地政策，控制围填海造地规模。

（四）逐步减少新增建设用地规模。与国民经济和社会发展规划、节约集约用地目标要求相适应，逐步减少新增建设用地计划和供应，东部地区特别是优化开发的三大城市群地区要以盘活存量为主，率先压减新增建设用地规模。严格核定各类城市新增建设用地规模，适当增加城区人口100万~300万的大城市新增建设用地，合理确定城区人口300万~500万的大城市新增建设用地，从严控制城区人口500万以上的特大城市新增建设用地。

（五）着力盘活存量建设用地。着力释放存量建设用地空间，提高存量建设用地在土地供应总量中的比重。制定促进批而未征、征而未供、供而未用土地有效利用的政策，将实际供地率作为安排新增建设用地计划和城镇批次用地规模的重要依据，对近五

年平均供地率小于60%的市、县，除国家重点项目和民生保障项目外，暂停安排新增建设用地指标，促进建设用地以盘活存量为主。严格执行依法收回闲置土地或征收土地闲置费的规定，加快闲置土地的认定、公示和处置。建立健全低效用地再开发激励约束机制，推进城乡存量建设用地挖潜利用和高效配置。完善土地收购储备制度，制定工业用地等各类存量用地回购和转让政策，建立存量建设用地盘活利用激励机制。

（六）有序增加建设用地流量。按照土地利用总体规划和土地整治规划，在安排新增建设用地时同步减少原有存量建设用地，既保持建设用地总量不变又增加建设用地流量，保障经济社会发展用地，提高土地节约集约利用水平。在确保城乡建设用地总量稳定、新增建设用地规模逐步减少的前提下，逐步增加城乡建设用地增减挂钩、工矿废弃地复垦利用和城镇低效用地再开发等流量指标，统筹保障建设用地供给。建设用地流量供应，主要用于促进存量建设用地的布局优化，推动建设用地在城镇和农村内部、城乡之间合理流动。各地要探索创新“以补充量定新增量、以压增量倒逼存量挖潜”的建设用地流量管理办法和机制，合理保障城乡建设用地，促进土地利用和经济发展方式转变。

（七）提高建设用地利用效率。合理确定城市用地规模和开发边界，强化城市建设用地开发强度、土地投资强度、人均用地指标整体控制，提高区域平均容积率，优化城市内部用地结构，促进城市紧凑发展，提高城市土地综合承载能力。制定地上地下空间开发利用管理规范，统筹地上地下空间开发，推进建设用地的多功能立体开发和复合利用，提高空间利用效率。完善城市、基础

设施、公共服务设施、交通枢纽等公共空间土地综合开发利用模式和供地方式，提高土地利用强度。统筹城市新区各功能区用地，鼓励功能混合和产城融合，促进人口集中、产业集聚、用地集约。加强开发区用地功能改造，合理调整用地结构和布局，推动单一生产功能向城市综合功能转型，提高土地利用经济、社会、生态综合效益。

三、优化开发利用格局

(八) 优化建设用地布局。发挥国土规划和土地利用总体规划的引导管控作用，最大限度保护耕地、园地和河流、湖泊、山峦等自然生态用地，促进形成规模适度、布局合理、功能互补的城镇空间体系，加快构建以城市群为主体、大中小城市和小城镇协调发展的城镇化格局。加快划定城市开发边界、永久基本农田和生态保护红线，促进生产、生活、生态用地合理布局。结合农村土地综合整治，因地制宜、量力而行，在具备条件的地方对农村建设用地按规划进行区位调整、产权置换，促进农民住宅向集镇、中心村集中。完善与区域发展战略相适应、与人口城镇化相匹配、与节约集约用地相挂钩的土地政策体系，促进区域、城乡用地布局优化。

(九) 严控城市新区无序扩张。严格城市新区用地管控，除因中心城区功能过度叠加、人口密度过高或规避自然灾害等原因外，不得设立城市新区；确需设立城市新区的，必须以人口密度、用地产出强度和资源环境承载能力为基准，以符合土地利用总体规划为前提。按照《城市新区设立审核办法》，严格审核城市新区规划建设用地规模和布局。制定新区用地扩张

与旧城改造相挂钩的方案，促进新旧城区联动发展。

(十) 加强产业与用地的空间协同。强化产业发展规划与土地利用总体规划的协调衔接，统筹各类用地，重点保障与区域资源环境和发展条件相适应的主导产业用地，合理布局战略性新兴产业、先进制造业和基础产业用地，引导产业集聚、用地集约。完善用地激励和约束机制，严禁为产能严重过剩行业新增产能项目提供用地，促进落后产能淘汰退出和企业兼并重组。推动特大城市中心城区部分产业向卫星城疏散，强化大中城市中心城区现代商贸、现代服务等功能，提高城市土地产业支撑能力。

(十一) 合理调整建设用地比例结构。与新型城镇化和新农村建设进程相适应，引导城镇建设用地结构调整，控制生产用地，保障生活用地，增加生态用地；优化农村建设用地结构，保障农业生产、农民生活必需的建设用地，支持农村基础设施建设和社会事业发展；促进城乡用地结构调整，合理增加城镇建设用地，加大农村空闲、闲置和低效用地整治，力争到2020年，城镇工矿用地在城乡建设用地总量中的比例提高到40%左右。调整产业用地结构，保障水利、交通、能源等重点基础设施用地，优先安排社会民生、扶贫开发、战略性新兴产业以及国家扶持的健康和养老服务业、文化产业、旅游业、生产性服务业发展用地。

四、健全用地控制标准

(十二) 完善区域节约集约用地控制标准。继续落实“十二五”单位国内生产总值建设用地下降30%的目标要求。探索开展土地开发利用强度和效益考核，依据区

域人口密度、二三产业产值、产业结构、税收等指标和建设用地结构、总量的变化，提出控制标准，加快建立综合反映土地利用对经济社会发展承载能力和水平的评价标准。

(十三) 引导城乡提高土地利用强度。加强对城镇和功能区土地利用强度的管控和引导，依据城镇建设用地普查，开展人均城镇建设用地、城市土地平均容积率、各功能区容积率和不同用途容积率、建筑密度、单位土地投资等土地利用效率和效益的控制标准研究。提出“十三五”平均容积率等节约集约用地考核具体指标。逐步确立由国家和省市调控城镇区域投入产出、平均建筑密度、平均容积率控制标准，各城镇自主确定具体地块土地利用强度的管理制度，实现城镇整体节约集约、功能结构完整、利用疏密有致、建筑形态各具特点的土地利用新格局。

(十四) 严格执行各行各业建设项目用地标准。在建设项目可行性研究、初步设计、土地审批、土地供应、供后监管、竣工验收等环节，严格执行建设用地标准，建设项目的用地规模和功能分区，不得突破标准控制。各地要在用地批准文件、出让合同、划拨决定书等法律文本中，明确用地标准的控制性要求，加强土地使用标准执行的监督检查。鼓励各地在严格执行国家标准的基础上，结合实际制定地方土地使用标准，细化和提高相关要求。对国家和地方尚未编制用地标准的建设项目，国家和地方已编制用地标准但因安全生产、地形地貌、工艺技术有特殊要求需要突破标准的建设项目，必须开展建设项目节地评价论证，合理确定用地规模。

五、发挥市场机制作用

(十五) 发挥市场机制的激励约束作用。深化国有建设用地有偿使用制度改革，

扩大国有土地有偿使用范围，逐步对经营性基础设施和社会事业用地实行有偿使用，缩小划拨供地范围。加快形成充分反映市场供求关系、资源稀缺程度和环境损害成本的土地市场价格机制，通过价格杠杆约束粗放利用，激励节约集约用地。完善土地租赁、转让、抵押二级市场。健全完善主体平等、规则一致、竞争有序的市场规制，营造有利于土地市场规范运行、有效落实节约集约用地的制度环境。

(十六) 鼓励划拨土地盘活利用。按照促进流转、鼓励利用的原则，进一步细化原划拨土地利用政策，加快推进原划拨土地入市交易和开发利用，提高土地要素市场周转率和利用效率。符合规划并经市、县人民政府批准，原划拨土地可依法办理出让、转让、租赁等有偿使用手续。符合规划并经依法批准后，原划拨土地既可与其他存量土地一并整体开发，也可由原土地使用权人自行开发。经依法批准后，鼓励闲置划拨土地上的工业厂房、仓库等用于养老、流通、服务、旅游、文化创意等行业，在一定时间内可继续以划拨方式使用土地，暂不变更土地使用性质。

(十七) 完善土地价租均衡的调节机制。完善工业用地出让最低价标准相关政策，建立有效调节工业用地和居住用地合理比价机制，提高工业用地价格，优化居住用地和工业用地结构比例。实行新增工业用地弹性出让年期制，重点推行工业用地长期租赁。加快制订有利于节约集约用地的租金标准，根据产业类型和生产经营周期确定各类用地单位的租期和用地量，引导企业减少占地规模，缩短占地年期，防止工业企业长期大量圈占土地。进一步完善土地价租税体系，提高土地保有成本，强化对土地取得、



占有和使用的经济约束，提高土地利用效率和效益。

六、实施综合整治利用

(十八) 推动城乡土地综合利用。在符合建设要求、不影响质量和生态环境的基础上，因地制宜推动城市交通、商业、娱乐、人防、绿化等多功能、一体化、复合型公共空间立体开发建设，引导城镇建设提高开发强度和社会经济活动承载力。引导工业企业通过技改、压缩绿地和辅助设施用地，扩大生产用地，提高工业用地投资强度和利用效率。推动农村各类用地科学布局，鼓励农用地按循环经济模式引导、组合各类生产功能，实现土地复合利用、立体利用。结合永久基本农田和生态保护红线的划定，保留连片优质农田和菜地，作为城市绿心、绿带，发挥耕地的生产、生态和景观等多重功能。

(十九) 大力推进城镇低效用地再开发。坚持规划统筹、政府引导、市场运作、公众参与、利益共享、严格监管的原则，在严格保护历史文化遗产、传统建筑和保持特色风貌的前提下，规范有序推进城镇更新和用地再开发，提升城镇用地人口、产业承载能力。结合城市棚户区改造，建立合理利益分配机制，采取协商收回、收购储备等方式，推进“旧城镇”改造；依法办理相关手续，鼓励“旧工厂”改造和产业升级；充分尊重权利人意愿，鼓励采取自主开发、联合开发、收购开发等模式，分类推动“城中村”改造。

(二十) 强化开发区用地内涵挖潜。推动开发区存量建设用地盘活利用，鼓励对现有工业用地追加投资、转型改造，提高土地利用强度。提高开发区工业用地准入门槛，制订各开发区亩均投资强度标准和最低单独

供地标准，并定期更新。推动开发区建设一定规模的多层标准厂房，支持各类投资开发主体参与建设和运营管理。加强标准厂房建设的土地供应，国家级和省级开发区建设标准厂房容积率超过1.2的，所需新增建设用地年度计划指标由省级国土资源主管部门单列。各地可结合实际，制订扶持标准厂房建设和鼓励中小项目向标准厂房集中的政策，促进中小企业节约集约用地。

(二十一) 因地制宜盘活农村建设用地。统筹运用土地整治、城乡建设用地增减挂钩等政策手段，整合涉地资金和项目，推进田、水、路、林、村综合整治，促进农村低效和空闲土地盘活利用，改善农村生产生活条件和农村人居环境。土地整治和增减挂钩要按照新农村建设、现代农业发展和农村人居环境改造的要求，尊重农民意愿，坚持因地制宜、分类指导、规划先行、循序渐进，保持乡村特色，防止大拆大建；要坚持政府统一组织和农民主体地位，增加工作的公开性和透明度，维护农民土地合法权益，确保农民自愿、农民参与、农民受益。在同一乡镇范围内调整村庄建设用地布局的，由省级国土资源部门统筹安排，纳入城乡建设用地增减挂钩管理。

(二十二) 积极推进矿区土地复垦利用。按照生态文明建设和矿区可持续发展的要求，坚持强化主体责任与完善激励机制相结合，综合运用矿山地质环境治理恢复、土地复垦等政策手段，全面推进矿区土地复垦，改善矿区生态环境，提高矿区土地利用效率。依法落实矿山土地复垦主体责任，确保新建在建矿山损毁土地及时全面复垦。创新土地管理方式，在集中成片、条件具备的地区，推动历史遗留工矿废弃地复垦和挂钩利用，确保建设用地规模不增加、耕地综合

生产能力有提高、生态环境有改善，废弃地得到盘活利用。

七、推动科技示范引领

(二十三) 推广应用节地技术和模式。及时总结提炼各类有利于节约集约用地的建造技术和利用模式，完善激励机制和政策，加大推广应用力度。要重点推广城市公交场站、大型批发市场、会展和文体中心、城市新区建设中的地上地下空间立体开发、综合利用、无缝衔接等节地技术和节地模式，鼓励城市内涵发展；加快推广标准厂房等节地技术和模式，降低工业项目占地规模；引导铁路、公路、水利等基础设施建设采取措施，减少工程用地和取弃土用地；推进盐碱地、污染地、工矿废弃地的治理与生态修复技术创新，加强暗管改碱节地技术研发和应用，实现土地循环利用。

(二十四) 研究制定激励配套政策。加大节地技术和节地模式的配套政策支持力度，在用地取得、供地方式、土地价格等方面，制定鼓励政策，形成节约集约用地的激励机制。对现有工业项目不改变用途前提下提高利用率和新建工业项目建筑容积率超过国家、省、市规定容积率部分的，不再增收土地价款。在土地供应中，可将节地技术和节地模式作为供地要求，落实到供地文件和土地使用合同中。协助相关部门，探索土地使用税差别化征收措施，按照节约集约利用水平完善土地税收调节政策，鼓励提高土地利用效率和效益。

(二十五) 组织开展土地整治技术集成与应用。加强土地整治技术集成方法研究，组织实施一批土地整治重大科技专项，选取典型区域开展应用示范攻关。在土地整理、土地复垦、土地开发和土地修复中，综合运用先进科学技术，推进农村土地整治和城市

更新，修复损毁土地，保障土地可持续利用，提高节约集约用地水平。

(二十六) 深入开展节约集约用地模范县市创建。完善创建活动指标标准体系和评选考核办法，深化创建活动工作机制建设，定期评选模范县市，引导开展节约集约示范省建设。以创建活动引导各地树立正确的政绩观和科学发展理念；广泛动员社会力量，推进土地节约集约利用进社区、进企业、进家庭、进课堂。

八、加强评价监管宣传

(二十七) 全面清查城乡建设用地情况。以第二次全国土地调查和城镇地籍调查为基础，通过年度土地变更调查和年度城镇地籍调查数据更新汇总，全面掌握城乡建设用地的结构、布局、强度、密度等现状及其变化情况。在此基础上，各地可根据需要开展补充调查，为充分利用各类闲置、低效和未利用土地及开展节约集约用地评价考核提供详实的建设用地基础数据。

(二十八) 全面推进节约集约用地评价。持续开展单位国内生产总值建设用地消耗下降目标的年度评价。进一步完善开发区建设用地节约集约利用评价，适时更新评价制度。部署开展城市节约集约用地初始评价，在初始评价基础上开展区域和中心城区更新评价。加快建立工程建设项目节地评价制度，明确节地评价的范围、原则和实施程序，通过制度规范促进节约集约用地。

(二十九) 加强建设用地全程监管及执法督察。全面落实土地利用动态巡查制度，超过土地使用合同规定的开工时间一年以上未开工、且未开工建设用地总面积已超过近五年年均供地量的市、县，要暂停新增建设用地供应。建立健全土地市场监测监管实地核查办法，加大违法违规信息的网上排查和



实地核查。充分运用执法、督察手段，加强与审计、纪检监察、检察等监督或司法机关的联动，有效制止和严肃查处违法违规用地行为。

(三十) 强化舆论宣传和引导。充分利用多种媒体渠道和“6.25”土地日等活动平台，广泛宣传我国土地资源国情和形势，增强社会各界的资源忧患意识，促进形成节约集约用地全民共识。深入宣传全面落实节约优先战略，提高土地利用效率和效益的做法和典型经验。加强科普宣传和人才培养，普及推广节约集约用地知识。

推进土地节约集约利用，是各级国土资源部门的中心工作和主要职责。各省（区、市）国土资源部门积极争取党委、政府的支持，结合实际制定细化方案和配套措施，认真贯彻落实本指导意见。部机关各司局、各派驻地方的国家土地督察局及相关单位要结合职责，明确目标任务、具体措施、责任分工和推进时限，确保指导意见的落实。

本文件有效期为8年。

2014年9月12日



2014年上半年报告抽查中 存在的主要问题及解析

◆ 整理汇总 陈振强

广西2014年第一季度、第二季度共抽查了土地估价报告44份，涉及评估公司44家，从评议的结果看，评议情况总体上不是很理想，评分结果以60至70分段（合格）为主，70-80分的不多，80分以上的就更少了，其中部分报告存在较为明显的错误，比如计算错误，地价定义与计算结果不一致，附件与估价对象的描述完全不一致等，下面把此次报告抽查中发现的问题归纳如下：

一、估价报告

1、估价目的

估价目的应描述满足委托方何种需要、估价结果应用方向；是否仅一个估价目的；估价标的是否符合土地处分的有关规定等。这次抽查的报告中大部分估价报告的估价目的都是比较明确的，但有个别报告对估价结果的应用方向没有作出说明。

2、地价定义

(1) 用途设定不符合土地利用现状分类。

有些报告用途不是按现行的土地利用现状分类来设定，明明估价依据写有《土地利用现状分类》，但在地价定义时用途没有按土地利用现状分类来设定，比如有些设定为商住用地，有些用途只设定到一级类，现在国土部门在土地登记发证的过程中已较规范，都是按土地利用现状分类来进行登记发证的，我们按标准分类进行用途设定，方便国土部门登记发证，同时便于报告使用人员理解你评估的是什么用途的土地，为什么要按二级类设定呢？主要是因为二级类相对较明确土地用途，一级类太笼统，有些一级类

相同，但二级类价格相差较远，比如商服用地中的商务金融和批发零售用地、住宿餐饮用地，再比如一级类住宅用地中包括城镇住宅和农村宅基地，其价格就相差较大，还有一个原因就是方便后面测算，如果设定为一级类商服用地，用假设开发法测算时开发完成后的价格按什么用房进行测算呢，如果设定为二级类就比较具体，测算时按其相对应的用途来测算就可以了。所以在用途设定中建议按二级类来设定。

(2) 开发程度的设定不符合实际且没有说明原因

有些报告只设定了宗地外的开发程度，宗地内的开发程度没有设定，有些报告开发程度设定为“宗地外一通（通路），宗地内生地”，但在计算时按宗地内按毛地计算，但从其所附的照片来看，估价对象所处为开发区，已处于实质开发阶段，实际上宗地旁有输电线路和通讯线路通过，至少达到通电和通讯，这些设定与实际开发程度不符，在报告中没有作出说明；同时，作为政府出让的城镇开发区用地，其宗地外的水、电、路等配套工程尽早均由政府负责开通，所以一般情况下，不管宗地外现有开发程度如何，宗地外“三通或五通”应作为出让评估时的设定开发程度。

(3) 土地利用条件设定没有依据

有一份报告，地价定义中土地利用条件按该单位在帝边的另一宗地的规划条件来设定，按这种思路设定的土地利用条件没有依据，还有些报告随意设定土地利用条件，建

议估价师在评估的过程中依次考虑该宗地出让合同、规划设计条件通知书、规划总平面图等资料对土地利用条件的约定。如果这些都没有，调查该区域的城市规划对该区域的控制性规划，如果也无法查到，可以请委托估价方出具估价对象的土地规划条件，盖章确认。以规避估价机构的风险。

(4) 设定的年期存在问题

第一种情形是设定的年期与计算中采用的年期不一致，比如地价定义为38年，但在基准地价系数修正法中采用的是按40年计算，没有作修正。

设定的土地使用年期超出法定最高出让年期而没有作说明。比如有份报告在地价定义中这样描述“规划用途为商住用地，设定为商业住宅用地，其年期按其他普通商品住房用地最高出让年限设定为70年”，这种提法就不对，土地管理法中没有其他普通商品住房最高出让年限的规定；同时，商业用地设定为70年，超出法定最高出让年限，正常情况下不允许，如果是当地国土部门要求，应有委托涵作为依据，并在特殊说明事项中作出相应说明。

(5) 评估出让土地使用权价格和划拨土地使用权价格，但仅定义划拨土地使用权价格，没有定义出让土地使用权价格。有报告既评估出让土地使用权价格，又评估划拨土地使用权价格，但在地价定义中只定义了出让土地使用权价格，没有对划拨土地使用权价格作相应定义，因两种价格类型不同，可能年期、土地利用条件各不相同，需分别作出定义。

(6) 没有定义土地使用权性质

有些报告对于是出让土地使用权还是划拨土地使用权，没有作出定义。

(7) 地价定义与估价过程、估价结果

不一致

有些报告估价过程与地价定义的内涵不一致，比如定义的是宗地外“五通”，宗地内“场地平整”，但在评估时宗地内外均按“五通一平”计算。还有年期，用途不一致，比如设定为住宅，但在假设开发法计算过程中部分按商业售价计算。这些都是与地价定义不一致。

以上(3)至(7)的问题属于报告中存在的较为严重的问题，这些问题值得各机构重点关注。

3、估价依据

(1) 估价依据描述不全面

估价依据应当将本次评估涉及的法律、法规与政策文件；技术依据、标准；委托方提供资料；估价人员实勘资料等，有些缺少重要的法律文件，如“城乡规划法”，有些没有将测算过程中涉及的文件列上，比如成本法很多费用收取标准就没有列到估价依据中

(2) 估价依据缺乏针对性

估价依据与估价目的不一致，比如出让目的的评估，却将抵押的法规列上，而没有列出最高的出让评估技术规范，这些都是没有针对特定目的的估价列出特定的依据。

(3) 估价依据过时

列举的文件依据已经废止了，或者有新的法律法规出来了，但没有更新。

4、地价影响因素分析

(1) 一般因素

一般因素的描述不全面。一般因素指影响估价对象价格的宏观因素，如产业政策、税收政策、金融政策、房地产市场状况，估价报告中很多报告得分较低，有些报告将网上搜集来的材料直接复制过去，但是由于每份材料作者站的角色不同，写出来的东西读

出来的感觉不一样，比如政府工作报告，秘书是站在县长的角度写的，是县长作的报告，而我们写的评估报告是从估价师的角色出发写的，两者角色不一样，当然不能照搬。同时，一般因素经常缺少产业政策、税收政策和金融政策的内容。

一般因素描述没有针对性。工业房地产、住宅房地产和商业房地产的影响因素不同，对居住用地而言，注重环境条件，包括自然环境、人文环境和基础设施及公共设施的完善，交通便捷程度等，而对商业用地而言，注重影响其收益程度的因素，包括商业繁华程度、交通通达状况，商业配套程度等，而对工业用地而言，重点是该地区与产口市场和原料市场的距离，涉及交通运输、水电资源、关联产业的集聚程度以及对产业发展的法规政策等，全部采用相同的描述是不适宜的。

一般因素仅描述各种影响因素，没有就各种因素对地价影响作分析。

(2) 区域因素

区域界定不清或不合理。部分报告没有对估价对象所在区域作界定，部分报告界定的区域过大。比如将整个城市作为一个区域，显然不合适，在描写区域因素时，建议先对区域作一个界定，然后对中观区域概况作综述、接着对微观小区域作分析，然后逐项对各影响的区域因素条件作分析。

区域因素的描述与估价过程不一致。比如前面描述的交通便捷程度较优，但在基准地价系数修正法中估价对象交通便捷程度为较差，商服繁华程度较劣，评估计算过程中却按一般考虑，存在明显不一致。

(3) 个别因素

个别因素的描述不全面，有缺项；个别因素描述与估价过程不一致；仅描述个别因

素，没有对地价影响作分析。

5、土地登记、权利和利用状况

土地登记状况需要将估价对象来源、位置、用途、面积、四至、土地级别、土地登记证书号、土地使用证编号等详细描述出来，土地权利状况需要将估价对象的权属、权利、年期、他项权利；实际使用与证载状况分析详细描述，在此次抽查的报告中，土地登记状况缺少四至、土地级别等的描述；土地权利状况中缺少对他项权利、实际使用与证载状况分析的描述；土地利用状况缺少对地上建筑物、用途、容积率的描述，或缺少对规划条件、批准机关、批准日期、闲置情况(待开发土地)的描述。

6、估价技术路线

(1) 现有房地产采用空地的假设开发法评估

在《城镇土地估价规程》中，现有房地产和待开发土地适用的剩余法计算公式不同，此次报告抽查中有些报告现有房地产采用空地假设开发法评估，不符合《城镇土地估价规程》的规定：

(2) 多宗地采用一个整体进行评估

多宗地采用在基准地价系数修正法中采用一个整体进行评估，因各宗地的个别因素不同，采用基准地价系数修正法评估的过程中不宜作为一个整体进行评估。

(3) 估价方法的选取没有作分析说明

个别报告没有对方法适用性进行分析说明。仅罗列了采用的评估方法。

二、评估方法应用问题

1、基准地价系数修正法

基准地价制定及公布时间、文件、文号没作介绍。基准地价作为一种公示价格，在应用时需将基准地价制定时间、公布时间、公示文件、文号等逐一详细介绍。



基准地价公式与后面计算采用的公式不一致。部分修正系数与修正体系中的数据不一致。

对于估价对象处于基准地价覆盖范围外，某机构参照末级基准地价评估，对末级基准地价作级差修正，但确定级差修正系数时没有依据。

2、市场比较法

(1) 案例的选取不合理

案例用途与估价对象的用途明显不同，商业用地选用其他普通商品住宅用地作案例，又没有作用用途修正

(2) 案例的描述过于简单

案例描述地址不详细、无门牌号，对于案例交易状况、开发状况、区域因素及个别因素等没作交待。

(3) 没有作案例可比性分析

对案例是否可比，是否符合案例选取的原则没有进行分析说明。

(4) 年期修正系数确定错误

估价对象与案例的年期修正系数存在问题，如38年的年期修正系数比40年的年期修正系数高，年期修正时没有按地价定义中的年期进行修正。

3、剩余法（待开发土地）

(1) 最高最佳利用方式分析不全面

对待开发土地，应对待估宗地条件进行详细分析，对估价宗地的规

划设计作出详细说明；对同类房地产需求市场状况进行分析；在前述分析的基础上确定估价对象的最高最佳利用方式确定，即确定土地用途、容积率，确定估价对象开发建筑形态。

(2) 不动产总价的确定没有过程

有少量机构对不动产总价的确定没有计算过程。仅是简单罗列出估价对象开发完成

后的价格。

(3) 用收益还原法确定售价没有折现少量机构采用收益还原法确定开发完成后的售价，但开发周期是2年，收益期从2年后起算，但收益还原法还原得到的价格应是2年后的价格，建议将2年后的价格折现到估价基准日时的价格。

(4) 利息计算有误

少量机构利息计算有误，开发周期为2年，但地价计息周期只有一年。

(5) 各项税费计算缺乏依据，所得税不宜计入扣减项

各项税费没有列出具体的文件依据，仅简单列出税种名称和税率；所得税作为收益再分配，是对开发商的投资利润再分配，不属于开发过程中发生的税费，已在开发投资利润中考虑，故不宜再扣减。

4、成本逼近法

(1) 取得成本依据不足

按照评分标准，取得成本组成要全面、依据要充分、取值客观合理，但在报告抽查中，少量报告土地取得成本依据不足。

(2) 开发成本取值明显不合理，开发周期过长

开发成本取值没有依据，明显不合理；开发周期过长，十几亩的土地开发周期设定开发周期两年，明显不合理。

(3) 区位修正前后不一致，且明显不合理

区位修正分项系数与汇总的系数不一致，有些报告确定依据不足，且明显不合理。

5、收益还原法

(1) 收益的确定没有依据

仍然有少量机构对收益的确定没有计算过程，仅直接给出一个收益值，按照评审标

准要求，选取的案例可比性强，收益内涵说明清楚，因素选择及修正合理；测算过程详细准确。

(2) 费用取值缺乏依据

按照评审标准要求，费用构成全面、依据充分、取值合理。在抽查的报告中，有少量报告各项费用的取值没有列出明确的文件标准，费用取值依据不足。

6、剩余法（现有房地产）

(1) 房地产总价测算过程过于简单

按照评审标准要求，测算方法选择及运用正确、取值依据充分；测算过程详细房地产总价的测算过程相对简单，按照规程的要求，应有详细的测算技术过程。

(2) 房地产成新率的确定缺少过程

按照评审标准要求，房地产折旧年限确定正确、依据充分；折旧公式正确、计算合理。但在此次抽查报告中，少量报告对房地产成新率的确定没有写出计算过程。

(3) 用收益还原法测算房地产总价，再计算交易税费

按照评审标准要求，若用收益法估算不动产总价，不需再考虑交易税费。此次有某机构用收益还原法计算不动产总价后仍然再计算交易税费。

三、报告附件和报告格式

1、报告附件不完整、不清晰

部分报告附件缺少关键附件，比如产权证和待估宗地的规划资料。部分报告的附件不清晰，特别是现场勘察照片。某份报告所附产权证与报告所描述的估价对象完全不同。

2、报告格式不符合要求

少量报告格式不符合《城镇土地估价规程的要求》，某份估价报告在估价对象界定中没有估价对象这一项，某份报告估价报告没有估价结果一览表。



“三旧”改造项目土地出让净收益 评估技术思路探讨

◆广西开元行土地评估有限责任公司 陈振强

近几年,随着城市建设的飞速发展,各个地方的“三旧”改造项目越来越多,中央给地方下达的“三旧”改造任务十分繁重,如何推进“三旧”改造项目,越来越引起地方政府的重视。出让地价是推进“三旧”改造项目过程中重要的一环,如何科学合理地评估确定“三旧”改造项目的国有土地使用权出让地价,是摆在地价管理者、地价评估技术人员面前的一道难题。“三旧”改造项目国有建设用地使用权出让有两种操作模式,第一种模式是地方政府按净地挂牌出让。此种模式土地招拍挂底价按正常土地评估方法评估出估价对象的出让底价即可。第二种模式是地方政府按土地出让净收益挂牌出让。此种模式在实践中又有两种方法计算土地净收益。方法一为评估出正常国有建设用地使用权价格,然后扣减拆迁成本后确定土地净收益挂牌底价。此种方法因不符合“收支两条线”的规定,目前南宁市已不再使用。方法二是政府按毛地出让(政府负责房屋征收,费用由开发商负责),评估过程中考虑房屋征收成本,评估出土地净收益。此种方法优点是回避了“收支两条线”和“出让最低价”的规定。对地方推动“三旧”改造起到了很大的作用。下面就此种模式评估土地出让净收益的技术思路作了一些探讨。

一、国有土地使用权出让净收益评估的总体思路

国有土地使用权出让净收益评估的总体思路是测算新规划用地条件下的总地价,并扣减拆迁总价值,扣减拆迁总价值一般放在各种评估方法测算地价的过程中考虑。因各方法的思路不同,其扣减拆迁总价值的方法并不相同。根据旧改项目评估方法适宜性分析,一般旧改项目土地出让净收益采用市场比较法、假设开发法、基准地价系数修正法评估,成本逼近法和收益还原法不宜在旧改项目土地出让净收益评估中采用。下面按适宜的三种评估方法具体谈谈操作思路。

1、用假设开发法评估土地出让净收益。用假设开发法测算土地出让纯收益的操作方法相对较成熟,主要思路是在确定开发完成后的价值过程中不考虑拆迁回建房屋销售价值,在确定开发成本时需考虑拆迁回建房屋的开发成本。由于在拆迁过程中一般回建房屋面积会在拆迁面积基础上上浮一定比例,因此,在确定开发完成后的价值及开发成本时需按相应比例上浮。对于那些不需回建的拆迁房屋,需在确定开发成本时扣减这部分拆迁补偿价值。在确定销售税费时按可销售建筑面积计算其销售税费。因旧改项目未知因素相对较多,风险相对较大,在确定开发利润率时比净地出让评估时要高。

2、用市场比较法评估土地出让净收益。市场比较法评估土地出让净收益的基本思路为首先评估出按净地出让时的出让地价,然后再扣减相应的拆迁总价值。同样,如果拆迁需考虑回建,扣除拆迁总价值时需要按回建面积上浮再计算拆迁总价值。前述选择的可比案例应为正常市场条件下按净地出让成交案例。

3、用基准地价系数修正法评估土地出让净收益。用基准地价系数修正法评估土地出让净收益的思路为首先评估出地价内涵与基准地价内涵相同的宗地地价,然后进行开发程度修正(由“场地平整”修正到“毛地”),修正的过程就是扣减拆迁总价值的过程。同样,如果拆迁需考虑回建,扣除拆迁总价值时需要按回建面积上浮再计算拆迁总价值。

三、估价实例

(一) 估价实例的基本情况。

2009年第十二期挂牌出让的GC2009-30地块(酱料厂及周边片区,东至翠堤湾小区,南至南宁市第一中学,西临朝阳溪,北邻南宁市教育系统幼儿园),宗地号0207423,宗地面积19662.22平方米,土地规划用途为居住兼容商业,规划容积率 >3 且 ≤ 3.8 ,建筑密度 $>25\%$ 且 $\leq 30\%$,绿地率 $>25\%$ 且 $\leq 30\%$,住宅商品房项目中套型建筑面积90平方米以下住房面积,必须达到住宅开发建设总面积的70%,商业建筑面积占总建筑面积的比例为5%—10%。按最高容积率计算的总建筑面积为74716.44平方米,其中住宅建筑面积67244.80平方米,商业建筑面积7471.64平方米。

该地块属于旧城改造项目地块,拆迁范围土地总面积20119.98平方米(30.1800亩),实际用地面积19662.23平方米(约29.4933亩),道路用地面积457.76平方米(0.6866亩)。拆迁建筑总面积34970.42平方米,其中,有产权的住宅建筑面积20214.62平方米,商业建筑面积2131.00平方米,仓库厂房11149.8平方米,附属物1475平方米。

(二) 测算过程

1. 剩余法

1.1 确定待估宗地的最佳用途和最佳利用方式

根据合法性原则,确定估价对象的最佳用途为城镇住宅、批发零售。根据委托估价方提供的《南宁市建设委员会关于酱料厂片区旧改项目建设条件意见书》(南建函[2009]59号),土地规划用途为居住兼容商业,规划容积率 >3 且 ≤ 3.8 ,建筑密度 $>25\%$ 且 $\leq 30\%$,绿地率 $>25\%$ 且 $\leq 30\%$,住宅商品房项目中套型建筑面积90平方米以下住房面积,必须达到住宅开发建设总面积的70%,商业建筑面积占总建筑面积的比例为5%—10%。根据估价的最高最佳利用方式,评估设定容积率为3.8,建筑密度30%,绿地率25%,批发零售建筑面积占总建筑面积的10%,住宅用途建筑面积占总建筑面积的90%。根据所设定的容积率及建筑密度推算,平均楼层数为13层。估价对象西北面邻朝阳溪,北面邻教育系统幼儿园,东面临空地,南面邻南宁市一中,只有东面及西北面有商业利用价值。估价对象东面临近翠堤湾住宅小区,距华强路380米,商铺的类型为小区铺面,均设在一层。

1.2 估计开发周期和投资进度

根据项目开发规模,估计项目全部销售完毕,需3.0年的时间,投资进度安排:假设地价在项目开始一次性投入,建筑成本分期均匀投入。

1.3 估算项目开发完成后价值

(1) 住宅售价确定

采用市场比较法测算得开发完成后的住宅售价为4976元/平方米。

(2) 批发零售售价确定

采用市场比较法测算得开发完成后的批发零售售价为8933元/平方米。

根据估价人员收集的资料分析，类似估价对象楼盘开发至项目工程竣工，需3.0年的时间，根据近年南宁市楼市房价分析，因受政策调控，未来几年房价的走势比较复杂，但政府的调控方向为保持房地产市场平稳发展，避免大起大落。本项评估设定房价与估价日期持平，预计3.0年后开发完成后的价格住宅平均单价为4976元/平方米，商铺平均单价为8933元/平方米。按规划最高容积率计算的总建筑面积为74716.44平方米，其中住宅建筑面积67244.80平方米，商业建筑面积7471.64平方米。拆迁建筑总面积34970.42平方米，其中，有产权的住宅建筑面积2214.62平方米，办公建筑面积2131.00平方米，仓库厂房11149.8平方米，附属物1475平方米。设定拆迁时住宅及商业选择回建（按1:1比例回建），仓库厂房及附属物选择货币补偿。办公用房的补偿金额按市场比较法（略）确定为5500元/平方米，仓库厂房的补偿金额按市场比较法（略）确定为800元/平方米。附属物为100元/平方米。

则补偿总金额为：

$$20214.62 \times 4976 + 5500 \times 2131.00 + 11149.8 \times 1000 + 1475 \times 100 = 12360.5749 \text{ 万元}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象开发完成后可售总价} &= (4976 \times 67244.80 + 8933 \times 7471.64) \div 10000 - 12360.5749 \\ &= 27774.8536 \text{ 万元。} \end{aligned}$$

1.4 估算房屋开发成本

本项评估的房屋开发成本主要包括建筑成本，在项目报建及建设过程还需缴纳的城市规划技术综合服务费、基础设施及配套费等税费以及各种专业费用。

(1) 房屋建筑成本

按自身的规划条件，设定估价对象拟开发建设高层框架结构的住宅楼，规划建地下一层，地上13层，根据南宁市工程造价信息和建筑市场状况估算估价对象项目建筑成本，取估价对象的建安造价为1300元/平方米。

(2) 相关报建费用及其他费用（略）

(3) 室外工程，室外工程费主要为场地平整费、基础设施及配套费用和园林绿化、亮化等，按用地面积200元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{小计：房屋开发成本} &= 1300 \times (1 + 11.4\% + 3\% + 5\%) + 124.6 + (2 + 200) \div 3.8 \\ &= 1730 \text{ 元/平方米（取整）}。 \end{aligned}$$

$$\text{房屋开发成本总价} = 1730 \times 74716.44 \div 10000 = 12925.9441 \text{ 万元。}$$

1.5 投资利息

利率参考同期银行公布的一到三年期贷款利率5.4%，按前面估计的投资进度安排，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{地价} \times [(1 + \text{利率})^{\text{开发周期}} - 1] + \text{建造成本} \times [(1 + \text{利率})^{\text{开发周期}/2} - 1] \\ &= \text{地价} \times [(1 + 5.4\%)^{3.0} - 1] + 1730 \times [(1 + 5.4\%)^{3.0/2} - 1] \\ &= 0.1709 \times \text{地价} + 142.01 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{投资利息总额} &= (0.1709 \times \text{地价} + 142.01) \times 74716.44 \div 10000 \\ &= 1.2769 \times \text{地价} + 1061.0482 \text{ 万元} \end{aligned}$$

1.6 销售税费（略）

$$\begin{aligned} \text{小计：销售税费} &= \text{售价} \times (5.65\% + 3\%) \\ &= 38675.8336 \times 8.65\% \\ &= 3345.4596 \text{ 万元} \end{aligned}$$

1.7 计算利润

根据估价人员调查，当前南宁市房地产开发项目投资回报率较高，年平均投资回报率为10%–15%，结合本评估项目的特点，本项估价中设定估价对象项目投资利润为全部预付资本（包括建筑开发成本和土地成本）的35%，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润总额} &= (\text{地价} + \text{建造成本}) \times \text{利润率} \times \text{建筑总面积} \\ &= (\text{地价} + 1730) \times 35\% \times 74716.44 \div 10000 \\ &= 2.6151 \times \text{地价} + 4524.0804 \text{ 万元} \end{aligned}$$

1.8 计算地价

根据剩余法计算公式：地价=楼房售价-建造成本-利息-销售税费-利润，将上述有关数据代入：

$$\text{地价} = 27774.8536 - 12925.9441 - (1.2769 \times \text{地价} + 1061.0482) - 3345.4596 - (2.6151 \times \text{地价} + 4524.0804)$$

$$\text{求得：总地价} = 1209.7959 \text{ 万元}$$

1.9 上述估价结果包括土地取得取得土地所支付的契税、权属登记费、测量、相关法律手续费等其他费用，因此评估土地出让价格还应予以扣除上述其他费用，南宁市契税征收标准为地价的3%，权属登记费为地价的0.6%，测量、相关法律手续费等按0.4%考虑，综合扣除4%，则剩余法评估估价对象土地出让价格的最终评估结果为：

$$\text{总地价} = 1209.7959 / (1 + 4\%) = 1163.2653 \text{ 万元。}$$

$$\text{单位面积地价} = 1163.2653 \div 19662.23 \times 10000 = 591.6 \text{ 元/平方米（39.44万元/亩）；}$$

2、基准地价系数修正法

2.1 基本原理及计算公式（略）

2.2 基准地价成果介绍及内涵（略）

2.3 城镇住宅用地的测算过程（略）

2.3.3 住宅用地估价结果

$$\text{住宅用地楼面地价} = 661 \times 0.7251 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.05 = 503.26 \text{ 元/平方米。}$$

2.4 批发零售用地的测算过程（略）

批发零售用地（商业）地面地价

$$= 4181 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.064 \times 1.0 \times 1.05 \times 1.0 = 4671.01 \text{ 元/平方米。}$$

2.5 城镇住宅、批发零售综合地价确定

评估土地面积19662.23平方米，估价设定容积率为3.8，商业建筑面积占总建筑面积的比例为10%，住宅占90%，则：

$$\text{平均楼面地价} = 503.26 \times 90\% + 4671.01 \times 10\% = 920.04 \text{ 元/平方米。}$$



土地面积地价=920.04 × 3.8=3496.15元/平方米。

土地总价=3496.15 × 19662.23 =6874.2105万元。

2.6确定拆迁成本

拆迁建筑总面积34970.42平方米，其中，有产权的住宅建筑面积2214.62平方米，办公建筑面积2131.00平方米，仓库厂房11149.8平方米，附属物1475平方米。办公用房的补偿金额按市场比较法（略）确定为5500元/平方米，仓库厂房的补偿金额按市场比较法（略）确定为800元/平方米。附属物为100元/平方米。

则补偿总金额为：

$20214.62 \times 4976 + 5500 \times 2131.00 + 11149.8 \times 1000 + 1475 \times 100 = 12360.5749$ 万元

2.7确定土地出让净收益

土地出让净收益=土地出让总价-补偿总金额=6874.2105-12360.5749=-5486.3644万元

以上评估实例是按照前述的“三旧”改造项目土地出让净收益评估总体思路运用剩余法和基准地价系数修正法评估土地出让净收益。剩余法计算结果为正值，基准地价系数修正法测算结果为负值，按照从高原则，取剩余法测算结果作为最终的评估结果。从测算结果的合理性来看，剩余法的测算结果相对较为合理，因为剩余法是从项目开发的角度准确模拟了市场，考虑因素全面。而基准地价评估结果相对较低，按照基准地价法求取旧改项目土地出让净收益的思路理论上可行，但实际操作中其准确性取决于基准地价体系的合理性。

四、估价过程中需要注意的其他问题

1、估价过程中需对地价作出准确的界定。对于地价定义中开发程度的界定需明确界定为“毛地”。价值类型可以界定为“土地出让净收益”。

2、土地出让净收益评估结果为负值。对于土地出让净收益为负值的情况，很大原因为政府规划容积率太低，拆迁比相对较高，导致“三旧”项目不可行。从左图可以看出开发总价值的利益分配关系，项目的规划条件一经确定，其开发总价值就已确定，开发总价值在开发商可售价值、拆迁成本、土地出让净收益三者之间分配，分别体现开发商、房屋被征收人、国家土地所有者三者的利益。因项目的拆迁总量是固定的，即拆迁成本是固定不变的，剩余利益在开发商与国家土地所有者之间分配，土地净收益增加，开发商可获利益必然会减少。因此，合理的利益分配三者之间才能达到平衡。当土地出让净收益等于零时，此时应为“三旧”项目规划容积率的保本点，拆迁比越低，对开发商越有利，开发商的可销售面积越多，所获得的利润越大。对于同样拆迁比的情况下，如果需要拆迁安置的价值量越小，对开发商越有利，开发商对土地纯收益的承受能力越强。

以上简单谈了“三旧”改造项目土地出让净收益的评估思路，这些评估思路与地价形成机制可能存在冲突，是不得已而为之的做法。因此，估价机构在应用上述思路评估土地出让净收益时应有明确的政策法规依据，同时，不能扩大应用范围。以规避估价机构的风险。



明确的土地最有效开发利用方式是剩余法中 房地产价值和开发建设成本的确定基础

◆广西公大土地评估有限公司 武绍会

摘要：本文从土地最有效开发利用方式的确定作为对开发完成后的房地产价值和房地产开发建设成本确定基础的分析，就合理确定明确的土地最有效利用方式进行探讨。

关键词：最有效开发利用方式、房地产价值、开发成本

剩余法是土地估价中经常运用的估价方法之一，该方法是在估算开发完成后房地产价值的基础上，扣除房地产开发建设成本、利息、利润、税费后以价值余额来确定估价对象的土地的价值，其适用对象不仅是房地产开发用地，凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可以用市场法或收益法等方法求取的房地产，都可以运用剩余法估价。所以剩余法广泛运用于对可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房的估价。在运用剩余法中，开发完成后房地产价值和房地产开发建设成本的确定对剩余法测算结果的合理性具有决定性影响，这就意味着开发完成后房地产价值和房地产开发建设成本确定基础必须合理可靠，而这个确定基础就是对估价对象土地的最有效开发利用方式的确定。本文就最有效利用开发方式对开发完成后房地产价值和房地产开发建设成本的影响，对合理明确地确定估价对象土地的最有效利用方式需要明确确定的内容进行了分析。

一、剩余法的使用前提和基本计算式中的各参数确定

土地估价中，采用剩余法有两个前提，一是估价对象土地具有开发或再开发潜力，

二是开发完成后的房地产价值可以确定。不具有开发或再开发潜力的土地，或者虽具有开发或再开发潜力但不易确定开发完成后的房地产价值的土地，如已处于最有效利用的土地、非标准工业用房的建设项目用地或者一般公共事业设施用房的建设项目用地，均不适合用剩余法估价。

剩余法的基本公式为： $V=A-(B+C)$

其中：V-待估土地的价格；A-开发完成后的土地总价值或房地产总价值；B-整个项目的开发成本；C-开发商的合理利润。

开发商的合理利润是税前和土地增值税前利润（在计算该利润时不扣除土地增值税和企业所得税），通常在考虑以下因素的基础上来对其加以确定：

一是开发土地的类型：一般商业用地的开发利润较高，住宅用地次之，工业用地的利润率最低；

二是开发周期的长短：开发周期长，占用资金的时间越久，总的投资回报也就相应高一点；

三是开发土地所处的地区的政治经济环境：一般来说，经济发达地区的投资回报率较高。

利润率则可以选择采用直接成本利润率

(计算基数为土地取得费和土地开发费和税费)、投资利润率(计算基数为土地取得成本、开发成本、管理费用、销售费用)、成本利润率(计算基数为土地取得成本、开发成本、管理费用和投资利息)和销售利润率(计算基数为开发完成后的不动产价值)四种类型。一般情况下,此四种利润率由大到小依次为直接成本利润率、投资利润率、成本利润率、销售利润率。利润率的确定可根据房地产开发商的平均开发利润率分析确定,有业内人士也建议根据估价对象所在地的实际情况,选取当地平均利润率确定房地产开发企业的利润,有的也建议参照《企业绩效评价标准值》中关于成本利润率的有关参数分析确定。不管采用哪种利润率和与之相对应的计算基数来估算,所得出的利润结果都应相同,但当采用前三种利润率时,利润的大小取决于房地产开发建设成本,采用第四种利润率时,利润的大小取决于房地产总价值。

可见,确定了利润率后,开发完成后的房地产价值和房地产开发建设成本的确定,就成了使用剩余法公式计算确定土地价值的关键。

二、影响开发完成后的房地产价值确定的因素

开发完成后的房地产价值,是根据估价对象所在区域内类似房地产正常市场价格水平确定的市场价值,而开发完成的房地产是按估价对象土地的最有效开发利用方式开发完成的,因此,开发完成后的房地产价值确定的主要影响因素包括以下内容。

一是开发完成后房地产的物质形态。包括容积率、建筑密度、建筑物数量、建筑结构状况、建筑高度、建筑总层数、建筑装修

状况、建筑用途情况、设施设备状况、公共服务配套设施状况等。只有这些物质形态清楚明确的状况下,才能从市场上收集选择与开发完成后的房地产相类似的房地产销售实例,通过与开发完成后的房地产进行比较进行调整或修正后以确定得出开发完成后的房地产价值。如果开发完成后房地产的物质形态不明确,就没有办法选择房地产销售可比实例来确定开发完成后的房地产价值。

二是开发周期。开发周期的长短,会影响投资利息和利润率的确定值,最终会影响开发完成后房地产价值的确定值,在房地产价格变化大的时期,这种影响就更为显著,此时的开发周期的确定更是至关重要。

三是经营或使用方式。开发完成后的房地产的经营方式,一方面会影响预测开发完成后房地产价值的思路和途径,比如批发零售用途的房地产,开发完成后房地产的经营方式可能有用于销售、开发商自主经营用、或者用于出租,而对于住宅房地产,则经营方式可能有开发建设者自己居住、出售、出租,对于不同的经营方式,房地产价值确定的方式和思路不同,因此,根据估价对象土地的规划条件等自身情况,合理确定开发完成后的房地产经营方式,会影响确定开发完成后房地产价值的确定思路和方式。另一方面,开发完成后的房地产的经营方式,也会影响开发者对开发完成后的房地产物质形态的确定(比如准备出售的商业用房,开发商最终定位开发完成后的批发零售用房不作内部装修就出售,而如果是自己经营用时,就有可能进行内部装修),装修与未装修,最终会导致开发完成后房地产价值不同。

四是基本完善的房地产市场。在估价对象所在区域内选择与开发完成后的房地产相类似的房地产销售比较实例时,应选择一手

房的销售实例,而不应选择二手房实例,这就要求估价对象所在区域已经形成较为完善的房地产一手房市场,估价人员能够在市场上收集到可比销售实例,这也是影响开发完成后房地产价值确定的一个重要因素。

三、影响房地产开发建设成本确定的因素

开发成本的确定,一般以当地建设成本市场信息为依据,结合估价对象自身情况分析确定。目前很多地方都有当地建设工程造价管理机构定期发布的建设工程造价信息资料,这为开发建设成本的确定提供了合理的参考依据。房地产开发成本确定的主要影响因素包括以下内容。

一是开发完成后的房地产的物质形态。包括建筑规模、建筑结构状况、建筑高度、建筑总层数、建筑装修状况、建筑用途情况、设施设备状况、公共服务配套设施状况等。比如同样的建设规模,建筑面积相同,但如果结构不同(比如混合结构、框架结构、框剪结构)、楼高层高等不同,建设成本就不同;又比如设施设备不同(有电梯、无电梯等),建设成本也不同。如果开发完成后房地产的这些物质形态不具体确定,则开发建设成本的确定就无从说起。比如一宗土地的面积为1000平方米,容积率4.5,如果估价人员仅据此确定最有效开发利用方式为“在地上建4500平方米的住宅楼房,建好后全部销售”,其他情况则没有明确,仅凭此条件,就没有办法确定房地产开发建设成本,而这又是在一些土地估价报告中会经常见到的情形。

二是开发周期。开发周期的长短,会影响投资利息和利润率的确定值,最终影响房地产开发建设成本的确定值,在建筑材料价

格和人工工资变化大的时期,这种影响更为显著。开发周期要根据建设规模、建筑结构等开发完成后的房地产的物质形态来确定。

三是经营或使用方式。开发完成后的房地产经营或使用方式,会影响开发者对开发完成后的房地产物质形态的确定(比如为自主经营批发零售用房时,开发商最终定位开发完成后的批发零售用房要进行内部装修),装修与未装修,会导致房地产开发建设成本的不同。

四、合理确定最有效开发利用方式

从前述分析可以看出,影响开发完成后的房地产价值确定的因素和房地产开发建设成本确定的因素实际上就是最有效开发利用方式中要确定的内容,因此,确定开发完成后房地产价值和房地产开发建设成本的基础就是合理确定估价对象土地的最有效开发利用方式的内容。

如何确定最有效开发利用方式?确定最有效开发利用方式时要做到三点:一是法规上允许,即确定的最佳开发利用方式要符合规划条件的要求;二是技术上可行,即确定的最有效开发利用方式要在技术上做得到;三是财务上要合理,即确定的最有效开发利用方式即使法规上允许,技术上可行,但财务上不合理,也不宜使用这种开发利用方式,比如在100平方米的土地上建二十层的楼房,正常情况下规划上不会批准这样的用地条件,此外这种开发利用方式在技术上很难做到,即使勉强做到,也可能是不经济的。

因此,确定最有效开发利用方式时,一是要明确确定开发完成后的房地产的物质形态,要使确定的建筑密度、容积率、绿化



率、建筑高度都满足规划用提条件的指标要求，要合理地确定开发完成后的建筑面积、建筑物数量、建筑结构、建筑高度、建筑总层数、层高、建筑装修状况、建筑用途情况、设施设备配置状况、公共服务配套设施状况（学校、幼儿园、公共管理用房、道路、绿化等）等；二是要根据开发完成后的房地产的物质形态确定合理的开发周期；三是要合理确定开发完成后房地产的经营方式。



五、结论

合理确定土地的最有效开发利用方式是开发完成后房地产价值和房地产开发成本的确定基础，如果确定的最有效开发利用方式中没有明确具体的房地产物质形态、合理的开发周期和开发完成后房地产的经营方式，就没办法确定开发完成后的房地产价值和房地产将开发建设成本，即使确定出来了，也很难使其具有合理性。

假设开发法的应用体会

◆广西衡泰不动产评估有限责任公司 张秋华

一、假设开发法的概念和理论依据

假设开发法，是将待估房地产的预期开发价格或价值，扣除预计的正常投入费用，正常税金及合理利润等，以此估算待估房地产的客观合理价格或价值的方法。

其最基本的公式为：待开发房地产的价值=开发完成后的房地产价值-开发成本-管理费用-投资利息-销售费用-销售税费-开发利润-投资者购买待开发房地产应负担的税费。

二、假设开发法在投资分析测算中的应用

某一房地产开发商正准备购置一块土地，然后开发成房屋出售，为了从中获得一定的开发利润，开发商一般会进行可行性研究，确定购置该土地的最高价格：首先研究这块土地的内外条件，如坐落位置、面积大小、周围环境、规划所允许的用途、容积率和绿化率等，并分析当前房地产市场状况，从而选择合适的开发方案；选定了开发方案后，就要预测房屋建成后的总售价，然后计算建造该房屋需要支付的总费用（主要包括主体建筑成本、前期费用及专业费用、配套费用、不可预见费、管理费用以及利息和税收等）这些数据确定之后，开发商就可将楼价减去总开发费用，再减去所要获得的开发利润后的余额作为购置该土地的最高价格。这一通过房地产开发商购置待建土地的报价的运算过程，正是假设开发法基本思路的具体体现。

然而在某房地产项目在城市规划设计条件不明确的情况下，是难以采用假设开发法测算其价值的。因为在该房地产的法定开发

利用条件未确定的情况下，其价值也不能确定。如果在这种情况下仍需要进行分析测算的话，可以根据周边相似地块的城市规划设计条件来测算，但必须是最可能的城市规划设计条件列为测算分析的假设和限制条件。在新开发区的待开发项目，之前往往没有大量相类似的交易案例，此种情况下土地成本难以用市场比较法和成本逼近法来确定。若不能采用市场法和成本法，假设开发法几乎是唯一可行的方法。因此应用假设开发法来确定土地价值或未完工程价值可以成为待开发项目的投资分析中关键一环，也就是说，当估价对象为具有潜在的开发价值时，假设开发法是非常实用的估价方法。例如：因某公司发展需要，目前正与土地部门正在洽谈竞拍某路旁国有土地的出让使用权。因本地块属于规划未定，最高地价待定的待开发土地，故本次估算依据公司现有实际情况和现实市场条件，采用假设开发法测算取得对该地块某公司所能承受的最高价格，从投资角度为公司决策是否应该取得该土地出让使用权提供意见。

三、假设开发法的应用前提条件

假设开发法的可行性主要取决于最佳开发利用方式的选择和未来开发完成的房地产销价的推测，只要做到这两项预测具有一定的准确性，假设开发法的可靠性也就有了一定的保证。要做到这两项预测具有一定的准确性，总的来看就是要求房地产市场比较规范和稳定，具体来说应具备如下五个条件：要有一个明朗、开放及长远的房地产政策；要有一整套稳定、健全的房地产法规；要有

一个完整、公开的房地产信息库；要有一个稳定、清晰及全面的有关房地产投资与交易的税费清单；要有一个长远、公开及稳定的政府土地供给（出让）计划。

四、假设开发法在投资分析中提供有效数据

（一）测算地块的最高价格

当开发商对某个开发场地感兴趣时，此前开发商可运用假设开发法测算出最高价格，而实际的购买该地块的价格应低于或等于测算的价格，即开发商可接受的价格，否则就不值得购买。

（二）测算项目的开发利润

运用假设开发法可确定在扣除场地购置费、开发成本及投资利息等后的余值，即开发项目所产生的有效利润。如果此利润高于开发商预期的利润，则认为此项目值得开发。否则将实施该项目的开发方案。

（三）测算项目的开发成本

为确保开发利润的实现，使开发利润保持在一个合理的范围内，必须确定开发商该项目的最高开发成本，便于在建设中的各个阶段控制开发成本，不至于在开发中出现费用失控。

五、运用假设开发法的所遇到的问题

（一）确定商服、住宅比例

目前钦州市区的房地产开发项目，大多为商服、住宅用地，在规划设计条件中，有的没有明确划定商服、住宅比例的，我们只能根据其临街面、周围环境、坐落位置以及相似案例来推算出商服、住宅比例。

（二）土地使用剩余年限较短

在实际开发项目中，部分变更规划条件的项目，比如由商服用地变更为住宅用地，

在实际开发项目中，住宅用地土地使用剩余年限较短的房屋难以销售，思至此，采用假设开发法并结合收益法来推算其价值较为合理。近期我们有测算一块地的价格，其由商业用地变更为住宅用地，剩余使用年限只有21年，我们考虑到只有21年的房屋可能不好销售，其开发价值按通常的做法用市场比较法难比较得出，我们就先用收益法测算出其21年的收益价值，得出价值后再按常规做法测算出开发成本、开发成本、管理费用、投资利息、销售费用、销售税费、开发利润等，从而测算出其剩余21年土地价格。

（三）假设开发法应用中涉及参数的确定

在使用假设开发法估价时，当中估价人员需要确定计算参数，例如：建安费用我们是参考造价部门的《建设工程造价信息》等相关资料，并定期调查更新；绿化及相关配套费用则按其规划条件绿化率所占比例及同类房地产项目的开发情况；利润根据开发房地产的档次、区位、周边设施状况等……因此，估价人员需定期调查房地产开发项目，并积累更多的评估经验，才能更好地准确地设置参数。

六、小结

假设开发法只是待开发房地产项目投资分析测算过程中的一种方法而已，只有根据房地产估价的合法原则和最高最佳适用原则，正确的判断了房地产的最佳开发利用方式，在对估价对象用假设开发法测算其价值时，先要确定合适的开发模式，准确的预测未来开发完后的房地产收益和价值，准确地把握房地产市场趋势，准确预测未来，并结合市场法、基准地价法和成本法等基本方法，利用敏感分析和风险分析等方法，最终才可得出较准确的测算价格。

抵押评估应依法设定建筑容积率

◆广西浩业土地评估事务所 郁成业

关于抵押评估建筑容积率设定问题，有些机构以《房屋所有权证》证载建筑面积除以《国有建设土地使用权证》证载土地面积的结果作为评估设定的建筑容积率；而有些机构则以《国有建设土地使用权出让合同》所约定的建筑容积率作为评估设定的建筑容积率。到底哪种方法正确？以下从法律角度分析，本人认为：

一、如果以《房屋所有权证》证载建筑面积除以《国有建设土地使用权证》证载土地面积的结果小于或等于《国有建设土地使用权出让合同》所约定的建筑容积率的，则以前者为准设定本次评估的建筑容积率。因为，从法律权利的角度来看，业主（土地使用权人）没有穷尽利用政府（土地出让方）所赋予的权利，且已建好的建筑物的土地使用权价值已体现到房地产价值里（就像平时我们到实地勘察时经常抱怨：这块地应当起七层可惜只起五层，浪费了两层之类的话）。当出现实际建筑容积率小于《国有建设土地使用权出让合同》所约定的容积率即土地使用权人不穷尽使用建筑容积率权利时，如果以《国有建设土地使用权出让合同》所约定的建筑容积率为设定本次评估的建筑容积率，则该不动产的总价值是不客观、不真实的。

二、如果《房屋所有权证》证载建筑面积除以《国有建设土地使用权证》证载土地面积的结果大于《国有建设土地使用权出让合同》所约定的建筑容积率时，则应分别两种情况设定本次评估建筑容积率。理由是，当《房屋所有权证》证载建筑面积除以《国有建设土地使用权证》证载土地面积，其结果大于《国有建设土地使用权出让合同》所约定的建筑容积率时，从《城市规划法》的角度讲，业主已经违法即擅自提高建筑面积；从《城市房地产管理法》及《合同法》的角度讲业主已经构成违约。因此，业主必须承担违法和违约的责任，方可承认其超建的建筑面积合法。故：

当《房屋所有权证》证载建筑面积的超面积部分已被“证载”了，即说明已被建设主管部门处理过，其所提高的建筑容积率合法。如果土地出让方即国土部门尚未对“提容”部分进行处理的，则理解“提容”部分尚属违约。当处理“提容”违约时，业主必须补缴“增容”的土地出让金。因此，未依法补缴“增容”的土地出让金时，只能按原《国有建设土地使用权出让合同》所约定的建筑容积率为设定本次评估的建筑容积率；如果已依法补缴“增容”的土地出让金了，则以《房屋所有权证》证载建筑面积除以《国有建设土地使用权证》证载土地面积的结果为设定本次评估的建筑容积率。



划拨土地评估探讨

◆广西广证不动产评估有限公司 柳昊

如今划拨土地评估已经远没有前几年企业改制高峰期那么多，但随着土地利用制度的逐步规范和城镇化建设的不断深化，在今后一定范围、一定时间内需要评估的划拨土地使用权还会存在。但到底如何评估划拨土地使用权呢？这是实际工作中急待解决但还远未解决的问题。本文针对我们公司目前所涉及的划拨土地评估进行探讨，以期对评估工作有所启迪。

一、划拨土地的含义

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十三条对划拨土地使用权的取得途径进行了规定：“土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为”。划拨土地使用权包括土地使用者缴纳拆迁安置、补偿费用（如城市的存量土地和征用集体土地）和无偿取得（如国有的荒山、沙漠、滩涂等）两种形式。不论是何种形式，土地使用者均无需缴纳土地使用权出让金。

二、划拨土地的特点

划拨土地使用权具有无年期、无偿或低偿性的特点。划拨土地使用权作为一种特殊的土地产权，与出让土地使用权存在诸多差别。

（一）国有土地使用权出让土地使用者除了要支付土地补偿费等土地取得费外，还要支付国家作为国有土地所有者而应该获得的土地的收益。划拨土地只是支付了土地补偿等土地取得费（在早期有些土地使用者连这个费用都不用交），而国家在这一行为过

程中并未获得任何收益。

（二）出让土地使用权具有较全面的土地权能。包括土地占有权、土地使用权、土地收益权和部分处分权。划拨土地使用权所具有的土地权能则不全面。它只包括土地占有权、土地使用权和部分土地收益权和非常有限的土地处分权。

（三）土地使用权出让是有年期限制的。划拨土地使用权一般来说是没有年期限制的。在某些情况下划拨土地也存在使用期限。如我国为鼓励绿化、治沙和开发荒滩等，规定取得这些国有土地使用权的使用者可以在一定年限内免交出让金。这种土地使用权实质是一种划拨土地使用权，而是在一定年限内的划拨土地使用权。

（四）同等条件下，划拨土地价格与出让土地价格是不一样的。尽管划拨土地使用权无限年期，而出让土地使用权有限年期，但一般情况下，条件相同或相近的土地，出让土地使用权价格要大于划拨土地使用权价格，而不是相反。这是因为，土地价格的内在决定因素是其土地权能。对于土地的占有权、使用权，划拨土地使用权和出让土地使用权两者基本没有差别，但对于收益权和处置权而言，两者差别很大。出让土地使用权包含了比较完整的收益权和部分处置权，而划拨土地使用权则仅包含部分收益权（和国家共享收益权）和非常有限的土地处置权。从某种意义上讲，划拨土地使用权收益只是出让土地收益中的一部分。

三、评估方法

基于以上分析和说明，划拨土地评估的

基本思路，主要是在《城镇土地估价规程》规定的基本原理和方法基础上，考虑划拨土地使用权的取得成本、无限年期、有限土地收益等基本特点，在几种不同的基本评估方法中，不考虑年期修正，并适时扣除划拨土地补交出让金标准或划拨土地年租制土地租金标准，从而测算出划拨土地估价结果。2002年7月1日实施的国家标准《城镇土地估价规程》（新修订）指出，“划拨土地使用权价格评估，可采用收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，各方法的应用与出让土地使用权评估相同。”

（一）收益还原法

利用收益还原法评估划拨土地使用权，主要是将待估划拨土地的总收益减去总费用得到土地的纯收益，再扣除国家土地收益部分（划拨土地使用权年租制租金标准很好地体现了国家在划拨土地中的收益），然后按一定的土地还原利率还原成现时划拨土地使用权价格。

国有土地使用权年租制租金标准，相当于划拨土地使用权出租中，政府应该收取的土地年收益，它是政府在划拨土地中享有的权益。目前许多地方都制定了划拨土地使用权年租制租金标准，可以直接作为划拨土地使用权评估的参数。也可以通过划拨土地补交出让金标准推算划拨土地国家年租金。它是国家在土地划拨收益的体现。同时，划拨土地使用权评估也不需要进行使用年期修正。

根据以上分析，利用收益还原法评估划拨土地使用权基本公式为：

划拨土地收益价格 = (总收益 - 总费用 - 土地年租制租金标准) / 还原率

利用收益还原法评估划拨土地价格的原理和评估出让土地的原理是一致的，但有两

点很关键：一是划拨土地评估不用年期修正；二是总收益要减去土地年租制租金标准。难点是土地年租制租金标准资料的收集并不容易，再者是土地还原率是否能准确的确定。

（二）市场比较法

利用市场比较法评估划拨土地使用权，是根据替代原理，将待估划拨土地与具有替代性的、且在近期交易的类似划拨土地使用权交易实例相比较，并对类似划拨土地使用权价格进行适当修正，评估出待估划拨土地使用权价格。目前存在大量的城市土地收购储备、拆迁补偿、转让、作价入股（出资）等多种形式的交易，其体现的就是划拨土地使用权价格。而且随着市场经济的逐步完善，目前的多种划拨土地价格主要依据市场确定，在评估划拨土地价格时，这些都是很好的市场交易案例。

由于划拨土地不同于出让土地，在评估过程中，要考虑划拨土地的不同特点：一是要选择符合条件的划拨土地使用权交易案例；二是不需要对评估结果进行年期修正；三是划拨土地与出让土地评估在修正系数上是有区别的。划拨土地使用权与出让土地使用权是不同的，其内在的权能和交易内涵也是不同的，因此其修正系数与出让土地也是有差别的。利用市场比较法评估划拨土地使用权的程序和过程与出让土地使用权基本一致，其难点主要是收集划拨土地交易实例。且据本人长期的评估经验，划拨土地交易实例收集是一个不太可能完成的任务。

（三）剩余法

利用剩余法评估划拨土地使用权，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和销售税费等之后，再扣减



划拨土地使用权补交出让金标准，从而得到划拨土地使用权价格。具体来说，就是在将得到的出让土地价格评估结果，扣除划拨土地补交出让金标准。

这个方法的难点在于如何确定划拨土地补交出让金标准，特别是新颁发的《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》中6.2.2（2）规定：“对划拨土地使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权的正常价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。”按公式理解即：补交出让金=出让土地使用权价格-划拨土地使用权价格，那么这个公式中就存在了两个未知数：补交出让金和划拨土地使用权价格。显然在没有明确规定具体出让金补交标准的时候，是无法采用剩余法来进行评估的。

（四）成本逼近法

利用成本逼近法评估划拨土地使用权价格，主要是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金等来推算土地价格的。在测算过程中，不需要考虑土地增值收益或土地使用权出让金，也不需要进行年期修正。同时在确定评估参数时，要考虑其划拨土地使用权特点。由于划拨土地使用权的特殊性，在评估过程中某些参数与出让地会有所不同，比如利润率等，具体差别有多大，需要按照具体情况不同来分析。一般来说，利润率是一种投资回报率，一般而言，权能越大，投资回报越高。

鉴于以上分析，利用成本逼近法评估划拨土地使用权价格的基本公式为：划拨土地使用权价格=划拨土地取得费+土地开发费

+税费+利息+利润

根据上文中划拨土地的含义，划拨土地使用权包括土地使用者缴纳拆迁安置、补偿费用（如城市的存量土地和征用集体土地）和无偿取得（如国有的荒山、沙漠、滩涂等）两种形式。在运用此方法评估划拨土地，要特别注意土地取得费的计算。

（五）基准地价系数修正法

在已制订划拨土地基准地价体系的区域，可以利用基准地价系数修正法进行评估，但据笔者所了解，不仅在广西，全国极少有制订划拨土地基准地价体系，故在基准地价系数修正法在划拨土地价格评估时并不适用。

（六）其他评估方法

划拨土地使用权的估价方法除了上面介绍的五种方法外，在实际估价工作中还有一种用得很多的土地估价方法，就是将按照常规土地估价方法评估出来的出让土地价格，扣除划拨土地补交出让金标准，得到划拨土地价格。这实际上是划拨土地使用权权益，我们称之为出让金扣除法。此方法的关键点在确定出让金补交标准，同剩余法一样，如果没有准确的出让金比较标准依据，那么此方法是不建议使用的。

综上所述，我们可以发现划拨土地使用权估价的原理和出让土地使用权估价的原理大致一样，主要是在取得成本、年限、部分收益、部分处置有一定区别。在实际工作中的难点还是资料的收集，比如划拨土地取得成本、划拨土地交易案例、土地年租制租金标准、土地补交出让金标准这四个数据的收集。相对来说，土地取得成本、土地补交出让金标准容易收集一些，因此我们在划拨土地使用权估价中常用成本逼近法和基准地价系数修正法。

运动会精彩演绎企业文化

◆广西金土不动产评估咨询有限公司 刘春

6月21、22日和28、29日共4天，2014年土地估价行业运动会在江南体育馆隆重开幕。广西土地估价师协会与广西金土不动产评估咨询有限公司共同组织这次的运动会。来自各个公司二十九支代表队，共三百二十七名运动员参加了四个比赛项目的角逐，共同演绎2014年土地估价行业运动会“激情奋进”的企业文化。在企业发展中，人的因素永远是第一位的，必须始终坚持以人为本、科学发展，而文化是企业的灵魂，是内聚人心、外树品牌的关键。

近两年以来，金土公司通过举办新春团拜会、拓展活动、植树节、广西“心手相牵·共享幸福——让爱不再孤单”单亲贫困母亲关爱行动、运动会等等各类形式多样的活动，营造出金土公司激情活力、团结奋进的浓郁企业文化氛围。

这次举办了广西估价行业员工运动会不仅是增强公司凝聚力、丰富员工业余文化生活的重要活动，是对广大员工心理素质、生理素质、运动竞技水平的一次验收，更是对全体员工组织纪律性和精神风貌的一次大检阅，也是各参赛单位群体竞争意识、团队拼搏精神的综合体现。为期四天的运动会设置了气排球、篮球、羽毛球、乒乓球等四个团队竞赛项目。自下发举办运动会通知开始以来的半个月时间，公司员工充分利用繁忙而又紧张的工作和业余时间，在各部门领导的带领下，精心做了集训赛前准备，以焕发的精神面貌和最佳的技术动作积极参加这次土地估价协会的运动会。

赛场上，大家奋力拼搏，勇夺第一，场下欢声笑语，在观看比赛的同时也用力为队友和同事呐喊加油，欢呼声、喝彩声时不时地响彻在体育馆的上空，场面十分热闹。金土代表队高扬的士气，整齐划一的啦啦队，更是整个运动场上一道亮丽的风景。此次运动会本着重在参与，“友谊第一，比赛第二”的精神，每位参赛职工都以饱满的热情投入比赛，即使没有获得名次的项目，大家在比赛结束后仍然非常的开心。赛后，选手们总结这次运动会的感受，“通过比赛不仅可以锻炼我们的身体，缓解工作压力，还能增进同事之间的感情，以后我要主动积极地参加该类活动！”亲自参与赛事的领导们一致认为，公司举办这次运动会正是积极构建和谐企业文化的重要体现，同时对于丰富职工文化生活、推进企业文化建设、鼓励职工在企业发展中创先争优有着重要意义。



奋斗，在路上

◆广西众益资产评估土地房地产评估有限公司 钟然旭

无论是为了自己的梦想，亦或是为了自己的幸福，还是为了自我的价值，很多年轻人都跻身于大城市里打拼，为自己的梦想奋斗，我也不例外。在这个叫做城市的梦都里，也许我们素不相识，但是我们不约而同的选择了一条路，那就是一奋斗在路上。

身处在这个繁华的都市里，每个人都用自己的方式证明着什么。在路上来来往往奔波的人们抬头羡慕着坐在高高的写字楼上忙忙碌碌的白领们，坐在写字楼里面对电脑和打印机忙得不可开交的白领们低头羡慕着自由自在能在路上来往的人们。这样的场景在城市并不少见，正如：我站在桥上看风景，看风景的人站在桥下看我，每个人的现在也许都会是别人想要的未来，所以我们要立足于现在，正视自我，在奋斗的路上放手一搏！也许未来会给我们一个明天！

那些抬头看到写字楼里折射出的光芒，以为那叫希望。因为看不见在那里的女士们半夜只有高跟鞋发出的“哒哒”声陪伴，看不到那里的男士们提着公文包熬夜赶完稿件还忘记自己满脸胡渣：因为看不见女士们为了工作和家庭目不暇接，看不见男士们为了工作和生活而疲于应酬；看不见女士们为了生活而远走他乡，看不见男士们为了家庭而劳碌奔波。

而那些低头看着在街上穿梭的人们身上的惬意，以为那叫自由。因为你不知道他是不是没能在这城市面试成功而在路上徘徊；因为你不知道因为没能在这个城市安家而忙于寻找住所；因为你不知道他是不是为了生活得更好，成了在这个浮华的城市里“跑龙套”的人一临时工。在这条叫做奋斗的路上，每个人都挥洒着眉毛上的汗水，流着眉毛下的泪水。

在这个偌大的城市里，有多少人在键盘的敲打失去了睡意而疲惫不堪，有多少人在日

夜面对电脑下牺牲娱乐而心力交瘁？但我们却无悔。只为在人生的路上一心要一奋关于自己生命的狂澜，哪怕是“行路难，难于上青天”，哪怕是“欲渡黄河冰塞川”，“将登太行雪满山”，只要双目澄清，在人生的路上依然勇往直前。

既然选择了远方，就注定要风雨兼程。不经风雨怎见彩虹？风再大雨再大，但终会“乘风破浪会有时，直挂云帆济沧海”。

也许你讨厌城市里灰蒙蒙的天，也许你厌倦千篇一律的工作，也许反感机械般的思考，但是为了能更好的在路上，我们紧紧的拽着青春的尾巴，尾随着在希望和梦想兜兜转转，在高楼林立中穿梭。在路上我们学着合群却不随大流，我们学着沉着却不古板，我们学着创新却不骄傲。城市很大，人生的路很长，而我们一直在路上且行且珍惜，珍惜的是每一个能让自己走在更远的路上的机会。路上也许很坎坷，但是每一个坎未必不是一种磨练，每过一个坎我们就成长一分，路走得也会更远。

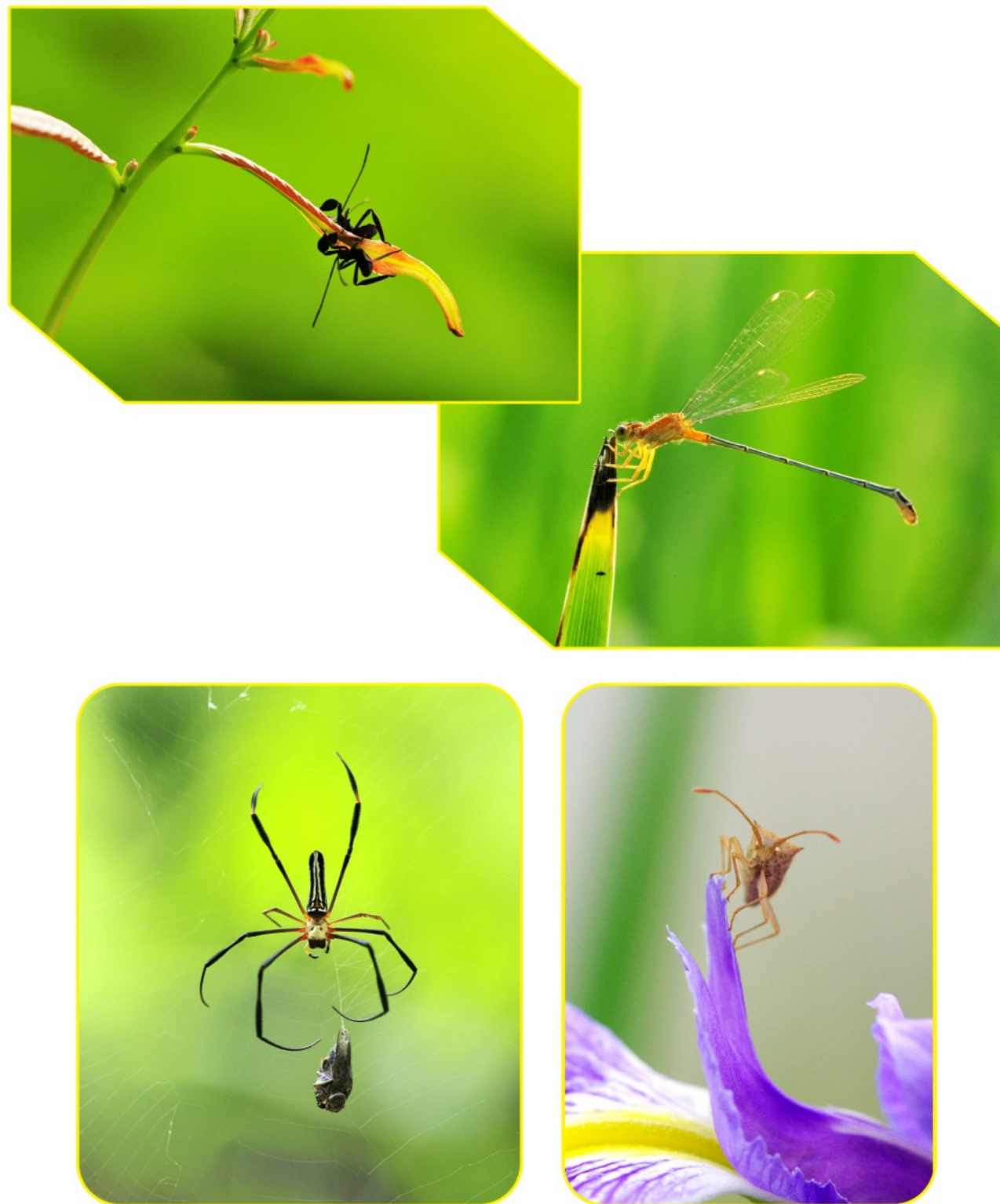
回头望，早已不见了来时的路。但我们依然在在路上，我们脚踏实地，摸索着走向未知的未来！过去我们无法改变，但是未来确掌握在我们自己的手中，千里之行始于足下。

笔落，人虽醒，夜却已深，轻轻推开窗户远眺熟睡的城市灯火，耳边依稀在回绕着《赢在中国》的主题曲《在路上》：

那一天
我不得已上路
为不安的心
为自尊的生存
为自我的证明
路上的辛酸已融进我的眼睛
心灵的困境已化作我的坚定
……。

动物之美

◆供稿：土地估价师 蔡永恒



广西土地估价行业第二届体育运动会闭幕式致词

广西国土资源厅党组成员副厅长 张文军

土地估价行业各位同仁：

大家中午好！

4月份，我参加了土地估价行业工作会议，看到了我们土地估价行业蒸蒸日上的气象；时隔两个月，我有幸参加广西土地估价行业第二届体育运动会的闭幕式，在这里我看到了土地估价行业生龙活虎的一面。我想，在厅党组的领导下，在三届常务理事会的带领下，土地估价行业一定会取得更优异的成绩，为社会经济发展作出更大的贡献！

这届运动会承办机构广西金土不动产评估咨询有限公司为行业的同仁们创造了良好的比赛环境；20多名来自行业各机构的估价人员义务为本届运动会服务，牺牲了双休息日，为运动会的顺利举办作出了积极的努力；全行业360余名运动员积极参与，成为了行业运动的主角；协会秘书处的全体工作人员自始至终为运动会做好每一项工作，保证了盛会公平、公开、公正的开展。在此，我谨代表自治区国土资源厅向他们表示衷心地感谢！同时，也向在本次运动会上取得优异成绩的运动员和机构表示热烈的祝贺！向积极参赛、参与的领队、教练、裁判和运动员、工作人员道一声“大家辛苦了”！

本届运动会既是对土地估价行业从业人员身体的一次大检阅，也是土地估价行业对社会的一次集中展示，不仅获得了体育成果的丰收，也获得了精神文明成果的丰收。全体运动员要大力弘扬顽强拼搏精神，不畏强手，锐意进取，成功地演绎了土地估价行业的文化内涵，为土地估价行增添了一笔宝贵的精神财富。希望大家把这次运动会所激发出来的热情和体现出来的坚忍不拔、顽强拼搏、奋勇争先、团结协作的精神，倾注到行业的发展中去，不畏艰难，团结一心，奋发图强，全力做好土地估价工作，为我区的国土资源管理事业乃至全区的经济社会发展作出应有的贡献！

根据赛程安排，这届运动会的各项赛事已全部完成。现在，我宣布，广西土地估价行业第二届体育运动会胜利闭幕！



广西土地估价师协会第二届运动会剪影



协会领导宣布第二届体育运动会开幕



运动会开幕现场



张文军副厅长在闭幕式上致词





■ 运动会现场



■ 取得佳绩的队伍与领导合影



■ 为取得优胜的队伍颁奖



■ 获得优胜奖的队伍



气排球决赛

气排球决赛在正德队与同德队之间进行。正德队在此前的比赛中，已战胜上届亚军开元行队、实力强劲的金土队、上届冠军规划院队。最终正德队毫无争议的夺取含金量最重的气排球项目冠军。



■激烈的气排球决赛吸引众人加油助威

气排球季军争夺



气排球季军争夺战的两支队伍公大队和祥浩队是小组赛中的老对手，小组赛阶段祥浩队曾2：0轻取对手，然而在季军争夺的关键比赛中，公大队成功复仇，并取得了气排球项目季军。



篮球决赛

只有11支队伍参加的篮球比赛是本届运动会对抗最激烈的项目，金诚金嘉华正组成的联队在决赛中战胜规划院夺取冠军，规划院获得亚军，广证旗开联队、方略队分获三、四名。



羽毛球决赛

羽毛球决赛由华审公司谢卫平、谢盈盈对阵和信公司吴家庆、黄紫漫组合，华审公司在羽毛球项目上实力超群，参赛的3个组合均取得不错成绩，其中有两对组合进入羽毛球4强。而和信公司吴家庆、黄紫漫组合在此之前的8强赛和4强赛中，已经连续淘汰了华审公司的其他两对组合，决赛中是第三次面对华审公司的队伍。最终华审公司谢卫平、谢盈盈组合以2:1艰难战胜对手，取得羽毛球项目冠军。

华审公司岑建伟、韦绍林组合和金土公司李任光、韦小珍组合分获羽毛球项目三、四名。



华威公司年过六旬的李建新阿姨宝刀不老，与年轻的小伙子梁瑜组成老少组合，一路势如破竹，轻取乒乓球项目冠军。信达友邦盛初成、李春燕组合获得亚军。明冠评估许晓辉、黄甘霖组合获得乒乓球项目季军。

乒乓球
决赛



2014年广西土地估价行业运动会参赛单位

(排名不分先后)

- | | |
|-------------------|---------------------|
| 广西壮族自治区国土资源厅利用管理处 | 广西广证不动产评估有限公司 |
| 广西壮族自治区国土资源规划院 | 广西方中土地评估有限公司 |
| 广西金土不动产评估咨询有限公司 | 广西开宗土地评估有限责任公司 |
| 广西信达友邦土地评估有限责任公司 | 广西言鼎土地评估有限公司 |
| 广西公大土地评估有限公司 | 广西鑫正土地评估有限公司 |
| 广西正德土地评估有限责任公司 | 广西科正地产评估有限责任公司 |
| 广西开元行土地评估有限公司 | 广西大华地产评估有限公司 |
| 广西同德土地评估有限公司 | 广西中信和土地评估有限公司 |
| 广西祥浩土地房地产评估有限公司 | 广西桂科土地评估有限责任公司 |
| 广西方略土地评估有限责任公司 | 广西品盟土地评估有限公司 |
| 广西永兴土地评估有限公司 | 广西铭德土地规划设计有限公司 |
| 广西中汇土地评估有限公司 | 广西衡泰不动产评估有限责任公司 |
| 广西华审房地产评估咨询有限公司 | 广西国泰地产评估有限公司 |
| 广西华威土地评估有限公司 | 广西正华房地产土地评估有限公司 |
| 广西华正房地产土地评估咨询有限公司 | 广西华信土地房地产资产评估有限公司 |
| 广西和信土地评估有限责任公司 | 南宁海阔土地评估咨询有限责任公司 |
| 广西明冠房地产评估有限公司 | 广西众益资产评估土地房地产评估有限公司 |
| 广西旗开土地评估有限公司 | 广西天源土地评估有限公司 |
| 广西金诚房地产评估咨询有限公司 | 广西中正土地评估有限责任公司 |
| 广西金嘉土地评估有限责任公司 | |



2014年广西土地估价行业运动会荣誉榜

气排球项目前三名

- ★冠军：广西正德土地评估有限责任公司
- ★亚军：广西同德土地评估有限公司
- ★季军：广西公大土地评估有限公司

男子篮球项目前三名

- ★冠军：金诚金嘉华正联队
- ★亚军：广西国土资源规划院
- ★季军：广证旗开联队

羽毛球混双前三名

- ★冠军：广西华审房地产评估咨询有限公司（谢卫平、谢盈盈）
- ★亚军：广西和信土地评估有限责任公司（吴家庆、黄紫漫）
- ★季军：广西华审房地产评估咨询有限公司（岑建伟、韦绍林）

乒乓球混双前三名

- ★冠军：广西华威土地评估有限公司（梁瑜、李建新）
- ★亚军：广西信达友邦土地评估有限责任公司（盛初成、李春燕）
- ★季军：广西明冠房地产评估有限公司（许晓辉、黄甘霖）

精神风貌奖

- ◆国土资源厅利用管理处

特别贡献奖

- ◆广西金土不动产评估咨询有限公司

最佳组织奖

- ◆广西公大土地评估有限公司
- ◆广西正德土地评估有限责任公司
- ◆广西开元行土地评估有限公司
- ◆广西信达友邦土地评估有限责任公司

优胜奖

- ◆广西开元行土地评估有限公司
- ◆广西祥浩土地房地产评估有限公司
- ◆广西方略土地评估有限责任公司
- ◆广西金土不动产评估咨询有限公司
- ◆广西永兴土地评估有限公司
- ◆广西中汇土地评估有限公司



《广西土地估价师通讯》征稿启事

《广西土地估价师通讯》致力于推进土地估价理论研究和探讨，探讨、研究土地估价新政策的变化和房地产市场的走向。通讯为各机构、土地估价师提供交流管理、技术及生活的平台，为国土管理工作献技献策。通讯现开设行业简报、行业论坛、会员之窗、估价师的视界及估价师随笔等栏目。

一、征稿对象

科研单位、高校的专家、研究人员、院校师生；
国土资源行政管理部的管理人员；
土地估价师及土地估价机构从业人员；
社会关注土地估价行业的人士。

二、稿件被采用的待遇

凡在本通讯刊登的文章，其作者可享受以下待遇：
优先排名协会专家库成员选聘；
所在机构获资信评级加分或优先推荐；
按稿件质量和篇幅获得相应稿酬；
其他奖励。

三、投稿的方式与要求

投稿以电子邮件方式寄出，邮箱：5894355@163.com。

稿件要求：论文格式一般要包括题目、作者姓名及单位名称、邮编、内容摘要、关键词、正文及参考文献。

因刊物版面或内容限制，部分来稿不能刊载于《通讯》上，如无特别注明，将在协会网站上刊发。在网站上刊发的稿件，除不能获得相应稿酬外，其他待遇条件与在《通讯》上刊发的相同。



广西土地估价师协会会员单位

- | | |
|-----------------------|----------------------------------|
| 1 广西开元土地评估有限责任公司 | 44 广西立信土地评估有限责任公司 |
| 2 广西公大土地评估有限公司 | 45 广西鑫正土地评估有限公司 |
| 3 广西明冠房地产评估有限公司 | 46 广西正则地产评估有限责任公司 |
| 4 广西金土不动产评估咨询有限公司 | 47 广西华元瑞成土地评估有限公司 |
| 5 广西万宇房地产评估有限公司 | 48 广西远大地产评估有限公司 |
| 6 广西方中土地评估有限公司 | 49 广西汇业土地评估事务所有限公司 |
| 7 广西方略土地评估有限责任公司 | 50 广西中信和土地评估有限公司 |
| 8 广西众益资产评估土地房地产评估有限公司 | 51 广西方兴土地资产评估有限责任公司 |
| 9 柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司 | 52 广西健业土地评估有限公司 |
| 10 广西旗开土地评估有限公司 | 53 广西国联土地资产评估有限责任公司 |
| 11 广西国泰地产评估有限公司 | 54 广西华荣轩土地评估有限公司 |
| 12 广西祥浩土地房地产评估有限公司 | 55 广西中天银土地评估有限责任公司 |
| 13 广西科正地产评估有限责任公司 | 56 广西向阳土地评估有限公司 |
| 14 广西金瑞达土地评估有限公司 | 57 广西博诚土地评估咨询有限公司 |
| 15 广西华正房地产土地评估咨询有限公司 | 58 广西江山土地评估有限公司 |
| 16 广西正德土地评估有限责任公司 | 59 广西南宁新皓天房地产评估有限责任公司 |
| 17 广西中正土地评估有限责任公司 | 60 防城港市昌顺土地评估事务所 |
| 18 广西桂科土地评估有限责任公司 | 61 百色宝源土地资产评估有限责任公司 |
| 19 广西恒正地产评估有限责任公司 | 62 广西金嘉土地评估有限责任公司 |
| 20 广西信德房地产评估咨询有限公司 | 63 广西新世方中不动产评估有限公司 |
| 21 桂林诚信地价评估有限责任公司 | 64 广西广信土地房地产评估有限公司 |
| 22 广西信达友邦土地评估有限责任公司 | 65 广西华源房地产土地评估有限公司 |
| 23 广西衡泰不动产评估有限责任公司 | 66 百色红星土地资产评估事务所 |
| 24 广西合生土地房地产评估有限公司 | 67 广西中威华通地产评估有限公司 |
| 25 广西无双房地产评估有限公司 | 68 广西品盟土地评估有限公司 |
| 26 广西方圆房地产评估有限责任公司 | 69 广西天源土地评估有限公司 |
| 27 广西同德土地评估有限公司 | 70 广西言鼎土地评估有限公司 |
| 28 广西和信土地评估有限责任公司 | 71 广西正华房地产土地评估有限公司 |
| 29 广西天华土地评估有限责任公司 | 72 广西中胜土地评估有限责任公司 |
| 30 广西开诚房地产评估有限公司 | 73 广西开宗土地评估有限责任公司 |
| 31 广西中汇土地评估有限公司 | 74 广西浩业土地评估事务所 |
| 32 南宁海阔土地评估咨询有限责任公司 | 75 昭平县益民土地评估事务所 |
| 33 广西广证不动产评估有限公司 | 76 崇左市金鑫地产评估事务所 |
| 34 桂林大地不动产评估有限责任公司 | 77 平南县华诚地产评估事务所 |
| 35 广西华审房地产评估咨询有限公司 | 78 岑溪市宏宇地价评估事务所 |
| 36 广西三赢房地产评估有限公司 | 79 北流市铜州地价评估事务所 |
| 37 广西华信土地房地产资产评估有限公司 | 80 桂林长城土地评估事务所 |
| 38 广西九信资产土地房地产评估有限公司 | 81 贵港市天正土地评估有限公司 |
| 39 广西华威土地评估有限公司 | 82 藤县天顿土地评估事务所 |
| 40 广西方正土地评估有限公司 | 83 桂林中立土地评估事务所 |
| 41 广西致远土地评估有限责任公司 | 84 桂林世和土地评估有限公司 |
| 42 广西永兴土地评估有限公司 | 85 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
南宁分公司 |
| 43 广西金诚房地产评估咨询有限公司 | |