

附件：

土地估价报告评审标准 (2019年修订版, 试行)

第一部分 定性部分

法定评估业务中的《土地估价报告》，评审结果定性分“合格”和“不合格”两类，当出现以下情形，直接判定为“不合格”报告：

——缺少土地估价专业评估师签字或机构盖章（或使用合同章、报告专用章、财务章等代替），或签字土地估价专业评估师不在备案函名录内等；

——基准地价成果与待估宗地的估价期日超6年，采用基准地价系数修正法；

——未上传备案函且未在行政部门备案的（已备案的降0.5等）；

——无充分理由仅采用一种评估方法评估，且未按《规程》要求附相关证明材料的。

对直接评定为“不合格”的法定土地估价报告，仍需按定量评审要求进行评审，指出估价报告存在的问题。

第二部分 定量部分

一、封面（1%）

（一）封面标题

重点审查项目名称、受托估价单位、估价报告编号、技术报告编号、提交报告日期、电子备案号（含二维码）是否齐全。

说明：

电子备案号（含二维码）需另行生成，报告备案系统中查阅的报告是评估机构直接上传的报告，故若在系统直接评审仅需判断封面页是否有“电子备案编号”项目。

（二）关键字

重点审查估价对象所在市、县全名（与项目名称中市、县全名是否一

致)、估价目的、估价机构全称、提交报告年度是否完整。

二、第一部分 总述 (18%)

(一) 估价目的 (2%)

估价目的必须表述准确、规范,说明委托方何种需要(如:出让、转让、抵押、作价入股、清算、征收补偿、课税等)、估价结果应用方向。**出让评估需符合《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号,以下简称“4号文”)要求,有相关说明。**

应说明评估依托的具体经济行为,说明不明确或没有说明的应扣分。出现评估目的与委托方真实需求或有关规定相矛盾、不适合的应扣分,如,将课税评估表述为处置或清算。

以下情形可以评定为五等以下:1.出现两个估价目的;2.估价标的不符合土地处分的有关规定或评估目的违反法律法规强制规定,例如不能交易、抵押、转让或者不能被征收征用的土地却出现了相对应的评估目的。

(二) 估价依据 (2%)

重点审查:1.估价依据是否充分,法律、法规、政策文件,技术规程和其他技术依据,委托方提供的资料,估价人员实地勘查资料等四类是否齐全,表述是否规范,涉及法律、法规、政策文件的,应注明文号、生效日期;2.政策和法规是否考虑了最新政策调整、是否具有针对性。

应结合评估目的、评估假设、估价技术过程检查是否引用了特殊规定和标准以及有关权属证明,如有应列明。

(三) 估价期日与估价日期 (1%)

一般情况下,估价期日与估价日期接近并与委托函一致。出让、转让、抵押、作价入股、清算、征收补偿、课税等目的的,常规都是在踏勘过现场、在估价工作周期之间的某个时点,涉及财务记账的多数选择月末。对追溯性评估和预测性评估应给出相应说明。对于征收评估、因司法判决等对估价期日有特殊要求的应按规定确定估价期日并说明理由,否则应扣分。如委托方认为要求估价期日与常规不一致的,应充分说明理由,论证其合理性方可作为例外处理且不扣分。

(四) 地价定义 (4%)

重点审查：地价定义应符合国家法律法规、规程规范的规定并与评估目的相一致，土地使用权性质、年期，估价期日，价格类型（公允价值或抵押价格或清算价格或快速变现价格或拍卖底价或重置成本价或征收征用补偿价等），实际与设定开发程度、用途、容积率等，以及设定理由；其他需要定义事项。

以下情形可以评定为五等以下：3个及以上缺项；或某项设定与估价结果不一致，如开发程度设定、容积率设定等。

（五）估价结果（2%）

重点审查：土地单价（尽可能分列楼面地价、地面单价等）、总价、大写、币种；估价结果一览表及相关说明和盖章。对涉及抵押的估价，应注明上述估价结果中是否包含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等。

根据“4号文”，出让地价的土地估价报告：1.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，以及相应最低限价标准；2.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。

（六）估价报告和估价结果的使用（5%）

重点审查：

1.前提条件和假设条件（1%），包括：估价依据的可靠性、市场的客观性、估价对象的用途设定、年期设定、估价期日设定等；

2.估价结果和估价报告使用的限制性（1%），包括：发生效力的法律依据、使用方向与限制条件、有效期、使用权及解释权、违规使用的法律责任；

3.对需要特殊说明的事项（3%），包括：资料来源及未经确认或无法确认的资料（如：无法实地确认的事项和评估中采用的地价指数修正）、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项（如地价指数、开发程度、设定用途等）以及采取的相应措施；估价对象的特殊性及其特殊处理说明（如：设定了与证载用途不符或者设定的开发程度与估价期日实际开发程度不符）、其他说明（如：涉及抵押估价，应增加变现能力分析和风险提示说明等）。

以下情形可以评定为五等以下：有3个或以上漏项；前后矛盾、表述错误；某重要事项未予披露，如在押宗地评估、涉嫌闲置土地抵押评估。

4.对于划拨地价格、抵押评估价、快速变现价格和拍卖底价等的内涵和可能存在的风险应作出明确提示。

（七）签字盖章（2%）

重点审查：1.是否有2名以上土地估价专业评估师亲笔签字；2.是否加盖机构公章；3.机构法定代表人或负责人签字或签章。

三、第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析（14%）

重点审查的有关内容：针对性、准确性、完整性和逻辑关联性。

（一）估价对象描述（7%）

重点审查：

1.估价对象界定（1%）；重点说明具体范围（土地、房产、建筑物）、面积、用途、土地使用权人等。

2.土地登记状况（2%）：包括估价对象权属性质、来源（简述土地取得和流转过程）以及权属变更、位置、用途、面积、四至、土地级别等，已登记的说明土地登记证书号、土地使用证编号、登记时间、地籍图号、宗地号等，未办理登记的（如出让项目）应说明理由；

3.土地权利状况（3%）：包括权属、权利、年期、他项权利，分析实际使用与证载状况是否一致；出让土地取得时间、出让价款、批准年期、已使用和剩余使用年期及合同约定宗地使用的事项说明等；详细说明估价对象存在的抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等及相邻关系；

4.土地利用状况（1%）：现有房地产（地上建构筑物及用途、容积率、产权状况等）；在建工程（规划设计及建设进度）；待开发土地（规划条件、批准机关、批准日期、闲置情况、开发设计条件与规划的异同等）。

（二）地价影响因素分析（7%）

1.一般因素（1%）：有针对性地对分析在估价期日时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、不动产市场状况等。

2.区域因素（4%）：合理界定区域范围界，关注区域位置、基础设施和市政公用设施条件、环境条件、商服繁华情况、产业集聚度、规划条件、区域土地利用状况等描述是否考虑了估价对象特点，全面而恰当；微观区位说明是否充分。

3.个别因素（2%）：主要考虑宗地自身条件（面积、形状、水文地质条件、工程地质条件、临路状况等）、最有效利用、个别开发程度等对地价的影

响。

四、第三部分 土地估价（57%）

（一）估价原则（2%）

要求估价原则选择得当、完整，描述应规范、正确，与估价目的及估价方法相协调；**阐述是否全面、贴切**。根据“4号文”，除《城镇土地估价规程》规定的土地估价基本原则外，城镇建设用地使用权出让地价评估还需考虑价值主导原则、审慎原则、公开市场原则。

（二）估价方法（2%）

要求根据估价对象特点、估价目的和资料限制，恰当地选择估价方法，并充分阐述理由。

说明：《规程》要求选择适宜的两种以上评估方法。评估少有交易，市场化程度极低且土地收益难以显化的特定用途土地价格，在省级以上土地估价行业协会组织专家论证的基础上，可以选择一种适宜的主要估价方法，并应在报告中充分披露，附具专家论证材料。

（三）估价过程（50%）

在估价方法与估价过程所占的50%权重中，用二种方法评估的，每种方法各占25分；用三种方法评估的，每种方法各占16.67分；用四种方法评估的，每种方法各占12.50分。一份报告涉及多宗地评估时，若某种方法运用了两次及以上，专家可只评审一次该方法的运用过程（需备注出评审的是哪一宗地），对于其他宗地运用该方法评估的过程，相似问题不再扣分，其他问题在“方法运用完整性”中予以考虑。

1.市场比较法

（1）比较实例选取与描述（12%+8%）。

比较实例选取（12%）：重点关注比较实例个数（至少3个）、实例的照片、真实性、可比性（时间限制、用途一致、同一供需圈等）；比较实例交易时间与估价期日差异一般不应超过3年；

实例描述（8%）：重点关注描述是否清楚、选择特殊实例是否有说明，**附实例照片和位置图**。

说明：

1) “4号文”摘要

原则上不采用竞价轮次较多、溢价率较高的交易实例；不能采用楼面地价历史最高或最低水平的交易实例。近三年内所在或相似区域的交易实例不足3个的，原则上不应选用市场比较法。

2) 国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017) 摘要

《土地利用现状分类》国家标准采用一级、二级两个层次的分类体系，共分12个一级类、73个二级类，一级类主要按土地用途，二级类按经营特点、利用方式和覆盖特征进行续分。其中一级类包括：耕地、园地、林地、草地、商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地、其他土地。

土地利用现状分类表

一级类	二级类	一级类	二级类	一级类	二级类	
01耕地	水田	07住宅用地	城镇住宅用地	11水域及水利设施用地	河流水面	
	水浇地		农村宅基地		湖泊水面	
	旱地		机关团体用地		水库水面	
02园地	果园	08公共管理与公共服务用地	新闻出版用地		坑塘水面	
	茶园		教育用地		沿海滩涂	
	橡胶园		科研用地		内陆滩涂	
	其它园地		医疗卫生用地		沟渠	
03林地	乔木林地		09特殊用地		社会福利用地	沼泽地
	竹林地				文化设施用地	水工建筑用地
	红树林地				体育用地	冰川及永久积雪
	森林沼泽				公用设施用地	空闲地
	灌木林地			公园与绿地	设施农用地	
	灌丛沼泽			军事设施用地	田坎	
	其它林地			使领馆用地	盐碱地	
04草地	天然牧草地	10交通运输用地		宗教用地	沙地	
	沼泽草地			殡葬用地	裸地	
	人工牧草地			风景名胜设施用地	裸岩石砾地	
	其它草地			铁路用地		
05商服用地	零售商业用地			轨道交通用地		
	批发零售用地			公路用地		
	餐饮用地			城镇村道理用地		
	旅馆用地			交通服务场站用地		
	娱乐用地			农村道路		
	商务金融用地			机场用地		
	其它商服用地					
06工矿仓储用地	工业用地		港口码头用地			
	采矿用地		管道运输用地			
	盐田					

	仓储用地				

3) 价格内涵一致的要求

选定可比实例后，应建立价格比较基础，统一付款方式（应修正为一次性付款）、币种（统一为人民币）和货币单位、注意面积的内涵和面积的单位等。应披露特殊实例名义成交价与实际成交价的差异和重要调整方式。

(2) 可比因素选择（5%）。重点评审：是否包括影响地价的全部主要因素、因素选择是否合理、修正系数确定的理由和标准。

说明：

在因素选择时，正常情况下选如下因素，特殊情况相应增删因素：1) 交易时间（必选）；2) 交易情况（必选）；3) 交易方式或者理解为价格类型（必选）；4) 土地使用年限（必选，可在个别因素中体现）；5) 区域因素；6) 个别因素。不同用途的土地，影响其价格的因子不同，修正的具体因子应根据估价对象的用途确定，亦可根据当地政府公布的基准地价系数修正表中的用途修正系数确定。在常见评估中，往往评估的是公允市场价值，所以2)、3) 经常被合并在一项考虑。

在进行区域因素及个别因素修正时，各因素的选定及权重因用途不同而异，例如商服用地的繁华度、临街等权重比区域环境、宗地面积等重要，住宅用地的交通、景观（江景、山景）比临街、形状等重要，工业用地的集聚度比区域环境重要等。以上因素要与报告第二部分分析的地价影响因素对应，不得漏掉重要因素，必要时应说明进行因素选择的依据。

区域因素：

- A.基础设施状况（用宗地外“×通”反映）；
- B.商服繁华度（商服用地选用距城市市级或区级或街区级商服中心的距离远近反映）
- C.对外联系和方便程度(用距火车站、长途汽车站、港口码头距离远远及设施状况来反映)
- D.道路通达度（用道路类型、道路级别、宽度、长度道路的相对位置来反映）
- E.公交便捷度（用公交路线、站点分布、车流量及停靠次数来反映，工业用地可以不选）
- F.公用设施完善度（用中小学、幼儿园、银行、医院、农贸市场的拥有量、距离和它们的级别来反映）
- G.环境质量优劣度（用污染程度反映）
- H.绿地覆盖率（办公、住宅用地选，也可考虑景观的差异）
- I.产业集聚（用区域内大中型企业数量、开发区、工业区或无企业集中分布来反映，工业用地选）
- J.规划限制（区域的规划限制）
- K.自然灾害状况（视情况可设可不设，如地震区、地震裂缝区等）

个别因素：

- A.容积率
- B.宗地面积
- C.宗地形状（规划、较规则、不规则）
- D.临街状况（四面临街、三面临街、两面临街、单面临街、不临街）
- E.地质条件(地形，地势，坡度，地承载力，根据影响程度确定是否选择和指标表示方式)
- F.宗地内土地开发程度（用宗地内“×通一平”反映）

G.宗地最佳最有效利用（分析在合法前提下，是否达到了最佳最有效利用状态）

（3）因素条件说明及说明表编制、修正系数取值标准和依据（15%）。重点评审：各条件描述是否客观、具体、量化,修正系数确定是否依据充分、合理、与前后文是否对应一致。

（4）因素修正系数（35%）。重点评审修正是否恰当、权重设置是否合理。其中情况修正体系占5%，期日修正体系占7%，年期修正体系占3%，区域因素修正体系占10%，个别因素修正体系占10%。

2) 期日修正注意事项：

实例的成交日与待估宗地的估价期日应接近，如果市场比较稳定且交易较少，比较的有效期限可适当延长，即选择近年的交易实例用于比较，但最长不超过3年（划拨土地使用权评估可适当延长）；如市场变化比较快且交易活跃，则比较的有效期要缩短（一般不超过1年，最长不超过2年）。

在编制期日修正系数表时，地价指数可根据政府公布数据或通过各年政府公布的基准地价结合市场交易推算。对于同一城市内的不同区域，由于发展程度不同，期日修正大小也有异，凡使用该区域各年的基准地价比推算期日修正系数的，关注其是否反映价格的变动。

3) 年期修正

待估宗地的剩余使用年限为估价期日至待估宗地权利终止日止的剩余使用年限，比较实例的剩余使用年限为比较实例交易时至比较实例宗地权利终止日止的剩余使用年限，非估价期日至比较实例宗地权利终止日止的剩余使用年限。

4) 区域因素修正

要求因素选择全面、恰当；条件说明前后一致；修正取值与条件说明吻合；修正方向正确。

5) 个别因素修正注意事项：

要求因素选择全面、恰当；条件说明前后一致；修正取值与条件说明吻合。

1 容积率条件指数

容积率修正通常应作为个别因素中的一项。但当可比实例与估价对象容积率差异较大，且对地价影响较大时，可根据《城镇土地估价规程》要求，进行单独修正，并且增加必要的分析说明。

②面积条件指数

实际应用中注意不同用途土地对面积的要求不同，不同地域对土地面积要求不同，应考虑地域因素等对面积要求不同的影响。

③宗地形状指数

注意当宗地面积较大，足以满足用地需要时，形状不规则对土地利用的影响可能很小。

④地形坡度指数

一般而言，地形平坦为优；注意高档的住宅用地对坡度的要求也许与其他用地是相反；注意表土及其他土壤价值对估值的影响。

⑤地质条件指数

一般而言，地基承载力大于25吨/平方米属优，在20 - 25吨/平方米属较优，在12 - 20吨/平方米属一般，在8 - 12吨/平方米属较劣，小于8吨/平方米属劣。可将地质条件按地基

承载力的大小分为优、较优、一般、较劣、劣五个等，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降。

⑥规划条件限制指数

较为常见的情况有限制用途、高度、容积率，并充分考虑是否存在限制自持、限制转让、限制销售对象、限制最小分割单元等产权限制条件对地价的影响。

(5) 地价计算(10%)。重点审查公式及计算是否正确、是否有实例可比性分析、是否给予了与最终取值接近性明显有差异的三个比准价格合理的权重等。

说明：

根据“4号文”，评估土地出让价格时，1) 各比较实例修正后的比准价格之间相差不能超过40%。即 $(\text{高比准价格}-\text{低比准价格})/\text{低比准价格}\leq 40\%$ ，对超过40%的，应另选实例予以替换。实例不足无法替换的，应对各实例进行可比性分析，并作为确定取值权重考虑因素之一。2) 比较实例的修正幅度不能超过30%，即： $(\text{实例修正后的比准价格}-\text{实例价格})/\text{实例价格}\leq 30\%$ 。

(6) 方法运用完整性(15%)。重点审查方法运用是否符合估价对象、估价目的及相关要求。

2.收益还原法

(1) 总收益确定(20%)。重点审查实例可比性、收益内涵说明是否清楚(如：经营收益还是出租收益；是否存续租赁合同等)、因素选择及修正是否合理；有无详细测算过程。

客观收益的确定应采用市场比较法求证或通过收集、分析相关数据求取，并考虑衍生收益，如租赁过程中承租方所支付押金的利息收益、企业经营生产过程中的副产品销售收益。

说明：根据“4号文”，评估土地出让价格时，“确定土地收益，应通过调查市场实例进行比较后得出，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实例。用于测算收益水平的比较实例应不少于3个。”

(2) 总费用及参数确定(20%)。重点审查费用构成项目是否全面、正确，数据来源依据充分，费用取值符合正常客观费用或政策规定要求，对没有文件规定的，每项费用的确定过程要有清晰的说明，有详细的推算过程。

(3) 房屋纯收益(15%)。重点审查房屋重置价、折旧、房屋现值、建筑物还原率、房屋纯收益，各项计算及参数取值依据充分、合理；步骤清晰。

(4) 土地纯收益确定(5%)。重点审查土地纯收益的公式及计算过程是否正确。

说明：如果估价对象或其上盖建筑物已经签署了一定年期租赁合同的，在合同有效期

内均应按照合同约定的收益和支出计算纯收益。

(5) 土地还原率确定 (15%)：重点审查是否详细说明了土地还原率确定的方法和依据，应充分考虑投资年期与收益风险之间的关系。

(6) 地价测算 (10%)：重点审查公式及计算过程是否正确。应根据估价对象的客观收益方式选用不同的测算公式。

(7) 方法运用完整性 (15%)。重点审查方法运用是否符合估价对象、估价目的及相关要求。

3. 剩余法

➤ 剩余法一 (适用于评估待开发土地的价格)

(1) 待估宗地开发利用方式确定 (10%)：重点审查待估宗地条件分析；规划设计说明；市场分析；土地用途、容积率确定。要求分析全面、透彻，说明清楚，用途、容积率确定符合规划和设计的要求，并考虑了市场供求状况等。

说明：对出让合同与规划指标不一致者，根据当地政府有关补地价的规定和上述文件中关于用途、建筑面积调整的有关约定处理，一般情况下，近期的政府批复更具效力。

注意待估宗地的最有效利用方式、不动产总价确定、开发成本测算，是否存在较高的逻辑关联性。

(2) 不动产总价估算 (20%)：重点审查待估宗地开发完成后不动产总价的估算方法选择及理由；方法应用的合理性及测算过程；取值依据的充分性。

说明：根据“4号文”，评估土地出让价格时，“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”“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”，即应“假设该收益水平在出让年期内保持稳定。”

估算开发完成后的不动产价值时，应注意以下几点：

1) 售价预测合理：根据现时的房地产价格及走势、政策影响，预测建成后售价。

2) 销售时间预测合理：符合估价期日的政策规定。

根据“4号文”，评估土地出让价格时，“假设的项目开发周期一般不超过3年。”

3) 销售情况预测合理：要根据市场承受条件，确定是否分期销售，考虑资金的时间价值问题。

4) 租赁时要考虑出租率及租金增长情况。评估土地出让价格时，开发完成后用于出租或自营的项目，按照前述“4号文”中收益还原法的有关技术要求评估测算。

5) 注意可售面积与总建筑面积的区别，计算售价或租金时用可售面积。

(3) 开发成本估算 (20%)：重点审查成本构成 (土地开发：开发费用、管理费用等；房地产开发：前期工程费、建安工程费、专业费用、管理费用等) 是否全面，取值依据是否充分，且标准说明清晰，测算正确合理。

说明：

1) 开发成本是项目开发建设期间所发生的一切社会必要费用的总和。

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

2) 开发周期和投资进度安排的确定应参照类似不动产的开发过程进行确定。对于大型开发项目，应分期建设，分期投入资金。

3) 计算开发成本时一般用总建筑面积。

(4) 利息计算(10%)。重点审查开发周期、利息率、计息周期(动态法通过折现考虑)及其计算公式是否准确，要求有详细的说明。

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

(5) 利润计算(10%)：重点审查利润率选取依据、合理性，公式计算(动态法通过折现考虑)是否正确，要求有详细的说明。

说明：

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。开发利润的计算基数和相应的利润率主要有以下4种：

1) 计算基数 = 土地取得成本 + 开发成本，相应的利润率可称为直接成本利润率，即：

直接成本利润率 = 开发利润 / (土地取得成本 + 开发成本)

2) 计算基数 = 土地取得成本 + 开发成本 + 管理费用 + 销售费用，相应的利润率可称为投资利润率，即：投资利润率 = 开发利润 / (土地取得成本 + 开发成本 + 管理费用 + 销售费用)

3) 计算基数 = 土地取得成本 + 开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息，相应的利润率可称为成本利润率，即：

成本利润率 = 开发利润 / (土地取得成本 + 开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息)

4) 计算基数 = 开发完成后的房地产价值(售价)，相应的利润率可称为销售利润率，即：

销售利润率 = 开发利润 / 开发完成后的房地产价值

在测算开发利润时要注意计算基数与利润率之间的匹配，实际操作中一般取投资利润率或销售利润率。

如果采用**动态法**，因折现率的取值中综合考虑了利息率及利润率，利息、利润不单独测算，如果单独测算利润的，适当扣分。

(6) 税金及其销售费用估算(10%)：重点审查购地税费、销售税费的确定是否符合国家现行标准，销售费用估算是否有依据和标准，计算是否正确，特别是销售费用，需根据可比市场的普遍状况确定，要求有详细的说明。

(7) 地价计算(5%)：重点审查计算公式及详细计算过程是否正确。

(8) 方法运用完整性(15%)。重点审查方法运用是否符合估价对象、估价目的及相关要求。

➤ 剩余法二（适用于评估现有不动产中所含土地价格）

（1）不动产总价估算（20%）：重点审查已建成的房地产总价的估算方法选择及理由；方法运用的正确性及详细测算过程；取值依据的充分性。**不动产价格测算应选用市场比较法或收益法进行计算，需要明示相关案例来源。**

（2）房屋重置价估算（25%）：重点审查成本构成项目（建安成本、专业费用、管理费用、利息、利润等）是否全面、合理，取值依据是否充分，测算过程详细。

（3）房屋折旧（15%）。重点审查折旧年限或者折旧率确定是否正确、依据的充分性。

说明：房屋折旧包括物理折旧、功能折旧和经济折旧，需要在报告中全面、客观地描述房屋使用状况，深入分析。

（4）房屋现值（5%）。重点审查公式及计算过程是否正确。

（5）交易税费估算（10%）：重点审查销售费用和销售税、费的选取是否全面、正确，依据是否充分、合理；计算正确。

（6）地价计算（10%）：重点审查计算公式及详细计算过程是否正确。

（7）方法运用完整性（15%）。重点审查方法运用是否符合估价对象、估价目的及相关要求。

➤ 剩余（增值收益扣减）法

根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函〔2019〕922号），在评估划拨国有建设用地使用权地价时采用的剩余法称为**剩余（增值收益扣减）法**，即在《城镇土地估价规程》剩余法思路衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法。

鉴于目前尚无地方公布经科学论证的土地增值收益实际情况，暂按下列比例赋分，后续根据实际情况予以调整。

（1）出让土地使用权价格评估（40%）：重点审查地价定义、方法选择、计算公式、测算过程、结果确定等，具体可结合所选方法进行赋分折算。

（2）土地增值收益（35%）：重点审查土地增值收益测算的思路（10%）、路径方法（10%）、案例选取（10%）、以及测算结果的科学性、可信度（5%）。

说明：

根据“自然资办函〔2019〕922号”关于土地增值收益的规定：

1) 地方已经公布经科学论证的土地增值收益的, 可用出让土地使用权价格直接扣减相对应的土地增值收益。

2) 对未公布土地增值收益的地区, 估价机构可在满足数理统计要求的前提下, 选择案例和技术路线测算土地增值收益。

3) 对于仅在地方政府文件或基准地价中规定出让金缴纳比例的, 不宜将其作为经科学论证的土地增值收益, 不得直接扣减该比例测算划拨地价。

(3) 地价计算(10%): 重点审查计算公式及详细计算过程是否正确。

(4) 方法运用完整性(15%)。重点审查方法运用是否符合估价对象、估价目的及相关要求。

注意:

1) 剩余法一和剩余法二均有明确的适用范围, 两种方法混淆使用且未有充分理由阐述分析的属严重错误。

2) 评估地上建筑物持续使用的土地, 应按《规程》要求测算不动产价值、现值, 但在估价结果确定上, 应综合考虑评估目的, 并结合估价经验对各测算价格进行判断调整, 同时说明对不同估价方法的测算结果进行增值或减值调整的原因。此外, 不能将该类土地设定为待开发用地, 应按照剩余法二思路计算。

4.成本逼近法

(1) 土地取得费估算(15%): 重点审查土地取得费用构成项目是否全面、正确、依据充分, 取值是否客观、合理, 说明清晰。

拟出让宗地作为个例实际支出而非所在区域同类土地普遍性需支出的费用, 不能纳入成本。

说明:

1) 土地取得费的构成项目必须符合《中华人民共和国土地管理法》及土地所在地人民政府的相关规定。这是一个模拟的过程, 实际上是估价期日的客观土地取得费。

2) 土地取得成本应通过调查当地正常情况下因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差异的合理性。

根据“4号文”, 国家或地方拟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、新增耕地指标和城乡建设用地增减挂钩节余指标等指标流转费用, 不得计入土地成本, 也不得计入出让底价。

征收集体土地时, 土地取得费应包含土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用, 及被征地农民的社会保障费用。

根据新修订的《土地管理法》, 征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素, 并至少每三年调整或者重新公布一次; 征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准, 由省、自治区、直辖市制定。对其中的农村村民住宅, 应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则, 尊重农村村民意愿, 采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿, 并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿, 保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。被征地农民社会保障费

用的筹集、管理和使用办法，由省、自治区、直辖市制定。”

城镇国有土地的土地取得费可按拆迁安置费计算，主要包括：拆除房屋及构筑物的补偿费、拆迁安置补助费，应根据当地政府规定的标准结合市场确定。

从市场购入土地时，土地取得费就是获取土地的价格（应为客观合理的公开市场价格，非特殊交易）。需注意价格内涵（如“三通一平”，是否含出让金等），避免与土地开发费等重复计算。

3) 农村集体土地取得费与土地征收、征用前的用地类型有较大关联，报告中需对此作出分析。

(2) 土地开发费估算（15%）：重点审查待估宗地的开发程度描述与地价定义是否吻合，开发期限、开发状况和相应的开发费用标准是否明确，依据是否充分、说明清晰，取值是否客观。

说明：

土地开发费按该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。注意区分宗地内开发程度与宗地外的开发程度。“三通一平”一般情况下是指宗地红线外“三通”，宗地红线内土地平整。宗地红线外的土地开发费用要客观计算道路建设费、基础设施配套费、公用设施配套费和小区开发费；宗地红线内的土地开发费一般有土地平整费和小设施配套费。

(3) 相关税费估算（10%）：重点审查相关税费组成是否全面、合理，费用的确定依据是否符合国家现行标准，取值是否客观、说明清晰。以下情形可以评定为五等以下：构成有2个及以上漏项或多项，如将新增建设用地有偿使用费及各项专项基金纳入了相关税费；或取值明显不合理。

说明：

1) 征地过程中发生的税费一般有：

① 占用耕地时的耕地占用税，详见2018年12月29日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过《中华人民共和国耕地占用税法》（自2019年9月1日起施行）。

人均耕地不超过1亩的地区（以县、自治县、不设区的市、市辖区为单位，下同），每平方米为10元至50元；人均耕地超过1亩但不超过2亩的地区，每平方米为8元至40元；人均耕地超过2亩但不超过3亩的地区，每平方米为6元至30元；人均耕地超过3亩的地区，每平方米为5元至25元。

此外，2019年7月25日广东省人民代表大会常务委员会公布《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税适用税额的决定》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第41号），于2019年9月1日施行。

② 广东已经取消了占用耕地时的耕地开垦费，可考虑占用耕地的成本；

③ 占用菜地的新菜地开发建设基金（菜地与耕地只用其一，详见地方标准）；

④ 当地政府规定并取得上级政府批复同意收取的其他有关税费。

2) 税费须为正常税费，其他非正常性支出如土地闲置费等不能计入成本。

3) 根据“4号文”规定，“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。”

(4) 利息计算 (10%) : 重点审查利息率选择、开发周期的设定、计息期等是否合理, 计算是否正确。

说明: 按照所界定土地开发程度的正常开发周期、各项费用的投入期限和资本年利率率, 分别估计各期投入利息, 按复利计息。因利息不断地发生变化, 计算中要注意估价期日的利息率。

(5) 利润计算 (10%) : 重点审查利润率选取是否合理、依据充分。

说明: 一般采用投资利润率计算。土地开发总投资包括土地取得费、土地开发费和各项税费。应按照土地开发性质和各地实际情况, 确定开发中各项投资的正常回报率。

(6) 土地增值收益估算 (10%) : 重点审查增值率或增值额的确定依据是否充分、合理、说明清晰。

(7) 相关修正估算 (10%) : 重点审查年期修正与土地增值取值的对应性、区位及个别因素修正是否合理, 依据充分; 土地还原率的取值依据是否充分。

说明: 价格修正与确定, 如果采用成本逼近法测算的是某一开发区的平均地价, 还应考虑土地利用, 进行公共设施的占地面积和公用面积的分摊, 将不可出售土地的价格及开发成本分摊到可出让的土地中。

(8) 地价计算 (5%) : 重点审查公式及详细计算过程是否正确。

说明: 估价期日在2007年7月1日之后的以出让为目的的工业用地评估, 受《全国工业用地出让最低价标准》(国土资发〔2006〕307号) 限制。

(9) 方法运用完整性 (15%) 。重点审查方法运用是否符合估价对象、估价目的及相关要求。

5. 公示地价系数修正法

➤ 基准地价系数修正法

(1) 基准地价简介 (25%) 。是否全面、清晰地介绍了基准地价内涵 (15%) , 包括基准地价制定及公布时间、文件、估价期日、设定开发程度、容积率、年期等; 基准地价修正体系是否说明全面、清楚、针对性强 (10%) 。

说明:

1) 根据“4号文”规定, “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。”“在已经开展标定地价公示的城市, 可运用标定地价系数修正法进行评估。”

2) 关注当地基准地价的内涵指基准地价的估价期日、生地价或熟地价 (具体为几通一平)、是土地级别价或区片价或路线价、是地面地价还是楼面地价、对应的土地使用年限及其容积率等。在不同的城市, 其基准地价的内涵、构成可能不同, 具体应调整的内容和方法也可能不同, 故在使用城镇基准地价系数修正法时, 应根据当地基准地价的内涵、构成及其相应的修正系数体系确定调查项目及修正系数。

3) 一般情况下, 基准地价均按“工业”“住宅”“商服”“公共服务用地”四大类进行划分, 其

他用途的土地则需按照当地的基准地价文件公布的划分原则进行归类和确定对应的基准地价。

4) 关于基准地价超期使用问题, 根据《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(一)》(中估协发[2012]27号), “基准地价标准已超过三年, 但尚不足六年的, 应在估价报告中解释使用基准地价系数修正法的必要性及该基准地价体系的可用性, 如必须且能够使用的, 应在估价报告中定量分析当地土地市场的趋势变化, 并进行相应的期日修正。”据《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》(国土资厅发〔2015〕12号), 基准地价超过6年未全面更新的, 在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法。

(2) 宗地级别确定(5%): 说明宗地所处位置及所对应的土地级别及价格。

(3) 修正过程(45%):

编制待估宗地因素条件说明表(20%), 表中所列项目应与基准地价修正体系表一致; 各项因素条件说明具体、客观、量化, 与区域因素、个别因素分析的情况一致;

编制待估宗地因素修正系数表(10%), 重点审查修正系数取值与条件说明是否吻合;

其他因素修正(15%), 主要审查开发程度、容积率、期日、年期修正等因素的取值是否合理、依据充分, 与其他方法是否对应一致, 计算是否正确。根据基准地价修正体系, 开发程度和容积率修正有可能已经包含在区域因素修正和个别因素修正中。

特别注意: 若待估价宗地为商住用地等情况, 进行商服用地容积率修正时, 应查阅基准地价公布文件选取适合的容积率修正体系。

(4) 地价计算(10%): 重点审查计算公式与内涵介绍是否一致, 计算过程是否详细、正确。

(5) 方法运用完整性(15%): 重点审查方法运用是否符合估价对象、估价目的及相关要求。

➤ 标定地价系数修正法

(1) 标定地价体系简介(25%)。是否全面、清晰地介绍了标定地价内涵(15%), 包括公示地价制定及公布时间、文件、估价期日、土地开发程度、容积率、价格类型、权利特征、使用年期等; 标定地价修正体系是否说明全面、清楚、针对性强(10%)。

说明: 根据“4号文”规定“在已经开展标定地价公示的城市, 可运用标定地价系数修正

法进行评估。”结合我省实际，各地主要开展了商服、住宅、工业、公共服务用地以及混合用途等用地类型的标定地价评估。

(2) 标准宗地选取 (5%)：说明待估宗地所处位置、以及与所在区域标准宗地间土地条件、土地利用状况等情况。

(3) 修正过程 (45%)：

编制待估宗地因素条件说明表 (20%)，表中所列项目应与标定地价修正体系表一致；各项因素条件说明具体、客观、量化，与区域因素、个别因素分析的情况一致；

编制待估宗地因素修正系数表 (10%)，重点审查修正系数取值与条件说明是否吻合；

其他因素修正 (15%)，主要审查开发程度、容积率、期日、年期修正等因素的取值是否合理、依据充分，与其他方法是否对应一致，计算是否正确。

(4) 地价计算 (10%)：重点审查计算公式与内涵介绍是否一致，计算过程是否详细、正确。

(5) 方法运用完整性 (15%)：重点审查方法运用是否符合估价对象、估价目的及相关要求。

(四) 地价确定 (3%)

重点审查评估结果可信度分析、最终地价确定依据与方法。

说明：

由于不同的估价方法数据来源于不同途径，所得到的估价结果的可信度应有差异。估价结果最终取值可以取算数平均值，亦可取加权平均值，甚至可以取众数或者其中某一价格。应解释对不同评估方法结果赋予相应权重的原因，明确最终地价确定的依据与方法。

五、第四部分 附件 (5%)

重点审查：委托估价函、委托方营业执照、估价对象权属证明原件核实及盖章、位置示意图、估价对象及实例照片、现场勘查记录表、估价师现场查勘照片、机构备案公函、估价师证书、其他重要附件（例如：待开发土地的规划批准文件、改变用途的有关批文、拆迁公告、他项权利查询资料等相关批文及图件）。

以下情形可以评定为五等以下：缺少权属证明材料或附记页，或附记页有遮挡或复印模糊等。

六、总体评价 (5%)

重点审查：

1.整份报告的分析针对性、完整性、合理性、逻辑性、一致性（4%）：描述是否一致、语句是否通顺、有无错字、有无疏漏；

2.报告制作标准与设计（1%）：格式是否规范、制作是否美观。

七、整体修正

报告整体修正是针对报告整体情况，若认为以上项目对某个问题的严重性考虑尚有不足，可视严重程度分别给与降0.5-2等修正，但降等需有充分明确的理由说明。对不同阶段的整体修正幅度设立不同权限，初审专家最高降0.5等，主审专家最高降2等，会审会可以灵活使用。

（一）签字、盖章相关问题处理意见

盖章页未体现估价结果且未上传估价结果一览表的，降0.5等，估价结果上有盖章的不予降等。

（二）出让报告相关问题处理意见

1.关于“4号文”技术思路问题。出让土地估价报告中存在“划拨土地使用权人申请以协议出让方式办理出让未按4号文要求评估划拨价”等技术思路问题，降0.5等。

2. 估价目的、估价期日、地价定义、估价依据、估价原则、附件、估价方法选择、地价确定以及方法应用不符合“4号文”规定的，可在评审系统各细项中评为“五等以下”，若此类问题超过5项（含5项），再以“估价报告整体修正”降0.5等。

（三）抵押报告相关问题处理意见

根据《中华人民共和国物权法》规定，不动产抵押应当办理抵押登记，抵押权自登记时设立。针对抵押目的报告，产权资料是必备要件，它既体现估价对象抵押的合法性，又能判断是否已存在抵押等他项权利。

1. 抵押报告附件未上传产权证明材料，降2等；如上传了产权证明，但缺少附记页，或有遮挡，或复印模糊等，降1等；

2. 如果根据估价报告可明确判断地上物已取得权属证书，而未上传建筑物产权证明的，降1等，有上传建筑物产权证明，但证明模糊等的，降0.5等；

3.关于抵押报告上传产权证书不清晰问题。抵押报告上传产权证书不清晰按未上传产权证书的扣分原则处理。

（四）其他事项处理意见

1.书写错误、严重笔误问题处理意见。土地估价报告中书写错误、严重笔误（如公式打印错误、年期前后不一致等）等问题严重影响了土地估价结果的可信度和估价行业的社会声誉，为从根本上杜绝类似现象，初审、主审专家对此类错误应予以充分关注，并在报告评审表的存在问题一栏中详细注明错误出处（页码、段落、问题）。

若此类错误累计达到或超过三处，即在报告整体修正系数取值中，予以降0.5等处理；若累计达到或超过五处，则予以降1等处理；若此类疏误导致估价结果出现显著偏差的，则不受前述累计项数的限制，评审专家可视影响程度轻重作相应处理。上述情况均要在“总体问题”一栏中进行列示。

2.关于成本逼近法中计入新增建设用地使用费的处理意见。根据财政部、原国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）规定，“市、县人民政府在规定的时间内依法足额缴纳新增建设用地土地有偿使用费”、“严禁市、县人民政府和有关部门将新增建设用地土地有偿使用费转嫁由用地单位缴纳”，新增建设用地使用费不应计入土地成本。若在报告评审中发现成本逼近法仍计入新增建设用地使用费，给予整体修正降0.5等处理，再视具体情况确定报告等级。

3.关于估价方法存在实质错误的处理意见。估价方法中有一种方法存在实质性问题，如市场比较法中选用评估案例、使用验收通过但未公布的基准地价且无有关可使用证明等，原则上降2等，若报告中存在其他实质错误则在此基础上继续扣分。

4.关于土地估价报告套用模板问题。土地估价报告因套用模板出现未完全替换评估对象实际情况等问题，属于土地估价专业评估师态度问题，至少降0.5等，再视情节轻重由会审会决定是否再降等。

5.土地估价机构在报告备案时，需将在各地方土地行政部门备案的备案函上传至土地估价机构资质证书一栏，代替以前的土地评估中介机构注册证书，需将在报告中签字的土地估价师的资格证书上传至土地估价师一栏。

报告评审中，报告评审专家要查阅签字土地估价专业评估师是否在备案函中。如果签字估价师不在备案函中则报告属于无效报告；若附件中没有上传备案函，但确属于在行政部门备案过的估价机构，降0.5降，若附件中没有上传备

案函也确实没有在行政部门备案的，报告为不及格报告。未上传土地估价专业评估师资格证且经查签字估价师确为该机构备案估价师的降0.5等。

6.地价定义是土地估价报告的重要组成部分，它体现了价值内涵，当地价定义本身设定存在问题，如与委托函不一致、用途、容积率、年期等设定与法定有出入而未说明原因；或地价定义与估价过程、估价结果不一致，如计算的基础设施状态与设定的不一致等，都属于较严重问题，在“估价报告整体修正”中降1等处理。