

# 云南省土地估价报告评审标准

(经第二届第三次常务理事会审议通过,自2022年7月1日起施行)

## 一、一票否决

《土地估价报告》中出现以下情形,属于原则性重大问题,可采用“一票否决”,直接判定为五等(不合格)报告。

- 1、缺少土地估价专业评估师签字或机构公章,或用合同章、财务章等代替,或签字土地估价师不在机构《备案函》名录中;
- 2、使用超过6年的基准地价;
- 3、未经省级以上协会组织专家论证,仅采用一种方法评估的;
- 4、土地估价机构未在省自然资源厅备案的;

对于直接评定为五等(不合格)的土地估价报告,仍需按评审打分要求进行评审,指出估价报告中存在的具体问题。

## 二、封面(1分)

(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。

(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。

特别说明:

1、报告封面内容必须按“全国土地估价监管系统 (<https://tdgj.mnr.gov.cn/>) -土地估价报告备案系统”生成的封面列示，不得增减内容，不符合上述要求的，计“估价报告整体修正降等”。

2、各土地估价机构从每年1月1日起，土地估价报告编号在《城镇土地估价规程》要求的格式基础上，必须按总数量从1号开始按阿拉伯数字连续编号，不按规定连续编号的查实后计“估价报告整体修正降等”。

3、以上两条都符合的，此处合并计“估价报告整体修正降等”一次。

### 三、第一部分 总述（18分）

（一）估价目的（2分）：估价目的必须表述准确、规范，说明满足委托方何种需要（如：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、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；是否仅有一个估价目的；估价对象是否符合土地处置。应该说明引起评估的具体经济行为，说明不明确或没有说明的应当扣分。出现评估目的与委托方真实需求或有关规定相矛盾、不适合的应当扣分。如，将课税评估表述为处置或清算。

说明：出现两个估价目的，或估价对象不符合土地处置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之

一，计“估价报告整体修正降等”。

## （二）估价依据（2分）

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，估价人员实勘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。

应该结合评估目的、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，如有应该列示清楚。

（三）估价期日与估价日期（1分）：一般情况下，估价期日与估价日期接近，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、估价工作周期之间，或是估价工作完成之后的一个时点，涉及财务记账的多数选择月末。对追述性评估和预测性评估应给出相应说明。对于征收评估、因司法判决等有特殊规定估价期日要求的应当按规定确定估价期日并说明理由，否则，应当扣分。若委托方要求另行确定估价期日的应有充分的说明，论证其合理性方可作为例外处理、不扣分。

## （四）地价定义（4分）

重点审查：地价定义应该符合国家法律法规的规定并与评估目的相一致，土地使用权性质、土地使用年期、估价期日、价格

类型(公允市场价格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; 其他需要定义的事项。其中: 用途、权利状况、土地开发程度、容积率、土地使用年期这五项要素须逐项说明, 实际用途与证载不一致的, 以证载为准。地价定义是土地估价报告的最重要组成部分, 它体现了价值内涵, 若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, 都属于比较严重的问题, 计“估价报告整体修正降等”。

#### (五) 估价结果 (2 分)

重点审查:

1、土地单价(应分列楼面地价、地面单价等)、总价、大写、币种; 2、估价结果一览表及相关说明和盖章(若无此页或未加盖公章, 扣 2 分)。对涉及抵押的估价, 建议注明上述估价结果中是否包含法定优先受偿款、其他应付费用等专业服务内容。

说明: 根据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》(国土资厅发〔2018〕4 号)

(以下简称国土资厅发〔2018〕4 号文)及《自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》(自然资源办发【2021】39 号), 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及相应最低限价标准；评估结果低于协议出让最低价标准的，应在土地估价报告中有明确提示；

(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；

(3) 出让地价估价报告除需符合《城镇土地估价规程》规定的报告内容和格式外，估价结果和土地估价结果一览表在总地价外应按各用途单列地面地价、楼面地价和总价。

报告计算结果错误、估价结果前后不一致、混合用地估价结果不符合（自然资办发【2021】39号）要求等影响估价结果的问题属于一般严重问题，计“一般严重问题，该子项计0分”一项。

#### (六) 估价报告和估价结果的使用（5分）

重点审查：

1、前提条件和假设条件（1分），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分），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分），包括：资料来源、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）。

说明：不能滥用评估假设，须有权属资料核实过程。（1）对无法取得土地权属证书或其他合法的权属证明文件的情况下使用假设条件的，必须充分说明假设的理由并作出有关风险提示，若没有，扣1分。（2）估价对象用途与土地证载用途或其他权属证明文件不一致，需在报告附件中提供以下证明文件：①有关管理部门同意改变用途的书面证明材料；②符合城市规划，并取得规划部门意见书；③政府以及行政管理部门认可的书面意见；④合理设定：在未取得以上三方面证明并以咨询市场价格为评估目的的情况下，可提供委托方的书面要求证明，在以上情况下，估价机构可作合理设定。上述证明材料和设定过程，均需反映在估价报告的“估价报告和估价结果的使用”章节中。此处若无表述，扣1分。（3）对符合区域性土地市场管理规定而与国家于估价期日的土地管理政策不符合时，应做特别风险提示，例如今后涉及的集体建设用地流转等。（4）对于划拨土地价格、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，若没有，扣1分。

（七）签字盖章（2分）

重点审查：

1、是否有 2 名估价机构《备案函》名录中的土地估价专业评估师亲笔签字；

2、是否加盖机构公章；

3、机构法定代表人是否签字；

4、签字盖章与估价结果是否在同一页。

提交给委托方的报告出现以下任一情况，直接判定为不合格报告：（1）未达到 2 名土地估价专业评估师亲笔签字，或签字土地估价师不在估价机构《备案函》名录中；（2）缺估价机构公章或用合同章、财务章等代替。

若无机构法定代表人签字；签字盖章页无土地估价结果，或附具土地估价师资格证书与签字土地估价师不一致，计“一般严重问题，该子项计 0 分”一项。

#### 四、第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析（15 分）

重点审查： 针对性、准确性、完整性和逻辑关联性。

##### （一）估价对象描述（7 分）

重点审查：

1、估价对象界定（1 分）；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 分）：包括估价对象来源（简述土地取得或流转过程）、土地使用权人、位置、用途、面积、四至、土地级别、不动产登记证书号或土地登记证书号、土地使用证编号等；

3、土地权利状况（3分）：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；

4、土地利用状况（1分）：重点说明地上建构物及其用途、容积率等，如果是待开发土地，应说明具体规划条件、批准机关、批准日期、闲置时间及当地关于闲置土地的处理政策和实际执行情况等。

## （二）地价影响因素分析（8分）

1、一般因素（2分）：有针对性地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（2分）：区域范围界定是否合理、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（4分）：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）（此项分配2分）、最有效利用、个别开发程度等对地价的影响分析（此项分配2分）。

## 五、第三部分 土地估价（57分）

（一）估价原则（2分）：要求估价原则的选择不简单照搬规程，应根据估价对象特点和估价目的具有针对性，与估价目的及估价方法相协调，描述应规范、正确，并说明本项估价是如何遵循所选原则的。根据国土资厅发〔2018〕4号文，除《城镇土地



估价规程》(GBT18058-2014)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价值主导原则、审慎原则、公开市场原则。

(二)估价方法(2分):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,并充分阐述选择理由,理由说明须符合《城镇土地估价规程》(GBT18058-2014)和国土资厅发[2018]4号《技术规范》、《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)要求。出让评估报告,方法选择不符合国土资厅发[2018]4号文的,属于重大问题,计“估价报告整体修正降等”。对已出让土地补缴地价评估,直接按照地方规定评估且与国土资厅发[2018]4号文思路冲突的,属于技术思路严重错误,是重大问题,计“估价报告整体修正降等”。

特别说明:

1、《估价规程》要求选择适宜的两种以上评估方法进行估价,原则上不轻易突破技术规范,但有的宗地位于城市规划区范围之外,相对独立,且土地用途特殊,市场交易极少,市场化程度极低且土地收益难以显化的特殊土地价格评估,在省级以上土地估价行业协会组织专家论证、出具专家论证意见的基础上,可以只选择一种适宜的估价方法,并在报告中充分披露,附具专家论证材料,专家论证意见可视为第二种方法的得分。

2、有条件选用市场比较法进行估价的,应以市场比较法为

主要的估价方法；对收益性房地产的估价，应选用收益还原法；评估已建成房地产所占土地的价值，应选用剩余法一；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用剩余法二（报告备案系统中的假设开发法）；在市场依据不充分且不宜采用市场比较法、收益还原法、剩余法进行估价的情况下，可采用成本逼近法作为主要的估价方法。未经省级协会组织专家论证，仅采用一种方法评估的直接判定为不合格报告。

3、国土资厅发[2018]4 号文要求出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法之一，以及成本逼近法或公示地价系数修正法。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。

（三）估价过程（50分）：用两种方法评估的，每种方法各占 25 分（若有用三种方法评估的，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，专家可以只评审一次该方法的运用过程（选择某一宗地运用该方法评估的过程来评审，同时备注清楚评审的是哪一宗地），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，若认为还不足以全面反映时，还可以在“估价报告整体修正”中予以考虑。使用超过 6 年的基准地价则直接判定为“五等不合格”报告。

#### 1、市场比较法

(1) 比较实例选取 (5 分) 重点审查：比较实例个数至少 3 个、比较实例的照片、真实性、可比性 (时间限制、用途一致、同一供需圈等) (此项分配 2.5 分)；比较实例描述清楚、选择特殊实例有说明；比较实例交易时间与估价期日差异一般不应超过 3 年 (此项分配 2.5 分)。市场比较法选取的案例应为成交实例，若使用评估案例 (能证明已按评估价格实际成交的除外) 则属于一般严重问题，计“一般严重问题，该子项计 0 分”一项。

说明：国土资厅发〔2018〕4 号文“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) 可比因素选择 (2.5 分) 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，特殊情况相应增减因素：1) 交易时间 (必选)；2) 交易情况 (必选)；3) 交易方式或价格类型 (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宗地地价影响因素确定。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土地用途不同而异，例如商服用地的商服繁华程度、临街状况等权重比区域环境、宗地面积等重要；住宅用地的交通便捷程度、公用服务设施完备程度、环境质量、景观条件比临街状况、宗地形状等重要；工业用地的产业集聚程度比区域环境条件重要等。以上因素应与报告第二部分分析的地价影响因素前后对应，不得漏掉重要因素，必要时应说明因素选择的依据。

区域因素：A、基础设施状况（用宗地权属界线外“几通”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、交通条件（用距火车站、长途汽车站、港口码头距离远近及设施状况来反映）；D、道路通达度（用道路类型、道路级别、宽度、长度等相对位置来反映）；E、公交便捷度（用公交线路、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（住宅用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地选，也可考虑景观条件的差异）；I、产业集聚度（用区域内大中型企业数量、开发区、工业园区或无企业集中分布来反映，工业用地选）；J、规划限制（区域内的规划限制）；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（规则、

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、宗地权属界线内土地开发程度(用宗地内“几通一平”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(2.5分)重点评审: 各条件描述是否客观、具体、量化, 与前后论述内容是否对应、统一一致。

(4) 因素修正系数(8.75分)重点评审: 修正是否恰当、权重设置是否合理。

说明: 1) 在交易情况修正中, 注意以下交易行为中的特殊因素影响: ①有利害关系人之间的交易; ②急于出售或者购买情况下的交易; ③受债权债务关系影响的交易; ④交易双方或者一方获取的市场信息不全情况下的交易; ⑤交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易; ⑥相邻地块的合并交易; ⑦特殊方式的交易; ⑧交易税费非正常负担的交易; ⑨其他非正常的交易。在需要做交易方式或者价格类型修正时, 注意以下交易行为中的特殊因素影响: 交易类型一般包括出让、转让、作价出资、抵债、抵押、清算、课税等。如选择交易案例的交易类型与待估宗地的类型不一致, 应进行交易类型的修正。特别应注意的是: 即便是出让价格, 招标、拍卖、挂牌和协议四种方式的成交价都可能有

较大差异。协议出让的价格可能偏低；拍卖出让价格最高且可能偏高；招标出让和挂牌出让的，价格可能是居中价，且最可能是合理价。（此项分配 1.25 分）

2) 期日修正注意事项：案例的成交日与待估宗地的估价期日应接近，如果市场情况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；如市场变化比较快且交易活跃，则比较的有效期应缩短（一般是 1 年内，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，期日修正大小也可能有异，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。对直接套用地价指数的，注意地价指数是定基指数还是环比指数。（此项分配 1.25 分）

3) 年期修正注意事项：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的剩余使用年限，并非估价期日至比较实例宗地权利终止日的剩余使用年限。（此项分配 0.75 分）

4) 区域因素修正注意事项：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；修正方向正确。（此项分配 2.75 分）

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容积率条件指数此项修正有时作为个别因素中的一项，但在经济发达地市，对地价影响较大，建议单列。各县区的基准地价修正系数中有容积率修正项，可根据基准地价容积率修正系数表或其他方法进行容积率修正。②面积条件指数应依据宗地面积大小划分为“合适且有利于利用”、“较合适且比较有利于利用”、“不合适或不利于利用”三个等级。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，应考虑地域因素对面积要求不同的影响，如小宗地在地州县区应很受欢迎，评估中应认真结合估价对象所处市场状况分析面积变化对宗地地价的影响。③宗地形状指数可将宗地形状分为规划、较规则、不规则三个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降。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应该很小。④地形坡度指数一般而言，地形平坦为优，坡度在小于3%属较优，坡度在3—5%属一般，坡度在5—10%属较劣，坡度大于10%属劣。将地形坡度划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降。但应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的。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。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、限制高度、限制容积率。（此项分配 2.75 分）

（5）地价计算（2.5 分）重点审查：公式及计算是否正确、是否有案例可比性分析、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：根据国土资厅发〔2018〕4 号文，评估土地出让价格时，1）比较实例的修正幅度不能超过 30%，即： $(\text{实例修正后的比准价格}-\text{实例价格})/\text{实例价格}\leq 30\%$ 。2）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（中估协要求单因素修正幅度不超过 20%）。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。

（6）方法运用完整性（3.75 分）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（5 分）重点审查：案例可比性、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（此项分配 2.5 分）。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（此项分配 2.5 分）。

说明：确定收益时，应调查周边可比案例的平均收益。出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料。营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。在实际操作中，估价对象权属人出于某种原因，提供的资产负债表、损益表等数据可能会不真实，这时须认真鉴别，可查阅其审计报告。同时，对会计报表进行调整，将不合理数据调整为客观合理数据，将会计处理数据调整为估价数据（例如会计折旧与估价折旧不同）。注意签署了租赁合同的，有效期内收益按照合同约定方式计算。根据国土资厅发〔2018〕4 号文，评估土地出让价格时，“除依照《城镇土地估价规程》的规定外，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（5 分）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（此项分配 3.5 分）；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（此项分配

1.5分)。

说明：1) 几种用地方式下对应的土地费用为：①土地租赁中主要考虑：土地使用税（因使用和租赁而缴纳的有关税费）、管理费（指管理人员的薪水及其他费用）、土地维护费及其他费用（例如给排水及道路的修缮费等）。②房地出租中主要考虑：经营管理费、维修费、保险费、税金等。③经营性企业主要考虑剥离销售成本、销售费用、经营管理费用、销售税金及附加、财务费用及经营利润。④生产性企业主要考虑剥离生产成本、销售费用、管理费用、销售税金及附加、财务费用及企业利润。2) 确定费用时，应调查周边可比案例的平均费用，注意与前文中的收益相对应。出租价格中如果不含应上缴的税费就不应该扣减税费。3) 注意签署了租赁合同的，有效期内收益按照合同约定方式计算。

(3) 房屋纯收益(3.75分)重点审查：房屋重置价、折旧、房屋现值、房屋还原率、房屋纯收益，各项计算及参数取值依据是否充分、合理；步骤是否清晰。

说明：房屋纯收益的测算往往用房屋现值和房屋收益率的乘积来计算。房屋现值等于同类房屋的建造成本（包含建造过程中建造商的利润，但不包括购买者投入购房资金的利润），结合房屋的物理、经济和功能的损耗状况确定。根据国土资厅发(2018)4号文，确定各项费用时，应采用当前市场的客观费用。

(4) 土地纯收益确定(1.25分)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建盖的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该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 (3.75 分) 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。

说明：1) 土地纯收益与价格比率法：应选择 3 宗以上近期发生交易的，且土地区域条件、用途、交易类型等与待估宗地相似的交易实例，以交易实例的土地纯收益与其土地价格的比率测算还原率。2) 安全利率加风险调整值法：即：还原利率 = 安全利率 + 风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场、土地用途等状况对其影响程度而确定。3) 投资风险与投资收益率综合排序插入法：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原利率。

(6) 地价测算 (2.5 分) 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。

说明：1) 对通过自营产生收益的，如百货商场、酒店、工业企业等，应考虑采用生产函数模型剥离土地收益的计算公式；2) 根据国土资厅发〔2018〕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，并假定该收益水平在出让年期内保持稳定”。

(7) 方法运用完整性 (3.75 分) 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、剩余法一（适用于评估已建成不动产中所含土地价格）

(1) 不动产总价估算 (5 分) 重点审查：已建成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。

(2) 房屋重置价估算 (6.25 分) 重点审查：成本构成项目（建安成本、专业费用、管理费用、投资利息、开发利润、销售税费等）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 (3.75 分) 重点审查：折旧年限确定是否正确、依据充分性；折旧公式是否正确、计算合理。

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，方能做到成新率的确定合理、依据充分。

(4) 房屋现值 (1.25 分) 重点审查：公式及计算过程是否正确。

(5) 交易税费估算 (2.5 分) 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。若用收益法估算不动产总价，该项不考虑，并赋值一等。

说明：用剩余法评估现有房地产项目的地价时，应扣除的销

售税、费是由土地分摊的部分，包括增值税、土地增值税、城建税、教育费附加等房地产交易税费。

(6) 地价计算 (2.5 分) 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 (3.75 分) 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。

4、剩余法二 (适用于评估待开发土地的价格，对应报告备案系统中的“假设开发法”)

(1) 待估宗地开发利用方式确定 (2.5 分) 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：在确定待估宗地的最有效利用方式时 (包括用途、规模、档次、工程特征等)，要符合当地政府部门的要求，符合已经签署的土地出让合同，按照规划指标进行测算，有关的经济指标参数应在报告中列示。对出让合同与规划指标不一致者，根据当地政府有关补交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 (5 分) 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：根据国土资厅发〔2018〕4号，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，按照本规范收益还原法的有关技术要求评估”，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。根据国土资厅发〔2018〕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，按照前述国土资厅发〔2018〕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(5分)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 (2.5 分) 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。另外，利息不断地发生变化，计算中要注意估价日期的利息率。根据国土资厅发〔2018〕4 号文要求，评估出让土地价格时，“假设的项目开发周期一般不超过 3 年”。

(5) 利润计算 (2.5 分) 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：根据国土资厅发〔2018〕4 号文，评估土地出让价格时，“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”。当评估投资价值等时，应该结合评估目的、相关假设前提等具体情况针对性测算开发利润。开发利润

通常按照一定基数乘以相应的利润率来估算。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（售价）。在测算开发利润时应注意计算基数与利润率之间的匹配，即选取不同的利润率，应采用相对应的计算基数；反之，采用不同的计算基数，应选取相对应的利润率。实际操作中一般取投资利润率或销售利润率。若采用的是现金流折现法，因折现率的取值中综合考虑了利息率和利润率，利息、利润不单独测算，若又单独测算了利润的，应适当扣分。

(6)税金及其销售费用估算(2.5分)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 (1.25 分) 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 (3.75 分) 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技术路线错误。

2) 评估地上建筑物持续使用的土地, 应按《土地估价规程》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, 应按照剩余法一思路计算。

若存在上述问题, 该种评估方法不得分, 并计“一般严重问题, 该子项计 0 分”一项。

#### 5、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(10分):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(8.75分):重点审查土地增值收益测算的思路(2.5分)、路径方法(2.5分)、案例选取(2.5分)、以及测算结果的科学性、可信度(1.25分)。

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(2.5分):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(3.75分)。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。

## 6、成本逼近法

(1)土地取得费估算(3.75分)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，不能作为土地取得成本。

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，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。征收农村集体土地时，土地取得费就是征地费用，即支付给农村集体经济组织的费用，包括：土地补偿费、地上附着物、青苗补偿费及安置补助费等。征地中各项费用必须符合《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并结合市场确定。如果市场价与政府有关规定有明显差距，则应该收集三个以上的征地实例采用比较法测算。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“几通一平”，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（3.75分）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别性实际支出，不能纳入成本。注意区分宗地权属界线内开发程度与宗地权属外的开发程度。“几通一平”一般情况下是指宗地权属界线外“几通”，宗地权属界线内土地平整。宗地权属界线外的土地开发费用要客观计算道路费、基础设施配套费、公用设施配套费和小区开发费；宗地权属界线内的土地开发费一般有土地平整费和小设施配套费。根据估价目的和投资主体不同，宗地权属界线内的小设施是否计入也不同。土地开发费可参照当地公示地价的开发费取费标准。

(3) 相关税费估算(2.5分)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。

说明：1) 征地过程中发生的税费一般有：①占用农用地时的耕地占用税；②占用耕地时的耕地开垦费；③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) 根据国土资厅发〔2018〕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、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。”

若未执行4号文件相关规定，计“一般严重问题，该子项计0分”一项。

(4) 利息计算(2.5分)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息率，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(2.5分)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(2.5分)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(2.5分)重点审查：年期修正、区位修正是否合理、依据充分，土地还原率的取值依据是否充分。(若无此项修正不得分)

说明：1) 在实际操作中，如土地增值收益采用当地出让金标准，由于政府公布的出让金标准多为宗地法定最高出让年限的

出让金,与评估宗地的剩余使用年限不一致,须作使用年限修正,相当于先把出让金推算成无限年期的,然后再修正到剩余有效使用年限。2) 价格修正与确定如果采用成本逼近法测算的是某一小区(或开发区)的平均地价,还应考虑小区的土地利用率,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。还应根据待估宗地在区域内的位置和宗地条件,进行个别因素修正(如面积、形状、临路等)。

(8) 地价计算(1.25分) 重点审查:公式及详细计算过程是否正确。

(9) 方法运用完整性(3.75分) 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。

## 7、公示地价系数修正法

(1) 基准地价简介(6.25分) 重点审查:是否全面、清晰地介绍了基准地价内涵,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(此处分配3.75分);基准地价修正体系是否说明全面、清楚、针对性强(此处分配2.5分)。

说明:1) 根据国土资厅发〔2018〕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、县区,其基准地价的内涵、构成不同,在使用公示地价系数修正法时,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) 关于基准地价超期使用问题,涉及国有土地资产处置或土地资产抵押时,所采用的基准地价应具有现势性,待估宗地的估价期日距基准地价的估价期日一般不超过 3 年。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公示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”;根据《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公示地价系数修正法。若使用超过 6 年的基准地价,直接判定为不合格报告。使用经验收但未公布的基准地价,计“一般严重问题,该子项计 0 分”一项。

(2) 宗地级别确定(1.25分)重点审查:是否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(11.25分)重点审查:编制待估宗地因素条

件说明表，表中所列项目应与基准地价修正体系表一致（此项分配 5 分）；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，重点审查修正系数取值与条件说明是否吻合（此项分配 2.5 分）；其他因素修正，主要审查开发程度、容积率、期日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（此项分配 3.75 分）。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。

（4）地价计算（2.5 分）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（3.75 分）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 分）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。

## 六、第四部分 附件（4 分）

重点审查不动产登记情况、权属证明（抵押评估须上传权属证明材料（土地使用证、房产证或不动产证及其附记页），且全



面、清晰，不可遮挡)、宗地位置示意图、土地估价机构备案函(必备要件(需将备案函上传至报告备案系统土地估价机构资质证书一栏)，若已备案但未按要求上传《备案函》的计“估价报告整体修正降0.5等”，(总得分处扣5分);若估价机构未备案，则所出具的报告直接判断为不合格)、签字土地估价专业评估师资格证书复印件、估价委托合同、其他重要附件(例如：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；已形成土地出让方案的，应附方案；报告中采用的相关实例的详细资料包括照片；设定规划建设条件的相关文件依据；他项权利查询资料；估价师现场查勘照片、现场查勘记录表等资料、图件)。

抵押报告附件若未上传产权证明材料，或缺少附记页，或有遮挡，或复印件模糊，计“一般严重问题，该子项计0分”一项。

## 七、总体评价(5分)

重点审查：

1、整份报告分析的针对性、完整性、合理性、逻辑性、一致性(3分)：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(2分)：格式是否规范、制作是否美观；

## 八、估价报告整体修正

1、评审专家若认为以上项目对某个问题的严重性考虑尚有不足，可视严重程度计“估价报告整体修正降等”，但须充分说

明理由。

2、估价结果、签字盖章、估价方法、估价过程、附件及其子项目中的评分项累计达到五项（含五项）以上“一般严重问题，该子项计0分”，则计“估价报告整体修正降等”，附文字说明，汇总得分处扣10分。

3、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、复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，计“估价报告整体修正降0.5等”；若累计达到或超过五处，计“估价报告整体修正降等”；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“存在问题”一栏中进行列示。

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估价对象实际情况等问题，属于土地估价专业评估师态度问题，计“估价报告整体修正降0.5等”。

报告审查结果分五个等级：一等（优秀）报告得分90-100分，二等（良好）报告得分80-89分，三等（中等）报告得分70-79分，四等（合格）报告得分60-69分，五等（不合格）报

告得分 60 分以下（不含 60 分）。

### 九、奖励

若一家机构连续两次评审结果均为二等(良好)或以上报告，给予免检一年的奖励。