

海南省国有建设用地使用权 估价技术参数指引



海南省土地估价师协会
二〇一六年三月

主要编撰人员

王云松、蒋文宁、陈兴舞、郭丽霞、
唐惠良、王保泰、肖 斌、郭德能、
符玉斌、陈 石

前 言

自 2010 年 1 月，国务院公布海南国际旅游岛建设上升为国家发展战略以来，海南省城镇化步伐加快，土地作为城市发展不可或缺的要素。为了能够及时适应新形势下的发展局面，充分发挥土地资源的最优化配制，进一步加强土地市场管理显得尤为重要。

土地估价是土地市场管理的重要环节，为了规范海南省各土地评估机构在土地估价中合理选取估价参数，客观、公正、公平地进行地价评估。在省土地行政主管部门的支持与领导下，省土地估价师协会组织省内四家技术力量强、积极参与土地估价理论研究与创新的土地评估机构担任技术承担单位，成立了海南省国有建设用地使用权估价技术参数指引项目研究课题组（以下简称课题组）。课题组经过一年多的努力，在广泛征求各土地评估机构、土地估价行业专家、土地行政主管部门等意见之后形成了《海南省国有建设用地使用权估价技术参数指引》。

本指引在编写的过程中，以“侧重实务、服务实践”为指导原则，突出可操作性，阐述了我省国有建设用地使用权估价中常见的共性问题，成果主要体现在估价方法的选用说明、技术参数的选取、估价结果的确定等三个方面的内容。由于成果研究的局限性，本指引仅作为海南省土地估价行业内部专业参考资料使用。

本指引于 2014 年 8 月通过了省国土资源厅组织的专家评审会验收。2016 年 1 月海南省土地估价师协会第四届二次理事会同意将该指引在广泛征求各方意见后，在我省土地估价行业内推广使用。该指

引从初步成果形成到最终发布，共历时近 2 年，经过 10 多次会议反复探讨论证，经历了 5 次大的修改。在整个编写的过程中，得到省国土资源厅土地利用管理处领导支持，并及时提出了修改意见和建议。本指引还得到了省内多位专家的精心指点和建议，也得到了不少会员单位的大力支持和部分资深土地估价师的密切配合，在此一并表示衷心的感谢。

由于参与本指引编写人员的水平有限，内容难免有疏漏和错误之处，希望更多的同仁朋友批评指正。

目 录

第一部分 概 述	1
一、海南省土地估价行业发展现状.....	1
二、土地估价技术研究发展的必要性.....	2
三、研究范围及主要内容.....	4
第二部分 土地估价方法的选用	5
一、估价方法选取的规范性文件.....	5
二、土地估价方法适用范围.....	5
三、估价方法选取的说明.....	7
第三部分 土地估价技术参数	14
一、海南省土地估价技术常用参数表.....	14
第四部分 土地估价结果分析确定	18
一、土地估价结果分析确定的要求.....	18
二、土地估价结果分析确定的说明.....	18
参考文献	21



第一部分 概 述

一、海南省土地估价行业发展现状

（一）、海南省土地估价行业发展概况

改革开放以来，随着国家城镇住房制度和土地使用制度改革的不
断推进，尤其在海南国际旅游岛建设上升为国家发展战略以后，海
南省房地产市场加速发展，越来越多的经济活动需要进行土地估价，
大量的市场需求催生了多家土地评估机构。同时，越来越多的人投
身于土地估价行业，使得海南省土地估价师队伍日益壮大。

海南省土地估价师协会于 1999 年成立，截止 2016 年 1 月，海南
省土地估价师协会现有土地评估机构 48 家，注册土地估价师 388 名，
其中经海南省土地估价师协会推荐，在中国土地估价师协会注册，具
备在全国范围内从事土地估价业务能力的土地评估机构有 14 家，这
些机构的人数规模平均达 20 人以上，其中注册土地估价师平均达 7
人以上。在海南省土地估价师协会注册，具备在全省范围内从事土地
估价业务能力的土地评估机构有 34 家，这些机构的人数规模平均达
12 人以上，其中注册土地估价师平均达到 5 人以上，全省从业人员
达到 1000 多人。

（二）、海南省目前主要的土地估价业务范围：

- 1、土地使用权出让评估；
- 2、因规划条件改变涉及的改变土地用途、增加容积率补缴地价款评估；



海南省国有建设用地使用权 估价技术参数指引

- 3、土地使用权转让评估；
- 4、土地使用权征收或拆迁补偿评估；
- 5、土地使用权抵押评估；
- 6、确定相关税费涉及的土地估价；
- 7、以土地使用权作为出资或合作条件入股企业评估；
- 8、为企业改制进行的土地估价；
- 9、为金融不良资产转让而进行的土地估价；
- 10、法律诉讼涉及的土地估价；
- 11、城镇基准地价评估；
- 12、城镇地价动态监测；
- 13、统一年产值测算；
- 14、其他经济或政府行为涉及的土地估价。

二、土地估价技术研究发展的必要性

（一）、土地估价行业发展对土地估价技术的要求

改革开放 30 多年来，我国土地估价行业发展大概经历了萌芽（1979-1986）、起步（1986-1998）和发展完善（1998 以后）三个阶段。截止目前，我国已经颁布了《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》、《农用地分等定级规程》、《农用地估价规程》等土地估价技术规范、办法。2012 年 3 月，中国土地估价师协会出台了《土地估价报告评审规则》，2012 年 5 月，中国土地估价师协会印发《中国土地估价师执业行为准则》，2013 年 4 月，国土资源部颁布了《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》。总体来看，这些



规程、办法、规范、规则针对土地估价工作中应遵循的基本准则、估价方法、工作流程和成果展示形式等进行了规定，但均是在宏观层面进行技术规范。随着市场经济的深入发展,土地交易形式变得更为复杂,土地估价同样面临着各种新的问题新的挑战。显然，这些宏观层面的技术规范不能完全解决微观领域的具体问题。

海南省土地估价师协会成立 16 年来，相继出台了《海南省土地评估机构和土地估价师注册、初始注册、年检试行办法》、《海南省注册土地估价师执业印章管理办法》、《海南省土地估价师协会专家库管理办法》、《海南省土地评估机构管理办法》等相关的土地估价行业自律性规定。这些规定对于海南省土地估价行业规范化发展起到了较大的促进作用，但是，很大程度上只针对于土地估价师和土地评估机构的执业情况进行行业自律管理，不能解决土地估价实践中遇到的难点、热点、及地区行业共性问题。因此，为了避免估价人员在土地估价过程中对一些具体事项处理的主观随意性，应基于国家已发布的技术规程与规范，结合海南的实际情况，强调在实践中的可操作性，针对实际估价中遇到的具体问题进行立项研究，制订出一套地方性的技术规范。以便在微观层面更加具体地指导土地估价业务，提升行业技术水平，促进土地估价报告的技术完善性以及规范化。

（二）、提升行业技术水平的需要，同时也是为国土部门地价管理提供可靠依据的需要

海南省 48 家土地评估机构，绝大部分土地评估机构都参与了涉及对土地出让、转让、抵押及规划条件调整等各种估价目的下，不同



土地用途的宗地估价，各土地评估机构在评估报告中对同一技术事项的处理存在较大的差异，比如估价方法的选取、技术参数的确定、估价结果的确定等，在实际执业过程中有的土地评估机构为了迎合客户的要求故意选择有利于估价意图的估价方法，或者随意调整估价因子和参数以达到期望的估价结果的目的。为了海南省土地估价行业的规范化发展，组织地区行业内专家及技术力量较为雄厚的土地评估机构研究编制一套适应我省土地市场的地方性估价技术指引，这不仅有利提升海南省土地估价行业的技术水平，也是国土部门能够更好的履行地价管理行政职能的迫切需要。

三、研究范围及主要内容

（一）、研究范围

本指引的研究范围和适用范围仅限于海南省范围内国有建设用地使用权估价，农村建设用地地价评估可参照其使用。

（二）、研究内容

宗地估价过程中土地估价五大常用方法的应用范围及选取说明；宗地估价过程中涉及主要技术参数的选取范围及说明；宗地估价过程中估价结果分析确定的要求及估价结果分析确定的说明。



第二部分 土地估价方法的选用

一、估价方法选取的规范性文件

（一）、国家标准

- 1、GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》；（下文简称“《规程》”）
- 2、TD/T 1009-2007《城市地价动态监测技术规范》。

（二）、政府部门文件

1、国土资厅发[2013]20号《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》。（下文简称“《规范》”）

2、国土资厅发[2015]12号《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》

（三）、协会文件

1、中估协发[2012]4号《关于印发〈土地估价报告评审规则〉的通知》；（下文简称“《评审规则》”）

2、中估协发[2012]23号《关于印发〈中国土地估价师执业行为准则〉的通知》。（下文简称“《准则》”）

（四）、其他参考资料

- 1、土地估价师考试类书籍
- 2、土地估价师继续教育培训资料
- 3、优秀土地估价报告

二、土地估价方法适用范围

（一）、市场比较法

适用范围：市场比较法主要用于地产市场发达，有充足可比实例的地区。市场比较法除可直接用于评估土地价格或土地租金外，还可



用于其他估价方法中有关参数的求取。

（二）、收益还原法

适用范围：收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。

（三）、剩余法

1、评估待开发土地的价格

公式： $P = A - B - C$

式中：P——待估宗地价格，A——不动产总价

B——开发项目整体的开发成本，C——客观开发利润。

适用范围：适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。一般可运用于以下情形：

- （1）待开发不动产中的土地估价；
- （2）待改造后再开发不动产中的土地估价；
- （3）仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价。

2、评估现有不动产中所含土地价格

公式： $P = P_r - P_h - T$

式中：P——待估宗地价格， P_r ——不动产交易价格

P_h ——房屋现值，T——交易税费。

适用范围：适用于现有不动产中地价的单独评估。

（四）、成本逼近法

适用范围：成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区的土地价格评估。

（五）、基准地价系数修正法

适用范围：基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系的区域，且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



距基准地价的期日一般不超过 3 年。

在选择估价方法时，如估价对象位于城镇范围内、基准地价覆盖范围之外，可以在充分分析论证其可行性的基础上，选择采用基准地价系数修正法，参照基准地价的末级地进行评估。

三、估价方法选取的说明

（一）、方法选取的要求

估价方法的选取，应首先满足《规程》要求。涉及适用《规范》时，应同时满足《规范》关于估价方法选取的要求。当客观条件不能满足选择两种以上土地估价方法评估时，应按《准则》相关要求执行。

1、《规程》要求

①应根据估价目的和估价对象特点、项目的实际情况，依据本标准选取选择适宜的估价方法，并与估价原则和估价依据衔接一致。

②除符合本标准规定的特殊情况外，每项估价所选估价方法应不少于两种，并说明估价方法选择的依据。

③应依不同土地用途估价方法选择的原则、不同权利状态下土地估价方法选择的原则，选取估价对象适宜的估价方法进行评估。

④城镇土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、公式地价系数修正法（包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）。

⑤对本标准推荐使用而未使用的方法或选用本标准中明确“慎用”“不宜使用”的方法，应说明理由。

⑥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。



2、《规范》要求

出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括收益法、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。

3、《准则》要求

当客观条件不能满足选择两种以上土地估价方法评估时，应首先组织专题组进行调研，书面作出调研报告。调研报告应做到论点明确、一题一议、论据充分、论证合理，充分排除使用其他方法的可行性。然后聘请业内有权威的专家评审，以评审意见为依据，书面作出只能用一种土地估价方法评估的特殊说明，并详细分析由此可能带来的风险。

（二）、方法选取的说明

1、一般说明顺序

首先，说明估价对象对应土地用途的估价方法选择原则。（选择原则包含《规程》及《规范》的要求）

然后，根据估价目的、估价原则、估价依据，结合估价对象特点及项目的实际情况，选取适宜的估价方法，并说明选取理由。

对推荐使用方法（见《规程》）、应选方法（见《规范》），如不选用时，应说明不能选取的理由。

对推荐使用方法（见《规程》）、应选方法（见《规范》）未选用或选用“慎用”“不宜使用”的方法，应说明理由。

最终选取的方法应为最适宜的方法（如有三种方法适宜，而仅选其中两种方法时，应比选其中最适宜的两种）。

最后，对所选取的估价方法进行简要介绍。

2、不同估价目的下，估价方法的选取说明



(1) 出让、置换（政府土地）、规划条件调整补交地价款目的
需同时满足《规程》和《规范》的估价方法选取要求。

出让、置换（政府土地）、规划条件调整补交地价款等估价目的方法选取说明一览表

土地用途	估价方法		
	方法选择的原则	推荐使用方法	不宜/慎选方法
城镇住宅用地	a) 评估住宅用地价格，宜选择市场比较法，并至少辅以另一种适宜的估价方法。 b) 对位于中心城区的住宅用地，不宜采用成本逼近法。 c) 对于投资待建的住宅用地，可选择剩余法。 d) 对位于城镇规划区外零星分布的住宅用地，可选择剩余法。 e) 对新开发土地，可选用成本逼近法。	市场比较法	对位于中心城区的住宅用地， 不宜 采用成本逼近法。
商服用地	a) 评估商服用地价格，宜选择市场比较法或收益还原法，并至少辅以另一种适宜的估价方法。 b) 评估商服用地时，慎选成本逼近法与公示地价系数修正法。 c) 对中心城区的商服用地，不宜采用成本逼近法。 d) 对已建在用的租赁型商服用地，首选收益还原法。 e) 对投资待建的商服用地，可选择剩余法。	①评估商服用地价格，宜选择市场比较法或收益还原法。 ②对已建在用的租赁型商服用地，首选收益还原法。	①对中心城区的商服用地， 不宜 采用成本逼近法。 ②评估商服用地时， 慎选 成本逼近法与公示地价系数修正法。
工矿仓储用地	a) 评估工矿仓储用地价格，宜选择市场比较法，并至少辅以另一种适宜的估价方法。 b) 如缺少市场可比案例，可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法。 c) 对租赁性工矿仓储用地，宜选用收益还原法。 d) 对投资待建的工矿仓储用地，可选用剩余法。 e) 对位于中心城区的工矿仓储用地，不宜采用成本逼近法。	市场比较法	对位于中心城区的工矿仓储用地， 不宜 采用成本逼近法。
公共管理与公共服务和交通运输用地	a) 评估公共管理与公共服务和交通运输用地价格，宜选择市场比较法，并至少辅以另一种适宜的估价方法。 b) 如缺少市场可比案例，可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法。 c) 慎用收益还原法与剩余法。	市场比较法	慎用 收益还原法与剩余法。

备注：

1、评估方法的选取，应同时满足《规程》与《规范》估价方法选取要求。上表为《规程》要求，以下为《规范》要求。

2、国土资厅发[2013]20号《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》要求（简称“《规范》”）：出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括收益法、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。



(2) 转让、抵押目的

应满足《规程》的估价方法选取要求，要求如下表：

转让、抵押目的方法选取说明一览表

土地用途	估价方法		
	方法选择的原则	推荐使用方法	不宜/慎选方法
城镇住宅用地	a) 评估住宅用地价格，宜选择市场比较法，并至少辅以另一种适宜的估价方法。 b) 对位于中心城区的住宅用地，不宜采用成本逼近法。 c) 对于投资待建的住宅用地，可选择剩余法。 d) 对位于城镇规划区外零星分布的住宅用地，可选择剩余法。 e) 对新开发土地，可选用成本逼近法。	市场比较法	对位于中心城区的住宅用地， 不宜 采用成本逼近法。
商服用地	a) 评估商服用地价格，宜选择市场比较法或收益还原法，并至少辅以另一种适宜的估价方法。 b) 评估商服用地时，慎选成本逼近法与公示地价系数修正法。 c) 对中心城区的商服用地，不宜采用成本逼近法。 d) 对已建在用的租赁型商服用地，首选收益还原法。 e) 对投资待建的商服用地，可选择剩余法。	①评估商服用地价格，宜选择市场比较法或收益还原法。 ②对已建在用的租赁型商服用地，首选收益还原法。	①对中心城区的商服用地， 不宜 采用成本逼近法。 ②评估商服用地时， 慎选 成本逼近法与公示地价系数修正法。
工矿仓储用地	a) 评估工矿仓储用地价格，宜选择市场比较法，并至少辅以另一种适宜的估价方法。 b) 如缺少市场可比案例，可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法。 c) 对租赁性工矿仓储用地，宜选用收益还原法。 d) 对投资待建的工矿仓储用地，可选用剩余法。 e) 对位于中心城区的工矿仓储用地，不宜采用成本逼近法。	市场比较法	对位于中心城区的工矿仓储用地， 不宜 采用成本逼近法。
公共管理与公共服务和交通运输用地	a) 评估公共管理与公共服务和交通运输用地价格，宜选择市场比较法，并至少辅以另一种适宜的估价方法。 b) 如缺少市场可比案例，可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法。 c) 慎用收益还原法与剩余法。	市场比较法	慎用 收益还原法与剩余法。

(三) 方法选取的理由

1、市场比较法

(1) 方法选取的理由



估价对象符合以下条件时，宜选取市场比较法。

1) 房地产市场发达，有充足可比实例的地区。

2) 比较案例：比较实例至少有三个，选择的实例与估价对象应属于同一供需圈、用途相同或相近、交易时间与估价期日相差不超过3年、在地域上属近邻区域或类似区域，所选实例应发生实际交易，并具体说明实例的位置、用途、面积、土地等级、土地利用情况、土地开发程度、交易时间、土地使用年限、交易方式、交易情况和交易价格及价格内涵等。

(2) 涉及《规范》适用范围的地价评估时，比较实例选取应注意：

1) 在综合分析当地房地产市场历年交易实例的基础上，优先选用正常市场环境下的实际交易实例。原则上不采用的竞价轮次较多、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。

2) 应选取能满足以下修正要求的比较实例：

①各比较实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各比较实例的修正幅度不能超过30%，即：（实例修正后的比准价格-实例价格）/实例价格 \leq 30%。

(3) 方法不选的理由

该地区房地产市场欠发达，缺乏可比实例，无法从已交易实例中筛选出具有可比性、能通过交易价格修正反映客观价格需要的三个比较实例。

涉及《规范》适用范围的地价评估时，扣减原则上不采用的竞价



轮次较多、溢价率较高的交易实例和不能采用楼面地价历史最高或最低水平的交易实例之外，近3年内近邻区域或类似区域的交易实例不足3个的，不宜选用市场比较法。

2、收益还原法

(1) 方法选取的理由

估价对象符合以下条件时，可选取收益还原法。

- 1) 属有现实收益或潜在收益的土地或不动产。
- 2) 能够收集到确定相关参数的资料，并且土地收益、费用和风险等都能够客观合理量化取值。

(2) 方法不选的理由

估价对象不具有现实收益或潜在收益，或难以收集到确定相关参数的资料，土地收益、费用和风险等无法客观合理量化取值。

3、剩余法

(1) 方法选取的理由

估价对象符合以下条件时，可选取剩余法。

- 1) 属具有投资开发或再开发潜力的土地，或现有不动产中所含的土地。

2) 剩余法计算公式（包括待开发土地价格计算公式及现有不动产中所含的土地价格计算公式）中的参数通过有关资料可客观合理量化取值，能用于公式计算。

(2) 方法不选的理由

不符合上述的方法选取条件之一时。

4、成本逼近法

(1) 方法选取的理由

估价对象符合以下条件时，可选取成本逼近法。

- 1) 属新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区的土地。



2) 属中心城区以外的住宅、商服及工矿仓储用地，或属公共管理与公共服务和交通运输用地。

3) 成本法公式中的参数通过有关资料可客观合理量化取值，能用于公式计算。

(2) 方法不选的理由

不符合上述的方法选取条件之一时。

5、基准地价系数修正法

(1) 方法选取的理由

估价对象符合以下条件时，可选取基准地价系数修正法。

1) 政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系的区域。

2) 涉及国有土地资产处置或土地资产抵押时。

3) 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期日一般不超过 3 年。

对超过 3 年的基准地价，应符合《中国土地估价师执业行为准则》(2011 版)第二十三条之“指引示例 3”要求：基准地价公布已超过三年，但尚不足六年的，应通过对近期的交易案例数据以及对当地土地市场走势分析，测算出规范的地价指数，采取指数修正的方式补充完善基准地价体系。对于基准地价超过六年的，在使用基准地价系数修正法时，须附地方政府明确要求必须使用该方法的证明；不能提供证明的，建议由省级以上（含）土地估价师协会组织专家论证，对在本次评估中使用基准地价系数修正法的技术合理性以及对评估价格的影响等内容提出明确的结论和建议。同时，土地估价师在应用基准地价系数修正法时，应充分阐述使用该方法的理由，并进行合理的期日修正。

(2) 方法不选的理由

不符合上述的方法选取条件之一时。



第三部分 土地估价技术参数

一、海南省土地估价技术常用参数表

特别说明：以下参数仅供参考，具体取值应结合估价对象所在地实际情况，通过市场调查确定。

序号	参数名称	参数取值标准	说明
1	土地还原率	根据《规程》里规定的方法确定，可以参考各市县最新基准地价中的还原率	
2	土地收益长期年增长率	一般不超过 3%	涉及到《规范》规定的估价目的，严格按照其规定执行。
3	房屋出租管理费	租金收入×（1%-3%）	
4	房屋维修费	房屋重置价×（0.5%-1.5%）	
5	房屋保险费	房屋重置价×（0.15%-0.2%）	
6	房屋耐用年限与残值率	见“房屋建筑经济耐用年限与残值率参照表”	
7	征地补偿费	根据省政府及各市县的規定标准	
8	青苗及地上附着物补偿费	根据省政府及各市县的規定标准	
9	被征地农民养老保险	被征地农民参加养老保险提供一次性缴费补贴，缴费补贴计入征地成本，具体取值参照各市县规定的标准，一般不低于地价的 5%。	
10	耕地占用税	1、海口市、三亚市 35 元/m ² ； 2、洋浦经济开发区、文昌市、琼海市、万宁市、澄迈县、临高县、儋州市、东方市、昌江县、陵水县、乐东县 25 元/m ² ； 3、定安县、屯昌县、白沙黎族自治县、琼中县、保亭县、五指山市 20 元/m ² ； 4、占用基本农田的，在适用税额的基础上提高 50%；	海南省实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法（海南省人民政府令第 217 号）
11	耕地开垦费	1、水田、菜地的基本标准为 8000 元/亩； 2、旱田、旱地的基本标准为 6000 元/亩；	《海南省耕地开垦费收缴使用管理办法》的通知 琼府（2002）7 号



		<p>3、其他基本农田的基本标准为 5000 元/亩；</p> <p>4、基本农田以外的水田、菜地基本标准为 5000 元/亩；</p> <p>5、其他耕地基本标准为 4000 元/亩</p> <p>区域因素修正系数： 海口市 1.5, 三亚市 1.2, 儋州市(含洋浦) 琼海市 1.0, 文昌市、万宁市、澄迈县、东方市、五指山市 0.9, 昌江县、屯昌县、陵水县、临高县、定安县、白沙县、保亭县、琼中县、乐东县 0.8</p> <p>(具体地块的耕地开垦费=基本标准×区域因素修正系数)</p>	
12	土地开发费	<p>海口市六通一平 22 万元/亩、五通一平 20 万元/亩；</p> <p>三亚市五通一平 25 万元/亩；</p> <p>其他市县五通一平 18 万元/亩</p> <p>根据实际情况修正确定</p>	
13	利息（成本法）	根据开发周期，取估价期日央行发布的贷款基准利率	
14	利润（成本法）	成本利润率 8%~12%	
15	土地增值收益	土地增值收益率 10%~30%（工业用地）	政府投资的公共管理与公共服务用地、交通运输用地及特殊用地可参考取值。
16	成本法因素价格修正	<p>使用年期修正： 将无限年期地价修正为有限年期地价， 年期修正公式 $K=1-1/(1+r)^n$</p>	
		<p>区位修正： 1、根据估价对象的区域因素、个别因素条件进行区位修正； 2、因素说明应与估价对象地价影响因素相一致。</p>	
17	开发完成后的房地产价值	评估计算开发完成后房地产价值	楼盘的均价，是否含装修要与设定的开发模式相对应。采用市场法或收益法进行计算
18	建安工程费	<p>一般的取值： 住宅：1200-3500 元/m²， 商业：1200-4000 元/m²</p>	含土建、安装（含电梯）和地下室的造价，如果开发后按精装修销售，还需加上装修的费用。商场、酒店及写字楼根据实际建筑设计考虑室内层高、跨度、电梯、消防喷淋、空调工程、程控电话及智能化系统等差异。如遇规模较大的



海南省国有建设用地使用权
估价技术参数指引

			连通地下室，宜视具体情况区别对待。 计算基数：建筑面积
19	宗地内配套附属工程费	按土地面积计算 100-800 元/m ² ，涉及到“新建住宅小区供配电设施建设维护费”的市县按照具体规定考虑。	含小区内道路、围墙、水电气的地下管网、停车位等附属设施、照明、景观与绿化等等。计算基数：土地面积或依容积率折算。
20	城市基础设施配套费	按《海南省物价局 省财政厅 省住房和城乡建设厅关于调整城市基础设施配套费征收标准的通知》（琼价费管[2010]99 号）文件计。	专项用于基础设施和城市共用设施建设。计算基数：建筑面积（以各市县具体规定为准）
21	其它工程费	按建安工程费的 2%-5% 计。	包括工程质量监督费、白蚁防治、房产测绘及规划放线、建设工程监理费、不可预见费等。计算基数：建安工程费
22	专业费	按建安工程费的 3%~6% 计。	工程勘察、规划及建筑设计、工程预算编制、环境影响评价、可行性研究、建设工程招投标、施工图审查等。计算基数：建安工程费
23	管理费（剩余法）	一般按 2%-5% 计。	开发商为组织和管理工程所花费的费用。计算基数：建安工程费+城市基础设施配套费+宗地内配套附属工程费+其它工程费+专业费
24	利息（剩余法）	根据投资周期来定，至少 0.5 年，最多不超过 3 年。	开发项目所花费成本的投资利息，按当期人民银行公布的基准利率计算，假设在建造期内均匀投入成本。
25	利润（剩余法）	一般取销售利润率住宅 15%-30%，商业 15%-35%。	开发项目的平均利润，是毛利润计算基数：开发完成后的房地产价值
26	销售费用	一般取费率为 3%~5%。	包括销售代理费、交易手续费、房屋产权登记费、广告费等。计算基数：开发完成后的房地产价值
27	销售税费	海口主城区、三亚主城区、儋州市那大镇费率为 5.6%，其它市县为 5.5%（以估价期日待估宗地所在区域地方税务局的最新税率为准）。	指营业税、城市维护建设税和教育费附加。计算基数：开发完成后的房地产价值
28	取得税费	4%	购地契税按地价的 3% 计，还应加上印花税、其他手续费等。计算基数：地价

备注：1、以上参数如有相关法规及政府文件规定的应按照规定取值；
2、以上参数涉及到保障性住房项目的土地估价应参照相关法规及政府文件规定取值



房屋建筑经济耐用年限与残值率参考值

建筑结构	经济耐用年限			残值率
	非生产用房	生产用房	受腐蚀生产用房	
钢结构	80	70	50	---
钢筋混凝土结构	60	50	35	0
砖混结构	50	40	30	2%
砖木结构	40	30	20	3%-6%
简易结构	10	10	10	0



第四部分 土地估价结果分析确定

一、土地估价结果分析确定的要求

(一)、《规程》要求

地价确定的方法：应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。对采用众数、简单或加权平均值、综合分析法等确定最终宗地地价，应阐述其方法及权重选择的依据，若舍弃某种估价方法的测算结果，应说明理由。

(二)、《准则》要求

《准则》第二十三条中的“禁行示例 3”：在确定最终评估结果时，不对几种方法的评估结果的合理性进行分析，缺乏得出最终评估结果的理由说明或分析、判断过程。

(三)、《评审规则》要求

地价确定评等要点

	评等要点	一等标准说明	二等标准说明	三等标准说明	四等标准说明
地价确定	评估结果可信度分析、最终地价确定依据与方法	可信度分析说服力强；地价确定依据充分、方法恰当。	缺少可信度分析或分析不到位，但地价确定方法基本合理。	结果相差30%-50%，且未分析其原因；或地价确定不尽合理。	结果相差50%以上，且未作分析；或地价确定明显不合理。

二、土地估价结果分析确定的说明

(一)、一般说明顺序

首先，列示所选不同估价方法的评估价值。

然后，根据不同评估价值之间的差异，进行评估价值可信度高低的定量、定性分析说明，具备定量分析条件时，宜进行定量分析。

最后，根据可信度分析结果，采用众数、简单或加权平均值、综合分析法等确定最终宗地地价，可信度分析中应阐述其方法及权重选择的依据，或舍弃某种估价方法测算结果的理由。



备注：

1、估价实务中，一个估价报告选取三个或以上估价方法，同时评估价值出现众数且宜采用众数的情形较少，故采用众数确定最终宗地地价的作法较少，鉴于此，下文不对众数进行说明。

2、《规程》提及“应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”，应在单方法测算时，进行调整。估价实务中，进行增（减）值较大调整的很少，主要是由于调整值不易准确量化，容易形成随意调整结果、引发质疑之弊端。

（二）、权重选取

差异参考表

评估价值高值（元/m ² 或万元/亩）	500	500	500	500	500	500	500	500	500
评估价值低值（元/m ² 或万元/亩）	417	400	385	357	334	313	294	278	250
差异=（高值-低值）/低值	20%	25%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	100%

评估价值权重选取表

序号	不同方法 评估价值差异	权重选取 (基于对两种方法评估价值的可信度进行分析论证)
一档	差异≤30%	简单算术平均值
二档	30%<差异≤60%	依评估价值可信度高低，可信度高的方法结果权重取值范围：50%<取值≤75%，另外一种方法结果权重取值范围：25%<取值≤50%
三档	差异>60%	依评估价值可信度高低，可信度高的方法结果权重取值范围：75%<取值≤100%，另外一种方法结果权重取值范围：0%<取值≤25%
<p>说明：</p> <p>1、本表为采用两种估价方法评估时，其评估价值的权重选取。</p> <p>2、评估价值差异=（高值-低值）/低值</p> <p>3、可从方法的适当性、准确性、一致性和客观性等方面进行分析论证评估价值的可信度。</p>		

（三）、可信度分析论证的参考说明

适当性：一般侧重从估价方法选用的适宜性方面进行分析。

准确性：一般从估价方法调查资料的可用性、参数取值量化的准确性等方面进行分析，最终反映评估价值的准确程度。

一致性：一般指估价方法在应用时有无完善的基本程序可循，其



逻辑关系是否正确严谨。一致性不足的方面如：估价方法计算式细化程度不够，在应用时对个别参数取值难以统一或难以合理计量（如现有房地产项目的土地估价剩余法）；估价方法对个别参数取值规定不够完善或缺少对个别影响价格因素的考虑（如基准地价系数修正法）。

客观性：一般指评估价值与客观市场价格的相符合性。影响方面如：方法应用时客观条件受限，无法开展尽职查勘与调查，难以客观评估；受土地市场成熟度、市场走势、所在区域位置、房地产市场价格等影响，不同方法在应用时评估值一般易偏高或偏低；适当性、准确性、一致性对客观性产生综合影响。

参考文献

- 1、国土资源厅发[2013]20号《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》；
- 2、中估协发[2012]4号《关于印发〈土地估价报告评审规则〉的通知》；
- 3、中估协发[2012]23号《关于印发〈中国土地估价师执业行为准则〉的通知》；
- 4、薛红霞、谢戈力主编.《广东省土地估价实用技术指引》.广东经济出版社.2006.5；
- 5、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局.《城镇土地估价规程》.2014.(GB/T18508-2014)；
- 6、国土资源厅发[2015]12号《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》
- 7、江苏苏信房地产评估咨询有限公司、连云港市国土资源局.《连云港市市区地价动态监测与基准地价更新报告 2010 年度》.BIM 专业文档下载平台. 2011.07；
- 8、熊航、江西财经大学.《南昌房地产投资收益率研究》.企业建设期刊. 2012.10；
- 9、游建国、杨成、深圳世联土地房地产评估有限公司.《利率期限结构化还原率在不动产估价中的应用》.中国土地估价 2013.12(224期)；
- 10、刘彦、黄清.《土地估价在改革中崛起》.中国地产市场期刊.2011.11；
- 11、晏丽.哈尔滨国源土地房地产评估有限公司.《谈土地估价存在的问题和风险防范》.g管理科学期刊；
- 12、杨学亮.《浅谈土地估价行业的规范发展》.统计与管理期刊.2013.01；
- 13、刘鹤颖.牡丹江大学财贸系.《论土地估价市场运作模式变革》.内蒙古农业大学学报.2008.04；
- 14、林艳.《经济体制改革 30 年再谈行业基准收益率》.中国工程期刊.2009.08
- 15、北京仁达房地产评估有限公司.《中国房地产投资回报率调查报告》.2014.01
- 16、北京房地产估价师和土地估价师协会.《土地估价方法与实务》
- 17、邹晓云.《土地估价基础》.地质出版社.2010.05