



中国

内部资料 免费交流

不动产登记与估价

CHINA REAL ESTATE REGISTRATION AND VALUATION

主办单位 / 中国土地估价师与土地登记代理人协会

- 第三次全国国土调查主要数据成果发布
- 交通用地宗地评估研究
- 自然资源价值构成及其评估方法探讨
- 我国不动产登记代理制度与三种典型代理制度的比较研究

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2021 / 10 / 总第318期



个人信息保护法今年11月1日起施行

十三届全国人大常委会第三十次会议表决通过了《中华人民共和国个人信息保护法》。《个人信息保护法》自2021年11月1日起施行。其中明确：①通过自动化决策方式向个人进行信息推送、商业营销，应提供不针对其个人特征的选项或提供便捷的拒绝方式；②处理生物识别、医疗健康、金融账户、行踪轨迹等敏感个人信息，应取得个人的单独同意；③对违法处理个人信息的应用程序，责令暂停或者终止提供服务。

十三届全国人大常委会第三十次会议20日表决通过
《中华人民共和国个人信息保护法》
自2021年11月1日起施行

个人信息保护有了 法律“安全锁”

- 不得过度收集个人信息
- 不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息
- 不得进行“大数据杀熟”
- 在公共场所安装图像采集等设备应设置显著提示标识



新华社国内部出品



@新华社

(来源：新华网)

CONTENTS

目录

要闻报道

02 第三次全国国土调查主要数据成果发布

评估视点

- 06 农用地定级与基准地价评估技术要点探析——以河北省清河县为例
- 13 交通用地宗地评估研究
- 19 自然资源评价评估行业信用体系建设
- 23 自然资源价值构成及其评估方法探讨
- 28 收益还原法在农用地价格评估中的应用
- 33 分析配建条件对宗地价格评估的影响——以四川都江堰市为例
- 37 县域城镇标定地价评估中标准宗地设立标准及流程

不动产登记

- 42 我国不动产登记代理制度与三种典型代理制度的比较研究
- 48 浅谈不动产权利转移登记办理及其注意事项——以新建房屋（住宅）转移登记批量办理为例

业务探讨

- 52 关于对土地估价报告瘦身的建议
- 57 评估机构参与林地定级试点工作经验谈



中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流
2021年第10期（总第318期）
（2021年10月刊）

《中国不动产登记与估价》编委会

顾问：洪亚敏 杨国诚 杨于北 谢戈力
主任：王 军
副主任：佟绍伟 周维纾 邹晓云 雒爱萍
王庆泽 冯洪山 朱道林 刘占增
杨金元 吴跃民 岳晓武 赵吉禄
黄克龙 薛红霞
委员：（按姓氏笔画排序）
马子奇 王永伟 王继尧 韦丽春
邓永忠 丘小春 兰 海 刘 瑞
李俊岭 李胜胜 李菊香 李翔业
吴 芳 吴 玲 邱 斌 张艺敏
张晓岭 张 鑫 陈兴舞 陈定主
周晓莺 胡育林 费思敏 崔真凯
蔡少晖 廖 平

《中国不动产登记与估价》编辑部

主 编：王 军
副 主 编：鲍丽萍 朱文华 张延丽 贾晟东
责任编辑：孙国瑞

地 址：北京市海淀区大柳树路17号
富海国际港1506室

邮 箱：sgr@creva.sina.net

电 话：010-66561589

传 真：010-66562319

邮 编：100081

刊 期：月刊

主 办：中国土地估价师与土地登记
代理人协会

网 址：www.creva.org.cn

发送对象：中国土地估价师与土地登记
代理人协会会员

印刷日期：2021年10月

印刷数量：1400册

印刷单位：北京地大彩印有限公司

第三次全国国土调查主要数据成果发布

日前，国务院第三次全国国土调查领导小组办公室、自然资源部、国家统计局发布《第三次全国国土调查主要数据公报》，并于8月26日联合召开新闻发布会，通报了有关情况。

精心组织，确保“三调”数据真实准确

2018年9月，国务院统一部署开展第三次全国国土调查（以下简称“三调”）。3年来，在各地、各有关部门的通力协作下，在全国各级调查机构和调查人员的共同努力下，“三调”工作克服地方各级机构改革和新冠疫情带来的困难，圆满完成了调查任务，取得了重大成果。

“三调”是一次重大国情国力调查。调查数据的真实准确是“三调”的生命线。党中央权威和集中统一领导，为确保“三调”数据真实准确提供了根本保障。国务院“三调”领导小组多次研究部署，强调“尽可能采用先进技术手段，减少可能出现的人为干扰，千方百计提高数据质量”。自然资源部精心组织实施，先后召开上百次会议研究部署落实，几十次赴地方调研指导，反复强调“对调查真实性毫不动摇，寸步不让，虚报严惩”。“三调”主要情况先后经国务院“三调”领导小组会议、国务院常务会议、

中央政治局常委会会议、中央政治局会议审议并原则通过，同时提出了重大工作要求。

调查工作中，严格执行分阶段、分层级检查验收制度，及早发现问题，及时纠正偏差。县级初始调查成果平均经过了7轮“检查—反馈—整改—再检查”的核查整改。充分利用遥感、卫星定位、地理信息系统以及移动互联网、云计算、无人机等技术，全面应用“互联网+调查”新机制，最大限度减少人为干预。强化培训指导，先后开展国家级培训6800余人次、省级培训11万人次，提升调查一线骨干、核查和监理人员的业务能力水平。

调查过程中，国家自然资源督察机构在调查关键节点先后开展4轮“三调”专项督察，覆盖了394个县级调查单元，在确保数据真实准确方面发挥了重要制衡作用。自然资源部公开通报了5起弄虚作假和152起调查不认真不到位、审核把关不严等典型案例。国家统计局组织开展的第三方数据质量综合评估结果显示，调查误差均满足设计控制标准，“三调”数据结果可靠。

成果丰硕，全面掌握全国主要地类数据

“三调”以2019年12月31日为标准时点，全面查清了全国国土利用状况，建立了

覆盖国家、省、地、县四级的国土调查数据库。全面掌握了全国主要地类数据：

（一）耕地12786.19万公顷（191792.79万亩）。其中，水田3139.20万公顷（47087.97万亩），占24.55%；水浇地3211.48万公顷（48172.21万亩），占25.12%；旱地6435.51万公顷（96532.61万亩），占50.33%。

（二）园地2017.16万公顷（30257.33万亩）。其中，果园1303.13万公顷（19546.88万亩），占64.60%；茶园168.47万公顷（2527.05万亩），占8.35%；橡胶园151.43万公顷（2271.48万亩），占7.51%；其他园地394.13万公顷（5911.93万亩），占19.54%。

（三）林地28412.59万公顷（426188.82万亩）。其中，乔木林地19735.16万公顷（296027.43万亩），占69.46%；竹林地701.97万公顷（10529.53万亩），占2.47%；灌木林地5862.61万公顷（87939.19万亩），占20.63%；其他林地2112.84万公顷（31692.67万亩），占7.44%。

（四）草地26453.01万公顷（396795.21万亩）。其中，天然牧草地21317.21万公顷（319758.21万亩），占80.59%；人工牧草地58.06万公顷（870.97万亩），占0.22%；其他草地5077.74万公顷（76166.03万亩），占19.19%。

（五）湿地2346.93万公顷（35203.99万亩）。湿地是“三调”新增的一级地类，包括7个二级地类。其中，红树林地2.71万公顷（40.60万亩），占0.12%；森林沼泽220.78万公顷（3311.75万亩），占

9.41%；灌丛沼泽75.51万公顷（1132.62万亩），占3.22%；沼泽草地1114.41万公顷（16716.22万亩），占47.48%；沿海滩涂151.23万公顷（2268.50万亩），占6.44%；内陆滩涂588.61万公顷（8829.16万亩），占25.08%；沼泽地193.68万公顷（2905.15万亩），占8.25%。

（六）城镇村及工矿用地3530.64万公顷（52959.53万亩）。其中，城市用地522.19万公顷（7832.78万亩），占14.79%；建制镇用地512.93万公顷（7693.96万亩），占14.53%；村庄用地2193.56万公顷（32903.45万亩），占62.13%；采矿用地244.24万公顷（3663.66万亩），占6.92%；风景名胜及特殊用地57.71万公顷（865.68万亩），占1.63%。

（七）交通运输用地955.31万公顷（14329.61万亩）。其中，铁路用地56.68万公顷（850.16万亩），占5.93%；轨道交通用地1.77万公顷（26.52万亩），占0.18%；公路用地402.96万公顷（6044.47万亩），占42.18%；农村道路476.50万公顷（7147.56万亩），占49.88%；机场用地9.63万公顷（144.41万亩），占1.01%；港口码头用地7.04万公顷（105.64万亩），占0.74%；管道运输用地0.72万公顷（10.85万亩），占0.08%。

（八）水域及水利设施用地3628.79万公顷（54431.78万亩）。其中，河流水面880.78万公顷（13211.75万亩），占24.27%；湖泊水面846.48万公顷（12697.16万亩），占23.33%；水库水面336.84万公顷（5052.55

万亩)，占9.28%；坑塘水面641.86万公顷（9627.86万亩），占17.69%；沟渠351.75万公顷（5276.27万亩），占9.69%；水工建筑用地80.21万公顷（1203.19万亩），占2.21%；冰川及常年积雪490.87万公顷（7362.99万亩），占13.53%。

用好“三调”成果，持续加强和改进工作

“三调”数据成果全面客观反映了我国国土利用状况，也反映出耕地保护、生态建设、节约集约用地方面存在的问题，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照党中央、国务院的决策部署，采取有针对性的措施加以改进。

（一）坚持最严格的耕地保护制度，守牢18亿亩耕地红线。党中央、国务院始终高度重视耕地保护。2017年国务院印发公布的《全国国土规划纲要（2016—2030年）》，按照保障国家粮食安全的总体要求，统筹平衡支撑经济社会发展、脱贫攻坚、农业结构调整和生态建设等目标，确定了2020年和2030年的耕地保有量目标，分别是18.65亿亩和18.25亿亩。“三调”结果显示，2019年末全国耕地19.18亿亩，从全国层面看，实现了国家规划确定的耕地保有量目标。

从“三调”数据看，“二调”以来的10年间，全国耕地地类减少了1.13亿亩，在非农建设占用耕地严格落实了占补平衡的情况下，耕地地类减少的主要原因是农业结构调整和国土绿化。过去10年的地类转换

中，既有耕地流向林地、园地的情况，也有林地、园地流向耕地的情况，结果是，耕地净流向林地1.12亿亩，净流向园地0.63亿亩。耕地流向园地等农用地中，有的破坏了耕作层，有的没有破坏，“三调”专门对此进行了调查标注，全国共有8700多万亩即可恢复为耕地的农用地，还有1.66亿亩可以通过工程措施恢复为耕地的农用地，如果需要，这部分农用地可通过相应措施恢复为耕地。因此，只要统筹安排，严格管控，完全可以守住18亿亩耕地红线。但绝不能掉以轻心，必须坚持最严格的耕地保护制度，守牢耕地红线。

一是结合各级国土空间规划编制，以“三调”成果为基数和底图，按照应保尽保原则，合理确定各地耕地保有量，严格划定永久基本农田，确保完成国家规划确定的耕地保护目标。二是压实地方各级党委和政府耕地保护目标责任，实行党政同责。把耕地保有量和永久基本农田保护目标任务带位置逐级分解下达，作为刚性指标严格考核。三是对耕地特别是永久基本农田实行特殊保护，耕地主要用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品生产，永久基本农田按粮田管理。严格用途管制，坚决遏制耕地“非农化”、严格管控“非粮化”，从严控制耕地转为其他农用地。四是规范完善耕地占补平衡，确保补充耕地数量相等、质量相当。

（二）坚持最严格的生态环境保护制度，统筹生态建设。基于生态文明建设需要，“三调”将“湿地”调整为与耕地、园

地、林地、草地、水域等并列的一级地类。

“三调”结果显示，10年间，生态功能较强的林地、草地、湿地、河流水面、湖泊水面等地类合计净增加了2.6亿亩，生态建设取得了积极成效。同时，全国有2.29亿亩耕地流向林地、草地、湿地、河流水面、湖泊水面等生态功能较强的地类，而又有2.17亿亩上述地类流向耕地，反映出生态建设格局在局部地区不够稳定，一些地方还暴露出生态建设的盲目性、生态布局不合理等问题，必须坚持最严格生态环境保护制度，统筹生态建设。

一是坚持系统观念，在“三调”形成的数据库基础上，科学划定生态保护红线，合理安排生态建设布局，纳入各级国土空间规划并严格实施。二是尊重自然规律，对“三调”发现的不符合自然地理格局的土地利用方式，按照“宜耕则耕、宜林则林、宜草则草、宜湿则湿、宜荒则荒、宜沙则沙”的原则，逐步进行调整。三是通盘安排未来生态退耕、国土绿化等生态建设，依据“三调”形成的统一底图，按照“宜乔则乔、宜灌则灌、宜草则草”的原则，科学确定并带位置下达新的绿化任务。

（三）坚持最严格的节约用地制度，推动集约高效用地。“三调”结果显示，全国建设用地总量6.13亿亩，较“二调”时增加1.28亿亩，增幅26.5%，同期国内生产总值增长109.4%，常住人口城镇化率从48.34%提高到62.71%，建设用地的增加与经济社会发展的用地需求总体相适应。但从“三调”数据看，城镇建设用地总规模达到1.55亿亩，节约集约程度不够问题依然突出，一些

地方存在大量低效和闲置土地。全国村庄用地规模达3.29亿亩，总量较大，布局不尽合理。城乡建设用地盘活利用具有较大潜力。

我国人多地少的国情和现代化建设的进程决定了土地供需矛盾还将持续相当长的时间，实现高质量发展，必须坚持最严格的节约用地制度，全面提升用地效率。

一是结合国土空间规划编制，合理确定新增建设用地规模，严格规划管控，城镇建设必须严格限定在城镇开发边界之内，农村一二三产业融合发展应当在县域内统筹。二是着力推动城乡存量建设用地开发利用，完善政府引导市场参与的城镇低效用地再开发政策体系，全面提升各类园区集约用地水平。三是科学编制村庄规划，推动全域土地综合整治，盘活农村存量土地。四是强化土地使用标准和节约集约用地评价。调整完善产业、基础设施、公共服务领域建设用地使用标准。加强项目生成阶段节约用地审查，建设项目可研报告要对节约集约用地情况做出专章分析，新上项目用地节约集约化程度应努力达到国内同行业先进水平。五是大力推广节地技术，培育出一批新型节地模式和节约用地典型，发挥示范引领作用。

“三调”成果是国家制定经济社会发展重大战略规划、重要政策举措的基本依据。要加强“三调”成果共享应用，将“三调”成果作为国土空间规划和各类相关专项规划的统一基数、统一底图，推进国家治理体系和治理能力现代化。

（资料来源：新华社）

农用地定级与基准地价评估技术要点探析

——以河北省清河县为例

河北嘉泽房地产资产评估有限公司 刘倩 李佳佳 刘成效

摘要 农用地定级和基准地价评估工作分为内外业两个阶段，每个阶段都表现出各自不同的技术特点。以清河县县域内所有农用地为研究对象，采用“综合定级”的方法选定因素因子进行量化，划分农用地级别。探索农用地用途、权属全覆盖，实现耕地+园地+林地等主要地类用途全覆盖，编制国有农用地和集体农用地基准地价，实现国有+集体权属全覆盖，建立“三权分置”背景下承包经营权和经营权价格分别评估的农用地基准地价体系，为核定国有资产和土地流转提供价格参考。

基准地价作为政府宏观调控的重要手段，在客观反映土地使用价值、诊断土地市场价格偏离水平等方面起到了标尺作用。以往我国基准地价编制以城镇建设用地为主，随着自然资源管理体制改革的完成，基准地价将实现从服务土地资源价值核算向全类型自然资源价值核定延伸。需要补齐农用地地价管理短板，建立农用地资产管理体系。目前，我国的农用地基准地价理论体系尚未发展成熟，对农用地的价值研究仅限于定性分析，本文以清河县农用地定级和基准地价评估工作中的实践经验为基础，分别对农用地定级和基准地价评估过程中的技术要点进行分析探讨，以期对农用地定级和地价评估工作提供参考。

一、研究区概况与数据来源

（一）研究区概况

清河县地处河北省东南部、邢台市东

部，系黑龙港低平原区。清河县隶属河北省邢台市，辖葛仙庄镇、谢炉镇、王官庄镇、连庄镇、坝营镇、油坊镇，全县总面积500.44平方千米。

（二）数据来源

本文的数据来源为2019年清河县遥感影像图、第三次全国国土调查成果数据库（2019年）及最新的耕地质量等别年度更新评价成果等。数据时点为2020年1月1日。

二、农用地定级技术要点

（一）定级技术思路

农用地定级和基准地价评估是根据农用地的自然属性、社会经济属性和区位属性，对农用地质量的优劣进行综合评定，划分级别，同时根据农用地的投入产出效益进行价格评估。清河县农用地中占比大的地类依次为耕地、园地、林地，因此本次清河县农用地

地基准地价编制选取耕地、园地、林地三种地类。土地定级是对土地质量和使用效益及其在土地空间上的分布差异状况进行评定的过程。土地定级分为综合定级和分类定级两种，综合定级是对影响各种农用地地类的自然因素、社会经济因素和区位因素因子进行综合分析，按综合评价值的差异划分土地级别。分类定级是分别对各农用地地类的影响因素因子进行分类分析，按分类评价价值划分土地级别。

《自然资源分等定级通则》对农用地定级的工作内容及技术思路进行了统一规定，但实际运用中会因各地自然、经济和社会环境的不同遇到适用性和可操作性问题。由于清河县地处平原，区域内土壤条件、气候等自然因素对农用地价格影响差别较小，各地类在实际利用中只是内部结构的调整，因此不适用分类定级，宜选用综合定级。

（二）定级因素因子选择及权重确定

1. 定级因素因子选择

《自然资源分等定级通则》中规定了农用地定级备选因素因子，实践中需根据当地实际和资料收集情况缩小定级因素因子选择范围，选择具有区别度的因素因子。由于清河县地处平原地区，部分因子如地面坡度、有效土层厚度、地下水埋深、年降水量和年积温等在全域范围内差别不大，无法以其衡量区分土地等别高低，因此将此类因素因子进行舍弃。

2. 因素因子权重确定

根据影响农用地价格的因子的主次程度确定权重值的大小。农业生产能力的高低决定了农用地的价格，而农业生产能力主要受自然因素（光、温度、水等农用地的自然属性）的影响，其次是社会经济因素和区位因素。具体权重采用特尔斐专家打分法进行确定。清河县农用地定级因素因子及权重见表1。

表1 清河县农用地定级因素因子及权重

定级因素	权重	定级因素	权重	定级因子	权重
自然因素	0.43	土壤条件	0.43	表层土壤质地	0.15
				剖面构型	0.13
				土壤有机质含量	0.15
社会经济因素	0.35	基础设施条件	0.19	灌溉保证率	0.07
				排水条件	0.06
				田间路网密度	0.06
		耕作便利条件	0.07	耕作距离	0.07
土地利用状况	0.09	利用现状	0.09		
区位因素	0.22	区位条件	0.12	城镇影响度	0.06
				农贸市场影响度	0.06
		交通条件	0.10	道路通达度	0.05
				对外交通便利度	0.05

（三）定级因素因子量化

1. 点状因子

指定级因子指标的优劣不仅对具备此指标的地块有影响，还对其周围农用地产生影响。点状因子是同心圆扩散性因素，量化方法采用直线衰减法。

清河县农用地定级的点状因子主要是城镇影响度、农贸市场影响度、对外交通便利度和耕作距离，其理论影响半径为 $R = \sqrt{S/(n\pi)}$ ，实际根据清河县各类定级因子分布较均匀的特点，采用同级别因子影响半径尽量不交

叉、全覆盖的原则做适当调整。同时，当定级单元受不同级别因子影响时，对各级别因子分别赋予不同的功能分，然后用直线衰减模型 $e_{ij}^T=f_i^T \times (1-r)$ （式中： e_{ij}^T 为*i*因子对*j*点的作用分； f_i^T 为*i*因子的功能分； r 为*j*点到*i*因子的相对距离）计算作用分，最后对各级别因子按半径衰减的作用分值进行加权求和。

2. 线状因子

指定级因子指标的优劣不仅对具备此指标的地块有影响，还对一定距离范围内的农用地产生影响。线状因素是平行扩散性因素，随着距离的增加，其影响强度按一定规律衰减，量化方法采用指数衰减法。

清河县农用地定级的线状因子主要是道路通达度。根据收集的路网资料，将清河县县域内的道路类型划分为国道、省道和乡道，通过道路类型对应的道路作用指数确定其功能分，利用公式计算各类型道路影响距离，最后用指数衰减模型 $e_{ij}^R=(f_i^R)^{1-r}$ （式中： e_{ij}^R 为*i*道路对*j*点的通达度作用分； f_i^R 为*i*道路或同类道路的功能分； r 为*j*点到*i*道路的相对距离）计算道路影响作用分。

3. 面状因子

指定级因子指标的优劣仅对具备此指标的地块有影响。面状因素是非扩散性因素，量化方法采用最大最小值法或均值度法。

清河县农用地定级的面状因子主要是表层土壤质地、剖面构型、土壤有机质含量、灌溉保证率、排水条件、田间路网密度、利用现状。面状因子具有非扩散性，通过收集

土地部门的耕地质量等别年度更新数据库，结合实地调查，对不同级别的面状因子作用分进行直接赋值。

对因子的末级作用分不按0处理，而是在因子衰减的基础上根据经验确定。

（四）定级单元分值计算和级别划分

利用ArcGIS软件的空间叠加功能，将点、线、面状定级单元作用分值图分别进行空间叠置，最后采用加权平均法计算定级指数。根据计算出的定级指数总分值做频率统计，绘制总分频率直方图，选择频率曲线分布突变处为级别分界点。将清河县农用地初步划分为四个级别。在初步划分级别的基础上，手动处理软件自动生成的部分不合理细碎图斑，并征求县自然资源和规划局、农业局、各乡镇等部门的意见，对部分单元进行了微调，最后确定土地级别。

三、基准地价评估技术要点

清河县农用地基准地价评估中的技术要点包括：“三权分置”背景下对承包经营权和经营权价格分别进行评估；国有和集体农用地价格评估技术要点；估价方法的选择及关键参数的确定。

（一）“三权分置”背景下的农用地价格评估

此次清河县农用地基准地价评估，是在“三权分置”的农村土地制度背景下，结合

清河县农用地流转实际需求，分别评估承包经营权价格和经营权价格。

1. “三权分置”的发展历程

家庭联产承包责任制实现了农村集体土地所有权和承包经营权分置。随着农村土地制度改革的深化，2014年中共中央办公厅、国务院办公厅《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》明确了“坚持农村土地集体所有，实现所有权、承包权、经营权三权分置，引导土地经营权有序流转”，首次提出了“三权分置”的概念。2015年中共中央、国务院《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》提出“明确现有土地承包关系保持稳定并长久不变的具体实现形式，界定农村土地集体所有权、农户承包权、土地经营权之间的权利关系”。2016年中共中央办公厅、国务院办公厅《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》指出“顺应农民保留土地承包权、流转土地经营权的意愿，将土地承包经营权分为承包权和经营权，实行所有权、承包权、经营权分置并行，着力推进农业现代化”。

随着“三权分置”的土地制度实施，家庭农场、种植专业大户、农民专业合作社等农村经济组织对承包土地的经营权价格评估的需求越来越多，如何

客观公正地评估承包土地的经营权价格，是土地经营权流转的关键问题。

2. “三权”关系的实例解析

承包土地的经营权表现形式有两种：一是承包土地由承包农户自己经营，土地经营权仍属于农户；二是农户将其承包土地经营权上的土地经营权让渡给经营主体经营时，权利表现形式是该农业经营主体的土地经营权。

例如，农户A通过集体土地使用权分配原始取得30年期的土地使用权，即农户A拥有的承包经营权。假设农户A为个体劳动者，不参与规模化经营，扣除各项经营费用后其每年土地净经营收入为1000元/亩。若农户A将其剩余承包期限内的土地转包给农户B，同时收取700元/亩的租金，则农户A仅拥有土地的承包权，将土地经营权让渡给B。那么运用收益法将剩余年期的土地使用权按净租金收益700元/亩进行折现即为农户A拥有的土地承包权价格。

农户B承包了土地用于经营，则农户B





拥有土地经营权。按照经济人的假设，其土地经营收益一般应大于其从A手中取得土地经营权所需支付的租金成本，假设农户B年净收益为1500元/亩，扣除700元/亩的土地承包成本，运用收益法将其合同约定年期的土地使用权按净收益800元/亩进行折现，即为农户B拥有的土地经营权价格。如果农户B为家庭农场、种植专业大户、农民合作社等农村经济组织，由于先进技术和规模化经营，年经营收入增加和费用减少，使得净经营收入增加，从而导致经营权价格高于承包权价格。

综上，土地承包经营权价格一般高于承包权价格，至于承包权价格和经营权价格孰高孰低，与当地经济发展水平有关。若当地经济发展水平高，工业化聚集，传统农业种植户较少，即使低租金农户也愿意将承包权进行流转用于规模化经营，这样经营权价格就高于承包权价格。相反，在经济欠发达的传统农村，无论受当地自然条件制约或农户自身的价值观念影响，土地规模化经营程度

较低，加上土地经营收益远不如外出打工收益高，个体劳动者承包其他农户土地的动机较小，此时承包权和经营权价格均较低。

（二）国有和集体农用地价格评估技术要点

考虑到今后对农村土地流转需求日益增加，且以往当地没有农用地价格的研究和制定，为建立能够激活农村土地资产、优化土地资源配置的农用地基准地价体系，此次清河县将国有农用地和集体农用地分别纳入基准地价编制范畴。

国有农用地基准地价编制的重点在于防止国有资产流失，为国有资产核定提供价格支撑，集体农用地基准地价则重点服务于农用地流转，为农村土地资源合理利用、保障农民财产权益提供价格参考。国有农用地和集体农用地价格的区别主要体现在收益水平高低和还原利率上。此外，基准地价内涵的设定也存在差异，国有农用地土地使用年期设定为50年，集体农用地土地承包经营年期设定分别为耕地30年、园地30年、林地70年。

（三）估价方法选择及关键参数的确定

1. 估价方法选择

农用地估价方法包括收益还原法、成本逼近法、市场比较法、剩余法、评分估

表2 清河县农用地纯收益计算表

项目	地类及作物类型		备注
年总收益	年总收益=主产品收入+副产品收入		农用地总收益是指持续的、稳定的客观收益
耕地	水浇地、旱地	主产品：玉米、小麦、棉花	主副产品收入=农作物主副产品的客观产量×估价期日的市场价格
		副产品：秸秆	
园地	果园、其他园地	主产品：山楂	
		副产品：园地上套种的其他农作物品种	
林地	乔木林地、其他林地	主产品：栽培杨	
		副产品：林木树体的一部分（种实、树皮）及林内可采的生物（如药材、木耳等）	
年总费用	年总费用=①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧		包括农业生产的所有直接费用和间接费用
①	种苗费	种子、种苗（树苗）	
②	肥料费	化肥、农家肥等	化肥包括氮肥、磷肥、钾肥、复混肥等其他肥料；农家肥包括粪肥、厩肥、绿肥、堆肥等
③	农药费	农药、生长剂、除草剂等	
④	水利费	灌溉用水费	灌溉用水费=灌溉用水量×单位水费
⑤	电力费	灌溉、排涝、照明等	
⑥	材料费	小农具购置费及农膜费	2000元以下非固定资产
⑦	人工费	农业生产用工费，家庭用工折价的成本和雇工费用成本	农业生产用工费=工日数×人工费单价〔25~30元/（人·日）〕 工日数：小麦5个、玉米4个、棉花35个工日
⑧	机畜工费	机械或畜力耕作、收割费	
年纯收益	年纯收益=年总收益-年总费用+政府补贴		

价法及基准地价修正法。此次农用地基准地价评估选用收益还原法和成本逼近法进行评估。

2. 估价方法应用中关键参数的确定

1) 收益法中的关键参数

采用收益还原法进行测算时，客观的纯收益、准确的还原利率和收益期是计算土地价值的关键因素。

(1) 纯收益的确定。收益的计算要关注收益与权利状况是否对应。权利不同，虽然反

映的租金可能没有差异，但其对应的收益率可能存在差异，如国有农用地和集体农用地之间收益水平的高低。其次，当收益直接以生产经营的方式确定时，均应以客观的收入和费用为计算依据，将收益和费用分别折算





到价值时点。此外，农用地评估的假设前提是按照目前的种植作物类型持续经营，不改变土地利用方式。最后，土地纯收益的计算应考虑政府补贴，否则土地纯收益可能会很低，甚至出现负值。

（2）还原利率的确定。土地还原率一般可采用“安全利率+风险调整值”的方法进行测算，安全利率通常取一年期定期存款利率。对于清河县而言，风险调整值主要考虑暴雨、旱涝、霜冻、病虫害等自然灾害对农业生产的风险，国家产业政策和农产品供需对经营产生的风险，以及农业生产周期长、市场供需变化等风险。一般种植业风险调整值在2%~5%之间。不同的农用地利用类型利用方式不同，种植的作物品种不同，经营产生的风险也不同，应根据影响农用地的自然条件、农业生产情况、社会经济发展和土地市场、土地用途、产业政策及不同利用类型的经营状况等因素及当地的实际情况进行具体分析，确定各种土地利用类型的风

险调整值。

2) 成本逼近法中的关键参数

成本逼近法仅适用于农用地市场不成熟且成交量较少、无法充分使用市场资料的农用地，且需要考虑宗地的具体情况，适当做个别因素的修正。该方法的运用难点是土地取得

费的确定。农用地的土地取得费一般按照取得中低产田的客观成本作为取得费，但实践中该费用的案例极少且难以获取，可以通过调查农用地流转租金，将租金折现到价值时点，得到相当于一次性支付取得土地承包权费用作为取得费；也可以借助政府制定的区域内统一年产值标准，扣除安置补助费后得到区域内标准作物条件下农用地无限年期取得费，进行适当的个别因素修正得到。

四、结论

本文以农用地定级和基准地价评估工作实践经验为基础，借助ArcGIS工作平台对各阶段的技术要点进行分析。将农用地定级与基准地价评估工作由定性分析转向定量研究，为地价评估课题的研究提供了新思路，同时为农用地级别划定和地价评估的实际可操作性提供了一定的参考依据。

交通用地宗地评估研究

安阳市金土房地产评估有限公司 梁 辉 李永明

摘 要 交通用地评估宜选市场比较法，但现实中交通用地案例普遍难选且少，商服、住宅、工矿仓储用地交易案例相对较多。本文依据交通用地性质，将交通用地与商服等类比用途联系起来，在市场比较法的基础上，探索一种方法，进行地价评估。这种方法就是类比法。类比法是从市场比较法延伸出来的一种用已知用地类型推算未知用地类型地价的方法，实质是市场比较法。在现有资料的基础上，通过文献调查，结合交通用地基准地价确定方法，针对类比法运用过程中的方法、程序、要求等进行分析论证，总结出相对科学规范的类比法评估方法，供评估人员借鉴。

一、研究背景

交通用地的评估，2001版规程上仅有“教育、科技、文化、卫生及其他用地，影响因素分析及评估方法选择应用，根据估价目的及宗地实际情况，参照以上方法执行”；2014版新规程增加了“公共管理与公共服务和交通运输用地价格评估”一节，对“影响因素分析、估价方法选择、评估技术要点”均进行详细论述。新规程对估价方法的规定为：“交通运输用地价格，宜选市场比较法，并至少辅以另一种适宜的估价方法。如缺少市场可比案例，可酌情选用成本法与公示地价系数修正法。慎用收益还原法与剩余法。”同时对评估技术要点和原则进行了规定，但实际操作中仍然困难重重。本文从实际出发，基于市场比较法，提出一种用已知用地类型推算未知用地类型地价的方法，通过类比法等相应方法，分析交通用地与其他用途用地的类比关

系，确定用途转换系数，然后测算出交通用地价格。

二、交通用地特性

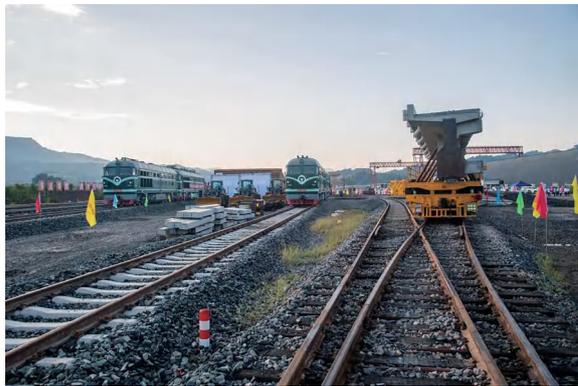
（一）利用特性

除交通站场外，交通用地多呈线状分布，因线路漫长，跨越多个地理区域，土地利用条件复杂。

（二）经济特性

- （1）公共性；
- （2）外部性；





- (3) 空间利用的垄断性;
- (4) 市场价值的隐含性。

三、评估方法

(一) 现有评估方法

市场比较法是土地估价最基本的方法，是国内外通用的经典估价方法之一。

它的优点是估价师能利用掌握的充分信息客观准确地估价；缺点是当市场不活跃、土地交易数量不足时，经济环境政策的异常变化、通货膨胀或经济衰退、规模较大、土地利用复杂，都可能影响市场比较法的可靠性。

公示地价系数修正法定期更新并公布具有局限性，且许多地市没有制定交通用地的基准地价。

成本法存在取费标准，很多是国家或政府相关部门制定的标准，与实际会有一定差距，难以准确把握和判断土地的价值。

(二) 本文提出的方法

本文提出的类比法是从市场比较法延伸出来的一种用已知用地类型推算未知用地类

型地价的方法，其实质是市场比较法，以与交通用途相关土地的交易案例为基础，通过类比法等相应方法，确定用途转换系数，然后测算出交通用地价格。

类比法的重点和难点在于用途转换系数的确定。确定方法有机会成本转换法、道路贡献法、基准地价比值法等，这些方法针对不同类型的交通用地项目会有所差别。

四、交通用地评估的类比法

(一) 类比法计算公式

交通用地价格=类比用途土地价格×用途转换系数

$$I = \sum_{i=1}^n (F_i \times w_i) \times \omega_i$$

式中： I 为交通用地价格； F_i 为*i*类比用途土地价格； w_i 为*i*类比用途转换系数； ω_i 为*i*类比用途权重。

(二) 交通用地类比法评估程序

(1) 确定影响范围。通过现场调查或参考定级估价成果，合理界定交通用地影响区域。

(2) 界定类比用途。根据交通用地特点，选择与类比用途均相关的因素，进行对比分析，选择影响因素最接近的用途，作为类比用途。例如，通过比较分析，发现交通用地(车站)与商服、住宅用地的价格影响因素敏感度近似，更接近商服用地与住宅用地；而交通用地(线路)与工业用地的价格影响因素敏感度近似，更接近工业用地。

(3) 确定类比用途土地价格。利用市场比较法、收益法等日常评估方法，评估类比用途土地价格。此前应进行开发程度、容积率、年期等修正，以统一价格内涵。

(4) 确定用途转换系数。

(5) 计算交通过地价格。

(三) 各种方法确定转换系数的步骤及方法

1. 机会成本转换法

(1) 确定类比用途；

(2) 测定用途改造费用，改造费依据满足类比用途使用需要确定；

(3) 计算转换系数。

转换系数=1-改造费用/类比用途土地价格

2. 道路贡献法

(1) 确定影响半径；

(2) 确定贡献用途；

(3) 统计各用途面积；

(4) 计算各用途所占比例；

(5) 确定不同用途权重。

权重一般在各用途所占区域面积比例基础上，采取专家咨询的方法进行调整。

3. 基准地价比值法

(1) 确定区域类比用途土地基准地价。

(2) 确定区域交通过地土地基准地价。

(3) 统一价格内涵。按照交通过地土地基准地价内涵，对类比用途基准地进行容积率、年期、土地开发程度修正。

(4) 确定转换系数。

转换系数=修正后类比用途土地基准地价/交通过地基准地价

五、类比法实例应用

以某市铁路交通过地评估为例，详细介绍机会成本转换法、道路贡献法、基准地价比值法在交通过地宗地评估中的应用。

(一) 实例

本文范例为某市火车站，位于某市某区中同大街路南，土地面积为 45693.7 平方米，土地用途为铁路用地，评估目的为中国铁路总公司确定土地使用权价格、依法进行土地资产处置并转增国家资本金提供参考依据。

(二) 测算思路与方法

运用类比法，其实是采取了间接的比较，即铁路用地可参照某类用途土地价格修正后评估：从地价影响因素相关性分析，合理界定交通过地影响区域，根据交通过地特点，选择与类比用途均相关的因素进行对比



分析，选择影响因素最接近的用途作为类比用途。利用市场比较法、收益法等日常评估方法，评估出类比用途土地价格，再利用机会成本转换法、道路贡献法、基准地价比值法等方法确定用途转换系数，最后确定交通用地价格，即

交通用地价格=类比用途土地价格×用途转换系数

（三）方法步骤

1. 确定影响范围

估价对象为某市火车站，土地用途为铁路用地，为二级地类。根据某市基准地价成果，车站对于商服的影响半径为1.485千米，对住宅的影响为2千米，对工业影响为5千米。从企业收益水平对区位选择敏感度及从地价影响因素相关性角度出发，本宗地为位于城区内的客运站，因其周围土地利用类型多为住宅、商服，影响范围为2千米。

2. 界定类比用途

界定类比用途，其实就是通过对商服繁华度、交通条件、基础设施状况、公共设施

配套状况、周围环境条件、容积率等影响因素的比较分析来确定类比用途。

通过比较分析，可以发现以下规律：

一是车站与住宅用地的地价影响因素敏感度最为近似，更接近住宅用地，相较而言其最有可能转化的用途应为住宅，故确定类比用途为住宅用地。

从用途属性分析，车站一般建设在市区，周边有商服、住宅、公共道路等设施。据调查，车站周围住宅用地范围最大，因此，车站最可能、最佳的转换用途为住宅，故可以参照住宅用地的地价水平进行评估。

二是交通用地（车站）最有可能改造的类比用途为商服，通过测算用途改造费用确定转换系数，这种情况下的类比用地为商服用地。

三是运用道路贡献法分析确定影响半径及此范围内各用途的贡献，然后统计各用途土地面积，计算各用途土地所占比例，确定不同用途权重，最后确定交通用地价格。此范围内的贡献用途分别为商服、住宅用途。

3. 确定类比用途土地价格

1) 类比用途土地价格确定

估价师另外调查近三年某市出让成交案例情况，通过对近年来某市经济发展状况、土地供应政策、市场土地供求状况和



土地价格变化状况进行分析，选取了区域内住宅/商服用地的成交案例作为可比实例，利用市场比较法经修正得出类比用途土地价格。具体选择原则和实例条件描述如下：

- (1) 与估价对象属同一供需圈；
- (2) 与估价对象用途相同或相近；
- (3) 与估价对象交易类型相同或相近；
- (4) 与估价对象的估价期日相接近；
- (5) 可比实例必须为正常交易，或能修正为正常交易。

2) 类比用途土地价格修正

待估宗地为某市火车站，通过市场比较法测算出类比用途土地价格，与交通用途相比，还需进行开发程度、容积率、年期等修正，以统一价格内涵。

(1) 开发程度修正。考虑开发程度不同对地价的影响，参照某市城镇土地定级及基准地价更新成果，将比较实例与估价对象的开发程度影响因素进行比较并进行修正。

(2) 容积率修正。考虑容积率不同对地价的影响，参照某市城镇土地定级及基准地价更新成果，将比较实例与估价对象的容积率影响因素进行比较并进行修正。

(3) 土地使用年期修正。指估价对象和比较实例的具体土地使用年期差异，将各比较实例的不同使用年期修正到估价对象的土地使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。

4. 确定用途转换系数

经过上述市场案例修正得出的是宗地住

宅/商服用途土地价格，估价对象作为铁路用地（即交通运输用地），需对其进行用途转换修正。确定用途转换系数主要运用以下三种方法。

1) 机会成本转换法

(1) 确定类比用途。通过上述对比分析，交通用地（车站）最有可能改造的类比用途为商服，据前述测算过程可测算出类比用途商服土地价格结果。

(2) 测定用途改造费用。改造费依据满足类比用途使用需要确定，这个需经调查整理测算得出客观改造费用。

(3) 计算转换系数。

转换系数=1-改造费用/类比用途土地价格

2) 道路贡献法

分析确定影响半径及此范围内各用途的贡献，然后统计各用途土地面积，计算各用途土地所占比例，确定不同用途权重，最后确定交通用地价格。

(1) 确定影响半径。通过分析确定影响半径及此范围内各用途的贡献。

(2) 确定贡献用途。此范围内的贡献用途分别为商服、住宅、其他用途。

(3) 统计各用途土地面积，计算各用途土地所占比例，确定不同用途权重。从企业收益水平对区位选择敏感度及从地价影响因素相关性角度出发，本宗地为位于城区内的客运站，因其周围土地利用类型多为住宅、商服，从此范围内测算各用途土地所占面积、比例。则

交通地价=类比商服用地价格×商服用途土地所占比例+类比住宅用地价格×住宅用途土地所占比例+类比其他用地价格×其他用途土地所占比例

3) 基准地价比值法

(1) 确定区域类比用途基准地价。根据某市新一轮的城市基准地价,宗地位于住宅用地二级地范围。

(2) 确定区域交通用途基准地价。根据某市新一轮的城市基准地价,宗地位于交通用地二级地范围。

(3) 统一价格内涵。按照交通用途土地基准地价内涵,对类比用途土地基准地价进行容积率、年期、土地开发程度修正,统一价格内涵。

(4) 确定转换系数。

转换系数=修正后类比用途土地基准地价/交通用地基准地价

经估价人员认真分析,此比例可体现住宅与交通用地之间的价格差异,故可作为交通用地与住宅用地的用途转换修正系数。

5. 确定交通用地价格

经过上述修正测算,得到

待估宗地交通用地地价=类比用途地价×用途转换系数

从而测算出各不同用途转换系数下的交通用地地价。

(四) 结果差异分析

由测算结果看,不同的方法测算结果存在差异,产生这些差异的原因,一是类比地

价的不同,二是估价师的专业判断的不同。

六、结论

(一) 总结

综上所述,从资料可信度、操作便利度、数据准确度考虑,采取用途转换方法评估交通用地价格是切实可行的,同时,由于各市县在交通用地基准地价确定过程中采用的层次分析法、因素分值法实际是特尔斐法的扩展和延伸,其价格水平实际是其他用途地价的修正结果,因此在日常评估实践中,可利用各地基准地价成果中交通用地和参照用途地价水平的比值作为转换系数,即

转换系数=待估宗地所在区域交通运输用地基准地价/待估宗地所在区域参照用途基准地价

机会成本法、道路贡献法相对基准地价用途转换,工作量较大,但在没有交通用地基准地价的地区,相对于收益法等日常评估方法还是有操作性的,难点在于对当地市场有较高的熟悉度。

(二) 建议

交通用地估价方法一直备受估价师关注,虽然规程、教材上有规定,但不翔实,只有方向。建议由省级协会组织专家就适用性及相关修正体系进行分析论证,形成成果,以技术指南方式,参照执行。

自然资源评价评估行业信用体系建设

上海建经房地产估价咨询有限公司 施瑞麟 金 明

摘 要 企业信用体系的建立，对于维护市场经济秩序、促进市场的健康发展、防范和化解信用风险等起到不可忽视的作用；也可以促进企业加强树立企业形象的意识、提高企业经营管理水平、增强企业的市场竞争力。自然资源评估企业作为自然资源评价评估市场的主体之一，其信用状况影响着整个评估市场的健康发展，建立自然资源评价评估行业的信用体系是规范评估市场的重要手段。

自然资源是经济社会发展的物质基础，“山水林田湖草沙是一个生命共同体”。党和国家为进一步加强自然资源统一管理，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》；在机构改革中组建自然资源部，履行“组织开展自然资源分等定级价格评估”职能。自然资源评价评估行业是践行价格评估职能的重要载体，因此建立统一的自然资源评价评估行业信用体系，是做好行业自律管理重要途径，是新时期引领、促进行业发展的有效手段。

一、自然资源评价评估行业信用体系现状及存在的问题

早在2006年，中估协为加强土地评估机构诚信建设，形成有效的行业自律机制，提高土地估价行业社会信誉，印发了《土地评估机构资信评级办法》并施行至今。开展行业自律、构建行业信用体系，对机构会员执业能力和企业信用进行等级

评定，评级结果纳入中国土地估价行业信用体系，有利于扩大土地估价行业的扩大影响力，对向社会“推优树典”起了很好的作用，充分调动了土地估价机构的参与热情，加强了机构自律和管理提升，开启了评估行业信用体系的先河。

自然资源评价评估包括土地、矿产、海域海岛、林业、森林、草原、湿地等各类自然资源的价格评估，借鉴2021年6月1日起实施的《自然资源价格评估通则》《自然资源分等定级通则》两项推荐性行业标准，自然资源评价评估行业有必要建立统一的信用体系，以适应行业发展。统一的信用体系不仅是自然资源评价评估行业 and 品牌建设宣传、提升社会知名度和认知度的重要途径；也是加强企业信用管理，规范市场经济秩序的重要手段，有利于自然资源评价评估行业融合发展。

“自然资源”是老概念，但统一的信用体系是“新问题”。自然资源信用体系建设应该秉承“继承发扬”的精神，在土地资信

评价基础上吸纳各领域好的成功经验，明确评价定位、思路与关键指标等基础性内涵，达成行业共识，“兼容并蓄”，为信用体系建立打下基础。

从目前来看，我们需要发展和探索自然资源信用评级理论，建立适合我国国情的、健全的企业信用体系，并根据自然资源特点和市场实际不断发展和完善。自然资源评估行业信用体系建设存在的问题主要有以下方面。

第一，从我国目前自然资源评估行业的现状来看，行业尚无针对企业信用体系建设的相关法规、规范，需要行业上下共同努力推动。

2019年7月9日，国务院办公厅发布《关于加快推进社会信用体系建设构建以信用为基础的新型监管机制的指导意见》，为行业加强信用监管，规范市场秩序，优化营商环境提供了制度保障，“加快完善相关管理办法，明确认定依据、标准、程序、异议申诉和退出机制。”

自然资源行业主管部门按照指导意见精神，为加强社会信用体系建设，深入推进“放管服”改革，应适时制定相关资信评价办法，从而进一步发挥信用在创新监管机制、提高监管能力和水平方面的基础性作用，更好激发市场主体活力，推动行业高质量发展。

第二，企业自身信用管理意识有待进一步提升。行业需要达成“诚信得益，失信受损”的共识，形成以诚信为基础的良性竞

争，助力企业发展，从而提升以经营管理水平。诚信经营不仅是自然资源评估评价企业必需的制度安排，更是潜在的企业资产；不仅是公司制度，更是自然资源评价评估行业的一种意识，对于每个从业人员都有着潜在的影响。这是建立行业评价制度对行业建设及公司治理重要性的体现，起到规范和引导行业发展作用。

第三，信用信息管理系统开发尚存在不足。由于信用的核心问题是不对称的信息问题，要想使不对称的信息问题得到有效的解决，就要做好信用评级，通过这一环节可以使市场主体对信用信息的需求得到满足。自然资源的评价评估行业涵盖面广，专业性强，区域性特征明显，自然资源评价评估各行业协会需要充分协调，在自然资源部的统一平台上对信用评价评级结果向社会进行公示公开，进一步提升社会信用制度建设，把社会信用的标准体系和自然资源评价评估体系统一融合。

二、自然资源行业信用体系建立的措施

信用建设是一个系统工程，其中很重要的一环就是信用评估或信用评级。信用评估所产生的信息是可共享的，具有鉴定信用和评价资信的功能。实践证明，通过行业协会推动企业的信用实践是我国推动信用建设的有效途径。2005年12月，全国整规办会同国资委发布了《商会协会行业信用建设工作指导意见》，推动商会、行业协会制定行规

行约，建立行业评议和失信惩戒制度，帮助企业建立信用风险管理制度，为企业提供信用信息服务，开展企业信用评价。中国土地估价师协会根据《国务院办公厅转发财政部关于加强和规范评估行业管理意见的通知》及相关指导意见，起草发布了《土地评估机构资信评级办法》（中估协发〔2006〕40号），正式在土地评估机构开展资信评级，对评估程序与管理、行业自律责任等做了明确规定；建立了涵盖基本情况指标、技术水平指标、内部管理水平指标、机构社会形象指标、评估业务情况指标的五大类《土地评估机构资信评级指标》体系；全国协会和省级协会分别形成《土地评估中介机构A级资信综合分评审指标》《土地评估中介机构B级资信综合分评审指标》及说明。

从前述土地估价行业协会资信评级可以看出，行业信用体系建立需要两个重要的抓手：一是对信用评估标准体系进行科学的制定，在进行信用评估时，要把握定量分析与定性分析相结合、动态分析与静态分析相结合、前景预测与历史分析相结合的方法。对评估标准体系进行科学合理的制定，这是做好评估工作的重要基础。二是要有科学的评估手段，使评估的科技含量不断提高。可以通过大数据、信息化的手段等对信用评价的一些基础性的工作进行相关的查询监测、整理数据、分析统计等工作，把相对独立的信息系统建立起来。在中估协资信评级中，评估业务状况指标完全根据“土地估价行业备案系统”实现业绩数据归纳。

土地评估是自然资源评价评估行业的一个重要组成部分，其资信评级实施经验对自然资源评价评估行业信用体系建设起到示范和引领作用。但是，土地估价行业资信评级更多是考虑土地估价机构作为中介鉴证类估价机构的特点，制定了相关评级指标，一定程度上区别于自然资源整个行业信用建设内涵。作为自然资源评价评估企业，在市场竞争中体现其本身抗风险能力的经济指标与土地估价机构的技术、内部管理业务等指标同等重要，需要在如下四个方面进一步加强：

第一，信用评价是全面系统地评估企业的过程，建议针对企业基本素质，从企业领导者素质、企业经营管理素质、员工队伍与建设情况、技术实力等角度全面考查企业；同时针对企业经济实力，考核企业的财务实力和债务的保障能力，考查企业抵御风险能力；针对企业经济效益和营运能力，客观评价企业履行信用的能力和潜力；对企业发展能力和前景做出专业预测和判断，揭示出企业履行信用的潜在可能性；针对职业风险金的建立等，可委托第三方信用评价机构做出评价评估。

第二，企业信用评价是长期的系统的工程，特别是对于当下我国自然资源评价评估行业来说，可以说处于新的起步状态，这就要求信用评价工作要遵循一定的原则和标准才能持续不断地推进和完善。对于行业信用体系的建设，一要客观、公正，不管是信用评价标准的建立、还是具体的信用评价主体对企业进行评价时的行为，都要遵循客观公

正的原则，才能真实反映行业和企业的现实状况。二要有权威性，信用评价结果要具有高度的权威性，否则信用评价体系将失去其存在的意义。三要有时效性，信用评价结果作为一种客观、公正、公开的信息，是在一定时间、一定地点，根据一定条件，经过综合评价而形成的，具有一定时效性。时间、地点、条件等发生变化，信用评价结果也将随之改变。

第三，企业信用评价要具备广泛的适用性，企业信用评价体系必须适应于各种不同类别、不同规模、不同所有制形式等企业的需要。不同的企业，有不同的特色，适应市场经济的手段和模式也不同，在信用评价指标设计中，不能一味求全、求大，形成“头部”效应，造成小机构生存困难。我们讲“不一定追求第一，但绝对唯一”，就是要给特色评估机构以充分的发展空间。

第四，诚实守信是保障估价活动客观公正的基石。自然资源评价评估是一项技术服务性工作，对评估师及估价人员的知识结构，知识的广度、深度，思想素质、道德修养都有着较高的要求，还要求具有一定实践经验、足够的经济和管理知识，掌握与土地和估价相关的法律、法规知识，理解国家的有关政策。自然资源评价评估机构要建立评估师学习与培训制度，对估价人员进行业务技能培训的同时，要加强估价法规学习和思想道德教育，使估价人员有与估价工作相应的知识理论水平，有较强的责任感，赢得客户的尊重，进而提高企业的信誉。科学、

全面和标准化的企业信用评价将对企业、政府、社会等层面的信用建设起到推动作用。

三、自然资源评价评估行业信用体系建立的作用与意义

1. 有利于提高企业市场竞争力

信用评价需要调查、评价企业资本实力、运营能力、偿债能力、管理水平、发展趋势等方面，是全面考察企业的综合能力和信用能力的表现。同时信用评价涉及的诸多内容和指标要求正是企业经营、管理应该达到的目标，所以信用评价对企业认清差距、改进不足、加强管理、提高经营水平是十分有益的。获得较高信用等级企业能够受到客户欢迎和信赖，形成品牌效应。

2. 规范企业行为净化市场环境

信用体系可以给行业市场带来明确的信用标准和好的市场预期。一方面，信用体系可以给企业一个信用行为参照标准，设定信用评价目标，逐步提高企业信用等级；另一方面，信用体系给客户提供了一个标准，由此可以直观地比较、鉴别、选择企业，也是品牌宣传的重要手段。

信用体系辅以相关的实施或整改规范。对于信用行为不端的企业，相关部门给予失信警告和歇业督促等措施，必将促使企业提高信用意识、规范信用行为，把不讲信用企业逐步淘汰出局，从而净化市场，利于诚实守信的正规企业生存发展，为企业建立良好的品牌打下基础。

(下转第27页)

自然资源价值构成及其评估方法探讨

江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司 曹天邦 张增峰

摘要 文章主要阐述了自然资源价值理论劳动价值论和效用价值论，并以此为基础，基于可持续发展理念，分析了自然资源价值构成。价值构成表现为内在价值和外部成本，其中内在价值又分为劳动价值和效用价值。自然资源的评估方法多种多样，各有优缺点，不同的方法其理论基础各异，应根据具体选择使用。

一、引言

随着自然资源稀缺和环境问题的日益凸显，人们意识到应该重新建立自然资源价值观，自然资源有限、有价的价值观被哲学、生态学、经济学、伦理学等领域的科学家接受，他们针对相关问题展开了讨论和研究。认识、研究自然资源价值的理论及评估的方法，将对社会发展、经济决策、生态建设等具有重要的理论指导意义。

二、自然资源价值理论

目前自然资源定价理论主要有两种：马克思的价格理论和市场经济价格理论。前者的核心是劳动价值论，后者的核心是效用价值论。

1. 劳动价值论

根据劳动价值论，价值是凝结在商品中的无差别的人类劳动，价格是价值的货币表现。资源作为自然界天然形成的产物，当它处于自然状态时，其本身是没有价值的。尽管如此，马克思并没有否定没有凝结人类劳

动的没有价值的东西就没有价格，就不具备商品形式。比如土地是有价格的，不管这种土地是处于自然状态，还是已开垦状态。根据劳动价值论的主张，自然资源价值即为在其自然再生产能力之上，人类为维护、恢复、增殖自然再生产所付出的必要劳动时间。

2. 效用价值论

效用价值论的渊源可追溯至17世纪，由英国经济学家N.巴本首次提出。他认为：一切商品的价值都取决于它们的用途；而它们的用途则取决于人们的主观评价。后来一些经济学家修正了一般效用价值论，提出了边际效用价值论，认为商品的价值取决于其边际效用。边际效用论者用主观价值论和供求论来说明市场价格的形成和作用，指出物品市价是供求双方对物品主观评价彼此均衡的结果。

三、自然资源的价值构成

在当前环境问题日益严重的背景下，可持续发展理论应运而生，它要求自然资源开

发利用限定在资源环境可承受的阈值之内，并不影响下一代的利益，即当代与后代具有均等的发展机会。基于可持续发展理论，自然资源价值一般包括的方面见图1。



1. 内在价值

1) 自然资源的劳动价值

天然存在的自然资源有满足人们需要的使用价值，但没有凝结人类劳动，其本身并无价值。而为了经济生产生活的顺利进行，人类必须付出大量劳动对自然资源进行开采加工，比如矿产资源需要经过发现、搜寻、开采（包括为了开采进行的交通、通讯等准备工作）、洗选及配送等环节才能为经济生活所利用。这种经过加工的非自然状态的自然资源具有价值，这部分价值由加工所消耗的人类劳动形成。自然资源的劳动价值包括物化劳动的转移价值和活劳动新创造的价值，它在自然资源价格构成中表现为开发成本和税收与利润。

2) 自然资源的效用价值

自然资源的效用价值取决于自然资源的有用性。自然资源作为人类生存和发展的重要物质基础，其有用性即效用是毋庸置疑的。人类社会生生不息，源于自然界的慷慨给予，人类迈出的每一步都离不开自然界

为其提供的必需的能量，无论是在人类进化的初始阶段，还是在科技飞速发展的今天，概莫能外。有用性是自然资源具有价值的前提和必要条件，这种有用性使之成为自然资源，其所有权通常由国家所有，人们要取得自然资源的使用权、收益权和处置权，必须支付相应的资源使用费，自然资源使用成本是使用者为获得自然资源使用权而支付给所有者（包括国家或集体）的一定货币额，它体现了自然资源所有者与使用者之间的经济关系和经济学中的“使用者付费”理念。

2. 外部成本

经济外部性也称外部成本，分为正外部性和负外部性。正外部性是某个经济行为个体的活动使他人或社会受益，而受益者无须花费代价；负外部性是某个经济行为个体的活动使他人或社会受损，而没有为此承担成本。

自然资源系统是一个有机体，具有一定的承载阈限。超过阈限，系统的稳定性就会遭到破坏，整体结构和功能紊乱。自然资源的开发利用往往会对生态环境造成损害，体现在三个方面。一是自然资源的开发利用往往带来生态破坏。二是自然资源的开发利用常常伴随环境污染。三是自然资源的开发利用会使其数量减少（甚至枯竭）、质量变差，这会损害子孙后代平等地利用资源繁衍发展的权益。正因为自然资源的开发利用过程中会产生这三种负外部性，从可持续发展的角度出发，我们必须对破坏了的生态系统进行修复，对污染了的环境进行治理，对子孙后代的利益进行保护，为此花费的代价

就称为补偿成本，可分为生态补偿费、环境补偿费和代际补偿成本。

四、自然资源评估方法

本着定价思想和定价方法相统一的原则，本文概括总结了5种有代表性的自然资源定价的理论模型，并对其进行了比较和分析。

1. 影子价格模型

影子价格是从资源有限性出发，以资源充分合理分配并有效利用为核心，以经济效益最大化为目标的一种理论测算价格，是对资源使用价值的定量分析。影子价格具有三方面的特征：第一，是以线性规划为计算方法的计算价格；第二，是一种资源价格；第三，是以边际生产力为基础。

自然资源影子价格计算公式如下：

目标函数：

$$Z_{\max} = C_1 X_1 + C_2 X_2 + \dots + C_n X_n$$

约束条件：

$$\begin{bmatrix} a_{11} & \dots & a_{1n} \\ \vdots & \ddots & \vdots \\ a_{m1} & \dots & a_{mn} \end{bmatrix} \begin{bmatrix} X_1 \\ \vdots \\ X_n \end{bmatrix} \leq \begin{bmatrix} b_1 \\ \vdots \\ b_m \end{bmatrix}$$

$$X_1, X_2, \dots, X_n \geq 0$$

式中： Z_{\max} 为目标值； X_1, X_2, \dots, X_n 为各类自然资源数量； C_1, C_2, \dots, C_n 为各类自然资源单位数量价值系数； a_{ij} ($i=1, 2, 3, \dots, m$ ； $j=1, 2, 3, \dots, n$)为约束系数； b_1, b_2, \dots, b_m 为自然资源约束。

虽然影子价格反映了资源的稀缺程度，为自然资源的合理配置及有效利用提供了正

确的价格信号和计量尺度。但在资源定价中仍有很大局限性，影子价格与生产价格、市场价格差别很大，只能反映自然资源的稀缺程度和资源与总体经济效益之间的关系。

2. 边际机会成本模型

边际机会成本（简称MOC）理论认为，自然资源的消耗使用包括3种成本：边际生产成本（MPC），是指为了获得资源而必须投入的直接费用；边际使用者成本（MUC），是指将来使用此资源的人所放弃的净效益；边际外部成本（MEC），是指在资源开发利用过程中对外部环境所造成的损失。

$$\text{即：} MOC = MPC + MUC + MEC$$

MOC表示由社会所承担的消耗一种自然资源的全部费用。该理论将资源与环境结合起来，弥补了传统的资源经济学忽视资源使用所付出的环境代价以及受害人和后代人利益的缺陷；同时，此模型可以作为决策的有效判据用来判别有关资源环境保护政策是否合理。然而，由于同一资源在不同地区上MUC和MEC的计算方法不同，最终结果缺乏可比性，难以进行资源价格时空分析和区域对比。

3. 李金昌模型

原中国环境战备研究中心副主任李金昌认为，自然资源价值包括两部分：一是自然资源本身的价值，即未经人类劳动参与的天然产生的那部分价值（ P_1 ）；二是基于人类劳动所产生的价值（ P_2 ）。

根据地租理论，设 R 为基本地租或租

金； a 为代表自然资源丰度和开采利用条件的等级系数，则该自然资源的地租或租金为 aR 。设 I 为平均利息率，则该自然资源本身的价值为

$$P_1 = aR/I$$

P_2 可以根据生产价格理论来确定。社会投入单位资源所产生的成本加利润，相当于 $C+V+M$ 。式中： C 为物质消耗； V 为活劳动消耗； M 为利润。所以，该自然资源由于社会投入部分产生的价值 P_2 只要考虑平均利息率，即可求得

$$P_2 = (C+V+M)/I$$

因此，该自然资源总的价值 P 计算公式为

$$P = P_1 + P_2 = (aR + C + V + M)/I$$

该理论模型提出自然资源的价值包括天然价值和人工价值两部分，是对马克思劳动价值论的重大修正和完善。但是，此理论适用于可再生资源，而矿石、煤炭、石油和天然气是耗竭性的，不适用。

4. 条件价值法

条件价值法是近年来国外环境经济学和生态经济学中应用最广泛的关于公共物品价值评估的标准方法，尤其在资源环境领域。该方法主要是通过直接询问人们对于假想市场中生态系统服务的支付意愿，确定此类生态系统服务的经济价值。其主要评估流程为确定调查对象和范围—建立假设市场—设计调查问卷—汇总处理调查数据—分析支付意愿。其中包括三项关键技术：一是准确、清楚地描述被评估的生态服务或提供服务的产

品；二是合适的出价技术；三是合适地揭示答卷人真实评价的手段。

随着理论基础和评估技术的不断完善，条件价值法逐渐成为生态系统服务的价值核算的重要方法之一。然而，由于条件价值法自身特点造成评估的主观性较大，评估过程中的采访者偏好不确定、问卷调查和分析方法存在差异，这一方法在实践应用中还存在较大弊端。

5. 旅行费用法

旅行费用法是用以评估非市场物品价值最早的方法之一。它是将旅行费用(如交通费、门票和旅游点的花费等)作为景点入场费的替代品，通过这些费用成本，求出环境物品的消费者剩余，以此来测定环境物品的价值。目前主要发展出分区模型、个体模型和随机效用模型。其中，分区模型实际应用上共分为四步：根据旅行者来源地与生态系统所在地的距离进行划区，对旅行者的费用和旅行率等社会经济特征进行调查，通过将旅行费用等社会经济特征变量对旅行率回归得到需求曲线，采用积分求值方法计算生态系统服务价值。

旅行费用法虽然在操作和数据获取上较简单，但也存在许多问题，如多目的地的旅行、当地居民与旅行者差异、距离成本的计算、时间价值和统计问题等。

6. InVEST模型和当量因子法

生态系统给人类提供的惠益主要包括供给服务、调节服务、文化服务和支持服务。其生态服务(价值)的核算方法体系目前国内主

收益还原法在农用地价格评估中的应用

河南金地评估咨询有限公司 邓书毫

摘要 我国的土地市场中，坚持农村土地集体所有，土地所有权、土地承包权、土地经营权三权分置，农用地的流转日趋活跃，农用地以转包、出租、互换、转让及入股等方式流转承包地的情况将会呈现增多趋势，随着农用地土地市场的逐步活跃，开展农用地估价工作也将逐渐成为土地估价业务中的一个组成部分。本文结合农用地的特点，针对收益还原法在农用地价格评估中的应用作简要探析，以起到抛砖引玉作用。

根据《农用地估价规程》（GB/T 28406—2012）的规定，农用地的估价方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。因农用地土地市场正处于发展阶段，土地市场发育尚不成熟，交易案例较少或基本没有，在采用市场比较法时较难选取到合适的交易案例。2017年7月12日，《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）规定，国土资源主管部门要制订并发布国有农用地基准地价，由于各地农用地基准地价制订工作正在开展中，目前普遍缺少农用地基准地价成果体系；在采用成本逼近法过程中，也普遍缺少经过测算或论证的农用地增值收益率。

基于除收益还原法之外的方法在评估农用地价格时受到一定的限制，本文结合农用地的特点，重点就收益还原法在农用地价格评估中的应用做简要探析。

一、定义

收益还原法是将待估农用地未来各期

正常年纯收益（地租）以适当的土地还原率还原，从而估算出待估农用地价格的一种方法。

二、适用范围

收益还原法适用于在正常条件下具有客观收益且土地纯收益较容易测算的农用地价格评估。此处应该注意，在采用收益还原法评估宗地价格时，以宗地为单位进行评估，即考虑农用地收益是由宗地总面积产生的，不可只考虑农用地收益面积。

三、评估程序

（一）测算年总收益

农用地年总收益指待估宗地按照法定用途，合理有效利用土地所取得的持续、稳定的客观正常年收益。确定年总收益时，农用地的生产经营方式不同，年总收益的测算方法也不同。

1. 农用地为直接生产经营方式

年总收益=主产品收入+副产品收入

其中，收入根据主副产品的产量和在估价期日时的正常市场价格确定，即

主副产品收入 = 主副产品的产量 × 估价期日的市场价格

不同农用地，其主副产品的构成有所区别，简要列举如下。

耕地：主产品指水稻、玉米、小麦、油菜、大豆等，副产品指稻草、秸秆等。

园地：主产品指果园、茶园、桑园生产的水果、茶叶等，副产品指园内地内栽种的其他农作物产品。

林地：主产品指林木，包括经济林、薪炭林、用材林、防护林等，副产品是指林木的一部分（如果实、树皮）及林内可采的生物（如药材、木耳等）。

牧草地：主产品指禽畜产品，副产品指肥料、牧草、草药等。

养殖水面积、滩涂：主产品指水产品（如鱼类、贝类、海生植物等），副产品指盐、其他次要产品。

2. 农用地为租赁经营方式

年总收益 = 正常客观年租金 + 押金或保证金利息收入

其中，押金或保证金利息收入按照估价期日时中国人民银行一年期定期存款利息率进行计算。

（二）测算年总费用

农用地年总费用指待估宗地的使用者在进行生产经营活动中所支付的年平均客观费用。确定年总费用时，农用地的生产经营方

式不同，年总费用的测算方法也不同。

1. 农用地为直接生产经营方式

农用地维护费和生产农副产品的费用之和作为年总费用。农副产品生产费指生产农副产品过程中所支付的直接费和间接费，包括种苗费（种子费、幼禽畜费）、肥料费（化肥、农家肥等）、农药费（生长剂、除草剂、农药等）、材料费（农具、覆膜等）、水电费（灌溉用水、灌溉排涝用电、照明用电等）、人工费及有关税款、利息等。

2. 农用地为租赁经营方式

农用地租赁过程中发生的年平均费用作为年总费用。主要指农用地租赁所支付的年平均客观费用，包括管理费、维护费、其他税费等。

（三）测算土地年纯收益

土地年纯收益 = 年总收益 - 年总费用

对于投入的固定资产，需要考虑扣除其产生的纯收益。在评估过程中，如果所求取的年纯收益出现负值时，需要根据实际生产经营状况考虑农用地的客观收益。

（四）确定土地还原率

确定土地还原率的基本方法有以下三种。

1. 安全利率加风险调整值法

土地还原率 = 安全利率 + 风险调整值

安全利率可选用估价期日时国债年利率或银行定期存款年利率，风险调整值可根据估价对象所在区域的社会经济发展水平和农用地市场等状况对其影响程度确定。

2. 租价比法

选择与评估对象处于同一地区或邻近区域，相同用途的三宗以上近期发生与估价对象交易类型相同或类似的交易案例，以交易案例的土地租金或土地纯收益与土地价格的比率的平均值作为土地还原率。

3. 风险投资与投资收益率综合排序插入法

通过调查获取社会上各种相关类型投资的收益率和风险，将其按从大到小顺序排序，结合农用地市场状况，判断估价对象对应的范围，确定土地还原率。

在评估实践中，安全利率加风险调整值法可作为确定土地还原率的首选方法。实际情况中，一般缺少可比较实例或数据，租价比法和综合排序插入法较难测算。在确定土地还原率时，还应注意不同土地权利，不同用途、不同区位、不同土地使用年期的土地之间土地还原率的区别。

(五) 计算地价

当土地纯收益每年保持不变时，无限年期采用 $P=a/r$ ，有限年期采用 $P=a/r[1-1/(1+r)^n]$ 计算；当土地纯收益每年有变化时，要按照其变化规律采用相应的公式。上述公式中， P 为土地价格， a 为土地年纯收益， r 为土地还原率， n 为土地使用年期。

四、农用地价格评估举例

河南省作为农业和粮食生产大省，作为

全国重要的粮食生产核心区，类似农用地有着典型的代表意义，结合农用地的特点，现评估河南省某县一宗农用地价格，就农用地价格评估过程中收益还原法的应用作简要的分析测算。

其中，估价过程中的相关数据主要通过走访调查和查阅网站或文献的方式取得。例如：小麦收购价参照国家发展改革委、国家粮食和物资储备局河南局、中储粮河南分公司对小麦收购价的有关规定；种子、农药、人工费等相关费用主要参照种子贸易公司、农贸交易市场及劳务市场等调查获取。

(一) 估价对象基本情况及调查数据

1. 基本情况

估价对象为耕地，面积为1亩，耕作制度按一年两季，农作物种植为小麦和青贮玉米（又称饲料玉米）轮作，耕作方式为机耕，灌溉方式为有蓄水设施的自然灌溉，播种或收获以人工劳作为主。

估价期日为2020年12月31日，该宗地30年期和无限年期的地价。

2. 调查数据

1) 作物产量

经对当地农户走访调查得知，类似耕地在常规种植的情况下，小麦亩产量为1000~1200斤，但受到个人种植时间、种植方式、管理方式等因素的影响，小麦的亩产量会有所差异。经综合考虑分析，确定该耕地小麦客观平均产量为1100斤/亩，小麦秸

秆客观平均产量为1000斤/亩，青贮玉米秸秆客观平均产量为13000斤/亩。

2) 小麦及秸秆收购价

我国规定小麦实行最低收购价政策，政策执行主体是中储粮河南分公司。通过查阅国家粮食和物资储备局河南局、中储粮河南分公司近3年小麦收购价有关数据，2018年最低收购价小麦挂牌收购价格(国标三等质量标准)为1.15元/斤，2019年、2020年最低收购价小麦挂牌收购价格(国标三等质量标准)均为1.12元/斤，收购入库的最低收购价粮食应为符合三等及以上国家标准，四等及以下的小麦由地方政府组织引导实行市场化收购。小麦最低收购价仅指符合国标三等质量标准的小麦挂牌收购价格，考虑到三等以上小麦收购价均高于最低收购价，四等及以下的小麦收购价实行市场化收购，经收集查阅小麦收购价信息，小麦收购平均价格为2400元/吨（1.2元/斤）。

经对当地农户或饲料公司走访调查得知，小麦秸秆及青贮玉米秸秆主要用于有机肥或饲料，小麦秸秆收购价格为500元/吨（0.25元/斤），青贮玉米秸秆收购价格为300元/吨（0.15元/斤）。

3) 相关费用

小麦种子平均使用量为20斤/亩，种子为高产抗倒伏品种，5元/斤；青贮玉米种子平均使用量为5斤/亩，种子为高产耐干旱品种，15元/斤；小麦、青贮玉米化肥按每袋净含量100斤的重量，使用量1袋/亩，小麦、玉米各1袋，共需2袋，化肥价格100元/袋；

农药费50元/亩；机耕费100元/亩，小麦、玉米种植各需耕作1次，共耕作2次；人工费100元/劳作日，小麦需3个劳作日，玉米需2个劳作日；灌溉费用50元/亩；其他费用50元/亩。

(二) 计算过程

1. 年总收益

农用地为直接生产经营，年总收益为主产品收入和副产品收入之和，包括小麦、小麦秸秆、青贮玉米秸秆产生的收益，则：

$$\text{小麦的年收益} = 1100\text{斤/亩} \times 1.2\text{元/斤} = 1320\text{元/亩}$$

$$\text{小麦秸秆的年收益} = 1000\text{斤/亩} \times 0.25\text{元/斤} = 250\text{元/亩}$$

$$\text{青贮玉米秸秆年收益} = 13000\text{斤/亩} \times 0.15\text{元/斤} = 1950\text{元/亩}$$

$$\text{年总收益} = 1320 + 250 + 1950 = 3520\text{元/亩}$$

2. 年总费用

结合实际费用情况，该农用地生产过程中主要投入费用包括种子费、肥料费（包括化肥和农家肥）、农药费（含除草剂等）、机耕费、人工费、灌溉费、其他费用，则：

$$(1) \text{种子费} = 20\text{斤/亩} \times 5\text{元/斤} + 5\text{斤/亩} \times 15\text{元/斤} = 175\text{元/亩}$$

$$(2) \text{化肥费} = 1\text{袋/亩} \times 100\text{元/袋} \times 2 = 200\text{元/亩}$$

$$(3) \text{农药费} = 50\text{元/亩}$$

$$(4) \text{机耕费} = 100\text{元/亩} \times 2 = 200\text{元/亩}$$

$$(5) \text{人工费} = 100\text{元/劳作日} \times (3\text{劳作}$$

分析配建条件对宗地价格评估的影响

——以四川都江堰市为例

四川大成房地产土地评估有限公司 张 华

摘 要 本文以都江堰市为例，归类和分析了一级土地市场出让过程中可能涉及的配建要求和类型，并分析了对地价的影响，为土地出让决策者和出让土地评估机构提供技术参考。

一、背景分析

随着我国各领域发展进入新时代，城市建设日新月异，对于改变城市形象、提升便民共建建筑或设施、提高居民幸福感的各层级举措日趋完善，各地在土地供应过程中，政策性要求一并配套建设公共设施的情形愈发普遍。

从国家层面来看，《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引（2019年版）〉的通知》（自然资办发〔2019〕31号）在“配套设施建设纳入土地供应条件的情形”中明确“布点分散、单体规模小、对其他建筑物构筑物有密切依附关系的产业配套设施，允许在新供其他建设项目用地时，将其建设要求纳入供地条件。市、县自然资源主管部门应主动告知相关部门上述配建政策……，可依法先将配建要求纳入规划条件后，再行纳入供地条件”。

从市级层面来看，《成都市人民政府关于进一步加强全市土地上市与供后监管的意见》（成府发〔2017〕20号）在“加强上市

土地供前审查”中要求“农贸市场、小学、幼儿园、社区综合用房、卫生服务中心、文化体育场馆、警务消防用房等公共配套设施的建设要求也要纳入拟上市经营性用地的出让方案一并公告，由竞得人作为代建业主按照规划建设条件要求建设并无偿移交”；《成都市人民政府关于进一步加强土地出让管理的实施意见（征求意见稿）》在“科学编制土地出让方案”表述“住建主管部门出具的建设条件应视情况明确开竣工时限、建筑工业化、建设成品住宅（装修）、绿色建筑、公共服务设施建设标准、道路及“海绵城市”等要求”。

从属地层面来看，《都江堰市人民政府办公室关于印发都江堰市居住区公共配套设施建设管理工作实施方案的通知》（都办函〔2017〕74号）“强化规划建设管理”表述“对拟新出让（划拨）地块内及周边需配建的公共配套设施，原则上由土地受让方筹集资金，与土地开发建设项目同步实施建设，建成后无偿移交政府指定的接收部门”；另外，都江堰市人民政府于2018年6月7日印发

的《进一步加强全市土地上市和供后监管实施意见》也延续了成府发〔2017〕20号文件内容及精神。

各层级政策文件要求，势必影响土地供应时的地价决策，需要政府及自然资源主管部门予以贯彻执行，相应也给日常土地管理工作增加了压力。出让底价的参考往往来自土地评估机构，故本文以都江堰为例，就配建条件对宗地地价评估的影响进行分析。

二、配建情形分析

1. 配建类型

前述自然资办发〔2019〕31号文件中表述的配建包括新能源汽车充电设施、无线通讯基站、分布式光伏发电设施、社区居家养老（医疗、体育、文化）服务设施、电影院（影厅）、旅游厕所等；成府发〔2017〕20号文件中表述为农贸市场、小学、幼儿园、社区综合用房、卫生服务中心、文化体育场馆、警务消防用房等；而《都江堰市城乡建设局都江堰市规划管理局都江堰市城乡房产管理局都江堰市城市管理局关于进一步加强居住区公共设施配套建设管理的实施意见》“居住区公共设施配套建设范围”中表述更为丰富：“我市城市居住区公共设施配套建设范围包括但不限于：中学、小学、幼儿园、公立医院、公益性社区卫生服务中心（站）、街道办事处、派出所、福利院、公共机动车停车场、邮政所、储蓄所、菜市场、社区服务中心、社区用房、社区级体育

设施、居民健身设施、文化活动中心、公共绿地、公厕、垃圾房等公益性设施”。除此之外，还可能涉及配建道路、水系、住房或营业用房等。

2. 配建交付

从政策文件或产业规划不同来看，配建交付主要分为无偿移交和拿地企业自营两类。

三、配建对地价的影响

1. 政策文件要求

参照《成都市人民政府关于进一步加强土地出让管理的实施意见（征求意见稿）》精神，其在“严格依据土地用途确定供应方式、规模和起始（叫）价格”中表述“土地评估机构要依据法律法规和技术规范，认真研究房地产市场价格与税费负担、建安成本、财务费用、合理利润的关系，充分考虑规划条件、产业政策、土地区位、市场变化、土地成本等多种因素对土地市场价格的影响，科学规范合理地开展拟出让宗地的地价评估工作”。配建最直接的影响就是对建安成本投入的影响，故从前文中可看出从政策层面也明确了配建对地价评估的影响。

2. 开发经营受限制

对于两宗条件相同、位置相当的土地，一宗无任何配建条件要求，另一宗有配建条件要求，从拿地企业开发经营角度分析，后者明显在成本投入方面多于前者，无形中影响了拿地企业的合理利润，则企业自然需追

求压低土地取得成本以获得补偿；且政府以配建作为出让条件，由政府投资建设转移至开发企业，政府资金投入减少，总的社会经济效益没变，隐含了政府地价降低换取公建配套完善的条件。

3.不同配建条件对地价影响不同

不同的配建类型、规模、规格会影响投入建造成本的绝对金额，不同的交付模式会影响企业的运营成本和管理负担，均会对拿地企业的资金投入量各不相同，相应的对地价影响幅度也有区别。

综合来看，不管是政策文件要求，还是对拿地企业开发利润的压缩，对于地价的影响都是负面影响。

四、宗地价格评估的技术处理

从市场观察来看，无偿移交的公建配套主要分为出让宗地红线内配建和红线外配建两种情形，其配建类型以公园绿地、道路、社区用房等为主；拿地企业自营的公建配套一般是宗地红线内，其配建类型以中小学幼儿园、养老中心等为主（对于自持的住宅用房本文不归类为配建进行分析）。不同配建类型或移交模式对地价影响各不相同，地价评估技术处理如下。

（一）无偿移交情形

1.宗地内配建

该情形是将配建部分纳入出让范畴，不仅需要拿地企业增加建筑成本投入，且公建设施一般独立布局，需占用拿地企业的土

地，在地价评估过程中，可以通过评估宗地在无任何配建条件下的市场价格（ $V_{\text{无配建}}$ ），再扣减配建项目的建设成本价值（ $P_{\text{建筑成本}}$ ）和其占用的土地价值（ $P_{\text{公建占用}}$ ），简易计算公式如下：

$$V_{\text{配建}} = V_{\text{无配建}} - P_{\text{建筑成本}} - P_{\text{公建占用}}$$

示例，某容积率为2.5、面积为50亩的一宗居住用地，出让时需配建幼儿园、养老中心、社区医疗用房等8000平方米，占项目总建筑面积约10%，单独占用土地面积8亩，建成后无偿移交给政府，设该宗地无配建条件下的市场评估价为500万元/亩，公建配套建筑成本总价值为2560万元，分配建计入和不计入容积率两种类型计算。

1) 计入容积率

配建部分计入容积率情况下，50亩土地的可销售部分建筑折算容积率从2.5下降至2.26，计算过程为 $(50 \times 666.67 \times 2.5 - 8000) / (50 \times 666.67) = 2.26$ 。以500万元/亩的单价通过容积率修正系数关系得到对应容积率条件的评估单价为490万元/亩，以此为基数计算，该宗土地出让评估单价为 $(490 \times 50 - 2560 - V_{\text{配建}} \times 8) \div 50 = V_{\text{配建}}$ ，公式整理计算出 $V_{\text{配建}} = 378$ 万元/亩，相较于无配建条件下的价格降约24%。

2) 不计入容积率

配建部分不计入容积率情况下，则拿地企业可开发建设的剩余土地规模（42亩）上修建与50亩同等面积体量的建筑物，即42亩土地的开发容积率由50亩对应的2.5变化为2.98，计算过程为

$(50 \times 666.67 \times 2.5) / (42 \times 666.67) = 2.98$ ，以500万元/亩的单价通过容积率修正系数关系得到42亩对应容积率条件的评估单价为525万元/亩，以此为基数计算出让评估单价 $V_{\text{配建}} = (525 \times 42 - 2560 - 0) \div 50 = 389.8$ 万元/亩，相较于无配建条件下的价格降约22%，该情形下配建部分被占用土地未纳入土地价值测算，故 $V_{\text{公建占用}}$ 实际为0。

另外，对比前述1)、2)计算思路，1)情形也可以类似2)的逻辑进行计算，即1)情形下拿地企业可开发建设的剩余土地规模(42亩)的容积率自动调整为2.69，计算过程为 $(50 \times 666.67 \times 2.5 - 8000) / (42 \times 666.67) = 2.69$ ，同样通过容积率修正系数关系计算该容积率在无配建条件下的价格为510万元/亩，按2)逻辑计算1)情况下的出让评估单价 $V_{\text{配建}} = (510 \times 42 - 2560 - 0) \div 50 = 377.2$ 万元/亩，与前述1)过程计算的结果相当。

2. 宗地外配建

该情形是配建部分和拿地企业获取土地的自身利用不影响，仅需要拿地企业增加建筑成本投入，公建设施不需占用拿地企业的土地，在地价评估过程中，可以通过评估宗地在无任何配建条件下的市场价格($V_{\text{无配建}}$)，再扣减配建项目的建设成本价值($P_{\text{建筑成本}}$)，简易计算公式如下：

$$V_{\text{配建}} = V_{\text{无配建}} - P_{\text{建筑成本}}$$

同前述宗地用途、容积率，但配建部分位于出让用地红线之外，即“异地配建”，

则该宗地无配建条件下的市场评估价为500万元/亩，公建配套建筑成本总价值为2560万元，计算出让评估单价 $= (500 \times 50 - 2560) \div 50 = 448.8$ 万元/亩，相较于无配建条件下的价格约10%。

(二) 自营情形

对配建要求自营的类型主要为中小学或幼儿园、养老院、博物馆等，可理解为该部分配建建成后只能通过拿地企业进行运营管理获取收益，不可以通过对外销售快速回款赚取利润。在地价评估时，可依据《城镇土地估价规程》中剩余法计算逻辑，仅在不动产价值计算时，可销售商品房价值通过市场类比获取，不可销售的配建房屋价值通过出租收益采用收益还原法计算其开发价值，往往租金收益折算的不动产价值低于可销售不动产价值，故地价相应有所降低。

五、相关问题及建议

1. 明确配建条件

出让宗地的《建设条件通知书》是地价评估需要的最重要基础材料之一，其中载明的共建配套类型、规模、位置、规格等信息是地价测算的基础，直接影响地价高低，从而影响给集体决策者的建议是否真实客观。故建议住建等相关部门在建筑条件通知书中对配建条件的各项指标予以清晰、准确的表述，不仅助于地价评估，也是拿地企业建筑设计工作的直接参考依据。

(下转第56页)

县域城镇标定地价评估中 标准宗地设立标准及流程

河南省豫通房地产评估咨询有限公司 孟德友 周志海

河南淮源土地房地产估价有限公司 吴明丽

摘要 结合实际工作，在揭示县域标定地价评估工作中遇到的难点和问题的基础上，提出县域标准宗地设立的标准，尝试针对县域的标准宗地设立一种工作流程，以期为同类标定地价评估工作提供实践参考。

引言

标定地价是政府为管理需要确定的标准宗地在现状开发利用、正常市场条件下，某一估价期日法定最高使用年期下的土地权利价格。标定地价是公示地价体系的重要组成部分，是我国土地市场建设、管理和调控的重要支撑，是推动政府建立更加科学定价机制的有力工具。在深化土地有偿使用制度建设、规范市场秩序、引导和调控土地价格走势等方面发挥重要作用。国家土地管理局1992年1号令提出了我国以基准地价和标定地价为核心的地价体系。2001年4月，国务院发布《关于加强国有土地资产管理的通知》，要求市县人民政府依法定期确定、公布当地的基准地价和标定地价，切实加强地价管理。2012年，国土资源部办公厅发布《关于做好2012年城市土地价格调查与监测工作的通知》（国土资厅发〔2012〕41号），明确提出在上海、长沙、唐山等城市开展标定地价公示试点。2017年12月，《标定地价规程》发布，填补了我国

标定地价体系建设领域的空白。2018年3月，我国首例标定地价成果重庆市江津区标定地价在政府门户网站公示，标志着新时期地价体系建设与地价管理工作迎来新起点。近两年，自然资源部办公厅相继发布《关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）和《关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2020〕23号），要求全面实现城镇标定地价公示，各省级自然资源主管部门要组织本行政区域内所有市（县）启动城镇标定地价公示工作，各地要在2020年12月31日前完成并公布实施标定地价。广州、深圳等地相继发布标定地价体系相关成果，河南省自然资源厅也要求全省各市、县依照《标定地价规程》，借鉴重庆市江津区标定地价公示经验，全面启动城镇标定地价公示工作。按照工作要求，全省各市县相继开展城镇标定地价评估工作。

关于标定地价相关问题的研究起源于20世纪60年代，美国、英国、日本等国政府围

绕城市地价体系、标准宗地及公示地价指数体系建设的原理、方法和可行性方案等问题开展了公示地价空间组织专项研究；我国台湾地区也较早建立了标准宗地制度。随着我国土地市场日益发展和房地产市场的繁荣，各地政府需要制定相应的指导价以调控过快上涨的房价和地价，关于标定地价的理论与实践主要集中在标定地价体系建设的技术流程、标准宗地布设方法、标定地价评估和标定地价修正体系的编制等方面。在已有研究的基础上，结合承担的县级标定地价项目实践，针对县域城镇建设用地标定地价体系建设过程遇到的困难，聚焦标准宗地设立问题，提出了标准宗地设立的标准和流程，以期为相关标定地价体系建设工作提供有益参考。

一、县域标准宗地设立的难点

标定地价评估的关键是将公示范围划分为若干个相对较小的、土地利用状况及地价水平接近的标定区域，在其内设立具有代表性的某一宗地作为标准宗地并评估该宗地在正常市场条件下的价格。标准宗地设立是标定地价评估的关键环节，笔者在开展县域标定地价工作的实践中发现县域层面上标定地价评估工作存在以下难点。

（一）县域土地市场发育不够成熟

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

价动态监测的城市有105个，河南省开展地价动态监测的城市有6个，县域大多没有开展地价动态监测。县域标定地价体系建设过程中，把符合条件的地价监测点纳入标准宗地的思路难以实现。中西部地区县城老城区土地和房地产市场发育还不够成熟，以自建民房为主，有些年久的住宅不动产登记信息难以查证，存量商品住宅小区一般比较少，这给标准宗地设立工作增加了不少难度。

（二）县域建设用地混合用途较多

在县域范围内，县城中心区和乡镇镇区单一用途的土地类型是比较少的，大多是多种用途的混合利用，住宅用地往往是住宅兼容商业用地。县城中心区商业服务业主要服务于县城和周边乡镇村居民，商业服务业层次比较低，以临街商铺和住宅底商为主，单一用途的商服用地成交案例比较少。根据《标定地价规程》，商服标准宗地的选取范围包括现状的批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地与其他商服用地。这就为县城中心区商业标准宗地设立增加了不少难度。尤其是在乡镇镇区，中西部地区乡镇镇区大多沿国省干道条带状发育，商业形态大多是沿国省干道两侧临街商铺，土地权属和法定用途难以确定，标准宗地设定难度较大。

（三）县域标定地价评估基础支撑不完备

缺少标定地价评估和标准宗地设立的重要资料，有的县市尚未制定和发布完整的

中心城区控制性详细规划，没有近期土地供应计划，导致难以判断区域近期建设的空间导向，也难以开展近期建设范围内标准宗地的设立和价格评估。在县域层面上，还经常存在宗地实际开发利用与规划利用条件不一致。例如，超建或未达到规划建设条件的情况，未供即用、未批先建、规划建设手续不全等现象经常存在，混合用途建设用地中各用途的比例在规划中不明确。这些问题都给标准宗地设立带来不小的难度。

二、县域标准宗地设立标准

根据《标定地价规程》，标准宗地是在标定区域内，土地条件、土地利用状况等特征具有代表性，且利用状况相对稳定，地价水平能够起示范和比较标准作用的宗地。标准宗地设立要遵循代表性、确定性、标识性等原则，在此基础上，本文提出县域标准宗地的设立要符合以下标准。

（一）标准宗地具备合法合规性

标准宗地首先要合法、合规，合法是指设定的标准宗地要具有合法权益，包括合法权属、合法处分等。合法权属应以不动产权证、权属登记和其他合法证件为依据；合法处分是指应在法律、法规、合同等容许的处分方式内自由处分。合规是指设定的标准宗地的开发利用应符合城乡规划设计的要求、限制，以及相关法律、法规及政策对土地利用的管制等，地上建筑物的权属用途应与土地的权属用途保持一致。

（二）标准宗地用途有主导性

标准宗地的用途应与所在标定区域类型的主导用途保持一致，标准宗地的用途以证载用途为准，新供应土地未办理权属登记的以规划用途为准。住宅标定区域内所设标准宗地的用途应是商品住宅，住宅类型要以普通住宅为主，如果选择保障性住宅用地、低密高档住宅用地或高档公寓用地作为标准宗地，则要慎重考察其是否是该标定区域的主要用地类型。县城中心区还存在较多自建房，难以确定土地用途是出让或划拨国有建设用地还是集体宅基地的情况；商品住宅小区较少或规模比较小的情况；或者土地用途为住宅兼容商业，而非单一住宅用途类型的情况等。这些情况都需要在标准宗地设立时予以慎重核实。

（三）标准宗地利用状况有代表性

代表性是标准宗地最重要的特征，标准宗地分布于各标定区域内能够反映所在均质区片的土地级别、质量、利用方式、利用效益、土地价格的平均状况和整体水平。实际利用方式应与所在标定区域普遍利用方式保持一致，即标准宗地的利用条件（地质条件）、利用状况（深度、宽度、形状、建筑类型）、开发程度（基础设施状况）和地价水平等在标定区域内都能起到示范和表征作用。使用状况保持稳定，标准宗地的个别条件、土地利用状况及周围土地利用条件都比较稳定，处于最高最佳利用状态，能够持续使用或获得收益，在较长时间内不会改变用

途、分割、合并、重新规划建设等情况。

（四）标准宗地空间分布注重均衡性

标准宗地的布设在空间上应尽量均衡合理，能代表公示范围内各标定区域的主导用途和一般利用情况，同时体现出与其他标定区域的差异性。在具体项目开展的过程中，标准宗地的布设一般选择标定区域重心位置的地块作为标准宗地，使其影响范围能够大致覆盖到整个标定区域，全面反映其所在标定区域内的地价水平。

三、县域标准宗地设立流程

根据《标定地价规程》，标准宗地设立的基本程序是：建立备选样点资料库初步选取；实地核查备选宗地不动产权登记信息、土地利用现状、周边环境和不动产价格水平；通过内业备选和外业核查相结合确定标准宗地。结合实际工作发现在县域范围内，尤其是县城老城区往往在地籍调查、不动产登记等资料方面相当缺乏，难以支撑起备选标准宗地样点资料库的建立。在实际工作中，我们探索了一种外业预选→信息查阅→初步预设→实地核实→确定标准宗地的标准宗地设立流程（图1）。

（一）外业预选

根据初步划定的标定区域，按标定区域深入现场以全覆盖的方式实地查勘收集标定区域内能代表该类标定区域土地开发利用现状一般特征的多个地块，作为预选宗地，

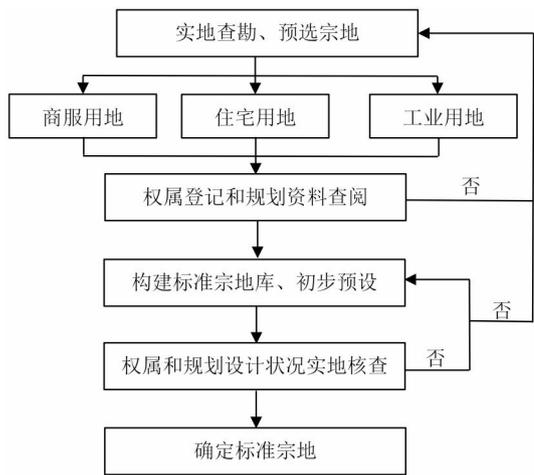


图1 标准宗地设立流程

在标定区域图上做好定位，记录住宅小区、商业类型或工业企业的位置、名称、建设状况和临街状况等基本信息，拍摄预选宗地照片，构建预选宗地信息库。结合商服、住宅、工业等各地类标定区域的划分，以实际用途为准，每个标定区域内尽可能收集多宗预选宗地，以便查阅预选宗地的权属信息和规划设计资料之后，在初步预设标准宗地的时候可选择的范围较大。

（二）信息查阅

根据外业收集的预选宗地相关信息，通过当地自然资源、住建、不动产登记等部门查阅预选宗地权属登记资料（不动产登记簿）、国有建设用地使用权出让合同、规划设计条件通知书、宗地图、房屋建设总平面、竣工资料等，与预选宗地调查收集的信息进行对照，查证土地权属的合法性、开发利用现状是否与规划用途相符等，剔除权属不合法、不符合规划、权属或规划手续不齐全的宗地。把权属清晰完整、规划设计、建

设状况等资料齐全的预选宗地建立标准宗地信息数据库。

（三）初步预设

根据《标定地价规程》的原则要求和县域标准宗地设立的标准，在综合考虑预选宗地利用现状、周边环境、价格水平、空间分布和资料完备程度等因素的前提下从标准宗地信息数据库中进行筛选，作为预设标准宗地，每个标定区域可预设1宗最佳宗地，并预设1~2宗备选标准宗地。

（四）实地核实

实地踏勘调查预设标准宗地，与权属登记和规划设计进行对照，对权属、规划等信息进行核验，包括宗地坐落是否与登记信息吻合、面积大小是否相当、实际用途与规划用途是否一致、容积率是否相当等，并对宗地周边环境、价格水平等进行查勘。实地核实方法可采用走访、座谈、观察、拍照和无人机航拍等。根据在项目开展过程中的实践经验，“3S”技术应用于标准宗地的实地核查能够取得较好的效果，尤其是通过无人

机航空摄影测量，对标准宗地进行实景三维建模和深度机器学习，能够较好地识别建筑物规模、基底面积、建筑高度、建筑层数等状况，在核验建

（五）确定宗地

结合内业调查和外业核查资料，分析预设标准宗地地籍状况、规划设计条件和土地实际利用状况，根据标准宗地设立的原则和标准，再次筛选并最终确定标准宗地，完成标准宗地编码登记。

小结

我国县域标定地价体系建设尚处于发展阶段，针对在标定地价项目开展过程中遇到的难点和问题，本文总结了县域标定地价体系建设过程中标准宗地设立存在的难点，提出了标准宗地设立的标准和设立流程，以期同类项目开展提供有益参考。在后续工作中，还需要对标准宗地进行现场踏勘、调研和维护，及时更新灭失的标准宗地，确保标准宗地始终能够保持其在地价体系中的代表性和标识性。



图2 标准宗地无人机航空摄影及实景三维建模

我国不动产登记代理制度 与三种典型代理制度的比较研究

北京国土联房地产评估中心有限公司 项琼 李国伟 许慧

摘要 本文对我国不动产登记代理制度与律师代理人制度、保险代理人制度、专利代理人制度三种典型代理制度，分别从执业门槛的法律层级、执业行为的监督管理、执业范围的地域限制性、执业收费的标准四个方面进行比较分析，提出思考与建议，以期为行业获得新的生机，激活服务市场提供参考。

《民法典》是我国民事代理制度的基本法。在我国经济社会发展中，各类民事代理制度以《民法典》为基石与统领，将不断健全与完善，并形成中国特色社会主义法律体系下的各自制度构架。不动产登记代理制度与律师代理人制度、保险代理人制度、专利代理人制度相比，是一种较为新兴的代理制度，制度建设起步较晚。2020年6月4日，自然资源部办公厅印发的2020年立法工作计划中，提出要研究起草《不动产登记法》。在该部法出台之前，与三类典型代理制度进行比较分析，以求

得新的思考与建议。

一、执业门槛的法律层级比较

（一）执业代理人

律师执业许可在《律师法》第二章有明确规定，申请律师执业，应取得国家统一法律职业资格证书，并且在律师事务所实习满一年，获得律师协会出具的申请人实习考核合格的材料等。另外，具有高等院校本科以上学历，在法律服务人员紧缺领域从事专业工作满15年，具有高级职称或者同等专业水平并具有相应的专业法律知识的人员，申请专职律师执业的，经国务院司法行政部门考核合格，准予执业。除专职律师可以执业外，也允许兼职律师执业。

国务院公布的《专利代理条例》第二章对专利代理师有明确规定，专利代理师执业应当取得国务院专利行政部门颁发的专利代理师资格证，在专利代理机构实习满一年



(具有律师执业经历或者三年以上专利审查经历的人员除外)。

个人保险代理人从业资格条件在《保险法》第五章有规定。个人保险代理人应当具备国务院保险监督管理机构规定的资

格条件,取得保险监督管理机构颁发的资格证书。

下面就四种代理人的资格类别、执业条件等进行比较,见表1。

表1 四种代理人的资格类别、执业条件等比较

代理类别	资格类别	设定依据	执业种类	执业机构限制	执业准予/备案/登记服务	备注
不动产登记代理人	水平评价类	(1)《不动产登记暂行条例》(国务院令第656号); (2)《土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定》(人社部发〔2015〕66号)	专职	只能在一个不动产登记代理机构执业	中国土地估价师与土地登记代理人协会负责登记服务的具体工作	
律师	准入类	(1)《律师法》; (2)《法官法》; (3)《检察官法》; (4)《公证法》	专职、兼职(公务员不得兼职)	只能在一个律师事务所执业	省、自治区、直辖市人民政府司法行政部门审核准予	军队律师的具体管理办法,由国务院和中央军事委员会制定
专利代理师	准入类	《专利代理条例》(国务院令76号)	专职	只能在一个专利代理机构执业,不得同时在两个以上的分支机构担任负责人	专利代理机构所在地的省、自治区、直辖市人民政府管理专利工作的部门备案	代理国防专利事务的专利代理师的管理办法,由国务院专利行政部门商国家国防专利机构主管机关另行制定
个人保险代理人	—	(1)《保险法》; (2)《保险代理人监管规定》; (3)《保险中介行政许可及备案实施办法》(征求意见稿)	专职	只能在一个保险公司代理保险业务	保险公司进行执业登记	个人保险代理人未在《2021年国家职业资格目录》范围之内

从表1可以看出,律师、专利代理师属于准入类,而不动产登记代理人属于水平评价类。律师、专利代理师资格设定分别在《律师法》《专利代理条例》中有明确规定,而不动产登记代理人资格设定只是在《土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定》(人社部发〔2015〕66号)中有规定。从资格设定来讲,律师、专利代理师比不动产登记代理人的法律层级要高。

从执业监管来讲,律师执业是政府部门审核准予制,专利代理师是政府部门备案制,个人保险代理人是其所在保险公司

进行执业登记,不动产登记代理人是行业协会登记服务制。律师的监管最严格,专利代理师次之,但两者皆比不动产登记代理人要严。

(二) 执业机构

下面对四类代理机构的执业许可、市场准入要求等进行比较,见表2。

从表2可以看出,律师事务所、专利代理机构、保险代理机构及其分支机构的设立均有明确的法律规定。不动产登记代理中介机构及其分支机构的设立没有专门明确的法

律文件规定，目前仍参照《城市房地产管理法》有关房地产中介服务机构的设立条件。不动产登记代理中介机构及其分支机构设立对从业人员也无数量上的硬性要求，由于机构设立上的法律层级不同，形成了监管方式

的差异：律师事务所的设立是政府部门审核准予制；专利代理机构、保险代理机构的设立是政府部门审核批准制；不动产登记代理中介机构的设立是行业协会登记服务制。

表2 四类代理机构的执业许可、市场准入要求等比较

代理机构类别	设立依据	组织形式	人员要求	分支机构设立	执业证书	执业准予/备案/登记服务	备注
不动产登记代理中介机构	无法律文件专门明确的规定	参照《城市房地产管理法》有关房地产中介服务机构的设立条件	—	—	登记代理中介机构登记证书	中国土地估价师与土地登记代理人协会负责登记服务的具体工作	
律师事务所	《律师法》《律师事务所管理办法》有专门明确的规定	普通合伙律师事务所	三名以上合伙人作为设立人，设立人具有三年以上执业经历并能够专职执业的律师	成立三年以上并具有20名以上执业律师的合伙律师事务所，可以设立分所	律师事务所执业证书	省、自治区、直辖市人民政府司法行政部门审核准予设立	外国律师事务所在中华人民共和国境内设立机构从事法律服务的活动的管理办法，由国务院制定
		特殊的普通合伙律师事务所	20名以上合伙人作为设立人，设立人具有三年以上执业经历并能够专职执业的律师				
		个人律师事务所	设立人具有五年以上执业经历并能够专职执业的律师				
			至少有二名符合《律师法》规定并能够专职执业的律师				
专利代理机构	《专利代理条例》《专利代理管理办法》有专门明确的规定	合伙企业	二名以上合伙人，合伙人具有专利代理师资格证，并有二年以上专利代理师执业经历	十名以上专利代理师执业，拟设分支机构应当有一名以上专利代理师执业，并且分支机构负责人具有专利代理师资格证	专利代理机构执业许可证	国家知识产权局审核批准	律师事务所申请办理执业许可的，有二名以上合伙人具有专利代理师资格证。代理国防专利事务的专利代理机构和专利代理师的管理办法，由国务院专利行政部门商国家国防专利机构主管机关另行制定
			五名以上股东，4/5以上股东及公司法定代表人具有专利代理师资格证，并有二年以上专利代理师执业经历				
保险专业代理机构	《保险法》《保险代理人监管规定》有明确的规定	有限责任公司 股份有限公司	保险专业代理机构高级管理人员应当在任职前取得保险监督管理机构核准的任职资格	保险专业代理公司分支机构包括分公司、营业部	保险专业代理业务许可证	由工商注册登记所在地银保监局受理、审查并决定；或受理、初审，银保监会决定	

不动产登记代理制度



二、执业行为的监督管理比较

以下对四类代理人、代理机构执业行为的监督、管理情况进行比较，见表3。

表3 四类代理人、代理机构执业行为的监督、管理情况比较

代理类别	行政机关监督管理	行业组织自律管理	备注
不动产登记代理	监管部门：业务归口自然资源行政部门 主要监管依据： (1)《不动产登记暂行条例》； (2)《土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定》	自律组织：中国土地估价师与土地登记代理人协会 各省、自治区、直辖市地方协会 全国性自律组织主要管理文件： (1)《不动产登记代理中介机构登记服务办法(暂行)》； (2)《不动产登记代理专业人员登记服务办法(暂行)》	
律师代理	监管部门：司法行政部门 主要监管依据： (1)《律师法》； (2)《律师执业管理办法》； (3)《律师事务所管理办法》； (4)《律师和律师事务所执业证书管理办法》； (5)《律师服务收费管理办法》	自律组织：中华全国律师协会 省、自治区、直辖市地方协会 全国性自律组织主要规范性文件： (1)《律师职业道德基本准则》； (2)《律师执业行为规范》； (3)《律师业务推广行为规则(试行)》； (4)《律师协会会员违规行为处分规则(试行)》； (5)《实习律师管理规定》	设区的市可以设立地方律师协会
专利代理	监管部门：专利行政部门 主要监管依据： (1)《专利代理条例》； (2)《专利代理管理办法》； (3)《专利代理惩戒规则(试行)》； (4)《专利行政执法操作指南(试行)》	自律组织：中华全国专利代理人协会 省、自治区、直辖市地方协会 全国性自律组织主要规范性文件： (1)《专利代理职业道德与执业纪律规范》； (2)《专利代理实务实习管理办法》； (3)《关于办理专利代理责任保险的通知》； (4)《诉讼代理管理办法》； (5)《专利代理人年度执业培训课时要求及课时计算办法》； (6)《关于建立专利代理人执业宣誓制度的决定》	
保险代理	监管部门：保监会及派出机构 主要监管依据： (1)《保险法》； (2)《保险代理人监管规定》； (3)《保险许可证管理办法》； (4)《保险代理从业人员职业道德指引》	自律组织：中国保险行业协会 省、自治区、直辖市地方协会 全国性自律组织主要规范性文件： 《保险代理从业人员执业行为守则》	

注：该表监管部门未列出市场监管、税务管理等行政部门。

从表3可以看出，律师代理、专利代理、保险代理执业行为的监督、管理均有明确的法律规定。与不动产登记代理相比，律师代理、专利代理、保险代理行业起步较早，监督管理制度建设完善。不动产登记代理也是一种法律行为，至今还没有专门的法律法规保障。从行政监管层面看，目前行政主管部门对登记代理行业未建立全面系统的

监督管理机制。从行业自律层面看，行业自律管理亟待完善。



三、执业范围的地域限制性比较

根据法律法规等有关规定，现将律师代理、专利代理、保险代理、不动产登记

代理执业范围的地域限制性情况加以比较，见表4。

表4 四类代理执业范围的地域限制性情况比较

代理类别	执业范围的地域限制性	备注
不动产登记代理	无规定	
律师代理	律师执业不受地域限制	《律师法》第十条规定
专利代理	无地域限制性规定	
保险代理	经营区域不限于注册登记地所在省、自治区、直辖市、计划单列市的保险专业代理公司的注册资本最低限额为5000万元。 经营区域为注册登记地所在省、自治区、直辖市、计划单列市的保险专业代理公司的注册资本最低限额为2000万元	《保险代理人监管规定》

从表4可以看出，法律明文规定律师可以全国执业；专利代理无地域限制性规定，也可以全国执业；保险代理执业有注册资本最低限额的地域限制性规定；不动产登记代理执业地域范围无法律文件规定。

四、执业收费的标准比较

根据法律法规等有关规定，现将律师代理、专利代理、保险代理、不动产登记代理执业收费标准情况加以比较，见表5。

表5 四类代理执业收费标准比较

代理类别	收费标准	备注
不动产登记代理	行业未出台专门的收费标准	
律师代理	《国家发展改革委、司法部关于印发〈律师服务收费管理办法〉的通知》（发改价格〔2006〕611号）。律师服务收费实行政府指导价和市场调节价。律师服务收费可以根据不同的服务内容，采取计件收费、按标的额比例收费和计时收费等方式	《律师法》第五十九条规定，律师收费办法，由国务院价格主管部门会同国务院司法行政部门制定
专利代理	行业未出台专门的收费标准	《专利代理条例》第二十条规定，专利代理机构收费应当遵循自愿、公平和诚实信用原则，兼顾经济效益和社会效益
保险代理	行业未出台专门的收费标准	

从表5可以看出，除律师执业有服务收费标准外，其他三种代理服务行业没有明确的文件规定，是由委托人与代理机构平等协商确定费用。实际操作中，参照以往收费标准情况计件或代理成本核算等方式来收取代理费用。

五、思考与建议

（一）健全不动产登记代理法律体系，为不动产登记代理的市场服务体系提供法律支撑

目前，不动产登记代理与律师代理、保险代理、专利代理相比，缺少立法层面的法

律支持，建议在《不动产登记法》等关系到登记代理的法律、法规和规范性文件的修改制定过程中，对不动产登记代理工作进行专门论述，尽早建立起统一、独立、完善、规范的不动产登记代理法律体系，使得行业的发展有法可依、有章可循。

（二）加强不动产登记代理行业的监管与行业自律管理，构建不动产登记代理专业化、规范化的市场环境

与律师代理、保险代理、专利代理相比，不动产登记代理的行业监管与行业自律管理应跟进。建立不动产统一登记制度后，现由自然资源部履行指导监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责。作为管理机关，应积极引导与支持不动产登记代理工作，加强对不动产登记代理行业的指导、监督和检查，不断健全和完善监管制度。

加强不动产登记代理行业的自律管理。一是进一步建立和完善行业自律管理体制，为不动产登记行业的发展提供组织保证；二是建立健全不动产登记代理职业道德与执业行为规范性管理制度，研究制定不动产登记代理质量监控体系，构建不动产登记代理社会诚信体系，确保行业规范健康发展。

（三）营造不动产登记代理的市场氛围

代理制度越健全完善的行业，它的业务市场化程度越高。不动产统一登记的实施，特别是自然资源统一确权登记暂行办法出台后，需进一步厘清政府与市场的关系，在保证政府提

供公共基础登记服务的基础上，建立不动产登记自我举证制度，把不动产登记工作中的一些技术性、业务性工作从行政职能中分离出来，由登记代理机构承担，扩大不动产登记代理业务范围，营造不动产登记代理的市场氛围。

（四）放宽执业准入，优化服务，为不动产登记代理市场注入活力

优化营商环境，深入落实“放管服”改革要求。借鉴律师行业，允许高等院校、科研机构中从事土地等不动产管理教育、研究工作的人员申请兼职不动产登记代理人执业。借鉴专利代理行业，允许符合条件的律师事务所、房地产经纪机构等从事不动产登记代理业务，发挥特长，优化监管与自律服务，提高服务效率，为不动产登记代理市场注入活力。

（五）适应市场需求，构建多元化不动产登记代理市场服务体系

不动产统一登记后，特别是自然资源要统一确权登记，不动产登记代理行业面临着新的机遇和挑战，需要构建更大的以不动产登记代理为核心的由公证、经纪、保险、律师、评估共同参与的不动产登记代理服务市场。登记代理标的的多样化、复杂化，难易程度的高低不齐，需要登记代理提供差异化市场服务。借鉴律师等行业分级制度，不动产登记代理专业人员与不动产登记代理机构皆划分为初级、中级、高级三个级别，以便适应和满足不同层级市场的需求，保证与提高代理质量，构建多元化不动产登记代理市场服务体系。

浅谈不动产权利转移登记办理及其注意事项

——以新建房屋（住宅）转移登记批量办理为例

北京华信房地产评估有限公司 赵金娥

摘要 《不动产登记暂行条例》的颁布，整合了不动产登记职责，规范了登记行为。在众多权利登记类型中，新建房屋（住宅）的房屋所有权和建设用地使用权转移登记是最常见的不动产权利登记类型。首先，本文根据《不动产登记暂行条例实施细则》等相关规定，对不动产登记类型及转移登记批量办理进行梳理；其次，结合项目实践经验，详细介绍了新建房屋（住宅）转移登记办理的前提条件、工作流程、所需资料等相关内容；最后，着重强调了转移登记中涉及业主、登记机构及契税等方面容易出差错的注意事项，为广大业主和从业人员提供参考。

2014年，国务院发布《不动产登记暂行条例》，其目的是整合不动产登记职责，规范登记行为，方便群众申请登记，保护权利人合法权益。2015年，国土资源部审议通过了《不动产登记暂行条例实施细则》，该实施细则是《不动产登记暂行条例》的重要配套规范性文件，是办理各类不动产权利登记最根本的法律法规。2016年，在总结地方实践经验的基础上，制定了《不动产登记操作规范(试行)》，有助于切实规范不动产登记工作，进一步明确操作依据。

一、不动产权利登记介绍

1. 不动产登记类型

在现实生活中，有十多种的不动产权利类型，涉及的不动产权利登记业务类型呈现多样化。其中，房屋所有权和建设用

地使用权登记是最常见的登记类型，转移登记是不动产权利登记业务类型最多的登记类型，特别是新建房屋（住宅）的转移登记。根据《不动产登记暂行条例实施细则》，不动产权利登记主要有四类登记：首次登记、变更登记、转移登记和注销登记。

（1）不动产首次登记，是指不动产权利第一次登记。未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型登记，因此首次登记是办理其他不动产权利登记的前提条件。不动产首次登记主要有集体土地所有权，国有建设用地使用权，国有建设用地使用权及房屋所有权，宅基地使用权及房屋所有权，集体建设用地使用权及建筑物和构筑物所有权，海域使用权及建筑物、构筑物所有权等

首次登记。

(2) 不动产变更登记,是指权利人的姓名、名称发生变更,或者不动产的坐落、界址、用途、面积发生变更等的登记。

(3) 不动产转移登记,是指因买卖、互换、赠与不动产的,以不动产作价出资(入股)的等情形导致不动产权利转移的登记。不动产转移登记是最常见的登记,与人们生活息息相关,日常生活中新建房屋及二手房屋的买卖行为,就涉及不动产转移登记。该类登记是本文的主要研究对象。

(4) 不动产注销登记,是指不动产灭失的、权利人放弃不动产权利的、不动产被依法没收、征收或者收回的等登记。

2. 不动产转移登记类型

根据《不动产登记暂行条例实施细则》,因下列情形导致不动产权利转移的,当事人应向不动产登记机构申请转移登记:

- (1) 买卖、互换、赠与不动产的;
- (2) 以不动产作价出资(入股)的;
- (3) 法人或者其他组织因合并、分立等原因致使不动产权利发生转移的;
- (4) 不动产分割、合并导致权利发生转移的;
- (5) 继承、受遗赠导致权利发生转移的;
- (6) 共有人增加或者减少以及共有不动产份额变化的;

(7) 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利发生转移的;

(8) 因主债权转移引起不动产抵押权转移的;

(9) 因需役地不动产权利转移引起地役权转移的;

(10) 法律、行政法规规定的其他不动产权利转移情形。

二、不动产转移登记批量办理情况

新建房屋(住宅)转移登记是最常见的转移登记之一,主要有商品住宅、共有产权住房(经济适用房、自住型商品房及限价商品房等)、安置房等转移登记。在日常生活中,新建房屋(住宅)办理首次登记之后,因买卖导致不动产权利发生转移,需要办理转移登记。在不动产登记机构手续办理过程中,根据办理数量不同,分为批量办理和散件办理两类,并设立专门办理窗口,以提高办理效率。

批量办理,是指一次申报3户及以上登记的办理,需在批量窗口办理。批量办理有户数限制,不同区有所不同。例如,丰台区每天申报不超过30户。新建房屋的分户《不动产权证》转移登记通常是采取批量办理,减少了业主等待时间,提高办理效率。

散件办理,是指一次只申报1~2户登记的办理,需要在散件受理窗口办理。由于转移登记手续办理较为复杂,不动产登记机构接件数量有一定限制。北京房屋买卖十分活

跃，转移登记业务量大，业主需长时间排号等待，往往不能满足业主的实际需求。

三、新建房屋（住宅）转移登记办理前提条件

个人或者业主要取得自己购买新建房屋（住宅）的《不动产权证》，就必须办理分户《不动产权证》的转移登记。分户《不动产权证》转移登记的办理是指从整个项目《不动产权证》中根据购房合同、分户测绘图表等资料进行分户剥离转移的过程。因此，新建房屋（住宅）转移登记批量办理需具备两个前提条件：已经取得项目《不动产权证》和分户测绘图表。

（1）项目《不动产权证》，即不动产权利的首次登记证书。是指项目开发企业依法利用国有建设用地建造房屋的，可以申请国有建设用地使用权及房屋所有权的首次登记——项目《不动产权证》。

（2）分户测绘图表。分户测绘图表是由具有测绘资质的测绘机构出具并加盖测绘成果专用章的分户图和登记表，房屋登记表中要载明房屋建筑面积、套内建筑面积、房屋坐落等内容；房产分户平面图中要载明房屋坐落及房屋所在楼层和位置。

四、新建房屋（住宅）转移登记办理工作流程

新建房屋（住宅）转移登记批量办理工作主要有四部分工作：资料收集、资料梳

理、契税缴纳及不动产权证办理等。具体流程如下。

（1）资料收集：根据开发企业要求，到项目现场集中收取业主资料。

（2）资料梳理：根据税务局及不动产权登记机构的报件要求，梳理每个业主的资料，如果资料不齐或不符合要求，及时联系业主补充完善相关资料。

（3）契税缴纳：预约申报→税务审核→缴费→取得完税证明。

（4）《不动产权证》办理：预约核验证件→资料申报→不动产登记机构审核→缴费→领取《不动产权证》。

五、新建房屋（住宅）转移登记所需资料

新建房屋（住宅）转移登记所需资料主要包括购房合同、购房发票、身份证明文件、分户测绘图表等相关资料，具体要求如下。

1. 购房合同

购房合同原件及复印件；如果是预售房，需提供标注行政地址、实测建筑面积和实际结算价款的证明资料原件及复印件（如面积补差协议、结算单等）。

2. 购房发票

购房全款发票原件及复印件。

3. 身份证明文件

购房人合法身份证明原件及复印件。

（1）中国居民：居民身份证（未成年

人需提供户口簿)；

(2) 军人：居民身份证和军官证，军官证明信原件（身份证号与军官证号为同一人，同时注明配套姓名、子女的姓名及身份证号，以及是否为驻京部队，由团级以上政治工作处或工作部盖章）；

(3) 港澳居民：香港（澳门）特别行政区护照或大陆通行证、回乡证、居民身份证；

(4) 台湾同胞：大陆通行证、旅行证或经确认的居民身份证明；

(5) 华侨：中国护照和国外长期居留身份证件；

(6) 外籍人士：经公证认证的身份证明或护照和在中国的居留证件（无居留证件的，需提交中国公证机构公证的护照中文译本原件）。

4. 家庭证明文件

家庭证明文件原件及复印件。

(1) 已婚：配偶身份证及结婚证；

(2) 离异：离婚证及离婚协议，法院判决书（生效证明文件）；

(3) 未成年：未成年出生证明；

(4) 户口本：家庭全部成员户口本。

5. 分户测绘图表

房屋登记表、房产分户平面图原件各两份。

6. 购房申请表及承诺书

购房人家庭申请表原件和购房人承诺书原件。

六、新建房屋（住宅）转移登记 注意事项

在新建房屋（住宅）转移登记办理过程中，有许多容易出现差错的细节，需特别加以注意，主要涉及业主、不动产登记机构及契税缴纳三方面。

1. 业主方面注意事项

(1) 资料真实性。必须保证所提供的资料真实、有效、合法。

(2) 婚姻状况。户口本中婚姻状况要与实际相符，如果办理转移登记期间婚姻状况发生变化时根据现时政策提供相应资料。

(3) 名称一致性。购房人要与不动产权证权利人要一致，不可以变更（继承除外）。例如，购房时购房人为夫妻双方，后离异，应先办理至购房人（夫妻双方）名下。

(4) 继承公证文件。不同新建（住宅）权属类型对继承资料要求有所不同。商品房只需继承公证书原件，共有产权住房等政策性住房则需要住保办证明文件和继承公证书原件。

2. 不动产登记机构方面注意事项

(1) 预约。批量办理不动产权证必须提前预约时间及数量。

(2) 核验证件。以各区不动产登记机构的要求为准，核验证件要提前与不动产登记机构预约核验证件的时间及数量，并第一时间与业主联系告知核验时间及需要携带资料。

(下转第32页)

关于对土地估价报告瘦身的建议

福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司 柯 复

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014,以下简称规程)的规定,土地估价报告包括土地估价报告及土地估价技术报告(评估工作底稿)两部分。规程第86页至第103页对土地估价报告的撰写格式进行了规范。笔者多年从事土地估价报告等的复核工作,感到土地估价报告页码比其他估价报告都要多,抵押、出让目的的土地估价报告,如果只是一种用途,报告总共也要大几十页;如果多种用途,再加上调整规划指标需要评估规划调整前、调整后的价格,则报告总页码在100多页以上,甚至接近200页。土地估价报告要求三级复核,加上三级复核每次重新修改,报告页码就更多了,且有不少内容是重复的。有人说,比尔·盖茨发明了电脑,让世界上少砍伐了不少森林;冗长的土地估价报告又增加砍伐不少树木。这种说法显然是不对的,但对土地估价报告瘦身是基层土地估价机构的强烈呼声,希望有关部门专家能对此重视。

一、土地估价报告是否包括技术报告,界定不清

房地产估价报告分为估价结果报告和

估价技术报告。让人一看就明白房地产估价报告是指包括估价结果报告和估价技术报告的,估价结果报告是不包括估价技术报告的。但土地估价报告类似房地产估价结果报告的部分,没有另外起名称,统称土地估价报告,让土地估价师及土地估价报告使用者不知道土地估价报告是否包括土地估价技术报告。建议对是否包括土地估价技术报告部分的土地估价报告起不同的名称,以方便区别。

二、删除完全相同的内容

不包括土地估价技术报告的土地估价报告与土地估价技术报告(评估工作底稿),除封面、摘要及估价结果等必要重复外,至少以下项目是完全相同的:委托估价方、估价目的、估价依据、估价原则、估价期日、估价日期、地价定义、需要特殊说明的事项、土地估价师签字、土地估价机构、估价对象的土地登记状况、土地权利状况、土地利用状况等。这些重复的内容只是在不包括土地估价技术报告的土地估价报告和土地估价技术报告(评估工作底稿)中做了顺序调整。完全相同的内容在一份土地估价报告中两次出现,

除了浪费纸张外，没有其他作用，还可能增加粘贴、复制造成的差错。

原设计土地估价报告撰写格式的专家可能认为估价技术报告（评估工作底稿）可以单独提供给评审报告的人员阅读，不包括估价技术报告的土地估价报告可以只提供给委托估价方。这是天真的想法。如果估价技术报告（评估工作底稿）撰写都没有差错，报告经评审为合格，但出具给委托估价方的不包括估价技术报告的土地估价报告出现差错，明显就是不合格报告。报告评审当然既要审核土地估价技术报告（评估工作底稿），更要审核提供给委托估价方的不包括估价技术报告的土地估价报告。

对于出让、补地价估价目的的土地估价报告使用者（同时是土地估价报告的行政管理部门），这类报告一般要上会讨论，集体决策出让底价及应补缴的地价款，只提供不包括估价技术报告的土地估价报告，不提供土地估价技术报告（评估工作底稿），难以集体决策出出让底价及应该补缴地价款。

对于抵押、转让等估价目的的土地估价报告使用者而言，抵押目的的报告一般要由银行进行审核后放贷，当然既需要不包括估价技术报告的土地估价报告，也需要土地估价技术报告（评估工作底稿）；对于转让目的的土地估价报告，受让人不认真阅读不包括估价技术报告的土地估价报告和土地估价

技术报告（评估工作底稿），怎么知道转让的地价是合理的？

王文主编的土地估价报告《专家评审表》就是既要审核不包括估价技术报告的土地估价报告，又要审核土地估价技术报告（评估工作底稿），但也不重复审核相同、重复的内容。

三、将因素说明与因素分析合并在一起撰写

不包括土地估价技术报告的土地估价报告要求写“影响地价的因素说明”，而土地估价技术报告（评估工作底稿）要求写“地价影响因素分析”。因素说明和因素分析分在两个部分撰写，在逻辑上似乎不太说得通。因素分析应在因素说明的基础上进行，才能分析得清楚、明白。光分析不作说明显然是没有基础的，光说明不分析，又让人觉得没有下文，对报告的因素修正起不到佐证的作用。建议将影响地价因素的说明与分析放在一起。纵观现在各机构出具的土地估价报告（含技术报告），基本上没有将因素说明和因素分析分开撰写，都是既进行因素说明，也进行因素分析，然后将不包括土地估价技术报告的土地估价报告的内容复制到土地估价技术报告（评估工作底稿）中，实际上也是一种重复。

因素说明与分析涉及一般因素、区域因素、个别因素，需要写的内容很多，尤其是一般因素，包括：①城市资源状况（包

括地理位置、土地、城市人口等)；②不动产制度与不动产市场状况(含土地制度、住房制度、地价政策等)；③产业政策(含税收政策等)；④城市规划与发展目标；⑤城市社会经济发展状况(城市经济布局、发展水平、综合实力、社会储蓄与投资、物价变动等内容)。这部分的内容很多需要从网络上下载，一旦下载起来，很多人可能收不了手，造成这部分的内容相当多，一般十几页，多则几十页，也不知道对土地估价测算有什么影响。

土地制度、住房制度、地价政策、社会经济社会发展状况、税收政策等，我们国家基本上是统一的。写太多这方面内容，对土地估价报告使用者基本上没有什么作用，对估价测算也没有实质的影响。一座城市的地理位置、土地、城市人口、社会储蓄与投资等，基本是不变的，几十份报告一律写这些，是否有必要？值得商榷。

土地估价报告的委托估价方和使用者一般是当地主管土地的自然资源管理部门(土地出让、补地价估价目的的委托估价方)和土地使用权人(抵押、转让等估价目的的委托估价方)。这两部分人员对城市资源状况(包括地理位置、土地、城市人口等)、不动产制度、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等的了解并不比土地估价师了解得少。报告写太多这方面的内容，往往会让生活在这个城市对这些政策都非常了解的土地主管部门和土地使用权人

觉得班门弄斧、弄巧成拙。

因此，笔者建议将因素说明与因素分析合并在一起撰写，放在土地估价技术报告(评估工作底稿)中。一般因素中只保留影响不动产价格的房地产市场状况因素说明与分析及影响土地市场状况因素说明与分析。至于其他内容，有些对不动产(房地产和土地)市场状况有影响的，可以融入说明和分析的上述两项内容中，作为原因进行说明与分析，不必要求单独分点撰写。例如，有些城市外来人口较少，影响不动产的购买力，从而使得不动产价格涨幅不大等，就可以在房地产市场状况的因素说明与分析中撰写。土地估价报告撰写房地产市场状况的因素说明与分析这部分内容，对剩余法评估建成后房地产价格的测算中的市场状况调整起到佐证的作用；写土地市场状况的因素说明与分析这部分内容，对市场比较法、基准地价系数修正法中估价期日的修正起到佐证的作用。撰写土地估价报告，不是撰写学术论文，没有必要面面俱到、装点门面，重点是为了说明土地估价测算的合理性。

四、土地估价报告瘦身的具体建议

如何给土地估价报告瘦身？笔者的建议是大致按照王文主编的土地估价报告《专家评审表》的内容，即不包括土地估价技术报告的土地估价报告的内容基本保持不变，土地估价技术报告(评估工作底稿)回归评估工作底稿的属性，删除与不包括土地估价技

术报告的土地估价报告相同、重复的内容，保留与估价测算直接相关的内容。将影响地价的因素说明与分析全部放在土地估价技术报告（评估工作底稿）中。

具体就是，不包括土地估价技术报告的土地估价报告删除“影响地价的因素说明”这一部分的内容，并入土地估价技术报告（评估工作底稿）中改称“影响地价的因素说明与分析”。不包括土地估价技术报告的土地估价报告“第一部分 摘要”中增加“受托估价方”，“第三部分 土地估价结果及其使用”中增加一条“受托估价方”的详细介绍，这是为了说明摘要是从这里摘出来的。其余内容大致保留。

土地估价技术报告（评估工作底稿）保留封面〔含项目名称、受托估价单位、土地估价报告编号、土地估价技术报告（评估工作底稿）编号、电子备案编号提交估价报告日期和关键词等内容〕；删除“第一部分 总述”的所有内容，因为这一部分内容除受托估价方已转入不包括技术报告的土地估价报告中外，基本都与不包括土地估价技术报告的土地估价报告的内容完全重复；将“第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析”改为“第一部分 地价影响因素说明与分析”，这一部分中删除“估价对象描述”的部分内容（含土地登记状况、土地权利状况、土地利用状况等内容），因为这一部分内容与不包括技术报告的土地估价报告的内容完全重复；“第三部分 土地估价”改为“第二

部分 土地估价”，删除其中的“估价原则”，因为这一部分内容也与不包括土地估价技术报告的土地估价报告的内容完全重复。

2000年以后，评估行业包括资产评估行业和房地产估价行业均要求评估报告中增加价值类型的表述。价值类型不是只有一种市场价值类型。价值类型说白了，就是评估价值不仅只有数字的概念，还要有该数字的性质的概念。不把数字的价值性质交待清楚，就会给报告的使用者造成误解。例如，一块土地正常的市场价值是1000万元，但由于土地使用者急于变现，购买者只肯出价700万元。在这种需要快速变现性质下的快速变现价值，也是合理的；不要认为在快速变现价值类型下评估出的700万元就是造成土地资产的流失。

土地估价报告没有专门一条对价值类型进行分类并进行定义，不能不说是一个遗憾。尽管土地估价报告在地价定义中要求“应注明所估地价的内涵是指在公开市场（或特定市场）条件下，……，某种权利特征下的土地使用权（或包括其他内容）价格”，但价值类型的提法不够清晰，不够突出。建议另增一条说明估价采用的价值类型及其定义。至少在规程修改前，在地价定义中应更明确地写入价值类型及其定义。规程修改时，应在“术语和定义”中增加价值类型的分类及各自的定义，至少应列出市场价值类型及其定义及

评估机构参与林地定级试点工作经验谈

四川恒通房地产土地资产评估有限公司 徐长林 于 成 周 云

农用地中耕地分等定级工作起步较早，积累了较为丰富的经验，定级工作标准完善；林地、草地、园地的分等定级定价方面起步相对较晚，经验相对缺乏。为稳妥起见，2020年5月，自然资源部在江西省、湖南省、海南省部署开展园地分等试点，在福建省、重庆市、湖北省部署开展林地分等定级试点，在内蒙古自治区、四川省部署开展草地分等定级试点，试点探索不同区域、不同层级分等定级技术路线和工作组织模式，其中福建省、重庆市、湖北省恩施州开展林地分等定级试点。重庆市选定了北碚区、南川区、开州区三个区作为林地定级及基准地价制定试点区，四川恒通房地产土地资产评估有限公司承担了主城区北碚区林地定级及基准地价制定试点工作。2021年9月10日，重庆市全国率先提交林地定级工作试点成果进行评审验收，定级成果获得评审专家的肯定和一致同意通过验收。

作为本次林地定级试点单位，现将参加重庆市林地定级试点工作的组织工作、技术工作和成果载体等主要经验进行梳理总结如下。

一、定级工作引入顾问单位

土地估价机构承担林地定级最大的不足

就是没有林地、林业方面的感性认知和实际工作经验。评估机构承担城镇国有建设用地定级和集体建设用地定级时，凭生活经验和既有专业工作经验能够顺利承接，几乎没有专业障碍，但是林地定级中涉及许多林业方面的专业常识和专业经验，仅仅凭着建设用地定级方面已有的专业经验和生活经验是不足以承担此项工作。

本次重庆定级试点给每家估价机构配备了专业顾问单位，西南大学、北京林业大学、重庆师范大学分别担纲本次试点定级顾问单位，深度介入定级工作，提供咨询、顾问、培训，充分发挥顾问单位作用。这些林业方面的专家学者就本次定级方面所涉及的林业、林地方面的因素选定、因素值分布特征及规律给予了咨询指导，避免犯常识性错误；对现场校核和缺失因素进行样点数据采集进行指导；对现场如何进行测量获取进行示范培训，对林地定级现场核查验证手册提出专业意见；对自然度、可及度等需要主观判断的因素因子值的判断提供实际操作层面的指导和示范等。

这是本次定级试点工作一个值得推广的做法，估价机构专业人员短期内补上了专业知识和专业经验的短板，学会了林地定级

因素补充调查核实的方法，短时间内掌握了定级所需专业技能，使得林地的定级成果更加符合实际情况，避免数据“空转”，不接地气。

二、调动发挥林业部门作用

由于定级工作主管部门是自然资源部，而林业主管部门目前区县层面没有合并，规资部门对于林地、林业情况远不如对耕地情况熟悉，做好林地定级工作离不开林业部门（包括林业规划设计院）的配合，他们除了提供林业调查数据外，对于定级中涉及定级因素值定量定性分析也有丰富经验，特别是对于林业资源管理“一张图”中缺少因素值或没有调查该因素的情况，林业相关部门经验丰富的人员的经验会让估价工作取得事半功倍的效果，他们对定级工作提出非常有价值的意见和建议。故林地定级离不开林业部门的配合和支持，如果整个林地定级没有林

业部门的介入，成果的客观合理性和未来的应用落地都极可能存在一定瑕疵。

三、定级因素选择所考虑因素

本次定级工作过程中《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060—2021。以下简称《通则》）颁布实施，对于本次林地定级试点有很强的指导意义，明确了定级因素的选择方向。原有的《农用地定级规程》（GBT 28405—2012）也可应用于林地，但对林地定级针对性、指导性相对较弱，更多地体现耕地定级的经验。本次试点选择林地定级因素时要考虑是否为《通则》必选因素，若是，本次试点不得舍弃，哪怕没有现成的数据，也可通过调查定性分析或者采用其他可行的替代方法进行分析。比如，林地调查中，重庆市居于亚热带，通常亚热带腐殖质因素在林业资源管理“一张图”数据库中没

有采集。选取因素要结合本地特点，本次试点考虑重庆市地形地貌特征，认为海拔与林木生成有很大关系，且重庆市林地海拔差异较大，定级中应该体现，故在《通则》中没有该因素的情况下增加该因素。

四、林地定级因素选择应关注林业生产周期

林地定级因素一般尽量选择林地本身特征值，但有时反



西南大学、重庆市北碚区林业局专家对林地定级人员进行现场教学培训

映林业的一些指标值也能体现林地质量。比如，公益林定级因素选择郁闭度或覆盖度。重庆市试点过程中，商品林定级曾经考虑活立木蓄积量指标，后来分析林业生产可能有周期性轮伐，林业调查数据小，并不能反映林地质量。故商品林定级选取类似因素，如树高系数等，都会出现这个特征，这是林地定级中尤其要注意的，其他农用地定级一般不会出现此类情况。但该指标并非不能用，需要有经验的林业专业人员结合实际情况对相关量化值进行合理修正。

五、定级因素中数据补充获取

林地定级中与林业属性相关的重要数据来源于林业部门的林业资源管理“一张图”。该gbd格式矢量数据库中覆盖着大部分定级所需因素值，每个小班记录中都有相应数值，有些林地定级所需要的关键数据缺失。比如，重庆市定级试点过程中就有腐殖质厚度和土层厚度这两个关键指标数据缺失。需结合专家经验对分布特点进行趋势判断（如腐殖质与海拔、坡度、土壤类型等相关），通过现场采样核实具体数值，然后对数据进行规律验证总结，对主要影响其分布的因素值进行量化模拟，最后确定因素取值。对于无法通过数学模拟找出规律的，只能请林业方面经验丰富的人员进行经验判



林地定级因子数据核实及补充调查

断。对于没有量化指标，凭借感官经验判断的因素（如自然度、可及度），量化时需要有林业相关专业经验人员指导，初步画出区域，然后进行现场核查及对照卫星图片进行校核。

各地林业调查数据基本情况不同，因素值能否获取是制约因素选择的重要条件。对于必不可少的因素因子，可能存在数据现势性差的情况，需要进一步外业调查予以核实，同时借助林业专业人员丰富经验进行定性判断。

六、定级因子指数确定

本次定级中，公益林采用修正法定级，商品林采用因素法定级。修正法定级是以林地分等指数为基础，选取修正因子，通过修正系数计算出定级指数。本次依据重庆市公益林的实际情况选取若干修正因子，计算修正系数，然后依据修正因

子权重加权确定公益林定级指数。

各项非衰减因子，指数值在0~100之间确定，依据五个规则：一是《通则》中分等时对因子指标确定指数值区间的，优先选用，如坡度、坡向等的指数值；二是借鉴林业部门相关标准，如《林地保护利用规划林地落界技术规程》（LY/T 1955—2011）和地方性标准，保护等级划分都涉及因子量化分等，结合定级因子相关目的，可以借鉴参考；三是借用耕地定级相关指数值确定，如区位相关因子，林地与耕地有一定的可比性，可以借用耕地量化确定指数值的方法；四是听取顾问单位和林业部门意见；五是依据规范按区域内因子值分布范围确定，最大值为100，最小值为0，采用线性插值。

七、工作底图选择与定级范围确定

本次试点定级因素的很多数据来源于林业“一张图”，如郁闭度覆盖度、坡位、平均树高系数、可及度等。林地“一张图”图斑是以小班为单位，与“三调”的图斑不一致。由于林业方面数据调查是以小班为调查单元，从定级质量上来看，小班作为底图更加科学准确，最终反映到“三调”图斑上，可能定级数据信息准确度受到一定损伤。本次定级工作底图曾经分别按小班和图斑作为底图试点，最终舍弃小班，采用“三调”图斑，中间过程可以采用小班作为定级单元，也可以以“三

调”图作为定级单元，但底图必须最终落在“三调”图斑上。

目前还存在着林业部门林地范围与“三调”图不一致的情况，试点中也曾反复在“定级精度”与“结果用途”两个原则间反复权衡，最终确定以“三调”图作为定依据。

公益林定级到底是否涉及地方公益林，也是定级中需要考虑的具体问题，目前没有明确的标准，林业部门倾向于定级国家公益林。地方公益林刚性不足，在一定程度上可以进行林下经济开发。

八、定级成果的级差收益校核

定级的一个重要目的是为基准地价制定服务。在耕地定级过程中，会对定级成果进行级差收益校核，看级别划分是否具有明显正级差收益。本次试点公益林经济收益概念还不太清晰，如果与商品林相同，则与公益林定位不符。重庆市目前商品林流转或开发获取经济收益的情况极少，没有足够的收益样点用于定级成果级差收益校核。

本次重庆市的林地定级成果虽然获得专家验收通过，仍然有许多值得改进和完善的地方，有些方面在全面推广后可能还会遇到新的问题，需要进一步总结经验。

摄影作品欣赏



天路 (北京 张亚娟 摄) ▲

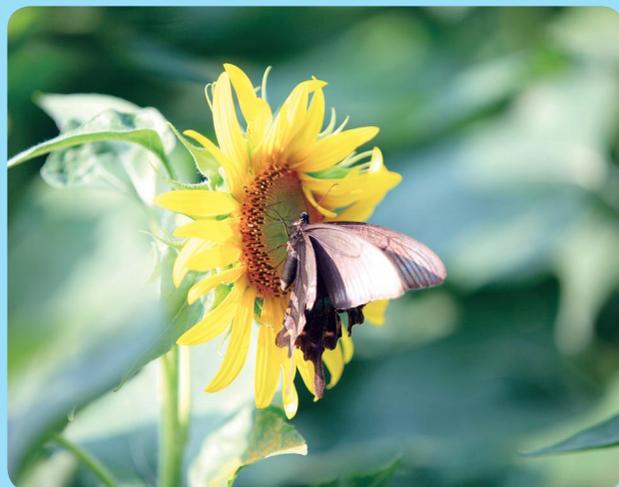


▲丰碑 (中瑞国际房地产评估公司 郭娜 摄)

碧海蓝天 (中瑞国际房地产评估公司 吕晓英 摄) ▼



蝶恋花 (吉林会信评估公司 陆悦 摄) ▼



中国

不动产登记与估价

CHINA REAL ESTATE REGISTRATION AND VALUATION

主办单位 / 中国土地估价师与土地登记代理人协会



官方微信平台



官方微博

中国土地估价师与土地登记代理人协会 www.creva.org.cn

地址：北京市海淀区大柳树路17号富海国际港1506室
电话：010-6656 1589 传真：010-6656 2319 邮编：100081