



中华人民共和国国家标准

GB/T 18508—2014
代替 GB/T 18508—2001

城镇土地估价规程

Regulations for valuation on urban land

2014-07-24 发布

2014-12-01 实施

中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局
中国国家标准化管理委员会 发布

目 次

| | |
|--|----|
| 前言 | I |
| 引言 | II |
| 1 范围 | 1 |
| 2 规范性引用文件 | 1 |
| 3 术语和定义 | 1 |
| 4 总则 | 3 |
| 5 价格影响因素 | 5 |
| 6 主要估价方法 | 5 |
| 7 基准地价评估 | 17 |
| 8 宗地地价评估程序 | 36 |
| 9 不同用途土地价格评估 | 37 |
| 10 不同权利状态下土地价格评估 | 42 |
| 附录 A (规范性附录) 收益还原法原理及其公式 | 46 |
| 附录 B (规范性附录) 基准地价评估工作用表 | 48 |
| 附录 C (规范性附录) 基准地价成果图示 | 79 |
| 附录 D (规范性附录) 现场勘查用表 | 83 |
| 附录 E (规范性附录) 土地估价报告及技术报告(评估工作底稿)规范格式 | 86 |

前 言

本标准按照 GB/T 1.1—2009 给出的规则起草。

本标准代替 GB/T 18508—2001《城镇土地估价规程》。与 GB/T 18508—2001 相比,主要修改内容如下:

- 修改了与现行法律、法规不衔接的相关表述,将对集体土地所有权的永久性取得改称为“征收”。
- 增加了“术语和定义”一章。
- 将“估价原则”纳入第 4 章;将“价格影响因素”单独列为第 5 章;将基准地价系数修正法、路线价法的应用移入“主要估价方法”章节。
- 主要估价方法:在期日修正中,增加了地价指数的使用要求;收益还原法中,修改了房地出租情况下,费用中应考虑的部分因素,求取房屋现值时,修改了与《中华人民共和国物权法》相关要求不衔接的表述,为体现对房屋所有权的保护,当剩余土地使用权年期短于房屋经济寿命时,要求“合理估算房屋余值”;剩余法中,按现有不动产中土地价格评估和待开发土地价格评估两种类型分别规定;成本逼近法中,修改了土地取得费、开发费、土地增值和价格修正中的表述;增加了“公示地价系数修正法”,并将基准地价系数修正法、标定地价系数修正法纳入其中,修改了基准地价系数修正法的适用范围,增加了路线价与基准地价同时存在时的适用原则。
- 基准地价评估:修改了关于基准地价更新的具体要求。
- 宗地地价评估程序:修改了评估程序中的部分表述。
- 不同用途土地价格评估:增加了公共管理与公共服务和交通运输用地的价格评估要点,删除了关于综合用地评估的内容。
- 不同权利状态下土地价格评估:修改了评估中不同权利类型的归类表述方法。
- 附录:增加了现场勘查用表的参考格式。

本标准由国土资源部提出。

本标准由全国国土资源标准化技术委员会(SAC/TC 93)归口。

本标准起草单位:国土资源部土地利用管理司、中国土地勘测规划院。

本标准主要起草人员:胡存智、周建春、廖永林、鹿心社、吴海洋、关文荣、钱海滨、岳晓武、高向军、赵松、刘彦、冯长春、洪亚敏、朱道林、杨国诚、束克欣、张瑜、白龙吉、周维纾、吕萍、邬羽光、林增杰、阎旭东、曹乾松、田彦军。

本标准所代替标准的历次版本发布情况为:

- GB/T 18508—2001。

引 言

随着社会经济日益发展,土地市场、地价管理和地价评估技术出现了新的变化和 demand。《中华人民共和国物权法》的出台,加强了对不动产权利的保护,间接影响着市场与价格的形成机制;党的“十八大”以来,土地管理制度改革进一步明确了方向和要求。为与现行法律法规相衔接,规范和指导城镇土地价格评估专业技术,科学揭示土地权益价值,促进土地市场的培育与建设,对 GB/T 18508—2001 进行修订,形成本标准。

城镇土地估价规程

1 范围

本标准规定了我国城镇土地估价的术语和定义、总则、价格影响因素、主要估价方法、基准地价评估、宗地地价评估程序、不同用途土地价格评估、不同权利状态下土地价格评估。

本标准适用于城镇、独立工矿区范围内的建设用地“基准地价”和“宗地地价”评估。

农村建设用地地价评估可参照本标准执行。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件,仅注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件,其最新版本(包括所有的修改单)适用于本文件。

GB/T 18507 城镇土地分等定级规程

GB/T 19231 土地基本术语

GB/T 21010—2007 土地利用现状分类

TD/T 1001—2012 地籍调查规程

TD/T 1009—2007 城市地价动态监测技术规范

3 术语和定义

GB/T 19231 界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

地价 **land price**

在市场条件下形成的土地权利价格,包括在公开市场条件下形成的客观合理价格和特定市场条件下形成的市场关联各方可接受的价格。

无特殊说明下,指公开市场条件下形成的,一定年期建设用地使用权的权利价格,其空间内涵包括地表及地上、地下的一定范围,也可依据权属划分,单独界定为地下空间使用权或空中使用权价格。

3.2

公示地价 **published price of land**

以维护经济和市场的平稳健康发展为目标,遵循公开市场价值标准评估,并经政府确认、公布实施的地价。包括基准地价、标定地价、课税地价等。

3.3

基准地价 **basic price of land**

在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内,对平均开发利用条件下,不同级别或不同均质地域的建设用地,按照商服、住宅、工业等用途分别评估,并由政府确定的,某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

3.4

标定地价 **standardized price of land**

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。