

# 中国土地估价师与土地登记代理人协会文件

中估协发〔2020〕16号

---

## 关于印发《农村集体土地价格评估技术指引》的通知

各省土地估价（自然资源评价评估）行业协会、土地评估机构、土地估价师：

为规范农村集体土地价格评估，自然资源部自然资源开发利用司会同中国土地估价师与土地登记代理人协会组织专家起草了《农村集体土地价格评估技术指引》，现予以发布实施。

本指引自印发之日起施行，中国土地估价师与土地登记代理人协会《关于印发〈集体土地使用权地价评估技术指引（征求意见稿）〉的通知》（中估协发〔2016〕18号）同时废止。

附件：《农村集体土地价格评估技术指引》

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2020年4月22日

附件

# 农村集体土地价格评估技术指引

为规范农村集体土地价格评估，显化农村集体土地资源资产价值，促进城乡统一土地市场建设，支持城乡融合发展与乡村振兴战略，制订本指引。

## 1.适用范围

本指引适用于位于城市市区以外的农村集体土地价格评估，具体包括经营性建设用地、宅基地、其他建设用地，以及耕地。位于城市市区以内的集体建设用地评估可参照《城镇土地估价规程》的有关规定。

在开展农村集体土地价格评估时，除本指引明确规定的內容之外，关于估价原则、估价方法选择与运用、估价结果确定等各环节的技术要求均参照规范性引用文件中所列示的分等定级估价技术规程执行。

## 2.法律及政策依据

- (1) 《中华人民共和国物权法》;
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (3) 《中华人民共和国农村土地承包法》;
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》;
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》;
- (6) 《中华人民共和国农村土地承包经营权流转管理办法》;

(7) 《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号);

(8) 《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令第 63 号);

(9) 《国土资源部住房城乡建设部关于印发<利用集体建设用地建设租赁住房试点方案>的通知》(国土资发〔2017〕100 号)。

### 3.规范性引用文件

下列标准所包含的条文,通过在本指引中引用而构成本指引的条文。使用本指引的各方应使用下列各标准的最新版本。

(1) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

(2) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

(3) 《农用地估价规程》(GB/T 28406-2012);

(4) 《农用地质量分等规程》(GB/T 28407-2012);

(5) 《农用地定级规程》(GB/T 28405-2012);

(6) 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);

(7) 《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)。

### 4. 术语和定义

4.1 集体建设用地使用权价格。是指集体建设用地,对应于不同用途和权能特征,在公开市场或特定市场条件下形成的使用权价格;无特殊说明时,均指公开市场条件下形成的,一定年期的权利价格。

按照土地利用方式可区分为集体经营性建设用地使用权价

格、宅基地使用权价格、其他建设用地使用权价格；按照权能特征可区分为出让土地使用权价格、作价出资（入股）土地使用权价格、租赁土地使用权价格等。

宅基地在用途和权能方面均具有特定约束条件，其地价在特定市场条件下形成。本指引所称宅基地使用权价格评估仅适用于作为宅基地使用条件前提下。

4.2 集体耕地承包经营权价格。是指通过发包（承包）、互换、转让、转包等方式获取的集体耕地使用权价格，是对应一定年期下的用益物权价格，该用益物权价格可进一步分离形成承包权价格和经营权价格。经营权价格可因流转方式差异表现为经营权出租（转包）价格、经营权入股价格等类型。

4.3 集体土地所有权价格。指包括占有、使用、收益、处分等所有权完整权能的集体土地权利价格。实践中通常表现为在集体土地所有权转移，以及集体土地资产量核算等情况下，需要显化的土地所有权价值。

## 5. 总则

### 5.1 地价内涵界定

**权利特征。**当因权利取得的条件与配置方式、具体开发利用类型或限制，以及评估目的不同，所形成的集体土地权利或权能特征有所差别，并直接或间接影响地价水平时，在地价定义中应予以明确界定。

**市场特征。**分为公开市场条件下形成的客观价格和特定市

场条件下形成的市场关联各方可接受的价格；对于后者，应清晰界定限制性市场条件。

**年期特征。**集体建设用地使用权价格对应的年期不得高于国有建设用地的法定最高年期。集体耕地承包经营权（使用权）价格对应的最高年期即为耕地承包经营权的法定最高年期。经营权价格对应的年期，有政策规定时，执行相应规定，无政策规定时，不得高于耕地承包经营权的剩余年期。无具体规定或约定的情况下，宅基地使用权可按“无年期限制”设定。

**5.2 估价原则。**在合法合规的前提下，集体建设用地价格评估参照适用《城镇土地估价规程》规定的相关原则，集体耕地价格评估应遵循《农用地估价规程》规定的相关原则。

**5.3 价格影响因素。**除参照遵循《城镇土地估价规程》、《农用地估价规程》的相关规定外，集体土地价格评估应特别关注各类型集体土地市场的发育成熟度、相关配套政策完善度，以及市场交易主体的风险认识与偏好对集体土地价格的影响。

## **6.集体经营性建设用地使用权价格评估**

**6.1 方法运用的技术要点。**运用各主要估价方法评估集体经营性建设用地使用权价格时，除参照遵循《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的相关规定，还应关注集体土地市场发育情况、集体土地空间分布特征等对地价形成的潜在影响。

### **6.1.1 收益还原法**

(1) 确定年总收益时，在缺少经营收益资料时，可采用具

备可比性的当地类似产业的客观经营收益数据，经过必要的校核修正，测算待估宗地的收益水平。

(2) 确定年总费用时，鉴于各地执行的土地税费政策和标准存在差异，应按照当地相关规定计算。

(3) 确定还原率时，当有可比的集体建设用地交易资料时，宜通过从交易资料中提取的土地纯收益与价格比率法测算还原率；因缺乏适用的市场交易资料而选择其他方法测算还原率时，考虑交易主体的市场风险偏好等影响，集体建设用地的还原率通常略高于同区域同类型国有建设用地，一般上浮比例不超过 3 个百分点。

### 6.1.2 市场比较法

(1) 无集体土地交易实例时，不得采用市场比较法。当同一区域或同一供需圈内，三年以内的可比实例不足 3 例时，可适当扩大实例搜寻范围，放宽时间选择年限；需要增加比较实例来源时按照先调整范围后调整时间的原则处理。当可比实例距评估期日的时间较长时，应关注不同时期集体土地市场环境的变化，进行必要的修正。

(2) 区域因素修正中，除考虑常规因素外，还应关注体现集体建设用地空间分布特征及影响其价值水平的特色因子，例如：在繁华程度因素中，考虑距中心城镇、乡村居民点的距离；在交通条件因素中，考虑公交线路、县道及乡村道路的影响；在基础公共设施因素中，考虑娱乐活动站所、乡村旅游设施、

零售点、固定的物流配送中心等。

(3) 个别因素修正中，应充分考虑宗地的产权差异、利用方式差异等因素对地价的影响。

### 6.1.3 剩余法

(1) 确定待估宗地最有效利用方式，应根据宗地所在区域的国土空间规划及相关专项规划、详细规划等所确定的规划条件，并结合估价对象实际可行的利用方式进行。

(2) 确定开发周期时，原则上不超过3年。

(3) 测算开发成本各项税费时，应考虑集体经营性建设用地与国有建设用地的差异，税费项目和标准依据当地相关规定取值。

(4) 在确定利润率时，应结合集体经营性建设用地区位及产业经营风险对利润率的影响客观确定。

### 6.1.4 成本逼近法

(1) 确定土地取得费时，应结合所处区域的用地结构，合理分析确定土地取得的客观方式。

对于通过农用地转用形成的新增集体建设用地，参照集体农用地价格评估方法确定土地取得费。

对于通过旧村改造、土地整治、增减挂钩等调整后形成的新增集体建设用地，运用成本逼近法时应考虑建新区和拆旧复垦区与之直接相关的客观成本费用；各类涉地指标费用不应纳入。

确需参照征地相关费用时，应注意分析集体建设用地与国有建设用地在成本构成上的差异，不应包括其中对土地所有权转移的补偿费和仅在征地环节发生的税费。

(2) 确定土地开发费时，在地价定义设定的开发程度范围内，由各方投资完成的区域客观开发费用均应计入；具体取值标准可借鉴或采用同区域土地开发费用客观水平。

(3) 确定相关税费时，应根据当地具体的政策规定确定税费项目及标准，对于从土地增值中提取的税费项目（例如：土地增值收益调节金、土地增值税等）不应计入相关税费。

(4) 测算利息时，利率的确定宜考虑土地开发领域金融政策的影响。

(5) 在确定土地增值时，应综合考虑土地用途的改变、土地开发后所能达到的基础设施水平、周边设施的完善程度、宗地的规划限制性条件、土地权利的限制性因素等。

### 6.1.5 公示地价系数修正法

(1) 在制定并发布了集体公示地价的区域，可采用公示地价系数修正法进行评估。

(2) 不得采用国有建设用地公示地价体系直接修正评估集体建设用地价格。

## 6.2 不同目的下的评估要点

### 6.2.1 出让地价评估

(1) 以“为确定出让底价或补地价提供参考”为目的进行集



体经营性建设用地价格评估时，除应遵循《城镇土地估价规程》规定的相关技术原则外，还应考虑价值主导原则、审慎原则，以及公开市场原则。

(2) 评估方法运用过程中，应关注宗地供地方案（或出让要求）中约定的具体条件，结合相关法律政策要求，分析确定待估宗地可实现的权能及其对地价的影响，客观评估设定条件下的出让土地使用权价格。

### **6.2.2 作价出资（入股）地价评估**

参照出让土地使用权价格评估。

### **6.2.3 租赁地价评估**

(1) 租赁地价评估宜采用市场比较法和收益还原法。采用先评估出让土地使用权价格，再通过年期修正测算租赁地价的技术路线时，估价师可根据市场参与各方可接受的水平，提供多种年期修正方案下的评估结果供参考。

(2) 评估方法运用中，应特别注意租赁契约中的租期、租金调整情况、租金缴纳方式，以及其他特别约定对租赁地价的影响。

### **6.2.4 抵押评估**

(1) 抵押评估中应特别关注待估宗地及地上建（构）筑物的权利状况，并在评估报告中予以全面、客观的披露。

(2) 抵押评估应体现谨慎原则，按照合法合规的现状用途及其在谨慎预期下最可能实现的价值进行评估。

## 7.宅基地使用权价格评估

7.1 方法运用的技术要点。运用各主要估价方法评估宅基地使用权价格时，除参照遵循《城镇土地估价规程》的相关规定，以及本指引中提出的集体建设用地价格评估的普遍性要求外，还应关注以下技术要点。

### 7.1.1 收益还原法

适用于宅基地及其地上建（构）筑物出租案例较多的区域。

(1) 确定年总收益时，应深入调查出租对象的构成及质量状况、使用状况等对租金的影响，并通过周边区域调查分析确定客观租金水平。当宅基地具备符合政策规定的农家乐、民宿、乡村旅游等经营性功能时，可根据情况考虑相关经营活动获取的客观经营性收益。

(2) 确定年总费用时，应依据当地有关政策规定，结合土地及地上建筑物的具体利用方式，明确费用的构成项目及标准。

### 7.1.2 市场比较法

适用于相同或相邻流转区域内有宅基地使用权交易案例的情形；并可依据 6.1.2 中的相关思路，适当扩大宅基地可比实例的来源。

(1) 选择可比实例时，应考虑不同类型的交易主体和不同交易方式对宅基地交易价格的影响，选择与待估宗地类同或可修正为与待估宗地相同权利特征与市场特征情况下的交易实例。应实地调查交易实例的状况，考察其构成、特征及其与待估宗

地的对应性、可比性。不得选择城镇住宅用地交易作为可比实例。

(2) 结合宅基地制度改革的推进情况，应考虑不同时期、不同区域内宅基地政策对可比实例价格、估价对象价格的影响。

(3) 区位条件、环境状况、公共设施状况、基础设施状况、庭院状况等是影响宅基地的主要因素，需对其进行实地考察，并全面、准确描述。

### 7.1.3 剩余法

适用于存在农村住房合法合规流转市场的地区。

待开发的宅基地，可采用市场比较法或者收益还原法评估开发完成后的农宅价格，开发成本测算要通过实地调查掌握当地的农房建设成本项目与标准，不宜直接采用当地城镇住房建设的成本取费标准。相关税费项目与标准依据当地农房建设的有关政策规定确定。

### 7.1.4 成本逼近法

适用于缺乏农村住房或宅基地交易和市场收益的地区。

(1) 确定土地取得费时，应根据宅基地取得前所在区域的土地总体利用形态（地类）评估确定，取得前是农用地的，依据农用地评估方法确定；是其它用地的，依据其它用地的评估方法确定。

(2) 确定土地开发费用时，应根据使该类土地具备建房条件所需各项客观费用确定。

(3) 当区位等客观条件对地价的影响未能充分体现时，可增加区位条件等其他修正。

(4) 根据待估宗地在利用方式转变、开发投资等方面的具体情况，以及估价目的和地价内涵的界定，合理分析确定增值收益。

### 7.1.5 公示地价系数修正法

(1) 在制定并发布了集体宅基地基准地价、标定地价等公示地价的区域，可采用公示地价系数修正法进行评估；评估中应注意识别公示地价内涵与待估宗地地价内涵的差异，对该方法的评估结果进行必要的修正。

(2) 不能采用国有住宅用地的公示地价直接修正评估集体宅基地的价格。

## 7.2 不同目的下的评估要点

### 7.2.3 宅基地使用权流转价格评估

合法持有宅基地使用权的集体经济组织成员向他人流转宅基地使用权，具体地价定义及价格水平应根据流转合同中约定的流转年期等条款及当地政策对转入方（需求方）范围限制的不同而有所差异。

(1) 年期修正。依据流转合同中约定的流转年期，参照《城镇土地估价规程》中 6.1.10 的规定测算年期修正系数。当流转方式为租赁时，评估租赁价格时的年期修正可参照本指引之 6.2.3 中的相关思路进行。

(2) 其他修正。当宅基地可流转的范围发生变化时，应根据当地市场供需情况进行修正。流转合同中约定了其他直接或间接影响地价水平的内容时，应进行适当修正。

#### **7.2.4 宅基地使用权抵押评估**

涉及宅基地及地上房屋抵押评估时，应评估宅基地地价及地上房屋价值，地上房屋价值按建筑物重置成新价确定。宅基地抵押评估参照宅基地流转价格评估思路，并突出审慎原则，关注抵押权实现时，潜在购买人的范围限制、变现风险、是否存在优先受偿款等特殊因素对评估价格的影响。

### **8.其他建设用地价格评估**

其他建设用地主要包括农村基础设施、公共设施用地，以及未确定为集体经营性建设用地和宅基地的其他各类集体建设用地。

该类用地评估价格对应的权利特征应依据具体评估目的或经济行为设定，并符合相关法律政策规定。

无明确规定或约定的情况下，该类用地评估价格对应的年期特征可参照相同或类似国有建设用地评估中的规则设定。

该类用地的评估方法与评估技术要点可参照《城镇土地估价规程》之 9.7 的相关规定。

### **9.耕地承包经营权（使用权）价格评估**

#### **9.1 基本要求**

(1) 运用各主要估价方法评估耕地承包经营权（使用权）

价格，遵循《农用地估价规程》的相关规定，并鼓励结合耕地的收益、经营特征与流转市场的建设与发育状况，进行必要的探索创新。

(2) 耕地承包经营权（使用权）价格主要评估方法为收益还原法，有市场比较案例的，还可选用市场比较法。对于待开发改造的，可选用剩余法。已制定发布农用地公示地价的地区，可使用公示地价系数修正法。已完成农用地分等定级的区域，可使用评分估价法。

## 9.2 方法应用要点

### 9.2.1 收益还原法

(1) 确定年总收益时，对于通过种植作物获取农业收益的，原则上应依据待估耕地所在区域普遍种植的农业主导作物核定客观收益水平。年收益若以实物方式约定，应以评估期日物价水平为基础，适当考虑物价变化、市场预期等因素的影响进行核算。有农业补贴政策的，相关补贴纳入收益计算。

(2) 确定年总费用时，土地税费项目和标准应按照当地相关规定计算；对于采用工厂农业经营方式的，应调查确定工厂农业的客观经营利润。

(3) 土地还原率一般可采用“安全利率+风险调整值”方法测算，确定风险调整值除考虑自然灾害对农业生产的风险外，还需考虑农业生产周期长、市场供需变化等风险。一般而言，普通种植项目风险低于特种种植项目风险，养殖风险高于种植风

险，工厂化农业的风险低于非工厂化农业。

### 9.2.2 市场比较法

调查与选择比较实例时，应关注不同流转方式、不同种植类型与不同经营方式对价格影响。

(1) 优先选择流转方式与评估目的相同或相近的交易实例，当流转方式不同时，应考虑进行价格修正。

(2) 应区分不同种植类型与经营方式的案例，原则上做到同类型比较，即在经营方式上区分普通大田种植、大棚等设施种植、工厂化种植等类型；在种植类型上区分水田、旱地等类型。

### 9.3 耕地经营权流转价格评估

耕地经营权价格评估方法及要求参照本指引 9.1、9.2 之规定。同时注意以下要点。

(1) 依据流转合同约定的年限进行年期修正，并可参照 6.2.3 中的年期修正思路进行。流转年限不得超过当地政策规定的上限及承包期的剩余年限。

(2) 运用收益还原法时，由于经营权受让方面临的市场不确定性较大，经营权价格评估中的还原率一般略高于承包经营权的还原率。流转合同对受让方有土地改良等投入要求的，可在费用中合理体现。

(3) 运用市场比较法时，可比实例应为同区域、同类型耕地的交易实例，或相同区域、相同种植经营类型前提下，可修

正为相同权利类型下的交易实例。可依据 6.1.2 中的相关思路，适当扩大耕地经营权流转可比实例的来源。

(4) 评估该类型的土地权利价格时，如果存在其他特殊约定，应考虑其对土地权能、权益的影响，进行适当修正。

## **10.集体建设用地定级与基准地价评估**

### **10.1 集体建设用地定级**

除参照遵循《城镇土地分等定级规程》的相关规定外，集体建设用地定级应主要在因素因子体系及其量化评价方法、资料调查与整理、定级单元划分，以及结果确定等方面关注其可能存在的特色性差异。

#### **10.1.1 因素因子体系及其量化评价方法**

##### **10.1.1.1 一般要求**

(1) 繁华程度、交通条件、基本设施状况、产业集聚效益、环境条件、人口状况等土地质量影响因素的内涵与量化评价方法与国有建设用地类同。在确定各定级因素中所含的具体因子及其评价指标时，可在《城镇土地分等定级规程》规定的基础上，考虑城乡之间在社会经济职能、建设形态与规模等方面的差异，结合评价对象的特征，适度增减取舍，体现针对性、差异性、可行性。

(2) 鉴于集体建设用地具有覆盖范围广、空间位置分散、质量分布不连续、城乡结合部受邻近城镇或已建成区域的辐射影响明显、受区域功能规划及政策导向等影响明显的特征，在



未先行开展集体建设用地分等的情况下，宜增加反映宏观区位、社会经济水平差异，以及相关规划等影响因素。

(3) 在量化各因素因子对定级单元的影响程度、确定影响规律、作用半径和功能分衰减方式、测算作用分值时，原则上遵循《城镇土地分等定级规程》中的相关规定。当评价对象空间布局具有特殊性或因素之影响规律存在区域特异性时，可在深入分析的基础上，适当调整量化模型与方法，主要体现在对因素类别的划分（点线状因素、面状因素），功能分衰减模型的选择（指数衰减、线性衰减），以及定级单元作用分的取值规则等方面。

#### 10.1.1.2 宏观区位影响度

(1) 内涵与作用。主要用于反映位于定级对象空间范围之外，但对定级对象具有明显辐射影响的因素，例如：与定级对象近邻的中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地等对定级对象土地质量的影响。

(2) 量化评价方法。属点状因素，作用半径、影响规律及功能分测算方法通常类同于商服中心，可参照《城镇土地分等定级规程》相关规定。

#### 10.1.1.3 社会经济发展状况

(1) 内涵与作用。社会经济因素对集体建设用地的使用价值具有重要影响，当定级对象覆盖的空间范围较大，涉及多个行政单元时，应考虑不同单元上，社会经济发展状况的差异，

具体可用经济产值、人均经济收入、耕地（或建设用地）占比、人口状况等多个因子评价。

（2）量化评价方法。属面状因素，可通过定级范围内不同行政单元上（乡、村、居、街道等）的相关统计指标量化其影响程度，相关指标测算公式参见《城镇土地分等定级规程》。上述所列因子中，耕地面积占比（或人均耕地）通常属于负向影响因子。

#### 10.1.1.4 繁华程度

主要指商服繁华程度，以定级对象空间范围内的商服设施表征。除常规商服设施外，可根据实际情况将农贸市场、大型超市、专业市场、定期开办的集市等视作商服设施参与测算。繁华程度属点状因素，具体评价测算规则与方法参见《城镇土地分等定级规程》。

#### 10.1.1.5 交通条件

交通条件对集体建设用地质量和可充分利用程度有着重要影响，包括道路通达度、公交便捷度、对外交通便利度三类影响因素，具体因子选择和评价指标确定时，除遵循《城镇土地分等定级规程》有关规定外，还应关注以下要点：

（1）在道路通达度中应增加考虑对定级对象有影响的国道、省道、县道及乡村道路的影响。

（2）在公交便捷度中，如果运行在农村的公交车辆停靠站较为灵活，无固定站点，可将其作为线状因素考量。

(3) 在对外交通便利度中，应重点考虑高速公路出入口及其他对外交通节点对定级对象的影响。

交通条件通常属点线状因素，当以路网密度指标表征时，可视为面状因素，具体评价测算规则与方法参见《城镇土地分等定级规程》。

#### 10.1.1.6 基本设施状况

包括基础设施完善度和公用设施完备度。除中小学、幼儿园、医卫设施等常规因子外，可根据当地的实际情况选择具有特色且具备一定规模和稳定性的设施作为因子，例如：老年活动站所、文娱场所、农家乐、乡村旅游设施、农村电商营销点、固定的物流配送中心等。

基础设施完善度通常为面状因素，公用设施完备度通常为点状因素，具体评价测算规则与方法参见《城镇土地分等定级规程》。

#### 10.1.1.7 环境条件

除各类自然环境条件外，可根据实际情况将农村人居环境、工程地质条件、是否受地质灾害影响等纳入评价指标体系。

环境条件因素通常为面状因素，具体评价测算规则与方法参见《城镇土地分等定级规程》。

#### 10.1.1.8 区域规划

对定级对象土地质量分布有重要影响的各级各类国土空间规划、旅游发展规划，及相关功能区划等亦应纳入评价体系。

### 10.1.2 定级资料调查与整理

资料调查内容和要求总体参照《城镇土地分等定级规程》有关规定，并结合评价区域内的实际情况处理，并应关注以下方面：

(1) 地籍、土地利用、规划及社会经济发展等统计资料宜具体到村（组）等基层行政单元。

(2) 对位于集体建设用地定级范围之外，但对测算范围内集体建设用地质量存在明显辐射影响的城镇（集镇）中心以及其他商服设施、基础公共服务设施等，需调查其相关资料。

(3) 调查土地（房地产）利用或交易样本资料宜以有政策支持、法律支持的公开市场样本为主，并关注当地的具体政策，以及对价格有影响的交易习俗、普遍做法和特殊约定等。

### 10.1.3 定级单元划分与单元总分值测算

在参照《城镇土地分等定级规程》有关规定划分定级单元时，应依据集体建设用地的特点选择大小适宜的测算单元，测算各单元的作用总分值。也可将同村（组）覆盖的定级对象确定为应用评价单元，根据其所含的各测算单元分值测算应用评价单元的作用总分值。

### 10.1.4 级别划分与确定

级别划分初步结果应征求相关集体经济组织和管理部门的意见。当同一村（组）内的连片建设用地初步判定为具有明显质量差异需划入不同级别时，应充分考虑集体经济组织的接受

程度，并与相关管理政策导向衔接。

## 10.2 集体建设用地基准地价测算

除参照遵循《城镇土地估价规程》的相关规定外，集体建设用地基准地价应主要在地价内涵设定、资料的调查整理与测算、成果表达方式等方面关注其可能存在的特色性差异。

### 10.2.1 基准地价内涵的设定

除地价内涵设定的常规要求外，还需关注并明确以下内容：

(1) 涉及的地类用途至少应包括商服用地、工业用地、宅基地；

(2) 土地权利设定中，应明确界定是否存在特殊的权利权能限制或拓展性条件。对于经营性建设用地至少包括出让土地使用权价格。

(3) 年期设定参照国有建设用地的法定最高出让年期。对于“宅基地”及“工业用地”，其年期设定应与相关法律政策相衔接。

### 10.2.2 资料调查与整理

除《城镇土地估价规程》规定的调查内容与要求外，还需特别注意以下方面：

(1) 交易样点资料。交易样点资料不仅包括买卖（出让、转让、租赁等）样点、抵押样点、还应包括各类利用集体建设用地获取生产经营收益的样点、宅基地有偿使用（含有偿退出）及经营获利的样点等。交易样点应以有政策法律支持的公开交易样点为主，在市场发育度低，样点数量较少的地区，宜进行

全样本调查，可将样本的时效性要求放宽至近五年。

(2) 法律政策资料。收集当地在涉及城乡统筹、集体土地利用、土地征收、移民安置以及“三农”领域的具体法律规章、政策文件、试点方案、实施办法等，并关注其落实程度。

(3) 在尚未建成集体土地交易统一平台或交易资料统一归档管理机制的地区，应综合内业查档、外业调查、问卷访谈、会议座谈等多种形式全面获取各类样点资料。

(4) 调查中应与交易涉及的集体经济组织、农民、用地企业、监管部门等进行充分交流，掌握交易价格形成的行为机理、限制性条件、心理价位及其他价格影响因素等。关注市场参与各方对集体建设用地与国有建设用地市场的差异感知情况与接受程度。

### 10.2.3 基准地价测算与确定

以土地级别（或均质区片、路线段等）为基础，统计不同均质空间上的集体建设用地价格或收益水平，确定基准地价。

(1) 利用样点地价测算基准地价。对于集体建设用地样点不足的区域，可通过建立定级单元（或土地级别）土地质量分值与样点地价数学模型的方法，测算基准地价；也可通过建立地价与影响地价的土地条件对照表，通过差异比较，以已测算出相应基准地价的级别地价为基准进行测算。具体模型、方法的运用思路见《城镇土地估价规程》。

(2) 利用土地收益资料测算基准地价。当可获取集体土地

上企业生产运营的详细资料时，可通过级差收益测算方法测算各级别基准地价，具体见《城镇土地估价规程》。

#### 10.2.4 基准地价修正系数表的编制

编制思路和方法参见《城镇土地估价规程》，其中地价影响因素的确定宜与定级因素因子体系适当衔接，在市场发育程度较低、地价样点数量不足的区域，修正系数的确定可主要依据定级因素分值确定。

### 11.集体耕地定级与基准地价评估

集体耕地定级与基准地价评估应遵循《农用地定级规程》、《农用地估价规程》，在基准地价成果中，地价内涵对应的权利类型至少应包括承包经营权价格、经营权价格。

### 12.集体土地所有权价值评估

#### 12.1 内涵定位

所有权价值是在土地持续利用条件下，未来无限年期预期收益的现值，其权利特征对应于包含占有、使用、收益、处置的完整权能。

#### 12.2 评估方法及适用要点

(1) 运用收益还原法可直接评估无限年期的收益价值，即所有权价值。

(2) 对运用常规评估方法评估确定或实际交易所得的权能完整条件下的出让土地使用权价格，可通过年期修正得到所有权价值。

(3) 因内涵存在差异，同一集体土地的所有权价值不必然等同于该同区域同类型用地的集体土地征收补偿标准。

(本指引主要起草人：赵松、伍育鹏、朱道林)