



导 读

1、7月14日-24日,受广东省国土资源厅委托,我会组织技术审裁专家组,对惠东两份《土地估价技术报告》进行了技术审裁。

2、7月2日与7月24-25日,协会广东卓越公司会议室、协会会议室分别举办了第13-15期两个小型专题研讨班,研讨内容主要包括土地估价机构风险预警防范机制研讨、土地估价技术援助典型案例点评、企业改制评估探讨、创新型产业用地估价、基准地价应用探讨等专题。

3、本期的重要文件速递包括7月4日在协会召开的三届6次常务理事《会议纪要》、针对我省26家全国范围执业土地估价机构的《关于进一步规范我省全国范围执业机构〈土地估价报告〉签章形式的通知》与就广东财兴等10家土地估价机构共同委托,关于广州市国有建设用地使用权地价评估问题的答复而出具的《关于会员申请广州市国有建设用地使用权地价评估技术援助的复函》。

目 录

一、行业动态

受省国土资源厅委托赴惠东技术审裁	2
2014年广东省土地估价师继续教育第13-15期小型系列研讨班简报	3

二、重要文件速递

三届6次常务理事会会议纪要	4
广东省不动产登记与估价专业人员协会关于进一步规范我省全国范围执业机构《土地估价报告》签章形式的通知	7
广东省不动产登记与估价专业人员协会关于会员申请广州市国有建设用地使用权地价评估技术援助的复函	8



行业动态

受省国土资源厅委托赴惠东技术审裁

7月14日-24日,受广东省国土资源厅委托,我会组织技术审裁专家组,对惠东两份《土地估价技术报告》进行了技术审裁。专家组对委托审裁的估价报告所涉及两宗地进行了现场查勘和市场调查,通过与惠东县土地估价、土地交易、储备、平山街道等部门相关人员座谈取证。在以上工作基础上,专家组审议了估价报告,并对签字土地估价师进行质询、听取估价师申辩等,经深入讨论后,形成了审裁意见



2014 年广东省土地估价师继续教育第 13-15 期小型系列研讨班简报

7 月 2 日及 7 月 24-25 日, 协会在广东卓越公司会议室、协会办公地会议室分别举办了第 13-15 期两个小型专题研讨班。

2 期研讨班参加学员 69 人, 参加对象主要为我会课题参研机构及广大的土地估价师。研讨班邀请了广东执业土地估价名人及省协会学术委员会专家为讲师, 包括省协会学术委员会**唐晓莲**主任、广东卓越公司**周裕丰**总经理、广东卓越公司**亢冬伟**副经理、深圳世联评估公司**李欣**总经理、广东恒正评估公司**周经义**总经理、广东恒正评估公司**黄中华**副总经理等专家。研讨内容主要包括土地估价机构风险预警防范机制研讨、土地估价技术援助典型案例点评、企业改制评估探讨、创新型产业用地估价、基准地价应用探讨等专题。



重要文件速递

三届 6 次常务理事会会议纪要

粤土协纪[2014]第 6 号

广东省不动产登记与估价专业人员协会三届 6 次常务理事会议于 7 月 4 日上午在协会会议室召开。17 名常务理事全部到席，符合章程有关规定。朱晓岚副秘书长、李胜胜副秘书长列席会议。

会议由胡红兵会长主持。

首先由胡红兵会长作 2014 年第二季度工作总结与第三季度工作计划的报告。



协会 2014 年第二季度的主要工作总结为七大方面：（一）适应形势，把握机遇，成功更名，扩大行业生存空间。（二）协办中国土地估价师协会 20 周年庆典首场活动拨头彩。（三）会员服务技术升级，开通微信公众平台提升服务便捷性：1、配合中估协完成 2014 年度 A 级资信、年检及新机构注册工作；2、完成我省本季度日常变更工作；3、开通“粤土协”微信公众平台；4、编印全省土地估价与登记代理机构通讯录；（四）修订出版考试辅导书，圆满完成全国土地估价师资格考试（广东考区）的报名工作。（五）继续教育培训发挥土地估价名人、常务理事、理事的带头示范作用之余也便于学员自由选择培训主题，包括以技术审裁、技术援助为主题的研讨班以及其他多样可选的主题小型研讨班。（六）专业研究工作压力大、任务重，不遗余力踏实推进：1、《2013 年广东省城市地价报告》（蓝皮书）出炉；2、深度推进各项课题研究工作，提出农村土地估价建议；3、广州国有建设用地使用权地价评估技术援助；4、完成湛江技术审裁；5、完成 2014 年国土资源（广东）科学技术奖的初评。（七）其他事务性工作：1、办理协会证照的更名工作同时完



成年检工作；2、2013 年新考取土地估价师的发证工作已基本完成；3、根据协会常务理事会通过的 2014 年公益活动方案及与清新鱼坝学校联系，我会组织 3 位德才兼备的留学生赴学校开展为期一周英语支教。

同时，藉本次义务支教活动，我会常务理事单位广东国政公司、广东卓越公司分别向学校和参与培训的 25 位学生赠送了电脑与书籍；4、出版了一期专业杂志与 2 期电子杂志，并顺利完成了专业杂志《不动产登记与估价》的更名手续。

第三季度工作计划包括：1、做好 2014 年全国土地估价师资格考试（广东考区）报考考生资料的上传工作，力保现场考试工作万无一失；2、开发建设《广东省土地估价报告监控系统》；3、完成 2013 年国土资源法规汇编的编印工作；4、完善省协会、中估协会会员信息系统的对接与更新；5、落实第二季度全省土地估价报告备案台账信息；6、完善微信工作平台功能建设与印制通讯录；7、设置不同的培训主题目，由会员机构承办 5 期小型培训班；8、研究广东考区土地估价师实践考核工作实施细则；9、接受宗地编码课题验收；10、进一步深化《土地估价机构风险预警防范机制》和《广东省土地估价电子化备案中数据应用研究》两课题，准备验收；11、继续推动 41 专题研究工作；12、推进《评估行业自律及监管体制研究》、《土地估价报告电子化备案数据标准研究》、《广东省集体建设用地基准地价评估研究》三课题的研究工作；13、完成 2014 年第三期《不动产登记与估价》杂志刊印与 7-9 月电子杂志、一期纸版《行业简讯》的出版；14、着手准备 2014 年动态监测报告及专题报告；15、完成第三季度新机构执业能力考核工作；16、完成广州国有建设用地使用权地价评估技术援助工作；17、其他事务性和相关单位交办的工作。

各常务理事一致审议通过第二季度工作报告与第三季度工作计划。

接着，由薛红霞副会长兼秘书长报告了《关于委托开发“广东省土地估价报告监控系统”的议案》。议案内容是：根据三届二次全省会员代表大会关于开发“广东省土地估价报告监控系统”（以下简称“系统”）的决议，协会结合客观条件完成了必要的论证和基础工作。首先，协会向分管厅领导和厅利用处报告了开发系统的设想，得到大力支持；之后国土资源部、中国土地估价师协会的有关领导在听到报告后，也非常赞同广东的计划，立即表示支持，并希望广东成为全国的样板。5~6 月期间，与部信息中心和中国土地估价师协会就“土地估价报告备案系统”中我省估价报告数据获取的具体技术路线进行充分沟通，认为“系



统”在技术上不存在障碍。6月,根据“系统”基本开发需求与多家开发者作初步了解,总的摸查结果认为开发设想基本可行,只是在开发经费与原设想存在一些差距。之后,各常务理事通过书面投票方式一致通过以邀标的方式委托开发“系统”,投入金额不超过30万元。

最后,谢戈力执行会长向常务理事通报了近期中估协会办公会、常务理事会的重要精神,一是中国土地估价师协会正式确定将更名为“中国土地估价师与土地登记代理人协会”,并介绍了此次更名的工作背景及国家协会对行业发展大的方向,也号召各常务理事紧跟政策,创新务实,积极开拓行业发展新机会;二是对年度A级资信评审会作了全面介绍和分析,本年度108家A级资信机构中我省有18家机构当选,为历年最好成绩,这是对我省全行业多年努力的充分肯定,谢会长在鼓励大家珍惜荣誉再接再厉的同时,也就评审过程中发现的问题一一作了分析,并要求我省机构必须高度重视、引以为戒;三是介绍了评估行业近期发生的部分事件,要求广东会员务必时刻保持清醒头脑,珍惜行业 and 机构的发展成果,一切从国家政策 and 行业发展的客观、事实出发,专心做好机构自身的企业和技术建设。

二〇一四年七月四日



广东省不动产登记与估价专业人员协会关于进一步规范我省全国范围执业机构

《土地估价报告》签章形式的通知

粤土协发[2014]第 48 号

省内 26 家全国范围执业机构：

为贯彻国土资源部《土地估价报告》电子化备案制度和进一步规范我省《土地估价报告》格式，省协会根据《广东省国土资源厅关于进一步规范地价管理工作的通知》（粤国土资利用发[2013]123 号）精神，结合广东实际情况，于今年 5 月出台了《广东省土地估价报告明显质量问题评判标准（试行）》（粤土协发[2014]第 35 号），规定“缺法定代表人亲笔签字或经授权的签章”视为存在明显质量问题，即要求《土地估价报告》中法定代表人应亲笔签字，确属特殊原因方可使用经授权的签章。但，在随后的 2014 年度全国范围执业土地估价机构注册年检和 A 级资信评级工作中，中国土地估价师协会对凡在《土地估价报告》中签章代替签字的一律不予认可。

据此，现明确要求我省全国范围执业土地估价机构出具《土地估价报告》时必须严格遵照《关于规范土地估价报告格式和业绩报送的通知》（中估协发[2009]18 号），法定代表人、执业土地估价师不得以个人名章、签字章等印鉴代替签字。

二〇一四年七月二十一日



广东省不动产登记与估价专业人员协会关于会员申请广州市国有建设用地

使用权地价评估技术援助的复函

粤土协函[2014]第28号

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司、广东卓越土地房地产评估咨询有限公司、广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司、广东世纪人土地与房地产评估咨询有限公司、广东国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司、广州银信土地房地产与资产评估咨询有限公司、深圳市国策房地产土地估价有限公司、深圳市世联土地房地产评估有限公司、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司、深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司：

受你等10家机构委托，广东省不动产登记与估价专业人员协会组织技术援助研究组，对所提出的有关广州市国有建设用地使用权地价评估问题进行了整理、归纳，发现问题主要集中于对《广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见》（穗府办〔2014〕12号，以下简称“穗府办〔2014〕12号文”）、《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》（国土资厅发〔2013〕20号，以下简称“国土资厅发〔2013〕20号文”）的理解和与之相关的评估技术应用，尤其是划拨土地使用权价格评估问题。

经过一系列沟通、协调，6月25日，技术援助研究组同参与文件起草的广州市国土资源和房屋管理局土地利用处、广州市土地利用发展中心就“穗府办〔2014〕12号文”举行了专题座谈，对文中第25、29、49、51、52、53、56、57、68、69、79、80、82条涉及的评估技术方面的问题进行了认真、细致的沟通，基本解决了对该文的理解和评估依据问题。6月26日，省协会邀请中国土地估价师协会技术审裁委员会主任委员首都经贸大学洪亚敏教授、副主任委员中国土地勘测规划院地价所赵松所长和省内专家组成专家小组，与会员代表在深圳举办了“广州市国有建设用地使用权地价评估技术援助”项目的援助意见研讨会，专家小组认为：1、研究组对“穗府办〔2014〕12号文”涉及的评估技术方面问题的答复意见符合有关《规程》、技术规范和行业操作惯例；2、对划拨土地使用权价格评估技术路线选择与技术难题的解决思路给出了可行的指引；3、针对目前划拨地评估中尚存争议的问题提出了研究方向。7月2日，课题组又组织10



家申请援助的机构代表,对“广州市国有建设用地使用权地价评估技术援助”项目的援助意见(修改稿)作出了进一步深入细致的探讨,专家小组就援助意见的解读、十家申请机构对援助意见的理解已达成一致。

全省会员可在本省宗地评估中参照本函执行。

尚待讨论的问题以及本文下发之日后发现的新问题须待进一步研究后选择解决方法。

附件:广州市国有建设用地使用权地价评估技术援助意见

二〇一四年七月二十四日



广州市国有建设用地使用权地价评估技术援助意见

一、“穗府办(2014)12号文”涉及的评估问题

1、第二十五条规定:明确划拨供地土地价款标准。划拨用地不涉及计收土地出让金。使用政府储备用地的,应按核定的土地储备成本向土地储备机构缴纳土地综合开发费,土地储备成本难以核定的,可按立项批文时点办公用途市场评估地价的60%,以用地面积计收土地综合开发费。自行征地拆迁的划拨用地项目,用地单位需要承担土地取得成本及相关税费,无需缴纳土地综合开发费。划拨用地按规划批准配套的经营性部分面积,以立项批文时点按协议出让标准计收土地出让金。

1) 土地综合开发费构成? 如何确定?

答:土地综合开发费由土地储备开发中心核定,暂不需要估价机构评估。文中“使用政府储备用地的”特指市级土地储备,不包括区级。

2) 如何评估办公用途市场地价?

答:采用项目本身用地指标(容积率、立项批文时点等),按照办公用途评估,案例可选择周边类似办公用地交易案例,首先评估出办公楼面地价,然后测算项目楼面地价=办公楼面地价 $\times$ 60%,最后测算土地综合开发费=市场评估楼面地价 $\times$ 土地面积。

3) 评估办公用地市场地价时是否需要考虑项目用地容积率对地价的影响?

答:要考虑容积率影响,但容积率修正幅度不要太大。

4) “协议出让标准”是什么? 如何评估?

答:按照32条规定,协议出让价格按市场评估地价拟定,其中由用地单位自行征地拆迁的,可扣除经评审的征地拆迁费用。

5) 当评估划拨国有工业用地价格时,如果按办公用途市场评估地价的60%计算,结果可能会高于出让工业用地的价格,如何处理?

答:政府储备用地基本用作经营性用地,极少工业用地,基本不存在此类问题。评估划拨工业用地,可按办公用途市场评估地价的60%计算,也说明使用储备土地的单位愿意承受高于出让工业用地价格的划拨地成本。

2、第二十九条:(1) 公开出让的起始价原则上为公开出让的底价,不得低于相应地段相应用途级别基准地价,不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和,不得低于国家、省规定的土地出让最低价。



(2) 商品住宅用地、商业服务业用地、工业用地的出让起始价格以市场评估地价为基础综合拟定。

(3) 营利性邮政设施、教育设施、体育设施、公共文化设施、医疗卫生设施、社会福利设施等公益事业用地和营利性科研设计用地，出让起始价格按照相应地段办公用途市场评估地价 70%拟定。

1) 办公用途市场评估地价如何评估？

答：采用项目本身用地指标（容积率、立项批文时点），按照办公用途评估，案例可选择周边类似商业办公楼用地交易案例，评估出楼面地价。

2) 在出让地价评估中，上述营利性公共设施用地地价评估都需要考虑此规定吗？

答：是，都按照相应地段办公用途市场评估地价 70%拟定。

3) 工业用地兼有上述营利性公共设施用地且整体供应时，如何评估？

答：按照规划条件中已确定各用地类型比例，上述营利性公共设施用地以相应地段办公用途市场评估地价 70%算出土地价格，然后与工业用地部分的价格综合得出总地价，见第 30 条。

但工业用地中配套行政办公及生活服务设施原则上不超过项目总用地面积的 7%或总建筑面积的 14%的，可按照纯工业用地评估地价；经规划批准超过项目总用地面积 7%或总建筑面积 14%的部分应按照超出部分的功能评估地价。参见第 52 条。

3、第四十九条：(1) 原划拨用地单位申请将土地用途改变为经营性用途进行新建的，由政府收回土地使用权后公开出让，并按照评估的原划拨用地市场价格补偿。

(2) 原划拨用地已建成房屋，用地单位申请将产权证登记的房屋用途改变为经营性用途或进行改建、扩建经营性房屋的，在取得立项批准部门或所属行政主管部门同意及规划部门批复文件后，到国土房管部门补办协议出让手续。应当补交的土地出让金额=改变用途后的市场评估地价-评估的原划拨用地市场价。

(3) 原协议出让方式取得土地，用地单位申请调整土地用途的，由国土房管部门依据批复文件退回剩余年限的土地出让价款、收回土地使用权，征地拆迁成本和已建设的地上建筑物根据经财政评审核定的投入成本按使用年限折现进行货币补偿。

(4) 原公开出让土地，用地单位自行申请改变土地用途的，由国土房管部门依据批复文件退回剩余年限的土地出让价款、收回土地使用权，已建设的地上建筑物根据经财政评审核定的投入成本按使用年限折现进行货币补偿。

1) 原划拨用地市场价格内涵？

答：指现在时点、原用途下的划拨用地市场价格，不是土地划拨发生时、现在用途的价格，现在时点具体日期由委托方提供。评估原划拨用地市场价格时，应充分分析划拨用地价格形成原理，尊重划拨地价



值规律, 划拨用地市场价格应低于出让用地市场价格。

2) 剩余年限的土地出让价款如何确定?

答: 由政府部门确定, 不需要估价机构测算。

3) 征地拆迁成本和已建设的地上建筑物根据经财政评审核定的投入成本按使用年限折现进行货币补偿。如何折现?

答: 投入成本的核算和折现由市财政局评审, 暂不需要估价机构测算。

4) 已建设的地上建筑物货币补偿与《国有土地上房屋征收与补偿条例》中房屋的补偿按市场价确定的原则是否不一致?

答: 两者性质不同, 49 条规定是针对用地单位自行申请改变土地用途, 不具有强制性; 《国有土地上房屋征收与补偿条例》是针对政府强制征收。

4、第五十一条: 明确已出让地块的地下空间土地出让金缴交标准。原土地出让合同约定暂缓征收地下建筑土地出让金的, 除依法可以划拨外, 在办理房屋初始登记时, 地下负一层按与其使用性质相对应的地上首层市场评估地价的 50%计收土地出让金, 地下负二层及以下面积按与其使用性质相对应的地上首层市场评估地价的 25%计收土地出让金。本意见实施前已办理产权登记的, 不再计收或补缴土地出让金。

问: 使用性质相对应的地上首层市场评估地价如何定义和测算?

答: 指不考虑容积率修正, 视同容积率为 1 的地上对应性质地价。如地下为商场用途, 则首层土地市场价为容积率 1 下的商业用途市场地价; 地下为车库, 则首层土地市场价为容积率 1 下的车库用途地价。首层土地市场价可以参考周边同样用途土地价格确定。

5、第五十二条: 明确工业用地配套用途超面积的土地出让金。工业用地中配套行政办公及生活服务设施原则上不超过项目总用地面积的 7%或总建筑面积的 14%; 经规划批准超过项目总用地面积 7%或总建筑面积 14%的部分, 需收取土地出让金, 两者都超过时按高者收取土地出让金。在 2010 年 6 月 30 日前已出让或已确权的面积, 不再追收土地出让金。

问: 超出部分按工业用途测算还是按照实际使用用途测算?

答: 按照配套实际使用用途测算。

6、第五十三条: 以划拨方式供地建设的拆迁安置房, 被安置户原有房屋已办理土地有偿使用手续的, 由拆迁安置房用地单位按立项批文时点相应用途土地市场评估地价缴纳土地出让金; 未办理有偿使用手续的, 国土房管部门可在拆迁安置房产权登记时进行相应注记: “未办土地有偿使用, 待安置房发生出售、交换、赠与(不含继承)时补缴土地出让金, 自行选择按房屋交易价格的 1.6%或申请时点相应用途土地市



场评估地价的 4%缴纳土地出让金”。以出让方式供地建设的拆迁安置房，被安置户无需补交土地出让金。

问：安置房土地价格如何评估？

答：按照安置房现状土地情况评估，即按照安置房现状使用性质、现状容积率、现状使用年限、现状时点评估土地市场价格。

7、第五十六条：以出让方式取得土地的其他建设项目，用地单位申请新建、改建、扩建、拆除重建等涉及调整容积率(或建筑面积)的，由规划部门依据控制性详细规划进行审批(涉及控规调整的须提交市规划委员会审议，报市政府审定)。项目经批准后应签订土地出让合同变更协议，相应调整土地出让金。出让合同对调整土地出让金已有约定的，从其约定。没有约定的，应当补交的土地出让金额=规划调整计算容积率建筑面积×单价(调整建筑面积的单价，按申请补交土地出让金时市场评估楼面地价与原出让合同楼面地价相比较高者确定)；如计算的补交土地出让金减少，仍按原出让合同土地出让金执行。

1) 原出让合同楼面地价如何测算？

答：不需要估价机构测算，政府直接根据原出让合同确定。

2) 市场评估楼面地价如何测算？

答：按照“国土资厅发[2013]20 号文”规定测算，楼面地价应评估测算以下内容后择高确定：新容积率规划条件下评估期日的楼面地价，原容积率规划条件下评估期日的楼面地价，原容积率下出让时楼面地价进行期日修正后在评估期日的楼面地价。

3) 住宅用地上建有住宅及部分配套商业，如何评估单价？

答：分别按照不同用途、不同容积率进行评估，最后综合得出总地价，具体指标由委托方提供，估价机构在接受委托时应充分与委托方沟通。

8、第五十七条： 1. 地块属于整体规划的，补交土地出让金额=(规划批准建筑面积-净容积率 1.8 的建筑面积(或已确权、已预售建筑面积))×土地市场评估楼面地价。

2. 经规划批准分期开发的项目，第 n 期用地补交土地出让金额 K_n =(第 n 期批准建筑面积-第 n 期净容积率 1.8 的建筑面积(或第 n 期已确权(或已预售)建筑面积))×土地市场评估楼面地价，已出让土地出让金补交额= $K_1+K_2+\dots+K_n$ 。

问：土地市场评估楼面地价内涵？如何评估？

答：地块属于整体规划的，按照新批准规划指标评估，规划批准分期开发的项目，按照每一期批准规划指标评估。具体评估指标(如容积率、估价时点等)由委托方提供。

9、第六十八条：明确土地闲置费计算标准。土地闲置费按出让或划拨土地价款为基数计算，划拨土



地无土地价款的按划拨时土地使用权价格为基数计算:

1. 以公开和协议出让方式取得土地的, 按土地出让合同总价款的 20%计征土地闲置费。
2. 以划拨方式取得的土地, 按划拨时点评估的划拨用地市场价格的 20%计征土地闲置费。
3. 计算上述市场评估总价时, 相应扣减公建配套面积; 涉及城市房屋拆迁的, 还相应扣减原地块上的拆迁房屋面积(以出让合同载明回迁安置面积为准)。

问: 划拨时点评估的划拨用地市场价格内涵?

答: 指现在时点下的划拨用地市场价格, 具体评估时点由委托方提供。目前广州市暂未对划拨用地征收闲置费, 所以估价机构基本不会涉及这类评估。

10、第六十九条: 明确闲置土地经批准延长开工期限用地增值地价计收标准。由于用地单位自身原因导致土地闲置, 经批准延期开发涉及土地增值的, 应补交增值地价, 增值地价计收标准=土地出让合同重新约定的开工时间地块土地市场评估地价总额-原已缴交地价款。

1) 计算增值地价时, 如该地块重新约定开工时与原已缴交地价款时的土地指标、用途等发生变化时, 该如何处理?

答: 按照重新约定开工时间和新指标评估, 具体指标由委托方提供。

2) 在评估土地抵押价值时, 宗地从拿地至估价时点超过出让合同明确的开工时间满 1 年的土地, 抵押价值是否考虑扣除土地闲置费。若土地已批准延长开工期限, 抵押价值是否考虑扣除应补交增值地价?

答: 闲置地的处理未完成, 未缴纳闲置费的闲置土地不可以进行抵押, 因此不需要扣除土地闲置费。目前也暂不需要扣除补交的增值地价, 但建议在风险提示中充分说明。

11、第七十九条问题

问: 华侨宅基地如何考虑, 与村民宅基地评估时有何不同?

答: 参照《关于切实维护华侨在农村的宅基地权益的若干意见》(粤侨办[2011]3 号) 规定。

12、第八十条问题

问: 宅基地有偿使用费是什么涵义? 估价时如何考虑?

答: 目前只是处于探索阶段, 还没有具体界定, 此类评估暂不会涉及。

13、第八十二条: 村经济发展留用地、复建安置用地使用国有土地的, 按划拨方式供地, 经村民会议或村集体经济组织成员会议(已转制的村为股民会议)讨论通过, 可申请按协议方式供地、缴交土地出让金。

问: 协议方式供地、缴交土地出让金内涵? 如何评估?

答: 按照 32 条规定: 协议出让价格按市场评估地价拟定, 其中由用地单位自行征地拆迁的, 可扣除



经评审的征地拆迁费用。

二、划拨土地使用权价格评估问题

(一) 一般性问题

1、划拨土地内涵是什么？权能有哪些？

答：国有土地使用权划拨是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳土地补偿、安置等费用后将该宗土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有明确的使用年期限限制。

划拨土地使用权所具有的土地权能不全面，只包括土地占有权、土地使用权和部分土地收益权及非常有限的土地处分权。

2、划拨土地使用权价格内涵是什么？其构成包括哪些？

答：划拨土地使用权价格，是指通过划拨方式取得的土地使用权在受限权利状态下的价格，它一般为通过划拨方式取得并开发至对应的基础设施状况下的土地资产价格。

划拨土地使用权的市场价格应该是划拨土地在市场上最可能形成、能为大多数人所接受的价格，是以模拟市场交易为基础的。

根据《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号）和《国土资源部办公厅关于完善企业改制土地估价报告备案有关事宜的通知》（国土资厅函[2009]311号）相关规定，划拨土地使用权价格由土地平均取得成本和土地开发成本两部分构成。

土地取得成本为无偿或有偿取得划拨土地使用权直接支出的各项客观费用。

土地开发费用是土地使用者为使土地达到一定的开发建设条件而投入的各项客观费用。主要包括宗地内外的土地开发费用，如“五通一平”费用或“七通一平”费用。

3、划拨土地使用权与出让土地使用权有何差别？

答：1) 土地取得方式及成本的差别

划拨土地使用者可能支付了全部、也可能只支付了部分土地补偿等土地取得费。出让土地使用者除了要支付土地补偿费、安置费等土地取得费外，还要支付国家作为国有土地所有者主体应该获得的土地收益，如完善出让手续时补交的地价款，公开出让时，政府享有的土地收益已包含在出让价款中。

2) 土地内涵及权能的差别

出让土地使用权具有较全面的土地权能，包括土地占有权、土地使用权、土地收益权和部分处分权。

划拨土地使用权所具有的土地权能则不全面，只包括土地占有权、土地使用权和部分土地收益权及非常有



限的土地处分权。

3) 土地使用权年期差异

出让土地使用权有年期限限制, 其最高使用年限因出让土地的用途不同而不同, 土地使用权出让合同约定的使用年期届满, 若土地使用者未申请续期, 或续期未获得批准, 土地使用权由国家无偿收回。划拨土地使用权一般没有明确年期限限制, 原则上讲, 只要土地不改变用途、不改变使用者、不参与经营活动, 土地使用者可以无限期使用土地。但目前在一些地方, 供应划拨土地使用权时也有明确年期限限制, 如粤东等地区。

4) 土地价格差别

在同等条件下, 划拨土地使用权价格与出让土地使用权价格是不一样的。尽管划拨土地使用权为无限年期, 而出让土地使用权为有限年期, 但一般情况下, 条件相同或相近的土地, 出让土地使用权价格要高于划拨土地使用权价格。这是因为, 土地价格的内在决定因素是其土地权能。划拨土地使用权和出让土地使用权在土地的占有权和使用权方面基本没有差别, 但在收益权和处置权方面, 两者存在很大差别; 出让土地使用权包含了比较完整的收益权和部分处置权, 而划拨土地使用权则仅包含了部分收益权(与国家共享收益权)和非常有限的土地处置权。

4、划拨土地能否转让、出租、抵押? 须满足哪些条件?

答: 根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条, 划拨土地符合下列条件的, 经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准, 其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押:

- (1) 土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人;
- (2) 领有国有土地使用证;
- (3) 具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明;

(4) 依照土地使用权出让的规定签订土地使用权出让合同, 向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获效益抵交土地使用权出让金。

根据《城市房地产管理法》第三十九条: 以划拨方式取得土地使用权的, 转让房地产时, 应当按照国务院规定, 报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的, 应当由受让方办理土地使用权出让手续, 并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的, 转让房地产报批时, 有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的, 转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或



者作其他处理。

根据《城市房地产管理法》第五十一条：设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

根据《城市房地产管理法》第五十六条：以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。

因此，划拨土地使用权的转让、出租、抵押主要是针对其地上建筑和其他附着物的转让、出租、抵押行为，划拨土地使用权转让、出租、抵押必须依法批准，必须缴纳属于土地所有者的土地收益。

5、国有企业改制时，涉及划拨土地的，如何处置？

答：国有企业改革中，涉及划拨国有建设用地使用权处置的，根据企业改革的不同形式和具体情况，可分别采取保留划拨国有建设用地使用权、国有土地出让、国有土地租赁、国家以土地使用权作价出资（入股）或国有土地使用权授权经营等方式处置。

6、哪些土地可以划拨方式取得？

答：根据国土资源部令第9号《划拨用地目录》。

（二）评估技术路线和评估方法应用问题

1、评估技术路线如何选择？

答：划拨土地使用权评估可以优先选用成本逼近法，另外再根据所评估宗地的不同情况，选用收益还原法、市场比较法、剩余法和基准地价系数修正法进行直接评估。

在选用收益还原法、市场比较法、剩余法和基准地价系数修正法直接评估时，要注意分析相关参数如还原率、利润率、租金、案例价格、相关成本、费用等与一般出让地的差异，具体的分析方法要通过市场调查，结合估价师或者机构的经验，并经过专家审定。

按照有关文件规定的精神，在政府公布了土地增值收益的区域，或经省级以上土地估价行业协会（如中国土地估价师协会、广东省不动产登记与估价专业人员协会等）组织专家进行科学论证，明确了土地增值收益率的区域，可以用出让土地使用权价格扣减政府享有的土地增值收益得到划拨土地使用权价格。

2、在评估思路和方法上，历史划拨地和新供的划拨地有何不同？

答：在评估思路和方法上没有不同，因为都是以估价期日估价对象所在区域的正常取得成本作为计算依据。

3、评估方法选择和适用范围问题？



答：1) 成本逼近法

成本逼近法基本适用于所有类型划拨土地使用权评估。

成本逼近法计算公式：

划拨土地使用权价格=土地取得费+土地开发费+相关税费+投资利息+投资利润

2) 收益还原法

收益还原法适用于有收益或潜在收益的划拨土地的估价，如出租的商业、金融、商务办公、娱乐、餐饮、仓库等划拨用地评估。

收益还原法计算公式：

划拨土地收益价格=(划拨土地总收益-划拨土地总费用-国家土地收益)/ 划拨土地还原利率

3) 市场比较法

市场比较法适用于市场上有大量可比划拨土地使用权的交易案例。

4) 剩余法

在现行法律法规框架下，剩余法一般适合划拨土地改变用途后作为居住用地（保障性住房）的情况。

剩余法公式：

划拨土地使用权价格=预计开发完成后的房地产总价值-开发成本-投资利息-合理开发利润-相关税费

5) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法通常情况下不适宜直接评估划拨土地使用权价格，但地方政府已颁布了划拨土地使用权基准地价的除外。

（三）成本逼近法中的问题

1、土地取得费测算依据？

答：以估价期日估价对象所在区域的正常取得成本作为计算依据，即土地取得费是评估基准日的公开市场成本价格，而非划拨土地使用权原始取得时的成本价格。

2、新征农民集体土地的土地取得费用如何确定？

答：土地取得费用包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物赔偿费、青苗补助费等相关费用。

3、城区国有土地的土地取得费用如何确定？

答：可以根据待估宗地具体情况，参照同区域、同用途、相同规划条件下的征收案例，或选择用于基础设施建设等为公共利益需要实施的国有土地上房屋征收案例测算取得成本，并对案例取得费中包含的非常规成本进行充分的分析和剔除；亦可参考政府储备土地的取得成本以及估价师经过充分讨论、分析和论



证认为合理的方法测算取得成本。建议估价机构间建立就合理确定具体个案的土地取得费进行定期研讨的交流机制。

4、土地的开发费如何确定？

答：以估价期日估价对象所在区域的正常开发成本作为计算依据，即土地开发费是评估基准日的公开市场费用，而非划拨土地使用权原始开发的个别费用。对于城区土地，多数情况下，宗地外基础设施开发费用已包含在土地取得费中。

5、是否需要测算划拨土地增值收益？是否需要进行年期修正？

答：不需要测算划拨土地增值收益。土地取得费用和土地开发费是评估基准日的公开市场费用，土地使用者对该土地进行的长期资金投入和管理这部分增值收益已在评估价格中体现。

根据待估宗地是否有年期限限制决定是否需要进行年期修正。

6、土地开发利润率如何确定？

答：土地开发利润率可以参考一级市场的土地开发利润率或者房地产开发中的土地开发利润率确定，同时应考虑其差异（土地一级市场开发利润含有国家作为土地所有权人应享有的土地增值收益）；此外，土地开发利润率的确定应考虑不同用途划拨用地的差异。

7、利息如何确定？

答：利息的计息期可参考同类用地平均开发周期确定，利率按照同期贷款市场利率确定。

8、土地取得成本和开发成本是否需要进行区位条件修正、个别因素修正？

答：可以根据待估宗地的所处区域具体情况和开发强度的差异进行区位条件修正、个别因素修正。

9、公共配套设施和基础设施用地是否计算开发利润？

答：应该计算开发利润。

（四）收益法中的问题

1、划拨土地纯收益如何确定？

答：根据待估宗地同一供地圈内或类似区域内收集不少于三个与划拨土地使用权收益相似的真实案例，通过市场比较法测算划拨用地房地出租的平均租金水平，确定待估宗地的客观收益，从中扣除相关成本费用得到房地纯收益，从房地纯收益中剥离房屋纯收益得到土地年纯收益，再扣除划拨土地应上缴的国家土地收益，得到划拨土地年纯收益。

2、是否应扣除国家土地收益？如何确定？

答：划拨用地纯收益测算应该扣除国家土地收益。根据《城市房地产管理法》第五十六条：以营利为



目的,房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的,应当将租金中所含土地收益上缴国家。

年租金标准可通过收集以下活动的租金资料确定:

- 1) 以划拨土地使用权作为联营条件和因出租地上建筑物而涉及土地使用权出租的;
- 2) 临时改变原国有划拨土地用途,用于商业、金融、商务办公、娱乐、服务、旅游、餐饮、停车场等经营性活动的;
- 3) 因企业改制、房产交易等原因已办理出让、租赁、作价出资、授权经营手续的工业类用地,临时改变用途用于商业、金融、商务办公、娱乐、服务、旅游、餐饮、停车场等经营性活动的。

广州划拨土地使用权年租金标准已于2014年上半年废止,但该文件实施多年,对广州市划拨地使用产生过重大影响,可以在评估中参照该年租金标准结合估价基准日市场情况确定使用划拨地应上缴国家的土地收益。

3、土地还原利率如何确定?与出让评估土地还原利率的关系和差别?

答:求取划拨土地还原利率的方法有以下几种:

1) 累加法。将土地还原利率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分,然后分别求出每一部分,再将它们相加得到报酬率的方法。无风险报酬率可选用银行存款利率或国债利率确定,风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补充,即超过无风险报酬率以上部分的报酬率,具体是对估价对象自身及其所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。

2) 租价比法。以划拨土地交易的客观土地租金或土地纯收益与其价格的比率的均值作为土地还原利率。

3) 收益率排序插入法,首先调查、收集估价对象所在地区的土地投资、相关投资及其报酬率和风险程度的资料,然后将所收集的不同类型投资的报酬率按从低到高的顺序排序;最后将估价对象与这些类型投资的风险程度进行分析比较采用内插法进行插值计算。

4) 出让土地还原利率调整法,即当出让土地还原利率比较容易取得时,可在取得的出让土地还原利率基础上调整计算划拨土地还原利率。

在选用一种或几种方法确定还原利率时,必须要合理分析完全出让土地使用权和划拨土地使用权在土地权利在流通变现上的区别和差异,考虑银行定期存款利率、租赁(投资)房地产的风险性、投资的房地产的增值潜力分析以及完全出让土地使用权和划拨土地使用权在管理上的难易程度,最终综合评定还原划拨土地使用权的资本化利率。

由于划拨土地使用权的权能受到一定限制,其交易受限,故变现风险远大于出让土地使用权,也就是



划拨土地取得收益的风险比出让土地要大,因此在具体测算时,划拨土地还原利率的选取一般应高于同样市场条件下的出让土地的还原利率。

4、折旧费用是否需当作费用扣除?

答:如果按照无限年期测算,扣除折旧费用;如果按照有限年测算,不再扣除折旧费。

5、总费用中的税费包括那些?

答:主要包括房产税、城镇土地使用税、营业税、城市维护建筑税、教育附加费、印花税等。

(五) 剩余法中的问题

1、开发价值如何确定?

答:开发价值应采用开发完成后的划拨土地上的房地产总价值。建议参照广州经济适用房的价格,也可按照收益法测算划拨用地价格思路测算开发价值。

划拨土地上的房地产售价时点可参照“国土资厅发[2013]20号文”规定,即售价取估价期日市场同类不动产正常价格水平,不采用估算的开发完成的售价。

2、开发周期如何确定?

答:参照“国土资厅发[2013]20号文”,项目开发周期一般不超过3年。

3、土地开发成本如何确定?

答:开发成本可参照经济适用房开发成本,也可在取正常市场成本的情况下考虑政府优惠因素进行修正。

4、开发利润率如何确定?

答:开发利润率可参考经济适用房开发的平均利润率,也可参照普通商品房平均开发利润并进行适当修正。

(六) 市场比较法中的问题

1、交易案例如何选取?

答:目前划拨土地使用权价格存在的主要方式有以下几种,在选取划拨土地交易案例时可以选用这些价格类型的土地交易案例。

A) 符合政策规定的产业和公益事业土地划拨;

B) 城市划拨土地使用权收购储备;

C) 房地产(土地)拆迁补偿;



- D) 划拨土地授权经营;
- E) 补交出让金使其转化为出让土地;
- F) 出租划拨土地使用权;
- G) 划拨土地使用权作价出资入股等。

2、交易案例如何修正?

答: 参照“国土资厅发[2013]20 号文”规定:

(1) 各比较案例修正后的比准价格相差不能超过 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, 应另选案例予以替换。案例不足无法替换的, 应对各案例进行可比性分析, 并作为确定取值权重考虑因素之一。

(2) 各比较案例的修正幅度不能超过 30%, 即: $(\text{案例修正后的比准价格} - \text{案例价格}) / \text{案例价格} \leq 30\%$ 。

(七) 划拨地现状评估无法满足两种评估方法的, 如何处理?

答: 原则上, 划拨地评估要采用两种方法进行测算, 但确因划拨地交易案例过少、地方未颁布划拨地基准地价、未公布科学论证的土地增值收益等情况下, 无法选择两种方法评估的, 在报经省级以上土地估价行业协会专家论证后可采用成本逼近法一种方法, 但须在报告中详细说明具体理由并附具专家论证材料。

