ICS 07.040
CCS P85

TD

中 华 人 民 共 和 国 土 地 管 理 行 业 标 准

TD/T XXXXX—XXXX
代替TD/T 1009-2007

城 市 地 价 动 态 监 测 规 程

Code of practice for dynamic monitoring on urban land price

（报批稿）

在提交反馈意见时，请将您知道的相关专利连同支持性文件一并附上

XXXX－XX－XX 发布　　XXXX－XX－XX 实施

中华人民共和国自然资源部　　发 布

目　　次

前言 III
引言 IV
1 范围 1
2 规范性引用文件 1
3 术语和定义 1
4 总则 2
4.1 监测目的 2
4.2 监测原则 2
4.3 监测对象 2
4.4 监测周期 2
4.5 监测用地类型 2
5 技术路线与监测程序 2
5.1 技术路线 2
5.2 监测程序 3
6 监测范围划定 3
6.1 监测范围划定要求 3
6.2 监测范围划定程序与方法 3
7 地价区段划分 3
7.1 地价区段划分要求 3
7.2 地价区段划分程序与方法 4
8 监测点布设 4
8.1 监测点布设要求 4
8.2 监测点布设程序与方法 5
9 交易点采集与价格修正 5
9.1 交易点采集内容与方法 5
9.2 交易点价格修正 5
10 市场信息调查 5
10.1 房地产租金与交易价格调查 5
10.2 商品房成本调查 5
10.3 房地产政策调查 5
10.4 其他市场信息调查 6
11 监测点地价评估 6
11.1 监测点地价内涵设定 6
11.2 监测点地价评估要求 6
11.3 监测点地价评估方法选择与运用 6
12 监测指标计算 7

12.1 地价水平值计算 7
12.2 地价增长率计算 8
12.3 地价指数计算 8
13 监测数据衔接 8
13.1 监测数据衔接要求 8
13.2 监测数据衔接方法 9
14 监测成果编制 9
14.1 监测数据成果 9
14.2 监测图件成果 9
14.3 监测报告成果 9
15 成果审核与发布 9
15.1 成果审核 9
15.2 成果发布 10
附录 A（规范性） 地价区段编码规则与地价区段登记表 11
附录 B（规范性） 监测点编号规则与监测点登记表 13
附录 C（规范性） 交易点编号规则与交易点登记表 15
附录 D（规范性） 市场信息调查表 18
附录 E（规范性） 估价师登记表与估价师任务分派表 22
附录 F（规范性） 监测点地价评估技术要点表 24
附录 G（规范性） 季度监测成果汇总表 33
附录 H（资料性） 城市地价监测年度报告提纲 35
参考文献 37

前　言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则　第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件代替TD/T 1009—2007《城市地价动态监测技术规范》，与TD/T 1009—2007相比，除结构调整和编辑性改动外，主要技术变化如下：

——更改了城市地价动态监测术语定义（见3.1）；

——增加了监测范围、特征区域、交易点、监测基准日等术语定义（见3.2、3.4、3.7、3.8）；

——更改了监测目的（见 4.1）；

——增加了监测原则（见 4.2）；

——更改了监测技术路线（见5.1）；

——更改了监测范围划定的有关规定（见6）；

——增加了地价区段关于特征区域的有关规定（见7.2f）；

——增加了交易点采集与价格修正的有关规定（见9）；

——更改了市场信息调查的有关规定（见10）；

——更改了监测点地价评估的有关规定（见11）；

——删除了地价变化量及其计算的有关规定（见2007年版9.2和10.2）；

——更改了区段地价水平值计算公式（见12.1.1）；

——增加了监测数据衔接的有关规定（见13）；

——增加了成果应用的有关规定（见15.3）；

——附录增加了地价区段编码规则、交易点编号规则与交易点登记表、估价师登记表与估价师任务分派表、季度监测成果汇总表，更改了市场信息调查表、监测点地价评估技术要点表、城市地价动态监测年度报告提纲（见附录A、附录C、附录E、附录G，附录D、附录F、附录H）；

——附录删除了监测点地价评估报告格式、数据采集表格填写标准、城市地价指数编制原理与方法（见2007年版附录B、附录E、附录F）。

请注意本文件中的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由中华人民共和国自然资源部提出。

本文件由全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会（SAC/TC93）归口。

本文件起草单位：中国国土勘测规划院、自然资源部自然资源开发利用司、中国地质大学（北京）。

本文件主要起草人：莫晓辉、王光磊、朱珍珍、程锋、赵松、闵佳、周光源、刘光成、王锟、杨冀红、陈桂珅、张颖瑞、王忠、郭旭东、王逸然、张建军、陈威、周洋、苗利梅、王巍、李伟成。

本文件于2007年首次发布。

本次为第一次修订。

引　　言

为及时和全面掌握我国城市地价水平、变化趋势和分布状况，规范城市地价动态监测的程序和方法，保证监测结果的客观真实，更好地促进土地市场发展，制定本文件。

城 市 地 价 动 态 监 测 规 程

1 范围

本文件规定了城市地价动态监测的技术路线与程序，监测范围划定、地价区段划分、监测点布设、交易点采集与价格修正、市场信息调查、监测点地价评估、监测指标测算、监测数据衔接、监测成果编制及审核发布应用等各环节的技术要求。

本文件适用于城市建设用地的地价动态监测工作。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；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 2260 中华人民共和国行政区划代码

GB/T 18508 城镇土地估价规程

GB/T 42547 地籍调查规程

TD/T 1052 标定地价规程

T/CREVA1101-2023 土地估价参数调查测算指引

中华人民共和国自然资源部.自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知（自然资发〔2023〕234号）,2023

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

城市地价动态监测 dynamic monitoring of urban land price

根据城市建设用地市场的特点，通过划定监测范围和地价区段、设立监测点及采集交易点，定期测算地价监测指标，对城市地价状况及变化趋势进行分析评价的过程。

3.2

监测范围 monitoring area

根据监测目标划定的能够反映土地价格变化趋势的具体空间区域。

注：监测范围包括城区实体地域范围及城市主要拓展区域等。

3.3

地价区段 land price zone

监测范围内地价水平、土地利用状况、交通条件、环境条件、基础设施条件、产业聚集规模、规划限制、土地开发程度等一致或相近的区域。

3.4

特征区域 characteristic region

为反映城市内部地价状况差异划分的具有明确区位特征的区域。

注：特征区域包括核心区、过渡区和外围区。核心区是城市结构和功能的中心，公共活动和公共设施比较集中的区域；过渡区是城市核心区和城市外围区之间的城市建成区；外围区是城市建成区的边缘地带。

3.5

监测点 monitoring point

在地价区段内设立的与所在地价区段的整体利用条件一致或相近，能够代表所在区段地价水平的宗地。

3.6

监测点地价 monitoring point land price

通过评估得到的监测点在特定内涵下的价格。

3.7

交易点 trading point

监测期内通过招标、拍卖、挂牌方式成交并按照监测点地价特定内涵修正价格后参与所在区段地价水平值测算的土地成交案例。

3.8

监测基准日 monitoring point assessment base date

用于表征监测指标内涵对应的具体日期，通常为每监测周期的最后一日。

4 总则

4.1 监测目的

监测城市土地市场的地价水平及变化趋势，提供客观真实的地价信息，为政府加强地价管理和土地市场监管提供决策依据，同时也为各类市场主体及时掌握地价变化趋势提供基础数据。

4.2 监测原则

4.2.1 真实客观原则

采集市场数据，测算监测点地价、地价增长率等各类指标时，应充分体现市场交易价格的实际情况与变化特征，保障监测结果的客观性和灵敏度。

4.2.2 均质均价原则

划分地价区段时，应充分考虑地价区段内土地利用类型、利用状况、主导地价影响因素等相似，地价水平接近。

4.2.3 同质可比原则

基于不同时期的数据或指标进行测算、比较和分析时，应保持数据或指标在除市场环境变化之外的其他属性特征方面具备一致性。

4.2.4 系统分层原则

按照监测点、地价区段、特征区域及行政区域等多层级，形成表征不同空间尺度下地价变化与分布特征的监测指标，提供系统化监测成果。

4.3 监测对象

监测范围内的国有建设用地的价格状况，包括城市地价的水平状况、变化状况、结构特征，以及地价与相关指标协调程度等。

4.4 监测周期

监测周期分为年度和季度，专题性监测的周期可根据具体情况设置。

4.5 监测用地类型

监测用地类型分为商服、住宅和工业用地三种，分别对应《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中的“09商业服务业用地”“0701城镇住宅用地”“1001工业用地”。根据不同的监测目的和需求，可拓展至其他监测用地类型。

5 技术路线与监测程序

5.1 技术路线

在不同用地类型监测范围内，按照均质均价原则划分地价区段，将具有代表性的宗地布设为稳定监测点，动态采集监测点所在区段的交易点及各类市场信息，定期评估监测点地价，基于监测点地价和交

易点价格共同测算区段地价水平，据此形成地价增长率、地价指数等监测指标，及时反映监测范围内的地价变化趋势。

5.2 监测程序

城市地价动态监测程序如下：

a) 监测范围划定；
b) 地价区段划分；
c) 监测点布设；
d) 交易点采集与价格修正；
e) 市场信息调查；
f) 监测点地价评估；
g) 监测指标计算；
h) 监测数据衔接；
i) 监测成果编制；
j) 成果审核与发布。

6 监测范围划定

6.1 监测范围划定要求

监测范围划定应满足以下要求：

a) 按照监测用地类型分别划定监测范围；
b) 商服、住宅用地监测范围应包括城区实体地域范围内的市辖区集中连片区域，城镇开发边界内已有土地出让的在建或未建成区域以及国土空间规划覆盖的城市主要拓展区域；组团式城市的商服、住宅用地监测范围可不集中连片，但其组团内部应集中连片；
c) 工业用地监测范围应以城镇开发边界内工业集聚区为主，包含已有土地出让或正在建设的开发（园）区等；
d) 监测范围划定后，如出现新的符合监测范围要求的区域，应及时纳入监测范围；已划定监测范围内存在大范围的非建成区域，如连续 5 年以上无土地供应且规划目标已发生方向性调整的，应及时调出监测范围。

6.2 监测范围划定程序与方法

监测范围划定程序与方法如下：

a) 收集相关资料。包括城市国土空间规划、国土变更调查、新城新区开发规划、土地收储、近五年土地市场交易信息、最新公示地价成果、最新行政区划、卫星影像等相关资料；
b) 形成工作图层。根据收集资料，将国土空间规划城镇开发边界、城区实体地域范围、行政区划图、国土利用现状图、卫星影像图、公示地价图，以及已出让土地区域和未来土地计划供应区域、工业聚集区、已有土地出让或正在建设的开发（园）区等，分别形成工作图层；
c) 划定商服、住宅用地监测范围。将城区实体地域范围内的市辖区集中连片建成区域，初步划定为监测范围，再依据相关工作图层，将初步划定监测范围未涵盖的有已出让土地区域、未来有土地供应区域，以及城市主要拓展区逐一纳入，形成商服、住宅用地监测范围；
d) 划定工业用地监测范围。将城区内正在使用的工业用地、工业集聚区，以及已出让工业土地及正在建设的开发（园）区，划定为工业用地监测范围。

7 地价区段划分

7.1 地价区段划分要求

地价区段划分要求如下：

a) 在各监测用地类型监测范围内分别划分地价区段；

b) 各地价区段的面积规模适当，最小为一个街区范围，保持宗地完整，每一地价区段应为唯一闭合多边形；
c) 各地价区段原则上彼此相连，能够完全覆盖监测范围；
d) 地价区段原则上不得跨县（区）级行政区界线。宗地跨行政区界线的，以该宗地主体范围坐落的行政区确定其行政区归属；
e) 首次划分地价区段，若基准地价成果现势性较强，则地价区段界线不宜突破土地级别界线；
f) 地价区段划定后，如出现不满足均质均价条件的区段应及时进行调整或重划。

7.2 地价区段划分程序与方法

地价区段划分程序与方法如下：
a) 以监测范围分布图为底图，套合土地级别界线和公示地价图层，结合交易点及其价格的分布，绘制地价等值线；
b) 在地价等值线的基础上，按照地价区段划分要求，依据宗地界址线、街区道路、河流以及其他线状地物，初步划分地价区段的边界；
c) 结合实地查勘，调整初步划分的地价区段边界，形成地价区段分布图，并对地价区段进行统一编码，地价区段编码规则见附录 A；
d) 明确地价区段主导开发利用模式。主导开发利用模式可依据建筑规模及宗地总面积占比较高确定，当地价区段内有多个开发利用模式难以区分主次时，可将所涉及的开发利用模式均确定为主导开发利用模式；
e) 确定地价区段设定条件。根据地价区段明确的主导开发利用模式确定相应的设定条件，包括设定容积率及设定开发程度；
f) 量算地价区段土地总面积，并依据最新国土变更调查数据统计区段内相应用地类型的实际土地面积。若地价区段未发生调整或重划，区段实际土地面积可依据国土变更调查数据 3-5 年更新一次；
g) 根据地价区段区位特征，明确其所属的特征区域；
h) 进行地价区段登记，地价区段登记表见附录 A。

8 监测点布设

8.1 监测点布设要求

监测点布设要求如下：
a) 监测点选择应符合代表性、确定性、稳定性、标识性等原则要求，即监测点的地价水平、利用状况、利用条件、开发程度等方面在其所在区段内具有代表性，其自身条件及周围条件都比较确定，并在较长时间内保持稳定，不会发生分割、合并或重新规划等情况，且易于识别，有一定的标识度；
b) 优先选择符合条件的近期交易点和 TD/T 1052 中的标准宗地作为监测点；
c) 各类用地的监测点应选择与区段内该类用地的主导开发利用模式相一致的宗地，当区段内该类用地的主导开发利用模式不唯一时，应分别设立监测点；
d) 地价区段内无满足相关条件的出让土地作为监测点时，可选择符合条件的其他权利类型宗地作为监测点，按“出让”设定权利内涵；
e) 混合用地不应同时选做不同用地类型的监测点，以混合用地中某一用地类型的分摊用地作为监测点的，应明确该类用地的分摊比例；对于按一宗地出让后再行分宗的混合用地，如分宗后各宗地规划指标明确、物理边界清晰，且取得独立产权证书，可分别选做不同用地类型的监测点；
f) 仅有规划条件尚未供应的空地，不可设为监测点；
g) 权属状况不清晰或有违法违规用地情况的宗地，不可设为监测点；

h) 监测点数量应综合考虑城市规模等级、监测范围面积等因素确定，直辖市不应低于 200 个，省会城市和计划单列市不应低于 120 个，其他地级市不应低于 60 个，地级市以下城市根据实际情况合理确定监测点数量，各区段内监测点数量不少于 1 个；
i) 当监测点发生灭失、用地类型改变、分割或合并等情况时，应及时更新调整监测点。每年删除监测点的数量原则上不得超过上年末监测点总数的 10%；当监测范围、地价区段调整涉及监测点全面更新的，原则上需保留 50%以上的原有监测点。

8.2 监测点布设程序与方法

监测点布设程序与方法如下：
a) 以地价区段分布图为底图，收集各地价区段内宗地不动产登记等相关资料，选择符合条件的宗地作为初选监测点；
b) 实地调查初选监测点的土地实际利用状况及周边环境，核实不动产登记相关信息；
c) 根据收集资料和实地调查核实情况，对初选监测点做进一步分析和筛选，确定监测点，并进行统一编号（编号规则见附录 B），形成监测点布设图；
d) 进行监测点登记，监测点登记表见附录 B。

9 交易点采集与价格修正

9.1 交易点采集内容与方法

应及时采集交易点信息，采集内容与方法如下：
a) 交易点采集内容包括交易点的基本信息、规划条件、交易信息等；
b) 对交易点数据进行实地调查、核实；
c) 对核实后的交易点进行统一编号（编号规则见附录 C），并按不同用地类型及位置标注在地价区段分布图上；
d) 进行交易点登记，当交易点为混合用地时，其主要用途可根据实际明确为一种或多种。交易点登记表见附录 C。

9.2 交易点价格修正

交易点价格修正要求如下：
a) 交易点信息采集后，应根据交易点所在地价区段的主导开发利用模式、设定条件等对交易点价格进行修正。如交易点为混合用地，应从混合用途地价中剥离出主要用途地价；如交易点存在配建等实物地租或自持经营等权利限制或政策优惠等情况，应将实物地租还原为完整地价。具体剥离、修正方法可参考《土地估价参数调查测算指引》（T/CREVA1101-2023）；
b) 交易点价格修正后，将相关信息填写至交易点登记表。

10 市场信息调查

10.1 房地产租金与交易价格调查

房地产租金与交易价格每季度调查一次，调查内容如下：
a) 通过市场调查获取房屋交易的基本数据，包括监测点所在地价区段的商业、住宅用房的现状平均租金和房价；
b) 经核实后填入房地产租金与交易价格调查表，具体见附录 D。

10.2 商品房成本调查

商品房成本每年度调查一次，调查内容如下：
a) 通过市场调查获取商品房成本调查数据，包括监测点所在地价区段的正在销售商品房的土地出让价款、建安费、相关税费等；
b) 经核实后填入商品房成本调查表，具体见附录 D。

10.3 房地产政策调查

房地产政策每季度调查一次，调查内容如下：

a) 通过自然资源管理部门、住房和城乡建设部门等，调查获取监测城市发布的相关房地产政策；
b) 经整理后填入房地产政策调查表，具体见附录 D。

10.4 其他市场信息调查

除上述信息外，还应调查与监测点地价评估有关的其他市场信息，如最新征地补偿标准文件及土地取得费、增值收益取值依据、房屋重置价格、地方税费等。

11 监测点地价评估

11.1 监测点地价内涵设定

监测点地价的设定内涵是各类用地在设定开发利用条件下，对应于法定最高使用年期的完整出让土地使用权在特定期日的公开市场价格。

a) 设定开发利用条件：在已建成区域，按照地价区段内开发利用条件的平均水平设定开发程度(红线外 X 通，红线内场地平整)、容积率等；在未建成区域或已出让待建区域，按照区段内规划条件的平均水平设定；上述指标的“平均水平”宜根据平均数或众数值确定；
b) 估价期日：按监测基准日设定。

11.2 监测点地价评估要求

监测点地价评估要求如下：

a) 监测点地价评估对应的市场类型兼具一级市场和二级市场，具体评估和参数取值时，应以区段内的主导特征为依据确定；
b) 商服、住宅用地需同时评估设定内涵下的地面地价、楼面地价，工业用地可仅评估设定内涵下的地面地价；
c) 同一估价师，在同一监测基准日下，运用不同方法评估同一监测点地价时，所采用的同类参数(如房屋重置价、房屋现值等)应保持一致；
d) 同一监测点应由 2 名估价师分别独立进行地价评估，同一估价师进行地价评估的监测点数量不应超过 30 个，估价师登记表和估价师任务分派表见附录 E。

11.3 监测点地价评估方法选择与运用

11.3.1 监测点地价评估方法选择

监测点地价评估方法选择如下：

a) 除公示地价系数修正法外，GB/T 18508 中所列估价方法均可用于监测点地价评估；
b) 对于将交易点设立为监测点且交易日期距监测基准日一年以内的监测点地价评估，宜选用样本修正法评估；
c) 在满足评估方法应用条件的前提下，商服、住宅用地监测点地价评估优选市场比较法、剩余法；工业用地监测点地价评估，可收集到相关租赁价格信息的，优选收益还原法；
d) 若地价区段内上季度存在交易点，本季度区段内监测点地价评估应选择市场比较法。

11.3.2 监测点地价评估方法运用

11.3.2.1 市场比较法

市场比较法运用除遵循 GB/T 18508 的一般规定外，还应关注以下内容：

a) 监测点地价评估时不得以本季度本地价区段内的交易点作为可比实例，若上季度本地价区段存在交易点则应选为可比实例；上季度本地价区段存在 3 个及以上交易点的，择优选择至少 3 个作为可比实例。
b) 本地价区段一年内可比实例不足 3 个的，可优先选取同级别一年内成交的其他可比实例，仍不足的，可根据 GB/T 18508 的相关规定选取。

11.3.2.2 收益还原法

收益还原法运用除遵循GB/T 18508的一般规定外，还应关注以下内容：

a） 根据租赁市场的客观情况，合理确定收益变化规律，选用收益不变或收益递增、递减模型，评估收益价格；

b） 需剥离红线内开发投入对地价成本构成的影响，使之与监测点地价的设定内涵相一致。

11.3.2.3 成本逼近法

成本逼近法运用除遵循GB/T 18508的一般规定外，还应关注以下内容：

根据监测点所处区位，合理选用国有或集体土地征收模式确定土地取得费及相关税费。

11.3.2.4 剩余法

剩余法运用除遵循GB/T 18508的一般规定外，还应关注以下内容：

a） 不动产交易价格应通过 3 个(含)以上比较实例采用市场比较法，或采用收益还原法评估测算；

b） 确定不动产交易价格时，选用比较实例的交易价格期日与监测点地价估价期日差异不宜超过半年；

c） 对于已建成的监测点，采用剩余法评估时，需剥离红线内开发投入对地价的影响，使之与监测点地价的设定内涵相一致。

11.3.2.5 样本修正法

监测点如在距监测基准日一年以内发生过交易，可通过对其交易价格进行交易日期、土地使用年期、容积率、土地开发程度等的修正，得到该监测点于监测基准日下的土地价格。

11.3.3 监测点地价评估信息采集

按照监测点地价评估方法选择与运用的要求，选择合适的方法进行监测点地价评估，评估后填写相应评估方法的技术要点表，记录评估过程的重要参数系数等内容，监测点地价评估技术要点表见附录F。

12 监测指标计算

12.1 地价水平值计算

12.1.1 区段地价水平值计算

区段地价水平值为某一监测基准日、某一用地类型地价区段内监测点评估地价与交易点修正地价的算术平均值。计算公式为：

$$\overline{P}_k = \frac{\sum_{i=1}^{m} P_{ki} + \sum_{j=1}^{n} P_{kj}}{m+n} \quad \cdots\cdots (1)$$

式中：

$\overline{P}_k$－第k个地价区段某一监测基准日、某一用地类型的地价水平值；

P_{ki}－第k个地价区段内某一监测基准日、某一用地类型第i个监测点评估地价；

P_{kj}－第k个地价区段内本季度某一用地类型第j个交易点修正地价；

m－第k个地价区段内某一监测基准日、某一用地类型监测点的总数；

n－第k个地价区段内本季度某一用地类型交易点的总数。

12.1.2 各级区域地价水平值计算

各级区域（特征区域、行政区、城市、重点区域、全国）地价水平值为某一监测基准日、某一用地类型区域内，区段地价水平值的面积加权平均值。计算公式为：

$$\overline{P}_j = \frac{\sum_{k=1}^{l} \overline{P}_k \times S_k}{\sum_{k=1}^{l} S_k} \quad \cdots\cdots (2)$$

式中：

$\overline{P}_j$－第j个区域某一监测基准日、某一用地类型的地价水平值；

$\overline{P}_k$－第k个地价区段某一监测基准日、某一用地类型的地价水平值；

S_k－第k个地价区段某一监测基准日、某一用地类型的实际土地面积；

l—第j个区域内某一监测基准日、某一用地类型地价区段的总数。

12.2 地价增长率计算

12.2.1 同比地价增长率计算

同比地价增长率为某一区域、某一年度、某一季度、某一用地类型地价水平值与上一年度同期地价水平值的变化量占上一年度同期地价水平值的比率。计算公式为：

$$R_y = \frac{\overline{P}_y - \overline{P}_{y-1}}{\overline{P}_{y-1}} \times 100\% \quad \cdots\cdots (3)$$

式中：

R_y—第y年某一区域、某一季度、某一用地类型的同比地价增长率；

$\overline{P}_y$—第y年某一区域、某一季度、某一用地类型的地价水平值；

$\overline{P}_{y-1}$—第y-1年某一区域、某一季度、某一用地类型的地价水平值。

12.2.2 环比地价增长率计算

环比地价增长率为某一区域、某一季度、某一用地类型地价水平值与上一季度地价水平值的变化量占上一季度地价水平值的比率。计算公式为：

$$R_m = \frac{\overline{P}_m - \overline{P}_{m-1}}{\overline{P}_{m-1}} \times 100\% \quad \cdots\cdots (4)$$

式中：

R_m—第m季度某一区域、某一用地类型的环比地价增长率；

$\overline{P}_m$—第m季度某一区域、某一用地类型的地价水平值；

$\overline{P}_{m-1}$—第m-1季度某一区域、某一用地类型的地价水平值。

12.3 地价指数计算

12.3.1 定基地价指数计算

定基地价指数为某一区域、某一季度、某一用地类型地价水平值与固定基期地价水平值的比值再乘以100，基期地价指数设定为100。季度定基地价指数计算公式为：

$$I_m = \frac{\overline{P}_m}{\overline{P}_o} \times 100 \quad \cdots\cdots (5)$$

式中：

I_m—第m季度某一区域、某一用地类型的定基地价指数；

$\overline{P}_m$—第m季度某一区域、某一用地类型的地价水平值；

$\overline{P}_o$—固定基期某一区域、某一用地类型的地价水平值。

注：年度定基地价指数计算方法与季度定基地价指数相同。

12.3.2 环比地价指数计算

环比地价指数为某一区域、某一季度、某一用地类型地价水平值与上一季度地价水平值的比值再乘以100。环比地价指数计算公式为：

$$I_m = \frac{\overline{P}_m}{\overline{P}_{m-1}} \times 100 \quad \cdots\cdots (6)$$

式中：

I_m—第m季度某一区域、某一用地类型的环比地价指数；

$\overline{P}_m$—第m季度某一区域、某一用地类型的地价水平值；

$\overline{P}_{m-1}$—第m-1季度某一区域、某一用地类型的地价水平值；

注：年度环比地价指数计算方法与季度环比地价指数相同。

13 监测数据衔接

13.1 监测数据衔接要求

监测数据衔接要求如下：

a) 当监测体系的监测范围、地价区段、监测点、设定地价内涵、监测指标测算方法等中的一项或多项发生调整变化引起监测指标值突变时，为保证监测指标的连续性，需按照同质可比原则，对监测数据进行衔接；

b) 监测数据衔接工作应在监测体系调整变化完成后及时开展。

13.2 监测数据衔接方法

监测数据衔接方法如下：

a) 环比地价增长率衔接：计算报告期所在季度及上一季度新监测体系下的地价水平值，根据公式（4）计算报告期环比地价增长率；

b) 同比地价增长率衔接：根据公式（7）计算报告期同比地价增长率。

$$R_y = (1 + R_m)(1 + R_{m-1})(1 + R_{m-2})(1 + R_{m-3}) - 1 \cdots\cdots (7)$$

式中：

R_y－报告期（第m季度)某一区域、某一用地类型的同比地价增长率；

R_m－报告期（第m季度)某一区域、某一用地类型的环比地价增长率；

R_{m-1}－第m-1季度某一区域、某一用地类型的原环比地价增长率；

R_{m-2}－第m-2季度某一区域、某一用地类型的原环比地价增长率；

R_{m-3}－第m-3季度某一区域、某一用地类型的原环比地价增长率。

14 监测成果编制

14.1 监测数据成果

各城市地价监测数据成果以表格形式填报，通过国家统一的工作平台生成数据库。数据表格成果包括：地价区段登记表、监测点登记表、交易点登记表、房地产租金与交易价格调查表、商品房成本调查表、房地产政策调查表、估价师登记表、估价师任务分派表、监测点地价评估技术要点表、季度监测成果汇总表。季度监测成果汇总表见附录G。

14.2 监测图件成果

各城市地价监测图件成果包括：监测范围分布图、地价区段分布图、监测点布设图、交易点分布图、监测点宗地图、现场照片。图件成果（除现场照片外）的制作和成果格式应符合GB/T 42547或有关制图规范的要求，图件（除现场照片、监测点宗地图外）统一为GIS平台下矢量图，坐标系为2000大地坐标系。

14.3 监测报告成果

监测报告成果内容如下：

a) 各城市地价监测报告成果包括：城市地价动态监测年度报告，主要分析城市及不同层级区域各用地类型年度地价水平及变化趋势，城市地价与房地产市场、社会经济环境的协调状况，以及城市地价变化趋势等。城市地价动态监测年度报告提纲参见附录 H。

b) 全国城市地价监测报告成果包括：全国城市地价动态监测季度报告和年度报告，主要分析全国及重点城市各用地类型季度和年度地价水平及变化趋势，全国城市地价与全国房地产市场、宏观经济环境的协调状况，以及全国城市地价变化趋势等。

15 成果审核与发布

15.1 成果审核

成果审核以内外业相结合方式开展，审核内容如下：

a) 完备性：表格、图件、报告等成果是否齐全，逻辑关系是否一致；

b) 规范性：监测范围划定、地价区段划分，以及监测点的数量、分布等是否符合要求；

c) 真实性：监测点、交易点与可比实例资料是否真实有效；
d) 准确性：监测点评估方法选择与运用是否合理、交易点价格修正是否准确、监测指标与城市地价状况分析是否能够反映当地特点等。

15.2 成果发布

城市地价动态监测成果可根据管理工作需要适时发布，具体发布内容可结合实际需求确定。该成果可为自然资源经济形势分析、宏观经济指标测算、公示地价成果更新以及宗地评估等提供重要支撑。

附 录 A

（规范性）

地价区段编码规则与地价区段登记表

A.1 地价区段编码规则

A.1.1 编码结构

区段编码由10位英文字母及数字组成，包括6位行政区代码、1位用地类型代码、3位区段序号。区段编码表示形式见图A.1。

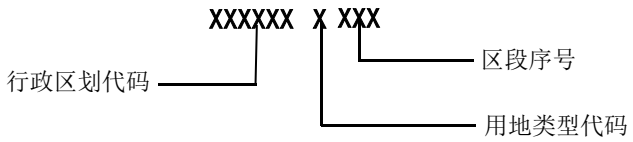

图 A.1 区段编码结构图

A.1.2 编码方法

区段编码方法如下：

a) 行政区划代码由 6 位数字代码组成，直接引用国家行政代码标准 GB/T 2260；

b) 用地类型代码由 1 位英文代码组成，分商服、住宅、工业三种类型，用大写英文字母表示，商服为“S”，住宅为“Z”，工业为“G”；

c) 区段序号由 3 位数字代码组成，如“001”“020”“101”等，区段序号在全市分用地类型统一编排；

d) 更新或新增的地价区段，其编码均在所在用地类型的区段序号最后一个的基础上续编，被更换的原编码停止使用。

A.2 地价区段登记表

地价区段登记内容见表A.1。

表A.1 地价区段登记表

区段基本情况	[1]	区段编码				
	[2]	城市				
	[3]	所在行政区				
	[4]	区段用地类型				
	[5]	主导开发利用模式				
	[6]	所在土地级别				
	[7]	特征区域				
	[8]	区段土地总面积（m^2）				
	[9]	区段实际土地面积（m^2）				
区段设定条件	[10]	设定容积率				
	[11]	设定开发程度				
备注						
填表单位			填表人		填表日期	

填表说明：

1.此表用于各监测城市地价区段信息的初始登记与变更登记。

2.表中除“备注”栏视具体情况选填外，其它各项均须填写。
3.“[3]所在行政区”栏，按“XX 区”的样式填写。
4.“[4]区段用地类型”栏，选填商服、住宅、工业。
5.“[5]主导开发利用模式”栏，填写区段内主要的土地、地产开发利用形态。商服业态如底商、商业综合体、宾馆酒店、办公等；住宅品类如多层住宅、高层住宅、低密度住宅等；工业类型如标准厂房、工业企业基地等。同区段中存在一个以上规模占比较大或较为典型的开发利用模式时，主导开发利用模式可同时填写多个，一个单元格填写一种开发利用模式。
6.“[6]所在土地级别”栏，选填一级、二级、三级等，不在基准地价范围内的，选填“级别外”。
7.“[7]特征区域”栏，根据区段区位特征，选填核心区、过渡区、外围区。
8.“[8]区段土地总面积”，填写地价区段内土地总面积，填写数值保留2位小数。
9.“[9]区段实际土地面积”，填写相应用地类型在地价区段中实际占用的土地面积，填写数值保留2位小数。
10.“[10]设定容积率”栏，按照主导开发利用模式填写对应的设定容积率，填写数值保留2位小数。

附 录 B

（规范性）

监测点编号规则与监测点登记表

B.1 监测点编号规则

B.1.1 编号结构

监测点编号由11位数字（或英文字母）组成，包括6位行政区划代码、1位用地类型代码、4位监测点序号。监测点编号表示形式见图B.1。

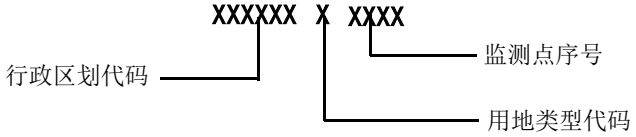

图 B.1 监测点编号结构图

B.1.2 编号方法

监测点编号方法如下：

a) 行政区划代码由 6 位数字代码组成，直接引用国家行政代码标准 GB/T 2260；
b) 用地类型代码由 1 位英文代码组成，分商服、住宅、工业三种类型，用大写英文字母表示，商服为“S”，住宅为“Z”，工业为“G”；
c) 监测点序号由 4 位数字代码组成，如“0001”“0002”“0021”“0032”“0120”等，监测点序号在全市分用地类型统一编排；
d) 更新或新增的监测点，其编号均在所在用地类型的监测点序号最后一个的基础上续编，被更换的原编号自动停止使用。

B.2 监测点登记表

监测点登记内容见表B.1。

表B.1 监测点登记表

基本情况	[1]	监测点编码*	
	[2]	城市*	
	[3]	所在行政区*	
	[4]	用地类型*	
	[5]	所在土地级别*	
	[6]	所在区段编码*	
	[7]	所在特征区域*	
	[8]	土地位置*	
权利状况	[9]	土地使用者*	
	[10]	土地使用权类型*	
	[11]	证载（批准）使用用途*	
	[12]	他项权利	
	[13]	终止使用日期*	
	[14]	批准使用年限（年）*	
	[15]	土地使用证（不动产权证）编号*	
利用状况	[16]	土地实际用途*	
	[17]	土地面积（m^2）*	

	[18]	设定用途分摊土地面积（m^2）*				
	[19]	现状建筑面积（m^2）				
	[20]	规划建筑面积（m^2）*				
	[21]	现状容积率				
	[22]	规划容积率*				
	[23]	现状开发程度				
	[24]	规划限制*				
	[25]	主要建筑物				
影响因素	[26]	距市中心距离（km）				
	[27]	临街状况				
	[28]	周围交通条件				
	[29]	周围环境条件				
	[30]	地质条件				
	[31]	宗地形状				
价格状况	[32]	曾发生的交易价格（元/m^2）	地面价			
			楼面价			
			交易日期			
备注	[33]					
填表单位			填表人		填表日期	

填表说明：

1.此表用于监测点资料的初始登记与变更登记。

2.表中带“*”的为必填项，非必填项如能获取到数据的，应据实填写。

3.“[3]所在行政区”栏，按“XX 区”的样式填写。

4.“[4]用地类型”栏，选填商服、住宅、工业。

5.“[5]所在土地级别”栏，选填一级、二级、三级等，不在基准地价范围内的，选填“级别外”。

6.“[8]土地位置”栏，填写宗地门牌、坐落等位置信息。

7.“[9]土地使用者”栏，填写土地权利人或单位名称。

8.“[10]土地使用权类型”栏，填写出让、划拨等使用权类型。

9.“[11]证载（批准）使用用途”栏，填写土地使用证（不动产权证）或土地成交公示上的宗地用途。

10.“[12]他项权利”栏，填写抵押权、租赁权等。

11.“[13]终止使用日期”栏，填写土地使用权的到期截止时间。

12.“[14]批准使用年限”栏，填写土地使用权的批准使用年限。

13.“[15]土地使用证（不动产权证）编号”栏，无编号的填“XX”，并在备注栏就情况作出说明。

14.“[16]土地实际用途”栏，填写土地实际利用状况，如临街商铺、批发市场、底商、办公、普通住宅等。

15.“[17]土地面积”栏，填写完整宗地的面积。

16.“[18]设定用途分摊土地面积”栏，将商住混合用地设立为商服或住宅监测点时，在此栏填写设定用途分摊土地面积。

17.“[19]现状建筑面积”栏，按现状实际状况填写，为设定用途对应的建筑面积。

18.“[21]现状容积率”栏，按现状实际状况填写。

19.“[22]规划容积率”栏，按规划批准容积率填写。

20.“[24]规划限制”栏，填自持、不可分割转让等特殊规划限制，没有填 “无”。

21.“[27]临街状况”栏，填写宗地是否临街，及相邻街道名称等。

22.“[28]周围交通条件”栏，填写宗地周围的道路、公交、地铁等交通设施情况。

23.表中除“批准使用年限”填写数值保留整数外，其他数值项填写数值均保留 2 位小数。

附 录 C
（规范性）
交易点编号规则与交易点登记表

C.1 交易点编号规则

C.1.1 编号结构

交易点编号由16位数字（或英文字母）组成，包括6位行政区划代码、1位用地类型代码、6位时间代码、3位交易点序号。交易点表示形式见图C.1。

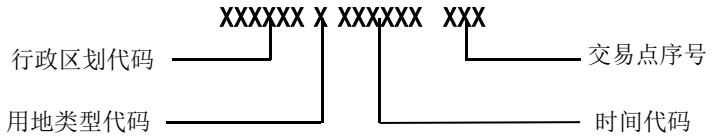

图 C.1 交易点编号结构图

C.1.2 编号方法

交易点编号方法如下；

a) 行政区划代码由 6 位数字代码组成，直接引用国家行政代码标准 GB/T 2260；
b) 用地类型代码用大写英文字母表示，住宅用地为“Z”、公共管理与公共服务用地为“P”、商业服务业用地为“S”、工矿用地为“G”、仓储用地为“C”，其它为“Q”；
c) 时间代码由 6 位数字代码组成，包括 4 位年份码和 2 位月份码，如“202401”；
d) 交易点序号为 3 位，按年在全市由小到大编排。

C.2 交易点登记表

交易点登记内容见表C.1。

表C.1 交易点登记表

基本信息	[1]	交易点编号			
	[2]	宗地编号			
	[3]	所在城市			
	[4]	宗地坐落			
	[5]	所在土地一级类			
	[6]	所在土地二级类			
	[7]	所在土地三级类			
	[8]	所在土地级别			
	[9]	所在区段编码			
	[10]	宗地面积（m^2）			
	[11]	出让开发程度			
规划条件	[12]	容积率			
	[13]	建筑密度（%）			
	[14]	绿化率（%）			
	[15]	建筑限高（m）			
交易信息	[16]	出让方式			

	[17]	出让用途			
	[18]	主要用途			
	[19]	出让年限			
	[20]	成交时间			
	[21]	受让单位			
	[22]	成交公示号			
	[23]	成交总价（万元）			
	[24]	成交地面价（元/㎡）			
	[25]	成交楼面价（元/㎡）			
	[26]	规划建筑面积（㎡）			
用途剥离	[27]				
配建剥离	[28]				
产权限制修正	[29]				
其它修正	[30]				
交易点价格	[31]	修正后地面价（元/㎡）			
	[32]	修正后楼面价（元/㎡）			
备注	[33]				
填表单位			填表人	填表日期	

填表说明：

1.此表用于以招标、拍卖、挂牌方式出让的交易点调查以及价格剥离与修正。

2.“[5]所在土地一级类”栏，根据出让公告中的相关信息，依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，从“07 居住用地”“08 公共管理与公共服务用地”“09 商业服务业用地”“10 工矿用地”“11 仓储用地”中选择填写，上述地类中无相应类别的，填写“其它”。

3.“[6]所在土地二级类”栏，根据出让公告中的相关信息，依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，从“0701 城镇住宅用地”“0702 城镇社区服务设施用地”“1001 工业用地”“1101 物流仓储用地”，以及“08 公共管理与公共服务用地”“09 商业服务业用地”对应的二级类中选择填写，上述地类中无相应类别的，填写“其它”。

4.“[7]所在土地三级类”栏，根据出让公告中的相关信息，依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，从“0701 城镇住宅用地”“08 公共管理与公共服务用地”“09 商业服务业用地”“1001 工业用地”“1101 物流仓储用地”对应的三级类中选择填写，上述地类中无相应类别的，填写“其它”。

5.“[8]所在土地级别”栏，需按照“[18]主要用途”栏填写情况分用途填写，如交易点在基准地价范围外的无需填写，但需在备注栏说明情况。

6.“[9]所在区段编码”栏，需按照“[18]主要用途”栏填写情况分用途填写。

7.“[12]容积率”栏，容积率公布数据为区间值的，应填写区间值。

8.“[17]出让用途”栏，填写出让公告中的土地用途。

9.“[18]主要用途”栏，根据出让公告中的土地用途填写，如交易点为混合用地，可根据需要填写剥离后的一种或多种用途。

10.“[19]出让年限”栏，各用途出让年限分列。

11.“[22]成交公示号”栏，填写挂牌成交公示公告号或建设用地监管系统中的监管号。

12.“[23]成交总价”栏，需按照“[18]主要用途”栏填写情况分用途填写，成交总价确实无法区分用途的，可只填写唯一成交总价，其他用途填“-”。

13.“[24]成交地面价”栏、“[25]成交楼面价”栏，需按照“[18]主要用途”栏填写情况分用途填写，可根据宗地面积、容积率、成交总价、规划建筑面积等条件计算得出；如“[18]主要用途”栏含工业，对应的成交楼面价无需填写。

14.“[26]规划建筑面积”栏，如在出让公告或成交公示中未公布规划建筑面积，该项填“-”，无需据土地面积和容积率计算后填写，情况在备注说明。

15.“[27] 用途剥离、[28] 配建剥离、[29] 产权限制修正”栏，需按照“[18]主要用途”栏填写情况分用途填写，根据实际剥离、修正情况填写“有”或“无”。
16.“[30]其它修正”栏，需按照“[18]主要用途”栏填写情况分用途填写，填写除“[27] 用途剥离、[28] 配建剥离、[29] 产权限制修正栏”以外，其它修正的具体内容，主要指交易点参与区段地价测算时，按照区段设定条件对其价格进行的修正等。
17.“[31] 修正后地面价、[32] 修正后楼面价栏”，需按照“[18]主要用途”栏填写情况分用途填写，填写经剥离、修正后的交易点价格。
18.表中除“建筑密度”“绿化率”“建筑限高”填写数值保留整数外，其他数值项填写数值均保留 2 位小数。

附 录 D

（规范性）

市场信息调查表

市场信息调查内容见表D.1-表D.3。

表D.1 房地产租金与交易价格调查表

城市		时间		年 / 第		季度
区段编码	区段平均房地租金（元/m^2·月）		区段平均房地产价格（元/m^2）		备注	
估价师证号			填表日期			

填表说明：

1.此表用于房地租金和房地产价格的初始登记与变更登记。

2.租金和房价均为含税价，填写数值保留 2 位小数。

表D.2 商品房成本调查表

城市：　　年份：

序号	省份	城市	项目名称	开发企业	开发类型	位置	区位	土地级别	土地面积(hm^2)	容积率	土地取得方式	土地取得时间(年-月-日)	土地出让价款(元/m^2)	土地开发程度	通平程度	房屋售价(元/m^2)	开始销售时间(年-月-日)	建安费用(元/m^2)	相关税费(元/m^2)	备注
填表单位											填表人							填表日期		

填表说明：

1.本表为抽样调查表，调查范围为调查开始年期按当年实施方案要求，市辖区内进入销售阶段（包括已售完）的商品房开发项目。按照各项目区位（核心区、过渡区、外围区）选取若干有代表性的项目进行调查(每区位样点数不得少于5个，如某区位项目数量不足，可由其他区位的项目补足)。表内土地面积按公顷计，土地出让价款、房屋售价、建安费用、相关税费等均按单位建筑面积（即楼面）计算，填写数值均保留2位小数。

2.“开发类型”栏，包括普通商品住房、高档公寓、别墅、商业、写字楼等，项目包含多个开发类型的应分开填报，如项目包含商业和住宅、住宅和别墅等多类用途，分为两个案例填报。如有特殊说明应在备注栏中注明。

3.“位置”栏，填写项目所处具体位置，如XX市XX区XX路XX号。

4.“区位”栏，填写项目在城市所处位置，如核心区、过渡区、外围区。

5.“容积率”栏，填写平均容积率，不能填区间值或大于、小于某一数值，填写数值保留 2 位小数。
6.“土地取得方式”栏，填写协议出让、招标拍卖挂牌出让等。
7.“土地取得时间”栏，填写出让合同约定时间。
8.“土地出让价款”栏，填写项目用地出让时以建筑面积核算的土地成交单价（即楼面地价）。
9.“土地开发程度”栏，填写项目用地出让时的开发程度，即熟地出让、毛地出让、生地出让。
10.“通平程度”栏，除毛地出让外，均须填写项目通平程度，如“七通一平”“五通一平”“三通一平”等；场地不平整的填“几通不平”，如“三通不平”等。
11.“房屋售价”栏，填写开盘后楼盘均价，含多层、高层的案例取房屋平均售价，不能填区间值。
12.“建安费用”栏，填写建安费用平均值，不能填区间值。
13.“相关税费”栏，填写商品房开发、销售过程中由政府收取的有关税费的平均值，不能填区间值。
14.“备注”栏，填写项目的特殊事项说明。

表 D.3 房地产政策调查表

城市			时间		年 / 第		季度
本季度新出台的房地产相关政策	序号	政策名称（文号）	级别	要点	类型	对地价的作用方向	
	1						
	2						
	3						
	…	……					
新发生的较大的房地产相关事件	序号	事件名称	主要内容		类型	对地价的作用方向	
	1						
	2						
	3						
	…	……					
填表单位			填表人		填表日期		

填表说明：

1.此表用于对新出台房地产相关政策及新发生较大的房地产相关事件的调查。

2. “本季度新出台的房地产相关政策”栏中的“类型”栏选填“规划方面”“城市建设方面”“耕地保护方面”“房地产市场方面”“房地产管理方面”“金融方面”“其它”，“对地价的作用方向”栏选填“正向”“负向”“持平”。

3.“新发生的较大的房地产相关事件”栏中的“类型”栏选填“大面积土地供应”“大型基础设施建设”“大规模的城市改造”“用地结构调整”“其它”，“对地价的作用方向”栏选填“正向”“负向”“持平”。

附 录 E

（规范性）

估价师登记表与估价师任务分派表

估价师登记表见表E.1。

表 E.1 估价师登记表

城市							
序号	姓名	估价师证号	估价师所属机构	初次参加监测工作时间	执业状况	手机号	备注
填表单位		填表人		填表日期			

填表说明：

1.此表用于估价师的初始登记与变更登记。

2.表中除“备注”栏视具体情况选填外，其它各栏均须填写。

3.“执业状况”栏，填写“是”或“否”。

估价师任务分派表见表 E.2。

表 E.2 估价师任务分派表

监测点编码	承担估价师 1 估价师证号	承担估价师 2 估价师证号

填表说明：

1.此表用于分派估价师评估监测点任务；

2.同一估价师承担评估监测点数量不应超过30个。

附 录 F

（规范性）

监测点地价评估技术要点表

监测点地价评估技术要点的内容见表 F.1-表 F.6。

表F.1 监测点地价评估【市场比较法】技术要点表

测点编码		估价师姓名		估价师证号		用途		土地面积（㎡）		设定容积率		位置		

市场比较法评估	基本情况											修正系数						比准价格（元/㎡）	权重	设定条件下评估价格（元/㎡）	
	名称	位置	土地用途	所在土地级别	开发程度	容积率	成交时间	使用年期	成交楼面单价（元/㎡）	成交地面单价（元/㎡）	修正体系	交易情况修正系数	估价期日修正系数	区域因素修正系数	个别因素修正系数	使用年期修正系数	其他因素修正系数			地面价	楼面价
	监测点								/	/	/							/	/		
	可比实例 1																				
	可比实例 2																				
	可比实例 3																				
	……																				
备注																					
填表单位										填表人						填表日期					

填表说明：

1.此表用于估价师填写市场比较法的技术要点。

2.表格内所列参数在评估过程中未采用的可不填写。

3.“土地面积”栏，填写设定用途分摊土地面积。

4.“土地用途”栏，填写时宜尽量细化。

5.“成交楼面单价”“成交地面单价”栏，为比较实例成交单价；若比较实例为混合用地时，成交价的剥离修正等在其他修正中完成。

6.“修正体系”栏，可依据各城市公示地价成果确定，填写地面价体系或楼面价体系。

7.“备注”栏，填写参数选取的特殊说明。

8.表中除“使用年期”“设定条件下评估价格”填写数值保留整数外，其他数值项填写数值均保留 2 位小数。

表 F.2 监测点地价评估【收益还原法】技术要点表

<table>
<tr><td>监测点编码</td><td></td><td>估价师姓名</td><td></td><td>估价师证号</td><td></td><td>用途</td><td></td><td>土地面积（㎡）</td><td></td><td>设定容积率</td><td></td><td>位置</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">收益还原法评估</td><td colspan="4">土地纯收益</td><td rowspan="2">是否采用年收益变化模型</td><td colspan="5">不动产年收益</td><td rowspan="6">土地总价（万元）</td><td colspan="2" rowspan="2">设定条件下评估价格（元/㎡）</td></tr>
<tr><td colspan="2">年纯收益（万元）</td><td colspan="2">年纯收益单价（元/㎡）</td><td colspan="2">年总收益（万元）</td><td colspan="3">年收益单价（元/㎡）</td></tr>
<tr><td colspan="4"></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td><td rowspan="3">地面价</td><td rowspan="3">楼面价</td></tr>
<tr><td colspan="2">不动产年总费用</td><td rowspan="2">房屋重置价（万元）</td><td rowspan="2">房屋重置单价（元/㎡）</td><td rowspan="2">房屋成新度（%）</td><td rowspan="2">房屋年折旧率（%）</td><td rowspan="2">房屋现值（万元）</td><td colspan="3">还原率</td></tr>
<tr><td>年总费用（万元）</td><td>年费用单价（元/㎡）</td><td>综合（%）</td><td>房屋（%）</td><td>土地（%）</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="13"></td></tr>
<tr><td colspan="2">填表单位</td><td colspan="5"></td><td>填表人</td><td colspan="3"></td><td>填表日期</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

填表说明：

1.此表用于估价师填写收益还原法的技术要点。

2.表格内所列参数在评估过程中未采用的可不填写。

3.“土地面积”栏，填写设定用途分摊土地面积。

4.“是否采用年收益变化模型”栏，填写“是”的，需要在备注栏中注明变化方向和规律。

5.“备注”栏，填写参数选取的特殊说明。

6. 表中除“房屋成新度”“设定条件下评估价格”填写数值保留整数外，其他数值项填写数值均保留 2 位小数。

表 F.3 监测点地价评估【成本逼近法】技术要点表

<table>
<tr><td>监测点编码</td><td></td><td>估价师姓名</td><td></td><td>估价师证号</td><td></td><td>用途</td><td></td><td>土地面积（㎡）</td><td></td><td>设定容积率</td><td></td><td>位置</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">成本逼近法
评估</td><td colspan="3">土地取得成本</td><td colspan="2">土地开发成本</td><td>税费</td><td rowspan="2">开发周期(年)</td><td rowspan="2">利息率（%）</td><td rowspan="2">利润率（%）</td><td rowspan="2">土地增值收益率（%）</td><td rowspan="2">土地总价（万元）</td><td colspan="2">年期修正</td><td rowspan="2">其他因素修正（%）</td><td colspan="2">设定条件下评估价格（元/㎡）</td></tr>
<tr><td>总价（万元）</td><td>征收补偿安置费用单价（元/㎡）</td><td>客观市场购置单价（元/㎡）</td><td>总价（万元）</td><td>单价（元/㎡）</td><td>税费额（万元）</td><td>年期修正系数</td><td>土地还原率（%）</td><td>地面价</td><td>楼面价</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="14"></td></tr>
<tr><td>填表单位</td><td colspan="5"></td><td>填表人</td><td colspan="3"></td><td>填表日期</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

填表说明：

1.此表用于估价师填写成本逼近法的技术要点。

2.表格内所列参数在评估过程中未采用的可不填写。

3.“土地面积”栏，填写设定用途分摊土地面积。

4.“土地取得成本”栏，应根据监测点所在区位，合理选用国有土地征拆模式、集体土地征收模式确定土地取得费，表中的征收补偿安置费用和客观市场购置费用选其一填写。

5.“备注”栏，填写参数选取的特殊说明。

6.表中除“开发周期”“设定条件下评估价格”填写数值保留整数外，其他数值项填写数值均保留 2 位小数。

表 F.4 监测点地价评估【剩余法(待开发)】技术要点表

<table>
<tr><td>监测点编码</td><td></td><td>估价师姓名</td><td></td><td>估价师证号</td><td></td><td>用途</td><td></td><td>土地面积（㎡）</td><td></td><td>设定容积率</td><td></td><td>位置</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">剩余法(待开发)评估</td><td rowspan="7">用市场比较法测算开发完成后的不动产总价</td><td colspan="2">开发完成后的不动产价格</td><td colspan="9">比较实例基本情况</td><td colspan="5">修正调整</td><td rowspan="2">比准价格（元/㎡）</td><td rowspan="2">权重</td></tr>
<tr><td>总价（万元）</td><td>单价（元/㎡）</td><td>名称</td><td>成交价格（元/㎡）</td><td>位置</td><td>不动产用途</td><td>所在土地级别</td><td>容积率</td><td>成交时间</td><td>土地剩余使用年期</td><td>交易情况</td><td>市场状况</td><td>区位状况</td><td>实物状况</td><td>权益状况</td></tr>
<tr><td rowspan="5"></td><td rowspan="5"></td><td>监测点</td><td>/</td><td>/</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>/</td><td>/</td></tr>
<tr><td>可比实例 1</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>可比实例 2</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>可比实例 3</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>…</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">用收益还原法测算开发完成后的不动产总价</td><td colspan="2">开发完成后的不动产价格</td><td colspan="2">不动产年收益</td><td colspan="2">不动产年总费用</td><td rowspan="2">是否采用年收益变化模型</td><td rowspan="2">未来不动产收益年期</td><td rowspan="2">综合还原率（%）</td></tr>
<tr><td colspan="2">总价（万元）</td><td>单价（元/㎡）</td><td>年总收益（万元）</td><td>年收益单价（元/㎡）</td><td>年总费用（万元）</td><td>年费用单价（元/㎡）</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">开发成本</td><td rowspan="2">开发周期(年)</td><td rowspan="2">开发利润率（%）</td><td rowspan="2">土地总价（万元）</td><td colspan="2">设定条件下评估价格（元/㎡）</td></tr>
<tr><td>利息率（%）</td><td>税费率（%）</td><td>开发成本合计（万元）</td><td>开发成本（元/㎡）</td><td>地面价</td><td>楼面价</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="13"></td></tr>
<tr><td colspan="2">填表单位</td><td colspan="3"></td><td>填表人</td><td colspan="3"></td><td>填表日期</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

填表说明：

1.此表用于估价师填写剩余法（待开发）的技术要点。

2.表格内所列参数在评估过程中未采用的可不填写。

3.“土地面积”栏，填写设定用途分摊土地面积。

4.“开发完成后的不动产价格”栏，可选用市场比较法或收益还原法测算。采用市场比较法测算时，选用比较实例的交易价格时点与估价期日差异不宜超过半年，参数填写注意事项参照《表 F.1 监测点地价评估【市场比较法】技术要点表》相关要求；采用收益还原法测算时，参数填写注意事项参照《表 F.2 监测点地价评估【收益还原法】技术要点表》相关要求。

5.“开发利润率”填写后，需在“备注”栏中注明其为直接成本利润率、投资利润率、成本利润率、销售利润率，并注明是总利润率还是年利润率。

6.“是否采用年收益变化模型”栏，选填“是”的，需要在备注栏中注明变化方向和规律。

7.“备注”栏，填写参数选取的特殊说明。

8. 表中除“开发周期”“设定条件下评估价格”填写数值保留整数外，其他数值项填写数值均保留 2 位小数。

表F.5 监测点地价评估【剩余法(现有不动产)】技术要点表

<table>
<tr><td>监测点编码</td><td colspan="2"></td><td>估价师姓名</td><td></td><td>估价师证号</td><td colspan="2"></td><td>用途</td><td></td><td>土地面积(㎡)</td><td colspan="2"></td><td>设定容积率</td><td></td><td>位置</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="11">剩余法(现有不动产)评估</td><td rowspan="7">用市场比较法测算不动产交易价格</td><td colspan="2">不动产交易价格</td><td colspan="9">比较实例基本情况</td><td colspan="7">修正调整</td><td rowspan="2">比准价格（元/㎡）</td><td rowspan="2">权重</td></tr>
<tr><td>总价（万元）</td><td>单价（元/㎡）</td><td>名称</td><td>成交价格（元/㎡）</td><td>位置</td><td>不动产用途</td><td>所在土地级别</td><td>容积率</td><td>成交时间</td><td>土地剩余使用年期</td><td>交易情况</td><td>市场状况</td><td>区位状况</td><td>实物状况</td><td>权益状况</td><td>红线内开发影响修正</td></tr>
<tr><td rowspan="5"></td><td rowspan="5"></td><td>监测点</td><td>/</td><td>/</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>/</td><td>/</td></tr>
<tr><td>可比实例1</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>可比实例2</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>可比实例3</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>…</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">用收益还原法测算不动产交易价格</td><td colspan="2">用收益还原法测算不动产交易价格</td><td colspan="2">不动产年收益</td><td colspan="2">不动产年总费用</td><td rowspan="2">是否采用年收益变化模型</td><td colspan="2" rowspan="2">未来不动产收益年期</td><td rowspan="2">综合还原率（%）</td></tr>
<tr><td>总价（万元）</td><td>单价（元/㎡）</td><td>年总收益（万元）</td><td>年收益单价（元/㎡）</td><td>年总费用（万元）</td><td>年费用单价（元/㎡）</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">房屋重置价（万元）</td><td>房屋重置单价（元/㎡）</td><td>房屋成新率（%）</td><td>房屋折旧总额（万元）</td><td>房屋现值（万元）</td><td>开发周期(年)</td><td>交易税费率（%）</td><td colspan="2">土地总价（万元）</td><td colspan="2">设定条件下评估价格（元/㎡）</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td>地面价</td><td>楼面价</td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="16"></td></tr>
</table>

填表单位		填表人		填表日期	

填表说明：

1.此表用于估价师填写剩余法（现有不动产）的技术要点。

2.表格内所列参数在评估过程中未采用的可不填写。

3.“土地面积”栏，填写设定用途分摊土地面积。

4.可比案例的交易价格时点与估价期日差异不宜超过半年。

5.“红线内开发影响修正”栏，选填“是”的，表示已对红线内开发投入对地价的影响进行了剥离，使之与监测点的设定内涵相一致。

6.“交易实例价格”栏，填写设定用途的不动产成交价。

7.“是否采用年收益变化模型”栏，选填“是”的，需要在备注栏中注明变化方向和规律。

8.“土地总价”“设定条件下评估价格”栏，应扣除土地开发利息和土地开发利润。

9.“备注”栏，填写参数选取的特殊说明。

10. 表中除“开发周期”“设定条件下评估价格”填写数值保留整数外，其他数值项填写数值均保留 2 位小数。

表 F.6 监测点地价评估【样本修正法】技术要点表

<table>
<tr><td>监测点编码</td><td></td><td>估价师姓名</td><td></td><td>估价师证号</td><td></td><td>用途</td><td></td><td>土地面积（㎡）</td><td></td><td>设定容积率</td><td></td><td>位置</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">样本修正法评估</td><td colspan="2">具体利用类型</td><td colspan="2">交易情况</td><td>所在土地级别</td><td>成交时间</td><td>开发程度</td><td colspan="2">使用年期</td><td>容积率</td><td>成交楼面单价（元/㎡）</td><td>成交地面单价（元/㎡）</td><td>修正体系</td><td colspan="2">设定条件下评估价格（元/㎡）</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>地面价</td><td>楼面价</td></tr>
<tr><td colspan="2">交易情况修正系数</td><td colspan="2">估价期日修正系数</td><td colspan="2">容积率修正系数</td><td colspan="3">使用年期修正系数</td><td colspan="2">其他因素修正系数</td><td colspan="2">土地开发程度修正值（元/㎡）</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="14"></td></tr>
<tr><td>填表单位</td><td colspan="6"></td><td>填表人</td><td colspan="3"></td><td>填表日期</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

填表说明：

1.此表用于估价师填写样本修正法的技术要点。

2.表格内所列参数在评估过程中未采用的可不填写。

3.“土地面积”栏，填写设定用途分摊土地面积。

4.“设定条件下评估价格”栏，按照“成交楼面（地面）单价×交易情况修正系数×估价期日修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数×其他因素修正系数+土地开发程度修正值”的公式测算填写。

5.“成交楼面单价”“成交地面单价”栏，填写比较实例成交价；若比较实例为混合用地时，成交价的剥离修正等在其他修正中完成。

6.“备注”栏，填写参数选取的特殊说明。

7.表中除“使用年期”“设定条件下评估价格”填写数值保留整数外，其他数值项填写数值均保留 2 位小数。

附 录 G

（规范性）

季度监测成果汇总表

季度监测成果汇总内容见表G.1-表G.4。

表G.1 季度监测成果汇总表-地价区段

区段编码	区段实际土地面积(㎡)	特征区域测算权重		行政区域测算权重		城市测算权重	监测点			交易点			区段价格(元/㎡)		环比增长率（%）		同比增长率（%）	
		特征区域	权重	行政区名称	权重		监测点编码	设定地面价(元/㎡)	设定楼面价(元/㎡)	交易点编号	修正后地面价(元/㎡)	修正后楼面价(元/㎡)	地面价	楼面价	地面价	楼面价	地面价	楼面价
XXXXXXS001		核心区		东城区														
XXXXXXS002		核心区		西城区														
……		……		……														

填表说明：

1.监测点的“设定地面价”“设定楼面价”，交易点的“修正后地面价”“修正后楼面价”，以及“区段价格”，填写数值均保留整数。

2.“环比增长率”“同比增长率”，填写数值均保留2位小数。

表G.2 季度监测成果汇总表-特征区域

序号	年度	季度	特征区域名称	地面价(元/㎡)			楼面价(元/㎡)		地面价环比增长率（%）			楼面价环比增长率（%）		地面价同比增长率（%）			楼面价同比增长率（%）	
				商服	住宅	工业	商服	住宅	商服	住宅	工业	商服	住宅	商服	住宅	工业	商服	住宅
			核心区															
			过渡区															
			外围区															

填表说明：

1.“地面价”“楼面价”，填写数值均保留整数。

2.“地面价环比增长率”“楼面价环比增长率”“地面价同比增长率”“楼面价同比增长率”，填写数值均保留2位小数。

表G.3 季度监测成果汇总表-行政区域

序号	年度	季度	行政区名称	地面价(元/㎡)			楼面价(元/㎡)		地面价环比增长率（%）			楼面价环比增长率（%）		地面价同比增长率（%）			楼面价同比增长率（%）	
				商服	住宅	工业	商服	住宅	商服	住宅	工业	商服	住宅	商服	住宅	工业	商服	住宅
1			东城区															
2			西城区															
……			……															

填表说明：

1.“地面价”“楼面价”，填写数值均保留整数。

2.“地面价环比增长率”“楼面价环比增长率”“地面价同比增长率”“楼面价同比增长率”，填写数值均保留2位小数。

表G.4 季度监测成果汇总表-城市

序号	年度	季度	城市名称	地面价(元/㎡)			楼面价(元/㎡)		地面价环比增长率（%）			楼面价环比增长率（%）		地面价同比增长率（%）			楼面价同比增长率（%）	
				商服	住宅	工业	商服	住宅	商服	住宅	工业	商服	住宅	商服	住宅	工业	商服	住宅

填表说明：

1.“地面价”“楼面价”，填写数值均保留整数。

2.“地面价环比增长率”“楼面价环比增长率”“地面价同比增长率”“楼面价同比增长率”，填写数值均保留2位小数。

附 录 H

（资料性）

城市地价监测年度报告提纲

城市地价动态监测年度报告提纲

一、城市监测地价状况

（一）住宅地价水平及变化趋势

1.城市住宅地价水平及变化趋势

2.城市行政区、特征区域等城市内部不同区域的住宅地价水平及变化趋势

3.参与测算的住宅用地交易点数量和分布情况及对监测地价的影响

（二）商服地价水平及变化趋势

1.城市商服地价水平及变化趋势

2.城市行政区、特征区域等城市内部不同区域的商服地价水平及变化趋势

3.参与测算的商服用地交易点数量和分布情况及对监测地价的影响

（三）工业地价水平及变化趋势

1.城市工业地价水平及变化趋势

2.城市行政区、特征区域等城市内部不同区域的工业地价水平及变化趋势

3.参与测算的工业用地交易点数量和分布情况及对监测地价的影响

二、城市地价变化的主要影响因素分析

（一）城市地价与土地市场

1.城市土地供应量及变化状况

2.城市土地成交价格状况

3.土地成交溢价率和流标流拍率分析

4.监测地价与土地市场的协调分析

（二）城市地价与房地产市场

1.城市房屋销售面积和价格状况

2.城市地价房价比分析

3.城市房地产租金状况

4.城市房地产租价比分析

（三）城市地价与社会经济环境

1.城市地价增长率与国内生产总值增长率

2.城市地价增长率与固定资产投资增长率

3.城市地价增长率与房地产投资增长率

三、城市房地产政策及未来地价变化趋势

（一）城市房地产政策分析

（二）未来地价变化趋势预测

参 考 文 献

[1]GB/T 18507-2014 城镇土地分等定级规程
[2]GB/T 19231-2003 土地基本术语
[3]TD/T 1064-2021 城区范围确定规程
[4] 中华人民共和国国土资源部办公厅.关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号）.2018年3月9日
[5] 中华人民共和国自然资源部办公厅.《关于调整完善城市地价动态监测工作有关事项的通知》（自然资办发〔2023〕35号）.2023年9月4日