

《北京市协议出让涉及的划拨地价评估技术指引（试行）》

为进一步规范本市划拨国有建设用地使用权地价评估活动，依据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）（下称“指导意见”）、《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）（下称“技术规范”）、《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号）和《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）等有关规定，结合本市实际情况，制定本指引。

1. 适用范围

本市行政区域内划拨土地办理协议出让时涉及的划拨国有建设用地使用权地价（下称“划拨地价”）评估行为，适用本指引。

条文说明：

北京市行政区域内的企业改制土地资产处置、土地收储等涉及的划拨地价评估，可参照本指引。

2. 价格内涵

2.1 本指引中的划拨国有建设用地使用权地价是指以划拨方式取得的、无年限限制的、现状使用条件下的土地使用权价格。

条文说明：

（1）指导意见第1条划拨地价定义：本指导意见所述划拨国有建设用地使用权地价，是指以划拨方式取得的、无年限限制的土地使用权价格。本指引与指导意见相比，增加了“现状使用条件”的限定，因为按照技术规范6.3（2）的规定，在划拨土地办理协议出让时，所评估的划拨土地使用权价格为现状使用条件下的划拨地价。

（2）“现状使用条件”是基于土地利用给定的各种合法的约束条件（限定的利用方式，例如土地用途；允许的利用强度，例如容积率、建筑密度等规划条件；既定的利用环境，例如市政环境、区域社会环境等）的集合，与“土地的现实利用”不尽相同。“土地的现实利用”是指土地的实际使用状况。

具体而言，划拨土地办理协议出让时的“现状使用条件”是指，土地用途以登记用途（批准/规划用途）为准，容积率为合法的现状地上容积率，土地开发程度为宗地红线外市政基础设施连通、宗地红线内场地平整的实际状况。

2.2 在地价定义时，应分别对出让国有建设用地使用权正常市场价格（下称“出让地价”）和划拨地价的内涵进行设定。

2.2.1 出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，出让地价和划拨地价均按照现状使用条件设定，土地用途以不动产权证书、划拨决定书或土地权属审查告知书等登记用途（批准/规划用途）进行设定，容积率以合法的现状地上容积率进行设定，土地开发程度以宗地红线外市政基础设施连通、宗地红线内场地平

整的实际状况进行设定。

2.2.2 出让时重新设定规划建设条件的，设定土地用途、容积率、土地开发程度等，出让地价按照新规划建设条件设定，划拨地价按照现状使用条件设定。

2.2.3 出让地价和划拨地价对应的估价期日应相同。

条文说明：

(1) “划拨土地办理协议出让”涉及出让地价和划拨地价两种价格评估，地价定义时应当分别定义。特别应注意除“土地使用权性质（划拨、出让）、用途、年期、容积率、实际与设定开发程度、市场性质（条件）”需要分别定义外，“估价期日”应当一致。另外，在进行“市场性质（条件）”定义时，需注意出让地价和划拨地价的区别，出让地价为公开市场条件下形成的市场价格，划拨地价为特定市场条件下形成的价格。

(2) 对于已建成项目补办土地出让手续时，宗地红线内应按照“场地平整”进行设定，不按照“宗地红线内**通一平”进行设定，即土地开发程度设定结果为：宗地红线外**通、宗地红线内场地平整。

2.3 在确定划拨土地合法的现状地上容积率时，需结合土地和地上房屋的登记资料、规划资料或评估委托书等资料以及土地利用现状条件合理确定。

条文说明：

(1) 容积率的设定需遵循合法现状利用原则。

(2) 对于已按规划条件实施开发建设（例如，地上房屋已办理不动产权登记的；已按批准的规划条件实施开发建设且已竣工，但尚未办理不动产权登记的；已按批准的规划条件实施开发建设，但尚未竣工的；现状为空地，规划条件已批准且已实施，但地上房屋未办理不动产权登记，但有证据证明房屋已拆除的等）、未按规划条件实施开发建设（例如，现状为空地，规划条件已批准但未实施，且在有效期内的；现状为空地，规划条件已批准但未实施，且已超有效期的等）等不同利用状况的划拨土地，需结合土地和地上房屋的登记资料、规划资料或评估委托书等资料以及土地利用现状条件分类合理确定。

3. 估价期日

土地使用权人申请划拨土地办理协议出让，估价期日需在评估委托书中明确。

条文说明：

技术规范 6.4 (1) 规定：土地出让后经原出让方批准改变用途或容积率等土地使用条件的，在评估需补缴地价款时，估价期日应以国土资源主管部门依法受理补缴地价申请时点为准。

参照上述规定，划拨土地办理协议出让时，估价期日原则上以北京市规划和自然资源主管部门依法受理时点为准；但当已有相关文件，例如司法文书等，明确了估价期日的，应以相关文件明确的估价期日为准。市规划和自然资源主管部门在办理评估委托时，需在评估委托书中明确估价期日。

4. 技术路线

4.1 出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，按照技术规范评估现状使用条件下的出让地价，减去按照指导意见和本指引评估的现状使用条件下的划拨地价，作为评估结果，并提出应当缴纳的地价款金额建议。

4.2 出让时重新设定规划建设条件的，按照技术规范评估新设定规划建设条件下的出让地价，减去按照指导意见和本指引评估的现状使用条件下的划拨地价，作为评估结果，并提出应当缴纳的地价款金额建议。

条文说明：

按照技术规范 6.3（2）确定，划拨土地办理协议出让分为两种情况：第 1 种情况，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，评估结果=现状使用条件下的出让地价—划拨地价；第 2 种情况，出让时重新设定规划建设条件的，评估结果=新设定规划建设条件下的出让地价—现状使用条件下的划拨地价。前述两种情形下的“划拨地价”均为“现状使用条件下的划拨地价”。

5. 评估方法

划拨地价评估，宜遵循谨慎原则，优先选用成本逼近法和剩余（增值收益扣减）法，原则不选用公示地价系数修正法和市场比较法。

当划拨土地上房地产出租案例充足，所在行政区明确规定了租金收益需要上缴国家的土地收益比例，且满足收益还原法或剩余法应用条件时，可选择收益还原法或剩余法。

当划拨土地上房地产转让案例充足，且满足剩余法应用条件时，可选择剩余法。

条文说明：

（1）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）10.6 和指导意见规定，划拨地价评估一般可采用的评估方法包括：成本逼近法、市场比较法、公示地价系数修正法、收益还原法、剩余法和剩余（增值收益扣减）法。

当同一宗地采用《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）规定的剩余法和指导意见中衍生的剩余法【剩余（增值收益扣减）法】进行评估，由于扣除项目的实质内容不同，是两种不同的扣减思路，可以视为两种方法。

（2）经过地价评估实践，北京市在办理划拨土地协议出让时，成本逼近法和剩余（增值收益扣减）法是最常用的两种划拨地价评估方法。

（3）目前，北京市公示地价中无划拨地价体系，公示地价系数修正法不适用直接评估北京市划拨地价。

（4）经了解，现阶段北京市新建项目办理划拨供地手续时，对于单独选址的公租房等项目，由用地单位直接将土地收购成本支付给原土地使用者。对于位于土地一级开发区片范围内的划拨供地项目，按照经营性用地平均一级开发成本的一定比例分摊土地开发成本，并作为供地条件，纳入出让供地方案中，项目建成后，一般由土地竞得人无偿移交给相关部门。因此，政府划拨供地，最终的划拨土地使用者并没有直接支付给政府划拨地价款。且，中国土地市场网、北京市

规划和自然资源委员会网站公示的划拨供地案例成交价格均为 0。故，现阶段在北京市范围内，市场比较法不适用直接评估划拨地价。

(5)依据《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，可将划拨土地进行出租，且地方政府明确了需要上缴国家的土地收益比例，所在区域存在划拨土地上房地产出租案例的，可选择收益还原法或剩余法。依据《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，可将划拨土地进行转让，存在划拨土地上房地产转让案例的，可选择剩余法。在北京市，房山区出台的《北京市房山区国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场暂行管理办法》（市规划国土发〔2018〕253号）中明确了划拨土地出租需上缴政府的土地收益比例，理论上可以采用收益还原法或剩余法。

6. 评估要点

划拨地价评估，除遵循《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）规定外，各方法还应关注以下内容。

6.1 成本逼近法

6.1.1 计算公式

划拨地价 = (土地取得费 + 土地开发费 + 相关税费 + 土地开发利息 + 土地开发利润) × (1 + 个别因素修正系数)

条文说明：

国土资发〔2001〕44号文件明确规定：企业改制时，可依据划拨土地的平均取得和开发成本，评定划拨土地使用权价格，作为原土地使用者的权益。按照指导意见 4.1（1）规定，划拨地价由土地取得费、土地开发费、相关税费、土地开发利息和土地开发利润等客观成本构成，不计土地增值。

6.1.2 土地取得费

1 结合估价对象所在区位及周边区域用地结构，分析在估价期日模拟获取估价对象类似用地可能采用的土地取得方式，选用客观的土地取得及开发成本数据，合理确定土地取得费。

条文说明：

(1)《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）8.1.2.1 规定：采用成本逼近法评估划拨土地使用权价格时，应选用客观的土地取得及开发成本数据，合理确定土地取得费。

(2) 指导意见 4.1（2）规定：结合估价对象所在区位及周边区域用地结构，分析在估价期日模拟获取估价对象类似用地可能采用的土地取得方式，测算相应的土地取得费。

(3) 结合指导意见和评估通则，采用成本逼近法时，首先，要依据估价对象所在区位，调查估价对象周边区域的用地结构。然后，模拟类似土地最可能的取得方式，且模拟的该土地取得方式从经济逻辑上是可实现的。也就是说，要分

析模拟假设的合理性和可实现性。最后，调查和测算客观的相应土地取得及开发成本数据。

(4) 成本逼近法是模拟在符合规划的前提下，取得原某类用地并经过开发熟化后可用于生产经营场地之需所支付的相关成本。理性的社会投资人不会在规划条件没有调增（含容积率、土地用途等）、没有扩展收益的情况下原拆原建，一般是征收、收购或拆迁低收益类型土地，开发建设高收益类型土地。如征收集体农用地开发建设工业土地，征收集体宅基地或征拆工业用地开发建设住宅、商办用地，征拆低容积率住宅用地开发建设高容积率的住宅用地等。因此，成本逼近法应用时，需分析在估价期日模拟获取估价对象类似用地可能采用的土地取得方式。

(5) 估价对象所在区位主要分为城市建成区内、城市建成区外两类。位于城市建成区内的宗地，周边区域用地结构以建设用地为主，类似土地最可能的取得方式为城镇建设用地拆迁；位于城市建成区外的宗地，周边区域用地结构以非建设用地为主，类似土地最可能的取得方式为以农用地为主的集体土地征收。

城市建成区是指城市行政范围内，实际建成或正在建成的、相对集中分布的地区，是城市建设发展在地域分布上的客观反映，包括市区集中连片的部分以及分散在近郊区与城市有着密切联系，具有基本完善的市政公用设施的城市建设用地（如机场、铁路编组站、污水处理厂、通讯电台等）。

2 估价对象位于城市建成区外或远郊区域，周边区域主要以征收集体土地方式获取建设用地的，宜采用征收农村集体土地的模式，以估价对象周边区域平均客观的征收补偿安置费用作为土地取得费，具体包括征地补偿费、地上附着物和青苗补偿费等。

条文说明：

指导意见 4.1 (2) 规定：估价对象位于城市建成区外或远郊区域的，以估价对象周边区域平均征收补偿安置费用作为土地取得费。相比指导意见，本指引将“区域平均”调整为“区域平均客观”，比“平均”更合理。在估价实践中，先分析确定区域客观的征收补偿安置费用，然后再进行平均，求得成本逼近法中的土地取得费。

(1) 征地补偿费（主要包括土地补偿费、安置补助费、社会保障费等）一般可通过北京市规划和自然资源委员会网站公布的征地补偿安置协议、征地补偿安置公告、一书四方案、征地公告、国家建设征收土地结案表等资料中获取。按照距离优先原则，宜在同一行政区内选择不少于三个征地案例，分析确定客观的征地补偿费。估价机构和评估专业人员在调查征地补偿标准时，需注意估价对象所行政区社会保障资金的筹集渠道，是否已包含在土地补偿费或安置补助费中。

条文说明：

(1) 《北京市征收农用地地区片综合地价标准》中的区片综合地价包含土地补偿费、安置补助费，不包含社会保障费。而，北京市规划和自然资源委员会网站公布的征地补偿安置协议、征地公告等资料中一般都列明了征地项目的土地补偿费、安置补助费、社会保障费金额。因此，可通过查询征地补偿安置协议、征地

公告等资料获得征地补偿费。若个别集体土地征收项目的相关资料未列明社会保障费时，估价机构需广辟资料收集途径，调查该项目是否存在社会保障费补偿，是否已包含在土地补偿费或安置补助费中，以及社会保障费筹集渠道和相应金额。

(2) 征地补偿标准各行政区差异较大，在选择征地案例时，宜在估价对象所在行政辖区内选择。征地补偿费对应的时点，以征地补偿安置协议签订时间为准；一般要选择近三年内的案例。

估价作业时，评估机构需收集并在估价报告中列明，估价对象所在行政区内近三年全部的征地案例，然后再选出最适宜的不少于三个的征地案例，并在估价报告中阐述征地案例的选择过程。

(3) 北京市规划和自然资源委员会网站公布的征地资料，包括征地补偿安置协议、征地补偿安置公告、一书四方案、征地公告和国家建设征收土地结案表，不同项目可能会有差异，可能公布的不全。评估机构在分析确定客观的征地补偿费时，应综合对比分析这些资料中的相关数据。

(2) 土地补偿费、安置补助费标准，亦可依据《北京市征收农用地地区片综合地价标准》确定。社会保障费亦可依据《北京市建设征地补偿安置办法》（市政府令第148号）等相关政策进行测算，或通过调查征地案例中的社会保障费金额，分析确定客观的社会保障费标准。

条文说明：

当征地案例不足、征地补偿安置协议签订时间在《北京市征收农用地地区片综合地价标准》公布日之前时，宜采用《北京市征收农用地地区片综合地价标准》确定土地补偿费、安置补助费标准。此时，对于社会保障费标准，有政策规定的，依据政策确定；无政策规定的，可通过征地案例记载的社会保障费金额，分析确定。

(3) 地上附着物和青苗补偿费，结合区域土地利用结构，按照区域平均客观的补偿价格测算。

条文说明：

北京市规划和自然资源委员会网站公布的征地资料中所涉及的征地补偿费，不含地上附着物和青苗补偿费。依据模拟的土地取得方式，合理确定地上附着物和青苗补偿费的内容。

3 估价对象位于城市建成区内的，按照低阶用地向高阶用地转化的原则，优先选择同一行政区或同一土地级别，至少三个土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，经期日、区位等修正后，分析确定客观的土地取得费。若无法满足，可适当扩大到相邻行政区或低土地级别内选择，也可在同一圈层区域（首都功能核心区、中心城、北京城市副中心、多点、生态涵养区）进行选择。有存量工业用地收储案例的，可优先选择使用。

条文说明：

(1) 估价对象位于城市建成区内的，类似土地最可能的取得方式为城镇建设用地拆迁，采用拆迁模式下的成本逼近法时，应当遵低阶用地向高阶用地转化

的原则,模拟假设的土地取得方式是合理的和可实现的,例如拆工业建住宅商业,拆成片棚户区建高品质住宅小区等。另外,位于城市建成区内的工业用地,若在保证现状条件下周边几乎没有更低阶用地的转换模式,应采用低级别内的工业用地收储或征拆案例进行区位调整。

(2) 指导意见 4.1 (2) 规定:估价对象位于城市建成区内的,可合理选择估价对象周边区域或类似地区的土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例,经期日、区位等修正后,算术平均确定估价对象土地取得费。有存量工业用地收储案例的,可优先选择使用。

(3) 《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>应用有关说明的通知》(北估秘〔2021〕001号)要求,成本数据选择时,要遵循同区域或类似区域原则和同用途基准地价级别优先原则。

同区域或类似区域原则。在供需圈的基础上,优先选择同一行政区内三个(含)以上经审定后的土地一级开发项目案例,若无法满足,可适当扩大到相邻行政区内选择,也可在同一圈层区域(首都功能核心区、中心城区、北京城市副中心、多点、生态涵养区)进行选择。

同用途基准地价级别优先原则。满足上述选择原则的基础上,优先选择同用途基准地价级别内的项目。

(4) 本指引在指导意见的基础上,参照《关于发布<北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引>应用有关说明的通知》(北估秘〔2021〕001号),提出案例选择的原则。首先,选择土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等具体的项目案例,从选择范围上,逐步扩大。土地收储成本的支付,主要包括两个方面,一是由土地储备机构支付给原土地使用者收储价款,二是由新用地单位直接支付给原土地使用者收储价款。

按照上述规则仍无法获得充足案例时,按照低阶用地向高阶用地转化的原则,可选择规划主用途与估价对象相同或相似,至少三个经审定的土地一级开发项目成本数据或至少三个招拍挂土地出让成交案例中经审定的土地一级开发补偿费数据,参照《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》(京规自发〔2021〕449号)规定,据实剥离前期费用、市政基础设施建设费用、财务费用、其他费用、利润或管理费、两税两费、审计费、清算费用等,将剥离剩余后的补偿费用作为土地取得费。在剥离上述项目时,需注意市政基础设施建设费用、财务费用、利润等与成本逼近法中相关内容取值标准的差异。当剥离上述项目存在客观困难时,可通过收集案例的征地拆迁费用比例,并与审定的土地一级开发补偿费总额相乘后,作为土地取得费的取值依据。

条文说明:

(1) 无法选择到具体征拆案例时,可选择出让成交案例中的土地一级开发补偿费数据,通过剥离非征地拆迁补偿费或者通过市、区土地储备机构查询征拆费用比,得到土地取得费数据。采用该路径时,需要遵循低阶用地向高阶用地转化的原则,由于在分摊土地一级开发成本时,不同用途分摊的比例和金额不同,所选择的案例规划主用途与估价对象应当相同或相似。例如,估价对象为工业用

地，不应选择规划主用途为商品住宅的招拍挂出让案例。

(2) 采用土地收储等具体案例或经审定的土地一级开发项目成本数据时，应按照《关于发布〈北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引〉应用有关说明的通知》（北估秘〔2021〕001号）要求，采用地面单价进行比较分析，并需进行容积率修正。之所以需要进行容积率修正，是因为地上房屋建筑规模的差异，会影响土地收储总价差异，将土地收储总价折算至土地面积，地面单价也有差异。

采用招拍挂土地出让成交案例中土地一级开发补偿费数据时，应采用楼面单价进行比较分析，不进行容积率修正；当出让成交案例容积率小于1.0时，该案例采用地面单价。这是因为，招拍挂土地出让地块的土地一级开发成本在分摊时，除不同用途之间分摊比例和金额有差异外，是按照规划建筑面积进行的分摊，相同的土地面积，容积率不同，分摊的土地一级开发补偿费总额不同，但楼面土地一级开发成本相同；当容积率小于1.0时，采用土地面积代替建筑面积，进行土地一级开发成本分摊。

(3) 估价作业时，评估机构需收集并在估价报告中列明，近三年内可供选择全部的土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等具体案例，或者经审定的土地一级开发项目成本数据、招拍挂土地出让成交案例中经审定的土地一级开发补偿费数据，然后再选出最适宜的不少于三个的案例，并在估价报告中阐述案例的选择过程。

6.1.3 土地开发费

宗地红线外土地开发费按照估价期日现状市政基础设施建设标准核定，取值可参照《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号）相关规定（见下表），并根据政策及市场情况调整确定。

土地开发费（单位：元/土地平方米）

所在土地级别	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通热	通燃气	平整	合计
1-2级	80	70	20	30	45	60	50	20	375
3-7级	70	60	15	25	40	50	40	15	315
8-12级	60	50	10	20	35	40	30	10	255

当所选择的土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，其土地补偿价格已包含宗地红线外土地开发费时，需比较估价对象与案例的市政基础设施状况差异，并做相应调整。

条文说明：

土地开发费取值不以各区要求缴纳的城市基础设施建设费为标准。土地供应后，是否缴纳城市基础设施建设费，各区规定不一致，同一个行政区，不同项目也不一致，主要和土地一级开发成本是否包含土地开发费有关。

6.1.4 相关税费

(1) 模拟征收农村集体土地的模式测算土地取得费时，发生的税费主要包括耕地占用税、耕地开垦费、森林植被恢复费、耕地保护补偿费等。

(2) 采用土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，或

者采用经审定的土地一级开发补偿费数据，测算土地取得费时，该项费用按照 0 计取。

条文说明：

土地一级开发补偿费中的征地补偿费，已经包含耕地占用税、耕地开垦费、森林植被恢复费、耕地保护补偿费等税费；土地收储时，免征增值税、土地增值税。

6.1.5 土地开发利息

土地开发利息以土地取得费、土地开发费和各项税费为计取基数。土地取得费和各项税费设定在土地开发周期内一次性投入，土地开发费原则上设定在土地开发周期内均匀投入。

土地开发周期结合宗地规模、现状市政基础设施建设标准合理确定，最长不超 3 年。土地开发周期 > 1 年者，土地开发利息按复利测算；土地开发周期 ≤ 1 年者，土地开发利息按照单利测算。

贷款利率参照中国人民银行公布的贷款基准利率，并根据政策及市场情况调整确定。

条文说明：

(1) 贷款利率的取值与北京市基准地价更新成果衔接，基准地价成果中的中国人民银行公布的一年期贷款利率是指 4.35%。对于 1-3 年期，基于贷款市场报价利率，仍然参考原来的做法，采用 4.75%，且与现行中国人民银行统计的结果差异不大，中国人民银行统计 2021 年全年企业贷款利率为 4.61%，

<http://www.pbc.gov.cn/rmyh/3963412/3963426/4451702/index.html>。

(2) 按照土地开发周期，贷款利率取值可参照下表，并根据政策及市场情况调整确定。

土地开发周期	1 年（含）以内	1-3 年（含）
贷款利率	4.35%	4.75%

(3) 当所选择的土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，其土地补偿价格已包含宗地红线外土地开发费时，且比较估价对象与案例的市政基础设施状况无差异，此时，土地开发费包含在土地取得费中，与土地取得费一并进行土地开发利息计算。

6.1.6 土地开发利润

土地开发利润以土地取得费、土地开发费和各项税费之和为计取基数。

按照土地开发周期，土地开发利润率取值可参照《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发〔2021〕303 号）规定的企业投资项目的利润率（见下表），并根据政策及市场情况调整确定。

土地开发利润率

土地开发周期	1 年（含）以内	1-2 年（含）	2-3 年（含）
土地开发利润率	11%-15%	10%-14%	9%-13%

条文说明：

《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发

〔2021〕303号)二(三)规定:在不增加地方隐性债务的前提下、企业可继续投资的项目,4年完成所有批准地块现场验收和成本审核达到供应条件的,利润率最高为12%;每提前1年(不足1年不计),利润率最多增加1个百分点,最高不高于15%;每延期1年(不足1年按1年计算),利润率至少降低1个百分点,最低不低于8%。

表中数据,分别按照12%、8%以基数,按照提前1年、2年、3年测算得出取值范围。

6.1.7 个别因素修正

由于土地取得费、土地开发费、相关税费等均是以前区域平均状况为依据测算,通过上述步骤测算的土地价格,还应当根据估价对象所在区域内的位置和宗地条件,进行个别因素修正。

6.2 剩余(增值收益扣减)法

6.2.1 计算公式

划拨地价=出让地价×(1-土地增值收益率)

条文说明:

《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) 6.4 成本逼近法中的 6.4.9 规定:当土地增值是以有限年期的价格与成本价格的差额确定时,不再另行年期修正;当土地增值是以无限年期的价格与成本价格的差额确定时,土地增值收益与成本价格一并进行年期修正。

“当土地增值是以有限年期的价格与成本价格的差额确定时,不再另行年期修正”,是因为年期修正已在土地增值收益中体现。而且,现实中无法获得无限年期的市场价格(出让地价),以有限年期的价格与成本价格的差额确定土地增值是最为常见的。后文土地增值的测算,也是通过有限年期的出让价格与土地成本的差额确定。同时,通过成本逼近法测算出的成本价格,对应的是无年期限制。

因此,“当土地增值是以有限年期的价格与成本价格的差额确定时”,土地增值=有限年期出让价格-成本价格(无年期限制)。则,有限年期出让地价=成本价格(无年期限制)+土地增值,无需进行年期修正。反之,成本价格(无年期限制)=有限年期出让地价-土地增值,无需进行年期修正。

综上,通过剩余(增值收益扣减)法计算公式,划拨地价=出让地价×(1-土地增值收益率),测算得出的划拨地价不进行年期修正。

6.2.2 出让地价

按照技术规范相关规定,至少采用包括基准地价系数修正法在内的两种评估方法,评估估价对象法定最高出让年期、现状使用条件下的出让地价。

条文说明:

(1)新版北京市出让基准地价体系是北京市地价管理体系的重要组成部分,是政府进行土地市场宏观调控的重要地价手段,现势性强,可指导规范土地估价行为,在评估出让地价时,应当作为必选方法之一,尤其是评估公共服务设施出让地价时。

(2) 需注意该“出让地价”与“评估结果=出让地价-划拨地价”中的“出让地价”的异同。当出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状，且按照法定最高出让年期转出让时，二者相同；出让时重新设定规划建设条件的，二者不同。

(3) 涉及弹性年期出让时，例如出让年期为 20 年，按照技术规范规定，“评估结果=出让地价-划拨地价”中的“出让地价”，对应 20 年出让年期。此时，“划拨地价=出让地价×(1-土地增值收益率)”中的“出让地价”，仍应当对应法定最高出让年期，得出无年期限限制的划拨地价。若评估结果为负值，估价报告中应当提示土地出让方在土地出让合同中约定土地出让到期时原划拨权益的处理方式。

6.2.3 土地增值收益率

(1) 选取与估价对象位于同一供需圈或类似地区，近三年内规划主用途相同或相似的招拍挂土地出让成交案例，采用各案例的土地成交总价和土地一级开发补偿费总额，测算各案例的土地增值收益率，进而汇总分析确定估价对象的土地增值收益率。

土地增值收益率计算公式为：土地增值收益率 = (土地成交总价 - 土地一级开发补偿费总额) ÷ 土地成交总价。

当可选公开招拍挂土地出让成交案例少于三宗时，应结合市场实际情况，对测算的“土地增值收益率”进行充分论证后使用。

条文说明：

(1) 指导意见 4.5 规定：对未公布土地增值收益的地区，估价机构可在满足数理统计要求的前提下，选择案例和技术路线测算土地增值收益。

(2) 土地增收益率测算时，工业类（亦庄除外）宜以北京市为单位进行测算；其他类宜以各自行政辖区进行测算。同时，宜选择近 3 年的全部案例进行测算，采用算术平均确定土地增值收益率。

(2) 不得直接采用《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12 号）规定的政府土地出让收益比例，作为土地增值收益率。

条文说明：

指导意见 4.5 规定：对于仅在地方政府文件或基准地价中规定出让金缴纳比例的，不宜将其作为经科学论证的土地增值收益，不得直接扣减该比例测算划拨地价。

7. 权重选择

各评估方法评估结果权重，参照以下规定取值。

各方法 评估结果差异率	评估结果确定方法	权重取值要求
小于等于 10%	简单算术平均	采用两种评估方法时，权重各取 50%。
大于 10%，小于等于 30%	加权算术平均	在对每种方法的估价结果可信度分析基础上，合理确定每种方法的权重，且每种方法的权重均不宜低于 30%。
大于 30%	——	对权重进行充分论证后使用或重新评估。

备注	评估结果差异率=（高值—低值）/低值
----	--------------------

条文说明：结合北京市地价评估实践经验总结确定。

8. 注意事项

8.1 划拨土地合法的现状地上容积率 <1.0 时，按照容积率 1.0 测算划拨地价。

条文说明：

（1）与新版基准地价体系相衔接。

（2）当合法的现状地上容积率 <1.0 时，地价定义时按照合法的现状地上容积率数值进行定义，土地单价测算时按照 1.0 进行测算，土地总价=土地单价 \times 土地面积。

采用收益还原法、剩余法直接评估划拨地价时，采用案例比较得出的房地产租金或售价单价，应是容积率 1.0 利用条件下的价格。

成本逼近法应用时，若采用招拍挂土地出让成交案例中土地一级开发补偿费数据，采用楼面单价进行比较分析，不进行容积率修正，比较得出的楼面土地取得费数据，即是划拨土地 1.0 条件下的土地取得费。

剩余（增值收益扣减）法评估划拨地价时，出让地价按照容积率 1.0 进行测算。

8.2 划拨土地办理协议出让的结建式建设项目，包含地下空间划拨土地时，需评估地下空间政府土地出让收益，并按照以下计算公式确定评估结果：

（1）现状地上容积率 ≥ 1.0 时，评估总价=地上出让地价楼面单价 \times 地上建筑面积+地下空间政府土地出让收益楼面单价 \times 地下空间出让建筑面积-地上划拨地价楼面单价 \times 地上建筑面积。

（2）现状地上容积率 <1.0 时，评估总价=出让地价地面单价 \times 土地面积+地下空间政府土地出让收益楼面单价 \times 地下空间出让建筑面积-划拨地价地面单价 \times 土地面积。

条文说明：

（1）《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》（2016 年 4 月 20 日）第九条“已出让用地增加地下规模”规定：对于已出让用地，土地一级开发费用（或自行开发的征地、拆迁等费用），已在出让时全部分摊、收回，且增加出让地下规模不涉及调整容积率，为促进节约集约用地，鼓励地下空间利用，地下出让建筑规模按政府土地出让收益（不含土地开发取得成本）评审出让地价标准。

（2）对于结建式建设项目，按照地上建筑规模进行分摊土地一级开发成本（容积率小于 1.0 时，按照土地面积参与分摊），地下空间不参与分摊。参照《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）“为支持和促进企业改革，企业改制时，可依据划拨土地的平均取得成本和开发成本，评定划拨土地使用权价格，作为原土地使用者的权益，计入企业资产”的规定，通过成本逼近法测算得出的地上划拨地价，实际是整个结建式项目

的划拨地价，包括了地上和地下。

(3) 在实践中，结建式项目中的出让土地增加地下空间，也只评估和收取政府土地出让收益。

综上，结建式项目中的划拨土地办理协议出让时涉及的地下空间，无论是现状地下空间，还是新建地下空间，也应只收取政府土地出让收益。划拨土地办理协议出让的结建式项目，包含地下空间划拨土地时，只需评估地下空间政府土地出让收益。

地下空间政府土地出让收益按照地下空间出让地价的一定比例计取，具体比例按照《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》(京政发〔2022〕12号)相关规定取值。参考取值如下：

设定地下空间土地用途	商业类	办公类	住宅类	工业类	公共服务类
政府土地出让收益比例	25%	25%	25%	15%	25%

地下空间出让地价参照《关于发布<北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明>的通知》(北估秘〔2019〕002号)规定进行测算。

条文说明：

(1) 地下空间土地用途归类参照《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》(京政发〔2022〕12号)相关规定确定。

(2) 《关于发布<北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明>的通知》(北估秘〔2019〕002号)规定了地下空出让地价评估思路：选择适宜的评估方法评估地上楼面地价，然后各方法分别参照《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行地下空间修正，如估价师自行选取修正系数则应进行充分的论述及说明，然后综合确定地下空间使用权价格。如市场条件允许，可直接测算地下空间使用权价格。

8.3 对于按照国家产业政策，利用存量房产、土地资源发展国家支持的产业、行业，享受在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策的，过渡期满或过渡期间转让，办理划拨土地协议出让手续时，出让土地使用年期及起止日期，按照经批准的实施方案确定；实施方案未明确的，在评估委托书中明确。

条文说明：

(1) 《产业用地政策实施工作指引(2019年版)》(自然资办发〔2019〕31号)第二十条(过渡期政策)第3款规定，自然资源主管部门应当做好相关起算时点和过渡期时间跨度的备案管理，过渡期临近结束时，应当提前通知存量房产、土地资源的使用方，掌握其继续使用房产、土地资源的意愿，做好政策服务。期满及涉及转让需以协议方式办理相关用地手续的，按《协议出让国有土地使用权规定》和《协议出让国有土地使用权规范(试行)》办理。

(2) 《北京市城市更新条例(征求意见稿)》(2022年6月7日)第二十条规定，在不改变用地主体的条件下，城市更新项目符合更新规划以及国家和本市支持的产业业态，在5年内实行按原用途、原权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期内，可按新用途办理规划许可和施工许可手续，不补缴土地价款，不办理

不动产登记；过渡期满或转让时，经属地政府评估，符合更新规划和产业发展方向，已实现实施方案既定的使用功能和预期效果的，可按新用途以协议方式办理用地手续。建设用地使用权配置方式、土地使用年期、土地价款评估标准等按照经批准的实施方案和规划许可手续等确定。

过渡期起始日为核发建筑工程施工许可证的日期；不需要办理建筑工程施工许可证的，起始日为核发建设工程规划许可证的日期。

9 附 则

9.1 应当缴纳的地价款金额建议

(1) 将评估的出让地价，减去评估的划拨地价，作为评估结果。

(2) 评估的出让地价乘以《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号）规定的相应政府土地出让收益比例，得到政府土地出让收益金额。

条文说明：

(1) 和 (2) 中的“出让地价”是指“2.价格内涵界定”“4.评估技术路线”中的“出让地价”，包括现状使用条件下的出让地价和新设定规划建设条件下的出让地价。注意与“6.2.2 出让地价”中“出让地价”的异同。

(3) 将评估结果与上述政府土地出让收益金额进行对比，按照孰高原则确定应当缴纳的地价款金额建议。

条文说明：

(1) 技术规范 6.3 (2) 规定：当地对划拨土地使用权补办出让手续应缴土地收益有明确规定的，应与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，合理确定应缴土地收益。

(2) 《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号）规定，国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地价及各土地用途的政府土地收益比例确定。参照商业、办公、住宅、公共服务类基准地价的，政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的 25% 确定；参照工业类基准地价的，政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的 15% 确定。

因此，在划拨土地协议出让的评估中，可以将评估的出让地价乘以《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号）规定的相应政府土地出让收益比例，得到政府土地出让收益金额。

(3) 为防止国有资产流失，将评估结果与上述政府土地出让收益金额进行对比，可以按照孰高原则确定应当缴纳的地价款金额。

9.2 施行

(1) 本市行政区域内的企业改制土地资产处置、土地收储等涉及的划拨地价评估，可参照本指引。

(2) 本指引自发布之日起试行，有效期 2 年。实施期间由北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会负责解释，并根据政策和实施情况，适时修订。