

**江苏省城镇地价动态监测与  
基准地价更新技术规范  
(2014 年版)**

江苏省国土资源厅  
二〇一四年八月

# 目 录

1 制订本技术规范的目的及依据.....	1
2 适用范围.....	1
3 引用标准.....	1
4 技术路线与技术手段.....	1
5 工作准备.....	3
6 监测范围的确定.....	3
7 资料收集与调查.....	4
8 地价区段划分.....	5
9 地价监测点布设、更新与维护.....	8
10 地价监测点地价评估.....	10
11 地价监测指标测算.....	12
12 基准地价体系的建立.....	14
13 地价状况分析.....	16
14 地价动态监测与基准地价更新成果.....	17
15 成果检核与验收.....	19
16 成果公示.....	21
附录 A（规范性附录） 主要术语和定义.....	22
附录 B（规范性附录） 地价区段与地价监测点编号体系.....	24
附录 C（资料性附录） 区段基准地价修正系数表编制.....	26
附录 D（资料性规范） 科研、教育、文化、卫生、体育用地公示地价评估.....	28
附录 E（规范性附录） 表格式样.....	29
附录 F（资料性附录） 标定地价体系的建立.....	47
附录 G（资料性附录） 成果文档式样.....	52
附录 H（规范性附录） 图件式样.....	57
附录 I（资料性附录） 城镇地价动态监测与基准地价更新信息系统技术要点.....	60

## 前 言

为及时和全面掌握我省城镇地价状况，统一城镇地价动态监测的程序和方法，提高地价动态监测和管理效率，根据《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》、《城市地价动态监测技术规范》等国家行业标准，制订本规范。

本规范的附录 A、附录 B、附录 E、附录 H 为规范性附录，附录 C、附录 D、附录 F、附录 G、附录 I 为资料性附录。

本规范由江苏省国土资源厅制定并归口。

本规范起草单位：江苏省国土资源厅土地利用管理处、江苏省地价所、江苏金宁达不动产评估咨询有限公司。

本规范起草人员（以姓氏笔画为序）：王黎明、冯莉莉、冯蓉晔、刘斌、吴震强、吴飞、陈惠明、李莉、张增峰、施振斌、赵明、倪红升、黄锋进、黄羽、曹天邦、鲍志良。

本规范由江苏省国土资源厅负责解释。

## 1 制订本技术规范的目的及依据

为及时反映我省城镇土地价格变动状况，建立科学规范的地价体系，提高国土资源管理水平，根据《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》、《城市地价动态监测技术规范》等国家行业标准，制订本规范。

## 2 适用范围

本技术规范适用于我省城市与县城镇、独立工矿区（含开发区）建成区范围内的地价动态监测与基准地价更新。其他建制镇及乡集镇参照此规范执行。

## 3 引用标准

下列标准所包含的条文，通过在本技术规范中引用而构成为本技术规范的条文。所有标准都会被修订，使用本标准的各方应探讨使用下列标准最新版本的可能性。

GB/T 2260	中华人民共和国行政区划代码
GB/T 21010—2007	土地利用现状分类
GB/T 18507—2001	城镇土地分等定级规程
GB/T 18508—2001	城镇土地估价规程
TD/T 1009—2007	城市地价动态监测技术规范
TD/T 1001—2012	地籍调查规程

## 4 技术路线与技术手段

### 4.1 技术路线

地价动态监测的技术路线为以原城镇地价动态监测和基准地价更新成果为基础，划分商服、住宅、工业等用途地价区段，布设地价监测点并测算其地价，确定区段地价与地价指数。地价动态监测按季度进行。

在地价季度监测的基础上，测算地价区段基准地价，按地价水平接近、土地利用类型相似的原则用数理统计方法对地价区段进行归并，形成土地级别并确定级别基准地价。基准地价更新按年度进行。

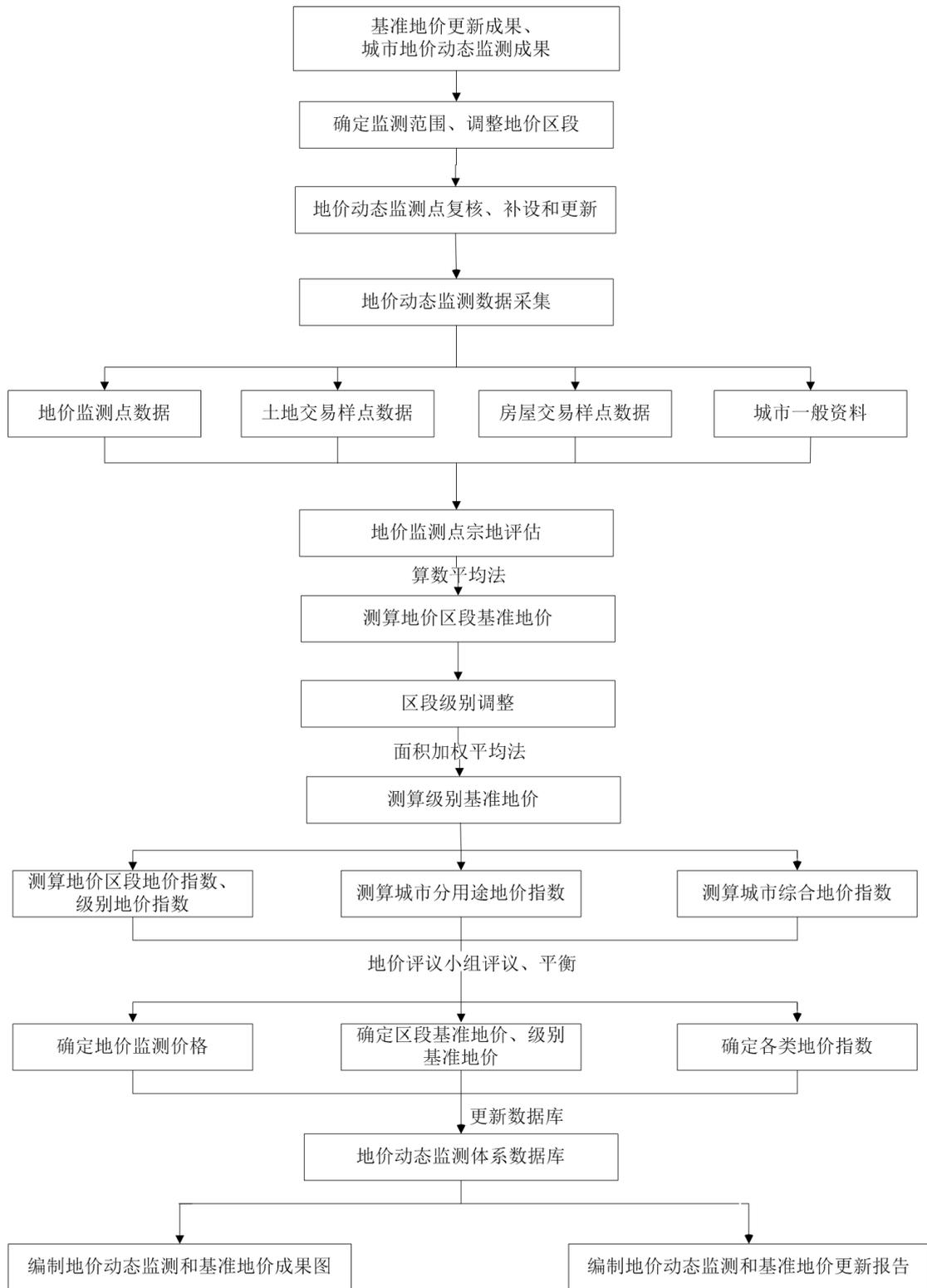


图 4-1 地价动态监测与基准地价更新技术流程图

## 4.2 技术手段

地价动态监测与基准地价更新应采用信息系统进行内业处理和成果管理，建立符合全省

统一技术要求的原始调查成果、中间成果和最终成果的电子数据库。信息系统应与江苏省国土资源厅汇总系统保持兼容，数据库格式应符合江苏省国土资源厅上报要求，信息系统技术要点见附录 I。

## **5 工作准备**

### **5.1 组织准备**

市、县（区）人民政府成立地价动态监测与基准地价更新领导小组，办公室设在市、县（区）国土资源局，负责项目实施的组织和协调。省辖市国土资源管理部门负责市域内各市、县（区）地价动态监测与基准地价更新工作的协调和平衡。

### **5.2 业务准备**

#### **5.2.1 准备调查表格**

各表格格式见附录 E。

#### **5.2.2 准备工作底图**

##### **（1）对初始工作底图的要求**

工作底图原则上以城区大比例尺地籍图为基础，以土地利用总体规划图和城镇总体规划图、地形图或交通旅游图等作参考。电子工作底图的比例尺原则上在 1：2000 至 1：5000 之间，根据各地工作范围的不同，纸质工作底图比例尺可在 1：5000 至 1：10000 之间，但幅面不得小于 A0 纸。

##### **（2）对工作底图更新的要求**

工作底图应及时更新，收集城市重点开发区域的最新地籍图、规划图、地形图等矢量图，政府机关、商服中心、住宅小区及城市地标性建筑等的新建与搬迁需在图上有所反映。

### **5.3 业务培训**

所有参加工作的业务人员均需进行必要的业务培训。业务培训的主要内容包括城镇地价动态监测与基准地价更新的技术方法、资料收集与调查的内容与要求、相关表格的填写以及最终上报备案的成果内容及要求等。

## **6 监测范围的确定**

### **6.1 监测范围确定要求**

监测范围的确定应充分考虑城镇土地利用现状，结合城市近期发展规划，并适当考虑土地利用总体规划和城镇发展战略，但空间界限不应突破土地利用总体规划红线范围。

监测范围一经确定，不得随意变更，确因城市发展、规划调整等原因需要调整监测范围的，应编写《城市地价监测范围调整方案》，详细说明更新原因、更新范围及更新面积。

## **6.2 监测范围确定内容**

具体内容包括范围界线、总面积及各用途面积，并以图表形式表示。

## **7 资料收集与调查**

### **7.1 资料收集与调查内容**

#### **7.1.1 城镇地价动态监测与基准地价更新成果**

包括城镇地价动态监测与基准地价更新报告及相关成果和图表，以及地价区段、地价监测点资料及相关图表等。

#### **7.1.2 土地市场交易资料**

首次进行地价动态监测及按本规范更新基准地价时，需收集近三年来所发生的土地市场交易资料，包括招标、挂牌、拍卖与协议出让等土地一级市场交易资料与转让、租赁、抵押、作价入股、作价出资等土地二、三级市场交易资料。日常地价动态监测与基准地价更新可只收集当期交易资料。（上述“当期”在地价动态监测时指本季度，在基准地价更新时指本年度，下同。）

#### **7.1.3 房地产市场交易资料**

包括房屋平均交易价格、房屋交易单价最高值、房屋交易单价最低值、房屋季度供应量、房屋季度实际成交量、房地产开发总投资等相关资料数据。

#### **7.1.4 相关社会经济资料**

##### **（1）城镇当期发展指标**

包括当期地区生产总值（GDP）总量和增长率、全社会固定资产投资总量和增长率、财政总收入、城镇居民人均可支配收入、物价指数（CPI）等经济发展指标。

##### **（2）城镇人口变动状况**

包括人口总量、人口增长速度、人口性别比例等数据。

### (3) 城乡规划资料

包括城乡规划文本、图件资料；开发区规划文本、图件资料；旅游风景区等的规划文本、图件资料等，重点收集城市总体规划、城市控制性规划相关资料，以了解城镇近期发展方向与建设重点。

### (4) 其他与土地相关的资料

包括年度土地供应计划、土地利用计划、土地年度储备计划、耕地保护、土地与房地产市场供需关系分析报告、房地产市场调控和宏观经济调控等影响土地市场变化的资料，同时包括大面积土地供应、大型基础设施建设、大规模的城市改造和用地结构等与土地市场相关的资料。

## 7.2 资料调查的一般要求

(1) 所有文档资料均应同时具有纸质版与 word 格式电子版。

(2) 所有表格资料应按照附录的要求填写，并制作成 excel 格式电子版。

(3) 所有图件均应按《地籍调查规程》的要求数字化，统一为 GIS 平台下矢量化的电子图；各不同地理要素应分图层标注；地价监测点与交易样点在工作底图上必须标注。

(4) 房屋交易资料要求同一时期、同一区段（或相同区段）和同一用途的样点不少于 3 个。

(5) 所有调查资料由调查人签字、调查单位盖章后均应装订成册。

## 8 地价区段划分

### 8.1 地价区段划分原则

地价区段系指城市基础设施、公共设施、公用设施、环境条件一致，土地用途基本一致，地价水平相当（原则上商服与住宅用地最高值与最低值相差不超过最低值的 30%、工业用地不超过最低值的 10%）的封闭区间。

#### 8.1.1 与城乡规划衔接原则

所划分的地价区段，其土地用途应与城乡规划所确定的用途保持一致。

#### 8.1.2 面积适中原则

所划分的地价区段，其面积大小应保持适中。各地可根据地价管理的需要及地价变化的区间具体确定地价区段面积的大小。

### 8.1.3 与行政辖区相适应原则

在划分地价区段时，不打破现有行政辖区界线，原则上地价区段不跨街道。

### 8.1.4 保持宗地完整性原则

在划分地价区段时，应保持地价区段内宗地的完整性。

## 8.2 地价区段的划分要求

地价区段应按商服、住宅、工业三种用途划分，若有需要，也可按特定用途划分。

地价区段面积规模根据城市级别、规模、土地用途、地价变化情况确定。在划分地价区段时，需考虑不同用途的土地对价格的敏感程度以及城乡规划的相关要求等因素。原则上，商服、住宅类地价区段面积较小，工业地价区段面积较大；城市中心区域、地价空间分布差异显著的区域，地价区段面积较小，城市周边地价空间变化平缓的区域，地价区段面积相对较大。

划分商服用地地价区段时，原则上应沿街道（道路）按一定宽度划分（大城市的市中心CBD区域或成片开发的商服用地可划成片状）。同一街道两侧或不同路段，商服繁华程度有较大差异的，应分别划入不同的地价区段。

不同用途地价区段在空间上允许重叠，任何一类地价区段不要求必须覆盖整个基准地价更新范围，但监测范围内任一宗地应保证至少有一种用途地价区段覆盖。

地价区段在已有地价动态监测资料的基础上划分，以保持地价动态监测成果的延续性。

开发区应单独划分地价区段，但原则上每一个开发区不超过2个区段。一般只需划分工业地价区段，若有必要也可划分其他用途地价区段。

## 8.3 地价区段的划分程序

### 8.3.1 地价区段初步划分

地价区段初步划分可选用经验判别法、地价等值线法等，在工作底图上进行。

#### 8.3.1.1 经验判别法

依据地价管理者的经验，结合各类用途地价分布规律划分地价区段。其主要步骤为：邀请熟悉情况的专家，以现有城市地价动态监测成果为基础，根据土地市场变动状况与影响土地价格的各因素变化情况作出综合判断，在工作底图上勾绘出各用途地价区段的边界。

#### 8.3.1.2 地价等值线法

以监测点地价和市场交易样点地价为基础绘制地价等值线，结合各类用地的分布特点划分地价区段。其主要步骤为：以城镇地价动态监测样点地价与交易样本地价为依据，用克里金插值等方法在工作底图上绘制若干条具有控制性的地价等值线，再以宗地边界、街区道路、河流及其他线状地物为依据，勾绘出地价区段的边界。

### 8.3.2 实地踏勘

对室内初步划分的地价区段进行实地踏勘，调整、重划不合理的地价区段边界。

### 8.3.3 地价区段的编号

按附录 B 要求编号。

### 8.3.4 面积量算

量算各地价区段的土地总面积、区段内监测用途的实际土地面积。各区段内监测用途的实际土地面积应根据城镇地籍调查结果计算，没有数字地籍调查成果的城市，可采用小范围抽样调查的方法进行估算。

## 8.4 地价区段更新与调整

地价区段更新调整包括原地价区段的删除、地价区段范围调整（变大、变小、分割、合并等）以及增划地价区段等。符合以下条件之一的地价区段应予更新调整：

- （1）原地价区段内城镇基础设施、公共设施、公用设施、环境条件等发生较大变动，原地价区段的均质性发生改变；
- （2）原地价区段内地价水平差异较大（原则上商服与住宅用地最高值与最低值相差超过最低值的 30%、工业用地超过最低值的 10%）；
- （3）由于城镇改造等原因，原地价区段内建筑物发生较大变动；
- （4）城镇的建成区扩容。

地价区段更新调整时应符合地价区段划分的原则和要求。

## 8.5 地价区段审核与确定

通过内业审查与实地核对，对地价区段划分的合理性进行审核与确定。

## 8.6 地价区段的土地利用条件设定

### 8.6.1 开发程度设定

根据地价区段内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖和场地平整等情况，相应设定土地开发程度为“三通一平”、“四通一平”、“五通一平”、“六通一平”、“七通一平”等。

### 8.6.2 容积率设定

在有城市控制性详细规划的区域，应根据地价区段的规划条件并适当考虑现状容积率设定区段的容积率（区段规划容积率为城市控制性规划确定的容积率）；在暂无控制性详细规划的区域，原则上可参照现状容积率设定区段容积率。

商服、住宅、工业用地地价区段均需设定容积率。

## 9 地价监测点布设、更新与维护

### 9.1 地价监测点布设原则

#### （1）代表性原则

所选择的地价监测点在利用条件、利用状况、开发程度等方面应具有代表性。

#### （2）稳定性原则

所选择的地价监测点应在较长时间内不会发生灭失、重建、用途变化等情况。

#### （3）标识性原则

所选择的地价监测点应易于现场识别。

#### （4）确定性原则

设立的地价监测点为一具体宗地，其周围条件及自身条件都应比较明确。

#### （5）可操作性原则

设立的地价监测点应易于获取地价监测资料。

### 9.2 地价监测点布设要求

（1）地价监测点总数省会城市和省辖市不应低于 180 个，县级城市总数不应低于 80 个。其中：商服、住宅地价监测点分布密度应达到不少于 1 个/km<sup>2</sup>；工业用地地价监测点总数省会城市和省辖市不少于 30 个，县级城市不少于 15 个。

（2）商服、住宅和工业用地地价区段应达到每区段各用途不少于 2 个地价监测点，各用途监测点的数量应与地价区段面积保持相对均衡。

### 9.3 地价监测点布设方法

(1) 地价监测点以地价区段为单元布设，同时应与已有城镇地价动态监测成果相衔接，并填写地价监测点登记表，拍摄宗地照片。

(2) 地价监测点必须是权属清晰、形状规则、具有明确界限，且利用现状、开发程度与区段内涵一致的独立宗地。

(3) 每个地价监测点都必须在地价监测点图上标注位置，各用途地价监测点的分布应尽可能协调均衡。

(4) 每个地价监测点必须加以编码，编码规则见附录 B。

#### **9.4 地价监测点审核与确定**

通过内业审查与实地核对，对地价监测点的代表性以及数量、密度、分布均衡程度进行审核与确定。

#### **9.5 地价监测点分布图编制**

地价监测点分布图按照不同土地用途分别编制，分为商服用地地价监测点分布图、住宅用地地价监测点分布图、工业用地地价监测点分布图。图名为“××年度××市市区（县城）××用地地价监测点分布图”。

图件要求在地理信息系统（GIS）平台上编制，采用 54 坐标系、80 坐标系或 GPS 坐标系。分别设立底图图层、工作范围界线图层、商服用地地价监测点图层、住宅用地地价监测点图层、工业用地地价监测点图层。底图图层包括道路、水系、居民地等基础地理要素。

具体编制要求参见附录 H。

#### **9.6 地价监测点维护**

##### **9.6.1 地价监测点定期检查**

每季度要对地价监测点进行全面跟踪检查，对发生的变化及时以文字、照片等形式记录、登记。检查内容有：

(1) 使用状况方面，包括用途是否发生变化、建筑面积是否变化、内部基础设施是否改变、是否发生地质灾害等。

(2) 周边环境方面，包括相关规划是否调整，是否增加重要的基础设施和公共设施等。

(3) 权属关系方面，是否发生交易行为，是否分割或者合并，是否设定新的权属限制等。

## 9.6.2 地价监测点更新

地价监测点应保持相对稳定，但遇到下列情况时应该更新：

- (1) 地块或地块上建筑物灭失；
- (2) 地块用途发生改变；
- (3) 地块被合并或分割；
- (4) 地块地质条件发生较大的改变；
- (5) 土地被长期低效利用；
- (6) 城镇的建成区扩容。

新增地价监测点的设立应参照地价监测点的设立步骤进行。被删除的地价监测点编号不再使用。每期更新的各类地价监测点的数量不得超过该城市相应类别地价监测点总数的10%。如果监测范围扩大，监测点按照实际需要增加，不受更新比例限制。

年度监测点累计更新数量原则上不得超过该城市第一季度监测点总数的10%；当城市地价动态监测范围发生更新时，监测点更新的数量可超过10%，但不得超过50%。当监测点更新数量确需超过10%时，需提交相应的更新说明。

## 10 地价监测点地价评估

### 10.1 地价监测点地价内涵设定

监测点地价是指通过评估或市场交易地价修正得到的监测点在一定时点和一定条件下的地价。

地价监测点设定条件包括评估基准日、土地使用年期、土地开发程度、容积率等。

### 10.2 估价参数的测算与确定

#### 10.2.1 土地还原利率的确定

土地还原利率按以下方法测算与确定：

- (1) 土地纯收益与价格比率法

应选择三宗或三宗以上近期发生交易的，且在交易类型上与待估宗地相似的交易实例，以交易实例的纯收益与其价格的比率的均值作为土地还原利率。

- (2) 安全利率加风险调整值法

安全利率加风险调整值法的基本公式为：还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率

可选用同一时期的三至五年期国债年利率或中国人民银行公布的一年期定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。

### (3) 投资风险与投资收益率综合排序插入法

将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定其还原利率。

要求同时采用以上三种方法测算土地还原利率，并应详细说明土地还原利率的最终确定的结果和依据。

## 10.2.2 其它估价参数的确定

(1) 利润率的确定宜参照当地与不动产开发项目相类似的其它投资项目的平均利润率予以确定。利润率的取值应有客观、充分的依据，能够反映当地不动产开发行业的平均利润水平。

(2) 房屋重置价的确定应结合我省类似地区的房屋重置价标准，并参考物价指数。建筑物的耐用年限与残值应根据建筑物的建筑结构、用途和维修保养情况以及市场状况、周边环境、经营收益状况等综合判断。

(3) 容积率及其他修正系数的确定应参考基准地价确定的容积率修正系数其他修正系数。

(4) 土地开发费的确定应根据当期的物价指数以及各地的商品房建设成本等综合确定。

(5) 其它估价参数按照地区实际情况和相关文件规定确定。

## 10.3 地价监测点地价评估要求

(1) 分别评估监测点现状条件下与设定条件下的地价水平，评估值为监测点地面价。商服地价、住宅地价要求同时评估地面地价和楼面地价。

(2) 监测点地价评估时不考虑他项权利限制对地价的影响。

(3) 监测点评估基准日为每个监测周期的最后一天。

(4) 监测点地价评估应同时采用两种或两种以上评估方法，但不允许采用基准地价系数修正法。

(5) 每个监测点由两名或两名以上土地估价师评估，监测点地价评估报告采用统一的格式（格式见附录 G）。

## 10.4 地价监测点地价评估技术要求

按《城镇土地估价规程》和《城市地价动态监测技术规范》的要求，对地价监测点地价进行评估。

(1) 若所选择的地价监测点在报告期内发生过正常交易，则其地价可直接依据估价基准日、土地开发程度、土地使用年限、容积率等进行修正获得。

(2) 若在报告期内未发生过正常交易，则应选取同一区段内类似的至少 3 宗地作为比较案例，采用市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法等估价方法进行评估。所采用的估价参数均应为评估基准日水平。

(3) 地价评估原则上应主要采用市场比较法。若同一区段内确实无法收集到 3 宗可比较案例，则可从临近区域，且开发水平相仿、地价水平接近的地价区段内选取比较案例。

## 11 地价监测指标测算

### 11.1 地价水平值测算

#### 11.1.1 区段地价的测算

区段地价是指地价区段在评估基准日，开发程度设定为区段平均开发程度，容积率为区段平均容积率，某用途法定最高出让使用年期出让国有土地使用权的价格。

区段地价采用区段内监测点地价算术平均计算，其计算公式为：

$$P = \frac{\sum_{k=1}^n J_k}{n}$$

式中： $P$ ：区段地价；

$J_k$ ：监测点  $k$  的地价；

$n$ ：区段内监测点个数。

#### 11.1.2 分用途市区及市域地价的测算

将市区某用途所有区段地价进行面积加权平均，测算该用途市区地价。其计算公式为：

$$P_y = \frac{\sum_{k=1}^n J_k \times S_k}{\sum_{k=1}^n S_k}$$

式中： $P_y$ ：某用途市区地价；

$J_k$ ：区段  $k$  的地价；

$S_k$ : 区段  $k$  的面积;

$n$ : 某用途区段个数。

同理可测算出市域分用途地价。县（市、区）分用途地价测算参照上式，下同。

### 11.1.3 城市综合地价的测算

将分用途地价进行面积加权平均，测算城市市区综合地价。计算公式为：

$$P_z = \frac{\sum_{k=1}^n J_k \times S_k}{\sum_{k=1}^n S_k}$$

式中： $P_z$ ：城市市区综合地价；

$J_k$ ：用途  $k$  地价；

$S_k$ ：用途  $k$  地价区段总面积；

$n$ ：土地用途种类，默认为 3；

$k$ ：土地用途，默认 1 对应商服用途，2 对应住宅用途，3 对应工业用途。

同理可测算出城市市域综合地价。

## 11.2 地价指数测算

### 11.2.1 定比地价指数的测算

定比地价指数等于某一用途某年（季）度地价水平值与固定基期地价水平值的比率，基期地价指数设定为 100。年度定比地价指数计算公式为：

$$I_y = \frac{\overline{P}_y}{\overline{P}_o} \times 100$$

式中： $I_y$ ：某一用途第  $y$  年年度定比地价指数；

$\overline{P}_y$ ：某一用途第  $y$  年地价水平值；

$\overline{P}_o$ ：某一用途固定基期地价水平值（基期默认设定为 2008 年 12 月 31 日）。

季度定比地价指数计算方法与年度定比地价指数相同。

### 11.2.2 环比地价指数的测算

环比地价指数等于某一用途某年（季）度地价与上年（季）度地价水平值的比率。年度

环比地价指数计算公式为：

$$I_y = \frac{\overline{P}_y}{\overline{P}_{y-1}} \times 100$$

式中： $I_y$ ：某一用途第  $y$  年年度环比地价指数；

$\overline{P}_y$ ：某一用途第  $y$  年地价水平值；

$\overline{P}_{y-1}$ ：某一用途第  $y-1$  年地价水平值。

季度环比地价指数计算方法与年度环比地价指数相同。

## 12 基准地价体系的建立

基准地价包括区段基准地价与级别基准地价。原则上只建立区段基准地价体系，级别基准地价只作为政府掌握地价水平的参考。基准地价的基准日默认为每年的 1 月 1 日。

### 12.1 区段基准地价体系的建立

#### 12.1.1 区段基准地价的内涵

区段基准地价是指城市某用途某一区段在评估基准日，开发程度设定为区段平均开发程度，使用年期设定为该用途法定最高出让年期，容积率设为区段平均容积率时的出让国有建设用地使用权价格。

#### 12.1.2 区段基准地价的确定

##### 12.1.2.1 区段基准地价的测算

首先按 11.1.1 公式确定当年最后一个季度区段地价，然后用区段内相应用途的正常交易地价进行验证，原则上商服用地和住宅用地地价区段市场正常交易地价与该区段的同类基准地价的差值不超过基准地价的 30%，工业用地不超过 10%。最后，将通过验证的区段地价值取整（为 5 的整数倍）作为区段基准地价。

##### 12.1.2.2 区段基准地价的确定原则

- (1) 对于无土地交易样点的地价区段，以地价监测点测算的地价区段平均地价为准。
- (2) 对于有土地交易样点的地价区段，以地价监测点测算的地价区段平均地价为主，用土地交易样点进行地价验证后确定。
- (3) 以评估结果为主要依据，并充分考虑政府优化、调节土地利用等方面的政策需要，综合确定区段基准地价。

### 12.1.3 区段内宗地地价评估修正体系的建立

为方便、快捷、高效地评估出宗地地价，在区段基准地价基础上建立区段内宗地地价评估修正体系，其基本的修正因素按用途分类列表如下：

表 12.1 区段内宗地地价评估修正体系影响因素表

土地用途	必选因素	备选因素
商服用地	容积率、形状、拐角地、楼层、距区域中心点距离、临街道路状况	特殊地理位置(地铁出入口、停车场边)面积大小、宽深比等
住宅用地	微观环境状况、区域公用设施方便度、容积率、楼层、朝向、绿化率、距商服中心距离	学区房、心理因素、建筑密度等
工业用地	区位、产业集聚程度、宗地形状、规划土地用途	面积大小、自备码头、供水保证度、供电保证率、供热、供气与排水状况等

根据各地价区段的实际情况，从上表中恰当选择修正因素，并按《城镇土地估价规程》中编制基准地价修正系数表的程序要求，编制区段内宗地地价评估修正系数表，详见附录 C。

## 12.2 级别基准地价体系的建立

### 12.2.1 土地级别的划分

#### 12.2.1.1 土地级别划分原则

土地级别通过地价区段归并而形成，并遵循以下原则：

- (1) 同一级别内所有地价区段的开发程度基本一致；
- (2) 同一级别内所有地价区段的地价水平相近；
- (3) 不同级别之间基准地价有明显差异，但上一级土地级别的基准地价原则上不得高于下一级别的 3 倍。

#### 12.2.1.2 土地级别划分方法

采用聚类分析法、数轴散点图或频率直方图等方法划分土地级别。

### 12.2.2 级别基准地价测算

统计每个级别内的地价区段的面积与区段基准地价，在此基础上采用面积加权平均法，测算出级别基准地价。其计算公式为：

$$P_j = \frac{\sum_{k=1}^n J_k \times S_k}{\sum_{k=1}^n S_k}$$

式中： $P_j$ ：级别基准地价；

$J_k$ ：区段  $k$  区段基准地价；

$S_k$ ：区段  $k$  面积；

$n$ ：级别内区段个数。

级别基准地价数值应取整为 5 的整数倍。

## 12.3 基准地价成果图编制

### 12.3.1 区段基准地价成果图编制

区段基准地价成果图应按照不同用途分别编制，分为商服用地地价区段基准地价图、住宅用地地价区段基准地价图和工业用地地价区段基准地价图。图名为“××年度××市市区（县城区）××用地地价区段基准地价图”。

具体编制要求参见附录 H。

### 12.3.2 级别基准地价成果图编制

级别基准地价成果图应按照不同用途分别编制，分为商服用地级别基准地价图、住宅用地级别基准地价图和工业用地级别基准地价图。图名为“××年度××市市区（县城区）××用地级别基准地价图”。

具体编制要求参见附录 H。

## 13 地价状况分析

### 13.1 地价总体水平及变化分析

地价总体水平及变化趋势分析主要通过地价水平值、地价指数、地价变化量和地价增长率等监测指标，对不同时段、不同区域、不同用途和不同级别的地价水平及变化趋势进行比较分析，并重点关注城市发展的热点区域和地价异常变动区域。

### 13.2 地价与土地市场关系分析

地价与土地市场关系分析主要采用不同时段地价与土地供应量、地价增长率与土地供应增长率的高低比较等方式进行分析，同时对比分析监测期的地价水平值与土地一、二级市场成交地价、评估地价等之间的关系。

### 13.3 地价与房地产市场关系分析

地价与房地产市场关系分析主要采用不同时段地价与房屋供应量、地价增长率与房屋供应增长率和房地产开发投资增长率等进行分析，并且关注国家和各地方政府出台的相关房地产调控政策与地价变化之间的关系，同时通过测算住宅用地地价房价比来分析地价与房地产市场的关系。

### 13.4 地价变化与社会经济发展关系分析

地价与社会经济关系分析主要采用不同时段地价、地价增长率与国内生产总值、固定资产投资、城市房地产投资、城镇居民可支配收入、城镇化发展水平、消费物价指数（CPI）、生产者物价指数（PPI）等社会经济指标的关系进行比较分析。

### 13.5 影响地价变化的主要因素分析

从宏观经济政策、房地产调控政策、土地和房屋供求状况等方面分析地价变化的主要原因。

### 13.6 未来地价变动趋势分析及政策建议

结合国家和地方出台的相关政策、市场状况、供求状况等，对未来地价变动趋势进行预测，并提出相关政策建议。

## 14 地价动态监测与基准地价更新成果

### 14.1 成果内容

#### 14.1.1 季度数据成果

季度数据成果主要包括以下内容：

##### 1、表格成果

- (1) 土地交易样点调查表（表 E.1）
- (2) 地价监测点调查表（初始/变更）（表 E.2）
- (3) 季度地价动态监测成果表—地价区段（表 E.3）

(4) 季度地价动态监测成果表—土地级别 (表 E.4)

(5) 季度地价动态监测成果表—分用途 (表 E.5)

## 2、文字成果

季度地价动态监测报告

### 14.1.2 年度数据成果

年度数据成果主要包括以下内容:

#### 1、表格成果

(1) 商服用地地价监测点比准租金/比准售价调查表 (表 E.6)

(2) 住宅用地地价监测点比准租金/比准售价调查表 (表 E.7)

(3) 工业用地地价监测点比较案例调查表 (表 E.8)

(4) 征地成本调查表 (表 E.9)

(5) 地价区段调查登记表 (初始/变更) (表 E.10)

(6) 地价监测点登记表 (初始/变更) (表 E.11)

(8) 商服用地土地面积统计表 (初始/变更) (表 E.12)

(9) 住宅用地土地面积统计表 (初始/变更) (表 E.13)

(10) 工业用地土地面积统计表 (初始/变更) (表 E.14)

(11) 地价监测点维护日志表 (表 E.15)

(12) 房屋交易样点调查表 (表 E.16)

(11) 相关社会经济指标调查表 (表 E.17)

(4) 地价监测点评估技术要点表 (表 E.18)

#### 2、文字成果

(1) 年度地价动态监测与基准地价更新工作报告

(2) 年度地价动态监测与基准地价更新技术报告

#### 3、图件成果

(1) 地价监测点和地价区段分布图

(2) 监测点地价图

(3) 地价区段基准地价图

(4) 级别基准地价图

(5) 地价监测点宗地图及现状影像照片

#### 4、数据库成果

- (1) 地价动态监测体系数据库

### 14.2 成果要求

(1) 地价动态监测报告的分析与描述应客观、合理，用语规范，并制作成 word 格式电子版。

(2) 所有图件均应符合本规范附录 H 所列要求。根据评价范围大小的不同，纸质地价监测点图可适当缩小比例尺至 1: 10000~1: 25000。

(3) 所有表格成果均应按附录要求填写，并制作成 Excel 格式电子版。

(4) 地价动态监测数据库统一采用 Access 数据库格式。

### 14.3 成果上报

城市地价动态监测与基准地价更新年度数据成果通过验收后，报江苏省国土资源厅备案，季度数据成果按监测周期报江苏省地价所。具体要求如下：

(1) 年度备案数据要求提交电子数据和纸质数据各一套。周期监测数据要求提交电子数据，年度监测数据要求上报表质和相应的电子数据各一套。上报的纸质成果需加盖城市国土资源局公章。

(2) 季度数据成果在完成后上报。季度监测数据要求每季度第一个月 15 日前上报上一季度数据成果。

## 15 成果检核与验收

地价动态监测与基准地价更新成果的检核与验收制度由日常检核制度和成果验收制度两部分组成。

### 15.1 日常检核制度

#### 15.1.1 检核方式

日常检核由江苏省国土资源厅组织专门人员，通过内业审查和实地核对的形式主要对地价动态监测的季度与年度数据成果进行抽查或例行检查。日常检核周期为半年度。

#### 15.1.2 检核内容

- (1) 地价监测点布设是否合理；

(2) 地价监测点是否具有代表性：所选监测点在利用条件、利用状况、开发程度等方面是否具有所在地价区段的代表性；

(3) 地价监测点是否规范：是否是形状规则、具有明确界限，且利用现状、开发程度与区段内涵一致的独立宗地；

(4) 地价监测点的数量、密度及分布是否符合要求；

(5) 市场交易样点资料是否真实、有效；

(6) 地价监测点分布图是否清晰，监测点位置是否准确，要素是否齐全；

(7) 监测点地价评估方法选择是否科学、报告是否符合估价技术要求；

(8) 地价测算是否科学，地价水平是否合理；

(9) 地价监测点编码是否符合规范要求：每个地价监测点必须编码，编码规则是否符合相关规范要求；

(10) 地价监测点登记表、地价监测点分布图、宗地照片、监测点地价报告等基础资料是否齐全。

## **15.2 成果验收制度**

### **15.2.1 验收方式**

省辖市、县（市）级地价动态监测与基准地价更新成果全部由江苏省国土资源厅统一组织验收。验收内容包括外业巡查和内业验收，详细验收办法另行制定。每年第一季度进行上年度成果验收工作。

### **15.2.2 验收内容**

#### **15.2.2.1 地价动态监测成果验收内容**

(1) 地价动态监测范围是否符合要求；

(2) 地价区段的划分是否合理；

(3) 地价动态监测指标的分析测算是否正确；

(4) 地价监测分析报告是否客观、实事求是，是否反映当地实际情况和地方特色；

(5) 相关数据、图件和文字报告之间是否一致；

(6) 地价水平及地价指数与当地社会经济发展状况是否相符。

#### **15.2.2.2 基准地价更新成果验收内容**

(1) 区段基准地价与级别基准地价及其修正体系是否符合实际；

- (2) 区段基准地价图及其他相关图件的编制是否符合要求；
- (3) 基准地价更新工作报告与技术报告的内容是否全面，逻辑是否严密，描述是否恰当；
- (4) 最终成果的电子数据是否规范、全面。

## **16 成果公示**

### **16.1 公示主体**

各级国土资源管理部门负责组织听证，公示各自管辖区域的地价动态监测与基准地价更新成果。

### **16.2 公示内容**

#### **16.2.1 地价动态监测成果公示内容**

- (1) 城市市域地价与地价指数
- (2) 城市市区地价与地价指数
- (3) 区段地价与地价指数
- (4) 地价动态监测工作报告
- (5) 其他相关信息

#### **16.2.2 基准地价更新成果公示内容**

- (1) 区段基准地价
- (2) 级别基准地价
- (3) 基准地价更新工作报告
- (4) 其他相关信息

### **16.3 公示时间**

地价动态监测与基准地价更新成果的公示时间原则上为每年的 6 月 30 日前。

### **16.4 公示方式**

通过广播、电视、报刊、网络等媒体，以新闻、公告、建立信息查询系统等方式发布。

**附录 A**  
**（规范性附录）**  
**主要术语和定义**

**A.1 基准地价**

基准地价是指在城乡规划区范围内，对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的士地，按照商服、住宅、工业等用途，分别评估确定的某一估价基准日上法定最高出让年期士地使用权区域平均价格。它是在设定估价基准日、设定士地开发程度、法定最高使用年期下国有出让士地使用权的区域平均价格。

**A.2 基准地价更新**

基准地价更新是指根据士地市场变化或影响士地价格的种种因素变化情况，在士地定级或划分均质地域的基础上，用士地收益、市场交易的样本地价及地价指数等来重新确定某类用途士地在现状利用条件下于某一估价基准日的法定最高使用年期下国有出让士地使用权平均价格。

**A.3 土地级别**

土地级别是指反映城镇内部士地的区位条件和利用效益差异的士地均质地域。

**A.4 地价动态监测**

地价动态监测是指根据城市士地市场的特点，通过划分地价区段、设立地价监测点，收集、处理并生成系列的地价指标，对城市地价及其变化状况进行观测、描述和评价的过程。

**A.5 地价监测点**

地价监测点是指在一定级别或一定区段内设立的，并在士地条件、士地利用状况以及开发程度等方面与所在级别或基准地价内涵界定一致或相近的，能够代表所在级别或区段地价水平的宗地。

**A.6 估价基准日**

估价基准日是指估价结果对应的日期。我省地价指数所对应的地价的估价基准日设定为每季度的最后一日，城镇基准地价的估价基准日设定为每年的 1 月 1 日。

**A.7 基期**

基期是编制地价指数时设定的基准日期。如果地价指数为定基指数，其基期为固定的某一时间；如果是环比地价指数，指数的基期是相对于报告期的前一报告期。

**A.8 土地开发程度**

土地开发程度是指宗地红线内外达到一定建设土地利用条件的基础设施和配套设施条件,主要包括通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气、通暖和场地平整等。

#### **A.9 容积率**

容积率是指建筑总面积与土地总面积的比值。

#### **A.10 地价区段**

地价区段是指根据城市地价水平、土地利用条件、基础设施条件、环境条件等方面的相近或一致性划分的均质地域。

#### **A.11 区段平均地价**

区段平均地价是指地价区段内所有地价监测点地价的平均值。

#### **A.12 地价指数**

地价指数是反映不同时点的地价水平与某一时点地价水平比较的相对关系,以地价水平值比值的 100 倍表示。

## 附录 B

### (规范性附录)

#### 地价区段与地价监测点编号体系

##### B.1 编号原则

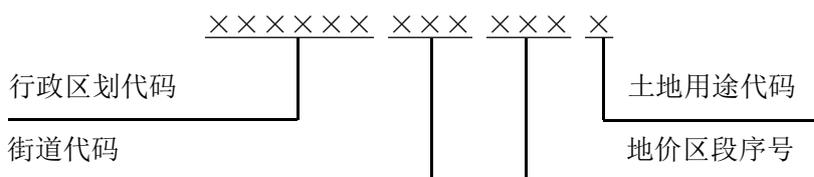
根据《城市地价动态监测技术规范》的规定，城市地价动态监测点编号在全省统一体系下进行。

##### B.2 编号结构

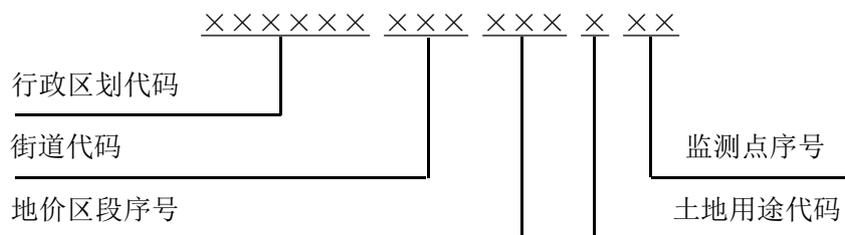
地价区段编号采用 13 位数字组成，包括 6 位行政区划代码、3 位街道代码、3 位区段序号和 1 位土地用途代码。

地价监测点编号采用由 15 位数字（字母）组成，包括 13 位地价区段编号和 2 位监测点序号。

地价区段编号表示形式如下：



地价监测点编号表示形式如下：



##### B.3 编号方法

- (1) 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。
- (2) 街道代码由 3 位数字代码组成，直接引用国家行政代码标准 GB/T 2260。
- (3) 地价区段序号由 3 位数字代码组成，如“001”、“002”、“199”等。地价区段序号在基准地价更新范围内分用途统一编排，原则上遵循先高级别后低级别的顺序。
- (4) 土地用途代码由 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“J”，工业为“G”。
- (5) 监测点序号由 2 位数字代码组成，如“01”、“02”、“21”、“32”等。

(6) 监测点所在地价区段发生变动、调整时，只改变地价区段代码，其他代码不变，但原编号自动停止使用。

## 附录 C

### (资料性附录)

#### 区段基准地价修正系数表编制

##### C.1 编制深度修正系数表

深度修正系数表依据宗地临街深度对商服用地区段基准地价的变化制定。具体做法是：

(1) 确定标准深度即里地线的确定

(2) 确定级距。在同一级距内，地价的变化程度较小，并视同一致。深度百分率表中级距的选定，应分析比较市场地价调查中地价变化的规律性，从而确定级距数、级距。

(3) 确定单独深度百分率。将宗地自临街红线至里地线以内依一定距离（级距）划分为若干单元格，并依次为  $a_1, a_2, a_3 \cdots a_n$ ，

a) 平均深度百分率：

$$a_1 > (a_1 + a_2) / 2 > (a_1 + a_2 + a_3) / 3 > \cdots > (a_1 + a_2 + a_3 + \cdots + a_n) / n$$

b) 累计深度百分率：

$$a_1 < a_1 + a_2 < a_1 + a_2 + a_3 < \cdots < a_1 + a_2 + a_3 + \cdots + a_n$$

(4) 编制深度修正系数表。

##### C.2 宽度修正系数

宽度修正系数表依据宗地临街宽度对商服用地区段基准地价的变化制定。具体做法是：

在同一地价区段中进深相等的样本，考虑在不同宽度情况下反映在土地价格上的变动情况，最后确定宽度条件下的修正系数。

##### C.3 宽深比修正系数

宽深比修正系数表依据宗地临街宽度与临街深度比对商服用地区段基准地价的变化制定。具体做法是：

选择在同一地价区段中其他因素相当的样本，考虑在不同宽深比情况下反映在土地价格上的变动情况，最后确定宽深比修正系数。

##### C.4 形状修正系数

在同一地价区段中选择不同形状样本，去除其他因素对地价的影响，考虑在不同形状反映在土地价格上的变动情况，最后确定形状修正系数。形状可分为矩形、三角形、倒三角形、多边形、不规则形状等。

##### C.5 容积率修正系数

在同一区段中，抽查不同容积率水平下的平均地价，去除容积率之外其他因素对地价的影响，根据地价与容积率之间的关系，建立数学模型，计算容积率修正系数。

## C.6 拐角修正

计算方法是同一地价区段中深度、宽度等相同的样本，考虑所临拐角类型造成在土地价格上的差异情况，最后确定拐角修正系数。

## C.7 楼层修正系数

### C.7.1 商服用地楼层修正系数

商服建筑各楼层利用效益不同，一般而言，楼层越低，利用效益越高，楼面地价亦越高。楼层地价修正系数的计算公式为：

$$\text{某楼层地价修正系数} = (\text{该层楼面地价} / \text{底层楼面地价}) \times 100\%$$

### C.7.2 住宅用地楼层修正系数

住宅用地各楼层之间售价也有一定的差异，其楼层修正系数根据地价区段内典型样本的各楼层楼面地价与平均楼面地价得出，计算公式为：

$$\text{某楼层地价修正系数} = (\text{该层楼面地价} / \text{平均楼面地价}) \times 100\%$$

## C.8 微观环境修正系数

主要针对住宅用地而言，考虑微观环境对住宅用地地价的影响，根据相同区位、同等档次不同微观环境住宅小区地价的差异来测算。

## C.9 朝向修正系数

朝向对住宅用地地价影响较大，根据同一区位各朝向住宅用地的地价差异，一般按从高到低依次为朝南、朝东、朝西、朝北的顺序确定朝向修正系数。

## C.10 区位修正系数

主要针对工业用地，根据同一地价区段不同区位宗地地价差异确定区位修正系数。

## C.11 集聚程度修正系数

主要针对工业用地，根据同一地价区段不同集聚程度造成的地价差异确定集聚程度修正系数。

## C.12 其他修正系数

其他修正因素包括绿化率、学区、建筑密度、面积大小、宽深比等。各地可根据实际情况酌情选用并编制相应的修正系数。

## 附录 D

### （资料性规范）

#### 科研、教育、文化、卫生、体育用地公示地价评估

##### D.1 评估原则

###### D.1.1 因地制宜原则

各地根据科研、教育、文化、卫生和体育用地的分布特点和实际需求，选择和确定是否进行科研、教育、文化、卫生和体育用地公示地价的评估。

###### D.1.2 客观真实原则

科研、教育、文化、卫生和体育用地公示地价水平应客观、真实可靠地反映当地土地市场实际情况。

##### D.2 评估方法

科研、教育、文化、卫生和体育用地公示地价评估可参照商服、住宅和工业用地公示地价的评估方法，根据科研、教育、文化、卫生和体育用地的分布规律和各地实际情况划分地价区段，设立地价监测点评估区段基准地价，选取标准宗地，公示标定地价；暂无条件划分地价区段的的城市，可采用设立行业修正系数的方式评估科研、教育、文化、卫生和体育用地的基准地价及公示地价。

##### D.3 地价水平界定

原则上，科研、卫生用地的地价水平介于住宅用地与商服用地之间；教育、文化和体育用地的地价水平介于工业用地与住宅用地之间；且科研、卫生用地地价 $\geq$ 教育、文化用地地价 $\geq$ 体育用地地价。

##### D.4 行业修正系数

行业修正系数根据不同行业收益能力及其社会、经济、生态效益状况，通过待确定行业土地收益能力与基准行业土地收益能力的比值确定。

附录 E  
 (规范性附录)  
 表格式样

表 E.1 土地交易样点调查表

城市：

时间： 年 月

序号	编号	用途	地价 区段	土地位置	土地面积 (平方米)	容积率	使用 年期	开发程度	土地交易价格 (元 / 平方米)	交易类型	交易日期	调查人
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1												
2												
3												
4												
5												
6												
...												

注：编号 (1) 按土地级别由高到低的原则填写。

填表单位：

填表人：

年 月 日

表 E.2 地价监测点调查表

城市：

基准日： 年 月 日

序号	编号	用途	所在地价区段	土地位置	土地面积 (平方米)	容积率		剩余使用年期	开发程度		现状条件下 评估地价 (元/平方米)	设定条件下 评估地价 (元/平方米)	评估人	估价师 证 号	说明
						实际	平均		实际	平均					
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
1															
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
...															
注：1、编号(1)为监测点完全编号。 2、(15)为监测点变化情况说明，如果为替换的监测点，填写“变更”，并注明原监测点号，如果是新增加的，填写“新增”字样，没有变化的不填。															

填表单位：

填表人：

年 月 日



表 E.4 季度地价动态监测成果表—土地级别

城市：

基准日： 年 月 日

城市代码	城市名称	工作期	土地用途	土地级别	地面地价（元/平方米）	楼面地价（元/平方米）	级别总面积（平方米）	级别实际面积（平方米）	地价指数

填表单位：

填表人：

年 月 日

表 E.5 季度地价动态监测成果表—分用途

城市：

基准日： 年 月 日

城市代码	城市名称	工作期	土地用途	地面地价（元/平方米）	楼面地价（元/平方米）	用途总面积（平方米）	用途实际面积（平方米）	地价指数

填表单位：

填表人：

表 E.6 商服用地地价监测点比准租金/比准售价调查表

样点编号：

坐落：

土地级别：

比较因素	待估监测点	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
坐 落				
年租金/售价 (元/平方米)				
租期				
临街类型				
临街状况				
临街宽度 (米)				
店铺深度 (米)				
建筑结构				
建筑年代				
层次 (所在层次/ 总层数)				
装潢状况				
管理成本				
税金				
概略修正幅度 (%)				
修正后年租金/售 价 (元/平方米)				

填表单位：

填表人：

填表时间： 年 月 日

表 E.7 住宅用地地价监测点比准租金/比准售价调查表

监测点编号：

坐落：

土地级别：

比较因素	待估监测点	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
坐落				
年租金/售价(元/平方米)				
租期				
建筑年代				
房屋成新度				
房屋套型				
朝向				
建筑结构				
装修状况				
基础设施状况				
层次(所在层次/总层数)				
物业管理状况				
管理成本				
税金				
概略修正幅度(%)				
修正后年租金/售价(元/平方米)				

填表单位：

填表人：

填表时间： 年 月 日

表 E.8 工业用地地价监测点比较案例调查表

监测点编号：

坐落：

土地级别：

比较因素		待估监测点	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
坐落					
交易价格 (元/平方米)					
交易日期					
交易类型					
基础设施状况					
地价内涵	宗地外				
	宗地内				

填表单位：

填表人：

填表时间： 年 月 日

表 E.9 征地成本调查表

项目名称	标准	文件依据
土地类型		
年产值（元/亩）		
青苗补偿费（元/亩）		
土地补偿费倍数（倍）		
地面附着物补偿费（元/亩）		
人均耕地（亩/人）		
安置补助费（元/人）		
农田水利设施补偿费（元/亩）		
农业重点开发建设资金（元/亩）		
耕地开垦费（元/平方米）		
耕地占用税（元/平方米）		
新菜地开发建设资金（元/亩）		
土地管理费比率（%）		

填表单位：

填表人：

填表时间： 年 月 日

表 E.10 地价区段调查登记表

城市：

年份： 年

序号	区段编号	区段名称	区段基础设施状况	区段公共公用设施状况	土地用途	区段范围				现状容积率
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	东至	南至	西至	北至	(10)
						(6)	(7)	(8)	(9)	

填表单位：

填表人：

填表时间： 年 月 日

表 E.11 地价监测点登记表

城市：

年份： 年 月

监测点编号：				
土地位置：				
权利 状况	(1) 土地使用者		(3) 他项权利	
	(2) 土地使用权类型		(5) 剩余使用年限	
	(4) 批准使用年限		(7) 宗地号	
	(6) 土地使用证编号			
利用 状况	(8) 土地实际用途		(9) 土地面积	(平方米)
	(10) 现状建筑面积	(平方米)	(11) 规划建筑面积	(平方米)
	(12) 现状容积率		(13) 规划容积率	
	(14) 实际开发程度		(14) 区域平均开发程度	
	(15) 规划限制		(16) 主要建筑物	
影响 因素	(17) 距离市中心	(公里)	(18) 临街状况	
	(19) 周围交通条件		(20) 周围环境条件	
	(21) 地质条件		(22) 宗地形状	
设定 条件	(23) 设定用途		(24) 设定权利状况	
	(25) 平均容积率		(26) 设定使用年期	
	(27) 平均开发程度		(28) 价格基准日	
价格 状况	(29) 所在地价区段		(30) 所在土地级别	
	(31) 基准地价	(元/平方米)	(基准日： 年 月 日)	
	(32) 曾发生的交易价格	(元/平方米)	(交易日期： 年 月 日)	
	(33) 前一年评估价格 (现状)	(元/平方米)	(评估基准日： 年 月 日)	
	(34) 前一年评估价格 (设定)	(元/平方米)	(评估基准日： 年 月 日)	
	(35) 本年评估价格 (现状)	(元/平方米)	(评估基准日： 年 月 日)	
其他	(36) 本年评估价格 (设定)	(元/平方米)	(评估基准日： 年 月 日)	
	监测点宗地草图：			
			登记人员	
			登记时间	年 月 日
			审核人员	
			审核时间	年 月 日
			承担单位 (公章)	

填表说明：此表用于地价监测点资料的初始登记与变更登记。

表 E.12 商服用地土地面积统计表

城市：

基准日： 年 月 日

序号	面积统计范围 (全市、土地级别、地价区段)	商服用途地价区段	
		总面积(平方米)	有效面积(平方米)
		(1)	(2)
1	全市面积总计		
2	一级地面积小计		
3	地价区段 1		
4	地价区段 2		
5	.....		
6	二级地面积小计		
7	地价区段 1		
8	地价区段 2		
9	.....		
...			

1、有效面积指所划地价区段内某一用途土地所占面积。  
2、此表与土地级别对应，表格行数自行增加。

填表单位：

填表人：

年 月 日

表 E.13 住宅用地土地面积统计表

城市：

基准日： 年 月 日

序号	面积统计范围 (全市、土地级别、地价区段)	住宅用途地价区段	
		总面积(平方米)	有效面积(平方米)
		(1)	(2)
1	全市面积总计		
2	一级地面积小计		
3	地价区段 1		
4	地价区段 2		
5	.....		
6	二级地面积小计		
7	地价区段 1		
8	地价区段 2		
9	.....		
...			

1、有效面积指所划地价区段内某一用途土地所占面积。  
2、此表与土地级别对应，表格行数自行增加。

填表单位：

填表人：

年 月 日

表 E.14 工业用地土地面积统计表

城市：

基准日： 年 月 日

序号	面积统计范围 (全市、土地级别、地价区段)	工业用途地价区段	
		总面积(平方米)	有效面积(平方米)
		(1)	(2)
1	全市面积总计		
2	一级地面积小计		
3	地价区段 1		
4	地价区段 2		
5	.....		
6	二级地面积小计		
7	地价区段 1		
8	地价区段 2		
9	.....		
...			

1、有效面积指所划地价区段内某一用途土地所占面积。  
2、此表与土地级别对应，表格行数自行增加。

填表单位：

填表人：

年 月 日

表 E.15 地价监测点日常维护工作日志表

城市：

时间： 年 月

序号	监测点编号	土地位置	土地面积 (平方米)	维护 时间	维护 类型	维护内容			收集案例交 易时间	维护结果	备注
						使用状况	周边环境	权属关系			
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1											
2											
3											
4											
5											
6											
....											

注：1、编号（1）为监测点完全编号。  
 2、编号（5）是指地价监测点变化情况，如果为替换的监测点，填写“变更”，并注明原监测点号，如果是新增加的，填写“新增”字样，如果是灭失的，填写“灭失”字样。  
 3、编号（9）为本次维护与上次维护之间所收集案例的时限，如：2012.01.09-2012.03.15。  
 3、编号（10）填写监测点基准资料齐全情况。

填表单位：

具体维护人：

年 月 日

表 E.16 房屋交易样点调查表

城市：

时间： 年 月

序号	编号	房屋所处位置	房屋用途	房屋结构	建筑面积 (平方米)	房屋价格 (元 / 建筑平方米)	交易日期 (年, 月)	重置价格 (元 / 建筑平方米)	市场年租金 (元 / 建筑平方米)	所在地价区段	土地剩余使用年期	调查人
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
...												

注：编号 (1) 按土地级别由高到低的原则填写。

填表单位：

填表人：

年 月 日

表 E.17 相关社会经济指标调查表

城市：

时间：

年 季度

序号	指标名称		指标值	与上年（季度） 相比增长率 （%）
	(1)	(2)		
1	年（季） 度发展指 标	国内生产总值（亿元）		
2		全社会固定资产投资额（亿元）		
3		财政收入（亿元）		
4		居民人均可支配收入（元）		
5		物价水平		
6	房地产市 场相关指 标	房屋平均交易价格（元/平方米）		
7		房屋交易单价最高值（元/平方米）		
8		房屋交易最低值（元/平方米）		
9		房屋年度供应总量（万平方米）		
10		房屋年度实际成交量（万平方米）		
11		房地产开发投资总额（亿元）		
12		房地产价格指数		
13	人口变动 状况	人口总量（万人）		
14		人口增长速度（%）		

填表单位：

填表人：

填表时间： 年 月 日

表 E.18 地价监测点评估技术要点表

监测点	编号:		用途:		面积:		位置:					
市场比较法评估	案例名称		位置		实际用途	开发程度	容积率	成交价格		比准价格(单价)	现状条件下评估价格(单价)	
收益还原法评估	房地年收益		房地年费用		房屋现值		房屋年折旧率	还原率			土地总价	现状条件下评估价格(单价)
	总价	单价	总价	单价	总价	单价		综合	房屋	土地		
剩余法评估	房地产价值		建筑重置价		房屋现值		房屋年折旧率	折旧年限	税费率(平均)	其它	土地总价	现状条件下评估价格(单价)
	总价	单价	总价	单价	总价	单价						
假设开发法评估	预计房地产开发价值		预计开发成本		开发周期	利息率(年)	开发利润率(年)	投资回报率(总)	税费率	其它	土地总价	现状条件下评估价格(单价)
	总价	单价	总价	单价								
成本逼近法评估	土地取得成本(含税费)		土地开发成本		开发周期	利息率(年)	利润率	增值率	其它	土地总价	现状条件下评估价格(单价)	
	总价	单价	总价	单价								
样点修正评估	实际用途		交易目的	交易方式		交易时间		交易价格		交易总价	其它	现状条件下评估价格(单价)
价格	评估价格一权重值:			评估价格二权重值:			现状条件下评估价格:			设定条件下评估价格:		

说明: 单位分别为土地面积, 平方米; 总价, 万元; 单价, 元 / 平方米; 评估价格, 元 / 平方米; 率, %; 开发周期, 年。

**附录 F**  
**（资料性附录）**  
**标定地价体系的建立**

**F.1 标定地价定义**

标定地价是根据政府管理需要，评估的标准宗地在现状条件下于某一估价基准日的国有建设用地使用权价格。

**F.2 标准宗地选取**

**F2.1 标准宗地选取原则**

标准宗地应在地价监测点中择优选取，其中具有代表性的住宅小区应当设为标准宗地。

**F2.2 标准宗地选取要求**

标准宗地的选取应符合以下要求：

（1）标准宗地在均质性较高的地价区段内均匀分布，每个均质区域内原则上设置 1-2 宗标准宗地，其中住宅用地标准宗地的总数，省会城市和省辖市不应低于 20 个，县级城市不应低于 10 个；

（2）标准宗地登记的土地用途应与所在均质区域的用途一致；

（3）标准宗地的宗地条件、土地利用状况等现状特征与地价水平应接近所在均质区域的平均水平；

（4）标准宗地应完成开发建设，地上建筑物已建成并正常经营与使用；

（5）标准宗地应为形状较规则的独立宗地，地块界线明晰，面积适中；

（6）标准宗地的宗地图、土地使用者、剩余年期等信息应全面、准确、规范；

**F2.3 标准宗地选取程序**

（1）初选标准宗地

按照标准宗地的选取原则，首先确定均质性较高的地价区段，将其区段内的地价动态监测点作为标准宗地的备选样点，确定样点的位置和相关信息。

（2）实地踏勘

通过勘查宗地现场和走访各地国土资源管理部门，核实样点信息，调查土地利用现状、周边环境与房地产价格水平。

（3）确定标准宗地

结合外业调查和内业处理，分析样点的宗地条件和土地利用状况。最终根据标准宗地选

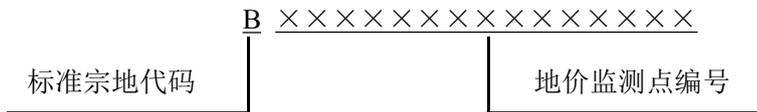
取要求，确定标准宗地。

#### (4) 编号登记

根据附录 B 编码规则对标准宗地进行编号和登记。

标准宗地编号采用 16 位数字组成，包括 1 位标准宗地代码 B、15 位地价监测点编号。

标准宗地编号表示形式如下：



### F.2.4 标准宗地的维护更新

随着地价监测点的更新，每年也需要对标准宗地进行更新维护。标准宗地需更新的情况同城市地价监测点。

### F.3 标定地价分布图编制

标定地价分布图应按照不同用途分别编制，分为商服用地标定地价分布图、住宅用地标定地价分布图和工业用地标定地价分布图。图名为“××年度××市市区（县城区）××用地标定地价分布图”。具体编制要求参见附录 H。

### F.4 标定地价评估修正体系的建立

#### F.4.1 修正因素分析与确定

通过标定地价评估宗地地价时，只设定个别因素修正系数，可直接通过个别因素修正系数对标定地价进行修正评估宗地地价。个别因素主要包括：宗地位置、面积、形状、临街状况、宗地内基础设施水平、地貌、地质、水文状况、规划限制条件等。

所采用的具体个别因素修正因子应根据估价对象的用途确定。商服用地应重点考虑宗地临街宽度、宗地进深、临街状况、与商服中心距离等因素；住宅用地应重点考虑宗地面积、与商服中心距离、与公交站点距离、与公用设施距离等；工业用地应重点考虑宗地形状、宗地地形状况、宗地地质地基状况、宗地交通条件等。

#### F.4.2 修正幅度的分析与确定

将上述修正因素划分成不同等别，并采用特尔斐法等方法确定修正因素每相差一个土地等别的修正幅度。各类用地的修正因素指标说明表如下。

**表 F.1 商服用地标定地价影响因素指标说明表**

修正因素		指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
个别因素	离区域中心点距离						
	容积率						
	宗地地质条件						
	自然灾害危害程度						
	距公交车站距离						
	宗地临街宽度						
	街角地						
	宗地进深						
	宗地面积						
	.....						

**表 F.2 住宅用地标定地价影响因素指标说明表**

修正因素		指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
个别因素	建筑容积率						
	建筑物朝向与采光						
	宗地自然条件						
	宗地自然灾害危害程度						
	距公交车站距离						
	宗地临路条件						
	宗地长度						
	宗地宽度						
	宗地面积						
	规划土地用途						
	供水、电、气、热及排水						
	.....						

**表 F.3 工业用地标定地价影响因素指标说明表**

修正因素		指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
个 别 因 素	地质状况与地基承载力						
	宗地自然条件						
	宗地自然灾害危害程度						
	宗地临路条件						
	宗地长度						
	宗地宽度						
	宗地面积						
	规划土地用途						
	供水保证度						
	供电保证率						
	供热、供气及排水状况						
	.....						

**F.5 标定地价成果**

**F.5.1 成果形式与内容**

成果内容包括文本成果、表格成果、图件成果等相关内容，具体成果要求参照城镇地价动态监测与基准地价更新成果要求。

**F.5.2 成果适用范围**

标定地价成果适用于政府出让土地使用权时土地出让金的确定、为企业清产核资和股份制改造中确定土地资产量提供依据、为国家核定土地增值税和税制改革提供依据。

**F.5.3 成果应用**

根据国家制订的相关评估指导方法，标定地价可用于宗地评估，但标定地价系数修正法与基准地价系数修正法不能同时使用。

**F.6 标定地价信息公示**

**F.6.1 公示区域**

按照国土资源管理部门的要求，在完善标定地价成果的基础上，探索标定地价信息公示工作。根据房地产市场形势分析和地价管理需求，划定标定地价信息公示的区域范围，即标定地价公示区。

**F.6.2 公示内容**

对于公示区域内的标准宗地，应确保公示内容的完整准确。其中住宅用地标定地价必须公布，商服、工业用地等标定地价可根据地区实际情况进行选择公布。公示内容主要包括

以下方面：

(1) 标定地价公示说明。对标定地价的术语定义、评估内涵、应用方向等进行解释说明。

(2) 标定地价公示信息表。包括标准宗地的位置、土地面积、建筑面积、现状容积率、开发程度、最高使用年限、评估价格等内容。

(3) 其他相关信息。如标准宗地的宗地图等。

附录 G  
(资料性附录)  
成果文档式样

# ××年度××县(市、区)地价动态监测与 基准地价更新报告

××县(市、区)国土资源局  
××年××月

## 成果报告提纲

### 工作报告：

#### 第一章 概述

内容包括区域自然、社会经济概况，土地市场、房地产市场状况等。

#### 第二章 工作目的、依据与任务

内容包括工作背景、工作目的、工作依据、工作任务等。

#### 第三章 工作程序和内容

内容包括工作程序与进度安排、地价动态监测与基准地价更新的程序与内容等。

#### 第四章 工作成果与工作体会

#### 第五章 成果应用与建议

### 技术报告：

#### 第一章 概述

对上一年度的成果进行简单介绍，对本年度的工作概况进行描述，包括工作背景、技术路线和方法等内容。

#### 第二章 地价动态监测体系更新

内容包括监测范围的确定、地价区段调整与监测点更新、地价内涵的确定、相关估价参数的确定、地价监测点评估、地价水平及地价指数的测算等。

#### 第三章 基准地价更新

内容包括基准地价的内涵、地价区段基准地价的测算与确定、级别基准地价的测算与确定、基准地价修正体系的建立等。

#### 第四章 地价状况分析

按年度和季度分析地价水平及地价指数的变化趋势，分析地价与土地市场、房地产市场、社会经济发展指标等相关因素的关系，并进行热点或重点发展区域分析，在此基础上分析地价的主要影响因素。

#### 第五章 地价变化趋势预测分析

# ××县（市、区）第××××号监测点 地价评估报告书

××××年度××地价监字第 001 号

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## ××县（市、区）第××××号监测点地价评估报告

### 一、地价监测点编号

评估对象监测点编号为：\_\_\_\_\_。

### 二、地价监测点位置

评估对象监测点位于\_\_\_\_\_，属于\_\_\_\_\_级地，第\_\_\_\_\_号地价区段。

### 三、地价监测点宗地名称

评估对象监测点宗地名称为\_\_\_\_\_。

### 四、地价监测点土地面积

评估对象监测点土地面积为\_\_\_\_\_平方米。

### 五、地价监测点现状条件（按照实际情况填写）

- 1、土地用途：\_\_\_\_\_；
- 2、使用年限：土地使用权终止日期为\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，剩余使用年期为\_\_年；
- 3、建筑容积率：\_\_\_\_\_；
- 4、开发程度：实际开发程度为“\_\_\_\_\_”（宗地外\_\_\_\_，宗地内\_\_\_\_\_）；
- 5、权利状况：完整土地使用权。

### 六、地价监测点设定条件（按照设定的标准填写）

- 1、设定用途：\_\_\_\_\_（标准：商服、住宅或工业）；
- 2、设定使用年限：\_\_\_\_\_年（标准：40年、70年或50年）；
- 3、平均建筑容积率：\_\_\_\_\_（标准：区段平均容积率）；
- 4、平均开发程度：\_\_\_\_\_（标准：区段平均开发程度）；
- 5、设定权利状况：完整土地使用权（标准：完整土地使用权）。

### 七、评估方法

本次评估所使用的方法为\_\_\_\_\_（任选择两种）。

本次评估采用两种方法测算结果的加权平均值作为本监测点于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日的评估价格。其中，\_\_\_\_\_法权重为\_\_，\_\_\_\_\_法权重为\_\_（还可以采用简单算术平均值，或其他方法确定评估结果值）。

地价监测点评估技术要点表、评估参数确定及依据见附件。

### 八、评估结果

- 1、监测点现状条件下地价：\_\_元/平方米人民币（标准：单价）；

2、监测点设定条件下地价：\_\_\_\_元/平方米人民币（标准：单价）。

**九、评估基准日**

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**十、评估日期**

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**十一、土地估价师签字**

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
_____	_____	_____
_____	_____	_____

**十二、土地估价机构**

机构负责人签字：

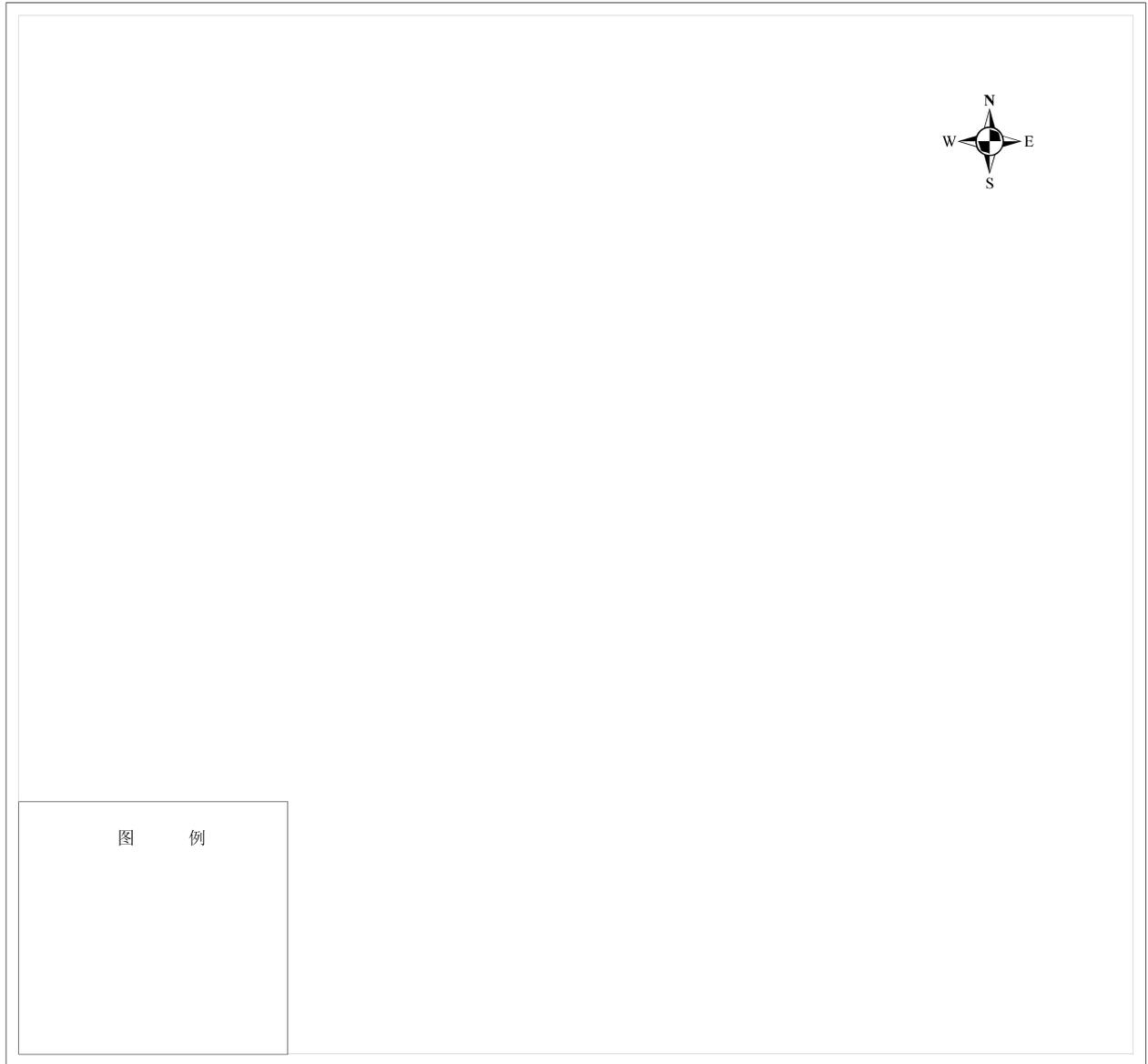
（机构盖章）

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附录 H  
(规范性附录)  
图件式样

例图:

××市市区商业用地基准地价图 (华文新魏)



注: 字体大小据图面大小而定(中等线体)



编制机关全称(扁体)  
年 月 日

## 城镇基准地价更新成果图编制说明:

### 一、底图部分:

- 1、政府驻地: 市政府 宋体 红色 8 号加粗  
五角星符号 红色 16 号
- 2、道路注记: 黑体 黑色 10 号
- 3、水系注记: 宋体 蓝色 9 号
- 4、底图注记: 华文仿宋 黑色 8 号
- 5、高速公路: 填充色 (R:255 G:255 B:0) 边线色 (R:110 G:110 B:110) 边线粗 0.4
- 6、道路: 填充色 (R:255 G:255 B:255) 边线 (R:110 G:110 B:110) 边线粗 0.4
- 7、铁路: 线型 Single, Nautical Dashed 线粗 (2.2, 3.6)
- 8、水系: 填充色 (R:160 G:255 B:255) 边线无
- 9、绿地: 填充色 (R:160 G:255 B:160) 边线无

### 二、图形整饰部分:

- 1、图名: 华文新魏 80 号
- 2、编制单位: 宋体 18 号
- 3、比例尺: 宋体 18 号加粗
- 4、图框: 线型 Double, Graded, 线粗 4 号, 偏离 10

### 三、级别图部分:

- 1、估价范围: 红色 3 号线
- 2、级别界线: 红色 2 号线
- 3、级别注记: 罗马数字 红色 16 号加粗
- 4、级别色: 参见附表

### 四、区段图部分:

- 1、估价范围: 红色 3 号线
- 2、区段界线: 红色 2 号线
- 3、区段注记: 宋体 红色 14 号加粗

### 五、监测点分布图部分:

- 1、商服监测点: 符号  (红色圆圈) 大小 16 号, 编号及价格 宋体红色 8 号加粗 (红色 R:237 G:27 B:36)
- 2、住宅监测点: 符号  (黄色三角) 大小 16 号, 编号及价格 宋体红色 8 号加粗 (黄色 R:254 G:242 B:0)
- 3、工业监测点: 符号  (褐色色方框) 大小 16 号, 编号及价格 宋体红色 8 号加粗 (褐色 R:178 G:124 B:50)

### 六、标定地价分布图部分:

- 1、商服标准宗地: 符号  (红色圆圈加黑色圆点) 大小 16 号, 编号及价格 宋体红色 8 号加粗
- 2、住宅标准宗地: 符号  (黄色三角加黑色圆点) 大小 16 号, 编号及价格 宋体红色 8 号加粗
- 3、工业标准宗地: 符号  (褐色方框加黑色圆点) 大小 16 号, 编号及价格 宋体红色 8 号加粗

附表：（城镇基准地价更新成果图级别色色块表[RGB 值]）

十五级别	十四级别	十三级别	十二级别	十一级别	十级别	九级别	八级别	七级别	六级别	五级别	四级别	三级别
255,96,96	255,128,128	255,128,128	255,128,128	255,128,128	255,128,128	255,128,128	255,128,128	255,128,128	255,128,128	255,144,144	255,160,160	255,176,176
255,128,128	255,160,160	255,160,160	255,160,160	255,160,160	255,160,160	255,160,160	255,176,176	255,176,176	255,176,176	255,184,160	255,216,176	255,244,208
255,160,160	255,184,160	255,184,160	255,184,160	255,184,160	255,184,160	255,184,160	255,196,176	255,196,176	255,196,176	255,216,176	255,255,208	237,255,208
255,184,160	255,208,160	255,208,160	255,208,160	255,208,160	255,208,160	255,208,160	255,216,176	255,216,176	255,216,176	255,255,208	237,255,208	
255,208,160	255,244,208	255,244,208	255,244,208	255,244,208	255,244,208	255,244,208	255,244,208	255,244,208	255,255,208	237,255,208		
255,244,208	255,255,208	255,255,208	255,255,208	255,255,208	255,255,208	255,255,208	255,255,208	255,255,208	237,255,208			
255,255,208	255,255,176	255,255,176	237,255,208	237,255,208	237,255,208	237,255,208	237,255,208	237,255,208				
255,255,176	237,255,208	208,255,208	208,255,208	208,255,208	208,255,208	208,255,208	208,255,232					
237,255,208	208,255,208	208,255,232	208,255,232	208,255,232	208,255,232	208,255,232						
208,255,208	208,255,232	176,255,216	176,255,216	176,255,216	176,255,216							
208,255,232	176,255,216	144,255,200	144,255,200	144,255,200								
176,255,216	144,255,200	96,255,176	96,255,176									
144,255,200	96,255,176	50,255,130										
96,255,176	50,255,130											
50,255,130												

## 附录 I

### (资料性附录)

#### 城镇地价动态监测与基准地价更新信息系统技术要点

##### 1 系统建设目标与内容

系统以《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术工作规范》为依据，利用 GIS、数据库和网络技术，实现全省城镇地价动态监测与基准地价更新成果的建库、上报、核查、汇总和成果查询、统计分析等功能，并通过江苏土地市场网进行地价信息发布，满足全省城镇地价动态监测与基准地价更新的工作要求。

系统建设的具体内容包括：

1、制定统一的江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新数据库建设规范；

2、设计开发县市级城镇地价动态监测与基准地价更新子系统（以下简称县市级建库子系统），辅助进行监测区设立及监测范围确定、地价区段划分与调整、地价监测点、标准宗地、市场交易样点及其它地价信息的调查和整理，实现图数一体化的地价信息录入、查询、更新等，辅助进行地价监测点地价评估及地价监测指标测算，建立基准地价和标定地价体系。通过以上步骤，建立全省统一的城镇地价动态监测与基准地价更新数据库。

3、设计开发省级地价动态监测成果检核和汇总子系统（以下简称省级汇总子系统），辅助进行县市级地价动态监测成果核查、数据库质量检查和成果汇总，测算省级地价监测指标，建立省级地价动态监测与基准地价更新数据库。省级汇总子系统与县市级建库子系统应建立数据传输接口，满足数据实时上报和反馈的要求。

4、设计开发地价动态监测成果查询、分析与发布子系统（以下简称成果应用子系统），实现地价信息可视化查询和不同时间、空间尺度的统计分析，满足省厅及相关管理部门查询、应用地价动态监测成果的要求，并通过江苏土地市场网进行地价信息发布，满足地价信息社会化服务需求。

##### 2 系统基本需求

###### 2.1 运行环境

县市级建库、省级汇总子系统主要采用 C/S 结构，单机部署，其中地价监测点地价测算和监测数据上报功能采用 B/S 结构，部署在因特网；成果应用子系统采用 B/S 结构，部署在国土资源内网，其中地价信息发布模块作为江苏土地市场网的一个栏目，部署在因特网。

系统开发采用 .NET 平台和 Oracle、Access 数据库，与江苏土地市场网、江苏省建设用

地全程跟踪管理系统等相关系统一致，便于系统对接和数据交换。

## 2.2 功能需求

(1) 系统首先应提供地价区段、地价动态监测点、基准地价、标定地价等地价动态监测成果的数据库建立和上报功能，建立全省统一的地价动态监测数据库，满足地价监测成果应用的要求。

(2) 在成果上报后，系统应对成果数据的完整性、有效性和逻辑合理性等进行自动或辅助检查，形成检查报告。

(3) 系统应提供全省地价动态监测成果的汇总功能，满足省级地价动态监测数据库建立和监测指标测算要求。

(4) 系统应提供地价电子地图发布功能，基于浏览器界面实现地价信息图数一体化管理。

(5) 系统应提供地价查询分析功能，满足日常地价管理工作的需要。

(6) 系统应提供地价信息发布功能，将需要公示的地价动态监测成果在江苏土地市场网发布。

## 2.3 数据需求

系统应存储、管理以下数据：

### 1、空间数据

具体包括：

- (1) 工作底图
- (2) 地价区段分布图
- (3) 地价监测点分布图
- (4) 土地级别图
- (5) 标准宗地分布图
- (6) 市场交易样点分布图

### 2、属性数据

具体包括：

- (1) 地价区段调查信息
- (2) 地价监测点登记信息
- (3) 地价监测点评估数据
- (4) 地价监测指标数据

- (5) 地价区段基准地价数据
- (6) 土地级别基准地价数据
- (7) 标定地价数据
- (8) 市场交易样点数据

3、非结构化数据

包括地价监测点现状照片和宗地图扫描件等，采用 JPG 格式的图片文件存储。

### 3 系统总体设计

#### 3.1 系统架构

系统采用多层架构构建，包括表现层、业务应用层、基础服务层、数据层。

1、表现层：提供与用户交互的界面，县市级建库、省级汇总子系统采用类似 ArcGIS Desktop 风格界面，地价查询分析、地价信息发布子系统采用浏览器界面。

2、业务应用层：通过调用各类基础服务，实现各项业务功能。

3、基础服务层：提供开发各类业务应用所需的公共组件，包括基于 ArcGIS Engine 的 GIS 服务、数据库访问服务、基于 ArcServer 的 WebGIS 服务等。

4、数据层：存储管理各类空间数据和属性数据。

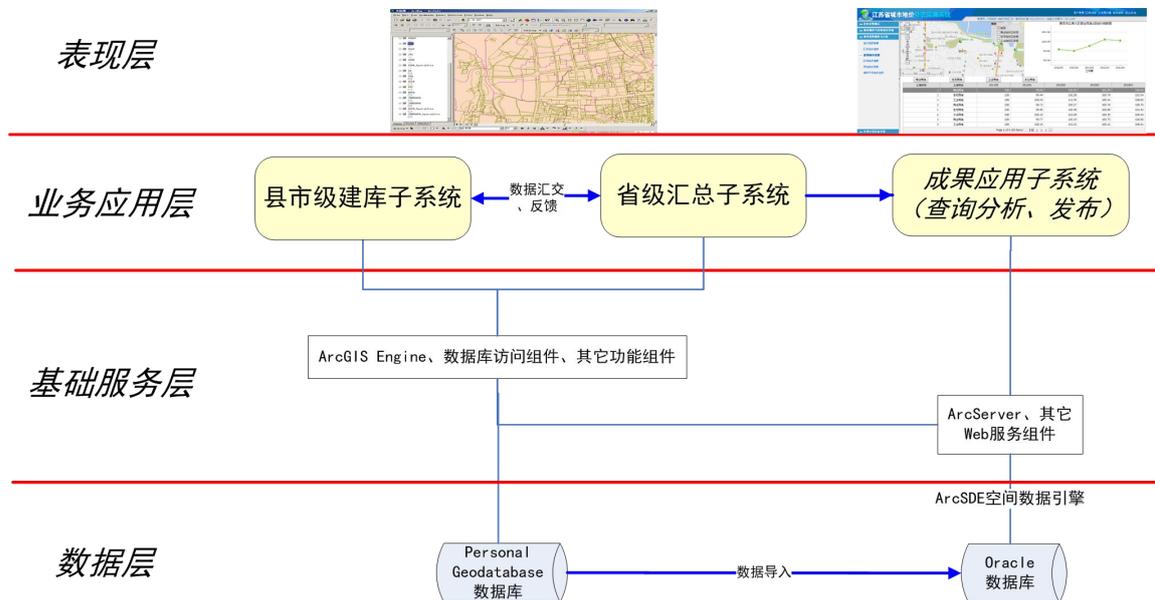


图 1 系统架构

#### 3.2 系统平台

1、网络结构

系统网络结构见图 2。

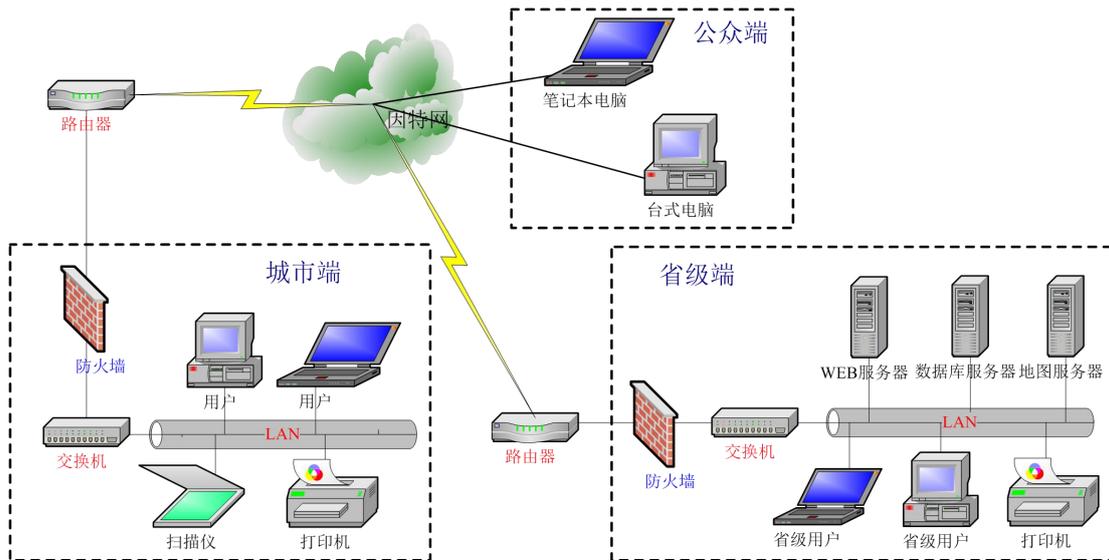


图 2 系统网络结构

## 2、硬件平台

建库子系统、汇总子系统为单机部署，主流配置的电脑即可运行；成果应用子系统至少需提供一台独立的服务器，配置建议如下：

双 CPU，4G 内存，三块 146G 以上硬盘做 RAID5，双网卡。

同时，系统应配备或共享相应的数据备份设备，满足数据备份要求。

## 3、软件平台

软件平台主要指系统运行所需的软件资源，主要包括操作系统、Web 服务、数据库管理系统、GIS 组件与应用服务、开发平台等。

表 1 系统软件平台

名称	软件配置
操作系统	Windows Server 2008
Web 服务	IIS 7.0
数据库管理系统	Access2003 及以上版本、Oracle10g
GIS 组件	ArcEngine 9.3
GIS 应用服务	ArcServer 9.3、ArcSDE9.3
开发平台	Visual Studio 2008

### 3.3 数据流程

系统数据流程如图 2，整个系统由城市端、省级端和公众端三部分构成。

1、城市端是各城市进行地价动态监测和基准地价更新成果建库、上报和接收反馈的工

作平台，其功能是对地价数据及相关社会经济指标数据进行采集、整理、建库，辅助进行监测点地价评估、地价监测指标测算，建立或更新基准地价和标定地价体系，完成相关成果编制并上报省级端，同时接收省级反馈意见。

2、省级端是全省城镇地价动态监测成果的管理和查询分析平台，其功能是对城市端传送上来的地价信息进行检核和汇总，并形成全省地价动态监测成果。具体包括：（1）接收各城市传送的地价信息；（2）对各城市传送的地价信息进行检核；（3）对地价进行统计分析，编制全省地价指数，形成全省宏观地价监测成果；（4）根据日常工作需要，进行地价查询分析和发布。

3、公众端是一个公共信息平台，其功能是将宏观地价信息、各城市微观地价信息以及其他相关信息通过江苏土地市场网的地价信息栏目向社会公众发布，实现地价信息的社会共享。

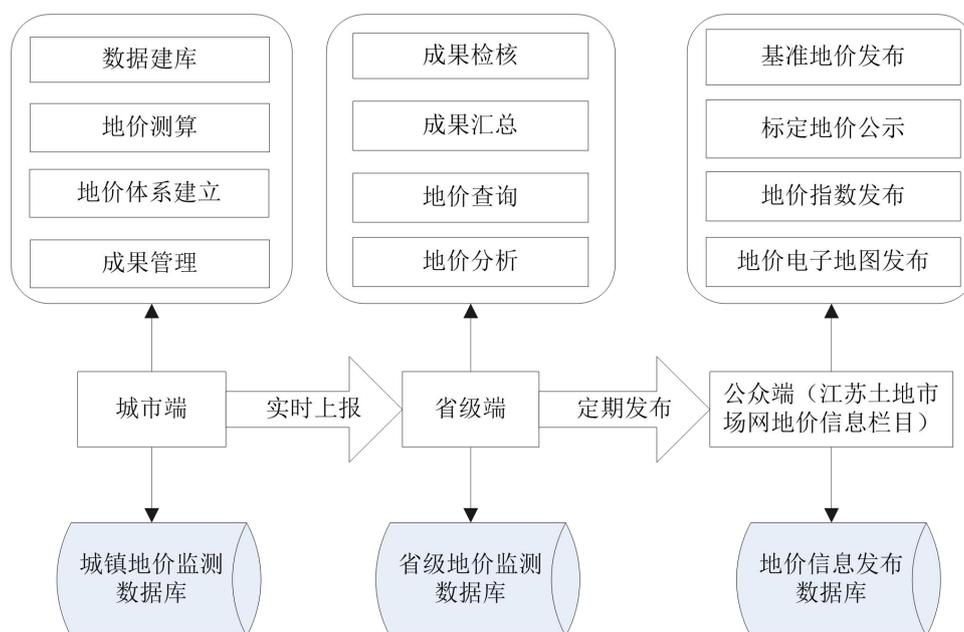


图3 系统数据流程

### 3.4 系统功能

除提供必要的基础 GIS 功能和系统管理、维护功能外，系统主要业务功能如图 4 所示。

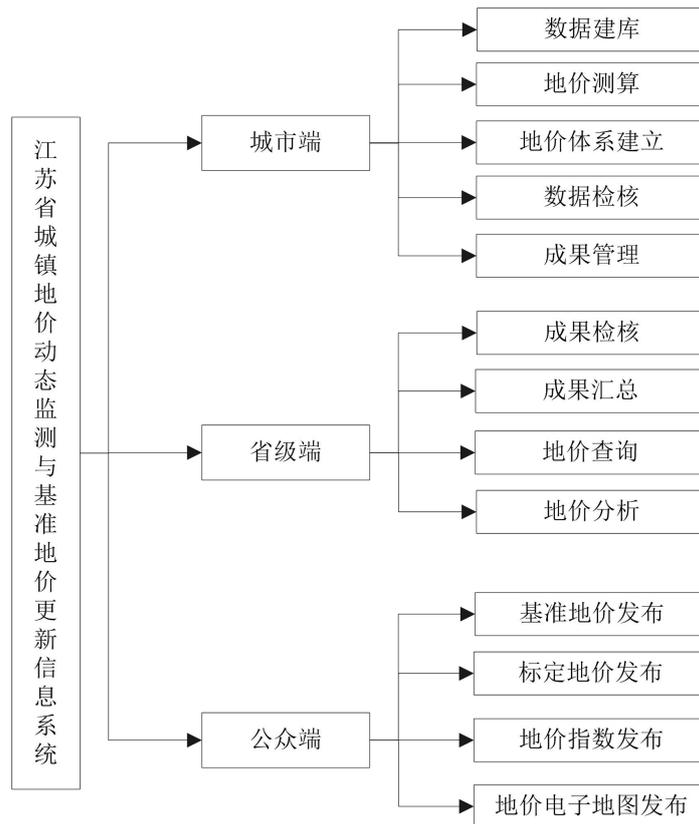


图 4 系统主要业务功能结构图

### 1、数据建库

提供地价动态监测工作期管理、监测区管理、数据库创建、各类地价监测成果数据（包括地价区段、地价动态监测点、地价指数、基准地价、标定地价、市场交易样点等）的输入、导入、查询、空间定位、导出等功能。

### 2、地价测算

#### （1）估价参数确定

估价参数包括土地还原利率、利润率、利息率、房屋重置价与耐用年限、维修费率、折旧费率、管理费、保险费率、税率、土地开发费、土地增值收益率等。系统提供估价参数输入、修改、保存、导出等功能。

#### （2）监测点地价评估

系统提供的估价方法包括交易价修正法、市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法等。用户首先选择估价方法，系统调用估价方法模块进行地价测算，最后由用户确定最终地价；在估价过程中，用户可直接通过地图选择交易案例，查看地块周边的道路、公交、学校、医院等地价影响因素信息。

系统能根据预先定义的模板，自动生成 Word 或 Excel 格式评估技术要点表。

### （3）地价监测指标测算

根据各个时点的地价监测点评估地价，按地价区段、土地用途、城市综合等进行地价水平值、地价指数、地价变化量、地价增长率等指标测算。

## 3、地价体系建立

### （1）区段基准地价计算与确定

系统根据区段内监测点地价和交易样点地价，采用算术平均法，分别测算出各区段基准地价、交易地价和差值率，估价人员根据各区段具体情况，调整并确定区段基准地价。

### （2）区段宗地地价评估修正体系编制

系统提供各类土地用途宗地地价修正因素及权重确定功能，根据各区段基准地价变幅和修正因素权重自动计算并生成区段宗地地价影响因素修正系数表，并提供相应的因素条件说明表管理功能。

### （3）土地级别划分与调整

系统根据各类用地区段基准地价的分布情况，绘制排序数轴图、频率直方图等，辅助进行土地级别划分，并根据用户确定的级别分界点自动生成初步土地级别图，并可进行局部调整；土地级别确定后，自动测算级别基准地价。

### （4）标准宗地设立

提供标准宗地布设、信息管理、标准宗地公示表输出等功能。

## 4、数据检核

根据地价动态监测技术规范要求，提供地价监测点布设检核、地价水平检核功能，并根据数据库建设规范，辅助进行数据库质量检查，包括数据结构检查、图形拓扑检查、属性数据检查等。

## 5、成果管理

（1）提供各类成果图、报表模板定制，成果图和报表辅助生成、输出打印等功能；

（2）对于报告、图片等成果，提供文件导入、浏览功能；

（3）按省统一要求进行成果汇交和上报，其中年度成果采用导出汇交数据、离线上报的方式，季度监测数据通过 WebService 接口在线上报。

## 6、成果检核

根据成果预检要求，辅助进行成果质量检核（包括成果完整性、有效性、正确性、逻辑一致性等），生成检核报告。

## 7、成果汇总

将通过质检的城镇地价动态监测成果进行数据汇总，形成全省地价动态监测数据库，并自动测算省级地价监测指标。

#### 8、地价查询

(1) 可通过行政区、位置、土地用途、工作期等查询基准地价、标定地价、监测点地价、交易样点地价等信息，并进行空间定位；也可直接在电子地图上查看各类地价信息，点击相应的地图符号或标注可查看详细信息；

(2) 可通过树状目录列表、文件打开浏览的方式，查看各监测区的地价动态监测成果报告、成果表格、成果图件等。

#### 9、地价分析

(1) 包括对各城市、各经济区（带）的地价水平、地价变化趋势进行分析和对城市地价与其它社会经济发展相关指标协调程度进行分析等，自动生成各类统计报表和统计图。

(2) 根据模板自动生成全省地价动态监测报告框架，主要分析地价水平、地价分布状况、地价走势、地价与相关社会经济指标的协调情况等。

#### 10、地价信息发布

根据土地市场运行和管理的需要，通过江苏土地市场网向社会发布地价信息，包括地价电子地图和基准地价、标定地价、地价指数等信息。