广东省国有土地资源资产核算
技术指引（试行）

广东省土地调查规划院

2019 年 8 月

目 录

1 评价目的 3
2 适用范围 3
3 基本要求 4
3.1 核算基准日 4
3.2 空间数学基础 4
3.3 核算对象 4
3.4 地价内涵 6
3.5 主要工作内容 7
4 核算程序 8
4.1 前期准备 8
4.1.1 数据和资料收集 8
4.1.2 核算范围的确定 8
4.1.3 划定核算单元 9
4.2 核算要点 10
4.2.1 核算方法 10
4.2.2 部分地价缺失单元的推算方法 11
4.2.3 生态价值核算 13
4.3 核算成果检核 14
4.3.1 基础数据审核 14
4.3.2 核算过程审核 14
4.3.3 核算结果协调性审核 15
5 核算成果编制要求 17
5.1 工作报告编制要求 17
5.1.1 报告名称 17
5.1.2 报告主要内容 17
5.2 技术报告编制要求 18
5.2.1 报告名称 18
5.2.2 报告内容和编写要求 18
5.3 表格成果要求 18
5.4 图件成果要求 19
5.4.1 空间参考系统 19
5.4.2 基础地理要素 19
备注：以全国 2009 年土地等别为准 23
5.4.3 注记 23
5.4.4 图幅配置 23

5.4.5 专题要素.....24
5.4.6 栅格图成果要求.....24
5.5 基础资料汇编编制要求.....24
5.6 数据库建设要求.....24
5.6.1 空间要素分层.....24
5.6.2 空间要素属性表结构.....25
5.6.3 电子文档存放目录（以广州为例）.....29

为贯彻落实《自然资源部办公厅关于开展国有土地资源资产核算项目试点工作的函》（自然资办函〔2019〕939 号）和《广东省自然资源厅关于开展国有土地资源资产核算项目试点工作的通知》（粤自然资函〔2019〕1915 号）工作要求，根据《国有土地资源资产量核算试点实施方案》，广东省土地调查规划院组织编制《广东国有土地资源资产核算技术指引》（以下简称《指引》），为指导各地开展具体核算试点工作提供技术参考。

1 评价目的

国有土地资源资产核算，是对评价基准日评价范围内的所有国有土地资产的实物数量、质量以及价值总量的调查、统计和测算，客观反映其规模、结构、时空分布与变化状况等，核算类型包括实物量核算和价值量（主要是经济价值）核算。主要目的为掌握国有土地资源资产家底，为履行全民所有自然资源资产所有者职责、推进生态文明建设、有效保护和利用土地资源提供支撑和指引。

2 适用范围

本指引适用于指导开展广东省 2019 年度宏观、中观尺度国有土地资源资产核算试点工作。各地可在本指引的基础上，根据本地区实际情况和需求，对相关工作内容和要求进行必要的扩充完善和相关探索。

3 基本要求

3.1 核算基准日

核算基准日为 2019 年 1 月 1 日。

3.2 空间数学基础

采用 2000 国家大地平面坐标系统；1985 国家高程基准；高斯-克吕格投影方式，3 度分带。

3.3 核算对象

试点工作包括资源实物数量及其质量统计、资产价值总量核算。其中价值总量核算以经济价值量为主，生态价值量核算为辅。

试点核算对象为国有土地，地类包括农用地、建设用地和未利用地。考虑与森林、草原、水等资源资产核算的衔接，本次核算对象不包括与上述资源在空间上存在直接叠置关系的地类。同时，考虑各类用地资产特征显化程度的差异性，对裸土地、裸岩石等部分未利用地类暂不进行价值量核算。具体价值量核算的地类范围见表 3-1。

对具有重要生态功能的自然保护区、自然公园等自然空间区域，珠三角地区在开展中观尺度核算探索时应选取一定区域开展生态价值评估探索，其他地区可根据具体情况开展。生态价值量核算结果另行统计，不做汇总。

表 3-1 土地资源资产核算的地类范围参照表

<table>
<tr><th>三大类</th><th colspan="2">三调工作分类（二级类）</th><th>三大类</th><th colspan="4">三调工作分类（二级类）</th></tr>
<tr><td rowspan="11">农用地</td><td>类型编码</td><td>类型名称</td><td rowspan="12">建设用地</td><td>类型编码</td><td>类型名称</td><td>类型编码</td><td>类型名称</td></tr>
<tr><td>0101</td><td>水　田</td><td>05H1</td><td>商业服务业设施用地</td><td>1001</td><td>铁路用地</td></tr>
<tr><td>0102</td><td>水浇地</td><td>0508</td><td>物流仓储用地</td><td>1002</td><td>轨道交通用地</td></tr>
<tr><td>0103</td><td>旱　地</td><td>0601</td><td>工业用地</td><td>1003</td><td>公路用地</td></tr>
<tr><td>0201</td><td>果　园</td><td>0602</td><td>采矿用地</td><td>1004</td><td>城镇村道路用地</td></tr>
<tr><td>0202</td><td>茶　园</td><td>0701</td><td>城镇住宅用地</td><td>1005</td><td>交通服务场站用地</td></tr>
<tr><td>0203</td><td>橡胶园</td><td>08H1</td><td>机关团体新闻出版用地</td><td>1007</td><td>机场用地</td></tr>
<tr><td>0204</td><td>其他园地</td><td>08H2</td><td>科教文卫用地</td><td>1008</td><td>港口码头用地</td></tr>
<tr><td>1103</td><td>水库水面</td><td>0809</td><td>公用设施用地</td><td>1009</td><td>管道运输用地</td></tr>
<tr><td>1104</td><td>坑塘水面</td><td>0810</td><td>公园与绿地</td><td rowspan="3">1201</td><td rowspan="3">空闲地</td></tr>
<tr><td>1202</td><td>设施农用地</td><td>0810A</td><td>广场用地</td></tr>
<tr><td>1203</td><td>田　坎</td><td>09</td><td>特殊用地</td></tr>
</table>

3.4 地价内涵

本次核算，土地资产为有限年期地价。各地类地价内涵具体如下表

（1）期日：本次试点核算时点统一为 2019 年 1 月 1 日，使用的价格或价值数据应做期日修正。

（2）权利年期特征：主要以“完整出让土地使用权”法定最高年期下的价值为基础。一般权利和年期特征如表 3-2 规定。

表 3-2 国有农用地和经营性用地地价内涵表

土地分类			地价类型	
农用地	耕地	水田、水浇地、旱地	50年	出让地价
	园地	果园、茶园、橡胶园、其它园地		
	水域及水利设施用地	水库水面、坑塘水面		
	其他土地	设施农用地、田坎		
建设用地（经营性）	商服用地	商业服务业设施用地	40年	出让地价
	工矿仓储用地	工业用地、采矿用地、物流仓储用地	50年	出让地价
	住宅用地	城镇住宅用地	70年	出让地价
建设用地（非经营性）	公共管理与公共服务用地	机关团体新闻出版用地、科教文卫用地、公用设施用地	50年	出让地价
	特殊用地	军事设施用地、使领馆用地、监教场所用地、宗教用地、殡葬用地、风景名胜用地		
	交通运输用地	铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务场站用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地	50年	出让地价

注：集中成片的非经营性建设用地，以划拨出让为主的，可增加划拨价格核算，内涵设定为无使用年限限制的划拨土地使用权价格，并与50年出让使用权价格内涵的核算结果进行比较分析，形成专题分析章节。

3.5 主要工作内容

（1）数据资料收集与处理；

（2）核算范围确定；

（3）核算单元划定；

（4）资产核算；

（5）校验分析；

（6）分析报告撰写；

（7）编制图件和基础资料汇编，建立数据库。

4 核算程序

4.1 前期准备

4.1.1 数据和资料收集

在“三调”等重大基础性工作支持下，土地资产核算的基础资料完备程度、数据体系经济化程度将发生显著变化。土地资源资产核算试点工作需要适应新的条件要求，根据新的数据资料情况进一步探索，做好与新数据体系的衔接，数据和资料的收集可以参考下表。

表 4-1 国有土地资源资产核算资料清单

资料名称		资料格式	资料来源
现状数据	第三次国土调查成果	GIS 数据库	自然资源管理部门
	2018 年度土地利用现状变更调查成果	GIS 数据库	
	不动产登记（存量+增量）数据整合成果	GIS 数据库	
	国有土地利用标图建库成果	GIS 数据库	
	地籍调查成果（所有权数据）	GIS 数据库	
	城市建设用地节约集约利用评价成果	GIS 数据库、文本	
土地“等-级-价”数据	城镇土地分等定级与基准地价成果（包含公共服务用地基准地价成果）	GIS 数据库、文本	
	国有农用地基准地价成果	GIS 数据库、文本	
	2017 年度耕地质量等别更新评价成果	GIS 数据库、文本	
	监测地价、交易地价、标定地价等地价成果	GIS 数据库、文本	
规划数据	城市总体规划成果	文本、说明书、图片、CAD 数据	

注：①以上 GIS 或 CAD 数据均统一为“2000 国家大地坐标系”；②生态价值评估探索需要的数据和资料由各编制单位根据需求确定。

4.1.2 核算范围的确定

国有土地资源资源资产核算范围可以由以下数据综合确定：

1、按照不动产登记数据库（包括存量和增量数量库），识别国有土地范围（G）、集体土地范围（J）和所有权未确定、未入库或有争议的土地范围（Z）。

2、在国有土地利用情况摸查成果（国有土地利用标图建库成果）中，提取无争议的国有土地范围（11、21、24）和有争议的国有土地范围（22、23）。

3、在三调数据库的地类图斑图层（DLTB）中，提取权属信息。

4、其他权属来源数据或依据。

取得以上基础数据后，根据具体情况，可以按照扣除集体土地的反算方式确定国有土地，也可以按照累计加总的方式直接确定国有土地。有争议的国有土地范围，统一纳入核算，但应在数据库和数据表中注明。技术报告中应详细说明核算范围确定过程。

4.1.3 划定核算单元

1、宏观核算

宏观核算方法一般以县（市、区）行政单元为基本核算单元，对行政单元内部土地质量、价格的空间分布差异不予体现。

2、中观核算

中观核算方法需在一定程度上体现不同空间区位上土地价值的差异性，在一个行政单元内部，划分土地均质区域作为核算单元。

（1）核算单元的划分应在基准地价成果中的土地级别或均质地域的基础上，结合地质地貌、水土条件、土地利用和市场发育程度等进行，汇总各级别内各类用地面积及相关信息。

（2）已建立地价动态监测体系的地区，应分用途汇总各区段范围内各类用地面积及相关信息。

（3）农用地、未利用地核算单元的划分，可直接参照相应基准地价评价单元。

（4）产业园区原则上应划分为独立的核算单元。

4.2 核算要点

在核算范围内，各地类实物量以第三次国土调查数据为准。如有特殊情况的，应在报告中说明。

4.2.1 价值量核算方法

1、宏观核算以县（市、区）行政单元为基本核算单元，采用各级别面积为权重等适宜方法，分用途测算核算单元内的基准地价综合值。县（市、区）行政单元内各镇有独立价格体系的，以镇级行政区划面积为权重，分用途汇总到县（市、区）级核算单元。

2、中观核算以划分的土地均质区域作为核算单元，测算不同核算单元、不同用途土地的平均单价，结合相应用地实物量，核算土地资产价值总量。

（1）获取分用途级别基准地价，按汇总的各级别内各类用地面积及相关信息，核算土地资产价值。

（2）已建立地价动态监测体系的地区，获取分用途各监测区段价格，按汇总的各区段范围内各类用地面积及相关信息，核算已建立地价动态监测体系范围内的土地资产价值。

已建立地价动态监测体系范围内的土地资产价值，应与按级别基准

地价核算的土地资产价值做比较分析，并分别汇总，同时上报。

（3）集中成片的非经营性建设用地以及道路交通、公园绿地等共享公共设施用地，应单独核算，说明核算依据和核算过程。

3、探讨地价与土地资源资产核算、管理的动态关系。增加以当地上一轮基准地价估价期日为基准的建设用地资源资产核算成果，研究分析地价管理制度下地价变化与土地资源资产价值量的动态转化关系。

由于需要与“三调”等重大基础性数据体系的衔接，本次土地资产核算试点工作暂不进行实物量结构、数量变化与核算成果的动态转化关系研究。

4、生态价值核算应注意探讨与森林、草原等资源资产核算的协调，做好与林地、草地的衔接。

4.2.2 部分地价缺失单元的推算方法

1.基于土地等别推算：可采用同等别内，有数据单元的同类土地平均价格进行替代推算，并根据具体情况，进行必要的调整修正。

由于国家的土地等别成果为 2009 年公布实施，在采用国家公布的土地等别进行推算时，需要结合评价时点各城镇社会经济水平状况，分析各城镇合理的土地等别并在技术报告中说明确定思路、过程和结果。

2.基于空间位置和经济水平排序临近原则推算。

采用基准地价为价值表征要素测算土地资产量时，首选空间位置相邻、辅以经济指标相近的其他核算单元数据进行参照替代。

当地基准地价成果中缺乏对应用地类型修正系数的，可参照土地利用状况、土地利用强度等接近的土地用途，经过分析后综合确定。如公

园与绿地、特殊用地、交通运输用地、水利设施用地等可参照基准地价体系中公共服务用地的设施用地地价经修正后确定。

3.基于地价影响因素建模推算：基于定级估价规程构建地价影响因素与地价水平间的统计模型推算。

4.空闲地按照规划用途确定地价。

5.采用前述各类方法对基本核算单元的价值表征信号进行推算时，需注意与工业用地出让最低价标准、征地补偿安置标准等相关政策性标准及土地成本费用等的关系，做好必要的衔接。

4.2.3 生态价值核算

对区域生态影响较大的、国家级的风景名胜区、城市湿地公园等重点生态区域应开展生态价值评估探索。各地可以根据核算对象实际选择合适的核算价值体系和核算方法。

（1）风景名胜区生态核算价值与方法

表 4-2 风景名胜区生态核算价值体系与方法参考表

核算价值		核算方法
涵养水源	调节水量	影子工程法
	净化水质	影子工程法
保育土壤	固土	影子工程法
	保肥	影子工程法
固碳释氧	固碳	碳税法
	释氧	影子工程法
净化大气环境	提供负离子	影子工程法
	吸收污染物	影子工程法
	降低噪音	影子工程法
	滞尘	影子工程法
气候调节	气候调节	影子工程法
森林防护	森林防护	影子工程法
生物多样性保护	物种保育	机会成本法
休闲游憩		时间成本法

（2）城市湿地公园生态核算价值与方法

表 4-3 城市湿地公园生态核算价值体系与方法参考表

核算价值	核算方法
水资源调蓄价值	影子工程法
净化水质价值	生产成本法
吸收 CO_2 价值（固碳价值）	市场价值法
释放氧气价值	市场价值法
温室气体损失价值	避免损失成本法
区域气候调节	影子工程法
生产负离子功能价值	代替市场法构建质量价格关系
吸收污染物功能价值	代替市场法构建质量价格关系
滞尘功能价值	代替市场法构建质量价格关系
消浪护岸价值	专家评估法
维持生物多样性价值	Shannon-Wiener 多样性指数衡量
休闲游憩	时间成本法

4.3 核算成果检核

4.3.1 基础数据审核

基础数据审核从数据权威性、数据全面性、数据规范性、数据现势性四个方面进行审核。

1. 数据权威性。基础数据需是经自然资源管理部门盖章确认的数据，确保数据权威性。

2. 数据全面性。基础数据需全域覆盖市、县级行政范围，若无法覆盖，需详尽阐述无数据区域的数据获取过程。

3. 数据规范性。

数据中涉及到土地用途的，需严格按照《第三次全国国土调查工作分类》要求细分至二级类。

数据中涉及权属性质的，需严格按照《第三次全国土地调查土地利用数据库标准(试行)》中的《权属性质代码表》填写。

4. 数据现势性。基础数据必须具有较好的现势性，数据时点需与核算时点较为接近。

4.3.2 核算过程审核

1. 核算单元划分是否合理科学。采用中观核算法的情况下，以现行基准地价成果为基础，结合《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）、《农用地质量分等规程》（GBT 28407-2012），对比判断核算单元的划分是否合理科学。

2. 实物量核算过程。

①核算对象内涵的界定是否合理

对核算对象内涵的判断可参考各地土地利用现状情况以及基准地价、监测地价、标定地价等成果，为兼顾核算精度与工程效率，推荐使用基准地价。

②实物量数量是否准确

结合第三次全国土地调查成果判断实物量数量是否准确，数据处理过程是否清晰和合理。

3. 价值量核算过程。

①核算方法选取是否合理

是否对无基准地价成果的地类做了详细的土地价值确定过程，地价推算是否合理；地价修正方法选取是否合理。

②价格内涵是否与核算对象一致

判断所选取核算方法的价格内涵是否已修正至与核算对象的内涵一致，修正过程是否科学合理。

4. 价值总量核算过程中空间匹配是否合理科学。

土地资源资产核算需通过空间匹配测算出各个核算单元各用途的实物量、价值量，进而计算出价值总量，需核对空间匹配过程是否合理科学，是否存在拓扑问题或重算漏算问题。

4.3.3 核算结果协调性审核

1. 商服用地资产量

收集参与核算的市、县地区生产总值、社会消费品零售总额数据、工资水平等数据，对比上述指标的排名与商服用地资产量的排名，判断商服用地资产量的逻辑合理性。

2. 住宅用地资产量

收集参与核算的市、县地区生产总值、常住人口数量、平均房价等数据，对比上述指标的排名与住宅用地资产量的排名，判断住宅用地资产量的逻辑合理性。

3. 工矿仓储用地资产量

收集参与核算的市、县地区第二产业生产总值、加工制造业人口数据、固定资产投资等数据，对比上述指标的排名与工矿仓储用地资产量的排名，判断工矿仓储用地资产量的逻辑合理性。

4. 其他用地资产量

收集参与核算的市、县地区生产总值、常住人口数量、人均地区生产总值等数据，根据对比上述指标的排名与其他用地资产量的排名，判断其他用地资产量的逻辑合理性。

5 核算成果编制要求

核算成果应包括工作报告、技术报告、表格、图件、基础资料汇编、数据库等成果。

5.1 工作报告编制要求

5.1.1 报告格式及命名

报告电子格式应为 Word（*. docx）格式。

命名规则为：行政区代码（6 位）+XX 市+2019 年土地资源资产核算工作报告。

5.1.2 报告主要内容

工作报告应至少包含以下内容：

（1）工作目的、意义。

（2）工作依据、任务与内容。说明核算时点、对象、原则、依据、主要的工作任务、主要工作内容。

（3）工作思路、技术路线。清晰阐述评价工作思路，采用的技术方法，编制技术路线图。

（4）工作组织、人员安排。说明组织机构建设、人员安排及具体分工情况；工作组织实施保障措施等。

（5）工作进展。说明工作计划安排与实际工作进展情况、对数据获取、处理和核算等重点工作环节实际工作进展进行详细阐述。

（6）工作成果、主要评价结论及相关重要问题说明。介绍评价工作形成的各项成果，包括报告成果、图件成果、数据库成果等；提炼评价的主要结论，并就工作中遇到的主要问题及需要特别说明的技术处理事项等进行说明。

（7）工作经验与工作模式改进建议。

5.2 技术报告编制要求

5.2.1 报告格式及命名

上交文本应为 Word（*.docx）格式。

命名规则为：行政区代码（6 位）+XX 市+2019 年土地资源资产核算技术报告。

5.2.2 报告内容和编写要求

（1）试点地区概况介绍。阐述试点地区的经济、社会、土地利用概况等，分析土地资产核算的必要性和重要意义。

（2）试点地区相关工作基础概况。试点地区相关基础工作情况介绍。资源数量调查、质量评价、地价体系建设等情况。

（3）核算范围与内涵界定。

（4）核算方法阐述。各类用地的核算方法。

（5）核算实施过程。详细说明资料收集、调查的内容、步骤、方法、途径，以及相关数据口径处理的过程；工作底图制作过程、地价表征值确定、地价修正系数等关键技术处理方法等。

（6）核算结果分析。分析各类资源的数量、质量、价值量整体状况、空间分异特征及存在问题。

（7）核算结果的检验、检验分析方法和检验分析结论。

（8）核算结果的应用探索。

（9）技术方法建议。

5.3 表格成果要求

表格电子格式应为 Excel（*.xlsx）格式

命名规则为：行政区代码（6 位）+XX 市+2019 年土地资源资产核算成果表

表格工作簿包括（表格具体样式详见表 5-1~表 5-5）：

（1）XX 市 2019 年土地资源资产核算实物量表

（2）XX 市 2019 年土地资源资产核算价值量表

（3）XX 市 2019 年土地资源资产核算分县实物量-价值量表

（4）XX 市 2019 年土地资源资产核算-耕地质量表

（5）XX 市 2019 年土地资源资产核算-建设用地质量表

5.4 图件成果要求

图件应统一为 ArcGIS 平台下矢量化的电子图，上交的电子图应包含 mxd 格式的平台配置信息。图件中不同地理要素、土地权属要素、资产核算要素等要分图层提供，统一采用 Geodatabase 空间数据库进行管理。

5.4.1 空间参考系统

土地资源资产核算图件的平面坐标系统采用采用 2000 国家大地平面坐标系统，1985 国家高程基准。高斯-克吕格投影方式，3 度分带。

5.4.2 基础地理要素

（1）政府驻地。制图区域内政府驻地表达包括省级、地市、区县级政府驻地，一般要求表达到区县级政府驻地。

（2）行政界线。制图区域内行政界线表达包括省级、市级、县级、镇级行政界线。不同等级的行政界线重合时应表达高等级行政界线符号。行政界线一般表达至乡镇级行政界线。

（3）河流水系。河流水系包括主要河流、湖泊、水库水面等。

（4）其他地物。根据区域情况可选择表达其他重要地物，图式可参考地形图相关规范等予以表达。

表 5-1　XX 市 2019 年土地资源资产核算实物量表　　单位:公顷

项　目	土地资源资产-实物量		项　目	土地资源资产-实物量	
		其中争议地			其中争议地
1 耕地			8.4 广场用地		
1.1 水田			8.5 公园与绿地		
1.2 水浇地			**9 特殊用地**		
1.3 旱地			9.1 特殊用地		
2 种植园地			**10 交通运输用地**		
2.1 果园			10.1 铁路用地		
2.2 茶园			10.2 轨道交通用地		
2.3 橡胶园			10.3 公路用地		
2.4 其他园地			10.4 城镇村道路用地		
5 商业服务业用地			10.5 交通服务场站用地		
5.1 商业服务业设施用地			10.7 机场用地		
5.2 物流仓储用地			10.8 港口码头用地		
6 工矿用地			10.9 管道运输用地		
6.1 工业用地			**11 水域及水利设施用地**		
6.2 采矿用地			11.3 水库水面		
7 住宅用地			11.4 坑塘水面、养殖坑塘		
7.1 城镇住宅用地			**12 其他土地**		
8 公共管理与公共服务用地			12.1 空闲地		
8.1 机关团体新闻出版用地			12.2 设施农用地		
8.2 科教文卫用地			12.3 田坎		
8.3 公用设施用地			**土地资产合计**		

说明：1.可调整地类按其本身地类进行统计，如可调整果园，统计为果园；

2.地类名称统一以第三次全国土地调查工作分类为准，表格中未涉及的地类，可根据当地实际添加；

3.对于当地不存在的地类，实物量填写“/”。

表 5-2　XX 市 2019 年土地资源资产核算价值量表　　单位:万元

项目	土地资源资产-价值量		项目	土地资源资产-价值量	
		其中争议地			其中争议地
1 耕地			8.4 广场用地		
1.1 水田			8.5 公园与绿地		
1.2 水浇地			**9 特殊用地**		
1.3 旱地			9.1 特殊用地		
2 种植园地			**10 交通运输用地**		
2.1 果园			10.1 铁路用地		
2.2 茶园			10.2 轨道交通用地		
2.3 橡胶园			10.3 公路用地		
2.4 其他园地			10.4 城镇村道路用地		
5 商业服务业用地			10.5 交通服务场站用地		
5.1 商业服务业设施用地			10.7 机场用地		
5.2 物流仓储用地			10.8 港口码头用地		
6 工矿用地			10.9 管道运输用地		
6.1 工业用地			**11 水域及水利设施用地**		
6.2 采矿用地			11.3 水库水面		
7 住宅用地			11.4 坑塘水面、养殖坑塘		
7.1 城镇住宅用地			**12 其他土地**		
8 公共管理与公共服务用地			12.1 空闲地		
8.1 机关团体新闻出版用地			12.2 设施农用地		
8.2 科教文卫用地			12.3 田坎		
8.3 公用设施用地			**土地资产合计**		

说明：1.可调整地类按其本身地类进行统计，如可调整果园，统计为果园；

2.地类名称统一以第三次全国土地调查工作分类为准，表格中未涉及的地类，可根据当地实际添加；

3.未核算价值量的地类，价值量填写“/”。

表 5-3　XX 市 2019 年土地资源资产核算分县实物量-价值量表

项目	土地资源资产	
	实物量（公顷）	价值量（万元）
XX县（市、区）		
农用地		
建设用地		
XX县（市、区）		
农用地		
建设用地		
XX县（市、区）		
农用地		
建设用地		
……		
XX市土地资产合计		

表 5-4　XX 市 2019 年土地资源资产核算-耕地质量表

耕地质量等别	面积（hm^2）
1 等	
2 等	
3 等	
4 等	
5 等	
6 等	
7 等	
8 等	
9 等	
10 等	
11 等	
12 等	
13 等	
14 等	
15 等	
合计	

备注：耕地等别为按照《农用地质量分等规程》（GB/T28407-2012）评定的耕地利用等别，以国家等别为准。

表 5-5　XX 市 2019 年土地资源资产核算-建设用地质量表

建设用地等别	面积（hm^2）
1 等	
2 等	
3 等	
4 等	
5 等	
6 等	
7 等	
8 等	
9 等	
10 等	
11 等	
12 等	
13 等	
14 等	
15 等	
合计	

备注：以全国 2009 年土地等别为准

5.4.3 注记

（1）市（地）级、县（区）级、政府驻地名称、行政区名称；河流、湖泊与水库水面名称；自然保护区、风景名胜区名称；其他重要地物名称。

（2)注记字体。同一图形文件内注记字体种类不超过四种为宜。汉字注记的汉字应使用简化字，按国务院颁布的有关标准执行。汉字：宋体、等线体（黑体）、楷体、仿宋、隶书，优先考虑采用宋体；西文：Times New Roman、Arial Black，优先考虑 Times New Roman。

5.4.4 图幅配置

图幅配置包括图名、图廓、指北针、比例尺、图例、署名与制图日期、核算基准日（在图例下方注明）。

5.4.5 专题要素

（1）核算单元（参考土地利用现状图设色）

（2）资产价值分类设色（采用渐变色）

5.4.6 栅格图成果要求

图片采用全彩色 JPG 格式；成果图片要求通过 GIS 制图软件直接导出方式获取，分辨率不小于 300DPI。

命名规则为：行政区代码（6 位）+XX 市+2019 年土地资源资产核算实物量分布图；行政区代码（6 位）+XX 市+2019 年土地资源资产核算价值量分布图

5.5 基础资料汇编编制要求

基础资料汇编主要根据本《指引》规定技术方法的应用需要，对评价过程中涉及的各类原始数据、价值量核算数据进行规范化整理、归档成册。基础资料汇编应至少包含以下内容：

（1）核算工作涉及的原始数据和经处理的数据；

（2）其他与核算工作有关的文件、原始数据或图件、中间过程数据或图件、有关技术处理说明及依据等。

5.6 数据库建设要求

5.6.1 空间要素分层

表 5-6 空间要素图层描述表

序号	要素分层	图层名称	几何特征	属性表名	约束条件
1	基础地理信息要素	行政区面	Polygon	XZQM	M
		行政区界线	Line	XZQJX	M
		行政驻地	Point	XZZD	M
		行政区注记	Annotation	XZQZJ	M
		行政驻地注记	Annotation	XZZDZJ	M
		水系面	Polygon	SXM	M
		水系线	Line	SXX	O
		水系注记	Point	SXZJ	M
2	资产核算要素	基本核算单元	Polygon	JBHSDY	M
		县域土地资产量	Polygon	XYTDZCL	M
		资产量注记	Annotation	ZCLZJ	M

注：M 为必选，O 为可选。

5.6.2 空间要素属性表结构

目标标识码、要素代码、要素名称采用土地利用现状调查数据库中的编码。

表 5-7 行政区面要素属性结构描述表（属性表名：XZQM）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	值域	约束条件	备注
1	目标标识码	MBBSM	Int	6	＞0	M	
2	行政区代码	XZQDM	Char	12	非空	M	
3	行政区名称	XZQMC	Char	100	非空	M	
4	要素代码	YSDM	Char	10	非空	M	
5	要素名称	YSMC	Char	100	非空	M	
6	备注	BZ	Char	100	非空	O	

注 1：行政区代码在现有行政区代码的基础上扩展到乡级，即：县以上行政区代码+乡级代码，县级以上行政区代码采用 GB/T2260 的 6 位数字码，县级以下行政区代码编制规则遵循 GB/T10114 中的规定，乡级码采用 3 位数字码，后三位以 000 补齐。

表 5-8　行政区界线要素属性结构描述表（属性表名：XZQJX）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	值域	约束条件	备注
1	目标标识码	MBBSM	Int	6	＞0	O	
2	界线类型	JXLX	Char	6	非空	M	
3	界线性质	JXXZ	Char	6	非空	M	
4	界线说明	JXSM	Char	100	非空	O	

表 5-9　行政驻地属性结构描述表（属性表名：XZZD）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	值域	约束条件	备注
1	目标标识码	MBBSM	Int	6	＞0	M	
2	行政区代码	XZQDM	Char	12	非空	M	
3	行政区名称	XZQMC	Char	100	非空	M	
4	要素代码	YSDM	Char	10	非空	M	
5	要素名称	YSMC	Char	100	非空	M	

表 5-10　水系面和水系线属性结构描述表（属性表名：SXM、SXX）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	值域	约束条件	备注
1	目标标识码	MBBSM	Int	6	＞0	M	
2	涉及镇（街）	SJZ	Char	200	非空	O	
3	名称	MC	Char	30	非空	M	

表 5-11　基本核算单元属性结构描述表（属性表名：JBHSDY）-宏观

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	目标标识码	MBBSM	Int	6		M	
2	地类编码	DLBM	Char	4		M	
3	地类名称	DLMC	Char	50		M	
6	涉及县（市、区）	SJX	Char	200		M	
8	权属性质	QSXZ	Char	2		M	10、20，50
9	图斑面积	TBMJ	Float	20	2	M	单位：m^2
10	分用途土地平均单价	TDPJDJ	Float	50		M	单位：元/m^2
11	土地资产价值量	TDZCJZL	Float	20	4	M	单位:万元
12	核算基准日	HSJZR	Date	8		M	2019/1/1

注：权属性质代码，10 代表国有土地所有权，20 代表国有土地使用权，50 代表存在权属存在争议。

表 5-12　基本核算单元属性结构描述表（属性表名：JBHSDY）-中观

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	约束条件	备注
1	目标标识码	MBBSM	Int	6		M	
2	地类编码	DLBM	Char	4		M	
3	地类名称	DLMC	Char	50		M	
4	权属单位名称	QSDWMC	Char	100		O	
5	坐落单位名称	ZLDWMC	Char	100		M	
6	涉及县（市、区）	SJX	Char	200		M	
7	涉及镇（街道、乡）	SJZ	Char	200		M	
8	权属性质	QSXZ	Char	2		M	10、20，50
9	图斑面积	TBMJ	Float	20	2	M	单位：m^2
10	参考基准地价类别	CKJZDJLB	Char	50		M	
11	土地级别	TDJB	Char	4		M	一级、二级…
12	参考基准地价	CKJZDJ	Float	20	2	M	单位：元/m^2
13	土地资产价值量	TDZCJZL	Float	20	4	M	单位:万元
14	核算基准日	HSJZR	Date	8		M	2019/1/1
15	土地级别确定依据	TDJBQDYJ	Char	30		M	

注：权属性质代码，10 代表国有土地所有权，20 代表国有土地使用权，50 代表存在权属存在争议。

表 5-13　县域土地资产量要素属性结构描述表（属性表名：XYTDZCL）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	目标标识码	MBBSM	Int	6		＞0	M	
2	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
3	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
4	要素代码	YSDM	Char	10		非空	M	
5	要素名称	YSMC	Char	100		非空	M	
6	县域土地资产量	XYTDZCL	Float	20	4	非空	M	单位：万元

注：行政区为县级行政分区。

表 5-14　行政区、行政驻地、水系、资产量注记属性结构描述表

（属性表名：XZQZJ、XZZDZJ、SXZJ、ZCLZJ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	值域	约束条件	备注
1	目标标识码	MBBSM	Int	6	＞0	M	
2	注记内容	ZJNR	Char	100	非空	M	
3	字体	ZT	Char	20	非空	M	
4	颜色	YS	Char	20	非空	O	

5.6.3 电子文档存放目录（以广州为例）

	440100 广州市 2019 年土地资源资产核算成果
	01 文字成果
	440100 广州市 2019 年土地资源资产核算分析报告.docx
	02 表格成果
	440100 广州市 2019 年土地资源资产核算成果表格.xlsx
	03 图件成果
	矢量图
	440100 广州市 2019 年土地资源资产核算价值量分布图.mxd
	440100 广州市 2019 年土地资源资产核算价值量分布图.mxd
	栅格图
	440100 广州市 2019 年土地资源资产核算实物量分布图.jpg
	440100 广州市 2019 年土地资源资产核算价值量分布图.jpg
	04 数据库成果
	440100 广州市 2019 年土地资源资产核算数据库.gdb
	05 基础资料
	1.城镇建设用地基准地价
	2.国有农用地基准地价
	3.其他