

TD

中华人民共和国国土资源行业标准

TD/T 1009—2007

20072330

城市地价动态监测技术规范

Regulations for dynamic monitoring on urban land price



2007-05-21 发布

2007-09-01 实施



中华人民共和国国土资源部 发布

目 次

前言 III

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语和定义 1

4 总则 1

5 地价动态监测技术路线与程序 2

6 地价动态监测范围确定 2

7 地价监测点的设立与维护 3

8 地价动态监测数据采集 5

9 地价动态监测指标 6

10 地价动态监测指标值计算 7

11 地价状况分析 9

12 地价动态监测报告 10

13 地价动态监测成果 10

14 地价动态监测信息发布 11

附录 A(规范性附录) 地价监测点编号规则 13

附录 B(规范性附录) 监测点地价评估报告格式(示例) 15

附录 C(规范性附录) 年度地价状况分析报告格式 18

附录 D(规范性附录) 数据采集表格式样 19

附录 E(规范性附录) 数据采集表格填写标准 32

附录 F(资料性附录) 城市地价指数编制原理与方法 38

前 言

为及时和全面掌握我国城镇地价水平、分布状况和变化趋势,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《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规,结合我国国情,制定本标准。

本标准的附录 A、附录 B、附录 C、附录 D 和附录 E 为规范性附录,附录 F 为资料性附录。

本标准由中华人民共和国国土资源部提出、批准并归口。

本标准起草单位:中华人民共和国国土资源部土地利用管理司、中国土地勘测规划院、中地不动产评估有限公司。

本标准主要起草人:邹晓云、姜栋、钱海滨、廖永林、束克欣、吴海洋、关文荣、赵松、毕继业、田彦军、马素华、李涛。

本标准参加编制人员:杨丽平、黄清、王朝阳、尤孝明、董为红、黄威。

本标准由中华人民共和国国土资源部负责解释。

城市地价动态监测技术规范

1 范围

本标准规定了我国城市地价动态监测的程序和方法。

本标准适用于我国城市地价动态监测。

2 规范性引用文件

下列文件中的条款通过本标准的引用而成为本标准的条款。凡是注日期的引用文件,其随后所有的修改单(不包括勘误的内容)或修订版均不适用于本标准,然而,鼓励根据本标准达成协议的各方研究是否可使用这些文件的最新版本。凡是不注日期的引用文件,其最新版本适用于本标准。

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

GB/T 19231—2003 土地基本术语

GB/T 2260—2002 中华人民共和国行政区划代码

TD 1001—1993 城镇地籍调查规程

3 术语和定义

3.1

地价动态监测

地价动态监测是根据城市土地市场的特点,通过设立地价监测点,收集、处理并生成系列的地价指标,对城市地价状况进行观测、描述和评价的过程。

3.2

地价监测点

地价监测点是指在一定区段内设立的,土地条件、土地利用状况以及开发程度等方面与所在区段的基准地价内涵一致或相近,能够代表所在区段地价水平的宗地。

3.3

监测点地价

监测点地价是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。

3.4

地价区段

地价区段是指地价水平、土地利用条件、基础设施条件、环境条件等方面相近或一致的区段。

4 总则

4.1 监测目的

调查城市地价的水平及变化趋势,向社会提供客观、公正、合理的地价信息,为政府加强地价管理和土地宏观调控提供基础数据和决策依据。

4.2 监测对象

城市地价动态监测的对象是城市土地的价格状况。

城市土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的协调程度等。

4.3 监测周期

城市地价动态监测在设定的周期进行。全国范围、全省范围和城市范围的地价监测周期按照年度和季度进行；重点区域和重点城市、重点区段以及专题性监测等，周期根据具体情况设置。

4.4 监测地价类型

城市监测地价分为商业、居住、工业三种基本类别，各类别地价的内涵应与城市基准地价内涵一致。

为了反映城市地价的综合状况，设立综合地价指标，由商业、居住和工业三种用途地价综合形成。

根据不同的目的和需要，可以在三种基本类别的基础上再下设亚类用途的地价。

4.5 监测地价基准日

监测地价具有统一的基准日。季度监测地价基准日分别为各季度的最后一日，年度监测地价基准日为每年的12月31日。

5 地价动态监测技术路线与程序

5.1 技术路线

城市地价动态监测技术路线为：通过建立监测点，采用评估等手段收集城市不同级别、不同区段、不同用地类型土地价格及相关数据，对地价现状进行调查和观测，然后通过系列指标对城市地价状况进行全面描述，对城市地价状况做出基本的评价和判断，最后生成相关信息并向社会发布。

5.2 监测程序

城市地价动态监测的基本技术程序如下：

- (1) 确定地价动态监测的范围；
- (2) 建立以地价监测点为基础的数据源；
- (3) 采集并处理监测数据；
- (4) 根据监测目标建立地价动态监测指标体系；
- (5) 计算各类地价动态监测指标；
- (6) 对城市地价状况进行综合分析和评价；
- (7) 编制城市地价动态监测报告；
- (8) 发布城市地价动态监测信息。

6 地价动态监测范围确定

6.1 监测范围确定

城市地价动态监测的范围根据不同监测目标设置。城市内部按照城市某一种标准（如规划区红线、建城区界限等）界定地价动态监测范围。跨城市区域按照行政区划或者宏观经济区域划分城市地价动态监测范围。

城市地价动态监测分为国家级城市地价动态监测、省级城市地价动态监测和城市级地价动态监测三个层次。国家级城市地价动态监测、省级城市地价动态监测属于区域性城市地价动态监测，城市级地价动态监测属于城市内部地价动态监测。

6.2 国家级城市地价动态监测范围

国家级城市地价动态监测范围包括，全国范围的城市地价动态监测、跨省区域的地价动态监测、重点城市地价动态监测等。

全国范围的城市地价动态监测是指对全国范围内的直辖市、省会城市、计划单列市等大城市，以及主要中、小城市进行全面地价动态监测。

跨省区域地价动态监测是指对跨省经济区域（如长江三角洲、珠江三角洲等地区）的大城市和主要的中、小城市进行地价动态监测。

重点城市地价动态监测是指对在重要区域或全国范围内有重要影响的城市进行地价动态监测。

6.3 省级城市地价动态监测范围

省级城市地价动态监测范围包括,全省范围的城市地价动态监测、省内分区域的地价动态监测等。

全省范围的城市地价动态监测是指对全省范围内的大城市、中等城市、小城市进行全面地价动态监测。

省内分区域的地价动态监测是指对省内一定区域的大城市、中等城市、小城市进行地价动态监测。

6.4 城市级地价动态监测范围

城市级地价动态监测范围包括城市主城区或建成区整体地价动态监测、城市各区域和重要区段地价动态监测等。

7 地价监测点的设立与维护

7.1 设立原则

地价监测点的设立原则如下:

(1) 代表性原则,指设立的地价监测点在所在区段内,其地价水平、利用条件、利用状况、开发程度等方面具有代表性;

(2) 确定性原则,指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比较确定;

(3) 稳定性原则,指设立的地价监测点的土地条件、利用状况以及周围土地的利用条件比较稳定,在较长时间内不会发生分割、合并或重新规划等情况;

(4) 标识性原则,指设立的地价监测点易于识别,具有一定的标识性。

7.2 设立步骤

地价监测点设立的基本步骤如下:

(1) 地价区段的划分;

(2) 地价区段内监测点的布设;

(3) 地价监测点初始资料的采集;

(4) 地价监测点上图与资料建档。

7.3 地价区段划分

7.3.1 地价区段划分的要求

地价区段的划分要满足以下要求:

(1) 在同一地价区段内,地价水平比较接近或者一致;

(2) 在同一地价区段内,土地的利用状况、基础设施条件、环境条件和规划条件等基本相同;

(3) 各地价区段的面积规模适当,最小为一个街区范围,并保持地块的完整性;

(4) 各地价区段彼此相连,能够完全覆盖被监测范围。

7.3.2 地价区段划分的方法

地价区段划分的方法如下:

(1) 以已有土地级别界线、基准地价水平或交易样本地价水平等为依据,在工作底图上绘制若干条具有控制性的地价等值线;

(2) 在地价等值线的基础上,以宗地界线、街区道路、河流以及其他线状地物为依据,在工作底图上勾勒出各地价区段的边界;

(3) 在实地查勘的基础上,根据土地条件、土地利用状况和土地开发程度等,调整初步划分出的地价区段边界,并落实在工作底图上,通过编号、图形整饰形成城市地价区段分布图;

(4) 以城市地价区段分布图为依据,量算各区段的土地总面积、各用途实际土地面积等,并进行地价区段登记(参见附录 D 的表 D.1)。各用途实际土地面积根据城镇地籍调查结果计算。

7.4 地价监测点布设、初始资料采集、上图与建档

7.4.1 地价监测点布设要求

地价监测点布设要求如下：

- (1) 地价监测点为形状规则的独立宗地或者地块，具有明确的界限；
- (2) 地价监测点现状的容积率、开发程度、面积规模等，应与所在级别和地价区段的设定状况相近；
- (3) 地价监测点总数应综合考虑城市规模等级、建成区面积等因素确定，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，其他城市不应低于 60 个；各用途地价监测点的数量应尽可能均衡；
- (4) 地价监测点的分布密度至少应达到每区段 1 个~2 个。

7.4.2 地价监测点布设与初始资料采集的方法

地价监测点布设与初始资料采集的方法如下：

- (1) 以标有地价区段界线的工作底图为基础，在各个地价区段范围内选择符合条件的宗地作为初选监测点，并将初选的地价监测点标注在工作草图上；
- (2) 查阅土地登记档案，对初选监测点的登记资料进行整理，记入监测点登记表，没有登记资料的初选监测点根据实地勘察调查的情况填写监测点登记表；
- (3) 根据工作草图的标注及登记资料，对初选监测点逐一进行实地勘察，包括对登记资料的核实和补充、宗地周边环境的调查、土地实际利用状况的调查、宗地影像资料的获取等；
- (4) 根据勘察的资料对初选监测点进行进一步的分析和筛选，确定地价监测点；
- (5) 对监测点进行统一编号，编号包含全国行政区划序号信息、城市类别信息、土地级别序号信息、土地用途类别信息、城市内监测点序号信息，具体编号规则见附录 A；
- (6) 经筛选整理后确定的监测点资料要进行正式的初始登记，初始登记的主要内容包括：监测点权利状况资料、利用状况资料、影响因素资料、设定条件资料、价格状况资料和其他资料等，初始登记所要填写的表格见附录 D 表 D.2。

7.4.3 地价监测点上图与资料建档

地价监测点布设要绘制分布图。地价监测点分布图要标明各地价监测点的代表符号、编号，以及其他图件要素。

地价监测点布设要建立监测点档案。监测点档案包括监测点分布图、监测点登记表、地价区段登记表及相关资料。

7.5 地价监测点的维护

7.5.1 地价监测点定期检查

每年要对地价监测点进行全面跟踪检查，并对检查情况进行登记。地价监测点的检查内容有：

- (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，包括总体规划是否调整、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。

7.5.2 地价监测点更新

地价监测点原则上应保持稳定，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) 地块地质条件发生规模较大的恶性改变；
- (5) 土地被长期低效利用；
- (6) 城市主城区或建成区扩容。

地价监测点的更新可包括对原有不再符合条件监测点的删除、替换和新增加监测点的更新。替换和新增加监测点的设立可参照地价监测点的设立步骤。地价监测点更新的数量每年不得超过该城市地价监测点总数的 10%。当城市土地级别调整、基准地价更新时,原则上保留 90%以上的原有监测点,并在原有监测点的基础上,进行监测点的扩充。地价监测点的变更情况需如实填写附录 D 中的表 D. 4。

7.5.3 建立地价监测点资料库

地价监测点须建立专门的资料库。资料库管理的资料主要包括:

(1) 初始登记资料,包括:城市地价监测点登记表(初始)、地价区段登记表(初始)、地价监测点分布图、地价区段分布图、地价监测点宗地图、地价监测点影像照片等;

(2) 变更登记资料,包括:各监测年度的城市地价监测点登记表(变更)、地价区段登记表(变更)、地价监测点变更统计表等;

(3) 各季度、年度成果资料,包括:地价监测点(季度)调查表、地价动态监测指标(季度)调查表、土地招标拍卖挂牌出让情况(季度)调查表、土地交易样本(季度)调查表、地价监测点(年度)调查表、地价动态监测指标(年度)调查表、房屋交易样本(年度)调查表、土地(年度)供需情况调查表、房屋(年度)供需情况调查表、土地面积调查表、相关社会经济指标(年度)调查表、城市基准地价更新情况调查表、地价监测点评估技术要点表、地价监测点分布图、土地交易样本分布图、房屋交易样本分布图、城市地价状况年度分析报告、监测点地价评估报告等。

8 地价动态监测数据采集

8.1 地价动态监测数据的内容

地价动态监测数据内容如下:

(1) 地价监测点数据,按采集重点不同分为初始采集数据和常规采集数据,其中,初始采集数据包括监测点的土地权属状况、土地实际利用状况、地价影响因素、监测点设定条件、监测点价格状况等基本情况;常规采集数据重点为监测点在监测时段的现状条件下评估地价、设定内涵条件下评估地价、评估时间及评估人等。具体内容和格式参见附录 D 中的表 D. 2、表 D. 3;

(2) 土地交易样本数据,为土地交易的相关数据,具体内容和格式参见附录 D 中的表 D. 8;

(3) 房屋交易样本数据,为房屋交易的相关数据,具体内容和格式参见附录 D 中的表 D. 9;

(4) 城市一般数据,为土地年度供需统计数据、房屋年度供需统计数据、城市社会经济统计数据、城市基准地价资料等,具体内容和格式参见附录 D 的表 D. 10、表 D. 11、表 D. 13、表 D. 14。

8.2 地价动态监测数据采集方法

8.2.1 地价监测点数据采集方法

地价监测点数据按采集内容分为基础数据和监测点地价数据。

地价监测点基础数据在布设过程中通过初始调查进行采集,但要及时进行核实和变更采集。

监测点地价数据通过对监测点市场价格的评估获取,有关监测点地价评估的原理和方法须遵循《城镇土地估价规程》;如果设立的地价监测点为土地交易日期在 1 年以内的交易样本,其地价可直接通过日期、土地开发程度、土地使用权年限、容积率等修正得到。

监测点年度地价数据每年采集一次,基准日设定在每年的 12 月 31 日;监测点季度地价数据每季度采集一次,通过抽样采集,各类别监测点抽样数不得低于其总数的 10%,基准日设定在各季度的最后一日。

监测点地价评估要求如下:

- (1) 监测点现状条件与设定内涵条件下的地价分别评估,评估值为地面价;
- (2) 监测点地价为土地使用权价格,不考虑他项权利限制;
- (3) 监测点地价设定在内涵条件下为法定最高年限,在现状条件下为实际剩余使用年限;
- (4) 应采用两种或两种以上的评估方法,但不能采用基准地价系数修正法;

(5) 监测点地价评估报告采用统一的格式,评估报告格式见附录 B;

(6) 每一个监测点地价应由两名注册土地估价师评估并签字。

8.2.2 土地交易样本数据采集方法

土地交易样本数据通过市场调查采集,采集渠道为土地交易市场、土地交易登记部门和实际市场。土地交易样本数据按照以下步骤进行调查:

(1) 通过土地交易市场、土地交易登记部门等有关方面获取土地交易的基本数据,填入土地交易样本调查表,并对土地交易样本数据进行实地市场调查、核实。土地交易样本数据每季度采集一次。具体内容和格式参见附录 D 中的表 D.8;

(2) 招标拍卖挂牌出让的土地交易样本数据每季度采集一次。具体内容和格式参见附录 D 中的表 D.7;

(3) 按照城市地价监测点所在的不同地价级别与区段,将土地交易样本按不同用地类别,分别标注在图上。

8.2.3 房屋交易样本数据采集方法

房屋交易样本数据通过市场调查采集。数据采集渠道为房地产市场管理部门和实际市场。

房屋交易样本数据包括房价和房屋租金水平等,采用样本调查的方法采集。

房屋交易样本数据按照以下步骤进行调查:

(1) 通过房地产市场管理部门获取房屋交易的基本数据,填入房屋交易样本调查表,并对房屋交易样本数据进行实地市场调查、核实。房屋交易样本数据每年度采集一次。具体内容和格式参见附录 D 中的表 D.9;

(2) 按照城市地价监测点所在的不同地价级别与区段,将房屋交易样本按不同用地类别,分别标注在图上。

8.2.4 城市一般资料的采集方法

城市一般资料的采集方法如下:

(1) 土地供需资料、城市基准地价资料主要通过资料查询和实地调查相结合的方式采集。采集的渠道主要是国土资源管理部门;

(2) 房屋供需资料主要也是通过资料查询和实地调查相结合的方式采集。采集的渠道主要是房地产市场管理部门;

(3) 城市社会经济统计资料主要通过资料查询的方式采集。采集的渠道主要是统计部门和相关管理部门。

城市一般资料每年度采集一次。具体内容和格式参见附录 D 中的表 D.10、表 D.11、表 D.13。

8.3 地价动态监测资料的整理与审核

地价动态监测资料采集齐备后,应将各类登记表、调查表、汇总表和统计表等表格进行分类整理,按时间顺序进行统一编号存档。

地价动态监测资料归档前,应对资料是否完整、内容是否准确、操作程序是否符合规定等进行审核。

9 地价动态监测指标

9.1 地价水平值

地价水平值是以一定范围内的平均地价反映某一时点地价水平高低状况的指标。

地价水平值按照土地用途分为商业地价水平值、居住地价水平值、工业地价水平值,为了综合反映城市地价水平,在不同用途的基础上设置城市综合地价水平值。

城市地价水平值按照范围大小分为区段地价水平值、级别地价水平值、城市整体地价水平值等。

区域地价水平值按照区域大小分为地级范围城市地价水平值、省级范围城市地价水平值、重点区域城市地价水平值和全国城市总体地价水平值等。

9.2 地价变化量

地价变化量主要是反映在某一时段内地价价值的变化落差,以地价增加(或减少)量表示。

按照土地用途分为商业地价变化量、居住地价变化量、工业地价变化量,为了综合反映城市地价变化量,在不同用途的基础上设置城市综合地价变化量等。

城市地价变化量按照范围大小分为区段地价变化量、级别地价变化量、城市整体地价变化量等。

区域地价变化量按照区域大小分为地级范围城市地价变化量、省级范围城市地价变化量、重点区域城市地价变化量和全国城市总体地价变化量等。

9.3 地价增长率

地价增长率主要是反映在某一时段内地价的变化幅度,一般是通过不同时期地价变化量与基期地价水平值的比值计算得出的,以%表示。

按照基期的不同,地价增长率分为定比地价增长率和环比地价增长率。

按照土地用途分为商业地价增长率、居住地价增长率、工业地价增长率,为了综合反映城市地价变化幅度,在不同用途的基础上设置城市综合地价增长率等。

城市地价增长率按照范围大小分为区段地价增长率、级别地价增长率、城市整体地价增长率等。

区域地价增长率按照区域大小分为地级范围城市地价增长率、省级范围城市地价增长率、重点区域城市地价增长率和全国城市总体地价增长率等。

9.4 地价指数

地价指数主要是反映在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。

地价指数按照基数不同分为定比地价指数和环比地价指数。定比地价指数以某一固定基期的地价水平值为基数,环比地价指数以上一统计周期地价水平值为基数。

地价指数按照土地用途分为商业地价指数、居住地价指数、工业地价指数及表征城市整体地价水平相对关系的综合地价指数等指标。

地价指数按照区域大小分为地(市)级范围地价指数、省级范围地价指数、跨省区域地价指数和全国总体地价指数等指标。

10 地价动态监测指标值计算

10.1 地价水平值计算

10.1.1 地价水平值的计算基础

地价水平值计算以监测点地价为基础样本,市场交易地价为辅助样本。

10.1.2 地价水平值的基本计算方法

10.1.2.1 区段地价水平值计算

某一时点、某一用途区段地价水平值,等于地价区段内该用途样本地价的算术平均值。计算公式为:

$$\bar{P}_k = \frac{\sum_{i=1}^n P_{ki}}{n} \dots\dots\dots (1)$$

式中:

$\bar{P}_k$ ——第 k 个地价区段某一时点某一用途的地价水平值;

P_{ki} ——第 k 个地价区段内某一时点某一用途第 i 个样本地价;

n ——第 k 个地价区段内某一时点某一用途地价样本的总数。

10.1.2.2 区域地价水平值计算

某一时点、某一用途区域(如级别)地价水平值,等于区域内区段地价水平值的加权平均值。计算公式为:

$$\bar{P}_j = \frac{\sum_{k=1}^m \bar{P}_k \times S_k}{\sum_{k=1}^m S_k} \dots\dots\dots (2)$$

式中:

$\bar{P}_j$ ——第 j 区域某一时点某一用途的地价水平值;

$\bar{P}_k$ ——第 k 个区段某一时点某一用途地价水平值;

S_k ——第 k 个区段某一时点某一用途实际土地面积;

m ——第 j 区域内某一时点某一用途地价区段的总数。

10.1.2.3 城市整体地价水平值计算

城市整体地价水平值,等于监测范围内某一用途区段或区域地价水平值的加权平均值。

10.1.2.4 城市综合地价水平值计算

城市综合地价水平值,采用各用途地价水平值按各用途实际土地面积加权平均计算。

10.1.2.5 区域城市地价水平值计算

区域城市地价水平值,采用各城市整体地价水平值加权平均计算。

10.2 地价变化量计算

10.2.1 地价变化量的计算基础

地价变化量以地价水平值为基础计算,分为年度地价变化量和季度地价变化量。

10.2.2 地价变化量的基本计算方法

10.2.2.1 年度地价变化量计算

年度地价变化量,等于某一年度、某一用途地价水平值减去上一年度该用途地价水平值。计算公式为:

$$\Delta \bar{P}_y = \bar{P}_y - \bar{P}_{y-1} \dots\dots\dots (3)$$

式中:

$\Delta \bar{P}_y$ ——第 y 年某一用途的年度地价变化量;

$\bar{P}_y$ ——第 y 年某一用途的地价水平值;

$\bar{P}_{y-1}$ ——第 $y-1$ 年某一用途的地价水平值。

10.2.2.2 季度地价变化量计算

季度地价变化量,等于某一季度、某一用途地价水平值减去上一季度该用途地价水平值。

10.3 地价增长率计算

10.3.1 地价增长率的计算基础

地价增长率以地价水平值为基础计算。

10.3.2 地价增长率的计算方法

10.3.2.1 年度地价增长率计算

年度地价增长率,等于某一年度、某一用途地价变化量与上一年度该用途地价水平值的比率。计算公式为:

$$Q_y = \frac{\Delta \bar{P}_y}{\bar{P}_{y-1}} \times 100 \dots\dots\dots (4)$$

式中：

Q_y ——第 y 年某一用途某一区域地价增长率，%；

$\Delta \bar{P}_y$ ——第 y 年某一用途的年度地价变化量；

$\bar{P}_{y-1}$ ——第 $y-1$ 年某一用途地价水平值。

10.3.2.2 季度地价增长率计算

季度地价增长率，等于某一季度、某一用途地价变化量与上一季度该用途地价水平值的比率。

季度同比地价增长率，等于某一季度、某一用途地价水平值和上一年同季度该用途地价水平值的差值与上一年同季度该用途地价水平值的比率。

10.4 地价指数计算

10.4.1 地价指数的计算基础

地价指数以对应城市内部区域的地价水平值为基础计算。

10.4.2 地价指数的计算方法

10.4.2.1 定比地价指数计算

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：

$$I_y = \frac{\bar{P}_y}{\bar{P}_0} \times 100 \quad \dots\dots\dots (5)$$

式中：

I_y ——某一用途第 y 年年度定比地价指数；

$\bar{P}_y$ ——某一用途第 y 年地价水平值；

$\bar{P}_0$ ——某一用途固定基期某地价水平值。

季度定比地价指数计算方法与年度定比地价指数相同。

10.4.2.2 环比地价指数计算

环比地价指数等于某一用途某年(季)度地价水平值与上年(季)度地价水平值的比率。年度环比地价指数计算公式为：

$$I_y = \frac{\bar{P}_y}{\bar{P}_{y-1}} \times 100 \quad \dots\dots\dots (6)$$

式中：

I_y ——某一用途第 y 年年度环比地价指数；

$\bar{P}_y$ ——某一用途第 y 年地价水平值；

$\bar{P}_{y-1}$ ——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。

11 地价状况分析

11.1 地价水平状况分析

地价水平状况分析主要采用地价水平值和地价变化量等指标，重点对不同时期和不同区域、不同用途和不同级别的地价水平值进行比较、排序，并说明地价的最高值、最低值等情况。

11.2 地价变化趋势分析

地价变化趋势分析主要采用地价增长率、地价指数等指标，重点对不同时期和不同区域、不同用途和不同级别的增长率的高低比较和排序，并说明变动幅度最大值、变动幅度最小值等情况。

11.3 地价与土地供需协调状况分析

地价与土地供需协调状况分析主要采用不同时期地价与土地供需量、地价增长率与土地供需增长率的高低比较等方式进行分析。

11.4 地价与房屋市场协调状况分析

地价与房屋市场协调状况分析主要采用不同时期地价与房屋供需量、地价房价比、地价增长率与房屋供需增长率高低比较等方式进行分析。

11.5 地价与社会经济协调状况分析

地价与社会经济协调状况分析主要采用不同时期地价、地价增长率与社会经济指标的高低比较等方式进行分析。

11.6 地价与城市土地利用协调状况分析

地价与城市土地利用协调状况分析主要采用不同时期地价与城市土地利用状况、地价增长率与城市土地利用变化的高低比较等方式进行分析。

12 地价动态监测报告

12.1 监测报告体系

地价动态监测报告包括：

- (1) 年度报告，主要报告城市地价的年度状况；
- (2) 季度报告，主要报告城市地价的各季度状况；
- (3) 专题报告，分专题报告城市地价相关问题情况。

12.2 监测报告内容

监测报告的主要内容如下：

- (1) 基本界定，包括对监测范围、监测城市、监测分区、监测时段、数据来源、指标体系，以及重要概念等的说明；
 - (2) 监测内容，包括地价水平与变化趋势状况、地价空间分布形态、地价与土地市场、房屋市场、宏观经济环境、城市土地利用变化协调情况等；
 - (3) 基本分析，主要是对地价状况综合分析、背景分析和预测；
 - (4) 技术说明，主要是对监测技术处理过程进行说明。
- 地价动态监测年度地价状况分析报告的具体格式见附录 C。

13 地价动态监测成果

13.1 地价监测点设立与维护成果

地价监测点设立与维护成果如下：

- (1) 地价监测点初始设立成果，包括城市地价监测点登记表(初始)、地价区段登记表(初始)、地价监测点分布图、地价区段分布图、地价监测点宗地图、地价监测点影像照片等；
- (2) 监测点年度变更调查成果，包括监测点、区段变化及相关资料。

13.2 监测数据采集成果

监测数据采集成果如下：

- (1) 年度数据采集成果，包括地价监测点(年度)调查表、地价监测点(年度)变更统计表、地价动态监测指标(年度)调查表、房屋交易样本(年度)调查表、土地(年度)供需情况调查表、房屋(年度)供需情况调查表、土地面积调查表、相关社会经济指标(年度)调查表、城市基准地价更新情况调查表、地价监测点评估技术要点表、地价监测点分布图、土地交易样本分布图、房屋交易样本分布图、城市地价状况年度分析报告、监测点地价评估报告、地价监测点宗地图和影像照片等；
- (2) 季度数据采集成果，包括地价监测点(季度)调查表、地价动态监测指标(季度)调查表、土地招拍挂挂牌出让情况(季度)调查表、土地交易样本(季度)调查表。

13.3 监测报告成果

监测报告成果有：

- (1) 城市地价监测年度报告；
- (2) 城市地价监测季度报告。

13.4 成果要求

(1) 监测点地价评估报告和地价动态监测分析报告的分析和描述应客观、合理，用语规范，并制作成 Word 格式电子版；

(2) 图件成果的制作和成果格式应符合《城镇地籍调查规程》或有关制图规范的要求；图件应按要求进行数字化，统一为 GIS 平台下矢量化的电子图；图件中不同的地理要素、城市道路、建筑、定级因素、界线、样本分布点、地物点及其标注等要分图层提供；图件中的地价监测点必须提供坐标，并注明是 54 坐标还是 80 坐标；

(3) 所有表格成果应按照本标准附录 D、附录 E 的要求填制，并制作成 Excel 格式电子版。

13.5 成果审核

地价动态监测成果应进行全面检查审核，审查的主要内容与要求如下：

- (1) 监测范围是否符合要求；
- (2) 地价区段的划分是否合理；
- (3) 地价监测点的数量、分布及维护是否符合本标准的要求；
- (4) 地价监测点资料是否齐全、真实，地价测算是否科学，地价水平是否合理；
- (5) 市场交易样本资料是否真实、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) 监测点地价评估报告是否符合估价技术要求；
- (8) 监测指标的分析测算是否准确；
- (9) 城市地价状况年度分析报告是否科学、合理，是否与实际一致，是否反映当地特点；
- (10) 相关表格、图件和文字报告之间，是否一致。

14 地价动态监测信息发布

14.1 地价动态监测信息发布内容

14.1.1 国家级发布信息

国家级地价动态监测发布的主要信息内容如下：

- (1) 全国总体城市地价水平值、区域城市地价水平值、重点城市地价水平值；
- (2) 全国总体城市地价增长率、区域城市地价增长率、重点城市地价增长率；
- (3) 全国总体城市地价指数、区域城市地价指数、重点城市地价指数；
- (4) 全国城市地价动态监测年度报告、季度报告；
- (5) 其他相关信息。

14.1.2 省级发布信息

省级地价动态监测发布的主要信息内容如下：

- (1) 全省总体城市地价水平值、省内重点区域和重点城市的地价水平值；
- (2) 全省总体城市地价增长率、省内重点区域和重点城市的地价增长率；
- (3) 全省总体城市地价指数、省内重点区域和重点城市的地价指数；
- (4) 全省城市地价动态监测年度报告、季度报告；
- (5) 其他相关信息。

14.1.3 城市级发布信息

城市级地价动态监测发布的主要信息内容如下：

- (1) 城市整体地价水平值、市内各级别及各区段地价水平值；
- (2) 城市整体地价增长率、市内各级别及各区段地价增长率；
- (3) 城市地价指数；
- (4) 城市地价动态监测年度报告、季度报告；
- (5) 其他相关信息。

14.2 信息发布方式

地价监测信息发布方式如下：

- (1) 公告发布,通过广播、电视、报刊、网络等媒体,刊登公告；
- (2) 新闻披露,通过广播、电视、报刊、网络等媒体,发布新闻；
- (3) 信息系统查询,通过建立计算机查询系统,提供网上查询信息服务。

附录 A
(规范性附录)
地价监测点编号规则

A.1 城市地价监测点编号基本要求

为了便于统一管理和查询,城市地价监测点编号在全国统一体系下进行。

城市地价监测点的编号应符合国家标准和通用统计分类。

城市地价监测点编号反映监测点所在城市行政区划代码、所在城市类别、所在土地级别以及监测点的土地用途类别。

城市地价监测点所在城市分为大城市、中等城市和小城市,见表 A.1;监测点土地用途分为商业、居住、工业三大类,见表 A.2。

A.2 城市地价监测点编号

A.2.1 编号结构

城市地价监测点编号由 13 位数字(或英文字母)组成,包括 6 位行政区划代码、1 位城市类别代码、2 位土地级别代码、1 位土地用途类别代码和 3 位监测点序号。城市地价监测点表示形式见图 A.1。

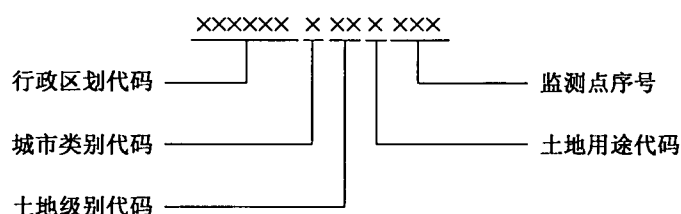


图 A.1 城市地价监测点编号结构图

A.2.2 编号方法

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,部分省(市)行政区划编码见表 A.3。

城市类别代码分大城市、中等城市、小城市三种类型,用大写英文字母表示,大城市为“A”,中等城市为“B”,小城市为“C”。

土地级别代码由 2 位数字代码组成,如“01”、“02”、“10”、“11”等。

土地用途代码由 1 位英文代码组成,分商业、居住、工业三种类型,用大写英文字母表示,商业为“S”,居住为“J”,工业为“G”。

监测点序号由 3 位数字代码组成,如“001”、“002”、“021”、“032”、“120”等。监测点序号在全市分用途统一编排,原则上遵循先高级别后低级别的顺序。

更新或新增的监测点,其编号均在所在用途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。

监测点所在城市土地级别发生变动、监测点级别出现调整时,其编号只改变土地级别代码,其他代码不变,但原编号自动停止使用。

表 A.1 不同城市的规模分类表

城市规模	划 分 标 准
大城市	直辖市、省会城市、计划单列市
中等城市	长江三角洲、珠江三角洲、环渤海经济区、长江沿岸经济带区域和东北老工业区等重点地区的主要城市
小城市	其他所有城市

表 A.2 监测点土地用途分类对照表

本规范用途分类	全国土地分类(试行)	土地利用分类
商业	商服用地(商业用地、金融保险用地、餐饮旅馆业用地、其他商服用地)	商服用地(商品营销用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地)
居住	住宅用地(城镇单一住宅用地、城镇混合住宅用地)	住宅用地(城镇住宅用地)
工业	工矿仓储用地(工业用地、仓储用地)	工矿仓储用地(工业用地、仓储用地)

表 A.3 部分省(市)行政区划编码表(详见国家行政区划编码标准)

	省(城市)	行政区划代码		省(城市)	行政区划代码
1	北京市	110000	16	河南省	410000
2	天津市	120000		郑州市	410100
3	河北省	130000	17	湖北省	420000
	石家庄市	130100		武汉市	420100
	唐山市	130200		鄂州市	420700
	秦皇岛市	130300		荆州市	421000
4	山西省	140000	18	湖南省	430000
	太原市	140100		长沙市	430100
5	内蒙古自治区	150000		湘潭市	430300
	呼和浩特市	150100	19	广东省	440000
	包头市	150200		广州市	440100
	呼伦贝尔市	150700		深圳市	440300
6	辽宁省	210000		珠海市	440400
	沈阳市	210100		佛山市	440600
	大连市	210200		南海区	440605
7	吉林省	220000		顺德区	440606
	长春市	220100		东莞市	441900
8	黑龙江	230000		中山市	442000
	哈尔滨市	230100	20	广西壮族自治区	450000
9	上海市	310000		南宁市	450100
10	江苏省	320000	21	海南省	460000
	南京市	320100		海口市	460100
	无锡市	320200	22	重庆市	500000
	扬州市	320300	23	四川省	510000
	常州市	320400		成都市	510100
	苏州市	320500	24	贵州省	520000
	南通市	320600		贵阳市	520100
11	浙江省	330000	25	云南省	530000
	杭州市	330100		昆明市	530100
	宁波市	330200	26	西藏自治区	540000
	温州市	330300		拉萨市	540100
	嘉兴市	330400	27	陕西省	610000
	湖州市	330500		西安市	610100
	绍兴市	330600	28	甘肃省	620000
12	安徽省	340000		兰州市	620100
	合肥市	340100	29	青海省	630000
	芜湖市	340200		西宁市	630100
13	福建省	350000	30	宁夏回族自治区	640000
	福州市	350100		银川市	640100
	厦门市	350200	31	新疆维吾尔自治区	650000
14	江西省	360000		乌鲁木齐市	650100
	南昌市	360100		伊宁市	654002
15	山东省	370000		喀什市	653101
	济南市	370100			
	青岛市	370200			
	烟台市	370600			

附 录 B
(规范性附录)
监测点地价评估报告格式(示例)

B.1 封面部分(示例)

北京市第 001 号监测点
地价评估报告书

北京地价监[2004]001 号

二〇〇四年十二月三十一日

B.2 报告内容部分(示例)

北京市第 001 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:110000 A01 S001。

二、地价监测点位置

评估对象监测点位于北京市东城区王府井大街 22 号,属于商业一级地,第 1 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王府井百货大楼用地。

四、地价监测点土地面积

评估对象监测点土地面积为 27 381 平方米。

五、地价监测点现状条件(按照现状情况填写)

1. 土地用途:商业(商场);
2. 使用年限:土地使用权终止日期为 2044 年 12 月 31 日,剩余使用年期为 40 年;
3. 建筑容积率:3.4;
4. 开发程度:现状开发程度为“七通一平”(宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通气、通暖及宗地红线内场地平整);
5. 权利状况:完整土地使用权。

六、地价监测点设定内涵条件(按照设定内涵的标准填写)

1. 设定土地用途:商业(标准:商业、居住或工业);
2. 设定使用年限:40 年(标准:40 年、50 年或 70 年);
3. 设定建筑容积率:3.5(标准:城市设定内涵容积率或级别设定内涵容积率);
4. 设定开发程度:“七通一平”(宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通气、通暖及宗地红线内场地平整)(标准:城市设定内涵开发程度或级别设定内涵开发程度);
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市场比较法、收益还原法(在评估方法中可任选择两种,但不能采用基准地价系数修正法)。

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 2004 年 12 月 31 日的评估价格。其中,市场比较法权重值为 0.8,收益还原法权重值为 0.2(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见附件一。

八、评估结果

1. 监测点现状条件下评估地价:23 100 元/平方米 人民币(标准:地面价,单价);
2. 监测点设定内涵条件下评估地价:21 200 元/平方米 人民币(标准:地面价,单价)。

九、地价基准日

二〇〇四年十二月三十一日。

十、评估日期

二〇〇四年十二月二十一日至十二月三十一日。

十一、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	签 名
张三	××××××××××	张三(手写)
李四	××××××××××	李四(手写)
.....		

十二、土地估价机构

机构负责人签字:张三(手写)

(机构盖章)

二〇〇四年十二月三十一日

附件一:地价监测点评估技术要点表(参见附录 D 表 D. 15)

附件二:地价监测点登记表(参见附录 D 表 D. 2)

附件三:评估地价监测点的区位示意图

附 录 C

(规范性附录)

年度地价状况分析报告格式

年度地价状况分析报告(提纲)

一、城市地价水平及变化趋势

(采用地价水平值和地价增长率分析)

1. 整体地价水平与整体变化趋势(整个城市、不同用途)
2. 不同用途地价水平与变化趋势(商业、居住、工业用途)
3. 不同区段地价水平与变化趋势(如市中心、城市边缘、重要路段等)

二、城市地价与房价对比分析

1. 地价与房价比值分析
2. 地价增长率与房价增长率比较

三、城市地价与土地市场协调状况

1. 地价增长率与土地计划供应面积增长率对比
2. 地价增长率与土地实际供应面积增长率对比

四、城市地价与房屋市场协调状况

1. 地价增长率与房屋供应面积增长率比较
2. 地价增长率与房屋实际销售面积增长率对比

五、城市地价与社会经济环境协调状况

1. 地价增长率与国内生产总值增长率比较
2. 地价增长率与固定资产投资增长率对比
3. 地价增长率与城市房地产投资增长率对比

六、背景情况与未来趋势分析

1. 城市地价变化的背景及存在的问题
2. 未来地价变化的趋势预测

附 录 D
(规范性附录)
数据采集表格式样

- D.1 地价区段登记表(初始/变更)(表 D.1)
- D.2 地价监测点登记表(初始/变更)(表 D.2)
- D.3 地价监测点(年度/季度)调查表(表 D.3)
- D.4 地价监测点(年度)变更统计表(表 D.4)
- D.5 地价动态监测指标(年度)调查表(表 D.5)
- D.6 地价动态监测指标(季度)调查表(表 D.6)
- D.7 土地招标采购挂牌出让情况(季度)调查表(表 D.7)
- D.8 土地交易样本(季度)调查表(表 D.8)
- D.9 房屋交易样本(年度)调查表(表 D.9)
- D.10 土地(年度)供需情况调查表(表 D.10)
- D.11 房屋(年度)供需情况调查表(表 D.11)
- D.12 土地面积调查表(表 D.12)
- D.13 相关社会经济指标(年度)调查表(表 D.13)
- D.14 城市基准地价更新情况调查表(表 D.14)
- D.15 监测点地价评估技术要点表(表 D.15)

表 D.2 地价监测点登记表(初始/变更)

城市:

年份: 年

监测点编号:				
土地位置:				
权利 状况	(1) 土地使用者			
	(2) 土地使用权类型		(3) 他项权利	
	(4) 批准使用年限		(5) 剩余使用年限	
	(6) 土地使用证编号		(7) 宗地号	
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) 现状开发程度		(15) 区域设定开发程度	
	(16) 规划限制		(17) 主要建筑物	
影响 因素	(18) 距市中心距离	(公里)	(19) 临街状况	
	(20) 周围交通条件		(21) 周围环境条件	
	(22) 地质条件		(23) 宗地形状	
设定 条件	(24) 设定用途		(25) 设定权利状况	
	(26) 设定容积率		(27) 设定使用年期	
	(28) 设定开发程度		(29) 价格基准日	
价格 状况	(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)	(评估期日: 年 月 日)	
	(34) 前一年评估价格(设定)	(元/平方米)	(评估期日: 年 月 日)	
	(35) 本年评估价格(现状)	(元/平方米)	(评估期日: 年 月 日)	
	(36) 本年评估价格(设定)	(元/平方米)	(评估期日: 年 月 日)	
	(37) 本年评估监测点地价 所使用的方法(两种以上)			
其他				
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: 1. 此表用于地价监测点资料的初始登记与变更登记。

2. 填写要求见附录 E(有关表格数据填写标准)。

表 D.3 地价监测点(年度/季度)调查表

城市：基准日：年 月 日

序号	编号	用途	所在土地级别	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)	设定内涵条件下评估地价(元/平方米)	评估人	估价师证号	监测点坐标	说明
						现状	设定		现状	设定						
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1																
2																
3																
4																
5																
6																
7																
8																
9																
10																
...																

注 1：编号(1)为监测点的完整编号，编号规则见附录 A。
注 2：(16)为监测点变化情况说明，如果是新增加的监测点，填写“新增”字样。
注 3：填写要求见附录 E(有关表格数据填写标准)。

填表单位：填表人：年 月 日

表 D.4 地价监测点(年度)变更统计表

城市：年份：年

序号	编号	用途	所在土地级别	土地位置	土地面积(平方米)	变更类型(新增/删除)	监测点坐标	变更原因说明
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
...								

注 1：编号(1)为监测点的完整编号，编号规则见附录 A。
注 2：(6)为监测点变更类型说明，如果是新增加的监测点，填写“新增”字样，如果为删除的监测点，填写“删除”字样。
注 3：(8)为变更原因说明，简要说明监测点的变更原因。
注 4：填写要求见附录 E(有关表格数据填写标准)。

填表单位：填表人：年 月 日

表 D.5 地价动态监测指标(年度)调查表

城市:

年份: 年

序号	指数范围	类 别	地价水平值 (元/平方米)	地价增长率(%)	地价指数	说 明
			(1)	(2)	(3)	(4)
1	全市平均	综 合				
		商业用途				
		居住用途				
		工业用途				
2	一级土地平均	综 合				
		商业用途				
		居住用途				
		工业用途				
3	二级土地平均	综 合				
		商业用途				
		居住用途				
		工业用途				
4	三级土地平均	综 合				
		商业用途				
		居住用途				
		工业用途				
	...	综 合				
		商业用途				
		居住用途				
		工业用途				
注 1: 根据土地级别的多少自行添加表格的行数。 注 2: 地价增长率是相对于上一年同期的环比,地价指数是以 2000 年为基期的定比。 注 3: 填写要求见附录 E(有关表格数据填写标准)。						

填表单位:

填表人:

年 月 日

表 D.6 地价动态监测指标(季度)调查表

城市:

时间: 年/第 季度

序号	指标类别	本季度				上季度			
		综合	商业用途	居住用途	工业用途	综合	商业用途	居住用途	工业用途
1	(1) 地价水平值 (元/平方米)								
2	(2) 地价增长率 (环比)(%)					/	/	/	/
3	本季度 土地供应的 变化情况	1. 土地供应量增长情况(和上一季度相比,全市总体): (1) 如果能够获得具体数值,请填写增长率(%); (2) 如果不能提供具体数据,请选择下面的增长率范围(大致判断,选择一项打√): 下降的情况: -1%~0(); -3~-1%(); -5~-3%(); -5%以下(); 不变的情况: 0(); 上升的情况: 0~1%(); 1~3%(); 3~5%(); 5%以上()。							
		2. 不同用途土地供应量情况(大致判断,选择一项打√): (1) 供应最多用途,商业?(), 居住?(), 工业?(); (2) 供应最少用途,商业?(), 居住?(), 工业?()。							
		3. 增量土地供应量、存量土地供应量和土地闲置量状况(大致判断,选择一项打√): (1) 增量土地供应量,增加?(), 减少?(), 持平?(); (2) 存量土地供应量,增加?(), 减少?(), 持平?(); (3) 土地闲置量,增加?(), 减少?(), 持平?()。							
		4. 不同区域土地供应量情况(大致判断,选择一项打√): (1) 供应量增长最快区域,城市中心区?(), 城乡结合部?(), 远郊区?(); (2) 供应量增长最慢区域,城市中心区?(), 城乡结合部?(), 远郊区?()。							
		说明:(1)地价增长率=(本季度地价水平值-上一季度地价水平值)×100÷上一季度地价水平值。 (2)土地供应量增长率=(本季度供应量-上一季度供应量)×100÷上一季度供应量。 (3)土地供应量指土地供应面积。							
4	本季度新出台的与土地相关政策	(包括规划方面的、耕地保护方面的、房地产市场方面的和金融方面的等) 1. 2.							
5	新发生的较大的与土地相关事件	(包括大面积供应土地、大型基础设施建设、大规模的城市改造和用地结构调整等方面的) 1. 2.							
6	本季度新发生的其他较大的相关社会经济事件	(根据实际情况判断) 1. 2.							

填表单位:

填表人:

年 月

表 D.7 土地招拍挂挂牌出让情况(季度)调查表

城市:

时间: 年/第 季度

序号	用 途	招标出让		拍卖出让		挂牌出让	
		面积(平方米)	增长率(%)	面积(平方米)	增长率(%)	面积(平方米)	增长率(%)
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	商业用途						
	一般商业						
	写字楼						
	商业其他						
2	居住用途						
	一般商品房						
	经济适用住房						
	别墅						
	高档公寓						
	居住其他						
3	工业用途						
4	其他用途						
5	总 计						

注 1: (2)、(4)、(6)所指增长率是反映本季度相对于上一季度的面积增长情况。

注 2: 商业用途中,一般商业指房地产开发公司开发的供商业、粮食、供销、饮食业等部门对外营业用的商店、门市部、粮店、书店、供销店、饮食店等房屋;写字楼是指企业、事业、机关、团体等单位的高档次办公用房,一般拥有较完备的办公设施,且交通便利;商业其他是指不包括在上述范围内的商业用房。

居住用途中,一般商品房指按所在地一般民用住宅建筑标准建造的居住用房屋,多为多层住宅和高层住宅;经济适用房是指具有社会保障性质的商品住宅,这类住宅因减免了工程报建中的部分费用,其成本略低于普通商品房,安居工程住宅也属经济适用房的一类;别墅是指在郊区或风景区建造的舒适式园林住宅,一般拥有私家车库、花园、草坪、院落等;高档公寓是指其单位建筑面积造价通常高于当地一般民用住宅造价一倍以上的公寓,通常为复式住宅顶层有花园的或多层住宅配有电梯的并拥有较好的绿化、商服、物业管理等配套设施;居住其他是指不包括在上述范围内的居住用房。

注 3: 填写要求见附录 E(有关表格数据填写标准)。

填表单位:

填表人:

年 月 日

表 D.8 土地交易样本(季度)调查表

城市：时间： 年/第 季度

序号	编号	用途	级别	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												
7												
8												
9												
...												

注：填写要求见附录 E(有关表格数据填写标准)。

填表单位：填表人： 年 月 日

表 D.9 房屋交易样本(年度)调查表

城市：年份： 年

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)	市场租金 (元/建筑 平方米·月)	所在 土地 级别	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：1. 编号(1)遵循先土地高级别的样本,后土地低级别的样本的原则。
2. 填写要求见附录 E(有关表格数据填写标准)。

填表单位：填表人： 年 月 日

表 D.10 土地(年度)供需情况调查表

城市： 年份： 年

序号	用 途	年度土地计划供应情况			年度土地实际供应情况		
		本年度供应 面积(平方米)	上年度供应 面积(平方米)	增长率/%	本年度供应 面积(平方米)	上年度供应 面积(平方米)	增长率/%
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	商业用途						
	一般商业						
	写字楼						
	商业其他						
2	居住用途						
	一般商品房						
	经济适用住房						
	别墅						
	高档公寓						
	居住其他						
3	工业用途						
4	其他用途						
5	总 计						
	其中：						
6	招拍挂出让		/	(7)		/	(12)
7	协议出让		/	(8)		/	(13)
8	划拨供地		/	(9)		/	(14)
9	存量土地		/	(10)		/	(15)
10	增量土地		/	(11)		/	(16)
注 1：本表所有调查数据均为土地一级市场数据；商业、居住用途分类参照表 D.7。 注 2：(3)、(6)所指增长率为相对于上一年同期的环比；(7)~(16)为本年度各对应项面积数占总数比例，如果前面没有面积统计数据，可以直接填入估测比例。具体为，(7)~(11)为对应行的数据(1)占行 5 总计数(1)的比例；(12)~(16)为对应行的数据(4)占行 5 总计数(4)的比例。 注 3：填写要求见附录 E(有关表格数据填写标准)。							

填表单位： 填表人： 年 月 日

表 D.11 房屋(年度)供需情况调查表

城市:

年份: 年

序号	用 途	房屋年度供应量情况 (万建筑平方米,%)			房屋年度实际成交情况 (万建筑平方米,%)			房屋平均交易价格 (元/建筑平方米,%)		
		本年度 供应面积	上年度 供应面积	增长率	本年度 成交面积	上年度 成交面积	增长率	本年度 价格水平	上年度 价格水平	价格 增长率
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	商业用途									
	一般商业									
	写字楼									
	商业其他									
2	居住用途									
	一般商品房									
	经济适用住房									
	别墅									
	高档公寓									
	居住其他									
3	工业用途									
4	其他用途									
5	总 计									
	其中:									
	增量房屋				/	/	/	/	/	/
	存量房屋				/	/	/	/	/	/
注 1: 商业、居住用途分类参照表 D.7。 注 2: (3)、(6)、(9)所指增长率为相对于上一年同期的环比。 注 3: 填写要求见附录 E(有关表格数据填写标准)。										

填表单位:

填表人:

年 月 日

表 D. 12 土地面积调查表

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)	商业用途		居住用途		工业用途	
		总面积 (平方米)	实际土地面积 (平方米)	总面积 (平方米)	实际土地面积 (平方米)	总面积 (平方米)	实际土地面积 (平方米)
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
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							
...							

注 1：此表与土地级别对应,表格行数自行增加。
注 2：填写要求见附录 E(有关表格数据填写标准)。

填表单位：填表人：年 月 日

表 D. 13 相关社会经济指标(年度)调查表

城市：年份：年

序号	项 目	本年总量	上年总量	增长率	资料来源与说明
1	(1) 国内生产总值(GDP)(万元)				
2	(2) 固定资产投资(万元)				
3	(3) 房地产开发总投资(万元)				
4	(4) 城市建成区面积(平方公里)				
5	(5) 年末城市总人口(万人)				
6	(6) 房地产开发总面积(万建筑平方米)				

注：填写要求见附录 E(有关表格数据填写标准)。

填表单位：填表人：年 月 日

表 D. 14 城市基准地价更新情况调查表

城市： 年份： 年

基准地价已更新[] 基准地价未更新[]

级别	商业		居住		工业		说 明
	基准地价 (元/平方米)	设定容积率	基准地价 (元/平方米)	设定容积率	基准地价 (元/平方米)	设定容积率	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	
1							
2							
3							
4							
5							
...							

基准地价内涵为：

在正常土地市场条件下，基准日为_____年1月1日，设定土地开发程度为“_____通一平”(宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通气、通暖及宗地红线内场地平整)，设定容积率为_____，商业用地法定最高土地出让年限40年的完整土地使用权平均价格。

在正常土地市场条件下，基准日为_____年1月1日，设定土地开发程度为“_____通一平”(宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通气、通暖及宗地红线内场地平整)，设定容积率为_____，居住用地法定最高土地出让年限70年的完整土地使用权平均价格。

在正常土地市场条件下，基准日为_____年1月1日，设定土地开发程度为“_____通一平”(宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通气、通暖及宗地红线内场地平整)，设定容积率为_____，工业用地法定最高土地出让年限50年的完整土地使用权平均价格。

注1：选择“基准地价已更新”，需填写该表；选择“基准地价未更新”，无需填写该表。

注2：基准地价所涉及的价格专指地面价。

注3：土地开发程度需根据实际情况填写，并选择相应项目。

注4：此表与土地级别对应，表格行数自行增加。

注5：填写要求见附录 E(有关表格数据填写标准)。

填表单位： 填表人： 年 月 日

表 D.15 监测点地价评估技术要点表

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)	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 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	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	土地总价	现状条件下评 估价格(单价)				
	总价	单价	总价	单价										
样本修 正评估	实际用途	交易目的	交易方式		交易时间		交易单价			交易总价	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： 评估价格三权重值：							现状条件下评估价格： 设定内涵条件下评估价格：						
说明：1. 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。 2. 样本修正评估是指设立的监测点为土地交易日期在1年以内的交易样本,其地价可直接通过期日、土地开发程度、土地使用权年限、容积率等修正评估得到。														

附 录 E
(规范性附录)
数据采集表格填写标准

数据 代号	数据名称	数据 类型	示 范	说 明
表 D.1				
(1)	区段编号	文本	S001	4 位
(2)	所在级别	文本	一级	根据实际情况填写
(3)	总面积	数值	32435	整数,平方米
(4)	该用途实际土地面积	数值	32435	整数,平方米
(5)	其他	文本		根据实际情况填写
表 D.2				
	监测点编号	文本	110000A01S001	13 位
	土地位置	文本	南京路 31 号	根据实际情况填写
(1)	土地使用者	文本	春兰股份有限公司	根据实际情况填写
(2)	土地使用权类型	文本	划拨	划拨、出让、转让、出租等
(3)	他项权利	文本	抵押	根据他项权力状况填写
(4)	批准使用年限	数值	50	小数点后一位,单位为年
(5)	剩余使用年限	数值	36.5	小数点后一位,单位为年
(6)	土地使用证编号	文本	(苏)国用第 005 号	根据当地实际编号情况填写
(7)	宗地号	文本		根据当地实际编号情况填写
(8)	土地实际用途	文本	商业(饭店)	根据实际功能填写
(9)	土地面积	数值	32435.50	小数点后两位,单位为平方米
(10)	现状建筑面积	数值	122.45	小数点后两位,单位为平方米
(11)	规划建筑面积	数值	122.45	小数点后两位,单位为平方米
(12)	现状容积率	数值	2.5	小数点后一位,根据实际情况填写
(13)	规划容积率	数值	2.5	小数点后一位,根据规划条件填写
(14)	现状开发程度	文本	“七通一平”	可详细叙述:宗地内和宗地外现状情况
(15)	区域设定开发程度	文本	“七通一平”	可详细叙述:区域设定内涵条件下宗地内和宗地外情况
(16)	规划限制	文本	限高 65 米	限高等条件描述
(17)	主要建筑物	文本	三座厂房、一座办公楼	对建筑物的用途和数量进行描述
(18)	距离市中心距离	数值	6	单位为公里
(19)	临街状况	文本	一面临街或距离×街× ×米	对临街方向数或距离描述

续表

数据代号	数据名称	数据类型	示 范	说 明
(20)	周围交通条件	文本	道路通达度高、交通便捷度好	对通达度、便捷度等进行描述
(21)	周围环境条件	文本	自然环境优美、人文环境好	对自然、人文环境等进行描述
(22)	地质条件	文本	良好	良好、一般、很差等
(23)	宗地形状	文本	长方形	根据实际情况填写
(24)	设定用途	文本	商业	商业、居住、工业
(25)	设定权利状况	文本	完整土地使用权	根据设定情况填写
(26)	设定容积率	数值	2.5	小数点后一位,根据设定内涵条件下情况填写
(27)	设定使用年期	数值	2.5	小数点后一位
(28)	设定开发程度	文本	“七通一平”	可详细叙述:设定内涵条件下宗地内和宗地外情况
(29)	价格基准日	日期	二〇〇四年十二月三十一日	中文大写
(30)	所在土地级别	文本	一级	根据实际情况填写
(31)	基准地价	数值	5000	单位为元/平方米,地面价
(32)	曾发生的交易价格	数值	6000	单位为元/平方米,地面价
(33)	前一年评估价格(现状)	数值	5900	单位为元/平方米,地面价
(34)	前一年评估价格(设定)	数值	6000	单位为元/平方米,地面价
(35)	本年评估价格(现状)	数值	5900	单位为元/平方米,地面价
(36)	本年评估价格(设定)	数值	5900	单位为元/平方米,地面价
(37)	评估监测点地价所使用的方法(两种以上)	文本	收益还原法、假设开发法	根据实际情况填写
表 D.3				
(1)	编号	文本	110000A01S001	13 位
(2)	用途	文本	商业	商业、居住、工业
(3)	所在土地级别	文本	一级	根据实际情况填写
(4)	土地位置	文本	南京路 31 号	根据实际情况填写
(5)	土地面积	数值	32435.50	小数点后两位,单位为平方米
(6)	现状容积率	数值	2.5	小数点后一位,根据现状情况填写
(7)	设定容积率	数值	2.5	小数点后一位,根据设定内涵条件下情况填写
(8)	剩余使用年期	数值	36.5	小数点后一位,单位为年
(9)	现状开发程度	文本	“七通一平”	可详细叙述:宗地内和宗地外现状情况

续表

数据 代号	数据名称	数据 类型	示 范	说 明
(10)	设定开发程度	文本	“七通一平”	可详细叙述:设定内涵条件下宗地内和宗地外情况
(11)	现状条件下评估地价	数值	5000	单位为元/平方米,地面价
(12)	设定内涵条件下评估地价	数值	5500	单位为元/平方米,地面价
(13)	评估人	文本	李 华	实名
(14)	估价师证号	文本	2004111111	根据土地估价师证书填写
(15)	监测点坐标	文本	54 坐标(29571830, 4893152)	根据 54 坐标或是 80 坐标实际填写
(16)	说明	文本	新增	根据实际情况填写
表 D.4				
(1)	编号	文本	110000A01S001	13 位
(2)	用途	文本	商业	商业、居住、工业
(3)	所在土地级别	文本	一级	根据实际情况填写
(4)	土地位置	文本	南京路 31 号	根据实际情况填写
(5)	土地面积	数值	32435.50	小数点后两位,单位为平方米
(6)	变更类型(新增/删除)	文本	新增	根据实际情况填写
(7)	监测点坐标	文本	54 坐标(29571830, 4893152)	根据 54 坐标或是 80 坐标实际填写
(8)	变更原因说明	文本		根据实际情况填写
表 D.5				
(1)	地价水平值	数值	32000	整数,元/平方米
(2)	地价增长率	数值	12.34%	小数后两位,单位为%,是相对于上一年同期的环比
(3)	地价指数	数值	100	整数,是以 2000 年为基期的定比
(4)	说明	文本		根据实际情况填写
表 D.6				
(1)	地价水平值	数值	32000	整数,元/平方米
(2)	地价增长率	数值	12.34%	小数后两位,单位为%,是相对于上一季度的环比
表 D.7				
(1)	招标出让面积	数值	32435.50	小数点后两位,单位为平方米
(2)	招标出让面积增长率	数值	12.34%	小数后两位,单位为%
(3)	拍卖出让面积	数值	32435.50	小数点后两位,单位为平方米
(4)	拍卖出让面积增长率	数值	12.34%	小数后两位,单位为%
(5)	挂牌出让面积	数值	32435.50	小数点后两位,单位为平方米

续表

数据代号	数据名称	数据类型	示 范	说 明
(6)	挂牌出让面积增长率	数值	12.34%	小数后两位,单位为%
表 D. 8				
(1)	编号	文本	S001	用途代号+序号
(2)	用途	文本	商业	商业、居住、工业
(3)	级别	文本	一级	根据实际情况填写
(4)	土地位置	文本	南京路 31 号	根据实际情况填写
(5)	土地面积	数值	32435.50	小数点后两位,单位为平方米
(6)	容积率	数值	2.5	小数点后一位,根据实际情况填写
(7)	使用年期	数值	36.5	小数点后一位,单位为年
(8)	开发程度	文本	“七通一平”	可详细叙述:宗地内和宗地外实际情况
(9)	土地交易价格	数值	30000	取整数,单位为元/平方米
(10)	交易类型	文本	招标	根据实际情况填写
(11)	交易日期	日期	二〇〇四年三月三十一日	中文大写
(12)	调查人	文本	李 华	实名
表 D. 9				
(1)	编号	文本	S001	用途代号+序号
(2)	房屋所处位置	文本	南京路 31 号	根据实际情况填写
(3)	房屋用途	文本	商业(办公)	根据实际情况填写
(4)	房屋结构	文本	砖混	根据当地实际分类情况填写
(5)	建筑面积	数值	32435.50	小数点后两位,单位为平方米
(6)	房屋价格	数值	5000	取整数,单位为元/建筑平方米
(7)	交易日期	日期	二〇〇四年三月三十一日	中文大写
(8)	重置价格	数值	1200	取整数,单位为元/建筑平方米
(9)	市场租金	数值	20	取整数,单位为元/建筑平方米·月
(10)	所在土地级别	文本	一级	根据实际情况填写
(11)	土地剩余使用年期	数值	36.5	小数点后一位,单位为年
(12)	调查人	文本	李 华	实名
表 D. 10				
(1)	计划本年度供应面积	数值	32435.50	小数后两位,单位为平方米
(2)	计划上年度供应面积	数值	32435.50	小数后两位,单位为平方米
(3)	计划增长率	数值	12.34%	小数后两位,单位为%,是相对于上一年同期的环比
(4)	实际本年度供应面积	数值	32435.50	小数后两位,单位为平方米

续表

数据 代号	数据名称	数据 类型	示 范	说 明
(5)	实际上年度供应面积	数值	32435.50	小数后两位,单位为平方米
(6)	实际增长率	数值	12.34%	小数后两位,单位为%,是相对于上一年同期的环比
(7)~(16)	比例	数值	12.34%	小数后两位,单位为%
表 D. 11				
(1)	本年度供应面积	数值	12.34	小数后两位,单位为万建筑平方米
(2)	上年度供应面积	数值	12.34	小数后两位,单位为万建筑平方米
(3)	供应增长率	数值	12.34%	小数后两位,单位为%,是相对于上一年同期的环比
(4)	本年度成交面积	数值	12.34	小数后两位,单位为万建筑平方米
(5)	上年度成交面积	数值	12.34	小数后两位,单位为万建筑平方米
(6)	成交增长率	数值	12.34%	小数后两位,单位为%,是相对于上一年同期的环比
(7)	本年度价格水平	数值	2000	取整数,单位为元/建筑平方米
(8)	上年度价格水平	数值	2000	取整数,单位为元/建筑平方米
(9)	价格增长率	数值	12.34%	小数后两位,单位为%,是相对于上一年同期的环比
表 D. 12				
(1)	商业用途总面积	数值	42435	整数,平方米
(2)	商业用途实际土地面积	数值	32435.50	小数后两位,单位为平方米
(3)	居住用途总面积	数值	42435	整数,平方米
(4)	居住用途实际土地面积	数值	32435.50	小数后两位,单位为平方米
(5)	工业用途总面积	数值	42435	整数,平方米
(6)	工业用途实际土地面积	数值	32435.50	小数后两位,单位为平方米
表 D. 13				
(1)	国内生产总值	数值	100000	取整数,万元
(2)	固定资产投资	数值	86.88	小数后两位,单位为万元
(3)	房地产开发总投资	数值	66.88	小数后两位,单位为万元
(4)	城市建成区面积	数值	100000	单位为平方公里
(5)	年末城市总人口	数值	1000	单位为万人
(6)	房地产开发总面积	数值	12.34	小数后两位,单位为万建筑平方米
表 D. 14				
(1)	商业基准地价	数值	2435	取整数,单位为元/平方米
(2)	商业设定容积率	数值	2.5	小数点后一位,根据设定内涵条件下情况填写

续表

数据 代号	数据名称	数据 类型	示 范	说 明
(3)	居住基准地价	数值	2435	取整数,单位为元/平方米
(4)	居住设定容积率	数值	2.5	小数点后一位,根据设定内涵条件下 情况填写
(5)	工业基准地价	数值	2435	取整数,单位为元/平方米
(6)	工业设定容积率	数值	2.5	小数点后一位,根据设定内涵条件下 情况填写
(7)	说明	数值	2435	取整数,单位为元/平方米

附录 F

(资料性附录)

城市地价指数编制原理与方法

F.1 地价指数基本概念

F.1.1 地价指数

地价指数主要是反映在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。

F.1.2 地价指数的基期

地价指数编制是报告期地价水平与一定基准期的地价水平进行比较,该基准期称为地价指数编制的基期。公告地价指数为定比指数,其基期确定为 2000 年,基期地价指数设定为 100。如果编制环比地价指数,指数的基期是相对于报告期前一年。

F.1.3 地价指数的周期

地价指数为周期性连续指标,可以根据不同的目的确定。对外公告的一般宏观类地价指数周期设定为一年,用于分析的微观类地价指数的编制周期可以更短一些。

F.1.4 地价指数的基准日

地价指数为回顾性信息,编制工作在年末进行,因此地价指数所对应的地价的基准日设定为每年的 12 月 31 日。

F.1.5 地价指数体系

地价指数体系构成如下:

(1) 地价指数按照范围大小分为区段(片)地价指数、级别地价指数、城市地价指数、市级地价指数、省级地价指数、重点区域地价指数及全国总体地价指数等指标。

其中区段(片)地价指数、级别地价指数、城市地价指数为城市内地价指数;市级地价指数、省级地价指数、重点区域地价指数及全国总体地价指数为区域性总体地价指数。

(2) 地价指数按照土地用途分为商业地价指数、居住地价指数、工业地价指数及表征城市总体地价水平相对关系的综合地价指数等指标。

其中综合地价指数是反映城市地价变化的整体状况的指标,是在不考虑土地具体用途类别的基础上编制的地价指数,而不是指综合用途土地的价格指数。

F.2 地价指数编制的技术路线

(1) 具有地价监测点的城市,以监测点地价数据为主,以市场交易地价为辅,测算城市地价水平值,然后对地价水平值进行相对比较得出地价指数。

(2) 没有地价监测点的城市,以市场交易地价为辅,以市场调查地价为辅,测算城市地价水平值,然后对地价水平值进行相对比较得出地价指数。

区域性地价指数以区域内各城市地价水平值为基础计算得出。

F.3 城市地价指数的编制

F.3.1 基本公式

基本计算公式为:

$$I_y = \frac{\bar{P}_y}{\bar{P}_0} \times 100 \quad \dots\dots\dots (F.1)$$

式中:

I_y ——第 y 年地价指数;

$\bar{P}_y$ ——第 y 年城市地价水平值;

$\bar{P}_0$ ——基期城市地价水平值。

F.3.2 基本步骤

基本步骤为:

- (1) 确定基准年;
- (2) 确定地价指数编制范围;
- (3) 划分区段;
- (4) 确定区段地价水平值;
- (5) 确定级别地价水平值;
- (6) 确定各用途地价水平值;
- (7) 确定城市地价水平值;
- (8) 计算地价指数。

F.3.3 城市各用途地价指数编制

F.3.3.1 用途区段的划分

区段的划分参考《城镇土地分等定级规程》中“均值区域划分”的有关规定。区段划分在基期年的基础上可根据实际情况进行小的调整。

F.3.3.2 区段地价水平值计算

区段地价水平值以地价监测点地价资料、市场交易地价资料、市场调查样本地价资料为基础,按简单算术平均数计算。在进行平均计算前,要对地价资料进行整理和分析,保证地价资料的可用性。以商业用地为例,计算公式为:

$$\bar{P}_{yks} = \frac{\sum_{i=1}^n P_{ykis}}{n} \dots\dots\dots (F.2)$$

式中:

$\bar{P}_{yks}$ ——第 k 个区段第 y 年商业用途的地价水平值;

P_{ykis} ——第 k 个区段内第 y 年商业用途第 i 个样本地价;

n ——区段内商业地价样本的总数;

s ——商业用途。

其他各用途的级别地价水平值计算方法与其相同。

F.3.3.3 级别地价水平值计算

级别地价水平值是同一级别不同区段该用途地价水平的平均值,采用加权平均数计算,权数为各区段该用途实际土地面积。以商业用地为例,计算公式为:

$$\bar{P}_{yls} = \frac{\sum_{k=1}^m \bar{P}_{y l k s} \times S_{y l k s}}{\sum_{k=1}^m S_{y l k s}} \dots\dots\dots (F.3)$$

式中:

$\bar{P}_{yls}$ ——第 l 级别第 y 年城市商业用途的地价水平值;

$\bar{P}_{y l k s}$ ——第 l 级别内第 y 年第 k 个区段商业用途地价水平值;

$S_{y l k s}$ ——第 l 级别内第 y 年第 k 个区段商业用途实际土地面积;

m ——第 l 级别内区段的总数;

s ——商业用途。

其他各用途的级别地价水平值计算方法与其相同。

F.3.3.4 用途地价水平值计算

城市各用途地价水平值是城市该用途内所有区段地价水平的平均值,采用加权平均数计算,权数为对应各区段该用途实际土地面积。以商业用途为例,计算公式为:

$$\bar{P}_{ys} = \frac{\sum_{k=1}^r \bar{P}_{yks} \times S_{yks}}{\sum_{k=1}^r S_{yks}} \quad \dots\dots\dots (F.4)$$

式中:

$\bar{P}_{ys}$ ——第 y 年城市商业用途的地价水平值;

$\bar{P}_{yks}$ ——第 y 年第 k 个区段商业用途地价水平值;

S_{yks} ——第 y 年第 k 个区段商业用途实际土地面积;

r ——该用途所有区段的总数;

s ——商业用途。

其他各用途地价水平值计算方法与其相同。

F.3.3.5 基期城市各用途地价水平值确定

基期城市各用途地价水平值可以直接查询历史资料获取,但如果是首次编制地价指数,计算方法与上述报告期的各用途地价水平值计算方法一样。

F.3.3.6 城市各用途地价指数的计算

城市各用途地价指数为报告期该用途地价水平值水平与基地地价水平值水平比较得到。以商业用途为例,计算公式为:

$$I_{ys} = \frac{\bar{P}_{ys}}{\bar{P}_{\alpha s}} \times 100 \quad \dots\dots\dots (F.5)$$

式中:

I_{ys} ——第 y 年商业用途地价指数;

$\bar{P}_{ys}$ ——第 y 年商业用途地价水平值;

$\bar{P}_{\alpha s}$ ——基期商业用途地价水平值;

s ——商业用途。

其他各用途地价指数计算方法与其相同。

F.3.4 城市综合地价指数编制

编制过程同 F.3.3 城市各用途地价指数编制过程。其中,城市综合地价以各用途实际土地面积为权计算得出。

地价水平值计算公式为:

$$\bar{P}_y = \frac{\sum_{j=1}^3 \bar{P}_{yj} \times S_{yj}}{\sum_{j=1}^3 S_{yj}} \quad \dots\dots\dots (F.6)$$

式中:

$\bar{P}_y$ ——第 y 年城市综合地价;

$\bar{P}_{yj}$ ——第 y 年 j 用途地价水平值;

S_{yj} ——第 y 年 j 用途实际土地面积;

j ——分别表示商业、居住、工业用途。

F.4 区域性地价指数的编制

区域性地价指数包括地(市)级范围地价指数、省级范围地价指数、跨省区域地价指数和全国总体地价指数,其计算方法相同,区域性地价指数以区域内各城市地价水平值为基础进行编制,由报告期区域地价水平值与基期区域地价水平值比较得到。

区域地价水平值的计算通过区域内各城市的地价水平值加权平均得出,其中,权重为各城市该用途实际土地面积。以地(市)级商业地价水平值为例,计算公式为:

$$\bar{P}_{ys} = \frac{\sum_{m=1}^z \bar{P}_{yms} \times S_{yms}}{\sum_{m=1}^z S_{yms}} \dots\dots\dots (F.7)$$

式中:

- $\bar{P}_{ys}$ ——第 y 年地(市)级商业用途的地价水平值;
- $\bar{P}_{yms}$ ——第 y 年该区域内第 m 个城市商业用途地价水平值;
- S_{yms} ——第 y 年该区域内第 m 个城市商业用途实际土地面积;
- z ——该区域内所有城市的总数;
- s ——商业用途。

该地(市)级居住、工业、综合地价水平值计算方法与商业地价水平值的计算方法相同。

省级范围地价指数、跨省区域地价指数和全国总体地价水平值的计算方法与地(市)级城市地价指数的计算方法相同。



中华人民共和国国土资源
行 业 标 准
城市地价动态监测技术规范
TD/T 1009—2007

*

中国标准出版社出版发行
北京复兴门外三里河北街16号
邮政编码:100045

网址 www.spc.net.cn

电话:68523946 68517548

中国标准出版社秦皇岛印刷厂印刷
各地新华书店经销

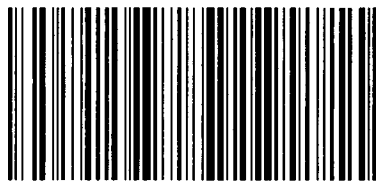
*

开本 880×1230 1/16 印张 3 字数 77 千字
2007 年 8 月第一版 2007 年 8 月第一次印刷

*

书号: 155066 · 2-18014 定价 35.00 元

如有印装差错 由本社发行中心调换
版权专有 侵权必究
举报电话:(010)68533533



TD/T 1009—2007