

自然资办发〔2023〕35号

自然资源部办公厅关于调整完善 城市地价动态监测工作有关事项的通知

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门：

城市地价动态监测系统建立以来，积累了全国重点地区土地价格变化的宝贵数据资料，对于加强土地市场监测分析和国家宏观经济管理发挥了重要作用。为进一步总结实践经验、提升监测质量，部决定完善有关技术要求，提高监测系统运行水平。现就有关事项通知如下。

一、工作目标

在原有技术路线基础上，以更加及时准确反映市场变化趋势为主要目标，调整扩大监测区域，改进监测指标测算方法，优化监测成果展示。2024年起，按新技术要点（见附件1）全面运

行。国家级城市地价监测范围仍为原有 105 个城市（见附件 2）。

二、工作任务

（一）调整监测范围。将城区实体地域范围，以及城区实体地域范围外的国土空间详细规划覆盖区域、已有土地出让的在建或未建成区划入监测范围；按照均质均价要求调整地价区段，按照代表性、确定性、稳定性、标识性要求，增减监测点，2023 年 10 月底前报部审查。

（二）完善测算方法。实际发生交易样点修正价直接参与监测地价水平值计算，要将每季度前 2 个月并上季度最后 1 个月实际发生的交易全部纳入。2024 年一季度起，季度监测成果于每季度最后一个月 20 日前上报。

（三）做好成果衔接。2023 年四季度前，仍按原技术要求上报监测成果。2024 年一季度起，按新技术要点上报监测成果，并按照地价增长率回推的要求，做好数据衔接。省级地价监测城市可参照部统一技术要点执行。

（四）深化监测分析。城市可根据管理工作需要，建立城市、市辖区、交易发生区段多层次立体化指标分析体系，或通过组合地价区段，分板块或分圈层测算地价变化情况，及时掌握城市内部地价水平的空间分异。

北京、南京、长沙、广州、成都 5 个试点城市要继续配合部开展监测成果分析工作，按照新技术要点，2023 年 10 月底前、2024 年 1 月底前分别上报第二三季度、第四季度监测成果。22

个重点城市以交易价格为重点进行的商品住宅用地价格测算工作不再另行开展。

三、工作要求

(一) 高度重视，加强组织实施。城市地价动态监测是重要的基础性和日常工作，由部制定统一工作要求和技术规范，中国国土勘测规划院具体组织实施。省级自然资源主管部门要高度重视，加强监督指导，督促城市落实部各项工作要求。城市自然资源主管部门要负起主体责任，加强组织实施，提供监测工作所需资料，督促技术承担单位按时上报监测成果。

(二) 明确责任，确保成果质量。技术承担单位要对监测成果质量负责，估价师要对地价信息质量负责。城市自然资源主管部门要保障技术承担单位和估价师独立客观开展工作，不得调整监测成果。中国国土勘测规划院要强化数据审核和质量把关，及时反馈审核发现的问题。部适时组织抽查，通报工作情况，并支持中国土地估价师与土地登记代理人协会通过行业自律对土地估价机构和估价师实施奖惩。

(三) 落实经费，保障工作条件。城市地价动态监测工作作为中央与地方共同事权，部落实中央财政列支的重点项目经费安排，地方自然资源主管部门要按规定落实支出责任。城市自然资源主管部门要根据近期及中期工作任务安排，争取地方政府财政支持，落实经费保障，确保工作正常开展。

- 附件：1. 完善地价监测工作技术要点
2. 国家级地价监测城市名单

自然资源部办公厅

2023年9月4日

附件 1

完善地价监测工作技术要点

城市地价动态监测工作应执行《城市地价动态监测技术规范》等有关技术要求，本次调整完善的技术要点如下。本要点未涉及的技术要求，遵循既有技术规范。

1. 监测范围

1.1 监测范围应包括城区实体地域范围的市辖区集中连片区域，以及城区实体地域范围外、城镇开发边界内国土空间详细规划覆盖的城市主要拓展区域。

1.2 监测范围划定应结合城市国土空间规划拓展方向，包括城市建成区、已有土地出让的在建或未建成区及未来 5-10 年有土地供应的区域。

1.3 现有监测范围内存在的大范围非建成区域，如果连续 5 年以上无土地供应且规划目标已发生方向性调整，应予以核减。

1.4 工业用地监测范围应以工业集聚区为主，包含已有土地出让或正在建设的开发区、园区等。城区内位于规划确定的工业禁止区范围内的存量工业用地，不得纳入工业用地监测范围。

2. 地价区段

2.1 在监测范围调整的基础上，对现有地价区段进行检核，对不满足均质均价条件的区段进行调整重划。

2.2 地价区段原则上不得跨行政区界线。宗地跨行政区界限的，以该宗地主体范围坐落的行政区确定。

2.3 地价区段确定后，须根据其区位特征明确归入以下各特征区域：

——核心区：城市结构和功能的中心，公共活动和公共设施比较集中地区域；

——过渡区：城市核心区和城市边缘区之间的城市建成区；

——边缘区：城市建成区的边缘地带。

对于组团式布局或多中心的城市，以上各区域可分别包括多个连片的空间范围。

2.4 地价区段内各用途实际土地面积依据 2022 年国土变更调查数据进行统计。

3.监测点

3.1 以代表性、确定性、稳定性、标识性为原则，对现有监测点进行全面检核，保留符合条件的监测点；结合监测范围、地价区段的调整，合理增减监测点，各区段内监测点数量至少应达到 1-2 个。

3.2 优先选择符合条件的近期交易样点和标定地价体系中的标准宗地作为监测点。

3.3 监测点的用途仍按商服、住宅、工业三种类型划分，其中，商服用地对应《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（以下简称“《指南》”）中的“09 商业服务业用地”；住宅用地对应《指南》中的“0701 城镇住宅用地”；工业用地对应

《指南》中的“1001 工业用地”。

3.4 各类用地的监测点应选择与区段内该类用地的主导开发利用模式相一致的宗地。主导开发利用模式可依据建筑规模及宗地总面积占比较高确定。

3.5 地价区段内无满足相关条件的出让土地作为监测点时，可选择符合条件的、其他权利类型宗地作为监测点，按“出让”设定权利内涵。

3.6 以混合用地（土地用途为两种及以上）中某一类用途的分摊用地作为监测点的，应明确该用途的分摊比例；同一混合用地的多宗分摊用地不宜同时选做不同用途的监测点。

3.7 作为监测点的宗地，应调查获取以下信息：土地使用权类型、批准使用年限及起始使用日期、证载（批准）使用用途和实际用途、土地面积、现状及规划建筑面积、现状及规划容积率、现状开发程度等。权属状况不清晰或有违法违规用地情况的宗地不可设为监测点。

4.监测地价的内涵与价格评估

4.1 监测点地价的设定内涵是各类用地在设定开发利用条件下、对应于法定最高年期的完整出让土地使用权在特定日期的公开市场价格。其中：

——价格期日为各季度的最后一日；

——设定开发利用条件：在已建成区域，应按照区段内开发利用条件的平均水平设定开发程度（红线外 X 通，红线内场地平整）、容积率等价格内涵；在未建成区域或已出让待建区域，应按

照区段内规划条件的平均水平设定价格内涵；上述指标的“平均水平”宜根据众数值确定；

——监测点价格应为公开市场上最可实现的价格。对应的市场类型兼具一级市场和二级市场，具体评估和参数取值时，应以区段内的主导特征为依据确定；

——监测点价格的表达形式：商服、住宅用地需同时评估设定内涵下的地面地价、楼面地价；工业用地可仅评估设定内涵下的地面地价。各类用途不再评估现状开发利用条件下价格。

4.2 报告期（第 T 期）有交易发生区段的地价水平值，为监测点评估价格与交易样点修正价格的算术平均值。交易样点与区段主导开发利用模式不一致时，应作必要修正，混合用地交易样点，依据主体用途参与区段价格计算。T 期监测点评估不能以本期本区段内参与计算的交易样点作为比较实例，可以选取 3 个同级别（基准地价）一年内成交的其他交易实例。T+1 期监测点评估优选市场比较法，且必选 T 期参与计算的交易实例作为比较实例，不足 3 个的，以同级别一年内成交的其他交易实例补足。

4.3 同一估价师，在同一价格期日下，运用不同方法评估同一监测点价格时，所采用的同类参数（如重置价、房屋现值等）应保持一致。同一估价师采集评估监测点数量不应超过 30 个。

5. 评估方法的选择与运用

5.1 评估方法选择

5.1.1 除公示地价系数修正法外，《城镇土地估价规程》所列估价方法均可用于监测点价格评估。对于交易日期距估价期日一年

以内的监测点，宜选用《城市地价动态监测技术规范》所列样本修正法评估。

5.1.2 在满足方法应用条件的前提下，商服、住宅用地监测点评估优选市场比较法、剩余法。工业用地监测点评估，高级别（基准地价 1-3 级）、有租赁的，优选收益还原法。未选用的，须在技术要点表中就评估方法的选择理由做出说明。

5.1.3 当某种方法的适用条件及其评估结果的市场贴近程度显著优于其他各方法时，可仅使用该方法作为唯一评估方法，并在技术要点表中简要说明理由。

5.2 市场比较法

5.2.1 交易实例为混合用地时，应先从混合用途地价中剥离主体用途地价，再作为比较实例使用。

5.2.2 交易实例存在配建等实物地租或自持经营等权利受限情况时，应将实物地租还原为完整地价，并对照监测地价的设定内涵，对附带限制条件进行必要的修正。

5.3 剩余法

5.3.1 确定不动产交易价格时，选用实例的交易价格时点与估价期日差异不宜超过半年。

5.3.2 不动产交易价格应通过 3 个（含）以上比较实例采用比较法评估测算。比较实例的价格、位置等相关信息应在技术要点表中说明。

5.3.3 采用剩余法（土地已有建筑物）时，应注意剥离红线内开发投入对地价的影响，使之与监测点的设定内涵相一致。

5.4 收益还原法

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

5.5 成本逼近法

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

6.租金及不动产交易价格采集

在评估监测点价格的同时，估价师应同时采集监测点所在区段的商业、住宅用房的平均租金和房价。同一区段内有多个监测点的，仅采集该区段内的平均租金和房价。

7.成果上报时间

上报截止时间为每季度最后一个月的 20 日，每季度前 2 个月并上季度最后 1 个月的交易样点数据应全部纳入本季度地价信息采集范围。

附件 2

国家级地价监测城市名单

北京

天津

河北:石家庄、秦皇岛、张家口、唐山、廊坊、保定

山西:太原、大同

内蒙古:呼和浩特、包头

辽宁:沈阳、大连、本溪、辽阳、鞍山、丹东、锦州

吉林:长春、吉林

黑龙江:哈尔滨、大庆、佳木斯、牡丹江

上海

江苏:南京、无锡、常州、苏州、南通、扬州、徐州

浙江:杭州、宁波、温州、嘉兴、湖州、金华

安徽:合肥、芜湖、蚌埠、安庆

福建:福州、厦门、泉州

江西:南昌、九江、赣州

山东:济南、青岛、淄博、潍坊、烟台、临沂、枣庄、济宁、泰安

河南:郑州、洛阳、焦作、安阳、开封、平顶山

湖北:武汉、襄阳、黄石、荆州、宜昌

湖南:长沙、岳阳、株洲、湘潭、常德

广东：广州、深圳、珠海、佛山、东莞、中山、汕头、湛江、惠州、韶关

广西：南宁、柳州、北海、桂林

海南：海口、三亚

重庆

四川：成都、南充、宜宾、泸州

贵州：贵阳、遵义

云南：昆明、大理

西藏：拉萨

陕西：西安

甘肃：兰州

青海：西宁

宁夏：银川

新疆：乌鲁木齐

完善城市地价动态监测 技术要点解读

利用司

2023.9.8

提

纲

- 地价动态监测
- 完善的总体思路
- 完善的主要内容
- 工作任务和要求

一、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。



—— 《城市地价动态监测技术规范》（2007）

技术路线——

+ 针对土地交易样本相对稀少且时空分布不均，通过在监测范围内，划定均质均价的地价区段，布设监测点，每季度评估监测点市场价格，将监测点价格算数平均测算区段价格，区段价格加权平均测算城市整体价格，与前一季度对比测算城市地价增长率。

- ✓ 工作点：
- + ① 划范围
 - + ② 划区段
 - + ③ 选监测点
 - + ④ 评估
 - + ⑤ 测算、分析

二、完善的总体思路

主要目标：

提高监测结果对市场反映的灵敏度和贴合度

总体思路：

在原有技术路线的基础上，从调整监测范围、完善测算方法、深化监测分析等方面调整完善地价监测工作。

路线（步骤）不变，内容都变，大调整

注意：本次技术要点中未涉及的内容，仍按《城市地价动态监测技术规范》等相关技术要求执行。

三、本次完善的主要内容

- 调整监测范围、区段、监测点
- 完善测算方法
- 深化监测分析

✓调整监测范围

总体要求：

扩大监测范围，落实新一轮国土空间规划，适应城市发展需要，解决监测范围无法覆盖土地供应区域问题。

✓调整监测范围

原技术要求

原则上以城市建成区为准，不得突破土地利用总体规划红线范围。

新技术要求

监测范围应包括城区实体地域范围的市辖区集中连片区域，以及城区实体地域范围外、城镇开发边界内国土空间详细规划覆盖的城市主要拓展区域。

✓调整监测范围

城区实体地域范围的市辖区集中连片区域：

对原技术要求进行了进一步明确。以国土空间规划明确的城区实体地域范围作为标准，重新划定监测范围。

城市主要拓展区域：

结合城市国土空间规划拓展方向，包括城市建成区、已有土地出让的在建或未建成区以及未来5-10年有土地供应的区域。

✓调整监测范围

范围核减要求

现有监测范围内存在的大范围非建成区域，如果连续5年以上无土地供应且规划目标已发生方向性调整

位于规划确定的工业禁止区范围内的城区内存量工业用地

✓调整地价区段

原技术要求

- 同一地价区段内，地价水平比较接近或一致，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。✓
 - 各地价区段面积规模适当。✓
 - 能够完全覆盖被监测范围。✓
- 地价区段内各用途实际土地面积由各城市上报地价区段备案信息时一并上报。⊙

新技术要求

- 不跨行政区，不跨基准地价级别。
- 按照核心区、过渡区、边缘区归类。
- 区段内各用途实际土地面积由规划院（城市每季度仅上报监测点及交易样点数据）依据2022年（保持稳定，不随国土变更调查数据更新）国土变更调查数据进行统计。

✓增减监测点

原技术要求

- 代表性、确定性、稳定性、标识性。✓
- 现状容积率、开发程度等应与所在地价区段的设定条件相近。✓
- 每个区段内至少1-2个监测点。✓
- 同一宗混合用地不得同时作为不同用途的监测点。✓

新技术要求

- 优先选择符合条件的近期交易样点和标准宗地作为监测点。
- 用途与《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》对应，商服用地对应“09商业服务业用地”，住宅用地对应“0701城镇住宅用地”，工业用地对应“1001工业用地”（物流仓储用地）。
- 监测点选择应与区段内该类用地的主导开发利用模式相一致的宗地。✓
- 地价区段内无满足相关条件可作为监测点的出让土地时，可选择符合条件的、其他权利类型的宗地作为监测点，并在评估中按“出让”设定权利内涵。✓

监测点地价的设定内涵：

- 开发利用条件按照区段的**平均水平**设定。
- 监测点价格应为公开市场上最可实现的价格，**应兼具一级市场和二级市场。**
- **仅评估监测点设定内涵下的价格**，不再评现状条件下的价格。
- 商服、住宅用地需同时评估地面地价和楼面地价；工业用地可仅评估地面地价。

✓改进测算方法

总体要求：强化市场交易因素在地价监测中的反映

地价水平值计算方法

原技术要求

某用途区段地价水平值，等于区段内该用途**监测点地价的算术平均值**。

新技术要求

当季度区段内有交易发生时，用**监测点评估价格和交易样点修正价格算术平均**得到区段地价水平值。

当季度区段内无交易发生时，监测点评估价格算术平均代表区段地价水平值。

交易样点修正价格：

- 交易样点价格需要修正到监测点设定内涵下。
- 交易样点与区段主导开发利用模式不一致的，应修正。
- 交易样点为混合用地时，剥离主用途参与区段对应用途水平值计算。

对交易样点直接参与计算把握三条原则：

- + 原则上所有交易样点都必须直接参与计算。
- + 交易样点不能在同一个季度对所在地价区段重复产生影响。即交易样点不能在当季度既直接参与计算，又作为比较实例参与区段内监测点地价评估。但可作为其他地价区段的比较实例。
- + 交易样点应对所在区段地价水平值产生一定时间的影响。即如果上季度区段内有交易样点，本季度监测点评估优选市场比较法，且必选上季度的交易样点作为比较实例。

示例：区段1中有监测点A、B，一季度产生交易样点C、D，二季度产生交易样点E；区段2中有监测点F，一季度无交易样点，二季度产生交易样点G；区段1和区段2处于同一基准地价级别。

一季度：

区段1地价水平值： $(A\text{的评估价格}+B\text{的评估价格}+C\text{的修正价格}+D\text{的修正价格}) / 4$

区段2地价水平值：F的评估价格

A、B价格评估时可以用市场比较法，但不能选择C和D作为比较实例

F价格评估时可以选择C、D作为比较实例

二季度：

区段1地价水平值： $(A\text{的评估价格}+B\text{的评估价格}+E\text{的修正价格}) / 3$

区段2地价水平值： $(F\text{的评估价格}+G\text{的修正价格}) / 2$

A、B价格评估时必须优选市场比较法，且必选C和D作为比较实例，但不能选择E作为比较实例

F价格评估时可以选择C、D、E作为比较实例，但不能选择G作为比较实例

评估方法：

- 不得使用公示地价系数修正法。
- 对于交易日期距估价期日一年以内的监测点，宜选用样本修正法评估。
- 商服、住宅用地监测点评估优先选用市场比较法、剩余法；工业用地监测点评估，位于基准地价1-3级的，或有租赁信息数据的，优选收益还原法。
- 当某种方法的适用条件及其评估结果的市场贴近程度显著优于其他各方法时，可仅使用该方法做为唯一评估方法。

注意：同一估价师所负责监测点数量上限由15个增加到30个。（并非必须负责30个）

评估方法的使用

市场比较法：

- 同级别一年内成交的3个交易实例作为比较实例。
- 交易实例为混合用地时，剥离主用途地价作为比较实例。
- 交易实例存在配建等实物地租时，应先还原为完整地价。
- 交易实例存在自持经营等权利受限情况时，应对附带限制条件进行必要的修正。

剩余法：

- 确定不动产交易价格时，应通过至少3个比较实例采用比较法评估测算，选用比较实例的交易价格时点与估价期日相差不超过半年。
- 对已有建筑物土地采用剩余法评估时，应注意剥离红线内开发投入对地价的影响。

收益还原法：

根据租赁市场的客观情况，可选用收益不变或收益递增模型，合理确定收益变化规律，评估收益价格。

成本逼近法：

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

注意：同一估价师，同一价格期日下，运用不同方法评估同一监测点价格时，所采用的同类参数（如重置价、房屋现值等）应保持一致。

✓深化监测分析

原技术要求

各用途城市地价水平值

各用途城市地价增长率

各用途城市地价指数

新技术要求

建立城市、**市辖区、交易发生区段**多层次立体化指标分析体系。

城市可根据管理工作需要，通过组合地价区段，分版块或分圈层测算地价变化情况，及时掌握城市内部地价水平的空间分异。

三变

- 监测范围
- 地价区段
- 成果展现

- 水平值
- 区段增长率
- 分层空间差异

三不变

- 同质可比的技术逻辑
- 增长率曲线的连续性
- 监测工作相对稳定性

四、工作任务和要求

2023年10月底前：

城市完成监测范围、地价区段和监测点调整报部。
规划局按照审核规则予以审核回复。

2024年3月20日前：

估价师采集监测点数据并交易样点数据上报系统。
技术承担单位上报数据衔接成果。
技术负责人填报各用途地价变化率经验值。

- 每季度成果上报截止时间调整为：季度最后一个月20日前。

+ 谢谢大家!

城市地价动态监测技术 工作要求介绍

汇报人：王光磊

时间：2023.09.08

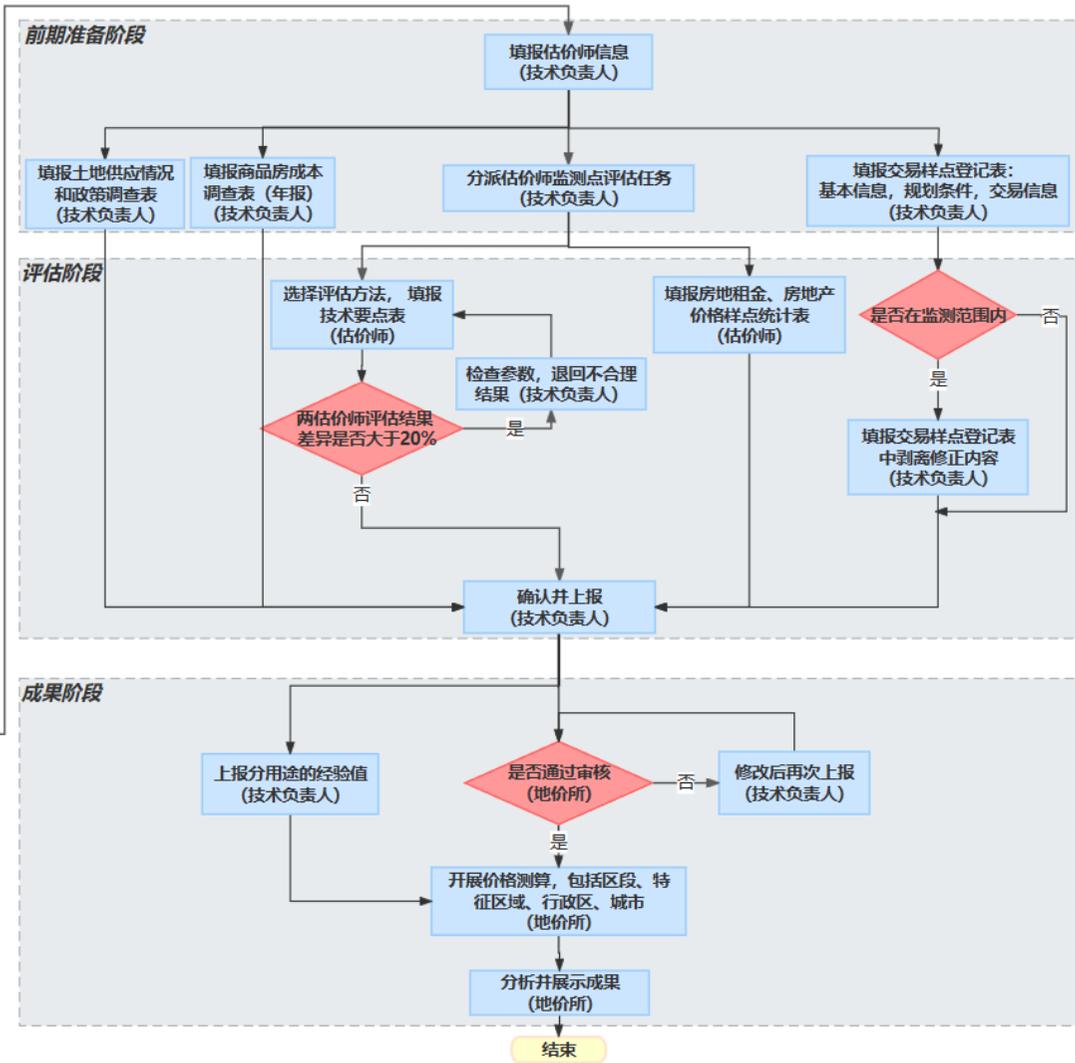
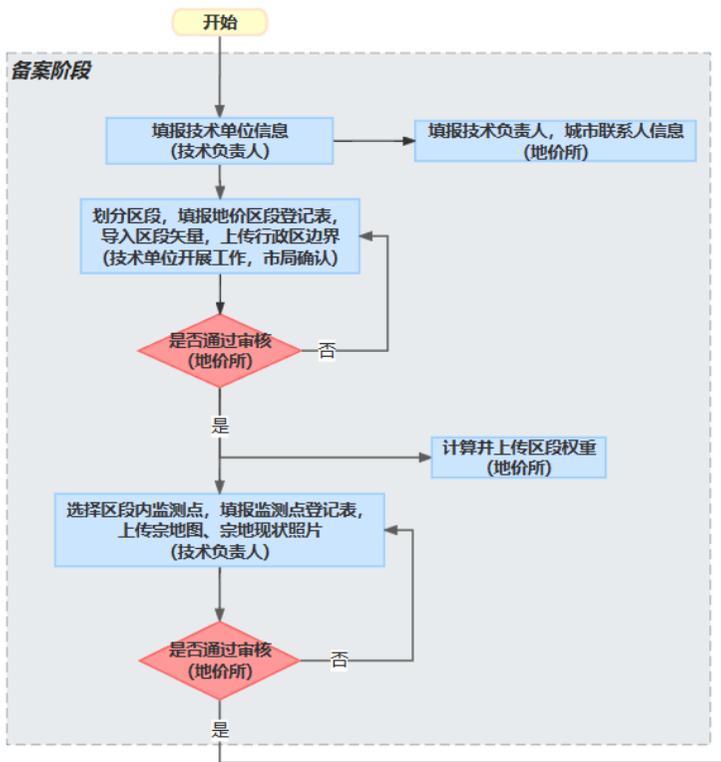


目 录

CONTENTS

- 一、 地价监测总体工作流程
- 二、 监测范围、地价区段、监测点调整审核办法
- 三、 地价区段、监测点信息数据采集
- 四、 数据指标衔接说明
- 五、 系统构建设想
- 六、 工作时间安排

一、地价监测总体工作流程



二、监测范围、地价区段、 监测点调整审核办法

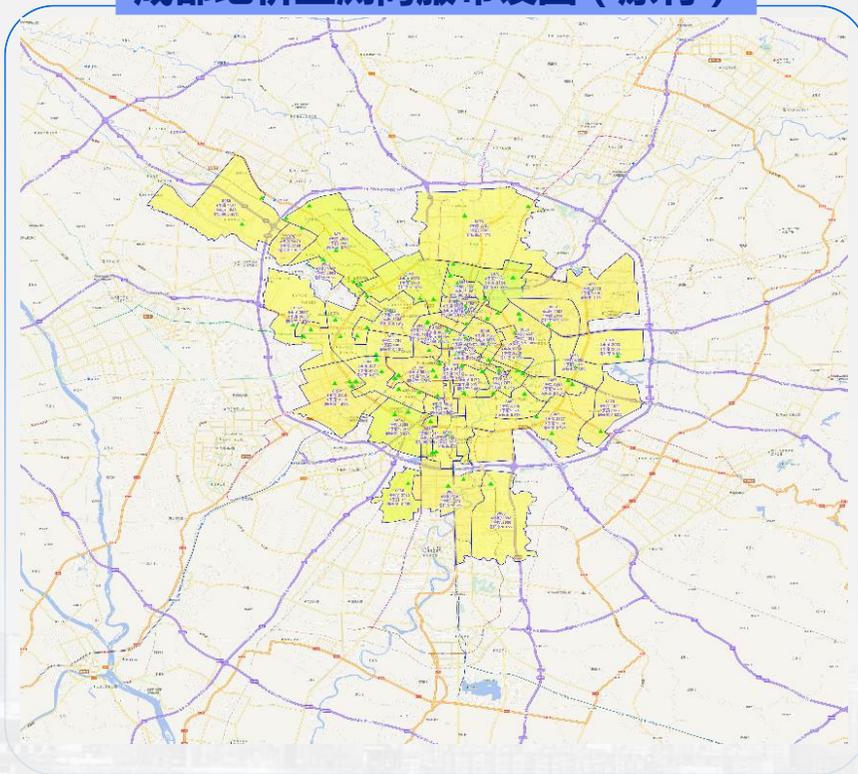
监测范围、地价区段、监测点调整审核办法

（一）监测范围调整要点及审核办法

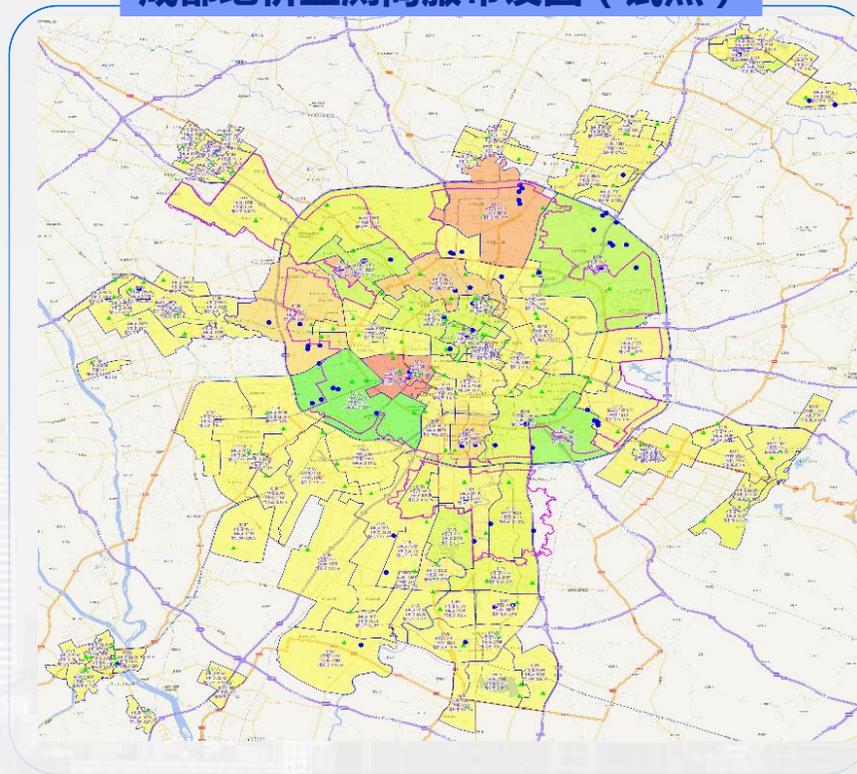
- ◆ **优化要求：**明确地价监测范围为城市国土空间规划城镇开发边界内，以城区实体地域范围为主体，包含城区实体地域范围外的国土空间详细规划覆盖区域、已有土地出让的在建或未建区域；同时，核减现有监测范围内存在的连续五年以上无土地供应且规划目标已发生方向性调整的大范围非建成区域；工业监测范围以工业集聚区为主，包含已有土地出让或正在建设的开发区、园区等。城区内正在使用的存量工业用地，如果位于规划确定的工业禁止区范围内，不得纳入工业用地监测范围。
- ◆ **审核办法：**将行政区划图、土地利用现状图、卫星影像图、基准地价图、国土空间规划城镇开发边界、城区实体地域范围、包含有已出让土地区域、未来5-10年有土地供应区域等信息的地图，以及包含有工业聚集区、已出让工业土地的开发区或园区、正在建设的开发区或园区、城区内规划确定的工业禁止区等信息的地图，分图层导入图件处理软件，形成工作底图。依照工作底图，比照现有监测范围进行判断，根据实际情况补充和核减。
- ◆ **判定原则：**
 - 1.监测范围不应突破城市行政区划范围及国土空间规划城镇开发边界；
 - 2.监测范围在底图套合后，应包括城区实体地域范围的市辖区集中连片区域、城镇开发边界内国土空间详细规划覆盖的城市主要拓展区域；
 - 3.监测范围划定是否结合城市国土空间规划拓展方向，包括城市建成区、已有土地出让的在建或未建成区及未来5-10年有土地供应的区域；
 - 4.工业用地监测范围是否以工业集聚区为主，包含已有土地出让或正在建设的开发区和园区，是否核减规划确定的非工业区内存量工业用地；
 - 5.是否完成核减现有监测范围内存在的连续五年以上无土地供应且规划目标已发生方向性调整的大范围非建成区域。

试点城市工作经验

成都地价监测商服布局图（原有）

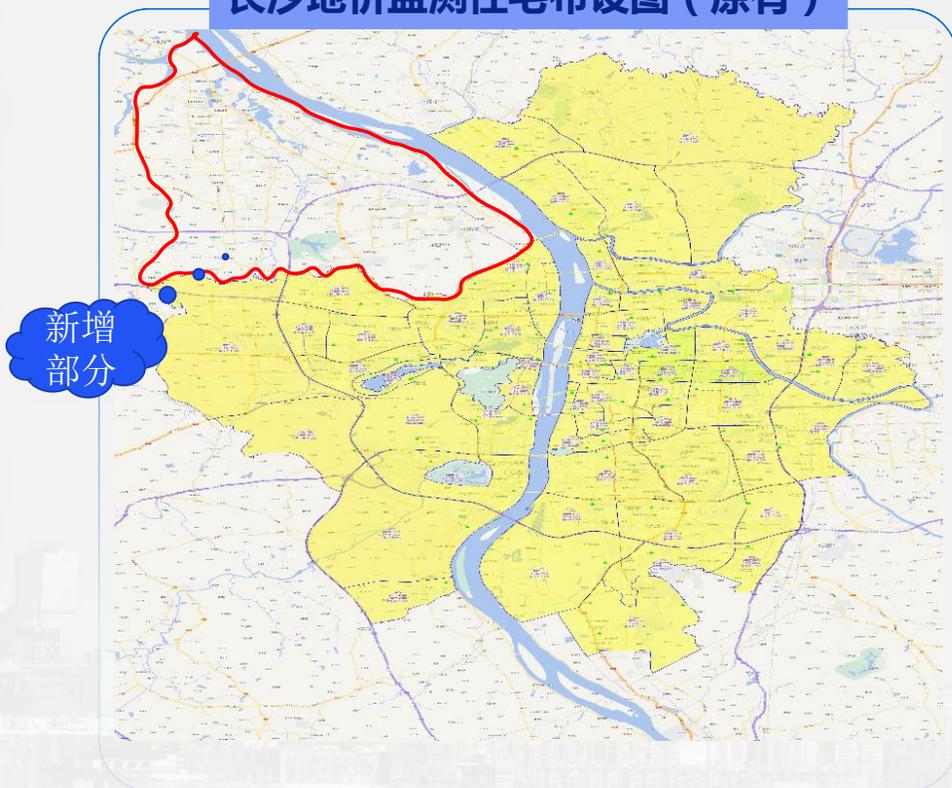


成都地价监测商服布局图（试点）

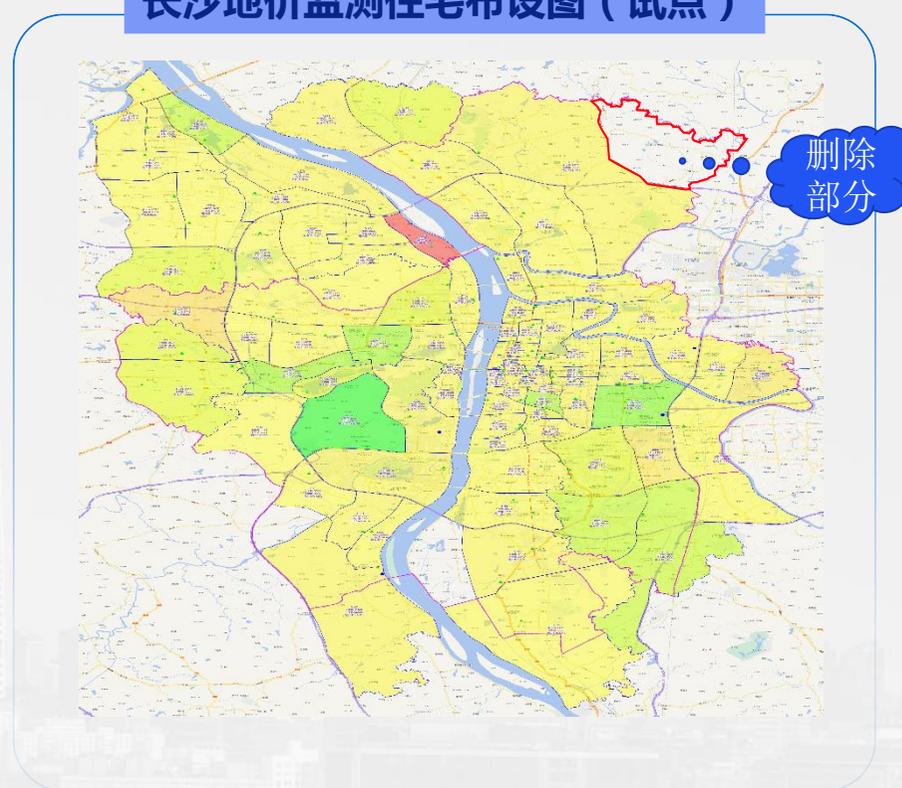


试点城市工作经验

长沙地价监测住宅布设图（原有）



长沙地价监测住宅布设图（试点）

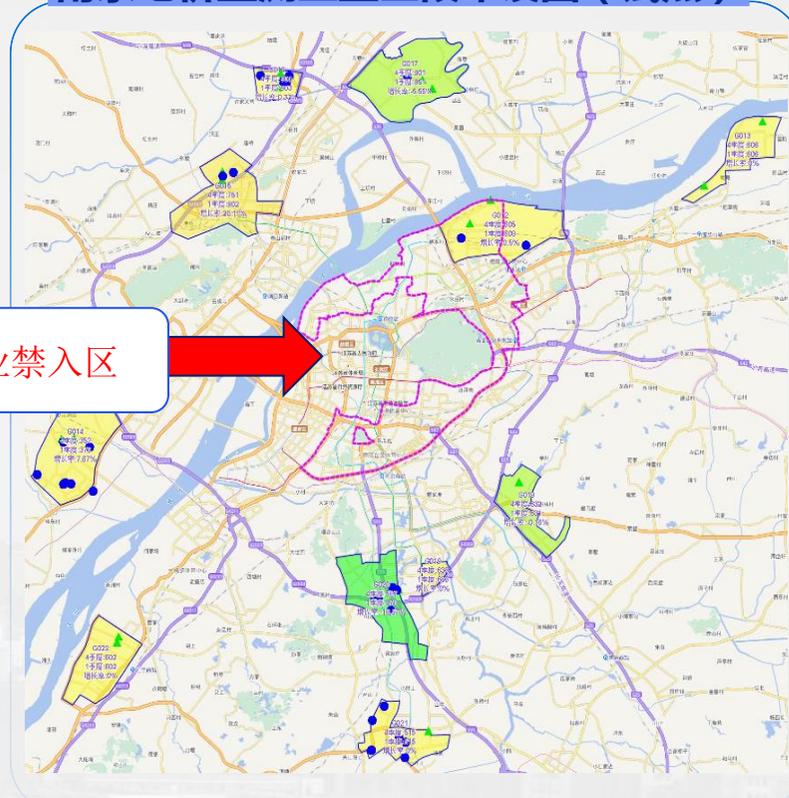


试点城市工作经验

南京地价监测工业区段布设图（原有）



南京地价监测工业区段布设图（试点）

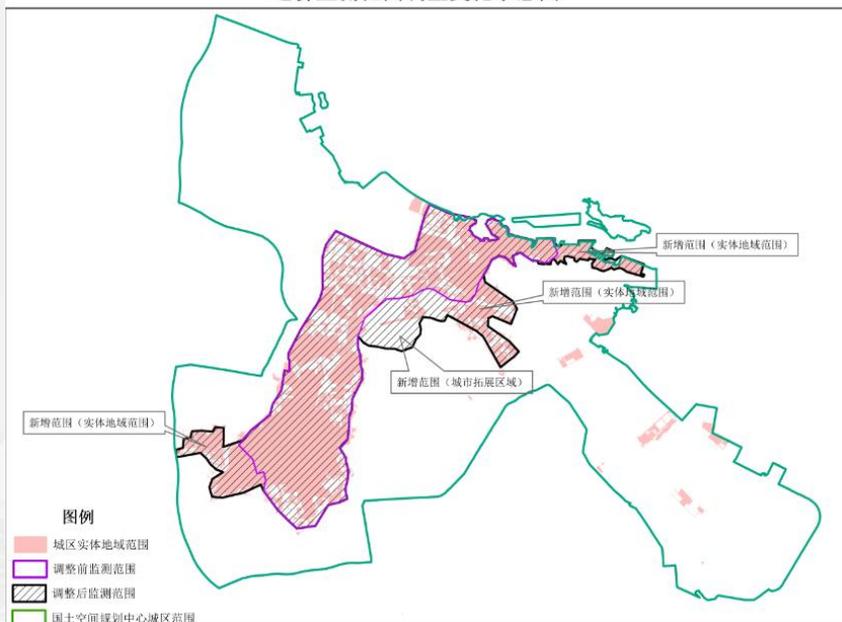


规划确定工业禁入区

相关示例

- 应调查含城区实体信息、监测范围信息、相关规划信息，土地供应信息等。

地价监测范围调整变化示意图



监测范围、地价区段、监测点调整审核办法

(二) 地价区段调整要点及审核办法

- ◆ **优化要求**：在监测范围调整的基础上，对现有地价区段进行检核，对不满足均质均价条件的区段进行调整重划；地价区段原则上不得跨行政区界线。宗地跨行政区界限的，以该宗地主体范围坐落的行政区确定所在区段；地价区段确定后，须根据其区位特征明确归入各特征区域（核心、过渡、边缘区）；地价区段内各用途实际土地面积依据2022年国土变更调查数据进行统计。
- ◆ **审核办法**：依照已形成的工作底图以及最新公示地价信息、遥感影像、最新行政区划等信息，审定优化后的地价区段。根据实际情况提出区段划定合理性判定。
- ◆ **判定原则**：
 - 1.符合“技术规范”要求的原监测区段应继续沿用；
 - 2.同一区段内，地价水平比较接近或者一致；
 - 3.同一区段内，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；
 - 4.区段边界位置不准确、分割宗地的，可根据实际情况调整、细化区段边界；
 - 5.依均质均价原则，新补充的监测范围根据情况可新设区段或并入相邻近似区段，并相应增设监测点；
 - 6.各区段的面积规模适当，最小为一个街区范围，并原则上保持地块的完整性；
 - 7.区段原则上不得跨行政区界线；
 - 8.各区段彼此相连，能够完全覆盖被监测范围；
 - 9.监测区段设定条件应必须包括设定容积率和设定开发程度；
 - 10.区段优化确定后，区段内各用途实际土地面积依据2022年国土变更调查中的国有数据，按照商服05H1、住宅0701、工业0601+201A的分类标准由国家端统一进行统计。

地价区段优化要点及审核办法

| 优化技术要求 | 现行技术要求 | 审核技术细节及注意事项 |
|--|--|---|
| <p>地价区段原则上不得跨行政区界线。宗地跨行政区界限的，以该宗地主体范围坐落的行政区确定所在区段。</p> | <p>各地价区段彼此相连，能够完全覆盖被监测范围，不考虑区段是否跨越城市内部区级行政区问题。</p> | <p>在初步地价区段基础上，叠加区级行政区界线，对跨行政区界线的地价区段，进行分割、合并处理。各地价区段彼此相连，能够完全覆盖被监测范围。</p> |



地价区段优化要点及审核办法

技术要求

地价区段确定后，须根据其区位特征明确归入以下各特征区域：

——核心区：城市结构和功能的中心，公共活动和公共设施比较集中地区域；

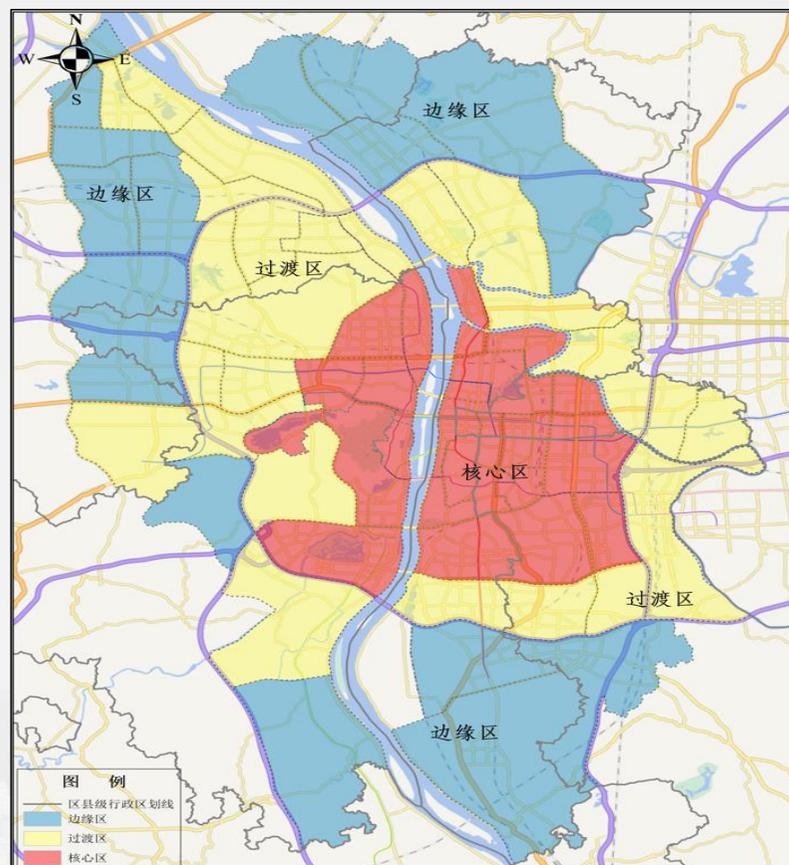
——过渡区：城市核心区和城市边缘区之间的城市建成区；

——边缘区：城市建成区的边缘地带。

对组团式布局或多中心的城市，以上各区域可分别包括多个连片的空间范围。

审核技术细节及注意事项

由城市自行划定，但在划定过程中，应充分考虑城市功能分区，建设开发程度与价格区域梯度变化等方面。



监测范围、地价区段、监测点调整审核办法

(三) 监测点调整要点及审核办法

- ◆ **优化要求：**简化宗地信息获取内容；明确提出交易样点和标定地价体系中的标准宗地作为监测点；提出主导开发利用模式要求；明确无“出让”地块区域选点要求。
- ◆ **审核办法：**满足“技术规范”选点要求基础上，在优化后的监测范围和地价区段经中国国土勘测规划院审核通过后，技术单位在中国城市地价动态监测工作平台上完成监测点布设。符合要求的原有监测点原则上应保持稳定。
- ◆ **判定原则：**
 1. 新增监测范围应根据密度要求布设监测点，布设完成后每监测区段至少达到1个及以上监测点，如存在多个监测点的应均匀分布；
 2. 以混合用地（土地用途为两种及以上）中某一类用途的分摊用地做为监测点的，应明确该用途的分摊情况且其他用途不可再被选为监测点；
 3. 在大地块内，独立存在规划指标，且取得不动产权证书的小地块（非单元房），可分别设立监测点；
 4. 商服用途地价监测点应根据监测区段内具有代表性的二级地类用途设置。不应以住宅小区中的某一套单元房分摊宗地设立为住宅地价监测点。工业地价监测点不包括仓储、采矿用地；
 5. 选择无他项权利限制、权属状况清晰、无争议、无查封的宗地作为监测点。临时用地、违建土地、闲置土地、烂尾楼用地或有其它违法违规行为的宗地不设为监测点；以划拨为主的住宅地价区段，可选择划拨国有建设用地使用权的宗地为地价监测点。以租赁为主要交易方式的工业地价区段，可选择用地效益不低于行业平均水平的租赁国有建设用地使用权宗地作为监测点。上述宗地应在《监测点登记表》“备注”栏中予以说明，设定权利按“出让”设定并评估；
 6. 宜优先选择符合条件的近期交易点和标定地价体系中的标准宗地作为监测点；
 7. 《监测点登记表》由技术单位登录中国城市地价动态监测工作平台填写，或下载平台提供的表格模板填写后，将表格上传平台。



三、地价区段、监测点 信息数据采集

地价区段、监测点信息数据采集

(一) 地价区段、监测点基础信息采集

- ◆ **采集内容**：城市自然资源管理部门工作负责人联系信息，技术承担单位技术负责人联系信息，监测范围及区段布设图件等适量信息（含公示地价信息、空间规划信息、实体城区范围边界信息等）、地价区段基本信息，监测点基本信息、估价师基本信息及监测点任务分配情况等。
- ◆ **采集办法**：由技术单位统一收集后，通过系统填报及表格填报系统整体导入两种并行模式采集。
具体内容如下：

表1 监测点登记表

表1主要是对监测点基本情况、权利状况、利用状况、影响因素及价格状况进行登记统计。

表1 监测点登记表

| | | | | | |
|------|------|----------------|------|-------|--|
| 基本情况 | [1] | 监测点编号 | | | |
| | [2] | 城市 | | | |
| | [3] | 所在行政区 | | | |
| | [4] | 用途类型 | | | |
| | [5] | 所在土地级别 | | | |
| | [6] | 所在区县编号 | | | |
| | [7] | 土地位置 | | | |
| | [8] | 特征区域 | | | |
| 权利状况 | [9] | 土地使用卷 | | | |
| | [10] | 土地使用权类型 | | | |
| | [11] | 证载(批准)使用用途 | | | |
| | [12] | 他项权利 | | | |
| | [13] | 终止使用日期 | | | |
| | [14] | 批准使用年限(年) | | | |
| | [15] | 土地使用证(不动产权证)编号 | | | |
| | [16] | 宗地号 | | | |
| 利用状况 | [17] | 土地实际用途 | | | |
| | [18] | 土地面积(平方米) | | | |
| | [19] | 现状建筑面积(平方米) | | | |
| | [20] | 规划建筑面积(平方米) | | | |
| | [21] | 现状容积率 | | | |
| | [22] | 规划容积率 | | | |
| | [23] | 现状开发程度 | | | |
| | [24] | 规划限制 | | | |
| 影响因素 | [25] | 主要建筑物 | | | |
| | [26] | 距市中心距离(公里) | | | |
| | [27] | 临街状况 | | | |
| | [28] | 周围交通条件 | | | |
| | [29] | 周围环境条件 | | | |
| | [30] | 地质条件 | | | |
| | [31] | 宗地形状 | | | |
| 价格状况 | [32] | 基准地价(元/平方米地价: | 楼面价: | 基准日: | |
| | [33] | 该宗地的交易价格楼面价: | 楼面价: | 交易日期: | |
| 备注 | [34] | | | | |

填表说明:
 1.此表用于监测点资料的初始登记与变更登记。
 2.用途类型:商服、住宅、工业。
 3.土地实际用途填写:对土地实际利用状况做具体描述。

填表单位: _____ 填表人: _____ 填表日期: _____

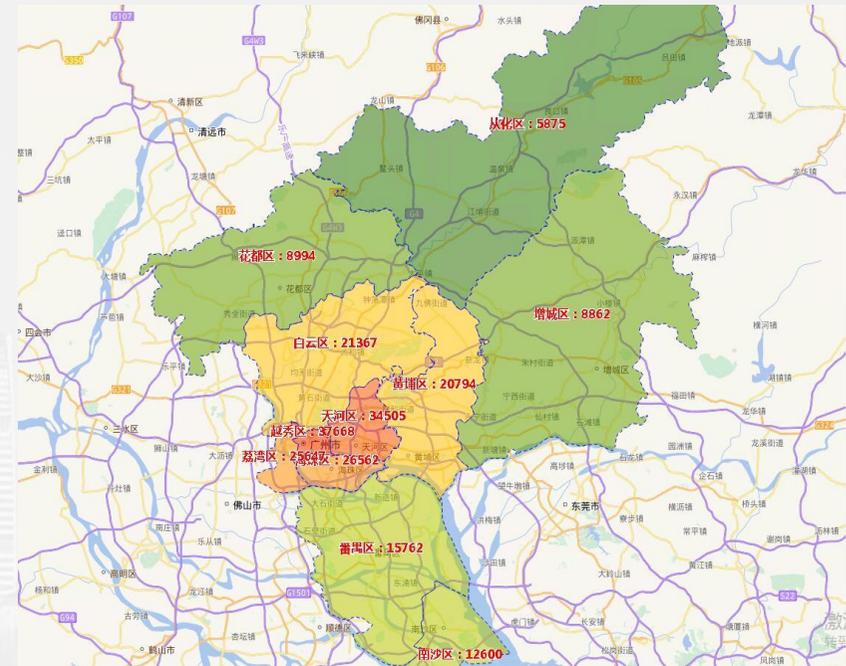
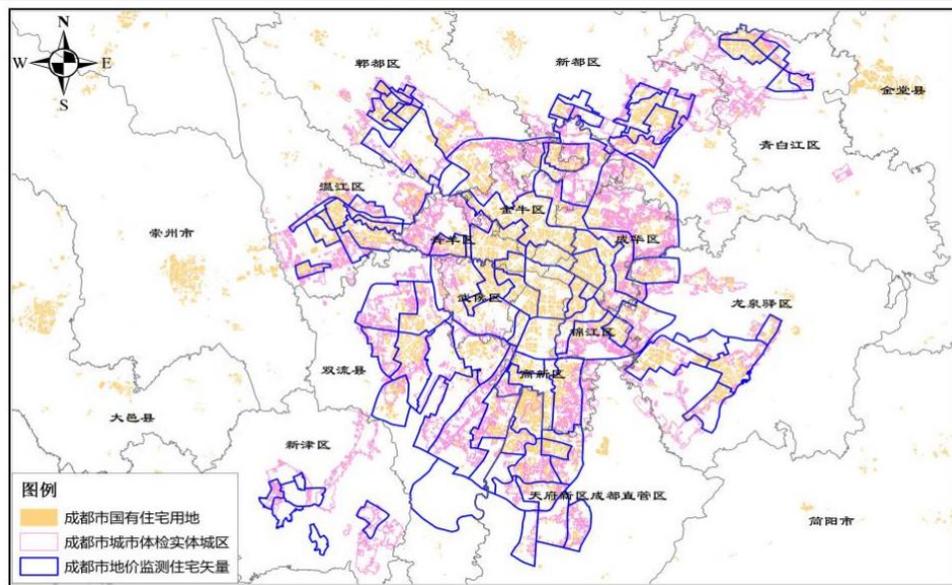
表2 地价区段登记表

表2主要是对地价区段基本情况（区段编码、区段类型、所在土地级别、区段总面积等）、区段设定条件（设定容积率、设定开发程度等）进行登记统计。

| | | | |
|---|------|----------|--|
| 区段基本情况 | [1] | 区段编码 | |
| | [2] | 城市 | |
| | [3] | 所在行政区 | |
| | [4] | 区段类型 | |
| | [5] | 所在土地级别 | |
| | [6] | 特征区域 | |
| | [7] | 区段总面积（平方 | |
| 区段设定条件 | [8] | 设定容积率 | |
| | [9] | 设定开发程度 | |
| 备注 | [10] | | |
| 填表说明： 1. 此表用于各监测城市地价区段信息的初始登记与变更登记。 2. 区段编码：共4位编码，第1位为区段类型S（商服）、J（住宅）、G（工业），后3位为顺序码。 3. 区段不在基准地价范围内的，选填“级别外”。 4. 特征区域：核心区、过渡区、边缘区。 5. 区段类型：商服、住宅、工业。 | | | |
| 填表单位： | | 填表人： | |
| | | 填表日期： | |

图件信息示例

- 含实体城区，监测相关，行政区划，基准地价等矢量信息。



地价区段、监测点信息数据采集

(二) 监测点评估信息采集

- ◆ **采集内容**：各评估方法相关参数及评估结果等。
- ◆ **采集办法**：由技术单位分配各估价师监测点任务，由估价师实际评估后上交，通过系统填报及表格填报整体导入系统两种并行模式采集。具体内容如下：

监测点评估信息采集

（一）监测点技术要点表总体优化情况

1.总体思路

对照《城镇土地估价规程》，对每种评估方法使用的评估参数进行详细展开，同时将根据本次优化的技术要求对表格进行优化。

2.总体原则

既严格按照规程规范编制，又满足各地修正体系等实际情况，扩展参数表格。

3.共同优化的内容

（1）测算结果只保留设定条件下评估价格

为使监测点的结果同质可比，本次表7只保留设定条件下评估价格。

（2）删除本评估方法以外的权重及价格情况

本次优化将原表9细分为每种评估方法单独采用一张技术要点表展示其测算的关键参数，不列出所有选用的评估方法的权重及另一种评估方法的结果。

监测点评估信息采集

表7-1 监测点评估【市场比较法】技术要点表

| 监测点编号: | | 估价师姓名: | 估价师证号: | 用途: | 土地面积 (m ²): | 容积率: | 位置: | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-------------|------------|--------|----------|-------------------------|------|-------------|--------|----------------------------|----------------------------|------|----------|----------|----------|----------|----------|--------------------------|------|----------------------------------|------|------|--|
| (二) 比 1 (交通: (5 | 基本情况 | | | | | | | | | | 修正情况 | | | | | | 比准价格 (元/m ²) | 权重 | 本方法设定条件下评估价格 (元/m ²) | | | |
| | 名称 | 位置 | 土地用途 | 具体利用类型 | 所在土地级别 | 开发程度 | 容积率 | 成交时间 | 成交楼面单价 (元/m ²) | 成交地面单价 (元/m ²) | 修正体系 | 交易情况修正系数 | 估价期日修正系数 | 区域因素修正系数 | 个别因素修正系数 | 使用年期修正系数 | | | 其他修正系数 | 地面价 | 楼面价 | |
| | 监测点 | | | | | | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | | | | |
| | 比较实例1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 比较实例2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 比较实例3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 市场比较法 评估 | 区域因素 修正 | | 商服繁华程度 | 产业集聚程度 | 交通条件 | 公用设施及基础设施水平 | 区域环境条件 | 规划条件 | 土地使用限制 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | |
| | | | 比较实例1 | 修正说明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 修正系数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 比较实例2 | 修正说明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 修正系数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 比较实例3 | 修正说明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 修正系数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 个别因素 修正 | 个别因素 修正 | | 土地开发程度修正 | 宗地位置 | 面积 | 形状 | 临街状况 | 宗地内基础设施水平 | 地势 | 地质 | 水文状况 | 容积率 | 其他规划限制条件 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | |
| | | | 比较实例1 | 修正说明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 修正系数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 比较实例2 | | | 修正说明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 修正系数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 比较实例3 | | | 修正说明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 修正系数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 备注 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

监测点评估信息采集

表7-1 监测点评估【市场比较法】技术要点表

| 监测点编号: | | 估价师姓名: | 估价师证号: | 用途: | 土地面积 (m ²): | 容积率: | 位置: | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------|--------|--------|----------|-------------------------|------|-------------|--------|----------------------------|----------------------------|------|----------|----------|----------|----------|----------|--------------------------|------|----------------------------------|------|------|
| 比 况 状 况 市 场 比 较 法 评 估 | 基本情况 | | | | | | | | | | 修正情况 | | | | | | 比准价格 (元/m ²) | 权重 | 本方法设定条件下评估价格 (元/m ²) | | |
| | 名称 | 位置 | 土地用途 | 具体利用类型 | 所在土地级别 | 开发程度 | 容积率 | 成交时间 | 成交楼面单价 (元/m ²) | 成交地面单价 (元/m ²) | 修正体系 | 交易情况修正系数 | 估价期日修正系数 | 区域因素修正系数 | 个别因素修正系数 | 使用年期修正系数 | | | 其他修正系数 | 地面价 | 楼面价 |
| | 监测点 | | | | | | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | | |
| | 比较实例1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 比较实例2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 比较实例3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 区域因素修正 | | | 商服繁华程度 | 产业集聚程度 | 交通条件 | 公用设施及基础设施水平 | 区域环境条件 | 规划条件 | 土地使用限制 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 |
| | | 比较实例1 | 修正说明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 修正系数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 比较实例2 | 修正说明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 修正系数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 比较实例3 | 修正说明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 个别因素修正 | | | 土地开发程度修正 | 宗地位置 | 面积 | 形状 | 临街状况 | 宗地内基础设施水平 | 地势 | 地质 | 水文状况 | 容积率 | 其他规划限制条件 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 | 因素名称 |
| | | 比较实例1 | 修正说明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 修正系数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 比较实例2 | | 修正说明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 修正系数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 比较实例3 | 修正说明 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 修正系数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 备注 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

监测点评估信息采集

(二) 市场比较法 (表7-1)

根据《城镇土地估价规程》市场比较法的基本公式，测算思路，增加评估过程中使用的参数，包括三个比较实例的修正说明和修正系数，具体情况如下。

3. 增加修正体系的选择

针对不同用地的地价表现形式不一致，增加了修正体系的选择，分别是楼面地价修正体系和地面地价修正体系。

表7-1 监测点地价评估【市场比较法】技术要点表

| 用途: | | | | | |
|------|-------------------------------|-------------------------------|----------|----------|----------|
| 成交时间 | 成交楼面单价 (元/m ²) | 成交地面单价 (元/m ²) | 修正体系 | 交易情况修正系数 | 估价期日修正系数 |
| / | | | | / | / |
| | | | 楼面地价修正体系 | | |
| | | | 地面地价修正体系 | | |
| | | | | | |

监测点评估信息采集

(三) 收益还原法 (表7-2)

根据《城镇土地估价规程》收益还原法的基本公式，测算思路，细化评估过程中使用的参数，包括年总收益、年总费用、房屋重置价和房屋成新度等。

表7-2 监测点评估【收益还原法】技术要点表

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|---------|--------------|----------------------------|-------------------------|-------------|-----------|--------|--------|--------|-----|-------|--|-----------|-------------------------------|-----|
| 监测点编码: | | | 估价师姓名: | | | 估价师证号: | | | 用途: | | | 土地面积 (m ²): | | | 容积率: | | | 位置: | | | | | |
| 收益还原法评估 | 土地纯收益 | | | 不动产年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 年纯收益 (万元) | 年纯收益单价 (元/m ²) | 土地纯收益递增或递减比例 (%) | 年总收益 (万元) | 年收益单价 (元/m ²) | 租金收入 (元/m ² ·年) | 押金利息收入 (元/m ² ·年) | 其他收入 (元/m ² ·年) | 出租率 (%) | 有效出租面积比率 (%) | | | | | | | | | | | 土地总价 (万元) | 设定条件下评估价格 (元/m ²) | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 地面价 | 楼面价 |
| | 不动产年总费用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 年总费用 (万元) | 年费用单价 (元/m ²) | 管理费 (元/m ²) | 维修费 (元/m ²) | 房屋年保险费 (元/m ²) | 其他费用 (元/m ²) | 税费 (元/m ²) | | | | 房屋重置价 (万元) | 房屋重置单价 (元/m ²) | 房屋成新度 (%) | 房屋折旧总额 (万元) | 房屋现值 (万元) | 还原率 | | | | | | | | |
| | | | | | | 税费合计 | 房产税 | 增值税及附加 | 其他税费 | | | | | | 综合 (%) | 房屋 (%) | 土地 (%) | | | | | | |
| 备注 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 填表说明: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1、此表用于土地估价师测算监测点价格时收益还原法的技术要点表。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2、在填写本表相应内容时，按照实际采用的参数如实填写。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3、根据租赁市场的客观情况，可选用收益不变或收益递增模型，合理确定收益变化规律，评估收益价格。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4、当某种方法的适用条件及其评估结果的市场贴进程度显著优于其他各方法时，可仅使用该办法做为唯一评估方法，并在“备注”栏中简要说明理由。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 表单位: | | | | | | | | | | | | | | | | 表人: | | | 填表日期: | | | | |

监测点评估信息采集

(四) 成本逼近法 (表7-3)

根据《城镇土地估价规程》细化评估过程中使用的参数，包括土地取得费、各项税费、年期修正系数等

表7-3 监测点评估【成本逼近法】技术要点表

| 监测点编码: | 估价师姓名: | | | 估价师证号: | | | 用途: | | | 土地面积 (m ²): | 容积率: | 位置: | | | | | |
|---|----------|--------------------------------|------------------------------|----------|------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------|-----------|--------------------------|--------|-------------------------------|--------|-----|-----|
| 成本逼近法评估 | 土地取得成本 | | | 土地开发成本 | | | 税费 | | | | 土地总价 (万元) | 年期修正 | | 设定条件下评估价格 (元/m ²) | | | |
| | 总价 (万元) | 征收补偿安置费用单价 (元/m ²) | 客观市场购置单价 (元/m ²) | 总价 (万元) | 单价 (元/m ²) | 税费额 (万元) | 耕地占用税 (元/m ²) | 耕地开垦费 (元/m ²) | 占用菜地的新菜地开发建设基金 (元/m ²) | 教育费附加 (元/m ²) | | 其他税费 (元/m ²) | 年期修正系数 | 土地还原率 (%) | 其他因素修正 | 楼面价 | 楼面价 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 开发周期 (年) | 利息 | | | 利润 | | | 土地增值 | | | | | | | | | |
| | | 利息额 (万元) | 利息率 (年) (%) | 利润额 (万元) | 利润率 (%) | 土地增值额 (万元) | 土地增值率 (%) | | | | | | | | | | |
| 备注 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 填表说明: 1、此表用于土地估价师测算监测点价格时成本逼近法的技术要点表。 2、应根据监测点所在区位,合理选用国有土地征收模式、集体土地征收模式或通过市场交易获得土地的模式确定土地取得费,表中的征收补偿安置费用和客观市场购置费用选其一填写。 3、在填写本表相应内容时,按照实际采用的参数如实填写。 4、当某种方法的适用条件及其评估结果的市场贴近程度显著优于其他各方法时,可使用该方法作为唯一评估方法,并在“备注”栏中简要说明理由。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 填表单位: | | | | 填表人: | | | | | | | | 填表日期: | | | | | |

地价区段、监测点信息数据采集

(四) 其他信息采集

- ◆ **采集内容**：监测点区域租金和房价数据采集，土地供应情况和政策信息采集，分用途经验值采集等。
- ◆ **采集办法**：监测点区域租金和房价数据采集由估价师完成并上报，土地供应情况和政策信息采集由技术单位统一采集上报，分用途经验值数据由技术负责人上报系统。
- ◆ **采集注意事项**：无

地价区段、监测点信息数据采集—其他信息采集

➤ 租金采集

- **采集方式**：网络成交数据、线下房地产中介机构掌握成交数据、现场走访调查数据等多种途径均可。
- **时间要求**：需采集当季度区段内实际租金成交案例价格水平，经调查区段内当季度确实无新成交案例的，可以采取近期成交案例，根据区域供需变动情况，进行适当修正后确定取值。
- **数据确定方式**：调查区段内与监测点类似物业的出租案例，租金内涵剥离除不动产以外的其他部分收入后，确定不动产租金水平。每个区段根据调查实例结合区段情况，采取直接平均或加权平均方式综合确定区段平均租金水平。
- **其他要求**：数据采集过程中，估价师应做好案例采集和租金测算的相关记录并留取相关证明材料。
- **数量（2-3个）、选择要求（小区均价）租金、房价可为相同点**

地价区段、监测点信息数据采集—其他信息采集

➤ 不动产交易价格采集

- **采集方式**：网络成交数据、线下房地产中介机构掌握成交数据、现场走访调查数据和不动产登记数据等多种途径均可。
- **时间要求**：需采集当季度区段内实际成交案例价格水平，经调查区段内当季度确实无新成交案例的，可以采取近期成交案例，根据区域供需变动情况，进行适当修正后确定取值。
- **数据确定方式**：调查区段内与监测点类似物业的买卖案例，售价内涵剥离除不动产以外的其他部分，并按照合法税费负担修正后，确定不动产正常交易价格水平。每个区段根据调查实例结合区段情况，采取直接平均或加权平均方式综合确定区段平均售价水平。
- **其他要求**：数据采集过程中，估价师应做好案例采集和租金测算的相关记录并留取相关材料。
- **数量（2-3个）、选择要求（小区均价）租金、房价可为相同点**
- **分类住宅租金、房价收齐，商业租金收齐（房价尽可能收齐），工业不做硬性要求**

地价区段、监测

土地供应情况和

表5由技术单位统计填

- 1. 本季度土地供应变化量情况、不同区域土地供应情况、不同区域土地供应方向、力度等；
- 2. 新出台的与土地相关的政策、影响力等；
- 3. 新发生的较大的与土地相关事件、作用方向、影响力等。
- 4. 新发生的其它较大

表5 土地供应情况和政策调查表

| | | 时间 | | 年 / 第 | 季度 | | |
|--|---------------------------------------|----------|-------|-------|--|----------|--------------|
| 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，监测范围内）： | | | | | | |
| | (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为： | | | | -5%~-3% | | |
| | 2、不同用途土地供应量情况（大致判断，选择一项）： | | | | | | |
| (1) 供应最多用途： | | 商业 | 工业 | | | | |
| (2) 供应最少用途： | | 系统提交 | 居住 | | | | |
| 本季度土地供应的变化情况 | 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）： | | | | | | |
| | (1) 增量土地供应量： | | 增加 | 持平 | | | |
| | (2) 存量土地供应量： | | 减少 | | | | |
| | 4、不同区域土地供应量情况（大致判断，选择一项）： | | | | | | |
| (1) 供应量增长最快区域： | | 城市中心区 | 远郊区 | | | | |
| (2) 供应量增长最慢区域： | | 城乡结合部 | | | | | |
| 说明： | | | | | | | |
| (1) 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。 | | | | | | | |
| (2) 土地供应量指土地供应面积。 | | | | | | | |
| 本季度新出台的与土地相关政策 | 序号 | 政策名称（文号） | 级别 | 要点 | 类型 | 对地价的作用方向 | 力度 |
| | 1 | | 省级、市级 | | 规划方面、城市建设方面、耕地保护方面、房地产市场方面、房地产管理方面、金融方面、其它 | 正向、负向、持平 | 强、较强、一般、较弱、弱 |
| | 2 | | | | | | |
| 新发生的较大的与土地相关事件 | 序号 | 事件名称 | 主要内容 | | 类型 | 对地价的作用方向 | 影响力 |
| | 1 | | | | 大面积供应土地、大型基础设施建设、大规模的城市改造、用地结构调整、其它 | 正向、负向、持平 | 强、较强、一般、较弱、弱 |
| | 2 | | | | | | |
| | 序号 | 事件名称 | 主要内容 | | 类型 | 对地价的作用方向 | 影响力 |

增量、存量土地供应

方向、力度等；

、影响力等；

作用方向、影响力等。

地价区段、监测点信息数据采集—其他信息采集

➤ 分用途经验值数据

- 技术负责人每季度20日前需上报分用途经验值，该数据可由技术负责人自行判断，亦可集体决策后由技术负责人上报。

四、数据指标衔接说明

数据指标衔接说明

(一) 地价指标衔接的原因

由于监测范围、区段、容积率等发生变化，引起设定地价内涵的变化，为保证现有地价指标的连续性，因此需对地价指标进行衔接。

数据指标衔接说明

(二) 地价指标衔接的原则



◆ 同质可比

即相同地价内涵的地价水平值进行比较，得到同质可比的地价增长率、地价指数。

数据指标衔接说明

(三) 地价指标衔接的方法



衔接方法为对某一季度水平值重新测算并配以数据回推，即新备案启用后，该季度地价水平值为新地价内涵下的地价，环比增长率以前、后两个季度新的或原有地价内涵为基础计算得出，以实现同质可比，同时利用各年度、季度已上报地价增长率回推以往各年度、年度地价水平值。

以2024年1季度启用新备案为例进行说明，具体步骤如下：

- ◆ 1.计算2023年4季度（备案通过后的当季度）的新、旧地价内涵下的全市各用途地价水平值；
- ◆ 2.计算2024年1季度全市各用途地价水平值、环比增长率；
- ◆ 3.利用2023年4季度新地价内涵下的地价水平值、2023年2-4季度原地价内涵下的地价环比增长率回推2023年1-3季度地价水平值，该数据主要用于计算2024年1-4季度地价同比增长率；
- ◆ 4.利用2023年度（即2023年4季度）新地价内涵下的地价水平值和2001-2023年原地价内涵下的地价增长率回推地价水平值至2000年基期地价水平值（拉萨、三亚、常德等12个城市回推到现有基期），并保持原有各年度增长率和地价指数不变，该基期地价水平值用于测算2024年度地价指数。

数据指标衔接说明

(四) 城市需上报资料及时间要求

- **2024年1月31日前**，城市通过新系统上报2023年4季度新地价内涵的各项季度数据，由系统进行回推计算。

数据指标衔接说明

(五) 地价指标衔接的注意事项

1

以上测算、回推数据均为地价水平值，地价增长率保持不变；

2

数据衔接工作应在备案通过后及时开展，并在下一个监测周期到来之前上报；

3

回推2000年基期的地价水平值主要用于年度地价指数的测算，4个季度地价水平值主要用于其后4个季度地价同比的测算；

4

需做好启用新备案数据的监测季度与以往数据的衔接，指环比、同比、地价指数必须衔接，且不改变已上报数据。

五、系统构建设想

◆◆ 以技术优化原则为基础 ◆◆



精简原则



满足工作需要原则



智能原则

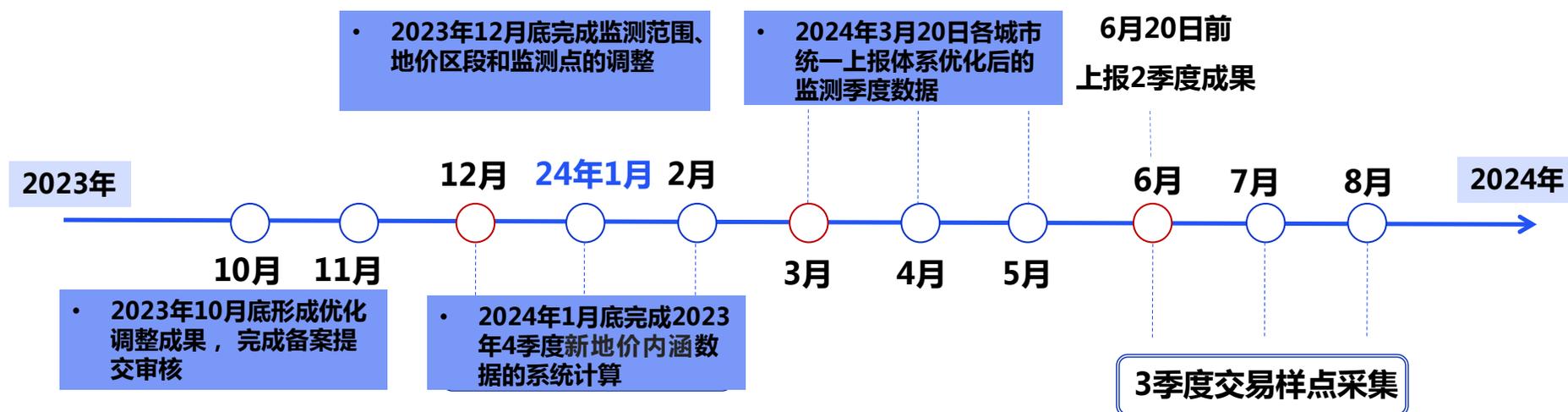


效率原则

六、工作时间安排

工作时间安排

- 年度成果上报时间：每年的12月31日前。
- 季度成果上报时间：每季度最后一个月的20日截止。
- 其他为2023年后期工作进度安排。





谢谢!



城市地价动态监测调整完善工作 操作手册

——监测范围、地价区段、监测点调整

2023年9月

目 录

| | |
|---------------------|-----|
| 一、目的与任务 | 93 |
| 二、工作组织与流程 | 93 |
| 三、优化方向..... | 94 |
| 四、资料搜集并制作工作底图 | 94 |
| 五、监测范围调整 | 95 |
| 六、地价区段调整 | 96 |
| 七、监测点布设 | 99 |
| 八、成果及报送要求 | 100 |
| 九、成果审核..... | 103 |

为做好城市地价动态监测调整完善工作，自然资源部自然资源开发利用司会同中国国土勘测规划院，在总结城市地价动态监测和城市地价动态监测优化试点工作经验的基础上，制订了《城市地价动态监测调整完善工作操作手册——监测范围、地价区段、监测点调整》，具体如下。

一、目的与任务

在现有监测范围、地价区段和监测点的基础上，结合最新相关资料，通过梳理复核与优化调整，按照统一的标准和要求，结合城市实际建设、发展情况优化监测范围、科学调整地价区段、合理布设监测点。使监测结果更能全面准确反映城市内不同区域各用途地价变化情况，贴合市场实际，不同城市间更具可比性，提高监测成果的客观性和权威性，更好的服务于土地市场管理和相关政策制定。

二、工作组织与流程

调整完善工作由城市地价监测技术单位具体负责开展。城市自然资源管理部门应给与数据、资料支持，并参与工作指导和确认监测范围、地价区段与监测点的调整成果。

本次调整工作，各监测城市应在 10 月底前完成监测范围、地价区段和监测点的优化调整工作，形成优化调整成果，经市自然资源主管部门确认后报部审核。部利用司和中国国土勘测规划院组织开展成果审核，审核结果存在问题返回城市进一步修改完善。到 2023 年 12 月底全面完成监测范围、

地价区段和监测点的调整，全面建立新的城市监测体系。

三、优化方向

（一）全面性。城市监测体系优化应在全面分析城市建设现状、城市国土空间规划状况的基础上，全面梳理现有监测范围、区段和监测点相关内容，并根据本城市实际情况具体实施。

（二）规范性。严格按照本方案确定的技术标准和流程，统一时间节点，统一划定标准，统一成果要求，确保监测范围、地价区段和监测点优化调整的科学性和规范性，充分反映城市发展实际状况。

（三）延续性。本次优化调整在原城市监测体系基础上开展，承接原有相关数据并保持连续性。技术要求上本方案未作要求的，延续“技术规范”及“51号文件”的相关规定。为保证各城市监测数据口径一致性及年度纵向可比性，调整部分应相应做好衔接。

（四）稳定性。各监测城市优化调整方案应综合考虑，力求优化后监测范围、地价区段、监测点在一定时期内保持相对稳定。

四、资料搜集并制作工作底图

（一）基础资料收集

优化调整工作应收集以下基础资料，包括：最新城市国土空间规划相关资料、国土变更调查数据、新城新区开发规

划、土地收储，以及近五年（2018-2022 年）土地市场交易信息、最新公示地价信息、遥感影像、最新行政区划等。

（二）工作底图建立

将行政区划图、土地利用现状图、卫星影像图、基准地价图、国土空间规划城镇开发边界、城区实体地域范围、包含有已出让土地区域、未来 5-10 年有土地供应区域等信息的地图，以及包含有工业聚集区、已出让工业土地的开发区或园区、正在建设的开发区或园区、城区内规划确定的工业禁止区等信息的地图，分图层导入图件处理软件，形成工作底图。

五、监测范围调整

（一）调整要求

1. 依照工作底图，比照现有监测范围进行判断，根据实际情况补充和核减。

2. 监测范围不应突破城市行政区划范围及国土空间规划城镇开发边界。

3. 监测范围应包括城区实体地域范围的市辖区集中连片区域。

4. 监测范围应包含城区实体地域范围外、城镇开发边界内国土空间详细规划覆盖的城市主要拓展区域。

5. 监测范围划定应结合城市国土空间规划拓展方向，包括城市建成区、已有土地出让的在建或未建成区及未来 5-10

年有土地供应的区域。

6. 工业用地监测范围以工业集聚区为主，包含已有土地出让或正在建设的开发区和园区。

7. 现有监测范围内存在的大范围非建成区域，如果连续五年以上无土地供应且规划目标已发生方向性调整，应予以核减。

(二) 划定监测范围

1. 商住监测范围划定

将城区实体地域范围内的市辖区集中连片建成区域，初步划定为监测范围。

在此基础上，打开国土空间总体规划图、国土空间详细规划图，以及包含有已出让商服或住宅土地区域、未来 5-10 年有商服或住宅土地供应区域等信息的图层，将初步划定监测范围未涵盖的有已出让土地区域、未来 5-10 年有土地供应区域，及城镇开发边界内国土空间详细规划覆盖的城市主要拓展区逐一纳入监测范围。

2. 工业监测范围划定

将城区内正在使用的工业用地、工业集聚区、已出让工业土地及正在建设的开发区或园区初步划定为监测范围。

在此基础上，参考城市国土空间规划中有关工业用地的限制性内容，将初步划定监测范围中的相关区域剔除。

六、地价区段调整

将原有地价区段与重新划定调整的监测范围叠合，逐一检视原地价区段与技术要求的匹配情况，符合要求的原地价区段应继续沿用。

（一）调整要求

1. 同一地价区段内，地价水平比较接近或者一致。
2. 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. 地价区段边界位置不准确、分割宗地的，可根据实际情况调整、细化地价区段边界。
4. 新补充的小面积监测范围，在满足均质均价的条件下，可并入相邻地价区段。新补充的大面积监测范围依均质均价原则，可新设地价区段或并入相邻近似地价区段，并相应增设监测点。
5. 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。
6. 地价区段原则上不得跨行政区界线及土地级别。
7. 各地价区段彼此相连，能够完全覆盖被监测范围。
8. 地价区段设定条件应包括设定容积率和设定开发程度。
9. 区段内各用途实际土地面积依据 2022 年国土变更调查中的国有数据，按照商服 05H1、住宅 0701、工业 0601+201A 的分类标准进行统计。

10. 《地价区段登记表》由技术单位登录中国城市地价动态监测工作平台填写，或下载平台提供的表格模板填写后，将表格上传平台。

(二) 划分流程

1. 绘制地价等值线

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

2. 划定地价区段边界

在地价等值线的基础上，以行政区界线、土地级别界线、宗地界线、街区道路、河流以及其它线状地物为依据，在工作底图上初步勾勒出各地价区段的边界。

3. 形成地价区段分布图

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，形成城市地价区段分布图。

4. 确定地价区段相关信息

依据区段数量、区段区位、区段范围、基准地价、行政区划、国土空间规划、土地利用现状等资料，确定区段编码、所在行政区、区段类型、所在土地级别、区段总面积、设定容积率、设定开发程度等地价区段相关信息。

5. 归集特征区域

综合城市结构和功能的分布情况，及公共活动和公共设施的集中度状况，将地价区段归入各特征区域。特征区域包括核心区，即城市结构和功能的中心，公共活动和公共设施比较集中地区域；过渡区，即城市核心区和城市边缘区之间的城市建成区；边缘区，即城市建成区的边缘地带。对于组团式布局或多中心的城市，以上各区域可分别包括多个连片的空间范围。

6. 填写《地价区段登记表》

将区段基本情况、区段设定条件等信息填入《地价区段登记表》。

七、监测点布设

将原监测点叠加到地价区段图上，逐一检视原监测点与技术要求的匹配情况，符合要求的原监测点应予保留，不符合要求的予以删除。

监测范围和地价区段经中国国土勘测规划院审核通过后，技术单位在中国城市地价动态监测工作平台上完成监测点布设。监测点应满足“技术规范”规定的基本要求。

1. 新增监测范围应根据密度要求布设监测点，布设完成后每地价区段至少达到 1~2 个监测点并均匀分布。

2. 以混合用地（土地用途为两种及以上）中某一类用途的分摊用地做为监测点的，应明确该用途的分摊比例；同一混合用地的多宗分摊用地不同时选做不同用途的监测点。

3. 商服用途监测点应根据地价区段内具有代表性的二级地类用途设置。不应以住宅小区中的某一套单元房分摊宗地设立为住宅监测点。

4. 应选择无他项权利限制、权属状况清晰、无争议、无查封的宗地作为监测点。临时用地、违建土地、闲置土地、烂尾楼用地或有其它违法违规行为的宗地不设为监测点。

5. 以划拨为主的住宅地价区段，可选择划拨国有建设用地使用权的宗地为监测点。以租赁为主要交易方式的工业地价区段，可选择用地效益不低于行业平均水平的租赁国有建设用地使用权宗地作为监测点。上述宗地应在《监测点登记表》“备注”栏中予以说明，设定权利按“出让”设定并评估。

6. 宜优先选择符合条件的近期交易点和标定地价体系中的标准宗地作为监测点。

7. 《监测点登记表》由技术单位通过中国城市地价动态监测工作平台填写，或下载平台提供的表格模板填写后，将表格上传平台。

八、成果及报送要求

技术单位完成监测范围、地价区段和监测点调整后，成果通过中国城市地价动态监测工作平台报中国国土勘测规划院审核。

（一）提交主体：技术单位

(二) 提交内容：监测范围和地价区段备案调整说明、《地价区段登记表》、地价区段图形数据、行政区界线图形数据、《监测点登记表》、新增监测点宗地图、现场照片等

(三) 提交途径：通过中国城市地价动态监测工作平台提交

(四) 格式要求：

1. 备案调整说明格式采用 word 文件格式。

2. 《地价区段登记表》和《监测点登记表》在中国城市地价动态监测工作平台上填写，表格采用 excel 表格。

3. 监测点宗地图、监测点影像照片采用 JPG 图片格式。

4. 地价区段图形数据要求：

(1)基于 ArcGIS 制作图形数据,采用 Web 墨卡托投影、2000 国家经纬度坐标系,包含.shp、.shx、.dbf、.prj 四个文件。

(2) 地价区段图形为面状图形，矢量中需包含【区段编码】字段，字段内容与《地价区段登记表》中区段编码对应，文件名为 XX 市 XX 年 XX 季度区段图形.shp(.shx、.dbf、.prj)。

5. 行政区图形数据要求：

(1)基于 ArcGIS 制作图形数据,采用 Web 墨卡托投影、2000 国家经纬度坐标系,包含.shp、.shx、.dbf、.prj 四个文件。

(2) 行政区图形为面状图形，矢量中需包含【行政区名称】字段，字段内容应与《地价区段登记表》中区段所在行政区对应，文件名为 XX 市行政区图形.shp(.shx、.dbf、.prj)。

6. 监测点图形数据要求：

(1) 基于 ArcGIS 制作图形数据，采用 Web 墨卡托投影、2000 国家经纬度坐标系，包含.shp、.shx、.dbf、.prj 四个文件。

(2) 监测点图形为点状图形，矢量中需包含【城市】、【监测点编码】字段，字段内容与《监测点登记表》中城市、监测点编码对应，文件名为 XX 市 XX 年 XX 季度监测点图形.shp(.shx、.dbf、.prj)。

(五) 其它要求：

1. 备案调整说明应针对调整的地价区段或监测点，至少包括调整原因、调整内容、调整前后状况对比等内容。

2. 保留的监测点和地价区段应分别更新登记表的表格信息项。

3. 新增监测点及涉及现状照片、宗地图变更的监测点，应上传相应的现状照片、宗地图。现状照片应能够反映宗地全貌；宗地图应清晰标注宗地四至界限、宗地面积、宗地相邻道路名称等信息。

4. 删除的监测点，须提供监测点情况及相关证明材料。

九、成果审核

成果由中国国土勘测规划院依据以下规则进行审核。

（一）调整材料完整性审核

调整材料应包括：备案调整说明、布设图、地价区段表格、监测点表格、宗地图、影像照片。

（二）监测范围审核

1. 监测范围合规性审核

对照城区实体地域范围的市辖区集中连片区域，城区实体地域范围外、城镇开发边界内国土空间详细规划覆盖的城市主要拓展区域，城市国土空间规划拓展方向，已有土地出让的在建或未建成区，未来 5-10 年有土地供应的区域，对监测范围的合规性进行审核。

2. 工业监测范围合规性审核

检查工业监测范围是否为工业集聚区，包含已有土地出让或正在建设的开发区和园区等以工业用地为主的区域。未纳入工业监测范围的工业用地集中区，应提供城市国土空间规划中对相应工业用地的限制性信息。

3. 监测范围与区段、监测点数量匹配情况审核

针对监测范围面积与区段和监测点数量反向变化的情况，要求监测城市提供详细情况及原因说明，作为判定调整是否符合要求的依据。必要时，应重新划分区段，调整、补充监测点。

（三）地价区段审核

1. 区段所属特征区域分布合理性审核

在布设图的影像图层上，以不同颜色标记属于核心区、过渡区、边缘区的区段，检查其空间分布是否符合核心区位于城市结构和功能的中心，公共活动和公共设施比较集中的区域；边缘区位于城市建成区的边缘地带；过渡区位于城市核心区和城市边缘区之间的城市建成区的要求。如呈现不符合要求的状况，则要求予以说明，并据其说明决定是否要求其作出调整。

2. 区段跨行政区情况审核

将区段与区县级行政界线叠加，检查《地价区段登记表》中区段所在行政区信息与实际不符的情况。发现不符的情况后，要求监测城市对相关区段情况逐一做详细说明。

（四）监测点审核

1. 监测点材料合规性审核

对比现状影像照片判断监测点的土地实际用途、现状建筑面积、现状容积率等利用状况是否符合实际情况。

检查《监测点登记表》中是否完整填写有土地使用权类型、证载（批准）使用用途和实际用途、土地面积、现状及规划建筑面积、现状及规划容积率、现状开发程度等。未完整填写的，检查备案调整说明中是否做出相应说明，说明内容是否符合代表性优先原则。说明不符合要求的，应予补充、

调整。

2. 监测点代表性审核

检查备案调整说明中是否对各区段的监测点用途类型与区段类型一致性情况做了逐一说明，未说明的要求监测城市予以补充。对比现状容积率与区段设定容积率，检查监测点现状容积率是否超出设定容积率的 2 倍或小于 1/2。

3. 混合用地监测点设立合规性审核

对比以混合用地设立的商服和住宅监测点，检查是否存在将同一宗地同时设立为不同用途监测点的情况，对查出的问题予以纠正。

4. 混合用地监测点面积审核

一是对照宗地图，检查土地面积是否为完整宗地面积；二是检查备注栏是否填写设定用途的分摊土地面积。

5. 监测点分布合理性审核

监测点在区段内应相对均匀、平衡分布，不得以主要位于区段边界附近的形式分布。