

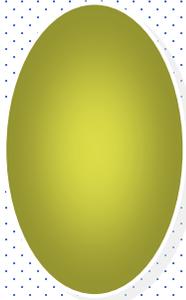
城镇基准地价更新技术报告撰写

关键点解析

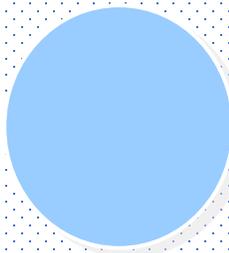
山东农业工程学院 孙广云

2024年5月28日

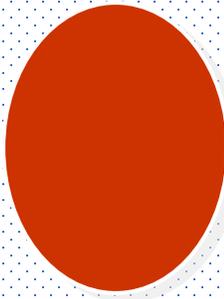
主要内容



一、报告撰写中的常见问题



二、报告撰写中应注意的主要问题



三、报告主要部分撰写的要点分析

一、常见问题

内容
不全面

报告缺项
内容不全

重点
不突出

技术过程
结果分析

更新
不明显

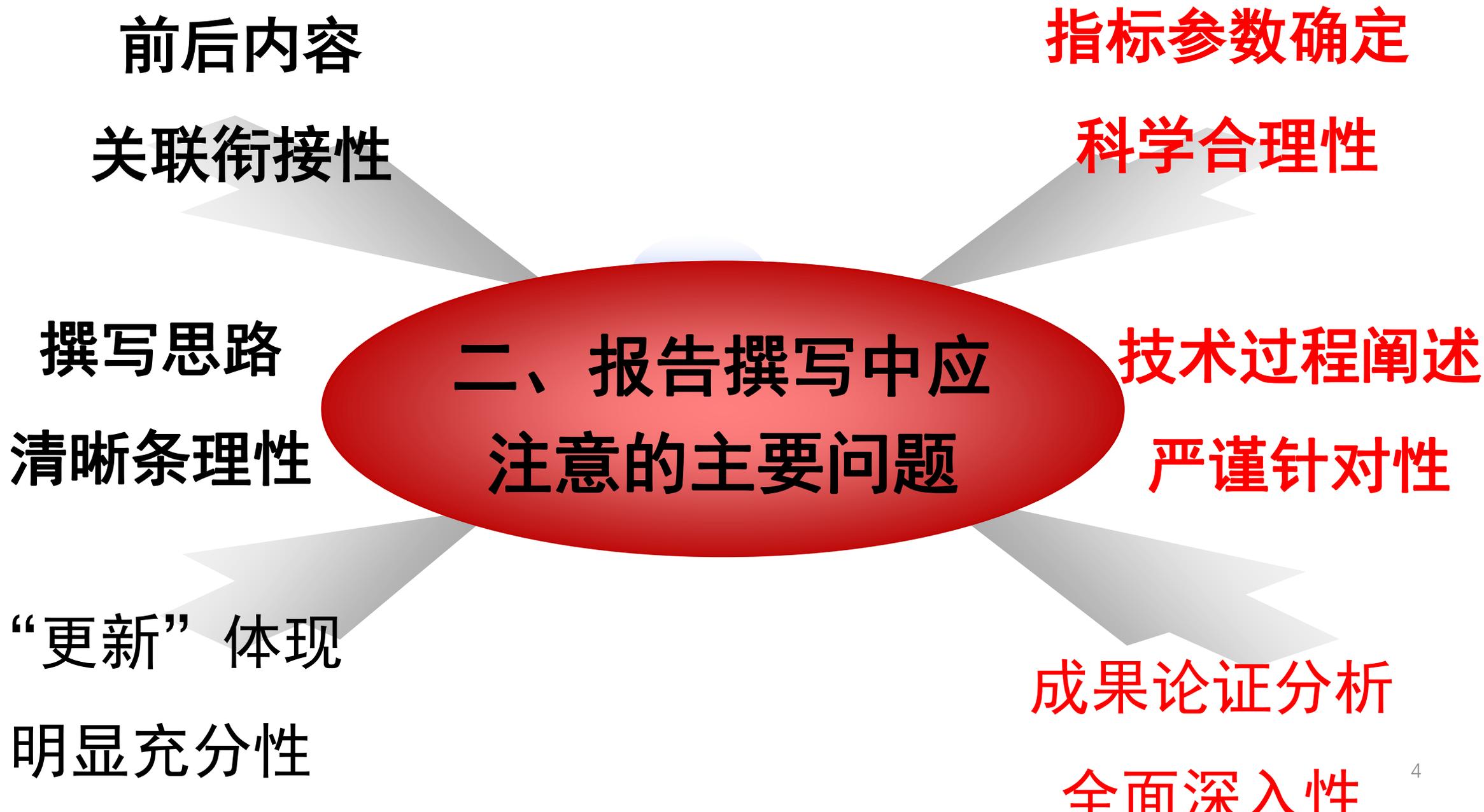
缺少比较
对比不全

分析
不到位

缺少分析内容
分析不到位

表达
不规范

图表不标准
用词口语化



1

评价对象概况

2

现行基准地价实施情况的评价分析

3

更新的技术路线与方法

4

更新范围的确定

5

土地级别调整

6

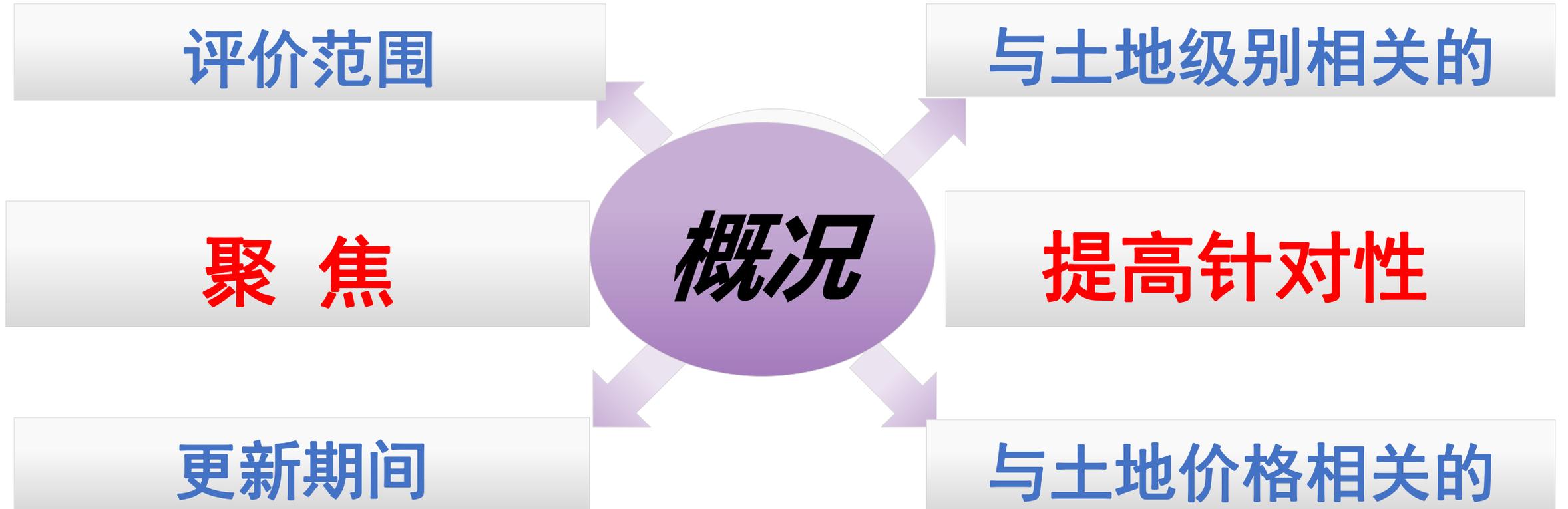
基准地价更新

7

基准地价修正体系完善

三、报告主要部分撰写要点分析

(一) 评价对象概况



与规划的衔接、实际管理的需要

用途、级别数、级别界线

1 评价范围

2 土地级别

要求：分析要全面、深入，要有分析的结论

3 基准地价

4 修正体系

内涵、价格水平

因素修正、其它修正

(二) 现行基准地价实施情况的评价分析

整体更新思路

更新技术路线与方法

更新方法

土地级别
基准地价
修正体系

更新的技术路线
(框图)

(三) 更新的技术路线与方法

(四) 更新范围的确定



确定依据

- ❖ 符合国土空间规划
- ❖ 满足管理需要



确定过程

- ❖ 上一轮范围
- ❖ 三区三线城镇开发边界



确定结果

- ❖ 规模大小
- ❖ 范围界线



结果的合理性

- ❖ 与相关图件套合
- ❖ 土地类型及占比

注意：范围不要过大、过于零碎；符合不等于相同；表达要图文并茂！



定级资料
调查与整理



因素因子体系
和权重确定



因素因子
量化



单元总分计算
级别初步确定



土地级别
最终确定



土地级别
结果分析

(五) 土地级别调整

1

关注更新期内各定级因素变化情况

2

调查方法的针对性阐述

3

因素因子的上一轮沿用和本轮新增

定级资料调查收集与整理

1

确定的因素因子指标体系及权重结果

2

上一轮比较的变化情况（文字、表格）

3

变化的原因分析（到位、合理）

定级因素因子体系和权重确定

1

各因素量化指标的确定方法（《规程》）

2

各因素量化指标的确定过程（作用分、作用半径、等级、分值等）

3

各因素量化指标的结果（图、表）

定级因素因子量化

1

单元总分值的计算方法（《规程》）

2

单元总分值的计算结果（频率图、总分值区间统计表等）

3

土地级别的初步结果（图）

土地级别初步结果

1

初步结果的实地验证情况

2

“以价验级”情况

3

专家调整意见及其它调整情况

3

级别的最终结果（级别图、级别表）

土地级别的最终确定

1

不同用途级别分布规律分析（规模和空间分布）

2

与上一轮的对比分析（规模和空间两方面的变化情况）

3

土地级别合理性分析（影响级别的各因素变化以及实地市场的地价水平等方面）

土地级别成果分析

基准地价
内涵界定

样点资料
调查与整理

估价相关
参数确定

(六) 基准地价更新

样点地价
测算

样点地价
修正

基准地价
确定

基准地价
成果分析

基准地价内涵界定

内涵界定依据

结果合理性分析

内涵界定结果

重点：容积率、开发程度合理界定

与上一轮对比



样点资料调查与整理

途径与方法

注意：不同的土地用途、交易类型、交易时间等。



1

数量及类型

样点资料汇总表和样点分布图，注意与样点地价计算方法的衔接性。



2

估价相关参数的确定

内容：还原率
房屋重置价
开发成本…

注意：突出重点、
依据最新标准以
及结果的合理性



样点地 价修 正

1

各项修正系数确定的过程、方法和结果

各样点地价修正到基准地价内涵下的价格

2

期日修正、容积率修正、开发程度、年期修正和其它修正。

不同用途、不同级别之间
样点数量的差异性

多种方法
综合与验证

确定方法

**基准地价
确定**

最终结果

样点平均法和其它方
法的有效结合

专家意见和地
价管理政策

基准地价 成果分析

1

本轮基准地价成果特点及规律分析

2

与上一轮基准地价对比分析：内涵统一、分析变化情况（绝对值、增减%）、说明变化原因

3

与当地社会经济发展水平的协调性分析

4

与土地市场协调性分析：基准日之后的交易样点、分不同用途、不同级别进行分析。

5

与房地产市场的协调性分析：房地产价格变化趋势水平、地价占房价比例情况等

6

与周边类似地区价格水平的对比分析：选择地区的依据、价格内涵的统一、价格之间的关系以及关系的合理性。

因素修正体系

A.修正因素因子体系及权重确定：依据和方法以及结果、与上一轮对比； B.最大上调和下调幅度确定：计算过程及结果； C.修正系数表和因素说明表编制：因素说明表中不同级别的优劣指标的差异性，提高可操作性。

其它修正

包括容积率修正、用途修正、期日修正、开发程度、年期修正等。

基准地价 修正体系完善

交流结束，谢谢大家！

孙广云 13708930129