

土地估价报告质量关注点（2025 年版）

一、报告电子化备案问题

土地估价机构完成的土地估价报告均应实行电子化备案。在向委托方提交土地估价报告之前，土地估价机构应当登录全国土地估价监管系统网站（tdgj.mnr.gov.cn）“土地估价报告备案”功能模块进行报告备案，取得土地估价报告电子备案号。各会员机构应严格执行土地估价报告电子化备案制度，对本机构完成的土地估价报告做到“应备尽备”。

二、报告形式要件问题

（一）机构备案函上传问题

应在土地估价报告备案系统资格文件栏目机构资质文件菜单中上传山东省自然资源厅（原山东省国土资源厅）印发的土地估价机构备案函；机构变更备案的，有新备案函应及时更新上传新备案函；持2020年11月之前印发的备案函因无查询二维码，可将备案函与最新附记页合并为一页后上传；估价机构在进行报告备案时，应上传与本次评估作业日期相对应的最新备案函，未附备案函或所附备案函不符合要求的，视为较严重问题。

（二）附件资料上传问题

土地估价报告备案上传附件内容应符合《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）（以下简称“《城镇土地估价规程》”）和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）（以下简称“4号文”）相关规定。

一般包括并不少于：报告签字盖章页、土地估价结果一览表盖章

页、现场勘察表、估价委托资料（明确约定估价基本事项的委托函、委托书或委托合同）、宗地位置图、估价对象产权证明（特别是抵押目的，须包含产权证附记页）、规划类资料（特别是出让目的报告，如委托方未提供规划资料，须在委托函中明确重要规划指标）、估价对象现状照片（能证明至少一名承担本次评估业务的签字土地估价专业人员，持现场查勘证书对估价对象进行勘查的正面照片，且能反映估价对象整体利用状况）等材料；市场比较法可比案例位置图、可比案例现场照片、成交信息等资料；报告中进行特殊技术处理所依据的文件、纪要等资料（如过去时点评估文件）。

上述资料须确保清晰、完整、规范，符合上传要求。

（三）《基本信息表》方法选择填报问题

《基本信息表》勾选估价方法与估价报告中实际采用方法应一致。易错点主要体现在《基本信息表》中勾选的剩余法一（适用于已建成建设用地）、剩余法二（适用于待开发建设用地）与实际采用的方法不一致，以及混合用地和多宗地的地块信息在《基本信息表》中漏报漏填。

混合用地评估和补地价评估宜参照多宗地评估在《基本信息表》分地块申报录入。

（四）签字、盖章问题

1、土地估价机构出具土地估价报告，应当加盖土地估价机构公章，并有至少2名承办该业务的土地估价专业人员签名。法定代表人签字处需要签字或盖章，缺失易造成报告整体打分降档。

2、报告估价结果页须体现签字、盖章，即上传了含有签字、盖章的土地估价报告（或技术报告）“估价结果”的页面（格式须符合报告规范格式要求）；因排版导致估价结果与估价师签字不在同一页的，除上传《城镇土地估价规程》规定的签字、盖章页面外，还应补

充上传在估价结果处加盖公章的页面或盖章的估价结果一览表；签字的土地估价专业人员信息应与备案函中土地估价专业人员一致。

3、土地估价专业人员不得以个人名章、签字章代替签字，土地估价报告不得以估价（或财务、业务、分支机构）专用章代替机构公章。

若土地估价专业人员未签字、土地估价报告未加盖机构公章或以估价专用章代替机构公章的，均属存在严重问题。

（五）上传报告的完整性

在进行报告电子化备案时，上传的报告应完整包含土地估价报告和技术报告（评估工作底稿），避免抽检评审时因报告完整性出现扣分。

三、报告内容上的问题

国有建设用地使用权出让地价评估报告应严格遵守《城镇土地估价规程》和 4 号文，当 4 号文个别内容与《城镇土地估价规程》冲突时，以 4 号文为准。

（一）地价定义

1、地价定义设定依据要充分、表述清晰、合理、完整（市场状况、估价期日、用途、价格类型、年期、面积、土地利用条件、土地开发程度、为何目的提供参考等）。

2、报告撰写过程中要重点关注地价定义、估价结果、估价方法应用等方面的地价内涵一致性的问题。如抵押目的的报告中“市场价格”、“抵押价值”界定不清晰，未正确处理优先受偿款，地价定义为抵押价值而估价结果或报告相应位置未描述优先受偿款等情况的，属较严重技术问题。

3、对补缴地价评估，估价期日应以自然资源主管部门依法受理补缴地价申请时点为准。地价定义应符合 4 号文，定义为正常市场价

格。

（二）地价影响因素

1、一般因素是描述土地价格的一般、普遍、共同的因素，不可太空泛，缺少针对性。宜根据宗地所在城市的行政区划地位和城市规模及功能区情况等进行合理确定，如估价对象位于章丘区龙山镇，应重点描述章丘区和龙山镇的整体情况，不应只描述济南市的整体情况。

2、区域因素描述要说明中观区位的概念，应突出待估宗地所在城镇内部区域条件对地价的影响，突出与估价对象的结合度。区域范围界定要合理，如估价对象位于章丘区龙山镇，应重点描述估价对象所在区域的区域情况，包括但不限于：镇驻地中心、边缘、驻地外、周边交通情况（道路名称、道路等级、距重要交通节点距离等），同时需根据估价对象用途及估价目的，有针对性的说明基础设施、商服繁华、产业集聚、规划限制等情况并进行影响地价分析。

3、个别因素要说明估价对象基本条件状况以及估价对象现状利用或规划利用等影响地价水平的因素，需要重点关注土地现状利用的状况与估价对象现状照片一致性。

4、地价影响因素具体描述的内容要全面，需符合规范格式要求。描述的内容要注意时效性，不要采用过时、陈旧的文字资料。因素内容的描述要有针对性，与估价对象的用途、利用条件、区位、价格水平等要有呼应，尤其需要注意与估价方法中涉及的有关参数对应（这里的对应是指，方法中需进行修正的因素，要确保进行了说明分析，且修正与说明保持逻辑一致）。如工业用地评估，避免房地产市场只描述住宅用途的地价和商品房价格；因素修正时涉及产业集聚，但区域因素中未进行说明或说明含糊不具体等。

（三）估价依据和估价原则

1、估价依据注意关注列明与该项估价项目相关的依据文件，并注意相关文件的有效性。

2、估价原则应根据估价对象特点与估价目的有所选择，并使用规范语言描述，体现出报告中的应用。

（四）出让目的报告应符合 4 号文

出让报告（含补缴地价款）的估价目的、地价定义、估价结果、估价依据、估价原则、方法选择、各个估价方法应用、报告附件等方面出现 5 处以上不符合 4 号文要求的，易造成报告整体打分降档。

四、评估方法采用的问题

（一）评估方法选择

土地估价报告应至少采用两种评估方法，否则视为严重问题。出让目的报告应按 4 号文规定，符合收益还原法、市场比较法、剩余法“三选一”，以及成本逼近法或公示地价修正系数法“二选一”。

在地价确定时应避免出现直接采用一种方法的结果作为最终结果（即避免方法选而不用，完全舍弃其他方法的测算结果），因土地市场不发育等原因，确实无法满足上述要求的，应有详细的市场调查情况说明。

（二）评估方法运用

1、收益还原法

（1）确定土地收益应采用符合当地当前市场的正常客观收益和费用水平，出让目的的土地估价，应假设该收益水平在出让年期内保持稳定。

（2）用于测算收益水平的比较实例应不少于 3 个，且报告中收益的确定应包含市场比较法的测算过程。

（3）确定还原率时应详细说明确定的方法和依据。

（4）须明确分析采用的是重置成本和重建成本，重点关注建筑物重置（重建）成本。

2、市场比较法

(1) 市场比较法应描述案例选择的过程。优先选用正常市场环境下的实际交易实例，不采用竞价轮次较多、溢价率较高的交易实例，不能采用楼面地价历史最高或最低的交易实例。

(2) 市场比较法选择的交易案例应客观真实，报告中应阐述案例选择的过程，并对案例的替代性进行说明。不得使用评估案例。引用用途不一致案例，需分析说明替代性，并根据实际情况确定是否进行修正和修正幅度。如未给予足够关注，并对结果影响较大的，属较严重技术问题。

(3) 应科学合理编制完整、具有针对性、具体性的因素修正系数表，并明确因素修正的幅度和系数的取值理由，且注意系数取值与因素分析的一致性。

(4) 应准确无误计算参数数据，且应充分说明比准价格的权重比例取值理由。

(5) 按照 4 号文要求，各比较实例修正后的比准价格相差不能超过 40%；各比较实例的修正幅度不能超过 30%。

3、剩余法

(1) 剩余法应分为现状利用为待开发建设用地和已建成建设用地两种情形的技术思路，剩余法一适用于已建成建设用地，剩余法二适用于待开发建设用地。

(2) 剩余法一中不动产交易价格取值应有充分论证依据，应依据客观交易价格，采用市场比较法或结合不动产的经营状况和市场条件运用收益还原法确定。

(3) 剩余法二测算开发完成后的不动产总价，应首先确定最佳开发利用方式，至少应包括：确定土地的用途、建筑容积率、建筑密度、建筑布局、层数、建筑结构、建筑高度、开发周期、地上地下利用方式、是否包含配建代建，如遇混合用地，各类用地占比等；售价应取出让时当地市场同类不动产正常价格水平；利息计算中开发周期

的确定一般不超过三年，如超过三年，需有充分可信的理由。

（4）各个评估过程需要有准确、详细的公式、数值和测算的过程；增值税的确定方式、过程要清晰规范。

4、成本逼近法

（1）使用成本逼近法进行评估时，首先应关注土地取得方式，设定土地的取得情形，合理确定土地取得成本费用的构成。

（2）合理测算土地取得费。以土地征收方式取得土地的，土地取得费应按照区片综合地价确定。估价对象位于城市建成区外或远郊区域的，以估价对象周边区域平均征收补偿安置费用作为土地取得费。估价对象位于城市建成区内的，可合理选择估价对象周边区域或类似地区的土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，经期日、区位等修正后，算术平均确定估价对象土地取得费。

（3）国家或地方从土地出让收入或土地出让收益中计提（安排）的各类专项资金以及新增建设用地土地有偿使用费，不得计入土地成本；土地管理费已取消，不应再计入成本。规范确定耕地开垦费，避免直接引用耕地占补平衡指标补偿替代。

（4）土地取得成本应参照当地正常情况下的客观费用水平确定，开发成本应参照当地同类土地的客观费用水平确定，应与基准地价、地价定义中的开发程度设定相对应。

（5）方法运用过程中，参数取值依据应在报告中详细阐述，同时需对年期修正、区位因素及个别因素等其他修正进行说明。

（6）增值收益的确定应符合《土地估价参数调查测算指引》相关要求。

5、基准地价系数修正法

（1）需重点描述基准地价的适用性分析。基准日期已过三年的，需做适用性分析或提供可用的依据，并合理确定期日修正系数（未开

展地价动态监测的城市，期日修正系数的确定过程，宜依据《土地估价参数调查测算指引》的有关要求确定）否则将造成报告整体打分降档。不得使用基准日期已过六年的基准地价。

（2）基准地价系数修正法中的地价内涵界定不清晰，缺少政府公布文件号及实施时间；待估宗地因素基准地价修正体系（条件说明表、条件指数表、容积率修正系数表、开发程度修正系数表）说明不完整。

（3）估价对象因素描述应具体。如：估价对象南邻经十路，在临路状况描述中不应描述为“一面临路”应描述为“南邻经十路”。

（4）因待估对象的用途或权利差异而需对结果进行调整的，应在地价确定部分按照《城镇土地估价规程》的规定进行相应处理，并充分说明理由；在方法运用过程中自行增加修正项的，如果修正合理且理由阐述充分，因方法运用不规范，视为较严重技术问题，如果自行修正不合理，视为严重技术问题。

五、其他需关注内容

（一）地价确定的可信度分析不到位，出让地评估项目缺少出让底价的建议或底价建议过于简略。

（二）估价结果和估价报告的使用说明不得过于空泛，缺少针对性分析或内容不完整。

（三）附件与报告不一致（如面积、剩余年限等影响估价结果的重要参数），易造成报告整体打分不同程度降档。

（四）报告计算结果错误、估价结果前后不一致等影响估价结果的问题属于严重问题。

（五）土地估价报告中书写错误、严重笔误（如公式录入错误、年期、用途、面积、容积率等前后不一致）等问题严重影响了土地估价结果的可信度和影响报告正常使用的，属较严重技术问题。

（六）未明确表述为咨询性报告的抵押评估报告，严格按照抵押评估报告评审标准审查。

（七）估价对象土地利用条件中涉及地下空间的，如根据当地文件要求进行评估，应在地价定义、估价结果、个别因素、特殊情况说明等方面进行清晰的界定和说明，并建议在附件中上传所依据的文件。

（八）报告中涉及多宗地评估的，在技术报告中每宗地均应有测算过程，不能使用“同上可得”“参照可得”“同理可得”的描述直接获得估价结果。