

# 土地估价报告评审中常见问题分析

杨 斌

2023.7.22



上海市土地估价师协会

SHANGHAI REAL ESTATE VALUERS ASSOCIATION

# 目录

PART 1 土地估价报告评审中常见问题

PART 2 当前出让地价评估中新问题的技术路径



上海市土地估价师协会

SHANGHAI REAL ESTATE VALUERS ASSOCIATION

PART 1

# 土地估价报告评审中常见问题



上海市土地估价师协会

SHANGHAI REAL ESTATE VALUERS ASSOCIATION

# 估价目的

1. 出让地价评估应写明是为出让方通过集体决策确定出让底价、还是核定应该补缴的地价款提供参考依据。
2. 区分协议出让还是招拍挂出让，评估时需与委托方明确（按照4号文，两种方式底价确定的要求不一样，协议出让要求进行最低价标准对比）



# 地价定义

1. 地价定义的内涵表述不清晰。
2. 土地利用条件的设定依据不足或无出处、有误、描述不清、或滥用假设。如容积率直接取基准地价级别平均容积率，面积、容积率、用途是地价定义基本内容，不能假设。如存在用途比例不明确需要假设时，应充分阐述理由，并与土地管理部门沟通确认方可设定。
3. 以出让为评估目的的评估价格类型未定义为正常市场价格。



# 估价结果表达

1. 缺估价结果一览表
2. 混合用地没有分列各用途地价
3. 底价建议未说明理由
4. 底价决策建议过于简单（应根据当地市场情况、有关法律法规和政策规定，给出底价决策建议）
5. 地价定义为出让、划拨两种地价，结果仅为出让价格
6. 协议出让和工业用地出让，缺少与最低价标准比较的相关内容



# 报告签字、盖章

1. 缺少估价师亲笔签字
2. 缺少法定代表人签字或盖章
3. 未上传盖章的《土地估价结果一览表》
4. 估价结果与估价师签字不在同一页时，估价结果应盖章



# 估价对象描述

1. 缺乏针对性
2. 报告中关于土地用途、容积率描述与地价定义不一致



# 影响地价的因素说明

1. 简单空泛或缺乏针对性
2. 一般因素分析缺项，堆砌无条理。应包括概况、经济社会状况分析、产业状况分析、金融政策分析、税收政策分析、房地产市场分析、土地市场分析等内容
3. 个别因素分析缺土地最有效利用分析



# 估价依据

1. 多列滥列，缺乏针对性
2. 缺少《民法典》《资产评估法》等重要法律法规
3. 缺少关键政策或评估规范依据
4. 法律法规政策过期未更新，如《物权法》



# 估价原则

过于简略，缺乏针对性



上海市土地估价师协会

SHANGHAI REAL ESTATE VALUERS ASSOCIATION

# 估价方法应用

1. 参数依据不足是通病
2. 存在计算公式书写错误的现象



## 基准地价系数修正法

1. 本市基准地价更新成果价值时点为2020.1.1，目前已超过3年不满6年。应在估价报告（含估价技术报告）中解释使用基准地价系数修正法的必要性及该基准地价体系的可用性；如必须且能够使用的，应在估价报告中定量分析当地土地市场的趋势变化，并进行相应的期日修正。

严禁使用超6年的基准地价。

2. 基准地价适用对象错误。如估价对象为集体建设用地，直接采用国有建设用地基准地价进行修正。

3. 缺少公布文件相关信息，未说明地价内涵、基准地价的基准日、容积率等。



## 基准地价系数修正法

4. 未使用勘误后的基准地价修正体系，导致表格错误较多
5. 缺少修正体系的介绍说明。
6. 修正体系选择错误。如估价对象为三级地，采用了二级地修正体系。
7. 修正系数错误。如无容积率修正说明；开发程度修正有误，地价定义的开发程度为宗地外“生地”，宗地内场地平整，基准地价定义的开发程度为“六通”，但在测算中没有作此项修正等。



## 基准地价系数修正法

8. 期日修正说明依据不足（动态监测公式数据以后的地价变化率确定未作合理说明）
9. 原条件工业用地采用楼面地价修正后乘以实际容积率（与所在级别平均容积率差异较大）得出地面单价，造成地价偏离较大。



## 成本逼近法

1. 土地取得费计算较为粗糙，影响地价的关键数据取值过于随意
2. 为缩小两种评估方案结果差异，随意设定土地取得方式
3. 土地取得成本构成不全。采用成本法时缺青苗和地上附着物补偿费。
4. 土地增值依据不足，或错误，直接套用出让金标准确定。



## 剩余法

1. 剩余法备案方法错误，导致无法对应评审、降等
2. 计算开发完成后价值时，缺少最佳利用分析，确定过程过于粗略，缺乏售价或租金案例，比较案例的选取与修正不合理。如，不动产总价估算部分没有比较案例和估价对象的比较因素条件说明，无法判断其修正过程是否合理；不动产总价计算选取1层商业用房作为案例直接求取商业体1-3层房价。
3. 采用收益法确定开发完成价值，存在销售税金和销售费用重复计取的问题



## 剩余法

4. 开发成本、开发周期取值依据不足，如建安造价未体现商品房、保障房、菜场的差异；6万平方米建筑面积的开发期仅1年
5. 增值税计算错误，采用了土增税的预征的方式计算
6. 未扣除土地契税
7. 利润率内涵不清，取值无依据。



## 市场比较法

1. 交易实例选择不合理。交易实例与估价对象所处区域差异大，规模与估价对象差异较大三个比较案例价格偏差大。
2. 对交易实例未进行修正或者修正不合理。对比较案例未进行期日修正；地价指数依据不足，影响结果的可信度。
3. 估价对象描述与比较法的相关因素不一致。如估价对象位置、基础设施、形状、面积、容积率等前后不一致。



## 收益还原法

评估结果的地价内涵与地价定义不一致：地价定义是红线内场地平整，评估结果是带建筑物的地价。



# 地下空间出让价格评估

1. 对两种评估方法的理解
2. 容积率修正错误，漏修正或修正方向错误



# 估价结果确定

1. 结果确定方式不当。两种方法的测算结果差距较大，直接采用算术平均值，或直接舍弃一种方法的评估结果，依据不足。应进行充分的可信度分析，并阐述权重取值理由。
2. 估价结果与地价定义、评估方法的测算不一致。常见有开发程度（通平）、附加建设条件等。



## 需要特殊说明的事项

评估中的关键技术处理未在特殊说明中表述。比如土地用途写的商业，但实际为菜场，属于社区配套商业，对应的技术思路、案例选取、参数选取等都可能与纯商业不同，但可能在地价定义中看不出来，就需要特殊说明。又比如历史原因，估价对象面积、容积率甚至用途在委托方提供的资料中互相矛盾、不一致，估价师最终确定采用的数字的理由及分析过程应特殊说明。



# 附件

1. 备案函：未上传备案函，上传过期备案函或报告中描述的备案函过期，备案函无估价师名单附件，或签字估价师不在名单附件中。
2. 未提供签字估价师现场查勘佐证材料：缺少估价师的现场照片也无文字说明。
3. 缺少比较案例照片和位置图：采用市场比较法但未将交易实例照片和位置图作为附件。
4. 抵押评估：缺少必要的产权资料或产权证模糊不清、产权资料无宗地图，无法判断抵押的合法性或是否已存在抵押等他项权利，只上传土地证漏上传地上房屋建筑物权证等
5. 出让评估：未上传规划资料、测绘资料等。
6. 缺少估价委托函、现场勘察记录表。



## 其他问题

1. 上传报告与备案基本信息不符，导致无法评审。
2. 出让估价报告：估价目的、地价定义、估价依据、估价原则、估价方法、底价建议等多处不符合4号文要求的情况。
3. 抵押估价报告：未遵守抵押估价指导意见相关要求。权属证书附记页上有抵押登记，报告在权利状况部分将他项权利描述为无抵押，且未予说明的情况。



# 特别强调

1. 出让地价估价结果要有底线意识。
2. 正确理解相关文件，不要出现漏评地价的情况

## ②地下空间部分

地下总建筑面积: 59883.9平方米

商业用途建筑面积: 3145.7平方米

商业用途楼面单价: 1056元/平方米

商业(地下一层)的地价款: 332.31万元

文化用途建筑面积: 2097.2平方米

文化用途楼面单价: 0元/平方米(根据《上海市城乡建设用地基准地价成果(2020年)》不需要补缴出让金)

文化(地下一层)的地价款: 0万元

设备用房(非民防部分)建筑面积: 16132.6平方米

设备用房(非民防部分)楼面地价: 116元/平方米

设备用房(非民防部分)地价款: 187.83万元

设备用房(民防部分)建筑面积: 2927.8平方米

设备用房(民防部分)楼面地价: 58元/平方米

设备用房(民防部分)地价款: 17.04万元

第二部分 基准地价说明

表 2-57 地下一层基本价格与基准地价比例关系表

| 用途对应级别             | 住宅、商业、办公 |      |       | 研发、工业、公服 |      |       |        | 城镇养老 |     |      |
|--------------------|----------|------|-------|----------|------|-------|--------|------|-----|------|
|                    | 1-4级     | 5-6级 | 7-11级 | 1-4级     | 5-6级 | 7-10级 | 乡村1-5级 | 1级   | 2级  | 3-5级 |
| 商业                 | 50%      | 40%  | 20%   | /        | /    | /     | /      | /    | /   | /    |
| 办公                 | 20%      | 15%  | 10%   | /        | /    | /     | /      | /    | /   | /    |
| 工业、仓储、研发、教育、文化、医疗等 | /        | /    | /     | 15%      | 10%  | 6%    | 6%     | 15%  | 10% | 6%   |
| 项目配套设施(含住宅套内地下室)   | 10%      | 6%   | 3%    | 10%      | 6%   | 3%    | 3%     | 10%  | 6%  | 3%   |
| 单建停车场              | 10%      | 6%   | 3%    | /        | /    | /     | /      | /    | /   | /    |
| 结建停车场              | 10%      | 6%   | 3%    | 10%      | 6%   | 3%    | 3%     | 10%  | 6%  | 3%   |

说明: 上表的比例基数以不同用途相应级别的基准地价成果表中的楼面地价为基准。

# 报告评审中涉及降等的情况

土地估价报告中书写错误、严重笔误（如公式打印错误、年期前后不一致等）等问题严重影响了土地估价结果的可信度和估价行业的社会声誉，为从根本上杜绝类似现象，初审、主审专家对此类错误应予以充分关注，并在报告评审表的存在问题一栏中详细注明错误出处（页码、段落、问题）。若此类错误累计达到或超过三处，即在报告整体修正系数取值中，予以降 0.5 等处理；若累计达到或超过五处，则予以降 1 等处理；若此类疏误导致估价结果出现显著偏差的，则不受前述累计项数的限制，评审专家可视影响程度轻重作相应处理。上述情况均要在“估价报告问题概括及特殊说明”一栏中进行列示。←

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，予以降 0.5 等处理。

运用基准地价系数修正法过程中，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，予以降 0.5 等处理，如果自行修正不合理，视为严重技术问题。

评估中运用的各种估价方法的评估结果内涵应一致，如不一致且未在估价结果确定中进行合理调整的，视为较严重技术问题，予以降 0.5 等处理。

PART 2

# 当前出让地价评估中新问题的技术路径



上海市土地估价师协会

SHANGHAI REAL ESTATE VALUERS ASSOCIATION

# 出让地价评估的新形势和新问题

略



上海市土地估价师协会

SHANGHAI REAL ESTATE VALUERS ASSOCIATION

# Thanks For Listening

---

Email: [bin.yang@shbrea.com](mailto:bin.yang@shbrea.com)