

《广东省省级城市地价动态监测技术指南》
(二次征求意见稿)

编制说明

广东省不动产登记与估价专业人协会

2021年9月7日

目 次

一、工作简况	1
(一) 编制背景.....	1
(二) 任务来源.....	1
(三) 工作目标.....	2
(四) 技术形成过程.....	2
二、编制原则和主要内容.....	4
(一) 编制原则.....	4
(二) 标准主要内容.....	4
三、预期效果	8
四、采用国际标准和国外先进标准的程度及与国际、国外同类标准水平的对比.....	9
五、与有关的现行法律、法规和强制性标准的关系.....	9
六、标准作为强制性标准或推荐性标准的建议.....	10
七、贯彻标准的要求和措施建议.....	10
八、废止现行有关标准的建议.....	11
九、其他应予说明的事项.....	11

广东省不动产登记与估价专业人员协会

《广东省省级城市地价动态监测技术指南》

(二次征求意见稿)

编制说明

一、工作简况

(一) 编制背景

随着土地有偿使用制度改革不断深化，地价作为土地市场运作的重要经济杠杆和价值判断标准，在现实土地经济生活以及优化土地资源等方面发挥着重要的作用。城市地价动态监测工作通过调查城市地价水平和分析地价变化趋势，向社会提供客观、公正的地价信息，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。

2019年9月，广东省自然资源厅印发《广东省自然资源厅关于进一步做好城市地价动态监测工作的通知》(粤自然资发〔2019〕44号)，明确提出要在全省范围内组织开展省级城市地价动态监测工作。2020-2021年，广东省自然资源厅分别通过《广东省自然资源厅关于做好2020年度自然资源评价评估工作的通知》(粤自然资利用发〔2020〕1364号)、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》(粤自然资利用〔2021〕1223号)，强调加快推进各项自然资源评价评估工作和继续推进省级城市地价动态监测工作。

为适应新形势下土地管理工作需要，进一步完善城市地价体系，拟在广东省不动产登记与估价专业人员协会(以下简称“粤估协”)制定发布的《广东省省级城市地价动态监测技术指南(试行)》(粤

估协发〔2020〕64号)基础上,结合实践经验转化形成团体标准。从技术流程上统一地价动态监测工作程序,确保地价监测成果的科学性,指导土地估价专业人员规范开展城市地价动态监测工作。

(二) 任务来源

为加快推进广东省省级城市地价动态监测工作,落实自然资源部及广东省自然资源厅关于自然资源评价评估有关工作的部署要求,粤估协将本团体标准列入2021年度团体标准制修订计划。本团体标准由粤估协、广东思远土地房地产评估咨询有限公司(以下简称“广东思远”)、广东南方不动产估价鉴定中心主要编制,深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心、广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司、广东卓越土地房地产评估咨询有限公司等单位参与编制。

(三) 工作目标

结合广东省实际情况,明确省级城市地价动态监测工作的相关工作流程与技术要点,为地价监测工作相关技术人员提供技术指引,进一步规范广东省省级城市地价动态监测工作。

(四) 技术形成过程

1. 前期调研阶段

2020年8月,广东省自然资源厅开发利用处领导带队粤估协工作人员,赴南京、长沙等地价动态监测工作基础较好的城市开展相关调研,深入开展了经验交流和业务探讨工作,为编制起草广东省城市地价动态监测技术文件提供了研究基础和借鉴思路。

2. 初步探索阶段

2020年10月，以粤估协为主要编制单位起草了《广东省省级城市地价动态监测项目技术指南》（初稿），在省自然资源厅利用处的指导下，经过多轮研讨和修改完善，正式印发《关于2020年广东省省级城市地价动态监测技术实施若干问题的通知》（粤估协发〔2020〕64号），《广东省省级城市地价动态监测项目技术指南》（试行）作为附件一并下发施行。

3. 团标起草阶段

2021年7月初，按照《团体标准管理规定》的程序要求，粤估协对《广东省省级城市地价动态监测技术指南》正式予以立项，并组建了由粤估协、广东思远为主要起草单位的标准编制组。2021年7月底，粤估协就《广东省省级城市地价动态监测项目技术指南》（试行）发布以来的运行情况进行了充分调研，集中梳理各方反馈的现存问题和意见建议，初步研究形成向团体标准转化的技术路线，基本明确了标准的主体框架与基本内容。同时，收集整理省内有关城市地价动态监测文件成果资料，为标准编制工作提供充足翔实的基础资料。

夯实工作基础后，粤估协与广东思远共同起草编制了《广东省省级城市地价动态监测技术指南》（初稿）。2021年8月，经过多次内部讨论，起草组修改形成《广东省省级城市地价动态监测技术指南》（征求意见稿），并向高等院校、业内专家和评估机构等单位定向征求意见，根据各位专家与单位的反馈意见对文件的体系构架、内容形式、文字逻辑和学术规范等方面进行修改完善，形成当前的《广东省省级城市地价动态监测技术指南》（二次征求意见稿）。

二、编制原则和主要内容

(一) 编制原则

1. 统筹协调原则

在编制过程中注重整体统筹，充分考虑与《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)等现有相关标准的有效衔接，同时兼顾广东省省级地价监测需求和省内城市之间地价管理基础的差异，既遵循现行规程规范提出的原则性要求，又针对部分技术要点补充细化符合地方实际的技术方法。

2. 实事求是原则

在编制过程中，尊重广东省省级地价动态监测工作的实际情况，充分了解各级自然资源行政主管部门、土地估价机构以及土地估价专业人员等在城市地价动态监测工作中的职能分工和协作机制，特别是从事一线实务的土地估价专业人员在布设地价监测点、采集监测数据、选用评估方法等具体环节方面面临的困难障碍以及现有技术规范未解决的问题，以这些问题为导向研究制定可行的技术路线。

(二) 标准主要内容

本标准按照《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》(GB/T 1.1-2020)起草编写。主要内容包括范围、规范性引用文件、术语和定义、技术路线和程序、确定地价动态监测范围、划分地价区段、布设地价监测点、监测城市地价动态、成果编绘、成果审查、备案信息变更、数据衔接等，共12章。

各部分主要内容如下：

1.范围

本部分明确了涉及的内容及适用范围。本指南适用于广东省省级城市地价动态监测工作。

2.规范性引用文件

本部分列示了本标准中直接引用的相关技术文件，共计 3 部国家标准、1 部行业标准，以及 1 个规范性文件。

3.术语和定义

明确了 4 个术语和定义，分别为地价动态监测、地价监测点、监测点地价和地价区段，术语与定义均来自 TD/T 1009-2007。

4.技术路线与程序

参照 TD/T 1009-2007，明确了地价动态监测的基本技术程序。

5.确定地价动态监测范围

明确了地价动态监测范围分为广东省地价动态监测范围、区域地价动态监测范围、城市地价动态监测范围等层级，并明确了城市地价动态监测范围的确定程序与技术要点。

5.1 监测范围基本情况

本部分明确按了广东省地价动态监测范围的三个层级及其确定方法。

5.4 城市地价动态监测范围确定程序

明确了城市地价动态监测范围的确定程序为先确定底图，初步勾画建成区范围，再综合考虑，初步确定监测范围，再征求城市自然资源行政主管部门意见后，调整确定最终监测范围，最后量算监测范围面积并制图。

5.3 技术要点

明确了城市地价动态监测范围应分用途分别确定以及确定不同用途监测范围的技术要点。

6.划分地价区段

本章节明确了地价区段的划分原则、地价区段面积的量算技术要点。

6.1 划分原则

结合 TD/T 1009-2007 相关要求以及实践经验，确定地价区段划分原则为均质均价性原则、宗地完整性原则、覆盖性原则以及稳定性原则。

6.2 地价区段面积的量算

明确了地价区段总面积以及地价区段实际面积的测算方法，阐明了量算区段实际面积的目的，且提出了地价区段的面积应保证“图数一致”的要求。

7. 布设地价监测点

本章节明确了地价监测点的布设原则、布设程序、地价监测点利用条件的界定以及相关技术要点。

7.1 布设原则

明确了除遵循 TD/T 1009-2007 的 7.1 相关原则外，还应遵循合法性原则与非空性原则。

7.2 布设程序

明确了地价监测点的布设程序为建立备选监测点资料库、初选地价监测点、实地核查、确定地价监测点和编码登记。

7.3 地价监测点利用条件的界定

本节明确了地价监测点现状条件与设定条件下的土地用途、容积率和开发程度的界定方式。

7.4 技术要点

列出了地价监测点布置过程中的相关技术要点。如商服地价监测点的选取，监测点用地类型的选取等，技术要点围绕地价监测点布置原则提出了几项实践工作中需要特别注意的事项。

8. 监测城市地价动态

本章节明确了地价监测工作的监测频率，阐明了资料收集、整理与数据采集，评估监测点地价，测算地价动态监测指标等工作过程的相关要点。

8.1 监测频率

明确了城市地价动态监测工作的频率为每季度一次。

8.2 资料收集、整理及数据采集

本节明确了每季度资料收集的内容包括法律法规资料、政策新闻资料、土地市场交易资料、房地产市场交易资料、经济指标统计资料、几件设施与城市规划资料等类别；提供了资料整理的方式，可以按照资料的实践特征、空间特征或表达特征等方式对收集到的资料进行整理；明确了数据采集方法可按照 TD/T 1009-2007 的第 8 章执行。

8.3 评估监测点地价

本节明确了评估监测点地价的基本要求、地价内涵、估价方法、权重确定、估价结果确定以及评估过程中的注意事项等内容。

8.4 测算地价动态监测指标

本节明确了地价水平值、环比增长率、同比增长率以及地价指数等,地价指标的测算方法可按照 TD/T 1009-2007 的第 10 章执行。补充了区域地价水平值与广东省地价水平值的计算公式。

9.成果编绘

本章节按照文件格式的不同明确了季度监测成果与年度监测成果的成果编绘要求。

10.成果审查

本章节明确了成果审查分为内业审查与外业审查。同时明确了内业审查与外业审查的具体内容。

11.备案信息变更

本章明确了凡是涉及到现阶段的工作内容与备案记录的信息不一致时,均需进行备案信息变更以及备案变更所需提交的备案成果内容。同时明确了变更的提交时间、变更流程以及备案变更需提交的内容。

12.数据衔接

本章节明确了监测范围、地价区段或监测点出现变更时应做好数据衔接工作,提出了数据衔接的方法以及上报内容,并且提示了数据衔接的注意事项。

三、预期效果

本文件将为广东省省级城市地价动态监测工作提供统一的技术路线与技术要点,有助于相关土地评估专业人员快速深入了解地价监测工作机制与程序,增强广东省省级监测城市地价监测工作的科

学性与合理性，夯实广东省省级城市地价监测成果质量基础，增加广东省省级监测城市间地价监测结果的可比性。

四、采用国际标准和国外先进标准的程度及与国际、国外同类标准水平的对比

经过前期充分的调研和资料收集，目前并未发现对城市地价动态监测进行规范的国际标准。

五、与有关的现行法律、法规和强制性标准的关系

1.与有关的现行法律、法规的关系

现行法律法规未有直接规范城市地价动态监测工作的具体条款，但作为地价体系和自然资源主管部门地价管理工作的重要组成部分，城市地价动态监测工作遵循《中华人民共和国土地管理法》(2019年修订)和《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年修订)的有关规定，是贯彻落实“国家依法实行国有土地有偿使用制度”的配套机制之一。因此，本团体标准是为完善土地有偿使用制度、健全城市地价动态监测制度而在技术层面所做的补充。

2.与关联紧密的国标、行标、团标之间的关系

与本团体标准关联紧密的主要有《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)和《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，上述标准均为本文件编制的重要参考依据。

与 TD/T 1009-2007 相比，TD/T 1009-2007 在监测范围的确定和具体的监测点地价评估方面不够具体，且没有相关技术要点的特别提醒，难以满足广东省城市地价动态监测工作需求。本文件根据各技术单位的实务经验，总结了确定监测范围、划分地价区段、布设地

价监测点过程中的相关工作流程与技术要点，补充完善了监测点地价评估过程中的资料收集、方法与结果的确定等内容，结合广东省地价监测工作需要增加了备案信息变更的工作流程以及内容提交等相关要求，为地价监测相关技术人员提供了更加全面、详细的技术指南。而在与 TD/T 1009-2007 基本相同的术语与定义、技术路线与程序、地价监测指标计算方法以及地价监测点的数据采集方法等方面，本文件对 TD/T 1009-2007 进行了直接引用。

与 GB/T 18508-2014 相比，本文件直接引用了市场比较法、剩余法、收益还原法、假设开发法等方法，受地价监测工作性质的影响，剔除了对公示地价系数修正法的引用。

3.与相关规范性文件之间的关系

与本团标关联紧密的规范性文件主要有《广东省省级城市地价动态监测项目技术指南》(试行)(粤估协发〔2020〕64号)，本文件在其基础上，结合试行以来的实务经验，对监测范围的确定、地价区段的划分、监测点布设、监测工作流程等相关内容进行了完善或修改。

六、标准作为强制性标准或推荐性标准的建议

根据内容及适用范围，建议将本文件作为行业推荐性团体标准发布。

七、贯彻标准的要求和措施建议

本文件发布后，建议标准发布机构面向自然资源管理部门、相关科研事业单位、专业评估机构等做好宣传，必要时向使用单位开展培训。

八、废止现行有关标准的建议

本文件是新标准，无现行有关标准废止。

九、其他应予说明的事项

本标准在起草过程中，得到广东省自然资源管理部门的大力支持，来自省内多家专业机构提供的宝贵意见和经验以及高校、事业单位的专家学者意见，对标准的起草和完善起到重要作用。

广东省不动产登记与估价专业人员协会