

中国土地估价师与土地登记代理人协会团体标准

T/CREVA 1102—2023

湿地估价技术规范

Technical specification for valuation on wetland

2023—12—15 发布

2023—12—15 实施



中国土地估价师与土地登记代理人协会 发布

目 次

前言	I
引言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 总则	2
4.1 估价原则	2
4.2 评估技术路径	3
5 影响因素	3
5.1 自然因素	3
5.2 社会经济因素	3
5.3 个别因素	3
6 湿地地价评估	4
6.1 评估方法	4
6.2 湿地基准地价评估	5
7 湿地生态价值评估	8
7.1 评估程序	8
7.2 生态系统服务指标	9
7.3 生态系统服务指标评估方法	10
7.4 生态价值评估方法	14
8 湿地生态保护补偿价格评估	15
8.1 一般规定	15
8.2 评估方法	15
9 湿地生态环境损害赔偿价格评估	18
9.1 一般规定	18
9.2 评估方法	18
10 湿地价格评估	23
10.1 估价程序	23
10.2 接受估价委托	23
10.3 明确估价基本事项	24
10.4 拟定估价作业计划	24
10.5 估价资料收集与整理	24
10.6 实地查勘待估湿地	24
10.7 选定评估方法,试算湿地价格	24
10.8 确定评估结果,撰写估价报告	25
10.9 估价报告备案、提交与估价资料归档	25
附录 A (规范性) 湿地价格影响因素说明	26
附录 B (规范性) 湿地估价工作附表	27
参考文献	33

前 言

本文件按照 GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由中国土地估价师与土地登记代理人协会提出。

本文件由中国土地估价师与土地登记代理人协会归口。

本文件起草单位：中国土地估价师与土地登记代理人协会。

本文件主要起草人：伍育鹏、张增峰、崔宇、于丽瑶、刘晶茹、赵楠、贾晟东、蒯秀华、王军鹏、罗少峰、孙秋荣。

引 言

为加强湿地估价管理,规范湿地估价程序和技术方法,指导湿地估价行为,显化湿地资源资产价值,支撑湿地资源科学管护和合理利用,服务湿地生态保护和修复,制定本文件。

湿地估价规范

1 范围

本文件规定了我国湿地估价的术语和定义、总则、估价程序,湿地地价、生态价值、生态环境损害赔偿价格、生态保护补偿价格的评估方法。

本文件适用于我国森林沼泽、灌丛沼泽、沼泽草地、其他沼泽地、沿海滩涂、内陆滩涂和红树林地等不同类型的湿地的价格评估。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中,注日期的引用文件,仅该日期对应的版本适用于本文件;不注日期的引用文件,其最新版本(包括所有的修改单)适用于本文件。

GB/T 28406 农用地估价规程

GB/T 18508 城镇土地估价规程

LY/T 2899 湿地生态系统服务评估规范

TD/T 1060 自然资源分等定级通则

TD/T 1061 自然资源价格评估通则

GB/T 39791.1 生态环境损害鉴定评估技术指南 总纲和关键环节 第1部分:总纲

中华人民共和国自然资源部,国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)(自然资办发〔2020〕51号),2020年11月

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

湿地

具有显著生态功能的自然或者人工的、常年或者季节性积水地带、水域,包括低潮时水深不超过六米的海域,但是水田以及用于养殖的人工的水域和滩涂除外。

3.2

湿地地价

在正常市场条件下于估价期日形成的湿地权利价格,是湿地经济价值在市场中的货币化体现。

3.3

湿地生态系统服务

湿地生态系统对人类福祉的直接或间接贡献,主要包括食物生产、水资源供给、原材料生产、航运、

电力供给、防洪蓄水、水质净化、补充地下水、气候调节、固碳、释氧、土壤保持、消浪护岸、休闲旅游、科研、教育、生物多样性维持和净初级生产力等。

3.4

湿地生态价值

人类直接或间接从湿地生态系统中获得的效用或服务的货币化体现。

注：本文件所述的湿地生态价值专指湿地生态系统服务价值，包括调节服务和文化服务两类惠益的货币化。

3.5

湿地生态保护补偿价格

对湿地生态环境或生态系统保护贡献者进行货币化补偿的制度安排。一般包括两方面内容：一是对个人或区域保护生态系统和环境的投入成本或放弃发展机会造成损失的经济补偿；二是对具有重大生态价值的区域或保护对象进行保护性投入的补偿。

3.6

湿地生态环境损害赔偿价格

因在开发利用活动中对湿地生态系统造成干扰，引起湿地生态系统或生态因子中的某些要素发生变化，导致湿地生态系统的生态功能下降及服务价值损失，责任方对造成的湿地生态系统服务损失或者生态环境损害进行补救或补偿的货币化费用，包括消除和减轻损害等的措施费、修复费用和期间损害损失费。

3.7

湿地价格评估

湿地评估专业人员根据评估目的和待估湿地的状况，遵循评估原则，按照一定的评估程序，在全面调查和综合分析价格影响因素的基础上，根据湿地资源的规划限制、类别、利用方式、效用特征及其市场状况，选用适宜的评估方法，通过直接市场或模拟市场上的客观价格信号，对待估湿地在估价期日的价格进行估算和判定的活动。

3.8

湿地均质地域

在湿地保护、科普、娱乐等功能分区的基础上，自然条件、利用方式等基本一致的地域。

4 总则

4.1 估价原则

根据湿地估价的特点，除遵循 TD/T 1061 关于估价原则的一般要求外，还需重点关注以下原则。

4.1.1 保护优先原则

在湿地估价时，应优先考虑生态保护目的，体现湿地生态保护的重要性。

中国土地估价师与土地登记代理人协会团体标准
湿地估价技术规范

T/CREVA 1102—2023

*

责任编辑：云 天 责任校对：徐文杰

中国商务出版社发行

北京市东城区安外东后巷 28 号

邮政编码：100710

网址：<http://www.cctpress.com>

电话：(010) 64515150（发行部）

(010) 64515164（编辑室）

*

开本：880 mm×1230 mm 1/16

印张：2.5 字数：80 千字

2023 年 12 月北京第 1 版 2023 年 12 月北京第 1 次印刷

*

书号：125103·2

定价：30.00 元

*

如本书有印装问题 本社负责调换

版权专有 侵权必究