

TD

中华人民共和国土地管理行业标准

TD/T XXXXX—XXXX

草地估价规程

Code of practice for valuation on grass land

(点击此处添加与国际标准一致性程度的标识)

(报批稿)

(本草案完成时间：2023 年 8 月 11 日)

在提交反馈意见时，请将您知道的相关专利连同支持性文件一并附上。

2023 – XX – XX 发布

2023 – XX – XX 实施

中华人民共和国自然资源部 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

5 草地价格影响因素 3

6 草地基准地价评估 3

7 草地宗地地价评估 10

8 不同估价目的的草地宗地地价评估 12

9 不同利用类型的草地宗地地价评估 13

附录 A （规范性） 草地价格影响因素..... 15

附录 B （规范性） 草地估价工作附表..... 16

参考文献 24

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。

本文件由中华人民共和国自然资源部提出。

本文件由全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会（SAC/TC93）归口。

本文件起草单位：自然资源部自然资源开发利用司、中国土地估价师与土地登记代理人协会、国家林业和草原局林草调查规划院、中国农业大学。

本文件主要起草人：朱道林、闵佳、伍育鹏、武健伟、王军、王忠、张延丽、张立新、张晖、代亚婷、戚渊、程建、王逸然、鲍丽萍、贾晟东、饶彩霞、张蕾红、蒯秀华、陈光耀、张天舒。

引 言

为加强草地估价管理，规范草地估价程序和技术方法，指导草地估价行为，科学显化草地资源资产价值，服务支撑草地资源保护和合理利用，促进草地资源有偿使用，制定本文件。

草地估价规程

1 范围

本文件规定了草地估价的总则、价格影响因素、草地基准地价与草地宗地地价评估的程序。

本文件适用于天然牧草地、人工牧草地及其他草地范围内的宗地地价和基准地价评估。草地投资性分析、保护性补偿、政府规划和管理需要、草地承包、流转等市场交易价格（租金）评估可参考本文件。

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

TD/T 1061 自然资源价格评估通则

中华人民共和国自然资源部. 国土调查、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

草地 grass land

生长草本植物为主的土地。

注：包括乔木郁闭度小于0.1的疏林草地、灌木覆盖度小于40%的灌丛草地，不包括生长草本植物的湿地、盐碱地。

3.2

天然牧草地 natural pasture land

以天然草本植被为主，用于放牧或割草的草地（3.1）。

注：包括实施禁牧措施的草地。

3.3

人工牧草地 artificial pasture land

人工种植牧草的草地（3.1）。

注：不包括种植饲草的耕地。

3.4

其他草地 other grass land

表层为土质，不用于放牧的草地（3.1）。

3.5

草地宗地 cadastral parcel of grass land

权属明确、界限清楚、自然条件和利用方式一致、相对独立或连片的草地地块。

3.6

均质地域 homogenous region

地形、土壤、水分等条件及其上面的原生性质的植物群落基本一致，利用方式以及价格水平基本相当的草地地域。

3.7

基准地块 base block

在草地均质地域内设定的，其草地类型、生境、利用方式及收益水平具有代表性的地块。

3.8

草地基准地价 basic price of grass land

由政府根据需要，针对草地不同级别或不同均质地域，在正常市场水平及平均基础设施等条件下，按照不同草地类型，评估测算于某一估价期日一定权利下的平均价格。

3.9

草地宗地地价 lot price of grass land

具体某一宗草地在特定的利用方式下，针对一定权利状况，在正常市场条件下于估价期日的价格。

4 总则

4.1 估价技术原则

4.1.1 替代原则

草地估价以近邻地区或类似地区功能相同、条件相似、交易方式一致的草地比较实例的成交价格为参考，经比较修正后估算出待估草地价格，估价结果具有替代性质的草地客观价格。

4.1.2 合理有效利用原则

在一定的社会经济条件下，草地的利用方式充分发挥其效用，产生良好的经济效益，发挥其生态保护的功能。

4.1.3 预期收益原则

草地估价以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

4.1.4 供需原则

草地估价以草地市场供需决定草地价格为依据，同时充分考虑草地供需的特殊性和草地市场的地域性。

4.1.5 贡献原则

草地的总收益是由土地、劳动力、资本、经营管理等各种投入要素共同作用的结果，估价时充分考虑上述各要素对草地总收益的实际贡献水平。

4.1.6 变动原则

根据草地估价的特点，把握价格影响因素及价格变动规律，除遵循GB/T 28406、TD/T 1061关于估价原则的要求外，还需关注：

- a) 根据估价目的，准确界定估价对象的实物构成及权利状况。草地价格水平取决于草地本身生产能力及饲草产出、载畜能力等，由所评估草地的利用状况决定；根据交易方式准确界定所评估草地的权利状况；
- b) 根据估价目的和估价对象的基本条件，选择适当的估价方法，评估、分析和确定草地宗地地价。根据草地交易的基本情况，优先选择市场比较法、收益还原法；当地政府发布有草地基准地价

的，可采用基准地价修正法；属于特殊增值经营形态或具备成本、费用资料的情况下，可采用成本逼近法。

4.2 草地估价方法

草地估价的基本方法，遵循GB/T 28406和TD/T 1061中附录B的要求，考虑估价对象的基本情况，选择市场比较法、收益还原法、成本逼近法、公示地价系数修正法中的具体方法进行评估。

4.3 估价成果

4.3.1 草地基准地价估价成果

草地基准地价评估，按照GB/T 28406要求编制估价成果，具体包括。

- a) 基准地价评估报告：主要包括基准地价工作报告、技术报告及资料整理分析报告。
- b) 基准地价图：主要包括各用途草地基准地价最终成果图、样点地价图、基准地块图等。
- c) 基准地价表格：主要包括基准地价表、基准地价修正系数表和影响因素指标说明表。
- d) 基准地价数据库：有关计算机软件、管理信息系统和数据库等。

4.3.2 草地宗地地价估价成果

草地宗地地价评估，按照GB/T 28406要求，编制宗地估价报告、估价技术报告及有关估价附件。

5 草地价格影响因素

5.1 自然因素

自然因素是指影响草地生产力的气候条件、地形地貌条件、土壤条件、水文状况和草本植物生长情况等，具体包括 $\geq 0^{\circ}\text{C}$ 积温、降雨量、年平均气温、日照时数、水热组合状况、坡度、海拔高度、土壤质地、土层厚度、有机质含量、草地沙化程度、地表水和地下水状况以及草群结构、牧草品质等。

5.2 社会经济因素

社会经济因素是指影响草地经营收益的利用状况、基础设施条件、草场经营便利条件、区位条件等，包括人均草地面积、草地经营方式、草地经营规模、经营效益、水井分布、网围栏、牲畜棚圈、草场大小、草场形状、距居民点的放牧距离、草场高差、中心城镇影响度、农贸市场影响度和对外道路便利度等。

5.3 特定因素

特定因素指影响草地生产力和收益能力所独有的因素。包括特定地区特殊的土壤条件、气候条件等，特定区域草地所能带来的旅游收入，以及虫鼠灾害发生率等。

6 草地基准地价评估

6.1 估价对象

草地基准地价评估以县（市、区、旗）级行政区为单位开展，必要的情况下也可以市（盟）级行政区为单位开展。具体估价对象，以自然资办发〔2020〕51号文件规定的“04草地”一级类范围为准；也可根据实际需要，在“04草地”一级类范围内对部分有市场及管理需求的草地二级类进行评估。

6.2 工作程序

工作程序如下：

- a) 准备工作；
- b) 资料调查与整理；

- c) 确定基准地价内涵;
- d) 确定基准地价评估的技术路线;
- e) 确定基准地价评估基本单位;
- f) 评估基准地价;
- g) 基准地价的确定;
- h) 编制基准地价修正系数表;
- i) 成果整理、验收、公布及备案。

6.3 准备工作

主要包括以下内容:

- a) 收集和准备草地基准地价评估的基本资料;
- b) 确定草地基准地价评估区域范围;
- c) 确定工作底图;
- d) 编写草地基准地价评估任务书;
- e) 制定草地基准地价评估所需调查表格,基本表格按照附录 B 格式进行编制。

6.4 资料调查的内容和要求

6.4.1 资料调查的一般要求

资料调查的要求如下:

- a) 资料调查以草地级别或均质地域为基本单位进行,按草地级别或行政区域进行归类整理;
- b) 调查、收集资料中选择的样点地块要按实地位置标注到估价工作底图上,并建立样点资料数据库;
- c) 样点应具有代表性,原则上均匀分布;
- d) 样点选取宜采用分类不等比抽样,样本数应符合数理统计要求;每级样本总数原则上不少于 30 个;样本总数不足 30 个的,宜进行全样本调查;
- e) 草地承包、转让、租赁、抵押、作价出资(入股)等交易资料和草地收益资料中的价格指标均以元为单位,面积指标均以亩为单位,指标数值精确到小数点后两位;
- f) 样点调查要符合数理统计要求。

6.4.2 资料调查的内容

主要包括以下内容:

- a) 定级成果资料,包括草地级别图、草地定级工作报告和技术报告、其他能用于草地估价的定级成果及资料;
- b) 市场交易资料,包括草地承包、转让、租赁、作价出资(入股)等交易方式资料;
- c) 社会经济及土地利用资料,包括当地经济发展状况资料、农业或畜牧业和社会经济发展统计资料、国土空间规划资料、草地投入产出资料等;
- d) 草地价格影响因素资料,包括影响草地价格的自然因素、社会经济因素和特定因素等;
- e) 其他资料,如草地权利资料、草地历史地价资料、草业和畜牧业生产经营的政策资料等。

6.5 确定基准地价内涵

草地基准地价,是在一定的行政区域范围内,针对草地的特定权利、区分草地类型,以草地级别或均质地域为单位,评估并确定各级别(均质地域)平均条件下于估价期日的平均价格水平。主要包括以下内容。

- a) 草地权利:根据当前草地交易主要情况及管理需求,可以草地承包经营权为主;部分有条件的地区增加评估草地经营权基准地价;有需要的地区可分别评估国有、集体草地基准地价。
- b) 草地权利年期:草地承包经营权年期设定为 30 年,草地经营权年期不得超过法定最高年期或承包合同约定的剩余年限。

- c) 草地利用类型：可分天然牧草地、人工牧草地、其他草地等分别评估草地基准地价；根据当地草地类型情况，也可不分二级类。
- d) 草地基础设施状况：按照各级别或均质地域草地基础设施的平均状况确定，包括道路、供水、排水设施以及水源保证率等。
- e) 估价期日：根据地方各级政府管理需要综合确定，宜为1月1日。

6.6 技术路线

参照GB/T 28406中农用地基准地价评估的相关内容，天然牧草地、人工牧草地及其他草地范围内的草地基准地价评估可采用以下三条技术路线之一。主要包括以下内容。

- a) 样点地价平均法：在草地定级基础上，用投入产出样点资料和市场交易样点资料评估并确定基准地价。
- b) 定级指数模型法：在草地定级基础上，根据定级指数、草地市场交易资料和投入产出资料，建立定级指数与地价关系测算模型，评估并确定基准地价。
- c) 基准地块评估法：通过划分草地均质地域、设置基准地块，评估基准地块价格，根据基准地块价格评估并确定基准地价。

草地基准地价评估的技术方法，根据评估区域草地市场状况、基础资料及技术条件等具体情况，按照GB/T 28406、TD/T 1061的有关要求，选择样点地价平均法、定级指数模型法、基准地块评估法中的一种方法进行评估。

6.7 确定基准地价评估基本单位

基准地价评估的基本单位可根据当地草地资源状况、草地利用类型、草地评价及管理情况综合确定。如果定级成果能够满足要求的，则以级别为基本单位；如果定级成果不能满足要求，可以划分均质地域作为基本单位。均质地域的划分方法如下：

- a) 多因素综合评价法，参见GB/T 28406—2012 9.8.3的要求执行；
- b) 主导因素划分法：考虑地形地貌、区位交通等条件，不打破村级行政边界，按照主导因素基本一致的原则划分均质地域，作为基准地价评估的基本单位。

6.8 评估基准地价

6.8.1 样点地价平均法

6.8.1.1 评估步骤

采用样点地价平均法评估草地基准地价，是在草地定级基础上，调查草地投入产出样点资料和市场交易样点资料，并计算样点地价，以各样点地价的平均值评估并确定草地基准地价。具体评估步骤如下：

- a) 投入产出及市场交易样点的调查；
- b) 根据样点类型，选择相宜方法评估样点地价；
- c) 样点地价的修正与整理；
- d) 根据所测算的样点地价资料，计算各级别草地或均质地域基准地价。

6.8.1.2 投入产出样点和市场交易资料调查

草地投入产出样点资料调查采用抽样调查方式。市场交易样点资料调查，在市场资料充足的情况下，采用抽样调查；在市场资料不足的情况下，采用全面调查。主要包括以下内容。

- a) 调查样点的要求：
 - 1) 样点单位可以是一定面积的地块，也可以是某一相同利用类型的地块，地块面积要适中。
 - 2) 样点抽样采用分类抽样调查，即按用地类型分别进行抽样调查；投入产出样点数据宜根据草地利用情况，调查连续多年（不少于3年）的投入产出平均状况。
 - 3) 样点要有代表性，宜以级别或均质地域为基本单位进行调查，均匀分布。
- b) 样点资料的整理：

- 1) 样点资料补充完善或剔除：对所有调查的样点资料均要逐表审查，对主要数据不全或不准确的，则需要补充调查，完善内容；将缺少主要项目、填报数据不符合要求和数据明显偏离正常情况而又不容易补充的样点进行剔除。
- 2) 样点资料归档：将初步审查合格的样点资料，分别按草地级别或均质地域、草地用途、草地经营成本和效益进行归类，当样点数量少于规定要求时需要进行样点的补充调查。

6.8.1.3 样点地价的分析测算

投入产出样点，按照GB/T 28406的规定，采用收益还原法进行地价测算；在计算纯收益时，宜扣除草地经营利润。

市场交易样点，区分承包、转让、租赁、抵押、作价出资（入股）等交易类型，按照GB/T 28406的规定，分析采用收益还原法、交易案例修正法评估样点地价。

6.8.1.4 样点地价的修正与整理

a) 样点地价的修正要求

样点地价的修正需要把样点地价修正成为基准地价内涵条件下的正常地价，主要包括年期修正、估价期日修正及其他修正等。样点地价处理需要进行样点数据检验，绘制样点地价分布图并进行数据整理等。

b) 样点地价的年期修正

不同年期的样点地价资料要修正到基准地价设定年期下的地价，见公式（1）：

$$P_m = P_{m_1} \times \frac{1-1/(1+r_d)^m}{1-1/(1+r_d)^{m_1}} \quad \dots\dots\dots (1)$$

式中：

P_m ——修正后的样点地价；
 m_1 ——样点地价的实际年期；
 m ——基准地价设定的年期；
 P_{m_1} ——样点地价；
 r_d ——草地还原率。

c) 样点地价的估价期日修正

修正过程中可区别不同的草地用途，计算草地价格的变化幅度。在已建立地价指数系统的地区，可用地价指数进行修正，见公式（2）：

$$K_{ij} = P_i/P_{ij} \quad \dots\dots\dots (2)$$

式中：

K_{ij} ——第*i*类用地第*j*期地价修正到基准地价估价期日的系数；
 P_i ——第*i*类用地基准地价估价期日草地交易均价（或地价指数）；
 P_{ij} ——第*i*类用地第*j*期草地交易均价（或地价指数）。

对不同时期发生的交易案例地价修正到基准地价估价期日的地价，见公式（3）：

$$P_{Is} = P_{ji} \times K_{ij} \quad \dots\dots\dots (3)$$

式中：

P_{Is} ——修正为基准地价估价期日的宗地地价；
 P_{ji} ——第*j*期、第*i*类宗地的实际成交地价。

d) 样点地价的其它修正

样点地价的其它修正如下。

- 1) 交易情况修正：把交易情况不正常的样点地价，修正到正常交易条件下的地价。

- 2) 交易方式修正：是指对承包、转让、租赁、抵押、作价出资（入股）等不同交易方式进行修正。
- 3) 草地开发程度修正：在不同开发程度下的样点地价，宜修正到基准地价评估所设定的开发程度下的地价。
- 4) 地上附着草地作物价格修正：宜对地上草地作物价值（如牧草青苗价值等）进行剥离，修正为不含地上附着物条件下的草地价格。
- 5) 草地其他因素修正：把样点地价修正到基准地价对应的因素条件下的价格。

e) 样点数据检验

- 1) 同一草地级别中，同一交易方式计算的样点地价要通过样点同一性检验。同一级别中样点数量不能满足总体检验的需求时，需对级别进行判别归类，按类进行样点总体同一性检验；
- 2) 同一草地级别中，不同交易方式计算的样点地价，也要通过样点总体同一性检验；
- 3) 用 t 检验法或均值-方差法对样点进行异常值剔除。当检验后的数据不能满足需要时，可增加抽样数据，按以上方式重新进行数据检验。

f) 样点地价分布图的绘制

所调查和计算出的样点地价，要在工作底图上绘制样点地价分布图。绘制要求如下：

- 1) 按不同用途分别绘制样点资料分布图；
- 2) 草地级别界线要反映在图上；
- 3) 直接在图上表示样点地价，样点地价资料多时，采用分级图例表示地价点标准；
- 4) 样点资料要有编码，编码要反映不同草地利用类型、样点类型等。

g) 样点数据整理

将经过修正及样点数据处理以后的样点，按草地级别或均质地域、草地利用类型和交易方式顺序进行整理，并填入相应的表格。

6.8.1.5 计算基准地价

包括如下内容。

- a) 确定样点数量：合格样点数量要符合数理统计要求。
- b) 草地基准地价计算：根据样点地价的分布规律，选用简单算术平均值、加权算术平均值、中位数或众数等方法测算并确定各级别或均质地域基准地价。

6.8.2 定级指数模型法

6.8.2.1 评估步骤

具体评估步骤如下：

- a) 按草地利用类型进行样点地价调查、计算与整理；
- b) 测算有样点地价定级单元的平均地价；
- c) 选择确定有样点地价定级单元的指数；
- d) 建立定级单元平均地价与定级指数关系模型；
- e) 计算各级别基准地价。

6.8.2.2 样点地价的调查、计算与修正

样点地价调查、计算与修正的方法见6.8.1.2～6.8.1.4。

6.8.2.3 测算有样点地价定级单元的平均地价

对于有样点地价的定级单元，采用简单算术平均值、加权算术平均值、中位数、众数等计算定级单元的平均地价。

6.8.2.4 选择确定有样点地价定级单元的指数

根据草地定级成果中的定级单元指数图和表格，将有样点地价的定级单元及其指数选择出来，作为建立模型的基本数据。

6.8.2.5 建立定级指数与定级单元地价关系模型

通过分析定级指数和定级单元地价之间的关系，选择线性模型、对数模型、乘幂模型、指数模型或多项式模型，建立定级指数与定级单元地价之间的定量关系模型。具体方法和步骤按照GB/T 28406进行。

6.8.2.6 计算各级别草地基准地价

利用地价关系模型（见6.8.2.5），计算所有定级单元地价，并利用定级单元地价采用简单算术平均值、加权算术平均值、中位数或众数等方法测算并确定级别基准地价。

6.8.3 基准地块评估法

6.8.3.1 评估步骤

具体评估步骤如下：

- a) 划分均质地域；
- b) 选定基准地块；
- c) 评估基准地块价格；
- d) 确定基准地块价格水平；
- e) 计算均质地域基准地价。

6.8.3.2 划分均质地域

均质地域划分方法见6.7。

6.8.3.3 选定基准地块

在各均质地域内，根据牧草品质、草地产量、坡度、地表水状况，选择具有代表性的一个地块作为基准地块。具体选择过程中主要考虑下列条件：

- a) 牧草品质、草地产量、坡度、地表水等自然条件；
- b) 中心城镇影响程度、距市场的远近、交通条件等；
- c) 面积、形状、土壤条件；
- d) 灾害条件。

6.8.3.4 评估基准地块价格

利用市场交易资料，按照市场比较法要求评估基准地块价格。具体评估过程按GB/T 28406要求执行。若基准地块在近3年内发生过市场交易行为，可根据设定的基准地价内涵，对其进行修正，求取其在正常市场条件下的草地价格；利用基准地块本身的投入产出资料，采用收益还原法求取基准地块的价格；利用草地开发资料采用成本逼近法评估基准地块价格。

6.8.3.5 确定基准地块价格及均质地域基准地价

对各均质地域基准地块价格加以比较分析，以基准地块价格确定均质地域基准地价。

6.9 基准地价的确定

对所采用的技术路线计算出的基准地价结果，与实际情况进行比较、验证后，进行适当调整，确定各级别（或均质地域）不同类型草地基准地价。

6.10 基准地价修正系数表的编制

6.10.1 编制步骤

编制步骤如下：

- a) 明确草地宗地地价影响因素；
- b) 确定各影响因素的权重；
- c) 计算各因素影响地价修正幅度值；
- d) 计算并编制基准地价修正系数表；
- e) 编制宗地地价影响因素指标说明表。

6.10.2 影响因素选择

草地宗地地价影响因素选择范围：在各级别（或均质地域）内对宗地地价影响较大的自然因素、社会经济因素和特定因素。

草地宗地地价影响因素选择的原则：

- a) 考虑不同草地用途选择不同的影响因素；
- b) 考虑草地宗地条件与草地级别条件之间的差异；
- c) 考虑草地宗地实际产出的差异。

6.10.3 影响因素权重

可采用特尔斐法、层次分析法、因素成对比较法等，按各因素对地价的影响程度，确定各因素的权重值。

6.10.4 基准地价修正幅度值的计算

以草地级别或均质地域为单位，调查各级别或均质地域中正常草地收益的上限、下限值等，分别与该级别或均质地域的基准地价折算的草地收益相减，得到上调或下调的最高值。

上调幅度值计算，见公式（4）：

$$F_1 = [(I_{nh} - I_{lb}) / I_{lb}] \times 100\% \quad \dots\dots\dots (4)$$

下调幅度值计算，见公式（5）：

$$F_2 = [(I_{lb} - I_{nl}) / I_{lb}] \times 100\% \quad \dots\dots\dots (5)$$

式中：

F_1 ——基准地价上调最大幅度；

F_2 ——基准地价下调最大幅度；

I_{lb} ——基准地价折算的草地纯收益；

I_{nh} ——级别或均质地域正常草地收益的最高值；

I_{nl} ——级别或均质地域正常草地收益的最低值。

在确定上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分成优、较优、一般、较劣、劣五个档次。

6.10.5 计算并编制基准地价修正系数表

根据6.10.3所确定的各因素的权重，计算各因素的修正幅度，见公式（6）和公式（7）：

$$F_{1i} = F_1 \times W_i \quad \dots\dots\dots (6)$$

$$F_{2i} = F_2 \times W_i \quad \dots\dots\dots (7)$$

式中：

F_{1i} ——某一因素的上调幅度；

F_{2i} ——某一因素的下调幅度；

W_i ——某一因素对宗地地价的影响权重。

以基准地价为一般水平,其修正幅度为零。在一般水平与上限价格之间,内插条件较优的修正幅度,通常为 $F_{1i}/2$,同时确定较优条件下的地价水平;在一般水平与下限价格之间,内插条件较劣的修正幅度,通常为 $F_{2i}/2$,同时确定较劣条件上的地价水平;在此基础上根据优、较优、一般、较劣、劣确定各种地价水平下的因素修正系数,通过已有地价样点检验、校核,编制各级别(或均质地域)基准地价修正系数表。修正系数表按照附录B中表B.9格式进行编制。

6.10.6 编制草地宗地地价影响因素指标说明表

根据6.10.2确定的宗地地价影响因素体系,以各级别(或均质地域)对应基准地价因素条件为一般条件,比一般条件好的分优、较优,比一般条件差的分较劣、劣,分因素进行描述,编制各级别(或均质地域)宗地地价影响因素指标说明表。宗地地价影响因素指标说明表按照附录B中表B.10格式进行编制。

6.11 成果编制与整理

基准地价成果包括图件成果、表格成果、文字成果和数据库成果。

- 基准地价图件成果的编制:基准地价图件采用2000国家大地坐标系,图面宜直观反映不同级别或均质地域草地基准地价及范围界线、位置、主要相关地物、用途等。基准地价图件的相关要素通过不同的图斑、色调、注记等反映。
- 基准地价表格成果的编制:包括基准地价表、基准地价修正体系表和宗地地价影响因素指标说明表。基准地价表宜分草地利用类型反映各级别或均质地域基准地价等内容。
- 基准地价文字成果的整理:包括工作报告和技术报告。主要内容包括工作情况,基准地价评估区域内的自然、经济及社会概况,基准地价评估的方法与过程,基准地价测算过程,各类分析成果,成果应用方案与建议,基准地价图、基准地价表、基准地价修正体系等。
- 基准地价数据库成果整理:主要包括基础地理信息要素、草地信息要素、样点价格信息要素、基准地价信息要素和其他信息要素等。

草地基准地价成果编制与整理的具体要求可参见GB/T 28406。

6.12 基准地价更新

当评估的草地基准地价经过一段时间的使用,地价水平与实际市场状况有较大差别,或实际的草地条件发生了较大变化等,为保证基准地价现势性,对现行基准地价进行更新修正。各地可根据当地情况和政府管理需求自行确定动态或定期更新草地基准地价,采用定期更新的,可与级别更新同步开展。草地基准地价更新的具体技术方法参照GB/T 28406和TD/T 1061执行。

6.13 基准地价成果验收、公布及备案

草地基准地价评估成果完成以后,经检查与审查,由省级自然资源主管部门组织对基准地价评估成果进行验收。根据需要,省级自然资源主管部门可以委托地市级自然资源主管部门组织。

草地基准地价成果可以建立数据库,有关验收内容、验收标准及验收结果和结论按照GB/T 28406的要求。

草地基准地价成果经验收合格后,按程序报当地市、县人民政府批准并公布实施、备案。

7 草地宗地地价评估

7.1 宗地地价评估程序

草地宗地地价评估的程序为:

- 明确估价基本事项;
- 拟定估价作业计划;
- 估价资料的收集与整理;
- 实地查勘待估草地;
- 选定估价方法,试算宗地地价;

- f) 分析调整试算宗地地价，确定估价结果；
- g) 撰写估价报告书；
- h) 估价报告内部审核；
- i) 提交估价报告、备案及估价资料归档。

7.2 明确估价基本事项

具体内容如下。

- a) 确定估价对象：确定待估草地位置、类型、范围、四至、面积、质量、地籍登记信息和宗地条件等；根据委托估价文件要求明确是否包含地上附着物。
- b) 确定估价目的：根据委托评估的基本要求，按照估价对象的具体情况，确定估价目的。
- c) 确定价格内涵：根据估价目的，按照估价对象实物构成及权利状况，分析交易关系，确定评估价格内涵，内容包括待估草地状况、权利状况、利用状况、使用年期、设施条件及估价期日等。区分国有草地和集体草地的不同权利类型；估价过程中，宜在全面描述待估草地的构成、权利状况、利用状况、设施条件等基础上，明确说明上述各项内容的具体界定状况。
- d) 其他有关事项。

7.3 拟定估价作业计划

主要包括下列内容：

- a) 确定估价项目基本事项和工作量；
- b) 拟调查收集的资料及其来源渠道；
- c) 拟采用的估价技术路线和方法；
- d) 预计所需的时间、估价人员及经费；
- e) 拟订作业的步骤、作业进度和成果组成。

7.4 估价资料收集与整理

7.4.1 资料收集

主要内容如下。

- a) 区域自然条件及社会经济发展状况：收集待估草地所在的区域的自然条件及社会经济发展总体状况资料，区域自然条件资料主要包括光温水等气候资料、地表水和地下水等水文资料和土壤资料、地形地貌等；社会经济发展状况资料包括区域资源状况、产业政策、区域社会经济发展水平、草地市场交易状况、现代化牧草种植技术、畜牧养殖技术水平等。
- b) 草地利用状况：收集待估草地有关位置、用途、四至、草地规模、草地形状、地籍登记信息等。
- c) 草地权利状况资料：调查与收集待估草地有关权利状况资料，包括土地所有权、土地使用权、他项权利资料等，是否存在承包、转让、租赁、作价出资（入股）、抵押等交易，区分国有草地和集体草地，并收集相关交易资料。
- d) 草地质量状况：收集有关待估草地质量的等别和级别资料。
- e) 交易实例资料：调查与收集待估草地所处区域的交易实例资料，包括交易实例的位置、面积、用途、交易方式、成交时间、双方当事人、地块条件、使用年限、交易条件、交易价格、交易地块利用状况、权利状况等；尽量选取同一级别（均质地域）范围内的交易实例。
- f) 收益资料：收集待估草地的草产品产量及产值、畜产品产量及产值或年租金收入资料。
- g) 成本费用资料：收集待估草地的维护与生产费用（如维护费、草籽费、肥料费、人工费、畜工费、机工费、农药费、水电费、农舍费、农具费）等方面的资料。
- h) 参数数据资料：收集有关借贷利息率、税率、利润率、还原利率等参数资料。
- i) 其他资料：估价对象所在地区的有关经济指数及草地价格变动指数；草地经营利用的政策法规；有关土地利用规划等资料。

7.4.2 资料整理

主要内容如下。

- a) 宗地估价资料核实与剔除：所调查与收集用于估价的资料数据需要认真核实，做到来源可靠，无显著异常；对明显不合要求的和特殊极值的要予以剔除，或补充调查。
- b) 宗地估价资料整理：对所收集和调查的资料进行初步整理，并判断是否满足本次估价的要求，记录所缺资料，及时开展补充调查和收集；对全部调查资料进行登记、编号，便于查阅与保存。

7.5 实地查勘待估草地

估价人员需要到估价对象现场，查勘待估草地的位置、土壤状况、周围环境、牧草长势等，并对事先收集的有关估价对象的位置、四至、面积、产权等资料进行核实。同时补充调查与收集估价所需的其他资料，以及对估价对象及其周围环境或临路状况进行拍照、录像等，做好现场查勘状况的登记。

7.6 选定估价方法、试算宗地地价

根据估价目的、估价对象的具体情况，考虑所调查与收集到的资料状况，按照GB/T 28406和TD/T 1061中附录B的要求，选择适当的方法评估待估草地价格。对同一估价对象宜选用两种及以上的估价方法进行估价。

7.7 确定估价结果

根据待估草地情况及各种方法的评估过程及评估结果，分析不同估价方法及估价结果的合理性；必要的情况下可与有关交易价格、市场参数、经济指标等进行比较与分析，分析与判断待估草地的价格水平，并选用合适的方法确定最终估价结果。

7.8 撰写估价报告

宗地估价报告包括估价结果报告和估价技术报告，估价人员按规范格式撰写估价报告。估价报告规范格式参见GB/T 28406。

7.9 估价报告备案、提交及估价资料归档

估价报告完成后，及时提交自然资源行政主管部门备案，取得电子监管号后，提交给委托方。估价机构对所用估价资料和宗地估价报告进行分类整理和归档保管。

8 不同估价目的的草地宗地地价评估

8.1 草地承包经营价格评估

根据待估草地承包经营情况，草地承包经营涉及的价格评估主要有承包经营权价格、经营权价格、承包费评估等类型。估价过程中可根据估价目的，按照待估草地的权利状态、经营使用年期、草地利用要求等，在符合现行法律法规要求的前提下，以具有法律效力的承包经营合同为依据进行确定。

- a) 承包草地的价格评估需要综合考虑草地的土壤质量、收益水平、草地承包经营期限、有无其他经营或权利限制、基础设施状况与水平等方面因素。
- b) 草地承包经营权价格、经营权价格宜采用收益还原法、市场比较法和基准地价修正法评估；草地承包费可采用承包案例比较、租赁案例比较、收益还原法倒算等方法评估。

8.2 草地转让价格评估

草地转让价格是指转让草地经营权或承包经营权的价格。评估实践中须根据有关法律及草地转让合同约定等判断和确定所评估权利的用益物权性质。

- a) 草地转让最高年限不能超过草地的剩余承包年限。
- b) 转让草地的价格评估还需考虑原承包人投资改良土壤，建设畜牧设施、草种改良、牧草生长状况、待估草地的利用方式与区域其他草地利用方式的一致性与替换性等因素。
- c) 对估价对象构成是否包括地上定着物，依据委托评估的有关文件确定，并在价格评估报告中进行准确表述。

- d) 草地转让价格的评估方法宜选用收益还原法、市场比较法、公示地价系数修正法、成本逼近法等。

8.3 草地租赁评估

草地租赁评估是指评估在正常市场条件下的草地经营权租赁年租金，宜关注以下内容。

- a) 草地租赁最高年限不能超过法律规定或草地承包经营期限的剩余使用年限。
- b) 草地租金需要综合考虑草地的土壤质量、收益水平、有无其他经营或权利限制、基础设施状况与水平等方面进行评估。
- c) 草地租金可采用租赁案例比较、承包案例比较、收益还原法倒算等方法评估。

8.4 草地作价出资（入股）价格评估

草地作价出资（入股）是指以一定范围、一定年期的草地经营权，作为资本进行投资入股并获取分红的行为，关注以下内容。

- a) 草地作价出资（入股）价格评估，首先宜根据委托估价文件要求及估价对象具体情况，明确界定估价对象范围及其利用状况；然后根据估价对象的权利状况合理界定权利类型、使用期限等，准确界定评估价格内涵。
- b) 草地作价出资（入股）价格，可采用市场比较法、收益还原法、公示地价系数修正法进行评估。

8.5 草地抵押价格评估

草地抵押价格评估是指对将草地经营权或承租经营权作为抵押债权担保而设定抵押权时对其价格进行的评估，关注以下内容。

- a) 首先宜根据委托估价文件要求及估价对象具体情况，明确界定估价对象范围及其利用状况；然后根据估价对象的权利状况合理界定权利类型、剩余年限等，准确界定评估价格内涵。
- b) 草地抵押价格评估，可采用市场比较法、收益还原法、公示地价系数修正法进行评估。
- c) 抵押价格评估过程中需要充分考虑并在评估报告中说明未来市场变化风险和预期强制处分等因素对抵押价格的影响。

9 不同利用类型的草地宗地地价评估

9.1 放牧草地

放牧草地是指以放养牲畜为主要方式、以牲畜放养量或出栏量为主要收益来源的草地。

根据附录A中表A.1所确定的因素体系，并考虑不同的放牧制度、放牧强度、载畜率等对放牧草地收益能力及价格的影响。

放牧草地价格评估可根据其利用状况与所处地区条件，可采用收益还原法、市场比较法、基准地价修正法等进行评估。

评估技术要点：

- a) 在评估放牧草地价格时，区分连续放牧与划区轮牧等不同的放牧制度；
- b) 采用收益还原法进行评估时，其经营收益来源于牲畜的放养量、出栏量、出售量等收益，在测算总收益时要考虑出栏率和牲畜生长期，收益和费用数据宜采用连续 3 年～5 年的客观平均值；如果采用经营收入测算草地纯收益，要扣除归属于其他资本或经营的正常利润；
- c) 采用市场比较法评估时，比较实例的草地类型、放牧制度等因素需与估价对象一致或接近。

9.2 牧草生产草地

牧草生产草地是以种植及收割牧草为主，以收割牧草所获收益为主要收益来源的草地。

根据附录A中表A.1所确定的因素体系，并考虑不同草种类型与轮割制度、草种品质与结构等对于牧草生产草地价格的影响。

牧草生产草地价格，可根据其利用状况与所处地区条件，可采用收益还原法、市场比较法、公示地价系数修正法等进行评估。

评估技术要点如下：

- a) 在评估牧草生产草地价格时，以草种品质、产草量为主要依据分析其生产能力及收益水平，需重点分析草种品质、轮割制度、产草量、市场价格等草地收益能力及其价格的影响，区分牧草地、药用草地以及蜜源草地等不同植被类型的差异；
- b) 采用收益还原法进行评估时，其经营收益主要是草场经营使用费及打草收益，计算纯收益时宜采用近 3 年的收益和费用数据客观平均值；
- c) 采用市场比较法评估时，比较实例的草地植被类型、轮割制度等因素需与估价对象一致或接近。

附 录 A
(规范性)
草地价格影响因素

草地价格影响因素见表A. 1。

表A. 1 草地价格影响因素表

基本因素	次级因素	因子
自然因素	气候条件	≥0℃积温
		降雨量
		年平均气温
		日照时数
		水热组合状况
	地形地貌条件	坡度
		海拔高度
	土壤条件	土壤质地
		土层厚度
		有机质含量
		草地沙化程度
	水文状况	地表水状况
		地下水状况
草本植物生长情况	草群结构	
	牧草品质	
社会经济因素	草地利用状况	人均草地面积
		草地经营方式
		草地经营规模
		经营效益
	基础设施条件	水井分布
		网围栏
		牲畜棚圈
	经营便利条件	草场大小
		草场形状
		距居民点的放牧距离
		草场高差
	区位条件	中心城镇影响度
		农贸市场影响度
交通条件	对外道路便利度	
特定因素	旅游压力	单位面积年均旅游人数
	生产压力	载畜量超载率
	自然灾害	虫鼠灾害率
		有害草比率
注：估价过程中，根据实际情况可增补和选用具体的影响因素。		

附 录 B
(规范性)
草地估价工作附表

草地估价工作附表见表B. 1~表B. 10。

表B. 1 草地投入产出效益调查表

指标		单位	草地1	草地2	草地3	草地4
产出	播种面积	hm ²				
	产量	kg				
	平均价格	元/kg				
	平均单产	kg/hm ²				
	畜产品产量	kg				
	畜产品价格	元/kg				
	合计总产出	元				
物化投入	草籽	数量	kg			
		单价	元/kg			
		总费用	元			
	农药	数量	kg			
		单价	元/ kg			
		总费用	元			
	化肥	数量	kg			
		单价	元/kg			
		总费用	元			
	围栏	数量	m			
		单价	元/m			
		总费用	元			
	畜棚	数量	座			
		单价	元/座			
		总费用	元			
	基础设施	标准公顷	hm ²			
		标准单价	元/hm ²			
		总费用	元			
	固定资产折旧	资产价值	元			
		资产折旧率	%			
		资产折旧额	元			

表 B.1 草地投入产出效益调查表（续）

指标			单位	草地1	草地2	草地3	草地4
活动投入	草地围栏	合计用工量	工日				
		每工工资	元/工日				
		工资总额	元				
	畜棚建设	合计用工量	工日				
		每工工资	元/工日				
		工资总额	元				
	人工种草	合计用工量	工日				
		每工工资	元/工日				
		工资总额	元				
	草地灭鼠	合计用工量	工日				
		每工工资	元/工日				
		工资总额	元				
	沙化防治	合计用工量	工日				
		每工工资	元/工日				
		工资总额	元				
管理投入		牧业管理费	元				
		牧业贷款利息	元				
		牧业上交利税	元				
效益分析		总收益	元				
		总投入	元				
		纯收入	元				
		每公顷纯收入	元/hm ²				

表B.2 草地承包经营调查表

草地位置：市（盟）县（旗）乡（苏木）村（嘎查）					
发包人（单位）		地址		电话	
承包人		地址		电话	
草地用途		草地级别		单元号	
承包时间		承包年限		承包方式	
草地面积	hm ²		总承包金	元	
单位面积承包金	元/ hm ²		草地还原率		
单位面积地价	元/ hm ²		总地价	元	
基础设施情况			位置略图		
备注					
调查人			调查时间		

表B.3 草地转让调查表

草地位置：市（盟）县（旗）乡（苏木）村（嘎查）					
转出人		地址		电话	
承包人		地址		电话	
草地用途		草地级别		单元号	
转让时间		转让年限		转让方式	
草地面积	hm ²		总转让金	元	
调整因素			调整后转让金	元	
单位面积转让金	元/hm ²		草地还原率		
单位面积地价	元/hm ²		总地价	元	
基础设施情况			位置略图		
备注					
调查人			调查时间		

表B.4 草地租赁调查表

草地位置：市（盟）县（旗）乡（苏木）村（嘎查）					
出租人		地址		电话	
承租人		地址		电话	
草地用途		草地级别		单元号	
出租时间		出租年限		出租方式	
草地面积	hm ²		总租金	元	
调整因素			调整后租金	元	
单位面积租金	元/ hm ²		草地还原率		
单位面积地价	元/ hm ²		总地价	元	
基础设施情况			位置略图		
备注					
调查人			调查时间		

表B.5 草地作价出资（入股）调查表

草地位置：市（盟）县（旗）乡（苏木）村（嘎查）					
出地人		地址		电话	
出资人		地址		电话	
草地用途		草地级别		单元号	
联营日期		联营期限		联营方式	
出地方投入草地面积	hm ²		出地方所占股份比例	%	
出资方出资总金额	元		出资方所占股份比例	%	
单位面积地价	元/ hm ²		调整因素		
调整后单位地价	元/ hm ²		调整后总价格	元	
基础设施情况			位置略图		
备注					
调查人			调查时间		

表B.6 草地抵押调查表

草地位置：市（盟）县（旗）乡（苏木）村（嘎查）					
抵押人		地址		电话	
抵押权人		地址		电话	
草地用途		草地级别		单元号	
抵押日期		抵押期限		抵押方式	
草地面积	hm ²		评估总价格	元	
抵押贷款额	元		评估后单位面积地价	元/hm ²	
调整因素			调整后价格	元	
单位面积地价	元/hm ²		总地价	元	
基础设施情况			位置略图		
备注					
调查人			调查时间		

表B.7 草地开发调查表

草地位置：市（盟）县（旗）乡（苏木）村（嘎查）			
开发单位		地址	
电话		开发时间	
开发项目		开发成本	
草地用途		草地取得费	元
开发利润率	%	草地开发费	元
草地面积	hm ²	草地开发税费	元
畜牧制度		开发周期	年
基础设施情况		位置略图	
备注			
调查人		调查时间	

表B.8 草地基准地价成果表

草地级别 或均质地 域	基准地价			分布情况	面积 hm ² /亩	所占比例 %
	草地类型	元/m ²	万元/亩			
1						
2						
3						
4						
5						
.....						
合计	—		—	—		
注：草地类型是指天然牧草地、人工牧草地、其他草地。						

表B.9 草地基准地价修正系数表

	次级因素	因子	修正系数										
			1级地（均质地域）					2级地（均质地域）					...
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	气候条件	≥0℃积温											
		降雨量											
		年平均气温											
		日照时数											
	地形地貌	坡度											
		海拔高度											
	土壤条件	土壤质地											
		土层厚度											
		有机质含量											
		草地沙化程度											
	水文状况	地表水状况											
		地下水状况											
											

表B.9 草地基准地价修正系数表（续）

			修正系数										
			1级地（均质地域）					2级地（均质地域）					...
			优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣	
社会经济因素	草地利用状况	人均草地面积											
		草地经营方式											
		草地规模											
		经营效益											
	基础设施条件	水源井分布											
		网围栏											
		牲畜棚圈											
	经营便利条件	草场大小											
		草场形状											
		距居民点的放牧距离											
		草场高差											
	区位条件	中心城镇影响度											
		农贸市场影响度											
	交通条件	道路通达度											
											
特定因素	旅游压力	单位面积年均旅游人数											
	生产压力	载畜量超载率											
	自然灾害	虫鼠灾害率											
	管理条件	灾害管理系数											
											

表B.10 草地基准地价影响因素指标说明表

因素体系		指标标准										
		1级地（均质地域）				2级地（均质地域）				...		
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	≥0℃积温											
	降雨量											
	年平均气温											
	日照时数											
	坡度											
	海拔高度											
	土壤质地											
	土层厚度											
	有机质含量											
	草地沙化程度											
	地表水状况											
	地下水状况											
											
社会经济因素	人均草地面积											
	草地经营方式											
	草地经营规模											
	经营效益											
	水井分布											
	网围栏											
	牲畜棚圈											
	草场大小											
	草场形状											
	距居民点的放牧距离											
	草场高差											
	中心城镇影响度											
	农贸市场影响度											
特定因素	单位面积年均旅游人数											
	载畜量超载率											
	虫鼠灾害率											
	灾害管理系数											
											

参 考 文 献

- [1] NY/T 1343-2007 草原划区轮牧技术规程
 - [2] NY/T 1579-2007 天然草原等级评定技术规范
 - [3] TD/T 1055—2019 第三次全国国土调查技术规程
 - [4] TD/T 1060-2021 自然资源分等定级通则
 - [5] DB13/T 2063-2014 基本草原划定技术规范
 - [6] T/CREVA 1102-2021 草地估价技术规范
 - [7] T/CREVA 1201-2021 农村集体土地定级与估价技术指南
-