

中华人民共和国土地管理行业标准

TD/T XXXXX—XXXX

林地估价规程

Code of practice for valuation on forest land

（点击此处添加与国际标注一致性程度的标识）

（报批稿）

（本草案完成时间：2023 年 8 月 11 日）

在提交反馈意见时，请将您指导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 林地价格影响因素 2

6 林地主要估价方法 3

7 林地基准地价评估 11

8 林地宗地地价评估 16

9 不同估价目的的林地宗地地价评估 18

附录 A （规范性） 林地价格影响因素..... 20

附录 B （规范性） 林地估价工作附表..... 22

参考文献 31

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。

本文件主要起草人：伍育鹏、闵佳、武健伟、赵松、王军、王忠、张延丽、胡彦、林坚、李晨晨、王逸然、于丽瑶、胡耀升、梁津、聂燕军、张红、贾晟东、饶彩霞、蒯秀华、陈光耀。

引 言

为加强林地估价管理，规范林地估价程序和技术方法，指导林地估价行为，科学显化林地资源资产价值，服务支撑林地资源保护与合理利用，促进林地资源有偿使用，制定本文件。

林地估价规程

1 范围

本文件规定了林地估价的估价原则、价格影响因素、主要估价方法、评估程序以及林地基准地价评估等内容。

本文件适用于乔木林地、竹林地、灌木林地和其他林地的地价评估。林地保护补偿、资产核算、生态产品等评估可参考本文件。

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 26424 森林资源规划设计调查技术规程
GB/T 28406 农用地估价规程
TD/T 1061 自然资源价格评估通则

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

林地 forest land

县级以上人民政府规划确定的用于发展林业的土地。

注：包括郁闭度0.2以上的乔木林地以及竹林地、灌木林地、疏林地、采伐迹地、火烧迹地、未成林造林地、苗圃地等。在实践中，林地指生长乔木、竹类、灌木的土地，包括乔木林地、竹林地、灌木林地和其他林地，不包括生长林木的湿地，城镇、村庄范围内的绿化林木用地，铁路、公路征地范围内的林地，以及河流、沟渠的护堤林用地。

3.2

林地宗地 cadastral parcel of forest land

权属明确、界限清楚、相对独立或连片的林地地块。

3.3

林地宗地地价 lot price of forest land

在正常市场条件下于估价期日形成的，林地宗地及其附着物、定着物相关权利、权益的价格。

3.4

均质地域 homogenous region

地形、土壤、气候等条件及其上的原生性质的植物群落基本一致，自然质量条件、社会经济条件、林木主导功能基本相当的林地地段。

3.5

基准地块 base block

在林地均质地域内设定的，其自然条件、利用方式、收益水平具有较强代表性的地块。

3.6

林地基准地价 basic price of forest land

由政府根据需要，针对林地不同级别或不同均质地域，在正常市场水平（平均利用水平和生产力水平）及平均基础设施条件下，按照不同林地类型，分别评估确定的某一估价期日规定年期的平均价格。

4 总则

4.1 基本技术原则

根据林地估价的特点，除遵循TD/T 1061关于估价原则的要求外，还需重点关注以下原则。

4.1.1 合理有效利用原则

以待估林地最大程度满足合理有效的利用方式为前提。判断林地利用方式合理有效通常以是否符合其自身利用条件、法律法规政策规定、国土空间规划限制及生态保护要求、林业发展规划、市场需求等为依据。

4.1.2 供需原则

在具备市场环境的情况下，林地估价以市场供需决定资源价格为依据，并充分考虑供需的特殊性和市场的地域性。

4.1.3 预期收益原则

林地估价以估价对象在正常利用条件下未来客观有效的预期收益为依据。

4.2 估价成果

4.2.1 林地基准地价估价成果

估价成果如下。

- 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：主要包括各类型基准地价最终成果图、样点地价图。
- c) 基准地价表：各级别各类型基准地价成果表、基准地价修正系数表（含修正系数表和修正因素指标说明表）。

4.2.2 林地宗地地价估价成果

估价成果如下：

- a) 宗地估价报告；
- b) 宗地估价技术报告（评估工作底稿）。

5 林地价格影响因素

5.1 自然因素

自然因素是指影响林地生产力的各种自然条件，包括气候、地形、地貌、土壤、生态环境等。例如平均气温、平均降水量、坡度、土层厚度、群落结构等。

5.2 社会经济因素

社会经济因素是指影响林地收益的各种社会经济条件，包括与林地相关的法律法规政策、社会发展水平、林地权利状况、规划条件、基础设施条件、交通区位等。结合结果应用方向，林地估价不考虑公益林与商品林的区别，暂不考虑所有制的区别。

5.3 特定因素

特定因素是指林地待估地块的面积、地块形状、林木主导功能、树种组成、林木质量、疏密度、产量、生长状况、林龄、林业设施状况、采伐条件、集材距离、运输距离、经营方式等。此外，还包括影

响林地生产力和收益所独有的特殊因素，如特殊小气候、特殊珍稀树种、特殊土壤、泥石流灾害、环境污染、居民行为影响、特殊游玩价值等。

林地价格影响因素说明见附录A中表A.1。

6 林地主要估价方法

6.1 市场比较法

6.1.1 基本原理

根据替代原理，将待估林地与近期市场上已经发生交易的类似林地进行比较，并对类似林地的成交价格进行适当修正，以此估算待估林地价格。

6.1.2 应用公式

利用市场比较法估算林地价格的基本公式，见公式（1）：

$$P=P_0 \times K_c \times K_t \times K_n \times K_e \times K_s \times K_y \quad \dots\dots\dots (1)$$

式中：

P ——待估林地价格；

P_0 ——可比实例价格；

K_c ——交易情况修正系数；

K_t ——估价期日修正系数；

K_n ——自然因素修正系数；

K_e ——社会经济因素修正系数；

K_s ——特定因素修正系数；

K_y ——使用年期修正系数。

6.1.3 适用场景

市场比较法适用于林地市场交易比较活跃、能满足确定可比实例要求的地区，市场比较法除可直接用于评估林地的价格外，还可用于其他估价方法中有关参数的求取。特殊情况下，市场比较法也可用于评估不含附着物、定着物的林地价格。

6.1.4 估价步骤

林地的估价步骤包括收集宗地交易实例、确定可比实例、建立价格可比基础、进行交易情况修正、进行估价期日修正、进行影响因素修正、进行使用年期修正、测算比准价格。

6.1.5 收集宗地交易实例

资料收集内容主要包括交易实例的地块位置、面积、林木主导功能、权利状况、交易双方的情况及交易目的、成交价格及内涵、付款方式、成交时间，以及影响价格的自然因素、社会经济因素、特定因素、使用年期等。交易实例因素调查表见附录B中表B.1。

6.1.6 确定可比实例

可比实例的确定可遵循：

- a) 首选与待估林地处于同一区域或同一供需圈的交易实例；
- b) 林木主导功能相同或相似（参见附录A中表A.2）；
- c) 价格类型相同或可比；
- d) 成交日期与估价期日接近，宜为三年内；
- e) 为正常交易实例或可调整为正常交易的实例；
- f) 至少选择三个可比实例。

6.1.7 建立价格可比基础

主要从林地价格内涵、付款方式、面积单位、税费负担、币种和货币单位等方面对各可比实例的价格进行统一。

6.1.8 交易情况修正

在选择可比实例时，尽量选择正常交易实例，避免选择存在非正常税费负担、急买急卖等情况的非正常交易实例；如确需选择，宜进行交易情况修正，方法如下：

- a) 测定各种特殊情况对林地交易价格的影响程度，即分析在正常情况和特殊情况下，林地交易价格可能产生的偏差大小。测定方法可以利用已掌握的同类型林地交易资料分析计算，确定修正系数，也可以由估价人员根据长期的经验积累，判断确定修正系数。
- b) 计算交易情况修正系数，见公式（2）：

$$K_c = I_{cp}/I_{cb} \dots\dots\dots (2)$$

式中：

I_{cp} ——待估林地交易情况指数；

I_{cb} ——可比实例林地交易情况指数；

K_c 同公式（1）。

6.1.9 估价期日修正

将交易实例在其成交日期时的价格调整为估价期日的价格，具体可采用以下方法：

利用本地区林地地价监测指数计算修正系数，见公式（3）：

$$K_t = I_{tp}/I_{tb} \dots\dots\dots (3)$$

式中：

I_{tp} ——估价期日的林地地价监测指数；

I_{tb} ——交易日期的林地地价监测指数；

K_t 同公式（1）。

无林地地价监测指数时，估价人员可利用类似林地价格变动率确定估价期日修正系数；林地地价监测指数或变动率均无的情况下，估价人员可根据当地林地价格变动情况和发展趋势及地价指数测算相关要求合理分析判断，确定估价期日修正系数；也可通过分析林地价格随时间推移的变动规律，采用时间序列分析，建立林地价格与时间的相互关系模型求取估价期日修正系数。

6.1.10 影响因素修正

根据林地价格的影响因素（见5）、待估林地与可比实例之间的差异情况，确定影响因素修正体系，并分别描述待估林地与各可比实例的各种影响因素状况，确定修正指数，计算修正系数。

6.1.10.1 自然因素修正系数计算

自然因素修正系数计算，见公式（4）：

$$K_n = \prod_{i=1}^n (I_{oi}/I_{bi}) \dots\dots\dots (4)$$

式中：

I_{oi} ——待估林地 i 因素指数；

I_{bi} ——可比实例林地 i 因素指数；

n ——影响因素个数；

K_n 同公式（1）。

6.1.10.2 社会经济因素修正系数计算

社会经济因素修正系数计算，见公式（5）：

$$K_e = \prod_{i=1}^n (I_{oi}/I_{bi}) \dots\dots\dots (5)$$

式中：

K_e 同公式（1）；

I_{oi} 、 I_{bi} 、 n 同公式（4）。

6.1.10.3 特定因素修正系数计算

特定因素修正系数计算，见公式（6）：

$$K_s = \prod_{i=1}^n (I_{oi}/I_{bi}) \dots\dots\dots (6)$$

式中：

K_s 同公式（1）；

I_{oi} 、 I_{bi} 、 n 同公式（4）。

6.1.11 林地使用年期修正

林地使用年期修正是将各可比实例的不同使用年期修正到待估林地的使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。年期修正系数计算，见公式（7）：

$$K_y = [1 - 1/(1+r)^m]/[1 - 1/(1+r)^n] \dots\dots\dots (7)$$

式中：

r ——林地还原率；

m ——待估林地的使用年期；

n ——可比实例的使用年期；

K_y 同公式（1）。

6.1.12 测算比准价格

将可比实例的价格经上述各项比较修正后，分别得到各可比实例价格对应的比准价格，并根据它们之间的差异程度、可比实例与待估林地的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用下列方法之一计算待估林地综合比准价格：

- a) 简单算术平均法；
- b) 加权算术平均法；
- c) 中位数法；
- d) 众数法。

6.1.13 方法应用要点

应用要点如下：

- a) 无林地交易实例时，不宜采用市场比较法。当同一区域或同一供需圈内 3 年内可比实例不足 3 例时，可适当扩大可比实例搜寻范围和放宽时间选择年限。需要增加可比实例来源时，可按照先调整范围后调整时间的原则处理。放宽范围后，宜特别注意政策法规、社会经济发展水平等影响林地价格的社会经济因素修正。放宽范围不宜突破林地的二级区，放宽时间最多不宜超过 5 年；
- b) 可比实例选择相同权属和权利状况及地上林木状况的交易实例；

- c) 因素修正中,宜充分考虑地上林木的生长情况、质量、主导功能等特定因素对林地价格的影响。当地上林木状况不一致时,可根据当地的实际情况建立不同树种、林龄等修正系数表,对可比实例价格进行修正;
- d) 待估林地因特殊情形设定为无附着物、定着物时,宜选择地上无林木的可比实例,因素修正中宜充分考虑林地现状条件、投入状况等因素对地价的影响;
- e) 宜充分考虑可比实例的林业设施状况和经营方式与待估林地的一致性。若可比实例与待估林地的林业设施状况、经营方式等情况不一致时,可进行一致性调整。

6.2 收益还原法

6.2.1 基本原理

按照预期收益原则,假定相关因素不变,将待估林地估价期日之后各期正常年纯收益,以适当的还原率还原,从而估算出待估林地价格。

6.2.2 应用公式

利用收益还原法估算林地价格的基本公式,见公式(8)~公式(10)。

- a) 年纯收益不变的无限年期计算,见公式(8):

$$P = a/r \quad \dots\dots\dots (8)$$

式中:

a ——林地年纯收益;

r ——林地还原率;

P 同公式(1)。

- b) 年纯收益不变的有限年期计算,见公式(9):

$$P = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \quad \dots\dots\dots (9)$$

式中:

n ——林地使用年期;

P 、 a 、 r 同公式(8)。

- c) 年收益变化的有限年期计算,根据收益法基本原理公式进行推算,见公式(10):

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r_i)} \quad \dots\dots\dots (10)$$

式中:

a_i ——第 i 年的林地纯收益;

r_i ——第 i 年的林地还原率;

P 、 n 同公式(9)。

6.2.3 适用场景

收益还原法适用于有收益的林地价格评估,采用收益还原法评估林地价格,所计算的收益与其权利状况相对应。特殊情况下,收益还原法也可用于评估不含附着物、定着物的林地价格。

6.2.4 估价步骤

6.2.4.1 收集与待估林地有关的收益和费用等资料

根据待估林地的价格内涵,收集与待估林地特征相同或相似的林地用于出租或经营时的年总收益、总费用等资料,所收集的资料宜具有持续性、稳定性,资料年限宜为3年内。

6.2.4.2 测算年总收益

年总收益是指待估林地按规定用途，合理有效地利用所取得的持续的客观正常年收益，有相关补贴政策的，补贴纳入收益计算。确定年总收益时，可根据待估林地生产经营的方式进行具体分析，分析方法如下：

- a) 待估林地为直接生产经营方式，以林产品年收入及其他经营年收入作为年总收益，因生长期或采伐间隔导致收入不连续的，可通过经营期内或足够周期数的收入测算来估算年总收益。林产品包括林木产品、林副产品、苗木花卉等。其他经营年收入包括林下种植养殖收入、旅游收入等；
- b) 待估林地为租赁经营，以林地年租金收入及保证金或押金的利息收入之和作为年总收益。

6.2.4.3 测算年总费用

年总费用是指待估林地在经营活动中所需的客观必要年支出，包括各项经营成本及税费。在确定年总费用时，根据待估林地经营活动的方式进行具体分析，分析方法如下：

- a) 待估林地为直接生产经营方式，以木材生产成本（设计费、采伐、造材、集材和运输成本等）、生产经营成本（采摘、运输、管理费用成本等）、营林生产成本（清杂整地、挖穴造林、幼林抚育、劈杂除林、施肥等直接生产成本和护林防火、病虫害防治、设计费等按面积分摊的间接成本）、其他经营活动成本等费用及各项税费之和作为年总费用；
- b) 待估林地为租赁经营，以林地租赁过程中发生的年平均成本及各项税费之和作为年总费用；
- c) 确定年总费用时，各项税费计算标准可依据当地相关规定。

6.2.4.4 测算年纯收益

年纯收益为年总收益与年总费用之差。

6.2.4.5 确定林地还原率

林地还原率宜充分考虑林地市场的客观实际情况，合理选择下列方法确定。

- a) 租售比法：即选择与待估林地处于同一区域或同一供需圈内，特征相同或相似的 3 宗以上近期林地交易实例，以林地交易实例的年租金或年纯收益与其交易价格的比率均值作为林地还原率。
- b) 安全利率加风险调整值法：即林地还原率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的 1 年期国债年利率或银行 1 年期定期存款年利率，风险调整值可根据林业的生产经营风险，评估待估林地所处地区的社会经济发展水平和林地市场状况对其影响程度确定；
- c) 投资风险与投资收益率综合排序插入法：将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断待估林地所对应的范围，确定其还原率。

6.2.4.6 计算收益价格

选择适当的收益还原法计算公式，测算待估林地收益价格。

6.2.5 方法应用要点

应用要点如下：

- a) 测算假设为无附着物、定着物的待估林地的收益时，宜采用租金收益；
- b) 采用直接生产经营模式测算林地价格，可以持续经营为前提。确定年平均总收益、总费用时，可根据实际经营方式、市场供需、林业管理政策规定等选择合理的收益类型；
- c) 采用直接生产经营模式测算林地价格，待估林地的收益来源包括地上林产品收入及林下种植养殖等其他林业经营收入。若林地旅游等其它价值明显的，测算收益时宜予以适当考虑；
- d) 确定还原率时，宜采用安全利率加风险调整值法测算还原率；确定风险调整值时，宜充分考虑自然灾害、待估林地权利状况、生产方式、经营模式、林木种类用途、市场供需变化等因素影响林地收益的风险。

6.3 成本逼近法

6.3.1 基本原理

按照模拟投入形成现状待估林地的思路，以开发整治林地过程中所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的应缴纳的税费、利息、利润和林地增值收益，并进行各种修正来估算待估林地价格。

6.3.2 应用公式

利用成本逼近法估算林地价格的基本公式，见公式（11）：

$$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3+E_c \dots\dots\dots(11)$$

式中：

- E_a ——林地取得费；
- E_d ——林地开发整治费；
- T ——税费；
- R_1 ——利息；
- R_2 ——利润；
- R_3 ——林地增值收益；
- E_c ——地上附着物、定着物现值；
- P 同公式（1）。

6.3.3 适用场景

成本逼近法适用于土地经开发或整治后的林地价格评估。

6.3.4 估价步骤

6.3.4.1 确定林地取得费、开发整治费

林地取得费主要表现为在待估林地所在区域取得待开发整治林地的各项客观费用之和。如通过市场交易取得时，林地取得费为市场交易价格；通过征收取得时，林地取得费为征收补偿费用；通过其他途径取得时，林地取得费为可显化的各项客观费用之和。开发整治调查表见附录B中表B.2。

林地开发整治费是为使待估林地达到一定的林业生产利用条件所投入的各种费用，如道路设施、林业设施、土地整治等费用。

6.3.4.2 确定各项税费和利息

各项税费主要指取得待开发整治林地和在进行林地开发整治过程中所应支付的相关税费，具体项目和取费标准按国家和当地的有关规定确定。

林地的取得费用和开发整治费用均可根据其投资的特点和所经历的时间计算利息，利率参照估价期日的中国人民银行相应期限年贷款利率确定，土地开发整治期为1年以内的按1年期贷款利率确定。

计息期间以林地开发整治周期为基础，考虑各项投资的投入特点确定。林地开发整治周期根据林地开发整治的总面积、开发整治程度和开发整治难度等方面确定。

6.3.4.3 确定利润

林地开发整治利润主要是指在合理的利润率下林地开发整治投资应得的回报。利润率根据林地所处地区的经济环境、开发整治林地的利用类型（行业特点）、开发整治周期及影响利润率的其它相关因素等方面确定。

6.3.4.4 确定林地增值收益

林地增值收益是指待估林地因进行土地开发整治，使林地生产力得到提高而引起的林地增值。林地增值收益率根据开发整治林地所在地区的经济环境、开发整治林地的利用类型（行业特点）、基础条件等方面确定。

6.3.4.5 确定地上附着物、定着物现值

地上林木的现值依据估价时点现状林木（苗）的市场交易价格确定，其他地上附着物、定着物（如林业设施）的现值按重置价确定。

6.3.4.6 计算林地价格

利用成本逼近法的公式计算林地价格。

6.3.4.7 年期修正

年期修正的方法及标准如下。

- a) 年期修正方法：若求取的是有限年期的林地价格时，则需要判断是否进行年期修正。年期修正计算，见公式（12）：

$$P_T = (P_o - E_c) \times K_y + E_c \quad \dots\dots\dots (12)$$

式中：

P_T ——年期修正后的林地价格；

P_o ——年期修正前的林地价格；

E_c ——地上附着物、定着物现值；

K_y 同公式（1）。

年期修正系数计算，见公式（13）：

$$K_y = 1 - 1/(1 + r)^n \quad \dots\dots\dots (13)$$

式中：

r ——林地还原率；

n ——林地使用年期；

K_y 同公式（1）。

- b) 判断是否进行年期修正的标准如下：

- 1) 当林地增值收益是以有限年期的市场价格与成本价格的差额确定且与地价内涵的年期一致时，年期修正已在增值收益中体现，不再另行修正；
- 2) 当林地增值收益是以无限年期的市场价格与成本价格的差额确定时，林地增值收益与成本价格一并进行年期修正；
- 3) 当评估的是承包或转包林地时，对完整年限的林地价格进行剩余使用年期修正。

6.3.4.8 影响因素修正

当存在对林地价格影响较大的社会经济因素、特定因素时，还需要对林地价格进行因素修正。

6.3.5 方法应用要点

应用要点如下：

- a) 确定土地取得费，当市场交易案例较少时，需按照客观合理的要求对收集到的案例价格构成进行分析；
- b) 确定地上附着物、定着物现值时，现状林木（苗）的市场交易价格是指市场真实价格信息，该价格不宜通过评估方法来确定。

6.4 剩余法

6.4.1 基本原理

在预计开发完成后林地及其增值形态正常交易总价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估林地价格。

6.4.2 应用公式

利用剩余法估算林地价格的基本公式，见公式（14）：

$$P = P_a - P_b - P_c \quad \dots\dots\dots (14)$$

式中：

P_a ——总开发价值或开发完成后的林地及其增值经营形态总价格；

P_b ——整个开发项目的开发成本；

P_c ——开发者合理利润；
 P 同公式（1）。

6.4.3 适用场景

剩余法仅适用于待开发为特定目的或特殊增值经营形态的林地价格评估。
 除有特殊增值经营形态的情况外，不宜采用剩余法。

6.4.4 方法应用要点

应用要点如下：

- a) 开发周期和投资进度安排可参照类似的林地开发过程进行确定；
- b) 开发成本是项目开发期间所发生的一切费用的总和，主要包括开发建设投资成本、有关专业费用、投资利息和税费等；
- c) 开发项目的正常利润以林地总价格或全部预付资本的一定比例计算。利润率宜采用同一市场上类似林业用地开发项目的平均利润率进行确定。

6.5 公示地价修正法

6.5.1 基本原理

基于替代原则，依据已公布的林地基准地价或标定地价成果，在充分对比分析待估林地与林地基准地价或标定地价在内涵、影响因素等方面差异的基础上，经综合修正调整，估算待估林地价格。

利用林地基准地价或标定地价成果评估林地价格，适用于已有基准地价或标定地价成果区域的林地价格评估。

6.5.2 基准地价修正法

6.5.2.1 基准地价系数修正法

6.5.2.1.1 应用公式

利用基准地价修正法估算林地价格的基本公式，见公式（15）：

$$P = P_{1b} \times \left(1 \pm \sum_{i=0}^n K_i \right) \times K_t \times K_y \dots\dots\dots (15)$$

式中：

P ——待估林地价格；
 P_{1b} ——基准地价；
 $\sum_{i=0}^n K_i$ ——林地地价影响因素修正系数和；
 P 、 K_t 、 K_y 同公式（1）。

6.5.2.1.2 估价步骤

估价步骤如下。

- a) 收集现有林地基准地价资料：包括林地基准地价报告、基准地价图、宗地地价修正体系及各种地价影响因素等资料。
- b) 确定待估林地所处级别和基准地价：根据当地林地基准地价评估报告、基准地价图和有关基准地价批文，确定待估林地级别和基准地价，并说明基准地价内涵。
- c) 分析待估林地的地价影响因素，编制待估林地价格影响因素指标说明表：依据说明表中的影响因素指标调查待估林地的各因素状况，并对各因素状况进行准确描述。
- d) 依据说明表和修正系数表确定修正系数：根据各影响因素状况，按照影响因素指标说明表，确定各因素的级别，并查阅修正系数表确定修正系数，见公式（16）：

$$\sum_{i=1}^n K = K_1 + K_2 + K_3 + \cdots + K_n$$

..... (16)

式中：

$\sum_{i=1}^n K$ ——林地地价影响因素修正系数和；

$K_1、K_2、\cdots、K_n$ ——分别为待估林地第1、2、……n个因素的修正系数。

- e) 估价期日修正：待估林地的估价期日与基准地价的估价期日若不相同，则需根据地价的变化程度进行估价期日修正。
- f) 年期修正：当待估林地使用年期与基准地价内涵确定的年期不一致时，需要进行年期修正。
- g) 计算待估林地价格：在确定好各修正系数后，按照前述基准地价修正系数法公式计算待估林地价格。待估林地存在确需修正，但基准地价修正体系未包含的因素时，遵循前述估价方法基本原理测算。

6.5.2.2 定级指数模型评估法

利用基准地价评估过程中所建立的定级指数与地价模型，通过评判待估林地定级指数，并将其代入模型，测算出待估林地价格的方法。评估步骤如下：

- a) 收集整理林地基准地价相关资料，包括林地基准地价评估报告、基准地价图、定级指数模型资料等；
- b) 确定待估林地级别、基准地价及适用模型；
- c) 调查分析确定待估林地定级指数；
- d) 将定级指数代入模型，计算待估林地价格；
- e) 对计算出的待估林地价格进行估价期日和年期修正，修正方法参见市场比较法中的估价期日修正和林地使用年期修正。

6.5.2.3 基准地块价格修正法

利用基准地价评估过程中已经建立并公布的基准地块档案，通过比较修正评估出待估林地价格的方法。

评估步骤和方法同市场比较法。

6.5.3 标定地价系数修正法

标定地价系数修正法的技术路径参照TD/T 1061。

6.5.4 适用场景

利用林地基准地价或标定地价成果评估林地价格，适用于已有基准地价或标定地价成果区域的林地价格评估。

6.5.5 方法应用要点

应用要点如下：

- a) 运用公示地价系数修正法，需重点分析公示地价内涵与待估状况的一致性。条件存在差异的，确保能通过规定的方法修正到一致；
- b) 所使用的林地基准地价或标定地价在有效期内。未公布或超出有效期的，不宜采用。

7 林地基准地价评估

7.1 技术路线

基准地价评估有如下三条技术路线。

- a) 样点地价平均法：在林地定级基础上，用市场交易样点资料和投入产出样点资料评估并确定基准地价。

- b) 定级指数模型法：在林地定级基础上，根据定级指数、市场交易资料和投入产出收益资料，建立地价测算模型，评估并确定基准地价。
- c) 基准地块评估法：通过设置基准地块，并评估基准地块价格，根据基准地块价格评估并确定基准地价。

可根据本地市场状况、基础资料和技术条件，选择技术路线进行基准地价评估。市场发达，交易样点多的区域优先选择样点地价平均法；市场交易资料较少的区域，优先选择基准地块评估法；对于定级成果完备，可以建立定级指数与价格的相关模型时，可选择定级指数模型法。在公益林和商品林定级成果分别表达的区域，可根据实际分别选择技术路线，分别表达估价结果。

7.2 工作程序

评估程序如下：

- a) 准备工作；
- b) 资料调查与整理；
- c) 基准地价内涵界定；
- d) 基准地价评估与确定；
- e) 基准地价修正系数表编制；
- f) 成果编制；
- g) 成果验收、听证、公布及备案。

7.3 准备工作

主要包括以下内容。

- a) 编写基准地价评估任务书：包括区域基本情况、基准地价评估工作的领导与组织、时间安排和经费预算、技术方案、预期成果等。
- b) 确定基准地价评估区域范围：依据自然资源统一调查监测体系要求，确定基准地价评估范围，确定林地的级别或均质地域。
- c) 准备工作底图：工作底图宜采用能覆盖基准地价评估区域范围的相关调查图、规划图、级别图等，宜采用地形图、规划图、土地利用现状图、林地级别图。
- d) 制定基准地价调查表和工作表：根据林地类型、利用情况及实际需要制定基准地价评估用表。

7.4 资料调查与整理

7.4.1 资料调查的一般要求

资料调查的要求如下：

- a) 编制调查方案；
- b) 调查以级别或均质地域为单位进行；
- c) 样本宜具代表性，且原则上均匀分布；
- 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) 所选样本宜能够同时获得交易价格或利用效益、相对应的权利条件和利用条件资料；
- f) 调查、收集的有关资料可按实地位置标注于估价工作底图上，并填入相应的调查表格，建立资料数据库；林地资源利用效益资料不少于最近连续两年的数据；
- g) 在林地投入产出资料调查收集时，林地宜以地上林木和经济作物的经济寿命周期为单位调查不同生长阶段的投入产出数据；
- h) 交易价格和利用效益资料以人民币元为单位，精确到小数点后两位。

相关调查表格见附录B中表B.3~表B.6。

7.4.2 资料调查的内容

主要包括以下内容。

- a) 定级成果资料：包括林地级别图、定级工作报告、技术报告以及其他相关成果资料。
- b) 市场交易资料：包括以承包、转让、出租（转包）、作价出资（入股）等各种方式流转的林地交易资料。

- c) 利用效益资料：包括林地的投入、产出等资料。
- d) 林地价格影响因素资料：包括影响林地价格的自然因素、社会经济因素、特定因素。
- e) 其他资料：包括该地区历史上林地地价资料、林地相关政策法规、地区发展规划和生态功能区划、森林资源调查监测资料等其他资料。

7.4.3 样点资料整理

主要包括以下内容：

- a) 剔除不符合填报要求和数据明显偏离正常值的样点；
- b) 将初步审查合格的样点资料，分别按级别或均质地域、用途、交易方式、价格计算方式等进行归类，对于样点数量不符合数理统计要求的进行补充调查。

7.5 确定基准地价内涵

林地基准地价内涵主要包括林地权利、林地权利年期、林地利用类型、估价期日、林业设施状况等要素。具体如下。

- a) 林地权利：林地承包经营权、经营权。
- b) 林地权利年期：法定期限为 30 年至 70 年，具体可按照地方规定或实际执行情况确定，实践中省级范围内可以相对统一年限。
- c) 林地利用类型：分为乔木林地、竹林地、灌木林地和其他林地。有条件的地方，可在此基础上，将同类型林地按地上林木主导功能进一步细分，并界定地上物的情况。
- d) 估价期日：根据政府管理需要确定，宜确定为 1 月 1 日。
- e) 林业设施状况：按区域状况设定。

基准地价内涵设定包含地上附着物和定着物价值。根据当地实际情况和管理应用特殊需要，基准地价内涵也可设定为不含地上附着物和定着物价值。

7.6 基准地价评估与确定

7.6.1 基准地价测算区域划分

林地基准地价测算区域划分时，宜主要关注以下内容：

- a) 基准地价宜以级别为基本测算区域，当级别范围过大时，可以按照利用条件的差异性，将测算区域适当细分为均质地域；
- b) 测算区域中样点数量较少，不能满足模型推断的样点需要量时，可在均质地域同一性判别的基础上，适当归并均质地域。

7.6.2 基准地价评估方法

林地基准地价评估参照 GB/T 28406 中农用地基准地价评估的相关内容，采用样点地价平均法、定级指数模型法和基准地块评估法三种方法。

采用基准地块法评估时，宜关注以下内容：

- a) 林地基准地块选择时，除考虑气候、地貌、立地条件等自然因素外，还需要考虑林木种类、经营管护水平、林木生长状况等社会经济因素；
- b) 基准地块的条件在均质地域内应具有代表性水平，且无生物入侵现象；
- c) 均质地域内各类用地基准地块数量不少于 3 块。

7.6.3 样点地价平均法

在林地定级基础上，调查林地投入产出和市场交易样点资料，并评估样点地价，按级别或均质地域形成样点地点汇总表，以各样点地价的平均值测算确定林地基准地价。

7.6.4 定级指数模型法

在林地定级基础上，根据定级单元定级指数、市场交易地价资料和投入产出资料，建立定级指数与地价关系模型，并利用该模型评估林地级别基准地价。

7.6.5 基准地块评估法

当基准地价需采用区片价表现时，可运用该方法。具体技术路径为：在林地级别内，按照定级单元分值划分林地均质地域，在每个均质区域内选择不少于3个基准地块，按照本文件规定评估基准地块价格，并以同一均质地域内基准地块的简单算术平均、加权算术平均、中位数等价格结果作为该均质地域林地基准地价。

7.7 基准地价修正系数表的编制

7.7.1 编制步骤

编制步骤如下：

- a) 地价影响因素选择；
- b) 确定各影响因素的权重；
- c) 各因素影响地价修正幅度值的计算；
- 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。

修正系数表和影响因素指标说明表的格式见附录B中表B.7、表B.8。

7.7.2 影响因素选择

影响因素选择在各级别（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、特定因素。

影响因素选择遵循以下要求：

- a) 影响因素的选取宜与定级因素适当衔接；
- b) 考虑不同用途选择不同的影响因素；
- c) 考虑宗地条件与级别条件之间的差异。

7.7.3 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。

7.7.4 基准地价修正幅度值的计算

以林地级别或均质地域为单位，将各级别或均质地域中样点价格（或正常林地收益）的最高值、最低值，分别与该级别、均质地域基准地价（或折算的收益）相减，得到浮动值。

上调幅度值计算，见公式（17）：

$$F_1 = [(I_{nh} - I_{lb}) / I_{lb}] \times 100\% \quad \dots\dots\dots (17)$$

下调幅度值计算，见公式（18）：

$$F_{12} = [(I_{lb} - I_{nl}) / I_{lb}] \times 100\% \quad \dots\dots\dots (18)$$

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_{nb} ——级别或均质地域样点价格（或正常林地收益）的最高值；
- I_{lb} ——基准地价（或折算的林地收益）；
- I_{nl} ——级别或均质地域样点价格（或正常林地收益）的最低值。

在确定上调、下调幅度的基础上，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。

7.7.5 编制基准地价修正系数表和指标说明表

依据7.7.3中确定的各因素的权重，计算各因素的修正幅度，见公式（19）和公式（20）：

$$F_{1i} = F_1 \times W_i \quad \dots\dots\dots (19)$$

$$F_{2i} = F_2 \times W_i \quad \dots\dots\dots (20)$$

式中：

- F_{1i} ——某一因素上调幅度；

F_{2i} ——某一因素下调幅度；

W_i ——某一因素对基准地价影响权重。

以基准地价为一般水平，其幅度为零。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 $F_{2i} / 2$ ，同时确定较劣条件下的地价水平。

在此基础上，按优、较优、一般、较劣、劣确定各种地价水平下的因素修正系数，并通过已有地价样点的检验、校核，编制各级别（均质地域）各用途的基准地价修正系数表；同时，根据各地价影响因素的变化情况，明确定量或定性描述各地价标准下相应影响因素的指标特征，形成指标说明表。

7.8 成果编制与整理

7.8.1 基准地价图件成果的编制

基准地价图件成果编制要求如下。

- a) 基准地价图采用 2000 国家大地坐标系。
- b) 图面直观反映不同级别或均质地域林地基准地价及范围界线、位置和与价格高低有关的主要地物、用途等。
- c) 基准地价图的相关要素通过不同的图斑、色调、注记等反映：
 - 1) 级别用阿拉伯数字“1、2、3……”分别表示“一级、二级、三级……”，均质地域编号用三位以上阿拉伯数字表示。
 - 2) 用地类型用汉字“乔、竹、灌、其他”分别表示“乔木林地、竹林地、灌木林地、其他林地”，字体为等线体。
 - 3) 基准地价金额用阿拉伯数字标注在级别（均质地域）和用地类型之后，单位为元/ m^2 ，或万元/ hm^2 。
 - 4) 级别以线径 0.4mm 的实线表示，均质地域界线以线径 0.3mm 的实线表示。
- d) 基准地价图上要表示与林地利用有关的主要道路。
- e) 按制图规范标出图廓、公里网、图名、指北针、图例、比例尺、制图单位、制图责任人及时间等。

7.8.2 基准地价表格成果的编制

包括基准地价成果表和基准地价修正体系表。基准地价成果表宜反映各级别或均质地域、各用途基准地价等内容，见附录B中表B.9。

7.8.3 基准地价文字成果整理

基准地价文字成果主要包括工作报告和技术报告，工作报告包含工作背景、组织方式、工作过程、经费使用等工作情况内容。技术报告主要包含以下内容：

- a) 背景情况；
- b) 基准地价评估区域内的自然、经济及社会概况；
- c) 阐述基准地价评估的方法与过程；
- d) 基准地价成果测算过程；
- e) 专题分析；
- f) 成果应用方案与建议；
- g) 基准地价图；
- h) 基准地价表；
- i) 基准地价修正体系等。

7.8.4 数据库整理

主要包括基础地理信息要素、林地信息要素、样点价格信息要素、基准地价信息要素和其他信息要素等。有条件的地区，可以建设专门的数据库系统。

7.9 基准地价更新

为保持基准地价成果的现势性，在影响林地价格的市场环境或利用条件发生变化时，宜利用林地市场交易、收益及价格指数等资料，局部或全面调整林地的级别或均质地域范围，更新林地基准地价。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林地基准地价，采用定期更新的，可与级别更新同步开展。

林地基准地价更新的技术路线和方法与基准地价评估的技术路线和方法相似，具体如下。

- a) 以林地定级为基础，判断原级别范围的准确性，林地发生变化，全部更新或局部调整原级别范围：
 - 1) 调查投入产出资料和市场交易地价资料，用样点地价平均法更新基准地价。
 - 2) 调查地价样点资料，调整定级指数与地价关系模型，利用调整后的模型更新基准地价。
- b) 利用设定的基准地块资料，判断原均质地域的准确性，原基准地块失去代表性，则需更换基准地块。利用市场交易地价资料重新评估基准地块地价，更新基准地价。

7.10 成果验收

7.10.1 工作检查

为保证林地基准地价评估工作的质量，国家、省级自然资源主管部门可组织专门人员在林地基准地价评估工作开展期间进行检查，市、县自然资源主管部门或技术承担单位也可以提请验收前进行自查，主要包括：

- a) 所确定的技术路线是否符合本地实际或切实可行；
- b) 资料调查工作是否符合所确定的技术路线的要求，各种资料是否属实；
- c) 评估过程是否符合技术规范要求；
- d) 其他需要检查的问题。

7.10.2 验收内容和标准

林地基准地价成果建立数据库，验收宜符合以下要求：

- a) 基准地价评估或更新工作程序和方法是否科学、合理；
- b) 进行基础图件、准备工作、资料收集、分析、整理和地价计算检查；
- c) 基准地价评定检查，检查评估或更新程序、方法是否正确，基准地价评估或更新结果是否合理；
- d) 基准地价系数修正表等是否正确，是否符合当地实际情况；
- e) 编图检查，检查基准地价图编制方法及图示、符号、注记、图例是否正确，与基准地价表是否一致等；
- f) 基准地价评估报告检查，基准地价评估报告是否全面、论述是否清楚、对工作中的技术问题处理是否得当、对成果应用的论述是否合理等；
- g) 验收部门根据需要增加的其他检查项目。
- h) 基准地价验收由省级自然资源主管部门组织。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。

7.10.3 形成验收意见

验收意见主要包括：

- a) 验收组织单位、验收时间、参加验收人员和验收方法；
- b) 各分项验收结果及成果的综合评价；
- c) 不合格部分的问题类型、性质及修改意见；
- d) 对成果应用意见及建议。

对不合格的成果，验收组要提出具体的修改意见，待有关责任单位重新修正后，再次进行验收。

7.10.4 成果公布与实施

成果经验收合格，按程序听证后，报当地市、县人民政府公布实施，并按规定备案。

8 林地宗地地价评估

8.1 宗地地价评估程序

林地宗地地价评估的程序为：

- a) 接受估价委托；
- b) 明确估价基本事项；
- c) 拟定估价作业计划；
- d) 估价资料的收集与整理；
- e) 实地查勘待估林地；
- f) 选定估价方法，试算宗地地价；
- g) 确定估价结果；
- h) 撰写估价报告；
- i) 估价报告备案并取得电子监管号、提交委托方；
- j) 估价资料归档。

8.2 明确估价基本事项

具体内容如下：

- a) 估价目的宜在估价委托书中明确；
- b) 明确待估宗地的实物状况和权益状况，对所在位置、范围、地上林木及林业设施状况等进行界定，并有确定的依据和理由；
- c) 依据估价目的确定估价期日；
- d) 价格内涵根据估价目的确定，估价过程中，宜在全面描述价格类型、权利状况、估价期日、林木主导功能、林业设施状况等基础上，明确说明上述各项内容的具体界定状况；
- e) 明确估价作业日期，根据开展估价作业工作时间据实确定。

8.3 拟定估价作业计划

主要包括下列内容：

- a) 拟定估价技术路线和估价方法；
- b) 拟定收集资料清单及收集资料渠道；
- c) 预计所需时间、人员和经费；
- d) 拟定工作量和进度安排。

8.4 估价资料收集与整理

8.4.1 资料收集

主要内容如下。

- a) 价格影响因素资料：主要包括对宗地地价有影响的自然因素、社会经济因素、特定因素资料，以及收益成本相关资料。
- b) 待估宗地资料：主要包括宗地实物状况和权益状况等资料。
- c) 交易实例资料：主要包括交易实例的实物状况、权益状况、交易情况及价格影响因素等资料。
- d) 其他资料：主要包括宗地所在区域林地级别、基准地价、地价指数及相关图件等资料。

8.4.2 资料整理

主要内容如下：

- a) 核实资料数据来源是否可靠，有无显著异常，对不符合要求和特殊极值的资料予以剔除；
- b) 初步整理资料，判断是否满足待估林地估价要求，并记录存疑、缺失的资料，进行补充调查和收集。用于估价的资料数据要妥善保管并存入档案。

8.5 实地查勘待估林地

估价人员需要到估价对象现场，查勘内容以待估宗地特定因素及评估所用案例的相关调查资料情况为主，并对事先收集的有关估价对象的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实。同时补充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道路状况进行拍照等。

林木调查方法见GB/T 26424。

8.6 选定估价方法、试算宗地地价

根据估价目的、估价对象的特点、所收集到的资料状况选定估价方法；林地宗地估价宜选用两种及以上的估价方法进行估价。

8.7 确定估价结果

估价人员从估价资料、估价方法、估价参数指标等的代表性、适宜性、准确性方面，对各测算价格进行客观分析后，选用简单算术平均法、加权算术平均法或综合分析法之一确定最终估价结果，并说明理由。

8.8 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。

8.9 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书进行分类整理和归档保管。

9 不同估价目的的林地宗地地价评估

9.1 林地承包经营价格评估

林地承包经营价格是指在承包年期内林地承包经营权的价格。

林地承包经营价格评估还需考虑林地承包经营期限、有无其他经营或权利限制等方面因素。林地承包经营价格评估方法宜采用收益还原法、市场比较法和基准地价修正法。确定土地还原率还宜考虑待估林地权益状况和承包经营期限的影响。

9.2 林地转让价格评估

林地转让价格是指转让林地经营权或承包经营权的价格。

林地转让最高年限为林地的剩余承包年限。转让林地的价格评估还需考虑原承包人投资改良林地土壤、建设林业设施等因素。转让林地价格评估方法宜采用收益还原法、市场比较法和基准地价修正法。

9.3 林地出租（转包）价格评估

林地出租（转包）价格是指以出租、转包方式流转林地经营权的价格。

林地出租（转包）最高年限不得超过林地的剩余承包年限。流转合同对受让方有土壤改良等投入要求的，可在费用中合理体现。在评估林地经营权价格时，如果存在其他特殊约定，考虑其对土地权能、权益的影响，进行适当修正。

林地出租（转包）价格评估方法宜采用收益还原法、市场比较法。若林地基准地价体系包含经营权基准地价的，可适用基准地价修正法。运用收益还原法时，由于经营权受让方面临的市场不确定性较大，经营权的还原率宜略高于承包经营权的还原率。

9.4 林地作价出资（入股）价格评估

林地作价出资（入股）价格是以林地经营权作价出资或作价入股的股权价格。

林地作价出资（入股）最高年限为林地的剩余使用年限或承包年限。当以经营权合法入股时，价格评估参考9.3，并在估价报告中分析出资风险。

9.5 林地抵押价格评估

林地抵押价格是指依法可以抵押的林地经营权的价格。

林地抵押价格评估设定的年限不得超过林地的剩余承包年限。林地抵押价格评估明确地上附着物、定着物是否一并抵押。林地抵押价格评估宜采用市场比较法、收益还原法和成本逼近法。评估时宜充分考虑抵押物强制处置风险、流转合同限制、变现风险、市场变化等因素。林地抵押价格评估体现谨慎原则，充分考虑承包合同或流转合同约定。

不同估价目的涉及的相关调查表格见附录B中表B.3~表B.5。

附 录 A
(规范性)
林地价格影响因素

林地价格影响因素和林地主导功能用途分类分别见表A. 1和表A. 2。

表A. 1 林地价格影响因素表

基本因素	次级因素	因子
自然因素	气候	年均积温
		年均降水量
	地形	海拔
		坡度
		坡位
		坡向
	地貌	地貌类型
	土壤	土层厚度
		腐殖质厚度
		土壤质地
	生态环境	生物多样性（群落结构）
社会经济因素	政策法规	林地政策
		国土空间用途管制
		林地权利状况
	社会经济发展	人均林业收入
		人均林地面积
		林地总规模
		单位林地投入劳动量
		单位林地投入资本量
		木材市场供求
	交通区位	道路类型
		路网密度
		对外交通便利度
		交通通达度
	基础设施条件	基础设施配套水平
特定因素	宗地个别因素	地块面积
		地块形状
		林木主导功能
		林木质量
		产量
		林木生长状况
		林龄
		林业设施状况
		采伐条件
		集材距离
		运输距离
		经营方式
	特殊因素	特殊小气候条件
		特殊土壤
		特殊珍稀树种
		泥石流灾害
		环境污染
		居民行为影响

注：估价过程中，根据实际情况选择具体影响因素，也可增补相关因素。

表A.2 林木主导功能用途分类表

类别	林种	亚林种	主导经营目的或用途
公益林	防护林	水源涵养林	以涵养水源、改善水文状况，调节区域和湿地水分循环，防止河流、湖泊、水库淤塞，以及保护饮用水水源为主要经营目的
		水土保持林	以减缓地表径流、减少土壤冲刷、防止水土流失、保持和恢复土地肥力为主要经营目的
		防风固沙林	以降低、减弱风速和风沙侵袭，防止或减缓风蚀，固定表土、流沙为主要经营目的。
		农田牧场防护林	以保护农田、牧场减免自然灾害，改善农作物、牧草生长环境，保障农、牧业生产为主要经营目的
		护岸林	以防止河岸、湖岸、海岸冲刷崩塌，固定河床为主要经营目的
		护路林	以保护铁路、公路、管线免受风、沙、水、雪侵害为主要经营目的
		防火林	以阻隔或延缓森林火灾蔓延为主要经营目的
		其他防护林	以防雪、防雾、防烟、护鱼等其他防护作用为主要经营目的
	特种用途林	国防林	以掩护军事设施和用作军事屏障为主要经营目的
		自然保护区林	以保护和恢复典型生态系统和珍贵、稀有动植物资源及其栖息地或原生地，或者保存和重建自然遗产与自然景观为主要经营目的
		实验林	以提供教学或科学实验场所为主要经营目的
		种质资源林	以培育优良种子和保存种质资源、基因为主要经营目的
		环境保护林	以净化空气、防止污染、降低噪声、改善人居环境为主要经营目的
		风景林	以美化环境和旅游休闲地，维护自然生态景观为主要经营目的
		名胜古迹和革命纪念林	以保护文化遗产地、历史遗迹、名胜古迹与革命遗址纪念地为主要经营目的
商品林	用材林	短轮伐期工业原料用材林	以生产纸浆材、纤维材及特殊工业用木质原料为主要经营目的
		速生丰产用材林	通过使用良种壮苗和实施集约经营，森林生长指标达到相应树种速生丰产林国家（行业、地方）标准的森林
		其他用材林	其他以生产木材、竹材为主要经营目的
	经济林	果树林	以生产各种干、鲜果品为主要经营目的
		食用原料林	以生产食用油料、饮料、调料、香料等为主要经营目的
		林化工业原料林	以生产树脂、木栓、单宁等非木质林产化工原料为主要经营目的
		药用林	以生产药材、药用原料为主要经营目的
		其他经济林	以生产其他林副、特产品为主要经营目的
	能源林	油料能源林	以生产生物柴油、工业乙醇所需原料为主要经营目的
木质能源林		以生产薪炭林、木质生物质能源燃料为主要经营目的	
注：以上不包括园地林木。			

附 录 B
(规范性)
林地估价工作附表

林地估价工作附表见表B. 1~表B. 9。相关因素的定量或定性化表述可参考林地定级成果。

表B. 1 交易实例因素调查表

比较因素			实例一	实例二
地块位置					
面积					
交易双方情况					
交易目的					
成交价格及内涵					
付款方式					
成交时间					
自然因素	气候	平均气温			
		平均降水量			
	地形	海拔			
		坡度			
		坡位			
		坡向			
	地貌	地貌类型			
	土壤	土层厚度			
		腐殖质厚度			
		土壤质地			
	生态环境	生物多样性（群落结构）			
社会经济因素	政策法规	林地政策			
		国土空间用途管制			
		林地权利状况			
	社会经济发展	人均林业收入			
		人均林地面积			
		林地总规模			
		单位林地投入劳动量			
		单位林地投入资本量			
		木材市场供求			
	交通区位	道路类型			
		路网密度			
		对外交通便利度			
		交通通达度			
	基础设施条件	基础设施配套水平			
特定因素	宗地个别因素	地块面积			
		地块形状			
		林木主导功能			
		林木质量			
		产量			
		林木生长状况			
		林龄			
		林业设施状况			
		采伐条件			
		集材距离			

表 B.1 交易实例因素调查表（续）

比较因素			实例一	实例二
特定因素	宗地个别因素	运输距离			
		经营方式			
	特殊因素	特殊小气候条件			
		特殊土壤			
		泥石流灾害			
		环境污染			
		居民行为影响			
		运输距离			

表B.2 林地开发整治调查表

样本编号：

林地位置：		县（市）	乡（镇、场）	村
开发整治单位			地 址	
电 话			开发整治时间	
开发整治前林地用途			开发整治后林地用途	
林地取得费		元/hm ²	林地开发整治费	元/hm ²
林地开发整治税费		元/hm ²	开发整治利润率	%
林地面积		hm ²		
整治后林地等级			开发整治周期	
位置略图				
备注				
调查人：		调查时间： 年 月 日		

表B.3 林地承包（转让、转包、出租）案例调查表

样本编号：

林地位置：		县（市）	乡（镇、场）	村	
林地权属权益状况（包括所有权、使用权、承包经营权或经营权等）					
发包（转出、出租）人（单位）：		地址		电话	
承包（受让、承租）人（单位）：		地址		电话	
面积	hm ²	林地使用年期		终止日期	
承包（转让、转包、出租）时间		林地级别		主要树种	
地上林木主导功能用途		经营方式			
其他影响因素					
总承包（转让、转包、租）金	万元				
支付方式					
调整因素		调整后承包（转让、转包、租）金	万元		
位置略图					
林地使用到期后地上物处置方式：					
调查人		调查时间	年 月 日		
<p>注1：其他影响因素是指林业设施状况、林木生长状况、林木质量、林龄等其他影响林地价格的特定因素。</p> <p>注2：支付方式包括流转时一次性支付、采伐时一次性支付、逐年支付以及其他方式，逐年支付包括年租金固定、年租金按常数递增或递减、年租金按一定比率递增或递减等。</p>					

表B.4 林地作价出资(入股)案例调查表

样本编号：

林地位置： 县（市） 乡（镇、场） 村					
林地权属权益状况（包括所有权、使用权、承包经营权或经营权等）					
出地人（单位）：		地址		电话	
出资人（单位）：		地址		电话	
面积	hm ²	林地使用年期		终止日期	
联营时间		联营年限		联营方式	
林地级别		主要树种			
地上林木主导功能用途		经营方式			
其他影响因素					
出地方所占股份比例	%				
出资人出资总金额		出资人所占股份比例		%	
调整因素		调整总地价		万元	
位置略图					
林地使用到期后地上物处置方式：					
调查人			调查时间	年 月 日	
注：其他影响因素是指林业设施状况、林木生长状况、林木质量、林龄等其他影响林地价格的特定因素。					

表B.5 林地抵押案例调查表

样本编号：

林地位置：		县（市）	乡（镇、场）	村	
林地权属权益状况（包括所有权、使用权、承包经营权或经营权等）					
抵押人（单位）：		地址		电话	
抵押权人（单位）：		地址		电话	
面积	hm ²	林地使用年期		终止日期	
抵押时间		抵押年限		林地级别	
地上林木主导功能用途		主要树种		经营方式	
其他影响因素					
评估总价格	万元				
抵押贷款额	万元				
支付方式					
调整因素		调整后抵押价格	万元		
位置略图					
林地使用到期后地上物处置方式：					
调查人		调查时间	年 月 日		
注：其他影响因素是指林业设施状况、林木生长状况、林木质量、林龄等其他影响林地价格的特定因素。					

表B.6 林地投入-产出效益调查表

样本编号：		林地位置：		县			
(市)：		乡(镇、场)：		村：			
				年	年	年	
投入/产出	指 标		单位				
产 出	林产品		元/m ³ 或元/吨				
	林产品单价		元/kg				
	其他经营收入		万元				
	总产出		万元				
物化投入	苗 木	数量	株				
		单价	元/株				
		总费用	元				
	肥料投入	数量	kg				
		单价	元/kg				
		总费用	元				
	农 药	数量	kg				
		单价	元/kg				
		总费用	元				
	用 水	数量	m ³				
		单价	元/m ³				
		总费用	元				
	用 电	数量	kW·h				
		单价	元/(kW·h)				
		总费用	元				
	机械作业	数量	hm ²				
		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				
	...						
	人工投入	造 林	合计用工量	工日			
			每工工资	元/工日			
工资总额			元				
...							
管理投入	贷款利息	元					
	保险费	元					
效益指标	总收益		元				
	总投入		元				
	纯收入		元				
	每公顷纯收入		元				
注：以上指标可根据实际情况增减。计量单位供参考，根据实际也可采用当地通行计量单位。							

表B.7 基准地价修正系数表

因素体系		修正系数									
		1 级地					2 级地				
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	平均气温			0					0		
	平均降水量			0					0		
	海拔			0					0		
	坡度			0					0		
	地貌类型			0					0		
	土层厚度			0					0		
	...			0					0		
社会经济因素	林地政策			0					0		
	国土空间用途管制			0					0		
	林地权利状况			0					0		
	人均林业收入			0					0		
	人均林地面积			0					0		
	对外交通便利度			0					0		
	交通通达度			0					0		
特定因素	...			0					0		
	地块面积			0					0		
	地块形状			0					0		
	林木主导功能			0					0		
	林木质量			0					0		
	集材距离			0					0		
	...			0					0		
	特殊小气候条件			0					0		
	特殊土壤			0					0		
	泥石流灾害			0					0		
	环境污染			0					0		
	居民行为影响			0					0		
	...			0					0		

注：根据实际情况可对因素进行增减。

表B.8 基准地价修正因素指标说明表

修正因素			1级地					2级地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	气候	平均气温											
		平均降水量											
	地形	海拔											
		坡度											
	地貌	地貌类型											
	土壤	土层厚度											
											
社会经济因素	政策法规	林地政策											
		国土空间用途管制											
		林地权利状况											
	社会经济发展	人均林业收入											
		人均林地面积											
	交通区位	对外交通便利度											
		交通通达度											
											
特定因素		地块面积											
		地块形状											
		林木主导功能											
		林木质量											
		集材距离											
		...											
		特殊小气候条件											
		特殊土壤											
		泥石流灾害											
		环境污染											
		居民行为影响											
		...											
注：根据实际情况可对因素进行增减。													

表B. 9 林地基准地价成果表

林地级别	基准地价			分布情况（区域）	面积 hm ²	所占比例 %
	林地类别	元/m ²	万元/hm ²			
1	乔木林地					
	竹林地					
	灌木林地					
	其他林地					
2	乔木林地					
	竹林地					
	灌木林地					
	其他林地					
3	乔木林地					
	竹林地					
	灌木林地					
	其他林地					
4	乔木林地					
	竹林地					
	灌木林地					
	其他林地					
5	乔木林地					
	竹林地					
	灌木林地					
	其他林地					
...						
合计	-	-	-			

参 考 文 献

- [1] GB/T 21010 土地利用现状分类
 - [2] GB/T 38590 森林资源连续清查技术规程
 - [3] LY/T 1812—2021 林地分类
 - [4] LY/T 2012—2012 林种分类
 - [5] TD/T 1055—2019 第三次全国国土调查技术规程
 - [6] TD/T 1060—2021 自然资源分等定级通则
 - [7] T/CREVA 1101—2021 林地估价技术规范
 - [8] T/CREVA 1201—2021 农村集体土地定级与估价技术指南
 - [9] 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）（自然资源办发〔2020〕51号）. 2020年11月
-