

TD

中华人民共和国土地管理行业标准

TD/T XXXXX—XXXX

园地估价规程

Code of practice for valuation on orchard and perennial plantations

(点击此处添加与国际标准一致性程度的标识)

(报批稿)

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。

XXXX—XX—XX 发布

XXXX—XX—XX 实施

中华人民共和国自然资源部 发布

目 次

前言 ..... III

引言 ..... IV

1 范围 ..... 1

2 规范性引用文件 ..... 1

3 术语和定义 ..... 1

4 总则 ..... 1

    4.1 估价技术原则 ..... 1

    4.2 估价技术方法 ..... 2

5 园地价格影响因素 ..... 2

6 园地基准地价评估 ..... 2

    6.1 评估对象 ..... 2

    6.2 技术方法 ..... 2

    6.3 评估程序 ..... 3

    6.4 准备工作 ..... 3

    6.5 基准地价内涵界定 ..... 3

    6.6 资料调查与整理 ..... 3

    6.7 基准地价评估基本单位的确定 ..... 4

    6.8 基准地价评估 ..... 4

    6.9 基准地价的确定 ..... 7

    6.10 基准地价修正系数表的编制 ..... 7

    6.11 成果编制与整理 ..... 9

    6.12 园地基准地价更新 ..... 9

    6.13 成果验收、公布及备案 ..... 9

7 园地宗地地价评估 ..... 9

    7.1 评估对象 ..... 9

    7.2 技术方法 ..... 9

    7.3 园地宗地地价评估程序 ..... 10

    7.4 明确估价基本事项 ..... 10

    7.5 拟定估价作业计划 ..... 10

    7.6 收集估价资料 ..... 10

    7.7 实地查勘待估园地并整理估价资料 ..... 11

    7.8 试算评估宗地地价 ..... 11

    7.9 分析与确定估价结果 ..... 11

    7.10 编制宗地估价成果 ..... 11

    7.11 估价报告备案、提交及归档 ..... 11

8 不同估价目的园地宗地估价 ..... 11

    8.1 园地承包经营的价格评估 ..... 11

8.2 园地转让价格评估 ..... 11

8.3 园地租赁评估 ..... 12

8.4 园地抵押价格评估 ..... 12

8.5 园地作价出资（入股）价格评估 ..... 12

9 不同类型园地宗地估价 ..... 12

9.1 果园宗地价格评估 ..... 12

9.2 茶园宗地价格评估 ..... 13

9.3 橡胶园宗地价格评估 ..... 13

9.4 其他园地宗地价格评估 ..... 14

附录 A（规范性）园地价格影响因素表..... 15

附录 B（规范性）园地价格评估工作表..... 17

附录 C（规范性）园地价格评估结果表..... 34

参考文献 ..... 41

## 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：中国国土勘测规划院、自然资源部自然资源开发利用司、中国农业大学、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：陈桂琿、朱道林、闵佳、程锋、王忠、张立新、王巍、张蕾娜、苗利梅、李超、李伟成、王逸然、王军、张延丽、张晖、代亚婷、贾晟东。

## 引 言

为加强园地估价管理，规范园地估价技术要求、估价程序和方法，指导园地估价行为，科学显化园地资源资产价值，服务支撑园地资源保护与合理利用，依据 TD/T1061《自然资源价格评估通则》制定本文件。

# 园地估价规程

## 1 范围

本文件规定了园地价格评估的术语和定义、总则、价格影响因素、园地基准地价和园地宗地地价评估的程序和方法。

本文件适用于果园、茶园、其他园地的价格评估，也适用于橡胶园。

## 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

TD/T 1071 园地分等定级规程

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

**园地** orchard and perennial plantations

种植以采集果、叶、根、茎、汁等为主的集约经营的多年生作物，覆盖度大于50%或每亩株数大于合理株树70%的土地，包括用于育苗的土地。

### 3.2

**均质地域** homogenous region

自然条件、社会经济条件和园地利用类型基本一致的区域。

注：采用均质地域分析划分的均质区可作为基准地价评估的基本单位。

### 3.3

**基准地块** base block

在园地均质地域内设定的，其园地利用类型、自然和社会经济条件在该区域内具有代表性，使用状况相对稳定的地块。

### 3.4

**园地基准地价** basic price of plantations

在公开市场水平及平均基础设施条件下，以园地级别或均质区为基本单位，按照不同园地利用类型，评估测算平均稳定收益水平条件下于某一估价期日一定权利下的平均价格。

### 3.5

**园地宗地地价** lot price of plantations

具体某一宗园地在特定的利用方式下，针对一定权利状况，在公开市场条件下于特定期日的价格。

## 4 总则

### 4.1 估价技术原则

#### 4.1.1 替代原则

园地估价以相邻或类似区域的园地作物类型相同或相近、条件和内涵相似的园地价格为依据，园地估价结果不明显偏离具有替代性质、权益条件相同、同一期日的客观市场价格。

#### 4.1.2 合理有效利用原则

园地估价以待估园地在一定的社会经济条件下，最大程度满足合理有效的利用方式为前提。判断园地利用方式是否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、规划限制及生态保护要求、市场需求等为依据。

#### 4.1.3 预期收益原则

园地估价以待估园地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

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

#### 4.1.5 贡献原则

园地的总收益是由园地本身及其他投入要素共同作用的结果，园地估价时充分考虑各要素对总收益的实际贡献水平，客观确定园地价格。

#### 4.1.6 变动原则

园地价格是由各种处于不断变化之中的价格影响因素相互作用形成的，评估中要把握价格影响因素及价格变动规律。

### 4.2 估价技术方法

#### 4.2.1 园地基准地价评估

园地基准地价的评估，可根据本地市场状况、基础资料和技术条件，按照GB/T 28406-2012、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。

#### 4.2.2 园地宗地地价评估

园地宗地地价评估，根据调查的相关资料，考虑评估对象的具体情况，按照GB/T 28406-2012、TD/T 1061的有关要求，选择市场比较法、收益还原法、成本逼近法、公示地价系数修正等方法进行评估。

### 5 园地价格影响因素

影响园地价格的因素包括自然因素、社会经济因素和特定因素。

- a) 自然因素指影响园地生产力的各种自然条件，包括气候条件、地形条件、土壤条件、水文条件等因子。
- b) 社会经济因素指影响园地收益的各种社会经济条件，包括社会经济发展条件、区位条件、种植管理条件、劳作便利条件等因子。
- c) 特定因素指影响园地生产力和收益所特有的条件，包括作物特定条件和其他特定条件等因子。

具体影响因子及指标见附录 A。

### 6 园地基准地价评估

#### 6.1 评估对象

园地基准地价评估以县（市、区）级行政区为单位开展，评估对象为估价期日的全国国土调查或年度国土变更调查的现状园地。

#### 6.2 技术方法

园地基准地价评估的技术方法如下：

- a) 样点地价平均法：在园地定级或均质地域划分的基础上，用市场交易样点资料和投入产出样点资料评估并确定级别或均质区基准地价；

- b) 定级指数模型法：在园地定级基础上，根据定级单元分值、市场交易资料和投入产出收益资料，建立地价测算模型，评估确定级别基准地价；
- c) 基准地块评估法：根据园地质量条件划分均质区，并按均质区设置基准地块，测算基准地块价格，依据基准地块价格确定均质区基准地价。

市场发达、交易样点多的优先选择样点地价平均法；交易样点少、分布不均，定级成果完备的可选择定级指数模型法；交易样点少、没有定级成果的可选择基准地块评估法。

### 6.3 评估程序

园地基准地价评估程序如下：

- a) 准备工作；
- b) 基准地价内涵界定；
- c) 资料调查与整理；
- d) 基准地价评估基本单位确定
- e) 基准地价评估；
- f) 基准地价确定；
- g) 基准地价修正体系编制；
- h) 成果编制与整理；
- i) 成果验收、公布及备案。

### 6.4 准备工作

园地基准地价评估的准备工作主要包括如下内容：

- a) 编写园地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) 确定园地基准地价评估区域范围：包括确定基准地价评估范围，确定园地的级别或均质区；
- c) 准备工作底图：工作底图应采用能覆盖园地基准价评估区域范围的相关国土利用现状图、园地级别图、地形图、规划图等；
- d) 制定园地基准地价调查表和工作表：根据园地利用类型、利用情况及实际需要制定基准地价评估用表，基本评估工作表见附录 B。

### 6.5 基准地价内涵界定

园地基准地价内涵界定包括以下方面：

- a) 园地权利：根据当前园地交易主要情况及管理需求，可以园地承包经营权为主；有条件的地区增加评估园地经营权基准地价；有需要的地区可分别评估国有、集体园地基准地价；
- b) 园地权利年期：园地权利年期可设定为 30 年，园地经营权年期不得超过承包经营权年期；
- c) 园地利用类型：按果园、茶园、橡胶园和其他园地，分别评估园地基准地价；
- d) 园地基础设施条件：按照各级别或均质区园地基础设施的平均状况确定，包括道路、灌排设施等；
- e) 估价期日：根据地方各级政府管理需要综合确定，一般为 1 月 1 日。

根据管理和应用需要，在基准地价内涵中宜设定不含地上附着园地作物价值。

### 6.6 资料调查与整理

#### 6.6.1 资料调查的内容

资料调查的内容如下。

- a) 园地定级成果资料：包括园地级别图、园地定级技术报告、其他能用于园地估价的成果及资料。
- b) 市场交易资料：包括园地承包、转让、出租、抵押、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，种植园业和社会经济发展统计资料，国土空间规划、年度国土变更调查资料等。
- d) 园地作物基本资料：包括区域主栽作物品种、作物挂果期（生长期）、作物生长阶段、密植情况、园地经营管理投入与产出情况、采收情况、市场销售情况等。



- e) 园地价格影响因素资料：包括影响园地价格的自然因素、社会经济因素和特定因素等。
- f) 其他资料：如园地权利资料、园地历史地价资料、种植园地生产经营的产业政策资料等。

### 6.6.2 资料调查的一般要求

资料调查的一般要求如下：

- a) 资料调查以园地级别或均质区为基本单位进行；
- 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，宜均匀分布；
- d) 样点选取应采用分类不等比抽样，样本数应符合数理统计要求；每级或每个均质区样本总数不少于 30 个；样本总数不足 30 个的，应进行全样本调查；
- e) 园地投入产出资料调查收集时，应以园地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；
- f) 园地承包、转让、出租、抵押、作价出资（入股）等交易资料和园地收益资料中的价格指标均以人民币元为单位，面积指标均以亩为单位，指标数值准确到小数点后两位有效数字。

### 6.6.3 资料整理

资料整理的要求如下：

- a) 对明显不符合填报要求或特殊极值的样点予以剔除；
- b) 将初步审查合格的样点资料，分别按照级别或均质区、园地利用类型、交易方式、价格计算方式等进行归类；
- c) 对样点数量不符合数理统计要求的，进行补充调查。

## 6.7 基准地价评估基本单位的确定

基准地价评估的基本单位可根据当地园地利用状况、园地利用类型、园地评价及管理情况综合确定。如果定级成果能够满足要求，则以级别为基本单位；如果定级成果不能满足要求，可以采用划分均质地域的方法，以均质区为基本单位。均质地域划分方法如下：

- 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区，作为基准地价评估的基本单位。

## 6.8 基准地价评估

### 6.8.1 样点地价平均法

#### 6.8.1.1 评估步骤

样点地价平均法的评估步骤如下：

- a) 调查市场交易样点资料和投入产出样点资料；
- b) 根据样点类型，选择相应的方法评估样点地价；
- c) 修正与整理样点地价；
- d) 计算各园地利用类型、各级别园地或均质区的基准地价。

#### 6.8.1.2 市场交易和投入产出样点资料调查

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。园地投入产出样点资料调查采用抽样调查方式。

- a) 样点的要求：
  - 1) 在市场交易活跃的情况下，优先选用近 3 年的市场交易样点，缺乏市场交易样点的情况下，可选取投入产出样点；
  - 2) 投入产出样点数据应根据园地作物的经济寿命周期，调查连续多年（不少于 3 年）的投入产出的平均状况；

- 3) 样点要有代表性，应以级别或者均质区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：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，则需要进行补充调查，完善内容；
  - 2) 样点资料剔除：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；
  - 3) 样点资料归档：将初步审查合格的样点资料，分别按园地级别或均质区、园地利用类型、园地成本和园地经营效益进行归类，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

市场交易样点，区分承包、转让、出租、抵押、作价出资（入股）等交易类型，按照GB/T 28406-2012的规定，采用市场比较法、收益还原法评估样点地价。

投入产出样点，按照GB/T 28406-2012的规定，采用收益还原法评估样点地价。

### 6.8.1.4 样点地价的修正与处理

#### 6.8.1.4.1 样点地价修正要求

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、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。

#### 6.8.1.4.2 样点地价的年期修正

不同年期的样点地价要修正到基准地价设定年期下的地价，按式（1）计算：

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

式中：

$P_m$ ——修正后的园地价格；

$P_{m_1}$ ——样点地价；

$r_d$ ——园地还原率；

$m$ ——基准地价设定的年期；

$m_1$ ——样点地价的实际年期。

#### 6.8.1.4.3 样点地价的期日修正

修正过程中可区别不同的园地利用类型，计算园地价格的变化幅度。在已建立地价指数系统的地区，可以用地价指数进行修正。按式（2）计算：

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

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园地交易平均价（或地价指数）；

$P_{ij}$ ——第*i*类用地第*j*期园地交易平均价（或地价指数）。

将不同时期发生的交易地价修正到估价期日的地价按式（3）计算：

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

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。

#### 6.8.1.4.4 样点地价的其它修正

样点地价的其他修正如下：

- a) 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；
- b) 交易方式修正：以基准地价内涵为基准，对承包、转让、出租、抵押、作价出资（入股）等不同交易方式进行修正；
- c) 园地开发程度修正：在不同开发程度下的样点地价，应修正到基准地价内涵所设定的开发程度下的地价；
- d) 地上附着园地作物价格修正：应对地上园地作物价值进行剥离，修正为不含地上附着物条件下的园地价格；
- e) 园地其他因素修正：把样点地价修正到基准地价对应的因素条件下的价格。

#### 6.8.1.4.5 样点数据检验

样点数据检验要求如下：

- a) 同一园地级别或均质区中，同一交易方式计算的样点地价要通过样点同一性检验，同一级别或均质区中样点数量不能满足总体检验的需求时，需对级别进行差别判别归类，按类进行样点总体同一性检验；
- b) 同一园地级别或均质区中，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；
- c) 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。

#### 6.8.1.4.6 样点地价分布图的绘制

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：

- a) 按不同园地利用类型分别绘制样点资料分布图；
- b) 园地级别或均质区界线要反映在图上；
- c) 直接在图上表示样点地价，样点地价资料多时，采用分级图例表示样点地价水平；
- d) 样点资料要有编码，编码要反映不同园地利用类型、样点类型等。

#### 6.8.1.4.7 数据整理

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

#### 6.8.1.5 园地基准地价计算

园地基准地价计算的要求和方法如下：

- a) 确定样点数量：合格样点数量应符合数理统计要求；
- b) 园地基准地价计算：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、众数等测算该级别或均质区的基准地价。

### 6.8.2 定级指数模型法

#### 6.8.2.1 评估步骤

定级指数模型法的评估步骤如下：

- a) 按园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分值；
- d) 根据不同园地利用类型建立定级单元平均地价与定级单元分值关系模型；
- 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

样点地价的调查、计算与修正见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分值

根据园地定级成果中的定级单元分值图和表格，将有样点地价的定级单元及其分值选择出来，作为建立模型的基本数据。

#### 6.8.2.5 建立定级单元分值与定级单元地价关系模型

分析定级单元分值和定级单元地价关系的基本模型确定与检验参见GB/T 28406-2012 9.7.7的要求。

#### 6.8.2.6 计算各级别基准地价

利用上述建立的定级单元分值与单元地价关系模型，计算所有定级单元地价。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园地级别基准地价。

### 6.8.3 基准地块评估法

#### 6.8.3.1 评估步骤

基准地块评估法的具体评估步骤如下：

- a) 划分均质地域；
- b) 选定基准地块；
- c) 评估基准地块价格；
- d) 确定基准地块价格及均质区基准地价。

#### 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，根据土壤条件、作物产量、坡度、灌溉条件等，选择具有代表性的1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) 土壤条件、作物产量、坡度、地表水等自然条件；
- b) 园地基础设施、距市场的远近、交通条件等；
- c) 园地种植条件和管理条件；
- 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，采用市场比较法评估基准地块价格。具体评估过程按GB/T 28406-2012要求执行。若基准地块在近3年内发生过市场交易行为，可通过对其进行交易方式、交易期日等修正，求取其在公开市场条件下的园地价格；利用基准地块的投入产出资料，采用收益还原法求取基准地块的价格，具体评估过程按GB/T 28406-2012要求执行。

#### 6.8.3.5 确定基准地块价格及均质区基准地价

对各均质区基准地块价格加以比较分析，以基准地块价格确定均质区基准地价。

### 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，按照园地利用类型和级别或均质区确定基准地价。

### 6.10 基准地价修正系数表的编制

#### 6.10.1 编制步骤

基准地价修正系数表的编制步骤如下：

- a) 选择园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 选择园地宗地地价影响因素

园地宗地地价影响因素选择范围：在各级别或均质区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。具体影响因素见附录A。

园地宗地地价影响因素选择的原则如下：

- a) 考虑不同园地利用类型选择不同的影响因素；
- b) 考虑园地不同地上附着园地作物的差异；
- c) 考虑园地宗地条件与园地级别条件之间的差异；
- d) 考虑园地宗地的实际产量差异。

#### 6.10.3 确定各影响因素的权重

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 计算基准地价修正幅度值

以园地级别或均质区为单位，调查各级别或均质区中正常园地纯收益的上限、下限值等，分别与该级别或均质区的基准地价折算的园地纯收益相减，得到上调或下调的最高值。

上调幅度按式（4）计算：

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

下调幅度按式（5）计算：

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

式中：

$F_1$ ——基准地价上调最大幅度；

$I_{nh}$ ——级别或均质区正常园地纯收益的最高值；

$I_{lb}$ ——基准地价折算的园地纯收益；

$F_2$ ——基准地价下调最大幅度；

$I_{nl}$ ——级别或均质区正常园地纯收益的最低值。

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5个档次。级别或均质区条件差异不大的修正幅度可以分优、一般、劣3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，按式（6）和式（7）计算各因素的修正幅度：

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

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

式中：

$F_{1i}$ ——某一因素的上调幅度；

$W_i$ ——某一因素对园地宗地地价的影响权重；

$F_{2i}$ ——某一因素的下调幅度。

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，编制各级别或均质区基准地价修正系数表。修正系数表格式见附录C。

#### 6.10.6 编制宗地地价影响因素指标说明表

根据确定的园地宗地地价影响因素，以各级别或均质区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，编制各级别或均质区的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格式见附录C。

#### 6.11 成果编制与整理

基准地价成果应包括图件成果、表格成果、文字成果和数据库成果。

- a) 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，图面应直观反映不同级别或均质区园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。
- b) 基准地价表格成果的编制：包括基准地价表、基准地价修正系数表和基准地价修正因素指标说明表。基准地价表应分园地利用类型反映各级别或均质区基准地价等内容。
- c) 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。
- d) 基准地价数据库成果整理：主要包括基础地理信息要素、园地信息要素、样点价格信息要素、基准地价信息要素和其他信息要素等。

园地基准地价成果编制与整理的具体要求可参见 GB/T 28406-2012。

#### 6.12 园地基准地价更新

为保证基准地价的现势性，在影响园地价格的市场环境或利用条件发生变化时，应利用园地市场交易、收益等资料，局部或全面调整园地的级别或均质区范围，更新园地基准地价。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园地基准地价，采用定期更新的，可与级别更新同步开展。

#### 6.13 成果验收、公布及备案

为保证园地基准地价评估成果质量，基准地价评估或更新工作完成后，各级自然资源行政主管部门应按规定对基准地价评估成果进行验收，并及时公布、备案。

### 7 园地宗地地价评估

#### 7.1 评估对象

园地宗地地价评估以园地宗地为单位开展，评估对象为现状园地宗地，根据园地利用类型、质量和影响因素评估园地宗地地价。

#### 7.2 技术方法

园地宗地地价评估的主要技术方法如下：

- a) 市场比较法：基于替代原则，选择符合一定条件的可比交易实例，分析比较待估园地与可比交易实例的价格影响因素差异；以比较实例的交易价格为基础，通过统一价格内涵，并对相关价格影响因素形成的价格差异进行适当修正，估算待估园地的价格。
- b) 收益还原法：基于预期收益原则，将待估园地未来一定时期内的客观年纯收益，以一定的还原率还原到估价期日，以此估算待估园地的价格。
- c) 成本逼近法：按照重置成本模拟、分析待估园地取得与开发过程中所耗费的各项客观费用，加上客观的利润、利息、管理费用、应缴纳的税费，以及客观存在的增值收益等，并进行必要的修正调整，以此估算待估园地的价格。
- d) 公示地价系数修正法：依据政府公示价格，在充分对比分析待估对象与参照标准在内涵、影响因素等方面差异的基础上，经综合修正调整，估算待估园地的价格。

### 7.3 园地宗地地价评估程序

园地宗地地价评估的具体程序为：

- 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) 收集估价资料；
- e) 实地查勘待估园地并整理估价资料；
- f) 选定估价方法，试算宗地地价；
- g) 分析调整试算宗地地价，确定估价结果；
- h) 编制宗地估价成果，进行估价成果的内部审核；
- i) 估价报告备案、提交及估价资料分类归档。

### 7.4 明确估价基本事项

园地宗地地价评估的基本事项如下：

- a) 确定估价对象：确定待估园地类型、范围、权利状况和宗地条件等，明确待估园地是否包括园地作物，并说明园地作物生长期、采收状况等；
- b) 确定估价目的：根据委托评估的基本要求，按照待估园地的具体情况，确定估价目的；
- c) 确定地价内涵：根据估价目的，按照待估园地实物构成及权利状况，分析市场状况，确定评估价格内涵，内容包括市场特征、权利状况、利用状况、设施条件、园地作物状况及估价期日等；其中权利状况应明确国有园地和集体园地的不同权利类型；
- d) 确定估价作业日期：根据开展估价作业工作时间据实确定；
- e) 其他有关事项。

### 7.5 拟定估价作业计划

估价作业计划主要包括下列内容：

- a) 确定估价目的和工作量；
- 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、人员及经费；
- e) 拟订作业的步骤、作业进度和成果组成。

### 7.6 收集估价资料

园地估价需要收集以下资料，相关调查工作表见附录B。

- a) 价格影响因素资料：影响待估园地价格的自然因素、社会经济因素、特定因素资料；
- b) 园地利用状况资料：待估园地位置、用途、四至、园地规模、园地形状、园地作物状况、地籍登记信息等；
- c) 园地质量状况：收集待估园地的等别和级别资料；
- d) 园地权利状况资料：调查与收集待估园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，区分国有园地和集体园地；
- e) 交易实例资料：调查与收集待估园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、园地作物情况等；如本区域收集不到相关样点，可扩大收集交易实例的范围；
- f) 收益及成本费用资料：待估园地的作物产量及产值或年租金收入资料，园地生产与管理费用（如苗木费、农药费、化肥费、工具费、基础设施费、人工费、销售管理费）等方面的资料，并应关注待估园地是否有因特殊的区位、土壤及气候条件产生的垄断收益及垄断价格；
- g) 园地价格资料：收集园地基准地价等相关资料；
- h) 参数数据资料：收集借贷利息率、税率、利润率、还原率等参数资料；
- i) 其他资料：待估园地所在地区的有关经济指数及园地价格变动指数；园地经营利用的政策法规、条例、规定；有关国土空间规划等资料。

## 7.7 实地查勘待估园地并整理估价资料

### 7.7.1 实地查勘待估园地

估价人员需要到待估园地现场，查勘待估园地的位置、土壤状况、周围环境、基础设施、园地作物生长情况与生态习性等，并对事先收集的有关待估园地的位置、四至、面积、产权等资料进行核实。同时调查与收集估价所需的其它资料，对待估园地及其周围环境或临路状况进行拍照、录像等，做好现场勘察状况的登记。

### 7.7.2 整理园地估价资料

园地估价资料整理包括以下两个方面：

- a) 宗地估价资料核实与剔除：调查、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：对调查和收集的资料进行整理，判断其是否满足估价要求，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。

## 7.8 试算评估宗地地价

根据估价目的、待估园地的具体情况，结合调查和收集到的资料状况，按照有关估价方法要求，选择适当的方法评估待估园地价格。对同一待估园地宜选用两种及以上的评估方法进行估价。

## 7.9 分析与确定估价结果

根据待估园地情况及各种方法的估价过程及评估结果，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，判断待估园地的价格水平，并选用适合的方法确定最终估价结果。

## 7.10 编制宗地估价成果

宗地估价成果包括宗地估价结果报告、宗地估价技术报告以及宗地估价附件，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 28406-2012。

## 7.11 估价报告备案、提交及归档

估价报告完成后，应及时提交自然资源行政主管部门备案，取得电子监管号，并将价格评估结果报告提交给委托方。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，以备查用。

## 8 不同估价目的园地宗地估价

### 8.1 园地承包经营的价格评估

园地承包经营价格评估指在承包年限内，园地承包经营权价格、经营权价格、园地承包经营权承包费和经营权承包费等类型的评估。

- a) 园地承包经营价格估价过程中可根据具体估价目的，按照待估园地的权利状况、经营使用年期、园地利用要求等，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确定待估园地的权利状况、价格类型。
- b) 对评估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，并在估价报告中准确表述。
- c) 园地承包经营价格评估需要综合考虑园地的土壤条件、收益水平、园地承包经营期限、有无其他经营或权利限制、基础设施状况与水平、是否包含园地作物、待估园地的作物品种与区域园地作物品种的一致性与替换性、待估园地作物的长势情况等因素。
- d) 园地承包经营权价格、经营权价格宜选用收益还原法、市场比较法和公示地价系数修正法评估；园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 园地转让价格评估

园地转让价格是指转让园地经营权或承包经营权的价格。



- a) 园地转让价格评估实践中须根据有关法律及园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。
- b) 园地转让最高年限不能超过园地的剩余承包年限。
- c) 除一般情况外，转让园地的价格评估还需考虑原承包人投资改良土壤、建设园地设施、改良品种、园地作物状况、待估园地的作物品种与区域园地作物品种的一致性与替换性、待估园地作物的长势情况等因素。
- d) 对评估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，并在估价报告中准确表述。
- e) 园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 园地租赁评估

园地租赁评估是指评估在公开市场条件下的园地经营权租赁年租金。

- a) 园地租赁最高年限不能超过法律规定或园地承包经营期限的剩余使用年限。
- b) 园地租赁需要综合考虑园地的土壤条件、收益水平、有无其他经营或权利限制、基础设施状况与水平、园地作物状况、待估园地的作物品种与区域园地作物品种的一致性与替换性、待估园地作物的长势情况等方面因素。
- c) 对评估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，并在估价报告中准确表述。
- d) 园地租赁评估宜选用租赁案例比较、承包案例比较、收益还原法反算等方法进行评估。

### 8.4 园地抵押价格评估

园地抵押价格评估是指将园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。

- a) 园地抵押价格评估，首先应根据委托估价文件要求及评估对象具体情况，明确界定待估园地范围及其利用状况，然后根据评估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) 抵押价格评估过程中需要充分考虑并在估价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。
- c) 对评估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，并在估价报告中准确表述。
- d) 园地抵押价格评估，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。

### 8.5 园地作价出资（入股）价格评估

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

- a) 园地作价出资（入股）价格评估，首先应根据委托估价文件要求及评估对象具体情况，明确界定待估园地范围及其利用状况，然后根据评估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) 对评估对象构成是否包括地上定着物，依据委托评估的有关文件及园地估价有关技术规范要求确定，并在估价报告中准确表述。
- c) 园地作价出资（入股）价格，宜选用市场比较法、收益还原法、公示地价系数修正法进行评估。

## 9 不同类型园地宗地估价

### 9.1 果园宗地价格评估

果园价格评估可根据其利用状况与所处地区条件，采用市场比较法、收益还原法、成本逼近法、公示地价系数修正法等，各方法的具体公式、适用条件、参数要求等见GB/T 28406-2012。

评估技术要点：

- a) 果园估价以大宗果品为主，区分不同果品主产区的地理条件；区分热带、亚热带、温带等不同气候区果园的特点；
- b) 在评估果园价格时，首先考虑是否包含果树，若包含果树，则应以果品产量为主要依据分析其生产能力和收益水平，考虑果树的品种、树龄、挂果期及有关设施对果园价格的影响；若不包含果树，应在最终价格中扣除地上附着果树树体价值；
- c) 果树树体价格测算，先明确树体是否具有作为园地继续使用价值，如果附着苗木、果树具有继续使用的价值，则按苗木、果树种植培育过程中的树体市场价值进行测算；如果附着苗木、果树不具有继续使用的价值，则按树体木材价值和砍伐成本进行测算；
- d) 名特优果品产区应适当考虑特殊土壤及气候条件对果园利用产生的垄断收益和垄断价格，包括土层厚度、土壤理化条件、名特优果品的市场价格变化等；
- e) 采用收益还原法评估果园价格时，应关注以下内容：
  - 1) 考虑果树的生态习性、生长阶段，根据果树在幼树期、初果期、盛果期、衰老期的生产特点分析果园在不同时期的生产能力及其收益水平，以果品田间收购价格为依据，分阶段计算年总收益及年总费用；若存在园地间作、套种或种养结合等情形，则需额外考虑其他经营年收入；
  - 2) 对于产量有大、小年规律的果树，收益和费用数据宜采用连续若干年期的客观平均值；
  - 3) 在经济寿命周期末年，应根据估价设定条件，考虑是否包含地上果树的木材收益；
  - 4) 年总费用核算时，应考虑销售费用；
  - 5) 对于投入所形成的固定资产，按其使用年限摊销费用；
  - 6) 确定还原率时，应综合考虑经营投入高、周期长、市场不确定性大等风险，可采用土地纯收益与价格比率法、安全利率加风险调整值法、投资风险与投资收益率综合排序插入法等方法确定还原率，具体参见 GB/T 18508—2014 6.2.7 的要求执行。
- f) 采用市场比较法评估果园价格时，应关注以下内容：
  - 1) 应关注比较实例交易价格的构成与待估园地是否一致，若不一致应进行调整；
  - 2) 比较实例一般应选择相同权属和权利状况的交易实例，需考虑年期不同的情况；
  - 3) 若比较实例的果园类型、果树品种、果树生长期与待估园地不一致时，应对比较实例价格进行修正；
  - 4) 若比较实例地上附着物情况不一致时，可按照附着果树、苗木的市场价值或者果树树体砍伐成本来进行修正；
  - 5) 若比较实例的果园设施状况和经营方式与待估果园的情况不一致时，应进行一致性修正；
  - 6) 比较实例数量应达到 3 个以上（含 3 个），且估价期日距比较实例的交易日不宜超过 3 年。

## 9.2 茶园宗地价格评估

茶园价格评估可根据其利用状况与所处地区条件，采用市场比较法、收益还原法、成本逼近法、公示地价系数修正法等，各方法的具体公式、适用条件、参数要求等见 GB/T 28406—2012。

评估技术要点：

- a) 茶园价格评估应以茶青为主，并注意区分不同产茶区的自然地理条件；
- b) 根据估价设定条件，如包含地上茶园作物和有关基础设施，应考虑茶园作物的现状价格或有关设施对茶园价格的影响；
- c) 适当考虑特殊土壤及气候条件对名茶种植产生的垄断收益和垄断价格；
- d) 采用收益还原法评估茶园价格，需注意不同茶种的产量和收益差异，以及同一茶种不同季节的品质和收益差异；根据茶树所处幼苗期、幼龄期、成年期、衰老期不同的生长阶段，确定茶园的生产能力及其收益水平；确定还原率时，应充分考虑经营投入、生长周期、市场供需变化等因素对茶园收益产生的风险；
- e) 采用市场比较法进行评估时，比较实例的茶树品种、茶青采摘制度及茶园经营条件等因素需与待估园地一致或接近。比较实例数量应达到 3 个以上（含 3 个），且估价期日距比较实例的交易日不宜超过 3 年。

## 9.3 橡胶园宗地价格评估

橡胶园价格评估可采用成本逼近法、市场比较法、收益还原法、公示地价系数修正法等方法，各方法的具体公式、适用条件、参数要求等见GB/T 28406-2012。

评估技术要点：

- a) 在评估橡胶园价格时，需考虑橡胶的品种，区分实生橡胶和芽接橡胶；考虑不同的种植方式、种植强度等对橡胶园收益能力及价格的影响，需以产胶量为主要依据分析其生产能力和收益水平，重点分析胶园种植规模、定植数量、割株数量、割胶强度等因素对橡胶园收益能力的影响；
- b) 采用成本逼近法评估橡胶园价格时，需根据橡胶品种的不同，考虑橡胶的开割时间与周期，以及橡胶园管护与割胶的人工成本；
- c) 采用收益还原法评估橡胶园价格时，其收益主要是割胶收益，要考虑品种配置和割胶强度对收益和成本的影响；
- d) 采用市场比较法进行评估时，比较实例的橡胶品种、割胶制度及胶园经营规模等因素需与待估园地一致或接近。比较实例数量应达到3个以上（含3个），且估价期日距比较实例的交易日不宜超过3年。

#### 9.4 其他园地宗地价格评估

其他园地价格评估根据其利用状况与所处地区条件，可采用市场比较法、收益还原法、成本逼近法、公示地价系数修正法等方法，各方法的具体公式、适用条件、参数要求等见GB/T 28406-2012。

评估技术要点：

- a) 在评估其他园地价格时，需确定是否包含地上经济作物，并以具体经济作物产量为主要依据分析其生产能力和收益水平，需要重点分析作物品种、作物生长期和生长阶段、种植规模、种植制度、种植条件等因素对其他园地收益能力的影响；
- b) 采用收益还原法评估其他园地价格时，其收益主要是作物产量收益，计算纯收益时宜采用若干年收益和费用数据的客观平均值；
- c) 采用市场比较法进行评估时，比较实例的作物品种、种植制度及园圃经营情况等因素需与待估园地一致或接近。比较实例数量应达到3个以上（含3个），且估价期日距比较实例的交易日不宜超过3年。

附 录 A  
(规范性)  
园地价格影响因素表

园地价格影响因素表见表A. 1。

表A. 1 园地价格影响因素表

因素	因子	指标
自然因素	气候条件	日照时数
		积温
		年均降水量
		相对湿度
		年极端低温
		10级以上风次数
	地形条件	坡度
		坡向
		海拔
	土壤条件	有效土层厚度
		土壤pH值
		土壤有机质含量
		土壤质地
		盐渍化程度
	水文条件	地表水状况
		地下水位
社会经济因素	社会经济发展条件	单位园地投入劳动力
		单位园地投入资本量
		市场供需状况
	区位条件	中心城镇影响度
		对外交通便利度
		道路通达度
		农贸市场影响度
		物流便利度
	种植管理条件	水源保证率
		灌溉条件
		防洪排水条件
		林网化程度
		连片程度
		产品认证
	劳作便利条件	田块形状
		田块大小
		田块平整度

表A.1 园地价格影响因素表（续）

因素	因子	指标
社会经济因素	劳作便利条件	劳作距离
		田间路网
		采摘条件
特定因素	作物特定条件	作物品种
		作物生长阶段
		作物生长状况
		作物病虫害
	其他特定条件	地质灾害
		特殊的小气候条件
		特殊的土壤条件
		旅游景观收入
注：评估过程中，根据实际情况可增补和选用具体的影响因素。部分因子的解释说明可参见TD/T 1071附录E的相关规定。		

附 录 B  
(规范性)  
园地价格评估工作表

园地价格评估工作附表见表B. 1~表B. 15。

表B. 1 园地价格影响因素调查表

园地位置：_____县（市、区）_____乡（镇）_____村						
样本编号：_____样点经纬度：_____园地作物：_____						
调查人员：_____调查时间：_____年_____月_____日						
因素	因子	指标	不同园地利用类型因子状况			
			果园	茶园	橡胶园	其他园地
自然因素	气候条件	日照时数				
		积温				
		年均降水量				
		相对湿度				
		年极端低温				
		10级以上风次数				
	地形条件	坡度				
		坡向				
		海拔				
	土壤条件	有效土层厚度				
		土壤pH值				
		土壤有机质含量				
		土壤质地				
		盐渍化程度				
	水文条件	地表水状况				
地下水位						
社会经济因素	社会经济发展	单位园地投入劳动力				
		单位园地投入资本量				
		市场供需状况				
	区位条件	中心城镇影响度				
		对外交通便利度				
		道路通达度				
		农贸市场影响度				
		物流便利度				
	种植管理条件	水源保证率				

表B.1 园地价格影响因素调查表（续）

社会经济因素	种植管理条件	灌溉条件				
		防洪排水条件				
		林网化程度				
		连片程度				
		产品认证				
	劳作便利条件	田块形状				
		田块大小				
		田块平整度				
		劳作距离				
		田间路网				
		采摘条件				
特定因素	作物特定条件	作物品种				
		作物生长阶段				
		作物生长状况				
		作物病虫害				
	其他特定条件	地质灾害				
		特殊的小气候条件				
		特殊的土壤条件				
		旅游景观收入				

表B.2 果园价格评估外业调查表

园地位置：_____县（市、区）_____乡（镇）_____村		
宗地编号：_____样点经纬度：_____园地作物：_____		
调查人员：_____调查时间：_____年_____月_____日		
园 地 利 用 状 况	园地作物：	园地位置、四至及形状略图：
	园地规模（面积大小）：	
	园地级别（定级结果）：	
	园地地籍登记信息：	
	园地基础设施情况：	
	园地权属状况：	
	园地作物状况：	
	（1）果树类型： （2）种植品种： （3）挂果期： （4）果树生长阶段： （5）果树已栽种年限： （6）采收情况：	

表B.3 茶园宗地估价外业调查表

园地位置：_____县（市、区）_____乡（镇）_____村		
宗地编号：_____样点经纬度：_____园地作物：_____		
调查人员：_____调查时间：_____年_____月_____日		
园 地 利 用 状 况	园地作物：	园地位置、四至及形状略图：
	园地规模（面积大小）：	
	园地级别（定级结果）：	
	园地地籍登记信息：	
	园地基础设施情况：	
	园地权属状况：	
	园地作物状况：	
	（1）茶树类型： （2）茶叶品种： （3）茶树生长阶段： （4）茶青采摘期：_____月/日—_____月/日 （5）采收情况：	



表B.4 橡胶园宗地估价外业调查表

园地位置：_____县（市、区）_____乡（镇）_____村		
宗地编号：_____样点经纬度：_____园地作物：_____		
调查人员：_____调查时间：_____年_____月_____日		
园 地 利 用 状 况	园地作物：	园地位置、四至及形状略图：
	园地规模（面积大小）：	
	园地级别（定级结果）：	
	园地地籍登记信息：	
	园地基础设施情况：	
	园地权属状况：	
	园地作物状况：	
	（1）橡胶树类型：	
（2）种植品种：		
（3）定植数量：		
（4）割株数量：		
（5）割胶强度：		
（6）生长阶段：		
（7）胶水/干胶产量情况：		

表B.5 其他园地宗地估价外业调查表

园地位置：_____县（市、区）_____乡（镇）_____村		
宗地编号：_____样点经纬度：_____园地作物：_____		
调查人员：_____调查时间：_____年_____月_____日		
园 地 利 用 状 况	园地作物：	园地位置、四至及形状略图：
	园地规模（面积大小）：	
	园地级别（定级结果）：	
	园地地籍登记信息：	
	园地基础设施情况：	
	园地权属状况：	
	园地作物状况：	
	（1）作物类型：	
（2）种植品种：		
（3）生长阶段：		
（4）采收情况：		

表B.6 果园投入——产出效益调查表

园地位置：_____县（市、区）_____乡（镇）_____村							
样本编号：_____样点经纬度：_____果树品种：_____							
果树生长期：_____生长期时长：幼树期_____初果期_____盛果期_____衰老期_____							
调查人员：_____调查时间：_____年_____月_____日							
指标		单位	幼树期	初果期	盛果期	衰老期	
产出	果园面积	亩					
	产品产量	kg					
	平均单产	kg/亩					
	产品价格	元/kg					
	其他产出收益	元					
	总产出	元					
物化投入	树苗	数量	棵				
		单价	元/棵				
		总费用	元				
	农药	数量	kg				
		总费用	元				
	化肥	数量	kg				
		单价	元/kg				
		总费用	元				
	有机肥	数量	kg				
		单价	元/kg				
		总费用	元				
	补苗费	数量	m <sup>2</sup>				
		单价	元/m <sup>2</sup>				
		总费用	元				
	基础设施	数量	亩				
		水电标准单价	元/亩				
		总费用	元				
	固定资产	资产价值	元				
		资产折旧率	%				
		资产折旧额	元				
	其他投入项	总费用	元				
活劳动投入	合计用工量	工日					
	每工工资	元/工日					
	工资总额	元					

表B.6 果园投入——产出效益调查表（续）

维护费用	灌排设施维护	元				
	田间道路维护	元				
	电力设施维护	元				
销售管理投入	销售费	元				
	管理费	元				
	贷款利息	元				
	农业保险费	元				
储藏成本	总费用	元				
运输成本	总费用	元				
效益分析	总收益	元				
	总投入	元				
	纯收入	元				
	单位纯收入	元/亩				
	投资利润	元				
注：1.产品价格可采用产品田间征收价格； 2.其他产出收益包括间作、套种等副产品产出以及旅游等收益； 3.根据不同果树的经济生命周期及生产发育状况，分阶段计算年总收益及年总费用。						

表B.7 茶园投入——产出效益调查表

园地位置：_____县（市、区）_____乡（镇）_____村							
样本编号：_____样点经纬度：_____茶树品种：_____							
茶树生长期：_____生长期时长：幼苗期_____幼龄期_____成年期_____衰老期_____							
调查人员：_____调查时间：_____年_____月_____日							
指标		单位	幼苗期	幼龄期	成年期	衰老期	
产出	茶园面积	亩					
	产品产量	kg					
	平均单产	kg/亩					
	产品价格	元/kg					
	其他产出收益	元					
	总产出	元					
物化投入	种植茶苗	数量	株				
		单价	元/株				
		总费用	元				
	茶籽	数量	kg				
		单价	元/kg				
		总费用	元				
	防护农药	数量	kg				
		单价	元/kg				
		总费用	元				
	化肥	数量	kg				
		单价	元/kg				
		总费用	元				
	补株	数量	株				
		单价	元/株				
		总费用	元				
	茶园建设	资产价值	元				
		资产折旧率	%				
		资产折旧额	元				
其他投入项	总费用	元					
活劳动投入	合计用工量	工日					
	每工工资	元/工日					
	工资总额	元					
销售管理投入	销售费	元					
	管理费	元					
	贷款利息	元					
	农业保险费	元					
效益分析	总收益	元					

表B.7 茶园投入——产出效益调查表（续）

效益分析	总投入	元				
	纯收入	元				
	单位纯收入	元/亩				
	投资利润	元				
注：1.产品价格可采用茶青田间征收价格； 2.其他产出收益包括间作、套种等副产品产出以及旅游等收益。						

表B.8 橡胶园投入——产出效益调查表

园地位置：_____县（市、区）_____乡（镇）_____村							
样本编号：_____样点经纬度：_____橡胶品种：_____							
橡胶树生长期：_____生长期时长：苗期____幼树期____初产期____旺产期____降产衰老期____							
调查人员：_____调查时间：_____年____月____日							
指标		单位	苗期	幼树期	初产期	旺产期	降产衰老期
产出	橡胶园面积	亩					
	株数	株/亩					
	胶水产量	kg/株					
	干胶产量	kg/株					
	平均单产	kg/亩					
	产品价格	元/kg					
	其他产出收益	元					
	总产出	元					
物化投入	苗木	数量	株				
		单价	元/株				
		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				
	种植工具	数量	个				
		单价	元/个				
		总费用	元				
	基础设施	数量	亩				
		水电标准单价	元/亩				
		总费用	元				
	其他投入项	总费用	元				
活劳动投入	合计用工量	工日					
	每工工资	元/工日					
	工资总额	元					
销售管理投入	销售费用	元					
	管理费	元					
	贷款利息	元					
	农业保险费	元					

表B.8 橡胶园投入——产出效益调查表（续）

效益分析	总收益	元					
	总投入	元					
	纯收入	元					
	单位纯收入	元亩					
	投资利润	元					
注：1.产品价格可采用产品田间征收价； 2.其他产出收益包括间作、套种等副产品产出以及旅游等收益。							

表B.9 其他园地投入——产出效益调查表

园地位置：_____县（市、区）_____乡（镇）_____村							
样本编号：_____样点经纬度：_____作物品种：_____							
作物生长期：_____生长期时长：幼苗期_____幼龄期_____成年期_____衰老期_____							
调查人员：_____调查时间：_____年_____月_____日							
指标		单位	幼苗期	幼龄期	成年期	衰老期	
产出	种植面积	亩					
	产品产量	kg					
	平均单产	kg/亩					
	产品价格	元/kg					
	其他产出收益	元					
	总产出	元					
物化投入	种苗	数量	棵				
		单价	元/棵				
		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				
	基础设施	数量	亩				
		水电标准单价	元/亩				
		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				
其他投入项	总费用	元					
活劳动投入	合计用工量	工日					
	每工工资	元/工日					
	工资总额	元					
管理投入	管理费	元					
	销售费	元					
	贷款利息	元					
	农业保险费	元					
	其他	元					
效益分析	总收益	元					
	总投入	元					
	纯收入	元					



表B.9 其他园地投入——产出效益调查表（续）

效益分析	单位纯收入	元/亩				
	投资利润	元				
注：1.产品价格可采用产品田间征收价。 2.其他产出收益包括间作、套种等副产品产出以及旅游等收益。						

表B. 10 园地承包经营调查表

园地位置：		县（市、区）	乡（镇）	村	经纬度：
发包人（单位）		地址		电话	
承包人		地址		电话	
园地利用类型		园地级别		单元号	
承包时间		承包年限		承包方式	
园地面积	（亩）		作物类型		
单位面积承包金	（元/亩）		总承包金		（元）
调整因素	（元/亩）		调整后承包金		（元）
基础设施情况：			位置略图：		
园地作物状况调查（可根据具体待估园地选择填写）					
果园作物状况	茶园作物状况		橡胶园作物状况		其他园地作物状况
(1) 果树类型：	(1) 茶树类型：		(1) 橡胶树类型：		(1) 作物类型：
(2) 种植品种：	(2) 茶叶品种：		(2) 种植品种：		(2) 种植品种：
(3) 挂果期：	(3) 生长阶段：		(3) 种植规模		(3) 生长阶段：
(4) 生长阶段：	(4) 茶青采摘期：		(4) 定植数量：		(4) 总体采收情况：
(5) 采收情况：	(5) 采收情况：		(5) 割株数量：		
			(6) 割胶强度：		
			(7) 生长阶段：		
			(8) 胶水/干胶产量情况：		
调查人			调查时间		

表B.11 园地转让调查表

园地位置：		县（市、区）	乡（镇）	村	经纬度：
转出人		地址		电话	
承包人		地址		电话	
园地利用类型		园地级别		单元号	
转让时间		转让年限		转让方式	
园地面积	（亩）		作物类型		
单位面积转让金	（元/亩）		总转让金	（元）	
调整因素			调整后转让金	（元）	
基础设施情况：			位置略图：		
园地作物状况调查（可根据具体待估园地选择填写）					
果园作物状况	茶园作物状况	橡胶园作物状况	其他园地作物状况		
（1）果树类型：	（1）茶树类型：	（1）橡胶树类型：	（1）作物类型：		
（2）种植品种：	（2）茶叶品种：	（2）种植品种：	（2）种植品种：		
（3）挂果期：	（3）生长阶段：	（3）种植规模：	（3）生长阶段：		
（4）生长阶段：	（4）茶青采摘期：	（4）定植数量：	（4）采收情况：		
（5）采收情况：	（5）采收情况：	（5）割株数量：			
		（6）割胶强度：			
		（7）生长阶段：			
		（8）胶水/干胶产量情况：			
调查人		调查时间			

表B. 12 园地租赁调查表

园地位置：        县（市、区）        乡（镇）        村        经纬度：					
出租人		地址		电话	
承租人		地址		电话	
园地利用类型		园地级别		单元号	
出租时间		出租年限		出租方式	
园地面积	（亩）		作物类型		
单位面积租金	（元/亩）		总租金		（元）
调整因素			调整后租金		（元）
基础设施情况：				位置略图：	
园地作物状况调查（可根据具体待估园地选择填写）					
果园作物状况 (1) 果树类型： (2) 种植品种： (3) 挂果期： (4) 生长阶段： (5) 采收情况：	茶园作物状况 (1) 茶树类型： (2) 茶叶品种： (3) 生长阶段： (4) 茶青采摘期： (5) 采收情况：	橡胶园作物状况 (1) 橡胶树类型： (2) 种植品种： (3) 种植规模 (4) 定植数量： (5) 割株数量： (6) 割胶强度： (7) 生长阶段： (8) 胶水/干胶产量情况：	其他园地作物状况 (1) 作物类型： (2) 种植品种： (3) 生长阶段： (4) 采收情况：		
调查人		调查时间			

表B.13 园地抵押调查表

园地位置：		县（市、区）	乡（镇）	村	经纬度：	
抵押人		地址		电话		
抵押权人		地址		电话		
园地利用类型		园地级别		单元号		
抵押日期		抵押期限		抵押面积		
作物类型						
评估总价款	(元)		抵押贷款额	(元)		
调整因素			调整后总地价	(元)		
基础设施情况：			位置略图：			
园地作物状况调查（可根据具体待估园地选择填写）						
果园作物状况	茶园作物状况	橡胶园作物状况	其他园地作物状况			
(1) 果树类型：	(1) 茶树类型：	(1) 橡胶树类型：	(1) 作物类型：			
(2) 种植品种：	(2) 茶叶品种：	(2) 种植品种：	(2) 种植品种：			
(3) 挂果期：	(3) 生长阶段：	(3) 种植规模：	(3) 生长阶段：			
(4) 生长阶段：	(4) 茶青采摘期：	(4) 定植数量：	(4) 采收情况：			
(5) 采收情况：	(5) 总体采收情况：	(5) 割株数量：				
		(6) 割胶强度：				
		(7) 生长阶段：				
		(8) 胶水/干胶产量情况：				
调查人		调查时间				

表B. 14 园地作价出资（入股）调查表

园地位置：        县（市、区）        乡（镇）        村        经纬度：					
出地人		地址		电话	
出资人		地址		电话	
园地利用类型		园地级别		单元号	
联营日期		联营期限		联营方式	
作物类型					
出地方投入园地面积	(亩)		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	(%)	
调整因素			调整后总地价	(元)	
基础设施情况：			位置略图：		
园地作物状况调查（可根据具体待估园地选择填写）					
果园作物状况	茶园作物状况	橡胶园作物状况	其他园地作物状况		
(1) 果树类型：	(1) 茶树类型：	(1) 橡胶树类型：	(1) 作物类型：		
(2) 种植品种：	(2) 茶叶品种：	(2) 种植品种：	(2) 种植品种：		
(3) 挂果期：	(3) 生长阶段：	(3) 种植规模	(3) 生长阶段：		
(4) 生长阶段：	(4) 茶青采摘期：	(4) 定植数量：	(4) 采收情况：		
(5) 采收情况：	(5) 总体采收情况：	(5) 割株数量：			
		(6) 割胶强度：			
		(7) 生长阶段：			
		(8) 胶水/干胶产量情况：			
调查人		调查时间			

附 录 C  
(规范性)  
园地价格评估结果表

园地价格评估结果表见表C. 1~表C. 5。

表C. 1 园地基准地价成果表（按园地利用类型）

园地利用类型	基准地价			面积 亩	所占比例 %
	园地级别 (均质区)	元/m <sup>2</sup>	万元/亩		
果园	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
	.....				
	合计	--	--		
茶园	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
	.....				
	合计	--	--		
橡胶园	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
	.....				
	合计	--	--		
其他园地	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
	.....				
	合计	--	--		
合计		--	--		

表C.2 园地基准地价成果表（按园地级别或均质区）

园地级别 (均质区)	基准地价			面积 亩	所占比例 %
	园地利用类型	元/㎡	万元/亩		
1	果园				
	茶园				
	橡胶园				
	其他园地				
	小计	--	--		
2	果园				
	茶园				
	橡胶园				
	其他园地				
	小计	--	--		
3	果园				
	茶园				
	橡胶园				
	其他园地				
	小计	--	--		
4	果园				
	茶园				
	橡胶园				
	其他园地				
	小计	--	--		
5	果园				
	茶园				
	橡胶园				
	其他园地				
	小计				
.....					
合计		--	--		



表C.3 基准地价修正系数表

园地 利用 类型	修正因素	修正指标	修正系数										
			1级地（均质区1）					2级地（均质区2）					.....
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	.....
果园	自然因素	坡度											
		坡向											
		土壤有机质含量											
		土壤质地											
		盐渍化程度											
		.....											
	社会经济因素	对外交通便利度											
		道路通达度											
		农贸市场影响度											
		物流便利度											
		水源保证率											
		灌溉条件											
		防洪排水条件											
		产品认证											
		田块形状											
		劳作距离											
		田间路网											
		采摘条件											
		.....											
	特定因素	果树品种											
		果树生长阶段											
		果树病虫害											
		.....											
茶园	自然因素	坡度											
		坡向											
		土壤有机质含量											
		土壤质地											
		盐渍化程度											
		.....											
	社会经济因素	对外交通便利度											
		道路通达度											
		物流便利度											
		水源保证率											
		灌溉条件											
		防洪排水条件											
		产品认证											
		田间路网											
		采摘条件											
		.....											
	特定因素	茶树品种											
		茶树生长阶段											
		茶树病虫害											
		.....											
橡胶园	自然因素	坡度											
		坡向											
		有效土层厚度											
		.....											

表C.3 基准地价修正系数表（续）

园地 利用 类型	修正因素	修正指标	修正系数										
			1级地（均质区1）					2级地（均质区2）					……
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	
橡胶 园	社会经济因素	对外交通便利度											
		道路通达度											
		劳作距离											
		田间路网											
		采摘条件											
		……											
	特定因素	橡胶品种											
		橡胶生长阶段											
其他 园地	自然因素	坡度											
		坡向											
		土壤有机质含量											
		土壤质地											
		盐渍化程度											
		……											
	社会经济因素	对外交通便利度											
		道路通达度											
		农贸市场影响度											
		物流便利度											
		水源保证率											
		灌溉条件											
		防洪排水条件											
		林网化程度											
		连片程度											
		产品认证											
		田块形状											
		田块大小											
		劳作距离											
		田间路网											
		采摘条件											
		……											
	特定因素	作物品种											
		作物生长阶段											
		作物生长状况											
		作物病虫害											
		……											

注：根据实际情况可对修正因素、修正指标进行增减。

表C.4 园地基准地价修正因素指标说明表

园地 利用 类型	修正因素	修正指标	1级地（均质区1）					2级地（均质区2）					.....
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	.....
果园	自然因素	坡度											
		坡向											
		土壤有机质含量											
		土壤质地											
		盐渍化程度											
		.....											
	社会经济因素	对外交通便利度											
		道路通达度											
		农贸市场影响度											
		物流便利度											
		水源保证率											
		灌溉条件											
		防洪排水条件											
		产品认证											
		田块形状											
		劳作距离											
		田间路网											
		采摘条件											
		.....											
	特定因素	果树品种											
		果树生长阶段											
		果树病虫害											
		.....											
茶园	自然因素	坡度											
		坡向											
		土壤有机质含量											
		土壤质地											
		盐渍化程度											
		.....											
	社会经济因素	对外交通便利度											
		道路通达度											
		物流便利度											
		水源保证率											
		灌溉条件											
		防洪排水条件											
		产品认证											
		田间路网											
		采摘条件											
		.....											
	特定因素	茶树品种											
		茶树生长阶段											
		茶树病虫害											
		.....											
橡胶园	自然因素	坡度											
		坡向											
		有效土层厚度											
		.....											

表C.4 园地基准地价修正因素指标说明表（续）

园地 利用 类型	修正因素	修正指标	1级地（均质区1）					2级地（均质区2）					.....
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	.....
橡胶 园	社会经济因素	对外交通便利度											
		道路通达度											
		劳作距离											
		田间路网											
		采摘条件											
		.....											
	特定因素	橡胶品种											
		橡胶生长阶段											
		.....											
其他 园地	自然因素	坡度											
		坡向											
		土壤有机质含量											
		土壤质地											
		盐渍化程度											
		.....											
	社会经济因素	对外交通便利度											
		道路通达度											
		农贸市场影响度											
		物流便利度											
		水源保证率											
		灌溉条件											
		防洪排水条件											
		林网化程度											
		连片程度											
		产品认证											
		田块形状											
		田块大小											
		劳作距离											
		田间路网											
		采摘条件											
		.....											
	特定因素	作物品种											
		作物生长阶段											
		作物生长状况											
		作物病虫害											
		.....											

注：根据实际情况可对修正因素、修正指标进行增减。

表C.5 园地宗地估价结果表

估价机构：估价报告编号：估价期日：估价目的：估价期日的园地性质：

估价期日的 园地使 用者	宗地 编号	宗地 名称	估价期日的园地利用类型			作物类型	估价期日实际 土地利用情况	剩余土地使 用年限（年）	面 积 （亩）	单位面积地价 （元/亩）	总地价 （万元）	备注
			证载	实际	设定							

本表所在页应加盖估价机构公章

- 一、上述估价结果的限定条件
1. 土地权利限制：[说明有无影响地价的土地权利限制及具体内容]

2. 基础设施条件：[主要描述估价对象实际土地开发程度和利用条件，如供水、供电、园地作物种植便利度等]

3. 规划限制条件：[说明有否影响地价及园地利用的规划限制条件以及具体内容]

4. 影响园地价格的其他限定条件：[说明有否影响园地地价的其他限定条件及具体内容]
- 二、其他需要说明的事项

## 参 考 文 献

- [1] GB/T 19231 土地基本术语
  - [2] GB/T 18508—2014 城镇土地估价规程
  - [3] GB/T 28405-2012 农用地定级规程
  - [4] NY/T 221-2016 橡胶树栽培技术规程
  - [5] NY/T 856-2004 苹果产地环境技术条件
  - [6] NY/T 2167-2012 橡胶树种植基地建设标准
  - [7] NY/T 2172-2012 标准茶园建设规范
  - [8] TD/T 1001-2012 地籍调查规程
  - [9] TD/T 1055-2019 第三次全国国土调查技术规程
  - [10] TD/T 1060-2021 自然资源分等定级通则
  - [11] 中华人民共和国自然资源部办公厅. 关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的通知（自然资办发〔2020〕51号）. 2020年11月
  - [12] 中华人民共和国自然资源部 国家林业和草原局. 《关于以第三次全国国土调查成果为基础明确林地管理边界 规范林地管理的通知》（自然资发〔2023〕53 号）. 2022 年 4 月
-