



中华人民共和国国家标准

GB/T 28406—2012

农用地估价规程

Regulations for valuation on agriculture land

2012-06-29 发布

2012-10-01 实施

中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局
中国国家标准化管理委员会 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	2
4.1 农用地估价基本原则	2
4.2 农用地价格影响因素	3
4.3 农用地估价成果	3
5 农用地估价方法	3
5.1 收益还原法	3
5.2 市场比较法	5
5.3 成本逼近法	9
5.4 剩余法	11
5.5 评分估价法	12
5.6 基准地价修正法	13
6 农用地宗地估价	14
6.1 估价程序	14
6.2 明确估价基本事项	15
6.3 拟订估价作业计划	15
6.4 估价资料收集与整理	15
6.5 实地查勘待估农用地	16
6.6 选定估价方法,试算宗地价格	17
6.7 确定估价结果	17
6.8 撰写估价报告	17
6.9 估价报告提交、备案及估价资料分类归档	17
7 不同利用类型的农用地宗地估价	17
7.1 耕地地价的评估	17
7.2 园地地价的评估	18
7.3 林地地价的评估	18
7.4 草地地价的评估	19
7.5 未利用地价格的评估	19
8 不同估价目的的农用地估价	20
8.1 承包农用地价格评估	20
8.2 转包农用地价格评估	20
8.3 农用地租金评估	20

8.4	荒地拍卖底价评估	20
8.5	荒地抵押价格评估	20
9	农用地基准地价评估	21
9.1	评估对象	21
9.2	技术路线	21
9.3	工作程序	21
9.4	准备工作	21
9.5	农用地基准地价内涵界定	21
9.6	样点地价平均法	22
9.7	定级指数模型法	25
9.8	基准地块评估法	27
9.9	基准地价的确定	28
9.10	基准地价修正系数表的编制	29
9.11	成果整理	30
9.12	农用地基准地价更新	31
9.13	成果验收	32
附录 A (规范性附录)	农用地价格影响因素表	34
附录 B (规范性附录)	农用地估价工作附表	36
附录 C (规范性附录)	农用地估价报告规范格式	47
参考文献		59

前 言

本标准按照 GB/T 1.1—2009 给出的规则起草。

本标准由中华人民共和国国土资源部提出。

本标准由全国国土资源标准化技术委员会(SAC/TC 93)归口。

本标准起草单位:国土资源部土地利用管理司、北京国土联房地产评估中心有限公司、中国农业大学、北京大学、中国人民大学、中国土地勘测规划院、国土资源部土地整治中心。

本标准主要起草人:胡存智、张显胜、朱道林、冯长春、王军、吴海洋、周建春、关文荣、郟文聚、刘彦、杨丽平、吕萍。

引 言

为全面掌握我国农用地资产状况,科学管理和合理有效地利用农用地,规范农用地估价行为,统一估价程序和方法,保证农用地估价结果客观、公正、科学、合理,根据《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规,结合我国国情,制定本标准。

农用地估价规程

1 范围

本标准规定了我国农用地估价工作的总则、估价方法、宗地估价方法以及基准地价评估方法。本标准适用于县级行政区内现有农用地和宜农未利用地。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件,仅注日期的版本适用于本文件。凡是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 19231—2003 土地基本术语

GB/T 21010—2007 土地利用现状分类

GB/T 28405 农用地定级规程

GB/T 28407 农用地质量分等规程

3 术语和定义

GB/T 19231—2003、GB/T 21010—2007、GB/T 28405、GB/T 28407 界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

农用地 agriculture land

直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等。

3.2

后备土地资源 reserved land resource

目前尚未利用的各种荒芜、贫瘠和废弃、闲置,经过改造、加工、复垦、建设后可以利用为农用地的土地。

3.3

均质地域 homogeneous terrain

农用地质量和价格水平基本相同的土地区域。

3.4

农用地宗地 cadastral parcel of agriculture land

权属明确、界线清楚、用途一致、相对独立或连片的农用地地块。

3.5

基准地块 base block

是在农用地均质地域内设定的,其自然、社会经济等条件在该地域内具有代表性,使用状况相对稳定的地块,具有代表性、中庸性和稳定性。

3.6

农用地价格 price of agriculture land

在正常市场条件下,于特定期日,由农用地的自然因素、社会经济因素和特殊因素等决定的价格。