



# 中华人民共和国国家标准

GB/T 18508—2001

---

## 城镇土地估价规程

Regulations for valuation  
on urban land

2001-11-12 发布

2002-07-01 实施

中华人民共和国  
国家质量监督检验检疫总局 发布

## 目 次

前言 .....	I
1 范围 .....	1
2 引用标准 .....	1
3 总则 .....	1
4 估价原则及价格影响因素 .....	2
5 基本估价方法 .....	3
6 基准地价评估 .....	10
7 宗地地价评估 .....	26
8 主要用途土地价格评估 .....	28
9 其他权利土地价格评估 .....	31
附录 A(标准的附录) 收益还原法原理及公式 .....	33
附录 B(标准的附录) 市场比较法原理及公式演变 .....	34
附录 C(标准的附录) 基准地价评估用表 .....	34
附录 D(标准的附录) 名词解释 .....	64
附录 E(标准的附录) 估价报告规范格式 .....	65

## 前 言

为全面掌握我国城镇土地资产状况,科学评价和管理城镇土地,规范土地估价行为,统一估价程序和方法,做到估价结果客观、公正、合理,根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的有关规定,制定本标准。

本标准自实施之日起代替原国家土地管理局 1993 年批准发布的《城镇土地估价规程》(试行)。

本标准的附录 A、附录 B、附录 C、附录 D、附录 E 都是标准的附录。

本标准由国土资源部提出并归口。

本标准起草单位:国土资源部土地利用司,中国土地勘测规划院。

本标准主要起草人员:胡存智、周建春、廖永林、鹿心社、吴海洋、关文荣、钱海滨、岳晓武,高向军。

参加人员:冯长春、洪亚敏、杨国诚、束克欣、张瑜、宗跃光、尤孝明、白龙吉、朱兰新、吕萍、邬翊光、林增杰、阎旭东、曹乾松、蔡兵备。

本标准由国土资源部负责解释。

# 中华人民共和国国家标准

## 城镇土地估价规程

GB/T 18508—2001

### Regulations for valuation on urban land

#### 1 范围

本规程规定了我国城镇土地估价的范围、引用标准、总则、估价原则及价格影响因素、基本估价方法、基准地价评估方法、宗地地价评估方法、主要用途及其他权利的土地价格评估方法。

本规程适用于城镇、独立工矿区及开发区范围内的建设用地“基准地价”和“宗地地价”评估。

农村建设用地地价评估也可参照本规程执行。

#### 2 引用标准

下列标准所包含的条文,通过在本标准中引用而构成为本标准的条文。本标准出版时,所示版本均为有效。所有标准都会被修订,使用本标准的各方应探讨使用下列标准最新版本的可能性。

TD 1001—1993 城镇地籍调查规程

#### 3 总则

##### 3.1 土地估价目的

土地估价目的是为保证国家土地所有权在经济上的实现以及利用经济手段强化土地资产管理;促进土地使用制度改革,有偿出让、转让国有土地使用权,加强国家对土地市场的管理,促进正常交易;全面、科学、合理地使用城镇土地提供依据。

##### 3.2 土地价格内涵

本规程所指土地价格,是指在正常市场条件下一定年期的土地使用权未来纯收益的现值总和。其权利特征是出让土地使用权。划拨土地使用权价格、承租土地使用权价格是其特殊形式,租赁权价格、地役权价格是其派生形式。

根据估价目的不同,土地价格可采用熟地价格、生地价格和毛地价格表示。

##### 3.3 土地估价技术途径

###### 3.3.1 基准地价评估的技术途径

(1) 以土地定级(或影响地价的土地条件和因素划分均质地域)为基础,用市场交易价格等资料评估基准地价。

(2) 以土地定级为基础,土地收益为依据,市场交易资料为参考评估基准地价;

###### 3.3.2 宗地地价评估技术途径

利用调查的有关资料,采用市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法评估宗地地价。

##### 3.4 估价成果

###### 3.4.1 基准地价估价成果