

北京市国有建设用地使用权收购补偿价格 评估技术指引

为规范国有建设用地使用权收购补偿价格评估工作，促进北京市土地收购储备工作的顺利开展，依据《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》《北京市收回企业国有土地使用权补偿办法》（京国土用〔2005〕534号）《关于国有建设用地使用权收购工作有关事项的通知》（京规自发〔2023〕264号）等规定，结合本市实际情况，制定本指引。

1. 适用范围

土地估价机构接受北京市土地储备机构委托，对本市行政区域内的国有建设用地使用权收购补偿价格进行评估，以及土地估价行业专家对相应土地估价报告的技术评审活动，适用本指引。

2. 价格类型

国有建设用地使用权收购补偿价格是指，对被收购国有建设用地使用权进行补偿的全部市场价格，包括：国有建设用地使用权价格、建（构）筑物价格、附属物价格、因收购造成的无法恢复使用的设施设备补偿价格、因收购造成的停产停业损失补偿费用及搬迁费用。上述价格应在土地估价报告中分别进行价格定义和计算。

当采用实物补偿时，土地估价机构应按土地储备机构的委托，分别计算国有建设用地使用权收购补偿价格和实物补

偿市场价格。

3. 估价目的

估价目的宜表述为：为土地储备机构【需具体明确机构名称】确定国有建设用地使用权收购补偿价格提供参考依据。

4. 估价原则

国有建设用地使用权收购补偿价格评估应遵循现行有效的《城镇土地估价规程》及相关技术标准规定的原则。

除此之外，考虑国有建设用地使用权收购的特殊性，评估过程中应特别遵循谨慎性和一致性原则。

谨慎性原则是指在确定相关参数和结果时，应充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况以及存在的风险。

一致性原则是指在同一土地收购评估项目范围内，对权利性质和用途相同的不同宗地应采用相同的估价方法或技术路线进行估价。

5. 用途及面积

国有建设用地使用权收购补偿价格应按合法用途和面积进行评估。当实际用途、面积与合法用途、面积不一致时，按估价委托人出具的《委托估价函》等确定评估用途和面积。

6. 报告类型

国有建设用地使用权收购补偿价格评估应出具土地估价报告。

7. 国有建设用地使用权价格评估

7.1 技术路线

收购出让土地使用权，地价评估应至少选用基准地价系

数修正法、市场比较法、剩余法、收益还原法和成本逼近法中的两种估价方法。

收购划拨土地使用权，地价评估应至少选用剩余（增值收益扣减）法、成本逼近法、市场比较法、收益还原法和基准地价系数修正法中的两种估价方法。当选用了剩余（增值收益扣减）法，在评估出让地价时，须对估价方法的适用性进行分析，经分析后仅适用一种方法的，可采用一种方法。

当仅收购所在宗地中的部分国有建设用地使用权时，应综合考虑被收购土地与整宗土地的相互关系和影响，及所在宗地的土地利用条件，对收购的部分国有建设用地使用权进行地价评估。

7.2 技术要点

除遵循《自然资源价格评估通则》《城镇土地估价规程》和《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）等规定外，各估价方法评估应用要点如下：

7.2.1 基准地价系数修正法

（1）估价期日距基准地价期日超过3年未超6年时，估价报告应对基准地价的现势性进行分析，当基准地价成果仍然具备较强的现势性时，应选用基准地价系数修正法。

（2）在依据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号）进行土地估价时，应结合《关于出让国有建设用地使用权基准地价成果应用有关事项的通知》（京规自发〔2024〕236号）

的相关适用条款应用。

7.2.2 市场比较法

(1) 优先选择同一行政区内三个（含）以上类似交易实例，若无法满足，可在同一圈层（首都功能核心区、中心城区、北京城市副中心、多点、生态涵养区）或类似区域进行选择。

(2) 当估价对象与实例的容积率、用途、土地使用年限、土地开发程度等因素差距较大时，宜先统一价格内涵。

划拨土地交易实例原则上采用三年以内的实例，三年内可选实例不足时，可将选择年限适当扩大直至满足条件，评估时根据市场情况进行期日修正。需要增加可比实例来源时按照先调整范围后调整时间的原则处理。

7.2.3 剩余法（含增值收益扣减法）

剩余法应用时，应根据地价定义中设定的土地开发程度，选择适宜的土地价格计算公式进行测算。

采用收益还原法确定估价对象不动产正常市场价格时，宜采用价税合计的形式。

7.2.4 收益还原法

(1) 收益还原法应用时，采用不动产租金评估土地收益价格，具体计算公式参照《北京市国有建设用地使用权出让地价评估技术导则（试行）》。

(2) 估价对象已建成的，划拨土地上房屋出租，租金收益需要扣减划拨土地出租收益。

7.2.5 成本逼近法

在成本逼近法中确定土地取得费时，可选用同区域或类似区域内三个（含）以上经审定后的土地开发类项目的成本数据实例进行修正后确定。

原则上应采用三年以内的实例，三年内可选实例不足时，可将选择年限适当扩大直至满足条件，评估时根据市场情况进行期日修正。

土地取得费实例收集应包含项目名称、项目位置、项目土地面积（集体土地面积、国有土地面积）、征地费用、拆迁费用、实物还建（占地面积、建筑规模、房屋用途）、审定日期等其他可能影响价格的特殊约定事项。

土地开发类项目的成本数据中有实物还建的，须经价格内涵统一。

折算实例单价时，项目土地面积为土地开发类项目的总用地面积（不含代拆面积）。

实例的时点以项目成本审定时点为准，即项目最近一次成本联审会时间。

8. 其他价格评估

8.1 建（构）筑物价格、附属物价格

建（构）筑物价格、附属物价格原则上参照北京市房屋重置成新价评估技术标准执行。

8.2 因收购造成的停产停业损失补偿费用及搬迁费用

因收购造成的停产停业损失补偿费用，优先参照所在行政区征拆补偿方案中确定的停产停业损失补偿标准；也可参照北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿相关规定

进行测算。搬迁费用参照北京市相关规定执行。

8.3 因收购造成无法恢复使用的设施设备补偿价格

无法恢复使用（含定制的设备设施，迁移后无法再用）的设施设备补偿价格应参照相关评估标准进行评估，可聘用相关专业人士或机构提供专业帮助，并在评估报告中予以披露。设施设备评估时应披露原地续用价值及拆除后可回收利用价值。

9. 附 则

本指引自 2025 年 1 月 1 日起实施，由北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会负责解释，并根据市场运行等情况，适时修订。