附件2：

**《广东省土地估价常用参数研究调查问卷》**

机构名称：

参与估价师：

联系人及电话：

**第一篇 还原率**

1.您公司工商注册地所在市（县、区）政府部门或者地方行业协会是否有发布还原率（土地、房地产、综合等）取值的参考文件？（ ）

A有，请列举文件名称和文号

（文件扫描件请附后）。

B无

2.在美国等国家和地区，采用收益还原法评估时，有报酬资本化法和直接资本化法的区分。还原率等同于报酬率，您是否认同该观点？（ ）

A是，理由：

B否，理由：

3.您在土地估价实务中，还原率的确定一般采用何种方法？【可多选】（ ）

A安全利率加风险调整值法，理由:

B土地纯收益与价格比率法，理由:

C投资风险与投资收益率综合排序插入法，理由:

D其他，理由:

4.当您在采用安全利率加风险调整值法确定还原率时，安全利率选择何种利率？（ ）

A一年期存款利息率 B长期存款利息率（如三年或五年期）

C一年期国债利率 D长期国债利率（如五年期或十年期）

E其他：

5.当您在采用安全利率加风险调整值法确定还原率时，风险调整值确定考虑哪些因素：【可多选】（ ）

A投资风险补偿率 B管理负担补偿率

C缺乏流动性补偿率 D投资带来的优惠率

E其他：

6.当您在采用土地纯收益与价格比率法确定土地还原率时，由于纯土地出租的情形较少，但房地合一的租金和土地的价格可以通过市场调查取得，在求取土地纯收益时通过剥离房地产收益确定，再与土地价格相比得出土地还原率，您认为此种方法是否具备可行性？（ ）

A是，需要注意的技术要点和难点有：

B否，您的建议：

7.用收益法估价时，有区分报酬资本化法和直接资本化法，在采用市场提取法确定综合还原率时，您认为还原率的取值是否等同于直接资本化法的资本化率（未来第一年净收益与价格的百分比）？（ ）

A是，理由:

B否，理由:

8.用收益法估价时，报酬资本化法有三种模式：净收益不变、净收益变化、持有期末转售，您认为综合还原率的取值是否受不同模式的影响，取值是否有差异？（ ）

A是，理由:

B否，理由:

9.在报酬资本化法中，如果报酬率为6%，租金每年增长3%的话，是否可以理解为直接资本化率为3%（即：6%-3%）？（ ）

A是，理由:

B否，理由:

10.根据估价对象的不同可以将还原率分为土地还原率、建筑物还原率、综合还原率，三者的关系为土地还原率＜综合还原率＜建筑物还原率，请问您是否认同以上观点？（ ）

A是，理由:

B否，理由:

11.土地还原率与建筑物还原率之间的差异，您认为以下哪个区间比较合理？ （ ）

A 0.5%-1% B 1%-1.5% C 1.5%-2% D 2%-2.5%

E其他：

12.地均GDP是每平方公里土地创造的GDP，反映了土地的使用效率，土地还原率与地均GDP呈反相关的观点（即地均GDP越高，土地还原率越低），您是否认同？（ ）

A是，理由:

B否，正相关，理由:

C否，不相关，理由:

13.土地主要用途包括：①住宅用地，②商服用地，③工业仓储用地，请将以上用途土地还原率按照从大到小进行排序

14.您所在的城市或地区公示地价土地还原率分别为：住宅用地 ；商服用地 ；工业仓储用地 ；公共管理与服务设施用地 ；公用设施用地 。您认为当地公示地价土地还原率是否能客观反映土地市场价格（ ）。

A是

B否，理由

15. 您认为您所在城市，住宅用地还原率的区间为 ；

商服用地还原率的区间为 ；办公用地还原率的区间为 ；工业用地还原率的区间为 ；酒店用地还原率的区间为 ；新型产业用地还原率的区间为 ；公共管理与服务设施用地还原率的区间为 ；公用设施用地还原率的区间为 。

16.您认为，在用途、年期等其他条件相同的情况下，集体土地还原率与国有土地还原率的关系为：

A集体＞国有，理由:

B集体＜国有，理由:

C集体＝国有，理由:

D其他，理由:

17.您认为，在用途等其他条件相同的情况下，出让土地还原率与划拨土地还原率的关系为：

A出让＞划拨，理由:

B出让＜划拨，理由:

C出让＝划拨，理由:

D其他，理由:

18.您认为不同土地使用年期的还原率是否存在差异?比如土地弹性出让时,土地使用较短年期下的还原率与法定最高使用年期下的还原率是否存在差异?如果存在差异,您认为带来差异的原因是哪些?如何确定不同土地使用年期下的还原率？

A 是，

B 否

**第二篇 利润率**

1.您公司工商注册地所在市（县、区）政府部门或者地方行业协会是否有发布利润率取值的参考文件？（ ）

A有，请列举文件名称和文号

（文件扫描件请附后）。

B无

2.在成本逼近法中，确定土地开发利润率时，您主要采用哪种方法：

A市场提取法

B政府发文、行业协会参数研究结果或指导意见

C其它方法，具体是：

3.在剩余法中，确定房地产开发利润率时，您主要采用哪种方法：

A市场提取法

B政府发文、行业协会参数研究结果或指导意见

C其它方法，具体是：

4.您在认为在土地估价剩余法中销售税费是否应包括土地增值税、企业所得税？ （二者可单独分析。）

A是，理由:

B否，理由:

5.在土地估价剩余法估价中，土地增值税按预征和清算考虑，您认为这两种方式下的利润率是否应有所差异？ （ ）

A是，理由:

B否，理由:

6.用剩余法估价时，您认为以下不同情况拟选取的最合理的利润率类型是？（单选，对应每行选其中一种类型打√，并在最后一列填写您认为的合理利润率取值或区间）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 维度 | 类型 | 直接成本利润率 | 成本  利润率 | 投资  利润率 | 销售  利润率 | 利润率取值或区间 |
| 土地  用途 | 住宅用地 |  |  |  |  |  |
| 商服用地 |  |  |  |  |  |
| 办公用地 |  |  |  |  |  |
| 工业用地 |  |  |  |  |  |
| 新型产业用地 |  |  |  |  |  |
| 公共管理与服务设施用地 |  |  |  |  |  |
| 公用设施用地 |  |  |  |  |  |
| 经营  情况 | 销售型（住宅、商服、办公等） |  |  |  |  |  |
| 经营性（长租公寓、酒店、购物中心等） |  |  |  |  |  |
| 城市  级别（广东省内） | 一线城市  （广州、深圳） |  |  |  |  |  |
| 新 一线及二线城市（佛山、东莞、珠海、惠州、中山） |  |  |  |  |  |
| 其他城市 |  |  |  |  |  |

备注：①直接成本利润率=开发利润/（土地取得成本+建设成本）；

②成本利润率=开发利润/（土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息）；

③投资利润率=开发利润/（土地成本+建设成本+管理费用+销售费用）；

④销售利润率=开发利润/所建成的房地产价格。

7.用成本逼近法估价时，您认为以下不同情况拟选取的最合理的利润率类型是？（单选，对应每行选其中一种类型打√，并在最后一列填写您认为的合理利润率取值或区间）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 维度 | 类型 | 直接成本利润率 | 成本  利润率 | 投资  利润率 | 销售  利润率 | 利润率取值或区间 |
| 土地  用途 | 住宅用地 |  |  |  |  |  |
| 商业用地 |  |  |  |  |  |
| 办公用地 |  |  |  |  |  |
| 工业用地 |  |  |  |  |  |
| 新型产业用地 |  |  |  |  |  |
| 公共管理与服务设施用地 |  |  |  |  |  |
| 公用设施用地 |  |  |  |  |  |
| 城市  级别（广东省内） | 一线城市  （广州、深圳） |  |  |  |  |  |
| 新一线及二线城市（佛山、东莞、珠海、惠州、中山） |  |  |  |  |  |
| 其他城市 |  |  |  |  |  |

8.您认为在酒店地价评估中，各项运营成本支出占营业收入的比例范围为 ，入住率范围为 ；最合理的利润率类型是 ，取值范围为 ，依据是 。

9.在确定利润率取值时，您会首选哪个数据来源？（ ）

A上市公司年报 B《企业绩效评价指标》

C《建设项目评价方法与参数》 D政府发文

E行业协会参数研究结果或指导意见

F开发商投资项目利润率控制线

G其他：

10.土地主要用途包括：①住宅用地，②商服用地，③工业仓储用地，请将以上用途利润率按照从大到小进行排序：

11.在土地估价中，相同开发模式，开发周期越长利润率越高吗？（ ）

A是，理由:

B否，理由:

12.开发周期的长短会影响利润率，具体如何影响？能否量化？如何量化？对此，您还有什么好的建议？

13.评估分多期开发的土地时，您是如何确定各期利润率的？

14.用剩余法评估在建工程时，您优先选用哪种利润率类型？您是如何确定不同工程进度下后续开发利润率的？

15.评估目的不同，利润率取值是否有所不同？对此，您是如何考虑的？

16.您在确定利润率参数时，遇到过什么难题？希望得到哪些支持？

**第三篇 产权限制**

1.您认为产权限制包含哪些情形？【可多选】（ ）

A不得转让 B限整体转让 C允许分割转让

D自持N年后可转让 E对受让方设限

F其他：（请尽可能描述您遇到的限制类型）

2.土地出让时，政府对不同用途的土地设定的产权限制侧重点会有所不同，您在实际工作中遇到了哪些产权限制情形？请列举。

（1）工业用地：

（2）商服用地：

（3）住宅或商住混合用地：

3.结合近几年已出让的土地案例，您认为，不允许分割转让条件下地价与不设限制条件下的地价之间的差异幅度为：工业 商服 住宅 ；限整体转让条件下地价与不设限制条件下的地价之间的差异幅度为：工业 商服 住宅 。

4.目前国有土地出让时所附带的限制条件，主要有以下几种：如无偿配建大型基础设施、配建一定面积人才住房、政府按照成本价回购一定面积等，在市场比较法或基准地价系数修正法中，如何考虑上述限制条件对地价的影响？

（1）无偿配建大型基础设施：

（2）配建一定面积人才住房：

（3）政府按照成本价回购一定面积：

（4）其他：

5.深圳市出台的《深圳市地价测算规则》中对地价测算中常见的产权限制条件等因素，编制了专项修正系数表，您所在的市、区县是否也出台了类似的文件？（ ）

A是，请列举文件名称和文号： ，

（文件扫描件请附后）。

B否

6.对存在产权限制条件的出让地价评估时，需注意的重点、难点问题有哪些？请列举。

（1）工业用地：

（2）商服用地：

（3）住宅或商住混合用地：

7.在运用收益还原法测算限全年期自持宗地的地价时，是否需要考虑其存在产权限制对地价的影响？（ ）

A是，理由:

B否，理由:

8.在运用收益还原法测算产权限制的地价时，您认为应该在哪个参数或环节中考虑更为合理？

9.在运用市场比较法进行地价测算时，有产权限制和无产权限制的宗地可否互选为案例？（ ）

A是，理由:

B否，理由:

10.在运用成本逼近法测算产权限制的地价时，应在以下哪个参数或指标中体现更为合理？（ ）

A利润率 B土地增值收益

C相关修正 D其他：

11.在运用基准地价系数修正法测算有产权限制宗地的地价时，应如何考虑产权限制因素对地价的影响？

12.在运用剩余法测算有产权限制宗地的地价时，对于不同产权限制开发物业价值的测算，以及对其他参数（例如不得转让不计销售税费）取值的影响，您是如何考虑的？

（1）不得转让：

（2）限整体转让：

（3）自持N年后可转让：

（4）允许分割转让：

（5）其他：

13.不同产权限制条件对土地价值的影响有所不同，能否量化？如何量化？对此，您还有什么好的建议？

**第四篇 政策对地价的影响**

1.日常评估工作中，您认为下列哪些方面的政策具有导向性而间接影响土地及房地产的市场价格？【可多选】（ ）

A税收政策 B金融政策 C产业政策

D货币政策 E规划政策 F供应政策

G绿色生态政策 H补偿标准类政策

I技术要求类政策 J城市更新政策

K其他：

2.日常评估工作中，您认为下列哪些方面的政策具有执行性而直接影响土地及房地产的市场价格？【可多选】（ ）

A税收政策 B金融政策 C产业政策

D货币政策 E规划政策 F供应政策

G绿色生态政策

H补偿标准类政策 I技术要求类政策

J城市更新政策

K其他：

3.您认为以下哪些政策对土地价格有较大的影响？并按影响程度大小进行排序

A土地开发利用政策 B土地经营管理政策

C土地二级市场政策 D房地产开发政策

E房地产销售政策 F货币政策

G财政政策 H信贷政策

I产业政策（非房开） J城市规划政策

K绿色生态政策 L补偿标准类政策

M技术要求类政策 N城市更新政策

4.您认为以下哪些税收政策对土地价格有较大的影响？并按影响程度大小进行排序

A增值税及附加税 B房产税 C土地增值税

D城镇土地使用税 E契税 F印花税

G个人所得税 H企业所得税

5.请将以下土地政策按对地价的影响大小排序 ，并在选项后填写您判断的影响绝对值（用百分比表示，也可以是区间值）。

①调整土地供应结构，影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

②控制土地供应量，影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

③改变土地供应方式，影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

④制定基准地价、标定地价等，影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

⑤调整土地征收政策，影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

⑥改变产业用地供地规则，影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

⑦改变用地开发/经营规则，影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

6.请将以下房地产相关政策按对地价的影响大小排序 ，并在选项后填写您判断的影响绝对值（用百分比表示，也可以是区间值）。

① 执行商品房售价管控政策（如商品房预售价格备案管理政策、住房限价政策），影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

②执行商品房限购政策（如住房限购、产业限购等），影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

③公布城市房价参考价格，影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

④调整存量房交易新模式及相关政策（如连环单业务并行办理、二手房“带押过户”等），影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

⑤持续推进存量盘活、多渠道供给的支持政策，影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

7.您认为上题提及的房地产相关政策出台后对地价产生影响的时间一般为多少？（ ）

A半年以内 B 1-2年 C 2-3年 D其他：

8.请将以下货币政策按对地价的影响大小排序 ，并在选项后填写您判断的影响绝对值（用百分比表示，也可以是区间值）。

①调整利率水平或结构，影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

②控制货币供给调控机制（如调整法定存款准备率、再贴现政策和公开市场业务），影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

③制定信贷标准，影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

9.您认为上题提及的货币政策出台后对地价产生影响的时间一般为多少？（ ）

A半年以内 B 1-2年 C 2-3年 D其他：

10.请将以下财政政策按对地价的影响大小排序 ，并在选项后填写您判断的影响绝对值（用百分比表示，也可以是区间值）。

①调整税率或税种，影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

您认为对地价影响处于前两位的税种是

②严格财政收支管理，影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

③调整土地出让金收支管理制度，影响权重赋值：住宅用地 商办用地 工业用地

11.您认为上题提及的财政政策出台后对地价产生影响的时间一般为多少？（ ）

A半年以内 B 1-2年 C 2-3年 D其他：

12.请将以下信贷政策按对地价的影响大小排序 ，并请在选项后填写您建议的影响权重赋值及效果发生时间。

①房企开发贷、建筑企业信贷等信贷支持政策，您建议的影响权重赋值及效果发生时间：

②房企债券融资支持政策，您建议的影响权重赋值及效果发生时间：

③房企股权融资支持政策 ，您建议的影响权重赋值及效果发生时间：

④个人信贷支持政策，您建议的影响权重赋值及效果发生时间：

⑤特定行业金融支持（如住房租赁信贷服务、产业用地信贷服务等），您建议的影响权重赋值及效果发生时间：

13.您认为上题提及的信贷政策出台后对地价产生影响的时间一般为多少？（ ）

A半年以内 B 1-2年 C 2-3年 D其他：

14.请将以下政策按对地价的影响大小排序 ，

并请在选项后填写您建议的影响权重赋值及效果发生时间。

①区域规划或城市定位出现重大调整，您建议的影响权重赋值及效果发生时间：

②调整城市规划和空间布局，您建议的影响权重赋值及效果发生时间：

③调整产业用地利用政策，您建议的影响权重赋值及效果发生时间：

④调整落户政策、人才引进政策等，您建议的影响权重赋值及效果发生时间：

⑤调整公共基础设施配套服务政策（如学校、医院等），您建议的影响权重赋值及效果发生时间：

15.您认为上题提及的政策出台后对地价产生影响的时间一般为多少？（ ）

A半年以内 B 1-2年 C 2-3年 D其他：

16.您认为地价和城市房价变动关系中下列说法中更贴合实际？（ ）

A政策对地价的影响程度与政策对房价的影响程度同时同步发生，变动幅度趋同

B政策对地价的影响早于政策对房价的影响，地价变动幅度小于房价变动幅度

C政策对地价的影响早于政策对房价的影响，地价变动幅度大于房价变动幅度

D政策对地价的影响滞后于政策对房价的影响，地价变动幅度小于房价变动幅度

E政策对地价的影响滞后于政策对房价的影响，地价变动幅度大于房价变动幅度

17.“营改增”政策实施后，您在日常评估工作中是采用哪种计税方式？（ ）

A一般计税方式 B简易计税方式

理由：

18.“营改增”政策的实施减少重复征税，降低了企业的纳税负担，对自然资源地价评估的影响，您认为主要体现在哪些方面？【可多选】（ ）

A地价内涵 B成本逼近法 C基准地价系数修正法 D剩余法 E市场比较法 F收益还原法

理由：

19.对于某些短期（如新冠肺炎疫情防控期间）的税收减免政策，您在评估中是如何考虑税费参数选取的？（ ）

A在税收减免期内按减免税率计算，在减免期以外按实际税率计算。理由：

B不考虑中短期税收减免政策，按实际税率计算。理由：

C其他：

20.中国人民银行于2019 年9 月开始推行使用贷款市场报价利率（LPR）。请问您在日常评估工作中是采用何种方式确定贷款利率？ （ ）

A直接采用对应年限的贷款基准利率计算

B直接采用贷款市场报价利率（LPR）计算

C采用对应年限的贷款基准利率乘以某个系数计算，该系数为

D采用对应年限的贷款市场报价利率（LPR）乘以某个系数计算，该系数为

E其他：

采用上述计算方式的理由：

21.如无法通过公开渠道获取城市地价监测数据，那么在市场比较法或基准地价系数修正法中，您是如何确定期日修正系数的？（ ）

A根据当地土地招拍挂市场的地价水平确定

B根据当地房地产价格水平确定

C根据当地GDP增长幅度确定

D根据当地CPI增长幅度确定

E其他：

22.基准地价和标定地价均为公示地价，若当地均公布了基准地价和标定地价及其修正体系，在日常评估中可采用公示地价系数修正法测算出让地价时，您通常会采用哪种公示地价？（ ）

A基准地价 B标定地价

理由:

23.请问您所在的城市是否“集中供地”政策试点城市？若是，您认为“集中供地”政策的公布和完善对日常地价评估工作的影响，主要体现在哪些方面？（ ）

A是 B否

若是，主要体现在

24.请列举您认为的近五年出台的对地价有重要影响的中央或省级政策——

**第五篇 交易情况修正**

1.您认为交易情况修正中的特殊因素包含哪些？【可多选】（ ）

A 有利害关系之间的交易

B 急于出售或者购买情况下的交易

C 受债权债务关系影响的交易

D 交易双方或者一方获取的市场信息不全情况下的交易

E 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易

F 特殊方式的交易

G 相邻地块的合并交易

H 交易税费非正常负担的交易

I 其他：

2.您认为前述哪些土地交易情况（见上题的A-I）对成交价格的影响可以通过数理统计被量化？哪些土地交易情况只能采用定性方式确定修正值（系数）？

3.您认为何种情况下的交易才算是正常交易？应该从哪些方面进行考量？

4.您认为应如何把握待估宗地所在区域正常市场价格水平？

5.您在地价评估实践中，是否会选取司法拍卖、变卖成交的案例作为可比实例？ （ ）

A是，理由:

B否，理由:

6.若选取司法拍卖、变卖成交案例作为可比实例，在进行交易情况修正时，您会如何量化处理？

7.您认为，在选取司法拍卖成交案例作为可比实例时，该项因素的交易情况修正系数不应超过（）%？

A 5% B 10% C 15% D 20% E其他：

8.在土地招拍挂市场上，部分宗地的成交价超出交易底价，因此产生的溢价部分是否属于交易情况修正中的特殊因素？（ ）

A是，理由:

B否，理由:

9.在运用市场比较法时，您会选取招拍挂溢价成交的宗地作为可比实例吗？（ ）

A是，理由:

B否，理由:

10.您认为当溢价率超过（ ）%时，该交易实例不适合作为可比实例？

A 15% B 30% C 40% D 50% E其他：

11.针对溢价成交的交易实例，您认为应在何种情况下需要进行交易情况修正？应该从哪几个方面进行考量？( )【可多选】

A 溢价率 B 加价金额 C 竞买人数 D 其他：

12.您所在的市、区县政府，是否有对拟出让宗地的成交溢价率有一定控制比例的政策或规定？（ ）

A是：（ ）市 ，（ ）用途，溢价率不超过（ %）

B否

13.您认为对于“限地价、竞配建”、“限地价、竞配建、竞自持”、“限地价、竞配建、竞自持，摇号”、“限房价、竞地价”等不同模式出让的土地交易案例，是否可以作为可比实例？（ ）  
 A是，理由:

B否，理由:

14.如果您认为上述不同模式出让的土地交易案例可以作为可比实例，请问如何根据各模式特点进行交易情况修正？请估价师根据各自所在区域的出让模式选择说明。

15.政府为了招商引资，引进优秀的企业进驻，对招拍挂出让的工业用地，会明确项目的固定资产投资额、年纳税最低金额等特殊因素，您认为，这种特殊因素属于交易情况因素吗？（ ）

A是，理由:

B否，理由:

16.您认为土地交易合理的交易周期是多久？土地交易周期的长短会对成交价格产生何种影响？

17.针对交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易，您遇到过哪些情况属于上述范畴？请列举说明。

18.交易情况能否修正，取决于其对成交价格的影响能否被量化，对于交易情况的比较、分析和修正，您还有什么好的建议？

**第六篇 混合用地估价**

1.您公司工商注册地所在市（县、区）政府部门或者地方行业协会是否有发布关于混合用地管理办法或估价规则等文件？（ ）

A有，请列举文件名称和文号 , （文件扫描件请附后）。

B无

2.您公司工商注册地所在市（县、区），混合用地的土地利用模式主要有哪些？

3.您日常工作中涉及的混合用地估价的场景有哪些？( )(可多选）请先进行选择，并在“ ”处填写各场景下需要“分别评估不同用途地价”或“评估综合地价”

A混合用地出让:

B混合用地抵押：

C混合用地整体或分割转让：

D混合用地课税：

E公示地价：

F其他：

4.根据《自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》(自然资办发〔2021〕39号), 自2021年6月1日起涉及多种用途混合的土地使用权出让时，应按各不同用途分别评估地价。请问在对混合用地出让进行地价评估时的路径有哪些？( ）（可多选）

A对各用途之间的相互影响进行判断，当相互之间影响较小时，分用途进行地价评估；当影响较大时，先评估综合地价，再进行地价剥离：

B按不同用途分别选择适宜的估价方法分别进行地价评估：

C根据不同估价方法的适用要求及应用条件（比如在采用市场法时可比案例为混合用地总价还是已进行地价剥离），可进行分用途评估或综合地价评估：

D其他：

5.您在实践中遇到的混合用地估价的主要难点问题是哪些？请列举或举例说明。

6.在对混合用地进行地价评估，您认为用途的混合应界定在几级类？评估时应将土地用途界定在几级类？您公司工商注册地所在市（县、区）对此有没有相关规定或要求？

7.在混合用地出让进行地价评估时，除区分地上用途分别评估地价外，您所在市（县、区）是否要求区分地下空间的地价，并分别评估地下各用途地价？（ ）

A区分地上地下用途，并单独给出地下用途的平均地价。

B区分地下各种用途，且按地下不同用途分别给出各自的单价

C不区分地下用途，地下空间土地使用权价格并入地上各用途地价中

D其他：

8.若在混合用地出让地价评估时，无须区分地下空间地价，即地下空间土地使用权价格并入地上各用途地价中，在一些估价方法中（如剩余法）需要将地下建筑面积分配至地上各用途中，那么您认为如何分配更为合理?（  ）

A按地上各用途房屋建筑面积占比进行分配

B规划对各用途需配建面积有明确规定的按规划分配，无明确规定的部分按地上各用途建筑面积比例进行分配

C其它：

9.对于立体空间利用布局的混合用地中（如综合体），不同功能用途对应的土地面积份额，您认为如何确认或分摊比较合适？（ ）

A按各用途的房地产价值占比进行分摊，理由是：

B按各用途所占建筑面积比例进行分摊，理由是：

C按各用途建筑基底占地面积+按建筑面积分摊的其他土地面积，理由是：

D其他方式及理由：

10.您公司工商注册地所在市（县、区），哪些情况下需要对混合用地中各功能用途地价进行剥离？（ ）

A作为市场比较法的比较案例

B应用于标定地价标准宗地的样本修正法测算

C应用于城市地价动态监测点样本修正法测算

D混合用地成交后各用途日后分割转让或其他情形（如课税需要）

E其他：

11.您认为混合用地成交价格按各用途进行剥离，剥离后各用途地价是否应答案唯一，不因主观因素而不同？请简要说明理由。（ ）

A是，理由：

B否，理由：

12.在对无溢价的混合用地市场交易价格进行剥离时，您是如何确定混合用地各用途的地价水平的？（ ）

A参考各用途用地未修正前公示地价水平的比值差异确定

B按照各用途用地修正后的公示地价水平的比值差异确定

C参考剩余法中算出的各用途用地地价比例确定

D按照确定出让底价时各用途地价的情况确定

E按各功能用途房地产价值进行剥离

F按各功能用途建筑物价值进行剥离

G其他方式及理由：

13.对于溢价成交的混合用地交易价格进行剥离时，您认为直接按照上题的剥离方法进行剥离是否妥当？若不妥当，您有什么更合理的方法进行剥离？

A妥当，理由：

B不妥当，更合理的剥离方法及理由：

14.对于下列不同的混合用地地价评估路径，您认为会遇到哪些困难？请列举。（ ）

A先算分用途地价，再进行综合：

B直接进行综合地价评估：

C其他：

15.若有一批估价对象合并评估出了总价，之后要求剥离出其中每个估价对象具体价格，您认为有哪些路径或方法？请描述相关情况及处理思路。

16.请问您对于剥离混合用地价格评估还有什么好的建议？如出具相关技术指引等。

**第七篇 土地增值收益**

（说明：本问卷土地增值收益特指在成本逼近法中的“土地增值”测算、划拨地价与出让地价之间的差异确定。）

1.您公司所在市（县、区）政府（或政府部门）或者地方行业协会是否有发布有关土地增值收益率取值的政策文件？（ ）

A有，请列举文件名称和文号

（文件扫描件请附后）。

B无

2.您所在的城市或地区有关土地增值收益率取值的政策文件中土地增值收益率分别为：商服用地 ；住宅用地 ；办公用地 ；工业仓储用地 ；公共管理与服务设施用地 ；公用设施用地 ；您认为当地文件中土地增值收益率是否能客观反映土地市场价格（ ）。

A是

B否，理由

3.土地估价实务中，您对土地增值收益（率）的确定一般采用何种方法？【可多选】（ ）

A市场提取法，理由:

B权益分配系数修正法（区分土地所有者、使用者的权益，分用途按照区域因素和个别因素的差异进行分配），理由:

C其他，理由:

4.根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《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），您认为测算土地增值收益率时，选择案例的数量宜为？（ ）

A 3个以内 B 3-10个

C 10个以上 D其他：

5.当您在测算土地增值收益率时，选择若干案例进行分析，分别确定土地出让价格和土地成本价格，进而确定土地增值收益率，您认为此种方法是否具备可行性？（ ）

A是，需要注意的技术要点和难点有：

B否，您的建议：

6.当您在采用成本逼近法评估宗地地价时，土地增值收益率的取值范围按土地用途分别为①商服用地 ，②住宅用地 ，③办公用地 ，④工业仓储用地 ，⑤公共管理与服务设施用地 ，⑥公用设施用地

A 5%以下 B5-10%

C10-20% D其他：

7.土地用途主要包括：①商服用地，②住宅用地，③办公用地，④工业仓储用地，⑤公共管理与服务设施用地，⑥公用设施用地，请将以上用途土地增值收益率按照从大到小进行排序

8.您认为土地增值收益率与土地级别的关系为？（ ）

A 土地级别越高，土地增值收益率越大

B 土地级别越高，土地增值收益率越小

C 土地增值收益率与土地级别之间无明显相关关系

D其他：

9. 您认为您所在城市或地区，商服用地土地增值收益率的区间为 ；住宅用地土地增值收益率的区间为 ；办公用地土地增值收益率的区间为 ；工业用地土地增值收益率的区间为 ；公共管理与服务设施用地土地增值收益率的区间为 ；公用设施用地土地增值收益率的区间为 。

10.您认为，采用成本逼近法测算地价时与采用剩余（增值收益扣减）法测算地价时，两种方法中土地增值收益（率）的内涵和确定思路是否一致？

A 一致，理由:

B 不一致，理由:

11.在确定土地增值收益率取值时，您主要参考哪些数据资料？【可多选】（ ）

A基准地价、地价指数等

B集体土地征拆补偿安置数据

C国有土地上房屋拆迁补偿安置数据

D政府部门、行业协会参数研究结果或指导意见

E其他：

12.评估目的、评估方法不同，土地增值收益率取值是否有所不同？对此，您是如何考虑的？

13.您在确定土地增值收益率取值时，遇到过什么难题？希望得到哪些支持？

14.您对土地增值收益率的确定还有什么好的建议？