

# 上海市土地估价师协会

沪土估协〔2024〕12号

## 关于印发《上海市产业用地综合价值评估技术指引（试行）》的通知

各土地估价机构、各有关单位：

按照《上海市产业用地“两评估、一清单、一盘活”专项行动工作方案》《关于规范产业用地综合价值评估工作的指导意见（试行）》要求，为规范本市产业用地综合价值评估行为，合理评估产业用地综合价值，促进产业用地高质量利用，根据《中华人民共和国资产评估法》和土地估价行业执业规范的有关精神，我会起草了《上海市产业用地综合价值评估技术指引（试行）》。

本技术指引已经会长办公会议审议，经报行业管理部门审核同意，现予以印发，自印发之日起试行。

上海市土地估价师协会

2024年7月29日

**上海市产业用地综合价值评估**

# 技术指引（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为规范本市产业用地综合价值评估活动，根据《关于规范产业用地综合价值评估工作的指导意见（试行）》（沪规划资源用〔2024〕190号），依据相关法律法规及技术规范规程的有关规定，结合本市实际情况，制定本指引。

**第二条** 本指引适用于本市行政区域范围内，对低效用地处置、土地有偿使用合同解除、依规划开展土地储备等涉及国有产业用地使用权退出的综合价值评估，以及对评估报告的技术审裁和质量评审。

本市其他涉及国有产业用地使用权收回的评估也适用本指引。

**第三条** 产业用地综合价值是指以产业用地（含工业用地、仓储用地、研发用地）为载体的空间范围内“地楼房物”一体的整体价值，包括土地使用权、建（构）筑物（含装饰装修）、机器设备及生产物资、停产停业损失等评估价值，并考虑用地绩效、生态环境、安全等因素的联动修正。

**第四条** 开展产业用地综合价值评估应落实市委、市政府建立责任评估师制度的有关要求。

承担产业用地综合价值评估工作的责任评估师团队应当包含两名以上土地评估专业人员（土地估价师或《房地产估价师职业资格制度规定》（2021年10月15日）实施后经备案的房地产估价师），其中一人为领衔评估师。

**第五条** 责任评估师应遵循独立、客观、公正的原则，遵守法律法规和技术规范标准，根据产业用地的公共资源属性和生产属性的价值特征，开展综合价值评估工作，并对出具的产业用地综合价值评估报告负责。

**第六条** 产业用地综合价值评估应当按照下列工作流程进行：

- （一）与评估委托人沟通明确评估对象及相关事项；
- （二）签订评估委托书（示范文本详见附件1）；
- （三）与评估委托人交接经区政府（管委会）认定的土地利用条件及其他相关资料；
- （四）制定评估工作方案；
- （五）实地查勘；
- （六）评估测算；
- （七）撰写评估报告；
- （八）审核评估报告；
- （九）评估报告签字盖章；

- (十) 评估报告备案；
- (十一) 向评估委托人提交评估报告；
- (十二) 评估资料归档。

**第七条** 区政府（管委会）组织相关部门调查、认定，并向责任评估师提交如下资料：

（一）不动产权属或合法来源资料，包括不动产权证书（含房地产权证、国有建设用地使用权证、房屋所有权证等）、国有土地有偿使用合同、划拨决定书等。

（二）建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、竣工验收证明及面积测绘报告等。

（三）土地用途、土地使用权取得方式、剩余土地使用年限、土地面积、房屋建筑面积的认定情况。

（四）产业用地综合绩效评估结果。

（五）生态环境、安全等情况调查认定结果，生态修复或排除安全风险方案。

（六）经集体决策的产业用地综合绩效评估结果为 A 类和 B 类的土地使用权价格上浮比例。

（七）对擅自改变土地和房屋用途、涉及违法用地或违法建筑的认定结果。

**第八条** 除第七条规定的相关资料以外，根据评估测算需要，

责任评估师还可向评估委托人要求提交的相关资料如下：

（一）建筑物的设计或施工图纸、工程预算或决算、房屋室内装饰装修与设施设备的说明等文件。

（二）机器设备和生产物资清单，以及相对应的企业会计报表登记的明细账目、购销合同或发票等。

（三）土地使用权人前三年生产效益的相关证明材料，包括财务报表—利润表、企业所得税纳税凭证等。

（四）其他相关资料。

**第九条** 产业用地综合价值评估的评估目的，宜表述为“评估产业用地综合价值，为政府确定土地使用权收回补偿金额提供决策依据”。

**第十条** 产业用地综合价值评估的估价期日（价值时点）根据评估委托书的约定确定。

**第十一条** 产业用地综合价值包括土地使用权价格、建（构）筑物以及装饰装修重置成本结合成新、可恢复使用机器设备的搬迁和安装费用、无法恢复使用机器设备的重置成本结合成新、生产物资搬迁费、停产停业损失以及生态环境、安全等损值。

**第十二条** 产业用地综合价值评估应出具的报告类型为土地估价报告，报告的内容及格式详见附件 2。

产业用地综合价值评估报告应当落实三级审核制度，由领衔

评估师在内的土地评估专业人员等签字，加盖估价机构公章，按照相关规定备案后提交委托人。

**第十三条** 产业用地综合价值评估报告中应分别列示《产业用地综合价值评估结果一览表》（含土地、建筑物、装饰装修、机器设备、生产物资、停产停业损失以及损值的各项评估结果）、《土地估价结果一览表》，评估结果以人民币表示，总价精确到元。

## **第二章 土地使用权价格评估**

**第十四条** 产业用地综合价值中的土地使用权价格是指在实施国有建设用地使用权收回的情形下，于估价期日的认定的土地用途、土地使用权取得方式、容积率或建筑面积、剩余使用年限，以及实际开发程度等土地利用条件下的国有建设用地使用权价格。

**第十五条** 土地使用权价格评估应在基准地价系数修正法、市场比较法、成本逼近法、收益还原法、剩余法中选取不少于两种方法进行评估，其中基准地价系数修正法为必选方法。

**第十六条** 采用基准地价系数修正法评估时，根据本市现行基准地价成果进行评估。当工业用地、仓储用地评估设定容积率高于基准地价设定容积率时，可参照同区域研发用地容积率修正

系数进行容积率修正。

**第十七条** 采用市场比较法评估时，应选用同一行政区、同一土地级别近三年相同用途的三个（含）以上土地市场招拍挂或协议出让的交易实例作为比较实例。当比较实例不足时，可在同一行政区内相邻一个级别、或者类似行政区同一土地级别的交易实例中选取。

当比较实例的成交价格存在相关联动修正等特殊情形的，责任评估师应依据评估地价进行比较因素修正。

**第十八条** 采用成本逼近法评估时，应根据估价对象所处区位及周边用地结构，遵循低阶用地向高阶用地转化的原则，分析获取类似用地适宜采用的土地取得方式，合理确定土地取得费。

**第十九条** 采用收益还原法评估时，宜采用土地租赁或不动产出租的公式，其中计算不动产租金时，采用的比较实例应与评估对象的认定用途、建筑类型品质相同，还原利率的取值可参考本市基准地价成果中的推荐值。

**第二十条** 采用剩余法评估时，宜选用“现有不动产中所含土地价格”的公式，其中现状不动产交易价格应体现认定用途、且采用市场比较法求取，比较实例宜为三年内同区域、土地用途相同、建筑类型和品质相同的成交实例。

**第二十一条** 土地使用年期修正根据《城镇土地估价规程》

的修正公式计算，其中土地还原利率的取值可参考本市基准地价成果中的推荐值。

**第二十二条** 确定土地使用权价格的评估结果时，基准地价系数修正法计算结果的权重比例不低于 50%。

**第二十三条** 土地使用权出让合同约定了收回土地使用权时返还剩余年期土地价款的，剩余年期土地出让价款应按剩余年期与合同约定出让年限比值乘以合同载明的土地出让价款计算。

**第二十四条** 评估划拨土地使用权价格时，应采用出让土地使用权价格扣减土地增值收益的技术路径，其中出让土地使用权价格按照上述规定评估，土地增值收益占出让地价比例根据各区域的实际情况，在 30%-40%之间确定。

**第二十五条** 评估国有租赁土地上的承租土地使用权价格时，收益还原法盈余租金中市场租金的计算应采用上述方法评估的出让土地使用权价格进行折算。评估作价出资（入股）土地使用权价格时，参照出让土地使用权价格进行评估。评估授权经营土地使用权、以“空转”方式取得的出让土地使用权时，参照划拨土地使用权进行评估。

**第二十六条** 对于综合绩效评估结果为 A 类和 B 类的产业用地，还需在按上述规定求取的评估结果基础上，结合政府集体决策的土地使用权价格上浮比例，计算确定土地使用权价格。



### **第三章 建筑物与房屋装饰装修价格评估**

**第二十七条** 评估建筑物（包括房屋、构筑物）以及装饰装修的重置成新价包括重置成本和成新率，计算公式为：重置成新价 = 重置成本 × 成新率。

**第二十八条** 建筑物重置成本由建设成本、管理费用、投资利息和开发利润组成。

**第二十九条** 建设成本包括建筑安装工程费、勘察设计和前期工程费、基础设施建设费、其他工程费、开发间接费用等成本费用。

（一）建筑安装工程费的计算方法有分部分项法、单位比较法、工料测量法、指数调整法，评估时根据评估对象特征和资料情况，选择其中一种方法进行评估。

采用分部分项法的，应当说明各分部或分项工程的数量以及单价或成本。

采用单位比较法的，应当描述选取的类似建筑物的建造标准，注明价格来源、建造时间等信息，并说明调整的理由和计算方式。

采用工料测量法的，应当说明建筑材料、建筑构配件、设备的种类和数量、施工机械台班数、人工时数，以及相应的单价及人工标准。

采用指数调整法的,应当说明估价对象的历史建筑安装工程费依据以及成本调整指数的来源和调整理由。

(二)基础设施建设费包括项目红线范围内的道路、给水、排水、供电、通信、燃气、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费用,以及各项设施与市政管网的接口费用。评估时需注意这些费用是否包含在土地评估价格中,不得重复计算。

(三)其他工程费和开发期间费用一般包括工程监理费、竣工验收费、人防工程费以及有关部门收取的其他费用。

**第三十条** 投资利息的利息率按照银行一年期贷款利率计算,计息期根据建筑规模合理确定。

**第三十一条** 开发利润根据产业项目的特征,一般在5%-8%之间进行成本利润率取值。

**第三十二条** 装饰装修重置成本的评估方法有清单综合单价法、单位比较法、指数调整法,评估时选择其中一种方法进行评估。单位比较法一般适用于精度要求不高的预评估项目或估算工作,指数调整法一般适宜于近期完成,有较完整结算依据的装饰装修工程项目。

**第三十三条** 成新率的计算公式为

$$\text{成新率} = 1 - (1 - R) \times t / N$$

式中: R—残值率

t—已使用年限

N—耐用年限

房屋耐用年限、残值率一般可参考下表确定。

表1 房屋耐用年限(N)与残值率(R)参考取值表

建筑结构	生产用房(年)		非生产用房 (年)	残值率(%)
	不受腐蚀	受腐蚀		
钢, 钢混	50	35	60	0
混合, 砖混	40	30	50	2
砖木等	30	20	40	4
简易	10	10	10	0

当认定房屋存在安全隐患时,应根据房屋的实际状况降低成新率的取值。

**第三十四条** 装饰装修的成新率可以按照整体装饰装修状况评定综合成新率,也可以按照各子项目分别评定分项成新率。成新率一般根据装饰装修的耐用年限、已使用年限、以及维护、保养等情况综合确定。

## 第四章 机器设备与生产物资评估

**第三十五条** 机器设备与生产物资的评估价格包括可恢复使用机器设备的搬迁和安装费用、无法恢复使用机器设备的重置成新价以及生产物资搬迁费。

**第三十六条** 机器设备、生产物资应当是合理置于估价对象宗地和建筑物内，并登记于对应企业会计报表的资产明细账目中。

**第三十七条** 可恢复使用机器设备是指经清理拆卸、包装运输、安装调试后能够移地继续使用的机器设备。搬迁与安装费用，一般由运杂费、拆卸费和安装调试费构成。计算公式为：机器设备搬迁与安装费用 = 运杂费+拆卸费+安装调试费。

可恢复使用机器设备的搬迁和安装费用按照估价期日的市场价格评估，根据每台机器设备的实际情况，逐项判断。

**第三十八条** 机器设备的运杂费、拆卸费和安装调试费可以根据机器设备的类型、规格及相应的运输方式和拆卸、安装调试工艺等直接评估；也可以采用适当的运杂费率、拆卸费率、安装调试费率乘以机器设备本体重置成本的方式求取。

**第三十九条** 机器设备本体重置成本包括购置或者购建机器设备所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等。

机器设备本体重置成本可采用市场途径询价法、重置核算法或其他适宜方法进行计算。

**第四十条** 市场途径询价法是根据市场交易价格资料直接确定机器设备本体重置成本的方法。

对于市场价格资料较易获取的通用设备，适宜采用市场途径询价法计算机器设备本体重置成本。评估时直接从市场了解相同

产品的现行市场销售价格，但需注意价格资料的时效性、地域性和可靠性。

**第四十一条** 重置核算法是通过分别测算机器设备的各项成本费用来确定设备本体重置成本的方法。

对于难以从公开市场获得价格资料的非标准的、自制的机器设备，适宜采用重置核算法计算机器设备本体重置成本。评估时一般根据零部件和工序，分别计算材料和制造费用。

**第四十二条** 无法恢复使用机器设备是指无法拆卸、搬移，或者拆卸、搬移易造成损坏、无法恢复使用，或者拆卸、搬迁和安装费用大于机器设备残余价值的机器设备。对于依照建筑物尺寸定制的机器设备，可按照无法恢复使用机器设备进行评估。

无法恢复使用机器设备的重置成新价的计算公式为：无法恢复使用机器设备重置成新价 = 重置成本 × 成新率。

**第四十三条** 无法恢复使用机器设备的重置成本由估价期日的机器设备本体重置成本、运杂费、安装调试费组成。

**第四十四条** 无法恢复使用机器设备成新率，根据机器设备的经济寿命、已使用年限、以及维护、保养、使用等情况综合评定。

**第四十五条** 机器设备的基础费是指建造该基础所发生的材料费、人工费、机械费等费用。

评估可恢复使用机器设备的基础费时，可以不考虑成新率；评估无法恢复机器设备的基础费时，应当结合成新率。

**第四十六条** 生产物资主要包括生产原材料、半成品、成品、存货、外购商品、办公家具及低值易耗品等。

生产物资的搬迁费用，计算运杂费。运杂费一般通过计车次、计件、计批次、计重量或计体积等计量单位，核算搬迁数量，并根据市场行情确定单位运杂费价格，求算物资搬迁费用。计算公式为：生产物资搬迁费=搬迁数量×单位运杂费价格。

## **第五章 停产停业损失和相关联动修正**

**第四十七条** 停产停业损失根据综合价值的一定比例评估的，应按照产业用地综合绩效评估结果的A、B、C、D绩效类别进行确定。

（一）被评为D类的产业用地，停产停业损失按不高于土地使用权和建（构）筑物（含装饰装修）评估价格之和的3%确定；

（二）被评为C类的产业用地，停产停业损失按不高于土地使用权和建（构）筑物（含装饰装修）评估价格之和的5%确定。

（三）被评为A类和B类的产业用地，停产停业损失按不高于土地使用权价格（包含政府集体决策上浮比例）和建（构）筑物（含装饰装修）价格之和的8%确定。

**第四十八条** 停产停业损失根据土地使用权人提供的前三年生产效益的相关证明材料进行评估的，相关材料应经区政府（管委会）认定后，依据企业所得税纳税凭证和利润表，按照三年税后净利润的年平均值得计算确定。企业投产不足三年的，按投产后至估价期日（价值时点）的月平均税后净利润乘以12个月计算确定。

**第四十九条** 经区政府（管委会）组织相关部门调查认定产业用地利用涉及损害生态环境、违反生产安全等要求的，责任评估师应根据评估地块涉及的生态修复或排除安全风险的方案，通过生态修复或排除安全风险的成本测算进行损值修正评估。

责任评估师可以委托有相应资格（资质）的其他专业机构，或者聘请有相应能力的专业人员提供生态修复或排除安全风险的成本测算，在估价报告中予以说明，如专业机构出具生态修复或排除安全风险成本评估测算报告的，应将该报告放于产业用地综合价值评估报告的附件中。

## **第六章 附则**

**第五十条** 产业用地综合价值评估的评估服务费，按照“依法合规、公平合理、成本控制、确保质量”的原则，由责任评估师根据项目的工作量、难易程度等与评估委托人协商确定，并在

评估委托合同中约定。

**第五十一条** 本技术指引由上海市土地估价师协会负责解释。

**第五十二条** 本技术指引自印发之日起实施。



附件 1: 评估委托书 (示范文本)

评估委托书

\_\_\_\_\_ (评估机构名称) \_\_\_\_\_:

我单位因 土地使用权收回补偿决策 需要, 特委托你公司按照《关于规范产业用地综合价值评估工作的指导意见(试行)》文件要求, 组织责任评估师, 对 \_\_\_\_\_ (含地块坐落或名称、土地使用权人名称) 进行产业用地综合价值评估, 估价期日 (价值时点) 为 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日, 经我方组织调查和认定, 相关情况如下:

(一) 土地用途为 \_\_\_\_\_、土地使用年限期至年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日、土地面积为 \_\_\_\_\_ 平方米、房屋建筑面积为 \_\_\_\_\_ 平方米。

(二) 该产业用地的综合绩效评估结果为 \_\_\_\_\_ 类。

(三) 该产业用地 \_\_\_\_\_ (填: 有或无) 违反生态环境、安全等情况。(如填有, 需再提供相关资料)。

资料附件清单 (根据情况增减):

1、不动产登记权证或房地产权证或国有土地使用证、房屋所有权证等

- 2、国有土地有偿使用合同或划拨决定书
- 3、产业用地综合绩效评估结果报告或评估结论
- 4、生态环境、生产安全等情况调查结果资料，生态修复或排除安全风险方案
- 5、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，竣工验收证明、面积测绘报告等
- 6、产业用地综合绩效评估结果为 A 类和 B 类的，集体决策土地使用权价格上浮比例
- 7、擅自改变土地和房屋用途、涉及违法用地或违法建筑的认定结果
- 8、建筑物的设计或施工图纸、工程预算或决算、房屋室内装饰装修与设施设备的说明等
- 9、机器设备和生产物资清单、相对应的企业会计报表的明细账目登记、购销合同或发票等
- 10、企业前三年财务报表—利润表、企业所得税纳税凭证
- 11、其他资料（如有，请列明）

委托单位：

年 月 日

## 附件 2：评估报告的推荐格式与内容

### 【一】封面

#### 产业用地综合价值评估报告

项目名称：

受托估价单位：

评估报告编号：

电子备案编号：

提交报告日期：

### 【二】正文

#### 产业用地综合价值评估

#### 第一部分 摘要

一、项目名称

二、评估委托方

三、评估目的

四、估价期日

五、估价日期

## 六、地价定义

## 七、其他评估价格定义

## 八、评估结果

(一) 产业用地综合价值评估结果：总价（附大写金额）、折算到单位土地面积单价（万元/亩），并附产业用地综合价值评估结果一览表（含土地、建筑物、装饰装修、机器设备、生产物资、停产停业损失以及减值修正的各项评估结果）。

产业用地综合价值评估结果一览表

序号	评估分项名称	土地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	折合土地面积单价(元/m <sup>2</sup> )	折合建筑面积单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
1-1	土地使用权	√	√	√	√	√
2-1	房屋	-	√	√	√	√
2-2	装饰装修	-	-	√	√	√
2-3	构筑物、附属物、附着物等	-	-	√	√	√
3-1	机器设备	-	-	√	√	√
3-2	生产物资	-	-	√	√	√
4-1	停产停业损失	-	-	√	√	√
一	小计	√	√	√	√	√
二	损值	-	-	√	-	√
三	综合价值	√	√	√ (折合√ 万元/亩)	√	√ [含大写]

(二) 土地估价结果：总地价（附大写金额）、单位面积地价，

并附土地估价结果一览表（按城镇土地估价规程）

九、责任评估师签字：

角色	姓名	评估专业资格	证书号/注册号	签字
领衔评估师				
评估师				

十、评估机构：

法定代表人签字（章）、机构公章

年 月 日

## 第二部分 估价对象界定与说明

一、委托估价方

二、估价对象[概要说明估价对象的具体范围，包括土地、建筑物、机器设备、生产物资等，具体说明估价对象的面积规模、权

属、用途，以及构筑物、设备与物资的类别、数量等基本状况]

### 三、估价对象描述与说明

#### (一) 土地使用权

1. 土地登记状况
2. 土地权利状况
3. 土地利用状况

#### (二) 建筑物

1. 房屋[各幢房屋建筑面积、建筑结构、建筑功能、建筑细部说明、设备和安装状况、建筑高度、层数、建造年代、耐用年限、已使用年限、成新保养情况，有无缺陷和安全隐患等]

2. 房屋装饰装修[各幢房屋的主要装饰装修项目、细部特征、装修年代、耐用年限、已使用年限、成新保养情况等]

3. 构筑物和附属物、附着物[各项目的名称、特征、建造年代、耐用年限、已使用年限、成新保养情况等]

#### (三) 机器设备和物资

1. 机器设备[各设备的名称、放置地点、购置日期、账面原值、型号特征、经济寿命、已使用年限、维护保养情况等]

2. 物资[各项物资的名称、放置地点、数量、特征等]

(四) 生态环境污染等相关情况[如有，根据相关认定情况进行描述]

(五) 其他

1. 产业用地综合绩效评级
2. 土地利用的生态环境保护、安全生产情况

四、价格影响因素说明与分析

(一) 土地价格

1. 一般因素
2. 区域因素
3. 个别因素

(二) 建筑物

1. 工、料、机的市场变动情况
2. 实物状况

(三) 机器设备和生产物资

1. 相关机器设备的市场变动情况
2. 机器设备和生产物资的实物状况
3. 机器设备的可否搬迁情况

(四) 其他

1. 产业用地综合绩效评级情况及影响
2. 生态环境保护、安全生产情况及影响

第三部分 估价结果及其使用

一、估价依据

二、估价原则

三、估价方法

（一）土地

（二）建筑物、装饰装修

（三）机器设备和生产物资

（四）其他

四、估价结果

（一）土地

（二）其他项目

1. 房屋

2. 装饰装修

3. 构筑物、附属物等

4. 机器设备

5. 生产物资

6. 停产停业损失

7. 损值（如有）

（三）产业用地综合价值

五、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件



(二) 估价结果和估价报告的使用

(三) 需要特殊说明的事项

#### 第四部分 附件

一、评估委托函

二、估价对象权属证明材料、土地利用状况、建筑物状况、机器设备和物资状况等经认定的证明材料

三、估价对象宗地区域位置图、估价对象照片、比较实例照片、现场查勘记录、估价师现场查勘照片等

四、估价机构营业执照、土地估价机构备案证明，土地估价专业人员证书、其他估价专业人员证书复印件

五、其他相关材料

另：估价技术报告按照规程规定结合上文相应撰写，估价方法和测算过程应分别陈述并计算。

公开属性：主动公开信息

---

抄送：上海市规划和自然资源局

---

上海市土地估价师协会办公室

2024年7月29日印发

---