**江西省农用地与集体建设用地基准地价评估服务成本的调研**

1. **调研背景**

根据《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作通知》（自然资办发〔2019〕36号）文件要求，我省需开展城镇标定地价公示、城镇基准地价制订、全域集体建设用地和农用地基准地价制订、国有农用地基准地价制订工作。

2016年在中估协的要求下，省协会开展了江西土地评估服务成本的调研课题，为后续的开展行业自律奠定了良好的基础。农用地基准地价及集体建设用地基准地价属于土地评估行业的新型业务，省协会在2016年做的成本测算课题这两项存在空缺。为更好的服务会员、服务政府、服务社会，省协会需开展此次农用地及集体建设用地基准地价评估服务成本调研。

**二、调研过程**

根据此次调研背景及调研目的，江西省土地成本测算小组于2020年6月开始进行成本调研，共进行了5次调研访谈、4次问卷调研、1次汇报、2次评审、2次回访调研，成本测算调研过程具体明细详见下表：

**调研过程明细表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **时间** | **调研、访谈对象/评审人员** | **备注** |
| 1 | 2020年6月至2020年7月底 | 江西省内4家承接农用地基准地价评估业务较多土地评估机构及1家高校 | 问卷及访谈调研 |
| 2 | 2020年6月22日 | 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司 | 专题调研一 |
| 3 | 2020年6月24日 | 江西新源洪城房地产土地评估有限公司 | 专题调研二 |
| 4 | 2020年6月30日 | 江西森博土地房地产评估规划测绘有限公司 | 专题调研三 |
| 5 | 2020年7月1日 | 江西同致房地产土地估价咨询有限公司 | 专题调研四 |
| 6 | 2020年7月4日 | 江西农业大学 | 专题访谈 |
| 7 | 2020年10月20日 | 江西省自然资源厅利用处 | 工作成果汇报 |
| 8 | 2020年11月30日 | 江西省自然资源评价评估行业协会副会长及常务理事代表 | 专题预评审会 |
| 9 | 2020年12月09日 | 各地市局、省协会副会长、常务理事代表 | 专题评审会 |
| 10 | 2020年12月25日 | 新余市自然资源局 | 专题回访一 |
| 11 | 2020年12月29日 | 九江市自然资源局 | 专题回访二 |

**三、调研成果**

（一）目前国有农用地基准地价收费情况

通过走访调研，我们了解到目前省内大部分涉及国有农用地基准地价评估主要为国有农垦场。目前国有农用地基准地价收费情况如下：

调查江西省区域内共11个市县、涉及31个国有农垦场基准地价评估，共收费210.52万元，其中单个农垦场基准地价评估收费最高为9.495万元、最低为4.95万元，平均每个农垦场基准地价评估收费为6.79万元。

**国有农用地基准地价评估收费情况一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **行政区** | **农垦场个数** | **项目启动时间** | **验收完成情况** | **合同金额（万元）** | **平均每个农垦场的收费（万元）** | **评估内容** |
| 1 | 金溪 | 1 | 2019.5 |  | 8 | 8 | 单个国有农垦场基准地价 |
| 2 | 井冈山 | 2 | 2019.8 | 已验收 | 9.9 | 4.95 |
| 3 | 东乡 | 3 | 2019.5 |  | 18 | 6 |
| 4 | 湾里区 | 2 | 2018.3 | 已验收且公布实施 | 10.2 | 5.1 |
| 5 | 余干县 | 5 | 2019.4 | 已验收且公布实施 | 28.5 | 5.7 |
| 6 | 进贤县 | 4 | 2019.4 | 已验收且公布实施 | 37.98 | 9.495 |
| 7 | 靖安县 | 1 | 2019.10 | 未完成 | 6.96 | 6.96 |
| 8 | 广丰区 | 3 | 2019.12 | 未完成 | 24.5 | 8.16 |
| 9 | 广信区 | 3 | 2019.12 | 未完成 | 26.88 | 8.96 |
| 10 | 鄱阳县 | 5 | 2020.6 | 未完成 | 27.6 | 5.52 |
| 11 | 彭泽县 | 2 | 2018.6 | 未验收 | 12 | 6 |
| **合计** |  | **31** |  |  | **210.52** | **6.79** |

（二）集体建设用地基准地价评估收费情况

目前江西省已做集体建设用地基准地价的区域仅为余江县，余江县四个乡镇集体建设用地基准地价评估收费为18万元，技术单位为江西农业大学。

通过对江西农业大学的访谈得知，因余江县为农村土地改革江西惟一试点县，受鹰潭市政府的委托且江西农业大学想将集体建设用地基准地价评估作为重要课题进行研究。18万元的评估收费在2014年仅够高校成本（高校人员成本低），若企业参与评估则最低收费应该在24万元左右，平均6万元每个乡镇。

（三）农用地基准地价评估工作程序

依据《中华人民共和国国标标准农用地估价规程》GB/T28406-2012（以下简称《规程》）的技术要求，农用地基准地价的工作程序如下：

1. 准备工作;
2. 确定基准地价评估的技术路线;
3. 界定基准地价的内涵;
4. 资料调查与整理;
5. 评估基准地价;
6. 成果整理及验收。

（四）准备工作主要内容

1. 收集和准备基准地价评估的基本资料；
2. 确定基准地价评估区域范围；
3. 确定工作底图；
4. 编写农用地基准地价评估任务书；
5. 制定基准地价评估所需调查表格，详见规程。

（五）资料调查与整理的内容及要求

依据《规程》要求收集资料的内容为农用地定级成果资料、农用地承包、转包、出租、拍卖、联营入股等交易资料、社会经济及土地利用资料等；资料整理主要工作内容为将定级资料分别按图形、文字资料进行归类，按点状、线状、面状资料进行整理，按对应定级用途进行资料存放。当定级资料无法满足定级需求时，应进行定级资料的补充调查与收集。

（六）评估基准地价的内容

样点数量的确定，合格样点量要符合数理统计要求。

基准地价计算，以级别为单位，按不同用途采用样点地价的简单算术平均值、加权算术平均值、中位数、众数等作为该级别的基准地价。

（七）成果整理

按照规程要求，基准地价图的整理、图面整饰、基准地价地块图的整理、评估报告整理。

（八）农用地、集体建设用地基准地价评估服务成本测算

农用地与集体建设用地基准地价评估区域基本相同，工作量基本相当，下面将详细测算依据《规程》GB/T28406-2012的技术要求，以一个乡镇（含10个村庄）为调研单位，保质保量达到《规程》要求条件下，测算出一个乡镇单项（农用地或集体建设用地）基准地价评估服务成本。

1. 准备工作阶段成本估算

准备工作主要包括收集和准备基准地价评估的基本资料；确定基准地价评估区域范围、确定工作底图、编写农用地基准地价评估任务书、制定基准地价评估所需调查表格，详见规程。

此项工作需一名有项目经验的资深土地估价师完成，具体成本详见下表：

**准备工作阶段成本**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **人员组成** | **工作日** | **年薪** | **成本估算** |
| 1名资深土地估价师 | 2 | 15万元 | 1,136元 |

2、资料调查与整理成本估算

依据《规程》要求收集资料的内容为农用地定级成果资料、农用地承包、转包、出租、拍卖、联营入股等交易资料、社会经济及土地利用资料等；资料整理主要工作内容为将定级资料分别按图形、文字资料进行归类，按点状、线状、面状资料进行整理，按对应定级用途进行资料存放。当定级资料无法满足定级需求时，应进行定级资料的补充调查与收集。

资料调查以一个乡镇10个村为例进行测算，每个村的资料收集及现场调研人员需要2人，前期调研外加后续评审报告调整复核调研所需工作时间至少为3天/村庄，按每人每天200元的工资，交通费、住宿费、餐费每人每天350元计算，另需两名土地估价师全程参与调研及指导工作，则资料调查成本详见下表：

**资料调查成本估算**

|  |  |
| --- | --- |
| **项目名称** | **数量** |
| 一个乡镇的村庄总数 | 以10个村庄估算 |
| 每个村庄所需的调研人数 | 2人 |
| 工作天数 | 每个村庄调研3日 |
| 人员工资 | 200元/人/天 |
| 交通费、住宿费、餐费 | 350元/人/天 |
| 小计 | 33,000元 |
| 人员组成 | 成本 |
| 两名土地估价师（按3个工作日计算，资深估价师一名年薪15万元，估价师一名年薪10万元） | 2,840元 |
| 合计 | 35,840元 |

资料整理需要1名有项目经验的资深土地估价师、1名土地估价师、1名估价助理共同完成，具体成本详见下表：

**资料整理成本估算**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **人员组成** | **工作日** | **年薪** | **资料整理成本估算** |
| 1名资深土地估价师 | 2 | 15万元 | 1,136元 |
| 1名土地估价师 | 5 | 10万元 | 1,894元 |
| 1名估价助理 | 5 | 7万元 | 1,326元 |
| **资料整理成本合计** |  |  | 4,356元 |

3、评估基准地价及成果整理成本估算

评估基准地价主要为样点数量的确定，合格样点量要符合数理统计要求；基准地价计算，以级别为单位，按不同用途采用样点地价的简单算术平均值、加权算术平均值、中位数、众数等作为该级别的基准地价。

成果整理的主要工作内容为基准地价图的整理、图面整饰、基准地价地块图的整理、评估报告整理。

评估基准地价及成果整理需聘请专家对因素因子进行打分；需要1名资深土地估价师负责整个项目思路确定、审核及把关；1名土地估价师负责文本编写；1名制图员负责成果图绘制，具体成本详见下表：

**评估基准地价成果整理成本估算**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **人员组成** | **工作日** | **年薪** | **成本估算** |
| 1名项目经理 | 2 | 15万元 | 1,136元 |
| 1名土地估价师 | 5 | 10万元 | 1,894元 |
| 1名制图员 | 5 | 8万元 | 1,515元 |
| 专家因素因子打分费用 |  |  | 3,000元 |
| 打印费 |  |  | 500元 |
| 基准地价软件成本 |  |  | 5,000元 |
| **成本合计** |  |  | 13,045元 |

4、意见征询成本估算

意见征询成本主要是指基准地价成果初稿完成后需召开专家咨询会和听证会，技术单位需根据专家的意见进行报告的调整与完善，其主要成本为人员汇报、修改成本及专家听证费用，具体详见下表：

**意见征询成本估算**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **人员组成** | **工作日** | **年薪** | **意见征询总成本** |
| 1名项目经理 | 1.5 | 15万元 | 850元 |
| 1名土地估价师 | 1.5 | 10万元 | 570元 |
| **小计** |  |  | **1,420元** |
| **费用名称** | **人数** | **听证费（元/人）** | **听证费成本** |
| 专家听证费 | 4 | 1000元/人 | 4,000元 |
| **意见征询总成本合计** |  |  | **5,420元** |

5、验收与上报审批成本估算

验收与上报审批主要是指基准地价成果根据听证会专家提出的意见修改完善后进行基准地价成果专家评审，技术单位根据专家评审意见修改完善后上报审批。验收与上报审批主要成本为人员汇报、修改成本及专家评审费用，具体详见下表：

**验收与上报审批成本估算**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **人员组成** | **工作日** | **年薪** | **验收与上报审批**  **总成本估算** |
| 1名项目经理 | 2 | 15万元 | 1,140元 |
| 1名土地估价师 | 2 | 10万元 | 760元 |
| **小计** |  |  | **1,900元** |
| **费用名称** | **人数** | **评审费（元/人）** | **评审费成本** |
| 专家听证费 | 4 | 1000元/人 | 4,000元 |
| **验收与上报审批**  **成本合计** |  |  | **5,900元** |

6、电子化备案成本估算

电子化备案是指基准地价成果正式公布实施后10个工作日内将基准地价成果进行电子化备案，电子化备案需要一名土地估价师及一名制图人员共同完成，所需时间为2个工作日，具体成本详见下表：

**电子化备案成本估算**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **人员组成** | **工作日** | **年薪** | **电子化备案成本估算** |
| 1名土地估价师 | 2 | 10万元 | 760元 |
| 1名制图员 | 2 | 8万元 | 300元 |
| **电子化备案成本合计** |  |  | **1,060元** |

7、管理费用估算

管理费用主要是指公司持续发展需要配备办公场所费用、员工五险一金费用、员工项目提成费用及公司行政、财务人员等产生的管理费用，管理费用按照上述基准地价成本的15%计算，则管理费用为9,129元。

8、税费估算

税费是指企业合法经营需缴纳的税费，一般纳税人增值税6%，加上地税，一般纳税人实际发生税率8%-9%，按8.5%计算出企业税费为6,450元。

9、成本估算汇总

综上所述，以一个乡镇为单位，农用地基准地价评估成本汇总如下表：

**基准地价评估成本构成表**  以乡镇为单位

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **主要内容** | **时间（工作日）** | **工作数量组人员** | **人员职务** | **合计（元）** |
| 1 | 准备工作成本 | 编写基准地价评估工作方案、技术方案，制定基准地价调査 表和工作表，准备工作底图等 | 2 | 1 | 资深土地估价师 | 1,136 |
|
| 2 | 资料调查 | 资料收集、现场调查 | 每个村庄调研3个工作日 | 2人/村 | 资深土地估价师、土地估价师、助理人员若干名 | 35,840 |
| 资料整理 | 将定级资料分别按图形、文字资料进行归类，按点状、线状、面状资料进行整理，按对应定级用途进行资料存放 | 5 | 3 | 资深土地估价师、土地估价师、估价助理 | 4,356 |
| 3 | 评估基准地价及成果整理汇总 | 样点数量的确定，以级别为单位，按不同用途采用样点地价的简单算术平均值、加权算术平均值、中位数、众数等作为该级别的基准地价;基准地价图的整理、图面整饰、基准地价地块图的整理、评估报告整理 | 前项工作完成后5天内 | 3 | 1名土地估价师负责文本编写、1名制图员负责成果图绘制 | 13,045 |
| 4 | 意见征询 | 召开专家咨询会和听证会,此项工作完成时间由县级自然资源主管部门召开会议时间确定 | 会议准备及会议时间为2天 | 2 | 1名资深土地估价师、1名土地估价师 | 5,420 |
| 5 | 验收与上报审批 | 成果验收、成果上报审批,此项工作完成时间由省厅安排专家评审时间确定 | 验收时间及成果上报时间为2天 | 2 | 1名资深土地估价师、1名土地估价师 | 5,900 |
| 6 | 电子化备案 | 成果正式公布实施后10个工作日内完成 | 电子化备案时间为2天 | 2 | 1名土地估价师、1名制图员 | 1,060 |
| 7 | 管理费用 | 公司持续发展需要配备办公场所费用、员工五险一金费用、员工项目提成费用及公司行政、财务人员等产生的管理费用，按15% |  |  |  | 9,129 |
| 8 | 税费 | 按8.5%核算税费 |  |  |  | 6,450 |
| **合计** |  |  |  |  |  | **82,336** |

**四、调研结论**

根据上述调研可知，目前江西省农用地基准地价平均收费为6.79万元每个农垦场。以一个乡镇（10个村）为例测算出基准地价服务成本为**82,336万元**。

以上成本测算结果通过一次汇报、两次评审及两次回访调研最终确定县城全域农用地及集体建设用地基准地价评估成本价。

县城全域农用地及集体建设用地基准地价评估存在多个乡镇的基准地价评估，其评估工作成本一定程度上会降低，主要是因为招投标费用、企业管理费用、专家费、人员成本等分摊到每个乡镇的成本有一定程度的降低。根据一个乡镇为单位测算出来的基准地价评估服务成本并结合实际情况得出县城全域农用地基准地价评估成本情况如下：

**农用地基准地价评估成本价**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **乡镇个数** | **成本价（万元/乡镇）** | **评估内容** |
| 1≤乡镇个数＜5 | 7-8 | 集体农用地基准地价 |
| 5≤乡镇个数＜10 | 5-7 |
| 10个或10个以上 | 4-5 |

**集体建设用地基准地价评估成本价**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **乡镇个数** | **成本价（万元/乡镇）** | **评估内容** |
| 1≤乡镇个数＜5 | 8-10 | 集体建设用地基准地价 |
| 5≤乡镇个数＜10 | 6-8 |
| 10个或10个以上 | 4-6 |

注：若一个县域农用地与集体建设用地基准地价同时进行评估，考虑到调研区域的一致性，成本价为上述两项总和的八折。

**附件：其他省市农用地、集体建设用地基准地价评估收费情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **所在省份** | **项目名称** | **中标单位** | **预算金额（万元）** | **中标总额额（万元）** | **中标日期** | **工作范围** | **中标金额（万元/镇）** | **评估内容** |
| 广东省 | 云浮市云安区2019年度集体建设用地与农用地（不含新区）基准地价制订项目 | 云浮市永信中土源土地与房地产评估有限公司 | 100 | 98.6 | 2020/4/3 | 6个镇乡镇 | 16.43 | 集体建设用地与农用地基准地价制订 |
| 新兴县2020年度集体建设用地和农用地基准地价制订项目 | 广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司 | 集体建设用地44.6万 | 43.95 | 2020/1/13 | 12个镇乡镇 | 6.56 | 集体建设用地与农用地基准地价制订 |
| 集体农用地35.4万 | 34.75 | 2020/1/13 |
| 东莞市2019年集体建设用地基准地价和农用地基准地价制订 | 广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司 | 195 | 194.35 | 2020/1/15 | 全域范围 | / | 集体建设用地与农用地基准地价制订 |
| 珠海市集体建设用地和农用地基准地价制订项目 | 广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司 | 176 | 175.5 | 2019/11/5 | 全域范围 | / | 集体建设用地与农用地基准地价制订 |
| 山东省 | 广饶县集体建设用地和农用地基准地价制订项目 | 东营天正不动产房地产资产评估测绘有限公司 | 70 | 69.4 | 2020/5/7 | 7个乡镇 | 9.91 | 集体建设用地与农用地基准地价制订 |
| 山东省潍坊市青州市集体建设用地和农用地基准地价 | / | 80 | / | 2020/6/2 | 8个乡镇 | / | 集体建设用地与农用地基准地价制订 |
| 高密市城镇标定地价体系建设、集体建设用地和农用地基准地价制订项目 | 山东亿华天土地房地产评估勘测规划有限公司 | 91.0015 | 89.6 | 2020/4/28 | 7个乡镇 | 12.80 | 标定地价、集体建设用地与农用地基准地价制订 |
| 河南省 | 平舆县集体建设用地、集体农用地和国有农用地基准地价制定 | 河南华地土地房地产评估咨询有限公司 | 160 | 158.6 | 2020/5/7 | 11个镇5个乡 | 9.91 | 集体建设用地与集体农用地、国有农用地基准地价制订 |
| 山西省 | 襄汾县国有建设用地标定地价、集体建设和农用地基准地价制订 | 山西瑞友房地产评估测绘有限公司 | 139.954 | 128 | 2020/4/29 | 7个镇6个乡 | 9.85 | 标定地价、集体建设用地与农用地基准地价制订 |
| 大宁县自然资源局城镇土地标定地价集体建设用地和农用地基准地价制订项目 | 山西博瑞地产评估咨询有限公司 | 95.4 | 89.98 | 2020/4/23 | 2个镇4个乡 | 15.00 | 标定地价、集体建设用地与农用地基准地价制订 |
| 浙江省 | 安吉县集体经营性建设用地基准地价、农用地基准地价及标定地价体系建设 | 杭州智拓房地产土地评估咨询有限公司 | 120 | 118 | 2020/5/20 | 11个乡镇 | 10.73 | 标定地价、集体建设用地与农用地基准地价制订 |
| 福建省 | 三明市自然资源局市区农用地基准地价与集体建设用地基准地价编制 | / | 250 | / | 2020/5/18 |  | / | 集体建设用地与农用地基准地价制订 |
| 湖南省 | 益阳市城镇标定地价、益阳市集体建设用地基准地价、农用地基准地价 | / | 185 | / | 2020/6/1 |  | / | 标定地价、集体建设用地与农用地基准地价制订 |