《广东省“三旧”改造地价评估指引》

课题研究问卷调查

各相关单位：

为加快推进和进一步规范我省“三旧”改造工作，配合出台层次更高力度更大的相关政策法规，探索行业标准规范的研究制定，广东省自然资源厅开发利用处现组织开展我省“三旧”改造系列重点课题和行业标准规范研究。

《《广东省“三旧”改造地价评估指引》》是其中一项重要研究课题，由广东省不动产登记与估价专业人员协会和广东世纪人土地与房地产评估咨询有限公司共同承接，旨在分析梳理广东省21个地级市“三旧”改造相关的政策文件，对现行遵循的地价评估政策规范进行归纳总结，以规范“三旧”地价评估实操。同时，摸清地价评估过程中的实际问题和矛盾，针对政策支持不足的环节，基于现行相关地价评估规范提出政策支持需求及建议，为配合相关职能部门可能修订的相关技术规范提供基础参考。

为进一步完善课题成果以支持我省“三旧”改造项目推进，本课题组拟就“三旧”改造地价评估相关问题倾听广大相关机构和人员的心声，特呈本调查问卷，诚恳期待您的支持。

我们承诺有关调查资料只用于本次研究工作，绝不透露任何机构和个人信息；凡粤估协会员参加答卷的，将根据答卷质量在2020年度信用等级评定中给予奖励。

（**特别说明**：请采用**蓝色字体**在本问卷进行作答，于8月12日前以“**三旧地价+单位名称**”作邮件主题，将作答后问卷及附件（如有）打包回传至邮箱gdsjgzkt@163.com，谢谢！）

广东省不动产登记与估价专业人员协会

2019年8月

1. **单位基本信息**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **单位基本信息表** | | |
| **单位名称** | |  |
| **参与问卷调查的专业技术人员姓名及专业资格（如有，仅粤估协会员填）** | |  |
| **“三旧”工作主要负责的城市范围** | |  |
| **从事“三旧”改造相关的业务年限** | |  |
| **贵单位接触到的“三旧”改造项目类型有哪些？** | **在此**  **多选** | A、“旧村”改造项目 |
| B、“旧厂”改造项目 |
| C、“旧镇”改造项目 |
| D、“科、教、文、体、卫”类特殊旧改项目 |
| E、其他（请在此简要描述） |

1. **问卷技术部分**
2. **在“三旧”改造项目操作过程中，按项目推进阶段划分，您认为目前广东省“三旧”改造中涵盖了哪些类型的地价评估？（多选）**
3. 项目前期可研阶段的地价咨询
4. 项目前期涉及土地整备的相关土地评估
5. 项目实施方案审核审定阶段地价的评估咨询
6. 项目实施方案批后实施阶段，补缴土地使用权出让金的评估
7. 项目开发阶段土地使用权融资所需的地价评估
8. 其他（请参照下表形式简述）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **阶段环节** | **地价评估项目** | **具体用途** | **特殊要求** | **重大影响因素** |
|  |  |  |  |  |  |
| …… | …… | …… | …… | …… | …… |
|  |  |  |  |  |  |

1. **您认为上述问题1“三旧”改造中各种类型的地价在发生时序和价格水平上有什么主要的差异？改造全周期是否可以只评估并使用其中一个价格？（单选并说明）**
2. 差异不大，全周期只使用某个阶段的价格

说明：（差异不大的原因，希望采用那个阶段的价格）

B.差异很大，全周期各阶段需按项目实际情况分别评估地价

说明：（差异很大，需分别估价的原因）

1. **土地估价报告有效期原则上不超过一年，但“三旧”项目特别是“旧村”改造项目开发周期比较长，即使是上述问题1中的各阶段亦极有可能超过一年，针对此类评估，报告有效期是否应该适当延长？**

A.是 您认为延长的时间以及具有可操作性的延长依据：

1. 否 理由：
2. **您所在城市的“三旧”改造项目中，土地出让金确定的模式是怎么样的？请简述主要测算路径。**

1. **“三旧”改造项目中以协议出让方式供地的，其地价评估与公开出让地价评估是否存在差异？差异在哪里？（单选并说明理由）**
2. 没差异，协议出让与公开出让均是评估土地市场价格，都按照《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的相关要求进行评估；

**认为没差异的其他理由补充：**

1. 存在差异，请举例你了解的各个城市二者差异所在：

1. **在“旧厂”改造项目中会遇到一些位于中心城区（旧城区）的项目，由于城市定位及区域控规的改变，中心城区一般已不再供应工业用地，而且中心城区的“旧厂”往往已改作商业经营，在原用途（工业用地）下应如何合理确定地价水平？**
2. 按法定用途评估，理由：
3. 按现状用途评估，理由：
4. 其他：

1. **广州目前一级土地市场的一般操作是地块出让时仅出让地上计容的土地使用权，地下空间土地使用权待规划确定后或建成后再补缴出让金。根据您所在城市的政策规定及实操情况，您认为融资地块（自主改造或合作改造模式中可用作商品房销售的地块）的评估中，是否应考虑地下空间的销售收入及建造成本？（单选并说明理由）**

A.既考虑销售收入，也考虑建造成本

B.既不考虑销售收入，也不考虑建造成本

C.仅考虑销售收入，不考虑建造成本

D.不考虑销售收入，仅考虑建造成本

**理由：**

1. **超出政府文件规定或批复的安置地块建设成本，或建设过程中的其他成本是否能视为土地取得成本，同时在出让地价评估或融资地价（自主改造或合作改造模式中可用作商品房销售的地块的地价，用以核算融资可建面积）评估时予以考虑？（多选并简述理由）**
2. 竞选保证金利息
3. 合同履约保证金利息
4. 复建安置资金监管利息
5. 安置房维修基金
6. 安置区报建费用
7. 安置区城市基础设施建设费
8. 一级土地开发利润
9. 其他：

**理由：**

1. **有观点认为“三旧”项目中，融资地块（自主改造或合作改造模式中可用作商品房销售的地块）容积率普遍较高、人文环境相对复杂，开发产品价格应低于周边普通商品房，需在相关地价评估中予以考虑，对此您有何看法？（单选并说明理由）**
2. 考虑上述影响 理由：
3. 不考虑上述影响 理由：
4. 其他 理由：(根据具体项目实际情况决定是否考虑等)

1. **采用不同估价方法进行地价评估，若各种方法之间的差距过大，您认为各方法的结果权重该如何选取？例如剩余法与基准地价法（基准地价存在局限性，只能对修正体系涉及的方面进行修正，对一些附加成本无法进行修正，且存在滞后性），有观点认为基准地价法结果过低的话可直接舍弃，对此您有什么看法？请简单表述。**

1. **复建房开发成本是否应视同销售计收增值税？（单选并说明理由）**
2. 视同销售，按市场价计税，且应在融资地价或出让地价评估时作为成本予以考虑
3. 视同销售，按市场价计税，但不应在融资地价或出让地价评估时作为成本予以考虑
4. 视同销售，按成本价计税，且应在融资地价或出让地价评估时作为成本予以考虑
5. 视同销售，按成本价计税，但不应在融资地价或出让地价评估时作为成本予以考虑
6. 不产生收益，不应计税
7. 其他：

**理由：**

1. **现行评估工作中，剩余法对土增税的计算您认为哪种方式更合理？（单选并说明理由）**
2. 不计算土增税 理由：
3. 仅考虑预征部分 理由：
4. 应按清算发生的计算 理由：
5. **现行评估工作中，剩余法开发利息的利率一般选取基准利率，但在实际操作中，不同的开发商融资利率不一（如国有企业融资利率接近基准利率，普通企业融资利率则远远高于基准利率甚至2倍以上），您觉得在评估时利率选取应当如何考虑？**

**（开发商单位请简述贵司主要的融资方式及对应方式的平均融资利率，为评估工作中利率选取提供切合实际的参考。）**

1. **现行评估工作中，剩余法中的开发利润率（销售利润率）您是如何选取的，利润率水平是多少？不同用途的利润率水平是否有区别？**

**（开发商单位请根据贵司的业务情况，简述各城市区域下，不同物业类型平均销售利润率，为评估工作中销售利润率选取提供切合实际的参考。）**

1. **现行评估工作中，剩余法中项目开发完成后物业的价值时点如何选取？即物业价格按现在市场状况进行选取，还是按项目开发完成后预估的市场状况选取？（单选并说明理由）**
2. 价值时点为现在 理由：
3. 价值时点为开发完成后 理由：
4. 其他 理由：
5. **据广州市当前的“三旧”政策，“旧村”改造需要评估“融资地价”（自主改造或合作改造模式中可用作商品房销售的地块的地价，用以核算融资可建面积）编制方案规划指标及“出让地价”确定土地出让金，两者价值内涵不一样，如果只选用其中一个价值作为编制方案规划指标及土地出让金的计算基准，选用哪个更合理？（单选并说明理由）**
6. 融资地价 理由：
7. 出让地价 理由：
8. 其他 理由：

（如果您熟悉广州之外其他城市的相关规定，请简要叙述规定的概要内容，并提供文号及文件扫描件）

1. **根据《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》，改造个案需突破条款规定的核算标准，或需在成本构成项目以外新增加专项成本的，需****提交相应的证明材料进行论证。改造项目中超出规定或批复的建设成本以哪种方式处理更合理？（单选并说明理由）**
2. 按《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》要求提交相应的证明材料申请论证，增加在复建成本进行计算
3. 不需申请论证，直接在地价评估时作为开发成本予以扣减
4. 其他：

**理由：**

（如果您熟悉广州之外其他城市的相关规定，请简要叙述规定的概要内容，并提供文号及文件扫描件）

1. **超出政府文件规定或批复的安置地块建设成本，或建设过程中的其他成本是否能视为土地取得成本？**
2. 可视为土地取得成本，是取得土地支付的实物地价
3. 不可视为土地取得成本，理由：
4. 其他：
5. **您认为“三旧”改造成本构成中还应考虑哪些因素或专项成本？请列明并给出理由。**

1. **根据您当地的政策特点及实操情况，您认为在地价评估中还有哪些问题亟待解决，如已有初步对应的解决办法请简述？如有相关评估规定和会议纪要请同时提供。**

1. **所在地市现行的三旧改造政策有？如有请随邮件一并反馈。**