

TD/T 1009-2007

城市地价动态监测技术规范

二〇〇七年一月

目录

1 范围.....	1
2 规范性引用文件.....	1
3 术语和定义.....	1
4 总则.....	1
5 地价动态监测技术路线与程序.....	2
6 地价动态监测范围确定.....	2
7 地价监测点的设立与维护.....	3
8 地价动态监测数据采集.....	6
9 地价动态监测指标.....	8
10 地价动态监测指标值计算.....	9
11 地价状况分析.....	11
12 地价动态监测报告.....	12
13 地价动态监测成果.....	12
14 地价动态监测信息发布.....	13
附录 A（规范性附录）地价监测点编号规则.....	15
附录 B（规范性附录）监测点地价评估报告格式（例）.....	18
附录 C（规范性附录）年度地价状况分析报告格式.....	23
附录 D（规范性附录）数据采集表格式样.....	24
附录 E（规范性附录）数居采集表格填写标准.....	41
附录 F（资料性附录）城市地价指数编制原理与方法.....	46

城市地价动态监测技术规范

1、范围

本标准规定了我国城市地价动态监测的程序和方法

本标准适用于我国城市地价动态监测

2、规范性引用文件

下列文件中的条款通过本标准的引用而成本标准的条款。凡是注日期的引用文件，其随后所有的修改单（不包括勘误的内容）或修订版均不适用于本标准，然而，鼓励根据标准达成协议的各方研究是否可使用这些文件的最新版本；凡是不注日期的引用文件，其最新版本适用于本标准。

GB/T 18507——2001 城镇土地分等定级规程

GB/T 18508——2001 城镇土地估价规程

GB/T 19231——2003 土地基本术语

GB/T 2260——2002 中华人民共和国行政区划代码

TD 1001——1993 城镇地籍调查规程

3、术语和定义

3.1 地价动态监测

地价动态监测是根据城市土地市场的特点，通过设立地价监测点，收集、处理并生成系列的地价指标，对城市地价状况进行观测、描述和评价的过程。

3.2 地价监测点

地价监测点是指在一定区段内设立的，土地条件、土地利用状况以及开发程度等方面与所在区段的基准地价内涵一致或相近，能够代表所在区段地价水平的宗地。

3.3 监测点地价

监测点地价是通过评估或市场交易地价修正得到的监测点在一定时点和一定条件下的地价。

3.4 地价区段

地价区段是指地价水平、土地利用条件、基础设施条件、环境条件等方面相

近或一致的区段。

4、总则

4.1 监测目的

调查城市地价的水平及变化趋势，向社会提供客观、公正、合理的地价信息为政府加强地价管理和土地宏观调控提供基础数据和决策依据。

4.2 监测对象

城市地价动态监测的对象是城市土地的价格状况。

城市土地价格状况包括城市地价的水平状况、变化状况、结构特征，以及地价与相关指标协调程度等。

4.3 监测周期

城市地价动态监测在设定的周期进行。全国范围、全省范围和城市范围的地价监测周期按照年度和季度进行；重点区域和重点城市、重点区段，以及专题性监测等，周期根据具体情况设置。

4.4 监测地价类型

城市监测地价分为商业、居住、工业三种基本类别，各类别地价的内涵应与城市市基准地价内涵一致。

为了反映城市地价的综合状况，设立综合地价指标，由商业、居住和工业三种用途地价综合形成。

根据不同的目的和需要，可以在三种基本类别的基础上再下设亚类用途的地价。

4.5 监测地价基准日

监测地价具有统一的基准日。季度监测地价基准日分别为各季度的最后一日，年度监测地价基准日为每年的 12 月 31 日。

5、 地价动态监测技术路线与程序

5.1 技术路线

城市地价动态监测技术路线为，通过建立监测点，采用评估等手段，收集城市不同级别、不同区段、不同用地类型土地价格及相关数据，对地价现状进行调查和观测，然后通过系列指标对城市地价状况进行全面描述，对城市地价状况做出基本的评价和判断，最后生成相关信息并向社会发布。

5.2 测程序

城市地价动态监测的基本技术程序如下：

- （1）确定地价动态监测的范围；
- （2）建立以地价监测点为基础的数据源；
- （3）采集并处理监测数据；
- （4）根据监测目标建立地价动态监测指标体系；
- （5）计算各类地价动态监测指标；
- （6）对城市地价状况进行综合分析和评价；
- （7）编制城市地价动态监测报告；
- （8）发布城市地价动态监测信息。

6 地价动态监测范围确定

6.1 监测范围确定

城市地价动态监测的范围根据不同监测目标设置。城市内部按照城市某一种标准（如规划区红线、建城区界限等）界定地价动态监测范围。跨城市区域按照行政区划或者宏观经济区域划分城市地价动态监测范围。

城市地价动态监测分为国家级城市地价动态监测、省级城市地价动态监测和城市级地价动态监测三个层次。国家级城市地价动态监测、省级城市地价动态监测属于区域性城市地价动态监测，城市级地价动态监测属于城市内部地价动态监测。

6.2 国家级城市地价动态监测范围

国家级城市地价动态监测范围包括，全国范围的城市地价动态监测、跨省区域的地价动态监测、重点城市地价动态监测等。

全国范围的城市地价动态监测是指对全国范围内的直辖市、省会城市、计划单列市等大城市，以及主要中、小城市进行全面地价动态监测。

跨省区域地价动态监测是指对跨省经济区域（如长江三角洲、珠江三角洲等地区）的大城市和主要的中、小城市进行地价动态监测。

重点城市地价动态监测范围是指对在重要区域，或全国范围内有重要影响的城市进行地价动态监测。

6.3 省级城市地价动态监测范围

省级城市地价动态监测范围包括，全省范围的城市地价动态监测、省内分区域的地价动态监测等。

全省范围的城市地价监测动态是指对全省范围内的大城市、中等城市、小城市进行全面地价动态监测。

省内分区域的地价动态监测是指对省内一定区域的大城市、中等城市、小城市进行地价动态监测。

6.4 城市级地价动态监测范围

城市级地价动态监测范围包括城市主城区或建成区整体地价动态监测、城市各区域和重要区段地价动态监测等。

7 地价监测点的设立与维护

7.1 设立原则

地价监测点的设立原则如下：

（1）代表性原则，指设立的地价监测点在所在区段内，其地价水平、利用条件、利用状况、开发程度等方面具有代表性；

（2）确定性原则，指设立的地价监测点为一具体宗地，其周围条件及自身条件都比较确定；

（3）稳定性原则，指设立的地价监测点的土地条件，利用状况以及周围土地的利用条件比较稳定，在较长的时间内不会发生分割、合并或重新规划等情况；

（4）标识性原则，指设立的地价监测点易于识别，具有一定的标识性。

7.2 设立步骤

地价监测点设立的基本步骤如下：

- (1) 地价区段的划分;
- (2) 地价区段内监测点的布设;
- (3) 地价监测点初始资料的采集;
- (4) 地价监测点上图与资料建档。

7.3 地价区段划分

7.3.1 地价区段划分的要求

地价区段的划分要满足以下要求:

- (1) 在同一地价区段内, 地价水平比较接近或者一致;
- (2) 在同一地价区段内, 土地的利用状况、基础设施条件、环境条件和规划条件等基本相同;
- (3) 各地价区段的面积规模适当, 最小为一个街区范围, 并保持地块的完整性;
- (4) 各地价区段彼此相连, 能过完全覆盖被检测范围

7.3.2 地价区段划分的方法

地价区段划分的方法如下:

- (1) 以已有土地级别界线、基准地价水平或交易样本地价水平等为依据, 在工作底图上绘制若干条具有控制性的地价等值线
- (2) 在地价等值线的基础上, 以宗地界线、街区道路、河流以及其它线状地物为依据, 在工作底图上勾勒出各地价区段的边界;
- (3) 在实地查勘的基础上, 根据土地条件、土地利用状况和土地开发程度等, 调整初步划分出的地价区段边界, 并落实在工作底图上, 通过编号、图形整饰形成城市地价区段分布图;
- (4) 以城市地价区段分布图为依据, 量算各区段的土地总面积、各用途实际土地面积等, 并进行地价区段登记, 见附录 D 表 D.1。

7.4 地价监测点布设、初始资料采集、上图与建档

7.4.1 地价监测点布设要求

地价监测点布设要求如下:

- (1) 地价监测点为形状规则的独立宗地或者地块, 具有明确的界限;
- (2) 地价监测点现状的容积率、开发程度、面积规模等, 应与所在级别和地价区段的设定状况相近;
- (3) 地价监测点总数应综合考虑城市规模等级、建成区面积等因素确定, 直辖市不应低于 200 个, 省会城市和计划单列市不应低于 120 个, 其它不应低于 60 个; 各用途地价监测点的数量应尽可能均衡;
- (4) 地价监测点的分布密度至少应达到每区段 1—2 个。

7.4.2 地价监测点布设与初始资料采集的方法

地价监测点布设与初始资料采集的方法如下:

- (1) 以标有地价区段界线的工作底图为基础, 在各个地价区段范围内选择符合条件的宗地作为初选监测点, 并将初选的地价监测点标注在工作草图上;

(2) 查阅土地登记档案,对初选监测点的登记资料进行整理,记入监测点登记表,没有登记资料的初选监测点根据实地勘察调查的情况填写监测点登记表

(3) 根据工作草图的标注及登记资料,对初选监测点逐一进行实地勘察,包括对登记资料的核实和补充、宗地周边环境的调查、土地实际利用状况的调查、宗地影像资料的获取等;

(4) 根据勘察的资料对初选监测点进行进一步的分析和筛选,确定地价监测点;

(5) 对监测点进行统一编号,编号包含全国行政区划序号信息、城市类别信息、土地级别序号信息、土地用途类别信息、城市内监测点序号信息、具体编号规则见附录 A

(6) 经筛选整理后确定的监测点资料要进行正式的初始登记,初始登记的主要内容包括:监测点权利状况资料、利用状况资料、影响因素资料、设定条件资料、价格状况资料和其它资料等,初始登记所要填写的表格见附录 D 表 D.2。

7.4.3 地价监测点上图与资料建档

地价监测点布设要绘制分布图。地价监测点分布图要表明各地价监测点的代表符号、编号,以及其它图件要素。

地价监测点布设要建立监测点档案。监测点档案包括监测点分布图、监测点登记表、地价区段登记表及相关资料。

7.5. 地价监测点的维护

7.5.1 地价监测点定期检查

每年要对地价监测点进行全面跟踪检查,并对检查情况进行登记。地价监测点的检查内容有:

(1) 使用状况方面,包括用途是否发生变化、建筑面积是否变化、内部基础设施是否改变、是否发生地质灾害等;

(2) 周边环境方面,包括总体规划是否调整、是否增加重要的基础设施和公共设施等;

(3) 权属关系方面,是否发生交易行为、是否分割或者合并、是否设定新的权属限制等。

7.5.2 地价监测点更新

地价监测点原则上应保持稳定,但遇到下列情况时,应该更新:

- (1) 地块或地块上建筑物灭失;
- (2) 地块用途发生改变;
- (3) 地块被合并或分割;
- (4) 地块地址条件发生规模较大的恶性改变;
- (5) 土地长期低效利用;
- (6) 城市主城区或建成区扩容。

地价监测点的更新可包括对原有不再符合条件监测点的删除、替换和新增加监测点的设立可参照地价监测点的设立步骤。地价监测点更新的数量每年不得超过该城市地价监测点总数的 10%。当城市土地级别调整、基准地价更新时,原则上保留 90%以上的原有监测点,并在原有监测点的基础上,进行监测点扩充。地价监测点的变更情况需如实填写附录 D 中的表 D.4。

7.5.3 建立地价监测点资料库

地价监测点须建立专门的资料库。资料库管理的资料主要包括：

(1) 初始登记资料，包括：城市地价监测点登记表（初始）、地价区段登记表（初始）、地价监测点分布图、地价区段分布图、地价监测点宗地图、地价监测点影像照片等；

(2) 变更登记资料，包括：各监测年度的城市地价监测点登记表（变更）、地价区段登记表（变更）、地价监测点变更统计表等；

(3) 各季度、年度成果资料，包括：地价监测点（季度）调查表、地价动态监测指标（季度）调查表、土地招标拍卖挂牌出让情况（季度）调查表、土地交易样本（季度）调查表、地价监测点（年度）调查表、地价动态监测指标（年度）调查表、房屋交易样本（年度）调查表、土地（年度）供需情况调查表、房屋（年度）供需情况调查表、土地面积调查表、相关社会经济指标（年度）调查表、城市基准地价更新情况调查表、地价监测点评估技术要点表、地价监测点分布图、土地交易样本分布图、房屋交易样本分布图、城市地价状况年度分析报告、监测点地价评估报告等。

8、地价动态监测数据采集

8.1 地价动态监测数据内容如下：

(1) 地价监测点数据，按采集重点不同分为初始采集数据和常规采集数据，其中，初始采集数据包括监测点的土地权属状况、土地实际利用状况、地价影响因素、监测点设定条件、监测点价格状况等基本情况；常规采集数据重点为监测点在监测时段的现状条件下评估地价、设定内涵条件下评估地价、评估时间及评估人等。具体内容和格式参见附录 D 中的表 D2、D3；

(2) 土地交易样本数据，为土地交易的相关数据，具体内容和格式参见附录 D 中的表 D8；

(3) 房屋交易样本数据，为房屋交易的相关数据，具体内容和格式参见附录 D 中的表 D9；

(4) 城市一般数据，为土地年度供需统计数据、房屋年度供需统计数据、城市社会经济统计数据、城市基准地价资料等，具体内容和格式参见附录 D 中的表 D10、D11、D13、D14。

8.2 地价动态监测数据采集方法

8.2.1 地价监测点数据按采集内容分为基础数据和监测点数据。

地价监测点基础数据在布设过程中通过初始调查进行采集，但要及时进行核实和变更采集。

监测点地价数据通过对监测点市场价格的评估获取，有关监测点地价评估的原理和方法须遵循《城镇土地估价规程》；如果设立的地价监测点为土地交易日期在 1 年以内的交易样本，起地价可直接通过期日、土地开发程度、土地使用权年限、容积率等修正得到。

监测点年度地价数据每年采集一次，基准日设定在每年的 12 月 31 日；监测点季度地价数据每季度采集一次，通过抽样采集，各类别监测点抽样数不得低于其总数的 10%，基准日设定在各季度的最后一日。

监测点地价评估要求如下：

- (1) 监测点现状条件与设定内涵条件下的地价分别评估，评估值为地面价；
- (2) 监测点地价为土地使用权价格，不考虑他项权利限制；

(3) 监测点地价设定内涵条件下为法定最高年限，现状条件下为实际剩余使用年限；

(4) 应采用两种或两种以上的评估方法，但不能采用基准地价系数修正法；

(5) 监测点地价评估报告采用统一格式，评估报告格式见附录 B；

(6) 每一个监测点地价应由两名注册土地估价师评估并签字。

8.2.2 土地交易样本数据采集方法

土地交易样本数据通过市场调查采集，采集渠道为土地交易市场、土地交易登记部门和实际市场。土地交易样本数据按照以下步骤进行调查：

(1) 通过土地交易市场、土地交易登记部门等有关方面获取土地交易的基本数据，填入土地交易样本调查表，并对土地交易样本数据进行实地市场调查、核实。土地交易样本数据每季度采集一次。具体内容和格式参见附录中的表 D8；

(2) 招标采购挂牌出让的土地交易样本数据每季度采集一次。具体内容和格式参见附录中 D 中表 D7；

(3) 按照城市地价监测点所在的不同地价级别与区段，将土地交易样本按不同用地类别，分别标注在图上。

8.2.3 房屋交易样本数据采集方法

房屋交易样本数据通过市场调查采集。数据采集渠道为房地产市场管理部门和实际市场。

房屋交易样本数据包括房价和房屋租金水平等，采用样本调查的方法采集。

房屋交易样本数据按照以下步骤进行调查：

(1) 通过房地产市场管理部门获取房屋交易的基本数据，填入房屋交易样本调查表，并对房屋交易样本数据进行实地市场调查、核实。房屋交易样本数据每年度采集一次。具体内容和格式参见附录 D 中的表 D.9。

(2) 按照城市地价监测点所在的不同地价级别与区段，将房屋交易样本按不同用地类别，分别标注在图上。

8.2.4 城市一般资料的采集方法如下：

(1) 土地供需资料、城市基准地价资料主要通过资料查询和实地调查相结合的方式采集。采集的渠道主要是国土资源管理部门；

(2) 房屋供需资料主要也是通过资料查询和实地调查相结合的方式采集。采集的渠道主要是房地产管理部门；

(3) 城市社会经济统计资料主要通过资料查询的方式采集。采集的渠道主要是统计部门和相关管理部门。

城市一般资料每年度采集一次。具体内容和格式参见附录 D 中的表 D.10、D11、D13。

8.3 地价动态监测资料的整体与审核

地价动态监测资料采集齐备后，应交各类登记表、调查表、汇总表和统计表等表格进行分类整理，按时间顺序进行统一编号存档。

地价动态监测资料归档前，应对资料是否完整、内容是否准确、操作程序是否符合规定等进行审核。

9 地价动态监测指标

9.1 地价水平值

地价水平值是以一定范围内的平均地价反映某一时点地价水平高低状况的指标。

地价水平值按照土地用途分为商业地价水平值、居住地价水平值、工业地

价水平值，为了综合反映城市地价水平，在不同用途的基础上设置城市综合地价水平值。

城市地价水平值按照区域大小分为区段地价水平值、级别地价水平值、城市整体地价水平值等。

区域地价水平值按照区域大小分为地级范围城市地价水平值、省级范围城市地价水平值、重点区域城市地价水平值和全国城市总体地价水平值。

9.2 地价变化量

地价变化量主要是反映在某一时段内地价价位的变化落差，以地价增加(或减少)量表示。

按照土地用途分为商业地价变化量、居住地价变化量、工业地价变化量，为了综合反映城市地价变化量，在不同用途的基础上设置城市综合地价变化量。

城市地价变化量按照区域大小分为地级范围城市地价变化量、省级范围城市地价变化量、重点区域城市地价变化量和全国城市总体地价变化量。

9.3 地价增长率

地价增长率主要是反映在某一时段内地价的变化幅度，一般是通过不同时期地价变化量与基期地价水平值的比值计算得出的，以百分率表示。

按照基期的不同，地价增长率分为定比地价增长率和环比地价增长率。

按照土地用途分为商业地价增长率、居住地价增长率、工业地价增长率，为了综合反映城市地价变化幅度，在不同用途的基础上设置城市综合地价增长率等。

城市地价增长率按照范围大小分为区段地价增长率、级别地价增长率、城市整体地价增长率等。

区域地价增长率按照区域大小分为地级范围城市地价增长率、省级范围城市增长率重点区域城市地价增长率和全国城市总体地价增长率等。

9.4 地价指数

地价指数主要是反映在不同时点的地价水平与某一时点地价水平比较的相对关系，以地价水平值比值的 100 倍表示。

地价指数按照基数不同分为定比地价指数和环比地价指数。定比地价指数以某一固定基期的地价水平值为基数，环比地价指数以上一统计周期地价水平值为基数。

地价指数按照土地用途分为商业地价指数、居住地价指数、工业地价指数及表征城市整体地价水平相对关系的综合地价指数等指标。

地价指数按照区域大小分为地(市)级范围地价指数、省级范围地价指数、跨省区域地价指数和全国总体地价指数等指标。

10 地价动态监测指标值计算

10.1 地价水平值计算

10.1.1 地价水平值的计算基础

地价水平值计算以监测点地价为基础样本，市场交易地价为辅助样本。

10.1.2 地价水平值的基本计算方法

10.1.2.1 区段地价水平值计算

某一时点、某一用途区段地价水平值，等于地价区段内该用途样本地价的算术平均值。计算公式为：

$$\bar{P}_k = \frac{\sum_{i=1}^n P_{ki}}{n}$$

式中：

$\bar{P}_k$

k-第 k 个地价区段某一时点某一用途的地价水平值

PKi 第 k 个地价区段内某一时点某一用途第 i 样本地价

n-第 k 个地价区段内某一时点某一用途地价样本的总数

10. 1. 2. 2 区域地价水平值计算

某一时点、某一用途区域（如级别）地价水平值，等于区域内区段地价水平值的加权平均值

计算公式为：

$$\bar{P}_j = \frac{\sum_{k=1}^m \bar{P}_k \times S_k}{\sum_{k=1}^m S_k}$$

式中：

$\bar{P}_j$

j-第 j 级别某一时点某一用途的区域地价水平值

Pk-第 k 个区段某一时点某一用途地价水平值

SK-第 k 个区段某一时点某一用途实际土地面积

m-第 j 区域内某一时点某一用途地价区段的总数

10. 1. 2. 3 城市整体地价水平值计算

城市整体地价水平值，等于监测范围内某一用途区段或区域地价水平值的加权平均值。

10. 1. 2. 4 城市综合地价水平值计算

城市综合地价水平值，采用各用途地价水平值按各用途实际土地面积加权平均计算。

10. 1. 2. 5 区域城市地价水平值计算

区域城市地价水平值，采用各城市整体地价水平值加权平均计算。

10. 2 地价变化量计算

10. 2. 1 地价变化量的计算基础

地价变化量以地价水平值为基础计算，分为年度地价变化量和季度地价变化量。

10. 2. 2 地价变化量的基本计算方法

10. 2. 2. 1 年度地价变化量计算

年度地价变化量，等于某一年度、某一用途地价水平值减去上一年度该用途地价水平值。计算公式为：

$$\Delta \bar{P}_y = \bar{P}_y - \bar{P}_{y-1}$$

式中：

$\Delta \bar{P}_y$

y-第 y 年某一用途的年度地价变化量

$\bar{P}_y$ —第 y 年某一用途的地价水平值

$\bar{P}_{y-1}$ —第 y-1 年某一用途的地价水平值

10.2.2.2 季度地价变化量计算

季度地价变化量，等于某一季度、某一用途地价水平值减去上一季度该用途地价水平值。

10.3 地价增长率计算

10.3.1 地价增长率的计算基础

地价增长率以地价水平值为基础计算。

10.3.2 地价增长率的计算方法

10.3.2.1 年度地价增长率计算

年度地价增长率，等于某一季度、某一用途地价变化量与上一年度该用途地价水平值的比率。计算公式为：

$$Q_y = \frac{\Delta \bar{P}_y}{\bar{P}_{y-1}} \times 100\%$$

式中：

Q_y —第 y 年某一用途某一区域地价增长率

$\Delta \bar{P}_y$ —第 y 年某一用途的年度地价变化量

$\bar{P}_{y-1}$ —第 y-1 年某一用途的地价水平值

10.3.2.2 季度地价增长率计算

季度地价增长率，等于某一季度、某一用途地价变化量与上一季度该用途地价水平值的比率。

季度同比地价增长率，等于某一季度、某一用途地价水平值和上一年同季度该用途地价水平值的差值与上一年同季度该用途地价水平值的比率。

10.4 地价指数计算

10.4.1 地价指数的计算基础

地价指数以对应城市内部区域的地价水平值为基础计算。

10.4.2 地价指数的计算方法

10.4.2.1 定比地价指数计算

定比地价指数等于某一用途某年（季）度地价水平值与固定基期地价水平值的比率，基期地价指数设定为 100。年度定比地价指数计算公式为：

$$I_y = \frac{\bar{P}_y}{\bar{P}_0} \times 100$$

式中：

I_y -某一用途第 y 年年度定比地价指数

$\bar{P}_y$ -某一用途第 y 年地价水平值

$\bar{P}_0$ -某一用途固定基期某地价水平值

季度定比地价指数计算方法与年度定比地价指数相同。

10.4.2.2 环比地价指数计算

环比地价指数等于某一用途某年（季）度地价水平值与上年（季）度地价水平值的比率。年度环比地价指数计算公式为：

$$I_y = \frac{\bar{P}_y}{\bar{P}_{y-1}} \times 100$$

式中：

I_y -某一用途第 y 年年度环比地价指数

$\bar{P}_y$ -某一用途第 y 年地价水平值

$\bar{P}_{y-1}$ -某一用途第 $y-1$ 年地价水平值

季度环比地价指数计算方法与年度环比地价指数相同。

11 地价状况分析

11.1 地价水平状况分析

地价水平状况分析主要采用地价水平值和地价变化量等指标，重点对不同时

期 and 不同区域、不同用途和不同级别的地价水平值进行比较、排序，并说明地价的最高值、最低值等情况。

11.2 地价变化趋势分析

地价变化趋势分析主要采用地价增长率、地价指数等指标，重点对不同时期和不同区域、不同用途和不同级别的增长率的高低比较和排序，并说明变动幅度最大值、变动幅度最小值等情况。

11.3 地价与土地供需协调状况分析

地价与土地供需协调状况分析主要采用不同时期地价与土地供需、地价增长率与土地供需增长率的高低比较等方式进行分析。

11.4 地价与房屋市场协调状况分析

地价与房屋市场协调状况分析主要采用不同时期地价与房屋供需量、地价房价比、地价增长率与房屋供需增长率高低比较等方式进行分析。

11.5 地价与社会经济协调状况分析

地价与社会经济协调状况分析主要采用不同时期地价、地价增长率与社会经济指标的高低比较等方式进行分析。

11.6 地价与城市土地利用协调状况分析

地价与城市土地利用协调状况分析主要采用不同时期地价与城市土地利用状况、地价增长率与城市土地利用变化的高低比较等方式进行分析。

12 地价动态监测报告

12.1 监测报告体系

地价动态监测报告包括：

- (1) 年度报告，主要报告城市地价的年度状况；
- (2) 季度报告，主要报告城市地价的各季度状况；
- (3) 专题报告，分专题报告城市地价相关问题情况。

12.2 监测报告内容

监测报告的主要内容如下：

(1) 基本界定，包括对监测范围、监测城市、监测分区、监测时段、数据来源、指标体系、以及重要概念等的说明：

(2) 监测内容，包括地价水平与变化趋势状况、地价空间分布形态、地价与土地市场、房屋市场、宏观经济环境、城市土地利用变化协调情况等：

(3)基本分析，主要是对地价状况综合分析、背景分析和预测；

(4)技术说明，主要是对监测技术处理过程进行说明。

地价监测年度地价状况分析报告的具体格式见附录 C。

13 地价监测点设立与维护成果

13.1 地价监测点设立维护成果如下：

(1) 地价监测点初始设立成果，包括城市地价监测点登记表（初始）、地价区段登记表（初始）、地价监测点分布图、地价区段分布图、地价监测点宗地图、地价监测点影像照片等；

(2)监测点年度变更调查成果，包括监测点、区段变化及相关资料。

13.2 监测数据采集成果

监测数据采集成果如下：

(1) 年度数据采集成果，包括地价监测点（年度）调查表、地价监测点（年度）变更统计表、地价动态监测指标（年度）调查表、房屋交易样本（年度）调查表、土地（年度）供需情况调查表、房屋（年度）供需情况调查表、土地面积调查表、相关社会经济指标（年度）调查表、城市基准地价更新情况调查表、地价监测点评估技术要点表、地价监测点分布图、土地交易样本分布图、房屋交易样本分布图、城市地价状况年度分析报告、监测点地价评估报告、地价监测点宗地图和影像照片等；

(2)季度数据采集成果，包括地价监测点（季度）调查表、地价动态监测指标（季度）调查表、土地招标拍卖挂牌出让情况（季度）调查表、土地交易样本（季度）调查表。

13.3 监测报告成果

监测报告成果有：

(1)城市地价监测年度报告；

(2)城市地价监测季度报告。

13.4 成果要求

(1)监测点地价评估报告的地价动态监测分析报告的分析和描述应客观、合理、用语规范，并制成 word 格式电子版；

(2)图件成果的制作和成果格式应符合《城镇地籍调查规程》或有关制图规范的要求；图件应按要求进行数字化，统一为 GIS 平台下矢量化的电子图；图件中不同的地理要素、城市道路、建筑、定级因素、界线、样本分布点、地物点及其标注等要分图层提供；图件中的地价监测点必须提供坐标，并注明是 54 坐标还是 80 坐标；

(3)所有表格成果应按照本标准附录 D、附录 E 的要求填制，并制成 excel 格式电子版。

13.4 成果审核

地价动态监测成果应进行全面检查审核，审查的主要内容与要求如下：

(1)监测范围是否符合要求

(2)地价区段的划分是否合理；

(3)地价监测点的数量、分布及维护是否符合本标准的要求；

(4)地价监测点资料是否齐全、真实、地价测算是否科学，地价水平是否合理；

(5)市场交易样本资料是否真实、有效；

(6)地价监测点分布图是否清晰，监测点位置否准确，要素是否齐全；

(7)监测点地价评估报告是否符合估价技术要求；

(8)监测指标的分析测算是否准确；

(9)城市地价状况年度分析报告是否科学、合理、是否与实际一致，是否反映当地特点；

(10) 相关表格、图件和文字报告之间，是否一致。

14 地价动态监测信息发布

14.1 地价动态监测信息发布内容

14.1.1 国家级发布信息

国家级地价动态监测发布的主要信息内容如下：

(1) 全国总体城市地价水平值、区域城市地价水平值、重点城市地价水平值；

- (2) 全国总体城市地价增长率、区域城市地价增长率、重点城市地价增长率；
- (3) 全国总体城市地价指数、区域城市地价指数、重点城市地价指数；
- (4) 全国城市地价动态监测年度报告、季度报告；
- (5) 其它相关信息

14.1.2 省级发布信息

省级地价动态监测发布的主要信息内容如下；

- (1) 全省总体城市地价水平值、省内重点区域和重点城市的地价水平值；
- (2) 全省总体城市地价增长率、省内重点区域和重点城市的地价增长率；
- (3) 全省总体城市地价指数、省内重点区域和重点城市的地价指数；
- (4) 全省总体城市地价动态指数、省内重点区域和重点城市的地价指数；
- (5) 其它相关信息。

14.1.3 城市级发布信息

城市级地价动态监测发布的主要信息内容如下；

- (1) 城市整体地价水平值、市内各级别用各区段地价水平值；
- (2) 城市整体地价水增长率、市内各级别及各区段地价增长率；
- (3) 城市地价指数；
- (4) 城市地价动态监测年度报告、季度报告；
- (5) 其它相关信息。

14. 2 信息发布方式

地价监测信息发布方式如下；

- (1) 公告发布，通过广播、电视、报刊、网络等媒体，刊登公告；
- (2) 新闻披露，通过广播、电视、报刊、网络等媒体，发布新闻；
- (3) 信息系统查询，通过建立计算机查询系统，提供网上查询信息服务 ‘；

(12~14 页)