

TD

中华人民共和国土地管理行业标准

TD/T XXXXX—XXXX

全民所有建设用土地资源资产清查 技术规程

Code of practice for state-owned construction land resource assets inventory

(点击此处添加与国际标准一致性程度的标识)

(报批稿)

(本草案完成时间：2025 年 2 月 28 日)

XXXX – XX – XX 发布

XXXX – XX – XX 实施

中华人民共和国自然资源部 发布

目 录

前 言 III

引 言 IV

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语和定义 1

4 总则 1

 4.1 目的 1

 4.2 任务 2

 4.3 一般要求 2

 4.4 组织实施 3

5 技术流程 3

6 工作准备 4

 6.1 组织准备 4

 6.2 资料准备 4

 6.3 划定清查范围 4

7 实物量清查 4

 7.1 清查内容 4

 7.2 技术要点 5

8 经济价值核算 5

 8.1 核算价格内涵界定 5

 8.2 以地类图斑为核算单元 5

 8.3 以宗地为核算单元 7

 8.4 数据汇总 8

9 使用权清查 8

 9.1 清查内容 8

 9.2 技术要点 8

10 所有者职责履职主体清查 8

 10.1 清查内容 8

 10.2 技术要点 8

11 质量核查 8

12 数据库建设 8

13 成果整理与汇交 9

 13.1 主要成果 9

 13.2 成果汇交 9

14 成果更新 9

附 录 A （规范性） 全民所有建设用地资源资产核算价格表 10

附 录 B （规范性） 全民所有建设用地资源资产实物量及经济价值成果表..... 12

附 录 C （规范性） 全民所有建设用地资源资产宗地使用权状况及所有者职责履职主体清查成果表..... 14

参考文献..... 16

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由中华人民共和国自然资源部提出。

本文件由全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会（SAC/TC93）归口。

本文件起草单位：自然资源部自然资源所有者权益司、中国国土勘测规划院、中国地质大学（北京）、中国自然资源经济研究院。

本文件主要起草人：杨冀红、赵松、乌日娜、柴志春、张颖瑞、付梅臣、刘光成、张建军、廖永林、李劲松、王薇、徐子蒙、李波、郭晋洲、郑春莹、陶建芝、周光源、朱珍珍、王光磊、王锬、李超、苗利梅、程锋、李华、刘鸿、杨红、秦静、杜娟、于丽瑶、武健伟、孔登魁、殷红梅、王曦、周旭、周惠慧、唐富茜、孟凡军、高武俊、耿笑楠。

引 言

为支撑履行所有者职责,建立科学合理的全民所有建设用地资源资产技术路径,综合运用国土调查、确权登记、分等定级估价成果,以及其它相关自然资源管理数据,查清资产实物量、核算价值量、理清使用权状况,明确所有者职责履职主体情况,服务于全民所有建设用地资源资产清查工作的有效实施,特制定本文件。

全民所有建设用土地资源资产清查 技术规程

1 范围

本文件规定了全民所有建设用土地资源资产清查的内容、方法、程序、成果等内容。
本文件适用于全民所有建设用土地资源资产清查工作。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 18507	城镇土地分等定级规程
GB/T 18508	城镇土地估价规程
TD/T 1055	第三次全国国土调查技术规程
TD/T XXXX	全民所有自然资源资产清查技术通则
TD/T XXXX	全民所有自然资源资产清查空间数据整合技术规程
TD/T XXXX	全民所有自然资源资产清查数据成果质量核查技术规程
TD/T XXXX	全民所有自然资源资产清查数据库规范
TD/T XXXX	全民所有自然资源资产清查数据汇交规范
TD/T XXXX	全民所有自然资源资产清查成果图编制规范

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

全民所有建设用土地资源资产清查 inventory of state-owned construction land resources assets

通过融合自然资源调查监测、确权登记、地籍调查、分等定级估价等成果，查清资产实物量，核算价值量，摸清土地所有权为国家所有的建设用地的资源资产底数；在地籍调查等成果基础上，理清使用权状况，结合自然资源清单，明确所有者职责履职主体情况，支撑统一履行所有者职责的基础性工作。

3.2

全民所有建设用土地资源资产经济价值 economic value of state-owned construction land resources assets

在统一基准时点与既定用途前提下，全民所有建设用土地资源资产在现状开发利用、正常市场条件下，按照法定最高使用年期核算出的完整土地使用权经济价值。

3.3

全民所有建设用土地资源资产经济价值核算 estimation of economic value of state-owned construction land resources assets

利用全民所有建设用土地资源资产核算价格，核算全民所有建设用土地资源资产经济价值的过程。

4 总则

4.1 目的

通过融合自然资源调查监测、确权登记、地籍调查、分等定级估价等成果，查清资产实物量，核算价值量，摸清全民所有建设用地资源资产底数；在地籍调查等成果基础上，理清使用权状况，结合自然资源清单，明确所有者职责履职主体，服务于统一履行所有者职责。

4.2 任务

4.2.1 查清实物量

基于清查时点的年度国土变更调查、确权登记等成果，查清全民所有建设用地资源资产数量、用途、分布等信息。

4.2.2 核算经济价值

在现有公示地价成果基础上，按照统一全民所有建设用地资源资产核算价格内涵，经修正、完善，形成与清查时点相衔接的核算价格并空间化，将全民所有建设用地资源资产数量与核算价格进行匹配，核算经济价值。

4.2.3 理清使用权状况

根据地籍调查、确权登记等成果，查清使用权主体及其类型、来源、年期、利用现状、权利变化、合同价款等信息。

4.2.4 查清所有者职责履职主体情况

根据中央政府直接行使所有权的自然资源清单，省、市人民政府代理履行全民所有自然资源资产所有者职责的自然资源清单，以及法律授权县级履行所有者职责的自然资源资产范围，结合地籍调查、确权登记等成果，查清全民所有建设用地资源资产的所有者职责履职主体层级和具体履职部门等信息。

4.2.5 建立数据库

整合全民所有建设用地资源资产清查成果，建立全民所有建设用地资源资产清查数据库。

4.3 一般要求

4.3.1 清查对象

辖区范围内的全部全民所有建设用地。包括商业服务业用地中的商业服务业设施用地、物流仓储用地；工矿用地中的工业用地、采矿用地；湿地中的盐田；住宅用地中的城镇住宅用地、农村宅基地¹；公共管理与公共服务用地中的机关团体新闻出版用地、科教文卫用地、公用设施用地、公园与绿地；特殊用地；交通运输用地中的铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务场站用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地；水域及水利设施用地中的水工建筑用地；其他土地中的空闲地等。

4.3.2 清查主体

各级自然资源行政主管部门为开展全民所有建设用地资源资产清查的主体。

4.3.3 清查单元

清查单元是进行全民所有建设用地资源资产清查的最小清查空间。应根据清查工作内容选择，并与资料情况及精度要求相适应。

- a) 实物量清查、经济价值核算。一般采用年度国土变更调查成果图斑为清查单元，在地籍数据库完备、现势性强的地区，也可选用全民所有建设用地宗地为清查单元。
- b) 使用权、所有者职责履职主体清查。应采用全民所有建设用地宗地为清查单元。

4.3.4 基准时点

¹ 指国家所有土地上的农村宅基地。

开展全民所有建设用地资源资产清查的基准时间点，宜为某年度的最后一个自然日，示例：××××年12月31日。

4.3.5 计量单位

清查单元面积单位采用“平方米（m²）”，保留两位小数，汇总面积单位采用“公顷（hm²）”，保留四位小数。

清查单元的价格单位采用“元/平方米（m²）”，保留整数；经济价值单位采用“元”，保留整数，汇总经济价值单位采用“万元”，保留两位小数。

4.4 组织实施

原则上以县级行政区为单位开展清查工作。设区市可根据情况以市为单位统一开展。

县级自然资源行政主管部门负责本辖区范围内的全民所有建设用地资源资产清查工作。主要包括查清本辖区内全民所有建设用地资源资产实物量、使用权状况、所有者职责履职主体，核算资产经济价值，建立县级成果数据库。

市级（含）以上自然资源行政主管部门负责对本辖区内下一级自然资源行政主管部门完成的清查成果进行质量检查、汇总分析，建立本级成果数据库。

5 技术流程

全民所有建设用地资源资产清查技术流程包含工作准备、开展实物量清查和经济价值核算、开展使用权清查和所有者职责履职主体清查、质量核查、成果汇交入库等，详见图1。

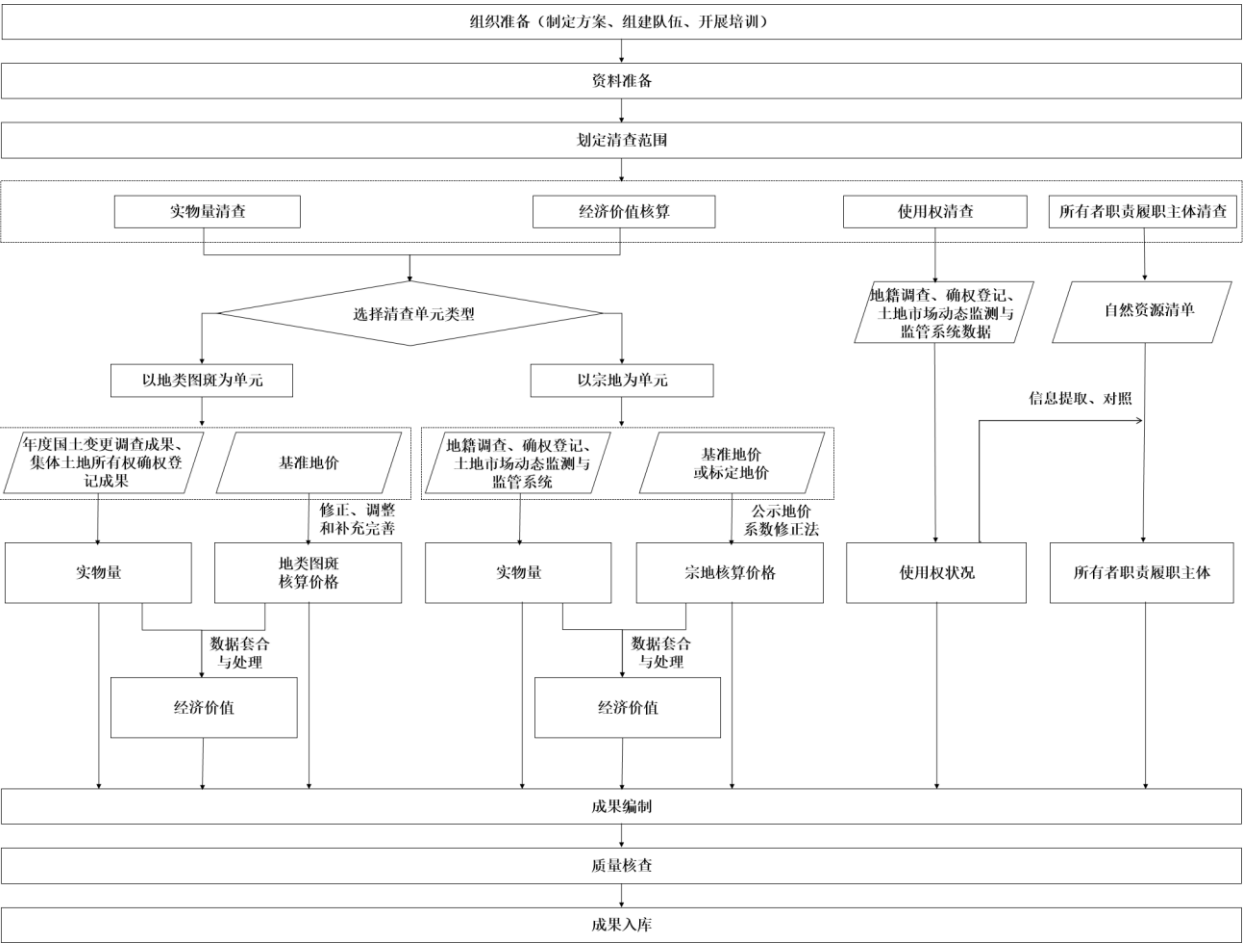


图1 全民所有建设用地资源资产清查技术流程图

6 工作准备

6.1 组织准备

6.1.1 制定方案。根据清查任务要求，结合清查工作条件，编制行政辖区范围内全民所有建设用地资源资产清查工作方案，主要内容包括目标任务、清查范围和时点、技术路线、计划进度安排、组织实施、质量管理、主要成果等。

6.1.2 组建队伍。各级自然资源主管部门会同相关部门，组建领导小组，确定技术队伍。

6.1.3 开展培训。对参与清查的人员进行培训，明确清查任务、内容、标准、成果、纪律等要求，确保清查成果质量。

6.2 资料准备

6.2.1 资料收集的一般要求

资料收集应包括清查工作需要的土地资源资产调查、地籍、登记、规划、交易、估价、评价及社会经济统计数据，并符合下列要求。

- a) 权威性。应为相应职能部门的发布数据或管理数据，以及经相应职能部门认可的相关工作成果数据。
- b) 全面性。应覆盖全部清查单元，或经合理的技术处理后能够覆盖全部清查单元。
- c) 规范性。应符合相关规范标准，并满足数据内容格式的要求。
- d) 现势性。应具有良好的现势性，数据时点与清查时点一致或者接近，或具备可修正到清查时点的条件。

6.2.2 基础资料内容

全民所有建设用地清查的基础资料主要包括以下内容：

- a) 年度国土变更调查成果；
- b) 地籍调查成果；
- c) 确权登记成果，包括不动产登记、自然资源确权登记成果等；
- d) 土地市场动态监测与监管系统土地供应数据；
- e) 政府最新公布的公示地价，以及地价监测、土地征收补偿标准等成果；
- f) 其他相关数据资料：社会经济统计数据、国土空间规划、自然资源评价等相关资料。

6.2.3 资料整理

对常规数据进行必要的标准化、空间化处理；对空间数据进行数据格式和数学基础转换；对数据的计量单位、数据内涵进行统一。

6.3 划定清查范围

根据清查基本单元，选择相应的基础底图，划定清查范围，形成工作底图。

- a) 清查单元为地类图斑

以年度国土变更调查数据库为基础底图，依据集体土地所有权确权登记成果，提取全部全民所有建设用房地类图斑作为清查范围，形成工作底图。

- b) 清查单元为宗地

以地籍数据库为基础底图，结合确权登记成果，提取全部全民所有建设用地宗地作为清查范围，形成工作底图。

7 实物量清查

7.1 清查内容

主要包括全民所有建设用地的面积、分布、用途等信息。

7.2 技术要点

在全民所有建设用地清查工作底图基础上,根据年度国土变更调查成果、地籍调查和确权登记成果,提取相关实物量信息,形成建设用地资源资产实物量矢量数据。

- a) 以地类图斑为清查单元时,提取全民所有建设用地的行政区名称、行政区代码、国土调查图斑标识码、地类编码、地类名称、图斑面积等属性信息。
- b) 以宗地为清查单元时,提取全民所有建设用地的行政区名称、行政区代码、宗地代码、宗地面积、坐落、地类编码、地类名称等属性信息。

8 经济价值核算

8.1 核算价格内涵界定

全民所有建设用地资源资产核算价格构成,应包含土地取得成本、开发成本、相关税费的客观值,以及与土地要素直接相关的正常的利息、利润、土地增值等。从时点、权利、用途、年期、容积率、开发程度等方面界定核算价格内涵。

- a) 时点:与全民所有自然资源资产清查基准时点保持一致。
- b) 权利:完整土地使用权。
- c) 用途:根据图斑的地类名称,或地籍调查、确权登记的用途确定用途。
- d) 年期:法定最高年期。
- e) 容积率:清查单元为地类图斑的,按采用的基准地价设定的容积率设定;为宗地的,按实际水平或规划条件设定。
- f) 开发程度:清查单元为地类图斑的,按采用的基准地价设定的开发程度设定;为宗地的,按实际水平设定。
- g) 单价:按单位地面价格计,元/平方米。

8.2 以地类图斑为核算单元

8.2.1 提取地类图斑核算价格

基于城镇基准地价体系确定地类图斑的核算价格。基准地价在基准时点、地类、覆盖范围不满足需求的情况下需进行修正,形成核算价格数据库。将清查工作底图叠加核算价格数据库,提取图斑所在的级别地价信息。

未建立基准地价的行政单位可根据类似行政辖区基准地价资料进行简化测算。

8.2.2 基准地价修正

8.2.2.1 统一时点

当现行基准地价的基准时点与清查时点不同时,应根据实际情况进行期日修正。

- a) 参照当地的地价监测指标进行修正。没有地价监测指标的,可选用与清查时点相近的实际土地交易价格测算期日修正系数,将基准地价修正到核算价格的统一内涵。
- b) 对于土地市场发育程度较低、交易稀少、无适当交易案例的,或基准地价发布以来土地市场运行平稳,地价波动微弱的地区,以及清查时点距基准地价未超过 3 年的,可不进行期日修正。

8.2.2.2 基准地价未包含的地类

基准地价未包含的地类,应在基准地价基础上进行参照扩充,明确其地类价格。

- a) 当地有明确规定的,按照文件规定执行。
- b) 没有明确规定的,采用相关性强的基准地价用途参照确定:公共管理与公共服务用地中的机关团体新闻出版用地、科教文卫用地可参照所在区域商住工等各类经营性用地基准地价的平均水平;公用设施用地、公园与绿地、特殊用地、交通运输用地、空闲地可参照所在区域工业用地的基准地价。采矿用地、管道运输用地、水工建筑用地、盐田和全民所有的农村宅基地等类型的全民所有建设用地,地价水平不低于所在区域集体土地征收中土地补偿费、安置

补助费和地上附着物拆迁费用；其他类型的建设用地，价值水平不低于所在行政辖区的工业用地出让最低价标准。

8.2.2.3 基准地价未覆盖的区域

基准地价未覆盖的区域，应对基准地价进行空间范围的扩展。

- 各类用地可参照该地类的末级基准地价确定。
- 有条件采集相关数据的，可根据未覆盖区域土地质量情况，采用专家评定或多因素综合评价法细分级别，测算区位修正系数，对所参照的末级基准地价修正，测算未覆盖区域核算价格。具体修正公式如下：

$$P_{未i} = P_{末i} \times K_i \quad (1)$$

式中：

$P_{未i}$ ——为未覆盖空间待测算i用途核算价格；

$P_{末i}$ ——为末级地的i用途基准地价水平；

K_i ——为未覆盖空间i用途区位修正系数。

区位修正系数可以采用以下方法确定：

多因素综合评价测算区位修正系数。收集土地征收、收购、优先购买或收回协议，土地成本审计报告等资料，考虑国土空间规划的乡镇功能、距末级地边界的距离、新增建设用地取得成本或征地成本、区域主要国民经济指标、同类用地市场交易价格等主导因素，采用多因素加权求和法分别计算基准地价未覆盖空间、末级地的因素总分值，测算区位修正系数。

$$K_i = \frac{\sum_{j=1}^n (w_{ij} \times F_{未ij})}{\sum_{j=1}^n (w_{ij} \times F_{末ij})} \quad (2)$$

式中：

$F_{未ij}$ ——为未覆盖空间i用途的j因素分值；

$F_{末ij}$ ——为末级地内i用途的j因素分值；

w_{ij} ——为i用途j因素权重。权重值应采用特尔菲测定法、层次分析法、因素成对比较法中的一种或多种进行；

n——为因素总数。

或，利用土地取得成本测算区位修正系数：

$$K_i = \frac{A_{未}}{A_{末}} \quad (3)$$

式中：

$A_{未}$ ——为未覆盖空间内的征地补偿标准均值；

$A_{末}$ ——为末级地内的征地补偿标准均值。

8.2.3 未建立城镇基准地价体系的行政单元

可利用已有的地价信息，采取简易化、批量化处理思路，确定核算价格。

- 利用城镇土地等别成果推算县级辖区不同用途的核算价格。选取同一省级行政辖区内，城镇土地等别相同，且基准地价体系完备的一个或多个县级行政辖区，测算同等别可比县级行政辖区内同类型用地的平均地价水平，作为待估单元该类土地的价格参照。

$$\overline{P}_{tk} = \frac{\sum_{j=1}^{n_{k2}} \overline{P}_{kj}}{n_{k2}} \quad (4)$$

$$\overline{P}_{kj} = \frac{\sum_{i=1}^{n_{k1}} (P_{kji} \times S_{kji})}{\sum_{i=1}^{n_{k1}} S_{kji}} \quad (5)$$

式中：

$\overline{P}_{tk}$ ——为待估县级行政辖区内的k用途核算价格；

$\overline{P}_{kj}$ ——为第j个同等别县级行政辖区内k用途基准地价平均值；

P_{kji} ——为第j个同等别县级行政辖区内第i级土地的k用途清查时点的基准地价；

S_{kji} ——为第j个同等别县级行政辖区内第i级土地的k用途级别面积；

n_{k1} ——为第j个同等别县级行政辖区内k用途土地级别的个数；

n_{k2} ——为同等别的k用途可比县级行政辖区的个数。

b) 在同一省份范围内，选取经济水平或区位条件与待估县级行政辖区相近，且基准地价体系完备的一个或多个可比县级行政辖区，参照可比县级行政辖区的平均基准地价水平取值，公式参见公式（4）、公式（5）。

c) 有条件的地区，参照 GB/T 18507 中的多因素综合评价思路，选择少量核心因素，经量化评价后，按土地质量的差异程度，划定适宜数量的土地综合级别；参照 GB/T 18508 以级别为抽样总体，采集市场交易样点地价、征地成本、土地租赁或土地经营样点资料，评估土地平均价格。

8.2.4 地类图斑经济价值计算

确定地类图斑核算价格后，与相应的土地实物量匹配，核算全民所有建设用地资源资产经济价值。

$$JQ_{ti} = S_i \times P_{ti} \dots\dots\dots (6)$$

式中：

JQ_{ti} ——为i地类图斑的经济价值；

S_i ——为i地类图斑的面积；

P_{ti} ——为i地类图斑的核算价格。按8.2.1、8.2.2、8.2.3情形确定地类图斑核算价格。其中，同一地类图斑跨不同土地级别的，采用该地类图斑所涉及级别地价的面积加权平均值作为地类图斑核算价格。

8.3 以宗地为核算单元

8.3.1 资产属性信息提取

以工作底图为基础，依据地籍数据库、不动产登记信息，确定清查单元的土地用途、供应方式、供应时间、容积率等土地使用权相关资产属性信息，为核定宗地核算价格提供依据和支持。

地籍数据库和不动产登记未涵盖的全民所有建设用地宗地，可根据土地市场动态监测与监管系统信息，提取农转征项目的位置及征收补偿信息、出让宗地位置及成交价格信息、划拨宗地位置及补偿费用信息、作价入股、出租、授权经营等有偿使用宗地及有偿使用价格信息，以及转让、出租、抵押宗地位置及价格信息。

8.3.2 确定宗地核算价格

采用公示地价系数修正法评估宗地价格。

$$P_z = P_{tb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D \dots\dots\dots (7)$$

或

$$P_z = P_b \times A \times B \times C \times D \dots\dots\dots (8)$$

式中：

P_z ——宗地核算价格；

其他符号含义参见GB/T 18508公式（24）、公式（26）。

式中，宗地所在区域公示地价、修正系数等采用当地政府公布的公示地价及其修正体系。

基准地价原则上不超过3年，超过3年未超过6年的，应调研分析、论证后，确定是否采用。具体评估过程参照GB/T 18508。

标定地价体系完备的行政区域，可采用标定地价，参照GB/T 18508进行宗地价格评估。

标定地价体系不完备的，直接采用用途一致的基准地价。基准地价未包含的用途，当地有明确规定的，按照文件规定执行；没有明确规定的，根据当地土地市场实际情况，采用替代性强的用途基准地价。

已明确国土空间规划用途的空闲地，按规划用途公示地价计价；其他情况的空闲地可按工业用地公示地价计价。

8.3.3 宗地经济价值计算

核算过程如下：

$$JQ_{zi} = S_i \times P_{zi} \dots\dots\dots (9)$$

式中：

JQ_{zi} ——为i宗地的经济价值；

S_i ——为i宗地面积；

P_{zi} ——为i宗地的核算价格；若宗地涉及多个土地级别时，宗地的核算价格采用面积加权平均值确定。

8.4 数据汇总

以县级行政区为单位，按照清查单元核算经济价值，并进行统计汇总。将现行基准地价成果和核算价格成果填写至附录A，将经济价值核算成果填写至附录B。

9 使用权清查

9.1 清查内容

主要包括全民所有建设用地宗地的使用权主体及其类型、来源、年期、利用现状、权利变化、合同价款等使用权信息。

9.2 技术要点

在全民所有建设用地清查工作底图的基础上，依据地籍数据库、不动产登记信息、土地供应信息等权威数据，对所有全民建设用地宗地的使用权人、使用权人类型、使用权人类型详查、合同编号、合同金额、合同签订时间、供应时间、供应方式、供应年限、已使用年限、容积率、是否抵押、闲置状态等信息进行汇集和整理。

10 所有者职责履职主体清查

10.1 清查内容

主要包括所有者职责履职主体、具体履职部门等信息。

10.2 技术要点

基于使用权状况信息，结合中央政府直接行使所有权的自然资源清单，省、市人民政府代理履行全民所有自然资源资产所有者职责的自然资源清单，以及法律授权县级履行所有者职责的全民所有建设用地资产范围，通过宗地的使用权人、使用权人类型、地类名称、供应时间、供应方式等信息，将现有地籍调查成果中的“个人”、“企业”、“事业单位”、“国家机关”、“土地储备机构”、“其他”等使用权人类型，按照自然资源清单进行细化和明确，逐级查清自然资源清单中所有者职责履职主体以及具体履职部门，明确各级主体履行所有者职责自然资源资产空间范围。

11 质量核查

质量核查包括过程质量核查和成果质量核查，质量核查的具体要求，按照《全民所有自然资源资产清查技术通则》(TD/T XXXXX)、《全民所有自然资源资产清查数据成果质量核查技术规程》(TD/T XXXXX)执行。

12 数据库建设

数据库建设按照《全民所有自然资源资产清查技术通则》(TD/T XXXXX)、《全民所有自然资源资产清查数据库规范》(TD/T XXXXX)相关要求执行。

13 成果整理与汇交

13.1 主要成果

主要包括数据库成果、报表成果、报告成果及图集成果。

13.1.1 数据库成果

主要包括全民所有建设用地资源资产核算价格数据库、全民所有建设用地资源资产实物量及经济价值数据库（含地类图斑和宗地）、全民所有建设用地资源资产宗地使用权状况及所有者职责履职主体数据库，相关示例见附录A、附录B中表B.1~B.2、附录C中表C.1，应符合《全民所有自然资源资产清查数据库规范》（TD/T XXXX）要求。

13.1.2 报表成果

主要包括全民所有建设用地资源资产实物量及经济价值汇总表、全民所有建设用地资源资产宗地使用权清查结果汇总表、全民所有建设用地资源资产宗地所有者职责履职主体清查结果汇总表，相关示例见附录B中表B.3、附录C中表C.2~C.3，应符合《全民所有自然资源资产清查数据汇交规范》（TD/T XXXXX）要求。

13.1.3 报告成果

主要为全民所有建设用地资源资产清查工作中涉及的相关文档，包括全民所有自然资源资产清查工作总结报告、全民所有自然资源资产清查数据质检报告，应符合《全民所有自然资源资产清查数据汇交规范》（TD/T XXXXX）要求。

13.1.4 图件成果

可根据需要编制必要的全民所有建设用地资源资产清查专题图，应符合《全民所有自然资源资产清查成果图编制规范》（TD/T XXXX）要求。

13.2 成果汇交

成果汇交须符合以下要求。

- a) 清查成果汇交应符合《全民所有自然资源资产清查数据汇交规范》（TD/T XXXXX）要求。
- b) 清查成果公开前保密，成果汇交时要严格执行保密有关规定。

14 成果更新

按照国务院自然资源行政主管部门统一部署，开展全民所有建设用地资源资产清查成果的更新工作。

附 录 A
(规范性)

全民所有建设用土地资源资产核算价格表

表A. 1为 XX市/县/区全民所有建设用土地资源资产现行基准地价调查表,表A. 2为 XX市/县/区全民所有建设用土地资源资产核算价格表,表A. 3为 XX市/县/区全民所有建设用土地资源资产核算价格地类参照表。

表A. 1 XX 市/县/区全民所有建设用土地资源资产现行基准地价调查表

单位为元/平方米 (0)

行政区 代码	行政区 名称	地类 编码	地类 名称	最高 级别 地价	最低 级别 地价	地类 平均 地价	地价内涵					备注
							使用 权类 型	年期	通平 程度	容积 率	基准 日	

填表说明:

- 1.以县级行政单元为单位填写。本表用于调查县级行政单元辖区内县（市、区）本级辖区空间上的现行基准地价数据（不包括其下辖乡镇或园区等自成体系的基准地价成果）。包括已形成成果，但尚未公布的基准地价，尚未公布的在备注中注明“未公布”。
- 2.“行政区代码”、“行政区名称”栏，根据清查时点年度国土变更调查成果中县级行政区划填写。
- 3.“地类编码”、“地类名称”栏，根据第三次全国国土调查工作分类，细分至二级地类填写，将基准地价体系中涉及各类全民所有建设用土地地类均与“第三次全国国土调查”地类逐一对应。
- 4.“最高级别地价”、“最低级别地价”、“地类平均地价”均为地面地价，若当地基准地价体系以楼面价表达时，需根据基准地价内涵中的设定容积率将其换算为地面地价。
- 5.“地类平均地价”栏是按基准地价体系中，本用途各级别面积加权计算所得的该用途平均地价。
- 6.“使用权类型”、“年期”、“通平程度”、“容积率”、“基准日”均按照基准地价内涵的设定内容填写，若不同级别对应的通平程度、容积率等参数不同，按最高级别对应的参数填写，并在备注中标注“级别间 XX 内涵有差异”字样；如果地价对应的权利内涵有特殊限制（例如租赁住宅地价、不可分割转让等），应在备注中说明。

表A. 2 XX 市/县/区全民所有建设用土地资源资产核算价格表

单位为公顷 (0.0000) 和元/平方米 (0)

行政区 代码	行政区 名称	地类 编码	地类 名称	核算价格 级别	级别 面积	级别 地价	地价内涵			备注
							年期	通平 程度	容积 率	

填表说明:

- 1.以县级行政单元为单位填写。本表用于填写根据清查工作要求，基准地价经调整、补充等处理后形成的核算价格，该价格应覆盖行政单元内的全部全民所有建设用地。
- 2.“行政区代码”、“行政区名称”栏，根据清查时点年度国土变更调查成果中县级行政区划填写。

- 3. “地类编码”、“地类名称” 栏，根据第三次全国国土调查工作分类，细分至二级地类填写。
- 4.“核算价格级别”栏按照罗马数字 1、2、3……顺序逐一填写。包括除现行基准地价体系外，本次清查工作中补充测算形成的级别。
- 5.“级别面积”与“级别地价”栏，按照与级别对应的内容填写。“级别面积” 栏为所在级别的土地总面积，“级别地价”栏为地面地价。
- 6.“年期”、“通平程度”、“容积率”均按照核算价格内涵的设定内容填写，如未设定容积率的，填写“无”，同时在“备注”填写“未设定容积率”；如果地价对应的权利内涵有特殊限制（例如租赁住宅地价、不可分割转让等），应在备注中说明。

表A. 3 XX 市/县/区全民所有建设用土地资源资产核算价格地类参照表

行政区代码	行政区名称	地类编码	地类名称	参照地类编码	参照地类名称	备注

填表说明：

- 1.以县级行政单元为单位填写。本表用于填写在确定核算价格时，未制定基准地价地类的价格参照情况，如空闲地、水工建筑用地、采矿用地、交通运输用地、特殊用地等地类。
- 2. “行政区代码”、“行政区名称” 栏，根据清查时点年度国土变更调查成果中县级行政区划填写。
- 3. “地类编码”、“地类名称” 栏，根据第三次全国国土调查工作分类，细分至二级地类填写，应包括该县级行政单元所有未制定基准地价的地类。
- 4. “参照地类编码”、“参照地类名称” 栏，根据第三次全国国土调查工作分类，细分至二级地类填写，应为该县级行政单元已制定基准地价的地类。
- 5. “备注” 栏，说明地类参照方法、参照系数等情况。

附 录 B
(规范性)

全民所有建设用土地资源资产实物量及经济价值成果表

表B.1为 XX市/县/区全民所有建设用土地资源资产实物量及经济价值核算表(地类图斑),表B.2为 XX市/县/区全民所有建设用土地资源资产实物量及经济价值核算表(宗地),表B.3为全民所有建设用土地资源资产实物量及经济价值汇总表。

表B.1 XX市/县/区全民所有建设用土地资源资产实物量及经济价值核算表(地类图斑)

单位为平方米(0.00)、元/平方米(0)和元(0)

行政区 代码	行政区 名称	国土调查图斑标 识码	地类 编码	地类 名称	图斑 面积	核算价格	经济价值	备注

填表说明:

1. 以县级行政单元为单位填写,以地类图斑为基本单元,根据全民所有建设用土地资源资产核算价格成果进行经济价值核算,数据覆盖本辖区全部全民所有建设用地。
2. “行政区代码”、“行政区名称”栏,根据清查时点年度国土变更调查成果中县级行政区划填写。
3. “国土调查图斑标识码”,按国土调查数据库中“标识码”填写。
4. “地类编码”、“地类名称”栏,按国土调查数据库中“地类编码”和“地类名称”填写。
5. “图斑面积”栏,按国土调查数据库中的“图斑面积”填写。
6. “核算价格”栏,填写地类图斑的核算价格。同一地类图斑跨不同土地级别的,采用该地类图斑所涉及级别地价的面积加权平均值作为地类图斑核算价格。
7. “经济价值”=“图斑面积”×“核算价格”。

表B.2 XX市/县/区全民所有建设用土地资源资产实物量及经济价值核算表(宗地)

单位为平方米(0.00)、元/平方米(0)和元(0)

行政区 代码	行政区 名称	宗地代码	宗地面积	坐落	地类编码	地类名称	对应的三 调地类编 码	对应的 三调地 类名称	核算价格	经济 价值	备注

填表说明:

1. 以县级行政单元为单位填写,以宗地为基本单元,基于公示地价成果进行经济价值核算。
2. “宗地代码”栏,按地籍数据库、不动产登记数据库等成果中“宗地代码”填写。
3. “地类编码”栏、“地类名称”栏,分别按地籍数据库、不动产登记数据库等成果中“用途”、“用途名称”填写。
4. “对应的三调地类编码”、“对应的三调地类名称”栏,根据第三次全国国土调查工作分类,细分至二级地类填写,将“地类编码”、“地类名称”中涉及的全民所有建设用地地类均与“第三次全国国土调查”地类逐一对应。
5. “核算价格”为宗地的核算价格,备注栏中填写采用的公示地价类型“基准地价”或“标定地价”。
6. “经济价值”=“宗地面积”×“核算价格”。

表B.3 全民所有建设用地资源资产实物量及经济价值汇总表

单位为公顷（0.0000）和万元（0.00）

行政区代码	行政区名称	地类编码	地类名称	面积	经济价值合计	备注

填表说明：

- 1. “行政区名称”栏，填写行政区域名称，即：县或市（地）或省。
- 2. 县级汇总，在表格最后一行，填写该县级行政单元实物量及经济价值的汇总数。
- 3. 市（地）级汇总，依据县级相应汇总表填写。填表至县，汇总至县和市（地）。各县之间空一行，在表格最后，填写该地市行政单元各用途实物量及经济价值的汇总值。
- 4. 省级汇总，依据市（地）级相应汇总表填写。填表至市（地），汇总至市（地）和省。各市（地）之间空一行，在表格最后，填写全省各用途实物量及经济价值的汇总值。
- 5. “地类编码”、“地类名称”栏，按国土调查数据库中地类的统一规范填写。
- 6. “面积”栏，按照该行政单元内各地类相应面积的汇总统计结果填写。
- 7. “经济价值合计”栏，按照该行政单元内该地类经济价值总和填写。

附 录 C
(规范性)

全民所有建设用地资源资产宗地使用权状况及所有者职责履职主体清查成果表

表C.1为XX市/县/区全民所有建设用地资源资产宗地使用权状况及所有者职责履职主体清查结果表，表C.2为全民所有建设用地资源资产宗地使用权清查结果汇总表，表C.3为全民所有建设用地资源资产宗地所有者职责履职主体清查结果汇总表。

表C.1 XX市/县/区全民所有建设用地资源资产宗地使用权状况及所有者职责履职主体清查结果表

单位为平方米（0.00）和元（0）

行政区代码	行政区名称	宗地代码	宗地面积	坐落	地类编码	地类名称	对应的三调地类编码	对应的三调地类名称	履职主体	具体履职部门	使用权状况													备注
											使用权人	使用权人类型详查	是否登记	合同编号	合同金额	合同签订时间	供应时间	供应方式	供应年限	已使用年限	容积率	是否抵押	闲置状态	

填表说明：

1. 以县级行政单元为单位填写，填表至宗地。
2. “行政区代码”、“行政区名称”填写县级行政单元代码、名称。
3. “宗地代码”栏，按地籍数据库、不动产登记数据库等成果中“宗地代码”填写。
4. “地类编码”栏、“地类名称”栏，分别按地籍数据库、不动产登记数据库等成果中“用途”、“用途名称”填写。
- 5.“对应的三调地类编码”、“对应的三调地类名称”栏，根据第三次全国国土调查工作分类，细分至二级地类填写，将“地类编码”、“地类名称”中涉及的全民所有建设用地地类均与“第三次全国国土调查”地类逐一对应。
- 6.“履职主体”栏，按照自然资源清单相关内容逐级填写“中央政府”、“省级政府”、“市（地级）政府”、“县级政府”等。
- 7.“具体履职部门”栏，按照自然资源清单相关内容逐级填写。
8. “使用权人”栏，当使用权人类型是个人时，只需填写“个人”。
- 9.“使用权人类型”栏，按地籍数据库、不动产登记数据库等成果中的“权利人类型”填写。
- 10.“使用权人类型详查”栏，根据自然资源清单中“清单范围”的类型（如省属企业、省属事业单位等）填写。
- 11.“合同编号”栏，按照签订的合同号填写。
- 12.“合同金额”栏，按合同签订的总金额填写。
- 13.“合同签订时间”栏，按照合同签订时间填写。
- 14.“供应时间”栏，按照合同中签订的出让起始时间填写。
- 15.“供应方式”栏，按“划拨”、“出让”、“租赁”、“授权经营”、“作价出资（入股）”、“未供应”、“供应情况不明晰”等情况填写。
- 16.“供应年限”栏，按合同签订的供应年期填写。
- 17.“已使用年限”栏，按照截止清查时点的已使用年限填写。

- 18.“容积率”栏，按合同或规划条件中约定的容积率填写。容积率若为区间值，则填写区间上限数值；仅有下限数值的（如工业用地），则填写下限数值。
- 19.“是否抵押”栏，填“是”、“否”、“部分”。
- 20.“闲置状态”栏，根据合同约定的开工时间以及截止清查时点的土地建设状态进行判定和填报，填“是”、“否”。
- 21.因历史遗留问题造成土地使用权信息缺失的宗地，可结合行政管理记录对宗地使用权相关信息进行补充。
- 22.无相关信息的栏目为空。

表C.2 全民所有建设用地资源资产宗地使用权清查结果汇总表

单位为公顷（0.0000）

行政区代码	行政区名称	对应的三调地类编码	对应的三调地类名称	面积	各类型使用权人土地面积						登记面积	存在抵押的面积	闲置面积	备注
					个人	企业	事业单位	国家机关	土地储备机构	其他				

填表说明：

- 1.“行政区名称”栏，填写行政区域名称，即：县或市（地）或省。
- 2.县级汇总，在表格最后一行，填写该县级行政单元的面积总汇总值。
- 3.市（地）级汇总，依据县级相应汇总表填写。填表至县，汇总至县和市（地）。各县之间空一行，在表格最后，填写该市（地）各用途面积的汇总值。
- 4.省级汇总，依据市（地）级相应汇总表填写。填表至市（地），汇总至市（地）和省。各市（地）之间空一行，在表格最后，填写全省各用途面积的汇总值。
- 5.“存在抵押的面积”栏，按该行政单元各地类已抵押或部分抵押的土地总面积填写。
- 6.“面积”、“各类型使用权人土地面积”、“登记面积”、“闲置面积”栏，按该行政单元各地类相应面积的汇总统计结果填写。

表C.3 全民所有建设用地资源资产宗地所有者职责履职主体清查结果汇总表

单位为公顷（0.0000）

行政区代码	行政区名称	履职主体	具体履职部门	对应的三调地类编码	对应的三调地类名称	面积	备注

填表说明：

- 1.“行政区名称”栏，填写行政区域名称，即：县或市（地）或省。
- 2.县级汇总，在表格最后一行，填写该县级行政单元的各所有者职责履职主体履职的面积汇总值。
- 3.市（地）级汇总，依据县级相应汇总表填写。填表至县，汇总至县和市（地）。各县之间空一行，在表格最后，填写该市（地）按所有者职责履职主体类型、履职部门分用途的面积汇总值。
- 4.省级汇总，依据市（地）级相应汇总表填写。填表至市（地），汇总至市（地）和省。各市（地）之间空一行，在表格最后，填写全省按所有者职责履职主体类型、履职部门分用途的面积汇总值。
- 5.“面积”栏，按该行政单元各地类相应面积的汇总统计结果填写。

参考文献

[1] GB/T 13923-2022 基础地理信息要素分类与代码
[2] GB/T 19231-2003 土地基本术语
[3] GB/T 21010-2017 土地利用现状分类
[4] GB/T 21139-2007 基础地理信息标准数据基本规定
[5] GB/T 2260-2015 中华人民共和国行政区划代码
[6] GB/T 42547-2023 地籍调查规程
[7] TD/T 1009-2007 城市地价动态监测技术规范
[8] TD/T 1030-2010 开发区土地集约利用评价数据库标准
[9] TD/T 1052-2017 标定地价规程
[10] TD/T 1057-2020 国土调查数据库标准
[11] TD/T 1059-2020 全民所有土地资源资产核算技术规程
[12] TD/T 1060-2021 自然资源分等定级通则
[13] TD/T 1061-2021 自然资源价格评估通则
[14] TD/T 1066-2021 不动产登记数据库标准
[15] 自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知（自然资发〔2023〕234号）
