

未确定使用权人国有建设用地资产
清查技术规程

Code of practice for inventory of state-owned construction land assets
without certain user

(报批稿)

XXXX-XX-XX 发布

XXXX-XX-XX 实施

目 次

前 言	I
引 言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 总则	2
4.1 清查目的	2
4.2 清查任务	2
4.3 清查主体	2
4.4 清查对象	2
4.5 清查内容	2
4.6 基准时点	2
4.7 计量单位	2
4.8 技术流程	2
5 前期准备工作	4
5.1 方案制定	4
5.2 资料准备	4
5.3 空间范围确定	4
6 实物量清查	5
6.1 属性信息调查	5
6.2 空间信息调查	5
6.3 信息整合处理	5
7 经济价值核算	5
7.1 核算价格内涵	5
7.2 确定核算价格	5
7.3 核算经济价值	7
8 质量核查	7
9 成果汇交	7
9.1 数据集	7
9.2 统计表	7
9.3 图集	7
9.4 报告	7
附录 A （规范性） 未确定使用权人国有建设用地资产属性信息指标调查工作表	8
附录 B （规范性） 未确定使用权人国有建设用地资产经济价值核算技术路径图	11
附录 C （规范性） 未确定使用权人国有建设用地资产清查统计表	12
参 考 文 献	14

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》的规则起草。

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、北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司、首都经济贸易大学、中国自然资源经济研究院。

本文件主要起草人：刘鸿、杨红、李华、张承春、李建蓉、王建强、黄保华、廖永林、李劲松、王薇、徐子蒙、李波、郭晋洲、郑春莹、陶建芝、程锋、乌日娜、苗利梅、柴志春、李超、张颖瑞、杜娟、秦静、王曦、黎韶光、殷红梅、芦尧、杨帆、周惠慧、高武俊、刘臻、苏炜清、耿笑楠、杨小平。

引 言

为了履行所有者职责，综合运用国土调查、确权登记、相关管理数据等已有成果，建立科学合理的未确定使用权人国有建设用地核算方法，构建未确定使用权人国有建设用地资产底图，形成未确定使用权人国有建设用地资产的实物量、价值量等资产底数，支撑全民所有自然资源资产管理，特制定本文件。

未确定使用权人国有建设用地资产清查技术规程

1 范围

本文件规定了未确定使用权人国有建设用地资产清查的技术流程、工作准备、实物量清查、经济价值核算、质量核查、数据库建设和清查成果等程序和要求。

本文件适用于全民所有自然资源资产清查工作中的未确定使用权人国有建设用地资产清查工作。

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 18508	城镇土地估价规程
GB/T 21010	土地利用现状分类
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

未确定使用权人国有建设用地 state-owned construction land without certain user

未确定使用权人国有建设用地，指属于全民所有但尚未设立使用权或使用权已消灭的建设用地，具体包括：政府依法收回且原使用权已注销的国有建设用地；政府通过收购和优先购买等方式取得的国有建设用地；已办理农用地转用和征收批准手续并完成征收的国有建设用地；其他无明确使用权人且无权属争议的国有建设用地。不包括国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，按项目报批用地的国有建设用地。

3.2

未确定使用权人国有建设用地资产清查 inventory of state-owned construction land assets without certain user

利用全民所有土地资产管理信息系统数据、未确定使用权人国有建设用地资产管理台账数据等相关成果资料，按照统一基准时点，查清未确定使用权人国有建设用地实物量，核算经济价值量，并建立数据库。

3.3

未确定使用权人国有建设用地资产经济价值 economic value of state-owned construction land assets without certain user

在统一基准时点下，依据未确定使用权人国有建设用地地块的规划用途、面积、成本等属性信息，以建设用地资源资产核算价格或土地成本为基础，选用适当的核算方法，合理确定未确定使用权人国有建设用地的经济价值。

3.4

地块 land parcel

土地资源资产管理的基本单元，空间上一个闭合区间为一个地块，分为储备地块和其他地块。

3.5

土地成本 land costs

依法征收、收购、优先购买或收回土地，以及对其进行前期开发、管护等支出的土地取得成本、前期开发成本、资金成本和其他成本的总和。

4 总则

4.1 清查目的

通过明确未确定使用权人国有建设用地资产清查的范围、属性信息调查内容、经济价值核算方法、实施程序、技术要求、成果格式等，规范未确定使用权人国有建设用地资产清查工作，为摸清未确定使用权人国有建设用地资产底数，服务自然资源所有者权益管理工作，切实履行全民所有自然资源资产所有者职责提供技术支撑。

4.2 清查任务

制定统一规范的未确定使用权人国有建设用地资产清查技术方法和工作程序，以全民所有土地资产管理信息系统数据、未确定使用权人国有建设用地资产管理台账数据等相关成果资料为基础，按照统一基准时点，查清未确定使用权人国有建设用地实物量，核算经济价值量，并建立数据库。

4.3 清查主体

以县级行政级别为清查主体基本范围，县级自然资源主管部门负责县级及以下层面的未确定使用权人国有建设用地资产的清查。市级自然资源主管部门负责市本级层面的未确定使用权人国有建设用地资产的清查。省级自然资源主管部门负责省本级层面的未确定使用权人国有建设用地资产的清查。

4.4 清查对象

包括自然资源主管部门委托给土地储备机构管理的储备地块，以及各类开发区（园区）管委会、国有平台公司、基层政府或相关单位依法承担具体实施工作（含前期开发）的其他地块。

4.5 清查内容

包括实物量清查、经济价值核算，并建立数据库。

4.6 基准时点

未确定使用权人国有建设用地资产清查需统一基准时点，原则上为某年度的最后一个自然日，如××××年12月31日。

4.7 计量单位

土地面积计量单位采用公顷，保留六位小数；建筑面积计量单位采用万平方米，保留六位小数。核算价格计量单位采用万元/公顷，保留两位小数；经济价值计量单位采用万元，保留两位小数。

4.8 技术流程

未确定使用权人国有建设用地资产清查工作，具体包括前期准备、实物量清查、经济价值核算、质量核查、成果汇交、成果更新等。具体技术流程见图1。

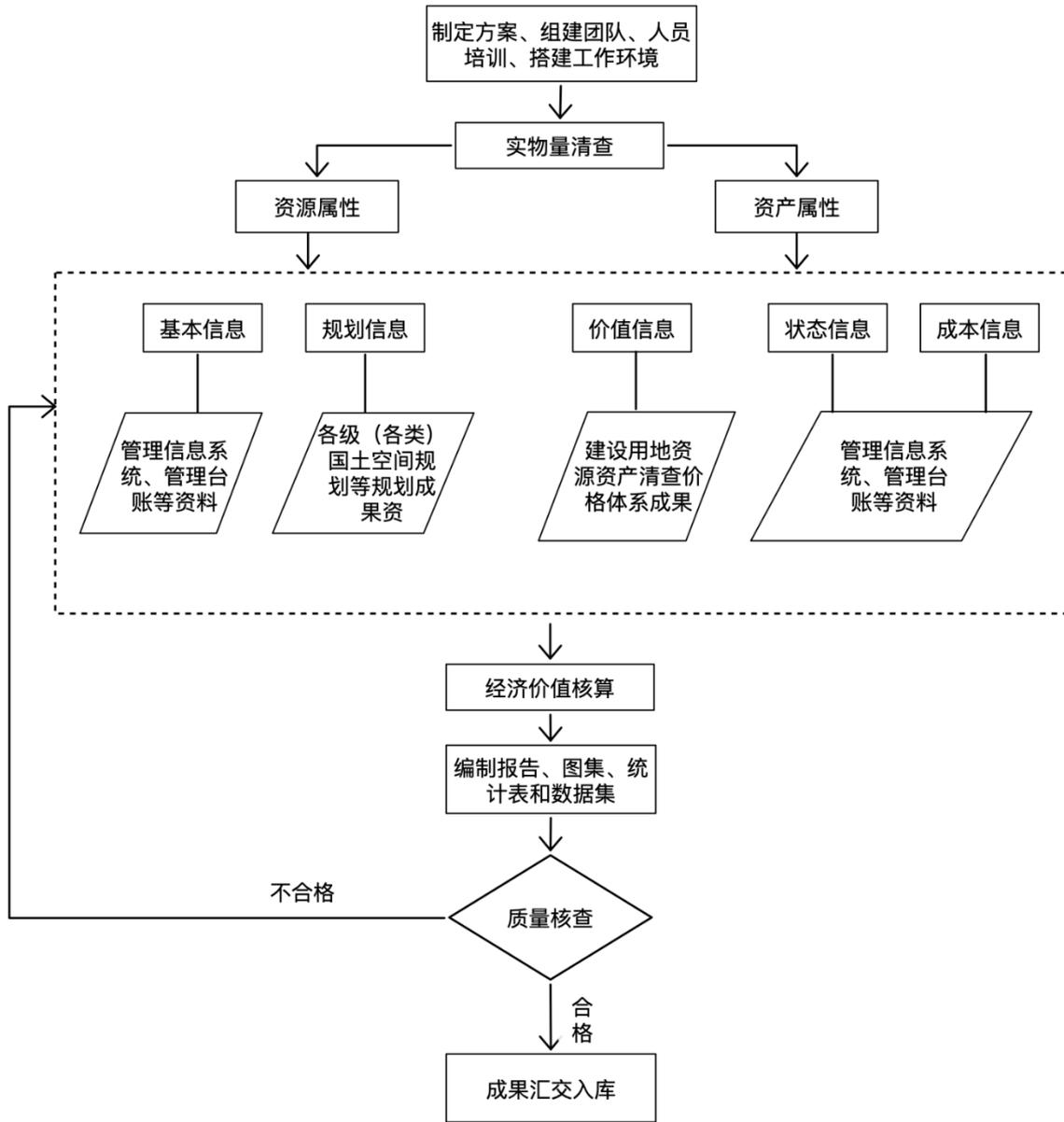


图 1 未确定使用权人国有建设用地资产清查技术流程图

5 前期准备工作

5.1 方案制定

各级自然资源主管部门编制未确定使用权人国有建设用地资产清查方案，内容主要包括指导思想、工作目标、主要任务和工作内容、技术路线与工作方法、清查准备工作、内业数据处理、外业实地调查、实物量清查、经济价值核算、成果质量控制、清查主要成果、计划进度安排、人员经费保障和组织实施等。

5.2 资料准备

5.2.1 管理成果资料

主要包括以下资料。

- a) 全民所有土地资产管理信息系统数据。
- b) 未确定使用权人国有建设用地资产管理台账数据。
- c) 土地储备规划计划成果。
- d) 年度国土变更调查成果数据。
- e) 土地征收、收购、优先购买或收回协议。
- f) 土地成本审计报告等。

5.2.2 规划成果资料

主要包括以下资料。

- a) 各级(各类)国土空间规划。
- b) 规划综合实施方案。
- c) 土地征收成片开发方案。
- d) 建设项目规划条件等。

5.2.3 地价成果资料

主要包括以下资料。

- a) 建设用地资源资产核算价格成果资料。
- b) 公示地价成果资料。
- c) 当地地价管理政策。

5.2.4 其他资料

主要包括以下资料。

- a) 所在行政辖区土地征收、收购、优先购买或收回等征地拆迁、土地收储案例和政策等资料。
- b) 所在行政辖区自然、经济、社会统计资料。

5.3 空间范围确定

5.3.1 有坐标信息地块

以“2000 国家大地坐标系”“1985 国家高程基准”为测绘信息基础，结合当地实际情况，从全民所有土地资产管理信息系统、管理台账、原始资料等数据(资料)中获取地块拐点坐标，在核实无误后，直接使用拐点坐标确定地块空间范围。

5.3.2 无坐标信息地块

当地块拐点坐标缺失时，可根据实际情况，选取重新勘测定界或内业勾绘等方法确定地块边界。内业勾绘需以年度国土变更调查成果数据为底图，结合外业调查，确定地块空间范围。

空间范围及面积原则上应与政府行政审批相关文件中的范围及面积保持一致。当存在部分面积已供应时，空间范围及面积应与实际范围及面积保持一致。

6 实物量清查

6.1 属性信息调查

以全民所有土地资产管理信息系统数据、未确定使用权人国有建设用地资产管理台账数据、国土空间规划成果、建设用地资源资产核算价格成果为基础,获取储备地块和其他地块的基本信息、规划信息、价格信息和成本信息,具体调查内容和要求参照附录 A 执行。

6.2 空间信息调查

空间信息调查工作按照以下要求实施。

- a) 将地块空间范围图与年度国土变更调查成果叠加,根据空间对应性,获取行政区名称、行政区代码、图斑编号等信息。
- b) 将地块空间范围图与国土空间规划、建设用地资源资产核算价格成果叠加,根据空间对应性,获取规划用途、规划容积率、规划建筑面积、规划土地面积、对应土地级别、对应级别地价等信息。

6.3 信息整合处理

按照《全民所有自然资源资产清查空间数据整合技术规程》(TD/T XXXXX)要求,将空间信息调查后形成的地块空间范围与全民所有土地资产管理信息系统数据、未确定使用权人国有建设用地资产管理台账数据等进行挂接,获取地块代管主体、地块编号、地块名称、收储或取得时间、地块面积、地块成本等信息。

7 经济价值核算

7.1 核算价格内涵

7.1.1 规划条件明确的未确定使用权人国有建设用地资源资产核算价格内涵

规划用途、规划容积率等规划条件明确的未确定使用权人国有建设用地资产,其价格内涵为在清查统一基准时点下,依据规划确定的土地用途,按照相应的供地方式可实现的价格。

- a) 土地用途:按照规划确定的土地用途,依据 GB/T 21010 进行界定。
- b) 时点特征:全民所有自然资源资产清查工作确定的基准时点。
- c) 权利特征:为全民所有土地;根据拟供应方式,分为国有出让建设用地使用权和国有划拨建设用地使用权。
- d) 年期特征:根据规划土地用途和拟供应方式,出让土地设定为法定最高出让年期,划拨土地设定为无年限限制。
- e) 土地利用条件:容积率根据规划条件确定;开发程度根据现状确定。

7.1.2 规划条件未明确的未确定使用权人国有建设用地资源资产核算价格内涵

规划用途、规划容积率等规划条件未明确的未确定使用权人国有建设用地资产,遵循保守原则,其价格内涵为在清查统一基准时点下单位面积实际发生成本。

7.2 确定核算价格

7.2.1 采用建设用地资源资产核算价格修正法

7.2.1.1 适用条件

该方法适用于规划用途、规划容积率等规划条件明确的未确定使用权人国有建设用地资产清查。

7.2.1.2 基本公式

$$P = P_b \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \pm D \dots \dots \dots (1)$$

式中:

P—核算价格；

P_b—建设用地资源资产核算价格中对应用途级别地价；

K_i—地价修正系数，主要是指区域及个别因素修正；

K_j—容积率修正系数，不进行期日、土地使用年期修正；

D—土地开发程度修正值。

相关原理、过程和具体的适用公式参见GB/T 18508。

7.2.1.3 注意事项

采用建设用地资源资产核算价格修正法时，需注意以下事项。

- a) 对于跨不同地价级别的地块，需先分别测算位于不同地价级别内的核算价格，然后再以相应地价级别内的土地面积为权重，加权算术平均确定地块的核算价格。
- b) 未制定划拨建设用地资源资产核算价格成果的行政单元，可采用相应土地用途的出让建设用地资源资产核算价格级别地价扣减土地增值收益的方式，确定划拨建设用地级别地价，然后再按照式（1）确定核算价格。土地增值收益比例或数额，可由地方结合土地用途、区位、成本和收益等因素，参照当地关于划拨土地使用权办理协议出让中出让金补缴比例的相关规定确定。
- c) 规划用途为公园、绿地、道路、广场的土地，可按 0 确定和统计核算价格。

7.2.2 采用成本法

7.2.2.1 适用条件

该方法适用于规划用途、规划容积率等规划条件不明确的未确定使用权人国有建设用地资产清查。

7.2.2.2 基本规定

以实际发生成本确定核算价格，并结合前期开发完成程度，合理确定已经发生的土地取得成本、前期开发成本、资金成本和其他成本。

a) 尚未进行前期开发的地块。

按照已经发生的土地取得成本、资金成本和其他成本等确定核算价格。

b) 正在进行前期开发或者前期开发已经完成的地块。

按照已经发生的土地取得成本、前期开发成本、资金成本和其他成本等确定核算价格。

7.2.2.3 注意事项

采用成本法时，需注意以下事项。

- a) 未确定使用权人国有建设用地资产管理台账等资料记有土地账面成本的，优先采用账面成本。
- b) 账面成本与客观土地成本明显差异过大，或无账面成本的，采用所在区域客观土地成本确定核算价格。

计算公式如下：

$$P = P_E = E_a + E_d + R_1 + R_2 \dots\dots\dots (2)$$

式中：

P—核算价格；

P_E—客观土地成本；

E_a—土地取得成本；

位于城市建成区的，合理选择所在区域内的土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地征收拆迁等案例，通过算术平均确定。位于城市建成区外或远郊区域的，以区域集体土地征收土地补偿费用、安置补助费用、社会保障费用、青苗及地上附着物补偿费用、相关税费等的平均水平确定。

E_d—前期开发成本；

按照所在区域前期土地开发费用平均水平确定。

R₁—资金成本；

贷款利息按同期贷款利率计算，土地开发周期超过1年者，利息按复利计算。

R₂—其他成本。

按照所在区域其他成本的平均水平确定。

7.3 核算经济价值

依据地块规划用途、面积等属性信息和核算价格，核算经济价值量，具体技术路径参照附录B执行。当地块包含多种规划用途时，每种用途应单独确定核算价格，并以地块为单位，加和汇总经济价值。计算公式如下：

$$V = \sum_i^n P_i \times S_i \dots\dots\dots (3)$$

式中：

V—地块经济价值；

P_i —第*i*种用途的核算价格；

S_i —第*i*种用途的土地面积。

8 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。

9 成果汇交

清查成果由数据集、统计表、图集以及报告等内容组成。在县级清查成果的基础上，逐级汇总到市级、省级和国家，并分级进行质量核查。各级汇交成果按照《全民所有自然资源资产清查数据汇交规范》（TD/T XXXXX）、《全民所有自然资源资产清查数据库规范》（TD/T XXXXX）执行。

9.1 数据集

按照《全民所有自然资源资产清查数据汇交规范》（TD/T XXXXX）、《全民所有自然资源资产清查数据库规范》（TD/T XXXXX）要求，形成未确定使用权人国有建设用地资产的空间数据、非空间数据。

9.2 统计表

统计表包括以下表格。

a) 未确定使用权人国有建设用地资产清查结果统计详表。

b) 未确定使用权人国有建设用地资产清查结果汇总表。

数据填写要求参照附录C执行。

9.3 图集

未确定使用权人国有建设用地资产清查图集。

图集参照《全民所有自然资源资产清查成果图编制规范》（TD/T XXXXX）。

9.4 报告

报告包括工作报告、技术报告和成果核查报告。

报告提纲参照《全民所有自然资源资产清查数据汇交规范》（TD/T XXXXX）。

附 录 A
(规范性)

未确定使用权人国有建设用地资产属性信息指标调查工作表

未确定使用权人国有建设用地资产属性信息指标调查工作表见表A.1。

表A.1 未确定使用权人国有建设用地资产属性信息指标调查工作表

序号	指标分类	指标名称	调查指标内容说明	数据来源	调查记录	
1	属性信息	地块基本信息	所在行政区	地块所在的行政区划信息，细化到县级行政辖区。	土地管理台账、全民所有土地资产管理信息系统、国土（自然资源）调查成果等	
2			地块代管主体	指土地储备机构、开发区（园区）管委会、国有平台公司、基层政府或有关单位的具体名称的全称。	土地管理台账、全民所有土地资产管理信息系统、土地征收、收购、优先购买或收回协议等。	
3			地块编号	由地方自然资源主管部门自行统一对地块编号，且不重复。	土地管理台账、全民所有土地资产管理信息系统、土地储备规划和年度计划成果等。	
4			地块名称	由地方自然资源主管部门自行统一对地块命名。已入库地块按全民所有土地资产管理信息系统中录入的地块名称确定；未在全民所有土地资产管理信息系统中填报的地块，按照实际情况确定。	土地管理台账、全民所有土地资产管理信息系统、土地储备规划和年度计划成果等。	
5			收储或取得时间	已填报全民所有土地资产管理信息系统的按照入库时间确定；未在全民所有土地资产管理信息系统中填报的地块，按实际纳入储备管理或实际取得的时间确定。	土地管理台账、全民所有土地资产管理信息系统、土地征收、收购、优先购买或收回协议等。	
6			地块面积	已入库土地按全民所有土地资产管理信息系统中录入的地块面积确定；未在全民所有土地资产管理信息系统中填报的地块，按地块取得面积确定。计量单位为公顷，保留六位小数。	土地管理台账、全民所有土地资产管理信息系统、土地储备规划和年度计划成果、土地征收、收购、优先购买或收回协议等。	
7			地块坐标	地块的界址点坐标。“2000 国家大地坐标系”，如坐标系统不同，需进行坐标转换。若无地块坐标，需重新勘测定界或直接内业勾绘等确定地块边界。	土地管理台账、全民所有土地资产管理信息系统等。	
8		地块规划信息	是否有规划条件	至清查时点，地块是否明确了规划用途、规划容积率等规划条件。当同时存在多个规划成果资料时，以时效性最强、精度最高的规划为准。	各级（各类）国土空间规划、规划综合实施方案、土地征收成片开发方案、建设项目规划条件等规划成果资料。	

表A.1 未确定使用权人国有建设用地资产属性信息指标调查工作表（续）

序号	指标分类	指标名称	调查指标内容说明	数据来源	调查记录	
9		规划用途	按照规划成果确定的土地用途，依据 GB/T 21010 进行界定。存在多种规划用途时，分列全部用途，并明确主用途。以土地面积占比最大的用途为主用途。当无法确定各用途的占地面积时，以规划建筑面积占比最大的用途为主用途。 在地块空间范围与规划成果叠加时，明显是因为规划边界与地块边界存在误差，而导致形成的细碎图斑，该细碎图斑又无规划条件时，其规划用途可按照相邻的未确定使用权人国有建设用地规划用途确定。	各级（各类）国土空间规划、规划综合实施方案、土地征收成片开发方案、建设项目规划条件等规划成果资料。		
10		规划容积率	规划成果确定的土地容积率。当收集的规划成果资料缺失规划容积率时，按规划条件不明确处理，但不包括公园、绿地、道路、广场等规划容积率为 0 的情形，也不包括可以采用规划建筑面积除以土地面积测算得出规划容积率的情形。每种用途占地平面空间界址不明确的混合用地，按整体容积率确定。 在地块空间范围与规划成果叠加时，明显是因为规划边界与地块边界存在误差，而导致形成的细碎图斑，该细碎图斑又无规划条件时，其规划容积率可按照相邻的未确定使用权人国有建设用地规划容积率确定。	各级（各类）国土空间规划、规划综合实施方案、土地征收成片开发方案、建设项目规划条件等规划成果资料。		
11		规划建筑面积	规划用途对应的建筑面积。分用途列明，计量单位为万平方米，保留六位小数。	各级（各类）国土空间规划、规划综合实施方案、土地征收成片开发方案、建设项目规划条件等规划成果资料。		
12		规划土地面积	规划用途对应的（分摊）土地面积。分用途列明，计量单位为公顷，保留六位小数。	各级（各类）国土空间规划、规划综合实施方案、土地征收成片开发方案、建设项目规划条件等规划成果资料。		
13		地块价格信息	对应土地级别	规划用途、规划容积率等规划条件明确时调查确定，依据建设用地资源资产核算价格成果，按照规划用途分列所对应的土地级别。	建设用地资源资产核算价格成果。	
14			对应级别地价	规划用途、规划容积率等规划条件明确时调查确定，依据建设用地资源资产核算价格成果，按照规划用途分列对应级别地价，计量单位万元/公顷，保留两位小数。当存在跨土地级别时，说明位于不同土地级别的土地面积或规划建筑面积。	建设用地资源资产核算价格成果。	

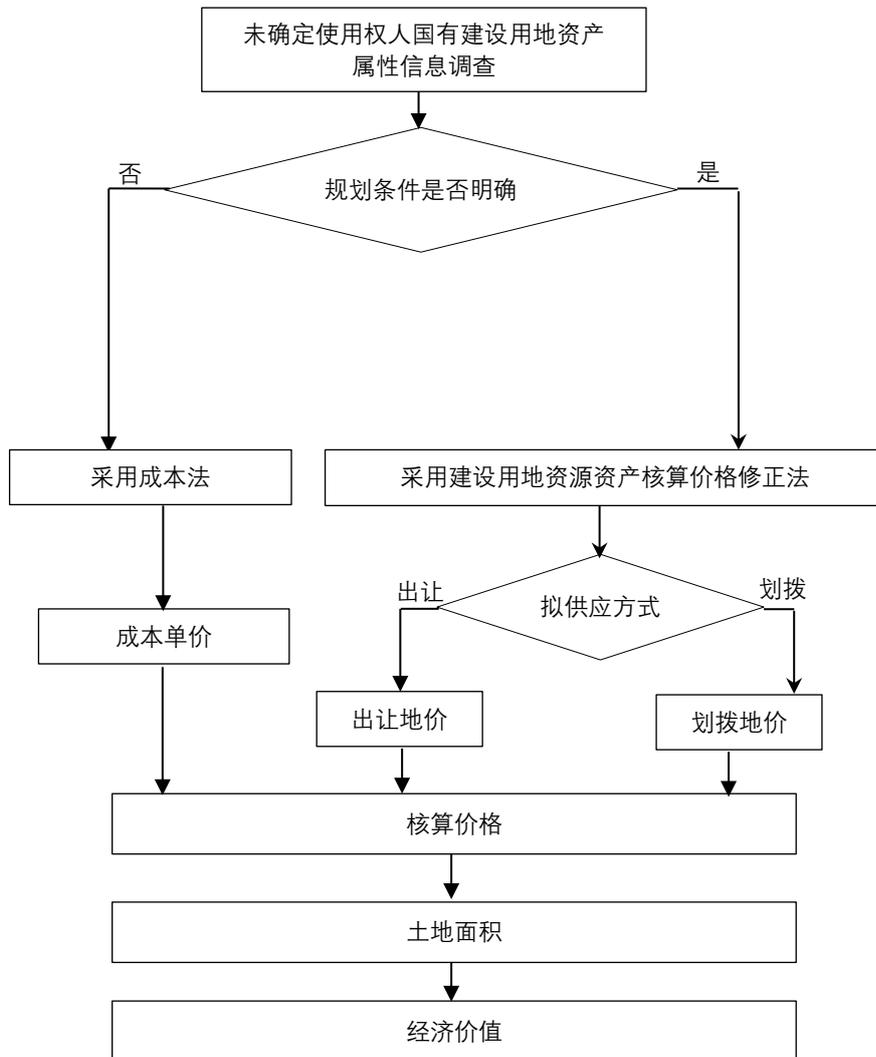
表A.1 未确定使用权人国有建设用地资产属性信息指标调查工作表（续）

序号	指标分类		指标名称	调查指标内容说明	数据来源	调查记录
15	地块成本信息		实际发生成本	<p>指账面成本，按照实际已经发生的土地取得成本、前期开发成本、资金成本和其他成本据实确定，计量单位为万元，保留两位小数。</p> <p>账面成本与客观土地成本明显差异过大，或无账面成本的土地，采用所在区域客观土地成本估算。</p> <p>规划用途为公园、绿地、道路、广场的未确定使用权人国有建设用地，在土地取得、前期开发过程中发生的成本支出，原则上由产生经济收入的经营性土地来分摊，可按0核算和统计实际发生成本。</p> <p>规划用途为机关团体、教育、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育、交通服务场站、公用设施、军事设施、使领馆、监教场所、宗教等的未确定使用权人国有建设用地，原则上按照经营性土地的平均成本的一定比例分摊确定实际发生成本，具体比例由当地自行确定。</p>	土地管理台账、全民所有土地资产管理信息系统、土地征收、收购、优先购买或收回协议和土地成本审计报告等。	

附录 B
(规范性)

未确定使用权人国有建设用地资产经济价值核算技术路径图

未确定使用权人国有建设用地资产经济价值核算技术路径图见图B.1。



图B.1 未确定使用权人国有建设用地资产经济价值核算技术路径图

附录 C
(规范性)

用于未确定使用权人国有建设用地资产清查统计表

未确定使用权人国有建设用地资产清查统计表见表C.1。

表C.1 未确定使用权人国有建设用地资产清查统计表

资产清查标识码	行政区名称	行政区代码	地块代管主体	地块编号	地块名称	跨行政区情况	跨行政区名称	收储/取得时间	地块面积	规划用途	分用途面积	规划容积率	地块成本	经济价值核算方法	核算价格	经济价值	备注
必填	必填	必填	必填	必填	必填	条件必填	条件必填	必填	必填	必填	必填	必填	必填	必填	必填	必填	必填

填表说明:

- a) 逐个地块、分用途进行统计填写。
- b) “资产清查标识码”栏，按照清查数据成果汇总规范清查标识码编制规则编制。
- c) “行政区名称”栏，填写地块所在县级及以上的行政区名称。
- d) “行政区代码”栏，填写地块所在县级及以上的行政区代码。
- e) “地块代管主体”栏，填写土地储备机构、开发区（园区）管委会、国有平台公司、基层政府或有关单位的具体名称的全称。
- f) “地块编号”栏，按照地方自然资源主管部门自行统一对地块编号填写，不重复。
- g) “地块名称”栏，按照地方自然资源主管部门自行统一对地块命名的名称填写。
- h) “跨行政区情况”栏，条件必填，地块存在跨行政区情形的填“1”，否则填“0”。
- i) “跨行政区名称”栏，条件必填，存在跨行政区情形，即“跨行政区情况”字段属性值为“1”情况下，该字段应逐个列出地块所跨的多个行政区名称。
- j) “收储/取得时间”栏，按照地块收储或取得时间填写，具体到X年X月X日。
- k) “地块面积”栏，按照地块实际面积填写，计量单位为公顷，保留六位小数。
- l) “规划用途”栏，按照规划成果确定的用途，依据GB/T 21010进行界定。包含多种用途的，逐一分行填写。在地块空间范围与规划成果叠加时，明显是因为规划边界与地块边界存在误差，而导致形成的细碎图斑，该细碎图斑又无规划条件时，其规划用途可按照相邻的未确定使用权人国有建设用地规划用途确定；其他无明确规划土地用途的情形，填写“无”。
- m) “分用途面积”栏，包含多种用途的，按照该地块在规划中各用途对应的土地面积逐一填写。当无明确土地规划用途时，填写无土地规划用途部分对应的土地面积。计量单位为公顷，保留六位小数。
- n) “规划容积率”栏，按照该地块在规划中明确的容积率，分用途逐一填写。每种用途占地平面空间界址不明确的混合用地，按整体容积率确定。在地块空间范围与规划成果叠加时，明显是因为规划边界与地块边界存在误差，而导致形成的细碎图斑，该细碎图斑又无规划条件时，其规划容积率可按照相邻的未确定使用权人国有建设用地规划容积率确定；其他无明确规划容积率的情形，填写“无”。
- o) “地块成本”栏，指账面成本，按照实际已经发生的成本据实确定，计量单位为万元，保留两位小数。账面成本与客观土地成本明显差异过大，或无账面成本的，采用所在区域客观土地成本估算。规划用途为公园、绿地、道路、广场的未确定使用权人国有建设用地，在土地取得、前期开发过程中发生的成本支出，原则上由产生经济收入的经营性土地来分摊，可按0核算和统计实际发生成本。规划用途为机关团体、教育、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育、交通服务场站、公用设施、军事设施、使领馆、监教场所、宗教等的未确定使用权人国有建设用地，原则上按照经营性土地的平均成本的一定比例分摊确定实际发生成本，具体比例由当地自行确定。
- p) “经济价值核算方法”栏，采用建设用地资源资产核算价格的，填写“建设用地资源资产核算价格修正法”；采用实际发生成本的，填写“成本法”。
- q) “核算价格”栏，按核算的经济价值单价填写，计量单位为万元/公顷，保留两位小数。
- r) “经济价值”栏，按核算的经济价值总价填写，计量单位为万元，保留两位小数。

未确定使用权人国有建设用地资产清查结果汇总表见表C.2。

表C.2 未确定使用权人国有建设用地资产清查结果汇总表

行政区名称	行政区代码	地块代管主体	土地面积	土地成本	经济价值
必填	必填	必填	必填	必填	必填

填表说明：

- a) 以代管主体为单位进行汇总统计填写。
- b) “行政区名称”栏，填写地块所在县级及以上的行政区名称。
- c) “行政区代码”栏，填写地块所在县级及以上的行政区代码。
- d) “地块代管主体”栏，填写土地储备机构、开发区（园区）管委会、国有平台公司、基层政府或有关单位的具体名称的全称。
- e) “土地面积”栏，按照实际面积汇总填写，计量单位为公顷，保留六位小数。
- f) “土地成本”栏，按照账面成本汇总填写，计量单位为万元，保留两位小数。账面成本与客观土地成本明显差异过大，或无账面成本的，采用所在区域客观土地成本估算。规划用途为公园、绿地、道路、广场的未确定使用权人国有建设用地，在土地取得、前期开发过程中发生的成本支出，原则上由产生经济收入的经营性土地来分摊，可按0核算和统计实际发生成本。规划用途为机关团体、教育、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育、交通服务场站、公用设施、军事设施、使领馆、监教场所、宗教等的未确定使用权人国有建设用地，原则上按照经营性土地的平均成本的一定比例分摊确定实际发生成本，具体比例由当地自行确定。
- g) “经济价值”栏，按照经济价值总价核算结果汇总填写，计量单位为万元，保留两位小数。

参 考 文 献

- [1] GB/T 2260 中华人民共和国行政区划代码
 - [2] GB/T 13923 基础地理信息要素分类与代码
 - [3] GB/T 18507 城镇土地分等定级规程
 - [4] GB/T 19231 土地基本术语
 - [5] GB/T 21139 基础地理信息标准数据基本规定
 - [6] GB/T 42547 地籍调查规程
 - [7] TD/T 1009 城市地价动态监测技术规范
 - [8] TD/T 1052 标定地价规程
 - [9] TD/T 1055 第三次全国国土调查技术规程
 - [10] TD/T 1059 全民所有土地资源资产核算技术规程
 - [11] TD/T 1060 自然资源分等定级通则
 - [12] TD/T 1061 自然资源价格评估通则
 - [13] 国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会.《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）.2018年1月
 - [14] 财政部 国土资源部.《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）.2018年1月
 - [15] 国土资源部.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）.2018年3月
 - [16] 财政部 自然资源部.《土地储备项目预算管理办法（试行）》（财预〔2019〕89号）.2019年5月
 - [17] 自然资源部.《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见》（自然资办函〔2019〕922号）.2019年5月
 - [18] 自然资源部.《自然资源部办公厅关于升级土地储备监测监管系统的通知》（自然资办函〔2022〕676号）.2022年4月
 - [19] 自然资源部.《自然资源部办公厅关于土地储备监测监管系统更名及有关事项的通知》（自然资办函〔2023〕13号）.2023年1月
 - [20] 自然资源部.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）.2023年11月
-