|  |  |
| --- | --- |
| ICS | 03.200 |
| CCS | A 12 |

|  |
| --- |
| **3311** |

浙江省丽水市地方标准

DB3311/TXXXX—XXXX

传统村落价值核算指南

XXXX-XX-XX发布

XXXX-XX-XX实施

丽水市市场监督管理局  发布

目次

[前言 II](#_Toc107223583)

[1 范围 1](#_Toc107223584)

[2 规范性引用文件 1](#_Toc107223585)

[3 术语和定义 1](#_Toc107223586)

[4 核算基础 1](#_Toc107223587)

[4.1 核算对象 1](#_Toc107223588)

[4.2 编制方案 2](#_Toc107223589)

[4.3 搜集资料 2](#_Toc107223588)

[4.4 实地勘察 2](#_Toc107223589)

[5 核算方法 2](#_Toc107223590)

[5.1 成本法 2](#_Toc107223591)

[5.2 收益法 2](#_Toc107223592)

[5.3 假设开发法 2](#_Toc107223593)

[5.4 直接、替代、虚拟市场法 2](#_Toc107223594)

[6 核算报告 3](#_Toc107223598)

[6.1 报告参考编写 3](#_Toc107223599)

[6.2 报告呈现形式 3](#_Toc107223600)

[7 核算应用 3](#_Toc107223606)

[7.1 核算结果应用范围 3](#_Toc107223607)

[7.2 核算结果应用说明 3](#_Toc107223608)

[附录A（资料性） 传统村落生态产品价值核算目录清单 4](#_Toc107223619)

[附录Ｂ（资料性） 常用核算方法 7](#_Toc107223619)

参考文献 8

1. 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。

本文件由丽水市发展和改革委员会提出并归口。

本文件起草单位：中国（丽水）两山学院、松阳县发展和改革局。

本文件主要起草人：许明标、王莹莹、金伟富、黄春爱、刘克勤、叶小青、朱显岳、兰菊萍、张四海、代琳。

本文件属首次发布。

传统村落价值核算指南

* 1. 范围

本文件给出了传统村落生态产品价值核算的总体原则，并从核算基础、核算方法、核算指标、核算报告、核算运用等方面提出建议。

本文件适用于传统村落生态产品的价值核算。

* 1. 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 50291 房地产估价规范

GB/T 50357 历史文化名城保护规划标准

DB33/T 2274-2020 生态系统生产总值（GEP）核算技术规范陆域生态系统

DB3311/T 139-2020 生态产品价值核算指南

* 1. 术语和定义

DB3311/T 139-2020界定及下列术语和定义适用于本文件。



生态文化服务

人们从生态系统中获取的丰富精神生活、生态认知与体验、自然教育、休闲游憩和美学欣赏等体验性惠益。

[来源：DB3311/T 139-2020，2.4]

生态调节服务

人们从生态系统中获取的水土保持、水源涵养、洪水调蓄、气候调节、空气净化、水质净化、固碳释氧、病虫害防治等享受性惠益。

[来源：DB3311/T 139-2020，2.3]

生态物质产品

生态系统通过生物生产及其与人工生产相结合为人类提供的物质产品。

[来源：DB3311/T 139-2020，2.2]

基础服务

自然生态系统中对基础设施、交通通达、通信便利、旅游要素、村落治理、旅游体验、基础产业、业态丰度、特色服务等需求性惠益。

* 1. 总体原则
     1. 完整性

应统筹考虑生态文化服务、生态调节服务、生态物质产品及基础服务的价值，从而客观公正地评定生态系统为传统村落提供的实际惠益。

* + 1. 科学性

应准确反映传统村落中生态文化服务、生态调节服务、生态物质产品及基础服务的真实价值，合理科学地核算传统村落的价值。

* + 1. 统一性

传统村落中同一类型的生态产品应当采用统一的计价标准。不同类型的生态产品之间价值转换时应采用统一的价值核算当量。

* + 1. 可操作性

应客观明确同一核算范围同一年度的核算结果应可定量、可重复、可检验，不同年度的核算结果可进行比较分析，具有易用性和可行性。

* 1. 核算基础
     1. 确定区域

确定传统村落生态产品价值核算的空间范围，可以是行政地域单元，也可以是不同类型生态系统组合而成的特定地理单元。

* + 1. 编制方案

宜在对核算项目进行分析的基础上编制核算方案，包含但不限于以下内容：

——主要内容及质量要求，包括拟采用的核算方法和估价技术路线，拟搜集的所需资料、数据及其来源渠道等；

——具体步骤及时间进度；

——核算工作的人员安排等。

* + 1. 搜集资料

宜针对核算项目进行搜集资料，包含但不限于以下内容：

——反映核算对象区位、实物和权益状况的资料；

——核算对象及其同类对象的交易、收益、成本等资料；

——核算对象所在地区的宏观经济、产业发展等地区经济状况有影响的资料；

——核算对象所在地区的生态产品价值的资料；

——对核算对象价值和价格有普遍影响的资料。

* + 1. 实地勘察

宜对核算项目进行实地勘察，包含但不限于以下内容：

——观察、询问、检查、核对核算对象的区位状况、实物状况、权属状况、生态环境状况；

——明确施工工艺、使用材料等内容；

——拍摄反映核算对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片等影像资料，补充搜集核算所需的关于核算对象的其他资料；

——制作实地查勘记录，记载实地勘查的对象、内容、结果、时间和人员及其签名，记载的内容应真实、客观、准确、完整、清晰。

* 1. 核算指标
     1. 指标设置宜科学合理，各指标之间有机配合，便于理解、采集和使用，避免重复和矛盾。
     2. 根据核算区域生态产品类型和特征确定核算指标，宜按照生态文化服务、生态调节服务、生态物质产品及基础服务设置一级指标，再结合核算区域实际设计若干二级指标和三级指标，具体指标明细见附录A。
     3. 宜将传统村落中的传统建筑指标纳入生态文化服务中。
  2. 核算方法
     1. 传统村落中单栋传统建筑的价值核算可采用成本法。
     2. 已开发的传统村落的价值核算可采用收益法。
     3. 拟开发传统村落的价值核算可采用假设开发法。
     4. 生态调节服务、生态物质产品、及基础服务价值核算可采用直接市场方法、替代市场方法和虚拟市场法。常见核算方法见附录B。
  3. 核算报告
     1. 核算报告宜参考《生态产品价值核算报告》的结构进行编写。
     2. 报告最终呈现形式应视情况而定，包括但不限于以下形式：

1. 纸质文件；
2. PPT演示文稿；
3. 电子书；
4. 视频；
5. 数据包；
6. 图谱。
   1. 核算应用
      1. 核算结果可应用于传统村落及传统建筑核算用途分为保护、抵押、租赁、开发等。
      2. 核算应用包括但不限于以下范围：
7. 传统村落生态产品价值核算指南的推广；
8. 传统村落的保护与治理；
9. 生态调节服务、生态文化服务及基础服务的保护与管理；
10. 传统建筑产权交易；
11. 生态资源资产产权交易。
13. （资料性）  
    传统村落生态产品价值核算目录清单

传统村落生态产品价值核算目录清单见表A.1。

* 1. 传统村落生态产品价值核算目录清单

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 |
| 生态文化服务 | 历史价值 | 非物质文化遗产级别与种类 |
| 至今连续传承时间 |
| 传承活动规模 |
| 是否有明确代表性传承人 |
| 现存传统建筑所建年代 |
| 建筑细部及周边保存的完整性 |
| 传统建筑稀缺性 |
| 当地有关联的历史名人、历史事件 |
| 村落与周边环境所蕴含的深厚的文化 |
| 具有地域文化价值 |
| 具有保持本地区普标的传统生活文化特色 |
| 科学价值 | 村落选址、规划、营造具有典型的地域特色与民族特色 |
| 有科学、文化、历史、考古价值 |
| 结构与构造技术、施工技术等的借鉴性程度 |
| 传统建筑内部空间布局的合理性 |
| 艺术价值 | 村落保持良好的传统格局，街巷体系完整 |
| 村落整体风貌完整协调，格局体系中无突出不协调新建筑 |
| 建筑风格是否具有代表性 |
| 结构、材料（配置对比、精细加工）具有地域特色 |
| 建筑细部和装饰工艺水平 |
| 设计手法具有典型地域的特点 |
| 教育价值 | 具有传统文化、革命历史等教育意义 |
| 使用价值 | 适宜居住并在使用 |
| 社会价值 | 村落与周边优美的自然山水环境或传统的田园风光保有和谐共生 |
| 本地域共有特色遗产，具有代表性 |
| 经济价值 | 旅游资源开发 |
| 历史文化教育 |
| 精神与灵感价值 | 可将精神意义寄托在景观中或能感到对自然的敬畏，并可为艺术创作、民间传说、建筑等提供丰富的灵感 |
| 疗养价值 | 精神和身体上感到治愈和疗养 |
| 生态调节服务 | 水源涵养 | 水源涵养 |
| 土壤保持 | 减少泥沙淤积 |
| 洪水调蓄 | 湖泊调蓄 |
| 水库调蓄 |
| 植被调蓄 |
| 空气净化 | 净化二氧化硫 |
| 净化氮氧化物 |
| 水质净化 | 净化COD |
| 净化氨氮 |
| 净化总磷 |
| 固碳释氧 | 固碳 |
| 释氧 |
| 气候调节 | 植被降温 |
| 水面降温 |
| 生态物质产品 | 农业产品 | 谷物 |
| 豆类 |
| 薯类 |
| 油料 |
| 糖料 |
| 药材 |
| 蔬菜 |
| 水果 |
| 食用菌 |
| 茶叶 |
| 食用坚果 |
| 其他农作物 |
| 林业产品 | 木材 |
| 其他林业产品 |
| 畜牧业产品 | 畜禽产量 |
| 奶类 |
| 蜂产品 |
| 禽蛋 |
| 渔业产品 | 水产品 |
| 生态能源 | 水能、风能、太阳能、潮汐能、地热能、生物质能等 |
| 其他产品 | 其他产品 |
| 基础服务 | 基础设施 | 盲文、童车、轮椅、爱心伞、婴幼儿休息室 |
| 卫生室服务功能完善、残疾人卫生间、母婴室、贵宾室服务中心 |
| 休憩设施和[停车场](https://baike.baidu.com/item/%E5%81%9C%E8%BD%A6%E5%9C%BA%E7%AE%A1%E7%90%86%E7%B3%BB%E7%BB%9F/4878675" \t "_blank)充足 |
| 空调排风、消防电源监控 |
| 交通通达 | 抵达景点的便捷度 |
| 平面交通舒适度、垂直交通便捷度 |
| 通信便利 | 手机信号覆盖系统、无线网络覆盖系统 |
| 应急广播系统、无线对讲系统 |
| 电子巡更系统、综合布线系统 |
| 旅游要素 | 特色美食（吃住行游购娱） |
| 民族服装、民族特色 |
| 村落治理 | 组织协调度、公共事务解决能力 |
| 生活生产秩序、民风 |
| 旅游体验 | 体验农家生活满足感 |
| 学习亲手制作手工艺产品的体验感 |

1. （资料性）  
   常用核算方法

传统村落生态产品价值核算常用核算方法B.1。

表B. 1常用核算方法

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 类型 | 核算方法 | 说明 |
| 直接市场法 | 成本法 | 传统建筑的重置价格和重建价格，可采用成本法、市场比较法求取，或通过政府确定公布的房屋充值价格扣除土地价格后的比较修正来求取，也可按工程造价故短的方法具体计算。 |
| 费用支出法 | 以生态系统服务的消费者所支出的费用来衡量生态服务价值的方法。 |
| 生境等价法 | 根据保护与恢复某些生态功能所需费用来核算生态产品价值的方法。 |
| 市场价值法 | 利用市场价格对生态系统服务的现状及其变化进行直接评价的方法。 |
| 收益还原法 | 已开发传统村落根据已有财务数据核算每年净收益，参考同区域景区的平均投资收益率。 |
| 替代市场法 | 替代工程成本法 | 通过人造系统替代生态系统服务所产生的成本估算态产品价值的方法。 |
| 影子价格法 | 用假设实际效果相近的项目价值来估算态产品价值的方法。 |
| 机会成本法 | 在其他条件相同时，按照把一定资源获得某种收入时所放弃的另一种收入来估算态产品价值的方法。 |
| 旅行费用法 | 通过人们的旅游消费行为对生态系统服务内在价值进行评估的方法。 |
| 享乐价值法 | 以人们为相关产品支付的意愿评估生态服务价值的方法。 |
| 虚拟市场法 | 假设开发法 | 核算传统村落的开发建设和收益预测期内的投资与经营成本、预期经营收入，参考同区域景区的平均投资收益率和平均投资收益率进行核算。 |
| 条件价值法 | 以被调查者在假设性市场里的经济行为得到的消费者支付意愿进行生态产品估算的方法。 |
| 支付意愿法 | 以消费者对不同的服务情景的支付意愿来估算生态产品价值的方法。 |

**参 考 文 献**

[1] LY/T 2407-2015森林资源资产评估技术规范

[2] DB3311/T 139-2020 生态产品价值核算指南

[3] DB36/T 1571-2022传统村落价值核算技术规范

[4] 资产评估执业准则-资产评估报告（中评协 [2018] 35号）

[5] 传统村落评价认定指标体系（试行）（建村 [2012] 58号）

[6] 资产评估基本准则的通知（财资 [2017] 43号）

[7] 古村落综合价值的定量评价方法及实证研究一以大旗头占村为例，汪清蓉，李凡，旅游学刊 第21卷2006年第1期

[8] 基于条件价值法的古建筑价值评估，李敏，湖北农业科技出版社，2020-03-01

[9] 古建筑的估价技术研究，叶琼芬，《基层建设》，2017-12-12

[10] 历史文化建筑经济价值评估一徽州古民居为例，尚艾群，中国房地产估计与经纪，2017-06

[11] 传统村落评价认定指标体系地域化研究，徐峰，易子涵，叶菲，中外建筑，总第238期，2021-02

[12] 试论古村落的评价标准，朱晓明，古建筑文物保护工作研究

