

上海土地估价工作通讯

Shanghai Real Estate Appraisal Bulletin

主 管

上海市规划和国土资源管理局

主 办

上海市土地估价师协会

2015 年 第 1 期

(总第 008 期)

季 刊

内部交流免费赠阅

2015 年 3 月 30 日出版

目 录

协会动态

国土资源部办公厅通知:严格执行出让地价评估有关规定.....	3
中估协关于开展 2015 年度土地评估中介机构 A 级资信评级工作的通知.....	4
中估协关于开展土地评估中介机构注册工作的通知.....	5
中估协关于开展土地登记代理中介机构登记的通知.....	6
中估协开展土地估价行业发展方向调研.....	8
《不动产登记暂行条例》和新版《城镇土地估价规程》解读会在京召开.....	8
国土资源部《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》执行情况.....	9
2015 年上海考核点第 1 次土地估价师 实践考核面谈考评工作顺利完成.....	9
上海市土地估价师协会第一届常务理事会第六次会议纪要.....	10
2014 年度土地估价师资格证书领取通知.....	10
上海市土地估价师协会召开第一届会员代表大会第三次会议.....	12

封 面: 上海龙之梦万丽酒店

封 底: 上海新国际博览中心

上海土地估价工作通讯

规章制度

国土资源部关于《不动产登记暂行条例实施细则
(草案征求意见稿)》公开征求意见的通知…… 13

上海市规土局关于印发《关于进一步规范征收集体
土地房屋补偿工作的若干意见》的通知…… 32

上海市规土局关于印发《上海市地下经营性用途建
筑面积计算及分类规则》的通知…… 34

学术交流

容积率对地价作用机制的实证研究…… 36

公告公示

关于 2014 年第四季度土地评估机构报告抽查评议
结果的公示…… 41

2015 年 1-3 月估价师执业登记、转移登记等公告
…… 44

编委会主任:

胡 亮 许 军

编 委 (按姓氏笔划为序):

马 军 刘卫国

朱 飞 朱 雯

严秋霞 杨 斌

费思敏 谈 勇

黄 静

主 编: 费思敏

责任主编: 金吉甫

编辑出版:

《上海土地估价工作通讯》编辑部

地 址:

上海市长宁区天山路薛家厝 160 号 3 楼

邮 编: 200335

电 话: (021) 62593829

传 真: (021) 52358722

E-mail: shstdgjsxh@163.com

网 址: www.shstdgj.com

印 刷: 上海船研印刷有限公司

协会动态

国土资源部办公厅通知：
严格执行出让地价评估有关规定

3月18日，国土资源部办公厅就2014年12月1日起实施的《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题发出通知，要求严格按照规程制定、更新并公布基准地价，加强宗地地价评估管理，严格执行出让地价评估的有关规定。

据介绍，新版《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》国家技术标准已公开发布，并于2014年12月1日起实施。新标准在内容、技术要求、程序要求等方面与时俱进，充分考虑了当前土地市场发育状况及各地的技术发展水平，与相关领域已明确的改革方向相衔接，与近年出台的法律法规形成一致。

通知要求，市县国土资源主管部门应严格按照规程制定、更新和公布基准地价。基准地价每3年应全面更新一次；超过6年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。基准地价以及全面更新成果应由省级国土资源主管部门组织验收后报部备案，然后由市县国土资源主管部门及时向社会公开。部将建立全国基准地价备案系统，实行电子化备案。

为加强宗地地价评估管理，通知要求，土地

估价机构和人员开展宗地地价评估工作，应严格依照规程出具土地估价报告（含土地估价技术报告），并且履行电子化备案程序，取得电子备案号。在土地市场动态监测监管系统中上传土地出让合同时，应填写土地估价报告备案号。

通知要求，严格执行出让地价评估有关规定。在国有建设用地使用权出让前，市、县国土资源主管部门应当按照规程和《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉的通知》要求，组织对拟出让宗地的地价进行评估，出具土地估价报告。出具的土地估价报告应当在“估价结果”部分有明确底价决策建议及理由；涉及协议出让最低价标准、工业用地出让最低价标准等最低限价的，还应同时列出相应的最低限价标准。

通知明确，已出让土地因调整容积率需评估补缴地价款，若调整前原容积率低于1，可按新容积率规划条件下评估期日的楼面地价乘以新增建筑面积确定应补缴的地价款。对列入市政府旧城区成片改造、棚户区改造计划的地块，政府主动调整涉及多宗土地的城镇控制性详细规划，在评估应补缴地价款时，楼面地价可按新容积率规划条件下评估期日的楼面地价确定。

中估协关于开展 2015 年度土地评估中介机构 A 级资信评级工作的通知

中估协发〔2015〕8 号

各土地评估中介机构：

根据中国土地估价师与土地登记代理人协会（简称中估协）2015 年度工作安排，拟于近期开展 2015 年度土地评估中介机构 A 级资信评级活动。具体安排如下：

一、申报时间

本次活动申报期 2015 年 3 月 20 日——4 月 10 日。

二、申报条件

（一）符合以下情况的机构可按本通知要求参加此次 A 级资信评级活动：

1. 已获得 2014 年度 A 级资信称号的；
2. 未获得 2014 年度 A 级资信称号，但获得所在省（区、市）B 级资信称号的；
3. 所在省份尚未开展 B 级资信评级的。

（二）符合以下两种情况的机构应首先参加所在省（区、市）的 2015 年资信评级，获得 B 级资信后再申请 A 级资信：

1. 未获得 2014 年度 A 级资信称号，所在省（区、市）已经开展 B 级资信评级的；
2. 未参加省（区、市）内 B 级资信评比或参加省（区、市）内 B 级资信评级但未评上的。

（三）根据《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35 号）和《关于做好土地估价报告备案工作的通知》（中估协发〔2012〕50 号）的要求，对符合条件（一）但未按要求进行土地估价报告电子化备案的机构在补报后可申请参加此次土地评估中介机构 A 级资信评级活动，否则不予受理其申请。

三、申报程序及注意事项

请参评机构登录中估协网站进入“评价系统”土地评估中介机构 A 级资信评级栏目，按提示填写“土地评估中介机构资信评级申请表”，并按要求上传相关材料。

1. 申报机构如遗忘系统密码，请按提示填写密码申请（查询）单并传真至中估协申请密码找回。

2. 申报机构需按照土地评估中介机构 A 级资信评级综合指标的要求准备材料，并按要求上传至中估协“评价系统”土地评估中介机构 A 级资信评级界面。具体填报项目及说明详见《土地评估中介机构 A 级资信综合分评审指标》（见协会网站）、《土地评估中介机构 A 级资信综合分评审指标的说明》（见协会网站）及《土地评估中介机构 A 级资信申报材料目录》（见协会网站）。

3. 本次评级参评机构不提交纸质材料，以机构上传的电子材料为准，请参评机构在截止日期前完成各项材料上传。

四、评审程序及结果公布

本次评级分为综合评审和报告评审，总分为 200 分。

1. 综合评审：分值为 100 分，主要为估价机构基本状况、机构业绩、行业及社会贡献三部分，中估协组织专家根据申报材料按规定程序进行评选。

2. 报告评审：分值为 100 分，本次评级涉及的土地估价报告由机构从土地估价报告备案系统中自选 2014 年 7 月 1 日后至今完成的备案报告 3 份，将自选报告的名称和报告备案编号按照《土地评估中介机构 A 级资信申报材料目录》

(见附件3)的要求报至中估协。

中估协依据总分、综合评审分、报告评审分分别对参评机构进行排序,经会长办公会、常务理事会议审议并向社会公示后形成最终评级结果。

最终评级结果报行业行政主管部门备案,通过中估协网站和相关媒体向社会公布,并向获得A级资信的土地评估中介机构颁发2015年度A级资信证书,证书有效期为2015年7月1日至2016年6月30日。

五、其他事项

土地评估中介机构A级资信评级是中估协

2015年度重点工作之一,也是构建行业诚信体系建设的一项基础工作,请各省级土地估价行业协会按照《土地评估中介机构资信评级办法》(中估协发〔2006〕40号)的精神全国联动、适时安排开展省内土地评估中介机构B级资信评级,共同做好全国土地评估中介机构的诚信建设。

联系人:张大为、张延丽

电话:010-62169302、66561590

传真:010-66562319

2015年3月18日

中估协关于开展土地评估中介机构注册工作的通知

中估协发〔2015〕6号

各土地评估中介机构:

根据《土地评估中介机构注册办法》和《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(国土资厅发〔2012〕35号)、《关于在土地估价机构注册中规范土地评估机构名称的通知》(中估协发〔2005〕18号)要求,中国土地估价师与土地登记代理人协会(简称“中估协”)定于近期开展2015年土地评估中介机构注册工作。现将有关事项通知如下:

一、申报时间

2015年3月16日—4月30日。

二、注册范围

申请在中估协注册的土地评估中介机构。

三、注册要求

(一)总体要求

1. 2005年8月26日以后工商注册的土地评估中介机构,须按照《关于在土地估价机构注册

中规范土地评估机构名称的通知》(中估协发〔2005〕18号)文件执行;

2. 报告质量抽查情况、土地估价业务开展及诚信建设情况,由省级土地估价行业协会根据已掌握材料进行检查并出具审核意见;

3. 未按要求进行土地估价报告电子化备案的机构在补报后可受理其注册申请,否则不予受理。

(二)申报要求

1. 注册工作实行网上操作。土地评估中介机构直接登录中估协网站(www.creva.org.cn)专项服务栏目,点击“年检注册”,对本机构基本情况和人员情况进行填写、核对和变更,并上传营业执照扫描件;

2. 注册材料加盖公章后一式两份寄至省级土地估价行业协会,其中注册申请表须由机构股东签字。省级土地估价行业协会需对机构管理、土地估价师及近三年的报告质量情况进行严

格审查，出具书面意见，并登录土地估价机构年检注册系统填写审核意见。初审后将其中一份申请材料寄至中估协。

四、注册结果

1. 注册结果，经中估协报国土资源部备案后，向社会公布。

2. 通过注册的土地评估中介机构，于 2015 年 7 月 1 日后在线打印年检注册证明。年检注册证明与土地评估机构注册证书同时使用。

五、联系方式

联系人：王军鹏、张延丽

电话：010-66560843、66561590

传真：010-62160713

邮寄地址：北京市海淀区大柳树路 17 号富海国际港 701 室中国土地估价师协会会员服务部

邮编：100081

2015 年 3 月 9 日

中估协关于开展土地登记代理中介机构登记的通知

中估协发〔2015〕7 号

各土地登记代理、土地评估中介机构：

根据《国务院机构改革和转变政府职能方案》有关要求和落实《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》(国发〔2014〕27 号)，为加强土地登记代理专业人员队伍建设，规范土地登记代理行为，在总结原土地登记代理人职业资格制度实施情况的基础上，正抓紧制订《土地登记代理专业人员职业资格管理制度》和《土地登记代理人职业资格考试实施办法》。

《土地登记代理中介机构注册管理办法》已经中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称中估协)第四届第十二次常务理事会审议并原则通过，现根据职业资格改革精神更名为《土地登记代理中介机构登记服务管理办法》。《土地登记代理专业人员职业资格管理制度》、《土地登记代理人职业资格考试实施办法》正式颁布实施后，在对《土地登记代理中介机构登记服务管理办法》进行全面修订后印发。

为全面、准确地掌握登记代理中介机构基本情况、土地登记代理人的从业信息，现开展登记代理中介机构登记及土地登记代理人初始登记

工作，具体如下：

一、登记时间

2015 年 3 月 16 日至 4 月 30 日

二、登记程序

1. 中估协和省、自治区、直辖市登记代理行业协会(以下简称省级协会)负责办理登记代理中介机构的登记服务工作。凡在中华人民共和国境内从事登记代理业务的机构，应按规定进行登记，领取登记代理中介机构登记证书。

经登记的登记代理中介机构名单向社会公布。

2. 登记代理中介机构所在省域内已成立省级登记代理行业协会的，经本机构申请后可由省级协会向中估协推荐登记；

登记代理中介机构所在省域内未成立省级登记代理行业协会的，经本机构申请后直接向中估协登记。

三、应提交的材料

1. 登记代理中介机构登记申请表(通过系统打印，附件 1)；

2. 营业执照、经工商确认的章程(合伙协议)

等；

3. 日常管理制度（含人事管理制度、财务管理制度等）；

4. 土地登记代理人初始登记申请表（通过系统打印，附件2）：内容包括土地登记代理人姓名、资格证书号、身份证号码等信息；

5. 能有效证明土地登记代理人在机构专职从业的证明材料，包括：与所在机构签订的有效劳动合同，社会人才交流机构出具的人事档案存放证明，社会保险个人缴费信息对账单或劳动人事部门颁发的离退休证明等。

四、报送程序

1. 登录中估协网站（www.creva.org.cn）进入“登记代理中介机构登记服务管理系统”栏目，下载“机构登记申请单”，填写完整后，经机构法人签字和加盖机构公章后，与法人身份证、法人相关资格证书、机构营业执照扫描后一并发送至 cgyao@creva.sina.net；

2. 中估协将申请机构登录帐户、密码告知机构；

3. 土地登记代理人通过“登记代理专业人员登记服务管理系统”自行填报信息，点击“保存”，

打印“土地登记代理人初始登记申请表”；

4. 机构通过“登记代理中介机构登记服务管理系统”填写机构信息，点击“保存”，打印“登记代理中介机构登记申请表”；

5. 机构所在省域内已成立省级登记代理行业协会的，应将申报材料提交省级协会进行审核，省级协会在“土地登记代理人初始登记申请表”和“登记代理中介机构登记申请表”上填写意见并加盖公章；

6. 机构须将第三项“应提交的材料”中第1-5项材料扫描上传至系统，点击“正式上报”；

7. 中估协将登记结果于2015年7月1日前向社会公布。

五、联系方式

联系人：陈光耀、蒯秀华

电话：010-66560845、66561586

传真：010-62160713

六、备注

目前已经设立登记代理行业协会的省份为：内蒙古、黑龙江、浙江、安徽、江西、湖南、广东、广西、山东（筹备组）等。

2015年3月9日

中估协开展土地估价行业发展方向调研

2015年2月9-12日，中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）王军秘书长一行赴安徽、江苏、山东和天津4省、市就土地估价行业未来发展方向与部分土地评估中介机构负责人、土地估价师及省级土地估价协会有关人员召开了座谈会。与会人员畅所欲言，就土地估价行业发展方向及估价与登记代理融合等方面积极建言献策。

会议传达了中估协第四届第十二次会长办

公会、第十三次常务理事会议及2014年全国土地估价与土地登记代理行业协会负责人联席会议会议精神，介绍了土地估价行业改革的基本思路，并通报了土地登记代理职业资格管理制度建设的有关情况。

王军秘书长表示，中估协将紧密配合业务主管部门积极促成各项改革措施的落地，做好行业发展部署。

《不动产登记暂行条例》和新版《城镇土地估价规程》 解读会在京召开

2014年底，《不动产登记暂行条例》（以下简称《条例》）和新版《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》）先后发布，为帮助广大土地估价师与土地登记代理人更好的理解和贯彻执行《条例》，掌握新版《规程》的简况和修订要点，由中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）主办，北京房地产估价师和土地估价师协会（以下简称北估协）承办的《不动产登记暂行条例》和新版《城镇土地估价规程》解读会于2015年1月28日在北京召开。

会议由中估协副秘书长张洁主持。中央财经大学教授、中央财经大学不动产法研究所所长、国土资源部不动产登记工作专家委员会委员尹

飞、中国土地勘测规划院地价所所长，中估协副秘书长赵松分别做了主题演讲。本次会议共有来自全国的土地估价师与土地登记代理人近400人前来参加。

会议上，尹飞教授就日前已发布的《条例》相关立法背景、统一登记的目的、不动产登记法的法律渊源等相关内容进行了深入讲解，对条例中有关估价与登记行业的工作重点内容进行了深入浅出的细致分析；同时，赵松所长就新版《规程》修订的主要内容、基本概念的调整、技术要求的调整等内容都进行了详细解读，并结合土地估价实例就此次修订内容做针对性的剖析，获得了参会人员的热烈响应。

国土资源部《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范 (试行)》执行情况

国土资源部通报增刊第 1 期

为规范国有建设用地使用权出让地价评估行为,国土资源部制订下发了《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》(国土资厅发〔2013〕20号),要求各地结合当地实际遵照执行。

2014年第四季度,为检查各地执行《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》(以下简称“《规范》”)的情况,国土资源部组织中国土地估价师协会和有关专家,对土地估价报告备案系统中的出让地价评估报告进行了随机抽查和评议,共抽查了北京、天津、河北、山西、内蒙古、辽宁、吉林、黑龙江、上海、江苏、浙江、安徽、福建等13个省(区、市)70家评估机构的70份报告,重点从技术路线、方法选择、底价建议等角度进行检查,有46份报告不符合《规范》要求。

一是技术路线不符合要求。一些机构出具的

报告,仍按照毛地价加上土地一级开发成本的方式确定出让底价,与《规范》有关“参照当地正常市场价格水平”的要求不符。

二是方法选取不满足要求。一些机构出具的报告没有按《规范》要求,在估价方法选取时选取收益还原法、市场比较法、剩余法之一,以及成本逼近法、公示地价系数修正法之一。

三是底价决策建议不满足要求。一些机构出具的报告没有明确的底价决策建议及理由。

各级国土资源主管部门、行业协会和评估机构应各司其职、各负其责,认真贯彻执行《规范》。各省(区、市)国土资源主管部门要加大监督指导力度,定期组织行业协会和专家,抽查评议出让地价评估报告,向社会公布抽查评议结果。国土资源部将在2015年第一季度和第二季度,继续抽查评议出让地价评估报告。

2015年1月9日

2015年上海考核点第1次土地估价师 实践考核面谈考评工作顺利完成

依据《土地估价师实践考核与执业登记办法(修订)》(中估协发〔2014〕2号),上海市实践考核点于2015年3月开展了2015年第1次土地估价师实践考核专业考评工作,共有10人报名参加专业考评。经初评,10人全部进入面谈

考评。3月25日,上海市土地估价师协会组织实践考核专家对被考评人员的实践情况、专业知识、执业素养等进行了全方位的考评,面谈结果已上报中国土地估价师与土地登记代理人协会。

上海市土地估价师协会第一届常务理事会第六次会议纪要

2015年3月13日上午,上海市土地估价师协会召开了第一届常务理事会第六次会议。会议应出席常务理事11人,实到11人,符合《上海市土地估价师协会章程》规定。按姓氏笔画排列为马军、刘卫国、朱飞、朱雯、许军、严秋霞、杨斌、胡亮、费思敏、谈勇、黄静。会议由常务副会长兼秘书长费思敏主持。

会议进行了轮值会长交接仪式,轮值会长胡亮与许军分别作了讲话,常务理事们充分肯定了胡亮会长两年来的工作,并对许军会长继续带领协会开展工作充满了期望。

会议通报了近期开展的几项工作,主要是:组织土地估价师实践考核工作、2015年上半年报告抽查工作、中估协课题申报及结题工作、估价师资质变更工作、社团局年检准备工作、2015年中估协年检、注册、A级资信评定等协助申报

工作;共同商议了开展土地评估服务费成本测算工作、2015年继续教育培训授课人选等相关事项。

与会常务理事对协会秘书处的各项工作给予了肯定,对进一步提高本市土地评估报告质量问题进行了热烈讨论,一致认为要争取业务主管机关的支持,在对土地估价报告进行梳理基础上统一具体操作规范。会议对相关工作进行了分工,形成如下决议:

一、同意开展土地评估服务费成本测算调研工作;

二、同意2015年继续教育培训授课人选;

三、同意开展2015年上半年报告抽查工作;

四、同意五月下旬召开一届四次理事会。

上海市土地估价师协会

二〇一五年三月十三日

2014年度土地估价师资格证书领取通知

2014年上海地区全国土地估价师资格考试合格证书已到上海市土地估价师协会。为避免证

地址:上海市天山路薛家厍160号304室

领取时间:周一至周五

9:30-11:30 13:00-16:30

联系人: 马小惠、林方

书遗失或被人冒领,即日起请当事人带好身份证,抓紧到上海市土地估价师协会领取。

联系电话:62593829

上海市土地估价师协会

二〇一五年二月二日

录取全国土地估价师资格人员名单（2014年）（上海）

上海（90人）

档案号	姓名	资格证书号	档案号	姓名	资格证书号
20063100142	陈海泉	2014310001	20133100021	陈雄	2014310046
20073100037	黄斌成	2014310002	20133100022	汪泽南	2014310047
20083100043	曹杰	2014310003	20133100024	张庆	2014310048
20083100113	陈大海	2014310004	20133100025	徐萍萍	2014310049
20083100123	裴爱容	2014310005	20133100026	殷元敖	2014310050
20093100045	李嘉	2014310006	20133100030	施健	2014310051
20093100077	吴胜钊	2014310007	20133100036	庄佳微	2014310052
20093100117	周游	2014310008	20133100037	朱慧	2014310053
20093100142	应思杰	2014310009	20133100038	张雯一	2014310054
20103100061	范春艳	2014310010	20133100040	黄海生	2014310055
20103100076	李亚敏	2014310011	20133100053	顾晶	2014310056
20113100036	金明	2014310012	20133100064	陆子渊	2014310057
20113100046	夏婧	2014310013	20133100065	鲁舟	2014310058
20113100068	黄旭	2014310014	20133100067	郑伟	2014310059
20113100089	张佳	2014310015	20133100085	周妍	2014310060
20113100113	刘曦	2014310016	20133100100	吕阳	2014310061
20113100153	赵峰	2014310017	20133100108	张琦	2014310062
20113100154	虞薰璘	2014310018	20133100117	章觅	2014310063
20113100160	管豆豆	2014310019	20133100122	陆琳	2014310064
20113100165	汤慧玲	2014310020	20133100123	郦芳	2014310065
20113100169	杨洁	2014310021	20133100129	王文鑫	2014310066
20113100183	王闻涛	2014310022	20133100134	徐以然	2014310067
20123100025	洪德钦	2014310023	20133100138	聂巍	2014310068
20123100039	张喆	2014310024	20133100156	杨慧	2014310069
20123100048	尤玉琴	2014310025	20133100164	李柱	2014310070
20123100062	陈升	2014310026	20133100178	郑博宇	2014310071
20123100083	盛贇峰	2014310027	20133100185	郝继东	2014310072
20123100084	涂楠坤	2014310028	20133100199	那欣兰	2014310073
20123100088	杨玉莹	2014310029	20143100002	高筠	2014310074
20123100094	陈宏	2014310030	20143100010	马晓雯	2014310075
20123100104	陆明辉	2014310031	20143100053	王耀华	2014310076
20123100124	姚中轶	2014310032	20143100078	莫伟康	2014310077
20123100125	闫天宇	2014310033	20143100079	林昊	2014310078
20123100133	胡新良	2014310034	20143100103	王家辉	2014310079
20123100142	袁逸文	2014310035	20143100112	吴子祥	2014310080
20123100151	蒋俊强	2014310036	20143100124	严锋	2014310081
20123100163	齐辉	2014310037	20143100134	黄均君	2014310082
20123100196	陈思宇	2014310038	20143100140	沈静雯	2014310083
20123100217	孙雷	2014310039	20143100157	徐晋	2014310084
20123100243	郑必成	2014310040	20143100165	毛颖	2014310085
20123100244	孙晓兰	2014310041	20143100185	杨婷婷	2014310086
20123100247	林婧君	2014310042	20143100190	张伟光	2014310087
20133100001	王文毅	2014310043	20143100198	张皓	2014310088
20133100008	张瑜钦	2014310044	20143100224	魏琦玲	2014310089
20133100014	卢逢春	2014310045	20143100228	陈丽娟	2014310090

上海市土地估价师协会召开第一届会员代表大会第三次会议

上海市土地估价师协会第一届会员代表大会第三次会议于 2015 年 1 月 15 日下午在青松城大酒店劲松厅举行。会议应到会员 92 人，实到会员 83 人，符合《上海市土地估价师协会章程》规定。

会议由胡亮会长主持。

常务副会长兼秘书长费思敏作了上海市土地估价师协会 2014 年度工作情况和 2015 年度工作思路的工作报告以及 2014 年度财务收支和

2015 年度财务预算报告，全体会员代表审议并一致通过了上述两个报告。

副秘书长金吉甫通报了中国土地估价师与土地登记代理人协会在成立 20 周年组织的评优表彰中本市相关单位与个人获得各类奖项的情况。

市社团局社团管理处周崮处长到会指导并作了重要讲话。市规土局组织人事处副处长严桂春、土地利用处张兰同志参加了会议。

规章制度

国土资源部关于《不动产登记暂行条例实施细则（草案征求意见稿）》 公开征求意见的通知

中华人民共和国国务院令 第656号

为贯彻实施《不动产登记暂行条例》，规范不动产登记行为，维护不动产交易安全，保护不动产权利人的合法权益，国土资源部起草了《不动产登记暂行条例实施细则（草案征求意见稿）》。为提高规章立法质量，现向社会公开征求意见。公众可通过以下途径和方式提出意见：

一是登陆中国政府法制信息网（网址：www.chinalaw.gov.cn）进入首页左侧的“部门规章草案意见征集系统”提出意见。

二是通过信函方式将意见邮寄至：北京市西城区阜内大街64号国土资源部政策法规司（邮编100812），并在信封上注明“不动产登记暂行条例实施细则征求意见”字样。

三是通过电子邮件方式将意见发送至：zqyj@gtzyzcf1.com.cn。

意见反馈截止时间为2015年4月25日。

国土资源部

2015年3月26日

不动产登记暂行条例实施细则

（草案征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 【立法依据】

为保证不动产统一登记制度的有效实施，根据《中华人民共和国物权法》、《不动产登记暂行条例》（以下简称《条例》），制定本细则。

第二条 【不动产范围】

依照本细则登记的不动产包括：

（一）耕地、林地、草地、荒地、水域、滩涂、建设用地以及因自然淤积和人工填海、填湖形成的土地等；

（二）定着于地表、地上或者地下的房屋等建筑物、构筑物以及特定空间；

（三）海域及海上建筑物、构筑物；

（四）定着于土地的森林和林木；

（五）法律、行政法规规定可以登记的其他不动产。

第三条 【连续登记】

未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型登记，法律、行政法规另有规定的除外。

第四条 【一体登记】

房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当以土地、海域为基础一体登记。

第五条 【跨区域不动产的登记管辖】

依照《条例》第七条第二款的规定，接受指定办理跨县级行政区域不动产登记的登记机构，

在登记完毕后应当将不动产登记簿记载的有关事项告知不动产所跨区域的其他不动产登记机构。

第六条 【国家级不动产的登记管辖】

国务院确定重点国有林区的森林、林木和林地，以及国务院批准项目用海、用岛的登记由国土资源部统一受理，并会同有关部门办理，依法向权利人颁发证书。

在京中央国家机关使用的国有土地等不动产登记依照《在京中央国家机关用地土地登记办法》等有关规定办理。

第二章 不动产登记簿

第七条 【不动产单元】

不动产单元由权属界线固定封闭且具有独立使用价值的空间构成。不动产单元编码规则由国土资源部制定。

无房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的土地、海域，以土地、海域权属界限封闭的范围为不动产单元。

有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的土地、海域，以该房屋等建筑物、构筑物以及定着物与土地、海域权属界限封闭的范围为不动产单元。

前款所称房屋，包括独立成栋、有固定界限的封闭空间，以及区分幢、层、套、间等可以独立使用、有固定界限的封闭空间。

第八条 【不动产登记簿的编制】

不动产登记簿以宗地、宗海为单位编成，同一宗地、宗海范围内的所有不动产编入同一不动产登记簿。

前款所称宗地是指土地权属界线封闭的地块或者空间；宗海是指权属界线封闭的用海单元。

第九条 【不动产登记簿的保存】

不动产登记簿及权籍图由不动产登记机构永久保存。

不动产登记机构应当建立符合防火、防盗、防渍、防有害生物等安全保护要求的专门场所，存放不动产登记簿和权籍图等，并保证电子数据安全。除法律、行政法规另有规定或者为避免遭受损害外，不得将不动产登记簿携出不动产登记机构。

不动产权籍图包括宗地图、宗海图和房屋平面图等。

第十条 【不动产登记工作人员】

承担不动产登记审核、登簿的不动产登记工作人员应当熟悉相关法律法规，具备与其岗位相适应的不动产等方面的专业知识。

承担不动产登记审核、登簿的不动产登记工作人员应当通过国土资源部组织的考核培训。

第十一条 【不动产登记工作人员职责】

不动产登记工作人员的职责包括：

- (一)对受理的不动产登记申请依法进行审核；
- (二)采取询问当事人、实地调查等审核手段；
- (三)对登记申请进行依法审核后，提出是否将有关事项记载于不动产登记簿的审核意见；
- (四)将有关事项记载于不动产登记簿；
- (五)法律、行政法规或者国土资源部规章规定的其他职责。

第三章 登记程序

第十二条 【一般规定】

不动产登记，应当按照下列程序进行，法律、行政法规另有规定的除外：

- (一) 申请；
- (二) 受理；
- (三) 审核；

（四）登簿。

不动产登记机构完成登记后，应当依据法律、行政法规的规定向申请人发放不动产权属证书或者登记证明。

第十三条 【登记申请材料的要求】

申请不动产登记，申请人应当填写登记申请书，向不动产登记机构提出申请。

申请登记材料应当提供原件。不能提供原件的，应当提交经有关机关盖章或者出具相关证明文件确认与原件一致的复印件。

因继承或者受遗赠申请不动产登记的，申请人自愿公证的享有不动产权利的证明，可以作为登记原因证明材料。

不动产界址坐标、空间界限、权籍调查表、权属界线协议书、宗地图或者宗海图、房屋测绘报告、房屋平面图等材料，申请人或者不动产登记机构可以委托专业技术单位通过权籍调查获得。

第十四条 【共有不动产登记申请】

申请共同共有不动产登记的，应当由全体共有人或者其委托代理人提出；申请按份共有不动产登记的，应当由占份额三分之二以上的共有人或者其委托代理人提出。但共有人之间另有约定的除外。

共有人协议变更共有性质，以及就共有不动产的处分进行约定申请登记的，应当共同申请。共有不动产因共有人姓名、名称或者不动产自然状况变化需要申请变更登记的，可以由相关的共有人申请。

按份共有人转让其享有的不动产份额，应当与受让人共同申请转移登记；受让人属于共有人以外的，应当同时提交其他共有人放弃优先购买权的书面证明。按份共有人抵押其不动产份额的，应当与抵押权人共同申请登记。

第十五条 【权利放弃时其他权利人的同意】

经依法登记的不动产已经设立抵押权、地役权或者已经办理预告登记，所有权人、使用权人申请注销登记的，应当提供抵押权人、地役权人、预告登记权利人同意的书面证明。

第十六条 【监护人代为申请】

无民事行为能力人、限制民事行为能力人的不动产登记，应当由其监护人代为申请。

监护人代为申请登记的，应当提交监护人与被监护人的身份证明、有权机关出具的监护关系等证明材料；因处分不动产而申请登记的，还应当提供为被监护人利益的书面保证。

第十七条 【不动产登记代理】

当事人可以委托他人代为申请不动产登记；专业从事不动产登记代理的人员应当具有相关专业能力和水平。

不动产登记代理机构以及专业从事不动产登记代理的人员实行行业自律管理。

第十八条 【代理申请】

代理申请不动产登记的，代理人应当向不动产登记机构提供被代理人签字或者盖章的授权委托书。

自然人处分不动产，委托代理人申请登记的，应当与当事人共同到不动产登记机构现场签订授权委托书，但授权委托书经公证的除外。

境外申请人委托代理人申请不动产登记的，其授权委托书应当按照国家有关规定办理公证或者认证。

第十九条 【申请的撤回】

申请登记的事项记载于不动产登记簿前，申请人可以撤回登记申请。

单方申请登记的，可以单方申请撤回登记申请；双方申请登记的，应当共同申请撤回登记申请。

第二十条 【询问】

不动产登记机构应当查验申请登记材料，询问申请是否是申请人的真实意思表示等。询问结

果应当经申请人签字确认，并归档留存。

第二十一条 【登记顺位】

同一不动产权利有两个以上主体申请登记的，不动产登记机构应当依据受理时间的先后顺序办理登记。法律、行政法规另有规定的除外。

第二十二条 【公告】

除涉及国家秘密的不动产登记事项外，有下列情形之一的，不动产登记机构应当在登记事项记载于登记簿前进行公告：

- (一) 集体土地所有权首次登记；
- (二) 宅基地使用权，集体建设用地使用权，农村房屋等建筑物、构筑物所有权，土地承包经营权，海域使用权等不动产权利的首次登记；
- (三) 依职权注销登记；
- (四) 法律、行政法规规定的其他情形。

公告应当在不动产登记机构门户网站、当地公开发行的报刊或者不动产所在地等指定场所进行，公告期不少于 15 个工作日，公告所需时间不计算在登记办理期限内。公告期满无异议或者异议不成立的，应当及时记载于不动产登记簿。

第二十三条 【审核要求】

不动产登记机构应当按照下列要求，对不动产登记申请资料进行审核：

- (一) 申请书、证明文件、委托书、权属证明、调查材料、不动产测量资料等与国家规定的规范格式一致；
- (二) 申请人、委托代理人身份证明材料以及授权委托书与申请主体一致；
- (三) 不动产界址、空间界限、面积等材料与申请登记的不动产一致；
- (四) 权属来源证明材料或者登记原因证明文件与申请登记的内容一致；
- (五) 法律、行政法规规定的完税或者缴费凭证齐全；
- (六) 不违反法律、行政法规的强制性规定。

第二十四条 【实地查看】

不动产登记机构认为必要时，可以依照《条例》第十九条规定进行实地查看：

- (一) 房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记，查看房屋坐落及其建造完成等情况；
- (二) 在建建筑物抵押权登记，查看抵押的在建建筑物坐落及其建造等情况；
- (三) 因不动产灭失导致的注销登记，查看不动产灭失等情况；
- (四) 《条例》第十九条规定的其他情形。

第二十五条 【登簿】

不动产登记机构应当根据当事人提交的申请材料、审核结果等，依法将办理的各类登记事项清晰、准确、完整地记载于不动产登记簿。

第二十六条 【不予登记的情形】

有下列情形之一的，不动产登记机构不予登记：

- (一) 存在权属争议的，但申请异议登记的除外；
- (二) 不能提供合法、有效的权属来源证明材料或者申请登记的不动产权利与权属来源证明材料不一致的；
- (三) 申请登记的事项与不动产登记簿记载冲突的；
- (四) 未提交依法缴纳不动产价款、税费等凭证或者减免证明的；
- (五) 申请登记的不动产权利超过规定的使用期限的；
- (六) 申请处分的不动产被依法查封期间，权利人因处分不动产申请登记的；
- (七) 法律、行政法规规定的其他不予登记的情形。

不予登记的，不动产登记机构应当书面告知申请人不予登记的理由。

第二十七条 【依嘱托的登记】

有下列情形之一的，不动产登记机构应当依

据有关文件办理不动产登记：

(一) 人民法院依据法律规定要求办理登记的；

(二) 人民检察院、公安机关等有关机关依据法律规定要求办理查封登记的；

(三) 人民政府依法作出没收、征收或者收回不动产权利决定的；

(四) 法律、行政法规规定的其他情形。

不动产登记机构认为有关文件存在不动产权属错误的，可以向人民政府、人民法院、人民检察院以及公安机关等有关机关提出审查建议，但不应停止办理登记。

第二十八条 【依职权登记】

有下列情形之一的，当事人自事实发生之日起15个工作日内不申请登记的，不动产登记机构经公告30日后，可以直接办理登记：

(一) 不动产灭失的；

(二) 法律、行政法规规定的其他情形。

第二十九条 【不动产权属证书和登记证明发放的情形】

不动产登记机构应当根据不动产登记簿，缮写《不动产权证书》和《不动产登记证明》。

登记完结后，需要发放证书的，除办理抵押权登记、地役权登记、预告登记、异议登记，向申请人发放《不动产登记证明》外，不动产登记机构应当向不动产权利人发放《不动产权证书》。

《不动产权证书》和《不动产登记证明》应当加盖不动产登记机构登记专用章。

《不动产权证书》和《不动产登记证明》由国土资源部统一监制。

第三十条 【共有不动产的权属证书】

共有人申请共有不动产登记的，不动产登记机构向全体共有人核发一本不动产权属证书；共有人申请分别持证的，可以为共有人分别发放不动产权属证书。

共有不动产权属证书应当注明“共有”字

样，并列明全体共有人。

第三十一条 【权属证书、登记证明的换发、补发】

不动产权属证书或者登记证明破损、填制错误的，当事人可以向不动产登记机构申请换发。符合换发条件的，不动产登记机构应当予以换发，并收回原不动产权属证书或者登记证明。

不动产权属证书或者登记证明遗失、灭失，不动产权利人提出补发申请的，由不动产登记机构在其门户网站上刊发不动产权利人的遗失、灭失声明后，予以补发。

不动产登记机构补发不动产权属证书或者登记证明的，应当将有关事项记载于不动产登记簿，并在不动产权属证书或者登记证明上注明“补发”字样。

第三十二条 【不动产权属证书的收回】

因不动产权利灭失等情形，不动产登记机构需要收回不动产权属证书或者登记证明的，应当在不动产登记簿上注明；确实无法收回的，应当在不动产登记机构门户网站或者当地公开发行的报刊上公告作废。

第四章 登记类型

第三十三条 【首次登记】

不动产首次登记，是指不动产权利第一次登记。

第三十四条 【变更登记】

有下列情形之一的，不动产权利人可以向不动产登记机构申请变更登记：

(一) 权利人的姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变更的；

(二) 不动产的坐落、名称、用途、面积等自然状况变更的；

(三) 不动产权利期限、来源等权利状况发生变化的；

(四) 同一权利人分割或者合并不动产的;

(五) 抵押担保的范围、主债权数额、最高额抵押担保的债权范围、最高额抵押债权额、债权确定期间等发生变化的;

(六) 地役权的利用目的、方法等发生变化的;

(七) 共有性质发生变更的;

(八) 法律、行政法规规定的其他不涉及不动产权利转移的变更情形。

第三十五条 【转移登记】

因下列情形导致不动产权属发生转移的,当事人可以向不动产登记机构申请转移登记:

(一) 买卖、互换、赠与不动产的;

(二) 以不动产作价出资(入股)的;

(三) 法人或者其他组织因合并、分立等原因致使不动产权属发生转移的;

(四) 不动产分割、合并导致权属发生转移的;

(五) 继承、受遗赠导致权属发生转移的;

(六) 共有人增加或者减少以及共有不动产份额变化的;

(七) 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权属发生转移的;

(八) 因主债权转移引起不动产抵押权转移的;

(九) 因需役地不动产权利转移引起地役权转移的;

(十) 法律、行政法规规定的其他不动产权利转移情形。

第三十六条 【注销登记】

有下列情形之一的,当事人可以申请办理注销登记:

(一) 不动产灭失的;

(二) 权利人放弃不动产权利的;

(三) 依法没收、征收、收回不动产权利的;

(四) 因人民法院、仲裁委员会的生效法律

文书致使不动产权利消灭的;

(五) 不动产权利终止等法律、行政法规或者本细则规定的其他情形。

属于前款第(三)、(四)项情形,当事人未申请办理注销登记的,不动产登记机构可以依据本细则有关规定直接办理。

第三十七条 【预告登记】

有下列情形之一的,当事人可以按照约定申请不动产预告登记:

(一) 不动产买卖、抵押的;

(二) 商品房等不动产预售的;

(三) 以预购商品房等不动产设定抵押权的;

(四) 法律、行政法规规定的其他情形。

第三十八条 【更正登记】

权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的,可以申请更正登记。

不动产登记机构发现登记事项错误的,不涉及不动产权利归属和内容的,可以依法予以更正。

第三十九条 【异议登记】

利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误,权利人不同意更正的,利害关系人可以申请异议登记。

第四十条 【查封登记】

人民法院等有权机关依法查封已登记的不动产的,不动产登记机构应当办理查封登记。

第五章 登记办理

第一节 集体土地所有权登记

第四十一条 【集体土地所有权登记的申请人】

集体土地所有权登记,依照下列规定提出申请:

及房屋所有权登记

(一)土地属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会申请;

(二)土地分别属于村内两个以上农民集体所有的,由村内各集体经济组织或者村民小组申请;

(三)土地属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)集体经济组织申请。

第四十二条 【集体土地所有权首次登记应提交的材料】

申请集体土地所有权首次登记的,应当提交下列材料:

- (一)土地权属来源证明;
- (二)权籍调查表、宗地图以及宗地界址坐标等;
- (三)法律、行政法规规定的其他必要材料。

第四十三条 【集体土地所有权转移登记应提交的材料】

农民集体因互换、土地调整等原因导致集体土地所有权转移,申请集体土地所有权转移登记的,应当提交下列材料:

- (一)不动产权属证书;
- (二)集体土地所有权转移的证明材料;
- (三)本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的证明以及有批准权人民政府的批准文件;
- (四)法律、行政法规规定的其他必要材料。

第四十四条 【集体土地所有权变更、注销登记应提交的材料】

申请集体土地所有权变更、注销登记的,应当提交下列材料:

- (一)不动产权属证书;
- (二)集体土地所有权变更、消灭的证明材料;
- (三)法律、行政法规规定的其他材料。

第二节 国有建设用地使用权

第四十五条 【适用】

依法利用国有土地建造房屋的,应当申请国有建设用地使用权及房屋所有权登记。

依法取得国有建设用地使用权,尚未建造房屋的,可以单独申请国有建设用地使用权登记。

第四十六条 【国有建设用地使用权首次登记应提交的材料】

申请国有建设用地使用权首次登记,应当提交土地权属来源证明、权籍调查表、宗地图以及宗地界址坐标等材料,并根据权利取得的方式,分别提交以下材料:

(一)以出让方式取得国有建设用地使用权的,应当提交国有建设用地使用权出让合同和全部土地出让价款缴纳凭证等相关证明材料;

(二)以划拨方式取得国有建设用地使用权的,应当提交县级以上人民政府的批准用地文件和国有建设用地使用权划拨决定书等相关证明材料;

(三)划拨国有建设用地使用权依法转为出让国有建设用地使用权的,应当持原不动产权属证书、出让合同以及全部土地出让价款缴纳凭证等相关证明材料,申请出让国有建设用地使用权首次登记;

(四)以租赁方式取得国有建设用地使用权的,应当提交土地租赁合同和土地租金缴纳凭证等相关证明材料;

(五)以作价出资或者入股方式取得国有建设用地使用权的,应当提交原不动产权属证书、国有建设用地使用权出资或者入股批准文件和其他相关证明材料;

(六)以授权经营方式取得国有建设用地使用权的,应当提交原不动产权属证书、土地资产授权经营批准文件和其他相关证明材料。

第四十七条 【地上、地下建设用地使用权

登记】

国有建设用地使用权在地上或者地下分别设立的,当事人应当按照本细则第四十六条的规定提交相关材料,单独申请地上或者地下国有建设用地使用权的首次登记。

第四十八条 【房屋所有权首次登记】

在国有土地上合法建造房屋申请房屋所有权首次登记的,应当提交以下材料:

- (一)土地权属证明;
- (二)建设工程符合规划的证明;
- (三)房屋已经竣工的证明;
- (四)房地产调查或者测绘报告;
- (五)法律、行政法规规定的其他必要材料。

第四十九条 【业主共有部分的首次登记】

办理房屋所有权首次登记时,当事人应当对建筑区划内依法应属于全体业主共有的公共场所、公用设施和物业服务用房等房屋一并申请登记。

第五十条 【国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记应提交材料】

申请国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记的,应当提交不动产权属证书、证明发生变更事实的材料等。

申请国有建设用地使用权变更登记,涉及国有建设用地使用权用途变更、面积变化等依据法律、行政法规需要批准的,应当提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件、土地出让补充协议。依法需要补交土地出让价款、税费等的,当事人还应当提交相关的缴纳凭证。

第五十一条 【国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记应提交材料】

申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的,应当根据不动产权属发生转移的情形,提交买卖合同、互换合同、赠与合同、受遗赠证明、继承证明、分割协议、合并协议、人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书,或者其他

证明不动产权属发生转移的材料。

申请划拨取得国有建设用地使用权转移登记或者在划拨国有建设用地上建造的房屋所有权转移登记的,还应当提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件。

办理房屋所有权转移登记的,应当一并办理建设用地使用权的转移登记。

第三节 宅基地使用权及房屋所有权登记

第五十二条 【宅基地及房屋所有权登记的适用】

依法利用宅基地建造住房及其附属设施的,应当申请宅基地使用权及房屋所有权登记。

依法取得宅基地使用权,尚未建造房屋的,可以单独申请宅基地使用权登记。

第五十三条 【宅基地使用权及房屋所有权首次登记应提交的材料】

申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记的,根据申请登记的事项,提交下列材料:

- (一)申请人身份证明和户籍证明;
- (二)有批准权的人民政府批准用地的文件等权属来源证明材料;
- (三)房屋符合城乡规划的证明;
- (四)权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址坐标等有关不动产界址、面积等证明材料;
- (五)法律、行政法规规定的其他必要材料。

第五十四条 【宅基地使用权及房屋所有权申请材料的特别规定】

除因继承、人民法院或者仲裁委员会生效法律文书导致不动产权属发生转移外,申请宅基地使用权及村民房屋所有权转移登记的,申请人还应当提交受让人属于本集体经济组织成员的证明。

第五十五条 【集体土地上的建筑物区分所

有权的登记】

申请宅基地等集体土地上的建筑物区分所有权登记的,参照国有建设用地使用权及建筑物区分所有权的规定办理登记。

第四节 集体建设用地使用权 及房屋所有权登记

第五十六条 【集体建设用地使用权及房屋所有权登记的适用】

依法使用集体土地建造房屋,兴办企业,建设公共设施,从事公益事业等的,应当申请集体建设用地使用权及房屋所有权登记。

依法取得集体建设用地使用权,尚未建造房屋的,可以单独申请集体建设用地使用权登记。

第五十七条 【集体建设用地使用权及房屋所有权首次登记应提交的材料】

使用农民集体所有的建设用地上进行建设,申请集体建设用地使用权及房屋所有权首次登记的,根据申请登记的事项,相应提交下列材料:

- (一)有批准权的人民政府批准用地的文件等土地权属来源证明;
- (二)建设工程符合城乡规划的证明;
- (三)权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址坐标等有关不动产界址、面积等证明材料;
- (四)建设工程已竣工的证明;
- (五)法律、行政法规规定的其他必要材料。

集体建设用地使用权首次登记完成后,申请人申请房屋所有权首次登记的,应提交享有集体建设用地使用权不动产权属证书。

第五十八条 【集体建设用地使用权及房屋所有权的变更登记、转移登记、注销登记应提交的材料】

申请集体建设用地使用权及房屋所有权变更登记、转移登记、注销登记的,应当根据不同

登记事项提交下列材料:

- (一)不动产权属证书;
- (二)集体建设用地使用权及房屋所有权变更、转移、消灭的证明材料;
- (三)法律、行政法规规定的其他必要材料。

因企业兼并、破产等原因致使集体建设用地使用权及房屋所有权发生转移的,当事人应当持相关协议及有关部门的批准文件等相关证明材料,申请不动产转移登记。

第五节 土地承包经营权登记

第五十九条 【适用】

承包农民集体所有的农用地或者国家所有依法由农民集体使用的农用地从事种植业、林业、畜牧业、渔业等农业生产的,可以申请土地承包经营权登记;地上有森林、林木的,应当在申请土地承包经营权登记时一并申请登记。

第六十条 【土地承包经营权首次登记】

依法以承包方式在耕地、林地、草地、水域、滩涂以及荒山、荒沟、荒丘、荒滩等土地上从事种植业或者养殖业生产活动的,可以申请土地承包经营权的首次登记。

以家庭承包方式设立的土地承包经营权的首次登记,由当事人持土地承包经营合同、承包方案、属于本集体经济组织农户的证明等相关材料申请。

以招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地的,由承包人持土地承包经营合同申请土地承包经营权首次登记。承包人为本集体经济组织以外的,还应当提交该集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的书面同意文件以及乡(镇)人民政府的批准文件。

第六十一条 【土地承包经营权变更登记】

经依法登记的土地承包经营权有下列情形

上海土地估价工作通讯

之一的,当事人应当持原不动产权属证书以及其他证明发生变更事实的材料申请土地承包经营权变更登记:

(一) 发包方、承包方的姓名或者名称等事项发生变化的;

(二) 以家庭承包方式承包的家庭成员发生变化的;

(三) 承包土地的坐落、名称、面积发生变化的;

(四) 承包期限依法变更的;

(五) 承包期限届满,土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包的;

(六) 退耕还林、退耕还湖、退耕还草导致土地用途改变的;

(七) 森林、林木的种类等发生变化的;

(八) 法律、行政法规规定的其他情形。

第六十二条 【土地承包经营权转移登记】

经依法登记的土地承包经营权发生下列情形之一的,应当持互换协议、转让合同等证明材料申请土地承包经营权的转移登记:

(一) 互换;

(二) 转让;

(三) 因家庭关系、婚姻关系变化等原因导致土地承包经营权分割或者合并的;

(四) 导致土地承包经营权转移的其他情形。

土地承包经营权采取转让方式流转的,还需要提供发包方同意的证明。

第六十三条 【林地的承包经营权转移登记应提交的材料】

林地的承包经营权因转让、互换、入股、继承等发生转移,申请转移登记的,应当提交土地权属来源证明,以及承包经营权转让、互换、入股、继承等登记原因证明材料。

第六十四条 【土地承包经营权注销登记的情形】

经依法登记的土地承包经营权发生下列情形之一的,应当持不动产权属证书、证明发生灭失事实的材料,以及法律、行政法规规定的其他必要材料申请注销登记:

(一) 承包经营的土地灭失的;

(二) 承包经营的土地被依法转为建设用地的;

(三) 承包经营权人丧失承包经营资格或放弃承包经营权的;

(四) 法律、行政法规规定的其他情形。

第六十五条 【国有农场、林场、草场等土地使用权首次登记应提交的材料】

以承包经营以外的合法方式使用国有农用地的国有农场、林场、草场,申请国有农用地的使用权首次登记的,应当提交下列材料:

(一) 县级以上人民政府或者有关部门关于组建国有农场、林场、草场等批准文件;

(二) 法律、行政法规规定的其他必要材料。
使用国家所有的水域、滩涂等农用地进行农业生产,申请国有农用地的使用权首次登记的,应当提交县级以上人民政府有关批准用地的文件等材料。

地上有森林、林木的应当在申请国有农用地的使用权登记时一并申请。

第六节 海域使用权登记

第六十六条 【适用】

依法使用海域,以及在海域上建造建筑物、构筑物的,应当申请海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记。

依法取得海域使用权,尚未建造建筑物、构筑物的,可以单独申请海域使用权登记。

第六十七条 【海域使用权首次登记应提交的材料】

申请海域使用权首次登记的,应当提交下列

材料:

(一)项目用海批准文件或者海域使用权出让合同;

(二)宗海图以及界址坐标;

(三)海域使用金或者减免证明;

(四)法律、行政法规规定的其他必要材料。

第六十八条 【海域使用权变更登记情形】

有下列情形之一的,应当持不动产权属证书、海域使用权变更的证明文件等材料申请海域使用权变更登记:

(一)海域使用权人姓名或者名称改变的;

(二)海域坐落、名称发生变化的;

(三)改变海域使用位置、面积或者期限的;

(四)海域使用权续期的;

(五)共有性质变更的;

(六)法律、行政法规规定的其他情形。

第六十九条 【海域使用权转移登记的情形】

有下列情形之一的,应当申请转移登记:

(一)因企业合并、分立或者与他人合资、合作经营、作价入股导致海域使用权转移的;

(二)依法转让、赠与、继承、受遗赠海域使用权的;

(三)因人民法院、仲裁委员会生效法律文书或者行政机关生效调解书导致海域使用权转移的;

(四)法律、行政法规规定的其他情形。

第七十条 【海域使用权转移登记应提交的材料】

申请海域使用权转移登记的,应当提交下列材料:

(一)不动产权属证书;

(二)海域使用权转让合同、继承证明、生效法律文书等证明材料;

(三)转让批准取得的海域使用权的,应提交原批准用海的海洋行政主管部门批准转让的

文件;

(四)依法需要补交海域使用金的,应当提交海域使用金缴纳的凭证;

(五)法律、行政法规规定的其他必要材料。

第七十一条 【海域使用权的注销登记】

申请海域使用权注销登记的,应当提交下列材料:

(一)原不动产权属证书;

(二)海域使用权消灭的证明材料;

(三)法律、行政法规规定的其他必要材料。

因填海造地导致海域灭失的,应当在填海造地工程竣工后,先申请海域使用权注销登记,再申请国有建设用地使用权首次登记。

第七节 地役权登记

第七十二条 【地役权的首次登记】

按照约定设定地役权利用他人不动产,有下列情形之一的,当事人可以持需役地和供役地的不动产权属证书、地役权合同以及其他必要文件申请地役权首次登记:

(一)因用水、排水、通行利用他人不动产的;

(二)因铺设电线、电缆、水管、输油管线、暖气和燃气管线等利用他人不动产的;

(三)因架设铁塔、基站、广告牌等利用他人不动产的;

(四)因采光、通风、保持视野等限制他人不动产利用的;

(五)其他为提高自己不动产效益,按照约定利用他人不动产的情形。

第七十三条 【地役权不予登记的情形】

有下列情形之一的,不动产登记机构不予办理地役权首次登记:

(一)当事人约定的利用方法属于其他物权的内容;

(二) 地役权的设立与提高需役地效益无关;

(三) 地役权内容违反法律、行政法规的强制性规定。

第七十四条 【地役权的变更登记】

经依法登记的地役权发生下列情形之一的,应当持地役权合同、不动产登记证明和变更证明等必要材料申请地役权变更登记:

(一) 地役权当事人的姓名或者名称等发生变化;

(二) 共有性质变更的;

(三) 需役地或者供役地自然状况发生变化;

(四) 地役权内容变更的;

(五) 法律、行政法规规定的其他情形。

第七十五条 【供役地的转让】

供役地分割转让办理登记,转让部分涉及地役权的,应当由受让人与地役权人一并申请地役权变更登记。

第七十六条 【地役权转移登记】

经依法登记的地役权不得单独转让、抵押。

已登记的地役权因土地承包经营权、建设用地使用权转让发生转移的,当事人应当持不动产登记证明、地役权转移合同等必要材料申请地役权转移登记。

申请需役地转移登记的,或者需役地分割转让,转让部分涉及已登记的地役权的,当事人应当一并申请地役权转移登记,但当事人另有约定的除外。当事人拒绝一并申请地役权转移登记的,应当出具书面证明。不动产登记机构办理转移登记时,应当同时办理地役权注销登记。

第七十七条 【地役权注销登记】

已经登记的地役权,有下列情形之一的,当事人可以持不动产登记证明、地役权发生消灭的证明等必要材料申请地役权注销登记:

(一) 地役权利用期限届满;

(二) 供役地、需役地归于同一人;

(三) 供役地或者需役地灭失;

(四) 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致地役权消灭;

(五) 依法解除地役权合同;

(六) 其他导致地役权消灭的事由。

第七十八条 【地役权登记特殊规定】

地役权登记,不动产登记机构应当将登记事项分别记载于需役地和供役地登记簿。

供役地、需役地分属不同不动产登记机构管辖的,当事人应当向供役地所在地的不动产登记机构申请地役权登记。供役地所在地不动产登记机构完成登记后,应将相关事项通知需役地所在地不动产登记机构,并由其记载于需役地登记簿。

第七十九条 【未登记的地役权变更、转移后的登记】

地役权设立后,办理首次登记前发生变更、转移的,当事人应当提交相关证明材料,就已经变更或者转移的地役权,直接申请首次登记。

第八节 抵押权登记

第八十条 【抵押登记范围】

对下列财产进行抵押的,可以申请办理不动产抵押登记:

(一) 建设用地使用权;

(二) 建筑物和其他土地附着物;

(三) 海域使用权;

(四) 以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权;

(五) 正在建造的建筑物;

(六) 法律、行政法规未禁止抵押的其他不动产。

以建设用地使用权抵押的,该土地上的房屋一并抵押。以房屋抵押的,该房屋占用范围内的

建设用地使用权一并抵押。

第八十一条 【抵押登记提交材料】

自然人、法人、其他组织为保障其债权的实现，依法以不动产设定抵押的，可以由当事人持不动产权属证书、抵押合同与主债权合同等必要材料，共同申请办理抵押登记。

债权合同中包含有抵押条款的，可以只提供债权合同。

第八十二条 【多次抵押的登记顺序】

同一不动产上设立多个抵押权的，不动产登记机构应当按照受理时间的先后顺序办理登记，并依次记载于不动产登记簿。

第八十三条 【一般抵押权的变更登记】

发生下列情形之一的，应当持不动产登记证明、一般抵押权变更的证明等必要材料，申请一般抵押权变更登记：

- (一) 抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的；
- (二) 被担保的主债权种类或者数额变更的；
- (三) 担保范围变更的；
- (四) 债务履行期限变更的；
- (五) 共有性质变更的；
- (六) 法律、行政法规规定的其他情形。

因被担保债权主债权的种类及数额、担保范围、债务履行期限发生变更申请一般抵押权变更登记时，如果该一般抵押权的变更将对其他抵押权人产生不利影响的，还应当提交其他抵押权人书面同意的材料与身份证明。

第八十四条 【一般抵押权转移登记】

因主债权转让导致抵押权转让的，当事人可以持原不动产登记证明、被担保主债权的转让协议、债权人已经通知债务人的证明等相关材料，申请抵押权的转移登记。

第八十五条 【一般抵押权注销登记情形】

发生下列情形之一的，当事人应当持不动产

登记证明、一般抵押权消灭的证明等必要材料，申请一般抵押权注销登记：

- (一) 主债权消灭；
- (二) 一般抵押权已经实现；
- (三) 抵押权人放弃一般抵押权；
- (四) 法律、行政法规规定抵押权消灭的其他情形。

第八十六条 【抵押财产转让时办理抵押权注销登记】

因抵押的不动产转让申请转移登记的，应当一并申请抵押权注销登记，并提交不动产权属转移证明材料、不动产登记证明和抵押权人同意的书面证明。不动产登记机构应先办理抵押权注销登记，再办理不动产的转移登记。

第八十七条 【最高额抵押权首次登记应提交的材料】

设立最高额抵押权的，当事人应当持不动产权属证书、最高额抵押合同与一定期间内将要连续发生的债权的合同或者基础关系证明等必要材料申请最高额抵押权首次登记。

当事人申请最高额抵押权首次登记时，同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的，还应当提交已存在债权的合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料。

第八十八条 【最高额抵押权变更登记】

发生下列情形之一的，当事人应当持不动产登记证明、最高额抵押权发生变更的证明等必要材料申请最高额抵押权变更登记：

- (一) 抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的；
- (二) 债权范围变更的；
- (三) 最高债权额变更的；
- (四) 债权确定的期间变更的；
- (五) 共有性质变更的；
- (六) 法律、行政法规规定的其他情形。

因最高债权额、担保范围、债务履行期限、债权确定的期间发生变更申请最高额抵押权变更登记时,如果该变更将对其他抵押权人产生不利影响的,还应当提交其他抵押权人的书面同意文件与身份证明。

第八十九条 【确定最高额抵押权的登记】

当发生法定或者确定的事由,导致最高额抵押权担保的债权被确定,从而使最高额抵押权转变为一般抵押权时,当事人应当持不动产登记证明、最高额抵押权担保的债权已确定的证明等必要材料申请办理确定最高额抵押担保权的登记。

第九十条 【最高额抵押权转移登记】

最高额抵押权担保的债权确定前,债权人转让部分债权的,除当事人另有约定外,不动产登记机构不得办理最高额抵押权转移登记。

第九十一条 【最高额抵押权转移登记的特别规定】

债权人转让部分债权,当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的,应当分别申请下列登记:

(一)当事人约定原抵押权人与受让人共同享有最高额抵押权的,应当申请最高额抵押权的转移登记;

(二)当事人约定受让人享有一般抵押权、原抵押权人就扣减已转移的债权数额后继续享有最高额抵押权的,应当申请一般抵押权的转移登记以及最高额抵押权的变更登记;

(三)当事人约定原抵押权人不再享有最高额抵押权的,应当一并申请最高额抵押权确定登记以及一般抵押权转移登记。

第九十二条 【最高额抵押权转移登记】

最高额抵押权发生转移的,应当持不动产登记证明、部分债权转移的证明、当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的证明等必要材料,申请办理最高额抵押权转移登记。

第九十三条 【最高额抵押权注销登记】

发生下列情形之一的,应当持不动产权利证书、最高额抵押权消灭的证明材料等必要材料申请最高额抵押权注销登记:

(一)主债权消灭;

(二)最高额抵押权已经实现;

(三)抵押权人放弃抵押权;

(四)法律、行政法规规定抵押权消灭的其他情形。

第九十四条 【在建建筑物抵押权首次登记】

以建设用地使用权及正在建造的全部或者部分房屋等在建建筑物设定抵押的,应当一并申请建设用地使用权及在建建筑物抵押权的首次登记。

当事人申请在建建筑物抵押权首次登记时,抵押财产范围不包括已经办理预告登记的预购商品房和已办理预售备案的商品房。

在建建筑物是指正在建造、尚未办理所有权首次登记的房屋等建筑物。

第九十五条 【在建建筑物抵押权首次登记应提交的材料】

申请在建建筑物抵押权首次登记的,应当提交下列材料:

(一)抵押合同与主债权合同;

(二)享有建设用地使用权的不动产权属证书;

(三)建设工程规划许可证;

(四)法律、行政法规规定的其他必要材料。

第九十六条 【在建建筑物抵押权变更、转移、注销登记】

在建建筑物抵押权变更、转移或者消灭的,当事人应当提交下列材料,申请变更登记、转移登记、注销登记。

(一)不动产登记证明;

(二)证明在建建筑物抵押权发生变更、转移或者消灭的材料;

(三)法律、行政法规规定的其他必要材料。

第九十七条 【在建建筑物抵押权登记转为建筑物抵押权登记】

在建建筑物竣工并经建筑物所有权首次登记后,当事人可以申请将在建建筑物抵押权登记转为建筑物抵押权登记。

第九十八条 【预购商品房抵押登记应提交的材料】

申请预购商品房抵押登记,应当提交下列材料:

- (一)抵押合同;
- (二)主债权合同;
- (三)预购商品房预告登记证明;
- (四)当事人关于预告登记的约定;
- (五)法律、行政法规规定的其他必要材料。

第九节 预告登记

第九十九条 【预购商品房的预告登记应提交的材料】

申请预购商品房的预告登记,应当提交下列材料:

- (一)已登记备案的商品房预售合同;
- (二)当事人关于预告登记的约定;
- (三)预售许可证等证明材料;
- (四)法律、行政法规规定的其他必要材料。

预售人和预购人订立商品房买卖合同后,预售人未按照约定与预购人申请预告登记,预购人可以单方申请预告登记。

预购人单方申请预购商品房预告登记,预售人与预购人在商品房预售合同中对预告登记附有条件和期限的,预购人应当提交相应的证明材料。

申请预告登记的商品房已办理在建建筑物抵押权首次登记的,应当一并申请在建建筑物抵押权注销登记,并提交不动产权属转移证明材

料、不动产登记证明和抵押权人同意的书面证明。登记机构应当先办理在建建筑物抵押权注销登记,再办理预购商品房转移预告登记。

第一百条 【不动产转移的预告登记应提交的材料】

申请不动产转移预告登记的,应当提交下列材料:

- (一)不动产转让合同;
- (二)转让方的不动产权属证书;
- (三)当事人关于预告登记的约定;
- (四)法律、行政法规规定的其他必要材料。

第一百零一条 【不动产抵押的预告登记应提交的材料】

抵押不动产,申请预告登记的,应当提交下列材料:

- (一)抵押合同;
- (二)主债权合同;
- (三)不动产权属证书;
- (四)当事人关于预告登记的约定;
- (五)法律、行政法规规定的其他必要材料。

第一百零二条 【预告登记的效力】

预告登记生效期间,未经预告登记的权利人书面同意,处分该不动产权利申请登记的,不动产登记机构应当不予办理。

预告登记后,债权未消灭且自能够进行相应的不动产登记之日起三个月内,当事人申请不动产登记的,不动产登记机构应当按照预告登记事项办理相应的登记。

第一百零三条 【注销预告登记】

预告登记未到期,有下列情形之一的,可以持不动产登记证明、债权消灭或者权利人放弃预告登记的证明材料,以及法律、行政法规规定的其他必要材料申请注销预告登记:

- (一)预告登记的权利人放弃预告登记的;
- (二)债权消灭的;
- (三)法律、行政法规规定的其他情形。

第十节 更正登记

第一百零四条 【依申请的更正登记】

权利人申请更正登记的,应当提交不动产权属证书、不动产登记簿记载错误的证明材料,以及法律、行政法规规定的其他必要材料。

利害关系人申请更正登记的,应当提交利害关系的证明、不动产登记簿记载错误的证明材料,以及法律、行政法规规定的其他必要材料。

第一百零五条 【对依申请更正登记的处理】

当事人申请更正登记,不动产登记簿记载确有错误,且不涉及权利归属和内容的,不动产登记机构应当予以更正;涉及权利归属和内容,且错误登记之后没有办理涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的,不动产登记机构应当予以更正。

不动产登记机构办理更正登记,需要更正不动产权属证书或者登记证明内容的,应当书面通知权利人换领。

不动产登记簿记载无误的,不动产登记机构应当不予更正,并书面通知申请人。

第一百零六条 【依职权的更正登记】

不动产登记机构发现登记簿的记载错误,不涉及不动产权利归属和内容的,不动产登记机构应当依据不动产登记资料或者有效的法律文件予以更正,并书面通知当事人;无法通知的,在不动产登记机构门户网站上予以公告。

第一百零七条 【更正登记期间的效力】

更正登记期间,登记簿记载的权利人因处分其不动产权利申请登记的,不动产登记机构应当暂缓办理。

第一百零八条 【依照生效法律文书办理登记】

法律规定的人民法院、仲裁委员会等的生效法律文书确定的不动产权利归属或者权利

内容与不动产登记簿记载的权利状况不一致的,不动产登记机构应当按照当事人的申请和有关法律文书,办理相应的登记。

第十一节 异议登记

第一百零九条 【异议登记的适用】

利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误,权利人不同意更正的,利害关系人可以申请异议登记。

利害关系人申请异议登记的,应当提交下列材料:

(一)对登记的不动产权利有利害关系的证明材料;

(二)不动产登记簿权利状况记载错误的证明材料;

(三)法律、行政法规规定的其他必要材料。

第一百一十条 【异议登记的办理】

不动产登记机构受理异议登记申请的,应当将异议事项记载于不动产登记簿,并向申请人出具异议登记证明。

异议登记申请人应当在异议登记之日起 15 日内,提交人民法院受理通知书、仲裁委员会受理通知书等提起诉讼、申请仲裁的证明材料;逾期不提交的,异议登记失效。

异议登记失效后,申请人就同一事项以同一理由再次申请异议的,不动产登记机构不予受理。

第一百一十一条 【异议期间的登记】

异议登记期间,不动产登记簿上记载的权利人以及第三人因处分权利申请登记的,不动产登记机构应当书面告知申请人该权利已经存在异议登记的有关事项,申请人申请继续办理的,应当予以办理,但应当要求申请人提供知悉异议登记存在并自担风险的书面承诺。

第十二节 查封登记

第一百一十二条 【预查封登记】

有下列情形之一的,登记机构应当依据人民法院的协助执行通知书办理预查封登记:

(一)被执行人已办理了商品房预售许可证且尚未出售的商品房;

(二)被执行人购买的已由房地产开发企业办理了权属首次登记的商品房;

(三)被执行人购买的办理了预售合同登记备案手续或者预告登记的商品房;

(四)法律、行政法规规定的其他情形。

第一百一十三条 【查封登记、预查封的嘱托】

人民法院要求不动产登记机构办理查封登记、预查封的,应当向不动产登记机构提交下列材料:

(一)人民法院工作人员的工作证;

(二)查封、预查封裁定书;

(三)协助执行通知书;

(四)法律、行政法规规定的其他必要材料。

第一百一十四条 【查封登记的办理】

不动产登记机构不对生效法律文书和协助执行通知书进行实体审查。不动产登记机构认为人民法院查封裁定书或者其他生效法律文书错误的,可以向人民法院提出审查建议,但不应当停止办理协助执行事项。

第一百一十五条 【轮候查封登记】

两个以上人民法院查封同一不动产的,不动产登记机构应当为先送达查封通知的人民法院办理查封登记,对后送达查封通知的人民法院办理轮候查封登记。

轮候查封登记的顺序按照人民法院协助执行通知书送达不动产登记机构的时间先后进行排列。

第一百一十六条 【非因法律行为取得不动产的查封登记】

不动产登记机构依照执行查封的人民法院提交的被执行人取得财产所依据的继承证明、生效的法律文书以及协助执行通知书等办理查封登记的,应当先办理转移登记,再办理查封登记。

第一百一十七条 【预查封登记转为查封登记】

预查封的不动产在预查封期间登记在被执行人名下的,预查封登记自动转为查封登记,预查封转为正式查封后,查封期限从预查封之日起开始计算。

第一百一十八条 【查封登记与其他登记的协调】

被查封的不动产已由登记权利人申请处分登记或者抵押权登记而尚未记载于不动产登记簿的,不动产登记机构应当立即中止办理该登记,并通知登记申请人。

已经登记完毕的,不动产登记机构应当将无法办理查封登记的事实书面告知人民法院或其他机关。

查封期间,权利人因处分不动产申请登记的,不动产登记机构应当不予受理。

第一百一十九条 【查封登记的注销】

查封期间,人民法院解除查封的,不动产登记机构应当及时根据人民法院协助执行通知书注销查封登记。

不动产查封期限届满,人民法院未续封的,查封登记失效。

第一百二十条 【其他国家有权机关嘱托所为查封登记的适用】

人民检察院等其他国家有权机关依法要求不动产登记机构办理查封登记的,参照本节规定办理。

第六章 不动产登记资料的查询、保护和利用

第一百二十一条 【登记资料管理与保护】

不动产登记资料由不动产登记机构管理。不动产登记资料包括：

- (一) 不动产登记簿等不动产登记结果；
- (二) 不动产登记原始资料，包括不动产登记申请书、申请人身份证明、不动产权属来源证明、登记原因证明等申请材料以及不动产登记机构审核材料。

各级不动产登记机构应当建立不动产登记资料管理制度及信息安全保密制度，建设符合不动产登记资料安全保护标准的不动产登记资料存放场所。

不动产登记资料中属于归档范围的，按照相关法律、行政法规的规定进行归档管理，具体办法由国土资源部会同国家档案主管部门另行制定。

第一百二十二条 【不动产登记信息化保障】

国家建立统一的不动产登记信息管理基础平台，向各级不动产登记机构提供登记服务和接入服务，确保国家、省、市、县登记信息的实时共享。

不动产登记机构应当加强不动产登记信息化建设，做好数据整合和系统建设等工作，加强不动产登记信息产品开发和技术创新，提高不动产登记的社会综合效益。

第一百二十三条 【查询主体】

国家实行不动产登记资料依法公开查询制度，但涉及国家安全、军事等保密的不动产除外。

权利人、利害关系人按照《条例》第二十七条规定依法查询、复制不动产登记资料的，应当到具体办理不动产登记的不动产登记机构申请。

权利人可以查询、复制其不动产登记资料。

因不动产交易、继承、诉讼等涉及的利害关系人可以查询、复制不动产自然状况、权利人及其不动产查封、抵押、预告登记、异议登记等状况。

有关国家机关可以查询、复制与调查和处理事项有关的不动产登记资料。

第一百二十四条 【查询申请材料】

查询不动产登记资料应当提交下列材料：

- (一) 查询申请书；
- (二) 申请人、代理人身份证明材料，授权委托书，境外委托人应当提交经过公证或者认证的授权委托书；
- (三) 利害关系人查询的，提交存在利害关系的证明材料。

有关国家机关查询的，应当提供本单位出具的协助查询证明材料、工作人员的工作证。

第一百二十五条 【不予查询的情形】

有下列情形之一的，不动产登记机构不予查询，并书面告知理由：

- (一) 申请查询的不动产不属于不动产登记机构管辖范围的；
- (二) 查询人提交的申请材料不符合规定的；
- (三) 申请查询的主体或者查询事项不符合规定的；
- (四) 法律、行政法规规定的其他情形。

第一百二十六条 【时限要求】

对符合本办法规定的查询申请，查询机关应当当场提供查询；因情况特殊，不能当场提供查询的，应当在5个工作日内提供查询。

第一百二十七条 【查询场所与查询要求】

查询人查询不动产登记资料，应当在查询机关设定的场所进行。

任何单位和个人不得将不动产登记资料带离设定的场所。

查询人在查询时应当保持不动产登记资料的完好，严禁遗失、拆散、调换、抽取、污损登记资料，也不得损坏查询设备。

第一百二十八条 【查询出具证明】

查询人可以查阅、抄录不动产登记资料。查

询人要求复制不动产登记资料的,不动产登记机构可以提供复制。

查询人要求出具查询结果证明的,不动产登记机构可以出具查询结果证明。查询结果证明应注明查询目的及日期。

第七章 法律责任

第一百二十九条 【登记错误赔偿责任】

因不动产登记机构及其工作人员的过错导致登记错误,给他人造成损害的,不动产登记机构应当承担赔偿责任。不动产登记机构依法赔偿后,可以向因故意或者重大过失造成登记错误的人员追偿。

因申请人提供虚假材料以及登记代理等机构出具的虚假材料导致登记错误,给他人造成损害的,应当由申请人以及相关机构依法承担赔偿责任。

因申请人提供虚假材料办理不动产登记、不动产登记机构未尽合理审慎审核职责导致登记错误,给他人造成损害的,应当根据其过错程度及其在损害发生中所起作用承担相应的赔偿责任。

不动产登记机构工作人员与第三人恶意串通违法登记,侵犯他人合法权益的,不动产登记机构与第三人承担连带赔偿责任。不动产登记机构承担赔偿责任后,可以向工作人员追偿。

第一百三十条 【当事人的法律责任】

当事人有下列行为之一,构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚;给他人造成损失的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一)采用提供虚假材料等欺诈手段申请登记;
- (二)采用欺诈手段应对不动产登记机构询问;

(三)妨碍不动产登记机构实地查看不动产;

(四)采用欺诈手段申请查询、复制登记资料;

(五)违反国家规定,泄露不动产登记资料、登记信息;

(六)非法印制、伪造、变造不动产权属证书或者登记证明;

(七)使用非法印制、伪造、变造的不动产权属证书或者登记证明;

(八)法律、行政法规或者规章规定的其他情形。

第一百三十一条 【不动产登记机构工作人员的法律职责】

不动产登记机构工作人员有下列行为之一,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)对符合登记条件的登记申请不予登记,对不符合登记条件的登记申请予以登记;

(二)擅自涂改、毁损、伪造不动产登记簿;

(三)无正当理由拒绝申请人查询、复制登记资料;

(四)其他违反法律、行政法规规定的情形。

第八章 附 则

第一百三十二条 【过渡规定】

国务院农业主管部门开展的农村土地承包经营权登记尚未移交不动产统一登记机构的,过渡期结束后适用本细则。

第一百三十三条 【无居民海岛登记】

申请无居民海岛登记的,按照国家有关规定办理。

第一百三十四条 【其他权利登记】

探矿权、采矿权、取水权等可以参照本细则进行登记。

第一百三十五条 【建筑物、构筑物所有权

登记】

具有独立利用价值的特定空间以及码头、油库等其他建筑物、构筑物所有权的登记，按照本细则中房屋所有权登记有关规定办理。

第一百三十六条 【军队不动产登记的特殊规定】

申请军用土地等不动产登记的，除需按本细则提供材料外，还应当依照军用土地等不动产管理的有关规定，提供军队相关部门出具的不动产权属证明、批准文件等材料。

第一百三十七条 【施行日期】

本实施细则自 2015 年 月 日起施行。

上海市规划和国土资源管理局关于印发

《关于进一步规范征收集体土地房屋补偿工作的若干意见》的通知

沪规土资综规〔2015〕8号

各区县规土局，市建设用地和土地整理事务中心：

现将《关于进一步规范征收集体土地房屋补

偿工作的若干意见》印发给你们，请遵照执行。

上海市规划和国土资源管理局

2015年1月4日

关于进一步规范征收集体土地房屋补偿工作的若干意见

为进一步落实本市征收集体土地房屋补偿相关制度，规范征地房屋补偿工作，按照《上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定》（以下简称《暂行规定》），提出以下意见：

一、切实加强征地房屋补偿信息公开工作

（一）结果公布

区（县）征地事务机构应当将房屋调查结果和分户评估结果在征地房屋补偿范围内公布。房屋调查结果公布内容包括宅基地使用证、房地产权证或者建房批准文件记载的权属、面积、房屋用途等情况以及房屋现状建筑面积。经相关部门

认定存在可建建筑面积、超标准建筑面积或违法建筑的，也应当进行公布。

签订补偿协议后，区（县）征地事务机构应当及时将每户的补偿结果在征地房屋补偿范围内公布，并接受相关权利人的查询。对补偿结果有异议的，相关单位和个人可以向区（县）征地事务机构反映，区（县）征地事务机构应当在15个工作日内进行核查，并答复异议人。

（二）政府信息公开

区（县）土地管理部门要加强征地房屋补偿的政府信息公开工作。对宅基地使用人或房屋所有人以及其他相关权利人提出的政府信息公开申请，要按照《中华人民共和国政府信息公开条

例》、《上海市政府信息公开规定》等规定予以公开。

二、严格落实征地房屋补偿安置房源

(一) 计划管理

区(县)人民政府应当统筹落实本行政区域内征地房屋补偿的安置房源,编制2014年至2017年解决在外过渡的动迁居民安置实施计划和工作方案,明确责任单位和责任人,严格组织实施。

(二) 安置房源要求

对新启动的征地房屋补偿项目,在落实必要的安置现房的前提下,可采取异地期房安置,但必须已取得《施工许可证》并开工建设;原地安置的期房必须已取得市房管部门出具的有关动迁安置房认定文件和规划部门出具的建设工程设计方案审核意见。安置房源为多层住宅的,临时过渡期原则上不得超过2年;安置房源为高层住宅的,临时过渡期原则上不得超过3年。

(三) 过渡费标准

被补偿人在外临时过渡超过协议约定期限的,应当提高过渡费发放标准,具体标准由房屋所在地的区(县)人民政府制定并公布。

三、严格规范征地房屋补偿准备工作

(一) 规范程序

因市重大工程中的社会民生、城市交通基础设施项目需要,在建设项目取得选址意见书后,区(县)土地管理部门可以发布《拟征地告知书》,由区(县)征地事务机构按照《暂行规定》的工作要求提前开展下列征地房屋补偿准备工作:

1. 进行房屋调查登记确认。区(县)征地事务机构会同镇(乡)人民政府或者街道办事处以及村(居)委员会组织对拟征地范围内宅基地及房屋的权属、面积、房屋用途等情况进行调查,

情况属实的,纳入征地补偿登记范围。调查结果应当经宅基地使用人、房屋所有人确认,并在拟征地范围内公布。

2. 筹措落实安置房源和补偿资金。根据本意见的要求,落实安置房源;用于货币补偿的资金在征地房屋补偿方案公告前足额到位,专户存储、专款专用。

3. 编制和公告征地补偿安置方案和征地房屋补偿方案。区(县)征地事务机构根据调查结果拟定征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案。区(县)土地管理部门对征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案进行公告,公告期不少于30日。区(县)土地管理部门应当就征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案听取相关权利人意见。对于符合条件的听证申请,要组织听证。区(县)征地事务机构应当根据征求意见和听证会意见,修改方案。

4. 确定估价机构。区(县)征地事务机构发布估价机构报名通知,并将确定的估价机构名单在拟征地范围内予以公告。镇(乡)人民政府或者街道办事处负责组织估价机构的选定工作。

(二) 实施条件

提前开展征地房屋补偿准备工作的,区(县)土地管理部门应当会同发展改革等部门经书面请示所在区(县)人民政府同意,并报市土地管理部门备案后实施。

征地公告发布以及征地房屋补偿方案批准后,区(县)征地事务机构方可与被补偿人签订房屋补偿安置协议。

经各区(县)人民政府审核同意的社会民生、城市交通基础设施重大项目建设,在取得选址意见书后,可以参照实施征地房屋补偿准备工作,但应当严格按照第三部分第(一)、(二)的相关要求实施。

四、加强对征地房屋补偿工作的监督管理

征地房屋补偿面积确定以调查确认的房屋建筑面积为准，违法建筑不予补偿。

市土地管理部门要加强日常监督检查，对未按规定公开征地房屋补偿信息、未落实安置房源实施房屋补偿、违反《暂行规定》及本意见实施征地房屋补偿准备工作的，应当提请区（县）人民政府责令区（县）相关部门和单位整改；对整

改不力的，应当通报批评；对产生严重后果的，市土地管理部门可以暂停相关区（县）办理农转用和土地征收审批手续。

市和区（县）审计、监察等部门应当协同做好征地房屋补偿工作。

本意见自2015年2月1日起施行，有效期至2020年1月31日。本意见施行之日起，新启动的征地房屋补偿项目按照本意见执行。

上海市规划和国土资源管理局关于印发 《上海市地下经营性用途建筑面积计算及分类规则》的通知

沪规土资执规〔2015〕24号

各区县规土局、各派出机构：

为进一步加强地下经营性用途建筑面积的管理工作，依据《建筑工程建筑面积计算规范》、《上海市地下建设用地使用权出让规定》的要求，制定《上海市地下经营性用途建筑面积计算

及分类规则》，并经第30次局长办公会审议通过。现印发给你们，请遵照执行。

上海市规划和国土资源管理局
2015年1月9日

上海市地下经营性用途建筑面积计算及分类规则

1. 目的、依据

为加强本市地下建设用地管理，规范规土管理中地下经营性用途建筑面积的计算，根据《建筑工程建筑面积计算规范（GB/T50353-2013）》、《上海市地下建设用地使用权出让规定》（沪府办〔2013〕84号）等规定，制定本规则。

2. 定义

地下经营性用途建筑面积是指规划设计条件、建设工程规划许可证及其附图记载或者实际

使用的，用途为商业、办公、停车库、工业、仓储等地下建设工程的建筑面积。

3. 适用范围

本市国有地下建设用地范围内各项建设工程在建筑设计和项目申报、审批、竣工测量、土地出让合同监管、竣工规划验收、土地核验等管理中涉及地下经营性用途建筑面积计算的，应执行本规则。

4. 基本原则

4.1. 建筑面积计算应当符合法律、法规以及国家和本市的技术标准和相关规定。

各项建设工程设计应符合国家和本市的相关建筑设计规范和标准所列举的用途及性质类型，不得随意增添用途及性质类型。

4.2. 地下经营性用途建筑面积应区分各类经营性用途，分类列表计算并图示标注，文字资料和图纸资料应当保持一致。

5. 地下经营性用途建筑面积的计算

5.1. 地下经营性用途建筑面积应按经营性用途地下建设工程外墙上口（不包括采光井、外墙防潮层及其保护墙）外边线所围水平面积计算，如地下建筑各层外墙上口外边线不一致的，则按各层外墙上口外边线所围水平面积分层计算。

5.2. 地下经营性用途建筑总面积为其地下各层计入经营性用途建筑面积之和。

5.3. 经营性用途地下建设工程中除用于以下功能及另有规定的以外，全部建筑面积均应计入地下经营性用途建筑面积：

（1）按照控制性详细规划或者批准的建设工程设计方案要求实施的地下公共通道；

（2）按规划要求设置的地区服务性的地下市政公用设施。

前款规定的部位应单独配图并标明面积、标注范围。

5.4. 住宅小区内商业会所、配套商业等地下用房应根据其使用性质，计入地下经营性用途建筑面积。

5.5. 建设项目地下配套设备用房，应根据建设项目使用性质，计入地下经营性用途建筑面积。建设项目具有多种使用性质的，应根据其使用性质的不同比例，分别计入地下经营性用途建筑面积。

5.6. 平战结合的地下室按照其规划批准的非战时使用功能计算地下经营性建筑面积。具体

人防面积及范围以人防部门出具的相应书面材料为准。

6. 地下经营性用途建筑面积的分类

6.1. 分类类别

地下经营性用途建筑面积按商业、办公、停车库、工业、仓储进行分类。

停车库分为单建停车库、住宅配套停车库和非住宅配套停车库。

6.2. 地下停车库建筑面积

6.2.1. 单建停车库建筑面积

单建停车库建筑面积是指单独建设的公共停车库的建筑面积。

6.2.2. 配套地下停车库建筑面积

（1）配套地下停车库指按商业、办公、住宅、工业、仓储的配建标准建造的配套地下停车区域；

（2）整层为配套的地下停车用途的地下空间，其整层建筑面积计为配套停车库面积；

（3）同一楼层中配套停车库与商业、办公、工业、仓储等用途混合使用的地下空间，其配套的地下停车库区域建筑面积计为配套停车库面积；

（4）住宅和非住宅配套停车库混合的项目，以配套停车库总建筑面积为基数，按交通管理部门确定的不同性质的车位数比例，分别折算住宅和非住宅配套类停车库面积。

6.3. 住宅套内地下部分建筑面积

住宅套内地下部分应按仓储用途计入地下经营性用途建筑面积。

7. 土地价款

地下经营性用途建筑面积的土地价款收取按照《上海市地下建设用地使用权出让规定》（沪府办〔2013〕84号）执行。

8. 附则

本规则自2015年3月1日起施行，有效期至2020年2月29日。

容积率对地价作用机制的实证研究

上海城市房地产估价有限公司研究中心 聂 巍

摘要：本文基于 2005-2013 年上海市土地公开出让市场的成交数据，研究了容积率对地价的作用机制。研究发现，在控制了其它变量的情况下，容积率每提高 1%，办公用地的土地单价将提高 1.27%；容积率每提高 1%，中环内的土地单价将提高 1.59%。本文认为，在土地资源紧约束背景下，随着现代服务业的发展和知识经济的集聚，“楼宇经济”已成为上海中心区域经济发展的主要特点，中心区域土地极度稀缺，产生的集约效应和财富效应明显。另外，本文认为开发条件是影响郊区住宅土地单价的重要因素。

关键字：容积率 地价 作用机制 集约利用

一、引言

容积率，又称规划容积率，是指项目规划建设用地范围内全部建筑面积与规划建设用地面积之比。在土地估价理论中，容积率定义为影响土地价格的城市规划因素。容积率具有经济效益和社会效益，它在一定程度上影响房价水平，调整城市房产供应结构，引起土地出让收益在开发商和政府之间分配的变化，并通过建筑密度、绿地率等因素影响房产的周边环境与居住舒适度。容积率是政府引导城市发展、调控房地产市场的工具。

目前，国内针对容积率的研究主要集中在容积率的地价作用机制和地价修正系数两个方面，大多是基于理论分析和实务操作层面，缺少规范的实证研究。本文利用上海市土地公开出让市场的成交数据，运用合适的计量方法，实证研究了容积率对地价的作用机制。

二、容积率影响地价的作用机制

已有的研究将影响地价的作用机制分为两个方面：一是通过影响土地开发经营的收益来影响地价，即收益机制；二是通过影响土地供求关系来影响地价，即供求机制。因此，首先从收益

机制角度探讨容积率对地价的作用机制，再从供求机制上进一步分析。

经验表明，住宅的中间层次的售价最高，楼层越低售价越低，楼层越高售价也越低。在土地面积一定的情况下，增加容积率可以增加楼层数量，因此假设土地的边际收益曲线 MR 为：

$$MR = -a_0r^2 + a_1r + a_2。$$

而随着楼层的增多，开始时由于基础工程费及地基处理费的分摊，单方造价降低。但当层数达到一定值时，由于加固基础、增加电梯和加强抗震等工程，单方造价将转为上升，因此假设土地的边际成本曲线 MC 为：

$$MC = b_0r^2 - b_1r + b_2。$$

在一个只存在政府和开发商的土地交易市场上，地价为：

$$P = \text{收入} - \text{成本} - \text{开发利润}。$$

设利润率为 u ，则地价 P 与容积率 r 的关系式为：

$$P = (1 - u) * (\int MR - \int MC)。$$

如图 1 所示，根据局部均衡理论，当 MR 曲

线与 MC 曲线相交时,即边际收益等于边际成本,土地开发的总剩余价值达到最大(阴影面积),地价达到最高,对应的容积率为最佳容积率。本文在方程中引入容积率的二次项来检验容积率与地价之间的收益机制。

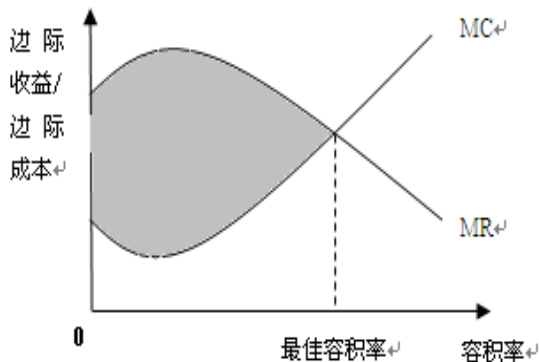


图 1 容积率与地价的关系

收益机制的前提假设是充分竞争的土地市场。在实际土地市场中,需要放开该假设,引入供求机制。供求机制主要从三方面分析容积率对地价作用程度的市场性。(1)城市规模。容积率对地价的作用程度与城市规模成正比,这主要是因为大城市中土地市场比较完善,而小城市土地市场规模有限,一定程度上影响城市土地

市场机制的发挥。(2)区位条件。容积率对地价的作用程度与土地区位条件有关。城市中心土地区位优势,土地利用集约度高,容积率对土地收益影响很大,因而对地价的影响比较显著。(3)土地用途。容积率对不同用途土地地价的影响程度存在差异性,商业用地最敏感,住宅次之,工业用地的敏感度最小。商业用地对区位要求最高,土地稀缺程度和供求矛盾较之住宅、工业用地更突出,众多用地者的竞争促使容积率的微小变动就可以在收益或成本中得到反映。本文从土地用途和区位条件两个方面,考察容积率与地价之间的供求机制。

三、数据来源与变量说明

本研究使用的数据来源于上海市规划和国土资源局 2005-2013 年国有建设用地使用权出让交易数据库,均为成交价格。由于数据库中工业用地的容积率规划不明确,为了便于分析,这里仅选取住宅、商业和办公三种纯用途土地数据,并剔除容积率小于 1 和空缺值,得到 591 个有效样本,范围覆盖上海市 16 个区和崇明县。表 1 给出了容积率的描述性统计。

¹: 国土资源部 2010 年 12 月 19 日发布《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》,官方明确了容积率小于 1 的宅地被视为违规。

表1 容积率的描述性统计

	样本数	均值	标准差	最小值	最大值
全体样本	591	2.1130	0.9713	1	7.58
住宅用地	198	1.5775	0.4367	1	2.57
商业用地	125	1.5622	0.6656	1	6
办公用地	268	2.7655	0.9780	1	7.58
中环内	116	3.2692	1.1691	1	7.58
中环至郊环	328	1.8834	0.6511	1	4.18
郊环外	147	1.7129	0.6670	1	4

这里的主要实证问题是:在控制了影响地价的主要特征变量之后,不同用途或不同区位条件

下的容积率对地价的作用程度。因此,文中选取土地单价和容积率分别作为被解释变量和解释变量,分别对土地单价和容积率取对数,用LNP表示土地单价的对数,用LNR表示容积率的对数。选取土地用途和所处环线位置作为哑变量,用type表示用地类型,其中Residence表示住宅用地,Commerce表示商业用地,Office表示办公用地;用loop表示区位条件,其中Loop1表示中环以内区域,Loop2表示中环至郊环区域,Loop3表示郊环以外区域。建立年份哑变量控制时间因素影响,用year表示。我们设定的检验方程如下,其中 ε 为误差项。

$$LNP = \alpha + \beta LNR + \theta type + \gamma loop + \varphi year + \varepsilon$$

四、实证过程

依据上面的方程对所有样本进行回归,考察

容积率对地价的影响,估计结果如表2所示。从模型(1)的估计结果可以看出,容积率对土地单价的作用系数为1.6057,即容积率每提高1%,土地单价将提高1.61%。容积率不是影响土地价格的唯一因素,模型(2)和(3)依次加入土地用途、区位条件和年份作为控制变量。考虑控制变量的影响后,模型的解释力显著提升,R²从模型(1)的0.3400上升到模型(3)的0.7274。但是容积率的作用系数呈现下降的态势,从模型(1)的1.6057下降到模型(3)的1.0540,下降约52%,说明土地用途、区位条件是地价的重要影响因素。为考察容积率与地价之间的收益机制,在模型(4)中加入LNR的二次项。结果显示,模型的解释力并没有明显上升,LNR与LNP的关系是U型曲线,在LNR>0(即容积率大于1)的情况下,地价随着容积率一直上升。因此,下文的模型只考虑LNR的一次项。

表2 全样本回归

	(1)	(2)	(3)	(4)
LNR	1.6057*** (0.0922)	1.2027*** (0.1037)	1.0540*** (0.0887)	0.3728** (0.1857)
(LNR) ²				0.4996*** (0.1201)
Commerce		-1.0140*** (0.0834)	-0.6124*** (0.0798)	-0.6581*** (0.0795)
Office		-0.8630*** (0.0854)	-0.6926*** (0.0749)	-0.6932*** (0.0739)
Loop2		-1.1776*** (0.0913)	-1.3074*** (0.0785)	-1.1937*** (0.0821)
Loop3		-1.6864*** (0.1063)	-1.7380*** (0.0916)	-1.6599*** (0.0923)
year	否	否	是	是
常数项	8.1176*** (0.0719)	10.0611*** (0.1219)	9.7633*** (0.1599)	9.8401*** (0.1588)
样本量	591	591	591	591
R ²	0.3400	0.6135	0.7274	0.7353

注: *、**、*** 分别表示在10%、5%和1%的显著性水平上显著,括号内为标准差。用地类型选取住宅用途为基准组,区位条件选取中环内为基准组。

为考察不同土地用途下容积率对地价的影响,按土地用途进行分样本回归,估计结果

如表3所示。结果显示,控制了区位条件和年份变量的情况下,住宅用地中LNR对LNP的影

响系数为 0.9456, 说明容积率每提高 1%, 住宅用地的土地单价将提高 0.95%; 商业用地中 LNR 对 LNP 的影响系数为 0.8025, 说明容积率每提高 1%, 商业用地的土地单价将提高 0.8%; 办公用地中 LNR 对 LNP 的影响系数为 1.2730,

说明容积率每提高 1%, 办公用地的土地单价将提高 1.27%。模型的解释力方面, 模型对办公用地地价的解释力最强, 达到 0.7910, 对住宅用地地价的解释力最弱, 只有 0.5385。

表3 按土地用途分样本回归

	住宅	商业	办公
LNR	0.9456*** (0.1719)	0.8025*** (0.2084)	1.2730*** (0.1184)
Loop2	-1.1489*** (0.1990)	-1.2204*** (0.3925)	-1.2644*** (0.0862)
Loop3	-1.6711*** (0.2060)	-1.7304*** (0.4108)	-1.5545*** (0.1131)
year	是	是	是
常数项	9.6955*** (0.3031)	9.5229*** (0.5201)	8.7045*** (0.2145)
样本量	198	125	268
R ²	0.5385	0.5502	0.7910

注: *、**、*** 分别表示在10%、5%和1%的显著性水平上显著, 括号内为标准差。区位条件选取中环内为基准组。

为考察不同区位条件下容积率对地价的影响, 按区位条件进行分样本回归, 估计结果如表 4 所示。结果显示, 控制了土地用途和年份变量的情况下, 中环以内用地中 LNR 对 LNP 的影响系数为 1.5857, 说明容积率每提高 1%, 住宅用地的土地单价将提高 1.59%; 中环至郊环用地中 LNR 对 LNP 的影响系数为 0.9194,

说明容积率每提高 1%, 商业用地的土地单价将提高 0.92%; 郊环以外用地中 LNR 对 LNP 的影响系数为 0.7136, 说明容积率每提高 1%, 办公用地的土地单价将提高 0.71%。模型的解释力方面, 模型对中环内用地地价的解释力最强, 达到 0.7674, 对郊环外用地地价的解释力最弱, 只有 0.4838。

表4 按区位条件分样本回归

	中环内	中环至郊环	郊环外
LNR	1.5857*** (0.1375)	0.9194*** (0.1313)	0.7136*** (0.1892)
Commerce	-0.7338*** (0.2828)	-0.5881*** (0.1019)	-0.7620*** (0.1697)
Office	-0.8550*** (0.1692)	-0.6888*** (0.0976)	-0.5511*** (0.1637)
year	是	是	是
常数项	8.9152*** (0.2315)	8.2652*** (0.1727)	7.6236*** (0.4161)
样本量	116	328	147
R ²	0.7674	0.5302	0.4838

注：*、**、*** 分别表示在10%、5%和1%的显著性水平上显著，括号内为标准差。用地类型选取住宅用途为基准组。

五、结论

本研究的实证结果为：

(1) 不同用途土地中，容积率对地价的影响系数在办公用地中最明显，容积率每提高1%，办公用地的土地单价将提高 1.27%，说明政府对办公用地的规划容积率每提高 1%，市场能承受的土地单价将提高 1.27%。容积率在住宅用地、商业用地中的作用系数分别为 0.95% 和 0.8%；

(2) 不同区位条件的土地中，容积率对地价的影响系数在中环内最明显，容积率每提高1%，中环内土地单价将提高 1.59%，说明政府对中环内用地的规划容积率每提高 1%，市场能承受的土地单价将提高 1.59%。容积率在中环至郊环、郊环以外区域用地的作用系数分别为 0.92% 和 0.71%。

表 5 列出了不同供求机制下容积率对土地单价的作用系数。

表5 容积率对土地单价的作用系数

土地用途			区位条件		
办公	住宅	商业	中环内	中环至郊环	郊环外
1.27%	0.95%	0.8%	1.59%	0.92%	0.71%

在土地资源紧约束背景下，随着现代服务业的发展和知识经济的集聚，“楼宇经济”已成为上海中心区域经济发展的主要特点。一方面，中心区域土地极度稀缺，另一方面，产生的集约效应和财富效应明显。办公用地的集约利用能提升楼宇的空间形象和吸引力，带来显著的财富效应。住宅、商业用地的开发经营受居住舒适度、购物体验、基础设施承载力的制约，容积率对地价的作用相对较小。

此外，模型对住宅和郊环以外土地单价的解释力较弱，拟合优度分别为 0.54 和 0.48。现行的土地出让市场，政府附加在土地上的开发条件也会影响地价。譬如，郊区的住宅土地出让中对保障房、安置房比例、配套设施建设等政策性规定。由于数据获取方面的困难，这里没有构建开发条件变量，因此本文认为开发条件是影响郊区住宅土地单价的重要因素。

参考文献

[1]何芳. 城市土地经济与利用[M]. 上海:

同济大学出版社, 2009: 207~210.

[2]陆铭. 空间的力量[M]. 上海: 格致出版社, 2013: 3~25.

[3]陆铭. 中国的城市化应谨防“欧洲化”[N/OL]. 东方早报, 2014-05-06.

<http://www.dfdaily.com/html/8762/2014/5/6/1148823.shtml>

[4]李信儒, 马超群. 容积率对城镇土地价格的影响[J]. 系统工程, 2009, 27(1): 124~126.

[5]欧阳安蛟. 容积率影响地价的作用机制和规律研究[J]. 城市规划, 1996, 2: 18~21.

[6]王婵婵, 丁和庚, 吴群. 容积率对城市住宅用地交易价格影响的定量研究—以南京市为例[J]. 资源科学, 2009, 31(1): 123~129.

[7]魏后凯. 现代区域经济学[M]. 北京: 经济管理出版社, 2011: 317~321.

[8]邹晓云. 土地估价基础[M]. 北京: 地质出版社, 2010: 117~123.

公告公示

关于 2014 年第四季度土地评估机构报告抽查评议结果的公示

为了加强对土地评估行业的监管，根据部《关于改革土地估价人员和机构监督管理方式的通知》（国土资发[2002]237号）精神，2014年第四季度，我们从在中国土地估价师协会注册的机构中确定 67 家机构，组织专家对其出具的

土地估价报告进行了随机抽查，现将专家评议结果予以公示（见附表）。

土地利用管理司
二〇一五年三月十六日

2014 年第四季度土地评估机构报告抽查评议结果

序号	估价机构	等级	报告简称
1	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	二等	某市一宗国有建设用地使用权出让市场价值评估
2	大连天石不动产顾问有限公司	三等	某市工业用地出让涉及的市场价格评估
3	浙江国信房地产土地估价咨询有限公司	三等	某人办理国有建设用地使用权出让评估
4	北京中地华夏土地房地产评估有限公司	三等	某公司资产重组出让国有建设用地使用权价格评估
5	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	三等	某市一工业用地国有土地使用权出让市场价值评估
6	锦州金衡土地房地产估价有限公司	三等	某市国有土地使用权出让价格评估
7	上海房地产估价师事务所有限公司	三等	某市动迁安置房用地挂牌出让土地使用权价值评估
8	安徽地源不动产咨询评估有限责任公司	三等	某县一宗商业用地国有建设用地使用权出让价格评估
9	福建光明资产评估房地产估价有限责任公司	三等	某县一宗仓储用地的土地使用权挂牌出让价值评估
10	上海国衡房地产估价有限公司	三等	某市动迁安置房国有出让土地使用权市场价格评估
11	唐山华信土地评估有限公司	三等	某人一宗商业用出让土地使用权出让评估报告
12	北京京城捷信房地产评估有限公司	三等	某市一商服用地国有土地使用权出让价格评估
13	哈尔滨市远东土地估价规划事务所	三等	某市一宗工业用地国有建设用地使用权出让价格评估
14	天津倚天房地产土地评估有限公司	三等	某市一宗国有土地使用权出让价格评估
15	北京岳华中天房地产评估有限公司	三等	某市一宗工业用地出让土地使用权价值评估

上海土地估价工作通讯

序号	估价机构	等级	报告简称
16	沈阳中南不动产评估咨询有限责任公司	三等	某市一宗国有建设用地使用权出让市场价格评估
17	北京国泰大正天平行土地房地产评估顾问有限公司	三等	某市一宗工业用地出让市场价格评估
18	上海百盛土地估价有限责任公司	三等	某市一宗国有工业土地使用权出让市场价值估价
19	河北瑞安不动产评估有限公司	三等	某市一宗商服用地国有土地使用权价格评估
20	内蒙古瑞驰房地产评估有限责任公司	三等	某市一宗国有建设用地使用权拟出让价格评估
21	黑龙江省时代国土资源评估咨询有限责任公司	三等	某县一宗土地使用权出让价格评估
22	吉林中泰土地评估咨询有限公司	三等	某市一宗国有工业建设用地使用权出让价格评估
23	沈阳筑波不动产评估有限责任公司	三等	某市一宗土地使用权出让地价评估
24	福建大地评估咨询有限公司	三等	某县一宗国有建设用地土地使用权出让价格评估
25	杭州智拓房地产土地评估咨询有限公司	三等	某镇一宗工业地块使用权出让价格评估
26	吉林省经纬房地产咨询评估有限公司	三等	某市一宗土地使用权招拍挂价格评估
27	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	三等	某市一宗商业用地国有建设用地使用权出让价格评估
28	浙江省地产评估咨询中心有限公司	三等	某市一宗商业商务用地土地使用权公开出让价格评估
29	内蒙古科瑞不动产估价咨询有限公司	三等	某市一宗住宅商业用地国有土地使用权出让价格评估
30	内蒙古中平正地产评估咨询有限责任公司	三等	某市一宗工业用地国有土地使用权出让市场价格评估
31	大连大丰房地产土地估价有限公司	三等	某县一宗国有出让工业用地土地使用权价格评估
32	安徽嘉华地产评估咨询有限责任公司	三等	某市一宗国有建设用地使用权出让底价评估
33	安徽德信安房地产土地评估规划有限公司	三等	某市一宗商业、办公用地国有土地使用权出让价格评估
34	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	三等	某市一宗工业用途土地使用权的挂牌出让价值评估
35	山西同业经纬不动产评估有限责任公司	三等	某县一宗国有建设用地使用权出让价格评估
36	保定恒达土地咨询评估有限责任公司	三等	某市一宗住宅用地土地使用权出让价格评估
37	江苏常地土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗国有划拨住宅用地补交出让金价格评估
38	绍兴市世博国土评估有限公司	四等	某市一宗工业用地挂牌出让土地使用权价格评估
39	天津市星驰房地产土地评估有限责任公司	四等	某市一宗国有土地使用权出让价格(现状补办)评估。
40	北京中诚亿房地产土地评估有限责任公司	四等	某市一宗地块出让价格评估
41	吉林省四海土地评估咨询有限公司	四等	某市一宗国有商业用地土地使用权价格评估

上海土地估价工作通讯

序号	估价机构	等级	报告简称
42	北京中地联合房地产评估有限公司	四等	某市一宗国有土地使用权出让地价评估（现状仓储）
43	唐山兰德资产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地土地使用权出让价格评估
44	北京天健利人土地房地产评估有限公司	四等	某县一宗国有建设用地使用权挂牌出让价格评估
45	山西原源地产评估咨询有限公司	四等	某市一宗国有土地使用权公开出让价格评估
46	山西智渊地产估价有限公司	四等	某县一宗国有商业用地使用权出让价格评估
47	安庆中誉地产咨询评估有限责任公司	四等	某市一宗商业金融业国有出让土地使用权价格评估
48	内蒙古正誉不动产评估咨询有限责任公司	四等	某市一宗住宅用地国有土地使用权出让价格评估
49	吉林省吉信房地产评估咨询有限公司	四等	某人一宗住宅用地土地使用权出让价格评估
50	山西博瑞地产评估咨询有限公司	四等	某县一宗国有建设用地土地使用权出让价格评估
51	吉林市国地土地评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地出让使用权地价评估
52	天津市中盛勃然房地产土地评估有限公司	四等	某市一宗土地使用权估价报告
53	吉林拓展土地评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权招拍挂价格评估
54	厦门巨臣土地房地产评估咨询有限公司	四等	某人一宗国有建设用地土地使用权市场价值评估
55	北京华天通房地产评估有限公司	四等	某市一宗商业用地国有土地使用权出让条件变更评估
56	合肥金土地咨询评估有限责任公司	四等	某公司补办出让手续项目评估
57	上海万千土地房地产估价有限公司	四等	某市一宗土地使用权出让价格评估
58	天津科亿房地产土地评估咨询有限公司	四等	某县一宗居住用地国有建设用地使用权出让价格评估
59	北京圣元房地产评估咨询有限公司	四等	某市一宗二类居住用地国有土地使用权出让
60	北京东华天业房地产评估有限公司	四等	某市一宗土地使用权出让价格评估
61	北京鼎春德房地产土地评估有限公司	四等	某市一宗住宿餐饮用地国有建设用地使用权出让评估
62	齐齐哈尔龙达土地估价事务所有限公司	四等	某公司大学生公寓土地使用权出让项目价格评估
63	南京大陆土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗宗地国有出让土地使用权价格评估
64	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	四等	某市一宗工业用地国有建设用地使用权出让价格评估
65	北京新兴宏基房地产土地评估有限公司	五等	某市一宗居住用地用地国有土地使用权出让价格评估
66	天津华审房地产土地评估咨询有限责任公司	五等	某市一宗国有土地使用权出让价格评估
67	辽宁云达房地产土地评估有限公司	五等	某县一宗工业用地挂牌出让土地使用权价格评估

2015年1-3月估价师执业登记、转移登记等公告

执业土地估价师跨省转移登记汇总表（2015.1-2015.3）

序号	姓名	资格证书号	执业登记号	转出机构	转入机构
1	谢单	2002520024	2009520231	上海友达土地房地产评估有限公司	贵州弘业百成房地产土地评估咨询有限公司
2	葛其泉	98090063	2003310082	上海东洲不动产评估有限公司	江苏天目兴华资产评估土地房地产估价有限公司
3	王炳云	2004130260	2011310029	上海上资土地估价有限公司	衡水汇公不动产评估有限公司
4	杨汉彝	2004310090	2005310002	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	苏州俊达房地产土地评估咨询有限公司

执业土地估价师市内转移登记汇总表（2015.1-2015.3）

序号	姓名	资格证书号	执业登记号	转出机构	转入机构
1	孙英	2000650072	2003650066	上海科东房地产土地估价有限公司	上海申价房地产评估有限公司
2	徐亦璐	2009310025	2012310025	上海国城土地房地产估价有限公司	上海万隆房地产估价有限公司
3	施瀛岗	2004310021	2005310047	上海大雄房地产估价有限公司	上海万千土地房地产估价有限公司
4	李志刚	2004420198	2010310017	上海上资土地估价有限公司	上海彬诚房地产评估咨询有限公司