

上海土地估价工作通讯

Shanghai Real Estate Appraisal Bulletin

目 录

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 4 期

(总第 011 期)

季 刊

内部交流免费赠阅

2015 年 12 月 31 日出版

封 面：上海展览中心

封 底：东滩湿地公园

要 闻 报 道

- 国家级不动产数据库全面移交国土资源部…… 3
王广华：确保年底前完成市县不动产登记职责机构整合…… 5
《不动产登记暂行条例实施细则》程序基本完成…… 6
不动产登记工作第四次部际联席会议在京召开…… 6

协 会 动 态

- 中国土地估价师与土地登记代理人协会 2015 年第二次土地估价报告评审工作会在京召开…… 7
上海市土地估价师协会召开第一届理事会第五次会议…… 8
上海市土地估价师协会召开专家委员会主任及部分专家专题讨论…… 8
市社团局社团管理处领导到我会检查指导工作…… 9
上海市土地估价师协会“微信公众号”正式上线运营…… 9

规 章 制 度

- 市规土局关于印发《上海市土地交易市场监督管理办法》的通知…… 10
市规土局关于印发《上海市国有建设用地使用权公开出让业务流程及操作规范》的通知…… 13
市规土局关于印发《上海市国有建设用地使用权出让预审申请管理办法》及《上海市国有建设用地使用

上海土地估价工作通讯

权出让预申请实施细则》的通知·····	19
市规土局关于重新发布《上海市征地房屋补偿争议协调和处理试行办法》的通知·····	22
市规土局关于重新发布《关于贯彻实施〈上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定〉的若干意见》的通知·····	24

学术交流

关于净收益按一定比率递增无限年收益法公式的几点思考·····	27
--------------------------------	----

公告公示

中国土地估价师与土地登记代理人协会关于续聘土地估价专家的通知·····	30
上海市土地估价师协会关于 2015 年 B 级资信评级情况的公告·····	39
关于 2015 年下半年上海市土地评估机构报告抽查评审结果的公告·····	39
关于 2015 年上海考核点第二次土地估价师专业考核通过人员名单的公告·····	40
关于上海金虹房地产估价有限公司、上海德大房地产估价有限公司评估资质三级升二级的公告·····	41
2015 年 10-12 月估价师执业登记、转移登记等公告·····	41
关于 2015 年 7-9 月执业土地估价师跨省转移登记汇总表印刷错误的更正公告·····	42

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

要 闻 报 道

国家级不动产数据库全面移交国土资源部

在地方不动产权籍登记、管理职能正在紧张整合之际，国家部委之间的有关不动产登记、资料管理的职能整合已经全部完成。与土地、房屋、海域、林地、草场等有关的不动产登记职权及其相关数据库，已经全面移交整合至国土资源部。

11月6日，国家海洋局向国土资源部正式转移交付海域、岛屿有关不动产产籍登记资料，并将产权、产籍的登记管理技术平台与国土资源部并网实现互联互通。至此，所有国家级不动产资料和数据库已经全部移交至国土资源部。

在此之前，国土资源部、住房和城乡建设部（下称“住建部”）联合下发通知，明确了与房屋有关的不动产权籍数据的职能划分。此后，国家林业局又向国土资源部移交了林地、草场等有关国家级不动产数据库。不动产统一登记制度的实质运行，在国家层面已然没有障碍。

海权数据移交

“国家海洋局掌握的不动产产籍数据，主要是国家级的，都已经移交给我们了，应该是6号的事情。”11月10日，一位不愿具名的国土资源部内部人士向《中国经营报》记者证实，作为全国海域、海权的主管机关，国家海洋局已经向国土资源部正式移交了海域海权的有关数据库。

按照此前的国务院三定方案，国家海洋局掌握国家级、由国务院批准的项目用海、用岛登记发证数据，并拥有这些数据的保管、保存、查询的权力。而在不动产统一登记制度建立后，国土资源部被国务院明确为不动产统一登记的牵头部门，并将所有不动产统一登记的职能，明确为国土资源部。

根据《土地管理法》等有关法规，国家层面的不动产登记包括国有重点林区林地、森林林木的登记发证，国务院批准的项目用海、用岛的海域使用权的登记发证，中央国家机关使用的国有土地登记发证。根据《不动产登记暂行条例》，过去分散在林业、海洋、土地等国务院行政主管部门的这些国家级不动产将实施统一登记。

前述国土资源部内部人士还告诉记者，11月6日，国家海洋局和国土资源部专门就国务院批准的项目用海、用岛登记信息和数据库的移交，举行了正式的交接仪式。国土资源部副部长王广华和国家海洋局有关负责人出席了交接仪式，并明确了交接之后的职能衔接问题。

记者了解到，此次国家海洋局移交的有关数据包括自2002年至2015年9月底、国务院批准的项目用海登记现状数据共706宗，包含约4.7万条数据和3200多个图片，确权用海面积约8.5万公顷。“除此之外，国家海洋局将国务院批准的项目用海、用岛登记发证数据移交至不动产统一登记平台并实现网络互联互通。”

中央完成整合

自十八届三中全会提出建立并实施不动产统一登记制度后，不同部门之间、中央和地方之间的职能划分、信息保密、数据使用等方面存在的沟通、衔接、共享问题，就一直为各方所关注。由于事涉敏感，职能整合等一度进展缓慢。

“中央层面现在看，已经全部完成了整合。实际上，中央级别的不动产登记数据主要是几块，一个土地，一个是房屋，一个林地林场、一个是海域海权，这四个领域的基础数据和登记信息，分属在四个部门，所以，中央层面的整合，

主要是依据这四个领域的数据整合。”前述国土资源部人士称。

根据此前国务院部门的分工，土地权籍由国土资源部管理，住房交易、产权数据由住建部管理，国有林地林场的使用权数据由国家林业局管理，海域海权的权籍数据，则由国家海洋局管理。

为了完成相关领域的职能和数据整合，国务院设立了不动产统一登记部际联席会议制度。由国土资源部牵头，中央编制委员会办公室、住建部、农业部、国家海洋局、国家林业局等部门作为参与单位，协同推进不动产统一登记工作的工作进度。

按照国务院的工作部署，国家林业局已经将国有林场、林地有关的不动产统一登记数据和基础资料向国土资源部进行了正式移交。同时，相关领域的信息平台，也与国土资源部的不动产统一登记平台联结共享。

在另外一个不动产统一登记的重要领域，国土资源部和住建部联合下发文件，对与房屋有关的不动产统一登记的职能划分，进行了明确——交易环节由住房和城乡建设系统负责，房屋产权信息整合至不动产统一登记信息平台，交易数据与产权数据实时联通。而至海域海权数据移交之后，中央层面的不动产统一登记职能整合，已经全面完成。

地方整合冲刺

实际上，不动产产权产籍统一登记职能整合的真正难点在地方，尤其是市县一级的不动产登

记职能整合。根据国务院对不动产统一登记工作的安排，2015年年底之前，地方尤其是市县一级不动产统一登记职能整合工作，必须全部完成。

王广华表示，不动产登记数据资料移交整合是不动产统一登记工作的前提。各类不动产登记数据资料集约化管理有利于节约行政成本、防止重复投入、方便社会利用。国家层面的不动产登记资料移交全部完成，将为各地做出示范，有效促进地方相关数据资料及时移交并迅速整合，推动不动产统一登记制度全面实施。

截至2015年8月底，完成不动产统一登记职能整合的市县为105个，占须整合职能市县级政府的1/3。作为该项工作牵头部门的国土资源部，认为这一工作进度相对滞后。

对此，国土资源部先是设立督导组，通过督导组对市县一级的不动产登记职能整合有关工作进行督导、帮助，以期提高效率。随后，面对仍然进展迟缓的局面，国土资源部开始对不动产统一登记职能的整合工作进行专项督察。在督察工作开始之后，截至10月20日，全国市、县两级职责机构整合的占比均已超过50%。

“地方在执行的时候，可能就会涉及到哪些部门的哪些职能比较容易拿出来，哪些职能不太容易拿出来。有一些部门，原有的主要职能就是产权登记，如果把这一块业务拿走之后，一些部门的工作职能就成问题。”一位地方住房和城乡建设系统有关负责人说。

王广华：确保年底前完成市县不动产登记职责机构整合

来源：国土资源部

10月20日~23日，国土资源部党组成员、副部长王广华先后赴四川、山东、福建指导督查不动产统一登记工作，并出席三省不动产统一登记职责机构整合工作电视电话会议。四川省委常委、常务副省长王宁，山东省副省长王书坚，福建省副省长洪捷序等一同指导督查。

王广华指导督查工作时强调，整合不动产登记职责，建立不动产统一登记制度，是全面深化改革，全面依法治国，推进国家治理体系和治理能力现代化的重要基础。各地应以不动产统一登记职责机构整合为重点，加快推进相关工作。一是各级各有关部门要把思想认识统一到党中央、国务院的决策部署上来，讲政治、顾大局，不折不扣地贯彻执行不动产统一登记政策规定，凝心聚力、全力以赴推进不动产统一登记工作，确保2015年底前全面完成市、县两级职责机构整合。二是职责和机构整合应坚持“职责明确、机构健全、上下衔接”。在完成职责机构整合后要投入充足的人员力量进行技术准备，做好各类不动产登记资料的移交整合，建立健全不动产登记信息数据库、开发信息数据系统。三是不动产登记颁证要坚持“不变不换”、“发新停旧”、便民利民。

王宁表示，截至10月20日，四川省已有

17个市（州）完成本级职责整合；55个县（市、区）完成县级职责整合，占全省县（市、区）的30%，其中泸州市、凉山州、广安市所属县（市、区）全部完成职责整合。下一步四川省将切实督促市、县两级政府履职尽责，严格按照时限要求如期完成整合工作。

王书坚表示，山东省政府近日审议通过了《关于推进市县不动产登记职责和机构整合的意见》，要求11月底前完成不动产登记机构组建，12月底前市、县两级不动产统一登记工作全面运转，颁发统一证书。

洪捷序表示，福建省将加快职责整合，尽快把市县两级不动产登记职责整合到国土资源部门；摸清现有各类不动产机构、人员、业务开展情况，合理确定不动产登记机构设置，抓好机构组建；坚持便民利民，科学设立不动产统一登记窗口，优化办事流程，实现“一站式”服务。他强调，要落实工作责任，加强督促指导，严肃工作纪律，确保年底前全面完成市县两级不动产登记职责机构整合任务。

据悉，截至10月20日，全国市、县两级职责机构整合的占比均已超过50%。按照国务院第90次常务会议的部署，国家土地督察机构将开展地方不动产登记职责机构整合的专项督察。

《不动产登记暂行条例实施细则》程序基本完成

来源：新华网

依照《不动产登记暂行条例》要求，国务院国土资源主管部门会同有关部门制定的条例实施细则的法定程序目前已经基本完成。日前召开的不动产登记工作第四次部际联席会议通报了《不动产登记暂行条例实施细则》起草、征求意见情况以及各地不动产登记工作进展，就其出台进一步征求意见。部际联席会议召集人、国土资源部部长姜大明表示，不动产统一登记是转变政府职能、建立现代国家治理体系的一项基础性制度。今年3月《不动产登记暂行条例》颁布实施后，国务院高度重视细则制定工作。按国务院部署要求，在不动产登记部际联席会议成员单位支持配合下，细则制定的法定程序基本完成，出台

实施条件初步具备。当前要齐心协力做好细则修改完善工作，共同做好细则出台后的引导衔接，加快实施不动产统一登记制度。

据国土资源部副部长王广华介绍，截至目前全国已有198个市(州)完成市级职责整合，1193个县(区)完成县级职责机构整合，分别占全国市县总数的60%、42%。地方不动产登记职责机构整合情况专项督察已全面启动。专项督察由不动产登记工作部际联席会议成员单位达成一致并经国务院同意，目标强力推进，全面实现登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”，并对2015年12月31日前不能如期基本完成不动产登记职责机构整合的地方提出问责。

不动产登记工作第四次部际联席会议在京召开

10月14日，不动产登记工作第四次部际联席会议在京召开。会议通报了《不动产登记暂行条例实施细则》(以下简称《细则》)起草、征求意见情况以及各地不动产登记工作进展，就《细则》的制定出台进一步征求意见。会议强调，要采取有效措施，全面实现登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。部际联席会议召集人、国土资源部部长、党组书记、国家土地总督察姜大明主持会议并讲话。

会议指出，不动产统一登记是转变政府职能、建立现代国家治理体系的一项基础性制度。2015年3月《不动产登记暂行条例》颁布实施后，国务院高度重视《细则》的制定工作。按照国务院的部署要求，在不动产登记部际联席会议成员单位的支持配合下，目前《细则》制定的法

定程序已经基本完成，出台实施的条件已初步具备。当前要齐心协力做好《细则》的修改完善工作，密切配合共同做好《细则》出台后的宣传引导和过渡衔接工作，凝心聚力加快实施不动产统一登记制度。

就加快实施不动产统一登记制度，会议要求，继续坚持“积极推进、稳妥把握、统筹兼顾、科学安排、因地制宜、分类指导”的工作原则，采取有效措施，全面实现“四统一”。一是加快推进地方职责机构整合，按照年底前完成市县级职责机构整合的要求，明确地方政府责任，倒排时间，加强对地方的指导支持和监督检查。二是继续指导地方做好新证与旧证的有效衔接，坚持便民利民、“不变不换”原则，不得增加企业和群众负担。三是进一步完善相关配套制度，尽快

启动不动产登记相关信息互通共享的办法和标准、不动产权属争议和相关确权政策的研究制定工作。四是抓紧上线试运行信息平台，积极推进重点城市接入信息平台并开展联调联试。五是加强宣传引导，为不动产登记工作的顺利开展创造良好的舆论环境。

会上，国土资源部有关司局通报了《不动产登记暂行条例实施细则》起草、征求意见情况以及各地不动产登记工作进展。最新数据显示，地

方职责机构整合正在加快推进，目前已有 198 个市（州）完成市级职责整合，1193 个县（区）完成县级职责机构整合，分别占全国市县总数的 60%、42%。

中央编办、财政部、住房和城乡建设部、农业部、国家税务总局、国家林业局、国务院法制办、国家海洋局等有关部门负责人作为不动产登记部际联席会议成员，部际联席会议联络员及国土资源部相关司局人员参加了会议。

协会动态

中国土地估价师与土地登记代理人协会 2015 年 第二次土地估价报告评审工作会在京召开

为满足会员机构提升土地估价技术水平和人员业务素质需求，进一步提高土地估价报告质量，推动行业技术进步，2015 年 11 月 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）在北京召开了 2015 年第二次土地估价报告评审工作会。

会议由中估协副会长、技术审裁委员会主任、首都经济贸易大学不动产研究所所长洪亚敏教授主持，出席本次会议的专家有中估协常务副秘书长胡江，中估协专业规划与发展委员会主任杨于北，中估协技术审裁委员会副主任、中国土地勘测规划院地价所所长赵松，中估协会籍与组织委员会副主任、首都经济贸易大学教授王文，中估协副秘书长、北京康正宏基房地产评估有限公司总经理梁津，北京中地华夏土地房地产评估有限公司法定代表人、董事长张红，山东颐通土地房地产评估测绘有限公司法定代表人、总经理

刘占增等。参加本次会议的共有来自全国 99 家中估协注册机构共 320 余人。

会议期间，梁津总经理就“土地与建筑物的关系及在估价中的应用”，在不动产统一登记的背景下，通过案例主要从建设用地使用权出让、建设用地使用权抵押中土地与建筑物的关系进行了分享；张红董事长就“2015 年第三季度报告评审主要问题”主要从附件的审查、封面的审查、估价期日的审查、地价定义的审查、估价方法及估价结果的审查等，结合评审案例进行详细点评；刘占增总经理从当前行业面临的挑战出发，深入分析土地估价行业专业性需求，并结合案例从“掌握估价相关知识”、“掌握并执行专业标准与规范”和“学习并解读政策”对当代估价师提出尽职要求。全体参会人员还就相应技术问题等进行了讨论和交流，会场气氛热烈，达到了预期效果。

针对目前土地评估机构越来越关注土地估价报告质量、越来越关注土地估价报告评审工作会的良好势头,技术审裁委员会今后将继续加强初审专家培训、提升主审专家授课质量,并归纳

交流中提出的典型问题与处理意见,使土地估价报告评审工作会真正成为土地估价师、土地估价机构、初审专家、主审专家技术交流的平台,更好地促进行业技术水平的提升。

上海市土地估价师协会召开第一届理事会第五次会议

上海市土地估价师协会第一届理事会第五次会议于2015年12月16日下午在上海青松城大酒店香山厅召开。会议应出席理事32人,实到30人,符合《上海市土地估价师协会章程》规定。会议由许军会长主持。

常务副会长兼秘书长费思敏做了年度工作述职,并通报了第一届理事会第四次会议以来协会在参加规范化建设达标评选、报告抽查、机构资质升级、B级资信评定、课题完成情况、富申原单位理事因工作变动变更理事、开通微信服务号等情况;商讨了监事会成立筹备方案及制度、协会行规、职业年金制度、协会人员招聘、明年工作设想及第一届第四次会员代表大会召开时间等有关事项;按有关规定程序,对增补彭立勋同志为协会副会长、常务理事事项进行无记名投票,并

对秘书长、协会年度工作情况进行了综合评价。

与会理事对协会秘书处的各项工作给予了肯定。经过讨论,会议形成以下决议:

一、同意上睿、德大、金虹3家三级土地估价机构资质变更为二级;

二、同意财瑞、东洲、立信中诚、瑞汇、同信、申杨、申价、上资、国城、地维、中城联行、万隆12家机构获得上海市2015-2016年度B级资信;

三、同意监事会成立筹备方案及监事会管理制度,张玮、贾明宝、陈凌岚为监事会候选人;

四、原则通过《上海市土地估价行业公约》;

五、同意第一届第四次会员代表大会于明年1月19日召开;

本决议的第三、四项内容报下一次协会会员代表大会确认通过。

上海市土地估价师协会召开专家委员会主任及部分专家专题讨论

2015年12月7日下午,上海市土地估价师协会召开专家委员会主任及部分专家专题讨论会,就集体土地征地补偿评估中的参照评估相关问题进行了专题研讨。协会专家委员会主任杨斌,副主任袁东华、贾明宝、杨云林、费思敏,专家陈凌岚、刘健、郭宏伟、严秋霞、陆丽华等出席会议。会议由专家委员会主任杨斌主持。

与会专家结合本公司业务开展,就集体土地征地补偿评估中参照评估问题提出了各自观点及意见建议。会议决定与会专家要按照定义、适用范围、开展程序、技术路径和方式方法等内容,分别抓紧提出书面意见,由专家委员会统一汇总后上报业务主管部门决策参考。

市社团局社团管理处领导到我会检查指导工作

2015年11月26日下午，市社团局社团管理处周崴处长、居文薇老师就社会组织规范化建设达标评选工作来我会进行具体指导。

常务副会长兼秘书长费思敏向市社团管理处领导汇报了协会成立两年多来的工作开展情况以及当前正在进行的规范化建设达标评选的

准备情况。

周崴处长在听取汇报并检查了协会相关资料后，对我会各项准备工作表示满意，并对评选工作的后续开展提出了指导意见，为我会顺利开展此项工作提供了帮助。

上海市土地估价师协会“微信公众号”正式上线运营

11月6日，“上海市土地估价师协会”微信公众号正式上线运营。

“上海市土地估价师协会”微信公众号是集信息查询、估价互动、资源共享为一体的综合服务平台，通过这一公共平台公布行业动态、要闻通知、政策法规、技术论文等相关内容，用户也可查询在本市的土地评估机构及执业土地估价师的基本信息。

关注方式：用户可通过扫描下方二维码关注，也可在微信“查找公众号”栏中输入“上海市土地估价师协会”进行搜索。



规章制度

市规土局关于印发《上海市土地交易市场监督管理办法》的通知

沪规土资地规〔2015〕833号

各区县规土局，市土地交易中心：

《上海市土地交易市场监督管理办法》经2015年11月16日第49次局长办公会审议通过，现印发给你们，请遵照执行。本办法自2015年12月1日起施行，有效期至2020年11月30日。

原《上海市土地交易市场监督管理办法（试行）》（沪房地资〔2008〕123号）自本办法施行之日起废止。

上海市规划和国土资源管理局
2015年11月23日

上海市土地交易市场监督管理办法

第一条 监管目的及依据

为强化土地入市交易行为监管，维护土地交易各主体的合法权益，创造公平竞争、依法合规、诚实信用的市场环境，依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《上海市土地交易市场管理办法》等法律法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 定义

本办法所称土地交易活动是指依据相关规定，应当在上海市土地交易市场（以下简称“土地交易市场”）进行入市交易的国有、集体建设用地使用权出让、转让和租赁等交易活动。

本办法所称委托人，是指有权委托土地交易市场的承办机构（以下简称“承办机构”）实施土地交易活动的权利人及其相关机构等。

本办法所称竞买（投标）人，是指参与土地交易市场竞买（投标）活动的意向人、申请人、有效申请人及竞得（中标）人。

本办法所称中介服务单位，是指为土地交易市场提供专业服务的有关个人、机构或组织，包括银行、公证处、评标专家、主持人、咨询机构及相关行业组织等。

第三条 适用范围

在本市土地交易市场从事和参与土地交易活动以及实施相关监管活动，应当遵守本办法。

第四条 基本原则

按照依法、公正、规范的原则对本市土地交易活动实施监管。

第五条 监管对象

本办法监管对象为土地交易活动中的委托人、竞买（投标）人、承办机构及中介服务单位。

第六条 监管主体及职责分工

市国土资源管理部门负责对全市土地交易活动实施监督管理。

各区、县国土资源管理部门负责对本行政区域内土地交易活动的投诉、争议等进行调查、取证和认定工作，其中以各区、县国土资源管理部门作为土地出让主体的，应由同级人民政府或上级主管部门负责监管。

上海市土地交易事务中心负责具体落实土地交易市场监管相关措施，受市和区、县国土资源管理部门委托接受土地交易投诉并协助开展调查、取证工作。

第七条 监管要求

各监管主体应当建立相应监管机制、采取相关监管措施，对监管对象实施土地交易活动全过程监管，防范、制止、纠正损害国家或公共利益、扰乱交易市场秩序、违背公开、公平、公正和诚实信用原则的违规、违法行为。

第八条 对委托人的监管内容

委托人存在下述行为之一的，各监管主体应依据交易文件的规定，视情节轻重限制其继续入市交易，责令其承担相关当事人的经济损失，并将其相关行为上网公示，记入诚信档案：

（一）为使特定意向用地人取得建设用地使用权，违反土地入市交易规程和管理规定，通过设置排他性条款、泄露标底、劝退、约定补偿、对评标实施倾向性引导等方式，损害国家或公共利益的；

（二）擅自对已发布的土地交易公告、交易文件等内容进行不当解释的；

（三）无故终止、中止土地交易活动，造成竞买（投标）人损失的；

（四）采取指使、暗示或强迫等手段要求竞得人或中标候选人放弃竞得或中标地块的；

（五）无正当理由逾期签订土地交易合同，或擅自修改合同内容的；

（六）其他违反法律、法规及相关规范性文件、土地交易合同、土地交易文件等有关规定的行为。

第九条 对竞买（投标）人的监管内容

竞买（投标）人存在下述行为之一的，各监管主体认为继续交易可能损害国家或公共利益的，有权依据交易文件的规定，责令经办机构提前中止或终止交易活动，同时应视情节轻重取消其竞买（投标）人资格，限制其继续入市交易，

并将其相关行为上网公示，记入诚信档案：

（一）参与土地入市交易活动时，存在操纵、垄断、排挤、串通、利益输送等不正当交易行为的；

（二）违背诚实信用原则，向土地交易经办机构提供虚假文件、隐瞒事实，或者未履行其他交易承诺的；

（三）参与土地交易预申请活动时，违反预申请文件的相关规定，或不履行相关义务的；

（四）阻挠主持人主持、妨碍其他竞买人竞价，影响现场交易秩序，经主持人劝阻无效的；

（五）其他违反法律、法规及相关规范性文件、土地交易合同、土地交易文件等有关规定的行为。

第十条 对办事机构的监管内容

经办机构存在下述行为之一的，应承担相应法律责任；影响土地交易活动正常进行的，各监管主体应依据交易文件的规定，责令其中止或终止土地交易活动：

（一）违反本市土地入市交易规程、土地交易文件等规定的要求组织实施土地交易活动的；

（二）擅自对已发布的土地交易公告、土地交易文件等内容进行撤换、篡改、变更、调整的；

（三）组织实施土地交易活动中隐瞒事实，或对危害正常交易秩序的围标、串标等不正当交易行为疏于防范，未按规定采取防控措施，影响国家或公共利益的；

（四）违反相关规定，提供竞买（投标）人名称、保证金到账情况、标底等保密信息的；

（五）其他违反法律、法规及相关规范性文件等有关规定的行为。

第十一条 对中介服务单位的监管内容

中介服务单位存在下述行为之一的，各监管主体应依据相关服务约定，停止其服务工作，并向其主管部门报告，将相关行为上网公示：

（一）违反相关规定，向规定以外的任何组织或个人泄露保密信息的；

(二) 参与组织或协助土地交易围标、串标等不正当交易行为, 或者获悉相关情况, 未向各监管主体或承办机构报告的;

(三) 评标专家在评标过程中存在恶意评标等违反《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》相关规定的;

(四) 执行工作过程中, 违反相关操作规程和管理规定的;

(五) 其他违反有关法律、法规及规章、保密协议等规定的行为。

第十二条 预警监测机制

市国土资源管理部门应当实施土地交易市场动态监测预警, 评估分析可能存在异常交易状况、损害国家或公共利益、影响土地交易合同履行等风险因素, 要求承办机构建立相应工作预案, 采取及时通报信息、发布交易警示、运用人防技防手段、加大信息公开力度等方式实施防控, 同时将事中交易监管和事后履约监管进行有效衔接。

第十三条 交易投诉机制

市国土资源管理部门应当建立和完善土地交易投诉和争议解决机制, 设立土地市场监督投诉举报电话, 并对外公示投诉途径、时间、地点及方式等内容, 为土地交易当事人的权益维护提供规范途径。承办机构应当按照相关工作机制接受土地交易当事人的现场投诉, 并根据相关工作机制及时处置。

第十四条 诚信监管机制

市国土资源管理部门应当实施和强化土地交易市场诚信监管。依据《国务院关于促进市场公平竞争维护市场正常秩序的若干意见》(国发〔2014〕20号)等文件要求, 完善市场主体信用信息记录和信息征集、存储、共享与应用制度, 在承办机构建立土地市场信用信息

档案和信息公示系统, 按要求纳入国家统一的信用信息共享交换平台, 实现与地方、行业信用信息系统的互联互通, 运用大数据平台和信息公示、信用约束等手段推动社会信用体系建设, 形成跨地区、多部门的信用联动奖惩机制, 对违背市场竞争原则和危害国家或公共利益的市场主体实行禁止、限制入市管控制度, 构建公平诚信的市场环境。

第十五条 风险防控机制

市国土资源管理部门应当要求承办机构建立严格的土地交易市场违规操作和廉政风险的内部防控措施制度, 通过常态化、制度化的业务督察, 推进内部规章制度的健全和落实, 促进土地入市交易操作行为的规范化和标准化建设。

第十六条 法律责任

监管对象违反土地交易文件、土地交易合同等约定的, 应当承担相应违约责任; 违反法律法规的, 应依法、依规承担行政或刑事责任。涉及个人违纪的, 应交由纪检监察机关处理; 构成犯罪的, 应移交司法机关处理。

各监管主体应当依法依规并按本办法规定对监管对象进行监管。各监管主体及其工作人员在执行本办法过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的, 依法给予行政处分; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

对土地交易活动中可能违反法律法规的不正当交易行为, 任何组织或个人均有权向公安、工商等行政机关举报, 由相应的行政机关依据法律程序处理。

第十七条 施行日期

本办法自2015年12月1日起施行, 有效期至2020年11月30日。原《上海市土地交易市场监督管理办法(试行)》(沪房地资〔2008〕123号)自本办法施行之日起废止。

市规土局关于印发《上海市国有建设用地使用权公开出让 业务流程及操作规范》的通知

沪规土资地规〔2015〕832号

各区县规土局，市土地交易中心：

《上海市国有建设用地使用权公开出让业务流程及操作规范》经2015年11月16日第49次局长办公会审议通过，现印发给你们，请遵照执行。本规范自2015年12月1日起施行，有效期至2020年11月30日。原《上海市国有建设

用地使用权公开出让业务流程及操作规范（试行）》（沪房地资用〔2008〕124号）自本规范施行之日起废止。

上海市规划和国土资源管理局

2015年11月23日

上海市国有建设用地使用权公开出让业务流程及操作规范

为规范国有建设用地使用权出让，建立公开、公平、公正的土地交易平台，根据《中华人民共和国土地管理法》、《招标投标法》、《上海市土地使用权出让办法》、《上海市土地交易市场管理办法》、《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定（试行）》、《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定（试行）》等法律法规规定，结合本市实际情况，制定本规范。

一、接收地块出让资料

上海市土地交易市场（以下简称土地交易市场）从土地审批系统接收市、区县土地使用权出让招标采购挂牌办公室（以下简称招拍挂办公室）提交的地块出让信息，并收取地块出让资料文件，对其类型、数量、内容进行查验、初审，若地块出让资料中基础文件缺失、有误、不符土地出让研判意见的，作退件处理，招拍挂办公室须收回地块出让资料，重新确认后，再行提交。

地块出让资料中的基础文件包括：土地储备计划批文、供地批文、出让方案批文（附出让方

案）、规划部门规划条件批文、房屋土地权属调查报告书。

地块出让资料确认后，土地交易市场向招拍挂办公室出具《国有建设用地使用权出让要素材料申报收件收据》，报上海市规划和国土资源管理局（以下简称市规划国土资源局）审核，由其出具出让意见。

二、编制出让文件、出让公告

经市规划国土资源局核准后，土地交易市场根据确定的交易进度编制、制作出让文件及当期出让公告。

三、发布出让公告，发放出让文件

（一）发布出让公告

土地交易市场根据进度安排在土地交易市场及相关网站（包括市规划国土资源局网站、上海土地市场网站等，下同）上发布出让公告。

出让公告应当至少在投标、拍卖或者挂牌开始日前20日发布。以首次发布的时间为起始日。

公告期间，出让公告内容发生变化，确需变更公告内容的，应当按原公告发布渠道及时发布

补充公告。涉及土地使用条件变更等影响土地价格的重大变动，补充公告发布时间距投标拍卖挂牌活动开始时间少于 20 日的，招标拍卖挂牌活动相应顺延。

（二）发放出让文件

土地交易市场根据进度安排在土地交易市场及各区县土地交易受理窗口（以下简称受理窗口）发放出让文件，随出让文件同时发放的还包括《国有建设用地使用权出让投标申请表》（《国有建设用地使用权出让竞买申请表》）（以下简称《申请表》）及其《联合投标申请附表》（《联合竞买申请附表》）、《国有建设用地使用权出让咨询单》（以下简称《咨询单》）、《授权委托书》等相关附件。

以上文件的发放自出让公告发布之日起，至投标（竞买）申请受理截止当日止。

拍卖、挂牌出让的，土地交易市场根据《申请表》发放情况统计领取人数，及时在土地交易市场及相关网站发布。

四、组织现场勘察

意向投标（竞买）人可自行前往地块进行现场勘察。若意向竞买人确需带领前往勘察现场的，须在出让文件规定的期限内进行预约。

意向投标（竞买）人可将填毕的《咨询单》于现场勘察时提交，也可在出让文件规定的期限内自行送至土地交易市场，或以《咨询单》上所示的其他方式提交。

提问截止后，土地交易市场将所有提问汇总整理，并填写《国有建设用地使用权出让提问汇总表》。

五、组织答疑

土地交易市场依据提问情况确定答疑会形式，并按进度安排组织答疑会。土地交易市场汇总整理《国有建设用地使用权出让提问汇总表》后交招拍挂办公室，由其转交相应的应询单位，并组织应询单位答疑。应询单位应根据提问予以答复，土地交易市场根据应询单位的答复编制

《答疑纪要》，并书面确认。若应询单位确需对答复进行补充修改的，可以书面方式递交招拍挂办公室，由其在规定的期限内转交土地交易市场。土地交易市场认为应询单位答复存疑的，可要求相关部门解释说明。

土地交易市场根据进度安排，将经确认的《答疑纪要》在相关网站上发布。

六、受理投标（竞买）申请

（一）提交投标（竞买）保证

投标（竞买）申请人应按出让文件规定的期限和方式提交投标（竞买）保证。

选择交纳投标（竞买）保证金方式的，应将保证金汇入指定账户，并在汇款“用途”栏中注明申请投标（竞买）的地块公告号和地块名称，并按出让文件的资格要求向受理窗口提出投标（竞买）申请。境外投标（竞买）申请人按照《告客户书》的规定交纳保证金。

选择提交投标（竞买）保证金保函的，投标（竞买）申请人应在出让文件规定的期限内，按照出让文件的要求向受理窗口提交投标（竞买）申请。

（二）收取投标（竞买）申请文件

投标（竞买）申请人本人、法定代表人或有权受托人按照出让文件的规定，向受理窗口提交投标（竞买）申请文件。受理员当场核对其提交的投标（竞买）申请文件是否符合出让文件的要求，若不符合要求的，应不予受理。

（三）投标（竞买）资料标准化

受理窗口确认并接收投标（竞买）申请人提交的投标（竞买）申请文件后，从中提取关于投标（竞买）申请人资格的信息，录入至土地交易系统，形成《竞买申请文件收件收据》（以下简称《收件收据》）及《竞买申请文件标准化列表》（以下简称《标准化列表》）。

（四）发放交易卡

受理窗口现场制作交易卡，将交易卡序列号关联至投标（竞买）申请人信息，向投标（竞买）

申请人发放后由其当场设置密码。投标（竞买）申请人应当场签收交易卡、《收件收据》。

若投标（竞买）申请人在交易期间遗失交易卡或遗忘交易卡密码，须由原交易卡办理人凭本人身份证证明文件及《收件收据》至土地交易市场注销原交易卡、办理新交易卡，或重置交易卡密码。

（五）统计投标（竞买）申请人数

受理窗口向竞买申请人发放《收件收据》第一联后，将投标（竞买）申请文件装入袋后，送保密室保存。通过土地交易系统对各拍卖、挂牌出让的地块竞买申请人数进行统计，在土地交易市场及相关网站上发布。

七、投标（竞买）资料糊名（密封）

受理窗口将需要提交公证处进行投标（竞买）资格审核的投标（竞买）申请文件上涉及投标（竞买）人名称的信息糊名或密封。

八、提取保证金到账情况

土地交易市场根据进度安排，向保证金开户银行提取保证金到账情况，将由保证金开户银行密封的保证金到账情况资料转交公证处。公证处解封后输入资料中提供的保证金到账情况列表，连同《标准化列表》一并提交土地交易系统进行资格审查。

若出让地块有投标（竞买）资格限定条件，公证处须将《标准化列表》的内容与糊名后的投标（竞买）申请文件复印件核对。

九、投标（竞买）资格确认

土地交易系统根据投标（竞买）资格条件入围标准，自动匹配和判读标准化列表与保证金到账情况列表中的相关信息和数据，确认投标（竞买）申请人资格。

投标（竞买）申请人凭交易卡及其密码查询资格审查结果并领取《投标资格证书》（《竞买资格证书》）或《申请人未入围通知书》。

十、实施招标拍卖挂牌交易操作

（一）招标

按照价高者得原则确定中标人的，不成立评标小组；按照综合条件最佳者得原则确定中标人的，应抽选评标专家成立评标小组进行评标。

按照综合条件最佳者得的原则确定中标人的，公证处根据评标专家类型、人数在评标专家库内随机抽取评标专家，并当场联系确定出席情况，若有缺席的，再次随机抽取直至人数满为止。通常商务标、技术标评标专家组分别由 7 人组成，由专家库中进行抽选。

1. 投标

投标开始前，招标主持人现场组织开启标箱，检查标箱情况后由公证处加封。

招标主持人宣布投标开始。有标底的，招标主持人在公证处监督下组织出让人将密封的标底投入标箱。

投标人凭交易卡及其密码和本人、法定代表人或有权受托人身份证证明文件，在规定的时间内将《国有建设用地使用权招标出让投标书》及其他投标文件送达指定的投标现场。

投标人提交投标文件，经公证处查验通过后，招标主持人接受投标，填写《投标存根》及《投标回执》，向投标人出具《投标回执》。投标人将投标文件投入标箱。

招标主持人在规定的投标时间内，组织将密封的投标保证金到账情况投入标箱。

按照综合条件最佳者得原则确定中标人的，投标人投标后可对投标文件进行补充说明，但须以更新形式在出让文件规定的投标截止时间前将更新投标文件送至投标现场，并通知招标人。

2. 开标

招标主持人宣布开标会开始，邀请投标人或其推选的代表检查标箱的密封情况，当众开启标箱。标箱开启后，招标主持人点算投标文件。若具有投标资格的投标人数低于 3 人的，招标主持人宣布招标终止；若具有投标资格的投标人数为 3 人或 3 人以上的，招标主持人当众拆封有效投

标文件，宣读投标人名称、投标价格及投标文件的其他内容。

以综合条件最佳者得确定中标人的，评标专家应在开标会前候场，工作人员及时将评标专家签到情况通报招标主持人。若到场的评标专家人数不足，则招标主持人当场宣布在开标会后评标会延时或延期。若到场的评标专家符合规定人数，招标主持人向专家宣读评标会须知，并在公证处监督下组织专家抽签分组。同时，工作人员需将投标文件按类别分为商务标文件和技术标文件两部分，由公证处对技术标文件随机编号。投标人须在开标现场根据出让文件的规定提交评标所需的备核原件。公证处将标底、投标文件等送评标室。

开标后投标人须在相关开标记录上签名确认。

3. 评标

评标须在严格保密的情况下进行。首名接受评标邀请的评标专家即为该评标小组组长，由其主持评标会进程。

评标专家审查各份投标文件是否有效，将无效的投标文件的评定结果填写至《国有建设用地使用权招标出让无效标书评定表》；然后按照出让文件规定的评分标准对各份有效投标文件进行评分，并将评分及评分说明分别输入《国有建设用地使用权招标技术标评分表》及《国有建设用地使用权招标商务标评分表》。评分提交后不得进行修改，评标得分情况在开标现场即时公布。

评标过程中，评标专家可以通过记录员要求投标人对投标文件中含义不明确的内容做出必要的澄清或者说明，但澄清或者说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。若投标人不在现场，则视作自动放弃澄清、说明权利。

所有评标专家提交评分后形成《国有建设用地使用权招标评标得分汇总表》，得出每份投标

文件的最终得分；评标小组按照出让文件规定的评标标准和方法，根据最终得分及投标报价确定中标候选人，或招挂复合式出让中的入围竞标人，并签署《国有建设用地使用权招标出让评标报告》。

评标小组组长宣布评标会结束，记录员组织评标专家一同参加后续活动。

招标主持人应在开标现场，根据评标小组签署的《国有建设用地使用权招标出让评标报告》直接宣布中标候选人及顺位，或按照出让文件规定的程序和内容组织产生中标候选人及顺位后再宣布中标候选人及顺位。评标小组成员应在《中标候选人顺位表》上签字确认。若投标人的报价均低于标底或投标条件均不能满足标底要求的，招标终止。

出让人应在收到评标报告之日起 3 日内将中标候选人的名称、顺位、最终报价以及投标文件相关内容在相关网站上进行公示，公示期不得少于 3 日。

4. 定标

中标候选人公示期间无异议的，定标活动将于中标候选人公示结束后下一个工作日举行。招标主持人主持定标会。招标主持人根据出让人的授权按照出让文件的规定宣布中标人。中标人当场签收《中标通知书》，未中标人领取《未中标通知书》。招标主持人宣布投标活动结束。

中标候选人公示期间对评标结果有异议的，投标人或其他利害关系人可在公示期内将异议申请材料（申请材料中必须注明异议人的名称和有效联系方式）密封送达土地交易市场，定标活动将视异议申请受理情况另行通知。土地交易市场应建立异议处置的程序及业务规范。

公证处对招标活动进行公证。

（二）拍卖

竞买人在拍卖前凭交易卡及其密码和本人、法定代表人或有权受托人身份证明文件领取竞价号牌。

拍卖主持人按照出让文件规定的程序主持现场交易活动。

拍卖主持人点算竞买人。若竞买人数低于3人的，拍卖主持人宣布拍卖终止；若竞买人数为3人或3人以上的，拍卖主持人宣布拍卖可以进行，由记录员宣读《拍卖竞价规则》。

拍卖主持人宣布起叫价和增价幅度，主持拍卖竞价。

拍卖主持人三声报价，现场无人应价，或者最高应（报）价低于底价的，拍卖主持人宣布拍卖终止；若现场最高应（报）价不低于底价的，拍卖主持人落槌成交，并宣布最高应（报）价者为竞得人。

公证处核验竞得人身份后致公证词。竞得人当场签订《成交确认书》及竞价记录，未竞得人领取《未竞得通知书》。拍卖主持人宣布拍卖活动结束。

拍卖底价应于拍卖当日以前以保密方式送至土地交易市场，由拍卖主持人在拍卖前交公证处解封；无底价拍卖的，应在拍卖前告知竞买人。

（三）挂牌

1. 公示挂牌信息

土地交易市场在挂牌开始时将挂牌地块的基本情况、起始价、增加幅度等信息挂牌公示。

挂牌报价时间不得少于10日。根据出让文件的要求，在规定的时间内仅有一家竞买申请人提交了竞买保证金且该竞买申请人提交了竞买申请的，市场可在该时间截止竞买申请受理，并对挂牌截止时间进行调整。相关调整通知将于当日在相关网站发布。

2. 挂牌报价

竞买人凭交易卡及其密码和本人、法定代表人或有权受托人身份证明文件在专用挂牌机上填写并提交《挂牌竞买报价单》，确认有效后更新显示挂牌价格，并自动打印《挂牌竞买报价有效确认回执》。

竞买人也可手填纸质《挂牌竞买报价单》，凭交易卡及其密码和本人、法定代表人或有权受托人身份证明文件至挂牌主持人处挂牌报价，挂牌主持人签名确认后填写《挂牌竞买报价有效确认回执》交竞买人，并更新显示挂牌价格。

挂牌报价应在土地交易市场及相关网站上及时发布。

3. 挂牌截止

竞买人应在规定的挂牌截止时间前入场参加挂牌截止和现场竞价活动。若在挂牌主持人点算竞买人结束前未能出席的，视作该竞买人放弃参加现场竞价的权利。

挂牌主持人按照出让文件规定的程序主持现场交易活动。挂牌主持人宣布挂牌截止时的最高报价及其竞买人竞买资格证书编号，并询问现场竞买人是否愿意继续竞价。若无人愿意继续竞价且挂牌报价期间无人挂牌报价的，挂牌主持人宣布挂牌终止，并根据出让文件的规定宣布对相关竞买人进行处罚；若无人愿意继续竞价而挂牌竞价期间有人挂牌报价，且最高报价不低于底价（起始价）的，挂牌主持人宣布最高报价者为竞得人；若有人愿意继续竞价，挂牌主持人宣布转入现场竞价。

4. 现场竞价

（1）书面报价

竞买人凭交易卡及其密码和本人、法定代表人或有权受托人身份证明文件领取《竞买现场报价单》。

挂牌主持人宣读《现场书面报价竞价规则》，现场组织开启密封箱，邀请竞买人或其推选的代表检查密封箱情况后，会同公证处分别加封，并宣布开始现场竞价。

竞买人在10分钟内保密填写《竞买现场报价单》后投入密封箱，开始及结束时间以公证处确认的现场时间为准。该报价应当是不低于当前最高报价与当前增价幅度之和的万位整数。

挂牌主持人在本轮书面报价截止时宣布截止书面报价，当众开启密封箱，在公证人员公证下逐一拆封所有《竞买现场报价单》，宣读报价及其报价者名称，并宣布最高报价。

若最高报价唯一，挂牌主持人宣布该最高报价者为竞得人。若有两个或两个以上最高报价的，挂牌主持人宣布该最高报价者再按上述程序作新一轮书面报价，直至产生唯一最高报价者，即为竞得人；若两个或两个以上最高报价者均不愿意继续竞价，或新一轮报价均为无效报价的，挂牌主持人以抽签方式确定竞得人。竞得价格不得低于底价（起始价）。

（2）举牌竞价

竞买人凭交易卡及其密码和本人、法定代表人或有权受托人身份证明文件领取竞价号牌。

挂牌主持人点算竞价竞买人，并宣读《现场竞价规则》。

挂牌主持人根据出让文件的规定及当前最高报价宣布起始价规则、起始价和增价幅度后，主持竞价活动。其中，现场竞价起始价为挂牌活动截止时的最高报价（若无人挂牌报价的，则为挂牌起始价）增加一个加价幅度后的价格。

挂牌主持人三声报价，现场无人应价，且挂牌报价期间无人挂牌报价或报价均低于底价的，或者现场最高应（报）价低于底价（起始价）的，挂牌主持人宣布挂牌终止；若现场无人应价，但挂牌报价期间有人挂牌报价且最高报价不低于底价（起始价）的，挂牌主持人宣布挂牌截止时最高报价者为竞得人；若现场最高应（报）价不低于底价（起始价）的，挂牌主持人宣布该应（报）价者为竞得人。

5. 结束挂牌

竞得人当场签订《成交确认书》及竞价记录，未竞得人领取《未竞得通知书》。挂牌主持人宣布挂牌活动结束。

挂牌底价应于挂牌开始前以保密方式送至土地交易市场，由挂牌主持人在挂牌截止时交公证处解封；无底价挂牌的，应在挂牌开始前告知竞买人。

公证处对挂牌活动进行公证。

（四）签订出让合同

中标人（竞得人）信息通过土地交易系统提交土地审批系统，出让人通过系统生成并制作《上海市国有建设用地使用权出让合同》（以下简称出让合同）。

境内中标人（竞得人）在交易会结束后与出让人现场签订出让合同，境外中标人（竞得人）在交易会结束后 3 个月内与出让人签订出让合同。签约主持人核验中标人（竞得人）与出让人身份后，安排双方签约。

十一、发布出让结果

交易结束后，土地交易市场将中标人（竞得人）、中标（竞得）价格、未中标人（未竞得人）、地块信息等基本情况以及全生命周期管理信息于 10 个工作日内在土地交易市场及相关网站上及时发布。

十二、退还保证金或保函

投标（竞买）保证金退还按照《国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让投标竞买外汇保证金账户管理制度》、《国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让投标竞买保证金专户管理有关问题的通知》及出让文件的规定办理。保函退还按照出让文件的规定办理。

市规土局关于印发《上海市国有建设用地使用权出让预申请管理办法》 及《上海市国有建设用地使用权出让预申请实施细则》的通知

沪规土资地规〔2015〕831号

各区县规土局，市土地交易中心：

《上海市国有建设用地使用权出让预申请管理办法》及《上海市国有建设用地使用权出让预申请实施细则》经2015年11月16日第49次局长办公会审议通过，现印发给你们，请遵照执行。本办法自2015年12月1日起施行，有效

期至2020年11月30日。原《关于试行上海市国有建设用地使用权出让预申请制度的通知》（沪规土资地〔2009〕1281号）自本办法施行之日起废止。

上海市规划和国土资源管理局
2015年11月23日

上海市国有建设用地使用权出让预申请管理办法

第一条（目的和依据）

为充分发挥土地资源市场配置作用、加强本市土地交易信息全面、有序公开，推进本市土地利用全生命周期管理工作，根据《招标投标法》、《上海市国有建设用地使用权出让国有土地使用权规范（试行）》、《国土资源部关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》、《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定（试行）》，制定本办法。

第二条（定义）

国有建设用地使用权出让预申请（以下简称预申请），是指出让人为充分了解市场需求，科学合理安排供地规模和进度，在指定机构发布列入年度土地供应计划的拟供地块信息。对相关地块有使用意向的，可向出让人提出预申请。出让人根据土地出让计划和土地市场情况，适时组织实施预申请地块的出让活动。

第三条（适用范围）

上海市区域范围内以招标、拍卖、挂牌方式出让国有建设用地使用权，适用本办法。农村集体经营性建设用地入市（试点），可参照本办法执行。

第四条（基本原则）

坚持公开、公平、公正和诚实信用的原则，坚持市场配置资源、信息融通的原则，以实现土

地资源的高效、有序利用，实施土地利用全生命周期管理。

第五条（实施机构）

市规划国土资源管理部门负责制定相关管理办法，规范运作程序。各区、县规划土地部门（以下简称出让人）负责预申请相关技术性、事务性工作，组织协调土地交易活动。市土地交易事务中心（以下简称交易中心）负责建立全市土地使用权交易信息库，汇集、发布有关土地交易信息，提供相关信息的查询服务，组织意向用地人现场踏勘，接受咨询等具体工作的实施。

第六条（预申请人条件）

中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可参与预申请。

第七条（预申请条件）

出让人根据社会经济发展计划、用地指标、产业政策、土地利用总体规划、土地利用年度计划、城市规划和土地市场状况，在年度土地供应计划内的土地储备或前期工作完成后，经市规划国土资源管理部门同意，通过交易中心向社会发布国有建设用地使用权出让预申请公告，实施预申请工作。

第八条（预申请形式）

预申请主要包括两种形式：以信息发布、招商推介为主的意向预申请以及与后续交易活动相关联的用地预申请。

出让条件和土地利用要求不成熟的，可以采用意向预申请形式。出让人可结合年度土地供应计划、区域现状和发展规划，在网上公示相关用地信息，开展信息推广和推介招商活动。

若出让人已完成了拟出让地块的各项征询，明确了出让条件和后续土地利用要求，可采用用地预申请形式。出让人在预申请公告及文件中已明确的交易方式、交易进度、出让条件等用地信息应与正式公告保持一致，不得擅自调整。

第九条（预申请程序）

出让人采取意向预申请的，应委托交易中心在相关网站发布预申请公告。预申请公告发布后，出让人可自行负责地块推介、招商，也可委托交易中心代为实施。

出让人采取用地预申请的，应委托交易中心在相关网站发布预申请公告，意向用地人可向出让人和交易中心提出报名申请。在预申请公告期间，出让人可组织相关地块的推介、招商活动。

预申请公告周期由出让人根据实际情况确定。

第十条（预申请信息发布）

出让人应按照实际情况，以预申请公告或文件的形式发布供地信息，并可组织相关的推介、招商活动。意向用地人可参加相关地块的各项推

介活动；可对地块的规模、建设、功能、运营管理要求等提出意见和建议；出让人可根据实际情况完善出让条件。同时，根据意向用地人的要求，出让人可提供该地块的市政配套、公共设施等规划和其他情况。

第十一条（预申请报名）

符合预申请公告和文件规定的意向用地人均可报名参与预申请，并应当承诺愿意按照相关要求参与后续出让活动，此承诺应当包括意向用地人报名并成为有效预申请人的，必须参加该宗地块的后续出让活动，且报价不得低于其预申请承诺价格等内容。预申请人在预申请阶段提交的文件将自动转入后续流程，无需重复提交。

预申请文件中应明确有效预申请人参与后续土地出让活动的权利和义务，并对违约行为进行责任限定。

预申请可以保函形式设定预申请保证。

第十二条（预申请结果）

预申请期满后，将发布预申请结果公告，终止预申请活动。若预申请公告中明确特定终止条件的，应在预申请结果公告中告知。

第十三条（施行日期）

本办法自2015年12月1日起施行，有效期至2020年11月30日。原《关于试行上海市国有建设用地使用权出让预申请制度的通知》（沪规土资地〔2009〕1281号）自本办法施行之日起废止。

上海市国有建设用地使用权出让预申请实施细则

为了充分反映市场供需情况，科学、合理、规范做好预申请工作，根据《上海市国有建设用地使用权出让预申请管理办法》，制定本实施细则。

一、出让人应根据本区域的年度土地供应计划，分析预申请地块布局、规模、结构的合理性，供应时序安排的适宜性。根据地块出让前期规划审批、土地储备等进展情况，确定预申请地块。凡涉及到农用地转用的，应落实农转用指标

和占补平衡指标的解决方案。

二、出让人可根据地块的出让条件、土地利用要求等实际情况，研究确定采取意向预申请或用地预申请形式，并通过市土地交易事务中心（以下简称交易中心）在上海市规划和国土资源管理局网站（www.shgtj.gov.cn）、上海土地市场网站（www.shtdsc.com）向社会发布预申请公告。

三、出让人可在预申请公告中明确出让价

格，或以询价方式确定地块相关价格。预申请公告中需明确拟出让地块起始价或底价的，出让人应根据土地市场评估价格、土地市场情况等，结合土地全生命周期管理要求，经集体决策，综合确定拟出让地块起始价或底价。

四、出让人向交易中心提出地块入市预申请需求时，应提供相关材料，包括发布预申请公告的申请、地块基本信息（如地块名称、四至范围、土地用途、容积率、地块面积）、招商意向和其他出让条件。交易中心对相关信息进行汇总后，按规定予以发布。

五、对于符合规定的地块，经市规划国土资源管理部门同意后，交易中心发布地块的预申请公告和预申请文件。采取意向预申请形式的，只需发布预申请公告；采取用地预申请形式的，除发布预申请公告外，还需发放预申请文件。

预申请公告应包含以下信息：

1. 预申请地块的基本情况和规划指标；
2. 预申请具体活动安排、相关要求及其他需要说明的内容；
3. 召开推介会或信息发布会的，应明确具体日程安排。

预申请文件应明确以下内容：

1. 地块基本情况及要求；
2. 预申请人条件；
3. 地块价格或询价要求；
4. 现场勘察、答疑与推介活动安排；
5. 预申请保证金（保函）金额及相关要求；
6. 预申请材料提交要求；
7. 预申请结果发布和有效预申请人退出机制；

8. 其他注意事项和联系方式等。

六、预申请周期一般不少于1个月，具体时间可由出让人根据实际情况确定。

七、意向用地人可参加预申请地块的各项推介活动，并在规定的时间内对预申请地块的规模、建设、功能、运营管理要求等提出意见和建议。出让人可根据相关建议和实际情况，回复意向用地人，作为进一步完善出让条件的依据。出让公告发布时，已明确的交易条件应随出让文件一并发布。

八、意向用地人均可根据地块预申请公告和文件的相关规定，向出让人和交易中心提出报名申请，并承诺愿意按照相关要求参与后续出让活动。预申请可不设保证金，若确需设置预申请保证金的，可以保函形式设定。

九、预申请公告期满后，交易中心将在网上发布预申请结果公告，终止预申请活动。

预申请结果公告应包含以下内容：

1. 预申请咨询人数；
2. 有效预申请人数（涉及招标的除外）；
3. 有效预申请人受理编号（涉及招标的除外）；
4. 后续出让活动安排；
5. 其他重要提示。

十、出让人在预申请结果公告中可明确有效预申请人的退出机制。退出预申请的有效预申请人一般在预申请结果公告发布后5个工作日内，完成退出手续。

市规土局关于重新发布《上海市征地房屋 补偿争议协调和处理试行办法》的通知

沪规土资综规〔2015〕705号

各区县规土局，市建设用地和土地整理事务中心：

根据《上海市行政规范性文件制定和备案规定》（上海市人民政府令第26号）关于规范性文件到期清理的要求，我局对《上海市征地房屋补偿争议协调和处理试行办法》（沪规土资征规

〔2013〕772号）进行了评估。经局长办公会审议通过，决定继续实施该规范性文件。现予重新发布，有效期至2017年9月30日。

上海市规划和国土资源管理局

2015年9月30日

上海市征地房屋补偿争议协调和处理试行办法

（2013年11月9日沪规土资征规〔2013〕772号文发布，根据2015年9月30日《关于重新发布〈上海市征地房屋补偿争议协调和处理试行办法〉的通知》（沪规土资综规〔2015〕705号）重新发布）

第一条（制定目的和依据）

为了规范征地房屋补偿争议协调和处理行为，维护征地房屋补偿当事人的合法权益，根据《上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定》，制定本办法。

第二条（适用范围）

区（县）征地事务机构与宅基地使用人或者房屋所有人（以下简称被补偿人）达不成补偿安置协议，由区（县）土地管理部门进行协调和处理的，适用本办法。

第三条（制定、送达具体补偿方案）

征地房屋补偿方案规定的签约期限届满，区（县）征地事务机构与被补偿人达不成补偿安置协议的，区（县）征地事务机构可以提出对被补偿人的具体补偿方案。

具体补偿方案应当根据批准的征地房屋补偿方案，明确对被补偿人的补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、

搬迁期限等。

区（县）征地事务机构应当将具体补偿方案送达被补偿人，并要求被补偿人在答复期限内对是否接受具体补偿方案给予答复。答复期限不得少于10日。

第四条（报送协调处理资料）

区（县）征地事务机构在向被补偿人送达具体补偿方案时，应当向区（县）土地管理部门报送以下相关资料：

（一）征地房屋的调查确认信息及权属证明材料；

（二）征地房屋评估报告；

（三）征地房屋具体补偿方案；

（四）安置房屋相关证明材料；

（五）协商记录；

（六）其他与征地房屋补偿协调和处理有关的资料。

第五条（召开协调会）

区（县）土地管理部门应当在答复期限内召开协调会，召集区（县）征地事务机构、被补偿人进行协调。

区（县）土地管理部门可以邀请区（县）人民政府法制机构、镇（乡）人民政府或街道办事处、村（居）民委员会代表等参加协调会。

第六条（协调要求）

区（县）土地管理部门在协调过程中，应当调查有关事实，听取区（县）征地事务机构、被补偿人的陈述，宣传有关政策，并组织协商调解。区（县）土地管理部门在协调过程中，应当制作笔录。

协调过程中，被补偿人对具体补偿方案所提异议成立的，征地事务机构应当根据协调情况调整具体补偿方案后送达被补偿人。被补偿人仍不签订补偿安置协议的，区（县）土地管理部门应当再次协调。

第七条（协调中的评估鉴定）

在协调过程中，被补偿人对评估结果有异议且未经估价专家委员会鉴定的，经被补偿人申请，区（县）土地管理部门应当委托估价专家委员会进行鉴定。

经鉴定改变原评估结果的，区（县）征地事务机构应当调整具体补偿方案并送达被补偿人。被补偿人仍不签订补偿安置协议的，区（县）土地管理部门应当再次协调。

第八条（协调达成一致）

经协调，区（县）征地事务机构与被补偿人达成一致的，签订补偿安置协议，征地房屋补偿争议协调和处理工作终结。

第九条（实施补偿条件）

答复期限届满，经区（县）土地管理部门协调未能达成一致或者被补偿人经两次通知不出席协调会的，由区（县）征地事务机构按照具体补偿方案实施征地房屋补偿。

第十条（实施补偿要求）

区（县）征地事务机构实施补偿应当事先以书面方式通知被补偿人。

区（县）征地事务机构应当在通知确定的时间和地点将具体补偿方案、安置房屋的入户通知、补偿资金的存单等送达被补偿人，被补偿人应当在送达凭证上签字或者盖章。

区（县）征地事务机构在实施补偿过程中可

以邀请第三方代表见证，还可以摄影、摄像等方式保留实施补偿的证据，并应当做好工作记录。实施补偿工作记录应当包括时间、地点、送达人姓名、被补偿人姓名、第三方代表姓名、具体补偿方案、实施补偿情况、被补偿人是否接受补偿等内容。

经两次通知，被补偿人无正当理由未在通知确定的时间和地点接受补偿的，视为拒绝接受补偿。

第十一条（责令交地决定）

经按照本办法规定实施补偿后，被补偿人已经接受补偿或者无正当理由拒绝接受补偿，且在具体补偿方案中明确的搬迁期限内拒不搬迁和交出土地的，区（县）征地事务机构应当将有关实施补偿和拒不搬迁交出土地的情况报告区（县）土地管理部门。

区（县）土地管理部门应当根据实施补偿和拒不搬迁交出土地的情况作出责令交出土地决定，责令被补偿人限期搬迁和交出土地。

第十二条（责令交地决定内容）

区（县）土地管理部门按照本办法第十一条规定作出的责令交出土地决定应当包括以下内容：

- （一）区（县）征地事务机构、被补偿人等基本情况；
- （二）征地批准文件、征地房屋补偿方案、建设项目名称等；
- （三）争议事项；
- （四）争议协调情况；
- （五）具体补偿方案；
- （六）实施补偿情况；
- （七）责令搬迁和交出土地的期限；
- （八）告知被补偿人行政复议、行政诉讼的权利及期限。

责令交出土地决定确定的搬迁和交出土地的期限不得少于 15 日。

第十三条（文书送达）

具体补偿方案、协调会通知、责令交出土地决定等文书应当送达被补偿人，并留有送达的证据。

责令交出土地决定书采用公告送达的，应当通过政府网站及征地范围内的公告栏等进行公告，自公告之日起满 30 日视为送达。其他文书

采用公告送达的,可以通过征地范围内的公告栏进行公告,自公告之日起满5日视为送达。公告送达,应当在案卷中记明原因和经过。

第十四条 (催告与申请执行)

被补偿人在法定期限内对责令交出土地决定不申请行政复议或者不提起行政诉讼,又不履行的,区(县)土地管理部门可以依法申请人民

法院强制执行。

申请人民法院强制执行前,区(县)土地管理部门应当依法以书面形式催告被补偿人履行责令交出土地决定。

第十五条 (施行日期)

本办法自2013年11月9日起施行,有效期至2017年9月30日。

市规土局关于重新发布《关于贯彻实施〈上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定〉的若干意见》的通知

沪规土资综规〔2015〕704号

各区县规土局,市建设用地和土地整理事务中心:

根据《上海市行政规范性文件制定和备案规定》(上海市人民政府令第26号)关于规范性文件到期清理的要求,我局对《关于贯彻实施〈上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定〉的若干意

见》(沪规土资征规〔2013〕773号)进行了评估。经局长办公会审议通过,决定继续实施该规范性文件。现予重新发布,有效期至2017年9月30日。

上海市规划和国土资源管理局
2015年9月30日

关于贯彻实施《上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定》的若干意见

(2013年11月9日沪规土资征规〔2013〕773号文发布,根据2015年9月30日《关于重新发布〈关于贯彻实施〈上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定〉的若干意见〉的通知》(沪规土资综规〔2015〕704号)重新发布)

为贯彻实施《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、区(县)土地管理部门拟订的征收土地方案除应当符合相关规定外,还应当包括拟征地范围涉及房屋补偿的宅基地产数、建筑面积和非

居住房屋产数、建筑面积等情况。

拟定征地房屋补偿方案时,征地房屋补偿范围应当按征地批准范围确定;建设项目用地涉及已征未拆地块的,区(县)土地管理部门可以按照建设项目用地范围确定房屋补偿范围。

区(县)土地管理部门报区(县)人民政府

批准征地房屋补偿方案前,应当将涉及房屋补偿范围的建设项目批文的文号、《建设用地规划许可证》批准的范围、房屋情况、补偿资金和房源准备等情况报市土地管理部门备案。

二、《拟征地告知书》公布后,区(县)土地管理部门应当将《暂行规定》第七条第二款的相关事项书面通知工商管理部门和被征收土地所在的镇(乡)人民政府或者街道办事处。

三、《拟征地告知书》公布后,区(县)征地事务机构应当会同镇(乡)人民政府或者街道办事处以及镇(乡)规划土地管理所、村(居)民委员会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。房屋建筑面积调查包括房屋现状调查以及宅基地使用证、房地产权证或者建房批准文件的记载的内容核实。

拟征地范围内的宅基地使用人和房屋所有人,在《拟征地告知书》公布之日起十五日内,凭宅基地使用证、房地产权证、建房批准文件或者其他相关证明文件,对调查结果进行确认。宅基地使用人或者房屋所有人拒绝确认的,应当记录在册。

调查结果应当在拟征地范围内公示。公示内容包括宅基地使用证、房地产权证或者建房批准文件的记载的权属、面积、房屋用途等情况以及房屋现状建筑面积。

对公示的结果有异议的,区(县)征地事务机构应当进行核实。经核实后有变化的,应当及时公布。

四、征地房屋补偿方案公告前,区(县)征地事务机构应当根据拟定的征地房屋补偿方案与用地单位协商签订征地房屋补偿费用支付协议。征地房屋补偿费用应当纳入征地费用范围。

货币补偿资金未到位,安置房源未落实的,区(县)土地管理部门不得发布征地房屋补偿方案公告。

五、宅基地使用人或者房屋所有人对征地房屋补偿方案申请听证的,区(县)土地管理部门应当按照《国土资源听证规定》中的程序和有关要求组织听证。

六、征地房屋补偿方案中的签约期限是征地事务机构与征地范围内的宅基地使用人或者房屋所有人协商签订房屋补偿安置协议的期限。签约期限届满,区(县)征地事务机构仍可以与宅

基地使用人或者房屋所有人进行协商签订补偿安置协议,也可以按照《暂行规定》第二十五条提请区(县)土地管理部门协调处理房屋补偿争议。

七、区(县)土地管理部门向区(县)人民政府上报的征地房屋补偿方案,除《暂行规定》第十条规定的内容外,还应当包括以下内容:

(一)征地范围内总户数、总建筑面积(居住房屋和非居住房屋分别单列);

(二)补偿安置总金额(安置房屋价值和货币补偿金额);

(三)易地建房用地坐落位置(具备易地建房条件的);

(四)安置房屋中期房的数量和预计交房时间;

(五)搬家补助费、设备迁移费、过渡期内的临时安置补助费、奖励费等有关费用标准;

(六)委托实施征地房屋补偿的单位名称。

八、各区(县)根据《暂行规定》第十三条制定的同区域新建多层商品住房每平方米建筑面积的土地使用权基价及价格补贴标准,应当与安置房屋的供应价格相衔接,以保障被征地农民的居住条件。

九、补偿《暂行规定》第十九条第二款中的非居住房屋,共同举办的企业应当出示经依法办理了土地使用权登记的权属证明。

《暂行规定》第十九条中“相应的土地使用权取得费用”,是指在征地房屋补偿方案公告之日取得相同性质、相同数量、相同地段等级土地使用权所应支付的费用。一般按照征收该地块集体土地的现行标准评估,包括耕地占用税、耕地开垦费、土地补偿费、青苗补偿费和劳动力安置补偿费(参加镇保或城保费用)等。评估时可以参照同区域工业园区内相同数量的土地使用权取得费用作相应的系数调整。

十、《暂行规定》第十四条所称的“不具备易地建房条件的区域”,是指有下列情形之一的村或者村民小组所有土地的范围:

(一)该区域在土地利用总体规划确定的中心城、城镇建设用地规模范围内;

(二)该区域内无土地利用总体规划确定的中心村或者居民点。

十一、宅基地房屋应当按照居住房屋进行补

偿安置。对于利用自有宅基地房屋从事生产经营活动，并在《拟征地告知书》公布前已办理了工商营业执照的，可一次性给予适当的停产停业损失补偿。

十二、经批准用于生产经营的非居住房屋，停产、停业损失补偿标准为被拆除房屋建筑面积每平方米 100-350 元。

房屋所有人认为其停产停业损失超过被拆除房屋建筑面积每平方米 350 元的，应当提供实施房屋补偿前三年的平均效益、停产停业期限等相关证明材料。区（县）征地事务机构应当委托估价机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿。

十三、区（县）征地事务机构可以委托实施单位承担征地房屋补偿具体工作，区（县）征地事务机构对实施单位在委托范围内实施的征地房屋补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

区（县）土地管理部门应当将实施单位的企业性质、上岗人员名单等情况报市土地管理部门备案。

实施单位的上岗人员，应当通过市土地管理部门组织的培训考核，取得上岗证后，方可从事征地房屋补偿具体工作。

十四、本文下发前已经发布《拟征地告知书》，但征地公告尚未发布的，区（县）土地管理部门应当以书面形式补充告知《暂行规定》第

七条第二款的相关事项，并通知相关部门。

《暂行规定》施行前已发布征地公告，但尚未发布征地补偿安置方案公告的，《暂行规定》施行后，应当按照《暂行规定》第十条的规定发布征地补偿安置方案公告。

《暂行规定》施行前已经发布征地补偿安置方案公告，但尚未完成土地、青苗、集体资产补偿和被征地人员社会保障手续的，应当按照《暂行规定》第十条、第十一条的规定补办征地房屋补偿方案拟订、公告、征求意见、审批等程序。

十五、协议动迁遗留地块转为按《暂行规定》实施征地房屋补偿的，区（县）征地事务机构应当按照《暂行规定》程序执行，其中房屋调查和估价机构选定工作可以按照以下意见执行：

镇（乡）人民政府或者街道办事处以及镇（乡）规划土地管理所、村（居）民委员会已经组织开展过房屋补偿调查，调查结果经宅基地使用人或者房屋所有人签字确认的，区（县）征地事务机构可以将调查结果在征地范围内公示，公示后的调查结果可以作为开展征地房屋补偿工作的依据。

镇（乡）人民政府或者街道办事处已经组织宅基地使用人或者房屋所有人以投票、摇号、抽签方式选定了符合资格要求的估价机构的，征地事务机构可以直接确定该估价机构开展评估工作。

十六、本意见自 2013 年 11 月 9 日起施行，有效期至 2017 年 9 月 30 日。

学术交流

关于净收益按一定比率递增无限年收益法公式的几点思考

上海城市房地产估价有限公司 林 风

对于净收益按一定比率递增无限年公式的关注起因于给本机构报考房地产估价师执业资格的一位考生的答疑。《房地产估价理论与方法（2015版）》226页记载的净收益按一定比率递

增无限年公式为： $V = \frac{A}{Y-g}$ 。由于教材没有推导，那位考生问此公式如何推导出来的，坦率讲我虽然知道这是一个无穷递减数列求和的问题，但是从从业多年也从未深究过，如今在一位考生的询问下也只好从书柜底下翻了本泛黄的数学书理了理头绪。然而就在此过程中引发了一些思考，说来与同行们分享，如有不当之处，还望批评指正。

一、该公式的推导：

2015版教材在该公式下方给出了基本原型公式：

$$V = \frac{A}{1+Y} + \frac{A(1+g)}{(1+Y)^2} + \frac{A(1+g)^2}{(1+Y)^3} + \dots + \frac{A(1+g)^{n-1}}{(1+Y)^n} + \dots$$

这是一个首项为 $a_1 = \frac{A}{1+Y}$ ，公比为 $q = \frac{(1+g)}{(1+Y)}$ ，

和为 $S_n = \frac{V}{q}$ 的无穷递减数列求和。等比数列求和

基本公式为： $S_n = \frac{a_1(1-q^n)}{(1-q)}$ ($q \neq 1$)。由于 $g < Y$ ，

当 n 趋向于正无穷大时 $\frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n}$ 趋近于 0，也就是 q^n 趋近于 0，所以当 n 趋向于正无穷大时，

$S_n = \frac{a_1}{(1-q)}$ ($q \neq 1$)。由于 $g < Y$ ， $\frac{(1+g)}{(1+Y)}$ 不可能等

于 1，所以 ($q \neq 1$) 一定成立。再将 $a_1 = \frac{A}{1+Y}$ ， $q = \frac{(1+g)}{(1+Y)}$ 代入公式，经过整理就得到 $V = \frac{A}{Y-g}$ 。

二、该公式运用中的常见争议：

该公式中的参数 A 在教材中的含义是未来第 1 年的净收益，即价值时点 1 年以后的净收益。这一点从《房地产估价理论与方法（2015版）》

226 页给出的基本原型公式里的首项 $\frac{A}{1+Y}$ 就可以看出， A 被“折现”了一年。也就是说代表房地产价值或价格的 V 与代表未来第 1 年净收益的 A 各自对应时点有 1 年的时间差。如果作业时间点与价值时点比较接近，则估价师通过调查分析得到的客观净收益往往与 V 所对应的价值时点比较接近，即为 A_0 。则应该预测净收益增长率 g ，最后代入公式的为 $A = A_0(1+g)$ ，而不是直接代入 A_0 。不过在这一点上，即便本估价机构内也有不同看法，认为第一年的净收益 A 应按价值时点的租金水平确定并在第一年的年末收到，不必考虑第一年的租金增长。我希望通过更多的讨论对这一问题达成行业共识。

三、公式变形后的投资分析意义：

$V = \frac{A}{Y-g}$ 公式变形为： $Y = \frac{A}{V} + g$ ，而 $\frac{A}{V}$ 就是直接资本化法的资本化率， g 就是净收益逐年递增的比率。该变形公式在《房地产估价理论与方法（2015版）》255 页有简单记载。这就告诉我们净收益按一定比率递增无限年公式的报酬率是由两部分组成的，一部分是相当于直接资本化法的资本化率，另一部分是净收益逐年递增的比

率。

如果在市场均衡理想化条件下,报酬率长期保持在一定的水平上,净收益逐年递增的比率与房地产逐年增值的比率一致,这时候净收益增长率与房地产增值收益率一致。可以得到净收益按一定比率递增无限年公式报酬率如下结论:总报酬率=资本化率+房地产增值收益率。

资本化率是净收益产生的,房地产增值收益率是房地产增值产生的。与《房地产估价理论与方法(2015版)》231页预知若干年后价格公式体现出来的内涵有着某种契合。在这一点上有限年和无限年的公式实现了殊途同归。

四、公式变形后的估价实务意义:

从求取有限年报酬率的角度,直接从市场上选取与估价对象的未来净收益增长率、收益期完全一致的可比实例做市场提取法十分困难,因为这样的可比实例是几乎不可能得到的。按照教材的论述如果选取多个未来净收益增长率、收益期与估价对象接近的可比实例,通过内插法试算这种近似计算方式得到有限年报酬率。再将多个有限年报酬率算术或加权平均得到估价对象的有限年报酬率。未来净收益增长率、收益期与估价对象越接近就准确度越高,反之准确度就会下降。但是我认为得到与估价对象未来净收益增长率、收益期接近的可比实例也是需要一定幸运的,往往实例并不十分可比。并且净收益按一定比率递增有限年收益法公式变量较多,内插法试算的工作量很大。

由此我大胆提出一个设想,先假定估价对象的收益是无限年的,求取相对容易且不考虑未来净收益增长情况和收益期的资本化率,再加上一个根据回归分析得到的预测净收益增长率,得到

$Y = \frac{A}{V} + g$ 公式的无限年报酬率(关于 $Y = \frac{A}{V} + g$ 公式的无限年报酬率的求取《房地产估价理论与方法

(2015版)》249页提到了一句话。也许作者认为该求取过程过于简单,没有象有限年报酬率的求取介绍了具体计算方法),以此来求取估价对象无限年的价格从而近似替代有限年的价格。这就马上涉及到误差的分析问题,究竟用无限年计算的房地产价格与有限年计算的房地产价格会差异多大呢?

五、误差的分析:

净收益按一定比率递增无限年公式为:

$$V = \frac{A}{Y-g}$$

净收益按一定比率递增有限年公式为:

$$V = \frac{A}{Y-g} [1 - \frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n}]$$

两者的差异就是 $[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n}]$, 由于 Y, g, n 都是大于零的正数,且 $g < Y$, $\frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n}$ 是一个在 $0 \sim 1$ 之间的正数。 n 越大, $\frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n}$ 越接近于 0, $(Y-g)$ 越大, $\frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n}$ 越接近于 0。 $\frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n}$ 越接近于 0, $[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n}]$ 就越接近于 1, 无限年与有限年公式差异就越小,反之差异就越大。

我选取四组具有典型意义的参数:高报酬高增长(报酬率 10%, 增长率 4%), 高报酬低增长(报酬率 10%, 增长率 2%), 低报酬高增长(报酬率 5%, 增长率 4%), 低报酬低增长(报酬率 5%, 增长率 2%), 分别计算 40 年、50 年、70 年三种不同收益期的房地产价值与无限年的差异做对比分析。差异率结果详见下表:

	高报酬高增长 (报酬率 10%, 增长率 4%)	高报酬低增长 (报酬率 10%, 增长率 2%)	低报酬高增长 (报酬率 5%, 增长率 4%)	低报酬低增长 (报酬率 5%, 增长率 2%)
40 年	10.61%	4.88%	68.20%	31.36%
50 年	6.05%	2.29%	61.97%	23.47%
70 年	1.97%	0.51%	51.18%	13.15%

注: 差异率=1-有限年结果/无限年结果

如果我们事先设定差异在 5%以下的为较理想范围,差异在 5-10%为可接受范围。计算结果显示,低报酬高增长组由于 $(Y-g)$ 数值过小(1%),各年限的差异率均过大,远远超出我们事先设定的要求。而低报酬低增长组由于 $(Y-g)$ 数值也偏小(3%),各年限的差异率均超出我们事先设定的要求。不过 70 年的差异率 13.15%开始接近可接受范围的 10%要求。高报酬高增长组 $(Y-g)$ 数值达到 6%,70 年的差异率 1.97%落在较理想区间,50 年的差异率 6.05%落在可接受区间,40 年的差异率 10.61%虽然超出 10%,但超出幅度不大。高报酬低增长组 $(Y-g)$ 数值达到 8%,各年限的差异率均落在较理想区间。

通过以上计算分析,我们得出如下结论:

$(Y-g)$ 大于 8%时,40 年、50 年、70 年三种不同年限的差异率均较小。 $(Y-g)$ 大于 6%时,40 年的差异率略高于 10%,总体尚在可接受范围。随着 $(Y-g)$ 的缩小,差异率就放大。 n 的缩小也会增加差异率。

六、无限年结果近似替代方法与传统有限年直接计算的方法优劣:

从以上的分析可以看出,无限年结果近似替代方法最大的优点在于计算比较简便,不需要考虑收益期。在 $(Y-g)$ 值较大(一般大于 6%),收益年期较长(一般 40 年以上)的情况下,与直接用有限年公式计算的结果差异较小,替代性较强。在非正式场合的口头速算时,增长率参数可以不使用回归计算方式,直接代入估价师的经

验数据,甚至可以抛开计算机。在有限年报酬率求取的可比实例不理想时,往往使用累加法求取,而安全利率以外的各种补偿率的求取更多依靠估价师的经验,使得误差也较大。这样无限年结果近似替代方法的误差劣势也不见得成为真正的劣势。

而这种方法的缺点也十分明显,在 $(Y-g)$ 值较小,收益年期较短的情况下,与直接用有限年公式计算的结果差异较大,缺乏替代性。其使用的限制条件就显得比较苛刻。如果模仿数学查表的方式,事先制作好不同报酬率、增长率、收益年限组合下的无限年计算的房地产价格与有限年计算的房地产价格差异率的表格,作为修正的依据,虽然理论上可以做到,但是增加了工作量,使得计算比较简便的优势就被削弱了。

传统有限年直接计算的方法有着严密的逻辑性与理论支撑。尤其在未净收益增长率、收益期接近的可比实例比较理想时,求取的报酬率比较准确,估价结果的准确性更有保证。当房地产的收益年限较短, $(Y-g)$ 值较小,无限年结果近似替代方法误差较大时,成为收益法唯一的选择。当然,求取的报酬率的可比实例不理想时,准确性就会下降。

总之,我认为无限年结果近似替代方法不宜作为正式估价方法在估价报告中使用。但是可以作为估价机构内部快速审核价格,或各种速算报价的简便工具。是各种正规估价方法之外的即另类辅助工具。

公告公示

中国土地估价师与土地登记代理人协会关于续聘土地估价专家的通知

中估协发〔2015〕38号

为满足行业自律管理与会员服务需要，中国土地估价师与土地登记代理人协会组织评审，确定了新一任土地估价专家名单，聘期两年，现予以公布。

2015年11月24日

中国土地估价师与土地登记代理人协会土地估价专家

序号	姓名	单位	省份
1	胡存智	原国土资源部副部长	北京
2	谢经荣	全国工商联	北京
3	刘文甲	原国家土地管理局副局长	北京
3	向洪宜	原国家土地管理局地籍司副司长	北京
4	廖永林	国土资源部	北京
5	吴海洋	国家土地督察广州局	北京
6	岳晓武	国土资源部执法监察局	北京
7	郑凌志	国土资源部土地利用管理司	北京
8	周建春	国土资源部规划司	北京
9	黄小虎	国土资源部高咨中心	北京
10	郭晓燕	中国证监会会计部	北京
11	郜志宇	国资委产权局	北京
12	胡永康	中国银监会财务会计部	北京
13	余沁洋	最高人民法院司法辅助工作办公室	北京
15	刘彦	国土资源部土地利用管理司	北京
16	伍育鹏	国土资源部土地利用管理司	北京
17	黄清	国土资源部土地利用管理司	北京
18	李韬	国土资源部耕地保护司	北京
19	高向军	国家土地督察上海局	北京
20	孔维东	国家土地督察济南局	北京
21	邹晓云	中国土地勘测规划院	北京
22	赵松	中国土地勘测规划院	北京
23	田彦军	中国土地勘测规划院	北京
24	姜栋	中国土地勘测规划院	北京
25	卢静	国土资源部不动产登记中心	北京

26	洪亚敏	首都经贸大学	北京
27	季如进	清华大学	北京
28	刘洪玉	清华大学	北京
29	朱道林	中国农业大学	北京
30	王 文	首都经贸大学	北京
31	付梅臣	中国地质大学	北京
32	冯长春	北京大学	北京
33	林 坚	北京大学	北京
34	董黎明	北京大学	北京
35	吕 萍	中国人民大学	北京
36	叶剑平	中国人民大学	北京
37	邬翊光	北京师范大学	北京
38	周 霞	北京建筑大学	北京
39	王 军	中国土地估价师与土地登记代理人协会	北京
40	胡 江	中国土地估价师与土地登记代理人协会	北京
41	张 洁	中国土地估价师与土地登记代理人协会	北京
42	杨于北	中国土地估价师与土地登记代理人协会专业规划与发展委员会	北京
43	曹 勇	中国土地估价师与土地登记代理人协会	北京
44	曾赞荣	北京市国土资源局	北京
45	李劲松	北京市国土资源局	北京
46	黄 刚	北京市国土资源局	北京
47	郭晋林	北京房地产估价师和土地估价师协会	北京
48	周同伟	北京市土地整理储备中心	北京
49	李兆滋	北京市土地整理储备中心	北京
50	史贤英	北京市土地学会	北京
51	周维纾	北京中地华夏土地房地产评估有限公司	北京
52	张 红	北京中地华夏土地房地产评估有限公司	北京
53	赵立新	北京中地华夏土地房地产评估有限公司	北京
54	魏明宇	北京中地华夏土地房地产评估有限公司	北京
55	张 颖	北京中地华夏土地房地产评估有限公司	北京
56	陈 力	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	北京
57	张 涛	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	北京
58	孙明彦	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	北京
59	鲁东宇	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	北京
60	谢 静	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	北京
61	龙佳宜	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	北京
62	闫旭东	北京仁达房地产评估有限公司	北京
63	赵英娜	北京仁达房地产评估有限公司	北京
64	张映红	北京仁达房地产评估有限公司	北京
65	熊志刚	北京仁达房地产评估有限公司	北京
66	高喜善	北京首佳房地产评估有限公司	北京

上海土地估价工作通讯

67	费振英	北京首佳房地产评估有限公司	北京
68	王世春	北京首佳房地产评估有限公司	北京
69	王庆泽	北京华信房地产评估有限公司	北京
70	史源英	北京华信房地产评估有限公司	北京
71	武疆敏	北京华信房地产评估有限公司	北京
72	聂燕军	北京华信房地产评估有限公司	北京
73	杨宝奇	北京华信房地产评估有限公司	北京
74	丁颖红	北京华信房地产评估有限公司	北京
75	徐 燕	北京华信房地产评估有限公司	北京
76	梁 津	北京康正宏基房地产评估有限公司	北京
77	叶 凌	北京康正宏基房地产评估有限公司	北京
78	高 忻	中联资产评估有限公司	北京
79	李建蓉	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	北京
80	王芳宇	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	北京
81	邓 峰	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	北京
82	杨亚东	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	北京
83	魏 新	北京中企华房地产估价有限公司	北京
84	刘洪帅	北京中企华房地产估价有限公司	北京
85	杨金元	北京博林不动产评估有限公司	北京
86	张林楠	北京博林不动产评估公司	北京
87	张春利	北京博林不动产评估有限公司	北京
88	齐 辉	北京岳华中天房地产评估有限公司	北京
89	陈 平	北京市国盛房地产评估有限责任公司	北京
90	王 煊	北京市国盛房地产评估有限责任公司	北京
91	张显胜	北京国土联房地产评估中心有限公司	北京
92	李国伟	北京国土联房地产评估中心有限公司	北京
93	李宗彪	北京龙泰房地产评估有限责任公司	北京
94	夏砚博	北京龙泰房地产评估有限责任公司	北京
95	白龙吉	北京北方房地产咨询评估有限责任公司	北京
96	陆建华	北京中宝信土地评估有限公司	北京
97	王 锋	北京天健利人土地房地产评估有限公司	北京
98	刘俊财	北京中鼎联合房地产评估有限公司	北京
99	徐志坚	中财宝信(北京)房地产土地评估有限公司	北京
100	蒯 旭	方圆评估有限公司	北京
101	李 铃	北京京城捷信房地产评估有限公司	北京
102	张振东	天津市国土资源和房屋管理局	天津
103	张中夫	天津市国土房管局	天津
104	林国斌	天津市国土房管局地籍管理处	天津
105	张志强	天津市国土房管局土地资源处	天津
106	唐连蒙	天津市国土房管局土地市场处	天津
107	江曼琦	南开大学城市与区域经济研究所	天津

108	王明璋	天津市土地学会	天津
109	贾艳杰	天津师范大学	天津
110	王 兵	天津市科亿有限责任土地价格评估事务所	天津
111	崔贵琪	天津市中地房地产价格评估咨询有限公司	天津
112	蔡博广	河北省国土资源厅土地利用处	河北
113	安石鑫	河北省国土资源利用规划院、河北省土地估价师协会	河北
114	余宝林	河北省国土资源厅土地勘测院	河北
115	刘学工	河北省土地估价师协会	河北
116	袁晓芳	河北省土地估价师协会	河北
117	马仁会	河北大学	河北
118	张蓬涛	河北农业大学	河北
119	齐 鹏	廊坊市国土资源局	河北
120	崔凤存	唐山金龙地产评估有限公司	河北
121	张丽敏	石家庄市地产事务所	河北
122	冯 智	山西省国土资源厅	山西
123	郝汉涛	山西省国土资源厅	山西
124	张晓岭	山西省国土资源厅	山西
125	杜雪梅	山西大地评估规划勘测有限公司	山西
126	杜翠花	山西大地评估规划勘测有限公司	山西
127	王东升	山西新田野地产咨询评估有限公司	山西
128	庞国平	内蒙古自治区国土资源厅土地利用处	内蒙古
129	李 滢	内蒙古自治区土地调查规划院	内蒙古
130	宋旭日	内蒙国土资源厅土地勘测规划院总工办	内蒙古
131	董少谷	内蒙古自治区土地储备登记中心	内蒙古
132	张裕凤	内蒙古师范大学	内蒙古
133	庞 颖	内蒙古科瑞不动产估价咨询有限公司	内蒙古
134	牟傲风	辽宁省国土资源厅土地利用处	辽宁
135	曲长令	沈阳市土地储备交易中心	辽宁
136	李志超	辽宁省土地估价师协会	辽宁
137	陈立双	沈阳农业大学	辽宁
138	赵吉禄	大连天石不动产顾问有限公司	辽宁
139	李延军	大连天石不动产顾问有限公司	辽宁
140	耿 霞	大连天石不动产顾问有限公司	辽宁
141	周学义	吉林省国土资源厅	吉林
142	王维霞	吉林省国土资源勘测规划研究院	吉林
143	李澎渤	吉林省土地估价师协会	吉林
144	赵铭明	吉林省土地估价师协会	吉林
145	上官建军	吉林省红石土地房地产评估咨询有限公司	吉林
146	刘金国	四平国土源房地产土地评估咨询有限公司	吉林
147	魏玉杰	吉林会信土地评估有限公司	吉林
148	罗宏波	吉林省吉信房地产评估咨询有限公司	吉林

上海土地估价工作通讯

149	史春香	黑龙江省地产评估中心	黑龙江
150	王继尧	哈尔滨国土源土地房地产估价有限公司	黑龙江
151	张立伟	哈尔滨国土源土地房地产估价有限公司	黑龙江
152	陆晓曦	黑龙江省时代国土资源资产评估咨询有限责任公司	黑龙江
153	王克强	黑龙江北斗地价评估有限公司	黑龙江
154	余亮	上海市规划和国土资源管理局	上海
155	吴赛珍	上海市房地产估价师协会	上海
156	杨国诚	中城联行(上海)房地产土地评估有限公司	上海
157	贾明宝	上海房地产估价师事务所有限公司	上海
158	韩铁涛	上海房地产估价师事务所有限公司	上海
159	陈凌岚	上海国衡房地产估价有限公司	上海
160	谈勇	上海国衡房地产估价有限公司	上海
161	杨斌	上海百盛土地估价有限责任公司	上海
162	袁东华	上海城市房地产估价有限公司	上海
163	许军	上海城市房地产估价有限公司	上海
164	王常华	上海城市房地产估价有限公司	上海
165	杨云林	上海信衡房地产估价有限公司	上海
166	宋玉波	江苏省国土资源厅	江苏
167	王黎明	江苏省国土资源厅土地利用处	江苏
168	高波	南京大学	江苏
169	曲福田	南京农业大学	江苏
170	薛荣元	江苏省土地估价师协会	江苏
171	黄克龙	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	江苏
172	李剑波	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	江苏
173	张增峰	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	江苏
174	周进明	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	江苏
175	曹天邦	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	江苏
176	张小燕	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	江苏
177	徐进亮	苏州天元不动产咨询评估有限公司	江苏
178	丁群	苏州天元土地房地产评估有限公司	江苏
179	张静	江苏苏地行土地房产评估有限公司	江苏
180	张其宝	江苏苏地行土地房产评估有限公司	江苏
181	张为标	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	江苏
182	肖阳	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	江苏
183	韩卫东	江苏同方土地房地产评估有限公司	江苏
184	罗泰来	江苏同方土地房地产评估有限公司	江苏
185	王俊国	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	江苏
186	赵水阳	绍兴市政府土地储备中心	浙江
187	冯洪山	浙江省农发集团	浙江
188	虞晓芬	浙江工业大学	浙江
189	陈立定	浙江树人大学	浙江

190	费建华	杭州信诚地产评估咨询有限公司	浙江
191	蒋 钊	杭州信诚地产评估咨询有限公司	浙江
192	阮轶娜	杭州信诚地产评估咨询有限公司	浙江
193	沈 博	浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司	浙江
194	董毓智	浙江省地产评估咨询中心有限公司	浙江
195	张祖旺	安徽省国土资源厅	安徽
196	张华发	安徽省国土资源厅	安徽
197	尚艾群	安徽中安房地产评估咨询有限公司	安徽
198	孟晓文	六安世纪地价评估咨询有限公司	安徽
199	蒋雪松	安徽地源不动产咨询评估有限责任公司	安徽
200	蔡少晖	福建省土地估价行业协会	福建
201	王 崎	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	福建
202	裘雯虹	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	福建
203	林建漳	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	福建
204	雷 云	福建光明资产评估房地产估价有限责任公司	福建
205	苏俊华	福建华泰房地产评估咨询有限公司	福建
206	舒晓波	江西师范大学	江西
207	赵小敏	南昌师范高等专科学校	江西
208	甘志强	江西省地源评估咨询有限责任公司	江西
209	王景元	江西嘉和地产评估咨询有限责任公司	江西
210	刘祥元	山东省国土资源厅	山东
211	徐 勇	山东省国土资源厅	山东
212	潘光明	山东省国土资源厅	山东
213	张庆坤	山东省土地估价师协会	山东
214	闫弘文	山东省师范大学	山东
215	姜文明	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	山东
216	刘占增	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	山东
217	王建民	山东致远中信不动产评估有限公司	山东
218	曹 健	淄博德昀土地房地产评估咨询有限公司	山东
219	李 磊	山东正衡永立土地房地产评估有限公司	山东
220	毛秀贵	山东正衡永立土地房地产评估有限公司	山东
221	高庆振	青岛衡元德地产评估策划有限责任公司	山东
222	盖岳峰	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	山东
223	瞿承德	河南省国土资源厅	河南
224	陈常优	河南大学环境与规划学院	河南
225	王国强	河南省科学院地理研究所	河南
226	杨 云	安阳市金土地价评估事务所有限责任公司	河南
227	李永明	安阳市金土地价评估事务所有限责任公司	河南
228	付 刚	河南省纬达不动产评估有限公司	河南
229	张文彬	河南省纬达不动产评估有限公司	河南
230	苏 斌	郑州豫华土地评估咨询有限公司	河南

上海土地估价工作通讯

231	牟用吉	河南光明土地评估咨询有限责任公司	河南
232	李冰	河南省中土地产房地产评估有限公司	河南
233	陈平	湖北省国土资源厅土地利用处	湖北
234	汪普查	武汉市国土资源和规划局	湖北
235	杨钢桥	华中农业大学土地管理学院	湖北
236	王秀兰	华中农业大学	湖北
237	方国成	永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司	湖北
238	潘世炳	永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司	湖北
239	靳剑辉	永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司	湖北
240	田新丑	永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司	湖北
241	卢新海	武汉天马评估有限公司	湖北
242	马小军	武汉天马评估有限公司	湖北
243	高继国	武汉汉信地产评估咨询有限责任公司	湖北
244	张皓	湖南省地质矿产勘查开发局	湖南
245	刘湘宏	湖南省土地估价师协会	湖南
246	谢炳庚	湖南师范大学	湖南
247	吴跃民	湖南万源评估咨询有限公司	湖南
248	雷海平	湖南万源评估咨询有限公司	湖南
249	陈明扬	长沙永信评估咨询有限责任公司	湖南
250	李昌军	长沙永信评估咨询有限责任公司	湖南
251	关文荣	国家土地督察广州局	广东
252	张英奇	广东省国土资源厅	广东
253	郑元泳	广东省国土资源厅土地利用管理处	广东
254	谢戈力	广东省不动产登记与估价专业人员协会	广东
255	薛红霞	广东省不动产登记与估价专业人员协会	广东
256	李胜胜	广东省不动产登记与估价专业人员协会	广东
257	华而实	广州市房地产估价管理所	广东
258	唐晓莲	广东工业大学	广东
259	朱晓岚	广东国地资源与环境研究院	广东
260	罗少峰	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	广东
261	钟玉燕	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	广东
262	谢建春	广东中地土地房地产评估咨询有限公司	广东
263	庄国华	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	广东
264	黄荣真	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	广东
265	周裕丰	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	广东
266	陈智华	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	广东
267	聂竹青	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	广东
268	骆晓红	深圳市国策房地产土地估价有限公司	广东
269	康玲	深圳市国策房地产土地估价有限公司	广东
270	廖旻	广东思远土地房地产评估咨询有限公司	广东
271	唐剑波	深圳市广衡房地产和土地估价有限公司	广东

272	曹亚琨	深圳市世联土地房地产评估有限公司	广东
273	刘雪梅	广东世纪人土地与房地产评估咨询有限公司	广东
274	谢育智	广西壮族自治区国土资源厅	广西
275	宁 德	广西土地勘测规划院	广西
276	韦丽春	广西土地估价师协会	广西
277	石宝江	广西开元行土地评估有限责任公司	广西
278	黄 粟	广西开元行土地评估有限责任公司	广西
279	蓝继松	广西方略土地评估有限责任公司	广西
280	刘陶琨	广西方略土地评估有限责任公司	广西
281	黄永坚	广西合生土地房地产评估有限公司	广西
282	陈少华	海南省国土资源厅	海南
283	马绍玲	海南省土地估价师协会	海南
284	廖攀武	海南正理土地评估有限公司	海南
285	林道防	海南正理土地评估有限公司	海南
286	龙期光	海南正信富业土地房地产评估有限公司	海南
287	郭丽霞	海南汇德土地房地产评估咨询有限公司	海南
288	胡育林	重庆市国土资源房屋评估和经纪协会	重庆
289	罗 旭	重庆市国土资源房屋评估和经纪协会	重庆
290	王利明	重庆市国土资源房屋评估和经纪协会	重庆
291	田永中	西南大学	重庆
292	杨 宇	重庆大学	重庆
293	邢 洁	重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司	重庆
294	李嘉陵	重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司	重庆
295	徐 红	重庆瑞升资产土地评估有限责任公司	重庆
296	徐泽辉	重庆瑞升资产土地评估有限责任公司	重庆
297	唐 浩	重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司	重庆
298	谢 勇	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	重庆
299	吴 敏	重庆渝佳土地房地产资产评估有限公司	重庆
300	江传圣	重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司	重庆
301	戈和平	四川省国土资源厅	四川
302	白跃新	四川省国土资源厅土地利用处	四川
303	黄志勤	四川省国土资源厅信息中心	四川
304	汪四文	四川省国土资源厅土地勘测规划研究院	四川
305	李何超	四川省国土资源厅勘测规划研究院	四川
306	罗旭刚	四川省土地统征整理事务中心/四川省土地估价师协会	四川
307	白云升	西南财经大学	四川
308	周介铭	四川师范大学	四川
309	傅应铨	四川省人大财政经济文员会/省人大常委会预算工作委员会	四川
310	王蜀蓉	四川省土地估价师协会	四川
311	李华忠	四川大成房地产土地评估有限公司	四川
312	徐 涛	四川大成房地产土地评估有限公司	四川

上海土地估价工作通讯

313	石胜国	四川大成房地产土地评估有限公司	四川
314	崔太平	四川恒通房地产土地评估师事务所有限公司	四川
315	李 伟	四川维益土地评估咨询有限责任公司	四川
316	杜华智	贵州省国土资源厅、贵州省土地估价师协会	贵州
317	彭贤伟	贵州师范大学	贵州
318	邓永忠	贵州恒鉴不动产评估有限公司	贵州
319	杜 葵	昆明理工大学	云南
320	张 洪	云南财经大学	云南
321	刘茂竹	云南通达土地房地产资产评估有限公司	云南
322	张艺敏	云南方速土地评估有限公司	云南
323	王 蓓	陕西省国土资源厅	陕西
324	赵 杨	陕西省国土资源厅	陕西
325	张启凡	陕西省国土资源厅土地利用处	陕西
326	杨东朗	西安交通大学	陕西
327	杨海娟	西北大学	陕西
328	雒爱萍	陕西华地房地产估价咨询有限公司	陕西
329	鲁百顺	陕西华地房地产估价咨询有限公司	陕西
330	石桂琴	陕西华地房地产估价咨询有限公司	陕西
331	全志远	陕西华地房地产估价咨询有限公司	陕西
332	巩荣生	陕西华地房地产估价咨询有限公司	陕西
333	武泽江	陕西华地房地产估价咨询有限公司	陕西
334	董利华	陕西华地房地产估价咨询有限公司	陕西
335	申雅蓉	陕西恒达不动产评估咨询有限公司	陕西
336	王唯成	甘肃省国土资源厅耕保处	甘肃
337	张天中	甘肃省国土规划院	甘肃
338	孙鹏举	甘肃省国土规划院	甘肃
339	韦玲霞	兰州市国土资源评价研究院	甘肃
340	张旺锋	兰州大学规划设计研究院	甘肃
341	田水民	甘肃方家不动产评估咨询有限公司	甘肃
342	朱小川	青海省国土资源厅	青海
343	张 权	青海金地不动产评估咨询有限责任公司	青海
344	邵金芳	西宁市土地估价事务所	青海
345	宋艳萍	宁夏回族自治区国土资源厅	宁夏
346	祁晓轩	宁夏博源估价师事务所(有限公司)	宁夏
347	马子奇	宁夏恒正不动产评估咨询有限公司	宁夏
348	李恒弼	宁夏恒正不动产评估咨询公司	宁夏
349	白国雄	宁夏恒正不动产评估咨询有限公司	宁夏
350	徐万生	新疆国土资源规划研究院	新疆
351	支小萍	新疆国土资源厅土地利用管理处	新疆
352	高敏华	新疆大学	新疆
353	李华珍	新疆华地地产评估咨询有限责任公司	新疆

上海市土地估价师协会关于 2015 年 B 级资信评级情况的公告

2015 年度上海市土地评估机构资信评级工作已经完成，经过机构自愿申报、协会初审、专家评选及一届五次理事会审议通过，我市共有 12 家土地评估机构获得 B 级资信（《土地评估中

介机构资信等级证书》有效期自 2015 年 12 月 23 日至 2016 年 12 月 22 日）。

上海市土地估价师协会
二〇一五年十二月十六日

2015-2016 年度 B 级资信土地评估机构名单

序号	机构名称
1	上海财瑞房地产土地估价有限公司
2	上海东洲不动产评估有限公司
3	上海立信中诚房地产土地估价有限公司
4	中城联行（上海）房地产土地评估有限公司
5	上海瑞汇房地产土地估价有限公司
6	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司
7	上海申杨房地产土地估价有限公司
8	上海申价房地产评估有限公司
9	上海上资土地估价有限公司
10	上海国城土地房地产估价有限公司
11	上海地维房地产估价有限公司
12	上海万隆房地产估价有限公司

关于 2015 年下半年上海市土地评估机构报告抽查评审结果的公告

根据上海市规划和国土资源管理局的要求，上海市土地估价师协会于 2015 年 11 月对在本市范围内执业的部分土地评估机构的估价报告进

行了随机抽查，并组织专家进行了评审，现将评审结果公告如下：

序号	估价机构	等级	报告简称
01	中城联行（上海）房地产土地评估有限公司	三等	浦东新区潮港镇某地块评估
02	上海万隆房地产土地估价有限公司	四等	青浦区赵巷镇某地块抵押价格评估
03	上海大儒土地估价有限公司	四等	奉贤区奉城镇某地块评估

上海市土地估价师协会
二〇一五年十二月十一日

关于 2015 年上海考核点第二次土地估价师 专业考核通过人员名单的公告

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）和《土地估价师专业实践与专业考核实施细则（试行）》（中估协发〔2014〕3 号）的规定，上海考核点于 9 月至 10 月开展了 2015 年第二次土地估价师专业考核。经考官评审，共有 24 名土地估价师通过本次专业考核，现将名单予以公告（见附件）。

上海市土地估价师协会
二〇一五年十二月一日

2015 年上海考核点第二次土地估价师专业考核通过人员名单

序号	姓名	资格证书号	序号	姓名	资格证书号
1	陈光耀	2008310005	13	王飞强	2012310014
2	沈沉	2009310040	14	樊兴达	2012310017
3	俞文佳	2010310023	15	顾蔚峰	2012310018
4	黄健华	2011310017	16	陆蓓敏	2012310022
5	赵奕萍	2011310031	17	黄萧樑	2012310023
6	王晓珏	2011310044	18	蒋炎冰	2012310034
7	杨崇	2012310001	19	杨歌	2012310036
8	汪永敏	2012310004	20	徐妍菲	2012310045
9	张茜	2012310006	21	陈鼎	2012310046
10	乐翼	2012310008	22	刘义斐	2012310049
11	吴静	2012310009	23	邵明浩	2012310058
12	徐杰	2012310012	24	万莉群	2012360054

关于上海金虹房地产估价有限公司、上海德大房地产估价有限公司 评估资质三级升二级的公告

根据《上海市土地评估中介机构注册办法（暂行）》（沪土估协〔2013〕1号）的要求，上海市土地估价师协会受理了上海金虹房地产估价有限公司、上海德大房地产估价有限公司土地评估二级资质的申请，并在公示期内无任何异议，现准予二级注册并予以公告。

机构名称	法定代表人	注册号	执业范围
上海金虹房地产估价有限公司	王 宇	SH2015310006	上海
上海德大房地产估价有限公司	陆丽华	SH2015310008	上海

上海市土地估价师协会
二〇一五年十月二十日

2015年10-12月估价师执业登记、转移登记等公告

上海市土地估价师初始注册申请审批汇总表（2015.10-2015.12）

序号	姓名	性别	资格证书号	从业机构
1	冯晓鸣	男	2011310042	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

执业土地估价师市内转移登记汇总表（2015.10-2015.12）

序号	姓名	资格证书号	执业登记号	转出机构	转入机构
1	施瀛岗	2004310021	2005310047	上海万千土地房地产估价有限公司	上海万隆房地产土地估价有限公司
2	李志刚	2004420198	2010310017	上海彬诚房地产评估咨询有限公司	上海国城土地房地产估价有限公司

执业土地估价师市内转移登记汇总表（2015.10-2015.12）

序号	姓名	执业登记号	资格证书号	原从业机构
1	张弛	2010310031	2013310016	上海国城土地房地产估价有限公司

关于执业土地估价师跨省转移登记汇总表（2015.7-2015.9）

印刷错误的更正公告

今年9月30日出版的2015年第3期工作通讯中的估价师跨省转移登记汇总表（2015.7-2015.9）出现印刷错误。特此更正，正

确汇总表如下，同时对我们工作失误给各位工作带来不便表示诚挚的歉意。

执业土地估价师跨省转移登记汇总表（2015.7-2015.9）

序号	姓名	资格证书号	执业登记号	转出机构	转入机构
1	莫文明	2008330041	2011330005	浙江恒基房地产土地资产评估有限公司	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
2	姜春元	2008230015	2010310023	北京仁达房地产评估有限公司	上海科东房地产土地估价有限公司
3	黄心	2002520008	2003520080	上海上资土地估价有限公司	贵州弘业百成房地产土地评估咨询有限公司

《上海土地估价工作通讯》征稿启事

《上海土地估价工作通讯》是上海市土地估价师协会内部交流刊物，是会员了解行业信息和交流的学习资料。通讯受众面广，除赠送各位会员外，还赠送行政主管部门有关领导、相关行业协会与高等院校相关专家等。为了丰富通讯内容，促进行业内的交流，现向广大估价师征集稿件：

- 1、稿件内容：土地估价专业技术、土地估价理论研究、土地估价机构发展管理经验等。
- 2、来稿请提供 Word 文档，发送至协会邮箱，并注明作者姓名、工作单位、联系电话等详细信息，以便联系。
- 3、文责自负，引用资料要注明来源。来稿如未刊用，不予退稿。
- 4、联系人：林 方
电 话：52358722
电子邮箱：shstdgjsxh@126.com

上海市土地估价师协会

