

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

2016 年 第 1 期

(总第 012 期)

季 刊

内部交流 免费赠阅

2016 年 3 月 30 日出版

封 面：上海泰晤士小镇

封 底：上海洋山保税港

要闻报道

- 胡存智：推出合作产权房助力去库存…………… 3
- 中估协关于 2016 年土地登记代理人职业资格
考试报名的通告……………4
- 土地登记代理人考试报名六大要点……………6
- 2015 年国土资源主要统计数据……………7

协会动态

- 中国土地估价师与土地登记代理人协会职业
资格考试专家委员会 2016 年第一次会议
在京召开……………8
- 上海市土地估价师协会召开第一届会员代表
大会第四次会议……………8
- 上海市土地估价师协会 2015 年度工作情况和
2016 年度工作设想……………9
- 2016 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……………13
- 协会课题《上海土地估价数据标准研究》获
2015 年上海市规划国土资源创新奖……………14
- 中估协关于缴纳 2016 年会费的通知……………14
- 中估协关于开展 2016 年度土地评估中介机构
A 级资信评级工作的通知……………16

上海土地估价工作通讯

关于英国皇家特许测量师学会举办培训、发展
会员的预报名通知.....17

规章制度

不动产登记暂行条例实施细则.....20
上海市土地估价师协会章程（经 2016 年 1 月
19 日第一届会员代表大会第四次会议修订）...34
上海市土地估价行业公约（经 2016 年 1 月 19 日
第一届会员代表大会第四次会议通过）.....41

学术交流

关注土地抵押风险 为报告使用者保驾护航.....42

公告公示

2016 年 1-3 月估价师执业登记、转移登记等
公告.....45

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: 上海印刷出版有限公司

要 闻 报 道

胡存智：推出合作产权房助力去库存

针对当前房地产库存过大、房价偏高、需求过度 and 不足并存等问题，全国政协委员、国土资源部原副部长胡存智提案建议，改革现行住房供应体系，推出合作产权房，迅速形成市场供应，落实“去库存”、“补短板”任务。他认为，推出合作产权房是实施供给侧改革的重要手段，在优化住房产品供应结构的同时，可有效拉动购房需求，精准房地产调控，促进市场持续健康发展。

提案指出，当前住房供应产品结构性缺失，以商品房和保障房为主的供应体系无法涵盖全部社会群体，中低收入甚至中上收入群体处于“保障性住房买不着、商品房买不起”的尴尬境地。合作产权房又称比例产权房、共有产权房，是介于商品住房和保障性住房之间的新住房类型，由市场定价，产权由购房者与政府按比例共有，购房者居住使用，转让变现时双方可按比例分享增值收益。2014年，全国有6个城市部署开展了共有产权房的试点，但仍偏于按保障房产品试验，未正式纳入住房供应体系，也没有广泛推出。

“缺乏价格梯度的商品房市场，也不利于房地产市场的调控。”胡存智指出，商品房兼具居住功能和资产价值，调控时如果仅为满足居住需求，必然会干预价格，损害房地产资产价值，妨碍市场机制发挥，打击房地产经济；如果只顾市场价格，又只能满足高收入人群需求，其他群体购房困难。

此外，在房价持续多年快速上涨、保障房供应不足的情况下，各地各部门“因人设房”、“因

地造房”，兴建了福利房、集资房、棚改房、回迁房、定向安置房等名目繁多的住房种类。这些房屋产权不明、归属不清，无法准确体现并保障不同市场主体权益，游离于住房供应体系两类房屋之外，不仅干扰房地产市场，还给管理带来极大困难。

为此，胡存智建议构建由“商品住房、合作住房、保障住房”三类房屋组成的新型住房供应体系，对应“高端有市场，中端有支持，低端有保障”的住房建设发展目标，将目前已存在的众多房屋类型按实际包含的产权和价值状态归并整合到合作产权房，实现新旧住房供应体系平稳过渡。

新住房供应体系广泛兼容不同的投资购买能力，实现价格和产权的平滑衔接，平衡市场与福利、居住与投资的关系，可满足全社会居住消费需求。高库存地区，可以将部分库存商品房转为合作产权房，把落户城镇的农业转移人口、城镇棚户区 and 城中村改造涉及的人口、中西部地区就近城镇化的人口做为特定扶助群体，通过市场实现“去库存”。在高房价地区，应逐年分批供应合作产权房，增加有效供给，“补短板”的同时也分流商品房需求压力，抑制房价过快上涨。

“迅速供应合作产权房，可以大大增加政府调控房地产市场的有效性，实现多重目标。”胡存智分析，商品房与高收入群体支付能力相宜，可放手交由市场调节。合作产权房按市场规则折让，使中低收入群体“住得上、买得起”。低收入群体有保障房“兜底”，无惧市场波动。

中估协关于 2016 年土地登记代理人

职业资格考试报名的通告

中国土地估价师与土地登记代理人协会通告 2016 年第 1 号

根据《人力资源社会保障部国土资源部 关于印发〈土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定〉和〈土地登记代理人职业资格考试实施办法〉的通知》（人社部发〔2015〕66 号），现将 2016 年全国土地登记代理人职业资格考试（以下简称“考试”）相关事项通告如下。

一、报名条件

遵守国家法律、法规，恪守职业道德，并具备下列条件之一的，可申请参加土地登记代理人职业资格考试：

（一）取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业大学专科学历，工作满 6 年，从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作满 4 年；

（二）取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业大学本科学历（学位），工作满 4 年，从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作满 2 年；

（三）取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业在内的双学士学位（或者研究生班毕业），工作满 3 年，从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作满 1 年；

（四）取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业硕士学历（学位），工作满 2 年，从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作满 1 年；

（五）取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业博士学历（学位）；

（六）取得经济学、法学、理学、工学、管

理学科门类其他专业上述学历（学位）的人员，从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作年限相应增加 1 年；

（七）取得其他学科门类专业上述学历（学位）的人员，从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作年限相应增加 2 年。

二、报名程序

考生统一登录中国土地估价师与土地登记代理人协会网站（<http://www.creva.org.cn>），进入“全国土地登记代理人职业资格报名系统”（以下简称“报名系统”）报名。

（一）申请报名。考生应在 2016 年 3 月 14 日至 4 月 15 日登录报名系统，按提示如实填写报名信息、上传完整、清晰的有效身份证件原件与学历证书原件等报名材料的扫描件或照片，确认无误后提交报名申请。

1. 近期免冠二寸证件照，背景为白色或淡蓝色。

2. 国家教育部认可的学历证书；持国外学历证书的考生另需教育部留学服务中心出具的学历认证书并录入编号。

3. 《中华人民共和国居民身份证》，香港、澳门和台湾地区居民分别需提供《香港永久性居民身份证》、《澳门特别行政区永久性居民身份证》或《台湾居民来往大陆通行证》。

（二）网上资格审核。工作人员在 5 个工作日内，通过报名系统对报名资格和申请材料的合规性和完整性进行核查，反馈审核意见。考生可实时查询报名审核结果。

凡有下列情况之一的，报名资格不予通过，不能打印准考证和参加考试：1. 不符合报名条件

的；2. 报名材料缺失或无法辨识的；3. 逾期未缴纳考试费的；4. 持国外学历证书的考生，未录入教育部留学服务中心出具的毕业证书或学历认证证书编号的；5. 填报信息或材料不实的。

审核未通过的考生，可在4月22日前按审核意见修改完善后，重新提交报名申请。

(三) 网上缴费。考生应于4月29日前通过网上支付的方式，按每科次110元人民币缴纳考试费。缴费后视为报名成功，除个人联系方式外，所报科目及相关信息不能修改，弃考不予退费。

三、免试条件与申请程序

(一) 免试条件

符合报名条件并已按照国家统一规定评聘为高级专业技术职务的考生，可免试《土地权利理论与方法》和《地籍调查》2个科目，只参加《土地登记相关法律》和《土地登记代理实务》2个科目的考试。

(二) 免试申请程序

申请免试考生报名时，须在报名系统的“免试申请”中上传高级专业技术职务证书电子图片和单位人事部门聘任材料扫描件或照片。

四、考试科目与考试时间

考生自主选择报考科目种类和数目，按全国统一时间进行考试：

6月18日

土地登记相关法律 09:00-11:30

土地权利理论与方法 14:30-17:00

6月19日

地籍调查 09:00-11:30

土地登记代理实务 14:30-17:00

五、考试大纲

2016年土地登记代理人职业资格考试大纲详见协会网站。

六、考试形式

考试各科目实行闭卷考试。考生通过纸质试卷读取试题，并一律使用中文在答题卡上作答。

香港、澳门和台湾地区居民简、繁体不限。

七、考试相关参考材料

考生应结合自身条件自主选择合适的参考书。考试的标准答案将以国家现行有关法律、法规、政策，以及土地评估技术标准、技术规程和行业准则等为准。

(一) 推荐参考书目

《土地登记相关法律知识》、《土地权利理论与方法》、《地籍调查》、《土地登记代理实务》4册。有关购书事宜，请考生自行与农业出版社联系，联系电话010-65083260。

(二) 土地登记法律目录(2016年增减内容)

2016年增减的土地登记法律目录详见协会网站。

八、准考证打印

考生可于2016年6月6日至19日，登录报名系统自行下载、打印准考证。

九、成绩认定及延续

考试成绩实行4年为一个周期的滚动管理办法，考生须在连续4个考试年度内通过全部应试科目；申请免试的考生须在连续2个考试年度内通过应试科目，方可获得土地登记代理人职业资格证书。

考生在2014年取得的各科目合格成绩有效期延长至2016年。

十、成绩发布与证书发放

1. 2016年考试成绩通过报名系统发布，发布时间另行公布；

2. 各科目考试合格，颁发人力资源社会保障部和国土资源部监制、中国土地估价师与土地登记代理人协会用印的《中华人民共和国土地登记代理人职业资格证书》，该证书在全国范围有效。

十一、其他

(一) 考生可在成绩发布后15个工作日内提出成绩复核申请，逾期不予受理。考生通过报名系统以书面形式提出复查申请。中估协统一组

上海土地估价工作通讯

织成绩复核，通过报名系统、电话或短信的形式回复复核结果。

(二)对违反考试纪律和有关规定、提供虚假证明材料或者以其他不正当手段取得相应证书的，按考场规则和照国家专业技术人员资格考试违纪违规行为处理规定处理。

(三)联系方式

1. 考试专家委员会办公室

地 址：北京市西城区冠英园西区 37 号

邮 编：100035

联系人：王 健 黄艳梅

电 话：010-66562203/62164081

传 真：010-66562202

电 邮：wjian@creva.sina.net

hym@creva.sina.net

2. 考试报名系统咨询

电 话：010-62122947

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2016 年 2 月 19 日

土地登记代理人考试报名六大要点

来源：中国土地估价师与土地登记代理人协会

土地登记代理人职业资格考试已于 3 月 14 日开始报名，考生踊跃报名，现就报名过程中的六大要点提醒考生。

一、考生均需先注册再填写报名信息

无论新老考生均需先注册再填写报名信息。考生需登录“全国土地登记代理人职业资格考试报名系统” (<http://creva-agents.ata-test.net/Site/#/default/login>)，先进行注册，之后登录并填报报名信息。

二、考生报名时上传的材料应清晰、完整、真实

考生应上传身份证与学历证书原件的扫描件或照片，而非复印件的扫描件。证件照应为正规的免冠二寸照片，背景为白色或淡蓝色。

三、审核周期为五个工作日

我们将于五个工作日内对报名资格和申请材料的合规性与完整性进行核查，反馈审核意见。考生可实时查询报名审核结果。已报名但审

核未通过的考生，可在 4 月 22 日前按审核意见修改完善后，重新提交报名申请。

四、请在报名截止日期前完成报名

报名截止日期为 4 月 15 日，请在此日期前完成报名。通过资格审核的考生应先选择考试科目再进行缴费，最迟缴费日期为 4 月 29 日。缴费后视为报名成功。

五、选择与报名系统兼容的浏览器

考虑到报名系统与浏览器的兼容性，为方便考生实现快捷报名，请考生选用 IE10、火狐、谷歌等浏览器。

六、2014 的合格成绩需于原成绩查询系统查询

目前，考生 2014 年的各科目成绩均需于原成绩查询系统进行查询，后期将于协会报名系统实现成绩数据匹配，考生将可查询有效的 2014 年的各科目合格成绩。

6 月 6 日起，考生可登录报名系统打印准考证。

2015 年国土资源主要统计数据

来源：国土资源部

一、国有建设用地供应情况

全国国有建设用地供应 53.4 万公顷, 同比下降 12.5%。其中, 工矿仓储用地 12.5 万公顷, 同比下降 15.2%; 房地产用地 12.0 万公顷, 同比下降 20.9%; 基础设施等其他用地 28.9 万公顷, 同比下降 7.1%。

二、主要监测城市地价情况

2015 年四季度末, 全国 105 个主要监测城市综合、商业、住宅、工业地价分别为 3633 元/平方米、6729 元/平方米、5484 元/平方米和 760 元/平方米。四类用地价格环比增长率分别为 0.74%、0.57%、1.14%和 0.29%; 同比增长率分别为 3.16%、2.70%、3.92%和 2.38%。

三、地质勘查投入情况

全国固体矿产地质勘查投入 326.1 亿元, 同比减少 18.9%。其中, 中央财政投入 69.7 亿元, 同比下降 16.2%; 地方财政投入 94.8 亿元, 同比

下降 1.5%; 社会资金投入 161.6 亿元, 同比下降 27.7%。新发现矿产地 144 处, 其中大型 39 处, 中型 40 处, 小型 65 处。

四、矿业权出让情况

全年共出让探矿权 948 个, 同比下降 25.4%, 出让价款 13.7 亿元, 同比下降 77.0%。出让采矿权 2524 个, 同比增长 8.6%, 出让价款 87.8 亿元, 同比增长 39.6%。

五、地质灾害防治情况

全国共发生地质灾害 8223 起, 共造成 229 人死亡、58 人失踪、138 人受伤, 直接经济损失 24.9 亿元。与上年同期相比, 地质灾害发生数量、造成死亡失踪人数和直接经济损失均有减少, 同比分别下降 24.6%、28.3%和 54.0%, 地质灾害防治形势好于往年。全国共成功预报地质灾害 481 起, 避免人员伤亡 18884 人, 避免直接经济损失 5.3 亿元。

协会动态

中国土地估价师与土地登记代理人协会职业资格考试专家委员会 2016年第一次会议在京召开

1月22日,中国土地估价师与土地登记代理人协会职业资格考试专家委员会(以下简称考试专家委员会)第一次会议在京召开。会议由考试专家委员会代理主任邹晓云主持,18名委员参加了会议,中国土地估价师与土地登记代理人协会会长胡存智出席了会议。

胡存智会长首先对考试专家委员会的成立表示祝贺,对到会的委员表示热烈欢迎。并指出中国土地估价师与土地登记代理人协会第一次组织土地登记代理人职业资格考试,时间紧、任

务重。协会根据有关规定成立了考试专家委员会,由考试专家委员会负责职业资格考试的重大事宜,希望各位委员从职业资格改革、行业健康有序发展的角度,对改革后第一次考试的顺利组织实施提出意见和建议,更好地为考生服务、为行业发展服务。

会议就2016年土地登记代理人职业资格考试的实施方案、考试大纲、考试参考用书等方面进行了深入讨论,考试报名通告已在中估协网站发布,请考生及时关注。

上海市土地估价师协会召开第一届会员代表大会第四次会议

上海市土地估价师协会第一届会员代表大会第四次会议于2016年1月19日下午在青松城大酒店劲松厅举行。应到会员代表115人,实到会员代表104人,出席会员代表人数符合《上海市土地估价师协会章程》规定。

会议由轮值会长许军主持。

会议以举手表决的方式全体通过了《上海市土地估价师协会2015年度工作情况和2016年度工作设想》、《上海市土地估价师协会年度财务报告》、《上海市土地估价行业公约》。

会议以无记名投票方式通过了《上海市土地估价师协会章程(修改草案)》和《上海市土地估价师协会会费标准》。

会议以无记名投票方式选举上海房地产估价师事务所有限公司贾明宝、上海市地质调查研究院张玮、上海国衡房地产估价有限公司陈凌岚

为第一届监事会监事;监事会以无记名投票方式选举贾明宝为监事长。

会议以无记名投票方式选举增补了上海金虹房地产估价有限公司何宝良,上海彬诚房地产评估咨询有限公司李彬、上海德大房地产估价有限公司陆丽华、上海上睿房地产估价有限公司金琦、上海纬临房地产估价有限公司倪大为为第一届理事会理事。

市社团局社团管理处居文薇同志莅临会议指导并讲话。她充分肯定了我会过去一年各项工作取得的成绩,并希望在新的一年里按照社会组织规范化建设评估达标要求,进一步创新思维,开拓进取,在各个方面有新的突破。

会议完成了规定的议程,取得了圆满成功。

2016年1月19日

上海市土地估价师协会

2015 年度工作情况和 2016 年度工作设想

2015 年度工作情况

2015 年，在市局业务主管部门的有力指导下，在理事会的集体领导下，协会紧紧依靠全体机构和广大会员，结合行业发展实际，围绕为会员开展优质服务、为行业谋求合法权益，为政府提供决策建议这一主线，积极开展工作，取得一定成绩。

一、加强协会规范化建设，认真开展达标评估申报准备

上海市社团管理局组织开展的《社会组织规范化建设评估》工作，是综合评判社会组织规范化建设的重要标准。按照市社团局要求，行业协会成立满 2 年，均可参加社会组织规范化建设评估工作。为此，协会围绕达标评估内容和标准，努力做好各项准备。

1、成立迎评推进小组

由协会秘书长担任组长。从 2015 年 4 月起，推进小组组织认真学习和掌握规范化建设评估三级指标的具体内容和要求，统一思想认识，领会精神实质，制定工作计划和实施方案，明确具体分工和完成节点。按照“先建后评、以评促建、评建结合、重在建设”的指导方针，结合年度正常工作的开展，有条不紊地加以推进。11 月底，在完成自评报告初稿组织自评时，市社团管理处领导亲临协会检查指导，肯定了创建成效，提出了希望和要求，为我会进一步做好规范化建设评估工作指明了方向。

2、健全相关管理制度

根据规范化建设达标评估指标的要求，协会在原有的基础上进一步完善了内部自律性管理制度。目前协会建立的管理制度和规定有 22 项，其中内容涉及业务管理的有 6 项、内部管理的有

6 项、财务管理的有 3 项、人力资源管理的有 2 项、理事会管理的有 2 项，以及土地估价行业公约、监事会管理、重大事项报告等，形成了一整套与实际工作需要相结合、与评估规定要求相匹配的系列化管理制度，确保了各项工作有据可依，有章可循。

3、规范历年档案

推进小组认真梳理了协会成立近三年来的各类文件资料，按照基础条件、内部治理、工作绩效和社会评价 4 个大类、43 个小类拾遗补缺、修改完善，并分门别类、建档立卷。做到了所有文件资料“有始有终、一事一订、办结归档”；所有会议资料按照计划、议程、签到、决议等完整程序装订归档；所有重要收件均进行扫描，实行纸质和电子化同步归档。同时，规范了协会档案、证章的使用、借阅及交接程序。

4、增设内外评价机制

为了改进协会工作，找准问题不足，提升秘书处同志的综合素质及能力，2015 年从实际工作出发，协会增设内外评价机制。其中内部评价主要包括理事会对协会及秘书长的工作评价，秘书处对工作人员的绩效评价和员工对协会的满意度评价。外部评价主要包括市社团管理机关对协会的工作评价、市业务主管部门对协会工作的评价和社会公众对协会的工作评价。同时做好协会监事会筹备准备，拟建立监事会对协会工作的评价体系，确保理事会在监事会的督导下充分发挥其应有的职能。

二、加强协会组织建设，建立完善内部机制

1、协会法人进行变更

根据中组部 2014 年 11 号《关于进一步规范

和加强协会、学会工作的指导意见》的通知要求，“退（离）休领导干部不得兼任社会团体法定代表人”。2015 年上半年，协会原法定代表人自愿提出辞去法定代表人职务。协会严格按照上级规定要求，及时协调市局业务主管部门和登记管理机关，抓紧做好法定代表人变更的相关工作，并分别召开了常务理事会、理事会，按照有关程序，推荐并选举通过了由彭立勋同志担任协会副会长、常务理事、法定代表人，并上报市社团局审核批准。9 月上旬先后完成了协会原法定代表人的离任经济责任审计以及证书、印鉴的更换工作。

2、筹备建立监事会

监事会的设立是监督协会合法经营，保障会员权益的重要途径，也是现代协会建设的重要表现形式。根据市社团局的要求，协会认真做好建立监事会的筹备准备，起草了监事会筹备方案及监事会管理制度，拟设立监事长 1 名，监事 2 名，对协会遵章守法、财务管理、规范化建设、民主决策等进行全方位监督。监事会组成候选人名单经第一届第五次理事会一致通过。

3、增补部分理事单位

目前，协会理事单位共 32 家，比成立之初减少 1 家。（原理事单位上海光华房地土地估价有限公司主动申请注销土地估价一级资质，其注销申请已经中估协批准，该单位已正式退出理事会）。随着注册机构的增加，拟增补上睿、金虹、德大、纬临、彬诚 5 家机构为理事单位。2015 年，有 4 家评估机构因人员流动申请变更理事，分别是上海大雄公司理事由施瀛岗变更为徐斐，国城公司理事由唐阿祥变更为龙浩，申价公司理事由刘健变更为朱身勇，富申公司理事由任志明变更为刘志宏。上述理事单位增补、退出及理事变更事项，经第一届第四次理事会全体理事表决通过。

三、加强协会功能建设，努力做好服务保障

1、年检注册

根据中估协和《上海市土地评估中介机构注册办法（暂行）》的要求，协会对 8 家二、三级土地评估机构组织进行了年检，并协助中估协完成了 27 家一级土地评估机构的年检工作。上海市 35 家土地评估机构均符合要求通过了年检。经中估协批准，2015 年上海沪港、万隆 2 家评估机构的资质由二级升为一级；经协会一届五次理事会全体理事表决通过，上海上睿、金虹、德大 3 家土地评估机构的资质由三级升为二级，并按照相关程序在网站上进行了公示公告。

2、教育培训

根据中估协年度继续教育培训计划安排，协会于 2015 年 7 月举办了为期两天的继续教育培训，参训人数达 426 人。邀请了中估协资深会员赵松、徐进亮、杨斌、贾明宝以及市规土局法规处孙新华处长，分别就城镇土地估价规程、历史性建筑用地估价、征收集体土地房屋补偿和土地估价报告评审标准、土地政策法规等进行了专题辅导和讲授。学员们普遍感到内容丰富，安排精心，受益匪浅。

2015 年 9 月协助市规土局举办了《经营性用地物业持有条件地价评估等技术规则》工作培训会，结合《研发总部类用地和工业用地出让起始价与研判口径的说明》、《工业用地容积率修正系数》等进行了解读辅导，围绕估价师实际操作中碰到的问题进行现场提问答疑，并对如何按照规定开展业务提出了要求。本市各区县用地科、土地评估机构技术负责人参加了培训。

3、实践考核

从 2015 年起，土地估价师实践考核相关工作由中估协实践考核委员会委托省级协会设立的实践考核点具体组织。工作内容包括受理考核申请、制定工作方案、聘请考官、组织初评、面谈考评、汇总考核结果等。实践考核是一项全新的工作，协会领受任务后，及时成立了上海考核点工作小组，建立了由 14 位专家组成的考官库，制定了工作计划及实施方案，于 3 月和 10 月分

别组织 2 次实践考核，委派 7 位考官对 36 名考生进行了材料初评及面谈考评，共有 34 人通过了实践考核，其中 2 人因专业技能不符合要求未能通过。

4、报告抽查

2015 年 6 月、11 月对本市范围内土地评估机构的报告分两批进行了抽查。共抽查土地出让（包括补地价）估价报告 24 个、土地使用权抵押报告 7 个、可行性研究为目的的估价报告 1 个。协会专家委员会组织专家进行初审、复审和会审后确定了评审结果，其中三等报告 15 个，四等报告 16 个，五等报告 1 个。对五等报告的单位，协会专家委员会组织专家进行了约谈辅导，并责令整改。

5、资信评级

2015 年 11 月组织开展了 B 级资信等级评定工作。通知发出后，共收到财瑞、东洲、立信中诚、中城联行、瑞汇、同信、申杨、申价、上资、国城、地维、万隆 12 家土地评估机构的自愿申报材料。按照《上海市土地评估中介机构 B 级资信评级办法（试行）》规定，协会秘书处组织人员对上报材料进行综合指标评分，同时结合年度土地估价报告抽查得分，最终确定 12 家土地评估机构符合评审指标的要求。经协会第一届第五次理事会表决通过并在网上进行公示未收到异议后，协会为 12 家土地评估机构颁发了 B 级资信等级证书。年内，上房、城市、国衡、信衡、百盛、八达、涌力、万千、科东 9 家土地评估机构被中估协评定为 A 级资信单位。

6、课题研究

2015 年上海有 6 个单位申请的课题被中估协列入年度课题计划安排，分别是本协会和百盛、城市、万千、国城、中城联行等机构，据了解，各单位都已基本完成课题研究任务，等待结题评审。

在市局立项，由协会牵头，城市估价公司和地调院为技术支持单位共同开发的《土地估价数

据标准编制》研究课题已经完成，已上报市局科技处等待安排结题评审。2014 年协会在中估协立项的《土地开发最佳利用综合评估体系暨土地估价业务拓展研究》课题已于 2015 年上半年通过验收。

7、宣传交流

为了加强协会同广大会员的交流沟通，2015 年 11 月开通了上海市土地估价师协会“微信公众号”，为会员推送协会动态、行业新闻、通知公告等内容提供了方便，得到了广大会员的关注。《上海土地估价工作通讯》每季按时出版。协会网站及时发布信息和更新相关内容。年内，协会被《上海市社会组织》网站录用了反映工作动态的新闻稿 5 篇。一年来协会致力于打造多途径、多形式、多元化的信息发布方式，努力构筑为行业及会员集阅读、学习与交流为一体的信息交流平台。

8、资质转移

根据《土地估价师执业登记工作实施细则》的要求，2015 年协会共受理了执业登记 9 人、转移登记 33 人，其中跨省转移 9 人，市内转移 24 人。

四、完成上级赋予任务，得到业务部门好评

年内，根据市规土局和中估协的要求，协会专家委员会组织共计 54 人次的专家，及时完成市局出让补地价 18 个评估项目的专家审核和意见反馈工作；为松江、金山、普陀、闸北四区规土局提出申请的 149 宗土地的中国铁路总公司土地资产处置报告进行了免费审核并出具审核意见；为有需求的区县土地管理和征收部门，及时做好鉴定申请和技术审裁工作，及时出具相关评估机构的资质及执业信誉证明。同时，及时向中估协做好资深会员、专家的推荐以及一级机构年检和 A 级资信等级评定等协助工作，得到了上级业务主管部门的好评。市规土局对协会年度工作给予了较高的评价，认为“协会自 2013 年成立以来，建立各项自律性管理制度，积极开展土

地估价行业内部管理,在协调行业发展,履行业务监管方面,发挥了重要作用。为推动本市土地市场建设、促进土地资源节约集约利用做了大量有益的工作,促进了本市土地估价机构的健康发展,提升了本市土地估价行业整体执业水平”。这既是对协会工作的肯定,也是极大的鼓励和鞭策。

五、加强秘书处自身建设,适应形势任务需要

1、自觉按照章程规定,及时召开相关会议

2015年,协会召开会员代表大会1次,常务理事会议2次,理事会2次,专家委员会主任会议2次。秘书处努力做到安排会议提前通知,会议召开有签到程序,有内容汇报,有议题协商,有情况通报,有下一步工作安排,有具体落实措施,会后形成纪要,在协会网站上及时发布。通过召开各类会议,总结已经完成的工作,分析当前面临的形势,落实下一步主要任务。同时,通过互相学习交流,建立了顺畅的沟通的渠道,增强了大家配合秘书处做好协会日常工作的意识,

促进了协会的各项工

2、注重内部管理,提高个人素质

为了适应新的形势和任务需要,秘书处加强了内部管理,加大了计划协调和执行力度。定期组织召开工作会议,及时学习相关政策法规及社会组织管理新的知识,随时掌握行业组织内外部和各层面新的情况,努力做好为机构和会员的服务保障工作,注重计划性、针对性和有效性。秘书处驻会人员少、工作任务重,压力责任大,但互相理解尊重,思想统一,团结协作,互相配合。大家任劳任怨,踏踏实实开展工作,分工不分家,扮好AB角。年轻同志好学上进,工作热情高;退休同志不取报酬,无私奉献。秘书处同志融洽相处,这是协会各项工作得以顺利开展并取得一定成效的关键所在。

不足与需要改进的地方:一是要进一步加强涉及行业重难点问题的研究;二是要进一步组织开展行业内外部之间的互相活动和交流,从而推动协会各项工作在已有的基础上不断走上新的台阶。

2016年度工作设想

在新的一年里,协会要顺应改革发展的新形势,以市场经济理论为指导,坚持行业科学发展观,创新思维、拓展突破、服务行业、奋发有为,推动土地估价行业为调整经济结构服务,为新型城镇化建设服务,为深化土地使用制度改革服务。以行业自律管理和法制管理相结合,积极探索完善与行业发展需要相适应的自律管理体系,不断推动公信力建设,全面提升行业综合管理能力。

一、顺应改革,完善行业自律管理

协会要积极参与土地估价相关的制度建设,提高土地估价行业的法律地位。加强土地估价行业自律管理,建立完善的、有创造力的会员服务

体系,实现土地估价行业管理由自律管理向自律管理和会员服务并重转变;由管理估价机构为主向管理估价机构和估价师并重转变。同时要搭建好政府与会员之间的沟通、交流平台。调整和适应取消土地估价师资格准入考试行政许可后的土地估价师资格水平考试方式,顺应改革发展的新形势、新要求、新常态。

二、注重诚信,自觉践行《行业公约》

协会要按照《社会组织规范化建设评估》要求,引导土地估价机构严格遵守土地估价行业公约,规范从业人员执业行为,维护行业发展正常秩序,坚决杜绝恶性竞争、资质挂靠、报告克隆、权利义务不对等、信息更新不及时等情况。此外

还需进一步完善行业诚信体系建设,建立监管预警机制,健全估价机构与估价人员的执业诚信档案,建立失信行为处罚机制,完善执业信息共享机制,切实推进本市土地估价行业的诚信规范化建设,提升行业凝聚力、影响力、公信力。

三、瞄准市场,拓展行业业务领域

为适应国家促进经济结构调整、产业结构优化升级的改革方向,协会要鼓励土地评估中介机构走综合发展的道路,紧密服务于建立城乡统一的建设用地市场,服务于不动产统一登记制度,服务于集体土地使用制度改革,服务于集体土地征收制度,积极参与土地开发活动相关的全产业链条咨询顾问服务。按照本市“总量锁定、增量递减、存量优化、流量增效、质量提高”基本策略的要求,土地评估机构在适应土地管理精细化发展的大趋势下,坚持多元化发展的道路,不断拓展土地估价的的市场服务领域。

四、互相交流,提升行业管理水平

协会要引导小型机构规范化管理,推动中型机构持久化运营,扶持大型机构品牌化发展,土地估价机构要根据自身的业务特点和发展规模,选择适当的组织形式,完善内部治理结构和运行

机制,全面提升核心竞争力。协会将保持和兄弟省市同业协会的交流互动,通过课题研究、专业技术探讨、联谊活动等形式,提供多渠道的土地估价行业交流机会,搭建有效性的管理服务基础平台,在努力提升行业管理水平中实现互赢互利,共同发展。

五、加强学习,增强行业专业素质。

土地估价行业人才整体水平的提高有助于提升行业竞争力。协会要积极研究制定行业人才培养的战略规划。严格按照人社部《专业技术人员继续教育规定》的要求,加强和完善分类、分级继续教育体系,对现有估价队伍的知识结构进行更新,鼓励估价机构内部加强人才培养。要全面推广土地估价数据标准的应用;推动土地估价机构跟上时代步伐,适应大数据应用带来的快捷、准确的新型估价模式;鼓励执业土地估价师针对估价实践中的难点、热点问题开展专业性的课题研究,将研究成果指导运用于实际工作。要进一步落实土地估价报告电子化备案制度,提高报告的备案率、及时率和准确率,提升行业的执业质量和信誉。

2016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2016年3月开展了2016年第1次土地估价师实践考核专业考评工作,共有12人报名参加专业考评。

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

2016年3月28日

协会课题《上海土地估价数据标准研究》 获 2015 年上海市规划国土资源创新奖

为进一步推动上海市规划国土资源系统科技创新和管理创新，通过科技奖励的激励和引导，促进优秀科研成果的转化应用和管理创新的示范推广，形成创新驱动的良好氛围。经上海市规划和国土资源管理局组织专家评审，

共有 30 个项目荣获 2015 年度上海市规划国土资源创新奖。上海市土地估价师协会与上海城市房地产估价有限公司合作的课题《上海土地估价数据标准研究》获得科研（调研）成果类三等奖。

中估协关于缴纳 2016 年会费的通知

中估协发〔2016〕8 号

各会员：

中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）于 2016 年 4 月 1 日至 6 月 30 日开展 2016 年度估价组别会费缴纳工作。

一、会籍状态

为保障会员权益，请执业的个人会员先按照《个人会员入会范围及手续》（附件）中第三项“执业个人会员入会手续”中的 1-5 项条款自行核对会籍状态，确认已履行入会手续后缴纳会费，避免出现已缴纳会费但未履行入会手续的情况。

二、会费标准

执业的个人会员会费每人每年人民币 1000 元，非执业的个人会员每人每年人民币 100 元。在中估协注册执业的土地估价中介机构团体会员，会费每年 10000 元；其他团体会员，会费每年 2000 元。请各会员按照上述标准按时缴纳 2016 年度会费。

三、缴纳形式

（一）个人会员会费

1. 执业个人会员会费

经协商，中估协委托天津、河北、辽宁、江苏、浙江、安徽、福建、河南、湖北、广东、广

西、海南、陕西、甘肃、宁夏 15 个省级土地估价行业协会（简称省协会）代为收取 2016 年度执业的个人会员会费，请上述省、自治区、直辖市执业的个人会员将 2016 年个人会费按时足额缴纳至所在省协会。其余各省、自治区、直辖市执业的个人会员仍将个人会费全额缴纳至中估协。

2. 非执业个人会员会费

非执业个人会员直接向中估协缴纳会费。

（二）团体会员会费

请注册团体会员、其他团体会员将团体会员费直接缴纳至中估协。

四、缴费方式

各会员可通过支票、银行汇款或网上银行转账的方式缴纳会费，请会员在汇款单务必注明会费年度及会费类型（执业个人会费/非执业个人会费/注册团体会员费/其他团体会员费），具体缴费方式如下：

（一）缴纳中估协注册团体会员会费或非代收会费省份执业的个人会费，请登录中估协网站（www.creva.org.cn），从首页右侧“专项服务”内“会费缴纳”栏目进入“土地估价行业会费收缴系统”生成缴费清单，以本单位账户缴费后在

该系统在线确认缴费信息。中估协将以该系统中会员机构自行点选生成并确认后的缴费清单作为会员缴费记录。申请入会的个人会员缴费前请履行入会手续（见附件），所缴会费方能记入会员缴费记录。

（二）代收会费省份执业的个人会员直接向省协会缴纳个人会费，不必进入“土地估价行业会费收缴系统”进行操作。中估协将以省协会提供的缴费名单作为会员缴费记录。

（三）非执业个人会员请以本人的个人账户直接向中估协汇款，汇款后请将汇款单复印件连同会费发票回寄地址发传真至中估协。

（四）其他团体会员请以本单位账户直接向中估协账户汇款，汇款后请将汇款单复印件连同会费发票回寄地址发传真至中估协。

五、中估协账号

户名：中国土地估价师与土地登记代理人协会

开户银行：北京市工商银行西四支行

帐号：0200002809014486186

六、其他事项

为做好 2016 年各代收会费省份的会费收缴工作，请代收会费的省协会在开具会费发票时，将全额代收的 1000 元执业的个人会员会费与本省的会费分列，以明确代收的个人会员会费金额。

会员入会咨询：会员服务一部（010）62169302

会费到账查询及开具发票：财务（010）66561585

传真：（010）66562319

附件

会员入会手续

一、团体会员

请参照《中国土地估价师协会团体会员会籍管理办法》（中估协发〔2005〕33号）申请。

二、个人会员

（一）执业个人会员

1. 中国土地估价师与土地登记代理人协会（简称中估协）网站首页右侧“专项服务”栏内，点击“会员入会”；

2. 从“点击进入机构登录界面”进入入会系统。如密码遗失，请先点击该页面上方“密码查询单”，按要求填写完毕后传真至（010）-66562319，待中估协与机构联系后再进入该界面；

3. 选择机构所在省份及机构名称，输入机构

密码后点击“登录”键；

4. 点击“报送操作”页面右上第二行的“点击进入个人会员入会手续办理”；

5. 确认本机构执业估价师是否已履行入会手续：已履行入会手续的估价师在“是否已履行”栏中标有“√”，无需重复履行入会手续；未履行入会手续的估价师可点击该行右侧“履行入会手续”字样；

6. 逐条在线填写《个人会员入会申请表》（中估协重要通知将以短信形式发给每位会员，请务必填写移动电话）并按要求上传照片，确认无误后点击“保存并自愿申请加入中国土地估价师协会个人会员”；

7. 在预览页面左上角点击“打印报表”，

将《个人会员入会申请表》在线打印；

8. 估价师本人在打印的《个人会员入会申请表》签名，粘贴本人一寸免冠近照（请粘贴相纸照片，勿粘贴普通纸打印照片）；

9. 将一份《个人会员入会申请表》寄至中估协会会员服务一部。北京市海淀区大柳树路 17 号富海国际港

（二）非执业个人会员

1. 中估协网站首页右侧“专项服务”栏内，点击“会员入会”；

2. 下载《个人会员入会申请表》（非执业

版），在电子版中填好后打印，本人签名并粘贴本人一寸免冠近照（请粘贴相纸照片，勿粘贴普通纸打印照片）；

3. 将《个人会员入会申请表》及土地估价师资格证明材料寄至中估协会会员服务一部。

三、入会资料邮寄地址

中国土地估价师与土地登记代理人协会会员服务一部 电话 010-62169302

北京市海淀区大柳树路 17 号富海国际港 1805

邮编：100081

中估协关于开展 2016 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〔2016〕6 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）2016 年度工作安排，拟于近期开展 2016 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

本次评级工作申报期为 2016 年 3 月 21 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 2015 年度 A 级资信称号的；
2. 未获得 2015 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 2016 年资信评级，获得 B 级资信后再申请 A 级资信：

1. 未获得 2015 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》、《土地评估中介机构 A 级资信综合分评审指标的说明》（可通过协会网站下载）。

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 3 份 2015 年 7 月 1 日至 2016 年 4 月 10 日期间完成的备案报告，将自选报告的名称和报告备案编号分别填写在申报界面下方自选报告相应的【】

内。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 2016 年度 A 级资信证书，证书有效期为 2016 年 7 月 1 日至 2017 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 2016 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：010-62160713

2016 年 3 月 18 日

关于英国皇家特许测量师学会 举办培训、发展会员的预报名通知

各土地评估机构、各土地估价师：

为帮助土地估价师开拓国际视野，建立一批高水平、被国际认可的专业土地估价人才，英国皇家特许测量师学会（RICS）拟举办 SP 途径资深人士途径技能课程。经培训后，按照规定程序参加会员资质最终评核。

一、RICS 皇家特许测量师学会简介

RICS 皇家特许测量师学会，是世界最大的房地产、建筑、估价、土地和环境等领域的综合性专业团体，是为全球广泛认可的拥有“物业专才”之称的世界顶级专业性学会和广为推崇的权威机构。在涉及土地、评估、地产、建造以及环

境方面，RICS 会员为其客户和社会提供专业的建议和服务，迄今为止，已有 147 年的历史。RICS 的全球会员总数目前超过 10 万名，遍布世界 146 个国家和地区。

RICS 以为公众提供最高质量的专业服务为宗旨，在造价估算、成本管理、商用房地产规划与开发、管理咨询、房地产估价理论、估价标准及测绘等方面均处于世界领先地位，每年发表超过 500 份研究及公共政策评论报告，向会员提供涵盖房地产、建设管理、项目管理、资产评估、规划与开发、设施管理、土地测量、建筑测量、管理咨询，测绘等 20 个专业领域和相关行业的

最新发展趋势指引。

在全球范围内，RICS 在各大洲均设有办事处，建立起广泛的服务网络，为会员提供专业而周到的服务，同时 RICS 还拥有 50 多个地方性协会及联合团体的大力支持，在世界各地的著名大学里拥有 500 多个 RICS 的认证课程。

成为 RICS 会员优势：

国际执业通行证：RICS 资格享誉盛名，全球公认，是您全球工作的通行证。

身份和地位：得到客户与同行的认可，提升您的身份与专业地位。

质量保证：RICS 资格是一项宝贵资产，它是您坚守全球最高专业标准的证明。

专业知识和资讯：获得最新资讯、专业知识及持续专业发展与会员专题活动。

竞争优势：履历将会另人刮目相看，为您赢得更多业务，晋升与发展机遇。

强大人脉：在行业及专业组织内，拥有一个强大而紧密的全球专才关系网络。

二、招生对象

10 年以上房地产行业相关工作经验 - 无学历要求；

5 年以上房地产行业相关工作经验 - 硕士学历要求；

具有资深的管理经验。

三、培训目标

在推动和带领项目成功完成的过程中拥有 RICS 会员资质的特许测量师 (MRICS) 是核心的角色。他们的专业知识和技能正是各类型的组织机构所需求的，能够在各类客户和雇主中体现自己的商业或非商业价值，并且专业本身是技术能力及商务技巧的高度结合。得到 RICS 会员资质会是对您作为高水准专业人士身份的肯定与保障，会大大提高您与客户，雇主及合作伙伴的竞争力。

为了帮助专业的从业人员获取 RICS 会员资质，RICS 制定了为期 4 天的会员资质考核高级

课程，为学员清晰讲解 RICS 的强制能力及技术能力的要求，RICS 职业操守和道德准则要求，如何撰写优秀的面试资料，以及面试资料及面试本身所要求学员具备的知识和能力，从而更好的规避普遍的失误和疏漏，更有自信的参与到最终面试评核环节。在这 4 天的课程里，学员会在讲师的带领下，为会员资质申请的各个环节做准备，最终能够有充分的自信在最终面试环节成功的展示给考官已达到 RICS 对专业会员的各项要求。

目前有的专业有：工料测量/项目管理、商用物业/估价、设施管理。

四、课程安排

第一天：RICS 会员资质简介及强制能力要求解析：

充分理解 RICS 会员资质要求及申请，评核流程；

明白在各个环节需要完成的相应准备；

学会如何使用最终面试评核指南及专业指南；

能够充分展示对所有强制能力的理解及应用，并到达各个能力所要求的层次级别。

第二天：RICS 专业技术能力要求解析：

选择最符合自己经验背景的技术能力来作为最终面试评核的被考核能力；

按照 RICS 要求完成相应表格的填写；

了解各项所选技术能力的内容及要求；

展示相关的实践经验来体现所选择的被考核能力；

避免出现面试资料及内容理解中普遍的失误和疏漏。

第三天：RICS 行为规范，职业操守及最佳实践

能够正确理解及阐述 RICS 职业操守的重要性；

能够定义 RICS 会员必须要遵守的 5 大职业道德标准；

能够正确说明职业操守和道德标准与 RICS 规管系统的联系；

能够将自身对职业操守和道德标准的领悟体现在面试资料的案例分析中。

第四天：如何撰写案例及最终面试评核讲析：

明确考官会在案例里提问的范围及方向；

完成案例的基本结构；

能够清晰的表达之于项目的关键因素，促成良性的讨论话题；

为最终评核的各个环节做充分的准备；

明确不同类型问题的出发点及应答技巧；

能够在面试中充分说明自身已经达到能力要求的对应级别。

五、培训事项

会员资质最终评核：学员根据自身情况可以

选择在课程结束后任何时间提交面试资料，申请面试。具体的面试时间安排取决于 RICS 区域办公室每季度整体的面试安排。

培训费用：每人 10,800 元人民币（含培训费、资料费、午餐费），预审通过者，RICS 会联系您安排付款。

六、预报名联系方式

目前为预报名阶段，报名时间为 3 月 10 日至 4 月 9 日，有意参加者请将填写完整的个人简历以邮件形式发送至协会邮箱。

联系人：马小惠

电话：021-62593829

邮箱：shstdgjsxh@126.com

上海市土地估价师协会

2016 年 3 月 9 日

规章制度

不动产登记暂行条例实施细则

中华人民共和国国土资源部令 第63号

《不动产登记暂行条例实施细则》已经2015年6月29日国土资源部第3次部务会议审议通过，现予公布，自公布之日起施行。

部长姜大明

2016年1月1日

不动产登记暂行条例实施细则

(2015年6月29日国土资源部第3次部务会议通过)

第一章 总则

第一条 为规范不动产登记行为，细化不动产登记统一登记制度，方便人民群众办理不动产登记，保护权利人合法权益，根据《不动产登记暂行条例》(以下简称《条例》)，制定本实施细则。

第二条 不动产登记应当依照当事人的申请进行，但法律、行政法规以及本实施细则另有规定的除外。

房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记，保持权利主体一致。

第三条 不动产登记机构依照《条例》第七条第二款的规定，协商办理或者接受指定办理跨县级行政区域不动产登记的，应当在登记完毕后将不动产登记簿记载的不动产权利人以及不动产坐落、界址、面积、用途、权利类型等登记结果告知不动产所跨区域的其他不动产登记机构。

第四条 国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地，由国土资源部受理并会同有关部门办理，依法向权利人核发不动产权属证书。

国务院批准的项目用海、用岛的登记，由国

土资源部受理，依法向权利人核发不动产权属证书。

中央国家机关使用的国有土地等不动产登记，依照国土资源部《在京中央国家机关用地土地登记办法》等规定办理。

第二章 不动产登记簿

第五条 《条例》第八条规定的不动产单元，是指权属界线封闭且具有独立使用价值的空间。

没有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的，以土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。

有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的，以该房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物与土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。

前款所称房屋，包括独立成幢、权属界线封闭的空间，以及区分套、层、间等可以独立使用、权属界线封闭的空间。

第六条 不动产登记簿以宗地或者宗海为单位编成，一宗地或者一宗海范围内的全部不动产单元编入一个不动产登记簿。

第七条 不动产登记机构应当配备专门的不动产登记电子存储设施,采取信息网络安全防护措施,保证电子数据安全。

任何单位和个人不得擅自复制或者篡改不动产登记簿信息。

第八条 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登记等方面的专业知识。

国土资源部会同有关部门组织开展对承担不动产登记审核、登簿的不动产登记工作人员的考核培训。

第三章 登记程序

第九条 申请不动产登记的,申请人应当填写登记申请书,并提交身份证明以及相关申请材料。

申请材料应当提供原件。因特殊情况不能提供原件的,可以提供复印件,复印件应当与原件保持一致。

第十条 处分共有不动产申请登记的,应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人共同申请,但共有人另有约定的除外。

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。

建筑区划内依法属于全体业主共有的不动产申请登记,依照本实施细则第三十六条的规定办理。

第十一条 无民事行为能力人、限制民事行为能力人申请不动产登记的,应当由其监护人代为申请。

监护人代为申请登记的,应当提供监护人与被监护人的身份证或者户口簿、有关监护关系等材料;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。

父母之外的监护人处分未成年人不动产的,有关监护关系材料可以是人民法院指定监护的法律文书、经过公证的对被监护人享有监护权的

材料或者其他材料。

第十二条 当事人可以委托他人代为申请不动产登记。

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,应当与代理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。

境外申请人委托他人办理处分不动产登记的,其授权委托书应当按照国家有关规定办理认证或者公证。

第十三条 申请登记的事项记载于不动产登记簿前,全体申请人提出撤回登记申请的,登记机构应当将登记申请书以及相关材料退还申请人。

第十四条 因继承、受遗赠取得不动产,当事人申请登记的,应当提交死亡证明材料、遗嘱或者全部法定继承人关于不动产分配的协议以及与被继承人的亲属关系材料等,也可以提交经公证的材料或者生效的法律文书。

第十五条 不动产登记机构受理不动产登记申请后,还应当对下列内容进行查验:

(一)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是否一致;

(二)权属来源材料或者登记原因文件与申请登记的内容是否一致;

(三)不动产界址、空间界限、面积等权籍调查成果是否完备,权属是否清楚、界址是否清晰、面积是否准确;

(四)法律、行政法规规定的完税或者缴费凭证是否齐全。

第十六条 不动产登记机构进行实地查看,重点查看下列情况:

(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

上海土地估价工作通讯

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。

第十七条 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,但涉及国家秘密的除外:

- (一)政府组织的集体土地所有权登记;
- (二)宅基地使用权及房屋所有权,集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权,土地承包经营权等不动产权利的首次登记;
- (三)依职权更正登记;
- (四)依职权注销登记;
- (五)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以及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。

第十八条 不动产登记公告的主要内容包括:

- (一)拟予登记的不动产权利人的姓名或者名称;
- (二)拟予登记的不动产坐落、面积、用途、权利类型等;
- (三)提出异议的期限、方式和受理机构;
- (四)需要公告的其他事项。

第十九条 当事人可以持人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者人民政府的生效决定单方申请不动产登记。

有下列情形之一的,不动产登记机构直接办理不动产登记:

- (一)人民法院持生效法律文书和协助执行通知书要求不动产登记机构办理登记的;
- (二)人民检察院、公安机关依据法律规定持协助查封通知书要求办理查封登记的;
- (三)人民政府依法做出征收或者收回不动产权利决定生效后,要求不动产登记机构办理注

销登记的;

- (四)法律、行政法规规定的其他情形。

不动产登记机构认为登记事项存在异议的,应当依法向有关机关提出审查建议。

第二十条 不动产登记机构应当根据不动产登记簿,填写并核发不动产权属证书或者不动产登记证明。

除办理抵押权登记、地役权登记和预告登记、异议登记,向申请人核发不动产登记证明外,不动产登记机构应当依法向权利人核发不动产权属证书。

不动产权属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。

不动产权属证书和不动产登记证明样式,由国土资源部统一规定。

第二十一条 申请共有不动产登记的,不动产登记机构向全体共有人合并发放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情况,并列明全体共有人。

第二十二条 不动产权属证书或者不动产登记证明污损、破损的,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不动产登记证明。

不动产权属证书或者不动产登记证明遗失、灭失,不动产权利人申请补发的,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15个工作日后,予以补发。

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

第二十三条 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不

不动产登记证明的,应当在不动产登记簿上将收回不动产权属证书或者不动产登记证明的事项予以注明;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。

第四章不动产权利登记

第一节 一般规定

第二十四条 不动产首次登记,是指不动产权利第一次登记。

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

第二十五条 市、县人民政府可以根据情况对本行政区域内未登记的不动产,组织开展集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权、土地承包经营权的首次登记。

依照前款规定办理首次登记所需的权属来源、调查等登记材料,由人民政府有关部门组织获取。

第二十六条 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、界址、用途、面积等状况变更的;

(三)不动产权利期限、来源等状况发生变化的;

(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、债务履行期限、抵押权顺位发生变化的;

(六)最高额抵押担保的债权范围、最高债权额、债权确定期间等发生变化的;

(七)地役权的利用目的、方法等发生变化的;

(八)共有性质发生变更的;

(九)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。

第二十七条 因下列情形导致不动产权利转移的,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利发生转移的;

(四)不动产分割、合并导致权利发生转移的;

(五)继承、受遗赠导致权利发生转移的;

(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利发生转移的;

(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。

第二十八条 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)不动产被依法没收、征收或者收回的;

(四)人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利消灭的;

(五)法律、行政法规规定的其他情形。

不动产上已经设立抵押权、地役权或者已经办理预告登记,所有权人、使用权人因放弃权利申请注销登记的,申请人应当提供抵押权人、地役权人、预告登记权利人同意的书面材料。

第二节 集体土地所有权登记

第二十九条 集体土地所有权登记,依照下列规定提出申请:

(一)土地属于村农民集体所有的,由村集体经济组织代为申请,没有集体经济组织的,由村

上海土地估价工作通讯

民委员会代为申请；

(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代为申请，没有集体经济组织的，由村民小组代为申请；

(三)土地属于乡(镇)农民集体所有的，由乡(镇)集体经济组织代为申请。

第三十条 申请集体土地所有权首次登记的，应当提交下列材料：

(一)土地权属来源材料；

(二)权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标；

(三)其他必要材料。

第三十一条 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)互换、调整协议等集体土地所有权转移的材料；

(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材料；

(四)其他必要材料。

第三十二条 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、消灭的材料；

(三)其他必要材料。

第三节 国有建设用地使用权

及房屋所有权登记

第三十三条 依法取得国有建设用地使用权，可以单独申请国有建设用地使用权登记。

依法利用国有建设用地建造房屋的，可以申请国有建设用地使用权及房屋所有权登记。

第三十四条 申请国有建设用地使用权首次登记，应当提交下列材料：

(一)土地权属来源材料；

(二)权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标；

(三)土地出让价款、土地租金、相关税费等缴纳凭证；

(四)其他必要材料。

前款规定的土地权属来源材料，根据权利取得方式的不同，包括国有建设用地划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、国有建设用地使用权租赁合同以及国有建设用地使用权作价出资(入股)、授权经营批准文件。

申请在地上或者地下单独设立国有建设用地使用权登记的，按照本条规定办理。

第三十五条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，应当提交下列材料：

(一)不动产权属证书或者土地权属来源材料；

(二)建设工程符合规划的材料；

(三)房屋已经竣工的材料；

(四)房地产调查或者测绘报告；

(五)相关税费缴纳凭证；

(六)其他必要材料。

第三十六条 办理房屋所有权首次登记时，申请人应当将建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权一并申请登记为业主共有。业主转让房屋所有权的，其对共有部分享有的权利依法一并转让。

第三十七条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记的，应当根据不同情况，提交下列材料：

(一)不动产权属证书；

(二)发生变更的材料；

(三)有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；

(四)国有建设用地使用权出让合同或者补充协议；

(五)国有建设用地使用权出让价款、税费等缴纳凭证；

(六)其他必要材料。

第三十八条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的,应当根据不同情况,提交下列材料:

- (一)不动产权属证书;
- (二)买卖、互换、赠与合同;
- (三)继承或者受遗赠的材料;
- (四)分割、合并协议;
- (五)人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书;
- (六)有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件;
- (七)相关税费缴纳凭证;
- (八)其他必要材料。

不动产买卖合同依法应当备案的,申请人申请登记时须提交经备案的买卖合同。

第三十九条 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,按照本实施细则中房屋所有权登记有关规定办理。

第四节 宅基地使用权及房屋所有权登记

第四十条 依法取得宅基地使用权,可以单独申请宅基地使用权登记。

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

第四十一条 申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记的,应当根据不同情况,提交下列材料:

- (一)申请人身份证和户口簿;
- (二)不动产权属证书或者有批准权的人民政府批准用地的文件等权属来源材料;
- (三)房屋符合规划或者建设的相关材料;
- (四)权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料;
- (五)其他必要材料。

第四十二条 因依法继承、分家析产、集体经济组织内部互换房屋等导致宅基地使用权及

房屋所有权发生转移申请登记的,申请人应当根据不同情况,提交下列材料:

- (一)不动产权属证书或者其他权属来源材料;
- (二)依法继承的材料;
- (三)分家析产的协议或者材料;
- (四)集体经济组织内部互换房屋的协议;
- (五)其他必要材料。

第四十三条 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。

第五节 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记

第四十四条 依法取得集体建设用地使用权,可以单独申请集体建设用地使用权登记。

依法利用集体建设用地兴办企业,建设公共设施,从事公益事业等的,可以申请集体建设用地使用权及地上建筑物、构筑物所有权登记。

第四十五条 申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记的,申请人应当根据不同情况,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材料;
- (二)建设工程符合规划的材料;
- (三)权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料;
- (四)建设工程已竣工的材料;
- (五)其他必要材料。

集体建设用地使用权首次登记完成后,申请人申请建筑物、构筑物所有权首次登记的,应当提交享有集体建设用地使用权的不动产权属证书。

第四十六条 申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记、转移登记、注销登记的,申请人应当根据不同情况,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建筑物、构筑物所有权变更、转移、消灭的材料;

(三)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建筑物、构筑物所有权发生转移的,申请人应当持相关协议及有关部门的批准文件等相关材料,申请不动产转移登记。

第六节 土地承包经营权登记

第四十七条 承包农民集体所有的耕地、林地、草地、水域、滩涂以及荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农用地,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。

第四十八条 依法以承包方式在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。

以家庭承包方式取得的土地承包经营权的首次登记,由发包方持土地承包经营合同等材料申请。

以招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地的,由承包方持土地承包经营合同申请土地承包经营权首次登记。

第四十九条 已经登记的土地承包经营权有下列情形之一的,承包方应当持原不动产权属证书以及其他证实发生变更事实的材料,申请土地承包经营权变更登记:

(一)权利人的姓名或者名称等事项发生变化的;

(二)承包土地的坐落、名称、面积发生变化的;

(三)承包期限依法变更的;

(四)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;

(五)退耕还林、退耕还湖、退耕还草导致土

地用途改变的;

(六)森林、林木的种类等发生变化的;

(七)法律、行政法规规定的其他情形。

第五十条 已经登记的土地承包经营权发生下列情形之一的,当事人双方应当持互换协议、转让合同等材料,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)依法导致土地承包经营权转移的其他情形。

以家庭承包方式取得的土地承包经营权,采取转让方式流转的,还应当提供发包方同意的材料。

第五十一条 已经登记的土地承包经营权发生下列情形之一的,承包方应当持不动产权属证书、证实灭失的材料等,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者放弃承包经营权的;

(四)法律、行政法规规定的其他情形。

第五十二条 以承包经营以外的合法方式使用国有农用地的国有农场、草场,以及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登记的,参照本实施细则有关规定办理。

国有农场、草场申请国有未利用地登记的,依照前款规定办理。

第五十三条 国有林地使用权登记,应当提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件,地上森林、林木一并登记。

第七节 海域使用权登记

第五十四条 依法取得海域使用权,可以单

独申请海域使用权登记。

依法使用海域，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。

申请无居民海岛登记的，参照海域使用权登记有关规定办理。

第五十五条 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)宗海图以及界址点坐标；

(三)海域使用金缴纳或者减免凭证；

(四)其他必要材料。

第五十六条 有下列情形之一的，申请人应当持不动产权属证书、海域使用权变更的文件等材料，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。

第五十七条 有下列情形之一的，申请人可以申请海域使用权转移登记：

(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。

第五十八条 申请海域使用权转移登记的，申请人应当提交下列材料：

(一)不动产权属证书；

(二)海域使用权转让合同、继承材料、生效法律文书等材料；

(三)转让批准取得的海域使用权，应当提交

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)其他必要材料。

第五十九条 申请海域使用权注销登记的，申请人应当提交下列材料：

(一)原不动产权属证书；

(二)海域使用权消灭的材料；

(三)其他必要材料。

因围填海造地等导致海域灭失的，申请人应当在围填海造地等工程竣工后，依照本实施细则规定申请国有土地使用权登记，并办理海域使用权注销登记。

第八节 地役权登记

第六十条 按照约定设定地役权，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。

第六十一条 经依法登记的地役权发生下列情形之一的，当事人应当持地役权合同、不动产登记证明和证实变更的材料等必要材料，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。

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。

第六十二条 已经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,应当出具书面材料。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。

第六十三条 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、证实地役权发生消灭的材料等必要材料,申请地役权注销登记:

- (一)地役权期限届满;
- (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。

第六十四条 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,应当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。

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材料,就已经变更或者转移的地役权,直接申请首次登记。

第九节 抵押权登记

第六十五条 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、海域使用权抵押的,该土地、海域上的建筑物、构筑物一并抵押;以建筑物、构筑物抵押的,该建筑物、构筑物占用范围内的建设用地使用权、海域使用权一并抵押。

第六十六条 自然人、法人或者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。

抵押合同可以是单独订立的书面合同,也可以是主债权合同中的抵押条款。

第六十七条 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依次办理登记,并记载于不动产登记簿。当事人对抵押权顺位另有约定的,从其规定办理登记。

第六十八条 有下列情形之一的,当事人应当持不动产权属证书、不动产登记证明、抵押权变更等必要材料,申请抵押权变更登记:

- (一)抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的;
- (二)被担保的主债权数额变更的;
- (三)债务履行期限变更的;
- (四)抵押权顺位变更的;
- (五)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、抵押权顺位发生变更申请抵押权变更登记时,如果该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或者户口簿等材料。

第六十九条 因主债权转让导致抵押权转让的,当事人可以持不动产权属证书、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材料等相关材料,申请抵押权的转移登记。

第七十条 有下列情形之一的,当事人可以

持不动产登记证明、抵押权消灭的材料等必要材料，申请抵押权注销登记：

- (一)主债权消灭；
- (二)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。

第七十一条 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其他登记原因材料等必要材料，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。

第七十二条 有下列情形之一的，当事人应当持不动产登记证明、最高额抵押权发生变更的材料等必要材料，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)抵押权顺位变更的；
- (六)法律、行政法规规定的其他情形。

因最高债权额、债权范围、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，当事人还应当提交其他抵押权人的书面同意文件与身份证或者户口簿等。

第七十三条 当发生导致最高额抵押权担保的债权被确定的事由，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材料等必要材料，申请办理确定最高额抵押权的登记。

第七十四条 最高额抵押权发生转移的，应当持不动产登记证明、部分债权转移的材料、当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的材料等必要材料，申请办理最高额抵押权转移登记。

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首次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。

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。

第七十五条 以建设用地使用权以及全部或者部分在建建筑物设定抵押的，应当一并申请建设用地使用权以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，抵押财产不包括已经办理预告登记的预购商品房和已经办理预售备案的商品房。

前款规定的在建建筑物，是指正在建造、尚未办理所有权首次登记的房屋等建筑物。

第七十六条 申请在建建筑物抵押权首次登记的，当事人应当提交下列材料：

- (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)其他必要材料。

第七十七条 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)在建建筑物抵押权发生变更、转移或者消灭的材料;
- (三)其他必要材料。

在建建筑物竣工,办理建筑物所有权首次登记时,当事人应当申请将在建建筑物抵押权登记转为建筑物抵押权登记。

第七十八条 申请预购商品房抵押登记,应当提交下列材料:

- (一)抵押合同与主债权合同;
- (二)预购商品房预告登记材料;
- (三)其他必要材料。

预购商品房办理房屋所有权登记后,当事人应当申请将预购商品房抵押预告登记转为商品房抵押权首次登记。

第五章 其他登记

第一节 更正登记

第七十九条 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误,可以申请更正登记。

权利人申请更正登记的,应当提交下列材料:

- (一)不动产权属证书;
- (二)证实登记确有错误的材料;
- (三)其他必要材料。

利害关系人申请更正登记的,应当提交利害关系材料、证实不动产登记簿记载错误的材料以及其他必要材料。

第八十条 不动产权利人或者利害关系人申请更正登记,不动产登记机构认为不动产登记簿记载确有错误的,应当予以更正;但在错误登记之后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。

不动产权属证书或者不动产登记证明填制

错误以及不动产登记机构在办理更正登记中,需要更正不动产权属证书或者不动产登记证明内容的,应当书面通知权利人换发,并把换发不动产权属证书或者不动产登记证明的事项记载于登记簿。

不动产登记簿记载无误的,不动产登记机构不予更正,并书面通知申请人。

第八十一条 不动产登记机构发现不动产登记簿记载的事项错误,应当通知当事人在 30 个工作日内办理更正登记。当事人逾期不办理的,不动产登记机构应当在公告 15 个工作日后,依法予以更正;但在错误登记之后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。

第二节 异议登记

第八十二条 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)证实对登记的不动产权利有利害关系材料;
- (二)证实不动产登记簿记载的事项错误的材料;
- (三)其他必要材料。

第八十三条 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登记的,不动产登记机构不予受理。

第八十四条 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,但申请人应当提供知悉异议登记存在并自担风险的书面承诺。

第三节 预告登记

第八十五条 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)商品房等不动产预售的;
- (二)不动产买卖、抵押的;
- (三)以预购商品房设定抵押权的;
- (四)法律、行政法规规定的其他情形。

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3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。

第八十六条 申请预购商品房的预告登记,应当提交下列材料:

- (一)已备案的商品房预售合同;
- (二)当事人关于预告登记的约定;
- (三)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材料。

申请预告登记的商品房已经办理在建建筑物抵押权首次登记的,当事人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材料、不动产登记证明。不动产登记机构应当先办理在建建筑物抵押权注销登记,再办理预告登记。

第八十七条 申请不动产转移预告登记的,当事人应当提交下列材料:

- (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)其他必要材料。

第八十八条 抵押不动产,申请预告登记的,当事人应当提交下列材料:

- (一)抵押合同与主债权合同;
- (二)不动产权属证书;
- (三)当事人关于预告登记的约定;
- (四)其他必要材料。

第八十九条 预告登记未到期,有下列情形之一的,当事人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。

第四节 查封登记

第九十条 人民法院要求不动产登记机构办理查封登记的,应当提交下列材料:

- (一)人民法院工作人员的工作证;
- (二)协助执行通知书;
- (三)其他必要材料。

第九十一条 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协助执行通知书的人民法院办理查封登记,对后送达协助执行通知书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。

第九十二条 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。

第九十三条 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

第九十四条 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、申请人身份材料、不动产权属来源、登记原因、不动产权籍调查成果等材料以及不动产登记机构审核材料。

不动产登记资料由不动产登记机构管理。不动产登记机构应当建立不动产登记资料管理制度以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。

第九十五条 不动产登记机构应当加强不动产登记信息化建设，按照统一的不动产登记信息管理基础平台建设要求和技术标准，做好数据整合、系统建设和信息服务等工作，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。

各级不动产登记机构应当采取措施保障不动产登记信息安全。任何单位和个人不得泄露不动产登记信息。

第九十六条 不动产登记机构、不动产交易机构建立不动产登记信息与交易信息互联共享机制，确保不动产登记与交易有序衔接。

不动产交易机构应当将不动产交易信息及时提供给不动产登记机构。不动产登记机构完成登记后，应当将登记信息及时提供给不动产交易机构。

第九十七条 国家实行不动产登记资料依法查询制度。

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。

人民法院、人民检察院、国家安全机关、监察机关等可以依法查询、复制与调查和处理事项有关的不动产登记资料。

其他有关国家机关执行公务依法查询、复制不动产登记资料的，依照本条规定办理。

涉及国家秘密的不动产登记资料的查询，按照保守国家秘密法的有关规定执行。

第九十八条 权利人、利害关系人申请查询、复制不动产登记资料应当提交下列材料：

- (一)查询申请书；
- (二)查询目的的说明；
- (三)申请人的身份材料；
- (四)利害关系人查询的，提交证实存在利害关系材料。

权利人、利害关系人委托他人代为查询的，还应当提交代理人的身份证明材料、授权委托书。权利人查询其不动产登记资料无需提供查询目的的说明。

有关国家机关查询的，应当提供本单位出具的协助查询材料、工作人员的工作证。

第九十九条 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)申请查询的目的不合法的；
- (五)法律、行政法规规定的其他情形。

第一百条 对符合本实施细则规定的查询申请，不动产登记机构应当当场提供查询；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。

第一百零一条 查询人查询不动产登记资料，应当在不动产登记机构设定的场所进行。

不动产登记原始资料不得带离设定的场所。

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。

第一百零二条 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，不动产登记机构应当提供复制。

查询人要求出具查询结果证明的，不动产登记机构应当出具查询结果证明。查询结果证明应注明查询目的及日期，并加盖不动产登记机构查询专用章。

第七章法律责任

第一百零三条 不动产登记机构工作人员违反本实施细则规定，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)擅自复制、篡改、毁损、伪造不动产登记簿；

(三)泄露不动产登记资料、登记信息；

(四)无正当理由拒绝申请人查询、复制登记资料；

(五)强制要求权利人更换新的权属证书。

第一百零四条 当事人违反本实施细则规定，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骗手段申请登记；

(二)采用欺骗手段申请查询、复制登记资料；

(三)违反国家规定，泄露不动产登记资料、登记信息；

(四)查询人遗失、拆散、调换、抽取、污损登记资料的；

(五)擅自将不动产登记资料带离查询场所、损坏查询设备的。

第八章附则

第一百零五条 本实施细则施行前，依法核发的各类不动产权属证书继续有效。不动产权利未发生变更、转移的，不动产登记机构不得强制要求不动产权利人更换不动产权属证书。

不动产登记过渡期内，农业部会同国土资源部等部门负责指导农村土地承包经营权的统一登记工作，按照农业部有关规定办理耕地的土地承包经营权登记。不动产登记过渡期后，由国土资源部负责指导农村土地承包经营权登记工作。

第一百零六条 不动产信托依法需要登记的，由国土资源部会同有关部门另行规定。

第一百零七条 军队不动产登记，其申请材料经军队不动产主管部门审核后，按照本实施细则规定办理。

第一百零八条 本实施细则自公布之日起施行。

上海市土地估价师协会章程

(经 2016 年 1 月 19 日第一届会员代表大会第四次会议表决通过)

第一章 总则

第一条 本会的名称是上海市土地估价师协会。英文名称：Shanghai Real Estate Valuers Association，缩写：SREVA。

第二条 本会依照《社会团体登记管理条例》和《上海市促进行业协会发展规定》等规定，由依法取得土地估价资格并从事土地估价业务的机构和个人为主体，联合从事土地管理教学、研究的学者和专家，以及从事土地管理、土地使用权价格管理的人士自愿组成，实行行业服务和自律管理的非营利性的专业性社会团体法人。

第三条 本会的宗旨是：坚持贯彻落实科学发展观，团结上海市土地估价机构和土地估价人员进行自律管理；引导从业人员遵守国家法律、法规、政策，遵守土地估价职业道德，规范执业行为；促进土地估价师专门知识及专业技能的发展和提高；保障从业人员独立、客观、公正执业，维护全市土地估价师的专业特点、地位及合法权益；加强本会内部、本会与行政管理部门、本会与相关社团的沟通交流；调解执业中产生的争议，维护国家、集体和个人在土地方面的合法权益，为促进土地估价工作健康、持续、稳定发展作出贡献。

第四条 本会的登记管理机关是上海市社会团体管理局，相关行业主管部门是上海市规划和国土资源管理局、中国土地估价师与土地登记代理人协会。本会接受登记管理机关和相关行业主管部门的监督管理和业务指导。

第五条 本会的住所和活动地域：上海市。

第二章 任务、业务范围、活动原则

第六条 本会的任务：

加强行业服务、行业自律、行业代表、行业协调：

(一) 接受相关行业主管部门的指导，组织实施土地估价执业规程和职业道德准则，并结合上海特点拟订上述规程和准则的地方性操作指引。建立各项自律性管理制度，配合相关行业主管部门搞好专业管理，形成完善有效的自律管理约束机制；

(二) 负责会员的资质管理及组织联络，维护会员的合法权益，反映会员的意见和要求，协调内外关系，维护和提升会员的利益及地位，保障土地估价师依法执业，必要时代表会员向中国土地估价师与土地登记代理人协会及政府有关部门进行相关的申诉；

(三) 组织土地估价理论和方法的研究与学术交流，开展市场调研，协助相关行业主管部门制定土地估价的各种规范和相关政策，组织会员进行研讨、业务培训和考核，向社会提供与土地估价相关的咨询服务，提升整体执业技术水平；

(四) 协助中国土地估价师与土地登记代理人协会进行土地估价师资格考试和实践考核工作，组织土地估价师进行土地估价法律法规和业务知识的继续教育；

(五) 负责在本市范围内从业的土地估价机构及执业土地估价师的注册、年检，建立注册土地估价机构和人员的执业档案并做好动态变更；负责对土地评估机构 B 级资信等级的审核、发证；负责对土地估价机构资质由本市执业三级升为本市执业二级的审核、发证；负责本市需在申

国土地估价师与土地登记代理人协会注册的土地估价机构的初审和推荐工作；

(六)协助相关行业主管部门组织开展对土地估价机构和执业人员执业质量的监督检查。并按有关程序对违反土地估价执业规程和职业道德准则的会员进行相应处理或处罚；

(七)受理土地估价业务活动中发生纠纷的调解和裁定，以及估价争议的鉴定申请，并由本会土地估价专家委员会进行鉴定；

(八)开展各项有关土地估价的评比活动，表彰对本会发展做出贡献的估价机构和个人，推动诚信建设，提升凝聚力和影响力；

(九)调查、研究本市土地估价业务的状况，组织会员交流土地估价经验，帮助会员提升专业素质和水平；

(十)组织国内外有关土地估价信息交流，编辑出版土地估价的书刊、资料，并提供信息服务；建立本会的网站并进行日常管理和维护；

(十一)开展与中国土地估价师与土地登记代理人协会及国内相关社团组织的交流与合作，开展国际业务交流与合作；

(十二)完成相关行业主管部门委托管理的相关事务或交办的各项工作。

第七条 本会的业务范围：

开展土地估价的研究、交流、合作、业务培训、编辑出版、咨询服务等活动；承办相关单位委托的考核、评比、注册、年检、资质升级的审核与发证等事项。

第八条 本会的活动原则：

(一)本会遵守宪法、法律、法规和国家政策，自觉遵守宪法确定的基本原则，自觉维护国家的统一、安全和民族的团结，自觉维护国家利益、社会公共利益以及其他组织和公民的合法权益，遵守社会公德和公序良俗，按照核准的章程开展公益性或者非营利性活动；

(二)民主办会，实行民主集中制，建立民

主决策、民主选举和民主管理制度，领导机构的产生和重大事项的决策，须经集体讨论，并按少数服从多数的原则作出决定；

(三)本会开展活动时，诚实守信，公正公平，不弄虚作假，不损害国家、会员和个人利益；

(四)本会遵循“自主办会”原则，工作自主、人员自聘、经费自筹。

第三章 会员

第九条 本协会由单位会员和个人会员组成。

在上海市经工商行政主管部门登记的土地估价机构，外省市土地估价机构设立在上海市的分支机构，以及估价机构中执业的土地估价师，可成为本会的单位会员和个人会员；从事土地管理教学、研究的学者、专家，以及从事土地管理、土地使用权价格管理的人士可以申请成为个人会员。

第十条 申请加入本会，必须具备下列条件：

(一)自愿加入本会；

(二)承认本会章程；

(三)单位会员应持有工商营业执照等相关证件及中国土地估价师与土地登记代理人协会或本会核发的土地估价机构资质证书；

(四)个人会员应持有土地估价师资格证书或其他相关鉴证类资格证书。

第十一条 会员入会的程序：

(一)提交入会申请书；

(二)经理事会审核同意，并发给同意吸收入会的有关证书。

第十二条 会员享有下列权利：

(一)本会的选举权、被选举权和表决权；

(二)参加本会的活动权；

(三)获得本会服务的优先权；

(四)查阅本会章程、规章制度、会员名册、理事名册、常务理事名册、会议记录、会议决议、

会议纪要、财务审计报告等知情权；

(五) 提议案权、建议权和监督权；

(六) 入会自愿、退会自由；

(七) 法律、法规、规章以及本会章程规定的其他权利。

第十三条 会员履行下列义务：

(一) 遵守本会的章程；

(二) 执行本会的决议；

(三) 维护本行业的合法权益；

(四) 完成本会交办的工作；

(五) 向本会反映情况，提供有关资料；

(六) 按规定缴纳会费；

(七) 法律、法规、规章以及本会章程规定的其他义务。

第十四条 本会会员不得利用其经营规模、市场份额等优势，限制其他会员在本会中发挥作用。

第十五条 会员退会应向本会递交书面函件，并交回会员有关证书。

会员如无故不缴纳会费或不参加本会活动的，经理事会确认，视为自动退会。本会取消其会员资格。

会员被行政处罚取消机构执业资质、个人执业资格的，其会籍同时停止。

第十六条 会员如有严重违法国家法律、法规、规章或本会章程的，经理事会三分之二以上与会者表决通过，取消其会员资格并公示。

会员如对理事会取消会员资格决定不服，可提出申诉，由理事会作出答复，必要时提交会员代表大会审议后答复。

第十七条 本会建立完整的会员名册和会员诚信档案，并根据变化情况及时调整。

第四章 组织机构、负责人

第十八条 本会的最高权力机构是会员代表大会。

第十九条 本会的负责人是指轮值会长、常

务副会长、副会长和秘书长。

本会负责人应当遵守法律、法规、规章和章程的规定，忠实履行职责，维护本会的权益，遵守下列行为准则：

(一) 在职务范围内行使权利，不越权；

(二) 不利用职权为自己或他人谋取不正当利益；

(三) 不从事损害本会利益的活动。

第二十条 会员代表大会每届任期4年，到期应召开换届大会。如遇特殊情况，由理事会决定随时召开。因特殊情况需要延期换届的，须由理事会表决通过，报登记管理机关批准同意。延期换届最长不超过一年。

第二十一条 会员代表大会每年至少召开一次。会员代表大会须有三分之二以上的会员代表出席方能召开，其决议须经到会会员代表三分之二以上表决通过方能生效。决定终止的会议，经实际到会会员代表过半数同意，决议即为有效。

经半数以上理事或者五分之一以上会员提议，可以召开临时会员代表大会。如轮值会长不能或者不召集，提议理事或者会员可推选召集人。召开临时会员代表大会，轮值会长或召集人需提前5日通知全体会员代表并告知会议议题。

会员代表可以委托其他会员代表作为代理人出席会议，代理人应当出示授权委托书，在授权范围内行使表决权。

第二十二条 会员代表大会的职权是：

(一) 制定、修改章程；

(二) 制定、修改会费标准；

(三) 制定、修改轮值会长、常务副会长、副会长、理事、常务理事、监事、监事长选举办法；

(四) 选举或者罢免理事、监事；

(五) 审议理事会的工作报告和财务报告；

(六) 审议监事会的工作报告；

(七) 改变或者撤销理事会不适当的决定;

(八) 决定更名、终止等重大事宜;

(九) 决定其它重大事项。

第二十三条 本会设理事会,由会员代表大会选举理事组成。理事会为本会的执行机构,负责领导本会开展日常工作,对会员代表大会负责。

理事会任期4年,到期应当召开会员代表大会进行换届选举。如因特殊情况须延期换届的,应经本会理事会通过,报登记管理机关批准同意。延期换届最长不超过一年。理事可连选连任。

第二十四条 理事会的职权是:

(一) 执行会员代表大会的决议;

(二) 召集会员代表大会,并向大会提交工作报告和财务报告;

(三) 起草章程草案,会费标准草案,理事、常务理事、副会长、常务副会长、轮值会长选举办法草案,报会员代表大会审定;

(四) 决定办事机构、分支机构、代表机构和实体机构的设立、变更或者注销,并依法向登记管理机关备案或申请登记;

(五) 决定会员的除名;

(六) 选举或者罢免轮值会长、常务副会长、副会长、常务理事;

(七) 根据轮值会长的提名,决定秘书长的聘免;

(八) 根据秘书长的提名,决定副秘书长的聘免;

(九) 决定各办事机构、分支机构、代表机构和实体机构主要负责人的聘免;

(十) 决定各机构专职工作人员的聘用或辞退;

(十一) 领导各机构开展工作;

(十二) 制定内部管理制度;

(十三) 听取、审议秘书长的工作报告,检查秘书长的工作;

(十四) 决定其它重大事项。

第二十五条 理事会每年至少召开2次会议,情况特殊可随时召开。

理事会会议由轮值会长负责召集和主持。有三分之一以上理事提议,应当召开理事会会议。如轮值会长不能或者不召集,提议理事可推选召集人。召开理事会会议,轮值会长或召集人需提前5日通知全体理事并告知会议议题。

理事会会议,应由理事本人出席。理事因故不能出席,可以书面委托其他理事代为出席,委托书中应载明授权事项。

理事会须有三分之二以上理事出席方能召开,其决议须经到会理事三分之二以上通过方能生效。

增补理事,须经会员代表大会选举。特殊情况下可由理事会补选,理事因工作调动或离任时所担任的理事职务随之终止,可由该理事单位另行选派理事人选,经理事会补选。补选理事须经下一次会员代表大会确认。

第二十六条 本会设常务理事会,常务理事从理事中选举产生。常务理事会任在理事会闭会期间行使本章程第二十四条第一、三、四、五、八、九、十、十一、十二、十三项的职权,对理事会负责。

第二十七条 常务理事会会议由轮值会长负责召集和主持。有三分之一以上常务理事提议,应当召开常务理事会会议。如轮值会长不能召集,提议常务理事可推选召集人。召开常务理事会会议,轮值会长或召集人需提前5日通知全体常务理事并告知会议议题。

常务理事会会议,应由常务理事本人出席。常务理事因故不能出席,可以书面委托其他常务理事代为出席,委托书中应载明授权事项。

常务理事会会议须有三分之二以上常务理事出席方能召开,其决议须经到会常务理事三分之二以上通过方能生效。

上海土地估价工作通讯

常务理事会至少半年召开一次会议,情况特殊可随时召开。

增补常务理事,应经理事会选举。特殊情况下可由常务理事会补选,但补选的常务理事应经下一次理事会确认。补选的常务理事应在理事中产生。

第二十八条 本会会员代表大会、理事会(常务理事会)进行表决,应当采取民主方式进行。选举理事、常务理事、副会长、常务副会长、轮值会长、监事和监事长,制定或修改会费标准,应当采取无记名投票方式进行。

以上会议应当制作会议记录,形成决议的,应当制作会议决议和会议纪要。其中理事会(常务理事会)的会议决议应当由出席理事(常务理事)当场审阅、签名。

第二十九条 本会的轮值会长、常务副会长、副会长、秘书长、监事长必须具备以下条件:

(一)坚持党的路线、方针、政策,遵守国家法律法规;

(二)在行业内有较大影响;

(三)最高任职年龄一般不超过70周岁;

(四)身体健康,能坚持正常工作;

(五)未受过剥夺政治权力的刑事处罚;

(六)具有完全民事行为能力。

第三十条 本会设轮值会长2人,常务副会长1人,副会长若干人。轮值会长由企业经营者担任,每位轮值会长的任职期2年,连任一般不超过两届。常务副会长、副会长的任期4年,因特殊情况需延长任期的,须经会员代表大会三分之二以上会员代表表决通过,并经登记管理机关批准后方可任职。

第三十一条 本会法定代表人由经理事会选举产生的副会长担任,代表本会签署重要文件。

本会法定代表人由中国内地居民担任并应当符合下列条件:

(一)不兼任其他社会团体的法定代表人;

(二)从事本行业事务2年以上,熟悉行业情况,具有相关的专业知识;

(三)社会信用记录良好;

(四)在国家机关无现任公职;

(五)无刑事处罚记录(过失犯罪的除外)。

第三十二条 本会轮值会长行使下列职权:

(一)主持会员代表大会,召集、主持理事会、常务理事会;

(二)检查各项会议决议的落实情况;

(三)领导理事会、常务理事会工作;

(四)章程规定的其他职权。

第三十三条 本会秘书长为专职。秘书长在理事会领导下开展工作,行使下列职权:

(一)主持办事机构开展日常工作,组织实施年度工作计划;

(二)协调各分支机构、代表机构开展工作;

(三)拟订内部管理规章制度,报理事会审批;

(四)向理事会提议聘任或解聘副秘书长和各机构负责人人选,交理事会决定;

(五)向理事会提议聘用或辞退各机构工作人员;

(六)向轮值会长和理事会报告工作情况;

(七)处理其他日常事务。

第三十四条 本会设日常办事机构秘书处,处理本会日常事务性工作。

本会设秘书长一人,副秘书长若干人。秘书长负责主持秘书处日常工作。

设立日常办事机构须经理事会同意,并报登记管理机关备案。

本会专职工作人员应当参加登记管理机关或行业主管部门组织的岗位培训,熟悉和了解社会团体法律、法规和政策,努力提高业务能力。

第三十五条 本会根据工作需要设立分支机构、代表机构,在本会领导下开展工作。

第三十六条 本会设监事会，由三名监事组成，设监事长一名。监事长由监事会选举产生或罢免。本会负责人、理事及财务负责人不得兼任监事。监事会每届任期与理事会相同，监事可以连选连任。

第三十七条 监事会的权利和义务：

- (一) 向会员代表大会报告工作；
- (二) 监督会员代表大会和理事会的选举、罢免；监督理事会、常务理事会履行会员代表大会的决议；
- (三) 检查本会财务和会计资料，向登记管理机关以及税务、会计主管部门反映情况；
- (四) 列席理事会、常务理事会会议，有权向理事会、常务理事会提出质询和建议；
- (五) 监督理事会、常务理事会遵守法律和章程情况。当轮值会长、常务副会长、副会长、常务理事、理事和秘书长等开展业务活动损害本会利益时，要求其予以纠正，必要时向会员代表大会或政府相关部门报告。

监事会应当遵守有关法律法规和本会章程，接受会员代表大会领导，切实履行职责。

第五章 财产的管理和使用

第三十八条 本会的收入来源于：

- (一) 会费；
- (二) 捐赠；
- (三) 政府资助；
- (四) 在核准的业务范围内开展有偿服务的收入；
- (五) 利息；
- (六) 其他合法收入。

第三十九条 本会的收入及其使用情况应当向会员代表大会公布，接受会员代表大会的监督检查。

本会接受境外捐赠与资助的，应当将接受捐赠与资助及使用的情况向登记管理机关和行业主管部门报告。

第四十条 本会取得的收入除用于与本会有关的、合理的支出外，全部用于登记核定或者本章程规定的公益性或者非营利性事业，不得在会员中分配。对取得的应纳税收入及其有关的成本费用、损失应与免税收入及其有关的成本、费用、损失分别核算。

第四十一条 本会的财产及其孳息不用于分配，但不包括合理的工资薪金支出。

本会专职工作人员的工资、福利待遇等开支控制在规定的比例内，不变相分配本会的财产，其中，工作人员平均工资薪金水平不得超过上年度税务登记所在地人均工资水平的两倍，工作人员的福利按照国家规定执行。具体由常务理事会按照国家相应的政策规定制定执行，从本会收入中支付。

第四十二条 本会的资产，任何单位、个人不得侵占、私分和挪用。

资助人对投入本会的财产不保留或者享有任何财产权利。

第四十三条 本会执行《民间非营利组织会计制度》，依法进行会计核算、建立健全内部会计监督制度，保证会计资料合法、真实、准确、完整。

本会使用国家规定的社会团体票据。

本会接受税务、会计主管部门依法实施的税务监督和会计监督。

第四十四条 本会配备具有专业资格的会计人员。会计不兼任出纳。会计人员调动工作或离职时，必须与接管人员办清交接手续。

第四十五条 本会每年1月1日至12月31日为业务及会计年度，每年3月31日前，理事会对下列事项进行审定：

- (一) 上年度业务报告及经费收支决算；
- (二) 本年度业务计划及经费收支预算；
- (三) 财产清册。

第四十六条 本会进行换届、更换法定代表

上海土地估价工作通讯

人,应当进行财务审计,并将审计报告报送登记管理机关。本会注销清算前,应当进行歇业财务审计。

第六章 年度检查、重大事项报告及信息公开

第四十七条 本会按照《社会团体登记管理条例》规定接受登记管理机关组织的年度检查。

第四十八条 本会按照登记管理机关重大事项报告的相关要求和指引,履行报告义务。

第四十九条 本会按照登记管理机关信息公开的相关要求,履行信息公开义务。

第七章 终止和剩余财产处理

第五十条 本会有以下情形之一,应当终止:

- (一) 完成章程规定的宗旨的;
- (二) 决议解散的;
- (三) 因分立、合并需要解散的;
- (四) 由于其他原因终止的。

第五十一条 本会终止,应由理事会提出终止动议,经会员(会员代表)大会表决通过后15日内,向登记管理机关报告。

第五十二条 本会终止前,应当在登记管理机关、相关行业主管部门及其他有关机关的指导下成立清算组织,清理债权债务,处理善后事宜。

本会的剩余财产,应当在登记管理机关的监督下,用于公益性或非营利性目的,或者由登记管理机关组织捐赠给与本会性质、宗旨相同的社会公益组织,并向社会公告。

第五十三条 本会清算期间,不开展清算以外的活动;自清算结束之日起15日内,提交法定代表人签署的注销登记申请书和清算报告书,向登记管理机关申请注销,完成注销登记后即终止。

第八章 附则

第五十四条 本章程经2016年1月19日第一届第四次会员代表大会表决通过。

第五十五条 本章程的解释权属于本会理事会。

第五十六条 本章程的修改,须经理事会表决通过后,提交会员代表大会审议通过。会员代表大会审议通过后30日内,报登记管理机关核准。

第五十七条 本章程自登记管理机关核准之日起生效。

第五十八条 本章程规定如与国家法律、法规、规章和政策不符,以国家法律、法规、规章和政策为准。

上海市土地估价行业公约

(经2016年1月19日第一届会员代表大会第四次会议表决通过)

第一条 为规范我市土地评估行业和从业人员执业行为,维护行业发展的正常秩序,完善执业机构内部管理机制,提高执业水平,降低执业风险,维护行业公平竞争秩序,创造良好的执业环境,提升行业形象和行业公信力,特制订本公约。

第二条 土地评估机构和执业土地估价师必须严格遵守《中华人民共和国土地管理法》、《城市房地产中介服务管理规定》等有关法律、法规及土地评估的行业规章制度。

第三条 遵循“自愿、平等、公平、诚实、信用”的原则,建立健全内部管理规章制度,严格从业人员管理,规范操作程序,按公开收费标准收取费用。重质量、讲信誉、守合同、公平竞争、合法经营、依法纳税、接受行业主管部门、协会的指导、监督和检查,共同维护行业的利益。

第四条 土地评估业务均应由土地评估机构统一接受委托,不得以个人名义受理,不为没有履行合同能力的委托人进行评估服务,不承担不能胜任或不能按约定时限完成的委托。

第五条 依据合同办事,维护客户合法权益,恪守合同各项约定。不得弄虚作假,误导坑害客户,不得泄漏委托客户的商业秘密,不得额外索取报酬或其他财物,不得与一方当事人串通损害另一方当事人的利益。

第六条 提倡土地评估机构之间跨地区、跨部门的联合协作、共同发展、优势互补、利益共享。

第七条 土地评估机构应严格员工队伍的管理,定期参加上海市土地估价师协会组织的继续教育培训,凡取得资质的估价师必须满足规定的学时要求。土地估价师执业之前必须通过实践

专业考核。

第八条 制止不正当竞争行为,为公平竞争创造良好的环境和条件。土地评估机构及执业土地估价师不得使用下列不正当手段从事土地评估业务,损害竞争对手:

- 1、无证、无场地经营;
- 2、不按资质等级标准的业务范围从事经营活动;
- 3、非执业土地估价师签署评估报告;
- 4、允许他人以自己的名义从事土地评估业务;
- 5、同时在两个或两个以上土地评估机构执业;
- 6、授意各主管部门,指定自己或他人从事垄断经营活动;
- 7、给予业务单位或者个人回扣;
- 8、降价收费,排挤对手;
- 9、出具虚假、不实评估、咨询报告;
- 10、利用广告或者其他方法发布虚假信息和不实宣传;
- 11、捏造、散布虚伪事实,损害竞争对手的商业信誉;
- 12、法律、法规和政策禁止的其他行为。

第九条 凡涉及违法违规失信者,上海市土地估价师协会可视情节轻重给予警告、书面检讨、行业内部通报批评、限期整改、降低或取消资质等处分;对违约行为及其处理情况记入诚信档案,以保障土地评估行业健康有序发展。

第十条 本公约自上海市土地估价师协会第一届会员代表大会第四次会议通过之日起生效。

学术交流

关注土地抵押风险 为报告使用者保驾护航

上海城市房地产估价有限公司 徐 峰

摘 要：本文以估价师的专业角度，就土地估价报告中如何关注不同类型的土地抵押物可能存在的风险，从有偿出让、政府储备、城镇划拨、集体建设用地使用权几方面加以阐述。让报告使用者更多关注风险提示的内容，并能针对这些风险作出是否贷款、贷款成数及贷款期限等的客观合理判断，为其能够顺利的完成土地抵押贷款业务起到保驾护航的作用。

关键词：风险提示 有偿出让 政府储备 城镇划拨 集体建设用地

土地使用权抵押评估是估价行业里比较重要的传统项目，在土地估价业务中占有较大的比重，是房地产估价机构业务收入的主要来源。抵押业务主要面对的是银行和信托机构等金融机构。随着时代的发展和法制的逐步完善，这些金融机构会对我们估价机构提出越来越高的要求，以达到降低其金融风险的目的。在这种新形势下，作为土地使用权抵押评估的我们，如何在做土地估价报告中注重不同类型的土地抵押物可能存在的风险，让报告使用者更多关注风险提示的内容，以满足金融机构的新要求，为他们能够顺利的完成土地抵押贷款业务，以保障资金安全呢？下面就实际运用中会出现的几个主要方面加以阐述。

一、关注有偿出让的土地使用权

开发商通过政府公开招拍挂有偿取得出让土地使用权，然后把土地使用权抵押以获得贷款，继而进行项目的开发建设。在抵押前金融机构会让估价机构出具一份土地抵押报告，作为抵押贷款额度的参考依据。

笔者认为，我们估价行业所出具的这份土地抵押报告既是一个价值的参考，也应该是具有各种风险提示的报告，让金融机构能有效的防范风险并作出贷款前的预判。

1、土地闲置情况的提示

开发商从取得土地使用权到开发建设，由于资金、市场、宏观政策等因素，土地使用权有可能成为闲置土地。

是否为闲置土地，又如何认定呢？根据《闲

置土地处置办法》（以下简称《办法》）中规定：闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权，有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。对已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一，或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。

拟抵押的出让土地使用权为若干年前取得的，估价师现场查勘时尚未动工的，估价师在土地抵押报告中就要告知金融机构所了解的土地闲置原因，是属于政府、政府有关部门的原因造成动工开发延迟的，还是因自然灾害等不可抗力导致的，或者是由于开发商自身的资金、变更规划设计等的原因造成的土地闲置。

在《办法》中土地使用权被认定为闲置后，若闲置土地设有抵押权的，市、县国土资源主管部门在拟订闲置土地处置方案时，应当书面通知相关抵押权人。

由此可见，《办法》取消了银行作为抵押权人，在拟定闲置土地处置方案过程中的参与权。在闲置土地的处置过程中，金融机构失去了在拟定处置方案过程中保护自身权益的主动机会。而一旦被认定为闲置土地，金融机构的抵押权就会受到威胁。

《办法》中对闲置土地有两种方式处理。其一，对未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设

土地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本。

对这类闲置土地，估价师在报告中要披露市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达的《征缴土地闲置费决定书》，以及是否缴纳土地闲置费的情况。

其二，对未动工开发满两年的闲置土地，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。

若估价师调查核实为此种情况的，那就要详细了解是何种原因造成的，调查是否有《收回国有建设用地使用权决定书》，并在估价报告中披露所了解和收集的信息。

无论何种原因被认定为闲置土地的，一定要在土地估价报告中详细的描述，让报告使用者充分了解闲置及如何被处理的情况，这样作为贷款方的金融机构才能将贷款风险降到最低。

2、土地出让合同相关条款的提示

(1) 出让土地的交付条款

土地出让合同中，有一条款：“出让人同意在XXXX年XX月XX日前将出让宗地交付给受让方，出让人同意在交付土地时该宗地应达到净地。”这条款主要关注的是出让方是否按时交付土地，是否按照合同约定的土地条件给受让方。

估价师在现场勘察时要对这些必要条件进行充分的调查，取得相关的证据资料，在估价报告中要提示金融机构。提示内容主要包括：如果出让方时间上不能履行合同，短时间内对抵押物的价值影响不大，对金融机构来说要考虑的问题只是放款的时间；如果是土地条件上不能满足合同约定，那就要把是否能继续履行合同调查清楚并在报告中详述。另外，还需要特别提示金融机构在贷款额度上要更加的谨慎，因抵押物价值上可能存在瑕疵。

(2) 出让金（地价款）的支付条款

在国有建设用地使用权出让合同中，对出让金的支付金额、缴付期限等会有明确的条文规定，并有未如期支付出让金的违约责任条款。

估价师在土地抵押报告中，对出让金的支付情况需做详细的描述，特别是对未能履行完合同的，一定要对可能存在支付出让金的违约金、滞纳金等，以及若超过延期付款期限的，可能产生的后果（如合同所约定的违约条款及涉及合同法的相关法律条文）作出详尽的风险提示。

(3) 出让土地开工时间等条款

在国有建设用地使用权出让合同中会有这样一条款：“第XX条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在XXXX年XX月XX日之前开工，在XXXX年XX月XX日之前竣工。”这条款就是出让方和受让方明确了建设项目的开工时间和竣工时间。

在土地出让合同中如果合同双方因特殊情况，未约定、规定动工开发日期，或者约定、规定不明确的，政府有关部门认定动工开发日期一般以实际交付土地之日起一年。实际交付土地日期以交地确认书确定的时间为准。

在我国，建设项目必须要取得建设规划许可证和建设施工许可证后才能进行施工建设。作为土地抵押报告，估价师应在报告中提示金融机构：该建设项目是否已经取得两证，或者受让人是否已经向规划、建设等政府部门提交了该建设项目的相关申请资料。在土地抵押报告中应明确合同项下宗地建设项目在估价期日是否按照合同约定的时间开工。未开工的建设项目，估价师要把了解的情况告知金融机构，除阐释清楚是何原因导致未能开工外，还应在报告中提示金融机构要进一步去了解何时才能开工。

二、关注政府储备土地的使用权

根据《土地储备管理办法》中规定，土地储备是指市、县人民政府国土资源管理部门为实现调控土地市场、促进土地资源合理利用目标，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。

在政府储备土地抵押的风险提示中，首先是储备土地是否有土地使用证，产权是否清晰。其次要提示其用地指标和条件是否为规划部门批准，然后政府储备土地抵押程序参照划拨土地使用权抵押程序执行，即需经具有审批权限的土地

行政管理部门依法办理抵押登记手续。最后也是最关键的提示，政府储备土地设定抵押权时，其价值按照市场评估价值扣除应当上缴政府的土地出让收益确定。

三、关注城镇划拨土地的使用权

我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中规定，划拨土地上应该有建筑物，才符合划拨土地的土地使用权可以抵押的条件。可见，虽然划拨土地的土地使用权可以抵押，但划拨土地使用权在无地上建筑物、附着物的情况下，不能设定抵押。

很明显划拨土地使用权根据条例不能单独作为抵押物设定抵押，必须和土地上的建筑物一起抵押。因此，做划拨土地的土地抵押报告时，在报告中对划拨土地使用权的这个特性要明确告知，就是抵押物为土地和建筑物，处置的时候也要房和地一起，不能分割。

在《城市房地产管理法》中规定：抵押人在以划拨方式取得的国有土地使用权上设定抵押的，须经有关人民政府审核批准，未经批准，不得抵押。

但此项操作在登记实践中增加了抵押人申请登记审批的负担，难以操作。因此，国土资源部在“关于划拨国有土地使用权抵押登记有关问题的通知”中规定：以国有划拨土地使用权为标的物设定抵押，土地行政管理部门依法办理抵押登记手续，即视同已经具有审批权限的土地行政管理部门批准，不必再另行办理土地使用权抵押的审批手续。

在抵押报告中，估价师要在报告中加以提示：划拨土地使用权需经具有审批权限的土地行政管理部门依法办理抵押登记手续，并且还要披露地上建筑物的抵押情况。

根据《担保法》中规定，拍卖划拨的国有土地使用权所得的价款，在依法缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人有优先受偿权。《城市房地产管理法》中规定：设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

评估划拨土地使用权的抵押价值，应该评估出该宗土地设定为出让土地使用权情况下的市

场价值，以及应缴纳的政府土地收益，包括土地使用权出让金及市政基础设施费用。因此对于划拨土地使用权的风险提示中除了要披露其特性和在抵押过程中应当注意的事项，还必须明确告知报告使用者，其价值是否为已经扣除了政府土地收益，以避免金融机构放贷的金额与之不相匹配。

四、关注集体建设用地的使用权

根据《物权法》中规定：乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押。以乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的建设用地使用权一并抵押。乡镇、村企业不能仅以集体所有的建设用地使用权抵押，但可以将乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押，以厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的建设用地使用权一并抵押。

从上述法律规定中可以看出，集体建设用地使用权是可以抵押的，但集体土地上必须有建筑物，在以集体土地抵押的同时必须把建筑物一起抵押。这就要求在土地抵押报告中对建筑物如何抵押的作出详细描述，对可能存在的风险也相应的作出提示。此外，这项提示主要是针对如果发生贷款坏账，需要处置此抵押物时，会发生在现行法律上(如在过户等环节)的一些制约和限制，这些必须在土地抵押报告中作出必要的风险提示。报告使用者可以根据所给提示对是否适合抵押作出客观合理的判断。

综上所述，金融机构等在办理以土地使用权抵押担保方式的贷款过程中，应留意国家相关政策变化，制定切实可行的管理方案，防范金融风险。应优先选择经济发展前景好、土地市场活跃的地区，并且选择升值潜力大或预期收益高的地块作抵押。

本文列举了几种类型的土地作为抵押物的风险提示的关注点，笔者是从估价师的专业角度来披露拟抵押物的贷款风险，金融机构等报告使用者可以针对这些风险作出是否贷款、贷款成数及贷款期限等的客观合理判断。在实践中还会有更多的风险存在，这里笔者仅以个人认为的比较重要的关注点进行了罗列说明，意在提启同行在做土地使用权抵押评估报告时，进一步关注土地抵押的风险，使我们的评估报告真正为使用者起到保驾护航的作用。

公告公示

2016年1-3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（2016.1-2016.3）

序号	姓名	性别	资格证书号	从业机构
1	徐杰	男	2012310012	上海立信中诚房地产土地估价有限公司
2	王晓珏	女	2011310044	上海财瑞房地产土地估价有限公司
3	陈光耀	男	2008310005	上海城市房地产估价有限公司
4	黄萧樑	男	2012310023	上海城市房地产估价有限公司
5	徐妍菲	女	2012310045	上海城市房地产估价有限公司
6	杨崇	男	2012310001	上海城市房地产估价有限公司
7	邵明浩	男	2012310058	上海城市房地产估价有限公司
8	乐翼	女	2012310008	上海城市房地产估价有限公司
9	吴静	女	2012310009	上海城市房地产估价有限公司
10	顾蔚峰	男	2012310018	上海城市房地产估价有限公司
11	赵奕萍	女	2011310031	上海上资土地估价有限公司
12	蒋炎冰	女	2012310034	上海百盛土地估价有限责任公司
13	汪永敏	男	2012310004	上海百盛土地估价有限责任公司
14	杨歌	男	2012310036	上海沪港房地产估价有限公司

执业土地估价师跨省转移登记汇总表（2016.1-2016.3）

序号	姓名	资格证书号	执业登记号	转出机构	转入机构
1	曹凤琴	2007340002	2009340005	上海富申国有资产评估有限公司	安徽华兴房地产土地评估有限责任公司
2	高原	96190167	2008440030	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	上海安大华永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（2016.1-2016.3）

序号	姓名	资格证书号	执业登记号	转出机构	转入机构
1	卢培基	96090013	2003310058	上海涌力土地房地产估价有限公司	上海上睿房地产估价有限公司
2	范莉红	98090045	2003310055	上海百盛土地估价有限责任公司	上海上睿房地产估价有限公司
3	陈峰	2010310045	2013310004	上海万隆房地产土地估价有限公司	上海友达土地房地产评估有限公司