

# 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

2017 年 第 3 期

(总第 018 期)

季 刊

内部交流 免费赠阅

2017 年 9 月 30 日出版

### 要闻报道

- 国土资源部发文要求全国土地估价机构 9 月底前完成备案.....3
- 国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知.....3
- 国土资源部全面启动利用集体建设用地建设租赁住房试点.....5
- 国土资源部严控城市新增建设用地规模.....6
- 全国土地利用管理工作会议在苏州召开.....6

### 协会动态

- 上海市土地估价师协会召开第二届第一次会员代表大会.....8
- 上海市土地估价师协会第一届理事会工作报告.....9
- 上海市土地估价师协会第二届第一次理事会会议纪要 .....15
- 土地估价机构备案工作培训会在长春召开 .....16

封 面：徐家汇天主教堂

封 底：浦东嘉里中心

# 上海土地估价工作通讯

---

## 规章制度

关于印发《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……………17

关于延长《上海市建筑面积计算规划管理暂行规定》等2件行政规范性文件有效期的通知……………20

国土资源部发布《土地利用总体规划管理办法》……………20

## 公告公示

2017年7-9月估价师执业登记、转移登记等公告……………25

### 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: 上海出版印刷有限公司

## 要 闻 报 道

### 国土资源部发文要求全国土地估价机构 9 月底前完成备案

来源：中国国土资源报

9月6日，国土资源部印发《关于开展土地估价机构备案工作的通知》，要求9月30日前，从事土地估价业务且符合《资产评估法》第五条、第十五条等规定的机构，登录“土地估价行业备案系统”（<http://tdgj.mlr.gov.cn>）如实填报信息，向工商登记所在地的省级国土资源主管部门进行备案，以优化土地估价行业管理和服务。

《通知》明确了统一的备案平台、向谁备案及备案的要求和程序。各机构应向机构工商登记所在地的省级国土资源部门备案，但无须去窗口递交材料，只须登录“土地估价行业备案系统”上传相关材料。

《通知》要求，各省级国土资源主管部门应在收到土地估价机构备案信息后15个工作日内核验。备案材料完备且符合要求的，省级国土部门即完成备案；对备案信息不全或不符合《资产评估法》相关规定的，一次性告知须补正的全部内容，如果超过30天未补正，则视同未备案，条件符合后，可重新办理备案。估价机构备案完成后，其机构名称、备案编号、法定代表人或执行事务合伙人、执业评估师等信息，由省级国土

资源主管部门以编号公函形式通过备案系统，向社会公示。

《通知》明确了监督管理责任。对未完成备案开展土地估价业务的评估机构，省级国土资源主管部门应依照《资产评估法》第四十七条等规定进行处理，拒不改正的，责令停业，可以并处一万元以上五万元以下罚款。

此外，还明确了系统密钥的作用，即识别机构身份，调用相关信息。

部土地利用管理司地价处处长伍育鹏表示，开展土地估价机构备案工作既是《资产评估法》的法定要求，也是国土资源行政主管部门提升监管与服务能力的重要抓手。做好备案工作，有助于土地估价机构完善组织结构，提升管理水平，依法开展业务，从而推动全行业健康有序发展；这既契合大力调整产业结构、促进扩大就业、推动服务业加快发展的政府工作目标，也是推进形成反映市场供求和资源稀缺程度、体现生态价值和代际补偿的土地资源有偿使用制度、建立城乡统一土地市场、完善土地等级价体系等重点工作的现实需要。

### 国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知

国土资规〔2017〕6号

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，解放军土地管理局，中国土地估价师与土地登记代理人协会：

为贯彻落实《中华人民共和国资产评估法》（以下简称“《资产评估法》”）要求，加强土地估价行业监督管理，促进土地估价行业健康发

## 上海土地估价工作通讯

展，现就土地估价机构备案有关事项通知如下：

### 一、备案信息填报

2017年9月30日前，从事土地估价业务且符合资产评估法第五条、第十五条等规定的评估机构，应登录“土地估价行业备案系统”（以下简称“备案系统”，网址：<http://tdgj.mlr.gov.cn>），向工商登记所在地的省级国土资源主管部门进行土地估价机构备案，如实填报有关信息，按要求上传营业执照、经工商行政管理机关登记的合伙协议或公司章程、机构法定代表人或者执行事务合伙人的任职文件及相关证明、机构合伙人或者股东相关证明、在本机构执业的评估师资质及相关证明等材料电子扫描件。

### 二、备案信息核验

各省级国土资源主管部门应在收到土地估价机构备案信息后15个工作日内核验。对备案信息不全或不符合《资产评估法》相关规定的，省级国土资源主管部门应一次性告知需补正的全部内容。土地估价机构应在收到核验意见后按要求提交补正备案信息，超过30天仍未按要求补正的，视同未备案。对备案信息完备且符合相关规定的机构，省级国土资源主管部门完成备案。

### 三、备案信息公示和变更

土地估价机构备案完成后，其机构名称、备案编号、法定代表人或执行事务合伙人、执业评估师等信息，由省级国土资源主管部门以编号公函形式通过备案系统向社会公示。

土地估价机构的名称、法定代表人或执行事务合伙人、股东或合伙人、组织形式、执业评估师等重大事项发生变更的，应当自变更之日起15个工作日内登录备案系统向省级国土资源主管部门提交变更信息。省级国土资源主管部门应自收到变更信息后15个工作日内完成变更信息的核验。土地估价机构注销工商登记或被工商行政管理机关吊销营业执照的，省级国土资源主管部门应及时注销其土地估价机构备案信息并向社会公示。

### 四、系统密钥管理

新设立的土地估价机构，可直接登录备案系统，机构备案完成后，由国土资源部统一制作、省级国土资源主管部门统一配发机构管理密钥，该密钥用于识别机构身份，并可用于土地估价报告备案。

2016年12月1日前设立且符合《资产评估法》规定的存量土地估价机构，凭已取得的“土地估价报告备案系统”密钥登录备案系统，系统将自动调用该机构信息供备案时核实完善。

已备案机构变更信息时，需凭机构管理密钥登录备案系统。

### 五、监督管理

对未完成土地估价机构备案开展土地估价业务的评估机构，由省级国土资源主管部门依照《资产评估法》第四十七条等规定进行处理。

本文件自下发之日起执行，有效期五年。

2017年9月6日

## 国土资源部全面启动利用集体建设用地建设租赁住房试点

来源：中国国土资源报

9月26日，国土资源部在湖北省武汉市召开利用集体建设用地建设租赁住房试点工作启动会，就试点工作作出全面部署。会议明确，试点的总体要求是牢牢把握“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，以构建租购并举的住房体系为方向，着力构建城乡统一的建设用地市场，推进集体土地不动产登记，完善利用集体建设用地建设租赁住房规则，健全服务和监管体系，提高存量土地节约集约利用水平，为全面建成小康社会提供用地保障，促进建立房地产平稳健康发展长效机制。

会议提出，要坚持目标导向推进试点工作——以项目管理为抓手，以完善规则为主线，以可复制、可推广为标准，以支撑城乡建设为导向，增加住宅用地供应，引导住宅用地市场趋于均衡；优化农村建设用地管理环节，完善用地规则，盘活低效用地，促进节约集约用地；坚持人民立场，始终把实现好、维护好、发展好人民群众的合法权益作为出发点和落脚点。要坚持问题导向创新工作方法——由镇村集体经济组织为主体实施，办理审批程序应兼顾产业用地用途和居住功能，在城镇村和独立工矿规划建设用地范围内开发建设；试点城市要建立党委政府直接领导的协调决策机构，认真编制试点实施方案，做好市场调查等基础工作，制定试行工作规则。

“试点城市既要落实好‘规定动作’，也要发挥首创精神，创造‘自选动作’。”国土资源部党组成员、副部长王广华在会上表示，试点城市应围绕“两完善、两探索”勇于创新。一要优化用地管理流程，对宗地供应计划、签订用地合同、批复用地许可、不动产登记及项目开工、改扩建等环节实行全流程管理，将项目用地纳入供后监管。二

要保障集体建设用地有效供应，统筹运用乡村规划编制、农村土地整治等措施，盘活空闲农村宅基地和乡镇企业用地，实现土地利用“腾笼换鸟”。三要保障项目配套基础设施和公共设施用地。四要完善合同履行监管机制，明确行政监管要求、权利义务关系和违约责任。五要推进建设用地使用权登记、房屋所有权登记。六要加强部门协调，统筹好政府、农民集体、企业和个人利益，平衡好项目收益与征地成本关系。

会议强调，要坚持责任导向，严格把握政策尺度，坚守底线防控风险。要理清中央与地方责任关系，明确城市政府主体责任；理清政府与市场关系，形成健康可持续发展模式；理清长期与短期的关系，符合群众长远利益和远期规划。要严格按照规划确定范围建设，防控借机违法用地；严格遵守集体土地管理法律规定，防止过度房地产化；严格遵守租赁相关法律规定，防止以租代售。

对于社会各界关注的集体租赁住房和小产权房关系问题，王广华明确表示，两者有本质区别。集体租赁住房用地符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划，经依法批准建设，依法实施不动产登记。“小产权房”既涉及违法用地，又涉及违法建设和销售，产权不受法律保护。

会上，北京、上海两市介绍了前期试点工作经验，国土资源部土地利用司、有关事业单位负责人，住房和城乡建设部房地产市场监管司负责人，沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都11个试点城市所属省级国土资源部门负责人、市级国土资源部门负责人参加会议。

### 国土资源部严控城市新增建设用地规模

来源：中国国土资源报

2017年，在报国务院批准用地的106个城市中，11个城市利用存量土地进行开发建设，未申报新增建设用地；95个申报用地的城市中，国土资源部对16个城市新增建设用地规模进行了核减，共核减新增建设用地4541.9公顷，占16个城市申报新增用地总规模的46.52%

记者日前从国土资源部耕地保护司获悉，截至9月8日，国土资源部已全面完成2017年报国务院批准的城市建设用地审查报批工作。

据悉，2017年，在报国务院批准用地的106个城市中，11个城市利用存量土地进行开发建设，未申报新增建设用地；95个申报用地的城市中，国土资源部对16个城市新增建设用地规模进行了核减，共核减新增建设用地4541.9公顷，占16个城市申报新增用地总规模的46.52%。数据彰显出国土资源部强化规划刚性约束、严控城市新增建设用地规模不手软的强硬态势。

据国土资源部有关负责人介绍，为落实最严格的耕地保护和节约用地制度，进一步提高土地利用效率、推进新型城镇化建设，今年以来，国土资源部改革了报国务院批准城市用地的审查报批管理办法：

一是实行规划计划“双管控”。加强土地利用总体规划刚性约束，按照《全国土地利用总体

规划纲要（2006-2020年）调整方案》，对城市发展用地规模进行总量控制，在用地报批中，城市年度新增建设用地量不得突破规划期剩余年限年均用地规模，且不得突破年度用地计划。

二是实行新增用地与建设用地存量挂钩。在城市新增建设用地审查中，同步审核已批准用地的供应情况，对2013年~2015年批准用地供地率达不到50%的，相应核减申报用地规模，倒逼城市提高土地利用效率。

三是实行严格的用地会审制度，统一审查标准，把握一个尺度，不开口子，不搞特殊，督促闲置土地较多的城市盘活存量，加快闲置土地处置。

数据显示，2017年度共批准95个城市建设用地31449.8公顷，其中耕地18837.6公顷，占批准用地总面积的59.9%；核减不合理用地5197.8公顷，其中耕地2881.3公顷。批准用地中，交通运输用地占20.17%，公共管理与公共服务用地占20.32%，商服用地占17.11%，工矿仓储用地占18.48%，住宅用地占22.86%，其他用地占1.06%。

国土资源部有关负责人表示，下一步将跟踪督促各省（区、市）做好城市用地实施工作，保障城市建设合理用地需求。

### 全国土地利用管理工作会议在苏州召开

来源：中国国土资源报

8月30日~31日，全国土地利用管理工作会议在江苏省苏州市召开。会议总结了党的十八大以来土地利用管理工作取得的积极成效，深入研判土地利用管理工作面临的新形势，明确了新

时期土地利用管理工作的总体要求和主要任务。会议要求：聚焦节约集约用地和城乡统一建设用地市场建设两条业务主线，深化改革，创新土地利用管理机制，促进土地资源的高效配置和合理

利用，为经济平稳健康发展提供有力保障。国土资源部党组成员、副部长王广华出席会议并讲话。

会议明确，新时期土地利用管理工作的总体要求是，全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立新发展理念，落实节约优先战略，严格执行最严格的节约用地制度，立足“尽职尽责保护国土资源、节约集约利用国土资源、尽心尽力维护群众权益”工作定位，聚焦节约集约用地和城乡统一建设用地市场建设两条业务主线，深化改革，创新土地利用管理机制，促进土地资源的高效配置和合理利用，为经济平稳健康发展提供有力保障。

会议强调，要准确把握新形势下土地利用管理工作的新要求，坚持用新发展理念指导土地利用管理工作。坚持用创新发展理念深化土地使用制度改革，为经济社会发展注入新动力；坚持用协调发展理念优化城乡土地要素流动和配置，推动区域、城乡协调发展；坚持用绿色发展理念引领节约集约用地，促进经济平稳健康发展；坚持用开放发展理念研究制定土地支持政策，更好服务于开放型经济发展；坚持用共享发展理念贯穿土地利用管理工作实践，增加人民群众获得感。

王广华指出，新时期土地利用管理要紧紧围绕两条业务主线谋划和部署各项工作。一是大力实施节约集约用地。落实建设用地总量和强度管

控，加快构建节约集约用地新机制；全力落实单位 GDP 建设用地使用面积下降目标，切实提高土地利用强度；以盘活利用“批而未供土地、闲置土地、城镇低效用地”为主攻方向，推动节约集约用地向纵深发展；完善建设用地标准控制制度，促进建设项目科学合理用地；加快推进技术与模式创新与推广应用；强化节约集约用地考核评价，加大成果应用和共享；持续开展国土资源节约集约示范省和模范县（市）创建活动。

二是加快建立城乡统一建设用地市场。统筹推进国有和集体建设用地市场改革，加大制度创新和制度供给。继续深化农村集体经营性建设用地入市和宅基地使用制度改革试点，进一步完善国有土地有偿使用制度，加快推进完善土地二级市场试点工作。健全完善土地供应政策体系，推进供给侧结构性改革。完善落实产业用地政策；因城施策持续加强房地产用地市场管控；构建土地储备运行机制，增强调控市场和促进节约集约用地的能力。建立健全城乡统一建设用地市场监测监管制度，进一步营造公平、公正的市场环境。强化建设用地开发利用情况全程监管；加快土地市场诚信体系建设；完善土地等级体系。全面评定土地质量等级，完善城乡公示地价，加强地价动态监测，提升行业监督管理能力。

会上，江苏、上海、重庆、浙江、甘肃分别就节约集约用地、产业用地政策、地价管理、城镇低效用地再开发、批而未供和闲置土地处置等工作做了经验交流。

### 协会动态

#### 上海市土地估价师协会召开第二届第一次会员代表大会

上海市土地估价师协会第二届第一次会员代表大会于2017年9月22日下午在青松城大酒店举行。会议应到会员代表120人，实到会员代表112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。

中国土地估价师与土地登记代理人协会常务副秘书长胡江、市社会团体管理局居文薇老师、市规划和国土资源局土地利用处杨晓玲副处长到会祝贺并作重要讲话。市房地产估价师协会、市地质学会、市测绘地理信息产业协会、市土地学会的领导，市规划和国土资源局机关相关处室负责人应邀出席了会议。会议收到了来自全国22个省（区）市兄弟协会的贺信。

会议由轮值会长胡亮主持。

副秘书长金吉甫作了《上海市土地估价师协会换届筹备工作报告》；常务副会长兼秘书长费思敏作了《上海市土地估价师协会第一届理事会工作报告》；副秘书长朱雯作了《上海市土地估价师协会第一届理事会财务报告》；监事长贾明宝作了《上海市土地估价师协会第一届监事会工作报告》。

会议以举手表决的方式一致审议通过了《上海市土地估价师协会第一届理事会工作报告》、《上海市土地估价师协会第一届理事会财务报告》、《上海市土地估价师协会第一届监事会工作报告》。

会议以无记名投票的方式选举产生了第二届理事会理事、监事会监事；监事会以无记名投票的方式选举产生了监事长。

第二届第一次理事会以无记名投票的方式选举产生了常务理事、副会长、轮值会长。

中国土地估价师与土地登记代理人协会副秘书长胡江对会议圆满成功表示祝贺，并期待协会在新一届理事会集体领导下取得新的成绩。

市社会团体管理局居文薇老师肯定了协会第一届理事会的工作。并指出现在正是社会团体转型的关键时刻，面临着难得的发展机遇，希望新一届理事会成员能继承上一届理事会的优良传统，进一步学习社会组织有关的政策法规，健全法人治理结构，发挥好社会组织的桥梁纽带作用。

市规划和国土资源局土地利用处杨晓玲副处长对大会顺利召开和新一届理事会的产生表示热烈祝贺。就促进本市土地估价行业发展，使其更好助力规土事业对协会提了三点要求：一是要把握大局、锐意进取，开创土地估价业务新局面。二是要进一步加强机构管理，提升土地估价行业总体素质。三是要抓好诚信体系建设、加强监管预警，为把上海土地估价行业建设为市场经济中具有公信力、影响力、专业实力的服务行业而努力。

会议完成了规定的议程，取得了圆满成功。

## 上海市土地估价师协会第一届理事会工作报告

### 一、第一届理事会工作回顾

2013年3月12日，上海市土地估价师协会第一届会员大会隆重召开，标志着上海市土地估价行业迎来了崭新的时代。光阴如箭，转眼间协会成立已四年有余，这些年来，在中国土地估价师与土地登记代理人协会和上海市规划和国土资源管理局的领导关怀下，在上海市社会团体管理局的悉心指导下，在第一届理事会的集体领导决策下，紧紧依靠广大会员，创新发展。重视自身建设，提升协会品质；完善规章制度，加强行业自律；注重队伍建设，提高行业能级；服务全体会员，增强行业凝聚力。协会各项工作稳步推进，取得了丰硕的成果。

（一）优化顶层设计，建立规范高效的管理机制

#### 1、健全组织机制

建立健全组织机制是行业协会开展工作的重要基础。协会成立后，经一届一次常务理事会专项讨论，按协会工作特点，及时建立了行业发展、组织、教育培训、财务四个专门委员会，并分别由1名主任，2名副主任，若干委员组成。各专门委员会在任期内，按照各自工作职能，分别通过不同形式，组织开展各项活动，及时完成相关任务。协会秘书处作为协会办事机构，下设办公室、财务部、会员部、信息技术部四个具体办事部门。每周召开工作例会，确保日常工作有序开展，各项任务扎实推进。

#### 2、成立监督机构

监事会的设立是监督协会合法经营，保障会员合法权益的重要途径，也是现代协会建设的重要表现形式。根据上海市社会团体管理局的要求，2016年1月，经第一届第四次会员代表大会全体会员投票，选举产生了协会第一届监事会

成员，并表决通过了《监事会管理制度》。监事会成立后，对协会的运作等进行了全方位监督，并按《章程》规定向会员代表大会作监事会工作报告。监事会成员列席参加常务理事会和理事会，对常务理事会和理事会公开、公正、公平的决策起到了良好制约作用，是协会坚持民主办会的一项重要举措。

#### 3、加强制度建设

完善的规章制度是加强协会功能建设，提升行业地位的重要保证。协会自成立以来，认真学习和借鉴兄弟行业协会的相关规章制度，结合本市行业实际，在理事会的审议下，制定了集学习、人事、财务、印章、档案、外事、会议、党建等为一体的内部管理制度；在专家委员会和行业发展专门委员会的带领下，制定了注册管理办法、报告评审规则、技术仲裁规则、资信评级办法、执业行为准则、行业自律公约等一系列完整的业务规章和自律性制度，为协会有序开展各项工作提供了制度保障。

#### 4、拓展信息平台建设

互联网时代的对外沟通，离不开信息交流平台。早在协会成立大会上，市规土局岑福康副局长和市社团局徐乃平副局长一起，为我会举行了网站开通仪式。协会网站开通后，及时有效地向社会展示了最新行业动态、通知公告、探索交流、政策法规等信息，还为评估机构提供了免费的招聘平台。截止2017年8月，网站累计浏览量达18万余人次。2015年，协会创建了微信公众号，同步网站推送协会各类信息，目前已有300多人进行关注。

2013年4月，协会一届一次常务理事会讨论通过了关于出版《上海土地估价工作通讯》的提案，并成立编委会。4年多来，在编委会的带

领下，协会已出版《工作通讯》17期，成为土地估价师学习政策、掌握信息、交流经验、提高技能的重要园地。

### 5、强化自律管理

为规范土地评估机构和从业人员的执业行为，维护行业有序发展和公平竞争的秩序，提升行业形象和公信力，2014年协会组织专家专题研究制定了《上海市土地估价执业行为准则（试行）》，并提交一届四次常务理事会议审议通过。2016年，在《准则》的基础上又出台了《上海市土地估价行业公约》，提交一届四次会员代表大会表决通过后，与《准则》、土地评估机构诚信档案一起配套使用。通过制度约束，自律倡议和典型示范等举措，在本行业内积极营造了“守信受益，失信惩戒，一处失信，处处受制”的良好氛围。

### 6、开展党建活动

协会成立之初，经市规土局直属机关党委批准，成立了党的工作小组。多年来，党的工作小组能积极参与上级党组织安排的学习、调研、调查等活动，经常安排秘书处同志学习党的方针政策和优良传统，适时组织参观如“七一”党建邮票展，革命先烈纪念馆、“逐梦新时代上海2012-2017”大型主题展览等活动；集体观看《我是医生》、《建军大业》等爱国主义教育影片。让年轻同志了解中国的发展来之不易，自觉增强“四个意识”。2017年3月，协会按照与行政机关脱钩方案中关于党建工作属地化管理的要求，已经与长宁区新泾镇社区党建服务中心取得联系，落实了对接工作。

### 7、完成试点脱钩

推进行业协会商会与行政机关脱钩，是党中央和国务院作出的重大决策部署，对加快转变政府职能、激发行业协会商会活力、实现行业协会商会规范发展意义重大。2015年6月，我会被市规土局列为上海市第一批与行政机关脱钩试

点单位后，积极配合市规土局做好各实施阶段的相关工作，在市规土局的领导下制定了《脱钩实施方案》，并按照“五分离、五规范”的要求逐一对照落实。通过双方共同努力，2016年12月底按时完成了脱钩任务。

### 8、参与社团评级

为进一步加强社会组织能力建设，提高社会组织公信力和透明度，建立社会组织信用体系，促进社会组织健康有序发展，2015年6月1日，上海市社团管理局启动2015年度社会组织规范化建设评估工作。协会在自查基本符合条件后，迅速成立迎评工作小组，并结合实际情况制定迎评工作计划和实施方案。秘书处组织全体同志对各项评估指标逐一进行打分，对照评审要求补不足、抓落实、求完善。经过近一年的不懈努力，2016年5月11日，市民政局社会组织评估委员会组织专家到我会实地评审，我会被评为“AAAA级社会组织”。这也是市社团管理机关对我会工作的充分肯定。

（二）严格质量监管，提升评估机构综合竞争能力

#### 1、成立专家委员会

2013年9月6日，上海市土地估价师协会土地估价专家委员会全体会议暨颁证仪式在市规土局举行，市局岑福康副局长出席会议提工作要求，并为54位专家颁发了聘书。专家委员会成立至今，共召开主任会议8次。制定了《上海市土地估价师协会土地估价专家委员会工作职责》、《上海市土地估价师协会专家库管理规定》、《上海市土地估价师协会专家委员会技术仲裁规则》、《上海市土地估价师协会土地估价报告评审规则》等文件。

4年多来，先后组织专家80余人次开展土地估价报告评审、集体土地动拆迁补偿报告评审、补地价报告评审等培训，通过培训发现每个专家的擅长领域，并针对性安排其分别参与到各

类报告的评审、鉴定、技术审裁和课题研究、教育培训等工作中。专家委员会对促进本市土地估价师队伍整体素质提高，起到了核心引领作用。

### 2、落实估价报告全面电子化备案

按照国土资源部 2012 年 35 号文的要求，自 2012 年 7 月 1 日起，土地估价中介机构完成的土地估价报告一律实行电子化备案。协会成立后，先后 3 次组织评估机构进行电子化备案操作培训，并通过备案系统对评估机构报告备案的时效及质量进行实时跟踪。截止 2017 年 8 月，全市土地评估机构共完成备案的土地估价报告 4800 多份，累计评估金额 3.28 亿万元，评估面积 2.03 万公顷，其中住宅用地 7868 公顷，占比 38.67%；工业仓储用地 6057 公顷，占比 29.8%；商服用地 3831 公顷，占比 18.83%；其他用地 2585 公顷，占比 12.7%。

### 3、定期报告抽查

根据国土资源部和市规土局关于加强土地估价报告质量的要求，协会每年开展 2 次土地估价报告抽查工作，确保在上海的土地估价机构每年至少抽取 1 份土地评估报告。截止 2017 年 7 月，在专家委员会的组织下，共抽查土地评估报告 126 份，76 人次专家参加评审。其中二等报告 6 份，占比 4.7%；三等报告 51 份，占比 40.5%；四等报告 66 份，占比 52.4%；五等（不及格）报告 3 份，占比 2.4%。对评为优秀报告的机构予以表扬，不及格报告的机构负责人、估价师由专家委员会警示约谈、辅导，协会督促责令整改。

### 4、完成报告技术审裁和鉴定

协会成立以来共受理报告技术审裁和报告鉴定项目 10 项（含 13 个报告），45 人次专家参与审裁和鉴定。其中，土地估价报告技术审裁申请 2 项，经专家现场实地勘察，并对报告进行评审合议后认为估价结果基本合理，维持原估价结果；受理集体土地征收房屋补偿评估报告鉴定 8 项，经专家现场勘查合议，完成鉴定并认为估

价结果基本合理维持原估价结果的 2 项，要求重新出具分户报告的 2 项，建议修改完善评估报告的 1 项，由申请人提出终止或撤销鉴定申请的 3 项。近两年由于房屋征收问题导致申请鉴定的情况逐年增加，除上述实际已申请鉴定的项目外，更多的是电话、上门咨询及投诉，协会的同志坚持做到认真接待，耐心解释，及时处理各类问题。

### 5、监管征收评估

根据市规土局的要求，协会对全市范围内的集体土地征地房屋补偿评估进行全方位动态监管。土地估价机构每季度按要求上报集体土地征地房屋补偿评估项目，由协会对评估量进行统计汇总。除对数量进行监管外，协会还不定期开展集体土地征收补偿评估报告抽查工作，对评估质量进行监管。截止 2017 年 8 月，协会已抽取集体土地征收补偿评估报告 40 余份，协会根据报告抽查中发现的问题，向市局相关部门进行了专题汇报。

### 6、开展资信评级

每年 12 月，协会都会开展资信等级评定，对机构基础建设、业绩情况、报告质量、理论研究、社会贡献等进行综合评定。据统计，我市每年由中估协评定的 A 级资信机构占比 28%左右，由我会评定的 B 级资信机构占比 39%左右，有 33% 的机构因为业绩及其他问题不能申请参加评定工作。目前，资信等级已成为多数区县招投标项目的重要考量之一，促使参加评定申请并获取资信等级机构的比例在逐年递增。资信等级评定工作的开展，对土地评估机构自我要求的加强与行业整体执业水平的提升，起到了积极的推动作用。

（三）注重人才培养，为行业发展壮大提供生力军

#### 1、承办估价师考试

土地估价师考试是为行业选拔与提供专业人才的重要渠道。2013-2014 年协会圆满完成 2

次全国土地估价师资格考试上海考区的报名及考务组织工作，共有 1162 名考生报名参加，审核通过 940 名，通过考试取得资格证书的考生 181 名，通过率达 19.25%。由于上海考区考务工作计划严密，应急预案充分，保密制度完善，组织工作到位，服务保障细致，2014 年上海考区在 31 个省（区）市参加的全国土地估价师资格考试考前工作电话会议上作了经验介绍，并以考区组织工作评价第一名的成绩，被中估协发文全国通报表彰。

### 2、开展估价师实践考核

2014 年中估协印发《土地估价师实践考核与执业登记办法（修订）》和《土地估价师专业实践和专业考核实施细则（试行）》2 个文件，明确从 2015 年起，实践专业考核由实践考核委员会委托，在省级行业协会设立的实践考核点组织相关工作，具体工作包括受理专业考核申请、制定工作方案、聘请考官、组织初评及面谈考评、汇总考核结果等。接到通知后，协会迅速成立了上海考核点工作小组，组建了由 14 位专家组成的实践考核考官库。2015-2016 年，协会共组织完成 4 次实践专业考核工作，对 83 名考生进行了初评及面谈考评。经考评，共有 79 人通过考核，考核通过率达 95.1%。

### 3、组织继续教育和各类培训

估价师是估价实务操作的具体执行者，肩负着推动行业发展、促进行业进步的重要职责。估价师素质高低、能力强弱、作风好坏，关系到估价队伍整体形象。因此，加强教育培训，对于提高估价队伍素质能力具有十分重要的意义。协会每年按照中估协的继续教育计划开展培训。截止 2017 年 8 月，共组织继续教育培训 7 场，培训 2400 余人次。培训涉及政策法规解读、估价实务操作、报告质量分析、执业道德教育、房地产业行情、业务拓展思路、国外先进经验等，内容实用新颖，丰富多样，吸引不少外地估价师远道

而来。

协会还结合最新出台的政策开展形式多样的专项技术培训。如 2013 年组织《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》和《基准地价成果更新》培训，2014 年组织“三价格一指数”体系和本市地价动态监测培训，2016 年组织《资产评估法》学习讲座等各种专业培训 7 场，累计培训近千人次。

### 4、开展课题研究

协会十分重视课题理论研究，2013-2017 年由协会牵头立项的课题有 7 个。其中在市规土局立项课题有 4 个，分别是《国有农用地收回价格评估》、《上海土地估价数据标准研究》、《上海土地估价数据标准编制》、《上海存量建设用地中的“棕地”评估》。4 个课题均按时通过验收。其中《上海土地估价数据标准研究》课题获得 2015 年上海市规划国土资源创新三等奖；在中估协立项的课题有 3 个。其中《全国土地估价数据标准编制研究》、《房地产土地利用最佳值及土地估价业务拓展研究》2 个课题按时通过验收；《城市更新地价评估关键问题研究》课题已提出结题申请，正在等待验收中。此外，协会大力支持估价机构开展课题研究，或给予技术支持，或帮助协调数据收集调研等。

（四）强化服务意识，为会员提供优质精细服务

#### 1、持续发展会员

2013 年协会成立时，仅有执业土地估价师 322 人，土地评估机构 31 家。截止 2017 年 8 月，执业土地估价师已达 501 人，增长率达 55.6%；土地评估机构 36 家，增长率达 16.12%。根据数据库统计，上海的执业土地估价师以 30-40 岁的青年土地估价师为主，占比达到 55.2%，本科及以上学历占估价师总人数 71.65%，执业土地估价师数量稳步增长，质量不断提高。

《资产评估法》出台之前，协会每年 6 月开

展机构注册、年检工作,对机构资质注册、变更、注销等进行实时管理;每月受理土地估价师资质变更登记,实时更新信息库,4年来共受理土地估价师初始登记226人,转移登记138人,注销登记39人。

### 2、组织专项活动

协会组织会员单位积极参加有关专项活动。如2014年,为庆祝中估协成立二十周年,引导各机构积极参加中估协组织开展的以“五个一”为主线的系列庆典活动。同时,我会积极开展了专题学术研讨、社会公益和书法摄影活动。专题学术研讨收到21篇学术论文,内容涉及专业技术理论研究、行业发展探讨、专业实践体会、业务拓展思路,经过专家评议审定,评出一等奖1篇,二等奖2篇,优秀奖3篇。协会倡导“结对帮困献爱心”社会公益活动,据统计半年内各机构向社会困难群体捐款金额达到10.5万元。2017年5月,为加强互动交流,共同推进行业文化建设,协会与上海市房地产估价师协会联合举办2017年羽毛球联谊赛,共计29家评估机构120余名从业人员参与了角逐,体现了估价行业团结拼搏,奋发向上的精神面貌。

### 3、开展交流合作

协会积极开展同业间合作交流,成立以来先后接待了英国皇家特许测量师学会(RICS)、广西土地估价师协会、江西省土地估价师协会、吉林省土地估价师协会、深圳不动产估价协会、上海市房地产估价师协会等同行来我会进行座谈交流。同时,协会还积极参加京津沪渝四直辖市房地产、土地估价联谊会的相关活动。

2014年,协会与上海市房地产估价师协会一起,同美国估价学会合作举办了美国MAI收益法的技术思路及案例、成本法及折旧评估的技术思路及案例讲座,反响良好。

### 4、维护会员权益

协会成立以来一直将维护会员合法权益放

在首位,在行业发展专门委员会和专家委员会的带领下,投入大量人力和精力,支持和维护评估的独立性和公正性。如协会多次为同名称的两个公司实体(即拥有相同字号的联合主体)招投标时提供及时、客观、有效的证明,维护评估机构的利益;协会还经常协助土地评估机构参加各类诉讼,并为其提供事实依据。估价机构在实务操作中遇到困难时,协会及时出面,组织专家进行一对一指导,并及时向行政主管部门反映政策执行中遇到的具体问题,实时跟进。

(五)配合管理部门,为政府与机构搭建沟通平台

#### 1、认真完成政府委托事项

协会认真完成各级行政主管部门的委托任务。2014年起,协会与市地调院签订技术服务合同,为市局出让地块土地估价报告提供审核意见,截止2017年8月,协会已完成103地块估价报告的审核服务,共有144人次专家参与报告审核。

2015年中国铁路总公司对其在沪的铁路资产进行估值,委托评估机构进行资产评估。市规土局就此召开专题会议,部署相关工作。会议明确区规土局可委托协会对涉及本区的铁路资产评估报告出具评审意见。会后,协会收到来自普陀、金山、闸北、松江四个区规土局的委托,及时组织专家对涉及4个区149宗土地的铁路资产处置报告进行免费审核,并以文件形式出具审核意见及时反馈给各区规土局,便于他们开展后续统计工作,此项工作得到了市规土局和区局的肯定与表扬。

#### 2、配合上级部门完成相关工作

协会作为估价机构与上级协会、政府之间的桥梁纽带,认真协助落实上级单位布置的任务。一是配合中估协完成年度各项工作计划。如协助开展年度注册、年检、会费缴纳、A级资信评定和中估协专家、资深会员推荐等工作;积极配合

完成了《土地估价行业情况调查》、《耕地流转租金、承包转包调研》等调查工作；及时上报《土地估价行业发展纲要》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》、《资产评估法》、土地估价机构备案等事项的意见征求和反馈工作。二是协助市规土局、市社团局完成专项工作。如协助市规土局完成地价动态监测分析，存量补地价、租赁转出让、带方案出让等地价评估技术问题的口径统一，参与征收集体土地房屋补偿暂行规定配套文件修改，向市土地交易中心组织推荐招拍挂专家等；认真完成市社团局布置的社会组织年检、行业活动信息上报、诚信规范化创建、社团互动交流等工作。协会成立至今，已有 12 篇信息在《上海社会组织》网站“社会组织动态”栏刊登。

### 3、参与政策、标准的研究、制定

协会成立以来参与制定和修订的标准规定有《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理暂行规定》、《上海市征收集体土地房屋补偿评估技术规范》、《上海市 2013 年基准地价》、《上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定》相关配套文件，工业用地容积率修正系数、地下停车库修正系数等。协会在《资产评估法》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》征求意见时，组织专家研讨并积极提出意见建议。

### 4、接受各类咨询

协会成立以来，经常会接到来自区规土局和社会群体关于鉴定申请、征地财物补偿标准执行问题、相关评估实务中涉及到的各类规程规范的咨询电话，如奉贤、长宁等区规土局关于征地房屋补偿评估机构资质及收费问题来函咨询，协会都在第一时间回函解答，为区规土局开展相关业务提供了支持与帮助。

各位会员代表：

协会从初创到走上正轨，各项工作得到主管  
~14~

单位、兄弟协会、广大会员的认可，中间历程甚是艰辛。据不完全统计，协会成立四年多来召开会员代表大会 5 次，常务理事会 10 次，理事会 8 次，专门工作委员会会议 18 次，秘书处专项工作会议 87 次。我们深深感到，协会今天取得的成绩，都是在落实一件件、一桩桩、一项项具体工作的实践中摸索出来的，是集体智慧和汗水的结晶。虽然取得了一定成绩，但还有许多值得改进的地方。如加强报告抽查力度，进一步提高本市土地估价报告质量；深入开展工作调研，进一步提高为机构和会员服务的针对性和有效性；密切同业间的互动交流，进一步提高行业的公信力和知名度等，这些都需要引起重视加以改进。

### 二、第二届理事会工作要求

下一届理事会要以加快发展为主旨，以强化服务为主导，以推动自律为主线，力求打造业务过硬、工作务实、服务优质的估价队伍。

（一）创新发展理念，进一步提升行业竞争优势

改革创新是行业发展的主旨，在大资产评估的环境下，如何破除瓶颈制约，拓宽业务领域是下一届理事会重点研究的方向。在此提三点建议：一是由协会牵头开展相关课题研究，整合行业资源，发挥群策优势，在房地产金融领域、房地产资产管理、土地规划整理、土地登记、以房养老等各种与估价相关的综合咨询服务领域中，找到估价延伸的业务点；二是推进行业信息平台建设，跨界整合信息技术、互联网以及行业管理的专业力量，制定行业信息发展战略，促进全行业信息化水平均衡与持续提升；三是加强行业宣传力度，协调好与估价相关业务上下游相关部门、企业的关系，借助各种新闻传媒、联谊推介、专业论坛等力量，提高土地估价行业话语权，拓宽土地估价行业的业务发展空间。

（二）提升服务意识，进一步凝聚行业向心力

服务是协会的生命力所在。协会要将服务理念深化到每项具体工作中，提高行业凝聚力，增强工作合力。新一届理事会要带领协会工作人员一如既往的高质量完成教育培训、变更注册、报告评审、鉴定审裁、资信评级等常规工作，以及市规土局、市社团局、中估协委托的专项工作。此外，还应重点做好以下几项工作：1、认真贯彻落实《中华人民共和国资产评估法》，依法开展评估活动，为我市经济社会发展提供优质服务；2、落实责任保险与风险基金制度，切实维护估价机构及土地估价师的合法权益；3、拓展服务渠道，为会员单位、政府机关及其相关部门提供各种市场信息咨询、专业咨询及技术服务；4、加强人才队伍建设，搭建招聘平台，为估价机构引进高素质的专业人士。

（三）净化执业环境，进一步推动行业自律建设

维护良好的土地评估市场秩序，让估价机构和从业人员在公平参与市场竞争、用知识与技能服务经济社会发展中，实现应有的价值，这是行政主管部门、社会组织和各土地估价机构、从业人员的共同愿望，也是评估行业协会义不容辞的责任。第一届理事会期内已分别出台了《上海市

土地估价执业行为准则》和《土地估价行业公约》两个文件，从制度上为行业的规范执业奠定了基础。但是近两年协会收到投诉机构执业不规范的电话、信件有所增加，尤其在征收补偿评估过程中，估价师不遵守执业操守，甚至有违规、违法现象。因此，新一届理事会要在贯彻落实的跟踪上进一步下功夫，要根据形势和任务的变化，不断完善已有的管理制度，建立一套符合实际、科学有效的自律机制，努力做到公开透明，底线清晰，原则合理，执行严格。要加大机构资质查验、报告质量抽查、群众举报核查的力度，切实发挥诚信档案的作用，为维护市场经济秩序、促进社会公平公正发挥重要作用。

（四）深化理论和技术研究，进一步提高服务质量水平

专业性和服务质量是行业的立足之本。新一届理事会要紧紧围绕上海社会经济发展和城市建设需要，针对城市更新、科创中心建设和旧城改造、重大项目建设中出现的新情况、新问题，以及当前业务中的热点、难点问题，组织开展理论和技术研究，不断开拓、创新，优化和完善相关技术体系和操作标准，强化行业的专业性，提高行业技术水平和服务能力。

## 上海市土地估价师协会第二届第一次理事会会议纪要

上海市土地估价师协会第二届第一次理事会于2017年9月22日下午在青松城大酒店长悦厅召开。会议应出席理事39人，实到理事36人，符合《上海市土地估价师协会章程》规定。监事长陈凌岚，监事张玮、唐明磊列席了会议。会议由胡亮主持。

会议以无记名投票的方式选举产生了上海市土地估价师协会第二届理事会常务理事、副会

长、轮值会长；第二届理事会当值会长提名了秘书长，并由秘书长提名副秘书长。

与会理事经过认真讨论形成以下决议：

一、同意马军、王伟、王常华、龙浩、刘卫国、孙鸣红、朱雯、杨斌、陈勇、胡亮、费思敏、谈勇、贾明宝、黄静、彭立勋15位常务理事候选人当选第二届理事会常务理事；

二、同意费思敏、彭立勋、杨斌、朱雯、王

## 上海土地估价工作通讯

---

常华 5 位副会长候选人当选第二届理事会副会长；

三、同意胡亮、贾明宝 2 位会长候选人当选第二届理事会轮值会长。其中贾明宝轮值期：2017 年 9 月-2019 年 9 月，胡亮轮值期：2019

年 9 月-2021 年 9 月；

四、同意费思敏当选协会第二届秘书处秘书长；

五、同意金吉甫、刘卫国、龙浩、马小惠当选协会第二届秘书处副秘书长。

## 土地估价机构备案工作培训会在长春召开

为落实《国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知》（国土资规[2017]6 号），掌握土地估价行业备案系统操作，做好土地估价机构备案工作，中国土地估价师与土地登记代理人协会于 2017 年 9 月 19 日在长春召开土地估价机构备案工作培训会。

会议由国土资源部土地利用管理司地价处伍育鹏处长主持。来自各省级国土资源主管部门及各省、自治区、直辖市土地估价协会的相关负责人员参加了此次培训会。会上，国土资源部信息中心黎韶光处长对土地估价机构备案系统进

行了讲解与操作演示。伍育鹏处长对备案工作的相关要求与参会人员进行了交流讨论。

国土资源部土地利用司副司长陈国庆出席了培训。他回顾总结了土地估价行业发展的历程以及行业面临的困难与问题。指出土地估价行业目前正处于改革的过渡期，我们需要坚定信心、充分认识土地估价行业在社会经济发展中的地位与作用。

上海市地质调查研究院地价所副所长刘馨、上海市规土局土地利用处叶新晨、上海市土地估价师协会马小惠、林方参加了此次培训。

## 规章制度

### 关于印发《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

沪规土资规〔2017〕2号

各区规土局、局属各单位、各派出机构:

现将《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》印发给你们,请遵照执行。

上海市规划和国土资源管理局

2017年9月29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

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。房屋部分位于征地范围内,该部分拆除后影响房屋连接体安全或者使用功能的,可以将整体房屋纳入征地房屋补偿范围。建设项目用地涉及已征未拆地块的,区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。

区土地管理部门报区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，并可以根据项目实际情况在征地房屋补偿费用支付协议中约定分期支付计划，首期到款不应低于货币补偿资金的30%。

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

征地房屋补偿费用应当纳入征地费用范围。

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》第二十五条提请区土地管理部门协调处理房屋补偿争议。

七、区土地管理部门向区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、青苗补偿费和安置补助费等。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经营状况、停产停业期限以及其他实际损失等相关证明材料。区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、本意见印发前已经发布《拟征地告知书》，但征地公告尚未发布的，区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 2017 年 10 月 1 日起施行，有效期至 2019 年 9 月 30 日。原《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》（沪规土资综规〔2015〕704 号）自本意见施行之日起废止。

## 关于延长《上海市建筑面积计算规划管理暂行规定》等 2 件行政规范性文件有效期的通知

沪规土资法〔2017〕576 号

局机关各处室、局属各单位、各区规土局、各派出机构：

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 46 号）关于规范性文件清理制度的要求，经评估，以下行政规范性文件需继续实施，有效期延长至 2019 年 9 月 30 日。

1. 《上海市建筑面积计算规划管理暂行规

定》（沪规土资法〔2011〕678 号）；

2. 《上海市城市轨道交通设施及周边地区项目规划管理规定（暂行）》（沪规政〔2005〕809 号）。

特此通知。

上海市规划和国土资源管理局

2017 年 9 月 19 日

## 市规土局关于印发《上海市土地调查实施办法》的通知

沪规土资籍规〔2017〕395 号

各区规土局：

经市政府同意，现将《上海市土地调查实施办法》印发给你们，请遵照执行。

上海市规划和国土资源管理局

2017 年 6 月 29 日

## 上海市土地调查实施办法

### 第一章 总则

#### 第一条（目的和依据）

为了科学、有效地组织实施本市的土地调查，保障土地调查数据的真实性、准确性和及时性，根据《土地调查条例》和《土地调查条例实

施办法》，结合本市实际，制定本办法。

#### 第二条（适用范围）

本市行政区域内的土地调查工作，按照本办法执行实施。

#### 第三条（基本含义）

土地调查是指对土地的地类、位置、面积、分布等自然属性和土地权属等社会属性及其变化情况，以及基本农田状况进行的调查、监测、统计、分析的活动。

### 第四条（调查目的和作用）

土地调查的目的是，全面查清本市土地资源和利用状况，掌握真实准确的土地基础数据，为科学规划、合理利用、有效保护土地资源和自然资源，实施最严格的耕地和生态资源保护制度，全面落实不动产统一登记和自然资源有偿使用制度，加强和改善宏观调控提供依据，促进经济社会全面协调可持续发展。土地调查是不动产权籍调查和自然资源调查的重要基础。

### 第五条（基本原则）

本市土地调查应当按照“统一领导、分工协作、分级负责、共同参与”的原则组织实施。

### 第六条（领导机构）

市政府成立由分管市领导担任组长的市土地调查领导小组，成员包括国土资源、发展改革、建设、农业、财政、统计、民政、环保、绿化、水务等部门负责人。市土地调查领导小组负责全市土地调查工作的组织、协调、督促和检查，审议土地调查计划和方案，处理土地调查中涉及的重大事宜。市土地调查领导小组办公室设在市国土资源部门，负责土地调查的日常工作。

区政府成立区土地调查领导小组。区土地调查领导小组办公室设在区国土资源部门。

### 第七条（实施部门）

市国土资源部门是本市土地调查的组织实施部门，具体负责本市土地调查政策制定、计划和方案编制、工作指导、监督管理等。区国土资源部门负责本区土地调查的具体实施。

市发展改革、建设、农业、民政、绿化、水

务等部门依法在各自职责范围内，协同国土资源部门开展土地调查，依法提供土地调查需要的相关资料。

镇（乡）政府、街道办事处、村（居）民委员会应当配合实施土地调查。

### 第八条（经费保障）

市和区政府应当根据土地调查计划，落实土地调查专项经费，分级列入年度财政预算，按时拨付，确保足额到位，从严控制经费支出。

### 第九条（宣传报道）

市、区国土资源部门应当通过报刊、广播、电视和网络等媒体，大力宣传土地调查的意义、程序和要求。

本市报刊、广播、电视等新闻媒体和政府网站应当及时搞好土地调查的宣传报道。

## 第二章 土地调查的组织实施

### 第十条（调查内容）

土地调查包括下列内容：

（一）土地利用现状及变化情况，包括地类、位置、面积、分布等状况；

（二）土地权属及变化情况，包括土地的所有权和使用权状况；

（三）土地条件，包括土地的自然条件、社会经济条件等状况。

进行土地利用现状及变化情况调查时，应当重点调查基本农田现状及变化情况，包括基本农田的数量、分布和保护状况。

### 第十一条（土地调查的种类）

土地调查包括全国土地调查、土地变更调查和土地专项调查。

### 第十二条（全国土地调查）

全国土地调查，是指国家根据国民经济和社会发展需要，对全国城乡各类土地进行的全面调

查。

本市的全国土地调查,由市国土资源部门按照全国土地调查总体方案要求,结合本市土地利用特点,编制全市的土地调查实施方案并经市土地调查领导小组审议,报国土资源部核准后组织实施。

### 第十三条 (土地变更调查)

本市的土地变更调查,是指由市、区国土资源部门在全国土地调查的基础上,根据国土资源部统一部署和城乡土地利用现状及权属变化情况,进行的土地利用变更调查和地籍变更调查。

土地利用变更调查,是指对本行政区域内土地利用状况变化情况的调查。市、区国土资源部门应当根据土地利用变更调查情况,及时更新土地利用现状图件和土地利用数据库。

地籍变更调查,是指对本行政区域内土地权属变化情况的调查。市、区国土资源部门应当以不动产单元(宗地)为单位,随时调查,及时变更地籍图件和数据库。

### 第十四条 (土地专项调查)

土地专项调查,是指根据国土资源管理需要,在特定范围、特定时间内,对特定对象进行的专门调查。

全国性的土地专项调查,市、区国土资源部门应当根据国土资源部要求实施。

全市的土地专项调查,由市国土资源部门根据本市国土资源管理工作实际,确定调查内容,制定计划和方案,报市土地调查领导小组审议决定后,组织区国土资源部门实施。

区的土地专项调查,由区土地调查领导小组审议决定,报市土地调查领导小组办公室备案后,由区国土资源部门组织实施。

### 第十五条 (监督检查)

市国土资源部门应当加强对区国土资源部门土地调查工作的指导,并定期组织人员进行监督检查,及时掌握土地调查进度,研究解决土地调查中的问题。

### 第十六条 (进度通报)

市、区国土资源部门应当建立土地调查进度的通报制度。

市、区国土资源部门应当根据全国土地调查和全市的土地专项调查确定的工作时限,定期向本级土地调查领导小组报告工作进展情况。

市土地调查领导小组办公室应当定期向区土地调查领导小组通报各区土地调查工作的完成情况,对进度缓慢的区进行重点督导和检查。

## 第三章 土地调查的机构及人员

### 第十七条 (土地调查机构)

市国土资源部门所属的地籍事务部门具体承担市级土地调查日常事务。

区国土资源部门应当落实专门机构,具体承担本区土地调查日常事务。

在土地调查中,需要面向社会选择专业调查队伍承担土地调查任务的,应当选择列入国家级土地调查单位名录或本市土地调查单位名录的单位,并通过招投标方式确定。

### 第十八条 (名录管理)

本市的土地调查单位名录实行动态管理,由市国土资源部门定期公布。

符合以下条件的单位,可以向市国土资源部门申请列入本市土地调查单位名录:

(一)具有法人资格,近3年内有累计合同额300万人民币以上,经本市国土资源部门验收合格的土地调查项目;

(二)有健全的管理制度、固定的经营场所和设备条件;

(三)有专门的质量检验机构和专职质量检验人员,以及完善有效的土地调查成果质量保证制度,近3年内无土地调查成果质量不良记录;

(四)取得土地调查员工作证的技术人员不少于10名;

(五)国土资源部规定的其他条件。

符合列入国家级土地调查单位名录条件的,可以根据国土资源部相关规定,向国土资源部提出申请。

对本市土地调查单位名录有异议的,可以向市国土资源部门提出,市国土资源部门应当及时调查核实,并予以处理。

**第十九条 (土地调查单位和人员的要求)**

在本市从事土地调查活动的人员,应当依法取得土地调查员工作证。

承担土地调查任务的单位和人员应当严格按照国家标准和统一的技术规程开展土地调查,不得伪造、篡改调查资料,不得强令、授意调查对象提供虚假的调查资料。

土地调查人员应当对其登记、审核、录入的调查资料与现场调查资料的一致性负责。

#### 第四章 土地调查成果的管理

**第二十条 (成果汇交和上报)**

土地调查成果包括数据成果、图件成果、文字成果和数据库成果。

各类土地调查成果应当按照国家规定,实行逐级汇交制度。

对年度土地利用变更调查成果,市、区国土资源部门应当根据国土资源部统一要求,以每年12月31日为统一时点,形成书面材料并逐级汇总上报。

**第二十一条 (成果质量控制)**

市、区国土资源部门应当建立土地调查成果

质量责任制,保证调查的数据、图件和被调查土地实际状况三者一致。市国土资源部门对土地调查成果质量进行监督和抽查。

**第二十二条 (成果验收)**

全国土地调查的成果验收,按照国土资源部规定的程序组织实施。

全市的土地专项调查,由区土地调查领导小组办公室对调查成果初步验收合格后上报,由市土地调查领导小组办公室对成果进行最终验收。

区的土地专项调查,由区土地调查领导小组办公室对调查成果进行验收,并报市土地调查领导小组办公室备案。

**第二十三条 (调查成果数据库管理)**

市国土资源部门应当建立全市统一的土地调查数据库,并对全市土地调查成果实行统一管理。

市国土资源部门应当建立、制定土地调查数据库管理的制度和标准,根据土地调查成果,及时更新维护土地调查数据库。

区国土资源部门应当按照市国土资源部门的规定,设定岗位,配备专业技术人员,负责本行政区域内的土地调查数据库的更新和维护。

市国土资源部门应当对区国土资源部门土地调查成果更新和维护情况进行抽检。

**第二十四条 (成果公布)**

土地调查成果除依法应当保密的以外,应当向社会公布。

本市的全国土地调查成果,经国务院批准后,由市、区政府依次公布。

土地变更调查成果,由市、区国土资源部门按年度报本级政府批准后公布。

全市的土地专项调查成果,经市政府批准后,由市国土资源部门公布。

## 上海土地估价工作通讯

---

区的土地专项调查成果，经区政府批准后，由区国土资源部门公布。

### 第二十五条（成果应用）

依法公布的土地调查成果，是编制国民经济和社会发展规划、有关专项规划以及实施国土资源管理的基础和依据。

用地报批、土地整治项目立项、土地利用总体规划修编、不动产登记、自然资源登记以及其他需要使用土地基础数据与图件资料的活动，应当使用国土资源部门提供的土地调查成果。

因其他公益目的需要使用未公布或属于保密范畴的本市土地调查成果，由有关部门或单位向市、区土地调查领导小组书面申请，经同意并签订保密协议后方可取得。

### 第二十六条（成果共享）

市国土资源部门应当与相关部门建立成果共享机制，通过签订共享协议，明确相关权利和

义务。

市、区土地调查领导小组成员单位因工作需要，可以共享使用本市土地调查成果。

### 第二十七条（档案管理）

土地调查成果应当按照国家档案及保密管理的有关要求，及时存档，统一管理。

区国土资源部门负责做好本行政区域内土地调查的档案保存工作，设立专门档案库，用于存放调查资料及成果。

保管和使用土地调查成果资料的单位应当根据国家保密管理的规定，建立数据管理的保密制度。

## 第五章 附则

### 第二十八条（表彰和处罚）

对土地调查工作中有关单位和人员的表彰和处罚，依据《土地调查条例》有关规定办理。

### 第二十九条（实施日期）

本办法自 2017 年 6 月 1 日起实施。

公告公示

2017年7-8月估价师执业登记、转移登记等公告

土地估价师执业登记汇总表（2017.7-2017.8）

序号	姓名	性别	土地估价师资格证书号	申请从业机构
1	杨平波	男	2014350001	上海立信中诚房地产土地估价有限公司
2	李景泉	男	2014140017	上海百盛土地估价有限责任公司
3	潘钢城	男	2012310026	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
4	杨 慧	女	2014310069	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
5	吴胜叙	女	2014310007	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
6	李菁菁	女	2012310032	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
7	宁保欣	男	2014330095	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
8	杨绍丽	女	2013370147	上海上资土地估价有限公司
9	周兴农	男	2013310008	上海纬临房地产估价有限公司
10	沈云飞	女	2002310018	上海东洲不动产评估有限公司
11	黄书忞	男	2013310066	中城联行（上海）房地产土地评估有限公司
12	应恩杰	男	2014310009	中城联行（上海）房地产土地评估有限公司
13	汪昱新	男	2013310073	中城联行（上海）房地产土地评估有限公司
14	陆佳琦	男	2008310053	中城联行（上海）房地产土地评估有限公司
15	沈静雯	女	2014310083	中城联行（上海）房地产土地评估有限公司
16	杨尉杰	男	2011310016	中城联行（上海）房地产土地评估有限公司
17	王文鑫	男	2014310066	中城联行（上海）房地产土地评估有限公司

执业土地估价师跨省转移登记汇总表（2017.7-2017.8）

序号	姓名	资格证书号	执业登记号	转出机构	转入机构
1	陈秋玲	98210019	2003460075	海南明浩房地产评估有限公司	上海大雄房地产估价有限公司
2	施瑞麟	2004310069	2015520005	贵州弘业百成房地产土地评估咨询有限公司	上海上资土地估价有限公司

执业土地估价师市内转移登记汇总表(2017.7-2017.8)

序号	姓名	资格证书号	执业登记号	转出机构	转入机构
1	何汉雄	2004310010	2005310032	上海友达土地房地产评估有限公司	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司
2	范莉红	98090045	2003310055	上海上睿房地产估价有限公司	上海百盛土地估价有限责任公司

土地估价师注销登记汇总表(2017.7-2017.8)

序号	姓名	资格证书号	执业登记号	原从业机构	注销原因
1	李春燕	2002310032	2003310138	上海东洲不动产评估有限公司	脱离土地评估机构不再专职执业

## 《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、根据中估协发（2017）8 号《关于印发 2017 年全国土地估价师、土地登记代理人继续教育活动的通知》的相关内容，稿件一旦录用，可申请 15 继续教育学时。

4、文责自负，引用资料要注明来源。来稿如未刊用，不予退稿。

5、联系人：林方

电话：52358722

电子邮箱：[shstdgjsxh@126.com](mailto:shstdgjsxh@126.com)

上海市土地估价师协会