

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 4 期

(总第 015 期)

季 刊

内部交流 免费赠阅

2016 年 12 月 31 日出版

封 面：静安寺

封 底：上海马戏城

要闻报道

- 国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》的通知..... 3
- 国土资源部办公厅关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函.....6

协会动态

- 中估协关于贯彻落实《国土资源部关于贯彻实施<中华人民共和国资产评估法>的通知》的通知.....7
- 中估协关于取消实践考核的通知.....8
- 2016 年京津沪渝估价行业协会联谊会在津举行.....8
- 上海市土地估价师协会荣膺上海市“AAAA 级社会组织”称号.....8
- 上海市土地估价师协会召开第一届常务理事会第九次会议与理事会第七次会议.....9
- 上海市土地估价师协会组织开展贯彻执行《资产评估法》学习讲座.....9
- 2016 年上海考核点第 2 次土地估价师实践考核面谈考评工作顺利完成.....9

规章制度

- 国土资源部、中央编办、财政部、环境保护部、水利部、农业部、国家林业局关于印发《自然资源统一确权登记办法（试行）》的通知..... 10

上海土地估价工作通讯

学术交流

从沪九条到沪六条 浅谈半年间上海楼市调控思路
的转变..... 13

公告公示

关于 2016 年 B 级资信评级情况的公告.....21
关于 2016 年下半年本市土地评估机构报告抽查评
审结果的公告..... 21
关于上海具耀土地估价有限公司变更注册情况的
公告..... 22
2016 年 10-12 月估价师执业登记、转移登记等公告
..... 23

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

国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》的通知

来源：政策法规司

各省、自治区、直辖市及副省级城市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，国家海洋局、国家测绘地理信息局，中国地质调查局及部其他直属单位，各派驻地方的国家土地督察局，部机关各司局，中国土地估价师与土地登记代理人协会，中国矿业权评估师协会：

《中华人民共和国资产评估法》（以下简称《资产评估法》）已经十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，将于2016年12月1日起施行。这是我国资产评估行业出台的第一部基本法，对资产评估行业发展具有里程碑式的重要意义。为切实做好《资产评估法》的贯彻实施工作，现就有关事项通知如下。

一、充分认识《资产评估法》施行的重要意义

资产评估行业是现代服务业，经过多年发展逐步形成了包括土地估价和矿业权评估在内的六大专业类别，为我国经济社会发展做出了重要贡献。《资产评估法》的出台，对于规范资产评估行为，保护评估当事人合法权益和公共利益，理顺评估行业管理体制，促进评估行业健康发展具有积极的历史和现实意义。土地估价和矿业权评估是资产评估的重要组成部分，受《资产评估法》调整，在促进资源市场化配置、维护土地权利人和矿业权人合法权益等方面发挥了重要作用，已经成为我国经济社会发展不可或缺的重要中介行业。各级国土资源主管部门要从全面依法治国、维护社会主义市场经济秩序、加快转变政府职能、推进法治国土建设的高度，充分认识贯彻实施《资产评估法》的重大意义，增强责任感、使命感和紧迫感，采取切实有效的措施，扎实做好《资产评估法》的贯彻实施工作。

中国土地估价师与土地登记代理人协会和各省级协会、中国矿业权评估师协会（以下简称各土地估价和矿业权评估行业协会），要从维护社会主义市场经济秩序、推动评估行业持续健康发展的高度，充分认识贯彻落实《资产评估法》的重大意义，要与会员继续教育相结合，积极开展专题宣传教育活动，组织评估机构、评估专业人员认真学习，明确法定的权利和义务，严格执行评估程序，进一步规范专业服务行为。

二、准确把握《资产评估法》的新要求

《资产评估法》确立了分专业管理的行业管理体制，统一了评估专业人员、评估机构、评估程序、行业协会、监督管理和法律责任等核心内容，充分体现了简政放权、放管结合、优化服务的改革要求，特别是在机构人员准入等诸多方面，充分体现了改革创新的立法精神。各级国土资源主管部门和行业协会要全面理解《资产评估法》的立法精神、基本原则和主要内容，准确把握《资产评估法》构建的评估行业运行和监管模式，促进评估行业健康发展。

（一）《资产评估法》确认了分专业管理的行业管理体制。

《资产评估法》对现行评估行业按专业类别管理的体制予以法律认可，明确规定“国务院有关评估行政管理部门按照各自职责分工，对评估行业进行监督管理。”从而首次在法律层面上明确了国土资源主管部门是土地估价和矿业权评估的监督管理部门，同时通过立法将不同专业评估管理统一到一部法律框架之下，既有利于统一标准和尺度，又有利于充分发挥各专业类别评估的作用。

（二）《资产评估法》放宽了从业人员准入门槛。

《资产评估法》规定，评估专业人员既包括评估师也包括其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员，明确具有高等院校专科以上学历的公民可以参加评估师资格考试，规定了除评估师外，其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员可以承担一般评估业务，这将极大地激发市场主体和行业发展活力。

（三）《资产评估法》强调了法定评估业务的特殊要求。

《资产评估法》将评估业务分为一般评估和法定评估。法定评估即涉及国有资产或者公共利益等，法律、行政法规规定需要评估的事项，并对法定评估在评估机构选择、具体承办人员指定、评估业务档案保存期限以及委托人可能承担的法律等方面做了严于一般评估的规定，体现了对国有资产和公共利益的特殊保护。

（四）《资产评估法》明确了行业协会的法律地位。

《资产评估法》按照改革精神，着力加强评估行业协会职责，提升行业服务功能，按照行业协会与行政管理部门脱钩的精神，强调评估行业协会是自律性组织，依法施行自律管理，从法律层面构建了行业协会自律管理评估机构和评估专业人员，评估行政管理部门监管行业协会的制度架构，并明确有关全国性评估行业协会按照国家规定组织实施评估师资格全国统一考试，确立了行业协会与政府管理部门在考试管理中的关系，为今后进一步理顺资产评估行业管理体制，促进行业长远发展奠定了法律基础。

（五）《资产评估法》强化了行政主管部门的监管职责。

《资产评估法》规定，设区的市级以上人民政府有关评估行政管理部门依据各自职责，负责监督管理评估行业，对评估机构和评估专业人员的违法行为依法实施行政处罚，包括警告、责令改正、责令停止从业（经营）、没收违法所得、罚款、吊销营业执照等。构成犯罪的，还要依法

追究刑事责任，对人员实行终身禁入。这些规定弥补了评估行业诞生至今二十余年来行政部门难以依法追责的短板。

三、大力促进土地估价和矿业权评估行业健康发展

（一）加强土地估价和矿业权评估行业监督管理。

《资产评估法》明确了国土资源主管部门对土地估价和矿业权评估行业进行监督管理的法定职责。各级国土资源主管部门要认真履行法定职责，依法加强对评估行业的监督管理。一是要加强《资产评估法》配套规章制度建设。在《城镇土地估价规程》、《固体矿产地质勘查规范总则》等现行基本准则、规程、技术标准的基础上，研究修改完善土地估价和矿业权评估基本准则，对土地估价和矿业权评估专业人员和机构的职业道德、评估程序、评估方法运用、评估信息披露等进行规范。二是要抓紧制定土地估价和矿业权评估监督管理办法，依法对评估机构、评估专业人员、评估行业协会遵守法律法规、评估基本准则等情形开展监督管理。三是要加强对土地估价和矿业权评估行为的监管。设区的市级以上国土资源主管部门要对评估机构和评估专业人员违反《资产评估法》的行为依法查处，并及时将处罚情况通报有关行业协会。部和省级国土资源主管部门要加强对各土地估价和矿业权评估行业协会监管，及时调查处理针对各土地估价和矿业权评估行业协会的投诉和举报，促进行业协会正确履行自律监管职责。四是要规范国土资源主管部门监督管理行为。各级国土资源主管部门要牢固树立边界意识，充分发挥市场配置资源的决定性作用和社会力量在管理社会事务中的作用，严禁对评估机构依法开展业务进行限制，杜绝与评估行业协会、评估机构存在人员或者资金关联，禁止利用职权为评估机构招揽业务。

（二）强化评估机构和评估专业人员管理。要依法保障法律赋予评估专业人员所享有

的各项权利及合法权益。各级国土资源主管部门、各土地估价和矿业权评估行业协会不得阻碍、限制评估专业人员依法进行评估活动。评估专业人员应当恪守职业道德，自觉履行法定义务，开展评估业务必须加入评估机构，并且只能在一个评估机构开展业务，坚决杜绝“挂证”行为的发生。各评估机构和评估专业人员不得采取欺骗、利诱、胁迫、恶性压价、支付回扣或者贬损、诋毁等不正当手段招揽业务，不得签署和出具虚假评估报告等。评估专业人员要完成规定的继续教育，提升专业能力和业务水平。

评估机构要独立、客观、公正开展业务，建立健全质量控制制度，保证评估报告的客观、真实、合理。评估机构要依法接受监督检查，如实提供评估档案以及相关情况，要建立健全内部管理制度，对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督，维护评估行业健康发展。严格落实《资产评估法》规定的评估机构备案制度。从事土地估价、矿业权评估业务的评估机构，应当依法及时向国土资源主管部门备案。国土资源主管部门及时将机构备案情况向社会公告。

加强国土资源领域法定评估业务管理。各级国土资源主管部门要尽快梳理和明确国土资源领域法定评估的事项范围。对于涉及国有资产或者公共利益以及依据法律法规规定应当进行土地估价或者矿业权评估的，要依法委托评估机构进行评估，由取得土地估价或者矿业权评估资质的人员具体承办，确保评估质量和公信力。

（三）提升行业自律管理水平。

各土地估价和矿业权评估行业协会要充分发挥行业自律和专业服务功能，发挥社会组织对其成员的行为引导、规则约束、权益维护作用。要建立健全完善的考试培训、执业准则、监督检查和会员管理等制度规范，及时修改清理与《资产评估法》不一致的准则、细则，落实好法律赋予的新职责。要根据《资产评估法》相关规定，

尽快修改完善章程，相应报部和省级国土资源主管部门备案。要定期向社会公布加入本协会的评估机构、评估专业人员名单，完善会员信用档案，提升为评估机构和评估专业人员服务水平。要充分发挥行业协会作为政府与行业的桥梁纽带作用，及时向有关国土资源主管部门通报评估机构和人员执业相关情况。要切实履行行业协会自律监管职责，定期抽查评估报告，依章程对会员进行奖惩。要与其他评估协会建立沟通协作和信息共享机制，根据需要制定共同的行为规范，促进评估行业健康有序发展。

四、切实加强《资产评估法》实施的组织领导和宣传工作

各级国土资源主管部门要充分认识《资产评估法》颁布实施的重要意义，把学习贯彻《资产评估法》与切实转变国土资源管理职能相结合，加强领导，明确责任。要采取切实有效的措施，认真做好《资产评估法》的学习、宣传和培训工作。要正确认识《资产评估法》创造的重大历史机遇，深刻学习领会《资产评估法》，大力营造尊法学法守法用法的良好氛围。要认真落实“谁执法，谁普法”的责任机制，把学习宣传《资产评估法》作为国土资源管理系统“七五”普法的重要内容。要以《资产评估法》的实施为契机，结合即将到来的“国土资源法治宣教月”活动，集中开展《资产评估法》的宣传培训活动，确保各级国土资源主管部门、行业协会、各评估机构和评估专业人员能够全面掌握、准确把握《资产评估法》的核心要义和主要内容。中国土地估价师与土地登记代理人协会和中国矿业权评估师协会要依据《资产评估法》的规定，加强行业协会自身建设，切实履行行业监管职责。土地估价和矿业权评估机构及评估从业人员要坚持依法依规从业，依法诚信从业，依法行使权利义务，接受行业协会自律管理和国土资源主管部门的行政监管，不断提升土地估价和矿业权评估的服务质量和水平。

国土资源部办公厅关于妥善处理少数住宅建设用地 使用权到期问题的复函

国土资厅函〔2016〕1712号

浙江省国土资源厅：

《关于如何处理少数住宅用地使用权到期问题的请示》（浙土资〔2016〕64号）收悉。经认真研究并征得住房和城乡建设部同意，现将有关问题答复如下：

《物权法》第149条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”。《中共中央国务院关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》（中发〔2016〕28号）提出，“研究住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排，推动形成全社会对公民财产长久受保护的良好和稳定预期”。在尚未对住宅建设用地等土地使用权到期后续期作出法律安排前，少数住宅建设用地使用权期间届满的，可按以下过渡性办法处理：

一、不需要提出续期申请。少数住宅建设用地使用权期间届满的，权利人不需要专门提出续期申请。

二、不收取费用。市、县国土资源主管部门不收取相关费用。

三、正常办理交易和登记手续。此类住房发生交易时，正常办理房地产交易和不动产登记手续，涉及“土地使用期限”仍填写该住宅建设用地使用权的原起始日期和到期日期，并注明：“根据《国土资源部办公厅关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函》（国土资厅函〔2016〕1712号）办理相关手续”。

2016年12月8日

协会动态

中估协关于贯彻落实《国土资源部关于贯彻
实施〈中华人民共和国资产评估法〉的通知》的通知

中估协发〔2016〕26号

各省、自治区、直辖市土地估价行业协会、各会员：

为执行《国土资源部关于贯彻实施〈中华人民共和国资产评估法〉的通知》（国土资发〔2016〕181号）（以下简称《通知》）精神，中国土地估价师与土地登记代理人协会就有关事项通知如下：

一、认真做好《通知》学习和宣传工作

根据《通知》要求，中国土地估价师与土地登记代理人协会、各省级土地估价行业协会结合“国土资源法治宣教月”及2016、2017年继续教育，做好《资产评估法》宣传教育工作，确保行业协会、评估机构和评估专业人员能够全面掌握、准确把握《资产评估法》的核心要义和主要内容。

二、积极配合国土资源主管部门行政监管

加强报告备案管理。根据《通知》精神，土地评估机构出具的土地估价报告应严格执行报告备案制度，履行电子化备案程序，取得电子备案号。土地估价行业协会应积极配合国土资源主管部门做好土地估价报告备案监管工作。

严格把控法定业务评估行为。按照《资产评估法》规定，开展法定评估业务，评估机构应当指定至少两名相应专业类别的评估师承办。对于涉及国有资产或公共利益等，法律、

行政法规规定需要评估的土地估价业务，土地评估机构应指定至少两名取得土地估价资质的人员承办，并由其在土地估价报告中签字并加盖机构印章。

协助做好土地评估机构备案工作。按照《通知》精神，积极配合国土资源主管部门做好土地评估机构备案等监管工作。

三、依法履行行业协会职责

根据《通知》精神，各土地估价行业协会要加强自身建设，切实履行行业监管职责，充分发挥行业自律和专业服务功能，发挥社会组织对其成员的行为引导、规则约束、权益维护作用；建立健全完善的考试培训、执业准则、监督检查和会员管理等制度规范；定期向社会公布加入本协会的评估机构、评估专业人员名单，完善会员信用档案，提升为评估机构和评估专业人员服务水平；充分发挥行业协会作为政府与行业的桥梁纽带作用，及时向有关国土资源主管部门通报评估机构和人员执业相关情况；切实履行行业协会自律监管职责，定期抽查评估报告，依章程对会员进行奖惩。

广大土地评估机构及评估专业人员要坚持依法依规从业，依法诚信从业，依法行使权利义务，接受行业协会自律管理和国土资源主管部门的行政监管。

中估协关于取消实践考核的通知

中估协发〔2016〕25号

各省、自治区、直辖市土地估价行业协会：

为贯彻《中华人民共和国资产评估法》，自2016年12月1日起取消实践考核，不再委托省级行业协会组织各考核点的考评工作。

取得《中华人民共和国土地估价师资格证书》的人员可办理执业登记，并接受行业自律管理。

2016年12月1日

2016年京津沪渝估价行业协会联谊会在津举行

2016年12月1日，京津沪渝估价行业协会联谊会在天津举行。来自北京、天津、上海、重庆四个直辖市土地和房地产估价师协会的领导20余人参加了会议。中估协常务副秘书长胡江、中房学副秘书长王霞出席会议并分别作了重要讲话。

此次联谊会研讨主题是《资产评估法》对土地、房地产估价行业的影响。各协会围绕主题，就《资产评估法》施行后的机遇与挑战展开了深入的探讨，达到了互相交流、学习借鉴和经验共享的目的。

本会轮值会长胡亮参加了此次会议。

上海市土地估价师协会荣膺上海市“AAAA级社会组织”称号

根据《社会组织评估管理办法》的要求，经自评、初审、第三方机构实地评估、上海市社会组织评估委员会审定、上海社会组织网公示，10月13日，上海市民政局和上海市社会团体管理局联合颁发《上海市社会团体管理局关于上海市社会组织评估等级的决定》，上海市土地估价师协会被评为“AAAA级社会组织”。

协会自评估工作启动以来，按照市社团局的统一部署，本着“先建后评、以评促建、评建结合、重在建设”的指导方针，进一步规范协会的各项工 作，有步骤、分阶段地推进评估。今年的5月11日，协会迎来上海市社会组织规范化建设评估组专家的现场评估。评估组对协会成立三年来的工作给予了充分肯定和高度评价。

上海市土地估价师协会

召开第一届常务理事会第九次会议与理事会第七次会议

上海市土地估价师协会第一届常务理事会第九次会议与理事会第七次会议于 2016 年 12 月 20 日下午在青松城大酒店华山厅召开。会议由许军会长主持。

副秘书长金吉甫汇报了一届八次常务理事会以来协会在实践考核、资信评级、报告抽查、资质注册、课题研究、鉴定申请、交流合作等工作情况；通报了协会作为第一批与行政机关脱钩试点单位的工作完成情况、近期重要文件及会议的精神；对协会换届、推进“信息中心”与“研究中心”的筹建工作、学习贯彻执行《资产评估法》作了进一步部署。

与会常务理事对协会秘书处一届八次常务理事会以来的各项工作给予了充分肯定。经过认真讨论，对下半年重点工作形成以下决议：

一、同意财瑞等 14 家评估机构获得 2016-2017 年度 B 级资信等级；

二、同意本协会与行政机关脱钩事项批准后启动换届工作，于 2018 年 3 月底前完成；

三、同意继续推进协会“信息中心”与“研究中心”的筹建及研究工作；

四、要求各单位会员积极组织本机构的个人会员认真开展学习《中华人民共和国资产评估法》活动，并向协会秘书处及时反馈学习情况。

上海市土地估价师协会组织开展贯彻执行《资产评估法》学习讲座

为执行《国土资源部关于贯彻实施〈中华人民共和国资产评估法〉的通知》（国土资发〔2016〕181 号）精神，协会于 2016 年 12 月 15 日在上海市规划和国土资源管理局干部学校举办贯彻执行《资产评估法》学习讲座。

此次讲座特邀中国土地估价师与土地登记代理人协会副秘书长梁津对《资产评估法》的产生过程、施行后估价师与估价机构所需承担的权

利与义务等进行了详细讲解。

来自各土地评估机构的估价师共计一百余人参加了此次讲座，各位学员认真听讲，讲座取得了良好的效果。

同时，协会也要求各会员单位积极组织本机构内的估价师广泛、深入地开展学习《资产评估法》活动。

2016 年上海考核点第 2 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 10 月开展了 2016 年第 2 次土地估价师实践考核专业考评工作，共有 37 人报名参加专业考评，其中 35 人参加面谈考评，

2 人因个人原因自愿放弃考评。

10 月 21 日，上海市土地估价师协会组织九位实践考核专家分三组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。

规章制度

《国土资源部、中央编办、财政部、环境保护部、水利部、农业部、国家林业局关于印发《自然资源统一确权登记办法（试行）》的通知

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院有关部委、直属机构：

《自然资源统一确权登记办法（试行）》已

经中央全面深化改革领导小组和国务院审定。现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

2016年12月20日

自然资源统一确权登记办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为落实十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》和《中共中央国务院关于印发<生态文明体制改革总体方案>的通知》（中发〔2015〕25号）要求，规范自然资源统一确权登记，建立统一的确权登记系统，推进自然资源确权登记法治化，推动建立归属清晰、权责明确、监管有效的自然资源资产产权制度，根据有关法律规定，制定本办法。

第二条 国家建立自然资源统一确权登记制度。

自然资源确权登记坚持资源公有、物权法定和统一确权登记的原则。

第三条 对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂以及探明储量的矿产资源等自然资源的所有权统一进行确权登记，界定全部国土空间各类自然资源资产的所有权主体，划清全民所有和集体所有之间的边界，划清全民所有、不同层级政府行使所有权的边界，划清不同集体所有者的边界，适用本办法。

第四条 自然资源确权登记以不动产登记为基础，已经纳入《不动产登记暂行条例》的不动产权利，按照不动产登记的有关规定办理，不

再重复登记。

自然资源确权登记涉及调整或限制已登记的不动产权利的，应当符合法律法规规定，并依法及时记载于不动产登记簿。

第五条 国务院国土资源主管部门负责指导、监督全国自然资源统一确权登记工作。

省级以上人民政府负责自然资源统一确权登记工作的组织，各级不动产登记机构（以下简称登记机构）具体负责自然资源登记。

第六条 自然资源确权登记由自然资源所在地的县级以上人民政府登记机构办理。

跨行政区域的自然资源确权登记，由共同的上一级人民政府登记主管部门指定办理。

国务院确定的重点国有林区权属登记按照不动产登记的有关规定办理。

第二章 自然资源登记簿

第七条 登记机构应当按照国务院国土资源主管部门的规定，设立统一的自然资源登记簿（见附件1）。

已按照《不动产登记暂行条例》办理登记的不动产权利，要在自然资源登记簿中记载，并通过不动产单元号、权利主体实现自然资源登记簿与不动产登记簿的关联。

第八条 县级以上人民政府按照不同自然

资源种类和在生态、经济、国防等方面的重要程度以及相对完整的生态功能、集中连片等原则，组织相关资源管理部门划分自然资源登记单元，国家公园、自然保护区、水流等可以单独作为登记单元。自然资源登记单元具有唯一编码。

自然资源登记单元边界应当与不动产登记登记的物权权属边界做好衔接。

第九条 自然资源登记簿应当记载以下事项：

- （一）自然资源的坐落、空间范围、面积、类型以及数量、质量等自然状况；
- （二）自然资源所有权主体、代表行使主体以及代表行使的权利内容等权属状况；
- （三）自然资源用途管制、生态保护红线、公共管制及特殊保护要求等限制情况；
- （四）其他相关事项。

第十条 自然资源登记簿附图内容包括自然资源登记范围界线、面积，所有权主体名称，已登记的不动产权利界线，不同类型自然资源的边界、面积等信息。

自然资源登记簿附图以土地利用现状调查（自然资源调查）、不动产权籍调查相关图件为基础，结合各类自然资源普查或调查成果，通过相应的实地调查工作绘制生成。

第十一条 自然资源登记簿由县级以上人民政府登记机构进行管理，永久保存。

登记簿应当采用电子介质，暂不具备条件的，可以采用纸质介质。采用电子介质的，应当定期进行异地备份。

第三章 自然资源登记一般程序

第十二条 自然资源登记类型包括自然资源首次登记和变更登记。

首次登记是指在一定时间内对登记单元内全部国家所有的自然资源所有权进行的全面登记。在不动产登记中已经登记的集体土地及自然资源的所有权不再重复登记。

变更登记是指因自然资源的类型、边界等自

然资源登记簿内容发生变化而进行的登记。

第十三条 自然资源首次登记程序为通告、调查、审核、公告、登簿。

对依法属于国家所有的自然资源所有权开展确权登记。

第十四条 自然资源首次登记的，县级以上人民政府应当成立自然资源统一确权登记领导小组，组织相关资源管理部门制定登记工作方案并预划登记单元，向社会发布首次登记通告。通告的主要内容包括：

- （一）自然资源登记单元的预划分；
- （二）自然资源登记的期限；
- （三）自然资源类型、范围；
- （四）需要集体土地所有权人、自然资源所有权代表行使主体等相关主体配合的事项及其他需要通告的内容。

第十五条 自然资源的调查工作由所在地的县级以上人民政府统一组织，国土资源主管部门（不动产登记机构）会同相关资源管理部门，以土地利用现状调查（自然资源调查）成果为底图，结合各类自然资源普查或调查成果，通过实地调查，查清登记单元内各类自然资源的类型、边界、面积、数量和质量等，形成自然资源调查图件和相关调查成果。

第十六条 登记机构依据自然资源调查结果和相关审批文件，结合相关资源管理部门的用途管制、生态保护红线、公共管制及特殊保护规定或政策性文件以及不动产登记结果资料等，对登记的内容进行审核。

第十七条 登记机构应当在登簿前将自然资源登记事项在所在地政府门户网站及指定场所进行公告，涉及国家秘密的除外。公告期不少于 15 个工作日。公告期内，相关权利人对登记事项提出异议的，登记机构应当对提出的异议进行调查核实。

第十八条 公告期满无异议或者异议不成立的，登记机构应当将登记事项记载于自然资源

登记簿。

第十九条 自然资源的类型、边界等自然资源登记簿内容发生变化的,自然资源所有权代表行使主体应当持相关资料及时嘱托并配合登记机构办理变更登记。

第四章 国家公园、自然保护区、 湿地、水流等自然资源登记

第二十条 以国家公园作为独立自然资源登记单元的,由登记机构会同国家公园管理机构或行业主管部门制定工作方案,依据土地利用现状调查(自然资源调查)成果、国家公园审批资料划定登记单元界线,收集整理用途管制、生态保护红线、公共管制及特殊保护规定或政策性文件,并开展登记单元内各类自然资源的调查,通过确权登记明确各类自然资源的种类、面积和所有权性质。

第二十一条 以自然保护区作为独立自然资源登记单元的,由登记机构会同自然保护区管理机构或行业主管部门制定工作方案,依据土地利用现状调查(自然资源调查)成果、自然保护区审批资料划定登记单元界线,收集整理用途管制、生态保护红线、公共管制及特殊保护规定或政策性文件,并开展登记单元内各类自然资源的调查,通过确权登记明确各类自然资源的种类、面积和所有权性质。

第二十二条 以湿地作为独立自然资源登记单元的,由登记机构会同湿地管理机构、水利、农业等部门制定工作方案,依据土地利用现状调查(自然资源调查)成果,参考湿地普查或调查成果,对国际重要湿地、国家重要湿地、湿地自然保护区划定登记单元界线,收集整理用途管制、生态保护红线、公共管制及特殊保护规定或政策性文件,并开展登记单元内各类自然资源的调查。

第二十三条 以水流作为独立自然资源登记单元的,由登记机构会同水行政主管部门制定工作方案,依据土地利用现状调查(自然资源调查)成果、水利普查、河道岸线和水资源调查成果划定登记单元界线,收集整理用途管制、生态保护红线、公共管制及特殊保护规定或政策性文件,并开展登记单元内各类自然资源的调查。

第二十四条 本办法第二十条、第二十一条、第二十二条、第二十三条规定的国家公园、自然保护区、湿地、水流等自然资源确权登记工作,由登记机构参照第三章规定的一般程序办理。

第五章 登记信息管理与应用

第二十五条 自然资源确权登记信息纳入不动产登记信息管理基础平台,实现自然资源确权登记信息与不动产登记信息有效衔接。

第二十六条 自然资源确权登记结果应当向社会公开,但涉及国家秘密以及《不动产登记暂行条例》规定的不动产登记的相关内容除外。

第二十七条 自然资源确权登记信息与农业、水利、林业、环保、财税等相关部门管理信息应当互通共享,服务自然资源的确权登记和有效监管。

第六章 附 则

第二十八条 本办法先行在国家部署的试点地区(见附件2)实施,省级部署的试点可参照执行。探明储量的矿产资源确权登记制度在试点工作中完善。

军用土地范围内的自然资源暂不办理权属登记。

第二十九条 本办法由国土资源部负责解释,自印发之日起施行。

学术交流

从沪九条到沪六条 浅谈半年间上海楼市调控思路的转变

上海城市房地产估价有限公司 邵明浩

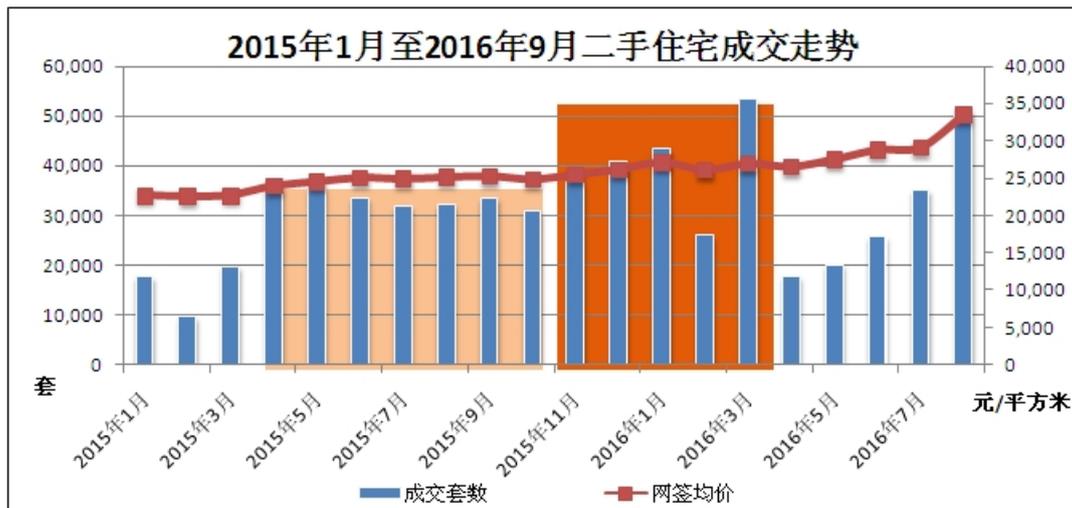
2016年10月8日，上海发布《关于进一步加强本市房地产市场监管促进房地产市场平稳健康发展的意见》（以下简称“沪六条”），时隔半年再次出台楼市调控新政。虽然，目前对此次从2015年年初起步的上海楼市新一轮上涨行情是否至此戛然而止做出判断为时过早，但是对比沪六条与2016年3月25日出台的《关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》（以下简称“沪九条”）之间调控思路的变化，从而对未来市场和

政策走势判断做出一些基础性的研究还是非常有意义的。

一、探究沪九条两大重拳效力不佳的原因

1、沪九条出台的市场背景及内容剖析

2015年初在全国层面房地产去库存的暖市政策引导下，上海楼市走出了一轮量价起升的行情。从2015年4月起，占全市住宅交易主体地位的存量二手住宅月成交套数就持续稳居3万套以上，形成了放量的趋势。



数据来自：城市测量师行 VISS 系统

而时至2015年11月，随着市场温度不断提升以及对调控政策的预期越来越强烈，在此之后到2016年3月政策出台的大多数时间里，单月成交水平已攀升至3.5~5.3万套，较前阶段3~3.5万套的单月水平又有明显上升，楼市步入高温阶段。2016年3月25日，上海市政府出台今年度

首轮调控政策，市场成交量应声而落。

然而，在此后的数月中，成交量迅速回升，与此同时，与之前成交放量、价格较为稳定不同，在调控出台之后的2016年4~8月份间，上海存量住宅网签均价迅速攀升并在8月份达到33446元/平方米的历史高点，那么“沪九条”到底说了什么？

2016年初“沪九条”主要调控内容

限购

提高非本市户籍居民家庭购房缴纳个人所得税或社会保险的年限，将自购房之日起计算的前3年内在本市累计缴纳2年以上，调整为自购房之日前连续缴纳满5年及以上。

限贷

购买第二套普通住房首付比例不低于50%，非普通住房首付比例不低于70%。

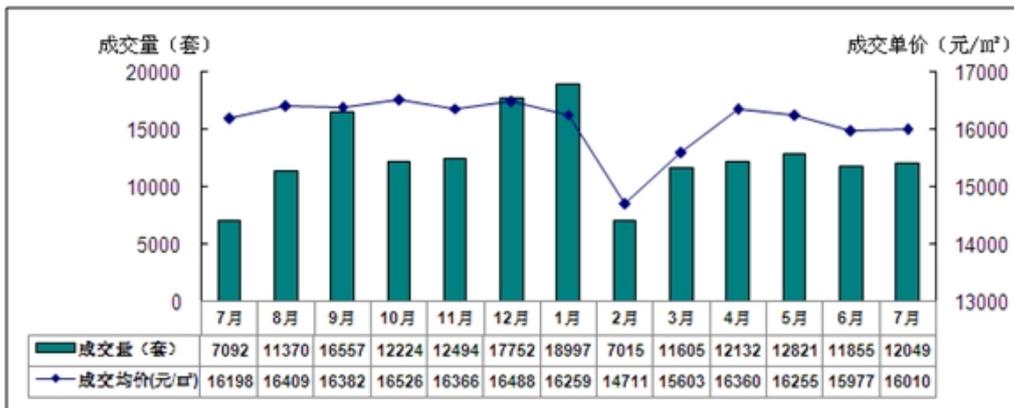
虽然沪九条有九条内容，但是对市场起到震撼作用的主要是来自两个方面，“限购”和“限贷”。

2、上海楼市限购政策效果大打折扣的深层

次原因

作为从2011年实施限购以来就一直没有退出限购政策的四个一线城市之一，限购政策对上海的楼市的降温作用曾经非常显著。

2010年7月~2011年7月上海存量住宅成交量及网签价格走势



数据来源：城市测量师行 VISS 系统

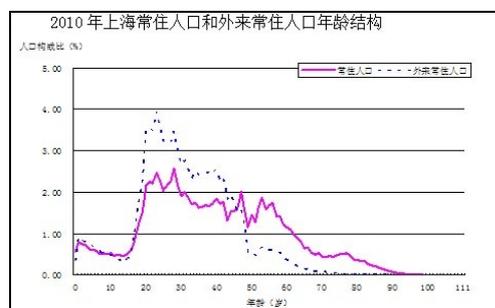
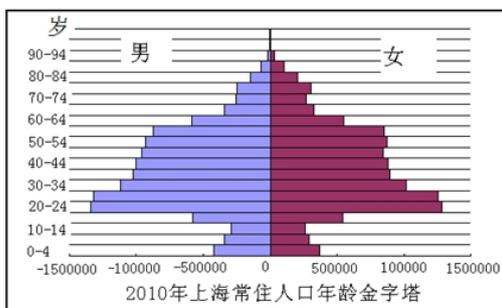
在落实2011年1月26日全国层面的“新国八条”限购政策后，上海存量住宅市场出现了很长一段时间的量稳价跌，那么为何2016版的限购升级效果不佳？这还要从“限购”政策的出发点说起。

所谓“限购”就是一定程度上限制非户籍人

口在上海购房以及限制户籍人口在上海再购房的套数，其中以前者的效果更为显著（后者可以通过离婚等方式规避）。

为何要阻挡非户籍人口在上海购房？因为非户籍人口在上海基数太大，由于年龄层次较轻且与户籍人口相比居住环境较差，所以更有购房的动力。

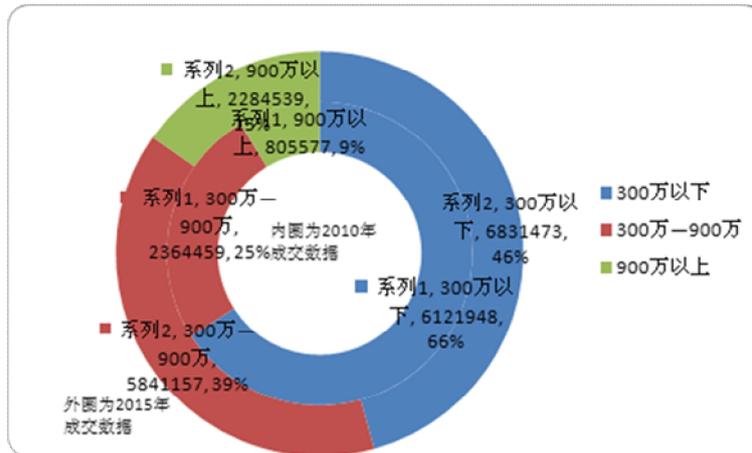
2010年上海人口年龄结构分析



由此可见，限购对于解决上海楼市短期的供需不平衡，确实能够起到立竿见影的效果，这也是为什么 2011 年年初上海出台严厉的限购政策的主要原因。然而，限购的一个重要影响在于由于大量拦截了非户籍人口的首次购房需求（刚需）造成市

场逐渐转变成了以改善型需求为主的市场，这一点从新房市场的交易总价方面也有所体现。由于多数刚性需求接受房屋总价有限，我们按照 300 万总价作为刚需的分界点，可以发现 2015 年上海楼市已经成为以改善型购房群体为主体的市场。

2010 年&2015 年新建商品住宅年度成交总价分布



数据来自：城市测量师行 VISS 系统

而从沪九条的限购政策指向来看，仅仅将非户籍购房资格“自购房之日起计算的前 3 年内在本市累计缴纳 2 年以上，调整为自购房之日前连续缴纳满 5 年及以上”即指向的是目前已不占购房主体且已长期受限购压制的非户籍刚需，调控效果不佳也就可以理解了。

年 330 政策将二套房首付比例下调至四成) 其后市场的缩量 and 放量均十分明显。可以认为，限贷政策的松紧对市场的短期触动比限购还要强烈。

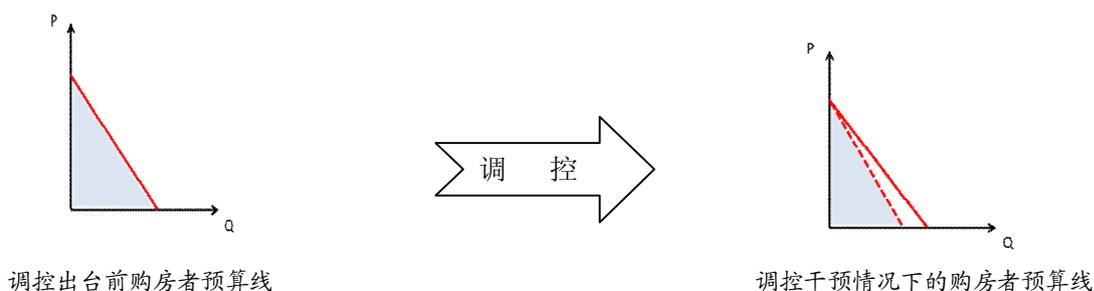
3、上海楼市限贷政策失灵的原因探究

然而，2016 版的沪九条将限贷政策提升到史上最严已然效果不佳，其原因相比限购政策更加复杂，我们从管理经济学消费者预算线的角度予以分析：

相比限购政策的持续存在，限贷政策在历史上出现过反复的情况，也就是说曾经收紧过（比如 2011 年新国八条出台后上海落实政策的沪九条就规定了二套房首付六成）也曾经放松过（2015

首先我们将消费者获得收入的消费简化为购房和其他消费两种行为，那么就可以构建出消费者的预算线如下左图所示，阴影部分是消费者能够实现上述两种行为的全部组合。

消费者预算线变动模型



上海土地估价工作通讯

政策通过降低购房信贷杠杆，其实质上是将购房者预算线以一点为原点旋转移到虚线位置（如右图所示）从而降低消费者的支付能力，减轻需求侧压力，实现平衡供需的目的。

然而在以购房者为目标的预算线分析中，政策制定者往往疏忽其额外的收入。换言之，在一个以改善型购房群体为主体的市场中，购房者除了自身的收入、信贷杠杆外，还有巨额的售房收入。

举例如下：某购房者自有资金 50 万元，欲将现在持有的市价 400 万的外环外房屋置换为

市价 700 万的内环内的第二套房屋。按照政策制定者的逻辑如下：

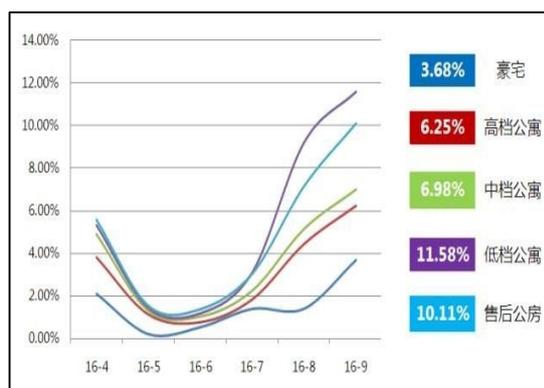
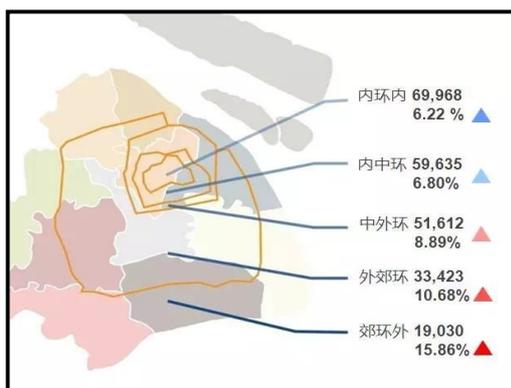
①、调控前首付 40%： $700 \times 40\% = 280$ 万元 < 出售房屋 400 万+自有资金 50 万。

②、调控后首付 70%： $700 \times 70\% = 490$ 万元 > 出售房屋 400 万+自有资金 50 万。

所以购房者无法实现二套房置换。

然而事实上，不同时期上海环线区域板块的轮动状况不同，特别是沪九条出台至沪六条出台之间的半年间，基本是外郊环、老公房领涨市场：

上海短期不同环线、不同物业类型物业涨幅情况



数据来自：城市测量师行 VISS 系统

我们调取了调控后 4 月份与最近 9 月份上海市存量住宅价格指数分环线数据，这种环线价格

涨幅差异更加明显。

上海存量住宅价格指数

2016年4月指数		2016年9月指数	
全市	<u>225.82</u>	全市	<u>280.10</u>
内环内	<u>245.86</u>	内环内	<u>281.16</u>
内中环	<u>249.19</u>	内中环	<u>295.48</u>
中外环	<u>239.95</u>	中外环	<u>297.82</u>
外郊环	<u>217.17</u>	外郊环	<u>281.39</u>
郊环外	<u>160.09</u>	郊环外	<u>219.87</u>

数据来自：城市测量师行 VISS 系统

从上表可以发现，在过去半年内，内环内指数上涨 36.3 点，而与此同时外郊环指数上涨 64.22 点。换算成百分比，涨幅分别为：内环 14.76%、外环 29.57%。结合上述举例可以计算出购房者的实际购买能力：

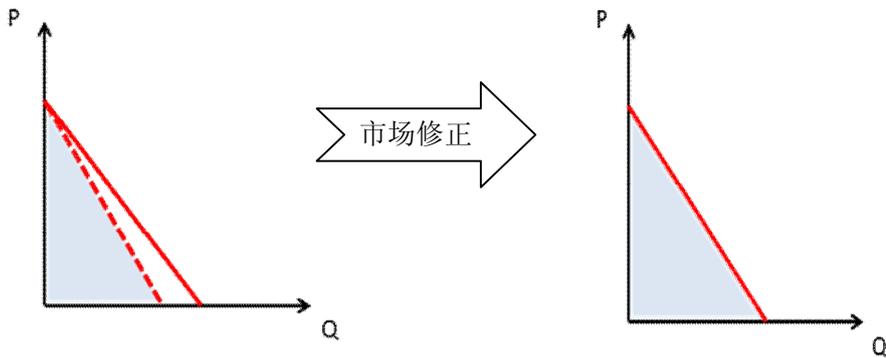
①、出售房屋及自有资金： $400 * (1 + 29.57%) = 518.28 + 50 = 568.28$ 万元。

②、购二套房需支付首付资金： $700 * (1 + 14.76%) * 70% = 562.32$ 万元

购房者可以有足够的资金支付第二套房首付。

由此可见沪九条政策在实施过程中受到市场诸多因素的抵销，实际效果差强人意！

消费者预算线变动模型



调控干预情况下的购房者预算线

市场差异化上涨后的购房者预算线

二、沪六条开启供应侧调控序幕

在沪九条需求侧干预实施半年以后，由于市场热度依旧，甚至有进一步升温的趋势，10 月初沪六条应运而出。而盘点沪六条涉及的内容，可以发现相关政策调控几乎没有涉及到商品住宅销售市场的需求端，而是围绕开发商的供给、销售、资金融通而展开。

开发商在商品住宅市场中是一个关键的角色，在新房销售市场，它是供应方而在土地市场它又基本上是需求方。在两种角色的不断转换中，开发商起到了承上启下的作用。而此次沪六条相关政策对于开发商的这种角色定位拿捏的

确实非常准确。

沪六条的六条内容中，对开发商影响显著的主要有三条内容，其中土地供应是在房地产一级市场对市场供需中的供应进行干预，而资金融通和预销售管理是在房地产一级市场对市场供需中的需求进行干预。虽然沪六条满篇没有看到在房地产二级市场、三级市场对需求方进行调控的“限购”、“限贷”政策，但是市场人士普遍认为，若沪六条严格执行，上海楼市维持一年多的量价齐涨的行情会就此反转，甚至预言 2017 年上海楼市会迎来“寒冬”，那么沪六条为何有如此大效果呢？

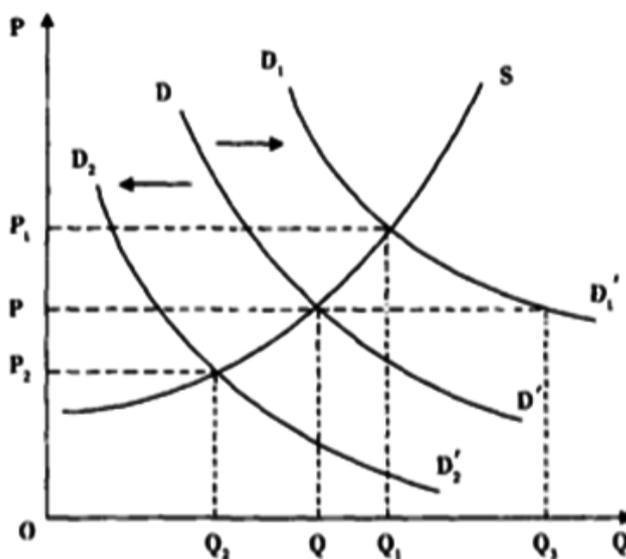
2016年10“沪六条”主要调控内容

土地供应	2016年商品住房用地供应同比有较大幅度的增加。
资金融通	根据国家有关规定，银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等不得用于缴付土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款。竞买人在申请参加土地招拍挂活动时，应承诺资金来源为合规的自有资金。违反规定的，取消竞买或竞得资格
预销售管理	全市新建商品住房销售方案备案实行市、区两级审核（包括预售许可和现房销售备案），对上市房源定价不合理的，坚决予以调整。加强在售新建商品住房项目销售价格监测监管，不得擅自提价。

1、增加土地供应舒缓市场价格

从理论上讲，增加土地供应，可以让土地的市场价格稳定甚至下降。

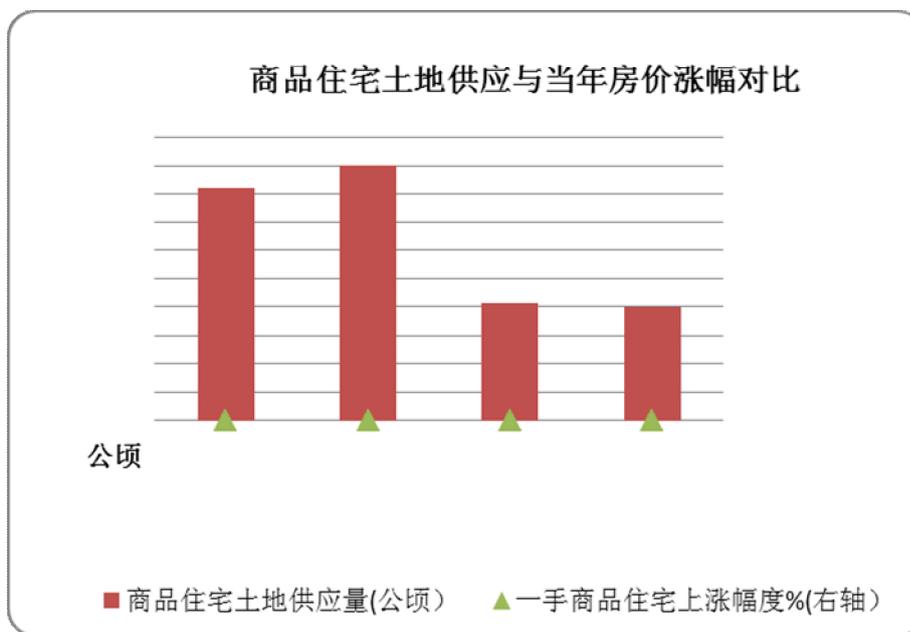
供需变化与均衡价格模型



如上图所示土地供应增加，供应曲线 DD' 向左移动到 D_2D_2' 均衡价格也从 P 下降到 P_2 ，反之价格就会上升。

其实，上海土地市场的供需情况还直接影响

到了商品住宅新房市场的价格走势，土地供应量下降，会直接导致市场对“短供”预期上升，市场成交价格其上升的幅度也会随之加快。



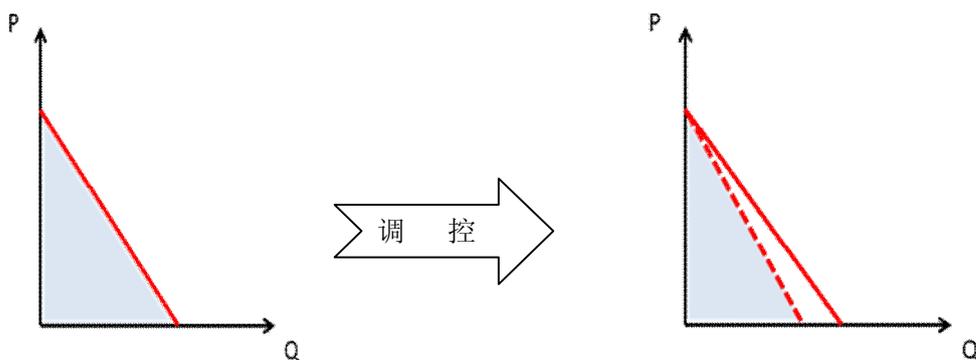
数据来自：城市测量师行 VISS 系统

2015年和2016年商品住宅土地实际供应的大幅锐减是助推本轮楼市行情的一个非常重要的因素。由此可见，若沪六条落到实处，随着2016~2017年商品住宅用地供应的增加，地市、楼市价格理性回归或成大概率事件。

除了增加供应土地，在房地产市场的一级市场，沪六条还通过组合拳减少开发商的拿地资金的来源，达到为土地市场降温的目的。（将开发商的资金抽象为拿地和开发等其他投资两项，阴影部分为实现这两种行为的组合）

2、加强资金管理抑制“地王”效应

开发商预算线模型



调控出台前开发商拿地预算线

调控干预情况下的开发商拿地预算线

从沪六条的具体政策来看，对开发商拿地资金干预主要是两个方面：①、减少开发商拿地资金的来源渠道，具体来讲就是将银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金

等渠道关闭，那么剩下的也只有开发商自有资金、销售回款等少数渠道，开发商的拿地能力大幅削减。②、对于开发商销售回款这种可以拿地的资金，其实也有诸多监管，比如项目回款资金

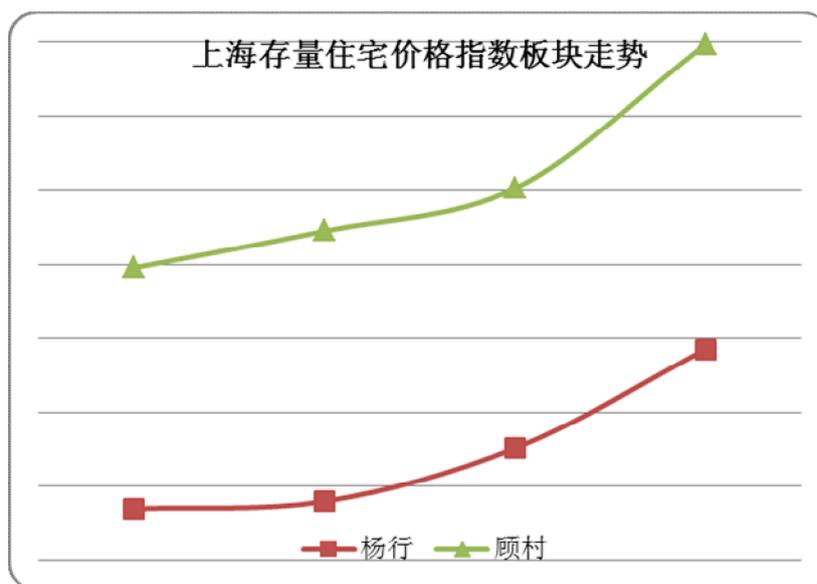
上海土地估价工作通讯

专款专用、对预销售的价格进行管理减少开发商获取超额利润的机会等,进一步降低开发商的拿地能力。

降低开发商拿地能力,其实质是降低开发商高幅溢价拿地的能力,2015年下半年至2016年三季度,上海商品住宅土地市场高溢价拿地成为标配,溢价率超过100%甚至200%都非常常见,

而一幅一幅地王的出现对周边房价的刺激作用非常明显。

举例来说:2016年6月1日和8月17日,位于宝山外环以外的顾村板块连续出现了两个地王,其外界估算的保本售价分别为7万和9万,而地王对周边二手房市场的带动作用迅速显现!



数据来自:城市测量师行 VISS 系统

从上图可以发现,在区位相同的背景下,宝山顾村和杨行两个板块,由于顾村地王效应的影响,造成短期内价格涨幅出现明显的差异。

由此可见,沪六条通过对开发商拿地资金的干预,同样能够影响到商品住宅的价格。

三、上海楼市调控思路转变的总结

1、在沪九条强调需求侧调控效果不佳的背景下沪六条着手供应侧、需求侧双管齐下,可谓

调控的升级。

2、沪六条通过土地供应、资金监管等手段,对商品住宅市场的供应主体——开发商进行调控,解决问题的大方向是通过土地市场影响物业市场的价格。

3、虽然沪六条的大方向是精确的,但如何操作依然需要关注之后的相关细则和具体做法,其效果取决于细节。

公告公示

关于 2016 年 B 级资信评级情况的公告

2016 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，我市共有 14 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 2016 年 12 月 23 日至 2017 年 12 月 22 日）。

2016-2017 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	上海申价房地产评估有限公司
3	上海申杨房地产土地估价有限公司
4	上海沪港房地产估价有限公司
5	上海上资土地估价有限公司
6	上海地维房地产估价有限公司
7	上海立信中诚房地产土地估价有限公司
8	上海万隆房地产土地估价有限公司
9	上海安大华永房地产土地估价有限公司
10	中城联行（上海）房地产土地评估有限公司
11	上海瑞汇房地产土地估价有限公司
12	上海大雄房地产估价有限公司
13	上海上睿房地产估价有限公司
14	上海友达土地房地产评估有限公司

上海市土地估价师协会

2016 年 12 月 23 日

关于 2016 年下半年本市土地评估机构

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，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：

上海土地估价工作通讯

序号	估价机构	等级	报告简称
1	上海信衡房地产估价有限公司	三等	普陀区某地块出让价格评估
2	上海立信中诚房地产土地估价有限公司	三等	嘉定区马陆镇某地块价格评估
3	上海科东房地产土地估价有限公司	三等	奉贤区奉城镇某地块出让价格评估
4	上海财瑞房地产土地估价有限公司	三等	闵行区浦江镇某地块价格评估
5	上海万千土地房地产估价有限公司	三等	奉贤区南桥新城某地块出让价格评估
6	上海沪港房地产估价有限公司	三等	徐汇区康健街道某地块出让价格评估
7	上海房地产估价师事务所有限公司	四等	虹口区某地块出让价格评估
8	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	四等	奉贤区南桥新城某地块出让价格评估
9	上海国城土地房地产估价有限公司	四等	青浦区重固镇某地块出让价格评估
10	上海万隆房地产土地估价有限公司	四等	上海市洋山保税港区某地块出让价格评估
11	上海上资土地估价有限公司	四等	松江区九亭镇某地块出让价格评估
12	上海富申国有资产评估有限公司	四等	徐汇区某地块补地价评估
13	上海大雄房地产估价有限公司	四等	奉贤区庄行镇某地块价格评估
14	中城联行(上海)房地产土地评估有限公司	四等	浦东新区张江高科技园区某地块价格评估
15	上海大儒土地估价有限公司	四等	奉贤区南桥新城某地块价格评估

上海市土地估价师协会

2016年12月16日

关于上海具耀土地估价有限公司变更注册情况的公告

中估协发〔2016〕17号

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具耀土地估价有限公司变更注册情况的申请，现予以公告。

变更前内容	变更后内容
公司名称：上海具耀土地估价有限公司 地 址：上海市常熟路 113 弄 6 号 7 楼	公司名称：上海耀华土地估价有限公司 地 址：上海市延安西路 1228 弄 2 号 7A、J 室

2016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（2016.10-2016.12）

序号	姓名	性别	土地估价师资格证书号	申请从业机构
1	周 婷	女	2012310041	上海城市房地产估价有限公司
2	尤玉琴	女	2014310025	上海国城土地房地产估价有限公司
3	林 洁	女	2013310081	上海国城土地房地产估价有限公司
4	张 佳	男	2014310015	上海国城土地房地产估价有限公司
5	钟之衡	男	2013310027	上海国城土地房地产估价有限公司
6	潘 明	女	2013310072	上海国城土地房地产估价有限公司
7	夏 滨	男	2012310056	上海国城土地房地产估价有限公司
8	沈 瑛	女	2012310054	上海港城房地产土地估价有限公司
9	厉青峰	男	2013310007	上海港城房地产土地估价有限公司
10	孙振昌	男	2013310003	上海安大华永房地产土地估价有限公司
11	严 彬	男	2013310033	上海安大华永房地产土地估价有限公司
12	张昱琳	女	2013310058	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司
13	沈 颖	女	2012310033	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司
14	张球红	女	2013310063	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司
15	刘义斐	男	2012310049	上海万隆房地产土地估价有限公司
16	虞利斌	男	2013310059	上海万隆房地产土地估价有限公司
17	陈丽娟	女	2014310090	上海万隆房地产土地估价有限公司
18	李亚敏	女	2014310011	上海万隆房地产土地估价有限公司
19	袁 梅	女	2013310090	上海万隆房地产土地估价有限公司
20	李楨平	男	2012310005	上海上睿土地估价有限公司
21	管豆豆	女	2014310019	上海上睿土地估价有限公司
22	侯纯涛	男	2013310062	上海上睿土地估价有限公司
23	徐萍萍	女	2014310049	上海上睿土地估价有限公司
24	朱慧珺	女	2011310021	上海金虹房地产估价有限公司
25	花 蓉	女	2013310053	上海申杨房地产土地估价有限公司
26	姚 刚	男	2013310021	上海申杨房地产土地估价有限公司
27	陆耀中	男	2013310001	上海申杨房地产土地估价有限公司
28	芮浩炯	男	2013310014	上海申杨房地产土地估价有限公司
29	袁瑞璐	女	2013310091	上海百盛土地估价有限责任公司
30	曹 荣	男	2012310030	上海百盛土地估价有限责任公司

上海土地估价工作通讯

执业土地估价师跨省转移登记汇总表（2016.10-2016.12）

序号	姓名	资格证书号	执业登记号	转出机构	转入机构
1	汤霞	女	2014320115	江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司	上海财瑞房地产土地估价有限公司
2	杨政平	男	2010310024	上海信衡房地产估价有限公司	深圳市世联土地房地产评估有限公司
3	郑育辉	男	2013310031	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	深圳市鹏信资产评估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（2016.10-2016.12）

序号	姓名	资格证书号	执业登记号	转出机构	转入机构
1	吕庆	男	2004310001	上海地维房地产估价有限公司	上海德大房地产估价有限公司
2	施瀛岗	男	2005310047	上海万隆房地产土地估价有限公司	上海大雄房地产估价有限公司