

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 4 期

(总第 019 期)

季 刊

内部交流 免费赠阅

2017 年 12 月 31 日出版

封 面：外滩 SOHO

封 底：上海静安嘉里中心

要闻报道

- 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.....3
- 新版《土地利用现状分类》国标发布实施
.....4

协会动态

- 2017 年第二次土地估价报告评审工作会在京召开
.....5
- 上海市土地估价师协会召开第二届常务理事会第一次会议.....6
- 上海市土地估价师协会配合市规划和国土资源管理局开展土地估价机构备案工作..... 11
- 2017 年京津沪渝+冀浙估价行业发展研讨会在京举行..... 11
- 重庆市国土资源房屋评估和经纪协会到我会开展工作调研..... 15
- 《上海市城市更新地价评估关键问题研究》课题通过结题验收..... 15

上海土地估价工作通讯

《房地产开发行业利润率研究》课题可行性方案专家论证会在市局召开..... 15

长宁区新泾镇社区党建服务中心领导来我会指导工作..... 16

规章制度

市规土局关于印发《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的规划土地管理细则（试行）》的通知..... 17

学术交流

关于土地使用期限到期后房地产评估的浅见..... 21

公告公示

中估协关于 2017 年第三季度土地评估中介机构报告抽查评议结果的公示.....24

上海市土地估价师协会关于 2017-2018 年度 B 级资信评级情况的公告.....27

上海市土地估价师协会关于 2017 年下半年本市土地评估机构报告抽查评审结果的公告..... 28

编委会主任（按姓氏笔划为序）：

胡 亮 贾明宝

编 委（按姓氏笔划为序）：

马 军 王 伟

王常华 龙 浩

刘卫国 孙鸣红

朱 雯 杨 斌

陈 勇 费思敏

谈 勇 黄 静

彭立勋

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竣工、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。

新版《土地利用现状分类》国标发布实施

来源：中国国土资源报

11 月 1 日，由国土资源部组织修订的国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，经国家质检总局、国家标准化管理委员会批准发布并实施。

新版标准秉持满足生态用地保护需求、明确新兴产业用地类型、兼顾监管部门管理需求的思路，完善了地类含义，细化了二级类划分，调整了地类名称，增加了湿地归类，将在第三次全国

土地调查中全面应用。

新版标准规定了土地利用的类型、含义，将土地利用类型分为耕地、园地、林地、草地、商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地、其他用地等 12 个一级类、72 个二级类，适用于土地调查、规划、审批、供应、整治、执法、评价、统计、登记及信息化管理等。

协会动态

2017年第二次土地估价报告评审工作会在京召开

来源：中国国土资源报

为满足会员机构提升土地估价技术水平和人员业务素质需求，进一步提高土地估价报告质量，推动行业技术进步，2017年11月29日，中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）在北京召开了2017年第二次土地估价报告评审工作会。

会议由中估协副会长、技术审裁委员会主任、首都经济贸易大学不动产研究所所长洪亚敏教授主持，出席本次会议的专家有中估协常务副秘书长胡江，中估协专业规划与发展委员会主任杨于北，中估协技术审裁委员会副主任、中国土地勘测规划院地价所所长赵松，中估协协会籍与组织委员会副主任、首都经济贸易大学教授王文，中估协技术审裁委员会委员、大连天石不动产顾问有限公司董事长赵吉禄，北京华信房地产评估有限公司董事长王庆泽，陕西华房地产估价咨询有限公司技术总监石桂琴，浙江省地产评估咨询中心有限公司总估价师董毓智，上海国衡房地产估价有限公司总估价师陈凌岚。参加本次会议的共有来自全国118家中估协注册机构共300余人。

会议期间，石桂琴总监以“提升估价报告质量——季度报告评审中典型问题及案例分析”为主题，分析了当前土地估价报告总体质量，从估价对象的客观描述、估价目的、估价依据

和估价原则的准确表述、地价定义和假设前提条件的合理界定、地价影响因素、估价方法合理选择及理由阐述等十个方面阐述提高报告质量的关键点；赵吉禄董事长以“土地估价报告评审中的若干问题”为主题，分析了不同案例存在问题、解决思路，强调土地估价过程中尽职调查的重要性，如何把握政策性较强的项目，发挥专业优势做好咨询服务；董毓智总估价师以“土地估价报告编写中的几点经验交流”为主题，重新审视了公司内部报告，从忠实规程、项目实施前充分准备、特殊说明等角度分析了经验；陈凌岚总估价师以“浅谈土地评估工作的体会”为主题，概括了土地估价报告中存在的常见问题、细节问题，强调报告中实事求是披露信息，用专业征服委托方。全体参会人员还就相应技术问题等进行了讨论和交流，会场气氛热烈，达到了预期效果。

针对目前土地评估机构越来越关注土地估价报告质量、越来越关注土地估价报告评审工作会的良好势头，技术审裁委员会今后将继续加强初审专家培训、提升主审专家授课质量，并归纳交流中提出的典型问题与处理意见，使土地估价报告评审工作会真正成为土地估价师、土地估价机构、初审专家、主审专家技术交流的平台，更好地促进行业技术水平的提升。

上海市土地估价师协会召开第二届常务理事会第一次会议

上海市土地估价师协会第二届常务理事会第一次会议于 2017 年 11 月 28 日下午在南泉北路 201 号召开。会议应出席常务理事 15 人，实到 15 人，符合《上海市土地估价师协会章程》规定。监事张玮、唐明磊列席了会议。会议由贾明宝会长主持。

常务副会长兼秘书长费思敏汇报了换届以来协会在负责人备案、课题研究、评估机构备案、专家推荐、报告抽查、B 级资信评级、交流合作等工作开展情况；商讨了团体会员会费、专门委员会、《工作通讯》编委会、专家委员会及专家库人员调整问题，团体会员资质问题，《章程》修改以及开展集体土地征收报告评审问题，并对下一步工作计划进行了安排。与会常务理事对协会秘书处换届以来的各项工作给予了充分肯定。经过与会同志认真讨论，形成以下决议：

一、同意会费调整方案，经理事会讨论通过，由会员代表大会表决通过后于 2018 年正式执行；

二、同意第二届专门委员会人员调整名单，各专门委员会按计划开展各项工作；

三、同意第二届《工作通讯》编委会人员调整名单，各常务理事单位按计划每年至少投稿 1

篇专业性文章。

四、同意周志良等 57 名专家入选第二届专家委员会专家库，并为第二届土地估价专家委员会全体专家颁发聘书。

五、同意第二届专家委员会由岑福康副局长继续担任名誉主任。杨斌担任主任。贾明宝、杨云林、裘炯、金吉甫担任副主任。杨晓玲、黎而力、孙新华、庄幼绯、顾守柏、彭立勋、张洪武担任委员。

六、同意 2018 年起机构每季度上报征收集体土地房屋补偿评估业绩，并着手开展征收集体土地房屋补偿评估报告抽查工作，抽查分数可计入 B 级资信等级评定总分。

七、单位会员入会及会籍管理调整方案，应在听取相关行政管理部门意见和《上海市土地估价师协会章程》修改后由组织委员会牵头进一步完善后实施。

八、同意由行业发展委员会牵头组织起草完成《上海市土地估价师协会章程》修改草案及修改说明。

新一届专门委员会、《工作通讯》编委会及专家库入库专家名单如下：

协会第二届专门委员会人员名单

行业发展委员会

负责行业发展方向研究、发展规划及计划制定、行业协调等工作。

- 主任：费思敏 上海市土地估价师协会
副主任：杨 斌（女）上海百盛房地产估价有限责任公司
委员：刘卫国 上海万千土地房地产估价有限公司
龙 浩 上海国城土地房地产估价有限公司

组织委员会

负责行业自律管理、会员会籍管理、注册审批、投诉举报的调查处理、诚信档案的建立与管理等工作。

- 主任：胡 亮 上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
副主任：王常华 上海城市房地产估价有限公司
委员：马 军 上海申杨房地产土地估价有限公司
金吉甫 上海市土地估价师协会

教育培训委员会

负责估价师资格考试和继续教育培训工作，包括制定培训计划、落实师资教材、组织实施培训、考核等工作。

- 主任：贾明宝 上海房地产估价师事务所有限公司
副主任：谈 勇 上海国衡房地产估价有限公司
委员：王 伟 上海科东房地产土地估价有限公司
孙鸣红 上海财瑞房地产土地估价有限公司

财务委员会

负责协会财务决策管理、研究会费标准变化及保障协会经费收支平衡等问题，制定年度计划，监督财务开支等。

- 主任：彭立勋 上海市土地储备中心
副主任：朱 雯（女） 上海信衡房地产估价有限公司
委员：黄 静（女） 上海东洲房地产土地估价有限公司
陈 勇 上海涌力土地房地产估价有限公司

协会第二届《工作通讯》编委会名单

(按姓氏笔画顺序)

编委会主任:

胡 亮 贾明宝

编委

马 军 王 伟

王常华 龙 浩

刘卫国 孙鸣红

朱 雯 杨 斌

陈 勇 费思敏

谈 勇 黄 静

彭立勋

主 编: 费思敏

责任主编: 金吉甫

协会第二届专家委员会入库专家名单

(按单位笔画排序)

序号	姓名	工作单位
1	周志良	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
2	周 莉 (女)	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
3	杨 青 (女)	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
4	刘卫国	上海万千土地房地产估价有限公司
5	郭宏伟	上海万千土地房地产估价有限公司
6	陈 玮	上海万千土地房地产估价有限公司
7	施瑞麟	上海上资土地估价有限公司
8	詹海兵	上海东洲房地产土地估价有限公司
9	黄 静 (女)	上海东洲房地产土地估价有限公司
10	庄幼绯 (女)	上海市土地交易事务中心
11	尹厚俊	上海市土地交易事务中心
12	金吉甫	上海市土地估价师协会
13	费思敏	上海市土地估价师协会
14	袁华宝	上海市土地学会
15	彭立勋	上海市土地储备中心
16	曹玲燕 (女)	上海市地质调查研究院
17	刘 馨 (女)	上海市地质调查研究院
18	王 莉 (女)	上海市地质调查研究院
19	张 玮	上海市地质调查研究院
20	张洪武	上海市地质调查研究院
21	顾守柏	上海市建设用地和土地整理事务中心
22	黎而力	上海市规划和国土资源管理局
23	岑福康	上海市规划和国土资源管理局
24	杨晓玲 (女)	上海市规划和国土资源管理局
25	孙新华	上海市规划和国土资源管理局
26	马 军	上海申杨房地土地估价有限公司
27	朱莹政	上海立信中诚房地产土地估价有限公司
28	蒋骏文	上海同信土地房地产估评估投资咨询有限公司
29	梁 伟	上海地维房地产估价有限公司
30	张 磊	上海安大华永房地产土地估价有限公司

上海土地估价工作通讯

序号	姓名	工作单位
31	杨 斌（女）	上海百盛房地产估价有限责任公司
32	钱 敏（女）	上海百盛房地产估价有限责任公司
33	唐永峰	上海百盛房地产估价有限责任公司
34	俞 玮	上海宏大房地产估价有限公司
35	孙鸣红（女）	上海财瑞房地产土地估价有限公司
36	郭力群（女）	上海财瑞房地产土地估价有限公司
37	余晔涵	上海国城土地房地产估价有限公司
38	谈 勇	上海国衡房地产估价有限公司
39	陈凌岚（女）	上海国衡房地产估价有限公司
40	朱 飞	上海房地产估价师事务所有限公司
41	贾明宝	上海房地产估价师事务所有限公司
42	韩铁涛	上海房地产估价师事务所有限公司
43	韩艳丽（女）	上海房地产估价师事务所有限公司
44	杨云林	上海信衡房地产估价有限公司
45	王 雄	上海信衡房地产估价有限公司
46	齐 刚	上海信衡房地产估价有限公司
47	朱 宇	上海城市房地产估价有限公司
48	张永珍（女）	上海城市房地产估价有限公司
49	王常华	上海城市房地产估价有限公司
50	裘 炯	上海城市房地产估价有限公司
51	陆艳倩（女）	上海科东房地产土地估价有限公司
52	林 平	上海涌力土地房地产估价有限公司
53	潘怡珣（女）	上海涌力土地房地产估价有限公司
54	徐慕颖（女）	上海瑞汇房地产估价有限公司
55	陆丽华（女）	上海德大房地产估价有限公司
56	杨国诚	中城联行（上海）房地产土地评估有限公司
57	何 芳（女）	同济大学经济与管理学院

上海市土地估价师协会配合市规划和国土资源局 开展土地评估机构备案工作

为贯彻执行《资产评估法》，根据《国土资源部关于贯彻执行中华人民共和国资产评估法的通知》（国土资发[2016]181号）和《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）有关要求。2017

年10月起，上海市土地估价师协会配合市规划和国土资源局开展了本市土地估价机构备案工作。

截止2017年12月31日，本市共有38家土地估价机构完成备案。

2017年京津沪渝+冀浙估价行业发展研讨会在京举行

2017年11月16日，京津沪渝+冀浙估价行业发展研讨会在北京举行。上海市土地估价师协会轮值会长贾明宝、副会长杨斌出席了会议。

轮值会长贾明宝在联席会上就集体土地上房屋拆迁腾退补偿与评估作了交流发言。现将发言内容摘录如下：

上海市集体土地上房屋拆迁腾退补偿与评估

一、背景与现状

目前，上海建设用地总规模约占陆域面积45%，高于伦敦、东京等国际大都市20-30%通常水平，规模已接近规划建设用地极值。对此，上海明确“总量锁定、增量递减、存量优化、流量增效、质量提高”的“五量”土地管理思路，提出规划建设用地“负增长”（“减量化”获得建设用地面积大于需要增加的建设用地面积）的目标。

为了提高土地利用效率，置换建设用地指

标，目前大力推进建设用地“减量化”和拆违工作，以及结合郊区新市镇、郊野公园建设开展的土地整治。建设用地减量化对象主要是“198区域”，即规划产业区和规划集中建设区以外的现状工业用地，全市共有198平方公里。

目前集体土地上的房屋拆迁项目主要是“城中村”改造、重大建设项目用地、建设用地“减量化”和土地整治、拆违等，拆迁形式主要包括：集体土地及房屋征收、协议拆迁或置换、拆违。

2015年至2017年上半年集体土地房屋征收（拆迁）评估项目统计汇总表

序号	年份	项目数	居住房屋			非居住房屋			项目类型		
			建筑总面积 (M ²)	完成评估户数	户均面积 (M ²)	建筑总面积 (M ²)	完成评估户数	户均面积 (M ²)	A	B	C
1	2015	358	3709304.26	17659	210.1	774006.47	512	1511.7	64	16	214
2	2016	445	5302505.9	30128	176.0	3650426.81	2643	1381.2	59	10	253
3	2017 1-6月	221	3825400.74	21279	179.8	1333272.52	2286	583.2	26	0	127
总计		1024	12837210.9	69066	185.9	5757705.80	5441	1058.2	149	26	594

注：A类为征地项目：有征地批文，按75号文规定程序执行房屋征收补偿项目

B类为征地项目：有征地批文，未按房屋征收规定程序执行，采用房屋“协议动迁”的项目（主要是重大项目、市政建设项目用地）

C类为无征地批文的协议拆迁、协议置换项目（主要是减量化和拆违项目）

从统计数据看，由于“减量化”、拆违力度加大并进入高峰，目前协议征收及拆迁腾退为主，无征地批文的协议拆迁、协议置换项目占比近60%；拆迁项目数和总建筑面积总规模逐渐增加，但企业（非居）户均面积减小。

二、相关法律法规及政策规定

上述三类项目政策法规依据、操作程序、补偿内容和标准差异较大，其中A类为严格意义上的集体土地房屋征收项目，有严格的法律依据、规定程序、补偿标准和评估要求等。

1、房屋征收项目

主要法规政策依据：

- 《上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定》
- 《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》
- 《关于进一步规范征收集体土地房屋补偿工作的若干意见》

（主要内容：加强征地房屋补偿信息公开；严格落实征地房屋补偿安置房源；严格规范征地房屋补偿准备工作；加强对征地房屋补偿工作的监督管理）

- 《上海市征地房屋补偿争议协调和处

理试行办法》

规定的程序：

- 1) 拟征地告知书：征地报批前由土管部门发布；锁定范围内房屋、企业；公布时间不得少于10日
- 2) 房屋调查确认：摸底、“两清”：权属户数、面积数量等
- 3) 房屋补偿费用（安置房）到位
- 4) 征地公告：区政府做出；公告期不得少于10日
- 5) 征地补偿安置方案公告：公告内容包括补偿方式、安置房、土地使用权基价、价格补贴、签约期限等；公告期不得少于10日
- 6) 补偿评估：房屋、装修、附属设施、集体建设用地土地使用权取得费、设备设施和物资搬迁费等
- 7) 签订补偿安置协议：协调补偿和责令交出土地；协调不成的，实施补偿后由区（县）土

地管理部门作出责令交出土地的行政决定书

8) 土地管理部门申请司法强制执行(集土较少)

9) 补偿结果公开及审计

规定的补偿内容及标准:

● 住房房屋:

补偿计户:以合法有效的宅基地使用证、房地产权证或者建房批准文件计户,按户进行补偿;

补偿方式:产权房屋调换、易地建房、货币补偿

货币补偿金额=(房屋建安重置价结合成新单价+同区域土地使用权基价+价格补贴)×房屋建筑面积+其他补偿其中:

➢ 房屋建安重置价结合成新单价由区(县)征地事务机构委托估价机构评估。镇(乡)人民政府或者街道办事处负责组织估价机构的选定。

➢ 土地使用权基价及价格补贴标准,由房屋所在地的区(县)人民政府制定并公布。其中:

1) 土地价格计价面积以合法现状、批准或按人均标准可批准面积为准;

2) 价格补贴为土地基价的一定比例(30%)或按建筑面积计的补贴单价(300-400元/平方米);

3) 易地建房的不补偿土地价格,宅基地费用由征地机构支付给提供宅基地的村或村民小组;

➢ 其他补偿=搬家补助费+设备迁移费+过渡期内的临时安置补助费+奖励,过渡期安置补助费具体标准由区(县)人民政府制定。

产权房屋调换:一般按认定的合法面积调换安置房,超出可调换面积(一般1.1-1.2倍原认定面积)的按优惠议价或市价计价。

● 非住房房屋(企业)

对非住房房屋实行货币补偿。

共同举办企业所有的非住房房屋(有集体建设用地使用权证),货币补偿金额计算公式为:房屋建安重置价+相应的土地使用权取得费用+设备搬迁补偿费用+停产停业损失补偿+(奖励)

房屋建安重置价、相应的土地使用权取得费用,由区(县)征地事务机构委托估价机构评估。

停产停业损失补偿:《意见》规定一合法的生产经营房屋补偿标准为建筑面积每平方米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。

其他房屋及设施的补偿:按照本市制订的征地财物补偿标准执行。

评估政策及技术依据:

➢ 《上海市征收集体土地房屋补偿评估技术规范》

➢ 《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理暂行规定》

➢ 《上海房屋拆迁中建筑物建安重置清单单价清册》

➢ 《上海市征地财物补偿标准(2017)》

2、协议拆迁、置换和拆违项目

集土房屋协议拆迁、置换没有系统、针对性的政策法规依据,需征地的项目一般参照房屋征收的补偿内容和标准,通过协商推进,最后迫不得已再走正式房屋征收程序。

“减量化”项目一般由镇(乡)政府决策立项,然后由镇(少数街道)的城建办、土地所、拆迁办或园区、资产公司,或由专门成立的减量办等操作。为了提高效率,提高基层工作人员的积极性,一部分乡镇把谈判签约权下放到村一级的组织操作。一般没有严格的估价机构选定程序,少数镇通过招投标方式选定估价机构。

拆违项目一般由镇（乡）街道制订计划，城建、城管部门操作，估价机构一般主要承担房屋状况调查和面积量测服务，大多由实施单位依据调查的房屋结构，按照镇里制订的分类固定补偿标准补偿，也有少数按照评估建安重置价一定比例或结合成新价补偿。

目前，协议拆迁和拆违工作存在一定的问题：

1) 程序不够严格、操作线路不够清晰、统一，使得整个过程掺杂较多的人为因素；

2) 补偿和评估标准不够统一，补偿弹性大（合法面积认定及相应的停产停业损失补偿、奖励标准等）；

3) 缺乏法律保障，易扯皮，进展慢；

4) 估价机构和估价人员责任、风险大。

三、相关评估及咨询业务拓展

当前，估价机构主要承担房屋价值、装饰装修、附属设施（苗木、场地、管线等）、设备设施和物资搬迁费用评估，有少数土地使用权取得费（少数取得登记权证的集体建设用地）评估、停产停业损失评估等业务。行业业务拓展和服务水平提高主要反映在以下方面：

1、以评估技术为基础，拓展评估业务范围

- 房屋状况调查和面积量测
- 前期摸底和成本预算、征补方案编制
- 大型“城中村”改造或城市更新项目全过程控制和资金监管

➢ 征收成本复核论证等

➢ 补偿政策咨询和谈判代理服务

2、应用新技术、大数据，提高服务效率和能力

➢ 计算机系统辅助评估及估价报告单生

成

➢ 计算机系统辅助大型项目全过程资金及工作监管

➢ 无人机航拍摄影辅助房屋状况调查及面积量测

3、发展相关资质，开辟业务新领域

➢ 土地规划资质：郊野单元规划、新市镇规划编制；开发区评价

➢ 土地登记代理资质：办理补地价和新产证手续代理

四、评估工作的难点和问题

1、集体建设用地土地使用权取得费和价格的评估

（征收补偿规定的“相应土地使用权取得费”的内涵不够清楚；和集体建设用地使用权价格、国有土地使用权市场价格的关系较难把握）

2、停产停业损失补偿的评估

（补偿内容、补偿标准不够明确；损失认定困难）

3、特殊评估对象的搬迁补偿评估

（特殊的养殖、种植物的搬迁损失的认定和评估存在专业能力的不足、技术标准空白，第三方评判的权威机构不足等问题）

4、估价机构的经营风险和估价人员执业风险的防控

（1）评估对象范围和数量确定、规格评判等较复杂、弹性大，估价报告质量内控难以把控；

（2）估价机构弱势，被迫迎合高估）

5、行业协会技术指导和监督作用的发挥

（疑难问题的技术指导和协调；征地房屋征收、减量化、拆迁腾退等估价报告的评审、鉴定）

重庆市国土资源房屋评估和经纪协会到我会开展工作调研

2017年10月13日上午，重庆市国土资源房屋评估和经纪协会一行10人在刘大庆会长的率领下到我会开展工作调研。

轮值会长贾明宝代表上海市土地估价师协会对重庆市国土资源房屋评估和经纪协会的领导和专家前来我会表示热烈欢迎。会长胡亮、常务副会长兼秘书长费思敏、副会长、专家委员会主任杨斌、副秘书长金吉甫、马小惠等协会领导

参加了座谈交流。

常务副会长兼秘书长费思敏向来宾们简要介绍了我会的基本情况。双方就《资产评估法》及社团改革后行业协会自律管理、土地估价行业发展与创新业务、经营性用地有偿使用的基本情况 & 政策等进行了深入交流与探讨。

双方表示今后要进一步加强沟通联系，互相学习交流，为土地估价行业发展作出积极贡献。

《上海市城市更新地价评估关键问题研究》课题通过结题验收

2017年10月23日，中国土地估价师与土地登记代理人协会在北京组织有关专家对上海市土地估价师协会、上海市地质调查研究院承担的《上海市城市更新地价评估关键问题研究》课题进行验收。验收组听取了课题汇报，审阅了相关文件，经质询与讨论，形成课题验收意见如下：

- 1、课题成果提交完整，符合合同要求。
- 2、课题在梳理国内外城市更新发展历程、案例特点的基础上，着重分析了上海城市更新中在用地性质转换、用地边界调整、土地供应方式改变、建筑容量调整及其他特殊情况等几种情形

下的地价评估问题；结合上海市的具体政策要求和实操情况，就此类项目补地价中涉及的评估思路、评估方法、参数取值等提出具体建议，并辅以案例测算分析。

3、该课题研究主题清晰、逻辑分析较为严谨，研究成果整体较好，针对性强，具有实操应用意义。

4、关于《上海市城市更新地价评估细则》的研究稿，在个别技术环节的阐述和定位方面建议进一步修改讨论。

综上所述，该课题成果符合项目合同约定的内容，达到了预期目标，验收组同意通过验收。

《房地产开发行业利润率研究》

课题可行性方案专家论证会在市局召开

2017年11月6日下午，列入上海市规划和国土资源管理局2017年度课题研究计划，由上海市土地估价师协会牵头、上海房地产估价师事

务所有限公司参与合作的课题《房地产开发行业利润率研究》可行性方案专家论证会在市局337会议室召开。

市局科技处张淑萍同志主持了会议，邀请了5位专家参加。课题组同志介绍了课题研究背景和可行性方案内容，专家们在听取了课题

组汇报后，对有关问题进行了认真的讨论，提出了修改意见，并一致通过该课题可行性方案论证。

长宁区新泾镇社区党建服务中心领导来我会指导工作

2017年12月20日下午，长宁区新泾镇社区党建服务中心赵春烽书记一行3人来我会，研究探讨协会党建工作属地化管理后进一步对接和推进事项。

常务副会长兼秘书长费思敏代表协会对赵书记一行前来指导表示欢迎。介绍了我会的基本情况，并希望本会党建工作今后能更多地得到所

在地社区党建服务中心的指导帮助，纳入属地化管理的统一安排，促进协会的党建工作。

赵春烽书记介绍了新泾镇社区党建服务中心管辖范围内的基本情况和目前正在推进的党建工作主要内容。并表示要加强联系沟通，共同推进新形势下的党建工作。

双方就近期开展的相关活动达成了共识。

规章制度

市规土局关于印发《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的规划土地管理细则（试行）》的通知

沪规土资规〔2017〕3号

各区规土局、各派出机构:

为贯彻落实《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》（沪府办〔2017〕49号），积极推进本市住房租赁市场发展，指导本市租赁住房规划土地有关工作，制定《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的规划土地管理细则（试行）》。现予印发，请按照执行。

上海市规划和国土资源管理局

2017年11月1日

关于加快培育和发展本市住房租赁市场的规划土地管理细则（试行）

为加快培育和发展本市住房租赁市场，建立租购并举的住房制度，按照国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、住房城乡建设部等九部门《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》要求，根据《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》（沪府办〔2017〕49号）规定，制定本细则。

一、适用范围

本细则适用于租赁住房的规划、土地、不动产登记等管理工作。

二、工作要求

（一）坚持规划引领。根据全市租赁住房专项规划，优化城乡规划和土地利用规划，在合理控制人口和用地规模的前提下，确定租赁住房规模，完善本市租赁住房空间布局、土地使用、公共服务设施配套等规划控制要求。

（二）合理规划布局。依据人口变化，人口空间布局导向，在主城区、新城、核心镇等未来就业人口集中地区，通过新增用地或盘活存量建设用地建设租赁住房。重点布局在产业集聚区、商业商务集聚区、交通枢纽地区（含轨交站点周边）、高校、科研园区等交通便捷、生产生活便利、租赁住房需求集中区域，布局应充分体现不同居住类型混合融合发展。

各区租赁住房涉及空间和用地相关规划要求的，应结合浦东新区和各郊区总体规划暨土地利用总体规划、主城区单元规划和控制性详细规划细化落实。

（三）完善公共服务配套。结合租赁住房规划规模，合理确定单元内公共配套服务设施。已批控详规划住宅建筑规模总量不变，将住宅转为租赁住房的，公共服务设施配套不需增设。已批控详规划基础上增加租赁住房，或由其他类型功

能调整为租赁住房的,需按新增租赁住房规模增设除公园绿地、养老福利设施、行政办公设施外的各类公共服务设施,增设的公共服务设施应符合相关配置标准。

(四)建立住房用地供应时序调控机制。通过定期评估区域人口变化情况、绿地及公共空间和公益性设施实施情况,依据常住人口调控目标和年度任务,调控住房用地的供应时序。

三、用地分类

租赁住房用地在规划用地分类中对应“四类住宅组团用地(Rr4)”,具体包括:供职工或学生居住的宿舍或单身公寓、人才公寓、公共租赁住房、全持有的市场化租赁住房等住宅组团用地。控制性详细规划编制中可在普适图则备注栏明确具体类型。

混合用地中租赁住房用地比例小于等于10%的可直接在用地性质中兼容,大于10%的应当在用地性质中予以明确。

四、控制性详细规划编制

(一)根据项目实际情况,确定容积率、建筑高度等规划指标。其中一般地区容积率不大于2.5,轨道交通站点300米范围内地区,根据评估情况可适当提高容积率;建筑高度应符合地区高度分区,最高不大于100米。具体指标应根据地区发展的总体需求、交通条件、生态环境、空间景观,经规划研究后合理确定。

(二)租赁住房应当根据新增人口相应增加公共服务和市政基础设施,满足服务配套和城市安全要求。

(三)已批控详规划为规划住宅用地(Rr1、Rr2和Rr3)调整为租赁住房用地的,不涉及容积率、建筑高度等其他指标调整的,在建设项目规划管理阶段予以执行。

其他规划用地调整为租赁住房用地的,或规

划住宅用地调整为租赁住房用地需调整容积率、建筑高度等指标的,可按照上海市控制性详细规划实施深化(B类程序)执行。

五、土地供应

住房租赁市场前期培育阶段,租赁住房用地可参照本市有关保障性住房用地供应方式实施土地供应,经市区政府部门认定后,采取定向挂牌方式供应。随着住房租赁市场健全完善,租赁住房用地应采取公开招拍挂方式出让。

六、出让年期

租赁住房用地最高出让年限不超过70年。

七、地价管理

(一)构建租赁住房用地地价管理体系,租赁住房用地价格以市场化配置为主,合理对接地块储备成本。

(二)出让人应根据租赁住房用地市场评估价格,结合本市租赁住房市场实际情况,以及租赁住房用地前期储备情况、全生命周期管理要求,经集体决策,综合确定地块出让起始价或底价。

八、建设规划管理

(一)租赁住房的建设规划管理应当符合经批准的控制性详细规划,严守安全底线,切实保障租住人员的生命和财产安全。同时考虑租赁使用的特点及市场需求,创造与上海的地域条件、经济水平和国际化大都市居住水平相适应的生活环境。

(二)租赁住房建设应合法合规,严格依据经批准的控制性详细规划,在土地招拍挂出让阶段核提出让条件环节中,明确有关租赁住房的具体建设规划管理要求,并纳入出让合同。建设工程设计方案的审批、工程规划许可证的核发及竣工验收阶段应当审核各项管理内容,确保落实全生命周期管理要求。

(三)租赁住房地块内部规划设计标准按以下要求执行:

租赁住房鼓励围合式布局,应以南北朝向为主,允许布置部分东西朝向住房,同时应保证50%以上居室的冬至日满窗日照有效时间不少于连续1小时;

新建高层租赁住房建筑间距不得小于《技术规定》中所明确的高层居住建筑最小间距。低层、多层租赁住房间距仍应按照《技术规定》有关居住建筑的间距要求执行;

租赁住房的建筑退界不得小于《技术规定》明确的居住建筑最小退界距离,且应当同时满足建筑间距的要求。

(四)建筑单体设计要求。租赁住房的房型可根据区域位置、周边环境、市场需求等综合因素合理确定。建筑设计应按照绿色、低碳、可持续发展的理念,符合装配整体式建筑要求,倡导建筑新技术的应用,鼓励开发、设计单位在房型设计及建筑室内空间上创新理念,满足市场租赁的需求。

(五)社区空间环境的营造应遵循以下要求:

租赁住房应提升空间品质,重视建筑形体与空间的整体环境效果,倡导开放式街区理念,引导增加邻里交往空间的设置。通过户外连廊、底层架空等方式提供活动场地与空间等公共用途的,其建筑面积可不计入容积率,同时不得围合封闭改作他用。

租赁住房可根据实际需求情况,在不超过地块建筑总量10%的范围内,重点建设物业服务用房、运动场地、养育托管点、文化活动室、生活服务点等公共服务设施以及给水泵站、燃气调压站、小型垃圾压缩站等市政设施,并引导设置社区食堂、便利店、洗衣房、共享单车投放点、

快递投放柜等经营性服务设施。

九、全生命周期管理

(一)受让人应在土地出让年限内持有租赁住房物业。租赁住房物业应全部用于社会化租赁,不得销售。

(二)租赁住房用地应参照本市经营性用地出让管理有关规定,由出让人征询相关职能部门意见,将项目建设、功能、运营管理等要求及相关监管和违约处置要求纳入土地出让合同。

十、转让管理

租赁住房用地和房屋应按照出让合同约定持有,不得整体或分割转让。对因破产、重组等特殊情形,需整体转让的,须经出让人或相关管理部门同意。

受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等应按照出让合同约定不得改变,确需改变的,须经出让人或相关管理部门同意。

整体转让或出资比例、股权结构、实际控制人等改变后,租赁住房规划用途和实际使用性质不得改变,必须继续用于租赁,并按租赁合同保持原租赁关系。

上述转让管理要求应纳入土地出让合同,同时约定相关违约责任。

十一、抵押管理

土地出让合同中明确,租赁住房用地和房屋抵押的,抵押权实现时,抵押物买受人资格须经政府相关管理部门认定,符合租赁住房运营管理要求。

十二、登记管理

对出让合同约定的整体持有的租赁用地和房屋,应当核发一本不动产权证,不得分证办理,并在不动产登记簿上和不动产权证书上注明“整体持有,不得分证办理”。根据出让合同的约定,租赁住房用地转让条件、受让人的出资比例、股

上海土地估价工作通讯

权结构等内容也应当记载于不动产权证和不动产登记簿上。

不动产权利人办理转移登记或变更登记时，应提供出让人或相关管理部门审核同意的意见。

十三、存量建设用地转型

(一)住宅、商业服务业、商务办公及符合地区转型要求的工业仓储等存量建设用地，在统筹考虑总量控制、区位条件、环保、地区交通、公共配套的前提下，可转型为租赁住房用地。

存量建设用地可按照《上海市城市更新规划土地实施细则》等相关规定，由区政府牵头组织开展更新评估，确定公共要素内容，编制实施计划，经区政府集体决策同意后，开展控制性详细规划的调整。

(二)存量建设用地经规划调整为租赁住房

用地的，可由权利人按照存量补地价方式，通过签订土地出让补充合同，按新的规划用途开发建设。

存量建设用地按规定调整为租赁住房用地的，按租赁住房用地最高出让年限不超过 70 年。

区规土管理部门通过委托土地评估机构进行市场评估，经区政府集体决策后，由权利人按照新土地使用条件下土地使用权市场价格与原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格的差额，补缴出让价款。权利人可凭土地出让补充合同至不动产登记机构办理变更登记。

十四、施行日期

本细则自 2017 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2019 年 10 月 31 日。

规章制度

关于土地使用期限到期后房屋补偿评估的浅见

上海东洲房地产土地估价有限公司 黄 静 张一平

引言：根据 1990 年颁布的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，居住用地七十年、工业用地五十年、教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年、商业、旅游、娱乐用地四十年、综合或者其他用地五十年。1999 年 9 月 1 日起施行的《上海市国有土地租赁暂行办法》规定，最高租赁年限工业为 50 年、教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年、商业、旅游、娱乐用地 40 年、其他用地 50 年、企业法人的国有土地租赁年限不得超过其营业执照规定的经营年限，也就是说，我国最早的这批出让或租赁土地使用权距离到期日已为期不远。到期后地上房屋及附属设施的补偿评估问题已经成为我们评估行业迫切需要探讨的问题。

近几天大家是不是注意到这样一条消息，上世纪八十年代，改革开放吸引了不少外商来到上海考察投资环境，不过当时全上海总共只有不到 4000 间宾馆客房，接待水平和接待能力对标国际一流的高星级酒店更是凤毛麟角，于是上海市政府决定，着手建造国际五星级水平的宾馆，国有企业锦江集团拿出土地对外招标，最后，由香港信谊持股 90%，希尔顿酒店集团持股 10%，共同投资近 1 亿美元建造一座现代化宾馆，建成后请希尔顿管理。按照协议，上海希尔顿酒店的建设方可以经营酒店 30 年，并取得经营的全部收益。30 年之后，即从 2018 年 1 月 1 日起，上海方面将以 1 美元的价格回收酒店的产权，并有

权决定未来酒店经营管理权的归属。

最近在工作中遇到这样一个案例，一家中外合资企业成立于 1997 年 4 月，取得了一块划拨工业用地，土地使用期限 20 年，至今年 4 月到期，2016 年一私营业主与这家合资企业签订转让协议取得了该企业的股权，并一直正常生产经营至今。2017 年 8 月当地政府发通知称需收回该土地使用权，并委托我公司对地上物补偿价格进行评估。对于这样一个我们从未遇到过的情况，怎么来进行评估？

《物权法》第三十九条规定“所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利”，第一百四十九条规定“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理”。《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十条规定“土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。土地使用者应当交还土地使用证，并依照规定办理注销登记”，第四十三条规定“划拨土地使用权是指土地使用者通过各种方式依法无偿取得的土地使用权。前款土地使用者应当依照《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》的规定缴纳

土地使用税”，第四十七条规定“无偿取得划拨土地使用权的土地使用者，因迁移、解散、撤销、破产或者其他原因而停止使用土地的，市、县人民政府应当无偿收回其划拨土地使用权，并可依照本条例的规定予以出让；对划拨土地使用权，市、县人民政府根据城市建设发展需要和城市规划的要求，可以无偿收回，并可依照本条例的规定予以出让；无偿收回划拨土地使用权时，对其地上建筑物、其他附着物，市、县人民政府应当根据实际情况给予适当补偿”；《城市房地产管理法》第二十二条规定“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。而地上房屋及其他不动产的归属有约定的，从其约定，无约定的，依照法律、行政法规规定办理”；《上海市国有土地租赁暂行办法》第二十七条规定“国有土地租赁年限届满，承租人虽申请续期但未获批准的，租赁土地使用权由出租人收回，出租人应当对地上建筑物、构筑物和其他附着物给予承租人适当补偿；租赁合同另有约定的，从其约定”。

对上述法律法规的有关条款中进行总结：
第一，有约定从约定，无约定按有关规定执行；
第二，土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得；
第三，无偿收回划拨土地使用权时，对其地上

建筑物、其他附着物，市、县人民政府应当根据实际情况给予适当补偿。结合本案的实际情况，权利人未能提供土地使用权到期后有关建筑物、构筑物的处理的有关约定，鉴于以上的实际情况，如何评估正在同有关方面沟通中。

在这个案例中，自己有几体会和建议：

1、政府有关部门未雨绸缪，尽早制定相应的政策和可操作细则。

2、政府有关部门应于到期前（可能的话1年）将有关土地使用权收回的决定告知产权人，以便权利人有充分的时间进行计划安排。

3、在非住宅房地产转让过程中，受让人应充分了解拟受让对象的各种情况，包括土地使用权使用期限，以免造成经济损失。

4、就本案例的情况来说，权利人应该于土地期限到期前主动与

当地土地管理部门作充分沟通，了解当地规划，以便作出正确决策。

5、应该在土地使用权划拨决定或用地批文中或土地出让合同中，明确约定土地使用权到期后地上建筑物、构筑物等的处理方式或补偿标准。

6、价值时点可以是土地使用权到期日，或参照国有土地使用权收回的有关规定，以收回土地使用权的文件签署日期。

7、评估范围最好由权利人和政府有关部门共同确定。

8、除了公共利益需要及实施城市规划调整使用土地的情况外，土地使用期限到期后一般情况都会可以续期，故通常情况下我们评估的是现状条件下的残余价值，而不是残值，这也是目前评估中主流方法。

评估中严格概念上的“残值”和“残余价

值”是不同的。通常意义的“残值”是指建筑物达到使用年限，不能继续使用，经拆除后的旧料

价值减去拆除的清理费用，残值=建筑物造价×残值率（不同结构房屋的残值率见下表）

	钢筋混凝土结构	砖混结构 一等	砖混结构 二等	砖木结构 一等	砖木结构 二等	砖木结构 三等	简易结构
残值率	0%	2%	2%	6%	4%	3%	0%

“残余价值”指的是建筑物不再使用时的价值，比如说，土地使用权结束时，建筑物的剩余价值，残余价值（剩余价值）=建筑物重置价值×成新率。

为 1500 元/平方米，成新率 60%，其残值为 30 元/平方米，残余价值（剩余价值）为 900 元/平方米（目前在土地收储或国有土地征收评估中常用的估价方法），二者差距较大。若简单按“残值”评估，容易引发尖锐的矛盾和社会风险。

残余价值一般是大于或者等于残值。比如说土地使用权跟建筑物寿命同时结束，残余价值=残值。

以上是我们在土地使用期限到期后地上房屋和附属物价格评估的一点浅见，不成熟，欢迎大家讨论和指导。

例如：一幢混合一等结构的建筑物其重置价

公告公示

中估协关于 2017 年第三季度土地评估中介机构 报告抽查评议结果的公示

为了加强对土地评估行业的监管，根据部《关于改革土地估价人员和机构监督管理方式的通知》（国土资发[2002]237号）精神，2017年第三季度，我们从中国土地估价师与土地登记代理人协会注册的机构中确定63家机构，组织专家对其出具的土地估价报告进行了随机抽查，现将专家评议结果予以公示（见附表）。

土地利用管理司
二〇一七年十月二十四日

2017 年第三季度土地评估机构报告抽查评议结果

序号	估价机构	等级	报告简称
1	江苏东诚亿土地评估房地产估价有限责任公司	三等	某国土局拟出让一宗工业用地市场价值评估
2	浙江省地产评估咨询中心有限公司	三等	某住宅用地、商服用地出让价格评估
3	安徽天元行房地产评估咨询有限公司	三等	某公司协议方式办理出让手续涉及补缴地价款价格评估
4	杭州信诚地产评估咨询有限公司	三等	某区两宗地出让确定底价项目
5	杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司	三等	某国土局一宗工业用地公开出让价格评估
6	浙江利达土地房地产评估咨询有限公司	三等	一宗商住用地土地使用权出让价格评估
7	安徽中安房地产评估咨询有限公司	三等	一宗商住用地出让条件下土地使用权市场价值评估
8	绍兴市世博国土评估有限公司	三等	一宗工业用地挂牌出让土地使用权价格评估
9	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	三等	某公司抵押贷款涉及的工业用地价格评估
10	浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司	三等	某公司位一宗工业用地抵押价格评估
11	安徽地源不动产咨询评估有限责任公司	三等	某公司一宗商住用地补缴土地出让金价格评估
12	安徽嘉华地产评估咨询有限责任公司	三等	一宗工业用地使用权出让底价评估
13	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	三等	某公司抵押涉及一宗工业用价格评估
14	江苏苏北土地房地产评估咨询有限公司	三等	某宗商服、住宅用地国有建设用地使用权出让价格评估

序号	估价机构	等级	报告简称
15	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	三等	某人办理转让手续涉及一宗土地价格评估
16	苏州天元土地房地产评估有限公司	三等	某公司一宗地国有出让土地使用权价格评估
17	安徽弘业土地评估测绘有限公司	三等	一宗工业用地国有建设用地使用权出让价格的评估
18	浙江恒信房地产土地评估有限公司	三等	某公司位一宗住宅土地使用权抵押价值评估
19	安徽新天地不动产评估有限公司	三等	一宗工业地块国有建设用地使用权出让起始价格评估
20	江苏大新房地产地价评估有限公司	三等	一宗物流仓储用地土地使用权出让价格评估
21	安徽城致不动产评估咨询有限公司	三等	一宗商住用地国有土地使用权抵押价格评估
22	江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	三等	某公司一宗工业用地抵押价值评估
23	安徽顺昌土地估价咨询有限责任公司	三等	某市人民政府一宗工业用地出让市场价格评估
24	上海万隆房地产土地估价有限公司	三等	一宗国有出让住宅用地土地使用权抵押价格评估
25	安徽博源土地评估咨询有限责任公司	三等	一宗科教用地出让价格评估
26	江苏三师土地房地产评估有限公司	三等	某公司一宗商住用地抵押价格评估
27	江苏金宁达房地产土地评估有限公司	三等	某国土资源局挂牌出让涉及一宗土地使用权市场价值评估
28	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	三等	某公司抵押贷款所涉及的一宗工业市场价格评估
29	江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司	三等	某县国土资源局挂牌出让涉及一宗工业用地市场价值评估
30	江苏常地土地房地产评估有限公司	三等	一宗商服用地转让公开市场价格评估
31	江苏海正土地房地产评估有限公司	三等	某公司由于抵押涉及的一宗国有土地使用权市场价格评估
32	江苏苏地行土地房地产评估有限公司	三等	一宗国有建设用地使用权出让底价评估
33	安徽金土地咨询评估有限公司	三等	某商场划拨补办出让项目土地价格评估
34	江苏先河房地产土地评估有限公司	三等	一宗居住兼商服用地出让价格评估
35	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	三等	一宗商服用地转让价格评估
36	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司	四等	某公司一宗国有出让土地使用权抵押价格评估
37	苏州天地房地产土地评估有限公司	四等	某公司一宗工业（研发）用地补缴出让金评估
38	安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司	四等	一宗工业用地国有土地使用权出让价格评估
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	四等	某公司一宗工业用地使用权抵押价格评估

上海土地估价工作通讯

序号	估价机构	等级	报告简称
40	江苏同方土地房地产评估有限公司	四等	某公司土地因提高容积率而需补缴土地出让金价值评估
41	上海沪港房地产估价有限公司	四等	某住宅、商业地块使用权抵押价值评估
42	江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司	四等	某人拟抵押贷款涉及的住宅用地市场价值评估
43	江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司	四等	某公司一宗工业用地国有出让土地使用权抵押价值评估
44	上海上睿房地产估价有限公司	四等	某国有出让工业用地土地使用权市场价格评估
45	杭州智拓房地产土地评估咨询有限公司	四等	某地块拟出让国有建设用地使用权价格评估
46	杭州绿顺地产评估咨询有限公司	四等	一宗工业地块挂牌出让价格评估
47	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	四等	某县国土资源局一宗居住用地出让地价评估
48	江苏象仁土地房地产咨询评估有限公司	四等	某公司因抵押贷款涉及一宗国有建设用地抵押价值评估
49	浙江国信房地产土地估价咨询有限公司	四等	某人拟办理某宗地出让手续而评估标定地价
50	南京大陆土地房地产评估有限公司	四等	某公司一宗地集体建设用地使用权资产价格评估
51	上海港城房地产土地估价有限公司	四等	某地块土地使用权出让价格评估
52	博文房地产评估造价集团有限公司	四等	一宗国有划拨住宅用地补缴土地出让金价格评估
53	绍兴市土地评估中心有限公司	四等	某商业用地出让土地使用权价格评估
54	浙江博南土地房地产评估规划有限公司	四等	某地块土地使用权出让价格评估
55	中证房地产评估造价集团有限公司	四等	某县国土资源局一宗商住用地挂牌出让价格评估
56	江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司	四等	某公司一宗集体土地使用权抵押价格评估
57	杭州汇鑫房地产土地评估有限公司	四等	某公司一宗住宅用地抵押价格评估
58	上海安大华永房地产土地估价有限公司	四等	两宗国有出让商务金融用地土地使用权抵押价值评估
59	浙江天启房地产土地评估规划咨询有限公司	四等	某地块国有建设用地土地使用权出让价格评估

序号	估价机构	等级	报告简称
60	芜湖华瑞房地产土地资产评估工程咨询有限公司	五等	一宗商住用地出让价格评估
61	江苏首佳土地房地产评估测绘事务有限公司	五等	一宗国有建设用地补缴土地出让金涉及的价值评估
62	六安世纪不动产评估登记代理有限公司	五等	一宗工业用地出让价格评估
63	安徽德信安房地产土地评估规划有限公司	五等	一宗工业用地出让价格评估

上海市土地估价师协会关于 2017-2018 年度 B 级资信评级情况的公告

2017-2018 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 18 家土地评估机构获得 B 级资信。

2017-2018 年度 B 级资信土地评估机构名单

序号	机构名称
1	上海万千土地房地产估价有限公司
2	上海财瑞房地产土地估价有限公司
3	上海东洲房地产土地估价有限公司
4	上海安大华永房地产土地估价有限公司
5	上海上睿房地产估价有限公司
6	上海上资土地估价有限公司
7	上海沪港房地产估价有限公司
8	上海申价房地产评估有限公司
9	中城联行（上海）房地产土地评估有限公司
10	上海万隆房地产土地估价有限公司
11	上海申杨房地产土地估价有限公司
12	上海港城房地产土地估价有限公司
13	上海富申国有资产评估有限公司
14	上海友达土地房地产评估有限公司
15	上海地维房地产估价有限公司
16	上海大雄房地产估价有限公司
17	上海瑞汇房地产土地估价有限公司
18	上海立信中诚房地产土地估价有限公司

上海市土地估价师协会关于 2017 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，上海市土地估价师协会于 2017 年 11 月对本市部分土地评估机构的估价报告进行了随机抽查，并组织专家进行了评审，现将评审结果公告如下：

序号	估价机构	等级	报告简称
1	上海国衡房地产估价有限公司	三等	嘉定工业区某地块价格评估
2	上海万千土地房地产估价有限公司	三等	浦东新区周浦镇某地块出让价格评估
3	上海房地产估价师事务所有限公司	三等	杨浦区平凉社区某地块出让价格评估
4	上海上睿房地产估价有限公司	三等	嘉定区江桥镇某地块出让价格评估
5	中城联行（上海）房地产 土地评估有限公司	三等	徐汇区龙华街道某地块出让价格评估
6	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	三等	浦东新区临港新城某地块出让价格评估
7	上海万隆房地产土地估价有限公司	三等	金山区金山新城某地块出让价格评估
8	上海港城房地产土地估价有限公司	四等	浦东新区张江南区某地块出让价格评估
9	上海信衡房地产估价有限公司	四等	浦东新区某地块出让价值评估
10	上海大雄房地产估价有限公司	四等	常州市新北区某地块抵押价值评估
11	上海同信土地房地产 评估投资咨询有限公司	四等	青浦区华新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	徐汇区某地块价格评估
13	上海地维房地产估价有限公司	四等	金山区山阳镇某地块补缴地价款评估
14	上海申杨房地产土地估价有限公司	四等	杨浦区定海社区某地块出让价评估
15	上海立信中诚房地产土地估价有限公司	四等	嘉定区马陆镇某地块价格评估
16	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

上海市土地估价师协会

