

上海土地估价工作通讯

Shanghai Real Estate Appraisal Bulletin

目 录

主 管

上海市规划和自然资源局

主 办

上海市土地估价师协会

2019 年 第 3 期

(总第 026 期)

季 刊

内部交流 免费赠阅

2019 年 9 月 30 日出版

封 面：外滩钟楼

封 底：陆家嘴

要闻报道

- 农村土地制度实现重大突破——自然资源部法规司司长魏莉华解读新土地管理法……………3
- “增存挂钩”纳入《节约集约利用土地规定》…6
- 自然资源部办公厅关于发布《土地估价行业“双随机、一公开”监督检查实施细则（试行）》有关问题的通知……………7

协会动态

- 全国土地估价报告质量管控体系培训会顺利召开……………10
- 上海市土地估价师协会赴山东省不动产登记代理与土地估价行业协会开展学习交流……………10
- 《租赁住房土地价格形成机制研究》课题通过市规划资源局可行性方案论证……………11
- 上海市土地估价师协会组织开展“关爱星星的孩子”公益活动……………11
- 《上海市集体土地征地补偿中评估相关问题研究》课题通过市规划资源局结题验收……………11
- 北京市房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会来我会开展工作调研……………12

上海土地估价工作通讯

上海市土地估价师协会组织开展 2019 年度第二次
土地估价师继续教育培训12

规章制度

全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定14
最新版《土地调查条例实施办法》全文发布19

学术交流

利用久期概念建立土地使用和持有年限的量化指标23

土地交易

2019 年 7-9 月上海土地成交明细28

公告公示

关于 2019 年第三季度全国土地评估中介机构报告抽查评议结果的公示40
关于 2019 年第 1 次本市土地评估机构报告抽查评审结果的公告44
关于增补 12 名同志为协会专家库专家（征收集体土地房屋补偿评估鉴定方向）的公告46

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: 上海商务联西印刷有限公司

要 闻 报 道

农村土地制度实现重大突破

——自然资源部法规司司长魏莉华解读新土地管理法

8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过《中华人民共和国土地管理法》修正案，自2020年1月1日起施行。土地管理法修改是在什么样的背景下进行的？有哪些重大突破？新法的实施对各级自然资源管理部门提出了哪些新挑战？本报记者就此采访了自然资源部法规司司长魏莉华。

背景：改革农村土地制度

土地管理法是一部关系亿万农民切身利益、关系国家经济社会安全的重要法律。土地管理法确立的以土地公有制为基础、耕地保护为目标、用途管制为核心的土地管理基本制度总体上是符合我国国情的，为保护耕地、维护农民土地权益、保障工业化城镇化快速发展发挥了重要作用。随着实践的不断发展和改革的不断深入，现行农村土地制度与社会主义市场经济体制不相适应的问题日益显现：土地征收制度不完善，因征地引发的社会矛盾积累较多；农村集体土地权益保障不充分，农村集体经营性建设用地不能与国有建设用地同等入市、同权同价；宅基地取得、使用和退出制度不完整，用益物权难落实；土地增值收益分配机制不健全，兼顾国家、集体、个人之间利益不够。针对农村土地制度存在的突出问题，党的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》对改革提出了明确要求。由于土地制度改革牵一发而动全身，为审慎稳妥推进，2014年中办国办印发《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅

基地制度改革试点工作的意见》，对农村土地制度改革进行顶层设计。2015年2月，全国人大常委会通过《关于授权国务院在北京市大兴区等33个试点县行政区域内暂停调整实施有关法律规定的决定》，在33个试点地区暂停实施土地管理法5个条款、城市房地产管理法1个条款。该授权决定还明确：对实践证明可行的，修改完善有关法律。土地管理法的修改正是在这样的背景下启动的。自2015年以来，33个试点地区在党中央的坚强领导下，大胆探索，勇于创新，试点取得了明显成效，为土地管理法修改奠定了坚实的实践基础。

内容：七大突破值得关注

新土地管理法坚持土地公有制不动摇，坚持农民利益不受损，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，在充分总结农村土地制度改革试点成功经验的基础上，作出了多项重大突破：

（一）破除集体经营性建设用地进入市场的法律障碍

原来的土地管理法除乡镇企业破产兼并外，禁止农村集体经济组织以外的单位或者个人直接使用集体建设用地，只有将集体建设用地征收为国有土地后，该幅土地才可以出让给单位或者个人使用。这一规定使集体建设用地的价值不能显化，导致农村土地资源分配效率低下，农民的土地财产权益受到侵蚀。在城乡接合部，大量的集体建设用地违法进入市场，严重挑战法律的权

威。在 33 个试点地区，集体建设用地入市制度改革受到农村集体经济组织和广大农民的广泛欢迎。

新土地管理法删除了原法第 43 条关于“任何单位和个人进行建设，需要使用土地，必须使用国有土地”的规定，允许集体经营性建设用地上符合规划、依法登记，并经本集体经济组织 2/3 以上成员或村民代表同意的条件下，通过出让、出租等方式交由集体经济组织以外的单经或者个人直接使用。同时，使用者取得集体经营性建设用地使用权后还可以转让、互换或者抵押。这一规定是重大的制度突破，结束了多年来集体建设用地不能与国有建设用地同权同价同等入市的二元体制，为推进城乡一体化发展扫清了制度障碍，是新土地管理法的最大亮点。

（二）改革土地征收制度

随着工业化、城镇化的快速推进，征地规模不断扩大，因征地引发的社会矛盾凸显。33 个试点地区在缩小征地范围、规范征地程序、完善多元保障机制等方面开展了多项制度性的探索。新土地管理法在总结试点经验的基础上，在改革土地征收制度方面作出了多项重大突破：

一是对土地征收的公共利益范围进行明确界定。宪法规定，国家为了公共利益的需要可以对土地实行征收或者征用并给予补偿。但原土地管理法没有对土地征收的“公共利益”范围进行明确界定，加之集体建设用地不能直接进入市场，使土地征收成为各项建设使用土地的唯一渠道，导致征地规模不断扩大，被征地农民的合法权益和长远生计得不到有效的保障，影响社会稳定。新土地管理法增加第 45 条，首次对土地征收的公共利益进行界定，采取列举方式明确，因军事和外交、政府组织实施的基础设施、公共事业、扶贫搬迁和保障性安居工程建设需要以及成片开发建设等六种情形，确需征收的，可以依法实施征收。这一规定将有利于缩小征地范围，限

制政府滥用征地权。

二是明确征收补偿的基本原则是保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。原来的土地管理法按照被征收土地的原用途给予补偿，按照年产值倍数法确定土地补偿费和安置补助费，补偿标准偏低，补偿机制不健全。新土地管理法首次将 2004 年国务院 28 号文件提出的“保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障”的补偿原则上升为法律规定，并以区片综合地价取代原来的年产值倍数法，在原来的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费的基础上，增加农村村民住宅补偿费用和将被征地农民社会保障费用的规定，从法律上为被征地农民构建更加完善的保障机制。

三是改革土地征收程序。将原来的征地批后公告改为征地批前公告，多数被征地的农村集体经济组织成员对征地补偿安置方案有异议的，应召开听证会修改，进一步落实被征地的农村集体经济组织和农民在整个征地过程的知情权、参与权和监督权。倡导和谐征地，征地报批前，县级以上地方政府必须与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿安置等签订协议。

（三）完善农村宅基地制度

农村宅基地是农民安身立命之本。长期以来，宅基地“一户一宅”、无偿分配、面积法定、不得流转的法律规定，导致农村宅基地大量闲置浪费，农民宅基地的用益物权难落实。33 个试点地区在自愿有偿退出宅基地、宅基地有偿使用、下放宅基地审批权限等方面进行了积极探索。新土地管理法完善了农村宅基地制度，在原来“一户一宅”的基础上，增加宅基地户有所居的规定，明确：人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，在充分尊重农民意愿的基础上可以采取保障农村村民实现户有所居。这是对“一户一宅”制度的重大补充和完善。考虑到农民变成城市居民真正完成城市化是一个漫

长的历史过程，新土地管理法规定：国家允许进城落户的农村村民自愿有偿退出宅基地，这一规定意味着地方政府不得违背农民意愿强迫农民退出宅基地。同时，在总结试点经验的基础上，新土地管理法下放宅基地审批权限，明确农村村民住宅建设由乡镇人民政府审批。

（四）为“多规合一”改革预留法律空间
建立国土空间规划体系并监督实施，实现“多规合一”是党中央、国务院作出的重大战略部署。随着国土空间规划体系的建立和实施，土地利用总体规划和城乡规划将不再单独编制和审批，最终将被国土空间规划所取代。考虑到“多规合一”改革正在推进中，新土地管理法为改革预留了法律空间，增加第18条，规定：国家建立国土空间规划体系。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护和建设活动的基本依据。为了解决改革过渡期的规划衔接问题，新土地管理法还明确：已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。同时在附则中增加规定：编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

（五）将基本农田提升为永久基本农田
实行最严格的耕地保护制度，确保国家粮食安全是土地管理法的核心和宗旨。为了提升全社会对基本农田永久保护的意识，新土地管理法将基本农田提升为永久基本农田，增加第35条明确：永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变用途。永久基本农田必须落实到地块，纳入数据库严格管理。各省（自治区、直辖市）划定的永久基本农田一般应当占本行政区域内耕地的80%以上，具体比例由国务院根据各省（自治区、直辖市）耕地实际情况确定。

（六）合理划分中央和地方土地审批权限
原土地管理法对新增建设用地规定了从严从紧的审批制度，旨在通过复杂的审批制度引导

地方政府利用存量建设用地。但长期以来，地方对建设用地审批层级高、时限长、程序复杂等问题反映强烈。新土地管理法适应“放管服”改革的要求，对中央和地方的土地审批权限进行了调整，按照是否占用永久基本农田来划分国务院和省级政府的审批权限。今后，国务院只审批涉及永久基本农田的农用地转用，其他的由国务院授权省级政府审批。同时，按照谁审批谁负责的原则，取消省级征地批准报国务院备案的规定。

（七）土地督察制度正式入法

为了有效解决土地管理中存在的地方政府违法高发多发的的问题，2006年国务院决定实施国家土地督察制度，对省（自治区、直辖市）及计划单列市人民政府土地管理和土地利用情况进行督察。土地督察制度实施以来，在监督地方政府依法管地用地、维护土地管理秩序等方面发挥了重要作用。在充分总结国家土地督察制度实施成效的基础上，新土地管理法在总则中增加第5条，对土地督察制度作出规定：国务院授权的机构对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。以此为标志，国家土地督察制度正式成为土地管理的法律制度。

挑战：做好新法实施各项准备

新土地管理法将于2020年1月1日起施行。全国人大常委会在关于修改土地管理法和城市房地产管理法的决定中，特别对依法保障农村土地征收、经营性建设用地入市和宅基地管理制度改革全国范围内实行提出了明确要求。要求国务院及其有关部门和各省（自治区、直辖市）应当加强领导，做好法律宣传，制定完善配套法规规章，确保法律制度正确有效实施。在距离土地管理法正式实施近4个月的时间里，自然资源部以及省级自然资源主管部门要不断加大工作力度，为新法实施做好各项准备工作：

一是抓紧启动《土地管理法实施条例》和《基

本农田保护条例》的全面修订工作，细化落实农村土地制度改革的各项制度安排。同时，启动对土地管理配套规章的全面清理工作，该修改的修改，该废止的废止。

二是研究落实新土地管理法中授权国务院及国务院自然资源主管部门和省（自治区、直辖市）的授权立法事项。自然资源部主要是根据第64条的授权规定，抓紧起草《集体经营性建设用地出让转让管理条例》送审稿，提请国务院审议；根据第45条的授权规定，研究出台土地征收成片开发的标准。省（自治区、直辖市）主要根据第48条的授权，制定征收农用地以外的其他土地上附着物和青苗的补偿标准和被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法。

三是省级自然资源主管部门要组织制定并公布本地区的区片综合地价，确保新法实施后按照新的标准实施征地。目前，除试点地区外，还

有个别省尚未出台区片综合地价标准，还有的省区片综合地价未覆盖城市规划区以外的地区。这些地区要加大工作力度，确保在明年新法实施前完成区片综合地价的制定和公布工作。

四是要不断强化农村集体经济组织作为土地所有权人的能力建设。集体经营性建设用地可以直接进入市场流转，是重大的制度创新，也对作为土地所有权人的农村集体经济组织的资产管理能力提出了重大挑战。要按照先易后难、循序渐进的原则稳妥推进，在实践中不断强化农村集体经济组织的能力建设。

五是切实做好新土地管理法的学习宣传和培训工作。要加大向全社会的宣传力度，使亿万农民了解新法的主要内容，学会用法律保护自己的土地权益。要加大对自然资源系统工作人员的培训力度，确保新法所确立的改革举措落到实处，保证新法的顺利实施。

“增存挂钩”纳入《节约集约利用土地规定》

根据《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》（第5号部令），日前，修改后的《节约集约利用土地规定》（以下简称《规定》）在自然资源部官网全文发布。此次修改，把自然资源部组建以来土地节约集约利用方面成功的实践做法上升为规章，其中一大亮点是将“增存挂钩”机制纳入《规定》。

“把实践证明行之有效的或实践中证明不符合实际的做法及时体现到规章修改中，体现了问题导向和目标导向相结合，体现了改革决策和立法决策相结合。”自然资源部法规司司长魏莉华表示，“增存挂钩”机制的做法正体现了这一立法原则。

修改后的《规定》，将实践中证明施行效果

较好的“增存挂钩”机制，单列一条并将其增列为第二十八条：“县级以上自然资源主管部门在分解下达新增建设用地计划时，应当与批而未供和闲置土地处置数量相挂钩，对批而未供、闲置土地数量较多和处置不力的地区，减少其新增建设用地计划安排。”“自然资源部和省级自然资源主管部门负责城镇低效用地再开发的政策制定。对于纳入低效用地再开发范围的项目，可以制定专项用地政策。”

此外，《规定》进一步完善了全域国土综合整治相关条款。第二十九条提出“县级以上地方自然资源主管部门应当会同有关部门，依据相关规划，开展全域国土综合整治，对农用地、农村建设用地、工矿用地、灾害损毁土地等进行整理

复垦，优化土地空间布局，提高土地利用效率和效益，促进土地节约集约利用”。

同时，更加突出了永久基本农田保护。将第十一条第二款修改为：城市建设用地应当因地制宜采取组团式、串联式、卫星城式布局，避免占用优质耕地特别是永久基本农田。同时，增加了生态保护和污染防治的有关规定。第十九条第一款修改为：自然资源部会同有关部门根据国家经济社会发展状况、宏观产业政策和土壤污染风险防控需求等，制定《禁止用地项目目录》和《限

制用地项目目录》，促进土地节约集约利用；第二十六条修改为：市、县自然资源主管部门供应工业用地，应当将投资强度、容积率、建筑系数、绿地率、非生产设施占地比例等控制性指标以及自然资源开发利用水平和生态保护要求纳入出让合同。

《规定》还对鼓励大型基础设施等建设项目综合开发利用土地政策、国家鼓励产业的用地实行差别化的地价政策和建设用地管理政策等条款作出更新。

自然资源部办公厅关于发布《土地估价行业“双随机、一公开”监督检查实施细则（试行）》有关问题的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门：

按照国务院深化“放管服”改革要求，为规范土地估价行业监督检查，加强事中事后监管，部制定了《土地估价行业“双随机、一公开”监督检查实施细则（试行）》（以下简称《细则》），现予发布实施，并就有关事项通知如下：

一、提高认识，增强工作责任感

在土地估价行业开展“双随机、一公开”监督检查，是落实党中央、国务院决策部署，切实转变监管理念、创新监管方式的重要举措，是深化简政放权、放管结合、优化服务改革的重要内容之一，有利于公平、规范、有效监管，有利于优化行业营商环境促进行业健康发展，各地要高度重视，认真组织实施。

二、优化工作方式，严守工作纪律

部已建成全国土地估价监管系统，包含全国备案土地估价机构及土地估价专业人员等主要监管对象信息，各省级自然资源主管部门应以该系统为基础开展随机抽查，也可以通过进一步完

善监管信息，建设符合本地实际的土地估价行业监管平台，促进高效务实监管。除已有明确线索外，各地一般不得开展上门检查，不干扰机构和个人依法正常从业活动。

被抽中的监督检查人员应签订廉政与保密承诺，符合回避情形的应及时回避。土地估价报告是市场双方根据有偿委托形成的劳动成果，除法律要求和行政监管外，未经估价报告委托双方同意，不得擅自将备案报告提供给第三方或用于其它目的。

三、完善工作机制，确保规范透明

省级自然资源行政主管部门要根据《细则》，科学规范制订工作方案，完善抽查重点、计划制定、明确对象、调查处理、结果公示、资料存档等工作程序，做到全程记录、证据完整、合理合法、责任可溯，实现公平公正监督，阳光透明检查。

省级监督检查人员名录库和监督检查结果应及时上传到全国土地估价监管系统向社会公开。

四、明确工作目标，坚持问题导向

各省级自然资源主管部门应通过调查研究、社会监督等方式，掌握当地土地估价行业存在的突出问题和风险，列出年度问题清单，有针对性的开展随机抽查。对投诉举报、转办交办的具体问题，应依法依规开展专项查处。

各省级自然资源主管部门负责当地土地估价行业（在当地备案的土地估价机构及人员、在当地备案的土地估价报告、本省级土地估价行业协会）的监督检查，工作中发现涉及非本行政区域监管对象的问题，应及时报部处理。

五、统筹兼顾，做好监管与服务

各省级自然资源主管部门应将监督检查结

果记入企业信用档案，加强部门间信息共享，在严肃处理违法违规土地估价机构和人员的同时，倡导正向激励，给予列入诚信名单的土地估价机构一定年限免检待遇，支持守法守规企业发展。

地价评估是法定的专业评估类别，是自然资源要素市场化配置的重要环节，土地有偿使用制度建立以来，土地估价行业在土地市场建设中发挥了重要支撑作用。各地应在监管的同时做好服务工作，维护土地估价师等土地估价专业的评估师正常权益，促进土地估价行业健康发展。

自然资源部办公厅

2019年7月26日

附件

土地估价行业“双随机、一公开”监督检查实施细则（试行）

一、为全面贯彻落实国务院深化“放管服”改革要求，加强事中事后监管，依据《国务院办公厅关于推广随机抽查规范事中事后监管的通知》（国办发〔2015〕58号）、《国务院关于在市场监管领域全面推行部门联合“双随机、一公开”监管的意见》（国发〔2019〕5号）及自然资源部“双随机、一公开”工作要求，制定本细则。

二、本细则所称土地估价行业“双随机、一公开”监督检查，是指依据《中华人民共和国资产评估法》及土地估价相关政策规定，自然资源部和省级自然资源主管部门对土地估价行业实施监督检查时，随机抽取检查对象、随机抽取检查人员，及时公开抽查情况和查处结果。

三、土地估价行业监督检查坚持依法依规、公开透明、规范简约、稳步推进的原则，以目标和任务为导向，与信用监管、智能监管联动，强化市场主体自律和社会监督，维护社会公平正义。

四、自然资源部负责全国土地估价行业监督检查。省级自然资源主管部门负责本行政区域内土地估价行业监督检查，承办自然资源部委托或交办的具体事项监督检查。

五、依托自然资源部全国土地估价监管系统，建立全国土地估价机构及其专业评估师名录库、监督检查人员名录库，名录库根据变动情况动态调整，并向社会公布。

监督检查人员名录库分部、省两级，由自然资源系统所有相关的行政执法类公务员、具有行政执法资格的工作人员和从事日常监管工作的人员组成。根据需要，在满足执法检查人数要求的基础上，可吸收外部土地估价行业专家参与，通过听取专家咨询意见等方式辅助抽查。

六、监督检查以通过信息归集实施后台式监管方式为主，有明确问题线索的，可开展实地检查。

七、监督检查实行年度抽查事项清单制，年度抽查事项清单应明确抽查事项、依据、主体、

内容、方式等。抽查事项主要包括：土地估价专业的评估师执业情况、土地评估机构执业情况、土地估价行业协会履责情况等。

八、土地估价专业的评估师监督检查重点：

(一) 私自接受委托从事业务、收取费用的；
(二) 同时在两个以上评估机构从事业务的；

(三) 采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他土地评估专业人员等不正当手段招揽业务的；

(四) 允许他人以本人名义从事业务，或者冒用他人名义从事业务的；

(五) 签署本人未承担业务的评估报告、签署虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告的；

(六) 索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益的。

(七) 其他违反法律、行政法规行为情况的。

九、土地估价机构监督检查重点：

(一) 利用开展业务之便，谋取不正当利益的；

(二) 允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务的；

(三) 以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务的；

(四) 受理与自身有利害关系的业务的；

(五) 分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估的；

(六) 出具虚假土地评估报告或有重大遗漏的土地评估报告的；

(七) 未按规定的期限保存土地评估档案的；

(八) 聘用或者指定不符合《中华人民共和国资产评估法》等规定的人员从事土地评估业务的；

(九) 质量控制和内部管理制度不健全，对本机构的土地评估专业人员疏于管理，造成不良后果的。

十、土地估价行业协会监督检查重点：

(一) 协会对会员实行自律管理，相关评估执业准则和职业道德准则制定执行情况；

(二) 开展会员继续教育情况；

(三) 建立会员信用档案及信用档案管理情况；

(四) 检查会员建立风险防范机制情况；

(五) 受理对会员的投诉、举报和会员的申诉，调解会员执业纠纷情况；

(六) 规范会员从业行为，定期对会员出具的评估报告进行检查，按照章程规定对会员给予奖惩，并将奖惩情况及时报告自然资源行政主管部门等情况；

(七) 保障会员依法开展业务，维护会员合法权益情况。

十一、监督检查按照公布年度随机抽查事项清单、制定并公布抽查计划、组织开展监督检查、提出处理意见、公布检查结果的程序开展，严格执行行政监督全过程记录制度。

十二、监督检查要保证必要的覆盖面，按照每年一次，每次抽查按各类被抽查对象的2%-5%比例确定。对被投诉举报较多、有严重违法违规记录等情况的项目或地区，加大随机抽查力度。对于重大问题或舆情反应的热点问题，可以设定类别条件选择检查对象或监督检查人员。

十三、监督检查结论应在检查结束后20个工作日内完成，涉及行政处罚的，应在行政处罚决定作出之日起7个工作日内公开，接受社会监督。

十四、监督检查人员应严格遵守各项法律法规制度，切实做到依法行政、廉洁监督。

十五、本细则由自然资源部负责解释，自2019年10月1日起施行。

协会动态

全国土地估价报告质量管控体系培训会顺利召开

2019年8月21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）在北京召开了全国土地估价报告质量管控体系培训会。会议由中估协常务副秘书长鲍丽萍主持，邀请首都经济贸易大学不动产研究所王文教授，自然资源部信息中心黎韶光副处长，中国国土勘测规划院地价所赵松所长到会授课，共有近400位来自各省、自治区、直辖市土地估价行业协会分管报告抽查评审的负责人及报告评审专家参加了本次

会议。

会议期间，王文教授发表了《土地估价报告评审研讨思考与分享》的主题演讲，就土地估价报告评审过程中的评审流程、评审规则、评分表及评审标准进行了讲解。黎韶光副处长就“全国土地估价监管系统”抽查评审系统操作及关键点进行了讲解。赵松所长、王文教授和全国专家就土地估价报告评审中存在的问题进行了交流。

上海市土地估价师协会

赴山东省不动产登记代理与土地估价行业协会开展学习交流

2019年9月27日，上海市土地估价师协会一行10人，在当值会长贾明宝带领下赴山东省不动产登记代理与土地估价行业协会开展学习交流。协会轮值会长胡亮、常务副会长兼秘书长费思敏、监事长陈凌岚、副秘书长金吉甫、刘卫国、龙浩、马小惠及部分机构负责人参加了学习交流交流活动。

上午，双方进行了座谈交流。山东省协会当值会长张锐致欢迎词，对我会一行的到来表示热烈欢迎，并详细介绍了山东省政治、经济、地理、

人文概况；王永伟秘书长就山东省协会的基本情况、党建工作、自律管理、信用体系建设等作了专题介绍。双方就行业管理和行业发展，划拨土地评估、集体建设用地征收补偿评估中的技术难点等展开了重点探讨和交流。

下午，上海学习交流团前往山东正衡土地房地产评估勘测有限公司进行了实地考察。执行董事张锐介绍了公司基本概况及运营情况，并一起探讨了评估机构如何在新形势下拓展业务及转型发展等问题。

《租赁住房土地价格形成机制研究》

课题通过市规划资源局可行性方案论证

2019年9月20日下午，上海市规划和自然资源局组织专家，对我会承担的《租赁住房土地价格形成机制研究》课题可行性方案进行了论证。专家组听取了课题组的开题可行性汇报。经讨论，形成以下意见：

一、本课题在当前本市大力推广租赁住房的背景下研究租赁住房土地价格形成机制，具有较强的现实意义和必要性。

二、课题拟在广泛调研的基础上，通过实证分析与理论研究，提出租赁住房土地价格形成机制的优化措施与建议，研究内容丰富，技术方案可行。

三、课题组具备较丰富的资料基础，研究人员结构合理。

专家组一致通过本课题的研究方案，同意开题。

上海市土地估价师协会

组织开展“关爱星星的孩子”公益活动

为了帮助孤独症儿童更好的融入社会，2019年9月3日，上海市土地估价师协会联合上海爱好儿童康复培训中心举办了一场社会实践活动。

活动通知一经发布，业内众多机构纷纷踊跃报名。最终，来自金虹、建经、百盛、上睿、上房、联城、万千、财瑞、城市、科东共十家机构的党团员志愿者积极参加了本次活动。在上海爱好儿童康复培训中心老师的接洽下，志愿者们与

孤独症儿童家庭一一对接，沟通孩子们的日常状况，并和孩子们一起做披萨、分享劳动成果，还给孩子们分发了活动礼品，整个活动过程氛围非常融洽。

通过此次活动，志愿者们对孤独症儿童有了更多认识，对志愿服务精神有了更深的理解和体会。协会也将继续组织开展此类活动，引领土地估价行业持续弘扬志愿服务精神。

《上海市集体土地征地补偿中评估相关问题研究》

课题通过市规划资源局结题验收

2019年8月6日下午，上海市规划和自然资源局组织专家对我会专家委员会开展研究的《上海市集体土地征地补偿中评估相关问题研究》课题进行了结题验收。专家组在听取了课题组的汇报，并对有关问题进行了咨询、讨论后，形成验收意见如下：

一、课题研究思路清晰、资料翔实、理论联系实际，成果丰富，完成了计划任务书规定的研究任务，符合验收要求。

二、课题以房屋建安重置价、相应土地使用

权取得费、机器设备与物资的搬迁补偿、停产停业损失、征地财务补偿标准与评估等问题为导向，深入分析了上海市集体土地征地补偿评估的难点问题，运用相关理论，结合实践经验，提出相应的解决思路、方案和建议，成果具有针对性和创新性。

三、课题成果对于修订本市集体土地征地补偿评估规范、统一技术标准、保障相关当事人合法权益，完善集体土地征收补偿政策提供参考。

专家组一致同意通过该课题验收。

北京市房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会

来我会开展工作调研

2019年7月18日上午，北京市房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会和北京市土地利用事务中心一行9人在副会长王庆泽带领下来我会开展工作调研。

轮值会长贾明宝代表我会对北京协会各位领导和专家的前来表示热烈欢迎。常务副会长兼秘书长费思敏、专家委员会主任兼副会长杨斌、副主任曹玲燕、杨云林、监事长陈凌岚等协会领导参加了座谈。

此次调研围绕创新型产业用地等七类用地

地价展开，专家委员会副主任、地价所所长曹玲燕对上海市产业用地的相关政策及出台背景作了专题汇报，会上双方专家就七类用地地价确定的方法和技术要点、对应的土地用途分类等内容展开了深入的探讨。

调研结束时双方纷纷表示通过此次交流受益良多，将为今后的土地评估工作及相关课题研究提供重要参考，今后要进一步加强两个协会之间的交流沟通、互相学习提高，共同为土地估价行业发展作出积极贡献。

上海市土地估价师协会组织开展 2019 年度第二次土地估价师继续教育培训

2019 年 7 月 16 日、17 日，上海市土地估价师协会在青松城组织开展了为期 2 天的继续教育培训，本市及部分省市近 400 名土地估价师参加了培训。

协会常务副会长兼秘书长费思敏作了培训动员，并与副秘书长金吉甫分别主持了培训。

本次培训邀请了本会轮值会长贾明宝、专家委员会主任杨斌、复旦大学经济学院讲习教授郑

文燧，分别就高质量的专业服务-房地产司法评估概述、本市集体土地房屋补偿评估有关问题探讨、土地利用优化的绩效评估打分体系进行了专题辅导与讲授。

通过此次继续教育，学员们对司法评估、集体土地房屋补偿评估等专业领域加强认识，对土地利用优化有了较全面的了解，为土地估价师提高业务能力、做好本职工作打下了良好的基础。

规章制度

全国人民代表大会常务委员会关于修改
《中华人民共和国土地管理法》、
《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定

(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)

第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议决定：

一、对《中华人民共和国土地管理法》作出修改

(一) 增加一条，作为第六条：“国务院授权的机构对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。”

(二) 将第十一条、第十二条、第十三条合并，作为第十二条，修改为：“土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。”

“依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。”

(三) 将第十四条、第十五条合并，作为第十三条，修改为：“农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地，采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式承包，不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等，可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。家庭承包的耕地的承包期为三十年，草地的承包期为三十年至五十年，林地的承包期为三十年至七十年；耕地承包期届满后再延长三十年，草地、林地承包期届满后依法相应延长。”

“国家所有依法用于农业的土地可以由单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。”

“发包方和承包方应当依法订立承包合同，约定双方的权利和义务。承包经营土地的单位和个人，有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。”

(四) 将第十九条改为第十七条，修改为：“土地利用总体规划按照下列原则编制：

“（一）落实国土空间开发保护要求，严格土地用途管制；

“（二）严格保护永久基本农田，严格控制非农业建设占用农用地；

“（三）提高土地节约集约利用水平；

“（四）统筹安排城乡生产、生活、生态用地，满足乡村产业和基础设施用地合理需求，促进城乡融合发展；

“（五）保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；

“（六）占用耕地与开发复垦耕地数量平衡、质量相当。”

(五) 增加一条，作为第十八条：“国家建立国土空间规划体系。编制国土空间规划应当坚持生态优先，绿色、可持续发展，科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间，优化国土空

间结构和布局,提升国土空间开发、保护的质量和效率。

“经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。已经编制国土空间规划的,不再编制土地利用总体规划和城乡规划。”

(六)将第二十四条改为第二十三条,第二款修改为:“土地利用年度计划,根据国民经济和社会发展规划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划应当对本法第六十三条规定的集体经营性建设用地作出合理安排。土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同,一经审批下达,必须严格执行。”

(七)将第二十九条改为第二十八条,第二款、第三款修改为:“县级以上人民政府统计机构和自然资源主管部门依法进行土地统计调查,定期发布土地统计资料。土地所有者或者使用者应当提供有关资料,不得拒报、迟报,不得提供不真实、不完整的资料。

“统计机构和自然资源主管部门共同发布的土地面积统计资料是各级人民政府编制土地利用总体规划的依据。”

(八)将第三十三条改为第三十二条,修改为:“省、自治区、直辖市人民政府应当严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划,采取措施,确保本行政区域内耕地总量不减少、质量不降低。耕地总量减少的,由国务院责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地;耕地质量降低的,由国务院责令在规定期限内组织整治。新开垦和整治的耕地由国务院自然资源主管部门会同农业农村主管部门验收。

“个别省、直辖市确因土地后备资源匮乏,新增建设用地后,新开垦耕地的数量不足以补偿

所占用耕地的数量的,必须报经国务院批准减免本行政区域内开垦耕地的数量,易地开垦数量和质量相当的耕地。”

(九)将第三十四条第一款、第二款改为第三十三条,修改为:“国家实行永久基本农田保护制度。下列耕地应当根据土地利用总体规划划为永久基本农田,实行严格保护:

“ (一) 经国务院农业农村主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油、糖等重要农产品生产基地内的耕地;

“ (二) 有良好的水利与水土保持设施的耕地,正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田和已建成的高标准农田;

“ (三) 蔬菜生产基地;

“ (四) 农业科研、教学试验田;

“ (五) 国务院规定应当划为永久基本农田的其他耕地。

“各省、自治区、直辖市划定的永久基本农田一般应当占本行政区域内耕地的百分之八十以上,具体比例由国务院根据各省、自治区、直辖市耕地实际情况规定。”

(十)将第三十四条第三款改为第三十四条,修改为:“永久基本农田划定以乡(镇)为单位进行,由县级人民政府自然资源主管部门会同同级农业农村主管部门组织实施。永久基本农田应当落实到地块,纳入国家永久基本农田数据库严格管理。

“乡(镇)人民政府应当将永久基本农田的位置、范围向社会公告,并设立保护标志。”

(十一)增加一条,作为第三十五条:“永久基本农田经依法划定后,任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田,涉及农用地转用或者土地征收的,必须经国务院批准。

“禁止通过擅自调整县级土地利用总体规划、乡（镇）土地利用总体规划等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批。”

（十二）将第三十五条改为第三十六条，修改为：“各级人民政府应当采取措施，引导因地制宜轮作休耕，改良土壤，提高地力，维护排灌工程设施，防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和土壤污染。”

（十三）将第三十七条改为第三十八条，删去第三款。

（十四）删去第四十三条。

（十五）将第四十四条第二款、第三款、第四款修改为：“永久基本农田转为建设用地的，由国务院批准。

“在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施该规划而将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次按照国务院规定由原批准土地利用总体规划的机关或者其授权的机关批准。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。

“在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，由国务院或者国务院授权的省、自治区、直辖市人民政府批准。”

（十六）增加一条，作为第四十五条：“为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：

“（一）军事和外交需要用地的；

“（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地；

“（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政

公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地；

“（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地；

“（五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地；

“（六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

“前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（四）项、第（五）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（五）项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。”

（十七）将第四十五条改为第四十六条，删去第二款中的“并报国务院备案”。

（十八）将第四十六条、第四十八条合并，作为第四十七条，修改为：“国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。

“县级以上地方人民政府拟申请征收土地的，应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估，并将征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障等在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内公告至少三十日，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。

“多数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织召开听证会，并根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案。

“拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记。县级以上地方人民政府应当组织有关部门测算并落实有关费用，保证足额到位，与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿、安置等签订协议；个别确实难以达成协议的，应当在申请征收土地时如实说明。

“相关前期工作完成后，县级以上地方人民政府方可申请征收土地。”

（十九）将第四十七条改为第四十八条，修改为：“征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

“征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。

“征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次。

“征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准，由省、自治区、直辖市制定。对其中的农村村民住宅，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。

“县级以上地方人民政府应当将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。被征地农民的社会保障费用主要用于符合条件的被征地农

民的养老保险等社会保险缴费补贴。被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法，由省、自治区、直辖市制定。”

（二十）将第五十五条第二款修改为：“自本法施行之日起，新增建设用地的土地有偿使用费，百分之三十上缴中央财政，百分之七十留给有关地方人民政府。具体使用管理办法由国务院财政部门会同有关部门制定，并报国务院批准。”

（二十一）将第五十八条修改为：“有下列情形之一的，由有关人民政府自然资源主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权：

“（一）为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益需要，确需使用土地的；

“（二）土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的；

“（三）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的；

“（四）公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。

“依照前款第（一）项的规定收回国有土地使用权的，对土地使用权人应当给予适当补偿。”

（二十二）将第六十二条第二款、第三款、第四款修改为：“人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取的措施，按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。

“农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。编制乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。

“农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。”

“农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。”

“国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。”

“国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作。”

（二十三）将第六十三条修改为：“土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。”

“前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。”

“通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。”

“集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院制定。”

（二十四）增加一条，作为第六十四条：“集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。”

（二十五）将第六十五条改为第六十六条，增加一款，作为第三款：“收回集体经营性建设用地使用权，依照双方签订的书面合同办理，法律、行政法规另有规定的除外。”

（二十六）将第六十六条改为第六十七条，增加一款，作为第二款：“县级以上人民政府农业农村主管部门对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查的，适用本法关于自然资源主管部门监督检查的规定。”

（二十七）将第七十条改为第七十一条，修改为：“县级以上人民政府自然资源主管部门在监督检查工作中发现国家工作人员的违法行为，依法应当给予处分的，应当依法予以处理；自己无权处理的，应当依法移送监察机关或者有关机关处理。”

（二十八）将第七十四条改为第七十五条，其中的“土地行政主管部门”修改为“自然资源主管部门、农业农村主管部门等按照职责”。

（二十九）将第七十七条改为第七十八条，其中的“土地行政主管部门”修改为“农业农村主管部门”。

（三十）将第八十一条改为第八十二条，修改为：“擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设，或者违反本法规定，将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。”

（三十一）删去第八十二条。

（三十二）将第八十四条中的“土地行政主管部门”修改为“自然资源主管部门、农业农村主管部门”。

（三十三）将第八十五条修改为：“外商投资企业使用土地的，适用本法；法律另有规定的，从其规定。”

(三十四)增加一条,作为第八十六条:“在根据本法第十八条的规定编制国土空间规划前,经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。”

(三十五)将有关条款中的“土地行政主管部门”修改为“自然资源主管部门”,“基本农田”修改为“永久基本农田”,“行政处分”修改为“处分”。

二、对《中华人民共和国城市房地产管理法》作出修改

将第九条修改为:“城市规划区内的集体所有的土地,经依法征收转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可有偿出让,但法律另有规定的除外。”

三、修改土地管理法、城市房地产管理法,依法保障农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度等改革在全国范围内实行,对促进乡村振兴和城乡融合发展具有重大意义。国务院及其有关部门和各省、自治区、直辖市应当坚持土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损,加强组织领导,做好法律宣传,制定、完善配套法规、规章,确保法律制度正确、有效实施。

本决定自2020年1月1日起施行。

《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》根据本决定作相应修改,重新公布。

最新版《土地调查条例实施办法》全文发布

(2009年6月17日国土资源部第45号令公布根据2016年1月5日国土资源部第1次部务会议《国土资源部关于修改和废止部分部门规章的决定》第一次修正根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》第二次修正)

第一章 总 则

第一条 为保证土地调查的有效实施,根据《土地调查条例》(以下简称条例),制定本办法。

第二条 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,以及永久基本农田状况进行的调查、监测、统计、分析的活动。

第三条 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。

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。

土地变更调查,是指在全国土地调查的基础上,根据城乡土地利用现状及权属变化情况,随时进行城镇和村庄地籍变更调查和土地利用变更调查,并定期进行汇总统计。

土地专项调查,是指根据自然资源管理需要,在特定范围、特定时间内对特定对象进行的专门调查,包括耕地后备资源调查、土地利用动态遥感监测和勘测定界等。

上海土地估价工作通讯

第四条 全国土地调查,由国务院全国土地调查领导小组统一组织,县级以上人民政府土地调查领导小组遵照要求实施。

土地变更调查,由自然资源部会同有关部门组织,县级以上自然资源主管部门会同有关部门实施。

土地专项调查,由县级以上自然资源主管部门组织实施。

第五条 县级以上地方自然资源主管部门应当配合同级财政部门,根据条例规定落实地方人民政府土地调查所需经费。必要时,可以与同级财政部门共同制定土地调查经费从新增建设用地上土地有偿使用费、国有土地使用权有偿出让收入等土地收益中列支的管理办法。

第六条 在土地调查工作中作出突出贡献的单位和个人,由有关自然资源主管部门按照国家规定给予表彰或者奖励。

第二章 土地调查机构及人员

第七条 国务院全国土地调查领导小组办公室设在自然资源部,县级以上地方人民政府土地调查领导小组办公室设在同级自然资源主管部门。

县级以上自然资源主管部门应当明确专门机构和人员,具体负责土地变更调查和土地专项调查等工作。

第八条 土地调查人员包括县级以上自然资源政主管部门和相关工作人员,有关事业单位的人员以及承担土地调查任务单位的人员。

第九条 土地调查人员应当经过省级以上自然资源主管部门组织的业务培训,通过全国统一的土地调查人员考核,领取土地调查员工作证。

已取得自然资源部、人力资源和社会保障部联合颁发的土地登记代理人资格证书的人员,可以直接申请取得土地调查员工作证。

土地调查员工作证由自然资源部统一制发,按照规定统一编号管理。

第十条 承担国家级土地调查任务的单位,应当具备以下条件:

(一)近三年内有累计合同额 1000 万元以上,经县级以上自然资源主管部门验收合格的土地调查项目;

(二)有专门的质量检验机构和专职质量检验人员,有完善有效的土地调查成果质量保证制度;

(三)近三年内无土地调查成果质量不良记录,并未被列入失信名单;

(四)取得土地调查员工作证的技术人员不少于 20 名;

(五)自然资源部规章、规范性文件规定的其他条件。

第三章 土地调查的组织实施

第十一条 开展全国土地调查,由自然资源部会同有关部门在开始前一年度拟订全国土地调查总体方案,报国务院批准后实施。

全国土地调查总体方案应当包括调查的主要任务、时间安排、经费落实、数据要求、成果公布等内容。

第十二条 县级以上地方自然资源主管部门应当会同同级有关部门,根据全国土地调查总体方案和上级土地调查实施方案的要求,拟定本行政区域的土地调查实施方案,报上一级人民政府自然资源主管部门备案。

第十三条 土地变更调查由自然资源部统一部署,以县级行政区为单位组织实施。

县级以上自然资源主管部门应当按照国家统一要求,组织实施土地变更调查,保持调查成果的现势性和准确性。

第十四条 土地变更调查中的城镇和村庄地籍变更调查,应当根据土地权属等变化情况,

以宗地为单位，随时调查，及时变更地籍图件和数据库。

第十五条 土地变更调查中的土地利用变更调查，应当以全国土地调查和上一年度土地变更调查结果为基础，全面查清本年度本行政区域内土地利用状况变化情况，更新土地利用现状图件和土地利用数据库，逐级汇总上报各类土地利用变化数据。

土地利用变更调查的统一时点为每年12月31日。

第十六条 土地变更调查，包括下列内容：

- (一) 行政和权属界线变化状况；
- (二) 土地所有权和使用权变化情况；
- (三) 地类变化情况；
- (四) 永久基本农田位置、数量变化情况；
- (五) 自然资源部规定的其他内容。

第十七条 土地专项调查由县级以上自然资源主管部门组织实施，专项调查成果报上一级自然资源主管部门备案。

全国性的土地专项调查，由自然资源部组织实施。

第十八条 土地调查应当执行国家统一的土地利用现状分类标准、技术规程和自然资源部的有关规定，保证土地调查数据的统一性和准确性。

第十九条 上级自然资源主管部门应当加强对下级自然资源主管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。

第二十条 县级以上自然资源主管部门应当建立土地调查进度的动态通报制度。

上级自然资源主管部门应当根据全国土地调查、土地变更调查和土地专项调查确定的工作时限，定期通报各地工作的完成情况，对工作进度缓慢的地区，进行重点督导和检查。

第二十一条 从事土地调查的单位和个人，应当遵守国家有关保密的法律法规和规定。

第四章 调查成果的公布和应用

第二十二条 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。

土地调查数据成果，包括各类土地分类面积数据、不同权属性质面积数据、基本农田面积数据和耕地坡度分级面积数据等。

土地调查图件成果，包括土地利用现状图、地籍图、宗地图、永久基本农田分布图、耕地坡度分级专题图等。

土地调查文字成果，包括土地调查报告、技术报告、成果分析报告和其他专题报告等。

土地调查数据库成果，包括土地利用数据库和地籍数据库等。

第二十三条 县级以上自然资源主管部门应当按照要求和有关标准完成数据处理、文字报告编写等成果汇总统计工作。

第二十四条 土地调查成果实行逐级汇交制度。

县级以上地方自然资源主管部门应当将土地调查形成的数据成果、图件成果、文字成果和数据库成果汇交上一级自然资源主管部门汇总。

土地调查成果汇总的内容主要包括数据汇总、图件编制、文字报告编写和成果分析等。

第二十五条 全国土地调查成果的检查验收，由各级土地调查领导小组办公室按照下列程序进行：

(一) 县级组织调查单位和相关部门，对调查成果进行全面自检，形成自检报告，报市(地)级复查；

(二) 市(地)级复查合格后，向省级提出预检申请；

(三) 省级对调查成果进行全面检查，验收合格后上报；

上海土地估价工作通讯

(四)全国土地调查领导小组办公室对成果进行核查,根据需要对重点区域、重点地类进行抽查,形成确认意见。

第二十六条 全国土地调查成果的公布,依照条例第二十五条规定进行。

土地变更调查成果,由各级自然资源主管部门报本级人民政府批准后,按照国家、省、市、县的顺序依次公布。

土地专项调查成果,由有关自然资源主管部门公布。

第二十七条 土地调查上报的成果质量实行分级负责制。县级以上自然资源主管部门应当对本级上报的调查结果认真核查,确保调查成果的真实、准确。

上级自然资源主管部门应当定期对下级自然资源主管部门的土地调查成果质量进行监督。

第二十八条 经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、有关专项规划以及自然资源管理的基础和依据。

建设用地报批、土地整治项目立项以及其他需要使用土地基础数据与图件资料的活动,应当以国家确认的土地调查成果为基础依据。

各级土地利用总体规划修编,应当以经国家确定的土地调查成果为依据,校核规划修编基数。

第五章 法律责任

第二十九条 接受土地调查的单位和个人违反条例第十七条的规定,无正当理由不履行现

场指界义务的,由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正,逾期不改正的,依照条例第三十二条的规定进行处罚。

第三十条 承担土地调查任务的单位有下列情形之一的,县级以上自然资源主管部门应当责令限期改正,逾期不改正的,终止土地调查任务,并将该单位报送国家信用平台:

(一)在土地调查工作中弄虚作假的;

(二)无正当理由,未按期完成土地调查任务的;

(三)土地调查成果有质量问题,造成严重后果的。

第三十一条 承担土地调查任务的单位不符合条例第十三条和本办法第十条规定的相关条件,弄虚作假,骗取土地调查任务的,县级以上自然资源主管部门应当终止该单位承担的土地调查任务,并不再将该单位列入土地调查单位名录。

第三十二条 土地调查人员违反条例第三十一条规定的,由自然资源部注销土地调查员工作证,不得再次参加土地调查人员考核。

第三十三条 自然资源主管部门工作人员在土地调查工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法给予处分。

第六章 附则

第三十四条 条本办法自公布之日起施行。

(2019年7月24日发布)

学术交流

利用久期概念建立土地使用和持有年限的量化指标

上海城市房地产估价有限公司 顾莹茁

摘要:近年来,上海市土地混合利用的现象日益普遍,由于不同使用功能的使用年限不同,给混合功能地块的量化研究带来不便;另外上海市对新增经营性用地提出了持有条件约束,地块的持有条件缺乏量化指标描述。本文借用金融中的“久期”指标构建方式,提出了“等效使用年限”、“等效持有年限”和“持有率”三个量化指标用来描述地块的混合功能和持有条件,作为后续的量化研究的基础。

关键字: 量化指标 等效使用年限 等效持有年限 持有率

研究背景

近年来,土地混合利用对城市功能和经济发展有利的观点逐渐获得了认可,上海市近年来在土地使用权一级市场上推出的地块也越来越多地出现了混合功能地块。由于我国对不同用途的国有建设用地最高使用年限不同,所以对于具有混合功能的地块使用年限往往采用文本描述,例如:“第七条 本合同项下的国有建设用地使用

权出让年限为 浦东新区川沙新市镇城南社区 C04-12 地块:普通商品房:70 年,浦东新区川沙新市镇城南社区 C04-13 地块:商办:商业 40 年、办公 50 年,浦东新区川沙新市镇城南社区 C04-14 地块:商办:商业 40 年、办公 50 年,按交付土地之日(即交地确认书签订之日)起算;原划拨(承租)国有建设用地使用权补办出让手续的,出让年限自合同签订之日起算。”

上海市基准地价内涵说明表

| 土地用途 | | 使用年限 |
|------|-------|------|
| 住宅 | 商品住宅 | 70 |
| | 租赁住宅 | 70 |
| 商业 | | 40 |
| 办公 | | 50 |
| 研发 | 产业项目类 | 50 |
| | 通用类 | 50 |
| 工业 | 产业项目类 | 20 |
| | 通用类 | 50 |
| 养老 | | 50 |

不同功能使用年限不同造成了混合功能地块的总体使用年限描述困难,给混合用地的量化研究带来了不便,而上海市对于经营性用地的自持要求进一步将这一问题复杂化。2016 年上海

市发布《关于进一步优化本市土地和住房供应结构实施意见的通知》(沪府办[2016]10 号),要求本市新增商业办公用地在出让合同中明确商业、办公物业的持有要求,一般地区商业物业的

持有比例不低于 80%，办公物业不低于 40%，且持有年限不低于 10 年，近阶段商业办公楼宇供应量较大的区域，商业物业的持有比例提高到 100%，办公物业持有比例不低于 60%或 100%，持有年限不低于 10 年或长期持有。受此政策影响，即使是单一用途的地块，也会因为地块持有条件限制而对土地使用权所有人的收益期限和模式产生不同影响。所以地块的持有条件开始成为市场主体受让土地使用权的重要考量之一。因此，通过一个简单易懂的指标衡量土地使用年限或市场主体关注的持有条件，成为土地市场研究的

一项重要需求。

引用概念

为解决这一问题，特引入一个金融概念——“久期”。久期这一概念于 1938 年由 F.R.Macaulay 提出，用来计算债券收益对市场利率变化的敏感性，也可以看作是债券的等效到期时间。假设有一个面值 100 元的 10 年期债券，票面利率为 8%，每年年末支付当年利率，到期还本付息，假设在债券存续期间，市场利率为 5%且保持稳定，则该债券的久期为 7.54 (=928.90/123.17) 年。

案例债券久期计算表

| 现金流发生时间（年） | 债券现金流（元） | 债券现金流现值 (5%折现率) | 债券现金流现值*发生 时间 |
|------------|----------|--------------------|------------------|
| 1 | 8 | 7.62 | 7.62 |
| 2 | 8 | 7.26 | 14.51 |
| 3 | 8 | 6.91 | 20.73 |
| 4 | 8 | 6.58 | 26.33 |
| 5 | 8 | 6.27 | 31.34 |
| 6 | 8 | 5.97 | 35.82 |
| 7 | 8 | 5.69 | 39.80 |
| 8 | 8 | 5.41 | 43.32 |
| 9 | 8 | 5.16 | 46.41 |
| 10 | 108 | 66.30 | 663.03 |
| 合计 | 180 | 123.17 | 928.90 |

地块等效使用年限

从久期的计算过程可以看出，久期实际上是按照现金流的发生时间，对现金流现值进行加权平均，久期的单位是时间。以债券为例，当票面利率越高，大额现金流发生的时间越早，久期就越小，也即债券收益取得的时间越短。现比照久期的概念，将土地面积或建筑面积按照其使用年限加权平均，得到一个新的指标——“地块等效使用年限”，则这一指标可以用来描述和比较混合用途地块的使用年限。这一指标的定义为：假设混合利用地块的各用途序列为 A ($A_1, A_2, A_3 \dots A_n$)，各用途的使用年限序列为

N ($N_1, N_2, N_3 \dots N_n$)，则该混合利用地块的等效使用年限

$$\bar{N} = \frac{A \times N}{\sum A}$$

当序列 A ($A_1, A_2, A_3 \dots A_n$) 为各用途的规划建筑面积时， $\sum A$ 为地块的规划总建筑面积；当序列 A ($A_1, A_2, A_3 \dots A_n$) 为各用途的规划用地面积时， $\sum A$ 为地块的规划土地面积；当序列 A ($A_1, A_2, A_3 \dots A_n$) 为各用途的规划建筑面积占比时， $\sum A$ 等于 1。具体选用何种用途序列，可以根据研究过程中相关数据的可获取性和研究

目标确定。上海市土地出让预合同通常公布各用途的建筑面积限值，故本文中未经特别说明，以各用途建筑面积作为用途序列。

作为地块使用年限的衡量指标，地块等效使用年限 \bar{N} 受地块用途的影响，其取值与地块的规划用途存在一定的对应关系。

等效使用年限特点一：当 $\bar{N} > 50$ 时，地块必然包含居住功能；当 $\bar{N} < 50$ 时，地块必然包含商业功能。

奉贤区南桥新城 04 单元 15B-06 区域地块基本信息表

| | |
|-------------|---------|
| 土地面积（平方米） | 53968.8 |
| 建筑面积（平方米） | 134922 |
| 其中：住宅占比 48% | 64763 |
| 办公占比 40% | 53969 |
| 商业占比 12% | 16191 |

根据上述信息可得，该地块的用途序列按照住宅、办公和商业的顺序排列， $\sum_{i=1}^n \omega_i \cdot n_i$ ，土地使用权出让年限序列为 $N = (70, 40, 50)$ ，将建筑面积按照使用年限加权可得，其等效使用年限为 58.4 年。作为一个等效使用年限大于 50 年，可以直观判断出地块包含居住用途。采用 $A = (48\% \ 40\% \ 12\%)$ ， $\sum_{i=1}^n \omega_i \cdot n_i$ ，同样可以得到地块的等效使用年限为 58.4 年。

奉贤区南桥新城 10 单元 07B-02 区域地块基本信息表

| | |
|-------------|---------|
| 土地面积（平方米） | 66397.4 |
| 建筑面积（平方米） | 199192 |
| 其中：住宅占比 35% | 69717 |
| 办公占比 25% | 49798 |
| 商业占比 40% | 79677 |

地块等效持有年限和持有率

同样比照久期的计算方式，考虑用一个简单的指标量化地块的持有条件。定义地块的等效持有年限 \bar{n} 如下：假设地块的各用途矩阵为，各用途需持有的比例 $\omega_1 \ \omega_2 \ \omega_3 \ \dots \ \omega_n$ ， Y 为各用途的持有年限序列为 $n = (n_1, n_2, n_3 \dots n_n)$ ，则该混合利用地块的等效使用年限

$$\bar{n} = \frac{\omega \times A \times n}{\text{tr}(A)}$$

等效使用年限特点二：当使用年限长的功能（如居住）占比高时，等效使用年限提高；当使用年限短的功能（如商业）占比高时，等效使用年限降低。

地块等效使用年限应用举例

以奉贤区南桥新城 04 单元 15B-06 区域地块为例，该地块于 2017 年 8 月 25 日以招挂复合形式出让，于 2017 年 9 月 8 日成交，地块规划用途包括住宅、商业和办公，具体信息如下表所示：

对比奉贤区南桥新城 2019 年出让的另一个混合功能地块，奉贤区南桥新城 10 单元 07B-02 区域地块， $A = (69717, 49798, 79677)$ 其等效使用年限为 53.0 年。等效使用年限的降低反映了该地块中商业用地占比的提高，对于自认为具有商业开发优势的企业而言，本地块比 15B-06 区域地块更具吸引力。这一指标简洁有效地反映了混合功能地块的功能差异，可以用于不同地块之间的比较。

其中 $\text{tr}(A)$ 为矩阵 A 的迹，即矩阵 A 主对角线的元素之和。类似地，矩阵 A 可以选择地块的土地面积、建筑面积、或各用途占比，只要保证 A 的内涵与作为分母 $\text{tr}(A)$ 保持一致即可。

等效持有年限 \bar{n} 随自持物业的比例和自持年限的提高增长，可以看作是等价于整地块自持的时间。鉴于 $\omega_i \in [0, 100\%]$ ，一般。当整地块无自持要求时，等效持有年限 $\bar{n} = 0$ ；当某功能 i 无自持要求时，其持有比例 $\omega_i = 0$ ，对于整地

块自持时间的贡献为 0；当整地块要求全出让年限自持时，等效持有年限 $\bar{n} =$ 地块等效使用年限 \bar{N} 。对于单一功能的地块，其用途矩阵仅有一个非零元素 a，即为地块整体的功能特征，假设其自持要求为 100%持有 n_0 年，则地块的等效持有年限即为

等效持有年限可以用于判断地块持有要求的严苛程度，也可用于不同地块间的持有条件比较。但由于不同用途的地块法定最高使用年限的不同，为严谨起见，说明一个地块的等效持有年限的同时，还应当说明其功能，同样是等效自持年限为 10 年，居住用地和商业用地显然具有不同的商业价值。这样就又陷入了需要文字说明对量化研究的限制。为解决这一问题，定义一个新

奉贤区南桥新城 04 单元 15B-06 区域地块持有条件信息表

| | |
|------------|---------|
| 土地面积（平方米） | 53968.8 |
| 建筑面积（平方米） | 134922 |
| 其中：住宅无自持限制 | 0 |
| 办公自持 20 年 | 70% |
| 商业自持 20 年 | 100% |

由基本信息表格和持有条件信息表可得，奉贤区南桥新城 04 单元 15B-06 区域地块 $\omega = (0.70\%, 100\%)$, $n = (0.20, 20)$,

$$A = \begin{pmatrix} 64763 & 0 & 0 \\ 0 & 53969 & 0 \\ 0 & 0 & 16191 \end{pmatrix}。计算得$$

到地块的等效持有年限为 8.0 年。采用，同样可以得到地块的等效持有年限为 8.0 年。地块持有率为 13.7% (=8.0/58.4)。

类似地，从地块预合同中摘录其持有信息，可以得到奉贤区南桥新城 10 单元 07B-02 区域地块的等效持有年限计算矩阵：

$$A = \begin{pmatrix} 69717 & 0 & 0 \\ 0 & 49798 & 0 \\ 0 & 0 & 79677 \end{pmatrix} | \omega = (15\%, 100\%, 100\%)$$

, $n = (70, 50, 40)$ 。计算可得该地块的等效持有年限为 32.2 年。地块持有率为 60.7% (=32.2/53.0)。奉贤区南桥新城 10 单元

的指标——地块持有率，地块持有率为地块等效持有年限与地块等效使用年限之比。

$$\rho = \frac{\bar{n}}{\bar{N}}$$

地块持有率使得不同用途的地块持有条件可以在同一水平上进行比较。对于上文提到的等效自持年限均为 10 年的情况，居住用地的持有率 $\rho_R = 0.14 Y = \frac{10}{70} Y$ ，而商业用地的持有率 $\rho_B = 0.25 Y = \frac{10}{40} Y$ ，由于 $\rho_B > \rho_R$ ，我们可以认为商业用地的持有率更高，自持条件更为严格。

地块等效持有年限应用举例

仍旧以奉贤区南桥新城 04 单元 15B-06 区域地块为例，该地块的持有条件信息如下表所示：

07B-02 区域地块的持有率显著高于奉贤区南桥新城 04 单元 15B-06 区域地块，这一结论符合我们通过持有比例和持有年限对比所得到的直观印象。

小结

本文旨在采用简洁的量化指标描述混合功能地块的使用年限和有自持要求的地块的自持年限，作为后续的量化研究基础。在将自然语言抽象化成量化指标的过程中，必然会导致信息的减损，例如等效使用年限和等效持有年限均失去了对地块具体细分功能的描述，特别是对于使用年限同是 50 年的医疗、教育和办公等功能。但是功能判定是研究地块特征和价值关系的前置条件之一，可以在对样本案例进行量化研究前予以筛除。

混合功能用地是当前土地和规划的政策导向之一，旨在将更多的功能在一个更小的空间尺度上

集聚,以减少城市中的长距离交通带来的一系列问题,例如上海提出的“15 分钟生活圈”和北京的“小街区,密路网”。而当前“房子是用来住的,不是用来炒的”这一政策方针仍然指导着全国的房地产市场,而持有条件作为抑制房地产投机的重要工具,仍将发挥重要的作用。可以预见,未来的土地市场上将出现更多的混合功能地块,而自持要求也将作为土地全生命周期管理的重要组成部分而延续,谨望本文提出的指标适应这些土地市场的新趋势,能够为其他相关研究者的数理研究提供必要的基础工具。

参考文献

- [1]浦东新区川沙新市镇城南社区 C04-12、C04-13、C04-14 地块出让预合同,公告号 201901201
- [2]《上海市 2019 年基准地价更新成果(征求意见稿)》
- [3]成交于 2017 年 9 月 8 日,公告号 201707205。
- [4]成交于 2019 年 3 月 20 日,公告号 201902301。

土地交易

2019年7-9月上海土地成交明细

三季度，本市经营性用地公告出让成交地块 33 幅，成交土地总面积 155.4 公顷，成交总额 511.7 亿元，其中住宅地块 25 幅，成交土地面积 145.5 公顷，成交总额 479.3 亿元，成交平均楼面单价 18985 元/平方米；商办地块 8 幅，成交土地面积 9.9 公顷，成交总额 32.4 亿元，成交平均楼面单价 6425 元/平方米。工业用地公告出让成交地块 16 幅，成交土地总面积 61.9 公顷，成交总额 31.7 亿元。保障性用地公告出让成交地块 25 幅，成交土地面积总计 99.3 公顷，成交平均楼面单价为 3522 元/平方米。租赁住房用地公告出让成交地块 8 幅，成交土地面积总计 17.9 公顷，成交平均楼面单价为 6143 元/平方米。

2019年7-9月土地成交明细

| 序号 | 地块公告号 | 地块名称 | 出让方式 | 规划用途 | 容积率 | 出让面积(公顷) | 成交时间 | 起始价(万元) | 成交价(万元) | 溢价率 | 竞得人名称 |
|----|-----------|---------------------------------------|------|------|------|----------|-----------|---------|---------|-------|---------------|
| 1 | 201908001 | 奉贤区市工业综合开发区 03-01 号地块 | 挂牌 | 工业用地 | 1.39 | 4.11 | 2019-7-16 | 6167 | 6167 | 0.00% | 上海新如生物科技有限公司 |
| 2 | 201908101 | 金山区金山工业区 CB_201801005 号地块 | 挂牌 | 工业用地 | 1.71 | 5.85 | 2019-7-2 | 4624 | 4624 | 0.00% | 上海金工企业发展有限公司 |
| 3 | 201908901 | 中国（上海）自由贸易试验区控制性详细规划（洋山片区）9-A41-02 地块 | 挂牌 | 仓储用地 | 1.77 | 7.80 | 2019-7-16 | 17050 | 17050 | 0.00% | 上海自贸区联合发展有限公司 |

上海土地估价工作通讯

| 序号 | 地块公告号 | 地块名称 | 出让方式 | 规划用途 | 容积率 | 出让面积(公顷) | 成交时间 | 起始价(万元) | 成交价(万元) | 溢价率 | 竞得人名称 |
|----|------------|---|------|--------|--|----------|-----------|---------|---------|-------|---------------------|
| 4 | 201908902 | 中国(上海)自由贸易试验区控制性详细规划(洋山片区)9-A42-01地块 | 挂牌 | 仓储用地 | 1.98 | 7.40 | 2019-7-16 | 16165 | 16165 | 0.00% | 上海自贸区联合发展有限公司 |
| 5 | 201909101 | 徐汇区华泾镇A2A-2、A2B-1、A2C-1、A3A-2、A3B-2、A3B-4地块 | 挂牌 | 科研设计用地 | A2A-2: 4.0 A2B-1: 3.0 A2C-1: 3.0 A3A-2: 3.5 A3B-2: 1.6 A3B-4: 1.5 | 9.06 | 2019-7-18 | 232100 | 232100 | 0.00% | 上海漕河泾北杨人工智能小镇发展有限公司 |
| 6 | 201909401 | 松江区车墩镇工业区CD-14-002号地块 | 挂牌 | 工业用地 | 1.80 | 0.94 | 2019-7-24 | 865 | 865 | 0.00% | 上海特顺汽车销售服务有限公司 |
| 7 | 201909901 | 松江区车墩镇工业区CD-16-003(SJC10027单元15-01-A号)地块 | 挂牌 | 工业用地 | 1.67 | 0.41 | 2019-8-6 | 371 | 371 | 0.00% | 上海蓝剑汽车修理有限公司 |
| 8 | B201900104 | 金山区亭林镇CB_201402002号地块 | 挂牌 | 工业用地 | 1.2-2.0 | 0.41 | 2019-9-12 | 310 | 310 | 0.00% | 上海蓝佐电子科技有限公司 |
| 9 | 201911301 | 临港重装备产业区B09-03地块 | 挂牌 | 工业用地 | 1.80 | 2.01 | 2019-8-29 | 2431 | 2431 | 0.00% | 新奥能源动力科技(上海)有限公司 |
| 10 | 201911601 | 松江区车墩镇工业区CD-16-001号地块 | 挂牌 | 工业用地 | 1.67 | 0.60 | 2019-9-2 | 545 | 545 | 0.00% | 上海世百汽车销售服务有限公司 |

上海土地估价工作通讯

| 序号 | 地块公告号 | 地块名称 | 出让方式 | 规划用途 | 容积率 | 出让面积(公顷) | 成交时间 | 起始价(万元) | 成交价(万元) | 溢价率 | 竞得人名称 |
|----|-----------|---|------|--------|------|----------|-----------|---------|---------|-------|------------------|
| 11 | 201912301 | 松江区车墩镇工业区 CD-16-002 号地块 | 挂牌 | 工业用地 | 1.11 | 0.84 | 2019-9-12 | 754 | 754 | 0.00% | 上海通孚祥汽车维修服务有限公司 |
| 12 | 201912501 | 奉贤区工业综合开发区海港园区 44-01 号地块 | 挂牌 | 仓储用地 | 1.79 | 7.79 | 2019-9-16 | 8180 | 8180 | 0.00% | 上海中临供应链管理有限公司 |
| 13 | 201912601 | 青浦区赵巷镇沪青平公路南侧 F1-01、F1-05 地块 | 挂牌 | 科研设计用地 | 2.20 | 3.68 | 2019-9-19 | 9672 | 9672 | 0.00% | 上海精测半导体技术有限公司 |
| 14 | 201912701 | 松江区新桥镇漕河泾开发区 XQ(C)-16-001 号 (SJT00201 单元 08-08B 号) 地块 | 挂牌 | 工业用地 | 2.00 | 1.65 | 2019-9-19 | 2572 | 2572 | 0.00% | 上海临港松江高科技发展有限公司 |
| 15 | 201912901 | 松江区九亭镇漕河泾开发区 SJT00201 单元 11-04B 号地块 | 挂牌 | 工业用地 | 2.00 | 8.09 | 2019-9-23 | 12857 | 12857 | 0.00% | 上海临港松江高新产业发展有限公司 |
| 16 | 201913501 | 嘉定区嘉定工业区 1609 号地块 | 挂牌 | 科研设计用地 | 2.87 | 1.29 | 2019-9-29 | 2627 | 2627 | 0.00% | 上海点维通信科技有限公司 |
| 17 | 201907001 | 青浦区华新镇新风路东侧 25-01 号地块 | 招挂复合 | 普通商品房 | 1.80 | 3.98 | 2019-7-8 | 139538 | 139738 | 0.14% | 上海建工东煦房产有限公司 |
| 18 | 201907002 | 青浦区朱家角镇港周路西侧 D07-01 地块 | 招挂复合 | 普通商品房 | 1.25 | 5.45 | 2019-7-8 | 95357 | 101357 | 6.29% | 上海中环投资开发(集团)有限公司 |

上海土地估价工作通讯

| 序号 | 地块公告号 | 地块名称 | 出让方式 | 规划用途 | 容积率 | 出让面积(公顷) | 成交时间 | 起始价(万元) | 成交价(万元) | 溢价率 | 竞得人名称 |
|----|-----------|--|------|----------------------------|----------------------------|----------|-----------|---------|---------|-------|------------------|
| 19 | 201907401 | 青浦区赵巷镇佳凯路西侧 C4(b)-08、C4(b)-13、C4(b)-14 地块 | 招挂复合 | 商办 | 2.50 | 6.62 | 2019-7-8 | 41697 | 41697 | 0.00% | 网易(上海)网络有限公司 |
| 20 | 201907501 | 长宁区华阳路街道 22 街坊 22/1 丘 D2-8 地块 | 挂牌 | 文体用地、公共基础设施用地 | 1.85 | 0.68 | 2019-7-10 | 24000 | 25250 | 5.21% | 威亨国际有限公司 |
| 21 | 201907502 | 长宁区仙霞街道 158 街坊 6/1 丘 R2-04 地块 | 挂牌 | 办公楼、公共基础设施用地 | 3.00 | 0.64 | 2019-7-10 | 34881 | 36081 | 3.44% | 上海舜矿实业有限公司 |
| 22 | 201907601 | 嘉定区安亭镇安亭组团 JDC3-0601、JDC3-0602 单元 21-02 地块 | 招挂复合 | 普通商品房 | 1.80 | 3.59 | 2019-7-12 | 103374 | 103374 | 0.00% | 上海隽宏置业有限公司 |
| 23 | 201907701 | 闵行区闵行新城 MHC10204 单元 13A-06A、14A-05A 地块 | 挂牌 | 13A-06A:商办 14A-05A:商业用地 | 13A-06A:3.7 14A-05A:1.2 | 0.86 | 2019-7-12 | 31027 | 31027 | 0.00% | 合肥瑞墨商业管理有限公司 |
| 24 | 201907801 | 青浦区朱家角镇黄家埭路北侧 D08A-01 地块 | 招挂复合 | 普通商品房 | 1.25 | 3.12 | 2019-7-4 | 54600 | 54600 | 0.00% | 杭州至高房地产开发有限公司 |
| 25 | 201907802 | 青浦区朱家角镇淀园路西侧 D08B-01 地块 | 招挂复合 | 普通商品房 | 1.25 | 3.84 | 2019-7-4 | 67251 | 67251 | 0.00% | 上海中环投资开发(集团)有限公司 |
| 26 | 201908201 | 松江区佘山镇 G7SJ0002 单元 13-D-36 号地块 | 招挂复合 | 普通商品房 | 1.05 | 9.72 | 2019-7-10 | 235162 | 235162 | 0.00% | 漳州贸嘉投资有限公司 |

上海土地估价工作通讯

| 序号 | 地块公告号 | 地块名称 | 出让方式 | 规划用途 | 容积率 | 出让面积(公顷) | 成交时间 | 起始价(万元) | 成交价(万元) | 溢价率 | 竞得人名称 |
|----|-----------|--|------|------------|---|----------|-----------|---------|---------|--------|--------------------------------|
| 27 | 201908202 | 松江区永丰街道新城主城H单元H39-06号地块 | 招挂复合 | 普通商品房 | 1.80 | 3.25 | 2019-7-10 | 122808 | 122808 | 0.00% | 漳州贸润投资有限公司 |
| 28 | 201908301 | 嘉定区徐行镇12-01、12-04、12-06、12-08、13-03地块("城中村"改造项目-徐行镇) | 挂牌 | 商住 | 12-04:2.0 13-03:2.0 12-01:1.6 12-08:2.0 12-06:1.6 | 12.69 | 2019-7-3 | 279000 | 279000 | 0.00% | 上海景湾兆业房地产开发有限公司 |
| 29 | 201908401 | 闵行区浦锦街道MHP0-1301单元7-15地块 | 挂牌 | 餐饮旅馆业用地 | 3.00 | 1.68 | 2019-7-22 | 39300 | 49518 | 26.00% | 有巢住房租赁(深圳)有限公司 |
| 30 | 201908501 | 金山区金山新城JSC1-0401单元1-01-01地块 | 招挂复合 | 普通商品房 | 1.80 | 8.29 | 2019-7-26 | 179109 | 179609 | 0.28% | 厦门益珑房地产开发有限公司 |
| 31 | 201908701 | 奉贤区南桥新城15单元13A-03A区域地块 | 挂牌 | 商业用地 | 2.20 | 2.75 | 2019-7-18 | 22370 | 22370 | 0.00% | 上海合砚投资管理有限公司 |
| 32 | 201909201 | 松江漕河泾开发区SJT00201单元15-13号地块 | 招挂复合 | 商办、餐饮旅馆业用地 | 4.00 | 2.56 | 2019-8-6 | 52730 | 52730 | 0.00% | 上海临港经济发展集团资产管理有限公司, 上海悦蓝置业有限公司 |
| 33 | 201909301 | 青浦区徐泾镇联民路东侧A-1-2地块 | 挂牌 | 餐饮旅馆业用地 | 3.00 | 0.94 | 2019-7-31 | 21874 | 21874 | 0.00% | 灿辉置业(上海)有限公司 |

上海土地估价工作通讯

| 序号 | 地块公告号 | 地块名称 | 出让方式 | 规划用途 | 容积率 | 出让面积(公顷) | 成交时间 | 起始价(万元) | 成交价(万元) | 溢价率 | 竞得人名称 |
|----|-----------|--|------|--------------------------|-------------------------|----------|-----------|---------|---------|--------|------------------|
| 34 | 201909601 | 闵行区浦江中心区 6.5 平方公里 34-1、34-6 地块 (浦锦街道周浦塘南-9 地块) | 招挂复合 | 34-1: 商住 34-6: 其他商服用地 | 34-1: 1.6 34-6: 0.77 | 6.50 | 2019-8-19 | 236090 | 250256 | 6.00% | 昆山建律置业有限公司 |
| 35 | 201909701 | 闵行区浦锦街道 MHP0-1304 单元 06-04 地块 | 挂牌 | 商业用地 | 0.80 | 0.37 | 2019-8-22 | 2050 | 2555 | 24.63% | 上海裕南投资管理有限公司 |
| 36 | 201910001 | 松江区中山街道国际生态商务区 8 号(新城主城 C 单元 C31-01 号)地块 | 挂牌 | 办公楼 | 2.00 | 1.05 | 2019-8-14 | 10742 | 10742 | 0.00% | 上海希纳吉汽车科技有限公司 |
| 37 | 201910301 | 青浦区盈浦街道观云路南侧 23-01 地块 | 招挂复合 | 商住 | 1.50 | 3.86 | 2019-9-4 | 81163 | 91363 | 12.57% | 上海宝悦房地产开发有限公司 |
| 38 | 201910302 | 青浦区华新镇新府中路东侧 27-01 地块 | 招挂复合 | 普通商品房 | 1.80 | 2.96 | 2019-9-4 | 103790 | 107390 | 3.47% | 苏州金峤房地产开发有限公司 |
| 39 | 201910401 | 静安区南西社区 C050401 单元 077-10 地块 | 招挂复合 | 商办 | 2.05 | 0.22 | 2019-9-6 | 29089 | 29289 | 0.69% | 上海科技创业投资(集团)有限公司 |
| 40 | 201910601 | 杨浦区新江湾社区 N091104 单元 B2-01 地块 (新江湾城街道原 D6) | 招挂复合 | 普通商品房 | 1.60 | 4.54 | 2019-9-16 | 381208 | 381308 | 0.03% | 上海润钻置业有限公司 |
| 41 | 201910901 | 崇明区城桥镇 CMC10303 单元 05A-01A 地块 | 招挂复合 | 普通商品房 | 1.01 | 8.27 | 2019-9-16 | 91887 | 92087 | 0.22% | 上海静盛房地产开发有限公司 |

上海土地估价工作通讯

| 序号 | 地块公告号 | 地块名称 | 出让方式 | 规划用途 | 容积率 | 出让面积(公顷) | 成交时间 | 起始价(万元) | 成交价(万元) | 溢价率 | 竞得人名称 |
|----|-----------|---|------|------------------------|---|----------|-----------|---------|---------|-------|------------------|
| 42 | 201910902 | 崇明区城桥镇 CMC10303 单元 06A-01A 地块 | 招挂复合 | 普通商品房 | 1.01 | 9.62 | 2019-9-16 | 106922 | 107122 | 0.19% | 上海静盛房地产开发有限公司 |
| 43 | 201911001 | 闵行区浦江镇(市配套商品房浦江镇基地)召楼路以东 S11-02 地块 | 挂牌 | 商业用地 | 1.31 | 0.37 | 2019-8-27 | 926 | 926 | 0.00% | 上海江晨投资管理发展有限公司 |
| 44 | 201911101 | 上海市宝山区顾村镇老镇社区(BSP0-1501和BSP0-1502)单元14-11地块、17A-02地块、17B-02地块(顾村老集镇“城中村”改造地块) | 挂牌 | 普通商品房 | 14-11: 1.6 17B-02: 1.2 17A-02: 1.6 | 9.95 | 2019-8-27 | 287617 | 287617 | 0.00% | 上海顾华房地产开发有限公司 |
| 45 | 201911201 | 浦东新区张江中区56-01、57-01、73-02、74-01、75-02地块及57-02公共绿地、学林路、卓慧路、百科路地下空间 | 挂牌 | 商办、其他 商服用地、 租赁住房 | 56-01: 4.8 57-01: 11.0 73-02: 3.5 74-01: 5.0 75-02: 4.1 | 8.99 | 2019-9-5 | 910870 | 910870 | 0.00% | 上海东翌置业有限公司 |
| 46 | 201911401 | 闵行区华漕镇 MHP0-1402 单元 07-06 地块 | 招挂复合 | 普通商品房 | 1.80 | 3.46 | 2019-9-17 | 193873 | 193873 | 0.00% | 重庆瀚置怡景企业管理顾问有限公司 |
| 47 | 201911402 | 闵行区华漕镇 MHP0-1402 单元 09-04 地块 | 招挂复合 | 普通商品房 | 1.80 | 1.69 | 2019-9-17 | 95190 | 95190 | 0.00% | 上海首创正恒置业有限公司 |
| 48 | 201912001 | 青浦区赵巷镇业煌路南侧 G2-02A、G2-02B 地块 | 招挂复合 | 普通商品房 | 1.30 | 11.32 | 2019-9-29 | 309151 | 309351 | 0.06% | 南昌融政房地产有限公司 |

| 序号 | 地块公告号 | 地块名称 | 出让方式 | 规划用途 | 容积率 | 出让面积(公顷) | 成交时间 | 起始价(万元) | 成交价(万元) | 溢价率 | 竞得人名称 |
|----|-----------|---|------|-------|------|----------|-----------|---------|---------|-------|---------------|
| 49 | 201912101 | 金山区张堰镇区 JSS6-0101 单元 46-01 地块 | 招挂复合 | 商住 | 1.20 | 3.65 | 2019-9-29 | 34487 | 34487 | 0.00% | 安徽新华房地产有限公司 |
| 50 | 201912102 | 金山区枫泾镇 JSFJ010104 单元 10A-02A 地块 | 招挂复合 | 普通商品房 | 1.40 | 7.52 | 2019-9-29 | 83119 | 83119 | 0.00% | 海门市雅士美贸易有限公司 |
| 51 | 201912103 | 长宁区新泾镇 226 街坊 2 丘 cn002f-01B 地块 | 招挂复合 | 普通商品房 | 2.18 | 1.67 | 2019-9-29 | 121400 | 124200 | 2.31% | 中海地产(杭州)有限公司 |
| 52 | 201913001 | 宝山区 N12-1001 编制单元 13B-02 (“城中村”改造项目-康家村) 地块 | 挂牌 | 普通商品房 | 2.20 | 3.50 | 2019-9-25 | 211378 | 211378 | 0.00% | 上海华行房地产开发有限公司 |
| 53 | 201913002 | 宝山区 N12-1001 编制单元 13A-04 (“城中村”改造项目-康家村) 地块 | 挂牌 | 普通商品房 | 2.10 | 4.10 | 2019-9-25 | 230844 | 230844 | 0.00% | 上海华行房地产开发有限公司 |
| 54 | 201908801 | 青浦区徐泾镇徐泰路西侧 A2a-04c 地块 (“城中村”改造项目-徐泾镇老集镇) | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.40 | 1.27 | 2019-7-11 | 12716 | 12716 | 0.00% | 上海新徐泾城实业有限公司 |
| 55 | 201908802 | 青浦区徐泾镇育才路北侧 A2b-05 地块 (“城中村”改造项目-徐泾镇老集镇) | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.50 | 3.24 | 2019-7-11 | 33746 | 33746 | 0.00% | 上海新徐泾城实业有限公司 |

上海土地估价工作通讯

| 序号 | 地块公告号 | 地块名称 | 出让方式 | 规划用途 | 容积率 | 出让面积(公顷) | 成交时间 | 起始价(万元) | 成交价(万元) | 溢价率 | 竞得人名称 |
|----|-----------|---|------|-------|------|----------|-----------|---------|---------|-------|---------------------------|
| 56 | 201908803 | 青浦区徐泾镇育才路南 侧 A1b-02 地块 (“城中 村” 改造项目-徐泾镇老 集镇) | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.40 | 1.30 | 2019-7-11 | 13007 | 13007 | 0.00% | 上海新徐泾城实 业有限公司 |
| 57 | 201909001 | 上海市宝山区顾村潘泾 社区 BSP0-0301 单元 03A-01 地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.00 | 4.23 | 2019-7-17 | 36391 | 36391 | 0.00% | 上海顾泰房地产 开发有限公司 |
| 58 | 201909002 | 宝山区罗店大型居住社 区 BSP0-2104 单元 0407-01 地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.20 | 4.93 | 2019-7-17 | 29151 | 29151 | 0.00% | 上海宝欣润置业 有限公司 |
| 59 | 201909501 | 浦东新区曹路大基地南 扩区 B08-10 地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 1.20 | 4.39 | 2019-7-30 | 26412 | 26412 | 0.00% | 上海地产中星曹 路基地开发有限 公司 |
| 60 | 201909502 | 松江区泖港镇 SJS70001 单元 D-07-B 号动迁安置 房地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 1.80 | 2.53 | 2019-7-30 | 8237 | 8237 | 0.00% | 上海港强房地产 开发有限公司 |
| 61 | 201910101 | 闵行区浦锦街道芦恒路 北块居住小区 4-2 地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.00 | 3.81 | 2019-8-7 | 35768 | 35768 | 0.00% | 上海上南房产有 限公司 |
| 62 | 201910102 | 闵行区浦锦街道芦恒路 北块居住小区 4-6 地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.00 | 2.65 | 2019-8-7 | 24945 | 24945 | 0.00% | 上海上南房产有 限公司 |
| 63 | 201910201 | 上海市宝山区顾村大型 居住社区 BSP0-0103 单元 0310-01 地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.00 | 3.40 | 2019-8-8 | 29271 | 29271 | 0.00% | 上海顾村房地产 开发(集团)有 限公司 |

| 序号 | 地块公告号 | 地块名称 | 出让方式 | 规划用途 | 容积率 | 出让面积(公顷) | 成交时间 | 起始价(万元) | 成交价(万元) | 溢价率 | 竞得人名称 |
|----|-----------|---------------------------------------|------|-------|------|----------|-----------|---------|---------|-------|---------------|
| 64 | 201910501 | 崇明区陈家镇 CMSA0003 单元 36A-01A 地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 1.20 | 4.36 | 2019-8-21 | 10793 | 10793 | 0.00% | 上海崇邦置业发展有限公司 |
| 65 | 201910502 | 崇明区长兴岛凤凰镇 G9CM-0401 单元 01-17 地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.00 | 8.03 | 2019-8-21 | 30828 | 30828 | 0.00% | 上海长兴海湾置业有限公司 |
| 66 | 201910801 | 浦东新区康桥工业区东区 PDP0-1402 单元 E09A-02 地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.20 | 4.52 | 2019-8-27 | 43270 | 43270 | 0.00% | 上海周康房地产有限公司 |
| 67 | 201911801 | 松江区九亭镇 01-01、01-08 号(九亭家园三期) 动迁安置房地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.00 | 2.34 | 2019-9-3 | 20228 | 20228 | 0.00% | 上海九资房地产开发有限公司 |
| 68 | 201911802 | 松江区岳阳街道 SJC10012 单元 18A-17A 号 动迁安置房地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.00 | 1.51 | 2019-9-3 | 9221 | 9221 | 0.00% | 上海天威房地产发展有限公司 |
| 69 | 201912201 | 宝山区美罗家园大型居住社区 BSP0-2104 单元 0415-01 地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.20 | 3.58 | 2019-9-11 | 21163 | 21163 | 0.00% | 上海宝罗美房置业有限公司 |
| 70 | 201912202 | 浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元南块 06-04 地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 1.20 | 1.92 | 2019-9-11 | 11588 | 11588 | 0.00% | 上海周房置业有限公司 |
| 71 | 201912401 | 奉贤区南桥新城 15 单元 02A-06A 区域地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.50 | 3.54 | 2019-9-18 | 23246 | 23246 | 0.00% | 上海协德建设开发有限公司 |

上海土地估价工作通讯

| 序号 | 地块公告号 | 地块名称 | 出让方式 | 规划用途 | 容积率 | 出让面积(公顷) | 成交时间 | 起始价(万元) | 成交价(万元) | 溢价率 | 竞得人名称 |
|----|-----------|---------------------------------|------|-------|------|----------|-----------|---------|---------|-------|---------------------|
| 72 | 201912402 | 奉贤区奉城镇 01-02d(四期) 区域地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.17 | 4.91 | 2019-9-18 | 18366 | 18366 | 0.00% | 上海景禾置业有限公司 |
| 73 | 201912801 | 宝山区祁连社区 W12-1601 编制单元 E2D-02 地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.00 | 2.49 | 2019-9-24 | 27852 | 27852 | 0.00% | 上海宝秀房地产开发有限公司 |
| 74 | 201912802 | 宝山区祁连社区 W121601 单元 E2B-02b 地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 1.80 | 2.01 | 2019-9-24 | 20867 | 20867 | 0.00% | 上海宝秀房地产开发有限公司 |
| 75 | 201912803 | 奉贤区青村镇 06-05 区域地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.30 | 5.22 | 2019-9-24 | 20433 | 20433 | 0.00% | 上海胤腾建设发展有限公司 |
| 76 | 201913301 | 闵行区浦江镇郊野公园 10-13 地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 1.90 | 10.15 | 2019-9-27 | 79076 | 79076 | 0.00% | 上海莘松房地产有限公司 |
| 77 | 201913302 | 闵行区浦江镇郊野公园 10-14 地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.10 | 10.06 | 2019-9-27 | 84681 | 84681 | 0.00% | 上海锦威房产开发经营集团有限公司 |
| 78 | 201913401 | 闵行区华漕镇 MHP0-1403 单元 12-03 地块 | 挂牌 | 动迁安置房 | 2.00 | 2.96 | 2019-9-29 | 28410 | 28410 | 0.00% | 上海华伦房地产开发有限公司 |
| 79 | 201908601 | 徐汇区华泾镇 A2B-2、A2C-2 地块 | 挂牌 | 租赁住房 | 2.70 | 3.74 | 2019-7-10 | 55518 | 55518 | 0.00% | 上海漕河泾北杨人工智能小镇发展有限公司 |
| 80 | 201909801 | 宝山区祁连社区 W121601 单元 E2A-01 地块 | 挂牌 | 租赁住房 | 1.80 | 4.06 | 2019-8-6 | 55469 | 55469 | 0.00% | 上海锦秋房地产有限公司 |

| 序号 | 地块公告号 | 地块名称 | 出让方式 | 规划用途 | 容积率 | 出让面积(公顷) | 成交时间 | 起始价(万元) | 成交价(万元) | 溢价率 | 竞得人名称 |
|----|-----------|--|------|------|------|----------|-----------|---------|---------|-------|---------------------------------|
| 81 | 201910701 | 闵行区华漕镇 MHP0-1403 单元 30-01 地块 | 挂牌 | 租赁住房 | 2.67 | 1.98 | 2019-8-22 | 30060 | 30060 | 0.00% | 上海前湾置业有限公司, 上海实宁置业有限公司 |
| 82 | 201911501 | 浦东新区北蔡培花社区 Z00-0501 单元控制性详细规划 A3-2a 地块 | 挂牌 | 租赁住房 | 2.50 | 0.58 | 2019-8-29 | 10353 | 10353 | 0.00% | 上海兴利开发有限公司 |
| 83 | 201911701 | 金山区金山新城 JSC10201 单元 20-07 地块 | 挂牌 | 租赁住房 | 2.00 | 1.28 | 2019-9-3 | 4978 | 4978 | 0.00% | 上海金山房屋建设集团有限公司 |
| 84 | 201913101 | 闵行区七宝镇七宝社区 MHP0-0105 单元 01-02 地块 | 挂牌 | 租赁住房 | 2.30 | 2.75 | 2019-9-26 | 51407 | 51407 | 0.00% | 上海城投置地(集团)有限公司, 上海新九星企业发展股份有限公司 |
| 85 | 201913102 | 闵行区 MHP0-1003 单元紫竹科学园区研发二期 14-02 地块 | 挂牌 | 租赁住房 | 2.00 | 1.24 | 2019-9-26 | 13597 | 13597 | 0.00% | 上海紫竹半岛地产有限公司 |
| 86 | 201913103 | 闵行区梅陇镇 MHP0-0306 单元 02-03A-01a 地块 | 挂牌 | 租赁住房 | 2.60 | 2.27 | 2019-9-26 | 32963 | 32963 | 0.00% | 上海新黄浦实业集团股份有限公司 |

公告公示

关于 2019 年第三季度全国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，2019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）。

自然资源开发利用司
二〇一九年九月十七

2019 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 | 青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司 | 三等 | 一宗国有建设用地使用权出让价格评估 |
| 2 | 威海华地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价格评估 |
| 3 | 河南纬达勘测规划设计有限公司 | 三等 | 某公司抵押贷款项目涉及的土地评估 |
| 4 | 江西国地不动产评估有限责任公司 | 三等 | 一宗工业用地出让价格评估 |
| 5 | 山东正衡土地房地产评估勘测有限公司 | 三等 | 一宗国有建设用地使用权协议出让价格评估 |
| 6 | 厦门巨臣土地房地产评估咨询有限公司 | 三等 | 一宗工矿仓储（工业）用地价格评估 |
| 7 | 山东颐通土地房地产评估测绘有限公司 | 三等 | 一宗国有建设用地使用权出让价格评估 |
| 8 | 山东德昀土地房地产评估咨询有限公司 | 三等 | 一宗国有出让建设用地使用权收储价格评估 |
| 9 | 河南淮源土地估价测绘有限公司 | 三等 | 一宗国有建设用地使用权正常市场价格评估 |
| 10 | 福建华茂资产评估房地产土地估价有限责任公司 | 三等 | 一宗国有土地使用权出让价格评估 |

| 序号 | 估价机构 | 等级 | 报告简称 |
|----|------------------------|----|-------------------------|
| 11 | 山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司 | 三等 | 一宗国有住宅建设用地使用权出让价格评估 |
| 12 | 山东仁和土地房地产评估咨询有限公司 | 三等 | 一宗供应设施用地出让地价评估 |
| 13 | 河南正坤房地产土地资产评估有限公司 | 三等 | 某公司抵押贷款涉及的土地使用权公开市场价格评估 |
| 14 | 河南光明土地评估咨询有限责任公司 | 三等 | 一宗国有建设用地使用权出让价格评估 |
| 15 | 山东光大房地产土地评估咨询有限公司 | 三等 | 一宗国有建设用地使用权价值评估 |
| 16 | 郑州豫华土地评估咨询有限公司 | 三等 | 一宗国有土地使用权出让价格评估 |
| 17 | 安徽顺昌土地估价咨询有限责任公司 | 三等 | 一宗工业用地使用权出让价格评估 |
| 18 | 福建君健房地产评估咨询有限公司 | 三等 | 一宗旅馆用地使用权出让公开市场价值评估 |
| 19 | 重庆品瑞资产评估土地房地产估价有限公司 | 三等 | 一宗商服用房分摊土地使用权出让市场价值评估 |
| 20 | 安徽天元行房地产评估咨询有限公司 | 三等 | 一宗工业用途国有建设用地使用权出让价格评估 |
| 21 | 安阳市金土地产估价服务有限公司 | 三等 | 某公司抵押贷款涉及的土地使用权市场价格评估 |
| 22 | 厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司 | 三等 | 一宗科研用地土地使用权出让市场价值评估 |
| 23 | 青岛衡元德地产评估策划有限责任公司 | 三等 | 一宗工业用地使用权出让价格评估 |
| 24 | 福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司 | 三等 | 一宗工业用途土地使用权出让正常市场价值评估 |
| 25 | 安徽中安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值评估 |
| 26 | 浙江利达土地房地产评估咨询有限公司 | 三等 | 一宗住宅用地土地使用权出让价格评估 |
| 27 | 上海联城房地产评估咨询有限公司 | 三等 | 一宗国有出让土地使用权补缴地价评估 |
| 28 | 山东源丰房地产评估有限公司 | 四等 | 一宗国有建设用地使用权招拍挂出让价格评估 |
| 29 | 河南金地评估咨询有限公司 | 四等 | 一宗国有土地使用权出让价格评估 |

上海土地估价工作通讯

| 序号 | 估价机构 | 等级 | 报告简称 |
|----|-----------------------|----|---------------------------|
| 30 | 福建大地土地评估房地产估价有限公司 | 四等 | 一宗工业用地土地使用权出让价格评估 |
| 31 | 安徽金土地咨询评估有限公司 | 四等 | 一宗国有土地使用权出让价格评估 |
| 32 | 青岛衡信土地房地产评估咨询有限公司 | 四等 | 因调整容积率补缴土地出让金涉及的价格评估 |
| 33 | 山东瑞华土地房地产评估咨询有限公司 | 四等 | 某公司拟转让一宗工业用地涉及的价格评估 |
| 34 | 浙江恒基房地产土地资产评估有限公司 | 四等 | 某公司一宗工业用地使用权抵押价值评估 |
| 35 | 江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司 | 四等 | 一宗商业用地使用权出让公开市场价格评估 |
| 36 | 福建国典房地产资产评估咨询有限公司 | 四等 | 一宗工业用地使用权出让价值评估 |
| 37 | 安徽地源不动产咨询评估有限责任公司 | 四等 | 一宗居住用地因容积率调整需补缴地价款评估 |
| 38 | 福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司 | 四等 | 一宗农贸市场、社会公共停车场用地使用权市场价值评估 |
| 39 | 威海圣达土地房地产评估咨询有限公司 | 四等 | 一宗国有建设用地使用权出让价格评估 |
| 40 | 山东天昊资产评估房地产土地估价有限公司 | 四等 | 一宗居住用地（兼容商业）挂牌出让地价评估 |
| 41 | 杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司 | 四等 | 一宗商住用地使用权出让价格评估 |
| 42 | 山东北方资产土地房地产评估咨询有限公司 | 四等 | 一宗国有建设用地使用权招拍挂出让价格评估 |
| 43 | 河南方迪土地房地产估价有限公司 | 四等 | 一宗城镇住宅用地招标拍卖挂牌出让价格评估 |
| 44 | 杭州绿顺地产评估咨询有限公司 | 四等 | 一宗工业用地出让价格评估 |
| 45 | 山东正诚土地房地产评估有限公司 | 四等 | 一宗商服用地使用权收购地价评估 |
| 46 | 河南英信房地产资产评估咨询有限公司 | 四等 | 某公司两宗商住用地抵押贷款涉及的价格评估 |
| 47 | 江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司 | 四等 | 一宗工业用地国有建设用地使用权出让价格评估 |
| 48 | 山东广泰土地房地产评估测绘有限公司 | 四等 | 一宗商业、住宅用地使用权收回价格评估 |

| 序号 | 估价机构 | 等级 | 报告简称 |
|----|---------------------|----|------------------------|
| 49 | 江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司 | 四等 | 一宗工业用地土地使用权出让价格评估 |
| 50 | 山东新永基土地房地产评估咨询有限公司 | 四等 | 一宗居住用地国有建设用地使用权出让价格评估 |
| 51 | 厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司 | 四等 | 一宗商服住宅用地使用权出让底价评估 |
| 52 | 河南省中土地房地产评估有限公司 | 四等 | 一宗土地使用权出让市场价格评估 |
| 53 | 杭州智拓房地产土地评估咨询有限公司 | 四等 | 一宗居住兼容商业用地使用权出让价格评估 |
| 54 | 厦门均达房地产资产评估咨询有限公司 | 四等 | 一宗工业用地使用权出让市场价格评估 |
| 55 | 光明房地产资产评估有限责任公司 | 四等 | 一宗商业、住宅用地土地使用权出让价值评估 |
| 56 | 山东同诚房地产评估咨询有限公司 | 四等 | 某公司一宗住宅、商服用地使用权抵押价值评估 |
| 57 | 东营金华土地资产评估有限责任公司 | 四等 | 一宗国有建设用地使用权出让价格评估项目 |
| 58 | 厦门均和房地产土地评估咨询有限公司 | 四等 | 某公司一宗工业用地土地使用权抵押价值评估 |
| 59 | 山东志信土地房地产估价咨询有限公司 | 四等 | 一宗国有建设用地土地使用权出让价格评估 |
| 60 | 浙江天启房地产土地评估规划咨询有限公司 | 四等 | 一宗商业用地使用权出让价格评估 |
| 61 | 南昌正信土地房地产估价咨询有限公司 | 四等 | 一宗市政公用设施用地（加油站）使用权价格评估 |
| 62 | 江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司 | 四等 | 一宗商服居住用地使用权出让价格评估 |
| 63 | 江西嘉和地产评估咨询有限公司 | 四等 | 一宗工业国有建设用地使用权出让价格评估 |

关于 2019 年第 1 次本市土地评估机构报告抽查评审结果的公告

根据上海市规划和自然资源局的要求，上海市土地估价师协会于 2019 年 7 月对本市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 | 评估机构 | 等级 | 项目简称 |
|----|---------------------|----|------------------------|
| 1 | 上海科东房地产土地估价有限公司 | 三等 | 上海市松江区车墩镇某地块出让价格评估 |
| 2 | 上海百盛房地产估价有限责任公司 | 三等 | 上海市浦东新区杨思社区某地块出让价格评估 |
| 3 | 上海申价房地产评估有限公司 | 三等 | 上海市金山区金山工业区某地块出让价格评估 |
| 4 | 上海联城房地产评估咨询有限公司 | 三等 | 上海市徐汇区田林社区某地块出让价格评估 |
| 5 | 上海万千土地房地产估价有限公司 | 三等 | 上海市松江区佘山镇工业区某地块出让价格评估 |
| 6 | 上海国衡房地产估价有限公司 | 三等 | 上海市长宁区新泾镇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 | 三等 | 上海市崇明区长兴镇某地块出让价格评估 |
| 8 | 上海万隆房地产土地估价有限公司 | 三等 | 上海市金山区金山新城某地块出让价格评估 |
| 9 | 上海八达国瑞房地产土地估价有限公司 | 三等 | 上海市浦东新区康桥工业区某地块出让价格评估 |
| 10 | 上海建经土地估价有限公司 | 三等 | 上海市青浦区朱家角镇某地块出让价格评估 |
| 11 | 上海上睿房地产估价有限公司 | 三等 | 上海市宝山区大场镇某地块出让价格评估 |
| 12 | 上海友达土地房地产评估有限公司 | 三等 | 上海洋山保税港区某地块出让价格评估 |
| 13 | 中城联行（上海）房地产土地评估有限公司 | 三等 | 上海市宝山区月浦镇某地块使用权价格评估 |
| 14 | 上海大雄房地产估价有限公司 | 三等 | 上海市浦东新区机场镇某地块使用权价格评估 |
| 15 | 上海城市房地产估价有限公司 | 三等 | 上海市宝山区祁连社区某地块土地价格评估 |
| 16 | 上海国城土地房地产估价有限公司 | 四等 | 上海市杨浦区新江湾城社区某地块使用权价格评估 |
| 17 | 上海上资房地产估价有限公司 | 四等 | 上海市宝山区某地块使用权价格评估 |

上海土地估价工作通讯

| 序号 | 评估机构 | 等级 | 项目简称 |
|----|-------------------------|----|----------------------------|
| 18 | 上海涌力土地房地产估价有限公司 | 四等 | 上海市黄浦区瑞金二路街道 某地块使用权价格评估 |
| 19 | 上海信衡房地产估价有限公司 | 四等 | 上海市黄浦区外滩街道 某地块使用权价格评估 |
| 20 | 上海申杨房地产土地估价有限公司 | 四等 | 上海市杨浦区某地块补地价评估 |
| 21 | 上海瑞汇房地产土地估价有限公司 | 四等 | 上海市徐汇区漕河泾街道 某地块出让价格评估 |
| 22 | 上海财瑞房地产土地估价有限公司 | 四等 | 上海市嘉定区安亭镇某地块使用权价格 |
| 23 | 上海地维房地产估价有限公司 | 四等 | 上海市金山区新农镇某地块补地价评估 |
| 24 | 上海港城房地产土地估价有限公司 | 四等 | 浦东新区康桥工业区某地块使用权价格评估 |
| 25 | 上海中鉴房地产估价有限公司 | 四等 | 上海市青浦区某地块使用权价格评估 |
| 26 | 上海同信土地房地产评估投资咨询 有限公司 | 四等 | 青浦区徐泾镇老集镇某地块出让价格评估 |
| 27 | 上海东洲房地产土地估价有限公司 | 四等 | 上海市虹口区北外滩街道 某地块使用权价格评估 |
| 28 | 上海加策房地产估价有限公司 | 四等 | 上海市金山区张堰镇工业区 某地块使用权价格评估 |
| 29 | 上海耀华房地产估价有限公司 | 四等 | 上海市奉贤区新寺镇某地块抵押估价评估 |
| 30 | 上海安大华永房地产土地估价有限公司 | 四等 | 上海市青浦区华新镇某地块出让价格评估 |
| 31 | 北京仁达房地产评估有限公司 | 四等 | 上海市嘉定区嘉定新城某地块出让价格评估 |
| 32 | 上海沪港房地产估价有限公司 | 五等 | 上海市静安区大宁路街道 某地块出让价格评估 |
| 33 | 上海大儒土地估价有限公司 | 五等 | 崇明区城桥镇某地块出让价格评估 |

关于增补 12 名同志为协会专家库专家
(征收集体土地房屋补偿评估鉴定方向) 的公告

为满足协会征收集体土地房屋补偿评估鉴定工作的需求, 经专家委员会主任会议研究决定, 协会开展了增补专家库专家(征收集体土地房屋补偿评估鉴定方向) 的相关工作。

自 2019 年 5 月 29 日发出增补专家库专家的

通知后, 截止 6 月 10 日, 共收到 29 名申请人的自荐材料。专家委员会对申请人自荐材料及提交的自选报告进行了评审。8 月 12 日, 又组织对相关人员进行了面试, 最终确定共有 12 名同志入选专家库, 具体名单如下:

| 序号 | 专家姓名 | 执业机构 |
|----|------|---------------------|
| 1 | 王欣宇 | 上海港城房地产土地估价有限公司 |
| 2 | 刘琦 | 上海市房地产估价师事务所有限公司 |
| 3 | 孙刚 | 上海建经土地估价有限公司 |
| 4 | 孙振昌 | 上海安大华永房地产土地估价有限公司 |
| 5 | 张一平 | 上海东洲房地产土地估价有限公司 |
| 6 | 陈嵘 | 上海涌力土地房地产估价有限公司 |
| 7 | 陈建华 | 上海城市房地产估价有限公司 |
| 8 | 胡晓慎 | 上海地维房地产估价有限公司 |
| 9 | 费东 | 上海万千土地房地产估价有限公司 |
| 10 | 郭佳 | 上海金虹房地产估价有限公司 |
| 11 | 谢俊波 | 上海科东房地产土地估价有限公司 |
| 12 | 戴玮蓉 | 上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司 |

《上海土地估价工作通讯》征稿启事

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

1、稿件内容：土地估价专业技术、土地估价理论研究、土地估价机构发展管理经验等。

2、来稿请提供 Word 文档，发送至协会邮箱，并注明作者姓名、工作单位、联系电话等详细信息，以便联系。

3、根据沪土估协（2019）10 号《上海市土地估价师协会<工作通讯>投稿和稿酬发放管理办法》，稿件一旦录用，将按规定支付相应稿酬。

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

