

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

2020 年 第 1 期

(总第 028 期)

季 刊

内部交流 免费赠阅

2020 年 3 月 31 日出版

要闻报道

- 中估协关于新型冠状病毒肺炎防控期间有关工作的通知.....3
- 中估协关于印发《土地估价与登记代理行业有序复工工作指引》的通知.....4
- 上海市土地估价师协会关于新型冠状病毒肺炎防控的倡议书.....5
- 自然资源部关于公布第二批已废止或者失效的规范性文件目录的公告.....6
- 中估协关于行业专家聘期延长的通知.....7

协会动态

- 上海市土地估价师协会 2019 年度工作情况和 2020 年度工作基本思路.....8

抗击疫情

- 抗击疫情 八达国瑞在行动.....15
- 国城估价抗击新冠肺炎15
- 中城联行(上海)房地产土地评估有限公司捐款助力“抗疫”16
- 戮力同心,共克时艰——百盛评估进行时.....16

封 面: 南汇嘴观海公园

封 底: 上海马戏城

上海土地估价工作通讯

东洲抗击疫情	17
我们在行动，科东向基层街镇社区捐赠防疫物资	17
抗击疫情、奉献爱心——港城估价积极抗击疫情	18
共抗战“疫”，同舟共济——建经估价积极抗击疫情	18
上海房地产估价师事务所有限公司积极投入抗疫工作	19
疫情无情人有情 点滴善举暖人心——防控疫情申价在行动	19
疫情无情人有情——上海富申评估咨询集团持续投身支援疫区和防控	20
携手同心 共抗疫情——信衡人在行动.....	21
抗击“新冠疫情”，万千估价贡献绵薄之力.....	22

规章制度

关于印发《关于落实〈中华人民共和国土地管理法〉完善本市征地工作的若干意见》的通知.....	23
---	----

学术交流

试论土地估价质量管理定义特点及影响因素...	25
------------------------	----

土地交易

2020年1-3月上海土地成交明细	32
-------------------------	----

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

责任编辑：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：上海纯德印务有限公司

要 闻 报 道

关于新型冠状病毒肺炎防控期间有关工作的通知

中估协发〔2020〕4号

各省（区、市）土地估价（自然资源评价评估）、土地登记代理行业协会，各会员：

中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）于2020年2月5日召开了第五届第三次常务理事会网络会议，会议由中估协副会长兼秘书长王军主持，全体常务理事参加了会议，会议就新型冠状病毒肺炎防控时期中估协有关工作进行了研究，决定如下：

一、发放援助金

对确诊为新型冠状病毒肺炎的中估协个人会员提供援助金，请各省（区、市）土地估价（自然资源评价评估）、登记代理行业协会（以下简称省协会）协助统计本省中估协个人会员确诊情况，并以省为单位统一向中估协申报。

二、实行会费减免

（一）对确诊为新型冠状病毒肺炎的中估协个人会员，免收2020年度个人会员会费。

（二）对重点疫区湖北省内土地评估机构中估协单位会员，免收2020年度单位会员会费；对其他省（区、市）土地评估机构中估协单位会员，减半收取2020年度单位会员会费。

（三）对湖北省土地估价与登记代理协会，实行2020年度土地估价方向个人会员会费100%划转，用以支持土地估价及登记代理专业人员灾后心理疏导、相关援助等方面。

（四）2020年，仍免收登记代理方向单位会员和个人会员会费。

三、暂停资信评级

暂停2020年度土地评估中介机构A级资信评级工作，《土地评估中介机构资信等级证书》（2019-2020年度）有效期延长至2020年12月31日。

四、推行网络继续教育

（一）2020年度土地估价师、登记代理人继续教育活动以网络授课为主，各省协会可与中估协联合组织、也可单独组织网络继续教育。继续教育主办单位按《关于请报送2020年度土地估价师、土地登记代理人继续教育活动计划通知》要求进行申报。

（二）对湖北省内土地估价、登记代理专业人员实行2020年度继续教育学时减免。学时减免方案由湖北省土地估价与登记代理协会制定，经中估协审核后实施。

（三）在全国范围内有偿征集网络继续教育课件。网络继续教育培训对全国土地估价、登记代理专业人员开放，对中估协个人会员免费。

（四）推进远程办公系统、视频会议及教育培训系统等建设，无偿与省协会和会员共享。

五、联系方式

陈光耀 13581975836

张天舒 13661390188

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2020年2月5日

中估协会关于印发

《土地估价与登记代理行业有序复工工作指引》的通知

中估协发〔2020〕6号

各会员：

目前新型冠状病毒肺炎疫情形式依然严峻，防控工作仍是头等大事。土地估价与登记代理行业要生存、要发展，复工复产迫在眉睫，但全国各地均在实行严格管控，部分地区限制通行，对工作的顺利开展产生了一定影响。为保障行业持续发展，帮助会员安全、有序复工

复产，经中国土地估价师与土地登记代理人协会常务理事讨论研究，制定了《土地估价与登记代理行业有序复工工作指引》，现予以印发，供参考执行。

中国土地估价师与土地登记代理人协会
2020年2月18日

土地估价与登记代理行业有序复工工作指引

为深入贯彻落实中共中央、国务院关于新型冠状病毒肺炎疫情防控和企业复工复产的重大决策和工作部署，切实加强疫情防控工作，保障土地估价、登记代理行业从业人员的健康安全，促进行业平稳有序运行，中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）现就土地估价与登记代理行业依法依规、安全有序复工指引如下：

一、加强防疫知识学习，做好复工“安全第一课”教育

建立应急处置机制，做好复工后的应急预案。准备复工的机构或个人，应当准备充足的防疫防护用品。已复工的机构应当做好疫情防控工作，认真组织学习，做好“安全第一课”教育，对办公场所定期消毒，尽量减少人员聚集，不信谣、不传谣，科学防控疫情，并全力配合行政主管部门、相关政府部门及行业协会的管理和工作。

二、开展继续教育，保持和提高专业能力

在尚未全面复工的特殊时期，各单位会员应积极组织员工在线参加培训学习，创造条件让机构内的土地估价和登记代理专业人员完成继续教育学时。目前，中估协、粤估协已开通远程继续教育培训供大家选学。

三、使用风险基金补充经营性流动资金不足

根据中估协印发的《土地估价机构职业风险基金管理规定》（中估协发〔2005〕32号），经营期间，职业风险基金按不低于估价业务收入的5%计提。《资产评估法》也将职业风险基金作为风险防范机制之一。

此次疫情会影响到机构正常经营，如导致机构流动资金不足，各机构可根据本机构章程等相关管理规定，在达到相应持股比例股东同意的前提下，使用风险基金补充经营性流动资金的不

足，但使用金额应不超过累计风险基金总额的50%。

2020年各机构可根据经营状况自行确定风险基金提留比例，但计提比例不得少于1%。

四、采取行之有效的实地查勘措施

实地查勘是《资产评估法》规定的法定程序，也是《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》等的基本要求。当前正值疫情防控关键期，也是各会员机构有序复工的重要阶段，估价项目普遍面临实地查勘无法进入或者风险高等实际困难，同时特别需要考虑估价人员的健康与安全问题。在确保估价师安全的前提下，应该按照规程的要求进行实地查勘。在存在风险的情况下，建议评估机构结合委估宗地所在地疫情情况，对估价委托方做好相关解释工作，与委托方达成一致意见，可在委托方现场协助下采用视频查勘、利用新技术等进行估价作业，例如在允许使用无人机的地区，取得当事人许可后，可以采用无人机的方式进行无

接触现场查勘，并做好有关资料的存档工作，有关情况须在土地估价报告“需要特殊说明的事项”中予以明确说明，提示委托方和报告使用者充分了解评估机构在特殊时期所采取的实地查勘措施，评估机构应在疫情解除后监督承办估价师补充实地查勘。

估价师如认为远程查勘方式不能客观反映估价对象实际情况，可能对于估价结果产生重大影响，可以请求推迟评估项目。

五、实行非接触工作模式，简化执业登记等流程

疫情防控期间，鼓励通过网络交流、电子邮件、文件快递等非接触工作模式，开展执业登记等工作。执业人员在线填写执业登记申请表，各省协会提交本省执业登记汇总表，

中估协组织完成执业登记，疫情结束后再由各省协会补充提交纸质执业登记申请表。

六、当地政府宣布疫情解除之日起，本指引自动失效。

上海市土地估价师协会关于新型冠状病毒肺炎防控的倡议书

各会员单位、土地估价师：

近期，湖北武汉等地发生的新型冠状病毒感染的肺炎疫情牵动着全国人民的心，上海在内的30个省市启动了重大突发公共卫生事件一级响应。为贯彻落实中央和上海市委、市政府关于做好新型冠状病毒感染肺炎疫情防控的重要决策部署，全力支持配合疫情防控工作，上海市土地估价师协会向全体会员单位发出以下倡议：

一、正确认识、传播疫情信息

当前，新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作正处于关键时期。习近平总书记高度重视疫情

防控特别是患者治疗工作，多次召开会议、听取汇报、发表重要讲话、作出重要指示，要求把人民群众生命安全和身体健康放在第一位，坚决打赢疫情防控阻击战。疫情防控关乎每个人的生命健康，疫情蔓延之际，谣言更易滋生，我们在密切关注有关政策措施和疫情动态的同时需要争当宣传引导志愿者，不造谣、不信谣、不传谣，传播正能量，自觉维护社会大局稳定。

二、自觉遵守疫情防控要求

各会员单位要以科学的态度认识疫情、应对疫情。一是引导从业人员加强自我防护，减少人

上海土地估价工作通讯

员聚集，远离人多且密闭的环境；二是注意个人和环境卫生，个人勤洗手，出门佩戴口罩，家庭勤开窗通风，保持干净的居家环境；三是配合抓好全社会联防联控，发现疫情要主动报告、主动隔离、主动就诊。

三、妥善处理员工劳工关系

各会员单位要积极落实《人力资源社会保障部办公厅关于妥善处理新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控期间劳动关系问题的通知》要求，对新型冠状病毒感染的肺炎患者、疑似病人、密切接触者在其隔离治疗期间或医学观察期间以

及因政府实施隔离措施或采取其他紧急措施导致不能提供正常劳动的企业职工，企业应当按正常出勤支付工资报酬，不得依据劳动合同法第四十条、四十一条与职工解除劳动合同。

疫情无情人有情，危难时刻显本色。我们坚信，在党中央的坚强领导下精准施策、科学防治、统一部署，全国人民同心同德、共克时艰，必将打赢这场疫情防控阻击战。

上海市土地估价师协会

2020年1月28日

自然资源部关于公布第二批已废止或者失效的规范性文件目录的公告

为贯彻实施新修改的《中华人民共和国土地管理法》，加快推进自然资源管理改革，自然资源部开展了规范性文件集中清理工作。现将自然

资源部第二批已废止或者失效的规范性文件目录予以公布。

自然资源部

2020年3月24日

自然资源部第二批已废止或者失效的规范性文件目录

序号	文件名称	文号	备注
1	自然资源部关于有序开展村土地利用规划编制工作的指导意见	国土资规〔2017〕2号	
2	自然资源部关于做好矿业权价款评估备案核准取消后有关工作的通知	国土资规〔2017〕5号	
3	自然资源部 农业部关于全面划定永久基本农田实行特殊保护的通知	国土资规〔2016〕10号	国土资源部、农业部联合发布
4	国土资源部办公厅 农业部办公厅关于切实做好106个重点城市周边永久基本农田划定工作有关事项的通知	国土资厅发〔2015〕14号	国土资源部、农业部联合发布
5	国土资源部 农业部关于进一步支持设施农业健康发展的通知	国土资发〔2014〕127号	国土资源部、农业部联合发布
6	国土资源部办公厅关于开展重点保护古生物化石登记工作的通知	国土资厅发〔2014〕18号	
7	国土资源部办公厅关于进一步做好市县征地信息公开工作有关问题的通知	国土资厅发〔2014〕29号	
8	国土资源部办公厅关于做好征地信息公开工作的通知	国土资厅发〔2013〕3号	
9	国土资源部关于开展国有建设用地使用权网上交易试点工作的意见	国土资发〔2011〕118号	
10	国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益的通知	国土资发〔2010〕28号	
11	国土资源部关于进一步加强地质勘查行业服务与管理的若干意见	国土资发〔2010〕60号	
12	国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知	国土资发〔2010〕96号	
13	国土资源部办公厅关于印发《国土资源行政复议法律文书示范文本》的通知	国土资厅发〔2010〕72号	

14	国土资源部关于切实做好征地统一年产值标准和区片综合地价公布实施工作的通知	国土资发〔2008〕135号	
15	关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知	国土资发〔2006〕320号	
16	关于印发《关于制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作有关问题的意见》的通知	国土资厅发〔2006〕3号	
17	关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知	国土资发〔2005〕144号	
18	印发《关于加强农村宅基地管理的意见》的通知	国土资发〔2004〕234号	
19	关于印发《关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见》的通知	国土资发〔2004〕237号	
20	关于印发《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》的通知	国土资发〔2004〕238号	
21	国家海洋局关于组织开展市县级海洋功能区划编制工作的通知	国海管字〔2013〕747号	
22	关于印发《省级海岛保护规划编制管理办法》的通知	国海发〔2010〕25号	
23	关于进一步加强海域使用论证工作的若干意见	国海管字〔2009〕200号	
24	关于印发《海域使用论证资质管理规定》的通知	国海发〔2004〕21号	
25	关于印发国家测绘应急保障工作流程（I级）的通知	国测办发〔2010〕6号	
26	国家测绘局关于进一步做好应急测绘保障服务工作的通知	国测办发〔2010〕7号	
27	关于加强地图备案工作的通知	国测图发〔2010〕2号	
28	关于进一步做好测绘应急保障工作的通知	国测信发〔2009〕1号	
29	关于进一步加强涉密测绘成果管理工作的通知	国测成字〔2009〕3号	
30	国家测绘局关于加强涉密测绘成果管理工作的通知	国测成字〔2008〕2号	
31	关于测绘主管部门在商品房面积管理工作中职能分工的通知	国测法字〔2000〕1号	

关于行业专家聘期延长的通知

各省（区、市）土地估价（自然资源评价评估）行业协会，各会员：

根据中国土地估价师与土地登记代理人协会工作安排，现就行业专家选聘有关工作通知如下：

现有专家聘期延长一年至2020年12月31日，新一批专家选聘时间另行通知。

联系人：王琳、刘泽超

电 话：010-66561587、66560842

2020年3月30日

协会动态

上海市土地估价师协会 2019 年度工作情况和 2020 年度工作基本思路

2019 年，协会坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持创新发展的总基调，在市规划和自然资源局、市社会组织管理局的领导监管下，在中国土地估价师与土地登记代理人协会的有关指导下，团结带领全体会员，稳中求进，克难奋进，围绕管理与自律、服务与合作、创新与发展这一主线，有序推进各项工作，顺利完成了年初制定的目标任务。

一、坚持党的领导，全面提升协会管理能力

党的领导是行业发展的政治保障。只有牢牢把握正确的政治方向，将党建工作与协会的管理、运行有机结合，才能建设成为一个凝聚力高、战斗力强的行业协会。

1、完善内部组织建设

(1) 群策群力，充分发挥职能部门作用

协会的管理离不开各职能部门的支持与配合。按照协会《章程》规定，设立的权力机构、执行机构、监督机构、办事机构、分支机构，代表了行业机构和广大会员的利益与诉求。一年来，积极发挥这些职能部门的作用，遵循“集体领导、民主集中、个别酝酿、会议决定”的原则，保证了协会每项工作推进，通过事前、事中、事后全方位监督落到实处。

2019 年，协会共召开会员代表大会会议 1 次，理事会会议、常务理事会议、监事会会议各 2 次，专家委员会主任会议 4 次，组织委员会会议 2 次，行业发展委员会、教育培训委员会、财务委员会会议各 1 次，充分发挥了所有职能部门的知情权、决策权、监督权；作为协会的日常

办事部门，秘书处每周召开工作会议，跟踪各项工作计划的实施，及时与职能部门沟通联络，确保工作正常有序运转。

(2) 结合实际，修改完善内部管理制度

为了更好的适应行业的发展与变化，以及相关主管部门的新政策、新要求，协会注重深入学习调研与分析，适时补充修改完善相关管理制度。

一是制定了鉴定收支标准。随着征收集体土地房屋补偿评估鉴定项目越来越多，协会投放了大量的人力、物力和精力，免费受理鉴定不仅极大增加了协会经费支出，还经常会出现少数不满征收补偿款的人申请鉴定后不配合，造成资源浪费现象。对此，经二届四次理事会商议，一致通过对征收集体土地房屋补偿评估鉴定进行收费。并制定了《上海市土地估价师协会征收集体土地房屋补偿评估报告专家鉴定收费办法》和《上海市土地估价师协会关于评估报告鉴定专家劳务费支付标准的意见》，对鉴定收费和专家劳务费标准进行了规范。

二是重新修订了《上海市土地估价师协会 B 级资信等级评定办法》。随着土地评估业务的多元化发展，原有的资信评级标准已无法满足不同类型的评估机构；《资产评估法》出台后，原部分评分指标的名称与内容也不相适宜。经组织委员会研究起草，二届五次常务理事会议表决通过，对《办法》进行了修改，适当调整了评分指标。新的《办法》更加符合上海土地评估行业的特点，更加全面客观的反映评估机构的执业与经营状态。

三是制定了《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》。《工作通讯》是协会的内部交流刊物，每季度免费向会员单位发放。随着《工作通讯》内容不断丰富，稿源也有所增加。为了规范《工作通讯》投稿和稿酬发放，经《工作通讯》编委会起草，二届四次理事会表决通过了《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》。

四是贯彻市民政部门要求，对《章程》进行了修改。添加了坚持党的全面领导内容，修改了登记管理机关和行业主管部门的名称，明确了常务副会长的职责。《章程》修改稿由行业发展委员会起草，经二届五次理事会讨论通过，并提议由会员代表大会表决通过。

（3）慎之又慎，做好信息安全保密工作

随着信息化时代的不断发展，信息技术给我们的工作带来了前所未有的变化。在传统办公模式被颠覆，信息传递更加便利的同时，也看到信息安全同样面临极大的威胁与考验。为此，协会去年在信息安全上采取了一系列的应对措施。一是与公安部第三研究所签订协议，委托其对协会网站进行定期监测，扫描漏洞，取得网站安全证书；二是将协会网站由地调院的服务器迁至阿里云服务器，独立对网站进行管理；三是升级协会电脑，建立共享文件夹，并对其进行加密、权限设置，每周由专人对共享文件进行备份；四是加强信息安全维护和保密工作，设置专人进行网络管理、设备维护、安全检查；五是加强对协会联络QQ群、微信群的管理，禁止无关人员入群，禁止群内发表不恰当言论。

2、推动协会党建工作

（1）增强党的意识，引领行业发展方向

加强协会党建工作，对于引领行业发展方向，激发行业组织活力，营造积极向上氛围，提升队伍的整体素质具有十分重要的作用。一年来，根据行业协会党建工作的实际情况，跟踪行

业党建，注重条块结合，及时掌握情况，利用网络媒介，推送先进事例，发挥典型示范作用。

协会秘书处与新泾镇党建服务中心取得对接，积极推荐驻会青年递交了入党申请书，并按要求每季度进行思想情况汇报。秘书处还带领青年同志开展“两学一做”活动，统一为大家购买了《党章》和《习近平关于：“不忘初心，牢记使命”论述摘编》，通过集体学习的方式，加强思想教育和道德修养；通过观展览、观直播、观影视的方式，带领青年同志感悟祖国强大，提升政治素质和大局意识；通过参加长宁区党建服务中心组织开展的“读书会”活动，深刻理解中国理论、中国文化内涵，坚定道路自信，践行初心使命。

（2）履行社会责任，开展形式多样公益活动

和谐是人类最美丽的底线。公益活动是构建和谐社会的重要体现。去年协会利用组织优势和资源优势，通过党建引领、行业带头的模式，把行业内的公益力量汇聚到一起，肩负起社会责任，体现了小行业大公益。一是结对帮困。积极参与“七一”前夕属地党组织开展的“初心、善心、暖心”微公益活动，对辖区内结对帮困户走访慰问；二是对口援助。与金山区枫泾镇开展“点对点”对接，对当地的四位困难党员村民进行捐助；三是西藏援助。捐款5万元为日喀则市谢通门县纳当乡小学的学生购买抗寒冬装及学习用品；四是开展“关爱星星的孩子”活动。组织行业的党员和公益积极分子进行志愿者活动，先后两次为孤独症儿童送去温暖，带领他们做披萨、参观动物园，有21家评估机构积极踊跃加入了志愿者队伍。

二、落实行政委托，科学推动行业自律管理

行业协会既是联系政府和评估机构的桥梁纽带，又是政府的参谋助手。因此，落实好行政

委托事项，发挥好服务、自律、协调、监督的作用是行业协会的重要职责。

1、行业发展及现状

(1) 我市土地评估机构及执业人员情况

至2019年底，协会共有执业土地估价师495人，所有估价师均在备案系统中完成备案。除上述执业土地估价师外，还有215名房地产、资产评估师，439名从业人员完成了信息备案。

2019年，协会共受理新入会土地评估机构4家，完成新机构备案3家，信息变更备案机构26家。截至2019年底，协会土地评估机构有47家，其中分支机构3家，所有评估机构均按要求完成信息备案，并成为协会团体会员。

(2) 我市评估业务量情况

截至2019年底，我市土地评估机构共完成备案的土地估价报告1118份，累计评估金额909631亿元，评估面积9652.1万平方米，其中住宅用地2071.9万平方米，占比21.47%；工业仓储用地1239.2万平方米，占比12.84%；商服用地809.2万平方米，占比8.38%；其他用地5531.8万平方米，占比57.31%。

我市土地评估机构共完成集体土地上征地补偿评估项目221个，其中居住房屋项目124个，房屋建筑面积133.7万平方米；非居住房屋项目97个，房屋建筑面积92.2万平方米。

(3) 技术仲裁、鉴定受理情况

2019年，协会共受理来自区征收中心、人民法院委托和个人申请的征收集体土地房屋补偿评估的鉴定项目23个，其中终止鉴定的项目12个，已完成鉴定的项目11个，涉及7个区，92人次专家参与评审。经专家鉴定审核，认为估价结果基本合理、合规，维持估价结果的项目18个，认为估价结果不合理需要重新评估的项目5个。

2、质量检查与规范执业齐头并进

(1) 开展报告抽查及机构走访

年中，自然资源部连续下发了《关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》和《土地估价行业“双随机，一公开”监督检查实施细则》两个文件，对自然资源主管部门在规范土地估价行业的监督指导、加强事中事后监管、严肃查处违法违规行为等方面内容进行了明确。中估协也发文要求土地估价行业积极行动，落实文件精神，参与到自然资源评价评估重点工作中。为此，我会结合年度工作计划，重点开展了质量抽查工作。

一是根据市规划和自然资源局委托，分两次对全市土地评估机构的土地估价报告和部分集体土地征收补偿评估报告进行了抽查评议。其中抽查土地评估报告38份，包括出让报告27份，补地价报告4份，抵押、咨询报告7份。经审核，三等报告15份，四等报告21份，五等报告2份。抽查集体土地征收补偿评估报告4份，包括居住报告3份、非居报告1份。经审核，三等报告2份，四等报告2份。

二是总结分析了报告抽查评议结果。专家委员会主任对部分问题较突出的四等报告和五等报告的评估机构进行了约谈警告。其中，上海大儒房地产估价有限公司因连续两次报告抽查不及格，且相同的问题一再出现，经组织委员会提议，二届五次常务理事会议讨论并表决通过，在二届五次理事会上进行了业内通报批评，通报内容记入诚信档案。

三是对部分土地评估机构进行了实地检查。根据中估协倡议，协会走访了部分土地评估机构，对评估机构是否存在虚假备案、土地评估专业人员挂靠、土地评估专业人员同时在两个以上机构从事业务、土地评估专业人员签署本人未承办业务的报告、非土地评估专业人员签署业务报告等现象进行了实地检查。被检查的土地评估机构及土地估价师执业较为规范，没有发现上述违规现象。

(2) 为提升执业水平提供技术支持

中估协王军副会长兼秘书长在去年 12 月 3 日我会和上海房地产估价师协会联合组织的学术年会讲话中指出：未来五年，新的评估领域将不断出现，估价行业将面临业务范围扩大，业务类型多种多样的情况，这就要求土地估价机构和专业估价人员时刻保持清醒的头脑，防范职业风险。回顾 2019 年我市土地估价报告抽查结果，不尽如人意。优秀报告数量有限，五等报告数量呈上升趋势。为此，迫切需要我们引起重视，并研究解决提升报告质量问题。

2019 年，经专家委员会的提议并由二届四次理事会表决通过，协会增补了地调院地价所曹玲燕所长为专家委员会副主任；增补了王欣宇、刘琦、陈建华、戴伟蓉、孙刚、谢俊波、孙振昌、胡晓慎、费东、张一平、陈嵘、郭佳 12 名同志为入库专家。专家委员会副主任及专家的增补，不仅可以使协会及时了解行业政策，缓解在组织报告鉴定、评审中专家数量不足的压力，同时引入更多的专业人才参与协会工作，让他们以评审者的视角审视报告，发现问题，相互交流，促进评估机构自身技术水平的提升。

土地估价报告的质量是土地估价行业的生命线。为了促进行业整体水平的提高，针对本市土地估价领域的主要业务类型和技术问题，在报告抽查评审的基础上，去年，协会选取了有代表性的 6 篇土地估价报告作为实例汇编成册，提供会员单位在报告编写过程中作为模板借鉴。

(3) 开展信用评价工作

行业自律不是纸上谈兵，行业协会需要通过强有力的监督制约、有效的惩戒措施、警示和督促评估机构重视技术管理和执业规范。过去协会对出现执业、报告质量等问题的机构往往以约谈警告的方式责令整改，这种温和的方式使得个别评估机构对出现的问题报以无所谓的态度。今年协会做出了成立以来第一个业内通报批评，既希

望各评估机构引以为戒，规范执业，也体现了行业自律的严肃性。

惩戒是为了制约，一个行业同样需要通过评优达标、树立典型来促进整体进步。2019 年我会和中估协同步开展了资信评级工作，共有 11 家评估机构获得 A 级资信等级，21 家评估机构获得 B 级资信等级，资信覆盖率达到 66.7%。如今资信已成为一个品牌，得到越来越多招标方的认可。今后协会将加强行业诚信宣传教育力度，加强行业信用体系建设，加强行业信用档案管理应用，带领评估机构更好地推进行业自律建设。

3、完成其他行政委托事项

(1) 参与政策、制度修订

2019 年，协会组织评估机构积极参与各级行政主管部门、业务指导部门的政策制度修订工作，结合土地评估工作和行业发展实际建言献策。参与市自然资源局政策修订的有：《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定》、《上海市 2019 年基准地价更新成果》；参与中估协制定的有：《土地估价行业评估执业行为准则》和《土地估价行业职业道德准则》；参与上海市人大法工委主持的条例制定有：《上海市司法鉴定管理条例》。

(2) 接受市自然资源局委托开展的工作

2016 年协会完成了与行政机关脱钩工作，厘清了行政机关与行业协会的职能，明确了相关行业主管部门的委托事项。一年来，协会坚持脱钩不脱管的原则，积极配合市局完成委托的备案审查、报告抽查、数据统计等常规事项，同时还积极参与各类专项工作。一是为市局提供出让地块土地估价报告审核意见。在专家委员会的带领下，全年共完成 20 个地块的意见审核，有 60 人次专家参与报告审核；二是推进标定地价评估工作。积极配合市地调院开展标定地价评估实施方案制定，并组织土地评估机构报名，最终选择 17 家土地评估机构共计 97 名土地估价师参与此

项工作；三是抓好扫黑除恶专项工作。参加了市自然资源局组织的扫黑除恶专项工作推进会，结合会议精神提出四点要求，并及时向土地评估机构进行传达。四是配合市地调院抓好地价动态监测，指导、跟踪本市 15 家参与地价动态监测评估机构的工作。

（3）协助中估协开展的工作

协会准确定位国家协会与地方协会之间业务指导、互动互助的关系，积极参与国家协会的专业技术培训、政策制度制定、评优评奖推荐等工作，做到信息传达及时、目标执行一致。2019 年适逢中估协换届改选，我会积极组织评估机构参与其中，在我会的努力下，共有 11 人当选中估协理事，1 人当选中估协常务理事。此外还协助中估协联系了 171 名历年未通过考试的考生，参加 2019 年土地估价师资格收尾考试。

三、实现开放合作，注重加强人才队伍建设

开放合作是行业发展的必由之路。行业协会要充分运用已有资源，科学应对环境变化，深入开展理论研究，加速推进人才培养，优势互补、合作共赢，推动土地评估行业发展壮大。

1、开展理论技术研究

（1）积极推进课题研究工作

去年 8 月，由协会专家委员会开展研究 2018 年度市局立项课题《上海市集体土地征地补偿中评估相关问题研究》顺利通过课题验收。课题研究期间进行了“二调研 三讨论”，邀请到多方专家、领导参与探讨和交流，课题成果得到评审专家一致认可，为修订本市集体土地征地补偿评估规范、统一技术标准、保障相关当事人的合法权益、完善集体土地征收补偿政策提供了参考。

9 月，由协会牵头上海城市房地产估价有限公司参与合作的 2019 年度市局立项课题《租赁住房土地价格形成机制研究》顺利通过可行性方案论证。该课题在本市大力推广租赁住房的背景

下，通过实证分析与理论研究，对租赁住房土地价格形成机制进行深入探讨，对优化政策提出建议与措施，具有较强的现实意义。现已完成研究等待结题。

（2）开展论文评选及学术年会

为贯彻中央和上海提出的推动经济高质量发展、打响“上海服务品牌”的要求，我会与上海市房地产估价师协会联合举办了主题为“守正创新——房地产估价、土地高质量发展”的 2019 年度优秀论文评选及学术年会活动。积极引导行业学习和研究氛围，各评估机构积极响应，先后收到 117 篇参评论文。经过专家评审最终评出获奖论文 42 篇，其中二等奖 10 篇，三等奖 15 篇，优秀奖 17 篇，8 家机构获得优秀组织奖。

12 月，学术年会在众人期待下隆重召开，近 240 名机构负责人、行业专家及估价师代表参加了会议。学术年会邀请到 8 位获奖代表及行业专家做了专题演讲，并对获奖个人及机构进行了表彰。

2、抓好教育培训

（1）完成 2019 年度土地估价师继续教育培训

结合我市相关行业主管部门的政策实施要求，在与中估协沟通后，2019 年继续教育培训拆分为两期进行。

4 月，第一期土地估价师继续教育培训由上海市地质调查研究院曹玲燕所长、刘馨副所长分别就上海市产业用地、地下建设用地出让政策与地价评估，上海市租赁住房用地研究与思考进行专题辅导与讲授。

7 月，第二期土地估价师继续教育培训邀请到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讲解。

两期培训内容针对性强,明确了相关制度的操作口径,增长了不同专业领域的知识,为做好评估工作打下了良好的基础。

(2) 召开土地估价报告质量培训会

除了继续教育培训,去年还有针对性地开展了专项培训。10月,协会邀请中估协会籍与信用评价委员会主任、首都经济贸易大学不动产研究所王文教授对土地估价报告质量进行专题讲授。各土地评估机构的机构负责人、技术负责人、技术骨干和本行业的报告评审专家近150人参加了本次培训。王文教授就土地估价报告的评审流程、评审规则、评分表及评审标准的理解和执行等进行了详细的讲解,并与培训学员进行了面对面的互动交流,大家普遍感到收获很大。

3、深化合作交流

资源共享,信息分享是促进行业发展的有效途径。2019年协会积极与兄弟协会合作交流,

取长补短,共同进步。一是先后接待了广州市房地产评估专业人员协会、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,双方就行业管理与评估技术问题做了深入探讨与交流,形成共识;二是走出上海,组织部分协会领导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,学到了山东协会在行业管理和发展、划拨土地评估、集体建设用地征收补偿评估中的经验和做法,受益匪浅;三是派员参加了中估协组织的中韩国际不动产研讨会及中日韩国际不动产论坛。三国探讨了公益事业及征收补偿制度的现状及发展、大数据在不动产估价中的应用,学习了经验介绍,对共同推动不动产评估起到了积极作用;四是组织举办形式多样的行业运动会。联合上海房地产估价师协会先后举办了2019年行业趣味运动会和行业滴水湖徒步活动,增强了行业的亲和力、凝聚力和影响力。

2020年度工作基本思路

一、完善协会建设,优化协会管理水平

1、充分发挥各专门委员会和专家委员会的职能作用,各委员会根据职能分工积极开展工作,为协会的建设发展出谋划策,履职尽责。

2、合理调整秘书处内部分工,进一步优化协会秘书处的各项工作流程,围绕上海市行业协会商会评估指标,通过规范的流程和工作制度,为协会到期申请延续“4A级社团组织”做准备。

3、积极参与属地化党建活动,加强入党积极分子的培养,抓好业内党建交流和信息汇总,通过学习、教育培训、交流参观等活动推进协会党建工作。

4、做好协会安全防范、保密、维权工作,设立专管员对协会网络信息安全、设备使用与维

护等进行管理;聘用专业的法律顾问解答信访及投诉等问题,维护协会正当权益。

5、开展形式多样的公益活动,通过陪伴“星星的孩子”、西部援助、困难党员结对、社区帮困等慈善活动,带领行业将爱心传递社会。

6、加强同业之间的交流合作,组织跨地区调研、交流活动,学习兄弟协会的先进管理模式,借鉴发展经验和科技成果,促进协会全面建设。

二、加强质量监管,净化行业执业环境

1、积极配合行政主管部门和中估协开展“双随机,一公开”的专项清查工作,严肃查处行业内违法违规行为,规范行业的执业环境。

2、加大对土地估价报告抽查力度,将本协会报告抽查与中估协报告抽查工作有机结合,全

上海土地估价工作通讯

面使用报告备案系统进行抽查与评议，做到报告抽查全覆盖，无死角。

3、加大集体土地上房屋补偿评估报告抽查力度，推进《上海市集体土地征地补偿中评估相关问题研究》课题成果应用，规范本市集体土地征地补偿评估。

4、开展机构实地检查工作，对评估机构的虚假备案、土地评估专业人员挂靠等情况进行重点检查。

5、加强行业自律管理，进一步完善机构诚信档案建设，丰富诚信档案数据信息和内容。将奖惩信息、资信情况等与机构动态执业信息相结合，更加直观的反映机构执业状态。

三、深化技术和理论研究，提升行业竞争优势

1、响应中估协倡议，推动本市土地增值收益调查、测算和研究工作，为科学确定上海土地

增值收益率提供参考。

2、加大教育培训力度。以继续教育培训为主，辅以专项技术或业务培训，让培训内容更加丰富、多元化；完善继续教育学时库，对在上海执业的土地估价师的继续教育学时情况进行大检查。

3、做好行业数据分析。通过自然资源部、中估协和我会的数据库，对上海地区土地评估总量、各机构的业务情况等进行分析，分析结果可供评估机构参考。

4、抓好课题研究。根据市规划和自然资源局、中估协 2020 年课题研究计划，组织机构积极申报课题，共同研究，合力完成。

5、配合行业主管部门和中估协完成各类政策研究与制度修订工作。

上海市土地估价师协会

2020 年 3 月 10 日

抗击疫情

抗击疫情 八达国瑞在行动

2020年1月下旬，湖北武汉大规模地爆发新型冠状病毒肺炎，疫情迅速蔓延至全国。突如其来的灾难直接关系人民生命安全和身体健康、直接关系经济社会大局稳定。

作为估价行业的我们虽然不能如医疗救援队一样第一时间赶到抗疫第一线，也不能如部队的战士一般冲在最前线做后勤保障工作，虽被隔离在千里以外，但是每每看到镜头前医护人员脸上的勒痕和战士的汗水，八达的每一位同志都揪心于此，都想为抗新冠肺炎尽一份绵薄之力。

在行业协会发出《关于新型冠状病毒肺炎防控的倡议书》后，八达国瑞等四家评估机构在第一时间出资20余万元购买1000件优衣库保暖背

心和800条抓绒裤（八达国瑞为此捐款了41332元）。专项捐赠于武汉金银潭医院外地支援团队、武汉协和医院西区住院部、武汉同济医院中法新院区、武汉华润武钢医院和黄冈市中心大别山区医疗中心。

八达国瑞党支部号召党员在第一时间做出表率作用，通过欧阳街道党组织向受灾地区第一线捐款每人百元。所有八达国瑞党员自觉响应党支部号召：遵守疫情防控，减轻社会负担。积极意识到守护好自己就是守护好我们的家园。

自公司复工以来，公司行政人事部在党支部倡导下坚持每天在工作场所人员下班后，加强办公场所的消毒工作，为公司员工上班环境创造了良好的氛围。

国城估价抗击新冠肺炎

2020年伊始，我国各地遭受新冠肺炎病毒侵袭，在抗击新型肺炎疫情的关键时刻，国城估价公司上下一心，积极投身这场没有硝烟的战场。

正式复工前，公司做好大量准备工作，安排专人每天在重要部位消毒，同时为员工购置了一批口罩、消毒水、免洗洗手液等医用品，用于预防病毒。

2月3日至10日，公司部分员工就跟随政府和事业单位同步进入了正常运作，公司对应窗口服务的估价人员克服困难，科学防控，坚守岗位。

2月10日至3月9日，公司实施居家远程办公和加强自身业务知识学习，对于确需到公司处理事务的员工，安排专车接送。

一方有难八方支援，公司在做好自身防护的同时，伸出援手，国城估价的每一位员工都参与向疫区捐款，为抗击疫情尽一份心，出一份力，捐款总额达3万元。

虽然我们不能如医疗救援队一样赶到抗疫第一线，但国城估价提倡每位员工：只要我們做好本职工作，戴口罩，勤洗手，少出门，就是为抗击新型冠状病毒肺炎作贡献。

中城联行（上海）房地产土地评估有限公司捐款助力“抗疫”

疫情无情，人间有爱。中华儿女正万众一心、众志成城打响了抗击新冠肺炎疫情的全民战争。2月26日，中城联行（上海）房地产土地评估有限公司响应党中央和国家号召，向上海市慈善基金会捐款30,000元，助力新冠肺炎疫情防控

专项行动，用实际行动给奋战在疫情防控第一线的各方人员带去爱和温暖，为坚决打赢疫情防控阻击战，夺取疫情防控的最终胜利贡献了自己的力量。上海市慈善基金会副理事长施南昌代表基金会接受了捐赠，并颁发了捐赠证书。

戮力同心，共克时艰——百盛评估进行时

踏入2020年，一月底爆发的新型冠状病毒疫情从武汉向全国扩散，全国人民无时无刻不在牵挂着武汉的疫情，同时，全国各地的民众也在以他们的实际行动，支持着武汉，为抗击疫情贡献自己的一份力量。

估价行业心连心

1月29日，百盛总经理杨斌女士从在武汉金银潭等医院做志愿者的武汉估价同行处了解到，各地支援武汉医疗队的医护人员急需羽绒背心这样既保暖又方便工作的御寒衣物。了解到这些情况后，杨斌女士与武汉的志愿者、相关机构、湖北协会马上取得了联系，百盛、上房、信衡、八达国瑞四家机构联合，购买了1000件羽绒背心等价值20多万元的捐助物资，通过层层关系，于2月3日当晚由武汉的志愿者们把物资连夜分发到武汉协和和医院、金银潭医院的医疗队手中。2月4日中午，志愿者们又领取到剩余的全部物资，并在当天全部分发到各医院的援助医疗队，其中还有一批物资送往了黄冈中心医院，于次日抵达。

这次的捐助活动完全借由民间力量完成，虽过程多有曲折，但在爱心接力之下，终将这次上

海估价行业的援助行动顺利进行到底。

员工个人献爱心

与此同时，百盛员工也时刻牵挂着武汉前线的疫情，尽己所能地为抗击疫情贡献爱心。截止三月底，员工通过向“韩红慈善基金会”等捐献渠道，累计捐助1210元整。千里送鹅毛，礼轻情意重。百盛的所有员工，衷心期盼着武汉早日“康复”。

复工“以人为本”

百盛于2月10日正式复工。鉴于当前上海正处于疫情防控的关键时期，随着返程高峰的到来疫情防控形势依然复杂严峻，积极响应上海市防疫号召，启动应急机制。连续两周采取错峰上班、轮岗值班、居家办公等多线并行的举措，并充分利用线上办公平台及估价系统，实现了灵活移动办公形式，既保障了员工及客户的健康安全，又保持了高效协同的办公，为客户提供保质保量的服务。

同时，百盛积极响应号召，要求返沪员工居家隔离14天。所有员工每日进行健康上报，自觉配合现阶段的各项防疫工作，把安全和健康放在首位，减少出门不添麻烦。

东洲抗击疫情

自上海市发布疫情防控布控的要求、上海市土地估价师协会提出倡议书、办公物业大厦及所在街道要求的通知以来，我司积极履行各项要求，遵守各项法规。

为配合市政府及各有关部门坚决打赢这场战役，为保障企业自身需要。上海东洲房地产土地估价有限公司于2020年01月30日发布微信公众号《致东洲估价全体员工的一封信》，02月08日发布微信公众号《致全体员工、广大客户、合作单位的倡议书》，内容主要为对员工防控布控、办公模式、国家号召、对广大客户提醒等事项进行发布。

公司董事长周佩祥、总经理黄静、副总经理/党支部书记刘静华等领导层，积极筹备，发放口罩、洗手液、消毒液、喷洒酒精等各类防护用品，对公司卫生环境制定消毒要求，对值班员

工制定防护要求，将工作模式调整为“智能估价+在线办公+弹性工时+轮值值班”相结合的方式来满足日常业务需求。

东洲奉贤分部积极支持新型冠状病毒疫情防控工作，向奉贤区奉城镇人民政府捐赠了500只口罩，以实际行动，为疫情防控尽绵薄之力。02月25日，奉贤区奉城镇人民政府对东洲向其捐赠口罩进行表彰。

公司各级领导、党支部、各部门、各员工，既恪尽职守、任劳任怨，又相互通力协作。在非常时期，远程办公、积极沟通、使公司各项业务运转稳定，体现了我们房地产估价人的社会责任感，体现了我们东洲人的奉献精神、合作精神。

疫情无情，人有情。东洲人，在非常时期，无私奉献、守望相助、团结奋进。

我们在行动，科东向基层街镇社区捐赠防疫物资

疫病无情，人间有爱，自新冠肺炎疫情出现以来，上海各街镇社区的工作人员、志愿者们身先士卒，日夜坚守在疫情防控第一线，守护社区百姓健康。

在了解到上海市部分街镇社区抗疫物资紧张的消息后，科东排除万难紧急购入第一批2万个一次性医用口罩及100箱方便面，并在第一时间送往基层一线。

伴随着国内疫情的逐步稳定，国外疫情却迅速蔓延。口罩作为必须的防疫消耗物资依然紧缺。在第一批捐赠物资顺利抵达嘉定社区并投入

使用后，第二批防疫物资1万只医用口罩也顺利送达宝山、松江的社区一线工作人员手中。

当前疫情防控形势依然严峻，企业有义务履行社会责任。科东一直秉持着“致富思源，富而思进”的理念，先后两次为奋战在基层一线的社区工作人员送去急需的防疫物资，展现了强有力的社会责任和担当，助力基层社区防疫防控工作。

众志成城、共克时艰。面对已经全球流行的新型冠状病毒肺炎疫情，只有积极承担社会责任，团结一致，才能战胜这次灾难。

抗击疫情、奉献爱心——港城估价积极抗击疫情

冬春之交，疫病忽起。新型冠状病毒的疯狂蔓延，牵动着所有人的心。全国所有人民上下一气，皆正以自己的方式为抗击疫情助力。港城评估公司作为一家有社会责任感的公司，又怎能袖手旁观。公司先后五次向上海市慈善基金会浦东代表机构捐款共计 45 万元；向康桥的 11 个村和 6 个居委共捐助伍万贰仟贰佰伍拾元的实物。

港城人开着面包车走过南汇的土地，驶入村庄，拜访政府，不顾凛冽的寒风，只为抗击疫情多做一份贡献。那一座座曾经在动迁工作中与港城结下不解之缘的村庄，给了我们港城人温暖与感激，而市慈善基金会的善款收据，更是让我

们港城人拥有了一份来自心底的安慰与满足。

港城人不会忘记，就在 17 年前，在另一场病毒的考验下，港城评估公司呱呱坠地。这其中不仅有我们港城人自己的开拓精神，也更有社会的支持和接纳。就在疫情之前，港城公司向青浦朱家角镇、祝桥镇政府以蓝天下的至爱共捐助八万元现金。滴水之恩，定当涌泉相报。17 年来，港城曾多次为社会公益事业奉献出自己的一份力量。

疫情无情，人有情，一方有难、八方支援，我们坚信在党中央的坚强领导下，我们一定能够打赢这场疫情防控的人民战争、总体战、阻击战。

共抗战“疫”，同舟共济——建经估价积极抗击疫情

2020 年 1 月春节前后，新型冠状病毒在武汉爆发，一场全国性的抗疫战正式打响，习近平总书记对此高度重视，多次作出重要指示，要求“把疫情防控工作作为当前最重要的工作来抓”，要坚决打赢这场战争。习近平总书记等中央领导同志带头为支持疫情防控工作亲赴现场，凝聚起全国同心、共克时艰的强大正能量，进一步坚定了广大群众抗击疫情的必胜信心。

上海建经房地产估价咨询有限公司对于中共中央、各级政府以及估价协会的倡议和安排，闻令而动，公司总经理金明紧急召开网络会议，部署公司内部的防控方案，积极宣传，要求全体员工认真执行防控疫情的各项规定，同时快速了解员工健康动态，对每一位员工的动态都统计在表，对于返沪员工严格要求配合居委进行 14 天

居家隔离，并积极响应政府倡议，推迟复工日期，采取居家办公模式，严格落实各项防控措施，配合构筑疫情防控线。

疫情无情，人有情。作为估价行业人员，虽然不能与奋战在一线的医生、护士等医务人员并肩，与奋战在一线的救援人员并肩，但心与他们紧密相连，从 2 月开始，建经估价先后向公司注册及办公所属区县乡镇的坚守在疫情防控第一线的基层社区工作人员送去援助物资，同时，公司内部也发起“抗击疫情，建经同行”自愿募捐倡议行动，共筹善款 5850 元，并捐给了上海市华侨事业发展基金会，用于致敬上海逆行者行动，为上海援鄂医护人员及本地抗疫一线医护人员提供关爱金和保障金的公益行动尽一份绵薄之力。

上海房地产估价师事务所有限公司积极投入抗疫工作

自1月底新冠疫情爆发以来,上海房地产估价师事务所在党支部书记、董事长李建中的指挥和带领下,积极投入到防疫和抗疫工作中。

春节期间,在市房地产估价师协会大力支持下,由百盛公司牵头,我公司第一时间响应,出资41332元,购买了一批优衣库保暖背心和抓绒裤,专项捐赠于武汉金银潭医院外地支援团队、武汉协和医院西区住院部、武汉同济医院中法新城院区、武汉华润武钢医院和黄冈市中心医院大别山区医疗中心等,为驰援武汉奉献爱心。

2月初,公司一边有序开展复工复产,一边组织全体党支部成员学习习近平总书记在统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作部

署会议上的重要讲话以及李强书记在市委常委会上的重要讲话等,全体党员自发捐款捐物,累计向社会慈善机构和党组织捐款共计30000余元。公司崇明分部向城桥镇、三星镇、港沿镇、堡镇、中兴镇、向化镇、庙镇等镇政府及崇明区交通委共计捐助12000只口罩。一线估价师、党员施平等同志作为志愿者、主动加入到征收基地所在居委的防疫工作中,并捐助消毒液、口罩等给困难群众。

在这场抗击新冠病毒疫情的战役中,公司尽己所能,勇于担负企业的社会责任,公司党支部也把做好疫情防控作为巩固拓展“不忘初心、牢记使命”主题教育成果的重要战场,为最终打赢这场战役贡献一份力量。

疫情无情人有情 点滴善举暖人心——防控疫情 申价在行动

2020年新春之际,一场突如其来的新冠肺炎疫情打破了新春佳节宁静祥和的气氛。1月23日武汉“封城”,1月24日包括上海在内全国多地启动重大突发公共卫生事件一级响应,党中央国务院高度重视,习近平主席亲自部署、亲自指挥,一批又一批医务工作者奔赴前线,海内外各类防疫物资汇集湖北,一场史诗级的疫情防控阻击战牵动着亿万国人的心。

疫无情,人有情。上海申价房地产评估有限公司上下一心,团结互助,在积极响应市政府、市土估协会和市房估协会的防疫号召和倡议,做好自身防护的同时,还通过各种正规途径向疫区捐款捐物,为抗击疫情尽一份心,出一份力。疫情初期市面上口罩等防护物资奇缺,公司业务经理施凯同志拿出自家的口罩,送给暂时买不到口罩的同事,解决了他们的燃眉之急。随着疫情发展,湖北尤其武汉确诊人数逐日攀升,公司总经

理姚树德同志通过苏州弘化社慈善基金会一次性向疫区医院捐助10台医用紫外线消毒车,助力前线抗疫工作。姚树德同志和施凯同志都是党员,他们用实际行动彰显了新老两代党员的初心本色。

申价公司始终把员工身体健康放在首位。2月10日以来,公司虽然办理复工手续,但没有要求员工集中返岗工作,而是一直倡导居家远程办公和加强业务知识学习,对于确需到公司处理事务的员工,则安排专车接送。公司办公室提供含酒精的免洗洗手液,并安排保洁每日清洁消毒。

殷忧启圣,多难兴邦。申价公司全体同仁痛悼在此次疫情中失去生命的同胞,致敬仍然奋战在抗击疫情一线的“逆行者”和“坚守者”,并坚信在以习近平同志为核心的党中央的坚强领导下,英雄的中国人民一定能够赢得疫情防控阻击战的最终胜利。

疫情无情人有情——上海富申评估咨询集团

持续投身支援疫区和防控

自1月下旬全国新型冠状病毒肺炎疫情爆发以来，上海富申评估咨询集团和党组织积极宣传贯彻执行防控疫情重要提示和相关规定，根据党支部所在的上级党委天平街道党工委要求，积极统计做好支部党员和支部所在企业的员工外出情况表，记录好每一位员工离沪去向地点、返回的交通工具、返回公司时间等台账记录，时刻关心返沪员工的健康和安全。

集团公司地处徐汇区斜土街道疫情严重片区，为此集团领导带领党支部和公司管理层牢记习总书记对疫情防控重要指示精神，近期安排管理层轮岗值班，加强日常管理，关心爱护职工生命安全和身体健康，特别了解掌握有无重点疫区探亲回沪人员的情况，按要求做好必要的观察提醒工作（从疫情区来的必须隔离14天），严格落实各项防控措施。

党组织还转发各位员工“天平街道应对新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作领导小组”的告企业员工的公开信，加强春节复工后新型冠状病毒感染肺炎疫情的防控工作。

集团董事长樊总还想尽办法，亲自牵头联系疫情防控物资采购，向疫情地区医院捐赠急需防疫物资五箱10000只医用防护外科口罩。从签合同、办出仓单、转款、提货、物流一个人全程办理，为的是不让其他人感染。她说让我们担负起

公民和企业应有的职责。疫情无情人有情，让我们同舟共济。国家有难，我们要敢于担当、舍我其谁！

2月6日，百忙之中，樊总还牵头联系组织部分外资企业通过上海市慈善基金会向湖北疫区捐款现金1000万元，为疫情赈灾救助。

2月10日，董事长樊总又积极调集紧缺医用物资驰援前方疫区，包括医用连身式带帽手术衣1000套、医用隔离面罩400个、医用隔离眼罩200个，价值共计约10万元。

武汉市武钢医院的医生，春节后被调派抗疫，但是他们医院是临时改建的，物资不到位，口罩紧缺。亲戚从海外寄的走捐赠路线寄到单位却无法被个人领到，想请樊总帮忙，买一部分口罩直接寄到个人，她们还把工作证、医师证都寄过来了。前方疫情这样危急，医生为我们救人，还要他们自费购买。想到这，樊总实在不忍心，她说：“这个口罩我捐了”，医生微信往返打了3次款，樊总坚决不收。现在这批头戴式N95级别3M9010口罩已经调往前线。

富申集团和党支部在集团董事长带领下，和全体员工一起齐心协力阻断疫情传播，确保自身及他人的健康安全。同呼吸，共命运，对抗疫情大家一起努力，我们万众一心、群防群控，共同打赢好这场疫情防控战。

携手同心 共抗疫情——信衡人在行动

2020年1月，武汉爆发新型冠状病毒肺炎疫情，并逐渐向全省、全国扩散。上海信衡房地产估价有限公司在上海市的统一部署下，积极做好自身防疫，同时也时刻关心着武汉及湖北的疫情防控。

向湖北新型冠状病毒肺炎疫区捐赠衣物

1月29日，通过武汉估价同行了解到：武汉金银潭等医院，因为病房不能开空调，各地支援武汉医疗队的医护人员在夜间值班时非常寒冷，急需羽绒背心这样既保暖又方便工作的御寒衣物。在了解到前方困难后，公司与行业内另外三家机构积极参与，联系到优衣库上海总部，购买了1000件羽绒背心和800条抓绒运动裤等价值20多万元的捐赠物资。

疫情期间，非医疗物资无法通过物流进入湖北。在多方努力下，江苏邮政于1月31日下午同意直接从优衣库太仓仓库揽件发运。2月3日下午，武汉邮政经消毒后分拨出第一批物资，武汉的志愿者们当天清点，连夜分发到武汉协和医院、金银潭医院的医疗队手中。2月4日中午，志愿者们又领取到剩余的全部物资，并在当天全部分发到各医院的援助医疗队，其中还有一批物资送往了黄冈中心医院。

公司党团支部开展新冠肺炎疫情防控

爱心捐款活动

为打赢这场疫情防控阻击战，根据《中共中

央组织部关于组织党员自愿捐款支持新冠肺炎疫情防控工作工作的通知》和省、市组织部门有关通知精神，公司党团支部按照自觉自愿、量力而行的原则，组织开展新冠肺炎疫情防控工作党员募捐活动，党员和团员同志积极响应踊跃参加，11名党员和团员共捐款1950元，用实际行动支持疫情防控工作，为防疫抗疫献上了一份绵薄之力。

积极复工，确保服务质量及安全

正式复工前，公司做好大量准备工作，为员工购置了一批口罩、消毒水、免洗洗手液等医用品用于预防病毒；督促员工认真学习《新型冠状病毒感染的肺炎防控知识手册》，对工作区域、个人、居家及就医流程防护知识有所了解；认真填写《疫情防控统计表》及《健康状况信息登记》，加强返沪人员排查登记，并每天关心员工身体状况，一旦出现异常情况，及时到所在区指定的医疗机构就诊。

公司于2月10日正式复工，我们坚决贯彻执行政府办公厅下发的疫情管控政策及企业复工政策要求，在充分准备、周密安排、确保安全的前提下逐步开工，并制定出《新冠肺炎疫情防控期间工作制度》。疫情防控办公期间，我们信衡每一位成员严格执行相关规定制度，团结协作，克服困难，共渡难关，尽量减少疫情防控对我公司业务的负面影响，尽可能提供高质量、高安全性的服务。

抗击“新冠疫情”，万千估价贡献绵薄之力

“新冠疫情”爆发后，全国人民生命安全受到严重挑战，湖北人民更是处于水深火热之中。党中央和习近平总书记亲自部署、亲自指挥，要坚决打赢疫情防控的人民战争、总体战、阻击战。

上海万千土地房地产估价有限公司闻令而动，积极按照各级政府、党委、行业协会的部署和倡议调整工作计划，统计员工动态，安排居家隔离，配合构筑疫情防控线。

一方有难、八方支援，是中华民族的优良传统，作为估价专业人员，我们未能象医护人员奉召亲临一线征战，但我们决不能在这场全民抗疫阻击战中袖手旁观。

2020年2月2日，云估价联盟根据在武汉做志愿者的湖北估价同行华猛先生掌握的疫情情况，发起了捐款活动，募集资金、采购急需医疗用品，包括医用消毒洗手液、橡胶手套、防护服、口罩等，定向支援武汉金银潭医院。作为云估价联盟成员，万千公司及负责人在第一时间

间捐出3000元。

2月4日中午，云估价联盟告知，从意大利采购的1000套防护服将转运上海，万千公司当即承诺负责该批医疗物资的转运工作，并承担所有运输费用。我们积极准备起来，先后与邮政EMS、京东、顺丰等联系，最终于2月6日通过新民晚报记者方翔先生辗转联系到爱心企业上海新空直升机有限公司承诺预留航班免费运送该批物资。后因意大利停飞中国航班，该批物资转布鲁塞尔发往北京转运。

在非常时期，医疗物资采购和转运均出现了困难，居民小区也出现了防护物资短缺的困难。2月11日，郭宏伟所在小区消毒液也出现了断档，得知消息后，主动采购了5桶84消毒液和1桶酒精捐送至物业。

疫情肆虐，我们以绵薄之力燃起微芒之光，增强疫情防控必胜信心。向所有奋斗在一线的医护人员、志愿者致敬！

规章制度

关于印发《关于落实〈中华人民共和国土地管理法〉 完善本市征地工作的若干意见》的通知

各有关区人民政府、各有关管委会：

为落实《中华人民共和国土地管理法》，完善本市征地工作，经市政府同意，现将《关于落实〈中华人民共和国土地管理法〉完善本

市征地工作的若干意见》印发给你们，请遵照执行。

上海市规划和自然资源局
上海市人力资源和社会保障局
2020年3月5日

关于落实《中华人民共和国土地管理法》完善本市征地工作的若干意见

为落实《中华人民共和国土地管理法》，完善本市征地工作，保障相关主体合法权益，现提出以下意见：

一、关于征地报批前工作程序

区人民政府拟申请征收农民集体所有土地的，应当在工程可行性研究报告等立项文件批复后发布拟征地告知书，公告期不少于10日。拟征收土地的范围可以依据项目用地预审与选址意见书或者经批准的建设项目设计方案明确用地边界确定。拟征地告知书发布后，区人民政府应当组织区自然资源管理部门和有关部门，开展拟征收土地现状调查并选定评估机构。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。可建未建房屋建筑面积认定时点为《拟征地告知书》发布之日。

区自然资源管理部门、镇（乡）人民政府、街道办事处等有关部门应当根据调查登记结果拟定征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案、被征地人员就业和保障方案，在拟征收土地所在的镇（乡）、街道和村、村民小组范围

内同时公告并听取意见，公告期不少于30日。多数被征地农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案或征地房屋补偿方案或被征地人员就业和保障方案不符合法律、法规规定的，区人民政府应当组织有关部门召开听证会，并根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案。

区人民政府应当组织有关部门，根据前期拟征收土地现状调查、征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案、被征地人员就业和保障方案听取意见情况以及听证情况等，进行拟征收土地的社会稳定风险评估。

征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案、被征地人员就业和保障方案应当由区人民政府批准，并保证相关费用足额到位。在区人民政府批准方案后，区自然资源管理部门、镇（乡）人民政府、街道办事处等有关部门与用地单位签订附生效条件的补偿费用、社会保障费用支付协议。区自然资源管理等有关部门与拟征收土地的所有权人、宅基地使用权人或者房屋所有权人签订附生效条件的补偿协议。

相关前期工作完成后,区人民政府方可申请征收土地。申请征地的范围应与项目用地预审与选址意见书或者经批准的建设项目设计方案明确的用地边界一致。其中,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。

二、关于征地批后实施

征收土地经依法批准后,区人民政府应当发布《征收土地公告》,区自然资源管理等有关部门应当按照生效的补偿费用支付协议、补偿协议执行。对达不成房屋补偿协议的,可以根据本市征地房屋补偿争议协调和处理的相关规定执行。

征收土地经依法批准后,镇(乡)人民政府、街道办事处应向区人民政府确定的经办机构申请核定落实就业和保障的人数及人员分类等情况,确定落实就业和保障的被征地人数以征地批文印发日期为准。区级经办机构应将核定结果报市社会保险事业管理中心备案。

三、关于征地补偿标准

(一)土地补偿费、安置补助费、青苗和地上附着物的补偿标准,按市政府有关规定执行。

(二)农村居住房屋与共同举办企业的非居住房屋的补偿标准,按照《上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定》(沪府发〔2011〕75号)执行。

(三)安排被征地人员的社会保障费用应当单独列支,具体标准按照《上海市被征收农民集体所有土地农业人员就业和社会保障办法》(沪府发〔2017〕15号)执行。

2020年1月1日后申请征收集体土地的应按本意见实施。本意见没有涉及的内容,按照《上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定》(沪府发〔2011〕75号)、《上海市被征收农民集体所有土地农业人员就业和社会保障办法》(沪府发〔2017〕15号)等相关规定执行。

学术交流

试论土地估价质量管理定义、特点及影响因素

上海城市房地产估价有限公司 林 风

摘要: 本文根据笔者自身的工作实践,结合对现有土地估价质量管理理论的整理,提出了土地估价质量管理是土地估价机构制定土地估价质量的方针和目标,并且通过质量策划、质量保证、质量控制和质量改进实现土地估价质量目标的过程。

土地估价质量管理具有主观性、时效性、经济性、矛盾性四大特点。主观性是指土地估价的国家标准和评审标准大部分指标都是定性的主观指标,定量的客观指标比较缺乏。时效性是指土地估价结果与估价期日密切相关,不同的估价期日会有不同的估价结果。经济性是指土地估价的质量管理实际上要在审核成本、防范成本、失败成本三者之间寻求最佳的经济均衡点。矛盾性是指土地估价质量管理在一些特定情况下会出现功能和性能越好,顾客感受就越差的结果。

土地估价质量外部影响因素主要有:法律政策、市场竞争、数据来源;内部影响因素主要有:估价人员专业胜任能力、估价人员职业道德、估价机构质量管理。

关键字: 土地估价 质量管理 定义 特点 影响因素

1 土地估价质量管理定义

在现有的权威标准中还没有关于“土地估价质量管理”的定义,我们只能通过研究分析“质量管理”和“土地估价”这两个定义,进一步归纳综合得到比较符合常理的“土地估价质量管理”的定义。

1.1 质量管理定义

在《GB/T 19000-2016/ISO9000: 2015 质量管理体系 基础和术语》中“质量管理”的定义被表述为“关于质量的管理,包括制定质量方针和质量目标,以及通过质量策划、质量保证、质量控制和质量改进实现质量目标的过程。”

在这个定义中,质量策划(quality planning)致力于制定质量目标并规定必要的运行过程和相关资源以实现质量目标;质量保证(quality assurance)致力于提供质量要求会

得到满足的信任、质量控制(quality control)致力于满足质量要求;质量改进(quality improvement)致力于增强质量的能力。

1.2 土地估价定义

在国家质量监督检验检疫总局和国家标准化管理委员会发布的《GB/T 18508-2014 城镇土地估价规程》中,“土地估价”被定义为“土地估价师根据估价目的和待估土地状况,遵循估价原则,按照一定的估价程序,在全面调查和综合分析影响地价因素的基础上,选用适宜的估价方法,对待估土地在估价期日的价格进行估算和判定的行为。”

在这个定义中,强调土地估价的主体是土地估价师,特别强调土地估价的行为是遵循估价原则,按照一定的估价程序,选用适宜的估价方法等前提下展开的。这些特征与非专业人士出于想

要了解土地价格行情的“自估”行为严格的区分开来。

1.3 土地估价质量管理定义

综合“质量管理”和“土地估价”这两个定义，我们可以尝试给出“土地估价质量管理”的定义。土地估价质量管理是土地估价机构制定土地估价质量的方针和目标，并且通过质量策划、质量保证、质量控制和质量改进实现土地估价质量目标的过程。

这里的土地估价质量目标可以理解成：一、土地估价机构提供相关专业意见（通常以土地估价报告为载体）的高水准；二、估价结果使用者（既包括作为直接使用者的估价委托人，也包括其他间接的使用者）对于专业意见的高满意度。

2 土地估价质量管理特点

土地估价行业是典型的服务行业，不同于产品制造行业。因此，土地估价质量管理具有服务行业质量管理的一些特点。另外由于土地估价属于社会鉴证类的中介服务，又有着不同于其他服务行业的特点。

2.1 主观性

通常的产品制造行业往往国家或者行业制定有质量标准，其质量的高低一般可以通过一些物理测量或化学检验得到比较客观的衡量，而土地估价的质量高低评判无法通过十分量化的科学指标去衡量。即便质监总局和标准化委员会发布了《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）这样的国家标准，中国土地估价师与土地登记代理人协会发布了《土地估价报告评审规则》（中估协发（2012）4号）这样的评判依据，也无法完全解决土地估价专业意见（通常以土地估价报告为载体）准确程度的客观科学评价。由于土地估价本身的属性，这些国家标准和评审标准大部分的指标都是定性的主观指标，多名业内资深专家对于同一份土地估价报告得出差异较大评审

结论的情况在业内屡见不鲜。因此，土地估价的质量评价具有很强的主观性。

2.2 时效性

由于土地的价格是随时波动的，理论上即使是同一宗土地每天的价格都可能不尽相同，土地估价给出的专业意见必须是明确到一定时间点上的。所以同一宗土地的估价结果由于估价期日的差异而产生不同是十分正常的。因此，考察土地估价的质量必须以约定的估价期日土地市场状况为基准。例如：某宗土地2015年1月1日的市场价格是100万，土地估价师对于2015年1月1日为估价期日的估价结果是100万。到了2018年1月1日该宗土地的市场价格上涨到了200万，如果以此为依据判断土地估价师的估价结果不准确，土地估价的质量不合格，显然是不合理的。所以，土地估价的质量评价具有很强的时效性。

2.3 经济性

与土地估价质量管理相关的成本主要有：审核成本、防范成本、失败成本。

审核成本是为了发现不合格的土地估价报告或确保没有土地估价质量问题而进行的各种复核、校对和审查等活动有关的成本，包括审核人员的薪资、审核场地、审核工具等的费用。

防范成本是为了防止出现土地估价质量问题而产生的费用，包括购买和维护土地估价报告撰写的辅助系统、土地估价报告撰写人员的技能培训、土地估价报告撰写质量控制各类措施等的费用。

失败成本是由于产生了土地估价质量问题而造成的损失，分为内部失败成本和外部失败成本。内部失败成本是土地估价报告送交到估价委托人之前被发现的土地估价质量问题而造成的损失，包括土地估价报告修改、返工重新撰写的时间浪费以及调查造成质量问题原因等的费用。外部失败成本是土地估价报告送交到估价委托

人之后被发现的土地估价质量问题而造成的损失，包括处理投诉、重新调换合格的土地估价报告的费用、给估价委托人造成损失可能面临的赔偿、估价机构商业信誉损失等。

从成本效益的角度来分析估价机构是否提高估价质量取决于由于估价质量的提高而产生的预期效益与为了提高估价质量而需要投入预期成本的金额大小的比较。土地估价的质量管理实际上要在以上三个成本之间寻求均衡。审核成本和防范成本的投入可以降低失败成本，不过一定存在一个点，如果超过这个点时，审核成本和防范成本投入之和大于降低失败成本的益处，则再增加审核成本和防范成本就变得不经济了。所以某种程度上讲，土地估价的质量管理就是要寻找这个最佳的经济均衡点。

2.4 矛盾性

在一般制造业和服务业中，产品或服务的高水准和客户的高满意程度往往是密切联系的。例如：一辆功能和性能优秀的汽车可以赢得顾客对其优秀功能和性能的良好感受。又例如：一家提供色香味俱全饭菜的饭店可以赢得顾客对美味食物的良好感受。

但是，由于土地估价属于社会鉴证类的中介服务特殊性，这两个方面就有可能出现矛盾的情况。例如：估价委托人需要申请高额的抵押贷款，对于其土地的估价结果期望往往越高越满意，所以对于土地估价机构提供准确程度很高的土地估价报告反而不满意。又例如：估价委托人需要申报土地交易税收，对于其土地的估价结果期望

往往越低越满意，所以对于土地估价机构提供准确程度很高的土地估价报告也会不满意。

土地估价质量虽然大多数情况下与其他产品和服务质量一样，功能和性能越好，顾客感受就越好。但是在一些情况下也会出现功能和性能越好，顾客感受就越差的结果。这种矛盾性是产品制造行业和大多数的服务行业里几乎看不到的。

3 土地估价质量管理影响因素

以辩证的角度分析，影响事物的因素可以归为外部影响因素和内部影响因素。土地估价质量的影响因素也可以按照外部和内部两方面加以分析。

3.1 土地估价质量管理外部影响因素

土地估价质量的外部影响因素主要有：法律政策影响因素、市场竞争影响因素、数据来源影响因素。

3.1.1 法律政策影响因素

在我国，土地估价行业的法律地位是 1986 年颁布的《土地管理法》确立的。但是，这部法律对于土地估价只做了十分原则的规定。直到 2016 年 7 月 2 日，十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过了《资产评估法》才对包括土地估价在内的各类资产评估作了较完整、较具体的法律规定。在 1986 年到 2016 年之间的三十年间，自然资源部（原国家土地管理局和国土资源部）发布了多个部门规章和相关规范文件成为土地估价行业的主要法律政策依据，详见下表所示。

表 1： 土地估价行业主要法律法规和相关规范文件

发布年度	名称	发布单位	类型	备注
1986	土地管理法	全国人大常委会	综合性法律	
1993	城镇土地估价规程（试行）	原国家土地管理局	土地估价技术管理	被（GB/T 18508—2001）替代

上海土地估价工作通讯

发布年度	名称	发布单位	类型	备注
1993	城镇土地定级规程（试行）	原国家土地管理局	土地估价技术管理	被（GB/T 18507—2001）替代
1993	关于印发〈土地估价机构管理暂行规定〉的通知（国土籍字〈1993〉第 29 号）	原国家土地管理局	土地估价机构管理	
1993	关于印发〈土地估价师资格考试暂行办法〉的通知（国土籍字〈1993〉第 28 号）	原国家土地管理局	土地估价师管理	被（国土资源部令 第 35 号）替代
1995	关于印发〈土地估价报告规范格式（1996）的通知〉（国土籍字〈1995〉第 18 号）	原国家土地管理局	土地估价技术管理	被（GB/T 18508—2001）替代
1995	关于对土地价格评估机构进行登记管理有关问题的通知（国土籍字〈1995〉第 10 号）	原国家土地管理局	土地估价机构管理	
2001	土地估价师继续教育暂行规定（国土资发〈2001〉170 号）	原国土资源部	土地估价师管理	
2001	关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知（国土资厅发〈2001〉44 号）	原国土资源部	土地估价技术管理	
2001	关于印发〈企业改制土地资产处置审批意见（试行）〉和〈土地估价报告备案办法（试行）〉的通知（国土资厅发〈2001〉42 号）	原国土资源部	土地估价技术管理	
2002	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）	原国土资源部	土地估价机构和土地估价师管理	
2002	城镇土地估价规程（GB/T 18508—2001）	原国土资源部和质量监督局	土地估价技术管理	被（GB/T 18508—2014）替代
2002	城镇土地分等定级规程（GB/T 18507—2001）	原国土资源部和质量监督局	土地估价技术管理	被（GB/T 18507—2014）替代
2006	土地估价师资格考试管理办法（国土资源部令 第 35 号）	原国土资源部	土地估价师管理	
2006	关于印发〈招标投标挂牌出让国有土地使用权规范（试行）〉和〈协议出让国有土地使用权规范（试行）〉的通知（国土资发〈2006〉第 114 号）	原国土资源部	土地估价技术管理	
2009	关于完善企业改制土地估价报告备案有关事项的通知（国土资厅函〈2009〉311 号）	原国土资源部	土地估价技术管理	
2013	关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉的通知（国土资厅〈2013〉20 号）	原国土资源部	土地估价技术管理	被（国土资厅〈2018〉4 号）替代

发布年度	名称	发布单位	类型	备注
2015	城镇土地估价规程 (GB/T 18508—2014)	原国土资源部和质监总局	土地估价技术管理	
2015	城镇土地分等定级规程 (GB/T 18507—2014)	原国土资源部和质监总局	土地估价技术管理	
2016	资产评估法	全国人大常委会	综合性法律	
2018	关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知(国土资厅<2018>4号)	原国土资源部	土地估价技术管理	

资料来源：根据中国土地估价师与土地登记代理人协会网站整理

法律政策对于土地估价质量管理的影响可以从两方面来看。

首先，对于土地估价行业来说，法制建设是重要的保障。缺乏法律法规的约束，从业人员违法违规行为所应承担的法律责任就不明确，就会使一些从业者向委托人提供劣质的土地估价服务而得不到惩处。土地估价是一种提供与土地的价值（或价格）相关专业意见的服务，是比较典型的社会鉴证类的中介服务。如果没有外部的法律法规刚性约束，将服务质量完全寄托在从业人员的专业胜任能力和职业道德水准上，将加大行业的风险，也无法保证土地估价质量的提高。

其次，国家以立法形式，政府部委以部门规章和相关规范文件形式也为行业质量管理指出了方向。土地估价技术管理的相关文件规范了执业标准，如：《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)规定“由签字土地估价师所在的估价机构法人代表人签字，并加盖公章。”这些对于土地估价质量的提高都有着积极的影响。

法律政策对于土地估价质量管理的影响一方面划出了“不能做什么”的底线，另一方面也

给出了“应该做什么”的指南。

3.1.2 市场竞争影响因素

市场竞争对于土地估价质量管理的影响也可以从两方面来分析。

首先，土地估价市场竞争越激烈，土地估价机构就越有可能通过降低土地估价收费来争取更多的业务委托。过低的业务收费将迫使土地估价机构压缩经营成本来保持必要的利润空间。而经营成本的压力也将使得土地估价机构可能缩减必要的土地估价执业程序，采用较少土地估价专业人员配置数量或者更多的雇佣资历较浅薪酬较低的专业人员，从而降低土地估价质量水平。

其次，竞争激烈的土地估价市场，也将增加土地估价机构通过迎合委托人不正当要求（如：出具价格明显偏离正常价格的估价报告）来争取更多的业务委托的可能。这将直接伤害作为土地估价质量核心指标的估价结果准确程度。

因此，市场竞争因素从两个方向通过一定的传导过程影响了土地估价质量，有可能形成“劣币驱逐良币”的情况。传导过程见下图。

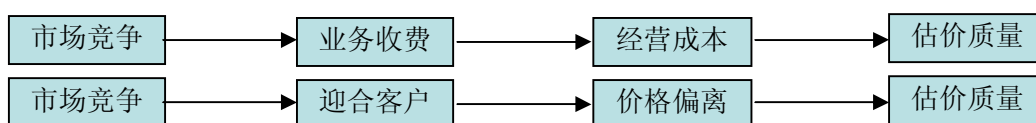


图1 市场竞争影响土地估价质量传导过程图

3.1.3 数据来源影响因素

数据来源对于土地估价质量管理的影响非常直接。土地估价所使用的技术参数很多有赖于土地和房地产市场数据的准确性。存在两方面原因制约了这些数据在提升土地估价质量方面发挥作用。

首先,目前有关土地出让、转让和租赁的登记价格数据在政府不动产登记部门掌握中,虽然在土地估价行业协会的组织下,可以通过支付费用取得一部分土地出让、转让和房地产买卖的登记价格数据,但是土地和房地产租赁的登记价格数据无法取得。这使得一些土地估价技术方法在使用时会遇到参数依据不足,准确性下降的问题,从而损害土地估价质量。

其次,即使可以通过支付费用取得一部分房地产买卖的登记价格数据,这些数据的真实性也存在较大问题。目前,二手房交易市场中普遍存在一种潜规则,即在签订买卖合同时使用“阴阳合同”。所谓“阴阳合同”,是指在一次房地产交易中同时签订两份价格不同的合同;或在正式合同之外另行签订一份补充协议,以该协议来确定双方真正的成交价格。当前市场上主要是做低房价类的“阴阳合同”,用于办理房地产交易过户手续,以减少买卖双方的交易税费,尤其是减少卖家的交易税费。这就造成了政府不动产登记部门掌握的房地产买卖登记价格数据中有相当比例是做低房价后不准确的数据。资深土地估价师对于这样的“整容”数据不敢使用,经验不足的土地估价师用了就会得出严重偏离市场价格的结果,土地估价质量将无法保证。

如果没有一个较为完善的信息环境,估价师难以收集到真实、准确、客观的信息资料,这样就会加大估价成本,同时也使估价师做出的价值判断因缺乏数据支持而无法保证估价结果的合理性,更难取信于社会公众。

3.2 土地估价质量管理内部影响因素

~30~

土地估价质量的内部影响因素主要有:估价人员专业胜任能力影响因素、估价人员职业道德影响因素、估价机构质量管理影响因素。

3.2.1 估价人员专业胜任能力影响因素

估价机构如果贸然承接一项超过自身专业胜任能力的委托,将很容易陷入困境。所以估价机构应确保全体专业人员达到并保持履行其职责所需要的专业胜任能力,以应有的职业谨慎完成所委派的工作。土地估价专业人员,即土地估价师和助理人员是土地估价工作的主体,他们的专业能力是否足以胜任土地估价工作的要求将直接影响土地估价质量的高低。专业胜任能力的要求可以分为专业知识、专业技能、专业经验三个层面。通过了土地估价师资格考试的人员只是说明具备了最基本的入门专业知识,只有通过长期的估价工作实践才能进一步提升专业知识。而专业技能、专业经验两方面更是只能依靠长期实践去提高。

自从土地估价师资格考试制度建立以来,土地估价师资格考试已经举办了约二十年,全国已经有数万人取得了土地估价师资格,考虑到相当一部分取得了土地估价师资格的人在政府机关、高等学校、研究机构、房地产开发商等处工作,专业从事土地估价工作的专职土地估价师可能不足取得土地估价师资格人数的一半。另外还有大量大学毕业不久,尚未通过土地估价师资格考试,从事辅助性工作的土地估价助理人员。不同资历的土地估价专业人员可以胜任的土地估价工作是有着明显差异的。经验较少的估价人员从事难度较大的土地估价工作就容易出现估价程序执行不到位,估价技术路线选择不合理等问题,进而影响土地估价质量。

3.2.2 估价人员职业道德影响因素

职业道德是与人们的职业活动紧密联系的符合职业特征所要求的道德准则、道德情操和道德品质的总和。职业道德是一般道德在职业行为

中的反映。土地估价职业道德特指从事土地估价业务的所有专业人员在职业活动中应该遵循的准则和规范。

估价通常是一项需要公正性的社会中介服务活动，同时又是一项有偿服务活动，具有明显的商业性。公正性与商业性不可避免的排斥性，要求估价师具有高水准的职业道德。根据估价职业道德的基本要求，估价机构和估价师要从形式上和实质上独立于所服务的对象和其他外部组织，不受各方当事人利益的影响。

优秀土地估价师的基本标准就是德才兼备，以德为先。因为如果没有了“德”的支撑，“能”就难以保证用对方向。土地估价机构和土地估价师的职业道德自律可以有效的帮助他们坚守“独立、客观、公正”的原则，加强执业风险的防控，保证土地估价的质量。

3.2.3 估价机构管理水平影响因素

土地估价机构与质量有关的管理制度设计、建设及执行是土地估价质量管理的重要内部影响因素。

这些管理制度渗透在企业运营的各个方面，例如：在业务执行的全过程期间土地估价机构就应该建立与质量管理相关的风险控制措施，规避执业风险。在土地估价机构的人力资源分配上建立与质量管理相关的安排，难度较大的土地估价工作让经验丰富的资深土地估价师去完成，资历较浅的土地估价师只能从事难度较小的土地估价工作，做到安排的专业人员水平与工作难度相适应。在业务流程的设置上充分考虑工作成果反

复校对复核的需要，降低各类差错、失误，提升出具估价成果的准确性。在薪酬体系的设计上平衡好业务数量和业务质量关系，避免出现只关注估价业务收入的增长，而忽略估价机构质量的情况。在业务档案管理制度建设上，做到档案的收集、整理、归档、保管、调阅和销毁的规范化，确保业务质量相关的估价工作底稿的长期可追溯性，便于质量管理上追究责任，追查原因。在客户维护方面，做到定期回访客户，对于客户感受及时信息掌握，为提升业务质量提供参考依据。

影响任何事物的因素无外乎来自两方面，即系统外部和系统内部，外因是事物变化的条件，内因是事物变化的根本。土地估价质量管理也同样受到土地估价执业环境和土地估价机构和人员自身条件两个方面因素的影响。根据外部土地估价执业环境并结合土地估价机构和人员自身条件，有针对性在估价业务流程中定优化改进策略，辅之以组织架构和人力资源等方面的保障措施，得以改进质量管理水平，达到提升土地估价质量管理的目的。

参考文献：

- [1] GB/T 19000-2016/ISO9000: 2015 质量管理体系 基础和术语[S]. 北京：中国标准出版社出版，2017.
- [2] 李晓光. 质量管理学(第二版)[M]. 北京：中国人民大学出版社，2019.
- [3] GB/T 18508-2014 城镇土地估价规程[S]. 北京：中国标准出版社，2014.

土地交易

2020年1-3月上海土地成交明细

2020年第一季度，本市经营性用地公告出让成交地块24幅，成交土地总面积109.6公顷，成交总额533.9亿元，其中住宅地块11幅，成交土地面积55.1公顷，成交总额127.6亿元，成交平均楼面单价14566.2元/平方米；商办地块13幅，成交土地面积54.4公顷，成交总额406.3亿元，成交平均楼面单价20798.4元/平方米。工业用地公告出让成交地块19幅，成交土地总面积75.3公顷，成交总额57.9亿元。保障性用地公告出让成交地块12幅，成交土地面积总计60.8公顷，成交平均楼面单价为3278.7元/平方米。租赁住房用地公告出让成交地块5幅，成交土地面积总计46.7公顷，成交平均楼面单价为3630.1元/平方米。

2020年1-3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	B201900103	闵行区颛桥镇工-288号地块	挂牌	工业用地	1.2-2.0	0.93	2020/3/3	1148	1148	0.00%	中境建工集团(上海)智能科技股份有限公司
2	B201900205	闵行区莘庄工业区工-278号地块	挂牌	工业用地	1.2-2.0	2.00	2020/3/5	2548	2548	0.00%	上海中城益达实业发展有限公司
3	B201900206	闵行区莘庄工业区工-294号地块	挂牌	工业用地	1.2-2.0	1.51	2020/3/31	1966	1966	0.00%	圣湘(上海)基因科技有限公司
4	B201900301	闵行区莘庄工业区01单元	挂牌	科研设计	1.2-3.0	1.02	2020/3/25	3836	3836	0.00%	台华实业(上海)有限公

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
		MHP0-0501 单元 30B-03A-1 地块 (闵行区研发产业-13 地块)		用地							司
5	201920501	徐汇区虹梅街道 xh221-01 地块	挂牌	租赁住房, 科研设计用地	3.84	9.12	2020/1/2	462800	462800	0.00%	上海天宇实宏企业发展有限公司
6	201921201	奉贤区工业综合开发区 11A-01B 号地块	挂牌	科研设计用地	2.50	3.19	2020/1/2	8606	8606	0.00%	上海奥园置业有限公司
7	201921301	金山区吕巷镇 CB_201809003 号地块	挂牌	工业用地	1.33	3.34	2020/1/7	2348	2348	0.00%	上海强巷企业发展有限公司
8	201921302	闵行区马桥镇工-285 号地块[闵行区马桥社区 02 单元 (MHPO-0902) 16-03 地块]	挂牌	工业用地	2.00	4.12	2020/1/7	8733	8733	0.00%	上海金效实业有限公司
9	201921303	闵行区马桥镇工-297 号地块[闵行区闵开发 01 单元 (MHPO-1201) 04-05 地块]	挂牌	工业用地	2.00	5.16	2020/1/7	10950	10950	0.00%	上海金效实业有限公司
10	201921601	松江区工业区 V-46-3 号 (新城 C02 单元 02-02C 号) 地块	挂牌	工业用地	1.52	2.42	2020/1/10	2186	2186	0.00%	上海奥星制药技术装备有限公司
11	201921801	闵行区马桥镇工-303 号 (闵行新	挂牌	工业用地	2.00	16.19	2020/2/5	26125	26125	0.00%	上海金闵科技有限公司

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
		城 MHP0-1203 单元 07-01、07-03、 09-01、10-01、12-01 地块)									
12	202000601	松江区九亭镇久富工业区 JT-19-004 号 (SJT00106 单元 23-06 号) 地块	挂牌	工业 用地	2.00	1.78	2020/2/13	2822	2822	0.00%	上海宏力达信息技术股 份有限公司
13	202001401	松江区工业区 IV-168 号 (SJC10023 单元 17-02A 号) 地块	挂牌	工业 用地	1.89	2.71	2020/2/14	2473	2473	0.00%	上海耐姆克电子有限公 司
14	202001601	临港科技城 A0702 地块	挂牌	科研设计 用地	3.00	1.80	2020/2/21	3764	3764	0.00%	上海临港科技创新城经 济发展有限公司
15	202001602	临港科技城 A0502 地块	挂牌	科研设计 用地	3.00	1.70	2020/2/21	3556	3556	0.00%	上海临港科技创新城经 济发展有限公司
16	202001801	松江区永丰街道工业区 YF-19-003 号 (SJC10015 单元 10-03 号) 地块	挂牌	工业 用地	2.00	2.94	2020/2/21	4451	4451	0.00%	上海策湾文化发展有限 责任公司
17	202001802	松江区永丰街道工业区 YF-19-004 号 (SJC10015 单元 12-03 号) 地块	挂牌	工业 用地	2.00	2.16	2020/2/21	3282	3282	0.00%	上海策湾文化发展有限 责任公司
18	202002401	松江区车墩镇工业区 CD-19-002 号 (SJC10021 单元 C21-08-02B	挂牌	工业 用地	2.00	1.33	2020/3/11	1203	1203	0.00%	上海均诺电子有限公司

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
		号) 地块									
19	202002801	临港重装备产业区 G07-01 地块、G07-07 地块	挂牌	科研设计用地	2.20	11.90	2020/3/17	26055	26055	0.00%	上海临港检验检测科技产业园有限公司
20	201920901	闵行区浦锦街道芦恒路北块住宅小区 3-8 地块	挂牌	商业用地	1.00	0.40	2020/1/16	2799	7410	164.74%	上海闵行储备粮管理总公司
21	201921001	普陀区真如社区 W060802 单元 E03-03 地块 (“城中村”改造项目-红旗村)	挂牌	商业用地、办公 楼、文体 用地	7.00	4.19	2020/1/2	627095	627095	0.00%	上海海升环盛房地产开发有限公司
22	201921002	青浦区重固镇福贸路北侧 03-14 地块 (“城中村”改造项目-毛家角村)	挂牌	商住	1.50	2.54	2020/1/2	53122	53122	0.00%	中建(上海)新型城镇化投资发展有限公司
23	201921101	松江区叶榭镇松卫路(专项规划 31 号站点)加油站地块	挂牌	其他商服 用地	0.50	0.23	2020/1/2	874	874	0.00%	上海望榭加油站有限公司
24	J201900101	松江区新浜镇南杨村乡村单元 (SJXBJY04)02-01、02-02、02-03、02-04、02-05 和 02-06 号地块(集体土地试点入市)	挂牌	商业、餐 饮旅游业 用地	02-01:1.2 02-02、 02-03、 02-04、 02-05、 02-06:1.0	5.13	2020/1/15	18040	18040	0.00%	上海奥园旅游发展有限公司
25	201921701	宝山新城杨行东社区 BSP0-0801	挂牌	普通	1.60	5.89	2020/1/14	190549	190549	0.00%	上海诚卫兴置业发展有

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
		单元 06-06 地块 (“城中村”改造项目-杨行镇老集镇)		商品房							限公司
26	202000201	临港综合区 04PD-0107 单元 C03-05 地块	挂牌	商业用地、餐饮旅馆业用地	2.00	1.34	2020/2/14	8612	8612	0.00%	上海张江临港投资开发有限公司
27	202000301	普陀区真如社区 W060802 单元 F04-02A 地块 (“城中村”改造项目-红旗村)	挂牌	商办	3.50	0.65	2020/2/14	50382	50382	0.00%	上海海升环盛房地产开发有限公司
28	202000302	普陀区石泉路街道石泉社区 W060401 单元 A10A-01 地块 (“城中村”改造项目-红旗村)	挂牌	办公楼、租赁住房、居住用地、文体用地	3.00	2.39	2020/2/14	90949	90949	0.00%	上海海升环盛房地产开发有限公司
29	202000501	奉贤区西渡街道郊野单元 S01 单元 01-05 区域地块 (乡村振兴项目)	挂牌	商业用地	1.20	0.42	2020/2/14	555	555	0.00%	上海奉贤区西渡街道关港经济合作社
30	202000701	青浦区西虹桥蟠中路北侧 25-08 地块	招挂复合	普通商品房	2.00	1.10	2020/2/24	63803	64003	0.31%	上海廉华房地产开发有限公司
31	202000702	临港奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B1002 地块	招挂复合	普通商品房	1.60	5.18	2020/2/24	70000	71000	1.43%	名城地产(福建)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
32	202000901	奉贤区南桥新城 16 单元 36-02 区域地块	挂牌	商业、餐饮旅馆业用地	2.50	5.21	2020/2/21	43651	43651	0.00%	南通翰缙置业有限公司
33	202000902	普陀区曹杨新村街道曹杨社区 W060501 单元 X6-01 地块	挂牌	商办	4.00	0.40	2020/2/17	39000	39000	0.00%	上海宁臻置业有限公司
34	202001101	金山区朱泾镇镇区 B18-03 地块 (“城中村”改造项目-朱泾镇水上新村地块)	挂牌	普通商品房	2.20	6.95	2020/2/17	167698	167698	0.00%	上海城展置业有限公司
35	202001301	嘉定区安亭镇 03A-01A 地块	招挂复合	普通商品房	2.30	2.96	2020/2/17	95310	95310	0.00%	太仓和儒商务咨询有限公司
36	202001501	青浦区赵巷镇佳凯路西侧 C4 (a)-01 地块	挂牌	商办	2.50	6.98	2020/2/19	43994	43994	0.00%	网易(上海)网络有限公司
37	202001701	嘉定区江桥镇北社区 N1-02 地块	招挂复合	普通商品房	1.60	4.41	2020/2/17	197405	197405	0.00%	上海保利建锦房地产有限公司
38	202001901	静安区市北高新技术服务业园区 N070501 单元 22-02 地块	招挂复合	商住办	2.20	3.99	2020/2/18	210783	210783	0.00%	上海市北高新(集团)有限公司, 上海市北高新欣云投资有限公司
39	202002001	浦东新区康桥工业区东区 PDP0-1402 单元 F01-06 地块(原	招挂复合	商业用地、餐饮	2.00	4.73	2020/2/18	89841	89841	0.00%	Pudong Warehouse Development Limited,

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
		F05-01 地块)		旅馆业用地							上海河裕实业有限公司
40	202002201	松江区九亭镇 SJT00105 单元 10-02 号	挂牌	商办	2.50	1.61	2020/2/18	28291	28291	0.00%	上海中汇金泰豪置业有限公司
41	202002301	徐汇区黄浦江南延伸段 WS3 单元 xh130C、xh130D、xh130E、xh130F、 xh130G 街坊内 xh130C-02 等 28 个地块	挂牌	商办、餐 饮旅馆 业、文体、 商品住 宅、社会 租赁住 宅、广场 用地	0-11.5	23.13	2020/2/20	3102000	3105000	0.10%	上海怡兴企业发展有限 公司, 重庆优盛达房地 产咨询有限公司, 重庆利嘉 华房地产咨询有限公司, Hongkong Land (West Bund) Development Limited
42	202002601	上海市崇明区花博园配套东平小 镇 02-01、05-01、05-05、06-01、 07-05 地块	招挂 复合	商住办、 餐饮旅馆 业用地	0.4-1.4	17.32	2020/3/20	65980	65980	0.00%	光明食品集团上海东平 小镇农场有限公司
43	202003001	青浦区盈浦街道观云路北侧 21-04 地块(“城中村”改造项目- 南横村)	挂牌	普通商品 房	1.80	2.41	2020/3/17	69315	69315	0.00%	上海盛驰置业有限公司
44	202000101	崇明区城桥镇 04、05 单元 0407A-01 地块	挂牌	动迁安置 房	1.20	5.88	2020/1/22	14635	14635	0.00%	上海崇明生态城镇房地 产开发有限公司
45	202000401	松江区永丰街道 H 单元 41-01 号	挂牌	动迁安置	1.40	4.99	2020/2/14	21671	21671	0.00%	上海大运置业有限公司

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
		动迁安置房地块		房							
46	202000402	青浦区白鹤镇鹤如路北侧 16A-05A 地块	挂牌	动迁安置 房	2.00	2.96	2020/2/14	10383	10383	0.00%	上海盛青房地产发展有 限公司
47	202000801	松江区永丰街道 01-02 号动迁安 置房地块	挂牌	动迁安置 房	2.00	6.15	2020/2/14	37627	37627	0.00%	上海大运置业有限公司
48	202001001	闵行区梅陇镇梅陇社区 MHP0-0306 单元 02-01B-06 地块	挂牌	动迁安置 房	2.50	4.83	2020/2/14	82139	82139	0.00%	上海明师房地产开发有 限公司
49	202001201	奉贤区奉城镇 01-02a(一期)区域 地块	挂牌	动迁安置 房	1.05	9.36	2020/2/17	4915	4915	0.00%	上海奉城置业有限公司
50	202002501	闵行区华漕镇 MHP0-1403 单元 13-01 地块	挂牌	动迁安置 房	2.00	3.12	2020/3/11	30014	30014	0.00%	上海华伦房地产开发有 限公司
51	202002502	金山区金山新城 JSC1-0201 单元 01-01 地块	挂牌	动迁安置 房	2.00	13.56	2020/3/11	34793	34793	0.00%	上海金山卫房地产经营 有限公司
52	202003301	青浦区朱家角镇青浦大道西侧 10-01 地块	挂牌	动迁安置 房	1.60	5.00	2020/3/25	23614	23614	0.00%	上海盛青房地产发展有 限公司
53	202003302	青浦区朱家角镇青浦大道西侧 11-04 地块	挂牌	动迁安置 房	1.50	2.08	2020/3/25	9402	9402	0.00%	上海盛青房地产发展有 限公司
54	202003303	青浦区朱家角镇青浦大道西侧 11-06 地块	挂牌	动迁安置 房	1.50	1.34	2020/3/25	6080	6080	0.00%	上海盛青房地产发展有 限公司
55	202003501	静安区大宁社区 N070303 单元	挂牌	动迁安置	2.90	1.50	2020/3/26	69000	69000	0.00%	上海晟宇置业有限公司

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
		142-01-01 地块		房							
56	201921401	宝山区新城杨行杨鑫社区 BSPO-0601 单元 07-08 地块	挂牌	租赁住房	2.50	2.44	2020/1/8	31117	31117	0.00%	中铁二十四局集团上海 铁建工程有限公司
57	201921501	青浦区朱家角镇复兴路以西 22b-05、22c-01 地块	挂牌	租赁住房	1.60	11.45	2020/1/9	48079	48079	0.00%	华为技术有限公司
58	201921502	青浦区朱家角镇复兴路以西 23a-02、23b-01、23c-04 地块	挂牌	租赁住房	1.60	15.99	2020/1/9	67162	67162	0.00%	华为技术有限公司
59	201921503	青浦区朱家角镇复兴路以西 25a-04、25b-01、25c-05、25d-01 地块	挂牌	租赁住房	1.60	13.94	2020/1/9	58541	58541	0.00%	华为技术有限公司
60	202002101	黄浦区南浦社区 S010601 单元 D04 街坊 D04-08 地块	挂牌	租赁住房	2.75	2.86	2020/2/17	86100	86100	0.00%	上海锐拓实业有限公司