

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

2021 年 第 3 期

(总第 034 期)

季 刊

内部交流 免费赠阅

2021 年 9 月 30 日出版

封 面：上海中心大厦

封 底：上海世博后滩湿地公园

要闻报道

- 第三次全国国土调查主要数据成果发布·····3
新《土地管理法实施条例》亮点解读·····6
关于进一步明确和优化本市设施农业项目手续办
理相关要求的通知·····9

协会动态

- 新时代新征程, 全力推进行业健康发展——王军在
中估协第五届第三次理事会上的讲话·····11
中估协关于发布《农村集体土地定级与估价技术指
南》(T/CREVA1201—2021) 团体标准的通知·····12
上海市土地估价师协会召开第二届第八次理事
会·····12
勇敢踏出脚步、欣赏城市高度——记上海市土地估
价师协会 2021 “关爱星星的孩子” 公益活动·····13
上海市房地产估价师协会来我会开展工作交
流·····13
上海市土地估价师协会接受上海市社会组织规范
化建设评估·····14
上海市土地估价师协会开展 2021 年土地估价师继
续教育培训·····14

上海土地估价工作通讯

《农村集体经营性建设用地使用权价值评估的方法及应用研究》课题通过市规划和自然资源局结题验收.....15

规章制度

中华人民共和国土地管理法实施条例.....16
关于印发《土地征收成片开发方案编制技术指南》的通知.....24

学术交流

以供求关系的视角观察土地估价质量管理问题.....28

土地交易

2021年7-9月上海土地成交明细.....34

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：上海纯德印务有限公司

要 闻 报 道

第三次全国国土调查主要数据成果发布

来源：新华社

日前，国务院第三次全国国土调查领导小组办公室、自然资源部、国家统计局发布《第三次全国国土调查主要数据公报》，并于26日联合召开新闻发布会，通报了有关情况。

精心组织，确保“三调”数据真实准确

2018年9月，国务院统一部署开展第三次全国国土调查（以下简称“三调”）。3年来，在各地、各有关部门的通力协作下，在全国各级调查机构和调查人员的共同努力下，“三调”工作克服地方各级机构改革和新冠疫情带来的困难，圆满完成了调查任务，取得了重大成果。

“三调”是一次重大国情国力调查。调查数据的真实准确是“三调”的生命线。党中央权威和集中统一领导，为确保“三调”数据真实准确提供了根本保障。国务院“三调”领导小组多次研究部署，强调“尽可能采用先进技术手段，减少可能出现的人为干扰，千方百计提高数据质量”。自然资源部精心组织实施，先后召开上百次会议研究部署落实，几十次赴地方调研指导，反复强调“对调查真实性毫不动摇，寸步不让，虚报严惩”。“三调”主要情况先后经国务院“三调”领导小组会议、国务院常务会议、中央政治局常委会会议、中央政治局会议审议并原则通过，同时提出了重大工作要求。

调查工作中，严格执行分阶段、分层级检查验收制度，及早发现问题，及时纠正偏差。县级初始调查成果平均经过了7轮“检查—反馈—整改—再检查”的核查整改。充分利用遥感、卫星定位、地理信息系统以及移动互联网、云计算、无人机等技术，全面应用“互联网+调查”新机

制，最大限度减少人为干预。强化培训指导，先后开展国家级培训6800余人次，省级培训11万人次，提升调查一线骨干、核查和监理人员的业务能力水平。

调查过程中，国家自然资源督察机构在调查关键节点，先后开展4轮“三调”专项督察，覆盖了394个县级调查单元，在确保数据真实准确方面发挥了重要制衡作用。自然资源部公开通报了5起弄虚作假和152起调查不认真不到位、审核把关不严等典型案例。国家统计局组织开展的第三方数据质量综合评估结果显示，调查误差均满足设计控制标准，认为“三调”数据结果可靠。

成果丰硕，全面掌握全国主要地类数据

“三调”以2019年12月31日为标准时点，全面查清了全国国土利用状况，建立了覆盖国家、省、地、县四级的国土调查数据库。全面掌握了全国主要地类数据：

（一）耕地 12786.19 万公顷（191792.79 万亩）。其中，水田 3139.20 万公顷（47087.97 万亩），占 24.55%；水浇地 3211.48 万公顷（48172.21 万亩），占 25.12%；旱地 6435.51 万公顷（96532.61 万亩），占 50.33%。

（二）园地 2017.16 万公顷（30257.33 万亩）。其中，果园 1303.13 万公顷（19546.88 万亩），占 64.60%；茶园 168.47 万公顷（2527.05 万亩），占 8.35%；橡胶园 151.43 万公顷（2271.48 万亩），占 7.51%；其他园地 394.13 万公顷（5911.93 万亩），占 19.54%。

（三）林地 28412.59 万公顷（426188.82 万亩）。其中，乔木林地 19735.16 万公顷

(296027.43 万亩), 占 69.46%; 竹林地 701.97 万公顷 (10529.53 万亩), 占 2.47%; 灌木林地 5862.61 万公顷 (87939.19 万亩), 占 20.63%; 其他林地 2112.84 万公顷 (31692.67 万亩), 占 7.44%。

(四) 草地 26453.01 万公顷 (396795.21 万亩)。其中, 天然牧草地 21317.21 万公顷 (319758.21 万亩), 占 80.59%; 人工牧草地 58.06 万公顷 (870.97 万亩), 占 0.22%; 其他草地 5077.74 万公顷 (76166.03 万亩), 占 19.19%。

(五) 湿地 2346.93 万公顷 (35203.99 万亩)。湿地是“三调”新增的一级地类, 包括 7 个二级地类。其中, 红树林地 2.71 万公顷 (40.60 万亩), 占 0.12%; 森林沼泽 220.78 万公顷 (3311.75 万亩), 占 9.41%; 灌丛沼泽 75.51 万公顷 (1132.62 万亩), 占 3.22%; 沼泽草地 1114.41 万公顷 (16716.22 万亩), 占 47.48%; 沿海滩涂 151.23 万公顷 (2268.50 万亩), 占 6.44%; 内陆滩涂 588.61 万公顷 (8829.16 万亩), 占 25.08%; 沼泽地 193.68 万公顷 (2905.15 万亩), 占 8.25%。

(六) 城镇村及工矿用地 3530.64 万公顷 (52959.53 万亩)。其中, 城市用地 522.19 万公顷 (7832.78 万亩), 占 14.79%; 建制镇用地 512.93 万公顷 (7693.96 万亩), 占 14.53%; 村庄用地 2193.56 万公顷 (32903.45 万亩), 占 62.13%; 采矿用地 244.24 万公顷 (3663.66 万亩), 占 6.92%; 风景名胜及特殊用地 57.71 万公顷 (865.68 万亩), 占 1.63%。

(七) 交通运输用地 955.31 万公顷 (14329.61 万亩)。其中, 铁路用地 56.68 万公顷 (850.16 万亩), 占 5.93%; 轨道交通用地 1.77 万公顷 (26.52 万亩), 占 0.18%; 公路用地 402.96 万公顷 (6044.47 万亩), 占 42.18%; 农村道路 476.50 万公顷 (7147.56 万亩), 占 49.88%; 机场用地 9.63 万公顷 (144.41 万亩), 占 1.01%;

港口码头用地 7.04 万公顷 (105.64 万亩), 占 0.74%; 管道运输用地 0.72 万公顷 (10.85 万亩), 占 0.08%。

(八) 水域及水利设施用地 3628.79 万公顷 (54431.78 万亩)。其中, 河流水面 880.78 万公顷 (13211.75 万亩), 占 24.27%; 湖泊水面 846.48 万公顷 (12697.16 万亩), 占 23.33%; 水库水面 336.84 万公顷 (5052.55 万亩), 占 9.28%; 坑塘水面 641.86 万公顷 (9627.86 万亩), 占 17.69%; 沟渠 351.75 万公顷 (5276.27 万亩), 占 9.69%; 水工建筑用地 80.21 万公顷 (1203.19 万亩), 占 2.21%; 冰川及常年积雪 490.87 万公顷 (7362.99 万亩), 占 13.53%。

用好“三调”成果 持续加强和改进工作

“三调”数据成果全面客观反映了我国国土利用状况, 也反映出耕地保护、生态建设、节约集约用地方面存在的问题, 要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导, 按照党中央、国务院的决策部署, 采取有针对性的措施加以改进。

(一) 坚持最严格的耕地保护制度, 守牢 18 亿亩耕地红线。党中央、国务院始终高度重视耕地保护。2017 年国务院印发公布的《全国国土规划纲要 (2016-2030 年)》, 按照保障国家粮食安全的总体要求, 统筹平衡支撑经济社会发展、脱贫攻坚、农业结构调整和生态建设等目标, 确定了 2020 年和 2030 年的耕地保有量目标, 分别是 18.65 亿亩和 18.25 亿亩。“三调”结果显示, 2019 年末全国耕地 19.18 亿亩, 从全国层面看, 实现了国家规划确定的耕地保有量目标。

从“三调”数据看, “二调”以来的 10 年间, 全国耕地地类减少了 1.13 亿亩, 在非农建设占用耕地严格落实了占补平衡的情况下, 耕地地类减少的主要原因是农业结构调整和国土绿化。过去 10 年的地类转换中, 既有耕地流向林地、园地的情况, 也有林地、园地流向耕地的情况, 结果是, 耕地净流向林地 1.12 亿亩, 净流向园地 0.63 亿亩。耕地流向园地等农用地中, 有的破

坏了耕作层，有的没有破坏，“三调”专门对此进行了调查标注，全国共有 8700 多万亩即可恢复为耕地的农用地，还有 1.66 亿亩可以通过工程措施恢复为耕地的农用地，如果需要，这部分农用地可通过相应措施恢复为耕地。因此，只要统筹安排，严格管控，完全可以守住 18 亿亩耕地红线。但绝不能掉以轻心，必须坚持最严格的耕地保护制度，守牢耕地红线。

一是结合各级国土空间规划编制，以“三调”成果为基数和底图，按照应保尽保原则，合理确定各地耕地保有量，严格划定永久基本农田，确保完成国家规划确定的耕地保护目标。二是压实地方各级党委和政府耕地保护目标责任，实行党政同责。把耕地保有量和永久基本农田保护目标任务带位置逐级分解下达，作为刚性指标严格考核。三是对耕地特别是永久基本农田实行特殊保护，耕地主要用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品生产，永久基本农田按粮田管理。严格用途管制，坚决遏制耕地“非农化”、严格管控“非粮化”，从严控制耕地转为其他农用地。四是规范完善耕地占补平衡，确保补充耕地数量相等、质量相当。

(二) 坚持最严格的生态环境保护制度，统筹生态建设。基于生态文明建设需要，“三调”将“湿地”调整为与耕地、园地、林地、草地、水域等并列的一级地类。“三调”结果显示，10 年间，生态功能较强的林地、草地、湿地、河流水面、湖泊水面等地类合计净增加了 2.6 亿亩，生态建设取得了积极成效。同时，全国有 2.29 亿亩耕地流向林地、草地、湿地、河流水面、湖泊水面等生态功能较强的地类，而又有 2.17 亿亩上述地类流向耕地，反映出生态建设格局在局部地区不够稳定，一些地方还暴露出生态建设的盲目性、生态布局不合理等问题，必须坚持最严格生态环境保护制度，统筹生态建设。

一是坚持系统观念，在“三调”形成的数据库基础上，科学划定生态保护红线，合理安排生

态建设布局，纳入各级国土空间规划并严格实施。二是尊重自然规律，对“三调”发现的不符合自然地理格局的土地利用方式，按照“宜耕则耕、宜林则林、宜草则草、宜湿则湿、宜荒则荒、宜沙则沙”的原则，逐步进行调整。三是通盘安排未来生态退耕、国土绿化等生态建设，依据“三调”形成的统一底图，按照“宜乔则乔、宜灌则灌、宜草则草”的原则，科学确定并带位置下达新的绿化任务。

(三) 坚持最严格的节约用地制度，推动集约高效用地。“三调”结果显示，全国建设用地总量 6.13 亿亩，较“二调”时增加 1.28 亿亩，增幅 26.5%，同期国内生产总值增长 109.4%，常住人口城镇化率从 48.34% 提高到 62.71%，建设用地的增加与经济社会发展的用地需求总体相适应。但从“三调”数据看，城镇建设用地总规模达到 1.55 亿亩，节约集约程度不够问题依然突出，一些地方存在大量低效和闲置土地。全国村庄用地规模达 3.29 亿亩，总量较大，布局不尽合理。城乡建设用地盘活利用具有较大潜力。

我国人多地少的国情和现代化建设的进程决定了土地供需矛盾还将持续相当长的时间，实现高质量发展，必须坚持最严格的节约用地制度，全面提升用地效率。

一是结合国土空间规划编制，合理确定新增建设用地规模，严格规划管控，城镇建设必须严格限定在城镇开发边界之内，农村一二三产业融合发展应当在县域内统筹。二是着力推动城乡存量建设用地开发利用，完善政府引导市场参与的城镇低效用地再开发政策体系，全面提升各类园区集约用地水平。三是科学编制村庄规划，推动全域土地综合整治，盘活农村存量土地。四是强化土地使用标准和节约集约用地评价。调整完善产业、基础设施、公共服务领域建设用地使用标准。加强项目生成阶段节约用地审查，建设项目可研报告要对节约集约用地情况做出专章分析，新上项目用地节约集约化程度应努力达到国内

同行业先进水平。五是大力推广节地技术，培育出一批新型节地模式和节约用地典型，发挥示范引领作用。

“三调”成果是国家制定经济社会发展重大

战略规划、重要政策举措的基本依据。要加强“三调”成果共享应用，将“三调”成果作为国土空间规划和各类相关专项规划的统一基数、统一底图，推进国家治理体系和治理能力现代化。

新《土地管理法实施条例》亮点解读

自然资源部法规司司长 魏莉华

2021年7月2日，国务院总理李克强签署第743号国务院令，公布新修订的《土地管理法实施条例》，自2021年9月1日起施行。这是《土地管理法实施条例》自1998年全面修订后的第二次全面修订，是保证2019年新修正的《土地管理法》顺利实施的重要法律武器。新《土地管理法实施条例》诸多亮点值得关注：

亮点一：严格控制耕地转为非耕地

1998年的《土地管理法》及《土地管理法实施条例》均将控制农用地转为建设用地作为土地用途管制的核心和重点，对农用地之间的转化缺乏制度性的约束，导致实践中耕地转为林地、草地、园地等现象大量存在，严重影响国家粮食安全。为此，新的《土地管理法实施条例》专门增加规定：国家对耕地实行特殊保护，严守耕地保护红线，严格控制耕地转为林地、草地、园地等其他农用地。耕地应当优先用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品生产。按照国家有关规定需要将耕地转为林地、草地、园地等其他农用地的，应当优先使用难以长期稳定利用的耕地。从而进一步拓展了土地用途管制的重点和内容。

亮点二：明确耕地保护的责任主体是省级人民政府

加强耕地保护，必须首先明确耕地保护的责任主体。新的《土地管理法实施条例》在总结多年来党中央、国务院关于强化耕地保护责任主体

制度实施经验的基础上，首次从行政法规层面明确了耕地保护的责任主体，规定：省、自治区、直辖市人民政府对本行政区域耕地保护负总责，其主要负责人是本行政区域耕地保护的第一责任人。省、自治区、直辖市人民政府应当将国务院确定的耕地保有量和永久基本农田保护任务分解下达，落实到地块。国务院对省、自治区、直辖市人民政府耕地保护责任目标落实情况进行考核。

亮点三：建立耕地保护补偿制度

为贯彻落实党中央、国务院关于加强耕地保护责任主体的补偿激励，积极推进中央和地方各级涉农资金整合，按照“谁保护、谁受益”的原则，加大耕地保护补偿力度的要求，新的《土地管理法实施条例》在总结全国部分地方实施耕地保护补偿制度成功经验的基础上，对建立耕地保护补偿制度做出明确规定：国家建立耕地保护补偿制度。耕地保护补偿制度具体办法和实施步骤由国务院自然资源主管部门会同有关部门规定。

亮点四：细化土地征收程序

新的《土地管理法实施条例》以维护被征地农民合法权益为核心，对《土地管理法》规定的土地征收程序进行了细化规定。主要包括：（1）发布土地征收预公告，启动土地征收。市、县人民政府认为符合《土地管理法》第四十五条规定的公共利益，需要启动土地征收的，发布土地征

收預告，開展土地現狀調查和社會穩定風險評估；（2）組織編制征地補償安置方案，並進行公告和聽證；（3）簽訂征地補償安置協議，對個別難以達成征地安置協議的，在申請征收土地時如實說明；（4）申請土地征收審批；（5）土地征收經依法批准後發布土地征收公告，公布土地征收範圍和征收時間，對個別未達成征地補償協議的作出征地補償安置決定；（6）實施土地征收。

亮点五：明确集体经营性建设用地入市交易规则

新的《土地管理法實施條例》在《土地管理法》關於集體經營性建設用地入市規定的基礎上，進一步明確入市交易規則，要求國土空間規劃要合理安排集體經營性建設用地布局和用途，促進集體經營性建設用地的節約集約利用。同時，明確了集體經營性建設用地出讓、出租方案的編制和審查要求，規定：土地所有權人應當依據規劃條件、產業准入和生態環境保護要求，編制出讓、出租方案，報市、縣人民政府。集體經營性建設用地出讓、出租應當簽訂書面合同，並對合同應當包括的內容進行了明確的規定。對通過出讓方式取得的集體經營性建設用地再轉讓的，也應當簽訂書面合同，並通知土地所有權人。

亮点六：保障农村村民的宅基地权益

新的《土地管理法實施條例》將“宅基地管理”單列一節，對宅基地布局 and 建設用地指標安排作出明確規定，要求縣級以上地方人民政府應當按照國家規定安排建設用地指標，合理保障本行政區域內農村村民宅基地需求，鄉（鎮）、縣、市國土空間規劃和村莊規劃應當科學劃定宅基地範圍。針對部分地方在合村并居中出現的侵犯農村村民宅基地合法權益的問題，新的《土地管理法實施條例》專門作出四禁止規定：禁止違背農村村民意願強制流轉宅基地，禁止違法收回農村村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作為農村村民進城落戶的條件，禁止強迫農村村民搬遷退出宅基地。

亮点七：持续优化建设用地审批流程

新的《土地管理法實施條例》在《土地管理法》關於調整農用地轉用審批權限、取消省級人民政府批准的征地報國務院備案的基礎上，持續優化建設用地審批流程，深化“放管服”改革：一是合併預審和選址意見書，規定：建設項目需要申請核發選址意見書的，應當合併辦理建設項目用地預審與選址意見書，核發建設項目預審與選址意見書；二是減少審批層級，規定市縣人民政府組織自然資源等部門擬定農用地轉用方案，報有批准權的人民政府批准，刪去原來“逐級”上報審批的規定；三是簡化建設用地報批材料，將現行的“一書四方案”（建設用地呈報書和農用地轉用方案、補充耕地方案、征收土地方案和供地方案）合併調整，按照“批什麼就審什麼”的要求，整合為農用地轉用方案和土地征收申請，並明確了有批准權的人民政府對農用地轉用方案和土地征收申請審查的要點；四是明確國務院和省級人民政府在土地征收審批中，主要是對土地征收的必要性、合理性、是否符合《土地管理法》第四十五條規定的公共利益確需征收土地情形以及是否符合法定程序進行審查；五是將征地補償安置方案的決定權交由縣級以上地方人民政府負責。國務院或者省、自治區、直轄市人民政府批准土地征收後，對於個別未達成征地補償安置協議的，由縣級以上地方人民政府作出征地補償安置決定，並組織實施，以體現權責對等，進一步壓實了市縣人民政府征地補償安置的主體責任。

亮点八：构建国土空间规划管理制度

將主體功能區規劃、土地利用規劃、城鄉規劃等空間規劃融合為統一的國土空間規劃，是黨中央作出的重大決策部署。新的《土地管理法實施條例》在《土地管理法》關於國土空間規劃體系和編制要求的基礎上，用“國土空間規劃”取代原來的“土地利用總體規劃”，明確了國土空間規劃的效力和內容，規定國土空間規劃應當統

筹布局农业、生态、城镇等功能空间，划定落实永久基本农田、生态保护红线和城镇开发边界。国土空间规划应当包括国土空间开发保护格局和规划用地布局、结构、用途管制要求等内容，明确建设用地规模、耕地保有量、永久基本农田保护面积和生态保护红线等要求，提高土地节约集约利用水平，保障土地的可持续利用。

亮点九：完善临时用地管理

临时用地是指建设项目施工、地质勘查等需要临时使用的土地。针对实践中存在的临时用地的期限过于单一、临时用地土地复垦责任不落实等情形，新的《土地管理法实施条例》对临时用地管理作出创新规定，明确临时用地应当尽量不占或者少占耕地。临时用地的期限一般不超过二年。建设周期较长的交通、水利、能源等基础设施建设使用的临时用地，期限不超过四年，法律、行政法规另有规定的除外。土地使用者应当自临时用地期满之日起一年内完成土地复垦，使其达到可供利用状态。

亮点十：为土地督察权的行使划定边界

自2004年国务院28号文首次提出建立国家土地督察制度以来，土地督察机构从无到有，在实践中探索，在探索中前进，在监督地方政府依法管地用地、严格保护耕地等方面发挥了重要作用。在《土地管理法》将国家土地督察制度上升为法律制度的基础上，新的《土地管理法实施条例》进一步为土地督察权的行使划定边界，确保土地督察在法治轨道上运行：一是明确国家自然资源督察机构根据授权对省、自治区、直辖市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；二是明确了土地督察的六大核心内容：（1）耕地保护情况；（2）土地节约集约利用情况；（3）国土空间规划编制和实施情况；（4）国家有关土地管理重大决策落实情况；

（5）土地管理法律法规执行情况；（6）其他土地利用和土地管理情况。三是明确国家自然资源督察机构行使土地督察权的方式主要包括：向被督察的地方人民政府下达督察意见书，约谈被督察的地方人民政府有关负责人，并可以依法向监察机关、任免机关提出追究相关责任人责任的建议。

亮点十一：挂牌出让有了法律地位

挂牌出让方式是在多年的土地管理实践中探索出的具有强大生命力的市场化配置建设用地使用权的出让方式。2002年原国土资源部11号令《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》，明确了挂牌出让国有土地使用权的内涵和程序。实践中，挂牌方式成为国有建设用地使用权出让的主要方式，显示出强大的生命力。这次新的《土地管理法实施条例》首次从行政法规层面确立了挂牌出让方式的法律地位，规定：除依法可以采取双方协议方式外，应当采取招标、拍卖、挂牌等竞争性方式确定土地使用者。

亮点十二：加大对土地违法行为的处罚力度

为了加大对土地违法行为的打击力度，采取长牙齿的措施切实保护耕地，实施世界上最严格的土地管理制度，新的《土地管理法实施条例》完善了土地违法行为的处罚措施，增加了违法占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼应当承担的法律责任规定，同时提高了对违法占地、违法转让等违法行为罚款的处罚额度。同时，为了有效解决违法建筑的没收问题，新的《土地管理法实施条例》专门增加规定：县级以上人民政府自然资源主管部门没收在非法转让或者非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，应当于九十日内交由本级人民政府或者其指定的部门依法管理和处置。

关于进一步明确和优化本市设施农业项目手续办理相关要求的通知

沪规划资源施〔2021〕303号

各相关区规划资源局、农业农村委、绿化市容局：

为落实《关于完善设施农业用地管理 促进设施农业健康发展的通知》（沪规划资源施〔2020〕591号，以下简称“591号文”），进一步明确和优化本市设施农业项目手续办理的相关要求，现将有关事项通知如下：

一、强化市、区协同联动管理机制

为加快推进我市设施农业项目手续办理，市、区、镇农业农村和规划资源部门要进一步加强协同联动。区农业农村部门牵头明确设施农业项目清单，区规划资源部门密切配合，建立“联合认定、合力推进、限时办理、监督考核”的工作机制，保障项目审批和规划土地手续走得通、走得快。

市级农业农村、规划资源部门应加强对区镇业务指导和工作考核，严格按照“591号文”规定时限办理相关用地手续，并将设施农业用地管理纳入各级政府年度耕地保护责任目标考核。

二、进一步明确项目选址规划依据

设施农业项目选址要强化规划引领，以国土空间规划和农业专项规划为依据。国土空间规划具体指郊野单元村庄规划；农业专项规划具体指编制深度符合《上海市绿色田园先行片区规划编制要求》的各类农业专项规划。

2021年1月1日起新建的设施农业项目，可在区规划资源部门和乡镇政府的指导下，由经营者或农村集体经济组织在编制设施农业项目建设方案时，纳入郊野单元村庄规划图则编制相关要素，即在方案总图中以图表形式标明生产和辅助设施等建（构）筑物、道路、沟渠等破坏耕作层设施的范围、面积及用地情况。其中，对2021年7月31日前已通过市农业农村委评审但

暂无规划依据的设施农业项目，可先行备案启动项目建设，同步编制相关规划。

乡镇政府牵头组织区规划资源、农业农村等部门对建设方案核定意见，对是否符合规划管理、是否符合农业发展导向等明确行业意见。之后，乡镇政府可凭核定的建设方案，市、区农业农村部门关于同意设施农业项目开展前期工作的批复或市区联合认定的项目清单，由区规划资源部门按照图则更新标准程序录入“上海市城市空间基础数据平台”，作为规划土地意见书办理的规划依据。

三、进一步明确审批办理要求

设施农业项目应依次办理规划土地意见书，设施农业用地备案、乡村建设规划许可证。

对于没有建（构）筑物的场地型项目（如晒谷场、沟渠路等）和用地面积不超过100平方的小型设施农业项目，可免于办理规划土地意见书和乡村建设规划许可证，直接办理设施农业用地备案。

对于用地面积不超过500平方米且建筑面积不超过1000平方米的小型设施农业项目，可免于办理规划土地意见书，待设施农业用地备案后，办理乡村建设规划许可证。

在设施农业项目乡村建设规划许可证的审批中，主要核查用地规模（须符合《上海市设施农业用地标准》）、用地性质、建筑性质、建筑位置、建筑高度等内容。消防、结构安全等其他行业管理要求，可通过告知承诺制由建设单位承诺符合相关技术规范要求，可视需求开展部门意见征询；图纸要求方面，建设单位应出具由设计单位盖章的总平面图，作为发证附件。对于不以容纳人员为目的、人员活动较少的且仅有单层结构

的建构筑物（如蔬菜大棚、农机棚、牲畜棚等），由建设单位承诺后可免于提交单体图纸。

仅涉及沟渠路等建设内容的设施农业项目，可按照国土空间用途管制的方式办理相关手续。

四、进一步优化耕地保护空间占用补划路径

设施农业项目须在“农地农用”的前提下，按照用地标准合理选址，科学处理好项目建设与耕地保护的关系。设施建设尽量利用存量设施农用地、尽量不占或少占耕地、尽量减少对耕地耕作层的破坏，切实落实最严格耕地保护制度和最严格节约集约用地制度。

项目建设经论证确实难以避让耕地保护空间的，允许使用但必须按照“先补后占”和属地化管理的要求落实补划。具体由乡镇政府配合区规划资源部门组织编制补划退出方案，区规划资源部门会同行业主管部门（农业农村部门或绿化市容部门）初审通过后报市规划资源部门。市规划资源部门应加强对区镇督导和服务，及时会同行业主管部门对补划退出方案组织论证。

经论证确实没有补划潜力的区或者现状设施农用地规模超过规划规模的区，由区行业主管部门牵头，会同区规划资源部门全面梳理现状设施农用地情况，优先将低效、闲置的设施农用地复垦为耕地，用于后续耕地保护空间补划。

五、进一步简化过渡期管理要求

“591号文”发布后，按照“新项目新办法、老项目老办法”的原则，简化过渡期间设施农业项目涉及永久基本农田补划退出、“一书一证”等办理流程。

（一）对于2021年1月1日前已完成设施农业用地备案的项目，可按照“老项目老办法”的原则，无需办理“一书一证”。为支持都市现代农业高质量发展，对2018-2020年度市、区农

业农村部门已批复的都市现代农业发展项目，可参照此要求执行。

（二）对于2021年1月1日前未完成备案的新建设施农业项目，应严格按照“591号文”要求，办理“一书一证”及用地备案等相关手续。

（三）对于2021年1月1日前未完成备案的存量设施农业项目，可按照“591号文”要求办理用地备案手续，补充设施农业项目承诺书等材料后，无需办理“一书一证”。

（四）对于用地备案到期后仍需续备的设施农业项目，若用地规模、建筑形态和土地用途等均未发生变化，可按照“591号文”要求办理续备手续，补充设施农业项目承诺书等材料后，无需办理“一书一证”。

设施农业用地备案到期后不再使用的，应按照“谁使用，谁恢复”的原则恢复原用途或复垦达到耕种条件。

六、其他事项

（一）设施农业用地监管实行属地化责任制，责任主体为乡镇政府。在设施农业项目建设、使用过程中出现的违法违规问题，应严格按照“591号文”等有关规定执行。

（二）光明食品（集团）有限公司、上海实业（集团）有限公司等涉农企业的设施农业项目按照属地化进行管理，参照以上要求执行。

（三）林地管护设施项目参照设施农业项目执行。

（四）本通知实施期限与“591号文”保持一致。

市规划资源局
市农业农村委
市绿化市容局
2021年8月25日

协会动态

新时代新征程，全力推进行业健康发展

——王军在中估协第五届第三次理事会上的讲话

尊敬的各位理事，朋友们：

首先，请允许我一并代表新当选的两位副会长对各位理事的信任表示衷心的感谢！

中国土地估价师与土地登记代理人协会已成立 27 年，共产生了五届理事会。在发展历程中因行业发展需要，协会的办会理念也发生了很大变化，从以管理为主过渡到管理与服务并重，特别是《资产评估法》出台后，协会将加强自身组织、服务能力、沟通协调等综合能力建设提到了重要位置，强调以技术指引、信用评价、技术仲裁、综合服务等为抓手，坚持立足服务、以服务全面带动自律管理制度建设。

目前，协会已经基本完成了人事、外事、党建、财务等方面的脱钩工作，脱钩不脱管，我们必将在自然资源部、中央和国家机关工委、民政部的监督管理和指导下，紧紧围绕自然资源评价评估、不动产登记等工作开展研究和实践，新时期协会的办会理念也将调整为服务与研究并重，努力将协会打造成研究型、服务型协会。

一、把稳行业发展思想之舵

要强化协会思想引领，自觉用习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑、指导实践，提高协会政治站位；2021 年是中国共产党成立 100 周年，全行业要以建党百年为契机，深入学习“四史”，牢记使命，奋力开拓。全面贯彻自然资源“两统一”理念，统筹规划自然资源评价评估和不动产登记代理工作，充分发挥行业专业优势，为全面建设社会主义现代化国家贡献力量。

二、开创行业发展新局面

要不断扩大行业对外交流广度，协会要与政府部门、相关单位、相近行业、其他社会组织、

国际同行等建立交流合作平台，增强理解、凝聚共识，逐步打开“政府推动、多方支持、行业开放”的发展局面；要不断增加行业内部交流深度，协会要与全国省级行业协会建立长期有效的沟通机制，树立行业发展共同目标，逐步形成“规划统一、相互支撑、协调发展”的新格局。

三、潜心政策和技术研究

要全面提升行业整体政策和技术研究水平，充分发挥协会在行业资源整合方面的主体作用，积极参与自然资源评价评估、不动产登记等项目研究；发挥行业专家在政策研究和技术创新中的作用，推动行业理论研究、技术创新研究、成果转化应用研究，特别是国家标准、行业标准、团体标准研究。

四、强化服务体系建设

建立健全包括为会员、省级协会、行政监管部门、相关单位、社会公众等在内的服务体系，形成一批品牌化的服务项目。

进一步完善以信用评价为核心的会员服务体系建设，坚持普惠服务、无偿提供的原则。

建立健全全国行业协会互动、信息共享、整体协调机制。办好“全国土地估价与登记代理行业工作简报”，及时反映行业发展动态、存在的问题，目的就是加强全国行业协会之间的互动和信息共享，同时也为自然资源部领导和相关司局了解行业发展提供便利。

2020 年将“西部援助计划”升格为“公益援助管理办法”，目的就是扩大援助范围，加快弥补短板和薄弱环节的步伐，实现全国土地估价行业整体协调发展。

进一步加强协会与自然资源部的联系和沟

通，与有关司局形成有效的联系和沟通机制。在资格考试、技术标准、成果质量管控、行政执法等方面协助行政监管部门开展工作，将协会建设成自然资源有关领域政策和技术研究的重要支撑单位是我们不懈努力的方向。

进一步加强与金融、司法、军队等相关单位的联系和沟通，做好推优和技术服务等工作。

五、专注行业人才储备

专业人才是行业发展最宝贵的财富，要加大专业人才培养力度，创新培养方式，建设一支知

识丰富、专业过硬、能站在行业前沿、勇于开拓创新的高素质人才队伍。自然资源评价评估、自然资源确权登记、不动产登记等，涉及很多新兴业务领域，协会将密切配合有关司局的工作，逐步推出有关指引、团体标准，引导行业发展。

我们要团结一心，凝聚行业力量，奋力开拓，勇于担当，抓住重点、促进规范，全面提升服务能力、研究能力，全力推进行业健康发展。在实现“第二个一百年”奋斗目标的新时代新征程中奋勇前行。

关于发布《农村集体土地定级与估价技术指南》

（T/CREVA1201—2021）团体标准的通知

为规范农村集体土地定级与估价技术工作，显化农村集体土地资源资产价值，促进城乡统一土地市场建设，支持城乡融合发展与乡村振兴战略，根据《中华人民共和国标准化法》《团体标准管理规定》《自然资源标准化管理办法》以及《中国土地估价师与土地登记代理人协会团体标准管理办法》，中国土地估价师与土地登记代理人协会在《农村集体土地价格评估技术指引》（中估协发〔2020〕16号）的基础上，重点对“集体建设用地定级”等部分进行了修改完善，形成《农村集体土地定级与估价技术指南》（T/CREVA1201—2021）团体标准。

《农村集体土地定级与估价技术指南》（T/CREVA1201—2021）团体标准由中国土地估价师与土地登记代理人协会发布，自2021年8月1日起正式实施。

本标准由地质出版社出版发行，具体征订事项请联系地质出版社。

联系人：王少川

联系电话：010-66554646 13520774434

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2021年8月10日

上海市土地估价师协会召开第二届第八次理事会

上海市土地估价师协会二届八次理事会于2021年8月11日在上海青松城大酒店召开。会议应出席理事39人，实到理事36人，符合《上海市土地估价师协会章程》规定。监事长陈凌岚，

监事唐明磊列席会议，会议由当值会长胡亮主持。

常务副会长兼秘书长费思敏汇报了二届七次理事会以来，协会在参加社会组织规范化建设

评估、开展庆祝建党 100 周年系列活动、会议召开、行业交流、社团年检申报、会费收缴、会籍管理、机构备案、理事变更、A 级资信和资深会员推荐、落实自然资源评价工作要求、“双随机、一公开”监督检查整改及处罚、涉企收费专项检查、课题研究、公益活动开展、继续教育培训、仲裁鉴定、相关文件汇编等工作开展情况；专题通报了协会换届工作情况、土地估价师资格考试及土地估价师资质情况；讨论了下半年重点工作安排。

与会理事对秘书处二届七次理事会以来各项工作给予肯定，经与会同志认真讨论，形成以下决议：

一、同意协会换届工作延期一年，会后及时报登记管理机关审批；

二、同意上海雅衡土地房地产资产评估有限公司入会申请；

三、同意上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司申请理事代表由蒋骏文变更为宋莉娟；

四、同意下半年重点工作安排。

勇敢踏出脚步、欣赏城市高度

——记上海市土地估价师协会 2021 “关爱星星的孩子”公益活动

8 月 20 日，上海市土地估价师协会发布了 2021 年“关爱星星的孩子”活动通知，不出半个小时，所有名额即被抢光，各会员单位的积极参与奠定了活动火热的基调。

8 月 27 日早上 9 点 30 分，申城“秋老虎”的反扑也抵挡不了志愿者的热情，大家都早早的在上海中心的集合点等待活动的开始。10 点，孩子们到达集合点与志愿者一一结对成功，志愿者们紧紧牵着孩子们的手，带领他们过安检口、检票口，准备开始观光之旅。坐上超高速电梯，第一站是位于 118 层、546 米的上海之巅观光厅，志愿者带领孩子们围绕玻璃幕墙观光，俯瞰 360 度的城市风貌；第二站是位于 125-126 层的巅峰

632——上海中心阻尼器所在地，大家一起听讲解，了解到阻尼器的作用是帮助上海中心这样的高楼在恶劣天气情况下降低楼体的摇晃幅度，纷纷发出感叹之声。志愿者和孩子们边观光、边聊天，天气炎热大家还一起吃雪糕，仿佛是相处了许久的老朋友一样。

最后，大家一起在餐厅用餐、画画、合影，欢声笑语、其乐融融。

城市的天际线越来越高，土地估价行业的志愿者也和孤独症儿童结下了越来越深厚的友谊。希望用我们的实际行动帮助孤独症儿童更好地融入社会、帮助他们勇敢参与社会活动、给予他们更多接受生活挑战的勇气与信心！

上海市房地产估价师协会来我会开展交流

2021 年 8 月 2 日下午，上海市房地产估价师协会一行 7 人在常务副会长兼秘书长邵晓春带领下前来我会就社会组织如何进一步加强规

范化建设与管理等进行互相交流。

我会常务副会长兼秘书长费思敏、副秘书长金吉甫、马小惠参与了座谈活动。

双方就社会组织如何在党建、财务、内部管理、特色工作等方面做到严谨、规范，以及社会组织规范化建设的重要性、必要性和重点难点问题如何突破创新等进行探讨，分享心得、交流体会。

双方一致认为应当认清行业协会当前的发展形势，明确社会组织当前的主要任务，找准切入点、关键点，着力提高行业的社会公信力与服务保障力，旨在促进社会组织健康稳定有序发展。

上海市土地估价师协会接受上海市社会组织规范化建设评估

2021年7月28日上午，由上海市社会组织评估院副院长王正敏任组长的上海市社会组织等级评估专家组一行七人莅临上海市土地估价师协会，对我会开展社会组织规范化建设评估。

轮值会长胡亮、常务副会长兼秘书长费思敏、副秘书长金吉甫、马小惠及秘书处全体工作人员参加了评估会议。

评估会议由市社会组织评估院副院长王正敏主持，就评估工作流程进行简要说明。常务

副会长兼秘书长费思敏对专家组一行来我会指导检查表示欢迎，并向专家组介绍了协会基本情况；马小惠副秘书长就协会基本概况、认真迎检、自我评估、努力方向等作了自评报告。评估院各位专家分别对协会基础条件、内部治理、工作绩效、社会评价等方面的工作情况进行了认真查阅和审核。

评审结束后，王正敏副院长代表评估专家组对评估情况进行了反馈，评审结果将于年底公布。

上海市土地估价师协会开展2021年土地估价师继续教育培训

为2021年7月16日至18日，上海市土地估价师协会在青松城大酒店组织开展了为期3天的继续教育培训，本市400余名土地估价师参加了培训。

协会副秘书长金吉甫作了培训前的动员讲话。

本次培训邀请了中国地质大学（北京）吴克宁教授、上海捷华律师事务所律师俞嵘嵘、中国国土勘测规划院地价所所长赵松、上海市地质调

查研究院地价所副所长陈波、上海市土地交易事务中心副科长王舒毅分别就《自然资源分等定级通则》、土地估价中的法律风险与防范对策、《自然资源价格评估通则》、《上海市城乡建设用地基准地价（2020）》、集中供地交易规则进行讲授。

此次继续教育内容丰富、涉及面广、结合当下估价业务实际情况，旨在让学员们掌握最新政策、扎实工作基础、提升业务水平及执业能力。

《农村集体经营性建设用地使用权价值评估的方法及应用研究》

课题通过市规划和自然资源局结题验收

2021年7月8日，上海市规划和自然资源局组织专家对《农村集体经营性建设用地使用权价值评估的方法及应用研究》课题成果进行验收。专家组听取了课题组的汇报，经评议形成验收意见如下：

一、课题开展了集经土地入市的价格形成机制的研究，重点研究了评估方法和应用要点，提出了相关的对策建议，完成了计划任务书确定的相关工作要求，符合验收要求。

二、课题注重政策分析、理论研究和实例分

析，梳理了目前上海市农村集体经营性建设用地使用权价值内涵及评估中的重点及难点问题，对各种评估方法的技术路径和运用中的重要参数的确定提出了相关建议，并进行了实证案例的分析和检验。

三、课题研究成果内容丰富，对策建议具有针对性，相关的技术实践分析等为农村集体经营性建设用地使用权价值评估提供了有益的参考。

专家组一致同意通过该课题成果验收。

规章制度

中华人民共和国土地管理法实施条例

中华人民共和国国务院令 第 743 号

《中华人民共和国土地管理法实施条例》已经 2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，现予公布，自 2021 年 9 月 1 日起施行。

总理 李克强
2021 年 7 月 2 日

中华人民共和国土地管理法实施条例

(1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布
根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订
根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订
2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订)

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》），制定本条例。

第二章 国土空间规划

第二条 国家建立国土空间规划体系。
土地开发、保护、建设活动应当坚持规划先行。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。在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。

第三条 国土空间规划应当细化落实国家发展规划提出的国土空间开发保护要求，统筹布局农业、生态、城镇等功能空间，划定落实永久基本农田、生态保护红线和城镇开发边界。

国土空间规划应当包括国土空间开发保护格局和规划用地布局、结构、用途管制要求等内容，明确耕地保有量、建设用地规模、禁止开垦的范围等要求，统筹基础设施和公共设施用地布局，综合利用地上地下空间，合理确定并严格控制新增建设用地规模，提高土地节约集约利用水平，保障土地的可持续利用。

第四条 土地调查应当包括下列内容：

- (一) 土地权属以及变化情况；
- (二) 土地利用现状以及变化情况；
- (三) 土地条件。

全国土地调查成果，报国务院批准后向社会公布。地方土地调查成果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府批准后向社会公布。全国土地调查成果公布后，县级以上地方人民政府方可自上而下逐级依次公布本行政区域的土地调查成果。

土地调查成果是编制国土空间规划以及自然资源管理、保护和利用的重要依据。

土地调查技术规程由国务院自然资源主管部门会同有关部门制定。

第五条 国务院自然资源主管部门会同有关部门制定土地等级评定标准。

县级以上人民政府自然资源主管部门应当会同有关部门根据土地等级评定标准,对土地等级进行评定。地方土地等级评定结果经本级人民政府审核,报上一级人民政府自然资源主管部门批准后向社会公布。

根据国民经济和社会发展状况,土地等级每五年重新评定一次。

第六条 县级以上人民政府自然资源主管部门应当加强信息化建设,建立统一的国土空间基础信息平台,实行土地管理全流程信息化管理,对土地利用状况进行动态监测,与发展改革、住房和城乡建设等有关部门建立土地管理信息共享机制,依法公开土地管理信息。

第七条 县级以上人民政府自然资源主管部门应当加强地籍管理,建立健全地籍数据库。

第三章 耕地保护

第八条 国家实行占用耕地补偿制度。在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内经依法批准占用耕地,以及在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外的能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目经依法批准占用耕地的,分别由县级人民政府、农村集体经济组织和建设单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地;没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的,应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费,专款用于开垦新的耕地。

省、自治区、直辖市人民政府应当组织自然资源主管部门、农业农村主管部门对开垦的耕地进行验收,确保开垦的耕地落实到地块。划入永

久基本农田的还应当纳入国家永久基本农田数据库严格管理。占用耕地补充情况应当按照国家有关规定向社会公布。

个别省、直辖市需要易地开垦耕地的,依照《土地管理法》第三十二条的规定执行。

第九条 禁止任何单位和个人在国土空间规划确定的禁止开垦的范围内从事土地开发活动。

按照国土空间规划,开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的,应当向土地所在地的县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请,按照省、自治区、直辖市规定的权限,由县级以上地方人民政府批准。

第十条 县级人民政府应当按照国土空间规划关于统筹布局农业、生态、城镇等功能空间的要求,制定土地整理方案,促进耕地保护和土地节约集约利用。

县、乡(镇)人民政府应当组织农村集体经济组织,实施土地整理方案,对闲散地和废弃地有计划地整治、改造。土地整理新增耕地,可以用作建设所占用耕地的补充。

鼓励社会主体依法参与土地整理。

第十一条 县级以上地方人民政府应当采取措施,预防和治理耕地土壤流失、污染,有计划地改造中低产田,建设高标准农田,提高耕地质量,保护黑土地等优质耕地,并依法对建设所占用耕地耕作层的土壤利用作出合理安排。

非农业建设依法占用永久基本农田的,建设单位应当按照省、自治区、直辖市的规定,将所占用耕地耕作层的土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

县级以上地方人民政府应当加强对农业结构调整的引导和管理,防止破坏耕地耕作层;设施农业用地不再使用的,应当及时组织恢复种植条件。

第十二条 国家对耕地实行特殊保护,严守耕地保护红线,严格控制耕地转为林地、草地、园地等其他农用地,并建立耕地保护补偿制度,具体办法和耕地保护补偿实施步骤由国务院自然资源主管部门会同有关部门规定。

非农业建设必须节约使用土地,可以利用荒地的,不得占用耕地;可以利用劣地的,不得占用好地。禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

耕地应当优先用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品生产。按照国家有关规定需要将耕地转为林地、草地、园地等其他农用地的,应当优先使用难以长期稳定利用的耕地。

第十三条 省、自治区、直辖市人民政府对本行政区域耕地保护负总责,其主要负责人是本行政区域耕地保护的第一责任人。

省、自治区、直辖市人民政府应当将国务院确定的耕地保有量和永久基本农田保护任务分解下达,落实到具体地块。

国务院对省、自治区、直辖市人民政府耕地保护责任目标落实情况进行考核。

第四章 建设用地

第一节 一般规定

第十四条 建设项目需要使用土地的,应当符合国土空间规划、土地利用年度计划和用途管制以及节约资源、保护生态环境的要求,并严格执行建设用地标准,优先使用存量建设用地,提高建设用地使用效率。

从事土地开发利用活动,应当采取有效措施,防止、减少土壤污染,并确保建设用地符合土壤环境质量要求。

第十五条 各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划及年度计划、国土空间规划、国家产业政策以及城乡建设、土地利用的实际状况等,加强土地利用计划管理,实行建设用地总

量控制,推动城乡存量建设用地开发利用,引导城镇低效用地再开发,落实建设用地标准控制制度,开展节约集约用地评价,推广应用节地技术和节地模式。

第十六条 县级以上地方人民政府自然资源主管部门应当将本级人民政府确定的年度建设用地供应总量、结构、时序、地块、用途等在政府网站上向社会公布,供社会公众查阅。

第十七条 建设单位使用国有土地,应当以有偿使用方式取得;但是,法律、行政法规规定可以以划拨方式取得的除外。

国有土地有偿使用的方式包括:

- (一) 国有土地使用权出让;
- (二) 国有土地租赁;
- (三) 国有土地使用权作价出资或者入股。

第十八条 国有土地使用权出让、国有土地租赁等应当依照国家有关规定通过公开的交易平台进行交易,并纳入统一的公共资源交易平台体系。除依法可以采取协议方式外,应当采取招标、拍卖、挂牌等竞争性方式确定土地使用者。

第十九条 《土地管理法》第五十五条规定的新增建设用地的土地有偿使用费,是指国家在新增建设用地中应取得的平均土地纯收益。

第二十条 建设项目施工、地质勘查需要临时使用土地的,应当尽量不占或者少占耕地。

临时用地由县级以上人民政府自然资源主管部门批准,期限一般不超过二年;建设周期较长的能源、交通、水利等基础设施建设使用的临时用地,期限不超过四年;法律、行政法规另有规定的除外。

土地使用者应当自临时用地期满之日起一年内完成土地复垦,使其达到可供利用状态,其中占用耕地的应当恢复种植条件。

第二十一条 抢险救灾、疫情防控等急需使用土地的,可以先行使用土地。其中,属于临时用地的,用后应当恢复原状并交还原土地使用者

使用，不再办理用地审批手续；属于永久性建设用地的，建设单位应当在不晚于应急处置工作结束六个月内申请补办建设用地审批手续。

第二十二条 具有重要生态功能的未利用地应当依法划入生态保护红线，实施严格保护。

建设项目占用国土空间规划确定的未利用地的，按照省、自治区、直辖市的规定办理。

第二节 农用地转用

第二十三条 在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，为实施该规划而将农用地转为建设用地的，由市、县人民政府组织自然资源等部门拟订农用地转用方案，分批次报有批准权的人民政府批准。

农用地转用方案应当重点对建设项目安排、是否符合国土空间规划和土地利用年度计划以及补充耕地情况作出说明。

农用地转用方案经批准后，由市、县人民政府组织实施。

第二十四条 建设项目确需占用国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外的农用地，涉及占用永久基本农田的，由国务院批准；不涉及占用永久基本农田的，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。具体按照下列规定办理：

(一) 建设项目批准、核准前或者备案前后，由自然资源主管部门对建设项目用地事项进行审查，提出建设项目用地预审意见。建设项目需要申请核发选址意见书的，应当合并办理建设项目用地预审与选址意见书，核发建设项目用地预审与选址意见书。

(二) 建设单位持建设项目的批准、核准或者备案文件，向市、县人民政府提出建设用地申请。市、县人民政府组织自然资源等部门拟订农用地转用方案，报有批准权的人民政府批准；依法应当由国务院批准的，由省、自治区、直辖市人民政府审核后上报。农用地转用方案应当重点

对是否符合国土空间规划和土地利用年度计划以及补充耕地情况作出说明，涉及占用永久基本农田的，还应当对占用永久基本农田的必要性、合理性和补划可行性作出说明。

(三) 农用地转用方案经批准后，由市、县人民政府组织实施。

第二十五条 建设项目需要使用土地的，建设单位原则上应当一次申请，办理建设用地审批手续，确需分期建设的项目，可以根据可行性研究报告确定的方案，分期申请建设用地，分期办理建设用地审批手续。建设过程中用地范围确需调整的，应当依法办理建设用地审批手续。

农用地转用涉及征收土地的，还应当依法办理征收土地手续。

第三节 土地征收

第二十六条 需要征收土地，县级以上地方人民政府认为符合《土地管理法》第四十五条规定的，应当发布征收土地预公告，并开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估。

征收土地预公告应当包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等内容。征收土地预公告应当采用有利于社会公众知晓的方式，在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布，预公告时间不少于十个工作日。自征收土地预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征收范围内抢栽抢建；违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

土地现状调查应当查明土地的位置、权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况。

社会稳定风险评估应当对征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防范措施和处置预案。社会稳定风险评估应当有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参加，评估结果是申请征收土地的重要依据。

第二十七条 县级以上地方人民政府应当依据社会稳定风险评估结果,结合土地现状调查情况,组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门拟定征地补偿安置方案。

征地补偿安置方案应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容。

第二十八条 征地补偿安置方案拟定后,县级以上地方人民政府应当在拟征收土地所在的乡(镇)和村、村民小组范围内公告,公告时间不少于三十日。

征地补偿安置公告应当同时载明办理补偿登记的方式和期限、异议反馈渠道等内容。

多数被征地的农村集体经济组织成员认为拟定的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听证。

第二十九条 县级以上地方人民政府根据法律、法规规定和听证会等情况确定征地补偿安置方案后,应当组织有关部门与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。征地补偿安置协议示范文本由省、自治区、直辖市人民政府制定。

对个别确实难以达成征地补偿安置协议的,县级以上地方人民政府应当在申请征收土地时如实说明。

第三十条 县级以上地方人民政府完成本条例规定的征地前期工作后,方可提出征收土地申请,依照《土地管理法》第四十六条的规定报有批准权的人民政府批准。

有批准权的人民政府应当对征收土地的必要性、合理性、是否符合《土地管理法》第四十五条规定的为了公共利益确需征收土地的情形以及是否符合法定程序进行审查。

第三十一条 征收土地申请经依法批准后,县级以上地方人民政府应当自收到批准文件之

日起十五个工作日内在拟征收土地所在的乡(镇)和村、村民小组范围内发布征收土地公告,公布征收范围、征收时间等具体工作安排,对个别未达成征地补偿安置协议的应当作出征地补偿安置决定,并依法组织实施。

第三十二条 省、自治区、直辖市应当制定公布区片综合地价,确定征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准,并制定土地补偿费、安置补助费分配办法。

地上附着物和青苗等的补偿费用,归其所有权人所有。

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,按照省、自治区、直辖市的规定单独列支。

申请征收土地的县级以上地方人民政府应当及时落实土地补偿费、安置补助费、农村村民住宅以及其他地上附着物和青苗等的补偿费用、社会保障费用等,并保证足额到位,专款专用。有关费用未足额到位的,不得批准征收土地。

第四节 宅基地管理

第三十三条 农村居民点布局和建设用地的规模应当遵循节约集约、因地制宜的原则合理规划。县级以上地方人民政府应当按照国家规定安排建设用地指标,合理保障本行政区域农村村民宅基地需求。

乡(镇)、县、市国土空间规划和村庄规划应当统筹考虑农村村民生产、生活需求,突出节约集约用地导向,科学划定宅基地范围。

第三十四条 农村村民申请宅基地的,应当以户为单位向农村集体经济组织提出申请;没有设立农村集体经济组织的,应当向所在的村民小组或者村民委员会提出申请。宅基地申请依法经农村村民集体讨论通过并在本集体范围内公示后,报乡(镇)人民政府审核批准。

涉及占用农用地的,应当依法办理农用地转用审批手续。

第三十五条 国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地。乡（镇）人民政府和农村集体经济组织、村民委员会等应当将退出的宅基地优先用于保障该农村集体经济组织成员的宅基地需求。

第三十六条 依法取得的宅基地和宅基地上的农村村民住宅及其附属设施受法律保护。

禁止违背农村村民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回农村村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件，禁止强迫农村村民搬迁退出宅基地。

第五节 集体经营性建设用地管理

第三十七条 国土空间规划应当统筹并合理安排集体经营性建设用地布局和用途，依法控制集体经营性建设用地规模，促进集体经营性建设用地的节约集约利用。

鼓励乡村重点产业和项目使用集体经营性建设用地。

第三十八条 国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，且已依法办理土地所有权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在一定年限内有偿使用。

第三十九条 土地所有权人拟出让、出租集体经营性建设用地的，市、县人民政府自然资源主管部门应当依据国土空间规划提出拟出让、出租的集体经营性建设用地的规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等。

市、县人民政府自然资源主管部门应当会同有关部门提出产业准入和生态环境保护要求。

第四十条 土地所有权人应当依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制集体经营性建设用地出让、出租等方案，并依照《土地管理法》第六十三条的规定，由本集体经济组织形成书面意见，在出让、出租前不少于十个工作日报市、县人民政府。市、县人民政府认为该

方案不符合规划条件或者产业准入和生态环境保护要求等的，应当在收到方案后五个工作日内提出修改意见。土地所有权人应当按照市、县人民政府的意见进行修改。

集体经营性建设用地出让、出租等方案应当载明宗地的土地界址、面积、用途、规划条件、产业准入和生态环境保护要求、使用期限、交易方式、入市价格、集体收益分配安排等内容。

第四十一条 土地所有权人应当依据集体经营性建设用地出让、出租等方案，以招标、拍卖、挂牌或者协议等方式确定土地使用者，双方应当签订书面合同，载明土地界址、面积、用途、规划条件、使用期限、交易价款支付、交地时间和开工竣工期限、产业准入和生态环境保护要求，约定提前收回的条件、补偿方式、土地使用权届满续期和地上建筑物、构筑物等附着物处理方式，以及违约责任和解决争议的方法等，并报市、县人民政府自然资源主管部门备案。未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的，合同无效；造成损失的，依法承担民事责任。合同示范文本由国务院自然资源主管部门制定。

第四十二条 集体经营性建设用地使用者应当按照约定及时支付集体经营性建设用地价款，并依法缴纳相关税费，对集体经营性建设用地使用权以及依法利用集体经营性建设用地建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权，依法申请办理不动产登记。

第四十三条 通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权依法转让、互换、出资、赠与或者抵押的，双方应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。

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，法律、行政法规另有规定的除外。

第五章 监督检查

第四十四条 国家自然资源督察机构根据授权对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府下列土地利用和土地管理情况进行督察：

- (一) 耕地保护情况；
- (二) 土地节约集约利用情况；
- (三) 国土空间规划编制和实施情况；
- (四) 国家有关土地管理重大决策落实情况；
- (五) 土地管理法律、行政法规执行情况；
- (六) 其他土地利用和土地管理情况。

第四十五条 国家自然资源督察机构进行督察时，有权向有关单位和个人了解督察事项有关情况，有关单位和个人应当支持、协助督察机构工作，如实反映情况，并提供有关材料。

第四十六条 被督察的地方人民政府违反土地管理法律、行政法规，或者落实国家有关土地管理重大决策不力的，国家自然资源督察机构可以向被督察的地方人民政府下达督察意见书，地方人民政府应当认真组织整改，并及时报告整改情况；国家自然资源督察机构可以约谈被督察的地方人民政府有关负责人，并可以依法向监察机关、任免机关等有关机关提出追究相关责任人责任的建议。

第四十七条 土地管理监督检查人员应当经过培训，经考核合格，取得行政执法证件后，方可从事土地管理监督检查工作。

第四十八条 自然资源主管部门、农业农村主管部门按照职责分工进行监督检查时，可以采取下列措施：

- (一) 询问违法案件涉及的单位或者个人；
- (二) 进入被检查单位或者个人涉嫌土地违法的现场进行拍照、摄像；
- (三) 责令当事人停止正在进行的土地违法行为；

(四) 对涉嫌土地违法的单位或者个人，在调查期间暂停办理与该违法案件相关的土地审批、登记等手续；

(五) 对可能被转移、销毁、隐匿或者篡改的文件、资料予以封存，责令涉嫌土地违法的单位或者个人在调查期间不得变卖、转移与案件有关的财物；

(六) 《土地管理法》第六十八条规定的其他监督检查措施。

第四十九条 依照《土地管理法》第七十三条的规定给予处分的，应当按照管理权限由责令作出行政处罚决定或者直接给予行政处罚的上级人民政府自然资源主管部门或者其他任免机关、单位作出。

第五十条 县级以上人民政府自然资源主管部门应当会同有关部门建立信用监管、动态巡查等机制，加强对建设用地供应交易和供后开发利用的监管，对建设用地市场重大失信行为依法实施惩戒，并依法公开相关信息。

第六章 法律责任

第五十一条 违反《土地管理法》第三十七条的规定，非法占用永久基本农田发展林果业或者挖塘养鱼的，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，按占用面积处耕地开垦费 2 倍以上 5 倍以下的罚款；破坏种植条件的，依照《土地管理法》第七十五条的规定处罚。

第五十二条 违反《土地管理法》第五十七条的规定，在临时使用的土地上修建永久性建筑物的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期拆除，按占用面积处土地复垦费 5 倍以上 10 倍以下的罚款；逾期不拆除的，由作出行政决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第五十三条 违反《土地管理法》第六十五条的规定，对建筑物、构筑物进行重建、扩建的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限

期拆除；逾期不拆除的，由作出行政决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第五十四条 依照《土地管理法》第七十四条的规定处以罚款的，罚款额为违法所得的10%以上50%以下。

第五十五条 依照《土地管理法》第七十五条的规定处以罚款的，罚款额为耕地开垦费的5倍以上10倍以下；破坏黑土地等优质耕地的，从重处罚。

第五十六条 依照《土地管理法》第七十六条的规定处以罚款的，罚款额为土地复垦费的2倍以上5倍以下。

违反本条例规定，临时用地期满之日起一年内未完成复垦或者未恢复种植条件的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，依照《土地管理法》第七十六条的规定处罚，并由县级以上人民政府自然资源主管部门会同农业农村主管部门代为完成复垦或者恢复种植条件。

第五十七条 依照《土地管理法》第七十七条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米100元以上1000元以下。

违反本条例规定，在国土空间规划确定的禁止开垦的范围内从事土地开发活动的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，并依照《土地管理法》第七十七条的规定处罚。

第五十八条 依照《土地管理法》第七十四条、第七十七条的规定，县级以上人民政府自然资源主管部门没收在非法转让或者非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，应当于九十日内交由本级人民政府或者其指定的部门依法管理和处置。

第五十九条 依照《土地管理法》第八十一条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米100元以上500元以下。

第六十条 依照《土地管理法》第八十二条的规定处以罚款的，罚款额为违法所得的10%以上30%以下。

第六十一条 阻碍自然资源主管部门、农业农村主管部门的工作人员依法执行职务，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第六十二条 违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，由县级以上地方人民政府责令交出土地；拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。

第六十三条 违反本条例规定，侵犯农村村民依法取得的宅基地权益的，责令限期改正，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分。

第六十四条 贪污、侵占、挪用、私分、截留、拖欠征地补偿安置费用和其他有关费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分。

第六十五条 各级人民政府及自然资源主管部门、农业农村主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分。

第六十六条 违反本条例规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第六十七条 本条例自2021年9月1日起施行。

关于印发《土地征收成片开发方案编制技术指南》的通知

沪规划资源施〔2021〕285号

各有关区人民政府、特定区域管委会：

根据《本市落实土地征收成片开发标准的若干意见（试行）》，我局制定了《土地征收成片开发方案编制技术指南》，现印发执行。

上海市规划和自然资源局

2021年8月9日

土地征收成片开发方案编制技术指南

根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地征收成片开发标准（试行）》和《本市落实土地征收开发标准的若干意见（试行）》要求，制定本技术指南。

一、编制依据

土地征收成片开发方案应依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、单元规划、新市镇总规和控制性详细规划，结合近期建设计划等进行编制。

二、编制原则

坚持新发展理念，以人民为中心，注重规划引领，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进当地经济社会可持续发展。

三、编制内容

（一）概述

阐述编制背景、编制原则和编制依据。

（二）基本情况

阐述成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况。

（三）必要性分析

对土地征收成片开发的必要性进行分析。

（四）主要用途和实现的功能

阐述土地征收成片开发方案的主要用途和需要实现的功能。

（五）拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

阐述拟安排的项目、土地征收工作的启动时序和土地征收工作的年度实施计划。

（六）合规性分析

阐述方案是否符合国土空间规划和国民经济和社会发展规划、是否已纳入国民经济和社会发展规划、公益性用地比例以及是否存在不得批准土地征收成片开发方案的情形。

（七）效益评估

阐述成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益。

（八）公众参与情况

阐述人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见征求情况；阐述集体经济组织成员同意情况。

附件：

1. 土地征收成片开发方案（示范文本）
2. XX区人民政府（特定区域管委会）关于报请审查批准XX区XXXX年土地征收成片开发方案（第X次）的请示（示范文本）
3. 上海市人民政府关于XX区（特定区域管委会）XXXX年土地征收成片开发方案（第X次）的批复（示范文本）

附件 1:

土地征收成片开发方案（示范文本）

一、概述

（一）编制背景：阐述方案编制的背景、目的和意义

（二）编制原则：坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进当地经济社会可持续发展。

（三）编制依据：

1. 《中华人民共和国土地管理法》
2. 《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕15号）
3. 《本市落实土地征收成片开发标准的若干意见（试行）》

**[其他相关法律、法规、文件、标准、规划等依据]

二、基本情况

（一）位置、面积和范围

本方案含**片区、**片区，共**个片区。

片区包含个地块：[具体名称]地块（位于**乡镇或街道）、**地块（位于**乡镇或街道）。

片区包含个地块：[具体名称]地块（位于**乡镇或街道）、**地块（位于**乡镇或街道）。

根据实地勘测调查，本方案拟用地总面积**公顷，其中：农用地**公顷（其中：耕地**公顷、园地**公顷、林地**公顷、牧草地**公顷，其他农用地**公顷），建设用地**公顷，未利用地**公顷。按地块分，**地块面积**公顷，**地块面积**公顷。

（二）基础设施条件

[基础设施条件表述与项目相关的情况]

1. 交通条件：**
2. 供排水条件：**

3. 供电条件：**

**[其他条件，如供气条件、通信网络条件等]

三、必要性分析

**[可结合当地社会经济发展水平情况和未来发展规划，阐述土地征收成片开发对提高土地利用效率、促进规划实现和社会经济发展等方面的积极作用。]

四、主要用途和实现的功能

本方案主要用途为**，其中：**用途用地**公顷、实现**功能，**用途用地**公顷、实现**功能，**用途用地**公顷、实现**功能。

五、拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划

（一）拟安排的项目：**[项目类型、名称等]

（二）开发时序：**[方案范围内土地征收工作的启动时序]

（三）年度实施计划：**[土地征收工作的年度实施计划]

六、合规性分析

（一）国土空间规划

本方案位于国土空间规划城镇开发边界内的集中建设区；符合国土空间规划、**专项规划。

（二）国民经济和社会发展规划、年度计划
本方案符合**区国民经济和社会发展规划，并且已经纳入国民经济和社会发展年度计划。

（三）公益性用地比例

本方案拟用地面积**公顷，其中公益性用地**公顷，占总用地面积**%。

（四）永久基本农田

本方案不占用永久基本农田。

（五）批而未供和闲置土地情况

上海土地估价工作通讯

上年度本区批而未供土地的处置率为**%。
上年度闲置土地总量为**公顷，超过前五年土地平均供应量**%。

(六) 开发区、城市新区土地利用效率情况
2014 年以来产业区块内供应的产业用地投产履约率为**%。

(七) 已批准土地征收成片开发方案实施情况

涉及已批准成片开发方案的表述为:**区(特定区域)已批准的土地征收成片开发方案均按年度计划完成实施(或**个已按年度计划完成实施,**个未按年度计划完成实施,但不存在连续两年未完成年度计划的情形)。

附件 2:

XX 区人民政府(特定区域管委会)

关于报请审查批准 XX 区 XXXX 年土地征收成片开发方案(第 X 次)的请示 (示范文本)

上海市人民政府:

为规范 XX 区土地征收成片开发行为,促进经济社会可持续发展,根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条、《土地征收成片开发标准(试行)》、《本市落实土地征收成片开发标准的若干意见(试行)》等有关规定,我区编制了《XX 区 XXXX 年土地征收成片开发方案(第 X 次)》(以下简称“方案”)。

该方案涉及的成片开发范围 XX 公顷,位置在 XXXXX,符合成片开发条件。用地范围权属主体为 XX,土地权属明晰无争议。方案成片开发区域涉及农用地 XX 公顷(耕地 XX 公顷、水田 XX 公顷),建设用地 XX 公顷,未利用地 XX 公顷。

不涉及已批准成片开发方案的表述为:**区(特定区域)无已批准的土地征收成片开发方案。

七、效益评估

从成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益等方面进行评估。

八、公众参与情况

已征求人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者意见;已经集体经济组织成员村民会议三分之二以上成员(或三分之二以上村民代表)同意。

附件:

1. 位置、范围矢量图
2. 开发范围坐标
3. 拟建项目及用途布局图

方案编制过程中已听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家意见,并经成片开发区域内集体经济组织三分之二以上村民代表(或集体经济组织村民会议三分之二以上成员)同意。

该成片开发方案已纳入国民经济和社会发展规划年度计划。成片开发范围中公益性用地比例为 XX%,且不存在《本市落实土地征收成片开发标准的若干意见(试行)》规定的不予批准土地征收成片开发方案的情形。

现呈报市政府批准。妥否,请示。

附件:XX 区(特定区域)XXXX 年土地征收成片开发方案(第 X 次)

XX 区人民政府(特定区域管委会)

XXXX 年 XX 月 XX 日

附件 3:

上海市人民政府

关于 XX 区（特定区域）XXXX 年土地征收成片开发方案（第 X 次）的批复
（示范文本）

XX 区人民政府（特定区域管委会）：

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条、《土地征收成片开发标准（试行）》、《本市落实土地征收成片开发标准的若干意见（试行）》等有关规定，同意你区编制的《XX 区（特

定区域）XXXX 年土地征收成片开发方案（第 X 次）》。请你区（特定区域管委会）做好成片开发方案实施，依法开展土地征收。

上海市人民政府
XXXX 年 XX 月 XX 日

学术交流

以供求关系的视角观察土地估价质量管理问题

上海城市房地产估价有限公司 林 风

摘要: 在土地估价的市场竞争中, 估价机构是土地估价服务的提供方, 而委托人是土地估价服务的购买方。土地估价服务的供求双方对于土地估价质量的相关信息掌握程度有着较大的差异, 基于这种信息的不对称在供求双方之间就会引发经济学中典型的“逆向选择”现象进而降低土地估价的质量。因此, 探究影响土地估价质量的市场供求关系以及由于信息不对称所引发的“逆向选择”现象有助于我们找到提升土地估价质量的途径。作为供求双方的估价机构与委托人也在相互博弈中影响着土地估价的质量, 通过分析博弈模型可以找出影响估价质量的利益驱动点, 为监管部门的监管措施提供思路。

关键词: 土地估价 质量管理 供求关系 逆向选择 纳什均衡

一、土地估价质量的需求分析

需求 (demand) 是指消费者在某一特定时期内, 对应于一定的商品 (或服务) 价格所愿意并且能够购买的该商品 (或服务) 的数量。在一般的经济学规律中, 市场对于高质量服务的需求是这种高质量服务产生的源泉, 同时这种对于高质量服务的需求也给服务质量的提升提供了动力。在激烈的优胜劣汰市场竞争环境中, 促使服务的提供者提升服务质量以求得生存与发展。

委托人对土地估价服务的需求分为两种类型: 一、法定业务需求, 二、自发性需求。

(一) 法定业务需求

所谓土地估价服务的法定业务需求是指在政府管理机关的要求下, 必需进行土地估价的情形, 也就是说土地估价仅仅是为了满足某种特定要求的强制性手续而进行的。如涉及国有资产的土地转让时必须进行土地估价, 否则就违反了国有资产管理的有关规定。与此类似的还有抵押贷款中, 贷款银行要求的土地估价; 缴纳土地税收

中, 税务机关要求的土地估价等。

在法定业务需求的土地估价业务中, 委托人只是为了满足某种法定手续的形式需要, 通常更关注土地估价收费的高低和土地估价报告撰写的时间长短等因素, 对于土地估价的质量就不会更多关注。甚至有少数委托人更希望估价机构能满足自己需要的低质量估价服务 (如: 出具价格明显偏离正常价格的估价报告), 也更倾向于选择土地估价质量低下的估价机构。

(二) 自发性需求

所谓土地估价服务的自发性需求是委托人为了更准确的了解估价对象的市场真实价格, 为经济决策提供依据而主动的要求进行土地估价。如土地交易中, 买卖双方都想了解准确的市场行情, 以免在交易中吃亏, 就希望得到高质量的土地估价服务。

在自发性需求的土地估价业务中, 委托人的目的就是掌握准确的土地市场价格, 因此对于高质量的土地估价服务就有更强烈的需求。

表 1：土地估价服务两类需求对比

需求类型	主要委托目的	关注重点
法定业务需求	满足法定手续	估价结果符合需要、估价收费、报告提交周期
自发性需求	掌握准确市场价格、了解有价值市场信息	价格准确度、其他有价值市场信息

在我国目前的土地估价市场中，质量对于需求的弹性明显小于收费价格对于需求的弹性，需求方对于估价收费的敏感度显著高于估价质量的敏感度，使得价格竞争的成效普遍强于质量竞争的成效。另外，在土地估价市场中，法定业务需求很难产生高质量的土地估价服务，所以土地估价市场就难以形成对高质量土地估价服务的内在需求，过度激烈的市场竞争也无法为提供高质量服务的估价机构带来超额利润，甚至反而会使得这类机构成为市场的“边缘”和“另类”，其后果就是整个土地估价市场的质量下滑。

二、土地估价质量的供给分析

供给 (supply) 是指企业 (生产者) 在某一特定时期内，对应于一定的商品 (或服务) 价格所愿意并且能够出售的该商品 (或服务) 的数量。

土地估价质量的提供方是土地估价机构，估价人员通过对估价对象现场勘查、收集有关信息并进行分析、测算和判断后，形成对估价对象价格相关专业意见 (通常以土地估价报告为载体)。估价机构的规模大小、管理水平高低等因素都将左右着土地估价质量。通常情况下，规模较大估价机构的质量控制制度更健全，估价人员的专业能力更强，在估价业务流程中有更严格的制度与内控措施，提供高质量土地估价服务可能性更大一些。而小型估价机构在内部管理、质量控制和估价人员的专业能力等因素上均处于劣势，提供高质量土地估价服务可能性更小一些。

但是，以上仅是一般理论情况下的“常态”，在实践中，如果大型估价机构面临源自委托人的不当施压与恶意压价也存在提供低质量土地估

价服务的可能。而小型估价机构如果加强内部控制、关注质量管理，同时提升估价人员的专业能力及职业道德水准，顶住了来自外部的压力，也有可能提供高质量土地估价服务。

因此，估价机构提供服务质量的高低更多的取决于市场需要的导向，在高质量的市场需求下会催生出更多的高质量服务的供给。反之，如果市场对于高质量土地估价服务的需求不足，甚至市场上充斥着大量低质量估价服务需求 (如：出具价格明显偏离正常价格的估价报告)，估价机构为了适应市场环境就会迎合这种需求。

三、土地估价质量的供求分析和“逆向选择”现象

(一) 土地估价质量的理想供求状态

供求关系的分析是经济学的“基石”理论。土地估价服务的购买方需求目的是差异性很大的，他们对于土地估价质量的高低也有着不同的需求，有些购买方愿意支付较高的价格需要高质量土地估价服务，也有些购买方基于其需求目的反而需要廉价的低质量土地估价服务。如果市场上的交易信息是充分且均匀分布的，各方交易者都可以掌握全面的信息，高质量服务的需求者可以找到高质量服务的供给者，低质量服务的需求者可以找到低质量服务的供给者，则需求与供给可以达成均衡状态。

(二) 土地估价质量“逆向选择”现象

以上仅是理论情况下的理想状态。在实践中，市场上的信息不对称是普遍的现象。信息不对称 (asymmetric information) 是指在相互对应的经济个体之间的信息呈不均匀、不对称的分

布状态。在土地估价服务的市场上委托人是土地估价服务的购买方，他们只看到土地估价报告为载体的最终结果，而结果形成的过程通常是不了解的，对于土地估价机构提供服务质量的高低难以有直接观察的机会，这种信息的不对称很容易形成“逆向选择”问题。

逆向选择(adverse selection)是指这样一种情况，市场交易的一方如果能够利用多于另一方的信息使自己受益而使对方受损时，信息劣势的一方便难以顺利地作出买卖决策，于是价格便随之扭曲，并失去了平衡供求、促成交易的作用，进而导致市场效率的降低。在土地估价服务的市场上，由于估价人员了解自身的专业能力与可能提供的服务质量，而委托人却无法全面了解所委托机构的能力与可能提供服务的质量。因此，只能依据一般经验推测全体土地估价行业从业人员的专业能力概率分布，且以此进一步推测全体土地估价行业从业人员的专业能力的普遍水平线。在这种情况下，委托人只愿意支付与土地估价行业普遍平均专业能力相适应的费用，这样就使高于行业普遍平均专业能力的从业人员无法得到专业能力的溢价收益，从而退出土地估价市场的供给方。相反的，专业能力低于行业普遍平均水平的从业人员比较愿意留在市场的供给方。另外，高于行业普遍平均专业能力的从业人员也可能选择降低自己的专业付出来适应市场竞争的需要。而最终的结果就是进一步拉低全体土地估价行业从业人员的专业能力的普遍水平线。委托人再次购买土地估价服务时就会进一步的压低出价，这种恶性循环就形成了“劣质品驱逐良品质”的现象，这就是“逆向选择”。

四、应对策略

要想解决“逆向选择”问题就是要做出制度性的安排，使市场信号能够有效迅速的传递，尽可能降低土地估价市场上信息不对称性。除了政

府监管机构出手将低质量土地估价服务的供给方驱逐出市场外，估价机构作为土地估价服务的提供方可以采用信号显示的方式克服信息不对称；委托人作为土地估价服务的购买方可以采用信号甄别的方式克服信息不对称。

(一) 信号显示

信号显示(signaling)是指为了解决逆向选择问题，信息优势方通过某种方式向信息劣势方发出市场信号，以表明自己的物品或自身属于优良(或较好)等级的行为。向土地估价服务的市场提供高质量估价服务的机构应该积极参与政府监管部门或者估价师行业协会开展的各项行业检查和信用评级活动，并通过各类宣传活动向土地估价服务的购买方展示行业检查的优良名次与信用评级的好成绩，以增强购买方的信心，使其愿意为取得高质量估价服务支付溢价。

(二) 信号甄别

信号甄别(screening)是指在市场交易之前，信息劣势方首先以某种方式使得信息优势方不得不发出表明自身特征、品质、类型等的信号，以供信息劣势方辨别、解读，从而改变自己在市场交易中所处信息劣势地位的行为。在土地估价服务的市场寻求高质量估价服务的委托人可以采用事先说明将组织专家评审团对于土地估价报告进行专家评审，并在合同中约定专家评审不合格的各种严厉处罚，使得只能提供低质量估价服务的机构自觉退出市场竞争，从而找到与其愿意支付的高价格相适应的高质量服务。另外，委托人也可以提供两种报酬方式：一、只需提供结果报告，但是报酬较低；二、需要同时提供结果报告和技术报告，但是报酬较高。出于信息劣势的委托人就可以通过差异化的报酬方式达到鉴别估价机构专业能力与服务质量的目。当然，也可以将专家评审与差异报酬两种方式结合使用。

表 2：逆向选择两种应对策略对比

策略名称	策略实施者	常见措施
信号显示	估价机构	行业检查、信用评级
信号甄别	委托人	专家评审、差异报酬

五、供求双方的博弈关系对土地估价质量的影响

(一) 法定业务需求的博弈模型

在法定业务需求中, 委托人只是为了满足某种法定手续的形式需要, 对于土地估价的质量就不会更多关注。而估价结果的高低却与委托人的经济利益密切相关, 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。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。

委托人对于估价机构施加压力要求按照委托人的利益需求出具严重偏离市场价格的估价结果, 估价机构如果选择接受, 则委托人可以得到自己“预期利益”(如: 高额贷款、低额税负等)。而估价机构可以得到三部分收益: 一、正常的估价报酬, 简称“正常收益”。二、因为不再需要按照正常估价程序投入成本, 节省了人力、时间等资源, 只需要按照委托人要求的结果

出具报告, 简称“成本节省”。三、因为满足了委托人不合理需要而额外多得到了估价报酬或者巩固了与委托人的业务关系得到长期业务合作机会, 简称“额外收益”。也会遭受一种损失: 因为迎合委托人不合理要求造成的恶劣声誉影响了长期形象减少了未来收益, 简称“未来损失”。

如果估价机构选择拒绝, 则委托人可以撤换估价机构, 依然可以取得“预期利益”。而拒绝业务的估价机构没有收益也没有损失。

如果委托人不对估价机构施加压力, 则委托人无法得到“预期利益”。而估价机构选择正常执业, 则估价机构可以得到两部分收益: 一、“正常收益”。二、因为良好声誉提升了长期形象增加了未来收益, 简称“未来收益”。

如果估价机构依然选择违规执业, 则可以得到两部分收益: 一、“正常收益”。二、“成本节省”。但要承受“未来损失”。如此就可以构建出法定业务需求的得益矩阵, 如下:

表 3：法定业务需求的得益矩阵

	委托人对估价机构施压	委托人不对估价机构施压
估价机构正常执业	(0, 预期利益)	(正常收益+未来收益, 0)
估价机构违规执业	(正常收益+成本节省+额外收益-未来损失, 预期利益)	(正常收益+成本节省-未来损失, 0)

构建完法定业务需求的得益矩阵后, 我们就可以发现这种博弈均衡构成了比较典型的“纳什均衡”。所谓“纳什均衡”是指在给定的竞争对手的选择后, 博弈方选择了它所能选择的最好的策略(或采取了它所能采取的最好的行动)。对于委托人来说, 只要放弃施压估价机构就不能得到“预期利益”, 只要施压估价机构就能得到“预

期利益”。所以, 无论估价机构是否正常执业, 理性的委托人都会选择施压估价机构。而估价机构就要在委托人选择施压这一行为给定的条件下, 做出选择。如果“正常收益+成本节省+额外收益-未来损失>0”, 即“正常收益+成本节省+额外收益>未来损失”, 则估价机构出于经济理性的考虑都有违规执业的冲动。

通过分析以上不等式，我们可以认识到降低“正常收益”不利于估价行业长远发展。“额外收益”是政府监管部门或者估价师行业协会难以控制的。而“成本节省”与“未来损失”都和监管有关。政府监管部门或者估价师行业协会增加技术报告（或者工作底稿）的抽查，则估价机构即便违规也不敢减少过多的估价程序与投入，“成本节省”就将减少。政府监管部门或者估价师行业协会对于违规行为的处罚加大力度，则估价机构“未来损失”就会加大。因此，在法定业务需求中政府监管部门或者估价师行业协会应该将监管重点放在增加技术报告（或者工作底稿）的抽查以及对于违规行为的处罚加大力度。

（二）自发性需求的博弈模型

在自发性需求中，委托人的目的就是掌握准确的土地市场价格。因此，其“预期利益”变成了得到准确的土地市场价格信息，不再是左右估价结果的高低实现委托人的经济利益。

表 4：自发性需求的得益矩阵

	委托人对估价机构施压	委托人不对估价机构施压
估价机构正常执业	(0, -误导损失)	(正常收益+未来收益, 预期利益)
估价机构违规执业	(正常收益+成本节省+额外收益-未来损失, -误导损失)	(正常收益+成本节省-未来损失, -误导损失)

对于委托人来说，只要施压估价机构就将承受“误导损失”。所以，委托人只有选择不施压估价机构寄希望于估价机构正常执业，这样委托人可以得到“预期利益”，避免“误导损失”。理性的委托人都会选择不施压估价机构。而估价机构就要在委托人选择不施压这一行为给定的条件下，做出选择。如果“正常收益+成本节省-未来损失>正常收益+未来收益”，即“成本节省-未来损失>未来收益”，则估价机构出于经济理性的考虑都有违规执业的冲动。

通过分析以上不等式，我们可以认识到在自发性需求中，除了通过增加技术报告（或者

委托人不对估价机构施加压力，而估价机构选择正常执业，则估价机构可以得到两部分收益：一、“正常收益”。二、“未来收益”。委托人可以得到自己“预期利益”（得到准确的土地市场价格信息）。

如果估价机构依然选择违规执业，则可以得到两部分收益：一、“正常收益”。二、“成本节省”。但要承受“未来损失”。委托人则将承受被错误的估价结果误导的损失，简称“误导损失”。

如果委托人对估价机构施加压力，估价机构选择违规执业，则可以得到三部分收益：一、“正常收益”。二、“成本节省”。三、“额外收益”。但要承受“未来损失”。委托人则将承受“误导损失”。

如果估价机构选择拒绝，则委托人可以撤换估价机构，依然会承受“误导损失”。而拒绝业务的估价机构没有收益也没有损失。如此就可以构建出自发性需求的得益矩阵，如下：

工作底稿）的抽查以减少“成本节省”，对于违规行为的处罚加大力度以增加“未来损失”外，政府监管部门或者估价师行业协会还可以通过加强对于优秀合规经营机构的奖励增加“未来收益”，以此鼓励估价机构严格依法依规经营。

五、结语

土地估价服务的供求双方对于土地估价质量的相关信息掌握程度有着较大的差异，基于这种信息的不对称在供求双方之间就会引发经济学中典型的“逆向选择”现象进而降低土地估价的质量。因此，研究由于信息不对称所引发的“逆

向选择”现象有助于我们找到提升土地估价质量的途径并做出必要的制度安排。估价机构的信号显示（行业检查、信用评级等），委托人的信号甄别（专家评审、差异报酬等）都是应对“逆向选择”的有效方式。

在土地估价的市场竞争中，估价机构是土地估价服务的提供方，估价人员通过对估价对象现场勘查、收集有关信息并进行分析、测算和判断后，形成对估价对象价格相关专业意见（通常以土地估价报告为载体）。而委托人是土地估价服务的购买方，其通过与估价机构约定估价服务的基本要求和报酬，并且向估价机构提交估价对象的基本信息，最终获取估价对象价格相关专业意

见（通常以土地估价报告为载体）。作为供求双方的估价机构与委托人也在相互博弈中影响着土地估价的质量，通过分析法定业务需求的博弈模型可以找出影响估价质量的利益驱动点是“成本节省”和“未来损失”，而对自发性需求的博弈模型分析得到“成本节省”、“未来损失”和“未来收益”三个利益驱动点，由此可以为监管部门的监管措施提供思路。

参考文献：

- [1] 叶德磊. 管理经济学[M]. 北京: 高等教育出版社, 2013.
- [2] 林风. 房地产估价质量分析. 城乡建设[J]. 2021, 第3期, 33-35.

土地交易

2021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15幅，成交土地总面积60.5公顷，成交总额51.2亿元，其中无住宅地块成交；商办地块15幅，成交土地面积60.5公顷，成交总额51.2亿元，成交平均楼面单价5717.5元/平方米。工业用地公告出让成交地块67幅，成交土地总面积197.1公顷，成交总额42.6亿元。无保障性用地成交。无租赁住房用地成交。

2021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	B202001102	青浦区工业园区汇滨路西侧D-12-08-1地块	挂牌	工业用地	2.00	0.94	2021/9/28	1582	1582	0.00%	上海团澳新能源科技有限公司
2	B202001301	松江区工业区IV-170号(SJC10024单元27-10号)地块	挂牌	工业用地	2.00	2.11	2021/7/9	1899	1899	0.00%	兴国(上海)精密橡胶有限公司
3	B202001402	宝山区上海月杨工业园区顾村园201703号A地块	挂牌	工业用地	2.50	1.36	2021/7/28	2556	2556	0.00%	福然德股份有限公司
4	B202001502	松江区工业区IV-171号(SJC10024单元27-4号)地块	挂牌	工业用地	2.00	1.67	2021/7/9	1503	1503	0.00%	上海碧云天生物技术有限公司

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
5	B202001604	嘉定区嘉定工业区 2006 号地块	挂牌	工业用地	2.00	1.53	2021/8/20	1495	1495	0.00%	上海厚孚信息技术有限公司
6	B202001606	金山区枫泾工业区 CB_201908002 号地块	挂牌	工业用地	2.00	0.66	2021/8/7	753	753	0.00%	德耐尔节能科技(上海)股份有限公司
7	B202100103	嘉定区江桥镇 1905 号地块	挂牌	科研设计用地	2.00	0.63	2021/7/28	2566	2566	0.00%	上海蓝科石化环保科技股份有限公司
8	B202100201	松江区车墩镇工业区 CD-16-007-4A 号 (SJC10021 单元 C21-09-01A 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.25	2021/7/6	1123	1123	0.00%	上海圣德机械设备有限公司
9	B202100203	自贸区临港新片区奉贤园区 E08-03c 地块	挂牌	工业用地	2.00	3.72	2021/9/17	4836	4836	0.00%	润佳(上海)医药工程有限公司
10	B202100301	奉贤区金汇镇 03-08 号地块	挂牌	工业用地	2.00	1.00	2021/8/11	1053	1053	0.00%	上海燕太太实业发展(集团)有限公司
11	B202100303	奉贤区市化工区奉贤分区 A7A-02 号地块	挂牌	工业用地	2.00	2.57	2021/7/12	2701	2701	0.00%	上海之合新材料科技有限公司
12	B202100308	嘉定区徐行镇 JDS4-0101 单元 06-02B 地块 (嘉定区徐行镇 1801 号地块)	挂牌	工业用地	1.72	1.00	2021/8/3	896	896	0.00%	上海原子科兴药业有限公司

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
13	202105901	嘉定区南翔镇 JDC2-0401 单元 01-01B 地块(南翔镇 1902 号地块)	挂牌	工业用地	1.83	1.34	2021/7/2	1929	1929	0.00%	中生复诺健生物科技(上海)有限公司
14	202106001	奉贤区奉城镇 05-01C 号地块	挂牌	工业用地	2.00	3.04	2021/7/2	4565	4565	0.00%	上海心城谷川经济发展有限公司
15	202106101	金山区金山工业区 JSS30401 单元 06-17 地块 (CB_200901015-2)	挂牌	工业用地	2.00	7.51	2021/7/2	5990	5990	0.00%	上海未来岛半导体技术发展有限公司
16	202106201	青浦区夏阳街道华琼路东侧 06D-03 地块	挂牌	其他商服用地	0.50	0.15	2021/7/7	829	829	0.00%	上海华琼石油化工有限公司
17	202106202	嘉定区嘉定新城 F07-2 地块	挂牌	其他商服用地	1.50	0.25	2021/7/7	1673	1673	0.00%	中海油星城销售上海有限公司
18	202106301	宝山区顾村潘泾社区 BSP0-0302 单元 35-03 地块	挂牌	工业用地	2.60	2.86	2021/7/7	5587	5587	0.00%	上海金羨实业有限公司
19	202106302	奉贤区青村镇 03-11 号地块	挂牌	工业用地	2.00	1.20	2021/7/7	629	629	0.00%	上海桃源里城镇建设有限公司
20	202106303	奉贤区青村镇 03-09 号地块	挂牌	工业用地	2.00	2.68	2021/7/7	1410	1410	0.00%	上海桃源里城镇建设有限公司
21	202106501	松江区九亭镇久富工业区 JT-19-018 号 (SJP00106 单元 21-07 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.66	2021/7/13	1496	1496	0.00%	亚得克测量仪器(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
22	202106601	宝山区 W12-1301 单元 97-01、98-01、104-01 地块	挂牌	科研设计用地	98-01: 3.5, 104-01: 3.5, 97-01: 3.0	3.22	2021/7/13	35376	35376	0.00%	上海临港南大智慧城市发展有限公司
23	202106701	浦东新区上海国际医学园区 29-06 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.26	2021/7/13	3660	3660	0.00%	上海国际医学园区集团有限公司
24	202106702	金山区金山工业区 JSS3-0407 单元 (漕泾工业园) 05-16A 地块 (CB_201904001)	挂牌	工业用地	2.00	1.19	2021/7/13	1051	1051	0.00%	上海漕荣经济发展有限公司
25	202106801	嘉定区南翔镇 JDC2-0401 单元 01-01C 地块 (南翔镇 1903 号地块)	挂牌	工业用地	1.95	1.34	2021/7/13	1923	1923	0.00%	上海复诺健生物科技有限公司
26	202106802	松江区车墩镇工业区 CD-13-003-3 号 (C10020 单元 C20-12-04) 地块	挂牌	工业用地	2.00	3.73	2021/7/13	5667	5667	0.00%	中饮巴比食品股份有限公司
27	202106901	松江区新桥镇工业区 XQ-20-012 号 (SJC10031 单元 17-08) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.59	2021/7/20	1455	1455	0.00%	上海艾匠健康科技有限公司
28	202106902	松江区新桥镇工业区 XQ-20-001 号 (SJC10031 单元 04-10B) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.52	2021/7/20	1373	1373	0.00%	上海新黄河制药有限公司
29	202106903	松江区泗泾镇工业区 SJ-20-004 号 (SJS20003 单元 22-09 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.83	2021/7/20	1650	1650	0.00%	上海吉泰电阻器有限公司

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
30	202106904	松江区新桥镇工业区 XQ-20-013 号 (SJC10031 单元 02-06A) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.86	2021/7/20	1722	1722	0.00%	上海林清轩生物科技有限公司
31	202107001	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K12-01 地块	挂牌	科研设计用地	3.50	1.06	2021/7/20	4299	4299	0.00%	上海硅算信息科技有限公司
32	202107002	自贸区临港新片区洋山保税港区 10-A34-04B 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	3.33	2021/7/20	10931	10931	0.00%	复弘粒子(上海)医疗科技有限公司
33	202107101	自贸区临港新片区重装备产业区 C09-05 地块	挂牌	工业用地	2.04	7.23	2021/7/20	8742	8742	0.00%	上海临港产业区经济发展有限公司
34	202107201	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元顶尖科学家社区 H10-01 地块	挂牌	科研设计用地	1.60	1.73	2021/7/20	3968	3968	0.00%	上海诺港科学集团有限公司
35	202107202	自贸区临港新片区 PDC1-0402 单元 D04-01 地块	挂牌	科研设计用地	2.70	8.63	2021/7/20	23582	23582	0.00%	上海临港新片区信息飞鱼经济发展有限公司
36	202107301	自贸区临港新片区综合区 04PD-0107 单元 D12-01 地块	挂牌	文体用地	1.60	4.16	2021/7/28	11807	11807	0.00%	上海双马智慧数字传媒科技有限公司
37	202107302	自贸区临港新片区 PDC1-0105 单元 01-09 地块	挂牌	商业、餐饮旅馆业、办公楼、文体用地	2.50	3.00	2021/7/28	33926	33926	0.00%	上海鸿铖企业管理有限公司

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
38	202107303	自贸区临港新片区综合区 04PD-0107 单元 D15-04 地块	挂牌	商业 用地	1.00	0.45	2021/8/6	1650	2679	62.36%	上海金桥临港综合区投资开发有限公司
39	202107304	自贸区临港新片区综合区 04PD-0107 单元 D02-04、D04-01、 D11-01 地块	挂牌	商业、餐 饮旅馆 业、办公 楼、文体 用地	D02-04: 2.0 D04-01: 2.5 D11-01: 1.1	8.30	2021/7/28	29598	29598	0.00%	上海东方明珠影视科技发展有限公司
40	202107401	闵行区虹桥商务区 G1MH-0001 单元 III-G03D-02 地块地上空间以及 III-G03A-01、III-G03D-02、石池一路（文澜路-申昆路段）的部分地下空间和 III-G03E-03、III-G03F-04、石池二路（文澜路-申昆路段）、石池三路（文澜路-申昆路段）地下空间	挂牌	办公楼、 街巷	1.31	3.56	2021/7/20	48501	48501	0.00%	上海虹瀛置业有限公司
41	202107501	闵行区华漕镇 MHP0-1402 单元 32-03 地块（闵行区研发-30 地块）	挂牌	科研设计用地	3.00	5.95	2021/7/27	30586	30586	0.00%	上海华峰科技发展有限公司
42	B202100402	自贸区临港新片区奉贤园区 E08-03f 地块	挂牌	工业 用地	1.89	3.02	2021/8/20	3913	3913	0.00%	上海华领生物科技有限公司
43	B202100403	金山区张堰工业区 JSS6-0201 单元 03-01C 地块（CB_202006001）	挂牌	工业 用地	2.00	1.37	2021/9/10	1272	1272	0.00%	上海尼为智能科技有限公司

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
44	B202100405	青浦区青浦工业园区崧煌路北侧 F-18-09 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.54	2021/9/24	2751	2751	0.00%	上海脉格医疗器械技术服务有限公司
45	202107601	嘉定区真新街道真新南 jd0036b-05 地块	挂牌	科研设计用地	4.51	4.32	2021/7/29	32502	32502	0.00%	上海金沙江资产管理有限公司
46	202107701	奉贤区奉贤新城 12 单元 15A-05A 区域地块	挂牌	商业用地	3.00	1.50	2021/8/10	13920	13920	0.00%	上海圆都项目管理有限公司
47	202107702	闵行区颛桥镇 MHP0-0305 单元 01-17A-07 地块	挂牌	商业、餐饮旅馆业用地	2.00	0.81	2021/8/19	12716	18500	45.49%	冠和有限公司
48	202107703	嘉定区嘉定新城 F15B-01 地块	挂牌	办公楼	3.00	1.14	2021/8/10	15325	15325	0.00%	上海创玥置业有限公司
49	202107704	嘉定区嘉定新城 F15C-01 地块	挂牌	办公楼	3.00	1.37	2021/8/10	18547	18547	0.00%	上海创玗置业有限公司
50	202107801	金山区金山工业区 JSS3-0401 单元 03-08 地块 (CB_202001002)	挂牌	工业用地	2.00	1.47	2021/8/3	1762	1762	0.00%	上海山潜智能科技有限公司
51	202107901	嘉定区南翔镇 JDC2-0203 单元 18-01 地块 (嘉定区南翔镇 2001 号地块)	挂牌	科研设计用地	2.00	0.62	2021/8/3	2148	2148	0.00%	上海姚吉能源科技有限公司
52	202107902	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K13-01 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	1.25	2021/8/3	4924	4924	0.00%	上海重燃能源科技有限公司

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
53	202107903	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K08-06 地块	挂牌	科研设计用地	2.50	0.76	2021/8/3	2604	2604	0.00%	上海兰桂骐技术发展股份有限公司
54	202108001	青浦区西虹桥蟠龙路西侧 14-06 地块	挂牌	办公楼、商业用地	2.50	1.80	2021/8/11	41346	41346	0.00%	上海虹昇信息科技发展有限公司
55	202108101	浦东新区上海国际医学园区 29-07 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	1.15	2021/8/5	4755	4755	0.00%	上海国际医学园区集团有限公司
56	202108201	崇明区堡镇加油站专项规划 5 号地块	挂牌	其他商服用地	0.40	0.24	2021/8/5	1009	1009	0.00%	上海陈海油品有限公司
57	202108301	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K11-01 地块	挂牌	科研设计用地	3.50	0.91	2021/8/17	3685	3685	0.00%	上海恒玄智能科技有限公司
58	202108401	自贸区临港新片区奉贤园区一期 FXG1-0001 单元 D03-09B 地块	挂牌	工业用地	2.01	2.67	2021/8/17	2403	2403	0.00%	上海铸昱汽车零部件有限公司
59	202108501	松江区九亭镇工业区 JT-18-001 (SJP00106 单元 22-06 号) 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	1.13	2021/8/17	3802	3802	0.00%	亿帆医药(上海)有限公司
60	B202100603	青浦区青浦工业园区崧泽大道南侧 F-13-07 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.72	2021/9/28	4573	4573	0.00%	科西嘉(上海)智能科技有限公司
61	B202100605	奉贤区庄行镇 C9B-7、C11-2 号地块	挂牌	工业用地	2.00	9.34	2021/9/27	6308	6308	0.00%	上海逸仙化妆品有限公司

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
62	202108601	自贸区临港新片区 G3PD-0001 单元 VI-B01-02 地块	挂牌	仓储用地	2.50	12.66	2021/8/19	17281	17281	0.00%	上药国际物流(上海)有限公司
63	202108701	自贸区临港新片区科技城 PDC1-0402 单元 A10-01 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	1.52	2021/8/19	4186	4186	0.00%	上海思尔芯科技有限公司
64	202108801	宝山区美罗家园大型居住社区 0403-01 地块	挂牌	科研设计用地	2.50	3.05	2021/9/2	10000	10000	0.00%	上海银瑞天智置业有限公司
65	202108901	自贸区临港新片区 04PD-0303 单元 H30-03A 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.56	2021/9/7	1806	1806	0.00%	中晟半导体(上海)有限公司
66	202109001	闵行区马桥镇 MHP0-1203 单元 05-02 地块(马桥镇工-321 号)	挂牌	工业用地	2.00	4.10	2021/9/7	8635	8635	0.00%	上海闵联新发展有限公司
67	202109101	闵行区颛桥镇向阳工业区 MHP0-0601 单元 10B-02 地块(颛桥镇工-323 号地块)	挂牌	工业用地	2.00	3.04	2021/9/7	5068	5068	0.00%	得力集团(上海)办公科技有限公司
68	202109201	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K13-02 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	1.50	2021/9/7	5840	5840	0.00%	上海松芝汽车技术有限公司
69	202109202	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K16-01 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	0.93	2021/9/7	3558	3558	0.00%	上海江波龙数字技术有限公司
70	202109203	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K15-01 地块	挂牌	科研设计用地	4.50	1.77	2021/9/7	7755	7755	0.00%	蒙西庐实业发展(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
71	202109301	金山区枫泾镇 FJ010303 单元 01-A-01 地块	挂牌	商业用地、餐饮 旅馆业用地	1.00	31.80	2021/9/17	69868	69868	0.00%	上海乐高乐园有 限公司
72	202109401	嘉定区安亭镇 1702 号地块	挂牌	仓储用地	0.44	15.49	2021/9/14	11151	11151	0.00%	安吉仓储(上海) 有限公司
73	202109501	奉贤区市工业综合开发区 06A-01B 号地块	挂牌	工业用地	3.00	4.01	2021/9/14	8547	8547	0.00%	米思米(中国)精 密机械贸易有限 公司
74	202109601	普陀区桃浦智创城东部拓展区 W061101 单元 E01-04 地块	挂牌	科研设计用地	2.00	0.34	2021/9/23	6787	6787	0.00%	上海枫景园林实 业有限公司
75	202109701	崇明区长兴镇 G9CM-0601 单元 C8-03 地块	挂牌	工业用地	1.80	9.98	2021/9/23	15750	15750	0.00%	上海长联鑫鸿建 设发展有限公司
76	202109801	杨浦区平凉社区 C090103 单元 03G2-04 地块 (平凉街道 1 街坊 南块)	招挂复 合	办公楼、 文体用 地	3.00	1.94	2021/9/26	204190	204190	0.00%	上海宇跳智浦科 技有限公司
77	202109901	自贸区临港新片区奉贤园区 D03-09A 地块	挂牌	工业用地	2.46	4.49	2021/9/23	3800	3800	0.00%	上海杉杉新材料 有限公司
78	202110001	浦东新区北蔡楔形绿地 D05-06、 D05-13 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	3.19	2021/9/23	42714	42714	0.00%	上海勤米信息技 术有限公司

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
79	202110101	金山区金山工业区 JSS30404 单元 20-01 地块 (CB_201901005)	挂牌	工业用地	2.00	3.44	2021/9/27	4132	4132	0.00%	上海万仕诚药业有限公司
80	202110501	自贸区临港新片区海港综合经济 开发区 FXS5-0202 单元 66-03A 地 块	挂牌	工业用地	2.00	5.66	2021/9/29	6463	6463	0.00%	上海榕融新材料技术有限公司
81	202110502	崇明区长兴镇 G9CM-0601 单元 F9B-03 地块	挂牌	工业用地	2.00	0.73	2021/9/29	910	910	0.00%	上海瀛长气体厂
82	202110601	金山区金山第二工业区 JSC1-1101 单元 11-01 地块 (CB_202105004)	挂牌	工业用地	2.00	3.08	2021/9/30	3733	3733	0.00%	上海临港金山二 工区新兴产业发 展有限公司