

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 3 期

(总第 030 期)

季 刊

内部交流 免费赠阅

2020 年 9 月 30 日出版

封 面：大悦城

封 底：上海歌剧院

要闻报道

- 自然资源部办公厅印发《市级国土空间总体规划编制指南（试行）》……………3
- 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》……………4
- 自然资源部办公厅发出通知建立全国征收农地区片综合地价数据库……………6
- 自然资源部 农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知……………7
- 自然资源部 农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知……………8
- 韩正主持召开房地产工作座谈会强调 坚持“三稳”目标落实长效机制确保房地产市场平稳……………8
- 上海市规划和自然资源局召开行业协会规范性收费工作会议……………9

协会动态

- 上海市土地估价师协会 2020 年第 1 次监事会会议顺利召开……………10

上海土地估价工作通讯

上海市土地估价师协会和基层结对单位开展党建交流10

上海市土地估价师协会开展行业自律检查工作10

响应扶贫号召,情系西藏学子——上海市土地估价师协会赴西藏日喀则开展捐资助学活动11

《租赁住房土地价格形成机制研究》课题通过市规划和自然资源局结题验收12

本市土地估价师积极参加中估协 2020 年网络继续教育活动12

规章制度

上海市规划和自然资源局关于印发《本市建设项目涉及土地房屋征收工作程序（试行）》的通知...13

上海市规划和自然资源局印发《关于进一步完善低效建设用地减量化土地复垦项目管理工作的通知》.....17

学术交流

浅谈房地产评估机构拓展征地社会稳定风险评估业务.....19

土地交易

2020 年 7-9 月上海土地成交明细25

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

自然资源部办公厅印发《市级国土空间总体规划编制指南（试行）》

日前，自然资源部办公厅印发了《市级国土空间总体规划编制指南（试行）》（以下简称《指南》），指导和规范市级国土空间总体规划编制工作。本轮规划目标年为 2035 年，近期至 2025 年，远景展望至 2050 年。

《指南》旨在贯彻落实《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》，突出体现“多规合一”要求，强调市级国土空间总体规划的战略引领、底线管控作用，从总体要求、基础工作、主要编制内容、公众参与和多方协同、审查要求等 5 个方面，提出了市级国土空间总体规划编制的原则性、导向性要求。

《指南》明确了市级国土空间总体规划的定位、工作原则、规划范围、期限和层次等，并对编制主体与程序和成果形式作出了规定。《指南》强调，市级国土空间总体规划是市域国土空间保护、开发、利用、修复和指导各类建设的行动纲领，应注重体现综合性、战略性、协调性、基础性和约束性。编制市级国土空间总体规划，要坚持以人民为中心、坚持底线思维、坚持一切从实际出发，做好陆海统筹、区域协同、城乡融合，体现市级国土空间总体规划的公共政策属性，注重创新规划工作方法。

《指南》要求，编制市级国土空间总体规划必须建立在扎实的工作基础上：以第三次全国国土调查为基础，统一工作底图底数；分析当地自然地理格局，开展资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价；对现行城市总体规划、土地利用总体规划等空间类规划和相关政策实施进行评估，开展灾害和风险评估；根据实际需要，加

强重大专题研究；开展总体城市设计研究，将城市设计贯穿规划全过程。

《指南》明确了市级国土空间总体规划的主要编制内容：一是落实主体功能定位，明确空间发展目标战略；二是优化空间总体格局，促进区域协调、城乡融合发展；三是强化资源环境底线约束，推进生态优先、绿色发展；四是优化空间结构，提升连通性，促进节约集约、高质量发展；五是完善公共空间和公共服务功能，营造健康、舒适、便利的人居环境；六是保护自然与历史文化，塑造具有地域特色的城乡风貌；七是完善基础设施体系，增强城市安全韧性；八是推进国土整治修复与城市更新，提升空间综合价值；九是建立规划实施保障机制，确保一张蓝图干到底。以上内容体现了新时代国土空间规划鲜明的价值导向。同时，《指南》还明确了市级国土空间总体规划的强制性内容，聚焦底线、民生、安全等，是上级政府审查的重点。

《指南》强调，市级国土空间总体规划编制过程中要加强公众参与和多方协同，在规划编制审批全过程中贯彻落实“人民城市人民建，人民城市为人民”理念。《指南》在制定过程中，也多次广泛征求了有关专家、地方自然资源主管部门意见，并向社会公开征求意见。

可以说，《指南》的制定凝聚了多领域专家和全社会智慧，但仍需在实践中试行并不断完善。为此，自然资源部将切实指导地方做好市级国土空间总体规划编制工作，及时发现问题、总结经验，适时对《指南》进行修订。各省、自治区可根据地方实际，补充、细化市级国土空间总体规划编制的内容要求和技术规定，提高针对性和可操作性。

中共中央办公厅 国务院办公厅

印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》

新华社北京9月23日电近日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。

《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》全文如下。

土地出让收入是地方政府性基金预算收入的重要组成部分。长期以来，土地增值收益取之于农、主要用之于城，有力推动了工业化、城镇化快速发展，但直接用于农业农村比例偏低，对农业农村发展的支持作用发挥不够。为深入贯彻习近平总书记关于把土地增值收益更多用于“三农”的重要指示精神，落实党中央、国务院有关决策部署，拓宽实施乡村振兴战略资金来源，现就调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴提出如下意见。

一、总体要求

(一) 指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持和加强党对农村工作的全面领导，坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，坚持农业农村优先发展，按照“取之于农、主要用之于农”的要求，调整土地出让收益城乡分配格局，稳步提高土地出让收入用于农业农村比例，集中支持乡村振兴重点任务，加快补上“三农”发展短板，为实施乡村振兴战略提供有力支撑。

(二) 工作原则

——坚持优先保障、务求实效。既要在存量调整上做文章，也要在增量分配上想办法，确保土地出让收入用于支持乡村振兴的力度不断增强，为实施乡村振兴战略建立稳定可靠的资金来源。

——坚持积极稳妥、分步实施。统筹考虑各地财政实力、土地出让收入规模、农业农村发展需求等情况，明确全国总体目标，各省（自治区、直辖市）确定分年度目标和实施步骤，合理把握改革节奏。

——坚持统筹使用、规范管理。统筹整合土地出让收入用于农业农村的资金，与实施乡村振兴战略规划相衔接，聚焦补短板、强弱项，健全管理制度，坚持精打细算，加强监督检查，防止支出碎片化，提高资金使用整体效益。

(三) 总体目标。从“十四五”第一年开始，各省（自治区、直辖市）分年度稳步提高土地出让收入用于农业农村比例；到“十四五”期末，以省（自治区、直辖市）为单位核算，土地出让收益用于农业农村比例达到50%以上。

二、重点举措

(一) 提高土地出让收入用于农业农村比例。以省（自治区、直辖市）为单位确定计提方式。各省（自治区、直辖市）可结合本地实际，从以下两种方式中选择一种组织实施：一是按照当年土地出让收益用于农业农村的资金占比逐步达到50%以上计提，若计提数小于土地出让收入8%的，则按不低于土地出让收入8%计提；二是按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到10%以上计提。严禁以已有明确用途的土地出让收入作为偿债资金来源发行地方

政府专项债券。各省（自治区、直辖市）可对所辖市、县设定差异化计提标准，但全省（自治区、直辖市）总体上要实现土地出让收益用于农业农村比例逐步达到 50% 以上的目标要求。北京、上海等土地出让收入高、农业农村投入需求小的少数地区，可根据实际需要确定提高土地出让收入用于农业农村的具体比例。中央将根据实际支出情况考核各省（自治区、直辖市）土地出让收入用于农业农村比例是否达到要求，具体考核办法由财政部另行制定。

（二）做好与相关政策衔接。从土地出让收益中计提的农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金等，以及市、县政府缴纳的新增建设用地土地有偿使用费中，实际用于农业农村的部分，计入土地出让收入用于农业农村的支出。允许省级政府按照现行政策继续统筹土地出让收入用于支持“十三五”易地扶贫搬迁融资资金偿还。允许将已收储土地的土地出让收入，继续通过计提国有土地收益基金用于偿还因收储土地形成的地方政府债务，并作为土地出让成本性支出计算核定。各地应当依据土地管理法等有关法律法规及政策规定，合理把握土地征收、收储、供应节奏，保持土地出让收入和收益总体稳定，统筹处理好提高土地出让收入用于农业农村比例与防范化解地方政府债务风险的关系。

（三）建立市县留用为主、中央和省级适当统筹的资金调剂机制。土地出让收入用于农业农村的资金主要由市、县政府安排使用，重点向县级倾斜，赋予县级政府合理使用资金自主权。省级政府可从土地出让收入用于农业农村的资金中统筹一定比例资金，在所辖各区间进行调剂，重点支持粮食主产和财力薄弱县（市、区、旗）乡村振兴。省级统筹办法和具体比例由各省（自治区、直辖市）自主确定。中央财政继续按现行规定统筹农田水利建设资金的 20%、新增建

设用地土地有偿使用费的 30%，向粮食主产区、中西部地区倾斜。

（四）加强土地出让收入用于农业农村资金的统筹使用。允许各地根据乡村振兴实际需要，打破分项计提、分散使用的管理方式，整合使用土地出让收入中用于农业农村的资金，重点用于高标准农田建设、农田水利建设、现代种业提升、农村供水保障、农村人居环境整治、农村土地综合整治、耕地及永久基本农田保护、村庄公共设施建设管护、农村教育、农村文化和精神文明建设支出，以及与农业农村直接相关的山水林田湖草生态保护修复、以工代赈工程建设等。加强土地出让收入用于农业农村资金与一般公共预算支农投入之间的统筹衔接，持续加大各级财政通过原有渠道用于农业农村的支出力度，避免对一般公共预算支农投入产生挤出效应，确保对农业农村投入切实增加。

（五）加强对土地出让收入用于农业农村资金的核算。根据改革目标要求，进一步完善土地出让收入和支出核算办法，加强对土地出让收入用于农业农村支出的监督管理。规范土地出让收入管理，严禁变相减免土地出让收入，确保土地出让收入及时足额缴入国库。严格核定土地出让成本性支出，不得将与土地前期开发无关的基础设施和公益性项目建设成本纳入成本核算范围，虚增土地出让成本，缩减土地出让收益。

三、保障措施

（一）加强组织领导。各地区各有关部门要提高政治站位，从补齐全面建成小康社会短板、促进乡村全面振兴、推动城乡融合发展高度，深刻认识调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的重要性和紧迫性，切实将其摆上重要议事日程，明确工作责任，确保各项举措落地见效。地方党委和政府要加强领导，各省（自治区、直辖市）在 2020 年年底制定具体措施并

报中央农办，由中央农办会同有关部门审核备案。

（二）强化考核监督。把调整完善土地出让收入使用范围、提高用于农业农村比例情况纳入实施乡村振兴战略实绩考核，作为中央一号文件贯彻落实情况督查的重要内容。加强对土地出让相关政策落实及土地出让收支管理的审计监督，适时开展土地出让收入专项审计。建立全国统一的土地出让收支信息平台，实现收支实时监控。

严肃查处擅自减免、截留、挤占、挪用应缴国库土地出让收入以及虚增土地出让成本、违规使用农业农村投入资金等行为，并依法依规追究有关责任人的责任。

各省（自治区、直辖市）党委和政府每年向党中央、国务院报告实施乡村振兴战略进展情况时，要专题报告调整完善土地出让收入使用范围、提高用于农业农村投入比例优先支持乡村振兴的情况。

自然资源部办公厅发出通知建立全国征收农用地区片综合地价数据库

来源：中国自然资源报

日前，自然资源部办公厅印发《关于建立全国征收农用地区片综合地价数据库的通知》（以下简称《通知》），启动各地征收农用地区片综合地价数据填报入库工作。

《通知》指出，今年以来，各地按照新《土地管理法》规定，认真开展征收农用地区片综合地价（以下简称“区片价”）制定和公布实施工作。为掌握各地征地补偿情况，加强征地监管，自然资源部建立了全国区片价数据库，并开发了相应的管理系统。9月20日，该管理系统已上线运行，各地可通过自然资源业务网登录使用。

《通知》明确，全国区片价数据库信息由省级自然资源主管部门组织市县自然资源主管部门填报。省级自然资源主管部门负责设置市县自然资源主管部门用户信息，以及辖区内区片价数据审核、汇交等相关工作；市县自然资源主管部门根据省级分配的用户信息登录，及时填报区片价数据。《用户使用手册》可在数据库管理系统登录界面下载。

《通知》要求，目前已公布实施区片价的省份应当在今年10月31日前完成数据入库工作，其他省份原则上在区片价公布之日起1个月内完成数据入库工作。省级自然资源主管部门要加强对辖区区片价入库数据的指导把关，对其真实性、完整性、准确性负责。自然资源部将采取视频培训方式指导地方做好相关工作。系统运行中遇到技术问题的，各地应及时反馈。

据自然资源部耕地保护监督司相关负责人介绍，2019年12月自然资源部办公厅印发《关于加快制定征收农用地区片综合地价工作的通知》后，各省（区、市）陆续推进区片价制定公布工作。截至目前，已有15个省份公布区片价，6个省份完成省级部门审核、待省级政府批准公布，其余10个省份正在抓紧开展标准平衡、组织听证、省级审核等相关工作。按照工作计划，各省（区、市）区片价数据全部入库后，自然资源部将及时向社会公众提供查询服务。

自然资源部 农业农村部

关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知

自然资发〔2020〕128号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、农业农村（农牧）厅（局、委），新疆生产建设兵团自然资源局、农业农村局：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，保障农村村民住宅建设合理用地，针对当前存在的计划指标需求不平衡、指标使用要求不够明确、指标有挪用等问题，现通知如下：

一、计划指标单列。各省级自然资源主管部门会同农业农村主管部门，每年要以县域为单位，提出需要保障的农村村民住宅建设用地计划指标需求，经省级政府审核后报自然资源部。自然资源部征求农业农村部意见后，在年度全国土地利用计划中单列安排，原则上不低于新增建设用地计划指标的 5%，专项保障农村村民住宅建设用地，年底实报实销。当年保障不足的，下一年度优先保障。

二、改进农村村民住宅用地的农转用审批。对农村村民住宅建设占用农用地的，在下达指标范围内，各省级政府可将《土地管理法》规定权限内的农用地转用审批事项，委托县级政府批准。

三、加强规划管控。在县、乡级国土空间规划和村庄规划中，要为农村村民住宅建设用地预留空间。已有村庄规划的，要严格落实。没有村庄规划的，要统筹考虑宅基地规模和布局，与未

来规划做好衔接。要优先利用村内空闲地，尽量少占耕地。

四、统一落实耕地占补平衡。对农村村民住宅建设占用耕地的，县级自然资源主管部门要通过储备补充耕地指标、实施土地整治补充耕地等多种途径统一落实占补平衡，不得收取耕地开垦费。县域范围确实无法落实占补平衡的，可按规定在市域或省域范围内落实。

五、严格遵守相关规定。农村村民住宅建设要依法落实“一户一宅”要求，严格执行各省（自治区、直辖市）规定的宅基地标准，不得随意改变。注意分户的合理性，做好与户籍管理的衔接，不得设立互为前置的申请条件。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，可以按照《土地管理法》采取措施，保障户有所居。充分尊重农民意愿，不提倡、不鼓励在城市和集镇规划区外拆并村庄、建设大规模农民集中居住区，不得强制农民搬迁和上楼居住。宅基地审批要严格落实《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）。

各省级自然资源、农业农村主管部门要结合实际制订实施细则。

自然资源部

农业农村部

2020年7月29日

自然资源部 农业农村部

关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知

自然资发〔2020〕127号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、农业农村（农牧）厅（局、委），新疆生产建设兵团自然资源局、农业农村局：

近年来，一些地方农村未经批准违法乱占耕地建房问题突出且呈蔓延势头，尤其是强占多占、非法出售等恶意占地建房（包括住宅类、管理类、工商业类等各种房屋）行为，触碰了耕地保护红线，威胁国家粮食安全。习近平总书记等中央领导同志高度重视，多次作出重要指示批示。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚决遏制农村乱占耕地建房行为，根据法律法规和有关政策，现就农村建房行为进一步明确“八不准”。通知如下：

- 一、不准占用永久基本农田建房。
- 二、不准强占多占耕地建房。
- 三、不准买卖、流转耕地违法建房。
- 四、不准在承包耕地上违法建房。
- 五、不准巧立名目违法占用耕地建房。
- 六、不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房。

七、不准非法出售占用耕地建的房屋。

八、不准违法审批占用耕地建房。

各地要深刻认识耕地保护的极端重要性，向社会广泛公告、宣传“八不准”相关规定。地方各级自然资源、农业农村主管部门要在党委和政府的领导下，完善土地执法监管体制机制，加强与纪检监察、法院、检察院和公安机关的协作配合，采取多种措施合力强化日常监管，务必坚决遏制新增农村乱占耕地建房行为。对通知下发后出现的新增违法违规行为，各地要以“零容忍”的态度依法严肃处理，该拆除的要拆除，该没收的要没收，该复耕的要限期恢复耕种条件，该追究责任的要追究责任，做到“早发现、早制止、严查处”，严肃追究监管不力、失职渎职、不作为、乱作为问题，坚决守住耕地保护红线。

自然资源部

农业农村部

2020年7月29日

韩正主持召开房地产工作座谈会强调

坚持“三稳”目标落实长效机制确保房地产市场平稳

新华社北京7月24日电 中共中央政治局常委、国务院副总理韩正24日主持召开房地产工作座谈会，深入贯彻党中央、国务院决策部署，

总结房地产长效机制试点方案实施情况，分析当前房地产市场形势，部署下一阶段房地产重点工作。

韩正表示，房地产长效机制实施以来，取得明显成效，值得充分肯定。要坚持从全局出发，进一步提高认识、统一思想，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。

韩正强调，要坚持问题导向，高度重视当前房地产市场出现的新情况新问题，时刻绷紧房地产调控这根弦，坚定不移推进落实好长效机制。要全面落实城市政府主体责任，发现问题要快速反应和处置，及时采取有针对性的政策措施。要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场。要加强

市场监测，对市场异动及时提示、指导和预警，精准分析市场形势。要抓紧建立住宅用地市场监测指标体系，定期公开各地土地储备和已出让土地建设进展情况，接受社会监督。要发挥财税政策作用，有效调节住房需求。要持续整治房地产市场乱象，依法有效查处违法违规行为。要做好住房保障工作，因地制宜推进城镇老旧小区和棚户区改造，着力解决城市新市民和年轻人住房问题。

中央和国家机关有关部门负责同志，北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等 10 个城市人民政府负责同志参加座谈会。10 个城市人民政府和住房城乡建设部、人民银行、自然资源部负责同志作了发言。

上海市规划和自然资源局召开行业协会规范性收费工作会议

2020 年 7 月，国务院办公厅印发《国务院办公厅关于进一步规范行业协会商会收费的通知》（国办发〔2020〕21 号），上海市市长龚正、常务副市长陈寅对《通知》的拟办意见专门批示。为了进一步贯彻落实《通知》精神，8 月 14 日上午市规划和自然资源局召开了行业协会规范性收费工作会议。市局组织人事处、财务处、资源利用处、地质处、测绘调查处以及市规划协会、市测绘地理信息协会和我会参加了会议。会议由政策研究与科技发展处调研员张淑萍主持。

我会常务副会长兼秘书长费思敏对协会收

费自查情况进行了汇报。我会不存在强制入会和强制收费、利用法定职责和行政机关委托授权事项违规收费、通过评比达标表彰活动和职业资格认定进行违规收费等现象。

市局政策研究与科技发展处王滨处长最后讲话，他指出：进一步规范行业协会商会收费，是落实减税降费政策的重要举措，有利于为市场主体减负松绑、增添活力。行业协会商会要始终坚持抓好《通知》精神的贯彻落实，自觉接受行业主管单位和单位会员的监督检查，自觉加强行业自律建设和管理，做到对违法违规收费“零容忍”。

协会动态

上海市土地估价师协会 2020 年第 1 次监事会会议顺利召开

上海市土地估价师协会 2020 年第 1 次监事会会议于 2020 年 9 月 2 日下午在上海市土地估价师协会二楼会议室召开。会议应出席监事 3 人，实到监事 3 人，符合《上海市土地估价师协会章程》规定，协会轮值会长胡亮参加了会议，秘书处全体同志列席了会议。会议由监事长陈凌岚主持。

常务副会长兼秘书长费思敏向监事会汇报了协会近阶段的工作，特别是在章程修改及备

案、课题研究推进、标定地价报告评审、“双随机、一公开”监督检查整改落实、规范行业协会收费、西部公益援助、法律顾问选聘、协助市局及中估协工作开展以及规范性检查工作等情况；财务部李诗敏汇报了今年 1-7 月财务收支情况。与会监事对协会秘书处汇报的各项工作给与了充分肯定。

会议还商讨了监事会下半年的工作安排，并拟定于 12 月中旬召开 2020 年第 2 次监事会会议。

上海市土地估价师协会和基层结对单位开展党建交流

在长宁区新泾镇社区党群服务中心的牵线搭桥下，去年协会和金山区枫泾镇新华村开展了基层结对活动。2020 年 8 月 31 日下午，金山区枫泾镇新华村党总支吴宏明书记带领部分党员来我会开展党建交流。

常务副会长兼秘书长费思敏向他们介绍了协会的基本情况以及党建工作开展情况；新华村党总支吴宏明书记介绍了当地人口、面积、农耕和主要农作物以及党组织和党员的基本情况，并

向协会赠送了锦旗。

双方一致认为：加强党建交流活动可以更多地加深了解、提供更多更广的互相学习、交流的机会。

关心群众、互相帮助、乐于奉献是协会义不容辞的责任，协会将一如既往，组织好党建活动，增强驻会人员思想素质、群众意识和凝聚力。

新泾镇纪检委和党建办主要负责同志参加了此次党建交流活动。

上海市土地估价师协会开展行业自律检查工作

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，自然资源部制定了《土地估价行业“双随机、一

公开”监督检查实施细则（试行）》，并已于 2019 年颁布实施。为促进上海土地估价行业健康发展，结合年度工作计划，协会于 7-8 月对我会

49家会员单位开展了行业自律检查。

本次行业自律检查内容涉及评估机构规范备案与管理、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、土地评估报告规范备案等情况。检查共分两个阶段，第一阶段7月份，要求49家土地评估机构进行自查工作，并出具承诺书。第二阶段8月份，由组织委员会牵头，轮值会长、监事长、秘书处派员共同组成3个专项检查组，前往35家机构进行了实地检查。14家未实地检查的机构中，有3

家为分支机构，其估价师备案不在上海；11家在2019年底已被自然资源部抽查，相关单位不规范情况已全部完成整改，并于今年4月报市自然资源局。

此次行业自律检查覆盖了我会全部会员单位，通过对本市土地估价机构和土地估价师执业情况全面摸查，上海土地评估机构总体执业情况良好，但尚有少数机构执业不够规范，需要限期整改。协会将持续跟踪整改落实情况，带领会员单位进一步优化执业环境。

响应扶贫号召，情系西藏学子

——上海市土地估价师协会赴西藏日喀则开展捐资助学活动

响应党中央帮困扶贫工作的号召，为配合我市做好对口援藏工作，我会积极开展了对口日喀则市的援助扶贫公益活动。9月18日，我会4家会员机构的负责人远赴日喀则市谢通门县措布西乡小学开展了现场捐资助学活动。

日喀则市谢通门县措布西乡小学是海拔4600多米的一所牧区小学，在校学生210多名，多为高原牧民家庭的孩子。近年来，在全国的对口援助下，学校校舍、教学设施等硬件大为改观，但学生的日常生活、学习等费用拮据。2019年11月，我会向学校捐助人民币5万元用以解决学生过冬防寒的棉衣。今年初，上海房地产估价师事务所有限公司、上海八达国瑞房地产土地估价有限公司、上海百盛房地产估价有限责任公司、上海国城土地房地产资产评估有限公司、上海万千土地房地产估价有限公司5家常务理事机构作为首批捐资助学单位，分别向学校捐助人

民币1万元，用于学生购置学习用品和改善学校生活条件。近期，在日喀则市规划和自然资源局的大力支持下，上估所、八达国瑞、万千、涌力4家会员机构的总经理贾明宝、周志良、刘卫国、许峰林和彭立勋副会长一行，由轮值会长贾明宝带队，克服路途远、海拔高、道路颠等困难，一起来到学校，参观了校舍和教学设施，和学校领导、教职员工、学生代表进行交流沟通，了解学生和教职员的学习、工作和生活状况，并现场举行了捐助仪式。

通过这次现场捐资助学活动，了解了贫困地区的现状，认识到扶贫帮困工作的意义和努力方向。我会将继续号召和组织会员单位开展帮困扶贫活动，进一步做好捐资助学工作，为我国扶贫脱贫目标的顺利实现贡献出土地估价行业应有的力量。

《租赁住房土地价格形成机制研究》

课题通过市规划和自然资源局结题验收

2020年7月15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》课题进行验收。专家组听取了课题组的汇报、并进行了提问及评议，形成验收意见如下：

一、课题研究内容丰富，资料详实，完成了计划任务书规定的研究任务，符合验收要求。

二、课题以上海租赁住房土地价格形成机制

为研究对象，在借鉴国内外相关经验的基础上，通过理论、政策和案例实证研究，探索了当前上海租赁住房用地价格形成机制存在的问题，并提出了相关政策建议。

三、课题研究成果有一定的针对性和可操作性，对于优化租赁住房用地的相关工作有一定的参考意义。

专家组一致同意通过该课题成果验收。

本市土地估价师积极参加中估协 2020 年网络继续教育活动

根据《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）相关要求，2020年土地估价师、土地登记代理人继续教育活动以远程继续教育为主。受疫情影响，经理事会讨论同意并与中估协汇报商定，今年本市土地估价师不再单独组织继续教育，统一参加中估协网络继续教育。

中估协于2020年2月开通了“2020年土地

估价师、土地登记代理人网络继续教育活动”后，我会第一时间转发了相关通知，及时提醒各会员单位抓好土地估价师网上继续教育学习。据跟踪统计，截止2020年9月18日17时结束培训关闭学习系统，本市49家土地估价机构共计370位土地估价师完成了本次继续教育并获得相应继续教育学时。

规章制度

上海市规划和自然资源局

关于印发《本市建设项目涉及土地房屋征收工作程序（试行）》的通知

沪规划资源规〔2020〕14号

各有关区人民政府、各有关管委会：

为进一步贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》，完善本市涉及土地房屋征收的建设项目工作流程，经市政府同意，现将《本市建设项目涉及土地房屋征收工作程序（试行）》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
上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局
2020年8月20日

本市建设项目涉及土地房屋征收工作程序（试行）

为进一步完善本市涉及土地房屋征收的建设项目工作流程，保障经济和社会发展用地需要，维护被征收相关主体合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》和《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》（沪规划资源规〔2020〕2号），制定本工作程序。

一、征地前期工作阶段

1. 提前开展权属调查

在控制性详细规划或相关专项规划（详细规划层次）编制过程中，建设项目设计方案总体稳定、达到核发用地预审和选址要求的，行业主管部门或项目建设单位即可凭市、区规划资源部门开具的《土地权属调查边界确认单》开展房屋土地权属调查。

因实施阶段建设项目设计方案深化引起控

制性详细规划或相关专项规划（详细规划层次）控制线及图则变更的，在符合“规划执行”的条件下，按相关规定编制控制线调整及图则更新成果，并将数据纳入规划资源信息系统。

2. 核发选址和用地预审

建设项目在取得用地预审和选址批准文件前，应具备用地范围基本明确、工程边界总体稳定等条件。

建设项目采取划拨方式取得土地的，市、区规划资源部门向建设单位核发《建设项目用地预审与选址意见书》和《规划土地意见书》。

3. 国有土地上房屋征收和土地收回

在建设项目取得用地预审和选址批准文件后，区人民政府组织实施国有土地上房屋征收和土地收回工作。《建设项目用地预审与选址意见书》批准用地范围内有国有土地上房屋的，区规

划资源部门向区人民政府上报《收回土地审核意见》，按照房屋征收和补偿程序执行。《建设项目用地预审与选址意见书》批准用地范围内无国有土地上房屋的，区规划资源部门向区人民政府上报《收回土地请示》，区人民政府核发《收回土地批复》并指定部门落实补偿工作，收地公告和通知由区规划资源部门发布。

4. 发布拟征地告知书

在建设项目取得用地预审和选址批准文件后，区人民政府可在拟征收土地所在的镇（乡、街道）和村、村民小组范围内张贴《拟征地告知书》，公告期不得少于10日，并按要求主动公开信息。同时，区规划资源部门应将拟征地范围、拟征收的集体农用地面积、所属村组等相关拟征地信息及时告知区人力资源社会保障部门。

《拟征地告知书》发布后，若拟征地范围涉及集体土地房屋补偿的，区征地事务机构应按信息公开要求发布《估价机构报名通知》，报名起止时间不少于5个工作日。镇（乡）人民政府、街道办事处负责组织估价机构的选定工作，并在估价机构确定后，将结果在拟征地范围内予以公告。

《拟征地告知书》发布后，区人民政府应当组织有关部门，根据《关于开展征地社会稳定风险评估工作的指导意见》（沪规划资源施〔2020〕130号）的要求，开展拟征收土地的社会稳定风险评估。

5. 开展土地现状调查及登记确认

（1）土地现状调查

《拟征地告知书》发布后，区人民政府应当组织区征地事务机构，会同镇（乡）人民政府、街道办事处以及村（居）民委员会，根据前期房屋土地权属调查情况，进一步开展拟征收土地的现状调查工作，包括对拟征收土地的权属、地类、面积等现状进行调查；对地上附着物权属、种类、数量等现状进行调查；对房屋及宅基地的权属、面积、房屋用途等情况进行调查等。

（2）补偿登记确认

拟征收土地的所有权人、使用权人应当在拟

征地公告规定期限内，持不动产权属证明办理补偿登记。

调查登记结果应当与拟征收土地的所有权人、使用权人进行共同确认，并将调查登记结果在拟征地范围内公布。

6. 制定补偿方案

区征地事务机构、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，并按照区规划资源部门、区人力资源社会保障部门的要求，拟定征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案以及被征地人员就业和保障方案。

7. 发布补偿方案公告

区征地事务机构、镇（乡）人民政府、街道办事处等有关部门可在拟征收土地所在的镇（乡、街道）和村、村民小组范围内同时张贴《征地补偿安置方案公告》、《征地房屋补偿方案公告》和《被征地人员就业和保障方案公告》，公告期不得少于30日，并按要求主动公开信息。

在方案公告期间，区征地事务机构、镇（乡）人民政府、街道办事处等有关部门应当就征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案、被征地人员就业和保障方案听取被征地的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。

8. 组织听证

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、征地房屋补偿方案、被征地人员就业和保障方案不符合法律、法规规定的，区人民政府组织相关部门召开听证会。其中，“多数”即被征地范围内半数以上的集体经济组织成员。是否为“集体经济组织成员”以及“集体经济组织成员”总数由被征地村集体经济组织认定和提供。

根据法律、法规的规定和听证会的情况，确需修改征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案、被征地人员就业和保障方案的，区征地事务机构、镇（乡）人民政府、街道办事处等有关部门应当修改方案并再次公告。

9. 报批补偿方案

区规划资源部门、镇（乡）人民政府、街道

办事处等有关部门将征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案和被征地人员就业和保障方案同步上报区人民政府。若拟征地范围发生变化的，新变化的范围内需补充开展相关征地前期工作。

区人民政府根据工程可行性研究报告批复及征地社会稳定风险评估等情况批准征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案以及被征地人员就业和保障方案，并保证相关费用足额到位。

征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案经区人民政府批准后，区规划资源部门应在5个工作日内，在拟征地范围内公布《征地补偿安置方案批准告知书》、《征地房屋补偿方案批准告知书》。

10. 签订附生效条件的补偿费用支付协议和补偿协议

用地单位与区征地事务机构签订附生效条件的征地补偿费用支付协议、附生效条件的征地房屋补偿费用支付协议；用地单位与镇（乡）人民政府、街道办事处签订附生效条件的被征地人员落实社会保障费用支付协议。区征地事务机构（或经其委托的实施单位）与被补偿人签订附生效条件的征地补偿安置协议和附生效条件的征地房屋补偿协议。

个别确实难以达成征地补偿安置协议或征地房屋补偿协议的，区人民政府应当在申请征收土地时如实说明情况。其中，“个别”即被征收土地所有权人、宅基地使用权人或者房屋所有权人未签订协议数少于等于总协议数的20%或者不满10户。前期已经协议置换的，在区人民政府如实说明后，可以纳入基数计算。区人民政府应做好协议置换信息公开工作，并妥善处理信访矛盾。因国家重点建设项目中控制工期的或者因工期紧、受季节影响急需动工建设的项目需要报批的，区人民政府在承诺保障被补偿人利益的前提下可以报批，但未签订协议数应少于总协议数的三分之一。

二、农转用征收报批和核发供地批文阶段

11. 报批农转用、土地征收和核发供地批文

相关前期工作完成后，区人民政府方可向市人民政府申请农转用征收土地，并按规定上报请

示等相关材料。建设项目属于国务院委托市人民政府试点审批的，建设单位（缴款单位）应在项目报批前将被征地人员落实社会保障资金预缴至上海市人力资源和社会保障局被征地人员社会保障资金专户（征地专户），作为项目征地批复后正式办理被征地人员社会保障的保证资金。

在建设项目落实用地计划指标并完成相关规费缴纳后，根据《中华人民共和国土地管理法》和《关于授权和委托用地审批权的决定》（国发〔2020〕4号）等有关规定，由市人民政府（或受国务院委托）批准农转用和土地征收。

根据建设项目范围内涉及的农转用征收批文、国有土地收地批复和房屋征收决定，市（区）人民政府向市（区）规划资源部门直接核发供地批文。

国家和本市能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目中，控制工期的单体工程和因工期紧或者受季节影响急需动工建设的其他工程，可按国家和本市相关规定，由区规划资源部门向市规划资源部门申请先行用地。

三、农转用征收批后阶段

12. 发布征收土地公告

农转用和土地征收经依法批准后，区人民政府应当在征收土地所在的镇（乡、街道）和村、村民小组范围内张贴《征收土地公告》，公告期不得少于10日，并按要求主动公开信息。征收土地公告发布之日，即为相关补偿协议生效日。

13. 落实补偿

区征地事务机构应当按生效的支付协议向用地单位收取征地补偿费用、征地房屋补偿费用，并按生效的补偿协议将征地补偿费用、征地房屋补偿费用支付给被征地农村集体经济组织、宅基地使用权人或者房屋所有权人。

镇（乡）人民政府、街道办事处根据征地批文中的征地范围和面积、相关公安派出所提供的征地前被征地单位中年满16周岁农业人数，相关镇（乡）规划土地部门提供的征地前被征地单位集体农用地面积，按照已公告的被征地人数计算方法确定被征地人员总数。用地单位应当根据

社会保障费用支付协议将社会保障费用支付给镇（乡）人民政府、街道办事处等有关单位。

无法达成征地房屋补偿协议，需要区规划资源部门作出责令交出土地决定的，按照《上海市征地房屋补偿争议协调和处理试行办法》（沪规土资规〔2017〕1号）执行。

14. 补偿结案

征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案实施完成后，区规划资源部门出具《征地补偿安置方案结案表》、《征地房屋补偿方案结案表》。被征地人员就业和保障方案实施完成后，市社保中心出具《被征地人员就业和社会保障备案证明》。其中，征地补偿安置协议履行完毕可视为征地补偿安置方案实施完成。满足下列情形之一的，可视为征地房屋补偿方案实施完成：

（1）已全部签订征地房屋补偿协议的；

（2）未全部签订征地房屋补偿协议，但对未签订协议的被补偿人已作出责令交出土地决定，且被补偿人在规定期限内未提出行政复议或诉讼，或者被补偿人提出行政复议或诉讼，复议机关已作出复议决定或司法机关作出生效裁判的。

四、规划许可阶段

15. 合并核发《建设用地规划许可证》（暨《国有建设用地划拨决定书》）、《建设工程规划许可证》

建设项目设计方案经批复、涉及的集体土地征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案、被征地人员就业和保障方案实施完成、国有建设用地签订收回补偿协议及其房屋征收补偿完成后，市、区规划资源部门可同步核发《建设用地规划许可证》（暨《国有建设用地划拨决定书》）、《建设工程规划许可证》。

对于有特殊工期要求的重大项目，经市重大办认可，个别征地房屋补偿协议或国有土地房屋征收补偿协议或国有土地收回补偿协议难以达成的，在满足征地补偿安置结案、用地单位已将被征地人员就业和社会保障费用支付给镇（乡）人民政府或街道办事处、收回国有土地已批复并公告和通知（划拨土地公告满1个月、出让土地

公告满6个月）、责令交出土地决定书（或房屋补偿决定）已作出的条件下，由有关镇（乡）人民政府、街道办事处出具承诺被征地人员落实就业和社会保障办结时限等相关情况说明，并经区人民政府同意，且建设单位同时承诺先期施工不影响被征收权利人和利害关系人合法权益后，市、区规划资源部门可采取告知承诺方式同步核发《建设用地规划许可证》（暨《国有建设用地划拨决定书》）、《建设工程规划许可证》。

对于有特殊工期要求的重大项目，建设单位可分段（区）凭《土地权属调查边界确认单》开展房屋土地权属调查。市、区规划资源部门可根据建设项目设计方案的完整性、征收补偿实施情况，以及建设单位支付补偿费用的财务凭证和经区人民政府同意的镇（乡）人民政府或街道办事处出具的关于征收补偿实施情况的说明，分段（区）核发《建设用地规划许可证》（暨《国有建设用地划拨决定书》）、《建设工程规划许可证》。

五、验收登记阶段

16. 开工放样复验

建设单位应在《建设工程规划许可证》有效期内、现场开工建设前，申请开工放样复验。开工时间、建设内容应符合《建设用地规划许可证》（暨《国有用地划拨决定书》）规定的要求。分段（区）开工的，开工范围应与分段（区）核发的《建设用地规划许可证》（暨《国有建设用地划拨决定书》）、《建设工程规划许可证》相对应。

17. 竣工规划资源验收

建设项目竣工规划资源验收按照《上海市工程建设项目竣工规划资源验收管理规定（试行）》（沪规划资源规〔2020〕1号）及相应标准执行，通过验收后核发《建设项目竣工规划资源验收合格证》。

对于采取告知承诺方式核发《建设用地规划许可证》（暨《国有建设用地划拨决定书》）、《建设工程规划许可证》的建设项目，应在相关承诺履约完成后申请竣工规划资源验收，承诺履

约未完成的，不得通过验收。

对于分段（区）核发《建设用地规划许可证》（暨《国有建设用地划拨决定书》）、《建设工程规划许可证》的建设项目，在分段（区）集体土地征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案、被征地人员就业和保障方案实施完成、国有建设用地签订收回补偿协议及其房屋征收补偿完成后，可以申请相应段（区）竣工规划

资源验收。

18. 不动产登记

按照国家和本市法规规定，办理不动产登记。

本工作程序自印发之日起实施。

上海市规划和自然资源局办公室

2020年8月25日

上海市规划和自然资源局

印发《关于进一步完善低效建设用地减量化土地复垦项目管理 workflows 的通知》

沪规划资源施[2020]424号

各相关区规划资源局、临港新片区管委会：

根据《土壤污染防治法》有关规定和中央环保督察、国家自然资源督察有关要求，为完善本市低效建用地减量化土地复垦项目（以下简称“减量化项目”）管理，在《关于进一步规范区县土地整治项目管理的通知》（沪规土资综[2012]677号，以下简称“677号文”）等文件基础上，进一步优化减量化项目管理 workflows。现将有关事项通知如下：

一、立项管理 workflows

减量化项目立项应在符合677号文要求基础上，进一步满足以下工作要求：

1. 拟定减量化地块的后续用途。在减量化项目申报土地整治立项阶段，应在可行性研究报告（实施方案）中，依据相关规划、减量化前土地用途、周边条件等情况，明确减量化实施以后的地块用途。

2. 减量化项目分类立项。根据减量化地块后续用途，按照拟作为“耕地”和“非耕地”两类，分别申请土地整治项目立项。对已完成立项审批的项目，应在申请外业调查时，补充提出减

量化地块的后续用途。区规划资源局应及时将拟后续作为耕地使用的减量化项目批准文件抄送区农业农村委，并提供项目地块范围信息。

二、验收管理 workflows

减量化项目验收，分为减量化面积核定、实施后地类确认两个阶段。减量化面积核定，是指在完成减量化地块外业调查，并在市局“大机”系统中地类预变更为非建设用地（按照后续用途预变更地类）后，核定减量化面积。实施后地类确认，是指按照有关程序组织完成减量化项目整体验收，并核发验收批文，确认地块后续地类用途。具体流程如下：

1. 镇级自验

前提条件：项目工程竣工；已落实用地批文撤销、原产证注销、违法用地处置等相关手续，并形成相关的文件资料（如供地撤销文件、权属调整方案、违法用地处置意见书等）。

工作内容：镇级政府组织开展自验。

时间要求：项目竣工后5个工作日内。

2. 外业调查

前提条件：镇级自验合格；镇级规划资源所

上海土地估价工作通讯

提交外业调查申请单及相关资料(提供项目区动工范围,说明项目范围内各地块内建设用地拆除、建筑垃圾清运等完成情况以及需退让或保留的情况,提供供地层交叉清单及国有供地撤销文件、违法用地处置意见书等);区局已复核外业调查申请单及相关资料。

工作内容:由土地调查机构开展外业地类变更调查,出具调查技术报告书。

时间要求:镇级规划资源所申请后18个工作日内。其中,下载基础数据(镇级规划资源所通过“大机”自行下载)——土地调查机构外业调查(10个工作日)——市确权登记中心数据审核与处理(5个工作日)——市成果办进行预变更(3个工作日)。

3. 减量化面积核定

前提条件:现状地类预变更成功。

工作内容:区局对“大机”系统中预变更成果数据予以确认,核定的建设用地减量化面积即纳入各区减量化任务完成量统计。

时间要求:预变更成功后2个工作日内。

4. 实施后地类确认

(1)确认为非耕地的农用地或未利用地

前提条件:镇级自验合格且提出申请;已完成减量化面积核定。

工作内容:区规划资源局牵头组织区财政、绿化、农业、水务等部门联合验收,并核发项目验收批文。

时间要求:镇级政府申请后10个工作日内。

(2)确认为耕地

前提条件:镇级自验合格且提出申请;已完成减量化面积核定;按照有关规定完成拟开垦耕地土壤污染状况调查,且符合耕地土壤环境质量有关要求。

工作内容:区规划资源局牵头组织区财政、农业、水务等部门联合验收,核发项目验收批文和新增耕地确认书,并抄送区农业农村委,同时提供项目地类变更调查技术报告书。

时间要求:镇级政府申请后10个工作日内。

(3)调整预变更成果(土壤检测不符合耕地要求的项目)

前提条件:对拟作为耕地的地块,若不符合耕地土壤环境质量有关要求,或其他原因后续不能作为耕地使用的,应申请调整预变更地类,再进行项目验收和地类确认。

工作内容:镇级申请将验收地类由耕地调整为林地等其他农用地,经区局审核后重新开展外业调查。

时间要求:镇级规划资源所申请后10个工作日内。其中,区局审核(2个工作日)——市确权登记中心数据审核与处理(5个工作日)——市成果办进行预变更(3个工作日)。

请各区局会同相关部门按照上述要求和程序,做好减量化土地复垦项目立项和验收的相关工作。涉及土壤污染状况调查工作,按照本市有关规定执行。

项目验收后,镇级政府应根据验收确认的复垦地块后续用途,确定管护责任主体并签订管护协议。在管护协议中须明确管护责任,严禁耕地撂荒、违法占用等现象发生,确保农用地安全利用,守住粮食生产安全底线。

自本《通知》印发之日起,原《关于加快减量化土地复垦项目验收程序的通知》(沪规土资综[2015]715号)同时废止。

上海市规划和自然资源局办公室

2020年9月14日

学术交流

浅谈房地产评估机构拓展征地社会稳定风险评估业务

上海城市房地产估价有限公司 胡新良 郭毅

摘要：新的土地管理法实施以来，要求在土地征收中引入社会稳定风险评估，而作为参与土地征收工作的房地产评估机构，凭借自身的特点，理应有能力做好征收补偿工作的上游业务。本文以房地产评估机构视野展开对拓展征地社会稳定风险评估业务的分析，以便全行业共同参与，维护土地征收阶段的社会稳定。

关键字：风险；征地社会稳定风险评估；房地产评估机构

一、对风险及风险评估的认识

(一) 风险及风险评估

风险通常与未来发生的事件有关, 根据国际标准化组织 (ISO) 于 2009 年发布的《风险管理 术语》标准的定义是：“不确定性对目标的影响”。同时还给出了与该术语定义密切相关的五个注：

注 1：影响是指偏离预期，可以是正面的和/或负面的。

注 2：目标可以是不同方面（如财务、健康与安全、环境等）和层面（如战略、组织、项目、产品和过程等）的目标。

注 3：风险常具有潜在事件、后果或者二者结合的特征。

注 4：通常用事件后果（包括情形的变化）或事件发生可能性的结合来表示风险。

注 5：不确定性是指缺乏一个事件、其后果、或发生可能性的有关信息、了解或认识的完整状态或部分状态。

风险评估是在风险事件发生之前或正在进行中，对于风险事件给人们的生活、生命、财产等各个方面造成的影响的损失进行量化评估的工作，是风险分析和风险评价的全部过

程。包括风险识别、风险分析和风险评价三个步骤。

(二) 社会稳定风险评估

社会稳定风险评估是指与人民群众利益密切相关的重大决策、重要政策、重大改革措施、重大工程建设项目、与社会公共秩序相关的重大活动等重大事项在制定出台、组织实施或审批审核前，对可能影响社会稳定、产生社会矛盾引发群体性事件或个体极端事件，影响社会稳定风险的因素开展系统的调查、科学的预测、分析和评估，并制定风险应对策略和预案。广义上是对一种导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序的可能性的评估，是对一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重威胁的评估。

(三) 征地社会稳定风险评估

征地社会稳定风险评估是指对在组织实施征地阶段可能影响社会稳定、产生社会矛盾引发群体性事件或个体极端事件，影响社会稳定风险的因素开展系统的调查、科学的预测、分析和评估，制定风险应对策略和预案。重点从合法合规、合理、公开、公平性以及群众的

诉求和被征地农民就业、生活保障、长远利益等方面进行估计。

（四）社会稳定评估与环境影响评价的区别

环境影响评价俗称“环评”，是指对规划和建设项目实施后可能造成的环境影响进行分析、预测和评估，提出预防或者减轻不良环境影响的对策和措施，进行跟踪监测的方法与制度。

社会稳定风险评估和环境影响评价是在项目开工建设前必须履行的程序，社会稳定风险评估涉及到社会领域、环境领域、文化领域及政治经济领域，体现了多样性，最终目标是社会，即人为环境的稳定性，在于“人”，通过分析评价及时发现风险，化解社会矛盾，具有明显的主观性和随机性。而环境影响评价包括各个环境要素，是环境的多维表现，最终目标是区域环境质量的改善，评价对象在于“物”，通过分析预测环境影响程度，提出环境保护措施，客观性和确定性较强。故在评估内容上，社会稳定评估要泛于环境影响评价。

二、开展征地社会稳定评估的现实需求

（一）评估的法定性需求

2010年5月，国务院办公厅关于《进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知》中规定，拆迁项目立项前需要组织专家论证，广泛征求社会各界特别是被拆迁人的意见，并进行社会稳定风险评估；2012年，中共中央办公厅、国务院办公厅《关于建立健全重大决策社会稳定风险评估机制的指导意见（试行）》（中办发[2012]2号）指出开展重大决策社会稳定风险评估，对于促进科学决策、民主决策、依法决策，预防和化解社会矛盾，构建社会主义和谐社会，具有重要意义；同年8月，国家发展改革委为建立和规范重大固定资产投资项目社会稳定风险评估机制，制

定了《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》（发改投资[2012]2492号），指出评估主体作出的社会稳定风险评估报告是国家发展改革委审批、核准或核报国务院审批、核准项目的重要依据。同时在十八大报告中强调建立健全重大决策社会稳定风险评估机制。十八届三中全会作出了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，强调健全重大决策社会稳定风险评估机制。十八届四中全会通过的《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》中明确规定，“把公众参与、专家论证、风险评估、合法性审查、集体讨论决定确定为重大行政决策法定程序，确保决策制度科学、程序正当、过程公开、责任明确。2015年3月，十二届全国人大三次会议上，国务院总理李克强作政府工作报告，强调落实重大决策社会稳定风险评估机制。第十三届全国人大常委会第十二次会议于2019年8月26日通过新修正的《中华人民共和国土地管理法》，明确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。

从而，自2004年“汉源事件”发生后，始于四川省遂宁市的社会稳定风险评估制度，经过十几年的实践，逐步完成了从无到有、从地方到中央的立法过程，最终以法的形式固定下来，为开展征地社会稳定风险评估业务提供了法律上的支持。

（二）评估的社会性需求

近年来，随着农村的城镇化和重大工程的建设，经常性地发生由于土地征用、补偿方面的问题而引发群体性事件。尤其是在征地拆迁过程中，各类社会矛盾频发。根据中国社科院发布的社会蓝皮书《2013年中国社会形势分析与预测》显示：“每年因各种社会矛盾而发生的群体性事件多达数万起甚至十余万起，征地

拆迁引发的群体性事件占一半左右。”蓝皮书称“群体性事件的形成原因，以征地拆迁冲突、环境污染冲突和劳动争议为主。其中，征地拆迁引发的群体性事件占一半左右，环境污染和劳动争议引发的群体性事件占30%左右，其他社会矛盾引发的群体性事件占20%左右。这些因土地征收产生的潜在的社会稳定风险因素导致诸多重大的社会事件，都与征地过程中被征地农民的“缺场”和“失声”分不开的。征地引发的社会稳定风险主要体现在事前决策及实施过程中给人民群众的生活、生产、财产等和其切实利益相关的各个方面造成的负面影响和损失的可能性。社会稳定风险涉及到政府决策部门、实施部门、执行部门、基层组织及相关利益者等诸多组织和个人，要从源头上化解土地征收社会稳定风险，就必须引入第三方机构来进行监督，厘清各部门的责任及可能存在的风险点或风险节。按照科学、客观、全面、系统性等原则开展评估，收集来自不同相关利益者的诉求与声音，提出预防和化解措施。在现代法治精神要求下，开展征地社会稳定风险评估有助土地征收民主、科学决策的形成与实现，是保障科学决策与和谐社会的重要基础，也是保障征地实施的先决条件。

（三）的系统性需求

征地社会稳定风险评估主要以征地阶段可能潜在的风险为主，从合法性、合理性、可行性、可控性及与周边环境互适性方面出发，进行社会稳定风险识别。目前，整个征地过程是一个完整的、有效的体系，体系涵盖征地决策、补偿方案、安置方案、“三清”资料、安置房源位置与数量等必备数据，也包括为该体系提供服务的相关单位，如征地事务中心、动迁办、动迁公司、评估公司、拆房公司等。整个征地流程所需时间跨度较长，征地社会稳定评估应当贯穿于征地工作的始终，不同的数

据和不同的参与单位，发挥不同的作用，皆在维护社会稳定，保障征地项目的实施。但在这个过程中，不同的时间节点上，征地双方当事人均受其他动态风险的影响，而所有风险因素最终会在征地环节中释放，甚至出现连锁反应。风险评估需要科学、系统地进行风险识别，将征地工作所涉及到的各个层次及相关者联系起来，并有针对性来制定预防措施，达到开展征地社会稳定评估的目的。

（四）评估的趋势性需求

征地社会稳定风险评估目的是从源头上有效预防和减少因征地引发的社会矛盾和社会不稳定因素，提出预防、化解措施，保障项目征地的开展。社会稳定风险评估属于征地房地产价格评估业务的前身，属房地产价格评估的上游业务，与房地产价格评估业务存在一定的差异，但两者目标一致。房地产评估机构开展征地社会稳定风险评估业务，拓展了现有评估业务来源，并将征地评估期间业已形成的风险因素在社会稳定风险评估业务中予以关注，即打通现有评估上下游服务链的堵点，连接断点，有能更加有效地在风险调查中精准进行风险因素的识别。这也是在新形势下，房地产评估基于现有业务，拓展新业务的趋势所在。

三、房地产评估机构开展征地社会稳定评估业务的优势

（一）风险调查人员优势

房屋征地补偿评估往往涉及到众多的最直接核心利益者，即房屋补偿主体，各主体均有在第一时间得到房地产评估人员现场查勘的需要，这就需要有较多的评估人员参与其中，对被征收房屋进行现场查勘，收集相关资料。为此，评估机构组建了房屋征收评估团队，来满足客户的需求，并将现场勘查中发现的问题或不公平、不合理的现象向委托方反映。同时，为保证评估机构的竞争力，对服务于征收

评估的人员数量和素质提出了更适合征收评估的标准,来提供全方面的服务,引导被征收人在合法、合理、公平范围内表达诉求,避免重大社会稳定风险因素的发生。这种与被征收人一对一的接触,不仅展现出了评估人员应有的专业水准和耐心,还展示了评估人员的大局意识和责任。

(二) 风险识别组织优势

房地产评估机构开展评估执业必需加入地方性行业协会和全国性估价行业协会,接受全国性和地方性行业估价师协会的监督和自律管理(有监督和自律管理才体现“组织”优势)。行业协会是在政府的倡导下,自发组织的一种民间协作组织,是政府与企业之间的桥梁和纽带。行业协会能向政府传达企业共同要求,及时反映企业经营状况,跟踪和分析整个行业的发展状况;规范市场管理,参与行业标准和规范的制定,协调行业内企业之间的经营行为;另外还掌握大量行业信息,能够为政府和企业各方面提供咨询和信息,促进成员企业发展。同时,开展本行业内发展情况的基础调查,通过开展继续教育培训、研讨、讲座等多种形式交流活动,提高行业机构和人员的服务能力,研究本行业面临的问题,制定行业发展规划,增强成员企业的竞争力。

(三) 风险分析技术优势

房屋动拆迁评估社会化近 20 年以来,房屋动迁双方的矛盾始终未能得到合理的解决,且伴随经济的发展,矛盾的内容从原先的补偿价格延伸到民生和社会保障问题上来,虽然相关政策制度也在不断完善,相关补偿方案甚至也在向被征收人倾斜,但征地阶段产生的矛盾还是影响社会稳定因素的主要来源。房地产评估人员按照评估程序要求,对被征收人的房屋进行实地现场查勘,并主动询问评估范围内的相关情况,同时也会聆听房屋所有人及其他相

关人员对房屋征收的意见和诉求。整个评估流程从信息采集到报告答疑,再到签约答疑,评估人员都亲身经历其中,了解房屋征地过程中存在诸多被征收人反映的不合理因素和导致被征收人不满意的行为等因素。在整个房屋征收评估社会化过程中,评估人员参与了不同时间段、不同区域、不同性质的征收项目,积累了除评估经验外还有丰富的社会阅历,了解了不同层次、不同文化、不同家庭、不同信仰等各式人群在征地过程中可能希望得到的期许,以及这些期许对被征收人的影响程度和演变成社会不稳定因素的可能性之间的关系。这些信息也是开展征地社会稳定风险评估所必需掌握的一手数据,通过这些过往数据的累积,才能更有效的鉴别风险和为更好地制定具有针对性和有效性的预防和化解措施提供建议。

四、开展征地社会稳定风险评估存在问题及建议

(一) 明确业务开展资质

从 2004 年开展社会稳定风险评估以来,国家未对开展社会稳定风险评估的机构资质做出特别说明,省级层面的要求则是按工程咨询非最高等级进行限制进入,即社会稳定风险评估由工程咨询机构开展,全国没有统一的准入门槛限制,很难保证评估结论的科学性和前瞻性。特别是对于社会稳定风险因素高发的土地征收,涉及众多的群众利益,对开展社会稳定风险评估的专业性需求更高,不仅需要了解整个征地流程,还要熟悉房屋补偿与人员安置的实施过程。目前,参与社会稳定风险评估的机构有企业、政府部门和大专院校的科研机构等,不同的机构对风险的认识不同,运用的方法和对风险产生的后果的判断不同,导致人们对评估结论的科学严谨性产生质疑。同时,参与社会稳定风险评估的人员专业涵养存在很大的差异,对征地所涉及到的相关利益者的影

响或损失感受不同，导致不能准确找到风险源，从而不能对社会稳定风险做出一个正确的结论。

如今，开展征地社会稳定评估已经写入土地管理法当中，作为申请土地征收的重要依据，其评估结果不仅影响土地征收的实施，还影响到农村集体经济组织及成员等相关利益者的利益，关乎社会稳定和现代法治建设，对提供社会稳定风险评估报告的主体必须要有一定的限制，进而为预防风险增加一道安全门。

（二）完善技术指导规范

现行社会稳定风险评估工作的开展和报告的编制，一般参考国家发展和改革委员会2013年制定的《重大固定资产投资项目社会稳定风险分析篇章编制大纲及说明（试行）》和《重大固定资产投资项目社会稳定风险评估报告编制大纲及说明（试行）》文件，并结合地方出台的相关文件规定进行操作。主要以大纲形式指导风险评估工作，内容含盖对社会、技术、经济、环境风险等诸多方面的评估。对风险的成因及评估理论依据阐述不够明确，指标体系构建原则不清晰。

征地社会稳定风险评估是以被征土地为载体开展社会风险评估，是风险评估中心点，征地期间可能涉及到的风险因素众多，不仅包括征地双方当事人，也包括因征收引发的第三方风险，如通行权、取水权等。以项目风险评估技术规范无法满足对目前变化的因征地引发的社会稳定因素的评估，需要结合征收农村集体土地的特点，进一步完善征地社会稳定风险评估技术规范，提高评估结论的科学性。

（三）明确评估范围

风险评估是一个动态过程，征地工作具体内容涉及到人员安置、房屋补偿和拆除、安置房源等诸多方面。而对征地开展的社会稳定风

险评估将征地外延至项目审批流程的风险识别和征地范围以外的利益相关者诉求。其中的部分风险因素可能在工程建设项目的可行性研究报告或环境影响评价报告或安全生产评价报告已经得到披露，但这些报告又分别由不同的机构进行编制，若一旦发生社会稳定风险，击穿防控措施，就会造成责任主体不明确，出现“一责多担”现象，不利于有效预防风险和责任追究，甚至可能会造成无人负责的现象，由此造成的社会影响可能对评估行业构成致命性打击。

开展社会稳定风险评估的目的不是规避责任，而是减少社会矛盾，树立社会主义核心价值观，促进和实现社会公平正义。针对土地征收项目的特点，重新界定评估范围，以《土地管理法》的要求为风险评估的出发点，增加对现行土地征收管理制度及突发事件管控措施有效性评估。从而有效规避与其他报告相关风险分析篇章中社会稳定风险因素重合现象，评估机构承担相应的责任，但为保证预防和化解措施能与其他报告内容完整连接，增加风险预防的有效性和安全性，不排除评估报告中增加对其他可能产生影响的风险因素的披露配套措施建议。

（四）加强创新业务技术与人才队伍建设

古人云：“智者虑事，虽处利地，必思所以害；虽处害地，必思所以利。”。《土地管理法》修订以后，新法完善了土地征收程序，把原来的批后公告改为批前公告，同时引入社会稳定风险评估机制，让被征收人在整个土地征收程序中有更多的参与权、监督权和话语权，为后面土地征收顺利实施奠定了基础。房地产评估机构虽然一直在参与土地征收项目评估，也一直在拓展与土地征收相关的业务创新，但面对如何开展征地社会稳定风险评估这一创

新业务，还存在一定技术上的短板，如风险评估方法选择、风险因素权重等，及人员系统性知识结构还需优化。

面对机遇和挑战，发挥人的主观能动性最为关键，奋楫扬帆，才能引领潮流之先；干字当头，才能打开机遇之门。以行业之力量，主动开展土地征收社会稳定风险评估的技术研究，凭借行业特点，完善“实践—理论—实践”的评估体系研究，梳理影响征地社会稳定风险因素，建立风险库。将研究成果在行业内共享，并加紧征地社会稳定风险评估人才培养，以此强化对征地程序中社会稳定风险的认识，减少评估报告中本身的风险。

参考文献：

- [1]唐钧. 社会稳定风险评估与管理[M]. 北京. 北京大学出版社, 2015.
- [2]黄迪, 刘海东, 王亚男. 我国环境影响评价与社会稳定风险评估制度关系的思考[J].

中国环境管理, 2018.

[3]李存建. 风险评估——理论与实践[M]. 北京. 中国商务出版社, 2012.

[4]Marvin. Rausand. Risk Assessment Theory, Methods, and Applications [M] 刘一骞. 北京. 清华大学出版社, 2013.

[5]李雄飞. 关于社会稳定风险评估与环境影响评价异同的探讨[J]. 科技与创新. 2014.

[6]龙明海. 浅论房屋征收社会稳定风险评估的重要意义[J]. 商情. 2014.

[7]徐伟川. 社会稳定风险评估机制现存问题及其完善[J]. 地方财政研究. 2013.

[8]谢圣远, 彭萍. 社会稳定风险评估存在的问题与对策探讨[J]. 怀化学院学报. 2015.

[9]李培, 尹吉星, 康永琼, 赵晓逸. 论社会稳定风险分析和评估的范围[J]. 中国工程咨询. 2013.

土地交易

2020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 52 幅，成交土地总面积 195.2 公顷，成交总额 893.9 亿元，其中住宅地块 32 幅，成交土地面积 153.7 公顷，成交总额 809.4 亿元，成交平均楼面单价 27679.5 元/平方米；商办地块 20 幅，成交土地面积 41.5 公顷，成交总额 84.6 亿元，成交平均楼面单价 9019.1 元/平方米。工业用地公告出让成交地块 54 幅，成交土地总面积 307.3 公顷，成交总额 43.5 亿元。保障性用地公告出让成交地块 11 幅，成交土地面积总计 47.8 公顷，成交平均楼面单价为 3382.1 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 14.0 公顷，成交平均楼面单价为 5065.3 元/平方米。

2020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	B201900208	宝山区上海月杨工业园区顾村园 201707 号地块	挂牌	工业用地	1.99	0.51	2020/9/8	915	915	0.00%	上海创案自动化科技有限公司
2	B202000403	临港奉贤园区 D05-08A 地块	挂牌	工业用地	0.84 (层高大于 8 米的建筑物加倍计算建筑面积后，容积率为 1.21)	3.58	2020/8/20	4316	4316	0.00%	新泉(上海)汽车零部件有限公司

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
3	B202000404	临港奉贤园区 E02-04B 地块	挂牌	工业用地	1.82	7.23	2020/7/1	8673	8673	0.00%	上海德建聪和生物医药科技有限公司
4	B202000502	闵行区浦江镇工-243号地块(H1-10)	挂牌	工业用地	2.00	0.47	2020/7/8	762	762	0.00%	上海奇亚特能源股份有限公司
5	B202000601	奉贤区奉城镇 20-05C 号地块	挂牌	工业用地	1.89	2.85	2020/7/1	3063	3063	0.00%	上海运佳黄浦制药有限公司
6	202010401	嘉定区江桥镇北社区 K1-01 地块	招挂复合	商住	2.20	4.03	2020/7/9	214721	290021	35.07%	苏州南山新吴房地产开发有限公司
7	202010501	杨浦区定海社区 D5-1 地块(定海路街道 152 街坊)	招挂复合	普通商品房	2.50	1.46	2020/7/9	200180	238180	18.98%	上海骏誉房地产有限公司
8	202010601	虹口区嘉兴路街道 HK271-01 地块	招挂复合	普通商品房	2.50	2.17	2020/7/3	343000	440400	28.40%	太仓嘉商商务咨询有限公司
9	202010901	嘉定区安亭镇国际汽车城核心区 JD030201 单元 01BB-08、02BA-02 地块	招挂复合	商住、餐饮 旅馆业用地	3.50	3.00	2020/7/3	132301	132301	0.00%	上海骏宁房地产开发有限责任公司
10	202011401	自贸区临港新片区奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B1101、B1201、B1301 地块	招挂复合	商住	B1101、B1201: 1.6 B1301: 1.0	7.13	2020/7/9	81422	81422	0.00%	嘉兴名恒投资有限公司、嘉兴名峻投资管理有限公司

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	202011402	浦东新区唐镇镇北社区 PDPO-0404 单元 D-04-06 地块	招挂复 合	普通商品 房	2.00	5.65	2020/7/21	420000	500100	19.07%	上海华侨城投资 发展有限公司
12	202011403	嘉定区菊园新区 JDC1-0403 单元 28-03、 29-01 地块	招挂复 合	商住	2.20	6.10	2020/7/22	194743	282143	44.88%	博崎发展有限公 司
13	202011501	金山区廊下镇 CB_201810001 号地块	挂牌	工业用地	2.00	0.95	2020/7/2	787	787	0.00%	上海富徽佳食品 科技有限公司
14	202011601	奉贤区奉贤新城 12 单元 02A-09A 区域地块	招挂复 合	普通商品 房	1.60	3.27	2020/7/27	91678	118278	29.01%	上海建都房地产 开发有限公司
15	202011602	奉贤区四团镇 34-05 区 域地块	招挂复 合	商住	2.00	7.34	2020/7/13	101455	101455	0.00%	上海如福企业管 理有限公司
16	B202000801	奉贤区南桥新城 22 单元 16A-02A-B 地块	挂牌	科研设计 用地	2.49	1.99	2020/8/25	5387	5387	0.00%	上海江海置业有 限公司
17	B202000802	金山区张堰镇 CB_201906001 号地块	挂牌	工业用地	2.00	1.47	2020/7/7	1363	1363	0.00%	上海娃哈哈饮用 水有限公司
18	202011701	自贸区临港新片区重装 备产业区 J02-02a 地块	挂牌	工业用地	1.14 (层高大于 8 米的建筑物加 倍计算建筑面 积后, 容积率为 1.3)	7.24	2020/7/7	8184	8184	0.00%	上海新微半导体 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	202011702	自贸区临港新片区重装 备产业区 H34-07a 地块	挂牌	工业用地	2.20	5.80	2020/7/7	6570	6570	0.00%	上海商汤科技开 发有限公司
20	202011703	自贸区临港新片区重装 备产业区 D01-03 地块	挂牌	工业用地	1.33(层高大于 8 米的建筑物加 倍计算建筑面 积后, 容积率为 1.52)	8.95	2020/7/7	10151	10151	0.00%	格科半导体(上 海)有限公司
21	202011801	青浦区朱家角工业园区 纬六路南侧 C-03、C-06 地块	挂牌	工业用地	2.00	8.39	2020/7/7	12581	12581	0.00%	上海金发科技发 展有限公司
22	202011901	宝山区 BSP0-0502 单元 YH-B-2-06-02 (“城中 村”改造项目-杨行镇老 集镇)	挂牌	征收安置 房	2.00	10.34	2020/7/7	91139	91139	0.00%	上海诚卫兴置业 发展有限公司
23	202012001	青浦区徐泾镇徐孝路南 侧 A6d-06a 地块 (“城 中村”改造项目-徐泾镇 老集镇)	挂牌	商办	2.60	0.26	2020/7/8	6062	6062	0.00%	上海新徐泾城实 业有限公司
24	202012101	松江区佘山镇 G7SJ0002 单元 E 街坊 03-04 号地 块	挂牌	征收安置 房	1.30	7.62	2020/7/8	31023	31023	0.00%	上海佘山集镇建 设开发有限公司
25	202012102	松江区泗泾镇 01-03 号 地块	挂牌	征收安置 房	1.80	4.45	2020/7/8	22893	22893	0.00%	上海会源置业有 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
26	202012103	嘉定区徐行镇 32-02 地块	挂牌	征收安置房	1.60	3.28	2020/7/8	10028	10028	0.00%	上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司
27	202012201	青浦区夏阳街道中横泾路东侧 06B-01、13A-04 地块	挂牌	商办、餐饮 旅馆业用地	06B-01: 4.0 13A-04: 3.5	3.45	2020/7/17	50714	50714	0.00%	上海咸弘企业管理有限责任公司
28	202012301	嘉定区安亭镇 02A-01A 地块	招挂复合	商住办	2.50	5.36	2020/7/17	154183	154183	0.00%	上海奥汇置业有限公司
29	202012302	青浦区夏阳街道盈港东路北侧 14A-06、14B-04 地块	招挂复合	普通商品房	2.20	2.78	2020/8/3	116285	163285	40.42%	佳兆业地产江阴有限公司
30	202012401	宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0434-04 地块	挂牌	科研设计用地	3.50	1.16	2020/7/8	5805	5805	0.00%	上海品菡科技发展有限公司
31	202012501	松江区石湖荡镇工业区 SHD-19-001 号 (SJC10034 单元 02A-04 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	11.00	2020/7/9	10076	10076	0.00%	上海海尔洗涤电器有限公司
32	202012601	闵行区马桥镇闵行新城 MHC10801 单元 07A-01 地块	招挂复合	普通商品房	1.20	4.09	2020/8/3	106482	136482	28.17%	杭州凯则企业管理有限公司、浙江省交投地产集团有限公司

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
33	202012701	青浦区徐泾镇徐泰路西侧 A2a-02b 地块 (“城中村” 改造项目-徐泾镇老集镇)	挂牌	普通商品房	1.50	0.52	2020/7/9	21645	21645	0.00%	上海新徐泾城实业有限公司
34	202012702	青浦区振泾路北侧 A6d-06b 地块 (“城中村” 改造项目-徐泾镇老集镇)	挂牌	普通商品房	2.30	1.76	2020/7/9	113262	113262	0.00%	上海新徐泾城实业有限公司
35	202012801	浦东新区黄浦江南延伸段前滩地区 Z000801 单元 54-01 地块	招挂复合	普通商品房、办公楼、教育用地	3.33	2.58	2020/7/29	364900	491100	34.58%	上海佳章置业有限公司
36	202012802	奉贤区金汇镇 38-04 区域地块	招挂复合	普通商品房	2.20	2.69	2020/7/29	94592	97692	3.28%	杭州舜祥泽企业管理有限公司
37	202012901	松江区永丰街道工业区 YF-19-001 号 (SJC10015 单元 07-04 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.19	2020/7/14	1104	1104	0.00%	上海赫立智能机器有限公司
38	202013001	杨浦区江浦社区 R-09 地块 (大桥街道 115 街坊)	招挂复合	普通商品房	2.37	3.40	2020/7/31	500259	692000	38.33%	北京金隅地产开发集团有限公司
39	202013101	浦东新区张江高科技产业东区现代医疗器械产业园 16-2、16-3 地块	挂牌	工业用地	2.00	3.45	2020/7/14	10200	10200	0.00%	上海张江医疗器械产业发展有限公司

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
40	202013202	松江区工业区综合保税区B区3-3号地块	挂牌	工业用地	1.60	11.38	2020/7/14	10322	10322	0.00%	上海逸尘动力科技有限公司
41	202013301	自贸区临港新片区综合区04PD-0107单元A01-04b地块	挂牌	工业用地	2.00	4.55	2020/7/15	5437	5437	0.00%	上海金桥临港综合区投资开发有限公司
42	202013302	自贸区临港新片区重装备产业区J15-02地块	挂牌	工业用地	2.00	18.23	2020/7/15	21569	21569	0.00%	上海闵联临港联合发展有限公司
43	202013401	嘉定区江桥镇1802号地块	挂牌	科研设计用地	2.00	1.01	2020/7/21	3650	3650	0.00%	上海桓远科技有限公司
44	202013402	嘉定区江桥镇北虹桥地区80-02D地块	挂牌	科研设计用地	2.00	0.76	2020/7/21	2681	2681	0.00%	上海致达智能科技股份有限公司
45	202013403	嘉定区江桥镇北虹桥地区80-02C地块	挂牌	科研设计用地	2.00	0.68	2020/7/21	2365	2365	0.00%	惠柏新材料科技(上海)股份有限公司
46	202013501	奉贤区奉城镇15-05号地块	挂牌	工业用地	2.00	3.48	2020/7/21	5436	5436	0.00%	上海贝得康医疗器械科技有限公司
47	202013502	自贸区临港新片区重装备产业区K01-03b地块	挂牌	工业用地	2.00	7.18	2020/7/21	8468	8468	0.00%	上海临港产业区经济发展有限公司
48	202013503	自贸区临港新片区重装备产业区A03-01地块	挂牌	工业用地	2.00	9.96	2020/7/21	11785	11785	0.00%	上海临港产业区经济发展有限公司

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
49	202013601	自贸区临港新片区万祥社区邻里中心 H0403 地块	挂牌	商业用地、其他商服用地	1.20	0.44	2020/8/6	1171	1250	6.75%	上海浦东伟业房地产开发有限公司
50	202013602	自贸区临港新片区书院社区 B0502 地块	挂牌	其他商服用地	2.00	0.61	2020/8/6	2853	3760	31.79%	上海博典企业发展有限公司
51	202013701	闵行区七宝镇古美北社区 S110501 单元 27-01 地块	招挂复合	普通商品房	2.20	3.75	2020/8/10	321827	452327	40.55%	苏州旭融商务咨询有限公司
52	202013801	松江区泗泾镇 SJSB0003 单元 27-06 号地块	挂牌	商业用地、餐饮旅馆业用地	2.00	1.35	2020/8/7	13907	20000	43.81%	上海泗润会林实业发展有限公司
53	202013901	虹口区北外滩街道 HK276-02 号地块	挂牌	租赁住房	2.80	0.88	2020/7/23	31138	31138	0.00%	上海北外滩(集团)有限公司
54	202014001	闵行区颛桥镇闵行新城 MHC10402 单元 25A-11A 地块	招挂复合	普通商品房	2.00	7.93	2020/8/11	439510	643500	46.41%	太仓华蔓房地产开发有限公司
55	202014101	金山区金山工业区 JSS3-0406 单元 14-01 地块	挂牌	商业、餐饮旅馆业用地	1.00	2.41	2020/8/6	8297	8297	0.00%	上海康祥实业发展有限公司
56	202014201	嘉定区南翔镇 JDC2-0203 单元 18-02、20-01 地块	招挂复合	普通商品房	18-02: 2.4 20-01: 2.34	5.29	2020/8/17	359373	487073	35.53%	苏州融廷置业有限公司

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
57	202014202	崇明区城桥镇 CMC10303 单元 01A-01A (51 号) 地块	招挂复 合	普通商品 房	1.01 (以实际审 定的设计方案 为准)	7.99	2020/8/6	86211	86211	0.00%	上海盛溢置业有 限公司
58	202014203	浦东新区康桥 PDP0-0902、PDP0-1001 单元 01-05 地块	招挂复 合	普通商品 房	1.10	8.30	2020/8/18	339078	450000	32.71%	太仓仁铎房地产 开发有限公司
59	202014301	青浦区青浦工业园区青 赵路东侧 E-01-10A(2) 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.80	2020/8/4	5376	5376	0.00%	优刻得(上海)数 据科技有限公司
60	202014302	闵行区颛桥镇工-306 号	挂牌	工业用地	2.00	2.48	2020/8/4	3096	3096	0.00%	上海宝鼎酿造有 限公司
61	202014303	松江区工业区 V-46-4 号 (新城 C02 单元 02B-06 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	3.75	2020/8/4	3460	3460	0.00%	新开源(上海)医 疗科技有限公司
62	202014401	嘉定区江桥镇北虹桥地 区 79-03B 地块	挂牌	科研设计 用地	2.00	1.01	2020/8/4	3659	3659	0.00%	上海瀚讯信息技 术股份有限公司
63	202014501	青浦区徐泾镇新开横河 南侧 26-04、31-01 地块	招挂复 合	普通商品 房	31-01 地块:2.0 26-04 地块:2.5	2.46	2020/8/20	168404	226604	34.56%	上海远闵企业管 理咨询有限公司
64	202014502	浦东新区川沙新镇六灶 社区单元 21-01 地块	招挂复 合	普通商品 房	2.00	5.83	2020/8/20	209642	224842	7.25%	上海保利建锦房 地产有限公司
65	202014601	宝山区罗店镇罗店工业 园区 E-2-3 地块	挂牌	工业用地	2.00	3.69	2020/8/6	5530	5530	0.00%	上海宝济药业有 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
66	202014701	奉贤区金汇镇 07-04 号 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.96	2020/8/11	4040	4040	0.00%	上海传美实业有 限公司
67	202014702	松江区永丰街道工业区 YF-19-005 号(SJC10015 单元 08-04 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.54	2020/8/11	1418	1418	0.00%	上海纳格西斯电 子科技有限公司
68	202014801	自贸区临港新片区洋山 保税港区 9-A31-01 地块	挂牌	仓储用地	2.48(厂房层高 大于 8 米, 建设 面积加倍计算 后容积率为 3.73)。	5.22	2020/8/11	13174	13174	0.00%	上海自贸区联合 发展有限公司
69	202014802	自贸区临港新片区洋山 保税港区 9-A40-01 地块	挂牌	仓储用地	2.54(厂房层高 8 米以上翻倍计 算计容面积后 容积率为 3.81)	5.16	2020/8/11	13025	13025	0.00%	上海自贸区联合 发展有限公司
70	202014901	浦东新区上海国际医学 园区 13-08 地块	挂牌	其他商服 用地	0.50	0.23	2020/8/11	2277	2277	0.00%	上海周旺石油发 展有限公司
71	202014902	浦东新区惠南民乐基地 H01-02 地块	挂牌	其他商服 用地	0.50	0.21	2020/8/11	1248	1248	0.00%	上海听北石油有 限公司
72	202015001	黄浦区淮海社区 C020102 单元 055-2 地 块(黄浦区淮海中路街 道 130 街坊地块)	挂牌	商办	4.00	1.72	2020/8/11	411100	411100	0.00%	新世代上海黄浦 物业发展有限公 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
73	202015101	青浦区西虹桥蟠龙路东侧 25-06 地块	挂牌	商办、餐饮 旅馆业用地	2.20	4.31	2020/8/18	87045	87045	0.00%	上海融和图星新能源科技有限公司
74	202015201	自贸区临港新片区 NHC10101 单元 10-07 地块	招挂复合	普通商品房	1.60	1.71	2020/8/27	37698	51837	37.51%	悦达地产集团有限公司
75	202015301	自贸区临港新片区 PDS7-0201 单元 A04-06 地块	挂牌	工业用地	2.00	11.10	2020/8/11	15900	15900	0.00%	上海临港新片区航空产业发展有限公司
76	202015401	金山区张堰镇区 JSS6-0101 单元 47-01 地块	招挂复合	普通商品房	1.20	5.34	2020/8/21	57622	57622	0.00%	安徽新华房地产有限公司
77	202015402	浦东新区新场镇古镇东 单元 (PDXC-02) 09A-03 地块	招挂复合	普通商品房	2.00	2.44	2020/9/4	88201	141800	60.77%	上海同润投资(集团)有限公司
78	202015501	松江区泗泾镇工业区 SJ-20-001 号(SJSB0001 单元 10-01B 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.55	2020/8/18	2405	2405	0.00%	上海智巡密码实业有限公司
79	202015601	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 H01-01 地块	挂牌	商业用地、 文体用地、 餐饮旅馆业用地	1.80	8.62	2020/8/20	56521	56521	0.00%	上海诺港科学集团有限公司
80	202015701	奉贤区奉贤新城 17 单元 28F-01 区域地块	挂牌	办公楼	1.40	7.34	2020/8/26	37008	37008	0.00%	上海鑫富达资产管理有限公司

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
81	202015801	松江区泗泾镇工业区 SJ-19-001号(SJSB0001单元 08-10B号)地块	挂牌	工业用地	2.00	1.89	2020/8/19	1709	1709	0.00%	上海三旺奇通信信息科技有限公司
82	202015802	松江区洞泾镇工业区 DJ-19-002号(SJS30002单元 17-01B号)地块	挂牌	工业用地	2.00	0.81	2020/8/19	739	739	0.00%	上海珊泽精密金属制品有限公司
83	202015901	浦东新区惠南东城区中单元(PDS3-0203)A1-3地块(“城中村”改造项目-红光村地块)	挂牌	普通商品房	1.80	3.62	2020/8/19	83165	83165	0.00%	上海建工惠城置业发展有限公司
84	202015902	浦东新区周浦镇西社区 PDPO-1001单元 10-02、10-09、10-10地块(“城中村”改造项目-梓潼居民区A区地块)	挂牌	商业用地、普通商品房、其他商服用地	10-02地块: 1.2 10-09地块: 2.0 10-10地块: 1.0	6.66	2020/8/19	315943	315943	0.00%	上海中建康桥投资发展有限公司
85	202016001	嘉定区江桥镇 1906号地块	挂牌	科研设计用地	上限 2.5	1.52	2020/8/25	5799	5799	0.00%	上海康德莱医疗器械股份有限公司
86	202016101	自贸区临港新片区奉贤园区 E08-03d地块	挂牌	工业用地	1.98	3.34	2020/8/27	5077	5077	0.00%	和元智造(上海)基因技术有限公司
87	202016201	嘉定区嘉定工业区 1610号地块	挂牌	工业用地	上限 2.0	3.45	2020/9/1	3367	3367	0.00%	上海申舜食品有限公司

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
88	202016301	虹口区北外滩街道 HK286A-03a、 HK286A-03c 号地块 (历史风貌保护旧改项目)	挂牌	商住办	HK286A-03a 地 块: 3.3 HK286A-03c 地 块: 4.8	1.25	2020/9/17	207000	229500	10.87%	恒大地产集团有限公司
89	202016401	静安区大宁社区 N070302 单元 117b-01 地块	挂牌	租赁住房	2.50	1.41	2020/9/2	34475	34475	0.00%	上海云汇企业发展有限公司
90	202016501	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K03-01 地块	挂牌	科研设计 用地	3.00	1.20	2020/9/8	4615	4615	0.00%	润友科技发展(上海)有限公司
91	202016502	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K06-02 地块	挂牌	科研设计 用地	2.98	0.73	2020/9/8	2792	2792	0.00%	上海君旺置业发展有限公司
92	202016503	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K08-01 地块	挂牌	科研设计 用地	2.50	1.51	2020/9/8	5792	5792	0.00%	中铁建华东建设发展有限公司
93	202016504	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K06-01 地块	挂牌	科研设计 用地	3.00	0.66	2020/9/8	2559	2559	0.00%	上海迪柚科技有限公司
94	202016601	嘉定区外冈镇 1806 号地 块	挂牌	工业用地	上限 2.0	2.30	2020/9/8	1790	1790	0.00%	上海新马汽车配件有限公司
95	202016701	嘉定区江桥镇北虹桥地 区 80-02A 地块	挂牌	科研设计 用地	2.00	0.68	2020/9/8	2426	2426	0.00%	易谷网络科技股份有限公司

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
96	202016801	浦东新区曹路基地 E-1-1 地块 (二期)	挂牌	征收安置房	2.00	1.51	2020/9/8	12995	12995	0.00%	上海地产中星曹路基地开发有限公司
97	202016802	浦东新区“十二五”保障房曹路基地 12-06 地块	挂牌	征收安置房	2.00	1.24	2020/9/8	10836	10836	0.00%	上海中建一局集团投资发展有限公司
98	202016901	自贸区临港新片区仓储转运物流园区 C03B02 地块	挂牌	其他商服用地	1.00	0.34	2020/9/8	1262	1262	0.00%	上海辉金石油天然气有限公司
99	202017001	宝山区杨行镇 BSP0-0501 单元 YH-B-1-01-06 地块 (“城中村”改造项目-杨行镇老集镇)	挂牌	普通商品房	2.00	11.79	2020/9/8	472464	472464	0.00%	上海诚卫兴置业发展有限公司
100	202017101	自贸区临港新片区重装备产业区 L01-14 地块	挂牌	工业用地	0.50	3.79	2020/9/9	4268	4268	0.00%	上海重型燃气轮机试验电站有限责任公司
101	202017102	自贸区临港新片区重装备产业区 L01-13 地块	挂牌	工业用地	0.50	19.31	2020/9/9	21842	21842	0.00%	中国联合重型燃气轮机技术有限公司
102	202017201	自贸区临港新片区 NHC10101 单元 11-02 地块	挂牌	租赁住房	2.20	4.58	2020/9/9	35314	35314	0.00%	中铁建华东建设发展有限公司
103	202017301	自贸区临港新片区芦潮港社区 C0203 地块	挂牌	商业用地	1.50	0.35	2020/9/25	2360	3400	44.07%	金地开悦企业发展(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
104	202017302	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K01-01 地块	挂牌	商办	3.50	1.98	2020/9/16	31323	31323	0.00%	上海中建申拓投资发展有限公司
105	202017303	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K07-05 地块	挂牌	商办	3.00	0.90	2020/9/16	12123	12123	0.00%	农工商房地产(集团)有限公司 上海农工商华都实业(集团)有限公司
106	202017304	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K10-01 地块	挂牌	商办、餐饮 旅馆业用地	3.00	2.05	2020/9/16	27534	27534	0.00%	长城建设集团上海华韵置业有限公司
107	202017305	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K14-01 地块	挂牌	商办	3.50	0.99	2020/9/27	15672	16000	2.09%	中交第三航务工程局有限公司 中交第二公路勘察设计院有限公司
108	202017306	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K04-01、 K07-01 地块	挂牌	商办、餐饮 旅馆业用地	3.00	1.92	2020/9/16	26035	26035	0.00%	中铁建华东建设发展有限公司
109	202017401	自贸区临港新片区综合 区 04PD-0107 单元 D21-04、D21-05、 D22-01、D24-04、 D18-01、D23-01 地块	招挂复合	商住	1-1.7	16.00	2020/9/16	116687	116687	0.00%	上海金桥临港综合区投资开发有限公司

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
110	202017501	宝山区月浦镇盛桥社区 BSP0-2601 单元 15-07 地块	挂牌	征收安置 房	1.60	8.73	2020/9/10	43332	43332	0.00%	中冶宝钢技术服务 有限公司
111	202017502	奉贤区西渡街道 C-05-01 区域地块	挂牌	征收安置 房	1.40	3.69	2020/9/10	15818	15818	0.00%	上海悦升置业有 限公司
112	202017503	奉贤区庄行镇 11-01 区 域地块	挂牌	征收安置 房	2.00	2.60	2020/9/10	9124	9124	0.00%	中国中建地产有 限公司
113	202017601	闵行区新虹街道 MHSB0001 单元 25-05 地 块 (“城中村”改造项 目-红星村)	挂牌	商业用地、 餐饮旅馆 业用地	2.50	1.99	2020/9/17	42865	42865	0.00%	上海上投新虹投 资有限公司
114	202017701	奉贤区奉贤新城 15 单元 17A-06A 区域地块	挂牌	租赁住房	2.20	3.47	2020/9/17	20355	20355	0.00%	上海城申置业有 限公司
115	202017801	普陀区槎浦物流基地 11-1、12-1 地块	挂牌	仓储用地	1.25	10.92	2020/9/17	32760	32760	0.00%	上海传耘物联网 技术有限公司
116	B202001101	松江区中山街道工业区 ZS-20-001 号(SJC10032 单元 11-01A 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.00	2020/9/14	1912	1912	0.00%	上海大胜卫生用 品制造有限公司
117	202017901	嘉定区嘉定工业区 2005 号地块	挂牌	工业用地	上限 2.0	13.33	2020/9/22	20000	20000	0.00%	上海集成电路装 备材料产业创新 中心有限公司

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
118	202018101	松江区车墩镇工业区 CD-19-001号(SJC10021 单元C21-02B-01号)地 块	挂牌	工业用地	2.00	9.98	2020/9/22	15846	15846	0.00%	上海金燊实业有 限公司
119	202018201	青浦区金泽镇东航路南 侧09-01地块	挂牌	科研设计 用地	1.50	64.25	2020/9/29	69387	69387	0.00%	华为技术有限公 司
120	202018301	嘉定区安亭镇方泰社区 JDC3-0101单元11-04 地块(安亭镇晓耕路以 东、宝安公路以北地块)	挂牌	征收安置 房	1.80	1.23	2020/9/30	6269	6269	0.00%	上海嘉定城发置 业有限公司
121	202018302	浦东新区上海国际医学 园区22A-05地块	挂牌	征收安置 房	1.60	3.08	2020/9/30	24117	24117	0.00%	上海建工房产有 限公司
122	202018501	浦东新区上海国际医学 园区44A-06地块	挂牌	租赁住房	2.50	3.66	2020/9/30	44956	44956	0.00%	上海浦发租赁住 房建设发展有限 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