

上海土地估价工作通讯

Shanghai Real Estate Appraisal Bulletin

目 录

主 管

上海市规划和自然资源局

主 办

上海市土地估价师协会

2019 年 第 4 期

(总第 027 期)

季 刊

内部交流 免费赠阅

2019 年 12 月 30 日出版

要闻报道

自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见.....3

协会动态

中估协关于印发《土地估价行业公益援助管理办法》的通知6

中估协关于公布协会成立 25 周年征文活动获奖名单的通知8

上海市土地估价师协会第二届第五次理事会顺利召开.....12

上海市土地估价师协会召开第二届第五次常务理事会议.....13

上海市土地估价师协会秘书处参加长宁区党建服务中心举办的“初心读书会”活动.....13

2019 年度上海市房地产、土地估价行业学术年会隆重举行.....14

“走进临港新片区 激发行业新动能”2019 健康徒步活动顺利举行.....15

上海市土地估价师协会组织开展“关爱星星的孩子”公益活动.....15

封 面：陆家嘴

封 底：国家会展中心

上海土地估价工作通讯

上海土地估价师协会召开土地估价报告质量培训会16

规章制度

关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知.....17

学术交流

修订《土地管理法》对于土地估价的深远影响...21

土地交易

2019 年 10-12 月上海土地成交明细27

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

自然资源部关于加强规划和用地保障
支持养老服务发展的指导意见

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门，部有关直属单位，各派出机构，部机关各司局：

为深入贯彻习近平总书记对加快养老产业发展的重要指示批示精神，认真落实《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》（国办发〔2019〕5号）的工作部署，围绕居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的养老服务体系，合理规划养老服务设施空间布局，切实保障养老服务设施用地，促进养老服务发展，现提出以下指导意见。

一、合理界定养老服务设施用地

（一）明确养老服务设施用地范围。养老服务设施用地是指专门为老年人提供生活照料、康复护理、托管照护、医疗卫生等服务的房屋和场地设施所使用的土地，包括敬老院、老年养护院、养老院等机构养老服务设施的用地，养老服务中心、日间照料中心等社区养老服务设施的用地等。

（二）依法依规确定土地用途和年期。供应养老服务设施用地，应当依据详细规划，对照《土地利用现状分类》国家标准确定土地用途，根据法律法规和相关文件的规定确定土地使用权出让年期等。养老服务设施与其他功能建筑兼容使用同一宗土地的，根据主用途确定该宗地土地用途和土地使用权出让年期。对土地用途确定为社会福利用地，以出让方式供应的，出让年限不得超过50年；以租赁方式供应的，租赁年限不得

超过20年。

二、统筹规划养老服务设施用地空间布局

（三）保障养老服务设施规划用地规模。各地要强化国土空间规划统筹协调作用，落实“多规合一”，在编制市、县国土空间总体规划时，应当根据本地区人口结构、老龄化发展趋势，因地制宜提出养老服务设施用地的规模、标准和布局原则。对现状老龄人口占比较高和老龄化趋势较快的地区，应适当提高养老服务设施用地比例。各级自然资源主管部门在组织对国土空间总体规划进行审查时要严格把关，确保养老服务设施用地规模达标、布局合理。

（四）统筹落实养老服务设施规划用地。编制详细规划时，应落实国土空间总体规划相关要求，充分考虑养老服务设施数量、结构和布局需求，对独立占地的养老服务设施要明确位置、指标等，对非独立占地的养老服务设施要明确内容、规模等要求，为项目建设提供审核依据。新建城区和新建居住（小）区要按照相应国家标准规范，配套建设养老服务设施，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收。已建成城区养老服务设施不足的，应结合城市功能优化和有机更新等统筹规划，支持盘活利用存量资源改造为养老服务设施，保证老年人就近养老需求。

（五）严格养老服务设施规划许可和核实。市、县自然资源主管部门要严格审查新建住宅项目的建设工程设计方案等，对不符合规划条件、养老服务设施规划设计标准 and 规范要求的，

不予核发建设工程规划许可证，不予通过规划核实。

三、保障和规范养老服务设施用地供应

(六)规范编制养老服务设施供地计划。市、县自然资源主管部门应当根据本地区养老服务需求，分阶段供应国土空间总体规划和详细规划确定的养老服务设施用地，并落实到年度建设用地供应计划，做到应保尽保。具备条件的地区，可在建设用地供应计划中明确拟供应养老服务设施用地的宗地位置、面积、用途等。涉及新增建设用地的，在土地利用年度计划中优先予以安排。

(七)明确用地规划和开发利用条件。敬老院、老年养护院、养老院等机构养老服务设施用地一般应单独成宗供应，用地规模原则上控制在3公顷以内。出让住宅用地涉及配建养老服务设施的，在土地出让公告和合同中应当明确配建、移交的养老服务设施的条件和要求。鼓励养老服务设施用地兼容建设医卫设施，用地规模原则上控制在5公顷以内，在土地出让时，可将项目配套建设医疗服务设施要求作为土地供应条件并明确不得分割转让。

(八)依法保障非营利性养老服务机构用地。市、县自然资源主管部门应结合养老服务设施用地规划布局和建设用地供应计划统筹安排，充分保障非营利性养老服务机构划拨用地需求。以划拨方式取得国有建设用地使用权的，非营利性养老服务机构可凭登记机关发给的社会服务机构登记证书和其他法定材料，向所在地的市、县自然资源主管部门提出建设用地规划许可申请，经有建设用地批准权的人民政府批准后，市、县自然资源主管部门同步核发建设用地规划许可证、国有土地划拨决定书。鼓励非营利性养老服务机构以租赁、出让等有偿使用方式取得国有建设用地使用权，支持政府以作价出资或者入股方式提供土地，与社会资本共同投资建设养老服务

项目。

(九)以多种有偿使用方式供应养老服务设施用地。对单独成宗供应的营利性养老服务设施用地，应当以租赁、先租后让、出让方式供应，鼓励优先以租赁、先租后让方式供应。国有建设用地使用权出让(租赁)计划公布后，同一宗养老服务设施用地只有一个意向用地者的，市、县自然资源主管部门可按照协议方式出让(租赁)；有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖、挂牌方式出让(租赁)。

(十)合理确定养老服务设施用地供应价格。以出让方式供应的社会福利用地，出让底价可按不低于所在级别公共服务用地基准地价的70%确定；基准地价尚未覆盖的地区，出让底价不得低于当地土地取得、土地开发客观费用与相关税费之和。以租赁方式供应的社会福利用地，由当地人民政府制定最低租金标准，并在土地租赁合同中明确租金调整的时间间隔和调整方式。

(十一)规范存量土地改变用途和收益管理。土地使用权人申请改变存量土地用途用于建设养老服务设施，经审查符合详细规划的，市、县自然资源主管部门应依法依规办理土地用途改变手续。建成的养老服务设施由非营利性养老机构使用的，原划拨土地可继续划拨使用，原有偿使用的土地可不增收改变规划条件的地价款等；不符合划拨条件的，原划拨使用的土地，经市、县人民政府批准，依法办理有偿使用手续，补缴土地出让价款；原有偿使用的土地，土地使用权人可以与市、县自然资源主管部门签订国有建设用地有偿使用合同变更协议或重新签订合同，调整有偿使用价款。

(十二)利用存量资源建设养老服务设施实行过渡期政策。鼓励利用商业、办公、工业、仓储存量房屋以及社区用房等举办养老机构，所使用存量房屋在符合详细规划且不改变用地主体的条件下，可在五年内实行继续按土地原用途和

权利类型适用过渡期政策；过渡期满及涉及转让需办理改变用地主体手续的，新用地主体为非营利性的，原划拨土地可继续以划拨方式使用，新用地主体为营利性的，可以按新用途、新权利类型、市场价格，以协议方式办理，但有偿使用合同和划拨决定书以及法律法规等明确应当收回土地使用权的情形除外。

（十三）支持利用集体建设用地发展养老服务设施。农村集体经济组织可依法使用本集体经济组织所有的建设用地自办或以建设用地使用权入股、联营等方式与其他单位和个人共同举办养老服务设施。符合国土空间规划和用途管制要求、依法取得的集体经营性建设用地，土地所有权人可以按照集体经营性建设用地的有关规定，依法通过出让、出租等方式交由养老服务机构用于养老服务设施建设，双方签订书面合同，约定土地使用的权利义务关系。鼓励盘活利用乡村闲置校舍、厂房等建设敬老院、老年活动中心等乡村养老服务设施。

四、加强养老服务设施用地服务和监管

（十四）规范养老服务设施登记。单独成宗的养老服务设施用地应当整宗登记，不得分割登记。新建住宅小区配套养老服务设施竣工后办理首次登记的，配套养老服务设施依据有关规定或者约定正式移交后办理转移登记的，营利性养老机构以有偿取得的土地、设施等资产进行抵押、商业银行向产权明晰的民办养老机构发放资产（设施）抵押贷款办理不动产抵押登记的，整合闲置设施改造为养老服务设施需要办理不动产

登记的，不动产登记机构应积极予以办理。

（十五）严格限制养老服务设施用地改变用途。详细规划确定的养老服务设施用地，未经履行法定修改程序不得随意改变土地用途。养老服务机构因自身原因不再使用养老服务设施用地，属于划拨用地的，由市、县政府收回国有建设用地使用权，根据其取得成本、地上建筑物价格评估结果对原土地使用权人给予补偿；属于有偿方式用地的，可以整体转让继续用于养老服务，原土地有偿使用合同中约定的义务由受让人承担，或者由政府收回国有建设用地使用权并给予合理补偿。本文件发布前，土地使用者依法取得的养老服务设施用地，继续按划拨决定书规定或者合同约定管理。

（十六）加强养老服务设施规划和用地监管。市、县自然资源主管部门应当在国有建设用地使用权出让合同或划拨决定书中明确配建养老服务设施的面积、开发投资条件和开发建设周期，以及建成后交付、运营、管理、监管方式等。各级自然资源部门要积极参与跨部门养老服务综合监管制度建设，与相关部门建立养老服务设施规划和用地协同监管机制。养老服务机构用地情况应当纳入土地市场信用体系，实施守信激励、失信惩戒。

本指导意见自下发之日起执行，有效期五年。

自然资源部

2019年11月27日

协会动态

中估协关于印发《土地估价行业公益援助管理办法》的通知

中估协发〔2020〕2号

各省（区、市）土地估价行业协会、各土地评估机构：

《土地估价行业公益援助管理办法》已经中国土地估价师与土地登记代理人协会第五届第

二次常务理事会通过，现予以印发施行。执行中的问题请及时反馈中国土地估价师与土地登记代理人协会秘书处。

2020年1月3日

土地估价行业公益援助管理办法

第一条 为了规范土地估价行业公益援助实施管理，促进全国土地估价行业均衡发展，制定本办法。

第二条 本办法所称土地估价行业公益援助（以下简称公益援助）是指中国土地估价师与土地登记代理人协会对西部地区和其他地区土地估价行业实行援助，以提高土地估价执业水平。

西部地区是指内蒙古自治区、广西壮族自治区、重庆市、四川省、贵州省、云南省、西藏自治区、陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区、新疆维吾尔自治区12个省、自治区、直辖市。

其他地区是指根据土地估价报告抽查质量情况，由中国土地估价师与土地登记代理人协会确定需要援助的省份。

第三条 公益援助分为资金援助和技术援助两部分。其中，西部地区执行资金援助和技术援助，其他地区执行技术援助。

第四条 公益援助实行动态管理，遵循按需申请、有的放矢、资金定向使用、行业专家公益奉献的原则。

第五条 中国土地估价师与土地登记代理人协会负责公益援助统筹规划，制定年度公益援助计划，建立援助专家队伍，监督援助资金使用，检查技术援助效果。

所涉省、自治区、直辖市土地估价行业协会（以下简称省协会）为公益援助实施单位，负责拟定年度援助需求，制定援助实施方案，总结援助效果。

第六条 援助资金来源于土地估价行业统筹基金。各省协会依据省域内土地估价行业发展现状和需求，申请援助资金。中国土地估价师与土地登记代理人协会秘书处根据申请，结合行业规模和发展情况，拟定各省协会援助资金金额，并报教育培训委员会和财务行政委员会核准。

第七条 援助资金须定向使用。各省协会使用援助资金主要包括：

- （一）开展继续教育培训；
- （二）制定土地估价行业发展规划；
- （三）开展新业务领域的研究；
- （四）开展土地估价行业交流；
- （五）开展公益性土地估价技术服务。

第八条 技术援助形式主要包括：

（一）开展继续教育培训，包含但不限于土地估价理论与实践的业务培训，自然资源评价评估理论与实践的业务培训，讲解土地估价报告评审中出现的问题，解读相关政策、法律、法规和技术标准；

（二）开展土地估价技术服务，包含但不限于对土地估价报告进行点评，对复杂或重大评估项目进行技术支持，技术咨询服务。

第九条 中国土地估价师与土地登记代理人协会建立公益援助方向专家库，专家分为业内专家和特邀专家。

业内专家是指教育培训委员会公开征集并审定的土地估价行业协会、土地估价机构的人员。

特邀专家是指教育培训委员会根据需要邀请的相关单位的人员。

第十条 公益援助专家享有以下权利和义务：

- （一）配合工作部署，提供技术援助；
- （二）按照继续教育管理规定取得相应学时；
- （三）参与情况记入会员信用档案，在行业评优活动予以考虑；
- （四）参与继续教育授课的，授予业内专家“教育培训讲师聘书”或“教育培训高级讲师聘书”，授予特邀专家“特邀教育培训专家聘书”；
- （五）业内专家不得收取任何形式的劳务报酬。

第十一条 各省协会向中国土地估价师与土地登记代理人协会提交年度公益援助计划，经

教育培训委员会审议，制定“土地估价行业年度公益援助计划”。

第十二条 中国土地估价师与土地登记代理人协会与各省协会签订《中国土地估价师与土地登记代理人协会公益援助协议》，明确年度援助资金金额和拨付方式、技术援助计划和实施方案等事项。

第十三条 中国土地估价师与土地登记代理人协会教育培训委员会对各省协会技术援助进行指导和监督。

第十四条 各省协会形成省域内年度公益援助执行情况报告，报中国土地估价师与土地登记代理人协会备案。报告内容主要包括：

- （一）行业发展状况（包含机构及人员情况、报告质量情况、业务开展情况）；
- （二）资金援助使用情况（包含使用方向、执行情况）；
- （三）技术援助情况（包含援助形式、执行情况、援助效果）；
- （四）年度公益援助存在的问题及改进措施；
- （五）下一年度公益援助活动计划。

第十五条 中国土地估价师与土地登记代理人协会对各省协会年度公益援助执行情况进行评价，形成全国土地估价行业年度公益援助总结，经教育培训委员会审议，向理事会报告。

中国土地估价师与土地登记代理人协会根据全国土地估价行业年度公益援助总结报告统筹下一年度的公益援助计划。

第十六条 本办法由中国土地估价师与土地登记代理人协会负责解释，自发布之日起实施。

中估协关于公布协会成立 25 周年征文活动获奖名单的通知

各会员：

中国土地估价师与土地登记代理人协会成立 25 周年征文活动开展以来，会员们积极参与，共收到论文 87 篇，散文诗歌 51 篇，摄影书画 146 组。经过专家多轮评选，最终选出论文一等

奖 3 名、二等奖 6 名、三等奖 9 名；散文、诗歌一等奖 3 名、二等奖 5 名、三等奖 10 名；摄影类一等奖 5 名、二等奖 10 名、三等奖 15 名。现公布获奖名单。

论文获奖名单

一等奖 3 名

1、《基于过去价值时点的估价思路辨析——以市场比较法为例》

作者：刘陶琨、徐飞燕，工作单位：广西方略土地房地产评估有限公司

2、《提升新形势下土地司法评估的专业胜任能力》

作者：梁津、齐宏、王鹏，工作单位：北京康正宏基房地产评估有限公司

3、《深圳市旧工业区城市更新涉及的土地使用权价值评估探讨》

作者：王俊科，彭碧清，工作单位：深圳市世联土地房地产评估有限公司

二等奖 6 名

1、《农村集体经营性建设用地入市流转的几点思考》

作者：窦以功，工作单位：陕西华地房地产估价咨询有限公司

2、《工业用地土地年纯收益变化规律及其应用》

作者：刘诗冬，工作单位：濮阳市中原地产交易评估服务有限公司

3、《构建为完善建设用地使用权二级市场服务的地价监管体系》

作者：陈静、王保国、陈伟民，工作单位：浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司

4、《建设用地节约集约利用评价技术在城市更新专项规划的应用探索》

作者：廖旻，陈文清，工作单位：广东思远土地房地产评估咨询有限公司

5、《“三权分置”背景下的农用地经营权价值研究》

作者：赵楠、曹天邦、张琪，工作单位：江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司

6、《不动产登记代理行业调研分析及发展建议》

作者：龙昆，工作单位：上海东洲房地产土地估价有限公司

三等奖 9 名

1、《法院涉执案件评估中几个评估问题的思考和探讨》

作者：陆波、谭泉麟，工作单位：广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

2、《杭州市临安区耕地资源资产价值核算研究》

作者：马丽、汪佳佳、张显胜，工作单位：北京国土联房地产评估中心有限公司

3、《新《土地管理法》下集体建设用地征地补偿与评估的思考》

作者：杨斌、贾明宝，工作单位：上海百盛房地产估价有限责任公司、上海房地产估价师事务所有限公司

4、《集体经营性建设用地使用权出让价格评估初探》

作者：闫杰，工作单位：天津天元房地产土地评估有限公司

5、《平战结合地下空间使用权评估初探》

作者：王霞、谢荣芳，工作单位：河南鼎坤房地产评估咨询有限公司、北京京城捷信房地产评估有限公司

6、《关于市场价值的再思考》

作者：肖历一，工作单位：上海城市房地产估价有限公司

7、《以宅基地改革确立乡村振兴的空间布局》

作者：魏玉杰、林芳宇、崔勇明，工作单位：吉林会信土地房地产自然资源评估有限公司

8、《新型产业用地评估的思考》

作者：林艳艳，工作单位：广东中地土地房地产评估与规划咨询有限公司

9、《自然资源权益价值评估》

作者：白晓旗，工作单位：河北中鑫土地评估有限责任公司

诗歌散文类获奖名单

一等奖3名

1、《致青年》

作者：唐剑波，工作单位：深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司

2、《估价师的一天》

作者：王霞，工作单位：河南鼎坤房地产评估咨询有限公司

3、《土地畅想》

作者：方国成，工作单位：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

二等奖5名

1、《爱如这热夏》

作者：伊光斌，工作单位：深圳市世联土地房地产评估有限公司

2、《认真成就美好》

作者：杨莉娟，工作单位：陕西华地房地产估价咨询有限公司

3、《美哉！黄河！》

作者：杨金元，工作单位：北京博林不动产评估有限公司

4、《不忘初心，方得始终》

作者：李蓉，工作单位：陕西正基房地产土地评估咨询有限公司

5、《崇尚公正 敬畏规则》

作者：陈魁，工作单位：荆门天地源土地评估勘测有限公司

三等奖 10 名

1、《土地估价之由爱到研之心路历程》

作者：朱玲，工作单位：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

2、《探访彩虹瀑布》

作者：汪姜峰，工作单位：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

3、《风往哪里吹》

作者：曾琼，工作单位：武汉天马房地产资产评估有限公司

4、《不堪其忧，不改其乐》

作者：崔太平，工作单位：四川恒通房地产土地资产评估有限公司

5、《歌颂祖国》

作者：郑麒麟，工作单位：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

6、《以爱之名，与公益同行》

作者：白雪，工作单位：宁夏博源估价师事务所（有限公司）

7、《V 估价助力高质量估价服务》

作者：吴悠、梁应隆，工作单位：广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

8、《坚守初心，勇担使命踏征程》

作者：高雪，工作单位：吉林会信土地房地产自然资源评估有限公司

9、《庆祝祖国 70 周年华诞土地估价行业为祖国献礼》

作者：邹聪，工作单位：北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司

10、《初来乍到的评估世界》

作者：李莉，工作单位：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

摄影书画类获奖名单

一等奖 5 名

1、《土地确权》

作者：高雪，工作单位：吉林会信土地房地产自然资源评估有限公司

2、《月是故乡明》

作者：侯兵，工作单位：山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

3、《书画作品》

作者：王志刚，工作单位：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

4、《但问耕耘，不问收获》

作者：陈静，工作单位：浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司

5、《书法作品》

作者：葛汝清，工作单位：山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司

二等奖 10 名

1、《天然油画》

作者：陈方，工作单位：深圳市世联土地房地产评估有限公司

2、《估价师象小鸟一样奋力向上》

作者：林栩，工作单位：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

3、《清风高节》

作者：陈妍，工作单位：陕西正基房地产土地评估咨询有限公司

4、《书法作品》

作者：李梦宇，工作单位：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

5、《外业的同事涉险踏足》

作者：李阳，工作单位：山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司

6、《外业现场》

作者：张春林，工作单位：吉林会信土地房地产自然资源评估有限公司

7、《估价行业趣味运动会》

作者：曹希胜，工作单位：上海信衡房地产估价有限公司

8、《巢》

作者：钱萍，工作单位：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

9、《不忘初心》

作者：黄劲秋，工作单位：南京大陆土地房地产评估有限公司

10、《70 年沉淀，铸就辉煌》

作者：广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

三等奖 15 名

1、《仰望星空》

作者：孙佳豪，工作单位：山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

2、《胡杨林》

作者：高新明，工作单位：北京博林不动产评估有限公司

3、《家·田》

作者：龚夏平，工作单位：北京京城捷信房地产评估有限公司

4、《托起未来》

作者：于永红，工作单位：吉林会信土地房地产自然资源评估有限公司

5、《土地估价助力城市建设》

作者：林栩，工作单位：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

6、《夜·中国馆》

作者：沈欣仪，工作单位：上海城市房地产估价有限公司

7、《土地估价让城市更美》

作者：林栩，工作单位：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

8、《书法作品》

作者：鲍培，工作单位：上海百盛房地产估价有限责任公司

9、《虹口爱心医院》

作者：崔太平，工作单位：四川恒通房地产土地资产评估有限公司

10、《凝心聚力》

作者：杜晓峰，工作单位：浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司

11、《峰会》

作者：李振华，工作单位：安阳市金土房地产估价服务有限公司

12、《上海市虹口区 59 街坊改造项目》

作者：沈昉良，工作单位：上海东洲房地产土地估价有限公司

13、《估价师风采》

作者：白雪，工作单位：宁夏博源估价师事务所（有限公司）

14、《醉美中国》

作者：周卓成，工作单位：深圳市国策房地产土地估价有限公司

15、《团建风采》

作者：北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司

上海市土地估价师协会第二届第五次理事会顺利召开

上海市土地估价师协会第二届第五次理事会会议于 2019 年 12 月 25 日下午在上海市土地交易市场五楼会议室召开。会议应出席理事 39 人，实到理事 37 人，符合《上海市土地估价师协会章程》规定。监事陈凌岚、唐明磊列席了会议。会议由贾明宝会长主持。

常务副会长兼秘书长费思敏通报了二届四次理事会以来协会在会议召开、机构备案、专家委员会工作开展、教育培训、课题研究、办法修订、党建工作、社会公益、资信评级、协助中估协工作、行业交流、机构走访、标定地价评估、信息安全等工作的开展情况；汇报了协会 2020 年工作思路及二届四次会员代表大会筹备情况；对大儒房地产估价有限公司不重视土地估价报告质量的

情况进行了业内通报批评；会长贾明宝、常务副会长兼秘书长费思敏做了年度工作的述职。

与会理事对协会秘书处二届四次理事会以来组织开展的各项工作给予了充分肯定；对秘书处工作、秘书长年度工作述职情况进行了书面评价。经与会同志认真讨论，形成以下决议：

一、同意协会 2020 年度工作思路；

二、同意上海方圆房地产估价有限公司、上海博乐房地产估价有限公司入会申请；

三、同意对协会《章程》的修改意见，待二届四次会员代表大会表决通过后报市社会管理局备案；

四、同意拟于 2 月上旬召开二届四次会员代表大会。

上海市土地估价师协会召开第二届第五次常务理事会

上海市土地估价师协会第二届第五次常务理事会于11月28日下午在青松城大酒店顺利召开。会议应出席常务理事15人，实到常务理事14人，符合《上海市土地估价师协会章程》规定。监事陈凌岚、唐明磊列席会议。会议由轮值会长胡亮主持。

常务副会长兼秘书长费思敏汇报了二届四次理事会以来协会在会议召开、机构备案、教育

培训、课题研究、办法修订、党建工作、社会公益、资信评级、行业交流、标定地价评估、信息安全、专家委员会工作及协助参与中估协工作等的开展情况，并对下一步工作计划提出了意见。会议还讨论了行业内自律的有关事宜。

与会常务理事对协会秘书处二届四次理事会以来的各项工作给与了充分肯定。对年内的重要工作进行了认真讨论，并形成了会议纪要。

上海市土地估价师协会秘书处

参加长宁区党建服务中心举办的“初心读书会”活动

为了深入学习贯彻党的十九届四中全会精神，进一步强化基层党员对新中国史的认识、深入理解中国制度、中国理论、中国道路、中国文化，感悟新中国成立70周年、改革开放40多年来中国发展取得的巨大成就，更好地读懂中国、理解中国、定位中国，长宁区党建服务中心2019年组织开展系列“初心读书会”。

读书会邀请了复旦大学特聘教授、国家高端智库复旦中国研究院院长张维为教授解读《这就是中国——走向世界的中国力量》一书，张教授通过“波澜壮阔的七十年，前三十年三十而立，后四十年四十而不惑”的时间角度客观的探讨了“中国突破”——既拥抱全球化，又趋利避害。

同时又从坚持党的领导、混合经济体制、选贤任能的选拔选举体制、协商民主体制、安全保障体制几个方面，探讨了中国人民从站起来到富起来到强起来的过程，进而对中国崛起和中国道路产生真正的认同。

整场读书会言辞犀利、谈笑风生。协会秘书处全体驻会青年现场聆听学习，接受了一场非常有意义的爱国主义教育，深刻感悟到：肩负着中华民族伟大复兴的青年一代，在机遇和挑战并存的环境中，更要适应时代发展的要求，高举爱国主义旗帜、自强不息、艰苦奋斗、顽强拼搏，为振兴中华、创造祖国辉煌的未来奉献出自己的力量。

2019 年度上海市房地产、土地估价行业学术年会隆重举办

“2019 年度上海市房地产、土地估价行业学术年会”于 2019 年 12 月 3 日在上海绿地万豪酒店召开，来自土地、房地产估价行业的 240 余名机构负责人、行业专家及估价师代表参加了会议。中国土地估价师与土地登记代理人协会副会长兼秘书长王军、中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长柴强出席会议并发表了重要讲话。会议还邀请市规划和自然资源局、市房管局相关处室领导及相关兄弟协会负责人出席会议。

会议围绕“守正创新—房地产、土地估价高质量发展”主题展开，我会轮值会长贾明宝和市房地产估价师协会会长樊芸共同主持了会议，市房地产估价师协会名誉会长、中共上海市房地产估价行业委员会书记顾弟根代表两会作了热情洋溢的致辞。

会议议程分为两部分。一是颁奖环节。由两会领导及嘉宾为 2019 年度上海市房地产、土地估价行业优秀论文的获奖人员及机构进行颁奖；二是主题演讲。戴德梁行高级董事胡峰、上海百盛房地产估价有限责任公司总经理杨斌、上海国衡房地产估价有限公司副总经理兼总估价师陈凌岚、北京康正宏基房地产评估有限公司副董事长梁津、上海房地产估价师事务所有限公司部门经理韩艳丽、上海联城房地产评估咨询有限公司董事长许军、上海城市房地产估价有限公司副总经理朱宇、深圳市世联土地房地产评估有限公司副总经理曹亚琨 8 位专家围绕会议主题作了演讲。会议内容精彩丰富、安排紧凑有序，参会人员受益匪浅。

中国土地估价师与土地登记代理人协会副会长兼秘书长王军在讲话中指出，今年是中估协成立二十五周年，值此之际，如何根据新时期、新任务、新担当重新树立、准确定位行业协会发展理念，使行业有序、健康、持续的发展，显得尤为重要。作为行业协会应立足于服务，以优质、高效、科学的服务，全面推动行业自律制度建设。科学的人性化服务是建立服务体系和相关制度的核心理念。首先要为会员服务，会员是协会得以存在的前提，没有广泛的会员基础，协会就失去了存在的价值。其次要为业务主管部门服务，使业务主管部门更好的发挥行业监督的作用。同时，要展望未来。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要有计划、有步骤的储备新业务的专业知识，还要时刻保持清醒的头脑，防范职业风险。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长柴强就如何促进估价良性竞争和持续发展提出了七点建议：一是要依法有效整治以恶性压价的不正当竞争手段来招揽业务，过低收费不能保证估价质量，恶性压价是估价机构的慢性自杀；二是要依法开展本属于房地产估价的业务；三是要迎接房地产估价和土地估价融合，合理提升房地产估价和土地估价的社会地位和影响；四是要搞好机构内部组织管理，通过加强管理来增效；五是要注重吸引、培养、留住估价人才，做好后期人才储备；六是要重视估价风险防控，按规范做好评估；七是要加大对《资产评估法》等法律法规的学习和宣传。

“走进临港新片区 激发行业新动能” 2019 健康徒步活动顺利举行

美丽的滴水湖畔，由上海市土地估价师协会和上海市房地产估价师协会共同举办的“走进临港新片区 激发行业新动能” 2019 年上海市房地产、土地估价行业健康徒步活动于 11 月 16 日顺利举行。

上海市土地估价师协会常务副会长兼秘书长费思敏介绍了参加活动的各位领导，上海市房地产估价师协会常务副会长邵晓春主持了活动仪式，上海市房地产估价师协会会长樊芸致词，本市 300 多位行业工作者参加了本次活动。

徒步活动全程环绕滴水湖，约 8.5 公里，整

个过程中充满了欢声笑语，给各个机构的工作人员搭建了一个良好的交流与沟通的平台，增强了行业凝聚力，同时大家你追我赶努力加快步伐，形成了一股良性竞争的氛围。再者增强了大家的身体素质，使行业工作人员都能有更好的体魄加入到行业的建设和各自的工作中。

我们坚信，汗水不会白流，付出的努力都不会是浪费。行业所有估价人员都要不忘初心，牢记使命”，为我们的估价行业做出更多的贡献，为社会主义现代化事业添砖加瓦，为实现中华民族伟大复兴而努力奋斗。

上海市土地估价师协会组织“关爱星星的孩子”公益活动

秋高气爽的十一月，上海市土地估价师协会联合上海爱好儿童康复培训中心，组织一场 12 组自闭症儿童家庭去上海动物园的游园活动。

活动信息一经发布，业内众多机构纷纷踊跃报名。最终，来自申杨、联城、天平、涌力、中鉴、同信、东洲、百盛、国衡、国城、信衡、八达国瑞、地维共十三家机构的志愿者参加了本次活动，和参与活动的家庭一一对接。

整个过程中小朋友们参观了各种各样的动物，增长了知识，志愿者们全程不怕苦不怕累温

暖地照顾，尽自己所能在有限的的时间里给予孩子们最好的陪伴，带领他们社会实践、帮助他们融入社会。玩累了就在草坪上席地而坐一起分享零食、小憩，其乐融融。

一个下午的时光欢乐而短暂，志愿者们和孩子们也结下了深厚的友谊，最后依依不舍的分开。

通过本次活动，让志愿者们更加深入地了解服务精神、增强了社会责任感，同时上海市土地估价师协会也会更多地组织类似活动，把爱和温暖带给更多需要帮助的家庭。

上海市土地估价师协会召开土地估价报告质量培训会

上海市土地估价报告质量培训会于 2019 年 10 月 17 日下午在青松城大酒店荟萃厅召开，培训会邀请到了中国土地估价师与土地登记代理人协会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进行专题讲授。共有近 150 位来自本市各土地评估机构的机构负责人、技术负责人、技术骨干和上海土地估价行业的报告评审专家参加了本次培训会。

培训会由轮值会长贾明宝主持，并代表协会对王文教授到会指导表示热烈欢迎。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，对学员提

出的疑惑进行现场解答。培训会座无虚席、收获颇丰。

培训会上还邀请了王文教授与土地估价专家委员会主任、副主任一起为协会新增补的 12 名土地估价专家库专家进行了证书颁发仪式。

报告质量直接反应了评估机构和估价师的执业水平，是估价机构的生命线。今后协会将进一步加强报告质量监管力度，严格按照行政主管部门与中估协的要求和评审标准开展报告抽查评议工作，通过抽查评议来促进提升报告质量，引导评估机构诚信服务、优质服务，创造诚信守法、公平竞争的执业环境。

规章制度

关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知
最高人民法院办公厅 中国资产评估协会
中国土地估价师与土地登记代理人协会
中国房地产估价师与房地产经纪人学会
中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰行业协会
关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知

法办〔2019〕364号

各省、自治区、直辖市高级人民法院，解放军军事法院，新疆维吾尔自治区高级人民法院生产建设兵团分院；各全国性评估行业协会、地方性评估行业协会；各有关评估机构：

为全面落实《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（以下简称参考价规定）（法释〔2018〕15号），依法规范人民法院委托评估专业技术评审工作，确保专业技术评审公开、公平、公正、高效，维护当事人、利害关系人的合法权益，最高人民法院与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学

会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会联合研究制定了《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》，现予印发，请遵照执行。

最高人民法院办公厅

中国资产评估协会

中国土地估价师与土地登记代理人协会

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

中国矿业权评估师协会

中国珠宝首饰行业协会

2019年11月22日

人民法院委托评估专业技术评审工作规范

为依法规范人民法院委托评估专业技术评审工作，确保专业技术评审公开、公平、公正、高效，维护当事人、利害关系人的合法权益，根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参

考价若干问题的规定》（以下简称参考价规定），制定本规范。

一、专业技术评审由专业技术评审人员组成专家组进行；专家组成员人数应为单数。

二、全国性评估行业协会负责对协会所属评估机构出具的评估报告进行专业技术评审的,应当建立本评估行业全国专业技术评审人员名单库。

省级评估行业协会具备专业技术评审条件的,全国性评估行业协会可以指定其负责对所属评估机构出具的评估报告进行专业技术评审;省级评估行业协会不具备专业技术评审条件的,全国性评估行业协会可以自行或指定其他具有专业技术评审条件的省级评估行业协会负责对该协会所属评估机构出具的评估报告进行专业技术评审。

省级评估行业协会负责专业技术评审工作的,应当建立省级专业技术评审人员名单库。

专业技术评审人员名单库应当向社会公开。

三、全国性评估行业协会建立本评估行业全国专业技术评审人员名单库的,由全国性评估行业协会开展专业技术评审人员的入库和除名工作;省级评估行业协会建立本评估行业省级专业技术评审人员名单库的,由省级评估行业协会根据全国性评估行业协会制定的标准开展专业技术评审人员的入库和除名工作。

四、专业技术评审人员应当从本评估行业的评估专业人员或行业专家中择优选入,具体入库标准由全国性评估行业协会自行制定,但具有下列情形之一的,不得入选专业技术评审人员名单库:

- (一) 评估专业人员连续执业不满五年的;
- (二) 行业专家不具备高级职称或从事本行业管理、研究工作不满十年的;
- (三) 曾因违反《中华人民共和国资产评估法》等法律法规被相关行政管理部门予以警告、责令停止从业、没收违法所得,或构成犯罪,被依法追究刑事责任的;
- (四) 曾被判处过刑罚的;
- (五) 近五年曾因违反所属行业协会自律管理规定,受到过自律惩戒的;

(六) 曾被人民法院依法纳入失信被执行人名单的。

五、专业技术评审人员有下列情形之一的,应当从专业技术评审人员名单库中除名,且五年内不得再次入库:

(一) 专业技术评审期间就评审事项与当事人、利害关系人、出具评估报告的评估机构或参加评估的人员不正当接触的;

(二) 泄露专业技术评审意见及专业技术评审工作情况的;

(三) 利用评审事项谋取私利或为他人谋取利益的;

(四) 串通表决或诱导表决的;

(五) 应当回避而未主动申请回避的;

(六) 违反所属行业协会自律管理规定,受到自律惩戒的。

专业技术评审人员有下列情形之一的,应当从专业技术评审人员名单库中除名,不得再次入库:

(一) 因违反《中华人民共和国资产评估法》等法律法规被相关行政管理部门予以警告、责令停止从业、没收违法所得,或构成犯罪,被依法追究刑事责任的;

(二) 被判处刑罚的;

(三) 被人民法院依法纳入失信被执行人名单的。

最高人民法院应当向社会公开除名情况。

六、当事人、利害关系人提供证据证明专家组成员具有本规范第五条第一款规定情形的,应当向人民法院书面提出申请。

经查证属实的,人民法院应当函告负责专业技术评审工作的行业协会更换专家组成员重新进行专业技术评审和将该人从专业技术评审人员名单库中除名。相关行业协会不予更换的,人民法院应当撤回委托评审工作,另行委托下一顺序的评估机构重新进行评估。经查证不属实的,人民法院应当书面通知申请人。

七、人民法院依据参考价规定第二十三条第一款规定需要进行专业技术评审的,应当通知评估机构在五个工作日内提交评估技术报告或评估工作底稿。

人民法院收到评估机构提交的评估技术报告或评估工作底稿,应当在五个工作日内制作专业技术评审委托书,连同评估报告、当事人或利害关系人的书面异议和提交的证明材料,以及委托评估时提交的相关材料、评估机构的书面说明、评估技术报告或工作底稿,交评估机构所属全国性或省级评估行业协会。

评估机构未按期提交评估技术报告或工作底稿的,不影响人民法院委托进行专业技术评审。

八、人民法院未按照参考价规定第二十三条第一款和本规范规定委托专业技术评审的,全国性或省级评估行业协会可以退回委托。

九、全国性或省级评估行业协会应当自收到人民法院专业技术评审委托后五个工作日内在全国或省级专业技术评审人员名单库中随机确定不少于三人组成专家组进行专业技术评审。

评估机构未在期限内向人民法院提交评估技术报告或工作底稿的,全国性或省级评估行业协会应当责令其在五个工作日内提交;评估机构在期限内仍未提交的,全国性或省级评估行业协会应当将情况函复人民法院。人民法院收到复函后,应当参照参考价规定第十九条第三款规定,另行委托下一顺序的评估机构重新进行评估。

全国性评估行业协会应当对未在期限内提交评估技术报告或工作底稿的评估机构进行行业自律惩戒,同时函告最高人民法院将该评估机构从人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库中除名。

十、专家组成员有下列情形之一的,应当回避:

(一)是本案当事人、利害关系人、诉讼代理人或当事人、利害关系人、诉讼代理人近亲属的;

(二)与本案当事人、利害关系人、诉讼代理人有其他关系,可能影响专业技术评审的;

(三)与本案有利害关系的;

(四)与评估对象有利害关系的;

(五)除受行政部门委托外,近五年曾参与过对评估对象的评估工作的;

(六)本人或所在评估机构在过去五年曾为当事人、利害关系人提供过评估服务的;

(七)近五年曾经或现登记、注册在出具评估报告的评估机构的;

(八)与评估报告署名的评估人员有近亲属关系,或有其他关系可能影响专业技术评审的;

(九)可能影响专业技术评审的其他情形。

当事人、利害关系人提供证据证明专家组成员具有前款规定情形的,应当向人民法院书面提出申请。人民法院应当按照本规范第六条第二款规定办理。

十一、专业技术评审应通过集中评审的方式进行,实行少数服从多数的原则。

十二、专家组应当自组建的次日起十个工作日内完成专业技术评审,并出具专业技术评审报告。专业技术评审报告应当由专家组成员署名。

专业技术评审报告应当载明:专业技术评审工作开展情况、对有关评估报告的概括性描述、对当事人和利害关系人提出的书面异议中涉及参照标准、计算方法或评估结果等问题逐一进行回复,并列示法律法规或者相关准则依据,以及专业技术评审结论。

十三、专家组认为不能在指定的期限内完成评审工作的,应在期限届满前五个工作日通过所属全国性或省级评估行业协会向人民法院提出书面延期申请,说明延期理由和延长期限,延长期限不得超过十个工作日。

十四、专家组在评审工作中应当形成专业技术评审工作底稿,并由专家组成员签字。专业技术评审工作底稿应如实记载专业技术评审情况

和专家组成员的个人评审意见,并附专业技术评审报告及相关材料。

专业技术评审工作结束后,全国性或省级评估行业协会应当将专业技术评审报告和专业技术评审工作底稿一并提交给人民法院。

十五、专业技术评审可以收取评审费用。收费标准由全国性评估行业协会自行制定,但不得违反法律、法规、规范性文件的规定。

评审费用由异议人垫付。人民法院根据专业技术评审结论认定评估结果,一人提出异议的,评审费用由异议人承担;多人提出异议的,评审费用由异议人平均分担。人民法院根据专业技术评审结论责令原评估机构予以补正的,评审费用由评估机构承担,从评估费用中扣除。

人民法院依照本规范第八条第二款规定另行委托评估机构重新进行评估的,应当依照参考价规定第三十二条第三款规定对原评估机构不计付评估费用。

当事人或利害关系人对评估报告提出书面异议,依法需要进行专业技术评审的,人民法院应当暂缓向评估机构支付预估评估费用,待专业技术评审后,按照前两款规定计付。

人民法院依照本规范第六条、第十条规定,撤回委托专业技术评审的,不得计付评审费用。

十六、本规范所述相关通知、报告等材料应当通过全国法院询价评估系统与全国性评估行

业协会的系统实现数据交互;全国法院询价评估系统与全国性评估行业协会的系统未对接完毕或材料无法通过线上传输的,人民法院应当将上述材料通过邮寄或直接送达的方式交全国性或省级评估行业协会。

十七、全国性评估行业协会可以根据本规范制定本行业专业技术评审细则。全国性评估行业协会应当将其制定的本行业专业技术评审细则向最高人民法院报备。

全国性评估行业协会制定的专业技术评审细则与参考价规定、《人民法院委托评估规范》(以下简称委托评估规范)和本规范规定的内容相抵触的,最高人民法院可以要求全国性评估行业协会进行修正;全国性或省级评估行业协会未按照参考价规定、委托评估规范和本规范开展专业技术评审工作的,最高人民法院可以函告该协会进行纠正。全国性评估行业协会未按照最高人民法院的要求对专业技术评审细则进行修正,以及全国性或省级评估行业协会未按照最高人民法院的要求纠正或开展专业技术评审工作,最高人民法院可以将上述情况函告相关部门或监察部门,同时将该全国性评估行业协会推荐入人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库的评估机构予以除名,且不再接收该全国性评估行业协会推荐的评估机构入选人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库。

学术交流

修订《土地管理法》对于土地估价的深远影响

中国土地估价师与土地登记代理人协会 副秘书长 梁 津

摘要:《土地管理法》的修订,吸取农村三块地改革的成功经验,破除了集体经营性建设用地入市法律障碍、修订了农村土地征收补偿的原则和标准、完善了宅基地使用制度,新的《土地管理法》,明确了集体经营性建设用地地价的内涵及权能,明确了土地征收补偿原则和补偿标准,明确了宅基地有偿退出机制。同时修订的《城市房地产管理法》,明确了集体经营性建设用地市场的范围。依法构建的全新的城乡统一的建设用地市场,对于土地估价必将产生深远影响。

关键字:土地管理法 修订 集体土地 土地估价

2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过了关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定,是保障农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度改革在全国范围内实行的法律手段。新的《土地管理法》中,关于集体经营性建设用地有偿使用的条款,明确了集体经营性建设用地的价值内涵及权能;对于土地征收补偿原则和补偿标准的修订,明确了公平、合理的补偿原则,以区片综合地价取代原来的土地年产值倍数法来确定补偿标准,明确了在征收土地补偿费用中包括农村村民住宅;改革宅基地使用制度,在一户一宅的基础上,提出了户有所居与有偿退出机制。新的《城市房地产管理法》,进一步明确了集体经营性建设用地市场的范围。这些法律的修订,为完善集体土地估价奠定了基础,影响到估价术语、估价规程、估价方法的修订及其在估价实际中的应用,更是对整个土地估价行业产生深远的影响。

一、明确集体经营性建设用地的价值内涵及权能

(一)集体经营性建设用地市场的形成国有土地有偿使用制度,是《土地管理法》的重要篇章,此次修订的最大亮点,就是集体经营性建设用地可以直接入市流转,标志着集体建设用地市场的建立,朝着建立城乡统一的建设用地市场迈进重要的一步,也奠定了集体经营性建设用地估价的基础。1. 允许集体经营性建设用地进入市场旧《土地管理法》规定,只有将集体建设用地征收为国有土地后,该土地才可以出让给单位或者个人使用。新《土地管理法》删除了旧法第四十三条关于“任何单位和个人进行建设,需要使用土地,必须使用国有土地”的规定,允许集体经营性建设用地在符合规划、依法登记、并经本集体经济组织 2/3 以上成员或村民代表同意的条件下,通过出让、出租等方式交由集体经济组织以外的单位或者个人直接使用。2. 集体经营性建设用地列入土地利用年度计划《土地管理法》第二十三条第二款规定:土地利用年度计划应当对本法第六十三条规定的集体经营性建设用地做出合理安排。这也是管理城乡统一的建设用地市场的需要。3. 集体经营性建设用地市场

的范围《土地管理法》删除了旧法第四十三条规定,并不是所有的集体经营性建设用地都可以入市有偿使用,《城市房地产管理法》第九条修改为:“城市规划区内的集体所有的土地,经依法征收转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可有偿出让,但法律另有规定的除外。”符合《宪法》第十条关于城市的土地属于国家所有的规定。因此,集体经营性建设用地市场的范围,是在城市规划区外。

(二)集体经营性建设用地的有偿使用《土地管理法》第六十三条修改为:土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途,并经依法登记的集体经营性建设用地,土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用,并应当签订书面合同,载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。作为集体经营性建设用地有偿使用的核心条款,规定了如下市场要素:

1. 出让条件:符合土地利用总体规划、城乡规划。
2. 集体决策:应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。
3. 用途管制:工业、商业等经营性用途。第六十四条还规定,集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。
4. 确权登记:经依法登记,取得不动产权证书。
5. 流转范围:在城市规划区以外。
6. 出让主体:土地所有权人,乡(镇)村集体经济组织。
7. 有偿使用方式:出让、出租。
8. 受让主体:单位、个人。
9. 合同形式与内容:书面合同,载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。
10. 使用权权能:转让、互换、出资、赠与、抵押。
11. 使用条件:参照同类用途的国有建设用地,具体办法由国务院制定。
12. 违约责任:第八十二条修改为:擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者

~22~

出租等方式用于非农业建设,或者违反本法规定,将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的,由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正,没收违法所得,并处罚款。

(三)明确了集体经营性建设用地的地价定义地价定义是土地估价的基础,其中的权利类型、土地用途、规划条件、价格类型,决定了方法的选用、案例的选取及最终的结果。修订之前,关于集体经营性建设用地市场的一切要素都没有定论,对于其权益状况,估价行业也是停留在探讨和推测之中,可谓物权没有法定,估价没有依据。《土地管理法》的修订,规定了集体经营性建设用地的权利类型、出让条件、规划限制、用途管制、使用权权能等市场要素,也明确了集体经营性建设用地的地价内涵,为土地估价奠定了基础。集体经营性建设用地地价内涵,与国有建设用地相比,既有相同点,也有不同点。我们按照价值定义的七要素来分别说明:

1. 权利状况:包括土地所有权、土地使用权。对于国有建设用地,土地所有权均为国家所有,为单一的所有权主体;集体建设用地所有权人为乡(镇)村集体经济组织,具有明显的多样性。土地使用权人,旧法限制为本集体经济组织成员,新法规定为单位和个人,并不限制集体经济组织以外的成员。对于使用权类型,新法规定了出让和出租,是否有划拨类型,尚待法律明确。
2. 土地用途:新法规定为工业、商业等经营性用途,不含居住,从试点区域看,办公应该是允许的。
3. 土地开发程度:按实际开发程度和规划开发程度设定。
4. 容积率:按规划批准条件。
5. 土地使用年期:法律规定参照同类用途的国有建设用地,即工业最长 50 年,商业最长 40 年。
6. 估价期日:依据估价实际设定。
7. 价格类型:既然是为集体经营性建设用地市场服务,价格类型基础是市场价格。依评估目的和流转方式,可以分为出让价

格、转让价格、作价出资入股价格、抵押价格和征收补偿价格等价格类型。在试点期间,依据《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》收取的集体经营性建设用地土地增值收益调节金,在新法中并未规定,在价值定义中是否包括,暂无依据。根据集体经营性建设用地出让的条件及评估的目的,估价师还应调查不动产登记证书、集体经济组织成员同意流转的证明文件等。

(四)关于同权同价与比较法的权利状况调整同地同权同价,是集体经营性建设用地改革之初设定的目标,同为经营性建设用地,在规划许可的前提下,用途一致即为同地,而同权无疑是同价的重要前提。《土地管理法》的修订,明确了集体经营性建设用地的权能,但还需要等待《集体经营性建设用地出让转让管理条例》出台。此外,集体经营性房地产的权益,一方面是由建设用地的权能决定,另一方面,也需要规划、建设、市政、产权登记、交易管理、租赁管理等一系列配套法规的完善来保证同权。在集体经营性建设用地市场建立之初,一方面,市场上同类交易案例较少,土地估价师应该注意,除试点区域外,《土地管理法》修订前后,因建设用地的权能是不一样的,案例很难进行权益状况的修正,同时考虑修订前交易合法性的问题,不宜采用修订前的案例作为比较案例。另一方面,同一时间上,国有建设用地的比较案例是丰富的,目前阶段,还是要分析集体和国有建设用地权能上的差异,进行相应修正。第三,根据新《城市房地产管理法》第九条,在城市规划区内的集体所有的土地,是不能直接流转的,因此,城市规划区内集体经营性建设用地转让、出租的案例并不是合法交易的案例,也不能作为转让、出租、抵押、作价入股等评估目的的标的。

二、修订集体土地征收补偿原则和补偿标准

新法首次明确了土地征收补偿的基本原则是保障被征地农民原有生活水平不降低,长远生计有保障。征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准通过制定公布区片综合地价确定。

(一)修订土地征收补偿的原则关于土地征收补偿的原则,旧法第四十七条规定,征用土地的,按照被征用土地的原用途给予补偿。新法第四十八条规定,征收土地应当给予公平合理的补偿,保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。可以看出,这与《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二条确立的公平补偿的原则是一致的。

(二)修订土地征收补偿的标准新法对于土地征收补偿原则的修订,带来的改变是以区片综合地价取代原来的土地年产值倍数法来确定土地补偿费和安置补助费的做法。新法第四十八条第三款规定,征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素,并至少每三年调整或者重新公布一次。

(三)确定了区片综合地价的法律地位2003年《农用地估价规程》中提出了“征地区片价”的概念。2004年《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》要求,“省、自治区、直辖市人民政府要制订并公布各市县征地的统一年产值标准或区片综合地价”,国土资源部于同年下发了《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》,2005年发布了《关于开展制订统一年产值和征地区片综合地价工作的通知》,附件2是“征地区片综合地价测算指导性意见(暂行)”。在推行区片综合地价之初,著名土地学者黄贤金就指出,“由于现行《土地管理法》的修改相对滞后,使得征地区片价制度与现行《土地管理法》规定

不尽一致,这有可能成为地方政府不积极落实区片价制度的法律依据。”对于确定区片综合地价,之前的研究多是围绕现行产值倍数法展开的,因此具有一定的局限性。著名土地学者吕萍认为,在征地区片综合地价的计算中不宜采用单一的产值倍数法,而应或者综合考虑土地的保障功能,加入保障价格等进行修正;或者按市场价格进行补偿,并对农地转用市场价格的确定设计合理、可操作的计算方法。修订的《土地管理法》总结并体现了土地征收制度改革成果,使以区片综合地价确定土地征收补偿标准有了法律依据。

(四)对于成本法的影响土地取得费是土地成本价格中的重要组成部分,在征收集体土地时,土地取得费即为征收补偿安置费用,其法律依据即来自旧法第四十七条第二款,征用耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。征用耕地的土地补偿费,为该耕地被征用前三年平均年产值的六至十倍。每公顷被征用耕地的安置补助费,最高不得超过被征用前三年平均年产值的十五倍。按照修订的新法,应以区片综合地价取代原来的土地年产值倍数法确定征收补偿安置费用,成本法亦应随之修订。

三、保护农民住房财产权

宅基地使用方面,在原来一户一宅的基础上增加了户有所居的规定,允许已经进城落户的农村村民自愿有偿退出宅基地,在征收土地补偿费用中明确包括农村村民住宅。这样,从法律层面进一步保护了农民住房财产权。

(一)改革农村宅基地制度的政策背景长期以来,宅基地一户一宅、无偿分配、面积法定、不得流转的法律规定,导致农村宅基地大量闲置浪费,农民宅基地的用益物权难落实。2014年1月20日,中共中央、国务院印发《关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》第~24~

19条提出,完善农村宅基地管理制度,慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让。2016年3月15日,人民银行等六部委发布“关于印发《农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法》的通知”,明确农民住房财产权,包括农民住房所有权及所占宅基地使用权。

(二)完善宅基地使用制度新《土地管理法》完善了农村宅基地制度,在原来一户一宅的基础上,增加宅基地户有所居的规定。允许进城落户的农村村民自愿有偿退出宅基地,这一规定意味着地方政府不得违背农民意愿强迫农民退出宅基地。同时,下放宅基地审批权限,明确农村村民住宅建设由乡镇人民政府审批。

(三)从最高法判例看《土地管理法》修订的必要与进步农村宅基地的征收补偿归属问题一直是征收纠纷案件的高发点,《土地管理法》修订之前,法律对于农民住宅的补偿没有明确的规定,根据最高人民法院在(2017)最高法行申3063号行政裁定书中的裁判要旨,农村宅基地的权益构成分为三个基本部分:一是根据旧《土地管理法》第八条关于宅基地属于农民集体所有的规定,农村集体经济组织享有宅基地所占土地的土地所有者权益;二是根据《物权法》第一百五十二条、第一百五十三条、第一百五十四条关于宅基地使用权的规定,宅基地使用权人享有宅基地使用者权益;三是根据《物权法》第三十九条、第一百五十二条关于不动产所有权的规定,宅基地上房屋所有人享有的房屋所有者权益。在上述判例中,是依据物权法和土地管理法相关条款,进行了推论:“就宅基地的征收补偿而言,土地管理法虽然没有明确具体的规定,但需要特别考虑的是宅基地不同于农用地和建设用地的特殊用途——居住功能,征收补偿除包括一般的土地补偿和地上房屋补偿外,应当体现出对被征收宅基地使用权承载的居住权益的特殊安排。”本案例对于农村宅基地征收补偿归属问题的裁

定，可以作为指导性案例弥补法律的不足。

（四）保护农民住房财产权新法第四十八条规定，征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。对其中的农村村民住宅，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。新法明确了农民住房不再作为地上附着物补偿，而是作为专门的住房财产权给予公平合理补偿，也明确了（2017）最高法行申 3063 号行政裁定书中，旧法对于农民住房补偿未予规定的问题。

四、发挥土地估价在集体土地改革新形势中的作用

（一）在农村土地使用制度改革制度设计中重视估价的作用 在“国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见”中，提出“建立“两权”抵押、流转、评估的专业化服务机制”。《农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法》第九条规定，借贷双方可采取委托第三方房地产评估机构评估，确定房屋所有权及宅基地使用权价值。第十三条规定，积极组织做好集体建设用地基准地价制定、价值评估、抵押物处置机制等配套工作。《农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理暂行办法》第十二条规定，银行业金融机构应当建立农村集体经营性建设用地使用权价值评估制度。《农村承包土地经营权抵押贷款试点暂行办法》第十二条规定，借贷双方可采取委托第三方评估机构评估等方式，确定农村土地经营权价值。可见，在农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点工作的制度设计中，估价是作为确

定价值和控制风险的重要手段。

（二）发挥土地估价在集体土地改革新形势中的作用 1. 完善土地估价技术规范和集体土地地价体系 《土地管理法》的修订，标志着建立城乡统一的建设用地市场的正式启动，在集体经营性建设用地出让、转让、抵押等市场交易的过程中，估价机构服务于市场主体确认各类市场价格的需要，也服务于行政部门管理集体土地市场的需要。一方面，依法修订《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》《集体土地使用权地价评估技术指引》等技术规程规范；一方面，积极参与集体经营性建设用地基准地价、标定地价的编制工作，完善集体土地的地价体系。2. 参与制定区片综合地价的基础工作 《土地管理法》对于土地征收补偿标准的修订，明确了区片综合地价的基础作用，并至少每三年调整或者重新公布一次。为确保新法实施后按照新的标准实施征地，省级主管部门要组织制定并公布本地区的区片综合地价。目前，除试点地区外，还有一些省尚未出台区片综合地价标准，还有的省区片综合地价未覆盖城市规划区以外的地区。土地估价机构可以参与制定区片综合地价的基础工作，为明年新法实施前完成区片综合地价的制定和公布工作及定期更新提供技术支持。3. 发挥估价在保障农民住房财产权中的作用 《土地管理法》的修订，明确了农民住房作为专门的住房财产权给予公平合理补偿，这与《国有土地上房屋征收与补偿条例》确立的公平补偿的原则是一致的，而为实现公平补偿原则，确定被征收房屋的价值，是由估价机构评估确定。同样，在实现征收土地公平合理补偿原则的前提下，在明确农民住房财产权内涵的基础上，估价机构同样可以发挥专业的作用，在宅基地征收补偿过程中，为集体土地所有权人、宅基地使用权人、农民住宅的所有权人提供专业的估价服务。在农村村民自愿有偿退出宅

基地的新机制中，估价机构可以为宅基地使用权人的有偿退出提供专业服务。

五、持续关注新的政策法规

修订《土地管理法》，从法律层面确定了集体土地使用制度改革成果。同时需要出台配套的政策法规以保障法律的实施。《土地管理法》第六十三条最后规定，集体经营性建设用地的出租、出让的具体办法由国务院制定。《土地管理法》修订通过之后，农业农村部接连发布“关于进一步加强农村宅基地管理的通知”，“关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知”，以落实新《土地管理法》中关于

农村宅基地使用制度改革要求。因此，土地估价师还应该密切关注新的政策法规，如《土地管理法实施条例》《基本农田保护条例》《集体经营性建设用地出让转让管理条例》等一系列配套法规的修订和起草工作，以及对于原有集体土地管理配套规章的全面清理工作，持续跟踪法律法规的变化对于土地估价的影响。修订《土地管理法》，对于土地估价的影响是深远的。今年恰逢中国土地估价行业建立 25 周年，全行业可以凭借积累了 25 年的国有土地估价的经验与能力，积极拓展集体土地估价的市场。在农村集体土地市场的广阔天地里，估价专业服务大有可为。

土地交易

2019 年 10-12 月上海土地成交明细

2019 年第四季度，本市经营性用地公告出让成交地块 41 幅，成交土地总面积 124.9 公顷，成交总额 465.7 亿元，其中住宅地块 22 幅，成交土地面积 79.3 公顷，成交总额 328.7 亿元，成交平均楼面单价 18656 元/平方米；商办地块 19 幅，成交土地面积 45.6 公顷，成交总额 137 亿元，成交平均楼面单价 10854.7 元/平方米。工业用地公告出让成交地块 35 幅，成交土地总面积 158.5 公顷，成交总额 59.2 亿元。保障性用地公告出让成交地块 27 幅，成交土地面积总计 110.1 公顷，成交平均楼面单价为 4498 元/平方米。租赁住房用地公告出让成交地块 9 幅，成交土地面积总计 36.9 公顷，成交平均楼面单价为 6843 元/平方米。

2019 年 10-12 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	B201900101	浦东新区上海国际医学园区 31-09 地块	挂牌	科研设计用地	1.5-3.0	1.05	2019/12/19	5800	5800	0.00%	上海艾力斯医药科技有限公司
2	B201900105	奉贤区市工业综合开发区 01-06-A 地块	挂牌	工业用地	1.2-2.0	2.34	2019/11/28	3168	3168	0.00%	上海契斯特医疗器械有限公司
3	B201900107	崇明区长兴镇 G9CM-0601 单元 F8-03 (长兴产业基地 14 号 A 区) 地块	挂牌	工业用地	0.8-1.5	2.00	2019/12/27	2404	2404	0.00%	上海亚藤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
4	B201900201	青浦区赵巷镇沪渝高速 北侧 F6-01 地块	挂牌	科研设计 用地	1.2-2.0	1.70	2019/12/31	4910	4910	0.00%	上海慧石智能信息科 技有限公司
5	B201900202	闵行区虹桥镇工-292 号 地块	挂牌	工业用地	1.2-2.0	4.48	2019/10/24	8510	8510	0.00%	上海华虹实业有限公 司
6	201913901	松江区新桥镇漕河泾开 发区 XQ(C)-17-001 号 地块	挂牌	科研设计 用地	01-05:2.2 01-09:2.2 01-10:1.3 01-14:2.3	18.98	2019/10/8	48459	48459	0.00%	上海临港松江高科技 发展有限公司
7	201914001	崇明区长兴镇 G9CM-0601 单元 F4-03A (长兴产业基地 11 号 A 区) 地块	挂牌	工业用地	1.00	6.20	2019/10/10	9765	9765	0.00%	上海中船重工船舶推 进设备有限公司
8	201914301	青浦区张江园区天辰路 北侧 G-07-08 地块	挂牌	工业用地	0.99	3.48	2019/10/21	5644	5644	0.00%	上海漾沁环境科技有 限公司
9	201914501	松江区中山街道工业区 SJC10032 单元 11-07 号 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.12	2019/10/14	1069	1069	0.00%	上海英众信息科技有 限公司
10	201914801	临港科技城 A03-02 地 块	挂牌	科研设计 用地	2.50	2.07	2019/10/16	5235	5235	0.00%	中国信息通信研究院
11	201914901	临港重装备产业区 J11-02 地块	挂牌	工业用地	1.29	12.40	2019/10/16	16151	16151	0.00%	上海闵联临港联合发 展有限公司

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
12	201915001	奉贤区金汇镇 07-06 号 地块	挂牌	工业用地	1.97	2.28	2019/10/16	3416	3416	0.00%	东方美谷企业集团上海金汇建设发展有限公司
13	201915201	嘉定区安亭镇 1801 号 地块	挂牌	工业用地	1.67	2.05	2019/10/18	1666	1666	0.00%	堀场仪器(上海)有限公司
14	201915202	青浦区华新镇芦蔡北路 西侧 28-03 地块	挂牌	工业用地	1.27	2.00	2019/10/18	3605	3605	0.00%	上海中通吉智能科技有限公司
15	201915401	青浦区青浦工业园区青 赵公路东侧 G-07-08(2) 地块	挂牌	工业用地	1.02	4.77	2019/10/30	7733	7733	0.00%	上海青浦再生建材有限公司
16	201916601	临港科技城 E03-01 地 块	挂牌	科研设计 用地	2.00	4.59	2019/11/14	8833	8833	0.00%	上海临港海洋高新技术产业发展有限公司
17	201916701	宝山区顾村大型居住社 区 BSP0-0104 单元 0433-08 地块	挂牌	科研设计 用地	3.00	1.81	2019/11/14	7680	7680	0.00%	上海地产闵虹新顾城科技园发展有限公司
18	201916702	宝山区顾村大型居住社 区 BSP0-0104 单元 0433-04 地块	挂牌	科研设计 用地	3.00	2.18	2019/11/14	9238	9238	0.00%	上海地产闵虹新顾城科技园发展有限公司
19	201916801	奉贤区奉城镇 22-01 号 地块	挂牌	工业用地	1.53	1.33	2019/11/14	1401	1401	0.00%	上海耀瑜实业有限公司
20	201917101	崇明区长兴镇 9CM-0601 单元 C4-04 (长兴产业 基地 43 号 C) 地块	挂牌	工业用地	1.50	2.60	2019/11/20	3124	3124	0.00%	上海定胜包装印刷有限公司

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
21	201917301	奉贤区工业综合开发区 01-06-B 号地块	挂牌	工业用地	1.32	5.19	2019/11/21	9409	9409	0.00%	美乐家(中国)日用品有限公司
22	201917801	普陀区桃浦镇未来岛小 环岛三期西(N13-1-2 西块)	挂牌	工业用地	2.50	1.59	2019/11/22	18724	18724	0.00%	上海闻宙电子科技有限公司
23	201917802	普陀区未来岛小环岛二 期地块(N13-2-4 地块)	挂牌	工业用地	2.50	1.61	2019/11/22	18960	18960	0.00%	上海闻宙电子科技有限公司
24	201917901	青浦区青浦工业园区 I-11-02(02) 地块	挂牌	工业用地	1.96	2.63	2019/11/26	3992	3992	0.00%	上海虹桥中药饮片有限公司
25	201918001	宝山区宝山工业园区 BSP0-1801 单元 36-01 地块	挂牌	工业用地	2.00	4.19	2019/11/28	7015	7015	0.00%	上海北郊启域企业发展有限公司
26	201918002	浦东新区康桥工业区东 区 H02-06 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.62	2019/11/28	3400	3400	0.00%	上海浦东康桥(集团)有限公司
27	201918601	宝山区上海月杨工业园 区顾村园 201705 号地 块	挂牌	工业用地	1.73	28.75	2019/12/3	43122	43122	0.00%	上海发那科机器人有限公司
28	201918701	浦东新区上海国际医学 园区 41-10 地块	挂牌	工业用地	2.00	4.13	2019/12/4	12027	12027	0.00%	上海国际医学园区集团有限公司
29	201918801	奉贤区生物科技园区 04-10-A 号地块	挂牌	工业用地	1.92	0.52	2019/12/4	768	768	0.00%	上海睿昂基因科技股份有限公司

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
30	201919701	青浦区华新镇芦蔡北路 西侧 37-06 地块	挂牌	工业用地	1.57	6.36	2019/12/17	14031	14031	0.00%	上海中通吉智能科技有限公司
31	201919901	徐汇区华泾镇 A1B-4、 A1C-2、A1D-1、A1E-1 地块	挂牌	科研设计 用地	A1B-4: 1.5 A1C-2: 3.5 A1D-1: 2.5 A1E-1: 3.0	11.52	2019/12/17	284700	284700	0.00%	上海漕河泾北杨人工智能小镇发展有限公司
32	B201900402	奉贤区工业综合开发区 11A-01A 号地块	挂牌	科研设计 用地	1.2-2.5	3.04	2019/12/12	8200	8200	0.00%	上海奥慧妍健康科技有限公司
33	201920601	嘉定区外冈镇 1703 号 地块	挂牌	工业用地	1.39	3.04	2019/12/25	3238	3238	0.00%	上海威派格智慧水务股份有限公司
34	201920602	闵行区浦江镇工-293 号 地块	挂牌	工业用地	1.50	3.10	2019/12/25	3822	3822	0.00%	华人运通(上海)智慧出行科技有限公司
35	201920604	青浦区青浦工业园区崧 盈路东侧 F-24-01 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.75	2019/12/25	2618	2618	0.00%	上海巴安燊翱环保科技有限公司
36	2019YB00101	杨浦区武川社区 N090501 单元 A1-04-2 地块(五角 场街道 307 街坊)	邀请 招标	商办	3.00	0.53	2019/10/8	10000	10000	0.00%	国网上海市电力公司
37	201913201	青浦区赵巷镇崧泉路西 侧 25A-07A、26A-06A 地 块	挂牌	26A-06A: 商办 25A-07A: 商办、餐饮 旅馆业用地	3.50	1.59	2019/10/21	22373	22373	0.00%	上海容钛人工智能科技有限公司

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
38	201913202	青浦区赵巷镇崧泉路西侧 29A-04A 地块	挂牌	商办	3.50	3.83	2019/10/11	60502	60502	0.00%	上海曜璟实业有限公司
39	201913601	嘉定区新成路街道 D01-03、D02-01 地块	招挂复合	普通商品房	1.80	2.80	2019/10/14	110996	110996	0.00%	上海嘉宝联友房地产有限公司、上海西上海集团置业有限公司、上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司
40	201913701	宝山区杨行镇 BSP0-0502 单元 YH-B-2-07-10 地块	招挂复合	普通商品房	1.60	5.70	2019/10/14	218780	218780	0.00%	大华(集团)有限公司
41	201914101	闵行区华漕镇 MHP0-1403 单元 31-01、32-01 地块	挂牌	31-01:商办 32-01:商业用地、文体用地、餐饮旅馆业用地	31-01:3.0 32-01:1.72	7.84	2019/10/21	124210	124210	0.00%	上海竞生实业有限公司
42	201914401	普陀区长寿社区 W060102 单元 D5-1 地块	招挂复合	商办	4.13	1.53	2019/11/1	185900	186000	0.05%	星宏发展有限公司
43	201914601	奉贤区金汇镇 01-02 区域地块	挂牌	商办、餐饮旅馆业用地	2.50	5.68	2019/11/1	35478	35478	0.00%	南京璟翔泓达房地产开发有限公司

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
44	201914602	奉贤区南桥新城 08 单元 02-02、02-05、02-08 区域地块	挂牌	商业用地	02-05:2.0 02-02:2.0 02-08:1.8	7.21	2019/10/23	57256	57256	0.00%	上海嘉亨置业发展有限公司
45	201915301	奉贤区青村镇 07-02 区域地块	招挂复合	普通商品房	1.80	3.70	2019/11/6	78256	78256	0.00%	南通汇涅光房地产开发有限公司
46	201915302	奉贤区金汇镇 39-05 区域地块	招挂复合	普通商品房	2.20	2.99	2019/11/6	98710	98710	0.00%	上海贤嘉房地产开发有限公司
47	201915501	嘉定区安亭镇安亭组团 JDC3-0601、JDC3-0602 单元 20-01 地块	招挂复合	普通商品房	2.00	1.52	2019/11/7	48483	48483	0.00%	太仓融骏企业管理咨询有限公司
48	201915901	浦东新区张江中区 58-01、76-02、77-02 地块及 76-03 公共绿地、卓慧路(南段) 地下空间地块	挂牌	商办、文体用地、租赁住房	58-01:9.0 76-02:7.0 77-02:5.3	5.82	2019/10/31	713700	713705	0.00%	上海灏集建设发展有限公司
49	201916001	青浦区徐泾镇蟠龙路东侧 06-02 地块 (“城中村” 改造项目-蟠龙村)	挂牌	普通商品房	2.40	4.42	2019/10/31	209885	209885	0.00%	上海蟠龙天地有限公司
50	201916002	青浦区徐泾镇经一路西侧 11A-04 地块 (“城中村” 改造项目-蟠龙村)	挂牌	普通商品房	1.60	1.44	2019/10/31	56751	56751	0.00%	上海蟠龙天地有限公司
51	201916003	青浦区徐泾镇纬二路北侧 11B-04、11B-05 地块 (“城中村” 改造项目-蟠龙村)	挂牌	普通商品房	1.70	2.44	2019/10/31	100206	100206	0.00%	上海蟠龙天地有限公司

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
52	201916004	青浦区徐泾镇纬二路南侧 A05-04、A03-02 地块 （“城中村”改造地块-蟠龙村）	挂牌	普通商品房	1.01	0.70	2019/10/31	21307	21307	0.00%	上海蟠龙天地有限公司
53	201916101	浦东新区曹路科教园区 PDP0-0306 单元 C9-4 地块	挂牌	其他商服用地	0.50	0.22	2019/11/7	1570	1570	0.00%	上海顾桥石油化工有限公司
54	201916301	闵行区梅陇镇闵行新城 MHP0-0303 单元 01-01-11 地块	挂牌	商业用地	0.80	0.41	2019/11/20	2672	2672	0.00%	上海梅华实业有限公司
55	201916401	静安区天目社区 C07-0102 单元 20B-01 地块	招挂复合	普通商品房	3.42	0.51	2019/11/22	95287	95287	0.00%	上海大宁资产经营（集团）有限公司
56	201916501	临港南汇新城 WNW-A1-9-1 地块	挂牌	商办、餐饮 旅馆业用地	2.50	0.98	2019/12/2	17080	17080	0.00%	上海港城开发（集团）有限公司
57	201917001	杨浦区平凉社区 C090102 单元 02I8-01 地块（原 84 街坊东）	招挂复合	商办	4.00	3.68	2019/12/6	454947	454947	0.00%	中节能实业发展有限公司，上海华谊集团房地产有限公司，上海杨树浦置业有限公司
58	201917501	嘉定区江桥镇北虹桥社区 06-10 地块	挂牌	其他商服用地	1.50	0.37	2019/11/22	2482	2482	0.00%	上海江桥资产经营有限公司
59	201917701	崇明区竖新镇开心农场 01、02、04 地块（乡村振兴项目）	招挂复合	商业用地	01: 1.0 02: 1.0 04: 1.5	1.21	2019/12/3	5067	5067	0.00%	上海东禾九谷开心农场有限公司

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
60	201917702	虹口区广中社区 N080601、N080602 单元 059-02 地块	招挂 复合	商办、租赁 住房	3.50	3.89	2019/12/3	204000	204000	0.00%	上海临博海荟城市建设发展有限公司，巨藏（上海）置业有限公司
61	201918301	松江区泗泾镇 SJSB0003 单元 17-01 号地块	招挂 复合	普通商品 房	1.50	8.57	2019/12/13	270001	270001	0.00%	上海铎铎房地产开发有限公司
62	201918302	松江区泗泾镇 SJSB0003 单元 11-01 号	招挂 复合	普通商品 房	1.80	4.01	2019/12/13	155137	155137	0.00%	太仓商盛商务咨询有限公司
63	201918501	临港奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B1401 地块	招挂 复合	普通商品 房	1.60	5.45	2019/11/29	72644	72644	0.00%	中国电建地产集团有限公司
64	201918901	松江区永丰街道 H 单元 H38-03 号	招挂 复合	普通商品 房	1.80	3.50	2019/12/4	129120	129120	0.00%	上海悦同房地产开发有限公司
65	201918902	松江区中山街道 SJC10010 单元 02-02A 号地块	招挂 复合	普通商品 房	1.60	3.03	2019/12/17	99328	99828	0.50%	上海铎铎房地产开发有限公司
66	201918903	嘉定区外冈镇 16-03 地 块	招挂 复合	普通商品 房	1.50	4.63	2019/12/4	83394	83394	0.00%	上海隽鑫置业有限公司
67	201919201	闵行区莘庄镇闵行新城 MHC10204 单元 15A-01A-02 地块	挂牌	商办、文体 用地	3.90	1.37	2019/12/23	58530	59530	1.71%	上海联铁置业发展有限公司
68	201919401	普陀区石泉路街道石泉 社区 W060401 单元 A07A-05 地块	挂牌	其他商服 用地	0.50	0.12	2019/12/11	2340	2340	0.00%	上海南陈石油化工有限公司

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
69	201919801	嘉定区嘉定新城 F14A-01 地块	挂牌	办公楼	4.00	1.39	2019/12/27	17702	17702	0.00%	上海嘉定新城发展有 限公司
70	201919802	嘉定区安亭镇国际汽车 城核心区 JD030201 单 元 01BC-09、02BB-03 地 块	挂牌	商办	3.50	3.64	2019/12/27	50961	50961	0.00%	汉昌发展有限公司, 上 海国际汽车城 (集团) 有限公司
71	201920001	浦东新区祝桥镇核心区 03 单元 H-5、H-14 地块	招挂 复合	普通商品 房	1.40	7.65	2019/12/18	254704	254704	0.00%	上海外高桥集团股份 有限公司
72	201920002	闵行区浦江镇浦江拓展 大型居住社区 39-01 地 块	招挂 复合	普通商品 房	2.00	3.02	2019/12/18	98000	98000	0.00%	太仓和华商务咨询有 限公司
73	201920101	浦东新区周家渡社区 Z000203 编制单元 16-07、16-10、16-11 地块	挂牌	商办	16-07: 2.5 16-10: 3.0 16-11: 3.0	2.83	2019/12/26	157575	157575	0.00%	上海浦兴投资发展有 限公司, 上海浦兴路桥 建设工程有限公司
74	201920301	宝山区大场镇上大社区 W121403 单元 J2-08a ("城中村" 改造项目- 场中村)	挂牌	普通商品 房	1.60	0.77	2019/12/19	31713	31713	0.00%	上海华桐房地产开发 有限公司
75	201920302	宝山区大场镇上大社区 W121403 单元 K1-06a、 K1-06b 地块 ("城中村" 改造项目一场中村)	挂牌	普通商品 房	2.00	2.70	2019/12/19	136104	136104	0.00%	上海华桐房地产开发 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
76	201920401	徐汇区黄浦江南延伸段 WS5 单元 188N-T-1 地块	招挂 复合	商办	3.00	1.19	2019/12/23	102200	102200	0.00%	传橙科技(上海)有限公司
77	201913801	浦东新区北蔡南新社区 Z00-1001 单元 9C-8 地 块(“城中村”改造项目 ——艾南村、南新村地 块)	挂牌	动迁安置 房	1.40	4.51	2019/10/8	54128	54128	0.00%	上海北蔡新城镇开发 有限公司
78	201914201	崇明区堡镇 CMS12-0002 单元 25-05 地块	挂牌	动迁安置 房	1.20	5.96	2019/10/10	17789	17789	0.00%	上海亚通置业发展有 限公司
79	201914701	松江区新桥镇 SJP00203 单元 07-18 号动迁安置 房地块	挂牌	动迁安置 房	1.40	1.26	2019/10/15	8296	8296	0.00%	上海明中置业有限公司
80	201915101	嘉定区江桥镇北社区 I1-01 地块	挂牌	动迁安置 房	2.20	2.14	2019/10/17	20246	20246	0.00%	上海张江高科技园区 置业有限公司
81	201915102	嘉定区南翔镇云翔拓展 区 31A-01A 地块	挂牌	动迁安置 房	2.45	2.20	2019/10/17	22282	22282	0.00%	上海嘉宝联友房地产 有限公司
82	201915601	浦东新区外高桥新市镇 G09-02 地块(“城中村” 改造项目?高行镇东沟、 界路地块)	挂牌	动迁安置 房	1.80	6.51	2019/10/30	67657	67657	0.00%	上海瑞行东岸置业有 限公司
83	201915701	浦东新区康桥工业区东 区 PDP0-1402 单元 E09B-01 地块	挂牌	动迁安置 房	2.20	5.29	2019/10/30	50534	50534	0.00%	上海建工房产有限公 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
84	201915702	闵行区华漕镇 MHP0-1403 单元 21-01 地块	挂牌	动迁安置 房	2.00	2.95	2019/10/30	28325	28325	0.00%	上海华伦房地产开发 有限公司
85	201916201	崇明区堡镇 CMS12-0002 单元 21-05 地块	挂牌	动迁安置 房	1.20	7.67	2019/11/7	22736	22736	0.00%	上海广安置业发展有 限公司
86	201916202	闵行区七宝镇 MHC10105 单元 03-12 地块	挂牌	动迁安置 房	2.00	1.80	2019/11/7	24959	24959	0.00%	上海地产住房保障有 限公司
87	201916901	奉贤区南桥新城 04 单 元 07A-02A 区域地块	挂牌	动迁安置 房	2.50	2.23	2019/11/19	14663	14663	0.00%	上海高屋置业有限公 司
88	201916902	崇明区新河镇 CMS10-0001 单元 08-02 地块	挂牌	动迁安置 房	1.20	8.21	2019/11/19	17553	17553	0.00%	上海富盛经济开发 区 开发有限公司
89	201917401	浦东新区高东集镇 24-1 地块	挂牌	动迁安置 房	2.00	7.85	2019/11/22	90400	90400	0.00%	上海外高桥新市镇开 发管理有限公司
90	201917402	青浦区徐泾镇蟠东路东 侧 19-01 地块	挂牌	动迁安置 房	2.00	2.60	2019/11/22	22068	22068	0.00%	上海徐泾房地产有限 公司
91	201917403	青浦区夏阳街道农民安 置基地 01-01 地块	挂牌	动迁安置 房	2.00	5.31	2019/11/22	29221	29221	0.00%	上海盛青房地产发展 有限公司
92	201918201	浦东新区新里城居住区 B02A-2 地块(“城中村”改 造项目—东明村地块)	挂牌	动迁安置 房	1.50	1.02	2019/11/28	12650	12650	0.00%	上海浦发御湾房地产 开发有限公司

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
93	201918202	浦东新区新里城居住区 B02B-5 地块 (“城中村”改 造项目—东明村地块)	挂牌	动迁安置 房	1.50	4.83	2019/11/28	60644	60644	0.00%	上海浦发御湾房地产 开发有限公司
94	201918203	浦东新区新里城居住区 C02-3 地块 (“城中村” 改造项目—同福村、东 明村地块)	挂牌	动迁安置 房	1.20	3.56	2019/11/28	39255	39255	0.00%	上海浦发御湾房地产 开发有限公司
95	201918401	浦东新区三林环外区域 PDP0-0901 单元 13-02 地块	挂牌	动迁安置 房	2.50	3.34	2019/11/29	36196	36196	0.00%	上海东岸投资 (集团) 有限公司、上海建工房 产有限公司
96	201918402	浦东新区三林环外区域 PDP0-0901 单元 14-03 地块	挂牌	动迁安置 房	2.50	1.24	2019/11/29	13465	13465	0.00%	上海东岸投资 (集团) 有限公司、上海建工房 产有限公司
97	201919001	浦东新区惠南东城区南 单元 (PDS3-0206) B7b-11 地块 (“城中村” 改造项目—惠南镇红光 村 “城中村” 改造地块)	挂牌	动迁安置 房	2.00	2.69	2019/12/5	16731	16731	0.00%	上海建工惠城置业发 展有限公司
98	201919101	浦东新区国际医学园区 PDP0-1501 单元 20-10、 21C-06 地块	挂牌	动迁安置 房	1.60	2.18	2019/12/5	15723	15723	0.00%	上海住保航程置业有 限公司
99	201919102	嘉定区嘉定新城菊园社 区 42-06 地块 (嘉定工 业区城北路以东、胜竹 路以北地块)	挂牌	动迁安置 房	2.00	6.05	2019/12/5	32992	32992	0.00%	上海嘉定城发置业有 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
100	201919501	宝山区大场镇上大社区W121403 单元 K1-10a、K1-10b 地块(“城中村”改造项目一场中村)	挂牌	动迁安置房	2.00	1.28	2019/12/17	15061	15061	0.00%	上海华桐房地产开发有限公司
101	201919502	浦东新区高桥新市镇北单元(0Y00-0402 单元)C02B-06 地块(“城中村”改造项目-高行旧集镇地块)	挂牌	动迁安置房	2.20	5.18	2019/12/17	65506	65506	0.00%	上海长江高行置业有限公司
102	201919601	浦东新区惠南东南社区(PDS3-0210 单元)04-02 地块	挂牌	动迁安置房	2.00	5.35	2019/12/17	32933	32933	0.00%	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司
103	201920701	松江区九亭镇 01-05 号(九亭家园三期)动迁安置房地块	挂牌	动迁安置房	2.00	6.89	2019/12/26	59480	59480	0.00%	上海九资房地产开发有限公司
104	201915801	青浦区西虹桥光淞路北侧 04-33 地块	挂牌	租赁住房	1.50	3.04	2019/10/31	19169	19169	0.00%	上海青悦房地产开发有限公司
105	201917201	浦东新区杨思社区Z000602 编制单元03B-09 地块	挂牌	租赁住房	2.50	6.72	2019/11/21	130183	130183	0.00%	上海光良置业发展有限公司
106	201918101	浦东新区周浦镇西社区PDP0-1001 单元 09-01 地块	挂牌	租赁住房	1.80	4.71	2019/11/28	41500	41500	0.00%	上海浦发租赁住房建设发展有限公司

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
107	201918102	普陀区桃浦镇 564 坊地块 (W121301 单元 50-07、51-09 地块)	挂牌	租赁住房	51-09: 2.2 50-07: 2.5	3.05	2019/11/28	51400	51400	0.00%	上海普悦置业有限公司
108	201919301	青浦区赵巷镇佳凯路西侧 C4(a)-07 地块	挂牌	租赁住房	2.50	1.62	2019/12/11	9942	9942	0.00%	网易(上海)网络有限公司
109	201920201	浦东新区康桥工业区 E08C-03 地块	挂牌	租赁住房	2.50	3.82	2019/12/18	47741	47741	0.00%	上海城投资产管理(集团)有限公司
110	201920801	闵行区虹桥镇虹桥社区 S110103 单元 25d-02 地块	挂牌	租赁住房	2.50	7.77	2019/12/26	211722	211722	0.00%	上海熙美置业有限公司
111	201920802	浦东新区康桥工业区东区 PDP0-1402 单元 E09C-03 地块	挂牌	租赁住房	2.20	1.93	2019/12/26	20876	20876	0.00%	上海浦发租赁住房建设发展有限公司
112	201920803	闵行区马桥镇 MHP0-0902 单元 02-04 地块	挂牌	租赁住房	2.00	4.21	2019/12/26	34487	34487	0.00%	有巢住房租赁(深圳)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