

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 4 期

(总第 031 期)

季 刊

内部交流 免费赠阅

2021 年 1 月 20 日出版

封 面：武康大楼

封 底：上海安徒生童话乐园

要闻报道

- 习近平对推进农村土地制度改革、做好农村承包地管理工作作出重要指示……………3
- 自然资源部印发土地征收成片开发标准……………4

协会动态

- 上海市土地估价师协会第二届第七次常务理事会顺利召开……………5
- 上海市土地估价师协会召开第二届第七次理事会……………5
- 上海市土地估价师协会召开第二届第五次会员代表大会……………6
- 上海市土地估价师协会 2020 年度工作情况和 2021 年度工作思路……………7
- 上海市土地估价师协会行业技术交流会顺利召开……………14
- 上海市土地估价师协会和上海市房地产估价师协会联合举办“奋勇向前，昂首迈进十四五新征程”秋季徒步活动……………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》课题可行性方案专家论证会在市局召开15

“给心灵一片天空，让生活沐浴阳光”——关爱星星的孩子，我们在行动.....15

规章制度

关于印发《上海市宅基地及其上房屋调查技术规范》的通知.....16

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.....16

关于印发《上海市征收集体土地补偿标准（2020）》的通知.....20

行业发展

而立再出发 浦东开发开放 30 年与土地估价...21

土地交易

2020 年 10-12 月上海土地成交明细.....24

公告公示

中估协关于印发 2021 年度 A 级资信土地评估中介机构名单的通知.....34

中估协关于公布第十二批资深会员（土地估价方向）名单的公告.....39

关于印发 2021 年度 B 级资信土地评估中介机构名单的通知.....40

关于 2020 年本市土地评估机构报告抽查评审结果的公告.....42

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

习近平对推进农村土地制度改革、做好农村承包地管理工作作出重要指示

习近平对推进农村土地制度改革、做好农村承包地管理工作作出重要指示强调

坚持把依法维护农民权益作为出发点和落脚点

扎实推进第二轮土地承包到期后再延长 30 年工作

使农村基本经营制度始终充满活力

李克强作出批示

新华社 中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平近日对新时代推进农村土地制度改革、做好农村承包地管理工作作出重要指示强调，开展农村承包地确权登记颁证工作，确定了对土地承包经营权的物权保护，让农民吃上长效“定心丸”，巩固和完善了农村基本经营制度。新时代推进农村土地制度改革，要坚持把依法维护农民权益作为出发点和落脚点，坚持农村土地农民集体所有制不动摇，坚持家庭承包经营基础性地位不动摇。要运用农村承包地确权登记颁证成果，扎实推进第二轮土地承包到期后再延长 30 年工作，保持农村土地承包关系稳定并长久不变。

习近平指出，要根据实践发展要求，丰富集体所有权、农户承包权、土地经营权的有效实现形式，促进农村土地资源优化配置，积极培育新型农业经营主体，发展壮大农业社会化服务组织，鼓励和支持广大小农户走同现代农业相结合的发展之路，使农村基本经营制度始终充满活力，不断为促进乡村全面振兴、实现农业农村现代化创造有利条件。

中共中央政治局常委、国务院总理李克强作出批示指出，开展农村承包地确权登记颁证，是巩固和完善农村基本经营制度的重要举措。要坚

持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻党中央、国务院决策部署，巩固并用好确权成果，不断完善农村承包地所有权、承包权、经营权分置制度体系。认真落实第二轮土地承包到期后再延长三十年政策，切实维护好亿万农民合法权益。在坚持家庭经营的基础上发展多种形式的适度规模经营，提升粮食和重要农产品供给保障能力，为促进农业农村现代化和乡村全面振兴、全面建设社会主义现代化国家提供支撑！

全国农村承包地确权登记颁证工作总结暨表彰电视电话会议 2 日在京召开。会上传达学习了习近平重要指示和李克强批示。中共中央政治局委员、国务院副总理胡春华出席会议并讲话。他强调，开展农村承包地确权登记颁证，是以习近平同志为核心的党中央作出的重大决策，是深化农村改革的重大任务。要切实巩固拓展确权登记颁证成果，不断加强对农民土地承包经营权的保护。要稳妥推进第二轮土地承包到期延包试点，确保绝大多数农户原有承包地保持稳定。要加强承包耕地用途管制，坚持农业用途，有效遏制粮田非粮化，严禁农地非农化。要加快建立健全农村承包地日常管理服务机制，增强管理服务的精准性和有效性。

会议通报表扬了全国农村承包地确权登记颁证工作典型地区，表彰了先进集体和先进个人，部署了第二轮土地承包到期延包试点等承包地管理与改革工作。

中央农村工作领导小组部分成员单位、全国

农村土地承包经营权登记试点工作领导小组成员单位负责同志，各省区市有关单位、第二轮土地承包到期延包试点县负责同志，受表彰先进集体和先进个人等分别在主会场和各地分会场参加会议。

自然资源部印发土地征收成片开发标准

来源：中国自然资源报 宋梅

11月5日，自然资源部印发《土地征收成片开发标准（试行）》（以下简称《标准》），对《土地管理法》第四十五条规定的土地开发的“成片征收”标准作出了规定。《标准》自公布之日起施行，有效期三年。

今年实施的新《土地管理法》第四十五条采用列举方式明确属于公共利益可以征收土地的六种情形，其中第五种情形规定：“在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上人民政府组织实施的成片开发建设需要用的”。同时，该条规定，成片开发应当符合国务院自然资源主管部门规定标准。为了贯彻落实《土地管理法》授权立法事项，自然资源部经过多次研究、反复论证，并在充分听取各方面意见的基础上，制定《标准》。

根据《标准》，成片开发，是指在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。土地征收成片开发应当坚持新发展理念，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。

《标准》要求，县级以上地方人民政府应当依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案，将其纳入

当地国民经济和社会发展年度计划，并报省级人民政府批准。开发方案应当包括：成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况，成片开发的必要性、主要用途和实现的功能，拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划，开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例，土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估等内容。

《标准》强调，县级以上地方人民政府编制土地征收成片开发方案时，应当充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见。同时，土地征收成片开发方案还应当充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，并经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同意。省级人民政府应当组织专家委员会，对土地征收成片开发方案的科学性、必要性进行论证。论证结论应当作为批准土地征收成片开发方案的重要依据。国家自然资源督察机构、自然资源部、省级人民政府应当加强对土地征收成片开发工作的监管。

此外，《标准》还对不得批准土地征收成片开发方案的四种情形进行了规定，包括：涉及占用永久基本农田的；市县区域内存在大量批而未供或者闲置土地的；各类开发区、城市新区土地利用效率低下的；已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案年度实施计划的。

协会动态

上海市土地估价师协会第二届第七次常务理事会顺利召开

上海市土地估价师协会二届七次常务理事会于2020年12月15日在上海青松城大酒店召开。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六次常务理事会以来，协会在会议召开、《章程》备案、机构备案及入会、理事变更、会费收缴、中估协相关工作配合及申报推荐、B级资信等级评定、行业自律检查、协助“双随机、一公开”监督检查整改落实、报告抽查评议、教育培训及专业技术交流、协会收费情况自查、技术审裁和补地价报告审核、课题研究、标定地价复核、法律顾问聘请、徒步活动、公益活动、党建活动开展情况。

与会常务理事对秘书处二届六次常务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、同意吸收建银（浙江）房地产土地资产评估有限公司上海分公司为单位会员；

二、同意上海联城房地产评估咨询有限公司理事由李彬变更为许军；

三、同意B级资信机构名单，待二届七次理事会表决通过后在协会网站进行公示；

四、同意《上海市土地估价师协会专家劳务费用支付标准》；

五、同意《土地增值收益》课题由协会立项；

六、同意12月24日召开二届七次理事会；

七、同意春节前召开二届五次会员代表大会；

八、同意下一阶段重点工作安排，并抓好落实。

上海市土地估价师协会召开第二届第七次理事会

上海市土地估价师协会二届七次理事会于2020年12月24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2020年度协会围绕严格落实防控措施、齐心协力共抗疫情，自查自纠双管齐下、落实“双随机、一公开”监督检查，做好“双向服务”衔接、推动行业高

质量发展，规范协会内部管理、提升协会管理运营能力，发挥党建引领作用、凝心聚力促进和谐五个方面的工作总结；提出了2021年度协会在加强组织建设、业务建设、诚信建设和凝聚力建设四个方面的工作思路。当值会长胡亮和秘书长费思敏向理事会进行了年度工作述职。

与会理事对会长、秘书长及秘书处年度工作给予肯定，并重点讨论了新机构入会、B级资信评定机构名单、《土地评估报告专家技术审裁、鉴定收费办法》和二届五次会员代表大会召开等

上海土地估价工作通讯

工作，一致同意并形成以下决议：

一、同意 2020 年度工作总结和 2021 年度工作思路；

二、同意吸收建银（浙江）房地产土地资产评估有限公司上海分公司为单位会员；

三、同意万千、建经、富申、上睿、申杨、安大华永、德大、地维、港城、天平、中鉴、上

资、中城联行、大雄、金虹、瑞汇、立信中诚、申价、加策、耀华、万隆 21 家土地评估机构获得 B 级资信；

四、同意《上海市土地估价师协会土地评估报告专家技术审裁、鉴定收费办法》；

五、同意 1 月 20 日召开二届五次会员代表大会。

上海市土地估价师协会召开第二届第五次会员代表大会

上海市土地估价师协会第二届第五次会员代表大会于 2021 年 1 月 20 日下午在青松城大酒店举行。会议应到会员代表 132 人，实到会员代表 124 人，出席人数符合《上海市土地估价师协会章程》规定。

会议由当值会长胡亮主持。上海市社会组织管理局社团管理处居文薇老师、上海市规划和自然资源局自然资源利用处杨晓玲副处长莅临会议指导并讲话。

常务副会长兼秘书长费思敏作了《上海市土地估价师协会 2020 年度工作情况和 2021 年度工作基本思路》报告；副会长朱雯作了《上海市土地估价师协会 2020 年度财务报告》；监事长陈凌岚作了《上海市土地估价师协会 2020 年度监事会工作报告》。会议以举手表决的方式通过了上述三个报告。

居文薇老师对协会 2020 年取得的工作成绩表示肯定，并对协会工作提出了进一步要求：一是要抓住社会组织发展改革的机遇，利用协会的优势，不断创新工作方法，为土地估价行业解难

事、办实事；二是要健全社会组织法人治理结构，按照章程规定，及时披露信息，接受社会监督。加强自身建设，提升服务能力，发挥好“传导器”、“稳定器”的作用；三是预祝协会顺利完成换届选举工作。

杨晓玲副处长感谢协会一年来对市局相关工作的支持配合。她指出：过去的一年，协会在疫情防控的大环境下，脚踏实地，带领会员单位履行行业相关职责，以精简高效的工作模式，引领土地估价行业有序开展工作，为行业管理发挥了积极的基础性作用，按时高质量地完成了自然资源部相关评估评价工作。在新的一年里协会应继续落实好“双随机、一公开”的相关工作要求，希望各土地估价机构在 2021 年行业自律、报告抽查等相关工作中交出一份满意的答卷。此外，她还就租购并举、城市更新、新土地管理法、征收成片开发、乡村振兴等与评估行业关系密切的工作重点和大家进行了沟通，希望积极参与，有所关注。

会议完成了各项预定议程，圆满落幕。

上海市土地估价师协会 2020 年度工作情况和 2021 年度工作思路

2020 年度工作情况

2020 年协会坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,认真贯彻落实党的十九届四中、五中全会精神和习近平总书记一系列重要讲话精神,在市规划和自然资源局、市社会组织管理局的领导和监管下,在全体理事的共同努力下,面对新冠肺炎疫情的冲击和行业改革转型的压力,不忘初心,牢记使命,带领全体会员开拓创新、奋发有为,在防控与抗疫、自查与自纠、服务与发展、评级与管理、党建与公益五个方面,取得了一定的成绩。

一、严格落实防控措施,齐心协力共抗疫情

2020 年新年伊始,一场突如其来的新冠肺炎疫情席卷神州大地,传播速度快、感染范围广、防控难度大,对人们的工作和生活带来了重大影响。疫情爆发后,协会带领全体会员,把疫情防控作为重中之重,团结一心,积极应对。

1、按照国家部署,认真做好疫情防范

疫情就是命令,防控就是责任。疫情初期,协会坚决贯彻落实习近平总书记重要讲话精神,坚定信心,同舟共济,科学防治,精准施策。1 月 28 日下发了《关于新型冠状病毒肺炎防控倡议书》,明确要求各会员单位正确认识疫情的严重性,自觉抵制网络谣言,严格遵守防控要求,妥善处理劳资关系等。

秘书处积极响应市政府号召,在特殊时期采取了急需办理的事项通过预约由专人值守接待办理,其他人员开启远程办公的方式开展工作。通过视频会议学习并及时转发中估协、市规划和自然资源局《关于做好新型冠状病毒肺炎疫情防控工作的通知》。整个疫情期间,根据疫情发展变化,及时统计行业员工及直系亲属新冠肺炎确诊情况,并按时上报统计数据。

2、根据疫情变化,及时调整工作安排

疫情变化莫测,工作不曾停滞。3 月,协会主动排摸会员单位复工、员工到岗、劳资关系处理等情况,并根据中估协发布的《土地估价与登记代理行业有序复工工作指引》,指导会员单位有序复工。

在了解到不少会员单位因疫情业绩受到影响后,协会会长会议讨论决定将会费缴纳时间由上半年推延至第四季度。为避免人员聚集引发交叉感染,对相关会议召开的形式做了适当调整。如常务理事会议、鉴定评审会、继续教育培训会、行业技术交流会等均改为线上进行。

3、号召会员单位,积极参与助力抗疫

一方有难,八方支援。在防疫关键时期,我市土地评估机构及行业内党团员积极响应号召踊跃捐款捐物。据不完全统计,行业向前方医护人员和防疫工作者捐款捐物累计金额 101.8 万元,以实际行动体现了土地估价行业的责任和担当。

协会及时将会员单位助力抗疫的先进事例汇总上报,在中估协网站和微信公众号上进行了报道。此外,还在 2020 年第一期协会《工作通讯》中开辟专栏,宣扬在这场疫情阻击战中会员单位展现的良好风采。

二、自查自纠双管齐下,落实“双随机、一公开”监督检查

2019 年自然资源部发布了《土地估价行业“双随机、一公开”监督检查实施细则(试行)》,2020 年自然资源部又将加强自然资源评价评估行业管理,深化“双随机、一公开”监督检查工作纳入了年度工作重点。年内,协会按照行政管理部门要求认真抓好落实。

1、配合行政落实“双随机、一公开”监督检查整改

自然资源部 2019 年年底开展了第一次“双随机、一公开”监督检查，我会有 11 家机构被抽到检查。2020 年 5 月，首批“双随机、一公开”监督检查结果在自然资源部网上公示，上海有 6 家评估机构少数人员资质备案不规范，4 家评估机构报告抽查不合格。监督检查结果公示后，按照市局要求，协会与市地调院组成联合检查小组，对涉及 6 家 23 名估价师的资产评估师资质挂靠外单位情况进行核实并督促整改，截止 6 月所有资质挂靠问题全部完成整改。同时，协会根据中估协《关于 2019 年“双随机、一公开”土地估价报告抽查不合格情况通报》的要求，对不及格报告进行了原因分析和问题总结，并在 6 月 9 日召开的二届六次理事会上，对 4 家报告不合格的机构进行了通报批评。

10 月，自然资源部在 2020 年度“双随机、一公开”监督检查中，对 4 家报告不及格的机构进行了第二次报告抽查，沪港、国众联 2 家评估机构报告复抽仍旧不合格。根据自然资源部《关于协助对部分土地估价机构开展重点核查的函》要求，我会再次与市地调院组成联合核查组，前往 2 家机构对问题报告进行现场调档，组织专家专题审阅报告问题，责令其对报告不合格的原因进行自查反思，并形成情况说明报告。联合核查组在研究 2 家公司报告问题后，结合公司的自查情况形成问题分析说明，并制定了整改措施及下一步工作计划，一并上报市局。

2、组织开展行业内部自查自纠

为促进上海土地估价行业健康发展，力求会员单位能顺利通过自然资源部“双随机、一公开”监督检查，结合年度工作计划，协会于 8-9 月对 49 家会员单位开展了行业自律检查工作。检查共分四个阶段，第一阶段：对在上海执业的 476 名土地估价师的信息，逐一与中国资产评估协会和中国房地产估价师与房地产经纪人学会网站公示的估价师进行比对，整理出存有挂靠疑问的土地估价师 69 名，及时反馈相关评估机构核实；

第二阶段：要求评估机构开展规范执业、规范备案、规范管理的自查自纠工作，并限期进行书面承诺；第三阶段：由协会组织委员会牵头，会长、监事长、秘书处共同组成专项检查组，前往评估机构进行实地检查。电话核查外勤估价师的执业情况，随机抽查土地评估报告规范性情况，检查机构档案管理情况；第四阶段：组织开展土地估价报告的抽查与评议工作，重点抽查了补地价报告。对报告备案、报告质量进行了全面检查。

3、梳理总结自查自纠中发现的问题

(1) 对备案管理不够重视。检查中发现的主要挂靠原因有：机构对新进估价师信息查询核实不严；对离职估价师备案变更不及时；同一集团公司下属多个子公司的，为应付检查将多资质估价师在几个子公司间来回变更，造成备案混乱。评估机构应加强对备案管理的重视，由固定的人事专员进行备案管理工作，确保备案信息变更的连续性、及时性、准确性。

(2) 内部报告审核机制落实不到位。部分机构内部建立的三级审核机制流于形式，职责划分模糊，各级审核要点不明确，估价报告撰写模板更新不及时。签字估价师对报告的技术把关缺位，技术审核人员对报告撰写及估价要件的审查缺位，总估价师对报告的关键问题检查缺位。评估机构应严格落实三级审核制度，土地估价项目开展前建议增加技术讨论环节，尤其是土地估价项目较少的机构，备案时由签字估价师或有经验的从业人员进行上传，同时增设备案审查人员，对已上传的报告内容、附件及文件的完整、清晰度等进行二次确认后再进行提交。

(3) 小机构的土地估价人员业务能力不足。由于小机构的土地估价项目相对公司业务所占份额较小，有的一年也就一两个项目，有经验的土地估价技术人员较少，内部对难度较大、情况复杂的项目技术指导不足，缺乏技术问题讨论和“传帮带”机制，估价人员对技术问题的处理能力、估价专业素养与报告质量标准存在缺口。针

对这一问题协会将进一步加强培训力度。除定期组织继续教育这种全员普及性培训外,还需不定期组织技术培训和交流研讨,通过针对性的培训提升估价人员专业水平。

三、做好“双向服务”衔接,推动行业高质量发展

行业协会作为上下沟通的桥梁纽带,要做好双向服务的衔接,利用协会这个平台优势,引领行业健康发展。

1、翔实数据统计,做好各项备案管理

2020年自然资源部升级了全国土地估价监管系统,新的系统优化了备案功能键,增加了行政处罚、报告质量及备案规范性检查结果等信用档案信息,并通过增加附记页的形式,改善了因估价师变更而多次更换备案函的情况。系统升级后,协会根据新的备案要求,及时指导会员单位备案变更,换取新的备案函。并对报告备案系统中的数据进行实时检查与管理,确保备案信息真实准确。

截至2020年底,协会备案土地估价师476人,备案房地产、资产评估师249人,备案从业人员422人;入会土地评估机构50家(分支机构4家),其中受理新备案及入会土地评估机构1家:上海八达国瑞联行资产评估有限公司;受理新入会分支机构1家:建银(浙江)房地产土地资产评估有限公司上海分公司。

截至2020年底,我市土地评估机构共完成备案的土地估价报告1259份,累计评估金额10444.6亿元,评估面积5453.44万平方米,其中住宅用地2318.3万平方米,占比42.51%;工业仓储用地1521.3万平方米,占比27.90%;商服用地1062.1万平方米,占比19.48%;其他用地551.7万平方米,占比10.11%。

2、发挥协会优势,完成各类委托事项

(1)修改完善集体土地上相关补偿评估业务量统计。集体土地上相关补偿评估业务量统计是市自然资源局委托的常项工作。为更完整、系

统的进行数值统计,在专家委员会的指导下,协会在原《征收集体土地房屋补偿评估统计表》的基础上新增了对拆违、减量化和绿化苗木评估项目的统计,并进一步翔实了填报说明。

截至2020年底,我市土地评估机构共完成集体土地上征地补偿评估项目213个,其中居住房屋项目109个,房屋建筑面积205.9万平方米;非居住房屋项目83个,房屋建筑面积149.2万平方米;绿化苗木项目21个,面积9.8万平方米。

(2)开展报告抽查评议工作。11月,根据市规划和自然资源局委托,协会开展了报告抽查评议工作。共抽查报告41份,其中土地评估报告36份,包括补地价报告25份,土地使用权出让报告2份,抵押、咨询报告9份。经审核,三等报告12份,四等报告20份,五等报告4份;集体土地上征收补偿评估报告5份,包括征地补偿报告2份、协议补偿报告2份、减量化报告1份。经审核,三等报告1份,四等报告4份。报告抽查评审结果已在协会网站进行公告,并上报市局。

专家委员会主任对五等报告的评估机构进行了约谈警告。

(3)受理技术审裁和鉴定。2020年,协会共受理来自区征收中心、人民法院委托和个人申请的征收集体土地房屋补偿评估的鉴定项目23个,其中终止鉴定的项目13个,已完成鉴定的项目9个,进行中的鉴定项目1个,涉及7个区,参与评审的专家67人次。经专家鉴定审核,估价结果基本合理、合规,维持估价结果的项目8个,需要进行补正调整的项目1个。

受理人民法院委托的外省市土地评估鉴定项目1个。经专家鉴定审核,估价结果基本合理、合规,维持估价结果。

(4)组织开展标定地价评估复核。2019年自然资源部要求推进标定地价评估工作后,协会积极配合市地调院组织土地评估机构报名,有

17家机构共98名土地估价师参与此项工作。今年，协会又组织专家委员会主任分别对2019年和2020年的标定地价评估报告和价格进行复核，累计复核300个标定点。

(5) 完成地价管理有关工作意见及建议反馈。2020年，协会向部自然资源利用司完成“基准地价备案系统使用”、《农村集体土地估价技术指引》2项征询意见反馈；向中估协完成“估价报告备案系统使用”、“估价机构备案系统使用”、《土地估价机构执业情况名单管理制度》3项征询意见反馈；向市自然资源利用处完成土地评估相关工作要求的意见反馈。

3、加强协调沟通，积极为会员争取利益

一是积极为会员争取“入库”福利。年内，协会根据中估协要求，推荐同济大学教授何芳入选农用土地分等定级专家；推荐申请中估协资深会员3人，上房韩艳丽入选；推荐中估协土地估价专家12人、土地估价青年专家10人、土地登记代理人专家4人。此外，还向中估协新推荐2020年人民法院涉执财产处置司法评估机构14家。

二是积极为会员争取政策支持。中估协在征询《土地估价机构执业情况名单管理制度》意见时，协会从减少行业竞争壁垒，保障评估机构发展角度出发，针对“白、灰、黑”名单提出了3条针对性的建议；在市局征求土地评估相关工作要求时，协会从会员机构实际情况出发，对各区地价评估机构数据库的准入提出了相关建议，尽量减少因政策过严使评估机构的执业受到影响。

4、开展专项工作，促进整体执业水平提升

(1) 开展资信评级工作

根据协会年度工作计划，11月协会开展了B级资信等级评定工作。通知发出后，共收到23家土地评估机构的申报材料。按照《上海市土地评估中介机构B级资信评级办法》规定，结合年度报告抽查情况，秘书处组织人员对机构上报的材料进行综合指标评分，经组织委员会最终审核、二届七次理事会表决通过，且在协会网站上

公示一周无异议，万千、建经、富申、上睿、申杨、安大华永、德大、地维、港城、天平、中鉴、上资、中城联行、大雄、金虹、瑞汇、立信中诚、申价、加策、耀华、万隆21家土地评估机构获B级资信等级。此外，城市、上房、百盛、财瑞、国城、同信、八达、国衡、信衡、东洲、科东、联城、涌力13家土地评估机构获中估协A级资信等级。

(2) 推进课题研究工作

7月，由协会牵头上海城市房地产估价有限公司参与合作的2019年度市局立项课题《租赁住房土地价格形成机制研究》通过课题结题验收。

11月，由协会牵头上海联城房地产评估咨询有限公司参与合作的2020年度市局立项课题《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》通过开题论证，拟于今年5月结题验收。

12月，协会立项的《土地增值收益》课题已开展研究。由地调院牵头，协会部分专家参与。该课题旨在为划拨补地价评估和成本逼近法规应用提供参考依据。

(3) 开展教育培训与技术交流

受疫情影响，为避免人员聚集，经会长会议决定，2020年协会不单独举办继续教育培训活动，土地估价师通过中估协网络教育平台免费学习获取20学时。秘书处密切关注线上培训情况，做好人员培训情况汇总和督促提醒，我会共有381名土地估价师完成培训取得学时。

11月，针对年度报告抽查情况，协会专门举办了1次土地估价行业技术交流会。130多位行业机构负责人、技术负责人和专家参加交流会。专家委员会主任杨斌对2020年土地估价报告抽查评议情况及抽查中发现的问题进行汇总讲评；邀请中估协报告主审专家、北京中地华夏土地房地产评估有限公司董事长张红通过视频会议的方式对土地估价报告评审要点及扣分规

则进行讲解。城市裘炯、上房韩艳丽、德大陆丽华分别就报告备案与管理、划拨补地价及地下空间补地价项目、集体土地上征收补偿评估项目在评估过程中的做法作经验分享。

四、规范协会内部管理，提升协会管理运营能力

为了适应新形势和新任务的要求，行业管理必须立足现实，着眼未来，创新思维，稳中求进，全面提升管理运营能力。

1、完善制度，规范运营管理

一是制定了行业发展五年规划。行业发展规划是加强行业管理的关键。一个清晰的发展规划，可以明确发展目标，激发行业竞争优势，对增强行业的凝聚力和向心力起到积极的引领作用。协会成立之初制定了行业三年发展规划，2016 年对三年规划进行更新。随着行业日益发展，行业发展规划由三年调整至五年。今年上半年，《上海市土地估价行业五年发展规划（2019 年-2023 年）》在多次讨论修订后，经二届四次会员代表大会表决通过。

二是完善内部管理制度。协会根据土地评估鉴定工作的需要，制定了《上海市土地估价师协会土地评估报告专家技术审裁、鉴定收费办法》，并经二届七次理事会表决通过；重新整合修订了《上海市土地估价师协会专家劳务费用支付标准》，并经二届七次常务理事会表决通过。两个制度的补充与完善，进一步规范了鉴定工作。此外协会还根据社会组织管理局的评级要求，已基本完成内部管理制度和行业政策法规的整理汇编工作。

2、明确职责，提高工作效能

政府职能的转变促进了行业协会的发展，行业协会需要职业化、专业化的人才队伍来保障各项职能的发挥。今年，秘书处通过强化驻会人员的岗位技能和责任担当，锻造一支过硬队伍。一是明确工作职责。本着人少事多、合理细分、主次兼顾、互助互补的原则，对办公室、财务部、

会员部、信息技术部 4 个部门重新进行了工作分工，并根据工作需要增加了信访调解部，根据职责每季度对各部门进行绩效考核。二是组织内部培训。秘书处年内共组织驻会人员培训 4 次，涉及政治理论、业务知识、政策法规、实务操作等培训内容，提高了大家的工作能力和服务素养。

2020 年，协会召开会员代表大会会议 1 次，理事会会议、常务理事会会议、监事会会议各 2 次。会长会议 1 次，专家委员会主任会议 3 次，组织委员会、继续教育委员会会议各 1 次，在充分发挥所有职能部门知情权、决策权、监督权的同时，也体现了秘书处同志的会务组织能力和协调保障能力。

3、购买服务，做好技术保障

行业协会的风险防控不仅需要通过健全的、行之有效的制度架构进行规范约束，还需要借助专业的外部技术力量做好支撑保障。2020 年协会通过购买服务的方式，对法律和网络安全的风险防控进行了升级。

近几年协会受理的信访、投诉件逐年增加，2020 年全年共收到 4 份投诉举报件，这些案件更多的聚焦于评估的合规性和程序性问题，而非技术性问题，法律风控显得十分重要。经与上海市房地产估价师协会商议，一并聘请了上海市捷华律师事务所担任法律顾问，为协会提供文书合规性审查、信访件答复、媒体沟通接洽、仲裁诉讼等事项的服务。11 月签订合同以来，捷华律所已参与完成了 2 件信访件的答复工作。

2019 年，协会与公安部第三研究所签订协议，由其对协会网站进行扫描漏洞等定期监测，并取得网站安全证书。3 月，在公安三所的保障下，协会网站通过安全等保测评，获得二级门户网站系统测评证书。通过定期对协会网站进行监测，保证了门户网站稳定运行。

4、充分准备，争创 5A 级社团

《社会组织规范化建设评估》工作，是综合评判社会组织规范化建设的重要标准。2016 年

10月协会被评选为4A级社团,根据规定今年10月到期需重新评定。在市社会组织管理局相关人员指导下,协会明确了“保4A,争5A”的社团评级目标。

2020年协会紧紧围绕达标评估内容和标准,努力做好各项准备。秘书处分成2个小组,制定了详细的工作计划和实施方案,在原来4A材料基础上,逐一对照三级评分指标进行整改完善,已完成了自评报告初稿,并邀请了市社会组织管理局相关人员到协会检查指导。目前,正根据提出的指导意见抓好落实。

五、发挥党建引领作用,凝心聚力促进和谐

一年来,协会积极探索以党建为引领,将行业队伍建设、凝聚力工程和社会公益等活动有机结合,努力塑造行业的良好形象。

1、坚持属地化领导,积极参与党建活动

协会积极参与长宁区新泾镇组织开展的各项党建和“两新”组织活动,秘书处同时组织开展系列党建活动,扎实推进党建工作。一是组织驻会人员参观学习。秘书处先后组织驻会人员参观了红色爱国主义教育基地黄炎培故居,七一前夕走访慰问属地困难群众,开展了“四史”学习读书会活动。二是鼓励青年同志聆听党课。秘书处入党积极分子先后参加了长宁区和新泾镇组织的《摆脱贫困》、《从“法”到“典”——新中国民法的历史进程》、党的十九届五中全会精神专题报告会等党课学习。三是开展基层结对活动。在长宁区新泾镇社区党群服务中心的牵线搭桥下,协会和金山区枫泾镇新华村开展了基层结对活动。8月,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。四是积极宣传提升影响力。协会开展的“七一”系列党建活动、西藏助学公益活动、关爱孤独症儿童公益活动的情况,先后在中国土地估价师与土地登记代理人协会网站和杂志上进行报道。

2、党建与公益结合,号召行业共同参与

公益活动开展不仅能带领行业关注社会、投身社会,提升社会价值,同时也是行业进行自身宣传,扩大行业影响的有效途径。协会在公益活动中始终秉持“小协会,大公益”的理念,全年带领会员单位开展各类公益活动5次。

(1)西部援助2次。9月,上房、八达、百盛、万千、国城五家常务理事机构积极配合市局对口援藏工作,对日喀则市谢通门县措布西乡小学进行扶贫助学,共捐款5万元,并由贾明宝会长带队实地慰问了教职员工和学生代表;11月,我会积极响应长宁区区政府办开展的人文关怀行动,为青海省果洛州甘德县10位困难儿童捐款1万元。

(2)结对帮困2次。6月和12月,协会两次走访慰问了新泾镇推荐的结对困难群众,共计捐款3000元;11月协会向基层结对单位金山区枫泾镇新华村村民委员会捐款3000元,对5位困难党员帮扶慰问。

(3)关爱活动1次。11月,协会联合上海爱好儿童康复中心再次组织了“关爱星星的孩子”活动。来自会员单位的20位党员及志愿者与孤独症儿童一起合作完成手工制作,为孤独症家庭送去温暖与关爱。

3、组织开展徒步活动,展现行业精神风貌

11月14日,联合上海房地产估价师协会在浦东滨江举办了“奋勇向前,昂首迈进十四五新征程”秋季徒步活动,400多位行业同仁参与。时值浦东开发开放30周年之际,大家用自己的脚步丈量浦东开发丰硕成果,也借此机会展现了评估行业奋勇向前的精神风貌。

2020年,在全体会员的共同努力下,协会较好地完成了年度各项工作。但我们也清醒地认识到,协会的工作与新形势新时代新要求还存在一定的差距,如会员单位之间发展还不够平衡;土地估价报告质量有待于普遍提高等,这些都需要我们引起重视并加以研究和改进。

2021 年工作思路

2021 年是“十四五”规划开局之年，要认真学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，深入贯彻习近平总书记关于自然资源管理方面的重要讲话精神，紧紧围绕上海发展的战略需要，围绕上海市规划和自然资源中心工作，面向新时代、新要求、新发展，以政治建设为统领，坚持党的领导，坚定政治信仰，坚决做到“两个维护”。要抓好协会换届和争创“5A”级社会组织两项重点工作。着力提高服务会员能力、行业自律管理能力、估价从业人员执业能力，促进上海市土地估价行业高质量发展。

一、加强组织建设

按照《章程》规定，做好下半年换届选举前的各项准备工作。健全组织结构，完善民主决策机制，确保协会的各项工作顺利运转。

结合协会实际，开展争创“5A”级社会团体申报工作。参照社会组织规范化建设评级指标要求，做好梳理汇总，迎接上半年社会组织管理局检查考核验收。

充分发挥行业协会“桥梁纽带”作用，坚持“脱钩不脱管”工作理念，加强与行业主管部门汇报沟通，完成行业主管部门赋予的各项任务。

二、加强业务建设

提高估价从业人员专业技能水平。协会举办一期继续教育培训；鼓励土地估价师参加中估协组织的各类线上线下教育培训；倡导机构内部组织开展评估技能交流活动；加强对报告抽查不合格单位的督查指导；协调有需求机构与专家对接进行技术援助。

加强报告抽查力度，扩大抽查范围，采取自然资源部随机抽查和协会定期抽查相结合方式进行。通过专家评审汇总，反馈抽查结果，指出报告问题原因，督促整改措施落实，全面提高报

告质量水平。

落实土地估价监管系统升级完善的新要求，做好业内相关数据汇总统计，确保机构备案和报告备案数据的准确性、实时性、可靠性。

开展科研学术研究，加强与同业之间的学习交流，运用科研学术研究成果及借鉴兄弟单位经验做法，指导业务工作开展。

汇编下发土地估价行业政策法规，供会员单位借鉴参考。

三、加强诚信建设

加强正面引导，强化舆论监督。运用网络媒体，宣传先进典型和先进事迹，在行业内树立标杆榜样。形成讲文明、重信用、守规矩、树新风的良好氛围。

开展土地估价行业资信评级，促进会员单位加强内部管理，拓展评估业务，对照评级指标，不断提高自身形象。

完善土地估价机构诚信档案。对报告抽查不合格、被投诉举报情况属实、违反行业自律行为的单位和个人，实施行业自律性处罚，努力净化执业环境。

四、加强凝聚力建设

组织一次运动会或徒步健身活动，提高行业人员身体素质；视情举办一个书法绘画摄影展，在庆祝建党 100 周年期间，展现行业审美情趣和艺术修养。

继续开展“关爱星星的孩子”孤独症儿童陪伴活动，社区、基层结对帮困活动、西部地区困难学生公益捐助活动等，为建设和谐社会多作贡献。

积极参加新泾镇属地化党建活动，践行社会主义核心价值观，提高协会工作人员思想觉悟、政治素养和服务意识。

上海市土地估价师协会行业技术交流会顺利召开

为促进本市土地估价机构的高质量发展，上海市土地估价师协会于2020年11月27日下午在青松城大酒店举办了土地估价行业技术交流会。上海市土地估价师协会轮值会长胡亮主持会议。上海市规划和自然资源局自然资源利用处方杰代老师出席交流会并做动员讲话，她对协会的工作给予了肯定，同时对土地估价报告备案与质量管理提出了要求。

上海市土地估价师协会专家委员会主任杨斌对2020年土地估价报告抽查评议情况及抽查中发现的问题进行汇总讲评；中国土地估价师与土地登记代理人协会土地估价报告主审专家、北京中地华夏土地房地产评估有限公司董事长张红通

过视频会议的方式对土地估价报告评审要点及扣分规则进行讲解；上海城市房地产估价有限公司总估价师裘炯、上海房地产估价师事务所有限公司部门经理韩艳丽、上海德大房地产估价有限公司董事长陆丽华分别就报告备案与管理、划拨补地价及地下空间补地价项目、集体土地上征收补偿评估项目在评估过程中的做法作经验分享。

来自土地估价行业的机构负责人、技术负责人和行业专家共计130人参加了此次技术交流会。交流会旨在为各土地估价机构提升报告质量与业务能力打下基础，也为土地估价行业的高质量发展奠定基石，估价师们认真听讲、积极互动，收获良多。

上海市土地估价师协会和上海市房地产估价师协会联合举办 “奋勇向前，昂首迈进十四五新征程”秋季徒步活动

11月14日，上海市土地估价师协会和上海市房地产估价师协会联合举办的“奋勇向前，昂首迈进十四五新征程”秋季徒步活动在浦东黄浦江畔顺利举行。

作为两家协会注重行业凝聚力的保留项目，徒步活动已进入第四个年头，经过几年的宣传与壮大，今年活动报名特别踊跃，有400多位行业从业者加入到徒步队伍中来。

一早，统一着装的从业人员就热情高涨地集结在老船厂1862集合点，各家机构旗帜飞扬，甚是壮观。

上海市土地估价师协会常务副会长兼秘书长费思敏和上海市房地产估价师协会常务副会长邵晓春共同主持了活动开幕，上海市房地产估价师协会会长樊芸进行了致词。简短的开幕仪式

后，所有人员整装待发，在上海市房地产估价师协会名誉会长兼行业党委书记顾弟根的发令枪鸣下，大家一涌而出。

徒步活动从老船厂出发，一路南下，途径东方明珠、上海国际会议中心、陆家嘴金融商业圈、南浦大桥，最终到达梅赛德斯奔驰文化中心，沿途风景美不胜收。时值浦东开发开放30周年之际，行业从业者们用自己的脚步丈量浦东开发丰硕成果，感受国家“改革不停顿、开放不止步”的时代印记，激励行业在今后发展的道路上，敢闯敢试、志气高、心气足，在疫情大环境下逆势飞翔、奋勇向前！

为了让每一位参加徒步的人员有更好的活动体验，两家协会为每一位参与者购买了保险，同时配备了一名随队医生。

《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》

课题可行性方案专家论证会在市局召开

2020年11月9日下午，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》课题可行性方案进行了论证。专家组听取了课题组的汇报，并对有关问题进行了讨论，形成了以下意见：

一、开展农村集体经营性建设用地使用权价值评估的方法及应用课题研究，提出本市集体经营性建设用地使用权价值评估技术标准和应用的构想，为政府制定相关政策和技术指引提供参考，课题研究十分必要。

二、该课题拟通过理论研究和实证分析，对上海市集体经营性建设用地使用权入市试点实例调研和分析的基础上，对集体经营性建设用地使用权价值评估的理论和方法进行深化和细化研究，提出不同估价目的和入市方式下的评估方法和应用建议，方案可行。

三、课题组人员结构合理，有一定的实践经验和研究能力，课题研究保障措施完备。

专家组一致通过该课题可行性方案论证，同意开题。

“给心灵一片天空，让生活沐浴阳光”

——关爱星星的孩子，我们在行动

11月4日下午，上海秋日午后，阳光洒向大地，恬淡而温暖。上海市土地估价师协会联合上海爱好儿童康复中心，组织了一场“关爱星星的孩子”陪伴孤独症儿童的公益手工活动。

通知发出后，协会会员单位立即踊跃报名。友达、万千、东洲、财瑞、国城、上估所、建经、同测中鉴、联城、信衡、八达国瑞、万隆、天平、上资、安大华永、立信中诚、加策、耀华、金虹、沪港共二十家机构二十位志愿者参与此次活动。

活动当日，志愿者们都早早来到活动现场。来自上海爱好儿童康复中心的刘乐老师先给大家做了一个简单的活动前培训，接着安排志愿者们

两两结对对接一位小朋友组成临时团队，一起合作完成此次多肉盆栽种植的任务。活动过程中，这边志愿者手把手的教小朋友如何摆放花泥，那边小朋友提出自己的意见来如何摆盘造景，大家共同合作、齐心协力，一起完成自己的作品。欢声笑语，此起彼伏，完成的作品也非常亮眼。

活动旨在为孤独症儿童提供更多和社会沟通、交流的机会，把来自社会的关爱和真诚带给孤独症儿童家庭，让“来自星星的孩子”感受到人与人之间互动互信的乐趣。

协会将一如既往，组织关爱孤独症儿童的公益活动，将我们土估协人的爱心传播给社会。

规章制度

关于印发《上海市宅基地及其上房屋调查技术规范》的通知

沪规划资源规〔2020〕18号

各相关区规划资源局，市自然资源确权登记中心，各相关区自然资源确权登记中心（不动产登记中心）：

为进一步落实《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等相关规定，规范本市宅基地及其上房屋调查工作，结合本市实际，制定《上海市宅基地及其上房屋调查技术规

范》，并经2020年9月29日第22次局长办公会审议通过。现印发给你们，请遵照执行。

本技术规范自2021年1月1日起施行，有效期至2025年12月31日。

上海市规划和自然资源局

2020年12月10日

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

各相关区规划资源局、农业农村委、绿化市容局：

随着农业现代化的深入发展，设施农业装备水平日益提升，设施农业用地面临新的情况和需求，亟需进一步建立长效机制，改进用地管理，助推乡村振兴战略实施。根据《自然资源部 农业农村部关于设施农业用地管理有关问题的通知》（自然资规〔2019〕4号）、《上海市乡村建设项目规划资源审批制度改革实施细则（试行）》（沪规划资源乡〔2020〕206号，以下简称“206号文”）以及本市国土空间用途管制相关文件要求，结合本市都市现代绿色农业发展实际，现就完善设施农业用地管理促进设施农业健康发展通知如下：

一、明确设施农业用地范畴

设施农业用地包括农业生产中直接用于作物种植、畜禽水产养殖的设施用地。林地管护设施用地可参照设施农业用地管理。其中：

（一）作物种植设施用地包括粮食、蔬菜、水果、花卉、食用菌、中草药等作物生产前端为生产服务的农资农机具存放场所、保鲜存储、油料库、维修间、蓄水池、泵房、配电房、道路、管理用房、消毒设备和环境控制等设施用地；生产过程中的大棚（管棚）、温室、棚内通道、场地、检验检疫、育秧育苗场所（含组培室）、先进技术应用和智能化管理设施用地；生产后端与生产农产品直接关联的产品晾晒烘干、分拣包装、初加工、保鲜存储、货物装卸场地和废弃物处理等设施用地。

（二）畜禽养殖设施用地包括畜禽养殖生产及直接关联的库房、道路、场地、青贮、废弃物处置、无害化处理、水电设施、检验检疫、清洗消毒、管理用房和配套绿化等设施用地。

（三）水产养殖设施用地包括水产养殖生产及直接关联的温室大棚、棚内通道、生产车间、

进排水系统、库房、管理用房、道路、场地、尾水处理系统、绿化等设施用地。

(四)林地管护设施用地包括直接用于林业管理养护的道班房、管理用房、物资储备库、微型消防站、泵房、枝条粉碎场和配套场地等设施用地。

设施农业用地按项目进行管理,分地类实施管控。经营性粮食企业存储、加工场所,经营性农资、农机仓库和维修场所,屠宰和肉类、水产品加工场所用地,以农业为依托的休闲观光旅游度假场所,各类庄园、酒庄、农家乐,各类农业园区中的餐饮、住宿、办公、会议、游乐、停车场以及经营性企业农产品加工、展销等用地,按照建设用地报批和管理。

二、落实设施农业用地建设要求

(一) 科学合理选址

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,在坚持农地农用原则下合理选址,科学处理好与耕地保护,特别是永久基本农田及储备地块保护的关系。作物种植项目应优先服务于农业“三区”(粮食生产功能区、蔬菜生产保护区、特色农产品优势区);畜禽水产养殖设施项目应严格按照养殖业布局规划等专项规划进行选址;规模化大田种植配建的烘干农机服务等设施项目依据郊野单元村庄规划、农业专项规划等相关规划进行选址。林地管护设施用地按照本市林地保护利用规划和林地管护设施布局规划,主要在生态廊道和公益林范围内选址。

(二) 坚守耕地保护红线

坚持最严格的耕地保护制度,鼓励采用架空、隔离布或预制板铺面隔离等保护土壤耕作层的工程技术措施建设设施农业项目,尽量减少占用耕地;确需占用耕地且破坏耕作层的,要进行耕作层土壤剥离,剥离的表土用于作物种植或周边土地复垦。

设施农业项目建设若涉及永久基本农田和

储备地块等耕地保护空间,需按照国土空间用途管制要求落实“先补后占”。种植设施不破坏耕作层的,仍可认定为耕地,仍可作为永久基本农田,不需补划;改变原有耕作层土壤结构、挖走耕作层土壤或固化土壤表层,经论证难以避让耕地保护空间的,允许使用但必须落实补划。畜禽和水产养殖设施、林地管护设施均视作破坏耕作层,原则上不得使用耕地保护空间,涉及少量确实难以避让的,允许使用但必须落实补划。

(三) 节约集约用地

坚持最严格的节约用地制度,鼓励各区在总量平衡的前提下,盘活存量,用好新增。各区要依据国土空间规划和农业、林业专项规划,优化农业、生态廊道与公益林结构布局,统筹田间基础设施配置,完善农业配套设施设置,鼓励区域性建设中间处理平台和农业机械装备设施,推进设施农业全产业链协同发展,提升土地利用效率和产业集约化水平。

设施农业用地规模应按照设施建设标准,依据种植、养殖规模合理确定。其中作物种植项目(含棚内通道)破坏耕作层面积不得超过项目总面积的15%;畜禽养殖项目硬化面积不得超过项目总面积的60%;水产养殖项目硬化面积不得超过项目总面积的20%。工厂化作物栽培(含育苗)、中间处理平台、工厂化水产养殖、水产苗种场和楼房养猪除外。在满足乡村风貌保护、区域建筑高度控制等要求的前提下,鼓励设施农业项目建设多层建筑。少数设施农业用地确需突破用地标准的,允许在坚持农地农用、节约集约用地原则的前提下,由区行业主管部门会同规划资源主管部门组织踏勘论证,论证通过后准予办理相关用地手续。

设施农业用地不再使用的,应恢复原用途或复垦达到耕种条件。设施农业用地被非农建设占用的,应按照规划依法办理建设用地审批手续,原地类为耕地的,应落实占补平衡。

三、规范设施农业用地手续办理

(一)编制建设方案。用地手续申请办理前,应按要求编制建设方案,内容包括项目名称、用地单位、建设地点(含四至范围)、用地面积、破坏耕作层面积、建设内容、功能布局图、建筑设计方案等(编制要点详见附件)。对于总投资超过300万元的项目若需编制可行性研究报告可结合建设方案一并编制。

破坏耕地耕作层的设施农业用地,经营者或农村集体经济组织还须编制土地复垦方案、确定土地复垦费用及资金来源,并纳入建设方案。

涉及使用耕地保护空间的设施农业项目,由乡镇政府配合区规划资源局组织编制补划退出方案,区规划资源局会同相关部门初审通过后报市规划资源局,由市规划资源局会同相关部门组织开展论证。论证通过后各区批准建设方案。

建设方案由经营者或农村集体经济组织负责编制,乡镇政府牵头组织规划资源、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。

(二)签订用地协议。经营者持经核定的建设方案(暨可行性研究报告)与农村集体经济组织协商土地使用条件。协商一致后,农村集体经济组织应将项目建设方案和土地使用条件向社会予以公告,公告时间不少于10天。公告期结束无异议的,经营者组织房屋土地权属调查并与农村集体经济组织签订用地协议。所涉及的承包地流转手续应通过农村土地承包经营权流转平台管理中心办理。

(三)办理规划土地意见书。新建或改扩建的设施农业项目,由经营者或农村集体经济组织向区规划资源局申办规划土地意见书,明确土地利用和规划条件,办理时限为5个工作日。用地面积不超过500平方米且建筑面积不超过1000平方米的小型农业设施可免于办理规划土地意见书。

(四)办理设施农业用地备案。经营者或农村集体经济组织应及时持备案材料(材料清单详

见附件)向乡镇政府申请备案。设施农业用地的使用期限可根据生产需要合理确定,原则上不超过农村土地经营权流转期限及经营者与农村集体经济组织签订用地协议规定的期限。乡镇政府收到备案材料后,应组织相关部门进行现场核实,核实结果应在7个工作日内告知经营者或农村集体经济组织。核实通过的须依托“设施农业用地管理信息系统”3个工作日内完成备案。

(五)办理乡村建设规划许可证。经营者或农村集体经济组织、设计单位、施工单位(如有)、乡镇政府分别签订设施农业用地项目承诺书后,由经营者或农村集体经济组织向区规划资源局申办乡村建设规划许可证。乡村建设规划许可证按照“206号文”要求办理,重点核查建筑位置、高度、用地规模、用途等。用地面积不超过100平方米的小型农业设施可免于办理乡村建设规划许可证。用地面积不超过500平方米且建筑面积不超过1000平方米的农业设施,可由区规划资源局委托具备条件的乡镇人民政府办理乡村建设规划许可证。

(六)项目开工建设与验收。乡村建设规划许可证发证机关开工放样复验后,设施农业项目方可按照用地备案和规划许可要求开工建设,乡镇政府加强过程监管。建设完成后,经营者或农村集体经济组织应按“206号文”要求向发证机关申办竣工验收。乡镇政府应组织相关部门现场踏勘,验收通过后方可使用。乡镇政府应及时将验收通过的项目测绘图形数据及相关材料,通过“设施农业用地管理信息系统”提交区规划资源局按土地利用现状变更要求进行地类变更。若项目涉及使用耕地保护空间,需同步将永久基本农田、储备地块补划退出图斑提交市规划资源局,以更新耕地保护空间控制线。

种植设施若因种植结构调整、机械装备更换等情况,在竣工验收前可在用地格局不变的前提下,对温室和大棚内的硬化通道和地面、项目区废弃物处理设施等进行布局调整,调整比例控制

在 5%以内，若布局调整确实难以避让耕地保护空间须落实论证补划。

（七）备案续期与到期复垦。经营者或农村集体经济组织在使用期内不得擅自对设施进行改建。设施农业项目符合“三不变一通过”（即土地用途不改变、用地规模不改变、建设形态不改变、通过土地外业核查和执法检查）要求，使用期届满后确需继续使用的，应在备案时限到期前 3 个月内提出，重新签订用地协议完成备案并发放通知书。

设施农业用地不再使用的，按照“谁损毁，谁复垦”的原则，相关责任主体应按设施农业用地项目承诺书于使用期届满后 1 个月内完成相关设施拆除、垃圾清运，使用期届满后 3 个月内恢复原用途或复垦达到耕种条件，确保复垦后耕地数量不减少、质量不降低。乡镇政府应督促经营者或集体经济组织及时复垦，并会同相关部门进行验收。若经营者拒不复垦的，由乡镇政府代为复垦，经营者失信行为将纳入本市不良征信系统。按要求完成复垦验收的项目，须及时报区规划资源局完成地类变更。备案前未落实占补平衡的，不产生新增耕地指标。

四、加强设施农业用地监管与执法

（一）加强协同管理

市区两级主管部门应建立协同联动工作机制，评估工作成效，完善本市设施农业用地管理信息系统，全市统一系统申报、统一数据库管理。设施农业用地使用和管理纳入各区政府年度耕地保护责任目标和违法用地考核。

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。乡镇政府应监督经营者或农村集体经济组织按备案用途、内容等实施建设和经营，督促经营者或农村集体经济组织落实土地复垦，制止和纠正违法违规行为，发现重大问题后应及时报区规划资源局和区行业主管部门，并积极配合查处。

区规划资源部门牵头相关部门要建立、健全

共同监管责任机制、问题发现和执法联动机制，加强日常执法巡查，坚决遏制设施农业“非农化”现象。区农业农村部门要加强农村承包地流转和农业设施经营使用管理，将用途改变情况及时通知区规划资源局，并配合做好查处工作。区绿化市容部门要加强生态廊道和公益林管护设施使用情况的监督检查。

区相关部门对项目建设、使用和管理情况需进行年度联合巡查，巡查结果需书面报告区政府，并抄送市规划资源局、市农业农村委和市绿化市容局。

（二）严格巡查执法

针对设施农业用地违法违规建设、使用等情况，乡镇政府和市区相关部门应严格按照有关规定予以查处，撤销规划土地意见书、设施农业用地备案、乡村建设规划许可证及相关农业政策支持，依法追回财政补助资金，并追究相关人员责任。

市区两级主管部门要加强联合巡查，通过信息化手段，强化设施农业用地监督，不定期对存在问题进行通报，对违法违规情况严重的乡镇暂停设施农业用地的规划土地意见书、设施农业用地备案、乡村建设规划许可证的办理。市农业农村委、市绿化市容局负责对整改情况跟踪检查，整改完成情况将与下一年度支农资金和林地生态补偿资金安排相挂钩。

（三）做好便民服务

市区两级主管部门要主动公开设施农业用地相关政策，在项目选址、用地规模确定、项目调整、土地复垦等环节主动靠前服务，加强政策指导。鼓励乡镇政府探索设立设施农业用地标识牌，主动接受公众监督。

五、其他事项

国有农场（含光明食品集团、上海实业集团等单位）设施农业用地按照属地化管理。

历史上存量设施项目，经论证确需保留利用的，也可根据本通知补办相关手续。

本通知自 2021 年 1 月 1 日起施行，有效期为 5 年。《关于进一步完善设施农用地管理支持

设施农业健康发展的通知》（沪规土资综规〔2016〕227 号）同时废止。

关于印发《上海市征收集体土地补偿标准（2020）》的通知

沪规划资源规〔2020〕20 号

各有关区人民政府：

为进一步落实《中华人民共和国土地管理法》，切实维护好被征地农民的合法权益，《上海市征收集体土地补偿标准（2020）》经市委、市政府同意，现印发给你们，并就有关事项通知如下，请遵照执行。

一、关于征地区片综合地价

本市征地区片综合地价由土地补偿费和安置补助费两部分构成。

征地土地补偿费标准根据《上海市征地土地补偿费标准（2020）》执行。

安置补助费为《上海市被征收农民集体所有土地农业人员就业和社会保障办法》（沪府发〔2017〕15 号）涉及的被征地人员的生活补贴费，标准按照本市相关规定执行。

二、关于征地青苗补偿标准

征地青苗补偿标准按照《上海市征地青苗补偿标准（2020）》执行。

三、关于征地财物补偿标准

征地财物补偿标准按照《上海市征地财物补偿标准（2020）》执行。《上海市征地财物补偿标准（2020）》中未涉及的补偿项目，可采取近似类比照、跨区域参照、市场价协商、成本法测算以及有资质的第三方评估等方法，协商补偿价格。

各区政府也可在《上海市征地财物补偿标准（2020）》的基础上，根据实际情况及特点，制定补充标准，并报市规划资源管理部门备案。

《上海市征地财物补偿标准（2020）》未涉及农村居住房屋及共同举办企业所有的非居住房屋，其补偿标准按照本市相关文件执行。

四、关于被征地人员社会保障费用

被征地人员社会保障费用按照《上海市被征收农民集体所有土地农业人员就业和社会保障办法》（沪府发〔2017〕15 号）规定，用于缴纳社会保险费和支付一次性经济补偿。

五、施行日期

本通知自 2021 年 1 月 1 日起执行。

对于在 2020 年 1 月 1 日前申请征收集体土地的项目，该标准执行前已签订征地包干协议并经鉴证的，仍按原标准执行。

对于在 2020 年 1 月 1 日后申请征收集体土地的项目，该标准执行前已张贴《征收土地公告》的，仍按原标准执行。

本市以前规定与本通知不一致的，按照本通知执行。

上海市规划和自然资源局 上海市人力资源和社会保障局

2020 年 12 月 28 日

行业发展

而立再出发 浦东开发开放 30 年与土地估价

上海科东房地产土地估价有限公司 王 伟 连雪卉

从 1990 年到 2020 年,三十年的时间恍然而逝,上海浦东新区,已然“而立”。

30 年前,邓小平说“要抓紧浦东开发,不要动摇,一直到建成”。彼时,浦东的面积只有 350 平方公里,国民生产总值仅为 60 亿元。30 年间,浦东完成了从无到有、从贫到富、从大片农田到现代化新城,从泥泞滩涂到高楼林立……从呱呱坠地到而立之年的华丽转身。头顶雨雪风霜,一路披荆斩棘,浦东向世界展现了中国开发开放最强劲生动的现实写照。

30 年一路走来,土地估价已然成为了浦东开发开放的亲密伙伴,在土地使用制度改革、土地资源优化配置、土地收益合理分配、土地市场建设等方面,先行先试、敢闯敢做、勇于创新。

一、勇立潮头的“急先锋”

一滴水映射出斑斓的光晕,一片区域缩影一个国家的风貌。浦东作为我国改革开放的先行者,其开发开放的过程,就是对历史最好的纪念。三十载时光倏然而逝,陆家嘴金融中心、张江高科技园区、上海自贸区……一幢幢、一片片的拔地而起,浦东展现出了让世界惊叹的改变,而每一点改变中,都有土地估价行业攻坚克难敢为先进的身影。

百舸争流千帆竞,勇立潮头破浪行。浦东开发开放,土地为基,估价先行。1990 年,上海浦东新区以“开发浦东,振兴上海,服务全国,面向世界”的口号拉开了开发开放的序幕。为保障浦东开发开放的顺利开启,护航浦东开发开放前进之路,初出茅庐的土地估价行业,发挥“急

先锋”精神,迎难而上,与“沉睡”的浦东,展开了一场攻坚战(这句就是一个比喻句,形容当时浦东开发开放伊始是很困难的)。

早在 1986 年,上海市就颁布了《中外合资经营企业土地使用管理办法》,对外商投资企业收取土地使用费,第一次对土地进行有偿使用。随后,为使土地使用权能作为一种特殊商品进入流通领域,上海市人民政府发布了中国第一个根据国际惯例、面向海内外市场批租的地块。早期,土地批租一般是要提供已开发或再开发的“熟地”给到受让人,但浦东面积大、土地多,做成“熟地”再开发,一方面开发速度无法适应浦东发展需求,另一方面开发资金也是一大难题。为了解决开发速度和开发资金的双重难题,浦东新区探索“生地”批租,从农村征用集体土地,未经“七通一平”,直接由国家出让给受让人,由受让人进行基础设施建设,变“生地”为“熟地”,然后进行转让或房屋建设,使得国家不需要垫付大量资金投资宗地的基础设施,就可以让该宗地尽快进入市场,进行对外招商;同时,紧抓浦东开发开放中含金量最高的土地政策,在土地运转过程中,灵活运用级差地租原理,采用低价杠杆和金融手段,成片受让、开发、转让、再受让,形成“资金空转、土地实转”(澎湃新闻《亲历者口述浦东开发开放经典之作:“资金空转,土地实转”》一文中写道,原外高桥集团监事会副主席吴震口述,文章中提到,浦东开发对外高桥来说,印象最深的有两件事,其中一件事就是创造了“资金空转,土地实转”模式。且据网上公

开资料除澎湃新闻外，东方网、第一财经、新民周刊、青年报、央广网等权威媒体，都在浦东开发开放相关文章中提到“资金空转，土地实转”模式，拉开浦东大规模开发序幕。创新的理念，敢拼的魄力，土地估价行业冲锋在前，助力浦东新区变土地成金，盘活了存量用地的同时，解决了资金短缺的难题，一举激活浦东这片沉睡的土地。

二、加速发展的“同行者”

身先士卒、奔赴一线。土地估价行业为浦东开发开放一举打开了局面，伴随着浦东开发开放如火如荼的进行，土地估价行业一方面继续发挥“急先锋”的作用，另一方面也趁势而上，紧跟浦东步伐，迎来了至关重要的成长期。

作为土地市场的重要环节和组成部分，随着浦东开发开放的深入，土地估价行业依然成长为不可或缺的“角色”，发挥着越来越重要的作用。如何为浦东开发开放提供更好的服务？如何与时俱进做好浦东开发开放工作的“同行者”？一支专业的队伍，一个自律的组织，一套行业技术标准、一部收费依据规范……就这样在国家改革开放的大背景和浦东开发开放的小区域中应运而生。1992年，第一期土地估价师培训班和考试举行，同年成立国家土地估价委员会；1993年《土地估价师资格考试暂行规定》、《土地估价机构管理暂行办法》发布，全国首批土地估价师得到权威认证，土地估价机构也形成了以A、B级执业资格为核心的管理制度；1994年10月中国土地估价师协会成立，12月发布《关于土地价格评估收费的通知》规范了土地估价行业服务收费项目和标准。

这一阶段，国家层面在全国范围开展国企改革，为初步亮相的土地估价行业带来了难得的学习、实践和成长机会。而浦东新区为配合开发开放的推进，在1996年-1997年先后两次，完成了多家改制国有企业的土地评估工作，共受让土

地3930多万平方米，价值195亿元。这一过程中，土地估价行业在土地资产价值评估、清产核资、盘活土地资源、显化国有土地资产、促进国有经济战略性调整、防止土地流失等方面提供了专业的服务、发挥了重要的作用。一批上海的估价机构抓住机遇，脱颖而出，在实践中提高了自身素质和能力，提升了业务水平和服务质量。据上海市土地估价师协会不完全统计，截止到2020年12月，上海共有执业土地估价师495名；拥有土地估价资质机构49家，其中A级资信13家；2020年土地总估价额超1万亿元。

从无到有，从0到495，在浦东开发开放的过程中，土地估价行业作为其最亲密的伙伴之一，始终伴随左右，一路同行。在经历了脱钩改制、改革土地估价结果确认和土地资产处置审批制度、改革土地估价人员和机构监督管理方式等三次改革后，土地估价行业已然成长为有规模的，能自我发展、约束、经营并自担风险的专业队伍。

三、改革创新的“实践者”

看100年的中国到上海，看30年的发展来浦东。走过最初的艰难，浦东开发开放一路高歌猛进，随着城镇化进程的加速发展，我国城市正式进入“存量运营”时代。

张江，作为浦东新区建设用地深耕挖潜的重要对象，首当其冲迎来了土地二次开发的浪潮。众多布局张江的企业在经历了初期维稳的发展后，随着企业业务规模的不断扩大，原有的生产空间已经无法满足企业的发展需求。土地如何二次开发？张江的做法是用规划引领土地转型，结合相关法规及城市更新政策，或根据每块土地不同情况，审批工业、仓储、研发用地之间的相互转换和拆分、合并；或调整建筑高度、提高容积率，以提升总建筑面积，盘活土地完成二次开发。

除张江外，在临港，土地转性、盘活也已并

轨临港自贸区新片区，强势推动了这片土地的迅猛崛起。2014年，上海自贸区官网发布《关于中国（上海）自由贸易试验区综合用地规划和土地管理的试点意见》；2019年再次发布《关于支持临港新片区产业、研发用地提高容积率的实施意见》、《关于支持临港新片区园区平台提升创新能力工作的实施意见》；在政策上落实推进临港土地高质量利用，推行综合用地概念，鼓励各类工业、研发用地提容增效，用行动支持企业盘活存量用地，进行二次开发。

过去的张江，现在的临港。无论是哪一个，在其推行新政、改革创新、盘活存量用地的过程中，土地估价行业始终敢闯敢拼，对需要盘活的土地进行估价，为企业补缴地价提供依据，助力企业走完土地盘活最后一步棋。

浦东开发开放是一部滩涂变城市的纪录片，在这其中，土地估价行业或许微不足道，但实为不可或缺，作为“急先锋”她的身影遍布一线；作为“同行者”，她的身影伴随左右；作为“实践者”，她的身影冲锋在前。她们为政府制定相

关宏观调控政策提供参考；为政府进行土地出让价格管理提供基础；为政府审核、确定土地使用权出让价格、国有土地补偿价格提供依据；为宗地和房地产价格的评估提供依托。……回首30年，细品中，我们仿佛能在记忆里看到无数的光影闪耀而过，存留下来的点点繁星，是土地估价行业在浦东开发开放的历程中所作出的贡献，以及自身成长的闪光点。一直以来，土地估价行业始终坚持用创新引领发展，以改革推动前行，与浦东新区共同成长。

浦东开发开放30年，用事实让世界看到了中国力量。明天的浦东，将百尺竿头更进一步，实现新突破、确立新优势、构筑新高地，勇当新时代全国改革开放和创新发展的新标杆。全力打造上海建设卓越的全球城市、具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市的先行区。开拓的路已在身后，眼前仍是星辰大海。站在新起点，踏上新征程，未来仍需不断鞭策前行，让土地估价行业在国家与城市、上海与浦东的发展浪潮中再次绽放！

土地 出 让

2020 年 10-12 月上海土地成交明细

四季度，本市经营性用地公告出让成交地块 85 幅，成交土地总面积 342.0 公顷，成交总额 620.8 亿元，其中住宅地块 13 幅，成交土地面积 62.3 公顷，成交总额 337.3 亿元，成交平均楼面单价 30623.3 元/平方米；商办地块 22 幅，成交土地面积 55.7 公顷，成交总额 197.2 亿元，成交平均楼面单价 15300.0 元/平方米。工业用地公告出让成交地块 28 幅，成交土地总面积 124.0 公顷，成交总额 27.6 亿元。保障性用地公告出让成交地块 16 幅，成交土地面积总计 84.0 公顷，成交平均楼面单价为 2767.3 元/平方米。租赁住房用地公告出让成交地块 6 幅，成交土地面积总计 15.9 公顷，成交平均楼面单价为 5608.8 元/平方米。

2020 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	B201900108	松江区松江工业区 IV-166 号 (SJC10023 单元 18-06) 地块	挂牌	工业用地	2.00	0.98	2020/11/5	890	890	0.00%	上海京森新材料有限公司
2	B202000901	闵行区吴泾镇工-309 号 (吴泾镇紫竹科学园区 MHP0-1003 单元 02-05) 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.28	2020/11/10	3771	3771	0.00%	上海紫江新材料应用技术有限公司

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
3	202018001	崇明区陈家镇 CMSA0008 单元 17-01 (实验生态社区 37 号) 地块	招挂复合	普通商品房	1.01	7.83	2020/10/14	90967	100467	10.44%	上海隼翔房地产开发有限公司
4	202018401	宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0421-05 地块	挂牌	商业用地、文体用地	1.50	0.86	2020/10/23	6470	6470	0.00%	上海地产住房发展有限公司、上海淮海商业(集团)有限公司
5	202018601	松江区永丰街道工业区 YF-19-002 号 (SJC10015 单元 05-01 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	0.79	2020/10/10	724	724	0.00%	上海信辰通信工程有限公司
6	202018701	青浦区华新镇华腾路南侧 28-01、28-08 地块	挂牌	征收安置房	2.00	4.84	2020/10/10	26382	26382	0.00%	上海金盘房地产有限公司
7	202018702	崇明区陈家镇郊野公园乡村单元 01-01 地块	挂牌	征收安置房	1.20	9.36	2020/10/10	23204	23204	0.00%	上海建工房产有限公司
8	202018801	闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHPO-1003 单元 13-05 地块	挂牌	租赁住房	2.00	2.45	2020/10/10	26764	26764	0.00%	上海紫竹半岛地产有限公司
9	202018802	静安区灵石社区 N070402 单元 081b-03 地块	挂牌	租赁住房	2.50	2.71	2020/10/10	60982	60982	0.00%	上海云宏企业发展有限公司
10	202018901	浦东新区 18 号加油站地块	挂牌	其他商服用地	1.00	0.24	2020/10/10	2281	2281	0.00%	上海嘉彤石油化工有限公司
11	202019001	浦东新区上海市配套商品房航头基地 H-11 地块	挂牌	商业用地	1.50	0.37	2020/10/10	723	723	0.00%	上海航头资产管理有限公司
12	202019101	普陀区梅川社区 W060901 单元 A15a-03 地块	挂牌	科研设计用地	3.50	1.18	2020/10/10	49918	49918	0.00%	波克科技股份有限公司

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
13	202019201	浦东新区上海国际医学园区 41-08 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.83	2020/10/10	5145	5145	0.00%	上海国际医学园区集团有限公司
14	202019301	杨浦区定海社区 D1-5 地块(定海路街道 152 街坊)	招挂复合	普通商品房	2.50	1.21	2020/11/2	187946	214646	14.21%	上海瑞钊置业有限公司
15	202019302	静安区天目社区 C070102 单元 38-01、39-01 地块	招挂复合	普通商品房、商办、文体用地	38-01 地块:3.0; 39-01 地块:2.63	2.83	2020/10/29	415880	421080	1.25%	太仓华仁房地产开发有限公司
16	202019401	奉贤区青村镇 08-01 区域地块	招挂复合	普通商品房	1.80	1.31	2020/11/3	28300	31200	10.25%	上海宝悦房地产开发有限公司
17	202019501	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K05-01 地块	挂牌	科研设计用地	3.50	2.18	2020/10/12	8393	8393	0.00%	上海中建申拓投资发展有限公司
18	202019601	自贸区临港新片区重装备产业区 J08-03a 地块	挂牌	工业用地	2.00	6.67	2020/10/13	7542	7542	0.00%	上海天岳半导体材料有限公司
19	202019701	浦东新区上海国际医学园区 44B-01 地块	挂牌	租赁住房	2.50	4.10	2020/10/14	50281	50281	0.00%	上海善湑实业有限公司
20	202019801	嘉定区新成路街道新成社区 A03-06 地块	挂牌	租赁住房	2.30	1.69	2020/10/14	19446	19446	0.00%	上海汇嘉建设有限公司
21	202019901	自贸区临港新片区奉贤园区 E0702 地块	挂牌	工业用地	2.00	19.88	2020/10/14	31608	31608	0.00%	上海临港奉贤经济发展有限公司
22	202020001	自贸区临港新片区洋山保税港区 1-A03-03 地块	挂牌	仓储用地	4.20	6.28	2020/10/14	15854	15854	0.00%	上海自贸区联合发展有限公司
23	202020101	松江区佘山镇工业区 SS-19-001 号 (SJS90002 单元 28-01 号) 地块	挂牌	科研设计用地	1.32	6.70	2020/10/14	15201	15201	0.00%	上海光耘企业发展有限公司

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
24	B202001202	金山区张堰镇 CB_201106006 号地块	挂牌	工业用地	2.00	4.20	2020/10/21	3906	3906	0.00%	上海自立塑料科 技有限公司
25	202020201	浦东新区川沙华夏社区单 元 (PDP0-0701) A01 街坊 A01-02b 地块	挂牌	征收 安置房	1.86	4.23	2020/10/15	45271	45271	0.00%	上海市浦东新区 房地产(集团)有 限公司
26	202020202	浦东新区川沙新镇六灶社 区 01-02 地块	挂牌	征收 安置房	1.70	6.09	2020/10/15	31669	31669	0.00%	上海方地实业有 限公司、上海市浦 东新区房地产(集 团)有限公司
27	202020203	青浦区赵巷镇盈港东路南 侧 07-07 地块	挂牌	征收 安置房	2.20	6.84	2020/10/15	40141	40141	0.00%	上海盛青房地产 发展有限公司
28	202020204	嘉定区徐行镇 33-02 地块	挂牌	征收 安置房	1.60	2.44	2020/10/15	7489	7489	0.00%	上海嘉定区住宅 建设综合开发有 限责任公司
29	202020301	浦东新区川沙新镇六灶社 区 08-01 地块	挂牌	征收 安置房	2.00	3.56	2020/10/15	21802	21802	0.00%	光明房地产集团 上海汇兆置业有 限公司
30	202020401	宝山区罗店镇罗店工业园 区 BSPO-2001 单元 F-2-1 地块	挂牌	工业用地	2.00	6.67	2020/10/15	10010	10010	0.00%	上海盛罗生物医 药开发有限公司
31	202020501	松江区洞泾镇泗泾南拓展大 型居住社区 35-02 号地块	挂牌	商业用地	0.80	0.42	2020/10/19	641	641	0.00%	上海洞泾资产经 营管理有限公司
32	202020502	松江区洞泾镇泗泾南拓展 大型居住社区 38-02 号地 块	挂牌	商业用地	0.80	0.35	2020/10/19	533	533	0.00%	上海洞泾资产经 营管理有限公司

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
33	202020601	浦东新区北蔡南新地区 1A-2、1-3 地块（北蔡镇 艾南村、南新村“城中村” 改造地块）	挂牌	普通 商品房	1A-2 地块:1.3 1-3 地块:1.2	7.02	2020/10/20	360149	360149	0.00%	上海北蔡新城镇 开发有限公司
34	202020602	浦东新区新里城居住区 C01-8 地块（“城中村” 改造项目-同福村、东明村 地块）	挂牌	普通 商品房	1.20	4.00	2020/10/20	193000	193000	0.00%	上海浦发御湾房 地产开发有限公 司
35	202020603	青浦区徐泾镇育才路北侧 A2a-04b 地块（“城中村” 改造项目-徐泾镇老集镇）	挂牌	商办	2.50	0.59	2020/10/20	13079	13079	0.00%	上海新徐泾城实 业有限公司
36	J202000201	松江区九亭镇工业区 JT-20-001 号（SJT00106 单元 24-06 号）地块	挂牌	工业用地	2.00	1.17	2020/10/20	1053	1053	0.00%	上海云奥泰生物 科技有限公司
37	J202000202	松江区新浜镇产业社区 SJS80002 单元 01-01 号地 块	挂牌	工业用地	2.00	4.00	2020/10/20	3480	3480	0.00%	晋拓科技股份有 限公司
38	202020701	普陀区真如社区 W060802 单元 B04A-01 地块	挂牌	商办	4.00	1.16	2020/11/3	111500	111500	0.00%	上海景臻置业有 限公司
39	202020801	奉贤区奉贤新城 10 单元 04-02 区域地块	招挂复 合	商住	2.50	2.96	2020/11/3	129276	129276	0.00%	保利置业集团（上 海）投资有限公司
40	202020901	青浦区赵巷镇佳旭路东侧 A1-02、A1-04 地块	招挂复 合	商办、餐饮 旅馆业 用地	3.00	4.60	2020/11/3	47803	47803	0.00%	上海翻导智能科 技有限公司、 上海兆城瑞廷企 业管理有限公司

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
41	202021001	闵行区新虹街道 G1MH-0001 单元 III-G02B-02、III-G02D-04 地块	挂牌	商办、餐饮 旅馆业 用地	1.60	10.15	2020/10/21	219385	219385	0.00%	上海虹权置业有限公司
42	202021002	闵行区虹桥商务区 (G1MH-0001) 单元 III-F05-10 地块	挂牌	办公楼	2.50	3.15	2020/10/21	96005	96005	0.00%	上海虹极置业有限公司
43	202021101	浦东新区张江中区单元 78-02 地块	招挂复合	商办	4.50	1.87	2020/11/13	144114	144114	0.00%	上海张投圆业科技发展有限公司
44	202021201	闵行区莘庄镇古美北社区 S11-0501 单元 32-02 地块	挂牌	商办	2.00	2.26	2020/11/4	25250	25250	0.00%	上海荣怡体育科技有限公司
45	202021301	宝山区 BSP0-2302 单元 08-04、15-02 地块	招挂复合	普通 商品房	2.00	3.57	2020/11/20	164100	183000	11.52%	上海静盛房地产开发有限公司
46	XZ202000101	闵行区莘庄工业区工—274 号地块	挂牌	工业用地	2.00	0.76	2020/10/21	1161	1161	0.00%	上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司
47	202021401	松江区车墩镇工业区 CD-16-007-2 号(SJC10021 单元 07-06 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	0.67	2020/10/29	609	609	0.00%	上海路东多媒体科技股份有限公司
48	202021501	奉贤区南桥镇 15A-02A 号 地块	挂牌	科研设计 用地	2.50	5.57	2020/11/4	10964	10964	0.00%	上海江海置业有限公司
49	202021601	青浦区西虹桥蟠中路北侧 26-06 地块	挂牌	商办	2.20	1.66	2020/11/12	33632	33632	0.00%	上海圆虹信息科技有限公司
50	202021701	浦东新区川沙新镇六灶社区 03-01 地块	挂牌	征收 安置房	2.00	4.37	2020/11/5	26747	26747	0.00%	光明房地产集团 上海汇兆置业有限公司

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
51	202021801	青浦区朱家角工业园区康园路东侧 B-02-01 地块	挂牌	工业用地	2.00	3.11	2020/11/5	2192	2192	0.00%	上海敏归实业发展有限公司
52	202021901	自贸区临港新片区 PDC1-0102 单元 C2 街坊 15-06、16-02 地块	招挂复合	商住	15-06: 1.8 16-02: 2.0	9.22	2020/11/13	154767	154767	0.00%	上海洛景企业管理有限公司
53	202022001	闵行区浦江镇拓展大型居住社区 43-03 地块	挂牌	商业用地	0.50	0.40	2020/11/10	1027	1027	0.00%	上海江晨投资管理发展有限公司
54	202022101	金山区金山工业区郊野单元(村庄)规划高楼村乡村单元 02-30 地块	挂牌	商业用地	1.20	0.22	2020/11/16	698	698	0.00%	上海世民农庄有限公司
55	202022201	松江区工业区 V-46-2 号(新城 C02 单元 02B-07 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.88	2020/11/12	1696	1696	0.00%	上海易固医疗科技有限公司
56	202022301	闵行区华漕镇 MHP0-1402 单元 23-03A 地块(闵行区研发-16 地块)	挂牌	科研设计用地	3.00	3.71	2020/11/12	19068	19086	0.09%	信达生物科技有限公司
57	202022401	杨浦区定海社区 N090603 单元 M4-01、M5-01、N1-01、N2-01 地块(大桥街道 119 街坊)	招挂复合	商办	M4-01 地 块:6.8, M5-01 地 块:3.2, N1-01 地 块: 8.9, N2-01 地块: 4.8	5.26	2020/11/20	654130	654130	0.00%	汉海信息技术(上海)有限公司
58	202022501	自贸区临港新片区重装备产业区 J04-02 地块	挂牌	工业用地	2.00	10.50	2020/11/19	12065	12065	0.00%	中微半导体(上海)有限公司
59	202022502	自贸区临港新片区重装备产业区 L01-12 地块	挂牌	工业用地	2.00	6.86	2020/11/19	5480	5480	0.00%	上海城投兴港投资建设有限公司

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
60	202022601	静安区中兴社区 C070202 单元 268-01 地块	招挂复 合	普通 商品房	2.97	2.44	2020/12/4	521290	521290	0.00%	苏州融航置业有 限公司 上海新谱管理咨 询有限公司 太仓招盈商务咨 询有限公司
61	202022602	崇明区长兴岛凤凰镇 CX-01 单元 32-01、33-01 地块	招挂复 合	普通 商品房	1.20	6.79	2020/12/18	105783	135483	28.08%	嘉兴鑫茂企业管 理咨询有限公司
62	202022701	崇明区建设镇 CMS8-0004 单元东平森林公园 3 号 (康健生态园) 地块	挂牌	商业用地、 餐饮旅馆 业用地	0.40	9.80	2020/12/4	25105	25105	0.00%	上海花之梦酒店 管理有限公司
63	202022801	浦东新区祝桥镇第 74 号 加油站地块	挂牌	其他商服 用地	1.00	0.24	2020/12/1	1505	1505	0.00%	上海中油滨湾石 油销售有限公司
64	202022802	浦东新区联洋社区 C000302 单元 11-02 地块	挂牌	其他商服 用地、街巷	0.50	0.47	2020/12/1	3329	3329	0.00%	上海昕鑫油品经 营有限公司
65	202022901	青浦区西虹桥徐民路南侧 19-02、21-02 地块	挂牌	商办、餐饮 旅馆业用 地;办公楼	19-02 地块: 2.42; 21-02 地 块: 2.5	8.12	2020/12/7	183615	183615	0.00%	美的集团(上海) 有限公司
66	202023001	浦东新区川沙新市镇城东 社区 D06A-02 地块	挂牌	征收 安置房	1.80	2.18	2020/12/1	16963	16963	0.00%	上海市浦东新区 房地产(集团)有 限公司
67	202023002	崇明区港西镇静南村乡村 单元 01-01 地块	挂牌	征收 安置房	1.20	11.66	2020/12/1	25176	25176	0.00%	上海地产住房保 障有限公司

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
68	202023003	崇明区港西镇静南村乡村单元 01-02 地块	挂牌	征收安置房	1.20	15.56	2020/12/1	33607	33607	0.00%	上海地产住房保障有限公司
69	202023101	普陀区石泉社区 W060402 单元 B4-1 地块	招挂复合	商住办	2.52	2.56	2020/12/18	260300	306000	17.56%	上海长华置业发展有限公司
70	202023201	浦东新区惠南新市镇 25 号(宣桥)单元 01-03 地块	挂牌	征收安置房	1.60	5.93	2020/12/1	29217	29217	0.00%	上海浦东土地控股(集团)有限公司
71	202023301	松江区中山街道新城主城 C 单元 C08-04 号(国际生态商务区 25 号)地块	招挂复合	普通商品房	2.00	10.59	2020/12/18	539878	623000	15.40%	太仓市筑一商务咨询有限公司
72	202023501	浦东新区康桥工业区南区 PDS1-0102 单元 A02-18 部分地块	挂牌	工业用地	1.93	2.88	2020/12/3	7624	7624	0.00%	和记黄埔医药(上海)有限公司
73	202023601	虹口区北外滩 HK323-01、HK323-05、HK323-02(部分地下)地块	招挂复合	文体用地、商办	HK323-01: 11.3 HK323-05: 2.2	1.27	2020/12/17	389300	389300	0.00%	上海锐珏商务咨询有限公司
74	202023701	浦东新区孙桥科创中心单元 B3b-06 地块	挂牌	科研设计用地	3.20	1.69	2020/12/15	19014	19014	0.00%	上海张江(集团)有限公司
75	202024001	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K02-01 地块	挂牌	科研设计用地	4.50	1.67	2020/12/22	6475	6475	0.00%	中微半导体(上海)有限公司
76	J202000301	松江区佘山镇 G7SJ-0002 单元 14-D-12 号地块(集体土地入市)	挂牌	商办	1.20	2.27	2020/12/23	12242	12242	0.00%	上海庸和科技有限公司

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
77	202024101	浦东新区高东镇工业集中区 1-3 地块	挂牌	工业用地	1.50	4.60	2020/12/22	14147	14147	0.00%	上海外高桥保税区联合发展有限公司
78	202024301	自贸区临港新片区重装备产业区 F16-01 地块	挂牌	工业用地	1.80	13.00	2020/12/29	15783	15783	0.00%	上海临港产业区经济发展有限公司
79	B202001302	松江区小昆山镇 DK-19-001 号 (SJS40002 单元 03-03 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.28	2020/12/31	2114	2114	0.00%	上海乐芙娜食品科技有限公司
80	202024401	普陀区桃浦科技智慧城 W06-1401 单元 090-01 地块	挂牌	租赁住房	3.00	1.85	2020/12/29	38930	38930	0.00%	上海普昇实业有限公司
81	202024402	奉贤区奉贤新城 21 单元 12-02 区域地块	挂牌	租赁住房	2.30	3.11	2020/12/29	18946	18946	0.00%	上海城申置业有限公司
82	202024501	浦东新区航头镇 PDS1-0205 单元 06-05 地块	挂牌	征收安置房	2.00	1.41	2020/12/29	8712	8712	0.00%	上海住保航程置业有限公司
83	202024502	浦东新区航头镇中社区东 PDS1-0205 单元 14-01 地块	挂牌	征收安置房	2.00	2.22	2020/12/29	13747	13747	0.00%	上海中建申拓投资发展有限公司
84	202024503	浦东新区航头镇中社区东 PDS1-0205 单元 13-02 地块	挂牌	征收安置房	2.00	2.15	2020/12/29	13260	13260	0.00%	上海中建申拓投资发展有限公司
85	202024504	浦东新区航头镇中社区东 PDS1-0205 单元 14-05 地块	挂牌	征收安置房	2.00	1.20	2020/12/29	7390	7390	0.00%	上海中建申拓投资发展有限公司

公告公示

中估协关于印发2021年度A级资信土地评估中介机构名单的通知

中估协发〔2020〕37号

各土地评估中介机构：
根据《土地评估机构资信评级办法》及评估行业相关自律管理规定，现将获得2021年度A级资信土地评估中介机构的名单向社会公布

（《土地评估中介机构资信等级证书》有效期自2021年1月1日至2021年12月31日），并报行政管理部门备案。

2020年12月15日

2021年度A级资信土地评估中介机构名单

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
1	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	张增峰	南京市鼓楼区江东北路88号3401室	025-86200690
2	陕西华地房地产估价咨询有限公司	巩荣生	西安市经济技术开发区未央路170号赛高广场3号楼27层	029-88224960
3	永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司	潘世炳	武汉市武昌区友谊大道303号武车路水岸国际K6-1栋22楼	027-87250911
4	湖南万源土地房地产评估测绘有限公司	吴跃民	长沙市天心区青园街道友谊路413号运成大厦20楼	0731-85590151
5	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	邓峰	北京市丰台区丰台北路18号院C座601室	010-84831344
6	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	钟玉燕	广州市海珠区广州大道南1601-1603号自编A区号楼69（2）房第一至四层	020-22003433
7	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	黄西勤	深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室	0755-88832456
8	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	陈智华	广州市天河区长福路219号长兴智汇4楼	020-87371987
9	四川大成房地产土地评估有限公司	徐涛	成都市西华门街17号天府中心16楼	028-87036800
10	北京华信房地产评估有限公司	王庆泽	北京市朝阳区建国门外永安里中街25号北标德诚商务中心2层	010-65830385
11	北京康正宏基房地产评估有限公司	齐宏	北京市朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B座10层1001	010-82253558
12	上海城市房地产估价有限公司	王常华	上海市北京西路1号新金桥广场17楼	021-63589988
13	江苏苏地行土地房产评估有限公司	张其宝	南京市建邺区乐山路190号农展馆北3楼	025-84730102
14	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	刘占增	济南市历城区华龙路1825号嘉恒商务大厦A座1603室	0531-88910688
15	江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司	甘志强	南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号	0791-82177797

上海土地估价工作通讯

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
16	深圳市国策房地产土地估价有限公司	艾利刚	深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房	0755-82967158
17	上海房地产估价师事务所有限公司	贾明宝	浦东新区南泉北路201号1004室	021-58770816
18	广西方略土地房地产评估有限公司	刘陶琨	南宁市竹塘路18号米兰大厦5层501号房	0771-5708687
19	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	聂竹青	深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401	0755-82406288
20	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司	李磊	济南市历下区经十路12508号名士杰座10层	0531-61365758
21	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	谢静	北京市丰台区小屯路149号美域家园南区4号楼底商	010-88400890
22	深圳市世联土地房地产评估有限公司	罗守坤	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座B单位1901、1903	0755-82548096
23	长沙永信土地房地产评估测绘有限公司	陈明扬	长沙市雨花区劳动东路238号长沙市国土资源局12楼1205	0731-82180378
24	重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司	邢洁	重庆市两江新区星光大道98号土星商务中心B3-5楼	023-88283999-704
25	贵州恒鉴不动产评估有限公司	邓永忠	贵阳市云岩区延安中路1号(虹祥大厦)11层7号	0851-85213361
26	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	肖阳	江苏省南京市中山路55号新华大厦19楼	025-84732817
27	河北博泰土地房地产资产评估有限公司	杨金元	廊坊开发区祥云道荣盛发展大厦1幢1单元1431室	0316-2230309
28	陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司	申雅蓉	陕西省咸阳市秦都区玉泉路丽彩万达广场综合楼1单元1603室	029-38012234
29	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	于京博	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼R1座-401室	010-88395886
30	宁夏恒正不动产评估咨询有限公司	马子奇	银川市金凤区新昌西路71号紫荆花商务中心B座7楼	0951-7695868
31	山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司	张冬梅	山东省德州市经济技术开发区康博大道1888号康博大厦1号楼A塔22层2201	0534-2187198
32	宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司	祁晓轩	宁夏银川市金凤区北京中路61号银川房地产大厦十楼	0951-6835777
33	江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	韩卫东	无锡市梁溪区通扬南路251号汇普金融大厦20楼	0510-85727682
34	黑龙江省时代资源环境工程设计有限公司	于力	黑龙江省哈尔滨市香坊区红旗大街235号天洋华府小区1栋15层A号	0451-85993711
35	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司	张纯涛	山东省淄博市张店区共青团西路136号金石丽城沿街公建4层417号	0533-2776249
36	广东思远土地房地产评估咨询有限公司	刘敏军	珠海市吉大九洲大道中1082号中电大厦三层5-9轴301B	0756-3331038
37	广西开元行土地房地产评估有限责任公司	廖建军	南宁市双拥路36-1号绿城画卷B座709号房	0771-5887995
38	浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司	陈伟民	宁波高新区星海北路35号009幢15-1	0574-87293777

上海土地估价工作通讯

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
39	哈尔滨国土源土地房地产估价有限公司	张立伟	哈尔滨市南岗区南通大街 65 号	0451-84639706
40	北京京城捷信房地产评估有限公司	龚秋平	北京市朝阳区芍药居甲 2 号院 1-4 号 403 室-411 室	010-84635538
41	深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司	唐剑波	深圳市南山区粤海街道科技园南区泰邦科技大厦 18 楼 1805 房	0755-83503880
42	苏州天元土地房地产评估有限公司	徐进亮	江苏省苏州市沧浪区十全街 747 号	0512-65246348
43	武汉国佳房地产资产评估有限公司	宋生华	武汉市江汉区淮海路王家墩 CBD 泛海国际 soho 城 2 栋 14 楼	027-85755666
44	北京首佳房地产评估有限公司	姚文波	北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层	010-58930818
45	北京大地盛业房地产土地评估有限公司	黄辉	北京市朝阳区和平街西苑甲 12 号楼	010-84285588
46	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	刘华荣	南京市建邺区江东中路 359 号国睿大厦主楼西 20 层	025-86816396
47	重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司	徐红	重庆市渝中区中山三路 131 号希尔顿商务中心 1102#	023-86776368
48	北京中地华夏土地房地产评估有限公司	张红	北京市西城区闹市口大街 1 号长安兴融中心 2 号楼 5A	010-58528307
49	安阳市金土地房地产评估有限公司	李永明	安阳市永明路 6 号	0372-5059092
50	河南省中土地房地产评估有限公司	宋必胜	郑州市东明路与红专路交叉口名门国际中心 2007 室	0371-63293042
51	广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	姚小刚	广州市黄埔大道中 311 号自编 2-12-1 房	020-83842966
52	郑州豫华房地产评估咨询有限公司	刘帅	郑州市中原区淮河西路 21 号新蒲恒辉广场 1502 室	0371-68896134
53	广西明冠房地产土地资产评估有限公司	许晓辉	南宁市民族大道 88-1 号铭湖经典 B 座 28 层 B2801 号房	0771-2500806
54	河南省豫通房地产评估咨询有限公司	李俊岭	郑州市金水区农业路东 22 号东单元 8 层 22 号	0371-63823707
55	上海百盛房地产估价有限责任公司	丁光华	上海市浦东新区民生路 600 号船研大厦 8 楼	021-68551971
56	中联资产评估集团有限公司	胡智	北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心 F4 层 939 室	010-88000076
57	广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司	江建华	广州市海珠区金菊路 1 号佳兴大厦 205 室	020-84222309
58	甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司	曹相汉	兰州市城关区红星巷 64 号昶荣大厦 18 楼	0931-2107141
59	浙江省地产评估咨询中心有限公司	张治中	杭州市教工路 197 号 402 室 (华艺创业楼)	0571-81060186
60	黑龙江北斗地价评估有限公司	王克强	哈尔滨市长江路 209 号浦发大厦 17 层	0451-83166610
61	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司	孙伟	青岛市市南区香港中路 10 号 A 座 609 室	0532-85039069

上海土地估价工作通讯

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
62	安徽地源不动产咨询评估有限责任公司	蒋雪松	安徽省合肥市蜀山区潜山北路 478 号国瑞大厦 19 楼行政部	0551-64220865
63	上海财瑞房地产土地估价有限公司	孙鸣红	长宁区延安西路 1319 号 15 楼利星国际大厦	021-62261357
64	武汉天马房地产资产评估有限公司	马小军	武汉市武昌区和平大道三角路恒大世纪广场 46 楼	027-87655216
65	上海国城土地房地产资产评估有限公司	龙浩	上海市黄浦路 99 号 22 楼	021-63830052
66	安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司	胡朝伟	安徽省合肥市蜀山区潜山路 525 号方大郢综合楼（三实大厦）10-11 层整层	0551-65417340
67	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	梁伟雄	广东省佛山市顺德区大良街道文晖路 29 号逸林苑 11 座四层	0757-22336318
68	辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司	白昆	大连市中山区胜利广场 8 号渤海明珠酒店 1703 室	0411-82799198
69	广西国泰房地产土地资产评估有限公司	王竹	南宁市青秀区金浦路 18-2 号风尚 80·住宅楼 1111 号	0771-5583168
70	河南纬达勘测规划设计有限公司	付刚	洛阳市西工区凯旋东路 34 号	0379-63221929
71	海南正理房地产资产评估测绘有限公司	王云松	海口市龙华区椰海大道喜盈门国际家具建材广场 A 区写字楼 11 层	0898-66116211
72	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司	陈平	深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室	0755-82541218
73	广西公大房地产土地资产评估有限公司	武绍会	广西南宁市金洲路嘉湖巷 6 号佳和大厦 7 楼 701 室	0771-5537151
74	博文房地产评估造价集团有限公司	徐文井	北京市西城区宣武门外大街 20 号海格国际大厦 B 座 713 室	010-83482911
75	河南淮源土地房地产评估有限公司	马新伟	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路 7 号立基上东国际 808 室	0371-69523639
76	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司	严秋霞	上海市黄浦区鲁班路 600 号 10 楼（江南造船大厦）	021-53021638
77	深圳市国土土地房地产资产评估咨询有限公司	杨丽艳	深圳市福田区莲花支路 1001 号公交大厦 11 层	0755-83788976
78	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	程家龙	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 5 楼 503A、502B1	0755-21518003
79	陕西华源土地房地产评估咨询有限责任公司	韩雅	西安市高新区科技二路 65 号清华科技园 3 号楼 1004 室	029-88353444
80	重庆同诚房地产土地资产评估有限公司	甘光辉	重庆北部新区星光大道 62 号（海王星科技大厦 D 区 9 楼 3 号）	023-63600722
81	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	胡亮	上海市虹口区高阳路 233 号 1 幢长治大楼 A308-310 室	021-60943666
82	辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司	姚杰	锦州市太和区市府路 93-7 号	0416-2118186
83	广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	王楚焊	广东省广州市体育西路 189 号 18G、18I 单元	020-87250082
84	四川恒通房地产土地资产评估有限公司	张引	四川省成都市高新区天府大道北段 1700 号新世纪环球中心 E1-1608	028-86752298

上海土地估价工作通讯

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
85	安徽中安房地产评估咨询有限公司	常忠文	合肥市经开区繁华大道与莲花路交口百乐门广场尚泽国际 1109 室	0551-63857838
86	内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司	赵闻科	呼和浩特市新城区丁香路 10 号国土资源局南侧	0471-4963628
87	杜鸣联合房地产土地资产评估(北京)有限公司	杜鸣	北京市西城区陶然亭路 47 号 5 层	010-65186610
88	大连天石不动产顾问有限公司	赵吉禄	辽宁省大连市中山区昆明街 140 号(中山房地产经营有限公司) 4 层	0411-83626047
89	广西金土资产房地产不动产评估有限公司	丁汉龙	南宁市青秀区民族大道 136-2 号南宁华润中心西写字楼 1202 号	0771-5556085
90	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	殷翔龙	重庆市渝中区中山三路 168 号中安国际大厦 22 层	023-63620933
91	江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司	舒友林	常州市太湖东路 158 号府翰苑 3 号楼 5 楼	0519-86870781
92	上海国衡房地产估价有限公司	谈勇	上海市浦东新区浦东大道 1868 号 9 楼	021-58755972
93	江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司	王咏	南京市中山路 99 号 1303 室	025-84708837
94	上海信衡房地产估价有限公司	杨云林	上海市黄浦区中华路 1600 号 9 楼	021-63301750
95	广东恒正土地房地产资产评估有限公司	黄君全	惠州市江北东江二路 2 号富力国际中心 2405 单元	0752-2228265
96	北京国土联房地产评估中心有限公司	张显胜	北京市海淀区学院南路 68 号吉安大厦 A 座 4012 室	010-62178288
97	河南方迪土地房地产估价有限公司	高伟	开封市西大街 1 号楼	0371-25967177
98	江西正信土地房地产估价咨询有限公司	吴小强	南昌市红谷新区碟子湖大道 2157 号不动产登记大楼七楼	0791-86793451
99	上海东洲房地产土地估价有限公司	周佩祥	上海市长宁区延安西路 726 号华敏翰尊国际大厦东栋 6A 室	021-22312000
100	北京市国盛房地产评估有限责任公司	彭惠秋	北京市海淀区中关村南大街 2 号数码大厦 A 座 1615 室	010-84477677
101	武汉洪房房地产土地估价有限公司	潘建西	湖北省武汉市徐东大街 8 号匠心城 1201 室	027-88092022
102	湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司	袁义清	武汉市江岸区香港路 145 号科技综合楼远洋大厦 20 层	027-82440737
103	广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司	王绍年	广东省广州市越秀区华乐路 53 号 7 楼 H2 房	020-87607630
104	北京北方亚事房地产土地评估有限公司	夏铁石	北京市丰台区丰台北路 18 号院 3 号楼 6 层 601 内 0607 室	010-51292929
105	上海科东房地产土地估价有限公司	王伟	浦东新区浦东南路 379 号(金穗大厦) 26 楼 A 室	021-50317037
106	河南光明土地房地产资产评估有限公司	张继华	郑州市金水区农业路 68 号郑州时代国际广场 702 室	0371-65993853
107	山东国建土地房地产评估测绘有限公司	杨晓磊	济南市高新技术开发区舜风路 322 号济南留学人员创业园 13 号楼西户	0531-58597531

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
108	杭州信诚地产评估咨询有限公司	费建华	杭州市西湖区文三路259号昌地火炬大厦1号楼903室	0571-88999263
109	上海联城房地产评估咨询有限公司	许军	静安区康定路979号	021-62537685
110	北京京港房地产估价有限公司	吴庆忠	北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心写字楼1101室	010-68727081
111	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	刘小娟	渝中区解放碑青年路38号国贸中心A幢30楼	023-63106610
112	上海涌力土地房地产估价有限公司	林平	虹口区花园路128号七街区A座3楼3111室	021-56962992
113	河南华地土地房地产评估咨询有限公司	骆秀霞	郑州市金水区建业路131号永恒名座大厦1809室	0371-63815539
114	广西广证房地产土地资产评估有限公司	柳昊	南宁市民族大道82号嘉和南湖之都29层2905号房	0771-5839543
115	河南昭源土地与房地产评估有限公司	荆红	郑州市郑东新区正光路北、民生东街东王鼎国贸大厦B座704室	0371-87520220
116	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	王明甫	南京市秦淮区太平南路389号806室	025-84457530
117	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	王崎	厦门市思明区槟榔路1号联谊广场写字楼七层A室	0592-5126898
118	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	古文枢	广州市越秀区环市东路326号省财政厅招待所东梯12楼01-08房	020-83889829
119	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	胡澄	南京市珠江路222号“长发科技大厦”8楼	025-83192233

中估协关于公布第十二批资深会员（土地估价方向） 名单的公告

根据《中国土地估价师协会资深会员管理办法》规定，《第十二批资深会员（土地估价方向）公示名单》经公示未收到任何异议，现进行公告。
2020年12月31日

第十二批资深会员(土地估价方向)名单（24人）

（按姓氏笔画排序）

序号	姓名	所在单位
1	王娟	郑州豫华房地产评估咨询有限公司
2	王晓梅	安阳市金土房地产评估有限公司

上海土地估价工作通讯

序号	姓名	所在单位
3	朱珍珍	中国国土勘测规划院
4	刘廷泽	四川大成房地产土地评估有限公司
5	闫 艳	河南纬达勘测规划设计有限公司
6	孙 伟	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司
7	杜金表	天津市中地地产评估咨询有限公司
8	李俊岭	河南省豫通房地产评估咨询有限公司
9	李惠芳	北京京城捷信房地产评估有限公司
10	邱 辉	宁夏恒正不动产评估咨询有限公司
11	张 锐	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司
12	陈 静	浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司
13	陈伟玲	广东省不动产登记与估价专业人员协会
14	林艳艳	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司
15	罗国彬	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
16	荆 莉	河南光明土地房地产资产评估有限公司
17	高 伟	河南方迪土地房地产估价有限公司
18	高庆军	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司
19	黄 萌	广东置信土地房地产估价有限公司
20	曹利鹏	宁夏博源估价师事务所(有限公司)
21	崔真凯	河北省自然资源评价评估行业协会
22	葛石冰	江苏省土地估价与不动产登记代理协会
23	韩艳丽	上海房地产估价师事务所有限公司
24	魏明宇	北京中地华夏土地房地产评估有限公司

关于印发 2021 年度 B 级资信土地评估中介机构名单的通知

各土地评估中介机构：

根据《土地评估机构资信评级办法》及评估行业相关自律管理规定，现将获得 2021 年度 B 级资信土地评估中介机构的名单向社会公布

（《土地评估中介机构资信等级证书》有效期自 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日）。

2020 年 12 月 31 日

2021 年度 B 级资信土地评估机构名单

序号	机构名称
1	上海万千土地房地产估价有限公司
2	上海建经房地产估价咨询有限公司
3	上海富申房地产估价有限公司
4	上海上睿房地产估价有限公司
5	上海申杨房地产土地估价有限公司
6	上海安大华永房地产土地估价有限公司
7	上海德大房地产估价有限公司
8	上海地维房地产估价有限公司
9	上海港城房地产土地估价有限公司
10	上海天平房地产估价有限公司
11	上海同测中鉴房地产评估咨询有限公司
12	上海上资房地产估价有限公司
13	中城联行（上海）房地产土地评估有限公司
14	上海大雄房地产估价有限公司
15	上海金虹房地产估价有限公司
16	上海瑞汇房地产土地估价有限公司
17	上海立信中诚房地产土地估价有限公司
18	上海申价房地产评估有限公司
19	上海加策房地产估价有限公司
20	上海耀华房地产估价有限公司
21	上海万隆房地产土地估价有限公司

关于 2020 年本市土地评估机构报告抽查评审结果的公告

根据上海市规划和自然资源局的要求，上海市土地估价师协会于 2020 年 10 月对本市土地评估机构的土地估价报告和征收集体土地上房屋

补偿评估报告进行了抽查，并组织专家进行了评审，现将评审结果公告如下。

2020 年 12 月 31 日

2020 年土地估价报告抽查评审结果

序号	评估机构	等级	项目简称
1	上海房地产估价师事务有限公司	三等	上海市浦东新区曹路大基地某地块补地价评估
2	上海信衡房地产估价有限公司	三等	上海市松江区鼓浪路某地块地下空间补地价评估
3	上海涌力土地房地产估价有限公司	三等	上海市松江区佘山镇某地块使用权价格评估
4	上海天平房地产估价有限公司	三等	上海市杨浦区黄兴路某地块使用权出让价格评估
5	上海建经房地产估价咨询有限公司	三等	上海市松江区某车墩镇地块地下空间补地价评估
6	上海国衡房地产估价有限公司	三等	上海市松江区中山街道某地块地下空间补地价评估
7	上海富申房地产估价有限公司	三等	上海市金山区枫泾工业园区某地块土地使用条件调整补地价评估
8	上海上睿房地产估价有限公司	三等	上海市宝山区罗店某地块地下空间补地价评估
9	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	三等	上海市静安区康定路某地块使用权出让价格评估
10	上海东洲房地产土地估价有限公司	三等	上海市奉贤区江海镇使用权出让价格评估
11	上海万隆房地产土地估价有限公司	三等	上海市青浦区朱家角镇某地块使用权价格评估
12	上海万千土地房地产估价有限公司	三等	上海市松江区洞泾镇某地块补缴地价款评估
13	上海大雄房地产估价有限公司	四等	上海市宝山区大场镇某地块使用权出让价格评估
14	上海上资房地产估价有限公司	四等	上海市宝山区庙行镇某地块地下空间补地价评估
15	上海百盛房地产估价有限责任公司	四等	上海市长宁区新泾镇某地块土地使用权价格评估
16	上海地维房地产估价有限公司	四等	上海市金山区枫泾镇某地块地下建筑面积补地价评估
17	中城联行（上海）房地产土地评估有限公司	四等	上海市闵行区马桥镇某地块土地使用权出让评估
18	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司	四等	上海市奉贤区齐贤镇某地块补缴地价款评估报告
19	上海国众联土地房地产咨询估价有限公司	四等	浙江省温州市平阳县某地块土地使用权价格评估
20	上海立信中诚房地产土地估价有限公司	四等	成都市成华区圣灯乡某地块使用权价格评估
21	上海联城房地产评估咨询有限公司	四等	上海市崇明区陈家镇某地块使用权价格评估
22	上海同测中鉴房地产评估咨询有限公司	四等	上海市松江区小昆山镇某地块使用权价格评估
23	上海安大华永房地产土地估价有限公司	四等	上海市奉贤区南桥新城某地块使用权出让价格评估

序号	评估机构	等级	项目简称
24	上海科东房地产土地估价有限公司	四等	上海市杨浦区延吉街道某地块使用权价格估价项目
25	上海城市房地产估价有限公司	四等	上海市长宁区华阳路街道某地块使用权出让土地价格评估
26	上海港城房地产土地估价有限公司	四等	上海市青浦区华新工业园区某地块地下空间补地价款评估
27	上海申价房地产评估有限公司	四等	上海市崇明区港西镇某地块地下空间面积补地价评估
28	上海加策房地产估价有限公司	四等	上海市奉贤区西渡镇某地块使用权转让评估
29	上海申杨房地产土地估价有限公司	四等	上海市浦东新区川沙镇某地块地下空间补地价评估
30	上海国城土地房地产资产评估有限公司	四等	虹口区曲阳路街道某地块补地价评估
31	上海财瑞房地产土地估价有限公司	四等	上海市虹口区四平路某地块补地价评估
32	上海瑞汇房地产土地估价有限公司	四等	上海市徐汇区漕河泾开发区某地块补地价评估
33	上海友达土地房地产评估有限公司	五等	上海市青浦区徐泾镇某地块使用权价格评估
34	上海沪宁房地产估价有限公司	五等	上海市浦东新区川沙新镇某地块使用权价格评估
35	北京仁达房地产土地资产评估有限公司上海分公司	五等	上海市嘉定区新成路街道某地块使用权出让价格评估
36	上海沪港房地产估价有限公司	五等	上海市静安区灵石路某地块使用权价格评估

2020 年征收集体土地上房屋补偿评估报告抽查评审结果

序号	评估机构	等级	项目名称
1	上海德大房地产估价有限公司	三等	上海市浦江镇杜行村某地块集体土地上居住房屋协商搬迁评估报告
2	上海金虹房地产估价有限公司	四等	上海市浦东新区周浦镇某地块集中居住房屋评估项目
3	上海耀华房地产估价有限公司	四等	上海市金山区某地块改建工程项目
4	博文房地产评估造价集团有限公司上海分公司	四等	上海市浦东新区张江镇某地块征收集体土地房屋补偿评估
5	上海纬临房地产估价有限公司	四等	上海市浦东新区惠南镇某地块减量化项目

《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