

上海土地估价工作通讯

Shanghai Real Estate Appraisal Bulletin

目 录

主 管

上海市规划和自然资源局

主 办

上海市土地估价师协会

2021 年 第 1 期

(总第 032 期)

季 刊

内部交流 免费赠阅

2021 年 3 月 31 日出版

要闻报道

自然资源部关于发布《自然资源分等定级通则》和《自然资源价格评估通则》两项行业标准的公告.....3

《自然资源价格评估通则》解读.....3

《自然资源分等定级通则》解读.....6

中办国办印发 建设高标准市场体系行动方案...9

自然资源部办公厅关于规范开展建设项目节地评价工作的通知.....15

自然资源部《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》.....17

我国首个“自然资源登记与管理”专业获批.....18

协会动态

关于中国土地估价师与土地登记代理人协会 2021 年度会费缴纳的通知.....19

中估协关于开展论文征集活动的通知.....20

中估协关于共同维护社会组织生态环境倡议书.....21

上海市土地估价师协会召开 2021 年第一次会长会议.....21

封 面：豫园

封 底：金山卫抗战遗址公园

上海土地估价工作通讯

协会秘书处领导到长宁区新泾镇党群服务中心进行党建交流.....22

探索制胜密码、传承红色基因——长宁区新泾镇党史学习教育小记.....22

做足准备、提升自我——上海市土地估价师协会认真做好迎检工作.....23

关于联合举办 2021 年度优秀论文评选暨学术年会活动的通知.....23

关于联合举办庆祝建党 100 周年书画摄影展的通知.....25

规章制度

关于印发《中国土地估价师与土地登记代理人协会团体标准管理办法》的通知.....27

上海市人民政府办公厅转发市规划资源局《关于本市实施国土空间用途管制加强耕地保护的若干意见》的通知.....31

学术交流

以经济效益的视角观察土地估价质量管理问题.....35

土地交易

2021 年 1-3 月上海土地成交明细.....39

公告公示

中估协关于授予 2020 年土地估价行业公益援助活动教育培训讲师荣誉称号的公告58

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.shtdgi.com

印 刷：上海纯德印务有限公司

要 闻 报 道

自然资源部关于发布《自然资源分等定级通则》和 《自然资源价格评估通则》两项行业标准的公告

《自然资源分等定级通则》和《自然资源价格评估通则》两项推荐性行业标准已通过全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会审查，现予批准、发布，自2021年6月1日起实施。标准编号及名称如下：

TD/T 1060-2021 自然资源分等定级通则

TD/T 1061-2021 自然资源价格评估通则

自然资源部
2021年3月2日

《自然资源价格评估通则》解读

中国国土勘测规划院地价所 赵 松

完善自然资源评价评估技术体系，显化自然资源资产质量与价值，是建立自然资源有偿使用制度的基础工作，也是深入贯彻落实党中央精神的具体举措，更是自然资源部履行自然资源保护和合理开发利用、开展自然资源资产核算和负债表编制等职能的重要支撑。为满足新形势下自然资源价格评估管理工作需要，本轮机构改革以来，部自然资源开发利用司持续推进该领域的理论方法研究与试点实验工作，与中国土地估价师与登记代理人协会等单位共同组织专家编制了《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》（以下简称“两通则”）。近期，两通则已通过审批，作为行业标准发布，并将于2021年6月起实施。在此针对《自然资源价格评估通则》（以下简称“估价通则”）的内容进行重点解读。

一、估价通则的基本定位

估价通则是首部针对包括土地、矿产、海域海岛等各类自然资源的价格评估进行整体性规

范的技术标准。由于现行标准体系中，已具备了土地、矿产、海域等部分自然资源门类的相关技术标准，而在不同自然资源领域中，既有评估实践工作的广度和深度存在较大差异，故做为通用型标准，本次标准编制工作在坚持科学性、规范性、实用性、统一性等基本原则的基础上，注重体现了兼包并容、继承与引领并进的基本定位。

兼包并容：充分尊重现行各类自然资源价格评估的国家标准、行业标准、团体标准及准则等技术文件，在现有标准基础上对各类自然资源价格评估技术进行梳理辨析、归纳融合后，以详略结合的文字规范表述，以确保现有价格评估专业活动与管理机制的稳定运行。

继承与引领并进：在继承已有成熟技术方法的基础上，对于缺少针对性、适用性的评估技术规范，或现行规范不能满足新时期自然资源资产管理需求的方面，通过明确核心理念、定位、技术思路与关键指标等进行基础性规定，为今后适

时研制技术细则奠定基础。

同时，对于尚处于探索、试点阶段，或上位管理政策正处于重大改革研究期的内容，本次规程编制中进行了灵活处理，以保证在鼓励探索的同时，不予可预期的改革方向相突出。例如，关于自然资源生态价值评估，通则中仅规定了原理性方法和公式，以便于衔接各类资源生态服务功能评价评估的差异性，为进一步深化研究预留充分空间。

通则的出台填补了本领域的空白，其生效实施将为即将全面开展的全国自然资源价格评估及与政府公示价格体系建设提供技术保障，有助于实现自然资源评估工作的科学化、规范化，进而有效支撑自然资源科学保护与合理开发利用。

二、估价通则的技术要点解读

基于上述基本定位，结合现行价格评估专项技术在各类自然资源领域的发展状况，充分考虑指导实践工作的应用需求，估价通则的设计体现了“重统筹融合，补遗漏缺失”的整体性理念。

（一）估价通则的主要内容

按照评估工作的核心技术内容与各类评估实践中的具体操作环节，估价通则中涉及的主要内容包括：范围、规范性引用文件、术语和定义、基本技术原则、主要技术路径、价格内涵的界定、价格影响因素、各类自然资源价格的基本评估方法与应用要点、自然资源保护涉及的价格评估、政府公示价格评估，以及基本执业准则等十一章及三个分别针对部分类型自然资源评估方法的规范性附录。

1. 范围。本部分明确了涉及的内容及适用范围，按照广大应用方需求，清晰界定了通则与各类自然资源评估领域现有技术文件的关系与应用规则，即“凡本文件未列明事项，在各自然资源门类现行规范性文件中有所规定的，从其规定”。

2. 规范性引用文件。本部分列示了通则中直接引用的各类自然资源价格评估相关技术文件，

共计四部国家标准、七部行业标准及专业准则、文件规范等。

3. 术语和定义。本部分明确了 16 个术语和定义，其中包括自然资源、自然资源价格、自然资源价格评估、政府公示价格等自然资源评估领域的 6 个通用性术语，据此明确本领域的基本定位；同时收入了做为评估对象，在全篇中高频使用的建设用地、耕地、园地、林地、草地、矿业权、矿产资源、湿地、海域和无居民海岛等 10 个具体资源（或权利）的定义，文字表述与《国土空间调查、规划和用途管制用地用海分类指南》及相关法律规定相衔接。

4. 基本技术原则。技术原则是价格评估的技术路径和方法运用中需要遵循的基本原理和规律。本部分明确了在各类自然资源评估中具有高度共识的六项技术原则，即替代原则、合理有效利用原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则、变动原则等，其中“合理有效原则”是对“最高最佳原则”的优化表述，旨在体现评估中对直接经济效益与生态保护、可持续利用的整体考量，彰显生态文明理念。

此外，增加了主要适用于生态价值评估的“主导价值原则”，有助于在生态价值评估中突出重点、增强共识。

5. 主要技术路径。以基本经济学原理和技术原则为基础，对各类自然资源评估中常用的具体方法进行梳理、归类后，以通用性、规范性的语言表述为五条主要技术路径，即交易实例比较修正路径、预期收益贴现还原路径、整体价值剥离显化路径、重置成本模拟分析路径、价格或费用标准修正调整路径；同时枚举了各条技术路径下所包括的技术方法，与后续章节内容相呼应。

6. 价格内涵的界定。本章突出价格内涵界定环节在评估中的基础性、重要性地位，明确了一般规定和构成价格内涵的基本要素；分别对不同门类自然资源评估中，如何从市场特征、权利类型、权利年期、开发利用条件、时间特征等方面

严谨、清晰、规范的界定价值内涵做出明确规定。

7. 价格影响因素。本章规定了影响自然资源价格的共性因素，并充分考虑了与分等定级中资源质量评价因素的合理衔接。本章依据因素基本属性的差异将其划分为自然因素和社会经济因素；依据因素作用尺度的不同将其划分为一般因素、区域因素、个别因素。

本章未包括影响自然资源生态价值的因素，亦未详细枚举各类自然资源评估中的具体因素，但明确了参照执行的现行技术标准。

8. 各类自然资源价格评估方法及应用要点。本部分规定了各类资源价格评估的主要方法与评估要点，按建设用地、耕地、园地、林地、草地、其他土地、矿业权、海域和无居民海岛等具体资源类型分节表述，详略程度视相应类型资源价格评估中现有技术标准体系的成熟程度而有所差异。

对于已具备可操作性强的技术标准或相关文件的资源类型（例如：建设用地、矿业权），简要提炼要点，在相应部分直接列明需依据执行的文件，以保持继承和稳定。

对于现有技术标准相对完善，但尚未依据近年改革方向而更新相关技术要求的资源类型，在继承的同时，有所发展。例如：根据修订后的《农村土地承包法》补充了不同权利和目的下的耕地评估要点。

对于现有技术标准缺少针对性，不足以满足应用需求的资源类型，在梳理总结现行规程的基础上调整、优化相关规定。例如：单列园地评估一节，突出其特点与重要性。

林地价格评估部分，在对现有《森林资源资产评估技术规范》和《自然资源（森林）资产评估技术规范》进行分析总结的基础上，提出林地价格的主要评估方法、估价要点和不同目的与权利的林地评估，并以附件形式详列各评估方法的技术要求。

草地价格评估部分的处理与林地类同，在现

行《农用地估价规程》基础上形成草地评估的具体方法和要点，以规范性附录呈现。

关于海域及无居民海岛的评估，因《海域价格评估技术规范》已于2020年8月出台，无居民海岛评估的相关规程也正在制订之中，本标准保留和继承既有规定，同时考虑到实践需求，参照城镇土地估价的技术原理，拓展了与无居民海岛特征相匹配的评估方法；附件C中补充详列了海域价格评估中的海域基准价系数修正法、无居民海岛价格评估中的使用权出让最低价系数修正法。

9. 自然资源保护涉及的价格评估。本章对自然资源保护补偿和自然资源生态损害赔偿两种目的下进行价格评估的技术思路、方法等进行了原理性表述，并列示评估要点与程序。

10. 政府公示价格评估。本章在《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》及《农村集体土地价格评估技术指引》的基础上，根据资源类型系统梳理整合了建设用地、耕地、园地、林地、草地基准地价和海域基准价等政府公示价格评估的技术路线、评估程序及各主要评估环节的基本要求。为保证政府公示价格体系的完整性，将标定地价评估单列一节，明确要求执行《标定地价规程》的具体规定。

11. 执业准则。本章规定了评估机构和专业人员在执业中的基本遵循，并对自然资源价格评估成果进行了基本规定，旨在落实《资产评估法》的有关要求，增强本领域的规范性和专业性。

12. 附录。通则包括三个规范性附录，分别为A林地价格评估方法、B草地价格评估方法、C海域、无居民海岛的其他价格评估方法。

（二）估价通则部分内容的处理思路

1. 关于编写体例。因多类自然资源已形成针对自身特征与需求的评估技术标准，故有观点认为，作为通则，应汇集各相关规程的核心内容，尽可能翔实具体，使用者依照此文件即可开展基本评估活动；另有观点认为，通则应仅就具有基

基础性、通用性的内容进行明确界定，各类自然资源评估的具体方法、技术细节等内容应在细则或专项规程中予以表述。

起草组经多次试验和论证，综合两种观点，采用详略结合的编写体例。对涉及基本理念、核心技术、通用规则，特别是针对新形势新要求下需要协调统一的不同资源分项或整体评估中涉及的关键内容进行详细、明确的阐述；对于各类自然资源评估中成熟的技术方法、适用的细节性要求等仅进行概要性表述，直接列示需执行的现有技术文件，从而发挥“通则+各类针对性技术标准”紧密衔接，共同规范自然资源评估的作用。

2. 关于“价格”与“价值”的辨析。关于评估结果应定位为待估对象的“价值”还是“价格”，在本领域一直存在不同观点，此次仍有较多专家就此提出意见和建议。起草组经充分讨论分析，统筹考虑评估结果的形成机理、本质特征、不同语境下的习惯性表达等，采纳多数人观点，以“价格评估”作为通用性表达，即认定评估结果是评估标的物在公开或特定市场条件下的价格估计值，虽不是真实发生的市场价格本身，但是对市场价格的模拟，属于价格范畴。因各类生态系统服务的市场机制尚未形成，当评估对象的内涵以

生态价值为主导时，使用“价值评估”表述。同时，增加“自然资源价格”和“自然资源生态价值”两个术语，予以明确界定。

3. 关于对部分现有评估方法的取舍和优化。针对现行农用地评估技术标准中的“评分估价法”，有意见认为其科学基础不足，争议较大，不宜推广。起草组经调研、论证，认为此法实践验证尚显不足，故采纳意见，不在本标准中作为主要评估方法予以列示。

此外，标准中针对现行技术标准体系中存在的个别遗漏或未能及时更新的内容进行了补充完善，例如：依据《中共中央 国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》的相关要求，完善了关于政府公示价格更新的表述；经合理性分析，增加了农用地基准地价系数修正表编制的技术方法，即可参照定级因素综合分值编制；在价格的市场特征界定中，除公开市场价格外，增加了“特定市场上关联各方在充分考虑各自利益前提下可接受的公允价格，以及适用于特定供求关系的其他价格”等内容。此类细节优化在不与现行技术标准冲突的前提下，较好响应了近年市场发育及评估实践的需求，体现了标准的先进性。

《自然资源分等定级通则》解读

伍育鹏 吴克宁 廖佳佳 冯喆

2021年3月2日，自然资源部正式颁布《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）（以下简称“《通则》”）作为推荐性行业标准。自然资源分等定级是自然资源资产产权制度的重要内容，是各级自然资源主管部门落实自然资源资产有偿使用制度，建立自然资源资产评价评估体系，促进自然资源管理向数量、质量与生态管护并重转变的基础性工作。《通则》的颁布实施，

标志着在自然资源分等定级工作有了标准的程序和方法，有助于科学评价和管理自然资源，全面掌握我国自然资源质量分布状况，促进自然资源保护与合理开发利用。以下，就《通则》的情况进行解读。

《通则》编制的背景和历程

随着人与自然和谐共生、山水林田湖草生命共同体、“绿水青山就是金山银山”等生态文明

思想不断深入人心,全国贯彻落实习近平生态文明思想意识不断增强,探索生态环境友好型、经济可持续发展型、资源永续利用型的社会发展模式,成为生态文明建设的内在要求。其中,自然资源保护与开发利用管理是生态文明建设的重要制度性保障,具有全局性、基础性、战略性和不可替代性地位。

为进一步加强自然资源统一管理,2019年4月,中办、国办印发了《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》,明确指出“完善自然资源资产分等定级价格评估制度”,新《土地管理法》第27条也明确要求“县级以上自然资源主管部门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划统一用途和国家制订的统一标准,评定土地等级”。为进一步加强自然资源统一管理,党的十九届三中全会通过党和国家机构改革方案,设立自然资源部,明确自然资源部要履行“组织开展自然资源分等定级价格评估”职能。为满足新形势下自然资源分等定级管理工作需要,落实中央关于统筹推进自然资源资产产权制度改革要求以及《土地管理法》要求,基于我国复杂的自然地理环境结合我国自然资源质量分布基本情况,开展自然资源分等定级。

我国自然地理环境复杂,资源种类较多。开展自然资源分等定级,全面摸清自然资源质量分布基本情况,既是自然资源部“统一行使全民所有自然资源资产所有者职责、统一行使国土空间用途管制和生态修复职责”的基础支撑,也是科学开展自然资源保护和开发利用的前提条件。机构改革前,除城镇建设用和耕地分等定级工作具备一定的技术和实践基础外,其它自然资源门类分等定级工作尚处于探索或空白阶段。要推动全国自然资源分等定级工作的开展,亟需先编制通则技术标准,明确自然资源分等定级的基本技术原则、工作对象、技术方法、工作程序、成果要求等内容。

为此,自然资源部自然资源开发利用司启动

了《通则》的编制工作。2018年11月,在南京组织召开自然资源等级评价工作思路研讨会。会议集中讨论了如何搭建自然资源分等定级技术路线,基本确立了以土地为载体统一自然资源分等定级的工作思路。2019年3月起,部开发利用司委托中国土地估价师与土地登记代理人协会、国家林业和草原局调查规划设计院,依托中国农业大学、北京林业大学、华中师范大学开展自然资源分等定级技术标准预研究,并多次组织专家研讨会,对关键技术环节开展讨论。2020年5月,在内蒙古、福建、江西、湖北、湖南、海南、重庆、四川部署开展林地、草地、园地分等定级试点,试点验证不同区域、不同层级分等定级技术路线和工作组织模式。

2020年6月-7月,组成由部开发利用司司长郑凌志领衔,伍育鹏处长担纲的《通则》起草工作组,研究确定《通则》起草框架。召开起草组第一次全体工作会,讨论《通则》起草主要问题,形成初稿。在随后的半年时间里,起草组多次召开工作会议,并邀请相关专家组织了多次研讨会,形成了《通则》(征求意见稿)。通过座谈会、函件等方式就《通则》(征求意见稿)向部内各相关司局,各省级自然资源主管部门,以及科研院所、高校、地方行政事业单位、地方行业协会、中介机构等方面广泛征求意见,起草组根据意见对《通则》(征求意见稿)的体系构架、内容完整性、文字逻辑和学术规范等方面进行全面的完善补充,形成《通则》(送审稿)。2020年12月,《通则》(送审稿)经全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会土地资源利用分技术委员会审议通过。起草组根据审查意见和建议又进行了补充、调整、完善和细化,形成《通则》(报批稿)及全套说明文档,报国家标准化管理委员会审查。2021年1月,经标委会审查通过的《通则》(报批稿)及编制说明向全社会公示征求意见。起草组根据公示反馈意见进行了进一步的修改。3月,《通则》经由自然资源部

审定后正式颁布。

《通则》的总体思想和原则

明确自然资源的定义对分类具有至关重要的作用,《通则》明确自然资源是指天然存在、有使用价值、可提高人类当前和未来福利的自然环境因素的总和。在梳理现有自然资源类别分等定级成果基础上,分析各自然资源特点,结合生态文明要求和管理需要实际,显化不同利用分类情况下的自然资源质量差异。其中,自然资源等别着重体现自然资源的天然禀赋、现实生态地理条件等宏观地域差异。级别按不同管理实际分两种技术路线,以开发利用为主要导向的自然资源级别主要体现社会经济条件的影响,进一步显化区域内自然资源的可利用差异,以保护为主要导向的自然资源级别可在等别基础上进一步细化,体现区域内特征因素的影响差异,便于精细化管理。按照上述目标,确定自然资源分等定级对象,明确分类分区、综合分析、主导因素、定量定性结合原则,统筹分等定级技术方法,统一工作内容和流程,细化成果管理要求,提供自然资源分等定级资料清单和指标分值计算规则。

根据不同类型自然资源质量和生态地理分区的特点,将自然资源分等定级范围界定为土地资源、海洋资源和水资源等。由于矿产资源赋存条件的复杂性和特殊性,《通则》秉持开放发展的态度,暂未收录。在全国范围内,根据各类自然资源特点,按照规定的方法和程序进行的自然资源质量综合评定,划分出的自然资源等别。自然资源级别为在行政区内,依据构成自然资源质量的自然属性、社会经济属性和区位条件,根据地方自然资源实际情况和管理需要,按照规定的方法和程序进行的自然资源质量综合、定量评定。

《通则》规定了自然资源分等定级工作遵循的主要原则。包括:分类分区原则,自然资源分等定级按照自然资源类别,依据全国统一的《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类(试

行)》开展。分类分区应该满足制定国民经济和社会发展规划,宏观调控,生态文明建设以及自然资源管理的需要。依据各类自然资源的自然特点和用途特征等因素,对自然资源的类型和类别进行归纳和划分。综合分析原则,即自然资源分等定级应对影响自然资源质量的各种因素进行综合分析,如生态因素、社会因素、经济因素等。因此,所选的因素、因子既能反映自然资源的自然生态方面的差异,又能反映社会经济方面的差异。主导因素原则,即:自然资源分等定级应重点分析对自然资源质量有重要作用的因素,突出主导因素的影响。着重体现其对自然资源起着控制和主导作用因素的主导性。定量定性相结合原则,即:自然资源分等定级应以定量评价为主,对现阶段难以量化的因素进行必要的定性分析,将定性分析的结果进行量化,提高工作精度。

《通则》的分区和指标体系

《通则》为体现我国不同利用分类情况下自然资源的质量差异,显化地理区域内特征要素的差异,便于精细化管理,构建了中国自然资源分等定级分区。分区的划定主要参考任美镔院士《中国自然区划问题》(1961年,8个自然区)、傅伯杰院士《中国生态区划方案》(2001年,3个一级区13个二级区)、郑度院士等《中国生态地理区域系统区划》(2003年,11个气候区)等重要研究成果。在中科院地理所陈百明教授等著名专家指导下,结合各类自然资源的特点,兼顾分等定级工作开展的便利性和区划的完整性,将我国自然资源类型划分为八个一级区。分别是:温带、寒温带湿润区,暖温带湿润、半湿润区,亚热带湿润区,热带湿润区,南亚季风湿润、半湿润区,半干旱草原、荒漠草原区,干旱荒漠半荒漠区和青藏高原高寒区。

在指标体系的构建上,《通则》从自然资源管理的角度出发,考虑经济价值与生态价值的体现,结合分等定级的思想和原则以及不同资源类型用途和后续生态经济价值估算方法的不同,将

自然资源类型分等定级因素、因子的选取划分为必选指标和备选指标。

在分等指标选取上，基于粮食生产的角度，耕地分等以地形、土壤、生态及农田建设四部分入手，增加土壤生物多样性指标并采用三调耕地资源分类专项调查数据。土壤重金属污染指标作为耕地评价单元属性之一，分为绿色、黄色、红色三级，以反映耕地生态环境条件。园地分等主要考虑园地质量本底以及经济产出指标。林地分等不考虑公益林和商品林的区别，使用能反映植物种类多样性的“群落结构”指标来表征林地的生物多样性。草地主要以草地退化、草地沙化、草地盐渍化和草原综合植被盖度等为评价指标。国有建设用地分等依据《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)开展；集体建设用地不分等。海域、无居民海岛分等主要考虑自然因素、生态因素、经济因素和社会因素。水资源分等依据《水资源评价导则》(SL/T 238-1999)开展。湿地分等则充分考虑了景观因素、水资源因素和生物因素。

在定级指标选取上，主要强调各类自然资源开发利用、生产力及资源保护程度的体现。耕地

可选取土壤质地、田块形状和道路通达度等；园地则主要考虑采收量、可及度、运输距离及道路通达度等指标；林地指标主要来自各项森林调查成果，如森林一类调查、森林二类调查以及林地更新调查；草原分等定级中将现有草地 pH 值，裸露程度等指标作为草地退化作为指标替代，海拔作为气温修正；海域、无居民海岛则将新增岸线资源状况、动植物资源状况及典型生态系统情况等指标纳入评价体系。

结语

《通则》规定了各类自然资源类型和类别的划分，适用于自然资源综合调查、监测、管理、评价和保护规划。将自然资源分等定级制度程序化、规范化，并在实践中进一步加以完善，使其更具可操作性。《通则》的颁布实施，对全面开展全国自然资源分等定级工作提供技术规范，为自然资源调查监测、自然资源保护和合理开发利用、国土空间规划、用途管制、生态修复、自然资源所有者权益管理及相关税费管理等自然资源管理工作提供统一、规范的技术指导与支持，有助于推动相关工作的高标准、规模化实施，保障评估成果的科学性、准确性。

中办国办印发 建设高标准市场体系行动方案

来源：人民网 人民日报

新华社北京1月31日电 近日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《建设高标准市场体系行动方案》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。

《建设高标准市场体系行动方案》全文如下。

建设高标准市场体系是加快完善社会主义市场经济体制的重要内容，对加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展

格局具有重要意义。为深入贯彻党中央、国务院决策部署，构建更加成熟、更加定型的高水平社会主义市场经济体制，进一步激发各类市场主体活力，现就建设高标准市场体系制定以下行动方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会、五中全会精神，坚定不移贯彻新发

展理念，坚持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，牢牢把握扩大内需这个战略基点，坚持平等准入、公正监管、开放有序、诚信守法，畅通市场循环，疏通政策堵点，打通流通大动脉，推进市场提质增效，通过5年左右的努力，基本建成统一开放、竞争有序、制度完备、治理完善的高标准市场体系，为推动经济高质量发展、加快构建新发展格局、推进国家治理体系和治理能力现代化打下坚实基础。

二、夯实市场体系基础制度

（一）全面完善产权保护制度

1. 完善平等保护产权的法律法规体系。推进实施刑法修正案（十一），落实打击非公有制企业工作人员侵害企业财产权益等相关犯罪的规定，加强对非公有制经济财产权的刑法保护。出台实施关于审理专利授权确权行政案件若干问题的规定。完善专利法、著作权法相关配套法规。进一步细化完善国有产权交易各项制度。全面清理对不同所有制经济产权区别对待的法规。

2. 健全产权执法司法保护制度。启动第二批涉产权纠纷案件再审工作。完善涉企产权保护案件的申诉、复查、再审等机制。推动涉产权冤错案件依法甄别纠正常态化机制化。总结涉政府产权纠纷问题专项治理行动成功经验，研究建立常态化工作机制。严格规范公检法机关涉案财物处置程序，建立健全有效衔接的涉案财物处置制度体系。

3. 强化知识产权保护。推进实施审理侵犯商业秘密民事案件适用法律若干问题的规定，出台审理涉药品上市审评审批专利民事案件适用法律若干问题的规定。制定出台知识产权侵权惩罚性赔偿适用法律若干问题的解释，对恶意侵权、长时间持续侵权、商标侵权等行为，严格执行侵

权惩罚性赔偿制度。探索建立知识产权侵权快速反应机制。做好商标代理管理办法、地理标志产品保护规定、官方标志保护办法等部门的制定修订工作。研究制定药品专利保护、跨境电商领域知识产权保护规则，编制发布企业知识产权保护指南和知识产权保护国别指南。优化专利、商标等申请和审查程序，提高审查效率，压缩审查时间。建立健全专利、商标等无形资产评估管理体系。

4. 健全农村集体产权制度。全面推开农村集体产权制度改革试点，完善农村集体产权确权和保护制度，分类建立健全集体资产清产核资、登记、保管、使用、处置制度和财务管理监督制度。规范农村产权流转交易，切实防止集体经济组织内部少数人侵占、非法处置集体资产，防止外部资本侵吞、非法控制集体资产。完善集体产权资产评估、流转交易、担保等综合服务体系，加强农村土地经营权流转规范管理和服务。

（二）全面实施市场准入负面清单制度

5. 全面落实“全国一张清单”管理模式。严禁各地区各部门自行发布具有市场准入性质的负面清单。健全市场准入负面清单动态调整机制。建立覆盖省、市、县三级的市场准入隐性壁垒台账，畅通市场主体对隐性壁垒的意见反馈渠道和处理回应机制。制定市场准入效能评估标准并开展综合评估。

6. 开展放宽市场准入试点。制定出台海南自由贸易港、深圳建设中国特色社会主义先行示范区、横琴粤澳深度合作区放宽市场准入特别措施。选择符合条件的地区开展放宽市场准入试点。

7. 推进企业注销便利化。实施对未开业以及无债权债务非上市企业、个体工商户实行简易注销程序。完善企业注销网上服务平台，优化注销办理流程。建立企业破产案件简化审理模式，对资产数额不大、经营地域不广的企业实行简易破产程序。开展个人破产制度改革试点。

（三）全面完善公平竞争制度

8. 增强公平竞争审查制度刚性约束。探索建立公平竞争审查举报处理和回应机制，及时核查举报涉及的问题。健全公平竞争审查机制，进一步明确和细化纳入审查范围的政策措施类别。出台公平竞争审查例外规定适用指南，建立例外规定动态调整和重大事项实时调整机制。研究制定行业性审查规则，进一步细化认定标准。

9. 加强和改进反垄断与反不正当竞争执法。坚决反对垄断和不正当竞争行为。制定原料药等专项领域反垄断指南、豁免制度适用指南，出台实施企业境外反垄断合规指引。推动完善平台企业垄断认定、数据收集使用管理、消费者权益保护等方面的法律规范。加强平台经济、共享经济等新业态领域反垄断和反不正当竞争规制。完善涉企收费目录清单制度，严厉查处涉企违规收费行为。

10. 破除区域分割和地方保护。完善市场竞争状况评估制度。鼓励各地区构建跨区域的统一市场准入服务系统，统一身份实名认证互认、统一名称自主申报行业字词库、统一企业经营范围库，实现跨区域注册登记无差别标准。除法律法规明确规定外，不得要求企业必须在某地登记注册，不得为企业跨区域迁移设置障碍。构建跨区域的市场监管案件移送、执法协助、联合执法机制，针对新型、疑难、典型案件，畅通会商渠道，互通裁量标准。

三、推进要素资源高效配置

（四）推动经营性土地要素市场化配置

11. 深化土地管理制度改革。加强对土地利用计划的管理和跟踪评估，完善年度建设用地总量调控制度，健全重大项目用地保障机制，实施“增存挂钩”，城乡建设用地指标使用应更多由省级政府负责。推进委托用地审批权试点，建立健全省级政府用地审批工作评价机制，根据各省（自治区、直辖市）土地管理水平综合评价结果，动态调整试点省份。

12. 完善建设用地市场体系。在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，推动不同产业用地类型合理转换，探索增加混合产业用地供给。积极探索实施农村集体经营性建设用地入市制度。加快推进城乡统一的建设用地市场建设，统一交易规则和交易平台，完善城乡基准地价、标定地价的制定与发布制度，形成与市场价格挂钩的动态调整机制。

13. 开展土地指标跨区域交易试点。对城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂政策实施评估，探索建立全国性的建设用地指标跨区域交易机制。改进完善跨省域补充耕地国家统筹机制，稳妥推进补充耕地国家统筹实施。在有条件的地方探索建立省域内跨区域补充耕地指标交易市场，完善交易规则和服务体系。

（五）推动劳动力要素有序流动

14. 推动户籍准入年限同城化累计互认。除超大、特大城市外，在具备条件的都市圈或城市群探索实行户籍准入年限同城化累计互认，试行以经常居住地登记户口制度，有序引导人口落户。完善全国统一的社会保险公共服务平台，推动社保转移接续。加快建设医疗保障信息系统，构建全国统一、多级互联的数据共享交换体系，促进跨地区、跨层级、跨部门业务协同办理。

15. 提升人力资源服务质量。加快发展人力资源服务业，简化优化人力资源服务许可流程，加强人力资源市场事中事后监管。依托具备较强服务能力和水平的专业化人才服务机构、行业协会学会等社会组织，组建社会化评审机构，对专业性强、社会通用范围广、标准化程度高的职称系列，开展社会化职称评审。

（六）促进资本市场健康发展

16. 稳步推进股票发行注册制改革。坚守科创板定位，突出“硬科技”特色，评估完善注册制试点安排，深化以信息披露为核心的股票发行注册制改革。完善投资者保护制度，建立与市场板块、产品风险特点相匹配的投资者适当性制

度，鼓励和规范上市公司现金分红。加强资本市场监管，增强监管的全面性、一致性、科学性和有效性，提高监管透明度和法治化水平。监管不到位的金融改革举措不能贸然推出。坚持对违法违规行零容忍，确保金融改革行稳致远。

17. 建立常态化退市机制。进一步完善退市标准，简化退市程序，畅通多元化退出渠道。严格实施退市制度，对触及退市标准的坚决予以退市，对恶意规避退市标准的予以严厉打击。

18. 培育资本市场机构投资者。稳步推进银行理财子公司和保险资产管理公司设立，鼓励银行及银行理财子公司依法依规与符合条件的证券基金经营机构和创业投资基金、政府出资产业投资基金合作，研究完善保险机构投资私募理财产品、私募股权基金、创业投资基金、政府出资产业投资基金和债转股的相关政策。提高各类养老金、保险资金等长期资金的权益投资比例，开展长周期考核。

19. 降低实体经济融资成本。健全市场化利率形成和传导机制，促进银行对贷款市场报价利率（LPR）的运用，引导督促金融机构合理定价，发挥好定向降准、再贷款、再贴现等货币政策工具的引导作用。积极稳妥发展普惠金融，积极稳妥推进金融产品和服务方式创新。加大“信易贷”模式推广力度，支持开展信用融资，拓展贷款抵押质押物范围。

（七）发展知识、技术和数据要素市场

20. 创新促进科技成果转化机制。制定出台完善科技成果评价机制、促进科技成果转化的意见，提升技术要素市场化配置能力。修订发布技术合同认定规则及科技成果登记办法，加强对技术合同和科技成果的规范管理。完善国家技术转移体系，培育发展国家技术转移机构，建立国家技术转移人才培养体系，提高技术转移人员的技术评价与筛选、知识产权运营、商业化咨询等专业服务能力。

21. 健全职务科技成果产权制度。深入开展

赋予科研人员职务科技成果所有权或长期使用权试点，探索职务科技成果产权激励新模式。适时总结试点经验，完善职务科技成果转化激励政策和科研人员职务发明成果权益分享机制。

22. 加快培育发展数据要素市场。制定出台新一批数据共享责任清单，加强地区间、部门间数据共享交换。研究制定加快培育数据要素市场的意见，建立数据资源产权、交易流通、跨境传输和安全等基础制度和标准规范，推动数据资源开发利用。积极参与数字领域国际规则和标准制定。

23. 设立知识产权和科技成果产权交易机构。支持中国技术交易所、上海技术交易所、深圳证券交易所等机构建设国家知识产权和科技成果产权交易机构，在全国范围内开展知识产权转让、许可等运营服务，加快推进技术交易服务发展。

四、改善提升市场环境和质量

（八）提升商品和服务质量

24. 完善质量管理政策措施。深入实施质量提升行动。进一步完善质量激励政策，建立政府质量奖获奖企业和个人先进质量管理经验宣传推广长效机制。完善企业产品和服务标准自我声明公开和监督制度。完善强制性产品认证制度，建立科学合理的认证目录动态调整机制。健全产品伤害监测与预防干预体系，完善缺陷产品召回制度、产品质量安全事故强制报告制度。

25. 优化企业标准“领跑者”制度。推动第三方评价机构发布一批企业标准排行榜，引导更多企业声明公开更高质量的标准。修订企业标准化管理办法，整合精简强制性标准。

26. 进一步发挥品牌的引领作用。加强农产品商标及地理标志商标的注册和保护。组织好中国品牌日活动，健全集体商标、证明商标注册管理制度，打造一批特色鲜明、竞争力强、市场信誉好的区域品牌。开展促进品牌消费、品质消费“双品网购节”活动。

27. 推动商品市场创新发展。建立重点市场联系机制，开展商品市场优化升级专项行动，培育一批商品经营特色突出、产业链供应链服务功能强大、线上线下融合发展的商品市场示范基地。

（九）强化消费者权益保护

28. 加强消费维权制度建设。制定消费者权益保护法实施条例。健全消费者公益诉讼制度，探索建立消费者集体诉讼制度，在诉讼程序、庭审过程、举证责任等方面加强对消费者的司法保护。支持消费者协会行使公益性诉讼权利。

29. 简化消费争议处理程序。尽快明确小额消费纠纷的数额，完善小额消费纠纷司法程序，鼓励小额消费纠纷案件通过进入小额诉讼程序实现快速处理。完善消费纠纷在线解决机制，畅通投诉举报渠道，探索建立维权处理结果消费者反馈评价机制。

（十）强化市场基础设施建设

30. 推动市场基础设施互联互通。持续完善综合立体交通网络。加强新一代信息技术在铁路、公路、水运、民航、邮政等领域的应用，提升综合运行效能。支持公共性快递分拣处理中心、智能投递设施等建设。打造一批物联网产业基地和物联网技术应用示范城市。持续支持中西部地区城乡结合部、县域和农村商贸基础设施建设和协同共享，畅通区域间、城乡间流通网络。

31. 实施智能市场发展示范工程。积极发展“智慧商店”、“智慧街区”、“智慧商圈”、“智慧社区”，建设一批智能消费综合体验馆。加大新型基础设施投资力度，推动第五代移动通信、物联网、工业互联网等通信网络基础设施，人工智能、云计算、区块链等新技术基础设施，数据中心、智能计算中心等算力基础设施建设。结合京津冀、粤港澳大湾区、长三角及海南自由贸易港等区域市场发展需求，针对跨境电商、跨境寄递物流、跨境支付和供应链管理等典型场景，构建安全便利的国际互联网数据专用通道和国际化

数据信息专用通道。

32. 引导平台企业健康发展。支持平台企业创新发展，增强国际竞争力。实施教育、医疗、快递物流等网络基础设施改造提升工程，推动互联网医疗、在线教育、第三方物流、即时递送、在线办公、网上办事等新型服务平台发展，有效发挥平台企业在要素配置中的优化集成作用。畅通市场数据信息流，整合线上线下支付交易数据，推动实现跨部门共享。依法规范发展平台经济，强化对平台企业监管。

33. 培育发展能源商品交易平台。通过股份制改造、兼并重组等多种方式，在油气、电力、煤炭等领域积极培育形成运营规范、具有较大影响力的交易平台。支持上海期货交易所、全国电力交易机构、全国煤炭交易中心充分发挥作用，进一步健全交易机制、完善交易规则、严格监管标准。鼓励具备条件的资源型地区依托现有交易场所，探索建设区域性能源资源交易中心。

五、实施高水平市场开放

（十一）有序扩大服务业市场开放

34. 有序扩大金融服务业市场开放。支持社会资本依法进入银行、证券、资产管理、债券市场等金融服务业。允许在境内设立外资控股的合资银行、证券公司及外商独资或合资的资产管理公司。统筹规划银行间与交易所债券市场对外开放，优化准入标准、发行管理，明确中国债券市场对外开放的整体性制度框架，研究制定交易所债券市场境外机构债券发行管理办法。支持符合条件的民营金融机构和境内外资金融机构获得非金融企业债务融资工具A类主承销商资格，参与银行间债券市场。

35. 有序扩大社会服务业市场开放。以医疗、教育、体育、托幼、环保、市政等领域为重点，减少市场准入限制，取消对营利性医疗、教育等机构在证照办理、设备购置等方面的不合理限制。完善医疗机构设置规划方式，对社会办医疗机构实行指导性规划，加强对社会资本投资医疗

机构的服务。

36. 完善外商投资准入前国民待遇加负面清单管理制度。进一步缩减外商投资准入负面清单，扩大鼓励外商投资产业目录范围，支持外资加大创新投入力度，营造内外资企业一视同仁、公平竞争的公正市场环境。抓好重大外资项目落地，破除各种市场准入隐性壁垒，打造市场化法治化国际化营商环境，提高外商投资服务水平。

37. 完善引导境外消费回流政策。鼓励重点城市增设一批离境退税商店，在确保有效监管、风险可控前提下，在符合条件的离境退税商店推广开展“即买即退”业务。增加海南离岛免税城市和门店。

（十二）推动规则等制度型开放

38. 深化竞争规则领域开放合作。积极推进多双边自由贸易协定竞争政策等议题谈判，加强竞争领域多双边合作交流，不断深化改革，提升合作水平。促进内外贸法律法规、监管体制、经营资质、质量标准、检验检疫、认证认可等相衔接。推动检验检测认证与海外投资、产能合作项目紧密对接，加强国际合格评定人才培养，主动参与认证认可有关国际标准和规则制定。

39. 推动消费品国内外标准接轨。在医用电器、消毒用品、智能照明电器、家用电器、学生用品、婴幼儿配方食品等领域制定修订一批国家标准及其检测方法，加大国际标准采用力度。实施内外销产品同线同标同质工程，在消费品领域积极推行高端品质认证。

六、完善现代化市场监管机制

（十三）推进综合协同监管

40. 全面推行“双随机、一公开”监管。完善并严格执行抽查事项清单，建立健全行业监管部门与综合监管部门协调配合机制，推进部门联合“双随机、一公开”监管常态化。加强政府部门间涉企信息统一归集共享。完善“互联网+监管”，实现重要监管业务在线办理、信息及时上传、问题及时处置。

41. 健全对新业态的包容审慎监管制度。按照鼓励创新、平等保护原则，对新技术、新产业、新业态、新模式等实行包容审慎监管，分类实行相应的监管规则 and 标准，加强和规范事中事后监管，不得简单化予以禁止或者不予监管。

（十四）加强重点领域监管

42. 加强重点商品市场价格监管。建立价格监测与价格监管联动机制，建立健全价格监管规则，加强对重要民生商品和资源性产品价格监测。整合部门和市场机构对重点市场的调查监测资源，建立价格监管智慧支撑平台。

43. 强化要素市场交易监管。健全要素市场化交易平台，逐步推进全流程电子化交易，规范各类交易平台规则，完善要素交易信息披露制度。尽快制定技术市场交易管理制度，制定数据交易准则，健全投诉举报查处机制，规范交易行为。

（十五）健全依法诚信的自律机制和监管机制

44. 完善市场主体信用承诺制度。依托各级信用信息共享平台和行业信用信息系统，按照有关规定将市场主体的承诺履行情况记入信用记录，作为事中事后监管的重要依据。对履行承诺的市场主体，根据信用记录为其提供便利措施；对不履行承诺的市场主体，视情节依法实施限制。完善企业信用修复和异议处理机制。梳理可开展信用承诺的行政许可事项和政务服务事项，制定格式规范的信用承诺书，并依托各级信用门户网站向社会公开。鼓励市场主体主动向社会作出信用承诺。

45. 大力推进信用分级分类监管。推动税收管理、进出口、生态环保、医疗保障、医药招采等更多重点领域深入实施信用分级分类监管，根据监管对象信用状况采取差异化监管措施，为市场主体提供更加精准便利的服务。

（十六）健全社会监督机制

46. 发挥行业协会商会作用。制定促进行业

协会商会规范健康发展的实施意见,推动行业协会商会建立健全行业经营自律规范、自律公约,规范会员行为。鼓励行业协会商会制定发布产品和服务标准,参与制定国家标准、行业标准、团体标准及有关政策法规。

47. 发挥市场专业化服务组织的监督作用。加快培育第三方服务机构和市场中介组织,提升市场专业化服务能力。在全国范围内推行检验检测机构资质认定告知承诺制,深化检验检测机构和认证机构市场化改革,促进第三方检验检测机构和认证机构发展。

48. 发挥公众和舆论监督作用。加强政策宣传,更好发挥舆论监督作用,健全公众参与监督的激励机制,修订完善有奖举报制度,完善对恶意中伤生产经营者、扰乱正常市场秩序的“打假”行为的认定细则和处罚制度。建立健全消费者投诉信息公示制度。

(十七) 加强对监管机构的监督

49. 健全对监管机构履行职责的监督机制。强化对监管机构依法履行监管职责情况的监督检查,促进监管权力规范透明运行。对监管机构不作为、乱作为要依法依规严肃追责问责。推动监管部门建立健全工作人员廉洁从业相关制度,实现依法监管、公正监管、廉洁监管。

(十八) 维护市场安全和稳定

50. 完善维护市场安全的体制机制。落实总体国家安全观,高度重视市场运行的风险挑战和

市场体系安全问题,密切跟踪国内外重要商品市场、服务市场和要素市场形势变化,完善政策储备并动态更新政策工具箱。完善宏观经济管理部门与市场监管部门的工作联动和信息共享,强化对重点市场和市场基础设施的跨部门协同监管。完善安全审查机制,重视运用国际通行规则维护国家安全。

51. 积极防范市场异常波动和外部冲击风险。加强对大宗商品、资本、技术、数据等重点市场交易的监测预测预警,研究制定重大市场风险冲击应对预案。健全金融风险预防、预警、处置、问责制度体系。提高通过大数据等方式认定竞争违法行为、预警识别市场运行风险的能力,强化市场预期管理。

坚持和加强党对高标准市场体系建设的领导,增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”,把党的领导贯穿高标准市场体系建设全过程,确保改革始终沿着正确方向前进。各地区各部门要充分认识建设高标准市场体系的重要意义,按照职责分工,完善工作机制,积极主动作为,破除本位主义,增强合作意识,认真抓好行动方案落实工作,支持有条件的地区开展高标准市场体系示范建设。国家发展改革委、市场监管总局、商务部负责统筹协调有关任务落实,及时对行动方案落实情况进行跟踪评估和督促指导,推动各项工作落到实处。重要情况及时按程序请示报告。

自然资源部办公厅关于规范开展建设项目节地评价工作的通知

自然资办发[2021]14号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门,新疆生产建设兵团自然资源局:

党中央、国务院高度重视节约集约用地工作,明确提出强化节地标准建设。为落实党的十

九届五中全会有关“全面提高资源利用效率”的要求,充分发挥土地使用标准对建设项目用地的控制作用,促进标准未覆盖或者超标准用地的建设项目合理用地,切实提高节约集约用地水平,

现就规范开展建设项目节地评价工作通知如下：

一、充分认识开展建设项目节地评价的重要性

建设项目节地评价是建设用地标准控制制度的重要组成部分，是促进科学合理用地的重要支撑。各地要高度重视，充分认识建设项目节地评价对完善节约集约用地评价体系、推进节约集约用地的重要意义，在建设项目用地预审和建设用地审查报批环节，进一步完善制度措施，细化操作程序，应用科学方法和先进技术，借助专业力量，规范开展节地评价，推进建设项目节约集约使用土地。对确需突破土地使用标准确定的规模和功能分区的建设项目，应当通过节地评价严格把关。对国家和地方尚未颁布土地使用标准和建设标准的建设项目，应当通过节地评价合理确定建设项目用地功能分区和规模。

二、严格执行土地使用标准控制制度

各地要严格执行国家发布的各类土地使用标准，在建设项目设计、审批、供地、用地等环节，进一步落实标准控制制度。对因安全生产、地形地貌、工艺技术等有特殊要求，确需突破土地使用标准确定的规模和功能分区的建设项目，有法定审批权的地方自然资源主管部门应当对申报材料中超标的原因、申请用地的依据开展节地评价，组织专家评审，出具评审论证意见，并将其作为建设用地供应的依据。

三、促进无标准建设项目节约集约用地

对于国家和地方未颁布土地使用标准的建设项目，有法定审批权的自然资源主管部门应当结合行业专业技术设计规范、建设规范等，加强审核把关，主要包括：规模、功能分区等是否体现了项目所在区域的地形地貌特征；是否合理利用地上地下空间或者科学、合理提高项目投资强度、容积率、建筑密度等；是否采取了先进的项

目工艺流程、施工工艺和技术；对存在远期预留用地的项目，是否可以分期报批，避免低效、闲置；是否采取措施少占或不占耕地、避让永久基本农田；是否为降低建设成本而粗放用地；是否设置了不必要的功能分区；是否存在“搭车用地”、多报少用等。依据申报材料以上内容无法作出判断的，有法定审批权的自然资源主管部门开展节地评价，组织专家评审论证，出具评审论证意见。

四、规范开展节地评价工作

各级自然资源主管部门要严格落实国务院“放管服”改革要求，做好建设用地审批与节地评价的工作衔接，不得新设审批事项。要保障建设项目节地评价工作经费，不得向市场主体转嫁费用。自然资源部负责审查的建设项目，由所在地的省级自然资源主管部门组织开展节地评价。对水库和水电工程项目淹没区用地、矿山企业开采区用地、通信和输电线路塔基用地、河道治理工程用地和引排灌工程用地、涉密工程用地、小型工程用地、小于0.2公顷的工程项目用地，以及未确定用地主体、以招标采购挂牌方式供应的工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地，可不列入建设项目节地评价范围。

各级自然资源主管部门要加大宣传力度，推动开展节地技术和节地模式研究，提高用地单位、设计单位等主动节地意识，推进节地评价成果在土地使用标准和行业技术规范修订工作中应用，营造多方互动的节约集约用地氛围。

本通知自发布之日起执行。使用集体土地的建设项目，参照本通知执行。

自然资源部办公厅

2021年1月6日

自然资源部《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》

自然资发〔2021〕1号

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局，部机关相关司局：

为落实以人民为中心的发展思想，解决因历史遗留问题导致的不动产“登记难”，切实维护群众权益，现就加快化解国有土地上已经出售的城镇住宅的历史遗留问题，通知如下：

一、关于用地手续不完善的问题。由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，可按照划拨、协议出让等方式补办用地手续；国家机关、企事业单位利用自有土地建设房改房、集资房的，可按划拨方式补办用地手续。

对于其他建设项目，可以按照地方实际情况，分不同时间段、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按照项目建设时的政策规定补办用地手续。对于已经办理了房屋所有权登记的，经公告权属清晰无争议的，报经地方人民政府同意，直接按现状核发用地划拨决定书或者补办协议出让手续。

二、关于欠缴土地出让价款和相关税费的问题。房屋已销售且已入住的住宅项目，开发单位未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款，以及将经济适用房等政策性住房按商品房对外出售但未补缴土地出让价款，或者开发单位欠缴税费的，可报经地方人民政府同意，按照“证缴分离”原则，在有关部门追缴土地出让价款和税费的同时，办理不动产登记手续。

房屋尚未入住的住宅项目，开发单位未按规定缴纳土地出让价款和相关税费的，以及划拨土地上自建房擅自对外出售，未补缴土地出让价款的，应当依法缴纳所欠价款和税费后，方可办理不动产登记。

三、关于未通过建设工程规划核实的问题。

对于按规定能够补办规划验收等手续的，应当依法依规处理并补办相关核实手续后办理不动产登记，对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的，在符合国土空间规划的前提下，报经地方人民政府同意后，自然资源主管部门按现状出具认定或核实意见。建设项目部分符合规划的，自然资源主管部门可以对符合规划的部分先行核实，并出具规划核实意见。

四、关于开发建设主体灭失的问题。因开发企业或有关单位灭失，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或上级主管部门办理；没有承继单位和上级主管部门的，可以由不动产所在地县级人民政府指定的机构或组织代为申请办理。开发企业或有关单位灭失的，首次登记与转移登记可一并办理，并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。已办理首次登记，开发企业或有关单位已经灭失的，购房人可单方申请办理转移登记。

五、关于原分散登记的房屋、土地信息不一致，项目跨宗地建设问题。分散登记时，已经分别登记的房屋和土地用途不一致的不动产，继续分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记，未经依法批准不得改变已登记的不动产用途；因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致的，经核实，权属关系变动清晰且无争议的，可以根据规定程序由房屋所有权人单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记。

房屋和土地有合法权属来源文件、跨宗地建设未超出批准用地范围，无调整宗地需求的，可按照所在宗地分别办理不动产登记；有调整宗地需求的，经自然资源主管部门进行宗地边界调整或宗地合并、分割后，办理不动产登记。

各地要高度重视历史遗留问题化解,积极推动构建“政府主导、部门联动”的工作机制,细化配套政策,防止违法违规行为借机搭车,根据“缺什么补什么、谁审批谁负责”的原则,明确责任主体、措施和时限,加快推进。要坚持“疏堵结合”严控新增,加快实现用地审批、规划许可、土地供应、开发利用、执法监察等全业务链条封闭动态监管,从源头上避免出现新的历史遗留问题。要总结推广“交地即交证”“交房即交

证”等经验做法,将不动产登记中发现的问题及时向上游环节反映,促进依法履职、加强监管、完善制度。

国有土地上已经出售的商业、办公、工业等房屋涉及的历史遗留问题可参照本通知执行。

自然资源部
2021年1月4日

我国首个“自然资源登记与管理”专业获批

来源:自然资源部官网

日前,我国首个“自然资源登记与管理”专业设置申请通过审批,填补了国内自然资源 and 不动产统一确权登记领域专门型人才培养的专业空白。

根据教育部近日下发的2020年度普通高等学校本科专业备案和审批结果,“自然资源登记与管理”专业(代码120417T)将设置在中国地质大学(北京)。该专业设置以培养不动产与自然资源登记迫切需求的专业人才为宗旨,面向国家和行业需求,聚焦于为自然资源有效监管和严格保护、国家生态安全、资源安全、权属调查与管理等工作提供有力的地籍支持与保障。同时,以品德优良、基础厚实、知识广博、专业精深、全面发展为目标培养高级专业人才,使之具备资源、环境、管理、信息等方面基础知识,掌握包括不动产在内的自然资源产权界定、地籍调查、产权登记、多维地籍信息化等方面基本理论与技术方法,能够在不动产测绘、地籍调查以及自然资源确权登记与管理等领域执业。

据悉,“自然资源登记与管理”专业设置是

主动适应时代发展,优化学科专业结构的现实所需。中央全面深化改革领导小组第二十九次会议审议通过的《自然资源统一确权登记办法(试行)》,明确指出要坚持资源公有、物权法定和统一确权登记的原则,对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂以及探明储量的矿产资源等自然资源的所有权统一进行确权登记,形成归属清晰、权责明确、监管有效的自然资源资产产权制度。但现实中由于相关专业缺乏,从业人员的不动产与自然资源登记理论与方法严重不足,难以合理解决不动产和自然资源利用过程中的产权主体明晰、界址清晰、登记规范及多维地籍管理等问题。“自然资源登记与管理”专业成功获批,有助于从国家发展战略实现的角度推动建立归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅、监管有效的不动产和自然资源资产产权制度,以实现全部国土空间内各类资源产权和所有自然生态空间登记的全覆盖,建立和实施以不动产登记为基础的自然资源统一确权登记制度。

协会动态

关于中国土地估价师与土地登记代理人协会 2021 年度会费缴纳的通知

中估协发〔2021〕8号

各会员：

为保障中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）各项工作顺利开展，更好地为会员提供服务，根据中估协《章程》和《会费管理办法》，自 2021 年 4 月 6 日至 6 月 30 日收取 2021 年度会费，并将于年底前公告当年缴纳会费及未缴纳会费会员名录。为继续培育登记代理行业市场，登记代理组别暂不收取会费。具体事项通知如下：

一、会费标准

- （一）执业个人会员 1000 元/年；
- （二）非执业个人会员 100 元/年；
- （三）注册单位会员 10000 元/年；
- （四）其他单位会员 2000 元/年。

二、缴费时间

2021 年 4 月 6 日至 6 月 30 日。

三、缴费范围

（一）个人会员

1. 执业个人会员

经协商，中估协委托天津、河北、内蒙古、辽宁、江苏、浙江、安徽、福建、江西、河南、湖北、湖南、广东、广西、海南、贵州、陕西、甘肃、青海、宁夏等省级土地估价（自然资源评估）行业协会（以下简称省协会）代收 2021 年度执业个人会员会费，请上述省（区、市）执业个人会员将会费按时足额缴纳至所在省协会，其余各省（区、市）执业个人会员直接向中估协缴纳会费。

2. 非执业个人会员

非执业个人会员直接向中估协缴纳会费。

（二）单位会员

注册单位会员、其他单位会员直接向中估协缴纳会费。

四、缴费方式

各会员可通过支票、银行汇款或网上银行转账的方式缴纳会费，请会员务必在汇款单上注明会费年度及会费类型（执业个人会费/非执业个人会费/注册单位会费/其他单位会费），具体缴费方式如下：

（一）直接向中估协缴纳会费的注册单位会员和非代收会费省份的执业个人会员，请登录中估协网站(www.creva.org.cn)，从首页右侧“信息服务”内“会费缴纳”栏目进入“会费缴纳信息系统”按说明点选生成缴费清单，以本单位账户缴费后在该系统在线确认缴费信息。中估协将以该系统中会员自行点选生成并确认后的缴费清单作为会员缴费记录。申请入会的个人会员缴费前请履行入会手续（附件 1），所缴会费方能记入会员缴费记录。

（二）代收会费省份的执业个人会员直接向省协会缴纳个人会员会费，缴费时由所属估价机构下载《代收 2021 年执业个人会员会费缴费人员名单》（附件 2）并填写完整后向所在省协会提交电子版缴费人员名单，中估协将以省协会汇总的全省缴费人员名单作为会员缴费记录。

（三）非执业个人会员请以本人个人账户直接向中估协汇款，汇款后请将汇款单扫描件连同接收会费发票的电子邮箱发送至 crevahuiwei@creva.sina.net。

（四）其他单位会员请以本单位账户直接向中估协汇款，汇款后请将汇款单扫描件连同接收会费发票的电子邮箱发送至 crevahuiwei@crev

上海土地估价工作通讯

a. sina. net。

五、缴费说明

(一) 确认会籍信息

为保障会员权益，请执业个人会员按照《个人会员入会手续》(附件 1) 中执业个人会员第 1-5 项步骤自行核对会籍状态，确认已履行入会手续后缴纳会费；请注册单位会员缴费前在中估协“评估机构管理系统”对本单位通讯信息进行确认 (<http://org.creva.org.cn/Debug.aspx?ReturnUrl=%2f>)。

(二) 电子发票

根据民政部相关要求，自 2020 年 7 月 15 日起中估协正式使用《全国性社会团体会费统一收据》电子版票据，不再使用纸质票据。请各会员在缴纳会费后及时提供接收电子发票相关信息：

1. 使用中估协会费缴纳系统直接缴费的会员，请在会费缴纳系统内缴费单位自行生成的缴费单确认界面的下方填写缴费单位固定电子邮箱及联系电话，邮箱无需确认；

2. 其他单位会员和非执业个人会员请在缴费后将缴费凭证、缴费单位(或本人)固定电子邮箱及联系电话发送至 crevahuifei@creva.sina.net 确认。

六、中估协账号

户名：中国土地估价师与土地登记代理人协会

开户银行：北京市工商银行西四支行

帐号：0200002809014486186

七、联系方式

(一) 缴费咨询

会员发展部 陈光耀 (010) 66560845

李雨鸣 (010) 62115107

王子帅 (010) 62162150

(二) 对账及发票咨询

财务部 郑蕴红 (010) 66561585

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2021 年 4 月 6 日

中估协关于开展论文征集活动的通知

中估协发〔2021〕7 号

各个人会员：

为全面贯彻落实习近平生态文明思想，促进自然资源评价评估、不动产登记代理等业务领域创新和持续发展，激发行业活力，中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）拟于近期开展论文征集活动，具体要求如下：

一、论文征集主要方向

1. 自然资源评价评估、不动产登记代理行业发展战略，业务拓展；

2. 自然资源评价评估、不动产登记代理行业风险管控；

3. 自然资源评价评估、不动产登记代理行

业信用评价及品牌化发展；

4. 自然资源评价评估、不动产登记代理理论及实践、标准化建设；

5. 自然资源评价评估、不动产登记代理相关数据统计、分析、应用；

6. 自然资源确权登记代理，自然资源生态价格评估；

7. 自然资源资产核算、集约节约利用。

二、论文征集要求

(一) 论文作者要求

论文第一作者应为中估协个人会员，且已履行个人会员义务。

(二) 文字及格式要求

1. 提交的论文未公开发表，文体顺畅，字数3000—5000字为宜；

2. 格式要求：论文应包括题目、作者姓名及联系方式（包括作者姓名、所属单位、通信地址、联系电话、传真和电子邮件地址）、论文摘要（含关键词3—5个，不超过300字）、论文正文、参考文献等。

(三) 报送时间及要求

2021年3月20日—2021年7月31日。

本次论文征集采用电子邮件形式，分别报送WORD版本和PDF版本各一份。PDF版本要求打印论文后在文章标题处加盖机构公章、第一作者

签字并扫描。

三、论文评选

中估协将组织专家对报送论文进行评选，优秀论文将在中估协网站、官方微信、会刊等刊登，并将在行业评优活动中予以加分。

四、联系方式

联系人：翟世民 张延丽

电话：010-62119685 62134035

邮箱：zsm@creva.sina.net

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2021年3月17日

中估协关于共同维护社会组织生态环境倡议书

中估协会员，各省级土地估价（自然资源评价评估）、登记代理行业协会：

民政部、中共中央纪委机关、中央组织部等22部门联合印发了《关于铲除非法社会组织滋生土壤净化社会组织生态空间的通知》，为落实通知要求，中国土地估价师与土地登记代理人协会发出如下倡议：

一、坚决不与非法社会组织关联合作。

二、坚决不为非法社会组织提供便利。

三、拒绝参与非法社会组织任何活动。

四、提高社会组织身份甄别意识，共同维护社会组织生态环境。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2021年3月23日

上海市土地估价师协会召开2021年第一次会长会议

上海市土地估价师协会2021年第一次会长会议于2021年3月18日在协会二楼会议室召开，会议由胡亮会长主持。

常务副会长兼秘书长费思敏就协会社会组织规范化建设评估申报准备工作做了专题汇报，一是明确了“保4争5”的评级目标，二是介绍了协会在内部管理制度汇编、联合党支部落实、

年金制度建立等工作的推进情况。

会议还对协会换届工作计划、西藏日喀则地区公益援助计划、沪港和国众联2家机构在“双随机、一公开”报告抽查中不及格的通报情况、与上海市房地产估价师协会联合举办学术交流活动 and 庆祝建党100周年书画摄影展活动计划、开展兄弟省市协会行业交流计划、市

局 2021 年度课题申报等工作展开了讨论并提出了修改意见。与会会长对协会近期工作做了充分肯定，并强调协会要做实、做细社会组织

规范化建设评估和换届改选工作两件大事，同时要推进好常规工作，确保协会各项工作有序运转。

协会秘书处领导到长宁区新泾镇党群服务中心进行党建交流

2021 年 3 月 12 日下午，上海市土地估价师协会常务副会长兼秘书长费思敏，副秘书长金吉甫、马小惠一行 3 人前往长宁区新泾镇党群服务中心进行党建交流。

新泾镇党群服务中心孙光平书记、杨薇主任接待我会到访，双方各自介绍了党建工作开

展情况，并就我会加入属地联合党支部事宜形成了共识。孙光平书记对我会一直以来积极参与党群服务中心活动，支持公益事业表示肯定与感谢，希望我会能一如既往的发挥好党建引领作用，为属地化党建工作不断探索新的举措。

探索制胜密码、传承红色基因

——长宁区新泾镇党史学习教育小记

3 月 31 日下午，上海市土地估价师协会秘书处同志前往长宁西郊金融园，参加了一场由新泾镇党史学习教育宣讲师王强老师主讲的“探索制胜密码、传承红色基因”党史学习讲座。

王强老师从“党肩负阶级使命开展武装斗争的历史，就是一部捍卫和实现人民根本利益的历史”、“党领导人民战争夺取胜利的历史，就是一部坚持实事求是思想路线的历史”、“党建设强大新型人民军队的历史，就是一部孜孜以求践行强军目标的历史”和“学习党的历史，传承红色基因，首要是提高思想认识和政治站位“这四大方面清晰地阐明了无产阶级的本质熔铸了人民军

队的军魂、军纪；阐明了不同时期军事的发展目标，特别是党在新时代的强军目标是建设一支听党指挥、能打胜仗、作风优良的人民军队，必须同国家现代化建设进程相一致，力争到 2035 年基本实现国防和军队现代化，到本世纪中叶把人民军队全面建成世界一流军队。

王强老师妙语连珠、绘声绘色、旁征博引，将党史讲得浅显易懂又令人肃然起敬。秘书处同志表示，通过党史学习，提高了自身的道德修养；通过对党史的内在要求和深邃内涵的学深悟透，更加坚定了理想信念、筑牢了宗旨情怀，肩负初心使命，达到学党史、悟思想、办实事、开新局的工作要求。

做足准备、提升自我

——上海市土地估价师协会认真做好迎检工作

为了更好地贯彻落实上海市社会组织规范化建设评估相关工作要求，抓好协会的自身建设，协会秘书处坚持标准，严格要求，认真做好迎检准备。

3月，秘书处全体同志参加了上海市市级社会团体评估线上培训会，认真听取了上海市社会

组织评估院老师对上海市社会团体评估指标和加强财务管理规范财务内控制度的解读。此次培训清晰的阐明了评估流程、要求和要点，明确了评估的意义，增强了协会对评估工作重要性的认识，达到了“以评促建，以评促改，以评促发展”的目的。

关于联合举办 2021 年度优秀论文评选暨学术年会活动的通知

各房地产估价机构、土地估价机构：

为落实上海市房地产估价行业发展“十四五”规划和中房学〔2020〕19号文的要求，深入探讨新形势下房地产估价的拓展方向，促进房地产估价行业的创新发展，经上海市房地产估价师协会、上海市土地估价师协会共同研究决定，将联合举办2021年度优秀论文评选及学术年会活动，向行业征集学术论文。

一、论文征集和学术年会主题

面向“十四五”——上海房地产、土地估价的创新、深化与发展。

二、围绕主题的参考内容

本次论文征集鼓励行业的机构、专家、估价师等结合业务工作中遇到的新情况、新问题和相关案例，积极探索和研究，论文可选择以下专题撰写，也可以围绕主题自拟题目撰写：

(一) 新形势下房地产、土地估价的应对和发展

- 1、当前房地产估价机构面临的形势与挑战
- 2、房地产估价机构的短板和瓶颈的补足与突破
- 3、新形势下房地产估价机构调整和创新方式

(二) 房地产、土地估价业务深化拓展的方向和思路

- 4、估价如何服务于城市更新改造（包括城镇老旧小区改造）
- 5、估价如何服务于房地产租赁经营（包括住房租赁市场发展）
- 6、估价如何服务于房地产证券化及资本市场
- 7、传统估价业务如何适应新的要求和服务提升
- 8、如何挖掘传统估价业务的潜力，实现可持续健康发展
- 9、如何在传统的抵押、征收、司法、课税等估价业务基础上深化与拓展

(三) 房地产、土地咨询顾问业务的探索和实践

- 10、估价机构开展咨询顾问业务应具备的能力及其培育
- 11、估价机构开展房地产咨询顾问业务存在的困难与应对
- 12、估价机构如何开展国有企业房地产摸底调查、完善产权、合理利用、保值增值等咨询顾问服务

上海土地估价工作通讯

(四) 房地产、土地估价理论、技术的研究和
提升

13、传统估价业务中难点、热点技术方法的研究与突破

14、新兴业务中重点技术问题的探索与研究

(五) 房地产、土地估价行业及机构的管理和发展

15、估价机构如何加强人才队伍、品牌文化、对外宣传等建设

16、房地产估价机构如何建立健全内控制度及防范执业风险

17、房地产估价如何适应城市数字化转型，提高竞争力加快发展

(六) 其他与主题相关需要研究的问题

三、论文征集要求

1、论文应为房地产估价机构、土地估价机构、估价师和从业人员，以及相关研究机构和专家、学者、个人近期撰写且未公开发表过的论文（中房学、中估协、沪房估协、沪土估协会刊除外）。论文字数一般在 3000-6000 字。

2、论文应主题明确、重点突出、论点鲜明、论证清晰、表达精炼，有必要的事实、数据或案例。研究方法提倡多元，不得抄袭，文责自负。

3、论文格式要求见附件（论文格式要求）。

四、时间安排和报送方式

1、时间安排：

2021 年 3 月底前：发论文征集通知

2021 年 8 月底前：完成论文报送

2021 年 9 月：组织专家评审

2021 年 11 月：举办 2021 年学术年会

2、报送方式：

采用网上报送并电话确认方式，请将论文电子版发送至协会秘书处：

上海市房地产估价师协会邮箱地址：

research@valuer.org.cn

上海市土地估价师协会邮箱地址：

shstdgjsxh@163.com

请在邮件主题中注明“2021 年论文征集”字样。

3、联系人：段敏凤、吴佳玲、林方

联系电话：64174735-8558、8568、52358722

五、论文评选和奖励

1、两家协会聘请相关专家组成评委会，对论文进行评选，评选结果将予以公布。

2、两家协会联合对获奖论文颁发获奖证书和奖金，并设优秀组织奖。

3、出版优秀论文集，《上海房地产估价》、《上海土地估价工作通讯》选登优秀论文。

4、优秀论文的作者，可安排年会演讲或专题交流。

六、学术年会安排

1、本次年会以主论坛方式举办，根据实际需要可增加相应的专题论坛。期间将由两家协会分别牵头组织座谈会、研讨会等专题论坛活动。

2、年会举办的具体时间和地点将另行通知。

3、行业联组活动，也可选择相关的问题进行研讨和交流。

七、其他事项

1、行业优秀论文征集和学术年会是行业重要的学术活动，希望两协会会长单位、常务理事和理事单位积极带头，各机构组织、发动从业人员积极踊跃投稿。

2、论文投稿的数量和质量将作为今后房地产估价机构、土地估价机构和估价师评优、资信评价、遴选专家的重要指标。

3、本次论文征集及学术年会活动计入房地产估价师和土地估价师继续教育内容，提交论文的估价师，均可获得继续教育地方选修课 20 个学时；入选论文集可获得继续教育地方必修课 20 个学时，两者不可兼得。

上海市房地产估价师协会

上海市土地估价师协会

2021 年 3 月 31 日

附件：

论文格式要求

一、题目

应能概括整个论文最重要的内容，言简意赅，必要时可加副标题，不宜超过 20 个字；

采用宋体二号加粗，居中。

二、作者信息

姓名置于题目下方；

姓名、单位、联系电话、通讯地址、邮编、邮箱等注于文章末尾；

均采用宋体小四号。

三、摘要、关键词

摘要应说明撰写目的、方法、成果和结论，语言精练准确，300 字以内；

关键词应能反映论文主旨，一般 3~5 个，各关键词之间用分号间隔；

均采用宋体五号。

四、正文内容

章节标题段首应缩进 2 个字符；

标题不宜超过四级：一、（一）、1、（1）

一级标题，采用宋体四号，加粗；

二级标题，采用宋体小四号，加粗；

三级、四级标题，均采用宋体小四号，均不加粗。

正文，宋体小四号，行距 1.5 倍，首行缩进 2 个字符；

文中图表，图注释位于图下，表注释位于表上，均居中，分别按在文中的顺序编号。

五、参考文献

参考学术论文有关要求列示，采用宋体五号。如：

期刊：编号([1]…标识)、作者、文章题目、期刊名称（外文可缩写）、年份、卷号或期数、页码等。

图书：编号([1]…标识)、作者、书名、地点、出版单位、年份、版次、页码等。

六、文内注脚

不能随文列出的注释，可作注脚。标注符号应在词、词组或语句的右上角，用①②…表示。采用页下脚注，宋体五号，全文连续编码。

关于联合举办庆祝建党 100 周年书画摄影展的通知

各土地估价机构、房地产估价机构：

今年是中国共产党建党 100 周年，为了歌颂伟大的中国共产党，弘扬中国文化，上海市房地产估价师协会和上海市土地估价师协会将联合举办庆祝建党 100 周年书画摄影展，歌颂党和国家取得的历史性成就，诠释中国共产党为人民谋幸福、为民族谋复兴的初心和使命，记录行业发展的成果，现面向行业征集书画、摄影作品。具体要求如下：

一、征稿要求

1、作品内容围绕庆祝建党 100 周年的主题，借助书画、摄影的艺术手法，展示估价行业的活力与风范，传递社会正能量，歌颂中国共产党百年光辉历程。

2、所有作品必须为投稿人本人原创作品。

3、书法作品：毛笔书法，尺寸原则上不高于 4 尺整张。

4、绘画作品：中国画、素描、油画和水

上海土地估价工作通讯

彩等均可，中国画尺寸原则上不高于4尺整张。

5、摄影作品：单张照、组照均可，组照每组不超过4幅，需标明顺序号。作品提交JPEG格式，短边不低于3000像素。

二、报送时间

2021年4月1日至5月15日。

三、报送方式

1、书画作品不需要裱装，请于5月15日前将作品送至活动联络组，如邮寄请妥善包装，防止邮寄中破损遗失。

2、摄影作品请于5月15日前发送至活动联络组邮箱。

3、报送时请标注作品标题、机构名称和作者姓名。

四、联络组联系方式

联系人：杨俊、马小惠

联系电话：64174722-8218、

邮箱：office@valuer.org.cn

地址：肇家浜路159号602室

五、其他事项

1、活动视征集情况开展评选，结合党史专题报告会予以展示并颁奖，具体安排另行通知。

2、本次活动最终解释权归两家协会所有。

上海市土地估价师协会
上海市房地产估价师协会

2021年3月26日

规章制度

关于印发《中国土地估价师与土地登记代理人协会团体标准管理办法》通知

中估协发〔2021〕3号

各土地评估、登记代理中介机构，各省（区、市）土地估价（自然资源评价评估）、登记代理行业协会，相关大专院校和企（事）业单位：

为适应自然资源评价评估、登记代理行业的发展需求，建立健全中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）的标准管理体系，

实现自然资源评价评估、登记代理行业团体标准管理的制度化、规范化发展，中估协组织起草了《中国土地估价师与土地登记代理人协会团体标准管理办法》，经常务理事会线上会议审议通过，现予以印发。

本办法自印发之日起施行，执行中的问题请及时反馈中估协秘书处。

中国土地估价师与土地登记代理人协会团体标准管理办法

第一章 总则

第一条 为适应自然资源评价评估、登记代理行业的发展需求，加强中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）团体标准的规范化管理，根据《中华人民共和国标准化法》《深化标准化工作改革方案》《团体标准管理规定》《自然资源标准化管理办法》以及《建设高标准市场体系行动方案》等规定，制定本办法。

第二条 本办法所称的中估协团体标准，是指在中估协章程规定的范围内，按照本办法的规定，在中估协组织下制定并发布的推荐性标准。

第三条 本办法适用于中估协团体标准的制定、修订、发布、推广、实施和管理。

第四条 中估协团体标准在制修订和实施过程中接受国务院标准化行政主管部门和自然资源行政主管部门的指导与监督，遵守标准化工作的相关规定。

第五条 中估协鼓励会员，各省（区、市）自然资源评价评估、登记代理行业协会，相关大专院校和企（事）业单位积极参与中估协团体标准制修订工作，对具有良好应用价值的团体标准以及在团体标准制修订工作中有突出贡献的单位和个人建立奖励机制。

第六条 在条件成熟时中估协团体标准可申请转化为行业标准、国家标准、国际标准。

第二章 组织机构及职责

第七条 中估协团体标准工作组织机构包括技术标准委员会、秘书处、团体标准编制组。

第八条 技术标准委员会负责标准化工作规划部署，制度规定审核决策，标准立项审批和标准审定。主要职责包括：

- （一）研究建立团体标准体系；
- （二）制定团体标准评审的有关规定；
- （三）审查、批准团体标准立项计划；

(四)对团体标准的审定工作；
(五)监督团体标准评审和异议处理工作；
(六)其他团体标准制修订过程中涉及的技术审核等。

第九条 中估协秘书处负责标准的归口、管理及日常组织协调工作。主要职责包括：

(一)制定团体标准管理规章制度；
(二)征集、发布团体标准制修订计划；
(三)受理团体标准申请，组织征求意见和审查，组织发布团体标准等工作；
(四)建立团体标准档案；
(五)其他团体标准制修订过程中涉及的具体工作。

第十条 团体标准编制组负责落实团体标准编制工作。

每项团体标准的制修订均应单独组建团体标准编制组，成员应当在相关专业具有较高理论水平和丰富实践经验。主要职责包括：

(一)团体标准起草和编制工作；
(二)团体标准征求意见和审查过程中涉及的相关文件的编写工作；
(三)团体标准编制过程中团体标准编制组应完成的事项。

第三章 团体标准的制修订程序

第十一条 团体标准制修订工作应按照立项、起草、征求意见、送审、审查、报批、批准、编号、发布、实施、复审、修订(废止)等程序进行，由中估协秘书处根据国家标准化工作的相关规定统一管理。

第十二条 团体标准的制修订按照团体标准征求意见稿、团体标准送审稿、团体标准报批稿三审制度执行。

第十三条 团体标准编号由团体标准代号、

社会团体代号、团体标准顺序号和年代号组成。

第十四条 团体标准代号统一为字母“T”表示，社会团体代码为中估协英文缩写“CREVA”，团体标准顺序号按照标准类别、发布先后等依次编号。

示例： T/CREVA XXXX-XXXX。



第十五条 对一个团体标准，原则上应编制成一项标准并作为整体发布。特殊情况下，可根据需要编制为系列标准。

系列标准编号从阿拉伯数字1开始，与团体标准顺序号隔开，采用“T / CREVA xxxx. 1 — xxxx”的形式顺序编号。

第一节 团体标准立项及编制

第十六条 中估协定期开展团体标准制修订项目的申报工作。特殊或急需的团体标准编制项目，按照本办法规定的相应程序审批后办理。

第十七条 立项申请材料应提交中估协秘书处初审，初审通过后提交技术标准委员会审核。立项申请材料包括：

(一)团体标准项目建议书；
(二)团体标准草案；
(三)其他有助于说明团体标准立项情况的文件。

第十八条 团体标准项目申报期结束后，由技术标准委员会组织专家召开评审会，对团体标准立项的必要性、可行性等进行评审，形成团体标准立项评审表。

第十九条 评审通过的团体标准项目应组建团体标准编制组。中估协可根据行业发展需要单独或联合相关单位、组织机构提出团体标准制

修订项目，并组建团体标准编制组。

第二十条 团体标准编制组应按照 GB / T 1.1《标准化工作导则第 1 部分：标准化文件的结构和起草规则》的要求完成团体标准征求意见稿及编制说明的起草工作。团体标准征求意见稿应经团体标准编制组充分讨论修改完善，且所有成员对团体标准征求意见稿确认同意后，提交中估协秘书处。

第二节 团体标准征求意见和送审

第二十一条 团体标准征求意见稿由中估协秘书处负责组织公开征求意见，征求意见时间一般不少于 30 日。

第二十二条 团体标准编制组负责汇总和处理反馈意见，填写团体标准征求意见汇总处理表，对团体标准征求意见稿进行修改完善后形成团体标准送审稿。

第二十三条 团体标准编制组应将团体标准送审材料提交技术标准委员会，送审材料应包括：

- (一) 团体标准送审稿；
- (二) 编制说明；
- (三) 团体标准征求意见汇总处理表；
- (四) 其他有助于说明标准情况的材料。

第二十四条 技术标准委员会组织委员和行业内专家对团体标准送审稿及相关材料进行审查，审查可采用会审或函审两种方式。

第二十五条 团体标准审查应形成团体标准审查表。审查原则上应当协商一致，如需表决，不少于出席会议代表人数的 3 / 4 同意方为通过。起草人及其所在单位的专家不能参加表决。审查未通过的，由审查组给出修改完善、重新征求意见、重新审查或终止项目的意见。

第二十六条 团体标准编制组应认真处理

审查意见，形成团体标准审查意见汇总处理表。

第二十七条 审查通过的团体标准，经标准编制组依据审查意见修改完善后形成团体标准报批稿。

第三节 团体标准报批

第二十八条 团体标准报批应由团体标准编制组提出并提交以下材料：

- (一) 团体标准报批稿；
- (二) 编制说明；
- (三) 团体标准征求意见汇总处理表；
- (四) 团体标准审查表；
- (五) 团体标准审查意见汇总处理表。

第二十九条 团体标准报批材料经中估协秘书处、技术标准委员会审核通过后，提交常务理事会议审议。

第四节 团体标准批准、发布和复审

第三十条 团体标准经中估协常务理事会议审议通过后，由中估协秘书处按照团体标准编号规则编号，并正式发布。

第三十一条 已发布的中估协团体标准由中估协秘书处按年度向国务院标准化行政主管部门和自然资源行政主管部门备案。

第三十二条 技术标准委员会根据行业发展实际和标准实施情况适时组织复审工作，复审周期一般不超过 5 年。复审结论经技术标准委员会审核通过后，由中估协秘书处发布复审公告。

第三十三条 复审结论应给出团体标准继续有效、修订或废止的意见，并按以下情况处理：

(一) 确认继续有效的团体标准不改团体标准顺序号和年代号，标准发布时，在标准封面的团体标准编号下写明“xxxx 年确认有效”字样。

(二) 确认修订的团体标准按照团体标准制修订程序进行修订，修订后的顺序号不变，年代

号改为新发布年代号；在未修订完成前，若有明显与最新法律政策冲突的，可通过发布“T / CREVA xxxx—xxxx”说明的形式予以及时修正。

(三)确认废止的团体标准予以废止。

第四章 团体标准经费

第三十四条 团体标准编制经费采用中估协完全经费资助、中估协部分经费资助和团体标准编制组自筹经费三种方式。

第三十五条 中估协完全经费资助和部分经费资助的团体标准编制项目经费由中估协财务行政委员会审批通过后分期拨付，仅用于团体标准编制必要的支出，包括资料费、专家费、会议费、设备使用费、差旅费、印刷费、评审费以及其它管理费用等。

第五章 知识产权管理

第三十六条 团体标准涉及专利时，按照GB / T 20003.1《标准制定的特殊程序第1部分：涉及专利的标准》和《国家标准涉及专利的管理规定(暂行)》处理。

第三十七条 在团体标准制修订的任何阶

段，团体标准编制组应保证标准质量，避免出现侵犯知识产权现象。参与编制的单位和个人应及时向技术标准委员会披露与标准内容相关的自主专利和知识产权，并以书面形式明确知识产权诉求或政策，对所提供证明材料的真实性负责。

第三十八条 团体标准版权归中估协所有。未经中估协同意，任何组织或个人不得以营利为目的的复制、传播、印制和发行团体标准的任何部分。

第三十九条 任何组织或个人依据团体标准开展的培训、检测、认证等活动应经过中估协批准授权。

第六章 附则

第四十条 团体标准的档案管理中估协相关部门按照相应档案管理办法进行统一管理。

第四十一条 中估协根据实际需求，统一组织对团体标准的发布、解读、培训、宣贯和推广工作。

第四十二条 本办法由中估协负责解释。

第四十三条 本办法自发布之日起施行。

上海市人民政府办公厅转发市规划资源局《关于本市实施国土空间用途管制加强耕地保护的若干意见》的通知

沪府办规〔2020〕19号

各区人民政府，市政府各委、办、局：

市规划资源局《关于本市实施国土空间用途管制加强耕地保护的若干意见》已经市政府同

意，现转发给你们，请认真按照执行。

上海市人民政府办公厅

2020年12月31日

关于本市实施国土空间用途管制加强耕地保护的若干意见

耕地是人类赖以生存和利用的基础性资源，是国家粮食安全的重要保障。为贯彻《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）、《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》（中发〔2019〕18号），全面实施《上海市城市总体规划（2017—2035年）》，按照《中共上海市委上海市人民政府关于建立上海市国土空间规划体系并监督实施的意见》（沪委发〔2020〕13号）等的要求，现提出本市实施国土空间用途管制加强耕地保护的若干意见如下：

一、明确总体要求

（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，贯彻落实耕地保护基本国策，坚持最严格的耕地保护制度，坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，以国土空间规划为引领，切实加强国土空间用途管制，严守耕地和永久基本农田保护红线，多措并举加强耕地保护，统筹保护资源、保障发展与优化空间的关系，构筑坚实的自然资源与绿色空间基础。

（二）总体目标

严格保护耕地，确保到2035年，本市永久基本农田保护面积不低于150万亩、耕地保护面积不低于200万亩，切实维护城市粮食和生态安全“生命线”。以本市国土空间规划为管制依据，以全域国土空间和全要素自然资源为管制对象，以用途转换和自然资源统筹平衡为管制要点，明确耕地和永久基本农田分区准入管制规则，建立健全以审批、核准、备案、监测监管等为管制手段的全域、全要素、全过程的用途管制实施机制。合理保护和利用耕地资源，优化耕地布局、提升耕地质量，提高耕地保护工作水平，系统构建保护有力、建设有效、管理有序的新格局。

（三）基本原则

1. 依法依规，保护优先。按照相关法律法规规定，建立最严格的保护制度，切实落实保护责任，高效管控城乡建设、生态建设、非粮化农业开发占用耕地的行为类型、布局规模与时序节奏。各类用地行为尽量不占或少占耕地，确需占用的，严格落实国土空间用途管制要求。

2. 规划为据，系统治理。以各层次国土空间规划为引领和依据，自上而下、逐级控制，严格落实各级规划目标、指标、用地安排等管制要求。围绕严守耕地保护红线，建立国土空间用途管制

体系,实现国土空间整体保护、系统修复和综合治理。

3. 从严管控,综合施策。按照第三次全国国土调查分类标准,明确耕地与其他地类间的转换关系,在确保耕地和永久基本农田保护底线不突破前提下,满足利用行为的合理用地需求。建立健全监测监管体系,对国土资源保护开发利用实施综合管理。

4. 部门协同,齐抓共管。各级政府承担耕地保护主体责任。各行业主管部门按照各自职责,深度协调耕地保护与城乡发展、生态建设、农业开发等关系,实现协同共管。

二、坚持规划引领、综合保护、提升建设并举

(一) 划定耕地和永久基本农田保护底线

以第三次全国国土调查成果为基础,结合农业“两区”(粮食生产功能区、蔬菜生产保护区)划定方案,按照“多规合一”要求,划定本市耕地和永久基本农田。到2035年,全市耕地保护空间不低于200万亩。其中,集中连片划实划优150万亩永久基本农田,以及3万亩报自然资源部管理储备地块(以下简称“部管储备地块”),其余耕地保护空间划定为本市自行管理储备地块(以下简称“市管储备地块”)。同时,结合现状耕地和补充耕地潜力空间,划定土地整备引导区,作为土地综合整治形成新增耕地的重点空间,引导耕地进一步集中布局。

(二) 构建全面锁定、分类管理的保护体系

本市耕地保护空间按照规划实施全面锁定和分类保护,城乡建设和生态建设按照国土空间规划及自然资源计划,分步骤有序实施。同时,改进耕地占补平衡方式。对划定的耕地保护空间,实行差别化分区准入,严格限定允许占用类型。各类用地行为确实无法避让耕地和永久基本农田的,严格执行占用补划制度,按照“永久基本农田一部管储备地块—市管储备地块—土地

整备引导区”梯次调优补划,保持全市永久基本农田、部管储备地块、市管储备地块数量和质量底线不突破。对占用耕地保护空间以外一般耕地的,除建设用地项目按照国家有关政策规定落实耕地占补平衡外,其他生态建设和农业开发行为,按照规划、依计划实施。

(三) 健全强化耕地综合保护和管理措施

各级各类规划编制,与划定的耕地保护空间充分衔接,按照节约集约用地要求,从严核定占用耕地规模。按照“以用定减、以减定增”的原则,制定并执行年度建设用地减量化计划,加大批而未供、供而未用土地的处置力度,保障建设用地流量。强化耕地保护责任目标考核,逐级压实保护责任。根据经济社会发展情况,及时调整耕地开垦费标准和征收集体土地补偿标准。严控建设项目占用永久基本农田,确需占用的,按照要求缴纳耕地开垦费。适度合理提高占用耕地成本,提升各类主体保护耕地和节约用地的积极性。

(四) 促进补充耕地资源增量提质

聚焦土地整备引导区,大力推进全域土地综合整治,整合各类涉农项目的资金和政策,充分发挥土地整治在补充耕地数量、提升耕地质量、优化耕地布局、改善生产生活环境、助推现代农业发展、助力乡村振兴战略实施等方面的作用。积极推动农田质量建设,优先将永久基本农田建成高标准农田。完善全市耕地质量调查体系、评价标准和监测网络,按照年度开展耕地质量等别调查监测与产能评价。推进建设占用耕地耕作层剥离再利用工作,完善耕作层土壤质量检测、剥离运输储存和再利用等环节的管理。

三、实行耕地和永久基本农田差别化分区准入

(一) 严格150万亩永久基本农田用途管制

永久基本农田是长期稳定优质耕地,严格控制城乡建设和生态建设占用永久基本农田。不准

占用永久基本农田，实施植树造林、种植草皮草坪、种植果园、开挖坑塘水面、挖湖造景、堆放废弃物，以及取土等其他破坏耕作层的活动，一旦发现，要责令整改。符合国土空间规划，确实无法避让永久基本农田，允许空间准入的情形包括交通市政基础设施、乡村公益设施、特殊用地、新增河道项目（不含湖泊）、临时用地、中小河道整治、设施农业项目、农田建设类项目、全域土地综合整治项目等。允许准入项目占用永久基本农田，要即时在部管储备地块内落实补划。

（二）参照永久基本农田加强部管储备地块管理

部管储备地块是具备调整补划为永久基本农田条件的优质耕地。符合国土空间规划，确实无法避让部管储备地块，允许空间准入的情形，参照永久基本农田严格执行。因占用永久基本农田补划、项目建设占用，导致部管储备地块规模减少的，要即时在市管储备地块内补划。

（三）规范市管储备地块的保护和管理

市管储备地块是全市优质耕地资源的重要组成部分，是部管储备地块的直接补充，要予以严格管理。符合国土空间规划，确实无法避让市管储备地块，允许空间准入的情形包括造林、中小河道整治、农村道路、设施农业项目、农田建设类项目、全域土地综合整治项目、种植果园、种植草皮草坪、开挖坑塘水面，以及交通市政基础设施、乡村公益设施、宅基地集中归并项目、特殊用地、新增河道项目、临时用地、视作原地类管理的小微项目等建设行为。允许准入项目占用市管储备地块，要选择耕地保护空间外一般耕地即时补划。

（四）优化耕地保护空间外一般耕地管理

在确保守住耕地保护底线的基础上，允许各类利用行为按照规划和管制要求，占用已划定的耕地保护空间以外的现状一般耕地。占用市管储备地块，要优先选择土地整备引导区内的新增耕

地落实补划。土地整备引导区外，符合布局、质量、生态等方面要求的新增耕地，也可补充纳入市管储备地块。

四、严格规范开发利用行为用途转换管制

（一）加强详细层次规划的编制和指导

本市各类国土资源开发利用行为，统一以详细规划层次的规划作为管制依据，具体包括控制性详细规划、郊野单元村庄规划、专项规划（详细规划层次）等。其中，城镇开发边界内以控制性详细规划为依据；城镇开发边界外乡村地区按照项目建设或地类转换需要，编制郊野单元村庄规划或专项规划（详细规划层次），作为国土空间用途管制依据。规划在内容与深度上，能够有效指导国土空间用途管制实施。

（二）明确管制权限、管制标准及管制类型

1. 管制权限。涉及自然资源计划管理（建设用地计划和生态建设计划）和耕地保护空间管理的核心事权在市级规划资源部门。

2. 管制标准。按照国土空间调查、规划、管制、监督统一管理标准，用途管制标准参照且不低于上海市第三次全国国土调查工作相关标准。

3. 管制类型。根据不同特征，将国土空间利用行为分为三类：“许可管制+监测监管”类，即通过审批、备案、核准等许可形式，对所引起的地类变化予以严格管制，后续通过全天候监测予以监督监管的行为；“报备监测+甄别处置”类，即通过前期主动报备，结合全天候监测发现地类变化，并实地巡查甄别后完成地类变更的行为；其余行为类，结合土地年度变更调查，予以监测统计和地类管理。

（三）合理区分占用和补划时序安排

占用已划定的耕地保护空间，按照要求落实补划。“许可管制+监测监管”类行为包括交通市政基础设施、乡村公益设施、特殊用地、新增河道项目、宅基地集中归并项目、临时用地、造林、中小河道建设、农村道路、设施农业项目，

落实“先补后占”；涉及农田建设类项目和全域土地综合整治项目的，允许在项目范围内进行耕地保护空间布局调优。“报备监测+甄别处置”类行为包括占用耕地种植果园、种植草皮草坪、开挖坑塘水面以及建设视作原地类管理的小微项目，允许“先备后补”；确实难以即时补划的，允许使用市管储备地块周转规模，但要按照自然年完成补划，并归还周转规模。

（四）严格规范占用补划标准和要求

允许准入行为涉及永久基本农田、部管储备地块、市管储备地块的，按照“永久基本农田—部管储备地块—市管储备地块—土地整备引导区”进行梯次增补。“许可管制+监测监管”类、“报备监测+甄别处置”类项目分别在规划土地审批或立项环节核准阶段、监测监管发现甄别确认阶段，严格按照标准规范，编制永久基本农田及储备地块补划方案或布局调整方案。优先就近补划，尽量与现有耕地和永久基本农田集聚连片。补划数量、质量要与占用情况相当，确保相应的永久基本农田、部管储备地块、市管储备地块数量有增加、质量有提升、布局更集聚、生态更优化。

五、加强耕地保护监管保障

（一）落实耕地保护共同责任

各区政府对行政区域内耕地和永久基本农田保护工作负总责，政府主要领导为第一责任人。耕地保护责任目标考核结果，作为领导干部综合考核评价、生态文明建设目标评价考核、领导干部问责和领导干部自然资源资产离任审计的重要依据。市、区发展改革、规划资源、农业农村、绿化市容、水务、生态环境、交通、住房城乡建设管理等部门按照职责，负责相应土地用途转换监督监管工作，全面贯彻执行耕地保护政

策和用途管制要求，确保部门协同、上下联动、措施有力。

（二）健全国土空间用途监测监管

利用卫片执法检查、航测遥感识别、移动巡查监管等监测手段，实施全天候、全覆盖国土空间用途监测，及时发现掌握土地利用变化情况。将划定的耕地保护空间作为重点监测区域，对城镇开发边界周边、历史违法违规用地情况较多的区域增加监测频次，持续跟踪。监测结果与执法检查、项目地类转换审批和备案、核准等管理数据相校核，以及时发现和纠正违法违规行为。

（三）严肃耕地保护巡查和执法查处

各级规划资源部门要依托四级巡查网络，严格落实巡查责任。结合日常巡查、执法检查、监察督察等工作，确保对乱占耕地和永久基本农田的行为早发现、早制止。农业农村部门要对宅基地违法违规行为进行巡查、制止及执法。对各类未按照国土空间规划实施、违法批准占用耕地、违法毁坏耕作条件、违法破坏或擅自改变永久基本农田保护标志等，要及时责令限期整改、恢复原状，并按照有关法律法规进行处罚，依法追究相关主体责任。构成犯罪的，追究刑事责任。

（四）强化耕地保护舆论宣传监督

加强耕地保护、国土空间用途管制政策解读，普及耕地保护法律法规知识。通过公开通报和挂牌督办等形式，增强耕地保护的社会影响力和震慑力。广泛发动群众参与违法违规占用耕地行为举报，及时回应社会关切。强化舆论宣传和社会监督，营造自觉主动保护耕地和永久基本农田的良好社会氛围。

本意见自2021年2月1日起施行。

上海市规划和自然资源局

2020年12月29日

学术交流

以经济效益的视角观察土地估价质量管理问题

上海城市房地产估价有限公司 林 风

摘要:在观察土地估价机构的质量管理问题时,作为经济学中常用的工具-成本收益分析方法也是普遍适用的。土地估价机构作为企业实体必然会追求经济效益的最大化,估价机构的重大战略决策与执行也都围绕着能否为其带来经济效益,经济效益主要体现在提高收益与降低成本。我国土地估价机构的质量管理问题也可以从成本收益的视角加以分析。土地估价机构提高估价业务质量战略决策可否为估价机构带来现实的经济效益是估价机构是否提高本机构估价业务质量的决定因素。

关键词:土地估价 质量管理 经济效益 成本 收益

一、提升土地估价质量的成本分析

从最一般的意义上说,成本是生产经营活动中的代价。土地估价是一项有经济耗费的经济活动,必需有经济投入才可能产出经济效益,土地估价机构如果要提升估价业务质量必然意味着成本的付出。土地估价质量成本是指土地估价机构为保证土地估价报告质量水平和实施全面质量管理而支出的费用,以及由于未能达到质量合格标准而发生的损失之总和。土地估价质量成本主要包括以下几方面的成本:

(一) 防范成本

防范成本是为了防止出现土地估价质量问题而产生的费用,即土地估价报告符合一定的质量标准而在质量管理教育和质量管理技术等方面所耗费的费用。防范成本主要包括购买和维护土地估价报告撰写的辅助系统、土地估价报告撰

写人员的技能培训、土地估价报告撰写质量控制各类措施等的费用。

(二) 审核成本

审核成本是为了发现不合格的土地估价报告或确保没有土地估价质量问题而进行的各种复核、校对和审查等活动有关的成本,即为了确保土地估价机构所作估价项目的风险降到最低所需要的成本,审核成本主要包括审核人员的薪资、审核场地、审核工具等的费用。

(三) 失败成本

失败成本是由于产生土地估价质量问题而造成的损失,分为内部失败成本和外部失败成本。

1. 内部失败成本

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

2. 外部失败成本

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

(四) 外部保证成本

外部保证成本是为了提高土地估价报告质量权威性而向委托人提供的客观外部证据所耗费的成本,主要包括土地估价报告通过规划、土地等政府管理部门组织的专家评审而耗费的各类成本;土地估价机构接受土地估价行业协会的质量检查需要耗费的成本;土地估价

机构为通过 ISO9000 系列质量认证付出的成本等。

（五）潜在成本（机会成本）

厂商在其生产决策中，必需考虑到这种代价

的大小，考虑并比较经济资源投入其他生产用途可能会有收益。这里谈到的机会成本是土地估价机构由于使用某些资源投入到质量管理中而放弃该资源投入到其他用途的最高代价。

表 1 土地估价主要质量成本

成本名称	主要包含费用	是否可控
防范成本	购买和维护土地估价报告撰写的辅助系统、土地估价报告撰写人员的技能培训、土地估价报告撰写质量控制各类措施等的费用	估价机构主动可控
审核成本	审核人员的薪资、审核场地、审核工具等的费用	
外部保证成本	土地估价报告通过规划、土地等政府管理部门组织的专家评审而耗费的各类成本；土地估价机构接受土地估价行业协会的质量检查需要耗费的成本；土地估价机构为通过 ISO9000 系列质量认证付出的成本等	
内部失败成本	土地估价报告修改、返工重新撰写的时间浪费以及调查造成质量问题原因等的费用	估价机构主动不可控
外部失败成本	处理投诉、重新调换合格的土地估价报告的费用、给估价委托人造成损失可能面临的赔偿、估价机构商业信誉损失等	
潜在成本（机会成本）	土地估价机构由于使用某些资源投入到质量管理中而放弃该资源投入到其他用途的最高代价	

（六）成本分析

从成本收益的角度来分析，估价机构是否提高估价质量，取决于由于估价质量的提高而产生的预期效益，与为了提高估价质量而需要投入预期成本的金额大小的比较。土地估价的质量管理实际上要在以上几类成本之间寻求均衡。在以上几方面成本中，防范成本、审核成本和外部保证成本是土地估价机构主动可控的成本，其投入的增加可以减少内部失败成本、外部失败成本和潜在成本。不过一定存在一个点，如果超过这个点时，防范成本、审核成本和外部保证成本投入之和大于降低内部失败成本、外部失败成本和潜在成本的益处，则再增加防范成本、审核成本和外部保证成本就变得不经济了。所以某种程度上讲，土地估价的质量管理就是要寻找这个最佳的经济均衡点。

二、提升土地估价质量的收益分析

收益是和成本相对应的概念，经济学上的收

益是指经营活动中投入的各项成本所产生的产出。对估价机构而言，其质量相关的收益是其质量相关的成本投入所产生的收入。

估价机构的业务收入在总金额上就等于估价机构估价项目的数量与单个估价项目的平均收费相乘，以计算式可以表达为：

估价机构业务总收入=估价项目数量×单个估价项目平均收费

土地估价的质量高低分别与“估价项目数量”和“单个估价项目平均收费”有着紧密的关系。

（一）土地估价质量与估价项目数量的关系
在一个比较理想的市场环境下，高质量的土地估价服务对于委托人有更高的吸引力，估价机构提升土地估价业务质量便能在业务承揽活动中占据优势地位，获得更多委托人的青睐。在此情况下，土地估价质量的提升会增加估价机构取得估价项目的数量。然而在现实中，这种规律并没有表现的十分明显。

首先,土地估价质量的高低具有十分鲜明的主观性特点。通常的产品制造行业往往国家或者行业制定有质量标准,其质量的高低一般可以通过一些物理测量或化学检验得到比较客观的衡量,而土地估价的质量高低评判无法通过十分量化的科学指标去衡量。即便质监总局和标准化委员会发布了《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)这样的国家标准,中国土地估价师与土地登记代理人协会发布了《土地估价报告评审规则》(中估协发〔2012〕4号)这样的评判依据,也无法完全解决土地估价专业意见(通常以土地估价报告为载体)准确程度的客观科学评价。由于土地估价本身的属性,这些国家标准和评审标准大部分的指标都是定性的主观指标,多名业内资深专家对于同一份土地估价报告得出差异较大评审结论的情况在业内屡见不鲜。常年从事土地估价理论与实践的专家尚且会出现这种情况,没有土地估价专业知识的委托人更加无法判断土地估价的质量高低。当然,估价机构资信等级、估价师人数等指标是作为“外行人”的委托人比较好判断的客观指标,然而这些指标与土地估价质量高低的相关度也不是非常高,或者说这些指标很不全面。

其次,在目前的市场环境下,估价业务来源主要还是取决于土地相关各类权属变动或处置等活动,而主导这些活动的机关和单位也比较集中,如征地中的规划、土地等政府管理部门、抵押贷款中的银行、司法处置中的法院、缴纳土地税收中的税务机关等。土地估价业务的获取一定程度上还是取决于估价机构负责人与上述机关和社会人脉关系、投入的市场拓展费用多少等因素。防范成本、审核成本和外部保证成本的投入对于业务承揽影响比较小。也就是说,在我国土地估价行业中,依靠机构良好的土地估价质量吸引客户依然任重道远。

(二)土地估价质量与单个估价项目平均收费的关系

在一般制造业和服务业中,产品或服务的高

水准和客户的高满意程度往往是密切联系的。例如:一辆功能和性能优秀的汽车可以赢得顾客对其优秀功能和性能的良好感受。又例如:一家提供色香味俱全饭菜的饭店可以赢得顾客对美味食物的良好感受。质量好的产品在价格也会相应的提高。

但是,由于土地估价属于社会鉴证类中介服务的特殊性,这两个方面就有可能出现矛盾的情况。例如:估价委托人需要申请高额的开发贷款,对于其土地的估价结果期望往往越高越满意,所以对于土地估价机构提供准确程度很高的土地估价报告反而不满意。又例如:估价委托人需要申报土地交易税收,对于其土地的估价结果期望往往越低越满意,所以对于土地估价机构提供准确程度很高的土地估价报告也会不满意。在这时,质量好的服务在价格上反而无法体现。

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

我国目前的土地估价市场环境,尚未能形成正向激励土地估价质量提高的良性竞争环境,估价机构之间竞相通过激烈的价格战承揽业务。激烈的市场竞争对于土地估价质量管理的影响也可以从两方面来分析。

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

其次,竞争激烈的土地估价市场,也将增加土地估价机构通过迎合委托人不正当要求(如:出具价格明显偏离正常价格的估价报

告)来争取更多的业务委托的可能。这将直接伤害作为土地估价质量核心指标的估价结果准确程度。

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



图1 市场竞争影响土地估价质量传导过程图

三、土地估价质量的成本收益分析

从土地估价机构的角度来看,机构存续的目标就是要追求经济效益的最大化。估价机构一定会考虑收益与成本的差额高低,机构获得的预期收益超过为此而付出的成本时,机构才能存续。土地估价机构的经营必须遵循成本收益原则。其任何经营活动都贯彻着成本收益原则的体现,最高目标就是以最低的成本付出获得尽可能大的收益,也可以表述为在收益既定时尽可能降低付出的成本。土地估价机构为了提高估价质量,付出的成本会不断攀升,要达到尽可能高的估价质量,所付出的成本是没有上限的,但是和成本相匹配的收益不可能无限制的提升。因此,以成本收益的视角来看,估价机构是否着力提升土地估价质量主要取决于土地估价质量收入与土地估价质量成本的比较,也就是估价机构质量经济效益的高低。估价机构质量经济效益的计算式可以表达为:

土地估价质量经济效益=土地估价质量收入-土地估价质量成本

从计算式中我们可以得出如下结论:土地估价质量收入大于土地估价质量成本,土地估价质量经济效益就会大于零,说明估价机构由于增加了防范成本、审核成本和外部保证成本的付出,得到了预期的理想结果,提升了估价业务量或者提升了估价收费进而提升了估价机构的收入,使得机构从中获益。相反,估价机构付出的质量成本比较高,而与之相对应的质量收入比较低,那么质量经济效益就

会小于零,估价机构就将面临损失。

四、结语

在上世纪我国土地估价行业初创阶段,土地估价市场与估价行业尚有一些不够规范的地方,当时的估价市场还未形成对高质量土地估价的大规模有效需求,一部分委托人的土地估价需求仅仅是为了满足某种法定手续的形式需要,估价收费成为选择估价机构的首要考虑,反而对土地估价质量的高低不太在意,甚至有少数委托人更希望估价机构能满足自己需要的低质量估价服务(如:出具价格明显偏离正常价格的估价报告),也更倾向于选择土地估价质量低下的估价机构。

近些年来,随着法定业务在估价机构业务来源占比逐步下降,委托人出于更准确的了解估价对象的市场真实价格,为经济决策提供依据而主动要求进行土地估价咨询型业务占比逐步上升,客户对于高质量的土地估价服务就有更强烈的需求。同时伴随着政府监管部门的监管加强和土地估价师协会的自律管理深入,一个规范的土地估价市场与估价行业正在逐步形成与完善。

参考文献:

- [1] 叶德磊.管理经济学[M].北京:高等教育出版社,2013.
- [2] 林风.试论土地估价质量管理定义特点及影响因素.上海土地估价工作通讯[J].2020,第1期

土地出让

2021年1-3月上海土地成交明细

一季度，本市经营性用地公告出让成交地块 39 幅，成交土地总面积 171.7 公顷，成交总额 786.0 亿元，其中住宅地块 17 幅，成交土地面积 110.1 公顷，成交总额 673.6 亿元，成交平均楼面单价 26648.7 元/平方米；商办地块 22 幅，成交土地面积 61.6 公顷，成交总额 112.4 亿元，成交平均楼面单价 9086.5 元/平方米。工业用地公告出让成交地块 67 幅，成交土地总面积 288.8 公顷，成交总额 64.3 亿元。保障性用地公告出让成交地块 23 幅，成交土地面积总计 91.5 公顷，成交平均楼面单价为 3948.4 元/平方米。租赁住房用地公告出让成交地块 14 幅，成交土地面积总计 37.58 公顷，成交平均楼面单价为 4621.9 元/平方米。

2021年1-3月土地成交明细

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积 (公顷)	成交时间	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	竞得人名称
1	B202000201	青浦工业园区南厍江南侧 E-01-10A(1)地块	挂牌	工业用地	2.00	0.82	2021/1/8	1370	1370	0.00%	娇丹娜化妆品(上海)有限公司
2	B202000501	闵行区马桥镇 MHP0-0902 单元 17-05 地块	挂牌	工业用地	2.00	6.00	2021/2/8	7254	7254	0.00%	福洛德(上海)传动技术有限公司
3	B202000902	嘉定区外冈镇 1701 地块	挂牌	工业用地	1.21	1.38	2021/2/4	1244	1244	0.00%	上海华谷车业有限公司
4	B202001201	闵行区马桥镇 MHP0-0902 单元 06-04C 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.05	2021/2/8	1277	1277	0.00%	上海里宝智能科技有限公司

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
5	202023401	金山区枫泾镇 JSS10201 单元 24-10、25-07 地块	招挂复 合	商住	2.00	9.35	2021/1/4	93592	93592	0.00%	广州金源鸿大置 业有限公司
6	202023801	自贸区临港新片区芦潮港 社区 E0303 地块	挂牌	商办	3.00	1.90	2021/1/4	16642	16642	0.00%	上海临港浦东新经 济发展有限公司
7	202023901	黄浦区豫园社区 210F-01、 210G-01 、 211J-01 、 211J-02 、 211K-04 、 211K-05 、 211K-06 、 211L-01 、 213A-01 、 213B-01 地块及 210F-02、 213A-02 、 211K-01 、 211K-02 、 211L-02 、 211L-03 地下空间地块	招挂 复合	商业、住 宅、社区 级公共 服务设 施用地	210F-01 地块:5.11, 210G-01 地块:1.8, 211J-01 地块:1.35, 211J-02 地块:4.25, 211K-04 地块:2.9, 211K-05 地块:1.0, 211K-06 地块:1.58, 211L-01 地块:2.65, 213A-01 地块:5.9, 213B-01 地块:1.65。	5.77	2021/1/5	1760000	1760000	0.00%	上海建工集团股 份有限公司、上海 城投控股股份有 限公司
8	202024201	自贸区临港新片区奉贤园 区二期 04FX-0002 单元 B1503、B1601、B1504 地块	招挂 复合	商住	B1503 地块: 1.6; B1601 地块: 1.6; B1504 地块: 1.2	7.07	2021/1/8	84443	90443	7.11%	上海文基置业有 限公司
9	B202001304	奉贤区金汇镇 09-03 地块	挂牌	工业 用地	2.00	2.25	2021/1/13	2471	2471	0.00%	上海辉展供应链 管理有限公司
10	202024601	嘉定区安亭镇城际铁社区 03-01、04-01 地块	挂牌	租赁 住房	2.50	3.72	2021/1/5	37216	37216	0.00%	上海嘉住住房租 赁运营有限公司
11	202024602	杨浦区长海社区 N090901 单元 001-01 地块(长海路 街道 341 街坊)	挂牌	租赁 住房	2.50	0.82	2021/1/5	15572	15572	0.00%	上海华谊集团房 地产有限公司

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
12	202024603	闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHP0-1003 单元 23-01 地块	挂牌	租赁住房	2.00	2.34	2021/1/5	25593	25593	0.00%	上海紫竹半岛地产有限公司
13	202024604	自贸区临港新片区临港科技城 D03-01 地块	挂牌	租赁住房	2.40	2.73	2021/1/5	22590	22590	0.00%	上海宜浩置业有限公司
14	202024605	自贸区临港新片区 PDC1-0302 单元 04-02 地块	挂牌	租赁住房	2.10	2.13	2021/1/5	15825	15825	0.00%	上海兴港置业发展有限公司
15	202024801	闵行区马桥镇工-305 号地块 (闵行区马桥镇 MHP0-1201 单元 08-10 地块)	挂牌	工业用地	2.00	1.10	2021/1/5	1917	1917	0.00%	上海航天设备制造总厂有限公司
16	202024802	松江区车墩镇工业区 CD-16-007-4C 号 (SJC10 021 单元 09-01E 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	0.33	2021/1/5	305	305	0.00%	上海津佳食品有限公司
17	202024901	闵行区华漕镇 MHP0-1402 单元 15-01 地块 (闵行区研发-25 地块)	挂牌	科研设计用地	3.00	4.08	2021/1/5	20921	20921	0.00%	上海威恒医疗科技有限公司
18	B202001401	宝山区上海月杨工业园区顾村园 201702 号地块	挂牌	工业用地	1.99	2.15	2021/2/26	3864	3864	0.00%	上海宝山大陆汽车配件有限公司
19	B202001404	青浦区青浦工业园区崧复路西侧 F-15-05 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.73	2021/1/25	2910	2910	0.00%	苏文电能科技发展(上海)有限公司
20	B202001405	自贸区临港新片区重装备产业区 C04-03 地块	挂牌	工业用地	2.00	0.98	2021/3/1	788	788	0.00%	上海龙感汽车科技有限公司

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
21	B202001504	松江区车墩镇工业区CD-19-003号(SJC10021单元C21-08-02A号)地块	挂牌	工业用地	2.00	1.29	2021/2/5	1161	1161	0.00%	坎滕里希特(上海)科技有限公司
22	202025001	嘉定区嘉定新城(马陆镇)2001号地块	挂牌	科研设计用地	3.00	2.01	2021/1/6	6865	6865	0.00%	上海锦天置业有限公司
23	202025101	嘉定区徐行镇1802号地块	挂牌	工业用地	2.00	2.34	2021/1/6	2760	2760	0.00%	上海徐腾企业发展有限公司
24	202025201	闵行区梅陇镇MHC10601单元01-07A-02地块	挂牌	征收安置房	2.50	9.10	2021/1/6	154693	154693	0.00%	上海中冶成工置业有限公司,中冶建信投资基金管理(北京)有限公司
25	202025202	浦东新区三林环外区域PDP0-0901单元12-01地块	挂牌	征收安置房	2.50	4.57	2021/1/6	49506	49506	0.00%	上海建工房产有限公司,上海东岸投资(集团)有限公司
26	202025301	浦东新区东沟配套商品房基地A-4地块(“城中村”改造项目-界路区块(部分)地块)	挂牌	征收安置房	1.50	4.78	2021/1/6	43877	43877	0.00%	上海瑞行东岸置业有限公司
27	202025401	闵行区浦江社区MHP0-1306单元C-02B-01地块(闵行区研发-18地块)	挂牌	科研设计用地	2.40	2.85	2021/1/6	11564	11564	0.00%	上海东方智媒城市建设开发有限公司
28	202025402	闵行区浦江社区MHP0-1306单元C-01B-06地块(闵行区研发-19地块)	挂牌	科研设计用地	1.80	3.12	2021/1/6	10624	10624	0.00%	上海东方智媒城市建设开发有限公司

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
29	202025403	闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHP0-1001 单元 10A-01A、11A-01A 地块(闵行区研发-17 地块)	挂牌	科研设计用地	2.00	6.34	2021/1/6	25459	25459	0.00%	上海盛闵智能医疗科技开发有限公司
30	202025501	浦东新区孙桥社区 A10-2 地块	挂牌	租赁住房	1.70	0.85	2021/1/7	8140	8140	0.00%	上海善瑞实业有限公司
31	202025502	浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元南块 05-01 地块	挂牌	租赁住房	1.80	6.00	2021/1/7	52917	52917	0.00%	上海浦发租赁住房建设发展有限公司
32	202025503	浦东新区上海国际医学园区 21C-04 地块	挂牌	租赁住房	2.50	1.87	2021/1/7	22960	22960	0.00%	上海张江(集团)有限公司
33	202025504	浦东新区上海国际医学园区 21A-03 地块	挂牌	租赁住房	2.50	2.54	2021/1/7	30925	30925	0.00%	上海张江(集团)有限公司
34	202025505	浦东新区上海国际医学园区 21B-01 地块	挂牌	租赁住房	2.50	2.07	2021/1/7	25243	25243	0.00%	上海张江(集团)有限公司
35	J202000401	松江区新浜镇产业社区 SJS80002 单元 02-01 号地块	挂牌	工业用地	2.00	11.33	2021/1/6	9859	9859	0.00%	上海泰亘润企业管理有限公司
36	J202000402	松江区新浜镇产业社区 SJS80002 单元 03-01 号地块	挂牌	工业用地	2.00	4.68	2021/1/6	4069	4069	0.00%	上海泰亘润企业管理有限公司
37	202025601	浦东新区惠南民乐大型居住社区(PDS3-0201 单元) L05-01 地块	挂牌	商业用地(含菜场)	2.00	0.37	2021/1/7	2264	2264	0.00%	上海浦东商业发展集团有限公司

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
38	202025701	浦东新区高东镇 1 号加油站地块	挂牌	其他商服用地	1.00	0.29	2021/1/7	2819	2819	0.00%	上海中油高东加油站有限公司
39	202025801	闵行区莘庄工业区 MHC-10501 单元 42A-02A-1 地块(莘庄工业区工-312 号地块)	挂牌	工业用地	1.80	9.00	2021/1/7	14910	14910	0.00%	佩艾德军健(上海)企业发展有限公司
40	202025802	闵行区吴泾镇工-317 号地块(吴泾社区 01 单元 A4-03、A4-06 地块)	挂牌	工业用地	A4-03 地块为 3.06、A4-06 地块为 2.85	21.50	2021/1/7	34055	34055	0.00%	中航机载科技有限公司
41	XZ202000201	金山区亭林镇 CB_202002001 号地块	挂牌(先租后让)	工业用地	1.24	1.59	2021/1/6	1139	1139	0.00%	希屋集装箱技术(上海)有限公司
42	J202000501	松江区叶榭镇郊野单元村庄规划徐姚村(SJYXJY02)02-04、02-05、02-06 地块(集体土地入市)	挂牌	商业用地	1.80	12.01	2021/1/18	47549	47549	0.00%	上海郊南农产品发展有限公司
43	202025901	奉贤区奉城镇 05-03 号地块	挂牌	工业用地	1.50	3.10	2021/1/8	1716	1716	0.00%	上海头桥发展集团建设开发有限公司
44	202025902	自贸区临港新片区综合区 04PD-0107 单元 C10-01 地块	挂牌	工业用地	2.00	4.36	2021/1/8	5240	5240	0.00%	上海金桥临港综合区投资开发有限公司
45	202025903	自贸区临港新片区重装备产业区 B04-03 地块	挂牌	工业用地	2.00	3.34	2021/1/8	3963	3963	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
46	202025904	自贸区临港新片区重装备产业区 B09-04 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.02	2021/1/8	2379	2379	0.00%	上海临港产业区经济发展有限公司
47	202025905	自贸区临港新片区重装备产业区 C01-04 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.86	2021/1/8	2210	2210	0.00%	上海临港产业区经济发展有限公司
48	202025906	自贸区临港新片区 PDS7-0201 单元 A04-05 地块	挂牌	工业用地	1.33	11.57	2021/1/8	16659	16659	0.00%	上海临港新片区航空产业发展有限公司
49	202026001	自贸区临港新片区奉贤园区一期 A0105 地块	挂牌	其他商服用地	1.00	0.29	2021/1/8	1075	1075	0.00%	上海中油申能氢能科技有限公司
50	202026101	嘉定区嘉定工业区 1905 号地块	挂牌	工业用地	1.94	1.34	2021/1/12	1312	1312	0.00%	德铁机床(上海)有限公司
51	202026201	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K03-02 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	0.91	2021/1/12	3471	3471	0.00%	上海安恒互联安全科技有限公司
52	202026301	自贸区临港新片区 PDC1-0302 单元 06-02、07-01、07-05、08-05、10-02 地块	招挂复合	普通商品房、商业用地、餐饮旅馆业用地	自贸区临港新片区 PDC1-0302 单元 06-02 地块: 2.3, 自贸区临港新片区 PDC1-0302 单元 07-01 地块: 2.2, 自贸区临港新片区 PDC1-0302 单元	13.94	2021/2/2	343354	430500	25.38%	上海骏誉房地产有限公司

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
					07-05 地块: 2.5, 自贸区临港新片区 PDC1-0302 单元 08-05 地块: 2.3, 自贸区临港新片区 PDC1-0302 单元 10-02 地块: 2.5。						
53	202026401	自贸区临港新片区重装备产业区 04PD-0304 单元 D07-03 地块	挂牌	仓储用地	2.49	7.99	2021/1/12	16460	16460	0.00%	上海天环冷链物流有限公司
54	202026402	松江区新浜镇 18-01 号地块	挂牌	仓储用地	1.79	5.31	2021/1/12	4778	4778	0.00%	上海宁熠供应链管理有限公司
55	202026501	自贸区临港新片区重装备产业区 04PD-0304 单元 D07-01B 地块	挂牌	仓储用地	1.21	4.47	2021/1/12	9131	9131	0.00%	上海智冷供应链有限公司
56	202026502	自贸区临港新片区物流园区 B1501-2 地块	挂牌	仓储用地	1.99	7.51	2021/1/12	9242	9242	0.00%	上海久野星供应链管理有限公司
57	202026503	自贸区临港新片区仓储转运物流园区 G4PD-0401 单元 C0501 地块	挂牌	仓储用地	2.00	11.79	2021/1/12	14721	14721	0.00%	上海临港交通有限公司
58	202026601	闵行区颛桥镇工-308 号 (颛桥闵行新城 MHC10701 单元 20-04 地块)	挂牌	工业用地	2.00	16.64	2021/1/12	36118	36118	0.00%	上海漕河泾颛桥科技发展有限公司

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
59	202026701	嘉定区江桥镇金虹社区10-08、11-07、12-07 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	5.18	2021/1/12	20581	20581	0.00%	上海临港嘉定科技城经济发展有限公司
60	202026801	浦东新区“十二五”保障房三林基地 03-03 地块	挂牌	征收安置房	2.00	2.27	2021/1/13	19684	19684	0.00%	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司
61	202026802	浦东新区新场镇PDS2-0102 单元控制性详细规划 C 街坊 C-06a 地块	挂牌	征收安置房	2.00	5.97	2021/1/13	36746	36746	0.00%	上海周房置业有限公司
62	202026901	浦东新区张江中区单元41-10 地块	挂牌	租赁住房	2.30	1.22	2021/1/13	17390	17390	0.00%	上海善新实业有限公司
63	202026902	浦东新区上海国际医学园区 19-07 地块	挂牌	租赁住房	2.50	2.89	2021/1/13	35416	35416	0.00%	上海浦发租赁住房建设发展有限公司
64	202027001	崇明区长兴镇 G9CM-0601 单元 F3-03(仁建路加油站) 地块	挂牌	其他商服用地	0.50	0.26	2021/1/13	1082	1082	0.00%	上海圆沙油品有限公司
65	202027101	自贸区临港新片区重装备产业区 H21-04 地块	挂牌	租赁住房	2.10	3.22	2021/1/14	15373	15373	0.00%	上海临港产业区公共租赁住房建设运营管理有限公司
66	202027201	自贸区临港新片区综合区 04PD-0107 单元 C02-04 地块	挂牌	工业用地	2.00	4.19	2021/1/14	5034	5034	0.00%	上海张江临港投资开发有限公司

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
67	202027202	自贸区临港新片区奉贤园区 D0205 地块	挂牌	工业用地	1.89	9.83	2021/1/14	15669	15669	0.00%	上海临港奉贤经济发展有限公司
68	202027203	自贸区临港新片区 PDS7-0201 单元 A03-02 地块	挂牌	仓储用地	2.00	13.14	2021/1/14	22674	22674	0.00%	上海临港新片区航空产业发展有限公司
69	J202000601	松江区叶榭镇郊野单元村庄规划东勤村 (SJYXJY05) 02-02、02-03、02-04、02-05 地块(集体土地入市)	挂牌	商业、餐饮旅馆业用地	02-02、02-03、02-04 地块:1.0; 02-05 地块:2.0	2.00	2021/1/27	6584	6584	0.00%	上海丽俊旅游发展有限公司
70	J202000602	松江区永丰街道 SJC10011 单元 H17-03 号地块(集体土地入市)	挂牌	商业用地(菜场)	1.20	0.33	2021/1/27	2028	2028	0.00%	上海仓桥资产经营有限公司
71	202027301	自贸区临港新片区主城区西岛屿 DSH-W1-1-1 地块	挂牌	商办、餐饮旅馆业用地	1.60	11.09	2021/1/22	68557	68557	0.00%	上海澄港置业有限公司
72	202027302	自贸区临港新片区 PDC1-0301 单元 02-01 地块	挂牌	商业用地	2.00	1.09	2021/1/22	11503	11503	0.00%	上海宜浩置业有限公司
73	202027303	自贸区临港新片区 PDC1-0102 单元 C2 街坊 20-05 地块	挂牌	商办、餐饮旅馆业用地、文体用地	2.00	1.25	2021/2/1	11001	11221	2.00%	上海昌港置业有限公司

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
74	202027304	自贸区临港新片区 NHC10101 单元 WNW-C3A-02 地块	挂牌	商业用地、餐饮 旅馆业 用地	2.00	4.00	2021/1/22	36686	36686	0.00%	上海港城开发(集团)有限公司,海昌(中国)投资有限公司
75	202027305	自贸区临港新片区 NHC10101 单元 NNW-C4D-04 地块	挂牌	商业用地(含菜 场)	1.50	0.80	2021/2/1	5714	5882	2.94%	上海宝燕商业管理有限公司
76	202027401	自贸区临港新片区书院社 区 B0603 地块	招挂 复合	普通商 品房	2.00	4.34	2021/2/5	88659	90659	2.26%	北京中建地产有限责任公司
77	202027402	自贸区临港新片区书院社 区 B0701 地块	招挂 复合	普通商 品房	2.00	11.33	2021/2/5	237945	237945	0.00%	北京中建地产有限责任公司
78	202027403	自贸区临港新片区 PDC1-0302 单元 05-05 地 块	招挂 复合	普通商 品房	2.40	3.78	2021/2/7	107120	107620	0.47%	深圳市特发地产有限公司,上海宜浩置业有限公司
79	202027404	自贸区临港新片区 PDC1-0303 单元 WNW-C5B-11 地块	招挂 复合	普通商 品房	2.40	4.54	2021/2/7	128660	148160	15.16%	上海中建申拓投资发展有限公司
80	202027405	自贸区临港新片区 PDC1-0102 单元 C2 街坊 18-08、23-01 地块	招挂 复合	普通商 品房、商 业、餐饮 旅馆业 用地	18-08 地块: 1.0, 23-01 地块: 2.2	8.67	2021/2/4	188877	219877	16.41%	上海昉港企业管理有限责任公司

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	202027406	自贸区临港新片区奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B1701 地块	招挂复合	普通商品房	1.60	4.76	2021/2/4	64724	73224	13.13%	上海泷港置业有限公司
82	202027501	宝山区罗店新镇 BSP0-2202 单元 H-06 地块	招挂复合	普通商品房	1.60	4.71	2021/2/7	173480	196500	13.27%	绍兴光逸房地产开发有限公司
83	202027601	杨浦区定海社区 N090603 单元 N3-01、N4-02、N5-02、N6-01 地块(大桥街道 119、120 街坊)	招挂复合	街巷、商办、租赁住房、文体用地	N3-01:8.3 N4-02:1.2 N5-02:3.1 N6-01:3.7	9.21	2021/1/22	811818	811818	0.00%	上海信乐彼成文化咨询有限公司
84	J202000701	松江区九亭镇工业区 JT-20-002 号(SJT00106 单元 21-02A 号)地块(集体土地入市)	挂牌	工业用地	2.00	0.91	2021/1/19	829	829	0.00%	上海祈禄机械有限公司
85	J202000702	松江区泗泾镇 SJS2-0002 单元 05-03B 号地块(集体土地入市)	挂牌	工业用地	2.00	0.88	2021/1/19	794	794	0.00%	上海唯富建筑装潢材料有限公司
86	J202000703	松江区新桥镇 SJC10031 单元 11-06A 号地块(集体土地入市)	挂牌	工业用地	2.00	0.79	2021/1/19	713	713	0.00%	上海艾魁英生物科技有限公司
87	J202000801	松江区佘山镇 G7SJ0002 单元 14-D-31B 号地块(集体土地入市)	挂牌	商办	1.20	1.47	2021/1/28	7926	7926	0.00%	上海信淳科技有限公司
88	202027701	闵行区颛桥镇工-314 号地块	挂牌	工业用地	2.00	1.19	2021/1/19	2128	2128	0.00%	上海南大集团智能科技有限公司

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
89	202027702	金山区金山第二工业区 CB_200804008 号地块	挂牌	仓储用地	2.00	6.78	2021/2/2	8612	8612	0.00%	上海铨镱仓储服务有限公司
90	202027801	自贸区临港新片区万祥社区 C06-04、C06-05、C07-04、 C11-04、C11-05、C11-06 地块	挂牌	商业用地、商办用地、餐饮旅馆业用地、文体用地	C06-04:1.8, C06-05:1.0, C07-04:2.4, C11-04:1.0, C11-05:1.0, C11-06:1.0	4.35	2021/1/28	20694	20694	0.00%	上海宜浩置业有限公司
91	202027901	宝山区罗店老镇 BSP0-1901 单元 B9-03 地块	挂牌	征收安置房	1.80	3.35	2021/1/20	19159	19159	0.00%	上海宝熙置业有限公司
92	202027902	宝山区罗店老镇 BSP0-1901 单元 B8-07 地块	挂牌	征收安置房	1.40	3.03	2021/1/20	15217	15217	0.00%	上海宝熙置业有限公司
93	202027903	宝山区罗泾镇区 BSP0-1701 单元 02-04 地块	挂牌	征收安置房	1.80	5.78	2021/1/20	19198	19198	0.00%	上海宝熙置业有限公司
94	202027904	浦东新区惠南镇东南社区 PDS3-0210 单元 07-01 地块	挂牌	征收安置房	2.00	5.87	2021/1/20	36131	36131	0.00%	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司
95	202027905	浦东新区唐镇 PDP0-0403 单元(1 区级动迁基地) W12-11 地块	挂牌	征收安置房	2.00	4.67	2021/1/20	40600	40600	0.00%	上海华纺房地产发展有限公司

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
96	202027906	浦东新区川沙新市镇城东社区(“十二五”保障房)D06B-08地块	挂牌	征收安置房	1.80	7.07	2021/1/20	55113	55113	0.00%	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司
97	202027907	浦东新区新场镇16号线核心单元(PDS2-0101)02-01地块	挂牌	征收安置房	2.00	2.33	2021/1/20	14253	14253	0.00%	上海浦东土地控股(集团)有限公司
98	202027908	浦东新区合庆镇川沙北社区D06D-15地块	挂牌	征收安置房	1.80	3.71	2021/1/20	28851	28851	0.00%	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司
99	202027909	浦东新区周浦镇西社区PDP0-1001单元03A-01地块	挂牌	征收安置房	2.20	3.72	2021/1/20	35492	35492	0.00%	上海住保航程置业有限公司
100	202027910	浦东新区宣桥老港农民集中安置单元07-01地块	挂牌	征收安置房	2.20	1.91	2021/1/20	12953	12953	0.00%	上海浦发澳丽房地产有限公司
101	202027911	浦东新区周浦镇西社区PDP0-1001单元03A-10地块	挂牌	征收安置房	2.20	1.20	2021/1/20	11502	11502	0.00%	上海住保航程置业有限公司
102	202027912	浦东新区惠南镇东南社区PDS3-0210单元16-05地块	挂牌	征收安置房	1.60	7.25	2021/1/20	36751	36751	0.00%	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司
103	202027913	浦东新区大团镇中部社区PDS5-0101单元15-05地块	挂牌	征收安置房	2.00	3.33	2021/1/20	13243	13243	0.00%	农工商房地产集团汇慈(上海)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
104	202027914	浦东新区宣桥老港农民集中安置单元 05-01 地块	挂牌	征收安置房	2.20	3.39	2021/1/20	22919	22919	0.00%	上海浦发澳丽房地产有限公司
105	202027915	浦东新区宣桥老港农民集中安置单元 09-01 地块	挂牌	征收安置房	2.50	2.70	2021/1/20	20663	20663	0.00%	上海浦发澳丽房地产有限公司
106	202027916	浦东新区宣桥老港农民集中安置单元 11-01 地块	挂牌	征收安置房	2.50	2.73	2021/1/20	20996	20996	0.00%	上海浦发澳丽房地产有限公司
107	202027917	浦东新区航头镇 PDS1-0205 单元 09-03 地块	挂牌	征收安置房	2.00	1.00	2021/1/20	6131	6131	0.00%	上海住保航程置业有限公司
108	202027918	浦东新区航头镇 PDS1-0205 单元 11-03 地块	挂牌	征收安置房	2.00	1.77	2021/1/20	10862	10862	0.00%	上海住保航程置业有限公司
109	202028001	青浦区徐泾镇徐民路北侧 A4-15 地块	挂牌	商办	2.50	1.22	2021/1/29	22162	22162	0.00%	程名(上海)材料科技有限公司
110	202028101	奉贤区金汇镇 10-07 号地块	挂牌	工业用地	1.50	1.89	2021/1/20	2233	2233	0.00%	上海本还环保科技有限公司
111	202028201	虹口区四川北路街道 HK193-02、HK193-03 (地下部分), 北外滩街道 HK300-02、HK300-03 (地下部分)(历史风貌保护旧改项目)	挂牌	普通商品房;商办、餐饮旅馆业用地	HK193-02: 1.1; HK300-02: 10	5.80	2021/2/7	1113534	1113534	0.00%	上海虹口城市更新建设发展有限公司

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
112	202028301	闵行区浦江镇浦江社区 MHPO-1316 单元 01-01 地 块	挂牌	租赁住 房	2.20	5.19	2021/2/8	61658	61658	0.00%	上海市公房资产经营 (集团)有限公司, 建银国际资本管理 (天津)有限公司, 微领地创客空间运营 管理集团股份有限公司, 上海新黄浦实业 集团股份有限公司
113	J202000901	松江区佘山镇 G7SJ0002 单元 14-D-31A 号地块(集 体土地入市)	挂牌	商办	1.20	2.27	2021/1/29	12283	12283	0.00%	上海庸和科技有 限公司
114	202100101	浦东新区川沙城东社区 PDP0-0703 单元 D05B-02 地块(“城中村”改造项目 -太平村 A 片地块)	挂牌	普通商 品房	1.50	5.32	2021/1/26	246516	246516	0.00%	上海国际旅游度 假区川沙开发建 设有限公司
115	202100201	虹口区嘉兴路街道 HK341-06 号地块	招挂复 合	普通商 品房	2.65	2.31	2021/2/19	472000	566600	20.04%	太仓招宏商务咨 询有限公司
116	202100301	上海化学工业区 C5-2A 地 块	挂牌	工业 用地	0.89	1.38	2021/1/26	1446	1446	0.00%	朴玛(上海)环境 技术有限公司
117	202100302	青浦区华新镇嘉松中路西 侧 51-01b 地块	挂牌	工业 用地	2.00	1.12	2021/1/26	2132	2132	0.00%	上海新朋实业股 份有限公司
118	202100401	普陀区梅川社区 W060901 单元 A15b-01 地块	挂牌	科研设 计用地	3.50	1.98	2021/1/27	100551	100551	0.00%	上海三六零长风 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
119	202100501	奉贤区奉贤新城 08 单元 05-14 区域地块	挂牌	商业、文 体用地	1.20	1.68	2021/2/4	8988	8988	0.00%	上海鑫富达资产 管理有限公司
120	B202100102	嘉定区嘉定工业区 2001 号地块	挂牌	科研设 计用地	1.99	2.66	2021/3/5	4193	4193	0.00%	上海禾赛科技股 份有限公司
121	202100601	金山区金山工业区 JSS3-0402 单元 08-01 地 块	招挂 复合	普通商 品房	1.80	7.99	2021/2/24	109592	114592	4.56%	上海保利建锦房 地产有限公司
122	202100602	普陀区石泉社区 W060402 单元 B3-2 地块	招挂 复合	普通商 品房	2.00	3.82	2021/2/20	473900	645200	36.15%	上海兆颢企业管 理有限公司
123	202100701	嘉定区嘉定工业区 2004 号地块	挂牌	工业用 地	2.00	2.96	2021/2/2	2890	2890	0.00%	高博航空技术(上 海)有限公司
124	202100801	松江区中山街道新城主城 C 单元 C09-06 号地块	挂牌	商业用 地(菜 场)	1.20	0.37	2021/2/22	2397	3650	52.27%	陶亚芳、连珊珊、 吴晓汝
125	202100802	奉贤区奉贤新城 10 单元 03C-04 区域地块	挂牌	商业用 地	1.50	1.03	2021/2/9	7091	7091	0.00%	上海至鑫置业有 限公司
126	202100901	浦东新区浦兴社区 Y000901 单元 02-01A 地块	招挂 复合	商住办	3.82	6.61	2021/2/23	600182	601382	0.20%	Brilliant Return Limited 卓赏有限公司, RECO IROKO PRIVATE LIMITED

上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积 (公顷)	成交时间	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	竞得人名称
127	202101001	松江区工业区 V-37-1 号 (科技园区新城 C02 单元 09B-05 号) 地块	挂牌	科研设计用地	2.23	4.77	2021/2/8	12226	12226	0.00%	恒大恒驰新能源 汽车研究院(上海) 有限公司
128	202101101	嘉定区嘉定工业区 1109-1 号地块	挂牌	工业用地	1.79	4.00	2021/2/19	3906	3906	0.00%	老乡鸡(上海)餐 饮有限公司
129	202101201	金山区上海化学工业区 B5-2A 地块	挂牌	工业用地	0.78	2.81	2021/2/19	2948	2948	0.00%	上海神马工程塑 料有限公司
130	202101301	浦东新区环东社区 (PDP0-0501)单元 B4-02 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	1.23	2021/2/19	9806	9806	0.00%	上海张江(集团) 有限公司
131	202101302	浦东新区环东社区 (PDP0-0501)单元 B6-02 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	5.29	2021/2/19	43291	43291	0.00%	上海张江(集团) 有限公司
132	202101401	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 K09-05 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	0.79	2021/2/25	3082	3082	0.00%	上海概伦信息技 术有限公司
133	202101501	松江区新浜镇 17-01 号地 块	挂牌	仓储用地	2.00	5.78	2021/2/25	5199	5199	0.00%	上海珩嘉煜美供应 链管理有限公司
134	202101502	松江区新桥镇工业区 XQ-20-010 号(SJC10028 单元 05-05) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.97	2021/2/25	1805	1805	0.00%	上海嘉环实业有 限公司
135	202101503	普陀区未来岛科技物流园 区 06B-N14-1、07-N14-2 地块	挂牌	工业用地	2.62	2.23	2021/2/25	29748	29748	0.00%	上海普实医疗器 械股份有限公司

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
136	202101601	金山区枫泾工业区 CB_202008002号地块	挂牌	工业用地	2.00	16.22	2021/3/1	19448	19448	0.00%	橙云翔宇(上海) 数字科技有限公司
137	202101602	松江区永丰街道工业区 YF-20-003号(新城主城H 单元H56-02)地块	挂牌	仓储用地	2.00	3.24	2021/3/1	3051	3051	0.00%	上海巨沛供应链 科技有限责任公司
138	202101701	松江区永丰街道工业区 YF-20-002号(SJC10016 单元24-02)地块	挂牌	工业用地	2.00	6.41	2021/3/2	9663	9663	0.00%	上海歆丰文化发 展有限公司
139	202101801	普陀区真如社区 W060802 单元 F04-01 地块地下空 间	挂牌	商业用 地(纯地 下)	1.32	4.31	2021/3/12	15222	15222	0.00%	上海中环投资开 发(集团)有限公 司
140	202101901	闵行区虹桥镇 S110101 单 元 13a-07b 地块(虹桥镇 工-319号地块)	挂牌	仓储用地	6.60	0.21	2021/3/2	697	697	0.00%	中国干细胞集团 上海生物科技有 限公司
141	202102001	金山区枫泾工业区 CB_201908001号地块	挂牌	工业用地	2.00	3.92	2021/3/2	4685	4685	0.00%	上海汉钟精机股 份有限公司
142	202102101	自贸区临港重装备产业区 L01-02地块	挂牌	工业用地	2.50	2.60	2021/3/23	2950	2950	0.00%	上海传芯半导体 有限公司
143	202102301	自贸区临港新片区 PDC1-0401单元H04-01地块	挂牌	科研设 计用地	2.50	2.37	2021/3/25	6166	6166	0.00%	上海诺港科学集 团有限公司

公告公示

中估协关于授予2020年土地估价行业
公益援助活动教育培训讲师荣誉称号的公告

为表彰优秀，树立典型，鼓励全行业积极主动参与土地估价行业公益援助活动，根据《土地估价行业公益援助管理办法》（中估协发〔2020〕2号）现决定授予梁津等9人“教育培训讲师”称号。

2020年土地估价行业公益援助活动教育培训讲师名单（共9名）

梁津	北京康正宏基房地产评估有限公司
史源英	北京华信房地产评估有限公司
刘洪帅	北京中企华房地产估价有限公司
杨斌	上海百盛房地产估价有限责任公司
张增峰	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司
盖岳峰	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司
吴学锋	湖北永业行评估咨询有限公司
刘廷泽	四川大成房地产土地评估有限公司
巩荣生	陕西华地房地产估价咨询有限公司