

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 4 期

(总第 035 期)

季 刊

内部交流 免费赠阅

2021 年 12 月 31 日出版

要 闻 报 道

2021 年全国土地估价、登记代理行业工作会议在京召开.....	3
中估协第五届第六次常务理事会视频会在京召开.....	3
全国土地估价、登记代理行业联席会在京召开.....	4
中估协关于认真学习贯彻落实 2021 年全国土地估价、登记代理行业工作会会议精神的通知.....	4
2021 年全国土地估价、登记代理行业年会成功举办.....	7
中估协关于发布《林地分等定级技术规范》等四项团体标准的通知.....	8
中估协关于印发《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(二)》的通知.....	9
上海市土地估价师协会第二届第九次常务理事会顺利召开.....	11
上海市土地估价师协会第二届第九次理事会顺利召开.....	11
《新形势下出让地价评估研究》课题可行性方案专家论证会在市局召开.....	12
2021 年度上海市房地产、土地估价行业学术年会隆重举行.....	12
“阅读滨江画卷、传承红色精神”——2021 上海市房地产估价师协会、上海市土地估价师协会徒步活动成功举行.....	15

封 面: 上海科技馆

封 底: 七宝古镇

上海土地估价工作通讯

上海市广告协会莅临我会交流研讨·····15

规章制度

上海市人民政府关于印发《上海市征收集体土地房屋补偿规定》的通知·····16

关于印发《上海市推进乡村振兴战略加强规划资源管理的实施意见》的通知·····21

关于有序开展本市规划区外国有企业低效建设用地减量化工作的通知·····24

关于印发《上海市征地房屋补偿争议协调和处理办法》的通知·····25

关于印发《上海市建筑面积计算规划管理规定》的通知·····27

学术交流

面向未来 创新发展·····30

土地交易

2021 年 10-12 月上海土地成交明细·····36

公告公示

中估协关于印发 2022 年度 A 级资信和准 A 级资信土地评估中介机构名单的通知·····61

中估协关于公布第十三批资深会员（土地估价方向）名单的公告·····69

中估协关于公布中国土地估价师与土地登记代理人协会首席研究员名单的公告·····70

中估协关于公布 2021 年论文征集活动获奖名单的通知·····71

上海市土地估价师协会关于 2022 年度 B 级资信评级情况的公示·····75

关于 2021 年度上海市房地产、土地估价行业优秀论文评选结果的通知·····76

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

2021 年全国土地估价、登记代理行业工作会议在京召开

12 月 15 日上午，2021 年全国土地估价、登记代理行业工作会议在京召开。自然资源部党组成员、副部长王广华到会并讲话。部自然资源确权登记局局长田文彪，部自然资源开发利用司副司长莫晓辉参加会议。会议由中国土地估价师与土地登记代理人协会会长王军主持。本次会议采用视频方式，协会副会长、常务理事、理事及全国 35 个省级土地估价、登记代理行业协会负责人和工作人员等近 500 人参加了会议。

王广华副部长在充分肯定 2021 年协会工作成绩的同时，对行业发展提出要求，一是要切实履职尽责，努力实现更大发展，要加强行业自律、践行服务宗旨、发挥好桥梁纽带作用。二是不断加强行业协会自身建设，要充分发挥党组织引领作用，不断完善法人治理，深化行业协会改革发展，建立行业联动机制。

自然资源部利用司、登记局等相关职能司局，要按照脱钩不脱管的要求，积极支持协会和行业发展，更好发挥行业协会在提供公益性公共服务的作用，发挥其在开展行业自律、制

定团体标准、加强交流合作等方面的独特优势和作用，推进行业制度完善、管理规范、技术创新。在研究制定涉及行业发展的相关规划、政策、标准等的过程中，要注重听取和征询行业协会的意见和建议。对行业协会反映的事关行业发展的重点、难点问题，要认真组织研究，尽力帮助解决。

王军会长强调，王广华副部长的讲话非常重要，一定要按王广华副部长的指示，加强党建工作、完善协会法人治理，建立人才培养规划、提高协会竞争力，做好会员服务、引导机构规范发展，强化信用评价管理、完善自律制度，形成行业联动机制、资源共享共同进步。王广华副部长的讲话为行业今后发展指明了方向，我们要认真学习并落实到实际工作中。

会议听取了《中估协 2021 年工作报告和 2022 年工作要点》《职业资格考试专项报告》《2021 年土地估价机构、估价报告备案及抽查评审专项报告》《2021 年度继续教育和公益援助专项报告》等。

中估协协会第五届第六次常务理事会视频会在京召开

12 月 15 日下午，协会召开了第五届第六次常务理事会，会议采用视频方式，王军会长主持会议，43 名常务理事出席了会议。会议表决通过了《中国土地估价师与土地登记代理人协会 2021 年工作报告与 2022 年工作要点》《中国土地估价师与土地登记代理人协会 2021 年财务运行状况和

2022 年财务预算报告》《关于调整中国土地估价师与土地登记代理人协会第五届专门委员会设置及增补副秘书长的提议》《中国土地估价师与土地登记代理人协会首席研究员聘任管理办法及建议名单》《2022 年度 A 级资信评级工作报告》《第十三批资深会员（土地估价方向）评选工作报告》。

全国土地估价、登记代理行业联席会在京召开

12月16日上午，协会组织召开了全国土地估价、登记代理行业协会联席会。王军会长主持会议，副会长周维纾、王庆泽、闫旭东出席会议。本次会议采用视频方式，全国35个省级土地估价、登记代理行业协会参加了会议。

会议表决通过了《全国土地估价、不动产登记代理行业协会联席会工作制度》，重庆市国土资源房屋评估和经纪协会课题组汇报了《土地估价行业西部公益援助发展规划》。河北省自然资源评价评估行业协会副会长兼秘

书长崔真凯以《与时俱进 努力开创自然资源评价评估新局面》，上海市土地估价师协会常务副会长兼秘书长费思敏以《以社会组织规范化建设为抓手 加强行业自身建设 提升服务管理水平》，江西省自然资源评价评估行业协会会长高振华以《以诚信体系和文化凝聚力建设为抓手 助推行业高质量发展》，广东省不动产登记与估价专业人员协会秘书长李胜胜以《守正创新谋发展 奋楫笃行干服务》作专题发言。

关于认真学习贯彻落实2021年

全国土地估价、登记代理行业工作会会议精神的的通知

中估协发〔2021〕37号

各会员机构，各省、自治区、直辖市土地估价、登记代理行业协会：

2021年12月15日，自然资源部党组成员、副部长王广华在全国土地估价、登记代理行业协会工作会议上，就土地估价、登记代理行业发展发表讲话。现将王广华副部长的讲话印发给你们，请认真组织学习贯彻落实。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2021年12月17日

自然资源部副部长王广华在2021年

全国土地估价、登记代理行业工作会上的讲话

同志们：

大家上午好！很高兴参加2021年全国土地估价、不动产登记代理行业工作视频会议。首先，我代表自然资源部，对会议的顺利召开表示热烈

的祝贺！对各级土地估价、不动产登记代理行业协会的同志们、中国土地估价师与土地登记代理人协会全体理事，长期以来为土地估价和不动产登记以及行业管理工作作出的贡献表示诚挚的

谢意！

今年是“十四五”开局之年，也是全面建设社会主义现代化国家新征程的开启之年。在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全国上下统筹疫情防控和经济社会发展，有力应对复杂严峻的国际环境和疫情、自然灾害等多重挑战，不断深化改革开放，有效实施宏观政策，积极推进创业创新，我国经济总体上持续恢复发展。各级土地估价、登记代理行业协会与广大土地估价和登记代理从业者一起，坚持与国家发展同呼吸、共命运，在经济社会发展特别是自然资源领域发挥了独特优势和积极作用，凸显了“专业、高效、担当”的职业精神，取得了来之不易的成绩。下面，我讲3点意见。

一、充分肯定2021年工作取得的成绩

2021年，经过大家的通力配合、戮力攻坚，我们在行业发展和自身建设方面取得了一些突破性进展：

一是土地估价职业资格改革顺利落地。原土地估价师和原房地产估价师整合，按照国务院改革要求，在国办的统一协调推进指导下，经过多轮次沟通协调和不断深化对新老制度转换的认识，自然资源部和住房城乡建设部逐步克服困难，取得共识，共同建立了新的房地产估价师职业制度。在时间十分紧迫的情况下，11月份依然举办了改革后的首次职业资格考试，解决了因停考多年导致有志于土地估价事业的年轻才俊报考无门、估价专业人才匮乏等问题，为土地估价行业持续健康发展提供了保障。改革过程虽然一波三折，但各方面持续努力，取得今天的效果，着实不易。

二是“土地登记代理专业人员职业资格”顺利更名为“不动产登记代理专业人员职业资格”。11月，经国务院同意，人力资源社会保障部发布《国家职业资格目录（2021年版）》，“土地登

记代理专业人员职业资格”更名为“不动产登记代理专业人员职业资格”，登记代理行业迎来更为广阔的发展舞台。

三是协会脱钩工作全面完成。协会认真落实党中央、国务院关于全面推开行业协会商会与行政机关脱钩改革的要求，按照自然资源部的统一部署，如期完成了人事、外事、党建、财务等方面的脱钩工作，专业化、法治化和现代化建设不断深入。

此外，协会按照民政部的要求和有关规定完成了第五届理事会届内负责人补选，在行业公益援助、技术服务、课题研究、教育培训、自律管理、会员服务等方面做了大量工作。办会理念在实践中不断发展完善，组织能力、服务能力、协调沟通能力不断增强，赢得了行业的信赖和会员的认可。

二、切实履职尽责，努力实现更大发展

行业协会是我国经济建设和社会发展的力量，是规范行业市场、加强行业自律、维护会员权益、促进行业发展的重要平台。党中央、国务院高度重视行业协会发展。党的十九届五中全会明确要求“深化行业协会、商会和中介机构改革”，2015年中办、国办印发的《行业协会商会与行政机关脱钩总体方案》，以及2019年经党中央、国务院批准，国家发展改革委、民政部等十部委印发的《关于全面推开行业协会商会与行政机关脱钩改革的实施意见》等文件，都对行业协会履行职责、发挥作用提出了明确要求。各级土地估价、登记代理行业协会，要认真学习领会党中央精神，发挥自身优势，切实履职尽责，努力实现更大发展。

一要加强行业自律。行业协会担负着实施行业自律的重要职责。要围绕规范土地估价、不动产登记代理市场秩序，健全完善各项自律性管理制度，引导行业经营者依法竞争，自觉维护公平

竞争的市场秩序。要加强职业道德教育，制定并组织实施行业职业道德准则，大力推动行业诚信建设，引导会员企业履行社会责任，规范从业人员职业行为，不断提升执业水平和敬业精神。要探索建立行业惩戒机制，强化自律性管理约束，促进行业健康发展。

二要践行服务宗旨。行业协会代表本行业企业的利益，必须切实为企业服务，促进行业发展。要引导土地估价、不动产登记代理机构建立完善新型企业制度，强化市场意识，提升服务质量，不断增强市场竞争力。要加强信息服务，及时掌握行业动态，收集发布行业信息，提供专家咨询，组织技术、管理、法规等培训。要研究完善行业相关技术、标准、规范，满足行业规范化、标准化的需求。要搭建沟通交流平台，推动行业交流与合作。要发挥协调作用，帮助解决相关纠纷，维护行业企业合法权益。要做好资质服务，注重土地估价新老制度的转换衔接和土地登记代理向不动产登记代理的过渡，落实好职业资格改革成果，促进土地估价、不动产登记代理专业人才培养队伍建设。

三要发挥好桥梁纽带作用。行业协会是政府与企业之间的桥梁与纽带。要发挥熟悉行业贴近企业的优势，深入开展行业调查研究，积极向自然资源主管部门及相关部门反映行业发展面临的困难和问题，以及会员的合理诉求，提出行业发展的意见和建议。要积极参与自然资源管理相关法律法规、政策以及行业标准的研究制定，共同促进行业发展。

三、不断加强行业协会自身建设

今年年初，相关部门数据统计显示，92%的全国性行业协会商会和96%的地方性行业协会商会完成脱钩，全国初步建立起政社分开、权责明确、依法自主的现代社会组织新体制。如何在脱钩后率先实现转型，更好服务社会发展，如何

做强做专，更有效支撑自然资源管理工作，是各级土地估价、不动产登记代理行业协会面临的重大课题。要对标现代社会组织的标准和要求，不断加强自身建设，建立健全党建引领、自律自治、行业管理相结合的管理体制，努力成为土地估价和不动产登记代理领域治理体系和治理能力现代化建设的一支重要力量。

一要充分发挥党组织引领作用。作为行业协会，不能忽视党建工作。这是我们行业协会健康发展的重要保证。要按照国家有关规定和党建主管部门的有关要求，将党建工作纳入重要议事日程，建立制度，明确党组织的设置形式、职责任务，健全协会党组织参与重大决策、规范管理工作机制，促进党建与行业协会管理制度有机融合。协会党组织要切实发挥作用，特别是在营造风清气正的行业氛围方面，要落实全面从严治党主体责任，加强党风廉政建设，尤其要注重培育诚实守信、公平竞争的良好行业风气，以党建为引领，推动各项事业不断开创新局面。

二要不断完善法人治理。要以协会章程为核心，健全完善现代法人治理结构和运行机制，提高协会依法自治水平。要健全会员大会、理事会制度，认真执行换届选举制度，实行民主管理。要做好信息公开工作，年度工作报告、财务工作报告、会费收支以及其他涉及会员切身利益的事项，要主动公开，接受广大会员的监督。

三要深化行业协会改革发展。加快脱钩后协会转型发展，强化在市场中的竞争地位，积极探索行业协会发展新模式，不断提升协会的竞争力、成长力、生命力、学习力。要主动适应新的房地产估价师职业资格改革和不动产登记代理更名带来的新形势、新挑战，认真做好专业人员教育培训规划，建立立足长远、面向自然资源管理未来的高素质专业队伍。要紧密围绕自然资源评价评估、不动产登记等工作，开展课题研究和

实践探索,搞好统筹规划,找准工作新的切入点,充分发挥行业专业优势,全力服务自然资源管理中心工作。

四要建立行业联动机制。中国土地估价与土地登记代理人协会作为全国性行业协会,要发挥自身特点,主动推动,与地方行业协会共同构建协调一致的联动机制,确立行业共同发展目标,形成规划统一、相互支撑、协调发展的行业发展新格局。

自然资源部利用司、登记局等相关职能司局,要按照脱钩不脱管的要求,积极支持协会和行业发展,更好发挥行业协会在提供公益性公共服务的作用,发挥其在开展行业自律、制定团体标准、加强交流合作等方面的独特优势和作用,

推进行业制度完善、管理规范、技术创新。在研究制定涉及行业发展的相关规划、政策、标准等的过程中,要注重听取和征询行业协会的意见和建议。对行业协会反映的事关行业发展的重点、难点问题,要认真组织研究,尽力帮助解决。

同志们,让我们更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围,深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想,坚持更高政治站位,抓住历史机遇,把握历史主动,不断推动土地估价和不动产登记代理行业发展取得新成就,为经济社会持续健康发展作出更大贡献。

最后预祝会议取得圆满成功,祝大家身体健康,工作顺利,阖家幸福!

谢谢。

2021 年全国土地估价、登记代理行业年会成功举办

10月30至31日,中国土地估价师与土地登记代理人协会(简称协会)以线上为主、线上线下相结合方式举办了2021年全国土地估价、登记代理行业年会。此次年会主题为“创新守正 展望未来”,旨在引导广大会员通过深入学习、积极实践,以适应新时期社会经济高质量发展和国家自然资源资产管理的新形势、新要求。协会副秘书长朱文华(主持秘书处工作)、常务副秘书长鲍丽萍、副秘书长张延丽和贾晟东分别主持了年会活动。

年会围绕广大会员关注的自然资源资产管理工作及相关法律法规,邀请全国人大常委会法工委民法室黄薇主任就《民法典》、自然资源部法规司魏莉华司长就《土地管理法》和《土地管理法实施条例》、北京大学林坚教授就《国土空间规划的思考》、自然资源部自然资源确权登记

局不动产登记处姜武汉处长就《不动产登记实践探索》、自然资源部自然资源确权登记局自然资源登记处申胜利处长就《自然资源统一确权登记》以及中国融通地产集团有限公司伍育鹏博士就《自然资源评价评估体系构建》分别作了精彩的专题演讲。

本次年会专题内容丰富、定位前瞻、专家权威,是土地估价、登记代理专业人员拓宽视野、开阔思路的一次宝贵的专业学习机会。会前,中估协王军会长发表文章《努力学习 拓宽视野 开阔思路 提高本领》,一是要求全行业深入学习自然资源部陆昊部长在第十三届全国人大常委会第三十一次会议上所作的《国务院关于2020年度国有自然资源资产管理情况的专项报告》,全面掌握与行业相关的自然资源资产管理工作的重点,深入学习《民法典》《土

地管理法》《土地管理法实施条例》及不动产登记、自然资源确权登记、自然资源评价评估、空间规划等方面的法律、法规，做到专业知识及时更新，以适应新形势、新变化的要求；二是要求协会转变办会理念，将协会办成研究型、服务型的社会组织。以政策研究、学术研究、标准制定等带动服务体系的建设，以服务带动自律制度的建设。

会前，协会发布了 2021 年论文征集活动的

获奖名单，在收到的 157 篇专业论文中，经专家评审，共产生一等奖 10 篇，二等奖 20 篇，三等奖 30 篇。

本次年会线上线下共有 2000 多名会员参加。陕西华地房地产估价咨询有限公司、吉林会信土地房地产自然资源评估有限公司、河南土地与房地产评估有限公司、安徽顺昌土地估价有限责任公司等单位组织公司全体专业人员通过网络视频进行了全程集中学习。

关于发布《林地分等定级技术规范》等四项团体标准的通知

为进一步明确林地、草地分等定级和林地、草地估价的技术要求，统一程序和方法，规范引导自然资源评价评估人员开展相关技术工作，根据《中华人民共和国标准化法》《团体标准管理规定》《自然资源标准化管理办法》《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》以及《中国土地估价师与土地登记代理人协会团体标准管理办法》，中国土地估价师与土地登记代理人协会组织编制了《林地分等定级技术规范》《草地分等定级技术规范》《林地估价技术规范》《草地估价技术规范》四项团体标准，于 2021 年 12 月 1 日发布实施，标准名称及编号如下：

T/CREVA 3101—2021 林地分等定级技术规范

T/CREVA 3102—2021 草地分等定级技术

规范

T/CREVA 1101—2021 林地估价技术规范

T/CREVA 1102—2021 草地估价技术规范

《林地分等定级技术规范》《草地分等定级技术规范》《林地估价技术规范》《草地估价技术规范》团体标准由中国土地估价师与土地登记代理人协会提出并归口，由我会负责解释。

上述标准由地质出版社出版发行，具体征订事项请联系地质出版社。

联系人：王少川

联系电话：010-66554646 13520774434

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2021 年 11 月 25 日

中估协关于印发《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(二)》
的通知

关于土地估价报告评审中典型问题的
处理意见(二)

在近期的土地估价报告抽审中,发现在备案函上传、基准地价系数修正法运用、估价结果内涵等方面存在较为集中的问题,为规范土地估价行为,明确土地估价报告评审标准,经技术标准委员会研究,形成以下处理意见,供评审专家参考使用。

一、关于未上传备案函或上传过期备案函的问题

估价机构在进行报告备案时,应上传与本次评估作业日期相对应的最新备案函,未附备案函或所附备案函不符合要求的,视为较严重问题,予以降 0.5 等处理。

二、关于基准地价系数修正法运用中自行添加修正项的问题

运用基准地价系数修正法过程中,因待估对象的用途或权利差异而需对结果进行调整的,应在地价确定部分按照《城镇土地估价规程》的规定进行相应处理,并充分说明理由;在方法运用过程中自行增加修正项的,如果修正合理且理由阐述充分,因方法运用不规范,予以降 0.5 等处理,如果自行修正不合理,视为严重技术问题。

三、关于评估中不同估价方法评估结果内涵不一致的问

题

评估中运用的各种估价方法的评估结果内涵应一致，如不一致且未在估价结果确定中进行合理调整的，视为较严重技术问题，予以降 0.5 等处理。

四、关于估价委托函中基本事项不明确或提前确定估价结果的问题

报告备案时应上传明确约定估价基本事项的委托函（或委托合同）。委托函（或委托合同）在估价项目完成前已明确评估结果的，视为严重问题。

五、关于未提供签字估价师现场勘查佐证材料的问题

评估中，至少应有一名承担本次评估业务的签字估价师对估价对象进行勘查。估价报告中应附能够佐证估价师进行了现场勘查的材料（现场勘查照片等），否则视为严重问题。

六、关于咨询性抵押报告评审的问题

凡未明确表述为咨询性报告的抵押评估报告，一律严格按照抵押评估报告评审标准审查。

上海市土地估价师协会第二届第九次理事会顺利召开

上海市土地估价师协会第二届第九次理事会于 2021 年 12 月 22 日在上海青松城大酒店召开。会议应出席理事 39 人，实到理事 36 人，符合《上海市土地估价师协会章程》规定。监事长陈凌岚，监事唐明磊列席会议，会议由当值会长胡亮主持。

常务副会长兼秘书长费思敏汇报了二届八次理事会以来，协会在社会组织规范化建设评估结果、机构备案变更受理、理事变更受理、协会会议召开、开展年度报告抽查、组织 B 级资信评级、组织论文评选及学术年会、组织标定地价复核、商议房地产估价师资格考试、自查涉企收费、开展课题研究、落实“双随机、一公开”监督检查整改、开展公益活动、受理仲裁鉴定、下发相关文件汇编、组织徒步活动、参加中估协会议等工作开展情况，并向理事会进行了年度工作述职。副秘书长金吉甫作了 2021 年度工作总结和 2022 年度工作安排。

与会理事对秘书处二届八次理事会以来

各项工作给予肯定，并对秘书长工作进行了绩效考评。经与会理事对协会相关工作认真讨论，形成以下决议：

一、同意上海沪港房地产估价有限公司理事由常宝君变更为徐浩；上海万隆房地产土地估价有限公司理事由袁梅变更为高伟林；

二、同意土地估价师张爱杰资质由仲衡信银转移至国城，具体转移工作中在仲衡信银指导下，督促仲衡信银配合完成；

三、同意建经、富申、上睿、地维、德大、港城、申杨、天平、中城联行、上资、瑞汇、安大华永、申价、友达、立信中诚、同测中鉴、加策、耀华、金虹、大雄、万隆 21 家机构获得 2022 年度 B 级资信；

四、同意 2021 年度工作总结及 2022 年度工作计划；

五、同意秘书长费思敏年度绩效考评结果为优秀；

六、同意在防疫允许下，拟于 2022 年 1 月 19 日召开会员代表大会。

上海市土地估价师协会第二届第九次常务理事会顺利召开

上海市土地估价师协会二届九次常务理事会议于 2021 年 12 月 22 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 13 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八次理事会以来，协会在社会组织规范化建设评估结果、机构备案变更受理、理事变更受理、协会会议召开、开展年度报告抽查、

组织 B 级资信评级、组织论文评选及学术年会、组织标定地价复核、商议房地产估价师资格考试、自查涉企收费、开展课题研究、落实“双随机、一公开”监督检查整改、开展公益活动、受理仲裁鉴定、下发相关文件汇编、组织徒步活动、参加中估协会议等工作开展情况。

与会常务理事对秘书处二届八次理事会以来各项工作给予肯定，经与会常务理事认真讨论，形成以下决议：

一、同意上海沪港房地产估价有限公司理由常宝君变更为徐浩；上海万隆房地产土地估价有限公司理由袁梅变更为高伟林；

二、同意建经、富申、上睿、地维、德大、港城、申杨、天平、中城联行、上资、瑞汇、安

大华永、申价、友达、立信中诚、同测中鉴、加策、耀华、金虹、大雄、万隆 21 家机构获得 2022 年度 B 级资信；

三、同意在防疫允许下，拟于 2022 年 1 月 19 日召开会员代表大会。

《新形势下出让地价评估研究》课题可行性方案专家论证会在市局召开

2021 年 12 月 23 日，上海市规划和自然资源局组织专家对由自然资源利用处牵头、我会参与的《新形势下出让地价评估研究》课题的可行性方案进行了专家论证。自然资源利用处刘婵介绍了该课题研究的背景和重要意义。与会专家听取了课题组关于研究的主要内容与技术方案的介绍，经讨论形成论证意见如下：

一、课题拟对集中供地等新形势下出让地价评估相关问题进行分析研究，提出相应技术方

案，对科学合理的制定出让地价、落实土地和房地产市场调控具有现实意义和必要性。

二、课题以本市经营性用地出让评估为研究对象，通过分析特征与问题、剖析影响因素、提出措施建议。研究的内容与技术路线合理可行。

三、课题研究的组织框架、人员配备、工作计划安排可行合理。

专家组一致同意可行性方案通过论证，同意开题。

2021 年度上海市房地产、土地估价行业学术年会隆重举行

2021 年度上海市房地产、土地估价行业学术年会于 12 月 2 日下午在上海青松城大酒店召开，来自本市估价行业的 220 余位房地产、土地估价行业专家、机构负责人、机构代表共襄盛举。

会议由上海市房地产估价师协会会长樊芸主持。上海市房地产估价师协会名誉会长、中共上海市房地产估价行业委员会书记顾弟根致辞。

会议议程分为两部分。

一为颁奖。上海市房地产估价师协会常务副会长兼秘书长、中共上海市房地产估价行业委员会副书记邵晓春宣布 2021 年度优秀论文评选结果，并同上海市土地估价师协会常务副会长兼秘

书长费思敏一起为三等奖、优秀奖获得者颁奖；上海市房地产估价师协会名誉会长、中共上海市房地产估价行业委员会书记顾弟根为二等奖获得者以及 8 家优秀组织奖获得机构颁奖。

二为主题演讲部分。中国土地估价师与土地登记代理人协会会长王军以视频方式作热情洋溢的嘉宾致辞，热烈祝贺上海房地产及土地估价行业学术年会的预期举行；上海百盛房地产估价有限责任公司总经理杨斌作《国有企业房地产评估咨询顾问服务研究》演讲；上海房地产估价师事务所有限公司总经理贾明宝作《新形势下土地估价的挑战与机遇》演讲；上海联城房地产评估

咨询有限公司董事长许军作《觉醒年代——估价企业合伙人制度探索》演讲；上海城市房地产估价有限公司副总经理朱宇作《绿色低碳发展助推房地产估价咨询 创新实践》演讲；苏州天元土地房地产评估有限公司执行董事徐进亮作《生态产品价值实现路径技术点探索》演讲；中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强作嘉宾讲话，对房地产评估行业当前和今后的工作提出

相关要求。

行业学术年会议程紧凑、气氛热烈，关注行业当下热点、分享行业最新动态、树立行业技术标杆、探索行业发展方向，贴合党和国家“十四五”时期经济社会发展的主要目标，为估价行业紧跟时代、把握大势、立足当前、着眼长远、稳中有进、创新、深化提供交流平台与技术支撑，取得圆满成功。

中国土地估价师与土地登记代理人协会会长王军致辞

各位领导、专家，估价师朋友们：

大家下午好！

由于疫情防控要求，只能以这种方式与朋友们交流了。我谨代表中国土地估价师与土地登记代理人协会向本次学术年会的顺利召开表示热烈的祝贺，感谢上海土地估价师协会及上海土地估价专业人员一直以来对中估协各项工作的大力支持，感谢所有参与本次学术年会及中估协年会论文征集的朋友们，恭喜获奖的朋友们，你们的努力和探索是估价行业持续发展的动力，相信此次学术年会定是精彩纷呈。

此次年会的主题有关“创新、深化与发展”，非常好！与中估协今年提出的构建研究型、服务型协会的办会理念，以政策研究、学术研究、标准制定等带动服务体系建设，以服务带动自律制度建设的工作方针高度契合。下面结合今年协会工作与大家交流对估价创新、深化与发展的体会和感想。

一、创新是永恒的话题，也是我们共同的追求

为什么创新？从国家层面讲，创新是一个民族进步的灵魂，是一个国家兴旺发达的动力。就

估价行业而言，创新是所有估价人的灵魂，是估价行业高水准、持续发展的动力。创新的本质意义就在于要推翻传统的东西，否则就不是创新了。这种对传统的否定是需要雄厚的功底的，是要建立在深入研究、不断实践的基础上的。我以为对估价行业来说，创新可以分为两种情形，一是评价评估基础理论的创新，二是评价评估基础理论在开拓新业务领域中的创新。

今年，共发布实施了7个行业标准和团体标准，分别是由自然资源部自然资源开发利用司、中估协等单位制定的行业标准《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》、团体标准《农村集体土地定级与估价技术指南》；受开发利用司委托，由中估协主导制定的团体标准《林地分等定级技术规范》《林地估价技术规范》《草地分等定级技术规范》《草地估价技术规范》。其中，两个通则包含了两种创新情形，技术指南是第一种创新情形，林草四个团体标准是第二种创新情形。

全社会都在谈创新，创新是有前提的，是要有基础的，不是凭空就可以创新的。创新的关键在于人才，引进和培养人才的目的是做好研究工

作。因此，中估协将制定学术研究、学术交流、人才培养规划，进一步加大研究人员和资金投入，在原有专家库、青年专家库、资深估价师等的基础上建立首席研究员、领军人物、总估价师等制度，充分发挥行业专家在研究中的作用，推动理论研究、技术创新研究、成果应用研究，特别是国家标准、行业标准、团体标准的研究，并将研究成果转化为会员服务内容，这就是以研究成果带动服务体系建设。中估协首席研究员管理办法及首批首席研究员拟于近期经有关会议审议后公布，将给予首席研究员宽松的政策，比如可自选与行业发展相关的研究方向、每年提供 20 万元左右的基础研究经费等，希望上海的朋友们以后能有机会成为中估协首席研究员。

二、深化与开拓同等重要，一个都不能少

深化是指向更深的阶段发展。就估价行业而言，两方面：一是加强评价评估基础理论研究，不因循守旧，形成符合新时期发展要求的技术指引或规范；二是以符合时代要求的指引或规范帮助估价机构和估价专业人员将传统的业务做精做细。本次年会主题的第三个关键词是发展，我以为指的是开拓，开拓新的业务。明年中估协还将发布一批团体标准，既有帮助估价机构和估价专业人员进一步深化评价评估业务方面的，又有新业务领域方面的。

三、中估协服务与管理平台建设

去年在参加上海两协会举办的学术年会时，讲到了中估协平台和系统建设，目前已形成完整

的整合和开发方案，明年将全部搭建完成。

建立“一站式”综合服务与管理平台，其中综合服务五个方面，面向会员、行业协会、行政监管部门、相关单位和社会公众。管理平台包括学术研究、估价报告抽查评审、行业信息宣传与推送、会议管理、员工内部培训及员工考核、行业人才流动（招聘、求职）等。综合服务与管理平台，层级很多，这里只是讲了第一层面的主要方面。另外，再次强调，中估协针对广大会员的所有服务项目一律免费。

近期中估协将召开三个视频会议，一是 2021 年全国土地估价、登记代理行业工作会，参会人员为省级行业协会全体工作人员、中估协理事及中估协工作人员，有关领导将出席指导工作；二是 2021 年全国土地估价、登记代理行业协会联席会，参会人员为省级协会会长、秘书长、联络员及中估协工作人员；三是中估协第五届第六次常务理事会议。将审议 2021 年中估协工作报告和 2022 年工作要点，中估协各项专题报告，联席会制度，研究行业发展以及经验交流等等。

朋友们，船到中流浪更急，人到半山路更陡。当前我国改革已经进入了攻坚期和深水区，做为与社会发展同呼吸共命运的土地估价行业来说，也要充分做好面对更大挑战的准备，苦练基本功，团结一心，努力为促进土地估价行业的持续健康发展而奋斗。

祝学术年会圆满成功！

谢谢大家！

阅读滨江画卷、传承红色精神

——2021 上海市房地产估价师协会、上海市土地估价师协会徒步活动成功举行

金秋如期而至，估价人迎来了一年一度的上海市房地产估价师协会、上海市土地估价师协会联合举办的徒步活动。2021 年 11 月 6 日下午，来自上海市估价行业各机构的 380 余名行业人员聚集在一起，参加了此次活动。

此次徒步活动在黄浦江滨江浦西段举行，从陆家浜路轮渡口至秦皇岛路轮渡口，全程约 8 公里。天公作美，降温的秋雨在活动开始之际戛然而止。所有参与活动的估价行业人员兴致勃勃欣赏南浦大桥、陆家嘴建筑群、外滩万国建筑群等沿江美景。同时，结合此次活动主题，打卡沿

途红色景点，从陈毅广场到上海人民英雄纪念碑到外白渡桥，缅怀自 1840 年以来为解放上海而献出生命的革命英雄。沿途谈笑风生，大家聊聊天、聊聊工作、聊聊家庭，为自己繁忙的日常生活养精蓄锐，从而更好地投入下一阶段的工作与生活。

时光如白驹过隙，岁月如流星闪电。年复一年，估价人将徒步活动做出了口碑，是估价行业人员凝聚力的象征、是估价行业传承红色精神的象征、更是我们祖国稳定与繁荣的象征！

上海市广告协会莅临我会交流研讨

2021 年 10 月 15 日下午，上海市广告协会办公室主任潘晓颖带领协会一行四人莅临我会，与我会秘书处同志开展交流。

上海市广告协会成立于 1986 年，在长期的工作实践中积累了许多好的经验和做法。该会是一家由广告行业及相关行业企事业单位、个人自愿组成的非营利性社会团体法人组织，接受上海

市市场监督管理局指导。

双方交流过程中，重点结合《上海市社会组织评估指标》，针对社会组织在党建、换届及年检、内部管理、财务规范、作用发挥等方面的问题进行有益的探讨。一致表示，今后要进一步加强联系与互动，在深入推进行业协会规范化建设中取长补短，携手并进。

规章制度

上海市人民政府关于印发《上海市征收集体土地房屋补偿规定》通知

沪府规[2021]13号

各区人民政府，市政府各委、办、局：

现将《上海市征收集体土地房屋补偿规定》印发给你们，请认真按照执行。

上海市人民政府

2021年9月29日

上海市征收集体土地房屋补偿规定

第一条（目的和依据）

为规范征收集体土地房屋补偿行为，维护征地范围内房屋权利人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律、法规的规定，制定本规定。

第二条（适用范围）

在本市行政区域范围内征收集体土地中实施房屋补偿的（以下简称“征地房屋补偿”），适用本规定。

第三条（补偿原则）

征地房屋补偿，应当遵循“程序正当、公平补偿、结果公开”的原则，保障被征地农民的居住条件，维护被征地农民的合法权益。

第四条（管理部门）

市规划资源部门是本市征地房屋补偿工作的主管部门，负责本市征地房屋补偿的业务指导和监督管理等工作。

市和区发展改革、住房城乡建设管理、农业农村、人力资源社会保障、房屋管理、财政、市场监管、审计等部门应当协同做好征地房屋补偿工作。

镇（乡）人民政府、街道办事处应当配合做好征地房屋补偿工作。

第五条（补偿主体与实施部门）

区人民政府负责本行政区域的征地房屋补偿工作。

区人民政府可以指定区规划资源等部门组织实施本行政区域的征地房屋补偿工作。

区人民政府指定的区征地事务机构具体实施征地房屋补偿工作。

区征地事务机构委托实施单位承担征地房屋补偿具体工作的，应当对实施单位在委托范围内实施的征地房屋补偿行为进行监督，并对其行为后果承担法律责任。

第六条（征收集体土地房屋补偿程序）

征地房屋补偿是征地补偿安置工作的组成部分。征地补偿安置程序，按照国家和本市有关规定执行。

第七条（征地房屋补偿范围）

征地房屋补偿范围根据拟征地范围确定。

房屋部分位于拟征地范围内，该部分拆除后影响房屋连接体安全或者生活使用功能的，可将整体房屋纳入征地房屋补偿范围。

建设项目用地涉及已征未拆房屋的，区规划资源部门可按照建设项目用地范围，确定房屋补偿范围。已征未拆房屋，是指房屋所在地块按照原土地管理法已取得征地批文，并已完成土地、青苗、集体资产补偿和被征地人员社会保障手续，但该地块内尚未实施补偿的房屋。

第八条（征收土地预告后不得实施的行为）

建设项目取得用地预审和选址批准文件后，区人民政府应当在拟征收土地所在的镇（乡）和村、村民小组范围内发布征收土地预告，告知征地房屋补偿的政策依据以及本条第二款的要求，预告时间不得少于 10 个工作日。

征收土地预告后，拟征地范围内应当执行下列规定，但限制的最长期限不得超过一年：

（一）不得新建、改建、扩建建筑物、构筑物及其他设施；

（二）不得突击装修房屋；

（三）拟征地范围内已取得建房批准文件但新房尚未开工的，不得开工；

（四）不得从事其他不当增加补偿费用的行为。

违反前款规定实施的，不予补偿。

征收土地预告后，区规划资源部门应当将本条第二款的相关事项书面通知拟征收土地所在的镇（乡）人民政府或者街道办事处。

第九条（房屋调查确认）

征收土地预告后，区征地事务机构应当会同镇（乡）人民政府或者街道办事处以及镇（乡）规划资源所、村（居）民委员会对拟征地范围内宅基地及房屋的权属、面积、房屋用途等情况进行调查。房屋面积调查包括房屋现状调查以及对宅基地使用权证、房地产权证、不动产权证或者建房批准文件记载内容的核实。

拟征地范围内的宅基地使用权人、房屋所有人在征收土地预告后 10 个工作日内，凭宅基地使用权证、房地产权证、不动产权证、建房批准文件或者其他相关证明文件，对调查结果进行

确认。宅基地使用权人或者房屋所有人拒绝确认的，应当记录在册。

调查结果应当在拟征地范围内公示。公示内容包括，宅基地使用权证、房地产权证、不动产权证或者建房批准文件记载的权属、面积、房屋用途等情况以及房屋现状建筑面积。

对公示结果有异议的，区征地事务机构应当进行核实。经核实后有变化的，应当及时公布。

第十条（房屋补偿费用）

征地房屋补偿费用包括用于货币补偿的资金和用于产权调换的房屋。用于货币补偿的资金应当在征地房屋补偿方案公告前保证足额到位、专款专用。用于产权调换的房屋在交付时应当符合国家质量安全标准和本市住宅交付使用许可要求，并做到产权清晰、无权利负担；用于产权调换的房屋为期房的，临时过渡期自协议约定的搬迁之日起一般不超过三年。

征地房屋补偿费用，应当纳入征地费用范围。

第十一条（征地房屋补偿方案公告）

区征地事务机构应当根据调查结果，拟订征地房屋补偿方案。征地房屋补偿方案拟订后，区人民政府应当在拟征收土地所在的镇（乡）和村、村民小组范围内进行公告，公告期不少于 30 日。征地房屋补偿方案应当包括以下内容：

（一）拟征地范围内总户数、总建筑面积；

（二）同区域新建商品住房每平方米建筑面积的土地使用权基价、价格补贴；

（三）房屋的补偿方式和补偿金额的计算方法；

（四）补偿安置总金额；

（五）安置房屋坐落、单价、数量等；

（六）搬家补助费、设备迁移费、过渡期内的临时安置补助费、奖励费等有关费用标准；

（七）签约期限；

（八）房屋补偿的评估单位和实施单位名称；

（九）其他事项。

征地房屋补偿方案应当听取相关权利人意见，多数被征地的农村集体经济组织成员认为方案不符合法律、法规规定的，区人民政府应当按照规定组织听证。区征地事务机构应当根据征求意见和听证会情况，修改征地房屋补偿方案。

第十二条（签订支付协议和补偿协议）

区人民政府根据法律、法规规定和听证会等情况，确定征地房屋补偿方案后，区征地事务机构应当与用地单位签订附生效条件的征地房屋补偿费用支付协议，与宅基地使用权人或者房屋所有人签订附生效条件的征地房屋补偿协议。征收集体土地申请经依法批准并公告后，相关补偿协议生效。

第十三条（计户标准和面积确定）

征地房屋补偿应当以合法有效的宅基地使用权证、房地产权证、不动产权证或者建房批准文件计户，按户进行补偿。

房屋的用途和建筑面积，以宅基地使用权证、房地产权证、不动产权证或者建房批准文件的记载为准。

第十四条（建制撤销的居住房屋补偿）

被征地的村或者村民小组建制撤销的，宅基地使用权人或者居住房屋所有人可选择货币补偿，也可选择产权房屋调换。选择产权房屋调换的，应当结清货币补偿金额与产权调换房屋价格的差价。

前款规定的货币补偿金额计算公式为：（房屋建安重置结合成新单价+同区域新建商品住房每平方米建筑面积的土地使用权基价+价格补贴）×房屋建筑面积。

本条及第十五条规定的单价，是指每平方米建筑面积的价格。

本条及第十五条规定的房屋建安重置结合成新单价，由区征地事务机构委托估价机构评估；同区域新建商品住房每平方米建筑面积的土地使用权基价及价格补贴标准，由房屋所在地的区人民政府制定并公布。

同区域新建商品住房每平方米建筑面积的土地使用权基价及价格补贴标准，应当与安置房屋的供应价格相衔接，以保障被征地农民的居住条件。

第十五条（建制不撤销的居住房屋补偿）

被征地的村或者村民小组建制不撤销的，该居住房屋户内成员全部转为非农业户籍的，按照本规定第十四条执行补偿；该居住房屋户内成员未全部转为非农业户籍的，按照下列规定予以补偿：

具备易地建房条件的区域，宅基地使用权人可以在国土空间规划确定的居民点范围内申请宅基地新建住房，并获得相应的货币补偿；不具备易地建房条件的区域，按照第十四条规定的货币补偿或者产权房屋调换方式执行。

本条规定的货币补偿金额计算公式为：（房屋建安重置结合成新单价+价格补贴）×房屋的建筑面积。使用新宅基地所需的费用，由区征地事务机构支付给提供宅基地的村或者村民小组。

本条所称的“不具备易地建房条件的区域”是指被征地的村或者村民小组农民集体所有土地的范围内无国土空间规划确定的居民点。

申请宅基地新建房屋的审批程序，按照国家和本市农村村民住房建设的有关规定执行。

第十六条（居住房屋的其他补偿）

征地房屋补偿，还应当对宅基地使用权人或者居住房屋所有人补偿搬家补助费、设备迁移费、过渡期内的临时安置补助费、奖励费，具体标准由区人民政府制定。

宅基地房屋应当按照居住房屋进行补偿安置。对于利用自有宅基地房屋从事生产经营活动，并在征收土地预公告前已办理了工商营业执照的，可一次性给予适当的停产停业损失补偿。

第十七条（已批未建的房屋补偿）

征收土地预公告时，已取得建房批文但新房尚未建造完毕的，新房在建工程按照实际完成的工程量重置价补偿；建房批文规定应当拆除尚未拆除的旧房，可按照重置价结合成新价格补偿。

本条规定的重置价,由区征地事务机构委托估价机构评估。

征收土地预告时,已取得建房批文但新房尚未开工或未建造完毕的,其土地使用权基价和价格补贴按照建房批文规定的建筑面积计算;建房批文规定允许保留旧房的,应当将旧房面积和建房批文规定的新建建筑面积一并计算。建房批文规定应当拆除尚未拆除的旧房、已自行拆除的旧房,不得给予土地使用权基价补偿和价格补贴。

第十八条 (可建未建的房屋补偿)

征收土地预告时,符合本市农村村民住房建设申请条件的村民家庭,因建设规划控制等原因未新建、扩建住房的,现住房建筑面积以征收土地预告时符合农村村民建房申请条件的人数计算;低于现行农村村民住房可建面积标准的部分,可给予土地使用权基价补偿和价格补贴,但他处有经批准建造的农村住宅、已享受过福利分房或已享受过征收、拆迁补偿安置的人数除外。每户可建未建建筑面积与原建筑面积总和,不得高于当地现行农村村民住房建设标准,且不作分户计算。

上述可建未建建筑面积的认定,应当由具备条件的农村村民家庭提出申请,房屋所在地的镇(乡)人民政府或街道办事处按照农村村民住房建设标准进行审核,并在拟征地范围内公示,公示期不得少于7日。公示期满无异议,或虽有异议,但经复核符合条件的,由镇(乡)人民政府或街道办事处出具可建未建建筑面积认定证明。

第十九条 (超标准建房的补偿)

虽经建房批准,但有下列情形之一的,对超过本市农村村民住房建设标准的建筑面积,可给予房屋建安重置结合成新价补偿,但不给予土地使用权基价补偿和价格补贴:

(一)在批准建房时,超过本市农村村民住房建设标准审批的;

(二)在批准建房时,只批准房屋建筑占地面积,未明确房屋层数、建筑面积的。

超标准建筑面积,由镇(乡)人民政府或街道办事处认定。

第二十条 (非居住房屋的补偿)

对非居住房屋实行货币补偿。

农村集体经济组织以土地使用权入股、联营等形式与其他单位、个人共同举办企业的非居住房屋,以及通过集体经营性建设用地入市取得土地使用权的非居住房屋,其货币补偿金额计算公式为:房屋建安重置价+相应的土地使用权取得费用。

房屋建安重置价、相应的土地使用权取得费用,由区征地事务机构委托估价机构评估。

相应的土地使用权取得费用,是指在征地房屋补偿方案公告之日取得相同性质、相同数量、相同地段等级土地使用权所应支付的费用。一般按照征收该地块集体土地的现行标准评估,包括耕地占用税、耕地开垦费、土地补偿费、青苗补偿费和安置补助费等。评估时,可参照同区域工业园区内相同数量的土地使用权取得费用作相应的系数调整。

补偿本条第二款中的非居住房屋时,权利人应当出示依法取得土地使用权的证明材料。

第二十一条 (非居住房屋的其他补偿)

对于经批准用于生产经营的非居住房屋,还应当补偿下列费用:

(一)设备搬迁和安装费用;

(二)无法恢复使用的设备按照重置价结合成新结算的费用;

(三)停产停业损失补偿。

非居住房屋的停产停业损失补偿标准,由各区人民政府根据区域实际情况制定并公布。房屋所有人认为其停产停业损失超过区人民政府制定的标准的,应当提供实施房屋补偿前三年的经营状况、停产停业期限以及其他实际损失等相关证明材料。区征地事务机构应当委托估价机构对停产停业损失进行评估,并按照评估结果予以补偿。

第二十二条 (其他房屋及设施的补偿)

居住房屋附属的棚舍、除本规定第二十条第二款以外的非居住房屋，以及其他构筑物的补偿，按照本市有关国家建设征地的财物补偿标准执行。

第二十三条（违法建筑、临时建筑的处理）

未超过批准期限的临时建筑，可给予适当补偿。

对违法建筑、超过批准期限的临时建筑，以及征收土地预告后擅自进行房屋及其附属物新建、改建、扩建的部分，不予补偿。

第二十四条（估价机构的确定）

征地房屋补偿中涉及需要评估的，估价机构由拟征地范围内的宅基地使用权人或者房屋所有人协商选定；协商不成的，由镇（乡）人民政府或者街道办事处组织宅基地使用权人或者房屋所有人按照少数服从多数的原则投票决定，也可以采取摇号、抽签等方式随机确定。

估价机构确定后，区征地事务机构应当与估价机构签订委托评估协议。

第二十五条（征地房屋补偿的评估）

征地房屋补偿的评估时点，为征地房屋补偿方案公告之日。

评估的技术规范，按照本市有关规定执行。

第二十六条（征地房屋补偿协调）

征收土地申请经依法批准后，区征地事务机构与宅基地使用权人或者房屋所有人达不成补偿协议的，区人民政府应当作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。

区人民政府作出征地补偿安置决定前，区征地事务机构应当根据经批准的征地房屋补偿方案，制定具体补偿方案，提供给宅基地使用权人或者房屋所有人，并要求其在规定期限内给予答复。具体补偿方案，应当包括补偿标准、安置房屋的地点、搬迁期限等内容。在答复期限内，区人民政府应当予以协调。

第二十七条（责令交出土地）

违反土地管理法律、法规规定，扰乱国家建设征收土地的，由区人民政府作出责令交出土地决定。

第二十八条（强制执行）

宅基地使用权人或者房屋所有人在征地补偿安置决定、责令交出土地决定规定的期限内不腾退土地和房屋，且不在法定期限内申请行政复议或者提起行政诉讼的，由区人民政府依法启动强制执行程序。

第二十九条（补偿结果公开）

区征地事务机构应当依法建立征地房屋补偿档案，并将分户补偿结果在征地范围内向宅基地使用权人或者房屋所有人公布。

区审计部门应当加强对征地房屋补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第三十条（已征未拆房屋补偿方案）

对已征未拆房屋实施补偿的，区征地事务机构应当编制征地房屋补偿方案，由区人民政府按照第十一条的规定履行公告、听取意见程序后实施。已征未拆房屋已批未建、可建未建建筑面积的认定时点为征地房屋补偿方案公告之日。

因国家建设征收土地，农民集体建制被撤销或其人口全部转为非农业人口的，该集体剩余未经征收土地上的房屋可参照已征未拆房屋实施补偿。

第三十一条（协议置换遗留地块的房屋补偿程序）

协议置换遗留地块依法转为实施征地房屋补偿的，区征地事务机构应当按照本规定程序执行，其中房屋调查和估价机构选定工作可以按照以下意见执行：

镇（乡）人民政府或者街道办事处以及镇（乡）规划资源所、村（居）民委员会已经组织开展过房屋调查，调查结果经宅基地使用权人或者房屋所有人签字确认的，区征地事务机构可将调查结果在拟征地范围内公示，公示后的调查结果，可作为开展征地房屋补偿工作的依据。

镇（乡）人民政府或者街道办事处已组织宅基地使用权人或者房屋所有人以协商、投票、摇号、抽签等方式选定了估价机构的，征地事务机构可直接确定该估价机构开展评估工作。

第三十二条（人员培训）

从事征地房屋补偿工作的人员应当通过市规划资源部门组织的有关法律、业务知识的培训考核后，持证上岗。

第三十三条（举报处理）

任何组织和个人对违反本规定的行为，都有权向市和区人民政府以及规划资源部门或者其

他有关部门举报。接到举报的市和区人民政府以及规划资源部门、其他有关部门应当及时予以核实、处理。

第三十四条（施行日期）

本规定自 2021 年 10 月 1 日起施行。

按照原《中华人民共和国土地管理法》的规定已取得征地批文的项目，继续沿用原有规定办理。

征收集体土地后已依法取得《房屋拆迁许可证》的项目，由市房屋管理部门按照本市相关规定办理。

关于印发《上海市推进乡村振兴战略加强规划资源管理的实施意见》的通知

沪规划资源乡〔2021〕496 号

各区人民政府，市政府各委、办、局：

为深入推进乡村振兴战略，全面实施《上海市城市总体规划（2017—2035 年）》、《上海市乡村振兴“十四五”规划》，进一步加强乡村地区规划资源管理，我局会同相关部门研究制定了《关于上海市推进乡村振兴战略加强规划资源管理的实施意见》。经市政府同意，现予印发，请遵照执行。

上海市规划和自然资源局

2021 年 12 月 20 日

关于上海市推进乡村振兴战略加强规划资源管理的实施意见

乡村是超大城市的稀缺资源，是城市核心功能的重要承载地，是提升城市能级和核心竞争力的战略空间。为深入推进乡村振兴战略，全面实施《上海市城市总体规划（2017—2035 年）》、《上海市乡村振兴“十四五”规划》，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）等要求，现就本市推进乡村振兴战略加强规划资源管理提出实施意见如下：

一、明确总体要求和基本原则

（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，坚持生态优先、底线约束、城乡融合、品质提升的总体要求，全面履行自然资源管理“两统一”核心职责，坚持“规划统筹优化、土地底线管控、全地类用途管制、行动计划保障”的路径，不断优化国土空间格局，协调各类乡村建设行动，提高土地资源利用效率，凸显农业农村的经济、生态、美学价值，保障乡村

地区生产、生活、生态融合发展的需要，助推乡村全面振兴。

（二）基本原则

加强规划引领。坚持总体管控和行动导向，按需编制郊野单元村庄规划，统筹优化国土空间布局，切实保护耕地和永久基本农田，落实国土空间用途管制，系统谋划近期行动计划。

强化行动保障。协调开展国土空间开发利用和生态保护修复活动，持续推进建设用地减量，促进耕地和永久基本农田集中连片，充分尊重农民意愿，有序推进农民相对集中居住，统筹开展生态环境建设，优化配置乡村产业用地空间。

坚持品质提升。面向未来，优化公共服务设施、生产服务设施和基础设施配置，构建乡村社区生活圈。加强村庄设计引导，挖掘乡村传统建筑元素，传承江南文化内核，保护乡村自然风貌，提升乡村环境质量和空间品质。

确保规范高效。坚持分类管理和规范高效，推进农村土地制度改革，深化乡村建设项目审批制度改革，完善市、区、镇管理机制，加强政策有效供给和管理协同。

二、强化规划支撑，统筹国土空间利用格局

（三）加强乡村规划编制。加快编制镇级国土空间总体规划，统筹城镇和乡村发展，明确总体发展目标、核心指标和空间布局，合理优化村庄布局。按需编制郊野单元村庄规划，详细落实国土空间总体规划，协调各类专项规划，统筹安排各类用地布局，为国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可和各类乡村建设项目等提供法定依据，指导乡村风貌设计。在总体空间指标平衡前提下，按建设行动编制或修改郊野单元村庄规划，落实规划用地和空间准入要求。合理设定规划弹性控制指标，分类优化规划管理程序。

（四）提升村庄设计水平。加强乡村设计总体风貌引导，延续乡村自然环境肌理，保存乡村传统记忆，挖掘乡村传统建筑元素，保护乡村自然水系，加强乡村建设生态化、低碳化设计。要引入高水平设计力量支撑，通过公开方案征集、设计竞赛等方式加强多方多专业设计力量参与，探索建立乡村责任规划师制度，落实乡村建筑师制度，搭建乡村规划实施平台，切实提高乡村建设品质。全域土地综合整治区域、乡村振兴示范村、农民集中居住点、绿色田园先行片区应开展村庄设计，规划保留村、村庄重点区域可按需开展村庄设计。

三、规范管理秩序，加强国土空间开发保护

（五）严格保护耕地和生态红线。严格落实耕地和生态保护制度，坚守 150 万亩永久基本农田底线和 202 万亩耕地保护空间，加强耕地保护精细化管理，落实耕地保护责任制。大力开展全域土地综合整治，加强高标准农田建设，聚焦土地整备引导区，有效增加补充耕地数量，提升耕地质量，促进耕地和永久基本农田集中连片，优化调整永久基本农田布局，协同开展农、林、水生态环境建设，开展生态保护和修复、生态系统质量提升活动，严守生态保护红线。

（六）全面实施国土空间用途管制。加强规划引领、计划管理、空间准入、用途转用和监管监测，实施乡村地区全域、全要素、全过程用途管制。针对乡村地区各类自然资源要素和国土空间利用活动，严格依据国土空间规划和用途管制规则依法办理相关手续，健全用途转用规则，优化用途转用程序，加强地类变更管理。按照第三次全国国土调查分类标准，对规划确定的占地小于 100 平方米的厕所、供电、供气、通讯、垃圾储运、污水处理等零星小微公共服务设施、以及为观景提供便利的观光台、栈道（宽度不超过 2

米)等非永久性附属设施,可以按照原地类管理,加强规划管控。

(七)加强国土资源利用保障。加强建设用地总量控制和流量保障,实施乡村地区各类国土资源利用计划联动管理。持续推进低效建设用地减量,引导建设用地减量化指标优先保障农村一二三产业融合发展和基础公共服务设施等项目,各涉农区年度建设用地减量化指标用于乡村振兴项目比例应不低于5%,纳入乡村振兴考核。保障农村村民住宅建设用地指标需求,农民相对集中居住项目确实存在用地指标落实困难的,可申请减量化周转指标,周期最长不超过5年。对农民相对集中居住节余指标专账管理,各区应将节余指标优先用于经营性地块开发,使用节余指标的土地和用于农民集中安置的土地,优先纳入土地储备计划和土地供应计划。

(八)规范设施农业用地管理。促进现代农业健康发展,加强设施农用地总量控制、布局优化和分类管理,存量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。设施农业项目规模和选址要强化规划引领,科学合理安排项目中各类用地布局,优先避让永久基本农田,尽量少占或不占耕地。在满足乡村风貌保护、区域建筑高度控制等前提下,鼓励设施农业项目建设多层建筑。简化设施农业用地审批程序,依据相关规定办理审批手续,严格过程监管和日常监管,确保农地农用。

(九)优化建设用地配置。在符合国土空间规划、建筑质量安全的前提下,有序盘活乡村房地资源,鼓励对依法登记的宅基地房屋等进行复合利用,发展乡村民宿、农产品初加工、电子商务等乡村产业。规划保留的现状建设用地,可通过规划重新设定土地用途和开发强度,依法实施转型利用。引导乡村产业在镇域范围内统筹布局,向镇区和村庄建设边界内集聚,对于利用特定区域农业、自然环境、历史人文等优势资源,

开展农产品初加工、发展休闲农业和乡村旅游等必需的配套设施建设,可在不占用永久基本农田和生态保护红线、不突破建设用地指标等约束条件、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下,可以在村庄建设边界外安排少量建设用地,实行比例和面积控制,依法办理农用地转用手续。根据乡村产业特点和用地特征,乡村建设项目可以按照建筑占地合理确定建设用地边界,实施“点状”布局,实施建筑总规模控制,因地制宜解决停车、绿化、安全空间配置要求。

(十)明晰土地利用路径。农村村民建房、公共服务设施、以及集体经济组织自办或以土地使用权入股、联营等方式与其他单位共办乡村产业项目的,可以依法使用集体建设用地。按照国家统一部署,经规划确定为工业、商业等经营性用途,符合产业准入和生态保护要求并依法登记的集体经营性建设用地,可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人在一定年限内有偿使用,优先支持集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。

(十一)深化审批改革。加快推进乡村建设项目“多审合一”、“多证合一”审批制度改革,合并办理用地预审和选址意见,合并办理乡村建设规划许可和建设用地许可、建设用地批准书。涉及农用地转用审批手续的,探索合并办理农用地转用和供地审批事项。提高乡村振兴项目乡村建设规划许可证办理效率,建立乡村振兴重点项目绿色通道,列入工程建设项目库,提前开展规划土地技术服务,统筹各类专业设计,做深规划设计方案,做细建设工程设计,涉及修改郊野单元村庄规划的可同步编制规划调整方案。

四、强化保障措施,夯实国土空间管理支撑

(十二)统一确权登记。落实自然资源统一确权登记法治化、规范化、标准化和信息化要求,实行水域、森林、滩涂等自然资源统一

确权登记，明确权利主体和责任主体，完善全类型不动产登记技术路径，健全确权登记制度体系，严格登记成果管理，加强登记成果应用。抓紧开展房地一体权籍调查，稳步推进农村宅基地登记，夯实乡村地区自然资源资产管理的产权基础。

（十三）严格监督执法。健全国土空间用途监测监管机制，逐级压实国土空间用途管制责任，确保部门协同、上下联动、措施有力。强化

规划实施评估、地类变化监测和各类国土空间开发利用全过程监管，严控新增违法违规用地。加大执法力度，对于未按国土空间用途管制要求实施等情况，及时责令限期整改，依法严肃查处并严格追究责任。加强各类违法用地整治力度，大力开展农村乱占耕地建房专项整治和历史违法用地专项整治，逐步消除存量违法用地。严格禁止违法违规买卖宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。

关于有序开展本市规划区外国有企业低效建设用地减量化工作的通知

沪规划资源施〔2021〕486号

各有关市属国企，浦东新区、宝山区、闵行区、嘉定区、金山区、松江区、青浦区、奉贤区、崇明区规划资源局、国资委：

为落实“上海 2035”城市总体规划，全面实施土地资源高质量利用，推进本市“十四五”期间低效建设用地减量化，有效盘活利用本市国有企业低效建设用地，经市规划资源局会同市国资委研究，现将有序开展规划区外国有企业低效建设用地减量化（以下简称“国企低效用地减量化”）有关工作通知如下：

一、充分认识推进国企低效用地减量化的重要意义

当前，全市土地利用管理仍面临着“极有限的净增空间、极庞大的存量空间、极艰巨的减量任务”的局面。随着国家战略实施和五大新城建设全面推进，低效建设用地减量化工作是本市转变土地利用方式、推进土地资源高质量利用的重要举措，也是推进生态文明建设的重要抓手。国有土地节约集约利用水平是城市土地资源高质量发展的重要体现，也是国有资产高效利用、提升价值水平的重要方式，因此市委、市政府要求

“十四五”期间推进国有企业低效建设用地减量化工作。

二、国企低效用地减量化的总体目标和基本原则

总体目标：在符合国土空间规划和确保国有资产保值增值前提下，坚持法治化、市场化原则，积极推动规划区外国有企业低效建设用地减量化，盘活存量土地资源，助推生态文明建设，促进城乡经济社会持续发展，保障“上海 2035”城市总体规划和“十四五”规划顺利实施。

基本原则：坚持规划引领，依据国土空间规划，大力推进规划区外国有企业低效建设用地减量；坚持生态优先，首先推进“两高一低”企业建设用地减量，结合低效产业用地退出，重点推进生态廊道、土地整备引导区内建设用地减量；坚持积极稳妥，充分考虑各方主体意愿，按照先易后难原则，在妥善处理好各方利益的前提下循序渐进实施；坚持以点带面，倡导形成市属企业带头、区属企业跟上、央企积极参与的良好态势。

三、加强国企低效用地减量化工作的组织领导

为协调推进市属区属国企低效用地减量化工作，市、区、镇三级均应加强组织领导。

市级层面：市规划资源局会同市国资委组建工作小组，共同制定工作计划、政策措施，组织推进市属国企低效用地减量化工作，指导各区区属国企低效用地减量化工作。市规划资源局由用途实施处牵头，市土地整理中心等部门配合，市国资委由综合协调处牵头做好协同工作。

区级层面：各区应成立工作组，可由区规划资源局会同区国资委等部门以及相关街镇构成，按照属地化原则，统筹推进区域内的市属、区属国企低效用地减量化。各镇具体实施区域内的市属区属国企低效用地减量化。

四、夯实国企低效用地减量化工作具体措施

（一）动员部署，调查摸底。各区规划资源局和国资委根据全市国企低效用地减量化工作会议精神，部署开展规划区外市属区属国企建设用地细化调查，摸清现状规模及利用情况。

（二）锁定目标，制定方案。根据细化调查情况，对于市属国企，由市、区规划资源局、属地政府会同市国资委、市属国企明确减量化实施方案；对于区属国企，由属地政府会同各区规划资源局、区国资委、区属国企明确减量化实施方案。

（三）以点带面，推进实施。请各区规划资

源局、国资委根据实际情况，从土地资源高质量利用出发，将规划区外国企低效用地减量化、规划区内国企物业提升改造、规划区内外联动发展等方面相结合，确定重点项目，深化工作对接，加强沟通，以项目化形式推进减量化工作，优化资产处置机制，落实减量补偿措施，制定相关引导和激励措施，提高减量化工作积极性，为推动全市国企低效用地减量化工作提供经验。

（四）完善机制，丰富政策。根据工作需要，市规划资源局会同市国资委，以及发展改革、财政、经信、生态环境等部门，不断完善推动国企低效用地减量化的工作机制。鼓励国有企业自主投资开展减量化，减量化前后土地权属不变，形成的用地指标收益，可用于支持企业在规划区内的建设发展，实现土地资源盘活、资产保值增值。

请各区规划资源局、国资委主动谋划、加强宣传、积极落实，利用市级工作平台，充分发挥实施牵头作用，梳理整合相关管理要求，统筹运用各类相关政策，引导区内国企示范性推进低效建设用地减量，带动其他所有制性质企业共同参与低效建设用地减量化工作，形成全面落实规划要求、全力推进低效建设用地减量的良好工作氛围。

上海市规划和自然资源局
上海市国有资产监督管理委员会
2021年12月15日

关于印发《上海市征地房屋补偿争议协调和处理办法》的通知

沪规划资源规〔2021〕7号

各有关区人民政府：

为做好本市征地房屋补偿争议协调和处理工作，制定《上海市征地房屋补偿争议协调和处理办法》，现予印发，自2021年10月1日起施行，有效期至2026年9月30日。

上海市规划和自然资源局
2021年9月29日

上海市征地房屋补偿争议协调和解决办法

第一条（制定目的和依据）

为了规范征地房屋补偿争议协调和处理行为，维护征地房屋补偿当事人的合法权益，根据《上海市征收集体土地房屋补偿规定》，制定本办法。

第二条（适用范围）

区征地事务机构与宅基地使用权人或者房屋所有人(以下简称被补偿人)达不成补偿协议，由区人民政府进行协调和处理的，适用本办法。

第三条（制定、送达具体补偿方案）

征地房屋补偿方案规定的签约期限届满，区征地事务机构与被补偿人达不成补偿协议的，区征地事务机构可以提出对被补偿人的具体补偿方案。

区征地事务机构提出具体补偿方案前，应当征询被补偿人对评估报告或复核结果是否有异议；有异议的，区征地事务机构应当委托估价专家委员会进行鉴定。

具体补偿方案应当根据批准的征地房屋补偿方案，明确对被补偿人的补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁期限等。

区征地事务机构应当将具体补偿方案送达被补偿人，并要求被补偿人在答复期限内对是否接受具体补偿方案给予答复。答复期限不得少于10日。

第四条（报送协调处理资料）

区征地事务机构在向被补偿人送达具体补偿方案时，应当向区人民政府报送以下相关资料：

（一）征地房屋的调查确认信息及相关权属证明材料；

（二）征地房屋评估报告（若被补偿人对评估报告或复核结果有异议的，还需提供估价专家委员会的鉴定结果）；

（三）征地房屋具体补偿方案；

（四）安置房屋相关证明材料；

（五）协商记录；

（六）其他与征地房屋补偿协调和处理有关的资料。

第五条（召开协调会）

区人民政府应当在答复期限内召开协调会，召集区征地事务机构、被补偿人进行协调。

第六条（协调要求）

区人民政府在协调过程中，应当调查有关事实，听取区征地事务机构、被补偿人的陈述，宣传有关政策，并组织协商调解。区人民政府在协调过程中，应当制作笔录。

协调过程中，被补偿人对具体补偿方案所提异议成立的，征地事务机构应当根据协调情况调整具体补偿方案后送达被补偿人。被补偿人仍不签订补偿协议的，区人民政府应当再次协调。

第七条（协调达成一致）

经协调，区征地事务机构与被补偿人达成一致的，签订补偿协议，征地房屋补偿争议协调和处理工作终结。

第八条（征地补偿安置决定）

答复期限届满，经区人民政府协调未能达成一致或者被补偿人经两次通知不出席协调会的，区人民政府应当在征收土地申请经依法批准后作出征地补偿安置决定，并送达被补偿人。

第九条（征地补偿安置决定的内容）

征地补偿安置决定应当包括以下内容：

（一）区征地事务机构、被补偿人等基本情况；

（二）征地批准文件、征地房屋补偿方案、建设项目名称等；

（三）争议事项；

（四）争议协调情况；

（五）具体补偿方案；

（六）搬迁期限；

(七)告知被补偿人行政复议、行政诉讼的权利及期限。

征地补偿安置决定规定的搬迁期限不得少于15日。

第十条（征地补偿安置决定的执行）

征地补偿安置决定送达后，区征地事务机构、被补偿人应当执行征地补偿安置决定。

第十一条（责令交出土地）

违反土地管理法律、法规规定，抗拒国家建设征收土地的，由区人民政府作出责令交出土地决定。

第十二条（强制执行）

被补偿人在征地补偿安置决定、责令交出土地决定规定的期限内不腾退土地和房屋，且不在法定期限内申请行政复议或提起行政诉讼的，由

区人民政府依法启动强制执行程序。

第十三条（文书送达）

具体补偿方案、协调会通知、征地补偿安置决定、责令交出土地决定等文书应当送达被补偿人，并留有送达的证据。

征地补偿安置决定、责令交出土地决定采用公告送达的，应当通过政府网站及征地范围内的公告栏等进行公告，自公告之日起满30日视为送达。其他文书采用公告送达的，可以通过征地范围内的公告栏进行公告，自公告之日起满5日视为送达。公告送达，应当在案卷中注明原因和经过。

第十四条（政策衔接）

2021年9月30日前已作出责令交出土地决定的征地房屋补偿项目，适用原办法。

关于印发《上海市建筑面积计算规划管理规定》的通知

沪规划资源建〔2021〕363号

各区规划资源局、各派出机构：

为加强本市建设工程管理，规范规划资源管理中建筑面积的计算，制定《上海市建筑面积计算规划管理规定》。现印发给你们，请认真组织实施。

上海市规划和自然资源局

2021年9月29日

上海市建筑面积计算规划管理规定

第一条（目的、依据）

为了加强国土空间规划管理，进一步规范规划管理中建设工程的建筑面积计算，现根据《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）等国家和本市有关规定，结合本市实际情况，制定本规定。

第二条（适用范围）

本市行政区域内各项建设工程在建筑设计和项目申报、审批、竣工测量、竣工规划资源综合验收等管理中涉及建筑面积计算的，应当遵守本规定。

第三条（基本原则）

建筑面积计算应当符合法律、法规以及国家和本市的技术标准和相关规定。

各项建设工程设计应符合国家和本市的相关建筑设计规范和标准,不得随意虚构设计平面用途及性质。

建设单位(个人)、设计单位应当按照诚信原则,规范建筑面积计算,如实申报送审材料。

第四条(建设工程建筑面积的计算)

建设工程建筑面积的计算,应执行国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)。

第五条(核计容积率时建筑面积的计算)

在计算容积率时,除法律、法规、技术标准和相关规定有明确的建筑面积计算方法的,建设工程的建筑面积按照以下规则计算:

(一)设备层、避难层和设备管道夹层

设备层指建筑物中专为设置暖通、空调、给水排水和配变电等设备和管道且供维修人员进入操作使用的楼层。

避难层指建筑高度超过 100 米的高层建筑,为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

高度在 2.2 米以下(含 2.2 米)的设备层,其建筑面积不计入容积率;高度在 2.2 米以上的设备层,其建筑面积应计入容积率。对设备层兼作避难层的,其高度可适当放宽,但超过该建筑标准层高度的,其建筑面积应计入容积率;设备层兼作避难层中存在其他非避难空间的(如楼梯间、电梯井、其他功能性用房),该部分非避难空间的建筑面积应计入容积率。

设备管道夹层指建筑物内单层空间中仅为安排设备管道的楼层。设备管道夹层,高度在 2.2 米以下(含 2.2 米)的,不计算建筑面积;高度在 2.2 米以上的,应按其外墙结构外围水平面积计算建筑面积并计入容积率。

(二)地下室

地下室符合以下条件的,其建筑面积不计入容积率,否则其建筑面积应计入容积率:

房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/2,地下室在室外地面以上部分的高度不超过 1 米,且除地下车库的情形外只能通过垂直交通(电梯、楼梯)进入室内。

建筑物的室外地面标高,应符合控制性详细规划的要求。控制性详细规划中未明确规定的,基地内又无法采用统一的室外地面标高以及其他确需构筑地形的,应综合考虑该地区城市排水设施情况和附近道路、建筑物标高,通过编制修建性详细规划确定室外地面标高。

控制性详细规划、修建性详细规划均未明确规定的,建筑物的室外地面标高一般以周边相邻的城市道路中心线标高为基准加上 0.3 米。

建筑物室外地面标高不一致的,以较低的标高作为该建筑物的室外地面标高。

地下室设置通风采光井以改善地下室室内环境的,通风采光井宽度(取采光井围护结构外围至地下室外墙面的最大垂直距离)不宜超过 1.8 米(含 1.8 米)。超过 1.8 米的,采光井地坪标高视作该建筑的室外地坪标高。

(三)商业、办公建筑的层高

商业、办公建筑标准层层高不宜超过 4.5 米。标准层层高超 4.5 米的,按每 2.8 米为一层、余数进一的方法折算该层建筑面积,并按折算的建筑面积计入容积率。

商业、办公建筑的门厅、大厅、回廊、走廊等公共部分,影院、剧场、体育馆、博物馆、展览馆等公共建筑,大型商业建筑的层高不受本项前款规定限制。

(四)阳台

阳台符合以下条件的,阳台面积按其水平投影面积的 1/2 计入容积率;否则,应按其水平投影面积的全面积计入容积率:

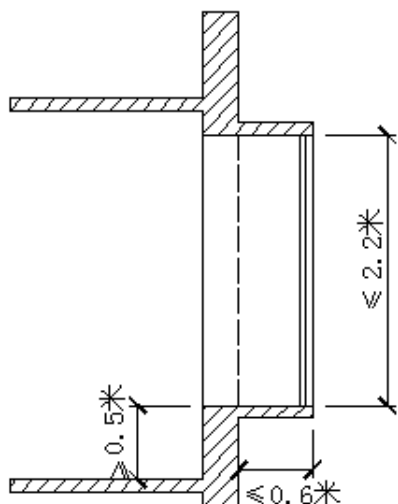
阳台的设计进深（取阳台围护结构外围至外墙面的最大垂直距离）不超过 1.8 米（含 1.8 米），且其水平投影面积小于或者等于 8 平方米的。

保障性住房阳台的计算按照本市有关规定执行，不受本项前款规定限制。

（五）飘窗

飘窗符合以下条件的，不计算建筑面积；否则，应按挑出外墙部分的投影面积计算建筑面积并计入容积率：

飘窗台面与室内地面的高差应不小于 0.5 米，飘窗高度应不超过 2.2 米，且自外墙墙体结构外边线至飘窗外边线距离不超过 0.6 米。



建设项目含有飘窗设计的，应在申报图纸中提供飘窗详图。

（六）装饰性阳台、花池、空调室外机搁板（箱）等

装饰性阳台是指设置在建筑外墙外，与建筑内部空间及阳台不相连通的，采用阳台形式的装

饰性构件。进深小于或者等于 0.6 米的装饰性阳台，不计算建筑面积；否则，应按照本条第（四）项关于阳台的规定执行。

花池、空调外挂机搁板、结构板等突出建筑外墙、无围护结构且进深小于或者等于 0.6 米的，不计算建筑面积。花池、空调外挂机搁板、结构板等如有围护结构或位于房屋建筑结构围合范围以内或进深大于 0.6 米的，则应按其水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。

（七）其他

住宅分户门、房屋建筑结构围合范围以内的建筑空间，均属套内使用空间，除设计规范有规定外，均应按其水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。

第六条（审核要求）

规划资源部门在审核建设工程设计方案时，应当审核有关建设工程的建筑面积计算资料，包括《单幢建筑物建筑分层面积表》（附表 1）和《建筑面积汇总表》（附表 2）。

第七条（解释）

本规定系根据国家和本市既有相关规定的具体应用作出进一步规范，由上海市规划和自然资源局解释。

建设项目在审批和竣工规划资源综合验收时，出现现行计算规范适用问题的，各区及派出机构规划资源部门应向上海市规划和自然资源局及时请示，不得擅自解释、违规核准。

第八条（施行日期）

本规定自印发之日起施行。

学术交流

面向未来 创新发展

上海城市房地产估价有限公司 袁东华

摘要：评估行业已经发展了近三十年了，目前传统业务正面临着市场萎缩的严峻形势。面对困难和挑战，我们必须从创新着手，破解困局。我们认为可以从业务创新、创新业务和模式创新三个方面寻求发展与突破。业务创新即是在传统业务的基础上，对相关关联的业务进行纵深挖掘。创新业务是估价机构以前从未涉足过的业务类型，属于在市场的竞技场上，另外开辟全新赛道。模式创新是从单点式的单一服务向套餐式的综合咨询转变。从单纯的评估服务向融合不动产评估、造价咨询、规划设计、测绘、资产评估、信息技术和投融资管理等服务的全流程综合一体化服务。

关键词：业务创新；创新业务；模式创新

一、评估行业面临的发展瓶颈和应对举措

评估行业已经发展了近三十年了，船到中流浪更急，目前传统业务正面临着市场萎缩的严峻形势。

首先是占据业务量 70% 以上的抵押类评估，由于自动估价系统，批量评估技术的发展，业务量逐渐减少。而且随着近年来由客户直接付费，改由银行承担的政策实施，强势的定价话语权被银行掌控，直接导致了单个项目平均收费的大幅降低；其次为涉税评估业务，上海已宣布，今年第二季度开始，非居住类的涉税评估已经取消，代之以税务部门自行核价，此项业务在上海原来要占估价营收 10% 左右；再次是伴随着估价机构长达二十多年的动拆迁征收业务，估价营收占比 20% 以上，也到了谢幕，退出历史舞台的当口，上海已明确旧区改造明年全面完成。

抵押、涉税、征收三大类的传统评估，占据着机构营收半壁江山的传统业务日渐式微。过去依靠这三大类业务支撑起估价机构的好日子的光景，正在离我们远去，留下的是“白头宫女在，

闲坐说玄宗”的回忆。其实这种情况的发生并不让人意外，因为它符合产品生命周期的规律。

面对困难和挑战，何以解忧？“躺平”不是“城市”人的选择，我们必须从创新着手，破解困局。

二、业务创新

业务创新即是在传统业务的基础上，对相关关联的业务进行纵深挖掘，从而拉长业务链，做大服务蛋糕，还是以抵押、征收、涉税为例：

（一）房地产抵押评估业务衍生出的业务就包括（但不限于）向出租房机构开展租金评估，向物业管理机构开展物业管理服务价格评估，向信托私募基金等机构开展贷款后和投资后管理外包服务，向保险、国企等机构开展自有经营性物业资产管理外包服务。同时抓住数字经济兴起的机遇，可以为金融机构的客户提供信息系统平台，包括为银行机构开发抵押品自动评估和管理系统，为潜在的合作金融机构提供地产业金融知识系统平台，为银行机构开发抵押品自动评估和管理系统，为潜在及合作金融机构提供地产业金融知识共享平台，为开发商提供潜在土地及项目合作

数据库,为投资基金等机构提供大宗物业资产数据库,等等。

(二)虽然大规模急风骤雨式的旧区改造动拆迁评估即将谢幕,但城市更新和乡村振兴涉及到的拆迁评估仍会长期存在。估价机构除开展征收评估业务外;可参与征收全流程中各类服务,包括前期的基本情况调查,入户调整,协助制定房屋征收方案,征收成本测算,征收项目可行性研究和社会稳定风险评估等。

(三)以交易课税为目的的评估,虽然受到税务局对非居项目自行核价的冲击,评估的数量急骤减少,但我们仍可以从中开拓出税务咨询服务。涉及的业务有房地产税务顾问,房地产税收筹划,房地产成本管理,在土地增值税专项清算、房地产清查清算等。

三、创新业务

创新业务是估价机构以前从未涉足过的业务类型,属于在市场的竞技场上,另外开辟全新赛道。当然创新业务离不开国家和上海的发展战略引领,为此我们要坚定这样的信念:只有主动融入时代主流,同国家和上海的发展战略同频共振,公司的未来发展,才能走上一条充满光明前景的康庄大道。

(一)城市更新

当前,城市的发展已经进入城市更新的重要时期,上海在去年还专门成立了上海城市更新中心。城市更新的推进意味着大量资源、资产的重组或重新配置,将释放出大量相关咨询业务的需求并孕育业务机会。具体涉及业务有:城市更新区域可行性评估、政策路径解读和选择、产业定位设计方案与公共要素落实、经济性评估、设计方案建设、招商运营建设、整片区更新、零星用地更新、城中村更新、旧区改造、风貌区更新等。本公司已深度参与上海力波啤酒厂转型、“上生·新所”城市更新、上海机场东片区整体转型等30多个城市更新项目实践。

(二)产业更新

在“以国内大循环为主体,国内国际双循环相互促进”的新发展格局下,上海提出发展“3+6”的产业体系,(3指集成电路等三大产业,6指电子信息等6类高端产业集群)在这产业升级、经济转型的重要历史节点,为服务好产业领域相关业务,公司将在产业发展研究的基础上,形成产业调查与评价,产业定位与研究,产业空间规划,产业政策与开发机制,产业信息数据平台等全流程咨询服务。

由房地产咨询拓展到产业咨询,将为公司市场中开辟出一条全新的赛道。十年前公司曾派员工远赴伦敦,在英国一家规模最大的房地产估价咨询公司进修。每周我们都会收到有关这家公司的各种第一手资讯。

下面是2010年9月13日至9月20日在英国进修的员工发回的一段备忘录:

“公司业务以英国为本部,以欧洲特别是中欧和东欧为重点发展方向,不断扩大在法国和德国的业务量。

从产业链上来说,公司涉足房地产估价的各个领域,包括但不限于,房地产经纪(工业、办公、商业、居住、出租咨询)。房地产咨询(与其它各细分均有重叠)。物业管理、税务、工程咨询、机械设备等,目前正在准备进入石油能源领域。”看到最后一句,我起先不理解,房地产同石油似乎沾不上边。但很快我就弄清楚了,原来这家公司不单纯做房地产咨询,他们是在跨界做产业咨询。这一讯息可以说十年前我们就掌握了。但限于主、客观条件,直到经过长期的人才储备和经验积累,今年公司才正式提出开展产业咨询探索与实践的构想,并开始付诸实施。我们深知在各种名目繁多的咨询业务中,产业咨询是皇冠上的明珠,对人才具备综合专业知识有特殊要求,我们相信,这一业务的开展,将会极大促进公司整体的专业水准提升,同时也会带动高端

人才队伍的进一步集聚。为推动实现上海“3+6”的产业体系作出公司应有的贡献。

附带说一句，英国这家公司立足英国，着眼欧洲，重点扩大法、德的业务量，也给我们以启示，上海的今天就是中国其他城市的明天，尤其是长三角地区。中央已将长三角一体化发展提升到国家发展战略的层面。上海作为长三角的龙头，任务艰巨，责任重大，作为上海的一份子，公司要在立足上海的同时，打破地域的限制，把在上海先行先试取得的经验，向长三角地区进行推广和分享。为此公司已经开始有计划地探索和行动。

（三）投后管理

房地产投后管理是投资资金“募、投、管、退”四环节之一，在实际投资后到项目完全退出的整个时间周期内，为降低资金风险而进行的一系列管理活动。在这个过程中，可以完善投前至投后整个周期的服务内容，具体如下：

（1）项目筛选阶段：城市进入性研究、市场可行性研究、项目开发前景研判、投资可行性研究。

（2）投资论证阶段：市场详细尽调、抵押物价值评估、市场价格/租金咨询、项目开发方案合理化建议、项目风险评价。

（3）投后管理：市场动态监控、抵押物动态监测、工程进度监管、合约监管、资金使用监管、证照监管、债务额度管理。

（4）投资退出：退出模拟清算、标的物处置建议、标的物价值评估、大宗价值交易、股权评估。

（四）资产证券化

目前我国的房地产资产证券化产品主要以商业物业抵押贷款支持证券/票据(CMBS/CMBN)，类REITS、物业费ABS、购房尾款ABS、保理资产ABS、酒店收益权ABS，租金收入ABS。其中，CMBS和类REITS产品占比超过一半。

对围绕上述资产证券化的开展，涉及评估机构的业务有：项目前期可行性评估、项目收益式现金流预测。项目的市场调研及分析，项目退出期的投资份额分摊价值评估等。

（五）乡村振兴

2021年2月国务院“扶贫办”改为国家乡村振兴局，乡村振兴战略是社会主义新农村建设的升级版。

2020年1月1日新修订的土地管理法正式施行，该法修订的重点主要集中在土地征收，农村宅基地管理制度改革和集体经营性土地入市三大方面。

具体涉及业务有农村土地补偿、集体建设经营用地及宅基地评估、社会稳定评估、土地整理、土地复垦、规划到镇、表土剥离、农民集中居住等。其中每项业务如能深入挖掘和扩展，都蕴含着巨大的市场潜力。

（六）产业用地绩效评价

上海土地后备资源有限，增量不足必须从存量中挖掘潜力。为此上海近年出台了《关于本市全面推进土地资源高质量利用的若干意见》等文件。由此产生产业用地绩效评价的需求就为房地产评估机构创造了一个较好的机遇。具体涉及业务有工业园区土地集约利用、企业绩效调查、资源利用效率评价、低效工业用地调查、国土三调、节地评价等。每一项业务的开展都可以带动相关业务，像农民集中居住项目一样，从点到面，从珍珠到一串项链的重构，取得综合效应。

（七）数字化转型可视化产品

不久前，上海发布《关于全面推进上海城市数字化转型的意见》。全面推进区域城市数字化转型，是上海“十四五”规划确定的重大战略，事关上海全局和长远发展。

未来五年，上海将整体性改变，推进“经济、生活、治理”全面数字化转型；全方位赋能，构建数据驱动的数字城市基本框架；革命性重塑，

引导全社会共建共治共享数字城市。

估价咨询机构可以从自身在房地产领域长期的基础积累，研究城市数字化管理所需要的，与房地产行业相关的产品和服务。并着力发展相关业务，为客户提供高效便捷一体化解决方案。目前公司已完成数十个数字可视化产品，包括政府类的：土地储备管理平台、房屋征收系统、保障房源管理系统、区房管局房屋全生命周期管理系统、农村宅基地调查管理系统；资产类的有：国家级高新技术园区规土一体化平台、大型国企资产评估管理系统、镇级集体资产管理系统；产业类的有：产业地图与产业评价等等。

随着城市数字化转型工作的不断深入，在数字化建设的赛道上，一定会涌现出一批善于运用新技术，新工具、新方法的行业机构，为上海的数字化城市实现作出更大贡献。

上面谈了业务创新和创新业务，需要特别指出的是这二者之间并不存在天然的鸿沟和隔断，相反可以相互依存和延展。以创新业务国土三调为例，按照国家的统一步骤，我们完成了上海多个区域的相关工作，紧接着我们就利用三调的数据，主动为政府和大型国企开发出了建设用地全生命周期管理系统，规土一体化平台、资产评估系统等等。如果说我们把国土三调项目列为创新业务，按时间节点圆满完成此项目后，我们用业务创新的思维纵深挖掘，很好地实现了创新业务和业务创新的无缝对接。在创新意识的统领下，业务创新和创新业务形成了两个轮子，不断推动公司的发展。

由此也更坚定了我们创新就是公司持续发展的不竭之源的理念，公司将秉持这一理念长期坚持，并贯彻在各项工作中。

四、模式创新（从单点到套餐）

作为一家从评估起家的公司，过去的业务模式就是单纯的出一份评估报告。但在学习了国外大行的成功经验，公司筚路蓝缕地开展了近二十

年的业务多元化拓展。从房地产评估到造价咨询、规划设计、测绘、资产评估、信息技术、投资管理、综合咨询等专业服务领域，形成了业务多元的网络格局。就像上海造地铁，1995 年上海一号线建成通车，实现了地铁在上海从 0 到 1 的凤凰涅槃。但对国际大都市的上海，一条地铁线，毕竟影响有限。但今天经过二十多年的努力，上海的地铁已开通了近二十条线路，已形成了覆盖上海全域的网络，成为了上海老百姓绿色出行的便捷高效的交通工具。

同样公司业务多元的网络形成，也极大方便了公司的广大客户，对他们的各种业务需求，可以实现一门进入，既可直达也可择站换乘，一路享用公司同一标准下专业高效的服务，顺利到达最终的目的地。对公司内部员工，由于多元化的业务，会为他们提供非常多的锻炼机会。员工可以加入各种各样的项目团队，在各个专业的方向寻求发展，充分激发自身的潜力和创造力。使个人的职业素养更为丰富和完善。多元化平台的搭建吸引了众多的专业人士和青年才俊，起到了很好的筑巢凤栖的积极效应。

公司成立二十年来，每年都会参加协会的行业年会，并用走出去请进来的形式，同业内机构进行面对面的交流学习。从中我们发现，但凡发展的好的行业头部公司，都具备善于学习、善于创新并利用自身的比较优势赢得市场的特质。譬如不久前我们同深圳的国众联进行互访，在行业中国众联走的是全国布局的发展模式。公司董事长告诉我们，深圳是全国改革开放的先行者，是个典型的移民城市，要想在深圳把公司的业务做强做大，受到诸多客观条件的限制。包括市场容量狭小，公司众多，竞争异常激烈等等困难。为了突破困境，在分析了形势后，他们发现深圳作为新兴城市，相比北、上、广有着独有的人才流动优势，几乎占绝大多数的人才都是外地引进的，来自全国各大城市。如果业务向全国扩张，

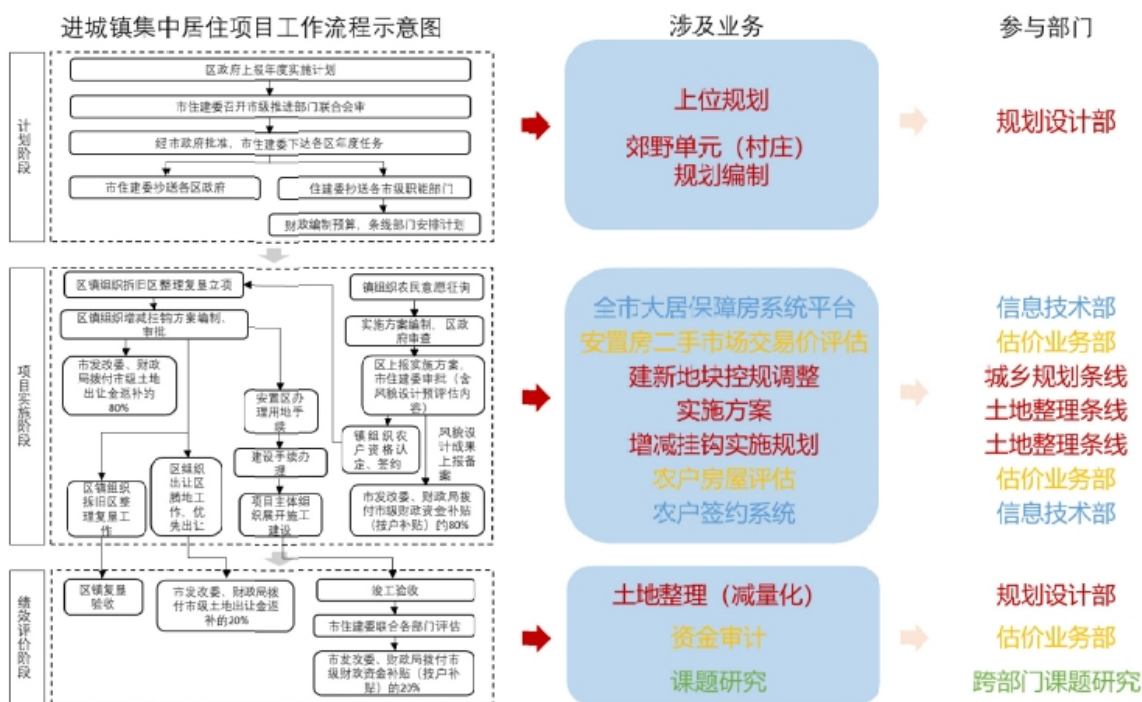
把来深圳的人，经过考察，选出合适人选，再把他们派到原籍地，绝对是一条切实可行的路径。正是这一举措实施很快就让国众联实现全国布局的计划。可以看到这是国众联运用创新思维，发现深圳这个新兴城市同北、上、广相比，具备着独有的比较优势，并有效地把它运用到了公司跨越式发展的实践中，取得了令人瞩目的成绩。

同国众联深入交流后，我们也一直在思考，如何发挥城市测量师行的比较优势。随之而来的问题就是何为公司的比较优势？显然公司多年来已形成的业务综合一体化的实践和成功运行，就是公司的比较优势。

生活中不知大家注意到没有，不管你在汉堡店吃份快餐，还是到电信局去办个通讯业务，再到装饰公司洽谈房子装修事宜，前者推荐你的是名目繁多的套餐，后者推销的往往是全屋整装。似乎单点的消费，已经退出了历史舞台。这同社会的发展告别了短缺经济有关，在一分钱恨不得掰成两瓣花的年代，有进店单点一样食品品尝的机会，生活中已经少之又少，要想再尝尝其他食

品的滋味，一摸口袋，囊中羞涩，可以说几乎是不可能的。但时代进步了，过去你要想在家里装个座机电话，必须要找人托关系，耐心等待好长时间。今天你进入电信局，有使用座机、手机、宽带的需要，电信局给你个优惠套餐，多数情况下，消费者都乐此不疲，欣然接受。还有现如今你进入麦当劳，点个汉堡，一定会配给你薯条、可乐。总之套餐经济已经在我们的日常生活中形成了一种常态。

生活中你我都是消费者，工作中角色会出现互换，公司是卖方，客户是买方。当公司各种物品货源充足，质量上乘，是不是可以学习电信局，学习快餐店，为买方提供专业服务的套餐。当然说实在的，多年来我们已经在努力践行了，具体来说就是为客户提供综合一体化的服务。就以乡村振兴中农民集中居住为例，在深入研读了上海相关乡村振兴的政策，梳理了进城镇集中居住项目工作流程，我们公司在项目进展的不同阶段，涉及到的业务和可以参与的部门，用附表即可把它清晰地展现出来。



(附表)

如果在公司成立的二十年里，我们没有付出坚韧不拔、矢志不渝的努力，客观上业务没有形成多元化的格局，不具备提供完整的业务链服务的能力，那么今天我们在单纯地完成附表里涉及房屋评估的工作后就只能洗洗睡了。但当公司具备了综合一体化的实力，就会把这项业务从一颗珍珠，用综合一体化这根线，最终将散落的珍珠串连成一条完整的项链。为客户创造更多价值的同时，我们自身的价值也体现其中了。可以说进城镇农民集中居住的项目，很好的诠释了公司在经营业务时从单点到提供套餐服务的模式创新，从而极大丰富了公司为社会提供专业服务的品类，实现了公司（卖方）和客户（买房）WIN-WIN双赢的结果。

行文至此，我们既看到了传统业务日渐式微的严峻形势，也发现了社会发展，时代进步所带来的新兴业务的不断涌现。真可谓是无边落木萧萧下，不尽长江滚滚来。东边日出西边雨，道是

无晴却有晴。

对传统业务的萎缩，我们要敢于直面现实，“黑夜给了我黑色的眼睛，我却用它寻找光明”，如果说困难是黑夜，创新就是黑色的眼睛，用创新思维去破解困局，一定会追寻到光明的前路；对不断涌现的新兴业务，我们要用长期的积累和储备去抓住各种稍纵即逝的业务机会，不断拓宽公司业务领域，更好地完善综合一体化的实践。力争做到公司的业务链纵向有深度，横向有广度，为社会创造更多价值。

只要我们能紧随时代的脚步，善于学习和创新，公司的发展在“十四五”期间一定会更上一个台阶，从而为公司未来长远的发展奠定坚实的基础。

参考文献：

上海估价行业“十四五”规划研究（上海市房地产估价师协会）

土地交易

2021 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 72 幅，成交土地总面积 316.6 公顷，成交总额 1063.5 亿元，其中住宅地块 47 幅，成交土地面积 264.7 公顷，成交总额 950.5 亿元，成交平均楼面单价 17172 元/平方米；商办地块 25 幅，成交土地面积 51.9 公顷，成交总额 113.1 亿元，成交平均楼面单价 10599.1 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 328.5 公顷，成交总额 59.6 亿元。保障性用地公告出让成交地块 35 幅，成交土地面积总计 158.7 公顷，成交平均楼面单价为 3535.3 元/平方米。租赁住房用地公告出让成交地块 16 幅，成交土地面积总计 51.7 公顷，成交平均楼面单价为 3531.8 元/平方米。

2021 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	B202001403	宝山区顾村潘泾社区 BSP0-0302 单元 32-05B 地块（宝山区上海月杨工业园区顾村园 201801 号 B 地块）	挂牌	工业用地	1.99	0.36	2021/10/20	640	640	0.00%	上海科斯包装机械件有限公司
2	B202001605	嘉定区嘉定工业区 2012 号地块	挂牌	工业用地	1.90	2.43	2021/11/3	2365	2365	0.00%	上海贵财松立智能科技有限公司
3	B202001702	自贸区临港新片区重装备产业区 C12-05 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.47	2021/11/2	1182	1182	0.00%	成立航空（上海）有限公司

上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积 (公顷)	成交时间	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	竞得人名称
4	B202100204	金山区廊下镇 JSS5-0201 单元 1-2 地块 (CB_201810002)	挂牌	工业用地	2.00	3.00	2021/11/10	2554	2554	0.00%	银金达(上海)新材料有限公司
5	B202100304	宝山区顾村潘泾社区 BSP0-0302 单元 32-03 地块(宝山区上海月杨工业园区顾村园 201801 号 A 地块)	挂牌	工业用地	2.60	0.51	2021/10/28	958	958	0.00%	上海章臣机械(集团)有限公司
6	B202100404	青浦区华新工业园区华丹路北侧 16-16 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.25	2021/11/18	2617	2617	0.00%	上海唐诚科技有限公司
7	B202100501	自贸区临港新片区奉贤园区一期 FXG1-0001 单元 F01B-04G 地块	挂牌	工业用地	2.47	4.90	2021/12/20	6324	6324	0.00%	上海碧博生物医药工程有限公司
8	B202100503	自贸区临港新片区奉贤园区一期 FXG1-0001 单元 F01A-04E 地块	挂牌	工业用地	2.04	3.38	2021/12/9	3061	3061	0.00%	上海迈科康生物科技有限公司
9	B202100602	青浦区青浦工业园区天辰路北侧 G-08-06 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.78	2021/11/18	3204	3204	0.00%	上海君子兰新材料股份有限公司
10	B202100604	青浦区青浦工业园区胜利路西侧 H-27-08 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.07	2021/11/18	1792	1792	0.00%	上海神威科技实业有限公司
11	B202100701	浦东新区康桥工业区南区 PDS1-0102 单元 B01-06 地块	挂牌	工业用地	2.00	3.97	2021/12/16	11307	11307	0.00%	上海宏成药业有限公司
12	B202100702	浦东新区康桥工业区南区 PDS1-0102 单元 B01C-05 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.88	2021/12/16	8209	8209	0.00%	宜明昂科生物医药技术(上海)有限公司

上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积 (公顷)	成交时间	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	竞得人名称
13	B202100801	闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHP0-1003 单元 02-04 地块 (闵行区吴泾镇工-329 号地块)	挂牌	工业用地	2.00	1.45	2021/12/20	2432	2432	0.00%	上海柏楚电子科技股份有限公司
14	202110201	长宁区天山路街道 113 街坊 34 丘 E2-03 地块	招挂 复合	办公楼	4.60	3.56	2021/11/17	509000	509000	0.00%	上海长羿房地产开发经营有限公司, 上海长鹞企业发展有限公司
15	B202100901	浦东新区康桥工业区南区 PDS1-0102 单元 B01B-01A 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.45	2021/12/16	4140	4140	0.00%	上海奥浦迈生物科技股份有限公司
16	B202100902	松江区洞泾镇工业区 DJ-20-005 号 (SJS30002 单元 16-02A) 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.80	2021/12/8	2577	2577	0.00%	上海保隆汽车科技股份有限公司
17	B202100903	松江区洞泾镇工业区 DJ-20-006 号 (SJS30002 单元 16-02B) 地块	挂牌	工业用地	2.00	0.80	2021/12/8	720	720	0.00%	上海优异达机电有限公司
18	202110301	青浦区赵巷镇佳旭路西侧 F8-02 地块	挂牌	办公楼, 餐饮旅馆业用地, 商业用地	1.50	0.47	2021/10/20	2859	2859	0.00%	上海纽方信息技术有限公司
19	202110302	青浦区徐泾镇沪青平公路南侧 B-1B-11 地块	挂牌	商业用地, 办公楼	2.80	0.63	2021/10/20	14118	14118	0.00%	上海运杰投资有限公司

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积 (公顷)	成交时间	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	竞得人名称
20	202110401	徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块	招挂复合	办公楼、商业用地	3.00	1.67	2021/10/21	155000	155000	0.00%	谧空间（上海）信息科技有限公司
21	202110701	浦东新区南码头社区 Z000301 单元 03 街坊 03-01 地块（保障性租赁住房）	挂牌	租赁住房	2.50	0.62	2021/10/11	16659	16659	0.00%	上海洲轭实业有限公司
22	202110702	宝山区月浦镇 BSP0-2401 单元 C1-11 地块（保障性租赁住房）	挂牌	租赁住房	2.70	0.68	2021/10/11	7000	7000	0.00%	中冶宝钢技术服务有限公司
23	202110703	自贸区临港新片区 PDC1-0202 单元 05-01 地块（保障性租赁住房）	挂牌	租赁住房	2.00	3.97	2021/10/11	27821	27821	0.00%	上海临港创新经济发展服务有限公司
24	202110704	自贸区临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 D16-01 地块（保障性租赁住房）	挂牌	租赁住房	2.50	3.24	2021/10/11	18818	18818	0.00%	上海金桥临港综合区投资开发有限公司
25	202110705	自贸区临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 D17-01 地块（保障性租赁住房）	挂牌	租赁住房	2.50	1.02	2021/10/11	5933	5933	0.00%	上海金桥临港综合区投资开发有限公司
26	202110706	宝山区美罗家园大型居住社区 0402-04 地块	挂牌	租赁住房，科研设计用地	2.50	3.56	2021/10/11	16738	16738	0.00%	上海银瑞天智置业有限公司
27	202110707	静安区彭浦新村街道彭浦社区 N070701 单元 zb005-07 地块（保障性租赁住房）	挂牌	租赁住房，商业用地	3.06	2.02	2021/10/11	72200	72200	0.00%	上海宁音企业管理有限公司, 上海微和景明公寓管理有限公司

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
28	202110801	奉贤区柘林镇 06-02 区域地块	挂牌	征收 安置房	1.80	8.00	2021/10/11	26072	26072	0.00%	上海宝冶集团有限公司
29	202110802	奉贤区奉城镇 29-18 区域地块	挂牌	征收 安置房	1.80	3.93	2021/10/11	12814	12814	0.00%	杭州市城建开发集团有限公司
30	202110803	自贸区临港新片区书院社区 K0305、K0405 地块	挂牌	征收 安置房	2.10	3.88	2021/10/11	34678	34678	0.00%	上海临港书院经济发展有限公司
31	202110804	奉贤区奉贤新城 15 单元 11A-02A 区域地块	挂牌	征收 安置房	2.50	4.91	2021/10/11	32307	32307	0.00%	江南造船集团(上海)房地产开发经营有限公司
32	202110805	松江区南站大型居住社区 C18-25-02 号地块	挂牌	征收 安置房	2.00	3.93	2021/10/11	24077	24077	0.00%	上海金外滩(集团)发展有限公司
33	202110806	松江区南站大型居住社区 C18-26-01 号地块	挂牌	征收 安置房	2.00	3.53	2021/10/11	21659	21659	0.00%	上海金外滩(集团)发展有限公司
34	202110807	浦东新区“十二五”保障房曹路基 地 19-01 地块	挂牌	征收 安置房	2.00	2.30	2021/10/11	20091	20091	0.00%	上海申悦房地产开发有限公司
35	202110808	浦东新区“十二五”保障房曹路基 地 20-01 地块	挂牌	征收 安置房	2.00	3.08	2021/10/11	26702	26702	0.00%	上海申悦房地产开发有限公司
36	202110809	宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0312-01 地块	挂牌	征收 安置房	2.20	2.59	2021/10/11	23973	23973	0.00%	上海顾村房地产开发(集团)有限公司

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积 (公顷)	成交时间	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	竞得人名称
37	202110810	自贸区临港新片区书院社区 K0202、K0302、K0401 地块	挂牌	征收安置房	1.40	8.88	2021/10/11	25024	25024	0.00%	上海临港书院经济发展有限公司
38	202110811	浦东新区川沙新镇 E04C-12 地块	挂牌	征收安置房	1.70	6.96	2021/10/11	52537	52537	0.00%	上海国际旅游度假区川沙开发建设有限公司
39	202110812	宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0104 单元 0405-02 地块	挂牌	征收安置房	2.20	5.44	2021/10/11	50359	50359	0.00%	上海顾村房地产开发(集团)有限公司
40	202110813	上海市松江区佘山镇佘山北大型居住社区 15A-02A 号地块	挂牌	征收安置房	1.80	7.55	2021/10/11	49743	49743	0.00%	上海永予置业有限公司
41	202110814	金山区朱泾镇镇区 B07a-03 地块	挂牌	征收安置房	2.00	3.65	2021/10/11	12944	12944	0.00%	上海朋鑫房地产有限公司
42	202110901	宝山区顾村镇 BSP0-1501 单元 15B-02 地块(“城中村”改造项目-顾村老集镇)	挂牌	普通商品房	1.80	3.15	2021/10/11	121656	121656	0.00%	上海顾华房地产开发有限公司
43	202110902	宝山区顾村镇 BSP0-1501 单元 15A-02 地块(“城中村”改造项目-顾村老集镇)	挂牌	普通商品房	1.60	1.53	2021/10/11	9056	9056	0.00%	上海顾华房地产开发有限公司
44	202111001	自贸区临港新片区 PDC1-0103 单元 A01-02 地块	招挂复合	普通商品房	2.40	4.62	2021/10/13	161222	175618	8.93%	雅戈尔置业控股有限公司

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
45	202111002	自贸区临港新片区 PDC1-0103 单元 A05-04 地块	招挂复合	普通商品房	2.50	4.07	2021/10/13	147622	147622	0.00%	陕西恒盛华房地产开发有限公司、上海象屿置业有限公司、上海筑成房地产有限公司
46	202111003	自贸区临港新片区 PDC1-0103 单元 A03-02 地块	招挂复合	普通商品房	2.50	4.20	2021/10/13	152114	165220	8.62%	上海宜浩置业有限公司、上海城开晶享置业有限公司
47	202111004	青浦区重固镇郑店路南侧 44b-01 地块	招挂复合	普通商品房	2.00	2.63	2021/10/12	94726	94726	0.00%	上海新长宁(集团)有限公司
48	202111005	青浦区华新镇华腾路北侧 21-08 地块	招挂复合	普通商品房	1.50	3.01	2021/10/12	108186	117810	8.90%	上海城开晶享置业有限公司
49	202111006	杨浦区江浦社区 D-05 地块 (江浦街道 162 街坊)	招挂复合	普通商品房	2.50	2.43	2021/10/12	401500	414000	3.11%	上海城建置业发展有限公司
50	202111007	嘉定区江桥镇北社区 N2-03 地块	招挂复合	办公楼、普通商品房、商业用地	2.20	2.55	2021/10/12	140115	140115	0.00%	陕西丰庆元置业有限公司、苏州南山新吴房地产开发有限公司
51	202111008	浦东新区惠南东南社区 PDS3-0210 单元 16-01 地块	招挂复合	普通商品房	2.00	5.80	2021/10/13	197027	197027	0.00%	上海海港新城房地产有限公司

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积 (公顷)	成交时间	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	竞得人名称
52	202111010	闵行区闵行新城梅陇社区 MHP0-0303 单元 01-25-02 地块	招挂 复合	普通 商品房	1.75	6.13	2021/10/13	423860	462100	9.02%	仁恒置地(深圳) 有限公司、中山市 越秀地产开发有限 公司
53	202111011	杨浦区定海社区 D2-2 地块(定海 路街道 152 街坊)	招挂 复合	普通 商品房	2.50	2.54	2021/10/12	368100	368100	0.00%	德清保利置业有限 公司
54	202111014	青浦区西虹桥沪青平公路北侧 48-06A 地块	招挂 复合	普通 商品房	2.20	7.74	2021/10/12	582124	639470	9.85%	上海象屿置业有限 公司、烟台招商局 置业有限公司、上 海隼翔房地产开发 有限公司
55	202111016	自贸区临港新片区 PDC1-0105、 PDC1-0202 单元 25-06、26-06、 27-06、28-01、29-01、30-01、 01-01、02-01、03-01、04-01、06-01 地块及 26-08 公共绿地、银拓路、 银佰路、云鹃东路、水芸东路地下 空间	招挂 复合	办公楼、 普通商 品房、商 业用地	25-06: 2.8, 26-06: 2.5, 27-06: 2.1, 28-01: 2.2, 29-01: 1.8, 30-01: 1.7, 01-01: 2.3, 02-01: 2.4, 03-01: 2.4, 04-01: 2.3, 06-01: 2.3	29.58	2021/10/13	419958	419958	0.00%	上海临港新片区经 济发展有限公司、 杭州盛元房地产开 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
56	202111018	徐汇区漕河泾街道 197a-09, 197b-01, 196e-03, 196e-04 地块	招挂 复合	普通商品房、商业用地、 办公楼、文体用地、医疗 卫生用地、慈善用地	196e-04: 2.8, 197b-01: 2.8, 197a-09: 2.0, 196e-03: 4.0	4.81	2021/10/13	360000	360000	0.00%	上海徐房住宅建设 发展有限公司
57	202111020	金山区金山新城 JSC1-0401 单元 1-02-01 地块	招挂 复合	普通 商品房	1.80	10.77	2021/10/12	256013	257013	0.39%	杭州复拓置业有限 公司
58	202111021	奉贤区奉贤新城 10 单元 13-02 区 域地块	招挂 复合	普通 商品房	2.50	2.71	2021/10/12	132234	144800	9.50%	中铁置业集团有限 公司
59	202111022	徐汇区康健街道 S031002 单元 N08-14 地块	招挂 复合	普通 商品房	2.20	2.45	2021/10/13	317420	333020	4.91%	上海城投置地（集 团）有限公司
60	202111023	青浦区夏阳街道中横泾路东侧 06A-01 地块	招挂 复合	普通商 品房、商 业用地	3.00	2.14	2021/10/12	109615	109615	0.00%	上海盘谷房地产有 限公司
61	202111025	自贸区临港新片区 PDC1-0103 单 元 A02-01、A04-01 地块	招挂 复合	租赁住 房、普通 商品房、 商业用 地	A02-01: 2.5, A04-01: 3.0	5.71	2021/10/13	128733	128733	0.00%	上海宜浩置业有限 公司

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积 (公顷)	成交时间	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	竞得人名称
62	B202101004	闵行区莘庄工业区 01 单元 (MHP0-0501) 34AA-02A-a2 地块 (闵行区莘庄工业区工-328 号地 块)	挂牌	工业 用地	2.00	1.00	2021/12/13	1208	1208	0.00%	上海捍宇医疗科技 股份有限公司
63	202111101	金山区金山第二工业区 JSC1-1101 单元 14-02 地块 (CB_202005001)	挂牌	工业 用地	1.50	5.24	2021/10/9	6408	6408	0.00%	上海上药医药科技 有限公司
64	202111201	奉贤区奉城镇 14-01-B 号地块	挂牌	工业 用地	2.00	1.49	2021/10/9	1003	1003	0.00%	上海申驰实业股份 有限公司
65	202111301	闵行区浦江镇 MHP0-1307 单元 H2-06C 地块 (浦江镇工-333 号地 块)	挂牌	工业 用地	2.00	1.89	2021/10/9	2196	2196	0.00%	上海上南复盘包装 科技有限公司
66	202111302	自贸区临港新片区 04PD-0303 单 元 J12-03B 地块	挂牌	工业 用地	2.50	3.00	2021/10/9	2398	2398	0.00%	上海芯源微企业发 展有限公司
67	202111401	松江区洞泾镇工业区 DJ-21-001 号 (SJS30002 单元 07-08) 地块	挂牌	科研设 计用地	2.20	2.25	2021/10/14	6070	6070	0.00%	上海创旭实业有限 公司
68	202111501	闵行区马桥镇闵行新城 MHP0-0803 单元 09B-03 地块 (闵行区研发-31 地块)	挂牌	科研设 计用地	3.50	2.87	2021/10/19	22425	22425	0.00%	上海马桥智城建设 发展有限公司
69	202111601	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单 元 K02-02 地块	挂牌	科研设 计用地	4.50	1.56	2021/10/19	6779	6779	0.00%	地平线 (上海) 人 工智能技术有限公 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
70	B202101101	金山区枫泾镇 JSS1-0601 (枫泾工业 业区北区) 单元 11-01C 地块	挂牌	工业 用地	2.00	3.63	2021/11/24	4508	4508	0.00%	上海宝柏新材料股 份有限公司
71	B202101102	金山区枫泾镇 JSS1-0601 (枫泾工 业业区北区) 单元 11-01B 地块 (CB_202008003)	挂牌	工业 用地	2.00	1.79	2021/12/8	2129	2129	0.00%	上海精科智能科技 股份有限公司
72	202111701	松江区中山街道工业业区 ZS-20-003 号 (SJC10032 单元 15-08A) 地块	挂牌	工业 用地	2.00	2.01	2021/10/19	1822	1822	0.00%	上海福贝宠物用品 股份有限公司
73	202111801	嘉定区南翔镇 JDC2-0401 单元 01-03 地块 (南翔镇 1901 号地块)	挂牌	工业 用地	2.00	4.42	2021/10/20	6291	6291	0.00%	传胜供应链管理 (上海) 有限公司
74	202111901	自贸区临港新片区 PDS7-0201 单 元 A03-03 地块	挂牌	工业 用地	1.33	23.01	2021/10/20	31586	31586	0.00%	上海临港光明航空 产业发展有限公司
75	202111902	自贸区临港综合区 04PD-0107 单 元 C13-01A 地块	挂牌	工业 用地	2.00	3.88	2021/10/20	4645	4645	0.00%	上海金桥临港综合 区投资开发有限公 司
76	202112001	宝山区大场镇 W12-1301 单元 02-08 地块	挂牌	其他商 服用地	0.50	0.24	2021/11/3	3308	3308	0.00%	中国石化销售股份 有限公司上海石油 分公司
77	B202101203	嘉定区真新街道真新南四块 jd0036c-04 地块	挂牌	科研设 计用地	4.20	0.97	2021/12/27	6845	6845	0.00%	上海真新通航科技 园企业发展有限公司
78	B202101204	奉贤区市化工区奉贤分区 A6-07A 号地块	挂牌	工业 用地	2.00	1.57	2021/11/22	1685	1685	0.00%	尼伦化学 (上海有 限公司)

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积 (公顷)	成交时间	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	竞得人名称
79	202112101	奉贤区庄行镇郊野单元渔沥乡村单元 01-6 区域地块	挂牌	餐饮旅馆业用地, 商业用地	1.50	4.01	2021/11/22	17327	17327	0.00%	上海鑫广科技发展集团有限公司
80	202112102	青浦区赵巷镇嘉松中路东侧 C1(a)-08 地块	挂牌	办公楼, 商业用地, 餐饮旅馆业用地	3.00	5.55	2021/12/6	54931	54931	0.00%	上海云门数字科技有限公司
81	202112103	青浦区盈浦街道淀山湖大道北侧 22-07 地块	挂牌	餐饮旅馆业用地, 商业用地	2.00	0.74	2021/12/6	5915	5915	0.00%	上海颐劲企业管理有限公司
82	202112201	自贸区临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 F07-01 地块	挂牌	科研设计用地	2.00	7.93	2021/11/16	12649	12649	0.00%	临港算力(上海)科技有限公司
83	202112202	自贸区临港新片区奉贤园区 C0705 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	11.18	2021/11/16	17961	17961	0.00%	中国科学院上海有机化学研究所
84	202112301	奉贤区四团镇郊野单元五四村 01-01、01-02、01-03、01-04、01-05、01-06 区域地块	挂牌	商业用地	2.00	0.91	2021/11/24	4175	4175	0.00%	上海海潮农业发展有限公司
85	202112302	奉贤区奉贤新城 21 单元 E09A-02、E09B-02 区域地块	挂牌	商业用地	3.00	3.54	2021/11/24	32892	32892	0.00%	上海南源置业有限公司

上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积 (公顷)	成交时间	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	竞得人名称
86	202112303	嘉定区江桥镇北虹桥 29-08 地块	挂牌	办公楼, 商业用地	2.00	0.32	2021/12/6	3789	19789	422.28 %	上海舌尖味道食品 科技开发有限公司
87	202112401	松江区工业区 IV-172 号 (新城 SJC10024 单元 16-35 号) 地块	挂牌	工业 用地	2.00	3.03	2021/11/16	2733	2733	0.00%	明治制果食品工业 (上海) 有限公司
88	B202101301	静安区彭浦镇市北高新技术服务 业园区 N070501 单元 01A-04 地块	挂牌	科研设 计用地	3.50	1.42	2021/12/29	48860	48860	0.00%	上海百汇云灏置业 有限公司
89	202112501	黄浦区半淞园社区 C010501 单元 338-02 地块 (保障性租赁住房)	挂牌	租赁 住房	3.00	1.72	2021/11/29	59100	59100	0.00%	上海南房 (集团) 有限公司
90	202112502	嘉定区菊园新区 JDC1-0404 单元 43-02 地块 (保障性租赁住房)	挂牌	租赁 住房	1.80	1.87	2021/11/29	15138	15138	0.00%	上海嘉住住房租赁 运营有限公司
91	202112503	浦东新区惠南东城区中单元 (PDS3-0203) A4-3 地块 (保障性 租赁住房)	挂牌	租赁 住房	2.00	3.01	2021/11/29	19962	19962	0.00%	上海浦发租赁住房 建设发展有限公司
92	202112504	青浦区金泽镇西岑港悦路北侧 14-01、14-05、15-01、15-05、 16-01、17-01 地块及地下空间以 及泽厚路、云腾路部分地下空间 (保障性租赁住房)	挂牌	租赁 住房	2.25	13.33	2021/11/29	46005	46005	0.00%	华为技术有限公司
93	202112505	奉贤区奉贤新城 12 单元 25A-01A 区域地块 (保障性租赁住房)	挂牌	租赁 住房	2.00	2.24	2021/11/29	14788	14788	0.00%	上海高屋置业有限 公司

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积 (公顷)	成交时间	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	竞得人名称
94	202112506	奉贤区奉贤新城 12 单元 26A-01A 区域地块 (保障性租赁住房)	挂牌	租赁住房	2.00	2.53	2021/11/29	16731	16731	0.00%	上海高屋置业有限公司
95	202112507	虹口区广中路街道 107b-05 号地块 (保障性租赁住房)	挂牌	公共租赁住房, 租赁住房	2.50	1.15	2021/11/29	25750	25750	0.00%	上海虹口城市建设发展有限公司
96	202112508	自贸区临港新片区重装备产业区和物流园区分区 04PD-0303 单元 H02-02 地块 (保障性租赁住房)	挂牌	租赁住房	2.30	6.69	2021/11/29	35300	35300	0.00%	上海海港新城房地产有限公司
97	202112509	自贸区临港新片区重装备产业区和物流园区分区 04PD-0303 单元 H07-03 地块 (保障性租赁住房)	挂牌	租赁住房	2.30	4.02	2021/11/29	21160	21160	0.00%	上海海港新城房地产有限公司
98	202112601	宝山区顾村潘泾社区 BSP0-0301 单元 06A-02 地块	挂牌	征收安置房	2.00	5.91	2021/11/29	50862	50862	0.00%	上海顾泰房地产开发有限公司
99	202112602	浦东新区北蔡鹏海社区 Z000901 单元 09 (a) -08 地块	挂牌	征收安置房	2.00	1.40	2021/11/29	21226	21226	0.00%	上海浦东土地控股(集团)有限公司
100	202112603	浦东新区御桥社区 Z000901 编制单元 14-07 地块	挂牌	征收安置房	2.00	3.95	2021/11/29	59347	59347	0.00%	上海浦东土地控股(集团)有限公司
101	202112604	浦东新区新场镇 16 号线核心单元 (PDS2-0101) 02-05 地块	挂牌	征收安置房	2.00	3.40	2021/11/29	20913	20913	0.00%	上海浦东土地控股(集团)有限公司
102	202112605	嘉定区外冈镇郊野单元 01-01 地块	挂牌	征收安置房	1.80	13.20	2021/11/29	47503	47503	0.00%	上海国际汽车城(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
103	202112606	嘉定区江桥镇唐家巷 M3-01A 地块	挂牌	征收 安置房	2.44	4.71	2021/11/29	46447	46447	0.00%	上海合创永昌建设 管理有限公司
104	202112607	青浦区夏阳街道欢盈路东侧 01-02 地块	挂牌	征收 安置房	2.00	4.11	2021/11/29	22412	22412	0.00%	上海盛青房地产发 展有限公司
105	202112608	松江区新浜镇 01-02 号地块	挂牌	征收 安置房	2.00	3.43	2021/11/29	13088	13088	0.00%	上海新芑房地产开 发有限公司
106	202112609	松江区新浜镇 06-02 号地块	挂牌	征收 安置房	2.00	3.08	2021/11/29	11750	11750	0.00%	上海新芑房地产开 发有限公司
107	202112610	浦东新区宣桥老港农民集中安置 单元 01-01 地块	挂牌	征收 安置房	2.20	3.37	2021/11/29	22782	22782	0.00%	上海浦发澳丽房地 产有限公司
108	202112611	浦东新区宣桥老港农民集中安置 单元 02-01 地块	挂牌	征收 安置房	2.20	4.08	2021/11/29	27538	27538	0.00%	上海浦发澳丽房地 产有限公司
109	202112612	浦东新区宣桥老港农民集中安置 单元 04-01 地块	挂牌	征收 安置房	2.20	1.76	2021/11/29	11929	11929	0.00%	上海浦发澳丽房地 产有限公司
110	202112613	浦东新区宣桥老港农民集中安置 单元 12-01 地块	挂牌	征收 安置房	2.50	3.00	2021/11/29	23112	23112	0.00%	上海浦发澳丽房地 产有限公司
111	202112614	浦东新区“十二五”保障房曹路基 地 18-04 地块	挂牌	征收 安置房	2.00	2.48	2021/11/29	21653	21653	0.00%	上海申悦房地产开 发有限公司
112	202112615	宝山区罗泾镇 BSP0-1701 单元 06-05 地块	挂牌	征收 安置房	1.80	5.18	2021/11/29	17215	17215	0.00%	上海飞士房地产开 发经营有限公司
113	202112616	浦东新区宣桥老港农民集中安置 单元 08-01 地块	挂牌	征收 安置房	2.20	1.53	2021/11/29	10352	10352	0.00%	上海浦发澳丽房地 产有限公司
114	202112617	浦东新区宣桥老港农民集中安置 单元 10-01 地块	挂牌	征收 安置房	2.50	3.37	2021/11/29	25958	25958	0.00%	上海浦发澳丽房地 产有限公司

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
115	202112618	浦东新区宣桥老港农民集中安置单元 03-01 地块	挂牌	征收安置房	2.20	3.79	2021/11/29	25653	25653	0.00%	上海浦发澳丽房地产有限公司
116	202112619	浦东新区三林镇动迁房基地 04-01 地块	挂牌	征收安置房	2.50	7.08	2021/11/29	76798	76798	0.00%	上海建工房产有限公司 上海东岸投资(集团)有限公司
117	202112701	浦东新区上海国际旅游度假区西片区横沔城镇单元 (02PD-0002-01) 07-01、08-06 地块(“城中村”改造项目—康桥镇横沔老街地块)	挂牌	普通商品房	1.60	6.55	2021/11/29	299363	299363	0.00%	上海国际旅游度假区横沔开发建设管理有限公司
118	202112702	金山区朱泾镇 JSS2-0201 单元 B02a-01、B02b-01 地块(“城中村”改造项目—朱泾镇民主村 15、16 组)	挂牌	普通商品房	2.00	6.11	2021/11/29	122641	122641	0.00%	上海城展置业有限公司
119	202112703	浦东新区新里城居住区 C01-2 地块(“城中村”改造项目—同福村、东明村地块)	挂牌	征收安置房	1.20	8.54	2021/11/29	93939	93939	0.00%	上海浦发御湾房地产开发有限公司
120	202112704	浦东新区新里城居住区 C03B-4 地块(“城中村”改造项目—东明村地块)	挂牌	征收安置房	1.50	2.70	2021/11/29	33850	33850	0.00%	上海浦发御湾房地产开发有限公司
121	202112801	崇明区长兴岛圆沙社区及横沙渔港综合功能区 G9CM-0901 单元 08-03 地块限价商品住房项目(双定双限房)	挂牌	普通商品房(双定双限)	1.40	7.56	2021/11/29	21282	21282	0.00%	上海长兴岛安居建设有限公司

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
122	202112901	浦东新区北蔡御桥社区单元(Z00-0902) NH021b-05 地块、NH021a-06 地块、NH021b-09 地块、NH021b-13 地块	招挂复合	商业用地, 办公楼, 居住用地, 租赁住房, 科研设计用地	NH021b-05: 2.0, NH021b-09: 3.0, NH021a-06: 2.8, NH021b-13: 1.7	15.79	2021/12/1	451433	451433	0.00%	上海港康企业管理有限公司
123	202112902	青浦区朱家角镇港周路西侧 D13-03a 地块	招挂复合	普通商品房	1.25	2.42	2021/12/7	52977	57210	7.99%	上海堃新房地产开发有限公司
124	202112903	自贸区临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 E08-01、E07-01、E03B-01、E04B-01、E04A-01 地块	招挂复合	居住用地, 商业用地(含菜场), 办公楼, 租赁住房	E07-01: 2.0, E04A-01: 3.0, E03B-01: 2.5, E08-01: 2.0, E04B-01: 2.5	10.97	2021/12/1	183011	183011	0.00%	上海金桥(集团)有限公司 上海金桥出口加工区房地产发展有限公司
125	202112904	自贸区临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 E01-04、E02A-01、E03A-01 地块	招挂复合	租赁住房, 居住用地	E03A-01: 3.0, E02A-01: 2.5, E01-04: 2.0	10.20	2021/12/1	168260	168260	0.00%	上海金桥(集团)有限公司 上海金桥出口加工区房地产发展有限公司
126	202112905	自贸区临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 E06-01、E05-04 地块	招挂复合	普通商品房	E05-04: 2.0, E06-01: 2.0	6.31	2021/12/1	99114	99114	0.00%	上海金桥(集团)有限公司 上海金桥出口加工区房地产发展有限公司

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
127	202112906	自贸区临港新片区 PDC1-0303 单元 WSW-C4A-01 街坊 WSW-C4A-01-04 地块	招挂复合	商业用地(含菜场), 餐饮旅馆业用地, 居住用地	2.50	11.91	2021/12/1	269281	269281	0.00%	上海浦东土地控股(集团)有限公司 上海海港新城房地产有限公司
128	202112907	嘉定区南翔镇 JDC2-0101 单元 06A-01A、07A-02A 地块	招挂复合	普通商品房	07A-02A: 2.3, 06A-01A: 2.3	4.90	2021/12/2	270537	270537	0.00%	烟台招商局置业有限公司 苏州南山新程房地产开发有限公司
129	202112908	松江区中山街道 SJC10010 单元 40-01 号地块	招挂复合	普通商品房	1.60	2.76	2021/11/30	102966	112200	8.97%	上海恒都置业有限公司
130	202112909	青浦区徐泾镇叶联路西侧 B-1A-5 地块	招挂复合	普通商品房	1.60	1.39	2021/12/2	74620	74620	0.00%	中建京西建设发展有限公司
131	202112910	青浦区徐泾镇叶联路东侧 B-1C-16 地块	招挂复合	普通商品房	1.60	1.11	2021/12/2	59690	59690	0.00%	上海运杰置业有限公司
132	202112911	青浦区西虹桥蟠龙路西侧 45-06 地块	招挂复合	普通商品房	2.33	3.88	2021/12/2	307727	335660	9.08%	上海象屿置业有限公司 烟台招商局置业有限公司 江苏师山置业有限公司
133	202112912	青浦区华新镇华志路北侧 23-01 地块	招挂复合	普通商品房	1.80	4.67	2021/12/2	193413	193413	0.00%	合肥安之联置业有限公司

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
134	202112913	嘉定区安亭镇 JDC3-0801 单元 01A-01A 地块	招挂 复合	办公楼, 居住用 地,商业 用地	2.30	4.47	2021/12/2	88472	88472	0.00%	马鞍山深业地产有 限公司
135	202112914	浦东新区高行镇(高桥新市镇北社 区 Y00-0402 单元) E01-06 地块	招挂 复合	普通商 品房	1.60	7.93	2021/12/1	414029	452919	9.39%	烟台招商局置业有 限公司
136	202112915	自贸区临港新片区 FXG1-0001 单 元 E01A 街坊 E01A-05 地块	招挂 复合	普通 商品房	E01A-05: 2.3	4.12	2021/12/1	66649	66649	0.00%	陕西建工房地产开 发集团有限公司 名城地产(福建) 有限公司
137	202112916	自贸区临港新片区 04FX-0002 单 元 D07-01、E03-02、E04-02 地块	招挂 复合	居住用 地,商业 用地(含 菜场), 餐饮旅 馆业 用地	E04-02: 1.9, E03-02: 2.0, D07-01: 2.3	10.84	2021/12/1	160949	160949	0.00%	上海宜浩置业有限 公司
138	202112917	青浦区重固镇郑店路南侧 44a-01 地块	招挂 复合	普通 商品房	2.00	4.22	2021/12/2	135111	135111	0.00%	名城地产(福建) 有限公司
139	202112918	青浦区朱家角镇港周路西侧 D09-01 地块	招挂 复合	普通 商品房	1.25	5.04	2021/12/2	110150	120010	8.95%	合肥安之联置业有 限公司
140	202112919	浦东新区川沙新市镇 D05C-13 地 块	招挂 复合	普通 商品房	2.00	4.60	2021/12/1	250919	250919	0.00%	上海市浦东新区房 地产(集团)有限 公司

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
141	202112920	奉贤区奉贤新城 21 单元 E09E-01 区域地块	招挂复合	普通商品房	2.50	2.30	2021/11/30	112001	112001	0.00%	上海奉贤城乡建设投资开发有限公司
142	202112921	奉贤区柘林镇 07-02 区域地块	招挂复合	居住用地, 商业用地	1.50	6.43	2021/11/30	94063	101700	8.12%	中铁大桥局集团武汉置业发展有限公司
143	202112922	松江区洞泾镇 SJS30003 单元 02-04 号地块	招挂复合	普通商品房	1.10	2.96	2021/11/30	76443	83040	8.63%	嘉兴兴裕实业有限公司
144	202112923	宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0302-02 地块	招挂复合	普通商品房	2.00	4.11	2021/11/30	197170	214850	8.97%	苏州兆坤房地产开发有限公司
145	202112924	闵行区华漕镇 MHP0-1403 单元 67-02 地块	招挂复合	普通商品房	不大于 2.3	2.53	2021/12/7	179832	194820	8.33%	大华集团(南通)房地产开发有限公司
146	202113001	浦东新区上海国际医学园区 32-03A 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	1.63	2021/11/23	9649	9649	0.00%	上海君实生物医药科技股份有限公司
147	202113101	自贸区临港新片区奉贤园区一期 FXG1-0001 单元 D03 街坊 D03-09C 地块	挂牌	工业用地	2.03	1.71	2021/11/25	1403	1403	0.00%	白特荣新能源科技(上海)有限公司
148	202113102	自贸区临港新片区海港综合经济开发四团园区 19-03 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.16	2021/11/25	957	957	0.00%	上海东威汽车工业股份有限公司
149	202113201	自贸区临港新片区 PDC1-0102 单元 WNW-C3-1-1 街坊地块	挂牌	办公楼, 餐饮旅馆业, 商业用地	2.50	2.28	2021/12/8	23963	23963	0.00%	上海花卉园艺(集团)有限公司
150	202113301	松江区松江南站大型居住社区 C18-34-02 号地块	挂牌	商业用地(菜场)	1.00	0.30	2021/12/1	456	456	0.00%	上海车墩资产经营有限公司

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
151	202113302	松江区松江南站大型居住社区 C19-10-05 号地块	挂牌	商业用地(菜场)	1.00	0.52	2021/12/1	780	780	0.00%	上海车墩资产经营有限公司
152	202113401	嘉定区江桥镇 JDP0-1002 单元 18-06A 地块(嘉定区江桥镇 2001 号地块)	挂牌	科研设计用地	2.41	1.51	2021/12/14	6111	6111	0.00%	上海康德莱企业发展集团股份有限公司
153	202113501	金山区金山第二工业区 JSC1-1101 单元 15-05 地块(CB_202005002)	挂牌	工业用地	1.50	5.33	2021/12/1	6521	6521	0.00%	上海奥威日化有限公司
154	202113601	自贸区临港新片区 04FX-0002 单元 G10-01 地块	挂牌	工业用地	2.50	20.17	2021/12/2	23402	23402	0.00%	瑞庭时代(上海)新能源科技有限公司
155	202113602	自贸区临港新片区 04FX-0002 单元 G10-02 地块	挂牌	工业用地	2.50	8.21	2021/12/2	9507	9507	0.00%	宁德时代(上海)智能科技有限公司
156	202113701	崇明区长兴造船基地二期工程(第三 阶段)地块	挂牌	工业用地	0.30	13.38	2021/12/2	5017	5017	0.00%	中国船舶工业集团公司第七〇八研究所
157	202113801	自贸区临港新片区书院产业区扩 区 XXCY-05 单元 02-01 地块	挂牌	工业用地	2.50	59.51	2021/12/7	67153	67153	0.00%	中芯东方集成电路制造有限公司
158	202113901	嘉定区嘉定工业区(北区) JDSB0202 单元 02-02 地块	挂牌	科研设计用地	3.60	2.98	2021/12/7	7373	7373	0.00%	上海联影医疗科技股份有限公司
159	202114001	松江区永丰街道工业区 YF-20-001 号(新城主城 H 单元 H60-03 号) 地块	挂牌	仓储用地	2.00	4.89	2021/12/7	4610	4610	0.00%	上海阿行企业发展有限公司
160	202114101	浦东新区航头镇第 33 号加油站地 块	挂牌	其他商服用地	1.00	0.22	2021/12/7	1558	1558	0.00%	上海中油浦江石油销售有限公司

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
161	202114201	松江区新桥镇工业区 XQ-20-006 号 (SJC10028 单元 09-01) 地块	挂牌	科研设计用地	2.20	2.12	2021/12/7	6000	6000	0.00%	上海庆玺智能科技有限公司
162	202114301	闵行区虹桥商务区 G1MH-0001 单元 III-G03A-01 地块	挂牌	办公楼	2.20	3.12	2021/12/9	68734	68734	0.00%	上海虹谷置业有限公司
163	202114302	闵行区虹桥商务区 G1MH-0001 单元 III-G03F-04 地块	挂牌	商业用地, 餐饮旅馆业用地, 办公楼	2.23	3.71	2021/12/9	82667	82667	0.00%	上海虹江置业有限公司
164	202114303	闵行区虹桥商务区 G1MH-0001 单元 III-G03E-03 地块	挂牌	商业用地, 办公楼	2.12	3.59	2021/12/9	76025	76025	0.00%	上海虹淞置业有限公司
165	202114401	崇明区陈家镇 CMS15-0308 单元 01-03 (滨江 11 号) 地块	挂牌	医疗卫生用地	0.80	13.38	2021/12/17	20868	20868	0.00%	上海瑜华东滩健康管理有限公司
166	202114501	嘉定区南翔镇云翔拓展区 05A-05A 地块	挂牌	其他商服用地 (含菜场)	1.50	0.60	2021/12/14	3155	3155	0.00%	上海嘉翔城镇建设投资有限公司
167	202114601	自贸区临港新片区 PDS7-0201 单元 A03-01 地块	挂牌	科研设计用地	2.00	2.87	2021/12/14	6096	6096	0.00%	上海临港新片区航空产业发展有限公司
168	202114701	浦东新区外高桥新市镇 02-02 地块 (原 G02-05 地块)	挂牌	商业用地 (菜场)	1.00	0.51	2021/12/29	5577	6577	17.93%	官雷, 张建国, 周秀琴, 张建明, 何莉, 吴荣惠

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
169	202114702	浦东新区川沙新镇六灶社区 05-01 地块	挂牌	商业用地(菜场)	1.20	0.22	2021/12/29	2066	2266	9.68%	上海盈凯置业有限公司
170	202114703	嘉定区嘉定工业区南门社区 JDC1-0802 单元 31-05 地块	挂牌	商业用地, 办公楼	2.50	0.67	2021/12/20	7502	7502	0.00%	上海腾洲建设集团股份有限公司
171	202114801	宝山区杨行中心社区 BSP0-0501 单元 17-0102 地块	挂牌	商业用地, 办公楼	2.50	0.55	2021/12/22	11056	11056	0.00%	上海宝山益城实业公司
172	B202101402	金山区金山工业区 JSS3-0404 单元 09-02 地块 (CB_202001009)	挂牌	仓储用地, 工业用地	2.00	3.32	2021/12/24	3485	3485	0.00%	上海芝享食品科技有限公司
173	202114901	浦东新区外高桥新市镇 C02B-07 地块 (“城中村”改造项目—高行旧集镇地块)	挂牌	商业用地(含菜场), 慈善用地	1.00	0.62	2021/12/21	5681	5681	0.00%	上海长江高行置业有限公司
174	202115001	自贸区临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 E09-05、E13-04 地块	挂牌	科研设计用地	E13-04: 2.0; E09-05: 2.5	6.68	2021/12/21	15543	15543	0.00%	上海金桥临港综合区投资开发有限公司
175	202115002	宝山区 W12-1301 单元 111-01 地块	挂牌	科研设计用地	2.00	3.20	2021/12/21	27666	27666	0.00%	上海临港南大智慧城市发展有限公司
176	202115101	奉贤区南桥镇 02-03A 号地块	挂牌	科研设计用地	1.80	2.35	2021/12/22	6585	6585	0.00%	上海奉贤南桥源建设发展有限公司

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
177	202115201	闵行区莘庄工业区 MHP0-0501 单元 31B-01A-1 地块(闵行区莘庄工业区工-327 地块)	挂牌	工业用地	1.50	1.34	2021/12/22	2247	2247	0.00%	士卓曼(上海)医疗器械有限公司
178	202115301	松江区佘山镇工业区 SS-21-002 号(SJS90002 单元 06-07 号)地块	挂牌	工业用地	1.20	1.79	2021/12/23	1610	1610	0.00%	上海仪达空调有限公司
179	202115401	宝山区宝山工业园区 BSP0-1801 单元 58-04 地块	挂牌	工业用地	2.00	6.50	2021/12/28	11695	11695	0.00%	上海希诺赛尔生命科学发展有限公司
180	202115501	宝山区宝山工业园区 BSP0-1801 单元 41-07 地块	挂牌	科研设计用地	2.50	3.02	2021/12/28	9143	9143	0.00%	上海垒知企业管理有限公司
181	202115601	松江区新桥镇工业区 XQ-20-005 号(SJC10028 单元 07-01)地块	挂牌	科研设计用地	3.00	3.14	2021/12/28	11097	11097	0.00%	上海庆崑智能科技有限公司
182	202115701	金山区金山第二工业区 JSC1-1101 单元 31-03 地块(CB_200805001)	挂牌	工业用地	0.35	23.49	2021/12/28	28718	28718	0.00%	上海金山巴陵新材料有限公司
183	202115801	浦东新区上海国际医学园区 29-09 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.05	2021/12/28	5767	5767	0.00%	上海国际医学园区集团有限公司
184	202115802	浦东新区康桥工业区南区 PDS1-0102 单元 A02B-05 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.34	2021/12/28	9399	9399	0.00%	上海张江(集团)有限公司
185	202115901	崇明区陈家镇 CMSA0004、CMSA0005 单元 67-01 地块	挂牌	科研设计用地	1.50	2.52	2021/12/29	5223	5223	0.00%	上海熠博信息技术有限公司
186	202116001	奉贤区市化工区奉贤分区 D9-01A 号地块	挂牌	工业用地	2.00	3.98	2021/12/29	5973	5973	0.00%	鑫广再生资源(上海)有限公司
187	202116002	嘉定区嘉定工业区(北区) JDSB0202 单元 05-03 地块	挂牌	工业用地	2.00	6.74	2021/12/29	10113	10113	0.00%	上海联影医疗科技股份有限公司

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
188	202116101	金山区金山第二工业区 JSC1-1101 单元 18-08 地块 (CB_202005003)	挂牌	工业用地	2.00	7.46	2021/12/29	8957	8957	0.00%	上海临港金山二工区新兴产业发展有限公司
189	202116201	金山区金山新城 JSC1-0901 单元 01L-01 地块 (CB200803001-2)	挂牌	科研设计用地	2.50	1.20	2021/12/29	2723	2723	0.00%	中开(上海)企业管理有限公司
190	202116202	浦东新区银行卡产业园二期 8-2 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	4.26	2021/12/29	32302	32302	0.00%	上海张江(集团)有限公司

公告公示

关于印发2022年度A级资信和准A级资信土地评估中介机构名单的通知

中估协发〔2021〕41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2022年度A级资信和准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2022年1月1日至2022年12月31日止），并报行政管理部门备案。

2022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	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
2	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
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	北京华信房地产评估有限公司	王庆泽	北京市西城区安德路83号新安大厦4层401室	010-85926553
12	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
13	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

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
14	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
15	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
16	深圳市国策房地产土地估价有限公司	骆晓红	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	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
18	广东思远土地房地产评估咨询有限公司	刘敏军	珠海市吉大九州大道中 1082 号中电大厦三层 5-9 轴 301B	0756-3331038
19	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
20	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
21	北京中企华土地房地产资产评估有限公司	刘洪帅	北京市朝阳区工体东路 18 号中复大厦三层	010-65881818
22	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
23	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
24	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
25	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	南京市建邺区白龙江路 22 号艺树家工场 18 楼	025-84732817
26	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
27	广西方略土地房地产评估有限公司	刘陶琨	南宁市良庆区平乐大道 21 号广西路桥大厦 1 号楼 1618 室	0771-5708687
28	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
29	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
30	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	0551-65417318
31	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
32	苏州天元土地房地产评估有限公司	王建成	江苏省苏州市沧浪区十全街 747 号	0512-65246348

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
33	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
34	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
35	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
36	安徽地源不动产咨询评估有限责任公司	戴涛	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
37	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
38	郑州豫华房地产评估咨询服务有限公司	刘帅	郑州市中原区淮河西路21号新蒲恒辉广场1502室	0371-68896134
39	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
40	武汉国佳房地产评估咨询有限公司	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
41	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
42	河南省中土地房产评估有限公司	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
43	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
44	武汉洪房房地产土地估价有限公司	胡彦	湖北省武汉市徐东大街8号匠心城1201室	027-87107237
45	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B1座-401室	010-88395886
46	安阳市金土房地产评估有限公司	李永明	河南省安阳市文峰区永明路香格里拉西门南侧1-18	0372-5059093
47	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
48	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
49	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
50	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
51	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
52	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

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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	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
58	深圳市国房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
59	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
60	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
61	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
62	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
63	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
64	吉林省红石土地房地产评估咨询有限公司	上官建军	吉林省长春市朝阳区人民大街7099号南波大厦C座703室	0431-84993911
65	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
66	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
67	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
68	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
69	上海万千土地房地产估价有限公司	刘卫国	上海市浦东新区唐镇金丰路359号B座3楼	021-58850165
70	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
71	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
72	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
73	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
74	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E1-1617	028-86752298
75	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1357号4楼	021-62261357
76	吉林会信土地房地产自然资源评估有限公司	计晓忠	吉林省白山市浑江区梯云路47号(水岸家城9号楼附房二楼)(江北开发区)	0439-3224703
77	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
78	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
79	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
80	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	李晗	南京市雨花台区软件大道66号华通科技园2楼	025-83312598
81	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
82	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
83	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
84	北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司	陈丽名	北京市朝阳区东三环南路58号2号楼701室	010-58673053
85	陕西华源房地产资产评估咨询有限公司	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
86	河南省豫通房地产评估咨询有限公司	刘楠	郑州市金水区农业路东22号东单元18层62号	0371-63823707
87	南京大陆土地房地产评估有限公司	胡联生	南京市玄武区太平门街81号苏莱大厦5楼	025-83618001
88	浙江省地产评估咨询中心有限公司	李光磊	杭州市教工路197号402室(华艺创业楼)	0571-81060186
89	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
90	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	胡亮	上海市静安区江宁路212号凯迪克大厦11楼	021-60943666
91	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

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
92	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
93	甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司	张鹏涛	兰州市城关区红星巷64号昶荣大厦18楼	0931-8912950
94	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
95	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
96	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	殷翔龙	重庆市渝北区财富大道1号(FFC)财富金融中心38层	023-63870921
97	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
98	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
99	湖北中信房地产土地估价有限公司	肖宁	武汉市江汉区新华路316号良友大厦18层D、E、F座	027-85355786
100	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
101	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
102	江苏首佳土地房地产评估测绘事务有限公司	王咏	南京市中山路99号1303室	025-84708837
103	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
104	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
105	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
106	重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司	张力	重庆市渝中区邹容路131号重庆世界贸易中心22楼	023-63885555
107	湖北地宜土地房地产评估咨询有限公司	叶鸿豪	武昌区中北路与东沙大道交汇处武汉中央文化区K1地块一期一区第K1—1幢8层7号	027-87125618
108	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
109	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	张建文	惠州市下埔大道24号投资管理大厦11楼	0752-2111199
110	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
111	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

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
112	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
113	黑龙江北斗地价评估有限公司	张槟	哈尔滨市长江路 209 号浦发大厦 17 层	0451-83166610
114	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	邓春根	广东省广州市越秀区东风东路 753 号东塔 501-503, 506 房	020-66685540
115	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
116	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
117	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
118	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
119	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
120	深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司	唐剑波	深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道 6007 号安徽大厦 902	0755-83503880

2022 年度准 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	湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司	袁文清	武汉市江岸区香港路 145 号科技综合楼远洋大厦 20 层	027-82440737
2	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
3	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	廖强	重庆市江北区五里店桥北苑 2 号渝能明日城广场 127 三楼	023-63861471
4	江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司	龚兆华	南昌市红谷滩新区赣江北大道 1 号中航国际广场 14F	0791-86801000
5	江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司	吴秋根	江苏省苏州工业园区苏桐路 37 号 9 幢 3 楼	0512-67722000
6	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	王健青	厦门市湖里区高林中路 523 号 701 单元、702 单元、703 单元	0592-5804752

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
7	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	020-83860239
8	辽宁隆丰土地房地产与 资产评估有限公司	刘颖	沈阳市皇姑区北陵大街 26 甲 2	024-86852827
9	厦门中利资产评估土地 房地产估价有限公司	甘静玲	厦门市思明区斗西路 209 号电控大厦 11 楼	0592-2278077
10	福建中兴资产评估房地 产土地估价有限责任公 司	林栩	福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座 11 层	0591-87805169
11	四川天地源土地资源房 地产评估有限公司	周朝林	四川省泸州市江阳区大山坪路北段 5 号 楼 3 楼	0830-3103129
12	深圳市世鹏资产评估房 地产土地估价顾问有限 公司	王丽芳	深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五 路 8 号天安数码城天济大厦五层 F4.85A	0755-22211206
13	江西新源洪城房地产土 地资产评估有限公司	严兴中	江西省南昌市高新开发区紫阳大道 3088 号泰豪科技广场 B 座 12 楼 1211 室	0791-86166688
14	唐山兰德资产评估有限 公司	李明	唐山市路北区卫国北路 3 号	0315-2044081
15	天津博成房地产土地资 产评估有限公司	高藕叶	天津市河西区友谊路与平江道交口东南 侧大安大厦 A 座 1703、1704	022-28313068
16	安徽建英房地产土地资 产评估有限公司	黄显珊	合肥市政务区怀宁路 1828 号总商会大厦 1202 室	0551-63541512
17	北京中鼎联合房地产评 估有限公司	徐春荣	北京市朝阳区安慧里四区 15 号中国五矿 大厦 425 室	010-88825655
18	江西老楼房地产土地评 估顾问有限公司	殷昇	南昌市南京西路 277 号金阳光大厦 B 座 1706 室	0791-86397016
19	福建建友资产评估土地 房地产估价有限责任公 司	陈炳龙	福州市鼓楼区华林路 155 号新华兴大厦 1#楼第 21 层	0591-88319851
20	江西森博土地房地产评 估规划测绘有限公司	黄森林	南昌市西湖区云锦路 508 号信华商务中 心 1 栋 17 楼 1717 室	0791-86162411
21	江苏金宁达恒土地房地 产估价咨询有限公司	王俊国	南京市建邺区云锦路 45 号 523-526 室	025-86219581
22	山东华典章土地房地产 资产评估有限公司	李光亮	济南市历下区环山路 2 号鸿苑大厦 13C	0531-88193806
23	青岛衡元德房地产评估 有限公司	高庆振	山东省青岛市市南区延安三路 135 号 2007 室	0532-82667529
24	杜鸣联合房地产土地资 产评估(北京)有限公司	杜鸣	北京市西城区广安门外大街 168 号 1 幢 7 层 2-819E	010-65186610
25	河南华地土地房地产评 估咨询有限公司	李松涛	郑州市金水区建业路 131 号永恒名座大 厦 1809 室	0371-63815539

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
26	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	韩杰	重庆市北部新区黄山大道中段 3 号水星 A2 区 7 楼	023-63876333
27	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
28	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
29	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
30	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

关于公布第十三批资深会员（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，《第十三批资深会员（土地估价方向）名单》经公示未收到任何异议，现上网公告。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2021 年 12 月 23 日

第十三批资深会员(土地估价方向)名单（23 人）

（按姓氏笔画排序）

序号	姓名	所在单位
1	王志晓	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司
2	朱志刚	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司
3	任春波	长沙永信土地房地产评估测绘咨询有限公司
4	刘永新	甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司
5	阮妙芳	陕西华地房地产估价咨询有限公司
6	杨丽艳	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
7	何翔	宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司
8	沈剑亮	宁夏恒正不动产评估咨询有限公司
9	张自强	陕西华源房地产资产评估咨询有限公司
10	陈洁	河南华地土地房地产评估咨询有限公司
11	庞一烽	广西方略土地房地产评估有限公司
12	胡召林	四川大成房地产土地评估有限公司

序号	姓名	所在单位
13	胡彦	武汉洪房房地产土地估价有限公司
14	徐燕	北京华信房地产评估有限公司
15	郭宏伟	上海万千土地房地产估价有限公司
16	唐浩	重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司
17	黄辉	北京大地盛业房地产土地评估有限公司
18	曹亚琨	深圳市世联土地房地产评估有限公司
19	董素梅	天津星驰房地产土地资产评估有限公司
20	谢群	贵州双鉴房地产评估顾问有限公司
21	雷小军	永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
22	廖双波	广东均正房地产与土地估价有限公司
23	戴涛	安徽地源不动产咨询评估有限责任公司

关于公布中国土地估价师与土地登记代理人协会首席研究员名单的公告

根据《中国土地估价师与土地登记代理人协会首席研究员聘任管理办法》规定，《中国土地估价师与土地登记代理人协会首席研究员名单》经公示未收到任何异议，现上网公告。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2021年12月24日

中国土地估价师与土地登记代理人协会首席研究员名单

（按姓氏笔画排序）

序号	姓名	所在单位
1	王文	首都经济贸易大学
2	付梅臣	中国地质大学（北京）
3	朱道林	中国农业大学
4	伍育鹏	中国融通房地产集团有限公司
5	邹晓云	中国国土勘测规划院
6	林坚	北京大学
7	赵松	中国国土勘测规划院
8	姜栋	中国国土勘测规划院

中估协关于公布 2021 年论文征集活动获奖名单的通知

各会员：

为促进自然资源评价评估、不动产登记代理等业务领域的创新和持续发展，激发行业活力，鼓励更多的自然资源评价评估、不动产登记代理专业人员积极、深入地开展研究工作，

中国土地估价师与土地登记代理人协会于 2021 上半年组织开展了论文征集活动，共收到论文 157 篇。经专家评选，产生一等奖 10 篇，二等奖 20 篇，三等奖 30 篇，现将获奖论文名单公布如下：

一等奖

序号	省份	论文题目	作者	机构名称
1	上海	面向未来 创新发展	袁东华	上海城市房地产估价有限公司
2	上海	基于征地社会稳定风险评估业务对标土地管理法要求的风险识别分析	胡新良、郭毅	上海城市房地产估价有限公司
3	广西	基于耕地承包经营权、经营权流转的土地权益价格评估思路及方法研究	罗翠兰、刘陶琨	广西方略土地房地产评估有限公司
4	上海	城市有机更新中容积率奖励与转移项目评估相关问题研究与探索	韩艳丽	上海房地产估价师事务所有限公司
5	北京	国有农场农用地价格评估技术探讨——以国营沽源牧场为例	张显胜、李国伟、杨宏林、张寅	北京国土联房地产评估中心有限公司
6	河南	土地估价中剩余法最有效利用方式分析——以郑州市城镇住宅地为例	胡明日、陈海霞	河南开源房地产资产评估咨询有限公司
7	江苏	自然资源领域生态产品价值评估探索	徐进亮、尧羽菲、宋佳波	苏州天元土地房地产评估有限公司
8	上海	自然资源评价评估行业信用评价体系建设	施瑞麟、金明	上海建经房地产估价咨询有限公司
9	陕西	自然资源管理变革下的自然资源咨询行业新趋势、新使命	石桂琴、殷兆伟	陕西华地房地产估价咨询有限公司
10	广西	基于多元线性回归模型预测的房地产开发项目最优零售商业配建规模研究	徐飞燕、赵莉红、何英	广西方略土地房地产评估有限公司

二等奖

序号	省份	论文题目	作者	机构名称
1	河南	土地增值收益率研究——以安阳市为例	李永明、梁辉	安阳市金土地房地产评估有限公司
2	广东	新形势下自然资源评价评估行业发展的一些思考	陈智华、郑少霞	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
3	广西	运用熵值法量化工业产业细分行业用地地价差异初探	刘倍君、宁顺光、覃小玲	广西方略土地房地产评估有限公司
4	陕西	全民所有自然资源委托代理关系的梳理与思考	解红吉、王璠	陕西华地房地产估价咨询有限公司
5	上海	浅谈乡村振兴中的土地合理利用	杨斌、孙雯	上海百盛房地产估价有限责任公司
6	广东	浅谈公示地价体系的整合优化构想	方锐泉、郝琪、曾晓玲	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
7	陕西	新时期城市地价动态监测的视角延伸	巩荣生	陕西华地房地产估价咨询有限公司
8	陕西	城乡一体建设用地定级实践及思考——以西安市高陵区为例	石亚平	陕西华地房地产估价咨询有限公司
9	广东	基于工程化实施的生态价值核算方法体系探析	廖昊、杨宇健	广东思远土地房地产评估咨询有限公司
10	广东	自然资源资产负债表的核算体系刍议	梁小君	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司
11	湖南	土地估价机构的风险管控与持续发展——基于新木桶理论带来的启示	周元立	湖南万源土地房地产评估测绘有限公司
12	山东	混合用途土地出让地价评估探讨	吴涛	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司
13	山东	基于多指标综合评价的城镇低效工业用地认定——以某国家级经济技术开发区为例	张冬梅、刘用丽、张东旭、刘维生、焦武中	山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司
14	陕西	储备土地资产负债表的框架设计	张少妮、何楷迪	陕西华地房地产估价咨询有限公司
15	北京	全民所有土地资源资产核算基础工作的探讨	聂燕军、李亚男	北京华信房地产评估有限公司
16	北京	现阶段自然资源资产价值评估需求及特点分析	厉亚楠、霍桂英	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

17	广东	基于 MSPA 的森林景观破碎化分析——以广州市增城区为例	欧翠玉、骆海燕	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司；广州大学
18	湖北	生态产品价值核算方法概述	倪念	武汉洪房房地产土地估价有限公司
19	安徽	国土空间利用现状评估及对策研究——以安徽省为例	夏利国、吴怀琴	安徽建工房地产土地资产评估有限公司
20	江苏	基准地价时空演变及影响因素研究——以句容市为例	曹微微、柳叶婷、刘翠、唐海磊	江苏苏地行土地房地产评估有限公司

三等奖

序号	省份	论文题目	作者	机构名称
1	北京	“十四五”期间北京市疏解腾退涉及的老旧厂房空间资源再利用的几点建议	王凯、龚秋平、王鑫	北京京城捷信房地产评估有限公司
2	河南	浅谈剩余法评估商服用地存在的问题及解决对策	马轩然、杨德志	河南开源房地产资产评估咨询有限公司
3	山东	全民所有建设用地资产核算技术方法探讨——山东东营市东营区的实证研究	王用山、张志涛	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司
4	广东	自然资源价格监测路径探索	马忠杰、王泽、黄素芳、何溶、陶晓妍	广东思远土地房地产评估咨询有限公司
5	重庆	新时代水资源价格评估探索思考	何雨晴、刘奎、华雪	重庆大信房地产土地资产评估有限公司
6	甘肃	关于居住用地带无偿配建公共设施条件的出让地价评估思路探讨——以甘肃省兰州市为例	刘永新、宋晓伟	甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司
7	山东	划拨地价评估之剩余法——以德州市中心城区为例看土地增值收益率的测算	王泽利、张学延	山东正昕元土地房地产评估测绘有限公司、德州市自然资源局
8	湖北	武汉市自然资源资产实物价值评估研究	张静、陈周杰、郭华	永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
9	上海	以供求关系的视角观察土地估价质量管理问题	林凤	上海城市房地产估价有限公司
10	内蒙	浅析小城镇住宅国有建设用地标定地价评估探讨——以内蒙古自治区多伦县多伦诺尔镇为例	申晓华、陈奇、盛艳红、刘志涛	内蒙古申信华盈资产评估事务所（普通合伙）

11	广东	海域使用权定级指标体系实践性探析	王泽、马忠杰、 黄素芳	广东思远土地房地 产评估咨询有限公司
12	河南	浅析评估实践中的利益冲突及其管理	王霞、张红娜	河南鸿业房地产评 估有限公司
13	北京	浅议北京市老旧小区改造 资金筹措方式及长效管理 机制	于颖、陈燕	北京东华天业房地 产评估有限公司
14	湖北	关于土地评估行业风险控 制若干思考	贾书佩、贺肖 肖	永业行(湖北)土地 房地产评估咨询有 限公司
15	江苏	城市产业结构演进与土地 供应调整的适应性评价— —以丹阳市为例	张静、黄春峰、 陆叶	江苏苏地行土地房 产评估有限公司
16	陕西	省级地价动态监测工作成 效及启示——以陕西省为 例	童恋	陕西华地房地产估 价咨询有限公司
17	河北	浅谈多宗地合并过程中容 积率审查的要求及依据	曹美玲	保定市永正土地资 产评估咨询服务有 限公司
18	辽宁	混合用途土地出让地价评 估技术要点的探讨——以 大连市为例	潘涛	辽宁中恒信土地房 地资产评估有限公 司
19	山东	权能修正法评估集体建设 用地使用权价格	崔吉方、刘健	青岛海立信土地房 地产评估测绘有限 公司
20	广东	国有土地资源资产微观尺 度核算研究与实践——以 广州国际金融城为例	李广明、吴流 坚、史婧	广东中地土地房地 产评估与规划设计 有限公司
21	北京	国有建设用地供应用地分 类和规划条件研究	李剑、段景仁、 张红	北京中地华夏土地 房地产评估有限公 司
22	广东	集体经营性建设用地入市 流转价格实证研究——以 佛山市禅城区一宗集体工 业用地流转出让价格评估 为例	梁锦焯、马俏 雯	广东卓越土地房地 产评估咨询有限公司
23	广东	土地评估相关数据统计、分 析、应用技术与评估技术的 融合研究	赵思凡	深圳市自然资源 和不动产评估发展 研究中心
24	湖南	自然资源评价评估行业风 险管控心得	段华敏	湖南华运房地产土 地评估咨询有限公司
25	湖南	基于土地估价报告备案系 统的湖南省土地估价行业 发展状况分析	黄翔	湖南万源土地房地 产评估测绘有限公 司

26	山东	五等土地估价报告的常态化防控	管延家	山东华典章土地房地产资产评估有限公司
27	陕西	共有产权住房用地出让评估问题探讨——以西安市为例	白玉	陕西华地房地产估价咨询有限公司
28	上海	新政新规下住宅用地出让地价相关问题思考——以上海市为例	杨斌、贾明宝、王祎、刘广宜、吴宁远	上海百盛房地产估价有限责任公司 上海房地产估价师事务所有限公司
29	上海	城市公园绿地资源土地贡献价值探讨——以上海浦东世纪公园为例	韩铁涛 陈凌岚	上海房地产估价师事务所有限公司
30	河南	县域城镇标定地价评估中标准宗地设立标准及流程	孟德友、周志海、吴明丽	河南省豫通房地产评估咨询有限公司、河南淮源土地房地

上海市土地估价师协会关于 2022 年度 B 级资信评级情况的公告

地评估机构资信评级工作已经完成, 经过机构自愿申报、协会初审、组织委员会审核、理事会表决通过, 我市共有 21 家土地评估机构获得 B 级资信等级。现将获得 2022 年度 B

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 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止)。

2022 年度 B 级资信土地评估机构名单

序号	机构名称
1	上海建经房地产估价咨询有限公司
2	上海富申房地产估价有限公司
3	上海上睿房地产估价有限公司
4	上海地维房地产估价有限公司
5	上海德大房地产估价有限公司
6	上海港城房地产土地估价有限公司
7	上海申杨房地产土地估价有限公司
8	上海天平房地产估价有限公司
9	中城联行(上海)房地产土地评估有限公司
10	上海上资房地产估价有限公司

序号	机构名称
11	上海瑞汇房地产土地估价有限公司
12	上海安大华永房地产土地估价有限公司
13	上海申价房地产评估有限公司
14	上海友达土地房地产评估有限公司
15	上海立信中诚房地产土地估价有限公司
16	上海同测中鉴房地产评估咨询有限公司
17	上海加策房地产估价有限公司
18	上海耀华房地产估价有限公司
19	上海金虹房地产估价有限公司
20	上海大雄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

上海市土地估价师协会

2021 年 12 月 31 日

关于 2021 年度上海市房地产、土地估价行业优秀论文评选结果的通知

各房地产、土地估价机构：

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，联合举办 2021 年度优秀论文评选及学术年会活动。本次活动共收到论文 114 篇。按照“关于 2021 年度优秀论文评选办法”，两协会成立了评审委员会，经过专家阅评、专家小组推荐、评委会评选，最终评出获奖

论文 46 篇，其中一等奖空缺，二等奖 8 篇，三等奖 17 篇，优秀奖 21 篇，有 8 家机构获优秀组织奖。

特此通知

上海市房地产估价师协会

上海市土地估价师协会

2021 年 12 月 2 日

附件：2021 年度论文获奖名单（排名不分先后）

2021 年度论文获奖名单

（排名不分先后）

二等奖（8 篇）：

《面向未来 创新发展》

作者：袁东华

单位：上海城市房地产估价有限公司

《探讨房地产估价行业在中国 REITs 发展下的新机遇与新挑战》

作者：费婧倩

单位：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

《透视住房租赁市场背后的业务新蓝海》

作者：韩艳丽

单位：上海房地产估价师事务所有限公司

《以供求关系的视角观察房地产估价质量管理问题》

作者：林 风

单位：上海城市房地产估价有限公司

《扩大用地价值评估技术思路探讨》

作者：肖姣姣

单位：上海房地产估价师事务所有限公司

《学区因素对住宅房地产价格影响研究》

作者：杜 刚 孙超君 钱 俊

单位：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

《上海市高端办公楼宇价格指数研究》

作者：许 军 黄海生 陈 敏

单位：上海联城房地产评估咨询有限公司

《含有附赠空间的住宅估价创新思路》

作者：李嘉团 苏 颖

单位：上海科东房地产土地估价有限公司

三等奖（17 篇）：

《产学研培养估价后续人才的实践与体会 ——基于校企合作》

作者：王 伟

单位：上海科东房地产土地估价有限公司

《浅谈我国租赁住房市场监测指标体系的建设》

作者：许 军 陈 敏 陶 缨

单位：上海联城房地产评估咨询有限公司

《新形势下房地产估价机构的“新作为”及“内涵”建设新要求》

作者：金 明 施瑞麟

单位：上海建经房地产估价咨询有限公司

《城市公园绿地资源土地贡献价值探讨 ——以上海浦东世纪公园为例》

作者：韩铁涛 陈凌岚

单位：上海房地产估价师事务所有限公司

上海国衡房地产估价有限公司

《构建城市更新项目绩效评价指标体系》

作者：杨 青 杜 刚

单位：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

《保障性租赁住房租金定价机制和租金评估探讨》

作者：石 铭

单位：上海富申房地产估价有限公司

《上海城市更新中的咨询服务的探索与思考》

作者：刘广宜 吴宁远

单位：上海百盛房地产估价有限责任公司

《走房地产估价与咨询顾问最佳结合之路 推进行业新发展》

作者：李建中

单位：上海房地产估价师事务所有限公司

《基于 AHP 法的征地社会风险稳定评估》

作者：徐升山

单位：上海财瑞房地产土地估价有限公司

《浅析收益法在住房租赁物业评估中的应用》

作者：蒋炎冰 穆春生 卫依莉

单位：建银（浙江）房地产土地资产评估有限公司上海分公司

《浅谈〈民法典〉居住权的设立对评估业务的影响》

作者：梁师尧 沈 玲

单位：上海沪宁房地产估价有限公司

《浅析 DCF 模型在存量资产更新领域财务分析中的应用》

作者：蒋炎冰 穆春生 王 伟

单位：建银（浙江）房地产土地资产评估有限公司上海分公司

《公共服务配套对住宅价格的溢价效应研究》

作者：朱文晶 刘 辉

单位：上海科东房地产土地估价有限公司

《办公物业收益乘数的量化研究》

作者：肖历一

单位：上海城市房地产估价有限公司

《司法鉴定项目实地查勘要点探究》

作者：刘智敏

单位：上海国城土地房地产资产评估有限公司

《健全内控制度是防范估价执业风险之必须》

作者：周鸿贵

单位：上海房地产估价师事务所有限公司

《基于线性回归模型的上海四新城二手办公房价影响因素分析》

作者：朋 雁

单位：深圳市世联土地房地产评估有限公司上海分公司

优秀奖（21 篇）：

《房地产估价如何适应城市数字化转型》

作者：陈豪强

单位：上海上资房地产估价有限公司

《城市有机更新中容积率奖励与转移项目评估相关问题研究与探索》

作者：韩艳丽

单位：上海房地产估价师事务所有限公司

《国有企业商业房地产租金评估实务探讨》

作者：陈凌岚 黄陈燕

单位：上海国衡房地产估价有限公司

《房地联动下上海住宅用地出让中的相关问题思考》

作者：王 祎 刘广宜 吴宁远

单位：上海房地产估价师事务所有限公司

上海百盛房地产估价有限责任公司

《基于财务评价指标的区域租赁住宅价格研究》

作者：陆艳倩

单位：上海科东房地产土地估价有限公司

《国有企业房地产被征收过程中的估价咨询服务》

作者：王 雄

单位：上海百盛房地产估价有限责任公司

《以撰写改造方案入手提供城市更新全过程服务》

作者：穆春生 蒋炎冰

单位：建银（浙江）房地产土地资产评估有限公司上海分公司

《浅谈乡村振兴中的土地合理利用》

作者：孙 雯

单位：上海百盛房地产估价有限责任公司

《研究数据中心、做好价值评估，为基础设施资产证券化提供服务》

作者：穆春生 蒋炎冰 钟之衡

单位：建银（浙江）房地产土地资产评估有限公司上海分公司

《老旧小区更新改造中房地产评估咨询业务探讨——以上海为例》

作者：康晓磊

单位：上海信衡房地产估价有限公司

《既有多层住宅加装电梯后的价值评估》

作者：经 凌 朱 峰

单位：上海科东房地产土地估价有限公司

《划拨土地使用权中关于土地增值收益的评估探究》

作者：汪昱新

单位：中城联行（上海）房地产土地评估有限公司

《产业用地价格与开发区产出效益研究》

作者：李新兰

单位：上海科东房地产土地估价有限公司

《宗教房屋征收补偿评估探讨》

作者：胡新良 黄萧樑 郭 毅

单位：上海城市房地产估价有限公司

《乡村振兴中的融资咨询服务》

作者：钱 敏

单位：上海百盛房地产估价有限责任公司

《以专业人才推动高质量发展——新时期估价机构的人才战略》

作者：汪 灏

单位：上海城市房地产估价有限公司

《高质量发展阶段 分类分层系统培育行业人才问题研究》

作者：李建中

单位：上海房地产估价师事务所有限公司

《关于谨慎原则在评估报告中的体现和运用》

作者：何海宇 洪方晴

单位：上海东洲房地产土地估价有限公司

《新形势下房地产估价公司总师室工作之浅见》

作者：余晔涵

单位：上海国城土地房地产资产评估有限公司

《前景与挑战——物业服务价格评估的若干思考》

作者：钱茹辛

单位：上海财瑞房地产土地估价有限公司

上海土地估价工作通讯

《浅析征地社会风险稳定评估中的困难与应对》

作者：孙 雯

单位：上海百盛房地产估价有限责任公司

优秀组织奖（8家）：

上海房地产估价师事务所有限公司

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

上海财瑞房地产土地估价有限公司

建银（浙江）房地产土地资产评估有限公司上海分公司

上海科东房地产土地估价有限公司

上海城市房地产估价有限公司

上海百盛房地产估价有限责任公司

上海地维房地产估价有限公司

《上海土地估价工作通讯》征稿启事

《上海土地估价工作通讯》是上海市土地估价师协会内部交流刊物，是会员了解行业信息和交流的学习资料。通讯受众面广，除赠送各位会员外，还赠送行政主管部门有关领导、相关行业协会与高等院校相关专家等。为了丰富通讯内容，促进行业内的交流，现向广大估价师征集稿件：

1、稿件内容：土地估价专业技术、土地估价理论研究、土地估价机构发展管理经验等。

2、来稿请提供 Word 文档，发送至协会邮箱，并注明作者姓名、工作单位、联系电话等详细信息，以便联系。

3、根据沪土估协（2019）10 号《上海市土地估价师协会〈工作通讯〉投稿和稿酬发放管理办法》，稿件一旦录用，将按规定支付相应稿酬。

4、文责自负，引用资料要注明来源。来稿如未刊用，不予退稿。

5、联系人：林 方

电 话：52358722

电子邮箱：shstdgjsxh@126.com

上海市土地估价师协会