

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

2022 年 第 1 期

(总第 036 期)

季 刊

内部交流 免费赠阅

2022 年 3 月 31 日出版

封 面：北外滩来福士

封 底：上海城市规划馆

要闻报道

- 中办国办印发《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》……………3
- 国家税务总局 自然资源部关于进一步深化信息共享 便利不动产登记和办税的通知……………4

规章制度

- 上海市土地估价师协会荣获“5A 级”社会组织称号……………6
- 上海市土地估价师协会第二届第六次会员代表大会成功举办……………8
- 2021 年度工作总结及 2022 年度工作思路……………9
- 把握方向 科学决策 扎实推进 保障落实——上海市土地估价师协会召开 2022 年度工作计划落实座谈会……………15

规章制度

- 关于印发《关于本市保障性租赁住房规划土地管理细则》通知……………17

上海土地估价工作通讯

学术交流

- 扩大用地价值评估技术思路探讨……………21
城市更新方案编制中综合估价咨询机构全过程专
业服务的实践探索……………27

土地交易

- 2022 年 1-3 月上海土地成交明细……………32

公告公示

- 中估协关于授予 2021 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……………42

编委会主任（按姓氏笔划为序）：

胡 亮 贾明宝

编 委（按姓氏笔划为序）：

马 军 王 伟

王常华 龙 浩

刘卫国 孙鸣红

朱 雯 杨 斌

陈 勇 费思敏

谈 勇 黄 静

彭立勋

主 编：费思敏

责任主编：金吉甫

编辑出版：

《上海土地估价工作通讯》编辑部

地 址：

上海市长宁区天山路薛家厝 160 号 3 楼

邮 编：200335

电 话：（021）62593829

传 真：（021）52358722

E-mail: shstdgjsxh@163.com

网 址：www.shstdgj.com

印 刷：上海华教印务有限公司

要 闻 报 道

中办国办印发《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》

新华社北京3月17日电 中共中央办公厅、国务院办公厅日前印发《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》(以下简称《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。

《方案》指出,为统筹推进自然资源资产产权制度改革,落实统一行使全民所有自然资源资产所有者职责,探索建立全民所有自然资源资产所有权委托代理机制,开展试点工作。

《方案》强调,试点工作要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,深入贯彻习近平生态文明思想,以所有者职责为主线,以自然资源清单为依据,以调查监测和确权登记为基础,以落实产权主体为重点,着力摸清自然资源资产家底,依法行使所有者权利,实施有效管护,强化考核监督,为切实落实和维护国家所有者权益、促进自然资源资产高效配置和保值增值、推进生态文明建设提供有力支撑。

《方案》指出,全民所有自然资源资产所有者职责为主张所有、行使权利、履行义务、承担责任、落实权益。

《方案》明确,针对全民所有的土地、矿产、海洋、森林、草原、湿地、水、国家公园等8类自然资源资产(含自然生态空间)开展所有权委托代理试点。一是明确所有权行使模式,国务院代表国家行使全民所有自然资源所有权,授权自然资源部统一履行全民所有自然资源资产所有者职责,部分职责由自然资源部直接履行,部分职责由自然资源部委托省级、

市地级政府代理履行,法律另有规定的依照其规定。二是编制自然资源清单并明确委托人和代理人权责,自然资源部会同有关部门编制中央政府直接行使所有权的自然资源清单,试点地区编制省级和市地级政府代理履行所有者职责的自然资源清单。三是依据委托代理权责依法行权履职,有关部门、省级和市地级政府按照所有者职责,建立健全所有权管理体系。四是研究探索不同资源种类的委托管理目标和工作重点。五是完善委托代理配套制度,探索建立履行所有者职责的考核机制,建立代理人向委托人报告受托资产管理及职责履行情况的工作机制。

《方案》提出,在各省(自治区、直辖市)和新疆生产建设兵团同步试点。到2023年,基本建立统一行使、分类实施、分级代理、权责对等的所有权委托代理机制,产权主体全面落实,管理权责更加明晰,资产家底基本摸清,资源保护更加有力,资产配置更加高效,收益管理制度更加完善,考核评价标准初步建立,所有者权益得到有效维护,形成一批可复制可推广的改革成果,为全面落实统一行使所有者职责、修改完善相关法律法规积累实践经验。

《方案》要求,各地区各有关部门要精心组织推进试点工作。成立由自然资源部牵头的试点工作部际协调机制,试点地区要建立相应协调机制,推进相关工作。鼓励差别化探索,发现问题及时纠正,重大事项按程序及时向党中央、国务院请示报告。

国家税务总局 自然资源部关于进一步深化信息共享

便利不动产登记和办税的通知

税总财行发〔2022〕1号

国家税务总局各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局，国家税务总局驻各地特派员办事处，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：

为深入推进不动产登记便利化改革，根据党中央、国务院关于优化营商环境的决策部署，按照中办、国办印发的《关于进一步深化税收征管改革的意见》以及《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》（国办发〔2019〕8号）工作要求，不断巩固拓展党史学习教育成果，现就进一步深化税务部门和自然资源主管部门协作、加强信息共享有关事项通知如下：

一、深化部门信息共享

税务部门和自然资源主管部门要立足本地信息化建设实际，密切加强合作，以解决实际问题为导向，合理确定信息共享方式，及时实现共享实时化。2022年底以前，全国所有市县税务部门和自然资源主管部门应实现不动产登记涉税业务的全流程信息实时共享。

（一）信息共享内容。自然资源主管部门应向税务部门推送统一受理的不动产登记申请和办税信息。主要包括：权利人、证件号、共有情况、不动产单元号、坐落、面积、交易价格、权利类型、登记类型、登记时间等不动产登记信息，以及办理纳税申报时所需的其他登记信息。

税务部门应向自然资源主管部门推送完税信息。主要包括：纳税人名称、证件号、不动产单元号、是否完税、完税时间，以及办理不动产登记时所需的其他完税信息。

（二）信息共享方式。各省、自治区、直辖市和计划单列市（以下简称各省）税务部门和自然资源主管部门原则上应通过构建“省对省”模式实现信息共享，即两部门在省级层面打通共享路径，通过政务服务平台或连接专线实现不动产登记和办税信息实时共享。

条件暂不具备的，可由省税务部门与自然资源主管部门协商，以接口方式实现信息实时共享；对不动产登记信息管理基础平台已迁移至电子政务外网的市县，可通过调用省税务部门部署于电子政务外网的数据接口实现信息实时共享；已实现信息实时共享的市县暂可保持原有共享方式。各省自然资源主管部门要积极创造条件，会同税务部门推动实现“省对省”模式。

（三）信息共享要求。各省税务部门和自然资源主管部门要强化部门协作，共同研究确定信息共享方式、制定接口规范标准、完成接口开发，确保不动产登记和办税所需信息实时共享到位。要建立安全的信息共享物理环境、网络环境、数据加密与传输机制，保障数据安全。要制定信息共享安全制度，共享信息仅用于不动产登记和办税工作，防止数据外泄，确保信息安全。

各省税务部门和自然资源主管部门要深入推进“以地控税、以税节地”工作，以不动产单元代码为关键字段，加强地籍数据信息的共享。税务部门要加快构建基于地理信息系统的城镇土地使用税、房产税税源数据库，不断提升税收征管质效；自然资源主管部门要加强地籍调查工作，在不动产登记信息管理基础平台上，建立健全地籍数据库，推进地籍数据信息的共享应用。

二、大力推进“一窗办事”

税务部门 and 自然资源主管部门要在巩固“一窗受理、并行办理”工作成果基础上，以部门信息实时共享为突破口，大力推进信息化技术支撑下的线上线下“一窗办事”。不动产登记和办税联办业务原则上应该通过“一窗办事”综合窗口受理，不得通过单一窗口分别受理、串联办理。2022 年底前，全国所有市县应实现不动产登记和办税线下“一窗办事”；2023 年底前，全国所有市县力争实现不动产登记和办税“网上(掌上)办理”。

(一) 线下实现“一窗办事”。各省税务部门和自然资源主管部门要统一线下综合受理窗口业务规范，坚决取消违法违规的前置环节、合并相近环节，对退税、争议处理等特殊业务，可单独设置业务窗口，进一步改善企业群众办事体验。要积极推动税务部门税收征管系统与自然资源主管部门不动产登记系统对接，应用信息化手段整合各部门业务，将纸质资料“现场传递”提升为电子资料“线上流转”。要认真梳理优化办理流程，在综合受理窗口统一收件、统一录入后，自然资源主管部门不动产登记系统自动将税务部门所需信息推送至税收征管系统。税务部门并行办理税收业务，及时确定税额，为纳税人提供多渠道缴纳方式，力争实现税费业务现场即时办结。纳税人完税后，税收征管系统向自然资源主管部门不动产登记系统实时反馈完税信息，自然资源主管部门依法登簿、发证。

(二) 积极推进线上“一窗办事”。各省税务部门和自然资源主管部门要围绕智慧税务建设和“互联网+不动产登记”的目标，加强网上不同业务系统相互融合，实行“一次受理、自动分发、集成办理、顺畅衔接”，实现登记、办税网上申请、现场核验“最多跑一次”或全程网办“一次不用跑”。各省要结合本地区实际，明确“一窗办事”平台开发层级和应用范围，统筹加

快手机 APP、小程序等开发应用，逐步实现不动产登记和办税全程“掌上办理”。要打通信息数据壁垒、统一流程环节，实现线上线下业务办理有机贯通衔接。

三、切实保障各项任务有序落地

税务部门和自然资源主管部门要从党史学习教育中汲取继续前进的智慧和力量，切实为群众办实事解难题，增强群众的获得感和满意度。

(一) 提高政治站位。各省税务部门和自然资源主管部门要高度重视不动产登记和办税便利化，将此项工作作为巩固拓展党史学习教育成果的有力措施。要向当地党委、政府主动汇报工作情况，积极争取党委和政府的信息数据、经费、技术、场地等方面给予支持。要努力将不动产登记和办税打造为本地优化营商环境的“排头兵”，持续规范办事流程，不断提升服务质效，营造和谐稳定、可持续的政务服务环境。

(二) 细化任务措施。各省税务部门和自然资源主管部门要尽快研究制定适合本地地区的实施方案，明确目标任务，细化具体措施。对本辖区范围内尚未实现信息共享的市县，要及时梳理，分析原因，制定时间表、任务图，逐一挂账销号。要坚持问题导向，因地制宜采取创新举措，及时解决存在问题。

(三) 狠抓责任落实。各省税务部门和自然资源主管部门要围绕目标加大绩效考评和督导力度，严格工作标准，压实职责任务。必要时联合开展实地督查，跟踪指导，督促工作落实，确保各市县按期实现工作任务，及时将便利化改革成效惠及广大群众。

国家税务总局

自然资源部

2022 年 1 月 7 日

协会动态

上海市土地估价师协会荣获“5A级”社会组织称号

根据上海市民政局关于确认 2021 年度第三批社会组织评估等级的公告，上海市土地估价师协会荣获“5A 级”社会组织称号。

上海市民政局关于确认 2021 年度第三批社会组织评估等级的公告

根据《社会组织评估管理办法》（民政部令第 39 号）有关规定，经过评估机构初评，上海市社会组织评估委员会审议，“上海民政”、“上海社会组织公共服务平台”网上公示，现对 2021 年度第三批 133 家社会组织评估等级予以确认。名单公告如下：

一、5A（37 家）

上海市电力工程行业协会
上海青艾健康促进中心
上海医疗器械行业协会
上海哈尔滨商会
上海科普教育发展基金会
上海市儿童基金会
上海市白玉兰开心家园家庭服务社
上海金山区心启航惠民服务社
上海市静安区拥军优属协会
上海市汽车零部件行业协会
上海市通信制造业行业协会
上海市健康促进协会
上海市虹口蕴琪艺术培训学校
上海市房地产估价师协会
上海众谷公益青年发展中心
上海市静安区社会组织联合会
上海好帮手社区服务发展中心
上海市浦东新区企业和企业家联合会
上海市长宁区企业联合会
上海市静安区南京西路社区社会组织联合会
上海市土地估价师协会

上海市浦东新区旅游业协会
上海浦东现代物流行业协会
上海金山区工芸社会工作服务中心
上海黄浦区市民综合帮扶服务中心
上海胡锦涛健康教育促进中心
上海市长宁区人民调解协会
上海普陀区咪咪艺术幼儿园
上海市汽车销售行业协会
上海市人口福利基金会
上海浦东新区塘桥社会组织服务中心
上海黄浦区打浦桥社区文化活动中心
上海市静安区社会工作者协会
上海市黄浦区公益慈善联合会
上海静安区南京西路街道社会组织服务中心
上海松江区恬润社区服务中心
上海茸城社区平安服务社

二、4A（57 家）

上海乐扬红树林慈善公益中心
上海市稀土协会
上海绿洲公益发展中心
上海市家庭服务业行业协会
上海奉贤桂英人民调解工作室

上海市公证协会
上海浦东新区老港敬老院
上海静安区浦善公益服务中心
上海印制电路行业协会
上海青年志愿者协会
上海市康复器具协会
上海公益新媒体中心
上海叶榭社区堰泾长者照护之家
上海喜事助老信息服务中心
上海国泰君安社会公益基金会
上海市长宁区社会组织联合会
上海祥光老年事业发展服务中心
上海市民办尚德实验学校
上海浦东新区机场第一敬老院
上海国家会计学院教育发展基金会
上海观复博物馆
上海静安区宝善公益服务事务所
上海金山区社会组织服务中心
上海市黄浦区瑞金二路街道计划生育协会
上海市浙江温州商会
上海市浦东新区环境保护协会
上海市浦东新区中医药协会
上海福苑养老服务中心
上海浦东新区恩派公益基金会
上海浦东新区潍坊雨泽社区服务中心
上海市松江教育评估中心
上海道一社会公益事业发展中心
上海市水文协会
上海国际旅行医疗保健门诊部
上海浦东新区陆家嘴社会组织服务中心
上海浦东新区华玮社区服务中心
上海市润滑油品行业协会
上海浦东新区爱耆益家社区服务中心
上海洄澜心理咨询中心
上海船舶工业行业协会
上海市黄浦教育评估事务所

上海锅炉压力容器行业协会
上海浦东新区浦兴社会组织服务中心
上海市民办交大南洋中学
上海市浦东新区花木社区街道广洋养老院
上海市松江区中山街道老年协会
上海市工程咨询行业协会
上海市杨浦安全技术培训中心
上海市燃气节能技术促进中心
上海松江区泖港镇范家社区民生服务站
上海市模具行业协会
上海汉未央传统文化促进中心
上海市浦东新区电子商务行业协会
上海翔鸣青少年体育俱乐部
上海市致立学前教育职业技能培训中心
上海和众青年志愿者服务中心
上海奇翔儿童发展中心

三、3A（38家）

上海市铸造行业协会
上海市建国社会公益基金会
上海市浦东新区南码头社区公益基金会
上海市咸宁商会
上海市环境保护工业行业协会
上海现代城市更新研究院
上海市网球协会
上海市热处理行业协会
上海市海外经济技术促进会
上海市文社艺术基金会
上海浦东新区唐镇社区公益基金会
上海耕夫公益基金会
上海周桐宇公益基金会
上海灵青公益发展中心
上海市杭州商会
上海市浦东新区教育发展基金会
上海相宜公益基金会
上海电影评论学会
上海弈慧公益基金会

上海土地估价工作通讯

上海心安公益基金会
上海创奇健康发展研究院
上海慧佳慈善基金会
上海零点青年公益创业发展中心
上海市杨浦区长白新村街道社区公益基金会
上海市自然与健康基金会
上海启明星公益基金会
上海沿江企业合作发展中心
上海市徐汇湖南社区基金会
上海粮油行业协会
上海虎行公益基金会
上海联合减灾与应急管理促进中心
上海东升公益基金会
上海市高智尔球协会

上海嘉阳慈善基金会
上海水莲慈善基金会
上海市黄浦区淮海中路街道社区基金会
上海市浦东新区沪东社区公益基金会
上海能近公益基金会

四、2A（1家）

上海市呼叫中心协会

特此公告。

上海市民政局
(上海市社会组织管理局)

2021年12月24日

上海市土地估价师协会第二届第六次会员代表大会成功举行

上海市土地估价师协会第二届第六次会员代表大会于2022年1月18日下午以线上和线下相结合的方式举行。线上与线下出席会议的会员代表共计120人，出席人数符合《上海市土地估价师协会章程》规定。

会议由当值会长胡亮主持。上海市规划和自然资源局自然资源利用处苏斌副处长莅临会议指导并讲话。

常务副会长兼秘书长费思敏作了《上海市土地估价师协会2021年度工作情况和2022年度工作基本思路》报告；副会长朱雯作了《上海市土地估价师协会2021年度财务报告》；监事长陈凌岚作了《上海市土地估价师协会2021年度监事会工作报告》。会议以线下举手表决和线上投票的方式通过了上述三个报告。

苏斌副处长首先祝贺大会的顺利召开、感谢协会及各位行业同仁在过去的一年对市规

划和自然资源局的工作支持并对2022年的工作提出希望。他表示：随着上海城市更新相关政策的出台，上海土地估价行业的工作将从新出让用地逐步向存量土地的估价转型，市局和协会将加强行业监管力度，推动行业规范化管理，保障土地估价结果的客观性和真实性；市局将联合地调院出台一个管理办法、一个技术细则；提升行业自律管理效果，配合自然资源部“双随机、一公开”相关工作，提高土地估价报告抽查比例，加强对质量较差报告的指导并对屡次不合格机构进行相关惩戒，提升报告质量；听取行业内意见，细化、明确、完善相关技术口径。希望估价同仁发挥好估价行业优势，开展新形势下土地评估，为全市土地、房地产市场调控和城市更新相关工作提供有力支撑。

会议完成了各项预定议程，圆满落幕。

2021 年度工作总结及 2022 年度工作思路

2021 年度工作总结

2021 年，在市规划和自然资源局领导下，在市社会组织管理局关怀下，在中国土地估价师与土地登记代理人协会指导下，在全体理事的共同努力下，按照年初确定的工作目标，团结一致，共同努力，较好地完成了任务。

一、以社团评级为抓手，规范协会内部管理

社会组织规范化建设是社会组织运作现状与公信力的重要象征，也是促进社会组织健康发展的根本保证。去年我会“4A”到期重新申报参加了社会组织规范化建设评估，并将争创“5A”作为年度工作重点。在全体会员的共同努力下，我会获得了“5A 级社会组织”的荣誉。

1、齐心协力，为迎接评估做好充分准备

2016 年我会被市社会组织管理局评为“4A 级社会组织”，经过五年的不懈努力，协会各项工作有了新的进步，得到了社会组织管理局的肯定。协会在确定了“保四争五”的评级目标后，行业上下按照“提高认识、统一思想、全员参与、整体推进”的工作思路，经过长达一年的精心准备，完成规范化建设评估培训学习 2 次，召开专项工作推进会 12 次，开展阶段性工作审议会 5 次；严格按照规范化评估要求，拾遗补缺、分类归并，整理装订完成档案 193 册，分类 92 盒，编制内部管理制度 36 项；开展行业调研，统计分析行业从业人员、估价业务、特色贡献、内外部评价等数据和信息，形成纸质报告，认真做好评级准备。

2、工作扎实，得到社会组织评估专家肯定

2021 年 7 月 28 日，上海市社会组织规范化建设评估院专家一行 7 人来我会进行现场评估。秘书处详细介绍了协会基本概况和自评情况，结合 PPT 演示、宣传册展示、党建园地建立、荣誉墙布置等，让评估专家对我会有了全面、深入的了解。评估院专家对协会基础条件、内部治理、工作绩效、社会评价等方面的工作情况进行了认真查阅和打分，对协会在组织建设、财务管理、资料积累、工作总结等方面给予了较高的评价。今年 1 月 5 日，上海市民政局关于确认 2021 年度第三批社会组织评估等级的公告中，我会被评选为“5A 级社会组织”。

3、交流分享，与兄弟协会分享评估经验

现场评级工作结束后，上海市房地产估价师协会和上海市广告协会先后来我会就评级工作进行互相交流。在座谈交流中，我会结合《上海市社会组织评估指标》，重点就如何抓好党建、财务、档案管理、特色工作等方面的做法进行了探讨与分享，为兄弟协会的评级准备工作提供了一定的思路和借鉴。2021 年 12 月 16 日，按照中国土地估价师与土地登记代理人协会王军会长的要求，常务副会长兼秘书长费思敏在全国土地估价（自然资源评价评估）、登记代理行业协会联席视频会议上，《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》为题作了专题汇报发言。

二、以建党百年为契机，积极开展党建工作

去年是中国共产党建党 100 周年，我会以此

上海土地估价工作通讯

为契机，进一步加强了党的组织建设，开展了党史学习教育，组织了系列庆祝活动，为党的百年华诞献礼，激励了行业的爱党热情。

1、加强协会党组织建设

加强社会组织党建工作，根本目的就是加强党对社会组织的领导，引领社会组织坚持正确发展方向，保证党的路线、方针、政策在社会组织全面贯彻落实。在“5A”评级过程中，党组织的建立和活动情况是社会组织规范化建设评估的重要指标。协会针对党员数量较少，且老党员关系都没有转移到协会的实际情况，明确了党建工作的阶段性目标。通过转入一名党员、发展一名入党积极分子、加入属地联合党支部等举措，加强了协会党组织的建设；通过制作党建标语展示墙及党建园地，为党员开辟学习活动角，丰富了党组织活动形式。驻会人员组织开展十九届五中、六中全会精神等为主要内容的党课学习 5 次，观看爱国主义影片等教育实践活动 3 次；参加属地党组织活动如初心读书会等 6 次。通过坚持属地化党的领导，积极参加属地党组织各类党建活动，既丰富了活动内涵，又进一步密切了同属地党建主管部门的联系。

2、组织开展系列庆祝活动

在中国共产党百年华诞之际，协会积极搭建平台，带领行业举办了“红色学习、红色关怀、红色传承”的一系列庆祝活动。一是协会联合上海市房地产估价师协会一起组织行业内党员、估价从业人员 600 人前往上海交响乐团音乐厅聆听了一堂主题音乐党课。二是秘书处开展党史学习教育。组织参观中共一大纪念馆，感受红色血脉传承。三是与上海市房地产估价师协会联合举办了行业书画摄影展，并邀请原上海市委组织部副部长、市委讲师团“党史”专家宣讲团成员冯小敏作题为《党立于不败之地的精神血脉和根基》——“党史”专题报告会。四是组织行业内部分机构，参加了市自然资源局工会联合市地质

学会为庆祝建党 100 周年共同举办的“申地杯”乒乓球邀请赛。

3、深入推进“党建+公益”模式

“党建+公益”是新时代下新公益模式。协会积极探索新的途径与方法，坚持在党建引领下，将联建共建、志愿者服务、扶贫帮困等结合起来，更好地履行行业社会责任。

一是延续共建情谊。7 月在协会带领下，组织科东、上睿、建经 3 家评估公司一起前往金山区枫泾镇新华村，对困难党员及群众进行捐赠慰问活动，共计捐助 1.5 万元。年末，协会向该村一名贫困学生捐助 5000 元；二是持续结对帮困。先后两次前往长宁区新泾镇绿十二居委，探望慰问属地困难群众朱老伯；三是开展志愿者陪伴。带领评估机构党员、志愿者代表 20 余人，参与“关爱星星的孩子”活动，陪伴孤独症儿童参观上海中心大厦；四是完成西藏援助。在协会牵头下，评估机构分两批对西藏日喀则地区贫困小学进行捐助，第一批是城市、信衡、涌力、立信中诚、国衡 5 家评估公司，共计捐助 5 万元。第二批是财瑞、申杨、同测中鉴三家评估公司，共计捐助 1.5 万元。

4、抓好党建活动宣传报道

宣传党建工作，对于营造良好的舆论氛围，促进行业党建不断发展具有重要意义。协会在去年第二期《工作通讯》杂志中专门开辟了党建活动专栏，专题报道了协会和会员单位建党 100 周年活动开展情况。收到了上房、上睿、八达、百盛、城市、信衡、万千、国城、国衡、东洲、申杨、科东、财瑞、涌力、建经、富申、上资、联城、瑞汇、沪港 20 家机构 25 篇活动稿，从一个侧面反映了土地估价行业庆祝建党百年的活动风采。

三、以换届准备为重点，确保协会平稳过渡

换届改选工作是协会的一件大事，关系到理

事会工作承上启下与平稳过渡，去年协会将换届改选准备作为年度重点工作推进。

1、着手换届筹备工作

根据上海市社会组织管理局要求和协会《章程》规定，协会应在去年下半年完成换届工作。年初协会就开始调研，着手筹划换届改选工作。3月，召开会长办公会议，秘书处专题汇报了换届工作计划安排，与会会长同意协会换届工作计划。4月，协会召开秘书长会议，讨论形成了《换届改选工作实施方案》。方案包括换届选举时间进度、工作程序、组织推荐、上报审核等，并提出了换届改选工作领导小组和工作小组名单。5月，协会专门向市自然资源局汇报了换届工作准备情况，相关部门领导要求先暂缓，待市局对行业协会负责人选安排确定后，再建立换届领导小组和换届工作小组，其他准备工作可照常开展。

2、完成延期换届申请

2021年8月2日，市自然资源局组织人事处来电，经向市局两位主要领导请示汇报后，要求协会延期换届。根据协会《章程》规定：“如因特殊情况须延期换届的，应经本会理事会通过，报登记管理机关批准同意”。为此，协会在2021年8月11日召开的二届八次理事会上提议了延期换届事宜，经全体理事表决，一致同意换届延期一年。会后，协会及时向市社会组织管理局提交了延期换届申请，并于8月17日得到批准。

目前，市自然资源局对协会第三届理事会领导人选安排尚未确定，换届领导小组和换届工作小组也未成立，但是秘书处已开始着手起草第二届理事会工作报告、换届工作选举办法等材料，为今年随时换届做好必要准备。

四、以质量发展为关键，推动行业自律建设

提高执业能力和报告质量，是适应和引领行

业发展的关键。去年协会围绕“质量”主题，主动作为，通过配合监督检查、质量抽查来促进执业规范，通过评优和理论研究来提升执业水平，努力实现以质量提升推动行业自律建设。

1、“双随机、一公开”监督检查情况

(1) 2020年“双随机、一公开”监督检查处罚情况

3月1日，中估协印发了《关于2020年“双随机、一公开”土地估价报告抽查不合格情况通报》，对涉及的中估协会员单位沪港评估公司进行行业内通报批评，并计分处罚，取消中估协各类年度评选资格。对涉及的上海会员单位上海国众联评估公司，要求省级协会进行处罚。接到文件后，协会对在连续两年报告抽查中不合格的2家公司提出了严肃的批评和整改要求。经会长会议讨论通过，3月23日协会对沪港、国众联2家评估机构进行书面通报批评，并在二届八次理事会上宣读了通报内容。

(2) 2021年“双随机、一公开”监督检查核查情况

11月4日，我会收到市局自然资源利用处转发的《关于协助开展2021年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查问题核查的函》，上海耀华公司的土地估价师郑建平显示挂靠执业。经核实，郑建平已办理离职手续并入职新公司（外省在上海设立的分支机构），由于与总公司在土地估价师资质转移的问题上未达成一致，故先办理了房地产估价师资质转移及备案，土地估价师资质转移及备案未及时办理，违反了自然资源部关于土地估价机构的名称、法定代表人或执行事务合伙人、股东或合伙人、组织形式、执业评估师等重大事项发生变更的，应当自变更之日起15个工作日内登录备案系统向上级国土资源主管部门提交变更申请的要求。根据市自然资源局要求，协会责令耀华公司进行整改。当月，郑建平土地估价师完成注销，并在备案系统中删

上海土地估价工作通讯

除，整改报告提交市自然资源局。

2、报告质量管理情况

(1) 落实自然资源部对土地估价报告的要求

5月，协会发文转发中估协《关于贯彻落实自然资源部办公厅〈关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知〉加强业务能力建设规范执业行为的通知》，落实了自然资源评价工作中关于规范混合用地地价评估的要求。6月1日起出让地价估价报告除需符合《城镇土地估价规程》规定的报告内容和格式外，估价结果和土地估价结果一览表在总地价外应按各用途单列地面地价、楼面地价和总价。

11月，协会转发中估协《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(二)》，将中估协总结归纳的报告评审中重点、难点问题及时告知会员机构和土地估价师。

(2) 组织开展报告抽查评议

11月，根据市规划和自然资源局委托，协会开展了报告抽查评议工作。抽查土地评估报告36份，其中三等报告6份，四等报告29份，五等报告1份；抽查集体土地上房屋评估报告4份，其中三等报告1份，四等报告3份。专家委员会主任对1家五等报告的评估机构和4家四等报告的评估机构进行约谈。报告抽查评审结果在网站上进行了公告，并上报市局自然资源利用处。

(3) 抽查评议中发现的问题

此次土地估价报告抽查采用了自然资源部的专家评审系统，协会为27名专家申请了报告评审key，并由专家委员会起草了《上海市土地估价师协会土地估价报告评审说明》，对报告及附件上传进行了重点审查。虽然协会在会议上反复强调，仍发现不少备案问题。主要有：未上传估价结果一览表、签字盖章页未体现估价结果，缺少土地估价结果报告，上传过期备案函，评估

方法备案选择错误等，这些都会被降等或一票否决不及格，请各评估机构切实加以重视，不要因报告格式、附件上传不规范等低级错误导致报告不及格。

3、资深会员及资信等级评定情况

(1) 资深会员

6月，中国土地估价师与土地登记代理人协会开展了第十三批资深土地估价师申报工作，上海有郭宏伟、陆艳倩、刘志宏、刘智敏4名估价师进行了材料申报。12月15日下午，经中估协五届六次常务理事会审议，万千郭宏伟成为中估协第十三批资深会员。

(2) A级资信

6月，中国土地估价师与土地登记代理人协会开展了2022年度A级资信评级申报工作，上海有18家土地评估机构进行了申报，协会经初审符合要求全部予以了推荐。12月15日下午，经中估协五届六次常务理事会审议，上房、城市、百盛、信衡、万千、财瑞、科东、八达、国城、东洲、同信、联城、国衡13家土地评估机构获得A级资信，涌力土地评估机构获得准A级资信。

(3) B级资信

11月，协会开展了2022年度B级资信等级评定工作。按照《上海市土地评估中介机构B级资信评级办法》规定，由组织委员会对机构的综合指标评分进行审议，由专家委员会对机构的报告分进行评议。经二届九次理事会表决同意，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家土地评估机构获B级资信等级，并在网上进行了公示。

4、仲裁鉴定受理情况

2021年，协会共受理来自区征收中心、人民法院委托和个人申请的征收集体土地房屋补偿评估的鉴定项目28个，其中终止鉴定的项目

6个，未受理鉴定项目1个，已完成鉴定的项目13个，进行中的鉴定项目8个，涉及5个区，参与评审的专家98人次。经专家鉴定审核，估价结果基本合理、合规，维持估价结果的项目10个，需要进行补正调整的项目3个。

5、课题研究情况

2021年协会已完成的课题研究1个：《农村集体经营性建设用地使用权价值评估方法及应用》；正在开展的课题研究2个：《上海市国有建设用地土地增值收益的理论与实践研究》、《新形势下出让地价评估研究》。其中《农村集体经营性建设用地使用权价值评估方法及应用》是由协会牵头开展，联城评估公司参与完成的课题，并于7月份完成市局组织的结题验收。《上海市国有建设用地土地增值收益的理论与实践研究》是协会和地价所合作开展研究，由贾明宝、杨斌、裘炯、杨云林、陈凌岚、周志良、郭宏伟专家共同参与的课题，目前已完成中期验收。《新形势下出让地价评估研究》是由市自然资源利用处牵头、协会参与的课题，该课题已于12月23日通过市局组织的可行性方案论证。

五、以提升服务为核心，发挥协会组织作用

随着市场经济的不断发展，行业协会所发挥的作用越来越大，责任也越来越重。因此行业协会要密切联系实际，围绕政府和会员需要，发挥好桥梁纽带作用，切实提高服务质量。

1、服务会员方面

(1) 开展继续教育培训

去年7月，协会在青松城大酒店组织开展了为期3天的继续教育培训，本市400余名土地估价师参加了培训。邀请了地质大学（北京）教授吴克宁、上海捷华律师事务所律师俞嵘嵘、中国国土勘测规划院地价所所长赵松、上海市地质调查研究院地价所副所长陈波、上海市土地交易事务中心副科长王舒毅分别就《自然资源分等

定级通则》、土地估价中的法律风险与防范对策、《自然资源价格评估通则》、《上海市城乡建设用地基准地价（2020）》、集中供地交易规则进行讲授。由于培训内容贴合估价业务实际，深受估价师欢迎。

培训后，协会认真汇总了估价师关心的《上海市城乡建设用地基准地价（2020）》应用中碰到的相关问题，及时反馈给地价所。地价所对提出的问题一一做了答复，协会整理后拟统一进行反馈。

(2) 完成《土地估价相关文件汇编》

为了方便土地估价师查找土地估价相关的文件，去年协会整理完成了《土地估价相关文件汇编》，内容涵盖法律类文件、土地管理类文件、征收补偿类文件、估价管理类文件、估价技术类文件和行业管理自律类文件六大类，并已印发会员机构和土地估价师使用。

(3) 开展论文评选及学术年会

去年我会与上海市房地产估价师协会联合举办了面向“十四五”上海房地产、土地估价创新、深化与发展的2021年度优秀论文评选及学术年会活动，积极引导行业学习和研究氛围。各评估机构积极响应，先后收到114篇参评论文。经过专家评审最终评出获奖论文46篇，其中二等奖8篇，三等奖17篇，优秀奖21篇，8家机构获得优秀组织奖。

12月2日，学术年会隆重召开，220余名机构负责人、行业专家及估价师代表参加了会议。中估协王军会长、中房学柴强会长分别致辞、讲话。学术年会邀请5位行业专家做了专题演讲，并对获奖个人及机构进行了表彰。

(4) 组织行业徒步活动

11月协会与上海市房地产估价师协会联合举办“阅读滨江画卷、传承红色精神”徒步活动，共380余名估价行业人员参加活动，徒步从陆家浜路轮渡口出发至秦皇岛路轮渡口结束，全程8

公里。通过徒步活动，增强了估价行业的凝聚力。

2、服务政府方面

(1) 协助进行机构备案及报告备案管理

截至 2021 年底，协会有备案机构 47 家，备案土地估价师 470 人，备案房地产、资产评估师 272 人，备案从业人员 403 人；累计完成机构备案变更 55 项，更换新备案函 34 份。截至 2021 年底，我市土地评估机构共完成备案的土地估价报告 1168 份，累计评估金额 10222.6 亿元，评估面积 4613.1 万平方米，其中住宅用地 2215.5 万平方米，占比 48.03%；工业仓储用地 1078.6 万平方米，占比 23.38%；商服用地 897.5 万平方米，占比 19.45%；其他用地 421.6 万平方米，占比 9.14%。

(2) 开展市局出让报告审核及标定地价复核

2021 年，共完成 11 个地块的市局提供出让地块土地估价报告审核意见，有 33 人次专家参与报告审核；完成 300 份标定地价报告复核，新增 4 名评审专家，分别是陈凌岚、郭宏伟、周莉、

钱敏。

(3) 开展集体土地上相关补偿评估业务量统计

截至 2021 年底，我市土地评估机构共完成集体土地上征地补偿评估项目 251 个，其中居住房屋项目 135 个，房屋建筑面积 207.13 万平方米；非居住房屋项目 108 个，房屋建筑面积 212.79 万平方米；绿化苗木项目 8 个，面积 14.33 万平方米。协会每季度向市局用途实施处上报统计汇总情况。

2021 年，协会按照年初确定的工作计划逐步推进，各项工作取得了一定的成绩。但我们也清醒地看到工作中还有不足。由于疫情影响，组织外出学习交流未能如期进行；由于人员较少，工作深度、精度、力度还有待提高。在新的一年里，我们将在严格落实疫情防控前提下，加强同业之间的互相交流，汲取好的经验和做法，扬长避短，再接再厉，努力将协会打造成文化建设的阵地、业务探讨的舞台、横向交流的平台，不断开创协会工作新局面。

2022 年度工作思路

2022 年上海市土地估价师协会的整体工作安排，要认真贯彻落实党的十九届六中全会精神，坚持党的领导，以党建工作为引领，以社会主义核心价值观为根本，求真务实，探索创新，促进土地评估行业高质量发展。

一、超前谋划，认真做好换届工作

要按照市规划和自然资源局、市社会组织管理局的要求，超前谋划，周密计划，研究制定换届改选工作计划，及早做好前期各项准备。通过调研摸底，修改完善《换届改选工作方案》，确定换届领导小组和换届工作小组人选安排。通过严格程序、全程监督，做好理事会人选推荐和选

举工作。要维护组织人事工作纪律的严肃性和权威性，坚持公开透明，切实做好换届相关工作，为平稳有序推进协会换届工作打好基础。

二、探索创新，迎接行业发展新机遇

土地估价行业作为高端服务行业，面对新的发展机遇与挑战，要敢于面对，主动适应。一是要加强理论研究。围绕自然资源评价评估，做好理论研究和实践探索。要将研究成果应用于行业实践之中，使研究成果效能最大化。二是要做好市场研究。要改变安于现状、固守成规的旧观念旧思维，带领评估机构发掘新市场，开拓新业务。三是要加强高素质人才队伍建设。要充分发挥行

业专家的作用，做好人才发展规划，扩大专家队伍，为土地估价行业持续健康发展打基础。

三、积极配合，抓好估价师资质整合

根据《房地产估价师执业资格制度规定》、《房地产估价师执业资格考试实施办法》，配合市规划和自然资源局、市住房和城乡建设管理委员会、市房屋管理局落实 2022 年度房地产估价师资格考试工作，做好新的房地产估价师和老的土地估价师职业资格的执业注册管理、备案监管等工作，确保两师合并后工作有序、平稳过渡。

四、加强交流，不断探索谋划行业发展

行业协会的蓬勃发展，需要行业之间不断的互相学习与经验分享。协会要及时搭建交流互动平台，坚持阳光办会、开放办会的理念。通过组织行业座谈交流会、凝聚力活动等增强行业内部

的凝聚力和创新力；通过走出去学习、积极落实全国行业协会联席会制度等途径，加强与兄弟协会间的沟通联系，共同探讨行业未来的发展之路。

五、重视质量，提升机构执业水平

质量保障是评估机构生存和发展的基本条件。协会要认真落实好“双随机、一公开”监督检查工作，要将执业规范性检查常态化，对行业风险行为要早发现、早提醒、早处置。要加强报告抽查力度，不仅要检查报告技术质量问题，还要检查报告备案质量和规范执业情况，全面提升报告质量，切实降低职业风险。要做好教育培训工作，围绕自然资源部和中估协新出台的 7 个行业标准和团体标准，开展继续教育培训和专项培训，切实提升评估机构的专业能力和竞争力。

把握方向 科学决策 扎实推进 保障落实

——上海市土地估价师协会召开 2022 年度工作计划落实座谈会

上海市土地估价师协会 2022 年度工作计划落实座谈会于 2022 年 3 月 4 日下午，在长宁区新泾镇社区党群服务中心顺利召开。

参加会议的有：协会当值会长胡亮；轮值会长贾明宝；常务副会长兼秘书长费思敏；副会长杨斌、朱雯、王常华；监事长陈凌岚；副秘书长金吉甫、刘卫国、龙浩、马小惠；协会土地估价专家委员会、行业发展委员会、组织委员会、教育培训委员会、财务委员会主任、副主任、委员以及专家委员会相关专家代表。秘书处全体工作人员列席会议。

第一部分议程为参观活动。在新泾镇社区党群服务中心党支部书记孙光平的带领下，与会人

员共同参观了新泾镇党建展示馆和民俗文化馆。新泾镇党建展示厅展示了新泾组织史；新泾风貌、经济建设、社会事业、文体活动等今昔巨变。了解了新泾党群服务中心“1+1+N”的运行机制，对标新时代党的组织路线要求，坚定不移沿着长宁加快建设具有世界影响力的国际精品城区的发展路子，传承和激扬“新泾精神”，为描绘新泾美好蓝图共同奋斗。新泾镇民间文化艺术展示馆展示了独具特色西郊农民画、撕纸、丝竹等民间艺术，为新泾镇的发展注入文化内涵。

第二部分议程为座谈会。当值会长胡亮主持会议，常务副会长兼秘书长费思敏作开场讲话，肯定了各委员会的职能作用，并对各委员会多年

上海土地估价工作通讯

来的辛勤付出表示了感谢。他强调各委员会要围绕中估协 2022 年工作要点和市自然资源局关于协会工作的精神与要求,结合自身实际落实年度计划安排。尤其协会今年面临换届改选工作,各委员会需结合各自职能特点,将换届工作纳入年度工作计划中,齐心协力,集中精力做好换届工作。同时,希望大家在座谈会上畅所欲言,提出有高度、有深度、有价值、有分量的意见,通过群策群力,达到“众人划桨开大船”的目的,更好的发挥行业优势,打造出估价行业的品牌。

座谈会上,协会行业发展委员会、组织委员会、财务委员会、教育培训委员会、土地估价专

家委员会分别对各自工作进行了分析总结,并对接下来的工作提出了建议和计划。与会人员针对行业关心的机构转型发展、行业人才培养等展开了热烈的探讨,对协会如何推进诚信建设、加强会员管理、优化内部治理、提升报告质量、完善管理制度等具体性工作提出了针对性的意见和建议。

与会人员一致表示,要坚持党对协会工作的领导,把握行业发展方向、科学判断当下形势、将困难转化成机遇、扎实推进各委员会的工作、共谋行业发展、保障协会《2022 年度工作计划》的落实。

规章制度

关于印发《关于本市保障性租赁住房规划土地管理细则》通知

沪规划资源用〔2022〕20号

各区规划资源局、各派出机构：

为贯彻落实《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》（沪府办规〔2021〕12号），积极推进本市保障性租赁住房建设，指导本市保障性租赁住房规划土地管理工作，我局制定了《关于本市保障性租赁住房规划土地管理细则》。现予印发，请按照执行。

上海市规划和自然资源局

2022年1月18日

关于本市保障性租赁住房规划土地管理细则

为加快本市保障性租赁住房建设，有效缓解新市民、青年人住房困难，按照国务院办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、本市《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》（沪府办规〔2021〕12号）等相关规定，制定本管理细则。

一、适用范围

本市保障性租赁住房的规划、土地、不动产登记等管理工作适用本管理细则。

二、工作要求

（一）加强规划引导。聚焦多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，坚持分区分类差异化引导，“十四五”时期优先保障供需矛盾突出地区，推动保障性租赁住房高质量、高水平规划建设。根据全市保障性租赁住房专项规划，在合理控制人口和用地规模的前提下，确定保障性租赁住房规模，完善本市保障性租赁住房空间布局、土地使用、公共服务设施配套等规划控制要求。

（二）合理规划布局。各区保障性租赁住房布局应符合各层级国土空间规划。依据人口变化、城镇空间功能布局、产业发展导向，在主城片区、新城、新市镇等未来就业人口集中地区，通过新增用地或盘活存量建设用地建设保障性租赁住房。重点布局在产业集聚区、商业商务集聚区、交通枢纽地区（含轨交站点周边）、高校、科研园区等交通便利、生产生活便利、保障性租赁住房需求集中区域，布局应充分体现不同居住类型混合融合发展。

（三）完善公共配套。结合保障性租赁住房规划规模和类型，按照十五分钟社区生活圈建设要求，合理确定单元内公共配套服务设施。已批控详规划住宅建筑规模总量不变，将住宅转为保障性租赁住房的，公共服务设施配套不需增设。已批控详规划基础上增加保障性租赁住房，或由其他类型功能调整为保障性租赁住房的，需按新增保障性租赁住房规模增设除公园绿地、养老福利设施、行政办公设施外的各类公共服务设施，增设的公共服务设施应符合相关配置标准，其中

产业园区配建的宿舍型保障性租赁住房可按需配置公共服务设施。

(四) 提升空间品质。着力提升租赁住房空间品质, 倡导开放式街区理念, 通过连廊、底层架空等增设邻里交往空间, 使租住生活更富魅力、更有温度、更具吸引力。

(五) 加大供应力度。加强供应计划管理, 全面贯彻落实中央经济工作会议精神和自然资源部相关工作部署, 单列保障性租赁住房用地计划, 明确保障性租赁住房用地计划占住宅用地总规模不得低于国家相关要求, 确保保障性租赁住房用地供应规模。引导多方参与, 在符合规划前提下, 充分发挥市场机制作用, 合理引导社会化资金参与保障性租赁住房建设。充分发挥国资国企“稳定器”和“压舱石”作用, 支持引导中央在沪企业, 市、区国有企业和机关、事业单位, 积极参与保障性租赁住房建设。

三、管理内容

(一) 规划编制管理

1. 用地性质核定:

保障性租赁住房用地在规划用地分类中对应“四类住宅组团用地(Rr4)”, 控制性详细规划和郊野单元村庄规划编制中可在普适图则备注栏明确类型。混合用地中保障性租赁住房用地比例小于等于10%的可直接在用地性质中兼容, 大于10%的应当在用地性质中予以明确。

2. 规划编制要求:

(1) 结合项目实际情况, 合理确定容积率、建筑高度等规划指标。地块开发强度应符合地区强度分区, 原则上容积率不大于2.5, 轨道交通站点600米范围内地区以及靠近城区、产业园区或者交通便利等区域的集体经营性建设用地, 根据评估情况可适当提高容积率, 建筑高度应符合地区高度分区, 具体指标应根据地区发展的总体需求、交通条件、生态环境、空间景观、安全底线, 经规划研究后合理确定。

(2) 保障性租赁住房应当根据新增人口增加相应公共服务和市政、交通基础设施, 满足服务配套和城市安全要求。

(3) 已批控详规划为规划住宅用地(Rr1、Rr2和Rr3)调整为保障性租赁住房用地(Rr4)的, 不涉及容积率、建筑高度等其他指标调整的, 在建设项目规划管理阶段通过规划实施深化程序予以确定。

(二) 土地供应管理

1. 土地供应方式:

(1) 采取公开招拍挂方式新出让商品住房用地, 继续配建不少于5%的保障性住房无偿移交政府, 主要用作公共租赁住房纳入本市保障性住房体系; 继续配建不少于15%的开发企业自持租赁住房, 主要用作保障性租赁住房, 并在土地出让合同中明确相关管理要求。鼓励各区统筹集中实施保障性租赁住房配建, 集中配建的保障性租赁住房应当先于商品住房供地, 或者同时供地。统筹集中配建的保障性租赁住房土地, 根据市住房城乡建设管理委、市房屋管理局会同相关部门审定同意的《统筹平衡方案》, 并由区政府确定建设主体后, 可采取定向挂牌、协议出让或租赁等方式供应。

(2) 对企事业单位依法取得土地使用权的自有闲置土地, 经市或区相关部门联合认定后, 在符合规划、权属不变、满足安全要求、公共服务和市政交通等配套设施可承载、尊重群众意愿的前提下, 允许用于建设保障性租赁住房, 可变更土地用途为四类住宅组团用地(Rr4), 签订土地出让补充合同, 按照规划重新约定各类规划参数、土地使用期限、开竣工时间、物业持有、违约处置等全生命管理要求, 不补缴土地价款。原划拨的土地可继续保留划拨方式。

(3) 在确保安全的前提下, 可在产业项目允许的15%配套生活服务设施用地面积中(可同比例折算建筑面积), 安排建设企业自用宿舍型

保障性租赁住房。鼓励产业园区加强统筹规划，经市或区相关部门联合认定，可在规划产业基地，以及除中心城、主城片区、新城外的产业社区中，统一建设宿舍型保障性租赁住房，集中建设用地在变更土地用途为四类住宅组团用地（Rr4）后，可采取定向挂牌、协议出让或租赁等方式供应。

（4）在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，经政府同意对非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

（5）在符合规划、依法登记、权属清晰、切实尊重农民意愿、保障农民集体权益的前提下，支持区镇统筹利用城区、靠近产业园区或交通便利等区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。在建设用地总量不突破天花板的前提下，区镇可在紧贴城市开发边界区域新增集体经营性租赁住房，地块开发强度可参照城市开发边界内控制要求进行设定。在满足乡村风貌保护、区域高度控制等前提下，存量集体经营性建设用地可以按规划重新设定土地用途和开发强度，依法实施转型利用，发展保障性租赁住房。农村集体经济组织可以通过自建或以土地使用权入股、联营等方式与社会资本合作建设运营保障性租赁住房。稳妥推进集体经营性建设用地出让等方式建设保障性租赁住房。建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

2. 全生命周期管理要求：

保障性租赁住房应当纳入土地全生命周期管理，出让人应当在土地出让合同中约定以下内容：

（1）物业持有要求：受让人应在土地出让年限内持有保障性租赁住房土地和房屋。保障性

租赁住房应全部用于保障性租赁使用，不得上市销售或变相销售。

（2）转让管理要求：保障性租赁住房土地和房屋应按照出让合同约定，不得整体或分割转让。对因破产、重组等特殊情形需转让的，须经出让人同意。保障性租赁住房用地受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等应按照出让合同约定不得改变，确需改变的，需经出让人同意。经出让人同意整体转让或出资比例、股权结构、实际控制人等改变的，保障性租赁住房规划用途和实际使用性质不得改变，必须继续用于保障性租赁住房，并按租赁合同保持原租赁关系。相关转让管理要求应纳入土地出让合同，同时约定相关违约责任。

（3）抵押管理要求：权利人以保障性租赁住房土地和房屋设定抵押的，应在抵押合同中约定，抵押权实现时，抵押权人与抵押人协议以抵押物折价的，或者第三人通过拍卖、变卖取得抵押物的，抵押权人、第三人应符合租赁住房运营管理要求并经政府相关管理部门同意。

（4）其它要求：保障性租赁住房土地采取出让、租赁方式供应的，应按照本市经营性用地出让管理有关规定，由出让人征询相关职能部门意见，将项目建设、运营功能、租赁价格等要求及履约监管和违约处置要求纳入土地出让合同。

3. 出让年期设定：

保障性租赁住房用地最高出让年限不超过70年。

4. 地价管理要求：

新供应保障性租赁住房用地地价按照本市租赁住房价格体系执行，出让人应根据保障性租赁住房用地市场评估价格，结合本市保障性租赁住房市场实际情况，以及保障性租赁住房用地前期储备情况、全生命周期管理要求，经集体决策，综合确定地块出让起始价或底价。

保障性租赁住房用地采取出让方式供应的，可在土地出让合同中依法约定分期缴纳全部土地出让价款，分期缴纳期限原则上不超过一年。保障性租赁住房用地采取租赁方式供应的，土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。

（三）建设规划管理

1. 保障性租赁住房的建设规划管理应当符合经批准的控制性详细规划和郊野单元村庄规划，严守安全底线，切实保障租住人员的生命和财产安全，努力满足新市民、青年人对美好居住生活的向往。在土地出让阶段核提出让条件环节中，明确有关保障性租赁住房的建设规划管理要求，并纳入出让合同。建设工程设计方案的审批、工程规划许可证的核发及竣工验收阶段应当审核各项管理内容，确保落实出让合同的全生命周期管理要求。

2. 保障性租赁住房地块内部规划设计标准按以下要求执行：

租赁住房鼓励围合式布局，应以南北朝向为主，允许布置部分东西朝向住房，同时应保证50%以上套型至少有一个居室的冬至日满窗日照有效时间不少于连续1小时。

新建租赁住房高层与高层建筑间距不得小于《技术规定》中所明确的高层居住建筑最小间距。低层、多层租赁住房间距仍应按照《技术规定》有关居住建筑的间距要求执行。

租赁住房的建筑退界不得小于《技术规定》明确的居住建筑最小退界距离，且应当同时满足建筑间距的要求。界外如果是租赁住房的，可适当放宽、协商解决，但建筑退界不得小于《技术规定》中所明确的居住建筑最小退界距离，并同时满足租赁住房的最小间距要求。

3. 建筑单体设计要求。保障性租赁住房的房型可根据区域位置、周边环境、市场需求等综合因素合理确定。建筑设计应按照绿色、低碳、可持续发展的理念，符合装配整体式建筑要求，倡导建筑新技术的应用，鼓励开发、设计单位在房型设计及建筑室内空间上创新理念，满足市场租赁的需求。

4. 社区空间环境的营造应遵循以下要求：

保障性租赁住房应提升空间品质，重视建筑形体与空间的整体环境效果，倡导开放式街区理念，引导增加邻里交往空间的设置。通过户外连廊、底层架空等方式提供活动场地与空间等公共用途的，其建筑面积可不计入容积率，同时不得围合封闭改作他用。

保障性租赁住房可根据实际需求情况，在不超地块建筑总量10%的范围内，重点建设物业服务用房、运动场地、养育托管点、文化活动室、生活服务点等公共服务设施以及给排水站、燃气调压站、小型垃圾压缩站等市政设施，并引导设置社区食堂、便利店、洗衣房、共享单车投放点、快递投放柜等经营性服务设施。

（四）不动产登记管理

对出让合同约定的整体持有的保障性租赁住房土地和房屋，应当核发一本不动产权证，不得分证办理，并在不动产登记簿上和不动产权证书上注明“保障性租赁住房整体持有，不得分证办理”。根据出让合同的约定，保障性租赁住房土地受让人的出资比例、股权结构等内容也应当记载于不动产权证和不动产登记簿上。在转移登记或变更登记前，出让人或相关管理部门应明确审核意见。

四、施行日期

本管理细则自印发之日起施行。

学术交流

扩大用地价值评估技术思路探讨

上海房地产估价师事务所有限公司 肖姣姣

摘要：土地估价实操工作中，扩大用地价值评估是一类相对比较复杂的业务，本文旨在通过总结作者在此类工作中遇到的问题及思考的解决方案，探讨其评估技术难点和关键点，优化现有的技术思路。

关键字：扩大用地；评估技术思路；双评估；直接评估

上海市中心城区在经历了多年的旧城改造建设后，中心城区大部分的区域已完成主体建设，不再进行大拆大建。随着城区建设逐步细化深入，规模较小的零星土地、边角地的开发利用正在成为城区建设的重要组成部分，由此带来扩大用地协议出让评估业务的逐步增加。

扩大用地通常为存在土地利用条件缺陷的边角地，不具备通过公开市场独立出让的条件。在这类项目的评估工作中普遍存在市场数据相对贫乏，需要多方面考虑项目背景情况等问题。

目前土地评估所使用的评估方法通常通用性较强，但当面对此类情况相对复杂的评估项目时就会略显不足，这时选择合适的评估思路可以有效弥补以上弱点，因此探讨在该类项目评估中如何选取技术思路是非常必要。

一、扩大用地的基本特点

扩大用地指的是已出让建设用地周边的、独立开发条件较差的“边角地”、“夹心地”、“插花地”。其基本特点包括以下四点：

(1) 土地面积较小。根据相关政策要求，扩大用地的土地面积不应超过主地块建设用地的总面积十分之一。

(2) 地块规划用途与主地块一致。由于扩大用地将与主地块合并开发建设，故其批准的规划用途应与其拟并入的主地块一致。

(3) 地块规划容积率通常不高于主地块。

根据此前参与项目的经验，受地块自身利用条件限制，扩大用地的规划容积率并不一定与主地块相同，但通常不高于主地块。

(4) 扩大用地通常采用协议出让的出让方式，其受让人一般为毗邻建设用地的使用权人。

基于上述基本特点，扩大用地协议出让评估中存在两个基本认识：①协议出让的方式主要是为了使扩大用地地块得到有效的开发利用；②主地块具备的独立开发价值，与将并入扩大用地无关。

二、扩大用地协议出让评估的基本思路

根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的要求，“协议出让国有建设用地使用权时，对应当实行有偿使用，且可以不采用招标拍卖挂牌方式出让的拟出让土地，应按本规范评估其在设定开发建设条件下的正常市场价格，并提出出让底价建议。”即现行的技术规范中，协议出让建设用地的基本评估技术思路与挂牌出让建设用地并无差异。

而在扩大用地出让项目中，其规划复函一般存在两种核发方式：一种无独立的规划复函，即规划和自然资源管理部门直接对扩大用地范围后的整个地块核发规划复函，批复了整个地块规划利用条件；另一种是存在独立的规划复函，批

复了扩大用地的规划利用条件。两种不同的规划复函核发方式提供了两种不同的评估思路。

1、双评估的技术思路

当管理部门直接核发了扩大用地范围后整个地块的规划利用复函时,可以将项目理解为主地块(已出让)的土地利用条件发生了变化。适宜参照《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》中针对已出让地块土地利用条件变化补地价评估的技术思路进行评估测算,即分别评估扩大用地范围前、后两种土地利用条件下的土地使用权价值,扩大用地的市场价值即为两种条件下土地价值差。

公式为:扩大用地的土地使用权价格(V)=新条件下的土地价格(V1)-原条件下的土地价格(V2)

公式(1): $V=V1-V2$

$=P_{新} \times S_{新} - P_{主} \times S_{主}$

$=P_{新} \times (S_{主} + S_{扩}) - P_{主} \times S_{主}$

$= (P_{新} - P_{主}) \times S_{主} + P_{新} \times S_{扩}$

V1——为新条件下的土地总价。

V2——为原条件下的土地总价,即主地块在出让合同约定条件下的土地总价。

P_新——为新条件下的楼面地价。

S_主——为主地块的计容建筑面积,即主地块在出让合同约定条件的建筑面积。

S_扩——为扩大用地的计容建筑面积。

P_主——为原条件下的楼面地价,即主地块在出让合同约定条件下的楼面地价,即为P_原。

2、直接评估的技术思路

当管理部门单独核发了扩大用地的规划复函时,在用地条件允许的情况下,可以直接评估其土地使用权价值。价值计算公式为 $V=P_{扩} \times S_{扩}$ (公式(2))

P_扩——为扩大用地在规划用地条件下的楼面地价

S_扩——为扩大用地的计容建筑面积

由于扩大用地在并入主地块一并开发时土地利用条件通常会有改善,因此直接评估中的楼面地价通常低于或等于并入主地块后整个项目的楼面地价,即 $P_{扩} \leq P_{新}$ 。

3、两种评估思路比较

直接评估的思路主要适用于扩大用地具备单独利用条件,且扩大地块对主地块的土地利用现状或规划利用条件无明显影响的项目。

但在扩大用地价格评估中常涉及因规划用地范围扩大所带来的土地价值增值的合理分配问题。这里提及土地价值增值主要包括两个部分:一部分是扩大用地本身的价值增值,在并入主地块后地块的开发利用条件得到改善,其土地价值必然会出现增值;另一部分是扩大用地范围后,因整体开发带来的主地块的价值提升。

当存在土地价值增值时,在选择评估思路时也应尽可能体现其合理的分配方式,这时通过比较原、新两种用地条件下的土地价格来判断扩大用地价值的双评估技术思路,具有一定的优势。

三、扩大用地协议出让中常见的三种情况

在扩大用地协议出让项目中常见三种情况:

(1) 扩大用地并入主地块后,整体开发使主地块的土地利用条件得到了优化;

(2) 扩大用地并入主地块时,整体开发未对主地块的土地利用条件产生明显影响;

(3) 扩大用地并入主地块后,整体开发增加了主地块的土地开发难度。

以下通过举例分析两种评估技术思路在上述三类项目中发挥的作用:

1、情况一:扩大用地并入主地块后,整体开发使主地块的土地里条件得到优化。

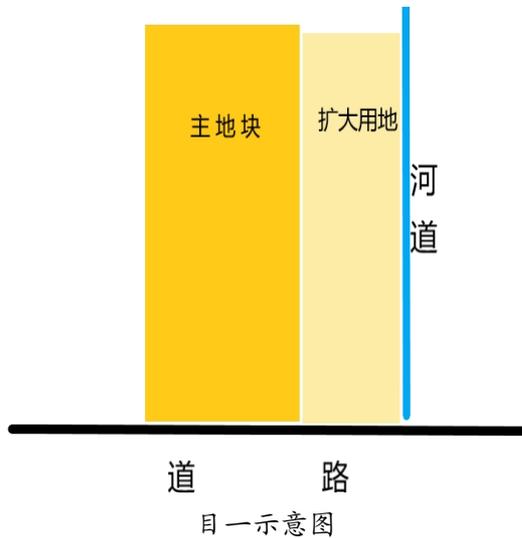
(1) 项目背景情况

①主地块的基本情况

主地块为位于中心城区的国有出让待开发住宅用地,土地面积适中,规划容积率为2.5。地块形状基本规则,西侧、南侧均直接临靠道路。

②扩大用地的基本情况

拟协议出让的扩大用地位于主地块东侧，南侧临靠道路，为主地块与东侧自然河道间的夹心地。



③规划复函的批复方式

规划部门对扩大用地批复了独立的规划复函，地块规划用途为住宅用地，容积率与主地块一致，同时明确在完成协议出让的相关手续后，

技术思路	采用的运算公式	公式中体现的土地价格
双评估技术思路	$V = P_{\text{新}} \times (S_{\text{主}} + S_{\text{扩}}) - P_{\text{主}} \times S_{\text{主}}$	$P_{\text{新}}$ 及 $P_{\text{主}}$
直接评估技术思路	$V = P_{\text{扩}} \times S_{\text{扩}}$	$P_{\text{扩}}$

根据前文对土地开发利用条件变化的分析，确定三种利用条件下的楼面地价之间的关系： $P_{\text{新}} \geq P_{\text{主}}$ ， $P_{\text{新}} > P_{\text{扩}}$ ，双评估的评估结果高于直接评估的评估结果。

考虑适时上海市中心城区商品住宅用地为土地市场上的“抢手货”，笔者认为直接评估的结论可能存在高估开发风险、低估土地价值，与市场情况不符，因此在最终的评估报告中未采用直接评估的技术思路。

(4) 土地价值增值部分的分配。

通过将两种技术思路的公式相减来判断本项目中存在的土地价值增值情况，即：土地增值

与主地块一并开发。

(2) 扩大用地协议出让前后土地利用条件变化分析

并入扩大用地前后，项目均为容积率 2.5 的住宅用地。项目的土地面积增加近 10%，计容建筑面积增加近 10%。

扩大用地为具备独立开发条件的住宅用地，但因规模过小限制其独立开发利用。并入主地块作为一个整体开发时，其项目的单位开发成本也会降至平均水平（与主地块相近）。

主地块在并入扩大用地前后土地利用条件变化较少，并入扩大用地后，单位开发成本可能因为规模效应出现降低。

分析判断扩大用地并入主地块后其土地价值产生了增值，主地块的土地价值可能出现增值。

(3) 两种评估技术思路的比较分析

按照扩大用地的地块情况及现有的资料基础，具备采用两种思路进行评估的条件。两种技术思路在实际测算中存在的差异：

部分=公式（1）-公式（2）。

$$\text{增值部分} = [P_{\text{新}} \times (S_{\text{主}} + S_{\text{扩}}) - P_{\text{主}} \times S_{\text{主}}] - P_{\text{扩}} \times S_{\text{扩}}$$

$$\text{按前述 } P_{\text{新}} \geq P_{\text{主}}, P_{\text{新}} > P_{\text{扩}}, \text{ 则土地增值部分} = (P_{\text{新}} - P_{\text{主}}) \times S_{\text{主}} + (P_{\text{新}} - P_{\text{扩}}) \times S_{\text{扩}}$$

可以看到在这个项目中土地增值可能存在两个部分：一部分为扩大用地因用地条件优化的增值，这部分增值已经包含在了 $P_{\text{新}} \times S_{\text{扩}}$ ；另一部分增值为 $(P_{\text{新}} - P_{\text{主}}) \times S_{\text{主}}$ 。考虑项目背景及具体情况，笔者认为在这项目中主地块在整体开发中取得的自身土地价值增值属于权利

人通过开发行为取得合理增值，应留存给权利人。

在这个项目中，最终的评估结果中取 $P_{新}=P_{主}$ ，扩大用地的土地价值 $=P_{新} \times S_{扩}$

2、情况二：扩大用地并入主地块时，整体开发未对主地块的土地利用条件产生明显影响。

(1) 项目背景情况

①主地块的基本情况

主地块为位于建设中的新兴商办聚集区的国有出让待开发商办用地，规划容积率为 3.5。项目整体规模较大，地块内规划有市政道路，地块形状规则，四面临靠道路。

②扩大用地的基本情况

因主地块周边市政道路红线调整，地块与规划市政道路红线间夹心地拟作为扩大用地协议出让。

③规划复函的批复方式

规划部门直接批复了扩大用地范围后整个地块新的规划利用条件。该项目的情况较为复杂，新的规划方案同时涉及了土地面积扩大及规划用途调整，考虑项目规划用途调整将在完成扩大用地协议出让之后，故此处不进行介绍。根据规划扩大用地面积后项目地上建筑面积不增加。

扩大用地无独立的规划复函，其用地条件由新条件下整宗地的规划复函推演得到。

(2) 扩大用地协议出让前后土地利用条件变化分析

这个项目实质上是通过将基本不具备独立开发条件的地块并入另一宗开发利用条件完善的主地块，从而确保边角地块可以得到有效的开发利用。

扩大用地为因道路红线调整新增的建设用地，地块形状较不规则，面积规模较小，且地块自身无法规划建筑容量（容积率为 0），不具备独立开发的可能性。

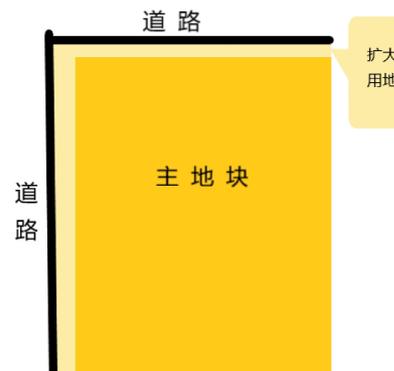
并入扩大用地前后，项目均为商办用地；项

目的土地面积增加近 10%，计容建筑面积未发生变化，计算项目的整体容积率下降至 3.105。

主地块在并入扩大用地前后土地利用条件变化，主要是因为整体开发后容积率降低，同时可建设更多的配套服务设施，项目的开发价值会出现增值，土地价值就会出现增值。

(3) 两种评估技术思路的比较分析

双评估技术思路：基于项目中规划复函的批复方式，以及扩大用地不带建筑容量两个特点。这个项目的评估技术思路首选双评估的技术思路，运算公式为： $V=P_{新} \times (S_{主}+S_{扩}) - P_{主} \times S_{主}$ 。按前分析 $P_{新}>P_{主}$ ，公式中的 P 均为楼面地价、S 均为计容建筑面积，由于扩大用地不带建筑面积容量，公式演变为 $V=(P_{新}-P_{主}) \times S_{主}$ 。



项目二示意图

直接评估技术思路：同样由于扩大用地不带建筑容量，直接评估的测算公式中 $P_{扩}$ 需采用的土地单价，根据项目特点采用成本法或基准地价系数修正法求取规划用途条件下的土地单价， $S_{扩}$ 采用土地面积。

基于项目的特点两种评估技术思路在实际运用中存在以下情况：①双评估技术思路中用地条件变化前后楼面地价差异是评估的关键点，但是由于项目容积率变动幅度相对有限，其他影响因素对项目开发价值的影响因缺乏足够的市场数据基础较难量化，因此 $P_{新}$ 评估结果的可信度

相对偏低，进而影响双评估思路结论的可信度；

②直接评估技术思路依据的主要是公布的地价标准及区域土地成本价格，该类数据标准通常为经营性用地出让价格管理的重要参照标准。

根据上述情况，在该项目最终的评估结果确定时，若双评估的结论高于直接评估的结论，则评估结果以双评估的结论为主；若低于直接评估的结论，则评估结果以直接评估的评估结论为准。

(4) 土地价值增值部分的分配。

笔者认为在这类项目中，扩大用地并入主地块进行整体开发，主要使扩大用地的土地使用权价值得到实现，未优化主地块的土地利用条件，对主地块无增值影响。同时扩大用地为国有储备的建设用地，其出让价格应覆盖土地取得成本。

在这个项目中，最终的评估结果以双评估的技术思路为主，扩大用地的土地价值= $(P_{\text{新}} - P_{\text{主}}) \times S_{\text{主}}$ 。

3、情况三：扩大用地并入主地块后，整体开发增加了主地块的土地开发难度。

(1) 项目背景情况

①主地块基本情况

主地块为位于建设中的新兴商办聚集区的国有出让商办用地，规划容积率为 3.0，项目规模适中，地块形状不规则。

②扩大用地基本情况

扩大用地为地块与东侧轨道交通站点间存在夹心地，土地面积规模较小、形状不规则，内有公共配套设施。

③规划复函的批复方式

规划部门直接批复了扩大用地范围后整个地块新的规划利用条件。根据新的规划，扩大用地的规划用途、规划容积率均与主地块一致，整体开发中需保留公共配套设施（不可移动）。

扩大用地无独立的规划复函，其用地条件由新条件下整宗地的规划复函推演得到。

(2) 扩大用地协议出让前后土地利用条件变化分析

这个项目实质上是将独立开发条件受限程度较高的地块，并入另一宗开发利用条件完善的主地块，借助与主地块共同开发的方式来降低开发限制的影响。

扩大用地为夹心地，土地面积规模较小，中心位置存在需保留且不可移动的公共设施。地块的土地现状及开发要求，明显限制了其按规划容积率（3.0）进行建设的可能性及可行性。并入主地块一并开发时，整个项目可以通过合理的布局减小利用缺陷的影响，从而提高扩大用地的土地价值。

主地块的土地利用条件在并入扩大用地前后会出现一定的变化。根据项目特点，在经济上可行的开发方案应将扩大用地带来的开发容量布局在整个项目，即开发中提高主地块的容积率。通常容积率的增加会对楼面地价产生一定的减值影响。

另由于在整个项目的开发中增加了保护需保留的公共设施的要求，开发难度增加，成本也会有所增加，会对整体开发后的楼面地价产生减值影响。

(3) 两种评估技术思路的比较分析

双评估技术思路：基于项目中规划复函的批复方式，这个项目的评估技术思路首选双评估的技术思路，运算公式为： $V = P_{\text{新}} \times (S_{\text{主}} + S_{\text{扩}}) - P_{\text{主}} \times S_{\text{主}}$ 。按前分析 $P_{\text{新}} < P_{\text{主}}$ ，公式实际演变为 $V = P_{\text{新}} \times S_{\text{扩}} - (P_{\text{主}} - P_{\text{新}}) \times S_{\text{主}}$ 。

直接评估技术思路：可以采用直接评估的技术思路进行，运算公式为： $V = P_{\text{扩}} \times S_{\text{扩}}$ 。

基于项目特点两种评估技术思路在实际运用中存在以下情况：①双评估技术思路中用地条件变化前后楼面地价差异是评估的关键点，按前述分析并入扩大用地前后，用地开发利用难度增加，但可以通过与主地块有效整合得以实现，主

地块及新条件下的楼面地均可直接估算；

②直接评估技术思路的关键点为估算扩大用地的楼面地价，相较前两个项目，本项目中扩大用地的土地利用条件相对复杂，扩大用地可以按照规划独立开发，但独立开发在经济上不可行，且直接量化风险程度的难度较大。

根据上述情况，在该项目的评估中最终的技术思路以双评估为准。

(4) 土地价值增值部分的分配。

同样通过将两种技术思路的公式相减来判断本项目中存在的土地价值增值情况，即：土地增值部分=演变公式-公式(2)。

增值部分=[$P_{\text{新}} \times S_{\text{扩}} - (P_{\text{主}} - P_{\text{新}}) \times S_{\text{主}}$]- $P_{\text{扩}} \times S_{\text{扩}} = (P_{\text{新}} - P_{\text{扩}}) \times S_{\text{扩}} - (P_{\text{主}} - P_{\text{新}}) \times S_{\text{主}}$ 。

可以看到该项目中扩大用地土地价值增值部分来自主地块的开发价值让渡。而由于主地块的利用条件没有得到明显优化，无价值增值。

笔者认为在这类项目中，通过协议出让扩大用地的土地使用权价值得以实现，价值实现的前提是依靠与主地块整合开发降低扩大用地的开发限制的影响。这时既要判断对扩大用地存在开发限制进行客观的判断，也要公正判断主地块的独立开发价值。

在这个项目中最终的评估结果为： $P_{\text{新}} < P_{\text{主}}$ ，扩大用地的土地价值= $P_{\text{新}} \times S_{\text{扩}} - (P_{\text{主}} - P_{\text{新}}) \times S_{\text{主}}$ 。

四、总结

在三种常见情况所选用的典型项目中，土地价值评估中均选用了双评估的技术思路，其中两个项目仅选用了双评估的技术思路，一个项目同时选用了两种评估技术思路。这主要由以下因素决定的：

①扩大用地因各种土地利用条件限制无法独立开发利用。直接评估的技术思路与无法独立开发存在矛盾，且直接评估需准确考量利用条件

限制的影响，故而直接评估的技术思路在这类项目中操作性及适用性均较差。

②扩大用地的协议出让中需要对受让人现有的开发风险，及将承担的开发风险比较和考量。直接评估中无法体现扩大用地并入前后开发风险的差异，双评估中可以体现这种差异，因此适用性更强。

③扩大用地协议出让后地块的土地利用价值得以实现甚至可能增加，双评估技术思路可以较直观的反应土地价值的变化及价值增值部分的来源。

总的来看，与常见的招标挂牌拍卖出让建设用地相比，为了保证扩大用地得到最佳的开发利用，在协议出让过程中可能存在一定的价值让渡，既可能来自政府也可能来自企业。直接评估的技术思路很难全面体现这种可能存在的价值让渡。

同时直接判断土地利用限制对地价的影响需要大量可靠的市场数据及丰富的从业经验，这会增加估价师工作的难度，进而影响结果的可靠性。相较之下通过判断两种可实现的、同时又是经济上可行的规划利用条件下的土地使用权价格求取土地价值，符合实际情况，也更具有可操作性。

当然面对不同的项目情况，在确定的最终技术思路是还需要对数据基础、市场环境等各种可能影响到出让方及受让方的因素进行全面分析。通过不同技术思路及技术思路与评估方法之间的互补，进而实现对土地价值做出合理的判断。随着土地管理工作的细化深入，土地评估工作中所面对的情况愈加复杂。作为估价师我们需要尽可能全面了解项目的具体情况，同时对现有评估方法的局限性、评估思路的长短处有更深入的认识及理解，只有这样才能真正做到成为土地管理部门与开发企业之间的桥梁，为城市开发建设中贡献自己的一份力量。

城市更新方案编制中综合估价咨询机构全过程专业服务的实践探索

上海同测房地产评估咨询有限公司 龙 昆

摘要：城市更新项目实施方案是否合理完善，直接关系到项目的成败。城市更新项目方案的编制需要充分考虑一、二级联动开发的特点，涉及土地估价、房地产估价、国土规划、城市规划、设计、工程造价等多项专业服务，条块分割的单一业务服务机构往往难以担此重任，综合估价咨询机构可以发挥技术集成优势支撑城市更新方案编制。结合 A 镇城中村改造项目方案编制的具体实践，分析了该项目的具体难点，针对该难点，估价咨询机构创新项目组织形式实现了高效沟通，综合各专业团队力量提高了项目资金平衡测算的准确性，并在充分理解政策的基础上合理调整确定了项目规划指标，探索了城市更新方案编制中提供全过程专业服务的道路，最后提出了估价咨询机构进一步参与城市更新专业服务的建议。

关键词：城市更新 综合估价咨询机构 专业服务 实践探索

一、引言

中国进入了新型城镇化发展阶段，城市发展内涵由以往的增量建设转变为注重存量利用。城市更新成为推动中国新型城镇化的重要支柱，其重要性被纳入到《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中，其本质要求是加快推进改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区，并将城市更新与推动城市空间结构优化和品质提升结合起来，提升城市综合竞争力。

我国城市更新起步于上世纪 80 年代的旧改，之后一些大中城市经历了“退二进三”和房地产热潮中的“棚户区”改造。城市更新是一个复杂的系统工程，一般都有着用地规模大、权属关系庞杂、投资周期长、业务流程繁琐、专业性要求高、资金需求量大等特点。因此，城市更新项目实施方案是否合理完善，直接关系到项目的成败。城市更新项目也不同于一般的房地产开发项目，在整体方案编制阶段需要充分考虑一、二级联动开发的特点。为高效地推进项目，需要专业服务机构有效整合协调各方资源。条块分割的单一业务服务机构往往难以担此重任，而

融通估价咨询、国土规划、城市规划、设计、造价、测绘等各个业务链的综合估价咨询机构，可以充分发挥技术集成优势支撑城市更新方案编制。“城中村”改造是典型的城市更新形式，笔者所在的咨询机构是一家综合性咨询机构，为上海市北部郊区 A 镇老街“城中村”改造项目方案编制提供了全过程的专业服务，对一些难点进行了探索。

二、项目基本情况及难点

（一）项目地块基本情况

A 镇老街地块“城中村”改造项目位于上海市北部郊区，共涉及三个地块，总体改造范围（含带征地块）用地面积 7.75 公顷：其中集体建设用地面积 6.16 公顷，占总面积的 79.52%，满足《关于进一步推进本市“城中村”改造工作的通知》（沪建房管联〔2020〕476 号）文件中“集体建设用地面积（包含“征而未拆”集体建设用地）占比应达到 70%以上”的要求。故符合列为“城中村”改造项目的要求。

（二）项目地块存在的问题和发展诉求

本项目所在地 A 镇是一个“城中村”问题与矛盾较为突出和典型的地区。随着上海城市建设

的不断推进，A镇在改革开放以来完成了从城郊结合部向完全城市化地区的根本性转变。但与此同时也催生了“城中村”问题，外来人员不断增加，出现了大量的违章搭建，环境脏、乱、差，市政设施配套不足，社区居住品质低，社会治理难度大，严重地影响到了A镇的城市面貌与整体形象。

从高质量发展的要求看，迫切需要进行整体改造，完善市政基础设施，改善环境质量，优化空间结构，推进产业转型升级。

（三）项目工作的难点

一个城市更新项目是否能够落地实施，政策路径、经济测算（方案编制）、规划设计和招商运营四个方面相辅相成、缺一不可。本项目的难点主要有三个。

1、政策不完善不明确

城市更新工作政策属性非常强。国家层面和上海市层面出台了一系列的城市更新政策，由于“城中村”改造工作涉及到土地、规划、出让金、税费、征收、配套费用等等方方面面的政策，而且与现行的土地流转政策、土地出让政策存在一定的出入，一级开发成本的结转、相关财务费用的结算等方面无相关的实施细则，这些都带来了较大的不确定性。深入理解“城中村”改造政策是项目实施的前提，政策的宏观把控、理解和应用是提供高品质专业服务的基础。

2、资金平衡测算的准确性和时效性难以保证

“城中村”改造项目普遍具有用地规模大、权属关系庞杂、投资周期长、业务流程繁琐、专业性要求高、资金需求量大等特点，由此也引发了资金平衡的难题，“城中村”改造方案能否可行最关键的就是投资收益是否能平衡。经济测算的准确性决定了改造方案的可行度，而经济测算需要地块面积、权属信息、人口结构、经济指标、环境指标等多方面的数据，各个环节都具有高度的专业性，涉及到征收评估，工程咨询，房地产

评估，城市规划，财务会计等多个专业内容，而且需要整体联动，动态调整，以保证准确性与时效性。

3、规划方案复杂多变

“城中村”改造项目应该充分发挥规划引领作用，在现行政策框架下，结合区域发展要求和项目实际情况，合理确定相关规划指标。而且规划方案调整是与资金平衡测算动态联动的，为了共同寻找和实现项目的最高最佳利用，“城中村”改造项目实施方案需要多次论证，循环往复，模拟推演，直至解出该项目的最高最佳利用。“城中村”改造项目基础设施落后，需要考虑规划衔接、用地评估、住宅平衡、人口和人均住房面积、社区级公共服务设施、市政设施等多方面的因素，项目管理和规划难度较大。

三、创新项目组织形式实现高效沟通

笔者所在的估价咨询机构具备城乡规划资质、土地规划资质、土地登记代理资质、工程造价资质、测绘资质、房地产估价机构一级资质、土地评估全国范围执业资质，从事项目策划、规划设计、造价咨询、征收评估咨询、房地产估价咨询、调查测绘等专业服务。为了更好地完成本项目，在项目组织和运作方面进行了一些探索。

（一）创新组织形式

集团在深入了解委托方需求的基础上，建立了集团总经理领导下，总师室负责的联席会议制度，设立了征收评估团队、工程造价团队、房地产评估团队、可行性研究团队、城市规划团队等多个专业团队参与到该项目。各团队的主要分工如下：

征收评估团队测算征收成本。工程造价团队测算房屋建设成本。房地产评估团队评估测算土地出让金成本和开发完成后房地产租售收入。可行性研究团队根据上述团队工作成果进行项目整体经济测算，进行方案汇总比选和确定。城市规划团队在政策允许范围内进行城市规划方案设计和调整。

（二）践行高效沟通

咨询服务中信息对称和信息交互尤为重要。综合估价咨询机构充分发挥自身的专业优势，为委托方提供“一揽子”全过程的专业服务，作为一个“咨询总包”的角色，深度参与项目。

对委托单位来说，只需要与提供一体化专业服务的“咨询总包”一家沟通，中间环节由综合估价咨询机构内部沟通，沟通效率大大提高。对审批监管单位来说，同样只需要审核同一单位的整体实施方案，减少了意见层层转达，提高了审批速度。对整个业务流程来说，集团内各团队的联席会议制度保证了业务流程全面理顺与高效推进，建立实时沟通微信工作群，专属信息发布制度，项目应急制度等，大大提高了项目的时效性。

四、加强“城中村”改造相关政策梳理

上海市人民政府于2014年3月印发了《关于上海市开展“城中村”地块改造的实施意见》（沪府〔2014〕24号），就本市开展“城中村”地块改造在“实施范围、指导思想和基本原则、改造方式、主要目标、政策措施、组织保障”等六个方面做了明确而细致的规定和要求。2020年9月市住建委等十二部门印发了《关于进一步推进本市“城中村”改造工作的通知》（沪建房管联〔2020〕476号），进一步细化完善了相关政策措施。

（一）土地政策

“城中村”改造地块由农村集体经济组织自行改造，或引入合作单位共同改造的，经营性土地形成“净地”后，可采取定向挂牌方式出让。定向挂牌出让的出让地价原则上不低于基准地价，具体由估价机构进行市场评估。

（二）规划政策

在符合城乡规划和土地利用规划的前提下，经对环境容量、城市景观、综合交通、公共配套等要求充分评估论证，在满足地区规划技术标准、符合公共利益以及周边条件允许的情况下，

可对“城中村”改造地块建设规划指标给予适当支持。适当支持的口径往往需要经过多次沟通论证，综合考虑多方因素来确定。

（三）出让金政策

对市有关部门认定的“城中村”改造地块，涉及经营性土地出让的，市、区政府取得的土地出让收入，在计提国家和本市有关专项资金后，剩余部分由各区统筹安排，用于“城中村”地块改造和基础设施建设等。土地出让金具体的返还比例根据相关的政策的细则，最高可返还土地出让金的80.75%用于“城中村”改造项目的基础设施建设的投资。

（四）税费政策

对符合条件的“城中村”改造地块，政府免除了城市基础设施配套费等所有行政事业性收费和政府性基金，而供电、通讯、市政公用事业等企业也相应减少入网、管网增容等经营性收费。在进行测算时应考虑免征城市基础设施配套收费和公用事业经营性收费的优惠政策。

（五）征收政策

本项目既涉及到集体土地又涉及到国有土地，两类所涉及的技术规范是不同的，集体土地征地房屋补偿安置，按照《上海市征收集体土地房屋补偿规定》等计算；国有土地上房屋征收和补偿，参照《上海市国有土地上房屋征收和补偿实施细则》来计算。

深入地理解以上各项政策，为“城中村”改造方案的编制、规划调整提供了政策依据。通过沟通掌握好政策实施口径，充分地用好这些政策，奠定着项目能落地推进的基础。

五、提高项目资金平衡测算的准确性

“城中村”改造方案的可行性在相当大的程度上受制于资金平衡，因此，提高项目成本收益测算的准确性是工作重点，项目团队为此进行了一些探索。

（一）地块收储成本匡算

该项工作由征收评估团队负责。征收评估团队在充分掌握上海市、区级政策以及所属街镇具体操作细则的基础上，通过详尽细致的摸底调查，结合委托方提供的基础资料，再加上多年的数据积累和实践经验较为准确地估算了土地征收成本。团队首先根据第三次全国国土调查主要数据成果和委托方提供的资料，结合现场调查走访的资料以及卫星地图等数据，对估价对象地块所涉土地面积、土地性质、企业信息、宅基地信息等予以确认。然后根据估价人员多年在该地区从事房屋征收评估所积累的数据，综合判断估价对象的规模、性质、建筑密度等与收储成本密切相关的情况。最后再根据相关法律法规和技术规范，测算征收集体土地费用、集体土地上居住房屋补偿、非居住房屋补偿、相关费用、不可预见费等。

（二）建设成本测算

该项工作由工程造价团队负责。在项目前期阶段缺少资料的情况下，需要尽可能地合理地进行建设成本测算。本项目的具体困难主要是两点。一是地下车库如何设定。在没有设计图纸的情况下，只有地块面积和多个比选容积率的情况下，来估算出对应的4组地下室面积及其人防面积、设定地下开挖深度和基坑围护措施。如：本项目要考虑基坑围护，需要覆盖1.5米土，地下室开挖深度到达6米，采取相应的施工围护措施和对应的估算指标，以便更为准确计算建安成本；二是地上建筑面积中要考虑不可售配套面积，根据造价工程师多年实践经验和数据积累，结合本项目具体的情况，合理考虑不可售配套面积，以便准确地计算销售收入。

（三）土地出让价格评估

由房地产评估团队对形成“净地”的经营性土地出让价格进行市场价评估，为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。根据项目的特点，本次评估土地使用权价值采用剩余法、公示地价系数修正法及成本逼近法进行评

估。估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得出估价对象在估价设定的用途、使用年限及规划条件下土地出让价格。根据不同规划条件下，即不同的用途设定和容积率设定，土地出让价格和房地产价值做出相应的动态调整。

（四）资金测算和平衡

该项工作由可行性研究团队总体把控。一是估算总投资，可行性研究团队综合征收评估团队匡算的土地征收成本、房地产评估团队测算的土地出让金成本、工程造价团队测算的房屋建安工程费，再测算基础设施建设费、契税、市政配套费用、销售成本、财务成本费等，形成项目总投资估算。二是测算营业收入，根据房地产评估团队的工作成果，即房地产开发完成后房地产价值，沿用房地产评估团队设定的开发运营期和增长率，算得开发运营期项目经营总收入。三是编制现金流量表及测算收益率，根据投资成本和营业收入的测算，编制项目的总体现金流量表，制定资金来源和使用计划，算得项目所得税后财务内部收益率。四是确定改造主体及投资计划，确定改造方式为以农村集体经济组织改造为主体，可引入合作单位共同改造开发，初步预计改造主体有农村集体经济组织与社会资本（国有企业及城市更新基金）成立项目公司。农村集体经济组织出资10%，社会资本（国有企业及城市更新基金）出资90%。

六、合理调整确定项目规划指标

城中村改造项目应充分发挥规划引领作用，结合区域发展要求和项目实际情况，在项目经济测算的引导下，合理明确相关规划指标。

（一）项目规划调整方向

本项目规划调整方向是将城市发展备建用地（X）调整为经营性用地，在实现项目经济测算效益的同时平衡好规划指标调整对人口规模、公共服务设施和市政设施的影响。主要是项目1

号地块规划用地性质拟由城市发展备建用地(X)调整为三类住宅组团用地(Rr3),用地面积37573平方米,容积率2.5;2号地块规划用地性质拟由城市发展备建用地(X)调整为C2(商业服务业用地)&C8(商务办公用地),用地面积6712平方米,混合用地建筑量比例为 $C2 \geq 80\%$, $C8 \leq 20\%$,容积率2.0。同时规划好住宅平衡地块和其他联动地块。

(二) 规划方案的确定

本规划方案主要的技术难点在1号地块三类住宅组团用地容积率的确定,该规划指标的确定,将直接影响项目的整体收益。在经济测算的引导下,主要比选了容积率2.0和容积率2.5两个方案。在上海郊区同地段住宅容积率一般为1.6-2.0,容积率2.5在一定程度上突破现有的规划政策,但是为了实现项目的经济测算平衡,确保“城中村”改造方案的可行性,在通过绿地率、建筑密度、日照分析等规划调整的论证基础上,从规划衔接、用地评估、住宅平衡、人口和人均住房面积、社区级公共服务设施、市政设施等各个角度进行了整单元的评估,充分利用好“城中村”改造政策对于建设规划指标的支持,最终确定了规划容积率指标。

(三) 控规调整

通过以上评估分析,确保调整后住宅组团用地不超过镇指引指标;商办地块合计不超过镇指引指标。通过增加经营性用地,规划方案的调整,反复论证人口布局和城市布局重新排布的合理性,实现规划指标的镇域内跨社区平衡,从而达到经济利益与公共利益的平衡。

七、结语和建议

为了更好地为城市更新方案编制提供服务,综合估价咨询机构需要继续加大科研人才、质量管理、技术创新,数字化建设等多方面的生产要素与资源投入,加强咨询机构的综合服务能力,为委托单位解决高等级难题。咨询机构应该要做

好顶层服务。在城市更新领域,专业咨询服务的委托单位既有政府部门,也有市场主体,还有集体经济组织。综合估价咨询机构在咨询工作中的角色定位、思维角度、能动性应当转变,应当站在委托单位的立场,以前瞻的角度和视野,先于委托单位之前梳理委托单位的需求,提出解决路径并经委托单位认可后执行。主动替代被动,前瞻兼顾执行。例如就本项目后续仍可以给政府部门提供产业发展指引编制服务、基础调查测绘服务、产权权属登记代理、用地政策的制定或解读、出让地价正式评估服务等;可以给市场主体提供勾地前期沟通咨询服务、项目审批流程代理、项目基础设施建设咨询服务、建筑改造工程咨询服务等;可以给集体经济组织提供投资咨询顾问、资金监理等服务。综合估价咨询机构应积极参与顶层政策设计,拓展自身业务边界,更好地为我们建设美好城市提供专业服务。

参考文献

- [1]柴强. 房地产估价[M]. 北京: 首都经贸大学出版社, 2008.
- [2]黄婷婷. 上海市“城中村”改造项目中的资金平衡问题及建议[J]. 上海房地, 2021(02).
- [3]童玲. 浅谈估价机构如何应对估价需求的演变[J]. 城市与建筑, 2021(07).
- [4]吴青; 刘武; 童款强. 私人定制多元化的征收拆迁咨询服务[C]. 第二届中韩日估价论坛暨2015年房地产估价年会论文集. 2015.
- [5]赵丰: 《工程造价咨询作业手册》, 长江出版社 2021.
- [6]郭志; 吴青; 童款强: 引领型咨询服务在土地整备中的驱动力作用——以宝山区饮用水水源保护区(铁岗-石岩水库)内建筑清理处置项目技术统筹服务为例[J], 房地产世界, 2021(05).
- [7]陈樾. 浅谈“城中村”改造项目的难点及应对措施[J]. 上海房地, 2021(07)

土地交易

2022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 26 幅，成交土地总面积 41.4 公顷，成交总额 213.9 亿元，其中住宅地块 4 幅，成交土地面积 10.8 公顷，成交总额 44.2 亿元，成交平均楼面单价 21260.8 元/平方米；商办地块 22 幅，成交土地面积 30.5 公顷，成交总额 169.7 亿元，成交平均楼面单价 25359.1 元/平方米。工业用地公告出让成交地块 50 幅，成交土地总面积 195.4 公顷，成交总额 38.5 亿元。

2022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	B202100302	奉贤区金汇镇 14-05 号地块	挂牌	工业用地	2.00	2.31	2022/1/7	2471	2471	0.00%	上海富而康食品科技股份有限公司
2	B202100502	自贸区临港新片区奉贤园区一期 FXG1-0001 单元 F01B-04H 地块	挂牌	工业用地	2.40	4.66	2022/1/6	6022	6022	0.00%	上海礼境生物医药科技有限公司
3	B202100703	松江区中山街道工业区 ZS-19-002 号 (SJC10032 单元 11-05) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.24	2022/2/28	1137	1137	0.00%	上海璟垣智能科技有限公司
4	B202101001	松江区车墩镇工业区 CD-21-002 号 (SJC10023 单元 04-01 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.24	2022/1/24	1141	1141	0.00%	上海新褒华新材料科技有限公司
5	B202101002	松江区车墩镇工业区 CD-20-003 号 (SJC10021 单元 25-02B 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	0.84	2022/1/29	767	767	0.00%	上海禹尚精密机械有限公司

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
6	B202101103	崇明区长兴镇 G9CM-0601 单元 F9B-01A 地块	挂牌	工业用地	1.31	2.24	2022/1/27	2792	2792	0.00%	上海大音希声新型 材料有限公司
7	B202101104	崇明区长兴镇 G9CM-0601 单元 A5-02C 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.16	2022/1/11	1356	1356	0.00%	上海冠甲长兴电子 有限公司
8	B202101201	嘉定区安亭镇 JDC3-0201 单元 16-05 地块 (嘉定区安亭镇 2001 号地块)	挂牌	工业用地	1.51	2.51	2022/1/25	2528	2528	0.00%	上海安亭科学仪器 厂
9	B202101302	松江区车墩镇工业区 CD-20-002 号 (SJC10021 单元 C21-24-02 号) 地 块	挂牌	工业用地	2.00	0.83	2022/1/24	755	755	0.00%	上海泰缘生物科技 股份有限公司
10	B202101304	松江区九亭镇工业区 JT-19-003 号 (SJP00106 单元 24-01 号) 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	2.67	2022/1/24	9690	9690	0.00%	上海金安国纪实业 有限公司
11	B202101401	嘉定区安亭镇 JDC3-0702 单元 13-02 地块 (嘉定区安亭镇 2003 号地块)	挂牌	工业用地	2.00	0.86	2022/1/29	963	963	0.00%	上海初斟智能科技 有限公司
12	B202101403	松江区九亭镇工业区 JT-21-003 号 (SJS10001 单元 10-05 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.84	2022/1/13	1672	1672	0.00%	上海宏英自动化科 技有限公司
13	202116301	宝山区淞南社区 N12-0402 单元 N2-04B-A 地块	挂牌	商业 用地, 办公楼	3.80	1.03	2022/1/10	32448	32448	0.00%	上海微盟企业发展 有限公司

上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积 (公顷)	成交时间	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	竞得人名称
14	202116401	自贸区临港新片区 04PD-0303 单元 H30-03B 地块	挂牌	工业用地	2.50	2.29	2022/1/5	1851	1851	0.00%	上海汉邦源为激光 科技有限公司
15	202116501	自贸区临港新片区重装备产业区 D03-02 地块	挂牌	工业用地	2.00	4.00	2022/1/6	4556	4556	0.00%	北方广微(上海) 光电科技有限公司
16	202116601	自贸区临港地区 PDC1-0402 单元 C01-02 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	0.64	2022/1/6	1425	1425	0.00%	上海禾苗创先智能 科技有限公司
17	202116602	自贸区临港新片区 PDC1-0402 单元 A08-01A 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	1.00	2022/1/6	2248	2248	0.00%	上海锐麟微电子有 限公司
18	202116701	奉贤区青村镇 08d-06 号地块	挂牌	工业用地	2.00	11.01	2022/1/6	11560	11560	0.00%	上海盛贤智创企业 发展有限公司
19	202116801	奉贤区奉贤新城 16 单元 02B-01 号 地块	挂牌	工业用地	2.00	5.56	2022/1/11	10001	10001	0.00%	上海江海数字产业 发展有限公司
20	202116802	奉贤区奉贤新城 16 单元 01B-05 号 地块	挂牌	工业用地	3.00	2.36	2022/1/11	4395	4395	0.00%	上海江海数字产业 发展有限公司
21	202116901	松江区车墩镇工业区 CD-21-003 号 (SJC10021 单元 02B-08 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.41	2022/1/18	3686	3686	0.00%	上海启名文化传播 有限公司
22	202116902	松江区泗泾镇工业区 SJ-20-002 号 (SJS20002 单元 04-05A 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.13	2022/1/18	1920	1920	0.00%	上海中腾环保科技 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
23	202116903	自贸区临港新片区海港综合经济 开发区 FXS5-0202 单元 45-02B 地 块	挂牌	工业 用地	2.00	4.06	2022/1/18	3053	3053	0.00%	上海德联新能源汽车 零部件有限公司
24	202116904	自贸区临港新片区 04PD-0303 单元 J06-03A 地块	挂牌	工业 用地	2.50	5.58	2022/1/18	6569	6569	0.00%	上海艾港风电科技 发展有限公司
25	202117002	自贸区临港新片区产业区泥城社 区 DE03-B-4 地块	挂牌	商业 用地	1.00	0.32	2022/2/8	1530	1546	1.05%	上海瑞秋置业有限 公司
26	202117003	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 顶尖科学家社区 H03 街坊 H03-03、 H03-05 地块	挂牌	商业用 地,文体 用地	0.80	1.77	2022/2/8	5401	12881	138.49%	上海宜浩置业有限 公司
27	202117101	浦东新区 Z00-1603 单元(张江集 镇单元) B07-9 地块(“城中村” 改造项目—张江田园、江欣地块)	挂牌	办公楼, 商业 用地	2.50	2.96	2022/1/18	130316	130316	0.00%	上海中建张江投资 发展有限公司
28	202117201	嘉定区菊园新区城北大型居住社 区 JD010201、JD010202、JD010203 单元 122-05 地块	挂牌	商业用 地(含菜 场),公 共建筑 用地	1.50	0.75	2022/1/18	2795	2795	0.00%	上海菊园企业发 展有限公司
29	202117301	金山区金山工业区 JSS30405 单元 03-01、03-05 地块 (CB_201101015-2, TZ_200901004-1)	挂牌	仓储 用地	2.00	8.79	2022/1/18	18252	18252	0.00%	上海优冷实业发 展有限公司

上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积 (公顷)	成交时间	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	竞得人名称
30	202117302	嘉定区嘉定工业区(北区) JDSB0301、JDSB0302、JDSB0303 单元 23-08A 地块(嘉定工业区 2017 号地块)	挂牌	工业 用地	2.00	2.96	2022/1/18	2884	2884	0.00%	上海真仁堂药业有 限公司
31	202117401	自贸区临港新片区海港综合经济 开发区 FXS5-0202 单元 58-14、 66-05 地块	挂牌	工业 用地	2.00	7.55	2022/1/19	8883	8883	0.00%	未来空间(上海) 实业发展有限公司
32	202117402	自贸区临港新片区 04PD-0303 单元 K01-02b 地块	挂牌	工业 用地	2.00	7.52	2022/1/19	8880	8880	0.00%	上海临港产业区经 济发展有限公司
33	202117403	自贸区临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 D14-02、D19A-02、 D19B-03、D20A-02、D20B-03 地块	挂牌	科研设 计用地, 工业 用地	D14-02: 3.0, D19A-02: 3.0, D19B-03: 3.0, D20A-02: 2.0, D20B-03: 2.0	14.45	2022/1/19	26316	26316	0.00%	上海金桥临港综合 区投资开发有限公 司
34	202117501	自贸区临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 D08-01、D13-01 地块	挂牌	科研设 计用地	3.00	6.28	2022/1/19	18032	18032	0.00%	上海五维宇观数字 科技有限公司
35	202117601	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 H35-02 地块	挂牌	科研设 计用地	3.00	7.47	2022/1/19	21335	21335	0.00%	上海临港产业区经 济发展有限公司
36	202117602	自贸区临港新片区洋山保税港区 04PD-0403 单元 10-A34-04A 地块	挂牌	科研设 计用地	3.00	0.94	2022/1/19	2724	2724	0.00%	上海鸿铖企业管 理有限公司

上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
37	202117603	自贸区临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 D07-02 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	2.56	2022/1/19	7259	7259	0.00%	上海金桥临港综合区投资开发有限公司
38	202117701	崇明区庙镇合中村开心农场 02-05、02-06 地块(乡村振兴项目)	挂牌	商业用地	1.50	0.50	2022/1/28	2097	2097	0.00%	上海香朵开心农场有限公司
39	202117702	松江区石湖荡镇 SJS50002 单元 11-04B 号地块	挂牌	商业用地	1.50	1.30	2022/1/28	6831	6831	0.00%	上海石湖荡城镇建设有限公司
40	202117703	奉贤区奉贤新城 16 单元 30-11 区域地块	挂牌	商业用地(含菜场)	1.50	1.52	2022/1/28	10483	10483	0.00%	上海金伦置业有限公司
41	202117704	青浦区夏阳街道柘泽塘东侧 02-02 地块	挂牌	餐饮旅馆业用地	2.00	0.80	2022/2/9	5057	5057	0.00%	上海联怡枇杷乐园投资管理有限公司
42	202117801	宝山区大场镇 W12-1301 单元 84-08 地块	挂牌	其他商服用地	0.50	0.24	2022/1/19	3270	3270	0.00%	中国石化销售股份有限公司上海石油分公司
43	J202100101	松江区新浜镇 SJXBJY04 乡村单元 02-11、02-12 号地块	挂牌	商业用地	2.00	0.18	2022/1/28	799	799	0.00%	上海十方界生态工程技术发展有限公司
44	J202100102	松江区叶榭镇井凌桥村乡村单元 (SJYXJY06) 02-01 地块	挂牌	商业用地	1.80	1.01	2022/1/28	4173	4173	0.00%	上海天禄园艺有限公司

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	J202100103	松江区叶榭镇井凌桥村乡村单元(SJYXJY06) 02-02 地块	挂牌	商业用地	1.80	0.74	2022/1/28	3042	3042	0.00%	上海绿宇农业科技发展有限公司
46	J202100104	松江区叶榭镇兴达村乡村单元(SJYXJY12) 02-01 地块	挂牌	商业用地	1.00	0.91	2022/1/28	2973	2973	0.00%	上海叶荣经济发展有限公司
47	J202100105	松江区叶榭镇兴达村乡村单元(SJYXJY12) 02-05 地块	挂牌	商业用地	1.50	0.07	2022/1/28	296	296	0.00%	上海叶家水榭旅游有限公司
48	J202100201	松江区洞泾镇工业区 SJS30005 单元 05-15 号地块	挂牌	科研设计用地	2.00	0.94	2022/1/19	2351	2351	0.00%	上海九和实业有限公司
49	J202100202	松江区新浜镇 SJXBJY01 乡村单元 02-11 号地块	挂牌	科研设计用地	2.00	0.27	2022/1/19	614	614	0.00%	上海昊海生物科技股份有限公司
50	202200101	闵行区华漕镇 MHP0-1402 单元 07-09、08-07 地块(闵行区研发-33 地块)	挂牌	科研设计用地	07-09 地块: 2.5, 08-07 地块: 3.0	2.39	2022/2/8	17171	17171	0.00%	上海新虹桥国际医学中心建设发展有限公司
51	202200201	嘉定区外冈镇 JDS3-0301 单元 18-02B 地块(嘉定区外冈镇 1704 号地块)	挂牌	工业用地	1.62	1.58	2022/2/8	1419	1419	0.00%	上海联鑫企业发展有限公司
52	202200301	松江区九亭镇 SJT00105 单元 10-01 号地块	挂牌	办公楼, 商业用地	2.50	0.68	2022/3/4	11933	11933	0.00%	上海绿脉智谷建设发展有限公司
53	202200401	青浦区朱家角工业园区康泰路南侧 B-07-03 部分地块	挂牌	工业用地	2.00	0.43	2022/2/9	642	642	0.00%	上海展荟诗实业有限公司

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
54	202200501	浦东新区北蔡南新地区 1-4 地块 (“城中村”改造项目——北蔡镇艾南村、南新村)	挂牌	商业用地	0.50	0.76	2022/2/15	10989	10989	0.00%	上海北蔡新城镇开发有限公司
55	202200601	宝山区大场镇祁连社区 W12-1602 单元 K1-20 地块	挂牌	其他商服用地	0.50	0.20	2022/2/15	2730	2730	0.00%	上海宝荣石油化工有限公司
56	202200701	松江区新桥镇 XQ(C)-21-001 号(科技城西片区 07-02) 地块	挂牌	科研设计用地	2.50	2.36	2022/2/16	14882	14882	0.00%	上海长三角 G 6 0 科创经济发展集团有限公司
57	202200702	松江区新桥镇 XQ(C)-21-002 号(科技城西片区 07-05) 地块	挂牌	科研设计用地	2.50	3.04	2022/2/16	19113	19113	0.00%	上海长三角 G 6 0 科创经济发展集团有限公司
58	202200801	奉贤区奉贤新城 15 单元 34A-05A 区域地块	挂牌	商业用地	2.00	1.48	2022/3/2	11877	11877	0.00%	上海奉贤金汇建设发展有限公司
59	202200901	嘉定区嘉定新城安亭组团 JDC3-0601、JDC3-0602 单元 05-05B 地块(嘉定区安亭镇 2104 号地块)	挂牌	工业用地	1.20	9.54	2022/2/17	9731	9731	0.00%	上汽大众汽车有限公司
60	202201001	松江区洞泾镇工业区 DJ-21-002 号 (SJS30002 单元 09-01) 地块	挂牌	科研设计用地	2.20	3.11	2022/2/17	8401	8401	0.00%	上海创衡实业有限公司
61	202201101	浦东新区黄浦江南延伸段三林滨江南片地区 (Z000801 单元) 西区 19-03 地块	挂牌	其他商服用地	0.50	0.12	2022/2/18	1451	1451	0.00%	上海嘉裕石油化工有限公司

上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
62	202201201	松江区永丰街道工业区 YF-21-001号(SJC10015 单元 19-02) 地块	挂牌	工业用地	2.00	3.61	2022/3/3	3284	3284	0.00%	上海龙胜实业有限公司
63	202201301	自贸区临港新片区奉贤园区 C10-05 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	6.82	2022/3/8	19428	19428	0.00%	上海临港奉贤经济发展有限公司
64	202201401	嘉定区北虹桥地区 JDP0-1002、JDP0-1003 单元 80-01 地块(嘉定区江桥镇 1801 号地块)	挂牌	科研设计用地	2.00	1.13	2022/3/8	5070	5070	0.00%	上海金瑞天筠企业管理有限公司
65	J202200101	松江区石湖荡镇工业区 SJC10034 单元 03-04 号地块	挂牌	工业用地	2.30	10.36	2022/3/10	15600	15600	0.00%	上海临舫物流科技有限公司
66	202201501	宝山区顾村镇 BSP0-1501 单元 08-02 地块(“城中村”改造项目—顾村老集镇)	挂牌	普通商品房	1.80	2.15	2022/3/31	83098	83098	0.00%	上海顾华房地产开发有限公司
67	202201502	松江区中山街道 SJC10013 单元 01-10 号(“城中村”改造项目—沪松公路 21 弄地块)	挂牌	居住用地, 办公楼	2.30	1.38	2022/3/31	54049	54049	0.00%	上海育新置业有限公司
68	202201503	青浦区盈浦街道青赵路北侧 13-01、13-03 地块(“城中村”改造项目——俞家埭 1、2、3 组)	挂牌	普通商品房	2.00	4.55	2022/3/31	145623	145623	0.00%	上海盛驰置业有限公司
69	202201504	浦东新区高行集镇单元 (0Y00-0701) B3-2 地块(“城中村”改造项目——高行旧集镇地块)	挂牌	普通商品房	1.70	2.72	2022/3/31	159076	159076	0.00%	上海长江高行置业有限公司

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
70	202201801	奉贤区南桥镇 13A-02A-A 号地块	挂牌	科研设计用地	2.00	6.71	2022/3/22	21128	21128	0.00%	上海金磊实业有限公司
71	202201901	黄浦区小东门街道黄浦江沿岸 W11、W13、W15 单元 326-03、326-04、327-01、327-03、327-04 地块及多稼路、326-05、327-02、327-05 地下空间地块	挂牌	商业用地, 办公楼	326-03:4.88, 326-04:0.9, 327-01:6.22, 327-03:2.07, 327-04:1.68。具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准	5.17	2022/3/28	1350388	1350388	0.00%	上海南滩城市建设发展有限公司、上海滨和城市建设发展有限公司
72	202202001	宝山区大场镇永和社区 bs080a-04、bs083a-08 地块 (“城中村”改造项目-场中村)	挂牌	办公楼	1.10	8.04	2022/3/23	88545	88545	0.00%	上海华桐房地产开发有限公司
73	202202101	嘉定区嘉定工业区(北区) JDSB0301、JDSB0302、JDSB0303 单元 36-02A 地块(嘉定工业区 2104 号地块)	挂牌	仓储用地	1.98	11.41	2022/3/29	12845	12845	0.00%	上海储田物流有限公司
74	202202201	金山区金山工业区 JSS3-0406 单元 07-06 地块(CB_202101001)	挂牌	工业用地	2.00	4.00	2022/3/29	4802	4802	0.00%	上海东富龙制药设备制造有限公司
75	202202301	奉贤区市化工区奉贤分区 A13B-02 号地块	挂牌	工业用地	2.00	1.73	2022/3/31	3975	3975	0.00%	空气化工产品系统(上海)有限公司
76	202202401	闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHPO-1001 单元 03A-05A 地块(闵行区研发-34 地块)	挂牌	科研设计用地	3.00	4.02	2022/3/31	27441	27441	0.00%	宁德时代未来能源(上海)研究院有限公司

公告公示

中估协关于授予2021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），现决定授予陈丽名等35人（名单见附件）“教育培训讲师”称号。

附件

2021年土地估价行业公益援助活动教育培训讲师名单

（共35名，以姓氏拼音排序）

陈丽名	北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司
陈宗彪	广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司
程殿卿	北京国融兴华房地产土地评估有限公司
方锐泉	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
盖岳峰	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司
巩荣生	陕西华地房地产估价咨询有限公司
韩雅	陕西华源房地产资产评估咨询有限公司
何翠群	广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司
金笛	武汉洪房房地产土地估价有限公司
厉亚楠	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司
梁津	北京康正宏基房地产评估有限公司
廖旻	广东思远土地房地产评估咨询有限公司
刘陶琨	广西方略土地房地产评估有限公司
马忠杰	广东思远土地房地产评估咨询有限公司
全志远	陕西华地房地产估价咨询有限公司
阮宗斌	深圳市国策房地产土地估价有限公司
石桂琴	陕西华地房地产估价咨询有限公司
史源英	北京华信房地产评估有限公司
孙伟	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司
田光进	北京师范大学政府管理学院
童款强	深圳市格衡土地房地产资产评估咨询有限公司

王建民	山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司
王 健	中国农业大学
吴克宁	中国地质大学（北京）
伍育鹏	中国融通地产集团有限公司
徐进亮	苏州天元土地房地产评估有限公司
杨 斌	上海百盛房地产估价有限责任公司
张 斌	扬州大学
张纯涛	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司
张昱胜	北京国土联房地产评估中心有限公司
张小燕	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司
张增峰	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司
赵 松	中国国土勘测规划院
朱志刚	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司
庄国华	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司