

SHANGHAI



上海土地估价

No.44 总第44期

本期导览

- 2024年上海市城市更新规划资源行动方案
- 关于加强本市涉产业用地企业股权变更联合监管的通知（试行）
- 上海市市级土地整治项目管理办法
- 上海市土地估价行业转型发展专题培训班圆满落幕
- 自然资源开发利用司于转送典型案例加强土地估价行业监管的函



上海市土地估价师协会
SHANGHAI REAL ESTATE VALUERS ASSOCIATION

REAL ESTATE
APPRAISAL BULLETIN
SHANGHAI



主管单位：上海市规划和自然资源局
主办单位：上海市土地估价师协会



01 政策法规

2024年上海市城市更新规划资源行动方案3

关于加强本市涉产业用地企业股权变更联合监管的通知(试行)
.....10

上海市市级土地整治项目管理办法.....12

02 协会要闻

上海市土地估价行业转型发展专题培训班圆满落幕.....16

上海市土地估价师协会召开《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理
规定》专家论证会.....17

03 行业管理

自然资源开发利用司于转送典型案例加强土地估价行业监管的函
.....18

04 行业动态

本市召开产业用地“两评估、一清单、一盘活”专项行动工作部署会议
.....20

市规划资源局组织召开低效用地再开发试点工作部署推进会
.....20

积极推进城市更新行动,本市召开2024年上海城市更新开拓者大会
.....21

增强友谊 助力发展 —— 辽宁省土地估价师协会来沪交流考察
.....22

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



总第44期
季 刊

内部交流 免费赠阅
2024年5月31日出版

05 行业风采

与星同行 爱满蓝屋 ——上海市土地估价师协会参加2024年“关爱星
星的孩子”公益活动..... 23

上资:赏樱踏青健步走 共话城市发展新里程.....23

联城:董事长许军至复旦大学进行授课.....24

国衡:开展系列研讨会..... 24

沪港:弘扬清明文化,赓续红色血脉!.....25

06 学术交流

城市更新中的土地估价服务研究——基于土地要素变化分析
..... 海上睿房地产估价有限公司 侯纯涛 王学艺 管豆豆...26

空间规划视角下土地征收成片开发方案研究与实践
..... 上海八达国瑞房地产土地估价有限公司 刘红妮...30

07 土地交易

2024年1-3月上海土地成交数据一览.....37

2024年1-3月上海土地成交明细.....38

编委会主任: 张先林

编 委 (按姓氏笔划为序):

马 军 王 伟 方国安 王常华

龙 浩 朱莹政 刘卫国 许 军

许峰林 孙鸣红 杨 斌 杨云林

周志良 贾明宝 谈 勇 黄 静

鲍伟平

主 编: 孙殿民

副 主 编: 马小惠 杨云林 陈凌岚 曹玲燕

责 任 编 辑: 林 方

编辑出版:

《上海土地估价》编辑部

地 址:

上海市长宁区天山路薛家库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: 一指(上海) 印务科技有限公司

2024 年上海市城市更新规划资源行动方案

为贯彻落实市委、市政府对城市更新工作的总体部署，全面落实十二届市委四次全会和全市城市更新推进大会精神，市规划资源局按照 2024 年市政府工作报告明确的工作要求，形成 2024 年上海市城市更新规划资源行动方案。

一、工作目标

深入学习贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神，聚焦“五个中心”建设和高质量发展，坚持以人民为中心的思想，深入推进落实《关于深入实施城市更新行动 加快推动高质量发展的意见》，坚持一个统领、五个统筹，积极稳妥、有力有序实施城市更新行动，推动项目全流程贯通，推出一批显功能、惠民生、强辐射、见示范的更新案例，结合项目推进，持续完善各类政策，全力推动城市更新模式不断创新。

二、基本原则

坚持总体规划统领。围绕“五个中心”建设，算好更新的总量、结构、布局三本账，通过城市更新促进空间布局的结构优化，着力提升中心城区核心功能，引导产业和公共服务资源向新城导入，促进职住平衡，提升城市品质，提高宜居宜业程度。

注重目标全面覆盖。充分调动各类市场主体，全面推动居住、商业商办、产业、公共中心和开放空间五类主体功能区域的更新，推动城市高质量发展。

强化机制模式创新。贯彻落实“三师”负责制，扩围统筹资源、强化设计、破解难题，形成综合性、高品质解决方案。创新资源配置方式，突出空间资源总量、存量、增量、减量、质量“五量”调控，推动资源、资产、资信、资金“四资”贯通。

推动管理流程优化。按照高质量贯通要求，强化全周期闭环管理，细化明确关键环节的操作要求，推动项目走通全流程。

三、行动任务

（一）规划引领行动

聚焦居住、商务商业、产业、公共中心和开放空间等不同更新类型，开展五年更新单元和年度工作任务谋划。

1. 编制各区年度更新单元规划实施报告。为明确工作目标，各区综合考虑现状土地利用、产业绩效情况，对标区域发展目标，挖潜空间资源，谋划 5 年城市更新任务，组织专业技术团队深化研究，明确 2024 年推进实施的城市更新单元相关要求。

目标任务：2024 年 4 月完成各区年度更新单元规划实施报告的编制；责任部门：各区规划

资源局，市规划资源局（详规处、编审中心）。

2. 划示全市城市更新单元。为推进更新蓝图划示，结合总体规划中期评估工作、各区年度城市更新单元规划实施报告，加强更新任务统筹，通盘考虑资源盘活供给，明确 1-3-5 年各区集中推进城市更新的重点区域，划示更新单元范围。

目标任务：2024 年 6 月形成 5 年城市更新单元蓝图。责任部门：各区规划资源局，市规划资源局（详规处、编审中心、市规划院）。

（二）“三师”联创行动

3. 持续推进第一批试点城市更新单元。组织“三师”团队，推动城市更新单元规划实施方案的完善和审批；开展招商，推进建筑设计方案的编制，按需推进控详规划完善。

目标任务：2024 年 9 月形成城市更新单元规划实施方案，条件成熟项目 2024 年 12 月形成项目建筑设计方案，按需推进控详规划完善。责任部门：各区规划资源局，市规划资源局（详规处、风貌处、利用处、编审中心、地调院）。

4. 全面推进本年度启动的城市更新单元相关工作。全面有序推进更新行动，落实“三师”联创机制，明确城市更新综合实施平台，组建“三师”团队，针对居住、商务商业、产业、公共中心和开放空间等不同类型的更新单元，开展规划谋划、方案设计、综合评估等联创工作。

目标任务：2024 年 5 月明确“三师”团队名单，2024 年 9 月完成“三师”联创初步成果，2024 年 12 月形成更新单元规划实施方案稳定成果。责任部门：各区规划资源局，市规划资源局（详规处、利用处、风貌处、建管处、编审中心、地调院）。

（三）地区推介链接行动

5. 推动地区策划招商链接活动。为保障项目落地实施，一是针对城市更新单元，组织开展城

市更新综合实施平台招募；二是针对城市更新项目，根据城市更新单元规划实施方案，组织开展项目推介和实施主体招商；三是针对有需求的零星更新项目，开展实施或运营主体招商。

目标任务：根据市商务委全球招商时间节点要求，完成相关推介资料准备。各区结合更新单元工作推进情况，形成年度招商计划并推进相关工作。城市更新开拓者联盟于 2024 年每个季度分别组织一次招商推介会。责任部门：各区规划资源局，市规划资源局（风貌处、详规处、建管处、利用处、编审中心），城市更新开拓者联盟。

（四）项目实施贯通行动

6. 推动项目全流程贯通。为推动项目走通全过程，按照城市更新谋划策划、项目计划、实施方案、实施建设、运营管理 5 阶段的工作要求，结合试点项目的推进，进一步细化完善各流程环节的具体操作要求。一是按照简化流程、提高效率的要求，完善城市更新单元规划实施方案及相应的控详规划编制流程。二是细化作价出资（入股）等资源配置创新、土地出让金缴付方式优化的操作要求。三是根据“三师”负责制全程贯通要求，探索 BIM 建筑方案走通规划、建管、土地全过程。四是探索虚拟注册登记，创新房屋首次登记、预告登记等制度，明确不动产登记收件及流程要求。

目标任务：2024 年 12 月结合试点项目的贯通推进，按需形成相关工作指南。责任部门：市规划资源局（详规处、利用处、建管处、风貌处、登记局、信息处）、各区规划资源局。

（五）政策标准完善行动

7. 形成相关成果编制要求和成果规范。为指导“三师”高效、高质量开展工作，结合试点项目推进，研究形成城市更新单元规划实施方案和相应的控详规划编制要求和成果标准；更新项目

建筑设计方案（BIM）编制要求和成果标准；城市更新综合价值评估报告编制要求和成果标准。

目标任务：2024 年 12 月形成相关成果编制要求和标准。责任单位：市规划资源局（详规处、风貌处、建管处、利用处、信息处、编审中心、地调院）

8. 开展政策跟踪评估。为持续推进政策完善，坚持问题和实施导向，结合更新项目推进，调研、收集、评估金融机构、开发运营企业、专业咨询部门等各类主体政策建议，制定上海市城市更新发展报告；及时评估规划资源“1+3”等政策文件的落地实施情况，形成政策评估报告，提出政策标准优化建议。

目标任务：2024 年 12 月形成上海市城市更新发展报告和规划资源政策评估报告。责任单位：市规划资源局（编审中心、地调院、详规处、利用处、风貌处、建管处），城市更新开拓者联盟。

（六）专业技术保障行动

9. 组建“三师”资源库。为帮助各区根据项目需求高效匹配技术力量，依托规划协会、土地估价师协会等专业协会的资源，结合城市更新项目特点，按照“三师”负责制工作要求，形成策划、规划、建筑、景观、经济、评估等多专业领域的技术资源推荐库。

目标任务：2024 年 8 月形成全市“三师”资源库。责任单位：市规划资源局（编审中心、风貌处、详规处、建管处、利用处、规划协会、土地估价师协会）

10. 充分发挥专家力量。为发挥专家智慧，保障城市更新项目高品质推进，组织城市更新专家委员会开展实体化运作，参与各区年度更新单元规划实施报告、更新单元规划实施方案、更新项目建筑设计方案的评审和咨询，以及相关培训

工作。

目标任务：组织专家委员会按需开展评审、咨询和培训。责任单位：市规划资源局（详规处、风貌处、建管处、利用处、编审中心）。

（七）数字赋能增效行动

11. 构建城市更新区域识别模型。为提高更新需求识别效率，依托规划资源“一张图”信息平台，搭建城市更新单元识别分析模型，利用土地利用现状、建筑物质量和使用情况、土地绩效水平、国土空间规划等相关数据，开展多维度数据的叠加分析，明确城市更新重点区域，并探索开展智能化更新导向评估。

目标任务：2024 年 5 月明确开发需求，2024 年 12 月完成模型算法搭建，推进试点开发应用。责任部门：市规划资源局（信息处、编审中心、详规处、利用处、测绘院、地调院）。

12. 搭建城市更新审批管理数字孪生模型。为加强流程贯通的信息化支撑，按照四资贯通要求，建立支撑虚拟 BIM 建筑方案审批、资产评估、登记的城市更新单元数字化档案，明确数据标准和成果要求，并与规划、土地、建管、登记等审批信息系统进行联通。

目标任务：2024 年 6 月形成工作方案，2024 年 12 月明确开发需求。责任部门：市规划资源局（信息处、利用处、风貌处、建管处、详规处、登记局、测绘院、编审中心）。

（八）资源整合提升行动

13. 谋划城市更新资源池。为统筹协调各方资源，依托产业用地绩效评估和分类处置、土地整备试点、国企“四个一批”、商务楼宇高质量发展等相关工作，结合主城区、大吴淞、大东方、大虹桥、大吴泾、新城等重要区域规划研究和实施推进，集中整备、储备适当规模的土地资源，

谋划可以统一规划、统筹调配使用的土地资源池。

目标任务：2024 年 12 月形成土地资源池建立工作方案。责任单位：各区规划资源局，市规划资源局（土地储备中心、实施处、利用处）。

（九）社会协同联动行动

14. 开展城市更新培训交流。为凝聚社会共识，营造高质量更新氛围环境，鼓励社会协同各方参与，形成城市更新前沿理论介绍、政策文件解读、“三师”实践经验交流、行业经验分享等方面的课程包，建立行业专家、政府相关部门、“三师”团队、更新各类主体代表构成的讲师团，形成城市更新精品课程体系，明确大都市城市更新公开课系列安排，持续开展培训交流。

目标任务：2024 年 3 月形成全年度培训方案，按计划推进全年培训工作。责任单位：市规划资源局（局干校、规划协会，相关处室）。

（十）先锋示范推广行动

15. 开展系列新闻宣传。为增强更新的社会影响力，针对居住、商业商办、产业、公共中心和公共空间等不同类型，以及大、中、小等不同尺度的更新项目，邀请各区结合已经开展的案例进行组稿，开展系列宣传。

目标任务：2024 年 4 月形成新闻宣传工作计划，按计划推进全年新闻宣传工作。责任部门：各区规划资源局，市规划资源局（公众处、详规处、编审中心）。

16. 开展上海城市更新优秀案例评选。为激发社会各方动力，选取上海城市更新进程中具有一定影响力、代表性和创新性的实践项目，开展多元奖项评选。同步提炼优秀项目案例情况、创新做法、实施成效，形成更新案例集。

目标任务：2024 年 12 月完成案例评选，形成案例集。责任部门：城市更新开拓者联盟，各

区规划资源局。

17. 开展研讨活动举办。为营造全社会参与城市更新的氛围，结合城市更新最新政策、规划资源领域热门议题和优秀城市更新项目实践组织研讨活动，进行专题交流。

目标任务：2024 年三季度开展 1 次更新研讨会（可考虑结合城市更新开拓者联盟季度推介活动开展），启动优秀案例评选；2024 年 12 月举办年度总结大会，发布上海城市更新发展报告，对优秀案例进行颁奖宣传。责任部门：城市更新开拓者联盟，市规划资源局（详规处、编审中心），相关区规划资源局。

18. 开展相关书籍编纂。为总结城市更新新模式规划资源的创新与实践，结合主题教育大调研成果，将上海城市更新政策创新、试点实践等内容整合形成相关书籍。

目标任务：2024 年 12 月形成城市更新规划资源创新实践书籍提纲。责任部门：市规划资源局（编审中心、详规处、风貌处、建管处、利用处、政研科技处）

四、保障措施

（一）强化统筹协调。市、区两级统筹联动积极推动城市更新工作。市规划资源局履行城市更新领导小组办公室副主任单位职责，加强指导、服务、协调。各区政府（管委会）加强组织保障、经费保障，推动区级层面政策制定和重要更新项目落地。各区规划资源局主动作为，积极开展城市更新相关工作的协调和服务，充分调动各类主体的更新积极性。

（二）强化机制保障。结合控详规划市区一体、产业用地绩效评估、土地整备试点、“四个一批”等相关工作，以及培训研讨等各项活动的

举办，建立市、区定期沟通机制，跟踪项目进展，畅通更新项目推进过程中的问题、困难反馈渠道，推动市、区两级城市更新政策的不断完善和具体问题的协调解决。组建市规划资源局城市更新工作专班，建立定期例会制度，统筹协调各项工作，定期专报工作进展。

（三）强化示范带动。鼓励各区结合城市更新项目的开展，积极试模式、试机制、试规范，

加快项目推进，总结经验做法，加强示范性项目的宣传，促进形成“比学赶超”的工作态势，提振市场预期，提高居民满意度，营造全社会参与和支持城市更新工作的良好氛围。

附件：2024 年上海市城市更新规划资源行动方案任务分解表

附件：2024 年上海市城市更新规划资源行动方案任务分解表

行动板块	编号		行动要求	目标任务	牵头部门	支撑部门
一、规划引领行动	1	编制各区年度更新单元规划实施报告	为明确工作目标，各区综合考虑现状土地利用、产业绩效情况，对标区域发展目标，挖潜空间资源，谋划 5 年城市更新任务，组织专业技术团队深入研究，明确 2024 年推进实施的城市更新单元相关要求。	2024 年 4 月完成各区年度更新单元规划实施报告的编制。	各区规划资源局，市规划资源局（详规处）	市规划资源局（编审中心）
	2	划示全市城市更新单元	为推进更新蓝图划示，结合总体规划中期评估工作、各区年度城市更新单元规划实施报告，加强更新任务统筹，通盘考虑资源盘活供给，明确 1-3-5 年各区集中推进城市更新的重点区域，划示更新单元范围。	2024 年 6 月形成 5 年城市更新单元蓝图。	各区规划资源局，市规划资源局（详规处）	市规划资源局（编审中心、市规划院）
二、“三师”联创行动	3	持续推进第一批试点城市更新单元	组织“三师”团队，推动城市更新单元规划实施方案的完善和审批；开展招商，推进建筑设计方案的编制，按需推进控详规划完善。	2024 年 9 月完成城市更新单元规划实施方案，2024 年 12 月形成项目建筑设计方案，按需推进控详规划完善。	各区规划资源局，市规划资源局（详规处、风貌处、利用处）	市规划资源局（编审中心、地调院）
	4	全面推进本年度启动的城市更新单元相关工作	全面有序推进更新行动，落实“三师”联创机制，明确城市更新综合实施平台，组建“三师”团队，针对居住、商务商业、产业、公共中心和开放空间等不同类型的更新单元，开展规划谋划、方案设计、综合评估等联创工作。	2024 年 5 月明确“三师”团队名单，2024 年 9 月完成“三师”联创初步成果，2024 年 12 月形成更新单元规划实施方案稳定成果。	各区规划资源局，市规划资源局（详规处、利用处、风貌处、建管处）	市规划资源局（编审中心、地调院）
三、地区推介链接行动	5	推动地区策划招商链接活动	为保障项目落地实施，一是针对城市更新单元，组织开展城市更新综合实施平台招募；二是针对城市更新项目，根据城市更新单元规划实施方案，组织开展项目推介和实施主体招商；三是针对有需求的零星更新项目，开展实施或运营主体招商。	根据市商务委全球招商时间节点要求，完成相关推介资料准备。各区结合更新单元工作推进情况，形成年度招商计划并推进相关工作。城市更新开拓者联盟于 2024 年每个季度分别组织一次招商推介会。	各区规划资源局，城市更新开拓者联盟，市规划资源局（风貌处、详规处）	市规划资源局（建管处、利用处、编审中心）

行动板块	编号		行动要求	目标任务	牵头部门	支撑部门
四、项目实施贯通行动	6	推动项目全流程贯通	一是按照简化流程、提高效率的要求，完善城市更新单元规划实施方案及相应的控详规划编制流程。	2024 年 12 月结合试点项目的贯通推进，按需形成相关工作指南。	市规划资源局（详规处）	各区规划资源局
			二是细化作价出资（入股）等资源配置创新、土地出让金缴付方式优化的操作要求。		市规划资源局（利用处）	
			三是根据‘三师’负责制全程贯通要求，探索 BIM 建筑方案走通规划、建管、土地全过程。		市规划资源局（风貌处、建管处、详规处、利用处、登记局）	
			四是探索虚拟注册登记，创新房屋首次登记、预告登记等制度，明确不动产登记收件及流程要求。		市规划资源局（登记局）	
五、政策标准完善行动	7	形成相关成果编制要求和成果规范	研究形成城市更新单元规划实施方案和相应的控详规划编制要求和成果标准。	2024 年 12 月形成相关成果编制要求和标准。	市规划资源局（详规处）	市规划资源局（编审中心）
			研究形成更新项目建筑设计方案（BIM）编制要求和成果标准。		市规划资源局（建管处、风貌处、信息处）	——
			研究形成城市更新综合价值评估报告编制要求和成果标准。		市规划资源局（利用处）	市规划资源局（地调院）
	8	开展政策跟踪评估	结合更新项目推进，调研、收集、评估金融机构、开发运营企业、专业咨询部门等各类主体政策建议，制定上海市城市更新发展报告。	2024 年 12 月形成上海市城市更新发展报告。	城市更新开拓者联盟	市规划资源局（编审中心、详规处、利用处、风貌处、建管处）
及时评估规划资源“1+3”等政策文件的落地实施情况，形成政策评估报告，提出政策标准优化建议。			2024 年 12 月形成规划资源政策评估报告。	市规划资源局（编审中心、地调院）	市规划资源局（详规处、利用处、风貌处、建管处）	
六、专业技术保障行动	9	组建“三师”资源库	为帮助各区根据项目需求高效匹配技术力量，依托规划协会、土地估价师协会等专业协会的资源，结合城市更新项目特点，按照“三师”负责制工作要求，形成策划、规划、建筑、景观、经济、评估等多专业领域的技术资源推荐库。	2024 年 8 月形成全市“三师”资源库。	市规划资源局（编审中心）	市规划资源局（风貌处、详规处、建管处、利用处、规划协会、土地估价师协会）
	10	充分发挥专家力量	为发挥专家智慧，保障城市更新项目高品质推进，组织城市更新专家委员会开展实体化运作，参与各区年度更新单元规划实施报告、更新单元规划实施方案、更新项目建筑设计方案的评审和咨询，以及相关培训工作。	组织专家委员会按需开展评审、咨询和培训。	市规划资源局（详规处、风貌处、建管处、利用处）	市规划资源局（编审中心）
七、数字赋能增效行动	11	构建城市更新区域识别模型	为提高更新需求识别效率，依托规划资源“一张图”信息平台，搭建城市更新单元识别分析模型，利用土地利用现状、建筑物质量和使用情况、土地绩效水平、国土空间规划等相关数据，开展多维度数据的叠加分析，明确城市更新重点区域，并探索开展智能化更新导向评估。	2024 年 5 月明确开发需求，2024 年 12 月完成模型算法搭建，推进试点开发应用。	市规划资源局（信息处、编审中心）	市规划资源局（详规处、利用处、测绘院、地调院）

行动板块	编号		行动要求	目标任务	牵头部门	支撑部门
七、数字赋能增效行动	12	搭建城市更新审批管理数字孪生模型	为加强流程贯通的信息化支撑，按照四资贯通要求，建立支撑虚拟BIM 建筑方案审批、资产评估、登记的城市更新单元数字化档案，明确数据标准和成果要求，并与规划、土地、建管、登记等审批信息系统进行联通。	2024 年 6 月形成工作方案，2024 年 12 月明确开发需求。	市规划资源局（信息处、利用处、风貌处、建管处、详规处、登记局）	市规划资源局（测绘院、编审中心）
八、资源整合提升行动	13	谋划城市更新资源池	为统筹协调各方资源，依托产业用地绩效评估和分类处置、土地整备试点、国企“四个一批”、商务楼宇高质量发展等相关工作，结合主城区、大吴淞、大东方、大虹桥、大吴泾、新城等重要区域规划研究和实施推进，集中整备、储备适当规模的土地资源，谋划可以统一规划、统筹调配使用的土地资源池。	2024 年 12 月形成土地资源池建立工作方案。	各区规划资源局，市规划资源局（土地储备中心）	市规划资源局（实施处、利用处）
九、社会协同联动行动	14	开展城市更新培训交流	为凝聚社会共识，营造高质量更新氛围环境，鼓励社会协同各方参与，形成城市更新前沿理论介绍、政策文件解读、“三师”实践经验交流、行业经验分享等方面的课程包，建立行业专家、政府相关部门、“三师”团队、更新各类主体代表构成的讲师团，形成城市更新精品课程体系，明确大都市城市更新公开课系列安排，持续开展培训交流。	2024 年 3 月形成全年度培训方案，按计划推进全年培训工作。	市规划资源局（局干校、规划协会）	市规划资源局（相关处室）
十、先锋示范推广行动	15	开展系列新闻宣传	为增强城市更新的社会影响力，针对居住、商业办公、产业、公共中心和公共空间等不同类型，以及大、中、小等不同尺度的更新项目，邀请各区结合已经开展的案例进行组稿，开展系列宣传。	2024 年 4 月形成新闻宣传工作计划，按计划推进全年新闻宣传工作。	各区规划资源局，市规划资源局（公众处）	市规划资源局（详规处、编审中心）
	16	开展上海城市更新优秀案例评选	为激发社会各方动力，选取上海城市更新进程中具有一定影响力、代表性和创新性的实践项目，开展多元奖项评选。同步提炼优秀项目案例情况、创新做法、实施成效，形成更新案例集。	2024 年 12 月完成案例评选，形成案例集。	城市更新开拓者联盟，各区规划资源局	—
	17	开展研讨活动举办	为营造全社会参与城市更新的氛围，结合城市更新最新政策、规划资源领域热门议题和优秀城市更新项目实践组织研讨活动，进行专题交流。	2024 年三季度开展 1 次更新研讨会（可考虑结合城市更新开拓者联盟季度推介活动开展），组织相关研讨，启动优秀案例评选；2024 年 12 月举办年度总结大会，发布上海城市更新发展报告，对优秀案例进行颁奖宣传。	城市更新开拓者联盟，市规划资源局（详规处）	市规划资源局（编审中心），相关区规划资源局
	18	开展相关书籍编纂	为总结城市更新新模式规划资源的创新与实践，结合主题教育大调研成果，将上海城市更新政策创新、试点实践等内容整合形成相关书籍。	2024 年 12 月形成城市更新规划资源创新实践书籍提纲。	市规划资源局（编审中心）	市规划资源局（详规处、风貌处、建管处、利用处、政研科技处）

关于加强本市涉产业用地企业股权变更联合监管的通知（试行）

根据《关于加强本市存量产业用地管理的若干意见》（沪规划资源用〔2023〕129号）要求，为加强涉产业用地企业（以下简称“涉地企业”）股权变更监管，提升产业用地要素保障能力，现就实施本市涉地企业股权变更联合监管通知如下：

一、工作目标

建立以“市区联动、以区为主、信息共享、诚信管理”为原则覆盖全市涉地企业股权变更联合监管工作机制，切实做好涉地企业股权变更的监管和服务工作，强化产业用地全生命周期管理，聚焦产业发展导向，支持实体经济和产业发展，推进产业用地高质量利用。

二、工作分工

涉地企业股权变更联合监管工作由市、区相关职能部门协同落实，其中市级相关部门负责股权变更监管的指导、统筹协调和监督管理；区级相关部门负责辖区内涉地企业股权变更监管的具体实施；街镇（园区）负责辖区内涉地企业股权结构的全过程动态监测。

规划资源部门负责牵头组织涉地企业股权变更监管工作，构建涉地企业股权监管系统（以下简称“监管系统”），做好土地利用情况的履约管理，会同产业部门、街镇（园区）对涉地企业股权变更原因进行认定；市场监管部门负责对涉地企业变更申请股权变更登记进行提示，并与规划资源部门、产业部门做好信息共享；产业部门负

责对股权变更项目的产业导向、对象等进行认定；市大数据中心负责为各部门通过监管系统实现信息共享、在线监管等提供技术保障。

三、工作内容及流程

本通知规定的涉地企业股权变更是指股权转让及非同比例的增资、减资导致涉地企业股东及出资比例发生变化的行为。涉地企业股权变更监管工作内容如下：

（一）规划资源部门共享产业用地合同信息

市规划资源部门通过监管系统将存量产业用地合同信息共享至市场监管部门，具体包括涉地企业的名称、统一社会信用代码、地块名称、合同编号、所在区。常态化机制运行后，由区规划资源部门通过监管系统及时将合同信息共享至市场监管部门。

（二）出让人出具股权变更意见

涉地企业在向市场监管部门申请股权变更登记前，应当主动联系区规划资源部门提出股权变更申请。区规划资源部门收到涉地企业股权变更申请后，及时会同区产业、街镇（园区）等部门了解并核实股权变更原因、地块履约情况、开发

利用状态、有无违法用地记录等，对正常经营且符合产业准入要求的股权变更行为，及时明确意见，报区政府同意后送达涉地企业。同时，区规划资源部门通过监管系统将同意的股权变更信息共享至市场监管部门。

(三) 办理并共享股权变更情况

涉地企业经出让人同意申请股权变更登记，申请材料齐全、符合法定形式的，市场监管部门在法定时限内核准登记，并通过监管系统将变更后的登记信息共享至所在区规划资源、产业部

(四) 提示并反馈股权变更情况

涉地企业未经出让人同意申请股权变更登记，市场监管部门应提示涉地企业相关土地出让合同中股权变更管控要求及违约责任，并通过监管系统将提出申请的涉地企业相关信息共享至所在区规划资源、产业部门。

(五) 共享违约变更登记信息

经提示，涉地企业未经出让人同意仍继续申请股权变更登记的，市场监管部门依法办理，并通过监管系统将企业申请的有关信息共享至所在区规划资源部门，区规划资源部门应当在收到市场监管部门共享信息后的三个工作日内约谈该企业，要求其向出让人申请办理股权变更手续。涉地企业违约变更登记的，市场监管部门通过监管系统将变更登记结果信息共享至所在区规划资源、产业部门。

四、违约处置

涉地企业未经出让人同意擅自完成股权变更登记的，区规划资源部门应会同区产业、街镇(园区)等部门，根据相关法律法规和合同约定，形成责令恢复原股权结构、按合同约定承担违约责任等处置意见，报区政府同意后实施，同时将该

违约行为纳入信用监管，由各区(管委会)按违约严重程度，通过纳入失信企业名单、公示失信行为、提升监管力度、限制入市交易等形式进行惩戒。涉地企业在外省市违约股权变更的，按照严重失信行为予以处置。相关部门也可在政府资金支持、政府采购、融资贷款：税收征管、评优评先等方面依法依规对违约企业予以限制。

五、实施保障

(一) 加强组织领导。市级相关部门和各级政府(管委会)应当高度重视涉地股权变更联合监管工作，围绕工作目标和要求，加强组织领导，发挥协同治理效应，形成工作合力。将股权监管作为本区域产业发展的重点内容纳入产业用地利用绩效和监管部门履职情况进行通报，加强督促检查，确保工作取得实效。

(二) 细化方案落实。各区政府(管委会)应当根据本通知：结合本地实际情况，明确分工，细化标准，加大工作宣传力度推动工作有序开展。支持各区政府(管委会)在满足市级工作要求的前提下，继续沿用适合本区域管理要求的股权监管工作模式，鼓励改革创新，探索更为灵活、更加有效的联合监管举措。

(三) 强化信息支撑。市大数据中心根据股权联合监管工作要求，做好股权监管系统的开发建设、动态维护以及与各专业系统的有效衔接。各有关部门要依托股权监管系统，加强过程信息管理和应用分析，积极开展股权监测、变更审核、违约处置工作。

本通知自 2024 年 3 月 1 日起试行，试行期两年。

上海市市级土地整治项目管理办法

根据《关于加强本市存量产业用地管理的若干意见》(沪规划资源用〔2023〕129号)要求，为加强涉产业用地企业(以下简称“涉地企业”)股权变更监管，提升产业用地要素保障能力，现就实施本市涉地企业股权变更联合监管通知如下：

第一章 总 则

第一条 (依据)

为进一步支持本市乡村振兴，规范市级土地整治项目的管理和资金使用，依据《中华人民共和国土地管理法》《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《关于实施全域土地综合整治的意见》《上海市全域土地综合整治工作管理办法(试行)》等相关法律法规和政策文件，结合本市实际，制定本办法。

第二条 (定义)

本办法所称市级土地整治项目是指使用市级财政资金，开展宜农未利用地开垦、农用地整理、建设用地复垦，实施田、水、路、林、村等综合整治和生态修复，增加耕地面积、提高耕地质量、改善农业生产条件和农村生态环境的国土空间综合整治和生态保护修复项目。

第三条 (市级部门职责)

上海市规划和自然资源局(以下简称市规划资源局)负责市级土地整治项目相关技术规范 and 标准制定，项目可研、规划设计和概算审批，实施监督检查以及竣工验收等管理工作。

上海市建设用地和土地整理事务中心(以

下简称市土地整理中心)依职能具体承担市级土地整治项目的组织实施和监管评估，也可以委托乡镇政府、街道办事处负责项目具体实施管理工作。

第四条 (区镇职责)

各涉农区政府应成立土地整治项目实施领导小组(可与区级全域土地综合整治联席会议合并)，负责落实区级配套整治资金，协调解决项目实施中的有关问题。区规划资源局配合做好本行政区域内市级土地整治项目的申报组织、技术审查和日常巡查。

乡镇政府、街道办事处受市土地整理中心委托，负责做好本行政区域内市级土地整治项目实施中的事务性工作，落实工程设施和新增耕地的后期管护，并承担安全、质量、进度、廉政和控制概算责任。

第二章 实施计划

第五条 (项目选址)

市级土地整治项目原则上主要选址在全市域土地综合整治重点区域范围内。其他整治需求强烈，具备规划整体实施基础条件的区域，

经市规划资源局综合研判后也可予以安排。

第六条（立项条件）

市级土地整治项目申报应符合以下条件：

- （一）符合区镇国土空间总体规划、郊野单元规划等国土空间规划要求；
- （二）项目区土地权属清晰无争议；
- （三）市级土地整治项目新增耕地纳入全市域土地综合整治重点区域范围统筹计算，确保耕地数量不减少、质量有提高，布局更优化；
- （四）项目建设应符合《土地整治工程建设规范》（DB31/T1056-2017）《国家高标准农田建设通则》（GB/T30600-2022）等相关行业建设标准等有关规定。

第七条（实施计划制定）

全市域土地综合整治重点区域内的市级土地整治项目，由乡镇政府、街道办事处在编制实施方案时同步考虑市级土地整治项目需求，会同市土地整理中心初步明确市级土地整治项目实施区域、整治内容和资金需求并纳入实施方案。市规划资源局在审核实施方案时，同步对申报的市级土地整治项目进行审核，审核通过后，在实施方案审核意见中同步下达实施计划。

其它拟申报市级土地整治项目的，由区规划资源局在每年6月底前向市土地整理中心申报纳入下一年度实施计划。市土地整理中心汇总后报市规划资源局。市规划资源局根据市财政资金情况及各区土地整治工作成效等对申报项目进行审核后，制定下一年度市级土地整治项目实施计划。

第三章 项目报批

第八条（可研、规划设计和概算编制）

列入实施计划的市级土地整治项目，由市

土地整理中心会同受委托的乡镇政府、街道办事处，采取招标等公开方式选择具备相应资质的单位，按照有关技术规范组织勘测、生态基底调查、可行性研究报告、规划设计和概算报告编制等工作。

可行性研究报告、规划设计和概算报告应根据勘测和生态基底调查成果编制，充分落实耕地保护要求，符合国土空间用途管制的相关规定，并满足编制施工招标文件和指导施工的需要。

第九条（概算构成）

市级土地整治项目概算构成和标准按照国家和本市土地综合整治项目定额标准等有关规定执行。

第十条（公示和意见征询）

乡镇政府、街道办事处应将规划设计方案在项目区公示，征求所在地村民委员会和村民意见，公告期不少于15天。同步，乡镇政府、街道办事处提请区规划资源局进行初审，并征询区农业农村、水务、绿化市容、建设交通、生态环境等有关行业主管部门意见，确保符合行业管理要求和相关技术规范。

完成公示和意见征询并修改完善后，由区规划资源局向市土地整理中心提交可行性研究报告、规划设计和概算报告。

第十一条（项目申报）

市土地整理中心组织具有相应资质的第三方，对可行性研究报告、规划设计和概算报告开展施工图审查和概算审查。审查通过的，报市规划资源局审批。

第十二条（可研、规划设计和概算评审）

市规划资源局组织市财政、农业农村、水务（海洋）、绿化市容、建设交通、生态环境

等有关行业主管部门以及专家对项目可研、规划设计和概算进行评审。

第十三条（项目审批）

评审通过的，由市规划资源局同意项目立项并下达规划设计和概算批复；未通过的，应根据评审意见修改完善后重新上报审批。

第四章 项目实施

第十四条（实施制度安排）

项目实施按照国家和本市有关规定执行招投标、公告和监理等制度，采取合同管理方式。

第十五条（施工单位选择）

市土地整理中心会同受委托的乡镇政府、街道办事处，采取招标等公开方式选定具有相应资质的项目管理单位和施工单位，并签订合同。

第十六条（工程建设）

在项目实施过程中，施工单位应当按照经批准的规划设计和概算开展工程建设；项目实施地点应设立标识牌，将项目名称、项目批准单位、承担单位、设计单位、施工单位、监理单位、建设规模、主要工程建设任务、建设工期等内容进行公告，不得擅自变更建设地点、规模、标准和建设内容，接受社会监督。

第十七条（规划设计和概算变更）

项目规划设计和概算是项目实施、竣工验收的依据，未经批准不得擅自变更。

确需对建设内容进行重大调整、设计方案进行重大变更的，在经批准的概算总额内，由乡镇政府、街道办事处报区规划资源局、市土地整理中心初审并上报市规划资源局审批同意后，方可组织实施。对未经规定程序审查而变更建设内容的，一律不予验收。

第五章 竣工验收

第十八条（新增耕地确认）

市级土地整治项目的新增耕地参照国家和本市关于整理复垦补充耕地项目的相关管理规定执行，由区规划资源局会同乡镇政府、街道办事处做好项目报备、土壤检测、地类调查、核实举证、日常变更和新增耕地质量等别评定等相关工作。符合要求的，由市规划资源局核发新增耕地确认书，耕地占补平衡指标作为奖励由所在区镇统筹使用。

在市级土地整治项目中探索开展新增耕地“一次立项、分年度确认”。

第十九条（工程验收）

工程验收应符合《土地整治项目工程质量验收标准》（上海市地方标准DG/TJ 08-2317-2020）等相关行业标准和规范的规定。项目整体竣工后，乡镇政府、街道办事处组织施工单位、监理单位和工程复核单位开展自检。自检合格后报区规划资源局。

区规划资源局要对验收资料的完整性、规范性和真实性进行初审，并组织相关专家进行评审。评审通过的，由区规划资源局提交市土地整理中心。

第二十条（验收申请）

市土地整理中心对新增耕地确认和工程验收情况进行检查确认。符合要求的，报市规划资源局申请竣工验收。

第二十一条（竣工验收）

市规划资源局收到申请后，会同相关专家开展项目竣工验收评审。验收合格的，核发项目验收批复；验收不合格的，责令限期整改，重新组织验收。

第二十二条（信息报备）

市土地整理中心会同受委托的乡镇政府、街道办事处将市级土地整治项目相关信息通过“大土地”系统推送至大数据中心公共数据资源平台。

第二十三条（档案管理）

区规划资源局应当督促乡镇政府、街道办事处及时做好项目全过程资料及数据的整理汇总和立卷归档，并将档案和数字化成果报市土地整理中心。

第六章 资金管理

第二十四条（编制年度预算）

市土地整理中心根据市级土地整治项目年度实施计划安排测算资金，并向市规划资源局提出资金使用需求。市规划资源局审核后，编制年度预算建议报市财政局。市财政局审核后，按照规定纳入年度财政预算。

第二十五条（项目资金拨付）

市土地整理中心根据批准的年度土地整治资金支出预算和合同提出资金拨付申请，由市规划资源局审核后报送市财政局。市财政局按规定程序将项目资金拨付至相关参建单位。

第七章 监督管理

第二十六条（监管职责）

市财政局按照市级财政资金管理的有关规定，负责市级土地整治资金的使用监管和绩效评价等工作。

市规划资源局会同市土地整理中心对项目实施进度、工程质量、资金使用等情况进行全流程监督。

区规划资源局配合做好项目日常检查和监督，并会同项目所在地的乡镇政府、街道办事处

组织村民参与项目实施的监督工作。

第二十七条（监理、复核和审计制度）

市级土地整治项目实行监理、复核和审计制度。市土地整理中心按有关规定选择具有相应资质的社会中介机构，对项目进行工程监理、工程复核、财务监理和竣工财务决算审计，并将相关情况报市规划资源局和市财政局。

第二十八条（绩效管理）

市级土地整治项目资金应按照《上海市市级财政政策预算绩效管理办法（试行）》的有关规定开展相关绩效管理工作。

第二十九条（违约责任）

参建单位应当按照批准的工程建设内容和相关合同规定使用资金。对不按规定使用资金或因区镇、参建单位原因而导致项目取消的，市级部门有权终止项目执行并依据相关规定追责，由市财政局追回已拨付的施工费用收缴国库。对违反财政纪律的单位和个人，将按照《财政违法行为处罚处分条例》等有关规定进行处理。

第八章 附 则

第三十条（参照执行）

滩涂成陆土地开发整理项目结合《土地复垦条例》的规定，参照执行。区财政资金投资的土地整治项目管理可参照本办法执行。

原《上海市市级土地整治项目和资金管理办法》（沪规土资综规〔2015〕852号）失效后列入实施计划的市级土地整治项目按照本办法执行。

上海市土地估价行业转型发展 专题培训班圆满落幕



为有效落实“三师联创”工作机制、高效能促进产业用地综合绩效评估，推进本市城市更新高质量发展，更好地适应国土空间规划和自然资源管理新要求，上海市土地估价师协会于4月22日在上海市地矿集团报告厅举办了一场行业转型发展专题培训。本市各土地估价机构技术负责人及主要技术骨干近百人参加了培训。培训由协会副会长、教育培训委员会主任贾明宝主持。

协会会长张先林作了动员讲话。他指出土地估价是政策性强、专业要求高、成果监管严、社会关注度较广的行业，对城市更新的高质量发展具有不可或缺的作用，估价机构要积极主动适应国土空间规划和自然资源管理的新要求。自去年我会举办“城市更新·土地估价创新与实践”论坛以来，市规划资源局出台了一系列政策，其中包括城市更新规划及相配套的“三师联创”机制、加强产业用地综合绩效评估和促进节约集约用地的相关文件，为推进整个城市的空间治理和城市高品质生活高效能治理提供政策支撑。期间，协会通过开展技术研讨、参与政策制定等为估价机构参与相关工作搭建了平台。他强调，希望通过

此次培训，土地估价机构能高度重视、认真对待，勤于思考、学思结合，积极践行、重在实效，紧跟行业管理需求及行业发展趋势，承前启后，积极把握住当下城市更新和高质量发展的新形势、新要求，加快实现传统土地估价业务背景下的创新转型。

专题培训班邀请了上海市地质研究院地价所所长曹玲燕、国土资源经济研究所所长范华分别就《三师联创：推进城市更新高质量发展，责任评估师的探索与实践》、《城市更新中土地利用绩效评估与创新实践》进行授课。曹玲燕所长系统深入地介绍了当前城市更新的政策文件、“三师联创”试点项目的实践情况和相关思考。对如何坚持总规统领，以人民为中心，一张蓝图绘制干到底进行了详细的介绍，尤其如何发挥责任评估师的优势算好经济账、推动项目实施贯穿、提供专业技术保障等方面进行详细讲解。范华所长介绍了产业用地综合绩效评估的政策背景、实施路径和具体做法。产业用地“两评估、一清单、一盘活”专项行动是今年本市的重点推进工作，既是破解存量资源约束瓶颈的迫切需要，也是促进产业升级转型和推动新型工业化发展的必然选择。并结合案例对评估方法、成果应用及未来展望做了系统全面的指导。

本次培训从政策到技术、从理论到实务等视角，为评估机构在全市积极推进城市更新行动和产业用地高效利用的大背景下，如何切入相关业务、增强业务服务能力和技术水平提供了有效指导。



上海市土地估价师协会召开 《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定》 专家论证会

2024年4月8日，我会受市规划和自然资源局委托，在协会2楼会议室召开《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定》专家论证会。上海市规划和自然资源局法规处汪漪处长、用途实施处何时以及上海市建设用地和土地整理事务中心相关同志参加，会议由张先林会长主持。

房屋补偿评估是本市征收集体土地房屋补偿工作流程中的一环，也是补偿价值的重要依据。现行的《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定》（沪规划资源规〔2019〕3号）于5月9日到期，为在房屋补偿评估工作中维护当事

人合法权益和公共利益、保证征地房屋补偿评估结果客观公平，协会邀请了来自区征地部门、高校、评估机构、律所的专家参与论证。《管理规定》编制部门介绍相关背景，并对专家提问进行解答。专家组成员对修订稿进行了仔细的审阅，对《管理规定》修订的必要性、条款的合规性与合理性以及修订内容的可操作性进行了充分的讨论，一致同意修订稿通过论证，并对《管理规定》在房屋补偿评估工作中的实际操作提出了具体的建议。

自然资源开发利用司 关于转送典型案例加强 土地估价行业监管的函

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

土地估价机构作为依法设立向委托人提供有偿服务的中介机构，应当遵守法律、行政法规和土地估价行业执业准则。近期，上市公司财务造假事件暴露出部分第三方中介机构弄虚作假、把关不严等违法违规问题，对行业监管部门增强防风险强监管的能力和实际工作水平提出更高要求。

贯彻落实部领导批示要求，各级自然资源主管部门要举一反三，正风肃纪，切实加强土地估价行业监督管理，防止各种弄虚作假行为发生。现将典型案例转去，请各省级自然资源主管部门认真学习，完善制度，压实责任，切实加强行业监管。同时，组织行业协会开展“规范执业行为”研讨，严肃查处土地估价机构和人员使用“恶性压价”、“支付回扣”等不正当手段招揽业务，签署和出具虚假评估报告等严重影响行业信誉行为，以及以有偿提供咨询服务为名、行土地估价之实等各种规避行业监管行为。有关学习和查处情况请于5月30日前报部利用司。

联系人：王逸然 010-66558225

电子邮箱：pipg309@163.com

自然资源开发利用司

2024年4月30日

典型案例1

2021年新会计准则严格了收入确认的标准，直接导致某上市房地产企业6640亿元收入和1020亿元的利润被修正转回，暴露了其财务造假问题。

该房地产企业通过提前确认收入，将房地产预售收入算成资产和利润，而非合同负债，一方面造成分红的钱多了很多，高达700亿，将本来应该是债务的钱，当成利润分到个人口袋；另一方面增加了公司账面的资产，让公司财务数据更好看，能借到更多钱，加更高的杠杆。

这样数额巨大的财务造假说明，至少从2019年起，该房地产企业就从经营困难转向了庞氏骗局，最终目的就是分钱，把金融机构的融

资、居民的购房款、供应商的钱，想尽办法做成利润分掉。

自2009年起，某中介机构即担任该房地产企业的审计机构。该审计机构曾连续11年给出“无保留意见”的审计报告，其中就包括该房地产企业财务造假的2年。一般来说，公司审计报告上只有4种说法，“无保留意见”，即审计没有发现财报有问题；“保留意见”，即财报是有问题的，需要整改；“否定意见”和“无法发表意见”，即财报有重大问题。

经查，该房地产企业虚增5641亿元收入和920亿元利润。有关部门正在对该审计机构开展检查。

典型案例2

某评估机构为某企业提供了2019年、2020年、2022年土地房地产估价咨询服务，并出具《房地产估价咨询报告》，用于土地资产融资。

评估报告显示，2019年土地资产评估值占比99.74%，2020年土地资产评估值占比99.78%，2022年土地资产评估值占比95.28%。在土地拍卖市场低迷、房屋成交价格下滑的大环境下，2020年、2022年评估增值分别超过5亿元、11亿元，存在评估值与房地产市场环境明显背离问题。评估所涉及一宗土地自2019年以来就已建有回迁房，难以按照商业用地开发；另一宗土地2022年建标准厂房，用于工业开发。对上述两宗土地，该评估机构仍按商业用地进行评估，评估价值有失公允。

经中国土地估价师与土地登记代理人协会

组织专家对3份《房地产估价咨询报告》审议后判定：在评估对象价值主要以土地资产为主、评估报告用于土地资产融资情况下，该评估机构以“房地产估价咨询报告”形式提供有偿评估服务，未按要求出具土地估价报告，未履行电子化备案程序，涉嫌刻意隐瞒土地估价项目，以房地产估价之名行土地估价之实，属于钻制度漏洞，规避行业监管的行为。

根据《土地估价行业违规处罚记分办法》，中国土地估价师与土地登记代理人协会已对该机构作出

自律处罚记6分，并在行业内通报批评，责令整改，取消最高人民法院司法评估机构入选资格、年度资信评级资格的处罚决定。

本市召开产业用地“两评估、一清单、一盘活”专项行动工作部署会议

4月2日上午，本市产业用地“两评估、一清单、一盘活”专项行动工作部署会召开。副市长张小宏出席会议并讲话，副市长陈杰主持会议。

张小宏副市长充分肯定了去年以来本市产业用地综合绩效评估和分类处置工作成效，并对今年的工作提出了要求。一是要提高站位、统一思想，充分认识开展专项行动的重要意义。作为超大型城市，土地资源始终是保障上海进一步发展的重要因素，特别是面临新形势新任务新要求，土地供求不平衡不充分的矛盾更加凸显。实施产业用地“两评估、一清单、一盘活”专项行动，既是破解存量时代资源约束瓶颈的迫切需要，也是促进产业转型升级和推动新型工业化发展的必然选择。二是要咬定目标，狠抓落实，全力推动专项行动取得实效。产业用地“两评估、一清单、



一盘活”专项行动是长期任务、系统工程，需要各区、各部门、各单位齐心协力、久久为功。进一步强化“专班统筹、市区联动、以区为主、条线支撑”的市区一体推进机制，市级工作专班发挥好牵头抓总作用，各区（管委会）严格落实主体责任，各条线工作要加强与专项行动协同，高质量完成年度处置工作目标。

市规划资源局组织召开低效用地再开发试点工作部署推进会



为全面贯彻落实自然资源部和市委、市政府关于低效用地再开发试点工作要求，4月2日，市规划资源局组织召开全市低效用地再开发试点工作部署会。局党组成员、副局长韦冬出席会议并讲话。

韦冬副局长指出，试点工作启动以来，市级各成员单位和各区（管委会）围绕“规划统筹、收储支撑、政策激励、基础保障”等四个方面主要

任务，聚集服务上海“五个中心”建设，积极开展摸清底数、梳清问题、理清思路等工作，为试点工作的全面铺开、纵深推进奠定了坚实的基础。

韦冬副局长强调，一是要进一步提高站位，同向发力。着眼服务上海高质量发展全局，早谋远虑，推动试点工作落实落细，形成更多成果。二是要进一步聚焦重点，精准发力。聚焦工业和民生两大重点领域，统筹推进试点工作与相关专项工作和专项任务，推进政策、机制、成效相互融合、相互促进。三是要进一步健全机制，协同发力。要树立整体观念、系统思维，坚持多部门、各层级协同发力、一体推进，强化横向联动、上下贯通、高效推进。四要抓住试点契机，持续发力。



积极推进城市更新行动 本市召开 2024 年上海城市更新开拓者大会

为深入学习贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神，聚焦“五个中心”建设和高质量发展，坚持以人民为中心的思想，认真落实十二届市委四次全会精神 and 市委、市政府整体工作部署，为有力有序推进城市更新行动，4月13日下午，2024年上海城市更新开拓者大会在上海城市规划展示馆的大都市规划发布厅召开。本次会议由上海市城市更新开拓者联盟主办，冯经明理事长代

表联盟致辞。会议发布《2024年城市更新规划资源行动方案》以及《上海城市更新高质量发展规划公开课》。市规划资源局党组书记、局长张玉鑫和浦东新区、黄浦区、徐汇区、静安区、虹口区、宝山区政府领导共同启动“上海试点城市更新单元‘三师联创’设计成果展”开幕。市规划资源局副局长徐明前做总结讲话。

增强友谊 助力发展 辽宁省土地估价师协会来沪交流考察



3月27日，辽宁省自然资源厅一级调研员吴战家、辽宁省土地估价师协会会长王晓寰带领辽宁协会一行7人来我会考察交流。我会会长张先林、副会长兼秘书长孙殿民、副会长贾明宝、副会长杨斌、副秘书长马小惠、城市估价袁炯和秘书处全体工作人员热情接待并进行了交流座谈。

张先林会长主持会议并对辽宁协会的到来表示热烈欢迎。张先林会长表示，协会要在转型发展中找准自身定位，不仅要为政府和会员单位搭建好沟通的桥梁，更要重视历史“初心”及当前与未来的“使命”。目前上海土地估价行业正在稳中求变，要以城市更新和乡村振兴为契机，积极发挥会员单位专业密集型技术力量的作用，不断拓宽估价业务领域、拓展估价业务全链条，切实为自然资源管理和空间治理发挥好评价评估的技术支撑作用。

我会副会长兼秘书长孙殿民、副秘书长马小惠分别就协会的组织架构、职能定位、行业管理



和日常工作开展等方面进行了介绍。辽宁协会秘书长张鑫介绍了辽宁协会的有关工作情况。双方围绕新形势下土地估价行业的转型发展、估价业务收费、自律管理、诚信建设、制度建设、会员服务等方面展开了热烈交流。

调研期间，双方一同前往桃浦中央绿地和上海百盛房地产估价有限责任公司进行实地考察。我会会员单位上海亚新城市建设有限公司通过污染土壤修复、地表水治理、生态综合整治等基于自身科研成果和核心专业技术的服务，为桃浦中央绿地从重污染工业“毒地”到城市“疗愈之肺”的巨大转变提供了全方位的技术支撑，也为土地估价探索建立以土地综合整治与生态修复为主的“评估评价”业务提供了新思路，具有示范性。百盛公司向辽宁协会一行分享了关于机构新业务拓展、数字化转型、公司内部治理、人才培养等方面的新理念，并就新形势下估价行业的机遇与挑战进行了富有成效的交流。

与星同行 爱满蓝屋

——上海市土地估价师协会参加 2024 年“关爱星星的孩子”公益活动



2024 年 4 月 2 日协会组织百盛、八达国瑞、财瑞、东洲、联城、耀华、申房、申杨、金虹、建经、地维、信衡、国城、国衡、富申、天平、涌力、

万隆、同信、同测、上房、万千、上睿、亚新等 24 家会员单位参与由上海爱好儿童康复培训中心和蓝丝带孤独症关爱中心主办的“与星同行 爱满蓝屋”的公益亲子闯关活动。

本次活动以第 17 届世界孤独症意识日为契机，旨在提高公众对孤独症的认识和理解，用爱与理解，为孤独症孩子点亮前行的路，让他们的世界不再孤单。协会多年来都高度重视和自觉承担社会责任，以服务社会为己任，积极为社会公益事业贡献力量，发挥党建与公益活动在行业的凝聚力和正能量。

上资 赏樱踏青健步走 共话城市发展新里程



人间最美三月天，春花灿烂展新颜。为深入学习贯彻党的二十大精神，进一步强化党建引领，提升党建活力，进一步增强公司员工凝聚力，丰富公司文化活动，由上资党支部组织联合征收部共同策划，结合行业“城市更新”为主题开展的“赏樱踏青健步走、共话城市发展新里程”踏青活动于 2024 年 3 月 28 日下午在顾村公园展开。

在一个下午的健步中，大家徜徉于春光明媚的樱花林中，尽赏沿途樱花盛开美景时不时地停下脚步拿起手机拍照记录下这美丽的景色，边听征收部同事介绍参与“宝山区生态专项建设工程”项目所在顾村公园地块的“前世今生”。

顾村公园项目建设所在地块由“宝山区生态专项建设工程”项目涉及顾村镇大陆村、王宅村等拆迁项目组成，时间 2008 至 2012 年期间由我司参与其中前期评估工作，进驻项目时所在地块内多为农村集体土地上的农村住宅，房屋类型多为平瓦楼房、平房和棚舍等，这也算是顾村公园的“前世”。拆迁工作完成交付后经公园开工建设，原地块上在大众面前展现如此美景顾村公园的“今生”。

通过此次健步活动，大家即感受到亲近大自然带来的愉悦，放松了身心，更加切实地感受到以“人民城市人民建，人民城市为人民”的理念来推进城市更新的显著成果。

联城 董事长许军至复旦大学进行授课



2 月 29 日，2024 年复旦《房地产估价理论与实务》课程在复旦大学经济学院泛海楼 205 教室正式开课。这是复旦大学资产评估专业硕士研究生的核心课程，由上海联城房地产评估咨询有限公司董事长许军先生策划并讲授。课程通过理论与实务相结合概述房地产和房地产业，细化分析政策和市场状态，对房地产和土地估价进行讲解，同时通过结合不同的实际案例帮助学生从不同

同的角度了解房地产，并在创新估价产品设计过程中不断培养学生的实践能力、创新能力。

课程伊始，许军老师简要介绍了房地产市场情形和自己的经验，带领同学们讨论了房地产估价理论的核心定义，特别强调“实物”、“权益”、“区位”三个关键词的重要性。深入分析这三个关键概念，可以更好地理解房地产行业的实质和影响因素。

随后，许军老师阐述了房地产的多个特性，带领同学们认识新中国房地产市场的重要标志事件，并利用开发投资和施工面积等相关指标，结合可视化元素讨论房地产市场中的现象与问题，包括房地产的限制难点、购买决策因素和所有权问题，以及房地产行业在中国经济中的地位和作用。

许军老师精彩透彻的授课以及关于职业认知的分享，为同学们丰富自身知识体系、提升实务能力和拓展资产评估专业视野提供了重要的指导和帮助，引发同学们的深刻思考。

国衡 开展系列研讨会



为全面响应新形势下估价行业业务拓展，加快开拓机构新兴业务发展进程，提升估价人员综合业务技能，2024 年 4 月 28 日，国衡公司开展内部培训研讨会，由公司副总经理兼总估价师陈

凌岚主讲。

本次培训研讨会从机构业务现状、新兴业务范围、相关文件政策、实务讲解分析等方面进行详细学习，并围绕潜在客户分析、全方位服务质量提升、员工专业特长发挥，分析了新业务拓展思路。此次研讨会主题鲜明、内容丰富，引发公司员工对业务的新思考，鼓舞公司员工全面提高自身的综合能力。

未来，国衡公司将结合《上海市房地产估价行业业务指南（试行）》，继续举办系列研讨会，开展针对性的业务培训，致力于打造评估与咨询领域创新人才队伍，实现机构的长远稳定发展。



沪港 弘扬清明文化，赓续红色血脉

清明祭英烈，忠魂励后人。在中华民族传统节日清明节来临之际，3月30日上午，沪港国际咨询集团有限公司在青松城开展第29届清明文化节活动，通过缅怀英烈、批评和自我批评相结合的方式，传承英烈精神，汲取红色滋养，凝聚起高质量发展的强大动力。上海市人大常委会原副主任、上海现代服务业联合会会长郑惠强，市委原常委、警备区原司令员江勤宏少将，静安区政协原主席陈永弟，等各界领导嘉宾和专家学者以及70多家共建单位代表应邀出席活动。

去年以来，沪港国际相继荣获共青团中央“全国五四红旗团委”、上海市总工会“工人先锋号”、上海现代服务业联合会“突出贡献奖”等荣誉，

本次活动将祭奠英烈与反躬自省相结合，将铭记历史和展望未来相统一，通过感受革命前辈们的艰苦奋斗历程，对标差距、寻找不足，落实好集团各项改革发展任务，提升员工“软实力”，增强集团“硬支撑”，努力开创发展新局面。在批评与自我批评环节，集团领导与中层干部谈感悟、讲心得，找不足、谋对策，大家在发言中聚焦服务客户、干部队伍、青年党建、数字化转型四方面，深入剖析问题，提出整改方案。大家表示，要把困难当作磨刀石，练就铁肩膀，在主动、热情、专业中不断创造满足客户需求、符合时代需要的更大业绩。

城市更新中的土地估价服务研究 ——基于土地要素变化分析

侯纯涛 王学艺 管豆豆
(上海上睿房地产估价有限公司)

摘 要：本文分析了上海市区域更新和零星更新两种主要方式中，土地要素的主要变化方向，由此探讨了城市更新常见的土地估价服务，并对其中的重难点问题进行了详细的探讨。

关键字：城市更新；土地要素变化；土地估价

最近两年来，上海市的城市更新政策进入加速完善的时期，2021年8月15日，上海市人大常委会通过了《上海市城市更新条例》（下文简称“条例”），是首部直辖市城市更新地方性法规；2022年11月12日，上海市规划和自然资源局牵头发布了《上海市城市更新指引》（下文简称“指引”），按照区域更新和零星更新两种方式，明确了更新目标和任务，细化了各部门的职责分工。“条例”和“指引”的相继出台，建立起了较为完善的一体化城市更新制度，标志着上海城市更新进入了新的阶段。

针对“条例”和“指引”中对土地要素变化的相关规定进行分析，可以发现在新的阶段城市更新对土地估价服务也提出了一些新的要求。

一、区域更新和零星更新

从“条例”和“指引”的规定来看，城市更新包括区域更新和零星更新。前者由政府主导并由政府依法确定的统筹主体实施，后者由物业权利人等各类市场主体实施。可见，区域更新将是

城市更新的主要方式，但零星更新也是城市更新的必不可少的补充。二者的主要区别如下：

（1）实施主体不同。区域更新由区人民政府组织编制行动计划，同时遴选或者指定更新区域的统筹主体；而零星更新则是基于物业权利人的意愿，由物业权利人或市场主体负责实施，报区人民政府认定。由此可见，区域更新是由政府主导，零星更新则更加市场化。

（2）实施的程序和要求不同。零星更新一般仅涉及单个权利主体，区域更新则通常包括多个物业权利人。在程序上，区域更新需编制行动计划，确定统筹主体后还需按要求组织编制区域更新方案，更新行动计划和区域更新方案均需报相关部门审定；零星更新无需编制行动计划，仅需编制项目更新方案，报人民政府认定即可。

（3）项目开展的前置要求不同。根据“条例”的第四十条和“指引”的第三十一条，零星更新以提供公共要素为前提时，才能够采取转变用地性质、按比例增加经营性物业建筑量、提高建筑

高度等鼓励措施。且规划增益的幅度也需要和提供的公共要素挂钩。对于规划增益性的零星更新，如未能提供公共要素的优化或改善方案，既不符合城市更新的根本目的，也几乎不可能得到批准。而区域更新虽按规定应优先保障公共空间、公共服务设施、基础设施等系统性公共要素，但由于其本身存在较强的政府导向性，公共要素的提供并不是项目实施的明确要求。

二、城市更新中土地要素变化

土地要素的变化是指建设用地土地使用权的土地性质、使用权人、用途等基本要素，或者容积率、土地使用期限等土地利用条件发生了改变，土地要素的改变要通过土地收回、土地供应、产权置换、存量土地再利用等方式来实现。

在城市更新中，土地是保证项目顺利开展的核心要素，创新的规划和土地政策，是推进城市更新的关键环节。为保障城市更新的顺利开展，“条例”和“指引”中特别规定了一些特殊的用地规则，是对土地开发、城市建设规则进行的重大的突破。结合“条例”和“指引”的相关要求，上海市城市更新中土地要素的变化包括如下几种情形，其中各有不同的适用条件：

（一）土地供应

在上海市城市更新中，供应土地应采用招标、拍卖、挂牌方式；没有条件，不能采用上述方式的，经市人民政府同意，可以采用协议出让方式供应土地。上海市城市更新土地供地政策，和常规的要求相比，打破了以往经营性用地不可以协议出让的惯例，且在相关规定中，鼓励在符合法律规定的前提下，创新土地供应政策，激发市场主体参与城市更新活动的积极性。尤其是涉及旧区改造、历史风貌保护和重点产业区域调整转型等情形的，可以组合供应土地，以实现成本

收益统筹。

土地供应中的一个特殊情况是扩大用地的方式使用零星土地，零星土地是指城市更新项目周边，不具备独立开发条件的“边角地”、“夹心地”、“插花地”，扩大用地即将零星土地出让给毗邻建设用地的使用权人一并开发。在扩大用地出让项目中，规划复函一般存在两种核发方式：一种是对扩大用地地块核发独立的规划复函，且复函中核定地块的规划利用条件；另一种是不对扩大用地核发独立的规划复函，即国土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，复函中核定整个地块规划利用条件。

（二）土地收回

土地收回通常有两种情况，一种是在区域更新方式中，统筹主体基于整体改造的需要，对部分地块实施收回。另一种情况是低效产业用地退出的收回。土地退出是实现全生命周期管理要求，盘活低效产业用地的重要机制。针对低效产业用地总量大、缺少倒逼和退出机制的问题，按照“条例”的规定，根据资源利用效率评价的结果，落实土地退出机制；对于未约定产业绩效、土地退出等全生命周期管理要求的存量产业用地，通过补充合同进行约定。

（三）产权置换

产权置换的情形，一是对于存量产业用地，可以通过物业置换的方式取得其使用权；二是城市更新因历史风貌保护需要，建筑容积率受到限制的，可以按照规划实行异地补偿，产权置换是异地补偿的主要方式之一。

（四）存量土地再利用

存量土地再利用是城市更新中最常见的土地管理方式之一，存量土地的再利用通过转变土地

性质、改变土地用途、调整容积率、重新设定土地使用年限等用的规则来实现，这些特殊的用地

规则调整，基本都有一些附加的条件，符合条件的才能援用该项规则，具体见下表：

存量土地利用条件调整方向	前提条件	适用的更新方式	备 注
转变用地性质	提供公共服务设施、市政基础设施、公共空间等公共要素的前提下。	零星更新	一般是指“划拨”转“出让”。
按比例增加经营性物业建筑量			
提高建筑高度			
改变土地用途	部分经规划确定保留的建筑，功能优化后予以利用的。	零星更新、区域更新	土地用途改变的方向通常是从低效用途改变为高效用途，如工业调整为办公、住宅调整为商业等。土地用途改变是实现土地增值和利益共享的重要手段。
调整容积率	保障公共利益、符合更新目标	区域更新	按照规划予以优化
	旧住房更新	零星更新	在满足原有住户安置需求的增量空间，优先用于保障性住房、租赁住房 and 配套设施。
重新设定土地使用年限	对于以拆除重建、扩建方式实施的。	零星更新	

值得一提的是，在土地使用年限未届满前，重新设定土地使用年限是在“条例”和“指引”中首次提出的土地管理方式，是对土地利用规则的重要突破。

三、城市更新中土地估价服务

综合分析上海市城市更新中土地要素的变化，实际上可以分为三类：一类是土地通过收储、收回、再供应的方式实施；第二类是通过存量土地改变土地利用条件，存量土地再利用的方式来实现；还有一类就是产权置换。与此相对应的是土地估价中常见的几类土地估价服务，同时也有自身的一些特殊要点。

（一）城市更新通过收储、收回再供应方式实施中的土地估价服务

区域更新和零星更新是城市更新的两种方式，其中区域更新土地主要采用收储、收回再供应的方式实施，涉及的土地估价服务包括土地的收储、收回评估，以及供地评估。

1、土地收储、收回评估

土地收储、收回土地使用权价格评估，主要涉及地方政府实施土地收购储备涉及的相关土地估价，根据收购对象的不同可能涉及剩余年期出让土地使用权价格、划拨土地使用权价格评估等。

未能达到约定绩效的产业用地的退出也是土地收回评估的一种情形之一，目前上海市产业用

地出让时，在土地出让合同中会规定相应的退出条款，退出的土地返还剩余年期的土地出让价款，因此这类土地估价服务一般是剩余年期的土地使用价格评估。

2、供地评估

供地政策是“条例”和“指引”和核心政策，相关规定为：通过收储、收回再供应方式实施的，一般情况下采用招标、拍卖、挂牌、协议出让以及划拨等方式；没有条件，不能采取招标、拍卖、挂牌方式的，经市人民政府同意，可以采取协议出让方式供应土地。这意味着新的政策下打破了以往经营性用地不可以协议出让的惯例。因此，供地评估涉及的土地评估业务与主要为招、拍、挂以及协议出让国有土地使用权底价评估、经营性用地土地出让金评估等。

此外，对于城市更新中一些特殊的供地政策，涉及的土地估价服务，往往是土地评估中的难点。

一是城市更新涉及历史风貌保护和重点产业区域调整转型等情形的，可以组合供应土地。城市更新项目土地用途主要包括批发和零售、商务金融、仓储和物流、公用服务设施、科教文卫、城乡住宅等，组合供地通常以某一种用途为主，其他多种用途为辅。涉及组合供应土地的估价业务通常较为复杂，对估价师的技术水平要求较高。

二是对于不具备独立开发条件的，采用扩大用地方式供地。由于扩大用地的受让人一般为毗邻地块的使用权人，故扩大用地通常采用协议出让的方式供地。扩大用地的评估思路主要有两种，一种是双评估补地价的思路，即分别评估扩大用地前、后两种土地利用条件下土地使用权价值的差异，适用于扩大用地后，整体地块开发利用条件得到明显提升的情况；另一种是直接评估思路，即在条件允许下，直接评估得到零星地块在规划条件下的价值，适用于扩大用地范围后，整体地块的土地利用条件没有明显的变化，且零星地块可以作为独立地块评估的情况。

（二）城市更新通过存量土地再利用方式实施中的土地估价服务

在零星更新方式中，城市更新项目多通过存量土地补缴土地价款实现。补地价的实质是在政策的允许下，存量土地的用途、性质或利用条件变化产生了增值，结合城市更新中土地要素的变化分析，补地价评估的情形主要包括：

（1）土地性质转变补地价评估（主要是指划拨土地使用权办理协议出让补地价）；

（2）土地用途改变补地价评估；

（3）土地利用条件变化补地价评估（容积率调整、重新设定土地使用权期限等）；

（4）多种土地要素同时变化补地价评估等。

补地价评估的主要依据是《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）（下简称“4号文”），通常采用“双评估”的方法，即分别评估土地使用条件改变前后的土地权益价格，计算二者的差值即为补地价的金额。“4号文”对于划拨土地办理协议出让、用途改变、容积率调整以及上述多项条件同时调整的补地价评估，做了详细的规定，但对于重新设定土地使用权期限的评估未能明确。这个政策是“条例”中针对城市更新项目以拆除重建和改建、扩建方式实施的创新举措，目前上海市的补地价项目中还比较少见，笔者认为，结合“条例”和“指引”的文件精神，这种情况估价师只需参照“双评估”的思路，正常评估补缴的地价款即可。

（三）城市更新通过产权置换方式实施中的土地估价服务

上海市产权置换的情况主要包括房屋置换和物业置换，纯土地置换的情况极其少见，因此本文仅作前瞻性讨论。深圳市2015、2016年先后发布了《征地安置补偿和土地置换若干规定（试行）》、《〈关于征地安置补偿和土地置换的若干规定〉实施细则》，对土地置换的开展条件、具体操作办法作了详细规定，这说明在城市更新

中开展土地置换具有一定的可操作性的。

土地置换评估涉及置换双方的两个地块的评估，置换土地的基本原则包括用途相同、级别相近、价值对等。土地置换的两宗土地应采用相同的评估基准日。目前《土地估价规范》中规定的估价目的并无“土地置换”这一项，在价格类型中也没有相关规定，这使得用于置换目的的土地估价缺乏技术依据。而且土地置换的双方的权利地位往往不对等，容易产生利益冲突。因此在估价过程中估价机构要本着公平公正的原则，对置换的两块宗地合理评估，估价方法的选用上宜选

择能够体现对等价值的估价方法，如不应在发达的土地市场上，置换地主要选用市场比较法，待置换地却主要选用成本逼近法。

四、结论及建议

在城市更新中土地要素的变化导致土地经济价值的变化，这种变化需要土地估价服务实现价值上的量化。在具体的城市更新项目中，估价师需要根据实际的城市更新方式和土地要素变化情况来准确把握，从而在城市更新过程中发挥价值指南针的重要作用。



空间规划视角下土地征收成片开发方案 研究与实践

刘红妮（上海八达国瑞房地产土地估价有限公司）

摘要：本文以空间规划视角，研究了土地征收成片开发方案的编制与实践。论文首先概述了成片开发的概念界定和特征，包括土地征收的空间分布和成片开发土地征收的类型划分。其次，阐明了成片开发的意义和价值，包括有助于城市规划建设的统一性、城市基础设施建设的公益性、土地资源利用的节约性以及被征地农民权益的保障。其次，对目前成片开发方案编制时遇到的问题点深入剖析，发现存有过渡期内上位规划依据的不一致性、不同城市功能区对公益性用地的需求差异性、效益评估种类多以及缺乏方案调整机制等。最后，针对问题点提出了成片开发方案编制的相关对策和建议，包括实行“城规土规”两规一致性协调处理、明确公益性用地类别、完善土地征收成片开发方案调整程序与规则，从而形成更科学规范的土地征收成片开发方案。

关键字：空间规划；土地征收；成片开发

引言

自2020年1月1日起，修正后的《土地管理法》正式实施，新法第45条规定了农村集体土地只能用于公共利益目的方可征收，且通过成片开发方式实施征收[1]。自然资源部于2020年11月印发了《土地征收成片开发标准（试行）》，该试行标准对土地征收提出了多项条件限制，其中最关键的是，完整成片开发范围内基础设施、公共服务设施和其他公益性设施用地的比例原则上不得低于40%。这一系列政策，不仅让土地征收门槛得到提高，降低征收土地面积，也保障城市建设过程中的公共利益。同时，《土地征收成片开发标准（试行）》的实施，贯彻最严格耕地保

护和建设土地利用等重大战略决策，维护用地节约制度，将有助于推动我国土地管理的规范化和现代化进程，为经济社会发展和城市建设提供了更加规范和可持续的制度保障，从而减少不合理征地行为，以更好地保障农民的权益[2]。

一、成片开发相关概述

（一）成片开发类型的界定

成片开发是指在城市化进程中，对一片相对连续的土地区域进行集中规划和开发的过程。在成片开发中，往往需要征收大片土地，进行综合开发，以满足城市发展的需要。其中，“三区三线”是核心概念，涵盖了城市开发界限、生态红线以



及永久基本农田保护红线等三个区域和三条线，以维护自然生态、保护环境，促进农田和城市可持续发展为主要目标。

“三区三线”概念在成片开发中具有重要的指导和限制作用。通过确定城市开发边界，可以有效控制城市扩张的范围，从而避免城市扩展的无序情况。其次，生态红线的设立可以保护重要的生态系统和生物多样性，保障生态环境稳定与可持续发展。最终，永久基本农田保护红线的划定保障了粮食安全和农业发展的需要。

“三区三线”概念的引入，使得成片开发在规划和实施过程中更加注重生态环境保护、农田保护和城市发展的协调。它要求在成片开发中，必须严格遵守“三区三线”的限制，合理规划和利用土地资源，实现城市化和生态保护的双赢。

因此，成片开发中的规划和实施必须考虑“三区三线”的要求，确保城市发展与生态环境保护、农田保护的协调。这一理念不仅关乎当代人民的福祉，更涉及后代的可持续生存环境。在中国城市化高速发展的今天，三区三线已经成为城乡规划和发展的基石，为构建美丽中国、实现可持续发展贡献重要力量。

1、征收土地的空间分布分析

土地征收行为通常发生在四个主要地区：

（1）城市扩展区：随着城市人口和功能的增加，需要大量土地用于基础设施、住宅区和商业用地的建设。因此，在这些地区土地征收比较常见。

（2）经济开发区：这些区域通常是各地重点发展的地区，用于吸引外资和促进产业发展。因此，在经济开发区土地征收也比较频繁。

（3）基础设施建设区：例如高速公路、铁路、机场和港口等项目需要大面积土地用于建设，因此土地征收在这些区域也很常见。

（4）农村改造区：为了推进农村现代化建设和改善农村居民的生活条件，土地征收在这些区域也比较普遍。通常涉及农村集体土地的流转和集体经济组织的改革。

土地征收的分布还受地方政府规划和决策的影响，不同地区的土地征收分布可能存在差异。

2、成片开发土地征收类型界定

根据国务院2008年发布的《城乡分类统计规定》，建制镇属于城镇土地的一类，通常计划容纳的人口规模在3-5万人左右；在城乡区划以及土地使用范畴方面，建制镇常被称为“城市的尾巴”，也是广大农村发展的支撑点[3]。然而，在广阔农村地带，乡村的发展通常受建制镇的引领，即使未来可能会涉足第二、第三产业，但其

地位仍然归属于集体经济组织，与城市内的集体经济机构存在本质差异 [4]。因此，在我国的绝大多数农村地区，随着乡村振兴和农村土地整治，有些地方已演变成旅游观光区，按照现行规定，这些土地需要被用于征收。文章主张，应考虑其与村级集体经济组织的空间布局和是否永久性保留，以确保土地征收工作的合理性和准确性。根据不同区域的发展特征、乡村结构和农村集体经济组织的保留状况、土地征收赔偿以及社会稳定

性，可以将上述征收按土地的空间规划分为两大类。在这基础上，可以进一步将其划分为不同地块的成片开发类型。将第一和第二类型划分为“甲类”，即将来会彻底实现城市化，所有农民将迁入城市，完成城市化进程；将后两类型归为“乙类”，即属于其他建设区域的发展，乡村的形态和集体经济组织将会被永久保留。可在该区域进行整个片区郊野单元规划、村庄设计、产业发展等方面的乡村振兴实践探索。



图 1-1 征收土地的类型划分示意图

类 型	甲 类	乙 类
区域分布	(1) 城市新城、新区、开发区等 (2) 建成区及城郊结合部内的插花地	(3) 建制镇镇区规划范围内的土地 (4) 点状旅游等新经济用地
区域发展特性	完全城市化地区，农民逐步转换为二三产业人口	以农业生产、农田景观为主
农村集体经济组织走向	具有逐步撤销的阶段性特征	长久保留、存在与运行
土地征收补偿及社会稳定影响	区片价补偿标准高，就业机会多，撤组后可避免社会矛盾	(1) 若采用成片开发模式，征收补偿标准较低，失地后就业机会相对较少 (2) 建议该区域控制土地征收规模与范畴，鼓励集体经营性建设用地入市，增加农民资产性收入 (3) 建议对该区域加快集体建设用地同地同权政策研究
是否征地	成片开发征收土地	其他开发，鼓励集体土地入市

表 1-1 征收土地类型划分表

在此基础上，将征地分为“成片集中开发建设区”和“其它开发建设区”两种类型。如上海的新城、新市镇和上海建成区内的“边角地”“夹心地”“插花地”等，均为成片开发征收土地区域，将来都会成为都市化程度很高的区域。类似上海金山区、崇明区、青浦区和奉贤区等部分区域，在此类地区开展了集体经营性建设用地入市试点的研究，坚持同地同价同权同责，激活农村土地要素，促进城乡融合发展和乡村振兴。

（二）“成片开发”标准制定的相关讨论

目前各地已按当地实际情况制定了成片开发方案编制技术指南，但就“成片开发”中的公共利益问题，当前业内有两种不同观点：一种是基于规划土地用途的分类；另一种则以土地开发后的收益为核心，从而提出了制定定量指标实现以确保社会大众和各方的权益平衡。

1、如何界定“成片开发”中的公益性

首先，新《土地管理法》规定，“成片开发”必须是以“公共利益导向”为前提条件。有些专家认为，所谓的“社会需求”是指在宗地开发完成后，地块必须具有公益性社会效益，也就是说，只有公共服务性设施的开发才能占用该成片征收土地 [5]。鉴于长久以来许多地方政府主要依赖土地出让收入来支持各种市政和城市基础设施建设，因此很多专家认为，为了实现成本均衡，“成片开发”后的土地不一定都用于公益性用地，但它在所开发区域的土地用途比例中需占有主导地位 [6]。这一用途比例可以通过实际研究和各地方对公益性服务设施的需求来确定，即在“成片开发”区域,将公益性服务用地与各类经营性用地面积、建筑密度、开发建设强度等按照一定比例进行挂钩。

2、以土地开发收益的分配来界定“成片开发”的公益性

其次，针对土地征收所谓“成片开发”的界定，需考虑其使用目标是否具备普遍公益性质，

并必须将公众的利益体现在征地过程之中而非之后 [4]。在漫长的征地历程中，各地以“土地财政”为手段,将各类市政公共设施纳入城市规划范畴，视其为社会福利型发展。《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条明确在“公益”的前提下，强调“促进国家进步、改善民众福祉”的需求，并将“城市更新”纳入“可被征收项目”，原因在于尽管城市更新过程中包括各类经营性不动产，但却有效提高了地区的公共服务水平，增加了公共资源配置，改善了民生福祉，推动了当地经济与社会发展。国际经验表明，英美等国主要以促进地区经济发展、确保就业机会的角度，并以“推进地区经济增长”为理由，拒绝了被征收人的起诉。本文认为，“成片开发”的整体社会经济效益，是构成评估其是否公益性的主要基础。

3、强调“成片开发”规模的科学性

学术界也提出，以确保建设成效，需要在“成片开发”过程中，各方面标准如土地规模、资金投入、建设密度、绿化率等经济指标都必须达标且合理配置，同时要设立相应的衡量标准，以促进相关地区的经济、社会进展和公共服务 [5]。必须运用科学方法来评估这些目标，不仅仅要考虑“成片开发”的规模效果，还需要合理考虑建设时间，以避免土地的空置和资源浪费。鉴于不同地区的经济发展水平和土地利用需求各异，因此在确立这些标准时，需综合考虑各地方的具体情况，从不同角度，如产业结构分布、土地最有效利用、资源合理配置、经济发展阶段等，对土地使用结构、最小开发单位、每单位土地的资金投入和产出效率、土地开发建设周期、建设密度等因素进行全面评估。

二、成片开发的重要意义

（一）有利于城市统一规划建设

根据《全国人口普查报告》，截至 2022 年，中国的城市化率已达到 65.22%，这意味着中国

仍处于城市化高速增长时期。在长期发展进程中，发达国家的城市化水平已超过了 75%，已整体建立了国家基础设施网络框架，并确立健全的公共服务系统。基于此，多数发达国家仍然采用“资产清单 + 通用规定”的方式来确定征收范围。而我国现阶段如将城市规划区域的“成片开发”变更为以土地单元为基础的独立土地供应开发建设，难以支撑整个城市的战略发展，亦不能满足当前快速城市化阶段的发展需求 [6]。

（二）有利于城市公益性基础设施配套建设

“成片开发”的基本目标是保证对城市公益性设施用地进行统一规划，提高资源配置效率。目前，我国公益性基础设施配套支持建设的资金来源仍然是以土地财政为主，所以开发建设中必须以各类经营性用地收入为补充，以其土地增值收入抵消公益性基础设施的建设开发成本 [7]。“成片开发”是指在一定的时间内，以较低的成本和系统性的方式提供城市的基础设施和公共服务。在缺乏政府统筹协调的情况下，大范围、系统性的公共服务设施建设是不太可能实现的。另外，公益性基础设施配套建设的规划还必须与其它经营性职能相融合，单独用地的开发与建设会造成各类设施的分散分布或重复配建，严重削弱了其所涵盖的人口规模及对地区发展的正外部辐射作用，无法保证公共基础设施的高效利用。

（三）有利于节约集约利用土地

“成片开发”在促进土地资源的合理使用方面起到了一定的作用。一是由于城市自身具有要素集聚的特点，其集聚效应是其持续发展的内在动因。相对于单宗地块开发建设而言，“成片开发”能够在空间上连续、大范围、有系统地为城市提供各种生产生活服务，使城市聚集效应得到最大程度的实现。二是零星开发和建筑用地容易造成地块形态不一、开发边界混乱，而用地形态不规则会造成土地使用效益大大降低 [11]。通过统筹协调的成片开发，使一批“边角地”“夹心地”“插

花地”等低效用地消失，从而实现节约和集约用地。

（四）有利于保障被征地农民权益

在土地征收过程中，采用“成片开发”方式，有益于有效发挥合理土地赔偿的作用。新修订的《土地管理法》以区片综合地价为补偿标准，还增加了农村村民居住赔偿和社会保险费，从法律层面为被征地农民建立了更完善的保障机制。此外，国家主导的集中征收可以确保同一地区的被征收人获得一致的赔偿，强化整体“协商议价”机制，征地农户在谈判中能够更多地参与，从而获得更好的赔偿，有效解决了因征收时间差异而导致的赔偿差距，因此，这种土地征收方式不仅在土地征收中发挥了关键作用，而且对维护整个社会的稳定起到了积极的作用。

三、成片开发方案编制存在的问题分析

（一）过渡时期内上位规划依据的不一致性

我国新一轮国土空间规划编制工作正紧密全面地展开，但其中涉及核心内容的“三区三线”三条红线一直没有最后确定，造成了我国国土空间规划发布的滞后。针对过渡时期已有的空间规划之间的相互协同需求，城市总体规划与土地利用规划在编制方法、空间布局及管控要求上存在较大差异。城市总体规划从整体上看，从经济和社会的角度出发，以优化城镇的空间布局为起点，使其用地结构较为整齐，分布较为紧密。土地利用规划受耕地保护、土地指标控制及重大和民生工程保障需求等因素的制约，其建设用地形状无规则且布局较为零散。因为两规之间的空间布局不一致和较大的差异性，使得基于土地使用规划的成片开发区域很难完全连成为一片，很多地方都存在面积较小、在空间上呈现点状或局部分散的现象，无法反映出其制定的本意，也很难产生建设开发的集聚效果。

（二）不同城市功能区对公益性用地的需求差异性

根据不同的城市区域，城市可划分为住宅区、产业区、产城融合区、交通运输与客运中心、郊区等。以上功能区对公益性用地的需求有所不同。住宅生活区需要兼顾住宅面积和文化、教育、医疗、公园等生活设施。该类区域在城市规划建设中，公共性服务设施土地需求很大，通常居住社区需规划 40% 以上的土地 [12]，并满足现行全国范围居住社区 15 分钟生活圈建设探索。

相反，产业区内的公共服务需求相对较低。满足城市道路和公共服务性设施的基本需求后，可充分利用土地。因此，产业区的公益性土地面积需求较小，通常占用 15%-25% 的土地，难以达到 40% 的要求。

产城融合区根据产业和城市功能，产和城市功能的比重不同，对公益性土地面积的需求会有一定比例的差异。

郊区公益性用地面积的比例主要取决于所在区域导入人口数量。

因此，由于各功能区域对公共土地的需求不同。在保持总体平衡发展的前提下，合理划分各功能区域公益性服务设施的比例至关重要，以确保城市正常运转和满足居民需求，满足人们对高品质生活的需求。

（三）效益评估种类多，方案编制难以做到全面评估

各地结合实际情况，根据自然资源部《土地征收成片开发标准（征求意见稿）》发布了当地的编制方案，其中均有从土地利用效率、经济效益、社会效益和生态效益进行专业的量化与定性研究等方面做好土地征收成片开发工作。但是效益评估涵盖了许多不同的学科，包括生态环境，土地管理和社会经济等专业领域的多项指标。然而成片开发方案中的效益评估，仅仅是开发方案编制过程中一部分，且受到业务承接单位技术能力限制，从方案编制角度很难对其进行全方位、深度的评定，也不能取得预期的评价结果。为此，

在编制成片开发方案时，应综合以上各方面的具体情况，同时需与相关学科展开协作，综合研究多学科成果，以保证效益评价结论的准确性和可靠性。只有将不同学科的相关理论与技术相结合，才能更好地处理这些问题，为政府的科学政策制定提供依据。

（四）成片开发方案编制报批后，缺乏相应的修改调整程序

新《土地管理法》实行后，制定的土地征收成片开发计划，其主要基础是已批准的城市总体规划和土地利用规划，各项用地规划指标和各用地布局是以审批的控制性详细规划为基础，一般实施周期为 2-5 年 [8]。在实施时，可能会发生所根据的上位规划已发生变更和调整，或者是对交通设施等进行了局部调整，这样就会改变公益性土地的结构比例，从而达到 40% 以上的公益性标准，如何处理这些问题，目前没有相关文件给予明确解读。

四、成片开发方案编制相关建议

（一）实施“城规土规”两规一致性协调处理

为保证成片开发方案的顺利实施，使土地征收开发区域内的城镇区域具有较为完善的功能分区等，应对两规一致性进行调整，确保城市总体规划和土地利用规划相互契合。基于此前提，注重对现有用地范围的调整和优化，确保近期项目用地的顺利推进，增强土地征收成片开发工作的可操作性 [14]。同时，保证土地征收成片开发的地块与现行国土规划相融合，并持续协调发展。

（二）公益性用地类别需要进一步明确

目前《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》中对于公益性用地的类别界定还不够清晰，导致在土地征收成片开发中存在统计不一致和计算不准确的问题 [15]。比如居住社区中计容的社区级公共服务设施、商业和

办公等城市综合体中的公共配套等是否计入 40% 比例中的一部分。为了解决这个问题，本研究建议对公益性用地进行分类和细化，可以将各类经营性用地中的公共配套设施、公园绿地中的水面等作为公共设施计算比例的一部分。同时，还提出了将产城融合区和产业园区公共用地的比重从 40% 进行适当的调整，为确保产城融合地带和工业园区的经济资源得以高效利用，实现资源要素的合理分布。

（三）完善土地征收成片开发方案调整程序与规则

目前新《土地管理法》实施后，在成片开发方案实施的时候不可避免地会遇到对原上位规划进行修正和调整，其调整方式包括土地性质调整、配套设施调整、增加城市绿地量、道路实施线性最优调整等。为保证成片开发方案的顺利实施，

应尽早制订土地征收成片开发方案调整的审批流程与细则，才能保证成片开发方案的顺利实施。

五、结 语

编制成片开发方案优化了城市空间规划，因此在新一轮国土空间规划审批执行之前，要抓紧进行“城规土规”两规一致的最优、最适配设计，以保证土地成片开发方案符合上位规划和利用总体发展的需要。将已经批准的成片开发方案与国土空间规划有机结合，以确保规划的持续性和协调性。应尽快制订成片开发方案的调整流程与细则，保证编制的方案符合现行规划要求并具有操作性。从而实现建设用地的“集约、节约”和“高效利用”，通过成片开发促进区域经济发展，进一步推动城市化进程。



2024年1-3月 上海土地成交数据一览

地块类型	成交量 (幅)	成交面积 (公顷)	成交金额 (亿元)
经营性用地	44	134.9	232.7
其中, 住宅用地	7	30.2	197.3
其中, 商办用地	4	4.2	9.6

地块类型	成交量 (幅)	成交面积 (公顷)	成交金额 (亿元)
工业用地	32	97.3	23

地块类型	成交量 (幅)	成交面积 (公顷)	平均楼面单价 (元/㎡)
租赁住房 用地	1	3.2	3428.1

2024年1-3月

上海土地成交明细

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	202315201	青浦区赵巷镇盈港东路北侧B3C-01地块	挂牌	办公楼 租赁住房	2.50	3.18	2024/1/4	27236	27236	0.00%	上海虹泾鑫聚置业有限公司
2	202315601	松江区佘山北基地20A-04A号地块	挂牌	普通商品房	1.80	2.82	2024/1/10	106490	106490	0.00%	上海悦筑房地产有限公司
3	202315602	松江区泗泾镇SJS20005单元14-01、16-02、17-07号地块	挂牌	商业用地 普通商品房 文体用地 交通运输用地	14-01: 2.0 16-02: 2.6 17-07: 2.5	12.96	2024/1/10	480251	525080	9.33%	太仓汇尔置业有限公司
4	202315801	浦东新区三林懿德PDP0-0802单元15-07地块	挂牌	科研设计用地	3.00	3.09	2024/1/2	23172	23172	0.00%	上海数智世界工业科技集团有限公司
5	202315901	金山区金山第二工业区JSC1-1101单元08-13地块(CB_202305003)	挂牌	工业用地	1.50	2.48	2024/1/9	4145	4145	0.00%	上海伟星咖乐新材料科技有限公司
6	202316001	青浦区青浦工业园区I-11-04A地块	挂牌	工业用地	2.00	2.57	2024/1/10	5798	5798	0.00%	上海塑美荟医疗科技有限公司
7	202316101	青浦区西虹桥蟠中路南侧16-05地块	挂牌	商业用地 办公楼	2.50	1.34	2024/1/31	30883	30883	0.00%	上海三棵树建筑装饰有限公司
8	202316102	青浦区西虹桥蟠中路南侧16-06地块	挂牌	商业用地 办公楼	2.50	1.37	2024/1/31	31541	31541	0.00%	鸭鸭电子商务(杭州)有限公司, 成都新潮传媒集团股份有限公司

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
9	202316103	青浦区西虹桥蟠中路南侧16-07地块	挂牌	商业用地 办公楼	2.50	1.36	2024/1/31	31311	31311	0.00%	上海宏桐实业有限公司
10	202316201	嘉定区北虹桥地区JDP0-1002、JDP0-1003单元83-02D地块	挂牌	科研设计用地	2.00	0.88	2024/1/18	6475	6475	0.00%	上海凯笛芯网络科技有限公司
11	202316202	金山区张堰镇JSS6-0201单元14-19地块(CB_202206001)	挂牌	科研设计用地	2.00	1.01	2024/1/18	1816	1816	0.00%	上海龙创汽车设计股份有限公司
12	202316301	奉贤区生物科技园区31-10号地块	挂牌	科研设计用地	3.00	1.93	2024/1/18	9339	9339	0.00%	中化学(上海)商业发展有限公司
13	202400101	青浦区华新镇钱家台路西侧17-02地块	挂牌	工业用地	2.00	1.61	2024/1/23	3616	3616	0.00%	上海琦王食品科技有限公司
14	202400201	奉贤区奉贤新城(生物科技园区)17单元09-03号地块	挂牌	工业用地 科研设计用地	2.50	6.03	2024/2/7	16151	16151	0.00%	上海华隼智汇城市建设发展有限公司
15	202400301	嘉定区嘉定工业区(北区)JDSB0301、JDSB0302、JDSB0303单元68-01地块	挂牌	工业用地	2.00	2.64	2024/2/7	2976	2976	0.00%	上海奥托立夫汽车安全系统有限公司
16	202400302	奉贤区金汇镇06-05号地块	挂牌	工业用地	2.00	2.88	2024/2/7	3029	3029	0.00%	上海艾维士供应链科技有限公司
17	202400401	浦东新区宣桥镇PDS3-0401单元A5a-1、A5b-1、A5b-2地块	挂牌	工业用地	A5a-1: 4.0 A5b-1: 4.0 A5b-2: 3.3	8.03	2024/2/19	19966	19966	0.00%	上海清美绿色食品(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
18	202400501	松江区永丰街道工业区YF-23-001号(SJC10015单元04-01D)地块	挂牌	工业用地	2.00	1.65	2024/2/19	1512	1512	0.00%	上海启砺影视科技有限公司
19	202400601	闵行区莘庄工业区01单元MHP0-0501单元28A-05A地块(闵行区莘庄工业区工-348号地块)	挂牌	工业用地	2.00	3.10	2024/2/19	5370	5370	0.00%	上海兆维科技发展有限公司
20	202400602	松江区中山街道工业区ZS-21-003号(SJC10032单元09-01)地块	挂牌	工业用地	2.00	3.10	2024/2/19	5370	5370	0.00%	上海兆维科技发展有限公司
21	202400701	青浦区青浦工业园区新园路东侧I-07-01地块	挂牌	工业用地	2.00	8.88	2024/2/22	19311	19311	0.00%	上海临港生命湾青浦新城有限公司
22	202400801	宝山区罗店工业小区BSP0-2001单元08-07地块	挂牌	工业用地	2.50	1.94	2024/2/26	2675	2675	0.00%	北上海生物医药产业园开发（上海）有限公司
23	202400802	松江区工业区科技园区新城V-67号(C02-03B-05)地块	挂牌	工业用地	2.00	1.33	2024/2/26	1226	1226	0.00%	上海朗亿功能材料有限公司
24	202400901	徐汇区田林街道177-03地块	挂牌	其他商服用地	1.00	0.13	2024/2/27	2660	2660	0.00%	中国石化销售股份有限公司上海石油分公司
25	202401001	浦东新区北蔡楔形绿地C11-01、C11-05地块	挂牌	普通商品房	2.00	4.47	2024/3/15	452289	497517	10.00%	中铁房地产集团华东有限公司、厦门国贸房地产有限公司
26	202401002	杨浦区长海社区002-05地块(长海街道340街坊)	挂牌	普通商品房 其他商服用地	2.30	0.75	2024/3/14	68794	75383	9.58%	杭州歙乐实业投资有限公司

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
27	202401003	宝山区顾村镇潘泾社区BSP0-0301单元07B-02地块	挂牌	普通商品房	1.80	5.28	2024/3/15	251743	265743	5.56%	上海中建东孚投资发展有限公司
28	202401101	静安区中兴社区C070202单元283-22地块	挂牌	普通商品房	2.67	0.73	2024/3/15	141161	155277	10.00%	象屿地产集团有限公司
29	202401102	闵行区七宝镇古美北社区S110501单元17-01、21-01地块	挂牌	普通商品房	2.00	3.15	2024/3/18	315589	347147	10.00%	中铁置业集团有限公司、太仓华兴商务咨询有限公司
30	202401201	嘉定区嘉定工业区(北区)JDS2-0601单元20-06地块	挂牌	工业用地	2.00	3.26	2024/2/27	3914	3914	0.00%	中国科学院上海光学精密机械研究所
31	202401202	宝山区罗店工业小区BSP0-2001单元08-07地块	挂牌	工业用地	2.00	0.80	2024/2/27	722	722	0.00%	上海柯普乐自动化仪表有限公司
32	202401203	松江区工业区科技园区新城V-67号(C02-03B-05)地块	挂牌	工业用地	2.00	3.34	2024/2/27	3509	3509	0.00%	上海至纯电子材料有限公司
33	202401301	徐汇区田林街道177-03地块	挂牌	科研设计用地	1.70	4.04	2024/2/27	8147	8147	0.00%	上海临港集办科技有限公司
34	202401401	浦东新区北蔡楔形绿地C11-01、C11-05地块	挂牌	科研设计用地	2.50	2.22	2024/2/28	6827	6827	0.00%	上海德地泰实业有限公司
35	202401501	杨浦区长海社区002-05地块(长海街道340街坊)	挂牌	科研设计用地	2.50	6.35	2024/2/28	28374	28374	0.00%	上海泓谷科技发展有限公司

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
36	202401601	青浦区华新工业园区32-07地块	挂牌	工业用地	2.00	2.08	2024/2/28	4676	4676	0.00%	上海华新智慧装备科技有限公司
37	202401701	崇明区长兴造船基地二期工程(第六阶段)地块	挂牌	工业用地	1.50	0.97	2024/3/13	199	199	0.00%	沪东中华造船(集团)有限公司
38	202401801	闵行区华漕镇MHP0-1403单元71-02地块(闵行区研发-52号地块)	挂牌	科研设计用地	3.50	0.58	2024/3/14	3580	3580	0.00%	上海新易腾置业有限公司
39	202401901	浦东新区合庆镇PDP0-0601单元H9-09地块	挂牌	工业用地	2.00	1.33	2024/3/20	3533	3533	0.00%	上海瑞柯恩激光技术有限公司
40	202401903	奉贤区青村镇03-14号地块	挂牌	工业用地	1.50	3.34	2024/3/20	2504	2504	0.00%	上海敏杰机械有限公司
41	202402001	金山区金山新城JSC1-0901单元13街坊13-11地块(CBX_200903002)	挂牌	工业用地	2.00	1.20	2024/3/21	1260	1260	0.00%	三峡金一发电(上海)有限公司
42	202402101	奉贤区市工业综合开发区26-12号地块	挂牌	工业用地 科研设计用地	2.50	8.74	2024/3/27	17824	17824	0.00%	千健国科(上海)医疗器械科技有限公司
43	202402201	闵行区华漕镇MHP0-1403单元71-03地块(闵行区研发-53号地块)	挂牌	科研设计用地	3.50	0.85	2024/3/27	5257	5257	0.00%	上海赛一置业有限公司
44	202402301	奉贤区市工业综合开发区07A-02A-03号地块	挂牌	工业用地	2.00	6.92	2024/3/27	12456	12456	0.00%	上海凯宝药业股份有限公司



《上海土地估价》 征稿启事

《上海土地估价》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。
- 2、来稿请提供 Word 文档，发送至协会邮箱，并注作者姓名、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