

SHANGHAI



上海土地估价

总第45期

本期导览

- 上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定
- 关于规范产业用地综合价值评估工作的指导意见（试行）
- 上海市特色村落风貌保护传承行动（2024-2027年）
- 2024年中日韩国际不动产研讨会在成都顺利召开
- 上海市土地估价师协会举办“规范执业行为、提高评估质量”座谈交流会



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

上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定 2

关于规范产业用地综合价值评估工作的指导意见(试行) 6

上海市特色村落风貌保护传承行动(2024-2027年) 9

02 协会要闻

2024年中日韩国际不动产研讨会在成都顺利召开19

03 行业管理

上海市土地估价师协会举办“规范执业行为、提高评估质量”座谈交流会
.....20

04 行业动态

上海市土地估价师协会召开《上海市产业用地综合价值评估技术指引
(试行)》专家论证会21

上海市土地估价师协会召开落实上海市特色村落风貌保护传承专项
行动座谈研讨会22

上海和北京协会共同交流研讨责任评估师制度23

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45期
季 刊

内部交流 免费赠阅
2024年7月31日出版

05 行业风采

感悟家国情怀 践行初心使命
——上海市土地估价师协会参观上海四行仓库纪念馆.....24

同信:开展《走读宋庆龄》行走党课24

国衡:赴中共四大纪念馆开展警示教育25

富申:“七.一”主题党日活动26

信衡:开展党章学习活动26

06 学术交流

上海市国有企业存量土地更新评估咨询服务要点的探讨
.....上海城市房地产估价有限公司 汪灏

.....上海城策行建筑规划设计咨询有限公司 夏政国 27

转型提升,助力自然资源资产清查
.....上海房地产估价师事务所有限公司 韩铁涛 33

07 土地交易

2024年4-6月上海土地成交数据一览.....36

2024年4-6月二季度土地成交明细37

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

《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）（以下简称“3号文”）是为规范本市征收集体土地房屋补偿评估工作制定的规范性文件。3号文2024年5月9日到期，按照规范性文件修订要求予以修订。

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〔2024〕3号

第一条 为规范本市征收集体土地房屋补偿（以下简称征地房屋补偿）评估活动，维护征地房屋补偿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，根据《上海市征收集体土地房屋补偿规定》等有关规定，结合本市实际情况，制定本规定。

第二条 在本市行政区域范围内征地房屋补偿评估活动，以及对相关评估结果进行复核评估和鉴定，适用本规定。

第三条 评估机构、评估师和从业人员、评估专家委员会成员应当独立、客观、公正地开展征地房屋补偿评估、鉴定活动，并对出具的评估、鉴定意见负责；与当事人有利害关系的，应当回避。

任何单位和个人不得干预征地房屋补偿评估、鉴定工作。

第四条 评估机构应当按照征地房屋补偿法律、法规、规章等有关规定进行评估，并适用《上海市征收集体土地房屋补偿评估技术规范》等标准规范。

第五条 市规划资源部门负责本市征地房屋补

偿评估活动的监督管理。区规划资源部门负责所辖区域范围内征地房屋补偿评估活动的监督管理。

第六条 从事征地房屋补偿评估的评估机构，应当依法设立并完成房地产、土地估价机构备案。

评估机构应当具有与征地房屋补偿评估项目工作内容及工作量相适应的足够数量的评估师和从业人员开展评估工作。

第七条 同一征地项目的征地房屋补偿评估工作，原则上由一家评估机构承担。拟征地范围较大的，可以由两家或者两家以上评估机构共同承担。

同一征地项目的征地房屋补偿评估工作由两家或两家以上评估机构承担的，应当共同协商确定一家评估机构为牵头单位。协商不成的，由区征地事务机构指定。牵头单位应当组织相关评估机构就评估技术路线等进行沟通，统一标准。

第八条 征收土地预公告发布后，区征地事务机构应将征地房屋补偿评估项目在市规划资源部门网站上发布。发布内容应包含征地房屋补偿评估项目名称、四至范围、拟征地范围内户数及建

筑面积，完成评估时限、需要评估机构数量、评估机构报名的起止时间、地点、联系方式和应当提交的资料等，报名起止时间应当不少于5个工作日。

第九条 评估机构可以按照自愿的原则在规定的报名时间内提交报名文件。区征地事务机构收到报名文件后应当向评估机构出具回执。区征地事务机构对不符合条件的评估机构，应当告知并说明原因；符合条件的评估机构名单应当在拟征地范围内公示。

第十条 镇（乡）人民政府或者街道办事处应当组织宅基地使用人或者房屋所有人在评估机构名单公示之日起5个工作日内，在张贴公示的评估机构名单中协商选定评估机构。

协商不成的，镇（乡）人民政府或者街道办事处应当组织宅基地使用人或者房屋所有人在张贴公示的评估机构名单中进行投票，按照简单多数的原则，以得票数多少的顺位确定评估机构，或者采取摇号、抽签等随机方式确定评估机构。

评估机构的确定，镇（乡）人民政府或者街道办事处可以邀请公证机关公证。

区征地事务机构应当将确定的评估机构名单在拟征地范围内予以公告。

第十一条 评估机构确定后，由区征地事务机构作为委托人，向评估机构出具征地房屋补偿评估委托书，并与其签订征地房屋补偿评估委托合同。

征地房屋补偿评估委托书应当载明委托人的名称、受托的评估机构的名称、评估目的、评估对象范围、评估要求以及委托日期等内容。

征地房屋补偿评估委托合同应当载明下列事项：

- （一）委托人和评估机构的基本情况；
- （二）负责本评估项目的评估师；

（三）评估目的、评估对象、评估时点等评估基本事项；

（四）委托人应提供的评估所需资料；

（五）评估过程中双方的权利和义务；

（六）评估费用及收取方式、支付时间；

（七）评估报告交付时间、方式；

（八）违约责任；

（九）解决争议的方法；

（十）其他需要载明的事项。

第十二条 区征地事务机构应当向受托的评估机构提供拟征地范围内经公示的房屋调查结果，包括已经登记的房屋情况和未经登记建筑物、构筑物的认定、处理结果情况。

第十三条 评估机构应当指派与评估项目工作量相适应的评估师和从业人员对房屋进行实地查勘，调查房屋状况，拍摄反映房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。区征地事务机构、宅基地使用人或者房屋所有人和评估师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。

宅基地使用人或者房屋所有人应当协助评估师对房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集评估所必需的情况和资料。

第十四条 宅基地使用人或者房屋所有人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，征地事务机构应当请无利害关系的第三人见证，评估机构应当在评估报告中说明有关情况。

在征地房屋补偿评估过程中，宅基地使用人或者房屋所有人不配合、不提供相关资料的，评估机构应当在评估报告中说明有关情况。

宅基地使用人或者房屋所有人不提供资料、拒绝评估人员实地查勘，致使房屋评估无法进行的，评估机构可参照同区域、同建筑类型的房屋进行评估。

第十五条 经批准用于生产经营的非居住房屋，停产、停业损失补偿需要评估的，区征地事务机构应当委托评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿。

室内装饰装修价值，以及机器设备、物资等搬迁和安装费用，无法恢复使用的设备按照重置价结合成新结算的费用，由区征地事务机构与房屋所有人协商确定。协商不成的，可以委托评估机构通过评估确定。

第十六条 征收集体土地房屋补偿评估中涉及原始成本、机电设备、工程造价等专业技术工作的，评估机构可委托相关专业人员和机构协助评估，并在报告中予以说明。

第十七条 评估机构应当按照征地房屋补偿评估委托书的要求或者委托合同的约定，向区征地事务机构提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。区征地事务机构应当将分户的初步评估结果在拟征地范围内向宅基地使用人或者房屋所有人公示，公示时间不少于7日。

公示期间，评估机构应当安排评估师对分户的初步评估结果现场解释。存在错误的，评估机构应当修正。

第十八条 分户初步评估结果公示期满后，评估机构应当向区征地事务机构提供整体评估报告和分户评估报告。区征地事务机构应当向宅基地使用人或者房屋所有人转交分户评估报告。

整体评估报告和分户评估报告应当由负责征地房屋补偿评估项目的两名以上评估师签字，不得以印章代替签字。评估报告应当加盖评估机构公章。

区征地事务机构、宅基地使用人或者房屋所有人对评估报告有疑问的，出具评估报告的评估

机构应当向其作出解释和说明。

第十九条 区征地事务机构、宅基地使用人或者房屋所有人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向出具评估报告的评估机构书面提出复核评估申请。

评估机构应当自收到复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当收回原评估报告，重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

当事人对评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向评估专家委员会申请鉴定。

第二十条 征地房屋补偿评估业务完成后，评估机构应当将评估报告及相关资料立卷、归档保管。

市规划资源部门应当加强征地房屋补偿信息化建设，实行征地房屋补偿评估信息化管理。

第二十一条 评估费用由委托人承担。复核评估不收费。

鉴定费用由申请人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由评估机构承担。

征地房屋补偿的评估、鉴定费用由委托人与评估机构等协商确定。

第二十二条 征地房屋补偿评估机构、评估师和从业人员组成的估价师协会，按照法律、行政法规、协会章程实行自律管理。

第二十三条 评估机构、评估师和从业人员在开展征地房屋补偿评估时，不得出现下列违反法律法规的行为：

（一）转让或者变相转让受托的征地房屋补偿评估业务；

（二）分户的初步评估结果、整体评估报告和分户评估报告未按规定盖章或签字；

（三）违反征地房屋补偿评估技术规范，以及故意抬高或压低评估价格；

（四）采取迎合征收当事人不当要求、虚假宣传、恶意低收费等不正当手段承揽评估业务；

（五）除法律、法规另有规定外，未经委托人书面同意，对外提供评估活动中获知的当事人的商业秘密和业务资料；

（六）在评估过程中，索贿、受贿或者谋取合同约定费用外其他利益；

（七）法律、法规、规章禁止的其他行为。

出现上述违法行为的，依法追究评估机构及其负责人、有关责任人的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。估价师协会章程对上述违法行为有自律惩戒规定的，按照章程规定予以自律惩戒。

第二十四条 本市在征地房屋补偿评估活动中落实市委、市政府建立责任评估师制度的有关要求，评估师应当合理评估产权归集、建设、运营各阶段土地与物业等资产价值。



关于规范产业用地综合价值评估工作的 指导意见（试行）

沪规划资源用【2024】190号

根据《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《关于本市全面推进土地资源高质量利用的若干意见》《关于加强上海市产业用地综合绩效评估促进节约集约用地的实施意见》《关于建立“三师”联创工作机制推进城市更新高质量发展的指导意见（试行）》《上海市产业用地“两评估、一清单、一盘活”专项行动工作方案》等有关规定，规范有序推进产业用地综合价值评估工作，结合本市实际情况，制定本意见。

一、总体要求

（一）指导思想。全面贯彻党的二十大精神 and 习近平总书记考察上海系列讲话精神，围绕推动高质量发展首要任务和服务构建现代化产业体系战略任务，加快上海新型工业化建设，以城市总体规划为统领，强化产业用地的公共资源属性、生产属性的价值导向，通过产业用地综合价值评估，合理降低用地成本，提高土地利用效率，增强土地要素对培育发展新质生产力的保障能力。

（二）基本原则。坚持依据产业项目全生命周期运营实际和用地绩效情况，开展综合价值评估；坚持保障土地权利人合法权益，合理确定综合价值评估方法；坚持“产业姓产”“工业姓工”综合价值评估应当体现产业用地合法使用、合规收益的要求，促进土地权利人依法合规使用土地资源。

（三）适用范围。本市行政区域范围内，对低效用地处置、土地有偿使用合同解除、依规划开展土地储备等涉及国有产业用地使用权退出的情形，各区政府（管委会）应当结合实际情况，依据本意见组织开展综合价值评估工作，为土地使用权收回补偿提供决策依据。

（四）价值内涵。产业用地综合价值是指以产业用地为载体的空间范围内“地楼房物”一体的整体价值，含土地使用权、建（构）筑物（含装饰装修）、机器设备及生产物资、停产停业损失等评估价值，并考虑用地绩效、生态环境、安全等因素的联动修正。

二、明确从业队伍及要求

综合价值评估由区政府（管委会）组织选聘的责任评估师承担，领衔评估师应当具有土地评估、房地产评估相关专业技术资格和统筹能力，并根据需要组建综合价值评估技术团队。产业用地综合价值评估应出具土地估价报告，由领衔评估师签字、加盖所在机构印章，完成评估报告备案。责任评估师应当独立、客观：公正地开展综合价值评估，并遵循国家和本市相关法律法规及行业规范。

任何单位和个人不得干预责任评估师开展评估活动。与产业用地当事人有利害关系的责任评估师，应当回避。

三、综合确定综合价值评估条件

（一）各级政府（管委会）组织规划资源、产业、住建、房管、生态环境、应急等相关部门对产业用地的土地用途、土地面积、房屋建筑面积、剩余土地使用年限、综合绩效评估结果等土地利用条件，以及生态环境、安全等情况进行调查、认定。涉及国有企业的，国资部门应共同参与调查结果认定工作。

（二）各区政府（管委会）对综合价值评估条件的调查、认定，应当依据不动产登记权证、有偿使用合同、划拨决定书、退出产业用地权利人出具的有效证明文件以及其他相关证明材料研究确定，并在评估委托书中载明。

（三）对认定为擅自改变土地和房屋用途所涉及的机器设备、生产物资、停产停业损失等内容均不得纳入综合价值评估涉及违法用地或违法建筑的，应经依法依规查处后，对需退出的产业用地开展综合价值评估。

（四）责任评估师依据评估委托书确定的价值时点、土地利用条件及生态环境、安全等情况进行综合价值评估。

四、规范综合价值评估技术要求

（一）土地使用权价格评估时，基准地价系数修正法为必选方法且权重不低于50%；市场比较法中的可比实例应为类似区域内的土地市场招拍挂以及协议出让的成交实例；成本逼近法应遵循低阶用地向高阶用地转换的原则。以划拨方式取得的产业用地，应当在评估出让土地使用权价格的基础上，扣减土地增值收益后确定土地价格；土地增值收益占出让地价的比例可在30%~40%之间确定。

（二）建（构）筑物（含装饰装修）价格，采

用重置成本结合成新率的方法进行评估。

（三）可恢复使用的机器设备，评估搬迁费用；无法恢复使用的机器设备，采用重置成本结合成新率的方法进行评估。生产物资只评估搬迁费用。

（四）停产停业损失，可根据综合价值的一定比例进行评估也可由土地使用权人提供其前三年生产效益的相关证明材料，经区政府（管委会）认定后通过评估确定。前期未开发投产或已停产的，不考虑停产停业损失

（五）产业用地综合价值评估应与生态环境、安全等底线管理要求相衔接。产业用地利用涉及违反生态环境保护、安全生产等情形，且未按治理要求整改的，经相关部门认定后，评估时应当考虑损值修正。

五、强化综合价值评估与用地绩效联动

产业用地综合价值评估应与综合绩效评估评定的A、B、C、D绩效类别按照以下方式联动修正

（一）被评为D类的产业用地，停产停业损失按不高于土地使用权和建（构）筑物（含装饰装修）价格之和的3%确定

（二）被评为C类的产业用地，停产停业损失按不高于土地使用权和建（构）筑物（含装饰装修）价格之和的5%确定

（三）被评为A类和B类、且确需使用权退出的产业用地：土地使用权价值可在第四条第（一）款评估结果的基础上，经区政府（管委会）集体决策确定一定的上浮比例；停产停业损失按不高于土地使用权和建（构）筑物（含装饰装修）价格之和的8%确定。

六、做好与其他政策法规和合同约定的衔接

(一) 对闲置土地处置、土地使用权到期等收回产业用地土地使用权情形,已有相关规定的,依据规定执行。

(二) 对违反出让合同需收回产业用地使用权的,按照合同约定价格收回,合同未约定的按照本意见执行。其中,合同约定收回土地使用权、返还剩余年期土地出让价款的,剩余年期土地出让价款按剩余年期与合同约定出让年限比值,对合同载明的土地出让价款修正后确定。

七、建立联动监管与协同推进机制

(一) 本市建设产业用地综合价值评估数字化工作平台,加强基础信息数据归集、管理、共享与成果备案管理,提升数据赋能,服务支撑全市产业用地综合价值体系建立。市规划资源局、市经济信息化委等部门应当建立联动机制,按照各自职责强化监管和检查,做好政策解读和宣传,

保障本市产业用地综合价值评估工作的规范有序开展。

(二) 市规划资源局组织研究制定相应评估技术指引,进一步明确细化评估技术要点;市土地估价师协会加强评估人员的技术指导、业务培训和自律管理。

(三) 结合市属国企存量土地资源盘活利用相关工作,充分发挥国有企业示范带动作用,推动国有企业的产业用地率先提质升级。

(四) 各区政府(管委会)负责组织开展属地区域产业用地综合价值评估工作。对于土地权利人主动退出、按约定期限提前退出及其他特殊情形,结合实际工作情况,可酌情考虑奖励措施。本意见自印发之日起试行,试行期2年。本意见执行前已签订收回协议并生效的,或已完成评估成果及集体决策程序的,仍按原协议约定或集体决策结果执行。



上海市特色村落风貌保护传承行动 (2024-2027 年)

沪规划资源乡〔2024〕181号

按照市委、市政府总体部署,全面实施《上海市特色村落风貌保护传承专项规划》(沪府[2024]21号),保护传承沪派江南水乡特色风貌,彰显乡村特征内涵,加快打造具有示范引领作用的风貌保护传承样本,续城乡历史文脉,推动城乡一体化高质量发展,制定本行动方案。

一、总体要求

(一) 指导思想

深入学习贯彻习近平生态文明思想、习近平文化思想和习近平总书记考察上海重要讲话精神,落实市委四次全会精神,聚焦“五个中心”建设,落实新发展理念,坚持高质量发展,构建新发展格局,以“上海2035”城市总体规划为统领,以保护和传承上海特色乡村传统文化为导向,以营造沪派江南水乡特色风貌和景观意象为目标,统筹协同乡村各项建设行动,凝聚各方力量:集中打造一批具有示范引领作用的风貌保护传承样本,更好地统筹城市美与乡村美,构建高质量一体化的城乡景观格局,推动城乡融合发展和乡村全面振兴。

(二) 基本原则

1. 坚持生态优先、绿色发展。尊重上海空间地貌历史演进规律和江南水乡蓝绿基底特征,统筹推进“滩、水、林、田、湖、草、荡、湿”一体化保护和系统治理,全面提升生态环境质量

和安全韧性水平。践行“绿水青山就是金山银山”理念,依托蓝绿基底构建沪派江南水乡景观格局,激活超大城市乡村的经济价值、生态价值、社会价值和文化价值。

2. 坚持文化传承、守正创新。深入发掘、保护和传承根植于上海乡土的传统文脉和历史要素,增强乡村传统文化底蕴,留住乡愁,厚植“红色文化、海派文化、江南文化”交融发展的土壤。通过营造或恢复记忆空间促进文化活态传承,着力推动文化遗产创造性转化、创新性发展,让乡村传统文化和现代化生活融为一体,写好江南文化保护传承的上海答卷。

3. 坚持人民至上、多方参与。突出村民主体地位,保障村民合法权益,既要保留历史记忆和特色风貌,又要解决群众关切的实际问题,健全文物建筑、历史建筑和民居动态活化利用机制,激发村民的家园自豪感和保护自觉。建立乡村版“三师联创”机制,搭建多方参与的工作和要素平台,汇聚市场、专家、学者、公益人士等各方力量,打造高品质乡村空间,赋能乡村振兴4. 坚持规划引领、高质量发展。以“上海2035”总规为统领,坚持“一张蓝图”绘到底,因地制宜、分类施策,循序渐进、久久为功,共同营造沪派江南实景画卷。加强空间规划对于各类资源的统筹配置,强化政策聚焦、资金集聚和项目协同,提高资源利用效率,凸显工作成效,激发乡村振

兴内生动力。

（三）总体目标

以沪派江南“六域、八脉、十二意象”为指引，以 148 个风貌单元为空间依托，聚焦 196 个特色村落，分阶段实施风貌保护传承行动。

至 2027 年末，完成第一轮试点建设，形成 20 个左右特色村落风貌保护传承示范样本，拓展开展 50 个以上风貌单元规划、60 个以上特色村落保护传承工作，集中呈现沪派江南“十二意象”的典型风貌，初步构建沪派江南特色村落风貌格局。

至 2030 年十五五期末，完成第二轮试点建设，完善形成特色村落风貌保护传承工作机制、技术路径和政策体系

至 2035 年规划期末，完成 196 个特色村落保护传承发展工作，形成独具特色的沪派江南水乡空间肌理和景观风貌格局，绘就充满生机、富有灵气、独具魅力的沪派江南美丽画卷。

二、重点任务和实施行动

（一）营造更加原真的沪派江南水乡底色底版

任务 1: 保护特色水系空间肌理，提升水环境品质

1. 河湖水系空间格局优化行动。遵循上海地域特有的湖、荡、湾、泾、浜、塘、滩等丰富多样的水体形态和现状分布，合理优化河道蓝线系统，恢复自然走向；保留保护自然生态的驳岸形态和原生树木植被群落，因地制宜延展自然型深潭浅滩和泛洪漫滩增加湿地空间和调蓄空间，构筑生态自然与有机连续的水陆界面和自然弯曲度、透气性，营造水乡浑然天成、本土自然的河湖水网系统，形成多元共生、交汇融合的水域空

间体系，

2. 水环境和水生态提升行动。结合生态清洁小流域治理和水美村庄建设，推进水岸联动综合整治和人居环境联合整治，实施生活污水综合治理，消减河湖污染源；通过清淤疏浚、生态护岸建设、水土保持等方式，增强水系连通性，优化水动力；充分利用湿地、渠泾、塘池等自然空间构建多级水体循环净化系统，丰富本土水生生物植物群落，提高水质清澈度，形成完整自然的水生生态系统。

3. 活力水系功能提升行动。保留修缮现存的河埠头、桥梁和滨水公共空间，延续传统材质、建造形式和历史痕迹，留住历史记忆和水乡文化完善滨水亲水休憩设施、公共空间联通和环境景观塑造，因水施策发展水利文化展示、生态保护、观光游览、体育竞技、休闲垂钓等功能，营造具备综合功能、环境优美、人水和谐、传承记忆的活力水系。

责任部门：市水务局、市生态环境局、市农业农村委、市规划资源局、各区政府（管委会）

任务 2: 延续江南圩田肌理，塑造田园大地景观

4. 江南圩田空间意象塑造行动。遵循地形地貌空间历史演进规律，尊重现状农田空间肌理和田村依存关系，按照“宜农则农、宜耕则耕”的原则，统筹农业生产和大田空间景观塑造，优化耕地、园地、林地、设施农用地等农用地布局，形成具有典型地域特征的农田分区分类空间布局和村域景观格局

5. 农田设施建设提质行动。统筹开展高标准农田建设和改造提高农田设施生产配套和生态景观化水平，结合和美乡村建设，鼓励农业生产设施空间复合利用，增加驿站、栈道、观光台等

休憩服务设施功能空间，完善兼顾农业生产、田园观光、休闲游憩的农田设施体系

6. 农田景观营造和功能提升行动。挖掘区域乡土特色和优势农业资源，按照节气气候特征和土地资源禀赋，优化农作物、花卉和花果类苗木种植结构，搭配种植茭白、莲藕、菱角等乡土农作物，营造四季鲜明的农田风貌、大地景观、田园肌理和特色物产；加强农耕文化的保护传承，挖掘农业生态景观价值和都市服务功能，通过点状用地搭建农耕文化体验、教育和传播场景，促进一二三产业融合发展。

责任部门：市农业农村委、市规划资源局、市绿化市容局、各区政府（管委会）。

任务 3: 优化林地空间资源，塑造特色林地景观

7. 林地布局优化行动。厘清现状林地资源，完善以水为脉的生态林带，构筑“村林相依”村落林盘，打造疏密有致的农田林网，拓展林地空间，优化林地布局，形成田林相嵌、蓝绿交织、林水复合、林湿一体、林绿共融的林地空间格局。

8. 林质林相提升行动。丰富水岸、道路、农田林网形态，合理配置色叶乔木和开花灌木等乡土特色植物，增加花果类乔灌木立体群落，优化片林的林缘线和林冠线，提升绿化、彩化、珍贵化、效益化水平，实施近自然化改造，打造四季可赏、烟雨江南的林地景观意象。

9. 古树名木保护行动。严格保护古树古木资源，联动保护古河道、石板桥，营造适宜生长空间，减少人为活动对树木的负面影响，压实养护保护责任；挖掘现状乡土树种、乡愁树种、珍贵树种资源，完善保护养护机制，拓展文旅、景观功能价值！

10. 林地综合服务提升功能。提升林地空间

可达性，通过点状用地布局建设步道、栈道、驿站、管护用房、生态停车等设施，完善林地基础设施和配套设施，发挥林地空间的教育、体育、疗养、文化、游憩等多元复合功能；适度开发林下经济，适度发展特色种植业。

责任部门：市绿化市容局、市水务局、市发展改革委、市文化旅游局、市规划资源局、各区政府（管委会）。

任务 4: 打造郊野特色的村路系统，支撑农文旅融合

11. 郊野特色村路漫游系统构建行动。保护保留原生态风景村路系统，深度挖掘村落、湖荡、河道、林地、田园等景观文化资源，串联特色功能节点，因地制宜设计骑行线、跑步线、越野线、徒步线等多元主题线路，打造由机耕路、田埂路、林间野径、滨水道、湿地探险道等组成的郊野村路漫游系统，推进农村道路与旅游、文化、体育等产业深度融合。

12. 郊野特色乡村道路建设行动。推进“四好农村路”建设合理确定不同路段的线形、宽度和走向，形成各具特色的路田、路水、路村交互交融的断面形式，采用乡土生态、丰富多元的路面铺装材料，提供近自然、沉浸式的乡野体验建设配置道路标识、打卡点、休憩驿站、景观引导点等设施，增强综合服务功能，提升郊野特色线路的活力和魅力。

责任部门：市交通委、市农业农村委、市绿化市容局、各区政府（管委会）。

任务 5: 统筹水乡湿地空间，营造沪派江南湿地意境

13. “沪派江南湿地水乡意境”营造行动。深入排摸风貌试点单元内小微湿地资源，充分利用村内、田间、路旁、林间、水旁的低洼地、坑塘、

农沟、小型水体等小微空间，顺应地形地势和现状水资源情况，结合湿地空间规划，以水为魂，以湿为意，构建富有江南水乡特色的湿地生态系统，形成湿地空间一张图营造“湿地”氛围润城泽乡的空间意境，

14. 湿地水环境治理行动。通过近自然方式恢复和维护乡村湿地生态功能，疏通微循环，提高湿地水系连通性，重构物种多样的湿地植被，营造小微湿地生境系统，保持水生态、水风貌和清澈度发挥湿地空间的生态景观价值，打造家门口的湿地空间，丰富村落水体形态，打造“岛状”湿地空间，隔阻人为干扰，提升野生动植物栖息地的安全韧性

15. 农林水湿一体化郊野生态样板打造行动。结合土地综合整治、农林水等工程，加强资源联动和功能复合，注重自然地理的完整性和生态系统的连通性，促进空间、景观和功能协调发展：构建“水立方、林立方、田立方”等多样化的典型湿地空间，

责任部门：市规划资源局、市绿化市容局、市水务局、市生态环境局、各区政府（管委会）。

任务 6：保护修复乡村生态基底，提高生态韧性

16. 生态基底调查保护行动。基于特色风貌单元生态本底条件，调查重要生态资源、生态节点，突出生态优势，识别生态问题和重新自然化潜力区域，突出系统治理，尊重自然规律，制定开展生态环境保护修复、野生动物栖息地恢复、乡土物种群落恢复的计划和方案

17. 多类型的生态系统营造行动。开展国土空间生态保护修复工程，坚持系统观念和自然修复理念，构建郊野近自然森林稻田、河网生态驳岸、动物栖息地等多样化的生境系统，统筹考虑

生态系统多样性，逐步恢复郊野近自然生态系统结构和功能的完整性、稳定性和可持续性；开展海岸带生态修复，恢复滨海湿地生境，形成陆海联动，营造开放式的带状滨海复合生态空间。

18. 生态修复典型示范行动。针对区域典型生态问题制定生态修复提升方案，实施低效建设用地减量化，消除生态污染因子实施污染退化农田治理改造，提升土壤质量，消除土壤污染，开展农业面源污染监测和治理；加强林地、水系、湿地等区域外来入侵物种治理，落实阻截防控措施，综合提升区域生态环境品质和安全韧性水平。

责任部门：市规划资源局、市生态环境局、市农业农村委市水务局、市绿化市容局、各区政府（管委会）。

任务 7：提升乡村生物多样性，营造灵动生境

19. 多层次生态空间系统构筑行动。严守生态保护红线，整合优化自然保护地，开展生物多样性本底调查评估，依托市域多层次结构性生态空间，形成宽度适宜、群落结构自然的贯通性生态廊道，保障生物觅食、活动和迁徙廊道畅通，强化河网、农田、林地、湿地等多要素生态功能复合，构建多样、持续、稳定的生态空间格局，

20. 野生动植物及其栖息场所保护提升行动。调查区域珍惜濒危和特色乡土物种种群资源，增强生态廊道、野生动物迁徙通道和栖息地的连通性。加强重要栖息地后备土地资源储备研究减少人为活动干扰。完善市野生动物栖息地名录管理制度。加强生物多样性观测网络建设，把握生态状况本底和变化。

21. 生物多样性保护和利用行动。统筹考虑生态系统完整性、自然地理单元连续性和经济社会发展可持续性，扩大生物多样性与乡村振兴协

同创新应用，构建生态产品价值转化和价值实现机制，加强宣传教育和生态产品价值转化，建设生物多样性科普阵地，将生物多样性与自然教育、生态旅游、特色农业等相结合，培养村民、市民主动参与保护行动。

责任部门：市生态环境局、市绿化市容局、市规划资源局市农业农村委、市水务局、各区政府（管委会）。

（二）塑造更具特色的沪派江南村落风貌

任务 8：加强沪派江南技术保障，保护传承村落基因

22. 规划编制质量提升行动。组织编制 1 份特色村落保护指南。对特色村落所在地域的风貌和地理空间格局进行再挖掘，提炼水、林、田、村聚落肌理特征和规模格局，指导营造“人水共处、水宅相生、蓝绿交织”的沪派江南村落规划和建设。形成每个风貌单元 1 份设计导则。加强对于乡村布局优化的实施指导及管理，尤其要加强引导特色水岸、院落、宅巷、菜果林园等村落公共空间营造。

23. 专家技术人才多元参与支撑行动。建立 1 套专家审核指导机制。组织多领域多学科专家、学者技术咨询团队，针对风貌保护传承活动中的空间规划、建筑设计、生态治理、文化传承、营造法式、社会治理、工程技术等进行把关和指导。建立 1 套乡村版“三师联创”制度。每个沪派江南风貌试点单元选聘具有乡村实践经验的规划师、建筑师、景观师、评估师各不少于 1 位，以责任师制度的形式开展长期在地陪伴指导规划、建设和实施。

24. 优秀作品引领行动。定期组织开展设计竞赛和优秀设计师评选，通过方案设计竞赛、方案征集等形式，打造设计精品每两年组织 1 次优

秀设计师、设计方案、建设案例评选，培育形成优秀设计师队伍，宣传、推广建设成效和优秀作品。

责任部门：市规划资源局、市住房城乡建设管理委、市农业农村委、各区政府（管委会）。

任务 9：促进乡村功能更新，赋能村庄发展

25. 乡村特色产业业态培育行动。加强新城、产业园区和特色资源对周边乡村的带动，依托重大项目、平台和政策，集聚优势资源，培育与乡村资源相吻合业态，打造沪派江南乡村特色产业

26. 乡村存量房地资源盘活行动。遵循村民意愿，梳理村内房屋资源，因地制宜发展旅游度假、艺术文创、乡居康养等新功能。适应新型灵活办公需求，探索配置长期办公型和短期研修型空间，拓展乡村对于超大城市反哺功能和多元价值。

27. 乡村空间环境品质提升行动。结合乡村振兴建设、农村人居环境优化提升等工程，建设整洁公共空间、美丽庭院和生机菜园，提升院落可赏性、菜园可游性，增强村落特色公共空间的品质和活力。

责任部门：市农业农村委、市规划资源局、市文化旅游局市发展改革委、各区政府（管委会）。

任务 10：打造乡村社区生活圈，提升公共基础配套品质

28. 乡村综合服务功能水平提升行动。构建以村党群服务中心（站）为基本阵地的配套齐全、功能完善、布局合理、使用便利的乡村综合服务设施布局。在行政村和自然村层级，将“人民坊”和“六艺亭”建设统筹纳入党群服务阵地建设布局，分类施策、因地制宜设置便民服务、医疗托幼、文化活动等功能，并与在村的其他各类服务设施“应融尽融”

29. 存量公共空间功能复合利用行动。鼓励激活风貌单元特色村庄内闲置房屋、小微设施、保留历史建筑等,按照“15分钟社区生活圈”规划,植入各类服务功能,完善乡村公共服务配套。

30. 差异化特色化公共服务配置行动。顺应乡村特质与发展需求,因地制宜增加提升型或特色型功能,如都市居民和访客需求的咖啡馆、茶室、休闲驿站、餐饮,新型生活方式的电商配送,以及办公需求的乡村会议和展览等功能。

责任部门:市规划资源局、市委组织部、市发展改革委、市农业农村委、市住房城乡建设管理委、市民政局、各区政府(管委会)。

任务 11: 营造沪派江南民居,保护传统建筑特色

31. 传统民居建筑保护修缮行动。在调研普查基础上,甄别传统民居建筑,制定保护名录,结合保留保护村改造和农民相对集中居住等行动,厘清产权关系,多元筹措资金,实施保护和修缮。

32. 沪派江南特色建筑营造行动。通过设计竞赛、方案征集大师领衔等形式,对民居建筑、公共建筑、景观小品、标识标牌等进行建筑营造,促进上海传统建筑元素在农村房屋等建设中的应用,恢复上海乡村的江南文化特色。组织开展建筑设计、建设改造全过程跟踪传播活动。

33. 特色村落风貌提升行动。遵循自然空间肌理,传承水宅相生的村落格局,结合村落功能定位和农民建房诉求,合理优化村庄布局,保留保护特色村落风貌,形成疏密有致的农民建房布局,合理安排农民建房空间,提升农民住房保障水平和居住品质加强村落风貌管控和提升,提炼区域传统民居建筑元素和风貌特征,形成村落风

貌改造提升设计方案和村民建房标准图集,加强村民建房风貌引导,营造沪派民居整体建筑风格。

34. 传统建筑功能激活行动。结合乡村特色风貌和文化产业资源,因地制宜地发展乡村文化展示宣传、科学教育、设计创意等各类乡村文化空间,处理好保护和功能植入的关系,坚持一院多能、一室多用,凸显传统建筑功能价值,促进传统建筑的活态传承。

责任部门:市规划资源局、市住房城乡建设管理委、市农业农村委、各区政府(管委会)。

任务 12: 保护传承传统文化,激活乡村文旅资源

35. 特色文化空间场景营造行动。传承历史记忆,充分挖掘乡村空间具有历史价值的特色节点,识别、保护和活化利用古河道、古建筑、古遗址、古桥、古码头、古树等原生历史要素,营造民俗展示、表演的活动空间,建设乡村美术馆、图书馆等文化空间,传承乡村传统农耕文化,提升乡村文化品质,丰富农民群众文化生活。

36. “沪派江南”主题特色旅游精品线路打造行动。结合节气物候、传统节日,策划串联特色风貌单元的旅游特色线路。因地制宜推出插秧、舞狮、滚灯、庙会等具有地方特色的精品民俗和农事体验旅游,全面宣传“沪派江南”民俗文化。

37. 乡村非遗传承发展行动。依托特色村落自然生态、景观风貌、非遗传承、乡土物产、民俗节庆、农事体验等资源,结合物候节气、传统节日,策划系列特色文旅项目和旅游路线。树立“非遗在社区”优秀示范典型,鼓励支持非物质文化遗产传承人、其他文化遗产持有人开展传承、传播活动,推动乡村非遗传承发展,提升乡村文化魅力和活力。

责任部门:市文化旅游局、市农业农村委、

市规划资源局、各区政府(管委会)。

任务 13: 加快数字乡村建设,提升乡村数字治理水平

38. 特色村落优秀文化资源数字化行动。将特色村落的空间历史、文物建筑、历史建筑、古树名木、历史遗迹、历史文献传统文化等基础调查资料,依托国土空间信息平台,利用 GIS、数字影像、三维建模等技术,构建特色村落文化数字资源库,用数字化手段保存乡村地区国家级非物质文化遗产代表性传承人技艺,通过网络传播乡村非遗资源,促进乡村特色文化产业发展,加强沪派江南乡村特色风貌和优秀传统文化的保护与传承。

39. 乡村数字治理提升行动。推动“一网通办”“一网统管”向乡村地区延伸,实现网上政务服务区、镇、村三级全覆盖,提高涉农事项全程网上办理比例。加强数据汇聚治理,完善乡村数据资源目录体系和自然资源遥感监测监管机制,对耕地保护空间进行动态监测,将土地利用现状图、国土空间规划图、近期重点建设项目、空间规划管制图、乡村空间设计意象、重要建筑、景观节点设计图等内容纳入乡村数字空间主题库,并提供面向乡村规划与管理的国土空间用途管制和规划建设支撑服务。拓展乡村地区数字社区服务圈建设和综合服务网点覆盖。

40. 乡村数字空间营造行动。数字化赋能乡村治理和经济发展,依托乡村数字孪生空间,搭建广泛参与的乡村风貌保护传承公众平台,探索数字空间营造行动,开展特色风貌和传统文化网络展览。推进乡村旅游智慧化发展,鼓励景点设施接入互联网平台,探索利用虚拟现实(VR)、增强现实(AR)等技术开展沉浸式旅游。推进创意农业、认养农业、健康养生等基于互联网的乡

村新业态发展,探索共享农场、云农场等网络经营新模式

责任部门:市委网信办、市数据局、市大数据中心、市城运中心、市文化旅游局、市民政局、市规划资源局、市农业农村委各区政府(管委会)。

(三) 打造更富魅力的沪派江南乡野活动任务 14: 打造“沪派江南”特色美食品牌

41. 特色乡土美食挖掘与打造行动。充分挖掘风貌单元内具有地域特色的乡土物产和传统饮食资源,传承古法技艺和传统工艺,倡导在地饮食和慢食文化,将特色饮食和非遗、年俗、物候、节气相结合,提高乡土韵味和文化内涵,留住乡愁记忆,打造绿色、自然、健康的特色乡土美食标识

42. 特色乡土美食与农文旅融合行动。推动新媒体、文创与乡土特产相融合,结合文旅景点、酒店餐饮、民宿集群、农产品体验馆等区域举办美食节、烹饪大赛活动,通过视频直播、短片传播等方式加强传播推广力度,进一步对接现代消费需求,打响乡土美食品牌,促进特色美食与农文旅的深度融合。

责任部门:市农业农村委、市文化旅游局、市商务委、市市场监管局、各区政府(管委会)。

任务 15: 开展乡村特色体育健身活动,深化农体旅融合

43. 特色体育活动场所和运动线路营造行动。依托乡村自然生态和农耕资源,提升步道、水域、林下空间、田野的体育运动功能,加强户外体育设施、乡村特色体育空间、趣味路线供给,丰富骑行、水上运动、徒步、越野、露营等乡野型运动项目,打造特色乡村体育活动场景。

44. 传统特色体育运动文化传承行动。挖掘地方特色乡土民俗体育文化资源,如划快船、小

白龙舞、滚灯等上海乡村民间流传的体育运动，结合非物质文化遗产活动，因地制宜开展具有农耕、农趣、农味的体育活动，形成汇集区、镇、村传统体育特色贴近群众、形式多样的运动品牌项目。

45. 乡村特色户外运动消费场景打造行动。结合风貌单元所在地域特色文旅资源，举办乡村马拉松、自行车、皮划艇、帆船帆板、泥地运动会等特色体育赛事活动，展示乡村特色风貌，提升知名度和品牌形象，推动农文体商旅融合发展

责任部门：市体育局、市发展改革委、市文化旅游局、各区政府（管委会）。

任务 16: 开展自然科普教育，培育乡土物种认知

46. 乡村自然科普教育基地建设行动。聚焦乡村农田、林地、水系、湿地等要素，结合本土物种、乡土文化等特色，在特色风貌单元内选择合适区域，建设集儿童友好、产学研一体、生物多样性展示宣传等多种功能的自然科普教育基地。

47. 乡土自然科普教育课程研发行动。积极引入高校、研究机构、公益团体、科教人士等，研发针对沪派江南特色，不同时节、不同类型的自然科普教育课程与学农活动，兼顾知识性、科学性、趣味性和实践性，促进市民与乡土风貌、风物的链接

48. 多元主体参与乡土教育行动。鼓励和动员非政府组织、社会团队和公益人士开展形式多样的自然观察、荒野营造等活动，认知本土植物、动物，强化人与自然和谐的情感认知。

责任部门：市教委、市科委、市生态环境局、市绿化市容局、各区政府（管委会）。

任务 17: 鼓励艺术介入乡村，打造沪派江南

文化精品

49. 乡村空间艺术提升与呈现行动。挖掘特色风貌单元风物资源和乡土文化，运用低干扰、轻介入的方式，就地取材、因地制宜，推动乡村空间、民居建筑、村落景观的适度艺术化改造和提升，营造具有识别度、乡愁记忆的空间场景。

50. 乡村在地化艺术创作行动。鼓励雕塑家、画家、音乐家、美食家、手工艺人等深入乡村，形成艺术家村落，开展建筑改造公共空间营造、景观小品设计、大地景观塑造等实践和在地化艺术创作，促进乡村传统文化的创造性转化和创新性发展，提升乡村公共空间的艺术品味。

51. “沪派江南”系列文化宣传品牌塑造行动。深入挖掘上海乡村独特的文化元素，聚焦特色村落，策划举办艺术展览、摄影比赛、戏剧演艺、新闻报道等系列活动，多种角度展示上海乡村的价值。营造大众创作的氛围，拍摄“沪派江南”主题影视作品，推出沪派江南题材文学作品。

责任部门：市文化旅游局、市委宣传部、市广播电视局、市新闻出版局、市规划资源局、市农业农村委、各区政府（管委会）。

任务 18: 培育乡村文化人才，活化乡土技艺

52. 优秀本土文化人才、乡贤能人培育行动。培育和挖掘非物质文化技艺传承人，加强本土特色非物质文化遗产和非遗技艺的活态传承。鼓励专家学者、乡贤能人参与乡村非物质文化遗产，结合现代生活进行创意提升，培养一批非遗工艺技师和工人，让非物质文化遗产活力永续。

53. 乡村文化人才志愿行动。发挥高校、文艺团体人才优势，通过对口帮扶、志愿服务、设立联系点等形式，开展专业人才进乡村活动，吸引优秀高校毕业生从事基层公共文化服务，支撑乡村文化保护传承。

54. 乡村工匠培训传承行动。提高工匠技能水平和综合素质：培育扎根乡村、服务农民的工匠队伍。建立工匠参与乡村建设的工作机制，每年评选“优秀工匠”，逐步提升乡村风貌建设的品质和水平。责任部门：市人力资源社会保障局、市文化旅游局、市农业农村委、市住房城乡建设管理委、各区政府（管委会）。

三、保障措施

（一）强化“五划联动、三师联创”机制

为更高质量推进沪派江南特色村落风貌实施建设，建立“谋划、策划、规划、刻划、计划”的联动推进机制。一是整体谋划，将试点单元放在更大区域范围进行宏观研究，讲好空间维度和历史维度的沪派江南故事，明确区域景观提升意象和未来发展定位二是功能策划，深入开展风貌识别、历史溯源和生态基底分析，结合地区资源禀赋和特点形成策划方案。三是空间规划，科学编制郊野单元控详规划，共同绘制一张空间蓝图，作为统筹安排试点单元内自然资源要素、文化要素的载体，实现底色更纯、底数更清、底板更优。四是特色刻划，重点由建筑设计师结合沪派民居、村落空间等详细设计，重点刻划，体现精品营造和绣花功夫五是实施计划，依据一张蓝图明确实施主体、资金安排、建设计划和时序，滚动落实各条线年度实施计划和预算安排，

为健全特色村落风貌保护传承规划、建设、实施过程的多元参与机制，搭建规划师、建筑师、景观师、估价师等“三师联创”平台，全程参与规划、建设与运营行动，促进项目高品质实施，保障村落长效运营，共同为风貌特色村落提供专业的技术服务

（二）明确实施推进机制建立市区联动、以

区为主的组织框架，明确各区各部门职责分工，市、区、街镇（乡）上下协同、密切配合，相关部门责任明确、形成合力，明确时间表、路线图，共同推进特色村落风貌保护传承专项工作。

市级建立由市规划资源局牵头，市级相关部门共同参与的联席机制，确定专项工作专班，共同做好政策研究和支撑保障工作市规划资源局设联席会议办公室，负责整体协调推进专项行动加强总体统筹，各部门完善相关政策体系、标准指引、近期项目、资金计划，建立考核评估机制。建立例会、联席会议和信息通报等制度，加强各部门沟通协同。

各区（管委会）落实主体责任，成立由区政府牵头、多部门共同参与、职责分工明确的特色村落风貌保护试点工作平台和机制，形成明确的工作方案；以规划协调、目标统筹、项目整合、资金集聚为主要任务，制定各区三年行动计划；研究配套政策遴选申报试点，协调区级各条线项目、资金向试点区域集聚；明确各试点单元实施主体，一体谋划、一体推进，确保各项建设任务落到实处。

（三）政策资金支持

以乡村振兴战略部署为引领，建立健全各类资金统筹使用机制，加大政策资金聚焦力度，引导市级土地整治、高标准农田建设、“五好两宜”和美乡村、乡村振兴示范村、美丽乡村示范村、“水美乡村”试点、开放休闲林地等各条线资金向试点区域集中集聚，重点支持特色风貌保护传承试点实施，提高资金使用效率，凸显建设成效。

鼓励发挥政府资金引导作用，探索市场化运行机制，吸引开发性金融机构、政策性银行、国有企业、社会资本等多方参与，集成社会力量为特色风貌保护传承赋能

深化农村土地制度改革，开展林业综合改革，完善点状供地政策，采取集体建设用地使用、作价入股、入市以及农用地流转等多元途径，加强政策创新供给，激活集体资源资产和乡村空间价值。

(四) 近期计划安排

2024年5月启动第一批试点遴选，5月中旬完成申报遴选工作，每个涉农区明确1-2个试点风貌单元，经市区协商后确定首轮试点名单。5月底前各区明确工作方案、实施平台和主体，确定试点单元的三师联创团队。6月启动试点范围郊野单元控规编制工作，9月底前完成试点单元的整体谋划、功能策划、规划和计划编制工作，

梳理在建、拟建项目，按规划策划新建项目。12月底前具备开工条件的节点项目率先启动实施。

2025年至2027年，按照一张蓝图，全面开展试点建设工作，压茬滚动拓展试点范围。2025年末，部分试点地区通过生态修复、水环境治理、林地建设、土地整治、人居环境整治、村落改造建设等任务，形成节点性标志性建设成效。2027年末，完成第一轮试点建设，形成乡村风貌保护传承示范样本，拓展开展50个以上风貌单元的规划建设工作，集中凸显沪派江南水乡十二意象的典型风貌特征，初步构建沪派江南村落风貌格局。



2024 年中日韩国际不动产研讨会在成都顺利召开

2024年5月29日，由中国土地估价师与土地登记代理人协会、日本不动产研究所、韩国不动产院共同主办，四川省土地估价师协会协办的第十一届中日韩国际不动产研讨会在四川成都顺利召开。

自然资源部自然资源开发利用司副司长莫晓辉、四川省自然资源厅副厅长罗旭刚、中国土地估价师与土地登记代理人协会会长王军、日本不动产研究所所长日原洋文、韩国不动产院院长孙泰洛出席并分别致辞。会议由中国土地估价师与土地登记代理人协会秘书长鲍丽萍主持，约200名会员参会。

本届中日韩国际不动产研讨会的主题是“低效用地再开发技术与实务探讨”，与会专家就此分享了各自国家的先进经验，并对成都市低效用地再开发项目“东郊记忆项目”和“国宾片区城中村改造项目”进行了实地考察。中国土地估价师与土地登记代理人协会副会长、中国农业大学土地科学与技术学院副院长朱道林以“城市低效用地再开发的产权关系与价格机制”为题，对中国城市低效用地再开发中的产权经济关系和地价机制进行了分析，总结归纳了估价师在城市低效用地再开发过程中可发挥的作用。日本不动产研

究所国际部部长齐木正人以“日本城市再开发的现状及房地产估价师的作用”为题，对日本城市再开发典型项目进行了介绍，并阐述了日本不动产研究所在其中发挥的作用。韩国不动产院城市更新中心负责人文根植以“韩国老旧社区城市更新政策转变”为题，对韩国城市更新理论的演变、城市更新政策的转变进行了讲解，并指出了韩国城市更新工作未来迎接的挑战。

四川恒通房地产土地资产评估有限公司合伙人符骥以“中国房地产转型与发展新模式展望”为题，对中国房地产市场发展现状以及目前面临的新形势和未来展望进行了演讲与交流。四川大成房地产土地评估有限公司副总经理刘廷泽以“新一轮低效用地再开发工作交流分享”为题，对中国低效用地再开发工作的政策背景及历史沿革进行了梳理，并介绍了成都市低效用地再开发项目的具体实例。

2024年是中国土地估价师与土地登记代理人协会成立三十周年，此次研讨会是三十周年纪念活动之一。此次研讨会不仅加强中日韩三国不动产估价技术合作，促进不动产估价行业交流，同时总结经验、展望未来，助力土地估价行业高质量发展。

上海市土地估价师协会举办 “规范执业行为、提高评估质量”座谈交流会

为贯彻落实部自然资源利用司《关于转送典型案例加强土地估价行业监管的函》的精神及中估协强化估价质量管理有关要求、规范本市土地估价机构执业行为、提高评估质量，上海市土地估价师协会于7月1日下午在青松城大酒店举办“规范执业行为、提高评估质量”座谈交流会。市规划资源局自然资源利用处刘婵蒞临会议指导。会议由协会副会长兼秘书长孙殿民主持，本市从事土地估价业务的60余位机构负责人、技术负责人和协会有关同志参加会议。

会议传达学习了部自然资源利用司关于加强土地估价行业监管以及中估协关于在线打印现场查勘证及土地估价报告三级审核制度的要求；还就协会近期工作、正在修订的系列政策文件和行业转型发展有关情况进行通报。与会人员围绕行业监管进行了认真讨论，纷纷表示：要进一步加强执业行为准则与职业道德规范的学习，吸取教训、主动防范执业风险；转变估价理念、夯实估价技术，做到合法、合规执业，努力提升服务质量。

在大家交流发言的基础上，局自然资源利用处刘婵提出了相关工作要求，她强调：在本市城市更新大背景下，市局先后出台了《关于建立“三

师”联创工作机制推进城市更新高质量发展的指导意见（试行）》、《上海市产业用地“两评估、一清单、一盘活”专项行动工作方案》及其配套文件《关于规范产业用地综合价值评估工作的指导意见（试行）》等，标志着行业政策体系持续更新，给传统估价机构的估价技术、报告质量带来了挑战，估价机构要做到“先行一步”，加强对估价全流程的把控、提高估价机构内部技术标准；同时，各估价机构和估价人员要切实学习《关于转送典型案例加强土地估价行业监管的函》，提升思想认识、规范执业行为、严守行业底线，从源头上杜绝违法、违规的行为，保持行业的健康发展。

张先林会长总结讲时强调，要提高站位，随着土地估价对象从单一土地要素向自然资源全要素、单一地块经济价值向空间综合价值、单一估价时点向空间规划落地实施和运营管理全过程的转变，给传统估价行业带来了机遇和挑战，要深刻认识土地估价行业应有的作用和价值，进一步体现估价行业的责任与担当。要牢记使命，严格遵守《资产评估法》、《土地估价行业评估执业行为准则》等，以典型案例为戒、举一反三、杜绝恶意低价竞争等不良执业行为，提升报告质量，保持我市估价行业良好执业环境。要持续创新，在城市更新和乡村振兴两大战略实施过程中，在国土空间用途管制和自然资源高质量利用的过程中，主动作为，发挥第三方评估机构的作用。协会将进一步秉承“服务社会、服务政府、服务行业”的宗旨，发挥好桥梁纽带作用，提高服务质量。



上海市土地估价师协会召开 《上海市产业用地综合价值评估技术指引 （试行）》专家论证会



2024年7月10日，我会在市规划和自然资源局337会议室组织召开《上海市产业用地综合价值评估技术指引（试行）》专家论证会。市局产业处杨毅处长、朱万明副处长参加了会议，会议由张先林会长主持。

针对本市产业用地保量控价、提质增效的要求，依据《关于规范产业用地综合价值评估工作的指导意见（试行）》（沪规划资源用〔2024〕190号）文件和相关估价技术规程规范，协会组

织专家编制了《上海市产业用地综合价值评估技术指引（试行）》。《技术指引》细化了产业用地综合价值评估技术规则，规范了产业用地综合价值评估技术行为，对提高评估工作质量具有指导意义。为保证《技术指引》的合理性和可操作性，协会邀请了来自中国土地估价师与土地登记代理人协会、上海市地质调查研究院、相关高校和研究单位的专家参与论证。《技术指引》编制组介绍了相关背景和具体条款，并对专家的提问进行了解答。专家组成员对专家论证稿进行了仔细的审阅，对《技术指引》编制的必要性、条款的合规性与合理性进行了充分的讨论。专家们认为《技术指引》从增加土地要素，培育新的发展经济生产力的角度切入，强调产业用地的公共属性和生产属性，符合社会层面的认知和认可，一致同意通过论证。



上海市土地估价师协会召开 落实上海市特色村落风貌保护传承专项行动 座谈研讨会

为发挥责任评估师制度的作用，支撑“沪派江南”乡村风貌体系和空间脉络的保护与传承，促进乡村振兴，上海市土地估价师协会于2024年6月7日在延安饭店召开落实《上海市特色村落风貌保护传承行动（2024-2027）》专题座谈研讨会。本市相关土地估价机构负责人、有关专家以及协会相关同志30余人参加座谈研讨。市规划和自然资源局乡村处顾守柏处长到会指导，会议由张先林会长主持。

会上，顾守柏处长从历史渊源、村落特色及风貌传承等方面介绍了本市乡村的具体情况，对该专项行动所涵盖的3大目标、18项任务、54项行动计划以及实施策略和计划安排进行了全面解读，阐述了“五划联动、三师联创”机制落实，并对责任评估师在该专项行动落地实施中可发挥的作用进行了展望。来自富申、上房、



城市、百盛、财瑞等多家机构的代表和行业专家积极发言，对责任估价师在特色村落风貌保护传承行动中担任的角色、面临的机遇与挑战发表了各自的看法与感悟。

会议认为乡村风貌保护传承行动是乡村空间治理的主要抓手之一，土地估价机构要发挥自身传统估价业务优势，为乡村风貌保护传承行动落地实施、统筹决策做好服务支撑工作，由此乡村风貌保护传承行动将是土地估价行业的机遇所在，也将是行业转型发展的重要契机。

张先林会长强调：责任估价师制度的落实对空间规划与实施以及综合品质提升的作用已越来越得到广泛的共识，乡村文化的保护与传承也是乡村振兴的重要内容。在乡村风貌保护与传承中，落实责任评估师制度，对估价行业的转型与发展的作用大有可为，协会将会同估价机构积极践行责任评估师制度，在乡村空间发展策略统筹、综合价值评估等方面进一步发挥作用。各估价机构一是要主动求变，练好内功，优化专业结构，对面临的挑战做好充足的准备；二是要抓住机遇，勇于实践，加强工作协同，在风貌传承保护试点阶段、提升阶段以及常态化推进阶段主动发挥土地估价行业不可或缺的作用。

上海和北京协会共同交流研讨责任评估师制度



2024年6月6日，上海市土地估价师协会接待了北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会一行21人来访，双方围绕“责任评估师”制度的落地实施及协会在其中可发挥的技术支撑作用等开展了交流研讨。协会会长张先林、副会长兼秘书长孙殿民、副会长杨斌、贾明宝和市地质调查研究院地价所副所长刘馨等参加了座谈交流。

市地调院地价所刘馨副所长就上海“三师”联创机制中责任评估师制度的建立背景、覆盖范围及责任评估师在“三师”联创机制中起到的作用、城市更新试点项目等相关内容进行了全面介绍。副会长杨斌、贾明宝围绕责任评估师制度的落地实施及协会应发挥的作用，介绍了上海责任评估师参与“三师”联创机制建设情况和具体实施方式。北京协会就目前北京对于建立责任评估师制度的思路和想法进行了介绍。交流同时，我会马小惠副秘书长介绍了上海协会的组织架构及

主要职能、行业情况及规模、行业自律等方面的情况。

在座谈交流时，张先林会长强调：“三师”联创机制的主旨是要遵循城市更新客观规律，通过用途管制和资源统筹整合来促进空间形态优化、功能完善和品质提升，其中责任评估师就是要以多维度多要素的综合价值评估为核心，为城市更新项目方案的优化和全过程动态实施提供综合决策支持，发挥不可或缺的作用。上海协会正以责任评估师制度实施为契机，在城市更新、特色村落风貌保护传承、产业用地综合价值评估、集土征收等领域，以技术指引、行为规范、质量监管、自律约束等为抓手，落实市规划自然资源局的工作要求，全面推进责任估价师制度的落地。

双方认为鉴于上海、北京协会当前正在积极推进落实责任评估师制度，希望双方协会能互通有无，共同在空间综合价值评估、综合决策支撑乃至传统土地估价行业的转型升级等方面进一步发挥作用。

座谈会后，双方实地考察了位于上海中心城区苏州河滨水核心区段的东斯文里项目，该项目是本市10个更新单元试点中首批落地项目之一，吸纳了上海城市更新“三师”联创机制的最新成果，也是责任估价师制度实施的示范项目。

感悟家国情怀 践行初心使命 ——上海市土地估价师协会参观上海四行仓库纪念馆



为纪念新中国成立 75 周年、上海解放 75 周年，深刻感悟家国情怀，践行初心使命。7 月 3 日下午，孙殿民秘书长带领秘书处全体同志外出参观上海四行仓库纪念馆。

纪念馆位于静安区晋元路光复路，是上海唯一的战争遗址类爱国主义教育基地。1937 年 8 月 13 日，淞沪会战爆发，在八字桥打响第一枪的 88 师就将师部设在四行仓库，这里成为了中

国军队抵抗日军进攻的重要阵地。

在进纪念馆之前，富有历史感的“四行西墙”首先映入眼帘，墙体上布满枪孔弹眼，炮击造成的大面积破损墙体被真实而完整地保留了下来。走进纪念馆，一张张照片，一件件遗物，一个个杀敌场景，一段段影像资料，生动再现了“八百”将士抗击日军侵略的壮烈情景。

通过参观四行仓库纪念馆，大家深刻感受到了习近平总书记指出的伟大抗战精神“天下兴亡、匹夫有责的爱国情怀，视死如归、宁死不屈的民族气节，不畏强暴、血战到底的英雄气概，百折不挠、坚忍不拔的必胜信念”。大家一致表示，要铭记历史，珍惜现在，展望未来，在今后的工作中要砥砺前行，继承和弘扬伟大抗战精神，高质量完成各项目标任务。

同信 开展《走读宋庆龄》 行走党课

2024 年 6 月 28 日，中共上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司支部和中共宁波通商银行上海分行第七支部共计 11 人，在支部书记宋莉娟的带领下，从宋园路 21 号出发，上了一堂特别的行走党课《走读宋庆龄》。

第一站是位于宋园路 21 号的宋庆龄陵园。这里是宋庆龄的安息地，其中宋氏墓地安葬着宋庆龄的父母，尊其“树长万代，叶落归根”的遗



愿，她逝世后长眠于父母的身边。第二站来到了宋庆龄故居，这是一座位于淮海中路的花园别墅，承载着宋庆龄“家的记忆 国的情怀”，是她从事革命活动的重要场所，也是她一生中居住时间最

长的地方。最后一站来到了位于香山路 7 号的孙中山故居。这是一幢两层的欧式楼房，是孙中山和夫人宋庆龄为了国家并肩战斗过的地方。

从宋园路 21 号宋庆龄陵园到宋庆龄故居，再到孙中山故居，我们不停行走着、探寻着，以城市记忆追寻者的身份来触摸这些散落在城市里的建筑，我们走读着宋庆龄。通过这些历史建筑及各纪念馆中珍藏的各种照片、视频、书信、刊物的等等，仿佛在眼前浮现出一帧帧生动的画面，我们穿梭在历史的记忆中，细细感受着宋庆龄的故事，了解她投身革命，为中国的独立、民

族和富强，为世界和平和人类进步事业所作出的杰出贡献，聆听她矢志不移、英勇奋斗的动人事迹，也感受到了她的赤子情怀。这一堂行走的党课，加深了同志们对这位二十世纪最伟大女性的了解，更是体会她伟大的革命精神、爱国情怀和人格魅力。明天的我们，更继续缅怀她、追忆她，继承宋庆龄同志等老一辈革命家的宝贵精神财富，踔厉奋发、勇毅前行，为全面建设社会主义现代化国家、全面推进中华民族伟大复兴而团结奋斗！

国衡 赴中共四大纪念馆 开展警示教育

为深入推进党纪学习教育走深走实，引导党员干部树牢廉洁意识，筑牢守规矩知敬畏的行为底线，2024 年 6 月 4 日国衡支部联合企业流动党员赴中共四大纪念馆参观学习、接受警示教育。

大家参观了中国共产党早期纪律建设史料展、警示教育案例展览及中共四大纪念馆主馆等。作为“上海市廉政教育基地”，我们参访了重点展陈《抓铁有痕铸党魂——中国共产党早期纪律建设史料展》，一件件展品、一篇篇故事、一段段历史，都生动再现了党在创立和大革命时期进行早期纪律建设的历程。警示教育案例展览将廉洁文化与红色资源相结合，让党员们在回顾党

史中学习廉洁文化，强化党性教育。

中共四大纪念馆参观学习之旅，是汲取中华红色文化力量之旅，也是“寻找文化的血脉”之旅，更是一堂栩栩如生的廉洁警示教育课，大家纷纷表示，这是一次深刻的思想政治洗礼和党纪警示教育，要持续以案为鉴、警钟长鸣，时刻紧绷廉洁自律这根弦，保持自重自省自警自励，永葆共产党人清正廉洁的政治本色。



富申 “七·一” 主题党日活动



2024 年 7 月 1 日，为迎接中国共产党成立 103 周年，上海富中国有资产评估公司党支部及富申评估咨询集团全体党员同志在一楼会议室隆重召开了主题党日活动。

会上，党支部书记姚芳首先传达了中共中央组织部向广大共产党员致以的节日问候！集团全体党员同志精神抖擞，身着正装，佩戴党徽，面

向党旗，举起右拳重温了入党誓词，过了一次政治生日。

集团董事长樊总发表了讲话，要求集团公司全体党员加强学习，重温党史、国家史、改革开放史，深刻理解认识一百多年来中国共产党领导全国人民共同奋斗，牢记初心初愿、立足岗位、立足行业，发挥出党员品牌意识，带头意识，使命担当、直面困难，化解问题，帮助企业多做贡献。

最后，全体共产党员要不忘初心、牢记使命，更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，深刻领悟“两个确立”的决定性意义，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，锤炼坚强党性，增强纪律意识，在推进中国式现代化建设中锐意进取、积极作为，充分发挥先锋模范作用，以实际行动迎接中华人民共和国成立 75 周年！为富申集团的发展壮大贡献出自己的力量！

信衡 开展党章学习活动

2024 年 7 月 1 日，上海信衡房地产估价有限公司党支部组织了一次党章学习活动。活动旨在加强党员对党章的理解，提升党员的政治素养和理论水平，进一步坚定理想信念。

活动于当天上午 9 点在公司会议室准时开始。公司党支部书记徐佳文首先发表了热情洋溢的讲话，强调了学习党章的重要性，并鼓励党员们将党章的精神内化于心、外化于行。随后，党员们共同回顾了党章的主要内容，包括党的性质、宗旨、组织原则以及党员的权利与义务等。在学习过程中，党员们手抄党章的部分节选，并积极发言，分享了自己对党章的理解和学习心得。大家一致认为，党章作为党的总章程，是全体党员



必须遵守的基本行为规范。通过学习党章，党员们对党的理论和路线方针政策有了更深刻的认识，对如何更好地履行党员职责有了更明确的指导。

学习活动在党员们热烈的讨论和深入的交流中圆满结束。上海信衡房地产估价有限公司党支部表示，将继续定期开展此类学习活动，不断提高党员的理论水平和实践能力，确保党的建设工作与时俱进，充满活力。

上海市国有企业存量土地更新评估 咨询服务要点的探讨

汪灏（上海城市房地产估价有限公司） 夏政国（上海城策行建筑规划设计咨询有限公司）

摘要：上海市国有企业所拥有存量土地面积巨大，在土地资源紧缺，建设用地上限控制的背景下对存量土地进行更新有切实的必要性。本文对存量土地更新的重要性和更新难点进行分析，对于更新方案编制、协调各方主体关系、创新发展等工作要点进行阐述。

党的二十届三中全会审议通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》在深化土地制度改革的篇章中提到了“推动土地混合开发利用、用途合理转换，盘活存量土地和低效用地。”上海市规划和自然资源局和上海国资委发布的《市属国企存量土地资源盘活利用三年行动方案（2023 年—2025 年）》提出试点开展国企存量土地资源盘活任务，构建“更新一批、减量一批、收储一批、保留一批”的统筹实施机制，积极推进国资国企的存量土地实现资源盘活目的，提高土地利用效率。根据上海市规划资源局发布的数据，本市仅 33 家市属国企在全市拥有存量土地总面积约 270 平方公里，有相当一部分的土地但因历史原因利用效率低下，建筑风貌与周边规划不符，具备存量更新的可能性。从国企存量土地的更新的意义来看，主要有以下几项。

一、国企存量土地的更新的重要性

（一）土地资源优质丰富

根据上海市城市总体规划（2017—2035 年），本市规划建设用地总规模控制在 3200 平方公里

以内，对存量土地进行更新是重要的再利用方式。国有企业在本市拥有的土地总体规模庞大、区位优势市场潜力大，是城市开发重要的后备空间资源库。

（二）土地存量盘活关切公共利益提升

城市风貌焕新、人居环境提升、公共空间扩大是人民群众的普遍期望，国企存量土地往往占据重要的城市功能位置，在城市规划中这些土地承载着重要的公共要素，对于环境要素和公共要素的实施至关重要。

（三）存量土地盘活支撑国有经济增长

土地是重要的生产资料，承载着经济和生活基本需要。国企存量利用效率参差不齐，可更新潜力大。国企产业结构调整的同时，对空间资源的质量、形态、功能均提出新的要求，需要通过更新手段促进主业发展。同时，部分企业也有盘活资源改善财务状况的客观需求。

（四）国企具有独特机制优势

国企具有服务国家战略的属性，由国企的存量土地更新既能发挥市场力量，又相对可控，可以弥补市场失灵的特点及优势。

二、国企存量土地更新中的难点

（一）更新目标难整合——国企和政府之间目标导向不同

政府要在不同“公益贡献和突破程度”的方案之间进行选择，在保证公共利益的基础上允许零星更新方案合理开发，并增加规划指标的弹性调整。企业则倾向经济利益优先原则。因此，零星更新方案不仅仅需要考虑经济的盈利性，同样需要在经济利益和公共利益之间取得平衡。

（二）实施能力有差异——企业缺乏土地存量更新经验

由于存量土地原权利人所从事的主业大多与地产开发建设无关，在人员储备、资金配置、统筹能力等方面均无法适应城市更新的需求。此外，由于企业对于规划、土地、政策等流程相对陌生，造成主体积极性不高。

（三）内外协商流程复杂——涉及过多决策流程

国有企业的决策流程相对冗长，存量土地更新项目决策通常由其中主导业务部门发起，经过相关部门层层决策，交由集团领导及母公司的业务部门做决策。企业更新诉求在与政府主管公共利益期望平衡后的多版本更新方案需要复杂的决策流程和较长的决策时间。

三、国企存量土地更新的业务需求

国企存量土地更新具有复杂、综合、特殊的特点。本市大部分国企都非以房地产开发为主业，在人员储备、资金配置、统筹能力等方面均无法适应城市更新的需求，对工作的涉及的可行性分析、方案比选、经济平衡、更新方案、实施建设等方面并不擅长，在更新全流程环节中迫切需要具备专业能力的第三方服务机构的介入，这些需求为估价机构提供了广泛的业务机遇。



图1 国企更新全流程更新路径和关键节点图

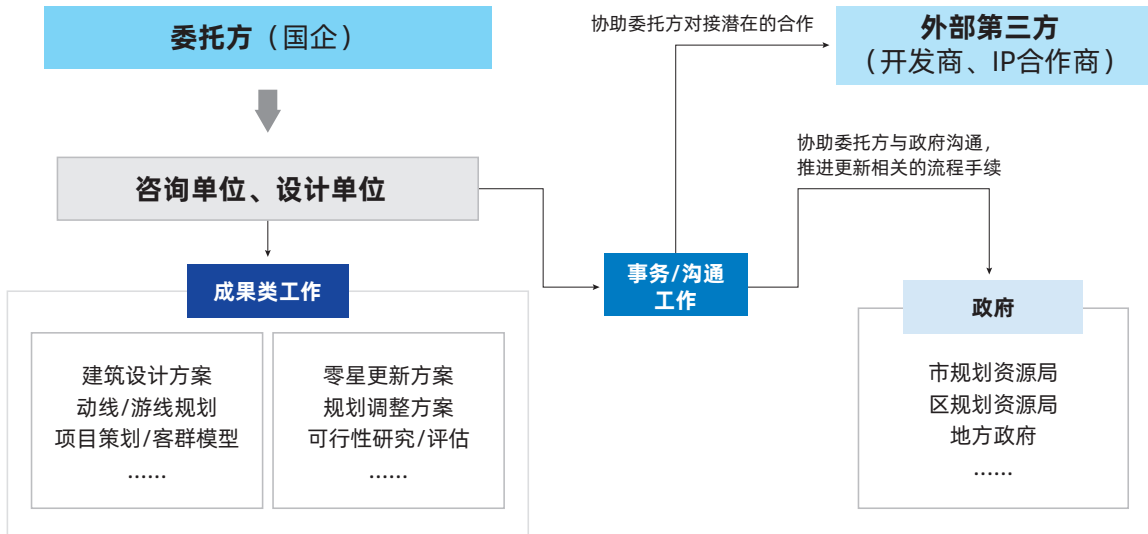


图2 国企更新全流程更新路径和关键节点图

（一）各类研究工作

在存量更新的初期阶段，需要对土地存量更新的可行性进行研究，考虑土地的区位、交通、人口等因素，了解企业的更新意愿，并与相关部门沟通了解更新的可能性，将上而下的规划引导与自下而上的更新需求相结合。此时需要产业、规划、经济、环境等研究工作，同时，需要在不同利益之间取得初步平衡，在政策合法性、路径可能性、经济可行性进行初步的研究判断。

（二）编制更新方案

在深入进行更新实施阶段后，评估师团队可

与委托方一同设立城市更新专班，会同规划师团队、建筑师团队，根据城市更新单元目标定位、功能结构、空间意向、实施路径、实施时序、建筑设计方案等，开展现状调查、成本和收益等测算分析工作，基于城市更新单元综合绩效评估、经济可行性评估、多目标综合评估，配合制定促进项目可平衡的实施策略从利益项目运营、资本运营、公益要素落地等角度制定更新方案，推动“资源、资产、资信、资金”要素统筹，更新方案的内容如下。

表1 国企存量土地存量更新方案编制工作一览表

序号	工作内容	工作明细
1	现状调查、整理、分析	政策梳理
		产权梳理
		规划梳理
		现状调查
		居民生活条件
		周边区域分析
		交通分析
		历史风貌要素梳理

序号	工作内容	工作明细
2	目标定位	产业定位
		功能定位
		总体定位概括
3	更新区域范围	更新区域划示
4	更新主体	统筹主体
		实施主体
5	更新内容	建筑设计方案
		规划方案
		公益贡献
		空间资源综合绩效评估
		城市更新项目多目标综合评估
		总投资概算
		资金来源
		预期收益
		经济平衡测算
		风险评估
6	实施方式	更新模式
		推进程序步骤
		政策路径可行性

（三）经济测算和各类评估工作

经济测算主要是根据不同的更新方案对前期成本测算、土地出让金估算、更新后收益预测、内部收益率、投资回收期、敏感性分析测算等进行测算和比对，获取最佳方案。

国企存量土地更新的评估工作不仅限于补地价工作，还涉及补偿评估、出让地价评估、抵押融资评估、资产证券化评估、风险评估等。在评估中要注意根据《资产评估法》的要求避免利益冲突，如已经从事了前期的可行性研究、编制更新方案等工作，在土地评估工作时应及时回避，避免相关冲突。

（四）项目综合效益评估

负责开展城市更新项目多目标综合评估，根

据城市更新单元的预期发展目标，广泛听取利益相关方、专家、公众意见后，开展民生、人文、社会、经济、生态等目标综合评估，出具综合效益评估报告或专项分析报告。

四、国企存量土地更新的工作要点

（一）认真仔细，扎实工作打好更新基础

存量土地更新是一项综合、复杂、长周期的工作。作为估价咨询机构，常规性的服务内容有多数据收集、政策解读、规划调整，评估测算等工作。对于高难度的复杂工作，好的工作必然是在严谨中产生，而不是在散乱中进行，扎实的基础在于工作之中，也在工作之外，工作之中是投入具备经验的高素质团队提供技术服务，工作之外

是平时的各类经济数据积累、绘制产业空间地图、新型数字工具运用，人才队伍建设等。

（二）沟通协调，妥善处理利益各方关系

多目标、多主体、多模式也是存量土地更新的明显特点，沟通协调，妥善处理利益关系是估价机构的重要服务内容之一。国企的决策流程较长，决策目标多变，多个主体利益相互冲突，特别需要估价机构在其中起到“润滑剂”的作用，通过沟通协调多主体之间，达成共识。虽然这项工作不像测算、研究、方案、评估等工作可以具体显现，却是项目更新成功不可缺少的关键。

（三）出谋划策，群策群力汇集各方智慧

政策引导实践，实践推动政策。国企存量土地更新是一个新事物，涉及各种实施路径、面对种种复杂问题，有些在政策框架内可以解决，有些在政策制定时尚未考虑到。此时需要寻找各类案例经验，汇集各行业专家、学者的意见，积极与行政主管部门沟通，寻觅突破口，找到切实可行的路径。

（四）实事求是，求真务实推动更新落地

实事求是工作要基于事实。在咨询工作中的更新方案不能盲目脱离现实，盲目预测，以不切实际的更新方案误导政府主管部门和实施主体，而是要求求真务实的态度还原真实情况，在评估和经济测算中，要以独立、客观为基本原则，不高评低估，也不虚假测算，以是实事求是的态度提供正确测算结果。

五、国企存量土地更新的准备工作

（一）积累人才，知识引导高质量评估服务

国企存量土地更新服务是一项智力型的综合型工作，智力型的特点决定了需要高素质的人才加入。估价机构一方面要推动估价师的专业能力

转型，培养一批具有产业研究、房地产咨询、数据分析、多媒体制作的综合性估价咨询人才；一方面要对外引入具有更新经验的咨询师、规划师、数据分析师等外部行业人才，将内部培养人才和外部引入人才融合交汇，打造人才高地，汇集各方智慧，用知识引导高质量评估服务。

（二）站高维度，创新驱动存量土地转型

国企存量土地更新服务是一项新型的工作，很多工作具有创新性，可能没有现成的经验可循。上海是立足于“五个中心”的国际化大都市，更新方案需要高水平的站位和广阔的视野，要求估价师的工作视野不仅局限于上海，而是从世界各国城市更新的维度、全国各大城市的更新维度提供有前瞻性、定位准确的更新方案，这需要估价师站高维度，扩大视野，用创新驱动存量土地转型。

（三）“三师联创”，合力推动城市面貌更新

国企存量土地更新服务是一项综合性的工作，涉及评估师团队、规划师团队、建筑师团队多专业的合作，是沟通、协调、调整——再沟通、再协调、再调整的过程，对估价师而言需要有较强的综合沟通协调能力，在“三师联创”的定位中站好估价师专业定位，协调实施主体与政府部门之间的关系，同时与规划师和建筑师，相互配合，共同做好国企存量土地更新工作。

（四）突破创新，建立存量土地转型新局面

存量土地更新工作是基于历史积累，立足现实需求，面向未来发展的工作。有些问题历史上没有遇到过，在现有政策框架下实施存在困难。对于评估咨询机构，需要积极出谋划策，更新路径要创新发展，在优化土地用途规划、开发利用、财税政策、协调利益主体关系等方面提出参考建

议，在更新主体和政府主管部门之间形成合力，确保政策的实施和项目的落地，推动存量土地更新工作稳步进行，实现经济、社会与环境效益的共赢。

六、结语

通过国企的存量土地更新，国有企业的资产

可以盘活实现高效利用，原有的低效用地可以高效利用，城市面貌得以焕新，人民的生活品质得以提高。在上海城市更新工作中“三师联创”的背景下估价师在其中发挥积极作用，这是时代赋予的使命，也是我们的工作责任。



参考文献：

- [1] 韩艳丽. 上海城市更新中的大城善治与评估伴行 [C]. 2024 土地估价行业年会论文集 :25-33.
- [2] 白玉, 罗蓓宁. 国有企业存量土地资产盘活中评估机构的业务机遇探究 [C]. 2024 土地估价行业年会论文集 :109-113.
- [3] 侯纯涛. 国内外低效用地再开发经验带来的启示 [J]. 上海房地 .2024, 7: 59-62.

转型提升，助力自然资源资产清查

韩铁涛（上海房地产估价师事务所有限公司）

本文介绍了自然资源资产清查工作的背景，阐述了土地估价机构在其中的定位与任务，通过对自然资源资产清查工作的特点和土地估价机构存在的短板进行分析，指出了土地估价机构需要转型提升的方向。

关键词：自然资源资产清查 土地估价机构 转型

1. 自然资源资产清查的背景

自然资源是人类社会经济活动与文化活动的物质基础和空间载体。建立和完善自然资源资产管理体系是新时代高质量发展的必然要求，对于优化自然资源资产配置、维护自然资源资产所有者权益、国土空间管制和生态文明建设等具有重大意义。近年来国家层面对自然资源资产管理越来越重视，进行了一系列自然资源资产管理体系的顶层设计与试点实践。2018 年国家成立自然资源部行使“两统一”职责；2019 年国办印发并实施《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》；2022 年中办国办印发《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》；2023 年自然资源部办公厅下发《关于开展深化全民所有自然资源资产清查试点工作的通知》。目前在全国不同省市以县级为单位进行了三轮全民所有自然资源资产清查试点实践工作，形成了一系列工作方法、数据标准、质检体系及全民所有自然资源资产清查数据库成果。自然资源资产清查是建立和完善自然资源资产管理体系的基础性工作，后续将围绕更精确尺度价值量核算、所有权及使用权权益、自然资源资产平衡表及成果应

用等方面展开进一步工作。

自然资源资产清查的核心内容是实物量和价值量。本着“专业的人做专业的事”原则，价值量核算宜由自然资源资产估价专业技术单位承担。中国土地估价行业在自然资源管理部门领导下，经过 30 年发展壮大，已基本具备自然资源资产价值量核算方面的专业技术能力和比较优势。土地估价机构应抓住机遇，积极参与，为完善自然资源资产管理体系做出贡献。同时必须认识到，自然资源资产价值量核算是新生事物，与传统土地估价业务有很大区别，它对土地估价机构及土地估价师提出了更高的要求。

2. 土地估价机构的定位与任务

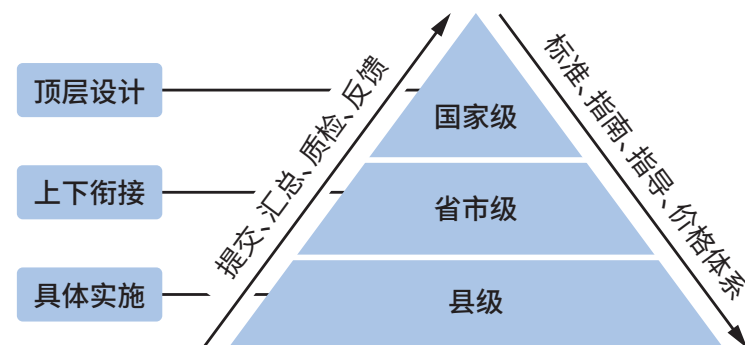
2.1 土地估价机构的定位

自然资源资产清查是一项庞大而复杂的系统工程。在组织结构上它是一个从国家层面到省级、市级、区县级，包括多部门参与的金字塔型结构。国家层面包括自然资源部、相关事业单位及科研院所，负责顶层设计与统筹管理。具体工作包括制定技术规范、技术指南、国家级价格体系、数据汇交标准，开发质检检查软件、技术培训、技

术指导等等。省级市级层面包括省市级自然资源管理部门和技术单位，负责组织、指导本省或本市各区县级承担单位实施工作，制定省级或市级价格体系，对区县级成果进行汇总、质检核查、

上报国家等等。区县级层面包括区县级自然资源管理部门及技术承担单位，具体实施自然资源资产清查工作。

组织结构关系图如下：



土地估价机构的定位是作为区县级技术承担单位，主要负责各类自然资源资产价值量核算、制定或完善区县级价格体系等工作。

2.2 土地估价机构的任务

2.2.1 自然资源资产价值量核算

在实物量清查成果基础上，将区县级价格体系图层与实物量图层进行空间套合，通过空间分析和价格修正运算，测算出每个图斑的价值量，生成成果图层，生成各种统计报表，撰写工作报告及质检报告，完成汇交成果数据库建设。价值量核算须遵循技术指南对不同自然资源资产价值量的核算规则和技术要求。

2.2.2 制定或完善区县级价格体系

根据国家级和省级价格体系，因地制宜制定区县级价格体系。大体分三种模式：①直接采用国家级或省级价格体系。②对国家级或省级价格体系进行补充完善。③独立制定适宜的区县级价格体系。无论采取那种模式，均应在国家和省市级技术单位的指导下进行。区县级价格体系成果与其它成果一样需要上报、质检、入库。

2.2.3 开展生态价值、未利用土地价值等研究和实践

目前清查工作尚未要求核算自然资源生态

价值和未利用土地价值，但鼓励各级技术单位进行这方面的研究和实践探索。

2.2.4 开展自然资源资产清查成果应用研究和实践

清查的目的是管理，管理以清查成果为基础。清查的目的是“摸清家底”，管理的目标是落实“两统一”，优化自然资源配置，优化委托代理机制，探索清查成果的拓展应用。例如探索绿色GDP核算、为干部离任审计提供分析报告等。应用阶段土地估价机构可参与的工作较多，可能存在以下机会：

①自然资源资产平衡表。包括自然资源资产平衡表的编制以及对自然资源资产价值年度变动情况的专业分析报告。

②存量土地盘活。发现低效用地，编制存量土地盘活可行性研究报告、制定方案。

③生态环境损害赔偿评估、生态保护补偿评估。

3. 土地估价机构需转型提升的方面

3.1 转变观念

传统土地估价业务具有独立性和个别性，一般由土地估价师独立完成，强调“独立性”、“客观性”。自然资源资产清查是系统工程，价值量核算只是其中一环，国家级、省市级、区县级之间存在双向协调关系和数据流动，更强调“完整性”、“一致性”和“逻辑性”。

从土地估价机构自身的发展战略角度，应摒弃固守单纯土地估价业务的观念，将视野转向更加广阔自然资源资产领域，积极服务于“两统一”、服务于自然资源资产管理。

3.2 建设复合型人才队伍

自然资源资产清查的对象包括建设用地、农用地、未确定使用权人国有建设用地（储备土地）、森林资源、草地、湿地、水资源、矿产、国家公园等。自然资源资产价值量核算工作需要既具备估价专业知识与实践经验，又具备多门自然资源学科知识背景的复合型人才。

自然资源资产清查的基础数据和成果数据为地理信息系统（GIS）数据。数据录入、清洗、整合、运算、建库、制图等需要熟练掌握GIS软件的专业人才。

3.3 提升大信息量数据处理能力

自然资源资产价值量核算面对的数据量巨大。①区县级自然资源实物量图斑的数量级一般在几十万甚至上百万个（空间数据整合清洗后）。②每种自然资源存在细分子类。例如建设用地划分22个二级地类，农用地划分20个地类，林木资源优势树种归并后有几十种，而不同自然资源

的价格体系又划分为多个级别，每个级别的每一个细分子类都具有不同的价格标准，价格标准的数量等于自然资源细分子类数量与价格级别数量的乘积。③重新核算价值量现象频繁发生，不可避免。重新核算的原因有很多。实物量方面的细小改动如个别图斑面积或资源子类变动都会引发价值量核算工作的大面积返工，牵一发而动全身。另外清查成果提交质检核查一次性通过的概率极小，质检核查输出的每一条报错都可能意味着返工。因此，人工进行价值量核算的工作量繁重，即便人手充足，时间上也不允许。通过开发专门的辅助工具软件来核算价值量能够很好的解决这一难题，不仅保证了价值量核算的正确率，而且节省了大量人力和时间。

3.4 提升理论研究与创新能力

自然资源生态价值、未利用土地价值等方面的研究需要高层次的理论研究与创新能力。从业务拓展角度看，探索自然资源清查成果应用需要土地估价机构管理者具备更高层次的视野、理解力和全局思维。

4. 结束语

自然资源资产清查和管理是个长期工作。自然资源资产实物量和价值量会随时间发生变动，需要动态监测。土地估价机构应抓住机遇，转型提升，积极参与相关工作，在服务国家大战略的同时，开创土地估价机构乃至整个行业业务拓展新局面。

参考文献

- [1] 秦静，吕宾，王曦.厘清自然资源资产清查的内涵[N].自然资源报，2021,12,23.
- [2] 秦静，吕宾，王曦，朱勇原.自然资源资产价值量估算思路探讨[J].中国国土资源经济，2022,35(2):29-35.
- [3] 田亚亚，张永红，彭彤，等.全民所有自然资源资产清查理论基础与基本框架[J].测绘科学，2021,46(3):192-200.
- [4] 全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案.中华人民共和国中央人民政府网站，2022,3,7.http://www.gov.cn/zhengce/2022-03/17/content_5679564.htm.
- [5] 陈琛.促进自然资源资产高效配置 建设生态文明实现永续发展——《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》解读[J].资源与人居环境，2022,(04):12-15.
- [6] 关于深化生态保护补偿制度改革的意见.中华人民共和国中央人民政府网站，2021,9,12.http://www.gov.cn/zhengce/2021-09/12/content_5636905.htm.

2024年4-6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)	平均楼面单价 (元/m²)
经营性用地	18	47.2	227.2	-
其中,住宅用地	10	35	218.7	36933.4
其中,商办用地	8	12.3	8.5	3944

地块类型	成交量 (幅)	成交面积 (公顷)	成交金额 (亿元)
工业用地	29	124.1	20.4

地块类型	成交量 (幅)	成交面积 (公顷)	平均楼面单价 (元/m²)
租赁住房用地	1	2.8	3995.2

2024年二季度土地成交明细

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	202402401	浦东新区曹路科教园区单元 (PDP0-0306) C1B-1地块	挂牌	普通商品房	1.50	4.76	2024/4/16	221909	236309	6.49%	象屿地产集团有限公司、上海联泓房地产开发有限公司
2	202402402	普陀区桃浦科技智慧城 (W06-1401单元) 024A-01地块	挂牌	普通商品房	1.20	5.03	2024/4/16	265000	265000	0.00%	上海中环投资开发(集团)有限公司
3	202402403	闵行区浦锦街道 MHPO-1302单元 35-5地块	挂牌	普通商品房	1.20	5.03	2024/4/16	232358	255593	10.00%	大华集团(南通)房地产开发有限公司
4	202402404	嘉定区菊园新区嘉定新城菊园社区JDC1-0404单元50-01地块	挂牌	普通商品房	2.00	2.66	2024/4/16	118270	118270	0.00%	苏州兆坤房地产开发有限公司、上海保利建锦城市发展有限公司
5	202402405	奉贤区奉贤新城10单元08B-01地块	挂牌	普通商品房商业用地	2.20	3.81	2024/4/16	140335	153731	9.55%	太仓湖锦置业有限公司、句容建华置业有限公司
6	202402501	静安区中兴社区 C070201单元 151b-19地块	复合式出让——转挂牌	普通商品房	2.50	0.82	2024/4/16	145166	159682	10.00%	杭州臻乐实业投资有限公司
7	202402601	奉贤区南桥镇 14A-01A号地块	挂牌	工业用地	2.00	4.23	2024/4/9	7751	7751	0.00%	上海南桥临港经济发展有限公司
8	202402701	闵行区莘庄工业区 01单元 MHPO-0501单元 31B-01A-3地块 (闵行区莘庄工业区工-347号地块)	挂牌	工业用地	3.00	1.33	2024/4/9	1640	1640	0.00%	上海丝瑞爱铂化妆品有限公司

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	202402702	嘉定区外冈工业园区JDS3-0101单元17-06地块	挂牌	工业用地	2.00	3.00	2024/4/9	6300	6300	0.00%	上海风湾新能源发展有限公司
10	202402801	宝山区顾村潘泾社区BSP0-0302单元21A-11地块	挂牌	工业用地	3.00	0.43	2024/4/11	829	829	0.00%	上海宝临防爆电器有限公司
11	202402901	松江区车墩镇工业区分CD-21-007号(SJC10021单元13-03号)地块	挂牌	工业用地	2.00	0.23	2024/4/17	205	205	0.00%	上海洋琪食品有限公司
12	202403001	自贸区临港新片区机场南片区JCN-02单元VI-E01街坊VI-E01-12地块	挂牌	工业用地	2.00	13.89	2024/4/17	21026	21026	0.00%	上海临港东方航空维修服务有限公司
13	202403101	自贸区临港新片区04PD-0303单元N01街坊N01-07地块	挂牌	工业用地	2.00	20.44	2024/4/18	23000	23000	0.00%	特斯拉(上海)有限公司
14	202403201	青浦区重固镇赵重公路东侧47a-03地块	挂牌	科研设计用地	2.50	2.67	2024/4/18	9409	9409	0.00%	德殷新(上海)科技发展有限公司
15	202403301	浦东新区张江镇Z00-2001单元43-01地块	挂牌	科研设计用地,租赁住房	4.00	2.84	2024/4/24	45433	45433	0.00%	格科微电子(上海)有限公司
16	202403401	青浦区徐泾镇徐泾北社区泾安路东侧29-01地块	挂牌	商业用地(菜场)	1.20	0.42	2024/4/24	1142	1142	0.00%	上海青浦徐泾资产经营管理有限公司
17	202403501	自贸区临港新片区综合产业片区ZH-02单元E11-02、E12-01、E15-01、E16-01地块	挂牌	科研设计用地	E15-01: 2.0 E11-02: 3.0 E12-01: 3.0 E16-01: 2.0	9.81	2024/4/24	24703	24703	0.00%	上海金桥临港综合区投资开发有限公司

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	202403601	闵行区七宝社区02单元MHP0-0102单元14-06地块(闵行区研发-56号地块)	挂牌	科研设计用地	2.30	1.56	2024/4/24	9310	9310	0.00%	上海瑞明星企业发展(集团)有限公司
19	202403602	闵行区吴泾社区01单元MHP0-0701单元02-12地块(闵行区研发-55号地块)	挂牌	科研设计用地	3.00	1.89	2024/4/24	9435	9435	0.00%	上海旻天实业有限公司
20	202403701	青浦区徐泾绿色工业园区双浜路北侧A22-02地块	挂牌	科研设计用地	3.00	1.21	2024/4/30	5067	5067	0.00%	美庐之家(上海)实业有限公司
21	202403801	奉贤区庄行镇C8-2B号地块	挂牌	工业用地	2.00	0.49	2024/5/8	513	513	0.00%	上海广盟电气制造有限公司
22	202404001	青浦区西虹桥蟠龙路东侧25-07地块	挂牌	商业用地,办公楼,餐饮旅馆业用地	2.10	2.14	2024/5/21	41303	41303	0.00%	波司登新时代商业发展有限公司
23	202404002	青浦区金泽镇水乡客厅01-02-01、01-03-01、01-03-05、01-04-01地块及01-02-09公共绿地、规划三十路地下空间	挂牌	商业用地,办公楼	01-02-01: 2.0 01-03-01: 2.5 01-03-05: 1.2 01-04-01: 1.5	7.77	2024/5/21	33445	33445	0.00%	长三角一体化示范区新发展建设有限公司
24	202404101	杨浦区长海社区016-02地块(长海街道337街坊)	挂牌	普通商品房	1.50	0.57	2024/5/28	48300	48300	3.10%	北京城建投资发展股份有限公司
25	202404102	闵行区梅陇社区03单元01-26-01地块	挂牌	普通商品房	2.00	5.64	2024/5/28	496690	546350	10.00%	安徽安联高速公路有限公司、安徽省高速地产集团有限公司
26	202404103	松江区广富林街道SJC10004单元2街区04-02号地块	挂牌	普通商品房	1.20	8.03	2024/5/28	269803	269803	0.00%	厦门国贸房地产有限公司、上海松江交之影置业有限公司

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
27	202404201	浦东新区上钢街道Z00-0101单元37-12地块	复合式出让——转挂牌	普通商品房	2.0	1.25	2024/5/28	120379	132416	10.00%	中铁置业集团有限公司
28	20240430	闵行区浦江镇MHPO-1321单元28-01地块（浦江镇工-355号地块）	挂牌	工业用地	1.2-2.0	4.61	2024/5/15	5327	5327	0.00%	果栗智造（上海）技术股份有限公司
29	202404302	闵行区马桥镇马桥社区MHPO-0902单元07-06号地块（马桥镇工-356号地块）	挂牌	工业用地	2.00	5.31	2024/5/15	6132	6132	0.00%	诺一生物医药股份有限公司
30	202404401	闵行区莘庄工业区MHP0-0501单元33AC-03AB地块（闵行区研发-51号地块）	挂牌	科研设计用地	3.50	0.95	2024/5/22	5299	5299	0.00%	上海雅创电子集团股份有限公司
31	202404501	自贸区临港新片区花柏路A01-01地块	挂牌	其他商服用地	0.50	0.24	2024/5/22	1044	1044	0.00%	中油港汇能源科技发展有限公司
32	202404601	松江区车墩镇工业区CD-22-003号（SJC10021单元23-02号）地块	挂牌	工业用地	2.00	2.82	2024/5/22	2549	2549	0.00%	上海知楚仪器有限公司
33	202404701	自贸区临港新片区先进智造片区XJZZ-08单元H31街坊H31-05地块	挂牌	科研设计用地, 工业用地	2.50	1.87	2024/5/22	2547	2547	0.00%	上海泽丰半导体科技有限公司
34	202404702	崇明区长兴镇G9CM-0601单元F9B-01C地块	挂牌	工业用地	2.00	2.18	2024/5/22	2709	2709	0.00%	艾威逊（上海）智能设备有限公司
35	202404801	奉贤区青村镇07a-02号地块	挂牌	工业用地	2.00	1.52	2024/5/29	1594	1594	0.00%	上海山遇风建筑科技有限公司

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	202404901	奉贤区市工业综合开发区26-11号地块	挂牌	工业用地	3.20	4.61	2024/6/5	6571	6571	0.00%	易格斯（上海）拖链系统有限公司
37	202405001	嘉定区嘉定工业城北大型居住社区0109-14地块	挂牌	其他商服用地	1.00	0.80	2024/6/18	2809	2809	0.00%	上海嘉定工业区开发（集团）有限公司
38	202405002	金山区金山新城JSC1-0401单元1-11-02地块	挂牌	商业用地	1.20	0.25	2024/6/18	659	1209	83.46%	上海金山市场有限公司
39	202405101	金山区枫泾工业区JSS10601单元28-08A地块（CB_201808001）	挂牌	工业用地	2.00	8.89	2024/6/6	10663	10663	0.00%	上海一郎合金材料有限公司
40	202405201	自贸区临港新片区机场南片区JCN-02单元VI-E01街坊VI-E01-19地块	挂牌	工业用地	2.00	8.35	2024/6/13	12583	12583	0.00%	上海临港上波航空改装维修工程有限公司
41	202405301	松江区佘山镇工业区SS-20-001号（SJS90002单元02-02B号）地块	挂牌	工业用地	2.00	0.46	2024/6/13	417	417	0.00%	上海日昌赢安防（集团）有限公司
42	202405401	浦东新区金桥南区PDP0-0407单元01-04地块	挂牌	工业用地	3.00	13.07	2024/6/18	18626	18626	0.00%	芯浦天英智能科技（上海）有限公司
43	202405501	自贸区临港新片区04FX-0002单元G02街坊G02-05地块	挂牌	工业用地	2.50	3.97	2024/6/19	4562	4562	0.00%	上海达亚汽车配件有限公司
44	202405601	宝山区罗泾镇BSP0-1701单元02-05地块	挂牌	商业用地	1.00	0.43	2024/6/28	1504	1504	0.00%	上海鑫村投资管理有限公司

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
45	202405602	宝山区共康社区N12-0702单元F-17地块	挂牌	商业用地	1.60	0.20	2024/6/28	2148	2148	0.00%	上海恒伟宏实业发展有限公司
46	202405701	金山区金山工业区JSS3-0406单元21-01B地块(CB_202001007)	挂牌	工业用地	2.00	1.40	2024/6/19	1681	1681	0.00%	上海新甘田材料有限公司
47	202405702	崇明区新河镇CMS10-0002单元富盛经济开发区09-07地块	挂牌	工业用地	1.50	1.93	2024/6/19	1942	1942	0.00%	上海银箭特种线缆有限公司
48	202405901	青浦区朱家角镇康工路北侧C-08-10地块	挂牌	工业用地	2.00	0.97	2024/6/26	1455	1455	0.00%	上海通浦控制电器有限公司



《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