

SHANGHAI



上海土地估价

总第47期

本期导览

- 土地估价行业监督管理规范
- 自然资源资产价格整体评估技术指引（试行）
- 自然资源部自然资源开发利用司有关负责人解读《自然资源资产价格整体评估技术指引（试行）》
- 耕耘三十载 筑梦新时代” 中估协成立三十周年系列活动之协会内部治理与行业自律制度建设研讨会在广州召开



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

土地估价行业监督管理规范 2
自然资源资产价格整体评估技术指引(试行) 6
自然资源部自然资源开发利用司有关负责人解读《自然资源资产价格整体评估技术指引(试行)》13
关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见14

02 协会要闻

耕耘三十载 筑梦新时代”中估协成立三十周年系列活动之协会内部治理与行业自律制度建设研讨会在广州召开16

03 行业管理

中估协关于贯彻落实《自然资源部办公厅关于印发<土地估价行业监督管理规范> 的通知》的通知17
土地估价行业违规处罚记分办法补充规定19
中估协关于估价报告备案的通知20

04 行业动态

上海市土地估价师协会组织召开三届五次常务理事会和三届五次理事会会议21
上海市土地估价师协会组织开展土地估价师继续教育培训活动21
深化省级协会交流合作 推动长三角土地估价协同发展22
2024年京津沪渝四直辖市房地产、土地估价行业协会研讨会在北京召开 ..23
上海市土地估价师协会开展2024年度土地估价行业课题研究工作 ..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47期
季 刊

内部交流 免费赠阅
2024年12月31日出版

05 行业风采

城市:应邀在“人民城市大课堂”专题培训活动上作《“城中村”改造背景下的社区更新行动》主旨报告24
百盛:校友分享,成就梦想25
富申:向云南少数民族团结小学捐款25

06 学术交流

城市更新中历史风貌保护项目的评估思考
.....上海百盛房地产估价有限责任公司 刘广宜 张媛君 ...26

07 土地交易

2024年10-12月上海土地成交明细32

08 公告公示

中估协关于印发2025年度土地估价机构信用评价(A级资信)结果的通知43
上海市土地估价师协会关于2025年度B级资信评级情况的公告53
中估协关于第十六批资深会员(土地估价方向)名单的公告54

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 孙殿民 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 刘 馨
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 12 月 2 日，《土地估价行业监督管理规范》发布实施。根据自然资源部要求，要充分认识加强土地估价行业监管的重大意义，认真履行加强土地估价行业监管职责，各省级自然资源部门要根据《规范》制定监管细则，严厉查处违法违规行为，同时要发挥好行业协会行为引导、规则约束、权益维护的作用，共同促进行业规范健康发展。

土地估价行业监督管理规范

一、为规范土地估价行为，加强土地估价行业监督管理，促进土地估价行业健康发展，根据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规和国务院关于房地产估价师职业资格改革要求，制定本规范。

二、本规范所称土地估价，是指土地估价机构及其土地估价专业人员，根据委托对土地及其附着物、定着物相关权利、权益的价格或者价值进行评定、估算，并出具土地估价报告的专业服务行为。

本规范所称土地估价机构，是指依法设立并从事土地估价活动的专业服务机构。

本规范所称土地估价专业人员，是指从事土地估价活动的土地估价师和国务院房地产估价师职业资格改革后的房地产估价师。土地估价专业人员从事土地估价业务，应当加入土地估价机构，并且只能在一个土地估价机构从事业务。

三、自然资源部和设区的市级以上地方自然资源主管部门依法对土地估价行业实施监督管理。

四、自然资源部负责全国土地估价行业监督管理，履行下列职责：

（一）制定土地估价行业监督管理制度和土地估价基本准则，监督管理土地估价行业；

（二）建立全国土地估价监管平台，汇集土地估价机构、土地估价专业人员、土地估价报告和信用情况等信息；

（三）组织实施全国土地估价行业“双随机、一公开”监督检查等监管事项；

（四）支持全国性土地估价行业协会实施行业自律管理，接受国家机关的委托，提供公益性土地估价技术服务；

（五）其他监督管理事项。

五、省级自然资源主管部门负责本行政区域内土地估价行业监督管理，履行下列职责：

（一）制定本行政区域内土地估价行业监督管理细则，监督指导设区的市级自然资源主管部门的土地估价行业监督管理工作；

（二）负责本行政区域内土地估价机构备案；

（三）监督管理本行政区域内的土地估价行为，组织实施本行政区域内土地估价行业“双随机、一公开”监督检查等监管事项。对监督检查发现的问题，以及上级部门交办或者投诉、举报发现的违法线索，及时调查处理；

（四）监督指导本行政区域内土地估价行业协会履行职责，组织开展对本行政区域内土地估价行业协会的监督检查，对监督检查发现的问题和针对协会的投诉、举报，及时调查处理；

（五）支持地方性土地估价行业协会接受国家机关的委托，提供公益性土地估价技术服务；

（六）其他监督管理事项。

设区的市级自然资源主管部门按照省级自然资源主管部门确定的职责分工，履行本行政区域内的土地估价行业监督管理职责。

六、依法设立的土地估价机构应当自领取营业执照之日起 30 日内向其工商登记所在地的省级自然资源主管部门申请备案。

省级自然资源主管部门应当在收到备案申请后 15 个工作日内，对符合条件的土地估价机构予以备案。

七、依法设立的土地估价机构的分支机构，应当自领取分支机构营业执照之日起 30 日内，到分支机构工商登记所在地的省级自然资源主管部门备案，如实填报有关信息，上传分支机构营业执照、在分支机构执业的土地估价专业人员资

质及相关证明等材料电子扫描件。

备案于分支机构的土地估价专业人员，不计入设立该分支机构的土地估价机构的评估专业人员人数。

八、土地估价机构、分支机构的名称、法定代表人、组织形式等企业登记信息，以及土地估价专业人员等重大事项发生变动的，应当自变更之日起 30 日内向其工商登记所在地的省级自然资源主管部门申请变更备案。省级自然资源主管部门应当在收到变更备案信息后 15 个工作日内，对符合条件的土地估价机构予以备案。

土地估价机构、分支机构有下列情形之一的，省级自然资源主管部门应当向社会公告：

（一）营业执照被注销或者吊销的；

（二）不再符合法律法规规定的设立条件的；

（三）自行申请撤销备案的；

（四）法律法规规定的其他情形。

九、省级自然资源主管部门应当及时将土地估价机构、分支机构设立及变更等情况通过全国土地估价监管平台向社会公布，接受社会监督。

十、土地估价机构及其土地估价专业人员从事土地估价活动，应当坚持独立、客观、公正的原则，执行土地估价有关规程、规范，遵守土地估价行业执业准则。

土地估价机构及其土地估价专业人员依法从事土地估价活动，不受行政区域限制，不受任何组织或者个人干扰。

土地估价机构及其土地估价专业人员应当履行保密义务，对评估活动中知悉的国家秘密、

工作秘密、商业秘密和个人隐私予以保密。

十一、土地估价机构应当建立健全估价质量管理、执业风险防范等内部管理制度，对本机构土地估价专业人员遵守法律法规和估价规程规范的情况进行监督，并对其从业行为负责。

土地估价机构应当依法妥善保管土地估价档案资料，并根据需要如实提供，接受监督检查。鼓励有条件的土地估价机构建立电子档案。土地估价机构注销登记的，其土地估价档案资料保存期限及方式应当按照国家有关规定执行。

十二、土地估价机构接受委托，应当依法与委托人签订书面委托合同，约定双方的权利和义务，按市场公平原则约定并收取评估服务费用。委托合同应当载明委托人和估价机构的基本情况、估价对象的名称、范围、目的、基准时点等估价基本事项，以及委托人应提供的估价所需资料。

经委托人书面同意，土地估价机构可以与其他土地估价机构合作完成估价业务。未经委托人书面同意，土地估价机构不得将受托的土地估价业务转由其他机构承担。

十三、土地估价机构出具土地估价报告，应当加盖土地估价机构公章，并有至少 2 名承办该业务的土地估价专业人员签名。

土地估价机构在向委托方提供土地估价报告前，应当进行土地估价报告初审、复审和终审三级内部审核程序并完成土地估价报告备案。提交给委托方的报告应当具有备案码。两家以上土地估价机构共同出具的估价报告，应当加盖各机构公章并分别完成备案。

分支机构应当以设立该分支机构的土地估价机构的名义出具土地估价报告，并按要求完成备案。2 名签名的土地估价专业人员中，应当至少有 1 名在分支机构备案的土地估价专业人员。

委托人及相关权利人对土地估价报告有异议的，可以要求土地估价机构作出说明。

十四、自然资源主管部门在对土地估价行业进行监督检查时，可以依法采取下列措施：

（一）要求被检查单位提供相关资格证书、内部管理制度、土地估价档案等文件资料，或者进入被检查单位现场检查；

（二）要求被检查单位作出说明，询问有关人员；

（三）对违反法律法规、本规范及土地估价规则规范的行为责令改正。

十五、土地估价机构及其土地估价专业人员、土地估价行业协会违反法律法规规定的，由设区的市级以上自然资源主管部门按照职责分工，依法实施行政处罚，处罚情况通过全国土地估价监管平台向社会公开。

十六、依法设立的全国性土地估价行业协会负责实施全国土地估价行业的自律管理，履行下列职责：

（一）制定会员自律管理办法，对会员实施自律管理；

（二）依据土地估价基本准则制定土地估价执业准则和职业道德准则；

（三）承担房地产估价师职业资格考试相关科目的考试大纲编写、命审题、阅卷等工作；

（四）保障会员依法开展业务，维护会员

合法权益，组织开展会员继续教育；

（五）规范会员从业行为，定期对会员出具的土地估价报告进行检查，实施自律奖惩，并将自律奖惩情况及时报告行业管理部门；

（六）受理对会员的投诉、举报，受理会员的申诉，调解会员执业纠纷；

（七）制定行业内信用承诺制度和评价标准，建立会员信用档案，将会员遵守法律法规和估价准则的情况计入信用档案，并向社会公开；

（八）受理对土地估价报告提出的专业技术裁定，组织业内及相关行业专家开展专业咨询服务；

（九）法律法规和章程规定的其他职责。

各地根据需要设立地方性土地估价行业协会，负责本行政区域内土地估价行业的自律管理，接受全国性土地估价行业协会的业务指导。

十七、委托人认为土地估价机构或者土地估价专业人员违法开展业务的，可以向有关自然资源主管部门或者行业协会投诉、举报，按照确定的职责分工，行为发生地的设区的市级以上自然资源主管部门或者行业协会应当及时调查处理并答复委托人。

十八、本规范自发布之日起实施。



自然资源资产价格整体评估技术指引 (试行)

为科学量化多门类自然资源资产组合供应、整体交易中的资源价值价格水平，规范价格评估活动，更好地服务于自然资源要素的整体保护、开发利用及有偿使用，制订本文件。

1、范围

本文件以自然资源资产价格整体评估为核心，界定了基本概念，提出了原则与要求，规定了主要技术路径，强调了技术方法运用中的注意事项与要点；本文件未涉及的技术要求，遵循各门类自然资源资产价格评估的既有技术标准或规范。

本文件适用于在特定国土空间范围内，多门类自然资源资产或多种类自然资源资产权利权能组合供应中的价格评估活动。对服务于其他目的的自然资源资产包价格整体评估时，可参照本文件的相关规定。

2、依据的技术文件

下列标准及文件中规定的评估技术要求是自然资源资产价格整体评估的技术基础；凡在本文件中无特定要求的内容，可参照下列文件的规定。

- (1) 《自然资源价格评估通则》；
- (2) 《城镇土地估价规程》；
- (3) 《农用地估价规程》；
- (4) 《中国矿业权评估准则》（一）（二）；
- (5) 《海域价格评估技术规范》；

- (6) 《无居民海岛使用价格评估规程》；
- (7) 《森林资源资产评估技术规范》；
- (8) 《园地估价规程》；
- (9) 《林地估价规程》；
- (10) 《草地估价规程》；
- (11) 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》。

3、基本概念

3.1 自然资源资产组合供应。简称“组合供应”，指在特定国土空间范围内，将多门类自然资源资产（含多种类权利权能）整体配置给同一使用权人的供应模式。

3.2 自然资源资产包。指包括多门类自然资源资产或多种类权利权能的自然资源利用组合体，是自然资源资产组合供应中的客体；其包含的多门类自然资源或其权利权能通常在空间或利用上存在关联关系。

3.3 载体型自然资源。指既是自然资源要素本身，又为其他自然资源提供承载空间，具有位置固定性、物理不可分割性，以及非耗竭性等特点的自然资源，包括各用途的土地、水域、海域和无居民海岛等。

3.4 复合型自然资源。指由两种及以上门类的自然资源通过有机结合形成的，具有显著的、不可分割的整体功能的自然生态空间。

3.5 自然资源资产价格整体评估。简称“整

体评估”，指以自然资源资产包为评估对象，遵循自然资源价格评估的基本要求，在充分关注各类自然资源资产组合形成的系统性、整体性效用的基础上，对自然资源资产包的整体价格及在可行和需要时对其各构成部分分项价格的估算与判定活动。

3.6 关联影响因素。简称“关联因素”，指在整体评估中需特别关注的，能够体现构成资产包的多个要素之间在资源利用效用、成本、收益等方面的相互作用，进而影响资产包价格（价值）的客观因素。

3.7 协同效应。指在特定时空范围内，不同门类自然资源资产或不同利用方式向人类提供的惠益之间存在的相互增益等促进性作用规律。

3.8 权衡效应。指在特定时空范围内，不同门类自然资源资产或不同利用方式向人类提供的惠益之间存在的此消彼长等限制性作用规律。

4、原则与要求

除《自然资源价格评估通则》（以下简称“《通则》”）中的一般性规定和相关门类自然资源估价中的专门性规定外，整体评估应特别关注以下原则与要求。

4.1 可持续利用原则。在限定的规划条件（或开发利用要求）下，确定自然资源资产包中各类自然资源资产的最佳开发利用方案时，应秉持可持续利用理念，尽量避免或降低对特定时空范围内自然生态环境形成负外部性影响，并将需采取的投入纳入价格影响考量。

4.2 整体统筹原则。在进行最佳开发利用方案设计及分析确定自然资源资产包可产生的效益时，以资产包各构成要素紧密结合、共同发挥作用为前提和基础，进行整体性分析与测算。

4.3 专业性原则。整体评估活动应由具有相应资格的专业评估人员依据专业技术要求开展。自然资源资产包的构成包含载体型自然资源时，应具有土地评估专业人员；自然资源资产包中含矿业权时，应具有矿业权评估师。

5、评估模式

5.1 评估模式的种类。在充分关注自然资源资产组合形成的系统性、整体性效用的基础上，根据自然资源资产包的具体组合模式、效用特征与限制性条件，整体评估可在分估、合估两种操作模式中择一使用，或同时兼用。

(1) 分估模式：以自然资源资产包中各门类自然资源资产为对象，分别评估其在该资产包整体作用下的价格水平，汇总形成自然资源资产包的整体价格。

(2) 合估模式：以自然资源资产包整体为对象，评估自然资源资产包整体价格水平。根据需要，以整体价格为基础，分别测算形成各门类自然资源资产的价格。

自然资源资产包的整体价格低于各门类自然资源资产价格之和的，应明确该价格的适用条件，即需约定该资产包只能整体上市交易，各门类自然资源资产不得拆分后单独或部分组合上市交易。

5.2 评估模式的选择。

结合资产包中各自然资源资产的特征，根据资产组合价值实现路径选择评估模式。

(1) 分估模式的适用情形：当自然资源资产包内的各类资源资产可分别给权利人带来直接或潜在收益，且可分别进行价格转化时，通常可采用分估模式。

(2) 合估模式的适用情形：当自然资源资

产包中各类资源间具有较强的相互依存性，且某类资源资产不能单独给权利人带来收益，或自然资源资产包的综合收益通过某类资源资产实现时，通常采用合估模式。

6、技术路径与方法

《通则》中规定的主要技术路径及各门类自然资源估价中的既有评估方法均可用于整体评估；宜选择不同技术路径中的评估方法，对评估结果进行相互验证。

7、评估基本程序

评估基本程序依次为：明确估价基本事项、拟订估价作业方案、收集估价所需资料、现场查勘待估对象、选定估价方法测算、确定估价结果、完成并提交估价报告、整理归集估价档案。

在接受估价委托和履行评估基本程序时，应特别关注以下要求：

——当评估目的旨在服务于全民所有自然资源资产包供应时，评估业务应由具备相应职能的自然资源行政主管部门委托；

——明确估价基本事项时，应依据委托书（委托合同）及所附的规划条件等，重点明确评估目的、待估对象涉及的自然资源资产类型、权利期限、权能及开发利用方面的限制性条件（或开发利用要求）等内容；

——现场查勘时，至少应有一名承办本评估业务、签署评估报告的相关专业评估人员全程参与。

8、价格内涵的界定

8.1 价格种类。

（1）自然资源组合供应中，整体评估的价

格是能够（直接或经转化后）进入社会经济运行体系的自然资源资产经济权益的货币化体现。既包括狭义的经济价值，也包括能为产权人带来经济收益的生态产品价值，例如：生态产品中的物质供给类产品、部分文化服务类产品和生态补偿、生态配额指标、生态权益类产品等的价值；

（2）当确需单独显化自然资源资产包中生态产品转化形成的经济价值时，应分类、详细列出生态产品的类型与清单，并注意避免在对不同类型的价格评估结果进行统计时形成交叉、重复。

8.2 市场特征。自然资源组合供应中，整体评估的价格通常为符合规划条件及合同约定前提下，同类自然资源资产在正常市场环境中的公开市场价格。

8.3 权利类型。

（1）土地、矿产、森林、草原、海域、无居民海岛、水，以及湿地、国家公园等各类自然资源资产均可在符合相关法律政策规定的基础上，通过合理设计、组合形成自然资源资产包。

整体评估涉及的权利类型包括建设用地使用权、农用地承包经营权、矿业权、海域使用权等，评估时应按供应方案、规划条件（或开发利用要求）等供应条件进行逐一界定，并特别关注对权利具有影响的前提条件。

自然资源资产包中的自然资源资产权利组合通常包括但不限于以下类型：

——矿产资源+土地资源：矿业权（探矿权、采矿权）、建设用地使用权、农用地承包经营权或经营权、其他可获取合法收益的权利等；

——矿产资源+海洋资源：矿业权（探矿权、采矿权）、海域使用权、无居民海岛使用权、其他可获取合法收益的权利等；

——土地资源+森林资源：建设用地使用权、

农用地承包经营权或经营权、林地使用权、林木所有权或使用权、其他可获取合法收益的权利等；

——土地资源+水资源：建设用地使用权、农用地承包经营权或经营权、取水权、养殖权、其他可获取合法收益的权利等；

——土地资源+海域资源：建设用地使用权、海域使用权、其他可获取合法收益的权利等；

——海岛资源+海域资源：无居民海岛使用权、海域使用权、其他可获取合法收益的权利等。

当自然资源资产包中含湿地、自然保护地等复合型自然资源，或溶洞、孔隙等自然空间时，应根据供应文件中的界定清晰表述权利权能。

（2）对于包含需经行政审批后方可获取权利的自然资源资产包，应关注能否取得行政审批的风险性及相关规定对预期收益及价格可能产生的影响，在评估报告中进行必要的阐述、披露或量化调整。

8.4 权利期限。组合供应中各类自然资源资产权利的依据供应文件设定，并不得超过法定最高年期及合同约定的剩余年期。

8.5 开发利用特征。遵循《通则》的规定，从用途或功能类型、开发利用条件与方式等方面对自然资源资产包中各类自然资源的开发利用特征进行分别界定；当供应文件或合同中对公共设施建设等规划配套，以及自然资源保护修复义务、污染排放限制等环境保护要求有具体规定且预期对估值结果产生影响时，应在估价报告的价格定义或特殊说明部分清晰表述。

8.6 估价期日。自然资源资产包中各类自然资源资产价格对应的估价期日应当保持一致。

9、评估技术要点

9.1 估价对象的界定。界定自然资源的实物

载体范围是明晰自然资源资产权利范围的基础。评估中应从各自然资源门类及其细分种类、平面与立体界址范围、不同自然资源间在平面和立体维度的相邻关系等方面对估价对象的实物客体特征进行清晰描述、明确界定，确保不重不漏。

9.2 影响因素分析。除各类自然资源资产评估时需关注的价格影响因素外，评估中还应重点分析自然资源资产包中因多种自然资源组合而产生的关联影响因素，以及通过关联因素体现出的协同效应或权衡效应对单项资源资产价格产生的增值或减值影响。

基于影响因素直接作用对象的不同，关联影响因素可分为：

（1）对效用产生影响的因素。指使资产包的总体效益或其中某类资源资产给产权人带来收益产生变化的因素。例如，良好的生态景观资产对同一自然资源资产包内房地产用地价格产生增值影响。

（2）对成本产生影响的因素。指使资产包总体运营成本或其中某类资源资产进行开发利用时，需投入的必要成本发生变化的因素。例如，为获得生态景观资产对同一自然资源资产包内房地产用地产生的增值溢价，需投入额外成本以维护或提升生态景观资产的质量；以生态修复为主导方向的自然资源资产与以经营性开发为主导方向的自然资源资产组合供应时，需额外增加保护性修复工程成本。

9.3 方法的选择与运用

9.3.1 一般要求。

（1）采用分估模式时，可依据相应的评估技术准则，基于评估目的、市场特征、资料完备程度等，对组成自然资源资产包的各单项自然资源资产分别选择适用的评估方法；既有估价技术

标准中对评估方法数量没有明确要求的，可根据估价原理选用适宜的评估方法。

(2) 采用分估模式评估自然资源资产包中某单项自然资源资产价格时，应特别关注组合形成的协同效应或权衡效应对待估对象价格水平产生的增进或抑制作用，通过对收益、成本、利润率、增值收益率、还原率（贴现率）及风险值等相关参数的调整予以合理量化；

(3) 采用合估模式时，优先选用预期收益贴现还原路径、整体价值剥离显化路径类的评估方法；当需根据自然资源资产包的整体价格水平测算各单项自然资源资产价格时，应在分析各组合要素贡献与特征的基础上，合理分摊，并在报告中阐述价格分摊过程；

(4) 以服务于组合供应为目的的评估中，当自然资源资产包中含有现阶段难以产生经济价值的自然资源资产时，可根据其必要的成本投入进行估值，并结合市场可接受程度对最终评估结果进行合理调整，保障所有者权益。

(5) 对关联影响因素及其影响规律的识别、分析与量化在整体评估中具有重要意义，评估中应结合各类自然资源资产的价格形成机制、价格变动规律及市场交易中的实证经验进行总结提炼，科学显化。

9.3.2 适用交易实例比较修正路径类的方法时：①可比实例的个数不得少于3个；②应特别关注实例与待估对象在自然资源资产包组合类型与组合结构比例等方面的可比性，按照相似性大于差异性的原则选取可比实例；③在价格影响因素修正中，应注意可比实例与待估对象在关联影响因素方面的差异，在论证分析的基础上予以必要的修正。

9.3.3 适用预期收益贴现还原路径的方法时：

①应重点分析收益的来源、构成及其持续性等；②当自然资源资产包中含有生态补偿、生态权益收益、可交易的生态指标配额等各类生态产品时，应纳入总收益范畴，同时需关注为维护或提升生态系统服务质量而需额外进行的人、财、物等各类投入；③关联影响因素及资产组合的协同效应、权衡效应的影响需在收益或费用测算环节予以体现，当其对收益的风险性产生影响时，还可在贴现率（还原率）中合理体现。

9.3.4 适用整体价值剥离显化路径的方法时：根据市场交易实例确定自然资源资产包整体或其中某单项资源资产开发完成后的售价、开发成本等参数时，应分析待估对象资产组合条件对其可能形成的影响。

9.3.5 适用重置成本模拟分析路径的方法时：取得成本、开发成本中应包含资产包内各构成要素的前期收储及开发整理、资产管护与质量提升、生态保护投入等客观费用；为实现自然资源资产包整体的合理有效利用，而以自然资源资产包中某类自然资源为载体进行的必要的成本投入，可整体计入，也可根据情况，在自然资源资产包中的组成要素间进行合理分摊，并阐明分摊的依据与方法。

9.3.6 适用价格或费用标准修正调整路径的方法时：若既有自然资源公示价及其修正体系中缺少能够体现自然资源资产包中关联影响因素对价格影响的修正系数，可在评估结果确定环节，对该方法的测算结果进行必要的调整、修正，并阐述理由。

10 估价报告撰写与备案

10.1 估价报告撰写的基本要求。

(1) 估价报告由《估价结果报告》和《估

价技术报告（评估工作底稿）》构成；《估价结果报告》应整体撰写，侧重于为报告使用者全面理解评估报告并正确使用评估结论提供所需信息；《估价技术报告（评估工作底稿）》可选择依据资源门类分别撰写，报告中除前述内容外，还需详细阐述评估方法的选择与运用、评估参数的测算与取值等专业技术过程。

(2) 估价报告的基本内容、编写结构主要参照土地、矿产、海域、无居民海岛的估价报告格式，并可根据自然资源资产包的具体情况适当调整。

(3) 估价报告中应清晰界定和描述自然资源资产包的构成，分析其内部关联关系。服务于自然资源资产组合供应的评估，估价结果部分应

包括自然资源资产包的整体价格、各自然资源资产的单位价格和总价；确实无法剥离或分摊的，须阐明原因。

(4) 在确定估价结果时，若自然资源资产包的整体价格低于各门类自然资源资产价格之和，应在评估报告中进行风险披露；各门类自然资源资产单独供应情况下的价格可通过市场调查、交易案例统计分析等方法简易估算。

10.2 估价报告备案管理要求。

估价报告应纳入自然资源部报告备案管理体系，执行土地估价报告的备案管理相关规定。当自然资源资产包中包括矿业权时，还应执行矿业权评估报告管理的有关规定。



自然资源部自然资源开发利用司有关负责人解读 《自然资源资产价格整体评估技术指引(试行)》

前不久，自然资源部办公厅印发《自然资源资产价格整体评估技术指引（试行）》（以下简称《指引》），自然资源部自然资源开发利用司有关负责人围绕《指引》出台背景、目的和意义、重点明确的技术要求等进行了解读。

适应自然资源资产组合供应探索新需求

近年来，为了全面贯彻落实山水林田湖草沙是生命共同体的理念，深化自然资源有偿使用制度改革，加强统筹各类自然资源的整体保护与开发利用，推进以自然资源为载体的生态产品价值实现机制建设，一些地区初步尝试开展了对不同门类自然资源或不同种类自然资源资产权利进行组合供应的新型自然资源配置模式。

该负责人表示，为适应自然资源资产组合供应探索的新需求，亟待规范整体评估管理与技术行为，强化整体性、关联性理念，引导各地科学合理运用估价理论与技术方法，揭示组合供应中自然资源资产包的整体价格。

《指引》对自然资源资产组合供应、自然资源资产包和自然资源资产价格整体评估等概念进行了明确。自然资源资产组合供应指在特定国土空间范围内，将多门类自然资源资产（含多种类权利权能）整体配置给同一使用权人的供应模式。自然资源资产包指包括多门类自然资源资产

或多种类权利权能的自然资源利用组合体，是自然资源资产组合供应中的客体。自然资源资产价格整体评估指以自然资源资产包为评估对象，遵循自然资源价格评估的基本要求，在充分关注各类自然资源资产组合形成的系统性、整体性效用的基础上，对自然资源资产包的整体价格及在可行和需要时对其各构成部分分项价格的估算与判定活动。

为深化自然资源资产相关制度改革提供支撑

该负责人提出，《指引》有利于科学显化多门类自然资源资产组合供应、整体交易中的资源价值价格水平，规范价格评估活动，更好地服务自然资源要素的整体保护、开发利用及有偿使用。

《指引》是深化自然资源有偿使用制度改革的重要举措。党的二十届三中全会明确提出了“深化自然资源有偿使用制度改革”的重大任务，《指引》在多门类自然资源资产价格评估的实操层面促进融合和统筹，推动单一土地要素向国土空间格局下的自然资源综合要素转变，为深化自然资源有偿使用制度改革提供支撑。

《指引》是实现自然资源资产组合供应政策的重要保障。《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89号）明确“探索各门类自然资源资产组合供应”，提

出了自然资源资产供应制度改革的重要任务，《指引》为落实组合供应探索提供价格评估方面的配套制度规定。

《指引》是针对性指导地方解决评估难题的技术导则。现有评估主要针对单一资源资产，在组合供应中如何体现不同资源资产组合后产生的关联影响作用，以及对单项资源资产价格产生的增值或减值影响，是地方实践在评估中面临的难题。《指引》在总结地方做法和经验的基础上，聚焦自然资源资产包价格的整体评估，规定了主要技术路径，并强调了技术方法运用中的注意事项与要点，为评估实践操作提供技术导则。

重点解决自然资源资产价格整体评估技术难点

《指引》遵从《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）及各类自然资源价格评估技术标准的基本原理、方法和一般性要求。针对自然资源资产组合供应的特点，对现行技术标准进行了补充完善，主要针对以下难题提出解决思路和方法。

一是整体价格体现问题。《自然资源价格评估通则》提出，“对于含有一种以上自然资源类型的客观对象进行整体评估时，根据需要，可分别界定或整体界定自然资源价格内涵”。为了细化技术路径，《指引》首次将生态学中的协同效应、权衡效应两个概念引入估价领域，用于体现不同资源资产组合后产生的关联影响作用对单项资源资产价格产生的增值或减值影响，并按照对效用产生影响和对成本产生影响两种归类方式，分别对关联影响因素进行了简要阐述，突出整体评估区别于单一资源资产评估的核心特点。

二是分估与合估模式选择问题。《指引》

从实操的效率和评估的精度考虑，规定在对组成资产包的各单项自然资源资产分别评估的分估模式外，“自然资源资产包中各类资源间具有较强的相互依存性，且某类资源资产不能单独给权利人带来收益，或自然资源资产包的综合收益通过某类资源资产实现时”可采用合估模式，如生态景观资产价值依附于房地产用地呈现等。同时要求，两种模式均以“充分关注自然资源资产组合形成的系统性、整体性效用”为前提，分估模式中需将资源组合产生的关联影响在单项评估过程中（特别是评估参数中）予以量化体现。

三是价格内涵问题。《指引》明确，纳入整体评估的价格为能够直接或经转化后进入社会经济运行体系的自然资源资产经济权益的货币化体现。既包括狭义的经济价值，也包括能为产权人带来经济收益的生态产品价值。对生态产品中的物质供给类产品、部分文化服务类产品和生态补偿、生态配额指标、生态权益类产品等能以货币化体现的生态价值，纳入组合供应中的价格评估范畴，对尚不能清晰界定产权且不能进入市场交换体系的生态系统服务价值，暂不纳入。

该负责人表示，《指引》针对自然资源资产价格整体评估难点问题，以及实践中亟须规范和引导的重点问题，旨在强化整体理念，引导技术方向，规范整体评估管理与技术行为。考虑到相关实践刚刚起步，理论研究和经验积累还有待于进一步深化，《指引》以试行方式发布，也是鼓励各地在实践探索中进一步凝练经验、总结规律，为完善技术细节留下空间。接下来，自然资源部将指导各地在自然资源资产组合供应中积极运用《指引》，不断提高整体评估的科学化和规范化水平。

关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业 用地上房屋征收评估工作的指导意见

为规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作，根据《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》《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》《房地产估价规范》《城镇土地估价规程》等有关规定，结合本市实际，经市政府同意，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、二十届三中全会精神和习近平总书记考察上海系列讲话精神，着力推动高质量发展，围绕构建现代化产业体系战略任务，加快上海新型工业化建设，强化产业用地的公共资源属性、生产资料属性的价值导向，提高发展新质生产力的保障能力。

（二）基本原则。评估应当遵循以下原则：坚持“产业姓产”“工业姓工”，体现合法使用、合规收益；坚持依据产业项目全生命周期运营实际，聚焦土地的利用绩效和生产功能的发挥；坚持客观公平合理，保障土地权利人和房屋所有人的合法权益。

二、适用范围

国有产业用地综合价值评估适用于对本市低效用地处置、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。

国有产业用地上房屋征收评估适用于房屋征收的情形。

本市产业用地包括工业用地、仓储用地及研发用地。

三、价值构成

国有产业用地综合价值和国有产业用地上被征收房屋价值包括土地使用权、房屋价值（含构筑物、附属物），以及室内装饰装修价值、机器设备及生产物资搬迁、停产停业损失等其他价值。评估结果应考虑与用地绩效、生态环境、生产安全等因素的联动修正。

四、条件认定

各区人民政府（管委会）组织相关部门对相关评估条件进行认定，根据认定结果进行评估。认定结果包括土地取得方式、土地用途和土地面积、房屋用途和建筑面积、土地使用年期以及综合绩效评估结果、生态环境与生产安全等情况。

当被认定为擅自改变产业用地和房屋用途的，所涉及的室内装饰装修、机器设备、生产物

资、停产停业损失等内容不得评估。被确认为违法用地或者违法建筑的，应当经依法依规查处后再开展评估工作。

五、技术要求

国有产业用地综合价值和国有产业用地上房屋征收评估应分别对评估价值构成要素进行评估。具体技术要求如下：

（一）评估土地使用权价格时，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相同区域或类似区域内的土地市场招拍挂或者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，土地增值收益占出让地价的比例可在 30%~40% 之间确定。

（二）房屋价值（含构筑物、附属物），采用重置成本结合成新率的方法进行评估。

（三）室内装饰装修价值，采用重置成本结合成新率的方法进行评估。

（四）对可恢复使用的机器设备，评估搬迁费用；对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。

（五）停产停业损失，涉及产业用地综合价值评估的，停产停业损失根据土地使用权和房屋价格之和的一定比例确定，并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：

1. 被评为 D 类的产业用地，按不高于 3% 确定；
2. 被评为 C 类的产业用地，按不高于 5% 确定；

3. 被评为 A 类和 B 类的产业用地，按不高于 8% 确定。

需要评估确定的，应当提供价值时点前三年生产效益的相关证明材料，经认定后通过评估确定。

前期未开发投产或已停产的，原则上不考虑停产停业损失。

涉及国有土地上房屋征收的，停产停业损失按照本市国有土地上房屋征收补偿相关规定执行。

（六）国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收价值评估应与生态环境、生产安全等底线管理要求相衔接。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。

（七）涉及闲置土地处置、土地使用权到期、违反合同约定等收回产业用地土地使用权情形，依据相关规定和合同约定执行。

六、联动监管

（一）市规划资源局、市房管局等部门应当建立联动机制，按照各自行业管理要求落实监管和检查，做好政策解读和宣传。

（二）市规划资源局和市房管局组织研究制定相应评估技术指引或规范，进一步明确细化评估技术要点；市土地估价师协会和市房地产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）评估工作涉及特殊专业或者专业性较强的评估业务，可以委托有相应资格（资质）的其他专业机构或者聘请有相应资格从事该类业务的专业人员协助评估，但应当在评估报告中予以披露并作出说明。

“耕耘三十载·筑梦新时代”中估协成立三十周年系列活动之协会内部治理与行业自律制度建设研讨会在广州召开



11月22日，中国土地估价师与土地登记代理人协会成立三十周年系列活动之协会内部治理与行业自律制度建设研讨会在广东广州顺利召开，18家省级协会负责人参加会议。

会议围绕如何进一步提升协会综合服务能力、专业水平、强化行业自律管理能力、遏制市场低价恶性竞争等行为展开研讨。各省协会与会

人员分别介绍了协会的运行机制、自律管理与服务情况。我会张先林会长在发言时重点介绍了上海协会在建章立制、教育培训、行业自律、标杆引领、信息平台搭建方面的经验和做法，并就如何构建行业架构、创新人才培养、引领业务转型发展等提出了具体的思路和建议。

中估协王军会长在总结时指出：做好行业协会内部治理对行业健康有序发展至关重要，省级行业协会一定要配合行业管理部门印发的有关土地估价（自然资源评价评估）、不动产登记代理两个行业的制度、规章等，制定完善的行业自律管理制度。未来，中估协也将全力做好行业自律制度和行业技术标准的顶层设计，继续引导行业向自然资源资产管理全链条全领域服务的方向发展。



中估协关于贯彻落实《自然资源部办公厅关于印发〈土地估价行业监督管理规范〉的通知》的通知

中估协发〔2024〕35号

各省、自治区、直辖市土地估价（自然资源评价评估）行业协会，土地估价机构，土地估价专业人员：

为贯彻落实《自然资源部办公厅关于印发〈土地估价行业监督管理规范〉的通知》（自然资办发〔2024〕54号）精神，切实发挥行业协会自律管理和专业服务功能，规范土地估价机构和土地估价专业人员执业行为，中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）将在自然资源部的监督指导下，统筹做好行业自律制度顶层设计、行业专业领域发展顶层设计，形成有效的行业协会内部治理机制；加强与各省、自治区、直辖市土地估价（自然资源评价评估）行业协会的协同联动，形成全国范围的自律管理合力，促进土地估价行业健康有序发展。现就有关事项通知如下：

一、加强认识，深刻领会核心要义

土地估价是实现自然资源资产管理和有偿使用的重要技术基础。经过30年的发展，土地估价行业已经成为经济社会发展的重要专业力量，在深化土地有偿使用制度改革，助力财税体制改革和国企改革等方面发挥了重要作用。

要深刻认识加强土地估价行业监管在构建

高水平社会主义市场经济体制、深化生态文明体制改革、落实自然资源“两统一”职责等新形势下的重要意义；充分发挥土地估价行业在自然资源资产组合供应整体价值评估、低效用地再开发估价技术服务等方面的专业支撑作用；坚决打击土地估价行业出具虚假报告、逃避监管和不公平竞争的违法违规行为；保障土地估价机构和人员独立、客观、公正地进行估价活动，加强土地估价行业协会自身建设，充分发挥行业自律作用，推动行业规范健康发展。

《土地估价行业监督管理规范》（以下简称《规范》）的出台对促进行业健康有序发展具有重要的指导作用。全行业要深入学习领会，切实提高政治站位、思想站位和工作站位，确保全面理解并贯穿工作实践，合力提升土地估价行业的专业服务水平和社会公信力。

二、健全制度，规范行业自律管理

修订完善《土地估价行业评估执业行为准则》和《土地估价行业职业道德准则》，引导行业不断提高规范化水平和执业质量；制修订“土地估价行业信用承诺制度和评价标准”，联合各省、自治区、直辖市土地估价（自然资源评价评估）行业协会统一实施；修订完善“土地估价行业信用档案管理办法”，建立分级管理、上下联

动的全国土地估价行业信用档案管理系统；修订完善“土地估价行业违规处罚记分办法”，建立信息共享机制，共同打击土地估价行业“恶性压价”“支付回扣”“逃避监管”等违法违规行为；修订完善“土地估价专业人员继续教育管理制度”“土地估价专业人员继续教育纲要”，发布“土地估价专业人员继续教育年度计划”，并向社会公示继续教育情况；畅通投诉、举报渠道，建立高效的实名举报处理机制、违规处罚联动机制和违规信息上报机制。

三、制定标准，完善技术规范体系

修订完善“‘双随机、一公开’监督检查技术评审工作规则”，确保抽查对象客观随机、报告评审专业规范、抽查结果公正可信；研究制定“土地估价报告技术鉴定规范”系列文件，充分考虑司法、军队、金融等领域的特点和需求，制定相应的技术标准和方法，以中正公允的态度维护土地估价各方当事人合法权益；研究制定“咨询类估价报告管理规范”，明确报告的内容、要素，引导土地估价机构和专业人员在实际工作中遵循规范编制，加强对咨询类土地估价报告的

管理，严肃处理“以有偿提供咨询服务为名行土地估价之实的逃避监管行为”；研究制定“土地估价机构跨省执业管理规范”，规范跨省执业行为，避免跨省执业逃避监管、扰乱市场，维护土地估价全国统一大市场的秩序和利益。

四、强化意识，深化协会内部治理

各级行业协会要主动接受自然资源主管部门的监管和业务指导，严格落实“双向进入、交叉任职”的组织管理机制，确保党组织参与行业和协会的重大问题决策，监督党和国家的方针政策在行业和协会中的贯彻执行；建立重大事项报告机制、民主协商和内部矛盾解决机制、有效的沟通渠道和信息共享机制，提高组织协同效力，增强协会公信力，更好地支撑自然资源资产管理中心工作，为我国生态文明建设贡献力量！

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2024年12月10日

土地估价行业违规处罚记分办法补充规定

为进一步规范土地估价行为，依据《中华人民共和国资产评估法》《自然资源部办公厅关于土地估价机构备案工作的通知》和中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）相关自律管理制度，中估协会籍与信用评价工作委员会就《土地估价行业自律管理违规处罚记分办法》（修订）（中估协发〔2011〕15号）提出对新违规行为的处罚和记分建议，形成了《土地估价行业违规处罚记分办法补充规定》。2024年8月15日，经第五届第九次常务理事会通过，予以印发。

一、现场查勘时，估价师未手持或佩戴查勘证与估价对象合影，并将合影作为现场查勘附件之一使用的，应处警示提醒、纠错检查，记2分。

二、土地估价机构未建立土地估价报告三级审核制度或出具的土地估价报告未执行三级审核制度的，应处警示提醒、纠错检查、责令整改，记3分。

三、出具土地估价报告未按规定进行报告备案的，应处纠错检查、责令整改、在土地估价行业内通报批评、信用降级，记6分。

四、估价对象以土地资产为主，应当出具土地估价报告而未出具的，或以出具土地价格相关咨询报告名义，逃避土地估价行业监管的，应处纠错检查、责令整改、在土地估价行业内通报批评、信用降级，记6分。

中估协关于估价报告备案的通知

中估协发〔2024〕40号

各省、自治区、直辖市土地估价（自然资源评价评估）行业协会、各土地估价机构：

根据《土地估价行业监督管理规范》《自然资源资产价格整体评估技术指引（试行）》要求，为保障地方自然资源资产组合供应工作开展，自然资源资产价格整体评估报告暂实行纸质备案。

自2024年12月17日起，估价机构完成自然资源资产价格整体评估报告后填写《自然资源资产价格整体评估报告备案申请表》（见附表）连同估价报告（包括结果报告与技术报告）邮寄至中国土地估价师与土地登记代理人协会，取得报告备案号。纸质备案程序，也适用于军队委托项目或其他涉密项目。

邮寄地址：北京市海淀区大柳树路17号富海国际港1506

邮编：100081

收件人：张大为 陈光耀

联系电话：（010）62169302 66560845

附表

自然资源资产价格整体评估报告备案申请表

估价机构名称	
报告名称	
估价报告编号	
项目名称	
估价目的	
委托方	
委托人电话	
项目负责人	
宗地数	
宗地总面积(平方米)	
总估价额(万元)	
估价收费额(万元)	
宗地位置	
自然资源资产类型	☐ 土地 ☐ 矿产 ☐ 森林 ☐ 草原 ☐ 海域 ☐ 无居民海岛 ☐ 水 ☐ 湿地 ☐ 国家公园 ☐ 其他
自然资源资产权利类型	例：（土地使用权 + 森林观光权）
估价日期	
估价基准日	

申请单位：(签章)

上海市土地估价师协会组织召开 三届五次常务理事会和三届五次理事会会议

12月23日下午，上海市土地估价师协会三届五次常务理事会和三届五次理事会会议在上海青松城大酒店4楼华山厅召开。会议由张先林会长主持，副会长兼秘书长孙殿民参加会议，共有18名常务理事和43名理事分别参加了会议。监事长曹希胜，监事谢俊波、侯纯涛列席了会议。

常务理事会通报了协会2024年度工作总结及2025年度工作安排，审议了2025年度B级资信评定结果，并表决通过了协会秘书处驻会工作人员企业年金的办理，同意天平、沪港、地维、友达、加策、申价、港城、万隆、耀华、立信中诚、上资、中城联行12家土地评估机构获得2025年度B级资信等级。

理事会通报了协会2024年度工作总结及2025年度工作安排、2024年度财务工作情况及2025年度财务预算，审议通过了取消上海仲衡信银房地产评估有限公司团体会员资格、协会秘书处人事调整及协会会费调整议案。组织与会理事分别对协会2024年度工作、秘书长年度工作述职进行了考核，考核结果为优秀。



上海市土地估价师协会组织开展 土地估价师继续教育培训活动



10月14-16日，上海市土地估价师协会在青松城大酒店百花厅组织开展了面向全体土地估价师的继续教育培训活动。来自本市估价行业的430余位土地和房地产估价专业人员参加了培训。

本次培训邀请了中国国土勘测规划院总师

赵松、北京康正宏基房地产评估有限公司副董事长梁津、上海市建设用地和土地整理事务中心征地管理科科长陆靖慧和上海百盛房地产估价有限责任公司总经理杨斌分别就土地估价关键参数测算、《涉执土地处置司法评估技术指引（试行）》、《上海市征收集体土地补偿标准（2024）》、《上海市产业用地综合价值评估技术指引（试行）》进行授课和解读。协会会长张先林出席培训。协会副会长兼教育培训委员会主任贾明宝和监事长曹希胜分别主持了培训。

副会长兼秘书长孙殿民在动员讲话中介绍了本次培训活动的安排并对估价专业人员提出了希

望和要求，希望大家在当前行业竞争加剧和转型发展的情况下抓住每一次学习新政策新技术的机会，全面提升估价业务本领和评估产品质量，努力构建素质过硬、执业规范的评估师团队，助力上海自然资源高质量利用。

赵松总师就期日修正系数、土地增值收益率、土地还原率、利润率、交易情况修正、权力限制修正、混合用地估价相关参数等的测算要点、测算路径、技术难点进行了详实的说明；梁津董事长从程序、形式和实体要求逐一解析了涉执土地处置司法评估的相关内容；陆靖慧科长从土地补偿费、青苗补偿费、财务补偿费等调整成果和新老标准施行规定，介绍了最新版征收集体土地补偿标准；杨斌总经理对《上海市产业用地综合价

值评估技术指引（试行）》的政策背景、编制依据、主要内容及报告评审与备案进行了全面阐述。

本次培训，注重政策理论与估价实操相结合，内容涉及面广、针对性强，将会进一步提升本市土地估价专业人员技术能力和估价成果质量。



深化省级协会交流合作 推动长三角土地估价协同发展

为深入学习贯彻长三角一体化发展这一国家战略，推动长三角地区土地（自然资源）估价行业的协同发展，探讨行业转型发展和协会规范化建设新路径，11月-12月，在张先林会长、孙殿民副会长兼秘书长的带队下，我会先后前往浙江、安徽、江苏三省土地（自然资源）估价协会开展调研交流。三省协会给予热情接待，我会百盛、上房、信衡、国衡、八达、科东、建经、东洲、申杨、同测等多家机构负责人参与调研交流。

调研期间，大家围绕搭建长三角交流平台，推动行业高质量和规范化发展进行了座谈交流，走访了在业务拓展方面极具代表性的评估机构，参观了当地特色的城市更新案例。此次调研交流收获颇丰，达到了预期目标，不仅学习到了三省协会在建章立制、开展民主办会，扩大影响、提

升行业形象，整合资源、提高执业质量方面的宝贵经验和做法，还就搭建长三角土地（自然资源）估价行业联动平台及工作机制达成一致意见，明年平台将在上海落地实施，后期通过“一体化”意识和“一盘棋”的工作思路，优势互补、跨界合作，共同谋划行业高质量发展，提升行业整体竞争力。



2024 年京津沪渝四直辖市房地产、土地估价行业协会研讨会在北京召开



11月28日至29日，2024年京津沪渝四直辖市房地产、土地估价行业协会研讨会在北京召开。中国土地估价师与土地登记代理人协会鲍丽萍秘书长、会员服务部陈光耀主任，中国房地产估价师与房地产经纪人学会柴强会长、王霞副秘书长、研究中心程敏敏主任，北京市规划和自然资源委员会开发利用处张玉征副处长，北京市住房和城乡建设委员会房屋市场管理处李明敏副处长莅临会议。来自

京津沪渝四直辖市土地、房地产估价师协会的会长、秘书长等近30余人参加会议。

会上，四直辖市行业协会代表围绕城市更新与责任估价师政策、如何规范估价机构从业人员的职业道德和行为、建立地方估价报告备案系统等主题各抒己见，分享了各自在实际工作中积累经验做法及深刻教训。我会会长张先林介绍了上海协会在如何健全行业自律管理制度、优化自律管理手段和方式，以及促进行业自律与行业监管和社会监督有机融合，把协会平台优势转化为治理效能的做法；副会长杨斌围绕上海城市更新和责任评估师制度做了专题报告。通过研讨交流，大家相互学习、取长补短，共同促进了能力的提升与行业的发展。

上海市土地估价师协会开展2024年度土地估价行业课题研究工作

为鼓励和支持土地估价行业关键问题研究，促进行业转型发展与科技进步，助力自然资源高质量利用，9月底，协会印发了《关于征集2024年度土地估价行业课题研究项目的通知》（沪土估协〔2024〕15号），启动了年度课题研究工作。《通知》印发后，各会员机构积极主动申报，共收到14家机构17项课题申报内容。协会在综合考虑行业实际需求、课题研究内容以及各机构科研能力基础上，本着统筹安排、合理规划的原则，经会长办公会议审议通过，形成了协会2024年度课题研究计划。

12月6日、10日，协会集中召开了课题开题论证会，邀请到了来自行政主管部门、高校、

行业协会和机构代表共计13名专家为我会开题论证进行技术把关。论证会上，专家在认真听取课题介绍后，针对课题的核心概念、名称和界定、课题研究体系的重点和逻辑、课题表达格式的规范和专业等问题提出许多建设性意见和建议，最终《“十五五”时期上海市土地估价行业发展规划研究》《上海市征收集体土地补偿评估关键问题研究》《产业空间多维度综合价值评估相关研究》《城市更新中责任评估师专业服务技术方案（标准）研究》《城市更新中责任评估师制度及推广研究》《城市更新与乡村振兴中责任评估师实施机制相关问题研究》6个行业重点课题和《土地立体空间权相关问题研究》1个行业自选课题通过开题论证。

城市 应邀在“人民城市大课堂”专题培训活动中作《“城中村”改造背景下的社区更新行动》主旨报告



2024年12月13日下午，奉贤区社区规划师聘任大会暨“人民城市大课堂”15分钟社区生活圈专题培训在奉贤区规划展示馆举行，奉贤区规划和自然资源局、奉贤区各街镇相关部门负责人、社区生活圈编制团队和相关街镇社区规划师参加。

受奉贤区规资局邀请，本次专题培训由上海城市房地产估价有限公司申立博士主持，邀请华东师范大学地理科学学院副研究员塔娜和城市估价公司规划师蔡雨桐分别以《从社区生活圈到全时生活圈》和《“城中村”改造背景下的社区更新行动》为主题作主旨报告。塔娜研究员的报告从理论高度，分享了近年来其行为地理学研究团队对上海、北京、广州相关社区生活圈的调查、

研究与实践。蔡雨桐规划师的报告主要结合城市估价公司近年来在奉贤区的实践，分享如何统筹推进城中村改造项目，支撑“15分钟社区生活圈”行动的思考。

专题培训会上，由城市估价公司申立博士领衔，蔡雨桐、王凌萱和董程洁等组成的团队被聘为奉贤区社区规划师，刘玺杨、程慧和孔令杰分别被聘为奉贤区庄行镇、海湾旅游区和柘林镇社区规划师，作为未来奉贤区推进15分钟生活圈行动的重要专业服务力量。

近年来，上海城市房地产估价有限公司秉承“生活圈+”的工作理念，突出15分钟社区生活圈与空间规划、创意策划、数据平台、城市更新、产业社区转型、乡村振兴等各类专业优势业务的整合提升，持续服务奉贤区、闵行区、浦东新区、金山区等全区和相关街镇15分钟社区生活圈行动编制工作，力求为上海“15分钟社区生活圈”工作的纵向发展提供“城市”智慧。通过专业的技术咨询服务，深入的调社区需求调研，保障项目设计水平，促进项目高品质实施，引导公众参与社区治理，共同缔造美好家园。

百盛 校友分享，成就梦想

2024年11月20日，一场精彩的校园宣讲会在华东师范大学闵行校区举行。百盛评估总经理杨斌作为校友受邀出席，为在校学生带来了干货满满的分享。

杨总以自身职业生涯为切入点，围绕地理专业的就业方向及不动产与自然资源评估展开主题分享。在分享中，她详细阐述了地理专业的特点和优势，让同学们对未来就业有了更清晰的认识。同时，从国内估价行业分类、国内不动产估价的起源与发展、不动产估价行业特点、从事不动产估价的基本技能等方面进行深入介绍，为同学们了解估价行业打开了一扇大门。杨总对公司情况



进行了简单介绍，向在校学生发出诚挚邀请，欢迎他们加入公司，共同成长。互动环节杨总对于同学们的积极提问逐一细致回答。

此次宣讲会不仅为地理专业学生的职业规划提供了宝贵建议，加深了他们对估价行业的了解，助力他们实现职业梦想与人生价值，也在公司与学校之间搭建了一座沟通的桥梁，为公司的人才储备奠定了良好的基础。

富申 向云南少数民族团结小学捐款

从2002年开始，富申集团董事长樊芸与上海中青年知识分子联谊会一行，四次来云南参加助学，无数知友薪火相传。云南爱心助学，成为富申集团的公益品牌，承载着深厚的社会责任感和对教育事业的深切关怀。

2002年，董事长樊芸与上海中青年知识分子联谊会一行人前往云南，探访那里的教育现状。当他们抵达云南漾鼻县漾鼻小学时，被眼前的景象深深打动。孩子们纯真的笑容和求知的眼神让董事长一行人感受到了山区孩子在艰苦的环境下，对学习的渴求和坚持，留下了深刻的印象。自此，富申集团与云南少数民族团结小学结下了不解之缘，萌生了想要帮助孩子们完成心中梦想的愿望。

之后富申集团与知友们纷纷捐款捐物。2024年11月，再次来到云南泸西小学对口援建，不仅看到落成的教学楼，而且还捐赠数码相机18台、图书600本、体育用品3套、文具200套以及助学款84万，钱款和物资被送到了云南各地的小学，为那里的师生们提供了实实在在的帮助。这些捐



赠的物资不仅改善了学校的硬件设施，还丰富了孩子们的精神世界。

民族团结是社会和谐稳定的基石，樊芸董事长作为一名全国人大代表，多次聆听总书记的教诲，总书记说，各民族要像石榴籽一样紧紧地抱在一起。捐赠活动不仅是一次物质资源的支持，更是对民族团结精神的一次弘扬。上海与云南远隔千山万水，而知识是可以跨越山川，爱心是可以触及彼此心灵的共鸣。让我们以实际行动维护这来之不易的民族团结的友谊。希望你们长大后回报社会，也能帮助别人，将这份爱心事业和民族团结的友谊传承下去，源远流长……

城市更新中历史风貌保护项目的评估思考

上海百盛房地产估价有限责任公司 刘广宜 张媛君

摘要：本文针对历史风貌保护对出让地价评估带来的影响和疑难问题，研究了现行相关法律法规和规范标准、操作口径，探讨了历史风貌保护项目地价评估的技术路线和注意事项，并提出了具体的评估技术思路和工作要求。最后，就进一步做好带历史风貌保护建筑地块出让评估工作提出了对策建议。

关键词：历史风貌保护 土地出让评估 新问题

上海见证了我国近代史的变迁，遗留的历史风貌建筑是城市文化底蕴和历史记忆的体现。在当前上海城市更新高质量发展的背景下，历史风貌建筑保护成为当前土地征收、出让中越来越多需要考虑的因素。新的情况不断涌现，成本收益倒挂，地价评估中如何对风貌保护要素进行考虑成为各方关注的问题。

一、城市更新中历史风貌保护的发展背景

（一）中心城区旧改大力推进

石库门、上海里弄是上海城市文化的重要组成部分。从 2017 年起，上海市委、市政府将旧区改造方式由“拆改留并举，以拆除为主”调整为“留改拆并举，以保留保护为主”，明确“坚持留改拆并举，深化城市有机更新，强化历史风貌保护”总体工作思路，提出“730 万平方米里弄建筑”应当予以保护、保留的总体目标。

到“十三五”末，上海市黄浦区老城厢区域、金陵东路区域，静安区张园、安康苑项目，虹口区北外滩区域等一批以保留保护为主的旧改项目顺利实施。“十四五”期间，上海提出了要全面完成中心城区成片、零星的旧改工作。旧改工作的顺利推进，既完成了保障和改善民生的任务，

同时也助推历史风貌保护成为中心城区城市更新土地开发的重点和热点。

（二）历史风貌保护政策日臻健全

自 2003 年开始，上海市政府就对历史文化遗产出台了严格的保护制度。为了在城市化进程中确保具有历史和文化价值的建筑及其所在区域得到有效保护，同时实现合理的土地利用和城市发展，当前城市更新已基本形成了以历史风貌保护项目为附加支持条件的相对完备的政策体系。

（三）历史风貌地块出让显著增加

基于城市更新高质量发展的需求和历史风貌保护相关的法规政策文件密集出台，特别是在首次提出历史风貌保护项目可带保护保留建筑定向出让后，上海市尤其是中心城区的土地出让中，涉及历史风貌保护项目的地块数量显著增加。

以黄浦、静安、虹口等中心区域为例，据上海市土地市场 2020 年 -2024 年一季度期间的数据，内环以内住宅、商服等经营性国有建设用地出让共计约 50 余幅，其中带风貌保护项目地块共计约 40 幅，整体占比约 80%，部分行政区风貌保护项目地块占比超过 90% 以上。

除招拍挂方式，中心城区风貌保护项目按当

前政策，大部分采用协议出让方式，有一二级联动项目，也有公开遴选项目。风貌实施主体遴选是通过公开评估、综合打分的方式择优确认实施主体，参与主体更也逐渐多元化，吸引了央国企、外资、民营等各类开发商参与。

在城市更新进程不断加速的今天，历史风貌保护项目愈发受到社会各界的广泛关注。因此，本文将探讨历史风貌保护在土地出让评估时产生的相关问题及对策。

表 1 上海市城市更新中历史风貌保护相关土地管理政策汇总

序号	服务需求	主要内容	主要内容	备注
城市更新纲领性文件	《上海市城市更新实施办法》（沪府发〔2015〕20 号）（失效）	2015 年 5 月	上海市人民政府	► 按照城市更新区域评估的要求，增加风貌保护对象的，可予建筑面积奖励。 ► 城市更新的风貌保护项目，参照旧区改造的相关规定，享受房屋征收、财税扶持等优惠政策。
	《上海市城市更新条例》。（自 2021 年 9 月 1 日起实施）	2021 年 8 月	上海市人大常委会	► 城市更新涉及旧区改造、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，实现成本收益统筹。 ► 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。
	《上海市城市更新指引》（沪规划资源规〔2022〕8 号）	2022 年 11 月	上海市规划和自然资源局、上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市经济和信息化委员会、上海市商务委员会	► 加强历史文化风貌区、风貌保护街坊的整体保护。 ► 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。
	《上海市城市更新行动方案（2023-2025 年）》（沪府办〔2023〕10 号）	2023 年 3 月	上海市人民政府	► “历史风貌魅力重塑行动”，并被列入上海城市更新六大行动。
历史风貌保护项目	《关于深化城市有机更新促进历史风貌保护工作的若干意见》（沪府发〔2017〕50 号）	2017 年 7 月	上海市人民政府	► 可采取带方案招拍挂、定向挂牌、存量补地价等差别化土地供应方式，带保护保留建筑出让。 ► 实行土地全生命周期管理。
	《关于风貌保护旧改项目容积率转移的工作口径》	2020 年 12 月	上海市规划和自然资源局、上海市住房和城乡建设管理委员会	► 风貌保护地块的权利人为同一权利人的，容积率转移方案可按照“一事一议”、价值平衡的原则，经土地评估 专家技术审查后探索实施。
	《关于落实〈关于深化城市有机更新促进历史风貌保护工作的若干意见〉的规划土地管理实施细则》（沪规划资源风〔2021〕176 号）	2021 年 5 月	上海市规划和自然资源局	► 涉及“定向挂牌方式”的表述，统一修改为“定向挂牌、协议等方式”。 ► 地价评估时可综合风貌保护影响因素。

二、历史风貌保护土地评估中的新问题

在土地出让地价评估中，涉及历史风貌保护项目的评估条件通常也较为复杂，由此产生许多非“传统”评估新问题，估价机构亟需探索研究，从而在实践中统一评估技术路线，确保地价评估

的合理性。

（一）地价评估中如何综合风貌保护影响因素

历史风貌保护对地价评估的影响因素是多方面的。如何综合风貌保护影响因素是历史风貌保护项目出让地价评估的新问题。

1、房价的确定

历史风貌保护建筑有其特有的历史文化价值，其开发完成后的房价确定需充分考虑历史文化价值等附加价值。然而目前结合历史风貌保护要求更新改造完成的低密度住宅和商办项目可比赛例较少，如果缺乏同类可比实例，只能通过其他区域间接修正。然而不同情形下的历史风貌保护方案对土地利用、建筑物形态、楼层布局的设置都会产生影响，历史文化价值也难以准确量化，可比性存在较大的差异，由此导致了开发完成后的房价较难确定。

2、历保方式对建设成本的影响

风貌保护更新形式有像张园、东斯文里石库门群这类集成式的城市更新，也零星的保护更新。历史风貌保护要求一般会带来建设成本增加，而不同历保方式会对建设成本影响也是不同的。

风貌保护要求通常会按照不同保护等级设置文保单位及优秀历史建筑保护范围，重点保护风



图 1：东斯文里改造前与城市更新实施方案对比图

貌界面以及肌理保护范围等。范围内的历史保护建筑，保护等级最高的是优秀历史建筑、文物保护单位、文物保护单位等保护建筑，保护建筑不得拆除，只能对内部进行局部装修改造。其他更新方式主要有规划保留、拆除复建、拆除新建三类，规划保留中部分特别重要的建筑不得拆除，其他主要针对外立面不得改变，结构布局和内部装饰等均允许改变。新建建筑只需延续里弄建筑的立面特征风格。

由此看出，建筑物保留修缮、改扩建、还是拆除后肌理复建等保护更新方式的差异，决定其对建设成本的影响较难量化。

3、其他成本影响因素

由于地块出让附带历史风貌保护要求，地下空间也会受保护保留建筑影响开发难度加大，建设成本增加。开发周期方面，通常此类项目的实际开发周期一般在 3-4 年以上，且若严格按照“4 号文”要求，开发周期取值也与项目实际情况大部分不相符。

在当前“房地联动”机制下，为实现开发价值最大化、以及成本和收益的平衡，历史风貌地块的规划多以低密度和超高层建筑组合方式，并需要对地下进行深度开挖。以中海·顺昌玖里项目为例，地块容积率 3.7，规划高度 150 米超高层住宅，平面布局则以低密度风貌建筑为主，因



图 2：黄浦区中海·顺昌玖里项目方案示意图



图 3：更新前保护保留建筑现状照片

此开发成本远高于一般开发项目。

（二）历史风貌保护项目保留建筑物价值如何考虑

历史风貌保护项目大多带保护保留建筑出让。按照《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（“4 号文”）对“有地上建筑物的土地出让评估”的要求：“对土地连同建筑物或构筑物整体一并出让的，出让评估按出让时的规划建设条件进行。当出让时以及出让后不改变现状、不重新设定规划建设条件的，评估结果等于净地价加地上建筑物重置价减去折旧，当出让时重新设定规划建设条件的，评估结果等于新设定规划建设条件下的净地价减去场内拆平工作费用”。

对于土地连同历史风貌保护建筑整体一并出让的项目，目前缺乏专门的评估技术规范。实际上，在具体评估时，保留建筑物价值如何考虑还存在争议和各种做法。观点 1：应该严格按照“4 号文”规定，对历史保护建筑物价值需评估，在评估结果中区分列示地价和建筑物价值。观点 2：历史风貌保护对于“4 号文”不适用，由于历尽岁月，改造修缮成本可能远高于其现状经济价值，从经济性角度出发，不宜采用“地+房”的方式评估出让地价，特别是不少旧改风貌地块前期成本高于出让地价，向一级开发单位再收取建筑物现值不合理，评估土地市场价格即可。观点 3：

可直接评估带建筑物条件下的地价，优选剩余法考虑风貌保护的成本。

（三）骑楼、阳台、地上连廊等扩大用地评估

对于历史风貌保护项目，在保护方案研究深化的过程中，可能会带出许多新的问题，如沿街骑楼空间、保留建筑阳台、跨地块地上连通道等突破了建设用地红线这类“非传统”的扩大用地需要评估。



骑楼出让范围：6m以上及立柱



市政交通：-3m-6m（除立柱）

图 4：骑楼风貌建筑现状照片及出让范围示意图

例如：为解决沿街风貌保护利用与市政交通功能的矛盾，金陵东路历史风貌保护项目土地出让时，创新提出道路与骑楼、阳台等地上分层管控与出让的模式。对地上 0-6 米骑楼建筑的立柱及占地、6 米以上范围内的保留骑楼建筑及用地出让，而地下 -3 米至地上 6 米间的空间（除骑楼立柱外）及用地仍属道路市政交通。

金陵东路历史风貌保护项目在阳台的具体出让高度也存在有 3.5 米、4.5 米、4.6 米、8 米等多种情况，按方案具体位置而定。目前上海尚没有对骑楼、阳台、跨地块地上连通道等这类地上空间用地评估的技术规范或明确的技术路线。

三、历史风貌保护项目评估中难点的对策思考

（一）评估方法的选用

对于历史风貌保护项目的评估，宜优先选用剩余法和市场比较法。采用剩余法评估，能通过考虑建筑的形态、布局及其附加的历史文化价值对地价的影响，还原整个项目开发过程，其评估结果能充分体现出多种风貌保护影响因素。宜尽量选取同类风貌保护更新项目的售价和租金作为比较实例，以确定房价。建设成本针对不同风貌保护的更新方式，参考同类建设工程造价信息或征询专业机构意见。若存在建筑物平移、地下工程开挖等相关费用增加，也可在建设成本中充分考虑。开发周期根据“4 号文”要求取值的基础上，可在开发利润率取值时根据实际情况给予合理的利润空间。

采用市场比较法评估时，可选择带历史风貌保护要求的地块作为比较实例，由于每个地块历史风貌保护要求存在差异，需逐个分析实际情况，根据历史文化价值、历保规模、建设成本等进行修正。

公示地价系数修正法和成本逼近法根据“4 号文”的要求必须二选一。基准地价系数修正法作为最常用的公示地价系数修正法，虽然暂无专门关于历史风貌保护影响的修正项，且方法运用要求不得自行增加修正项，可选择在估价结果确定时予以分析说明。考虑历保项目往往成本收益倒挂，相较成本逼近法，基准地价系数修正法更具操作性。

综上所述，在现行政策法规与评估技术规范要求下，宜采用剩余法或市场比较法，以及基准地价系数修正法来评估地价。风貌保护和历保建筑对地价评估的影响估价方法中会有不同的处理方式，在结果确定时要保证价值内涵的统一，剩余法或市场比较法更能客观反映历史风貌条件对地价的影响，可适当提高在估价结果确定的权重，反之基准地价系数修正法可合理调整和予以较低的权重。

（二）对于历史风貌保留建筑物出让评估的分类与甄别

“4 号文”对于有地上建筑物出让的要求，主要包括以下两种情况：一是不改变现状、不重新规划；二是重新规划、场内拆平。评估时需要甄别历史风貌保护项目具体保护方案。

1、带可维持使用的历史保护建筑的土地出让
当现状用途和新规划用途基本相符，地块范围内保护建筑（主要包括优秀历史建筑、文物保护单位、文物保护单位）通过维护修缮或重新装修后能继续维持使用，并由开发商持有经营的项目，可考虑按净地价加上建筑物的现值的方式确定（政企合作旧改项目除外）。另外对于保护建筑要求修缮完成后无偿移交当地政府部门，此种情况下也不宜再加建筑物现值。

2、其他带“保留”建筑的土地出让

带“保留”建筑更新方式主要包括规划保留、拆除复建、拆除新建三类，根据出让后确定的历保方案，一般都是风貌保护地块与相邻地块组合，或保留建筑与新建建筑相结合，都是重新规划，虽然保留了部分历史风貌建筑，但历史风貌建筑的保护需要投入明显高于新建建筑的修缮维护或复建成本，因此与前文所述 4 号文中两种情形并不相符，因此评估结果不采用“4 号文”的这一条规定，即不是考虑净地价加上建筑物价值或减去拆平费用，而是将历史建筑的保护修缮作为项目用地出让的附带条件，在地价评估中综合考虑历史风貌保护的影响。

实际评估中，还需要考虑实际交地情况的差异。若交地时已将保留建筑外，其他可拆除建筑全部拆平为净地，评估时可按上述方式处理。若交地时，地块内需要拆除复建、拆除新建的建筑占有较大比例，可参照“4 号文”，对土地开发程度进行修正，扣除场地平整的相关费用。

（三）骑楼、阳台、地上连通道等空间出让评估思考

骑楼、阳台、地上连通道等地上空间用地出让评估，量化出开发价值或是建设成本对超出道路红线与否的地价细微变化是非常困难的，当前上海的基准地价等文件也尚未建立对地上空间用地价格的修正体系。对于新增骑楼、阳台等地

上空间的扩大用地，为体现用地条件改变差异，在实际评估中只能考虑按照土地面积扩大，容积率改变等土地利用条件调整的情况核算地价增加额。对于地上连通道的扩大评估，可考虑按照连通的用途确定连通道的用途，并考虑楼层位置的差异。

另外，对于此类城市更新中由历史风貌保护对出让地价评估带来的新问题，也可类比地下空间的处理方法，尝试探索建立地上空间分层出让的修正体系。

四、结论

综上，通过本文对历史风貌保护对出让地价评估带来的影响和疑难问题可以看出，新形势下估价行业、估价机构、估价从业人员迎来了新要求。2023 年，上海市针对城市更新创新提出了“三师”联创机制，责任评估师应运而生，在城市更新中被赋予更高使命。

作为专业从业人员，我们除了需对历史风貌保护要求所产生的非“传统”评估情况研究解决对策，还应通过加强知识储备、完善估价理论体系，探索建立历史风貌保护项目的多功能综合评价评估体系，发挥估价机构和从业人员专业作用，推动自然资源事业高质量发展。

参考文献

- [1] 《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）。
- [2] 《关于落实〈关于深化城市有机更新促进历史风貌保护工作的若干意见〉的规划土地管理实施细则》（沪规划资源风〔2021〕176 号）。
- [3] 上海市规划和自然资源局科研项目。新形势下出让地价评估研究课题报告，Ghzy2021010。
- [4] 吴梦涵，郭化林。历史文化建筑群价值评估研究 -- 以浙江乌镇为例 [J]。中国资产评估，2020(8)：4。
- [5] 兰魏，杨昌鸣。论近代历史建筑保护的基本理念。社会科学期刊 [J]，(2010)03-0067-04。

2024年10-12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	46	128.2	718.5	-
其中, 住宅用地	29	69	634.9	40878.5
其中, 商办用地	17	59.3	83.6	6106.6

地块类型	成交量 (幅)	成交面积 (公顷)	成交金额 (亿元)
工业用地	42	128.2	52.9

2024年10-12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	202406901	自贸区临港新片区 PDS7-0201 单元 A02a 街坊 A02a-01A 地块	挂牌	工业用地	2.00	20.20	2024/11/7	30370	30370	0.00%	中建材（上海）航空技术有限公司
2	202407903	奉贤区金汇镇 04A-09 号地块	挂牌	工业用地	2.00	1.59	2024/10/10	1671	1671	0.00%	上海荷裕冷冻食品有限公司
3	202408401	闵行区浦江镇漕河泾 开发区浦江高科技园 E2-09 地块	挂牌	其他商服用地	0.30	0.20	2024/10/10	1770	1770	0.00%	上海陈行海光加油站有限公司
4	202408501	奉贤区奉贤新城 04 单元 14-06 地块	挂牌	商业用地	1.20	0.15	2024/10/15	882	882	0.00%	上海浦韵实业发展有限公司
5	202408502	奉贤区奉贤新城 21 单元 11-02 地块	挂牌	办公楼	2.50	1.85	2024/10/15	14301	14301	0.00%	国网上海市电力公司
6	202408601	徐汇区康健街道 N06-36 地块	挂牌	科研设计用地	3.50	0.86	2024/10/10	44946	44946	0.00%	上海吉利翟然汽车设计有限公司
7	202408701	杨浦区定海社区 K2-04 地块 (定海街道 134 街坊)	挂牌	普通商品房	2.50	1.42	2024/10/25	245067	250636	2.27%	杭州中海宏鲲房地产有限公司
8	202408702	杨浦区定海社区 G2-5 地块 (定海街道 137 街坊)	挂牌	普通商品房	2.50	0.44	2024/10/25	68943	70674	2.51%	杭州中海宏鲲房地产有限公司

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
9	202408801	闵行区华漕镇 MHPO-1404 单元 39-02 地块	挂牌	普通商品房	2.00	2.37	2024/10/25	158764	158764	0.00%	上海城投置地(集团)有限公司
10	202408802	闵行区华漕镇 MHPO-1404 单元 40-02 地块	挂牌	普通商品房	2.00	1.98	2024/10/25	132552	132552	0.00%	上海城投置地(集团)有限公司
11	202408901	闵行区浦江镇 MHPO-1316 单元 01-03 地块	挂牌	普通商品房	2.40	2.57	2024/10/25	173524	173524	0.00%	上海象创房地产开发有限公司
12	202408902	闵行区浦江镇 MHPO-1316 单元 01-02 地块	挂牌	普通商品房	2.40	2.20	2024/10/25	152854	152854	0.00%	上海象创房地产开发有限公司
13	202408903	闵行区浦江镇 MHPO-1316 单元 03-02 地块	挂牌	普通商品房	1.20	2.18	2024/10/25	84261	84261	0.00%	上海象创房地产开发有限公司
14	202409001	宝山区大场镇 W12-1301 单元 32-04 地块	挂牌	普通商品房	2.50	3.03	2024/10/25	247122	247122	0.00%	深圳市润运房地产有限公司
15	202409002	宝山区大场镇 W12-1301 单元 11-01 地块	挂牌	办公楼,普通商品房,商业用地	4.50	3.49	2024/10/25	214047	214047	0.00%	深圳市润运房地产有限公司
16	202409101	宝山区潘泾社区 BSP0-0302 单元 32-05A 地块	挂牌	工业用地	3.00	2.16	2024/10/10	4152	4152	0.00%	上海蒂螺维珍医疗器械有限公司
17	202409102	青浦区练塘工业园区 蒸庄路西侧 22-06 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.25	2024/10/10	1873	1873	0.00%	聚宏智能技术(上海)有限公司

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
18	202409103	青浦区练塘镇东泖路东侧 14-03 地块	挂牌	工业用地	2.00	0.71	2024/10/10	1071	1071	0.00%	上海誉翔电工材料有限公司
19	202409104	崇明区长兴镇 G9CM-0601 单元 D1-02A 地块	挂牌	工业用地	1.50	2.43	2024/10/10	3826	3826	0.00%	上海科拓森精密机械制造有限公司
20	202409201	自贸区临港新片区 PDC1-0103 单元 I03 街坊 I03-03 地块	挂牌	其他商服用地	不大于0.5	0.35	2024/10/17	1522	1522	0.00%	上海中油中能氢能科技有限公司
21	202409301	浦东新区梅园社区 C000101 单元 2E8-17 地块	挂牌	办公楼	13.00	0.96	2024/10/31	344053	344053	0.00%	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
22	202409401	奉贤区市化工区奉贤分区 A7A-05A 号地块	挂牌	工业用地	2.00	1.09	2024/10/23	1140	1140	0.00%	上海浦利科索化工有限公司
23	202409501	上海化学工业区 C6a-4 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.88	2024/10/23	1969	1969	0.00%	上海泾维化工科技有限公司
24	202409601	闵行区紫竹科学园区 MHPO-1004 单元 05A-06A 地块地下空间及东川路部分地下空间	挂牌	商业用地,瞻仰景观休闲用地	0.87	0.37	2024/11/5	349	349	0.00%	上海兰香湖小镇发展有限公司
25	202409701	宝山区 BSP0-2501 单元 13-01 地块	挂牌	工业用地	2.50	2.33	2024/10/23	3770	3770	0.00%	上海澄穆实业发展有限公司
26	202409801	宝山区 BSP0-2001 单元 01-08 地块	挂牌	工业用地	2.20	3.67	2024/10/23	6777	6777	0.00%	上海临港宝山经济发展有限公司

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
27	202409901	浦东新区北蔡楔形绿地 D02-11 地块	挂牌	科研设计用地	1.60	0.74	2024/10/30	6496	6496	0.00%	上海凯尔德科技有限公司
28	202410001	松江区佘山镇工业区 SS-24-001 号(余北工业区产业社区 13-03 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.61	2024/11/6	2394	2394	0.00%	上海佘山资产经营管理有限公司
29	202410101	普陀区桃浦科技智慧城(W06-1401 单元) 055-02 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	0.87	2024/11/13	17600	17600	0.00%	上海霆渝科技有限公司
30	202410201	奉贤区奉贤新城 12 单元 23A-06A 地块	挂牌	其他商服用地	0.60	0.37	2024/11/14	553	553	0.00%	上海南桥集贸市场经营管理有限公司
31	202410301	浦东新区 Z000602 单元 20B-12 地块	挂牌	普通商品房	2.00	5.31	2024/11/27	562567	789690	40.37%	杭州 燊乐实业投资有限公司, 中能建城市投资发展有限公司, 上海煦臻企业管理有限公司
32	202410302	虹口区 C080301 单元 hk191A-03 地块	挂牌	普通商品房	3.87	1.43	2024/11/27	458708	513608	11.97%	上海煦臻企业管理有限公司
33	202410303	杨浦区 N090602 单元 K8-05 地块	挂牌	普通商品房	2.30	2.16	2024/11/27	313333	364500	16.33%	杭州中海宏瓴房地产有限公司
34	202410304	杨浦区 N090601 单元 I5-01 地块	挂牌	普通商品房	1.80	1.95	2024/11/28	245230	287130	17.09%	上海建工房产有限公司, 上海保利城市发展有限公司
35	202410305	杨浦区 C090202 单元 O2-07 地块	挂牌	普通商品房	2.16	0.82	2024/11/28	130952	152252	16.27%	上海保利建霖房地产有限公司

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
36	202410306	普陀区 W061101 单元 H3 街坊 H3-2 地块	挂牌	普通商品房	1.29	2.99	2024/11/27	158100	158100	0.00%	苏州兆坤房地产开发有限公司, 上海煦臻企业管理有限公司, 苏州腾茂置业有限公司
37	202410307	闵行区 MHP0-0303 单元 01-28-01a 地块	挂牌	普通商品房	1.80	2.96	2024/11/27	218990	259490	18.49%	上海盛真置业有限公司
38	202410308	青浦区青浦新城 QPC1-0012 单元 57-01 地块	挂牌	普通商品房	2.40	2.12	2024/11/27	91474	91474	0.00%	上海盘谷房地产有限公司
39	202410401	浦东新区 PDP0-0405 单元 C-05D-03 地块	挂牌	普通商品房	2.50	1.79	2024/11/28	165856	210025	26.63%	上海保利城市发展有限公司
40	202410402	浦东新区 PDP0-0405 单元 C-05C-04 地块	挂牌	普通商品房, 文体用地	2.50	1.20	2024/11/28	94337	119268	26.43%	上海保利城市发展有限公司
41	202410501	宝山区 W12-1301 单元 99-01 地块	挂牌	普通商品房	2.50	1.23	2024/11/27	101254	101254	0.00%	上海东润鸣熙置业有限公司
42	202410502	宝山区 W12-1301 单元 100-01 地块	挂牌	办公楼	3.50	1.01	2024/11/27	24030	24030	0.00%	上海东润鸣熙置业有限公司
43	202410601	闵行区 MHPO-1101 单元 11-17 地块(闵行区研发 -61 号地块)	挂牌	科研设计用地	3.00	2.01	2024/11/20	10224	10224	0.00%	上海骄成科技开发有限公司
44	202410701	虹口区四川北路街道 hk165-013 地块	挂牌	其他商服用地	0.50	0.10	2024/11/21	2100	2100	0.00%	中国石化销售股份有限公司上海石油分公司

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	202410801	松江区九里亭街道工业区 JT-24-002 号 (SJP00102 单元 26-01 号) 地块	挂牌	科研设计用地	2.80	3.89	2024/11/21	26403	26403	0.00%	上海光速曲擎科技发展有限公司
46	202410901	松江区九亭镇工业区分区 JT-20-007 号 (SJP00106 单元 21-08 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	0.85	2024/11/27	780	780	0.00%	上海虞乾科技有限公司
47	202410902	松江区佘山镇工业区分区 SS-23-002 号 (佘北工业区产业社区 15-02 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	3.48	2024/11/27	3191	3191	0.00%	上海贵研实业发展有限公司
48	202410903	上海化学工业区分区 B5-8 地块	挂牌	工业用地	2.00	6.73	2024/11/27	7064	7064	0.00%	中石化催化剂(上海)有限公司
49	202411001	自贸区临港新片区机场南片区 JCN-02 单元 VI-E01 街坊 VI-E01-11 地块	挂牌	科研设计用地,工业用地	2.00	12.23	2024/12/5	20324	20324	0.00%	商飞(上海)航空工程技术有限公司
50	202411101	松江工业区东部新区分区 IV-179 号 (SJC10023 单元 10-12 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	4.27	2024/12/5	3843	3843	0.00%	科隆测量技术(上海)有限公司
51	202411201	浦东新区外高桥新市镇 G 片区 G03-04 地块	挂牌	餐饮旅馆业用地,文体用地,商业用地	1.80	2.48	2024/12/17	30684	30684	0.00%	上海国梦圆置业有限公司
52	202411202	静安区彭浦社区 N070101 单元 zb017C-02 地块	挂牌	办公楼,商业用地	3.00	2.06	2024/12/17	95892	95892	0.00%	上海百涵企业管理有限公司,上海百蕴企业管理有限公司
53	202411301	浦东新区张江南分区 Z00-2001 单元 E13-02 地块	挂牌	科研设计用地	4.00	2.35	2024/12/11	28950	28950	0.00%	上海万山水生生物科技有限公司

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
54	202411302	普陀区北新泾产业园区 W061001 单元 pt0258c-04 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	2.00	2024/12/11	68425	68425	0.00%	上海华谊西创科技有限公司
55	202411401	金山区 JSS3-0301 单元 07-15 地块 (CB_202302003)	挂牌	工业用地	2.00	1.17	2024/12/11	1222	1222	0.00%	上海巨忠水务科技(集团)有限公司
56	202411501	自贸区临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 F03 街坊 F03-03 地块	挂牌	科研设计用地	2.30	14.26	2024/12/11	24145	24145	0.00%	临港算力(上海)科技有限公司
57	202411601	浦东新区惠南镇东城区北单元 (PDS3-0202) 04-02 地块	招挂复合	商服用地	2.00	29.20	2024/12/27	100738	100738	0.00%	上海惠于南商业发展有限公司,上海建工集团股份有限公司,上海浦东商业发展集团有限公司,深圳市农产品集团股份有限公司
58	202411701	浦东新区祝桥镇 PDP0-0708 单元 04B-15 地块	挂牌	街巷,商业用地	1.40	2.77	2024/12/20	9003	9003	0.00%	富罗恩斯置业(上海)有限公司
59	202411801	自贸区临港新片区滴水湖核心片区 DSH-09 单元 15 街坊 15-08 地块	挂牌	办公楼、商业用地	3.00	4.29	2024/12/20	59700	59700	0.00%	上海滴水湖国际会议中心有限公司
60	202411802	自贸区临港新片区滴水湖核心片区 DSH-09 单元 18 街坊 18-09 地块及夏栎路地下空间	挂牌	办公楼、商业用地	2.10	2.97	2024/12/20	29400	29400	0.00%	上海滴水湖国际会议中心有限公司
61	202411901	宝山区 N120702 单元 AB-02B 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	1.37	2024/12/12	15261	15261	0.00%	上海智园投资管理有限公司
62	202411902	宝山区 N120702 单元 B1-01A 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	1.33	2024/12/12	14801	14801	0.00%	上海智园投资管理有限公司

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
63	202412001	浦东新区北蔡镇南新社区 Z001001 单元 02-01 地块	挂牌	其他商服用地	2.00	0.54	2024/12/25	15916	15916	0.00%	上海北蔡工业有限公司
64	202412101	徐汇区 S030501 单元 N06-22 地块	挂牌	普通商品房	1.59	2.19	2024/12/30	313030	438240	40.00%	长沙宸嘉新昊置业有限公司
65	202412102	长宁区 W040602 单元 F1-09 地块	挂牌	普通商品房	2.20	1.12	2024/12/30	175251	218251	24.54%	杭州 燚乐实业投资有限公司、上海虹润置业有限公司
66	202412103	宝山区 N12-0402 单元 K1-11 地块	挂牌	普通商品房，商业用地	2.20	5.68	2024/12/30	371193	430693	16.03%	西安常茂置业有限公司、上海虹润置业有限公司
67	202412104	宝山区 N12-0402 单元 D1-04 地块	挂牌	普通商品房	2.20	3.46	2024/12/30	255010	292910	14.86%	苏州腾茂置业有限公司、上海虹润置业有限公司
68	202412105	奉贤区奉贤新城 10 单元 17-02 地块	挂牌	普通商品房	2.00	1.53	2024/12/31	61215	69715	13.89%	贝好家（上海）置业有限公司
69	202412201	宝山区 BSP0-0801 单元 13A-01 地块	挂牌	普通商品房	2.30	5.36	2024/12/30	206685	206685	0.00%	苏州腾茂置业有限公司、上海杨行城市建设有限公司、上海宝冶集团有限公司
70	202412202	宝山区 BSP0-0801 单元 02aA-04 地块	挂牌	商业用地,餐饮旅馆业用地,办公楼	2.30	9.60	2024/12/30	104870	104870	0.00%	苏州腾茂置业有限公司、上海杨行城市建设有限公司、上海宝冶集团有限公司
71	202412301	自贸区临港新片区滴水湖核心片区 DSH-09 单元 08A 街坊 08A-02 地块及银飞路、香果路部分地下空间	挂牌	普通商品房	2.17	2.07	2024/12/30	60314	60314	0.00%	上海海港新城房地产（集团）有限公司、中国建筑第八工程局有限公司

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
72	202412302	自贸区临港新片区滴水湖核心片区 DSH-09 单元 08B 街坊 08B-01 地块	挂牌	普通商品房	1.80	2.06	2024/12/30	49865	49865	0.00%	上海海港新城房地产（集团）有限公司、中国建筑第八工程局有限公司
73	202412303	自贸区临港新片区滴水湖核心片区 DSH-09 单元 10 街坊 10-01 地块	挂牌	普通商品房	2.00	1.89	2024/12/30	50963	50963	0.00%	上海海港新城房地产（集团）有限公司、中国建筑第八工程局有限公司
74	202412401	浦东新区张江镇 Z00-2001 单元 48-06 地块	挂牌	科研设计用地	3.50	1.71	2024/12/19	22323	22323	0.00%	上海浦东农业发展（集团）有限公司
75	202412501	闵行区 MHP0-1403 单元 63-01 地块（闵行区研发 -63 号地块）	挂牌	科研设计用地	3.00	1.78	2024/12/25	9654	9654	0.00%	鸣志茵德斯实业发展（上海）有限公司
76	202412601	静安区永和社区 N070601 单元 072d-08 地块	挂牌	科研设计用地	1.65	3.04	2024/12/24	48155	48155	0.00%	中国电气装备集团有限公司
77	202412701	嘉定区南翔镇东部工业园区 JDC2-0401 单元 03-01B 地块	挂牌	工业用地	3.00	1.34	2024/12/25	1952	1952	0.00%	邦迪智能科技（上海）股份有限公司
78	202412702	金山区 JSS4-0401 单元 12-03 地块（CB_201909001）	挂牌	工业用地	2.00	0.76	2024/12/25	764	764	0.00%	上海京昊汽车系统有限公司
79	202412703	自贸区临港新片区 04PD-0304 单元 A06 街坊 A06-01E 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.37	2024/12/25	1053	1053	0.00%	上海信杰沪荣新材料科技有限公司
80	202412801	虹口区 C080301 单元 hk263-06 地块	挂牌	科研设计用地，文体用地	2.10	1.19	2024/12/25	28577	28577	0.00%	上海虹创科技发展（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
81	202412901	自贸区临港新片区 PDS7-0201 单元 A02c 街坊 A02c-06 地块	挂牌	工业用地	2.00	6.58	2024/12/25	9951	9951	0.00%	伊顿上飞（上海）航空管路制造有限公司
82	202413001	宝山区 BSP0-1801 单元 30-21 地块	挂牌	工业用地	2.50	1.67	2024/12/26	2301	2301	0.00%	上海北郊启域企业发展有限公司
83	202413101	浦东新区张江南区 Z00-2001 单元 E12-02 地块	挂牌	科研设计用地	3.50	2.80	2024/12/26	22013	22013	0.00%	上海齐鲁制药研究中心有限公司
84	202413102	浦东新区张江南区 Z00-2001 单元 E15-04 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	1.88	2024/12/26	8334	8334	0.00%	上海齐鲁制药研究中心有限公司
85	202413201	闵行区粮食储备仓库专项规划 03-19 地块（浦江镇工 -366 号地块）	挂牌	仓储用地	不大于 1.5	3.10	2024/12/31	6738	6738	0.00%	上海闵储粮储备库有限公司
86	202413301	嘉定区北虹桥地区 JDP0-1002、JDP0-1003 单元 56-10 地块	挂牌	科研设计用地	2.20	0.91	2024/12/31	4868	4868	0.00%	上海聚升企业发展有限公司
87	202413302	嘉定区北虹桥地区 JDP0-1002、JDP0-1003 单元 56-11 地块	挂牌	科研设计用地	2.20	0.81	2024/12/31	4331	4331	0.00%	上海苏建研科技发展有限公司
88	202413303	嘉定区北虹桥地区 JDP0-1002、JDP0-1003 单元 56-12 地块	挂牌	科研设计用地	2.20	0.91	2024/12/31	4914	4914	0.00%	上海华瑞时尚企业管理集团有限公司

关于印发 2025 年度土地估价机构信用评价（A 级资信）结果的通知

中估协发〔2024〕42 号

各土地估价机构：

依据《土地评估机构资信评级办法》（中估协发〔2006〕40 号）及评估行业相关自律管理规定，由会籍与信用评价工作委员会、技术标准专业委员会组织专家评审，并经中国土地估价师与土地登记代理人协会第五届第十次常务理事会议审议，2025 年度土地估价机构信用评价（A 级资信）结果经公示无异议，现予以公布，并报行业管理部门备案。

信用评价证书将于近期发放，同时可登录协会综合服务平台下载电子证书，有效期为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

中国土地估价师与土地登记代理人协会
2024 年 12 月 25 日



附件 1 2025 年度土地估价机构信用评价 A 级名单

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
陕西华地房地产估价咨询有限公司	巩荣生	西安市经济技术开发区未央路 170 号赛高广场 3 号楼 27 层	029-88224960
永业行土地房地产资产评估有限公司	潘世炳	武汉市武昌区友谊大道 303 号武车路水岸国际 K6-1 栋 23 楼	027-87250677
江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	张增峰	南京市鼓楼区江东北路 88 号 3401 室	025-86200690
北京华信土地房地产资产评估有限公司	杜建国	北京市西城区安德路 83 号新安大厦 4 层 401 室	010-85926553
湖南万源土地房地产评估测绘有限公司	吴跃民	长沙市天心区青园街道友谊路 413 号运成大厦 20 楼	0731-85590151
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	钟玉燕	广州市海珠区广州大道南 1601-1603 号自编 A 区号楼 69（2）房第一至四层	020-82407188
北京中地华夏土地房地产评估有限公司	张红	北京市西城区闹市口大街 1 号长安兴融中心 2 号楼 5A	010-58528307
重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司	邢洁	重庆市两江新区星光大道 98 号土星商务中心 B3-5 楼	023-88283999-704
上海房地产估价师事务所有限公司	贾明宝	浦东新区南泉北路 201 号 1004 室	021-58826060
上海百盛房地产估价有限责任公司	丁光华	上海市浦东新区民生路 600 号船研大厦 11 楼；上海市闵行区水清路 500 弄 17 号	021-68551967
北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	谢静	北京市丰台区小屯路 149 号美域家园南区 4 号楼底商 "金利安地产顾问"	010-88400890
四川大成房地产土地资产评估有限公司	杜云川	成都市高新区天府大道北段 1700 号环球中心 W 区 7W 四楼	028-87036800
北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	邓峰	北京市丰台区南四环西路 186 号三区 3 号楼 -1 至 9 层 101 内 8 层 06 室	010-84831344
陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司	申雅蓉	陕西省咸阳市秦都区玉泉路丽彩万达广场综合楼 1 单元 1603 室	029-38012234
江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司	甘志强	南昌市新建区望城新区管委会璜源山路 312 号青年城 6# 楼第 7 层 6718 室	0791-83822557
北京仁达房地产土地资产评估有限公司	于京博	北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B1 座 -401 室	010-88395886
广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	陈智华	广州市天河区长福路 219 号长兴智汇 4 楼	020-87371987
海南正理房地产资产评估测绘有限公司	王云松	海口市龙华区椰海大道喜盈门国际家具建材广场A区写字楼 11 层	0898-66116211
山东德昀土地房地产评估咨询有限公司	张纯涛	山东省淄博市张店区共青团西路 136 号金石丽城沿街公建 4 层 417 号	0533-2776249
安徽地源不动产咨询评估有限责任公司	戴涛	安徽省合肥市蜀山区潜山北路 478 号国瑞大厦 19 楼行政部	0551-64220865
长沙永信土地房地产评估测绘有限公司	陈明扬	长沙市雨花区劳动东路 238 号长沙市国土资源局 12 楼 1205	0731-82180378

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
广东思远土地房地产评估咨询有限公司	刘敏军	珠海市吉大九洲大道中 1082 号中电大厦三层 5-9 轴 301B	0756-3331038
江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	肖阳	南京市建邺区白龙江路 22 号艺树家工场 18 楼	025-84732817
苏州天元土地房地产评估有限公司	王建成	江苏省苏州市沧浪区十全街 747 号	0512-65246348
江苏苏地行土地房产评估有限公司	张其宝	南京市建邺区乐山路 190 号农展馆北 3 楼	025-84730102
国众联资产评估土地房地产估价有限公司	黄西勤	深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1C618	0755-25882942
上海城市房地产估价有限公司	王常华	上海市北京西路 1 号新金桥广场 17 楼	021-63589988
深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	骆晓红	深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心 16 层 A、B 房	0755-82962821
江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	韩卫东	无锡市梁溪区通扬南路 251 号汇普金融大厦 20 楼	0510-85727682
北京康正宏基房地产评估有限公司	齐宏	北京市朝阳区裕民路 12 号中国国际科技会展中心 B 座 10 层 1001	010-82253558
北京大地盛业房地产土地评估有限公司	黄辉	北京市朝阳区和平街西苑甲 12 号楼	010-84285588
宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司	祁晓轩	宁夏银川市金凤区北京中路 61 号银川房地产大厦十楼	0951-6899721
北京盛华翔伦房地产土地资产评估有限公司	陈丽名	北京市朝阳区东三环南路 58 号 2 号楼 701 室	010-58673053
重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司	徐红	重庆市渝中区中山三路 131 号希尔顿商务中心 1102#	023-86776368
安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司	胡朝伟	安徽省合肥市蜀山区潜山路 525 号方大郢综合楼（三实大厦）10-11 层整层	0551-65417318
哈尔滨国土源土地房地产估价有限公司	张立伟	哈尔滨市南岗区南通大街 65 号	0451-84639706
山东正衡土地房地产评估勘测有限公司	李磊	济南市历下区经十路 12508 号名士杰座 10 层	0531-61365758
河南省中土房地产评估勘测规划有限公司	宋必胜	郑州市东明路与红专路交叉口名门国际中心 2007 室	0371-63293042
北京京城捷信房地产评估有限公司	龚秋平	北京市朝阳区芍药居 38 号楼 -1 至 5 层 101 内 2 层 8210 室	010-84635538
贵州恒鉴不动产评估有限公司	邓永忠	贵阳市云岩区延安中路 1 号（虹祥大厦）11 层 7 号	0851-85213361
河北博泰土地房地产资产评估有限公司	杨金元	廊坊开发区祥云道荣盛发展大厦 1 幢 1 单元 1431 室	0316-2230309
广西方略土地房地产评估有限公司	刘陶琨	南宁市良庆区平乐大道 21 号广西路桥大厦 1 号楼 1618 室	0771-5708687

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	刘占增	济南市历城区华龙路 1825 号嘉恒商务大厦 A 座 1603 室	0531-88910688
安徽中安房地产评估咨询有限公司	常忠文	合肥市经开区繁华大道与莲花路交口百乐门广场尚泽国际 1109 室	0551-63857838
深圳市世联土地房地产评估有限公司	李娜	深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B 座 B 单位 1901、1903	0755-82548096
上海联城房地产评估咨询有限公司	许军	静安区康定路 979 号	021-62537685
内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司	赵闻科	内蒙古自治区呼和浩特市新城区丁香路 10 号兴诚花园东区办公园区	0471-4963628
浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司	陈伟民	宁波高新区星海北路 35 号 009 幢 15-1	0574-87293777
深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	聂竹青	深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3# 楼 14 层 1401	0755-82406288
广西国泰房地产土地资产评估有限公司	王钱祥	南宁市青秀区金浦路 18-2 号风尚 80· 楼 809 号	0771-5583168
江西正信土地房地产估价咨询有限公司	吴小强	江西省南昌市红谷滩区丰和北大道 369 号南昌市人力资源和社会保障公共服务中心培训楼 10 楼 1003 室	18162105955
上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	胡亮	上海市静安区江宁路 212 号凯迪克大厦 11 楼	021-60943666
江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司	舒友林	常州市太湖东路 158 号府翰苑 3 号楼 5 楼	0519-86870781
青岛德润土地房地产评估咨询有限公司	孙伟	青岛市市南区香港中路 10 号 A 座 609 室	0532-85039069
北京中企华土地房地产资产评估有限公司	刘洪帅	北京市朝阳区朝外大街 22 号泛利大厦 910 室	010-65883588
深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	杨丽艳	深圳市福田区莲花路北公交大厦 1 栋 11 层	0755-83788976
长春银达房地产土地估价有限责任公司	许崇娟	长春市朝阳区建设街与富锦路交汇融诚担保大厦 7 楼	0431-81857986
北京国土联房地产评估中心有限公司	张显胜	北京市海淀区学院南路 68 号吉安大厦 A 座 4012 室	010-62178288
北京首佳房地产土地资产评估有限公司	徐莉娜	北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层	010-58930818
北京市国盛房地产评估有限责任公司	彭惠秋	北京市海淀区中关村南大街 2 号数码大厦 A 座 1615 室	010-84477677
广西开元行土地房地产评估有限责任公司	廖建军	南宁市双拥路 36-1 号绿城画卷 B 座 19 层 B2009 号	0771-5887995
江苏苏信房地产评估咨询有限公司	刘华荣	南京市建邺区江东中路 359 号国睿大厦主楼西 20 层	025-86816396
江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司	吴秋根	江苏省苏州工业园区苏桐路 37 号 9 幢 3 楼	0512-67722000

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
中联资产评估集团有限公司	胡智	北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心 F4 层 939 室	010-88000076
辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司	白昆	大连市西岗区晨光街 8 号	0411-82799198
江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	刘清军	南京市秦淮区洪武路 23 号隆盛大厦 5 楼	025-83312598
宁夏恒正不动产评估咨询有限公司	马子奇	银川市金凤区新昌西路 71 号紫荆花商务中心 B 座 7 楼	0951-7695868
天津博成房地产土地资产评估有限公司	宋红剑	天津市河西区台儿庄路西侧汇雅商业中心 6 号楼	022-28313068
上海东洲房地产土地估价有限公司	周佩祥	上海市长宁区延安西路 726 号华敏翰尊国际大厦东栋 6A 室	021-22312000
四川大友房地产土地资产评估有限公司	刘钊	成都市武侯区二环路南四段 51 号“莱蒙置地广场”2 栋第 7 层 06 号	028-85585003
上海信衡房地产估价有限公司	杨云林	上海市黄浦区中华路 1600 号 901-904 室	021-63301750
广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	廖双波	广州市天河区黄埔大道 163 号富星商贸大厦东塔 7G 室, 7H 室, 7I 室	020-87566119
中证房地产评估造价集团有限公司	王军	南京市鼓楼区建宁路中央金地 3 栋 1403-1406 室	025-66022758
郑州豫华土地房地产评估咨询有限公司	刘帅	郑州市中原区淮河西路 21 号新蒲恒辉广场 1502 室	0371-68896134
广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	梁伟雄	广东省佛山市顺德区大良街道文晖路 29 号逸林苑 11 座四层	0757-22336318
重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	殷翔龙	重庆市渝北区财富大道 1 号（FFC）财富金融中心 38 层	023-63870921
武汉国佳房地产评估咨询有限公司	宋生华	江岸区建设大道 702 号武汉市房地产交易大厦 24 楼	027-85755666
河南省豫通房地产评估咨询有限公司	刘楠	郑州市金水区农业路东 22 号东单元 18 层 62 号	0371-63823707
青岛衡元德房地产评估有限公司	高庆振	山东省青岛市市南区延安三路 135 号 2007 室	0532-82667529
甘肃方家不动产评估咨询有限公司	田蔚	兰州市城关区雁北路 2599 号（望河丽景小区）	0931-8512788
浙江省地产评估咨询中心有限公司	李光磊	杭州市教工路 197 号 402 室(华艺创业楼)	0571-81060186
河南方迪土地房地产评估规划有限公司	王炬	开封市西大街 1 号楼	0371-25967177
山东国建土地房地产评估测绘有限公司	杨晓磊	济南市高新技术开发区舜风路 322 号济南留学人员创业园 13 号楼西户	0531-58597531
上海科东房地产土地估价有限公司	王伟	上海市浦东新区浦东南路 379 号（金穗大厦）26 楼 A 室	021-50317037

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
黑龙江北斗地价评估有限公司	张槟	哈尔滨市长江路 209 号浦发大厦 17 层	0451-83166610
河南纬达勘测规划设计有限公司	刘鹏	洛阳市西工区芳林南路芳林大厦 8 楼 814-815 室	0379-63221929
广西明冠房地产土地资产评估有限公司	许晓辉	南宁市民族大道 88-1 号铭湖经典 B 座 28 层 B2801 号房	0771-2500806
山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司	李阳	山东省德州市经济技术开发区康博大道 1888 号康博大厦 1 号楼 1601	0534-2187198
正衡房地产资产评估有限公司	白武钰	西安市国家民用航天产业基地雁塔南路 391 号 1 幢 1 单元 23 层	029-87517843
重庆同诚房地产土地资产评估有限公司	甘光辉	重庆北部新区星光大道 62 号（海王星科技大厦 D 区 9 楼 3 号）	023-63600722
上海国衡房地产估价有限公司	谈勇	上海市浦东新区浦东大道 1868 号 9 楼	021-58755972
上海申房房地产估价有限公司	吴昊	上海市静安区江宁路 212 号凯迪克大厦 10 层 A2 室	021-61350288
广西金土资产房地产不动产评估有限公司	丁汉龙	南宁市青秀区民族大道 136-2 号南宁华润中心西写字楼 1202 号	0771-5556085
安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司	章俊	合肥市庐阳区濉溪路 425 号远航大厦 1301	0551-62658800
广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司	江建华	广州市海珠区金菊路 1 号佳兴大厦 205 室	020-84222309
上海国城土地房地产资产评估有限公司	龙浩	上海市黄浦区 99 号 22 楼	021-63830052
陕西华源房地产资产评估咨询有限公司	韩雅	西安市高新区科技二路 65 号清华科技园 G 座 1704 室	029-88353444
江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	汪宏伟	南京市秦淮区太平南路 389 号 806 室	025-84457530
武汉天马房地产资产评估有限公司	马小军	武汉市武昌区和平大道三角路恒大世纪广场 46 楼	027-87655216
南京大陆土地房地产评估有限公司	胡联生	南京市玄武区太平门街 81 号苏菜大厦 5 楼	025-83618001
辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	刘颖	沈阳市皇姑区北陵大街 26 甲 2	024-86852827
黑龙江省时代资源环境工程设计有限公司	李锐	黑龙江省哈尔滨市香坊区红旗大街 235 号天洋华府小区 1 栋 15 层 A 号	0451-85993711
大连天石不动产顾问有限公司	赵吉禄	辽宁省大连市中山区昆明街 140 号（中山房地产经营有限公司）4 层	0411-83626047
上海财瑞房地产土地估价有限公司	孙鸣红	上海市长宁区延安西路 1357 号 4 楼	021-62261357
广东公评房地产与土地估价有限公司	黄廉锋	珠海市吉大九洲大道中 2089 号珠海温莎大厦第 17 层整层八个单元（01、02、03、04、05、06、07、08 单元房间）	0756-3230788

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司	唐剑波	深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道 6007 号安徽大厦 902	0755-83503880
厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	王崎	厦门市思明区槟榔路 1 号联谊广场写字楼七层 A 室	0592-5126898
吉林省红石土地房地产评估咨询有限公司	上官建军	吉林省长春市朝阳区人民大街 7099 号南波大厦 C 座 703 室	0431-84993911
河南淮源土地房地产评估有限公司	马新伟	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路 7 号立基上东国际 808 室	0371-69523639
北京京港房地产土地资产评估有限公司	董兴璞	北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方中心写字楼 1101 室	010-68727081
厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司	甘静玲	厦门市思明区斗西路 209 号电控大厦 11 楼	0592-2278077
博文房地产评估造价集团有限公司	徐文井	北京市西城区广安门外大街甲 122 号 2 号楼北京广运宾馆 9 层 903、904 室	010-83482911
上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司	王印	上海市静安区沪太路 701 号 M 幢 410-412 室	021-53021638
深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司	陈平	深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室	0755-82541218
广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	王楚焊	广东省广州市体育西路 173 号 6 层	020-87250082
湖南新融达房地产土地资产评估有限公司	谢仲芳	长沙市天心区芙蓉中路三段 380 号汇金苑第 9 栋 7 层 701 房	0731-84164417
河南华地土地房地产评估咨询有限公司	胡志强	郑州市金水区建业路 131 号永恒名座大厦 1809 室	0371-63815539
湖北地宜土地房地产评估咨询有限公司	叶鸿豪	武昌区中北路与东沙大道交汇处武汉中央文化区 K1 地块一期一区第 K1—1 幢 8 层 7 号	027-87125618
江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	王俊国	南京市建邺区云锦路 45 号 523-526 室	025-86219581
上海上睿房地产估价有限公司	金琦	上海市黄浦区西藏中路 585 号 3 楼 B 室	021-63580808

附件 2 2025 年度土地估价机构信用评价准 A 级名单

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
河南昭源土地与房地产评估有限公司	荆红	郑州市郑东新区正光路北、民生东街东王鼎国贸大厦 B 座 704 室	0371-87520220
厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	王健青	厦门市湖里区高林中路 523 号 603单元	0592-5804752
南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	王延龙	南京市鼓楼区管家桥 9 号华新大厦 18-20 楼	025-69026111
上海涌力土地房地产估价有限公司	林平	虹口区花园路 128 号七街区 A 座 3楼 3111 室	021-56962992
威海华地土地房地产评估有限公司	滕江泉	威海市文化中路 80 号楼	0631-5287936
上海同测房地产评估咨询有限公司	张斌	上海市静安区沪太路 701 号国媒中心 1 幢 4 层	021-53863125
广西旗开房地产土地资产评估有限公司	侯茂松	南宁市青秀区朱槿路 11 号柬埔寨园区办公楼 7 层办公室	0771-5883322
湖北中信房地产土地估价有限公司	肖宁	武汉市江汉区新华路 316 号良友大厦 18 层 D、E、F 座	027-85355786
四川天地源土地资源房地产评估有限公司	周朝林	四川省泸州市江阳区大山坪路北段 63 号 3 层	0830-3103129
广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	邓春根	广东省广州市越秀区较场东路 19号第 8 层	020-66685540
吉林会信土地房地产自然资源评估有限公司	魏玉杰	吉林省白山市浑江区北安大街长白山花园小区八号楼 105 门市	0439-3224703
江西老楼房地产资产评估有限公司	殷昇	南昌市南京西路 277 号金阳光大厦 B 座 1706 室	0791-86397016
上海富申房地产估价有限公司	龚道刚	上海市徐汇区瑞金南路 438 号	021-64741999
江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司	王咏	南京市中山路 99 号 1303 室	025-84708837
江苏苏北土地房地产资产评估测绘咨询有限公司	尹耀武	徐州市泉山区三环南路 39 号颐和汇邻湾商办楼 7D	0516-85793968
武汉洪房房地产土地估价有限公司	胡彦	湖北省武汉市徐东大街 8 号匠城 1201 室	027-87107237
湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司	袁文清	武汉市江岸区香港路 145 号科技综合楼远洋大厦 20 层	027-82440737
海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司	何子升	海口市国贸大道 47 号申亚大厦第18 层	0898-66804584
广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	古文枢	广州市天河区天河北路 559 号2601 房	020-83860239
天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	董大龙	山东省东营市东营区太行山路117 号	0546-8228393
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	张建文	惠州市下埔大道 24 号投资管理大厦 11 楼	0752-2111199

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
杭州信诚地产评估咨询有限公司	费建华	杭州市西湖区文三路 259 号昌地火炬大厦 1 号楼 903 室	0571-88999263
上海建经房地产估价咨询有限公司	施瑞麟	上海市普陀区金沙江路 2009 弄 1号 304 室	021-32521620
湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司	颜彪	湖南省长沙市天心区黄土岭路188 号南湖花园 A 栋、B 栋及裙楼24024 号房	0731-82199456
广东恒正土地房地产资产评估有限公司	黄君全	惠州市江北东江二路 2 号富力国际中心 2405 单元	0752-2228265
广西广证房地产土地资产评估有限公司	柳昊	南宁市青秀区东葛路 118 号南宁青秀万达广场东 3 栋 1801 号房	0771-5839543
上海申杨房地产土地估价有限公司	马军	上海市杨浦区控江路 1777 号 7 楼申杨评估	021-65430707
安徽建英房地产土地资产评估有限公司	黄显珊	合肥市政务区怀宁路 1828 号总商会大厦 1202 室	0551-63541512
福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	林栩	福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座 11 层	0591-87805169
云南瑞优房地产土地资产评估有限责任公司	倪茜	昆明市北京路金色年华 B 座 1802号	0871-63603306
江西恒方房地产土地资产评估咨询有限公司	高艳艳	江西省南昌市红谷滩区红谷中大道 1619 号国际金融中心 A 座 3501室	0791-86701750
河南光明土地房地产资产评估有限公司	靳芳芳	郑州市金水区农业路 68 号郑州时代国际广场 702 室	0371-65993853
广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司	简浩标	东莞市南城区黄金路 1 号东莞天安数码城 B 区 2 号 807 号	0769-39003333
青海金地不动产评估咨询有限责任公司	安蔚军	青海省西宁市教场街 2 号	0971-8211754
杜鸣联合房地产土地资产评估(北京)有限公司	骆蓉	北京市东城区建国门内大街 18 号10 层办公楼三座 1004	010-65186610
浙江天启房地产土地评估规划咨询有限公司	夏莉莉	杭州市下城区中河北路 83 号茂泰世纪大楼 1705 室	0571-85069583
江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司	严兴中	江西省南昌市高新开发区紫阳大道 3088 号泰豪科技广场 B 座 12楼 1211 室	0791-86166688
广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司	林志坚	广东省广州市越秀区华乐路 53 号7 楼 H2 房	020-87607630
江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	季建国	苏州高新区珠江路 117 号 5 幢 201室	0512-68323367
安徽顺阊房地产土地资产评估有限公司	白云	安徽省阜阳市颍州区清河东路 14号	0558-2552831
辽宁房信房地产土地资产评估有限公司	王东	沈阳市沈河区青年大街 51 号商会总部大厦 A21	024-22959997
深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	余伟	深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路 18 号深圳湾科技生态园 12 栋裙楼 711	0755-83733959

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
四平国土源房地产土地评估咨询有限公司	刘金国	吉林省四平市铁西区南迎宾街雅顿酒店南侧15米	0434-3222812
深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司	王丽芳	深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A	0755-22211206
安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司	赵国华	合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦B座1709室	0551-63637108
安徽华兴房地产土地评估有限责任公司	施志君	合肥市宿州路238号房地产大厦B座九楼	13365797676
广西祥浩资产土地房地产评估有限公司	廖河锋	广西南宁市金湖路59号地王国际商会中心33层3304、3305号房	0771-5593062
广西方中利和房地产土地资产评估有限责任公司	陆向前	南宁市青秀区东葛路118号南宁青秀万达广场西1栋1705、1706号	0771-8065092
日晟行房地产资产评估(湖北)有限公司	欧志伟	武汉市武昌区文安路麦芽堂商业街B栋3楼	027-87262728
江西森博土地房地产评估规划测绘有限公司	黄俊	江西省南昌市西湖区金盘路201号	0791-86162411
重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司	张力	重庆市渝中区邹容路131号重庆世界贸易中心22楼	023-63885555
广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	何占平	广州市番禺区东环街金山谷创意十街6号701-719	020-84632198
安徽天元行房地产评估咨询有限公司	刘卫华	安徽省铜陵市铜官大道北段1800号	0562-2839764
江西开元房地产土地资产评估咨询有限公司	颜松	江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号红谷经典5楼506室	0791-83900711
山东华典章土地房地产资产评估有限公司	李光亮	济南市历下区环山路2号鸿苑大厦13C	0531-88193806
新疆华夏中信土地房地产估价有限公司	沈永芳	新疆乌鲁木齐市天山区光明路276号E阳臻品综合楼1栋1305号	0991-2826211
河南开源房地产资产评估咨询有限公司	杨德志	郑州市金水区经六路26号豫发大厦B座407室	0371-65866825
重庆华联房地产土地资产评估有限公司	王江	重庆市渝北区新溉大道6号都会首站9幢22楼1-7	023-65957513
重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	韩杰	重庆市北部新区黄山大道中段3号水星A2区7楼	023-63876333
福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司	陈炳龙	福州市鼓楼区华林路155号新华兴大厦1#楼第21层	0591-88319851

上海市土地估价师协会 关于 2025 年度 B 级资信评级情况的公告

上海市土地评估机构 2025 年度 B 级资信评级工作已经完成，经我会三届五次常务理事会表决通过，我市共有 12 家土地评估机构获得 2025 年度 B 级资信等级。现予以公告，具体名单见附件。

上海市土地估价师协会

2024 年 12 月 31 日

2025 年度 B 级资信土地评估机构名单

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
上海天平房地产估价有限公司	李平	江宁路212号凯迪克大厦10楼A座	54500508
上海沪港土地房地产资产评估有限公司	李亚光	宛平南路381号	62893366
上海地维房地产估价有限公司	王玲	南泉北路201号22楼	68876336
上海友达土地房地产评估有限公司	陈峰	宜山路515号2号楼29G-H座	63858613
上海加策房地产估价有限公司	王雨亮	沪闵路9510号3楼	34699669
上海申价房地产评估有限公司	王方	西康路928号静安创展大厦509室	33531577
上海港城房地产土地估价有限公司	施正官	大川公路2569号四楼	58017008
上海万隆房地产土地估价有限公司	高伟林	迎勋路168号16-18楼	63788398
上海耀华房地产估价有限公司	占迎喜	延安西路1228弄2号15A室	54698001
上海立信中诚房地产土地估价有限公司	徐杰	四川中路213号503室	62181798
上海上资房地产估价有限公司	顾蓓	长江西路2315号2楼	56163305
中城联行(上海)房地产土地评估有限公司	应恩杰	沈家弄路738号7楼	68877288

中估协关于第十六批资深会员 （土地估价方向）名单的公告

中估协发〔2024〕42号

依据《中国土地估价师协会资深会员管理办法》（中估协发〔2012〕3号），由会籍与信用评价工作委员会、技术标准专业委员会组织专家评审，并经中国土地估价师与土地登记代理人协会第五届第十次常务理事会审议，第十六批资深会员（土地估价方向）名单（22人）经公示无异议，现予以公告。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2024年12月25日

第十六批资深会员（土地估价方向）名单（22人）（按姓氏笔画排序）

姓名	所在单位
于京博	北京仁达房地产土地资产评估有限公司
王凯	北京京城捷信房地产评估有限公司
王恒	北京华信土地房地产资产评估有限公司
毛丽丽	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
田蔚	甘肃方家不动产评估咨询有限公司
刘静	北京华信土地房地产资产评估有限公司
孙航飞	北京京城捷信房地产评估有限公司
纪成昌	北京中地华夏土地房地产评估有限公司
李忠峰	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司
杨建波	河南省科学院地理研究所
吴建伟	辽宁天勤房地产土地评估咨询有限责任公司
吴涛	广东省不动产登记与估价专业人员协会
吴涛	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司
沈永芳	新疆华夏中信土地房地产估价有限公司
张华	四川大成房地产土地资产评估有限公司
张辉	重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司
陆艳倩	上海科东房地产土地估价有限公司
曹爽	北京华信土地房地产资产评估有限公司
梁锦炽	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
靳娟	陕西华地房地产估价咨询有限公司
潘卫锋	北京市自然资源利用中心
霍桂英	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

《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