



# 中国

内部资料 免费交流

## 不动产登记与估价

CHINA REAL ESTATE REGISTRATION AND VALUATION

主办单位 / 中国土地估价师与土地登记代理人协会

- 农业用地新政策成农村发展新亮点
- 自然资源部推动新修正《土地管理法》全面实施
- 《农村集体土地价格评估技术指引》发布实施

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2020 / 04 / 总第300期



# 农业用地新政策成农村发展新亮点

随着自然资源部、农业农村部关于设施农业用地新政策加快落地实施，设施农业发展正成为当前农村经济新亮点。

据自然资源部，按今年中央一号文件要求及自然资源部、农业农村部关于设施农业用地管理的新政策，农村种植业、养殖业保鲜冷藏、晾晒存贮等设施，不涉及占用永久基本农田和生态红线的，可以依法合规使用一般耕地。适应农业生产方式新变化的这一新政策，成为当前农村土地利用管理工作一大亮点，开始在农村复工复产和脱贫攻坚中发挥重要作用。

自然资源部耕地保护监督司司长刘明松在解读新政策时表示，随着我国农业现代化水平不断提升，新的生产经营方式不断涌现，规模经营水平不断提高，用地出现新情况新需求。如种植种类及种植方式的多样化与生产组织化、规模化程度不断提高，对生产前端的农资农具存放、先进技术应用、智能化管理以及生产后端的产品晾晒烘干、分拣包装等设施用地提出新要求。

新的用地需求来自不断延长的农业产业链。在以草莓种植闻名的山东莱州，草莓合作社、草莓示范基地、草莓种植协会等雨后春笋般产生，大棚草莓、露天草莓面积达近万亩。现代化的草莓种植、冷藏、加工，使水利灌溉、电力保障等设施用地要求迫切。国网山东省电力公司莱州市供电公司在16个供电所成立服务队，依靠上百座变压器为草莓排灌、深加工、冷库储藏提供全产业链服务。设施农业用地政策需要与时俱进，不断改进完善。

据自然资源系统数据，3月以来，山东省公布了设施农业用地管理办法征求意见稿。湖南省出台措施服务疫情防控，保障设施农业用地需求。四川省发布了进一步完善设施农业用地管理的具体实施办法，明确设施农业属于农业内部结构调整，使用一般耕地不需落实占补平衡。广东省优先将复工复产的现代种养业、农产品加工流通等项目纳入“点状供地”范围，保障生猪养殖等设施农业用地需求。

（资料来源于新华网）

# 卷首语

本月，中国土地估价师与土地登记代理人协会发布了两批继续教育活动计划，为广大估价师、登记代理人提供疫情防控期间的继续教育机会。协会启动了本年度土地估价行业公益援助计划申报工作，向12个西部地区土地估价行业协会提供定向网络教育培训和其他援助。月末，协会印发了《农村集体土地价格评估技术指引》，进一步规范农村集体土地价格评估，促进城乡统一土地市场建设，支持城乡融合发展与乡村振兴战略，充分发挥了行业协会的作用。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇二〇年四月





## 中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流  
2020年第4期(总第300期)  
(2020年4月刊)

《中国不动产登记与估价》编委会

主任:廖永林

副主任:吴海洋 洪亚敏 周维纾 谢戈力  
邹晓云 雒爱萍

委员:(按姓氏笔画排序)

王文 王军 王兵 王信  
王保汉 韦丽春 戈和平 卢静  
朱小川 朱道林 刘彦 闫旭东  
杜华智 杨于北 杨国诚 李勇  
李志超 李金鹿 李澎渤 汪建中  
沈飞 沈建国 张洁 张亚娟  
张治中 张晓岭 张勤铭 陈牧原  
陈茹华 林坚 林方磊 赵松  
郝云昌 费思敏 聂燕军 高振华  
郭晋林 陶嘉雄 梁津 彭悦  
董光明 曾治平

《中国不动产登记与估价》编辑部

主编:王军

副主编:胡江 沈飞 张洁 张亚娟

责任编辑:贾晟东 董双眉

地址:北京市海淀区大柳树路17号  
富海国际港1805室

邮箱:dsm@creva.sina.net

电话:010-66560841

传真:010-66562319

邮编:100081

刊期:月刊

主办:中国土地估价师与土地登记  
代理人协会

网址:www.creva.org.cn

发送对象:中国土地估价师与土地登记  
代理人协会会员

印刷日期:2020年4月

印刷数量:1600册

印刷单位:北京地大彩印有限公司

# CONTENTS

## 目录

### 要闻报道

- 01 自然资源部推动新修正《土地管理法》全面实施
- 02 《农村集体土地价格评估技术指引》发布实施

### 协会动态

- 03 关于申报2020年度土地估价行业公益援助计划的通知
- 04 关于印发《农村集体土地价格评估技术指引》的通知

### 估价视点

- 05 建设用地节约集约利用评价技术在城市更新专项规划的应用探索
- 11 提升新形势下土地司法评估的专业胜任能力
- 19 农村集体经营性建设用地入市流转的几点思考——以西安市高陵区为例

### 谈房说地

- 25 2020年第一季度全国主要城市地价监测报告
- 33 2020年1—3月全国房地产开发投资和销售情况
- 37 2020年3月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况
- 43 国家统计局城市司首席统计师孔鹏解读3月商品住宅销售价格变动情况统计数据
- 44 商服工业地价近10年来首次环比下降
- 45 自然资源部存量建设项目用地审批一季度“清零”

### 机构风采

- 46 安徽地源不动产咨询评估有限责任公司
- 48 山西大地评估规划勘测有限公司
- 50 广西方略土地评估有限责任公司

### 征稿启事

- 52 《中国不动产登记与估价》征稿启事

# 自然资源部推动新修正《土地管理法》全面实施

3月20日，自然资源部部长陆昊签署第6号部令，发布《自然资源部关于第二批废止和修改的部门规章的决定》，废止4部规章，打包修改3部规章。

此次规章清理工作旨在深入贯彻党中央、国务院关于改革土地管理制度的决策部署，推动新修正的《土地管理法》全面实施，加快落实机构职能转变和“放管服”改革的要求。主要围绕三方面重点开展：一是清理与新修正的《土地管理法》不符的内容。新修正的《土地管理法》已于2020年1月1日起施行，新法在土地征收程序方面作出了重大的完善和调整，规定地方政府在申请土地征收前应当完成现状调查、社会稳定风险评估、公告、听证、登记，签订补偿协议等程序，因此原《征收土地公告办法》所规定的“两公告一登记”的主要制度等内容已不再适用，需要及时废止。二是贯彻建设用地审批制度改革精神。去年以来，党中央、国务院多次明确提出改革土地计划管理方式的要

求。为贯彻落实中央决策部署，自然资源部会同有关部门对土地利用年度计划进行了改革完善，因此原有的《土地利用年度计划管理办法》已不再符合改革实践的要求，需要及时废止。三是对行政执法、听证方面的部门规章进行了整合。围绕自然资源部组建两年以来的工作实践，根据职责履行需要，对原“一部两局”制定的有关规章进行精简合并和修改，根据《关于全面推行行政执法公示制度执法全过程记录制度重大执法决定法制审核制度的指导意见》（国办发〔2018〕118号）等重要改革精神，增加了新的内容和工作要求。据此，废止《测绘行政处罚程序规定》《国土资源部关于〈国土资源行政处罚办法〉第七条的解释》，将《国土资源听证规定》《国土资源行政处罚办法》《国土资源执法监督规定》修改为《自然资源听证规定》《自然资源行政处罚办法》《自然资源执法监督规定》。

（下转第18页）

## 《农村集体土地价格评估技术指引》发布实施

自然资源部自然资源开发利用司会同中国土地估价师与土地登记代理人协会组织专家起草的《农村集体土地价格评估技术指引》(以下简称《指引》)于4月22日正式发布实施。《指引》通过构建全方位、全流程、全覆盖的农村集体土地价格评估技术体系,进一步规范农村集体土地价格评估,显化农村集体土地资源资产价值,促进城乡统一土地市场建设,支持城乡融合发展与乡村振兴战略。

这次发布的《指引》包括适用范围、法律及政策依据、规范性引用文件、术语和定义、总则、集体经营性建设用地使用权价格评估、宅基地使用权价格评估、其他建设用地价格评估、耕地承包经营权(使用权)价格评估、集体建设用地定级与基准地价评估、集体耕地定级与基准地价评估等12部分内容。《指引》明确其适用范围为位于城市市区以外的农村集体土地价格评估,具体包括经营性建设用地、宅基地、其他建设用地和耕地,并给

出了集体建设用地使用权价格、集体耕地承包经营权价格等定义。

《指引》在地价内涵界定部分重点明确了权利特征、市场特征和年期特征等内容。权利特征即当因权利取得的条件与配置方式、具体开发利用类型或限制,以及评估目的不同,所形成的集体土地权利或权能特征有所差别,并直接或间接影响地价水平时,在地价定义中应予以明确界定。市场特征分为公开市场条件下形成的客观价格和特定市场条件下形成的市场关联各方可接受的价格,对于后者,应清晰界定限制性市场条件。年期特征具体而言,集体建设用地使用权价格对应的年期不得高于国有建设用地的法定最高年期;集体耕地承包经营权(使用权)价格对应的最高年期即为耕地承包经营权的法定最高年期;经营权价格对应的年期,有政策规定时执行相应规定,无政策规定时,不得高于耕地承包经营权的剩余年期;无具

(下转第4页)

# 关于申报2020年度土地估价行业公益援助计划的通知

(中估协发〔2020〕11号)

各省(区、市)土地估价行业协会:

根据《中国土地估价师与土地登记代理人协会2020年工作要点》和《土地估价行业公益援助管理办法》(中估协发〔2020〕2号)要求,结合目前全国新冠肺炎疫情防控情况,本年度公益援助仅对西部地区12个省(区、市)土地估价行业实行。具体工作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)统一组织实施定向网络教育培训、各省(区、市)土地估价行业协会组织实施其他援助。

根据工作部署,现启动2020年度土地估价行业公益援助计划申报工作。具体如下:

## 一、申报单位

内蒙古自治区、广西壮族自治区、重庆市、四川省、贵州省、云南省、西藏自治区、陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区、新疆维吾尔自治区12个西部地区土地估价行业协会。

## 二、申报内容

- (1) 省域内网络继续教育培训方向需求;
- (2) 省域内援助资金需求,含援助内容、形式、预算及援助人员情况等。

## 三、申报要求

请于2020年5月9日17点前将《2020年土地估价行业公益援助计划(××省/区/市)》报送至中估协教育培训部(电子版发送至zcc@creva.sina.net,纸质版邮寄至中估协教育培训部)。

## 四、联系方式

中估协教育培训部:朱晨晨 蒯秀华  
电话:010-62166292,66561586  
地址:北京市海淀区大柳树路17号富海国际港1506



# 建设用地节约集约利用评价技术 在城市更新专项规划的应用探索

廖 旻 陈文清

(广东思远土地房地产评估咨询有限公司 珠海 519000)

**摘要** 在当今存量时代，新增建设用地日益紧张，存量建设用地、城镇低效用地的盘活再利用迫在眉睫。本文采用文献法，在行业专家研究的基础上，通过分析建设用地节约集约利用评价技术体系、城市更新特点，对建设用地节约集约利用评价关键技术进行调整优化，具体包括：建设用地现状评价的定量评价指标的针对性调整、确定基于现实条件改造的挖潜方式、考虑利益共享的经济潜力测算、考虑市场意愿和政策导向的时序配置等，优化调整后的建设用地节约集约利用评价技术，能为城市更新专项规划的编制提供参考。

**关键词** 用地现状评价 潜力测算 时序配置 城市更新专项规划

## 引言

2000—2007年，随着分税制改革、住房制度改革推进，全国城镇化普遍采取增量型的土地供给模式，城市建设快速扩展，新增土地边际效益递减，土地紧缩成为发达地区发展在资源方面的瓶颈性问题，存量时代正式到来（唐婧娴，2016）。根据《自然资源部关于城镇低效用地再开发工作推进情况的通报》，截至2017年底，上海、江苏、浙江、湖北、辽宁、陕西、广东7省（直辖市）已全面启动城镇低效用地再开发工作。7省（直辖市）共认定城镇低效用地面积41.33万公顷（约620万亩），已完成改造再开发项目1.48万个、面积4.61

万公顷（约69万亩），约占认定总面积的11%。已完成项目主要集中在开展工作较早的广东、江苏、浙江3省，但是各省完成改造进度不尽理想，广东省仅完成认定面积的8%，浙江省完成23%，江苏省完成23%。改造地类以工矿仓储为主，旧城镇、旧村庄改造进程较慢。

经过多年的探索，对如何盘活建设用地存量，提高土地利用效率，深入推进城镇低效用地再开发有了进一步的认识。城镇低效用地再开发，必须坚持规划先行，对改造开发的规模、时序等进行统筹安排，确保改造开发工作稳步有序开展。

建设用地节约集约利用是指在符合有关法规、政策、规划的前提下，通过降低建设

用地消耗、增加对土地的投入，不断提高土地的利用效率和经济效益的一种开发经营模式。城市建设用地节约集约利用评价是对城市建设用地利用状况进行调查、分析，评价建设用地节约集约利用程度水平，测算集约利用潜力，提出促进建设用地节约集约利用对策建议的过程。通过开展建设用地节约集约利用评价，可以全面掌握评价范围建设用地节约集约利用状况、潜力规模与空间分布及变化趋势，提出建设用地规模挖潜、结构调整、布局优化的途径和措施。

根据城市更新的特点，对建设用地节约集约利用评价技术有针对性地进行调整优化，以应用于在城市更新中，为编制城市更新规划提供参考。

## 一、建设用地集约利用潜力评价

### （一）技术体系概况

建设用地集约利用潜力评价，是建设用地节约集约利用评价体系的重要组成部分。是以评价工作地域的建设用地作为评价对象，定性分析其建设用地利用状况，划分居住、商业、工业、教育、行政办公、其他等功能区，定量评价各类功能区土地集约利用水平；依据定性分析和定量评价结果，测算各类功能区的集约利用规模潜力和经济潜力，制定挖潜时序安排，主要分为建设用地现状评价（定性分析、定量评价）、建设用地潜力测算两大部分内容（图1）。

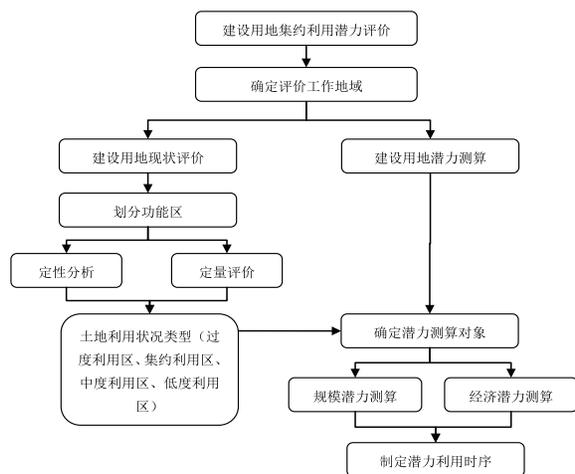


图1 建设用地集约利用潜力测算的技术体系

### （二）用地现状评价

建设用地现状评价，是以中心城区现状建设用地为评价对象，采用定性分析、定量评价相结合的方法进行综合评价，揭示不同类型功能区的土地集约利用水平及其空间分异规律，测算土地利用集约度，并将评价工作地域划分为过度利用区、集约利用区、中度利用区、低度利用区。

其中，定性分析主要是从建设用地总体情况进行分析，具体从结构布局情况、利用强度、利用效益、建设用地现状与总体规划的差异性、土地市场状况等进行分析。

定量评价是将评价工作地域范围内的建设用地根据其现状主导用途、规划主要用途的差异划分为居住、商业、工业、行政办公、教育等类型功能区，选择评价指标，并进行理想值指标标准化，测算其土地利用集约度。

定量评价关键是建立评价指标体系，目前其定量评价指标体系区分不同类型功能区

分别设置，主要从建设强度（综合容积率、建筑密度等）、利用效益（地价实现水平、人口密度、单位固定资产总额、单位用地工业总收入、单位用地服务行政办公人员数、单位用地服务学生数等）等方面进行考虑。

### （三）潜力测算及时序配置

#### 1. 潜力测算

建设用地节约利用潜力是指在现有技术、经济和制度条件下，通过提高土地集约利用程度，而提升建设用地利用效率和经济效益的空间。潜力测算主要包括规模潜力测算、经济潜力测算、潜力分区、潜力利用时序配置和城市可节地率测算五个内容。

规模潜力是指将特定时间点的现实土地容量与达到符合土地利用总体规划、城市规划及相关法规规定的土地容量差距进行换算形成的土地规模；经济潜力是指将现状土地改造为规划允许的土地利用状况时产生的经济价值差额。

在建设用地现状评价的基础上，确定规模潜力、经济潜力测算对象后分别进行基于全面改造（假定全部拆除现有物业改造挖潜）、基于现实条件改造（利用空闲地挖潜、部分拆除现有物业改造挖潜、整体拆除现有物业改造挖潜三种方式）的潜力测算。根据基于现实条件改造下，潜力测算对象的相对规模潜力的高低或单位土地经济潜力的大小，按照高潜力区、中潜力区、低潜力区、无潜力区等类型进行分区，来揭示城市建设用地节约利用潜力的空间分布特征，潜

力分区包括规模潜力分区和经济潜力分区。

#### 2. 时序配置

时序配置区分短期、近期、长期三种情形，确定潜力利用的时序。具体以基于现实条件改造的用地潜力测算结果为基础，依据所有各类功能区的单位土地经济潜力大小、挖潜方式，并结合社会经济发展规划、城市规划实施计划安排、相关开发建设或改造计划安排等因素的综合分析，确定各个功能区的潜力利用配置时序。

## 二、用地现状评价在城市更新专项规划的应用探索

用地现状评价是通过定性分析、定量评价相结合、总体分析与典型分析、统计分析与空间分析相结合等科学方法划分土地利用状况类型，其结果较为科学。从城市整体的宏观角度整体把握建设用地利用状况类型，便于统筹集中成片改造。因此，通过用地现状评价确定的过度利用区、中度利用区、低度利用区可以作为初步确定城市更新专项规划范围的参考，再结合城市当前相关政策、城市规划等，合理界定城市更新范围。

但是，由于当前的建设用地现状评价指标体系还在不断探索完善中，如应用在城市更新中，则需要根据城市更新的特点进行优化调整。

### （一）目前技术体系的不足

建设用地节约集约利用评价体系是原国土资源部从2006—2007年试点开始探索，

2008年全面推广，2010—2012年体系确立，2014—2015年提升完善。经过十几年的探索，建设用地节约集约利用评价体系日渐成熟，但如果考虑应用于城市低效用地改造、城市更新中，还存在以下不足。

### 1. 评价指标体系不够全面、完善

由于城市建设用地节约集约利用评价是原国土资源部首次全国范围全面铺开，评价范围为全国80%的地级以上城市和60%的县级市。考虑全国各地基础资料收集的难易程度差异，为了统一技术标准，《城市建设用地节约集约利用评价操作手册》的中心城区用地状况评价指标体系选取了基础性关键指标。但是，在经济发展地区，基础资料较为全面的城市，该指标体系则不够全面。

另外，党的十八大以来，生态文明建设成为我国社会主义现代化建设的重要组成部分。建设资源节约型环境友好型社会，是党的十八大以来有关生态文明建设的共同表述。多位行业学者研究也认为，集约利用评价不仅需要考虑土地投入产出效益，还应考虑土地利用的生态效益。但是，当前的集约利用评价指标体系缺乏衡量土地集约利用生态效益的指标（周咏馨等，2015；袁旭东等，2009）。

### 2. 应用于城市更新时，评价指标体系针对性不强

2015年首次全国铺开城市建设用地节约集约利用评价时，尚在探索成果的实际应用方向，其评价指标不具有偏向性。如果应用

于城市更新，其指标体系的针对性不强。如居住用地的人居环境、基础设施配套、公共服务设施配套等指标，对确定是否纳入城市更新范围有较为重要的参考作用。

## （二）优化措施

为更好地将建设用地现状评价技术应用于城市更新中，则需要根据城市更新的特点对其评价体系进行优化、完善。下面提三点建议：

一是评价范围重点是住宅、商服、工矿仓储用地。当前城市更新重点是住宅用地、商服用地、工矿仓储用地的盘活再利用。而建设用地现状评价指标体系将教育作为独立功能区进行评价，但是教育作为住宅的配套，从城市更新方面考虑，可以作为该住宅单元教育配套完善程度的一个重要指标。因此，将现状用地评价技术应用于城市更新时，建议将评价范围调整为对住宅、商服、工矿仓储用地进行评价，周边为其服务的用地可纳入该用途进行评价。

二是将公共管理与公共服务用地作为住宅配套进行考虑。当前用地现状评价指标缺少对居住宜居性进行评价，在城市更新中，住宅小区的居住环境、基础设施完备度、公共配套服务完备度将是一个重要的考量因素。在现状用地评价时，可在住宅用地评价时增加教育、医疗卫生、文化设施、公共设施（供水、排水、供电等）、公园与绿地等评价指标，将住宅的宜居情况纳入评价指标体系中。

三是增加生态效益评价指标。据测算，

中国经济增长的GDP中，至少有18%是依靠资源和生态环境的超前透支获得的。由于缺乏资源环保机制和法规的有效监控约束，投资带有很大的盲目性，加速了资源耗竭、环境污染和生态破坏（余海鹏等，2012）。为建设资源节约型环境友好型社会，在城市更新评价时，在建设用地现状评价指标体系基础上增加生态效益指标，特别是工业用地评价，如单位产值耗能、单位产值碳排放量、“三废”达标率等。

### 三、潜力测算在城市更新专项规划中的应用

在定性分析与定量评价二个阶段的建设用地现状评价后，会形成集约利用度的成果，即将土地利用状况类型区分为过度利用区、集约利用区、中度利用区、低度利用区。潜力测算是在用地现状评价的基础上（针对土地利用状况类型为中度利用区、低度利用区的范围），基于全面改造、基于现实条件进行潜力测算（经济潜力、规划潜力），划分潜力区（高潜力区、中潜力区、低潜力区、无潜力区），结合规划等因素进行时序配置。将潜力测算应用在城市更新专项规划中，可以摸清评价范围改造的规模潜力、经济潜力，为编制城市更新专项规划编制提供参考。

城市更新是一个周期长、任务重、困难多的工作，涉及多方利益，界定理清并准确测算潜力，特别是经济潜力，编制改造时序，是一项艰难的工作。潜力测算应用于城

市更新专项规划中，需要结合城市更新的上述特点进行综合考虑调整。

#### （一）城市更新专项规划，考虑基于现实条件改造

城市更新专项规划之前都会做一系列的前期研究工作，对于确定其研究范围，潜力测算可以起到非常重要的作用。

城市建设用地节约集约利用潜力测算需要考虑基于全面改造、基于现实条件改造两种情形。其中，基于全面改造的潜力测算，是指假定潜力测算对象以全部拆除现有物业进行整体改造方式进行挖潜。这一假设与目前城市更新现实不符，应用于城市更新时不考虑基于全面改造的挖潜。

基于现实条件潜力测算，从城市经济社会发展、城市规划实施等现实条件出发，从初选潜力测算对象中判定出具备挖潜改造经济、技术可行性的功能区，来作为进一步测算的对象。同时，要判别现实条件具备挖潜改造功能区的最佳挖潜方式，区分利用空闲地挖潜、部分拆除现有物业改造挖潜、整体拆除现有物业改造挖潜三种方式。因此，这种以基于现实条件为前提的潜力测算成果才适合运用于城市更新中。挖潜方式的选择，需要结合城市规划、现行政策等逐一根据测算对象的用地现状评价结果、潜力测算结果、改造难度、市场意愿等综合确定挖潜方式。

#### （二）经济潜力测算需要考虑利益共享

集约利用潜力测算的经济潜力测算，主

要考虑现有物业价格、新建物业开发成本、新建物业价格、现状和规划容积率等。但由于城市更新涉及多方利益，需要以激励方式鼓励原国有土地使用权人进行改造开发，提高再开发的积极性。

应用于城市更新专项规划时，经济潜力测算需考虑改造利益共享，增加更新改造项目成本测算、拆迁补偿安置收益分配比例等（江奇等，2015），如广东省多地探索的拆建免赔比例等。城市更新任重道远，科学合理的规划潜力、经济潜力测算，将是城市更新专项规划的重要依据。

### （三）时序配置考虑市场意愿和政策导向

集约利用潜力测算的时序配置，主要考虑经济潜力、相对规模潜力、挖潜利用方式、城市社会经济发展规划、城市规划等因素。但是城市更新涉及政府、改造企业、原国有土地使用权人等，其中，市场意愿（原国有土地使用权人）是改造能否顺利开展的重要因素，制定改造时序需要重点考虑。政府政策偏向、引导，优先重点改造方向，也是城市更新改造配置时序需要重点注意的因素。因此，时序配置除需要考虑潜力大小、挖潜利用方式、规划因素外，还需综合考虑市场改造意愿、政策性引导等因素。

## 四、总结

城市更新任重道远，但是现实频繁出现更新项目倒逼规划调整、更新项目停滞不停

等情况，往往是因为城市更新专项规划编制缺少宏观、中观角度的分析，没有考虑改造各方利益共享，改造成本估算不准等。坚持规划先行、统筹安排，将建设用地节约利用评价技术应用于城市更新专项规划中，能有效解决上述问题。根据城市更新的特征对用地现状评价指标、挖潜方式确定、经济潜力测算、时序配置等进行调整，能为城市专项规划确定规划范围、改造开发规模、改造潜力、规划时序等提供科学的参考。当前，建设用地节约利用评价技术也在实践中得以不断地优化，评价的尺度从宏观逐步落实到微观，在微观层面，可以辅助判断某一具体地块的集约利用度、开发利用潜力，以助于政府、开发者制定最佳开发方案，提高存量土地开发利用的经济效益，在未来的理论与实践就可就此方面作进一步的探索。

### 参考文献

- 江奇，张丽.2015.城市更新中几个关键问题的思考[J].中国房地产(4):66-69.
- 唐婧娴.2016.城市更新治理模式政策利弊及原因分析—基于广州、深圳、佛山三地城市更新制度的比较[J].规划师,32(5):47-53.
- 余海鹏，张小朋.2012.我国绿色GDP核算及应用浅析[J].经济师(5):46-47.
- 袁旭东，武泽江，凌鑫，等.2009.开发区土地集约利用评价有关问题的思考[J].广东土地科学,8(4):42-45.
- 周咏馨，黄国华，高荣，等.2015.城市工业用地效能评价指标体系研究[J].建筑经济,36(5):81-84.

# 提升新形势下土地司法评估的专业胜任能力

梁津 齐宏 王鹏

(北京康正宏基房地产评估有限公司 北京 100029)

**摘要** 2018年9月1日起施行《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》，确立了人民法院确定财产处置参考价的全新模式，也带来了司法评估的全新形势。在新的形势下，针对土地司法评估的专业特点与难点，估价机构和估价师以为司法审判、执行的专业需求为出发点，提升专业胜任能力，出具程序合法、形式合格、结果公正的估价报告。

**关键词** 财产处置参考价 土地司法评估 专业胜任能力

2018年8月28日，最高人民法院发布《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号。以下简称《2018财产处置参考价规定》），并于9月1日起施行。2018年12月10日，为依法规范人民法院委托评估工作，提高委托评估工作效率，保护当事人、利害关系人的合法权益，最高人民法院办公厅联合中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）等五家行业协会，发布《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）。2019年2月12日，为全面落实《2018财产处置参考价规定》，中估协依据《人民法院委托评估工作规范》，完成人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库（土地估价方向）的建立工作。2019年6月，《人民法院委托评估工作

中专业技术评审工作规范》正在制定和征求意见过程中。最新的司法解释及一系列工作规范带来了土地司法评估的新形式。

一份土地估价报告，在法庭上，将成为判决书中财产分配的依据；在执行中，将成为确定财产处置参考价的依据，具有严肃的证据作用，也是各方当事人异议的焦点。土地估价师需要具备与司法工作需求相适应的专业胜任能力，保证在评估程序、报告形式、报告的实体方面符合法律法规和规程的要求，经得起当事人的异议。

## 一、新时期土地司法评估面临的新形势

2005年1月1日实施的《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号。以下简称《2004

拍卖、变卖财产规定》)，规范了司法领域中对于评估程序与实体作用方面的要求，成为包括土地估价在内的司法评估专业的指导性文件。

2018年9月1日起施行《2018财产处置参考价规定》，主要是针对目前人民法院在处置财产过程中突出存在的问题<sup>①</sup>，以提高财产处置效率、减轻当事人负担、尊重当事人意思自治为原则，对人民法院确定财产处置参考价行为进行规范，标志着土地司法评估进入新时期。

### （一）确定财产处置参考价的全新模式

与《2004拍卖、变卖财产规定》相比，《2018财产处置参考价规定》最为显著的变化在于确定财产处置参考价的方式，在保留委托评估这一传统方式的基础上，新增了当事人议价、定向询价、网络询价三种方式，从而形成了人民法院确定财产处置参考价的全新模式。

新形势下，委托评估不再是当事人唯一的选择，相当一部分市场价格公开透明、标准化程度高的标的物，会首先被网络询价代替，这是新技术的力量，也是新时期大势所趋。

### （二）增加了人民法院对于估价报告的审查程序

《2018确定财产处置参考价规定》

<sup>①</sup> 随着网络拍卖的广泛应用，确定拍卖财产的参考价成为影响网拍效率和透明度的瓶颈性问题，制约着拍卖优势的有效发挥。

第二十条规定，人民法院应当对评估报告进行审查。主要针对评估报告的形式要件：①财产基本信息错误；②超出财产范围或者遗漏财产；③选定的评估机构与评估报告上签章的评估机构不符；④评估人员执业资格证明与评估报告上署名的人员不符。这也符合《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第29条审判人员对鉴定人出具的鉴定书应当审查的内容的规定。人民法院对于估价报告中评估财产范围、内容、估价机构资质进行的形式审查，亦应是估价机构内部审查的重点，首先保证报告的形式合格。

### （三）新的异议程序是对司法评估更高的要求

相对于《2004拍卖、变卖财产规定》第六条<sup>②</sup>对于评估报告的异议仅仅做了程序性规定，《2018确定财产处置参考价规定》则明确了当事人、利害关系人可就评估报告形式、程序和实体提出异议。

#### （一）异议的提出——针对报告形式、程序和实体

《2018确定财产处置参考价规定》第二十二条规定，当事人、利害关系人可就评估报告形式和程序问题提出书面异议：包括：①财产基本信息错误；②超出财产范围或者遗漏财产；③评估机构或者

<sup>②</sup> 当事人或者其他利害关系人对评估报告提出异议，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。

评估人员不具备相应评估资质；④评估程序严重违法。更为重要的是，《2018确定财产处置参考价规定》第二十三条规定，当事人、利害关系人还可以对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等实体问题提出书面异议。

显然，新的《2018确定财产处置参考价规定》赋予了当事人、利害关系人对于评估报告形式、程序、实体方面提出异议的权利。

最高人民法院《许继文与内蒙古三江房地产开发有限公司其他执行申请复议执行裁定书》（〔2014〕执复字第16号）<sup>①</sup>中裁定，评估结果出具后，没有法定理由，不应启动重新评估。依据《2004拍卖、变卖财产规定》第六条的规定，只有当事人或者其他利害关系人有证据证明评估机构、评估人员不具备相应的评估资质或者评估程序严重违法的，才符合申请重新评估的条件。

新的《2018确定财产处置参考价规定》施行后，已经支持当事人对于参照标准、计算方法或者评估结果等实体问题提出书面异议。

## （二）对于异议的处理——行业协会承担评审职责

对当事人、利害关系人对于形式、程序

<sup>①</sup> 关于评估结果严重低于市场真实价格的问题，执行程序中拍卖的目的是尽快实现申请执行人的债权，对拍卖财产进行评估，只是辅助执行法院确定拍卖保留价的手段，评估价格并不是最终的交易价格，最终成交价格仍需经由市场检验。

提出的书面异议，人民法院应当参照民事诉讼法第二百二十五条<sup>②</sup>的规定处理。

对于当事人、利害关系人对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果的书面异议，评估机构在五日内未作说明或者当事人、利害关系人对作出的说明仍有异议的，人民法院应当交由相关行业协会在指定期限内组织专业技术评审，并根据专业技术评审出具的结论认定评估结果或者责令原评估机构予以补正。

评估机构可以根据异议或者专业技术评审意见补正报告，依然可以作为参考价。

面对新的司法解释、新的定价方式、新的评估要求，估价师也一定具有数据代替不了的专业优势、当事人不具备的专业地位和独立的专业操守。估价师唯有通过不断提高执业质量，用精益求精的工匠精神在司法评估领域赢得一席之地。

## （三）受理异议的时限要求

《2018确定财产处置参考价规定》第二十四条规定，当事人、利害关系人未在本规定第二十二条、第二十三条规定的期限内提出异议或者对网络询价平台、评估机构、行业协会按照本规定第二十二条、第二十三条所作的补正说明、专业技术评审结论提出异议的，人民法院不予受理。

<sup>②</sup> 当事人、利害关系人认为执行行为违反法律规定的，可以向负责执行的人民法院提出书面异议。当事人、利害关系人提出书面异议的，人民法院应当自收到书面异议之日起十五日内审查，理由成立的，裁定撤销或者改正；理由不成立的，裁定驳回。当事人、利害关系人对裁定不服的，可以自裁定送达之日起十日内向上一级人民法院申请复议。

#### （四）报告的补正结果有效

《2018确定财产处置参考价规定》第二十六条规定，当事人、利害关系人对评估报告提出的异议成立的，人民法院应当以评估机构作出的补正结果或者重新作出的评估结果为参考价。

## 二、土地司法评估的专业特点与难点

### （一）涉及复杂的案情与法律关系

土地司法评估，一类是案件审理过程中，需要作为审判依据的，也包括仲裁、公安、检察、纪检机关需要评估作为证据使用的；另一类为案件执行过程中，作为确定财产处置保留价、参考价的依据。

评估的结果要为案件的审理和执行服务，需要估价师了解案件诉讼的争议所在，以及隐藏在诉讼争议背后复杂的法律关系。估价师则是在了解案件的基础上，用专业的意见为解决争议提供参考依据。例如，我们参与的一起案件中，因别墅区的绿地减少，业主起诉开发商要求赔偿损失。对于估价师而言，需要将诉讼的争议转化为估价专业的价值定义，进而选择方法，评估出损失的结果。

### （二）评估目的是单一的，评估内容是多样性的

实际诉讼的内容是多样性的，对于评估的需求也是多样性的，以合同纠纷为例，借款合同纠纷引发抵押物的处置，承

包合同纠纷涉及工程款优先，农村宅基地买卖合同无效涉及地上物的补偿，拆迁、征收补偿合同纠纷涉及已被拆除房产的评估，租赁合同纠纷涉及租金评估。评估对象涵盖国有土地、集体土地，在建工程、各种用途的房地产，时点更是横跨过去、现在和未来。更为关键的是价值类型的定义。难点在于，一方面，价值类型决定了评估结果的高低、技术路线的选取；另一方面，法官并不了解对于价值类型的专业规定。在委托评估函中，价值类型定义的不准确，则会影响到评估结果。还有很多类型的标的，如限制上市的房改房，不能在市场上公开流动，不具备市场价值，但在析产类型的案件中经常遇到。

### （三）需要面对普遍存在利益冲突

土地司法评估的结果，是为案件当事人双方乃至多方使用的，当事人在案件中的利益诉求就不一致，一定存在利益冲突，对于评估结果的期望也会不尽相同。

《中华人民共和国资产评估法》中的相关条款规范利益冲突，对于评估机构、评估人员提出了回避的要求，并且规定报告使用人不得干预评估结果。在土地司法评估中，评估项目由法院统一委托，但由于评估结果直接关系到当事人甚至其他利益相关人的利益，估价师经常会受到来自不同利益方的诉求压力甚至是对于评估结果的干预。

#### （四）当事人矛盾激化，不配合评估程序

审理案件中的原告、被告，执行案件中的申请人与被申请人，到了对簿公堂的地步，一定是矛盾激化，难以调和，不管是主动申请还是被动接受，总有一方不配合评估的程序，包括不配合现场勘查，估价师无法进入估价对象内部进行现场勘查，无法取得评估所需的权属资料，以至于无法完成《中华人民共和国资产评估法》所规定的现场勘查，以及对于权属证书、财务信息的真实性、准确性、完整性进行核查和验证的义务。

#### （五）评估难度大，专业要求高

土地司法评估中，往往会碰到有相当难度的估价对象，如委托评估时，估价对象实体已不存在；评估之前10年甚至20年前的价格；评估限制上市流转的住宅价格；评估噪声、日照、绿化、辐射等造成的房屋损害赔偿价格。

在土地司法评估中，往往需要其他专业的支持，如在建工程、房屋重置价评估中需要造价专业的支持，生产、经营性房地产中的设施设备需要应用资产评估专业知识。

#### （六）异议回复与出庭质证的要求

土地司法评估中，提交估价报告并不是全部评估程序的完成，司法程序的公平对于当事人的保护也是完善的，《中华人民共和国资产评估法》和《2018确定财产处置

参考价规定》的相关条款都保障了当事人提出异议的权利。《中华人民共和国民事诉讼法》第七十八条规定：“当事人对鉴定意见有异议或者人民法院认为鉴定人有必要出庭的，鉴定人应当出庭作证。”因此，异议答复和出庭质证成为土地司法评估程序的一部分。

### 三、提升土地司法评估的专业胜任能力

土地司法评估所特有的专业特点与难点，对于评估报告从形式、程序到实体各个环节的苛求，要求从事土地司法评估的估价师具有工匠精神，琢磨自己的评估报告，经得起法庭和当事人的考验和推敲。

#### （一）掌握一定的法律知识，了解案件的背景

了解审理案件的诉讼请求，看懂执行案件的裁判文书，掌握案件的背景，对于做好土地司法评估，特别是对明确委托评估事项一定有所帮助。需要估价师学习并掌握一定的民法债权、物权、侵权责任，民事执行程序等相关法律知识。

#### （二）积极与法官沟通，明确委托评估事项

土地司法评估中，一定会遇到很多困难，诸如如何确定评估范围、价值类型、价值时点，如何勘查现场，如何获

取权属资料。估价师作为专业人士，需要帮法官解决专业问题，而不是把专业问题推给法官。

市场价值定义也是土地司法评估的基础定义，但是，审理案件的诉讼争议五花八门，执行案件也会遇到各种非正规的执行标的，市场价值定义不能涵盖所有的司法评估的需求。例如，目前不具备正常市场条件的与宅基地相关的纠纷，划拨土地使用权、集体建设用地使用权、特殊用途使用权、土地使用权收回赔偿价格等情况。一方面，价值类型定义对于估价非常重要，直接影响评估结果，进而影响审判结果；另一方面，法官不是专业评估人士，不了解评估专业的价值定义体系。估价师需要积极与法官沟通，了解案件的基本情况，根据双方争议的焦点来定义评估对象的价值类型。

《2018确定财产处置参考价规定》第十七条规定，人民法院应当向顺序在前的评估机构出具评估委托书，评估委托书应当载明财产名称、物理特征、规格数量、目的要求、完成期限及其他需要明确的内容等，同时应当将查明的财产情况及相关材料一并移交给评估机构。这与《城镇土地估价规程》8.2估价基本事项相符的。

接受委托之后，如果发现评估委托书上载明的事项，特别是价值类型、价值时点不符合实际，可以联系法官进行修改，为之后的评估奠定基础。

### （三）从评估程序、报告形式、报告实体上保证证据的有效性

#### 1. 注重估价报告的形式要求

保证估价报告形式合格，报告记载的财产基本信息、财产范围正确，评估报告上的签章规范，评估报告上署名的人员与所附的评估人员执业资格证明一致，以通过法院的审查。

#### 2. 借助司法手段，严格执行评估程序

按照《中华人民共和国资产评估法》《城镇土地估价规程》的要求，土地估价师进行现场勘查、对于权属证书进行核查验证是法定义务，也是评估的重要依据。但在土地司法评估中，经常出现估价对象的权利人不予配合的情况，使得估价师无法完成法定的义务，延迟整个估价的进程，甚至导致无法完成估价委托。

依据《2018确定财产处置参考价规定》，估价师可以借助司法手段保障现场调查、权属证书的核查验证。第十八条规定，评估需要进行现场勘验的，人民法院应当通知当事人到场；当事人不到场的，不影响勘验的进行，但应当有见证人见证。现场勘验需要当事人、协助义务人配合的，人民法院依法责令其配合；不予配合的，可以依法强制执行。对于权属证书的调查，可以请求法官开具《协助执行函》，到不动产登记部门进行调查。

估价实务中，即使有了《2018确定财产处置参考价规定》的规定，依然可能出现

不能进入现场内部勘查的情况。估价师可以依据《房地产估价基本术语标准》的相关说明，合理使用估价假设，因征收、司法拍卖等强制取得或强制转让房地产，房地产占有人拒绝估价师进入估价对象内部进行实地查勘，对不掌握估价对象内部状况予以说明，对估价对象内部状况合理假定。

在土地司法评估过程中，法官与估价师是相互配合的关系，法官的要求在委托评估函中已经明确，对于评估过程中遇到的现场勘查、资料调查等程序性疑难问题，可以依据相关规定，请求法官予以支持配合，而专业性问题则要靠估价师的专业胜任能力去解决。

### 3. 注重报告实体

《2018确定财产处置参考价规定》第二十三条规定，当事人、利害关系人可以对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议。这对于估价师提出了极高的专业要求，在充分调查估价对象区位状况、实物状况、权益状况的基础上，选择最为恰当和适用的评估方法，特别是涉及买卖、租赁的案例务必真实，以求评估结果经得起推敲。

#### （四）保持独立、客观、公正，避免利益冲突

土地司法评估的结果直接影响当事人、利害关系人的切身利益，诉讼案件中的原告、被告，执行案件中的申请人、被申请

人，本身就是利益的冲突方，实务中，也经常碰到当事人中一方私下联系估价师，希望得到有利于自己的结果，另外，当事人中还有可能是估价机构长期的客户，当然也希望估价机构偏向自己。

土地司法评估过程中，处于多方利益冲突之中的估价师，保持独立、客观、公正是切实的要求，接触当事人，现场勘查、获取重要资料，应该在法官的主持下在公开的场所进行，严禁私下接触一方当事人，不得接受任何一方当事人对评估结果的干预。

#### （五）做好异议回复、出庭质询的准备

《2018确定财产处置参考价规定》明确当事人、利害关系人对于评估报告形式、程序、实体提出异议的权利，这就要求估价师在估价过程中应当注意各个环节的质量，严格执行《中华人民共和国资产评估法》《城镇土地估价规程》的要求，应对异议，也是提高土地司法评估质量的外在驱动力。

《中华人民共和国民事诉讼法》第七十八条规定：“当事人对鉴定意见有异议或者人民法院认为鉴定人有必要出庭的，鉴定人应当出庭作证。”出庭作证的估价师要求具有扎实的理论功底，熟悉估价对象的情况和估价报告的重要环节。在法庭上面对法官、当事人、律师、其他利害关系人对于估价报告的挑战，还需要敏锐的思维、清晰的表达。

#### （六）必要时借助其他专业的帮助

司法评估涉及的标的物类型是多样的，

鉴于对于报告质量的要求，也考虑土地估价师专业知识的有限，为了应对之后的异议、质证，出于专业要求，评估在建工程、房屋重置价，可以根据评估对象建筑结构的复杂程度，寻求造价专业人士和机构的专业帮助；对于大型机器设备，寻求设备评估专业人士和机构的专业帮助。

#### （七）借助互联网、大数据、人工智能等现代技术

《2018确定财产处置参考价规定》重要的创新之一，就是确认了网络询价的法律效力，无疑这会分流委托评估业务。面对新时期的技术革命，应该顺应历史潮流。做好土地司法评估，对于案例真实性、时效性要求很高，也是应对之后可能产生的异议的关键，基于GIS的案例系统，从空间和时间序列记录真实的案例信息，是估价师最好的助手，有利于提高估价报告的质量和效率。



#### （上接第1页）

据悉，自然资源部组建后，一直将全面清理部门规章作为贯彻落实党和国家机构改革精神，推动自然资源管理职能重构“化学反应”的重要举措。2019年7月以来，已组织完成了两批部门规章清理工作。两次清理结束后，自然资源部部门规章总数由52部减少为40部。

## 四、结语

土地司法评估是服务于审判和执行程序的，不同于商业评估的目的，我们的结论要体现出司法的公正性和专业的权威性。面对复杂的法律关系、复杂的评估对象、复杂的利益冲突、复杂的法律程序，以及当事人、利益关系人对于估价报告的苛求，从事土地司法评估的估价师要拿出敬业、专注的“工匠精神”，做一个估价工匠，不在乎估价对象的大与小，不在意评估收费的多与少，从现场勘查、方法选用、案例选择、结果计算到报告的签字盖章，精益求精地做好估价的每一步，为法庭出具程序合法、形式合格、结果公正的估价报告。

#### 参考文献

孙建国.2018.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》的几个亮点问题[J].人民法院报,2018-09-19.

下一步，自然资源部将重点围绕《土地管理法实施条例》的全面修订及建设用地审批制度改革等工作的实践，继续做好规章立改废释工作，不断提高自然资源法治化水平。

（资料来源于《中国自然资源报》）

# 农村集体经营性建设用地入市流转的几点思考 ——以西安市高陵区为例

窦以玗

(陕西华地房地产估价咨询有限公司 西安 710021)

**摘要** 农村集体建设用地入市流转是推动农村土地制度改革进程的重要内容。本文通过对西安市高陵区农村集体经营性建设用地入市流转实践的总结，剖析其试点过程中存在的问题，提出建议。由于法律不完备对入市流转形成制约，建议尽快对相关法律修改完善；对于入市地块不符合规划用途管制的现象，建议结合建立“多规合一”的国土空间规划体系并监督实施；针对土地收入分歧已成为入市流转中的难点，建议规范不同主体在农村集体经营性建设用地流转中扮演的角色。

**关键词** 农村集体建设用地 入市流转 对策建议

改革开放进入深水期后，国家不断推动农村土地制度改革进程。国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）提出：“在符合规划的前提下，村庄、集镇、建制镇中的农民集体所有建设用地使用权可以依法流转”。2013年，中共十八届三中全会审议通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出：“建立城乡统一的建设用地市场，在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。”2015年1月，中共中央办公厅和国务院办公厅联合印发了《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》，

主要内容是完善土地征收制度，建立农村集体经营性建设用地入市制度和改革完善农村宅基地制度。这标志着我国农村土地制度改革即将进入试点阶段。2015年2月，全国人大常委会通过《关于授权国务院在北京市大兴区等33个试点县（市、区）行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定》，授权国务院在“三块地改革”的33个试点县（市、区）暂停执行《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》的部分条款。

西安市高陵区是全国33个农村集体经营性建设用地入市改革试点区之一。自2016年9月，统筹推进农村集体经营性建设用地入市流转，形成农村集体建设用地入市流转等10

项制度性成果，并在实践探索中初步形成了

“区域统筹、分类入市、收益共享”模式，值得总结与探讨。

## 一、高陵区集体经营性建设用地现状

从高陵区集体经营性建设用地的占用情况看，其农业人口12.65万人，占用集体建设用地6.41万亩<sup>①</sup>，人均用地338.53平方米。试点之前，农民土地流转方式单一，互换、出租、转包是西安农村土地流转的主要方式；土地流转不改变土地的农业生产性质，用途以蔬菜和其他经济作物种植为主。高陵区耕地面积23.70万亩，农村土地流转面积占耕地总面积的56%，涉及1.78万农户。小面积分散在农民手中的土地，通过政府牵头组织流转建设农业产业园区，流转组织化程度较为单一。为农业发展提供融资服务的新型流转方式抵押和入股尚未试点，阻碍了土地的高效流转。另外符合入市条件的分散闲置土地虽然不少，但除城区外，大部分因交通、位置等条件不好，市场热度并不高，导致实现同价的难度较大。通过高陵区各街办主导，对全区街镇（村办）的集体建设用地情况进行调研得知，全区农村集体经营性建设用地共计264宗，1547.23亩。符合入市条件、具有入市意向的地块共有11个村，

16宗地。

## 二、入市实践情况

高陵区的集体经营性建设用地入市工作主要围绕“谁来入市、哪些地入市、怎么入市、钱怎么分”四个核心问题展开。

### （一）“谁来入市”：入市主体的措施

《国土资源部关于印发农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革试点实施细则的通知》（国土资发〔2015〕35号。以下简称《实施细则》）对于入市主体的规定，归结起来有5种情况。一是明确入市主体是村集体经济组织；二是明确入市主体是代表农村集体经营性建设用地所有权的农民集体；三是明确入市主体是村委会或乡（镇）、街道办事处；四是由农民集体委托授权的具有市场法人资格的土地股份合作社、土地专营公司等作为入市实施主体，代表集体行使所有权；五是由有关集体经济组织联合设立实施主体。

以高陵区首宗入市地块为例，高陵区北樊村六组通过委托村经济合作社作为入市主体，以就地入市的方式，将其2.65亩集体经营性建设用地协议出让给洁神清运有限责任公司，规划用途为商业加油站，40年的出让总价为106万元。该地块的入市流转，敲响了高陵区“三块地”改革之集体经营性建设用地入市的第一槌。

① 1亩≈666.67平方米。

## （二）“哪些地入市”：入市范围的限定

中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》（中办发〔2014〕71号。以下简称《试点意见》）将本轮改革的入市范围限定在存量集体经营性建设用地范围内。存量集体经营性建设用地是指土地利用总体规划和城乡规划已经确定为经营性用途的土地。增量集体经营性建设用地，也就是将原农用地或公益性集体建设用地转变为经营性建设用地。

可入市土地是在存量集体建设用地总规模控制下，依据“两规”确定的集体经营性建设用地。依法取得、符合规划的工矿仓储、商服等农村集体经营性建设用地，具备开发建设所需基础设施等基本条件、明确在本村直接使用的，可采取协议、招标、拍卖或者挂牌等方式直接就地入市。但就地入市也面临明显制约，一是具有开发经营价值、能够直接入市的地块普遍较少，其中多数还面临基础设施不配套、产业集中度不足等问题。二是就地入市地块一般区位条件不佳，交通落后，大多只能发展面向农村、服务农业的产业，产业层次一般较低，竞争力较弱，效益较差。三是就地入市往往还受到资源环境保护、农村风貌维护等限制。

在确保建设用地不增加，耕地数量不减少、质量有提高的前提下，对村庄内零

星、分散的集体经营性建设用地先复垦后，可按计划调整到本县（市、区）域范围内的产业集中区入市。但调整入市也有不利因素，突出表现在：拆旧和建新两头都有成本，如果入市是效益低的工业用途，将进一步影响入市的竞争力；拆旧和建新地块分布在不同的集体经济组织，利益协调和利益平衡的难度就更大；调整入市大多涉及调整规划甚至基本农田，调整批准程序更加复杂、困难。

对历史形成的“城中村”集体建设用地，按照政府主导、多方参与的原则，依据经批准的规划开展土地整治，对规划范围内各类土地统一进行复垦、基础设施配套，重新划分宗地和确定产权归属；对不予征收的，在优先保障“城中村”居民住房安置等用地后，属于经营性用途的集体建设用地，由农民集体入市。

高陵区“三块地”改革之农村宅基地制度改革工作为集体经营性建设用地入市范围提供了更多的可能。宅基地是面积最大的集体建设用地，高陵区的宅基地面积占村庄总面积的48.3%，通过宅基地腾退复垦之后结余的建设用地指标，一方面提供了城市化发展建设用地指标的“增减挂钩”，另一方面则可调整为集体经营性建设用地，使集体建设土地“活”起来、可入市，为农民增加财产性收入，壮大集体经济组织。

### （三）“怎么入市”：入市流转的程序

《试点意见》明确了三个入市途径，即就地入市、调整入市和“城中村”入市，具体来讲就是采用出让、租赁、作价入股三种方式。与此同时，高陵区制定《农村集体经营性建设用地入市管理办法》等九项试点制度，对农村集体经营性建设用地入市管理、土地增值收益调节金征收使用管理、使用权出让、用地规划、用地整治与调整入市、入市风险评估、入市民主决策、抵押贷款管理、入市操作流程、调整入市土地整治复垦验收办法，确定了“拟定地块、条件审核、地价评估、民主决策、入市申请、组织审批、入市交易、支付地价、缴纳税费、不动产登记”的入市试点“十步工作法”。

### （四）“钱怎么分”：入市收益的分配

入市收益如何合理分配是集体经营性建设用地改革的核心问题，不仅政府与农民集体、农民个体之间的土地收益分配不易确定，不同地区集体之间的土地收益如何平衡更是难题。

首先，在政府与农民集体间的外部分配上，依照财政部、原国土资源部关于印发《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》（财税〔2016〕41号），高陵区制定了《西安市高陵区农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金使用管理实施细则》，明确了工矿仓储用地

15%、商服用地20%两种不同的增值收益调节金征收比例。

高陵区张卜街道韩家村十组有闲置集体建设用地6209.86平方米，宗地所有权人为西安市高陵区张卜街道韩家村（原为村小学，近年来因小学撤并，导致闲置）。通过委托西安市高陵区张卜街道韩家村集体经济合作社进行协议出让，入市用途为商业服务设施用地，出让年限40年，土地使用权出让价款173.85万元，地上附着物价值（包含地上林木植被及围墙、建筑物）64.15万元，成交总价款为238万元。该宗集体经营性建设用地土地增值收益调节金应按土地使用权出让价款的20%予以征收，同时交易契税一并由出让方以调节金的形式按照土地使用权出让价款的3%予以缴纳，该宗土地实际缴纳的调节金应为土地使用权出让价款（173.85万元）的23%，计39.98万元。

其次，在不同农民集体之间的土地收益分配上，鉴于试点区内各村集体的集体建设用地资源差异较大，容易产生利益差异和分配不均衡的问题。

最后，在农民集体与集体成员间的内部分配上，入市收益分配到集体成员的不超过入市地块所在区域的征地补偿标准，剩余部分留归农民集体，用于公共基础设施事业支出、发展壮大集体经济，以及村组农民参加养老保险、医疗保险等。

高陵区集体经营性建设用地入市收益分配方案具有以下特点：农民集体和各级政府都参与了土地收益分配，不过农民集体始终是集体经营性建设用地入市收益分配的主角。尽管政府主体参与分配比例有所区别，但农民集体始终在集体经营性建设用地入市进程中居于主体地位。关于农民集体与集体成员之间的收益分配，虽然不同村组地块出于经济发展阶段和社会保障水平的差异对集体成员的收益分配比例作出了适当的调整，但集体成员毕竟在集体经营性建设用地入市中得到了实实在在的收益，农民集体所取得的收益大多也用于集体成员福利的支出，利益的享有者仍为集体成员。

### 三、问题与建议

通过高陵区农村集体建设用地经营权入市试点及对周边地区调研发现，农村集体经营性建设用地流转面临的现实问题，不仅包括与其他农村建设用地一样的政策法规依据问题，也有其自身的特定困难，主要包括以下方面。

#### （一）法律不完备对流转的制约因素

尽管高陵区制定了《高陵区农村集体经营性建设用地入市管理办法》等一系列试点制度，但入市现实中呈现出缺少明确的法律支撑的问题。一是集体经营性建设用地至今没有法律法规进行明确，只能从字面上理

解，只要是集体性质的经营性建设用地就认为是农村集体经营性建设用地；二是对农村集体经营性建设用地使用权的实际价值缺少明确法律条文进行保护，各类企业存在怀疑态度，交易的积极性普遍不高，仍然倾向于购买有法律依据的国有建设用地使用权；三是银行对农村集体经营性建设用地使用权抵押融资存在着极大的偏见，企业在实际抵押融资过程中，银行通常不愿意给农村集体建设用地企业发放贷款，对其市场价值和流转的合法地位持有怀疑态度。

建议：通过试点改革的经验，国家着手对相关法律修改完善。通过法律法规来明确集体经营性建设用地合法入市流转，并规范集体建设用地的流转交易，还可从法律上明确农村集体经营性建设用地的流转范围、流转条件、流转程序、流转监管体系和收入分配机制等，为农村集体经营性建设用地入市流转做好法律保障。

#### （二）大部分不符合规划用途管制

农村经营性建设用地使用权的合法流转应满四个条件，一是依法取得，二是主体合法，三是产权明晰，四是符合规划。现行《西安市土地利用总体规划（2006—2020年）》的修编时间在2010年前后，而农村集体经营性建设用地入市试点工作于2015年在全国33个试点县（区）开启，因此集体建设用地的性质在土地利用总体规划的用途管制

中无法体现，同时与城乡及村镇的规划衔接不够紧密。大量集体经营性建设用地在用途上不符合规划，其流转也受到规划用途管制的限制。

建议：按照《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，建立“多规合一”的国土空间规划体系并监督实施。确保“多规”确定的保护性空间、开发边界、规模等重要空间参数一致，实现优化空间布局和有效配置土地资源。在明确国土空间规划的法定性的前提下，保障各项开发建设活动要符合规划，即使对规划进行调整和修改，也必须有严格的限制。通过强化规划权威的规划体系，保证农村集体经营性建设用地使用权的合法流转。

### （三）收入分歧已成为难点

由于农村集体经营性建设用地入市还处于试点阶段，收入分配没有明确的法律界定和成熟的经验可鉴，因而收益分配缺乏理论依据和实践经验，对收益分配的内涵、分配主体、分配方式仍然处在探索阶段，虽然现有试点的收益分配比例由地方政府、集体、农民代表参与制定，但由于缺乏统一完整的收益分配体系，集体组织和农民代表参与流于形式，仍以政府收益为主，难以做到政府、集体、农民个人三者利益的平衡；在集体经济组织内部，嫁娶、出生、死亡造成集

体经济组织内部人口数量的变化，导致在农村集体经营性建设用地入市流转利益的分配上分歧严重，利益驱动导致各主体之间矛盾重重。

建议：面对农村集体经营性建设用地流转中利益主体的多元化，既要追求各利益主体在收益分配中的公平和公正，最大限度减少社会矛盾，又要充分考虑不同主体在农村集体经营性建设用地流转中扮演的角色，提高流转效率，促进土地资源的节约集约利用。一是要处理好土地所有者、村集体成员、基层政府、国家之间的分配比例关系，加强基础设施建设，优化用地环境，提升流转用地价值，尽量降低基层政府和国家在农村集体经营性建设用地流转中利益分配比例，制定科学的流转利益分配机制。二是要加大公众参与力度，构建公平透明的农村集体经营性建设用地流转决策机制，在具体的农村集体经营性建设用地流转决策中做到公开、公平和公正，统筹兼顾各方利益。三是要建立健全农村集体经营性建设用地流转后与流转单位利益分红机制，确保农村集体经营性建设用地主体长远生计。

# 2020年第一季度全国主要城市地价监测报告

中国国土勘测规划院城市地价动态监测组

根据全国城市地价动态监测系统的最新数据，2020年第一季度全国重点区域和主要城市<sup>①</sup>地价状况分析如下。

## 一、总体情况

(一) 全国各用途地价环比、同比增速持续放缓，商服、工业地价较上一季度略有下降

2020年第一季度，从环比看，全国主要监测城市总体地价增速为0.09%，较上一季度下降0.45个百分点。分用途看，商服、住宅、工业地价环比增速依次为-0.22%、0.34%、-0.08%，较上一季度分别下降0.70、0.32、0.48个百分点。总体来看，全国地价整体运行平稳，各用途地价环比增速均保持放缓态势；其中，商服、工业地价全国整体水平在近十年中首次出现负增长；综合、商服、住宅地价环比增速则连续三个季度放缓（图1）。

从同比看，全国主要监测城市总体地价较去年同期增长2.66%，增速较上一季度下

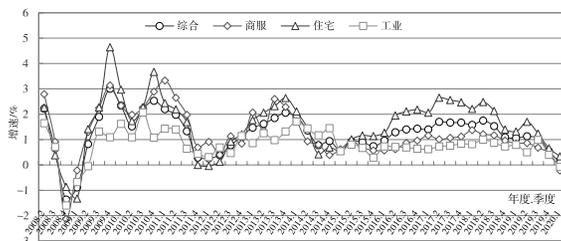


图1 全国主要城市分用途地价环比增速曲线

降1.11个百分点。分用途看，商服、住宅、工业地价同比增速依次为1.36%、3.89%、1.72%，较上一季度分别下降1.42、1.08、0.89个百分点。其中，住宅地价同比增速连续八个季度放缓，综合、商服地价同比增速连续七个季度放缓，工业地价同比增速持续放缓（图2）。

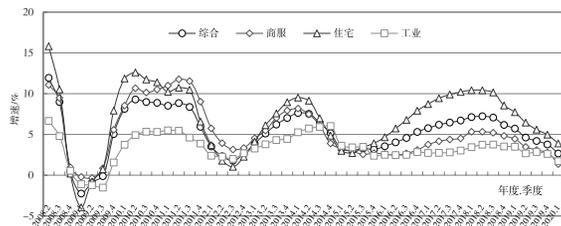


图2 全国主要城市分用途地价同比增速曲线

重点城市定基地价指数<sup>②</sup>保持稳定。

2020年第一季度，以2000年为基期的重点城

① 全国主要监测城市指105个城市；重点监测城市指直辖市、省会城市和计划单列市，共36个。本季度，大理市未纳入全国及区域测算统计。

② 重点城市定基地价指数包括除拉萨以外的35个直辖市、省会城市和计划单列市。重点城市地价增长率包括36个直辖市、省会城市和计划单列市。

市综合、商服、住宅、工业平均地价指数分别为310、299、390、229，较上一季度分别变化0、-1、0、-1个点，其中，商服地价指数首次出现下降（图3）。

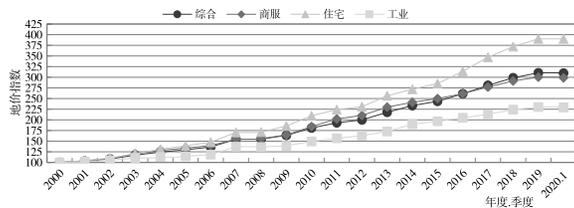


图3 2000—2020年第一季度重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，综合地价环比增速为0.17%，较上一季度下降0.25个百分点，增速连续三个季度放缓；同比增速为2.81%，较上一季度下降1.10个百分点，增速连续九个季度放缓。商服、住宅、工业地价环比增速分别为-0.19%、0.36%和0.06%，其中，商服地价水平较上一季度略有下降；同比增速依次为1.59%、3.82%和1.84%（图4）。

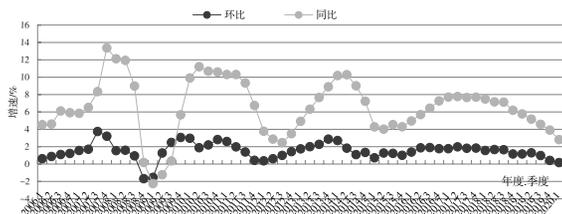


图4 重点城市综合地价环比、同比增速曲线

（二）除长三角地区住宅地价环比持平外，三大重点区域各用途地价环比、同比增速均下降

2020年第一季度，从环比看，三大重点区域综合地价环比增速持续下降，长江三角洲地区、粤港澳大湾区、环渤海与京津冀地区综合地价增速依次为-0.05%、

0.20%、-0.68%，较上一季度分别下降0.14、0.42、1.29个百分点，其中，长江三角洲、环渤海与京津冀地区综合地价水平出现负增长（图5）。



图5 2020年第一季度三大重点区域综合地价增速

分用途看，长江三角洲地区商服、住宅、工业地价环比增速依次为-0.34%、0%、0.10%，较上一季度分别变化-0.45、0.19、-0.24个百分点，其中，商服地价水平下降，住宅地价增速在上一季度负增长的基础上持平。粤港澳大湾区、环渤海与京津冀地区各用途地价环比增速均放缓，粤港澳大湾区商服、住宅、工业地价环比增速依次为-0.80%、0.68%、0.13%，较上一季度分别下降0.72、0.13、0.61个百分点，其中，商服地价连续两个季度负增长；环渤海与京津冀地区商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.13%、0.32%、-2.24%，较上一季度分别下降0.76、0.48、2.51个百分点。就各区域的城市住宅地价来看，长江三角洲地区的上海市、杭州市、苏州市、温州市、湖州市、金华市6个城市住宅地价下降；粤港澳大湾区仅广州市住宅地价下降；环渤海与京津冀地区的天津市和烟台市住宅地价下降（图6）。

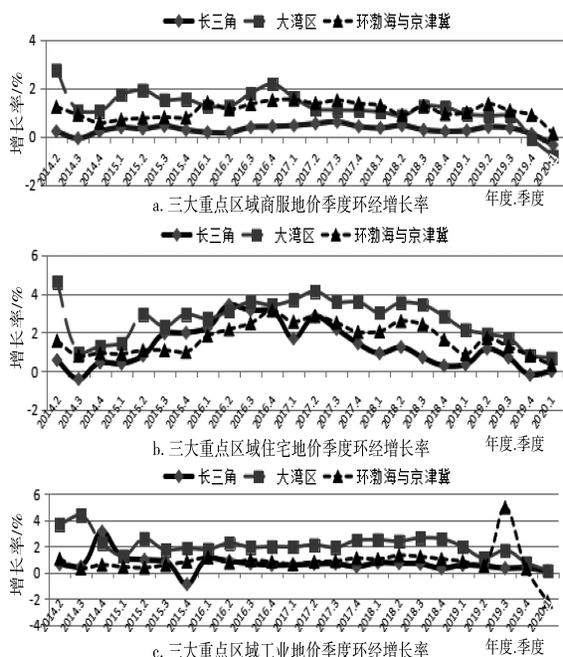


图6 三大重点监测区域分用途地价环比增速

从同比增速看，长江三角洲地区、粤港澳大湾区、环渤海与京津冀地区综合地价同比增速依次为1.0%、3.89%、3.63%，较上一季度分别下降0.70、1.67、1.75个百分点。

分用途看，三大重点区域各用途地价同比增速均放缓。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价同比增速依次为0%、1.54%、1.16%，较上一季度分别下降1.09、0.43、0.54个百分点。粤港澳大湾区商服、住宅、工业地价同比增速持续回落，较上一季度分别下降1.77、1.54、1.82个百分点，依次为0.84%、5.22%、3.81%，其中，佛山市顺德区、中山市、惠州市、东莞市住宅地价同比涨幅超过5%。环渤海与京津冀地区商服、住宅、工业地价同比增速依次为3.52%、4.17%、

2.97%，较上一季度分别下降1.03、0.68、3.37个百分点，其中，潍坊市、廊坊市、秦皇岛市、大连市住宅地价同比增速超过5%（图7）。

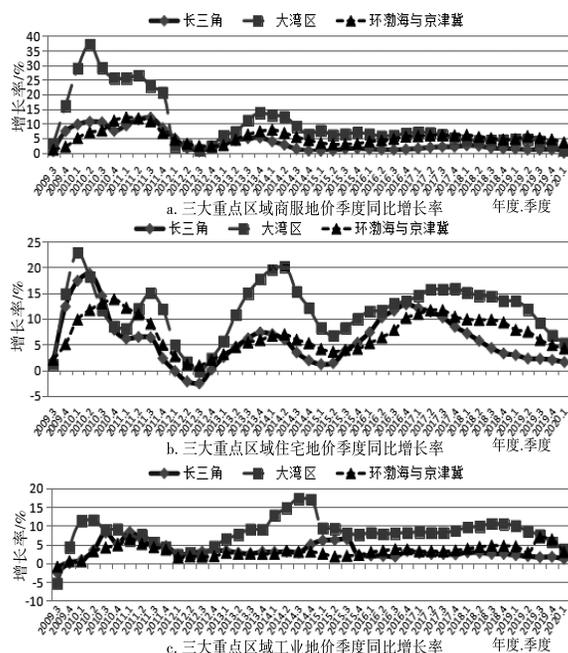


图7 三大重点监测区域分用途地价同比增速

（三）除东部地区住宅地价环比增速外，各区域不同用途地价环比、同比增速均放缓

2020年第一季度，全国重点城市中，从环比看，东部、中部、西部地区综合地价环比增速依次为0.07%、0.14%、0.41%，较上一季度分别下降0.16、0.38、0.32个百分点。分用途看，除东部地区住宅地价增速上升外，各区域不同用途地价增速均放缓。东部、中部、西部地区住宅地价环比增速依次为0.32%、0.14%、0.63%，较上一季度分别变化

0.27、-0.44、-0.17个百分点，其中，东部地区住宅地价环比增长较快的城市为深圳市（2.34%）、石家庄市（1.85%）、沈阳市（1.16%），区域内其他13个城市的住宅地价环比增速保持在-1.0%~1.0%之间（图8）。

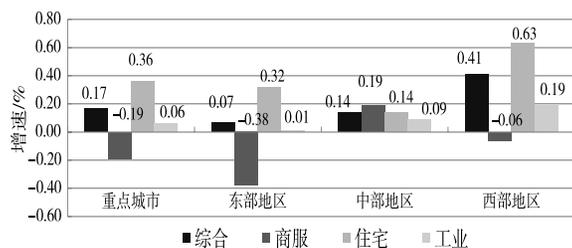


图8 2020年第一季度东、中、西部地区环比增速

从同比看，东部、中部、西部地区各用途地价增速均回落。东部地区综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为2.48%、0.80%、3.32%、2.33%，较上一季度分别下降1.19、1.44、0.84、1.34个百分点。中部地区综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为3.00%、3.25%、4.06%、0.71%，较上一季度分别下降1.16、1.15、1.56、0.25个百分点。西部地区综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为3.45%、2.12%、4.60%、1.48%，较上一季度分别下降0.71、1.06、0.86、0.09个百分点（图9）。

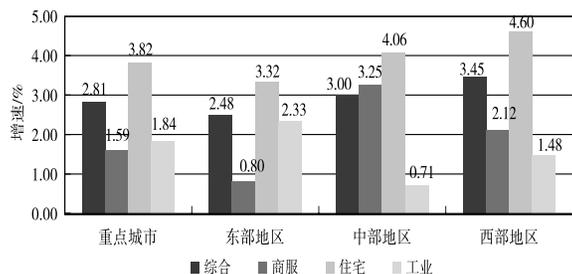


图9 2020年第一季度东、中、西部地区同比增速

#### （四）一、二、三线城市<sup>①</sup>各用途地价环比、同比增速均回落

2020年第一季度，一线城市各用途地价水平较上一季度均有所下降，同比增速均为正向增长；二线城市各用途地价水平保持微升，环比、同比增速放缓；三线城市商服和工业地价较上一季略有下降，住宅地价正向增长，涨幅明显回落（图10，图11）。

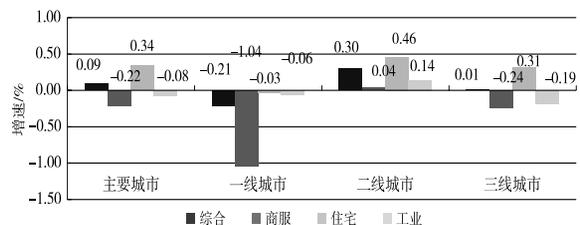


图10 2020年第一季度一、二、三线城市地价环比增速

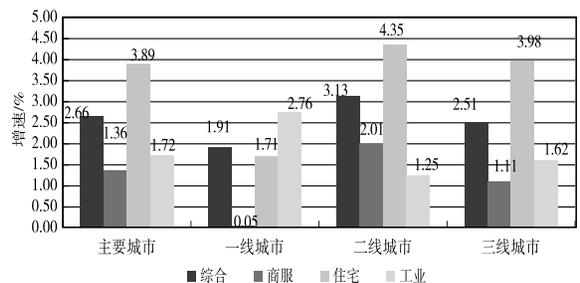


图11 2020年第一季度一、二、三线城市地价同比增速

一线城市，从环比看，综合、商服、住宅、工业地价水平均较上一季度略有下降，增速依次为-0.21%、-1.04%、-0.03%、-0.06%，较上一季度分别放缓0.49、0.88、0.04、0.74个百分点。北京市、上海市、广州市住宅地价环比增速下

① 105个监测城市中，一线城市包括北京市、上海市、广州市、深圳市；二线城市包括除一线城市外的直辖市、省会城市和计划单列市，共32个；三线城市包括除一线、二线城市外的69个监测城市。

降，深圳市住宅地价环比增速上升，其中，上海市、广州市住宅地价环比持续负增长。从同比看，综合、商服、住宅、工业地价增速依次为1.91%、0.05%、1.71%、2.76%，较上一季度分别下降1.42、1.74、0.76、1.89个百分点，北京市、广州市住宅地价同比增速持续放缓，上海市住宅地价同比保持负增长，深圳市住宅地价同比增速由降转升（表1）。

表1 2020年第一季度一线城市各用途地价增速  
单位：%

监测范围	环比增速				同比增速			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
一线城市	-0.21	-1.04	-0.03	-0.06	1.91	0.05	1.71	2.76
北京市	0.12	-0.40	0.21	0.27	2.73	1.16	3.00	3.06
上海市	-0.58	-1.03	-0.51	0.05	-0.24	0.22	-0.46	2.59
广州市	-0.87	-0.77	-0.95	0.29	1.86	1.38	1.87	6.53
深圳市	0.77	-1.80	2.34	-0.97	1.75	-2.78	4.74	-2.76

二线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.30%、0.04%、0.46%、0.14%，较上一季度分别下降0.18、0.56、0.05、0.20个百分点；同比增速依次为3.13%、2.01%、4.35%、1.25%，较上一季度分别下降1.0、1.52、1.22、0.22个百分点。本季度，呼和浩特市住宅地价环比增速超过3.0%，天津市、青岛市、哈尔滨市、杭州市、福州市、武汉市、成都市、贵阳市、乌鲁木齐市9个城市住宅地价环比为负增长；沈阳市、太原市、呼和浩特市、银川市住宅地价同比增速超过10%（表2）。

表2 2020年第一季度二线城市综合、住宅地价增速最高、最低值

单位：%

监测城市	环比增速				同比增速			
	综合最高	综合最低	住宅最高	住宅最低	综合最高	综合最低	住宅最高	住宅最低
呼和浩特市	呼和浩特市	天津市	呼和浩特市	乌鲁木齐市	太原市	天津市	太原市	天津市
增长率	4.71	-0.95	5.70	-1.41	13.23	-2.94	16.82	-2.78

三线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.01%、-0.24%、0.31%、-0.19%，较上一季度分别下降0.66、0.81、0.70、0.53个百分点；同比增速依次为2.51%、1.11%、3.98%、1.62%，较上一季度分别下降1.10、1.33、1.07、0.89个百分点。本季度，洛阳市、平顶山市住宅地价环比增速超过3%，23个城市住宅地价下降，比上一季度增加14个；5个城市住宅地价同比增速超过10%，比上一季度减少3个（表3）。

表3 2020年第一季度三线城市综合、住宅地价增速最高、最低值

单位：%

监测城市	环比增速				同比增速			
	综合最高	综合最低	住宅最高	住宅最低	综合最高	综合最低	住宅最高	住宅最低
洛阳市	洛阳市	三亚市	洛阳市	泸州市	洛阳市	金华市	洛阳市	金华市
增长率	4.56	-2.63	5.00	-3.29	17.04	-1.72	18.77	-1.91

### （五）综合及住宅地价环比上涨的城市数量明显减少，地价水平下降的城市达到1/3

2020年第一季度，全国主要监测城市中，综合地价环比为正向增涨的城市64

个，比上一季度减少20个。综合地价环比增速大（等）于3%的城市2个，比上一季度减少1个；地价环比下降的城市37个，较上一季度增加19个。另外，89个城市的地价环比增速稳定在-1.0%~1.0%之间。与去年同期相比，95个城市地价正向增涨，较上一季度减少5个，同比增速超过10%的城市6个，较上一季度减少3个；地价同比下降的城市为9个，比上一季度增加5个。

住宅地价环比正向增涨的城市68个，较上一季度减少16个。住宅地价环比增速超过3%的城市3个，较上一季度减少3个；地价环比下降的城市34个，较上一季度增加16个。此外，84个城市的地价增速稳定在-1.0%~1.0%之间。与去年同期相比，地价正向增涨的城市96个，较上一季度减少3个；增速超过10%的城市9个，比上一季度减少2个；地价同比下降的城市9个，比上一季度增加4个（图12）。

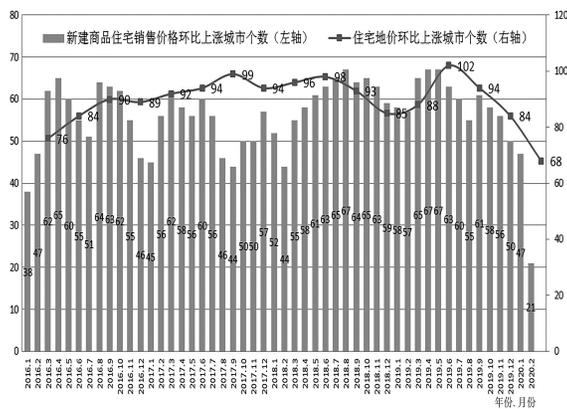


图12 2016年1月以来新建商品住宅销售价格和主要监测城市住宅地价上涨（环比）的城市数量情况图  
新建商品住宅销售价格数据来源于国家统计局

## 二、当前市场形势分析<sup>①</sup>

（一）突发疫情加重阶段性压力，主要经济指标明显下降，全国地价水平总体平稳，商服、工业地价环比负增长

2020年第一季度，受突发公共卫生事件冲击，国际国内经济明显承压。国际方面，2月摩根大通全球制造业采购经理指数结束了连续三个月的扩张，3月经济合作与发展组织下调今年全球经济增速预期，国际金融市场大幅波动，世界经济贸易增长遭受冲击严重，我国外部市场需求整体低迷。

国内方面，春节假期叠加新冠肺炎疫情，企业生产经营活动总体放缓，消费需求疲软，制造业、基础设施等领域投资受到抑制，出口冲击明显，各主要经济指标大幅下降，经济短期下行态势明显。1-2月，规模以上工业增加值同比下降13.5%，全国固定资产投资同比降幅为24.5%，其中制造业投资和基础设施投资同比分别下降31.5%、30.3%；货物进出口总额同比下降9.6%，进出口贸易出现逆差。随着疫情的逐步控制，复工复产有序推进，系列对冲政策落地实施，3月部分指标较2月好转，制造业PMI和综合PMI产出指数环比回升，经济社会运行秩序逐渐恢复。

在国内外宏观经济形势影响下，全国总体地价水平平稳运行，各用途地价增速持续

① 相关经济数据来源于国家统计局。

放缓，商服、工业地价出现近十年来的首次环比下降。

## （二）房地产开发投资和销售双降，相关扶持、减压政策频出，“房住不炒”定位持续，住宅地价增速进一步放缓

第一季度，房地产开发投资和销售双降，房地产市场开局遇冷。1-2月，全国房地产开发投资同比下降16.3%，自2012年以来首次跌入负值区间，较2019年全年降低26.2个百分点。从房地产开发企业到位资金来看，总资金增速由正转负，降幅为17.5%；利用外资中止了2019年的升势，下降77.2%。与此同时，房地产销售阶段性大幅下降，房地产开发景气指数跌破100。房地产供需双向回落，市场整体处于调整通道。

为应对疫情，中央加大宏观政策的对冲力度，营造良好金融环境。财政部减税降费政策持续发力，中国人民银行深化利率市场化改革，灵活运用多种政策工具，保持流动性合理充裕。地方层面，多地积极因城施策，从供需两端密集出台措施稳定预期、提振合理自住需求，缓解企业资金压力。供给端，上海、广州、无锡、南昌等地以延期或分期缴纳土地出让金、延长竣工时间、调整商品房预售条件和预售资金监管、调整土地出让竞买保证金比例等措施助力企业应急脱困。需求端，衡阳、南宁、杭州等地聚焦加大住房公积金

支持力度、放宽公积金贷款条件、发放购房补贴、支持人才购房和降低人才落户门槛等方面，以支持合理需求。

同时，房地产行业金融监管依旧从严，调控整体定位并未改变。季度初期，中国银保监会、中国人民银行等部门强调防止资金违规流入房地产市场。疫情发生以来，中央保持房地产政策调控定力，多部门表态坚持“房住不炒”定位不变，不将房地产作为短期刺激经济的手段。地方层面，海南省继续全域限购政策，广州市出台发展住房租赁市场奖补办法。此外，驻马店、广州、宝鸡等城市涉及放宽限购、限贷的政策条款被快速撤回。

本季度，房地产市场显著下挫，开发企业土地购置面积同比降幅进一步扩大至29.3%，房地产用地需求疲软。各级政府采取灵活政策缓解企业困局、助力市场稳定。全国住宅用地市场总体平稳缓行，主要监测城市住宅地价环比涨幅较上一季度进一步回落0.32个百分点，同比涨幅回落1.08个百分点（图13）。

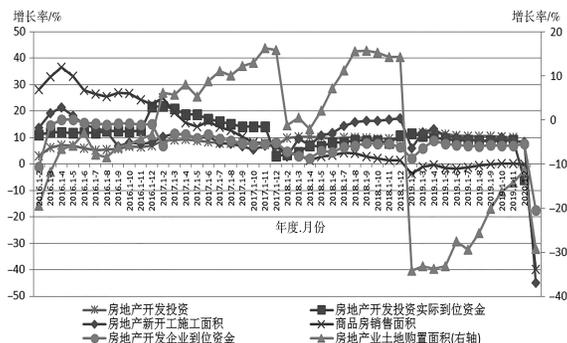


图13 2016年12月以来房地产开发和销售增长情况  
数据来源于国家统计局

### （三）主要监测城市土地供应环比、同比减量，住宅、工矿仓储用地供应环比降幅显著

2020年第一季度，全国105个主要监测城市建设用地供应面积<sup>①</sup>3.70万公顷，环比减少64.84%，同比减少15.65%。其中商服、住宅、工矿仓储用地和交通、水利基础设施等其他用地分别供应约0.33万、0.82万、1.11万、1.44万公顷，环比分别减少34.01%、49.25%、43.87%、77.58%，同比分别减少4.33%、10.81%、22.83%、14.51%。房地产用地供应面积1.15万公顷，环比减少45.63%，同比减少9.04%。保障性住房用地供应面积约为0.13万公顷，环比减少60.13%，同比增加46.11%。住宅、工矿仓储用地供应环比降幅达到近年来的历史低值。

从供地结构来看，商服、住宅、工矿仓储用地和交通、水利基础设施等其他用地供应量占建设用地供应总量的比例分别为8.96%、22.15%、29.90%、39.00%，较上一季度分别变化4.18、6.81、11.17和-22.16个百分点，较去年同期分别变化1.06、1.20、-2.78、0.52个百分点。房地产用地供应量占比31.11%，较上季度增加10.99个百分点，较去年同期增加2.26个百分点。

分城市类型来看，第一季度，一、二、三线城市各类用地供应量环比均下降。同比方面，除一线城市商服用地和三线城市其他用地外，城市各类用地供应量同比均下降。

### 三、后期走势分析

2020年第二季度，国内疫情管控效果进一步稳固，随着中央一系列扩内需、稳投资政策的实施，市场活跃度将有所回升，投资、消费指标有望转好，但疫情的全球蔓延直接影响经济恢复进程，下行压力依然严峻。复杂形势下，宏观层面将更加注重在各领域发挥好深化改革的长效作用与救助性措施的短期效果，土地及房地产市场持续调整，各地调控政策的灵活性、针对性增强。预计2020年第二季度，全国城市地价稳中小幅波动，部分城市住宅地价增速持续回落，商服、工业地价的调整幅度或将相对明显。

<sup>①</sup> 数据来源于土地市场动态监测与监管系统，数据提取时间点截至2020年4月1日。数据保留2位小数。

# 2020年1—3月全国房地产开发投资和销售情况

## 一、房地产开发投资完成情况

1—3月，全国房地产开发投资21963亿元，同比下降7.7%，降幅比1—2月收窄8.6个百分点。其中，住宅投资16015亿元，下降7.2%，降幅收窄8.8个百分点（图1；表1）。

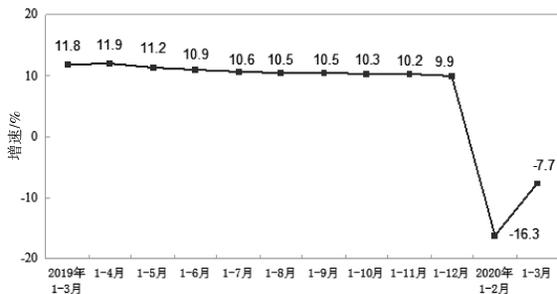


图1 全国房地产开发投资增速

表1 2020年1—3月全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	同比增长/%
房地产开发投资/亿元	21963	-7.7
其中：住宅	16015	-7.2
办公楼	1036	-10.8
商业营业用房	2106	-14.8
房屋施工面积/万平方米	717886	2.6
其中：住宅	504616	4.1
办公楼	30482	-2.5
商业营业用房	76573	-9.9

续表

指标	绝对量	同比增长/%
房屋新开工面积/万平方米	28203	-27.2
其中：住宅	20799	-26.9
办公楼	807	-38.0
商业营业用房	2361	-29.7
房屋竣工面积/万平方米	15557	-15.8
其中：住宅	10928	-16.2
办公楼	613	-5.8
商业营业用房	1802	-20.6
土地购置面积/万平方米	1969	-22.6
土地成交价款/亿元	977	-18.1
商品房销售面积/万平方米	21978	-26.3
其中：住宅	19235	-25.9
办公楼	428	-36.2
商业营业用房	1221	-35.1
商品房销售额/亿元	20365	-24.7
其中：住宅	17934	-22.8
办公楼	607	-36.8
商业营业用房	1294	-39.8
商品房待售面积/万平方米	52727	2.1
其中：住宅	25257	2.3
办公楼	3852	5.5
商业营业用房	13169	-1.9
房地产开发企业到位资金/亿元	33566	-13.8
其中：国内贷款	6716	-5.9
利用外资	19	-42.5
自筹资金	10755	-8.8
定金及预收款	9542	-22.4
个人按揭贷款	5228	-7.4

1—3月，东部地区房地产开发投资12714亿元，同比下降6.1%，降幅比1—2月收窄6.4个百分点；中部地区投资3917亿元，下降18.7%，降幅收窄7.2个百分点；西部地区投资4861亿元，下降0.8%，降幅收窄17.8个百分点；东北地区投资470亿元，下降14.0%，降幅收窄2.1个百分点（表2）。

表2 2020年1—3月东、中、西部和东北地区房地产开发投资情况

地区	投资额/亿元		同比增长/%	
		住宅		住宅
全国总计	21963	16015	-7.7	-7.2
东部地区	12714	9037	-6.1	-6.5
中部地区	3917	3055	-18.7	-16.9
西部地区	4861	3560	-0.8	1.8
东北地区	470	364	-14.0	-12.1

1—3月，房地产开发企业房屋施工面积717886万平方米，同比增长2.6%，增速比1—2月回落0.3个百分点。其中住宅施工面积504616万平方米，增长4.1%。房屋新开工面积28203万平方米，下降27.2%，降幅收窄17.7个百分点。其中住宅新开工面积20799万平方米，下降26.9%。房屋竣工面积15557万平方米，下降15.8%，降幅收窄7.1个百分点。其中住宅竣工面积10928万平方米，下降16.2%。

1—3月，房地产开发企业土地购置面积1969万平方米，同比下降22.6%，降幅比1—2月收窄6.7个百分点；土地成交价款977亿元，下降18.1%，降幅收窄18.1个百分点。

## 二、商品房销售和待售情况

1—3月，商品房销售面积21978万平方米，同比下降26.3%，降幅比1—2月收窄13.6个百分点。其中，住宅销售面积下降25.9%，办公楼销售面积下降36.2%，商业营业用房销售面积下降35.1%。商品房销售额20365亿元，下降24.7%，降幅比1—2月收窄11.2个百分点。其中，住宅销售额下降22.8%，办公楼销售额下降36.8%，商业营业用房销售额下降39.8%（图2）。

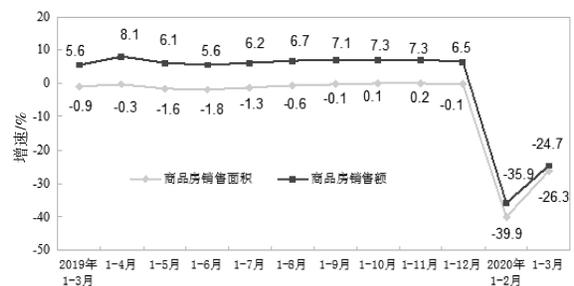


图2 全国商品房销售面积及销售额增速

1—3月，东部地区商品房销售面积8803万平方米，同比下降24.3%，降幅比1—2月收窄10.6个百分点；销售额11300亿元，下降20.9%，降幅收窄9.1个百分点。中部地区商品房销售面积5706万平方米，下降32.8%，降幅收窄12.4个百分点；销售额3769亿元，下降36.1%，降幅收窄10.3个百分点。西部地区商品房销售面积6824万平方米，下降21.9%，降幅收窄19.4个百分点；销售额4746亿元，下降22.1%，降幅收窄18.5个百分点。东北地区商品房销售面积645万平方米，下降32.8%，降幅收窄8.2个百分点；销售额550亿元，下降28.4%，降幅收窄3.7个百分点（表3）。

表3 2020年1—3月东、中、西部和东北地区  
房地产销售情况

地区	商品房销售面积		商品房销售额	
	绝对数/万米 <sup>2</sup>	同比增长/%	绝对数/亿元	同比增长/%
全国总计	21978	-26.3	20365	-24.7
东部地区	8803	-24.3	11300	-20.9
中部地区	5706	-32.8	3769	-36.1
西部地区	6824	-21.9	4746	-22.1
东北地区	645	-32.8	550	-28.4

3月末，商品房待售面积52727万平方米，比2月末减少278万平方米。其中，住宅待售面积减少440万平方米，办公楼待售面积增加21万平方米，商业营业用房待售面积增加168万平方米。

### 三、房地产开发企业到位资金情况

1—3月，房地产开发企业到位资金33566亿元，同比下降13.8%，降幅比1—2月收窄3.7个百分点。其中，国内贷款6716亿元，下降5.9%；利用外资19亿元，下降42.5%；自筹资金10755亿元，下降8.8%；定金及预收款9542亿元，下降22.4%；个人按揭贷款5228亿元，下降7.4%（图3）。

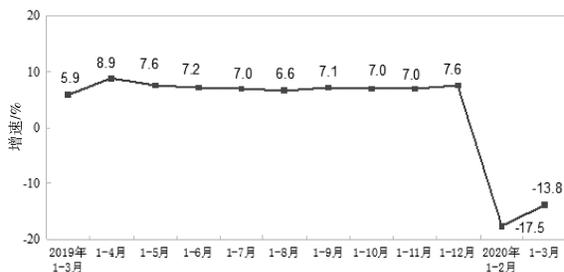


图3 全国房地产开发企业本年到位资金增速

### 四、房地产开发景气指数

3月，房地产开发景气指数（简称国

房景气指数）为98.18，比2月提高0.78点（图4）。

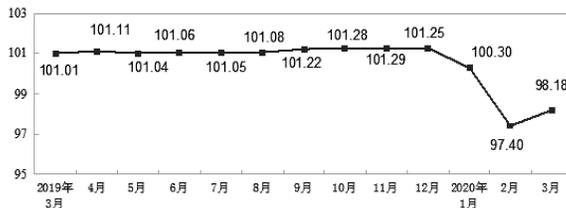


图4 国房景气指数

## 附注

### 1. 指标解释

房地产开发企业本年完成投资：指报告期内完成的全部用于房屋建设工程、土地开发工程的投资额及公益性建筑和土地购置费等的投资。该指标是累计数据。

商品房销售面积：指报告期内出售新建商品房屋合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确认的建筑面积）。该指标是累计数据。

商品房销售额：指报告期内出售新建商品房屋合同总价款（即双方签署的正式买卖合同中所确认的合同总价）。该指标与商品房销售面积同口径，也是累计数据。

商品房待售面积：指报告期末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，包括以前年度竣工和本期竣工的房屋面积，但不包括报告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公共配套建筑、房地产公司自用及周转房等不可销售或出租的房屋面积。

房地产开发企业本年到位资金：指房地

产开发企业报告期内实际可用于房地产开发的各种货币资金及来源渠道。具体细分为国内贷款、利用外资、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款和其他资金。该指标是累计数据。

**房屋施工面积：**指房地产开发企业报告期内施工的全部房屋建筑面积。包括本期新开工的面积、上期跨入本期继续施工的房屋面积、上期停缓建在本期恢复施工的房屋面积、本期竣工的房屋面积及本期施工后又停缓建的房屋面积。多层建筑物的施工面积指各层建筑面积之和。

**房屋新开工面积：**指房地产开发企业报告期内新开工建设的房屋面积，以单位工程为核算对象。不包括在上期开工跨入报告期继续施工的房屋建筑面积和上期停缓建而在本期复工的建筑面积。房屋的开工以房屋正式开始破土刨槽（地基处理或打永久桩）的日期为准。房屋新开工面积指整栋房屋的全部建筑面积，不能分割计算。

**房屋竣工面积：**指报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和。

**土地购置面积：**指房地产开发企业在本年内通过各种方式获得土地使用权的土地面积。

**土地成交价款：**指房地产开发企业进行土地使用权交易活动的最终金额。在土地一级市场，指土地最后的划拨款、“招拍挂”出让价格和出让价；在土地二级市场，指土地转让、出租、抵押等最后确定的合同价格。土地成交价款与土地购置面积同口径，

可以计算土地的平均购置价格。

## 2. 统计范围

有开发经营活动的全部房地产开发经营法人单位。

## 3. 调查方式

按月（1月除外）进行全面调查。

## 4. 全国房地产开发景气指数简要说明

全国房地产开发景气指数，简称国房景气指数，是遵循经济周期波动的理论，以景气循环理论与景气循环分析方法为依据，运用时间序列、多元统计、计量经济分析方法，以房地产开发投资为基准指标，选取房地产投资、资金、面积、销售有关指标，剔除季节因素的影响，包含随机因素，采用增长率循环方法编制而成，每月根据新加入的数据对历史数据进行修订。国房景气指数选择2012年为基年，将其增长水平定为100。通常情况下，国房景气指数100是最合适的景气水平，95~105之间为适度景气水平，95以下为较低景气水平，105以上为偏高景气水平。

## 5. 东、中、西部和东北地区划分

东部地区包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南10个省（直辖市）；中部地区包括山西、安徽、江西、河南、湖北、湖南6个省；西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆12个省（自治区、直辖市）；东北地区包括辽宁、吉林、黑龙江3个省。

（资料来源于国家统计局）

# 2020年3月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

表1 2020年3月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数

城 市	环 比	同 比	定 基	城 市	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
北 京	100.0	104.1	144.8	唐 山	100.9	113.2	141.6
天 津	99.9	100.1	131.7	秦 皇 岛	100.4	108.1	148.3
石 家 庄	100.2	106.5	156.0	包 头	100.1	104.4	123.7
太 原	100.1	101.7	129.4	丹 东	100.4	106.2	130.2
呼 和 浩 特	100.1	113.7	151.5	锦 州	100.2	107.5	121.7
沈 阳	100.4	108.7	143.2	吉 林	100.5	108.8	136.9
大 连	100.2	106.1	137.7	牡 丹 江	99.9	104.5	124.7
长 春	100.4	108.0	138.3	无 锡	100.5	109.0	155.2
哈 尔 滨	100.3	108.1	143.9	扬 州	100.4	109.5	152.4
上 海	100.1	102.4	150.4	徐 州	100.6	111.3	161.0
南 京	100.2	103.3	153.6	温 州	99.4	102.4	120.0
杭 州	101.3	105.4	149.8	金 华	100.0	107.1	135.0
宁 波	100.3	106.5	139.9	蚌 埠	100.4	103.8	131.1
合 肥	100.1	102.3	161.5	安 庆	99.4	100.0	125.0
福 州	100.4	104.0	145.6	泉 州	100.4	103.7	116.1
厦 门	100.0	103.5	157.4	九 江	99.8	107.7	144.5
南 昌	99.7	102.3	140.4	赣 州	99.9	103.2	129.1
济 南	99.6	97.8	140.2	烟 台	100.3	109.6	144.1
青 岛	99.5	102.3	138.5	济 宁	100.4	107.8	135.9
郑 州	99.8	100.5	144.0	洛 阳	99.9	111.5	143.7
武 汉	100.0	109.5	161.6	平 顶 山	100.1	106.2	130.4
长 沙	100.3	105.0	148.1	宣 昌	99.7	98.4	129.2
广 州	99.5	101.7	156.0	襄 阳	100.0	108.7	136.1
深 圳	100.5	105.2	152.7	岳 阳	100.0	97.7	119.8
南 宁	100.2	110.5	152.1	常 德	99.6	101.8	127.3
海 口	100.0	105.8	148.5	惠 州	99.8	104.9	141.9
重 庆	100.3	106.2	142.7	湛 江	99.3	101.9	129.1

续表

城市	环比	同比	定基	城市	环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
成都	100.5	110.5	156.8	韶关	99.9	99.2	121.9
贵阳	99.9	102.6	146.2	桂林	99.8	104.9	130.2
昆明	100.0	108.6	147.2	北海	100.0	106.0	142.4
西安	100.5	111.0	170.9	三亚	99.5	105.8	154.3
兰州	99.8	104.1	127.2	泸州	99.8	96.4	119.8
西宁	101.4	113.2	139.8	南充	100.5	100.5	127.9
银川	101.1	112.5	131.4	遵义	100.2	102.2	128.8
乌鲁木齐	100.0	99.9	116.3	大理	100.3	110.9	149.7

表2 2020年3月70个大中城市新建商品住宅销售价格分类指数

城市	90米 <sup>2</sup> 及以下			90~144米 <sup>2</sup>			144米 <sup>2</sup> 以上		
	环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100
北京	100.4	102.0	127.5	100.1	102.7	145.4	99.7	106.5	157.4
天津	99.9	99.0	137.8	99.7	99.2	129.9	100.3	102.7	130.6
石家庄	99.5	106.8	152.6	100.3	107.3	158.5	100.5	104.4	151.9
太原	100.4	103.4	136.5	100.0	101.1	129.8	100.2	101.9	126.5
呼和浩特	100.0	112.3	143.6	100.1	112.4	150.8	100.1	116.6	156.9
沈阳	100.4	107.6	142.4	100.2	108.9	143.3	100.5	110.5	144.6
大连	100.9	106.3	137.7	99.8	106.7	142.3	99.9	104.5	129.0
长春	100.2	107.8	144.5	100.4	108.1	134.7	100.8	108.0	136.3
哈尔滨	100.1	107.5	141.4	100.5	107.7	143.1	100.0	109.4	147.9
上海	100.1	101.6	152.5	100.3	101.7	150.4	99.8	103.3	149.8
南京	100.1	104.2	158.6	100.0	102.2	152.4	100.5	104.7	151.8
杭州	101.1	106.1	157.7	101.4	104.6	146.9	101.4	105.1	143.3
宁波	100.6	106.2	147.2	100.1	107.4	141.2	100.6	105.4	135.2
合肥	99.9	103.0	160.2	100.1	102.1	161.5	100.1	101.8	163.6
福州	100.1	103.5	141.5	100.7	103.8	143.3	100.1	104.5	151.1
厦门	99.6	100.8	151.2	100.3	105.5	162.6	99.8	102.3	153.4
南昌	99.6	102.4	142.8	99.6	101.3	138.7	100.3	105.6	144.4
济南	100.3	100.6	141.8	99.5	96.9	139.1	99.8	99.5	143.2
青岛	99.7	103.5	141.3	99.2	101.7	137.8	99.9	101.4	134.5
郑州	99.8	101.1	147.4	99.8	99.6	141.8	100.0	101.2	140.1
武汉	100.0	111.3	166.3	100.0	109.2	160.8	100.0	108.2	157.7
长沙	100.6	104.4	146.2	100.1	104.5	147.4	100.5	106.1	150.5
广州	99.5	103.5	161.2	99.4	102.0	154.3	99.7	100.5	156.0
深圳	100.6	105.6	152.8	100.3	103.5	150.4	100.5	105.5	154.2
南宁	100.2	109.6	153.3	100.0	111.2	150.5	100.6	110.8	153.3
海口	100.2	104.8	143.9	100.2	105.0	149.5	99.5	108.8	149.9

续表

城 市	90米 <sup>2</sup> 及以下			90~144米 <sup>2</sup>			144米 <sup>2</sup> 以上		
	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100
重 庆	100.1	107.7	150.2	100.5	105.7	138.8	100.1	104.5	137.6
成 都	100.8	111.4	159.3	100.3	108.1	151.9	100.6	112.5	159.8
贵 阳	99.8	101.8	148.2	99.9	103.2	146.9	99.9	102.3	141.4
昆 明	100.6	108.9	147.0	99.6	109.1	148.9	100.3	107.4	144.1
西 安	100.5	113.2	176.5	100.5	111.2	170.7	100.4	108.5	165.6
兰 州	100.2	105.2	132.3	99.3	104.1	125.8	100.0	102.7	122.8
西 宁	100.8	109.8	137.0	101.5	113.7	140.9	101.3	113.2	137.7
银 川	100.9	112.8	130.5	101.2	112.5	131.2	101.0	112.5	132.3
乌鲁木齐	100.1	100.6	116.5	99.8	99.5	118.4	100.4	100.3	110.3
唐 山	100.6	109.1	133.5	101.2	115.1	145.3	100.5	113.4	142.3
秦 皇 岛	100.9	107.6	149.1	100.3	108.8	150.5	100.4	105.9	139.5
包 头	100.1	105.1	130.2	99.9	104.2	122.2	100.6	104.4	123.4
丹 东	100.0	105.4	130.6	100.5	107.0	131.3	100.8	104.7	125.4
锦 州	100.5	108.8	120.0	100.0	106.9	122.1	100.6	108.7	125.5
吉 林	100.2	109.0	137.3	100.7	109.5	136.9	100.4	105.9	135.4
牡 丹 江	100.0	104.0	122.0	99.9	104.8	126.6	99.7	104.9	123.2
无 锡	100.6	110.2	165.8	100.5	108.6	155.6	100.4	108.9	146.6
扬 州	100.8	110.4	155.2	100.2	109.1	151.9	100.5	110.3	152.2
徐 州	101.0	112.1	164.8	100.5	111.7	160.9	100.4	108.7	157.2
温 州	99.7	101.0	118.7	99.4	103.2	121.5	99.3	102.3	119.1
金 华	100.2	108.0	139.9	99.9	105.5	135.0	100.0	108.3	129.9
蚌 埠	99.9	104.0	131.2	100.5	103.7	131.6	101.1	104.4	124.2
安 庆	99.5	99.6	124.4	99.3	100.3	126.1	99.6	99.2	119.7
泉 州	100.4	103.9	117.6	100.5	104.2	115.3	100.2	102.8	116.3
九 江	100.4	107.6	148.5	99.7	107.6	143.1	99.9	107.8	147.8
赣 州	99.0	103.2	128.2	100.0	103.3	128.3	100.6	103.2	133.7
烟 台	100.2	110.0	141.5	100.3	109.3	147.4	100.8	109.7	138.7
济 宁	101.1	107.5	135.9	100.4	108.3	137.7	100.4	106.9	131.8
洛 阳	100.0	112.2	152.5	100.0	111.4	142.8	99.4	111.5	139.9
平 顶 山	100.4	107.0	130.2	100.0	106.2	130.8	100.1	104.9	129.0
宜 昌	99.4	99.0	132.4	99.9	98.5	128.5	99.2	97.1	128.4
襄 阳	100.0	109.4	143.9	100.0	108.6	135.1	100.0	108.2	131.3
岳 阳	100.2	97.6	119.6	100.1	97.3	117.8	99.7	98.7	124.3
常 德	99.3	100.4	131.2	99.6	102.5	126.7	100.1	102.4	122.0
惠 州	99.8	102.8	142.7	99.7	105.3	140.9	100.1	105.8	143.0
湛 江	99.6	102.7	129.2	99.2	101.9	129.5	98.9	100.5	127.3
韶 关	99.9	99.0	122.4	99.8	99.4	122.0	99.9	99.1	121.6
桂 林	99.8	103.4	127.1	99.5	105.0	130.0	100.7	106.1	133.6
北 海	100.0	106.4	142.7	100.2	105.3	142.2	99.0	106.4	140.4
三 亚	100.2	107.5	156.6	99.0	104.0	154.2	99.0	105.6	150.8
泸 州	99.3	96.6	120.3	100.0	96.2	119.6	100.4	97.6	119.4
南 充	100.6	102.0	129.4	100.4	99.9	127.6	100.9	100.8	124.5
遵 义	100.1	105.3	134.3	100.3	101.7	127.2	99.7	99.2	129.0
大 理	100.5	111.3	151.6	100.3	112.7	154.6	100.1	109.1	144.4

表3 2020年3月70个大中城市二手住宅销售价格指数

城 市	环 比	同 比	定 基	城 市	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
北 京	100.2	99.3	144.9	唐 山	101.0	116.4	135.2
天 津	99.5	97.7	132.3	秦 皇 岛	99.9	106.2	130.4
石 家 庄	100.0	99.1	125.6	包 头	99.7	104.3	113.4
太 原	101.4	103.8	130.2	丹 东	100.1	107.8	118.4
呼 和 浩 特	99.4	106.3	132.3	锦 州	100.3	102.5	103.4
沈 阳	100.4	109.0	131.1	吉 林	100.2	106.5	124.0
大 连	100.5	103.8	122.4	牡 丹 江	99.5	97.8	108.2
长 春	100.4	106.5	126.9	无 锡	100.5	109.3	148.6
哈 尔 滨	100.2	111.5	136.3	扬 州	100.3	104.9	129.9
上 海	100.3	101.6	140.1	徐 州	100.4	105.1	128.8
南 京	100.2	104.6	146.3	温 州	99.8	102.7	116.1
杭 州	100.7	103.1	145.6	金 华	100.3	101.3	120.5
宁 波	100.5	108.1	134.5	蚌 埠	99.9	103.9	125.6
合 肥	100.2	103.1	162.0	安 庆	100.3	96.4	117.4
福 州	99.8	102.7	129.3	泉 州	99.8	101.6	116.4
厦 门	100.1	104.1	142.6	九 江	99.9	106.5	130.9
南 昌	99.5	100.0	131.9	赣 州	99.7	104.3	129.8
济 南	100.0	95.9	128.4	烟 台	99.6	101.0	124.8
青 岛	99.6	94.1	124.8	济 宁	100.2	107.1	138.0
郑 州	99.4	96.6	126.9	洛 阳	100.3	110.2	129.2
武 汉	100.0	97.7	144.4	平 顶 山	100.3	106.1	123.2
长 沙	100.0	98.7	134.0	宜 昌	99.4	95.5	117.6
广 州	99.8	99.1	147.1	襄 阳	99.8	102.7	121.9
深 圳	101.6	109.7	167.1	岳 阳	100.0	98.2	112.1
南 宁	100.1	106.8	137.5	常 德	99.3	97.7	112.8
海 口	99.4	98.2	112.8	惠 州	100.0	103.1	135.4
重 庆	99.3	99.3	126.3	湛 江	99.3	96.4	109.3
成 都	100.7	101.8	119.8	韶 关	100.0	99.1	115.1
贵 阳	99.7	96.6	118.2	桂 林	100.0	104.4	112.6
昆 明	100.5	105.5	134.5	北 海	99.9	100.0	122.6
西 安	99.7	99.0	120.7	三 亚	99.5	97.5	119.4
兰 州	99.7	107.0	125.5	泸 州	99.5	98.6	118.6
西 宁	100.5	110.4	124.5	南 充	100.0	99.5	119.5
银 川	100.4	106.3	114.4	遵 义	100.0	95.6	112.8
乌 鲁 木 齐	100.7	101.4	124.8	大 理	100.2	107.5	131.3

表4 2020年3月70个大中城市二手住宅销售价格分类指数

城 市	90米 <sup>2</sup> 及以下			90 ~ 144米 <sup>2</sup>			144米 <sup>2</sup> 以上		
	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100
北 京	100.4	98.3	145.1	99.9	100.0	143.7	100.1	100.6	146.9
天 津	99.3	95.9	132.2	99.8	99.3	134.5	99.2	98.5	126.2
石 家 庄	100.1	99.3	126.1	99.9	98.8	124.9	100.0	99.2	126.2
太 原	101.2	104.8	131.7	101.5	103.1	130.7	101.7	103.0	126.5
呼和浩特	99.1	106.7	132.8	99.7	106.2	132.2	99.6	104.8	130.9
沈 阳	100.6	108.6	130.2	100.0	110.0	133.7	100.4	109.7	130.4
大 连	100.5	103.0	121.1	100.5	104.8	123.8	100.7	104.6	124.6
长 春	100.4	107.3	129.3	100.4	105.9	124.8	100.1	104.8	122.4
哈 尔 滨	100.4	110.7	134.8	100.0	112.2	136.1	100.2	111.3	139.9
上 海	99.8	101.6	139.6	100.6	102.5	141.3	100.6	99.7	138.8
南 京	100.5	104.8	136.5	99.9	104.1	148.1	100.2	105.7	162.3
杭 州	101.2	104.5	149.2	100.2	102.1	145.4	100.4	101.7	138.7
宁 波	100.6	109.4	136.9	100.4	108.1	134.8	100.5	105.6	129.2
合 肥	100.0	102.7	162.7	100.4	103.6	161.2	100.2	102.4	162.9
福 州	99.5	103.5	128.6	99.8	102.2	127.8	100.1	102.7	132.5
厦 门	100.3	104.2	146.0	100.2	103.5	140.2	99.9	104.9	142.4
南 昌	99.4	99.5	135.3	99.6	100.4	129.4	99.7	100.9	128.1
济 南	100.1	96.1	129.5	99.8	95.3	127.3	99.9	97.5	128.6
青 岛	99.8	96.2	126.7	99.1	91.1	123.7	100.0	95.8	122.8
郑 州	99.7	95.5	126.7	99.1	97.1	127.1	99.3	97.7	126.9
武 汉	100.0	100.2	150.6	100.0	95.6	140.0	100.0	98.1	143.3
长 沙	99.8	97.0	131.1	99.9	99.5	133.9	100.2	99.4	137.2
广 州	99.7	98.1	145.1	99.7	100.6	150.1	100.4	98.5	145.9
深 圳	101.4	110.5	170.1	102.2	108.3	160.8	101.1	109.9	170.1
南 宁	100.1	107.1	135.5	100.2	106.4	135.8	99.8	106.9	145.0
海 口	99.4	97.2	110.9	99.7	100.2	116.4	98.5	95.3	109.0
重 庆	99.0	98.9	125.9	99.8	99.8	129.1	98.7	99.2	120.3
成 都	101.0	102.7	121.7	100.5	101.6	117.9	100.4	99.6	118.9
贵 阳	99.7	96.1	117.2	99.7	96.7	117.0	99.8	97.4	123.2
昆 明	100.2	104.5	132.0	100.5	106.0	134.4	100.8	106.0	138.3
西 安	99.8	100.5	125.6	99.8	96.6	117.4	99.4	102.2	120.1
兰 州	100.1	105.4	124.9	99.0	108.5	126.7	100.0	107.6	124.6
西 宁	99.8	109.4	122.2	101.0	111.6	125.9	99.9	108.4	122.9
银 川	100.4	105.8	114.2	100.3	106.9	114.7	100.5	105.5	113.3
乌鲁木齐	100.7	101.6	124.4	100.9	101.2	125.9	100.0	101.3	121.3
唐 山	101.0	116.4	136.9	100.9	117.5	134.8	101.2	113.9	128.1
秦 皇 岛	100.2	105.2	130.7	99.6	107.2	132.0	100.0	105.4	121.5
包 头	99.1	104.1	111.6	100.1	104.4	115.8	100.0	104.7	110.5
丹 东	99.5	107.5	116.7	100.9	108.3	122.4	100.1	108.2	113.5
锦 州	100.2	101.4	104.6	100.4	103.9	102.1	100.8	103.0	102.1
吉 林	100.3	106.4	124.5	100.1	106.6	124.2	100.1	106.8	121.4
牡 丹 江	99.5	98.1	109.2	99.5	97.2	106.7	99.0	96.1	98.0
无 锡	100.3	109.6	150.3	100.5	108.5	146.5	100.6	111.1	150.8
扬 州	100.6	105.4	132.7	100.1	104.5	127.3	99.7	104.1	128.4

续表

城 市	90米 <sup>2</sup> 及以下			90 ~ 144米 <sup>2</sup>			144米 <sup>2</sup> 以上		
	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同期=100	2015年=100	上月=100	上年同期=100	2015年=100	上月=100	上年同期=100	2015年=100
徐 州	100.2	105.4	130.5	100.5	105.5	127.1	100.3	103.1	130.4
温 州	100.3	106.2	126.2	99.5	101.6	114.6	99.7	100.7	108.8
金 华	100.3	102.4	124.7	100.2	100.5	117.9	100.3	100.7	117.7
蚌 埠	100.1	104.6	127.6	99.7	103.0	122.9	99.9	102.9	124.9
安 庆	100.5	96.4	116.9	100.2	96.2	117.7	100.3	98.1	118.6
泉 州	99.5	101.0	115.4	99.7	101.7	117.0	100.3	102.4	117.1
九 江	100.0	105.8	132.9	99.9	107.2	129.7	99.5	106.5	127.7
赣 州	100.0	104.8	131.1	99.7	104.5	131.1	99.5	103.3	126.3
烟 台	99.7	100.5	127.1	99.6	100.8	122.8	99.6	103.9	121.0
济 宁	100.6	106.8	135.8	100.0	107.4	139.8	99.4	107.1	138.3
洛 阳	100.3	112.5	135.3	100.7	108.9	126.7	99.7	110.0	126.8
平 顶 山	100.1	105.4	119.0	100.4	107.2	125.1	100.5	105.6	127.1
宜 昌	99.3	96.2	119.5	99.5	95.3	117.7	99.4	94.4	112.2
襄 阳	99.8	102.9	121.8	99.9	102.8	124.0	99.3	101.9	114.8
岳 阳	99.4	99.2	114.4	100.4	97.5	109.9	100.5	98.0	113.8
常 德	99.0	96.9	112.0	99.7	98.6	113.7	98.7	97.1	112.4
惠 州	99.5	102.3	137.0	100.1	103.2	134.3	100.3	103.9	136.0
湛 江	99.1	95.0	106.9	99.3	97.0	109.9	99.7	98.6	114.4
韶 关	100.3	96.9	110.2	99.7	99.4	118.1	100.0	100.8	115.5
桂 林	100.0	104.9	114.8	99.9	104.6	111.2	100.3	102.3	110.6
北 海	99.9	99.5	121.7	100.0	101.3	124.4	99.8	97.4	120.6
三 亚	99.2	96.7	119.5	99.4	97.1	119.8	100.1	99.5	118.5
泸 州	99.1	99.2	118.5	99.8	98.2	119.1	99.6	100.0	113.8
南 充	99.8	98.9	119.7	100.3	100.0	119.4	99.2	99.5	119.3
遵 义	100.2	95.9	114.7	99.9	95.8	112.7	100.2	93.9	108.5
大 理	100.4	107.1	131.9	100.1	107.6	132.5	99.9	108.0	128.3

附注

(1) 调查范围：各城市的市辖区，不包括县。

(2) 调查方法：新建商品住宅销售价格、面积、金额等资料直接采用当地房地产管理部门的网签数据；二手住宅销售价格调查为非全面调查，采用重点调查和典型调查相结合的方法，按照房地产经纪机构上报、房地产管理部门提供与调查员实地采价相结

合的方式收集基础数据。

(3) 价格指数的计算方法详见中国统计信息网《住宅销售价格统计调查方案》。

(4) 个别城市因存在滞后网签情况，故对其历史数据进行了修正。

(5) 表格中若含“—”，表示本月无成交记录。

(资料来源于国家统计局)

# 国家统计局城市司首席统计师孔鹏解读 3月商品住宅销售价格变动情况统计数据

## 商品住宅销售价格总体稳定

3月，随着新冠肺炎疫情防控形势持续向好，生产生活秩序加快恢复，因疫情积压的住房需求呈现出逐步释放的势头，70个大中城市房地产市场价格出现微涨，但总体较为稳定。

### 一、一二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅略有扩大，二手住宅销售价格环比微涨

3月，初步测算，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为上涨0.2%，但涨幅比1月回落0.2个百分点。其中，北京持平，上海和深圳分别上涨0.1%和0.5%，广州下降0.5%。二手住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月扩大0.3个百分点，与1月相同。其中，北京、上海和深圳分别上涨0.2%、0.3%和1.6%，广州下降0.2%。

31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月扩大0.2个百分点，比1月扩大0.1个百分点；二手住宅销售价格环比在连续两个月持平后上涨0.2%。受疫情影响，武汉新建商品住宅和二手住宅均无成交，销售价格视为没有变动（环比指数为

100，下同）。

35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月扩大0.1个百分点，比1月回落0.2个百分点，襄阳无成交；二手住宅销售价格环比由上月下降0.1%转为上涨0.1%，涨幅比1月回落0.1个百分点。

### 二、一二三线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅回落，二手住宅销售价格仅一线城市涨幅微扩

3月，初步测算，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.3%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格同比上涨2.4%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨5.8%和2.5%，涨幅比上月分别回落0.4和0.5个百分点，均连续11个月回落。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨5.3%和2.8%，涨幅比上月分别回落0.6和0.5个百分点，均连续12个月相同或回落。

（资料来源于国家统计局）

## 商服工业地价近10年来首次环比下降

日前，中国国土勘测规划院发布的《2020年第一季度全国主要城市地价监测报告》显示，第一季度地价整体运行平稳，各类地价环比、同比增速放缓，商服、工业地价出现近10年来首次环比下降。

从环比看，今年一季度全国主要监测城市总体地价增速为0.09%，较上一季度下降0.45%；商服、住宅、工业地价环比增速依次为-0.22%、0.34%、-0.08%，较上一季度分别下降0.70%、0.32%、0.48%。从同比看，全国主要监测城市总体地价较去年同期增长2.66%，较上一季度下降1.11%；商服、住宅、工业地价同比增速依次为1.36%、3.89%、1.72%，较上一季度分别下降1.42%、1.08%、0.89%。

据悉，36个重点监测城市中，综合地价环比增速为0.17%，较上一季度下降0.25%；同比增速为2.81%，较上一季度下降1.10%。除长三角地区住宅地价环比持平外，长三角地区、粤港澳大湾区、环渤海与京津冀地区三大重点区域不同用途地价环比、同比增速均下降。除东部地区住宅地价

环比增速外，东中西部地区不同用途地价环比、同比增速均放缓。105个主要监测城市中，综合及住宅地价环比上涨的城市数量明显减少，地价水平下降的城市达到1/3；一、二、三线城市各用途地价环比、同比增速均回落。

该报告认为，突发疫情的阶段性压力下，在房地产开发投资和销售双降、相关扶持减压政策频出、“房住不炒”定位持续的综合作用下，住宅地价增速将进一步放缓。预计第二季度，全国城市地价稳中小幅波动，部分城市住宅地价增速持续回落，商服、工业地价的调整幅度或将相对明显。

（资料来源于《中国自然资源报》）

# 自然资源部存量建设项目用地审批一季度“清零”

## 全力支持企业复工复产，全力保障建设项目落地

记者从自然资源部获悉，为贯彻落实党中央、国务院统筹推进疫情防控和经济社会发展工作的部署，自然资源部在科学组织、严格防疫的前提下，倒排时点，全力以赴加快用地审批，实现存量建设项目用地审批一季度“清零”，全力支持企业复工复产，全力保障建设项目落地。

截至目前，2月27日以前受理用地预审33件，报国务院批准农用地转用和土地征收153件，省级政府批准农用地转用、报国务院批准土地征收46件，共计232件，已全部完成审查，此外同步加快办理新受理项目。今年以来，国务院批准了281个项目用地，自然资源部已将137个项目用地请示上报国务院。

疫情发生以后，自然资源部高度重视、统筹安排，通过部长办公会、部专题会、司局调度会等方式加强领导和组织协调，采取超常规方式和特殊程序，为复工复产投资项目尽快落地提供及时精准的用地保障。加大会审会频次，实行一周一会审，同时要求压缩部内审查时间，简

化审查内容，减少重复审查；对涉及生态保护红线须由省级政府出具生态保护红线不可避让论证意见的，会审会可先行容缺审查通过。会审司局按照进度加快、标准不降的要求，严格把关，同时坚持“一次告知、一次补正”，主动与省级自然资源主管部门有关人员进行“点对点”沟通、指导，直至符合审查要求。会议纪要起草、上报国务院、发缴费单、办理批复等各节点环环相扣、压茬推进。主办司局统筹调配司内在职人员力量，抽调专职人员，专人负责、全力以赴；会审司局大力配合、共同指导、及时办理；部信息中心做好审批系统维护，确保网络通畅、运转及时高效，各单位通力合作做好用地审查工作。

下一步，自然资源部将继续做好“清零”后续工作，梳理并形成“清零”项目用地审查情况通报，以此提醒督促各地严格审查标准，提高审查效率，做好保障服务。按照工作节奏不变

(下转第47页)

## 安徽地源不动产咨询评估有限责任公司

安徽地源不动产咨询评估有限责任公司成立于2002年，其前身为安徽省国土资源厅直属事业性土地评估机构。2002年9月脱钩改制为自然人出资的有限责任公司，是安徽省首批脱钩改制企业。

根据多元化业务发展需求，公司分别于2005年取得拍卖资质、2007年取得土地规划乙级资质、2008年取得土地登记代理资质和2010年取得测绘资质，于2005年9月成立安徽玉成拍卖有限公司；2009年9月将土地规划、测绘和土地登记代理资质从评估公司分离，成立安徽地源土地勘测规划有限责任公司。至此，公司实现以土地评估为基础业务、土地利用规划、土地复垦整理设计和测绘为重点、土地登记代理和土地拍卖等业务为发展方向的企业。

公司机构设置为总经理办公会总领公司所有事务，在蚌埠、铜陵、等地设有分支机构，阜阳、滁州、淮北、芜湖、宣城等地设立联系点，业务遍及安徽省各地。

公司自成立以来，先后完成上万宗土地评估项目和近百家央企、省级企业改制及上市的土地资产评估项目，评估土地总

资产额数千亿元，评估与咨询对象已遍及安徽省16个市、62个县（区），评估领域涉及石油、金融保险、煤炭、交通、水利、机械、电子、冶金、纺织、建材、旅游、物流、书刊发行、房地产、食品等主要行业。公司在安徽省基准地价定期更新工作中承接完成过全省60%左右市（县）及乡镇的基准地项目，成果得到省国土资源厅、各市国土资源局及业主单位的一致好评，成绩优异。

自2007年取得规划资质以来，公司先后承接完成了安徽省多地的土地利用总体规划修编工作，以及淮南市采煤塌陷区综合整治规划（2009—2020年）等专项规划，同时承接完成多地的土地复垦整理设计、测绘等工作，逐渐成为安徽省涉及领域最多、业务范围最广的专业性土地评估、勘测规划、咨询服务商。

安徽地源不动产咨询评估有限责任公司立足安徽，面向全国，良性飞速发展，取得良好的社会效益和经济效益。公司自成立时即继有土地评估全国执业资质，先后于2007—2014年连续八年荣获国家级（A级）



## 山西大地评估规划勘测有限公司

公司成立于1995年，位于小店区亲贤北街100号宇智写字楼六层，拥有800平方米的办公场所。2007年11月成立了党支部，2008年8月成立了工会组织。公司现具有9种资质：矿业权评估资质、资产评估资质（AAA）、土地评估资质（A级）、土地规划资质（甲级）、房地产估价资质（贰级）、工程造价资质（乙级）、工程设计资质（乙级）、工程咨询资质（丙级）、测绘资质。2009年1月入选为山西省人民政府国有资产监督管理委员会省属企业国有资产评估机构，是35家入围资产评估唯一具有矿业权评估资质的机构，也是山西省唯一具有四大资产评估资质的机构。

公司是在各级政府、相关管理部门的领导及业界同仁的支持下，与中国中介评估市场同步发展起来的。在评估工作中公司能够坚持诚信经营、稳步发展的原则，以质量求生存，以信誉求发展；能够出具真实、客观、公正的评估报告。经过多年运作，依靠良好的质量和信誉得到社会的广泛认可。

经历十几年，公司培养了一支知识渊博、业务精湛、经验丰富、职业道德高尚的专业技术队伍。现有各种专业技术人员90

名，其中各类注册师60余人，具有高级职称的有30余人。

公司现设13部1室：资产评估一部、资产评估二部、房地产评估部、矿业权评估部、煤炭矿井设计一部、煤炭矿井设计二部、煤炭矿井设计三部、工程造价咨询部、规划勘测一部、规划勘测二部、技术审核一部、技术审核二部、财务部及办公室。

公司创始人杜翠花，十多年里组织过几千个项目的评估，曾多次在省内外大型会议上授课。被东方、信达资产管理公司等企业聘请为专家。先后当选为山西省土地估价师协会副会长、山西省注册资产评估师协会常务理事、山西省证券业协会常务理事、山西省房地产协会常务理事、中国土地估价师协会理事、中国矿业权评估师协会理事。对评估行业的发展及山西经济建设做出了突出贡献。

为规避风险，公司制定了严格的内部评估流程及风险控制措施。

评估流程：项目洽谈、明确评估业务基本事项—下达项目任务通知书—接受委托（签订业务约定书、编制评估计划）—委托方提供有效产权证明及有关资料（评估公

司验原件，复印件加盖公司审核无误章和企业公章）—现场勘察、收集整理评估资料—评估人员分析、测算并撰写评估报告，形成初稿—审核评估报告（评估部长、技术审核人、技术总负责人审核，完成三级审核）—与委托方沟通—出具报告，委托方支付评估费—工作底稿归档。

公司建立健全了《员工守则》《职业道德规范》《质量控制制度》《报告三级审核签字制度》《培训制度》《档案管理制度》《财务管理制度》《员工奖惩制度》《业务部长及技术审核人岗位职责和工作标准》《预防商业贿赂长效机制》等完善的管理制度，建立并公示了企业信用档案。为做好评估工作，抵御评估风险形成了相互协调、相互制衡的有机整体。

公司自成立以来从未受到行业的处罚，也没有由于高估、虚估给报告使用方带来风险及损失。在评估工作中能够杜绝主观风险，公司的注册资本金、资产及每年提取的风险准备金能够承担评估行业的风险。

公司自成立以来，培育了一支具有较高素质的、技术力量雄厚的专业团队，能够及时准确地出具客观、公正的评估报告，严格履行了执业职责。

十几年来，公司为国有大中型企业、民营企业的上市、债转股、企业改制、股权收购、抵押贷款、出让等经济行为进行了评估咨询，尤其对井下熟悉，价值把握准确，评估收费符合行业标准，为企业与政府部门的

沟通起到重要桥梁作用，省却了企业多头联系与协调的麻烦，为企业提供一条龙的高效优质服务，提高了工作效率。

在评估工作中，坚持实事求是、客观、公平、公正的原则；组织高素质的评估队伍，严抓报告质量、注重办事效率、提高服务意识；以人为本，重视人才培养，关心大家生活，形成了和谐团队；坚守职业道德，不高估、不虚估、不低评，严把质量关，在评估工作中杜绝主观风险，为客户提供了高效优质服务。

以上评估资质及资格、信誉、能力及业绩、风险控制说明，公司已具备良好的评估咨询服务，软硬件齐备，资信履约能力强、财务管理状况良好、项目组织实施方案合理，可以为项目评估提供足够技术支持和质量保证。

企业宗旨：

质量就是生命 诚实就是生命

效率就是生命 信誉就是生命

企业精神：诚信 和谐 敬业 进取

企业价值观：顾客至上 以义求利 以人为本 追求卓越

企业作风：雷厉风行 一丝不苟 在工作中寻找工作

用人标准：德才兼备 敬业 奉献 忠诚 创新 相应的知识能力

培训制度：岗前培训 岗位培训 专项培训 管理干部培训

# 广西方略土地评估有限责任公司

## 一、机构组成——土地（房地产）评估与规划设计专家

广西方略土地评估有限责任公司（全国范围内执业土地评估资质）；

广西方略房地产评估有限公司（国家贰级房地产评估资质）；

广西方略土地规划设计有限公司（乙级土地规划、土地整理设计资质）。

## 二、发展沿革——做强做大源于对专业的专注与坚持

2004年9月，广西方略房地产评估有限公司成立（国家贰级资质）；

2004年11月，广西兴业土地房地产评估有限公司成立（全国A级资质）；

2006年1月，广西方略土地评估有限责任公司成立（全国A级资质）；

2006年6月，广西方略土地规划设计有限公司成立（乙级资质）；

2011年11月，广西方略土地评估有限

责任公司、广西方略房地产评估有限公司与广西兴业土地房地产评估有限公司实现战略重组，是广西首个成功实现强强联合的评估机构。

## 三、人力资源配备——优秀的专业人士和专家团队

至2012年，机构有团队成员50余人，其中执业土地估价师20人、执业房地产估价师14人、执业土地登记代理人3人、国有土地招标采购主持人1人；英国皇家测量师学会会员（RICS）1人；香港测量师学会会员（HKIS）1人；高级职称3人、中级职称7人；地理信息系统工程师4人；中国土地估价师协会专家库成员2人；广西壮族自治区土地估价师协会专家库成员4人。

## 四、服务范围——立足广西，面向全国

### （一）业务覆盖地域

业务覆盖全广西并已拓展至广东、浙江等

省份，设立广西方略土地（房地产）评估有限公司梧州分公司，并在柳州、贺州、贵港、钦州、藤县、大新等市县设立办事机构。

## （二）常规业务

（1）政府政策性土地及房地产评估咨询业务，业务覆盖城市包括南宁、柳州、梧州、贺州、来宾、贵港、钦州等地级市及其他县份；

（2）金融服务型土地及房地产评估咨询业务，合作伙伴包括中国建设银行、中国工商银行、中国银行、中国农业银行、交通银行、光大银行、中国农业发展银行、国家开发银行、中国邮政储蓄银行等；

（3）城市房屋征收补偿价格评估；

（4）企业改制、上市房地产资产处置涉及的评估咨询；

（5）房地产投资项目价格评估咨询；

（6）房地产开发项目可行性研究；

（7）司法仲裁涉及的房地产和土地使用权价格评估；

（8）土地利用规划编制、土地整理规划设计。

## （三）优势业务

（1）城镇土地分等定级、基准地价评估与更新；

（2）城市房地产市场动态监测、地价

动态监测；

（3）存量房交易计税价格（基准房价体系）评估；

（4）国有土地使用权出让、补地价、征收补偿地价评估；

（5）企业改制、上市土地资产处置涉及地价评估；

（6）建设用地集约利用评价；

（7）房地产开发项目可行性研究及房地产市场分析；

（8）应用型地理信息系统工程；

（9）地价及国土管理事务综合解决方案编制；

（10）土地登记代理及房地产经纪。

办公地址：

广西南宁市竹塘路18号米兰大厦501室

广西梧州市银湖北路1号A栋一层

联系电话：

0771-5704868

0774-3830894

传真：

0771-5740445（南宁）

0774-6029900（梧州）

## 《中国不动产登记与估价》征稿启事

《中国不动产登记与估价》是中国土地估价师与土地登记代理人协会主办的唯一的一本内部交流专业刊物，于1994年中国土地估价师协会成立之时创办。

《中国不动产登记与估价》主要包括协会及行业的信息类和专业技术类文章，宗旨是反映会员、协会及行业的状况，促进会员间的交流学习。常设栏目有以下几类：信息类，刊登重要信息报道、重要文件；言论类，介绍协会领导或专家的有关观点；交流类，搭建估价技术、机构管理等方面的工作经验交流平台；机构（或人物）类，展示会员风采；同时，设有非常设栏目，例如重要会议（或活动）专栏报道等；另外，如遇重大活动，制作成专刊进行报道。

《中国不动产登记与估价》受众面广，除赠送给会员单位以外，还赠送给国土资源行政主管部门有关领导，相关单位如国务院国有资产监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会、中国证券监督管理委员会等的有关领导，高等院校相关专家，各省（自治区、直辖市）土地估价师协会领导等。

《中国不动产登记与估价》的稿件内容要求涉及土地估价专业技术、土地估价相关课题研究报告、土地评估机构发展管理经验等方面；文稿要求符合现行法律法规和行业规范要求，具有科学性和真实性，鼓励创新；行文要层次清楚，文字简练。以电子形式发至编辑部邮箱dsm@creva.sina.net，注明“投稿”字样。

《中国不动产登记与估价》优先录用会员撰写的稿件，来稿文责自负，引用资料的要注明资料来源，本刊编辑部有权对文章的内容层次和语言文字作合理的修改，来稿一律不退，请作者自留底稿。被刊登稿件的作者，将按照中国土地估价师与土地登记代理人协会的有关规定享有一定的劳动补助及当期刊物1本；作者是土地估价师的，按照《土地估价师继续教育学时核定标准》给予一定的继续教育学时。

随着土地估价行业在社会经济活动中的地位不断提高，《中国不动产登记与估价》将继续加大行业宣传力度，深入技术交流探讨，积极探索行业发展新领域，引入海外同行的经验成果，引领会员互帮互助。热烈欢迎广大土地估价师以及关心土地估价行业的各界朋友积极投稿，并对我们的工作提出宝贵的建议！

# 文章格式要求

## 一、题目

应能概括整个论文最重要的内容，简明、恰当，必要时可以加副标题，题目和副标题一般不超过20个汉字。采用黑体二号，居中。

## 二、作者信息

工作单位、姓名置于题目下方，通讯地址、邮编、联系电话、土地估价师资格证书号（土地估价师必填）注于文章末尾。采用宋体小四号。

## 三、摘要、关键词

专业技术类文章需要注明摘要和关键词。摘要应说明撰写目的、研究方法、成果和结论，语言力求精练、准确。主题词是具有代表意义的提纲挈领式的关键词，一般3~5个。按词条外延层次自大而小排列，各个单词或术语之间间隔2个汉字位置。采用宋体五号。

## 四、正文内容

一级标题用“一、”“二、”……标注，加粗，采用仿宋四号。

二级标题用“（一）”“（二）”……标注，加粗，采用仿宋小四号。

三级标题用“1.”“2.”……标注，不加粗，采用仿宋小四号。

四级标题用“（1）”“（2）”……标注，不加粗，采用仿宋小四号。

## 五、参考文献和注释

按所引用文献或注释编号的顺序列在正文后面。一般情况下，在正文中引用参考文献的位置，需采用随文脚注形式标注参考文献序号，全文连续编号列于所在页面下方；图标或数据必须注明来源出处。

参考文献表中列出的一般应限于作者直接阅读过的、最主要的、发表在正式出版刊物上的文献。参考文献应按文中涉及的顺序列示，作为一个部分一并放在正文后。引用网上文献时，应注明该文献的准确网址。

参考文献是期刊时，书写格式为：编号（[1]、[2]、[3]……标识）、作者、文章题目、期刊名称（外文可缩写）、年份、卷号或期数、页码等。

参考文献是图书时，书写格式为：编号（[1]、[2]、[3]……标识）、作者、书名、地点、出版单位、年份、版次、页码等。

# 中国

## 不动产登记与估价

CHINA REAL ESTATE REGISTRATION AND VALUATION

主办单位 / 中国土地估价师与土地登记代理人协会



官方微信平台



官方微博

中国土地估价师与土地登记代理人协会 [www.creva.org.cn](http://www.creva.org.cn)

地址：北京市海淀区大柳树路17号富海国际港1805室

电话：010-6656 0841 传真：010-6656 2319 邮编：100081