

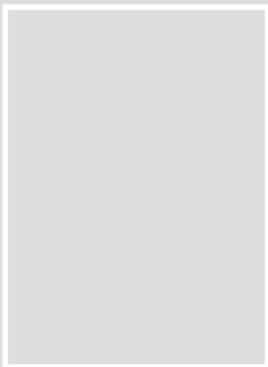
# 卷首语

在本月召开的十三届全国人大二次会议“部长通道”上，自然资源部陆昊部长针对机构改革以来自然资源部的整合情况、工作进展、机遇与挑战等问题作出回应。不动产登记工作的进展受到了广泛关注，陆昊部长表示部相关单位针对常见的26种不动产登记事项，在流程图方面进行了全面优化和设计，用信息共享集成、流程集成、人员集成三种方式解决问题，并将和有关部门一起做好这项工作。中国土地估价师与土地登记代理人协会承担了土地登记代理的职责，将积极配合部相关单位进行后续工作。

中国土地估价师与土地登记代理人协会于本月发布了今年继续教育计划，公布了A级资信机构评级工作细则、聘请西部援助计划授课专家的通知，请广大土地估价师与土地登记代理人关注。会员代表大会会员推选工作已经进入尾声，请参选人员关注后续相关通知。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇一九年三月



## 中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流  
2019年第3期(总第287期)  
(2019年3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:2019年3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 我国今年将修改土地管理法
- 02 我国持续完善不动产登记制度优化营商环境

### 协会动态

- 03 关于征集2019年“西部援助计划”技术援助授课专家的函
- 04 关于开展中国土地估价师与土地登记代理人协会成立25周年系列庆祝活动之一行业评优推先活动的通知

### 估价视点

- 06 城市土地交易指数编制研究探讨
- 18 浅析出让地价评估技术规范应用——以北京为例
- 24 国有建设用地土地使用权类型分析
- 28 浅谈不动产登记代理行业现状及建议

### 谈房说地

- 32 2019年2月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况
- 38 国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读2月商品住宅销售价格变动情况统计数据
- 39 2019年1—2月全国房地产开发投资和销售情况
- 43 国务院办公厅印发《关于压缩不动产登记办理时间的通知》

### 机构风采

- 44 新疆国地不动产评估有限责任公司
- 46 江苏常地土地房地产评估有限公司
- 48 浙江省地产评估咨询中心有限公司

### 征稿启事

- 50 《中国不动产登记与估价》征稿启事

# 我国今年将修改土地管理法

“2019年全国人大常委会将抓紧制定修改深化市场化改革和扩大高水平开放所急需的法律，还将修改土地管理法，制定资源税法等。做好授权决定和改革决定相关工作，保证重大改革于法有据。”3月4日，在十三届全国人大二次会议新闻发布会上，新闻发言人张业遂介绍了2019年全国人大立法计划。

张业遂表示，今年全国人大常委会将坚持科学立法、民主立法、依法立法，着力提高立法质量，加快立法工作步伐，集中力量落实好党中央确定的重大立法事项。在加快保障和改善民生、推进生态文明建设领域的立法方面，将抓紧审议民法典各分编草案，制定长江保护法，为保护长江提供坚强的法制保障。

2018年是十三届全国人大及其常委会履职的第一年，制定或修改了一批重要的法律。去年，十三届全国人大一次大会审议通

过宪法修正案，制定监察法，通过有关重大问题的决定事项4件；常委会制定法律8件，修改法律47件次，通过有关法律问题和重大问题的决定9件。修改农村土地承包法，将所有权、承包权、经营权“三权”分置的重大改革成果用法律的形式确定下来，稳定和改善了农村土地承包关系，给土地承包者和经营者吃下了“定心丸”。制定土壤污染防治法，填补了我国土壤污染防治领域的法律空白，与大气污染防治法、水污染防治法等相关法律构建起立体、严密的生态环境法治网。还有一个重要方面，就是本届常委会采取打包修改法律、作出决定等方式，在深化机构改革等方面发挥了立法规范和保障改革的作用。

（资料来源于《中国自然资源报》）

## 我国持续完善不动产登记制度优化营商环境

得益于不动产统一登记制度的加快完善，我国以土地、房产等不动产为主的登记财产指标排名跻身全球先进行列。

据自然资源部自然资源确权登记局，世界银行发布的《2019营商环境报告》显示，在监测的190个经济体中，我国营商环境评价“登记财产”指标从2018年的第41名上升至第27名，提升了14名，达到全球先进水平。对上海、北京两个主要城市的评估显示，登记财产平均需3.6个手续，耗时9天，成本占财产价值的4.6%，土地管理质量指数为23.7分。与2018年相比，登记财产手续减少0.4个，耗时减少10.5天，土地管理质量指数提高5.4分。

登记财产是世界银行营商环境评价指标之一，主要用于衡量企业从二级市场购买土地、房产等不动产所需的流程、时间及办理费用，并从信息透明度、土地争议解决指数等角度评估土地管理质量。评价涉及的财产登记程序、时间和费用包括与不动产交易、税务、登记等政府部门之间的各项事务以及律师、公证员等中介服务机构的尽职调查等

事项。

我国登记财产指标排名获得大幅提升，得益于上海、北京针对不动产登记推出的一系列改革举措，简化管理程序和增强土地管理系统的可靠性和透明度。自然资源部自然资源确权登记局局长冷宏志对记者说，为优化营商环境，自2017年5月以来，原国土资源部先后出台一系列制度措施，包括逐步压缩不动产登记办理时限，大力推行“一窗受理、并行办理”，开展“减证便民”服务，拓展网上办理事项，延伸登记服务范围，加快推进政务服务“一网通办”，提供信息共享服务等。截至2018年底，全国所有市县的一般登记、抵押登记业务办理时间分别压缩至15个、7个工作日以内，预计2019年底前一般登记、抵押登记业务办理时间将分别压缩至10个、5个工作日以内，5年内登记时间压缩2/3以上、压减到5个工作日以内。

（资料来源于新华社）

# 关于征集2019年“西部援助计划”技术援助授课专家的函

各相关专家：

为提高土地估价行业整体水平，促进地区平衡发展，切实落实中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）为广大会员“主动服务、优质服务、高效服务”的工作理念，中估协于2012年下半年启动了首轮“西部援助计划”，该计划包括技术援助和资金援助两项工作，并于2018年圆满完成第六轮工作。2019年，按照中估协工作要点将继续实施第七轮“西部援助计划”。为了提高技术援助工作效率，满足会员学习需求，现征集2019年“西部援助计划”授课专家。

## 一、征集工作安排

1. 征集专家主要面向《中估协“西部援助计划”专家库名单》（附件1）中的专家，同时向全行业征集在自然资源资产价值评估、确权登记和国土空间规划等方面具有丰富的理论实践经验且有较高行业影响力的专家。

2. 请自愿参与授课的专家根据《2019年“西部援助计划”会议时间安排及学习需求

表》（附件2）中的会议预计召开时间及学习需求报名，自行选择授课省份和主题，并填写《“西部援助计划”技术援助授课意向表》（附件3），于2019年4月15日前发邮件至中估协。

3. 中估协技术审裁委员会将根据专家报名情况，协调确定各地授课专家，并反馈专家具体实施。

## 二、费用安排

作为行业贡献的一部分，授课专家不发放授课费，交通费、住宿费等由中估协承担。

## 三、其他事项

每次授课时长约3个小时。授课专家记继续教育8学时，并在中估协组织的资深会员评选等活动中适当加分。

联系人：朱晨晨 张延丽

电话：010-62166292 62134035

邮箱：zcc@creva.sina.net

附件略。

# 关于开展中国土地估价师与土地登记代理人协会成立25周年系列庆祝活动之一行业评优推先活动的通知

各会员：

2019年是中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）成立25周年，并将迎来中华人民共和国70周年华诞。为进一步促进行业水平提升，更好展现行业优秀机构和先进个人在诚信执业、开拓创新、引领发展上的独特风采，激发全员积极奋进热情，营造良好的行业氛围，中估协将于近期开展协会成立25周年系列庆祝活动之一行业评优推先活动，并在第七次会员代表大会暨第五届换届大会期间对行业优秀机构和专业人员进行表彰。

## 一、评选原则

（一）坚持凝聚人心、协同共进、促进发展原则；

（二）坚持以展现与自然资源管理改革同呼吸共命运，充分调动全行业跨越发展的积极性、主动性和创造性为宗旨；

（三）坚持以行业自律管理与服务体系系统数据为主要数据来源，体现行业代表性、广泛性和公平性；

（四）坚持简化程序、严肃高效、节俭原则。

## 二、奖项设置

本次评选仅涉及行业内土地估价机构及估价专业人员，设定以下奖项：

### （一）土地估价机构

1. 诚信示范单位
2. 优秀备案机构
3. 培训示范基地

### （二）土地估价专业人员

1. 技术贡献奖
2. 优秀评审专家

## 三、评选条件

### （一）诚信示范单位

积极参与行业诚信体系创建，践行独立、客观、公正评估准则，有效防范执业风险的土地估价机构。

1. 入选中估协A级资信机构8次及以

上；

2. 在历年执业检查中无不合格报告或其他不良行为记录；
3. 有健全的执业质量控制体系；
4. 积极参与公益性地价评估项目；
5. 在社会信用建设方面有突出影响力。

### （二）优秀备案机构

自2013年以来，积极履行土地估价报告电子化备案、且报告备案率和备案量较高的机构。

1. 报告数量、涉及宗地数、评估面积、评估总额、评估收费额等均为行业前100名的；
2. 入选年度中估协全国备案优秀机构5次及以上；
3. 备案报告格式规范度、填写完整度等均较高。

### （三）培训示范基地

积极开展机构内部培训，承担中估协土地估价师继续教育任务的估价机构。

1. 连续承担土地估价师继续教育培训5次及以上；
2. 参训率达机构土地估价师总数80%以上；
3. 有年度培训计划及完备的培训方案；
4. 培训内容及培训师资具有行业特点和针对性。

### （四）技术贡献奖

为行业技术进步做出积极贡献的专业人

才。

1. 参与估价规程等行业标准的制定；
2. 参与评审规则或执业准则的制定；
3. 连续多年为行业继续教育培训师资；
4. 多次参与中估协“西部援助计划”；
5. 多次参与中估协及省协会技术审查、审裁；
6. 对行业技术发展起到积极贡献。

### （五）优秀评审专家

在中估协报告评审工作中积极发挥作用，认真履行评审专家职责的专业人员。其中初审专家和主审专家分别满足如下条件：

1. 2014年至今参与报告评审初审工作8次以上；
2. 2014年至今初审工作被主审专家评价为合格及以上；
3. 2014年至今担任主审工作3次及以上；
4. 对估价报告评审提出合理化建议意见的。

## 四、活动组织

评选活动由中估协秘书处具体承担。根据行业系统数据形成初步名单，经征求省级协会意见、会议审议、获奖名单公示后，在第七次会员代表大会暨第五届换届大会期间进行表彰。

联系人：朱晨晨 张延丽

电 话：010-62166292 62134035

# 城市土地交易指数编制研究探讨

陈 静 史源英 李绍玲 王保国

(浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司 宁波 315040;  
北京华信房地产评估有限公司 北京 100022)

**摘 要** 本文是“宁波市土地二级市场价格监管体系和土地交易指数研究”课题的一部分。为动态反映城市土地市场交易情况，本文通过建立城市土地交易指数模型，构建以土地交易价格和土地交易量两个因素为基础的土地交易指数系列，包括住宅、商服、工业用途及综合指数，形成定基、环比、同比指数成果，并采用近五年宁波鄞州土地市场出让数据验证了模型的合理性。本文抛砖引玉，以期与地价研究爱好者共鸣。

**关键词** 城市土地市场 土地交易价格 土地交易量 交易指数

## 引言

经过多年发展，我国基本形成包括基准地价、标定地价的公示地价体系，实施了城市地价动态监测工作，通过对地价信息的归集、测算、监测、公示等方式，为政府及社会公众提供地价信息参考。但公示地价体系、地价动态监测工作着重于反映土地价格，没有考虑不同时期交易量的差异，未能全面反映市场交易实时动态，市场监测手段还有欠缺。

为更好地反映土地市场交易波动情况，为政府进行市场调控和监管政策制定提供参考，我们基于实际交易的样本数据对城市土地交易指数编制进行初步探讨，提出了囊括土地交易价格和土地交易量的土地交易指数编制模型。

## 一、城市土地交易指数概念

指数 (Index) 是用于经济分析的一种特殊统计方法，它主要用于反映事物数量的相对变化程度。

城市土地交易指数是通过对市场包含土地使用权转移在内的各类型交易信息进行归集、分析后计算出的一系列指数指标，以反映一定时期 (报告期和相对基期) 内土地交易动态变化情况。

土地交易指数系列是由若干个相互联系的指数组成，以满足使用者对土地市场信息多方面的需求。根据交易因素，分为土地交易量指数、土地交易价格指数，以及由两者测算而来的土地交易指数；根据土地用途类型，分为住宅、商服、工业土地交易指

数，同时设置综合交易指数；根据区域划分范围，可以设置重点区域（如产业园区、商圈）土地交易指数、行政区土地交易指数、城市土地交易指数；按照基期和报告期的相对关系，可以设置定基指数、环比指数和同比指数；根据交易样本来源于土地一级市场还是土地二级市场，可以分别计算土地一级市场交易指数、土地二级市场交易指数，以及包括一级和二级市场的整体土地市场交易指数。

## 二、城市土地交易指数计算模型

### （一）土地交易指数

土地交易指数通过综合土地交易量指数和土地交易价格指数加权计算得出。交易主体对市场价格的敏感程度高于交易量，价格的波动性对交易主体感受市场变化的影响更深，取交易价格指数的权重高于交易量指数的权重。在平均值的基础上浮动10%，交易价格指数的权重为60%，交易量指数的权重为40%。

$$\text{土地交易指数} = \text{土地交易价格指数} \times 60\% + \text{土地交易量指数} \times 40\%$$

### （二）土地交易价格指数

土地交易价格指数是通过将报告期地价与基期地价相比得出，反映周期内土地价格的波动方向和幅度。根据基期的不同，分别测算定基、环比、同比指数。

$$\text{土地交易价格定基指数} = \frac{\sum (P_t \times q)}{\sum (P_{t'} \times q)}$$

$$\text{土地交易价格环比指数} = \frac{\sum (P_t \times q)}{\sum (P_{t-1} \times q)}$$

$$\text{土地交易价格同比指数} = \frac{\sum (P_t \times q)}{\sum (P_{t-n} \times q)}$$

式中： $P_t$ 、 $P_{t-1}$ 、 $P_{t-n}$ 、 $P_{t'}$  分别表示本期、上期、去年同期和固定基期土地交易价格； $q$  为权重。

### （三）土地交易量指数

土地交易量指数是通过报告期土地交易量与基期土地交易量相比得出，反映土地交易规模的动态变化。根据基期的不同，分别测算定基、环比、同比指数。

$$\text{土地交易量定基指数} = \frac{\sum S_t}{\sum S_{t'}}$$

$$\text{土地交易量环比指数} = \frac{\sum S_t}{\sum S_{t-1}}$$

$$\text{土地交易量同比指数} = \frac{\sum S_t}{\sum S_{t-n}}$$

式中： $S_t$ 、 $S_{t-1}$ 、 $S_{t-n}$ 、 $S_{t'}$  分别表示本期、上期、去年同期和固定基期土地交易量。

## 三、城市土地交易指数技术路线

土地交易指数编制的技术路线为：通过收集测算范围内的交易样本相关数据资料，对交易样本信息进行归集、整理，统计样本交易量数据，对连房带地交易采用评估方法剥离出样本地价，测算出周期内的系列土地交易指数指标（图1）。

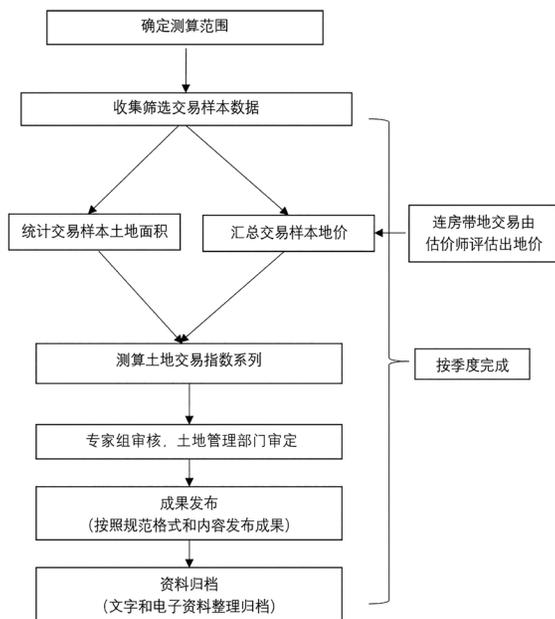


图1 城市土地交易指数技术路线

土地交易指数测算周期根据当地土地交易市场发展情况确定，可以选择月、季度、半年等。土地市场交易活跃，交易样本充裕的城市，可以选择较短的测算周期，此处以季度为示例。

## 四、城市土地交易指数实施方案

### (一) 测算范围确定

城市发展具有不均衡性，土地交易指数测算可先选择开发建设程度较高的国有建设用地区域。一般来说，城中心区以国有建设用地为主，规划发展较好，城郊区更多为农村集体用地。国有建设用地上土地交易较频繁，适宜进行土地交易指数测算。各城市可根据规划发展和监管需要确定土地交易指数测算范围。

不同用途的土地各有其交易特点，如住宅、商服用途可分别测算各行政区和城市的

土地交易指数，工业用途可测算各产业园区和城市的土地交易指数。

为监管需要，也可分别建立土地一级市场交易指数、土地二级市场交易指数、整体土地市场交易指数等。

### (二) 土地交易样本收集

土地一级市场交易样本为土地使用权出让交易，包括“招拍挂”出让和协议出让；土地二级市场交易样本以土地使用权发生转移的交易为主。

土地交易样本数量取决于当期土地市场活跃程度，交易样本多反映当期交易市场活跃。对收集到的交易数据，逐一进行整理、分析，剔除不合格样本，如无偿调拨、实物置换等。

测算指数采用交易样本成交价的地面单价，对于连房带地的交易样本，由估价师依据《城镇土地估价规程》，采用收益还原法、剩余法等估价方法测算现状土地价格。

### (三) 地价指数测算

以一个城市某行政区A为例，选择商业、住宅和工业，各用途地价测算、行政区综合地价测算、城市各用途地价测算和城市综合地价测算过程。也可以测算某个或某几个用途测算。

#### 1. 分区域分用途地价测算

以城市某行政区住宅用途地价测算为例说明地价指数测算过程。

以行政区A住宅用途各交易样本的土地

面积为权重，采用加权平均法计算行政区A住宅用途地价。各期交易样本的土地面积不同，因此每期分区域分用途地价测算的权重是变化的。

$$P_{QY} = \sum [P_{qyi} \times (S_{qyi}/S_{qy})]$$

式中： $P_{QY}$ 为行政区A某用途（示例为住宅）地价； $P_{qyi}$ 为行政区A某用途（示例为住宅）每个交易样本地价； $S_{qyi}$ 为行政区A某用途（示例为住宅）每个样本土地面积； $S_{qy}$ 为行政区A某用途（示例为住宅）各样本土地面积之和。

## 2. 分区域综合地价测算

以区域内各用途的总土地面积为权重，采用加权平均法计算分区域综合地价。如行政区A住宅用途总土地面积是该行政区范围内住宅用地的总面积，在测算范围确定后，通过对国有建设用地现状或规划数据的查询、测量、计算得出。各用途总土地面积确定后，除非城市规划发生重大调整，否则在各期指数测算中保持不变。权重的取值与作用与城市地价动态监测相同。

$$P_{QZ} = \sum [P_{QY} \times (S_{qsy}/S_{qs})]$$

式中： $P_{QZ}$ 为行政区A综合地价； $P_{QY}$ 为分别为行政区A的住宅、商服、工业地价； $S_{qsy}$ 为分别为行政区A住宅、商服、工业用途各自的总土地面积； $S_{qs}$ 为行政区内A住宅、商服、工业用途的总土地面积之和。

## 3. 城市分用途地价测算

以城市住宅地价为例说明城市分用途地价测算过程，各用途地价测算方式同理。

城市分用途地价以城市内各行政区分用途的总土地面积为权重测算。

$$P_Y = \sum [P_{QY} \times (S_{sy}/S_y)]$$

式中： $P_Y$ 为城市某用途（示例为住宅）地价； $P_{QY}$ 为分别为各行政区某用途（示例为住宅）地价； $S_{sy}$ 为分别为各行政区某用途（示例为住宅）总土地面积； $S_y$ 为城市某用途（示例为住宅）的总土地面积（即各行政区某用途总土地面积之和）。

## 4. 城市综合地价测算

以城市住宅、商服、工业用途总土地面积为权重计算城市综合地价。

$$P_Z = \sum [P_Y \times (S_y/S_z)]$$

式中： $P_Z$ 为城市综合地价； $P_Y$ 为分别为城市住宅、商服、工业地价； $S_y$ 为分别为城市住宅、商服、工业用途各自的总土地面积； $S_z$ 为城市住宅、商服、工业用途总土地面积之和。

## （四）土地交易价格指数编制

### 1. 分区域分用途土地交易价格指数测算

以城市某行政区A住宅用途土地交易价格指数测算为例说明分区域分用途土地交易价格指数测算过程，各不同区域不同用途的土地交易价格指数测算方式同理。

$$\begin{aligned} & \text{行政区A住宅土地交易价格定基指数} \\ & \frac{\sum (P_t \times q)}{\sum (P_{t'} \times q)} = \frac{P_{QY}}{P_{QY'}} = \frac{\sum [P_{qyi} \times (S_{qyi}/S_{qy})]}{\sum \left[ P_{qyi} \times \left( \frac{S_{qyi}}{S_{qy}} \right) \right]_{t'}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{行政区A住宅土地交易价格环比指数} \\ & = \frac{\sum (P_t \times q)}{\sum (P_{t-1} \times q)} = \frac{P_{QY}}{P_{QY} - 1} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\sum [P_{qyi} \times (S_{qyi}/S_{qy})]}{\sum \left[ P_{qyi} \times \left( \frac{S_{qyi}}{S_{qy}} \right) \right]_{t-1}} \\
 \text{行政区A住宅土地交易价格同比指数} &= \frac{\sum (P_t \times q)}{\sum (P_{t-n} \times q)} = \frac{P_{QY}}{P_{QY} - n} \\
 &= \frac{\sum [P_{qyi} \times (S_{qyi}/S_{qy})]}{\sum \left[ P_{qyi} \times \left( \frac{S_{qyi}}{S_{qy}} \right) \right]_{t-n}}
 \end{aligned}$$

式中各字母代表意义上文已说明，不再赘述，下同。

### 2. 分区域综合土地交易价格指数测算

以城市某行政区A为例说明行政区A综合土地交易价格指数测算过程，各不同区域综合土地交易价格指数测算方式同理。

$$\begin{aligned}
 \text{行政区A综合土地交易价格定基指数} &= \frac{\sum (P_t \times q)}{\sum (P_{t'} \times q)} = \frac{P_{QZ}}{P_{QZ}'} = \frac{\sum [P_{QY} \times (S_{qsy}/S_{qs})]}{\sum \left[ P_{QY} \times \left( \frac{S_{qsy}}{S_{qs}} \right) \right]_{t'}}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{行政区A综合土地交易价格环比指数} &= \frac{\sum (P_t \times q)}{\sum (P_{t-1} \times q)} = \frac{P_{QZ}}{P_{QZ}t-1} \\
 &= \frac{\sum [P_{QY} \times (S_{qsy}/S_{qs})]}{\sum \left[ P_{QY} \times \left( \frac{S_{qsy}}{S_{qs}} \right) \right]_{t-1}}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{行政区A综合土地交易价格同比指数} &= \frac{\sum (P_t \times q)}{\sum (P_{t-n} \times q)} = \frac{P_{QZ}}{P_{QZ}t-n} \\
 &= \frac{\sum [P_{QY} \times (S_{qsy}/S_{qs})]}{\sum \left[ P_{QY} \times \left( \frac{S_{qsy}}{S_{qs}} \right) \right]_{t-n}}
 \end{aligned}$$

### 3. 城市分用途土地交易价格指数测算

以城市住宅土地交易价格指数测算为例说明城市分用途土地交易价格指数测算过程，各用途土地交易价格指数测算方式同

理。

$$\begin{aligned}
 \text{城市住宅土地交易价格定基指数} &= \frac{\sum (P_t \times q)}{\sum (P_{t'} \times q)} = \frac{P_Y}{P_{Y'}} = \frac{\sum [P_{QY} \times (S_{sy}/S_y)]}{\sum \left[ P_{QY} \times \left( \frac{S_{sy}}{S_y} \right) \right]_{t'}} \\
 \text{城市住宅土地交易价格环比指数} &= \frac{\sum (P_t \times q)}{\sum (P_{t-1} \times q)} = \frac{P_Y}{P_{Y-1}} = \frac{\sum [P_{QY} \times (S_{sy}/S_y)]}{\sum \left[ P_{QY} \times \left( \frac{S_{sy}}{S_y} \right) \right]_{t-1}}
 \end{aligned}$$

城市住宅土地交易价格同比指数=

$$\frac{\sum (P_t \times q)}{\sum (P_{t-n} \times q)} = \frac{P_Y}{P_{Y-n}} = \frac{\sum [P_{QY} \times (S_{sy}/S_y)]}{\sum \left[ P_{QY} \times \left( \frac{S_{sy}}{S_y} \right) \right]_{t-n}}$$

### 4. 城市综合土地交易价格指数测算

$$\begin{aligned}
 \text{城市综合土地交易价格定基指数} &= \frac{\sum (P_t \times q)}{\sum (P_{t'} \times q)} = \frac{P_Z}{P_{Z'}} = \frac{\sum [P_Y \times (S_y/S_z)]}{\sum \left[ P_Y \times \left( \frac{S_y}{S_z} \right) \right]_{t'}}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{城市综合土地交易价格环比指数} &= \frac{\sum (P_t \times q)}{\sum (P_{t-1} \times q)} = \frac{P_Z}{P_{Z-1}} = \frac{\sum [P_Y \times (S_y/S_z)]}{\sum \left[ P_Y \times \left( \frac{S_y}{S_z} \right) \right]_{t-1}}
 \end{aligned}$$

城市综合土地交易价格同比指数

$$\frac{\sum (P_t \times q)}{\sum (P_{t-n} \times q)} = \frac{P_Z}{P_{Z-n}} = \frac{\sum [P_Y \times (S_y/S_z)]}{\sum \left[ P_Y \times \left( \frac{S_y}{S_z} \right) \right]_{t-n}}$$

## (五) 土地交易量指数编制

### 1. 分区域分用途土地交易量指数测算

以城市某行政区A住宅用途土地交易量指数测算为例，说明分区域分用途土地交易量指数测算过程，各不同区域不同用途的土地交易量指数测算方式同理。

$$\begin{aligned}
 \text{行政区A住宅土地交易量定基指数} &= \frac{\sum S_t}{\sum S_{t'}} = \frac{\sum S_{qy}}{\sum S_{qy}'}
 \end{aligned}$$

行政区A住宅土地交易量环比指数

$$= \frac{\sum S_t}{\sum S_{t-1}} = \frac{\sum S_{qt}}{S_{qt-1}}$$

行政区A住宅土地交易量同比指数

$$= \frac{\sum S_t}{\sum S_{t-n}} = \frac{\sum S_{qt}}{\sum S_{qt-n}}$$

## 2. 分区域综合土地交易量指数测算

以城市某行政区A为例说明行政区A综合土地交易量指数测算过程，各不同区域综合土地交易量指数测算方式同理。

行政区A综合土地交易量定基指数

$$= \frac{\sum S_t}{\sum S_{t'}} = \frac{\sum S_q}{\sum S_{qt'}}$$

行政区A综合土地交易量环比指数

$$= \frac{\sum S_t}{\sum S_{t-1}} = \frac{\sum S_q}{\sum S_{qt-1}}$$

行政区A综合土地交易量同比指数

$$= \frac{\sum S_t}{\sum S_{t-n}} = \frac{\sum S_q}{\sum S_{qt-n}}$$

式中： $S_q$ 为行政区A内住宅、商服、工业用途交易样本土地面积之和。

## 3. 城市分用途土地交易量指数测算

以城市住宅土地交易量指数测算为例说明城市分用途土地交易量指数测算过程，各用途土地交易量指数测算方式同理。

城市住宅土地交易量定基指数

$$= \frac{\sum S_t}{\sum S_{t'}} = \frac{\sum S_{cy}}{\sum S_{cqt'}}$$

城市住宅土地交易量环比指数

$$= \frac{\sum S_t}{\sum S_{t-1}} = \frac{\sum S_{cy}}{\sum S_{cqt-1}}$$

城市住宅土地交易量同比指数

$$= \frac{\sum S_t}{\sum S_{t-n}} = \frac{\sum S_{cy}}{\sum S_{cqt-n}}$$

式中： $S_{cy}$ 为城市内某用途（示例为住宅）交易样本土地面积之和。

## 4. 城市综合土地交易量指数测算

城市综合土地交易量定基指数

$$= \frac{\sum S_t}{\sum S_{t'}} = \frac{\sum S_{cz}}{\sum S_{czt'}}$$

城市综合土地交易量环比指数

$$= \frac{\sum S_t}{\sum S_{t-1}} = \frac{\sum S_{cz}}{\sum S_{czt-1}}$$

城市综合土地交易量同比指数

$$= \frac{\sum S_t}{\sum S_{t-n}} = \frac{\sum S_{cz}}{\sum S_{czt-n}}$$

式中： $S_{cz}$ 为城市内住宅、商服、工业交易样本土地面积之和。

### （六）土地交易指数测算

根据监测范围和对象用途的不同，分别以分区域分用途、分区域综合、城市分用途、城市综合的土地交易量指数和土地交易价格指数的加权平均值测算各自的土地交易指数，土地交易价格指数权重为60%，土地交易量指数权重为40%。

$$\text{土地交易指数} = \text{土地交易价格指数} \times 60\% + \text{土地交易量指数} \times 40\%$$

## 五、土地交易指数发布设计

为充分发挥基础数据的作用，土地交易指数编制过程中汇总各类数据，形成完整的指数系列，但由于技术工作的专业性，可以只公开城市分用途及综合指数；未公开的各行政区、重点区域指数予以整理归档，作为市场研究和区域监管的参考

数据。

土地交易指数可以选择在每个计算周期的第一个月末公布上一个计算周期经审定的测算结果。信息发布可采用表格形式，在各类媒体刊登公告方式发布，或者建立网络信息系统，提供网上查询信息服务。

## 六、无交易样本的处理

土地市场可能在某一个计算周期内出现零交易情况。在测算交易量指数时，如果当期无交易，则实际交易量数据为零，影响下一期的环比指数计算。在测算交易价格指数时，如果当期无交易，影响当期的土地交易价格指数计算。

为解决因零交易导致的指数测算困惑，设置固定参照点。在指数基期，每个区域各用途选取三个交易样本作为参照点，每个计算期均纳入交易样本测算范围，参照价以评估方式得出。

对参照点的选取，尽量满足以下要求：参照点的位置在本区域有较好的代表性，与区域土地利用方向一致性好，参照点位置不宜过于集中，可分别位于不同土地级别；参照点的交易价格有较好的区域代表性，宜选取最接近区域当期均价的样本，不宜选取该区域最高或最低的价格；参照点的设置仅为规避零交易的出现，为避免对当期交易样本形成干扰，规模不宜过大。

## 七、土地交易指数计算示例

以宁波市鄞州区住宅和慈溪市工业土地一级市场2015—2017年交易样本数据作为示例，以季度为周期，2015年第一季度为固定基期，分别计算住宅、工业土地交易指数。

### （一）鄞州区住宅土地一级市场交易指数计算示例

#### 1. 交易样本收集

根据国土资源管理部门的公开信息，收集鄞州区2015—2017年土地一级市场住宅用地共62宗，编制交易样本汇总表（表格略）。根据样本实际交易情况，汇总交易样本基础，形成分季度交易样本数据表（表格略）。

2015年第一季度共交易五宗住宅用地，根据与平均单价接近、土地规模较适宜、位置有代表性等标准，选取三宗地为参照点，编制参照点基本情况表（表格略）。

#### 2. 土地交易价格指数测算

根据住宅地价测算公式，以交易样本土地面积为权重，计算各季度住宅地价，形成地价测算表（表格略）。

根据各期测算的住宅地价，以2015年第一季度为基期，分别计算鄞州区住宅土地一级市场各季度环比、同比、定基土地交易价格指数（表1；图2）。

表1 鄞州区2015—2017年住宅土地一级市场各季度  
土地交易价格指数汇总

季度	环比	同比	定基
2015年第一季度	—	—	100
2015年第二季度	70	—	70
2015年第三季度	177	—	124
2015年第四季度	101	—	125
2016年第一季度	101	127	127
2016年第二季度	91	163	115
2016年第三季度	131	121	150
2016年第四季度	99	119	149
2017年第一季度	105	123	156
2017年第二季度	104	141	162
2017年第三季度	128	138	207
2017年第四季度	113	158	235

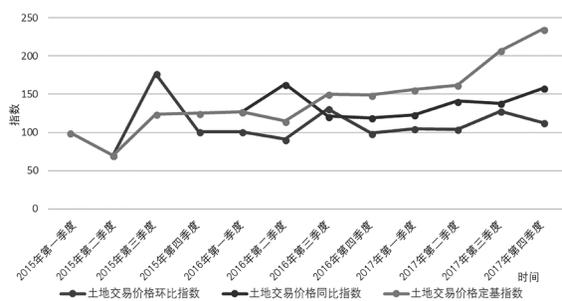


图2 鄞州区住宅土地一级市场土地交易价格环比、  
同比、定基指数

### 3.土地交易量指数测算

根据各期交易量，以2015年第一季度为基期，分别计算鄞州区住宅土地一级市场各季度环比、同比、定基土地交易量指数（表2；图3）。

表2 鄞州区2015—2017年住宅土地一级市场各季度  
土地交易量指数汇总

季度	环比	同比	定基
2015年第一季度	—	—	100
2015年第二季度	182	—	182
2015年第三季度	102	—	187
2015年第四季度	140	—	262
2016年第一季度	123	323	323
2016年第二季度	51	90	164
2016年第三季度	130	114	213
2016年第四季度	183	149	389
2017年第一季度	15	18	58
2017年第二季度	509	180	296
2017年第三季度	24	34	72
2017年第四季度	260	48	187

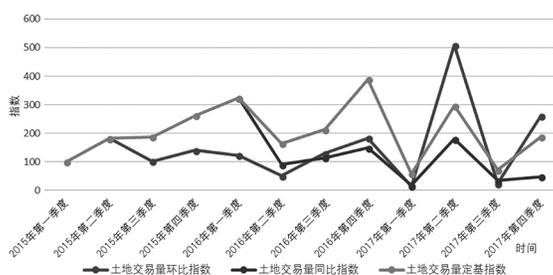


图3 鄞州区住宅土地一级市场土地交易量环比、  
同比、定基指数

### 4.土地交易指数测算

根据各期的土地交易价格指数和土地交易量指数，加权计算土地交易指数（表3；图4）。

表3 鄞州区2015—2017年住宅土地一级市场各季度  
土地交易指数汇总

季度	环比	同比	定基
2015年第一季度	—	—	100
2015年第二季度	115	—	115
2015年第三季度	147	—	149
2015年第四季度	117	—	180
2016年第一季度	110	205	205
2016年第二季度	75	134	135
2016年第三季度	131	118	175
2016年第四季度	133	131	245
2017年第一季度	69	81	117
2017年第二季度	266	157	216
2017年第三季度	86	96	153
2017年第四季度	172	114	216

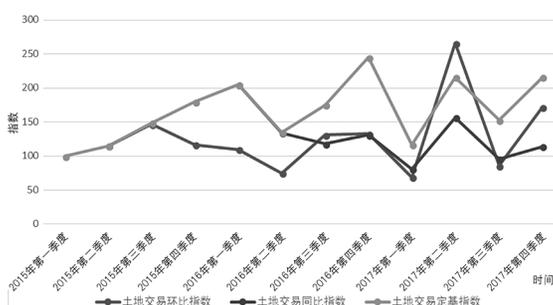


图4 鄞州区住宅土地一级市场土地交易  
环比、同比、定基指数

## 5. 土地交易指数分析

### 1) 住宅土地交易指数与经济基本面分析

查询宁波市统计数据，汇总形成GDP、固定资产投资的基本面数据表。宁波市地区生产总值保持增长态势与交易地价指数反映的住宅地价上涨态势一致，固定资产投资增速则不同年度间有起伏，近年有所放缓，反映在交易量指数上，出现起伏。在经济基本面平稳良好增长的背景下，住宅土地交易定基指数总体也呈现为上升的趋势。

### 2) 住宅土地交易指数与宏观调控政策分析

2015年中央和宁波地方均有多项住宅房地产市场利好政策出台。土地交易价格指数逐步攀升，土地交易量指数也大幅增加，土地供应节奏逐季度加快，市场交易活跃。在量价的双重拉动下，土地交易指数综合反映了在宏观政策利好的情况下，交易情况向好，政策效果明显。

2016年初政策利好延续，继续去库存，但年底出现转向，提出抑制资产泡沫和防范房金融风险。土地交易价格指数显示前三季度地价继续上涨，第四季度环比下降，较好反映了政策的变动。土地交易量指数反映了在去库存的政策基调下，第一季度市场交易量大幅增加，但第二季度供应节奏未能跟上，市场交易量大幅减少，也助推了交易价格的上涨，在地价过

快上涨的压力下，第三、第四季度土地供应量增加，响应同期政策方向，抑制地价过快发展，减少市场泡沫。土地交易指数则反映了在2016年前松后紧的政策环境下，土地交易市场经过量价波动，年底指数高于年初，整体好于2015年。

2017年4月宁波市限购政策出台，土地交易价格指数显示上半年政策效应尚未显现，指数仍然向上，9月限购政策升级，下半年指数上涨速度放缓。土地交易量指数显示第二季度土地供应加大，第三季度未能跟进，第四季度配合升级政策再次加大力度。土地交易指数显示，2017年市场整体活跃度高于基期。

上述分析说明测算的交易指数与实际的市场情况比较吻合。

鉴于住宅二级交易数据困难较大，本次分析主要采用一级交易，随着政府交易机制和交易平台建设完善，包括二级市场在内的交易指数将逐步发挥作用。

## (二) 慈溪工业土地一级市场交易指数计算示例

### 1. 交易样本收集

根据国土资源管理部门的公开信息，收集慈溪市2015—2017年土地一级市场工业用地共385宗，编制交易样本汇总表、分季度交易样本数据表，选取三宗地为参照点，编制参照点基本情况表（表略）。

## 2. 土地交易价格指数测算

根据工业地价测算公式，以交易样本土地面积为权重，计算各季度工业地价，形成地价测算表（表略）。

根据各期测算的工业地价，以2015年第一季度为基期，分别计算慈溪工业土地一级市场各季度环比、同比、定基土地交易价格指数（表4；图5）。

表4 慈溪市2015—2017年工业土地一级市场各季度土地交易价格指数汇总

季度	环比	同比	定基
2015年第一季度	—	—	100
2015年第二季度	150	—	150
2015年第三季度	96	—	143
2015年第四季度	99	—	141
2016年第一季度	70	99	99
2016年第二季度	70	46	70
2016年第三季度	166	81	115
2016年第四季度	125	102	145
2017年第一季度	55	80	80
2017年第二季度	156	178	124
2017年第三季度	83	89	102
2017年第四季度	104	73	106

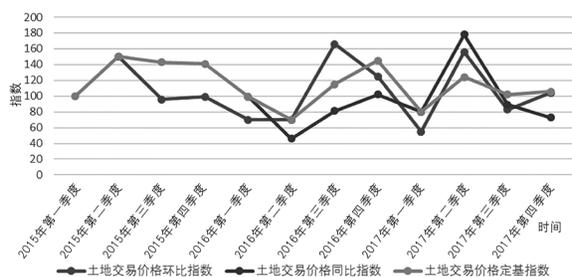


图5 慈溪市工业土地一级市场土地交易价格指数环比、同比、定基指数

## 3. 土地交易量指数测算

根据各期交易量，以2015年第一季度为基期，分别计算慈溪市工业土地一级市场各季度环比、同比、定基土地交易量指数（表5；图6）。

表5 慈溪市2015—2017年工业土地一级市场各季度土地交易量指数汇总

季度	环比	同比	定基
2015年第一季度	—	—	100
2015年第二季度	18	—	18
2015年第三季度	298	—	55
2015年第四季度	133	—	73
2016年第一季度	81	59	59
2016年第二季度	200	646	119
2016年第三季度	55	120	66
2016年第四季度	137	123	90
2017年第一季度	134	202	120
2017年第二季度	87	88	104
2017年第三季度	218	347	228
2017年第四季度	94	240	215

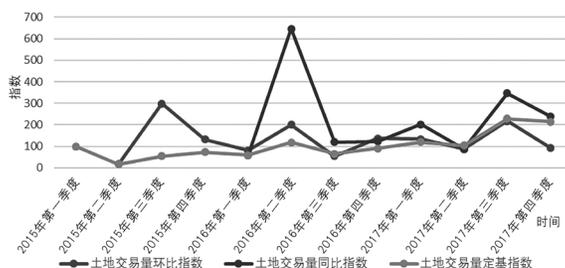


图6 慈溪市工业土地一级市场土地交易量环比、同比、定基指数

## 4. 土地交易指数测算

根据各期的土地交易价格指数和土地交易量指数，加权计算土地交易指数（表6；图7）。

表6 慈溪市2015—2017年工业土地一级市场各季度土地交易指数汇总

季度	环比	同比	定基
2015年第一季度	—	—	100
2015年第二季度	97	—	97
2015年第三季度	177	—	108
2015年第四季度	113	—	114
2016年第一季度	74	83	83
2016年第二季度	122	286	90
2016年第三季度	122	97	95
2016年第四季度	130	110	123
2017年第一季度	87	129	96
2017年第二季度	128	142	116
2017年第三季度	137	192	152
2017年第四季度	100	140	150

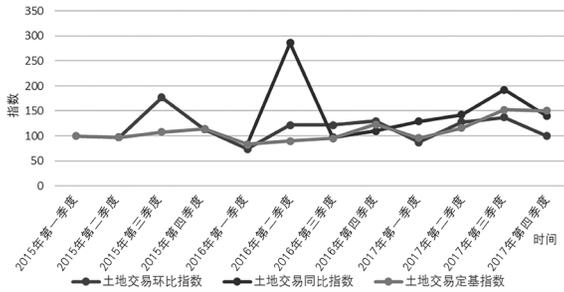


图6 慈溪市工业土地一级市场土地交易环比、同比、定基指数

#### (四) 慈溪市2017年工业用地土地二级市场交易指数

宁波市工业二级市场比较活跃，但能够采集的交易数据基本为2017年。

##### 1. 交易样本收集

本次研究收集了2017年慈溪市土地二级

市场工业用地共281宗，作为此次研究选用的交易样本数据（样本汇总表略）。

根据样本交易量、样本地价数据整理，分季度汇总统计交易样本数据如表7。

表7 慈溪市2017年工业用地土地二级市场交易样本分季度汇总

季度	样本交易量/米 <sup>2</sup>	样本总价/万元
2017年第一季度	578584.24	53831.91
2017年第二季度	672080.89	80420.09
2017年第三季度	566047.08	53068.91
2017年第四季度	500311.67	46854.39

##### 2. 交易地价指数测算

根据地价测算公式，以样本交易量为权重，计算各期工业地价（见表8）。

表8 慈溪工业用地二级市场地价测算

季度	交易样本土地面积/米 <sup>2</sup>	交易样本总价/元	参照点土地面积/米 <sup>2</sup>	参照点总价/元	样本交易量/米 <sup>2</sup>	样本总价/元	工业地价/(元/米 <sup>2</sup> )
2017年第一季度	578584.24	53832	21701.3	2048	600285.54	55880	931
2017年第二季度	672080.89	80420	21701.3	2110	693782.19	82530	1190
2017年第三季度	566047.08	53069	21701.3	2173	587748.38	55242	940
2017年第四季度	500311.67	46854	21701.3	2238	522012.97	49092	940

注：样本交易量=交易样本土地面积+参照点土地面积；样本总价=交易样本总价+参照点总价；工业地价=样本总价/样本交易量。

由于只有四个季度的数据，因此仅计算土地交易价格环比指数（表9；图8）。

表9 慈溪工业用地二级市场土地交易价格指数测算

季度	环比	同比	定基
2017年第一季度	—	—	—
2017年第二季度	128	—	—
2017年第三季度	79	—	—
2017年第四季度	100	—	—

注：此数据仅为展示用。

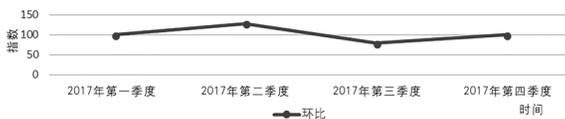


图8 慈溪工业用地二级市场土地交易价格环比指数

##### 3. 土地交易量指数测算

同样，由于只有四个季度的数据，因此仅计算土地交易量环比指数（表10；图9）。

表10 慈溪市工业用地二级市场土地交易量指数测算

季度	环比	同比	定基
2017年第一季度	—	—	—
2017年第二季度	116	—	—
2017年第三季度	85	—	—
2017年第四季度	89	—	—

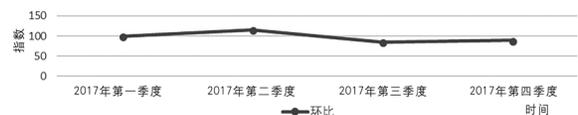


图9 慈溪市工业用地二级市场土地交易量环比指数

#### 4. 土地交易指数测算

根据各期的土地交易价格指数和土地交易量指数，加权计算土地交易指数（表11，图10）。

$$\text{土地交易指数} = \text{土地交易价格指数} \times 60\% + \text{土地交易量指数} \times 40\%$$

表11 慈溪工业用地二级市场土地交易指数测算

季度	环比	同比	定基
2017年第一季度	—	—	—
2017年第二季度	123	—	—
2017年第三季度	81	—	—
2017年第四季度	96	—	—

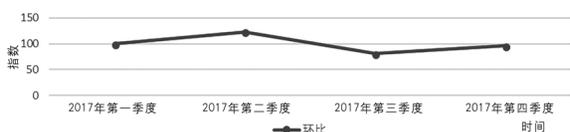


图10 慈溪市工业用地二级市场土地交易环比指数

对比工业二级市场与一级市场变化情况，第二季度都是上升期，但进入第三季度后，一级市场保持上升状态，第四季度出现回落；但二级市场在第二季度处于上升状态，但进入第三季度后开始回落，进入第四季度再次以微弱的涨势翘尾。二级市场的的数据较少，尚不能反映全貌，但对一级市场和二级市场的变动也略窥一二。

#### （三）计算示例小结

通过对鄞州区住宅土地一级市场交易指数及慈溪市工业土地一级市场交易指数、工业土地二级市场交易指数的模拟计算，分别形成鄞州区住宅和慈溪市工业土地一级、二级市场交易指数成果系列。指数走势图显示，交易价格指数、交易量指数、交易指数在季度间围绕100上下波动，直观反映了不同季度市场的环比波动情况。

模型运用中，可以根据交易样本数据的来源，分别计算土地一级市场交易指数、土地二级市场交易指数，也可汇总一级、二级交易样本数据，形成整体的土地交易指数，从而反映不同市场层次的变化特点。

本次研究建立的指数模型可以较好地反映土地市场交易变化情况，并分别通过交易价格、交易量的指数计算，更为具体地显示量、价两个方面的波动情况，通过模拟数据验证，模型是可行的。

#### 参考文献

- 丰雷.1999.我国城市地价指数编制研究[J].中国土地科学(6):21-25.
- 李何超,汪四文.2000.论城镇地价指数编制方法[J].城市发展研究(4):56-58.
- 罗真.2006.城市地价指数体系编制的再思考[J].金融与经济(11):16-18.
- 唐焱,吴群,余庆年.2002.南京城市地价指数编制[J].中国土地科学,16(1):26-31.
- 唐焱.2005.我国城市土地价格的特点及其研究趋势探析[J].南京农业大学学报,5(3):40-43.
- 王万茂,王群.2001.城市地价指数编制方法的比较研究[J].中国房地产估价师(3):36-41.
- 杨肖丽,倪绍祥.2002.城镇地价指数的编制方法[J].南京师大学报:自然科学版,25(2):53-57.
- 杨兴权.2008.我国城市土地价格指数编制辨析[J].价格理论与实践(3):44-45.
- 叶剑平,高海韵,丰雷.1998.城镇地价指数及其编制[J].中国土地科学,12(2):35-37.
- 易嗣鑫,段建南.2012.土地估价实务中地价指数求取方法探讨[J].现代商贸工业(3):45-46.
- 詹海斌.2006.城市地价指数的编制和应用[J].农机化研究(2):135-136.
- 张宏斌,贾生华.2000.编制城市房地产价格指数的理论模型和实用方法[J].中国软科学(4):64-67.
- 张媛,孙鹏举,刘学录.2014.兰州市土地价格指数编制研究及变化趋势分析[J].中国农学通报,30(26):58-62.
- 赵松,王锬.2015.我国地价管理制度与政策评述[C]//2016年中国土地政策蓝皮书.北京:社会科学文献出版社:94-110.
- 周璐红,张增峰.2007.基于基准地价修订的南京市城区地价指数研究[J].价格理论与实践(11):56-57.
- 朱健宁,吴群,干玲.2006.我国城市地价指数理论和应用研究综述[J].国土资源科技管理,23(4):68-71.
- 朱明仓,吴合镇,辜寄蓉.2008.重庆市房价地价动态关系模型构建[J].成都理工大学学报:自然科学版,35(5):572-579.

# 浅析出让地价评估技术规范应用 ——以北京为例

张书敬 杜 强

(北京大地盛业房地产土地评估有限公司 北京 100029)

**摘 要** 作者认为,《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》指出,开展土地使用权出让地价评估,目的是为出让方通过集体决策确定,土地出让底价,或核定应该补缴的地价款提供参考依据,并进行实例分析。

**关键词** 出让 地价评估 技术规范

为规范国有建设用地使用权出让地价评估,国土资源部办公厅于2013年4月发布了《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》。五年后,《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,以下简称《规范》)开始施行。经过近六年的出让地价评估实践,笔者经过认真思考,对《规范》的内容有了较为深刻的理解。现结合估价实务将对规范的理解和总结的经验跟大家分享。

## 一、对规范的一些理解

### (一) 评估目的

《规范》指出,开展土地使用权出让地价评估,目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价,或核定应该补缴的地价款提供参考依据。

出让地价评估目的分为两种:一种是确定土地出让底价,可以理解为没有出让过,

首次办理出让时所进行的评估;另一种是核定应该补缴地价,可以理解为曾经出让过,因合同条款变更,需要为确定补缴地价款而进行的评估。

故而承接一个项目后,首先要明确:评的是什么价格?为出让方提供什么参考?是确定出让底价还是补缴地价款?因为估价目的不同,直接影响估价技术思路的确定,进而也会影响估价原则和估价方法的选择。

例一:卫××在东城区拥有一座四合院,拟进行房地产转让,房屋权属审查中土地取得方式栏显示为空白,所用城镇住宅用地按现状出让,其出让地价评估是核定底价还是补缴地价款?

此项目应参照当地正常市场价格水平,评估宗地土地使用权价格。《关于发布〈北京市“平房四合院”协议出让地价评估技术有关问题的说明〉的通知》(北估秘〔2019〕001号)对出让底价建议有所

说明：估价师应调查可比较实例的成交信息，并提出出让底价建议，出让底价不低于宗地所在级别基准地价低限修正后的结果。所以此类评估目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据。

例二：北京××公司在房山区拥有一宗划拨住宅用地，经有关部门批准，不改变用途但调整容积率，按照新规划条件出让。

此项目应评估在新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去现状使用条件下的划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。

虽然底价是根据新规划条件下出让价格与划拨土地使用权价格之差来提出，但此类评估目的仍是为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供参考依据，而非补缴地价款。

例三：北京××公司在顺义区拥有一宗出让办公用地，经有关部门批准，调整容积率，同时调整用途为商业后完善出让手续。

此项目属已出让土地的容积率与土地用途同时调整，需要补缴地价款。需补缴地价款等于新用途楼面地价乘以新增建筑面积，加上新、旧用途楼面地价之差乘以原建筑面积。新用途楼面地价按新容积率、新用途规划条件的正常市场楼面地价确定，旧用途楼面地价按原容积率规划条件下的正常市场楼面地价确定。

所以此类评估目的是为出让方核定应该补缴的地价款提供参考依据。

对土地使用权出让地价评估目的进行准确区分，是明确估价基本事项的首要任务，对合理编制估价作业方案，制定估价技术路线起到非常重要的作用。

## （二）关于底价建议

《规范》中专项明确指出报告中要给出底价建议的情形见表1。

表1 规范中明确的报告中要给出底价建议的情形

序号	项目	情况	内容
1	6.2特定条件的“招拍挂”出让方式	(1) 限地价、竞配建(或竞房价、竞自持面积等)	采用“限地价、竞配建”方式的，土地估价报告中应评估出正常市场条件下的土地价格，给出底价建议
2	6.3协议出让	(1) 对应当实行有偿使用，且可以不采用招标采购挂牌方式出让的	应按本规范评估其在设定开发建设条件下的正常市场价格，并提出建议的出让底价
		(2) 划拨土地办理协议出让	使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应按本规范评估在现使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议 出让时重新设定规划建设条件的，应按本规范评估在新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去现状使用条件下的划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议

可以发现，出让地价评估应遵循价值主导、审慎、公开市场原则及其他基本原则，得到土地使用权的正常市场价格，在此基础上根据不同情形提出底价建议。需要特别关注的是，在北京市“招拍挂”出让评估中，虽然“政府土地出让收益+土地一级开发成本”是一项重要价格参考，但遇到土地

一级开发成本高的项目，绝不可因为该价格高于评估的正常市场价格而为收回成本将其作为底价提出建议，这属于严重的技术思路错误。

### （三）地价定义

《城镇土地估价规程》指出地价定义要说明估价对象实际用途和宗地内外实际开发程度、现状利用或规划利用条件，本次估价所设定的开发程度和用途及其理由。地价定义应注明所估地价的内涵是指在公开市场（或特定市场）条件下、于估价期日、现状利用或规划利用条件下、设定的开发程度与用途、法定最高年限内一定年期的，某种权利特征下的土地使用权（或包括其他内容）价格。

地价定义在出让地价评估报告中起着举足轻重的作用，必须包含土地用途、使用年期、容积率、权利特征等要素。有别于抵押等目的的地价评估，因估价技术路线的原因，出让地价评估可能需要在一份报告中对多种类型的地价分别进行定义，如：

上述例二，需分别定义两种地价，一是新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格，二是现状使用条件下的划拨土地使用权价格。

上述例三，需分别定义两种地价，新用途楼面地价和旧用途楼面地价，其中新用途楼面地价按新容积率、新用途规划条件的正常市场楼面地价确定，旧用途楼面地价按原容积率规划条件下的正常市场楼面地价确定。

正因为地价定义中包含多项要素，而各要素有所不同，故需分别进行定义并展开相应评估，在整个评估过程中，估价师应时刻关注地价定义、评估思路、评估结果的一致性。

## 二、实例分析

已出让土地规划条件变更涉及的补缴地价评估具有个性化、多样化、评估难度较大等特点，其中容积率调整比较容易确认，但用途是否调整相对来讲会复杂一些，需要根据项目资料、当地土地出让发展背景综合分析确定。下面以某出让变更项目为例进行分析。

### （一）项目基本情况

出让地价评估委托书中关于估价对象如此描述：××公司申请的怀柔区××路××号院1号至7号新增土地用途项目。合同号：京地出〔合〕字〔2004〕第××号。宗地面积34833.77平方米。土地用途：教育科研设计、地下车库。建筑面积：13706.8平方米，其中教育科研设计9827.88平方米、地下车库3878.92平方米。

该委托书十分简洁，单凭其对估价对象的描述，无法全面反映规划变更情况，需要估价师对项目资料进行梳理，对规划调整的内容进行分析，落实是容积率调整还是用途调整，抑或多项条件同时调整。

### （二）容积率调整的分析

通过梳理项目资料得知历史变革情况

如下：××公司经批准取得位于怀柔区××路××号院的基地，于2004年办理了土地出让，土地规划用途为综合，土地面积34833.77平方米，共建设了1~6幢楼房，地上建筑面积18978.56平方米，地下建筑面积80平方米。2008年取得土地证和1~6幢楼房的房屋所有权证。

该基地投入使用后，历经7年发展，原规模无法满足××公司发展需要，故该公司自2012年开始，申报在该自有用地内新建一幢科研设计楼，经各有关政府部门批准，获准建设7号楼（研发、生物综合楼），规划审查意见如表2。

表2 规划要求

序号	规划要求	指标
1	建设用地面积	34833.77米 <sup>2</sup>
2	建设用地性质	教育科研设计用地
3	建筑使用性质	科研生产综合楼及配套动物实验用房
4	本次申报总建筑面积	13706.8米 <sup>2</sup>
	其中地上建筑面积	9827.88米 <sup>2</sup>
	地下建筑面积（车库）	3878.92米 <sup>2</sup>
5	容积率	≤0.835

对比原出让合同、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》和此次的规划意见，统计该宗地各项指标如表3。

表3 宗地指标

部位	已出让		拟出让（增加）		小计/米 <sup>2</sup>
	用途	建筑面积/米 <sup>2</sup>	用途	建筑面积/米 <sup>2</sup>	
地上	综合	18978.56	教育科研设计（办公）	9827.88	28806.4
地下	综合	80	地下车库	3878.92	3958.92
小计		19058.56		13706.8	
合计				32765.32	

查对资料并统计后可以确定，委托书中所示宗地面积34833.77平方米是怀柔区××路××号院的总土地面积。建筑面积13706.8平方米，指的是此次规划调整新增的建筑面积，即为新建7号楼的建筑面积。故可判断本项目属于容积率调整。

### （三）土地用途调整的分析

下一步继续分析土地用途是否发生变化。

2004年出让合同主要内容见表4。

表4 2004年出让合同主要内容

	项目	内容
1	宗地类型	独立宗地
2	宗地出让面积	34833.77平方米
3	出让宗地规划总建筑面积	19058.56平方米
	其中，地上规划建筑面积	18978.56平方米
	地下规划建筑面积	80平方米
4	土地规划用途	综合
5	土地使用权出让年限	50年，自本合同签订之日期计

2008年《国有土地使用证》证载主要内容见表5。

表5 2008年《国有土地使用证》证载主要内容

	项目	内容
1	地类（用途）	综合
2	使用权类型	国有出让
3	终止日期	2054年1月5日
4	使用权面积	34833.77平方米
5	其中独用面积	34833.77平方米
6	分摊面积	0平方米

2008年《房屋所有权证》证载主要内容见表6和图1。

表6 2008年《房屋所有权证》证载主要内容

楼号或幢号	建筑面积/米 <sup>2</sup>	用途(规划)
01	10507.76	厂房、附属用房
02	4472.46	研发、附属用房
03	3591.63	综合办公
04	175.38	锅炉房
05	218.12	连廊
06	13.21	水泵房及水池
	80	地下室
总计	19058.56	

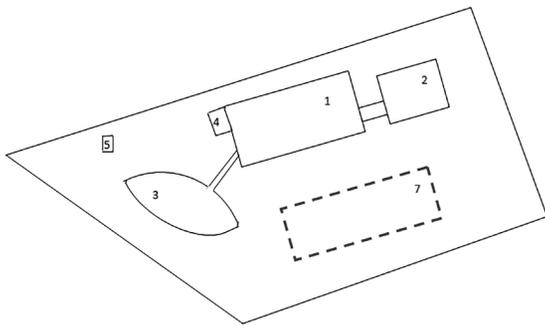


图1 房屋平面示意图

该宗地出让合同和土地证均记载土地用途为综合，房产证记载1-6号房屋规划用途为厂房、研发、综合办公等，本次委托评估土地用途为教育科研设计、地下车库。从书面来看，土地用途不同，是否就是土地用途调整呢？

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定，土地用途及改变土地用途，均应根据控制性详细规划确定。规划行政主管部门出具的规划条件应为土地用途确定的依据。

该项目一期建设时取得的《建设用地规划许可证》显示建设用地为诊断试剂研发基地。土地证上所载综合用地与其是什么关系呢？

这个问题要结合北京市土地出让工作的开展来分析。出让地价评估和审定作为土地出让工作的重要环节，与北京市基准地价密切相关。北京市2002年版基准地价和2014年版基准地价更新成果，均表示宗地出让价格须参照基准地价，按照规定的程序，使用合理的评估方法确定。基准地价土地用途的划分也与出让合同、土地证中土地用途有着对应关系。

原出让时施行的北京市2002年版基准地价将建设用地按用途划分为商业、综合、住宅和工业四类用地，其中综合用途的二级分类含办公科研（指……科工贸一体化办公楼、高新技术产业研发与展示中心、科研和勘测设计机构等用地），该宗地原出让时用地规划为诊断试剂研发基地，属办公科研用地，亦即综合用地。

现出让时在施的北京市2014年版基准地价将建设用地按用途划分为商业、办公、居住和工业四类用地，其中办公用途的二级分类含科教用地（指用于各类教育，独立的科研、勘测、设计、技术推广、科普等的用地），本次新增地上建筑面积的用途为教育科研设计，属科教用地，亦即办公用地。

估价对象地上建筑的土地用途，原办公科研与现科教用地一致，均属于办公大类，故此次利用条件调整，地上部分非用途变更，仅属容积率调整，增加了建筑规模。地下部分是新增的车库用地，属于用途调整。

#### （四）本项目规划调整内容及应补缴地价款

##### 1. 调整容积率，新增建筑面积

新增教育科研设计（办公）用途出让建筑面积9827.88平方米，属地上容积率调整，非用途调整，调整前原容积率 $R_{原}=0.55$ ，调整后新容积率 $R_{新}=0.835$ 。

##### 2. 增加用途，新增建筑面积

新增地下车库用途，新增出让建筑面积3878.92平方米。

##### 3. 应补缴地价款

1) 新增地上教育科研设计（办公）建筑面积应补缴地价款

按新规划条件下评估期日的教育科研设计（办公）楼面熟地地价乘以新增建筑面积确定应补缴的地价款。

依据《规范》，容积率调整前后均低于1的，按容积率为1核算楼面地价。

##### 2) 新增地下车库用途应补缴地价款

为促进节约集约用地，鼓励地下空间利用，北京市对已出让用地增加地下规模的，地下出让建筑规模按政府土地出让收益（不含土地开发取得成本）评审出让地价标准。

依据《北京市国土资源局关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》，按地下车库政府土地出让收益乘以新增建筑面积确定应补缴的地价款。

上述两项之和为本项目调整应补缴的地价款。

### 三、如何做好土地出让评估工作

#### （一）估价师要熟悉改革规定

土地出让评估具有很强的政策性，所以估价师在从事该项工作时，要十分熟悉《规范》以及当地的有关政策规定，随时关注更新。

近期北京发布了《北京市“平房四合院”协议出让地价评估技术有关问题的说明》（北估秘〔2019〕001号）、《北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明》（北估秘〔2019〕002号）两项评估技术指引，估价师应在相应类型用地评估中应用新指引。

此外，估价师应将政策性、保障性住房用地政策与《规范》结合考虑，应用在出让地价评估中。例如《规范》中明确，采用“限房价、竞地价”方式出让的土地，在出让评估时，应充分考虑建成房屋首次售后是否可上市流转。对不能上市流转，或只能由政府按原售价回购，或上市前需补缴土地收益的限价房开发项目，在采用剩余法评估时，按限定的房价取值。2018年以来共有产权住房地块集中入市，此类住房销售均价事先确定，后期封闭运行，故对建设共有产权住房的地块进行评估，就应执行此条规定，即在采用剩余法评估时，不动产总值的确定就应按照共有产权销售均价求取。

（下转第31页）

# 国有建设用地土地使用权类型分析

魏明宇

(北京中地华夏土地房地产评估有限公司 北京 100031)

**摘要** 本文分析我国国有建设用地土地使用权类型及形成原因，以及有偿使用的方式，认为我国国有建设用地使用权共分为五类，这种类型是随着土地有偿使用政策推进和国有企业改制土地资产处置的推进而形成的。

**关键词** 土地使用权类型 有偿使用

我国的建设用地土地使用权类型较多，除最常见的出让土地使用权和划拨土地使用权外，其余各种土地使用权类型并不多见。但随着国有建设用地有偿使用的发展，其他各种建设用地使用权类型逐渐多了起来，不少估价师在评估实务中会第一次遇到并感到疑惑，在此笔者初浅梳理一下我国的国有建设用地土地使用权类型。

## 一、国有建设用地土地使用权的类型

国有建设用地土地使用权的类型共分为五类，分别为划拨国有建设用地土地使用权、出让国有建设用地土地使用权、国家租赁国有建设用地土地使用权、国家作价出资（入股）国有建设用地土地使用权和授权经营国有建设用地土地使用权。

## 二、五种国有建设用地土地使用权的形成

我国的这五种建设用地土地使用权是随

着土地有偿使用政策推进和国有企业改制土地资产处置的推进而形成的。

(1) 划拨国有建设用地土地使用权。我国在中华人民共和国成立之后相当长一段时间的国有建设用地均采用划拨方式供地，土地使用者取得的都是划拨国有建设用地使用权。国家相关法律法规对于划拨国有建设用地土地使用权的定义有三个：①1990年5月19日国务院发布的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十三条第一款：“划拨土地使用权是指土地使用者通过各种方式依法无偿取得的土地使用权”；②1992年3月8日国家土地管理局《划拨土地使用权管理暂行办法》第二条：“划拨土地使用权，是指土地使用者通过除出让土地使用权以外的其他方式依法取得的国有土地使用权。”③1994年7月5日《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十二条：“土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法

批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。”因此划拨国有建设用地土地使用权的特点就是“无偿使用”。

这里需要说明的是，尽管按照《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十二條规定，土地使用权划拨还有一种方式，是由土地使用权缴纳补偿、安置等费用后取得土地使用权，因此业内也有说法是有偿划拨土地。其实这种说法不太严谨，因为这种说法成立的话，是否可以理解为划拨土地要缴纳城镇土地使用税，因此都是有偿使用呢？作为土地行业内人士，应当认识到土地管理所说的“有偿使用”指的是缴纳相应的“政府收益”，而上述方式并未缴纳土地增值收益，即所说的政府收益，因此其对政府而言也是“无偿使用”。

（2）出让国有建设用地土地使用权。出让国有建设用地土地使用权就是指“土地使用者通过出让方式取得的土地使用权”。1986年我国土地行业发生了两件重大事件，一是成立国家土地管理局，二是通过了《中华人民共和国土地管理法》。

《中华人民共和国土地管理法》第一章第二条提出：“国家依法实行国有土地有偿使用制度。国有土地有偿使用的具体办法，由国务院另行规定”。1990年5月19日国务院发布的《中华人民共和国城镇

国有土地使用权出让和转让暂行条例》，第二章第八条规定：“土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为”。1987年9月，深圳市率先试行土地使用有偿出让，出让了一块5000多平方米的土地使用权，限期50年，揭开了国有土地使用制度改革的序幕，从此出让国有建设用地土地使用权逐渐成为主要国有建设用地土地使用权类型。

（3）国家作价出资（入股）国有建设用地土地使用权。国家作价出资（入股）国有建设用地土地使用权是指“土地使用者通过国家作价出资（入股）方式取得的土地使用权”。

《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》（国家土地管理局令第8号）第三条规定：“本规定所称国家以土地使用权作价出资（入股），是指国家以一定年期的国有土地使用权作价，作为出资投入改组后的新设企业，该土地使用权由新设企业持有，可以依照土地管理法律、法规关于出让土地使用权的规定转让、出租、抵押。土地使用权作价出资（入股）形成的国家股股权，按照国有资产投资主体由有批准权的人民政府土地管理部门委托有资格的国有股权持股单位统一持有”。

由于国家作价出资（入股）方式仅限于

国有企业改革，国家作价出资（入股）国有建设用地使用权的土地使用者通常为国有企业。

（4）国家授权经营国有建设用地土地使用权。国家授权经营国有建设用地土地使用权是指“土地使用者通过国家授权经营方式取得的土地使用权”。

根据《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》第四条规定：“国家根据需要，可以一定年期的国有土地使用权作价后授权给经国务院批准设立的国家控股公司、作为国家授权投资机构的国有独资公司和集团公司经营管理。国有土地使用权授权经营，由国家土地管理局审批，并发给国有土地使用权经营管理授权书。被授权的国家控股公司、作为国家授权投资机构的国有独资公司和集团公司凭授权书，可以向其直属企业、控股企业、参股企业以作价出资（入股）或租赁等方式配置土地，企业应持土地使用权经营管理授权书和有关文件，按规定办理变更土地登记手续”。

由于国家授权经营方式仅限于国有企业改革，国家授权经营国有建设用地使用权的土地使用者通常为国有企业。

（5）国家租赁国有建设用地土地使用权。国家租赁国有建设用地土地使用权是指“土地使用者通过国有土地租赁方式取得的土地使用权”。

1999年8月1日《国土资源部关于印发〈规范国有土地租赁若干意见〉的通知》（国土资发〔1999〕222号）第一条规定：“国有土地租赁是指国家将国有土地出租给使用者使用，由使用者与县级以上人民政府土地行政主管部门签订一定年期的土地租赁合同，并支付租金的行为。国有土地租赁是国有土地有偿使用的一种形式，是出让方式的补充”，因此国家租赁国有建设用地土地使用权比较少见。

### 三、关于土地使用权有偿使用的方式

土地使用权出让是国有建设用地有偿使用最常见的方式，国有土地租赁是土地使用权出让方式的补充。比较少见的是国家作价出资（入股）和国家授权经营方式，但是从以上所述各种土地使用权类型的形成及《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》，我们知道该两种土地使用权取得方式主要是国有企业改革中形成，是国有企业改革涉及的划拨土地处置的两种处置方式。

1998年12月27日发布的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令256号）第二十九条明确了国有土地有偿使用的方式包括：国有土地使用权出让；国有土地租赁；国有土地使用权作价出资或者入股。因此这三种土地使用权类型毫无疑问属于有偿使用的土地使用权类型，那么国家授

权经营国有建设用地土地使用权是否属于有偿使用呢？笔者认为国家授权经营国有建设用地土地使用权有偿使用的土地使用权。

行业内也有部分专家认为国家授权经营国有建设用地土地使用权其权能受限，按照《关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》（国土资发〔1999〕433号）第三条第（三）款：“以授权经营方式处置的，土地使用权在使用年期内可依法作价出资（入股）、租赁，或在集团公司直属企业、控股企业、参股企业之间转让，但改变用途或向集团公司以外的单位或个人转让时，应报经土地行政主管部门批准，并补缴土地出让金”，国家授权经营土地使用权的权能与划拨国有建设用地土地使用权相似，认为国家授权经营国有建设用地土地使用权与划拨国有建设用地土地使用权一样，同时由于国家授权经营并未向当地国土资源部门实际支付“出让金”，因此属于“无偿使用”范围。

笔者认为，授权经营国有建设用地土地使用权“在向集团公司以外的单位或个人转让时，应报经土地行政主管部门批准，并补缴土地出让金”，该限制与划拨国有建设用地土地使用权很相似，但其“土地使用权在使用年期内可依法作价出资（入股）、租赁，或在集团公司直属企业、控股企业、参股企业之间转让”，该权能又与出让国有

建设用地土地使用权相似，同时“国家作价出资（入股）”也未实际向当地国土资源管理部门支付“出让金”，所以不能因为权能受限和未实际支付“出让金”就认为国家授权经营国有建设用地土地使用权是“无偿使用”。

其实要搞清楚授权经营国有建设用地土地使用权是“有偿使用”还是“无偿使用”很简单，只要回归到其定义和形成方式就一清二楚。根据《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》第四条：“国家根据需要，可以一定年期的国有土地使用权作价后授权给经国务院批准设立的国家控股公司、作为国家授权投资机构的国有独资公司和集团公司经营管理”，其定义中明确是以一定年期的国有土地使用权作价后授权，也就是说土地使用者并不是无偿取得，同时《关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》第三条第（二）款规定：“采用授权经营、作价出资（入股）方式处置土地资产的，按政府应收取的土地出让金额计作国家资本金或股本金”。以上两个文件规定明显说明授权经营国有建设用地土地的土地使用者并不是无偿取得土地使用权，而是政府作价后将应收取的土地出让金额转增了被授权的企业集团的国家资本金。

# 浅谈不动产登记代理行业现状及建议

陈丽名

(北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司 北京 100012)

**摘要** 从当前情况来看,我国不动产登记代理行业处于起步阶段,不动产登记代理市场和不动产登记代理制度建设需要完善,专业技术人才需要加速培育,行业监督和管理有待加强,行业“软件”亟待提升。需要制订行业基本准则,积极承接政府购买服务,培养不动产登记专业人才,全面推进行业发展。

**关键词** 不动产登记代理 行业现状 专业技术人才

中国的不动产登记最早可以追溯到周朝后期,从一开始就是以土地为核心,主要目的是便于征收赋税。民国时期的不动产登记主要服务于土地私有制。中华人民共和国初期,全面公有制使不动产登记一度失去了意义。改革开放后,随着《中华人民共和国物权法》的颁布才逐渐恢复和发展起来。众所周知,我国的土地、房地产市场经历了飞速发展,不动产交易已成为市场经济的一个重要组成部分,现在的不动产登记则要为不动产交易市场提供清晰、明确的产权资料基础。

## 一、不动产登记代理行业现状

从目前的不动产登记代理市场、行业制度建设、专业技术人才、行业行政监管、行业自律管理等情况可以看出,我国的不动产登记代理行业仍处于起步阶段。

### (一) 不动产登记代理市场

目前的不动产登记代理市场主要以土地、房地产权属认定为基准,正逐步扩展至林地、海域、草原等类别,业务内容已由传统的房屋、土地所有权、使用权登记确权逐步扩展至承包经营权、林权、海权等。随着国家对不动产登记的大力推广及不动产登记代理业务的逐步拓展,可预见不动产登记代理市场的上升趋势。

### (二) 不动产登记代理制度建设

2007年《中华人民共和国物权法》颁布,确立了不动产登记为一项物权制度。2008年《土地登记办法》施行,2015年《不动产登记暂行条例》的施行,主要目的是为全国统一的不动产交易市场的形成构建明晰的产权基础。但截至目前,我国的不动产登记代理行业并没有其他配套的法律法规来对

市场、行业、从业机构和专业技术人员进行约束，因此相关的法律法规体系亟须建立起来。

### （三）专业技术人才

不动产登记代理内容涵盖了土地、房屋、森林、草地、海域等所有权、使用权、经营权等，但目前我国仅存在土地登记代理人职业资格。截至2018年，我国仅有12000余人持有土地登记代理人职业资格证书，真正执业的仅有2100余人。从不动产登记代理市场发展趋势来看，专业人才的队伍应该是逐渐壮大的，但近年来参加土地登记代理人职业资格考试的人数逐年递减，真正执业的土地登记代理人也不足20%，原因就在于不动产登记业务链条不完整。不动产登记代理人的业务链条应包括测绘、策划、勘测定界、权属调查、信息录入、办理证书等方面，但目前就我国土地登记代理行业来看，土地登记代理人的业务范围仅是办理证书，其他具有较强专业性的业务基本由政府部门及事业单位承担着。办理证书作为整个业务链条的最后一环，技术含量低，几乎没有入门门槛，导致土地登记代理市场专业技术人才流失，人才队伍建设不起来。

### （四）行业监管与自律管理

2014年，确认由国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责后，不动产登记局才组建

完毕，承担指导监督全国土地登记、房屋登记、林地登记、草原登记、海域登记等不动产登记工作的职责。

目前，我国并没有真正意义上的不动产登记代理行业自律管理体系，比较成型的仅有土地登记代理行业。2014年中国土地估价师协会增设土地登记代理业务并更名为中国土地估价师与土地登记代理人协会，从名称上来看仅以土地为核心，并不包含其他的不动产类别。

从上面的四个方面可以看出，我国的不动产登记代理行业正在逐步发展中，但仍有太多的问题需要解决。

## 二、当前不动产登记代理行业存在的主要问题

### （一）不动产登记代理行业“软件”亟须提高

不动产登记代理业务范围已由房屋、土地两项业务对象扩展至林地、海域、草原等，业务内容已由传统的房屋、土地所有权、使用权登记确权扩展增加了承包经营权、林权、海权等，现有法律制度、从业人员已难以满足和适应新增业务对象和内容的要求，在法律关系、权利制度、登记操作及权属调查等方面，缺乏应有的技术知识储备和熟练操作技能，对于复杂权利纠纷的调查处理也难有效解决和应对。因此，不动产登记代理市场现有的“软

件”设施已无法满足业务范围扩大的基本需求。

## （二）技术体系支撑不够，未建立行业规范技术指引

由于不动产登记代理法律地位不足，未得到应有的重视，即便是随着业务内容的拓展与融合，促进了不动产登记代理测绘、策划、权属调查、土地勘测定界等方面许多技术力量的强化，但主要是从属于房地产估价、土地估价业务，因此，关于不动产登记代理行业的服务规范、标准、技术导则等研究很少，引导不动产登记代理规范、有序、科学发展的技术体系支撑十分薄弱，亟须建立起独立系统的不动产登记代理行业规范技术指引，以促进不动产登记代理更好地服务于不动产统一登记改革需求。

## （三）专业技术人员严重不足

专业技术人员必须有“来处”和“去处”。“来处”是指专业人才培养的方式方法，“去处”是指专业人才的市场需求。目前，我国没有对不动产登记代理人职业/执业资格的认定，没有指导不动产登记代理行业从业人员系统学习不动产登记专业知识的书籍，更没有完整的不动产登记行业产业链，因此市场没有对不动产登记专业人才的需求，从而导致社会对学习不动产登记代理甚至是已有的土地登记代理专业知识的渴求度不高。

## （四）不动产登记代理行业缺少自律管理机制

我国已经成立了对不动产登记行业的监管部门，但没有对不动产登记行业进行自律管理的行业协会。不动产登记代理机构仅凭职业道德进行约束，自律能力略显不足。而且不动产登记责任重大，目前没有配套的保险机制建立。

随着不动产统一登记改革的进一步深化，不动产登记代理的发展已不能适应其要求，从业务范围、法律规范、技术发展等方面亟须建立起统一配套的制度。

## 三、规范不动产登记代理发展的建议

为更好地贯彻落实不动产统一登记制度改革，促进不动产登记代理行业科学、有序、健康发展。针对目前不动产登记代理行业存在的问题，应尽快研究完善以下方面：

### （一）制订行业基本准则

为与现行法律相衔接，规范和指导不动产登记代理行业专业技术，提升行业核心竞争力，应尽快制定不动产登记代理行业国标或者技术准则、技术指引等。

### （二）积极承接政府购买服务

我国正在大力推进政府购买服务，因此，不动产登记机构可通过积极承接政府购买服务的方式，向行政机关提出承担不动产登记测绘、策划、勘测定界、权属调

查、信息录入等整个业务链条的各项工作方案，积极响应国家预通过发挥市场机制作用，把政府直接提供的一部分公共服务事项及政府履职所需服务事项按照一定的方式和程序交由具备条件的社会力量和事业单位承担，并由政府根据合同约定向其支付费用。

### （三）培养不动产登记专业人才

以现有的土地登记代理人考试制度为基础，制定不动产登记代理行业人才培养计划，为专业人才输入把好关；在承接政府购

买服务的同时形成的完整业务链条使专业人才输出有了去处，从而提高了市场对不动产登记代理专业人才的需求。

### （四）全面推行行业发展，建立自律管理制度

促进各省设立行业协会，实行自律管理，应积极组织行业内专家研究制订并发布自律服务规范：从业人员的执业准则和职业道德准则、信用档案、风险防范机制、投诉举报机制、奖优罚劣信用评价体系等。



（上接第23页）

### （二）市场调查分析达到更高标准

项目前期调查开展过程中，估价师需做好尽职调查，包括但不限于各类房屋租售案例，选取或确定各项参数时开展的调查等，参照《城镇土地估价规程》做好相关调查表格，注重保留查勘过程中的底稿和影像资料。

估价师更需特别关注北京市对房地产调控和管理政策（如限购、限售等）对估价结果的影响，对于估价对象所在区域的市场运行情况进行实地调研、查访，详细记录供需状况、去化周期等，多渠道获取信息并深入分析，保证参数和估价结果的客观合理。

### （三）关注细节

要做好国有建设用地使用权出让地价评估，出具高质量的地价评估报告，除了真正理解并运用好《规范》，做到估价依据真实、具体、有效，参数确定有理有据，思路合理且计算准确，特别还需要关注细节问题。高频出现的情况有：估价结果的大小写不一致；开发程度、土地使用年期等表述前后不一致；因素分析部分，出现与估价期日相距较远的情况分析，或者与估价对象用途不对应的市场分析；估价原则选择不清晰，报告中罗列全部估价原则的情况；在确定估价方法的权重过程中，缺乏强有力的数据分析。

# 2019年2月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

表1 2019年2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	99.8	102.9	138.6	唐 山	100.5	113.2	123.9
天 津	100.4	101.4	131.1	秦 皇 岛	100.9	118.7	135.3
石 家 庄	101.1	116.6	144.6	包 头	100.6	111.1	117.5
太 原	100.8	112.6	126.6	丹 东	100.6	118.4	120.3
呼 和 浩 特	100.8	123.0	132.9	锦 州	99.7	112.8	111.5
沈 阳	100.5	112.3	130.6	吉 林	100.5	114.3	125.0
大 连	101.8	113.3	128.5	牡 丹 江	100.5	113.5	119.0
长 春	100.7	112.7	127.7	无 锡	99.7	106.1	141.0
哈 尔 滨	100.6	115.2	131.9	扬 州	100.4	113.3	137.9
上 海	100.3	101.5	147.0	徐 州	101.2	118.2	144.0
南 京	100.0	101.8	148.6	温 州	100.3	101.8	116.2
杭 州	100.5	106.6	141.6	金 华	100.4	105.6	125.6
宁 波	100.6	106.7	129.9	蚌 埠	99.7	107.6	125.9
合 肥	100.8	106.0	156.9	安 庆	100.2	108.9	123.7
福 州	100.1	108.9	139.4	泉 州	99.6	101.1	111.8
厦 门	100.2	100.0	151.1	九 江	100.5	110.0	133.3
南 昌	100.1	110.3	136.3	赣 州	100.0	107.8	125.4
济 南	100.6	116.4	142.2	烟 台	100.5	113.5	130.8
青 岛	100.3	114.2	134.7	济 宁	101.3	114.1	125.4
郑 州	100.0	109.9	142.7	洛 阳	100.5	112.7	128.6
武 汉	101.1	112.5	146.5	平 顶 山	101.1	108.2	121.3
长 沙	100.2	111.3	141.0	宜 昌	100.8	113.0	130.4
广 州	101.1	111.3	152.2	襄 阳	100.7	114.7	124.7
深 圳	100.0	100.5	145.6	岳 阳	99.6	107.2	122.4
南 宁	100.6	110.4	136.4	常 德	99.9	110.8	123.3
海 口	100.3	118.8	139.6	惠 州	99.8	102.9	135.1
重 庆	100.7	112.2	133.6	湛 江	100.7	108.0	126.0

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	100.7	114.2	141.0	韶关	99.9	105.9	123.2
贵阳	101.3	120.5	141.4	桂林	100.6	110.1	123.4
昆明	100.8	116.2	134.4	北海	100.6	112.8	132.8
西安	101.1	124.2	152.4	三亚	100.1	113.6	145.4
兰州	100.3	110.9	122.1	泸州	100.4	111.9	123.9
西宁	102.3	113.5	122.4	南充	100.3	112.3	126.0
银川	100.7	109.5	116.0	遵义	101.2	113.7	125.4
乌鲁木齐	100.6	108.9	116.0	大理	101.8	121.4	133.2

表2 2019年2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	99.8	101.8	124.9	99.9	101.9	141.5	99.6	104.5	146.7
天津	100.7	102.2	138.7	100.2	101.2	130.3	100.4	101.2	127.3
石家庄	102.0	116.7	142.0	100.8	116.5	145.7	101.2	116.5	143.4
太原	101.0	114.5	131.0	101.1	111.9	127.9	100.3	112.9	123.4
呼和浩特	101.7	121.9	127.7	100.6	122.8	133.7	100.8	124.0	134.2
沈阳	100.4	110.9	131.8	100.3	113.0	130.5	100.8	114.4	128.6
大连	102.2	113.5	128.5	101.3	113.5	131.8	101.9	112.9	122.2
长春	100.6	112.5	133.1	100.6	111.6	124.5	100.8	114.6	126.3
哈尔滨	100.6	114.1	130.2	100.5	114.8	132.2	100.8	116.9	133.1
上海	100.3	100.5	149.2	100.5	101.3	147.5	100.3	101.9	145.9
南京	100.0	101.3	153.5	100.1	102.1	148.7	99.8	101.7	144.1
杭州	100.9	107.7	148.1	100.3	105.8	139.7	100.1	105.9	136.0
宁波	100.5	108.7	137.4	101.1	106.8	130.0	100.1	105.6	126.7
合肥	100.1	105.6	154.6	101.0	106.0	157.4	101.0	106.6	158.9
福州	99.9	106.6	135.4	100.1	107.3	137.7	100.1	112.5	143.9
厦门	100.0	98.5	149.7	100.2	100.4	153.1	100.2	100.4	148.8
南昌	99.5	108.6	138.8	100.1	109.9	135.9	100.3	112.5	136.4
济南	100.0	117.1	140.3	100.6	116.3	142.4	100.6	116.4	142.6
青岛	100.7	115.0	135.3	100.0	113.4	135.1	100.3	114.5	132.5
郑州	100.2	110.1	145.2	99.9	109.6	141.8	99.8	110.3	137.8
武汉	101.0	113.6	148.2	101.0	111.5	146.6	101.4	114.4	144.0
长沙	100.3	111.9	140.0	100.2	111.2	140.8	100.2	111.0	142.0
广州	101.2	110.6	154.2	100.4	110.2	150.0	101.9	113.2	154.3
深圳	100.0	100.9	144.9	99.9	100.5	145.5	100.1	99.9	147.0
南宁	100.3	111.1	138.9	100.8	109.5	134.3	100.9	110.9	136.3
海口	100.2	117.9	135.8	100.2	119.9	142.4	100.6	117.1	136.3

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
重 庆	100.6	114.2	138.3	100.6	110.5	130.7	100.9	112.0	131.3
成 都	100.6	115.7	142.0	100.9	112.6	139.8	100.5	113.7	140.9
贵 阳	101.0	123.1	144.9	101.5	119.3	141.2	101.2	120.4	137.0
昆 明	100.5	114.9	133.4	100.6	115.8	135.0	101.2	118.3	134.1
西 安	101.0	125.8	154.5	101.1	123.8	151.9	101.2	123.6	151.1
兰 州	99.8	112.7	125.4	100.5	110.2	121.0	100.6	109.9	119.5
西 宁	102.2	113.8	124.7	102.5	113.5	122.5	102.0	113.5	121.3
银 川	100.5	108.0	114.8	100.9	109.9	115.8	100.2	109.4	117.2
乌鲁木齐	100.4	108.8	115.7	100.7	109.2	118.7	100.7	108.3	109.0
唐 山	100.2	111.0	121.4	100.4	114.2	125.0	101.4	113.6	124.3
秦 皇 岛	101.7	118.3	136.2	100.5	118.9	136.3	101.0	118.8	130.5
包 头	100.3	113.6	122.8	100.4	110.7	116.5	101.0	110.7	116.8
丹 东	100.9	117.1	121.7	100.4	118.9	120.1	100.7	119.0	118.3
锦 州	99.4	112.4	108.5	99.8	113.0	112.6	100.2	112.8	114.1
吉 林	100.4	114.4	125.5	100.5	113.6	124.0	100.6	116.5	127.1
牡 丹 江	101.4	112.5	117.4	100.0	114.0	120.2	100.5	114.7	117.3
无 锡	99.4	107.7	147.7	100.0	105.4	142.5	99.1	106.4	133.1
扬 州	101.4	113.7	138.6	100.2	113.7	138.4	100.4	111.9	135.7
徐 州	101.1	119.7	145.9	101.2	117.8	143.5	101.0	118.6	144.8
温 州	101.3	104.5	117.1	100.1	101.1	116.9	99.9	100.8	114.6
金 华	100.3	107.0	129.0	100.7	105.3	126.9	100.1	104.6	120.3
蚌 埠	99.2	108.1	125.9	99.9	107.5	126.5	98.9	106.2	118.8
安 庆	—	108.0	124.2	100.3	109.4	124.2	100.2	107.4	120.4
泉 州	99.0	101.7	113.4	100.0	100.5	110.7	99.4	101.5	112.5
九 江	101.1	111.7	137.9	100.4	109.4	131.9	100.4	111.6	136.5
赣 州	100.7	105.0	124.1	99.7	108.2	124.7	100.7	108.8	130.2
烟 台	100.4	113.3	127.8	100.5	113.7	134.1	100.6	113.3	126.2
济 宁	101.0	113.6	126.3	101.6	114.8	126.6	100.6	112.7	122.6
洛 阳	101.0	112.4	135.3	100.2	112.8	127.8	100.9	112.6	125.9
平 顶 山	101.7	110.6	119.7	101.0	107.2	121.9	100.7	108.6	121.2
宜 昌	100.5	115.7	133.7	100.8	112.1	129.3	100.9	114.1	132.1
襄 阳	100.7	115.6	130.8	100.8	114.7	124.0	100.5	113.8	120.3
岳 阳	99.0	108.5	123.3	100.2	106.4	120.6	98.7	107.8	125.7
常 德	99.7	112.1	128.5	100.1	110.6	121.9	99.7	109.1	117.8
惠 州	100.1	104.6	138.5	99.7	101.5	134.0	99.7	104.3	134.8
湛 江	100.7	107.8	124.9	100.6	107.8	126.7	100.7	109.4	125.6
韶 关	100.1	107.3	123.8	99.5	104.8	122.8	100.5	107.2	123.6
桂 林	100.8	110.5	122.7	100.3	109.5	122.8	101.2	111.2	125.8
北 海	100.7	112.1	132.7	100.5	114.1	133.2	100.3	112.4	131.4
三 亚	99.6	113.5	145.3	100.7	115.6	147.7	100.0	110.9	142.5
泸 州	99.5	112.3	124.3	100.9	111.8	123.9	99.4	111.8	122.5
南 充	100.5	111.9	125.2	100.3	112.7	126.6	99.7	108.3	121.1
遵 义	100.9	113.3	127.0	101.3	113.7	124.3	101.7	114.4	129.5
大 理	102.4	120.3	135.7	101.5	122.9	134.9	101.9	120.5	130.5

表3 2019年2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	上年同期=100	2015年=100		上月=100	上年同期=100	2015年=100
北 京	100.2	99.3	145.4	唐 山	100.2	108.3	114.7
天 津	100.5	105.5	135.4	秦 皇 岛	100.7	111.1	121.3
石 家 庄	100.7	105.9	126.1	包 头	100.6	106.7	107.9
太 原	100.4	109.8	125.4	丹 东	100.8	108.0	109.1
呼 和 浩 特	101.4	120.3	123.4	锦 州	100.2	107.6	100.8
沈 阳	100.9	109.2	119.4	吉 林	100.3	108.8	115.1
大 连	100.6	108.0	116.7	牡 丹 江	100.8	106.4	110.6
长 春	100.2	110.0	117.8	无 锡	99.9	104.6	135.6
哈 尔 滨	100.4	111.0	121.7	扬 州	100.3	109.5	123.6
上 海	99.9	97.5	137.4	徐 州	99.9	109.1	121.8
南 京	100.2	101.8	138.6	温 州	100.2	101.4	112.8
杭 州	100.0	104.0	140.3	金 华	99.9	103.8	118.8
宁 波	100.1	104.0	123.6	蚌 埠	100.1	107.2	120.4
合 肥	100.0	103.7	156.9	安 庆	99.9	106.9	121.8
福 州	100.2	99.9	125.2	泉 州	99.9	101.3	114.1
厦 门	100.3	96.5	134.9	九 江	100.2	106.8	122.4
南 昌	100.4	111.2	131.2	赣 州	100.4	108.4	123.9
济 南	100.4	111.6	133.2	烟 台	100.3	111.6	122.4
青 岛	99.7	110.3	133.1	济 宁	100.5	117.4	128.1
郑 州	99.7	101.1	131.7	洛 阳	100.0	110.0	117.4
武 汉	100.0	107.8	147.6	平 顶 山	100.7	108.8	115.8
长 沙	100.0	106.7	135.8	宜 昌	100.1	110.0	123.1
广 州	99.8	101.6	149.2	襄 阳	100.9	111.0	117.8
深 圳	100.5	102.9	151.3	岳 阳	99.9	106.1	114.1
南 宁	101.2	109.5	127.6	常 德	100.0	107.8	115.2
海 口	100.0	110.3	115.2	惠 州	99.9	106.1	130.9
重 庆	100.3	109.7	127.1	湛 江	99.9	103.4	113.2
成 都	100.5	106.5	117.8	韶 关	100.1	108.2	115.9
贵 阳	100.3	112.6	122.7	桂 林	100.0	106.6	107.0
昆 明	100.7	115.4	127.1	北 海	100.5	108.5	121.4
西 安	99.8	114.8	120.5	三 亚	100.7	114.5	121.3
兰 州	100.2	109.8	116.1	泸 州	100.0	109.7	120.2
西 宁	101.1	108.2	110.9	南 充	99.9	108.6	120.8
银 川	100.3	105.8	106.5	遵 义	100.3	109.7	118.0
乌 鲁 木 齐	100.8	112.4	123.5	大 理	101.3	116.5	120.0

表4 2019年2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
北 京	100.3	100.2	146.6	100.1	98.5	143.3	99.9	98.4	145.7
天 津	100.3	105.2	137.7	100.8	105.5	135.5	100.5	106.4	127.8
石 家 庄	100.4	104.3	126.6	100.9	106.5	125.9	100.8	109.2	125.1
太 原	100.1	110.0	126.0	100.3	109.4	126.4	100.9	110.0	122.3
呼和浩特	101.5	120.7	123.8	101.2	119.4	122.8	101.8	121.2	123.4
沈 阳	100.8	109.4	119.3	101.0	108.8	120.2	101.0	108.9	118.0
大 连	100.7	108.1	116.2	100.6	107.2	117.0	100.7	110.2	118.0
长 春	100.0	110.3	119.0	100.3	110.0	116.8	100.5	108.7	115.5
哈 尔 滨	100.3	110.2	121.4	100.4	110.4	120.6	100.8	114.5	125.3
上 海	99.5	96.2	136.7	100.9	98.5	137.8	99.4	99.0	138.5
南 京	100.3	98.9	129.3	100.0	101.7	141.3	100.8	107.5	151.7
杭 州	100.3	104.1	141.5	99.8	104.1	141.5	99.5	103.7	136.1
宁 波	100.2	104.6	124.1	100.0	103.7	124.0	100.0	103.6	121.7
合 肥	99.9	102.8	156.9	100.3	104.4	156.3	99.5	103.5	158.7
福 州	100.0	98.7	123.4	100.2	99.7	124.3	100.3	101.6	128.8
厦 门	100.4	96.1	137.8	100.3	95.9	133.2	100.2	97.9	134.2
南 昌	100.6	112.3	135.8	100.4	110.1	127.7	99.5	110.8	125.7
济 南	100.4	111.2	133.8	100.5	111.9	133.2	100.5	112.1	131.4
青 岛	99.2	109.3	132.2	100.4	111.9	136.0	99.3	109.2	128.8
郑 州	99.6	101.5	133.0	99.7	100.6	131.3	99.8	101.4	130.0
武 汉	100.0	108.0	150.2	99.8	107.0	146.8	100.2	109.6	144.6
长 沙	100.2	107.0	135.2	99.9	105.9	134.7	99.9	107.6	138.2
广 州	99.5	100.3	148.9	100.2	102.5	149.7	99.7	104.2	149.0
深 圳	100.6	102.2	153.0	100.0	103.1	147.5	101.2	103.8	153.3
南 宁	101.3	110.2	125.1	101.2	109.1	126.4	101.0	108.9	135.1
海 口	100.0	110.1	114.4	100.0	110.6	116.3	99.9	110.6	114.7
重 庆	100.3	109.6	126.7	100.2	109.9	129.7	100.6	109.4	121.4
成 都	100.4	105.6	118.6	100.3	106.6	116.2	101.0	108.4	119.2
贵 阳	100.5	112.5	122.5	100.4	112.1	121.2	100.0	114.2	126.9
昆 明	100.7	114.6	125.9	100.9	115.7	126.8	100.4	116.1	129.4
西 安	99.8	115.3	123.4	99.9	114.0	120.0	99.8	115.8	116.8
兰 州	100.1	109.8	117.5	100.2	109.8	115.8	100.2	109.9	114.4
西 宁	101.0	108.1	110.2	101.2	107.7	110.8	101.3	109.7	111.7
银 川	100.2	105.7	106.8	100.3	105.8	106.3	100.1	106.3	105.9
乌鲁木齐	100.9	112.8	123.0	100.6	112.1	124.8	100.7	112.0	120.3
唐 山	100.1	108.6	116.0	100.4	108.3	113.9	99.9	106.9	111.5
秦 皇 岛	100.6	110.7	123.1	100.9	111.7	121.4	100.0	109.6	114.8
包 头	100.8	106.9	106.4	100.5	106.3	110.1	100.7	107.1	104.8
丹 东	101.0	107.9	108.0	100.7	108.7	112.1	100.1	106.6	105.0
锦 州	100.6	109.4	102.8	99.8	105.4	98.4	99.6	105.4	99.4
吉 林	100.3	108.8	115.3	100.3	108.9	115.5	100.2	108.8	112.4
牡 丹 江	100.5	106.1	111.4	101.7	107.3	109.6	100.1	107.9	102.1
无 锡	100.2	104.5	136.5	100.0	104.6	134.9	99.0	104.9	135.6
扬 州	100.3	110.5	125.5	100.3	108.3	121.7	100.4	110.3	123.3

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
徐州	99.8	109.1	122.7	99.9	108.6	119.9	100.0	111.0	125.8
温州	100.8	104.3	118.2	99.9	100.6	112.6	100.0	99.5	108.1
金华	99.8	104.3	121.6	100.0	103.5	117.0	99.8	103.3	116.9
蚌埠	100.1	107.5	121.4	100.0	106.4	118.8	100.0	108.6	121.4
安庆	99.9	106.8	121.4	99.8	106.9	122.4	99.8	107.4	121.0
泉州	99.9	101.6	114.3	99.8	100.9	114.0	100.1	101.8	114.4
九江	100.1	106.6	125.0	100.3	106.7	120.5	100.3	108.2	119.7
赣州	100.9	110.0	125.3	100.2	108.0	124.7	100.4	107.9	121.4
烟台	100.6	112.4	125.6	100.0	111.2	120.5	100.1	109.3	114.9
济宁	100.4	115.9	126.2	100.6	118.1	129.4	100.2	120.2	129.1
洛阳	99.9	110.6	119.6	100.1	109.8	116.9	99.9	109.5	115.7
平顶山	100.5	110.1	112.7	100.7	107.1	116.0	101.0	109.6	120.6
宜昌	100.1	109.5	124.0	100.1	110.3	123.4	100.2	109.2	118.9
襄阳	100.7	110.6	117.4	100.9	111.4	119.7	101.1	110.5	111.9
岳阳	99.9	106.4	115.3	100.0	105.5	112.6	99.9	107.5	116.2
常德	99.9	107.7	115.6	100.0	108.0	114.9	100.0	107.4	115.1
惠州	100.0	107.4	133.4	99.9	105.2	129.9	100.0	106.4	130.1
湛江	99.9	103.4	112.7	99.9	103.2	113.1	99.8	104.2	114.9
韶关	99.7	106.6	113.9	100.3	109.3	118.3	100.4	108.0	114.4
桂林	99.9	107.6	108.5	100.1	106.0	105.5	100.0	105.6	106.8
北海	100.4	107.9	120.9	100.6	108.8	121.9	101.4	110.9	122.8
三亚	101.2	115.0	122.3	100.6	115.9	123.0	100.1	111.7	117.2
泸州	100.1	110.5	119.9	100.1	109.7	120.9	99.2	105.9	114.7
南充	99.6	108.8	121.7	100.2	108.3	119.9	99.2	110.1	121.2
遵义	100.3	110.4	119.5	100.4	109.3	117.6	99.9	109.2	115.6
大理	101.3	118.3	121.3	101.3	115.2	120.7	101.2	115.5	116.6

附注

(1) 调查范围为70个大中城市的市辖区，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)

# 国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读 2月商品住宅销售价格变动情况统计数据

## 商品住宅销售价格涨幅稳定

国家统计局发布了2019年2月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。对此，国家统计局城市社会经济调查司高级统计师刘建伟进行了解读。

### 一、一线和三线城市新建商品住宅、二手住宅销售价格环比微涨；二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨，二手住宅环比下降

2月，各地继续落实地方调控主体责任，坚持因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。据初步测算，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点。其中：北京下降0.2%，上海和广州分别上涨0.3%和1.1%，深圳持平。二手住宅销售价格环比上涨0.1%。其中：北京和深圳分别上涨0.2%和0.5%，上海和广州分别下降0.1%和0.2%。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.7%，涨幅连续三个月相同；二手住宅销售价格环比下降0.2%，降幅比上月扩大0.1个百分

点。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅与上月相同。

### 二、一线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅比上月扩大，二手住宅涨幅回落；二三线城市新建商品住宅和二手住宅同比涨幅均略有扩大

2月，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.1%，涨幅比上月扩大0.8个百分点；二手住宅销售价格同比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点，比上年同月回落1.1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12.0%和8.2%，涨幅比上月分别扩大0.4和0.2个百分点。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11.1%和8.3%，涨幅均比上月扩大0.1个百分点。

（资料来源于国家统计局）

# 2019年1—2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

2019年1—2月，全国房地产开发投资12090亿元，同比增长11.6%，增速比2018年全年提高2.1个百分点。其中，住宅投资8711亿元，增长18.0%，增速提高4.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比例为72.1%（图1；表1）。

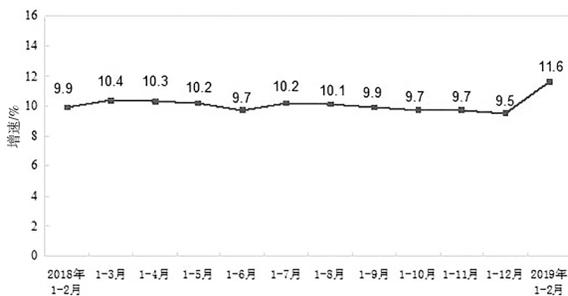


图1 全国房地产开发投资增速

表1 2019年1—2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	12090	11.6
其中：住宅	8711	18.0
办公楼	669	2.5
商业营业用房	1315	-9.0
房屋施工面积/万平方米	674946	6.8
其中：住宅	466340	8.3
办公楼	30634	0.8
商业营业用房	82937	-2.7
房屋新开工面积/万平方米	18814	6.0
其中：住宅	13597	4.3
办公楼	723	38.0
商业营业用房	1774	-2.6

续表

指标	绝对量	同比增长/%
房屋竣工面积/万平方米	12500	-11.9
其中：住宅	8926	-7.8
办公楼	432	-29.3
商业营业用房	1477	-21.4
土地购置面积/万平方米	1545	-34.1
土地成交价款/亿元	690	-13.1
商品房销售面积/万平方米	14102	-3.6
其中：住宅	12319	-3.2
办公楼	321	-15.7
商业营业用房	838	-13.6
商品房销售额/亿元	12803	2.8
其中：住宅	11028	4.5
办公楼	505	-6.2
商业营业用房	958	-9.4
商品房待售面积/万平方米	52251	-10.6
其中：住宅	25208	-16.3
办公楼	3697	2.9
商业营业用房	13400	-9.7
房地产开发企业到位资金/亿元	24497	2.1
其中：国内贷款	4976	-0.5
利用外资	52	328.1
自筹资金	7279	-1.5
定金及预收款	7366	5.6
个人按揭贷款	3458	6.5

1—2月，东部地区房地产开发投资7206亿元，同比增长10.9%，增速与2018年全年

持平；中部地区投资2337亿元，增长8.8%，增速提高3.4个百分点；西部地区投资2400亿元，增长16.8%，增速提高7.9个百分点；东北地区投资147亿元，增长10.9%，增速回落6.6个百分点（表2）。

表2 2019年1—2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	12090	8711	11.6	18.0
东部地区	7206	5104	10.9	16.0
中部地区	2337	1776	8.8	14.5
西部地区	2400	1717	16.8	28.9
东北地区	147	114	10.9	19.4

1—2月，房地产开发企业房屋施工面积674946万平方米，同比增长6.8%，增速比2018年全年提高1.6个百分点。其中住宅施工面积466340万平方米，增长8.3%。房屋新开工面积18814万平方米，增长6.0%，增速回落11.2个百分点。其中住宅新开工面积13597万平方米，增长4.3%。房屋竣工面积12500万平方米，下降11.9%，降幅扩大4.1个百分点。其中住宅竣工面积8926万平方米，下降7.8%。

1—2月，房地产开发企业土地购置面积1545万平方米，同比下降34.1%，2018年全年为增长14.2%；土地成交价款690亿元，下降13.1%，2018年全年为增长18.0%。

## 二、商品房销售和待售情况

1—2月，商品房销售面积14102万平

方米，同比下降3.6%，2018年全年为增长1.3%。其中，住宅销售面积下降3.2%，办公楼销售面积下降15.7%，商业营业用房销售面积下降13.6%。商品房销售额12803亿元，增长2.8%，增速回落9.4个百分点。其中，住宅销售额增长4.5%，办公楼销售额下降6.2%，商业营业用房销售额下降9.4%（图2）。

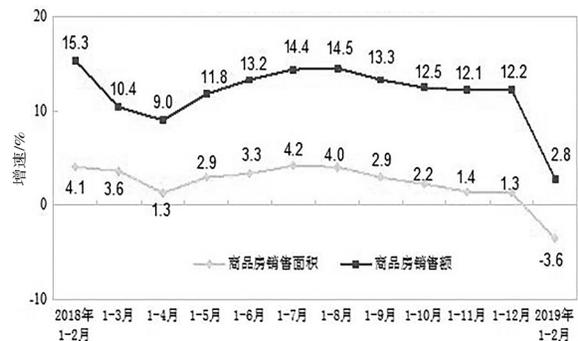


图2 全国商品房销售面积及销售额增速

1—2月，东部地区商品房销售面积5437万平方米，同比下降9.7%，降幅比2018年全年扩大4.7个百分点；销售额6844亿元，下降1.2%，2018年全年为增长6.5%。中部地区商品房销售面积3901万平方米，下降0.6%，2018年全年为增长6.8%；销售额2660亿元，增长6.6%，增速回落11.5个百分点。西部地区商品房销售面积4368万平方米，增长2.2%，增速回落4.7个百分点；销售额2993亿元，增长10.2%，增速回落13.2个百分点。东北地区商品房销售面积396万平方米，下降4.8%，降幅扩大0.4个百分点；销售额307亿元，下降2.4%，2018年全年为增长7.0%（表3）。

表3 2019年1—2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	14102	-3.6	12803	2.8
东部地区	5437	-9.7	6844	-1.2
中部地区	3901	-0.6	2660	6.6
西部地区	4368	2.2	2993	10.2
东北地区	396	-4.8	307	-2.4

2月末，商品房待售面积52251万平方米，比2018年末减少162万平方米。其中，住宅待售面积增加117万平方米，办公楼待售面积增加49万平方米，商业营业用房待售面积减少393万平方米。

### 三、房地产开发企业到位资金情况

1—2月，房地产开发企业到位资金24497亿元，同比增长2.1%，增速比2018年全年回落4.3个百分点。其中，国内贷款4976亿元，下降0.5%；利用外资52亿元，增长3.3倍；自筹资金7279亿元，下降1.5%；定金及预收款7366亿元，增长5.6%；个人按揭贷款3458亿元，增长6.5%（图3）。

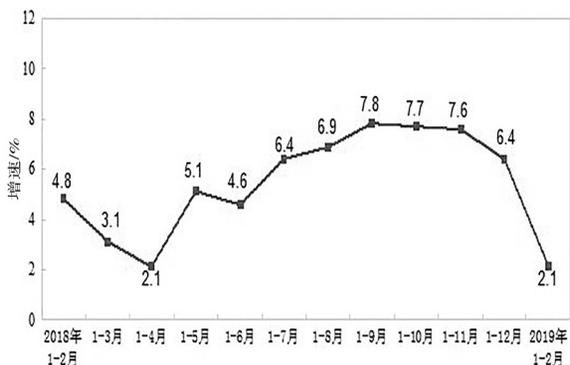


图3 全国房地产开发企业本年到位资金增速

### 四、房地产开发景气指数

2月，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为100.57，比2018年12月份回落1.27点（图4）。

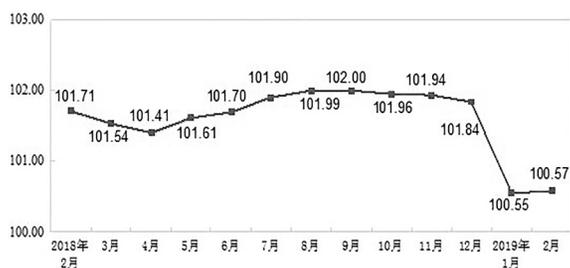


图4 国房景气指数

### 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”）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）

# 国务院办公厅印发《关于压缩不动产登记办理时间的通知》

日前，国务院办公厅印发《关于压缩不动产登记办理时间的通知》（以下简称《通知》）。

《通知》指出，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，认真落实党中央、国务院决策部署，以推进国家治理体系和治理能力现代化为目标，以为企业和群众“办好一件事”为标准，加强部门协作，实行信息共享集成、流程集成或人员集成，进行全流程优化，压缩办理时间，切实解决不动产登记耗时长、办理难问题。

《通知》提出，2019年底前，流程精简优化到位，全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争分别压缩至10个、5个工作日以内；2020年底前，力争全部压缩至5个工作日以内。

《通知》提出了三项主要任务。一是推动信息共享集成。建立部门间信息共享集成机制，打破“信息孤岛”。有关部门和单位应当及时提供不动产登记相关信息，与不动产登记机构加强协同联动和信息集成，2019年底前实现互通共享。能够直接通过共享交

换平台提取的材料或信息，不得要求申请人重复提交。夯实不动产登记信息基础，加快存量数据整合与质量提升，开展地籍测绘等补充调查工作，推进不动产登记信息平台与政府统一的数据共享交换平台有序衔接。推行“互联网+不动产登记”，建立不动产“网上（掌上）登记中心”，构建“外网申请、内网审核”模式，实现服务企业和群众零距离。

二是推动流程集成。通过信息化手段整合集成业务流程，在政务服务大厅或不动产登记大厅设立综合受理窗口，统一受理各相关办理事项，实现信息化技术支撑的“一窗受理、并行办理”。取消不必要环节、合并相近环节，将登簿和制证环节、缴费和领证环节合并，不动产继承登记（非公证）办理中，公示与审核环节并行开展。精简申请材料，优化测绘成果获取方式。能够直接提取利用测绘成果的，不得另行要求当事人开展测绘和权籍调查。

三是推动人员集成。不能马上实现信息共享集成和流程集成的，可通过集中办公实

（下转第45页）

## 新疆国地不动产评估有限责任公司

新疆国地不动产评估有限责任公司注册成立  
成立于2000年7月，是全国首批改制，经国  
土资源部批准可在全国范围内从事土地评估  
业务的专业机构。

公司立足乌鲁木齐，服务全自治区乃  
至全国，是中国土地估价师与土地登记代理  
人协会会员单位。公司凭借强大的专业技术  
实力，丰富的实务操作经验与良好的社会信  
誉，与各地州国土资源管理部门及评估机构  
进行了卓有成效的合作。是全自治区唯一获  
得中国土地估价师协会授予的“1994—2004  
成功机构”的评估机构。2009年、2010年连  
续两年获得自治区土地估价师协会评定的自  
治区级资信等级土地评估机构。2010年12月  
10日取得土地规划乙级资质。



公司现有专职土地估价师13名、房产经  
纪、土地登记代理人8名，其中两人获得中  
国估价师协会“1994—2004十年耕耘、从业  
优秀”土地估价师称号。公司经过十多年的  
发展与积累，相继完成了各类城镇及农用地  
基准地价、标定地价评估；国有土地使用权  
出让、转让、抵押、租赁、作价入股评估；  
企业破产、兼并、改制、清产核算以及上市  
公司涉及土地的评估业务。近年，公司承接  
并完成了乌鲁木齐城市土地定级估价更新及  
地价动态监测、阿克苏市农用地分等定级估  
价、达坂城区土地定级估价更新、乌鲁木  
齐经济技术开发区二期用地定级估价，乌鲁  
木齐县乡镇土地定级估价更新。水磨沟工业  
园平均地价测算、头屯河区工业园平均地价



## 江苏常地土地房地产评估有限公司

江苏常地土地房地产评估有限公司于2001年元月由常州市规划国土管理局土地估价所脱钩改制而成，是常州市首家专业从事土地评估、房地产评估的中介机构，也是常州市土地司法鉴定入册机构、江苏省土地估价协会常务理事单位、常州市房地产中介行业协会常务理事单位、优秀估价企业。

常地公司下设“四部一室”，即评估部、咨询部、市场部、财务部、办公室。另

外分别在金坛、武进、溧阳成立了江苏常地土地房地产评估有限公司金坛分公司、江苏常地土地房地产评估有限公司武进分部、溧阳分部。此外，公司还投资成立了常州晋陵地质环境技术咨询有限公司和常州常地土地勘测规划咨询有限公司。

常地公司以人为本，汇聚了数10名业界英才，现有注册土地估价师10余名，注册房地产评估师十余名，公司员工80%具有本科





以上学历，均具有深厚的理论基础和丰富的实践经验，为公司的可持续发展奠定了坚实的基础。

常地公司建立了底蕴深厚、特色鲜明的企业文化。公司倡导“诚恳可靠、务实高效、团队共赢、为客户创造价值”的核心价值观，肩负“持续不断地为客户提供客观持平的房地产评估咨询服务，为社会作出贡献”的企业使命，立志把常地公司打造成一个卓越的房地产中介机构。

公司先后参与了中国电信、中信实业银行、中国石化等上市公司的评估工作，并承担了常州市的国有企业、集体企业、三资企业如

江苏新亚化工、江东化工、飞天齿轮集团、新城集团、百兴集团等的房地产转让、抵押评估，土地使用权出让、转让、出租、抵押、作价入股、企业改制、清产核资、地产纠纷及仲裁的土地评估业务。

品质源于专业，诚信缔造卓越。常地公司将一如既往地为社会和公众提供优质高效的专业服务，与您共创美好明天。



## 浙江省地产评估咨询中心有限公司

浙江省地产评估咨询中心有限公司前身系浙江省地产评估咨询中心，于1993年5月，经浙江省编委批准成立，为浙江省国土资源厅直属事业单位。1994年由国家土地管理局审核定为A级评估资格。为符合国务院关于中介机构全面脱钩改制的要求，中心于2000年10月整体改制为有限公司。公司技术力量雄厚，1994—2002年连续八年被审定为国家A级资格，2002年起被中国土地估价师协会审定为全国范围内执业的土地评估机构。且公司在2004年中国土地估价师协会成立十周年系列庆祝活动中，获得“成功机构”荣誉称号。2004年公司董事长张治中获得“十年耕耘，从业优秀”土地估价师荣誉称号，张治中先生还在中国土地估价师协会第二、第三届会员代表大会上，连续当选为中国土地估价师协会理事。2009年1月在浙江省土地估价师协会第三次会员代表大会上，张治中先生当选为浙江省土地估价师协会副理事长和常务理事。公司总估价师董毓智先生当选为浙江省土地估价师协会副秘书长。

公司主营业务为土地评估、农用地征地区片价评估、基准地价评估。公司自成立

后先后参与过许多重大项目的评估，其中有涉及上市项目，如浙江沪杭甬高速公路股份有限公司等上市或上市收购评估项目；有涉及省内各级地市的大型项目出让评估，如上海国际航运中心嵊泗洋山深水港区出让土地评估；有省级单位的企业改制评估项目，如浙江省新华书店改制和浙江省盐业集团改制（涉及全省范围内）土地评估。

2007年起经中国土地学会批准，公司正式进入首批《全国土地规划甲级机构推荐名录》，取得了国家首批土地规划甲级机构资质。至今已完成了浦江县大畈乡建光村农村土地综合整治项目规划设计方案、遂昌县大柘镇黄垵村农村土地综合整治项目规划设计方案、绍兴市兰亭镇新陈村贾村农村土地综合整治项目规划设计方案等规划设计方案项目。

公司现已被中国银行、福建兴业银行、广东发展银行、中国民生银行、浙江泰隆银行等银行列为抵押贷款定点评估机构；并被浙江省高级人民法院列为对外委托司法鉴定名册在册机构；另外还被浙江省国有资产监督管理委员会列为资产评估在册机构。

公司近年来业务发展势头非常良好，在

行业内具有极大的影响力，在2010年浙江省国土资源厅组织的全省土地估价机构评审当中名列第一，并在2010年5月10日的《浙江日报》上公告。公司2009年、2010年、2011年连续三年获得中国土地估价师协会颁发的“A级资信评估机构”称号。为进一步加强公司服务质量，提升公司档次，公司还进行了ISO9001质量体系认证工作，并获得证书。

公司现有在职职工23人，其中已注册土地估价师12人、未注册土地估价师2人，下设部门有办公室、房地产部、规划部、区域评价部，事业发展部。建立了一整套内部管理与质量监控制度。公司注册资金人民币100万元。

近年来，公司又拓宽业务范围，先后取得了在全省范围执业的土地登记代理机构资

格、地质灾害危险性评估（丙级）资质。

公司于2003年另设立了浙江元盛房地产评估有限公司，现为三级房地产评估资质。2011年取得杭州市集体土地房屋拆迁价格评估资质。内部实行二个公司一套班子统一管理模式，主要从事房地产评估工作。

公司成立多年，在房地产评估方面、涉及房地产的法律问题方面和房地产相关业务代理方面均积累了丰富的经验，相信一定能够为客户提供周到优质的服务。

地址：杭州市西湖区教工路197号颐高保亭楼

电话：0571-81060181

传真：0571-81060180

网址：[www.zjland.net](http://www.zjland.net)



## 《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！