

卷首语

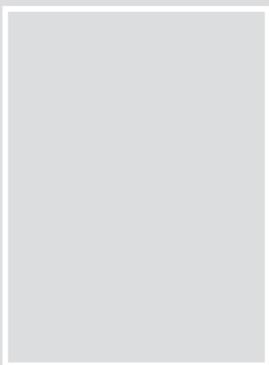
2019年是中华人民共和国成立70周年，70年风雨兼程，砥砺前行。中国土地估价师与土地登记代理人协会祝愿祖国繁荣昌盛，祝祖国生日快乐！

本月，2019年土地登记代理人职业资格考试通过人员名单公布，全国共有353名考生通过全部科目考试，取得土地登记代理人职业资格。随着土地登记代理人队伍的壮大，希望土地登记代理人能够更多地参与到我国的经济活动中，承担起更多的责任，不断将行业发扬光大。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇一九年十月





中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流
2019年第10期(总第294期)
(2019年10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10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 自然资源部部署完善建设用地使用权二级市场
- 02 生态价值核算共识度低等问题亟待破解

协会动态

- 03 关于公布2019年土地登记代理人职业资格考试合格人员名单的通告
- 07 “西部援助计划”四川省专场培训会顺利召开

估价视点

- 08 浅谈微改造下历史文化街区永庆坊片区的保护工作
- 13 深圳市土地增值收益(率)测算的探讨
- 19 土地估价中是否涉及土地增值税的系统研究

谈房说地

- 28 2019中国城市规划年会提出坚持以人民为中心做好新时代国土空间规划
- 30 2019年1—9月全国房地产开发投资和销售情况
- 34 国家统计局城市司首席统计师孔鹏解读9月商品住宅销售价格变动情况统计数据
- 35 2019年9月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况
- 41 盘活存量土地 打开发展空间——深圳坚持走国土空间集约高效利用之路

机构风采

- 44 安阳市金土地价评估事务所有限责任公司
- 46 大连天石不动产顾问有限公司
- 47 广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

征稿启事

- 52 《中国不动产登记与估价》征稿启事

自然资源部部署完善建设用地使用权二级市场

李倩

近日，自然资源部在浙江省宁波市召开完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场工作部署会，部党组成员、副部长王广华出席会议。会议要求，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习领会党中央关于完善土地二级市场的决策部署，按照国务院的具体部署和要求，采取有力措施扎实推进土地二级市场建设。

会议指出，完善土地租赁、转让、抵押二级市场是党中央确定的深化经济体制改革的重点任务，是推进“放管服”改革和优化营商环境，提高节约集约用地水平和促进经济高质量发展的重大改革举措。近年来，自然资源部会同各地区各有关部门深入学习领会党中央关于土地二级市场建设的重要指示精神和要求，认真落实中央批准的试点方案，推进土地二级市场改革试点取得了积极成效，为《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（简称《指导意见》）的制定出台提供了实践基础。要严格按照中央审议《指导意见》时的重要指示精神，完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场，坚持建立城

乡统一的建设用地市场方向，衔接好国土空间规划及相关产业规划，着力完善交易规则，创新运营模式，健全服务监管，促进土地要素流通顺畅，提高存量土地资源配置效率，提高节约集约用地水平。

会议强调，贯彻落实党中央重要指示精神，要明确土地二级市场建设的总体要求、总体思路及基本原则，准确把握土地二级市场建设的目标任务。要按照《指导意见》的要求，以建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场为目标，提高土地资源配置效率，形成一二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系。要切实落实完善土地二级市场交易规则、搭建交易平台、健全服务体系、加强监测监管等主要任务。

会议要求，采取有力措施把土地二级市场建设的各项任务要求落到实处。要深入学习领会提高政治站位，把贯彻落实好《指导意见》作为增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”的具体体现，明确目标任务，坚决落实到位。各地要加强组

（下转第43页）

生态价值核算共识度低等问题亟待破解

车 娜

自然资源资产价值几何？自然资源、资产、资本的区别是什么？10月29日，一场关于自然资源资产核算的研讨会在中国农业大学土地科学与技术学院举办。来自自然资源部、中国法学会、国务院发展研究中心、中国科学院、北京林业大学和中国农业大学的专家学者，围绕当前自然资源资产核算的重点、难点进行了深入探讨。

自然资源资产核算是实施生态保护红线管控、实现全民所有自然资源所有者权责、科学制定国土空间用途管制规则、践行可持续发展的一项重要基础性工作。原国家林业局和国家统计局2004年联合开展的中国森林资源核算研究初步建立了中国森林资源核算的理论框架和基本方法，为建立具有中国特色的自然资源资产核算体系提供了借鉴；重庆、贵州、四川、浙江、深圳等地纷纷探路，试点编制自然资源资产负债表、开展生态系统价值核算等，积累了一些实践经验。但总体来看，我国的自然资源资产核算尚未形成科学逻辑严谨、核算方法可行的框架体系。面对

新时代新形势新要求，开展自然资源资产核算理论和方法研究可谓迫在眉睫。

在国务院发展研究中心资源与环境政策研究所研究员谷树忠看来，开展自然资源资产核算研究，要回归自然资源资产的初心——守护好自然资源资产，牢牢把握好“绿水青山就是金山银山”“良好生态环境是最普惠的民生福祉”的生态价值观。

与会专家一致认为，首先要厘清自然资源、自然资源资产、自然资源资本等概念。从国内外现有研究来看，自然资源资产核算既包括“量、质、价”三个维度的核算，又包括经济、生态、社会等方面的核算；既涉及实物量又涉及价值量；还关乎土地、水、森林、矿产、草原、湿地、海洋等类型自然资源资产。

“其中，生态价值核算共识度低是当前亟待解决的一个问题。”中国科学院地理科学与资源研究所研究员陈百明提出。结合目前研究现状，中国法学会副会长甘藏春

(下转第45页)

关于公布2019年土地登记代理人职业资格 考试合格人员名单的通告

(中国土地估价师与土地登记代理人协会通告2019年第2号)

2019年土地登记代理人职业资格考
试已于6月22日至23日举行。根据《关于
2019年土地登记代理人职业资格合格
标准意见的函》(人社专技司函〔2019〕
200号),全国共有353名考生通过全部科

目考试,取得土地登记代理人职业资格,
现予公布。

后续将核发《中华人民共和国土地登
记代理人职业资格证书》,证书在全国范围
有效。

2019年土地登记代理人职业资格 考试合格人员名单

北京 (22人)

序号	姓名	序号	姓名
1	蔡慈妹	12	焦阳
2	马莉	13	王秀芳
3	袁长虹	14	许琳
4	曹振环	15	张俊仁
5	史建波	16	郭爽
6	任宇哲	17	黄运程
7	申惠芬	18	李春娜
8	张书敬	19	刘慧娟
9	高霞	20	郑万玉
10	杜娟	21	马伟驰
11	张翠青	22	高斐

天津 (4人)

序号	姓名	序号	姓名
1	赵曦	3	赵丽艳
2	吴玲	4	夏丽美

河北 (10人)

序号	姓名	序号	姓名
1	郑月玲	6	蒲星辉
2	李云龙	7	刘冲
3	郑利兵	8	张伟
4	邵星	9	侯泽
5	常月利	10	李广

山西 (18人)

序号	姓名	序号	姓名
1	刘迎迎	10	张卫东
2	余兰	11	王浩
3	刘兆玲	12	吴艳梅
4	谷丰登	13	张俊锋
5	石月桃	14	雷丽萍
6	陈明	15	周婧
7	魏志军	16	王萧
8	李琴	17	李晓静
9	孙云	18	彭玉兵

内蒙古 (7人)

序号	姓名	序号	姓名
1	王星	5	孙霞
2	柴志敏	6	陶继睿
3	赵滨	7	王文灵
4	赵鸿哲		

辽宁 (8人)

序号	姓名	序号	姓名
1	王玲	5	孙晓亮
2	李芳超	6	刘钢
3	王欣蕊	7	王录辉
4	苏娜	8	唐守路

黑龙江 (8人)

序号	姓名	序号	姓名
1	丁润松	5	张福刚
2	何琴	6	何琳琳
3	于国斌	7	汤广华
4	郭莉华	8	刘海城

上海 (5人)

序号	姓名	序号	姓名
1	黄东东	4	周晓峰
2	韩祥纯	5	马建伟
3	周亚		

江苏 (24人)

序号	姓名	序号	姓名
1	徐洁	13	董维红
2	孙广宇	14	李长青
3	蒋超俊	15	崔妹
4	王刘微	16	朱风和
5	盛春流	17	沈红霞
6	张成军	18	黄羽
7	杨婷	19	周冰
8	赵杰	20	胡林磊
9	张学柱	21	许瑞芬
10	叶春美	22	李艳
11	石春艳	23	陶文龙
12	陈志得	24	靳庆强

浙江 (13人)

序号	姓名	序号	姓名
1	曹起铜	8	陶志良
2	于凤兵	9	卢朝红
3	陈浩	10	祖鹏蕾
4	黄伟英	11	赵颖颖
5	傅荣建	12	岁秀珍
6	李秋凤	13	李旭
7	孟菲菲		

安徽 (13人)

序号	姓名	序号	姓名
1	王侠	8	方迎春
2	汪加义	9	方勤龙
3	汪利文	10	添宝
4	李雷	11	李培
5	邢培育	12	任健
6	高宗文	13	李智
7	朱治家		

福建 (6人)

序号	姓名	序号	姓名
1	江友生	4	林阿玲
2	王丽玲	5	李启昌
3	王金娜	6	张选举

江西 (7人)

序号	姓名	序号	姓名
1	韩飞	5	简子建
2	涂伟锋	6	曾珂
3	李勇明	7	尧文文
4	唐辉		

山东 (42人)

序号	姓名	序号	姓名
1	梁云芳	5	李明
2	唐丽丽	6	韩学飞
3	韩蕾	7	巩家庆
4	刘晨	8	罗凯

续表

序号	姓名	序号	姓名
9	钱峰	26	李光旭
10	曹乐凤	27	陈丕坤
11	苏凯	28	苏凯家
12	杨元熙	29	李静静
13	李天彪	30	唐恒奇
14	赵玉江	31	高延军
15	陈庆南	32	高小宁
16	祝祥军	33	胡磊
17	董彦良	34	张岩
18	李洁	35	杜春雷
19	许超	36	王雨竹
20	姜亦阳	37	王琳琳
21	宋有延	38	鲁晓满
22	崔言山	39	任亚飞
23	朱丙超	40	孟庆州
24	郭强	41	唐邱
25	刘士付	42	王恒

湖南 (28人)

序号	姓名	序号	姓名
1	刘明亮	15	罗素平
2	郑俊鹏	16	邓涛
3	白大勇	17	宁良顺
4	彭国波	18	雷焱凯
5	宋孟华	19	龙宗波
6	谢元兰	20	刘勇
7	李婷	21	何京菊
8	周漫远	22	黄玉娟
9	曾广	23	陈耀家
10	吴磊	24	肖文容
11	蒋力	25	李学辉
12	卓宇	26	马苗苗
13	丁玲	27	姚海
14	邓红艳	28	沈洁

河南 (18人)

序号	姓名	序号	姓名
1	赵慧	10	季景辉
2	毕毓	11	杨宇峰
3	刘江	12	梁鑫
4	张建军	13	王大林
5	张晶晶	14	乔寒
6	郭文平	15	范江华
7	董志亮	16	吕明明
8	张率成	17	邱烽
9	马强	18	王光辉

广东 (22人)

序号	姓名	序号	姓名
1	詹金瑞	12	吴金城
2	杨映波	13	庄杰
3	唐春林	14	陈友城
4	陆燕	15	许沛兰
5	张巧媛	16	容凯峰
6	胡厚荣	17	陈丹怡
7	翟俭勇	18	周育叨
8	刘朝阳	19	李斌
9	刘辉	20	叶晓丹
10	冯司琪	21	杨红梅
11	冯智莹	22	师瑞龙

湖北 (6人)

序号	姓名	序号	姓名
1	邱丽	4	余定国
2	李红双	5	刘秋芬
3	龚爱菊	6	谷兵

广西 (26人)

序号	姓名	序号	姓名
1	欧萍萍	14	齐林钰
2	陈富宁	15	冯绍猛
3	覃允森	16	李梦杰
4	翁浩	17	闭永福
5	谢先科	18	李朝健
6	肖艳红	19	杨晓强
7	张海浪	20	黄文标
8	龙一帆	21	梁锡海
9	韦俊敏	22	黄云龙
10	李健	23	莫移谨
11	何伟松	24	王天
12	黄雄峰	25	潘安兴
13	钟清妃	26	赵霞

海南 (1人)

序号	姓名
1	王明珠

重庆 (1人)

序号	姓名
1	戴利军

四川 (4人)

序号	姓名	序号	姓名
1	付勇	3	张春琴
2	邹玉强	4	马文超

贵州 (4人)

序号	姓名	序号	姓名
1	李冶金	3	龙立勇
2	付先银	4	邵卫

云南 (25人)

序号	姓名	序号	姓名
1	段朋	5	杨倩
2	李奎	6	赵江琳
3	赵丽金	7	赵生恩
4	官先才	8	吴开俊

续表

序号	姓名	序号	姓名
9	郝玉雷	18	吴丽琼
10	张昊	19	龙园
11	王月然	20	艾礼堃
12	龙卫	21	杨贵
13	王贵林	22	杨春云
14	李泽永	23	左玉菊
15	孙丽红	24	李春美
16	詹俊	25	杨鲜
17	李安俊		

陕西 (24人)

序号	姓名	序号	姓名
1	张转	13	郝侃
2	程许龙	14	郭建芳
3	员敏	15	杨玲
4	付国娇	16	杨浩锋
5	李莉	17	白杨
6	邢文强	18	刘鹏
7	金中原	19	吴林
8	陈定玲	20	石亚平
9	王霍焰	21	王璇
10	房鹏飞	22	周琳
11	田艳妮	23	何英
12	杨霄	24	刘慧

甘肃 (5人)

序号	姓名	序号	姓名
1	杨涛	4	赵小丽
2	李建录	5	李建国
3	郑多雨		

宁夏 (1人)

序号	姓名
1	金莹莹

新疆 (1人)

序号	姓名
1	杨沙沙

“西部援助计划”四川省专场培训会顺利召开

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2019年启动了第七轮“西部援助计划”，10月25、26日在四川省成都市召开了第九场专场培训会。

出席本次培训会的领导、专家有自然资源部自然资源开发利用司评价评估处处长伍育鹏，中估协常务理事、永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司董事长潘世炳。会议由四川省土地估价师协会副秘书长肖仕友主持，参加本次会议的有来自四川省的土地估价师及相关人员共370余人。

会议期间，伍育鹏处长以

《自然资源评价评估现状及展望》为主题，介绍了自然资源评价评估处职能改革要求，重点讲解了土地、森林、草地、矿产、海域等自然资源评价评估现状和存在的问题，以及下一步工作目标和主要任务。潘世炳董事长以《评估行业面临的挑战和发展战略》为主题，阐述了国际与国内市场宏观背景，分析了当前国内社会经济环境，并结合机构内部管理经验详细介绍了评估机构业务管理创新的可为之处。



浅谈微改造下历史文化街区 永庆坊片区的保护工作

郑少霞

(广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 广州 510000)

摘要 本文以广州市第一个微改造项目——荔湾区恩宁路永庆坊片区作为研究对象，通过对广州市城市更新进程的宏观角度和微改造的微观角度，以及结合BOT模式客观评价历史文化街区永庆坊片区微改造过程中出现的问题，并对产生的问题提出优化和改善意见。

关键词 微改造 BOT模式 永庆坊 历史文化街区

一、广州市城市更新背景

改革开放的春风号角吹响后，广州市进入了迅猛发展的步伐，城市化、工业快速崛起，城市人口逐年大幅度增加。伴随着城市规模化发展，广州市在各县区遗留下了大量的“旧厂、旧城和旧村（“城中村”）。此外随着用地规模的扩张模式进入瓶颈阶段，广州市亟须开展盘活存量土地及城市更新改造工作。

针对该局面，广州市步入城市更新阶段漫长的阶段，其历程大致分为四个阶段：以《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗府〔2009〕56号）分界线，2009年以前为初步探索阶段，以危破房改造、旧城改造等个案改造方式为主；2009年至2014年为“三旧”改造阶段，通过政府主导，以全面拆建模式为主，侧重硬件设施改造；2015年至2018年为“城市系统和谐更新”阶段，

以2015年广州市城市更新局正式挂牌为里程碑，同年颁发《广州市城市更新办法配套文件》（穗府办〔2015〕56号）（2016年1月1日起施行，有效期5年），新政策首次提出了“微改造”，并且将“微改造”与“全面改造”两种更新方式放在同等的位置，意味着探索建立城市低效存量建设用地盘活利用的新机制逐步铺开，也标志着广州市城市更新工作进入一个崭新的、常态化发展阶段（表1）。

表1 广州市城市更新四个阶段

阶段一	初步探索阶段 (2009年前)	以政府资金投入为主，针对危破房改造、旧城改造等以个案方式推进城市环境面貌
阶段二	“三旧”改造阶段 (2009—2014年)	创立“三旧”改造政策体系，稳步推进旧村庄、旧厂房、旧城镇改造
阶段三	“城市系统和谐更新”阶段 (2015—2018年)	以政府主导、市场运作、利益共享为原则，注重产业转型升级、历史文化保护和人居环境改善，创新性提出“微改造”更新等
阶段四	“战略引领”阶段 (2019年至今)	强化城市发展战略引领，按照“多规合一”和全市“一盘棋”的要求，“有效推进”城市更新，其中城市更新改造应结合城市发展战略规划，多采用微改造方式

2019年,广州市城市更新工作进入了“战略引领”阶段。4月18日广州市人民政府办公厅印发实施《广州市深入推进城市更新工作实施细则》(穗府办规〔2019〕5号),结合广州市的实际情况,强化城市发展战略引领,其中针对微改造工作提出更高的要求:

“(二十)城市更新改造应结合城市发展战略规划,多采用微改造方式,突出地方特色,注重文化传承、根脉延续,注重人居环境改善,精细化推进城市更新……对历史文化街区和优秀历史文化建筑,严格按照‘修旧如旧、建新如故’的原则进行保护性整治更新。”

整体而言,广州市城市更新经历了从以“政府主导”到“多元主体参与”,从“大拆大建”到“微改造”,从“三旧”改造的范围延伸到“老旧小区微改造、特色小镇、村级工业园产业转型升级、历史文化街区保护与活化”等,广州市的城市更新历程发展能力立足实际,结合广州市深厚的文化底蕴和“国际大都市”城市发展定位,广州市微改造工作在盘活存量建设用地,节约集约用地等方面均展示较大的政策指引性、案例示范性作用。

二、历史文化街区恩宁路(永庆坊片区)微改造剖析

(一)历史文化街区的定义

《谁的街区被旅游照亮》中对“历史文化街区”的定义是:包含所有以“街”的形式出现的,保留地域特色建筑风貌、积淀着城

镇悠久历史文化、延续地区传统风土民俗、具有一定的旅游开发价值的地段或片区,既包括城市中具有历史文化保护价值的线性街道,也包括空间尺度适中的老城区、古镇区。

历史文化街区恩宁路,位于广州古城西门外而得名西关地区,是一条有浓厚西关特色的道路。恩宁路拥有大量商住混合的骑楼历史文化建筑,与第十甫,与龙津西路骑楼相连,为广州市较为完整的骑楼街,并且在传统工艺、饮食娱乐、民间民俗等方面具有独特的地方特色。

(二)永庆坊片区微改造剖析

1. 背景介绍

2015年12月,广州市颁发了《广州市城市更新办法配套文件》(穗府办〔2015〕56号),提出“微改造”模式是一种保护历史文化和自然生态、促进旧村庄和谐发展为目的的更新方式,为恩宁路街区保护活化提供新的方向。位于恩宁路历史文化街区的永庆坊片区成为广州第一个历史文化街区的微改造项目。

永庆坊始于1931年,位于恩宁路99号,园区附近是老广州传统商业旺地西关上下九,周边为广州传统建筑“骑楼街”,区内拥有李小龙祖居、奎舆堂、民国大楼等,其地位独特,意义重大。然而随着时代的更迭、传统环境的逐渐消失,永庆坊老旧危房的集中区域,楼宇年久失修,一些主要的历史建筑和街区格局损坏严重,致使街区历史文化缺乏适当的物质载体。通过历史遗迹复兴,重新

找回街区特色,推动及街区经济、文化、产业的整体发展,成为当前迫在眉睫的工作。

2. BOT模式开发管理

永庆坊片区作主要是通过采用BOT模式进行改造和管理。BOT模式,英文是Build-Operate-Transfer,意为“建设-经营-转让”,实质上是政府与民间资本合作的一种模式,政府与民间企业之间达成协议,将某块政府用地的所有权转移给民间企业一段时间,在该段时间内民间企业享有对其建设、经营、收益的权利,特许期结束后将项目所有权移交政府。

如图1所示,永庆坊片区的微改造采用通过公开招标的方式确定万科集团来建设和运营,并给予万科集团15年经营权,期满后归还政府。在原居民管理上,政府部门主要负责协调、平衡居民、开发企业和政府多方的利益。在拆迁补偿工作上,政府应当充分尊重原居民的意见以及保护原居民的利益。当原居民接受拆迁补偿方案条款,则迁出永庆坊;若是不接受拆迁补偿方案,则仍然居住在原处,留守居民可将使用权出租给开发企业万科集团进行运行管理从而获得收益,或是遵循政府的项目总体规划控制,自行改造,参与更新(图1)。

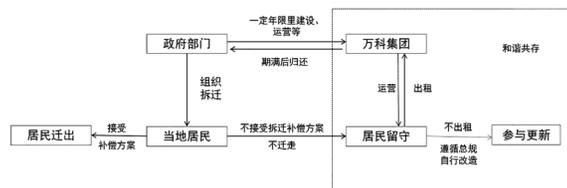


图1 永庆坊片区BOT理想模式模型

3. 发展现状分析

1) 正面影响

2016年9月,永庆坊以“修旧如旧”的姿态正式对外正式对外运营。永庆坊片区在微改造后建筑得到修缮和翻新,片区抽梳植入公共空间,整个街区得到风貌产生了巨大的变化。在建筑建设方面,改造保留了原有建筑的轮廓和岭南建筑民居的空间肌理,实现新与旧的有机结合;在交通方面,形成“两横两竖”的井字形交通循环;在配套设施方面,完善片区内的基础设施,重点解决安全消防隐患;在公共空间方面,通过植入一定的公共空间,给原住居民与游客提供休憩以及交流的空间;在文物保护方面,抢救性地开展修缮工作(如李小龙故居)等,对外展示一个文化、创意、艺术的汇聚地,一个集办公、娱乐、生活与文化功能于一体的历史街区的都市新生活圈。

2) 负面影响

由于永庆坊的微改造模式追求的是经济效益的最大化,并没有以保障公共利益优先,与《广州市城市更新办法》(广州市人民政府令第134号)初衷不符,以至于现在依然存在许多问题,以下通过相关利益群体(政府、开发商、原住居民)、环境治理2个角度剖析:

(1) 相关利益群体。

群体1(政府部门):作为公共权益的保障者,在永庆坊片区微改造过程当中,投入经历过少,微改造伊始就已存在违法违规行为,极大侵害原住居民的利益,严重缺乏对企业

及居民的引导规范工作,导致60户居民联合签名的建议书递交给广州市人大常委会。

群体2(开发企业万科集团):由于历史文化街区恩宁路永庆坊片区作为广州市第一个微改造试验项目,项目条件较为复杂,建筑基本资料缺乏、产权状况复杂、当地居民的历史症结等客观和主观方面的限制因素,在项目建设遇见较多不可意料之因素,大大增加了开发商建设难度,同时增加了成本的投入。

群体3(原住居民):在项目施工前与施工过程中没有及时告知居民,以及在施工期间对居民房屋造成不同程度损坏及影响,没有提供专门的调解协调组织。

(2) 环境管理。

“永庆坊”最初发展定位是以众创办公空间为主的创新创业产业园;如今教育、长租公寓、众创办公已经全部消失,大量引入配套商业,增加了大量的轻餐饮、零售、体验店、便利店。轻餐饮零售的业态,转变了最初的微改造初衷。在周围环境的管理上,恩宁路上建筑施工随处暴露在居民和游客日常的出行道路上、电缆线路混乱交织,不仅有碍观瞻,还存在着较大的安全隐患。另外恩宁路部分河涌的水体治理需要持续保持高强度的治理力度,部分河涌出现水质恶化、发臭发黑、漂浮物或蚊虫频现、居民垂钓等现象(图2)。



图2-6 历史文化街恩宁路(永庆坊片区)周边的环境(作者摄于2019年4月)

三、历史文化街区微改造建议

（一）坚持政府主导，完善协调机制

在整个微改造设施建设期间及后期运行管理过程中，应由政府主导，建立全流程监督、制约和调控机制，需要充分完善多方参与机制，调动政府相关部门、开发企业、原住居民的参与，以及媒体、专家、非政府组织（NGO）、非营利组织（NPO）和社会各界的参与。其中针对原住居民，需要提供一定程度的项目参与权、话语权以给予他们有限的监督管理权限。对于开发企业而言，由于项目周期长，可能会出现不可预知问题，导致开发成本急剧上升，政府根据实际情况可考虑是否延长开发商经营周期及承担起部分基础设施经费。

（二）以人为本，建立市场导向机制

建议以荔湾区相关政府部门、广州市城市更新局、文化保护管理等部门为主，成立历史文化街区恩宁路微改造的领导协调小组，始终坚持“修旧如旧”和“让利于民”的原则，将保护历史文化街区恩宁路和改善民生相结合，将自主搬迁、出租管理等模式与市场运作结合，和谐推进微改造的工程建设。另外在市场开发中，理应考虑原住居民的利益，进行文化开发和保护，防止过度商业化，也要防止老街区空心化等情况。

（三）梳理历史记忆，凸显西关文化

一方面，提炼历史文化街区恩宁路原住居民日常生活代表性的特征，如饮食习惯、节日风俗、礼仪制度等，使其成为游客体验的

组成部分。再者，挖掘西关乃至广州市的文化遗产，如粤剧文化、皮影文化、古乐文化、“西关小姐”文化、“十三行”商贾文化、童谣文化、骑楼文化等，可以通过训练专业的演示和讲解人员，带领游客进行深度体验或是通过传统民俗活动的恢复与传承，延续街区的文化记忆。此外，还可以运用高科技、多学科手法营造这种历史印记，用综合艺术，如表演、雕塑、草木、声、光、电、建筑等立体交叉的方式，创造思维空间和第六感官效应。

（四）精雕标识系统，体现人文关怀

主要包括两大系统，一是介绍标识系统，可以通过提供历史文化街区导游图，向游客免费提供宣传手册或是自助游手册；在地铁口或永庆坊入口处设置历史文化街区信息中心，向游客提供查询休憩、游览、购物等信息；或是设置功能性街景标牌，如方向指示性雕塑等。二是解说系统，旨在通过简明扼要的文字对街区的主要景观进行解说，如在主要建筑或是老字号商铺配有西关文化特色的解说牌。原则上，介绍标识系统和解说系统的文字表述应该用国际通用标识，并采用多种语言。

参考文献

- 陈楚宇. 2018. 广州恩宁路永庆坊微改造模式研究[D]. 广州: 华南理工大学.
- 李霞, 朱丹丹, 等. 2013. 谁的街区被旅游照亮——中国历史文化街区旅游开发八大模式[M]. 北京: 化学工业出版社.
- 梁启基. 2017. 恩宁路历史文化街区微改造研究[D]. 广州: 广州大学.

深圳市土地增值收益（率）测算的探讨

游建国 胡厚荣 陈方丁 一

（深圳市世联土地房地产评估有限公司，世联评估价值研究院 深圳 518033）

摘要 本文以深圳为例，提出房屋征收、城市更新、土地整备等土地增值收益测算的设想，系统地讨论土地增值收益测算的技术路径，标准宗地设定，估价方法匹配、现状价值、规划价值测算，增值收益测算成果表制订，测算规则编订及推广应用等问题。近年管理部门和评估行业对土地增值测算的期待与日俱增。为探索相关解决方法路径，本文抛砖引玉，并倡议各评估机构群策群力，共同探索，承担行业发展所赋予的社会责任。

关键词 土地增值收益 集体经营性建设用地入市 规划价值 现状价值

一、绪论

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014），土地增值的概念是“待估宗地因用途改变或进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加”。土地增值的产生途径是多样的，或是土地所有权、使用权性质变更，或是土地投资开发，或是土地用途改变，或是区域基础设施条件改善，或是多种途径综合引起。不同途径土地增值收益的内涵各异，技术路径及测算过程大相径庭。

土地估价实操过程中，土地增值收益通常是指集体所有制土地转为建设用地入市并进行相应开发发生的增值，主要是由于所有

权变更导致的规划与用途改变、基础设施和市政公用设施改善、土地开发投资等因素引起。

2019年8月，全国人大常委会通过了《中华人民共和国土地管理法》修正案，破除了集体经营性建设用地进入市场的法律障碍。要促成集体所有制土地入市“各依其权，各获其利”利益分配新格局，公正合理厘定土地增值收益及分配比例。

土地增值收益确定较为复杂，一般根据标准宗地地价的测算结果，参考前几年的出让、转让和估价实例，并结合专家的意见来确定。一种用途先确定一个级别（如一级）的土地增值收益，然后根据一定的递减（递增）幅度来确定其他级别的土地增值收益。

二、问题的提出

（一）土地增值测算的需求与日俱增

房屋征收、城市更新、土地整备、集体用地入市、划拨国有建设用地使用权地价评估均要兼顾国家、集体、个人合理分享土地增值收益，管理部门和评估行业对土地增值测算的需求与日俱增。

2019年8月，全国人大常委会通过了《中华人民共和国土地管理法》修正案，破除集体经营性建设用地入市的法律障碍，结束了多年来集体建设用地不能与国有建设用地同权同价同等入市的二元体制。

征收模式改为入市模式，能够为农民直接增加财产性的收入，有效保障农民合理分享土地增值收益。根据谢保鹏等（2018）一项定量对比分析，征收模式农民集体获取土地增值收益比例为23%，而入市模式下农民集体获取土地增值收益比例为64%~84%，农民集体在入市模式下获取的土地增值收益明显高于征收模式。

《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）6.4.8款规定“土地增值依据土地所在区域内，因用途等土地使用条件改变或进行土地开发而产生的价值增加额或比率测算”。

《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函〔2019〕922号）

“4.5剩余法”规定，“在《城镇土地估价规程》剩余法思路衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评

估划拨地价，可定义为剩余（增值收益扣减）法。地方已经公布经科学论证的土地增值收益的，可用出让土地使用权价格直接扣减相对应的土地增值收益。”

（二）深圳城市更新创造出土地增值

从2004年第一个城市更新项目渔农村算起，深圳城市更新已有15年。真正让市场见识到旧改惊人的土地增值收益，是罗湖区蔡屋围村城市更新项目。

蔡屋围村城市更新项目位于罗湖区核心地段宝安南路与红岭路、红荔路、滨河大道附近的蔡屋围片区，邻近深圳著名的地王大厦、万象城、中国人民银行与其他商业银行深圳总部。

2004年，京基集团与蔡屋围集团公司签署相关协议，将蔡屋围城中村近4.6万平方米的土地进行改造。2006年，深圳蔡屋围金融中心规划出台，被定位为深圳乃至珠江三角洲的金融中心，蔡屋围城市更新统筹片区是罗湖区乃至深圳市当时最重要的城市更新项目之一。

而今，当年的拆迁地段已建起总建筑面积22万平方米，高达441.8米的京基金融中心广场，气势非凡（图1，图2）。因为物业价值飙升，有些业主拿到了价值6000多万方物业的补偿，成后续项目的教科书，也引起了房屋征收、城市更新、土地整备项目如何让政府、开发企业、业主各方公平分享土地增值收益的广泛关注。



城市更新前



城市更新后

三、土地增值收益测算的基本公式

(一) 一般公式

土地增值收益是指农业用地转为建设用地进入市场后，新规划条件下的建设用地与原用途下土地的地面地价价差，主要为土地产权性质（所有权或使用权性质）改变、规划与用途改变、基础设施和市政公用设施改善、增加投资增值。

基本公式：

土地增值收益=新规划条件下的建设用地
 市场价值-现状用途下征收整备的土地成本

现状用途下征收整备的土地成本=土地取得费用（农业用地/宅基地征地补偿费；国有土地旧工业区、住宅区、村居收地拆迁补偿费）+土地开发费+城市建设配套费+税费+投资利息+投资利润

为便于讨论，本文将“新规划条件下的建设用地市场价值”简称为“规划价值”，“现状用途下征收整备的土地成本”简称为“现状价值”。

(二) 深圳土地增值收益测算公式

早在2004年，深圳就完成“村改居”，户籍居民全部“农转非”，土地全部转为国有，深圳由此成为全国第一个没有农村行政建制、没有农村社会体制的城市。

深圳城镇化率已达100%，农业用地非常少，原农村集体经济组织留用地的现状典型用途为低密度工业用地及旧村居住用地，改造后的典型用途为商住用地、新型产业用地（M0），少部分为商服用地。故深圳土地增值收益主要是，新规划条件下的建设用地市场价值和现状低密度工业用地或旧村居住用地的地面价格差。

基本公式：

土地增值收益=规划价值-现状价值

现状价值=征收/更新拆迁补偿费+土地开发费+城市建设配套费+税费+投资利息+投资利润

参数取值参考包括但不限于：

(1) 《集体土地使用权地价评估技术指

引(征求意见稿)》(中估协, 2016年7月);

(2)《广东省土地估价技术报告评审标准》(广东省不动产登记与估价专业人员协会, 2017年);

(3)《深圳市地价测算规则》(第二次征求意见稿)(深圳市规划和自然资源局, 2019年4月);

(4)《深圳市宗地地价测算规则(试行)》(深规土(2013)12号)。

四、深圳土地增值收益测算

(一) 采用标准宗地修正法

如果存在大量房屋征收、城市更新、土地整备补偿实例, 可以用一种类似蒙特卡洛模拟测算土地增值收益。城市更新真实补偿数据多被视作商业机密不公开, 同时深圳城市更新项目从意愿公示到拿到土地出让合同平均需要5.69年, 已然发生项目跨周期的征收数据是否具有可参考性, 也是需要花大力气甄别。类蒙特卡洛模拟测算工作量浩大, 人手、经费等也将成问题, 故难以实现。

为减少测算工作量, 建议采用标准宗地修正的方法。深圳八个行政区设工业用地、居住用地标准宗地各一, 做32次地价测算[8个行政区×4种价值(居住用地、工业用地现状价值, 商住用地、新型产业用地(M0)规划价值)]。即使采用标准宗地修正的方法测算、协调工作量巨大, 人手、经费等都是无法

回避的问题, 要立项作专题研究。

土地增值收益测算需要由协会组织专家设定标准宗地区域、级别、用途、规划指标, 统一时点及测算参数, 以提高研究效率及成果公信力。

(二) 估价方法匹配

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)、《农用地估价规程》(GB/T28406-2012)等估价规范, 现行估价常用方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、公示地价系数修正法等。估价方法适用性分析取决于估价目的、待估宗地的特点及当地市场情况等。

根据深圳的实际情况, 适用于规划价值、现状价值测算方法并不多。根据估价对象的实际情况, 结合评估目的, 估价方法匹配如表2所示。

表2 估价方法匹配表

土地类型	估价方法				
	市场比较法	收益还原法	成本逼近法	剩余法	公示地价系数修正法
规划价值	●	○	○	●	○
现状价值	○	○	●	○	○
现状价值中的建筑物征收补偿金额	●	●	●	○	○

图标含义: ●-高 ○-低

(三) 测算标准宗地现状价值、规划价值

1. 测算标准宗地现状价值

测算现状用途下征收整备的土地成本, 分别计算各行政区征收/更新拆迁补偿费、

土地开发费、城市建设配套费、税费、投资利息、投资利润。

现状价值=征收/更新拆迁补偿费+土地开发费+城市建设配套费+税费+投资利息+投资利润

征收/更新拆迁补偿费是重要因素，是采用宗地实际发生的数据还是采用模拟的市场数据，一直以来同行莫衷一是。笔者认为，估价是基于社会平均水平条件下的测算，因此认为，现状房地产征收、更新拆迁补偿应以模拟区域平均水平条件下测算确定。

征收类型主要根据《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第292号）、深圳市土地整备等现行法规进行测算，也可参考原深圳规划国土部门2017年3月发布《关于发布房屋征收补偿基准价格的通告》中《深圳市房屋征收补偿基准价格》。

更新拆迁补偿费用，主要根据深圳城市更新相关法规，对搜集到的更新补偿案例剥离个案的特殊回归到社会平均水平的基础上确定，在这个过程中需要对相应的资金成本、补偿科目的众数及普遍规律做分析测算。

土地开发费、城市建设配套费、税费、投资利息、投资利润根据本地房地产开发实际情况测算，为估价师的日常工作，不再赘述。

2. 测算标准宗地规划价值

测算新规划条件下的标准宗地市场价值也是估价师的基本功，不再赘述。

市场比较法测算时需要特别注意的是，深圳等大城市近年出让土地大部分有特殊条款（包括但不限于产业准入、全年限自持、20年使用年限、先租后让、租让结合、联合竞买等），配建复杂，导致“真实楼面地价≠总价/建筑面积”，评估测算时必须查阅宗地合同、配建条件，否则偏差非常严重。

（四）制订增值收益测算成果表

先确定八个行政区居住用地、工业用地一个级别的土地增值收益，然后参照广东省不动产登记与估价专业人员协会《土地估价师看地价》（深圳）及《深圳市宗地地价测算规则（试行）》（深规土〔2013〕12号）地价比率确定其他级别及不同片区的土地增值收益，填写《土地增值收益测算成果表》。

土地增值收益=规划价值-现状价值

土地增值收益率=（（规划价值-现状价值）-1）×100%

根据各行政区样点地价的测算计算各种地类的各行政区土地增值收益比率，结合估价师的经验填补市场空白、调整数据，整理成土地增值收益测算成果表，每年定期公布（表3，表4）。

表3 工业用地增值收益测算成果表

	福田 区	南山 区	罗湖 区	宝安 区	龙岗 区	龙华 区	盐田 区	坪山 区
商住 用地								
新型产 业用地 (M0)								

表4 居住用地增值收益测算成果表

	福田 区	南山 区	罗湖 区	宝安 区	龙岗 区	龙华 区	盐田 区	坪山 区
商住 用地								

(五) 编订测算规则及推广应用

课题组要总结经验及大数规律,整合测算参数,编订《深圳土地增值收益率测算规则及成果论证技术标准》(征求意见稿),提交省协会作成果评审,一线土地增值收益测算工作提供系统的指引,供各方使用。

为提高应用质量和效率,借助大数据、机器算法、模块化运用等现代技术,根据研究结果建立数学模型开发程序,网上点击位置坐标立即可显示该区位的土地增值收益动态参考值。

五、结语

随着社会经济日益发展,土地市场、地价管理和地价评估技术不断涌现新的变化和 demand。房屋征收、城市更新、土地整备、集体用地入市、划拨国有建设用地使用权地价评估均要兼顾国家、集体、个人合理分享土地增

值收益,管理部门和评估行业对土地增值测算的需求与日俱增。

中估协正在部署各省开展土地增值收益调查工作,土地增值收益确定是实务中的难点,案例匮乏,面临诸多的现实困难。为探索相关解决方法路径,也为积极响应协会号召,本文以深圳为例讨论土地增值收益率测算的粗浅设想,有失严谨,希望各评估机构群策群力,集思广益,共同探索,承担行业发展所赋予的社会责任。

参考文献

- 前海潮生. 2019. 旧改的价值 [EB/OL].
<https://mp.weixin.qq.com/s/KteoGDFbcDQF1ZqIFBcFrg>.
- 吴涛. 2019. 土地增值收益率测算及技术标准研究 [R].广东省2019年第五期专家培训研讨会.
- 谢保鹏、朱道林、陈英等. 2018. 土地增值收益分配对比研究 [J].北京师范大学学报:自然科学版 (6): 334-339.
- 游建国、谢静逸、夏薇. 2015. 农村“四权”抵押价值评估研究 [J].中国不动产登记与估价 (2): 31-35.
- 朱道林. 2019. 土地增值收益(率)测算的理论与实践 [R].广东省2019年第五期专家培训研讨会.

土地估价中是否涉及土地增值税的系统研究

周胜华 詹翠萍

- (1. 广州岭南资产评估与土地房地产估价有限公司 广州 510060;
2. 广东世华行资产评估土地房地产估价顾问有限公司 广州 510060)

摘要 研究目的：通过分析各种土地估价方法的技术途径和土地估价结果的价值内涵，对比剩余法的计算过程和土地增值税中增值额的计算过程，对各种土地估价方法是否涉及土地增值税进行系统的梳理和研究，厘清目前土地估价实务中对土地增值税问题的普遍误解。研究方法：对比分析法、数理模型分析法和文献资料研究法。研究结果：①在土地估价的市场比较法、收益还原法、成本逼近法和公示地价系数修正法中，不会涉及土地增值税；②在现行估价技术规范要求下，无论是现房剩余法还是待开发土地的剩余法，都不涉及土地增值税。研究结论：既然根据现行估价技术规范和土地增值税的相关政策可以推导出在各种土地估价方法特别是剩余法中都不涉及土地增值税，则相关主管部门或行业协会应出台相应指导意见来规范估价行业的正确执业。

关键词 土地估价 土地增值税 土地增值额剩余法 评估内在逻辑价值内涵

一、引言

根据现行的《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)，宗地地价评估的技术方法主要有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。对于在土地估价中哪些方法会涉及到土地增值税^①，如果涉及具体应如何处

理，的确是一个老生常谈的问题。但是因为现行的估价技术标准语焉不详，行业缺乏相关的技术指导意见，也鲜有论文和观点将其阐述得全面透彻。在土地估价实务中，土地估价人员莫衷一是，在土地估价实务中出现各种不科学地处理土地增值税的情况。本文从估价实务的角度出发，深入研究各种土地估价方法的技术途径和土地估价结果的价值内涵，通过对比剩余法的计算过程和土地增值税中增值额计算过程，对在土地估价中是否涉及土地增值税进行

^① 土地增值税是指房地产经营企业等单位和个人，有偿转让国有土地使用权以及在房屋销售过程中获得的收入，扣除开发成本等支出后的增值部分，要按一定比例向国家缴纳的一种税费。本文介绍的内容符合有关规定，关于土地增值税的测算方法也正确，但是，论文研究把土地估价与增值税测算混为一谈，明显不太妥当。

系统的梳理和研究,以期对土地估价实务中有所帮助,对土地估价行业自律监管有所借鉴。

二、土地增值税的简单介绍

在进行系统研究之前,首先我们需要对土地增值税有一定的了解。土地增值税是1994年税制改革中新开征的一个税种,是一种收益税,是针对纳税人转让房地产所取得的土地增值额征收的一种税。转让的房地产包括国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物。征收土地增值税的情形有转让旧房和房地产开发两种。计算土地增值税,关键是对增值额的计算,下面就转让旧房和房地产开发这两种类型分别介绍增值额的计算。

(一) 转让旧房时的增值额计算

根据土地增值税相关政策对转让旧房的规定,经整理,增值额计算公式为

$$AV=P'_r-P'_h-T'_1-P'_0-P'_0\times a \quad (1)$$

式中: AV 为增值额, P'_r 为房地产交易价格, P'_h 为房屋评估价格, T'_1 为与转让房地产有关的税金, P'_0 为取得土地使用权所支付的地价款, a 为购地税费率。

或者当不能取得房屋评估价格但能提供经税务部门认可的原始购房发票的,其增值额计算公式为

$$AV=P'_r-T'_1-P'_f\times(1+5\%)\times n-P'_f\times b \quad (2)$$

式中: P'_r 为房地产购买时的价格; n 为房地产购买时至转让时的年限; b 为购房契税率; AV 、 P'_r 、 T'_1 与上式同。

(二) 房地产开发时的增值额计算

对房地产开发土地增值税的征收形式有两种:一种是在不动产销售时先预征,达到清算条件后据实清算,多退少补,即“日常预征、据实清算”方式;另一种是核定征收,征收是对转让房地产取得的收入按一定的比例征收土地增值税,这种征收方式下不涉及增值额的计算。

当采用日常预征、据实清算方式时,增值额的计算公式为

$$AV=P'_r-(P'_0+P'_0\times a)-C'-D'-T'_1-B' \quad (3)$$

式中: AV 为增值额; P'_r 为转让房地产取得的收入; P'_0 为取得土地使用权所支付成本(购地款); a 为购地税费率; C' 为房地产开发成本; D' 为房地产开发费用; T'_1 为与转让房地产有关的税金; B' 为财政部规定的其他扣除项目。

上式扣除项目中,①取得土地使用权所支付的金额^①,包括地价款和购地税费,即 $P'_0+P'_0\times a$; ②房地产开发成本 C' ,包括土地

① 取得土地使用权所支付的金额和转让房地产的收入包括货币收入、实物收入和其他收入,即与转让房地产有关的经济收益,是两个不同的价格。如果要求评估,它们属于两次不同时点的估价。也就是说,计算土地增值额是依据两个不同估价结果得出的。作者把这个增值额计算的过程误认为是一个估价过程,不符合实际,也不科学。

征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用；③房地产开发费用 D' ，包括财务费用、管理费用和销售费用，财务费用在不超过商业银行同类同期贷款利率计算金额的情况下据实扣除，其他房地产开发费用按①②之和的5%扣除，不能提供金融机构证明的，房地产开发费用按①②之和的10%扣除；④与转让房地产有关的税金 T_1 ，包括增值税、城建税、教育费附加等不动产转让环节的税费；⑤国家规定的其他扣除项目 B' ，则主要是考虑房地产开发企业合理利润，按①②之和的20%扣除。

（三）土地增值税的核心思想

在《土地增值税暂行条例》及其实施细则中虽未明确增值额就是土地增值额，但通过分析转让旧房时的增值额计算公式(1)和房地产开发时的增值额计算公式(3)，土地增值税的核心思想其实就是增值额等于房地产转让时点的土地价格扣减取得土地使用权时所支付的地价款和缴纳的税费，所以这个增值额也就是土地增值额。将这个思想转换为公式如下：

$$P' = AV + P'_0 + P'_0 \times a \quad (4)$$

式中： P' 为房地产转让时点的土地市场价值； P'_0 、 a 、 AV 与公式(1)、公式(3)相同。

三、剩余法之外其他各种土地估价方法是否涉及土地增值税

在现行的各种土地估价技术方法中，市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。公示地价系数修正法是利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。在这些方法中，无论是修正因素还是涉及的税费，都不涉及土地增值税。

以上几种土地估价方法是否涉及土地增值税，单单从估价方法的定义和技术思路来分析就可以得出肯定的结论。但是剩余法的情况不同，一是因为剩余法涉及的交易假设不仅有房地产转让的交易假设，也有待评估土地转让的交易假设，而根据土地增值税的

相关政策,只要涉及不动产转让,基本上都要缴纳土地增值税。二是因为剩余法本质上就是价值剩余,涉及剥离的问题,土地增值税究竟在不在需要剥离的范畴,不是非常清楚明晰的事情。所以我们下面对剩余法进行详细分析。

四、剩余法是否涉及土地增值税的分析研究

(一) 剩余法的定义及其类型

剩余法[在《房地产估价规范》(GT/T50291—2015)称假设开发法]是测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等,以价格余额来估算待估宗地价格的方法。《城镇土地估价规程》中提到的剩余法分为评估现有不动产中所含土地价格和评估待开发土地价格两种模式,这与土地增值税的两种征收形式转让旧房和房地产开发刚好对应。这两种模式是否涉及土地增值税,需要分别进行分析。

(二) 评估现有不动产中所含土地价格的剩余法是否涉及土地增值税的分析

1. 评估现有不动产中所含土地价格的剩余法是否涉及土地增值税的分析

在《城镇土地估价规程》中评估现有不

动产中所含土地价格的剩余法的公式是:

$$P=P_r-P_h-T \quad (5)$$

式中: P 为土地评估价格; P_r 为不动产交易价格(现有房地产); P_h 为房屋现值; T 为交易税费。

规程中对这个交易税费具体包含哪些税种并未明确,但主流的观点是包含土地增值税的,其实并非如此。可以从三个方面进行分析论证:其一是从评估现有不动产中所含土地价格的剩余法计算公式和旧房转让土地增值额计算公式对比分析,其二是从评估时点土地价值内涵分析,第三从法规政策明文规定分析。

1) 从评估现有不动产中所含土地价格的剩余法计算公式和旧房转让土地增值额计算公式对比分析

我们先假设这个交易税费 T 包含土地增值税,将 T 分解为 T_1 和 T_2 , T_1 为与旧房转让土地增值额计算公式中相同的交易税费, T_2 为土地增值税。将公式(5)变换为

$$P=P_r-P_h-T_1-T_2 \quad (6)$$

现在对比公式(6)和公式(1)中各参数,土地评估价格 P 和不动产转让时点的土地市场价值 P' 、不动产交易价格 P_r 和房地产转让价格 P'_r 、房屋现值 P_h 和房屋评估价格 P'_h 、交易税费 T_1 和与转让房地产有关的税金 T'_1 都是同样的意思和内涵,只是文字表述不同,理应其数值也相同。从而对比公式(1)、

(4)、(6)则有:

$$P_r - P_h - T_1 - T_2 = P'_r - P'_h - T'_1 - P'_0 - P'_0 \times a + P'_0 + P'_0 \times a \quad (7)$$

可以得出 $T_2 = 0$, 这就说明了在剩余法的计算公式中不包含土地增值税, 从而证明《城镇土地估价规程》中的交易税费 T 是不包含土地增值税的。

2) 从评估时点土地价值内涵分析

如果在《城镇土地估价规程》中的交易税费涉及土地增值税, 有土地增值税就必须有增值额。这个增值额如何而来? 评估现有不动产中所含土地价格 P 的剩余法是假设评估时点进行不动产交易, 则土地价格 P 评估时点和不动产的交易时点是同一时点, 同一时点的土地价格当然不可能产生增值额, 这个增值额只能是假设不动产交易时点的土地价格 P 与取得土地使用权所支付的地价款 P'_0 的差额。其中这个 P'_0 在现房(旧房)转让中是指土地取得成本。现房转让土地增值税的征收政策规定根据现房转让成交价格扣减房屋建筑物评估价格和现房转让交易税费得到现房转让时点的土地市场价格 P' , 这个土地市场价格 P' (也就是待评估的现有不动产中所含土地价格 P)与土地原始取得成本的差额就是土地增值额。在这样就更加直接证明《城镇土地估价规程》中现房剩余法的土地价格包含从原始取得房地产时至

评估时点(现房转让时点)期间的土地增值额也就包含土地增值税, 而不是相反的扣减该期间因土地增值而产生的土地增值税。

3) 从法规政策明文规定分析

这也是最简单的一个佐证, 根据《土地增值税暂行条例实施细则》, 与转让房地产有关的税金(交易税费), 是指在转让房地产时缴纳的营业税(营改增后改为增值税)、城市维护建设税、印花税、教育费附加。国家的政策就对此进行了明确的规定, 交易税费不包含土地增值税。

2. 对其他观点的剖析

有观点认为, 在评估现有不动产中所含土地价格的剩余法中, 当不动产价格是采用收益法得出时, 则不考虑交易税费, 用其他方法得出不动产价值时则需要考虑交易税费(包括土地增值税), 这一观点颇令人费解, 笔者无法苟同。一是通过上述论证在评估现有不动产中所含土地价格的剩余法中本来就不涉及土地增值税。二是因为这种处理方式是缺乏逻辑的, 为说明这种观点是存在问题的, 在这里提出一个评估内在逻辑概念。所谓评估内在逻辑, 是将一个评估项目看作一个系统, 一个评估项目内的各种评估方法看作各自的一个子系统。在评估项目这个系统内、各评估方法子系统内、各子系统之间, 评估的价值内

涵、相关假设限制条件、特殊事项处理、相关参数处理,应存在相互一致性,甚至是相互验证,而不是自相矛盾。众所周知,所有的资产评估得以进行的一个最基本的假设前提是交易假设,即假定所有待评估的资产已经处于交易过程中,资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。在评估现有不动产中所含土地价格的剩余法中,这个交易假设是假设评估时点不动产进行交易,在这种交易前提下采用剥离的方式从不动产交易价格中剥离不属于土地价值的部分得到土地价值。基于此,这个不动产交易价格无论是采用市场比较法得出、重置成本法得出还是收益法得出,都只能是得出“土地价格=不动产(旧房)交易价格-房屋现值-交易税费”这个公式中的不动产交易价格这一参数的技术手段而已,对后面剥离部分的处理方式应该是一致的,否则就不符合评估内在逻辑。

(三) 评估待开发土地价格的剩余法是否涉及土地增值税的分析

1. 评估待开发土地价格的剩余法包含的土地增值额剖析

在这种模式下的剩余法,目前土地估价行业普遍的观点也基本上是考虑土地增值税。不深入研究,的确难以发现问题,毕竟这里有两个交易假设前提,分别为在评估时点

待评估土地交易假设和开发完成后不动产交易假设。根据土地增值税的相关政策法规,这两种交易并取得收入都必须缴纳土地增值税(法定免税情况除外)。但是这两种交易下的土地增值税内涵是不一致的,为什么这么说呢?假设土地权属人原始拿地时点为 t_0 、对应的土地价格为 P_0 ,委托评估时点为 t 、对应的土地市场价格为 P ,剩余法中开发完成后不动产出售时点为 t_1 、对应的土地市场价格为 P_1 ,剩余法评估的是评估时点 t 的土地市场价格即 P ,假设评估时点转让土地时,其土地增值税对应的是从时点 t_0 至时点 t 的土地增值额,而不动产转让时,则应考虑从 t 点到 t_1 点的土地增值额。

那么,从时点 t_0 至时点 t 的是否存在土地增值税呢?毫无疑问,只要经评估后时点 t 的 P 大于时点 t_0 的 P_0 与购地税费之和,则存在土地增值税(法定免税除外)。如果存在土地增值税是包含在评估时点的土地市场价值中还是作为剩余法的剥离部分扣除呢?作为资产评估专业人员,我们要有一个基本的认知,即在采用的同一估价方法中,基于各付各税原则,只能出现买卖双方中一方的税费,不可能同时出现买卖双方的税费,因为我们是模拟市场交易一方的角度来设定技术思路进行评估,否则这个评估的逻辑和价值内涵就是错误的。

在剩余法的计算公式中,基本思路就是

假设买方受让土地后从开发建设不动产销售金额中扣除一系列开发成本费用和客观利润而得到受让土地的价格, 这个过程中扣除的税费只能是受让方受让土地的契税和转让开发完成后不动产的交易税费, 而从 t_0 点至 t 点的土地增值税是土地转让方缴纳的, 故在剩余法中不必要考虑该部分的土地增值税。也只有这样, 剩余法得出的土地价值内涵才能与市场比较法等其他估价方法得出的土地价值内涵一致。

2. 剩余法的计算过程和土地增值税清算中增值额计算过程对比分析

那么, 转让开发完成后不动产涉及的土地增值税是否在剩余法的考虑范围呢? 我们先对比分析剩余法的计算过程和土地增值税清算中增值额的计算过程, 在进行数理模型分析后再研判在剩余法中是否需要考虑转让开发完成后不动产涉及的土地增值税。

在这种模式下, 《城镇土地估价规程》中剩余法的基本公式是:

$$\text{待估宗地价格} = \text{不动产总价} - \text{开发项目整体的开发成本} - \text{客观开发利润} \quad (8)$$

结合土地估价实务, 将之细化变换为以下公式:

$$P = P_r - P \times a - C_1 - C_2 - C_3 - C_4 - T - B \quad (9)$$

式中: P 为待估宗地价格, P_r 为不动产交易价格, a 为购地税费率, C_1 为房屋建造成本, C_2 为管理费用, C_3 为投资利息, C_4 为销售费用,

T 为销售税费, B 为客观开发利润。

其中房屋建造成本 C_1 包括前期工程费、建筑安装工程费、城市基础设施费、公共配套设施费、其他专业费用; 投资利息 C_3 包括地价款、土地房屋建造成本、管理费用和购地税费等全部预付资本应计算的利息; 销售税费 T 包括增值税、城建税、教育费附加等不动产转让环节的税费, 是否涉及的土地增值税还需要论证。为了方便说明, 和上文一样我们先假设这个交易税费 T 包含土地增值税, 将 T 分解为 T_1 和 T_2 , T_1 为不动产转让税金, T_2 为土地增值税。然后将公式(9)变换如下:

$$P + P \times a + T_2 = P_r - C_1 - C_2 - C_3 - C_4 - T_1 - B \quad (10)$$

评估待开发土地价格根据《房地产估价规范》还有自行开发前提、自愿转让前提和被迫转让前提三种前提, 而《城镇土地估价规程》中暗含转让前提。我们分别自行开发前提和转让前提进行分析。为了方便分析我们以静态的剩余法进行分析, 同时我们假设土地增值额计算中各参数都是基于市场的客观市场价值和成本费用。

3. 自行开发前提下评估待开发土地价格的剩余法中是否涉及土地增值税的分析

如果是在《房地产估价规范》中设定的自行开发前提, 则在评估时点不会发生土地的转让, 因此剩余法的计算公式中的扣除项就不包含受让评估时点的土地税费 $P \times a$, 即

将公式(10)变为

$$P+T_2=P_r-C_1-C_2-C_3-C_4-T_1-B \quad (11)$$

再分析公式(3)中的各扣除项目,在对扣除项目进行说明和细化后,我们对公式

(3)调整如下:

$$AV+P'_0+P'_0 \times a=P'_r-C'-D'-T'_1-B' \quad (12)$$

我们对比公式(11)和公式(12)的右边,公式(11)中的不动产交易价格 P_r 与公式(12)中的转让房地产取得的收入 P'_r 是一致的;在目前土地出让基本上都是净地出让前提下,土地增值税清算公式中 C' 一般不含土地征用及拆迁补偿费,故公式(11)中房屋建造成本 C_1 与公式(12)中的房地产开发成本 C' 也是一致的;公式(11)中的管理费用 C_2 、投资利息 C_3 、销售费用 C_4 与公式(12)中的房地产开发费用 D' 也基本一致,可能剩余法公式中的投资利息还会大于土地增值税清算公式中利息费用,因为剩余法公式中的投资利息计算基数包含了管理费用但土地增值税清算公式中利息费用计算基数不包含管理费用;公式(11)中的销售税费 T_1 与公式(12)中的与转让房地产有关的税金 T'_1 也无疑是一致的;公式(12)中的财政部规定的其他扣除项目 B' 主要是考虑到开发商的利润,则与公式(11)中的客观开发利润 B 也是可以认为一致的。

通过上述分析和对比公式(11)和公式

(12),公式(11)和(12)的右边已经相等,

则两个公式的左边也应相等,即有:

$$P+T_2=AV+P'_0+P'_0 \times a \quad (13)$$

结合公式(4)和公式(13)得到:

$$P+T_2=P \quad (14)$$

得 $T_2=0$ 。可见,在自行开发前提下,评估待开发土地价格的剩余法是不涉及土地增值税的。

4. 转让前提下评估待开发土地价格的剩余法中是否涉及土地增值税的分析

转让前提下剩余法是否涉及土地增值税的分析,与自行开发前提下的分析有两点不同。第一,体现在剩余法计算公式中,这就是在转让前提下剩余法计算公式中需要考虑评估时点受让人的购地税费,即用到公式(10);第二,体现在土地增值税清算中增值额的计算公式中,土地取得成本是评估时点的购地价款和购地税费,这一点通过前面的论述已经明确,这种前提下的增值额对应的是从评估时点(受让土地时点)到转让开发完成后不动产时点的土地增值。

因此,将增值额的计算公式(3)相应调整如下:

$$AV+P+P \times a=P_r-C-D-T_1-B \quad (15)$$

同理,公式(10)和公式(15)右边已经相等,则左边必然相等,即有:

$$P+P \times a+T_2=AV+P+P \times a \quad (16)$$

得到 $T_2=AV$,土地增值税等于土地增值

额。根据《城镇土地估价规程》和《房地产估价规范》，开发完成后的不动产价值是评估时点（也即受让土地时点）的价值，则将该不动产价值扣除各种客观扣除项后得到土地取得成本 $P+P \times a$ ，则有 $AV=0$ ，从而 $T_2=AV=0$ 。因此在转让前提下评估待开发土地价格的剩余法中也不涉及土地增值税。

通过以上对剩余法公式和土地增值税清算中增值额计算公式的对比分析，从数理上推导出在自行开发前提下和转让前提下剩余法公式中均不涉及土地增值税。这是因为《土地估价规程》和《房地产估价规范》中明确规定不动产的价值为评估时点的价值，而我们评估土地的价值也是评估时点的价值，通过上面的论述，如果在剩余法中包含土地增值税，则应该是从评估时点到开发完成后的不动产转让时点土地增值额所产生的。如果不动产价值时点和评估时点是在同一时点，采用剩余法经过客观剥离后的土地价值当然不会产生增值的，也就不会有增值税。

然则在什么情况下的剩余法会涉及土地增值税呢？如前所述，如果《土地估价规程》中不明确规定开发完成后的不动产价值为评估时点的价值，而是开发完成时点的价值，则在土地增值税清算中的增值额对应开发完成时点的土地价值与评估时点的土地价值的差额，相应地在剩余法中需要考虑土地增值

税，在此就不展开讨论了。

五、总结

通过上述各种分析可知，土地增值税是基于从土地原始取得这个时点到转让房地产这个时点土地发生增值而产生的。评估现有不动产中所含土地价格的剩余法，评估的是不动产转让时点的土地价值，不涉及两个时点的土地增值额，则不会产生土地增值税。评估待开发土地价格的剩余法，评估的是评估时点的土地价值，由于土地原始取得时点至评估时点的土地增值包含在评估时点的土地价值中，开发完成后的不动产价值时点和评估时点是在同一时点，同一时点的土地也不会产生增值，也不会产生土地增值税。所以在剩余法的两种计算模式都是不用考虑土地增值税的。既然根据现行估价技术规范和土地增值税的相关政策可以推导出在各种土地估价方法特别是剩余法中都不涉及土地增值税，则相关主管部门或行业协会应出台指导意见来规范估价行业以正确执业。

参考文献

- 盖地. 2009. 税务会计与纳税筹划 [M]. 大连: 东北财经大学出版社: 342-361.
- 唐莹. 2017. 假设开发法下土地增值税测算扣减问题剖析 [J]. 财会月刊: 112-114.
- 中国注册会计师协会. 2011. 经济法规范汇编 (八) 土地增值税法 [M]. 北京: 中国财政经济出版社: 826-848.

2019中国城市规划年会提出坚持以人民为中心做好新时代国土空间规划

焦思颖 张 晏 陈佳邑

10月19日，2019中国城市规划年会在重庆开幕。本届年会以“活力城乡美好人居”为主题，旨在体现人们对美好生活的向往，也寄予城市与乡村各美其美、美美与共的目标愿景。

重庆市委副书记、市长唐良智，自然资源部党组成员、副部长赵龙，住房和城乡建设部副部长黄艳出席开幕式并致辞，联合国副秘书长、人居署执行主任沙里夫作视频致辞。杨伟民、庄少勤、吴志强、崔愷、孟建民、王建国等专家学者作大会主旨报告。

赵龙在致辞中指出，国土空间规划是国家空间治理体系和治理能力现代化的重要基础，是国家治理体系的重要组成部分。5月9日，中共中央、国务院印发《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，对国土空间规划的指导思想、目标任务、总体要求、框架体系、实施监管、工作保障等

作出规定，标志着我国国土空间规划体系的“四梁八柱”已经形成。

就做好新时代国土空间规划工作，赵龙明确五点要求。一是必须把思想和行动统一到党中央关于建立国土空间规划体系并监督实施、实现“多规合一”的重大决策部署上来。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，紧紧围绕国土空间规划体系改革的方向、目标、任务和路径，凝心聚力团结奋进，完成党中央交给我们的光荣使命。“多规合一”的国土空间规划，不是简单的“一二三叠加”，是国土空间规划体系的整体重构，是在“吸收、改革、提升”基础上的系统重塑。要统一思想、不再争论，脚踏实地、狠抓落实，摒弃惯性思维，探索创新，迎接挑战，积极跟上时代的步伐。二是必须坚持以人民为中心。规划是为人民服务的，规划做得好不好，最终要用人民群众满意不

满意、高兴不高兴来衡量。要顺应时代变化，将满足人民日益增长的美好生活需要，作为国土空间规划工作的出发点和落脚点，“不忘初心、牢记使命”。要以人的需要、人的感受、人的全面发展来安排好生产、生活、生态空间，最大限度地实现空间布局安全便利、舒适宜居、美丽有序。要将落实国家战略与满足人民群众对美好生活的向往融为一体，实现国家利益和人民利益的高度统一。三是必须结合地方实际体现地域特色。编制国土空间规划，既要体现全国一盘棋的思想，也要紧密结合地方实际，突出地域特色；既要强调统一性，也要体现多样性；既要层层落实国家意志，也要防止规划千篇一律。要充分发挥地方主观能动性，立足资源禀赋特点，注重历史文化遗产，保留城乡肌理脉络，推动实现城的繁荣、镇的舒适、村的恬静。四是必须改进规划方法。要采取“专家指导、公众参与、政府决策”的工作方法。要充分发挥各领域专家作用，让公众参与贯穿规划全过程，真心诚意听取群众意见，采纳群众意见，严格规范规划行政决策，确保编制出科学可操作的国土空间规划。五是必须发挥好学会协会的支撑作用。要把握定位，聚焦主业，发挥智力智库和桥梁纽带作用，最大限度凝聚社

会力量。要进一步加强规划行业引导，既要发挥好市场机制的作用，又要强化行业自律，树立行业良好的形象。

自然资源部总规划师庄少勤在以《让城乡因我们更美好》为题的主旨报告中，提出生态文明新时代需要匹配的时空秩序支撑。新规划体系的治理特征，应坚持新发展理念，走新路，探索以生态优先、绿色发展为导向的高质量发展新路子；坚持以人民为中心，守初心，让人民拥有更多获得感、幸福感、安全感；坚持一切从实际出发，接地气，让规划能用、管用、好用。新时代的智慧规划应是可感知、能学习、善治理、自适应的。我们有信心成为全球生态文明建设的重要参与者、贡献者、引领者，有信心“让城乡因规划而更美丽，让规划因我们而更美好”。

中国城市规划学会理事长、副理事长、理事，地方自然资源和规划行政主管部门从业人员，规划协会学会、规划编制单位、大专院校专家学者等参加会议。

（资料来源于《中国自然资源报》）

2019年1—9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—9月，全国房地产开发投资98008亿元，同比增长10.5%，增速与1—8月持平。其中，住宅投资72146亿元，增长14.9%，增速持平（图1；表1）。

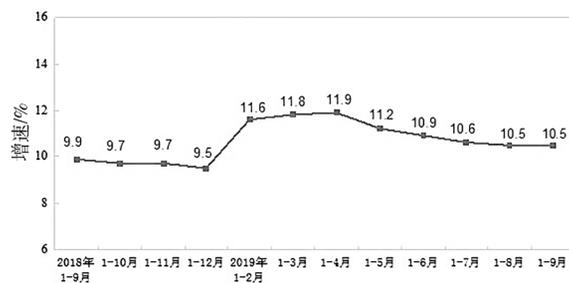


图1 全国房地产开发投资增速

表1 2019年1—9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	98008	10.5
其中：住宅	72146	14.9
办公楼	4447	0.8
商业营业用房	9796	-8.0
房屋施工面积/万平方米	834201	8.7
其中：住宅	583683	10.1
办公楼	35355	3.5
商业营业用房	96144	-1.7
房屋新开工面积/万平方米	165707	8.6
其中：住宅	122308	8.8
办公楼	5010	15.7
商业营业用房	13942	-3.3

续表

指标	绝对量	同比增长/%
房屋竣工面积/万平方米	46748	-8.6
其中：住宅	33084	-8.5
办公楼	1740	-10.3
商业营业用房	5533	-13.5
土地购置面积/万平方米	15454	-20.2
土地成交价款/亿元	8186	-18.2
商品房销售面积/万平方米	119179	-0.1
其中：住宅	104650	1.1
办公楼	2624	-11.0
商业营业用房	7002	-13.7
商品房销售额/亿元	111491	7.1
其中：住宅	97497	10.3
办公楼	3755	-11.1
商业营业用房	7725	-13.0
商品房待售面积/万平方米	49346	-7.2
其中：住宅	22498	-13.5
办公楼	3671	3.5
商业营业用房	13211	-5.8
房地产开发企业到位资金/亿元	130571	7.1
其中：国内贷款	19689	9.1
利用外资	104	138.2
自筹资金	42024	3.5
定金及预收款	43877	9.0
个人按揭贷款	19900	13.6

1—9月，东部地区房地产开发投资51680亿元，同比增长8.6%，增速比1—8月

回落0.2个百分点；中部地区投资20481亿元，增长10.0%，增速加快0.2个百分点；西部地区投资21754亿元，增长16.2%，增速加快0.2个百分点；东北地区投资4093亿元，增长9.9%，增速加快0.2个百分点（表2）。

表2 2019年1—9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	98008	72146	10.5	14.9
东部地区	51680	37440	8.6	11.1
中部地区	20481	15831	10.0	14.6
西部地区	21754	15786	16.2	25.4
东北地区	4093	3089	9.9	13.8

1—9月，房地产开发企业房屋施工面积834201万平方米，同比增长8.7%，增速比1—8月回落0.1个百分点。其中住宅施工面积583683万平方米，增长10.1%。房屋新开工面积165707万平方米，增长8.6%，增速回落0.3个百分点。其中住宅新开工面积122308万平方米，增长8.8%。房屋竣工面积46748万平方米，下降8.6%，降幅收窄1.4个百分点。其中住宅竣工面积33084万平方米，下降8.5%。

1—9月，房地产开发企业土地购置面积15454万平方米，同比下降20.2%，降幅比1—8月收窄5.4个百分点；土地成交价款8186亿元，下降18.2%，降幅收窄3.8个百分点。

二、商品房销售和待售情况

1—9月，商品房销售面积119179万

平方米，同比下降0.1%，降幅比1—8月收窄0.5个百分点。其中，住宅销售面积增长1.1%，办公楼销售面积下降11.0%，商业营业用房销售面积下降13.7%。商品房销售额111491亿元，增长7.1%，增速加快0.4个百分点。其中，住宅销售额增长10.3%，办公楼销售额下降11.1%，商业营业用房销售额下降13.0%（图2）。

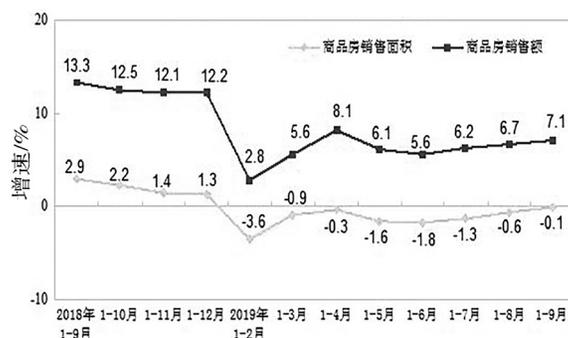


图2 全国商品房销售面积及销售额增速

1—9月，东部地区商品房销售面积47035万平方米，同比下降2.9%，降幅比1—8月收窄0.7个百分点；销售额59171亿元，增长6.0%，增速加快0.5个百分点。中部地区商品房销售面积33816万平方米，增长0.5%，增速持平；销售额24279亿元，增长7.2%，增速回落0.2个百分点。西部地区商品房销售面积33004万平方米，增长4.6%，增速加快0.8个百分点；销售额23781亿元，增长10.6%，增速加快0.7个百分点。东北地区商品房销售面积5324万平方米，下降5.9%，降幅收窄0.7个百分点；销售额4260亿元，增长2.5%，增速加快0.2个百分点（表3）。

表3 2019年1—9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 ²	同比增长/%	绝对数/亿元	同比增长/%
全国总计	119179	-0.1	111491	7.1
东部地区	47035	-2.9	59171	6.0
中部地区	33816	0.5	24279	7.2
西部地区	33004	4.6	23781	10.6
东北地区	5324	-5.9	4260	2.5

9月末，商品房待售面积49346万平方米，比8月末减少438万平方米。其中，住宅待售面积减少293万平方米，办公楼待售面积增加5万平方米，商业营业用房待售面积减少133万平方米。

三、房地产开发企业到位资金情况

1—9月，房地产开发企业到位资金130571亿元，同比增长7.1%，增速比1—8月加快0.5个百分点。其中，国内贷款19689亿元，增长9.1%；利用外资104亿元，增长1.4倍；自筹资金42024亿元，增长3.5%；定金及预收款43877亿元，增长9.0%；个人按揭贷款19900亿元，增长13.6%（图3）。

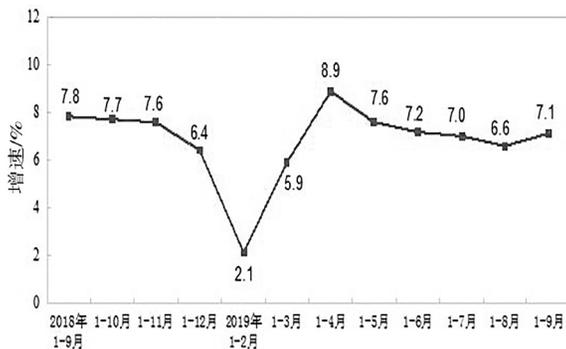


图3 全国房地产开发企业本年到位资金增速

四、房地产开发景气指数

9月，房地产开发景气指数（简称国房景气指数）为101.08，比8月提高0.14点（图4）。

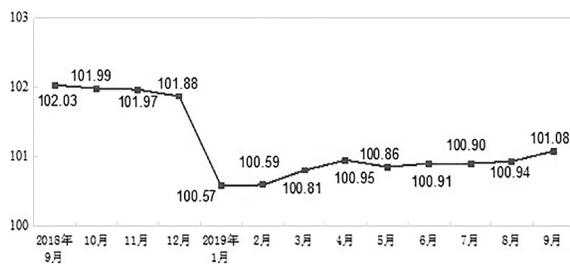


图4 国房景气指数

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）

国家统计局城市司首席统计师孔鹏解读 9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基本稳定

国家统计局发布了2019年9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首席统计师孔鹏进行了解读。

一、新建商品住宅销售价格环比涨幅微升，二手住宅销售价格涨幅基本持平

9月，各地坚决贯彻党中央、国务院部署，坚持“房住不炒”定位，进一步落实房地产长效管理机制，房地产市场价格总体稳定，略有升降。初步测算，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。其中，北京和广州持平，上海和深圳分别上涨0.5%和1.2%。二手住宅销售价格环比上涨0.3%，上月为持平。其中，北京和广州分别下降0.5%和0.3%，上海和深圳分别上涨0.6%和1.3%。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月扩大0.1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。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.8%，涨幅比上月扩大0.1个百分点；二手住宅销售价格环比上涨0.7%，涨幅比上月回落0.1个百分点。

二、一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅略有扩大，二三线城市涨幅均回落

初步测算，9月，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.6%，涨幅比上月扩大0.4个百分点；二手住宅销售价格同比上涨0.1%，上月为下降0.2%。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9.3%和4.7%，涨幅比上月分别回落0.6和0.8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8.4%和5.0%，涨幅比上月分别回落0.6和0.8个百分点。

（资料来源于国家统计局）

2019年9月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

表1 2019年9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	104.7	142.0	唐 山	100.6	110.8	132.5
天 津	100.2	101.7	133.3	秦 皇 岛	100.1	115.5	144.7
石 家 庄	100.9	116.3	154.0	包 头	100.6	106.6	121.8
太 原	100.4	108.3	131.1	丹 东	101.0	109.3	126.0
呼 和 浩 特	101.3	117.8	143.5	锦 州	100.6	110.7	115.3
沈 阳	101.0	109.7	138.4	吉 林	101.0	111.5	131.4
大 连	99.7	110.7	135.7	牡 丹 江	99.8	108.5	122.6
长 春	101.0	110.3	133.7	无 锡	101.4	108.0	150.3
哈 尔 滨	100.9	111.2	139.6	扬 州	101.2	112.0	147.3
上 海	100.5	102.7	148.7	徐 州	101.1	114.1	153.9
南 京	100.8	105.8	153.3	温 州	100.5	102.9	119.3
杭 州	100.2	108.2	147.5	金 华	100.2	106.6	132.8
宁 波	100.5	107.5	137.9	蚌 埠	100.4	105.3	129.9
合 肥	99.9	105.7	161.5	安 庆	100.6	106.7	127.0
福 州	100.4	107.4	144.7	泉 州	100.2	101.7	113.9
厦 门	99.7	103.3	157.8	九 江	100.7	109.3	140.0
南 昌	100.6	106.4	141.3	赣 州	100.8	104.0	127.2
济 南	99.6	106.4	145.4	烟 台	101.2	111.5	139.1
青 岛	100.1	107.8	138.9	济 宁	101.1	113.4	133.3
郑 州	100.2	104.8	146.1	洛 阳	102.0	116.2	139.8
武 汉	100.8	114.9	156.7	平 顶 山	100.0	109.0	127.9
长 沙	100.0	103.8	144.3	宜 昌	99.8	104.4	131.5
广 州	100.0	109.0	157.7	襄 阳	101.0	112.6	131.6
深 圳	101.2	102.0	149.3	岳 阳	99.5	99.9	122.2
南 宁	102.1	112.2	146.9	常 德	99.7	108.3	127.7
海 口	100.5	109.4	147.0	惠 州	100.2	103.0	138.5
重 庆	100.5	109.7	141.1	湛 江	99.9	106.0	129.6

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	112.8	149.5	韶关	99.9	102.1	124.2
贵阳	99.7	115.0	148.1	桂林	101.0	110.3	129.4
昆明	101.3	112.3	144.6	北海	100.0	109.9	140.5
西安	100.7	116.0	165.8	三亚	100.3	104.3	150.9
兰州	100.3	106.7	124.5	泸州	99.8	103.3	123.5
西宁	101.3	112.3	129.4	南充	100.5	105.6	129.9
银川	101.7	109.5	123.8	遵义	100.4	109.3	129.2
乌鲁木齐	100.2	104.2	118.0	大理	100.8	120.6	144.9

表2 2019年9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 ² 及以下			90~144米 ²			144米 ² 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	99.9	102.7	126.5	100.1	102.3	143.4	99.9	108.0	152.7
天津	100.1	101.7	140.1	100.0	101.7	132.6	100.5	101.7	129.8
石家庄	101.5	117.0	150.6	100.6	116.1	155.7	101.2	116.2	151.7
太原	100.3	111.2	137.5	100.3	107.4	131.7	100.5	108.5	127.9
呼和浩特	101.0	115.9	135.6	101.1	115.9	142.8	101.8	122.2	149.1
沈阳	100.9	107.9	137.8	100.7	110.1	139.0	101.4	112.9	138.7
大连	99.6	110.7	136.4	99.8	111.4	139.6	99.5	109.2	127.0
长春	100.8	110.3	141.2	101.1	109.9	129.8	101.0	111.1	130.9
哈尔滨	100.7	110.6	137.5	100.7	111.0	139.4	101.4	112.3	142.1
上海	100.2	102.9	152.0	100.4	102.7	148.7	100.6	102.7	147.5
南京	101.6	104.6	157.3	100.6	105.7	152.8	100.3	107.0	151.0
杭州	100.3	109.7	155.3	100.2	108.3	145.4	100.1	106.2	140.4
宁波	100.7	106.8	143.8	100.4	108.1	138.7	100.6	106.8	134.4
合肥	99.7	104.5	158.5	99.9	106.3	162.2	100.1	105.4	163.7
福州	100.8	107.4	140.8	100.4	106.5	142.2	100.4	108.9	150.4
厦门	99.4	99.4	153.3	100.0	104.5	161.5	99.5	104.2	154.8
南昌	100.8	103.8	142.4	100.4	105.8	140.1	101.4	110.3	144.4
济南	100.0	106.5	143.4	99.5	106.1	145.4	100.0	107.4	146.4
青岛	100.2	109.2	141.1	99.9	106.9	138.5	100.4	107.1	135.5
郑州	100.3	105.4	149.1	99.9	104.3	144.4	100.4	104.3	141.6
武汉	101.2	117.8	160.8	100.6	113.7	156.3	100.5	114.8	152.6
长沙	99.9	104.6	142.7	100.1	103.5	144.3	100.0	103.7	145.2
广州	100.8	110.8	163.4	99.5	108.2	155.5	100.4	109.3	158.0
深圳	101.1	101.9	148.3	100.7	100.7	147.2	101.7	103.1	152.8
南宁	102.1	111.7	148.3	102.4	112.5	145.7	101.5	112.5	146.8
海口	100.4	108.7	142.6	100.5	108.0	148.1	100.9	113.4	148.5

续表

城市	90米 ² 及以下			90~144米 ²			144米 ² 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	100.5	112.4	148.4	100.4	108.0	137.5	100.9	107.9	135.6
成 都	101.1	113.2	150.3	100.2	111.8	147.3	100.4	113.7	151.2
贵 阳	99.8	114.3	150.6	99.9	115.7	148.8	98.8	114.0	142.5
昆 明	100.7	110.5	143.4	101.3	113.6	146.9	101.6	111.8	141.3
西 安	100.2	115.6	167.5	101.4	117.2	167.4	100.1	114.0	161.3
兰 州	100.0	108.8	128.9	100.3	106.1	123.4	100.7	105.1	120.6
西 宁	100.5	109.3	129.4	101.4	113.0	130.3	101.2	111.4	126.6
银 川	101.9	109.6	123.6	101.7	109.8	123.8	101.2	108.7	124.0
乌鲁木齐	99.8	105.5	118.9	100.0	103.8	120.5	100.8	104.4	110.5
唐 山	100.2	108.5	127.7	100.5	111.6	134.7	101.2	111.6	132.8
秦 皇 岛	98.9	114.5	144.5	100.6	116.6	146.8	100.0	113.1	137.7
包 头	100.6	107.8	126.5	100.8	106.8	121.3	100.1	105.6	120.2
丹 东	101.3	108.8	127.6	100.8	109.7	126.2	100.9	108.3	122.4
锦 州	100.7	110.1	113.4	100.4	111.0	115.9	101.8	110.1	118.6
吉 林	101.2	111.3	132.4	101.0	111.5	130.3	100.6	112.4	132.8
牡 丹 江	99.8	109.0	120.2	99.9	107.7	124.0	99.7	111.7	123.7
无 锡	101.6	109.8	160.4	101.3	107.0	150.6	101.6	108.6	142.2
扬 州	101.0	113.9	150.1	101.2	111.9	147.2	101.3	110.9	145.9
徐 州	101.3	116.8	157.7	101.2	113.7	153.9	100.4	112.7	150.1
温 州	100.3	103.9	118.9	100.2	102.5	120.0	101.2	102.6	118.6
金 华	100.5	107.3	136.5	100.0	105.7	133.4	100.2	107.1	128.0
蚌 埠	100.1	104.6	129.0	100.5	105.8	130.8	100.0	102.9	121.7
安 庆	100.0	104.0	125.2	100.8	107.9	128.4	100.6	104.6	122.7
泉 州	99.3	101.1	114.4	100.2	102.4	113.3	100.7	101.0	114.6
九 江	100.5	108.9	142.7	100.6	109.9	139.4	101.5	107.4	140.6
赣 州	102.1	104.6	127.2	100.4	103.4	126.0	101.1	105.8	132.5
烟 台	101.0	111.3	136.0	101.1	111.6	142.7	102.1	111.8	134.0
济 宁	102.2	110.9	132.7	100.9	113.8	134.9	101.3	113.1	129.7
洛 阳	101.8	116.1	148.0	101.9	116.3	138.9	102.7	116.2	136.5
平 顶 山	100.4	111.1	126.2	100.1	108.7	129.2	99.2	107.1	125.8
宜 昌	99.7	107.4	135.8	99.9	103.6	130.3	99.5	104.9	132.2
襄 阳	101.7	113.8	139.5	100.7	112.7	130.6	101.3	111.0	126.3
岳 阳	99.0	98.3	121.0	99.8	100.2	120.7	99.3	100.6	126.7
常 德	99.3	108.4	132.4	99.7	108.1	126.7	100.6	108.7	121.9
惠 州	100.4	103.1	140.6	100.4	102.8	137.9	99.9	103.2	137.9
湛 江	100.3	107.0	129.6	99.8	105.8	129.9	99.6	104.8	128.2
韶 关	99.1	102.0	123.7	100.4	103.1	125.1	99.3	100.5	123.0
桂 林	100.3	110.1	127.8	101.0	109.9	128.7	101.7	111.4	133.2
北 海	99.9	110.4	141.2	100.0	109.5	139.7	100.7	107.4	137.4
三 亚	100.1	104.2	151.9	100.4	104.3	151.8	100.4	104.8	148.2
泸 州	99.8	103.1	124.5	99.7	103.4	123.1	100.7	103.8	121.7
南 充	100.7	106.0	129.9	100.3	105.4	130.1	101.7	105.0	126.2
遵 义	100.6	111.6	133.2	100.4	109.1	127.7	100.3	106.6	130.7
大 理	100.4	120.0	147.3	101.1	120.8	147.8	100.6	120.7	141.1

表3 2019年9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	99.5	98.8	145.2	唐 山	102.6	114.0	126.4
天 津	99.9	100.5	135.8	秦 皇 岛	100.6	110.5	129.4
石 家 庄	99.5	101.5	127.2	包 头	100.3	106.8	113.0
太 原	100.6	106.5	130.9	丹 东	100.8	107.8	114.5
呼 和 浩 特	100.7	117.7	132.7	锦 州	101.0	105.9	103.1
沈 阳	100.8	109.4	126.6	吉 林	101.3	107.4	120.1
大 连	100.1	106.4	121.6	牡 丹 江	99.4	101.6	109.7
长 春	100.9	108.7	124.1	无 锡	101.2	106.3	145.7
哈 尔 滨	101.5	108.9	129.6	扬 州	100.3	105.9	127.7
上 海	100.6	101.0	139.8	徐 州	100.9	106.0	126.0
南 京	101.6	105.1	145.2	温 州	100.7	102.5	116.0
杭 州	99.8	102.1	144.6	金 华	99.6	101.5	121.5
宁 波	100.8	105.7	132.2	蚌 埠	100.3	105.8	125.1
合 肥	100.1	103.5	160.9	安 庆	99.6	99.0	118.5
福 州	100.0	99.9	125.9	泉 州	99.8	100.7	116.0
厦 门	99.9	103.6	141.7	九 江	101.0	106.5	127.5
南 昌	100.2	104.1	132.5	赣 州	100.5	105.3	127.2
济 南	99.7	101.1	131.2	烟 台	100.2	108.6	128.7
青 岛	99.3	97.5	128.7	济 宁	101.0	111.1	135.2
郑 州	99.6	97.7	130.2	洛 阳	102.0	110.4	125.5
武 汉	99.2	101.4	145.8	平 顶 山	100.8	106.6	119.5
长 沙	99.7	99.9	134.9	宜 昌	99.6	98.8	119.9
广 州	99.7	97.6	147.7	襄 阳	100.1	108.1	122.6
深 圳	101.3	103.0	157.2	岳 阳	99.7	100.0	114.3
南 宁	100.7	112.6	135.5	常 德	99.7	100.3	114.3
海 口	99.3	98.6	113.9	惠 州	100.1	103.9	133.9
重 庆	99.4	103.1	128.3	湛 江	99.5	98.6	112.1
成 都	99.6	102.2	117.7	韶 关	99.4	104.0	117.7
贵 阳	99.4	102.5	121.0	桂 林	100.6	106.7	111.4
昆 明	100.8	108.9	132.4	北 海	99.3	103.7	123.9
西 安	99.4	104.4	123.8	三 亚	99.5	102.4	121.0
兰 州	100.6	109.0	122.0	泸 州	100.7	101.2	119.8
西 宁	101.1	113.3	120.9	南 充	100.2	101.0	121.6
银 川	100.7	106.6	112.0	遵 义	99.4	101.1	115.7
乌 鲁 木 齐	100.0	104.3	124.9	大 理	101.0	116.4	128.1

表4 2019年9月70个大中城市二手住宅销售价格分类指数

城 市	90米 ² 及以下			90 ~ 144米 ²			144米 ² 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	99.2	98.8	145.7	100.0	98.8	143.7	99.7	99.1	146.4
天 津	99.4	99.0	137.7	100.4	101.6	136.6	100.0	102.3	128.2
石 家 庄	99.5	100.6	127.4	99.5	101.4	126.5	99.3	104.7	128.5
太 原	100.9	107.3	132.5	100.4	105.8	131.9	100.4	106.2	125.8
呼和浩特	100.6	117.9	132.9	100.5	117.3	132.4	101.3	118.2	133.0
沈 阳	100.7	108.7	125.6	101.2	111.4	129.6	101.0	109.6	125.3
大 连	99.6	106.8	121.0	100.5	104.9	121.9	101.2	108.9	123.9
长 春	101.3	108.7	125.8	100.6	108.7	122.4	100.4	108.9	121.4
哈 尔 滨	101.3	107.4	127.7	101.3	109.8	129.8	102.2	110.0	132.8
上 海	100.5	100.9	140.1	100.6	101.3	140.1	100.8	100.5	138.6
南 京	101.5	104.5	134.8	101.7	104.2	147.5	101.5	108.4	161.5
杭 州	99.8	102.9	146.5	99.6	102.0	145.8	99.8	100.7	138.6
宁 波	101.0	106.9	133.9	100.7	105.8	132.8	100.9	103.4	127.6
合 肥	100.4	104.6	162.8	99.9	103.0	159.4	99.8	102.0	161.0
福 州	100.1	99.7	125.0	99.6	99.1	124.0	100.4	101.4	130.0
厦 门	99.6	102.7	143.7	100.0	103.4	140.0	100.2	105.0	142.1
南 昌	99.8	103.5	136.0	100.5	104.7	130.0	100.3	104.1	128.1
济 南	99.2	101.8	131.9	100.1	100.0	130.8	100.4	102.3	130.5
青 岛	99.9	97.3	128.5	98.4	97.4	130.1	99.9	98.2	125.9
郑 州	99.2	97.2	130.6	100.1	97.7	130.1	99.6	98.6	129.4
武 汉	99.4	102.4	150.3	98.7	99.0	142.4	99.9	105.2	145.4
长 沙	99.8	99.1	133.0	99.5	99.8	134.3	99.9	100.7	137.9
广 州	99.8	96.6	147.4	99.6	98.6	148.3	99.5	98.0	146.7
深 圳	101.4	102.4	160.0	101.1	101.7	150.7	101.5	106.0	161.0
南 宁	100.7	114.7	134.8	100.7	110.8	132.7	100.8	111.8	142.7
海 口	99.3	97.8	112.2	99.3	100.2	117.0	98.9	96.7	111.2
重 庆	99.5	103.8	128.4	99.3	102.6	130.5	99.1	102.7	122.0
成 都	99.3	102.3	119.2	99.9	102.1	115.8	99.8	102.3	117.7
贵 阳	99.4	101.2	119.0	99.4	102.8	120.3	99.2	103.7	125.7
昆 明	100.5	108.2	131.2	101.0	109.5	132.4	100.7	108.8	134.2
西 安	99.8	104.5	127.3	99.1	102.6	121.4	99.7	108.3	123.5
兰 州	100.3	106.2	120.5	100.6	111.1	123.8	100.9	110.9	122.0
西 宁	101.0	110.9	118.3	101.1	114.2	121.9	101.2	113.6	120.8
银 川	100.8	106.8	112.3	100.6	106.4	111.7	100.4	107.3	112.1
乌鲁木齐	99.9	104.0	124.7	100.2	104.8	125.8	99.4	103.7	121.9
唐 山	102.6	113.9	128.5	102.7	115.1	125.3	102.6	111.3	119.9
秦 皇 岛	100.3	109.9	129.8	100.9	111.6	131.1	100.0	106.9	120.6
包 头	100.2	108.3	112.6	100.3	105.7	114.6	100.3	106.2	109.0
丹 东	101.0	107.8	113.1	100.6	107.9	117.8	100.7	107.9	111.6
锦 州	101.0	107.0	105.3	101.0	104.9	100.4	100.4	103.1	101.1
吉 林	101.4	108.0	120.8	101.0	106.7	120.2	101.6	107.0	116.7
牡 丹 江	99.2	101.0	110.3	99.7	103.7	109.4	99.7	101.2	101.1
无 锡	101.0	106.4	147.3	101.1	106.1	144.4	101.9	106.4	146.2
扬 州	100.4	106.8	130.2	100.1	105.0	125.4	101.1	105.8	127.0

续表

城 市	90米 ² 及以下			90~144米 ²			144米 ² 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	101.5	106.0	127.2	100.8	106.3	124.4	99.8	104.9	128.7
温 州	100.9	105.8	124.3	100.4	101.8	115.5	100.6	100.0	109.1
金 华	100.1	102.7	125.5	99.4	100.7	119.3	99.2	100.4	118.6
蚌 埠	100.0	106.1	126.4	100.6	105.4	123.5	100.2	105.2	124.5
安 庆	99.8	98.5	117.3	99.3	99.3	119.7	99.7	100.3	119.0
泉 州	99.5	100.1	115.0	99.9	101.3	116.9	100.0	100.6	116.1
九 江	100.6	105.9	129.7	101.5	107.0	126.0	101.0	107.5	124.2
赣 州	100.1	106.9	127.6	100.8	104.5	128.5	100.4	105.1	124.4
烟 台	100.0	107.6	130.9	100.6	109.2	127.3	100.1	110.9	124.0
济 宁	101.9	111.1	133.6	100.2	111.4	136.6	101.3	110.3	135.0
洛 阳	102.3	112.7	130.6	101.4	108.4	122.8	102.6	111.4	124.5
平 顶 山	100.6	106.6	115.9	100.9	106.4	120.5	101.1	106.8	123.7
宜 昌	99.5	99.9	121.9	99.6	98.4	119.8	99.9	97.9	115.3
襄 阳	100.3	108.6	122.6	99.9	107.8	124.4	100.4	107.9	116.2
岳 阳	99.8	100.3	115.8	99.5	99.9	112.8	100.0	99.6	115.4
常 德	100.4	101.1	115.8	99.2	99.8	113.0	99.6	99.9	114.4
惠 州	100.1	104.1	136.1	100.1	103.7	133.0	99.9	104.0	133.4
湛 江	99.6	96.5	109.4	99.5	99.8	113.2	99.6	101.4	116.9
韶 关	99.4	101.1	113.9	99.4	105.4	120.6	99.6	104.9	116.9
桂 林	101.0	107.2	113.5	100.6	106.7	109.6	99.7	105.0	110.2
北 海	99.1	103.1	123.0	99.9	105.1	125.8	98.9	102.5	121.4
三 亚	99.0	102.0	121.6	99.5	102.1	121.9	100.3	103.4	118.9
泸 州	101.0	102.7	121.2	100.6	100.5	119.7	100.0	99.5	114.9
南 充	100.3	100.8	122.3	99.9	101.3	121.1	101.2	100.1	121.4
遵 义	99.5	101.0	117.2	99.2	101.4	115.6	99.8	100.0	112.3
大 理	100.8	116.3	128.3	101.0	116.1	128.9	101.4	117.0	126.5

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)

盘活存量土地 打开发展空间

——深圳坚持走国土空间集约高效利用之路

近年，深圳坚持走国土空间集约高效利用之路，通过综合整治旧工业区、清退建设用地、处置闲置土地、拆除违法建筑等措施，共盘活土地约40平方千米，为实体经济发展和公共服务配套提供了宝贵空间。

每当晴天朗日，站在深圳福田中心区的莲花山山顶四向眺望，你会发现，深圳是一座绿色的城市。

日前出台的《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，明确了深圳可持续发展先锋的定位，要求深圳率先打造人与自然和谐共生的美丽中国典范。

土地筹备工作是提高土地利用效率、推动城市高质量可持续发展的重要方式，在寸土寸金的深圳尤其突出。2016年以来，深圳通过综合整治旧工业区、清退建设用地、处置闲置土地、拆除违法建筑等措施，共盘活土地约40平方千米，为实体经济发展和公共服务配套提供了宝贵空间，进一步优化了营商环境。

“深圳要坚定不移走国土空间集约高效利用之路，不断推动城市高质量可持续发

展。”广东省委副书记、深圳市委书记王伟中表示，深圳将牢牢守住城市开发建设刚性约束，提高土地利用效率，保障民生发展需求，打造高品质的国土空间格局。

一、规划先行：绘出生态优先的可持续发展之路

“重视生态保护的理念贯穿在深圳城市发展的始终。”深圳市规划国土发展研究中心总规划师邹兵表示，早在2005年，深圳就率先划定了基本生态控制线，将约占全市面积50%的土地划入生态控制范围，为未来几十年的发展留足了“绿色领地”。

“40年来，深圳不仅创造了全国地均GDP第一的高效生产空间，还保留着900多平方千米的生态空间。”深圳市规划和自然资源局副总规划师陈一新表示，在快速城市化过程中，深圳不断优化城市规划布局，形成了独具特色的“三轴两带多中心”组团结构。以组团隔开各个片区，限定城市增长边界，减轻了生态影响和环境压力，集约高效的生产空间、宜居适度的生活空间、山清水秀的生态空间逐渐形成。

数据显示,2018年,深圳GDP突破2.42万亿元,每平方千米实现GDP12.13亿元,经济密度高居全国第一。与此同时,万元GDP能耗、水耗分别下降了4.2%、6.66%。PM2.5平均浓度降至26微克/米³,空气质量在全国169个重点城市中排名第六。经济质量持续提升。

“深圳城市规划建设的目标就是成为可持续发展的先锋,建设中国特色社会主义先行示范区。”深圳市规划和自然资源局党组书记、局长王幼鹏表示,深圳将继续秉持生态优先、节约优先的理念,坚持以人民为中心,努力构建蓝绿为底、大疏大密、宜居和美的国土空间格局,实现“城市让生活更美好”。

二、空间再造：“政策工具箱”破解土地整备难题

8月5日,位于深圳光明区的中山大学深圳校区附属初中工程项目工地上,建筑工人们正顶着炎炎烈日,热火朝天地忙碌着。

一年前,这块4700平方米的宗地,曾是俊伟兴实业公司的宿舍区,后因城市规划调整,地块用途变更为教育设施用地。项目建设时间紧迫,俊伟兴公司却迟迟不肯在拆迁协议上签字。城市发展和企业生存对空间的共同需求,让项目推进陷入了停滞。

2018年11月,深圳发布《城市更新外部移交公共设施用地实施管理规定》,为项目“破局”带来了新思路:由企业腾出将用于

建设公共设施的地块,换取一定的合法用地指标,再在未来的城市更新中,通过市场力量在其他地块上将指标兑现。

乘借政策的东风,俊伟兴公司拿到了合适的解决方案,教育设施项目也得以顺利动工。

近年,深圳为国土空间提质增效配备了一套“政策工具箱”,让各区充分发挥“政策组合拳”优势,以“绣花功夫”推进城市整体开发建设。

在坪山,“整村统筹”方案为南布、沙湖社区村民带来实实在在的利益,土地历史遗留问题得到有效解决;在宝安,“重点更新单元+综合整治+土地整备”模式,让新桥东片区的一大片优质产业空间正在盘活;在龙华,土地节约集约利用新政的支持,使得旧工业区转型升级的路径越发清晰。

陈一新介绍,深圳市还进一步谋篇布局,梳理出全市有再造潜力的低效用地约300平方千米,并在其中划定33片较大面积产业空间整备片区,未来可形成近百平方千米的连片产业空间。

三、提容增效：土地供给侧改革助推企业扎根

深圳市创梦天地科技有限公司,2011年从一栋居民楼中起步,如今已成为一家年净利润超过4亿元、成功在香港上市的“明星企业”。近年来,该公司品味着快速成长的喜悦,同时面临着“成长的烦恼”。

“我们8000平方米的办公场地早就装满了。”创梦天地副总裁严佩诗说，如今公司员工已超过800人，场地不够，只能到外面租房。“员工不在一起办公会增加管理、沟通的成本，十分不便。”

近年来，为了破解产业空间困境，深圳出台“联合竞买土地”的新方案，鼓励企业组建“联合体”，对土地进行联合投标或竞买。今年2月，包括创梦天地、沃特新材料在内的15家企业，联合竞得11188.3平方米的地块；8月23日，66层楼高的南山区科技联合大厦，已在这片土地上奠基。

南山区工信局相关负责人介绍，通过“联合上楼”，企业用地成本至少节省一半以上。

“除了‘联合竞买’，深圳市还推出‘先租后让、租让结合’、提升产业用地容积率等

一系列改革，有多片区多家企业获益。”邹兵说。

根据测算，产业用地提容增效后，深圳理论上可在不增加1平方米建设用地的情况下，增加产业空间1.6亿平方米。

“只要符合深圳高质量可持续发展需要与产业规划的好项目，到深圳都有地可供。”王伟中表示，深圳要按照先行示范区的要求提高工作标准，对标最好最优，以自我革命精神攻坚克难，推动国土空间提质增效实现新突破，为深圳朝着建设中国特色社会主义先行示范区的方向前行，努力创建社会主义现代化强国的城市范例提供有力空间保障。

（资料来源于《人民日报》）

（上接第1页）

织领导，做好工作谋划，结合实际抓紧制定土地二级市场建设实施细则和配套措施。明确职责分工，压实工作责任，周密部署、有序推进各项工作。深化改革研究，完善法律制度，试点地区亟须发挥先行示范作用，破解重点难点问题。

会上，浙江、天津、江苏、山东、四川等省（直辖市）进行了交流发言，介绍了宁波、武清、南京、临沂、泸州、郫都等市（区）土地二级市场改革试点的成

效，汇报了贯彻落实《指导意见》的工作进展情况和下一步工作考虑。最高人民法院、国家发展改革委、司法部、财政部、住房和城乡建设部、人民银行、国资委、国家税务总局、中国银保监会等部门有关司局负责人，各省（自治区、直辖市）自然资源部门及相关处室负责人，部有关司局和单位负责人参加会议。

（资料来源于《中国自然资源报》）

安阳市金土地价评估事务所有限责任公司

安阳市金土地价评估事务所有限责任公司前身是1993年5月经安阳市编制委员会批准成立的，隶属于安阳市国土资源局下属的安阳市地价评估事务所。当时是河南省第一家B级土地评估机构。于2001年3月完成了脱钩改制工作，组建了安阳市金土地价评估事务所有限责任公司。公司法定代表人、董事长兼总经理为杨云，注册资金100万元，能

在全国范围内从事土地评估、登记代理等业务，还拥有土地规划、土地资产司法鉴定等资格。

公司现有员工32人，其中执业土地估价师14人，从业8年以上的土地估价师6人，拥有高级职称土地估价师4人，学历本科以上员工15人。其中杨云、李永明、王晓梅、曹艳红等4人取得了英国皇家测量师IRCS会员



大连天石不动产顾问有限公司



一、专业土地事务顾问机构

天石顾问是以国土资源作为主要业务领域的专业土地事务顾问机构，面向政府公共管理机构、大中型工商企业、金融及专业咨询公司等社会各界提供政策性、技术性、事务性土地咨询服务。

多年积累的丰富专业经验、独特的专业分析方法和解决问题的模式，使得天石顾问更擅长区域性、特殊性、复杂性项目的咨询顾问服务。

二、国家A级资信土地评估机构

天石顾问是大连市最早从事土地评估业务的专业机构，自1993年起一直为国家级注册土地评估机构，2007年又获得国家首批土地规划甲级机构资质。

公司现为中国土地估价师协会常务理事单位、辽宁省土地估价师协会副会长单位和常务理事单位、大连市土地学会秘书长单位，为辽宁省唯一的连续四年被中国土地估价师协会评为A级资信的土地评估机构。

三、国际物业，专才所在

公司董事长赵吉禄先生为英国皇家特许



(下转第51页)

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

一、公司概况

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司于2000年12月从国土系统脱钩改制成立，具备全国范围执业土地评估资质、贰级房地产估价资质、甲级土地规划资质、土地登记代理资质及房地产中介代理资质，是省内为数不多的具有五大全能资质的综合性中介评估机构。目前是广东省不动产登记与估价专

业人员协会副会长单位、广东省房地产估价师与房地产经纪人学会理事单位、广州市房地产评估专业人员协会常务理事单位。总经理周裕丰是中国土地估价师协会理事和资深会员。

(1) 第一批与国土资源行政主管部门脱钩改制下海的评估机构；

(2) 脱钩改制后首批取得全国范围(A级)执业资质的评估机构；



(3) 同时具备土地评估、房地产评估、土地登记代理、土地规划、中介代理五大资质的全能型中介机构;

(4) 连续6年获中国土地估价师协会评定为A级资信的评估机构(全国仅50家);

(5) 同类企业中最早通过ISO9001:2008质量管理体系认证的企业之一;

(6) 经广东省工商局评定的“守合同重信用”企业;

(7) 中国土地估价师协会授予行业发展“成功机构”称号。

经过近20年的发展和沉淀,公司从业务范围、项目经验、市场区域、资质荣誉、专业技术、发展规模等方面均取得了傲人的成绩,已逐步发展成为业内具有相当实力和知名度的企业,并于2011年2月成立东莞分公司,2012年5月成立肇庆分公司,2013年成立增城办事处,2014年成立普宁办事处。

二、企业技术团队

公司现有员工60余人,其中本科以上学历的员工超过90%。有房地产估价师20余名、土地估价师30余名,聘用各个不同专业领域的技术顾问9人(其中7人具备高级职称)。公司大部分评估师同时具备规划工程师、造价工程师、资产评估师、会计师、律师、房地产经纪人、土地登记代理人等资格或职称,形成了以土地估价、规划、经济、建筑、财会、法律和计算机等专业人员为主的业务队伍。

团队结构合理,整合能力强,具有较强的研发能力,目前已自主研发了城镇基准地价评估及服务系统、房地产个贷评估系统、房地产数据库系统和土地利用规划修编系统,拥有大量不断更新和完善的信息数据。另外,公司与华南农业大学、华南师范大学、广东工业大学等高校建立了长期的合作关系,实现资源互补。

公司还聘请了原国家土地管理局副局长,北京师范大学不动产学院创院院长、教授、博士生导师马克伟;原广东省国土资源厅副厅长、巡视员,现广东省土地估价师与土地登记代理人协会会长胡红兵;中国土地估价师协会



副会长、广东省土地估价师与土地登记代理人协会执行会长谢戈力等高校教授、主管协会领导、业内专家作为公司顾问。正是由于各位顾问的悉心指导，公司在政策把握的恰当性、技术掌握的准确性和服务提供的及时性方面具备了一般评估公司所无法比拟的优势，形成了公司强有力的技术支撑。

三、企业技术优势及项目经验

2002年以来，卓越评估接受评估业务数万宗，涉及土地、房地产面积合计近亿平方米，评估总价值近万亿元人民币。根据中国土地估价师协会、广东省国土资源厅、广东

省土地估价师与中国土地估价师与土地登记代理人协会等行业管理部门的统计数据，公司自脱钩改制以来连续多年在土地评估项目数、宗地数、土地评估总价值、影响力等指标上均在全省名列前茅。

（一）宗地地价（含出让土地底价）及房地产价格评估

主要委托方：广州市国土资源和房屋管理局、东莞市财政局、东莞市国土资源局、广州国土资源和房屋管理局萝岗区分局、四会市国土资源局、佛山市三水区芦苞镇、大塘镇人民政府、西南街道办事处。



（二）企业改制，上市土地评估、咨询

主要委托方：中国农业银行、中国银行、中国建设银行、中国工商银行、中国邮政集团（速递物流）、中国中化集团、中国中铁集团、中材集团、中钢集团、中国远洋集团、中冶集团、广东省高速公路公司和茂石化公司等20多家国企改制上市的大型土地评估项目（广东省内）。

（三）城镇土地定级与基准地价评估

主要委托方：肇庆市国土资源局、茂名市国土资源局、汕尾市国土资源局等20多个县（市）。

（四）土地及房地产登记代理

兴宁市农村集体土地所有权确权登记发证项目（委托方：兴宁市国土资源局）；

四会市农村集体土地所有权确权登记发证技术监理项目（委托方：四会市国土资源局）；

广东省交通集团下属企业重组上市咨询代理项目（委托方：广东省高速公路有限公司）；

铁道部资产重组项目涉及的土地资产权属完善代理和咨询项目（委托方：广州铁路（集团）公司）；

广发银行股份有限公司物业确权完善咨询代理项目（委托方：广发银行）。

同类型项目遍及全省21个地级市，办证面积超过5000万平方米。

（五）耕地质量等级成果补充完善与年度变更（含农用地分等定级与农用地产能核算）

普宁市耕地质量等级成果补充完善与年度变更（委托方：普宁市国土资源局）；

揭西县耕地质量等级成果补充完善与年度变更（委托方：揭西县国土资源局）；

茂名市县（市、区）农用地分等定级与估价（委托方：茂名市国土资源局）；

陆丰市农用地产能核算项目（委托方：陆丰市国土资源局）。

同类型项目涉及10多个县（市）的项目。

（六）（国有、集体）土地房屋征收方案策划及评估

佛山东华里片区改造拆迁评估（委托方：佛山市禅城区土地储备中心）；

佛山市南海区狮山镇松岗大坑涌改造拆迁评估（委托方：佛山市南海区狮山镇东区社会管理处）；

兴宁市宁江东堤城南细李屋地段拆迁土地补偿咨询项目（委托方：兴宁市国土资源局）。

同类型项目涉及近百个，涉及拆迁面积超过千万平方米。

（七）“三旧”改造咨询、不良资产处置、可行性研究

高明市“三旧”改造咨询项目（委托方：中交投资有限公司）；

深圳市笋岗“城市更新旧”改造咨询项目（委托方：中国外运长航集团有限公司）；

广东省内资产处置评估咨询项目（委托方：广东粤财资产管理有限公司）；

广东南粤物流股份有限公司收购资产评估咨询项目（委托方：广东南粤物流股份有限公司）。

同类型项目涉及30多个项目，涉及拆迁面积超过200万平方米。

四、企业文化及社会形象

公司推崇“快乐工作，幸福生活”的文化宗旨，努力从制度和氛围两方面让员工感受到企业不是单纯的工作之处，更是员工技术能力快速提升、兴趣爱好发展、身心健康积极向上的温暖港湾。公司不断拓宽公司文化建设渠道，加强企业人文关怀，组织各类文体娱活动，丰富员工的生活，让员工全面

发展，以更饱满的精力投入到工作中。公司也积极引导鼓励员工热心公益，关心弱势，培养社会责任心，用心感受生活，回馈社会

多年来，作为评估行业的一分子，公司恪守职业操守，严格遵守行业自律规范管理规定，积极投入到评估行业的建设中，为行业发展献策献力。公司从未受到过行业管理部门的处罚，公司估价师无不良的执业纪录，树立了良好的企业形象。

“源于国土资源，服务城乡建设”，卓越自成立以来一直坚持“专业、严谨、务实、创新”的企业宗旨，恪守的“诚信经营、竭诚服务”的经营原则，以“不断完善，持续改进”为技术追求，赢得广大客户一致好评。

“技术是我们的立身之本，品质是我们永远的追求，用优秀成就卓越”，卓越将继续秉承十余年的优良传统，为广大客户提供全方位服务技术咨询服务。



（上接第46页）

测量师学会（RICS）会员及中国面试官、中国土地估价师协会首批资深会员、中国土地估价师协会技术审裁专门委员会专家委员、专业规划与发展委员会专家委员。

四、专业权威，执业楷模

天石顾问遵循“专业权威、执业楷模”的公司发展理念，一直走专业化的发展道

路，恪守“多谋、善断、直言、笃行”的执业理念，专注于以理性、科学、缜密的分析判断能力、以创新思维和专业化服务，不断超越客户的期望，为客户提供多方位、实时性、高质量的顾问服务。

网址：<http://www.dlland.com.cn>

电话：0411-83626047

《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！