



中国

内部资料 免费交流

不动产登记与估价

CHINA REAL ESTATE REGISTRATION AND VALUATION

主办单位 / 中国土地估价师与土地登记代理人协会

- 政府工作报告中与自然资源有关的重要工作，就在这里
- 便民利企多部门协同推进“互联网+不动产登记”
- 从自然资源管理角度看《民法典》
- 浅析集体土地上发展绿色科创产业

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2020 / 06 / 总第302期

第30个全国土地日专刊

节约集约用地 严守耕地红线

取之有度 用之有节
是生态文明的真谛



纪念《中华人民共和国草原法》颁布35周年 (1985—2020)

草原植被是大地的“皮肤”面积最大的陆地生态系统。据统计，我国草原面积近4亿公顷，占国土面积的40%。草原是维护国家生态安全的重要绿色屏障。我国草原主要分布在青藏高原和北方干旱半干旱地区。是长江、黄河、澜沧江等大江大河的发源地和水源涵养区。草原组成北方万里绿色长城。

1985年6月18日，全国人大常委会通过了《中华人民共和国草原法》。草原保护步入法治化轨道。国家不断加大草原保护修复力度。草原综合植被盖度达到了55.7%。草原具有重要的生态功能：保持水土、涵养水源、防风固沙、净化空气、固碳释氧、维护生物多样性。草原是不可替代的生态资源。草原是牧区群众重要的生产资料和生活资料，是畜牧业的基地和生态旅游的乐园。草原是农牧民世代生活的家园，传承草原优秀文化，林草相依、融合发展。绿水青山就是金山银山，山水林田湖草是一个生命共同体，我们要尊重自然、爱护草原，不断加大草原保护修复力度，自觉维护国家生态安全，为建设生态文明和美丽中国贡献力量。



巴音布鲁克草原风光
摄影：孙丕彦

卷首语

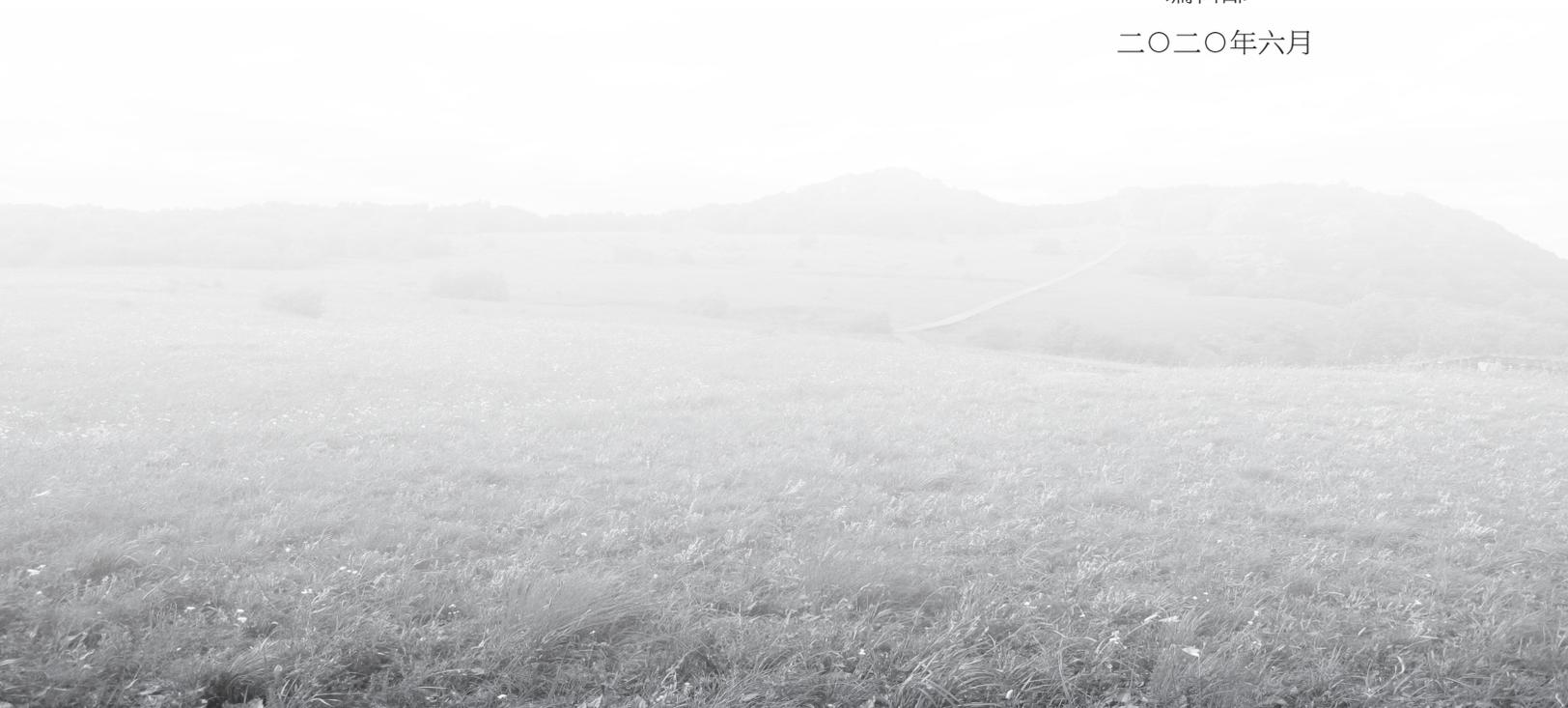
本月有三个与自然资源管理有密切联系的重要纪念日，一是世界海洋日，二是《草原法》颁布35周年，三是第30个全国土地日。地球是人类生活的摇篮，海洋和陆地组成了地球。我们生活的地球十分之七是海洋，海洋有丰富的渔业资源、矿业资源、石油资源、生物资源，海洋还给人提供了便捷的交通。陆地生长出产粮食、蔬菜、水果以及多种畜禽等肉类等，海洋与陆地共同养育了我们。地球是我们的家园，爱护我们的家园，爱护我们的生存环境，就是爱护人类，爱护自己。

“田家少闲月，五月人倍忙。夜来南风起，小麦覆陇黄。”这是白居易《观刈麦》里的诗句。24节气的第八个节气是芒种，芒种前后，正是从南到北收麦时节！广袤的田野里，铁骑千里卷麦浪，收割机如田间跳动的音符，在中华大地上演一幅幅动人的画卷。

莫要海洋日才想起海洋，莫要土地日才想起土地。中华大地养育了中华儿女。“谁知盘中餐，粒粒皆辛苦”，这是唐代诗人李绅的著名诗句。每一餐每一食当思来之不易，更要倍感珍惜。索取更要养护，我们必须善待海洋，善待土地，善待地球，因为这是我们的家园。

编辑部

二〇二〇年六月





中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流
2020年第6期(总第302期)
(2020年6月刊)

《中国不动产登记与估价》编委会

顾问: 洪亚敏 杨国诚 杨于北 谢戈力
主任: 王军
副主任: 佟绍伟 周维纾 邹晓云 雒爱萍
王庆泽 冯洪山 朱道林 刘占增
杨金元 吴跃民 岳晓武 赵吉祿
黄克龙 薛红霞
委员: (按姓氏笔画排序)
马子奇 王永伟 王继尧 韦丽春
邓永忠 丘小春 兰海 刘瑞
李俊岭 李胜胜 李菊香 李翔业
吴芳 吴玲 邱斌 张天中
张艺敏 张晓岭 张鑫 陈兴舞
陈定主 周晓莹 胡育林 费思敏
崔真凯 蔡少晖 廖平

《中国不动产登记与估价》编辑部

主编: 王军
副主编: 鲍丽萍 朱文华 张延丽 贾晟东
责任编辑: 孙国瑞

地址: 北京市海淀区大柳树路17号
富海国际港1506室

邮箱: sgr@creva.sina.net

电话: 010-66561589

传真: 010-66562319

邮编: 100081

刊期: 月刊

主办: 中国土地估价师与土地登记
代理人协会

网址: www.creva.org.cn

发送对象: 中国土地估价师与土地登记
代理人协会会员

印刷日期: 2020年6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 政府工作报告中与自然资源有关的重要工作, 就在这里
03 便民利企多部门协同推进“互联网+不动产登记”

热点话题

- 05 从自然资源管理角度看《民法典》

估价视点

- 09 商住综合用地地价评估方法及评估难点解决办法
探讨
16 国有空坪隙地的征收补偿评估探讨

谈房说地

- 19 产业用地“一网打尽”, 宁波正式步入“云上读地”
新时代!
21 货币宽松将对房地产的影响
23 5月百城住宅均价: 环比上涨0.31% 同比上涨2.99%
25 《2020城市商业魅力排行榜》发布 大数据评选出15个
新一线城市

资源与法律

- 26 《内蒙古自治区国土调查行业失信“黑名单”管理暂
行办法》出台

全国土地日征文选登

- 27 浅析集体土地上发展绿色科创产业——以北京市平谷
区为例
31 善用“一带一路”倡议保护我国土地生态环境
34 关于国有农用地基准地价制定有关问题探讨
38 浅议土地估价

生态文明

- 41 我国生态文明建设与林业发展面临三方面挑战

东西南北

- 43 以案说法 以案释纪 以案明责——山东省协会举办《资
产评估法》普法讲座
44 辽宁省协会学习《农村集体土地价格评估技术指引》

政府工作报告中与自然资源有关的重要工作，就在这里

5月22日，十三届全国人大三次会议在人民大会堂开幕，李克强总理作了政府工作报告。报告中关于2020年工作任务和下一阶段的总体部署，哪些内容与自然资源工作相关？请看——

做好今年政府工作，要在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，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、四中全会精神，坚决贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，紧扣全面建成小康社会目标任务，统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，在疫情防控常态化前提下，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持以改革开放为动力推动高质量发展，坚决打好三大攻坚战，加大“六稳”工作力度，保居民就业、保基本民生、保市场主体、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定、保基层运转，坚定实施扩大内需战略，维护经济发展和社会稳定大局，确保完成决战决胜脱贫攻坚目标任务，全面建成小康社会。

深化“放管服”改革

在常态化疫情防控下，要调整措施、简化手续，促进全面复工复产、复市复业。推动更多服务事项一网通办，做到企业开办全程网上办理。以公正监管维护公平竞争，持续打造市场化、法治化、国际化营商环境。

推进要素市场化配置改革

赋予省级政府建设用地更大自主权。促进人才流动，培育技术和数据市场，激活各类要素潜能。

优化民营经济发展环境

保障民营企业平等获取生产要素和政策支持，清理废除与企业性质挂钩的不合理规定。构建亲清政商关系，促进非公有制经济健康发展。

提高科技创新支撑能力

稳定支持基础研究和应用基础研究。加快建设国家实验室，重组国家重点实验室体系。深化国际科技合作。

扩大有效投资

重点支持既促消费惠民生又调结构增后劲的“两新一重”建设，主要是：加强新型基础设施建设；加强新型城镇化建设，大力提升县城公共设施和服务能力，新开工改造城镇老旧小区3.9万个；加强交通、水利等重大工程建设。

深入推进新型城镇化

发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。

加快落实区域发展战略

继续推动西部大开发、东北全面振兴、中部地区崛起、东部率先发展。深入推进京津冀协同发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展。推进长江经济带共抓大保护。编制黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要。推动成渝地区双城经济圈建设。促进革命老区、民族地区、边疆地区、贫困地区加快发展。发展海洋经济。

提高生态环境治理成效

加快危化品生产企业搬迁改造。严惩非法捕杀和交易野生动物行为。实施重要生态系统保护和修复重大工程，促进生态文明建设。

保障能源安全

推动煤炭清洁高效利用，发展可再生能源，完善石油、天然气、电力产供销体系，提升能源储备能力。

坚决打赢脱贫攻坚战

加大剩余贫困县和贫困村攻坚力度，加强易地扶贫搬迁后续扶持。深化东西部扶贫协作和中央单位定点扶贫。接续推进脱贫与乡村振兴有效衔接，全力让脱贫群众迈向富裕。

着力抓好农业生产

惩处违法违规侵占耕地行为。深化农村改革。14亿中国人的饭碗，我们有能力也务必牢牢端在自己手中。

高质量共建“一带一路”

坚持共商共建共享，遵循市场原则和国际通行规则，发挥企业主体作用，开展互惠互利合作。

强化安全生产责任

加强洪涝、火灾、地震等灾害防御，提高应急救援和防灾减灾能力。

编制好“十四五”规划，为开启第二个百年奋斗目标新征程擘画蓝图。

（来源：新华社，自然资源部官微整理）

便民利企多部门协同 推进“互联网+不动产登记”

为深化“放管服”改革，进一步优化营商环境，全面贯彻落实《优化营商环境条例》和《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》（国办发〔2019〕8号），近日，自然资源部、国家税务总局、中国银保监会联合出台《关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》（自然资发〔2020〕83号。以下简称《意见》），要求年底前全国地级及以上城市和具备条件的县市全面实施“互联网+不动产登记”，全国所有市县力争实现，“一窗受理、并行办理”全覆盖，一般登记和抵押登记办理时间全部压缩至5个工作日以内。

近年来，以江苏、浙江及福州、南宁、黄山、义乌等地为代表，全国近2500个市、县实施了不动产登记、交易和缴税“一窗受理、并行办理”，1100多个市、县推出了“互联网+不动产登记”，大大便利了企业和群众。特别是新冠肺炎疫情期间，各地加快推进，“互联网+不动产登记”确保登记服务不停不断，支持企业全面复工复产发挥了重要作用，得到进一步推广应用。《意见》要求，不动产登记机构落实主体责任，尽快建立集成、统一的网上“一窗受理”平

台，推行网上受理审核，实现一次受理、自动分发、并行办理、依法衔接、一网通办，力争不见面办理，推动“互联网+不动产登记”向更高层级发展。

按照法律法规规定，电子证书证明与纸质的具有同等法律效力。去年，自然资源部在济南、哈尔滨、新沂等地部署试点，以点带面推广使用电子证书证明，取得积极成效，目前全国已累计颁发电子证书证明3600多万本。《意见》提出，在不动产登记、缴税和抵押放贷等服务中推广使用电子签名、电子印章、电子合同、电子证书证明。

2018年，国家税务总局和自然资源部联合印发《关于深化部门合作减轻群众负担提高不动产登记便民利民服务水平通知》（税总发〔2018〕47号）后，各地积极推进不动产登记信息与税收信息互联互通，将不动产登记信息作为核税依据，推行“一窗受理、并行办理”，浙江、安徽等地建立登记税务一窗受理综合信息平台，为企业办好“一件事”，实现登记费、税费线上支付、“一次收缴”，提高了效率。《意见》提出，不动产首次登记、转移登记和涉及的相关税收等全部作为“一件事”实现“一窗受理、并行办理”，当事人签订买卖合同后即

可申请办理不动产登记，不动产登记机构及时向税务部门推送征税所需的信息，税务部门利用推送的信息进行税款征收，尽快反馈完税结果信息，不动产登记机构及时登簿发证。

2019年，自然资源部和中国银保监会联合印发《关于加强便民利企服务合作的通知》（自然资发〔2019〕42号）以来，各地积极推进“互联网+抵押登记”，向各类银行延伸抵押登记端口或办理点约1.3万多个，方便企业抵押融资。浙江建立抵押登记“总对总”联办机制，覆盖11个地市、90家银行、接入3507个网点，累计办理269985件抵押业务，抵押贷款7415.68亿元，提供联办查询155万次，尤其为疫情防控和支持企业复工复产融资需求发挥很大作用。《意见》提出，继续向银行业金融机构延伸服务网点并深化服务内容，对融资、转贷、续贷、展期及涉及的签订不动产抵押合同、办理抵押登记实行“一站式”服务、无缝衔接，进一步缓解融资难、融资贵问题。

同时，《意见》明确全面实施预告登记制度，切实维护购房人合法权益，防止“一房二卖”，防范交易风险。要率先实现网上办理，积极向房地产开发企业、房屋经纪机构延伸登记端口，便民利企。不动产登记机构主动将预告登记结果推送银行业金融机构和税务部门，银行业金融机构依据预告登记结果审批贷款，税务部门运用预告登记结果开展税款征收相关工作。

为有效支撑用地审批、土地供应、确权登记等全流程土地管理工作，针对目前工作中存在的标准不统一、成果难沿用等问题，有必要健全贯穿土地管理全生命周期的地籍调查工作机制，借鉴个人的身份证号码、企业单位的统一社会信用代码做法，统一调查名目、制定统一标准、编制唯一代码、统一成果管理、促进成果沿用共享，从源头上避免重复作业，防止出现重复测绘、重复收费等问题，为企业和群众办事减轻负担。充分发挥不动产单元代码作为土地、海域以及房屋、林木等不动产唯一标识码的作用，在建设用地规划许可证、土地有偿使用合同（划拨决定书）、建设工程规划许可证、抵押合同、完税凭证、登记簿册证等材料中记载不动产单元代码，“一码关联”不动产相关审批、交易、缴税、登记等事项，促进信息共享、业务协同和关联信息可追溯，提高行政效率，便利企业和群众办事。

此外，《意见》要求拓展登记信息网上查询服务，加快不动产登记信息网上查询，方便企业和群众查询不动产登记信息，防范交易风险，与相关部门加强登记有关信息互通共享，积极支撑房地产市场调控，为抵押贷款、积分落户、子女入学、市场主体注册、清理拖欠农民工工资、强制执行等提供便利。年底前，东部和中部省份的所有市县及西部省份地级以上城市力争推出网上查询服务。

《意见》还要求深化应用不动产单元代

（来源：自然资源确权登记局）

从自然资源管理角度看《民法典》

自然资源部法规司 魏莉华

2020年5月28日,《民法典》经十三届全国人大三次会议审议通过,将于2021年1月1日起施行。编纂《民法典》是党的十八届四中全会确定的一项重大政治任务和立法任务,是以习近平同志为核心的党中央作出的重大法治建设部署。《民法典》作为新中国第一部以法典命名的法律,开创了我国法典编纂立法的先河,对于完善中国特色社会主义法律体系,以法治方式推进国家治理体系和治理能力现代化,切实维护最广大人民的根本利益,促进社会公平正义具有重要意义。

自然资源主管部门作为统一行使全民所有自然资源资产所有者职责、统一行使所有国土空间用途管制和生态修复职责的政府组成部门,在履行保护土地、探矿权采矿权、海域使用权、无居民海岛使用权等物权,维护公平公正的市场经济秩序,防止自然资源所有权侵害等方面赋有重要职责。认真学习《民法典》,切实做好《民法典》的贯彻实施工作,是当前和今后一个时期自然资源主管部门的重要任务。

正确认识《民法典》的调整范围

《民法典》是市场经济的基本法,它调整四大领域:一是市场经济领域。这是《民法典》传统上最为重要的功能。《民法典》的前三编总则、物权和合同,就是为市场经济提供细致入微的“游戏规则”。总则编明确民事活动应当遵循的基本原则,规定民事活动的主体和民事主体的行为能力等;物权编明确物权的种类,物的归属和利用等,激励市场主体创造财富,实现有恒产者有恒心;合同编规范作为市场经济主要活动的合同行为,为解决合同纠纷提供法律准则。二是非经济的社会领域。总则编关于非营利法人的规定,就是非经济领域,可缓解国家在公共事业领域的巨大压力。三是婚姻家庭领域。《民法典》婚姻家庭编和继承编调整的就是自然人的身份关系,包括父母子女关系、夫妻关系、其他近亲属之间的关系以及自然人死亡后的继承关系。四是个人私生活领域,《民法典》人格权编就是调整各种人格权,尤其是隐私、个人信息等。

从《民法典》的调整范围看,《民法典》涉及个人、社会和国家,它的颁布实施,将对中国的政治、经济和社会发展产生

深刻的影响：

在政治领域，有利于提升国家治理能力和促进政治文明。如果说宪法重在限制公权力，那么《民法典》则重在保护私权利。

《民法典》在总则部分开章明义提出“民事主体的人身权利、财产权利以及其他合法权益受到法律保护，任何组织和个人不得侵犯”。在分则中进一步建立了保护人民人身权、财产权、人格权等私权利的系统规范，为个人能够正常行使和主张权利，免受不法侵害提供了全面的法治保障。《民法典》还将“平等保护”作为一项重要原则，在总则部分提出民事主体在民事活动中的法律地位一律平等，在物权编部分突出强调国家所有权、集体所有权和个人所有权受法律平等保护，明确赋予私有财产和公有财产平等地位并平等保护。《民法典》强调私权保障，从另一个侧面来看，就是遏制公权力的滥用，有利于厘清政府和市场的边界，推进政府依法行政。

在经济领域，《民法典》提供的交易规则将进一步促进市场经济向纵深发展。市场经济是法治经济。《民法典》的核心任务之一，就是为市场经济提供完备的、精确的法律规则。市场经济的运行至少包括三个要素：市场主体、交易标的和交易规则。《民法典》全面确认市场主体的法律资格，赋予市场主体丰富的财产权并予充分保障，确立了完备的市场交易规则。《民法典》通过一套整全的市场交易规则，为市场主体提供了

稳定的行为预期，这种形式理性的法律规则是市场经济运行的根基所在。

在社会领域，《民法典》鼓励守望相助，有助于创建和谐社会。在经济社会快速发展的大潮中，民事纠纷的数量多、涉及范围广。按照统一的法律标准来协调老百姓处理日常生活矛盾，维护社会秩序显得尤为重要。《民法典》包含的法律依据从合同签订、公司设立，到缴纳物业费、离婚等几乎所有的民事活动，有利于及时化解纠纷，促进人与人之间和谐共处，推动满足人民对美好生活的需求。

准确把握《民法典》中与自然资源管理相关的内容

《民法典》是中国特色社会主义法律体系的重要组成部分，是民事领域的基础性、综合性法律，它规范各类民事主体的各种人身关系和财产关系，涉及经济、社会和生活的方方面面，也与自然资源管理工作息息相关。

《民法典》将绿色原则确立为民事活动的基本原则。《民法典》总则中明确规定“民事主体从事民事活动，应当有利于节约资源、保护生态环境”。将绿色原则确立为民事活动应当遵循的基本原则，有利于进一步筑牢节约资源、保护生态环境的基本国策。《民法典》在物权编中还规定，不得违反国家规定弃置固体废物，排放大气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等有害物质；强调设立建设用地使用权应当符合

节约资源保护生态环境的要求。在合同编中规定当事人在履行合同过程中应当避免浪费资源、污染环境和破坏生态。这些“绿色”原则和内容写入《民法典》，集中体现了以习近平同志为核心的党中央对生态文明建设的高度重视，将极大地促进全社会保护生态环境，节约集约利用资源，同时为依法追究各类损害生态环境和自然资源的行为提供了法律依据。

《民法典》丰富完善了物权保护体系。《民法典》贯彻落实党中央关于完善产权保护制度依法保护产权的要求，坚持宪法确定的自然资源所有权制度不动摇，将原《物权法》等法律中关于建设用地使用权、海域使用权、探矿权采矿权等内容统筹写入《民法典》；在此基础上，还与时俱进地增加了新的内容，明确无居民海岛属于国家所有，体现坚决维护国家海洋权益；将“居住权”纳入用益物权的范围，明确居住权原则上无偿设立，居住权人有权按照合同约定或者遗嘱，占有使用他人住宅，为“以房养老”等多主体供给、多渠道保障的住房制度改革提供法律保障。

《民法典》进一步确认不动产统一登记制度。贯彻不动产统一登记改革精神，将《物权法》和《不动产登记暂行条例》的有关内容整合后写入《民法典》，进一步聚焦产权人合法权利保护，明确“因登记错误给他人造成损害的，登记机关应当承担赔偿责任，登记机关赔偿后，可以向造成登记错误

的人追偿”。同时，将新设立的“居住权”纳入不动产统一登记范围，规定设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记，居住权自登记时设立。

《民法典》对住宅建设用地使用权续期问题作出原则规定。针对近年来社会公众普遍关心的住宅建设用地使用权到期如何续期以及续期是否缴费等问题，《民法典》明确：住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期，续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。这为保障群众“户有所居”吃下“定心丸”。至于续期费用具体如何缴纳和减免，在《城市房地产管理法》修改中将会作出进一步明确的规定。

《民法典》完善了农村集体产权保护制度。与新《土地管理法》相衔接，《民法典》完善了被征地农民的补偿制度，在原有的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿以及社会保障费用的基础上，增加村民住宅补偿费用作为法定的补偿范围，而且明确要及时足额支付；《民法典》还落实农村承包地“三权分置”改革的要求，对土地承包经营权的相关规定作了完善，增加土地经营权的的规定，并删除耕地使用权不得抵押的规定，以适应“三权分置”后土地经营权入市的需要。《民法典》还明确农村集体建设用地和宅基地制度依照土地管理的法律规定办理。

《民法典》确立生态环境损害赔偿制度。在原《侵权责任法》“环境污染责任”

的基础上，补充了“生态破坏责任”，将该章修改为“环境污染和生态破坏责任”，进一步完善了环境生态侵权责任体系。其中一个突出的亮点是明确追究生态环境损害赔偿责任和方式的内容，规定对于造成生态环境损害的，国家规定的机关或者法律规定的组织有权请求侵权人承担修复责任，并明确了赔偿损失和费用的内容，为健全完善生态环境损害赔偿制度提供了法治保障。

落实和践行《民法典》的关键是依法行政

《民法典》是人民权利的宣言书。落实和践行《民法典》，必须恪守法治原则，尤其是落实《民法典》有关民事权利保障的规定，尊重和保障民事权利。

一是要抓好《民法典》的学习和贯彻。

《民法典》是中国特色社会主义法治体系的重要组成部分，要高度重视《民法典》的学习宣传和贯彻实施工作，将学习好贯彻好《民法典》各项制度作为推进全系统法治建设和生态文明建设水平的重要抓手，全面提升依法履职能力。各级自然资源主管部门要将《民法典》作为当前以及今后一段时间内普法工作的重点，提高全系统遵法、学法、守法、用法的水平和能力。

二是推进自然资源资产产权制度改革沿法治轨道前行。完善自然资源资产产权法律体系，平等保护各类自然资源资产产权主体合法权益，加快构建系统完备、科学规范、

运行高效的中国特色自然资源资产产权制度体系，是党中央、国务院作出的重大改革部署，也是自然资源领域的重大改革任务。

《民法典》形成了归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅的现代产权制度，为全面推动自然资源资产产权制度改革指明了方向。这些新制度、新精神，需要全面贯彻执行，并在改革实践中不断深化。

三是适时启动自然资源法典编纂的研究和准备工作。《民法典》编纂开创了我国法典编纂的立法先河，在中国立法史上具有划时代的意义。借鉴《民法典》编纂的成功经验，可以考虑适时启动我国自然资源法典编纂的研究和准备工作。我国现有的自然资源立法主要是按照资源的种类进行单项立法，如《森林法》《土地管理法》《矿产资源法》《水法》《草原法》《渔业法》《海域使用法》《海岛保护法》等，这些陆续制定出台的法律，前后时间不一，存在重复、冲突、空白、不衔接、滞后等一系列问题，而这些问题又很难通过所有法律“一揽子”修改来解决，给自然资源执法带来了很大的问题。习近平总书记指出，山水林田湖是一个生命共同体，对山水林田湖进行统一保护、统一修复是十分必要的。落实好党中央赋予自然资源主管部门的“两统一”职责，需要在现有自然资源单行法律的基础上，编纂自然资源法典，以法典来实现自然资源法律制度的整体性、系统

(下转第43页)

商住综合用地地价评估方法分析及 评估难点解决办法探讨

河南华地土地房地产评估咨询有限公司 骆秀霞 陈洁

在实际土地估价中，一般需要根据具体估价对象的实际情况，选择两种甚至两种以上的适宜估价方法对土地进行评估。虽然现在的估价方法体系已较为完善，但在日常实践工作中经常会因为一些特殊的评估要求而碰到一些难以解决的问题。在面对这些问题时，现有的估价理论方法体系总是会出现捉襟见肘的尴尬局面。因此土地估价人员在遇见一些较为复杂的估价项目中，面对那些难以解决的问题时，需要自己想出合理的办法予以解决。在目前这种估价体系尚未完全健全的实际情况下，为解决这类问题，土地估价行业的同行们需要相互探讨，想出科学、合理、可行的方法来。

探讨范围

日常评估工作中，遇到较多的是综合用地的评估项目，即一宗地的规划中用途不是单一的，而是有两种或者两种以上用途，最常见的是住宅兼容商业用地，或者商业兼容住宅用地，以及住宅兼容商业、办公等，即通常所说的商住综合用地。本文以住宅兼容商业这种最常见的综合用地评估

为例，分析说明商住综合用地适用的评估方法，以及在实践中如何解决这类用地评估中遇见的问题。

在实践中综合用地评估，委托方一般对地价有两种处理方法，一种是只要求给出一个综合价格就行，并不要求明确区分商业用地价格和住宅用地价格；另一种是要求分别给出住宅用地价格和商业用地价格，再将两种用途总价相加得出该宗地总价，宗地单价由宗地总价除以宗地总面积得出。

商住综合用地评估方法分析

根据商住综合用地的特点，结合现有五种基本评估方法，逐一分析其适用性。

在实际工作中，一般政府在委托评估待出让地块时会提供待估宗地的用地规划指标，明确待估宗地的用途及不同用途的用地比例或建筑面积占比、容积率、绿地率、建筑限高等，因商住用地属于经营性用地，具有房地产开发价值，且目前一般城市都有开发住宅及商住房地产项目，房屋售价、建筑成本、利润率等数据均可通过市场调查确定，故可采用剩余法（假设开发

法)进行评估。

在如今房地产市场迅速发展的情况下,很多城市商业或住宅用地的交易市场较发达,可比实例较充足且比较容易收集,故可以采用市场比较法进行评估。

对于收益还原法,一般单纯土地出租案例很少,且单纯土地出租的租金一般偏低,而通过房地总收益剥离房屋收益的方式求取地价,可能存在各种不确定性,且由于此方法一般适用于建成区,对于未建成区,特别是对于未来建筑形式无法确定的情况会导致收益无法确定,一般情况下不予采用。特别是对于住宅类房地产,根据实际市场情况,房屋出租租金收益(实际收益率约为2%,甚至更低)与售价明显不匹配,根据实际租金计算的地价与市场地价水平相差很大,故实际工作中一般不采用收益还原法测算地价。但是在市场成交不活跃,市场成交实例不能满足采用市场比较法的需求,基准地价系数修正法也不能满足使用需求,而又有明确的规划指标和类似项目市场收益资料可获取的情况下,求取商业用地出让价格可能需要采用收益还原法。

成本逼近法主要适用于土地市场不发达地区。在发达地区,集体土地征收成本与市场地价水平差异悬殊,而拆迁成本因不同的拆迁项目建筑物类型及数量不同。土地权属构成不同,所包含的拆迁奖励、搬迁补助费、经营期损失等不同,土地取得成本差异较大。也因市场发达,人们习

惯于直接用市场比较法、剩余法等方法求取地价,忽视了对土地取得以及开发过程中的各项费用的研究。所以在发达地区,特别是发达地区的商住用地的地价评估中一般不采用成本逼近法。

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法和标定地价系数修正法,因目前标定地价正处于探索和初步制定阶段,很多地方的标定地价尚在首次制定过程中,未到投入使用阶段,理论和实践技术尚不成熟,而基准地价经过多年实践探索,不断完善,理论、实践技术相对成熟,且目前全国很多地方已制定并公布基准地价,因此使用较广泛。使用基准地价系数修正法的前提是,要求待估宗地所在城市在近期内有制定并公布当地基准地价及基准地价修正体系,并要求待估宗地位于基准地价覆盖范围内,但在实践中,很多城市的基准地价更新不及时,基准地价的估价时点与待估宗地估价时点相差时间较长,基准地价难以反映估价时点时的宗地价格,很多城市也并未公布当地的基准地价修正体系,因此基准地价法经常无法采用。而土地评估一般要求至少采取两种方法进行评估,所以在基准地价未及时更新公布或者公布不完全时,商住用地的评估一般采用市场比较法和剩余法居多;反之,则三种方法可以同时使用或者基准地价系数修正法与另两种方法的任一种配合使用,本次探讨仅从选择基准地价系数修正法、市场比较法和剩余法评估土地价格的情况进行展开。

商住用地中分别评估商业用地和住宅用地价格估价思路分析

面对“商住用地中分别评估商业用地和住宅用地价格”这一问题时，可以从以下思路考虑。即将宗地虚拟成两宗地：一宗单纯的商业用地和一宗单纯的住宅用地，分别对这两宗虚拟的宗地进行评估。

通过将商住用地虚拟成商业用地和住宅用地后，解决问题的途径就瞬间明朗了，只需按照常用的估价思路分别评估一宗商业用地和一宗住宅用地即可。具体估价步骤如下：

一是采用剩余法分别对虚拟的商业用地和住宅用地进行评估。对于有详细规划指标的商住用地，采用剩余法分别求取商业用地和住宅用地价格的情况非常多见，只要根据待估宗地的用地规划指标分别区分商业用地和住宅用地的各项建筑规划指标，测算各自开发完成后的价值，再分别扣除各自开发过程中发生的成本、费用、税费及开发利润等之后，即可计算出虚拟的商业用地和住宅用地的各自价格。

二是选取市场比较法评估虚拟的商业用地和住宅用地。根据对估价对象所在城市的同一供需圈的土地市场进行细致调查研究，积极寻找可比案例。对于待估宗地所在地区类似商业用地和住宅用地交易均较活跃，较易寻找可比实例的情况，采用市场比较法分别求取虚拟后的商业用地和住宅用地的价格

较为容易，只需按照常用的估价思路分别计算商业用地和住宅用地价格即能将问题予以解决。

但在我们实际估价工作中，有部分城市的住宅用地交易市场非常火热，而商业用地的交易市场则不活跃，难以寻找可比实例。这种情况下，我们只能通过市场比较法求取其中住宅用地的价格，对于商业用地价格的求取，我们则需要另辟蹊径，通过其他合理方法求取。

三是商业用地交易不活跃的情况下运用收益还原法求取商业用地价格。面对无法运用市场比较法，亦无法采用基准地价系数修正法求取虚拟后商业用地价格的情况下，我们只能展开思路运用其他方法来求取其价格。虽然政府出让底价评估项目一般为未建的空地评估，但是对于建筑规划条件明确，可以确定开发完成后的商业部分的建筑形式，能够确定开发完成后商业部分房地总收益的评估项目，可以采用投资组合技术和剩余技术剥离出商业用地收益，求取商业用地价格。具体过程为，先求取虚拟的商业用地开发完成后的房地总收益，通过房屋现值测算房屋纯收益，然后从房地总收益中扣除房屋收益求取土地纯收益，再通过收益还原法求取商业用地价格。

四是采用基准地价系数修正法分别对虚拟的商业用地和住宅用地进行评估。对于已经公布基准地价及完整修正体系，且基准地价在有效使用期限的地区，可采用基准地价

系数修正法对估价对象分别求取虚拟后的商业用地和住宅用地的价格。

五是估价结果确定。分别分析上述各种方法求取结果的合理性，采取适当的平均法对上述商业用地和住宅用地价格的计算结果分别进行综合，即可将两宗虚拟土地的价格求取出来。

六是测算思路分析。笔者认为，将商住综合用地虚拟成两宗地单独评估在技术上可操作性强，但是理论上存在不合适的地方，因商住综合用地实际上是一宗地，是土地的立体空间或者平面组合利用，虚拟成两宗地时实际上并不清楚两宗地的具体界址位置，可能会出现将待估宗地按住宅、商业单独规划条件下各自评估一次，如分用途按市场比较法、基准地价系数修正法各自评估，这样就会出现与规划本意不相一致的情况，会造成评估地价比实际偏低的情况。因为一般情况下，商住用地中的商业配比多为底商或者沿街单独建设的商业设施，市场售价相对较高，而如果整宗地为商业用地的情况下，总体售价会低得多。

直接求取商住用地的综合价格

常用的估价思路是运用剩余法、市场比较法和基准地价系数修正法求取商住用地综合价格。运用剩余法求取商住用地综合价格没有什么异常的难点，需要注意的是，需要根据规划指标明确规划最低建筑层数，包括住宅建筑层数及商业建筑层数，从而根据市

场调查选择合适的比较实例，分别采用市场比较法确定相应的房屋售价。运用基准地价系数修正法求取商住用地综合价格，一般也是先将商住用地虚拟成住宅用地和商业用地，再分别按各自用途进行评估，最后按设定的商住比加权求和得到该方法评估结果。

难点首先在求取商住用地综合价格时，如何采用市场比较法求取商住用地综合价格，即如何进行商住比修正；其次是在求得商住用地的综合价格之后如何合理地将其分摊到商业用地和住宅用地上，目前省内一般不要求分别给出商业用地和住宅用地价格，只需给出综合地价即可，故这个问题可以不予考虑。对如何进行商住比修正的问题，解决方法如下。

一是如何采用市场比较法求取商住用地综合价格的解决方法。在评估宗地所在土地市场的住宅、商住用地成交实例充足的情况下，只需按照正常思路进行市场法测算即可。但是在实际工作中，一般城市的土地交易市场上，商住用地的成交实例并不多见，成交较为活跃的只是住宅用地。这种情况下，会因找不到合适的比较实例而无法采用市场比较法对土地价格进行评估。仔细分析土地市场上成交的住宅用地，与商住用地不同之处只是住宅用地的建设规划指标中是含有一定比例配套商业的，所以对于这种情况，一般选取此类住宅用地作为比较实例求取商住用地价格，对其中不同的商业比例进

行合理的修正即可。但是，对商住用地比例修正是实践中的一个难点。商业比例相差1%，地价修正多少才合适，这是广大同仁目前为止也未解决的一个问题，基本上是仁者见仁、智者见智。个人认为可以从两方面着手解决这个问题，一个是市场提取法，根据区域市场成交实例中纯住宅用地与商住用地的价格差异，通过比较、修正、分析、统计得出不同商住比下的修正幅度。二是根据贡献原则，采用剩余法，分别测算同一宗地在住宅与商住用地两种规划条件下的地价，从而确定不同商住比下的地价差异。需要主要的是，不同的商住比条件下，商业房屋建筑层数、临路条件不同、布置位置不同，如临繁华街道、临次繁华街道、临小区内街，售

价差异较大，需要根据宗地条件合理确定。

二是举例说明商住比修正方法。

(1) 采用市场提取法确定商住比修正幅度。首先了解待估宗地所在城市近年的商住用地和住宅用地的交易情况，分别分析待估宗地所在片区近年的商住用地和住宅用地的平均成交价格，其后计算该片区近几年商住用地和住宅用地的平均价格的比例关系，再根据此比例关系进行商住比修正。下面简单列举2019年商丘市示范区纯住宅与商住用地（兼容商业用地比例为5%）修正幅度计算过程进行说明。

根据河南商丘市示范区2019年以来的市场成交情况，选取纯住宅与商住用地成交实例（详见表1），选取实例容积率相差在1.0

表1 商丘市示范区2019年部分商住及纯住宅用地成交结果

成交日期	竞得者	位置	用途	土地面积 米 ²	成交价/(万 元·亩 ⁻¹)	成交总价 万元	起始价 万元	年期 年	容积 率	溢价 率/%
2019-03-14	商丘云新城市建设发展有限公司	位于示范区，东至东海大道，西至商丘云新城市建设发展有限公司，南至国有土地和方域路，北至商丘云新城市建设发展有限公司	城镇住宅用地	49580.4	145.40	10813.49	10813.49	70	2.6	0.00
2019-03-14	商丘云新城市建设发展有限公司	位于示范区，东至商都大道，南至商均路和房楼村委会集体土地，西至商丘云新城市建设发展有限公司，北至商丘云新城市建设发展有限公司	城镇住宅用地	75379.438	124.53	14080.88	14080.88	70	2.4	0.00
2019-03-14	商丘市乐都房地产开发有限公司	位于示范区，东至腾飞路，南至国网河南省电力公司商丘供电公司，西至国有土地，北至珠江路	城镇住宅用地	15572.926	250.76	5857.52	5857.52	70	2.8	0.00
2019-04-27	商丘新业基础设施建设开发有限公司	位于示范区，东至豫苑路，南至规划路，西至创新路，北至迎宾路	城镇住宅用地、兼容商业用地比例<5%	87083.073	154.20	20142.31	20142.31	70/40	2.7	0.00
2019-04-27	商丘新业基础设施建设开发有限公司	位于示范区，东至星林路，南至规划路，西至豫苑路，北至迎宾路	城镇住宅用地、兼容商业用地比例<6%	95232.444	149.20	21313.02	21313.02	70/40	2.7	0.00
2019-05-10	商丘华商物流投资有限公司	位于示范区，东至陆港四路，南至民兴路，西至民富路，北至国有土地和苗庄村村委会集体土地	城镇住宅用地	29355.997	96.80	4262.49	4262.49	70	1.8	0.00
2019-05-10	商丘华商物流投资有限公司	位于示范区，东至民富路和国有土地，南至创业路，西至陆港三路，北至民兴路	城镇住宅用地	36740.677	106.33	5860.14	5860.14	70	1.8	0.00
2019-05-10	商丘华商物流投资有限公司	位于示范区，东至陆港四路，南至创业路，西至民富路和国有土地，北至民兴路	城镇住宅用地	40499.23	93.73	5694.19	5694.19	70	1.8	0.00
2019-05-10	商丘华商物流投资有限公司	位于示范区，东至民富路，南至黄河路，西至陆港三路，北至创业路	城镇住宅用地	48637.617	102.20	7456.15	7456.15	70	1.8	0.00
2019-05-10	商丘华商物流投资有限公司	位于示范区，东至陆港四路，南至黄河路，西至民富路，北至创业路	城镇住宅用地	54956.521	105.13	8666.64	8666.64	70	1.8	0.00

以内，区位条件相差不大，成交日期相近的实例，然后进行修正，本例只进行容积率和期日修正。其中容积率修正以2.7为准，即将所有实例都统一修正为容积率2.7下的地价，住宅用地按商丘市住宅用地容积率修正系数表修正，商住用地按各自比例参照容积率修

正系数表加权修正，期日修正以最早成交实例为1.0，每月增长0.5%进行。

按照上述说明，将比较实例进行容积率和期日修正，修正过程及结果见表2（本次未进行区域及个别因素修正）。

表2 实例修正过程及结果

成交日期	竞得者	位置	用途	土地面积/米 ²	成交价 (万元·亩 ⁻¹)	年期 年	容积率	容积率修正系数	容积率=2.7修正系数	容积率修正后 地价/(万元·亩 ⁻¹)	期日修正系数	期日修正后价格/(万元·亩 ⁻¹)
2019-03-14	商丘云新城市建设发展有限公司	位于示范区，东至东海大道，西至商丘云新城市建设发展有限公司，南至国有土地和方域路，北至商丘云新城市建设发展有限公司	城镇住宅用地	49580.4	145.40	70	2.6	1.137	1.158	148.09	1	148.09
2019-03-14	商丘云新城市建设发展有限公司	位于示范区，东至商都大道，南至商均路和房楼村委会集体土地，西至商丘云新城市建设发展有限公司，北至商丘云新城市建设发展有限公司	城镇住宅用地	75379.438	124.53	70	2.4	1.093	1.158	131.94	1	131.94
2019-03-14	商丘市乐都房地产开发有限公司	位于示范区，东至腾飞路，南至国网河南省电力公司商丘供电公司，西至国有土地，北至珠江路	城镇住宅用地	15572.926	250.76	70	2.8	1.179	1.158	246.29	1	246.29
2019-04-27	商丘新业基础设施建设开发有限公司	位于示范区，东至豫苑路，南至规划路，西至创新路，北至迎宾路	城镇住宅用地、兼容商业用地比例<5%	87083.073	154.20	70/40	2.7	1.1559	1.158	154.48	1.005	155.25
2019-04-27	商丘新业基础设施建设开发有限公司	位于示范区，东至星林路，南至规划路，西至豫苑路，北至迎宾路	城镇住宅用地、兼容商业用地比例<6%	95232.444	149.20	70/40	2.7	1.1559	1.158	149.47	1.005	150.22
2019-05-10	商丘华商物流投资有限公司	位于示范区，东至陆港四路，南至民兴路，西至民富路，北至国有土地和苗庄村委会集体土地	城镇住宅用地	29355.997	96.80	70	1.8	0.95	1.158	117.99	1.01	119.17
2019-05-10	商丘华商物流投资有限公司	位于示范区，东至民富路和国有土地，南至创业路，西至陆港三路，北至民兴路	城镇住宅用地	36740.677	106.33	70	1.8	0.95	1.158	129.61	1.01	130.91
2019-05-10	商丘华商物流投资有限公司	位于示范区，东至陆港四路，南至创业路，西至民富路和国有土地，北至民兴路	城镇住宅用地	40499.23	93.73	70	1.8	0.95	1.158	114.25	1.01	115.39
2019-05-10	商丘华商物流投资有限公司	位于示范区，东至民富路，南至黄河路，西至陆港三路，北至创业路	城镇住宅用地	48637.617	102.20	70	1.8	0.95	1.158	124.58	1.01	125.83
2019-05-10	商丘华商物流投资有限公司	位于示范区，东至陆港四路，南至黄河路，西至民富路，北至创业路	城镇住宅用地	54956.521	105.13	70	1.8	0.95	1.158	128.15	1.01	129.43

根据表2，可得住宅用地平均价格为143.38万元/亩，商住用地平均价格为152.74万元/亩，两者相除得商住用地平均价格比住宅用地平均价格高6.53%，即商住用地兼容商业比例为5%时，商业配比修正幅度为6.53%。

(2) 采用剩余法确定商住比修正幅度。仍以商丘市示范区容积率为2.7的纯住宅与商住用地兼容商业比例5%为例，计算商业配比修正幅度。首先根据规划条件，确定容积率为2.7的纯住宅与商住用地兼容商业比例5%的建筑类型分别为高层住宅、高层商住楼，其中兼容商业为1层住宅底商。为此调查区域内类似项目的销售情况、建筑物类型、建筑结构、层高、工期、利润率、销售费用等，根据调查结果，确定住宅与商业部分有明显差异的主要在四个方面，即售价、建筑成本、利润率、销售费用。根据调查资料，并经分析确定商业售价为13000元/米²，住宅售价

为7000元/米²；根据区域商业与住宅建筑结构、层高及装修水平，确定造价为商业2700元/米²，住宅2200元/米²；根据区域类似项目利润率，结合当前市场实际情况，确定利润率分别为商业35%，住宅30%；根据区域类似项目情况，确定销售费用分别为商业6%，住宅4%。根据上述情况，采用剩余法计算得出住宅地价为273.67万元/亩，商住地价为294.80万元/亩，两者相除得商住用地价格比住宅用地价格高7.72%。

通过上述两种方法得出的商业配比修正幅度相差约为18%，在实际应用中可以通过对不同测算过程的分析、对比，最终确定一个合适的修正幅度。另外，不同商业配比的修正幅度，以及同一商业配比在不同规划条件及不同宗地条件下可能都不是一成不变的，而是随市场情况变化而动态变化的，需要通过大量的基础资料调查、分析、统计，才能得出一个相对合理的修正幅度。



(上接第30页)

8%测算，现值为158万元。此方案的20年现值相对最少。

结论与讨论

通过对案例进行模拟测算，显见集体土地直接利用20年的现值均低于通过征地获得的一次性征地补偿。总体来看出让的方式相对较优。但是，无论何种土地使用方案，应

该更看重的是，产业的到来是能够带动区域经济的发展，给集体经济组织带来长远的收益，带动周边村民的就业，促进微观区域的居住产业融合。最重要的是能够使北京市科创中心定位有效落地的同时，将集体的绿水青山变成金山银山。

国有空坪隙地的征收补偿评估探讨

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司 周元立

摘要 在征收项目中涉及许多空坪隙地评估，在现行法律法规没有明确怎样处理这类问题的情况下，笔者从有效用地和路幅土地（路幅和绿化地）两种情况分析入手，联系自己征收评估的实操经验，探讨国有空坪隙地评估补偿的合适处理办法，为估价同行在空坪隙地征拆补偿评估中提供有利帮助。

在征收过程中，经常会遇到只评估整宗地块中的一部分土地，或地大房少时整宗土地分摊到房地产价值后评估剩余的空坪隙地价值，而这部分土地又没有办理分割土地使用权证或不动产权证，可能和整宗地的其他地块利用现状又有不同，现有的法律法规没有规定怎样处理这类问题，如何处理成了征收评估补偿过程中值得探讨的问题。为确保征收当事人的合法权益，准确确定这些征收土地的补偿价值，笔者从有效用地和路幅土地（路幅和绿化地）两种存在的情况分析入手，联系自己征收评估的实操经验，探讨征收国有空坪隙地评估补偿的合适处理办法，为估价同行在空坪隙地征收补偿评估中提供有利帮助。

空坪隙地存在的类型

征收项目中涉及的空坪隙地存在的类型一般有以下两种：有效地上空坪隙地和路

幅土地（路幅和绿化地）。

有效地上空坪隙地

第一种情况：征收整宗房地产时（含整宗地块），在地大房少的情况下，除对合理分摊的房地产价值进行房地合一价值评估补偿外，还要对没有进行分摊的房前屋后空坪隙地价值进行补偿，这种情况下的土地没有明确界址点，分摊后多余的土地面积也不能用工具测量出来，只有先用一定的方式方法测算出分摊后还有多少空坪隙地的土地面积后，才能得出该有效地上空坪隙地的补偿价值。

第二种情况：征收有明确界址点、土地面积能测量出来、地上无建筑物的空坪隙地，如小区空坪上建地铁口，这种情况下土地面积测量主要是土地单价的测算过程中需要根据实际情况和相关的法律法规综合考虑各种因素的影响。

路幅土地（路幅和绿化地）

一般临道路，地上无建筑物，土地面积能测量出来。

空坪隙地价值补偿评估

有效用地上的空坪隙地价值评估

第一种情况：征收面积不能测量出来的房前屋后空坪隙地价值评估

1) 空坪隙地面积计算

通过下列方法测算，并通过相关主管部门进行认定，才能对空坪隙地单独进行评估。

(1) 土地为工业用途，地上有房屋，且实际容积率大于1时，则不需要考虑有房前屋后空坪隙地面积的价值补偿。

(2) 土地为工业用途，地上有房屋，且实际容积率小于1时，则需要根据实际情况考虑房前屋后是否存在空坪隙地面积价值补偿。处理办法如下：首先根据房屋基地加倒影面积的原则合理确定每栋房屋应合理分摊的土地面积，再根据该宗土地总面积，扣减每栋房屋应合理分摊的土地面积之和，余数即为需要计算空坪隙地的面积数据，特别需要注意的前提条件是：计算出合理分摊的土地面积之和必须大于或等于所有建筑面积之和，否则与实际容积率小于1的前提条件相冲突。

(3) 土地为非工业用途，地上有房屋，且实际容积率大于区域平均容积率时，则不需要考虑存在房前屋后空坪隙地面积。

(4) 土地为非工业用途，地上有房屋，且实际容积率小于区域平均容积率时，则需要根据实际情况考虑房前屋后是否存在有空坪隙地面积。处理办法如下：首先根据房屋基地加倒影面积的原则合理确定每栋房屋应合理分摊的土地面积，再根据该宗土地总面积，扣减每栋房屋应合理分摊的土地面积之和，余数即为需要计算空坪隙地的面积数据，特别需要注意的前提条件是：计算出合理分摊的土地面积之和后的容积率不得与小于区域平均容积率的前提条件相冲突。

2) 土地单价测算

工业用地单价：按比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法等进行评估。

其他用途土地单价：按比较法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等适宜的估价方法进行评估。

第二种情况：征收有明确界址点、土地面积能测量出来、地上无建筑物的空坪隙地价值评估（如小区空坪上建地铁口）

根据开发完成情况又分为已开发完成、未开发完成（或正在开发）两种情况。

(1) 已开发完成情况下，有三种处理方式：①按价值减损来评估补偿价值。分两部分：一是根据该住宅小区容积率变化计算出楼面地价减损值得出总地价减损值；二是被收回的土地可改造成地上停车位，通过测算停车位的收益来计算功能减损值。两种减损值的和即为该地价评估补偿价值。②土地取得成本加至价值时点的利息。③按容积率

为1计算地价（长沙等许多城市按此方式处理）。

（2）没有完成开发（或正在开发）情况下，有二种处理方式：①对原设计规划产生影响情况下，第一种办法是按照原规划容积率计算土地补偿价+需重新设计布局等原因新增加的一切费用。第二种办法是政府通过重新调高规划容积率来进行补偿，不需要对被征收土地进行评估补偿。②对原设计规划不产生影响情况下，如果征收的土地对原设计规划不产生任何影响，此时评估处理办

法和已开发完成情况下的有效空坪隙地处理方式相同。

路幅土地（路幅和绿化地）价值评估

第一种办法是按成本价进行评估补偿。第二种办法是不进行补偿（长沙等许多城市按此方式处理）。

综上所述，征拆项目国有空坪隙地评估不是简单的一种土地评估，要根据具体情况和当地政策而定，这样才能确保评估结果的客观公正，确保征拆双方的合法权益。



（上接第26页）

源调查的类型和工作内容。在实际工作中，调查工作又细分为调查和监理。

三是明确信用决定、修复的责任主体。《办法》明确，自治区自然资源厅负责全区国土调查行业失信“黑名单”的统一管理。内蒙古不动产调查登记与估价协会负责全区国土调查行业失信“黑名单”信息整理、信息加工、信息披露、信用报送、信用档案资料管理等具体工作。国土调查行业失信“黑名单”的信息确认、信息收集报告、异议处理、信息修复等工作由盟市、旗县(市、区)自然资源主管部门承担。

四是明确列入失信“黑名单”的行为。根据《政府采购法》第七十七条和《土地调查条例实施办法》第三十三条“承担土地调查任务的单位有下列情形之一的，县级以上

国土资源行政主管部门应当责令限期改正，逾期不改正的，终止土地调查任务，该单位五年内不得列入土地调查单位名录：（一）在土地调查工作中弄虚作假；（二）无正当理由，未按期完成土地调查任务；（三）土地调查成果有质量问题，造成严重后果的”的规定，并结合国土调查行业的实际情况，明确调查单位和从业人员应当被列入失信“黑名单”的行为。

五是明确信息公布的程序、期限和异议标注。按照《内蒙古自治区公共信用信息管理办法》的程序和相关期限，制定了失信信息公开程序和相关期限。

六是明确失信“黑名单”公布期内的监管措施。参照《内蒙古自治区公共信用信息管理办法》第三十二条设置。

产业用地“一网打尽”，宁波正式步入“云上读地”新时代！

宁波市产业用地云招商地图正式上线

6月8日上午，浙江省宁波市产业用地云招商地图上线仪式在宁波市城市展览馆举行，标志着宁波市正式进入产业用地“云上读地”新时代。

市委常委、常务副市长陈仲朝指出，宁波市产业用地云招商地图充分运用“互联网+招商”手段，实现项目落户要求与项目承载区域资源数据库的精准匹配，从“线下”转到“线上”，从“国内”面向“全球”，提升产业用地可读性、开放性，在土地要素提供者和用地需求者之间架构一条新型、便捷、专业的宣传推介和服务路径，对高效配置资源要素、降低企业投资成本、优化招商投资环境、助推产业全球招商具有重要意义。

宁波市侨商会会长徐旭昶表示，宁波产业用地云招商地图所展现的内容，是诸多企业家所关心的，其信息涵盖也是十分广泛的，包括宁波的产业政策、各个县（市、区）的产业用地等。之前，由于信息不对称，普遍认为宁波产业用地比较紧张，现在通过宁波产业用地云招商地图，

发现宁波的产业用地是比较丰富的，相信通过这个平台，将会吸引更多的侨资外资到宁波发展。

宁波市政府副秘书长顾立群说，宁波产业用地云招商地图的正式启用，有助于在疫情防控常态化下，借助大数据平台，充分了解和分析项目需求，提供精准配置服务，优化土地资源要素配置，最终实现“云上读地、网上交易、线上签约”，打造便捷、高效、透明的交易环境，为宁波市高质量发展提供更加坚实的要素保障。

宁波市自然资源和规划局局长孙义为在接受媒体采访时说：“以往，产业用地的推介需要通过线下实地推介以及媒体信息发布的方式向大众公布。今年新冠肺炎疫情以来，对土地推介模式提出了新的挑战，需要我们转变思维，提升服务能力。”

孙义为说：“我们通过资源上云，免去跑现场，轻点鼠标，可以720度全景了解地块的坐落、区位优势、技术指标，也可以通过AI快速了解招商、供地等政策；

同时，让企业取得土地更高效，竞买人足不出户，即可完成从看地、读地、选地、报名、竞价和签约的地块竞买全过程，不受时间、空间制约；其次，土地交易更高效。竞买人无须到交易现场，节约了办理手续的时间，也有利于营造公平、有序、保密的竞买环境。”

宁波产业用地云招商地图以国土空间基础信息平台为基础，有强大的云端推介技术，创设“甬地码”，一码涵盖地块批、供、用、补、查全生命周期，实现动态更新、智慧管理。通过大数据分析系统，720度全景展示地块多维立体效果，智能匹配招商项目和产业用地，24小时人工智能无时差在线解答，还能帮助测算产业投入产出，精准配置最佳地等。园区直通版块还能全链条快搜园区产业政策和空间布局，帮助用地企业有的放矢、提高效率。依托大数据技术在资源提供者和用地需求者之间架构一条新型、便捷、专业的宣传推介和服务路径，助推产业全球有效招商。

启动仪式上，宁波还向全球发布2020年计划供应的工矿仓储用地11平方千米；2021—2022年提供可选土地52平方千米。总共63平方千米，包含批而未供和历史围填海用地，都是可以直接用的土地。

目前，宁波市产业用地云招商地图已

初步建成，今后产业用地云招商地图二期建设还将实现产业用地网上交易、线上签约功能，产业用地竞得人可通过互联网办理身份认证、成交确定书签订、出让合同签订等相关功能，实现投资开发一键式服务。到2021年底将进一步建成“云上土地超市”，实现土地资源从一级市场拓展到二级市场将进一步完善，土地用途从产业用地拓展到房地产和社会事业用地，供地主体从国有土地拓展到集体经营性建设用地，打造城乡统一的建设用地市场。

北仑大碶模具园区将进一步增强系统终端使用的多样性，扩展功能，使其能够无缝衔接市城市展览馆数字沙盘，更好为向社会解读产业政策，推介优质土地资源。

宁波高新区研发园从“面对面”到“屏对屏”，从“叩门招商”变为“云端互动”，产业用地云招商地图充分显示出其成本低、效率高、无边界、全天候等显著优势，这既是宁波持续优化营商环境的一次新实践、新探索，也必将为宁波实现资源要素精准配置，加速实现产业转型升级、高质量发展提供新的动力。

（来源：宁波市自然资源和规划局，宁波自然资源规划局）

《中国投资发展报告（2020）》指出——

货币宽松将对房地产的影响

5月26日，由中国建投投资研究院、社会科学文献出版社共同主办的《中国投资发展报告（2020）》发布会在京举行。本次发布会以“疫情下的挑战与机遇”为主题，回顾2019年中国经济及投资发展状况，对2020年中国经济及投资发展趋势，分享中国建投投资研究院关于新冠疫情对宏观经济、金融市场以及产业投资的影响研究，分析疫情对世界及中国经济的挑战与投资机遇。

货币宽松利好房价

报告认为，货币宽松利好房价。在降息等政策的刺激下，2019年由于中国房地产仍处于政府严格调控之下，房地产市场和房价没有出现反弹。中央持续强调“房子是用来住的，不是用来炒的”调控理念，严控各路资金流入房地产。2020年房地产政策将延续现有政策导向。在各地的房地产调控上，将根据各地的实际情况，因城、因区、因时施策，在保障刚需改善和保障性购房的基础上，抑制投机型需求。2020年，各城市的房地产调控政策自行决定，目的是保持房地产市场平稳健康

发展。政策将因地制宜、更加精准，并逐步构建金融、住房、土地等长效机制，从中长期引导房地产供需平衡，维持房价不大涨也不大跌，保持预期稳定。

报告认为，虽然说房地产和黄金是应对经济不确定性和避险的重要投资品，尤其是在应对通胀方面，房地产和黄金具有独特的优势，但是当前房地产调控政策依然限制了中国人对房地产的投资，而黄金的买卖也需要非常专业的知识和经验，并非大众和主流的投资品种。2020年大类资产配置仍然要坚持稳中求进的基调，把防控风险放在首要位置，操作上要跟着宏观经济政策尤其是货币政策走。要坚持不把“鸡蛋放在一个篮子里”的投资理念，各类资产应该分散配置，防止在某类资产上过度集中。在资产选择上还是应该以国内资产为主，适当增加权益类资产的配置。

报告预计2020年制造业投资大体稳中有升。在房地产方面，中央多次强调不把房地产作为刺激手段，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位。2020年全国房地产调控基调将维持基本不变，房地产限购政策、开发商融资收紧、地产行业分化加深等因素

会拖累房地产投资增速。2020年土地购置支出增速将持续下行，新开工面积在商品房销售放缓的拖累下出现边际减速，但开发商加速项目周转，加快项目施工进度，会继续对建安支出构成一定的支撑。

对于大多数中国普通消费者来说，财富主要来自楼市、股市和基本的劳动所得，但是近年来我国房地产调控不断加码，房价没有出现较大增长，股市持续低迷导致居民财富没有出现较大增长；受经济下行压力较大的影响，就业和工资增长面临较大压力。

今年房价和地价将保持相对稳定

报告指出，新冠肺炎疫情短期对房地产市场产生了显著的负面影响，中长期会促使房地产市场加快结构分化。

短期来看，在疫情影响下，回乡置业需求消失，第一季度房屋销售惨淡。不过，随着各地复工复产的有序推进，重点城市整体推盘量较上月增加，销售逐步恢复，销售价格整体都保持平稳；房地产企业加快复工，加快推进项目建设。疫情导致“定金+预售款”大幅减少，房企现金流紧张，对于中小型房企压力更大。报告认为，疫情过后行业反弹力度会较弱，全年的房地产销售额和投资额预计会出现10%左右的负增长。在政策层面，将继续坚持“房住不炒”定位，“稳房价、稳地价、稳预期”的调控目标不会变，但各地的因城施策更灵活。综合以上因素，2020

年房价和地价将保持相对稳定。

中长期来看，新冠疫情的负面影响比SARS更大，房地产市场结构分化加剧。住宅地产受疫情影响相对较小，但是商业地产的待售面积和空置率都显著上行，租金价格和物业出售单价会下滑。市场结构方面，疫情导致大家对一二线城市的医疗资源和其他公共服务资源更加青睐，购房需求会继续向一二线和地区核心城市集中，三四线城市压力将加大。竞争格局方面，疫情将导致中小房地产企业资金紧张，2020年破产重组和被兼并的案例会增多，市场集中度会继续提升。

新冠疫情对投资和投资意愿有较大影响。2019年以来，国家出台了一系列稳投资的措施，但可能受制于交通和人员流动的限制，招不到足够的工人，无法按期开工。扩大投资可能会受阻。疫情发生后，中国房地产业协会向会员单位并全行业发出号召，暂时停止售楼处销售活动。房地产相关项目物业管理企业积极配合政府部门和社区行政管理机构做好疫情防控的相关工作。这无疑都会减少当期的销售，也会增加企业的成本，影响房地产的投资。在制造业投资方面，受到疫情的影响，在销售和出口都面临疲软的大背景下，相关行业的制造业投资也将会受到抑制。

（来源：社科文献出版社）

百城价格指数

5月百城住宅均价： 环比上涨0.31% 同比上涨2.99%

根据中国房地产指数系统百城价格指数对全国100个城市新建住宅的全样本调查数据，2020年5月，百城（新建）住宅平均价格为15280元/米²，环比上涨0.31%。从涨跌城市个数看，66个城市环比上涨，34个城市环比下跌。与上月相比，本月价格环比上涨的城市数量减少1个，其中涨幅在1.0%（含）以上的城市有2个，较上月减少1个；本月价格环比下跌的城市数量增加2个，其中跌幅在0.5%（含）以上的城市有3个，较上月减少2个。同比来看，百城（新建）住宅均价较去年同期上涨2.99%，涨幅较上月扩大0.06个百分点。按中位数计算，百城（新建）住宅价格中位数为9597元/米²，环比下跌0.15%，同比上涨3.73%。另外，京沪等十大城市（新建）住宅均价为27672元/米²，环比上涨0.50%；同比上涨3.01%，涨幅较上月扩大0.43个百分点。

政策方面，李克强总理在今年“两会”政府工作报告中重申坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展；同时指出深入推进新型城镇化，发挥中心城市和城市群综

合带动作用，培育产业，增加就业。地方层面，各地方政府在“房住不炒”基本原则下，根据各城市房地产市场实际情况，灵活调整楼市相关政策，山东、郑州等地降低人才引进门槛，加大人才购房补贴力度；东莞、广州等地优化公积金提取政策，保障居民基本住房需求。

从市场表现来看，供应方面，房企加速推盘，重点城市整体推盘量明显增加。需求方面，多数城市市场交易逐步恢复，杭沪等市场整体去化较好，其中上海改善性购房需求释放较为积极。价格方面，百城住宅均价环比小幅上涨，但同比增速仍明显低于去年同期水平。

展望未来，中央将继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，强化住房的居住功能。地方政府在总基调指导下，因城施策将更加灵活，未来房地产市场将继续恢复，但部分三四线城市受人口、产业等多重因素影响，市场需求恢复或相对缓慢。

百城（新建）住宅价格环比涨跌幅分析

5月，住宅价格环比上涨的城市个数为

66个，较上月减少1个。具体来看，杭州和上海环比分别上涨1.04%、1.00%；日照、无锡、江门、呼和浩特、绍兴、绵阳、温州和扬州涨幅在0.7%（含）~0.9%之间。其他环比上涨的56个城市中，常州、西安等8个城市涨幅在0.5%（含）~0.7%之间；唐山、南京等48个城市涨幅在0.5%以内。

5月，住宅价格环比下跌的城市个数为34个，较上月增加2个。其中，长春、宿迁和吉林环比跌幅分别为0.93%、0.63%和0.53%；德州、哈尔滨、宝鸡、汕头、柳州、衡水、马鞍山、宜昌和芜湖跌幅在0.2%~0.5%之间。其他环比下跌的22个城市中，大连、中山等8个城市跌幅在0.1%（含）~0.2%（含）之间；菏泽、新乡等14个城市跌幅在0.1%以内。

百城（新建）住宅价格同比涨跌幅分析

5月，住宅价格同比上涨的城市个数为81个，上涨城市数量较上月增加2个。其中，绍兴同比上涨15.81%；南通、江阴、成都、温州和杭州涨幅则在10%~15%之间；常州、石家庄等13个城市涨幅在5%~10%之间；东莞、菏泽等62个城市涨幅在5%以内。

5月，中山、济南等19个城市住宅价格同比下跌，下跌城市数量较上月减少1个。其中，中山、济南同比分别下跌4.50%和2.35%；乌鲁木齐、株洲等9个城市跌幅在

1.0%~2.0%之间；兰州、广州等8个城市跌幅在1%以内。

十大城市（新建）住宅价格涨跌情况

根据百城价格指数对北京、上海等十大城市（新建）住宅的全样本调查数据，5月十大城市住宅均价为27672元/米²，环比上涨0.50%。十大城市中，7个城市环比上涨，3个城市环比下跌，上涨和下跌城市个数均与上月持平。具体来看，杭州、上海环比分别上涨1.04%和1.00%；南京和重庆（主城区）环比涨幅在0.4%~0.5%之间；成都、武汉和广州涨幅则在0.2%（含）以内。环比下跌的城市中，天津、深圳和北京环比分别下跌0.08%、0.03%和0.01%。

同比来看，十大城市住宅价格同比上涨3.01%，涨幅较上月扩大0.43个百分点。十大城市中，除天津、广州和北京同比分别下跌1.01%、0.48%和0.29%外，其余城市同比均上涨。具体来看，成都和杭州住宅价格同比分别上涨12.93%、10.12%；上海、南京、重庆（主城区）和武汉同比涨幅在2.0%~4.0%之间；深圳同比上涨0.79%，为唯一同比涨幅在1%以内的城市。

十大城市主城区二手住宅价格涨跌情况

根据对北京等十大城市主城区二手住宅

（下转第42页）

《2020城市商业魅力排行榜》发布 大数据评选出15个新一线城市

第一财经·新一线城市研究所5月29日发布《2020城市商业魅力排行榜》，用大数据评选出15个新一线城市。与去年相比，合肥、佛山取代了昆明、宁波，第一次进入新一线城市名单。

根据《2020城市商业魅力排行榜》，15个新一线城市依次是成都、重庆、杭州、武汉、西安、天津、苏州、南京、郑州、长沙、东莞、沈阳、青岛、合肥、佛山。与去年相比，重庆超越杭州，排名第二，天津、郑州、沈阳的排名都上升了1位。而合肥和佛山则取代了昆明、宁波，第一次进入新一线城市名单。第一财经·新一线城市研究所产品总监毛怡玫介绍：“城市人活跃度是合肥今年表现最好的维度，其次是合肥正在良性发展的创新产业氛围。合肥的创业公司融资规模在337个城市中排名第五，仅次于北京、上海、杭州、深圳。佛山城市排名上升的原因与合肥类似。”

武汉这次继续排名新一线城市前列。虽然排行榜评估的是2019年的表现，疫情影响并没有纳入，但武汉能连续多年位居榜单前列，仍然足以凸显其竞争力。新一线城市数据提供方、启信宝CEO陈青山解读，武汉的一大优势是和一线城市以及其他新一线城市

商业关联度高。“其中上海到武汉的上下游关系中，仅仅批发业一项就有9700多家（企业），占到这两座城市产业链关系的22%。值得注意的是，排在上海之后的是北京、深圳、长沙、广州等武汉的上下游城市。”陈青山说。

据了解，排行榜共有五大指标，分别是商业资源集聚度、城市枢纽性、城市人活跃度、生活方式多样性和未来可塑性五大指标。其中，成都占据了三个指标的第一位置。毛怡玫说，成都一直以来的商业氛围都不错：“许多品牌进入西南区域后的首选城市就是成都，不管是大品牌的青睐度、基础商业数量、商圈的日均客流量，成都都在新一线城市中排在头部位置。社交APP的活跃度、夜间的活力、休闲生活方面的数据，成都的表现也都比较好。”

在城市人活跃度指标方面，今年的夜间活跃度指标加入了夜间出行数据。其中，沈阳夜间出行人数占常住人口的比例高达31.5%，远超北上广深等城市。在生活方式多样性指标方面，重庆是拥有书店和电影院最多的新一线城市，人均最多的则是昆明和杭州。杭州和南京是最热衷旅游的新一线城市。

（下转第40页）

《内蒙古自治区国土调查行业失信“黑名单”管理暂行办法》出台

国土调查是重大的国情国力调查，是查清土地等自然资源的重要手段，数据成果涉及国家安全和经济社会发展。近年来，自治区国土调查产业快速发展，尤其不动产权籍调查、第三次国土调查和自然资源调查监测工作的陆续开展，调查单位增长迅速，截至2018年年底，在自治区从事国土调查的单位200多家，从业人员2万余人。国土调查工作中的调查部分的组织实施采用的是政府购买服务形式。承担国土调查任务的单位技术水平、人员力量、质量控制体系参差不齐，导致调查进度、成果质量不一，有些甚至无法按期完成调查任务或成果质量达不到国家合格标准，将对整个自然资源管理工作产生严重影响。

为使自治区国土调查单位行业依法诚信经营和从业，惩戒违法失信行为，进一步规范和加强全区国土调查单位行业的信用体系建设，自治区自然资源厅依据《土地管理法》《土地调查条例》《土地调查条例实施办法》《内蒙古自治区人民政府关于加快社会信用体系建设的意见》《内蒙古自治区公共信用信息管理办法》等法律法规规章，制定了《内蒙古自治区国土调查行业失信“黑名单”管理暂行办法》（以下简称《办

法》）。

《办法》在遵从国家和自治区对公共信用信息管理要求的同时，针对目前各地在国土调查行业信用管理中存在的突出问题，主要包括以下内容：

一是适用对象。主要约束对象为在自治区范围内承担国土调查活动的单位和人员的严重失信行为。

二是明确国土调查的内容。《办法》明确，国土调查包括土地调查、土地变更调查、自然资源专项调查和不动产权籍调查及其相关的监理工作。《土地调查条例实施办法》明确土地调查包括土地调查、土地变更调查和土地专项调查。《国务院办公厅关于调整成立国务院第三次全国国土调查领导小组的通知》决定，第三次全国土地调查调整为第三次全国国土调查。国务院三调办印发的《实施方案》在原土地调查的基础上，增加了其他自然资源专项调查的内容。《国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知》中规定，建立不动产权籍调查体系和工作机制，是不动产登记工作的重要内容和基础。《自然资源部关于印发自然资源调查监测体系构建总体方案的通知》明确了自然资

（下转第18页）

浅析集体土地上发展绿色科创产业 ——以北京市平谷区为例

北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司 王晓东

摘要 本文结合土地管理法中的集体土地入市政策，以农民长远利益为出发点，通过引入符合政府鼓励的绿色科创产业方式，实现农村集体资产保值增值的同时，有效落地北京科创中心的功能定位。本文通过分析科创产业和集体经营性建设用地的特点，研判政策形势，提出构建模式，模拟具体实例，分析集体土地上发展绿色科创产业不同方式。

绿色科创产业

政策背景。《北京城市总体规划2016年—2035年》中，明确了北京市四个中心的战略定位，2018年颁布的《建设项目规划使用性质正面和负面清单》文件指出，鼓励生态涵养区工业、仓储、批发市场等用地调整为农业科技用房。

平谷区层面，基于生态涵养区定位，在《平谷分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》中，更详细地明确了平谷区特色休闲及绿色经济创新发展示范区和农业科技示范区的定位。

绿色科创产业。平谷区致力于建设农业科技示范园区，绿色科创产业主要包括重点发展农科创、绿色智慧物流、无人机三大板块和休闲旅游、生物医药、智能制造、信息技术、生物种业等绿色产业。区政府通过与全球农业科技前三的荷兰瓦赫宁根大学合

作成立京瓦中心，并与中国农业大学和首农集团积极合作，为绿色科创产业提供了有力的人才和技术保障。

利用集体土地优势

聚焦集体经营性建设用地。农村三块地为集体经营性建设用地、宅基地和农用地。结合农村三块地的特点和法律规定，适用于绿色科创产业的是集体经营性建设用地。土地管理法规定，土地利用总体规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，允许土地所有权人通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。

低效地容易升级。平谷区农村地区的多数集体经营性建设用地处于低效利用方式，用作仓库或用于制造生产，很难实现高产值。因此，在低效的集体经营性建设用地上筹划引入绿色科创产业，既为平谷区的绿色森林城市作出贡献，又能带动周边村民就

业。而且，对于农村地区的集体企业腾退成本相对较低，一般不涉及地价补偿，只涉及地上物重置成新价、停产停业和搬家补助补偿，为地块资金平衡提供了有力基础。



图1 平谷区某村集体经营性建设用地上企业现状

环境优美有利于科创研发。科技创新需要科研人员在安静优美的环境，如果整日在嘈杂的环境中办公，势必会影响创新和研发，生态涵养区平谷农村地区就是天然氧吧，温度低于市区，环境优美。身处其中，会给人们心情愉悦，感受自然，为科技创新提供重要支撑。

模式构建

明确乡镇级国土空间规划。乡镇级国土

空间规划的确定是最重要的前提条件，集体经营性建设用地能够形成规模效应，能够与附近的居住协调，做到居住、产业、生态三位一体。规划既要守住三条红线，也要因地制宜，为引入绿色科创产业、提升农村资产升值、提升农村就业和农民生活水平提供有力保障。

进行集体经济产权制度改革。大兴区是集体入市的国家级试点地区，借鉴其经验，进行集体经济产权制度改革是必要的前提条件，将农村集体资产量化，通过劳龄、人口等因素折股，建立集体经济组织，即经济合作社或股份合作制公司，最终形成有效的集体资产管理和表决程序，是集体土地入市的必要前提保障。同时集体经济组织可以积极与区、镇政府沟通，联系绿色科创企业，主动为发展地区产业迈出第一步。

镇级、区级统筹主导。乡镇级政府或区政府对集体土地上发展绿色科创产业进行统筹，积极落实规划、各委（办、局）意见批复，压缩审批时间。引入有实力的一级开发主体进行拆迁、拆除和市政基础设施建设。统筹出台各项政策。

土地利用方式分析。对于集体经营性建设用地发展绿色科创产业，有三种土地合作利用方式。第一，采取出让的方式，与国有土地同地同权同价；第二，采取以集体土地联营入股的方式，土地作为绿色科创产业的原始资本；第三，采取土地租赁的方式，由用地科创单位自行建设利用，集体经济组织

只收取租金。现就以上三种模式的优势、劣势进行对比如表1所示。

表1 土地利用方式对比

序号	主体	出让	联营入股	租赁
1	集体经济组织（村民）	优势：一次性获取地租现值，同时可以获得一部分土地竞价溢价； 劣势：但出让年限内的土地价值增长与之无关	优势：能够有机会获得科创企业的超额利润； 劣势：地租转股份，获取收入时间较长，风险共担	优势：能够获得持续增长的租金； 劣势：不能获得一次性地租现值
2	用地单位	优势：土地可作为无形资产，稳定期信心； 劣势：一次性付出出让期地租，资金压力大	优势：资金压力较小； 劣势：可能是毛地联营入股，用地单位进行一级开发，耗费精力	优势：前期资金压力相对较小； 劣势：土地使用权不能确认为资产，可能面临经营不善地上物价值无法回收的风险

案例模拟

案例现状。案例位于平谷区金海湖镇某村，该村邻近金海湖景区和世界休闲大会主会场，该村共445户，1471人。村域面积4080亩，案例现状集体经营性建设用地上以物流为主营的企业，土地使用方式为租赁，土地面积为14.73亩（见图1）。



图2 案例位置示意图

产业园区用地范围调整。由于案例面积较小，且形状不利于产业园区整体布局，因此考虑到该案例周边为其他集体经营性建设用地和集体公共服务设施用地，方案定位在案例的基础上，向东延伸，将部分集体公共服务设施用地纳入，进行小规模成片开发设计，如图3所示。



图3 产业园区用地范围示意图

一级开发成本估算如表2所示。

通过以上集体土地直接一级开发，不考虑征地费用的估算，一级开发总成本约为2705.91万元，如征收为国有土地，按照当地最新政策，土地补偿费和安置补助费分别为20万元/亩和25万元/亩，征地费用为1971.9万元，在考虑一级开发利息、管理费

同步增加的基础上，征收为国有土地的一级开发成本约为4901.13万元。

表2 一级开发成本估算

序号	科目	数量	土地开发成本/万元	备注
1	前期费用		100.00	
2	征地补偿及相关税费	43.82亩	0.00	
3	拆迁补偿及相关费用	7832.18米 ²	1663.33	含重置价、停产停业、搬家补助及服务公司费用
4	市政基础设施建设费用	29208.8米 ²	540.36	五通一平185元/米 ²
5	其他费用		100.00	
6	财务费用		79.92	4.75%，土地开发期二年
7	利润或管理费		192.30	8%的利润率
8	审计费		30.00	
9	委托人市交易服务费		0.00	
10	两税两费		0.00	
	总计		2705.91	

规划设计方案。本模拟案例占地面积：43.82亩，设定容积率1.59，规划建筑面积为46472平方米。设计建筑形式：别墅式办公+中试用房+总部大厦及配套。与周边新建住宅区产城融合，与景区和南部河流、青山形成人文生态呼应。具有安静、相对独立的环境条件、小办公的空间模块、便捷的交通，见图4。



图4 产业园区建筑规划图

土地使用方式对比。出让方案：考虑到本模拟案例接近工业研发用地特点，案例参照2020年平谷城区已出让工业用地20年出让案例，单价931元/米²，估算土地出让总价款为4326.58万元，扣除一级开发成本2705.91万元，按照12%估算土地增值收益调节金为519.19万元，集体经济组织剩余1101.48万元，低于一次性征地所得1971.9万元，但是出让期20年到期后，将会获得第二笔土地出让价款。

联营方案：此方案无须考虑土地一级开发成本，此成本建议由用地单位支付实施，该地块市值为4326.58万元，扣除一级开发成本后的权益应作为初始投资收益，即1620.67万元。考虑到二级开发成本为37117.94万元和企业开办等投入10000万元，用地单位投入约为47117.94万元，故土地联营入股占比为3.3%。如将建筑物按60年摊销，按照高科技企业20%的投资利润率计算，集体经济组织年平均分红为70.54万元，即按20年现值为1074万元。此方案优点在于20年后仍会有持续收益，但是企业刚开始运行的几年收益会达不到平均收益，存在一定的风险。

租赁方案：此方案建议一、二级开发成本由用地单位承担。经调查，平谷区经营性建设用地出租单价约为1500元/（亩·年），故此案例第一年租金收入应为6.573万元/（亩·年），按照20年每年递增

（下转第15页）

善用“一带一路”倡议保护我国土地生态环境

河北中鑫土地评估有限责任公司 白晓旗

摘要 本文结合目前我国生态系统在农业生产中存在的问题，提出“扩宽农产品国际贸易市场”及“延伸相关产业链”两条路径，借助“一带一路”倡议所涉及国家（地区）的生态经济建设，阐述互利共赢方案，缓解区域生态环境恶化，保护我国土地资源开发利用，建设人类命运共同体，为我国生态经济健康发展提供参考意见。

我国当前农业产业发展问题

根据国家统计局网站公开信息，我国城镇化水平不断攀升，更多的农业人口从面朝黄土背朝天的传统农业中解放出来，为改革开放经济建设提供了充足的进城务工及海外输出劳动力支援。我国通过农业相关数据和城镇化发展指标来看，实际种田的人少了，但是种粮面积并未明显降低，甚至粮食产量还能保持连年增长的态势。这其中固然有科学育种的贡献，但是过量施用化肥、超量开采地下水等不当措施极易造成无法挽回的生态灾难。

根据国土资源年度报告，我国农业连年处于超负荷运转状态，土地肥力损耗严重，单纯靠化肥农药等方式补偿元素流失，已经接近甚至超出生态极限，极易造成土壤板结，不利于生态环境与微生物的自我恢复。况且农业作物生产过程需水量巨大，超量抽取地下水用于灌溉，极易造成地下水漏斗

区。目前，华北平原在14万多平方千米的区域上，形成了7万平方千米的大漏斗，且呈现逐年扩大的趋势，对京津冀发展造成生态威胁。

那么如何缓解这种区域内乃至全国性的生态系统危机？

笔者认为可以搭乘“一带一路”倡议，从“加大农产品国际贸易”及“延伸农业产业链条”两条路径，深耕国际相关市场，消化国内过剩产能，来解决相关产业调结构、稳增长、促发展的问題，同时有利于保护我国土地资源开发利用，共同发展“一带一路”倡议覆盖国家（地区）生态经济。

加大农产品国际贸易

我国作为“一带一路”倡议的倡导者和发起者，需要充分发挥自身优势产业，扶助并带领相关国家和经济体走出经济危机，打造经济腾飞新引擎，同时解决自身

发展中面临的生态问题和产业结构调整，从国家层面践行全球化产业循环并解决区域经济发展问题，体现中国负责的国际大国风范。

分析“一带一路”倡议覆盖国家（地区）的区域位置和耕作制度，笔者认为加大国际农业初级产品的贸易支持力度，有助于从战略层面保护我国土地资源，共同发展相关国家生态经济。

从生态效益上看，加大农产品进口贸易，可以有效缓解国内粮食作物的供给压力，使得国内粮食主产区休耕养地，有利于提高18亿亩耕地红线的土壤质量，减少化肥使用量和农药残留，减少地下水开采，减少生态维护成本，改善生态环境日益恶化的趋势；同时提供更多试验田，有利于科研工作的开展与实验，加速培养优良品种，在未来将科技成果大面积铺开，减少粗放种植面积，提高国内土地利用效率，并将相关科技成果转化为商业优良品种，对外进行销售，提高整体农产品的单位面积产量，提高农产品对于当前全球人口压力的有效供给。

从经济效益上讲，加大农产品进口贸易，可以解放国内大部分农业产业劳动力，提高土地集约化利用效率，增强机械化耕作的覆盖面积，同时加大了劳动力有效供给，缓解目前国内生产企业的用工荒，解决劳动力价格高企、逼走优质企业、造成产业外迁的问题，这样就从根本上

降低了劳动成本，增加企业利润率，释放更多企业发展活力，符合振兴实业的政策需求。同时由于土地可以休耕，导致更多的农业人口释放，一方面，加速城镇化改造，提高国内城镇化覆盖率；另一方面，这部分农业人口入城、入厂可以有效降低企业用工成本，吸引工业实体企业落户，改善城市基础设施建设，带动服务业发展，加大当地税费收入。

从社会效益上来看，加大农产品进口贸易，可以有效带动“一带一路”倡议沿线国家（地区）的涉农贸易发展，推动当地产业升级，使得当地农民增产增收，提高我国的国际影响力；同时可以对国家粮食战略储备进行有效更替，更换陈年旧粮，保证战略储备安全。

延伸农业产业链条

随着“一带一路”倡议的实施和亚洲投资发展银行的组建，我国金融业加大了对农业企业及农业产业相关项目控股或收购的金融支持力度，这也从调结构、转方式、促升级的经济角度来保护我国土地资源的开发利用，建设我国经济新常态下的生态经济。

“一带一路”沿线国家（地区）多为热带或者温带区域国家（地区），作物熟制多为一年两熟、甚至一年三熟。如果搭乘政策利好消息，降低相关农产品进口税率，加大产品检疫力度，则对国内可以增

加新鲜热带水果的供给，满足人民提高生产生活水平的消费需要，对外也可以成为部分国家（地区）最大出口贸易国，不断增强双边经济联系，打开国际市场，增进国际友谊，因地制宜，有效遏制霸权主义及恐怖主义的扩张，展现中国温润和顺的性格，促进各文化交流和经济发展，况且当地中国人多了，还可开展旅游经济，打造当地新的经济增长点。

通过购买国外的农业初级产品，可以有效带动对方国家（地区）对相关农机产业的需求，可以扩张国内农用机械的输出市场，尽早通过次新一代的农用机械出口创汇，带动国内相关企业生产，增加生产资料的周转率，带动农机、化肥、育种等相关产业发展链条，提升加工制造业的升级换代，加快机械更新换代及良种科学繁育，连带制造产业所需的钢铁冶金业发展，加速淘汰落后产能，完善全球产业结构，完成科技创新的资本积累，提高农业方面的国际竞争力，响应政府实业兴国战略，夯实中国制造品牌。如果通过经济密切往来，沟通国际关系，就能更有效地树立国家形象，提升国家影响力。

同时相关科研院所及企业要积极做好备灾预案，一旦出现国际形势恶化，导致海外粮食进口不足或贸易受限，则可迅速启动国内休耕土地进行生产，填补市场对农产品的需求。同时加大科学良种繁育，也能使得目前科技无法耕作

的土地变为可耕种的良田；产量低的品种升级换代为高产优良品种，作为补充粮食产量的后备资源。

结语

2020年国际形势风云变幻，从外部环境看，受全球疫情冲击，世界经济严重衰退，国际贸易投资萎缩，经济全球化遭遇逆流，外部环境的不稳定不确定因素增加；从内部环境看，一系列结构性、体制性、周期性问题相互交织，经济社会改革发展任务繁重，突如其来的疫情又让经济运行面临较大压力

我国目前及未来，将长期处于人多地少、适宜农业发展资源更少的状态，如何更多、更好地提供农产品及初级产品，满足人民提升生活质量的需求，这是事关“人类命运共同体”大局成败的重中之重。“一带一路”倡议为保护我国土地资源提供了新的市场和机遇，只有切实保护好我国极其珍贵的土地资源，提高开发利用效率，才能维护区域生态环境，提升我国生态经济建设水平。

关于国有农用地基准地价制定有关问题探讨

吉林省红石土地房地产评估咨询有限责任公司 李宝玺

摘要 国有农用地基准地价制定是一项新的土地估价业务，本文对国有农用地基准地价制定中相关问题进行阐述及探讨，便于估价人员进一步开展国有农用地基准地价制定工作。

根据《中共中央国务院关于进一步推进农垦改革发展的意见》（中发〔2015〕33号）、《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）、《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）相关文件要求，吉林省依照《农用地估价规程》（GB/T 28406—2012，以下简称《规程》）的技术要求，开展国有农用地基准地价制定工作，对制定过程中遇到了相关问题进行阐述及探讨，便于进一步开展国有农用地基准地价制定工作。

国有农用地基准地价内涵

《规程》中对农用地基准地价内涵界定为：包括土地权利、土地权利年期、用地类型、耕作制度、农田基本设施状况、基准日等。其中用地类型、耕地制度、基准日都比较好界定，而土地权利、土地权利年期、农田基本设施状况的界定存在争议，笔者认为应依据国土资源部等八部门《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资

规〔2016〕20号）规定及《规程》要求：应明确以下情况：①土地权利状况：界定是否为国有出让农用地使用权价格及其他土地使用权价格类型，部分省份界定为国有出让农用地使用权价格，如广东省。②土地使用年期：是否界定为50年或30年，根据《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》规定，国有农用地出让最高年限不超过50年，而有关业务人员认为应依据承包法设定为30年，本次制定国有农用地基准地价主要为国有农用地流转服务，故年限应该设定为50年，但可以在基准地价成果中给出30年的农用地价格。③农田基本设施状况：不同地类的农田基本设施状况不同，故应根据不同地类的农田设施状况分别界定。

国有农用地基准地价评估的技术路线及评估方法

国有农用地基准地价评估技术路线。根据《规程》，农用地基准地价评估有样点地价平均法、定级指数模型法、基准地块评估法三条技术路线。在国有农用地基准地价评

估中，可根据农用地市场状况、基础资料及技术条件，选择其中一条技术路线即可。

宗地具体的评估方法。依据《规程》规定，农用地土地使用权价格评估的具体方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、评分估价法、基准地价修正法、定级指数模型评估法、基准地块法。从每种方法定义及使用范围来看，前四种方法为直接评估测算法，后四种方法为间接评估法，即先测算出农用地土地使用权价格，建立价格修正体系后才能采用。初次制定国有农用地基准地价，采用前四种方法测算。

国有农用地基准地价的具体评估方法选择。国有农用地基准地价评估方法的选择，应根据农用地利用状况和所处地区条件，可采用收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法等；如果是新开发整理的农用地，可采用成本逼近法；如果是待开发的农用地，可采用剩余法，同时结合本次国有农用地基准地价目的、农用地的主要功能（以生产为主）等有侧重地选择具体的评估方法，如收益还原法。

部分评估方法测算过程列举。一是收益还原法。

（1）年总收益的分析计算。年总收益是指待估宗地按法定用途，合理有效地利用土地所取得的持续而稳定的客观正常年收益。本次采用投入产出样点为直接生产经营方式，用农产品年收入作为年总收益。农产

品年收入，是指农用地用于农业生产过程中每年平均的农业生产产品的收入，包括主产品收入和副产品收入及补贴。

（2）年总费用的分析计算。年总费用是指待估宗地的使用者在进行生产经营活动中所支付的年平均客观总费用。在确定年总费用时根据待估农用地生产经营活动的方式，进行具体分析。

本次调查耕地投入产出样点为直接生产经营方式，用农用地维护费和生产农副产品的费用之和作为总费用。农用地维护费一般指农用地基本配套设施的年平均维修费用；生产经营农副产品的费用一般包括生产农副产品过程中所支付的直接及间接费用，包括种苗费（或种子费、幼畜禽费）、肥料费（或饲料费）、人工费、畜工费、机工费、农药费、材料费、水电费、农具费及有关的税款、利息等。对于投入所形成的固定资产，按其使用年限摊销费用。

（3）土地还原率的确定。根据某国有农用地基准地价制定工作的指导意见的规定，本次确定土地还原率为4%。

（4）计算收益价格。

$$P=a/r$$

式中： P 为土地价格； a 为土地年纯收益； r 为土地还原率（4.0%）。

二是成本逼近法：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

(1) 确定土地取得费。农用地取得费是指为取得开发利用农用地的土地使用权而客观发生的费用。目前,我国农用地的土地取得费通常有三种情况,其中,集体“四荒地”使用权的取得,通常是通过承包、招标、拍卖、公开协商方式取得,土地取得费通过竞标、竞价和双方议定方式确定;农村集体组织或国有大中型农场的未开发地或搁荒农用地的取得,常采用对外出租方式获得,承租人支付一定年期的租金可作为土地取得费;农用地使用者不愿继续经营的农用地的取得,可采用转包方式,把剩余的一定年限的土地使用权转包给第二承包人,第二承包人支付的租金可作为土地取得费。

(2) 确定农用地开发费。农用地开发费是为使土地达到估价时点地块的农业利用条件而进行的各种开发建设的客观费用。农用地开发费用可采用工程预算法、类似工程费用比较法进行确定,也可参照自然资源管理部门的农用地开发整理项目投资标准或农业开发部门的中低产田改造投资标准。农用地开发费主要包括土地平整工程费、农田水利工程施工费、田间道路工程施工费、其他工程施工费、设备购置费、其他费用和不可预测费等项目。本次通过某县自然资源管理部门提供给的农用地开发整理项目投资标准确定农用地开发费。

(3) 确定各项税费。税费主要是指取得待开发农用地和在进行农用地开发过程中所应支付的有关税费。应根据国家税法的相关规定及当地的具体纳税项目计算税费,具

体包括契税、营业税、城乡维护建设税、教育费附加等。根据国土资源部《关于土地开发整理工作有关问题的通知》,“可采取将土地使用权确定给开发整理土地的单位或个人(包括国有企业及下岗分流人员)使用、新增耕地减免有关税费等优惠政策,鼓励开发整理土地”。本次不测算各项税费。

(4) 确定农用地开发利息。①计息项目:应计算利息的项目包括土地取得费、土地开发费及相关税费。②计息期:计息期间以农用地开发周期为基础,考虑各项投资的投入特点确定。农用地开发周期根据农用地开发的总面积、农用地开发程度和开发难度等方面确定。具体而言,土地取得费和相关税费在土地开发的初始即已投入,计息期为整个开发周期;土地开发费为开发周期内均匀投入,其计息期为开发期的一半。

利率的选取应参照评估期日中国人民银行公布的贷款利率。本次投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的短期贷款利率计。具体公式如下:投资利息=(土地取得费+相关税费)×开发周期×利息率+土地开发费×开发周期/2×利息率。

(5) 确定农用地开发利润。利润是对农用地开发投资的回报,是土地取得费用、税费、开发费用在合理的投资回报率(利润率)下应得的经济报酬。利润率根据开发农用地所处地区的经济环境、开发农用地的利用类型和开发周期等方面确定。通过调查某县农用地开发情况,确定农用地开发利润率为3%。计算公

式如下：开发利润 = (土地取得费及相关税费 + 土地开发费) × 年投资利润率。

(6) 确定农用地增值收益。农用地增值收益是指待估农用地因追加投资进行农用地开发整理，使农用地生产能力得到提高时引起的农用地价格的增值。

农用地增值收益率具体可根据农用地开发后单产增加水平确定，其计算公式为：农用地增值收益率 = { 待估宗地开发后的设计单产水平 / ((待估宗地单位面积取得费、开发费、利息、利润等成本的年分摊额) / 市场单位农产品价格) - 1 } × 100%。

本次农用地增值收益确定，依据上述公式经过多次测算，并参照相关资料，最终确定为6%。计算公式为：土地增值收益 = (土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 土地开发利息 + 土地开发利润) × 土地增值收益率。

(7) 计算农用地价格。计算公式为：农用地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益。

修正体系建立的相关事项

宗地地价影响因素的选择及原则。宗地地价影响因素选择范围：在各级别（均质地域）内对宗地地价影响较大的自然因素、社会经济因素和特殊因素。选择的原则：一是考虑不同农用地用途选择不同的影响因素；二是考虑宗地条件与级别条件之间的差异。

地价影响因素的确定。依据《规程》规定及当地耕地质量等别完善成果等，确定与

农用地基准地价对应的自然因素、社会因素其他特殊因素的平均水平，通过对已有农用地地价数据和影响地价因素的数理统计和比较分析，可得到不同因素在不同标准下对地价的影响程度和修正比例，编制出在不同土地条件下基准地价修正为宗地有关价格的修正系数体系。

基准地价修正幅度值的计算。以农用地级别或均质地域为单位，调查各级别或均质地域中正常土地收益的上限、下限值等，分别与该级别或均质地域的基准地价折算的土地收益相减，得到上调或下调的最高值，进而测算修正幅度。

国有农用地基准地价与征收农用地地区片综合地价的的关系

国有农用地基准地价与征收农用地地区片综合地价均体现为农用地价格，但两者有以下差异：

一是目的不同。国有农用地基准地价的评估目的是进一步深化国有土地使用和管理制度改革，扩大国有土地有偿使用范围，加强国有农用地价格评估与管理，维护国有农用地资产，在流转过程中不改变土地所有权，也不改变土地利用类型。征收农用地地区片综合地价适用于行政区域范围内集体农用地（基本农田和自然保护区除外）的征收补偿，土地被征收后将改变土地所有权和土地利用类型。

(下转第44页)

浅议土地估价

河南光明土地房地产资产评估有限公司 荆 莉 牟用吉 靳芳芳

随着新《土地管理法》和中估协2020年4月22日印发的《农村集体土地价格评估技术指引》的发布，对集体所有权土地的各种使用权地价评估作了规定和规范，使土地估价工作又扩展了领域。

几十年来，一定年期的土地使用权价格评估在国内的开展日臻完善。2014年最新一版《城镇土地估价规程》较前一版新增了“术语定义”一个章节，对26个涉及土地评估的专业术语作了定义，其中特别是对“地价”和“土地估价”的两则定义，道明了土地价格和土地估价的真谛。据定义，土地估价就是土地估价师依技术规程、规范、指引和各种文件的要求规定，全面综合分析调查资料和影响地价因素的基础上，对估价对象按估价目的在估价期日的价格进行估算和判定的行为。因此，如果十个土地评估机构均派出有经验的土地估价师参与同一宗地相同条件的地价评估，且要在独立而又无其他干扰的正常的情况下各自评估，可能会评出十个不同数据的价格。这是因为各评估机构的评估师在评估中依各自的经验，对收集的估价对象的各项资料综合分析和对影响地价因素选取和修正系数赋值的不同所致，但如果各评估机构在评估时均在正常、客观、公正

有序的情况下开展，其所评估出的价格都应该落在估价对象在公开市场条件下的客观合理价格的区间内。因此，一些地方自然资源管理部门在确定某宗土地出让底价时，多以入围的几家土地评估机构同时评估出价格的中位数或与平均值最接近的机构作为中标机构，以其评估结果作为集体决策确定出让底价的参考依据。

在土地市场交易过程中，同一供需圈，相似条件的不同宗地出让，其成交价格不同，甚至个别出现溢价而致有较大差异的情况也不鲜见。

土地估价人员要在不受干扰的情况下时刻做到所估算和判定的价格是符合公开土地市场条件下的客观合理的价格或是在特定市场条件下形成的市场关联各方可接受的价格，从业者就需要时刻做到与时俱进，不断学习和总结经验，提高评估业务水平，日常注意收集土地市场价格的相关信息，建立信息数据库，熟悉国家和地方上级领导部门历来出台的各种相关的规定和规范、规程，切实进行估价对象的周围的现场勘察。

不同估价目的的评估项目，评估中各有其值得注意的事项。

司法拍卖为目的的土地评估项目，委

托估价方是法院而不是估价对象产权证上所示的使用者，而使用者多是被执行人，以致土地评估的产权资料、历史沿革和评估必需的基础资料必须由法官出面依法至土地管理部门和不动产登记中心获取。在这个收集资料的过程中，估价人员除做好配合，力求一次性把该收集的资料收集齐全外，还要切实做好估价对象的现场勘察和必要的调查取证。估价人员在评估过程中，密切与委托估价方沟通，并力求全面了解当事人、利害关系人的诉求。评估人员在编制土地估价报告时，就要做到保证评估结果是客观、公正、合理、合法并随后答疑的准备。法院对确定财产处置参考价、委托评估工作、委托评估专业技术评审工作等均有专门的文件规定，因此在评估中除按一般评估中遵循的规程、规范技术指引和相关文件要求外，还必须遵照法院发布的文件规定从业。为司法拍卖项目制作的土地估价报告提交后，当事人、利害关系人或许会对估价结果提出质疑，对此，土地估价者做出书面答复，或要出庭作证，或由法院将土地评估报告交由专业技术评审单位作评审裁定。

企业改制为目的土地评估项目，当前经办的此类项目多是历史遗留的项目，即在2004年至2010年前后的企业改制中，当时进行企业资产全面评估时，估价对象作为企业资产中的一部分，曾经被评估过土地使用权价格，随后由于各种原因，改制企业至今没有缴纳土地出让金并取得估价对象的产权证

书，当年实施改制时所做的土地估价报告有效期已过期，需要重新委托评估。此类项目的委托估价方为国有资产监管部门，要求设定的估价期日多仍是2004年至2010年前后企业改制时的日期。在这个具历史性的估价时点，国家和省市涉及土地估价的很多重要规范、规定可能还没有发布，诸如对企业改制项目评估备案的要求，工业用地出让最低标准的规定等。因此面临如何依当今最新版本的规程、规范、技术指引及最新相关文件规定来评估的议题。在进行估价期日是多年以前时日的评估中，要特别注意做好与委托估价方、自然资源管理部门和改制企业沟通，评估出既不导致国有资产流失，又从历史的角度考虑全面分析估价期日时估价对象和土地市场的状况，从而评估出客观、合理的价格。

土地出让为目的的土地评估项目，在进行此类项目的评估中常会选用市场比较法作为评估方法之一。在采用该方法评估时，三个比较实例的选定对估价结果可能有较大的影响。在土地市场较发育的地区，近三年中与估价对象同一供需圈、条件相同或相似的成交实例可能较多，它们的交易成交价格各异，甚至个别项目由于种种原因是以溢价成交的。为了避免因评估结果偏低而造成国有资产流失或偏高而致不能达成交易的后果，评估人员在估算和判定估价对象客观合理价格评估时，从众多市场交易实例中判定价格适中的实例作为比较实例是件重要的事项。

《生态林业蓝皮书：中国特色生态文明建设与林业发展报告（2019~2020）》指出——

我国生态文明建设与林业发展面临三方面挑战

5月29日，中国特色生态文明建设与林业发展研究院、社会科学文献出版社共同发布了《生态林业蓝皮书：中国特色生态文明建设与林业发展报告（2019~2020）》。

生态林业蓝皮书分析指出，我国生态文明建设与林业发展面临三方面挑战。一是中国生态保护任务艰巨自改革开放以来，中国快速推进工业化、城镇化与现代化，迅速完成了西方发达国家二百年左右所走过的历程，自然环境和资源承载压力极大，部分地区的生态破坏和环境问题突出。尽管中国森林保护事业取得了长足进步，提高了森林的总体覆盖率，但是人均森林面积、高质量森林面积等指标较低，森林生态系统依旧脆弱，森林保护事业仍然需要持续推进。

通过生态林业发展指数的测算，发现局部地区的森林生态保护指标在部分年份有所下降，森林病虫害防治、火灾防治事业仍需进一步加强。此外，如何依托生态保护事业，推进在东北与西北地区的限伐、禁伐林区加快传统林区体制机制改革，发展林业第三产业，提高林业产值，释放生态林业的经济价值，仍然是当地林业发展亟待解决的问题。

经过国家数十年的森林生态保护事业推进，适宜树木生长、改造难度较低的区域大多根据规划完成。目前退耕还林与人工造林全面进入攻坚期，下一阶段的造林区域集中在气候严酷的地区。进一步加大森林生态保护的投入，确保森林生态林业建设成果得到巩固，增强财政投入和确保林区群众收入增加成为目前森林生态保护的主要努力方向。

二是林业亟待进行新一轮产业升级。中国林业发展仍然处于较低的行业水平，林业开发模式落后，行业科技投入不足，木材利用率、林产品增值率低，在限伐禁伐的背景下，如何对有限的资源进行合理开发，改善当前林业粗放式的产业发展方式，提高林业资源质量和生产效益，是林业产业发展必须应对的挑战。

小、散、低附加值和资源浪费是中国林业加工产业的普遍现象。具体表现在行业聚集度低，林业高端品牌和深加工程度低，林业产品技术与工业设计应用较少，森林旅游、森林康养等高附加值森林第三产业发展不充分等方面。如何因地制宜地开展林业产业再造、升级，推进生态林业形成合理

以案说法 以案释纪 以案明责

——山东省协会举办《资产评估法》普法讲座

通讯员 孙丕彦

为帮助会员及时了解和掌握最新行业动态，加深对《资产评估法》和行业监督管理规定的认识和理解，防范执业风险，6月12日，山东省不动产登记代理与土地估价行业协会举办了《资产评估法》普法讲座暨土地估价机构负责人视频培训会议。近300家土地估价机构会员单位的负责人参加了会议。

山东省自然资源厅自然资源开发利用处二级调研员段秀铭强调，各土地估价机构要切实领会《资产评估法》和行业管理规定，严格执行土地估价报告电子备案制度，严格遵守土地估价技术标准和规范，加强报告质量管控，做到知法守法，依法依规执业。

本次会议特别邀请土地估价行业专家、

中估协副秘书长、北京康正宏基房地产评估有限公司副董事长梁津，以“《资产评估法》中的法律责任与执业风险防范”为题举办了专题讲座。讲座结合了自然资源部关于土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作要求，对《资产评估法》有关评估程序的义务性规定、估价机构义务与禁止性行为、执业风险的来源与防范等内容进行了深入解读。特别是通过引用大量真实案例，以案说法、以案释纪、以案明责，让参会的土地估价机构负责人对《资产评估法》和土地估价行业管理规定有了更深的认识和理解，起到很好的警示作用。

（上接第8页）

性，切实解决现行自然资源立法存在的重复、冲突、遗漏、滞后等问题。

四是严格依法行政，实现良法善治。自然资源主管部门是代表国家行使公权力的行政机关，必须坚持以人民为中心的发展思想，牢固树立限制公权、保护私权的理念，严格执行《民法典》各项制度，准确把握政

府和社会、政府和市场之间的关系，在土地、矿产、海域海岛等自然资源出让、监管和行政执法等工作中平等保护各类自然资源资产产权主体合法权益，全面实现自然资源领域的良法善治。

辽宁省协会学习《农村集体土地 价格评估技术指引》

6月11日，辽宁省土地估价师协会秘书长张鑫带领秘书处全体工作人员学习《农村集体土地价格评估技术指引》，本次学习采用视频形式，全员认真听取自然资源部自然资源开发利用司评价评估处处长伍育鹏的专项解读。

《农村集体土地价格评估技术指引》是由自然资源部自然资源开发利用司会同中国土地估价师与土地登记代理人协会组织专家起草的，于4月22日正式发布实施。该指引全方

位、全流程、全覆盖地构建了农村集体土地价格评估技术体系，包括适用范围、法律及政策依据、规范性引用文件、术语和定义、总则、集体经营性建设用地使用权价格评估、宅基地使用权价格评估、其他建设用地价格评估、耕地承包经营权（使用权）价格评估、集体建设用地定级与基准地价评估、集体耕地定级与基准地价评估等十二部分内容。

（辽宁省土地估价师协会秘书处）

（上接第37页）

二是价值内涵不同。①从价值角度。国有农用地基准地价指的是农用地的经济价值；征收农用地地区片综合地价是一种农用地征收的补偿方式，包括经济价值和其他价值。②从权利角度。国有农用地基准地价是农用地的土地使用价值；统一年产值及征收农用地地区片综合地价是农用地征收的补偿标准，是农用地的所有权价值。

所以，国有农用地基准地价格总体水平应低于征收农用地地区片综合地价。

农村土地承包权、经营权价值评估

在《国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导

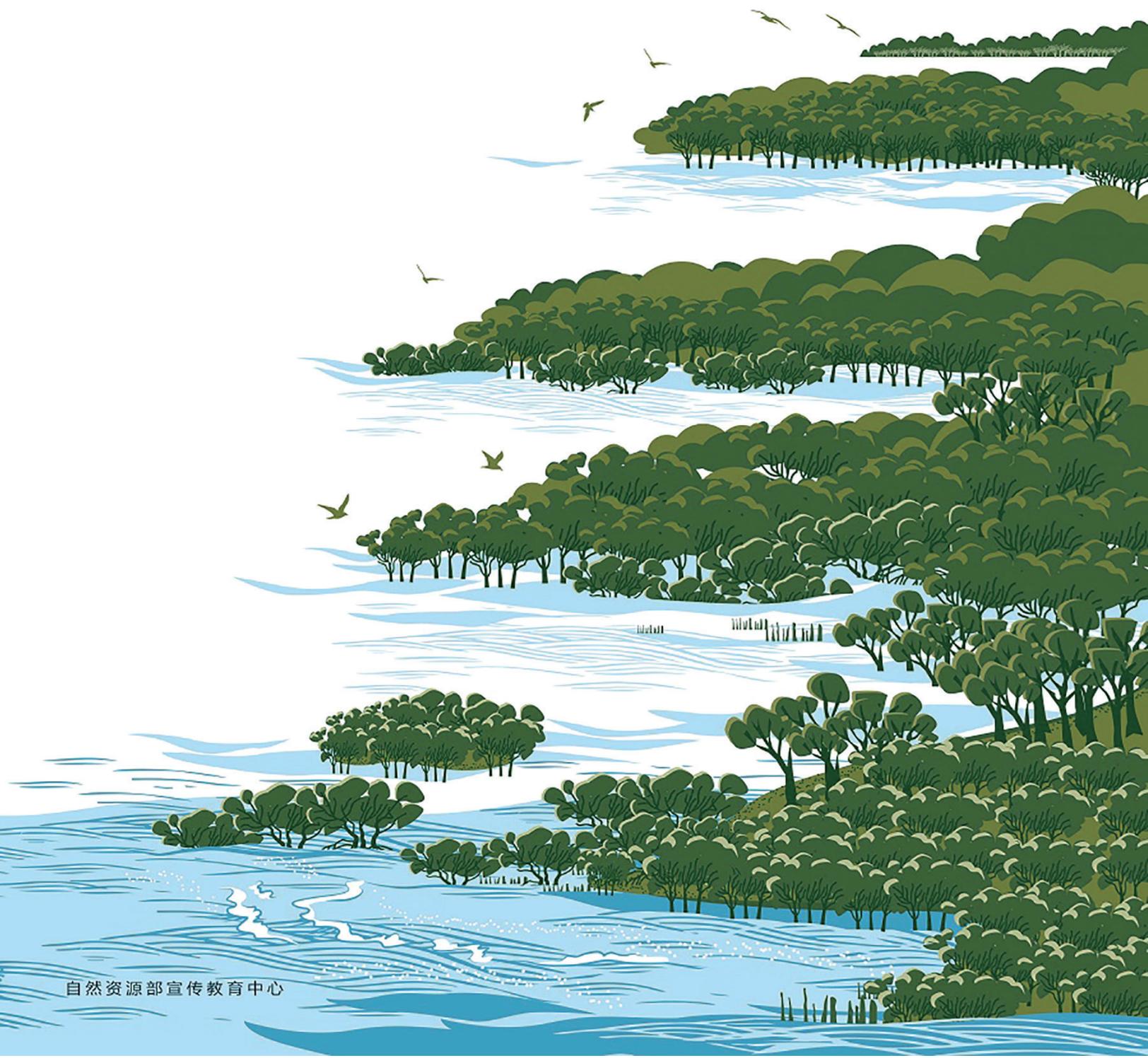
意见》（国发〔2015〕45号）等相关文件中均提到农用地流转，三权分立，即所有权、承包权、经营权分立，很多具体工作者对此有不同意见。笔者在国有农用地基准地价具体制定工作中，采用收益还原法测算农用地价格时，收集到相关的案例资料：一类是承包人投入产出资料样点资料，即承包人自己生产经营；另一类则是出租样点资料，即承包人在承包期内在集体内部出租流转，承租人按照约定给原承包人一定数额的租金。笔者认为，承租人给承包人一定租金，恰恰是承包权价值的体现，承包人自营获得的总收益价格则为承包经营权价值，承包经营权价值减去承包权价值后即为经营权价值。



2020.6.8

世界海洋日暨全国海洋宣传日

保护红树林 保护海洋生态



中国

不动产登记与估价

CHINA REAL ESTATE REGISTRATION AND VALUATION

主办单位 / 中国土地估价师与土地登记代理人协会



节约集约用地 严守耕地红线

手中有粮 心中不慌
在任何时候都是真理



官方微信平台



官方微博

中国土地估价师与土地登记代理人协会 www.creva.org.cn

地址：北京市海淀区大柳树路17号富海国际港1506室

电话：010-6656 1589 传真：010-6656 2319 邮编：100081