



# 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

- 自然资源标准化组织体系架构建成
- 存量资源盘活利用模式和政策创新探索
- 国有建设用地使用权抵押净值评估思路与注意要点
- 全国300个城市上半年土地整体供应同比微增

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2020 / 07 / 总第303期



# 中国航海日

2005年7月11日，是中国伟大的航海家郑和下西洋600周年纪念日。2005年4月25日，经国务院批准，将每年的7月11日确立为中国“航海日”，作为国家的重要节日固定下来，也作为“世界海事日”在中国的实施日期。

雪龙2号科考船是我国首艘自主建造的极地科考破冰船。船长122.5米，型宽22.32米 设计吃水7.85米，设计排水量13996吨，航速12~15节，续航力2万海里，自持力60天，能以2~3节的航速在冰厚1.5米+雪厚0.2米的条件下连续破冰航行。

从自然资源部获悉，我国第一艘自主建造的极地科学考察破冰船——雪龙2号交付使用，标志着我国极地考察现场保障和支撑能力取得了新的突破。雪龙2号交付后和雪龙号极地考察破冰船共同执行我国南极考察任务。

雪龙2号极地科学考察破冰船建设工程由自然资源部所属的中国极地研究中心组织实施。该船按照“国内外联合设计，国内建造”的模式，由芬兰阿克北极有限公司承担基本设计，中国船舶工业集团公司第七〇八研究所开展详细设计，江南造船（集团）有限责任公司负责建造。

雪龙2号具备全球航行能力，能满足无限航区要求，在极区大洋安全航行。该船融合了国际新一代考察船的技术、功能需求和绿色环保理念，采用国际先进的船艏船艉双向破冰船型设计，具备全回转电力推进功能和冲撞破冰能力，可实现极区原地360°自由转动，并突破极区20米当年冰冰脊。

雪龙2号装备有国际先进的海洋调查和观测设备，能实现科考系统的高度集成和自洽，在极地冰区海洋开展物理海洋、海洋化学、生物多样性调查等科学考察，进而成为我国开展极地海洋环境调查和科学研究的重要基础平台。



## 卷首语

今年七月一日是中国共产党成立99周年华诞。为纪念这个非常有意义的日子，本期杂志精选了各地开展纪念活动的一组报道。尽管新冠疫情还没有完全过去，各地土地评估行业协会、多家土地估价机构结合实际纷纷举办了丰富多彩、形式多样的纪念活动，协会领导、机构负责人带头参加，认真组织。

上海是我党的诞生地，上海协会和机构用不同方式纪念党的生日，有的党支部组织党员冒着酷暑参观党的诞生地，缅怀革命先驱。有的举办“四史”学习会，上党课，重温入党誓词。有的看望有困难的退休老同志，让老同志充分感受到党的温暖、党的关怀。有的结合行业发展，提升服务水平上党课。有的邀请党外人士列席活动，党内党外沟通交流。有的参观黄炎培故居，重温延安“窑洞对”，以史为鉴，加强党建。广东协会结合扶贫攻坚开展党建活动，协会领导薛红霞、李胜胜带头参加。广西国泰公司结合扶贫攻坚搞党建活动，党员踊跃参与消费扶贫。有的机构负责人亲自登台讲党课，抓党建。疫情过后，湖北永业行公司利用党建活动表彰了先进党支部、优秀党员，公司负责人潘世炳鼓励员工努力工作，再接再厉。河北协会成立17年第一次发展了新党员，在协会副会长崔真凯带领下新老党员在党旗下庄严宣誓。

通过活动，很多党员表示，作为一名党员，要时刻不忘自己的第一身份是共产党员，要在党爱党，拥护党忠于党，在各项工作中要起好党员的模范带头作用。无论什么时候，都要坚定共产主义信念，坚定不移跟党走。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇二〇年七月





## 中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流  
2020年第7期(总第303期)  
(2020年7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 周晓莺 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7月

印刷数量: 1200册

印刷单位: 北京地大彩印有限公司

# CONTENTS

## 目录

### 七一特别报道

- 01 上海协会秘书处积极开展“庆七一”活动
- 02 重庆市房地产估价和经纪行业党委举行庆祝建党99周年活动
- 03 河北协会党支部举行新党员入党宣誓老党员重温入党誓词活动
- 04 江西两协会联合党支部结合廉政教育讲党课
- 06 广东协会庆祝建党99周年系列活动丰富多彩
- 08 天津协会党支部纪念建党99周年华诞
- 09 贵州协会上半年主动有序开展各项工作
- 10 中国共产党广西方略专业评估机构支部委员会成立
- 11 湖北永业行召开“七一”表彰会
- 13 广西国泰土地评估公司支部委员会考察阳朔县羿春族蜂业有限公司绿色食品蜜蜂基地
- 16 上海信衡公司开展“四史”学习教育主题党日活动
- 18 广西祥浩公司党支部开展提高工作效率主题活动
- 20 京城捷信评估公司党员重温入党誓词
- 21 上海富中国有资产评估公司举办党支部“七一”活动

### 要闻报道

- 23 自然资源标准化组织体系架构建成

### 估价视点

- 24 江宁区城镇低效用地再开发三模式
- 29 关于修订土地估价报告体例的建议
- 32 城镇土地估价过程中土地利用状况分析
- 36 存量资源盘活利用模式和政策创新探索
- 39 国有建设用地使用权抵押净值评估思路与注意要点

### 测量测绘

- 45 精益求精是我们的态度——安徽太和县农村集体土地所有权和农村房地一体不动产统一登记项目

### 谈房说地

- 47 2020年1—6月全国房地产企业拿地排行榜
- 49 全国300个城市上半年土地整体供应同比微增

### 机构风采

- 54 在市场竞争中摔打磨炼——记前进中的北京京港房产估价有限公司

### 东西南北

- 56 永业行召开年度中期总结述职工作会

# 上海协会秘书处积极开展“庆七一”活动

“七一”前夕，上海市土地估价师协会秘书处组织开展了丰富多彩的“庆七一”活动，发挥老党员的积极性，引导青年同志领悟党的优良传统，积极向党组织靠拢，为党献上一份真诚的生日祝福。

## 参观爱国主义教育基地

6月28日，协会秘书处同志冒雨参观

了爱国主义教育基地——黄炎培故居。黄炎培是我国著名爱国民主、政治活动家和教育家，毕生为建设中国的职业教育事业做出了巨大的贡献。黄炎培与毛泽东在延安杨家岭的“窑洞论”被世人称为可与千古“隆中对”媲美，时至今日对中国共产党完善监督体系，纯洁干部队伍仍具有重要意义。

参观中，大家在一幅幅照片、一件件实物前仔细观看，纷纷用手机记录下珍贵的历史画面。参观完毕后，秘书处全体同志获益匪浅，表示将重温“窑洞论”，增强自我净化、自我完善、自我革新、自我提高能力，带领行业不断净化执业环境。

## 为社区孤老送去一份温暖

6月29日，秘书处的党员再次来到新泾镇绿园新村第十二居民区总支部居委会看望一位“老朋友”——朱老伯。朱老伯是上海协会在参与属地化党组织开展的“困难群体关爱行动”中的结对孤老，患有坏死性筋膜炎、高血压等高危

(下转第5页)



## 重庆市房地产估价和经纪行业党委 举行庆祝建党99周年活动

7月1日上午，重庆市房地产估价和经纪行业党委召开了党员大会，庆祝中国共产党成立99周年，对行业先进基层党组织、优秀共产党员和优秀党务工作者进行通报表彰。会议由行业党委副书记刘大庆主持。行业党委委员、各基层党组织书记及受表彰的个人参加了会议。

会议要求，行业全体党组织和共产党员要在行业发展中继承和弘扬党的优良传统，就是要将习近平新时代中国特色社会主义思想作为坚定不移的行动指南，牢固树立“四个意识”，坚持“不忘初心，牢记使命”，认真抓好党支部规范化建设，全面从严治党，团结和带领全行业人员，锐意进取、扎实工作，为推进行业的可持续发展而不懈奋斗！



会议现场



先进基层党组织上台领奖



优秀共产党员上台领奖



优秀党务工作者上台领奖

(中共重庆市房地产估价和经纪行业委员会办公室 供稿)

# 河北协会党支部举行新党员入党宣誓 老党员重温入党誓词活动

“七一”前夕，河北省自然资源评价评估行业协会党支部举行新党员入党宣誓，老党员重温入党誓词活动。

该协会成立17年来，首次在专职工作人员中发展了一名正式党员，特别是在协会脱钩后，在上级党委的领导下，协会党支部积极参与行业的自律管理工作，不忘初心，牢记使命，充分发挥了党支部的战斗堡垒作用。

中共河北省人才交流中心流动人员党委委员、河北协会专职副会长兼秘书长崔真凯领誓，协会党支部书记、会员服务部主任王世琦和新党员、技术与培训部主任张辉等同志参加活动。通过本次宣誓活动增强了支部党员的荣誉感和使命感，进一步坚定了理想信念。

(河北省协会党支部 供稿)



## 江西两协会联合党支部结合廉政教育讲党课

7月2日，江西省自然资源评价评估行业协会与江西省不动产登记代理人协会联合党支部组织开展纪念建党99周年协会党组织书记讲党课活动。党课由党支部书记彭新敏讲授，支部全体党员及发展对象参加学习。



此次党课活动，旨在巩固拓展“不忘初心、牢记使命”主题教育成果，全面贯彻落实党支部工作条例，结合协会党组织实际，充分发挥支部教育管理监督党员和组织宣传凝聚服务群众的作用，教育引导党员守初心，担使命，善作为、勇争先。

党课认真学习了上级党委下发的《关于落实中央八项规定精神的通知》文件精神，彭新敏讲到，真实的案例就是最好的教材，党员干部作为党内一员，必须具备高于普通

群众的基本素质，必须做遵守党纪国法的先锋模范。只有这样，才能当好人民公仆，担负起“立党为公，执政为民”的神圣职责。而党纪作为约束党员干部行为的准则、规则，其标准和力度高于国法，也是体现党的先进性和纯洁性的必然要求。希望大家通过身边的典型案例，以案为鉴，守牢初心，勇担使命。



党课集体回顾了党的性质、宗旨及苦难辉煌历程中的精神力量——红船精神、井冈山精神、苏区精神、长征精神、延安精神、沂蒙精神及西柏坡精神的深刻内涵。彭新敏讲到，我们要传承“红色精神”，希望大家自主制定并落实年度理论学习计划，坚持把“不忘初心、牢记使命”作为加强党的建设的永恒课题和党员



## 广东协会庆祝建党99周年系列活动丰富多彩

广东省不动产登记与估价专业人员协会党支部为庆祝建党99周年，组织了系列活动作为献礼，包括举办2020年第六期“读书会”；认真学习习近平关于力戒形式主义官僚主义重要论述相关内容；组织全体党员同志过“主题党日”重温入党誓词，重温党的历史知识，回顾党的光辉历程；扎实组织开展“广东扶贫济困日”等。

### 举办第六期“读书会”，认真学习习近平关于力戒形式主义官僚主义重要论述

6月15日，结合“主题党日”活动，协会党支部召开2020年第六期（总第十七期）

“习近平新时代中国特色社会主义思想读书会”，认真学习习近平总书记在决战决胜脱贫攻坚座谈会、在统筹推进疫情防控和经济社会发展工作部署会议及在宁夏、山西、陕西、浙江、湖北等地考察时强调关于力戒形式主义官僚主义重要论述相关内容。认真学习上级党委《关于在常态化疫情防控中持续发挥社会组织党组织和党员作用的通知》《关于开展庆祝中国共产党成立99周年系列活动的通知》文件精神。

### 组织全体党员重温入党誓词，重温党的历史知识，回顾党的光辉历程

6月15日，协会党支部以过“政治生



日”的形式，组织全体党员同志，重温入党誓词，学习党的基本知识、党的性质、党的指导思想、党的基本路线和方针政策，通过宣传党的政治主张和深入细致的思想政治工作，提高党外群众对党的认识。同时，支部组织全体党员收看《红船》《党史故事100讲》等影视资料，弘扬党的优良传统和作风，重温党的历史知识，回顾党的光辉历程。

## 扎实组织开展“广东扶贫济困日”系列活动

根据省社会组织党委及省民政厅、省自然资源厅有关脱贫攻坚工作部署，协会党支部充分发挥党组织在脱贫攻坚中的引领作用，结合今年“广东扶贫济困日”活动安排和建党99周年，组织参与了系列扶贫活动。

(1) 协会于5月中旬起，联系广东省自然资源厅驻村扶贫点湛江海角村、梅州大罗村，通过“以购代捐”定期组织协会职工与广大会员通过购买农副产品的方式进行消费扶贫，截至6月底，购买农副产品等共2.2万元，助力消费扶贫。

(2) 6月16日，李胜胜支部书记代表协会与党支部参与广东省自然资源厅“决战脱贫攻坚，助力乡村振兴”为主题的2020年广东扶贫济困日活动，李胜胜支部书记代表协会与党支部捐赠1万元。

(3) 6月18日，协会党支部组织全体

党员职工及6家会员代表赴清远市阳山县隔江村、水井村开展精准扶贫及捐资助学活动，分别对隔江村、水井村村委及部分贫困家庭进行了现金资助；向阳山县黎埠镇水井香港洋务工会梁萍珍纪念学校捐献助学资金、捐助学习用品合计1.5万元；走访慰问了部分贫困户并开展消费扶贫。主题党日活动与公益活动结合一起开展，已形成协会党支部公益活动长效机制，今年已是连续第8年通过“党建+公益”模式对清远贫困山区实施精准扶贫及捐资助学公益活动。

## 组织全体党员参加上级党委举办的党课学习

6月30日下午，全体党员通过集中和在线学习的形式同时参加线上党课学习——抗疫前线医疗工作者英雄事迹报告会，全体党员课后交流了学习心得，纷纷向所有一线“逆行者”致敬，并表示通过此次专题党课教育，认识到我国在抗疫之战中所彰显的大国担当和中国特色社会主义制度的显著优势，更加坚定理想信念，增强了服务意识，夯实了党的执政基础。

(广东协会党支部 供稿)

## 天津协会党支部纪念建党99周年华诞

7月1日，中国共产党天津市土地估价协会支部委员会组织召开纪念建党99周年党员大会，组织全体16名党员齐唱《没有共产党就没有新中国》、重温入党誓词、上党课等环节，号召全体党员干部牢记党员身份，不忘初心，牢记使命，履职尽责，担当作为。

会上，党支部书记李涛以《“不忘初心 牢记使命”主题教育总结大会上的讲话》为题，为全体党员上党课，回顾党的光辉历程，讴歌党的丰功伟绩，并结合工作实际提

出了一些具体要求。

李涛鼓励大家牢记共产党员第一身份，困难面前站得出来，关键时刻冲得上去，以“一日无为、三日不安”的精神状态去工作，心无旁骛抓工作，一心一意谋发展，把党的嘱托记在心里，把一心向党体现在实处。党员们以不同形式抒发对党的无限热爱，表达出估价专业人员的坚定理想信念和永远跟党走的决心。

（天津协会支部委员会 供稿）

（上接第38页）

### 拓宽存量资源盘活利用政策空间

推动土地复合利用和产业集聚发展。一是实施弹性规划。在存量资源总容量范围内，合理确定主导功能及各用途的配比区间。在合法合规前提下，允许用地企业根据自身需求自主确定具体的功能组合形式。二是提高配套比例。借鉴深圳等市的经验，适当提高产业类用地配套服务设施比例，探索建设商业、产业用房、人才公寓等复合楼宇。三是集中连片的存量资源整体转型，以实现产业集聚发展。

搭建平台，做好服务支撑。一是设立如存量盘活改造基金等公益性平台，统筹解决存量资源再利用资金问题。二是拓宽融资渠道，以存量土地有形市场为平台，吸引各类市场主体和民间资本投资。三是由有关政府部门，国有企业、专业化市场化运营机构、优秀企业代表等共同组建存量资源盘活利用平台。可探索建立基于云服务的存量资源盘活利用平台，及时向社会发布产业发展、投资、财税等政策，以及发展规划、准入标准等信息，实现存量资源信息化、智能化管理。

## 贵州协会上半年主动有序开展各项工作

今年上半年，贵州省土地估价师协会积极贯彻落实中央及省政府的决策和部署，1月27日向协会会员单位发出了关于预防新型冠状病毒感染及向湖北省武汉市等地捐款捐物的倡议书。倡议会员单位和个人做好自身防护，配合政府有关部门积极防疫，力所能及地捐款捐物帮助。带头向贵阳市慈善总会、湖北省慈善总会捐款2万元。另在省协会倡导下会员单位向贵州、贵阳、湖北、武汉等九地区慈善总会捐款捐物约10万元。

为保障土地估价行业的生存与发展，省协会倡导各会员单位主动寻找生存和发展机遇。以微信、网站传送转发相关资讯，简化执业登记流程。鼓励通过网络交流、电子邮件、文件快递等非接触工作模式，正常开展会员入会、继续教育、执业登记、机构备案等工作。

为贯彻中估协关于《土地估价与登记代理行业有序复工工作指引》通知，省协会对本省土地评估机构和个人存在的困难情况进行多方面调查。同时，按照中估协《关于印发〈土地估价行业公益援助管理办法〉的通知》要求，申请了四个公益援助计划项目经费。及时召开第三届第七次

会长办公会、第三届第五次常务理事会，认真讨论审议了有关事项及当前工作的安排计划。

与时俱进才能有进步创发展。近期贵州协会安排开展了“推进集体经营性建设用地入市”“标准地出让和土地混合利用”“如何完善土地利用方式，促进土地合理利用”“建设用地地上、地下空间有偿使用”等专题方面的调查研究。同时，努力配合中估协完成2020年土地估价师网络继续教育培训，配合贵州省自然资源厅做好土地估价机构备案前期审查、机构年检和“双随机一公开”等方面的工作。

2020年是决胜全面建成小康社会、决战脱贫攻坚的关键之年。省协会在资金匮乏的情况下，压缩开支，节约用度，向贵州省毕节市赫章县双坪彝族苗族乡瓦店小学捐赠20万元用于新建篮球场、校园广播、厕所等基础设施建设。为回馈社会、脱贫攻坚出一份力量，为关爱困境儿童的教育献一份爱心。

（邓永忠 邹平）

## 中国共产党广西方略专业评估机构 支部委员会成立



7月13日，中国共产党广西方略专业评估机构支部委员会第一次党员大会在方略南宁总部顺利举行。中共良庆区蟠龙社区党支部有关领导专程到会指导，与广西方略专业机构14名党员同志共同见证这一历史时刻。

成立会上，蟠龙社区党支部副书记许玉君同志宣读了良庆镇党委《关于成立中国共产党广西方略专业机构支部委员会的批复》，并由与会党员通过无记名投票方式，选举产生方略专业机构支部委员会第一届委员，刘陶琨、陈筱华、庞子珊三位同志当选。新当选党支部书记刘陶琨同志作了发言。

蟠龙社区党支部刘雁琳同志希望方略专业机构支部委员会成立后，以扎实的工作作风、崭新的精神面貌创建具有自身特色的

党支部，将党建工作融入企业文化和公司经营管理中，真正体现党组织成立的重要意义和助力作用，提出了殷切期望。

刘陶琨与刘雁琳共同为党支部委员会揭牌。未来，广西方略专业评估机构党支部将紧跟上级党组织的步伐，牢记使命，发挥党员模范先锋带头作用，认真履职尽责，求真务实，做好企业经营管理的各项工作。同时，在党建工作的引领下，广西方略专业机构将继续秉承并发扬优良的企业文化，不断营造积极向上的工作氛围，持续提升团队向心力、凝聚力和竞争力，积极创先争优，不忘初心，砥砺前行！

（广西方略专业评估机构支部委员会  
供稿）



## 湖北永业行召开“七一”表彰会

6月19日，湖北永业行2020年度“七一”表彰暨党委扩大会议在集团总部召开。武昌区区委常委、组织部部长胡太荣，区委统战部副部长、工商联党组书记陆峰，徐家棚街党工委书记金光伟，永业行党委全体成员、近300名党员、党外高管、部门负责人以现场或视频方式参加了会议。

大会在庄严的国歌声中拉开序幕，会上，公司董事长、总裁潘世炳向与会领导致欢迎辞并发表讲话。会议表彰了自然资源支

部等3个先进党支部、刘畅等14名优秀共产党员，与会领导向获奖支部和党员颁发了荣誉证书并合影留念。

金光伟鼓励永业行通过“526工程”楼宇党建平台展示企业党建，表示将继续服务企业，服务党建。陆峰副部长祝贺受表彰的党员和支部，同时对永业行在疫情期间展示的企业担当和社会责任感给予充分肯定。

胡太荣充分肯定了永业行在就业、税收、抗疫，以及引领行业发展方面发



挥的先锋模范作用，以及将党建工作作为推动各项业务快速发展的内在动力，实现了党建工作和业务工作的深度融合。同时，勉励永业行继续两手抓，两手都要硬，党建促发展，进一步激发企业发展的强劲活力。

### 武昌区徐家棚街“526工程”链接

武昌区徐家棚街党工委以“红色引擎”带动“红色楼宇”为抓手，积极探索“526（昵称‘我爱楼’）”工作法，强化组织建设、资源整合、服务对接，形成“以点促面、以楼促圈”的楼宇党建工作新格局。

对接资源共建，明确“5有”标准。有规范，在4个楼宇建立10多项楼宇综合党委管理制度和办法；有品牌，建立绿地“党建信息化”品牌、“红色物业”品牌等；有队伍，成立楼宇党建指导员队伍、党建信息员队伍、志愿服务队伍、优秀共产党员示范队伍；有活动，成立徐家棚街楼宇党建微信平台，及时传送“学习文件”“一日一读”“楼宇新闻”“点赞点评”等内容，每月定期开展“支部主题党日”活动；有典型，评选“群众身边好党员”“楼宇之家好支部”等“四好”，选拔一批楼宇企业优秀共产党员。

强化组织建设，搭建“2大平台”。开放兼容，搭建“场地常新”阵地平台。打造特色楼宇党建活动阵地，4个楼宇共打造党

群活动服务中心3380余平方米。明确思路，搭建“三方协同”机制平台。以“党建引领、共促共建、协同发展”党建工作思路，探索“1个楼宇综合党委+2个指导员队伍（楼宇信息员队伍、楼宇党建指导员队伍）+N个人驻楼宇企业党组织”的“1+2+N”工作模式。

保障服务精准，提升“6项”管理。提升教育培训管理，明确工作职责和目标，提高履职能力；提升积分考核管理，实行楼宇党建季度考核制，给予政策红包和积分奖励；提升身份形象管理，开展党员“亮身份、亮形象、亮承诺”的“三亮”活动，在党员中发掘一批“明星党员”，发挥党员的先锋模范作用；提升群体互动管理，建立楼宇党建微信公众号、微信群、QQ群，在楼宇中推广“微邻里”建设；提升项目活动管理，进行“十分钟微党课”“党员先锋”“红色阅读”等活动，联合开展“党建助力，进企解困”专项服务活动；提升“红色领航”行动管理，推进“红色引擎工程”、开展“不忘初心 牢记使命”主题教育、深化“我是党员”活动，形成“红色领航”楼宇共发展新局面。

（湖北永业行集团公司 供稿）

# 广西国泰土地评估公司支部委员会考察阳朔县羿春族蜂业有限公司绿色食品蜜蜂基地

为了响应国家“消费扶贫”的号召，七一前夕，广西国泰房地产土地资产评估有限公司支部委员会组织所有党员、入党积极

分子到阳朔县羿春族蜂业有限公司绿色食品蜜蜂基地开展了一次非常有意义的“扶贫助农·与爱同行”纪念党日活动。



基地负责人向支部党员们详细介绍了他们的养蜂历史和现代养殖技术，该蜂蜜基地主要生产阳朔九龙藤蜂蜜，蜜源面积达到3000亩，蜂蜜产量每年高达10吨。当地政府大力发展蜜蜂产业体系建设，积极引导有经验的养蜂人带头，拉动周边贫困户参与到养蜂扶贫体系中。通过统一蜂种、蜂具、技术

培训、产品销售等全方位帮扶形式，真正意义上实现了由“输血”扶贫方式向“造血”扶贫方式的转变。

最后，党员们参观了该基地的生产包装车间，车间内设备齐全，有灌装机、搅拌机、蜜蜂输送泵、过滤器、封口机等，设备是技术基础，合理运用设备技术使生产效率



有了很大的提高。

在参观过程中，党员们逐渐了解养蜂业的生产过程及设备采购模式，扩展了党员们对养蜂业机器设备等资产类评估的认识。

广西国泰评估党支部组织的本次“扶贫助农·与爱同行”七一党日活动，让支部组织所有党员、入党积极分子对本地的助农好产品有了更深切的了解，大家也积极主动响应“消费扶贫”的号召，自费购买蜂蜜。同时，倡议社会各界爱心人士把自己的日常经济消费行为与爱心行动结合起来，踊跃参与到消费扶贫中来。



（广西国泰房地产土地资产评估有限公司支部委员会 供稿）

（上接第28页）

点在于已形成的低效用地历史遗留问题。江宁区低效用地历史遗留问题的形成，一方面归结于当时时代下法律法规制度的缺失和不完善，很大程度来源于政府自身的职能越位和管理缺失；另一方面受江宁区低效用地使用者包括早期引进的工业企业等自身“权利”意识淡薄，“守法”概念缺失的影响，成为“体量大、问题多、开发难”的典型。解决低效用地历史遗留问题，应当通过分类分析，创新低效用地再开发的解决政策和方案，实质上推动历史遗留问题的解决。

（3）推动建立多主体共同开发的新模

式。低效用地的再开发是基于土地既得利益者利益破坏及重构基础上的，单纯的政府主导开发必然是困难重重，效率低下。因此，江宁区政府在低效用地再开发过程中，必须结合实际，通过引入社会多元主体，调动包括原土地使用权人，集体经济组织，市场开发主体等多方力量，通过政策红利和利益红包，使得各方有兴趣、有动力参与到低效用地再开发中来，实现低效用地的共同开发、共同获益、多元共担、风险共分。

## 上海信衡公司开展“四史”学习教育 主题党日活动

时值建党99周年生日之际，上海信衡房地产估价有限公司党支部组织全体党员开展“四史”学习教育主题党日活动，通过学习“四史”，巩固不忘初心、牢记使命主题教育成果，把“四史”教育与做好当前本职工作紧密结合起来，打牢思想根基，增强不断奋斗的决心和勇气，坚定不移做好自己的事情。

这次主题党日活动主题是“深入学习四史，增强使命担当”。会上，党支部书记吴洪发同志指出，2020年1月8日，习近平总书记在“不忘初心、牢记使命”主题教育总结大会上的讲话“四史”学习教育是要把学习贯彻党的创新理论作为思想武装的重中之重，同学习党史、新中国史、改

革开放史、社会主义发展史结合起来的。党员同志要首先领会掌握“四史”的内涵，正确认识“四史”，以史鉴今，做好新时代的先行者。

党支部委员徐佳文同志作为代表发言，他讲到，在深入学习和不断领悟中，弄清楚我们从哪里来、往哪里去，弄清楚艰苦卓绝是什么、是怎么来的，做到知史爱党、知史爱国，做到常怀忧党之心、为党之责、强党之志。《阿房宫赋》记载，秦人不暇自哀而后人哀之，后人哀之而不鉴之亦使后人复哀后人也。学习“四史”是对不忘初心、牢记使命的沉淀与强化。邓小平曾经说，走自己的路，建设有中国特色的社会主义。所以，经过长期努力，中华民族迎来了从站起来、

富起来到强起来的伟大飞跃，即将全面建成小康社会、踏上全面建设社会主义现代化国家的新征程，我们比历史上任何时期都更接近、更有信心和能力实现中华民族伟大复兴的目标。

上海是党的诞生地，我们要将这些丰富的红色资源作为主题教育的生动教材，引导广大党员深入学习党史、新中国史、





## 广西祥浩公司党支部 开展提高工作效率主题活动

为加强党员理想信念教育，激励广大党员发挥先锋模范作用，七一前夕，广西祥浩公司党支部开展“不忘初心 牢记使命”，提高工作效率主题活动。



“不忘初心 牢记使命”，提高工作效率主题活动上  
优秀员工分享心得体会

活动过程中，参加活动的人员各抒己见，分享了提升自己工作效率的经验。服务的本质是人的活动，祥浩党支部着重抓关键群体入手，从总经理、部门经理开始，发挥其监督和带头作用，带动公司整体服务意识和技能的提升。与会党员和员工还学习参观了“不忘初心 牢记使命”党建文化墙，在鲜红的党旗下，在“党在我心中，永远跟党走”的誓言下，党员和员工们心情澎湃，斗志昂扬，自豪之情溢于言表。

首先，要结合“两学一做”常态化建设，教育引导党员干部实现严格自律、身先



参观“不忘初心 牢记使命”党建文化墙、重温入党誓词

士卒。“打铁还需自身硬”，在持续的学习教育和工作实践中提升自己，突出党员的示范作用，在评估实践中逐渐树立服务意识，在新的党建考核中，也将加大对党员干部的考核力度。

其次，发挥好每位党员的模范带头作用，始终保持先进性与纯洁性，才能使评估工作发展永葆良好势头和巨大潜力，才能使我们的实力得到稳步提升，工作服务水平逐步提升。发挥党员引领作用创新工作方法，提高工作服务水平的需要。学习型党组织建设是新时期党建工作的主要组成部分，也是确保党始终站在时代前列，带领人民全面建成小康社会，加快推进社会主义现代化和实现中华民族伟大复兴的必然要求。党员评估业务工作者有了“以客户为中心”的服务意识，在工作中精益求精，不断创新，积极投身学习型党组织建设活动，认真学习专业知识，努力提高业务能力，成为本职工作

的行家里手和岗位标兵。

最后，全体党员须树立主动担当意识，坚持在挑战面前不低头，在任务面前不退缩。始终保持积极向上的工作激情。在项目上争作为，在客户面前争实力，树立正确的绩效观，靠实干立身，凭实绩进步。脚踏实地，顾全大局。

“雄关漫道真如铁，而今迈步从头越”，曾几何时，作为党员曾庄严举起右手宣誓，从那一刻起我们心里便多了一份神圣的承诺。而今天，我们重温党的誓词，又一次牢记自己工作的使命。提醒党员自身发挥引领作用，使全体员工在各自的岗位上勤奋工作，爱岗敬业，做好表率，创先争优，提升评估工作服务水平，为评估事业的发展添砖加瓦，为鲜红的党旗增添光彩！

（广西祥浩资产土地房地产评估有限公司 供稿）

（上接第48页）

发力，分别出现在3个城市1—6月拿地总额TOP10榜单中，与企业的全国化战略布局相契合。滨江集团持续深耕大本营、合生创展深耕北京，分别拿下了杭州和北京1—6月拿地总额冠军；金地重仓长三角核心城市，分别拿下1—6月南京拿地冠军和上海拿地亚军。

从全国住宅用地成交总价TOP10来看，

6月份入榜地块主要集中于一二线城市，成交金额门槛为40亿元。入榜地块中，武汉入榜3宗地块，总成交金额为211亿元，其中汉阳区滨江大道以西地块以总价78亿元占据榜首；杭州入榜2宗地块，总成交金额为112亿元；一线城市中，广州、深圳和上海各入榜1宗地块。另外，三线城市中东莞有1宗地块入榜。

（中国指数研究院 供稿）

## 京城捷信评估公司党员重温入党誓词

我们迎来了火红的七月，迎来党的99周年生日。北京京城捷信房地产评估有限公司党支部以“坚持党的领导，我们初心不改，继续前行！”为主题，公司党支部组织党员重温入党誓词，向党致敬、不忘初心，充分

发挥党建引领作用，引领企业员工坚定信念，开拓进取，继续前进！

（北京京城捷信房地产评估有限公司  
供稿）



## 上海富中国有资产评估公司 举办党支部“七一”活动

7月1日，值此建党99周年当天，上海富申公司党支部全体党员、入党积极分子和集团公司董事长一起，举行了“庆七一、学党史、守初心、扬激情，再奋进”主题活动。

会上，党支部全体党员首先在书记带领下举起右手，庄重严肃地重温了入党誓词，虽然时光荏苒，但是作为共产党人，忠于党、坚守信仰的初心不变。集团公司董事长列席了会议，虽身为党外分子，但作为全国人大代表和公司负责人，她结合了党发展史背景和当下的国内时事政治及公司发展方向，给全体党员上了一堂特殊意义的党课。党支部书记同时对支部加强“四史”（党史、新中国史、改革开放史、社会主义发展史）学习教育和“学习强国”阅读积分提出了具体要求。



随后支部结合“学四史、明方向、谋发展”，寻访红色印记，传承革命精神，支部一行前往香山路7号上海孙中山故居纪念馆和思南路73号的党代表团驻沪办事处纪念馆（周公馆）进行了参观学习。上海是红色之城，从中共一大会址纪念馆出发，这座城市的红色血脉遍布全城，丰厚的红色家底使得上海拥有得天独厚的精神力量之源。



上海孙中山故居纪念馆是孙中山生活和从事革命活动的地方，也是他思想发展和飞跃的历史见证地。这里也是孙中山和夫人宋庆龄生活的寓所，他们在这里相濡以沫，并肩战斗。孙中山在此曾会见过李大钊、林伯渠等爱国志士，在这里接触了共产党，继后开始国共合作。



党代表团驻沪办事处纪念馆（周公馆）设立于1946年，是抗日战争胜利后国共谈

判期间党在上海设立的办事机构，周恩来、董必武等多次举办记者招待会和会见中外人士，在这里也进行了革命活动和斗争，为党扩大和巩固革命的统一战线，为中国人民的解放事业作出了重要贡献。

参观学习活动中，全体党员都纷纷表示感悟很深，对爱国主义教育基地的了解，不仅是学习党史了解中国近代史的课堂，更是我们不忘初心、坚定意志的教育基地。富申党支部将带领全体党员要以初心使命为桨，乘风破浪，战胜一切艰难险阻，实现中华民族伟大复兴的伟大梦想而不懈努力！

（上海富中国有资产评估有限公司党支部 供稿）

## 自然资源标准化组织体系架构建成

近日，国家标准化管理委员会正式发文，同意自然资源部关于全国自然资源与国土空间规划、海洋、地理信息3个标准化技术委员会及其15个分技术委员会的调整方案。至此，统一的自然资源标准化组织体系架构正式建成，将为自然资源各领域技术深度融合搭建标准化平台，为自然资源管理提供坚实有力的标准化技术支撑。

据悉，自然资源部组建前，原“一部两局”共设有4个全国标准化技术委员会和1个行业标准化工作委员会，在各自业务领域发挥了重要协调作用。但原标准化组织体系难以适应新机构职能需要，如存在难以兼顾部标准化工作领域众多重大问题、无法匹配新的自然资源管理思路、存在跨标委会的职责交叉、标委会间协调难度逐渐增大、标准化需求旺盛但整体支撑不足等问题。这些均需通过构建科学合理、运行高效的标准化组织体系予以解决。

为此，自然资源部成立了自然资源标准化工作管理委员会，以“1+4”格局着手构建自然资源标准化组织体系。管理委员会负责统一管理，统筹标准化领域重要工作、协调重大分歧；全国自然资源与国土空间规划、海洋、地理信息、珠宝玉石4个技术委员会分工协作，对标准化任务开展总体规划

和任务研究；其下15个分技术委员会全面覆盖自然资源调查、监测、评价评估、确权登记、保护、资产管理和合理开发利用，国土空间规划、用途管制、生态修复，海洋和地质防灾减灾等业务，包含土地、地质矿产、海洋、测绘地理信息等领域的标准化工作，充分利用分领域业务特点和技术优势，精准承接标准化任务。

自然资源部科技发展司有关负责人介绍，此次组织体系调整工作深入贯彻落实了三项基本要求：一是强化统筹协调，注重统分结合。建立顶层议事机制，通过自然资源标准化工作管理委员会对自然资源标准化工作全面布局。二是体现继承和延续，侧重增需减重。在尊重学科特点和行业特色的基础上，对自然资源调查监测、国土空间规划、生态修复等标准化需求明显的职责，予以大力支持；对地质公园建设等部门职能划转和海洋地质、测量测绘等存在交叉、重叠的分标委职能进行转隶和优化。三是突出部工作重点，坚持精简高效。坚持以矿产储量改革、自然资源调查监测等自然资源领域重点工作为导向，以推动地质、测绘、海洋等领域技术融合和引导科技成果转化标准为目标，精心谋划标准化任务。

（资料来源：自然资源部）

# 江宁区城镇低效用地再开发三模式

深圳市世联土地房地产评估有限公司 戴晋娟

**摘要** 解决城市低效用地难题，既是保护有限的土地资源方式，也是推进新型城镇化建设的重要手段。本文对低效用地的产生原因及低效用地再开发利用的必然性进行了分析，在此基础上，以南京市江宁区的低效用地再开发利用为例，分析其再开发模式及发展面临的困境，最后通过研究总结，提出南京市江宁区低效用地再开发的发展方向。

## 南京市江宁区低效用地再开发的模式

江宁区作为南京市最大的一个区，低效用地规模庞大，再开发难度也大。江宁区从2016年到2018年底，结合供给侧结构性改革，充分利用全国城镇低效用地再开发试点区域的契机，采取嫁接开发、回收转让、鼓励社会资本参与等措施，3年来共有效盘活万余亩低效产业用地，为低效用地再开发作出了有益探索。其模式主要有三种。

**模式一：“产业转型”模式。**以重点工业区布局调整、中小工业集中区转型升级为重点，采取协议置换等方式，鼓励企业转型，推动产业升级、效益提升。

### 案例1：金长城国际大厦

“金长城国际大厦”大型商业综合体，该综合体规划总建筑面积约9.1万平方米，建筑功能为大中型商场、商务办公楼（写字楼）、酒店式公寓等。项目2017年6月全面开

工建设，建成后，能够完善片区城市功能配套，与周边集金融、行政办公、科技研发、商贸酒店等功能的都市科创中心融为一体。

### 案例2：华鼎台湾特色街区

华鼎台湾特色街区项目是江宁区低效用地再开发政策实施以来第一个成功进行“工改商”的项目。项目位于江宁区汤山街道汤泉西路1号，规划总建筑面积约81114平方米（其中地上约46114平方米、地下3.5万平方米）。主要业态规划分为台湾特色大型餐饮街区、台湾特色轻奢餐饮街区、精品温泉民宿、精奢温泉度假区。项目内规划台湾风情主题街区，集自然、人文、艺术、生活于一体，包含精奢温泉酒店、台湾特色商业街、康养生活中心等部分。商业业态规划包括康养生活中心、休闲类、生活美学馆、餐饮类、精奢温泉酒店和民宿等。这里有充满活力的生活内核，满载时间的建筑氛围，台湾风情和南京的邂逅，流转的不止历史的样式，还承继着生活的雅趣和气质。项目已于



图1 “金长城国际大厦”大型商业综合体规划图及现状

2019年开工，2021年建成。

模式二：“城市创新”模式。以盘活城市存量用地为重点，以发展新产业新业态为目标，立足科技人才资源优势，提升主城区园区现有载体创新服务功能，激发老校区、科研院所等存量用地活力，构建校地融合、产城一体、创新创业活跃度高的“硅巷”。

案例：纳科汽车创意园

纳科汽车创意园位于江宁区竹山路551

号，原为东山发动机厂厂区，占地面积80.19亩，建筑面积约2.7万平方米，由上汽集团东华汽车实业有限公司盘活低效用地，加快老企业转型升级，发展新模式、新业态，提升城市功能品质打造而成。南京东华资产管理有限公司通过对传统的工业厂房进行改造，把传统的汽车文化底蕴、工厂历史积淀与现代科技文明相互交融渗透，努力打造城市新亮点。

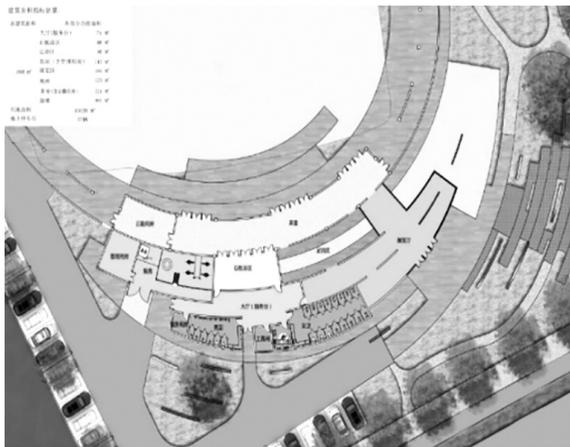
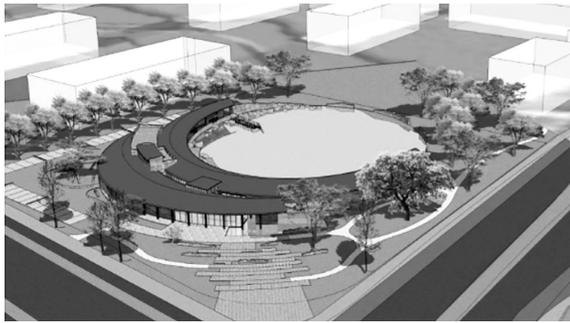


图2 “华鼎台湾特色街区”规划图

园区以“汽车文化”为主题特色，提供汽车科技体验、引领汽车生活，集技术研发、科技展示、创意体验、众创空间功能为一体，汇集汽车移动出行服务、新能源汽车展示、汽车文化创意、创业孵化、教育培训，以及酒店、餐饮、影院、健身等业态，将打造成现代汽车移动出行服务示范基地和传播汽车文化、体验汽车科技、引领汽车生活的绿色共享创意空间。

模式三：“连片开发”模式。以产城融合为重点，通过集中成片开发，引导土地多用途复合利用，实现产业与城市功能融合、空间整合，以产促城、以城兴产。



图3 “纳科汽车创意园”实拍图

### 案例：紫金研创中心

该项目由南京紫金资产管理有限公司全资开发建设，项目位于江宁经济技术开发区胜利路89号，交通便利，靠近地铁1号线、3号线，距离南京南站2.8千米，距离禄口国际机场20千米。园区总面积71.7亩，规划建筑面积20万平方米，已建成并投入运营建筑面积11万平方米，9万平方米的四期项目2016年底开始建设。目前整体入驻率达到了95%以上，园区配建有公共会议室、咖啡吧、书吧、健身中心、餐饮中心等，配套设施齐全，功能完备。

园区功能定位是总部集聚和中小企业孵化，目前园区汇集创新创业人才近4000人。2015年，园区被南京市科委认定为“南京市科技企业孵化器”，被南京市经信委认定为“南京市小企业创业基地”。



图4 “紫金研创中心”夜景模拟图

### 面临的困境

虽然在低效用地再开发上江宁区已经建立了相应的规划体系，并进行了大量的探索

实践，但由于受现行指导和条件等因素的制约，在低效用地再开发的实践中，确实面临着不少的困难和挑战。

(1) 法律法规的缺陷。法律制度是经济社会活动正常运行的重要保障，目前在低效用地再开发的政策层面，最高层级为原国土资源部《关于深入推进低效用地再开发的指导意见》，这份文件仅仅是一个政策，在与《土地管理法》《城乡规划法》等法律相冲突时就会显得苍白无力。特别是在土地“招拍挂”出让制度、违法用地认定及处理、国有土地征收等关键环节上，没有足够的法律支撑，使得低效用地开发推进难度较大，创新能力不强，运转机制阻顿，政府和市场两大主体能施展的空间有限。

(2) 土地再开发成本过高。土地取得的成本是再开发中影响收益的重要基础，而在再开发的土地取得来源上，政府取得低效用地的成本要高于一般土地，低效用地的地上附属物会远高于农用地，以江宁区为例，一亩低效工业用地的征迁成本大约为100万元，而农用地则仅仅为10万元上下，两者接近10倍价差，这就大大增加了政府再开发的难度，也影响了政府再开发的积极性；同时，市场主体在现有的“招拍挂”出让机制下取得低效用地的成本也比一般的土地要高，主要是因为现状地上建筑物的价值要折算入地价中，这就使亩均地价要比正常地价高出一截。

(3) 改造开发资金难保障。在低效用

地再开发中，前期土地的托浮必须要有充足的资金投入，与一般的建设用地取得相比，其不仅要土地还要对房产进行开发，投入资金自然也要增加，而涉及的利益分配又使得资金来源和再开发产生的收益不能平衡成本，因此动辄几千万甚至几百亿元的资金由政府来兜底。近年来，受江宁区政府自身资金筹措能力和政府融资平台的限制，政府作为土地市场一级开发的主导者，往往面临资金短缺的困境，难以投入充足资金进行开发改造。特别是近年来，受整体经济环境及政府控制债务等因素影响，土地储备资金保障难度加大，而《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）的下发，进一步限制了土地储备机构的融资规模和资金使用范围，加大了政府资金筹措的难度。

## 发展方向

低效用地再开发作为一项系统性、综合性的土地再利用工程，有着与以往单纯的消化批而未供土地与盘活存量建设用地较大的不同，其“已开发”的属性决定了问题更为复杂、利益团体更多、开发协调更难、实现方式更灵活，这就使得传统政府垄断的土地开发必须要打破，江宁区政府必须在政府的总体规划和引导下，利用好政策和调控双“工具”，充分调动市场各主体参与低效用地的积极性，通过利益再平衡实现多主体共赢。

（1）建立健全低效用地再开发的政府引导模式。在现阶段低效用地再开发中，江宁区政府作为主导者或引导者，在低效用地基础调查、低效用地再开发方案设置、低效用地再开发组织实施等阶段发挥着不可替代的作用。原国土资源部、江苏省政府在多次会议上强调政府主导、市场取向是低效用地再开发取得成效的关键所在。只有政府从完成市场规则、维护市场秩序、加强监管服务着手，发挥政策的导向作用，提高政府公共服务水平，低效用地再开发才能释放政策红利。而正是通过政府系统管理的体系性和严密性，一个牵涉面广、触及相对利益多的低效用地再开发工作才能有效实施、顺利推进。当然，要发挥好政府的作用，并不是一味地强调要政府主导低效用地再开发，而是通过政策和措施的双重发力，在与低效用地再开发关联性强的集体建设用地“三权分立”改革、历史遗留低效用地处理、土地要素市场化改革、土地分配利益重构等方面有的放矢，大胆创新，合理建构，科学实施，为低效用地再开发的体制机制壁垒“凿墙掀瓦”，发挥政策的激励、引导作用。同时，要做好“兜底者”的角色，在土地情况复杂、利益纠缠、市场处置困难的土地上要充分发挥政府的作用，推动“疑难杂症”的解决。

（2）分类型解决低效用地历史遗留问题。在低效用地再开发中，关键的难点和痛

（下转第15页）

# 关于修订土地估价报告体例的建议

湖北恒正行房地产资产评估勘测事务所 董家美

《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)附录E规范了土地估价技术报告[评估工作底稿](以下简称底稿)和土地估价报告(以下简称报告)的体例,是国家的规范。笔者在多年的应用与实践,发现体例上有以下问题。

一是底稿的很多内容是来自报告。如底稿第一部分“九、估价结果[同‘土地估价报告(文字式)’]”,没有底稿哪有报告(结果)?实践中一般是先有底稿后有报告,即在底稿的基础上形成报告(结果),而不是在报告(结果)的基础上完成底稿。

二是在报告与底稿体例上体现不出基本一致性。所谓底稿,就写文章而言,通常理解为草稿或留存备查的原稿,是正式稿的原始依据,正式稿与底稿应是一致的,当正式稿有疑问时,一般都要与底稿核对。就土地估价成果文件而言,报告是提供给委托方的正式稿,底稿(或是规范的技术报告)是留存的草稿或原始稿,底稿与报告的区别在于底稿中含有估价方法的选择和估价技术过程。报告在省略了底稿中的估价技术过程后,在体例和内容上与底稿应体现出基本一致性。而现实的报告与底稿在体例顺序上是颠三倒

四,段落、文字和序号等多达29处修改、调整、添加和删除等,不符合常理,失去了底稿(草稿或原稿)的原始价值。

三是在底稿与报告之间修改、调整、添加和删除等变化多,对一个序号稍不注意就会导致报告出错,影响报告质量,增加估价人员的劳动时间和劳动量及精神负担,降低了工作效率,增加估价机构的成本,还增加了年检扣分的风险。

四是当同时向委托方或土地行政主管部门提供报告和底稿时,不利于委托方或土地行政主管部门阅读(审核)、使用和存档。因为内容大多雷同,体例有所不同,有的标题大小又有差异,既影响使用者(审核者)的思考维,又混乱使用者(审核者)的视觉。

五是要求报告与底稿同时放到备案系统备案,从全国而言,占据了大量的备案系统存储空间,造成备案系统堵塞。由于备案系统堵塞的原因,不能按约定的时间向委托方提供报告,估价人员只得反复向委托方解释,委托方对估价人员及估价机构的不满,影响了估价机构形象。

因此,建议修订或调整《规程》附录

E底稿与报告体例。底稿体例分为两种形式，即文字式底稿体例和表格式底稿体例。以《规程》附录E中的底稿与报告体例为前提，修订或调整文字式底稿体例如下：

(1) 封面内容与顺序：封面标题统称为“土地估价报告\*”，以“\*”为标示，右上角标注有\*号的表示为底稿，右上角未标注\*号的表示为报告；在“土地估价报告\*”下方只设一个报告编号；项目名称；估价机构；提交报告日期和关键词。封面中的备案号、查询码、二维码图案和备案日期经备案后由系统生成。建议备案系统保留关键词。

(2) 增加目录与页码：一般控制在三级目录之内。便于使用者阅读或了解急需的内容。

(3) 正文：正文标题与封面标题一致。正文内容包括以下四个部分。

第一部分，摘要。摘要是报告给委托方的最简略准确的结果，内容与顺序是：项目名称；估价目的；估价期日；估价结果(直接说明土地面积或建筑面积、单位地价、地价总额、地价总额币种大写)并附土地估价结果一览表；土地估价师签字、土地估价机构及负责人签字、出具报告的年月日、估价机构签章。省略以往重复的内容。

第二部分，估价对象(事项)描述。内容与顺序是：估价委托方；估价受托方；估价对象(背景)；估价对象概况(土地登记状况、土地权利状况、土地利用状况)；地价影响因素说明(分析)(一般因素、区域因素和个

别因素)。

第三部分，估价结果及其使用。内容与顺序是：估价依据(法律法规依据、技术标准依据、权证资料依据)；估价原则；地价定义；估价方法(简要说明两种估价方法及其概念、技术路线。将选择或不选择某个估价方法的理由放在估价技术过程中说明)；估价结果(及价格决策建议)；估价的前提条件和假设条件；估价结果及其使用；需要说明的事项；估价日期。

第四部分，估价技术过程。内容与顺序是：估价方法的选择及其理由；估算分析过程(至少有两种方法)；确定地价[确定单位地价、估价结果、价格决策建议及理由或风险提示(必要时)、其他需要说明的事项(必要时)]。

第五部分，附件。

文字式底稿体例共分五个部分。尽量避免前后文字内容的重复，尽量避免不必要的文字堆积。当委托方要求提供估价技术过程即底稿时，可以将上述完整体例和内容提供给委托方(因为这是规范的底稿)，不需再提供报告，当委托方不要求提供底稿时，另存一个不标注\*号的报告，删除第四部分和第五部分附件中不需要提供给委托方的内容，把第五部分的“五”修改成“四”和修改页脚中的页数，更新目录与页码即可。即避免了二十多处的修改、调整、添加和删除等，又减少“出错”，而且保持了报告与底稿(除估价技术过程外)的基本一致性，还便于委托

方阅读和使用。

表格式报告主要用于土地面积(规模)小的估价项目。尽可能将繁就简。其底稿体例顺序为:

(1) 封面内容与文字式底稿的封面相同;在报告编号中的适当位置加上一个“B”字,以表示表格式底稿或报告。

(2) 表格式底稿或报告不设目录与页码。

(3) 表格正文:表格正文标题与封面标题一致;在表格正文标题下方重复报告编号;表格正文(结果)内容应具有《规程》和《规范》规定的基本内容(估价委托方,估价机构,估价目的,估价期日,估价对象状况与说明,区域和个别因素说明,估价依据,估价原则,地价定义,估价方法,估价结果及建议并附估价结果一览表,估价的前提条件和假设条件,估价结果及其使用,需要说明的事项,估价日期,土地估价师签字,估价机构负责人签字,出具报告时间,在文字表达上要简略准确);估价技术过程有:估价方法的选择及其理由;估算分析过程(至少有两种方法)直接以表格形式体现;确定地价(与文字式底稿相同);附件。提供与不提供底稿的处理方法与文字式报告的处理方法相同。

文本修饰:文本修饰的目的在于文本的美观。文字式或表格式底稿与报告,在字体、字号、段落和行距等方面遵循《规程》但要协调;合理编制页边距;页眉可以项目

名称+报告体现,页脚可注明估价机构名称(或简称)、估价机构地址、联系电话、页码页数。

备案:备案的目的是锁定数据。无论是文字式报告还是表格式报告都以底稿备案,完全可以锁定数据,即节省系统储存空间,又提高备案效率。

此建议希望能获得土地估价行业同仁们的共鸣,希望能获得土地估价主管部门的重视,按照党中央深化“放管服”改革精神和《土地估价行业“双随机、一公开”监督检查实施细则(试行)》(自然资源办发〔2019〕39号)等文件精神,在《规程》附录E修订之前,希望能获得试点。

本文征求并吸收了刘树明(湖北省土地估价与登记代理协会副会长、湖北方天不动产评估咨询有限公司董事长、土地估价师)、魏莲(湖北省土地估价与登记代理协会常务理事、湖北百信房地产评估有限公司董事长、土地估价师、房地产估价师)、陈魁(荆门天地源土地评估勘测有限公司董事长、土地估价师)、李清华(湖北省土地估价与登记代理协会常务理事、宜昌华兴土地评估勘测设计有限公司董事长、土地估价师)等业内专家及专业人士的意见建议。

# 城镇土地估价过程中土地利用状况分析

北京京城捷信房地产评估有限公司 王 凯 龚秋平 李惠芳 孙航飞  
北京华中兆源房地产土地评估有限公司 王 鑫

**摘 要** 现阶段部分土地估价师在开展城镇土地估价工作过程中，存在对估价对象的利用现状描述不清或对土地利用条件分析不够，将土地利用条件视同于土地利用现状的情况，本文对城镇土地估价过程中土地利用状况所涉及的利用现状和土地利用条件内涵及关系进行了梳理，并举例说明土地利用状况说明和分析的重要性及在估价过程中需注意的关键环节等，供广大估价师参考。

## 土地利用状况的内涵

根据《城镇土地估价规程》，城镇土地估价过程中的土地利用状况主要是要说明估价对象的利用现状及土地利用条件。

土地的利用现状。根据《城镇土地估价规程》，土地利用现状主要包括估价对象上的建构筑物及其用途、建筑容积率、绿化率等现状情况，对重要建构筑物应说明建构筑物的耐用年限、已使用年限、建筑面积、建筑结构、建筑细部说明、设备和安装状况、建筑成新、建筑密度、建筑高度、层数、建筑容积率及其他地上附着物状况等。

笔者认为，还需根据估价对象的实际情况，重点说明估价对象土地的闲置时间，地上建构筑物建设时间、修建过程，于估价期日的实际用途、经营业态及收入状况、运营管理状况、利用的合法性及目

前利用状态等。

同时，需说明估价对象的规划和利用的演变历史情况，对估价对象的现状用地布局、现状容积率和土地利用情况是否符合规划要求，有无可利用空间进行重点说明和分析。

土地的利用条件。土地利用条件主要包括估价对象的规划利用、最佳利用、利用限制和缺陷等情况。土地利用条件对土地利用方式及可期望的市场价值具有相当的约束性，是估价中不容忽视且需正确把握的重要内容。

规划利用：第一是限定的规划利用方式。对以规划条件进行评估的，土地使用权人必须按照现行的法律、法规及规范性文件规定使用土地，但在无特别规定的前提下，土地使用权人拥有二级用途限定下的土地细类用途选择权。土地细类用途是指在国有建设

用地的使用权出让合同、国有建设用地使用权划拨决定书中规定的土地用途，此类用途一般按现行的《土地利用现状分类》中的土地二级分类确定。第二是准许的利用强度，主要是指规划管理部门对建筑物的性质、建筑总面积、建筑容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率以及其他土地利用要求等，这些规划条件在很大程度上限定了土地利用的规模与强度，进而也限定了土地的利用的预期，由此构成了对土地利用强度的限制。第三是既定的利用环境。主要包括估价对象周边的市政条件，即通常所说的土地通平条件；其次是指所在区域的社会、经济、人文与景观环境等，它在很大程度上限定了估价对象可供选择的利用空间。

**最佳利用：**主要是指估价对象在其既定的周边环境、限定的土地用途，给定的规划条件下，采用何种与周边环境相容且准许的用途，进行何种强度的土地利用，方可实现土地收益的最大化。

**利用限制和缺陷：**估价师在进行评估土地价格时，要对估价对象利用限制和缺陷情况进行专业的分析与判断。如宗地自然条件所固有的限制，体现在地质、水文、地形等方面，这些方面的指标情况是土地利用布局考虑的先决条件，另，自身受污染的土地、距离污染源较近的土地等均会对土地利用产生限制或形成缺陷。

**土地利用现状与土地利用条件关系。**土地利用条件不同于土地的利用现状。土地利

用条件是基于土地利用而给定的各种约束条件下的集合，为土地实现利用提供了多种可能的选择和与之对应的预期收益，其中至少有一种选择可期望获得最佳的收益，而土地利用现状只是诸多利用组合中的一种，两者是集合与点、包容与被包容的关系。受各种因素影响，土地利用现状即可能等于、也可能不等于土地利用条件下的最佳利用组合。故，根据不同的估价目的，土地估价师需遵循最高、最佳利用的估价原则，凭借专业经验，判读和选择最适宜的利用方式与利用强度，评估估价对象的合理价值或价格。

### 土地利用状况说明及分析的重要性

估价对象的土地利用状况说明及土地利用条件分析之所以重要，是因为土地价值完全来自土地的状况，包括土地的实体和权利、利用等方面的状况。特别是土地利用现状和土地规划条件方面的情况，个体差异性很大，如果没有明确的界定，就无法判定求取的评估价值是否与之相匹配。目前，笔者发现部分土地估价报告未按《城镇土地估价规程》所附的《规范格式》要求准确描述估价对象以现状利用条件评估时的现状情况或以规划条件评估时的规划条件。有的甚至连地上建筑物的结构、建造年代、总建筑面积和容积率等土地利用状况都未说明，这表明部分估价对象土地利用状况说明及分析的重要性认识有待提高。

土地利用现状对土地价格的影响。土

地价格，实际上是土地经济价值的反映，是为购买获取土地预期收益的权利而支付的代价。土地利用现状对土地价值的影响主要是指估价对象利用现状情况的不同，可能导致估价对象土地价格存在明显的差异。如笔者近期在评估某开发区内两宗相邻的工业用地A、B的国有土地使用权市场价格时遇到，在现状容积率相近、评估日期相同的情况下，经土地估价师专业分析和判断，由于地上建筑物的建筑类型、结构及用途等明显差异（宗地A上的地上建筑物为多层钢结构研发中心，宗地B上的建筑物为多层钢混结构生产厂房），导致宗地的土地价格存在明显的差异。又如，一些生产企业由于生产过程中生产“三废”，土壤和地下水被污染物（重金属、电子污染物、石油有机污染物和持续性有机污染物）污染，变成毒地。此类用地的价格评估不能按一般工业用地对待，地价测算时需考虑土地治理等因素的影响。

土地利用条件对土地价值的影响。如前所述，土地利用条件是在各种给定条件下构成的、由多种利用方式与利用强度组合而成的一个可供选择的范围，各种组合均可对土地价值产生不同的影响。作为具有专业资质和从业经验的估价师，面对一个并非确定、可供选择的范围，无疑应当遵循估价中的最高、最佳利用原则，在综合判断、选择最适宜的利用方式与利用强度上，评估得出合理的土地价格。如评估空置或低效利用的工业仓储用地及位于城镇中心区非工业规划区范

围内的存量工业仓储用地时，应视估价目的的不同，在合法的前提下考虑土地的最有效利用方向。

在实际估价作业实施中，当估价对象的实际用途、规划用途、登记用途之间不一致时，首先根据政府有关部门的认定或处理结果进行估价；没有认定的，可根据估价目的或最高最佳利用原则选择其中一种用途。

## 估价过程中需注意的关键环节

### 收集资料阶段

土地利用状况或规划条件材料包括利用现状资料和土地状况及规划条件材料。

利用现状资料：宗地上的现状建构筑物情况资料，包括用途、建筑结构、设备和安装、装修等及附着物情况。

土地状况及规划条件材料：包括宗地地质、水文、地形及与有关的规划条件批准文件等，如应收集国有建设用地使用权出让合同或划拨用地决定书、项目建议书、可行性研究报告、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或审定设计方案通知书等规划文件。

### 现场勘察阶段

土地价值或价格与土地的外界影响因素是密切对应的，土地价值或价格不仅仅是土地本身内涵的反映，更多的是土地外在条件变化的反映。对于土地利用状况的现场勘

察，主要有以下方面：一是土地规划，包括规划用途、规划限制条件、规划建筑容量、其他规划要求等；二是土地实际使用情况，包括实际用途、是否与规划相符等；三是土地利用潜力，包括用途改变的可能性、规划限制调整的可能性等；四是土地最佳使用程度，包括与规划比较情况、与现状比较情况等；五是土地经营方式、收益方式、投入成本等情况。对土地利用状况现场勘察的同时，我们应关注土地利用现状与周边的协调性、竞争性、辐射性、互补性、限制性等。

### 应用不同估价方法的注意事项

**比较法。**土地交易案例的土地利用状况要具有相似性。土地在不同的使用状况下价值差异会很大，特别是已开发利用的土地。用于比较的交易案例、估价对象的使用现状与最佳使用的关系及其差异应该较为清楚并可比，在分析价格影响因素时，应根据不同土地的利用特点及其对各类影响因素的敏感程度，有所选择和侧重。

**收益还原法。**适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。对租赁性工矿仓储用地，宜选用收益还原法；对投资待建的工矿仓储用地，可选用剩余法。

**剩余法。**根据《城镇土地估价规程》，剩余法即可评估现有不动产所含土地价格，也可评估待开发土地的价格。

采用剩余法评估土地价格时，需通过分析估价对象条件、利用现状等，结合规划利

用及管理限制条件，确定土地的最佳利用方式。相关分析应包括确定土地的用途、建筑容积率、建筑密度、绿化覆盖率、建筑布局、层数、建筑结构、建筑高度等内容。

由于可能涉及未来市场，不确定因素很多，针对剩余法的土地利用情况调查内容，有以下需要关注的问题：

一是土地的最佳用途，用途决定了土地的利用方式，如果规划已确定其用途，估价师应注意土地利用现状是否与法定规划相一致，若不一致，该规划在一定的时间内是否会发生变化。

二是土地的建筑容积率。建筑容积率之所以重要，是因为它决定了土地的最大利用空间，进而也决定了土地空间收益的多少。土地的容积率包括现状及规划容积率，估价师要仔细调查相关资料并实地核查有关情况。

三是估价师要了解土地的利用限制条件。土地利用限制有两种，其一是规划的限制，其二是利用现状的限制。利用现状的限制体现在已有建筑物对土地价值的影响。

### 结语

综上所述，建议广大估价师在开展城镇土地估价过程中，严格依据《城镇土地估价规程》，根据估价目的，认真分析估价对象土地利用状况所涉及的利用现状和土地利用条件，努力做好土地估价工作。

# 存量资源盘活利用模式和政策创新探索

北京市国盛房地产评估有限责任公司 蒋红群 薛翠翠 何金锋

**摘要** 加快疏解非首都功能，优化利用存量资源是实现首都长远可持续发展的内生动力，也是中关村示范区未来发展在空间承载和支撑上的必然选择。本文采用典型案例调研观察法、比较研究法等方法，通过梳理总结中关村示范区存量资源盘活利用的探索实践，挖掘共性问题，并从制度设计、政策指引等方面研提建议，以进一步推动中关村示范区存量资源盘活利用，促进产业转型升级，实现内涵集约式发展。

《北京城市总体规划（2016年—2035年）》聚焦非首都功能疏解和减量发展，提出通过疏解与提升、疏解与协同来统筹实现更高质量、更高水平的发展，改变以往聚集资源的发展方式。在深刻转型的关键期，如何加快疏解非首都功能，实现高质量发展，是值得深入研究的重要课题。

本文以北京市中关村示范区为研究范围，旨在深入理清中关村示范区存量资源盘活利用模式及存在的问题，在此基础上分析总结并研提政策建议，结合行政硬性约束和市场弹性调节双重合力，以进一步推动中关村示范区存量资源盘活利用，实现内涵集约式发展。

## 存量资源盘活模式探索

近年来，中关村示范区在推进园区开发和产业转型升级的过程中，不断探索盘活存量土地及空间资源，促进土地节约集约

高效利用。

## 基于土地处置的模式划分

存量土地及空间资源盘活，基于土地处置的主要模式有转让、出租、作价入股、收购、企业自主再开发、拍卖等，详见表1所示。

表1 基于土地处置的模式划分

类型	特点	适用范围
转让	原土地使用权人自行转让或园区管委会招商引资经园区土地使用权人同意后转让土地使用权	土地使用权及地上建筑物的转让是示范区采取的盘活低效闲置土地常见方式之一
出租	原土地使用权人自行出租或园区管委会招商引资经园区土地使用权人同意后出租土地及建筑物	将示范区厂房进行出租是各园区采取的盘活低效闲置土地常见方式之一
作价入股	原土地使用权人将剩余年期的土地使用权（及地上建筑物）作价入股并投入到新入驻的企业，该股权由原土地使用权人持有，并享有入股经营收益	针对园区内不愿意退出的低效闲置企业，自身缺乏资金实力或新的生产经营产品的企业，由园区管委会作为中间协商人员进行双方谈判
收购	原土地使用权人生产经营不善造成土地闲置的，将剩余年期的土地使用权及地上建筑物评估作价收回，并通过土地市场确定新的土地使用权人	针对园区内低效闲置企业，经园区管委会与原土地使用权人沟通协商，由区土地储备分中心将其土地使用权有偿收回

续表

类型	特点	适用范围
企业自主再开发	原土地使用权人依据新的控制性规划条件或通过调整容积率、改变规划用途等方式，自筹资金在依法取得的土地上进行二次开发建设，建成的房屋用于自身研发办公场所或将剩余的房屋经园区管委会审核同意出租给符合入驻条件的企业	针对园区内原有容积率低的工业用地，适用于原土地使用权人具有较强的资金支持和拥有较好市场发展的技术产品
拍卖	法院对因债务偿还等问题进行拍卖的在建工程等	低效闲置土地案例相对较少，适用范围有一定的局限性

### 基于产权组配的模式划分

结合中关村示范区存量资源盘活实践，基于产权变更与建筑结构变化的组配，可将土地盘活模式分为功能改变、用途改变、强度挖潜、拆除重建和市场流转5种模式，见表2所示。

表2 基于产权组配的模式划分

类型	特点	适用范围
功能改变模式	“三变三不变”（用地性质不变、产权关系不变、房屋结构不变，产业业态可变、使用者可变、房屋外形可变），属于一种过渡性质的改造模式	建筑保留或产权保留的老工业用地、示范园区内面临转型升级的企业用地
强度挖潜模式	产权人不变，土地性质不变，建筑功能部分或全部改变。为提高土地利用效率，需加大投资强度或开发地下空间	园区内不改变原有生产用途的企业用地，或园区面临转型升级的企业用地
用途改变模式	产权人不变，建筑结构可变可不变，土地性质即证载土地用途改变、功能改变，需按规定补缴土地出让金	符合园区控制性规划和产业发展规划，同时现有项目面临转型升级，需要改变用途的企业用地
拆除重建模式	原有地块建筑物全部拆平，按照规划指标，重新建造新建筑。土地性质可变可不变。即建筑主体结构全部拆除，重新开发建设，建筑功能部分或全部改变	园区内需要拆除重建的企业用地
市场流转模式	产权人改变，建筑结构不变，通过房地产流转等市场运作模式完成土地市场配置	已经建成的，企业因经营不善或其他原因需转让土地使用权的整幢房地产，或者原地块中部分闲置、低效利用且企业有转让意愿的工业地产

### 存量资源盘活利用存在的主要问题

尽管示范区存量资源盘活改造模式多种多样，但盘活利用实践中也伴随着诸多困难和阻碍。

#### 制度设计方面

政策体系尚不完善。目前，北京市存量土地及空间资源盘活改造尚无系统性的政策规定。我国仅深圳、广州等城市建立起较为系统的存量资源盘活办法，北京市则依赖于较成熟的增量土地制度体系，或在其基础上进行修补，或出台暂时性的政策，以规避新制度运行风险，但其并不能满足存量资源盘活的政策需求。

技术标准尚不明确。存量资源盘活的初衷是实现资源的高效利用，但“低效”如何认定，北京目前缺少科学系统的技术评定标准。技术标准的缺乏制约了对低效用地的挖掘，影响存量土地及空间资源的盘活利用。

利益协调机制尚未形成。对于存量工业用地，其盘活路径主要有自我转型升级、土地收储两种。采用自我转型升级的，对于土地用途不变的，可能无法实现效益最大化；土地用途调整的，补缴出让金使得企业方成本较高。采用土地收储的，因收储双方对补偿款期望值一般差异较大，收储工作推进缓慢。国家、市级及区级层面都出台相应的扶持政策等激励机制，但政策扶持的力度有待

进一步加强，扶持领域、范围等有待进一步拓宽。

### 政策指引方面

隐性成本较高，企业负担重。一是存量土地及空间资源盘活改造中涉及调整用地性质和容积率需补缴土地出让金，土地成本较之前大幅增加。二是部分存量土地及空间资源区位较差，土地承载职工安置和历史欠账等遗留问题较多，改造周期长、资金大。三是部分企业房屋出租规模大，疏解腾退面临较高违约成本，间接增加了盘活成本。

用地结构不合理，复合利用需求大。按照“六个统筹”、产城融合、功能复合等要求，产业类工业用地15%上限的配套服务设施比例已不能满足产业新城、特色园区对用地结构调整的需要。一些产业园区也存在功能单一、生产性和非生产性用地结构失衡的问题，制约了园区产业集聚和功能提升。

### 监管协调机制方面

存量土地及空间资源的盘活利用涉及部门多，需各部门协同监管。实践中，北京市尚未建立存量土地及空间资源盘活利用效率的评价体系，部门间政策、数据等尚未实现共享，事中事后监管多以行政手段为主。另外，对于采用出租、承包经营、有限参股等方式盘活利用存量资源，其空间规划是否合

理、开发建设手续是否合规、改造方向是否符合定位、违约责任如何确定等也缺乏有效监管。

### 政策创新建议

#### 建立健全存量资源盘活利用制度体系

建立市区联动协调机制。建议建立由市规自委、住建委、环保、消防、工商及各区级相关政府部门等联合参与的联席会制度，明确存量资源盘活改造责任主体，统筹推进存量资源盘活利用。盘活改造实施方案需经联席会成员审核通过后，方可按照规定办理相关手续，各有关部门按照职责权限负责相关监管工作。

编制专项规划促进转型升级。在摸清存量土地及空间资源底数基础上，结合功能定位、企业转型升级、产业结构优化调整，编制示范区存量土地及空间资源盘活利用专项规划，统筹存量土地及空间资源的规划整体设计，促进区域整体效益提升。

建立多方利益协调和激励机制。按照“地方政府主导，市场主体参与”的原则，确定存量资源盘活利益相关者之间公平、合理的利益分配制度。可制定鼓励利用存量资源的资金配套政策，如提取一定比例的土地出让金作为存量资源盘活奖励专项资金，缓解资金压力。

(下转第8页)

# 国有建设用地使用权抵押净值评估 思路与注意要点

河南省豫通房地产评估咨询有限公司 孟德友 周志海 李 刚

**摘 要** 针对银行金融机构对国有建设用地使用权抵押评估结果除抵押价值外还要披露抵押净值的要求，本文在明确界定土地抵押净值的内涵的基础上，阐明了预期实现土地抵押权的费用和税金的构成、费用和税金的扣减标准与依据，明确了国有建设用地使用权抵押净值评估的基本思路；最后指出了土地抵押净值评估应注意的几个问题。

## 土地抵押净值的概念及内涵

有一些银行金融机构为了深度掌握抵押物的价值，降低金融风险，要求在抵押估价结果中披露抵押净值。关于土地抵押净值在《城镇土地估价规程》及相关技术标准、规范性文件和教材中没有明确定义。在相关文献中对抵押净值有一些阐述，诸如王明珠认为抵押净值是评估价值减去预计税费、抵押物处置时拍卖费用、抵押物法定优先受偿款等之后的剩余价值；预计税费是假设抵押物于评估时点交易时，按照国家有关交易税费标准所计算出的税费。《房地产估价基本术语标准》中对抵押净值做了界定，抵押净值是抵押价值减去预期实现抵押权费用和税金后的价值，抵押价值是估价对象未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价

师知悉的法定优先受偿款后的价值。基于以上考虑，把土地抵押净值界定为土地抵押价值减去预期实现抵押权费用和税金后的价值，即土地抵押净值=土地抵押价值-预期实现抵押权费用-预期实现抵押权的税金。根据这个价值内涵，测算土地抵押净值的关键是要理清预期实现抵押权费用和税金包括哪些方面及取值的标准和依据。尤其需要指出的是，在这里我们设定抵押净值的价值时点与估价期日一致，实现抵押权费用和税金是抵押物于估价期日交易时按照国家有关法律、法规和税费标准应缴纳的费用和税金。

## 实现土地抵押权涉及的费用

### 实现抵押权的方式

《担保法》第五十三条和《物权法》

第一百九十五条对债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形时，就抵押权的实现途径进行了明确的规定。依法规定主要有两类途径：一类是通过协议方式解决，包括对抵押财产协议折价、协议拍卖或变卖该抵押财产所得价款优先受偿；另一类是抵押权人向人民法院提起诉讼，请求人民法院对抵押物拍卖、变卖抵押财产实现受偿。实际上通过协商的方式解决债务纠纷的情况较少，尤其对于价值较高的土地抵押贷款债权的实现往往通过司法手段实现，土地司法鉴定评估是土地和房地产评估机构的主要业务之一。通过司法拍卖、变卖实现抵押权，可以认为是抵押土地通过司法手段的被迫转让，那么涉及的费用就应当包括司法处置各环节的费用。

### 实现抵押权的费用

通过司法手段实现抵押权，通常包括申诉、审判、判决、申请执行、司法评估、司法拍卖或变卖等环节，在这些环节中涉及的费用包括诉讼费（案件受理费、申请费、司法鉴定评估费）、拍卖佣金等。根据《诉讼费用交纳办法》（国务院令481号）规定，诉讼费用由败诉方负担，胜诉方自愿承担的除外，债务人对督促程序未提出异议的，申请费由债务人负担；同时根据《最高人民法院关于适用

〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》就抵押物折价或者拍卖、变卖所得价款清偿顺序的规定，本文认为案件受理费、申请费、司法鉴定评估费都应该作为实现抵押权的费用在抵押价值中扣除。另外，根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过）规定，拍卖成交的拍卖佣金由买受人承担，拍卖佣金不需要在抵押价值中扣除。

### 诉讼费

《诉讼费用交纳办法》规定诉讼费用包括案件受理费，申请费及出庭发生的相关费用。首先，案件受理费包括：第一审案件受理费；第二审案件受理费；再审案件中，依照本办法规定需要交纳的案件受理费。案件受理费的交纳标准分财产案件、非财产案件、知识产权民事案件、劳动争议案件和行政案件等，其中财产案件根据诉讼请求的金额或者价额，按照比例分段累计交纳（具体标准不再列出）。其次，《诉讼费用交纳办法》还规定了当事人依法向人民法院申请相关事项应当交纳申请费，以及各类申请事项的申请费用标准。

### 评估费

《诉讼费用交纳办法》第十二条涉

及评估费交纳原则和方式的规定，但《国家发展改革委关于放开部分服务价格的通知》（发改价格〔2014〕1732号）在放开七项专业服务价格中包括土地和房地产价格评估费用。国家虽然放开了土地评估收费标准，但要求各有关行业主管部门加强对收费行为的监管。为落实《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号），中国土地估价师与土地登记代理人协会依据《人民法院委托评估规范》（法办〔2018〕273号）完成了人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库（土地估价方向）的推选；人民法院依据原国家计委、原国家土地管理局《关于土地价格评估收费的通知》（计价格〔1994〕2017号）制定了人民法院委托评估收费标准，入库土地估价机构声明接受人民法院委托评估工作收费标准并进行系统备案。

### 实现土地抵押权涉及的税金

抵押土地通过司法拍卖实现抵押权涉及的税金与土地使用权转让涉及的税金是一致的，凡需由转让人（债务人或被执行人）交纳的税金，在测算抵押净值的时候均应在抵押价值中扣除。

#### 增值税

按照财政部、国家税务总局《关于

全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文件要求，自2016年5月1日起房地产业也纳入营业税改征增值税试点范围。根据《营业税改征增值税试点实施办法》规定提供不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权的增值税税率为11%；其后《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）把原适用11%税率的调整为10%；《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）又把原适用10%税率的调整为9%。自2019年4月1日起，转让土地使用权适用增值税税率为9%。需要指出的是，转让土地使用权应缴纳的增值税还应注意区分新、老项目及区分一般和小规模纳税人。

（1）转让2016年4月30日前取得的土地使用权。根据财政部、国家税务总局《关于进一步明确全面推开营改增试点有关劳务派遣服务、收费公路通行费抵扣等政策的通知》（财税〔2016〕47号）规定，纳税人转让2016年4月30日前取得的土地使用权，可以选择简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用减去取得该土地使用权的原价后的余额为销售额，按照5%的征收率计算交纳，即：转让2016年4月30日前取得的土地使用权，不区分一般纳税人还是小规模纳税人，不论是房地产

企业还是非房地产企业，均可选择简易计税方法，并且可以差额纳税；当不选择差额计税的，应当按取得的全部价款和价外费用按3%征收率计算增值税。

（2）房地产企业转让2016年5月1日后取得的土地使用权。根据《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第18号）的规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。房地产企业中的一般纳税人，2016年5月1日后取得的土地使用权未在依法取得土地使用权的土地上进行基础设施和房屋建设，即未对受让土地进行开发而直接转让，应当按照转让无形资产交纳增值税，不能从计税销售额中抵减土地价款。房地产企业纳税人的小规模纳税人转让2016年5月1日后取得土地使用权，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照3%的征收率计算应纳增值税税额。

（3）非房地产企业转让2016年5月1日后取得的土地使用权。转让2016年5月1日以后取得的土地使用权并无差额纳税的规定，非房地产企业的一般纳税人转让

2016年5月1日以后取得的土地使用权或经建造房屋后销售，应当以取得的全部价款和价外费用为销售额（不得扣除土地价款），按照9%计算销项税额。非房地产企业纳税人的小规模纳税人转让2016年5月1日后取得土地使用权，以取得的全部价款和价外费用按照3%的征收率计算应纳税额。

### 城市维护建设税

城市维护建设税是随增值税、消费税辅征并专门用于城市维护建设的一种特别目的税，用于城市公共事业和公共设施的维护建设。城市维护建设税以交纳增值税、消费税的单位和个人为纳税人。城市维护建设税的征税范围为城市、县城、建制镇及其以外的地区，按纳税人所在地不同实行差别税率，市区税率为7%；县城或镇的为5%；市区、县城和镇以外的地区为1%。

### 教育费附加和地方教育附加

教育费附加和地方教育费附加是随增值税、消费税辅征并专门用于教育的特别目的税，主要用于扶持教育事业。凡缴纳增值税、消费税的单位和个人，均为教育费附加或地方教育费附加的纳费义务人。《国务院关于教育费附加征收问题的紧急通知》（国发明电〔1994〕2号）规

定从1994年1月1日起，教育费附加征收率为3%。根据《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号）要求，各地统一征收地方教育附加，地方教育费附加征收标准为增值税、消费税税额的2%。

### 土地增值税

土地增值税是对有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物的单位和个人征收的一种税。土地增值税的课税对象是有偿转让房地产所取得土地增值额，土地增值额等于纳税人转让房地产所取得的收入减除规定扣除项目金额，土地增值税实行四级超额累进税率。纳税人转让房地产所取得的收入包括货币、实物和其他收入；土地增值税计算增值额的扣除项目包括取得土地使用权时所支付的金额，土地开发成本、费用，新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格，转让房地产有关的税金，财政部规定的其他扣除项目。计算土地增值额时还要根据土地开发利用状况不同分类处理，对取得土地或房产使用权后未进行开发即转让的、取得土地使用权后投入资金将生地变为熟地转让的、取得土地使用权后进行房地产开发建造的、转让旧房及建筑物的不同情形要注意扣除项的不同，关于不同开发利

用状况的扣除项，在文件《土地增值税宣传提纲》（国税函发〔1995〕110号）中界定得很清楚。

### 印花税

《印花税暂行条例》规定，在我国境内书立、领受《条例》所列举凭证的单位和个人，都是印花税的纳税义务人。印花税的税率采用比例税率和定额税率两种。对一些载有金额的凭证，如各类合同、资金账簿等，采用比例税率。按照《印花税暂行条例》及其实施细则及财政部、国家税务总局《关于印花税若干政策的通知》（财税〔2016〕162号）等文件的规定，从2006年12月27日起，对土地使用权出让合同、土地使用权转让合同按产权转移书据征收印花税，产权转移书据的印花税率为书据所载金额的万分之五。

### 土地抵押净值评估应注意的问题

#### 与快速变现价值的区别

快速变现价值是估价对象在没有充足的时间进行营销情况下的价值。抵押物变现价值是指抵押物处置时所能实现的价值，在法院强制执行、采用拍卖方式处置抵押物情况下变现价值就是拍卖成交价，快速变现价值包含交易费用、税金和法定优先受偿款。变现价值的高低取决于变现

能力的强弱，主要反映在变现时间的长短和变现的折扣程度。如果某个抵押物变现时间短、变现折扣高，则认为该抵押物的变现能力强。

### 土地抵押净值不是一个固定比例

在土地抵押净值测算时涉及的扣除项中案件受理费、申请费、评估费、土地增值的税率均为分段累进税率，税费额度与土地抵押权实现时的抵押价值额度相关。城市维护建设税的征收与纳税人所在地的行政级别相关。由此可以看出土地抵押净值不是一个固定的比率，抵押净值的比率随抵押价值的额度、相关税费的分段累进率及估价对象所处的地理位置有关。

### 关于土地增值税的扣除项问题

土地增值税的扣除项相对比较复杂，包括取得土地使用权时所支付的金额，土地开发成本、费用，建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格，与转让房地产有关的税金，财政部规定的其他扣除项目等。尤其是对于存在建筑物的土地或者正在开发建设中的土地，土地开发成本、费用，建筑物及配套设施的成本、费用的确定难度较大，需要土地估价师在实地查勘时尽可能详细地搜集相关的信息和

资料及会计核算数据等。

### 关于企业所得税的扣除问题

企业所得税以中国境内的企业和其他取得收入的组织为企业所得税的纳税人。企业所得税以每一纳税年度的收入总额减除不征税收入、免税收入、各项扣除及允许弥补的以前年度的亏损后的余额为应纳税所得额。虽然转让土地使用权所得收入可能会包含企业所得税的部分应纳税所得额，但是由于企业所得税以企业年度应纳税所得额为核算基础，转让土地使用权单个项目的企业所得税难以准确核算，这要在土地估价结果中给予指出并同时在地估价报告的需要特殊说明的事项中给予说明。

### 小结

本文针对土地抵押评估中对估价结果对抵押净值要求，按照相关法律、法规、标准和相关文件提出了土地抵押净值的评估思路，尤其是对预期实现抵押权的费用和税金的构成和标准给予了说明，还指出在抵押净值评估过程中应注意的问题，为土地评估机构在处理相关业务时提供有效的理论和技术参考。

# 精益求精是我们的态度

## ——安徽太和县农村集体土地所有权和农村房地一体不动产统一登记项目

北京帝测科技股份有限公司 崔丽君

北京帝测科技股份有限公司于2018年4月起承担了安徽省太和县农村集体土地所有权农村房地一体不动产登记项目第五包段调查工作，调查内容涉及太和县下辖的郭庙镇、原墙镇、阮桥镇、坟台镇等地的农村宅基地8万多宗，做好这项工作为当地不动产管理工作提供了有力的数据保障。

### 精益求精是我们的态度

为全面掌握所测区域范围内农村宅基地和集体土地建设用地的权属、界址、面积、用途和位置等情况，形成房地一体的权籍调查成果，建立标准、科学、规范、现势的农村不动产权籍调查数据库，构筑城乡一体的不动产登记信息平台，最终实现不动产资源管理科学化、现代化，进一步发挥不动产在国土资源管理中的作用。

### 一流的设备是我们的底气

在农村“房地一体”调查中，大比例尺地籍图及房产入户测量工作占整体工

作量的比重较大，有效提高地籍图及房产测量的效率是提高整个农村“房地一体”调查的关键。为确保项目高效无误有序推进，项目部动用了无人机、GNSS系统、全站仪、彩色数码照相机等专业设备，采用无人机搭载高精度5镜头倾斜相机等先进技术方法进行地籍图和部分房屋边长丈量，逐宗进行地籍测量和相关的地物、地形要素测量。

专业一流的设备助推工作效率，保证了数据的权威和准确。无人机倾斜摄影测量可全方位获取建筑物纹理信息，通过三维重建技术可精确还原建筑物现状，倾斜摄影的高冗余度的影像重叠，可极大提高影像匹配精度，而不同于传统立体测图的倾斜三维测图，其所见即所得的采集方式可精确获取建筑物角点信息，不受房檐遮挡影响，非常适用于地籍测量房屋的界址点获取。

### 团队协作是项目实施的关键

为确保项目顺利实施，帝测科技成立了

专门项目部，负责对项目各工序进行关系协调和质量、技术监督，确保各工序的正常运转和良好衔接。各项目部下设立项目负责人和技术负责人，项目负责人负责本工程项目的人员选定、内外业生产安排、人员配置、仪器物资调度、生产进度控制、安全控制、工资发放和日常联系工作等总体运营；项目技术负责人编写设计书和工作计划，监督工程实施、解决技术难题、质量控制等技术管理工作。

此外，技术指导组负责对各生产组进行技术培训、指导，随时解决各生产组的技术问题，协调生产组之间的技术衔接问题。质量控制组由一批技术精湛、业务熟练的专业技术人员组成，负责对各生产组的每个生产环节进行检查，掌握生产过程中的质量情况，及时解决作业过程与检查中的技术问题，并跟踪处理发现的质量问题。作业组长负责各组所承担工作范围内的各级控制选点、埋石、观测、全野外数字化地籍测量与权属调查等工作。后勤保障组负责整个项目的后勤保障工作，包括交通工具的管理使用、饮食供应、安全保卫等。

### 细致高效的工作流程是基础

“房地一体”调查是内外业一体的测量调查工作，工序较多且要求内外业工作交互推进。为此，应当做好总体计划及统筹安排。根据帝测科技同类项目的经验，

可把实施工作分为准备工作、权属调查、权籍测量、编辑地籍图、数据建库、成果归档等步骤。在此过程中，我们严格按照工作流程有序推进，各个步骤严格把关，精益求精，为精准获取数据打下了坚实的基础。

帝测科技项目外业人员始终不畏艰难困苦，用脚步丈量河山，高标准、高质量完成项目任务，以实际行动履行对客户的承诺。

自然资源调查监测是帝测科技重点业务之一，公司拥有测绘资质、土地勘察资质、土地规划资质等。拥有专业的测绘航空摄影、遥感数据处理、自动化监测、地质勘探等团队，团队综合素质高、专业经验丰富、法规政策理解透彻。拥有Trimble R10 GNSS系统、Leica TS60高精度全站仪、Trimble DiNi03精密水准仪、探地雷达、管线探测仪等精密专业设备。实现智能化测绘，倾斜航摄和三维建模，极大地提高了调查与监测的工作效率。曾完成北京门头沟精细调查评价，西藏拉萨市不动产权籍调查，新疆和田地区地籍调查及集体建设用地使用权确权登记，京北回龙观、天通苑地区排水管网普查，浦梅铁路PM3标隧道监控等重大项目。

# 2020年1—6月全国房地产企业拿地排行榜

中国指数研究院公布了上半年全国百家房地产企业拿地排行榜。企业拿地面积在千万平方米的有四家有实力的企业，冠军是绿地控股，拿地1258万平方米；居第二位的是碧桂园，拿地1254万平方米；第三位的是中国恒大，拿地1152万平方米；第四位是新城控股，拿地1044万平方米。

## 上半年拿地同比基本持平，6月拿地处高位

1—6月，TOP100企业拿地总额15169.8亿元，拿地规模同比基本持平。TOP100门槛值升至40亿元，环比增长21.2%。

1—6月过半数房企拿地不输去年。50家代表房企1—6月月均拿地均值为1716.3亿元，略高于2019年月度均值（1706.9亿元）。其中，27家房企1—6月月均拿地金额超过2019年月度均值，奥园、龙光、首开前6个月月均拿地金额较去年增加一倍以上，逆势拿地扩储；23家房企1—6月月均拿地金额不及去年，其中万科前6个月月均拿地金额较去年减少60%以上。

6月房企拿地规模处上半年高位。1—3月，受疫情影响50家代表房企拿地谨慎；4月起拿地力度显著回升，达到近半年最高

点，5月略有回调后6月又有所回升。50家代表房企中30家企业6月拿地金额较1—5月均值有所增加，8家企业单月拿地额超过100亿元，其中滨江、佳兆业6月拿地额占前6月总额之比超过50%，华夏幸福、金地、蓝光发展等7家企业在40%以上。

50家代表房企中，19家6月拿地金额较前5个月均值出现下滑，龙湖、龙光下滑超过50%，中海下降超过40%。这部分企业主要由于投资节奏调整，前5个月投资较多，土储充足，后期减轻投资力度。

## 拿地销售比回升，第二阵营企业拿地更积极

1—6月，房企拿地热度略有回暖，50家代表房企拿地销售比为38.3%，高于2019年水平（32.7%）。疫情影响下，房企销售额同比下降，在融资边际改善和政府部门推地力度加大的背景下，房企拿地仍保持一定积极性，因此拿地销售比较上年有所提升。

分阵营来看，TOP11~20房企投资最积极。前10房企规模持续领先，土储充足，发展更趋稳健，拿地强度最保守，拿地销售比仅有28.4%；而其他三个阵营企业对规模的适度增长仍存在需求，部分企业拿

地意愿仍较为积极。其中，TOP11~20房企拿地销售比达55.2%，为各阵营最高，绿城拿地销售比超过100%，旭辉接近70%；TOP21~30房企拿地销售比也显著高于平均值，达49.1%，滨江和蓝光发展均高于80%；TOP31~50房企拿地销售比显著低于平均值，为28.9%。

### 合作拿地权益占比上升，收并购机会仍存

房企合作拿地权益金额占比上升。2020年上半年，50家代表房企拿地权益金额占比均值为79.9%，较2019年上升3个百分点。TOP10与TOP11~20阵营企业拿地权益占比较上年基本持平，TOP21~30、TOP31~50阵营企业权益金额占比均显著上升，远洋、中骏和华发涨幅均高于20个百分点；绿城、佳兆业和仁恒置地下降超过20个百分点。

部分房企通过收并购增加土地储备。2020年3月，金茂以68.5亿元收购中化集团下属武汉化资100%股权，获取青岛、天津、武汉3宗资产，其中天津和武汉项目为已达到预售条件的在建工程。4月以来，绿城以41亿元向新湖中宝发起3起收购，获取位于上海、沈阳、南通的多个项目。

### 布局重点聚焦二线，长三角仍为热点

1—6月，二线城市是房企布局重点，城

市群以长三角热度最高。从城市等级来看，50家代表房企1—6月二线城市拿地占比为51.5%，三四线为44%，一线占比为4.5%。从区域来看，企业更倾向于在京津冀、粤港澳大湾区、长三角、长江中游和成渝五大城市群拿地，占比之和为58.6%，其中长三角热度最高，占比为29%，粤港澳大湾区和长江中游紧随其后，占比分别为9.2%和9.1%。

杭州热度最高，中西部省会城市与城市群内热点城市颇受青睐。1—6月，50家代表房企拿地TOP10城市中，中西部省会城市占5席，其中西安拿地面积达565.4万平方米，位列第三，重庆位居第六，长沙与郑州也较受欢迎；长三角与粤港澳大湾区城市群各有两个城市上榜，杭州位居第一，苏州、佛山均超过450万平方米，广州近400万平方米，是前十城市中唯一的一线城市。

从各城市群拿地金额来看，长三角热力不减。1—6月，长三角TOP10企业拿地金额2329亿元，依旧位居四区域首位；中西部TOP10企业拿地金额1430亿元，位列第二。拿地面积来看，中西部TOP10企业拿地面积以4212万平方米位居四区域首位，继续领跑。值得关注的是，香港置地今年2月以311亿元拿下上海徐汇区地块，刷新了全国总价地王记录，并凭借该地块摘下上半年长三角拿地金额亚军。

从重点城市拿地金额TOP10房企来看，龙头房企多城发力。绿城中国在多个城市齐

(下转第19页)

# 全国300个城市上半年土地整体供应同比微增

## 楼面均价增近两成，出让金总额近3万亿元

今年上半年，全国300城市供应量同比增加1%，成交量同比下滑7%，成交楼面均价同比上涨16%，前六个月出让金总额2.54万亿元，同比上涨10%。第一季度，整体供求多指标同比均降，各线城市供求量同比缩水；第二季度，整体供求多指标同比均增，其中一线城市供应量同比增加65%，二线城市供求两端同比均增，三四线城市楼面均价增加逾两成，市场回暖明显。

分城市来看，一线城市供求同比走高，楼面均价同比增逾三成，出让金总额增加近六成。二线重点城市供应同比微增，成交方面同比量跌价涨，出让金较去年同期增加。三四线城市整体供应同比基本不变，成交均价增加近两成，溢价率同比下滑0.02个百分点。

上半年全国土地出让金排名前20城市成交总额为13764亿元，同比增加18%。一线城市收金总额为3920亿元，较去年同期增加78%，且北上广入围榜单前十。二线城市仍为榜单主力，其中杭州揽金总额达1757亿元，连续三年居年中收金总额榜首。

### 总体情况：上半年土地供应同比微增，一二季度市场分化明显，收金总额近3万亿元

上半年，全国300城市供应量同比增加1%，成交量同比下滑7%，成交楼面均价同比上涨16%，前六个月出让金总额2.54万亿元，同比上涨10%。第一季度，整体供求多指标同比均降，各线城市供求量同比缩水；第二季度，整体供求多指标同比均增，其中一线城市供应量同比增加65%，二线城市供求两端同比增加，三四线城市楼面均价增加逾两成。

### 供应情况：上半年供地总量同比微增，宅地供应总量走高，一二线城市供应同比均增

1—6月，全国300个城市共推出土地14445宗，同比增加5%；推出土地面积58180万平方米，同比增加1%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）4799宗，同比减少1%；推出土地面积23708万平方米，同比增加2%。

6月，全国300个城市共推出土地3576宗，推出土地面积14607万平方米，环比增

加41%，同比增加36%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）1247宗，推出土地面积6463万平方米，环比增加38%，同比增加24%。

### **成交情况：上半年成交总量小幅下滑，一线城市成交量增近一成，宅地成交量同比下滑**

1—6月，全国300个城市共成交土地11445宗，同比减少4%；成交面积46535万平方米，同比减少7%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）3793宗，同比减少8%；成交面积19461万平方米，同比减少2%。

6月，全国300个城市共成交土地2366宗，成交面积10165万平方米，环比增加23%，同比增加12%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）901宗，成交面积4881万平方米，环比增加23%，同比增加21%。

### **出让金：上半年收金总额同比走高，各线城市收金较去年同期走高，杭州半年度揽金近1757亿元**

1—6月，全国300个城市土地出让金总额为25422亿元，同比增加10%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）出让金总额为22166亿元，同比增加11%。上半年，全国40个大中城市土地市场整体交易活跃，近六成城市出让金同比增

加，杭州半年度收金近1757亿元居首；一线城市上半年供求及收金走高，上海收金涨幅同比翻番。

6月，全国300个城市土地出让金总额为6462亿元，环比增加17%，同比增加26%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）出让金总额为5838亿元，环比增加18%，同比增加29%。

### **楼面均价：楼面均价同比回升，各线城市成交均价上扬，宅地市场均价同比增近两成**

1—6月，全国300个城市成交楼面均价为2871元/米<sup>2</sup>，同比增加16%；其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）成交楼面均价为5109元/米<sup>2</sup>，同比上涨15%。

6月，全国300个城市成交楼面均价为3312元/米<sup>2</sup>，环比下跌2%，同比上涨11%；其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）成交楼面均价为5327元/米<sup>2</sup>，环比下跌5%，同比上涨8%。

### **溢价率：上半年整体溢价率呈下行趋势，第二季度各线城市溢价率走低，宅地溢价率同比下滑**

1—6月，全国300个城市土地平均溢价率15%，较去年同期下降3个百分点；其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）平均溢价率17%，较去年同期

下降4个百分点。

6月，全国300个城市土地平均溢价率16%，较上月下降1个百分点，较去年同期下跌4个百分点；其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）平均溢价率17%，较上月下降1个百分点，较去年同期下滑4个百分点。

### **各类城市：一线城市收金走高，二线城市成交减少，三线城市均价增加**

上半年，一线城市供求同比走高，楼面均价同比增逾三成，出让金总额增加近六成。二线重点城市供应同比微增，成交方面同比量跌价涨，出让金较去年同期上扬。三四线城市整体供应同比基本不变，成交均价增加近两成，溢价率同比下滑0.02个百分点。

### **一线城市：上半年整体供应量同比增近一成，成交方面量价双涨，出让金同比增近六成**

1—6月，一线城市共推出土地368宗，推出土地面积1733万平方米，同比增加7%；成交方面，共成交土地341宗，成交土地面积1652万平方米，同比增加10%；土地出让金为3920亿元，同比增加57%；楼面均价为9540元/米<sup>2</sup>，同比上涨31%；平均溢价率为10%，较去年同期下降3个百分点。

6月，一线城市共推出土地70宗，

推出土地面积478万平方米，环比增加59%，同比增加73%；成交方面，共成交土地62宗，成交土地面积422万平方米，环比增加42%，同比增加65%；土地出让金为625亿元，环比减少36%，同比下降16%；楼面均价为7185元/米<sup>2</sup>，环比下降45%，同比减少44%；平均溢价率为8%，较上月减少7个百分点，但比去年同期减少16个百分点。

### **二线城市：上半年供应量同比基本不变，成交量及收金小幅波动，溢价率同比下滑4个百分点**

1—6月，二线城市共推出土地5011宗，推出土地面积22653万平方米，同比增加1%；成交方面，共成交土地4366宗，成交土地面积19138万平方米，同比减少2%；土地出让金为13127亿元，同比增加3%；土地成交楼面均价为3474元/米<sup>2</sup>，同比增加4%；土地平均溢价率为14%，较去年同期下降4个百分点。

6月，二线城市共推出土地1330宗，推出土地面积6226万平方米，环比增加64%，同比增加38%；成交方面，共成交土地1011宗，成交土地面积4383万平方米，环比增加22%，同比增加19%；出让金为3473亿元，环比增加26%，同比增加25%；土地成交楼面价为3969元/米<sup>2</sup>，环比增加3%，同比上涨7%；土地平均溢价率为15%，较上月增加1个百分点，比去年同期下降3个百分点。

### 三四线城市：上半年成交同比下滑，成交均价同比走高，6月收金总额同环比上涨

1—6月，三四线城市共推出土地9066宗，推出土地面积33795万平方米，同比减少0.4%；成交方面，共成交土地6738宗，成交土地面积25744万平方米，同比减少11%；土地出让金为8374亿元，同比增加7%；土地成交楼面均价为1793元/米<sup>2</sup>，同比上涨18%；土地平均溢价率为19%，较去年同期下降0.02个百分点。

6月，三四线城市共推出土地2176宗，推出土地面积7903万平方米，环比增加26%，同比增加32%；成交方面，共成交土地1293宗，成交土地面积5360万平方米，环比上涨23%，同比增加4%；出让金为2364亿元，环比增加33%，同比上升48%；成交楼面均价为2385元/米<sup>2</sup>，环比增加12%，同比上涨36%；土地平均溢价率为20%，较上月下降2个百分点，比去年同期下降1个百分点。

### 出让金TOP20：榜单总额同比上涨，杭州半年度收金1756.9亿元

1—6月，全国土地出让金排名前20城市成交总额为13763.8亿元，同比增加18%，上榜门槛降至349.1亿元。一线城市均入围TOP20，其中上海、北京、广州分列榜单第二、三、四名，收金总额为3920.4亿元，占

榜单总额的28%。二线城市共入榜13席，仍为榜单主力，其中杭州揽金总额达1756.9亿元，较去年增逾两成，高居榜单首位。三四线城市仅3城市上榜，较去年同期持平。

1—6月全国土地出让金TOP20分别是杭州、上海、北京、广州、南京、武汉、福州、重庆、苏州、佛山、宁波、成都、温州、无锡、天津、东莞、西安、青岛、深圳、绍兴。

### 住宅用地成交总价TOP10：一二线城市包揽榜单，上海徐汇区宅地领跑

今年上半年，宅地总价榜单总额较去年增加近36%，上榜门槛略上扬至71.89亿元。入榜地块均位于一二线重点城市，徐汇区黄浦江南延伸段WS3单元地块由香港置地以310.5亿元竞得，居榜单首位。登榜地块具体特点如下：

一二线城市包揽榜单，总价榜单前十地块均位于一二线热点城市，其中一线城市共7宗地块入榜，二线城市共3宗地块入榜，厦门、武汉和杭州各居1席。

入榜地块体量较大。入榜地块规划建筑体量普遍较大，规划建筑面积均超10万平方米，上海徐汇区黄浦江南延伸段WS3单元地块总体量近109万平方米，为榜单中体量最大的一宗。

品牌房企和国企拿地为主。拿地企业多为品牌企业或国有企业，主要是由于在热点

城市地块拿地资金较高，开发难度较大，国企和品牌房企在这些方面更具有优势。

## 住宅用地楼面地价TOP10：榜单均价同比增长过半，北京一城占榜七席

今年上半年，宅地单价榜单楼面均价同比上涨53%，入榜门槛同比去年提高52%。一二线城市包揽榜单全部席位，其中由合生创展竞得的北京丰台区南苑乡分钟寺村L-39地块，以楼面价76168元/米<sup>2</sup>居首。登榜地块具体特点如下：

**纯住宅用地居多：**入榜地块中有8宗为纯住宅用地，其中7宗位于一线城市。由于一线城市纯宅地资源稀缺，这些地块单价普遍较高。

**入榜地块分布集中：**单价榜入榜地块分布较为集聚，入榜地块均来自环渤海区域和珠三角区域，其中北京一城入榜七席且占据榜单前五名。

**平均溢价率同比下滑：**总价榜单平均溢价率为27%，较去年同期下降26个百分点，入榜地块中过半住宅用地溢价率低于30%，溢价率呈现出下滑的趋势。

今年上半年，10个重点城市住宅用地整体供求量较去年同期下滑，深圳、广州、南京、上海、重庆、杭州、成都7个城市供需同涨，整体出让金总额同比增加逾两成。其中一线城市的整体供求量较去年同期上扬；二线城市供求量同比缩水。随着新冠疫情的

逐渐缓解，土地供应节奏加快，部分城市土拍市场回暖，重点城市宅地溢价率下半年或将有不同程度的增长。

**供应方面：**6月，10个重点城市均有住宅用地推出，重庆以156万平方米供应量居首。1—6月，深圳、广州、南京、上海、重庆、杭州、成都7个城市供应量超过去年同期，重庆、杭州、南京分别以688万平方米、428万平方米、347万平方米的供应量排名前三位。

**成交方面：**6月，10个重点城市宅地成交总量环比小幅下滑，出让金总额为1698亿元，环比缩水11%。一线城市成交量较上月走高，收金总额减少逾三成。二线城市宅地成交量环比减少近一成，揽金总额较上月增长8%。1—6月，一线城市整体成交量同比上涨近四成，出让金总额增加逾六成；二线城市成交量减少逾一成，收金总额同比小幅增加。

6月，10个重点城市中均有住宅用地成交，杭州成交量最大，为134万平方米。1—6月，深圳、广州、上海、成都、杭州、重庆、南京7个城市成交量超过去年同期，重庆、杭州、上海分别以645万平方米、442万平方米、388万平方米的成交量排名前三位。

**溢价率：**6月，10个重点城市宅地溢价率较上月微降，重庆以24%的宅地平均溢价率居首。1—6月，除北京、上海、成都之

（下转第55页）

# 在市场竞争中摔打磨炼

## ——记前进中的北京京港房产估价有限公司

荆 岗

北京京港房产估价有限公司成立于1994年1月，是经北京市政府批准成立的北京市首家中外合资专业性房地产评估机构。按照国务院关于经济鉴证类中介机构与政府部门脱钩改制的文件要求，公司改制为有限责任公司。

公司是中国土地估价师与土地登记代理人协会会员单位，中国房地产估价师和房地产经纪人学会常务理事单位，北京房地产估价师和土地估价师与土地登记代理人协会副会长和不动产登记代理人专业委员会主任单位，北京市土地学会常务理事单位。公司自成立以来连续被住建部评定房地产评估一级资质机构。多次被中估协认定土地A级资信等级，可在全国范围从事土地评估业务，同时具有资产评估资格，是最高人民法院的司法鉴定评估机构，中央直属机关认定的房改售房评估机构，是军用机场移交地方评估的首批入围机构，在雄安新区管委会在全国范围内招标土地评估机构入围15家机构中综合评分排名第一。

作为企业，京港公司参与了主管部门制定的北京市土地一级开发利润率，其成果一直沿用至今。为盘活国有资产，京港公司

参与各类型国有建设用地上市评估，如北京市首次公开拍卖土地北工大经济管理学院的土地使用权价格评估，北京市第一宗收购的储备土地北京化工厂土地使用权收购价格评估；首都创业集团京通快速路、中国电信、王府井股份公司等上市土地使用权价格评估。完成了澳大利亚驻华使馆的房地产价格评估；撰写了2008年北京奥运场馆可行性研究报告等。近年来公司参与了多项重大项目房屋征收评估，如北京行政副中心、大兴新机场、沙河高教园区的征收拆迁评估，垂杨柳医院改扩建及永安里、酒仙桥等棚户区改造评估。

自北京协会成立以来，京港公司参与了多项科研课题，包括国有土地划拨使用权价值探讨、北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法等，参与2014年北京市基准地价的修订，《北京房地产税费》《房地产开发投资服务》书籍的编写，连续多年参与北京市地价动态监测工作。

为推动北京市土地登记代理机构和土地登记代理人行业发展，作为牵头单位承担了由中估协立项的国家级课题“不动产登记代理市场化机制研究”等。



## 永业行召开年度中期总结述职工作会

7月4—5日，永业行（湖北）公司2020年度中期总结工作会在武汉举办。公司董事长、总裁潘世炳，各高管，总分部部门负责人、技术总监、执行总经理以上人员、班子成员、2019年度永业行标兵、职能中心代表等近百人参加了会议。

年中述职环节，公司高管、职能中心代表、业务部门负责人及四大板块技术总监等38人先后就履职情况、业务市场开拓、技术创新、信息化建设、风险管控、融合发展、平台构建、品牌推广等方面对上半年工作作了总结述职，并围绕“五位一体”的管理目标导向，对下半年工作进行了梳理和计划。各高管对述职人员进行提问及点评，就如何更好发挥岗位职能进行探讨交流。本次会议还开展了中高层管理人员线上民意测评。

典型发言环节，自然资源事业部、投

资咨询事业部、计划财务中心的部门代表分别围绕技术、市场、管理等方面作了主题演讲，并结合各自的专业领域，探讨了新时期如何践行改革之路的想法和思路，得到与会人员的认可。

分组讨论环节围绕“大中台、大后方建设，人才招聘及培养，业务联动”等内容展开，与会人员畅所欲言，分别从各自的角度阐释了在当前形势下如何更好促进永业行持续快速发展的想法，达成一系列富有建设性的共识。

执行总裁王琴对上半年的经营业绩、工作亮点及存在的主要问题总结，围绕技术研发创新、推动市场改革、科学人才培养、风险防控管理等方面对下半年工作进行了规划部署。

潘世炳对上半年经营状况及目前存

（下转第17页）



# 中宣部等八部门联合印发通知部署学习宣传民法典

近日，中央宣传部、中央组织部、中央政法委员会、中央网信办、全国人大常委会办公厅、教育部、司法部、全国普法办等部门联合印发通知，部署开展《民法典》学习宣传工作。

通知指出，民法典是新中国成立以来第一部以“法典”命名的法律，是新时代我国社会主义法治建设的重大成果，在中国特色社会主义法律体系中具有重要地位，是一部固根本、稳预期、利长远的基础性法律。在全国深入开展民法典学习宣传活动，要深入学习宣传习近平总书记关于全面依法治国的重要论述特别是关于民法典的重要指示精神，深入学习宣传实施民法典的重大意义，深入学习宣传民法典的基本原则和主要内容，让民法典走到群众身边、走进群众心里。

通知要求，要创新宣传形式，在全社会大力营造尊法、学法、守法、用法的浓厚氛围。按照常态化新冠肺炎疫情防控工作要求，结合本地区本部门实际，组织开展民法典宣传教育活动，推动民法典进机关、进乡村、进社区、进学校、进企业、进单位，把民法典宣传融入各类法治宣传阵地，推动民法典融入人民群众的日常生活；大力开展新闻宣传，坚持集中宣传和常态化宣传相结合，组织各级党报、党刊、电台、电视台及所属网站、新媒体精心策划、集中报道，推出权威访谈、开设专栏，刊播系列评论言论和理论文章；积极开展网络宣传，依托各类网站、微博、微信、手机客户端等现代传播平台，通过文字、图片、视频等形式开展灵活生动的网上宣传，精心创作民法典网络文化产品，举办网络讲座、网络访谈、网上展览等，增强民法典宣传的吸引力和感染力；抓好重点群体的宣传教育，把民法典纳入领导干部学法必修课，作为领导干部年度述法重要内容，把民法典纳入国民教育体系，加大民法典在大中小学法治教育中的内容占比；加强

理论研究阐释，编写适应基层群众接受习惯的系列通俗理论读物；切实加强实践引导，落实“谁执法谁普法”普法责任制，把民法典宣传融入法治实践全过程，推行法官、检察官、行政执法人员、律师以案释法制度，让人们在解决问题中学习民法典知识，迅速掀起民法典学习宣传教育的热潮。

通知强调，各地区各部门在组织开展民法典学习宣传活动中，要坚持正确政治方向和舆论导向，引导人民群众深刻认识我国法治建设的重大成就，更加坚定走中国特色社会主义法治道路的信心和决心。认真落实国家工作人员学法用法、新闻媒体和互联网公益普法等制度，加强工作督导检查，推动民法典学习宣传深入开展。开展分众化、对象化宣传，注重群众参与互动，增强学习宣传的针对性实效性。

（来源：新华社）



# 中国

## 不动产登记与估价

CHINA REAL ESTATE REGISTRATION AND VALUATION

主办单位 / 中国土地估价师与土地登记代理人协会



官方微信平台



官方微博

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

地址：北京市海淀区大柳树路17号富海国际港1506室

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

摄影：曹希胜