



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

- 年底前完成地籍调查 农村宅基地管理体系加快形成
- 解读《民法典》中的不动产物权制度
- 行动规划探索
- 土地利用规划指标调整补地价评估的思考
- 标定地价成果应用探讨

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2020 / 09 / 总第305期

中国碗要装中国粮
中国粮要靠中国地



封面设计：自然资源部宣传教育中心

庆祝教师节 校训选登



曲阜师范大学校训：学而不厌 诲人不倦（张全景 摄）



河北师范大学校训：学博为师 德高为范
(马仁会 摄)



云南财经大学校训：好学笃行 厚德致远（张洪 摄）



南京农业大学校训：仁勤朴诚（吴群 摄）



西北农林科技大学校训：诚朴勇毅（张蚌蚌 摄）

CONTENTS

目录

要闻报道

02 年底前完成地籍调查 农村宅基地管理体系加快形成

法制建设

03 解读《民法典》中的不动产物权制度

规划与估价

08 行动规划探索——以西咸新区住宅用地开发运营规划编制为例

13 土地利用规划指标调整补地价评估的思考

估价视点

16 工程造价在生产性企业评估中的应用

20 看土地价值评估的前世今生

21 从司法案例看国有土地上房屋征收评估应当注意的问题

25 标定地价成果应用探讨

29 市场比较法中期日修正指数编制的技术思路

协会动态

31 中估协秘书处加强防火安全检查

机构风采

32 栉风沐雨砥砺前行

党建引领

33 湖北永业行鄂西支部开展“凝心聚力 砥砺前行”主题党日活动

34 北京盛华翔伦评估公司党支部成立

东西南北

35 2020年全国城市地价动态监测（南区）联谊会在穗召开

36 安徽多家土地评估机构用实际行动支援抗洪一线

38 广东协会组织开展全民健身日活动

41 河南协会对全省2019年度土地估价报告审查结果通报

42 贵州协会上半年主动有序开展各项工作

评估师之声

43 杨官屯扶贫记

域外传真

46 生态修复，且看澳大利亚怎么做



中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流

2020年第9期（总第305期）

（2020年9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 赵吉禄
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
封四摄影：刘悦忻

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9月

印刷数量：1200册

印刷单位：北京地大彩印有限公司

年底前完成地籍调查 农村宅基地管理体系加快形成

解决农村住宅用地没规划、缺计划、无指标问题，满足农民合理住宅用地需求，我国农村宅基地管理体系正加快形成。

近日从自然资源部获悉，为进一步做好宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作，自然资源部下发的《宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答》明确，2020年底前完成全国农村地籍调查，宅基地和集体建设用地登记率达到80%以上。明年底前完成宅基地和集体建设用地及房屋登记资料清理整合，数据逐级汇交至国家不动产登记信息管理基础平台。农村不动产统一登记加快推进，将为保障农民合理建房用地、保护耕地提供产权保障。

自然资源部国土空间用途管制司司长江华安说，清理乱占耕地建房，离不开保障农村居民建房合理需求。农业农村部、自然资源部印发的《关于规范农村宅基地审批管理的通知》明确了宅基地农户申请、村组审核、乡镇审批程序。按新土地管理法，两部门明确宅基地和村民住宅规划许可实行一表申请、合并办理，由乡镇人民政府一并发放农村宅基地批准书、乡村建设规划许可证。根据今年中央一号文

件要求，进一步简化集体建设用地审批程序，下放审批权限。

农业农村部农村合作经济指导司司长张天佐表示，此次两部门同时下发《关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》《关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》，就是要坚决遏制新增违法违规问题，同时保障村民建住宅合理用地需求。随着一系列文件出台，从规划和计划指标落实到建房申请审批和监管，宅基地管理制度体系正加快形成。

据介绍，加强农村集体建设用地规划管理，对耕地保护至关重要。作为浙江“千村示范、万村整治”工程首批试点，金华市金东区强化土地管理、土地整治，有效促进了耕地保护和粮食生产。该区傅村镇傅一村280余亩荒地通过流转、整治变水田，种水稻每年为村集体增收30余万元；通过专业合作社承包，每年又为村集体带来近50万元收入，村民还能通过入股享受部分红利。

（来源：新华网 记者：王立彬）

解读《民法典》中的不动产物权制度

自然资源部法规司 魏莉华

5月28日，十三届全国人大三次会议审议通过了《民法典》，这是我国首部以法典命名的法律，在中国法治史上具有划时代的意义。《民法典》是在各民事单行法的基础上编纂而成的，其中物权编的编纂依据就是《物权法》。《民法典》物权编对《物权法》中有关不动产物权的规定进行了多方面的补充、修改和完善。

确立平等保护物权的基本原则

《民法典》物权编第207条规定：国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律平等保护，任何组织或者个人不得侵犯。这一规定同《物权法》第四条规定相比，在保护前面增加了“平等”二字，这不是简单的文字修改，而是体现了物权保护理念的重大转变。在《物权法》制定过程中，关于《物权法》应以保护私有财产为主，还是以保护公有财产为主，引起了巨大的争议。有人认为，国家、集体利益高于个人利益，应当实施阶梯保护，国家、集体利益优先；有人认为，《物权法》是私法，首先应该保护私有财产，按照先私人、再集体、后国家的顺序加以保护。随着《物权法》的实

施和依法治国的全面推进，对国家、集体和私人的物权给予平等保护的理念逐步成为全社会的共识。2016年中共中央、国务院印发《关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》，把平等保护确立为产权保护的首要原则，指出：公有制经济财产权不可侵犯，非公有制经济财产权同样不可侵犯。《民法典》物权编确立的国家、集体和私人的物权受法律平等保护的规定，具有重大的历史意义，体现了《民法典》的核心价值。

确认和完善不动产登记制度

不动产登记制度是《物权法》确立的重大公示公信制度。在2007年《物权法》颁布时，我国实行的是不动产分部门登记制度，土地、房屋、森林林木、海域等由不同的部门依照不同的法律进行登记。《物权法》遵循国际惯例，第一次从法律上确立了不动产统一登记制度，规定：国家实行不动产统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法，由法律、行政法规规定。2014年国务院颁布《不动产登记暂行条例》，对土地、房屋、森林林木、土地承包经营权、海域使用权等实行统一登记，结束了我

国不动产分割登记的历史。《民法典》物权编对不动产统一登记制度进行了确认，并针对《物权法》实施中存在的突出问题，对相关条款进行了完善：一是统一登记机构。

《民法典》物权编把所有涉及不动产登记的主体全部修改为由登记机构进行登记，如《民法典》物权编第333条把《物权法》第127条中的“县级以上地方人民政府应当向土地承包经营权人发放土地承包经营权证”修改为“登记机构应当向土地承包经营权人发放土地承包经营权证”，从立法上保证了不动产登记机构的统一。二是增加利害关系人在不动产登记资料查询复制中的义务。按照《物权法》第十八条的规定，权利人、利害关系人可以申请查询、复制不动产登记资料，登记机构应当提供。但是，《物权法》并没有对利害关系人在查询、复制不动产登记资料中的义务作出规定。为防止和避免利害关系人不当使用、泄露权利人不动产登记资料的现象，《民法典》物权编专门增加第二百一十九条，规定：利害关系人不得公开、非法使用权利人的不动产登记资料。这一修改体现了权利义务一致的要求，在保障权利人、利害关系人查询复制不动产登记资料的同时，增设了权利人、利害关系人的相关义务，对于保护权利人的隐私，防止不动产登记资料被不当利用具有现实意义。

完善不动产征收征用制度

不动产征收征用制度是宪法确立的重

要制度。《民法典》物权编从所有权丧失的角度对不动产征收征用制度进行了规范。同《物权法》的规定相比，做了四个方面的修改完善：一是将征收补偿费的支付由“依法足额支付”修改为“依法及时足额支付”。这一修改的目的是体现《民法典》第一百一十七条所规定的“公平、合理”的征收补偿原则，保障被征收人及时得到补偿费。二是将征收补偿的范围由“土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用”修改为“土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用”。这一修改主要是将农村村民住宅补偿从地上附着物补偿中独立出来，以特别强调对被征收人住宅的保障。这两处修改，与2019年修正的《土地管理法》第八十四条保持了一致性。三是将《物权法》中的“拆迁补偿”修改为“征收补偿”，这是对原规定不准确表述的更正。四是体现疫情防控的需要，在《物权法》第四十四条关于因抢险救灾可以征用不动产的基础上，《民法典》物权编第二百四十五条增加“疫情防控”作为征用不动产的法定事由，为当前新冠肺炎疫情防控中的不动产征用提供法律依据。

明确无居民海岛所有权

《民法典》物权编在《物权法》明确了土地、矿藏、水流、海域、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源属于国家所有的基础上，专门增加一条作为第二百四十八

条，明确：无居民海岛属于国家所有，国务院代表国家行使无居民海岛所有权。这一规定来源于《海岛保护法》第四条的规定。海岛包括有居民海岛和无居民海岛，无居民海岛是指不属于居民户籍管理的住址登记地的海岛。我国是海洋大国，海岛众多，海岛总面积约8000平方千米，其中94%以上岛屿是无居民海岛。无居民海岛蕴藏着极为丰富的资源，在经济社会发展中具有不可估量的社会、经济、科研、生态价值。在开发海洋经济的大潮中，海岛应当成为实施国家海洋开发战略、保护海洋生态环境的重要依托。《民法典》明确无居民海岛属于国家所有，对保护海岛及其周边海域生态系统，合理开发利用海岛自然资源，维护国家海洋权益，促进海岛经济社会可持续发展具有重要意义。

充实不动产用益物权制度

《民法典》物权编在《物权法》规定的不动产用益物权的基础上，不仅增加了新的用益物权种类，也对原有用益物权的行使提出了新的要求。

新增居住权作为新的用益物权。在《物权法》制定过程中，关于居住权是否入法存在很大争议，最终《物权法》没有规定居住权。在《民法典》编纂过程中，是否规定居住权再次成为争议的焦点。最终《民法典》物权编规定了居住权，并用六个条文规定了居住权的含义、设立、效力、终止等内容。

设立居住权的目的在于满足特定人对他人住宅的生活居住需求，因此居住权人只能是自然人，不能是法人或非法人组织。居住权的实质是为特定人的利益而利用他人所有之物的权利，即以他人的物供自己使用和收益的权利。居住权可以通过合同的方式设立，也可以通过遗嘱的方式设立。通过合同设立的居住权，应当向登记机构办理登记手续，居住权自登记时设立。应当说，在我国现实情况下，《民法典》承认居住权具有特殊的意义，有助于完善住房保障体系，为“以房养老”提供制度支持，也可以保障征收搬迁安置中的居住权益以及家庭成员对公房享有的居住权。特别需要说明的是，为了保证交易安全，居住权登记应当纳入不动产登记，由自然资源主管部门进行统一登记。《民法典》将于2021年1月1日起施行，关于居住权登记规则的制定已十分迫切。

落实承包地三权分置，增加土地经营权。《民法典》物权编在《农村土地承包法》的基础上，在“土地承包经营权”一章中专门增加三个条款，对土地经营权作了规定：一是明确了土地经营权的流转方式，规定：土地承包经营权人可以自主决定依法采取出租、入股或者其他方式向他人流转土地经营权（第三百三十九条）；二是明确了土地经营权人的权利，规定：土地经营权人有权在合同约定的期限内占有农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益（第三百四十条）；三是明确了流转期限为五年以上的土

地经营权的设立与登记，规定：流转期限为五年以上的土地经营权，自流转合同生效时设立。当事人可以向登记机构申请土地经营权登记；未经登记，不得对抗善意第三人（第三百四十一条）。《民法典》物权编所规定的“流转期限为五年以上的土地经营权”已经具有了用益物权的属性。同时，《民法典》物权编第三百三十四条还删除了《物权法》第一百二十八条中的“流转的期限不得超过承包期的剩余期限”的限定条件，因为土地承包经营权互换、转让后，原权利人不再享有该土地承包经营权利，自然也就无所谓剩余期限问题了。

明确建设用地使用权设立条件及住宅续期问题。《民法典》将绿色原则确立为民事活动的基本原则，在总则第九条明确规定：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。《民法典》将绿色原则贯彻全篇，对《物权法》第一百三十六条规定的建设用地使用权设立条件作出修改，在《民法典》物权编第三百四十六条规定：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。这一规定对市县人民政府出让建设用地使用权提出了新的要求，即在《民法典》实施后，建设用地使用权出让合同中的土地使用条件有关于节约资源保护环境的要求。同时，为了严格落实土地用途管制制度，《民法典》物权编还对《物权法》第一百三十八条关于建设用地使用权出让合同的内容进行修改，在第三百四十八条

土地出让合同内容的“土地用途”后增加“规划条件”，作为出让合同的重要内容。同时，根据《物权法》第一百四十九条规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。但是，对于自动续期后，权利人是否应当支付相关费用并不明确，理论上与实践上都存在很大的认识分歧。对此，《民法典》第三百五十九条第一款增加规定：续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。

完善不动产担保物权制度

与《物权法》相比，《民法典》物权编完善了不动产担保物权制度，在以下方面作出修改完善：

简化删除了担保物情况的列举。根据《物权法》的规定，在抵押合同中，抵押财产要列明“抵押财产的名称、数量、质量、状况、所在地、所有权归属或者使用权归属”（第一百八十五条）。对此，2019年世界银行《2020年全球营商环境报告》认为，上述条文对担保品的描述过于具体，不利于当事人便利地设立担保物权。为适应世界银行营商环境调查的需要，《民法典》物权编第四百条将上述要求简化为“抵押财产的名称、数量等情况”，从而允许对担保物进行概括性描述。这种概括性描述须达到可以识别担保物的程度。

完善抵押物的范围。一是增加海域使用权可以抵押。海域使用权属于用益物权，

按照“同质同法”的要求，海域使用权应当可以抵押。二是删除了以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权。这是根据修订后《农村土地承包法》所作的调整。修订后《农村土地承包法》将“四荒地”土地承包经营权改称为“四荒地”土地经营权，并且允许土地经营权抵押。由于这种权利比较特殊，《民法典》物权编在第三百四十二条专列一条，对其出租、入股、抵押等作了规定。三是删除了耕地的使用权不得抵押的规定。在我国，集体土地的使用权包括土地承包经营权以及宅基地、自留地、自留山等集体土地的使用权等。对于上述集体土地的使用权，法律上一直禁止抵押。但是，理论界与实务界一直存在为土地承包经营权抵押松绑的声音。随着承包地“三权分置”被《农村土地承包法》承认，土地经营权成为独立于土地承包经营权的一项权利，且该权利已经不再具有身份属性，这使土地经营权抵押成为可能。对此，修订后的《农村土地承包法》第四十七条对土地经营权融资担保予以明确认可。为此，《民法典》物权编删除耕地的使用权不得抵押的规定，与《农村土地承包法》的修订保持了体系上的一致性。

删除顺序相同按照债权比例清偿的规定。《物权法》第一百九十九条对抵押权的清偿顺序作了规定，明确：顺序相同的，按照债权比例清偿。《民法典》物权编第四百一十四条适应不动产统一登记的需要，删除了这一规定，因为在统一登记的情况

下，不会再出现顺序相同的登记抵押权。

《不动产登记暂行条例实施细则》第六十七条规定，同一不动产上设立多个抵押权的，不动产登记机构应当按照受理时间的先后顺序依次办理登记并记载于不动产登记簿；当事人对抵押权顺位另有约定的，从其规定办理登记。可见，登记抵押权的先后顺序是根据登记机构受理时间的先后或当事人的约定确定的，这就导致“顺序相同的，按照债权比例清偿”的规定失去了适用的基础，故《民法典》物权编将其删除。

修改抵押财产的转让规则。关于抵押财产的转让，《物权法》第一百九十一条实行“同意转让”的规则，即抵押人经抵押权人同意可以转让抵押财产，但应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或提存；未经抵押权人同意的，抵押人不得转让抵押财产。适应形势发展需要，《民法典》物权编第四百零六条对抵押财产的转让规则作了修改，将“同意转让”改为“自由转让”的规则，即：除当事人另有约定外，抵押人可以自由转让抵押财产。抵押财产转让的，抵押权不受影响。抵押权作为物权，具有追及效力。抵押人转让抵押财产的，虽无须经抵押权人同意，但应当通知抵押权人。如果抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。

（来源：自然资源部微信公众号）

行动规划探索

——以西咸新区住宅用地开发运营规划编制为例

陕西华地房地产估价咨询有限公司 田柏栋

摘要 在全面深化供给侧结构性改革背景下，采用行动规划策略体系，以科学调控新区住宅用地结构和节奏为目标，对西咸新区住宅用地开发运营全方位进行谋划。摸清了城市房地产业发展内在规律，按照相应路径进行策划，并研判了各区域住宅发展情况，按城市发展运营理念进行住宅用地空间规划，然后制定新城住宅用地供应与供后管理的实施计划。

陕西西咸新区作为第七个国家级新区，长期以来一直坚持以质量和效益为中心，坚持精准发力、创新发展，为其他地区改革发展提供了先进样板和引领示范。2018年6月为落实供给侧结构性改革要求，西咸新区从提升土地资产运营效率和精确供给角度出发，编制了全域住宅用地开发运营规划，旨在为新区住宅建设有序开展提供引导。

采用行动规划策略体系，使规划 由传统静态规划向动态规划转变

行动规划理论

在城市化进程不断加快的今天，土地资源日趋紧张，城市发展日新月异。在以往规划编制工作中，采用的规划体系往往侧重于城市空间终极蓝图的描绘，而与微观操

作之间缺乏有效实施路径，使得规划对于城市建设的引导与控制作用往往难以达到最佳效力。为避免产生以上困境，本次规划通过采用行动规划理论体系，力争做到让规划从静态蓝图到动态指引、由被动控制到主动引导、从供给导向到供需两侧引导变换，从系统性、时效性、可操作性角度考虑，希望找出一条适合新区住宅开发建设发展的“西咸路径”。

建立行动规划逻辑体系

行动规划是从目标到策略，从方案到实施，为政府提供一揽子城市空间建设解决方案的规划，规划通过寻找最适宜城市发展的最优解，为政府决策者和开发组织者，提供完整的可操作性的行动策略和路径。行动规划一般包括“四划”逻辑体系，即目标谋划、路径

策划、空间规划、实施计划，通过“四划”逻辑分析城市成长过程中的空间要素和时间要素作用，模拟推演城市发展的内在规律和空间生长逻辑，以达到使“规划行动起来”的终极目标。

以科学调控新区住宅用地结构和节奏为目标，全方位进行谋划

谋划之一：在区域视野下审视新区，根据新区自身规划、土地供应情况，合理调控住宅用地规模结构

判断一个区域的住宅用地比例结构，需要从其定位功能和发展目标上进行谋划，西咸新区作为第七个国家级新区，由于其区位和城市性质特殊性，仅从新区本身的角度考虑是远远不够的，必须从西安—咸阳整个区域空间资源合理配置的角度，以更高的层面谋篇布局。

2017年随着国家“一带一路”战略的深入推进、《关中平原城市群发展规划》落地获批，西安成为我国第九个国家级中心城市，西安房价上涨压力较大，已多次出台文件加强限购力度。西咸新区由西安市代管，由于有着种种政策利好，西咸新区已成为西安住房需求外溢的首要选择。另外在2018年1月陕西省人民政府批复的《咸阳城市总体规划2011—2030年》中提出，咸阳市要严格控制城市规模，这也将会给紧邻的西咸

新区带来稳定住宅用地需求，所以在区域视野下审视新区，各个新城更应根据自身规划和土地供应状况，结合西安和咸阳对自身的市场影响程度，科学确定不同区域住宅用地的供给量，合理调控住宅用地规模结构和供地节奏。

谋划之二：将住宅供应结构和土地供应结构联动调整，为住宅供求关系稳定筑牢根基

在以往的住宅调控计划中，往往是提出在一定时期内，要增加供应多少套住房，但都未确定用于建房的土地在哪里，而在规划编制中，将住房供应与土地供应关联起来，进行结构联动调整。也就是将关口提前，从最开始的土地上做文章，精准联动控制到每年计划推出住宅的土地，也只有这样才能把用于住房建设的土地落到实处，为住宅供求关系稳定筑牢根基。

谋划之三：贴近市场需求，根据不同区域土地市场发展程度，合理确定土地供应节奏

通过建立住宅现状评估指标体系，判定各新城住宅市场发展、发育程度和供需态势，然后采取不同的供应计划和节奏，注重精准供给。如评估住宅市场环境趋于过热时，加大供地规模与加快供地节奏，避免供不应求。在评估住宅市场环境趋于

较冷时，缩减供地规模与放缓供地节奏，避免供过于求，通过调整增强供给对需求变化的适应性和灵活性，进一步有效引导市场预期。

摸清城市城市房地产业发展内在规律，进行相应的路径策划

策划之一：根据规划、供应情况和城市发展规律，合理确定住宅建设用地比例

分析西咸新区城市规划中规划的居住用地面积占城市建设用地比例的合理数值；分析西咸新区历年土地供应中住宅用地占总供应土地比例的现状数值；分析研判最新政策要求，例如在住建部《关于进一步做好住宅市场调控工作有关问题的通知》中要求热点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于25%安排；分析城市发展一般规律，例如大城市每万人需要1平方千米城市用地，每人约需要40平方米住房，按照平均容积率2.0计算，则城市用地中需要有20%用于住宅建设；通过以上多个方面综合分析，最后确定西咸新区住宅用地比例控制多少比例是趋向合理的。

策划之二：选取各类市场指标，评估住宅市场供应现状和发展态势

通过分析影响西咸新区住宅用地供应

的各指标因素，建立起西咸新区住宅现状评估指标体系，规划中将选取的指标类型分为五类，包括总量指标、购买力指标、生产类指标、价格类指标、交易类指标体系，具体包括GDP、固定资产投资、房地产固定资产投资、城镇化率、人均可支配收入、人均居住面积、商品房销售面积、商品房楼面地价、商品房销售价格、消费价格指数、去化周期等指标。评估指标体系建立以后，通过多因素综合评定法，判定各个区域土地市场发展和供需态势，最后评定划分出等级（如供不应求、供求相当、供过于求等），作为调整区域住宅用地供应和稳定市场价格信号的依据。

策划之三：详细盘点新区土地家底情况，确定规划期内可用的土地

通过详细盘点各个新城土地审批、供应、征收家底情况，对各新城已供土地、已批已征土地、已批未征土地（空地）、已批未征土地（建构筑物）、未批未征土地五类土地，进行分类上图入库、量算规模，摸清整个新区土地家底情况。

策划之四：根据新区控制性详细规划图则，确定可供应住宅用地

控制性详细规划是土地使用权出让、划拨以及建设用地规划许可的法定依据，西咸新区目前已实现控制性详细规划的“全覆

盖”。本次规划通过提取控规住宅地块图则矢量图层，通过坐标转换，与新区土地家底矢量图层进行空间融合，确定规划期内可供应住宅用地属性，按已供住宅、已批已征住宅用地、已批未征住宅用地（空地）、已批未征住宅用地（建构筑物）、未批未征住宅用地（建构筑物）逐类进行分析，全面掌握新区可用于住宅出让规模和分布以及住宅用地批、征、供状态。

研判各区域住宅发展情况，按城市发展运营理念进行空间规划

规划之一：研判区域发展情况，划分城市运营空间组团

综合各区域发展现状、发展规划、区域形象、道路建设和未来价值情况，共划分五类运营空间组团，包括形象组团、现金流组团、潜力组团、潜力+现金组团、形象+潜力组团。形象组团是指对区域形象起到决定性作用的标志性组团，一般形象组团作为开发中的先行活力组团，可以打造成区域名片。现金流组团是指现有价值较高较为成熟，同时不存在显著的升值潜力，对区域形象不能起到决定性作用的组团。潜力组团是指未来存在显著的价值提升因素，但由于当前受现状利用等问题制约，地块价值受到明显减损的组团，潜力组团在区域开发中往往不宜过早开发。

规划之二：基于空间良性开发时序研究，合理安排供应时序

对于城市发展的实施者而言，如何在有限的物质和财力条件下运营待开发的土地，让好的项目顺利落地和发挥作用是前提。根据前面运营组团划分情况，通过研究各新城招商规划、城市建设计划、产业发展和设施配套等方面的情况，根据住宅用地征批情况、拆迁难易情况、容积率和建筑面积情况，预估成本收益和实施周期，最后确定土地出让优先级（第1时序、第2时序、第3时序、第4时序）及滚动开发方案，并通过年度间数量恒定，保持各个不同新城的土地供应相互协调，各个年度市场的整体稳定。

规划之三：通过优位提前收储和高值延后出让，显化新区土地价值

随着区域发展环境和基础配套设施逐渐完善，住宅用地价值会呈现乘数增长，如果一些重点核心地段以及河湖水系公园周边的土地，在基础设施和公共服务设施没有配套到位的情况下就提前出让土地，土地的巨大增值就会被开发商获取，导致政府配套投入的大量资金得不到回流，城市开发建设的资金就不会形成良性循环。本次研究对新区重要节点区域、河湖水系周边以及地铁沿线土地结合城建计划和地铁建设计划进行了详细

的梳理，一方面，对于这些优等区位的住宅用地还未进行报批的，规划中给出了提前收储报批建议，以减少未来的拆迁量和拆迁成本，并给一流房地产企业住宅项目招商提前预留用地空间。另一方面，对于重要节点区域、河湖水系周边以及地铁沿线的高价值住宅用地目前还没有做好配套的，规划中给出了预留延后出让建议，使城市优质土地资产能够得到保值增值，显化新区土地价值。

制定新城住宅用地供应与供后管理的实施计划

计划之一：制定土地供应三年计划

作为土地供应的直接依据，本次制定的土地供应计划对供应量起到关键性的作用，通过制定各个新城土地供应规模“天花板”，限制各新城住宅土地供应的总规模。通过土地出让优先等级排序及滚动开发方案，合理统筹安排城市住宅资源的利用，达到城市运营目的。通过刚性控制和

弹性管理结合，确保行动规划空间组织的效率、土地运营的效益、市场健康运行的效果。避题

计划之二：制定土地“带方案出让”计划

通过实施“带方案出让”方式，在出让合同中明确相关约定条款，保障土地利用综合效益的实现。比如将城市计划方案、建设工程设计方案、基础设施方案和功能运营要求方案等作为约束条件纳入出让合同。

计划之三：制定土地供后管理计划

在住宅用地出让后，制订实施土地利用全生命周期管理计划。规定需将住宅用地的建设、功能、运营、环境等指标、土地使用条件和利用绩效等履约情况，以及土地出让、转让合同约定等情况纳入监管，在项目土地交易、商品房销售预售以及融资抵押等环节加强管理，着力提高土地利用综合效益。



(上接第19页)

小 结

在实际的评估工作中，房地产评估的范围很广，生产性企业的厂房评估也只是其中比较特殊的一类，所以在评估中适合用工程造价的专业知识来测算评估。这也属于在市

场没有足够成交案例的情况下的专项评估，用工程造价的专业知识来测算是生产性企业厂房构筑物及附属物等成本法评估的主要技术支撑。这样评估出来的价值总体来说有理有据，当然也就有说服力，在技术风险方面也就更安全。

土地利用规划指标调整补地价评估的思考

陕西正基房地产土地资产评估咨询有限公司 陈妍 王娇 雷妮 王亚君

摘要 补地价评估是土地价格评估中常见的工作内容之一，其评估思路与其他地价评估既相似又有区别。本文梳理了补地价评估的基本内涵及其基础理论支撑，结合实践经验对土地利用规划指标调整补地价评估中的几个问题进行了简要探讨。

补地价评估的基本内涵

土地使用权价格是指出让土地使用权这一用益物权的价格，价格的高低通常与用益物权的权利内容相关，当权利内容发生变化时，土地使用权价格也相应发生变化。根据国家相关法律法规的规定，当发生土地利用条件或土地权利状况发生改变时通常需要补缴地价款。补地价评估，可以界定为根据估价目的，选用合适的估价方法，对特定估价时点上因土地利用条件或土地权利状况发生改变需要缴纳的土地使用权价格差进行估价的行为。国土资源部发布的《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资发〔2018〕4号）中，对于已出让土地补缴地价款的评估进行了原则性的规范。该规范的制定对于补地价评估工作具有较好的指导意义，但在具体评估过程中仍需要估价人员根据估价项目的实际情况来综合考虑。

开发建设用地通常在土地出让时即初步明确相关建设规划指标，常见的指标

一般包括总建筑面积、地上建筑面积、地下建筑面积、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率以及不同用途建筑面积的比例等。在这些指标中，容积率是最为核心的指标，它决定着对土地开发利用的强度。在实践中，由于种种原因导致拿地时的规划设计条件无法严格执行，需要对开发建设的相关规划指标进行调整。通常的调整主要涉及两个方面，一是用途的调整，二是项目建设规模的调整。相关规划建设指标的调整如果带来土地增值收益，则需要进行补地价评估。

规划指标调整补缴地价评估的几个问题

估价期日问题。不动产估价评估的是估价对象在评估确定的时点上的价值，这个时间点就是估价期日。由于土地市场在一定时期内可能会处于变动之中，因此应当明确补地价评估的估价期日。《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》中

已经明确规定土地出让后经原出让方批准改变用途或容积率等土地使用条件的，在评估需补缴地价款时，估价期日应以国土资源主管部门依法受理补缴地价申请时点为准。因此，补地价估价期日应当是“当前”而不是“过去”。应当注意的是，补地价评估是规划指标调整前后两种土地使用条件在“当前”的价格差，而不是变更后的价格为“当前”，变更前的价格为“过去”，因为不同估价期日下的价格差可能会包含了因为市场变化、区位条件变化、社会经济变化的因素导致的土地增值，而该部分土地增值在土地使用权存续期间并不应被收归国有。

应按照新增建筑面积还是总建筑面积计算补地价问题。《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》中区分了容积率调高和调低两种情况，容积率调高的，根据新增面积与楼面地价之积进行计算补地价。容积率调低造成地价增值的按估价期日新旧容积率规划条件下总地价的差额确定。调低容积率导致土地增值的情况，应当是处于边际成本大于边际收益的阶段，但土地出让条件中通常限定的是土地开发利用强度的上限，因此降低容积率而进行补地价评估的现象在实践中并不常见。

应当注意的是，在容积率调高的情况下，采取新增面积计算补地价与按照总建筑面积计算补地价的結果可能会存在较大的差异，这主要取决于新增建筑面积边

际成本与边际收益两者之间的关系。当新增建筑面积的边际成本小于边际收入时，随着建筑面积的增加，土地总价值也会增加，增加建筑面积会给建设主体带来额外的新增收益。当边际成本与边际收益相等时，此时的土地价值达到最大，此时所对应的容积率为最佳容积率。超过最佳容积率后，进一步增加建筑面积以提高容积率，边际成本大于边际收益时，土地总价值将会下降。因此根据新增面积与楼面地价之积进行补地价测算的方法可能忽略了边际成本和边际收益随容积率变化而变化的规律，它的一个基本假设是调高容积率后的建筑边际成本仍小于边际收益，没有考虑边际成本大于边际收益的例外情况。相比较而言，根据调整前后总建筑面积进行总地价测算，以两者的差值作为补地价的评估值更具有合理性。

容积率变化受多指标影响问题。根据相关估价理论，土地价格 = 开发完成后的房地产价值 - 开发建设成本 - 管理费用 - 投资利息 - 销售费用 - 销售税费 - 开发利润，开发完成后的房地产价值 = 可售单价 × 建筑面积 = 可售单价 × 土地面积 × 容积率，由此可见土地价格、房屋销售价格、容积率及开发成本及相关税费之间存在着函数关系。

容积率 = 建筑密度 × 层数，因此，容积率是一个与建筑密度、建筑高度等其他规划控制指标相关的指标。当容积率作为控

制土地利用强度的指标来运转时，就存在楼层数量与宗地内公共空间的替换关系。当建筑密度不变时，提高或降低容积率会提高或降低建筑高度，进而会增加或降低边际建设成本，同时建筑高度的增加或降低一定程度上会降低或提升环境质量，进而导致房价下降或上升；当建筑层数（高度）不变时，提高或降低容积率会提高或降低建筑密度，降低或提高项目内公共空间和公共环境，进而导致房价下降或上升。而房价是具有区域性的，房价越高，其支付地租的能力也就越高，相应的地价通常也高，两者一定程度上呈正相关。目前在容积率与地价的关系建立上，各地通常是在当地公布的基准地价成果的容积率修正系数表中有所体现，也是在进行补地价评估中经常用到的一个指标修正体系。但在运用该容积率修正系数时应当注意，该系数是对应于某一时点时的房地产市场状况下编制的，如果进行补地价评估的时点与基准地价编制时点的市场状况相比发生了较为显著的变化，则应当注意该修正系数的适应性，不宜简单地套用该修正系数进行评估。

建造成本取值问题。在实际估价中，当采用剩余法进行补地价评估时，往往会涉及建造成本的取值问题，通常各地均会发布建筑安装工程每平方米造价指标，但该指标值通常被认为是一个参考值，并且通常为一个价格区间，因此需要估价人员在参照该造价指标的同时，考虑建筑本身

的用途、特殊设计、结构、层高、高度、施工工艺、合理开发周期等因素客观确定其建造成本，建造成本并不必然在各地公布的造价指标范围之内，可以高于这一指标的最低值或高于其最高值，但不能以项目本身的个别预算建造成本直接作为评估中的取值。

结 语

在地价评估中，因规划指标调整需要进行补地价评估的情况在实际工作中经常会发生，评估结果的客观合理性对估价人员提出了较高的要求。一方面，如果补地价评估结果偏低，最终土地使用者补缴的地价款低于客观合理水平，则会导致国有土地收益流失；另一方面，如果补地价评估结果偏高，对土地使用者而言则有失公平，同时可能会影响土地使用者的投资决策，不利用土地资源的节约集约利用。因此在评估中，需要估价人员对补地价的理论有一个充分的理解，对假设指标调整变化带来的地价影响及规律有一个清晰的认识，对估价方法、相关指标的选取有充分的依据，以保证补地价评估结果的客观公正。

工程造价在生产性企业评估中的应用

首佳顾问浙江和诚房地产估价有限公司 周林法

随着我国城市化进程的不断发 展，房地 产征收评估工作面对的不动产评估标的在不断增加。随着地方城市的有机更新和环境整治，以及区域产业结构调整，很多生产性企业不断地被征收或协议收购，由此涉及的企业征收中的价值评估问题越来越突出。作为专业的不动产评估从业人员，如何真实客观地对涉及的被征收企业的征收补偿价值进行充分合理的测算，使征收方和被征收方都能够理解与接受，是摆在我们面前的重要课题之一。

在企业评估过程中，工程造价知识与技能在企业评估中有着非常广泛的应用。笔者将结合自身经验和评估案例，在本文中剖析相关应用的一些方面。

企业评估需要工程造价的技术支持

房地产估价是指专业房地产估价人员根据特定的估价目的，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用科学的估价方法，在对影响估价对象价值的因素进行综合分析的基础上，对估价对象在估价时点的价值进行估算和判定的活动。

房地产估价的方法主要有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，是科学与

艺术的有机结合，把客观存在的房地产价格揭示、表达出来的过程。

生产性企业的厂房评估是房地产估价中的一个类别。由于生产性厂房的特殊性，在结构、跨度、层高等方面有其独特的建设工艺要求，且不同类型的厂房差异巨大，相关生产配套的构筑物及附属物更是千差万别，因此在进行评估时往往缺乏可比案例，对于估价方法的合理选用提出了较高要求。在这种情况下，比较法、收益法等方法均难以取得理想结果，而成本法则应用广泛。在选用成本法进行评估的过程中，工程造价知识和技术有着十分重要的作用。

一般工程造价就是指工程项目的建安承包价格，完整的工程造价还要包含项目相应的各种投资费用。而在生产性企业不同厂房的评估中引入造价专业知识，对不同的建筑结构类型、高度、和跨度的厂房进行评估时，首先需要以工程造价方法对厂房建安成本进行测算，才能为正确客观揭示厂房真实价值打下坚实基础，使其结果具有可靠的科学依据。同样，对相关配套的构筑物及附属物可以通过工程造价的专业知识进行科学的测算，在没有可比

案例的情况下，造价测算具有良好的说服力和可信度。

每年进行重置价的造价测算更新，让企业评估价值更合理

在做企业征收评估的过程中经常会碰到这样的情况：在评估结果初稿出来后征询被征收人意见时，被征收人往往会反问：

“怎么评得这么低？”或“你们是怎么评出来的？”

由于生产性企业的特殊性，厂房、配套的附属设施、构筑物、设备设施平台等各不相同，要有足够的底气来对被征收人进行合理的解释。笔者的经验是以造价专业技术来进行价值测算，通常具有良好的效果。

因为房地产评估不管采用什么方法，体现的价值都应是市场的价值，所以笔者及团队在每年的年初，会针对一般类的各种厂房结构以及常规跨度、高度范围内的房屋，根据上年度的材料平均价格及上年度的人工、机械等因素进行每年一次的建安成本价值核算，并考虑相关费用调整，以此作为评估时的重置价使用。在进行这样的基础工作后，实际评估过程中可以直接采用，为企业评估项目的操作节省了时间；同时，对于特殊的不同跨度及高度的厂房，做内部测算好的分级系数调整。比如厂房层高4.5米为基数，高度每超过50厘米就有一档系数的调整；厂房有没有带桁车也有不同的系数；同样带桁车的，又会根据桁车起吊吨位的不同，分别进

行不同的系数调整。

常规类的围墙、水泥场地、附属物、构筑物、装修物也会每年进行造价测算调整。当然，对于特殊类的厂房、构筑物、附属物等，那就要单独进行必要的工程造价测算来进行评估，否则没有办法进行合理的估价。

造价专业知识的适用范围及专业优势

笔者的团队曾经评过一个粮食储备仓库（图1），里面储备粮食的库房如图2。



图1 粮食储备仓库



图2 粮食储备库房

该系列建筑外观上看是砖木结构，但外墙明显跟一般的砖木结构的厂房不一样，外部墙体分三段加厚，最下面有二砖厚。据

被征收人介绍，墙体内部还有保温隔热层，墙体内侧有防潮层，内地坪中间还有防潮通风道。

这样结构的建筑肯定不能按一般砖木结构房屋来评估，也肯定没有成交案例可供参考，所以就采用了成本法来进行评估。对于房屋的重置价，我们通过工程造价进行测算，在与被征收单位的解释沟通中，对方对于我们专业的评估也给以充分的肯定与认可，我们解释起来也有依据，从而使征收进程能够平稳有序地进行。

此外，构筑物烟囱、水塔、码头等在评估过程中也需要用到工程造价的测算。

以烟囱（图3）为例，烟囱高度不同，价值肯定不一样，就算高度相同，底部及出烟口直径不同，价值也肯定不同，而且烟囱内衬的耐火砖的厚度高度不同，价值又会不一样，所以没有进行工程造价测算，很难凭经验来进行合理评估。



图3 烟囱

同样，水塔（图4）储水量不同，价值肯定不同；水塔的建筑方式各式各样，有砖筒体结构的，有钢筋混凝土支架结构的，价

值差异很大，所以也会用到工程造价的专业测算。



图4 水塔

而在印染化工企业的评估过程中，污水池、清水池、环保处理池等建筑的评估也需要用到工程造价。很多企业的各类水池体量很大，如图5。



图5 企业水池

这些池体，有些是埋在地下的，有些是半地下的，也有全部在地面上的，形状

又是各式各样，看着简单，但要让评估的价值让双方都能接受很难。碰到这样的构筑物，我们一般会要求被征收方提供原有的图纸资料。

正常情况下，这么大的项目肯定是按图施工，而被征收方也会担心评估价值过低给自己造成损失，所以绝大多数会提供。实在没有相关图纸资料的，评估过程中就要在数据采集时尽可能详细、准确，要基本能达到工程造价测算的数据要求；但同时，我们会向被征收方说明，因为没有图纸，隐蔽工程部位只能按常规做法进行测算，这样的工程造价测算，绝大多数情况下，双方对于评估结果还是都能接受的。

真实案例，疑难问题，精准解决

笔者曾遇到过一家企业，在评估结果出来后，对于一个位于二楼的反应釜设备平台的评估价值不能接受。笔者解释说根据现场做法测算过的，但对方就是不同意。他认为的价格是评估价的八倍多。多年的评估经验告诉笔者，被征收方是想利用估价人员对反应釜设备平台不够了解的情况找问题要价。

面对这样的情况，作为专业的评估人员，做好合理的解释工作是我们的职责。笔者于是再次要求对方提供图纸，但对方坚持说图纸找不到了。笔者于是说：“没图纸，那就根据我的设计经验来当场测算。”对方当着征收人员的面同意了，我就在现场又采

用造价测算的办法重算了一遍，从基础大小、挖土深度、混凝土垫层厚度、钢筋混凝土基础做法一个个跟对方确认。就这样在现场打开电脑，用造价工具一步步进行计算，全部算好了，笔者问对方还有没有遗漏的或者错误的，对方说没有了。笔者就把结果算出来加上相关的费用后，还是跟之前评估的结果是一致的。对方看到后，说了句“不好意思我记错了”，这个问题也就得到了妥善的解决。

笔者还曾遇到一个汽训公司的案例。评估对象是一个桥型的汽训坡道，用于车辆驾驶上下坡训练，做在水泥地坪上。被征收方要求该坡道跟造座桥一样的造价，该价格是我们评估价的四倍。因为笔者在现场评估时分析过这个坡道的内部结构，所以很清楚评估结果没问题，但对方不接受。于是当场用造价的办法重新测算给对方看。由于该坡道里面的支撑是砖砌的，不是钢筋混凝土浇筑的柱、梁，坡道也是用预应力多孔板搭起来的。笔者现场解释给被征收方，对方当场就改变了口气。老板最后开玩笑地说：“你们这么专业干嘛？”

类似这样当场进行造价测算来解决问题的评估案例还有许多，在此不一一列举。总之，在企业征收评估中，用造价专业知识来进行合理性解释，绝大多数情况下被征收人乐意接受的。这也证明了造价专业知识在企业评估领域的重要作用。

(下转第12页)

看土地价值评估的前世今生

中国农业大学土地科学与技术学院土地资源管理系 高 阳 于超月

土地价值评估，简称土地估价，是估价人员在收集、分析估价材料的基础上，准确把握估价对象的现状及价格影响因素，对某块土地或多块土地在某一权利状态、某一时点下的价格进行评估的过程。一直以来，土地估价在土地管理、土地规划工作中发挥着重要作用。随着新《土地管理法》出台以及生态文明建设、乡村振兴、国土空间规划等战略的提出，土地评估的重要性更加显著。

传统的土地估价侧重于土地的资产属性，主要采用市场比较法、成本法、收益还原法、剩余法等测算其经济价值。随着经济社会的不断发展，转变发展方式成为可持续发展的必然选择。未来的土地估价将更加注重对土地自然资源价值的科学评估，为自然资源核算、自然资源资产负债表编制等工作奠定基础。例如浙江省“两山银行”试点方案倡导“存入绿水青山，取出金山银山”。通过对耕地、林地、湿地等碎片化资源进行调查、评估，建立生态市场，实现生态与经济的协同发展。

“湖经洞庭阔，江入新安清。”浙江省和安徽省的“亿元对赌协议”是新安江跨省流域的生态补偿的成功案例，解决了大国生态治理的特有难题。这些探索，离不开土地估价工作的支持，也对土地估价提出了更高的要求。

土地作为自然资源型不动产，其价值评估过程将关注经济价值、生态价值和社会价值三个方面。其中，经济价值评估中的关注点与传统土地评估相似；生态价值评估关注土地生态系统为人类提供的福祉。以耕地为例，人们常常认为自己仅消费了它生产的粮食，事实上，农田生态系统还能够释放氧气、调节气候、净化水质、休闲游憩，对人类身心健康具有重要价值。社会价值则体现在直接的物质价值转为社会功能的间接价值，如保障粮食安全、维护社会稳定等。

在评估方法上，土地经济价值评估采用的方法与传统评估类似。生态价值评估则采用新方法、新指标展开评估。当前，

(下转第30页)

从司法案例看国有土地上房屋征收评估应当注意的问题

深圳职业技术学院 钟 澄

摘要 《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定房屋征收补偿价格应当为市场价，并将定价方式确定为由专业的评估机构进行评估，以专业背书行政行为的合法性。《国有土地上房屋征收评估办法》进一步规范了评估行为的实体要件和程序要件。各地在实践中，在评估机构选择、评估时点选择、评估报告送达等问题上易出现与立法精神和规定不一致之处，导致征收补偿行政决定违法或被撤销，对这些问题应当予以注意。

国有土地上房屋征收是在城市开发边界划定后旧城改造的基础工作。自2011年《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《条例》）和《国有土地上房屋征收评估办法》（以下简称《办法》）施行以来，各地因地制宜出台了配套立法或规范性文件，一方面维护公共利益，保证城市建设；另一方面保障被征收人的合法权益。房屋征收关系人民群众的切身利益，易产生行政纠纷，对征收房屋的评估更是其中的更新问题，通过对司法案例的分析，可以反映出地方政府在房屋征收评估中需要注意的问题。

征收房屋评估的基本规定

《条例》第十九条是对征收房屋补

偿价格进行评估的基本规定，要求对被征收房屋价值的补偿不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定。

如此，《条例》将征收房屋的市场价格定价权交给了专业、独立的评估机构，并且将价格的“终审权”限制在专业机构及其组织范围内，尽量减少行政权力的干预，这就要求相关的评估工作一定要按照法律的规定进行。

实践案例中反映的问题

笔者通过司法数据库搜索了近年来各地进入司法程序的案例来看，各地征收机关在组织评估的过程中主要存在以下争议问题：

（一）选择评估机构时间与征收决定作出时间的关系

在内蒙古的一起案件中，被告在征收决定作出前，即被征收范围和被征收人都未依法确定的情况下，就直接组织拟被征收房屋的人进行投票、抽签，确定房地产价格评估机构，并由该机构对实际被征收人房屋进行评估，限制了被征收人对评估机构的选择权利，被法院认定征收补偿程序违法。在宁夏的一起案件中，被告委托评估机构的时间是2014年8月29日，发布征收决定时间是2015年11月18日，同样被认定违法。但在山东省的一起案件中，法院认为，《条例》并没有规定评估机构的选定应当在作出房屋征收决定之后进行。无论在征收决定之前还是之后选定评估机构，都不影响房地产价值的评估。影响房屋征收决定的因素主要取决于评估时点及评估价值。在房屋征收决定中对评估时点及评估价值未违反有关规定的情况下，不能认定房屋征收决定程序严重违法。

（二）评估机构的选择须合法

根据《条例》第二十条“房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由省、自治区、直辖市制定。”《办法》第四条规定“房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。房地产价格评估机构不得采取迎合征收当事人不当要求、虚假宣传、恶意低收费等不正当手段承揽房屋征收评估业务。”各地地方立法或规范性文件规定了征询意见、协商和摇号、抽签后投票等方式，但不能不经过程序直接委托，在内蒙古、山西、湖南的一起案件中，由于被告没有采取合适的方法在被征收人的参与下选择评估机构，被认定补偿决定无效。在山东的一起案件中，被告也因无法证明超过半数的被征收人共同签字认可评估机构的选择，被认定为程序违法。

（三）评估机构须有相应资质

评估机构必须具有对评估对象进行评估的资质。在甘肃的一起案件中，被告选择的机构没有房地产价格估价资质，导致征收补偿决定被撤销。在吉林省吉林市的

一起案件中，法院认为评估公司对评估对象中的农作物没有评估资质，导致补偿决定被撤销。

（四）分户评估报告须送达被征收人

被征收人得到其被征收房屋的评估报告，是其进一步主张权利的基础，《办法》第十七条也规定“分户初步评估结果公示期满后，房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。”在海南、四川、内蒙古、浙江、贵州、吉林等地的多起案件中，因为被告不能证明将分户的初步评估结果进行公示和送达被征收人，法院认为影响了被申请人申请复核和鉴定的权利，使得补偿决定失去合法性基础。在安徽的一起案件中，评估报告于2014年10月28日到期，却在2015年6月17日才送达被征收人，同样被认定为违法。

（五）评估时点选择须合法

《办法》第十条规定，被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。在四川的一起案件中，法院认为被告于2016年12月23日作出征收决定，估价报告确定以2016年11月10日为估价时点对原告的房屋建筑物、构筑物及室内装饰装修价值进行估价，明显不符合评估时点的确定。在浙江的一起案件

中，法院认为部分房屋分户评估报告的估价时点确定为拟征收范围公告发布之日，而非征收决定公告之日。在吉林的一起案件中，法院认为被告于2012年2月20日发出征收公告，以2013年2月16日为评估时点对被征收人房屋进行评估，于2017年3月10日对被征收人作出房屋征收补偿决定并进行送达。该征收补偿决定采用了以四年前即2013年2月16日为评估时点作出的分户估价报告来确定补偿金额，不能准确反映案涉被拆迁房屋在征收补偿时的房地产价值，存在显失公平的可能，应予撤销。

（六）评估方法须适当

《办法》第十三条，应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中一种或多种方法对被征收房屋价值进行评估。被征收房屋有类似房地产交易的，应当选用市场法评估。在江西的一起案件中，法院认为，被征收房屋有类似房地产交易的，应当选用市场法评估，但评估公司对评估对象房屋及装修采用成本法、对评估对象土地采用基准地价修正法，评估公司错误选用评估方法，属于评估程序严重违法，应予撤销。

（七）评估报告形式要件须合法

《办法》第十七条规定，整体评估报告

和分户评估报告应当由负责房屋征收评估项目的两名以上注册房地产估价师签字，并加盖房地产价格评估机构公章。不得以印章代替签字。在宁夏和云南的两起案件中，法院认为分户估价表后未加盖评估机构的印章，估价人员也未签名，真实性无法认定，补偿决定应予撤销；在浙江的一起案件中，涉案房屋征收分户评估报告中，估价师以印章代替签字，被判违法。在江西的另一起案件中，法院认为评估机构出具的分户报告中无评估目的、无评估方法、无两名以上注册房地产估价师签字，评估机构的评估程序明显违法，补偿决定应予撤销。

（八）复核程序须严格

《办法》第二十一条规定，原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。在内蒙古的一起案件中，法院认为被告作出征收补偿决定所依据的复核报告，与原评估报告名称相同、文号相同、出具时间相同、估价作业日期相同，且复核报告的出具时间早于原告申请复核的时间，不能证明房地产价格评估机构实际履行了复核程序，其作出的评估报告依法不应当作为补偿的依据。被告据此报告作出补偿决定证据不足。在吉林省的一起案件中，法院

认为房地产价格评估机构在收到被征收人书面符合申请后，没有履行复核及复核后的书面告知义务，导致被申请人没有收到复核结果亦无法申请专家委员会鉴定，撤销了补偿决定。

（九）须组成法定机构评估委员会

《条例》第十九条规定，对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。在内蒙古的多起案件中，涉及相关市、县、区没有成立评估委员会，导致被征收人无法申请鉴定，无法行使法定的权利，因此被法院撤销征收补偿决定，责令重新作出行政行为。

结 论

对征收房屋进行补偿时，对房屋进行评估是重要的参考，也是依法作出房屋征收补偿决定的前提，对此，各地应当准确的按照《条例》和《办法》的规定组建相关机构，并对整个评估程序严格按照法律规定进行，确保评估过程、评估形式和评估结果合法，进而保障整个房屋征收行政行为的合法性。

标定地价成果应用探讨

陕西华地房地产估价咨询有限公司 童 恋

引 言

标定地价作为我国公示地价体系的重要组成部分，是土地管理部门调控土地市场的重要手段。标定地价的概念，早在1992年国家土地管理局《划拨土地使用权管理暂行办法》第二十六条中就明确提出：“土地使用权出让金，区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式，按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的40%。标定地价由所在地市、县人民政府土地管理部门根据基准地价，按土地使用权转让、出租、抵押期限和地块条件核定。”《城市房地产管理法》中明确规定：“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。”由于一直未出台具有针对性、可操作性的技术规范，标定地价体系建设与地价公示工作进展较为缓慢，未能发挥其应有作用。2012年以来，国家紧密部署在全国范围内开展标定地价的制订工作，将上海、长沙、唐山确定为首批全国标定地价公示试点城市，随后各地也根据实际情况开展了试点。2018年3月1日《标定地价规程》正式实施。2019年，标定地价公示工作全面

推进，《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）要求：“全面实现城镇标定地价公示，各省级自然资源主管部门要组织本行政区域内所有市（县）启动城镇标定地价公示工作，确保在2020年12月31前完成。”

相较基准地价，标定地价是微观层面的公示地价，更新频率快，价格更为直观，能够较好地跟随市场变化，具有指示性更清晰、表征性更准确、现势性更强、应用服务效果好的特征。因此，标定地价成果的持续更新和应用探索也更加令人期待。

标定地价成果应用现状

建立标定地价体系并全面应用，是落实自然资源管理制度改革的重要举措之一。随着全国标定地价公示工作的逐年推进，标定地价体系建设工作不断完善，并取得既有研究价值又有实用价值的成果。目前，已有重庆江津区、深圳、广州、珠海、孝感、安阳、固原、郴州等城市公布了标定地价成果，在标定地价公示工作中起到了积极作用，为标定地价广泛应用也提供了可行的模

式和经验。

2018年3月30日，重庆市江津区标定地价成果通过区政府门户网站公示，这是我国首例标定地价公示，标志着新时期地价体系建设与地价管理工作迎来新起点。2019年7月17日，孝感市人民政府办公室发布《关于运用标定地价成果征收政策性住房上市补缴土地出让金的通知》（孝感政办函〔2019〕77号），指出，“政策性住房补办出让手续办理，原则上不再进行地价评估，土地出让金补缴标准以经容积率修正后的标定地价为基数进行计算”、“基准地价覆盖范围内，标定区域尚未覆盖到的地方，按照就近原则，以离住房坐落位置最近标定区域的标定地价为计算基数”。2019年10月17日，深圳市人民政府办公厅发布《关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9号），公布实施《深圳市地价测算规则》并上线地价测算平台。通知中明确规定：“土地的市场价格由市自然资源主管部门组织市非盈利性评估机构评估确定。市非盈利性评估机构应根据土地区位及房地产市场变化等因素，区分住宅、商业、办公、工业等用途，按照《城镇土地估价规程》，采用标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）进行评估”。在地价标准上，深圳建立了以标定地价为核心的“一套市场地价标准”，通过定期更新，确保标定地价及时、准确地反映市场价格水

平；在地价管理上，将新出让用地、城市更新、棚户区改造、土地整备等涉及的各类地价测算规则全部整合到《深圳市地价测算规则》中，实现了“一个测算规则”，为全国其他城市完善土地管理制度体系、优化土地资源市场配置提供了鲜活的“深圳方案”。

成果的生命力在于广泛应用，信息公示则是标定地价成果应用的关键性、必要性环节。近年来，受公示渠道不畅、政策解读和舆论宣传不到位、反馈机制不健全、协调机制不完善等多重因素的影响，很多城市把标定地价公示工作作为硬性任务完成后，仍选择不公示，使得成果价值无法体现；同时，政府对标定地价成果价值认识不清晰，是导致全国标定地价公示工作进展缓慢的主要原因之一。因此，探索标定地价公示成果的实际应用价值，提高政府对该项工作的认可程度，对推动全国标定地价工作的规模性展开、促进自然资源等级与价格监测体系健全具有重要意义。

标定地价成果应用初探

从价值定位和作用来看，标定地价为公示地价，具有引导市场健康运行的职能，其价格定位为各类价值影响因素作用下的理性价值。合理地应用标定地价成果，充分发挥标定地价的调节作用，对丰富土地市场价值参考标准、深化土地有偿使用制度建设、量化土地资产价值、优化

土地资源配臵、引导土地节约集约利用、促进土地市场健康发展等方面产生积极而深远的作用。通过对标定地价成果分析研究，结合各地实践情况，总结标定地价成果的应用主要体现在以下方面。

可作为政府地价管理的重要参考依据。土地出让、补缴地价款、课税等土地管理公共事务均需要政府对城市地价分布与趋势具有科学客观的认识。标定地价成果为土地行政管理部门提供了城市各区域、各用途的标定地价为其提供了简便易行的宗地地价评估标准，可以为政府土地管理及制定宏观政策提供参考，也可为国有土地使用权出让评估提供依据，有利于进一步规范房地产市场交易主体的行为，落实地价政策。同时，通过对标定地价建立比准基础，从而达到全市范围内的“一地一价”，实现土地市场调控政策的真正落实。

可促进土地市场价格水平信息公开透明，建立公开、公平的地产市场。长期以来，土地市场信息公开透明化一直是土地市场建设的重要目标。将标定地价体系中的标准宗地及其评估结果予以公示公开，非常有助于建立公开、公平的地产市场环境。在土地出让市场，标定地价能够精准反映具体成交宗地的溢价幅度，避免土地市场过热，是受让人决定是否投资的重要参考。在土地二级市场中，交易双方通过标定地能够客观了解土地市场价格，便于双方确定合理的成交价格，有效规避异常交易行为。因此，标定

地价的公示，将使得区域的土地价格更加公开化、透明化，引导土地市场回归理性，合理配臵土地资源。

可用于衡量区域间地价水平，从而实现城镇土地资源的合理配臵。通过建立标定地价体系，不仅能掌握同一城镇内由区位条件不同引起的地价水平差异，还可通过由不同用途的标准宗地选出的代表性宗地衡量各城镇不同用途的地价水平。通过标定地价的合理定价，促使不同城镇和同一城镇内不同区位的土地得到最优化、合理的利用，从而通过经济手段调节用地结构和布局，最终实现城镇土地资源的合理配臵。

可作为土地评估的参考。标定地价成果可作为参考和数据来源直接应用于宗地评估中，如土地出让底价评估、作价出资评估、土地收购价格评估、土地置换评估、征地返还评估、土地利用条件变更（该用途、规划条件等）评估、土地使用权收回补偿评估、非农入市评估、课税评估、抵押评估、转让评估等方面。使用标定地价系数修正法进行评估，一方面可以弥补市场比较法中的案例数量不足，在一定程度上避免案例选取不当；另一方面可免去逐宗评估的繁琐，减少经济、人力投入，获得较好的社会经济效益，同时提高行政审批的效率。此外，也可以以标定地价成果作为参考依据，对基准地价评估结果和宗地地价评估结果高低情况进行类比，进而检验评估技术过程以发现并修

正问题。

可为税收管理提供依据。我国土地税收制度建立在土地公有制的基础上，与土地相关的税收涉及十余种，覆盖土地取得、转让、保有各环节。土地取得环节的税收有耕地占用税，土地转让环节的税收有土地增值税、契税、城市维护建设费及教育费附加、印花税和所得税（企业或个人），在土地保有环节的税收有城镇土地使用税。其中，直接以土地为课税对象的税种有城镇土地使用税、耕地占用税、土地增值税和契税。在我国目前房地产税制尚不完善的情况下，课税地价评估工作也基本属于无序开展的状态。在标定地价覆盖区域，将标定地价成果引用到税收管理中，可以进一步规范课税地价评估行为，使价格更加公平、透明、合理，容易被社会广泛接受，防止国家税收的流失。鉴于我国标定地价工作尚处于起步阶段，又无与之相关的法律制度支撑，标定地价作为税务部门税收管理的依据还需时日。

可用于土地资产量核算。土地资产量核算是一项新型自然资源调查项目，目的在于摸清城市土地资产家底，为进一步优化城市土地利用、有效配置土地资源提供依据。标定地价是标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的理性价格，相对客观、合理，是土地资产属性的直观反映。因此，在标定地价的覆盖区

域，通过标定地价系数修正法，可以评估出较为客观、合理的土地资产水平。同时，在企业经营活动中，土地资产抵押、清产核资、股份制改造等经济活动都需要明确其使用或占有的土地资产量，土地估价机构运用土地所在区段的标定地价，通过系数修正，可快速有效地测算出企业使用或占有的土地资产量。

标定地价成果应用建议

成果公示要规范。标定地价公示既是法律法规的明确要求，也是加强地价管理的实际需要。按照《标定地价规程》（TD/T 1052—2017），标定地价公示内容原则上应公开的内容：标准宗地与标定区域布置图、标定地价信息公示表（包括标定地价编码、所在位置、现状用途、权利类型、开发及利用程度、设定使用年期、标定地价等信息）、标定地价体系相关辅助说明等。部分城市在公布标定地价时，仅公告标定地价信息公示表，而标准宗地与标定区域布置图、标定地价体系相关辅助说明等未一并公告，还有的城市，标定地价信息公示表中部分重要信息缺失，这既不利于社会公众正确认识和了解标定地价的实质，也难以充分发挥标定地价在社会经济活动中的作用。因此，地方政府应建立标定地价公示制度，明确标定地价公示的内容和方式，在建立标定

（下转第40页）

市场比较法中期日修正指数编制的技术思路

河南财经政法大学 孟德友

河南省豫通房地产评估咨询有限公司 冯 艳

摘 要 针对市场比较法期日修正指数编制中价格指数运用存在的问题，提出了基于市场提取路径的期日修正指数编制方法，并指出价格指数法和价格变动率法的技术要点及注意事项，以供评估专业人员参考讨论。

期日修正是将比较实例在成交日期的价格调整为估价期日的价格，是市场比较法的重要技术环节。但在评估实务中，对于期日修正的处理、期日修正指数的编制与使用还存在三个明显的问题：

一是对开展有地价动态监测的城市的土地估价项目，估价人员往往直接采用城市地价动态监测的地价指数对估价对象进行期日修正，对城市地价动态监测地价指数的内涵及其对估价对象的适用性缺乏有效的论证。

二是没有开展地价动态监测的城市，估价人员按照《规程》要求，根据《城市地价动态监测技术规范》编制地价指数，事实上编制的地价指数往往在基础数据的采集上不够充分，编制的地价指数粗制滥造，其准确性和合理性往往难以令人置信。

三是有的估价人员为了有意回避期日修正，在采用市场比较法评估时选择交易时间与估价对象的估价期日较为接近的实例，这在一定程度上固然可以，但受交易

量的限制，能满足条件的比较实例往往较少或难以获取。

鉴于以上问题，本文在参考《城镇土地估价规程》的基础上，提出了基于市场交易提取途径的期日修正指数的编制方法，以供参考。

期日修正指数编制方法

地价指数法。针对土地估价项目编制地价指数，可参考《城市地价动态监测技术规范》的有关要求，通过采集估价对象所在区域充足的、与估价对象土地利用类型相同或相近的交易实例资料，建立标准宗地，经交易情况修正、区域因素修正和个别因素修正、年期修正等，使交易样本处于除时间序列不同以外其余条件均相同或相似的状态，进而测算季度地价指数。具体公式为

$$LI_m = \frac{\overline{P}_m}{P_0} \times 100, \quad \overline{P}_m = \frac{\sum_{i=1}^n P_{mi} S_{mi}}{\sum_{i=1}^n S_{mi}}$$

式中： LI_m 为区域某用途第 m 季度的定基地价指数； \overline{P}_m 为区域某用途第 m 季度的平均

地价水平值； \overline{P}_0 为区域某用途固定基期的平均地价水平值； P_{mi} 为区域某用途第 m 季度交易样点 i 的地价水平； S_{mi} 为区域某用途第 m 季度交易样点 i 的面积。

地价变动率法。如果区域难以获得时间连续的某用途土地的交易实例，可考虑采用价格变动率法编制期日修正指数。通过采集估价对象所在区域充足的、与估价对象土地利用类型相同或相近的末期和基期的交易实例，利用市场比较法进行各项修正，使交易实例处于除时间不同外其余条件均相同或相似的状态建立标准宗地，进而测算季度地价变动率。具体公式为

$$LR_m = \sqrt[m]{\frac{\overline{P}_m}{\overline{P}_0}} - 1 \quad \overline{P}_m = \frac{\sum_{i=1}^n P_{mi} S_{mi}}{\sum_{i=1}^n S_{mi}}$$

式中： LR_m 为区域某用途基期至 m 季度的地价变动率； \overline{P}_m 为区域某用途第 m 季度的平均地价水平值； \overline{P}_0 为区域某用途固定基期的平均地价水平值； P_{mi} 为区域某用途第 m 季度交易样点 i 的地价水平； S_{mi} 为区域某用途第 m 季度交易样点 i 的面积。

应注意的几点事项

地价指数法适用于能够获得充足的、时间上连续的交易实例数据的区域，地价指数法除定基地价指数外，还可采用环比价格指数；价格变动率法适用于区域难以获得时间上连续的交易实例数据的情形，价格变动率在一定程度上可以认为是几何平均化的环比价格指数。

无论是地价指数法还是价格变动率法，对交易实例的数量没有具体的要求，但应该清楚的是地价指数和价格变动率的准确性、合理性和客观性与交易实例的数量呈正比例关系，交易实例越多，越容易弱化特殊交易或非正常交易实例对地价指数和价格变动率的扰动或影响。

估价机构可在不与《城镇土地估价规程》《城市地价动态监测技术规范》等国家标准抵触的前提下，利用充足的市场交易资料，编制有关区域的地价指数或地价变动率，在估价机构内部使用。

（上接第20页）

有关生态价值测算，常常引入生态系统服务的概念，可基于InVEST软件和其他经验公式进行计算。而有关社会价值的测算，常常涉及资源科学、文化历史、社会保障等方面，需要根据不同评估对象选择支付意愿法、受偿意愿法等进展开评估。

“名随土地贵，味逐水泉迁”。土地孕育了万物，哺育了生命。新时期，科学地认识土地的价值，从资产性评估走向资源性评估，土地估价工作也将以更广的视野、更高的视角迎接新的机遇与挑战，走向新的阶段。

中估协秘书处加强防火安全检查

防火无小事，生命大于天。8月11日，中国土地估价师与土地登记代理人协会秘书处邀请北京市火灾防治中心的马爱民教官为协会会员员工普及防火安全知识。



一个个教训惨痛的案例触目惊心，引起与会者对防火意识的高度重视。马教官用实物讲解并演示了灭火器、报警器安装、防火毯等防火材料的正确使用，如何安全用电，以及安全电源插座的选购，电动车如何安全充电，一旦发生火灾后如何安全处置等。随

后他还就大家关心的问题进行了解答，很多同志做了笔记。大家纷纷表示，这次培训很受教育，了解了有关防火知识、求救和逃生知识，今后不仅要自己时刻绷紧防火安全这根弦，还要告诉家人牢固树立安全意识。



8月12日，中估协秘书处员工根据仓库防火安全管理规定，积极行动起来。办公室组织多部门联动，大家冒着30多度的高温连日整理仓库书籍、资料等物品，严格落实各项防火措施。

（中估协秘书处 张天舒 报道）

栉风沐雨砥砺前行

华信地产集团 王庆泽

2000年7月25日，按照国务院及原国土资源部关于“中介机构与政府权力部门脱钩”的要求，原国土资源部中国地产咨询评估中心脱钩改制，发起成立了北京华信房地产评估有限公司。二十年倏忽而过，华信地产以“荟萃精华，恪守诚信”的企业核心价值观，鼓舞激励着华信人“筚路蓝缕启山林，栉风沐雨砥砺前行”。

二十年，似长亦短。长得足够让一个嗷嗷待哺的婴孩成长为一个健壮的青年；短得可以让每一个经历过的人回想点点滴滴，宛如昨日。华信经历了从无到有、从小到大、从弱到强、从区域到全国的华丽蝶变。经过二十年的努力，华信已逐渐发展成为在国内享有较高声誉，拥有并被连续授予房地产评估一级资质、土地评估全国范围执业机构资质、土地评估中介机构A级资信机构资质、全国土地规划机构甲级资质、房地产经纪资质等顶级执业资质。同时荣获行业协会颁发的副会长单位、诚信单位、领军人物、突出贡献等顶尖的荣誉称号……

华信的成长，要感谢时代带给了我们巨大的机会与挑战。在这流金的岁月里，让我们成长的速度如高铁一般，呼啸向前；华信一直秉承“以人为本，以市场为导向，以技术为立足点，以客户满意度为中心，着力推

进高质量发展”的经营理念，但我们自身仍有欠缺。在每次的沟通与服务过程中，客户给了我们充分的理解和有力支持，给了华信不断创新、不断进步的空间，使得华信在成长的道路上走得更加平稳、更加专业。

2020年，世界被一场突如其来的新冠肺炎疫情袭扰，全球经济经受着前所未有的严峻考验。华信股东顶着业务承揽、资金周转等方面的问题与压力，仍不忘关爱员工的生活与工作；华信员工也冒着返岗复工、出差等风险，回馈着对企业的责任与热爱。充分体现了华信人在困难面前同舟共济、共克时艰的决心。在市场经济衰退时，我们学会调适心态、平静面对，学会持续生存和容忍，只有掌握“猫冬”的技巧和共同抵御寒冷、抱团取暖的方式与决心，才能保有企业的生存能力和发展前景。

“风雨多经人不老，关山初度路犹长”。成绩只能代表过去，未来，华信将继续以创新为动力，以工匠精神为核心，不断追求人才培养与创新理念，不断提升企业的核心竞争力，不懈地探索不动产估价及咨询顾问的新思路、新途径，继续努力将华信打造成一家能为客户提供高品质评估、咨询、经纪、顾问、土地规划等服务的专业评估顾问机构，向着更高的目标大步迈进！

湖北永业行鄂西支部 开展“凝心聚力 砥砺前行”主题党日活动

为进一步增强支部党员的党性修养，提高支部队伍凝聚力，8月1日，湖北永业行公司鄂西党支部书记、总经理雷小明带领班子成员及支部党员一行17人，赴贵州遵义开展2020年度“凝心聚力 砥砺前行”主题党日活动。

活动中，全体人员参观了遵义会议旧址，了解了会议召开的历史背景、起因、经过及意义，深刻领会了遵义会议集中体现的实事求是、独立自主、坚定信念、敢创新路、民主团结精神。接着，大家到息烽集中营革命历史纪念馆，在解说员的带领下，聆

听革命先烈的光辉事迹、缅怀革命先烈的丰功伟绩，学习革命先烈的无畏精神。

在随后召开的党支部组织生活会上，各党员就此次活动进行讨论交流和自我检视。大家一致表示，要沿着先烈足迹，继承先烈意志，发扬党的优良传统，在以后的工作中立足本职、扎实工作，充分发挥党员的模范带头作用，以专业技术和高效服务助力经济社会高质量发展。

（湖北永业行公司 供稿）



北京盛华翔伦评估公司党支部成立



提高政治站位、健全工作机制、夯实党建工作基础，充分发挥好党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，担当好企业的社会责任。

公司总经理

8月7日，中共北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司党支部成立大会举行。街道党工委副书记黄海燕同志、党群工作办公室的同志莅临揭牌仪式现场，公司领导和部分党员同志参加此次揭牌仪式；仪式中，参会人员一起重温了入党誓词。

陈丽名就成立企业党支部表示，盛华翔伦党支部的成立标志着公司的发展步入了一个崭新的阶段，是公司向前发展过程中的重要里程碑。

(严松)

黄海燕副书记希望盛华翔伦党建工作要强化党建引领，积极做好疫情防控工作；以创新工作为载体、提升党建时效、



2020年全国城市地价动态监测 (南区) 联谊会在穗召开

7月28日，由广东省不动产登记与估价专业人员协会（以下简称粤估协）承办的“2020年地价动态监测南区联谊会”在广州华夏大酒店圆满落幕。自然资源部开发利用司评价评估处处长伍育鹏和来自中国国土勘测规划院及24个省（自治区、直辖市）和香港特别行政区、澳门特别行政区近300名专业人士通过线上会议直播形式参与研讨。



粤估协秘书长李胜胜主持会议



联谊会现场座无虚席



粤估协执行会长薛红霞致辞

粤估协为了确保会议期间的疫情防控工作万无一失，设置专人在会议室入口测温登记，并为每位现场参会人员配备医用外科口罩。本次会议除在广州设置主会场之外，还得到香港测量师学会谢伟铨先生、陈家辉先生、区建强先生的大力支持，在香港设置2个分会场通过直播方式分享经验与观点，戴德梁行、仲量联行、第一太平戴维斯、高力国际等香港一线不动产咨询机构的近50位同仁在线参与了直播分享活动。线上高清多机位同步直播；内地与香港专业人士积极参会；严抓疫情防控工作。

联谊会围绕“科学求实现市场，动态监测见真章”主题，线上线下长期服务于自然资源评价评估一线的专家、学者，从国家级

（下转第45页）

安徽多家土地评估机构 用实际行动支援抗洪一线

邵修彬 朱晶晶 马丽军 张家慧 方群 联合报道

进入7月中下旬以来，由于持续强降雨，安徽省内多地发生洪涝险情，部分河流超警戒水位，合肥市南淝河水位迅速上涨，为积极响应安徽省土地估价师协会《关于响应省社会组织管理局积极开展抗洪救灾活动的倡议书》的号召，安徽省多家土地评估机构积极行动起来，用实际行动支援抗洪一线。

安徽天源：董事长带队慰问一线志愿者

7月23日，安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司董事长何安、党支部成员到双岗街道高河埂社区南淝河蒙城路桥值守点看望24小时坚守在一线值守志愿者，为值守

点志愿者送去了矿泉水、方便面、牛奶及药品等物资，并对坚守一线的志愿者无私奉献表示了慰问。另向合肥市庐阳区慈善协会捐款1万元用于抗洪救灾。

安徽正诚：闻“汛”而动

自进入梅雨季节以来，持续性的强降雨导致合肥市南淝河、四里河水位不断上升，合肥市庐阳区亳州路街道自7月14日开启24小时值班值守防汛工作。作为辖区非公企业，公司看在眼里，急在心里。

7月28日，安徽正诚房地产土地评估测





正诚公司党支部书记马丽军(右)和共产党员张志星坚守在防汛岗位

党员冲锋在前。7月29日起至发稿，党支部两名党员同志积极加入合肥市庐阳区亳州路街道巡堤、护堤工作小组，按照亳州路街道防汛值班表在辖区内徽亿缘对面值守点值班，巡查河段：南淝河北岸（合肥市四里河南淝河交汇口—合作化路桥）。通过自身实际行动来践行作为一名党员的带头先锋作用，不忘初心、牢记使命，履行共产党员的使命与职责。

绘有限公司党支部向亳州路街道防汛一线捐赠方便面、矿泉水、八宝粥等物资，公司把爱心送到防汛抗洪一线工作人员身边，为他们加油鼓劲，亳州路党工委书记也一同参与捐赠活动。

正诚公司积极响应省协会号召，

安徽中安：爱心助力，践行企业责任

面对复杂严峻的防汛救灾形势，7月25日上午，安徽中安房地产评估咨询有限公司向全椒县襄河镇花园村受灾区捐赠了大米、菜籽油。



广东协会组织开展全民健身日活动



今年8月8日是全国第12个“全民健身日”，为贯彻习近平总书记“以人民为中心”的发展思想、落实全民健身国家战略、倡导文明健康生活方式，协会党支部

和协会于8月7日上午组织会员在广州越秀公园以“弘扬体育精神，展现行业活力，促进会员身心健康”为宗旨开展徒步等健身活动。

本次活动有30家会员近100人积极响应。由于还处在疫情防控阶段，即使是在户外活动，协会也准备了消毒水、口罩、药品备用，并及时调配印有协会logo的上衣，确保全体参与人员有统一着装。

活动通过徒步与趣味比赛相结合的形式进行，除了领略明代古城墙、岭南第一胜景镇海楼，还有羊城八景美誉之称的越秀新晖（五羊雕像）外，也深刻了解广州古建筑的悠久历史。在趣味比赛过程中，不但体现了

▷ 广东协会组织健身活动





△协会领导等向优胜者颁发奖状

趣味性，也从参赛者身上流露出强烈的体育拼搏精神。

活动结束后，协会工作人员把健身进行到底，集体通过骑行的环保方式回协会。

本次活动，既响应了全民健身日的活动宗旨，也有利于会员之间的交流沟通；既展现行业积极向上的精神面貌，也对鼓励会员在百忙中动起来有积极意义。



△跳绳趣味比赛进行中



△踢毽子趣味比赛进行中



△记分员进行记分排名



△协会工作人员践行绿色健康出行

（上接第28页）

地价管理信息系统时，除国家规定的涉密信息，公示标定地价成果应尽量做到清楚详尽，方便公众查询使用。

体系建设应科学。科学建设标定地价体系主要包括三个方面：一是标定地价应尽可能涵盖标定区域主要土地用途，建立各类用地的标定地价，满足地价管理多样化、全面化、精细化的需求；二是标定区域的划分应尽可能满足全域服务的要求，即所有用途的标定区域叠加应尽可能覆盖基准地价区域，以使得标定地价达到与基准地价类似的区域指导要求。三是实行动态管理并及时更新。为便于标定地价在土地管理中的有效使用，必须加强对标定地价成果的动态管理，建立标定地价系统的长效运行机制，按照规范要求及时进行调整和更新，保证标定地价成果的现势性，并根据标定地价更新成果，制定相应的地价管理政策。

反馈机制需健全。在标定地价推出过程中，更新与反馈环节是一项重要的基础工作。更新与反馈涉及多方利益，需要出台关于更新反馈工作规划化的操作指引，让标定地价的更新和反馈工作走向标准化和常态化，强化各利益主体对更新反馈工作的预期，减少更新反馈过程中因工作人员主观因素带来的行为失当。参照深圳及其他城市公示地价体系信息反馈情况，一般反馈机制的具体操作流程有：①公示信息。严格按照标定地价信息公示的公示程序、公示渠道、公示内容要求，强化信息发布预期。②收集信息。通过数据平台、信息发布平台收集各类意见，做好意见的分类、整理和备案；将意见根据类型进行整理，用于后期集中归类处理。③意见处理。加强意见处理的制度建设、强化关键技术的引入和应用，通过意见处理，优化下一期标定地价工作。

河南协会对全省2019年度 土地估价报告审查结果通报

7月28日，从河南省土地估价师协会网站了解到，河南协会根据《资产评估法》的要求，为加强土地估价行业自律，提高估价报告质量和行业服务水平，2020年6月至7月河南省协会对2019年度的土地估价报告进行了质量审查评定，并对评审情况予以通报。

本次报告审查的对象为省协会199家会员机构，除3家机构已注销（河南省芳墨土地评估有限公司、睢县方圆土地价格评估事务所、息县诚信地价评估事务所），5家机构拟注销（河南键通不动产咨询评估有限公司、河南群英房地产评估有限公司、汝州市鑫润土地估价服务中心、安阳德诺房地产评估所（普通合伙）、临颍县睿通土地评估事务所），26家机构2019年在“土地估价报告备案系统”中无备案报告外，共收到并抽查了164家评估机构2019年备案的土地估价报告。

通报指出，本次审查采用电子版报告审查的方式，每机构1份，共164份。2019年度土地估价报告审查分为初审、复审和终审3个阶段。初审、复审由省协会技术审裁委员会从专家库中抽取专家打分。

初审由专家对随机发送的电子版报告评审。每份报告分别发送给两名专家打分，两

名专家之间互不告知。复审重点审查一等、二等、四等和不同等级报告。终审采取会长办公会审查制，对初审、复审的结果及一等、四等报告进行审查。经终审后的结果为最终结果。

审查依据为《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）、《河南省土地估价报告审查标准(试行)》(2017年2月20日修订)。

审查结果分为：一等报告14份，占9%；二等报告33份，占20%；三等报告105份，占64%；四等报告12份，占7%。

通报指出，本次报告审查中，发现存在报告无签字盖章页、报告编写粗心大意、把关不严等问题，对于有此类问题的机构和四等报告机构，河南省协会将在后期开展专题培训班，以期改正。同时望各评估机构引起重视，在今后的估价工作中杜绝此类情况发生。

另针对估价工作中需使用基准地价系数修正法而当地新一轮基准地价未公布（超过六年）问题，会员机构可向省协会书面反映，河南省协会汇总后向省自然资源厅汇报解决。

贵州协会上半年主动有序开展各项工作

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，做力所能及的捐款捐物帮助。带头向贵阳市慈善总会、湖北省慈善总会捐款2万元。而后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、机构备案等各项工作。

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了多方面调查。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议，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。

（邓永忠 邹平）

杨官屯扶贫记

河北廊坊新联会 杨金元

慰问贫困户，是我们经常性的动作。有一次我们新阶层联合会与党外知识分子一行六人到安次南端的杨官屯，让我很受教育。

沿着廊泊路从市区到目的地开车需要一个半小时，一路上，几位女干部赞叹着送给贫困户的被子做得好，四面略薄中间厚实，边角处理得漂亮，像新娘用的被子。这样的被子，小时候可用不上，那时候放了学去摘棉花，好棉花上交国家，余下质量差的家里再弹棉花攒个几年才做得了一床被子。小时，一大堆孩子玩，点着灯笼追。作业写完没写完，家长没人问。上四年级了才有了书包，再大点家长想不让你上学你就别上了，带着弟弟妹妹还得干活，有时候因为上不了学拿弟弟妹妹撒气。那时候参加工作被领导踹两脚还高兴呢！

我是学地理出身的土地估价师，一路上在想杨官屯的村名来历，顾名思义，明代实行军屯，外地移民以军事组织的形式屯垦官田，官兵可带家属，军籍世代相传。该军屯的军事长官姓杨，故冠以村名杨官屯。这个村应该是姓杨的居多。

按照导航距离目的地还差365米，坐在车后面的小李喊道，师傅前面右拐，就这个

胡同。来到了第一家。

院内停着农用三轮车，女干部们说卢俊山大爷肯定在家。大家把礼物搬到了屋里。一位老人迎了出来。家里有帮扶单位盖的新房配的新家具，如今再配上暖暖的新被子。这家四口人，儿子出去放羊了，儿媳妇糖尿病重卧床。电视上放着节目，



只是电视上尘土不少，细问才知卢大爷眼神不行，遗传近视，去放羊总丢羊。可惜这近视还给了儿子。他只是听电视，电视上有土也不敢擦，怕擦坏了。卢大爷口里不停地说共产党好。卢大妈高兴地站在幸福之家的红门帘前，煞是好看，我给她拍了张照片。



在村里七绕八绕，找第二家的时候，村里的女干部说男主人王洪亮出了工伤，扶贫单位给他治好了，现在可以打个小工。女主人迎春会过日子，政府帮她贷款在院里养上了兔子，将来会有好日子的。前面又一套新房，一条黑狗跑了过来，温顺地看着我们。女主人从院里出来，帮我们拿礼物。“不忘初心”，四个红字挂在墙上，还有孩子的教育补助清单、孩子的奖状。教育局的女干部了解了政府补助一分不少都到了群众手上，廊坊著名企业荣盛赞助的教育款也送达了。抱小兔子时，有位无党派人士娜姐说，兔子仁义，小时候爸爸揍她，连兔子都生气。如今这兔子在帮助脱贫，一只小兔子长到一斤就能8元钱被收购了。满满的一屋兔子，分了两层三排。送我们出来时，迎春说等有了经验，还要扩大规模再申请点贷款呢！



第三家是党胜华家，她是个盲人。她家门口两棵大杨树长得硕壮。恰巧这天有十几名区、乡、村的扶贫干部不约而同来帮扶，有的在清理院子厚厚的垃圾，有的在整理乱乱房间。来到室内，女干部们怕她冷帮她穿上了棉袄，没想到这位盲人会唱歌，她给我们唱了两首歌。唱韩红的《家乡》时，声音像是专业歌手。阿妈说牛羊满山坡，那是因为菩萨保佑的。规模巨大的扶贫，只有中国共产党能够做到。循着歌声，我看到了一颗纯净的心灵，她看不到自己的容颜，没有见过自己的母亲，她当了母亲，见不到自己的孩子。她说好多人不快乐的原因，是对他人对自己对世界要求太高。好多人抑郁的原因，是想要得不到的东西而自以为能够得到。

有位女干部想起来在迎春家太高兴了，

忘记送慰问金了，大家又折返回来。大黑狗静静地看着我们，它的职责不少呢：迎送客人，看护兔子。女干部们说，柴狗就是好，吃什么都行，还那么懂事，狗不嫌家贫。养狗也需要自信，田园狗更懂事。扶贫路上，都是教育，都是思考。扶贫，真是一场心灵的教育活动。

后记：正月十六，偶然来到了参加扶贫女干部的办公室，才知迎春家的狗生了小狗，给女干部传来信快来拿。可是女干部们想，老百姓家里有了小狗卖点钱也是收入，就回信说不要了，留着卖。

如今，在政府帮助下，贫困户正在实现“两不愁，三保障”。扶贫要真心扶，共同富裕，平等人格，扶志扶智，小康路上一个也不能少。

（上接第35页）

城市地价动态监测实务思考、省级地价动态监测的目标与路径、全域自然资源价格监测等方面展开了研讨。

伍育鹏在会中指出，土地估价机构和土地估价师要结合城市地价动态监测工作，深入思考其应用方向，比如如何应用于土地供后监管；此外，在与国家级监测标准一致的基础上，省级地价动态监测要根据各省特点，因地制宜地完善程序与指标，成果务求实用；自然资源价格监测工作刚刚部署，土

地估价行业要全体动员，深入思考其机制并积极参与到试点工作中。

自然资源统一管理的新时期、新形势，对价格监测工作提出了更高的要求，也带来了新的挑战。本次南区联谊会的相约、相聚，结出了璀璨之花，与会专家交流经验、探讨疑难、凝聚共识、畅想未来，为动态监测新技术、新思路探索了方向、夯实了基础。

编者按：在国土空间规划背景下，生态修复从一个理念逐渐变为行动计划。但是它的具体方法、尤其是系统性的方法与路径尚不明晰。

生态修复，且看澳大利亚怎么做

中国城市规划设计研究院深圳分院市政交通规划所 蒋国翔

澳大利亚是一个以生态为立国之本的典型国家。本文从国际语境下的生态修复概念入手，结合澳大利亚生态修复的经验，试图就生态修复有哪些关键准则？生态修复有什么具体方法？生态修复如何系统化？等问题，寻找借鉴与解答。

什么是生态修复？

国际生态修复学会自20世纪90年代起至2004年曾就生态修复的定义展开过几次大讨

论。目前广泛接受的是2004年国际生态修复学会给出的定义，即生态修复是协助已遭受退化、损伤或破坏的生态系统恢复的过程。

1980年，Bradshaw将生态修复定义为“企图提高被损伤土地质量或等级的行动，或恢复被破坏的土地，使其重新有利使用，处于生物潜势被恢复的状态。”

1990年，国际生态修复学会将生态修复定义为“生态修复是一个有意于改变一个生境而建立一个定义明确的、本土生

▷ 墨累河淡水湿地再生水



长的、有历史的生态系统的过程。这一过程的目的是要仿效一个特定生态系统的结构、功能、多样性和动态”，强调对生境的改变甚至创造。

1996年，国际生态修复学会重新将生态修复定义为“生态修复是一个协助生态整体性的恢复与管理的过程，生态整体性包括一个在生物多样性、生态过程和结构、地区和历史范围与可持续化时间等变异性的严格范围”，增加了整体性、系统性的思维。

2004年，国际生态修复学会将生态修复定义为“生态修复是协助已遭受退化、损伤或破坏的生态系统恢复的过程”，明确了生态修复是对生态的整体性、系统性的恢复（而非改变）。

生态修复有哪些关键准则？

国际生态修复学会于2016年发布了《生态修复实践国际标准》，以此为基础，澳大利亚生态修复学会出台了《澳大利亚生态修复实践国家标准》（以下简称澳大利亚国家标准），旨在为澳大利亚全国的生态修复项目提供能确保最佳生态修复实践的准则，以及制定指导规划、实施和评估与管理的规范化工作流程。

澳大利亚国家标准在厘清生态修复定义的基础上，提出了六大关键准则，为澳大利亚生态修复工作者提供生态修复的概念化、定义和衡量框架。

生态修复基本原则是明确以本地适宜的生态系统作为参照，以此作为生态修复工作的基准。参照生态系统可以是本地真实存在的区域，也可以是由多个本地参照系统组成的概念模型。

生态修复干预程度取决于生态系统自身退化和恢复力水平，无论是采用自然再生、辅助再生还是生态重建，开展科学的生态恢复能力评估是生态修复过程中最为关键的环节。

生态系统属性包括威胁消失、物理条件、物种组成、结构多样性、生态系统功能、外界交换六类，每类属性由更具体因子构成。依次执行各个因子构成的目标可有序引导生态修复实现最终目标。

生态修复最终目标是场地达到完全修复，但完全修复会面临诸如物力和时间有限、理论和实践缺乏等。只要该项目仍以本地生态系统为参照开展了大量修复工作，则仍可认为是生态修复。

生态修复是一个长期性、持续化的实践过程。科学研究不仅可以帮助生态修复工作者克服生态修复过程中遇到的问题，还能通过有价值的研究发现改进生态修复实践，确保生态修复取得成功。

生态修复不仅要恢复生态环境价值，还需满足社会经济和文化价值等方面诉求。生态修复需要统筹考虑与生态修复项目存在利益相关的群体，与之全面接触及有效沟通是生态修复工作成功的基础。

生态修复有哪些方法？

根据修复场地生态系统损害或退化程度的差异，生态修复模式可分为自然再生、辅助再生和生态重建三类。

自然再生。适用于生态损害相对较低的区域。场地具备较强的自然恢复能力。现有的生物群落能够在停止引起生态退化的人类活动（如清除原生植被、过度放牧、过度捕捞、筑坝隔断河流等）后逐步实现恢复；加强与周边生态斑块连接后，原生的动物物种可能会迁回，植物种类可通过自然散播的种子逐步恢复。

辅助再生。适用于生态中度甚至高度退化的区域。场地具备一定的自然恢复能力。不仅要消除引发生态修复的人为影响因素，还需进一步积极生物干预（控制入侵植物和动物以及重新引入扩散物种）或非生物干预（污染修复、恢复生态流量、动物通道、栖息地环境营造）措施以修复生物或非生物损伤。

生态重建。适用于生态损害高或退化程度高的区域。场地生态系统恢复能力已基本丧失。这类区域的生态修复不仅需要消除所有可能引发生态退化的因素，包括生物（入侵生物等）和非生物等因素（人为污染等），还需要重新引入其所有或大部分本地生物群落以重建适应本地特征的生态系统。

在实际生态修复中，因场地生境多样性通常采用多种方法镶嵌的方式实施生态修

复。如修复场地中生态系统相对较好的区域会采用自然再生的修复模式，而对生态系统受损较为严重的区域会采用生态重建或辅助再生的修复模式等等。

依据上述原则，澳大利亚开展了大量的生态修复项目，具体涉及的要害包括山体、林地（热带雨林）、牧草地、农场、废弃地或棕地、矿山、海岛、海湾、河流、湖泊、城市绿地等，在取得较好的生态效应的同时积累了大量的实践经验。此外，澳大利亚生态修复学会还依托杂志期刊《生态管理与修复》，建立澳大利亚全国层面的生态修复项目的技术与展示平台，为后续的生态修复工作提供了大量的理论和实践基础。

澳大利亚不同生态修复模式下的实践经验

生态修复工作如何系统化？澳大利亚国家标准对生态修复活动，即在规划与设计阶段、生态修复实施阶段、生态监测与评估阶段、生态修复实施后管理阶段四个方面给出了相应的行动规范与要求。

我们能借鉴些什么？

标准层面启示：建立国家层面生态修复标准体系。建立国家层面的生态修复标准体系是实现最佳生态修复实践的基础。目前我国生态修复工作整体面临着修复流程不规范、修复目标盲目、修复技术方法

参差不齐等问题，为了引导未来国土空间生态修复有序开展，有必要构建一套生态修复标准体系，从规划、设计、实施、监测、评估与适宜性管理等方面提出相应的规范化工作要求。

技术层面启示：建立完善的生态修复技术方法体系。开展生态系统退化程度诊断和恢复力评估。生态系统退化程度诊断和恢复力评估是生态修复的重要基础和前提。它直接关乎制定什么样的生态修复目标和采取怎样的生态修复计划和行动。

制定适宜且明确的生态修复目标等级。国际生态修复学会和澳大利亚生态修复学会都极力鼓励开展完全生态修复，然而在实际生态修复工作中，因所处的区域自然地理条

件、受损状况以及土地利用现状的差异和修复主体的社会经济条件的限制，不可能达到“一刀切”式的完全修复。结合各生态要素特征而制定明确且不同生态修复等级的修复目标，并保留未来进一步提升生态服务功能的接口，这是目前我国国土空间生态修复的现实选择。

强化生物多样性保护。生物多样性是生物及其环境形成的生态复合体种类的丰富程度及相互间的差异性，它在维持生物过程、维护生态系统稳定性、促进生物进化和自然演替等方面发挥着重要的作用。不同尺度的国土空间生态修复应加强与周边生态斑块的生态联系而强化区域廊道建设，通过生物多样性的保护及多样生境的营造，以促进退化



澳大利亚卡卡杜国家公园

生态系统的正向演替。

考虑全球气候变化的响应及应对。全球气候变化能改变或破坏生态系统结构、功能及其组成，使得原有生态系统发生变化，这种现象在我国生态交错区（譬如干旱和半干旱地区的农牧生态交错区、海岸带海陆交错区等）较为显著。在这种变化环境之下给生态修复工作增加很大的不确定性。相比传统在相对稳定的环境中开展的生态修复，全球气候变化背景下的生态修复就需要考虑这种未来气候变化而制定一种灵活而又有弹性的修复策略与行动框架。

管理层面启示：建立修复实践与技术展示平台及适应性管理机制。建立生态修复项目实践与技术展示平台。生态修复是一门涉及多学科的交叉性应用学科，涉及学科有恢复生态学、景观生态学、地理学、土壤学、植物学、动物学等，生态修复实践中还会遇到各种各样的不确定性因素，因此生态修复工作的知识及经验极为重要。建立生态修复项目的技术与实践的交流与展示平台，可彼此借鉴相应的成功经验及失败教训，为提升生态修复项目的科学性和成功率打下坚实的基础。

建立可持续化的适应性管理机制。建立可持续化的适应性管理机制是决定生态修复成功与否的关键。生态修复不是一蹴而就的，而是一项复杂且历时较长的实践工作。无论是采用自然再生、辅助再生还是生态重建，为确保生态系统按既定的目标进行恢

复，需要开展长时间、定期的跟踪监测与评估，及时掌握信息并纠正。建立可持续性的适应性管理是实现最终生态修复目标必不可少的环节。

治理层面启示：开展多尺度、系统性的国土空间生态修复。开展多尺度的国土空间生态修复。开展多尺度的生态修复是完善国土空间治理体系的重要工作内容。尺度是国土空间生态修复中的一项重要因素，过小尺度的生态修复项目可能并不能有效地发挥其相应的生态服务价值。为了更好地提高国土空间整体的生态系统服务功能及价值，往往需要生态修复工作提升到更大规模或更高空间尺度。

开展“生命共同体”系统修复。国土空间生态修复须从系统性角度出发，在空间和时序两个维度上开展生态修复工作。系统性就是强调生态系统的完整性，突出山水林田湖草之间的内在生态过程和生态联系。在空间维度上，“生命共同体”生态修复需要摒弃过去单一“点”或“线”层面的生态修复，转向由“点-线-面”相结合的系统性生态修复。在时序维度上，应统筹和合理安排生态保护与修复项目，确保修复后的整体生态效益最大化。



内蒙古大学校训：求真务实（张宇 摄）



河北农业大学校训：崇德 务实 求是
（陈亚恒 摄）



海南大学校训：海南百川 大道致远（黄朝明 摄）



河南财经政法大学校训：博洽通达 弘毅致远（孟德友 摄）

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

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：高阳

解民生之多艱
育天下之英才