



# 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

- 社会在进步 协会在发展——“十三五”贵州协会工作回眸
- 新时期行业协会发展再定位
- 估价与不动产登记代理从业人员服务首都城市更新的几点建议
- 北京中心城区存量国企用地盘活方式探讨
- 浅谈国有自然资源资产产权体系构建——以北京市为例

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2020 / 12 / 总第308期

### “12·4”国家宪法日





▲ 昆明湖夕阳



▲ 佛香阁秋色



▲ 谐趣园赏秋

# CONTENTS

## 目录

### 评估视点

- 02 社会在进步 协会在发展——“十三五”贵州协会工作回眸
- 05 新时期行业协会发展再定位
- 09 估价与不动产登记从业人员服务首都城市更新的几点建议
- 14 北京中心城区存量国企用地盘活方式探讨
- 18 运用剩余法模型求算已建成不动产地价的若干思考
- 23 浅谈国有自然资源资产产权体系构建——以北京市为例
- 29 关于《北京市土地增值税扣除项目评估技术指引》中房屋建成年份确定的研究
- 34 北京集体建设用地建设租赁住房相关政策及实施模式介绍

### 协会动态

- 38 上海土估协和上海房估协联合举办秋季徒步活动
- 41 河北省自然资源评价评估行业协会搬新家啦
- 42 上海协会赴西藏日喀则开展捐资助学活动
- 44 宁夏土地估价师协会召开第四次会员大会暨第四届换届大会
- 46 内蒙古协会2020年不动产登记业务培训结束
- 47 粤估协召开党员扩大会议学习党的十九届五中全会精神
- 49 关爱自闭症孩子，上海土地估价行业在行动

### 机构风采

- 51 京城捷信公司贯彻学习十九届五中全会精神
- 52 广西祥浩公司党委学习贯彻十九届五中全会精神
- 53 河北恒泰估价在城中村征迁安置中担当重任
- 54 湖南万源公司召开保密业务知识专题培训会
- 55 中农大师生到金利安开展不动产估价课程实践活动
- 56 聊城举办“规范风险评估、维护社会稳定”法学沙龙活动
- 57 江西新源洪城获2019年土地估价报告电子化备案优秀中介机构

### 学习园地

- 58 做自己的灵魂摆渡人——《摆渡人》读后

### 估价师之声

- 60 生而平凡，各自有光



### 中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流  
2020年第12期（总第308期）  
（2020年12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：刘峰

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12月

印刷数量：1200册

印刷单位：北京地大彩印有限公司

# 社会在进步 协会在发展

## ——“十三五”贵州协会工作回眸

贵州省土地估价师协会会长 邓永忠

贵州恒鉴不动产评估有限公司 邹平

贵州省土地估价师协会（以下简称省协会）成立于2002年，根据中共贵州省委办公厅、贵州省人民政府办公厅《关于推进贵州省行业协会商会与行政机关脱钩实施方案》的通知（黔党办发〔2016〕28号）精神，于2018年完成了与主管部门脱钩，2019年1月18日召开第三次会员代表大会，换届成立了第三届理事会。行业监督管理部门贵州省自然资源厅、登记管理机关贵州省民政厅，业务指导部门中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）。

省协会第三届理事会秉承前两届理事会实施行业自律管理、维护会员合法权益、为会员服务的宗旨，积极开展相关活动。下设专业技术、培训与对外交流、资信与会籍管理三个委员会。近两年来，省协会各位常务理事、理事，各专门委员会及全体会员团结一致、迎难而上、寻找生存和发展机遇，取得一定成效。

### 走过的历程

#### （一）热忱积极做好服务工作

建立完善网站建设，改变原来的单一办

公方式为多形式多方式的办公方式。通过网站，搭建起省协会与会员机构和会员个人之间的桥梁，发挥网站作为发布行业信息的、联系会员、替会员发声的作用。2019年、2020年按要求完成的全省年检结果、变更会审情况等，均在省协会网站、QQ群、微信群予以公示。

2020年突如其来的新型冠状病毒肺炎疫情打乱了生活、工作节奏，为了保障土地估价行业的生存与发展，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》的通知精神，省协会对评估机构和个人存在的困难情况进行多方面调查，既帮助会员单位安全有序复工复产，又要严格防控新型冠状病毒肺炎感染。鼓励会员单位通过网络交流、电子邮件、文件快递等非接触工作模式开展执业登记、会员入会、机构备案，并按规定和要求完成本年度土地估价行业公益援助网络教育培训等工作。为了提高为会员服务的质量和能 力，进一步发挥省协会定期对会员出具的评估报告的检查职能，分期分批完成与会员单位签订《承诺书》。

同时，积极配合行业监督管理部门完成相关工作，受贵州省自然资源厅委托，省协会组织专家对城镇土地定级与基准地价更新项目进行验收，编写《贵州省城镇土地定级与基准地价更新验收指南（试行）》《贵州省城镇建设用地标定地价公示工作规范（试行）》，开展全省标准地、地下空间有偿使用调查，为行业监督管理部门决策提供参考，派出专业技术人员审查纾困资金报告。开展土地估价机构和人员自查自纠专项清查工作，认真讨论《关于协助做好2019年度土地估价行业“双随机一公开”监督检查有关问题核实和整改工作的函》，督促“双随机一公开”被抽查的机构和人员存在的人员挂靠以及出具的不合格报告问题进行自查，写出整改书面材料并限期整改。组建工作小组，对部开发利用司抽查的两家连续两年报告不合格机构进行核查，出具核查及处理建议报告。

## （二）修订完善《贵州省土地估价师协会章程》

《贵州省土地估价师协会章程》（以下简称《章程》）于2002年9月2日制定，2007年5月18日修订，2019年1月18日修订，2020年11月12日再次修订。

12日召开的贵州省土地估价师协会第三届第二次会员代表大会上，再次修订完善了《章程》，与之前2019年1月18日修订的《章程》比较：

第一，文本更加规范。2019年1月18日修订，《章程》根据贵州省民政厅提供的《贵州省社会团体章程示范文本》进行修订，其章节、条款与《贵州省社会团体章程示范文本》基本保持一致；2020年11月12日再次修订，结合之前《贵州省社会团体章程示范文本》要点，根据实际情况和需要，《章程》由原十一章七十一条修改为九章五十八条，更简洁、严谨、明确。

第二，结合实际更具执行力。为实现



2020年11月12日召开贵州省土地估价师协会第三届第二次会员代表大会



会上全体会员举手表决通过再次修订的《贵州省土地估价师协会章程》

省协会宗旨，符合社团性质和特点，根据近两年执行2019年1月18日修订的《章程》情况，参考《中国土地估价师与土地登记代理人协会章程》，经本协会法律顾问讨论研究，做了一定调整、补充和修改，符合法律规范，更具执行力等。

### （三）加强党组织建设支持贵州决战脱贫攻坚收官战

根据《中国共产党章程》《中国共产党基层组织选举工作暂行条例》《中国共产党和国家机关基层组织工作条例》的有关规定，2020年10月26日组建了省协会与贵州省房地产估价行业协会联合党支部。

2020年是“十三五”收官之年，也是脱贫攻坚决战决胜之年。尽管突遭新冠疫情，土地估价行业也受到一定影响，省协会积极参与到抗击疫情活动中，配合政府有关部门，带头向贵阳市慈善总会及湖北省慈善总会捐款2万元，并向会员单位发出倡议书。

12家会员单位分别向贵州省、贵阳市、湖北省、武汉市等九地慈善总会捐款捐物约10万元。参与脱贫攻坚献爱心事业，向赫章县双坪彝族苗族乡瓦店小学捐赠20万元，用于该校基础设施建设，支持贵州决战脱贫攻坚收官战，撕掉千百年来绝对贫困的标签取得全面胜利，与全国人民一道迈入全面小康。

### 展望未来

社会在进步，事业在发展。省协会要认真学习党的十九届五中全会精神，善于创新知识、创新技术，展望“十四五”，与时俱进，才能适应当前改革进程不断加速的需要。行业协会需要做的工作还很多，省协会将在行业监督管理部门及业务指导部门的引领下，坚持自然资源评价评估创新发展精神，继续按照行业监督管理和业务指导部门的要求及我们的工作目标和宗旨，与全国土地估价机构及广大的同仁共同努力创美好的明天！

# 新时期行业协会发展再定位

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 秘书长 王永伟

2020年，是“十三五”收官之年，也是迎接“十四五”的关键一年，我们面临的是“百年未有之大变局”，变局里既有国内发展阶段的跃迁，发展理念的升级，又有日趋复杂的国际环境以及全球局势的不确定性升温。作为土地估价行业协会，我们还要面对后《资产评估法》时代行业管理模式改革和协会脱钩后职能转变。在新时期抓住新机遇的同时做好应对一系列新风险挑战的准备，协会必须提高认识，理清思路，准确定位。

## 科学定位，厘清协会的管与服

众所周知，由于历史原因，土地估价行业原来施行的是向行业协会注册的制度。2002年起，各省级土地估价行业协会陆续成立并承担了土地估价机构注册工作，实质上履行了“准行政审批”的职责。协会属于“官办”协会，协会负责同志几乎都为公职人员，因此协会定位就是一个偏重管理的机构，那时的“管”是低于行政管理但又高于自律管理的“管”。但随着2015年中共中央办公厅、国务院办公厅印发《行业协会商

会与行政机关脱钩总体方案》，各级行业协会在2020年底前都要完成与行政主管部门的“五脱钩”。协会脱钩不仅仅要从程序上脱钩，意识上也要脱钩，要由原来的偏重“管”向偏重“服”转变。这里的“服”可分为“两个层次、三个维度”，要通过为会员、政府、社会三方提供优质“服务”，最终达到让三方对协会工作水平和服务能力“信服”。

服务会员。主要包括执业登记、教育培训、信用评价、学术交流、技术指导、维护权益等工作。以山东协会2020年工作为例，协会为会员减免会费、印制《机构备案和报告备案系统指导手册》、提供免费网络教育、组织资产评估法讲座、对新备案机构点对点技术指导、提供技术援助、与银行谈判解决低价竞标问题等，提升了会员满意度。在前不久省政府组织的专项督查中，通过“四不两直”暗访反馈，会员满意度较高。

服务政府。主要包括通过政府购买服务为行业主管部门提供机构备案事务性和辅助性工作、协助报告抽查评议、提供专

业技术支持、提供行业数据统计分析、提供行业违规线索、协助普法、协助办理行业信访等工作。以山东协会2020年工作为例，协会协助省自然资源厅处理了数起信访咨询事宜，协助组织了对监督检查人员培训，组织了2批次土地估价报告抽查评议等。对于行业自律管理中发现的问题，也及时反馈给省自然资源厅，为其提供决策支持。

服务社会。主要指面向其他社会组织、单位和个人提供技术审裁、信息查询、政策解读等业务，也组织会员参与社会公益活动，履行社会责任。以山东协会2020年工作为例，协会发起抗击新冠肺炎疫情捐款，组织会员累计捐款141万元。协会积极参与乡村振兴活动，与滨州惠民县乡村振兴服务队结对子，组织会员机构参与相关乡村振兴项目，贡献行业技术力量。

## 党建引领，发挥党组织战斗堡垒作用

脱钩之前，协会的党建工作一般是由主管部门一起抓，随着从上到下，各级协会与主管部门陆续脱钩成为依法治国的民间组织，加强党对脱钩后社会组织的领导显得更为迫切。党中央、国务院出台了多项文件，要求强化社会组织尤其是行会协会商会的党建工作。民政部门组织开展的社会组织评估指标将党建工作分值占比提

升到50%，可见国家对行业协会党建工作的重视。

加强党建领导，就是要坚持党的领导与行业协会依法自主相统一，突出政治功能与强化服务功能相统一，使协会党组织真正强起来，党员战斗力真正强起来，行业凝聚力真正强起来。目前评估行业协会几乎都建立了党组织，但党组织形式不一，有联合党支部，有独立党支部，有行业党委。综合来看，行业党委更有利于提升全国全行业的凝聚力，独立党支部更有利于组织生活与业务工作相结合，联合党支部更有利于优势互补和资源共享。无论采用哪种形式，以党建为引领，都会给协会建设和行业发展带来巨大促进作用。以山东协会党支部为例，为充分发挥党组织在行业发展中的先锋引领作用，帮助会员机构解决参加党组织生活问题，山东协会党支部吸收了部分驻地会员单位的流动党员，与秘书处党员一起学习、一起研讨、一起进步。目前党支部成员平均年龄35岁左右，这批青年党员有活力、有冲劲，在各自单位发挥了模范带头作用，同时因常年参与协会党支部活动，这些党员也能更好地理解协会的工作和重要部署精神，成为强化协会与会员之间沟通的黏合剂。协会党支部工作也获得各级主管部门认可，自2016年至今，已经连续三年获得优秀党支部称号，多位党员获得优秀共产党员和党务工作者称号。建议今后全国土地估价行业



协会党支部之间也加强交流互动，活跃气氛，增进友谊，共同推动行业党建工作。

### 协调联络，发挥协会桥梁纽带作用

扎实推进行业高质量发展，需要为会员企业优化营商环境，在这方面，行业协会可以发挥更大的作用。国务院办公厅《关于进一步优化营商环境更好服务市场主体的实施意见》中，明确提出了要建立常态化政企沟通联系机制，加强与企业和行业协会商会的常态化联系，完善企业服务体系。所以，新时期行业协会应找准定位、把握机遇，利用职能优势，充分发挥政府、企业、社会之间的桥梁纽带作用，畅通政府与企业、企业与社会、政府与社会之间的信息沟通渠道。一是及时向政府主管部门反映会员企业的诉求，解决企业困难和行业发展难题；二是将行业舆情或违法违规线索及时反馈给政府主管部门，防范区域性和系统性风险；三是加大行业相关法律法规和管理政策的宣传力度，增进其他相关部门和社会公众对行业的了解，优化营商环境。

除此之外，根据《资产评估法》第三十七条规定，“有关评估行业协会应当建立沟通协作和信息共享机制，根据需要制定共同的行为规范，促进评估行业健康有序发展”。为了加强行业自律管理，协助行政主管部门开展土地估价行业“双随机一公开”监督检查等工作，各级土地估价行业协会也

应加强同其他相关资产评估行业协会的协调联动。

### 内研外拓，推动行业高质量发展

当今世界正经历百年未有之大变局，经济全球化遭遇逆流，单边主义、保护主义上升，新冠肺炎疫情给各国经济带来广泛而深远的影响。面临困难，我们如何破局？以习近平同志为核心的党中央深刻把握我国社会主要矛盾发展变化带来的新特征要求，提出了“加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”的主导思想，这是着眼我国经济中长期发展做出的重大战略部署。双循环就要加大生产要素的流动，在各类生产要素中，土地作为一种重要的基础性资源，在中国工业化和城镇化进程中扮演着重要角色，与政府财政、房价波动、农村发展、社会治理紧密关联。国家正在推进的农村集体经营性建设用地入市、农村土地征收制度改革、扩大国有土地有偿使用范围、建立公平合理的集体经营性建设用地入市增值收益分配制度、完善城乡建设用地增减挂钩政策等，都是围绕土地这一最重要的生产要素进行改革，这是我们下一步真正实现国际国内双循环格局，特别是以国内大循环为主体的发展格局的基础。我们土地估价和登记代理行业，是以“土地”为根，以其他自然资源为支脉的行业，双循环新发展格局必然给行业带来新

的发展机遇。关键时期，就需要各级行业协会发挥组织优势和人才优势，做好行业发展远景规划，强化相关理论研究和技術引领，围绕自然资源要素流动，集中力量搞理论突破、技术创新，引导会员企业拓展业务来源，壮大发展空间。

### 加强学习，提高秘书处办事能力

秘书处是协会的日常办事机构，发挥着“中转站”“发射台”的任务，承担着上传下达、协调各方、狠抓落实的重要职责。秘书处工作人员必须具备办事能力和不断提高办事水平，做到能办事、会办事、办好事，要着重培养以下三个能力。

统筹能力。协会秘书处日常要处理来自登记机关、行业主管部门、财税主管部门、会员单位、社会公众等的大量琐碎工作，每项工作无小事，事事都要高标准。面对千条线，需用一根针，在事务繁杂、事无巨细、面面俱到的情况下，秘书处工作人员尤其要具备“统”的本领、“穿”的功夫。不能眉毛胡子一把抓，不能平均用力撒芝麻盐，不能畸重畸轻搞偏向。按照“先急后缓、突出重点、兼顾一般”的基本原则统筹工作，学会牵“牛鼻子”和“弹钢琴”，既坚持急事优先、要事大抓、特事特办，又科学用力、想细抓实、不漏不落，做到重点紧得抓、小事不漏项，确保各项工作有条不紊运行。

机构，上对行政主管部门，下对从业队伍，最能实际体会和了解一些行业管理政策执行实效问题，也最能掌握会员企业实际需求，对于工作中发现的问题应多提可行性意见、建设性意见、创新性意见，为行业主管部门提供意见建议，为协会理事会提供决策支持，为会员企业提供指导和帮助。

服务能力。随着各级行业协会陆续完成与行政主管部门的脱钩，协会职能要由偏重“管”向偏重“服”转变，这个“服”主要是依靠秘书处工作来体现。因此秘书处工作人员必须摒弃“官老爷”的潜意识，树立“会员公仆”的新思维，工作中时刻急会员所急，想会员所想，把会员满意作为评价自己工作成效的最高标准。

我们常说人类是命运共同体，其实会员与协会更是命运共同体，协会本身就是由一个个会员集成的组合体，是会员意志的具象化存在，万不能将协会与会员割裂开来，把协会当成凌驾于会员之上的个体。否则，皮之不存毛将焉附？失去会员的信任和支持，协会将寸步难行。因此，在新时期行业协会应该时刻保持警醒，增强服务意识，提高服务能力，以优质的服务强化对会员的“磁力”，将从业队伍牢牢地吸引过来，凝心聚力，共同推动行业高质量发展。

参谋能力。秘书处是协会具体事务运行

# 估价与不动产登记代理从业人员服务 首都城市更新的几点建议

北京京城捷信房地产评估有限公司 王 凯 龚秋平

北京华中兆源房地产土地评估有限公司 王 鑫

**摘 要** 当前，我国的城市发展已从“增量扩张”逐渐转为“存量发展”，为推动惠民生与扩内需，促进经济内循环和城市减量发展，以调整完善城市功能、改善人居环境、传承历史文化、盘活存量和优化产业及空间结构、提升社会治理能力为特征的城市更新已成为城市发展的新常态。本文通过分析首都城市更新工作的总体要求，梳理首都城市更新工作开展现状，分析估价及不动产登记代理从业人员服务工作实践情况，提出了下一步相关工作开展建议，以便更好地服务于首都城市更新相关工作。

## 城市更新的总体要求

北京是全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心。2019年1月18日习近平总书记在京津冀协同发展座谈会上指出：“要推进北京中心城区‘老城重组’，优化北京空间布局和经济结构，提升北京市行政管理效率和为中央政务服务的职能。”现结合近年来相关会议精神和党中央、国务院及相关部委已颁布的相关政策文件，未来北京市城市更新工作必将坚持以人民为中心的发展思想，按照改造更新与保护修复并重的要求，淘汰落后与培育新动能并举，有序实施城市修补和有机更新，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，坚持盘活存量与优化增量，通过产业结构转型升级、

城市功能优化调整做好首都历史文化名城保护和城市特色风貌塑造。

### 首都城市更新开展现状及相关估价与不动产登记代理服务实践简述

当前，北京市深入学习贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，紧紧围绕新发展理念和首都城市战略定位，按照推动高质量发展的要求，在《北京城市总体规划（2016年—2035年）》统领下，落实市委、市政府决策部署，积极优化城市功能和空间布局，疏解非首都功能，完善地区公共服务设施，补齐地区配套短板，努力提升城市发展质量，改善人居环境，加紧建设国际一流的和谐宜居之都。近年来，北京的城市建设更加注重减量提质，“大城市病”逐步缓解，目前北京正处在城

市更新、高质量发展的关键阶段，现从以下方面对北京市城市更新开展现状及估价服务相关实践情况进行简述。

### （一）历史文化遗产保护方面

近年来，依据《北京城市总体规划（2016年—2035年）》和《北京市“十三五”时期加强全国文化中心建设规划》等文件，北京市努力处理好历史文化和现实生活、保护和利用的关系，做到城市保护和有机更新相衔接，以东城区、西城区为主要空间载体，着力加强古都历史文化遗产保护，做好历史文化名园腾退工作，统筹古建筑保护与历史文化资源的挖掘利用，努力提升历史文化名城保护水平。

现阶段，估价从业人员主要开展了文物保护腾退（征收）项目的价格评估、核心区历史文化街区平房直管公房申请式退租补偿估价等工作。北京房地产估价师和土地估价师及不动产登记代理人协会（以下简称北估协）制定了《核心区历史文化街区平房直管公房申请式退租补偿价值评估技术指引》，正在着手开展北京市核心区不可移动文物腾退政策梳理与路径研究等工作。

### （二）老旧小区综合整治方面

从20世纪90年代开始到21世纪初，北京市通过“开发带危改”“房改带危改”“市政带危改”“文物保护带危改”等方式大力推进危房改造工作，又于2009年启动了棚户

区改造工作，极大地改善了广大市民的居住和生活条件，但危改区修缮和棚改成本及市政设施投入不断增大成为制约危房及棚户区改造工作有序推进的瓶颈。自2012年起，为完善城市功能，切实改善民生，让人民群众共享发展成果，北京市提出了“立足改善，整治和提升相结合，增强和优化社区服务功能”的老旧小区综合整治工作思路，并制定了《关于印发〈北京市老旧小区综合整治工作实施意见〉的通知》（京政发〔2012〕3号）、《老旧小区综合整治工作方案（2018—2020年）》（京政办发〔2018〕6号）和《2020年老旧小区综合整治工作方案》等文件，统筹推进老旧小区综合整治和有机更新。2017年到2020年，全市累计确认396个老旧小区综合整治项目，涉及住宅楼3301栋。截至2020年7月，已有57个项目完成全部改造。综合整治内容主要涉及老旧小区抗震加固、建筑节能改造、养老设施改造、无障碍设施补建、多层住宅加装电梯、增加停车位等工作，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，提升环境品质和公共服务能力。

现阶段，北京市老旧小区综合整治工作主要由规划（责任规划师）、设计、咨询、监理、施工及运营单位参与，估价从业人员主要承担了物业服务费用评估、物业服务质量评估、老旧小区拆除重建项目社会稳定风险评估等服务工作。为配合北京市东、西城范围内的城镇私有住宅的土地使用权出让手

续下放及北京市养老等相关公共服务设施完善等工作的开展，北估协开展了东、西城城镇平房住宅区片地价、养老及惠民物流等产业用地和公共管理与公共服务用地的地价研究工作。

### （三）疏解腾退涉及的空间资源再次利用方面

1. 商服及办公空间再利用方面。近年来，北京市着力疏解非首都功能，优化提升首都核心功能，大力开展“疏解整治促提升”专项行动。2015年至2019年北京市累计疏解提升市场、物流中心919个。其中，疏解腾退后的万通金融中心（万通新世界）、北矿金融科技大厦（原天和白马市场）、奇安信集团总部（原万容市场）等项目相继完成了更新改造，实现了空间资源的再利用。另外，还有新闻大厦、中粮广场、百盛太阳宫、盈科中心、北京翠宫饭店等项目从单一元素的购物中心或酒店通过“商改办”或“酒改办”模式更新为高品质综合配套的办公楼。

现阶段，北京估价从业人员积极开展多个疏解腾退项目地上物评估及相关更新改造项目的国有建设用地使用权出让（用途或容积率调整）、租赁、作价出资、作价入股、授权经营等地价评估和房地产转让及涉税评估工作等。

2. 老旧厂房回购及再利用方面。根据中央对京津冀一体化发展的总体要求及《北京

市城市总体规划（2016年—2035年）》，北京市有序疏解非首都功能，2015年至2019年北京市累计退出一般制造业企业2367家，正加快建设具有全球影响力的科技创新中心。以北京经济技术开发区为例，其综合运用法律、市场、行政等手段，以回购方式，收回原“星网工业园”诺基亚厂区土地及厂房，并出台《北京经济技术开发区加强工业用地管理提高土地节约集约利用水平的实施意见》和《北京经济技术开发区关于促进城市更新产业升级的若干措施（试行）》等文件，积极有序转移疏解不符合首都城市战略定位的产业，探索疏解腾退空间资源的二次利用，目前首批31个项目已进入分批审批实施阶段，正加快产业转型升级。同时，位于石景山区的首钢集团依据《关于保护利用老旧厂房拓展文化空间的指导意见》（京政办发〔2017〕53号）等文件，借助冬奥契机，改造厂区及老旧工业厂房，将首钢打造成世界特大城市更新工程。

现阶段，估价从业人员依据《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发〔2017〕39号）等文件，在相关区县受政府部门或国有平台公司委托开展了多个老旧厂房项目的收储、回购估价、涉税评估及咨询工作，并受相关政府部门委托开展了经开区内“园中园”摸底调查，为出台《北京经济技术开发区关于促进城市更新产业升级的若干措施（试行）》等文件提供参考依据。除此

之外，还承担了首钢园区内多个项目的物业现状调查、产业定位、开发策略和运营管理等服务工作。北估协发布了《北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引》等文件，并开展了创新性产业用地地价等课题研究工作。

由于发展历程较短，且土地登记代理服务的市场准入制度尚未建立，在上述城市更新工作中土地登记代理业务范围主要还集中在传统的土地权籍调查、勘测定界、登记代理及其他业务。又因法律地位缺失、政策支持力度不足，目前土地登记代理人还无法承担诸如登记当事人身份审核、证明材料审查、签证等职能。故即未能替登记机关分担相关工作和责任，也没有充分发挥代理人的专业知识和能力。

## 估价与不动产登记代理从业人员服务首都城市更新的几点建议

估价与不动产登记代理行业是伴随着我国土地使用制度改革和房地产分配制度改革而产生并发展起来的，随着多年的发展，现已形成了一支具有一定人员规模和一定专业水准的服务队伍，在以往及现阶段城市更新工作中均发挥了重要的作用。为了更好地服务首都城市更新工作，现提出以下建议。

### （一）努力提升自身业务能力，夯实服务基础

1. 学习相关政策文件，协助完善城市更

新工作流程。现阶段，面对首都城市更新带来的机遇与挑战，北京的估价与不动产登记机构及从业人员加紧学习城市更新相关文件和梳理城市更新工作流程，寻求新的发展机遇，以便尽快融入到首都城市更新相关工作当中。同时，主动衔接政府相关部门及责任规划师等专业人员，协助完善城市更新工作流程。

2. 借助行业协会优势，搭建咨询平台，促进交流与合作，出台相关技术标准，积极推动政府完善相关政策。借鉴我国香港地区在城市更新规划阶段“以人为本、基于地区、公众参与”举办城市更新地区论坛等，总结先进经验，借助行业协会优势，聚合相关机构，搭建咨询平台，以集成化的方式为政府在基于地区的城市更新计划中提供建议。并依托行业协会桥梁与纽带作用，促进国内外技术交流与合作。

在首都城市更新工作中，作为历史文化遗产的各类建筑往往具有很高的历史、文化、艺术或科学价值（其经济价值在于它的稀缺性、有用性），而一般的老旧小区、疏解腾退回购及改造利用旧厂房等空间资源更多地具有经济、社会和使用价值，且估价对象为单体建筑与群体建筑所对应的土地价值也存在极大差异，故选用的估价技术路线、估价方法上也有所不同。鉴于城市更新所涉及的估价对象种类多、用途广、影响因素杂，建议在已开展的相关研究基础上加紧完善或制定相关估价工作指引，并推动政府部

门完善相关政策，以便更好地开展相关估价工作。

## （二）充分发挥专业优势，积极为政府部门提供全流程服务

充分发挥广大估价与不动产登记从业人员在权籍调查、地价动态监测、土地节约集约利用评价、征拆全流程服务和项目可行性研究及后评价等方面的专业优势和工作经验，积极参与历史文化遗产、老旧小区和低效利用工业项目的不动产登记代理与权籍调查，承担专项摸底调查以了解城市功能提升重点及居民实际需求，并基于GIS（地理信息管理系统）等先进技术手段建立动态监测与项目管理系统，及时准确地掌握各类更新项目动态变化情况，开展定期数据信息更新补充和监测分析工作，实现政府部门对城市更新所涉及各类项目的全生命周期动态监管。

借鉴深圳等城市估价机构主导城市更新中土地筹备工作的先进经验，切实发挥估价人员专业优势，协调好相关各方，配合政府部门开展城市更新政策体系建设，积极参与更新项目补偿标准的制订、城市功能调整与优化、城市更新前方案的编制、项目实施管理及实施后的社会效益评价等工作，并开展城市可持续性与土地利用适宜性评价等研究，为政府部门开展全流程精细化服务。

## （三）拓展业务范围，个性化服务好其他参与方

当前，相关政府部门鼓励社会资本和社会力量参与改造运营。拟通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引各类专业机构等社会力量参与相关城市更新项目的建设和运营。同时，越来越多的外资机构热衷于投资国内城市更新市场，国内相关业主单位也结合自身老旧物业特点积极开展了相关更新工作。故估价从业人员在原有服务内容基准上应积极拓展业务范围，提供诸如更新项目的总体设计与土地功能布局研究、改造后项目租金或售价研究、项目适用性再利用分析（改造项目的最高最佳使用分析）、更新计划的编制、不同功能载体产业定位、开发策略和开发顺序的确定和运营管理咨询、更新项目的涉外交易和资产证券化所涉及的估价工作等，个性化服务好其他参与方。

另外，借鉴国外及我国台湾地区城市更新的市场机制与成熟经验，充分发挥不动产登记从业人员多为复合型或专项人才的优势，积极参与城市更新项目所涉及土地、房屋、林木等资产的媒介推荐、政策咨询、居间经纪、交易申请、交易鉴证、权籍调查与判别、权属登记服务等工作。

# 北京中心城区存量国企用地盘活方式探讨

首佳顾问咨询（北京）集团有限公司 赵佳理

北京市城市总体规划要求，大力疏解不符合城市战略定位的产业，压缩工业、仓储等用地占比，到2035年城乡产业用地占城乡建设用地比例由现状27%下降到20%以内。盘活存量工业用地对于北京推进总规实施意义重大。

今年4月，党中央、国务院印发《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，将土地要素市场化配置放在第一条，提出要充分运用市场机制盘活存量土地和低效用地，以多种方式推进存量国有企业用地盘活利用。上半年，北京市陆续出台了存量工业用地盘活相关文件，对中心城区内存量国企用地及多点地区存量低效工业用地的盘活方式提出了新的要求，以此推进工业用地的再利用。

## 北京市中心城区存量国企用地盘活

北京市中心城区存量国企用地盘活历程。北京是一座有着百年工业发展史的城市，中心城区内曾分布着丰富的老工业区、老旧厂房等国企工业用地资源。随着北京市城市发展定位、产业结构调整，从20世纪90年代开始，城区内工业用地整体布局开始随之调整优化，工业用地呈现出由中心到近郊

区，再由近郊区到远郊区的分散和集聚变动趋势。

1995年北京市环保局发布了《实施污染扰民企业搬迁办法》，由此开始了北京市有计划的大规模工业企业搬迁。经历了污染扰民企业搬迁、主城区产业退二进三、疏解整治促提升等一系列产业结构调整政策的实施，中心城区国有企业逐步搬迁腾退，疏解腾退出来的存量国企工业用地通过收购储备、转型升级、建政策性保障住房等方式实现盘活，也形成了诸多成功的经典案例。

现存于中心城区的国企多为产业调整缓慢、清退困难的企业，土地性质往往为国有划拨工业用地，土地呈现出位置较好、闲置低效、分布零散、规划用途变更困难等特点。

## 北京市中心城区存量国企用地盘活政策要求

为落实新版北京市城市总体规划，推进中心城区国有企业疏解腾退，2017年，北京市国资委提出了“两鼓励一要求”，鼓励市属国企将零散土地用于城市留白增绿，优化城市发展环境；鼓励市属国企将零散土地用于停车场、菜篮子供给及文体活动设施



建设，优化社区生活环境；要求市属国企将出租到期的存量房屋优先出租给社区，为改善民生做出国有企业应有的贡献。同年10月，北京市规划和国土资源管理委员会出台了《北京市规划和国土资源管理委员会关于市属国有企业自有用地统筹利用工作方案及企业利用自有用地建设共有产权房有关问题的请示》（市规划国土〔2017〕685号），文中拟定统筹利用思路为：对于中心城区用地，按照“补齐公共服务设施、留白增绿”的要求，全面推进减量、提质、增绿；对于中心城区以外用地，一是进行产业升级改造，疏解非首都功能；二是对于交通便利、适宜居住的地块，建设共有产权及普通商品住房，优化住宅供地结构，承接中心城区人口疏解。

今年3月，北京市国资委、发改委、财政局、规自委、住建委5部门联合印发《关于加强市属国企土地管理和统筹利用的实施意见》（京国资发〔2020〕4号，简称“4号文”）中明确，为深入实施北京城市总体规划，坚持“企地市管”原则，北京市存量国企用地盘活利用要在落实北京城市总体规划前提下，与疏解整治促提升专项行动相结合。依据北京城市总体规划和分区规划，将国有存量用地新规划纳入街区控制性规划和实施计划，利用方案由市国有资产监督管理部门统筹，会同所在区市级市管企业依规编制，按相关规划审批流程审批，防止项目引领规划。存量国企用地盘活主要用于补齐城

市短板，改善民生福祉，发展高精尖产业，推动高质量发展。

## 北京市中心城区存量国企用地盘活方式

### 1. 收购储备

原企业没有继续经营厂区的意愿，或无法满足转型利用相关政策要求的情况下，土地现状用途有偿收购是国有企业存量工业用地盘活的主要途径，收储后土地使用权人和土地用途通常会发生转变，土地可转为经营性用地或非经营性用地再利用。

#### ● 转为经营性用地

根据城市总体规划，国有企业存量工业用地未来规划用于以营利为目的的经营性开发用地（如商业、办公、居住等）的情况下，可由政府储备机构通过现状收储的方式，实现存量国企用地再开发。

转为经营性用地后，通常容积率会有所增加，北京市在用地减量发展的总规要求下，中心城区国有企业存量工业用地转为商业、办公类经营性用地再利用的情况较少。

#### ● 转为非经营性用地

新规划用途为城市基础设施、公共设施等不以营利为目的的非经营性用地的，可由政府储备机构主导开展收储。当前，北京市中心城区存量国企用地收储后主要用于留白增绿和公共配套服务，如绿地、公园、停车场、便民服务等用途，以优化提升城市服务

功能（表1）。

表1 北京市中心城区存量国企用地再利用主要方式

用途	内容
留白增绿	用于城市规划战略留白、城市绿化和绿化隔离带地区还绿
配套服务	将存量国企房屋土地和疏解腾退用地用于发展文化体育、停车服务、医疗养老、便民服务、幼儿教育等公共服务设施

由于收储价格依国企用地原土地用途及取得方式进行评估补偿，企业参与收储的积极性并不高，造成部分存量国企用地开发难的问题。

表2 国家级产业用地提升改造相关政策

文件名称	规定事项	规定内容
《关于加强市属国企土地管理和统筹利用的实施意见》（京国资发〔2020〕4号）	出让供地	国有企业用地调整用于持有经营用途的，对符合企业升级调整定位的，优先支持原国有企业持有运营，并根据新用途办理出让手续
	划拨供地	原划拨土地改造开发后用途仍符合《划拨用地目录》的，可继续按划拨方式使用
《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147号）	协议出让供地	改造开发土地需办理有偿使用手续，符合协议出让条件的，可依法采取协议方式
	用途变更	改造开发需变更原土地用途的，应当依法办理规划修改和用地手续
	地价补缴	原依法取得的工业用地改造开发后提高厂房容积率但不改变用途的，可不再增缴土地价款
《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）	过渡期政策	改造后优先用于科技创新和高精尖产业项目，现有建设用过渡期支持政策以5年为限，5年期满及涉及转让需办理相关用地手续的，可按新用途、新权利类型、市场价，以协议方式办理
	配套用地管理	新产业工业项目用地，生产服务、行政办公、生活服务设施建筑面积占项目总建筑面积比例不超过15%的，可仍按工业用途管理

北京市中心城区国企提升改造的成功案例较多，朝阳区已有30余家老旧工业厂房转型升级改造为文化创意产业园区，初探和总结出工业遗迹转型的4种模式，分别是：艺术家自发聚集发展，政府提供管理服务“798艺术区模式”；产权方与专业机构联手打造“751北京时尚设计广场模式”；政府投资建设并运营管理“朝阳规划艺术馆模式”；在政府引导下，由国有企业组建新的

## 2. 提升改造

原国企土地使用权人可通过对存量国企用地上的原有厂房、办公楼等建筑物或构筑物进行改造、改建，用于发展符合首都功能定位的科技创新、文化创意产业、高精尖产业以及与之配套的现代服务业。升级改造后，企业通过自行运营、出租运营或与其他方共同运营等方式继续利用原用地开展经营活动。产业提升改造可采用划拨、协议出让、5年过渡期等供地方式，供地政策见表2。

运营团队进行整体改扩建“莱锦创意产业园模式”，为国企用地提升改造提供了诸多经验参考。

## 3. 建政策性住房

存量国企用地在符合区域规划的前提下，可由市国资委统筹相关国企主体依据街区控规建设或改造持有型职工宿舍和公共租赁住房；同时，北京市属国企可利用自有用地依规建设共有产权房，利用自有用地向

社会建设提供共有产权住房项目的市属国企或与之组成的联合体，在取得市国资委出具的投标资格认定意见后，可参加宗地出让投标。上述两种国企用地盘活方式均需调整土地规划条件并补缴地价款。

#### 4. 租赁经营

2018年10月29日，市国资委印发《关于进一步规范市属国有企业京内土地房屋资产处置和房屋出租对外合作经营管理的通知》（京国资发〔2018〕21号），明确规定：“企业将拥有或有控制力的面积超过1000平方米的房屋及面积不足1000平方米但招租底价每年在100万元以上的房屋资产出租或寻找合作经营方，出租项目应通过实施企业国有资产交易的产权交易机构以公开招租的方式广泛征集承租人”。国资公司所属北京产权交易所有限公司作为国有资产产权交易机构，出台了《北京产权交易所企业房屋出租操作规则（试行）》，规定：经公开征集产生符合条件的意向承租方的，可采取网络竞价、招投标、竞争性谈判、综合评议等四类遴选方式确定承租方。

对于通过收购储备、升级改造等方式盘活存在困难的存量国企用地，可选择出租或合作经营的方式继续由原使用权人盘活利用，在获取一定收益的同时避免了土地资源闲置浪费。

#### 5. 统筹规划

“多规合一”催生了统筹规划的概念，“4号文”针对统筹规划提出：将存量国企

用地根据新的区域规划，实施增减挂钩、空间置换、用途调整，统筹规划建设；为支持国有企业土地进行统筹规划，可实施同区域不同企业、同一企业不同区域增减挂钩，各项指标统筹。

简单理解，就是在规划指标总量动态平衡的基础上，遵循等价原则，采取增减挂钩、空间置换、用途调整等实物补偿方式推进存量国企用地的规划实施，统筹规划的提出拓宽了存量国企用地的盘活路径。

盘活存量国企用地是北京市实施用地减量发展、优化土地要素配置、实现高质量发展的关键。当前，存量国企用地盘活的主要制约因素是土地增值收益分配和土地权属历史遗留问题。实物补偿方式的提出将有效解决因土地增值收益分配导致的收储难问题；在街区控详规编制过程中，国企用地确权办证历史遗留问题一定程度上会得到同步解决。

未来北京市中心城区存量国企用地盘活方向和补偿方式将会更为明确和合理。通过腾笼换鸟推进业态转型，促进高精尖产业发展；通过增加公服设施，补齐城市短板，改善民生福祉；通过“留白”优化城市空间布局，提高规划弹性适应能力；通过“增绿”推动城市修补和生态修复，统筹生产、生活、生态空间，扩大城市生态容量。以此落实总体规划对首都城市战略定位，建设国际一流和谐宜居之都的发展要求。

# 运用剩余法模型求算已建成 不动产地价的若干思考

广西方略土地房地产评估有限公司 农锦丽

**摘要** 在土地估价实务操作中，部分估价人员在使用剩余法评估现有不动产中所含土地价格时，对于基本公式的各构成项目中，除了房屋现值是否还需要扣除其他费用和利润项等存在不同的理解。关于使用剩余法评估现有不动产中所含土地价格基本公式，本文从理解估价假设的基本逻辑前提出发，通过解读收益还原法评估地价公式的构成项和成本法评估房地价格公式的构成项，提供基于剩余法原理与本质的一些方向性思考。

## 一、剩余法评估现有不动产中土地价格的基本公式

在《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）里，运用剩余法模型评估现有不动产中所含的土地价格，其中，“不动产交易价格”应根据客观交易价格，采用市场比较法或结合不动产的经营状况和市场条件运用收益还原法确定；测算“房屋现值”参照收益还原法中的有关规定测算；“交易税费”主要包括不动产交易过程中的税费。

### 剩余法模型

评估现有不动产中土地价格的基本公式：

$$P = P_t - P_h - T$$

式中： $P$ 为待估宗地价格； $P_t$ 为不动产交易价

格； $P_h$ 为房屋现值； $T$ 为交易税费。

## 二、与收益还原法评估土地价格公式的相似性

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）中，收益还原法有两个基本公式，第一个是纯收益不变，且永续，各相关因素不变的公式；第二个是纯收益不变，收益年期有限，各相关因素不变的公式。为便于理解，本文以第一个公式为例进行说明。

### 收益还原法模型

$$P = a/r$$

式中： $P$ 为土地收益价格； $a$ 为土地纯收益（或地租），每年不变； $r$ 为土地还原利率，固定且大于0。

土地纯收益是在总纯收益中扣除非土地因素所产生的纯收益后的余额。其中，总纯

收益按总收益扣除总费用计算。规程中列出了土地租赁、不动产出租、经营性项目、生产性项目等几种土地主要利用方式下的土地纯收益计算方法。同样为便于理解，以不动产出租为例。

计算土地纯收益

$$a = R_{in} - I_{hn}$$

式中： $a$ 为土地纯收益； $R_{in}$ 为不动产纯收益； $I_{hn}$ 房屋纯收益。

$$R_{in} = R_{lg} - I_{lg}$$

式中： $R_{in}$ 为不动产纯收益； $R_{lg}$ 为不动产年总收益； $I_{lg}$ 为房屋年总费用。

$$I_{hn} = P_{hn} \times r^2$$

式中： $I_{hn}$ 为房屋纯收益； $P_{hn}$ 为房屋现值； $r^2$ 为建筑物还原利率。

收益法中，房屋现值应根据估价期日的同类建筑物的建造成本费用，结合房屋的物理、经济和功能的退化状况选用适当折旧方法确定。

$$P_{hc} = P_{hk} \times D_n = P_{hk} - E$$

式中： $P_{hc}$ 为房屋现值； $P_{hk}$ 为房屋重置价； $D_n$ 为房屋成新度； $E$ 为房屋折旧总额。

综合还原率、土地还原率和建筑物还原率的关系

$$r = (r_1 \times L + r_2 \times B) / (L + B)$$

式中： $r$ 为综合还原率； $r_1$ 为土地还原率； $L$ 为土地价格； $r_2$ 为建筑物还原利率； $B$ 为建筑物价格。

另外，根据规程中综合还原率、土地还原率和建筑物还原率的关系，当 $P=L$ 时，转

化后的收益还原法公式可变为

土地收益价格=不动产综合收益/综合还原利率-建筑物收益/建筑物还原利率=不动产价格-建筑物价格

转化后的公式与剩余法评估现有不动产中所含土地价格的基本公式相似，但是，转化后的公式少了一项交易税费（ $T$ ），后文会再次提到。

### 三、收益还原法中的年总收益与年总费用的组成

#### 1. 年总收益

年总收益是指待估宗地按最有效利用方式出租或自行使用，在正常情况下，合理利用土地应取得持续而稳定的客观年收益或年租金，包括租金收入、押金利息收入等。对总收益的收益期超过或不足1年的，应统一折算为年土地总收益。估算年总收益，应考虑客观闲置损失。经营性项目或生产性项目，年总收益分别为经营性收入或生产性收入。

#### 2. 年总费用

年总费用是指利用土地进行经营活动并取得相应收益时正常合理的必要年支出。确定土地年总费用时，应根据土地利用方式进行具体分析（图1）。对总费用的支出期超过或不足1年的，应统一折算为年土地总费用。

对比后发现，在扣除的年总费用项目里，经营性项目和生产性项目扣除的年

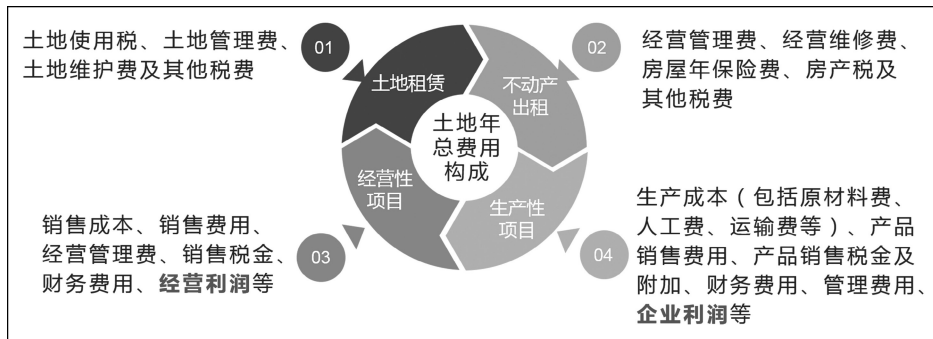


图1 几种主要土地利用方式

房地产估价师与房地产经纪人学会编写，主编柴强），按照建筑物重新建造方式的不同，建筑物重新购建价格分

总费用分别包含经营利润和生产利润，而不动产出租和空地租赁是不扣除其他利润的。从这一逻辑推测理解，不动产所产生的“利润”（增值）是视为归属于土地（地价）的。

为重置价格和重建价格。这两种重新构建价格也可以说是两种重新构建价格的基准，分别称为重置价格基准和重建价格基准。

#### 四、在房地估价中成本法的使用

##### 1. 成本法估价路径的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），成本法估价时，对包含土地和建筑物的估价对象，应选择具体估价路径，并符合下列规定：①应根据估价对象状况和土地市场状况，选择房地合估路径或房地分估路径，并应优先选择房地合估路径；②当选择房地合估路径时，应把土地当作原材料，模拟房地产开发建设过程，测算房地产重置成本或重建成本；③当选择房地分估路径时，应把土地和建筑物当作各自独立的物，分别测算土地重置成本、建筑物重置成本或重建成本。

（1）重置价格也称为重置成本，是指采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。

##### 2. 重置成本与重建成本的区别

根据《房地产估价理论与方法》（中国

（2）重建价格也称为重建成本，是指采用与估价对象中的建筑物相同的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物完全相同的全新建筑物的必要支出及应得利润。这种重新建造方式可形象地理解为“复制”。因此，进一步地说，重建价格是在原址，按照原有规格和建筑形式，使用与原有建筑材料、建筑构配件和设备相同的新的建筑材料、建筑构配件和设备，采用原有建筑技术和工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下（图2），重新建造与原有建筑物相同的全

新建筑物的必要支出及应得利润。

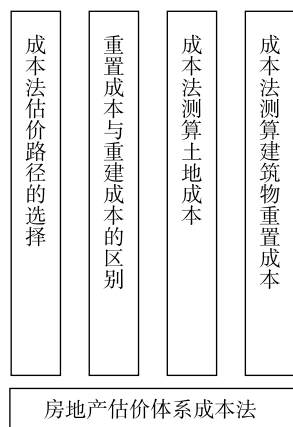


图2 房地产估价体系成本法

### 3. 成本法测算土地成本

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），测算土地成本和土地重置成本，可采用比较法、成本法、基准地价修正法等方法，并应符合下列规定：

- ①土地成本和土地重置成本应为在价值时点重新购置土地的必要支出，或重新开发土地的必要支出及应得利润；
- ②重新购置土地的必要支出应包括土地购置价款和相关税费，重新开发土地的必要支出及应得利润应包括待开发土地成本、土地开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润；
- ③除估价对象状况相对于价值时点应为历史状况或未来状况外，土地状况应为土地在价值时点的状况，土地使用期限应为自价值时点起计算的土地使用权剩余期限。

### 4. 成本法测算建筑物重置成本

根据《房地产估价规范》（GB/T

50291—2015），测算建筑物重置成本或重建成本，可采用单位比较法、分部分项法、工料测量法等方法，或利用政府或其有关部门公布的房屋重置价格扣除其中包含的土地价值且进行适当调整，并应符合下列规定：

- ①对一般的建筑物，或因年代久远、已缺少与旧建筑物相同的建筑材料、建筑构配件和设备，或因建筑技术、工艺改变等使得旧建筑物复原建造有困难的建筑物，宜测算重置成本；
- ②对具有历史、艺术、科学价值或代表性的建筑物，宜测算重建成本；
- ③建筑物重置成本和重建成本应为在价值时点重新建造全新建筑物的必要支出及应得利润；
- ④建筑物的必要支出及应得利润应包括建筑物建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润；
- ⑤利用政府或其有关部门公布的房屋重置价格扣除其中包含的土地价值且进行适当调整测算建筑物重置成本或重建成本的，应了解该房屋重置价格的内涵。

在房地估价体系里，从开发的角度去看房地分估的成本价格构成项，土地的开发利润归属于土地，建筑物应得利润归属于建筑物重置成本涵盖范围内。

## 五、几点思考

1. “不动产交易价格”与“房地产价格”存在理解上的误区

《城镇土地估价规程》里，剩余法评估现有不动产土地价格计算公式中定义的

“不动产交易价格”，是根据客观交易价格，采用市场比较法或结合不动产的经营状况和市场条件运用收益还原法确定的价格。而在房地产估价规范中成本法求取的“房地价格”属于成本价格。客观交易价格与成本价格并非同一个概念，交易价格更倾向于市场博弈价格，成本价格是通过支出成本费用获得正常利润的价格，而交易价格与成本价格的差距应当归属于不动产的增值。

2. 剩余法评估现有不动产土地价格的公式是从不动产买方角度假设，往前推导土地价格的过程

从成本构成的角度看价格组成，应当回归到最本质的假设前提中，再去考虑分项组成部分。例如以土地取得、开发、售卖的正常流程来看剩余法：假设在估价期日，①从土地取得者角度看土地价格，正常一级开发客观支出成本费用获得利润和增值的价格，为土地价格；②从开发商开发房地产的角度看土地价格，为正常取得土地价格加上土地交易税费的价格；③从开发商开发房地产的角度看房屋或建筑物重置价格，是在取得土地后的建设活动过程中正常支出成本费用获得利润（或增值）的积算价格；④从不动产买方的角度看房地价格，为购买不动产的价格加上不动产税费的价格。从上例看，①与②在土地价格上的差距是土地交易税费，②与③的差距是不动产交易税费，从不同的对象

去理解地价，可以更好地理解前文中提到的收益还原法变形后公式与剩余法公式相比较，少了交易税费的问题。在这个例子里，《城镇土地估价规程》中剩余法评估现有不动产土地价格的公式，应当是从不动产买方角度开始假设，逐步推导到开发商角度的土地价格等过程。

3. 公式的认识与应用关键在于准确把握地价内涵

对于剩余法评估现有不动产土地价格公式的认识和应用，关键点是把握地价内涵，不管对“房屋现值”的如何界定，只要能根据估价对象价格定义的具体情况，不管是在公式里扣除还是公式外扣除，都不会存在不能自圆其说的情况。只要弄清楚其中原理并在作业过程中完整、清晰地体现相关逻辑，在实务作业中应不存在无法解释的瓶颈。

4. 房地分估的主要矛盾归根到底是增值在土地和建筑中如何分配的问题

房地产开发完成后，除了开发商必要支出及应得利润之外，区别于空地，因市场博弈行为而发生的房地价格增值（可能正也可能负），在开发过程涉及的成本构成项中并不涉及。其中的矛盾点，主要集中在开发经营过程获得的不动产整体利润（增值）在土地和建筑中如何分配，对此，研究人员仍未取得足够说明问题的完整共识，这是值得探讨的另一个课题。



# 浅谈国有自然资源资产产权体系构建

## ——以北京市为例

北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司 王晓东

**摘要** 落实北京市自然资源资产产权制度改革的核心工作就是构建其产权体系，这就需要掌握北京市管理的现状，理清产权体系与其他工作的关系，再借鉴国外先进模式的基础上，提出适合北京市的自然资源资产产权体系思路。

### 背景

自然资源资产产权制度，是推进生态文明建设和绿色发展的一项基本制度，关系自然资源资产的开发、利用、保护等各方面。建立健全自然资源资产产权制度，是生态文明体制改革的重点和难点所在，也是实现绿色发展的重要支撑，需要从理论和实践两方面加深认识和不断探索。

改革开放以来，我国自然资源资产产权制度逐步建立，在促进自然资源节约集约利用和有效保护方面发挥了积极作用，但也存在自然资源资产底数不清、所有者不到位、权责不明晰、权益不落实、监管保护制度不健全等问题。

党的十八届三中全会决定提出要“健全国家自然资源资产管理体制，统一行使全民所有自然资源资产所有者职责”，这是健全自然资源资产产权制度的一项重大改革，也是建立系统完备的生态文明制度体系的内在

要求。

2019年4月，中办、国办印发了《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》（中办发〔2019〕25号，以下简称“指导意见”），明确提出了我国自然资源产权制度改革的目标、任务。国有自然资源资产产权管理体系构建工作是一项系统性工程，内容多，难度大，后续还需要一系列实施政策和技术支撑手段。以北京市自然资源条件既要实现与国家指导意见衔接，又要符合北京市自然资源保护和利用的特点、需求。

### 概念及特性

自然资源产权是指自然资源的所有权，即占有、使用、收益、处分权利的总和。所有权按资源种类可分为土地产权、水资源产权、矿产资源产权、森林资源产权、其他资源产权，土地资源产权往往是其他资源产权的载体。

各类自然资源间的自然属性、经济属性和社会属性有着鲜明的差异。首先空间流动性方面，土地属于不动产，位置固定，但水是流动的，产权界定，产权转让界定难度较大；森林、水可以随着时间的推移发生变化，但是土地和矿产（在没有开采的情况下）基本不随着时间的推移产生明显变化；土地、矿产、森林属于“正”资产，数量越多越好，但是水过多可能带来水灾，因此水不一定是“正”资产。

## 管理现状

管理制度。随着北京市规划和自然资源委员会印发《2019年自然资源所有者权益工作要点》（京规自发〔2019〕244号）、《北京市自然资源资产产权制度改革方案》收尾审批，标志着北京市国有自然资源资产产权管理体系顶层设计基本形成。下一步将明确重点任务，研究重点问题，制定配套政策，落地改革方案。

管理范围。2019年7月11日，自然资源部、财政部、生态环境部、水利部、国家林业和草原局五部门联合印发《自然资源统一确权登记暂行办法》，自然资源确权登记将以不动产登记为基础，明确对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂、海域、无居民海岛以及探明储量的矿产资源共9类自然资源的所有权统一进行确权登记。按照《北京市人民政府关于2018年度国有资产管理情况的综合报告》披露，北

京市目前主要涉及土地、矿产、森林、水共4类国有自然资源资产。其中土地和矿产资源是以经营性为主，森林和水资源是公益性为主。

报告机制。2018年开始市政府、区政府每年向同级人大常委会报告国有资产管理情况，一般由财政部门牵头，其中国有自然资源资产管理专项报告是综合报告的重要组成部分，由规自委或分局负责编制。水务部门、园林绿化部门负责编制水资源和森林资源领域的子报告，作为专项报告的一部分。

资源总量。2018年北京市国有自然资源资产管理综合报告公开披露：土地1640616.1公顷、矿产已发现各类127种（查明储量编入《北京市矿产资源储量表》67种）、国有林场65946.8公顷（市属40162.7公顷，区属25784.1公顷）、水资源降水形成水资源总量35.5亿立方米，全市大中型水库蓄水总量34.2亿立方米。

## 国外模式借鉴

美国。美国对自然资源资产管理的特点是构建了健全的产权体系，制定了完善的制度。首先，美国高度重视对自然资源资产管理，明确了各个部门的职责分工。美国对于事务性工作和收益管理工作分为不同部门实施。管理方面：美国农业自然资源保护局专设处室负责土壤资源评估、土壤经济效益评估；收益方面：在内政部设立自然资源收益

办公室，代表国家负责自然资源收益的收缴和管理。其次，美国对全部开发利用自然资源资产的行为和交易都要求持有许可证。比如在公共土地上开采矿产资源的，需要向内政部土地管理局缴纳土地租金和矿产资源费等费用。

俄罗斯。俄罗斯对自然资源资产管理的特点是对经营性自然资源和公益性自然资源的分开管理，职能划分和配合清晰明确。经营性自然资源资产方面：土地资源归经济发展部负责土地资源管理、能源资源归能源部管理；公益性自然资源资产方面：森林资源、水资源分别由自然资源和生态部下设的林业局、水资源局负责管理。在产权管理上，俄罗斯联邦地籍总局负责对自然资源实行登记，联邦财产关系部负责管理自然资源权属。

日本。日本对自然资源资产管理的特点是建立独立自然资源资产产权制度，注重生态资源的保护。日本自然资源贫乏，自20世纪80年代后期起开始注重保护生态环境。日本建立了完善的自然资源产权体系。通过立法的方式，限制或禁止对自然资源的开发与利用，而且借助经济手段对保护自然资源有贡献者实行补助。

澳大利亚。澳大利亚对自然资源资产管理的特点是其具有发达的登记制度，大部分的自然资源都属于“土地”的概念范畴。澳大利亚强调以土地为载体，在登记土地资源所有权和使用权的基础上，并通过各种法律

明确其产权范围内土地上的水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等不同自然资源利用限制条件和保护要求。

## 重要前提

明确地位。我们可以将自然资源资产想象成一处宅基地上民房。该民房的所有权人一定会根据自己的实际情况，让宅基地利用和房屋功能配置达到自己认知的最优化。是用作农家院还是自住、院内是种花还是栽树，是出租还是转让，是修葺还是翻盖等，关于这处房产的最重大决定都是由这位所有权人决定影响的。同理，北京市国有自然资源资产产权管理体系的合理构建是自然资源资产管理的核心工作。

明确目的。自然资源资产产权管理体系构建旨在通过产权管理体系，引导实现生态文明建设，自然资源有序利用，与经济社会协调统筹发展。在此应根据自然资源资产特点，应明确经营性自然资源资产以集约利用为主要目的，公益性自然资源资产以保护修复为主要目的。

分级统筹。在衔接中央要求国有自然资源资产所有权分级授权制度前提下，首先，需要明确市级、区级的所有权的清单和所有权代表管辖范围。其次，明确市级、区级监督管理制度，明确区政府和市政府有关部门的管理事权。再次，根据管理事权，逐渐明确市区两级收益管理制度，制定合理的收益分配比例和支出去向。

## 实施建议

政府回归统筹和监督。国务院自然资源主管部门被授权具体代表统一行使全民所有自然资源资产所有者职责。目前正探索省级和市（地）级政府代理行使自然资源资产所有权的资源清单和监督管理制度，但是按照政府放管服的主题管理思路，而且以政府的编制和人力，根本无法满足庞大的自然资源资产各方面工作，因此有必要真正将政府的职能回归到对自然资源资产所有权的统筹和监督上，可以说更多的是管理性工作，而不是事务性工作。只有更合理的分工，将更多的精力放到统筹和监督上来，制定配套制度的同时监督统计的结果，才能更好地保护和利用自然资源资产。因此首要任务就是明确市区两级政府的所有权资源清单；明确政府、自然资源委、园林绿化局、水务局分工和职责。

以国有平台公司落实所有权。如果单独依靠行政管理部门实现国有自然资源资产的监管，从人员数量上来讲，是远远不能够满足产权体系构建需要的。因此有必要以所有权委托代理的形式，借鉴国有资产管理的模式，成立国有自然资源资产市级、区级平台公司。

近期，主要实施国有自然资源资产的以下四类工作：组织专业机构统计调查，并申请确权登记；组织专业机构对国有自然资源资产进行核算评价，形成国有自然资源资产的资产负债表，并与公司的经营相挂钩，逐

步形成一本账；对公益性生态资源实施保护措施，对被破坏的生态景观进行修复；利用一张图、遥感监测工具对国有自然资源资产进行监测监控，动态监测使用状态，对于破坏和低效、无序利用的行为及时制止并采取保护措施。并每年定期将工作成果报给同级自然资源行政管理部门接受监督。

远期，通过不断的实践探索、总结和调整，形成国有平台公司与政府工作的有效衔接，同时明确工作边界，做到不重不漏。经营性国有自然资源资产方面，平台公司对土地实施一级开发、整理、收储，对矿产组织进行勘探，由政府负责对一级、二级市场进行监管，对收益进行统筹分配。公益性自然资源资产方面平台公司更多是起到保护、修复作用。对于特许经营的部分景观进行运营维护，政府负责其收益的统筹分配。

发挥专业机构作用。自然资源资产管理是一项专业性强的工作，涉及多个专业领域。比如，自然资源资产的调查统计工作，更多的是需要借助测绘专业机构完成，需同时借助地理信息系统、一张图管理平台，才能更好地摸清国有自然资源资产的底数。自然资源资产核算评价工作更多地需要土地估价、矿产评估、林业和水专业研究等机构，在掌握的实物量基础上，对其价值量进行评价，形成资产负债表。国土空间规划工作更多地需要规划设计专业机构实施控制性详细规划、专项规划和规划综合实施方案的编制工作。国有自然资源资产管理年度专项报

告、子报告、绩效评价等工作，更多需要第三方专业机构编制后报主管政府审批。

抓住重点工作。国有自然资源资产管理重点工作就是开展相关研究，拟定相关国有自然资源资产管理制度，作为顶层设计，指导各项工作的开展，形成有序衔接和有机结合。

国有自然资源资产管理基础性工作之一就是数据的收集和整理，通过对自然资源资产调查统计，摸清其分布、数量，结合加快完善确权登记工作的成果和“三调”数据等成果，形成一张图数据库系统。该系统应整合国土空间规划、“三线”划定、实景图等动态数据，为构建自然资源资产产权体系提供有形抓手。

理清与各项工作之间的关系。自然资源资产管理是一个整体性工作，在此我们将这里所需的重要工作之间的管理进行梳理，将其比喻成一辆汽车：

（1）自然资源资产产权管理体系是发动机，决定整体工作的是否推动；

（2）制定出台法律法规是方向盘，决定了整体工作的方向；

（3）国土空间规划作为车身，决定“三线”的边界、用途的管制；

（4）一张图系统是车载电脑、仪表盘，收集调取各项数据，形成各种指标，自然资源管理工作提供数据支撑；

（5）对国有自然资源资产的调查登记、核算评价、保护修复、监测监控是四个落地实施的车轮，是工作推动基础；

（6）国有自然资源资产的经营性和公

益性是两个后视镜，因此要关注到国有自然资源资产的两个方面特性，分类施策；

（7）对国有自然资源资产的监管是定期保养和检测，通过向同级人大常委会提交管理专项报告、绩效考评等方式，确保整体运行有效；

（8）生态修复可以比喻成维修方式，形成一套有效的自然资源资产修复和损害赔偿机制，是落地生态文明建设的必要手段。

健全自然资源资产产权交易市场。统一的自然资源产权交易市场对于自然资源资产是否能够集约利用，优化配置，提高使用效率起到重要作用。建议在掌握国有自然资源资产的实物量和价值量的基础上，建立市级统一的存量国有自然资源资产交易市场平台，扩展使用权转让、出租、担保、入股等权能。并基于交易平台完善产权市场、经营权流转市场、价值评估机制，形成市场服务体系。最终通过市场平台将国有自然资源资产收益交付公共财政，将收益一部分用于覆盖自然资源资产管理成本，其余各级政府统筹用于公共服务。

探索试点生态景观特许经营。借鉴张家界国家森林公园特许经营模式，保护自然生态的同时，有序开放营业，能够增强人民对于生态保护的意识，也能一定程度上实现部分收益，抵消部分生态保护的管理成本。

## 总结讨论

综上，如何构建北京市国有自然资源

资产产权体系，现总结为两级所有、三级实施、四权分设、八项工作。

两级所有即区分市区两级所有权范围清单；三级实施即政府、国有平台、专业机构各司其职，分别实施；四权即占有、使用、收益、处分权利分离，清晰明确各项权利，使国有自然资源资产更好地服务社会发展；八项工作即产权体系、法规体系、监管体

系、监测评价、确权登记、整体保护、集约开发、生态修复。详见图1。

相信在政府部门的重视下，通过借鉴国内外先进经验，结合本市实际情况，在充分研究的基础上，出台北京市相应的制度，同时融入两级所有、三级实施、四权分设、八项工作的理念，构建具有北京特色的国有自然资源资产产权体系。

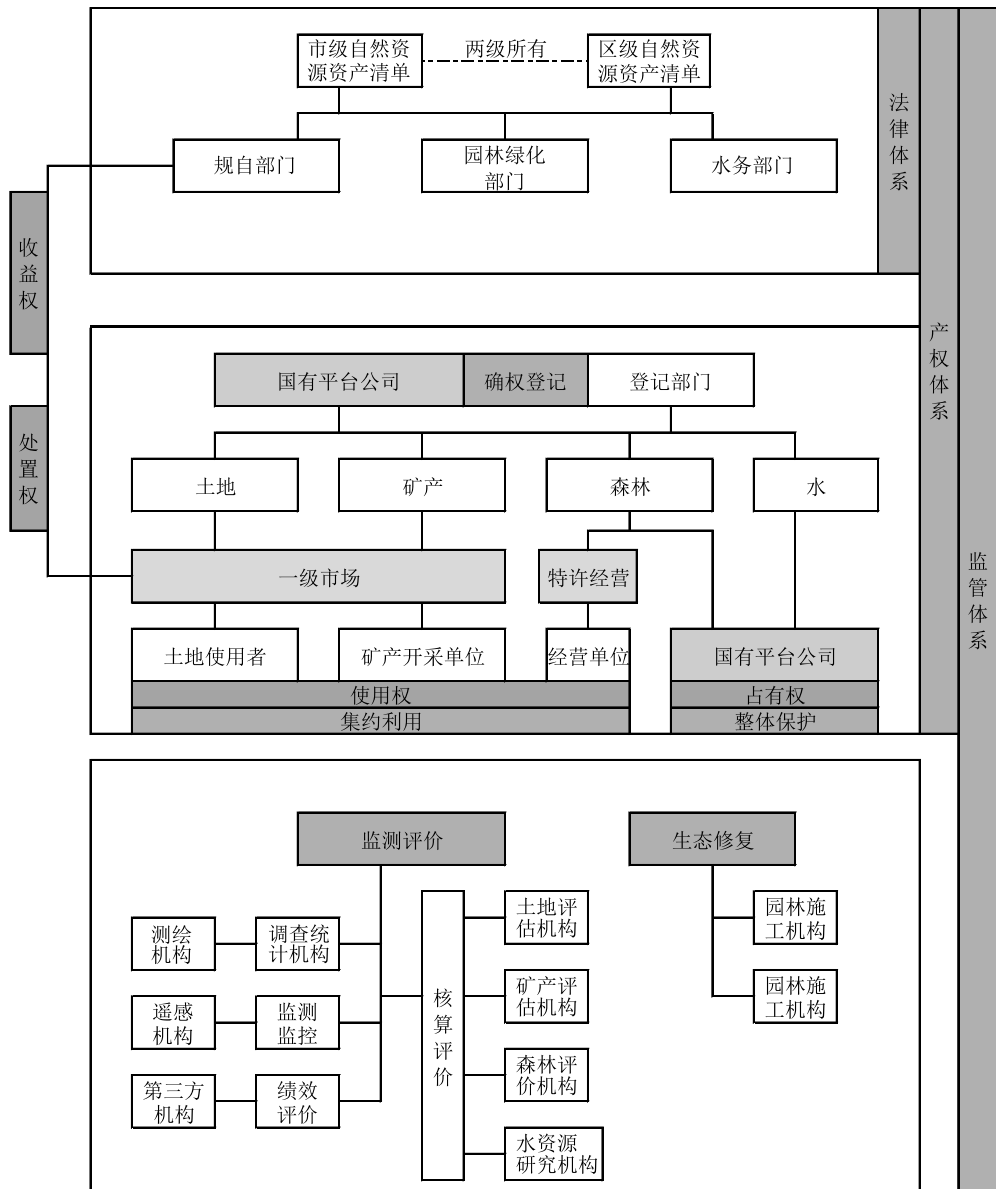


图1 北京市自然资源资产产权体系关系图

# 关于《北京市土地增值税扣除项目评估技术指引》中房屋建成年份确定的研究

北京京城捷信房地产评估有限公司 于世广

## 研究背景及意义

为进一步加强土地增值税存量房税收征管工作，合理评估土地增值税扣除项目、防范税收执法风险，保障国家和本市土地增值税相关法规制度的顺利实施，北京市地方税务局于2016年2月29日发布《关于加强土地增值税存量房税收征管工作的通知》（京地税财行〔2016〕40号）及其附件《北京市土地增值税扣除项目评估技术指引（旧房及建筑物评估）》。

《北京市土地增值税扣除项目评估技术指引》所称旧房及建筑物价格，为旧房及建筑物重置成本价乘以成新度折扣率后的价格，亦称旧房及建筑物重置成新价。因此确定成新度折扣率是旧房及建筑物重置成新价的关键。

成新度折扣率的计算以纳税人转让旧房及建筑物的时点，采用年龄一寿命法，具体以直线法和观察法综合确定。其中直线法确定成新度折扣率首要的是确定房屋

建成年份。

## 研究对象

本次研究对象是北京市土地增值税评估过程中所有涉及房屋建成年份的确定方法。

## 房屋建成年份确定的相关规定

### （一）《资产评估法》中对于房屋建成年份的相关规定

《资产评估执业准则—不动产》第四章第二十五条规定，确定建筑物的实体性贬值时，通常综合考虑建筑物已使用年限、经济寿命年限和土地使用权剩余年限的影响。

### （二）其他部门法规规章中的相关规定

（1）《城市房地产管理法》第二十七条，规定房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用。

（2）《房地产测量规范》（GB/T

17986.1—2000)规定,房屋建成年份是指房屋实际竣工年份。拆除翻建的,应以翻建竣工年份为准。一幢房屋有两种以上建成年份,应分别注明。

### (三)《房地产估价规范》中的相关规定

(1)建筑经济寿命应自建筑物竣工时计算,可在建筑物设计使用年限的基础上,根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等情况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定。

(2)建筑物的有效年龄是根据价值时点的建筑物实际状况判断的建筑物年龄。建筑物实际年龄是建筑物自竣工时起至价值时点止的年数。

### (四)《房地产估价基本术语标准》中的相关规定

(1)建筑物实际年龄自竣工时起至价值时点止的年数。

(2)建筑物自然寿命自竣工时起至其主要结构构件自然老化或损坏而不能保证建筑物安全使用时止的时间。

(3)建筑物经济寿命即建筑物自竣工时起至其对房地产价值不再有贡献时止的时间。

(4)后续建设期指自价值时点起至未来开发完成后的房地产竣工时止的时间。

(5)运营期指自未来开发完成后的房地产竣工时起至其持有期或经济寿命结束时止的时间。

综上所述,房屋建成时间就是房屋竣工时间。

### (五)《北京市土地增值税扣除项目评估技术指引》的相关规定

该指引的9.1.1直线法计算成新度折扣率中规定房屋建成年份依照下列情况确定:

(1)建成年份有明确文件依据的,直接采用。

(2)在无明确文件记载的情况下,以《房屋登记表》测绘日期等资料确定建成年份。

(3)当纳税人提供房屋大修(指房屋外墙、屋面、地面、门窗、设备、管道等全项目维修,拆换部分主体构件或设备,或经过主体改造达到大修理标准的)证明材料时,房屋建成年份从大修时间计起。

## 现阶段评估过程中通常采用的确定方法

### (一)有明确文件依据的情况

明确文件有《房屋所有权证》或《不动产权证书》、《竣工验收备案表》。



## （二）没有明确文件依据的情况

（1）按照《房屋登记表》中测绘日期。

（2）以土地使用权终止日期倒推来确定房屋建成年份。

例如：在《房屋登记表》中没有记载测绘日期的情况下，以土地使用权终止日期倒推，假设建设期2~3年来设定房屋建成年份。

（3）调查了解（口头了解、咨询物业、网络查询）。

## （三）大修情况的处理

根据上述指引，当纳税人提供证明材料证明房屋进行大修后，房屋的建成年份就可以从大修时间计起。

评估实务中有一种做法是以纳税人提供的一些装修改造、设备更换等分部工程的施工证、竣工验收备案表作为大修理的依据，而没有核实这些工程是否达到大修理标准，简单地以装修改造的竣工验收时间作为房屋建成年份。

## 房屋建成年份确定存在哪些误区

### （一）《房屋登记表》测绘日期确定建成年份存在的误区

根据《北京市建设工程竣工联合验收办事指南（2019年）》，当房屋按照规划许可

文件要求完成建设，具备验收条件后，依托网络平台联合验收，通过联合验收的项目，即可办理不动产登记手续。

根据联合验收流程，建设单位需要网上上报专项验收资料，其中网上上报专项验收资料包括：①规划验收；②城建档案验收；③竣工验收；④房产测绘成果审核；⑤消防验收；⑥人防验收；⑦特种设备验收；⑧给水验收；⑨排水验收；⑩电力验收；⑪燃气验收；⑫热力验收。

其中房产测绘成果审核又包括：①房产测绘成果（包括《房屋面积测算技术报告书》及用于不动产首次登记的《房屋登记表》《房产平面图》）；②房屋面积测算草图复印件；③宗地界址点坐标成果。

根据上述联合验收流程可以看出房产测绘成果审核与竣工验收属于并列关系，大部分情况下《房屋登记表》测绘日期与竣工验收时间会比较接近，以测绘日期作为房屋建成年份是可行的。但也存在如下特殊情况：

（1）竣工验收后未申请房产测绘并办理产权登记的情况。对于一些竣工后未及时申请办理《房屋所有权证》的房屋，比如20世纪七八十年代的一些央产房或工业厂房、研发楼，产权人没有在竣工验收后第一时间申请房产测绘并办理房屋所有权首次登记，其后来办理的房产测绘日期与房屋实际建成

年份相差较大。

(2) 房产重新测绘的情况。根据《房产测绘管理办法》并咨询不动产登记中心及房屋测绘单位，当房屋自然状况发生变化（坐落、面积、平面图等）或房屋权利人或者其他利害关系人要求测绘时，也需重新进行房屋测绘，会导致登记表测绘日期与建成年份差异大。

### （二）土地终止日期倒推确定建成年份存在的误区

按照土地使用权终止日期倒推确定房屋建成年份主要存在如下两种特殊情况：

(1) 房屋建设时间不确定的情况。如果房地产开发企业取得土地后立即进行开发建设，并且建设期间不会因为其他原因导致建设中止，那么通过土地使用权终止日期进行倒推确定房屋建设年份是可行的。但房地产开发过程中会遇到各种问题，导致房屋建设期可能会拉长，甚至有的土地在拿到后很长一段时间是处于闲置状态，那么在这种情况下按照土地使用权终止日期倒推来确定房屋建成年份是不准确的。

(2) 规划变更导致土地使用权终止日期不确定的情况。这种情况主要指原来是划拨用地，但经过协议出让后重新办理《国有土地使用证》的房产，其土地使用权终止日期是从协议出让日期开始计算，那么按照土地使用权终止日期

倒推来确定其地上房屋建成年份会出现非常大的误差。

### （三）调查了解确定房屋建成年份的误区

评估机构在调查了解房屋建成年份时通常仅仅经过网络查询或口头询问的方式来获取房屋建成年份，而没有深入的调查了解，从而使房屋建成年份的确定存在较大误差。

实际上在资料不足的情况下，不动产登记大厅查询房屋建成年份是一种比较稳妥的方式，并且不动产登记中心可出具查档证明。

另外，按照《物业管理条例》第二十九条规定，在办理物业承接手续时，建设单位应向物业服务企业移交竣工验收资料。所以评估机构也可以向物业公司调查了解房屋建成年份，并由物业出具证明。

### （四）按照房屋大修时间确定房屋建成年份的误区

按照房屋大修时间确定房屋建成年份，应明确房屋大修的标准和证明文件。

首先，房屋维修是指在房屋的经济寿命期内，在对房屋进行查勘鉴定、评定房屋完损等级的基础上，对房屋进行维护和修理，使其保持或恢复原来状态或使用功能的活动。

其次，根据《房地产统计指标解释（试行）》的通知》（建住房〔2002〕66号），房屋大修工程是指凡需牵动或拆除部分主体构件，但不需要全部拆除的工程。大修后的房屋必须符合基本完好或完好的标准。

再者，根据《房屋修缮范围和标准》（城住字〔84〕第677号）规定，大修工程主要适用于严重损坏房屋。房屋大修时，应注意做到尽可能按抗震设计规范和抗震鉴定加固标准进行设计施工，要与防治白蚁、预防火灾、抗洪防风、防范雷击相结合。大修工程一次费用在该建筑物同类结构新建造价的25%以上。

最后，根据《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300—2001），室内上下水、电、煤气、暖通、通讯、闭路、宽带等各种管道、线路安装工程、楼地面工程、墙体抹灰喷涂贴砖、门窗安装、防水工程、屋面瓦铺设、立面及屋面造型安装等都不属于主体结构工程。

综上所述，房屋大修指房屋严重损坏，修理必须牵动或拆除部分主体结构，且修理后房屋恢复原来的状态和使用功能，达到基本完好或完好的标准。没有牵动或拆除部分主体结构仅进行了装饰装修工程、电气、电梯等方面的修理是达不到大修理标准的。

因此，房屋大修的证明材料有设计方案、施工证、竣工验收备案表（可通过设计方案等资料判断是否进行了主体结构工程）。

### 评估实务中正确确定房屋建成年份的方法及建议

《资产评估法》第二章第十三条规定，评估专业人员享有要求委托人提供相关的权属证明、财务会计信息和其他资料，以及为执行公允的评估程序所需的必要协助及依法向有关国家机关或者其他组织查阅从事业务所需的文件、证明和资料的权利；同时应当履行诚实守信，依法独立、客观、公正从事业务及遵守评估准则，履行调查职责，独立分析估算，勤勉谨慎从事业务的义务。

故，通过上述对房屋建成年份确定方法的研究，评估专业人员在评估实务中应该根据享有的权利及承担的义务，客观确定房屋建成年份，对于能取得政府出具证明文件的，依据证明文件确定，对于没有证明文件的，应勤勉尽责地去相关部门查询取证或要求委托人去相关部门查询取证。

# 北京集体建设用地建设租赁住房 相关政策及实施模式介绍

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司 霍桂英 董国防

近年来，在北京市城总规“减量发展”目标引导下，土地一级开发项目“严控新增”、严控新增政府隐形债；按照棚改区任务阶段部署，项目由重启动向重收尾转变等政策及市场变化。

2020年中央一号文件再次聚焦“三农”，文件提出，必须把农村改革放在突出位置。要加快构建新型农业经营体系，引导土地经营权规范有序流转，推进农村集体产权制度改革，开展赋予农民对集体资产股份权能改革试点，稳步推进农村土地制度改革试点。

## 集体建设用地建设租赁住房政策背景

为贯彻落实中央关于“房子是用来住的，不是用来炒的”这一定位，通过释放土地政策红利，增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制，2017年8月，国土资源部、住房城乡建设部联合印发了《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》（国土资发〔2017〕100号），确定北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦

门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都13个城市作为第一批试点，可以突破原来法律政策规定，利用集体建设用地开展租赁住房建设。2019年1月11日，再增加福州、南昌、青岛、海口、贵阳5个试点城市。

2017年以来已取得市政府用地批复的集体土地租赁住房项目34个，主要涉及朝阳、海淀、顺义、丰台、昌平、大兴、通州等12个区。北京在确定的集体土地租赁住房项目地点方面，主要考虑要结合“三城一区”和产业功能区，坚持毗邻产业园区、毗邻交通枢纽和毗邻新城。

2017年10月31日，北京市规划和国土资源管理委员会发布《关于进一步加强利用集体建设用地建设租赁住房工作的有关意见》（市规划国土〔2017〕376号），自发布之日起实施，有效期为5年。文件对项目准入条件、项目选址、项目运营模式、项目审批程序等做了详细约定。

2018年6月1日，北京市住保办发布《关于加强北京市集体土地租赁住房试点项目建设管理的暂行意见》（京住保〔2018〕14号），要求“集体土地租赁住房试点项目纳

人多规合一协同平台进行建设工程设计方案多部门综合研究”；建设成套租赁住房、租赁型职工集体宿舍等多种形式的租赁租房；红线内教育、医疗等设施可以选择占地方式或者征地方式建设。

2018年12月14日，北京市规自委、市住建委发布《关于我市利用集体土地建设租赁住房相关政策的补充意见》（京规自发〔2018〕64号），明确：合作联营模式的，集体经济组织持股比例在区政府督导下由双方协商确定；涉及申报主体变更的，区政府整合同意后，据此办理后续相关手续；入股、联营合同期限不得超过50年；项目经营权出租不得超过50年；本意见有效期五年。

2019年6月，北京市规自委《关于集体土地租赁住房项目纳入“多规合一”协同平台的实施意见》（征求意见稿），对项目实施方案的编制、申报及其他方面的工作作出了严格要求。

2020年，市住建委拟加大集租房开工项目调度力度，将尽快研究出台进一步加强集体土地租赁住房建设管理意见，加大财税金融支持优惠，适当增加项目商业配套规模，引导社会各方积极参与。

### 集体建设用地建设租赁住房基本原则

（1）符合规划，用途管制。集体租赁住房用地应符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划，且权属清

晰。严格执行土地用途管制，不得违规占用农用地。

（2）市场对接，规范有序。坚持市场经济改革方向，发挥市场配置资源的决定性作用，租户选择、租金水平、户型设计对接市场需求，并按照有关租赁管理政策进行管理和规范。

（3）注重监管，只租不售。集体租赁住房建设，应依法履行相关报批手续，不得违法出租和转让建设用地使用权，房屋建成后只进行出租使用，不得出售或以租代售。

（4）自主运作，维护农民权益。尊重农民集体意愿，切实履行民主程序，统筹考虑农民集体经济实力，合理确定项目运作模式，维护农民权益，使农民和农村集体通过出租房屋获得长期稳定收益，分享城乡统筹发展成果。

### 集体建设用地建设租赁住房项目主体

（1）以镇级集体经济组织为主体。集体租赁住房建设以镇级统筹为基本原则，以镇级集体经济组织为主体，统一办理相关立项、规划及用地等手续。有条件的村级集体经济组织，也可作为项目申报主体。

（2）与国有企业合作成立新企业为主体。集体经济组织以土地使用权入股与国有企业合作开发的，可以集体经济组织为项目申报主体，也可以成立的新企业为申报主体。

（3）社会企业参与。集体经济组织以项

目经营权出租的方式与社会资本合作开发，如万科、链家等民营、专业住房租赁企业。

(4) 集体经营性建设用地入市以土地竞得者为主体。农村集体经营性建设用地入市试点区域，也可在项目地块公开入市交易后，由土地竞得者进行开发建设，大兴区域。

### 集体建设用地建设租赁住房金融支持

北京市住建委于2018年5月9日发布《加大金融支持力度，全力推进集体建设用地建设租赁住房试点工作》一文，指出：北京作为试点城市，严格落实中央各项指示精神，结合《北京城市总体规划（2016年—2035年）》要求，明确提出在2017—2021年，将新供应各类住房150万套以上，其中租赁住房50万套，主要在集体建设用地上建设。在此基础上，为做好集体建设用地建设租赁住房的金融支持工作，加大对租赁住房项目的信贷支持力度，创新针对住房租赁项目的金融产品和服务，北京市住房城乡建设委会同金融管理部门，针对集体建设用地建设租赁住房融资贷款要求特点，积极研究支持集体租赁住房的长期贷款政策。

国家开发银行北京分行、农业银行北京分行、建设银行北京分行、华夏银行第一批4家银行已确定具体融资产品和融资方案，将向符合银行评级条件的农村集体经济组织、与国企合作的联营公司提供长期、足额贷款。

贷款期限最长可达25~30年，并可灵活

还款，设置宽限期，宽限期内只还利息不需还本，且建设期内利息可用贷款偿还。运营期可根据项目出租率情况设置灵活的还本付息计划。贷款利率根据借款人、担保人及项目情况，在基准利率基础上综合确定。贷款金额最高可达项目总投资的80%。

项目取得建设项目用地预审意见、立项批复文件、规划意见、项目占地批复、环评批复等文件后即可申请贷款，申请材料齐全的情况下，20~40个工作日即可获批。项目取得施工许可证后银行放款。贷款额度方面，各银行均表示可优先安排足够额度，保障集体土地建设租赁住房融资需求。

### 集体建设用地建设租赁住房建设资金

集体租赁住房项目的资本金及其他配套资金，可通过以下方式筹集解决：

(1) 自有资金。集体经济组织自有资金，市、区住房保障专业运营机构、园区管理机构或签约租赁的企业支付租金，用于项目开发建设。

(2) 抵押贷款。农村集体经济组织以建设用地的预期收益，向金融机构申请抵押贷款，获得金融资本的支持。加强与国家开发银行等政策性银行合作，充分利用长期、低息政策性信贷资金。金融监管部门引导有关银行针对符合相关政策的项目，按照风险可控、产业可持续原则开展相关金融产品创新。

(3) 国有企业出资。由农村集体经济组织以土地使用权入股、联营的方式,与国有企业联合开发建设。但集体经济组织在新成立企业的持股比例不得低于51%(目前有突破),且应有保底分红。(无论是建设成本还是运营成本,以及交给村集体的保底收益,企业在这类项目中的投资大,而回本甚至盈利的周期却很长。)

### 集体建设用地建设租赁住房租赁模式

项目建成后,在符合相关规定前提下,租赁住房的租金水平可统筹考虑区位、配套、市场需求等因素,并参考周边市场物业水平,与房屋租赁市场接轨。农村集体经济组织应制定出租方案,经民主决策后公开进行。租赁年期、租金价格及支付方式等事项由相应的出租方与承租人协商确定,并可依法约定租金调整方式。鼓励签订长期住房租赁合同,但单次租期不得超过10年。除承租人另有要求外,单次租赁期限不低于3年;承租人要求承租3年或以内的,出租机构不得拒绝。

鼓励趸租集体租赁住房作为公租房房源,面向公租房备案家庭或人才配租,或由保障家庭自行承租,依规申请政府租金补贴,经住房保障管理部门确认纳入全市保障性住房筹集计划的,可依据规定享受公共租赁住房税费减免优惠政策。

区政府应加强租赁引导,与产业布局、就业人群相结合,促进职住平衡。鼓励将集

体租赁住房委托给专业化运营企业进行管理和运营,提高租赁业务和物业管理的标准化、专业化水平。

### 集体建设用地建设租赁住房产权管理

(1) 产权权属。以集体经济组织为申报主体的,集体租赁住房涉及的土地使用权和房屋所有权归农民集体所有。以集体经济组织与国有企业合作成立的企业申报的,集体租赁住房涉及的土地使用权和房屋所有权归新成立的企业所有。

(2) 办理土地使用权不动产权利证书。在取得项目建设相关批准文件后,项目单位应当依法办理不动产权利证书(土地使用权)。权利证书按项目整体核发,并注明:仅用于租赁住房建设,未经批准,不得出让、转让,不得转租,不得改变土地用途,不得出售。

(3) 办理房屋所有权不动产权利证书。项目建成后,项目单位应依法办理不动产权利证书(房屋所有权),权利证书按项目整体核发,均不予分割办理单元产权证书,权利证书应注明:仅用于租赁住房运营管理,不得出售。

### 集体建设用地建设租赁住房建设意义

北京大力发展集体土地租赁住房,是坚

(下转第48页)

## 上海土估协和上海房估协 联合举办秋季徒步活动

11月14日，上海市土地估价师协会和上海市房地产估价师协会联合举办的“奋勇向前，昂首迈进十四五新征程”秋季徒步活动在浦东黄浦江畔顺利举行。

作为两家协会注重行业凝聚力的保留项目，徒步活动已进入第四个年头，经过几年的宣传与壮大，今年活动报名特别踊跃，有400多位从业者加入到徒步队伍中来。





一早，统一着装的从业人员就热情高涨地集结在老船厂1862集合点，各家机构旗帜飞扬，甚是壮观。

上海市土地估价师协会常务副会长兼秘书长费思敏和上海市房地产估价师协会常务副会长邵晓春共同主持了活动开幕，上海市房地产估价师协会会长樊芸进行了致辞。简短的开幕仪式后，所有人员整装待发，在上海市房地产估价师协会名誉会长兼行业党委书记顾弟根的发令枪鸣下，大家一涌而出。

徒步活动从老船厂出发，一路南下，途径东方明珠、上海国际会议中心、陆家嘴金融商业圈、南浦大桥，最终到达梅赛德斯奔驰文化中心，沿途风景美不胜收。时值浦东开发开放30周年之际，从业者们用自己的脚步丈量浦东开发丰硕成果，感受国家“改革不停顿、开放不止步”的时代印记，激励





行业在今后发展的道路上，敢闯敢试、志气高、心气足，在疫情大环境下逆势飞翔、奋勇向前！

为了让每一位参加徒步的人员有更好的活动体验，两家协会为每一位参与者购买了

保险，同时配备了一名随队医生。

（上海市土地估价师协会马小惠 崔特  
/文 上海信衡房地产评估有限公司曹希胜/  
摄）

## 河北省自然资源评价评估行业协会搬新家啦



大街88号翰林观天下23号楼21层北侧，建筑面积310余平方米，设有会长室、综合办公室、财务室、党员活动会议室，实现了功能的合理分区，办公条件明显改善，提升了对外形象。立足新起点，开展新征程，展现新作为，开创新局面。协会将进一步加大自我修炼，不断提升办事效率与服务水平，与广大会员机构一道，共同开创河北省自然资源评价评估行业的美好未来！

（河北省自然资源评价评估行业协会王世琦 供稿）

11月18日，在成立17周年之际，河北省自然资源评价评估行业协会在新办公场所举行了乔迁揭牌仪式。河北省自然资源厅自然资源开发利用处相关领导、协会理事会成员出席乔迁揭牌仪式。

新办公场所由协会独立购买，单独所有。地点位于河北省石家庄市桥西区红旗



## 响应扶贫号召 情系西藏学子

# 上海协会赴西藏日喀则开展捐资助学活动

为积极响应党中央帮困扶贫工作的号召，主动配合上海市做好对口援藏工作，上海市土地估价师协会积极开展了对口日喀则市的援助扶贫公益活动。近日，上海协会4家会员机构的负责人远赴日喀则市谢通门县措布西乡小学开展了现场捐资助学活动。

日喀则市谢通门县措布西乡小学是海拔4600多米的一所牧区小学，在校学生210多名，多为高原牧民家庭的孩子。近年来，在全国的对口援助下，学校校舍、教学设施

等硬件大为改观，但学生的日常生活、学习等费用拮据。2019年11月，通过上海市自然资源局援藏干部、上海协会彭立勋副会长的牵线搭桥，上海协会向学校捐助人民币5万元用以解决学生过冬防寒的棉衣。今年初，上海房地产估价师事务所有限公司、上海八达国瑞房地产土地估价有限公司、上海百盛房地产估价有限责任公司、上海国城土地房地产资产评估有限公司、上海万千土地房地产估价有限公司5家常务理事机构作为





工、学生代表进行交流沟通，了解学生和教职员的学习、工作和生活状况，并现场举行了捐助仪式。

通过这次现场捐资助学活动，大家了解了贫困地区的现状，认识到扶贫帮困工作的意义和努力方向。上海协会将继续号召和组织会员单位开展帮困扶贫活动，进一步做好捐资助学工作，为我国扶贫脱困目标的顺利实现贡献出土地估价行业应有的力量。

(上海土地估价师协会秘书处 供稿)



首批捐资助学单位，分别向学校捐助人民币1万元，用于学生购置学习用品和改善学校生活条件。近期，在日喀则市规划和自然资源局的大力支持下，上估所、八达国瑞、万千、涌力4家会员机构的总经理贾明宝、周志良、刘卫国、许峰林和彭立勋副会长一行，由轮值会长贾明宝带队，克服路途远、海拔高、道路颠等困难，一起来到学校，参观了校舍和教学设施，和学校领导、教职员



# 宁夏土地估价师协会召开 第四次会员大会暨第四届换届大会

10月30日，宁夏土地估价师协会第四次会员大会暨第四届换届大会在银川召开，全区109名会员参加了大会。自治区自然资源厅自然资源开发利用处处长马建军、自治区民政厅社会组织管理局局长王继伟、宁夏资产评估协会副会长兼秘书长盖忠到会并讲话。参加大会的嘉宾还有宁夏房地产业协会、银川房地产业协会的负责人。中国土地估价师与土地登记代理人协会、河北省自然资源评价评估行业协会、山东省不动产



宁夏土地估价师协会第四次会员大会暨换届大会合影留念

2020.10





登记代理与土地估价行业协会、江西省自然资源评价评估行业协会、宁夏资产评估协会、宁夏房地产业协会等26家行业协会发来了贺信、贺函，祝贺本次大会的召开。

大会审议通过了《宁夏土地估价师协会三届理事会工作报告》《宁夏土地估价师协会三届理事会财务工作报告》《宁夏土地估价师协会章程》《宁夏土地估价师协会会费管理暂行办法》《宁夏土地估价师协会四届理事会理事、监事会监事选举办法》，选举产生了四届理事会理事26名和监事会监事3名。

下午召开了宁夏土地估价师协会四届理事会第一次会议，表决通过了《宁夏土地估价师协会四届常务理事

及会长、副会长、秘书长选举办法》，选举产生了由祁晓轩为会长，白国雄、岳昌二为副会长，罗彦春为秘书长，马向中、邱辉、武静为副秘书长的新一届工作班子。

新当选会长祁晓轩表示：在三届理事会打下的良好基础上，四届理事会要依靠广大会员群策群力的支持，把协会建设成“开放型、枢纽型、平台型”社团组织，广泛开展学术交流和学术研究，为促进土地评估事业发展提供有效的支撑，为建设宁夏高水平的土地估价行业和促进全区经济社会发展做出新贡献！

（宁夏协会 供稿）



## 内蒙古协会2020年不动产登记业务培训结束

为落实自然资源部和内蒙古自治区党委、政府的部署要求，切实提高全区不动产登记质量，加强不动产登记队伍建设，全面推进不动产登记便民利民，不断探索创新“互联网+不动产登记”方式方法，10月31日至11月1日，内蒙古不动产调查登记与估价协会在呼和浩特市举办了“全区2020年不动产登记业务培训班”。内蒙古自治区自然资源厅不动产登记局局长沈红梅、中国国土勘测规划院地籍所副所长何欢乐、内蒙古不动产调查登记与估价协会秘书长邱斌出席本次培训班。

沈红梅在致辞中对下一步全区不动产登记工作提出三点要求：一是要确保年底前基本完成房地一体农村宅基地和集体建设用地确权登记的目标；二是要全面落实三个集成和“一窗受理，并行办理”，压缩不动产登记时间；三是要全力化解房地产历史遗留问题。力争2020年底前，基本解决自治区房地产市场调控工作在册的“办证难”项目。

此次培训班的培训内容都是针对今年全区不动产的工作要点和下一步的工作重点安排的。10月31日上午，何欢乐以《“一码管地”全流程地籍调查机制探讨》为题，向学员们详细讲解了地籍调查工作存在的问题及

问题导致的后果，全流程地籍调查的总体思路，各阶段地籍调查工作内容，全流程地籍调查工作实施条件，全流程地籍调查与“多测合一”等内容，并向大家介绍了黄山市不动产测绘成果共享服务情况。

之后由自治区不动产登记“一窗受理”系统技术单位的孙大庆为学员们介绍了自治区“互联网+不动产登记”及“一窗受理”系统的政策背景、建设思路、工作内容和任务计划等方面的内容。

10月31日下午，呼和浩特市自然资源局地籍科科长肖飞为学员们介绍了呼和浩特市不动产登记信息共享集成情况；巴彦淖尔市不动产登记中心主任陆强为学员们分享了巴彦淖尔市着力解决“办证难”更加便民利民工作情况；内蒙古不动产登记中心的全月为学员们讲解了农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作方面的内容。

11月1日上午，无锡市规划设计研究院副院长陈亚菁以《不动产登记的审查要点及注意事项》为题，为学员们讲授了网上申请与登记的前提条件及程序，各种不动产类型审查过程中遇到的难题处理方法，并详细解答了不动产登记业务中遇到的一些难题。

(下转第55页)



# 粤估协召开党员扩大会议 学习党的十九届五中全会精神

11月9日，广东省不动产登记与估价专业人员协会（以下简称“粤估协”）召开了全体党员职工大会，认真学习习近平总书记在党的十九届五中全会上的重要讲话精神 and 全会精神，深刻领会“十四五”规划建议中关于自然资源及其专业发展的规划方向，牢记协会办会的宗旨与使命，认真做好服务政府、服务社会、服务会员工作，全面推动“十四五”时期广东土地估价与登记代理咨询行业高质量创新发展。

## 认真学习习近平总书记在党的十九届五中全会上的重要讲话精神和全会精神

全体党员职工认真研读《中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议公报》，学习习近平总书记在党的十九届五中全会上的重要讲话精神，结合总书记出席深圳经济特区建立40周年庆祝大会和视察广东的重要指示精神一体领会贯彻。全体党员职工深刻认识到党的十九届五中全会的重大现实意义和深远历史意义，坚定表态以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，在政治上与党中央保持高度一致，从身边事做

起，真抓实干，为政府、社会、会员提供更好的服务，不断创新社会服务模式，助力行业发展。

## 深刻领会“十四五”规划建议中关于自然资源及其专业发展的规划方向

会议回顾总结了粤估协进入“十三五”时期以来取得的工作成效。进入“十三五”时期以来，协会面对纷繁复杂的国际环境和艰巨的行业改革任务，坚决贯彻落实自然资源部、中估协以及广东省自然资源厅、省社会组织管理局的各项工作部署，致力推进行业有序健康发展、提升会员服务与管理效率、创新技术服务、进一步加强党的建设等工作，取得了重大成效，积累了宝贵经验。根据国家“十四五”规划纲要及自然资源部《自然资源“十四五”规划编制工作方案》，深刻领会“十四五”规划建议中关于自然资源及其专业发展的规划方向，结合行业实际研讨未来5年乃至更长一段时期的协会工作方向，更好地规划“十四五”时期广东土地估价与登记代理咨询行业的发展蓝图。

## 科学系统地推进广东省土地估价与登记代理咨询行业“十四五”规划论证、编制工作

协会党支部充分发挥组织引领作用，切实发挥“指方向、统大局、保落实”作用，为广东省土地估价与登记代理咨询行业“十四五”规划编制提供有力的组织保障。会议研讨了如何推进行业“十四五”规划论证编制工作，并提出若干方向，包括：①贯彻落实党的十九届五中全会精神，认真学习习近平新时代中国特色社会主义思想，引导行业不断提高贯彻新发展理念、构建新发展格局能力和水平，为实现高质量发展提供根本保障；②以行业稳定发展为中心，探索建立多层次行业自律管理体系，全方位多角度强化行业自律管理，提升行业服务质量；③创新大数据科技应用，实现网络化、数字

化、智能化服务；④迎难而上攻坚克难、着力补短板、强弱项，强化监管与行业自律双管齐下，规范行业秩序；⑤顺应行业发展新趋势与政策变化，培育创新型人才，促进行业多元化发展；⑥以工匠精神切实担当作为，拓宽专业发展研究工作，深挖自然资源领域的相关研究；⑦抢抓粤港澳大湾区建设的机遇，构筑不动产登记与估价的新平台，打造行业新亮点；⑧紧握时代脉搏，开创宣传新局面，全力提升行业地位；⑨“党建+公益”深度融合，集群聚心激发新活力；⑩深入基层充分调动行业积极性、主动性、创造性，确保广东省土地估价与登记代理咨询行业“十四五”规划编制有序推进，有效实施。

（广东不动产登记与估价专业人员协会  
陈伟玲）

（上接第37页）

决贯彻落实党中央、国务院决策部署的重要举措，是实现多主体供给、多渠道保障的重要方式，也是落实北京城市总体规划的具体体现，有利于推进房地产市场供给侧结构性改革，加快建立购租并举的住房制度体系。

在集体土地上建设租赁住房，有多重重要意义：

（1）对盘活低效集体建设用地、解决城市周边外来务工人员居住问题、改善城郊经济社会环境等方面，发挥了积极作用。

（2）可以降低租赁房建设成本，有利于降低市场租金水平。

（3）有助于构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制。

（4）扩展了集体经营性建设用地的居住和产业发展功能。

（5）拓宽了集体经济组织和农民增收渠道，农民获得长远稳定收益，有获得感。

（6）有助于丰富农村土地管理实践，促进集体土地优化配置和节约集约利用，加快城镇化进程。

给心灵一片天空 让生活沐浴阳光

## 关爱自闭症孩子，上海土地估价行业在行动

11月4日下午，上海市土地估价师协会联合上海爱好儿童康复中心，组织了一场“关爱星星的孩子”陪伴孤独症儿童的公益手工活动。

通知发出后，协会会员单位立即踊跃

报名。最终有友达、万千、东洲、财瑞、国城、上估所、建经、同测中鉴、联城、信衡、八达国瑞、万隆、天平、上资、安大华永、立信中诚、加策、耀华、金虹、沪港共20家机构20位志愿者参与此次活动。



活动当日，志愿者们都早早来到活动现场。来自上海爱好儿童康复中心的刘乐老师先给大家做了一个简单的活动前培训，接着安排志愿者们两两结对对接一位小朋友组成临时团队，一起合作完成此次多肉盆栽种植的任务。活动过程中，这边志愿者手把手地教小朋友如何摆放花泥，那边小朋友提出自己的意见来如何摆盘造景，大家共同合作、齐心协力，一起完成自己的作品。欢声笑语，此起彼伏，完成的作品也非常亮眼。

活动旨在为孤独症儿童提供更多和社会沟通、交流的机会，把来自社会的关爱和真诚带给孤独症儿童家庭，让“来自星星的孩子”感受到人与人之间互动互信的乐趣。



协会将一如既往，组织关爱孤独症儿童的公益活动，将我们土估协人的爱心传播给社会。

（上海土地估价师协会崔特 供稿）



## 聚焦十四五规划 畅谈未来发展

## 京城捷信公司贯彻学习十九届五中全会精神

11月7日上午，北京京城捷信房地产评估公司组织召开培训会，通过线上线下方式组织全体员工重点学习了《中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议公报》和《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》等文件，并聚焦《建议》中自然资源相关内容展开了研讨。



通过学习，公司员工纷纷表示在新冠疫情横行肆虐，国际环境变幻莫测的今天，党的十九届五中全会拨雾举旗帜明方向，明确了国家未来五年乃至2035年的发展目标

及实施路径，提振了全体国民的信心，相信在党的正确领导下，中国人民一定会战胜疫情，战胜前进道路上出现的各种艰难险阻，通过稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，国际国内双循环，实现国家经济增长及人民幸福生活的持续改善和提升。



培训会重点对文件中提及的与不动产、自然资源有关的内容进行了学习、研讨，员工们感受到“十四五”时期相关领域发展前景广阔，纷纷表示对行业发展充满信心，并将在未来的工作中充分发挥专业优势，扎实工作，激发新状态，展现新气象，实现新作为，以实际行动投身于全面建设社会主义现代化国家新征程。

（北京京城捷信房地产评估公司龚秋平  
王凯 陈晓玲）

## 广西祥浩公司党委 学习贯彻十九届五中全会精神

10月30日上午，首场中共中央新闻发布会举行，介绍和解读党的十九届五中全会精神，广西祥浩评估公司党委组织党员和入党积极分子认真收看。

规划《建议》核心要义体现在三个“新”，即新发展阶段、新发展理念、新发展格局；坚持创新在现代化建设全局中

的核心地位；不会关起门来自己搞创新；提出新发展格局是主动作为、长期战略，不是权宜之计；新发展格局强调的不是国内经济的单循环；构建新发展格局，绝不意味着对外开放地位的下降。中美彻底“脱钩”根本不现实；实现2035年远景目标，关键还是要练好内功；到2035年建成文化强国。把坚持党的全面领导作为“十四五”时期经济社会发展必须遵循的首要原则。实现“十四五”规划和2035年远景目标，必须坚持党的全面领导，充分调动



一切积极因素，广泛团结一切可以团结的力量，形成推动发展的强大合力。

大家表示，这次会议为今后工作指明了方向和奋斗目标，要在实际工作中贯彻好党的十九届五中全会精神，汇聚奋斗“十四五”目标的力量，努力创新，不怕困难，坚持奋斗，为国家，为行业，为祥浩公司持续稳健高质量发展贡献力量。

（广西祥浩资产土地房地产评估有限公司刘洋/文 刘芳宇/摄）

## 河北恒泰估价在城中村征迁安置中担当重任



自今年下半年开始，河北保定市全面启动新一轮城中村改造提升工作，打响城市转型攻坚战。首批“城中村”征迁11月底完成，其中17个“城中村”已陆续进入签约阶段。

经过十多天的入户测量登记，随后进入河北恒泰房地产估价公司内业工作——数据录入。工作人员把被征迁人的房屋及地上附属物面积、数量、大小等一一比对确认录入

恒泰估价系统中，这是一项细致的工作，需要一遍一遍的检查，与照片录像比对，确保被征迁人的利益不会因为疏忽而受到损失。

录入数据并经过审核后提交分户的初步评估结果，房屋征收部门将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。公示期间，恒泰估价公司安排专业人员在现场向有疑问的被征收人进行解释说明。

（下转第57页）





## 中农大师生到金利安开展 不动产估价课程实践活动

11月12日，作为教学实习基地，北京金利安集团与中国农业大学土地科学与技术学院土地资源管理系，针对该系大四年级的不动产估价课程开展了实践活动。集团执行副总裁蒋晓天先生、集团技术总监厉亚楠女士及业务部门负责人共同参加。

在座谈中，王健教授提出的“程序比结果更重要”观点得到与会者的认可；随后，金利安厉总则从技术层面指出，估价领域的学科跨越性比较强，作为估价的技术人员，活跃的思维、自主性的思考与延伸是即将走出校门的学子们需要具备的核心竞争力；蒋总则从业务延伸的角度切入，明确指出估价行业是一个终身制学习的行业，激励在场的学子们要根据行业发展、经济发展，不断更新掌握的知识，并从职业发展角度引导学子们，在初出校园时如何觅得一份适合自己

的工作，如何沉淀自己，塑造正确的职业素养，一步一个脚印，脚踏实地，走出属于自己职业道路。

最后，学子们又针对专业知识、职场选择、行业发展、求职过程中的核心竞争力等应届毕业生关注的热点内容与蒋总和在场的估价师们进行了交流讨论。作为与行业共同发展起来的估价企业，与高校开展教育合作，搭建毕业生就业平台，对双方来讲都具有超前的教育意义。毕业生就业问题是各级党委和政府十分关心的重大民生工作。金利安希望通过此类交流活动，对应届毕业生的择业观、就业观产生正确影响，帮助他们找到自己的定位，投入到踏踏实实的工作中去，充分发挥自己的价值，实现自己的人生理想。

（北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司李艺萌）

（上接第46页）

11月1日下午，天津市不动产登记局副局长王月红以《不动产登记历史遗留问题的解决方法与疑难问题的解析》为题，为学员们解读了内蒙古解决历史遗留问题的相关政策，以天津市为例对一些历史遗留问题的做法进行了详细介绍。授课完成后安排了现场

答疑环节，就各盟市提出的工作中实际遇到的问题，王月红进行了详细解答。

各盟市、旗县区自然资源局、不动产登记局、不动产登记中心相关领导和业务骨干共计320多人参加了此次培训。

（内蒙古协会王宇 供稿）

## 聊城举办“规范风险评估、 维护社会稳定”法学沙龙活动

10月30日，山东省聊城市茌平区政法委在区政法委会议室举办了题为“规范风险评估、维护社会稳定”的法学文化沙龙活动，山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称信源公司）应邀参加此次沙龙。沙龙邀请了茌平区自然资源、发改、信访等部门的稳评负责人及各镇办综治负责人参加，意在进一步推动全区重大决策、重大事项、重大活动及重大固定资产投资项目的社会稳定风险评估工作。

活动中，信源公司稳评业务负责人结合稳评工作的操作实践，对社会稳定风险评估政策的相关条文作了专题讲解，根据《中央办公厅、国务院办公厅关于建立健全重大决策社会稳定风险评估机制的指导意见》（中

办发〔2012〕2号）要求，目前，国家对稳评工作的基本要求是应评尽评、全面客观、查防并重、统筹兼顾，评估范围包含重大决策事项、重大工程项目建设、重大政策制定、重大决策事项等。评估主体可以是评估范围内项目或决策实施的主管部门、审批部门、属地政府等。评估内容则要求从项目或决策等的合法性、合理性、可行性、可控性四个方面进行详细充分的阐述和论证，评估程序应遵循充分听取意见、全面分析论证、确定风险等级、提出评估报告的过程进行。

此外，沙龙活动还对国务院《政府投资条例》（国务院令712号）、国务院《重大行政决策程序暂行条例》（国务院令713号）、国家发展改革委《关于印发〈国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法〉的通知》（发改投资〔2012〕2492号）、《土地管理法》等相关的条文进行了解读和交流。

本次活动的举办，使参加沙龙的人员进一步理解了稳评工作的原则和现实意义，为助推茌平区社会稳定风险评估工作的开展起到积极的作用。

（山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司陈海燕）



# 江西新源洪城获2019年土地估价报告 电子化备案优秀中介机构

10月10日，中估协根据2019年全国共有3158家机构进行土地估价报告电子化备案，共备案报告25万余份。经对各机构备案报告数量、面积、评估额和评估收费额等参数进行综合评定，授予100家土地评估中介机构“2019年土地估价报告电子化备案优秀土地评估中介机构”称号。江西新源洪城公司排名位前列，江西省荣获此称号的只有两家评估机构。

江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司是江西最早取得中估协批准的土地评估国家A级资质机构。公司的企业文化是专业敬业、创新进取、公正廉洁、诚信为本、服

务至上。为客户及时提供房地产市场的专业剖析和评论、政策解读等，致力于打造一支高学历、高专业素质的人才队伍作为企业长远发展的基础。

江西新源洪城将继续保持优良传统，恪守“独立、客观、公正”的执业准则，本着“诚信为本、服务至上”的企业精神，坚持“以质量求生存、以信誉求发展”的方针，并以此荣誉为动力，切实做好土地估价报告电子化备案工作，不断为推动土地估价行业健康发展作出应有的贡献。

（江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司 供稿）

（上接第53页）

在征迁中恒泰估价公司顶住压力、迎难而上，确保一户不剩、一事不留、一天不拖。坚持做到公开、公平、公正，以做深做实做细群众工作为基础，以合情合理合法为尺度，依法征迁、有情操作。以坚持人民至上为统领全面打响城市转型攻坚战，努力打造品质为先宜居宜业的新保定！

11月12日东马池村正式进入签约阶段。

（河北恒泰房地产估价有限公司梁建华）



## 做自己的灵魂摆渡人 ——《摆渡人》读后

陕西金达房地产评估有限公司 龚 雪

《摆渡人》是英国作家克莱儿·麦克福尔创作的小说，作者从少年人的角度洞悉人性的温情，通过男女主人公的所见所感，道出所有人对亲情、友情和爱情终极幸福的向往。

《摆渡人》一举摘得五项世界文学奖，版权销售33个国家，是令千万读者灵魂震颤的心灵治愈小说。

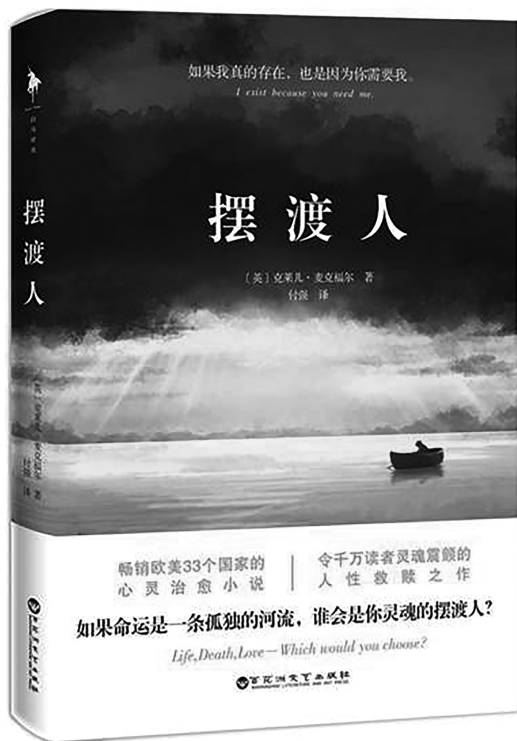
“如果我真的存在，也是因为你需要我！”

看到封皮上这句话的时候，我以为《摆渡人》就是一部纯爱情小说。页页看下去，伴随着迪伦的灵魂，跟着她的摆渡人，一步步走过恶魔肆虐的荒原、泥沼、障烟、黑潭，一路上提心吊胆，直到迪伦到达自己心中的家。

然而，故事并没有结束，迪伦爱上了自己的摆渡人，她为了寻找摆渡人，再次孤身犯险，哪怕自己的灵魂灰飞烟灭，也执意返回恶魔肆虐的荒原。

这次，迪伦没有了摆渡人的保护，她却凭借着自己坚定的信念、顽强的意志和强大的内心，最终战胜了黑水中的恶魔，战胜了恶魔遍布、难以逾越的荒原，最终找到了自己的摆渡人崔斯坦，并完成了角色转换，成功摆渡了崔斯坦。

至此，我真正理解了“如果我真的存在，也是因为你需要我！”这个“我”，在



需要的时候，可以理解为“摆渡人”，在不需要的时候，也即为自己。

这是一部加了情节的“心灵鸡汤”。告诉我们的道理就是：渡人渡己，做自己的灵魂摆渡人！

初入荒原的迪伦，在摆渡人的引领下，渐渐明白，所有风景都是自己心像的投射，却不知道自己所投射的荒原下到底隐藏着什么，是风景清丽，还是烟瘴重重，是悬崖峭壁，还是莫测深潭。这不正映射了我们漫长的人生道路上，时时面临的困难坎坷，生活、工作等方面的考验么？谁也不知道前途究竟是什么。站在人生的十字路口，迷茫、徘徊，甚至失落、颓废、绝望。在不清楚自我状况、在不知道目的地是哪里的时侯，都只能被动而无奈地接受被引领，被摆渡。

经历了荒原、峭壁、深潭，她得到了锻炼，成长为不再为是否带泰迪熊而犹豫不决的姑娘，变得坚强、执着。而她一旦明白自己所想——和崔斯坦在一起，当她一旦确定目标——安全屋，当她一旦信念坚定——我要回去，当她心里一旦有了真爱——崔斯坦，她就有了无畏一切的胆量和力量。所以，尽管从“家”返回荒原的途中，依然是恶魔肆虐，依然是困

难重重，而且没有了摆渡人崔斯坦的陪伴。但迪伦不再恐惧，她闯过黑潭，冲过烟瘴，攀过峭壁，对周遭的一切置若罔闻，心心念念想着崔斯坦，一心一意奔向安全屋。这时，任何的恶魔都无法打败她，任何困难都奈何不了她！她最终战胜了困难，成了自己的摆渡人，成功引领自己走出了心灵的荒原，继而完成角色转换，成为崔斯坦的摆渡人，摆渡他来到自己的世界。

书中说，每个人心里都有一座荒原，荒原自我投射的，摆渡人不也是自我投射的吗？与其说两个灵魂相伴，与其说是爱的力量，不如说，走出荒原的每个人，都只是自己救赎了自己，自己陪伴着自己。强大的内心，坚定的意志，才是自己走出荒原的力量。

合上书，我似乎读懂了自己。人生苦短，我要做的，就是爱我所爱，无怨无悔。不管前路是悬崖峭壁，还是深谷险滩，只要我义无反顾，必将成为自己的灵魂摆渡人，引领自己走出内心的荒原。

## 生而平凡，各自有光

永业行（湖北）土地房地产评估有限公司黄冈分公司 赵众阳

初出茅庐的我第一次体会到生而平凡，各自有光。

进公司的第一天，和我想象的一样，也不一样。一样的是公司是我学生时代期待的样子，独立的办公桌，舒适的环境；不一样的是大家对我并没有太多注意，而是各自忙着自己的事情，我并不感到惊讶，在进公司前我就听说过可能会很忙，我以为忙碌会让大家失去该有的朝气，可是我从大家的眼中看到坚毅的神情，他们热爱自己的工作，享受自己的工作，每个人都向我传达着自信、阳光和成功的信念。

成功不是偶然，是多年的沉淀和积累，我们虽然平凡，但是心中有光，就有希望。鄂西区的同事王卫，就为我们践行了这一理念。王卫所在的地矿与规划部涵盖了公司自然资源咨询板块国土类和地矿类多项细分业务，在恩施八个县市均有业务开展。作为市场人员，业务承接和市场开拓是他的主要职责。2017年10月王卫代表鄂西区入驻湖南省湘西自治州进行市场开拓。他背起行囊，奔跑在陌生的地域上，穿梭于客户单位进行拜访，每天定时搜索各类招投标网站的项目信息，不让任何一个可能的机会从指缝间溜

走，半夜在办事处通宵编制标书。独立开展市场打拼的经历，锻炼了他直面挑战的勇气。2018年9月全国第二次污染源普查工作全面铺开，在总部大平台的强有力支持下，王卫承接了湘西州花垣县污染源普查工作，实现了区域业务向省外拓展的突破。2019年3月全国“三调”业务全面铺开，为了对面山坡一个核查图斑，他翻了两座山，越过四五块比人高的杂草地，只为了核查清楚其中两行树林的情况。王卫同志是优秀的，他的一言一行都践行了他对于公司的使命感。他也像我们每一个“永业行人”一样，都在用自己的初心实现属于自身的价值。

我记得新员工培训时，王总给我们分享了一个故事：公司的新娘员工在婚礼当天，穿着婚纱，坐在床上，等待接亲的那一刻，还在坚持办公。这何尝不是一种好的文化，这何尝又不是一种责任感的体现？像这样的员工还有很多很多，他们热爱工作，享受工作。他们对永业行一腔热血，他们早已融入公司。我也到过别的企业，但是我看到员工和公司的分离，似乎到点上下班已成常态。但是，在永业行，我看到的大都是员工

（下转第54页）



▲ 山居



▲ 晒秋



▲ 又见炊烟升起



▲ 翱翔

# 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



### “12·4” 国家宪法日



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