



# 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

- 守正创新，积极开展自然资源分等定级估价技术研究  
——有感于“两通则”的学习
- 不动产登记中夫妻共有财产相关法律问题分析  
——关于共有财产的范围
- 发挥专业优势 践行使命担当  
——学习《建设高标准市场体系行动方案》有感

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2021 / 04 / 总第312期



## 西藏土地估价师协会负责人一行来中估协交流座谈

为进一步加强交流合作，2021年3月30日下午，西藏自治区国土资源规划开发研究院（西藏自治区自然资源不动产登记中心）院长（主任）扎西次仁、西藏土地估价师协会会长胡彦一行5人来京交流座谈。中国土地估价师与土地登记代理人协会副会长兼秘书长王军主持座谈会。

会上，扎西次仁介绍，2020年8月，西藏协会完成了脱钩改革工作，实现了与行政机构的机构、职能、资产财务、人员管理、党建外事五分离，真正成为依法设立、自主办会、服务为本、治理规范、行为自律的社会组织。他还介绍了西藏协会脱钩后工作开展情况，对协会

制度建设、土地估价师继续教育培训、加强行业自律、加强诚信建设等方面的情况，并分析了协会工作面临的形势和困难。

王军对西藏协会的工作给予充分肯定，他表示中估协将一如既往支持西藏协会工作，在制度建设，教育培训，公益援助，课题研究项目，估价报告质量、备案，评估机构管理等方面提供必要的帮助。

中估协常务副秘书长鲍丽萍、副会长助理张延丽、副秘书长贾晟东，西藏协会秘书长柴可清等参加交流座谈。

（中国土地估价师与土地登记代理人协会）



# CONTENTS

## 目录

### 评估视点

- 02 守正创新，积极开展自然资源分等定级估价技术研究——有感于“两通则”的学习
- 06 不动产登记中夫妻共有财产相关法律问题分析——关于共有财产的范围
- 09 发挥专业优势 践行使命担当——学习《建设高标准市场体系行动方案》有感
- 13 从房价地价看园博会后的北京园博园
- 18 浅谈多宗地合并过程中容积率审查的要求及依据
- 21 商住综合用地分类价格评估初探
- 25 多项条件同时调整补地价评估方案再探讨
- 30 浅谈征地社会稳定风险评估
- 34 倾斜摄影与实景三维建模在全域土地综合整治中的应用
- 37 广东土地管理与决策支持系统上线“三旧”改造用地审批模块
- 39 土地评估报告书写注意事项和技术难点浅析

### 纪念建党百年华诞

- 46 军地联合 共育队伍 共促发展 行业协会与部队和评估机构联合举办党建活动
- 47 河北协会党支部组织开展庆祝建党百年系列活动
- 48 立足平凡岗位 绽放党员风采
- 50 广东协会出台庆祝建党百年系列活动方案
- 51 山东协会党支部组织开展义务植树活动
- 52 江西两协会联合党支部组织主题党日活动
- 54 赤水河边望赤水 太平渡口忆红军——写在建党100周年前夕

### 地方协会

- 56 践行初心使命 弘扬奉献精神——吉林省协会举办“助老敬老 奉献爱心”活动

### 院校信息

- 57 新需求催生新专业，我国首个自然资源登记与管理专业落户中国地质大学（北京）



### 中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流  
2021年第4期（总第312期）  
（2021年4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

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：2021年4月

印刷数量：1000册

印刷单位：北京地大彩印有限公司

# 守正创新，积极开展自然资源 分等定级估价技术研究

## ——有感于“两通则”的学习

广西土地估价师协会副会长兼秘书长 韦丽春

近日，自然资源部官网公布了《绿色地质勘查工作规范》等七项行业标准报批稿，其中包括《自然资源分等定级通则》和《自然资源价格评估通则》两个通则（以下简称“两通则”）。在此谈谈个人学习“两通则”的一些感受。

按照党中央的要求，为确实落实第十三届全国人民代表大会第一次会议关于国务院机构改革方案的决定，2018年我国组建自然资源部，作为国务院组成部门之一。自然资源部主要职责中，包括履行全民所有各类自然资源资产所有者职责；负责自然资源有偿使用工作；负责自然资源的合理开发利用，组织开展自然资源分等定级价格评估等。我国幅员辽阔，地形多样，资源类型丰富。自然资源分等定级估价工作如何在全国范围内形成一盘棋，统一技术规范，统一成果要求，既是一项管理难题，更是一项技术难题。2018年底，由自然资源部自然资源开发利用司、中国土地估价师与登记代理人协会、国家林业和草原局调查规划设计院牵头组织起草的“两通则”，经过拟定框架、起草通则、实地调研、试点验证、征求意见、

召开座谈会、完善成果等阶段，历经两年多时间，最终形成了报批稿，实属不易。

“两通则”围绕质量差异，从等、级、价三个层次对自然资源评价评估进行科学、规范的引导，先明确对象，然后提出技术方法、技术路径、工作流程、成果要求；根据每类自然资源的分布和特征，明确分等定级估价需要资料收集、建立指标体系、价格内涵界定、评估方法及运用等。总体上，“两通则”既有理论支撑，也有实践验证，操作性比较强。

“两通则”具有以下特点。

### 传承精华，调整改变

#### 自然资源分等定级估价技术规范回顾

20世纪90年代，我国开始积极探索国有建设用地分等定级估价工作，1993年印发《城市土地估价规程》，以规范土地估价行为，统一估价程序和方法，为土地估价提供技术依据；2001年，在《城市土地估价规程》的基础上，经过近十年的实践总结，国家发布《城镇土地分等定级规程》（GB/

T 18507—2001)和《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2001),进一步规范城镇土地质量分等定级估价工作,同时扩大土地分等定级估价范围,将独立工矿区及开发区范围的建设用地纳入评价评估对象;2004年,国家启动城市土地价格调查工作,旨在完成有关城市土地定级和新一轮城市基准地价更新工作,建立城市基准地价动态更新系统和城市地价动态监测信息系统;2007年,国土资源部发布行业标准《城市地价动态监测技术规范》;2012年,国家发布《农用地定级规程》、《农用地估价规程》;紧接着,2014年,国家以《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2014)和《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)分别代替GB/T 18507—2001和GB/T 18508—2001,形成了最新的城镇土地分等定级估价的技术规范;2020年,中国土地估价师与登记代理人协会印发《农村集体土地价格评估技术指引》文件,这是首次对农村集体建设用地价格评估进行规范。

此外,我国还公布了《森林资源规划设计调查技术规程》《资产评估执业准则——森林资源资产》《海域分等定级》《天然草地退化、沙化、盐渍化的分级指标》《草地分类》《矿业权评估程序规范》等一系列的规范、标准,为开展自然资源分等定级估价工作提供了技术支撑。

综上所述,我国的自然资源评价评估技术规范随着形势的变化不断丰富技术体

系和价格内涵,同时加强理论研究,总结经验,指导实践。山水林田湖是一个生命共同体,习近平总书记指出:“由一个部门负责领土范围内所有国土空间用途管制职责,对山水林田湖进行统一保护、统一修复是十分必要的。”自然资源部组建后,履行全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水、海洋等自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责,负责自然资源资产有偿使用工作。由此,自然资源分等定级估价工作对象范围扩大,即包括土地、矿产、森林、草原、湿地、水、海洋等,相关分等定级估价技术规范也亟待补充完善。“两通则”就是落实国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革要求的具体行动表现。

### 《自然资源分等定级通则》与现行自然资源分等定级规程规范的衔接

经过多年的实践总结,关于城镇建设用地、耕地的分等定级,我国形成一套较为成熟的技术规范。《自然资源分等定级通则》也与现行规程进行了较好的衔接,具体体现为:一是土地资源中的耕地分等技术规定,分等涉及的标准耕作制度、光温生产潜力、气候生产潜力、产量比等参数见GB/T 28407—2012相关规定;此外,制定耕地分等因素时,参考《农用地质量分等规程》和《第三次全国国土调查耕地资源质量分类工作方案》确定耕地质量等的内涵;二是对于耕地的定级,耕地质量级别定义来自

《农用地定级规程》，耕地定级评价的工作内容和技术步骤与《农用地定级规程》基本一致；三是对于土地资源中的建设用地定级工作规定，国有建设用地定级应依据GB/T 18507—2014的相关规定开展，集体建设用地定级参考中估协发（2020）16号的有关规定开展。综上所述，《自然资源分等定级通则》较好地与现行的自然资源分等定级技术规程规范进行了衔接。

### 《自然资源价格评估通则》与现行自然资源价格评估规程规范的衔接

自然资源种类繁多，可用经济价值表现的包括土地、矿产、森林、草地、湿地及海域等，在进行自然资源价值评估时，往往不是评估某一大类自然资源的价值，而是要细分二级类、三级类，如土地资源，按现行的土地利用现状分类，评估时具体细分如图1所示。

从图1看，仅仅土地，评估需要进行如此多分类评估，其他自然资源亦是如此。因此，要做好自然资源价值评估并非易事。幸好，部分自然资源类型评估工作已开展多年，评估技术路线清晰明确，指标体系较完善，评估方法有多种。《自然资源价格评估通则》吸收了现行《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》《森林资源资产评估技术规范》《海域价格评估技术规范》《矿业权评估程序规范》及《农村集体土地价格评估技术指引》等评估理论，根据各类自然资

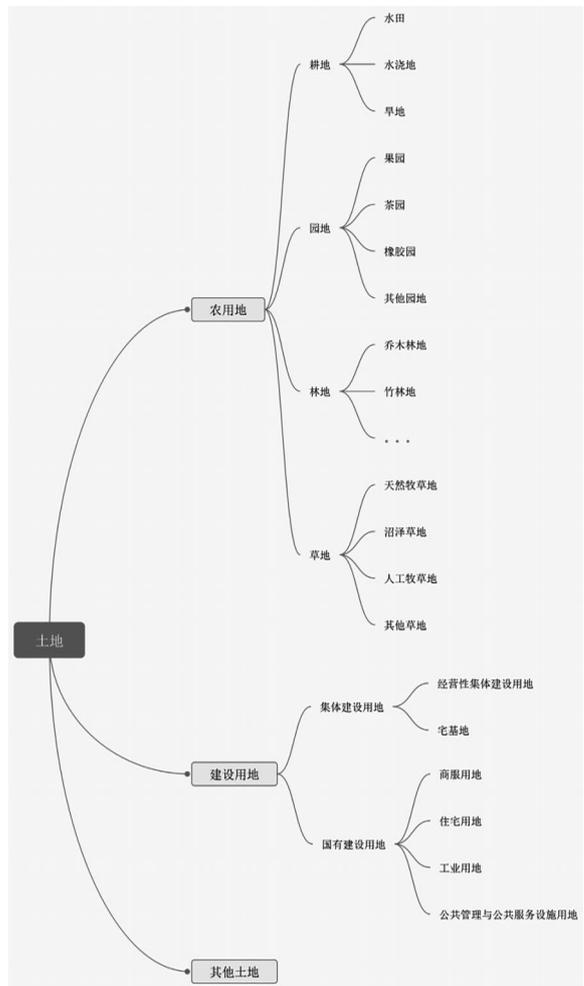


图1 土地利用现状分类略图

源的评估特点，提出了各自的评估路径，分类研究建设用地（国有划拨建设用地、出让建设用地及集体建设用地）、耕地、园地、林地、草地及其他土地、矿产权、海域和无居民海岛等自然资源类型的主要评估方法和评估要点。还提出了生态保护补偿和生态环境损害赔偿、政府公示价格评估方法和程序。相对于现行的技术规范，《自然资源价格评估通则》首次将多类自然资源价值评估技术集于一文，展现了评估技术的内容丰富多样性及统一性。

## 敢于创新，勇于尝试

自然资源种类如此丰富多彩，价值表现各有不同，涉及的学科复杂多样。将多种自然资源经济价值分等定级估价技术归入一文统一规程，这是一种创新，更是大胆的尝试。但是要落实统一管理、统一保护、统一开发，先有统一的尺度，自然资源价值分等定级估价也是如此，需要有统一的技术规范作为指导，我想这就是“两通则”制订的主要原因之一。为了解决我国土地东西南北的差异问题，在分等定级技术上，土地分类分区的方法，将我国分为温带、寒温带湿润区，暖温带湿润、半湿润区，亚热带湿润区，热带湿润区，南亚季风湿润、半湿润区，半干旱草原、荒漠草原区，干旱荒漠半荒漠区和青藏高原高寒区。这种做法在其他领域并非首创，如建筑气候的区划系统分为一级区和二级区两级：一级区划分为7个区，二级区划分为20个区。在评估行业，这应该属于首次尝试，这符合我国的国情。生态保护补偿和生态环境损害赔偿评估是评估行业接触比较少的业务，但随着生态文明建设加强，生态保护工作力度加大，该项业务会日益增多。生态保护补偿是在综合考虑生态保护成本、发展机会成本和生态服务价值的基础上，采取财政转移支付或市场交易等方式，对生态保护者给予合理补偿的激励性制度安排；生态损害赔偿是指违反法律法规，因污染环境、破坏生态造成大气、地表

水、地下水、土壤等环境要素和植物、动物、微生物等生物要素的不利改变，以及上述要素构成的生态系统功能退化的单位和个人，承担生态环境损害赔偿责任的制度安排。在《自然资源价格评估通则》中，分别提出了生态保护补偿价格和生态损害赔偿价格的评估方法和工作程序。此外，《自然资源价格评估通则》中，增加了农用地基准地价修正表编制方法，提出在价格的市场特征界定中，除公开市场价格外，增加特定市场上关联各方在充分考虑各自利益前提下可接受的公允价格等。以上都是在“两通则”中显现出来的新思路、新技术。

“两通则”已公示结束，按正常程序将很快公布实施，但对于自然资源分等定级估价工作，“两通则”公布实施不是结束，而是新的开始，会有更多的估价师参与其中，在实践中也会发现这样那样的问题，如在第三次全国国土大调查中，森林资源含林地，而在“两通则”中，林地则归属于农用地；又如草地的还原利率确定能否参照其他农用地？再如海域评估中，无居民岛价格评估若《城镇土地估价规程》中没有与无居民海岛特征相匹配的评估方法怎么办？解决此类问题，需要各估价师发挥各自的智慧，在实践中不断总结，共同推进自然资源分等定级估价工作的进程。

# 不动产登记中夫妻共有财产 相关法律问题分析 ——关于共有财产的范围

自然资源部不动产登记中心登记事务处 翟国徽

现实生活中，共有不动产在办理不动产登记时仅仅登记在一方名下的情形较为常见，以夫妻共有财产最为典型。该情形下，证载权利人单独处分（转让、抵押等）不动产时，实践中问题较多，争议仍存。与此有关的系列问题中，笔者拟就共有财产的范围、共有财产的处分规则、第三人的善意取得、登记机构的审查责任等问题，尝试从法律逻辑和实践逻辑等角度分别进行分析，无意进行艰深的理论探讨，但求从法律上把问题厘清。本篇讨论不动产登记中夫妻共有财产相关法律问题。

## 一、法律意义上“共有”的一般分类

从共有权利产生的原因来看，共有权利可以分为法定共有、约定共有、天然共有。法定共有是指依照法律规定由多个法律主体共享财产权，如夫妻婚后所得有关财产，同一户主名下家庭成员共有宅基地使用权、承包经营权等。约定共有是指多个法律主体通过协议或约定方式确立对某项财产的共有权，如多人约定共同出资购买房产并共享房

屋所有权。天然共有一般是因标的物财产具有构造上和利用上的独立性、不可分性，依法不能由个人单独且排他使用，或由个人单独排他使用违背生产、生活通常需要的情形，如同一楼住户对小区楼道、电梯间、物业管井的共有权。本文讨论的夫妻共有财产仅指夫妻法定共有财产范畴。

## 二、现行有关法律规定

就夫妻共同财产来讲，包括法定共同财产和约定共同财产。《民法典》第一千零六十五条对夫妻约定共同财产做出规定，即：“男女双方可以约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归各自所有、共同所有或者部分各自所有、部分共同所有。约定应当采用书面形式。没有约定或者约定不明确的，适用本法第一千零六十二条、第一千零六十三条的规定。夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产的约定，对双方具有法律约束力。”由此可见，夫妻间财产归属实行约定优先制，没有约定或者约定不明的，才实行法定财产制。

夫妻法定财产制分为法定共有和法定

单独所有。《民法典》第一千零六十二条对法定共有做出规定，即：“夫妻在婚姻关系存续期间所得的下列财产，为夫妻的共同财产，归夫妻共同所有：（一）工资、奖金、劳务报酬；（二）生产、经营、投资的收益；（三）知识产权的收益；（四）继承或者受赠的财产，但是本法第一千零六十三条第三项规定的除外；（五）其他应当归共同所有的财产。”《民法典》第一千零六十三条对法定单独所有做出规定，即：“下列财产为夫妻一方的个人财产：（一）一方的婚前财产；（二）一方因受到人身损害获得的赔偿或者补偿；（三）遗嘱或者赠与合同中确定只归一方的财产；（四）一方专用的生活用品；（五）其他应当归一方的财产。”从以上规定可以看出，我国法律上的法定夫妻财产制以婚后所得自动共同为原则，单独所有为例外，同时坚持约定优先原则。

### 三、实例解析

虽然以上法律规定比较清晰，但实践中婚姻财产涉及因素较多，仍然会产生颇多问题。举以下实例：A婚前承租某单位公房，后与B结婚。结婚后A以个人财产出资购买了房改后的该公房，并登记在自己一方名下。问：假如发生离婚析产，该房屋是夫妻共同财产还是A个人财产？

按照上述《民法典》第一千零六十二条规定，除另有约定外，夫妻在婚姻关系存续期间所得的财产，为夫妻的共同财产，A

婚后购买的房改房公房，属于婚后所得，应为A、B共有。但依据《民法典》第二百零九条规定，“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生效力，但是法律另有规定的除外”，房屋作为不动产，根据以上规定，房屋所有权的取得以登记为准，登记具有公示、公信的效力，A婚后购买的公房登记在自己一方名下，按照登记生效原则，房屋所有权人应为A，而非A与B共有。

实践中，我们提倡所有的夫妻共有房屋宜登记在夫妻共同名下，以避免纠纷，但在现实中，法律逻辑对实践的完美设计总会遇到实践逻辑的背离和冲突，这也为法律解释工作提供了腾挪的空间。实际生活中，基于种种主观、客观因素的存在，所谓“代表登记”的现象一定程度上存在，离婚析产时，一方主张婚后所购为共同财产，而另一方则强调登记在自己名下为自己单方所有，争议由此产生。表面上看，《民法典》第一千零六十二条与《民法典》第二百零九条在该实例中似乎存在冲突，但《民法典》第二百零九条中“但是法律另有规定的除外”这一表述很好地调和了二者的冲突与不协调。从法律逻辑来讲，不动产登记是物权设立及变更的重要公示方式，但法律对权利归属的直接认定同样具有公示效力，而且是效力更强的公示方式。《民法典》第二百零九条中“但是法律另有规定的除外”这一表述其实就是《民法典》第一千零六十二条规定优先适用

的引致条款。因此，不能仅仅以该公房登记在A一方名下就否认属于AB共有财产。因此，最高人民法院在相关司法解释中对此予以认可，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉婚姻家庭编的解释（一）》第二十七条规定：“由一方婚前承租、婚后用共同财产购买的房屋，登记在一方名下的，应当认定为夫妻共同财产。”

但以上举例与《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉婚姻家庭编的解释（一）》第二十七条中“婚后用共同财产购买的房屋”规定并不完全一致，因为A是用个人财产而非共同财产出资购买，该情形下能否依据以上司法解释必然得出“应当认定为夫妻共同财产”的结论？如果登记方主张该房改房系其个人出资购买，应属于其个人财产，是否应予支持？笔者认为，婚后A用个人财产出资购买的单位公房仍应属于夫妻共有，理由有两点：第一，法律上关于婚内个人财产有明确的限定，除法律规定属于一方所有的财产外（如《民法典》第一千零六十三条），其他财产如果属于一方所有，一般要有夫妻财产分别所有的双方约定，此外，双方财产不能发生混同。如果A不符合以上限定，单纯以自己持有的存款或其他资产购买单位公房，无法认定属于用个人财产购买。第二，购买公房不同于购买商品，即使A购买公房的资金从法律上确实属于个人财产，也不宜认定为房屋归其单独所有，因为购买房改房后公房的行为，涉及

夫妻双方的既得利益或期待利益减损，而非仅涉及一方。

具体来看，为建立健全社会主义市场经济体制，深化城镇住房制度改革，促进住房商品化和住房建设的发展，1994年国务院发布实施了《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》（国发〔1994〕43号），该决定虽于2016年被《国务院关于宣布失效一批国务院文件的决定》废止，但借助文件中的具体规定，可以帮助我们更好地理解购买公房行为与夫妻双方利益的关系。按照该文件规定，“职工按成本价或标准价购买公有住房，每个家庭只能享受一次”，出售公有住房标准价中的负担价“应为所在市（县）双职工年平均工资3倍”，标准价中的抵交价“按双职工65年（男职工35年，女职工30年）内积累的由单位资助的住房公积金贴现值的80%计算”，“售房单位应根据购房职工建立住房公积金制度前的工龄给予工龄折扣”，等等。可见，按房改政策出售的公房面向的不是职工个人而是家庭，价格不是单纯的房屋市场价格，而是包含了夫妻双方的购房资格、工龄折扣、工资水平等福利待遇，如果该房屋由夫妻一方按当时购买价以个人财产购买并作为个人财产处理，对另一方显失公平。当然，在认定共有的前提下，涉及财产分割时可根据实际情况对出资方适当多分。

# 发挥专业优势 践行使命担当

## ——学习《建设高标准市场体系行动方案》有感

北京京城捷信房地产评估有限公司 王 凯 龚秋平

**摘 要** 本文通过对相关政策学习研读，充分认识到建设高标准市场体系的重要性、紧迫性及任务的艰巨性。笔者在浅析不动产登记代理与估价从业人员相关服务基础后，提出应充分发挥不动产登记代理与估价从业人员专业优势，开展好相关服务工作的建议。

**关键词** 不动产登记代理 估价 市场体系

### 一、相关政策的学习研读

近日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《建设高标准市场体系行动方案》（以下简称《方案》），指出建设高标准市场体系是加快完善社会主义市场经济体制的重要内容，明确提出要健全农村集体产权制度，全面推开农村集体产权制度改革试点，完善农村集体产权确权和保护制度，分类建立健全集体资产清产核资、登记、保管、使用、处置制度和财务管理监督制度。要完善集体产权资产评估、流转交易、担保等综合服务体系，加强农村土地经营权流转规范管理和运营服务。同时提出推动经营性土地要素市场化配置，完善建设用地市场体系。积极探索实施农村集体经营性建设用地入市制度。加快推进城乡统一的建设用地市场建设，统一交易规则和交易平台，完善城乡基准地价、标定地价的制定与发布制度，形成与市场价格挂钩的动态调整机制。

其实，早在2013年7月，习近平总书记在出席二十国集团领导人第八次峰会时发表讲话指出：中国将加强市场体系建设，推进宏观调控、财税、金融、投资、行政管理等领域体制改革，更加充分地发挥市场在资源配置中的基础性作用。2013年11月党的十八届三中全会提出要加快完善现代市场体系，建设统一开放、竞争有序的市场体系，使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用。2017年10月18日，习近平同志在党的十九大报告中指出，要以完善产权制度和要素市场化配置为重点，加快完善社会主义市场经济体制。中共中央、国务院于2020年4月9日和5月18日分别发布的《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》和《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》中再次明确指出要充分发挥市场机制对资源的高效配置作用，促进要素自主有序流动，进一步激发全社会创

造力和市场活力，推动经济发展。2020年党的十九届五中全会审议通过的《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》将“高标准市场体系基本建成”作为“十四五”时期的目标任务之一，明确“十四五”期间将健全城乡统一的建设用地市场，积极探索实施农村集体经营性建设用地入市制度。

通过对习近平总书记相关讲话的学习及上述政策文件的研读，有了如下认识：

一是重要性，建设高标准市场体系是党的十八届三中全会提出“使市场在资源配置中决定性作用”的重大部署，是党的十九大报告“贯彻新发展理念，建设现代化经济体系”的重要任务之一。

二是紧迫性，《方案》中明确提出要通过5年左右的努力，基本建成统一开放、竞争有序、制度完备、治理完善的高标准市场体系。

三是艰巨性，我国幅员辽阔，地域差异性大且相关情况复杂，这些无不增加了高标准市场体系建设涉及的农村集体产权制度健全和推动经营性土地要素市场化配置等相关工作的艰巨性。

## 二、对相关工作的几点思考

市场体系是市场制度构成的首要部分，是包含要素市场以及由要素市场衍生而来的各类市场的有机统一体。土地作为

工业生产活动最基本的生产要素之一，是经济社会发展的基本载体。建设高标准市场体系就需要加快推进土地等要素市场化配置改革。结合以往相关工作经验，对《方案》涉及的农村集体不动产确权、集体产权资产评估及城乡统一的市场建设等相关工作有以下思考：

扎实做好相关基础工作，进一步明确相关制度设计和法律规制，加快健全相关操作流程与工作指引

随着城乡统一、开放的市场体系的逐步建立，越来越多的民事主体入市必将超出我国农村原有的“熟人社会”范围，相关经济活动亟须保护交易安全的产权确权登记制度。故首先要扎实做好相关基础工作，应扎实做好各类农村土地的确权登记颁证工作，明确“三权”归属。其次，坚决贯彻落实党中央决策部署，尽快完善立法及法律保障，进一步明确相关制度设计和法律规制，分类建立健全各类集体土地资产清产核资、登记、保管、使用、处置制度和财务管理监督制度，以便相关工作的稳步推进。再次，建立城乡一体、同地同价的土地市场，彻底破除原有的城乡二元土地制度，让各类资源能够在城市与城市之间、城市与农村之间、农村与农村之间按需配置，就应借鉴现已较为成熟的国有城市国有土地价格确定方式、划拨与有偿出让等流转交易及抵押担保等流程，建立健全城乡统一土地流转规范管理制度，加快健全相关操作流程与工作指引，确保土地

规范有序流转。

加紧建立统一的土地资源交易平台，完善地价发布及价格动态监测与评价机制

利用现有的土地利用数据和城镇地籍数据，加快建立城乡统一的土地资源交易平台；整合城市监测地价、基准地价、标定地价、交易地价及土地成本构成等数据，建立与完善城乡基准地价（交易不发达地区的最低保护价）、标定地价的制定与发布制度；在以往开展的地理国情普查、国土资源调查、经济调查、不动产登记及地价动态监测等工作基础上，建立城乡统一的建设用地地价动态监测系统及土地节约集约利用评价体系。

充分发挥相关领域专业人员作用，建立与完善服务保障体系

借鉴国内外依托专业人士开展相关工作的成熟经验，完善或建立必要的不动产登记代理和估价服务、法律咨询及融资中介服务机制，在现有的职业资格基础上，相关领域加快推进资格认证与完善及人才培育。充分发挥相关领域专业人员作用，法律、规划、土地等相关领域应做好协同配合，加紧推进相关领域的专业研究及试点地区实践经验的总结。依托专业人士开展政策咨询，及时调节各类纠纷，定期开展流转土地供需情况调查与信息发

布，加快培育设立或完善集体土地资产评估、流转交易、担保等综合服务体系，确保相关工作的有序推进。

### 三、浅析不动产登记代理与估价从业人员开展相关工作的服务基础

#### （一）有较完善的教育理论体系和技术标准体系

数十年来，全国数百所各类高校设立了土地资源管理等专业，开设了“土地估价”与“不动产登记实践”等系列课程，形成了从高职、大学、硕士到博士的系列教育和理论研究体系。相关统计数据显示，我国现有130余所高校设置土地相关专业，120余所高校开展了本科教育，90余所高校开展了硕士研究生培养，40余所高校具有博士学位授权。随着理论与实践的不断深入，我国先后颁布了《农用地估价规程》《农用地质量分等规程》《农用地定级规程》《农用地估价规程》等技术标准。为规范农村集体土地价格评估，2020年自然资源部自然资源开发利用司会同中国土地估价师与土地登记代理人协会组织专家起草了《农村集体土地价格评估技术指引》，以便于估价从业人员在集体产权确权及流转交易过程中显化城市市区以外的农村集体经营性建设用地、宅基地、其他建设用地，以及耕地等农村集体土地资源资产价值。

#### （二）已建立与我国市场经济体系相适应的不动产登记代理制度和估价制度

不动产登记代理与估价行业是伴随着我

国土地使用制度改革而产生并发展起来的，早在20世纪90年代国家土地管理局制定了《土地估价师资格考试暂行办法》，逐步建立起我国的土地估价制度。2002年国土资源部和人事部联合印发了《土地登记代理人职业资格制度暂行规定》《土地登记代理人职业资格制度考试实施办法》等文件，初步建立了我国的土地登记代理制度。根据人力资源和社会保障部2021年1月12日发布的《关于对〈国家职业资格目录（专业技术人员职业资格）〉进行公示的公告》，土地登记代理专业人员职业资格拟更名为“不动产登记代理专业人员职业资格”，以便于更好地开展各类土地及地上房屋、林木等不动产登记代理服务。

### （三）已形成了一定专业水准的服务队伍和行业自律组织

二十几年来，接受过良好的高等教育且通过资格考试后，我国数以万计的从业人员从事着各类农用地土地估价和农村不动产权籍登记代理业务，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，在以往及现阶段农村土地制度改革工作中均发挥了重要的作用。为更好地促进相关工作的开展，积极推进行业建设和加强行业监督管理，我国现已建立了全国性行业自律性社会团体，即中国土地估价师与土地登记代理人协会，各省（自治区、直辖市）也相应成立了土地估价师和

不动产登记代理人协会。各级协会通过登记服务制度、年度考核评价制度、资信评价制度、信用档案制度、公示制度及风险管理制度等开展自律管理，并通过规范出台技术标准、开展行业继续教育、报告及执业质量评审等确保专业技术及服务质量。自然资源部也通过“两随机一公开”检查制度进一步对估价咨询行业组织进行规范管理和促进提升。在自然资源部的指导监督下，在中国土地估价师与土地登记代理人协会的引领带动下，全国的土地估价及土地登记代理机构及专业人员将为农村土地制度改革的研究及实操工作提供最有力的支撑。

## 四、相关建议

### （一）提升服务意识与服务能力

广大不动产登记与估价从业人员要把服务好建设高标准市场体系建设与发展作为使命与担当，不断提高服务意识，提升服务能力，充分发挥广大不动产登记与估价从业人员多为复合型或专项人才的优势，借助以往工作经验，强化使命担当，奋力在建设高标准市场体系过程中贡献智慧和力量。

### （二）充分发挥不动产登记代理人作用，做好农村不动产登记全过程服务

发挥不动产登记代理人作用，积极开

（下转第51页）

# 从房价地价看园博会后的北京园博园

北京市国盛房地产评估有限责任公司 王皓玥 董 畅

**摘要** 长假宅家不如去观赏园博飞花。盘点园博园周边的房与地，展望卢沟桥国家文化公园片区发展前景。

根据《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，北京园博园位于一道绿隔城市公园环和二道绿隔郊野公园环之间，是市级郊野公园环绿道重要节点，也是丰台区绿地系统中重要的节点。

根据《丰台区规划（2017年—2035年）》，丰台区为落实北京市战略定位，全面优化首都功能，统领城市未来发展，在区域范围内将形成“一轴、两带、四区、多点”的空间结构，构建新的城市发展格局。其中，“四区”中包括卢沟桥国家文化公园，该片区以卢沟桥-宛平城为核心，以园博园、二七厂、长辛店老镇三大片区为拓展，以永定河两岸及千灵山-青龙湖生态带为辐射，是国家红色旅游目的地、大国首都的文脉标志；园博园也属于“多点”中“人文生态节点”，园博园中“园博飞花（园博园花卉园林景观）”被列为“丰台文化十景”，带动区域文化发展，传播文化内涵。园博园公园和景观风貌区周边地区被列为二级重点地区，实施区域管控与界面管控等管控要求，实现城市空间精细引导（图1，图2）。

因此可以看出，园博园是丰台区以历史文化和绿色引领新型城镇化发展的关键性地区。



图1 丰台区绿色空间结构规划图

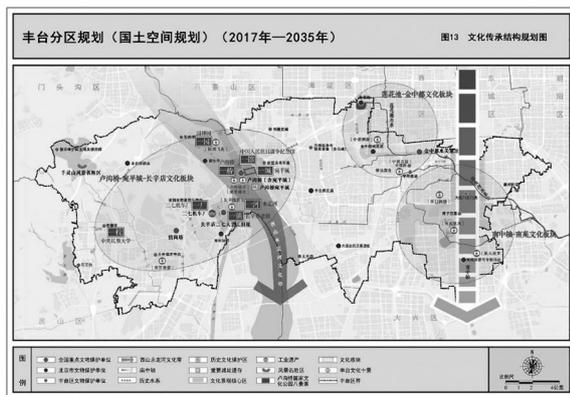


图2 丰台区文化传承结构规划图

## 一、园博园简介

园博园占地267公顷，园博湖占地246公

顷，总占地513公顷。园博园秉承“文化传承、生态优先、服务民生、永续发展”的理念，利用绿色科技在建筑垃圾填埋场上进行生态修复建园，是一个集园林艺术、文化景观、生态休闲、科普教育于一体的大型公益性城市公园。

园区规划布局为“一轴、两点、五园”，“一轴”即园博轴，是贯穿主展区的景观轴线。“两点”即永定塔和锦绣谷。永定塔为辽金风格的仿古塔，高69.7米，是园博园的标志性建筑；锦绣谷是园博园“化腐朽为神奇”的典范，将一个20多公顷的建筑垃圾填埋坑打造成了花团锦簇的下沉式花谷。“五园”即传统展园、现代展园、创意展园、国际展园和湿地展园，共有展园69个（图3）。



图3 园博园导览图

## 二、周边房价分析

本次选取园博园周边2千米范围内的5个小区（园博嘉园、园博府、槐树岭小区、西山甲壹号、张郭庄小区），分析2020年3月

至2021年2月一年的房价走势。

河西地区由于历史条件形成的发展基础差异和现实条件下的发展机遇的差异，发展不均衡，区域人口和产业的聚集能力较差，各项经济社会发展指标相对落后，整体房价较河东地区偏低。

从近一年园博园周边房价来看，12个月均价为46950元/米<sup>2</sup>，房价走势较为稳定，最高差距仅为695元，相对于其他地区受新冠疫情影响房价大落，园博园周边各月房价相对持平（图4）。

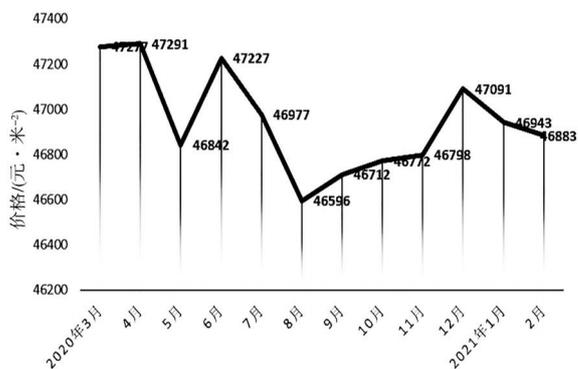


图4 园博园周边房价走势

## 三、周边地价分析

本文选取了2016—2020年距园博园5千米以内的出让地块共7宗，均位于丰台区，平均距离为3.5千米，平均楼面价为31049元/米<sup>2</sup>（表1）。周边地块除2018年小瓦窑村地块，其余均规划用于居住。其中大瓦窑村的两宗地是距离园博园最近的两宗地，最高楼面价达到46587元/米<sup>2</sup>，溢价率最高达到26.5%（图5）。

表1 2016—2020年距离园博园5千米内的出让地块梳理

序号	宗地名称	宗地位置	竞价起始日期	起始价/万元	土地面积/米 <sup>2</sup>	规划建筑/米 <sup>2</sup>	规划	成交	成交价/万元	楼面价 (元·米 <sup>-2</sup> )	溢价率/%
1	北京市丰台区卢沟桥乡城乡一体化周庄子村旧村改造(一期)ZZZ-L05等地块R2二类居住用地、F81绿隔产业用地、A2文化设施用地、A33基础教育用地	丰台区卢沟桥乡周庄子村	2017/05/31	230000	35982.397	86965	R2、F81、A2、A33	2017/06/14	286000	32886	23.4
2	北京市丰台区卢沟桥乡小瓦窑村XWY-12等地块绿隔产业、住宅混合公建及基础教育用地国有建设用地使用权挂牌出让公告	丰台区卢沟桥乡小瓦窑村	2018/06/07	498000	90247.13	290836	F81、F1、A33	2018/06/22	498000	17123	0
3	北京市丰台区卢沟桥乡小瓦窑村XWY-01地块R2二类居住用地	丰台区卢沟桥乡小瓦窑村	2018/01/16	298100	27200	76160	R2	2018/01/30	312500	41032	4.8
4	北京市丰台区吴家村梅市口路1615-761、1615-762地块R2二类居住用地	丰台区吴家村梅市口路	2019/12/13	0	116736.848	186162	R2	2019/12/16	434800	23356	--
5	北京市丰台区长辛店镇辛庄村A-46地块(丰台区长辛店镇辛庄村(一期)B地块土地一级开发项目)R2二类居住用地	丰台区长辛店镇辛庄村	2019/11/21	260000	74642.4	82107	R2	2019/12/05	260000	31666	0
6	北京市丰台区卢沟桥大瓦窑DWY-L39等地块(大瓦窑馨城项目)二类居住、基础教育及绿隔产业用地	丰台区卢沟桥大瓦窑	2020/07/08	250300	44670.313	119857	R2、A33、F81	2020/07/22	296000	24696	18.3
7	北京市丰台区卢沟桥大瓦窑DWY-L33等地块(大瓦窑新村项目一期)二类居住、基础教育及绿隔产业用地	丰台区卢沟桥大瓦窑村	2020/07/08	379500	41058.965	103031	R2、A33、F81	2020/07/22	480000	46587	26.5

注:

1. 吴家村梅市口路1615-761、1615-762地块建设共有产权房住房,政府提供政策支持,土地成交价格低于同地段同品质商品住房地价水平;
2. 大瓦窑DWY-L39地块项目住宅建筑面积66896.19平方米,其他配建面积89088.81平方米,配建面积较大,如剔除配建,成交楼面价达到43868元/米<sup>2</sup>。



图5 园博园周边地价状况

(1) 北京市丰台区卢沟桥乡城乡一体化周庄子村旧村改造(一期)ZZZ-L05等地块R2二类居住用地、F81绿隔产业用地、A2文化设施用地、A33基础教育用地。本地块已建成金丽嘉苑项目,现为现房出售阶段,成交均价为41196.55元/米<sup>2</sup>。

(2) 北京市丰台区卢沟桥乡小瓦窑村XWY-12等地块绿隔产业、住宅混合公建及基础教育用地国有建设用地。该项目住宅建筑面积121662.29平方米,全部为商品住宅,商业建筑面积123700.94平方米,办公建筑面积47067.84平方米,其他建筑面积96783.92平方米,共分4期开发建设,开发阶段为2019年3月15日至2021年12月31日。

(3) 北京市丰台区卢沟桥乡小瓦窑村XWY-01地块R2二类居住用地。该项目住宅建筑面积149197.00平方米,全部为商

品住宅,其他建筑面积73817.00平方米,计划建设时间为2018年10月30日至2021年10月11日。该地块建设黄庄九雅嘉园项目,目前正处于预售阶段,预售成交均价为54323元/米<sup>2</sup>。

(4) 北京市丰台区吴家村梅市口路1615-761、1615-762地块R2二类居住用地。项目住宅建筑面积179036.45平方米,全部为政策性住房(共有产权住房),其他建筑面积102361.91平方米,共分2期开发建设。计划建设时间为2020年9月1日至2023年11月26日。本地块建设金璟阳光苑共有产权住房项目,正处于预售阶段,预售成交均价为37999.95元/米<sup>2</sup>。

(5) 北京市丰台区长辛店镇辛庄村A-46地块(丰台区长辛店镇辛庄村(一期)B地块土地一级开发项目)R2二类居

住用地。该项目住宅建筑面积81249.88平方米，全部为商品住宅，其他建筑面积38866.68平方米，计划建设时间为2020年4月15日至2022年7月30日。本地块建设熙悦锦园项目，正处于预售阶段，预售成交均价为65915元/米<sup>2</sup>。

(6) 北京市丰台区卢沟桥大瓦窑DWY-L39等地块(大瓦窑馨城项目)二类居住、基础教育及绿隔产业用地。项目住宅建筑面积66896.19平方米，全部为商品住宅，其他建筑面积89088.81平方米，共分2期开发建设。计划建设时间为2020年12月30日至2024年7月29日。

(7) 北京市丰台区卢沟桥大瓦窑DWY-L33等地块(大瓦窑新村项目一期)二类居住、基础教育及绿隔产业用地。该项目住宅建筑面积92874.11平方米，全部为商品住宅，办公建筑面积5880.00平方米，其他建筑面积51143.88平方米，共分2期开发建设。计划建设时间为2021年1月15日至2023年9月30日。

2011年长辛店生态城作为住建部唯一批示的北京生态示范区，是北京唯一把环境指标纳入土地“招拍挂”要求的一个项目，生态城内包括园博园地块。2013年园博园随着园博会应运而生，园博会的开幕为丰台区的旅游产业带来联动式的发展，同时对房地产业起到拉动作用。

在北京新总规中对丰台区绿色生态引领的新定位和北京建设生态城市的战略引导

下，丰台区的生态环境价值逐步凸显，其生态人居价值被发现和挖掘，园博园和永定河便是核心资源。加之南城行动计划、永定河绿色生态发展带等战略计划，为园博园周边房地产发展创造了条件。交通上，地铁14号线、京石客专等道路的建设，为其周边优化发展环境奠定了基础。

万年生态城首发项目园博府是首个进驻丰台长辛店生态城的住宅项目，该项目在园博会结束之前就销售一空，当时园博府推出的城市景区别墅均价已经涨到3.5万元/米<sup>2</sup>。万年基业之后，中海、万科、首开等房企的开发项目相继而上，在2013年的时候房价便一度飙升至3.2万~3.5万元/米<sup>2</sup>。包括2016年西山甲壹号同样依托长辛店生态城打造第五代的住宅。

但园博园的辐射能力和吸引力远不如奥森公园，加之区域经济发展水平和人口消费能力有限，园博园的辐射带动能力还有很大的发展潜力，随着周边棚户区改造的相继完成，预计会有地块陆续上市，逐步形成宜居社区聚集，同时依托北京二七厂、长辛店历史文化古镇等，拥有无限的发展前景，各房地产开发企业逐步进入深耕布局阶段。

# 浅谈多宗地合并过程中容积率审查的要求及依据

保定市永正土地资产评估咨询服务有限公司 曹美玲

**摘要** 办理多宗地合并时，为了确保土地合宗后有利于项目建设且不造成国有资产流失，应禁止土地使用者为以稀释容积、逃避增加容积率补缴地价款为目的办理宗地合并。但因现行法律法规对合并宗地的容积率审查问题并无详细规定，故明确宗地合并中对容积率指标审查要求及依据也就成了一个亟待研究解决的问题。笔者秉承办事依法、遇事找法、解决问题用法、化解矛盾靠法的原则，对上述问题进行了分析，以力求为维护国家及权利人合法权益提供有益参考。

**关键词** 宗地合并 稀释容积率 国有资产流失 容积率 合法性

## 一、关于土地合并的法律法规

笔者通过对土地合并政策进行梳理后（图1），可以明确在取得国土资源主管部门同意合并的批准文件以及权利人同意的前提条件下，土地合并是法律允许的。但对于合并时容积率指标的审核要求及依据并尚无明确规定。

## 二、容积率审查的必要性

我国现行有效的法律法规明确规定，国有土地使用权一经出让或划拨，任何建设单位或个人都不得擅自更改确定的容积率（表1）。当土地使用权人不按照约定条件使用土地的，要承担相应的违约责任。经依法批准调整容积率

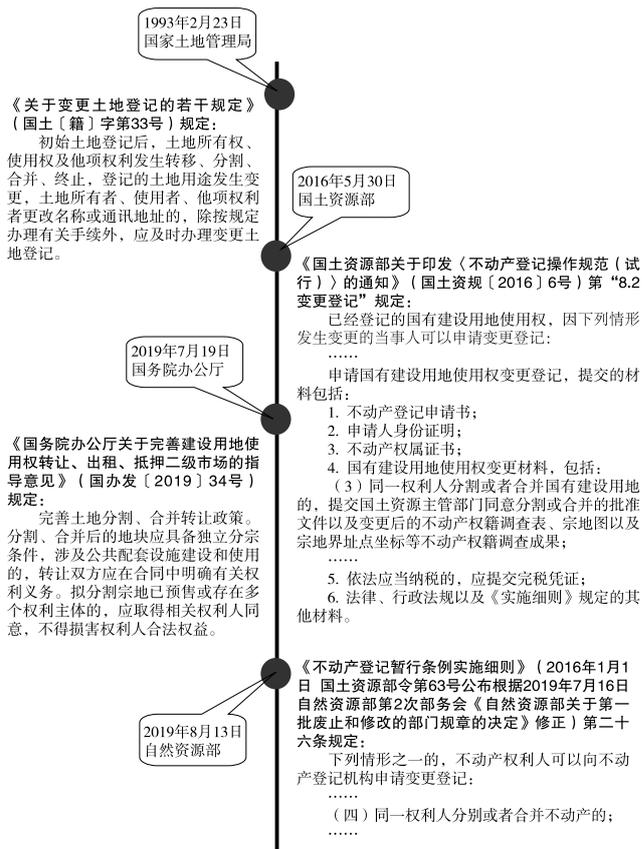


图1 土地合并政策

表1 容积率相关政策

名称	文件号	条款内容
中华人民共和国城乡规划法		第三十八条 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。 以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，建设单位在取得建设项目的批准、核准、备案文件和签订国有土地使用权出让合同后，向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。 城市、县人民政府城乡规划主管部门不得在建设用地规划许可证中，擅自改变作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件。
中华人民共和国土地管理法		第五十六条 建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地……
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	国务院令 第55号	第十七条 土地使用者应当按照土地使用权出让合同的规定和城市规划的要求，开发、利用、经营土地。 未按合同规定的期限和条件开发、利用土地的，市、县人民政府土地管理部门应当予以纠正，并根据情节可以给予警告、罚款直至无偿收回土地使用权的处罚。
国务院关于深化改革严格土地管理的决定	国发〔2004〕28号	(十六) 实行强化节约和集约用地政策。……今后，供地时要将土地用途、容积率等使用条件的约定写入土地使用合同。对工业项目用地必须有投资强度、开发进度等控制性要求。土地使用权人不按照约定条件使用土地的，要承担相应的违约责任。
国土资源部住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知	国土资发〔2010〕151号	六、加大违法违规行为清理查处力度 (二) 严格查处擅自调整容积率行为。市、县规划主管部门应会同国土资源主管部门，严格按照已确定的容积率指标对开发宗地进行规划许可和建设项目竣工核验。对已供土地分期开发的建设项目，应统一规划设计，各期建设工程规划许可确定的建筑面积的总和，必须符合容积率指标要求。坚决制止擅自调整容积率等问题，严肃查处国家机关工作人员在建设用地规划变更、容积率调整中玩忽职守、权钱交易等违纪违法行为。
国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知	国土资发〔2010〕204号	四、加强房地产用地监管，严格落实制度 严禁保障性住房用地改变用地性质。保障性住房用地改变用地性质搞商品房开发的，必须依法没收违法所得，收回土地使用权，由市、县国土资源主管部门重新招拍挂出让。坚决制止擅自调整容积率行为。经依法批准调整容积率的，市、县国土资源主管部门应当按照批准调整时的土地市场楼面地价核定应补缴的土地出让价款。省（区、市）国土资源主管部门应对各地房地产用地开竣工申报制度的建立情况进行检查，对未按照国土资发〔2010〕34号文件规定建立制度的市、县，要提出通报批评，限期建立。
建设用地容积率管理办法	建规〔2012〕22号	第七条 国有土地使用权一经出让或划拨，任何建设单位或个人都不得擅自更改确定的容积率。符合下列情形之一的，方可进行调整： (一) 因城乡规划修改造成地块开发条件变化的； (二) 因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要导致已出让或划拨地块的大小及相关建设条件发生变化的； (三) 国家和省、自治区、直辖市的有关政策发生变化的； (四) 法律、法规规定的其他条件。

的，土地使用者应补缴相应地价款。因此为了维护国家利益，防止国有资产流失，自然资源部门应对拟合并地块的容积率指标进行核查。

空间规划及控制性详细规划提出合宗意见和合宗后规划条件。若合宗后改变原地块规划条件的，由权利人补缴超规划条件的地价款后，再予以合并宗地。

### 三、容积率的审查处理方式

#### (一) 多宗相邻空地合并

由市、县自然资源和规划局根据国土

#### (二) 统一规划建设的多宗相邻土地合并

统一规划建设的多宗相邻土地办理合

并的，容积率的审查处理方式主要存在两

种观点。第一种观点认为，土地使用者根据项目建设需求，为相邻的多宗地办理一个整体的建设工程规划许可证进行建设，且建设工程规划许可证批准的容积率指标未超过出让合同规定时，土地使用者属于依规建设。因此应根据整体项目建设工程规划许可证中规定的综合容积率进行审查，在合并地块平均容积率不超过建设工程规划许可证规定时，可办理合宗手续。第二种观点认为，容积率指标是以宗地为单位计算，而不是以开发项目为单位计算。国有土地使用权一经出让或划拨，任何建设单位或个人都不得擅自更改确定的容积率。因此应根据拟合并宗地原地块出让合同所规定的容积率进行审查，在未超过原地块规划条件的前提下，予以合并宗地；改变原地块规划条件的，由权利人补缴超规划条件的出让金后，再予以合并宗地。

笔者对以上两种观点进行分析，并阐述个人观点，供大家一起探讨。

（1）对第一种观点的分析：土地使用者在未进行宗地合并登记的前提下，就先对多宗相邻土地进行整体规划设计，难免会出现部分宗地集中建设高密度中低档区域，部分宗地建设低密度高档区域的情况，那么也必然会导致个别地块的建设违背了原规划条件。因宗地一经确定，不得随意调整，且法律法规要求调整出让合同规定容积率时必须补缴相应地价款。故明显忽略了个别地块调整容积率须要补缴地价款的问题。

为了避免因整体开发建设造成个别地块变更容积率、建筑物骑跨宗地、建筑物所占土地终止年限不一致等问题，笔者认为，对多宗地进行合并开发建设的项目更科学的办理程序应该是：土地使用者应先向自然资源主管部门申请办理合并手续，再向办理建设工程规划许可证。

（2）对第二种观点的分析：从常理角度，在日常生活中，我们购买一台4G内存的电脑，但想让卖家升级为6G，那么我们必须向卖家支付升级内存的费用，才可以得到6G内存的电脑。而对土地交易市场而言，土地使用权是一种特殊形态的商品。出让方与受让方本着依法、自愿、有偿的原则，签订了《国有建设用地使用权出让合同》，那么交易双方也就必须遵守契约精神。若受让方不按照合同规定的容积率建设时，就必须经过出让方批准后补缴相应地价款才可以建设。因此从契约精神而言，审查容积率也应以宗地为单位，并依据原出让合同规定容积率指标予以审查。

从法律法规角度，结合《国土资源部住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土资发〔2010〕151号）“土地出让必须以宗地为单位提供规划条件、建设条件和土地使用标准”之规定，可以明确容积率指标是以宗地为单位计算，而不是以开发项目为单位计算。现行的法律法规也明确要求，市、县人

（下转第45页）

# 商住综合用地分类价格评估初探

河南鼎坤房地产评估咨询有限公司 王霞

**摘要** 本文通过对商住综合楼地价分配理论的梳理，运用实证研究法构建地价立体分配关系，探索地价随楼层提高的变化趋势，分析楼层对地价的影响，思考商住综合用地分类价格评估思路和方法。

## 一、地价分配理论基础

土地总价、地面地价和楼面地价是地价的三种表现形式，这三者的关系如下式：

$$\begin{aligned} \text{地面地价} &= \text{土地总价} \div \text{土地总面积} \\ &= (\text{土地总价} \div \text{建筑总面积}) \times \text{容积率} \\ &= \text{楼面地价} \times \text{容积率} \end{aligned}$$

从上式可看，地面地价与楼面地价之间的转换是通过土地利用强度指标容积率来实现的。就商住综合用地而言，除了因用途不同带来的利用方式对价格的影响不同外，其他因素对楼栋各层间地价的影响趋势大体一致。以商住楼为例，首层为商业，二层以上为住宅，通过剩余法来倒推土地价格，则：

地价=房地产市场价格-建筑成本-利润、利息及税费

对于同一楼栋不同用途（假定同一楼层的用途相同）的房地产来说，各层的建筑成本费用与合理利润差异不大或基本相同，但不同楼层的房地产市场价格（售价）则相差甚远，这种价格差异即体现了各楼层分持的

土地空间价格差异。

综合多个行业专家观点，地价的空间分配方法一般有两种：一种是基于地面地价通过地价分配率得以实现，理论基础为土地贡献说和联合贡献说；另一种是基于楼面地价通过楼层修正系数体现。

## 二、商住综合用地分类价格技术思路及方法

### （一）解决思路

根据上文分析可知，土地用途不同给所有者带来不同的收益。故：

地价分配率=（分层房地产价值-建筑物价值）/（综合楼房地产价值-建筑价值）

分层土地价值=土地总价值×地价分配率

土地总价值=商业单价×商业分摊土地面积+住宅单价×住宅分摊土地面积

解决思路：

（1）基于地面地价，利用地价分配率测算综合用地分类价格。

（2）基于楼面地价，利用楼层分配系

数测算综合用地分类价格。

本文针对第一种思路进行探讨。

## (二) 技术参数

解决地价分配问题需引入两个参数。

### 1. 楼层别效用比

楼层别效用比，指一幢建筑物中各楼层效用的百分比，即一幢建筑物各楼层售价的相对百分比。楼层别效用比是房地产价格立体空间的比率，理论基础为联合贡献说。

### 2. 地价分配率

地价分配率，指土地立体空间效用分配的百分比，即一幢建筑物各楼层地价的相对百分比折算值。理论基础为土地贡献说。

## (三) 以商住综合楼为例进行测算

### 1. 以多层商住楼为例测算

#### 1) 测算前提

(1) 商住综合楼一体开发建设，各层相同用途的开发成本、费用、利润、利息和相关税费是相同的，不同用地的则有差异。

(2) 级别价为已经过期日、年期、区域、个别等因素修正后的基准地价。

(3) 容积率修正系数来自基准地价修正体系。

#### 2) 多层商住楼基本情况

设该商住楼土地面积7000平方米，容

率1.8，共6层，总建筑面积12600平方米，每层建筑面积相同，其中地上1层为商铺，2—6层为住宅，商业一级，基准地价8400元/米<sup>2</sup>，住宅一级，基准地价7425元/米<sup>2</sup>，商业容积率修正系数0.0827，住宅容积率修正系数0.9056。

### 3) 测算思路

#### (1) “分—综”地价分配法

◆ 基本步骤：①分别测算假定整栋楼为商业和住宅时的地价分配率；②利用基准地价系数修正法测算商业、住宅级别价；③测算综合用地分类价格。

◆ 测算过程：①分别测算假定整栋楼为商业和住宅时的地价分配率（表1，表2）。②利用基准地价系数修正法测算商业、住宅级别价（表3）。③测算综合用地分类价格。根据表3测算出的地价分配率和土地级别价，测算分类土地价格（表4）。

表1 商业地价分配率测算表

楼层	售价 (元·米 <sup>-2</sup> )	楼层别效用比/%	建筑物效用/%	土地效用/%	地价分配率/%
1	25000	100	21.00	79.00	41.80
2	15000	60.00	21.00	39.00	20.63
3	11250	45.00	21.00	24.00	12.70
4	10000	40.00	21.00	19.00	10.05
5	8750	35.00	21.00	14.00	7.41
6	8750	35.00	21.00	14.00	7.41
平均		52.50			
合计				189.00	100.00

注：建筑物效用=平均楼层别效用比×建筑物价格占比40%。

表2 住宅地价分配率测算表

楼层	售价 (元·米 <sup>-2</sup> )	楼层别效用比/%	建筑物效用/%	土地效用/%	地价分配率/%
1	9500	90.91	30.76	60.15	17.55
2	9975	95.45	30.76	64.70	18.88
3	10450	100.00	30.76	69.24	20.20
4	9025	86.36	30.76	55.61	16.22
5	8550	81.82	30.76	51.06	14.90
6	7600	72.73	30.76	41.97	12.25
平均		87.88			
合计				342.73	100.00

注：建筑物效用=平均楼层别效用比×建筑物价格占比35%。

表3 级别价测算表

土地用途	基准地价 (元·米 <sup>-2</sup> )	区域和个别因素修正	期日修正	开发程度修正	土地使用年期修正	容积率修正	级别价 (元·米 <sup>-2</sup> )
商业	8400	1.0554	1.1094	0	0.9573	0.8027	7557
住宅	7425	1.0509	1.2111	0	0.9945	0.9056	8511

表4 分层地价测算表

楼层	级别价 (元·米 <sup>-2</sup> )	地价分配率	分层地价 (元·米 <sup>-2</sup> )	综合地价 (元·米 <sup>-2</sup> )
1	7557	41.80%	3159	10176
2-6	8511	82.45%=(1-17.55%)	7017	

土地面积7000平方米，测算地面单价10176元/米<sup>2</sup>

容积率1.8，测算楼面单价5653元/米<sup>2</sup>

折合：678万元/亩

## (2) “综合”地价分配法

◆基本步骤：①测算综合楼各层地价分配率；②利用基准地价系数修正法测算商业、住宅级别价；③测算综合用地分类价格。

◆测算过程：①测算综合楼各层地价分配率（表5）。②利用基准地价系数修正法测算商业、住宅级别价（表6）。③测算综合用地分类价格（表7）。

从以上两种测算结果看，“分-综”地价分配法的假设存在瑕疵，可操作性受限；

“综合”地价分配法考虑了利用方式对收益的影响，具有一定可操作性。

表5 多层商住综合楼地价分配率测算表

楼层	售价 (元·米 <sup>-2</sup> )	楼层别效用比/%	建筑物效用/%	土地效用/%	地价分配率/%
1	25000	100	18.83	81.17	44.80
2	9975	39.90	16.47	23.43	12.93
3	10450	41.80	16.47	25.33	13.98
4	9025	36.10	16.47	19.63	10.83
5	8550	34.20	16.47	17.73	9.78
6	7600	30.40	16.47	13.93	7.69
平均		47.07			
合计				181.21	100.00

注：建筑物效用=平均楼层别效用比×建筑物价格占比（商业40%、住宅35%）。

表6 级别价测算表

土地用途	基准地价 (元·米 <sup>-2</sup> )	区域和个别因素修正	期日修正	开发程度修正	土地使用年期修正	容积率修正	级别价 (元·米 <sup>-2</sup> )
商业	8400	1.0554	1.1094	0	0.9573	0.8027	7557
住宅	7425	1.0509	1.2111	0	0.9945	0.9056	8511

表7 多层商住综合楼分层地价测算表

楼层	级别价 (元·米 <sup>-2</sup> )	地价分配率 %	分层地价 (元·米 <sup>-2</sup> )	综合地价 (元·米 <sup>-2</sup> )
1	7557	44.80	3385	8084
2	8511	12.93	1100	
3	8511	13.98	1190	
4	8511	10.83	922	
5	8511	9.78	833	
6	8511	7.69	654	

土地面积7000平方米，测算地面单价8084元/米<sup>2</sup>

容积率1.8，测算楼面单价4491元/米<sup>2</sup>

折合：539万元/亩

## 2. 以高层综合楼为例测算

### 1) 高层商住楼基本情况

设该商住楼土地面积9267.28平方米，容积率4.5，共32层，总建筑面积41702.76平方米，每层建筑面积相同，其中地上1~2层为商铺，3—32层为住宅，商业三级，基准地价5325元/米<sup>2</sup>，住宅二级，基准地价5640

元/米<sup>2</sup>，商业容积率修正系数1.4658，住宅容积率修正系数1.4166。

### 2) 测算步骤

(1) 测算综合楼各层地价分配率(表8)。

表8 高层商住综合楼地价分配率测算表

楼层	售价 (元·米 <sup>-2</sup> )	楼层别效用比/%	建筑物效用/%	土地效用/%	地价分配率/%
1	25000	100	20.47	79.53	7.51
2	18000	72.00	20.47	51.53	4.86
3	12000	48.00	17.92	30.08	2.84
4	12015	48.06	17.92	30.14	2.84
...	...	...	...	...	...
32	12405	49.62	17.92	31.70	2.99
平均		51.19			
合计				1059.57	100

注：建筑物效用=平均楼层别效用比×建筑物价格占比(商业40%、住宅35%)。

(2) 利用基准地价系数修正法测算商业、住宅级别价(表9)。

表9 级别价测算表

土地用途	基准地价 (元·米 <sup>-2</sup> )	区域和个别因素修正	期日修正	开发程度修正	土地使用年期修正	容积率修正	级别价 (元·米 <sup>-2</sup> )
商业	5325	1.0437	1.1094	0	0.9573	1.4658	8651
住宅	5640	0.9851	1.2111	0	0.9945	1.4166	9480

(3) 测算综合用地分类价格(表10)。

表10 高层商住综合楼分层地价测算表

楼层	地价分配率/%	级别价 (元·米 <sup>-2</sup> )	分层地价 (元·米 <sup>-2</sup> )
1	7.51	8651	649
2	4.86	8651	421
3	2.84	9480	269
4	2.84	9480	270
...	...	...	...
32	2.99	9480	284
合计	100		9377

土地面积9267.28平方米，测算地面单价9377元/米<sup>2</sup>

容积率4.5，测算楼面单价2084元/米<sup>2</sup>

折合：625万元/亩

## 三、一点体会

随着土地集约、高效利用导向策略的不断深化，多层、高层建筑物越来越多，建筑物向上向下发展的同时，同一综合楼的用途呈现多样化发展，土地利用方式上的不同带来诸多不同的所有者或使用者，也催生诸多的经济行为。如何解决地价在一幢楼各层的分摊问题，对估价机构和估价人员来说有着重要实际意义。

由于房屋与土地的结合极为紧密，当一宗土地被立体化、多层次利用以后，其效用大大增加，有可能超过各单独用途的土地价值之和，因此，在评估综合用地价格时，要全面考虑委托评估宗地被高效利用后的实际价值。

### 参考文献

- 蔡苏文，陈向玲，贺云海，2010. 城镇基准地价评估中楼层修正研究[J]. 中国土地科学，24(8): 4.
- 赵松，2004. 立体地价与综合楼地价评估[J]. 中国土地(1-2): 51-53.
- 赵哲远，吴次芳，欧阳安蛟，2003. 城市商住综合用地价格评估方法探讨[J]. 地域研究与开发，22(4): 67-71.
- 刘源华，李永峰，杜转萍，等，2008. 商住综合楼地价分配及测算[EB/OL]. 中国科技论文在线，http://www.paper.edu.cn.

# 多项条件同时调整补地价评估方案再探讨

陕西华地房地产估价咨询有限公司 阮妙芳

**摘要** 因不同估价师对4号文的理解程度不同，在已出让土地补缴地价款评估中测算的应补缴地价款出现较大差异，尤其是多项调整中出现的问题最多。本次通过一个案例来探讨多项条件同时调整补地价评估方案及其可能存在的问题。

**关键词** 多项条件同时调整 补地价 评估方案

土地出让时出让方会在《国有建设用地使用权出让合同》中明确包含土地用途、主体建筑性质、容积率、建筑总面积、建筑密度等土地开发与利用条件，多项条件同时调整是指上述利用条件中包含土地用途或容积率在内的刚性指标及其他指标中的两项及以上指标发生变化。

目前，对于多项条件同时调整补缴地价款的评估是按照《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号，以下简称4号文）明确的多项条件同时调整补缴地价款计算公式进行的，具体条款为：“多项用地条件同时调整的，应分别核算各项条件调整带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款。用途与容积率同时调整的。需补缴地价款等于新用途楼面地价乘以新增建筑面积，加上新、旧用途楼面地价之差乘以原建筑总面积。新用途楼面地价按新容积率、新用途规划条件的正常市场楼面地价确定，旧用途楼面地价

按原容积率规划条件下的正常市场楼面地价确定。”本文将通过一个案例来探讨多项条件同时调整补地价评估方案及其可能存在的问题。

## 一、项目基本情况

A公司2018年5月以出让方式取得一宗国有建设用地，出让时合同约定土地用途为住宅用地，土地面积为100平方米，容积率大于等于1.2，小于等于2.0；2018年7月项目开工建设前经规划审批的总平面图容积率为1.8；2020年，项目竣工验收时发现，实际建成容积率为3.0，地上总建筑面积为300平方米，商业占20%，住宅占80%，即地上商业建筑面积为60平方米，住宅建筑面积为240平方米，经相关部门研究同意保留现状建筑，涉及补地价评估。

经分析，该项目涉及容积率和土地用途同时调整，可按多项条件同时调整评估应补地价款。

## 二、补地价评估方案及公式

### 1. 原规划容积率的确

从项目基本情况来看，原规划容积率包括土地出让合同约定容积率和总平面图批准容积率两个，在确定原总建筑面积时，按哪个容积率核算存在争议。

《城乡规划法》（2019年修正）第三十八条规定：“在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。”《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）中关于调整容积率的条款均是与控制性详细规划确定的容积率指标进行对比的，即土地出让合同约定容积率为判断是否调整容积率的唯一指标。

故此，本项目应按出让合同约定容积率上限确定原总建筑面积，则项目规划变更情况如表1。

表1 项目规划条件变更表

项目	原规划条件	新规划条件	建筑面积变化
土地面积	住宅	100	80
	商业		20
容积率	2	3	
建筑面积	住宅	200	240
	商业		60

### 2. 补地价评估方案

从表1看，该项目属于典型的土地用途

与容积率同时调整情况，但是从不同的角度分析出现以下三种不同的补地价评估方案。

方案一：按照4号文多项条件同时调整补地价公式直接计算

需补缴地价款=新用途楼面地价×新增建筑面积+（新用途楼面地价-原用途楼面地价）×原建筑总面积

→=新用途楼面地价×（新增建筑面积+原建筑总面积）-原用途楼面地价×原建筑面积

→=新用途总地价-原用途总地价

方案二：从竖向角度分析

假设该项目地上仅建设一栋建筑（如图1），规划调整后建筑层数将增加，即新增部分建于建筑顶部，建成后作为住宅用途，建筑底部原住宅建筑用途调整为商业。

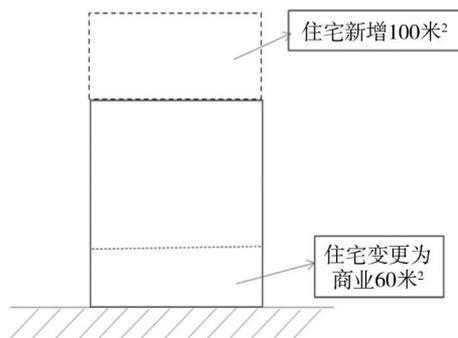


图1 建筑竖向变更情况

变化情况：容积率2.0→3.0，新增住宅建筑面积100平方米；用途：住宅→商业，变更建筑面积60平方米。

补地价公式：

需补缴地价款=新住宅用途楼面地价×住宅新增地上建筑面积+ [ 新商业用途楼面

地价-原住宅用途（容积率2.0）楼面地价] × 变更建筑面积

方案三：从平面角度分析

假设该项目地上建有多幢建筑，临街部分20%住宅用地变更为商业并调增建筑面积（如图2），剩余80%住宅用地仅涉及调增建筑面积。

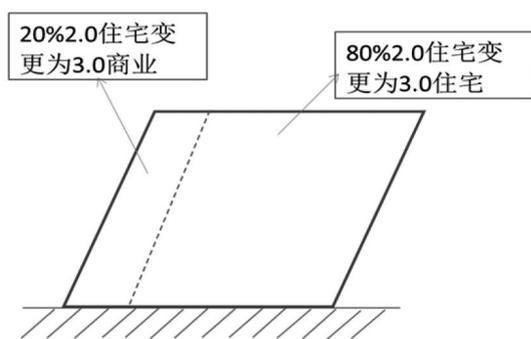


图2 建筑平面变更情况

变化情况：土地面积中80%住宅2.0→住宅3.0，新增住宅建筑面积=100×80%×(3-2)=80平方米；20%住宅2.0→商业3.0，即：40平方米住宅变更为商业，另新增商业建筑面积=100×20%×(3-2)=20平方米。

补地价公式：

80%住宅需补缴地价款=新住宅用途楼面地价×住宅新增地上建筑面积

20%住宅需补缴地价款=新商业用途楼面地价×新增地上建筑面积+（新商业用途楼面地价-原用途楼面地价）×原地上建筑面积

需补缴地价款= 80%住宅需补缴地价款 + 20%住宅需补缴地价款

### 三、各方案补地价评估计算结果

按照上述三个补地价评估方案计算应补缴地价款数额。本文不对如何测算楼面地价进行探讨，通过输入不同数值来观察各方案之间的差异，具体如表2、表3。

表2 补地价评估计算结果表  
(不同容积率下住宅楼面地价相同)

项目		原规划条件	新规划条件	建筑面积变化	方案一	方案二	方案三
土地面积	住宅	100	80				
	商业		20				
容积率		2	3				
建筑面积	住宅	200	240	40			
	商业		60	60			
楼面地价	住宅	5000	5000				
	商业		5500				
应补缴地价款					530000	530000	530000

表3 补地价评估计算结果表  
(随着容积率提高住宅楼面地价下降)

项目		原规划条件	新规划条件	建筑面积变化	方案一	方案二	方案三
土地面积	住宅	100	80				
	商业		20				
容积率		2	3				
建筑面积	住宅	200	240	40			
	商业		60	60			
楼面地价	住宅	下降10%	5000	4500			
		下降20%	5000	4000			
		下降30%	5000	3500			
	商业		5500				
应补缴地价款	下降10%				410000	480000	490000
	下降20%				290000	430000	450000
	下降30%				170000	380000	410000

## 四、各方案补地价评估结果分析

从表2和表3可以看出，在不同容积率下，当住宅用地楼面地价相同时，不同方案计算出的应补缴地价款没有差异；当住宅用地楼面地价随容积率提高而降低时，不同方案计算出的应补缴地价款差异逐渐拉大。笔者从大量的实践数据及各地制定的基准地价容积率修正体系中总结，住宅用地楼面地价随容积率提高而降低，本文按表3进行方案分析。

### 1. 与项目实际状况结合度分析

方案一严格按照4号文6.4（4）条规定的字面意思对应补地价款进行了测算，未充分考虑项目实际变更情况。

方案二考虑了一般住宅小区配套商业项目沿街布设于住宅楼底层的事实，即商业建筑由底层住宅变更而来的情况，新增建筑为住宅建筑。

方案三是基于目前部分城市出让住宅商业混合用地时，各用途土地面积的确定是按各用途地上建筑面积占总建筑面积的比例分摊的思路考虑的，新规划条件下，商业建筑面积及土地面积均占各自总面积的20%，则认为土地面积中20%土地由住宅用地变更为商业用地，与土地用途调整相匹配，剩余80%的土地进行容积率调整。

### 2. 补地价评估结果差异原因分析

从表3可以看出，方案二、方案三测算的应补缴地价款数额接近，随着高容积率楼面地价的降低，方案一与其他两个方案测算结果差距逐渐拉大，究其原因，主要是方案二和方案三中部分土地面积是按纯调整容积率计算了应补缴地价款。从上文图及变化情况来看，方案二未计算未变更的140平方米住宅建筑因容积率调整而引起的地价减值；方案三未计算未变更的160平方米住宅建筑因容积率调整而引起的地价减值。

为促进市场秩序规范，遏制土地出让后擅自调整开发建设条件的现象，4号文对于因容积率调整补缴地价款的措施最为严厉，而方案二和方案三中部分土地面积按纯容积率调整计算了应补缴地价款数额，从而导致各方案测算的应补缴地价款出现较大差异。

## 五、结论及建议

4号文出台的目的在于规范国有建设用地使用权出让地价评估行为，减少土地估价机构因相关评估规定不够具体或各地相关政策差异导致同类项目不同地方在核定应缴纳地价款时出现差异，但是通过上述案例，我们发现即使是在同一规范指引下，不同的理解或处理方案，导致评估结果还是出现了较大差异，这种差异主要是

由估价对象的客观变化与对项目变更情况的主观认定不一致造成的。

假设本文所列项目仅涉及容积率变更，住宅3.0的楼面地价按下降20%计算，即4000元/米<sup>2</sup>计算，则应补缴地价款=4000×100=400000元，与按多项条件同时调整补地价公式计算的结果差异较大。

对于已出让土地规划调整补地价项目，笔者建议为了防止个别开发企业钻政策的空子，规划及自然资源主管部门应严格把关，不能因项目有少量商业建筑而将容积率调整项目按多项条件同时调整项目对待。同时在估价实务中，估价人员在收集资料环节应尽可能全面地收集宗地原始及变更后的规划资料，包括但不限于项目《规划条件书》

《总平面图》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《竣工实测成果》等；在现场查勘环节，特别对于项目在建或已建成的，在现场应认真核查变更事项；在评估测算环节，对项目客观变化的具体认定应以收集到的资料及现场查勘情况为基础进行分析，不能以“一刀切”式的主观认定代替具体分析，不盲目套用公式，公平合理确定应补缴地价款数额。

总之，估价人员不能因为自身对项目的认知程度去影响评估结果的客观公正性，我们始终应站在公立的立场上去寻找隐藏在表象之下的真实变化。



**( 上接第46页 )**

制度，建立了技术培训制度，先后在北京、上海等地开展了多场业务培训，受到学员的广泛好评。

据了解，仁达公司具有雄厚的技术实力，储备了多种技术人才。于京博表示，为军队做好高质量的服务是仁达的责任和义务，要当做一项严肃认真的政治任务完成好，一定拿出公司最好的技术力量，在规定时间内为军队项目做好服务，保质保量完成好任务。

鲍丽萍充分肯定了党建活动的初衷，在建党百年之际，军地联合开展共建是一件很有意义的活动，希望双方以这次党建活动为契机，加强沟通交流。中估协作为行业协会很愿意为部队和机构开展共建牵线搭桥，大家携手共进，希望仁达公司进一步提升服务质量，为部队建设提供优质服务，在服务中提升自己，锻炼队伍，磨炼意志，培养顽强作风。（中估协）

# 浅谈征地社会稳定风险评估

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司 梁伟金

**导语：**新《土地管理法》第四十七条规定，县级以上地方人民政府拟申请征收土地的，应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估。广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司已陆续承担了广东省多个地方多个批次、单独选址项目的土地征收社会稳定风险评估业务。本文通过对该类项目的总结与思考，对征地社会稳定风险评估的相关经验进行分享。

## 一、开展征地社会稳定风险评估的必要性

### （一）相关法律法规文件要求

新《土地管理法》第四十七条对土地征收程序进行了调整，将原来的“告知、确认、听证”三步程序调整为“调查、评估、公告、听证、登记、协议”六步程序。明确规定了县级以上地方人民政府拟申请征收土地的，应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估。

### （二）自然资源管理部门要求

《广东省自然资源厅关于明确土地征收和建设用地区审查报批有关问题的通知（征求

意见稿）》明确指出：“市（县）人民政府组织开展社会稳定风险评估，针对拟征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防范措施和处置预案。属于单独选址项目用地，应对拟征收土地范围开展社会稳定风险评估；属于成片开发用地，可对拟征收土地范围开展社会稳定风险评估或以镇（街道）为单位统一组织辖区内社会稳定风险评估。开展社会稳定风险评估后，原则上应于两年内完成用地组卷报批”。因此，各地方政府的自然资源管理部门已陆续要求开展征收土地社会稳定风险评估。

## 二、如何理解评估主体和评估实施主体

根据《土地管理法》（2019年修订）第四十七条规定，国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。《广东省自然资源厅关于明确土地征收和建设用地区审查报批有关问题的通知（征求意见稿）》明确提出，由市（县）人民政府组织开展社会稳定风险评估。因此，征收集体土地社会稳定风险评估主体一般为县（市、区）自然资源主管部门或征地事务机构，

也可由拟征收土地所在的街道办事处或乡镇人民政府等单位担任评估主体。评估主体可自行组织开展社会稳定风险评估工作，也可以委托专业机构、社会组织等第三方机构作为评估实施主体，按照相关要求开展社会稳定风险评估，但需要注意的是委托第三方机构作为评估实施主体的，评估主体还是政府，因此政府作为评估主体需要对社会稳定风险评估工作做好把关。

### 三、征地类风险评估与工程类风险评估有所差异

征地类社会稳定风险评估与工程类社会稳定风险评估存在一定的差异。例如：工程类风险评估主要考虑工程建设相关方面的影响，评估实施主体需要对工程建设方面知识有扎实的基础；而征地类风险评估需要评估实施主体对征地政策、征地流程、用地报批流程、评估业务等非常熟悉，只有具备了这些相关的知识才能很好地发现征地项目潜在的风险点，才能够更专业地分析和评估每个风险点的影响程度和发生概率，才能有针对性地提出风险预防和化解的措施，从而得到客观合理的风险评估结论。

### 四、社会稳定风险评估应该在哪个阶段开展

参考《土地管理法实施条例（修订草案）》（征求意见稿）第二十八条“土地征收启动公告、现状调查和社会稳定风险

评估”需要征收土地，县（市）人民政府认为符合《土地管理法》第四十五条规定的，应当发布土地征收启动公告，并开展土地现状调查和社会稳定风险评估。社会稳定风险评估结果是申请土地征收的重要依据。由于实际工作中，征地告知、土地现状调查、征地补偿安置方案编制及公告等工作往往存在一定同步性，征地社会稳定风险评估可以结合土地现状调查、征地补偿安置方案编制及公告等工作开展，但必须在征地报批前完成。

### 五、土地征收社会稳定风险评估的方法

开展社会风险评估，可以采取公示、问卷调查、实地走访和召开座谈会、听证会、专家论证会等方式方法，听取各方意见。征地社会风险评估工作中，可以根据实际情况，选择上述一种或多种方式方法开展调查。比较常用的有现场踏勘、文献调查、访谈座谈、问卷调查等方法，调查对象选择上，可以采用个案调查、典型调查等方式。

### 六、征地社会稳定风险评估的难点

#### （一）缺乏征地社会稳定风险评估相关技术规范

目前国家及各地方暂未发布针对征地社会稳定风险评估的相关技术规程或技术

指引，对征地社会稳定风险评估没有形成规范性的要求，这为征地社会稳定风险评估的开展带来了一定的难度。因此，在没有相关技术规程或技术指引的情况下，作为评估实施主体，需要具备较强的探索能力，能切实对相应批次、项目存在的社会稳定风险调查清楚、客观评估风险是否可控并提出相应的风险化解措施，为征地实施打下坚实的基础。

## （二）不同征地批次、项目存在的风险点不同

由于不同征地批次、项目存在的风险点不同，风险程度大小不一样，难以用一个模式或一个模型去套用，客观上决定了征地社会稳定风险评估工作的难度，也向作为评估实施主体的第三方机构提出了新的挑战。因此，作为评估实施主体不能简单套模板，需要针对具体批次、项目实事求是调查存在的风险点，评估结论需反映相应批次、项目的实际情况。

## （三）风险调查涉及面广，调查难度较大

调查的范围主要包括土地征收内容合法性调查，征地报批程序、被征地利益相关者（土地权利人、被征村集体）意见调查，征收范围涉及的城市规划、土地利用总体规划、现状地类情况、社会经济发展等，针对不同的调查对象，需要设计不同的调查问

卷。调查范围涉及面广，从而增加了风险调查的难度。由于风险调查难度大，需要评估实施主体把握好征地项目的关键点，多渠道全面调查，提高评估结论的合理性。

## 七、征地社会稳定风险评估的工作流程

### （一）制定评估方案

县（市、区）自然资源主管部门或征地事务机构、拟征收土地所在街道（乡镇）在统筹谋划、深入分析的基础上，周密制订评估方案，明确征地事项风险预判、第三方评估机构选择、评估经费保障、时间安排等事项，依法依规选定评估实施主体。

### （二）前期座谈

通过向征地主体或相关或征地实施部门了解征地项目基本情况及目前比较突出的风险点，初步判别征地项目存在的风险。同时，明确开展风险评估的时间要求、工作程序及需要征地主体协助的事项。

### （三）资料收集

开展征地社会风险评估，应当注重收集的文献资料包括土地管理有关法律法规和政策、项目所在地国民经济和社会发展规划、年度计划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划、征地区片综合地价相关文件、征收集体土地房屋拆迁相关政

策、被征地人员职业技能培训和就业促进及社会保障政策、拟征土地勘测定界报告、土地调查报告、征地补偿安置方案草拟稿、被征地村基础资料、区域内其他征地项目资料、网络及其他媒体舆情、信访或投诉、举报材料等。

#### （四）问卷调查与座谈

根据调查目的设计调查问卷，明确调查范围与调查对象，充分、深入征求拟征收土地所在地街道办事处或乡镇政府和土地所在集体经济组织的意见及建议。而在开展现场问卷调查之前，应充分与征地主体沟通，避免因问卷调查对后续工作产生不利影响。同时，可采取走访座谈方式，对村委会（股份经济合作社）主要干部态度和意见进行调查，重点对拟征收土地权属划分是否有意见、是否有强插抢种等行为、土地补偿款分配有何问题、被征地农民就业促进和养老保障指标分配有何问题、对村级留用地落实或指标折现的意见及要求、其他可能影响本次征地的不稳定因素等。

#### （五）现场踏勘

结合收集的资料，进行现场勘察，详细了解掌握地块自然区位、利用情况、被征范围是否与红线位置一致、土地是否已被违法使用、土地权属是否清晰、耕种情况（例如是否抛荒）、主要作物（地上附着物和青苗情况）等。

#### （六）风险初步判别

通过问卷、访谈、结合项目资料，对所有可能存在的风险点或风险因素进行梳理，并对其中的重大风险点与征地主体进行沟通，能否采取应对措施化解或降低风险影响。

#### （七）报告编制

梳理相关政策、技术依据，针对整个社会稳定风险评估的过程编制风险评估报告，得到风险等级评价结果、提出风险防范和化解的措施。

#### （八）提交成果

提交最终形成的征地社会稳定风险评估报告及风险评估结论。

#### （九）评估备案

评估报告经过评估主体审核后，由评估主体建立专项档案。

### 八、结语

以上是笔者根据广东中地评估公司对多个地方征地社会稳定风险评估的相关经验总结与探索。随着各个地方对土地征收社会稳定风险评估的相关法规、实施细则的完善，后续笔者将通过不断的学习与研究，进一步总结土地征收社会稳定风险评估的经验与大家分享。

# 倾斜摄影与实景三维建模 在全域土地综合整治中的应用

武汉永业赛博能规划勘测有限公司 吴学锋 徐骏平 黄志明 周威

**摘要** 近年来,在国家乡村振兴及生态文明建设的背景下,全国全域土地综合整治项目开始大量试点,不断深入发展。且随着无人机的普及和摄影测量技术的发展,倾斜摄影被广泛使用在土地整治中,本文主要介绍无人机倾斜摄影及实景三维建模在全域土地综合整治项目中的应用。

**关键词** 全域土地综合整治 无人机 倾斜摄影 实景三维建模

## 一、引言

全域土地综合整治是以科学规划为前提,以乡镇为基本实施单元,整体开展农用地、建设用地整理和乡村生态保护修复等,对闲置、利用低效、生态退化及环境破坏的区域实施国土空间综合治理的活动。整治项目包括前期的项目选址、土地清查、可行性研究、项目立项、项目勘测、规划设计及预算编制等过程。项目中期包括项目工程施工的整个过程。项目后期包括竣工质量验收、工程管护、土地权属调查、工程效果评价等。

无人机倾斜摄影是主要利用无人机搭载五镜头相机,从一个垂直、四个倾斜等五个不同的角度同步采集影像,获取到建筑物或其他地表物体顶面及侧视的纹理,通过定位、融合、建模等技术生成三维模型。倾斜摄影技术可以全自动、高效率、高精度地构建全要素三维模

型,所获得的三维模型能够直观反映地物的外观、位置、高度等属性,并具备精确的地理信息,为真实效果和厘米级精度提供保障。实景三维模型在全域土地综合整治项目中,可以提供项目区的三维可视化可量测的现状情况,为规划设计、施工过程管理、竣工验收提供直观的参考依据,提高工作效率及质量。

## 二、倾斜摄影原理及工作流程

传统航空摄影是基于三点(摄影中心点、像点、物点)共线,利用每个影像的像点摄影光线进行交会,获得物点的空间坐标。倾斜摄影是基于正射和倾斜影像同时进行的,获取同一地物的多角度影像,构建真实模型,搭载pos系统赋予三维模型地理定位信息。

倾斜摄影的工作流程包括数据准备、空三加密、刺点、产品生产。

数据准备:获取影像数据,定位定姿(pos)文件,相机文件,控制点文件。对

影像进行检查，删除抖动模糊的相片。若相片质量不佳，色彩亮度达不到要求，可进行匀色匀光。相机文件包含传感器尺寸及相机焦距等参数，便于辅助空三加密解算。

空三加密：主要包括特征点提取、选择像对、初始化定向、同名点匹配、平差、绝对定向等。软件自动匹配同名点，解算每张相片的空间位置和姿态角度，确定每个曝光点的相对位置。

刺点：在空三加密后手动添加控制点，加入控制点后可以进行绝对定位，使像点具有绝对坐标。

产品生产：刺点完成后，就可以生成数字高程模型（DEM）、数字正射影像图（DOM）、数字线划图（DLG）等数字产品。或构建不规则三角网，随后软件根据算法选出合适照片纹理进行贴图，生产三维模型。多数情况下，模型中水体存在漏洞或漂浮物，需导出到其他软件进行修饰。三维模型具备真实、细致、具体的特点，通常称为真三维模型。它的质量评定包括位置精度、几何精度和纹理精度三个方面。

三维建模流程图见图1。

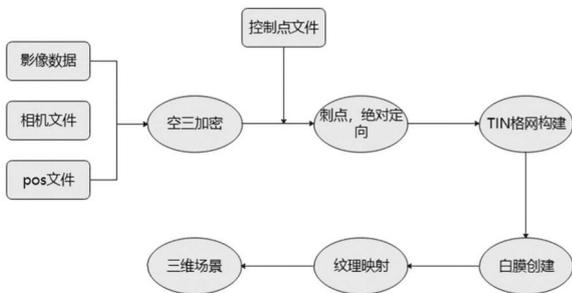


图1 三维建模流程图

### 三、倾斜摄影与实景三维建模在全域土地综合整治中的应用

在全域土地综合整治项目前期，进行倾斜摄影获取项目区地表影像，飞完第二天就可以生成区域快拼图。虽然快拼图不带精确坐标，但影像现势性强，能够满足项目选址、土地清查、可行性研究、项目立项中的使用。航飞后经过外业像控点采集，可以进一步进行空中三角测量，生产数字高程模型（DEM）、数字正射影像图（DOM）、数字线划图（DLG）及实景三维模型（图2~图4）。

地形图的生产采用立体测图或外业测图，耗时耗力。而利用实景三维模型可以直接在三维场景中采集道路、房屋、沟渠、田埂等要素，外业只需采集少量高程点，大大加快了地形测量的进度，缩减了野外投入，节约了项目成本。

实景三维模型分辨率高，纹理清晰，可以最大限度还原真实场景。在规划设计中可以利用实景三维模型作为基础数据参考，能直观了解项目区实际情况。三维模型带有精确的坐标信息，可量测，通过三维软件的辅助可以进行通视分析、可视域分析、淹没分析等空间分析，从而帮助规划设计人员提高横纵断面图的绘制精度以及村庄规划、道路选线，沟渠布设，水流分析的合理性。从规划图纸提取对应的单体化模型，再把设计内容反映在实景三维场景中，更能让设计人员直观地对比设计前后的变化，判断设计是否

与实地环境相协调，从而更好地验证设计的科学性。

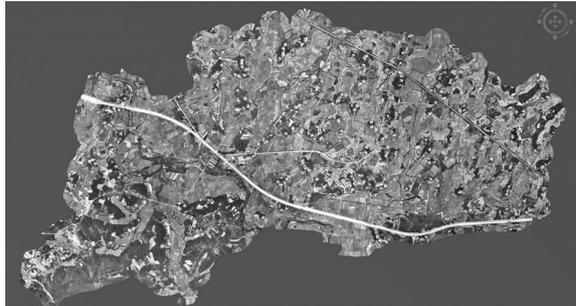


图2 项目正射影像图DOM

在全域土地综合整治项目中期，可进行动态跟踪无人机航测，在三维GIS软件中使用卷帘功能对比前后两次三维模型，实现模型的同步联动，可以清晰直观地了解施工进度及施工效果，全方位监督，及时发现问题纠正问题。

在全域土地综合整治项目后期，可以进行竣工验收阶段无人机航测，将施工完成后的三维模型和设计模型场景进行比较，辅助验收复核。可以在三维模型浏览器中直接量测地理坐标、填挖土方量、斑块面积等信息，辅助完成土地整治部分土方平整度的竣工验收工作。



图3 现状实景三维模型



图4 实景三维模型辅助规划设计

#### 四、结论

在全域土地综合整治项目中运用倾斜摄影与实景三维建模技术，可以快速获取项目区地表影像实景三维模型成果。通过无人机航测及倾斜摄影测量减少外业勘测工作量，实景三维建模成果能够高效地辅助规划设计；项目施工阶段能够辅助监督工程施工，及时获取施工进度信息；项目后期为竣工验收提供可视化的数据支撑及建设效果展示，为项目的全生命周期提供了高效便捷的三维可视化、可量测的技术手段。

#### 参考文献

- 范攀峰，李露露，2017.基于Smart3D的低空无人机倾斜摄影实景三维建模研究[J].测绘通报(S2): 77-81.
- 丘小春，陈伟健，等，2015.无人机摄影测量技术在土地整治项目中的应用探讨[J].测绘, 38(4): 184-186.
- 田鸽，韩磊，赵永华，2019.多源数据融合的实景三维建模在土地整治中的应用[J].生态学杂志, 38(7): 2236-2242.

# 为“三旧”审批提速增效 广东土地管理与决策支持系统上线 “三旧”改造用地审批模块

广东省国土资源技术中心 余海洋 姜 洋

为落实《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》和《广东省深入推进“三旧”改造工作三年行动方案（2019—2021年）》相关文件精神，进一步规范“三旧”改造用地审查报批工作，加强市级审批职权事项监管，根据广东省自然资源厅指导，技术中心在省土地管理与决策支持系统（以下简称省土地决策系统）中增加“三旧”改造用地审批模块，实现了一个系统办理、一张图管理、一套模式监管3个方面的突破。

地手续、完善国有建设用地手续等市本级事项，实现了“三旧”改造用地审批业务的统一办理。

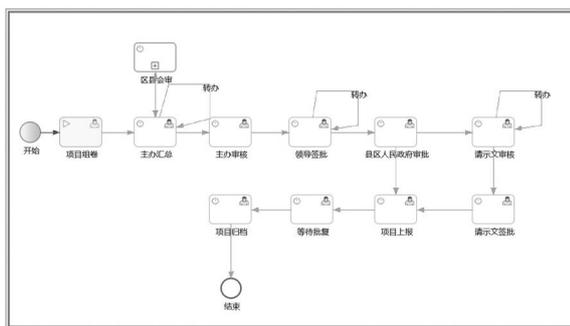


图1 全省统一的流程图

## 一、一个系统办理

全程留痕。在“三旧”改造用地审批模块，实现省、市、县三级业务人员从组卷、会审、上报审批到审批结果公开和备案的所有环节全部在系统中办理，做到全程公开、全程留痕（图1，图2）。



图2 省土地决策系统界面

统一办理。该审批模块不仅涵盖完善土地征收手续、旧村庄集体建设用地转为国有建设用地、“三地（边角地、插花地、夹心地）”农用地转用和土地征收等省级委托事项，而且包含完善集体建设用

## 二、一张图管理

全省所有案卷基于一套空间基准数据，地类、规划、权属、标图建库范围等数据实现实时联动、动态更新，保证了全省数据的统一和分析结果的准确。通过系统分析，自

动生成所需要上报的数值，减少人为干预。办理结果数据立即更新到成果库，保证了数据的时效性。

### 三、一套模式监管

系统设置前置规则辅助审批，如不符合建设用地用途则无法上报，涉及“三地”新增用地的必须先落实指标、报批范围必须在标图建库范围内等，通过前置规则卡控减少人为影响。省土地决策系统办理结果将会自动备案（图3），并与广东省土地市场动态监测与监管系统进行数据共享，减少重复录入并为省级监管提供技术支撑。

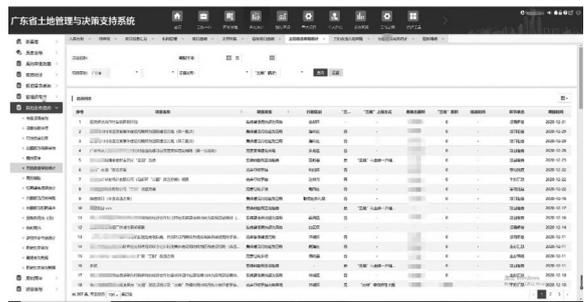


图3 后台统计

“三旧”改造在盘活存量土地资源、保障经济社会发展方面发挥了积极作用，省土地决策系统“三旧”改造用地审批模块的上线，为“三旧”审批业务的规范化运行提供支撑，助力广东在节约集约用地方面继续走在全国前列。

（上接第52页）

力点、聚焦新政策、新技术，通过组织参与内部研讨与培训、项目开拓与发展、专业社会实践以及志愿服务等活动，扎实推动不动产估价与登记代理技术创新与进步。

七是投身一次公益活动。号召行业中的党组织要积极发动，党员同志要主动带头，投身于志愿公益活动中，引领行业同仁，通过专业技术、社会资源、物资人力等帮扶形式，投身于乡村振兴、爱心助学等公益活动中，做到“一名党员一面旗帜”，营造行业发展不忘承担社会责任的良好氛围。

省协会同时提出三点要求：一是提高认识，精心组织。开展庆祝建党百年系列活动是行业政治生活一件大事，全体会员机构负责人及党员同志要从思想上重视起来，加强

领导、积极参与，广泛发动、认真实施，确保各项活动有序推进，取得实效。

二是统筹规划、突出亮点。各会员要将庆祝活动与自身工作、重点任务结合起来，广泛、充分地调动参与热情，以更新的理念、更好的举措、更优的作风，真抓实干、担当作为，以实际行动向党献礼。

三是总结经验、加强宣传。各会员在认真组织开展庆祝活动的同时，要充分利用各类媒介进行充满正能量的宣传，营造行业浓厚氛围。活动中的好经验、好案例、好文章，并及时总结提炼发至省协会，协会将予以汇编报道并记入执业档案，作为信用评级、评先推优的重要依据。（广东协会秘书处 供稿）

# 土地评估报告书写注意事项和技术难点浅析

陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司 高丽春

**摘要** 撰写日常土地评估报告时，除了按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）及《土地估价报告评审标准》的要求书写外，估价师往往容易遗漏一些项目的书写和披露，忽视对一些重点问题的分析，或者分析得不够充分、不到位。本文结合日常土地评估报告书写过程中容易遗漏和忽视的一些问题，按照土地估价技术报告（评估工作底稿）的各部分书写顺序，对重点项目，从报告书写的充分性角度进行分析，并举例说明书写注意事项和方法。另外结合估价方法中相关技术参数的确定探讨估价过程中的技术难点。

## 一、估价报告的编写过程中需要特别注意的问题

### （一）估价目的要符合相关法律法规的要求

估价目的时要注意思考是否符合相关法律法规的要求，如：出让土地转让目的的评估，按照《中华人民共和国城市房地产管理法》，需要满足的条件为：①按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书。②按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。不符合上述条件，评估机构就不能出具以转让为目的的评估报告。另外还有未被征收拆迁完毕的土地

以出让、闲置土地抵押等为估价目的，要看是否符合法律法规的相关要求。

### （二）估价期日的确定

注意特殊估价时点要求。抵押项目，按照《房地产抵押估价指导意见》第十条规定，“房地产抵押价值时点，原则上为完成估价对象实地查勘之日。”调整用途或容积率补地价的项目，按照《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（以下简称4号文件），估价期日应以国土资源主管部门同意补缴地价时为主；征收拆迁项目，按照《国有土地上房屋征收评估办法》，估价期日为拆迁公告发布之日。

### （三）地价定义

按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）及《土地估价报告评审标准》，在地价定义处需描述估价对象所处市

场条件是公开市场还是特定市场，这一点是平常报告书写时容易遗漏的地方。一些地区地价中不含耕地占用税，耕地占用税是土地成交后由竞得人支付，在地价定义内涵中应予以合理界定。

#### （四）底价决策建议

按照4号文件，“在土地估价报告的‘估价结果’部分，应有明确的底价决策建议及理由”。此部分的书写对于估价师来说还是比较难的，一些报告写得极为简单，没有分析，甚至一句话带过。那么，此部分应该怎样书写才能给委托方底价决策提供参考作用呢？个人认为，底价建议应从区域政策、土地成本和区域土地市场三个角度去分析。政策方面，结合当地的供地政策、产业政策、协议出让最低价标准、工业用地出让最低价标准及基准地价等方面综合分析，将评估地价与相关政策规定的符合情况进行分析。成本方面，一般情况下，工业用地供地价格与成本关联度较大，一般高于征地成本，政府收益较低，也有一些项目有招商引资的特殊优惠政策，可能供地价格低于征地成本，具体要结合项目特点进行分析和说明；对于商住类项目，一般价格取决于市场供求，与成本的关联度没有工业用地大，并且供地价格远高于其成本；也有个别棚户区改造项目出让价格低于征地拆迁成本，此时有一定的行政因素干预，在说明时就要结合

未来的社会效益等方面进行具体分析；还有一些棚户区改造项目，由于其前期成本非常高，按照不低于成本的原则供地会导致地价非常高，政府为了控制地价，此类项目出让时采用挂牌的方式，在具体底价建议时应结合项目具体情况进行具体分析。市场方面，应充分分析估价对象所在区域土地市场成交情况（包括成交宗地的位置、容积率、价格等信息），必要时可列表显示成交宗地情况，并画出位置图，结合评估价格和区域土地市场成交情况，给出客观的底价建议。

#### （五）需要特殊说明事项

需要特殊说明事项应该是报告中的一个重点部分，体现了估价师对估价报告的整体把握，也体现了估价师的报告撰写水平。一些报告的特殊说明事项部分写得比较泛，可能估价师认为这样书写可能不会出现大的差错，写得过多、写得不对还会给报告减分。其实这部分恰恰是整个报告的精华所在，报告中所有的特殊处理都要在此部分进行说明。一般包含：报告中地价定义处实际与设定（开发程度、容积率、使用年期等）不一致的说明；评估应用资料的相关说明，如不动产权证登记状况与出让合同或与实际查勘状况（土地使用权人、面积、四至等）不一致的说明、规划条件规划范围与宗地出让范围不一致的相关说明；地价指数的确定；特殊的评估技术路线，如对于一些不能单独利

用的狭小地块评估思路的考虑、出让项目含安置的对于安置部分的特殊考虑及对地价的影响。其他较为复杂的特殊情况都要在此部分进行充分的阐述和说明。

## （六）估价对象描述

估价对象描述包含土地登记状况、土地权利状况、土地利用状况的描述，土地登记状况中一般容易忽视土地来源的描述，一些报告甚至没有土地来源描述或是一笔带过，没有对土地历史来源情况进行充分的分析，土地来源描述应结合土地历史资料情况进行分析说明。例如，政府储备土地拟出让的项目，土地来源处不能仅简单描述估价对象为政府储备地，应充分分析政府是以何种方式进行征收的，是征收农用地或集体建设用地，还是收购存量国有土地，并描述征收的相关批准文件或收购协议。土地权利状况中比较容易遗漏估价对象的实际使用与证载情况的说明，这是《土地估价报告评审标准》所要求的，实际使用与证载一致的，说明一致即可，不一致的需要重点分析不一致可能会对地价产生的影响。例如，证载为住宅用地，实际使用为商铺及办公，实际使用与证载不一致，就要充分分析对评估地价的影响。土地利用状况中需要特别注意最有效利用状况的分析及土地闲置情况说明，最有效利用分析应结合估价对象现状利用情况及规划利用条件进行。土地闲置情况说明应重点结合出让合同相关条款约定，确定土地是

否存在闲置，闲置可能产生的影响等方面。例如，抵押项目应重点说明土地是否存在闲置情况，闲置超过两年存在被收回风险的情况下可能不宜抵押。

## （七）区域因素分析

常见的问题有：对区域范围的界定过大，例如，描述估价对象处于××市××区，而没有微观区域的描述；因素描述中各因素区域概况、基础设施条件、产业聚集度、商服繁华度等对区域的界定范围不一致，例如，区域概况中描述估价对象在××街道办事处，基础设施条件和产业聚集度又描述估价对象在××工业园区，基础设施为五通，或商服繁华度描述估价对象在城郊，基础设施为四通。显然区域概况中的区域范围和产业聚集度或商服繁华度中的区域范围是不一致的，与后面基准地价系数修正法和市场比较法中区域修正是不吻合的，因为基准地价区域修正应该是对级别内的小区域条件的修正。此处建议区域概况中先按照行政区划或城市功能分区界定一个大区域，然后在基准地价级别范围内界定一个相对均质的小区域。这个小区域可以用自己的话语概括分析说明。这样就与后面采用基准地价系数修正法和市场比较法区域因素修正相一致了。

## （八）估价原则的选择与描述分析

估价原则除了《城镇土地估价规程》

(GB/T 18508—2014)规定的几个原则之外,注意出让项目还需按照4号文件增加价值主导原则、审慎原则和公开市场原则,估价实物中需结合估价目的和方法进行选择合适的评价原则,在描述时不能简单描述每一项原则的概念,需结合估价目的和方法进行分析。例如,替代原则在具体方法运用时的分析是“运用市场比较法测算中,在选择比较实例、因素修正以及确定比准价格时,遵守替代原则,以估价对象的类似土地在市场中实际表现出来的价格水平为依据;运用剩余法测算中,确定待开发房地产销售价格、开发成本、投资利润时遵守替代原则;基准地价系数修正法是在基准地价的基础上,通过对估价对象条件与区域内一般条件的比较,对基准地价进行系数修正,评估出宗地价格,这是替代原则的具体运用”。

### (九) 估价方法的选择

估价方法选择除了符合《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)的规定外,对出让项目还需要符合4号文件“二选一”和“三选一”的要求,并应充分描述方法选择的理由。在进行理由描述时,不需逐个对每种方法选择不选择的理由进行描述,而是重点描述规程中“宜选而本次评估未选、慎选而本次评估选择”的方法的理由。出让项目方法选择不符合4号文件“二选一”和“三选一”要求的,需要充分分析。

## 二、估价过程中相关技术参数的确定和难点分析

### (一) 还原率的确定

按照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014),土地还原率的确定方法有土地纯收益与价格比率法、安全利率加风险调整值法、投资风险与投资收益率综合排序插入法三种方法,还原率的确定一直是估价过程中的难点,不仅是因为测算过程复杂,还因为需要大量的租金和售价等土地交易资料。对于商业、住宅用地,市场交易资料充足的情况下一般三种测算方法均可适用;而对于工业用地,一般因市场交易资料较少,仅能采用安全利率加风险调整值法一种方法测算。纯收益与价格比率法在测算过程中是先利用房地产租金与售价的关系测算综合还原率,然后利用土地还原率与房屋还原率,地价与房价比例关系套用公式分别求得土地还原率和房屋还原率。安全利率加风险调整值法中安全利率一般采用三年期或五年期国债利率,难点是风险调整值的确定,一般可以根据各类用地市场风险因素对土地市场的影响程度确定,需要建立市场风险因素因子体系,将这些因素因子对各类用地的影响程度进行量化,进而测算风险因素调整值,还有一种简单的方法就是通过分析近年物价指数的变动情况确定风险因素调整值。投资收益率法一般可将房地产

抵押贷款收益率与自有资本收益率的加权平均数，并考虑一定的风险调整系数作为综合还原率，抵押贷款收益率一般为第一年还本付息额与抵押贷款额的比率，自有资本收益率可结合房地产企业收益率情况，采用资本资产定价模型进行测算。

## （二）期日修正系数的确定

公布城市地价动态监测指数的地区，期日修正采用的多为中国城市地价动态监测网公布地价增长率及地价指数。但在应用中有专家指出，该指数是综合该城市不同用途、不同区域的平均性指标，针对各个区的地价变动幅度，是否可以直接使用？如果不可直接使用，又应该参照哪个指标来拆解落实？毕竟估价对象所在区域的单个地价指标，也仅仅是构成整个城市地价指标的一个权重因子。更何况目前地价指数测算过程中多用当前商品房的租售价格及征地价格，并加入土地市场不同地块的成交价格，自身即带有一定的市场盲目性。

以咸阳市为例，如果通过区域近年土地平均交易价格情况分析测算地价上涨率，那么就需要相对多一些的客观土地交易案例。对于咸阳市这样的中小城市来说，每年的土地交易量是有限的，而且近两年土地交易集中在沣西新城、空港新城，秦汉新城和主城区土地交易较少，特别是商业一级、工业一级、住宅无级六级区域内的土地交易非常少，有些县城可能一年仅成交十几宗地，

也不是每种用途的地都有成交。对于这样的区域，是很难采用地价水平分析来测算地价上涨率的。有些估价师认为，土地评估本来就是土地估价师结合经验的一个判断，在充分分析区域现状的发展情况和未来的发展前景的条件下，估价师可以客观给出一个地价上涨率。但是，这样的地价上涨率是否真的客观也有待考量。

## （三）容积率修正系数

当报告中同时采用基准地价系数修正法和市场比较法时，两种方法容积率修正是否需要统一？也就是说，市场比较法容积率修正是否需要按照基准地价系数修正法容积率修正系数进行修正？个人认为不一定保持一致，因为目前大多数地区基准地价制定具有一定的滞后性，基准地价估价期日距离公布时间一般都在一年以上，甚至有的达到两年，采用一两年前的容积率修正系数指导现在的容积率对地价的影响度显然不合适，而且基准地价中的容积率修正系数不一定能够准确反映市场容积率对地价的影响。例如，一个商业项目采用的基准地价系数修正法对应的容积率修正系数，容积率为2的修正系数为1.00，容积率为2.5的修正系数为1.10，容积率为3的修正系数为1.18，而这个商业项目所在区域实际供地时地价水平受容积率的影响并不敏感，甚至不受容积率影响。市场比较法进行容积率修正时若也采用基准地价法中的容积率修正系数，测算结果就会具有

一定的地价偏差。

市场比较法容积率修正幅度值可通过分析近期市场成交实例价格对容积率变化的敏感度进行确定，但此种方法只适用于成交实例较丰富的情况，成交实例不足等情况下实施起来也有一定的难度。

#### （四）成本逼近法及剩余法中利润率的确定

成本逼近法是通过土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润和土地增值等土地成本计算土地价格，其中难点之一就是土地开发利润率的取值问题。剩余法是在估算开发完成不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

然而，两种方法中的利润率的内涵是不一致的。关于成本逼近法的土地开发利润率，根据《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507—2014)中章节6.4.7的表述：“土地开发总投资应计算合理利润，按照开发性质和各地实际情况，确定开发中各项投资的客观回报率，测算土地开发应取得的开发利润。”而剩余法中利润(章节6.3.2.7)则表述为：“开发项目客观利润一般以土地或不动产总价值或全部预付资本的一定比例计算。利润率宜采用同一市场上类似土地或不动产开发项目的平均利润率。”

那么有没有一个既可以满足成本逼近法中关于行业利润率，又可以满足剩余法中关于房地产开发行业利润率的客观、公正的指标呢？有。可以查阅历年国务院国资委考核分配局（财务监督与考核评价局）编制的《企业绩效评价标准值》一书。该书既按照工业、建筑业、房地产业、农林牧副渔等划分行行业种类，在每种行业中也有关于利润率的优秀值、良好值、平均值、较低值乃至较差值等参数，可引为客观公正的评估测算数据来源。

#### （五）估价结果的合理性分析及地价确定方法

报告中采用两种方法测算地价后，怎么来确定最终地价？取两种方法的平均值还是取权重？取权重的话怎么取？重点是怎样充分分析两种方法的合理性和可信度。具体可以从这些方面去考虑：

（1）考察针对估价目的、估价对象特点、市场状况、政府供地政策的变化分析方法的适用性。如，一般出让项目，采用4号文件规定的比较保守的“基准地价法或成本逼近法”和偏向于市场的“市场比较法、剩余法、收益还原法”，在进行方法权重取值时会给后者取权重值大于前者。也有一些保障房用地，在基准地价更新前成交实例供地价格较低（180万元/亩），在基准地价公布后，区域基准地价标准调整到260万元/亩，但是基准地价公布后尚未成交实例，政府供



## 军地联合 共育队伍 共促发展 行业协会与部队和评估机构联合举办党建活动

2021年3月12日，植树节，一场春雨喜降京城。土地评估行业协会党组织与军委机关某单位第二党支部和北京仁达房地产土地资产评估有限公司党支部在京举办了“军地联合、共育队伍、共促发展党建活动”。

军队单位人员，中国土地估价师与土地登记代理人协会常务副秘书长鲍丽萍，北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会党总支书记高千里，北估协秘书处党支部书记吴芳，北京仁达公司董事长、总经理于京博，副总经理赵英娜，公司党支部书记田京京和技术总监魏蓝出席活动。

座谈中，军队人员一行详细了解了公司运作流程、报告审查流程、各技术环节的衔接和保密工作的具体措施，考察了公司业务开展情况和公司技术实力。他们希望以党建活动促业务水平提升，互相学习，加强交流，共促发展，充分发挥机构技术优势，在为军服务中配强人才团队，加强学习研究，高质量提供评估技术服务。

与会者参观了仁达公司办公区，观看了公司宣传片。随后赵英娜介绍了公司发展

历程。公司创立近30年，目前已发展成为房地产估价、土地估价、资产评估为一体的评估企业。公司具有原国土资源部、住建部、国家发展改革委、最高人民法院核准的土地评估、房地产评估、价格评估、房地产司法鉴定评估资质的评估机构。公司目前在上海、南京、厦门等地建立了12家分公司。公司现拥有员工300余人，其中，注册房地产估价师83人、注册土地估价师58人，并有15人为英国皇家特许测量师学会会员。公司连续多年获得中估协A级资信土地评估中介机构称号和评估报告电子备案优秀机构等荣誉，公司有多名技术人才入选中估协专家库成员。

于京博介绍，创新是公司追求的目标，质量是企业生存的基石，一直以来公司重视队伍建设，不断提升服务质量，树立了良好的团队合作意识，讲信誉守合同，注重企业文化建设，注重外树形象，内练苦功，打造了一支技术过硬、素质过硬，勇于创新，作风顽强的专业队伍，在业界赢得很好的声誉和口碑。公司建立了多项管理制度，包括严格的评估报告四审

(下转第29页)

# 河北协会党支部组织开展庆祝建党百年系列活动

河北省自然资源评价评估行业协会党支部于2月18日下发了《关于开展庆祝建党100周年系列活动的通知》，组织会员单位和行业党员广泛开展系列庆祝纪念活动，让党旗在基层一线高高飘扬，以实际行动庆祝建党百年。系列活动包括五项内容。

开展“学党章、知党史、悟初心”活动。号召会员单位组织党员原原本本地学习党章，逐章逐条地研读党章，认真学习党史和老一辈党员党性、党风、党纪，回顾党走过的光辉历程，重温党依靠人民成长壮大和团结奋战的历史。进一步强化党员宗旨观念，提高对党历史的认知和思想觉悟，增强党员的荣誉感、责任感和使命感。一边学习一边思考，结合当前工作畅谈体会，时刻谨记初心，勇于担当时代赋予的重任，脚踏实地、埋头苦干、耕耘不止，奋斗不息。

开展红色主题教育活动。呼吁各会员单位组织党员就近参观爱国主义教育基地（如西柏坡、华北军区烈士陵园、梅花惨案遗址、董存瑞烈士陵园、热河革命烈士纪念馆、晋察冀军区司令部旧址、李大钊纪念馆、潘家峪惨案遗址、狼牙山、129师司令部旧址、晋冀鲁豫烈士陵园、冉庄地道战遗址、抗大陈列馆、马本斋纪念馆等），传承

红色基因，进行革命传统教育，深刻缅怀革命先烈的丰功伟绩，继承发扬革命先烈的遗志，坚定理想信念，进一步增强党性观念和宗旨意识，促使广大党员以更加饱满的热情、更加昂扬的斗志、更加务实的作风，投入日常工作去，为推动行业发展提供坚强有力的组织保证。

开展党内组织生活，强化党员身份意识。要求会员单位以庆祝建党百年为主题，创新活动形式，开展既具特色的主题党日活动。组织开展一次谈心谈话，坦诚相见，交流思想，谈明党员心声，谈掉负面情绪，谈出活力激情。召开一次组织生活会，结合“我是党员我带头”主题活动，组织党员检视发挥先锋模范作用情况，认真严肃开展批评和自我批评，不断增强党组织的凝聚力和战斗力。定制一份“政治生日”套餐，采取集体过“政治生日”的方式，增强党员的归属感、荣誉感，激发党员的政治热情。照一次党员集体照，增强支部凝聚力、团结力。

开展寻找慰问百岁老党员活动。尊老、敬老、爱老、助老是中华民族传统美德。百岁老党员见证了新中国的成长，是

（下转第53页）

## 立足平凡岗位 绽放党员风采

北京国土联房地产评估中心有限公司 项琼

平凡的工作是绝大多数党员的工作，它没有轰轰烈烈的豪言壮语，也没有可歌可泣翻江倒海的感人事迹，它有的只是清风划过湖面不留痕迹的平静，有的只是参天大树下劲风掠过小草的默默无闻。下面说说我们的故事吧。

2019年初，公司像大多数评估公司一样面临转型压力。年初工作会上提出了公司发展战略目标：在跟踪传统业务领域的同时深耕自然资源评估评价领域和国土空间规划设计领域，为市场经济发展提供润滑剂，为自然资源事业提供专业化、多元化技术支持。对我来说，不仅要干好我擅长的房地产评估工作，也要涉足我很少做的土地出让评估、司法评估工作，甚至负责课题研究项目，压力相当大。2019年元旦过后上班的第一天公司通知我去海口市出差，负责一个因土地置换目的委托的出让市场价格评估，由于估价对象体量大，评估值高，我非常重视，一路上我熟悉了资料。第二天下午2点飞机一落地，我直奔海口办事处，得知第二天就得出具技术报告接受专家评审，并且一次评审4宗地块报告，时间太紧迫了。我马不停蹄地查勘现场，了解宗地四至、周边环境、基础设施状况等并现场拍照。同时搜集了案例资

料，进行了现场查勘。下笔写报告时已经是晚上10点多了，没有一丝犹豫，整整干了一通宵，第二天一早背着16本近1000多页的技术报告直奔市自然资源局。评审会开始了，专家一针见血，开门见山问容积率是怎么确定的？我脑袋嗡一下，这不是委托评估函里定的吗？由于时间紧，我没有仔细琢磨容积率的确定过程，没有把项目的来龙去脉搞清楚。最后专家指出报告项目背景交代不清，报告内容与附件缺少呼应，还提出了一些细节问题，专家结论是两天后重新评审。我沮丧极了，心情一落千丈，咬着牙，忍着泪，还有满身心的疲惫，心里只有一个想法：这是我在海口市的第一个项目，这是公司在海口市的第一个项目，绝不能干砸了。又是一个不眠夜，饿了，就吃口盒饭；困了，就在桌上趴一会儿。公司领导相当重视，迅速派了总估价师支援我。经过两天的日夜工作，在大家齐心协力下，4份报告终于全部通过验收，我们高效的工作效率给当地专家留下了深刻印象。

这个项目带给我成长，后来我又负责了一些司法评估项目，我会时刻提醒自己保持初心、勤勉尽职，看懂裁决文书，掌握案件背景，公平、公正地了解利益各方的诉讼

请求，掌握估价对象价格形成机理。最近也承担了一些课题研究。经过几次大项目的洗礼，自己逐步成为一名敢于担当，善于战斗的党员了。

不仅是我，公司其他党员同样在平凡岗位上奋斗着。

2020年初正是疫情暴发初期，公司总经理助理马丽带领冯佳爽等员工多次赶赴湖北省十堰市西沟乡长坪塘村开展村庄规划志愿服务项目外业调查。她们不畏艰险，砥砺前行，外业组就长坪塘村的人口、经济、产业、用地布局、配套设施、历史文化、乡村风貌、生态红线管控等相关内容进行了详细了解，并与村民们积极沟通，多次讨论明确工作目标和重点要求，确保长坪塘村村庄规划项目成果符合国家乡镇（村）国土空间规划标准及紧贴该村实际情况，真正做到科学、规范、实用，促进乡村生活、生产与生态全面协调可持续发展。

2020年7月中下旬，安徽省六安市裕安区固镇遭受严重洪涝灾害，多个村庄被淹，道路中断，全镇成为孤岛，全镇受灾人口达4.1万，公司副总经理张寅带领六安分公司员工前往受灾一线固镇送去“暖心”物资，为缓解灾情献上一颗爱心，贡献一分力量。

2020年11月上旬，公司副总张寅、总经理助理马丽带队，冯佳爽等10名员工赴山西省运城市夏县祁家河乡进行村规的现场调研。祁家河地处偏远山区，山路崎岖，悬

崖陡峭，工作组随时面临滚落而下的碎石挡住通行道路的危险。当时正值冬季，寒风刺骨，他们每天早出晚归，风餐露宿，一路奔波，认真倾听村民的诉求，做好记录，在4天的时间内走访6个村庄，只为在乡村规划中充分尊重村民意愿，做出合理规划，解决村民日常生活中的种种困难与不便，满足村民的实际需求。

咨询调查部许慧兢兢业业，勤勤恳恳，在繁忙的上半年，每天处理的查证单子几百份，毫无怨言，以“钉钉子”的精神战斗在岗位上……

上面提到的名字都是党员的名字，每个党员都在关键岗位上承担着平凡的任务，我们的工作简单烦琐，日复一日，年复一年，变化的是数字，是业绩，不变的是责任，是奉献。付出与奉献让我们收获了感谢与感动，收获了尊重与敬佩。我们既然选择了这个行业，就当义不容辞，满腔热情地对待她，专心专意做好她。立足本职岗位，绽放我们的光彩。

最后我想说，能以这样的方式向建党百年华诞献礼，我感到无比自豪。

## 学党史知党情 跟党走做实事

# 广东协会出台庆祝建党百年系列活动方案

为隆重庆祝建党百年，近日，广东省不动产登记与估价专业人员协会结合广东不动产估价与登记代理咨询行业实际，制定了以“学党史知党情 跟党走做实事”为主题的“七个一”活动方案：

一是开展一场读书活动。号召行业中的党组织积极发动、党员同志要主动带头参与主题读书活动，通过重温党的光辉历史、感悟党的丰功伟绩、学习党的崇高精神，学史增信、以史铸魂，推进行业在全面建设社会主义现代化国家进程中做出新贡献。推荐书目：《习近平谈治国理政》《中国共产党简史》《改革开放四十年大事记》《中华人民共和国大事记》《中国特色社会主义》《苦难的辉煌》等。

二是观看一部红色影片。号召行业中的党组织要积极发动、党员同志要主动带头，观看一部以上的革命历史题材影片，以更深入了解历史、铭记历史，加强爱党爱国意识，提升集体荣誉感和自豪感，正视个人肩负的责任和使命，谱写新的时代华章。推荐电影：《初心》《革命者》《将星传奇》《邓小平小道》《我的父亲焦裕禄》《茂芝火种》等。推荐电视剧：《伟大的转折》《觉醒年代》等。

三是重温一次入党誓词。号召行业中的

党组织以及全体党员积极组织、参与相关主题活动，面对鲜红党旗和入党誓词，回忆入党时刻、不忘党员初心，激励行业广大党员同志时刻牢记身份和责任，引导身边同事在推动经济、社会高质量发展的新征程中争当先锋。

四是上一堂品质党课。号召行业中的党组织以及全体党员要积极组织、参与有关党课学习。可聚焦建党以来的多个历史时期，挖掘红色素材、讲述红色故事，开展红色教育、传承红色基因；还可结合专业定位与历史沿革、行业变迁与发展创新等组织开展系列党课学习。

五是做一件实事好事。号召行业中的党组织以及党员同志要充分发挥先锋模范作用，以“贴近身边人、立足身边事”的原则，围绕日常工作与生活，深入开展技能传帮带、技术创新、社会实践以及志愿服务等活动，主动亮身份、当先锋、树形象，以实干的精神、饱满的热情、充分展现行业党员的先进风采，让学习转化为动力和成效。

六是参与一期专业活动。号召行业中的党组织要积极发动、党员同志要主动带头，立足自然资源评价评估、自然资源统一确权登记新阶段，贯彻新发展理念、构建新发展格局，找准不动产估价与登记代理咨询工作切入点和着

(下转第38页)

## 植树造林 绿化国土

# 山东协会党支部组织开展义务植树活动

春回大地，万物复苏。2021年3月12日，结合第43个植树节，中共山东省不动产登记代理与土地估价行业协会支部委员会开展“植树造林、共筑绿色家园”主题党日活动，王永伟书记带领部分支部成员，前往济南南部山区参加了义务植树活动。

在植树现场，支部成员们认真地挖土、扶苗、填土、浇水，干劲十足，高质量完成了植树任务。大家种下的不仅仅是一棵树

苗，而是一份希望，是对绿色家园、优质生态环境的向往。特别是作为自然资源领域的一分子，更应坚持山水林田湖草一体化保护和系统治理的观念。

通过本次主题党日活动，大家植树造林、绿化国土，践行了“绿水青山就是金山银山”的理念，为建设生态文明和美丽中国贡献了自己的力量。（山东协会秘书处 供稿）

（上接第12页）

展农村各类不动产登记所涉及的调查测绘、权属审核、登记发证及档案管理等全过程服务。在法律赋权的前提下，积极参与高标准市场体系建设所涉及土地、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。

**（三）充分发挥土地估价师作用，为资产清产核资和城乡统一的建设用地市场建设等做好服务工作**

以土地为例，其资产清产核资核心要素包括土地数量、价格和价值。从资源核算的

角度来看，其既包括对一定范围内资源的实务量调查，又包括对资源价值量的估算。故应充分发挥土地估价师在以往城市土地有偿使用权价格评估和地价动态监测及集约利用评价成功经验，在集体产权确权及流转交易过程中做好农村集体经营性建设用地、宅基地、其他建设用地，以及耕地等农村集体土地资源资产价值评估工作。同时，积极参与农村经营性建设城乡基准地价、标定地价的制定与研究及城乡统一的建设用地地价动态监测系统及土地节约集约利用评价体系相关工作。

## 江西两协会联合党支部组织主题党日活动

3月12日上午，江西省自然资源评价评估行业协会与省不动产登记代理人协会联合党支部组织学习《中共中央关于授予周永开、张桂梅同志和追授于海俊、李夏、卢永根、张小娟、加思来提·麻合苏提同志“全国优秀共产党员”称号的决定》，号召支部党员立足岗位做贡献。江西省估协常务副会长兼秘书长李菊香、联合党支部书记彭新敏参加会议。

彭新敏说，这七位同志在不同的岗位上，干出了共产党员应有的好样子，赢得了人民群众的信任与爱戴，他们如同一面旗帜，共同展现着新时代的精神力量。我们要把学习周永开等七名同志的先进事迹与深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九届五中全会精神结合起来，与开展革命传统教育，传承红色基因结合起来，与学习抗击新冠肺炎疫情



先进典型、“新时代赣鄱先锋”、抗洪抢险典型事迹结合起来，作为巩固深化“不忘初心，牢记使命”主题教育成果的重要内容。

彭新敏说，在全面建成小康社会的伟大征程中，做一名讲奉献、有作为的合格党员。要时刻不忘肩上扛的那份沉甸甸的责任，始终保持干事创业、开拓进取的精气神。全省自然资源评价评估行业从业者要以优秀典型为榜样，将初心融进灵魂，把使命扛在肩上，不断振奋精神，敢字为先、干字当头，只争朝夕、顽强奋斗，为推进行业高

质量跨越式发展贡献力量。汇聚起新征程上重整行装再出发的磅礴力量，共同书写中华民族千秋伟业。

此次会议，通过对“全国优秀共产党员”先进事迹的学习，与会党员深受感动，大家纷纷表示，要在今后的工作和生活中，以先进典型为榜样，进一步坚定理想信念，提高政治觉悟，崇尚英雄、见贤思齐，争当先进、埋头苦干，以永不懈怠的精神状态和一往无前的奋斗姿态，为行业发展做出新的更大贡献。



（上接第47页）

党的宝贵财富。为弘扬中华民族传统美德，发扬党的优良作风，充分体现党组织对党员的关爱，河北协会号召各会员单位开展寻找慰问百岁老党员活动。为百岁老党员带去党的关怀和温暖，同时感受老党员不忘初心、牢记使命、永葆本色的光辉风采，学习他们的好思想、好作风并代代相传、发扬光大。通过走访慰问，进一步增强党组织的号召力和向心力，切实营造组织关怀暖人心的和谐氛围。

鼓励支持会员单位成立组建党支部。河北协会鼓励支持会员单位成立组建党支部，呼吁党员人数较少的机构以“市”为单位成立企业联合支部。鼓励党员在行业亮相

身份，发挥模范带头作用。企业成立党支部不仅扩大了企业的社会影响力，增强了企业的知名度，为企业的进一步发展创造了良好的社会环境，还进一步增强了员工对企业的认同感和归属感。通过发挥党的思想政治工作优势，弥补企业在管理上的不足，促进企业文化建设，实现企业经济效益最大化。同时，企业党组织的设立对扩大党的群众基础、加强党的执政能力建设、促进企业的科学发展具有重大的现实意义。

河北协会秘书长崔真凯表示，河北协会下一步还将组织党员开展“四史”教育活动和学党史、悟思想、办实事、开新局活动。

（河北协会党支部 供稿）

# 赤水河边望赤水 太平渡口忆红军

## ——写在建党100周年前夕

河南尺度房产土地资产评估有限公司党支部 程玉龙 杨红巧

烟花三月，草长莺飞，美艳如诗一般的季节。3月21日，伴着淅淅沥沥的小雨，河南尺度党支部一行八人来到四川省泸州市古蔺县赤水河太平渡口。“烟漠漠，雨凄凄，岸花零落鹧鸪啼”、“春水碧于天，画船听雨眠”，古代文人墨下的美丽江南在社会主义现代化今天的赤水河两岸体现得淋漓尽致，这里依然山清水秀，风景如画！

映入我们眼帘的首先是中国工农红军四渡赤水太平渡陈列馆，在蒙蒙细雨中庄严、神圣。走进馆内，呈现在面前的是一幅幅伟人壁画、一篇篇战斗地图，还有一件件革命文物，在工作人员的解说下栩栩如生，呼之欲出……

历史回溯到1934年底，要从红军长征中最惨烈的湘江战役开始说起。为掩护全军主力和中共中央、中央军委机关撤退，34师师长陈树湘和战友们与数十倍于己之敌鏖战4天4夜，部队由原来的6000余人战到最后仅400余人冲出包围。12月11日，在抢渡牯子江时，陈树湘遭到伏击，腹部中弹。在敌人将陈树湘抬往道县县城邀功的途中，陈树湘忍住剧痛，用手从伤口伸入腹部，抠出肠子使尽全力绞断，壮烈牺牲，时年29岁，为苏维埃流尽最后一滴血。

中央红军渡过湘江后由长征开始时的8.6万余人锐减为3万余人。据工作人员解说，当时在全州旁边的湘江转弯处，上游漂下的

尸体几乎全都汇到这里，尸体密密麻麻，一眼望去，湘江呈灰色，而他们当中大多还只是十七八岁风华正茂的孩子……

“断肠人在天涯”，平时人们所说的断肠都只不过是一种矫情，从古到今除了陈树湘师长谁人真正断肠过？那是一种革命信仰，那是一种英雄壮举。



完成使命，慷慨赴死，那是一种令天下人仰望的人生最高境界。

1935年1月15日到1月17日著名的遵义会议召开。会议着重总结了第五次反“围剿”失败的经验教训，充分肯定了毛泽东等在领导红军长期作战中形成的战略战术基本原则。遵义会议后，中革军委向各军团首长下达了《渡江作战计划》，开始了历时3个月长达100多天闻名古今的千古奇招——四渡赤水战役。



四渡赤水带给我们的启发是，首先要以红军将士为榜样，保持旺盛的革命斗志，保持革命战争时期的革命热情、拼命精神。要坚持用党的创新理论武装我们的头脑，坚定理想信念，把对党和人民的无比热爱转化为积极工作的实际行动。其次是依靠群众的力量，相信群众，发动群众。我们始终要把人民利益、

民族利益摆在至高无上的地位，没有全中国广大人民群众的支持，中国革命就不可能取得胜利。今天，在我们进行建设社会主义现代化建设过程中，党的决策更为重要，如果没有党的正确领导，没有全国人民的大力支持，我们就不可能在世界屋脊上修建铁路，飞天梦想也不会得到实现；更不会有中美高层战略对话中的严正声明：美国没资格居高临下同中国说话，中国人不吃这一套。

站在陈列馆后面的太平渡口，赤水河边望赤水，今天的赤水河犹如一位饱经风霜的老人，没有了昔日的汹涌澎湃，异常安静、慈祥。他见证了过去中国共产党的成长，也将见证未来中国共产党的壮大！他见证了旧中国的水深火热，也必将见证新中国的日新月异！

征途漫漫，唯有奋斗。我们通过奋斗，披荆斩棘，走过了万水千山。我们还要继续奋斗，勇往直前，创造更加灿烂的辉煌！



## 践行初心使命 弘扬奉献精神 ——吉林省协会举办“助老敬老 奉献爱心”活动



乐观向上的生活态度，在社会力量的帮扶下安度晚年。

“老吾老以及人之老”，关爱老人就是关爱以后的自己。此次慰问不仅弘扬了德善之风、敬老之风的传统美德，让福利中心的老人们真正感受到了社会大家庭的温暖，促进社会的和谐稳定，更对外树立了

2021年春节前夕，吉林省土地估价师协会收到了白山市江源区盛泽社会服务中心面向社会请求帮助的情况说明，在吉林省协会领导精心组织、安排下，为严格落实示范疫情防控工作要求，由协会副会长兼秘书长、党支部书记魏玉杰同志亲自带领少部分党员及志愿者驱车前往，为福利中心的老人们送上我们土地估价人暖暖的牵挂与美好的祝福。

此次走访慰问，给福利中心的老人们送去了米、面、油等节日慰问品。魏玉杰还代表协会领导送去了亲切问候，并详细询问他们身体及生活情况、防疫保护情况，鼓励他们保持

了土地估价人勇于承担社会责任，践行初心使命，弘扬奉献精神的积极形象。未来，吉林省协会将一如既往地坚持党建引领，履行社会责任，弘扬中华民族传统美德，传播正能量。（吉林省协会 供稿）



# 新需求催生新专业，我国首个自然资源登记与管理专业落户中国地质大学（北京）

《中国测绘》杂志 公海燕

今年3月，我国首个“自然资源登记与管理”专业（代码120417T）设置申请通过审批，并设置在了中国地质大学（北京）（以下简称地大）。该专业的设置填补了国内自然资源和不动产统一确权登记领域专门型人才培养的专业空白。

自然资源登记与管理专业以培养不动产与自然资源登记迫切需求的专业人才为宗旨，面向国家和行业需求，聚焦于为自然资源有效监管和严格保护、国家生态安全、资源安全、权属调查与管理等工作提供有力的地籍支持与保障。同时，以品德优良、基础厚实、知识广博、专业精深、全面发展为目标培养高级专业人才，使之具备资源、环境、管理、信息等方面基础知识，掌握包括不动产在内的自然资源产权界定、地籍调查、产权登记、多维地籍信息化等方面基本理论与技术方法，能够在不动产测绘、地籍调查以及自然资源确权登记与管理等领域执业。

为什么要在此时设立该专业？该专业的申请经过了怎样的过程？报考该新专业的学子将获得哪些专业能力，就业方向如何？作为该专业的申请与建设者之一，地大土地科学技术学院院长吴克宁回答了这些问题。

## 新时代、新需求催生新专业

自然资源登记与管理是在新时代、新需求下应运而生的一个新专业，同时它的设置是优化学科专业结构的现实所需。

对于该专业的“诞生”，吴克宁从自然资源管理的现实需求、学科历史以及国际相关专业现状进行了专业而详细的解释。

2016年中央全面深化改革领导小组第二十九次会议审议通过的《自然资源统一确权登记办法（试行）》，明确指出要坚持资源公有、物权法定和统一确权登记的原则，对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂以及探明储量的矿产资源等自然资源的所有权统一进行确权登记，形成归属清晰、权责明确、监管有效的自然资源资产产权制度。

“与此同时，自然资源部成立之后新时期自然资源‘两统一’职能逐步确立。也就是统一行使全民所有自然资源资产所有者职责，统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复职责。从自然资源部到各个省厅再到各市县都成立了自然资源所有者权益司，这就需要大量专业人才从事相关工作，保证自然资源所有者的权益。”吴克宁介绍。

现实中，由于相关专业缺乏，从业人员的不动产与自然资源登记理论与方法严重不足，难以合理解决不动产和自然资源利用过程中的产权主体明晰、界址清晰、登记规范及多维地籍管理等问题。

众所周知，目前大学中和土地相关的专业是土地资源管理专业。“相较而言，土地资源管理专业历史比较悠久。20世纪50年代，在学习苏联的基础上，在当时的东北农学院（现东北农业大学）首先设置了土地规划专业，偏重于农用土地的开发。在1966年之前，全国有四所大学设置了这个专业，分别是东北农学院、南京农学院、河北农大以及华中农学院。直到1985年，中国人民大学公共管理学院教授林增杰设立了全国第一个土地管理本科专业，并于1988年成立土地管理系，该专业的设立是为了适应土地管理事业蓬勃发展的需要。从专业的历史角度来说，当时两个专业并存，一个侧重土地规划与利用，一个侧重土地管理。后来教育部把这两个专业合并成为一个专业，也就是土地资源管理专业，可以授工学学位和管理学学位。公共管理下又细分为行政管理、社会保障、医疗、卫生、教育、经济与土地资源管理，土地资源管理专业的学科分类是管理学下的公共管理。”采访中，吴克宁简单回顾了土地资源管理专业的历史。

“20世纪初，随着科学技术的进步和市场经济的发展，形成了现代意义的自然资源管理。近一个世纪以来，各国自然资源管理

的定位、理念、方式、内容、体制处在不断的变革之中，每次变革既是社会发展的客观要求，也是其自觉、主动应对矛盾风险挑战的理性反应。”在地大自然资源登记与管理专业的申请与设置中，也借鉴了国外相类似专业的设置。吴克宁深知自然资源管理的范围实在太宽太大，而设置的专业要精，因而确定了以登记为核心，自然资源管理为主的专业设置方案。在专业申请前期，吴克宁还与同事梳理了美国的资源管理专业以及俄罗斯国立莫斯科土地整理工程大学的相关专业设置情况，借鉴学科先进经验。

据吴克宁介绍，在一些发达国家，自然资源管理专业与地籍管理分属不同的两个专业，但是针对中国特色，吴克宁与同事将二者融合在一起，形成自然资源登记与管理专业。

自然资源登记与管理专业为何最先落地于地大？吴克宁解释，地大抓住机遇，最先申请，并获得教育部的审批。

“地大土地科学技术学院学科优势明显，学科资源雄厚，现在我们已具有土地管理和测绘一级学科，我们还具有公共管理一级学科博士后流动站。在第四轮教育部评估里，我们获得了B+的评估结果。同时，我们学院设有土地管理与不动产登记的专业。地大的海洋学院、经管学院都能够在相关专业的教育上提供支持。这实际上就具备了满足自然资源登记与管理学科体系需求的教育能力。”吴克宁说。



吴克宁与同事讨论自然资源登记与管理专业课程设置

该专业设置后，2021年将招收首届学生，招生名额根据招生实际情况确定。学生入学第一年进行通识教育，大二开始专业课学习。

“自然资源登记与管理”专业成功获批，有助于从国家发展战略实现的角度推动建立归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅、监管有效的不动产和自然资源资产产权制度，以实现全部国土空间内各类资源产权和所有自然生态空间登记的全覆盖，建立和实施以不动产登记为基础的自然资源统一确权登记制度。

## 从无到有，从专业设置到学生就业

新事物的产生大多不是一帆风顺的，从萌生申请自然资源登记与管理专业这个念头，到该专业真正获得教育部审批并在地大土地科学技术学院落地生根，除了吴克宁与同事们的努力外，还有多位行业内的专家学者的努力与支持。

为了适应社会发展，在行业、职业都发展到一定程度的情况下，需要有自然资源

登记与管理这样一个培养人才的专业。但是申请设置本专业之前，吴克宁进行了强烈的思想斗争，“办还是不办？”直到在一次与北京市规划和自然资源委员会副主任谢俊奇的交流中才下定了申请设置该专业的决心。

“在交流中，他提到了自然资源登记与管理的重要性以及将来能够发挥重要作用，他的话提醒了我。”吴克宁回忆道。

在确定申请设置该专业后，吴克宁与多位教授进行了讨论。在申请被反复论证并通过教职委函审后，吴克宁还需向公共管理类专业教学指导委员会解释设置该专业的必要性，而当时通过率达不到80%。在面对教指委委员的论证中，吴克宁与同事根据各专家建议，讲述该专业设置的必要性以及该专业与现实政策的契合，论证终于得到通过。因此，该专业的申请算得上“一波三折”。

在申请设置该专业过程中，吴克明表示得到了多位专家、领导的支持。“非常感谢中国工程院院士、深圳大学智慧城市研究院院长郭仁忠，中国地质大学校长孙友宏，国家土地督察北京局副专员戴永吉等专家领导，他们的帮助在不同的时期起到了关键的作用。在该专业设置已经通过申请后，校长也发信息鼓励我们，说‘望抓紧建设以适应国家需求’。”

申请通过后，吴克宁并未舒一口气。

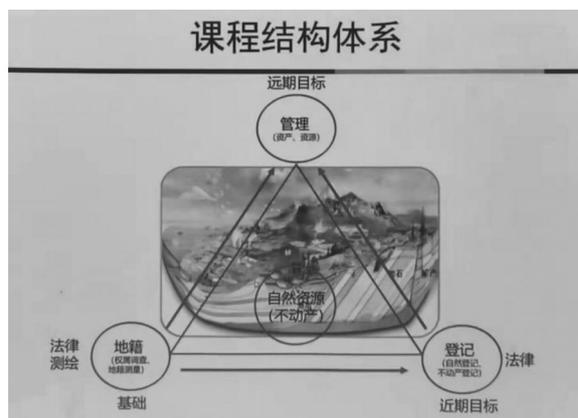
“该专业整个培养方案、课程设置已经完成了内部讨论并取得一致认同。4月，我们还要继续与自然资源部、各相关院校、相关部

门以及企业进行进一步联系，对课程体系以及培养能力再论证完善。目前我们完成的这些工作只能说到了中级阶段，还有很多工作在等着我们。”

目前，该专业的课程设置有通识教育课、学科基础课与专业核心课。

专业的核心课程设置含有自然资源管理、自然资源学（含土地、矿产、水、林草、海洋等）、不动产登记法、自然资源核算与估价、地籍调查与管理、地籍测量学（含地籍信息系统）、不动产与自然资源登记（含登记信息系统）、不动产（自然资源）估价等，而后三者被设定为实验课。

“本专业的知识结构涉及权属调查、地籍测量、不动产登记、物权管理、资源管理知识等。总的来说，我们从中国的实际情况出发，结合国际上的研究成果，制定具有中国自身特色的专业安排。”



自然资源登记与管理专业的课程结构体系

对于未来的任课教师，吴克宁也已经有初步打算。除了理论知识，吴克宁认为还要关注国内外相关行业的最新动态，也就需

要有一定“外援”。他打算聘请自然资源部相关专家担任客座教授，这样更能结合国内自然资源的实际情况进行授课。

对于教学中涉及的实验装备、软件，以及学生将来的实习单位，学院都已准备好。另外，为了学生将来能够进一步理解专业中的估价等知识并得以实践，吴克宁介绍，学院目前还在对估价机构进行梳理并希望将来能够搭建合作平台。专业课教材还再进一步编写与细化。

完成四年大学教育之后，学生能够在管理、地籍与登记方面获得相应的专业知识。除了到自然资源部以及相关单位从事自然资源登记等类型工作，主要就业方向包括土地登记代理人、房地产估价师、房地产经纪人等。“现在，从自然资源部到市、县城，都需要相关类型的人才。”

“我们希望在自然资源方面培养综合型人才，不仅顺应实际需求，还能够培养出超前的人才。为什么要超前？现在各项工作中存在一些短板，我们不仅要针对现在的需求培养人才，解决目前的问题，也希望我们的学生能够在本科的学习中获得从理论到实践的能力，应对更多挑战。”吴克宁说。

吴克宁用“任重道远”来形容未来的工作，与此同时他保持着足够的乐观与希望，“没问题！说实话，以前我们三四个人就办成了土地科学技术学院，现在我们有这么多教授专家的支持，有这么多学科资源，应该更有信心。”吴克宁豪气地说。

地球是人类共同的家园，我们只有一个地球。每年的4月22日是世界地球日。本期我们选登了几幅儿童画，以期唤醒大家保护地球，珍爱环境的危机意识和忧患意识。



▲ 北京 孙瑞琦 绘



▲ 北京 刘子涵 绘



陈心安 年龄：5岁 所在城市：浙江省宁波市

▲ 宁波 陈心安 绘

# 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