内部资料 免费交流

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

□ 公益援助　精准援助——2021年土地估价行业公益援助交流会综述

□ 《自然资源分等定级通则》应用探讨

□ 国有建设用地使用权出让合同约定的违约金计算标准能否调整

□ 不动产登记中夫妻共有财产相关法律问题分析——关于共有财产的处分规则

准印证号：京内资准字 2015—L0126号　　2021 / 06 / 总第314期

学好用好两个《通则》时不我待

完善自然资源评价评估技术体系，显化自然资源资产质量与价值，是建立自然资源有偿使用制度的基础工作，也是深入贯彻落实党中央精神的具体举措，更是自然资源部履行自然资源保护和合理开发利用、开展自然资源资产核算和负债表编制等职能的重要支撑。

为满足新形势下自然资源价格评估管理工作需要，本轮机构改革以来，自然资源部自然资源开发利用司持续推进该领域的理论方法研究与试点实验工作，与中国土地估价师与登记代理人协会等单位共同组织专家编制了《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》。2021年3月，自然资源部已经公布两《通则》，作为行业标准于2021年6月1日起实施。

两个《通则》与土地估价机构业务开展关系密切，作为行业标准今后会经常用到，中国土地估价师与登记代理人协会会刊《中国不动产登记与估价》（2021年第5期）中有关专家已经对两个《通则》进行了权威解读，以帮助大家学习理解。新政策新标准要及早学习，尽快熟悉掌握。

《中国不动产登记与估价》杂志

2021年6月1日

CONTENTS
目录

要闻报道

02 《自然资源分等定级通则》应用探讨

05 公益援助　精准援助——2021年土地估价行业公益援助交流会综述

纪念建党百年

08 奋斗百年路　启航新征程——河北华永房地产资产评估事务所“不忘初心 缅怀先烈”活动

09 北京盛华翔伦党支部组织参观石景山区反腐倡廉警示教育基地

10 向中国共产党的同龄人致敬——河北省协会组织看望慰问百岁老党员活动纪实

纪念全国土地日

13 国有建设用地使用权出让合同约定的违约金计算标准能否调整

17 不动产登记中夫妻共有财产相关法律问题分析——关于共有财产的处分规则

21 对《城镇土地估价规程》的三点看法

26 宅基地“三权分置”助推乡村振兴

31 《民法典》对撰写估价报告的几点启示

35 现代农业经营体系制度设计及自然资源管理实践经验分析——以上海松江为例

41 浅议城市更新过程中对估价业务的需求及技术问题

44 以经济效益的视角观察土地估价质量管理问题

49 土地估价中的“因城施策”——以郑州市为例

估价师之声

53 人类需要克制

57 漫谈估价师眼中的价值

院校信息

60 林增杰土地科学发展基金2020—2021学年奖学金颁奖典礼举办

中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流

2021年第6期（总第314期）

（2021年6月刊）

《中国不动产登记与估价》编委会

顾　问：洪亚敏　杨国诚　杨于北　谢戈力

主　任：王　军

副主任：佟绍伟　周维纾　邹晓云　雒爱萍
王庆泽　冯洪山　朱道林　刘占增
杨金元　吴跃民　岳晓武　赵吉禄
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6月

印刷数量：1000册

印刷单位：北京地大彩印有限公司

《自然资源分等定级通则》应用探讨

江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司　曹天邦

摘　要　为了更好地应用《自然资源分等定级通则》，本文阐述了其基本内容、技术流程，归纳其三个特点，在此基础上，提出如何加强其应用。

一、引言

2021年3月，自然资源部正式颁布了《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060—2021）（以下简称《通则》）作为推荐性行业标准。《通则》的颁布实施，标志着在自然资源分等定级工作有了标准的程序和方法，将有助于科学评价和管理自然资源，全面掌握我国自然资源质量分布状况，促进自然资源保护与合理开发利用。

二、《通则》基本内容、技术流程

《通则》实施后，将在自然资源调查监测、自然资源保护和合理开发利用、国土空间规划、用途管制、生态修复、自然资源所有者权益管理及相关税费管理等方面得到广泛应用。要加强《通则》的应用，笔者认为首先要熟悉其内容、技术流程。自然资源分等定级与《农用地质量分等规程》（GB/T 28407—2012）和《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）要求基本类似，自然资源分等为综合分析影响各类自然资源质量的各项因素，揭示自然资源质量的全国差异，划分自然资源质量等别的活动。自然资源定级为根据自然资源的自然和经济属性及其在社会经济活动中的地位、作用，对自然资源质量进行综合分析，揭示其区域内部的地域差异，评定自然资源质量级别的活动。自然资源分等或定级的流程可归纳为：首先，根据多因素多因子综合评价的方法，建立自然资源分等或定级的指标体系，确定影响方式及评价标准；在此基础上，收集相关资料进行外业调查，并整理、量化；然后，划分分等或定级单元，进行分值计算及初步划分自然资源等别或级别；最后，验证、调整与确定自然资源等别或级别，编制分等或定级成果。

三、《通则》特点

为了更好地应用，我们不仅要熟悉《通则》内容、技术流程，更要了解其特点。

1. 具有分类分区的特点

我国自然地理环境复杂，资源种类较多。自然资源分等定级按照自然资源类别，依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类（试行）》开展。自然资源分等定

级的工作对象包括土地资源、海洋资源和水资源等，其中：土地资源包括耕地、园地、林地、草地、湿地、建设用地等；海洋资源包括海域和无居民海岛。另外，其他土地中的盐碱地、沙地、裸土地、裸岩石砾地的分等定级按照用途的适宜性评价。

《通则》构建了中国自然资源分等定级分区。我国地域辽阔，跨纬度较广，距海远近差距较大，加之地势高低不同，地形类型多样，导致不同地域之间的差异非常显著。根据自然条件、社会经济条件的相对一致性，结合各类自然资源的特点，兼顾分等定级工作开展的便利性和区划的完整性，将我国自然资源类型划分为八个一级区。

2. 满足生态文明要求

随着人与自然和谐共生、山水林田湖草生命共同体、绿水青山就是金山银山等生态文明思想不断深入人心，全国贯彻落实习近平生态文明思想的意识不断增强，探索生态环境友好型、经济可持续发展型、资源永续利用型的社会发展模式成为生态文明建设的内在要求。

《通则》在自然资源分等定级中全面贯彻了生态文明价值观。

首先，在自然资源分等方面：耕地分等收集土壤重金属污染状况、农田生态环境等资料；园地分等收集园地作物生态习性等资料；林地分等收集群落结构等资料；草地分等收集草地退化、沙化、盐渍化及生物多样性等资料；湿地分等收集湿地野生物名录、数量资料，湿地内列入编号名录的野生动植物种类、数量、所在省域动植物种类资料，鸟类情况、生物多样性、保护状况、受威胁状况等资料；海域分等收集海洋生物多样性综合指数及其变化幅度、海洋生物多样性现状评价与分级成果、海洋生物多样性变化趋势评价与分级成果等资料；无居民海岛分等收集无居民海岛岛滩及周边海域叶绿素a，初级生产力，浮游动植物、底栖生物、潮间带生物等的种类组成和分布特征、密度等，无居民海岛综合生物多样性调查和评价成果等。

其次，在自然资源定级方面：耕地定级收集生态工程资料；林地定级收集森林群落结构、自然度、郁闭度、森林蓄积量等资料；草地定级收集地退化、沙化、盐渍化及生物多样性等资料；海域定级收集海洋营养指数等资料；无居民海岛定级收集无居民海岛生态本底调查资料等。

总之，《通则》在自然资源分等定级指标体系构建中，不仅考虑自然因素、社会经济因素，还积极考量生态因素；不仅考虑自然资源经济价值，还积极考量其生态价值。

3. 借鉴与引领相结合

在编制过程中，充分借鉴吸收了部分自然资源类型已经存在的质量评价标准、规程和方法，基本保持评价指标体系、工作流程、成果图件要求的稳定。增强通则的适应性、灵活性和可操作性，对不同自然资源类型质量评价的共性内容予以规定。

《通则》中耕地资源分等相关内容撰写的主要依据为《农用地质量分等规程》（GB/T 28407—2012），但两者又有所区别。在质量等的内涵及等别类型方面，《通则》中耕地质量内涵比农用地质量等更丰富，特别增加对耕地生态环境条件的考虑。评定的耕地质量等只有一种类型，与农用地自然质量等的内涵基本相同。《农用地质量分等规程》分等主要按照标准耕作制度进行，农用地质量等分为自然等、利用等和经济等三种类型。在耕地分等指标及其分值设定方面，《通则》耕地分等指标分为必选指标和备选指标，而《农用地质量分等规程》（GB/T 28407—2012）中农用地质量分等因素分为推荐因素和自选因素。《通则》中耕地分等因素分级及打分标准、分区耕地分等因素选择，在坚持科学分级和更加精简的原则上进行了调整。此外，由于《农用地质量分等规程》（GB/T 28407—2012）推荐因素和《通则》耕地分等必选因素不同，分区指标不同。

《通则》中耕地定级评价的工作内容和技术步骤与《农用地定级规程》（GB/T 28405—2012）基本一致，不同的是《通则》在定级因素中增加了生态工程因素。水资源分等依据《水资源评价导则》（SL/T 238—1999）的规定开展；水资源定级依据《地下水质量标准》（GB/T 14848—2017）和《地表水环境质量标准》（GB 3838—2002）的相关规定开展。海域分等定级主要参照已发布实施的国家标准《海域分等定级》（GB/T 30745—2014），对于该标准中不合理的分等定级指标进行了调整，增加了综合定级，明确了综合定级和分类定级的指标体系。此外，国有建设用地分等依据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）的相关规定开展，集体建设用地不分等；国有建设用地定级依据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）的相关规定开展，集体建设用地定级参考《农村集体土地价格评估技术指引》的有关规定开展。

总之，《通则》在坚持适应性、灵活性和可操作性等的原则下，注重体现了借鉴与引领相结合的基本定位，与现有的各类自然资源分等定级规程或规范等紧密衔接，两者共同规范自然资源的分等定级工作。

四、相关建议

1.各司其职、上下联动

根据《通则》要求，省级自然资源行政主管部门负责编制省级实施方案，汇总省级成果；省级以下自然资源行政主管部门负责自然资源分等工作的具体实施；技术承担单位负责自然资源分等定级的数据处理等。因此，为了推进自然资源分等定级的工作开展，须形成各司其职、上下联动、密切配合的工作局面。作为土地评估中介机构，我们在日常工作中，要进一步加强与各县（市、区）自然资源行政主管部门的沟通与联系，

（下转第7页）

公益援助　精准援助
——2021年土地估价行业公益援助交流会综述

中国土地估价师与土地登记代理人协会

《土地估价行业公益援助管理办法》（以下简称办法）已实施一周年，为优化行业统筹基金管理，提高公益援助资金使用效率，因地制宜实施技术援助，中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）5月19日在重庆召开了“2021年土地估价行业公益援助交流会”。

会议内容一是西部12省（自治区、直辖市）的省级协会总结历年援助情况、效果及存在的问题，以便为公益援助更加规范、有序发展做出规划；二是邀请了希望进一步提高估价报告质量的部分地区，如天津市、山西省、吉林省的协会技术援助经验较为丰富的广东省协会探讨了公益援助的未来开展方式、内容等；三是就公益援助发展纲要架构进行了讨论。本次会议由重庆市国土资源房屋评估和经纪协会承办。

让公益援助更持久有效地开展下去

中估协公益援助计划起源于2012年西部援助计划，2020年中估协将“西部援助计划”升级为“公益援助计划”。之前已持续开展了9年技术援助和资金援助，成为中估协服务会员品牌之一，受到广大西部地区估价机构、土地估价师和地方协会的欢迎。

土地估价行业作为服务国家市场经济的重要组成部分，在市场孕育规模、机构发展质量、从业人员数量等方面存在发展不均衡的情况。为支持西部发展，全面提升西部地区土地估价行业的整体水平，切实落实中估协“主动服务、优质服务、高效服务”的会员服务宗旨，中估协于2012年下半年启动了“西部援助计划”，将行业统筹基金政策性向西部地区倾斜，通过扶持西部地区土地估价师、土地估价机构、土地估价行业协会的发展，实现全国土地估价行业的整体、协调发展。

在行政监管部门、省级协会及行业专家的大力支持下，分别在西部省（自治区、直辖市）召开了多场培训会，累计培训人数2.7万余人次，共计使用行业统筹基金近1000万元，参与义务授课的专家70余人。目前，西部地区土地估价报告质量整体水平呈现上升趋势。此外，2018年对天津市、山西省特别安排了技术援助专场培训活动。

会议认为，公益援助是提升估价师执业水平的重要支撑。从当前土地估价行业发展来看，除西部地区之外，其他地区也迫切期待进一步提高估价报告质量，全面开展行业协会服务会员工作。对此中估协高度重

视，西部援助计划升级为土地估价行业公益援助，扩大援助地区范围，并印发了《办法》，规范公益援助实施管理，打造评估行业公益性援助品牌，在巩固援助成果的基础上，推动公益援助工作再上新台阶，进一步提高土地估价执业水平，以更好地服务于国家市场经济发展。

公益援助工作要形成合力

公益援助是中估协重点工作之一，省级协会是援助工作的主要组织实施单位。会议认为，在开展公益援助活动中主要把握以下三个方面：一是加强公益援助资金管理。严格按照《办法》规定使用资金，把有限的资金用在“刀刃”上，用在估价业务和相关政策法规培训上。二是技术援助讲求成效。技术援助应以机构实际需求为基础，以切实解决行业现实问题为宗旨，援助活动按需申请，有的放矢，认真落实相关工作，保证技术援助质量。三是援助工作注重实用。在培训会的基础上，可根据《办法》要求援助方式多元化，确保技术援助顺利开展；要紧跟自然资源管理体制改革的步伐，加强自然资源统一确权、自然资源评价评估等相关业务培训。

会议强调，中估协公益援助活动将进一步总结完善，并长期进行下去。西部地区各自情况不同，公益援助活动要根据当地特点因地施策，更有的放矢，更务实，更精准，针对性更强，做到公益援助，精准援助。土地估价行业一定要重视新的政策法规学习，适应新的形势变化，主动作为；要注重知识更新，近期特别要认真学习、深刻领会自然资源部新出台的《自然资源价格评估通则》和《自然资源分等定级通则》，两个《通则》今年6月1日正式实施。地方协会和评估

机构一定要学习好、贯彻好两个《通则》，这对土地估价行业今后发展有重要意义。2021年是中国共产党成立100周年，土地估价行业要以建党百年为契机，深入学习“四史”，不忘初心、牢记使命，奋力开拓，与时俱进，要统筹谋划新时代土地估价和登记代理工作，力求实效。

参加此次交流会的有中估协副会长兼秘书长王军、中估协副秘书长贾晟东、教育培训部主任蒯秀华；重庆市国土资源房屋评估和经纪协会会长刘大庆、监事长胡育林；内蒙古不动产调查登记与估价协会副秘书长大喜；广西土地估价师协会会长邓强；贵州省土地估价师协会会长邓永忠、副秘书长邹平；云南省土地评估与登记代理协会会长刘茂竹；西藏自治区土地估价师协会会长胡彦、秘书长柴克清；陕西省土地估价师与土地登记代理人协会理事长赵明、副秘书长王宝成；甘肃省土地估价师协会副秘书长张天中；青海省土地估价师协会会长李翔业、副会长兼秘书长邵金芳；宁夏土地估价师协会会长祁晓轩；新疆维吾尔自治区土地估价师协会会长徐万生；四川省土地估价师协会龚毅；以及天津市土地估价协会副会长兼秘书长吴玲；吉林省土地估价师协会副会长魏玉杰，副秘书长马欣欣、王坤；广东省不动产登记与估价专业人员协会执行会长薛红霞、秘书长李胜胜；山西省土地估价师与土地登记代理人协会任晓亮等。

（上接第4页）

掌握各地自然资源分等定级工作的形势与要求，从而更好地开展此类业务。

2.做好宣传与培训

《通则》是国内首部整体规范自然资源分等定级的技术标准，填补了本领域规范性文件的空白，并为进一步编制各类自然资源的分等定级细则奠定基础。作为国内首部自然资源方面的技术标准，建议相关部门做好宣传，并聘请专家、学者做好《通则》的培训、指导工作，为下一步各地开展自然资源分等定级奠定工作基础。

3.积极开展工作试点

《通则》将自然资源分等定级制度程序化、规范化，并在实践中进一步加以完善，使其更具可操作性。对于自然资源分等定级工作的开展，笔者认为在省级层面和地级市层面的地区而言，应先行开展此项工作试点，试点验证不同区域、不同层级分等定级技术路线和工作组织模式。对试点情况、主要做法和成效、存在的问题及建议等进行总结，形成试点总结报告。在此基础上，形成满足各工作层面基本技术需要的适合本地区的实施方案。然后在本地区全面开展自然资源分等定级，从而实现自然资源分等定级工作科学化、规范化。

奋斗百年路　启航新征程

——河北华永房地产资产评估事务所“不忘初心 缅怀先烈”活动

在党支部书记张丽的带领下，全体党员面对党旗重温入党誓词

今年是中国共产党成立100周年，百年来无数先烈为革命艰苦奋斗，百年来牺牲奉献精神矢志不渝。在这具有特殊意义的时期，党支部组织河北华永房地产资产评估事务所员工前往晋冀鲁豫烈士陵园，开展缅怀革命先烈，感悟初心使命，献礼建党100周年系列活动。

2021年5月15日，党支部组织党员及员工代表前往晋冀鲁豫烈士陵园开展悼念活动。在蒙蒙细雨中，一行人怀着无比崇高的敬意，向晋冀鲁豫烈士纪念碑敬献花篮，向曾经为民族独立和国家解放献出宝贵生命的革命先烈默哀。

通过此次活动，公司全体党员和员工代表又接受了一次心灵上的洗礼与熏陶。大家纷纷表示要继承烈士的革命遗志，从党的百年光辉历程和英雄儿女革命斗争史中汲取奋进力量，传承红色基因，延续革命传统，发挥好新时期党员先锋模范作用，以永不懈怠的精神状态和勇往直前的奋斗姿态砥砺前行，不断提高政治思想觉悟和业务工作水平，为企业的建设发展贡献自己的智慧和力量，以优异成绩迎接中国共产党成立100周年。

（河北华永房地产资产评估事务所有限公司）

北京盛华翔伦党支部组织参观石景山区反腐倡廉警示教育基地

为深入贯彻学习党的十九大精神，进一步提升全体职工的廉洁意识，严明作风纪律，推进党风廉政建设，通过抓好职工的廉政教育，进一步强化职工为民服务的信念，筑牢拒腐防变的思想道德防线。2021年5月12日，北京盛华翔伦评估公司党支部组织党员、入党积极分子及全体职工参观了“生命线的警示”——北京石景山区反腐倡廉警示教育基地。

石景山区反腐倡廉警示教育基地是全数字反腐倡廉教育基地，在讲解员的引导下，大家依次参观了以“生命线的警示”为主题的倡廉厅、践行厅、警示厅、展望厅等展厅。大家在参观中学习了“廉则兴，贪则衰”的历史规律以及中国共产党坚定不移反腐倡廉的光荣历程；学习了党的十九大以来党中央把从严治党纳入“四个全面”战略布局，把党风廉政建设和反腐斗争作为全面从严治党的重要内容；通过在倡廉厅观看介绍开国元勋朱德同志清正廉洁的一生的纪录片，以及在警示厅观看违法违纪专题片，参加活动人员更加深刻地领悟了党中央加强反腐倡廉教育的现实意义和深远影响。

在活动结束之前，北京市检察机关原反贪侦查处长姚立斌作为公司特聘纪律监察员作总结发言，他希望大家通过观看一个个鲜活的违法违纪案例，深省警觉，进一步认识到廉洁自律的重要性，要时刻绷紧纪律规矩之弦，提高拒腐防变意识。

通过此次参观学习，大家在思想上受到了一次深刻的教育和洗礼，深刻认识到腐败给国家、企业、家庭、个人带来的巨大危害，领悟到党风廉政建设重如“生命线”的真谛。在今后的工作生活中，要将感悟化为行动，进一步坚定理想信念，筑牢思想防线，牢记党的宗旨，不忘初心使命，永葆廉洁本色，营造风清气正、务实进取、勇于作为的工作氛围，为促进公司各项事业高质量发展、迈上新台阶做出更大的贡献。

（北京盛华翔伦评估公司党支部）

向中国共产党的同龄人致敬

——河北省协会组织看望慰问百岁老党员活动纪实

河北省自然资源评价评估行业协会副会长兼秘书长　崔真凯

当时间的车轮进入2021年，我们想得最多的事情就是如何庆祝建党100周年。举办什么活动来表达我们对党的热爱自然就提上议事日程。我们身边不乏“共和国的同龄人”，能否找到与中国共产党同龄的“党的人”——百岁老党员？2021年2月18日春节过后上班的第一天，协会发出了庆祝建党100周年系列活动的通知，开展寻找慰问百岁老党员活动，号召各会员单位寻找慰问百岁老党员，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。

我们分别在协会的微信公众号、网站、微信会员群和个人朋友圈转发了通知。信息不断反馈回来，有的老人是虚岁100，1922年出生；有的虽然是百岁老人，但不是党员。最终万能的朋友圈起了作用。第一个反馈有效信息的是家在石家庄市的仝锡玲老人的女儿张姐，她在电话的那端兴致勃勃、滔滔不绝地讲了她母亲的过往。放下电话，加上微信，张姐把老人的身份证照片发了过来：老人出生于1921年11月21日，加上对党员身份的核实，我们确认寻找到了第一位百岁老党员。

第二位是由河北省健步走协会推荐的，健步走协会副主席罗一先生的父亲罗纪造。他不仅是位百岁老党员，还是一位老英雄。罗一发来美篇“百岁老铁、喜过大寿”，图文并茂记录了罗纪造老人去年在家中度过的百岁（虚岁）寿辰的喜庆场面。

第三个有效信息是在石家庄某干休所疗养的李惠民老人的儿子李石营（原《中国体育报》记者、《人民日报》首席摄影记者）联系的。李惠民老人1921年11月出生在山东省茌平县一个贫苦农民家庭，1940年加入中国共产党，目前因病在医院治疗。我们还收到了李惠民老人的简历，了解到老人家参加

了百余场战斗，作战勇敢，不怕牺牲，多次负伤，至今头颅里还有多处弹片。老人的经历让我们肃然起敬。

慰问的时间定在5月25日，因为这一天恰逢罗纪造老人的百岁华诞（农历1921年4月18日），奉上什么样的礼品显得尤为重要。首先，我们邀请到河北省文化名人联谊会会长李禾先生为三位老人书写寿联，分别是：君活百岁松钦鹤羡，戎马一生凯旋归来（李惠民）；天赐期颐长生无极，乐活百岁积庆有余（罗纪造）；盛世常青树，百岁不老松（仝锡玲）。其次，专门定制了大号寿山石印章，底部刻有老人的姓名，侧面刻有“河北省自然资源评价评估行业协会赠”，“百岁老党员留念1921—2021”。另外，协会还联系了河北省蔚县国家级非物质文化遗产传承人、剪纸艺术家周广先生专门创作了精美的彩色剪纸《寿比南山》。

5月25日早上，协会代表首先看望慰问了李惠民老人。李惠民老人1938年入伍，曾参加百团大战、反“铁壁合围”、上党战役、平汉战役、鲁西南战役等百余场战斗，多次立功受奖。1955年荣获三级解放勋章、三级独立自由勋章，1988年荣获独立功勋荣誉章，2015年荣获中国人民抗日战争胜利70周年纪念章，2019年荣获“庆祝中华人民共和国成立70周年”纪念章。时至今日，李惠民的身体里还残留着当年参加战斗时的弹片。协会代表向李惠民送上贺寿对联，祝福老人家身体健康、晚年幸福。在老党员仝锡玲家，协会一行人与仝锡玲老人亲切交谈，并送上真挚祝福。仝锡玲老人幼年加入儿童团，站岗放哨。之后参加妇女救国运动，为

部队运送军需物资，支援抗战。解放后分别在大兴纱厂居委会、中华大街居委会、福源街居委会担任主任、党支部书记，多次评为先进工作者，长期在基层组织做社区工作，直至退休离岗，在平凡的岗位上做出了不平凡的贡献。

随后，我们来到了抗战老英雄罗纪造的家中。“眼看着小鬼子抢粮食、祸害妇女，当时我憋足了火，瞅准鬼子挑开门帘进屋的时机，冲上去给了那个鬼子一刺刀。”罗纪造讲起自己参加抗日战争英勇战斗的岁月，激动不已。罗纪造老人1939年2月入伍，历任八路军独八旅82团侦察班长、排长、连长，68军侦察营长，石家庄高级步兵学校大队长，铁道兵学院军事教研室主任，铁四师司令部党委书记。1947年在解放石家庄战役中任特务连连长时活捉国民党第三军军长罗历戎并荣立战功。1959年9月，在全军军事科学大会上，代表北京军区作关于“精讲多练”的发言，当场受到叶剑英元帅的提名表

扬。1981年离休。2015年荣获中国人民抗日战争胜利70周年纪念章。2019年荣获“庆祝中华人民共和国成立70周年”纪念章。离休后他依然满怀初心、发挥余热，为部队、机关、企业、学校、社区作革命传统报告40余场。罗老的长子罗一告诉我们，虽已步入期颐之年，可老人至今每天保持着看报、看新闻的习惯，关心国家时事。“你们要永远跟党走，永远做好事，不能做一点坏事。”罗纪造老人精神矍铄、中气十足，叮嘱后辈要守初心、担使命。

本次活动受到了多家媒体关注，河北广播电视台、长城新媒体、燕都融媒体及新媒体联盟记者进行了跟踪专访，并对活动情况进行了新闻报道。活动当天河北广播电视台公共频道《新闻6号线》栏目就进行了报道；长城网及冀云客户端5月25日刊登报道《致敬！3位百岁老党员从烽火中走出不平凡的人生》；新媒体联盟分别在百度、搜狐、今日头条、凤凰网、新浪、网易、腾讯、简书、乐乎、燕赵文化网、美篇等平台发表报道《向党的同龄人老英雄致敬　慰问百岁老党员》；《石家庄日报》《燕赵晚报》分别报道了《红色基因代代传　社会组织慰问百岁老党员》；河北新闻网、《燕赵都市报》分别报道《慰问三位百岁老人》《河北省自然资源评价评估行业协会慰问百岁老党员》；新华网报道《慰问我党同龄人　致敬百岁铁道兵》。

三位百岁老人见证了中华人民共和国的成立和成长，是我们学习的榜样，在他们身上我们深切感受到了他们为共产主义事业奋斗终生的革命精神。

国有建设用地使用权出让合同约定的违约金计算标准能否调整

自然资源部不动产登记中心　钟京涛

【案例】

2015年6月，某市人民政府（以下简称市政府）与某房地产开发公司（以下简称甲公司）签订××镇小城镇投资开发建设协议（以下简称投资协议）。根据投资协议约定，甲公司投资开发占地面积170亩的山体公园及周边商住项目，市政府对该项目商业用地摘牌价超出38万元/亩部分返还用于支持基础设施建设；协议签订之日起七日内甲公司支付定金1000万元及项目用地报批前期费用500万元，前述费用在摘牌后计入土地出让总价款，如甲公司未摘牌则予以退还。投资协议签订后，甲公司于同年7月向市政府缴纳了定金及用地报批前期费用共计1538万元，同时启动了项目的土地一级开发及商住部分建设。2016年3月，甲公司依照国有土地挂牌出让程序取得该项目商业地块的使用权，并与市政府下属的国土资源局（以下简称乙国土局）签订了《国有建设用地使用权出让合同》，其中约定：土地出让面积为3.4万平方米，用途为商业、住宅，出让价款3057万元，合同签订后1月内付清全部价款的50％，365日内付清全部价款；如不能按时支付出让价款，自滞纳之日起每日按迟延支付款项的1‰缴纳违约金；延期付款超过60日经催交后仍不能支付的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失；受让人按约定付清全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请办理不动产登记手续。出让合同签订后，甲公司于同年3月至2018年4月分六次向市财政局支付出让价款共计1920万元。因甲公司未全额缴纳出让价款，乙国土局多次催缴未果后于2018年6月向人民法院提起民事诉讼，请求判令甲公司支付剩余出让价款1137万元及违约金（自逾期之日起按欠缴出让价款金额每日1‰计算，至起诉前金额为408万元）。甲公司辩称，市政府在投资协议及2014年7月《关于推动××招商项目建设专题会议纪要》和2016年6月《关于研究××招商引资项目扶持相关问题专题会议纪要》中已经明确地价优惠及抵扣、返还政策，乙国土局负责人均参加上述会议且投资

协议签订前经乙国土局审核认可，因而其依据投资协议已支付的1580万元前期费用应当抵扣土地出让价款，实际缴纳费用已达3500万元，远超出合同约定应缴出让金数额，其出让价款已经缴清，不存在违约情形；乙国土局主张的违约金标准明显高于其实际损失，应当按照法律规定予以公平合理地调减。一审法院经审理认为，乙国土局与甲公司签订的出让合同合法有效，甲公司未按约定支付出让金已构成违约，应当承担违约责任；本案出让合同与投资协议的缔约主体不同，且属不同法律关系，乙国土局参加市政府相关专题会是内部管理和履职行为，并不能因此成为投资协议当事人，因此投资协议对乙国土局无法律约束力，甲公司依据投资协议支付的款项从土地出让价款中抵扣缺乏法定和约定依据；土地出让合同中逾期付款违约金的计算标准由国务院文件明确规定，不属于双方协商达成的条款，且甲公司在签订合同时应对此知晓，申请调整没有法律依据。据此，一审法院判决：甲公司支付剩余土地出让价款1137万元，同时按欠缴出让价款金额每日1‰计算违约金，直至付清出让价款时为止。甲公司不服一审判决，提起上诉。

【疑惑】

（1）土地出让合同约定的违约金计算标准可否调整？

（2）如何判定土地出让价款是否缴清？

【解析】

本案表面上是一起普通土地出让合同纠纷，但反映出地方政府招商引资、旧城改造中不规范出让土地所带来出让价款缴纳问题。

（一）关于土地出让合同约定的违约金计算标准应否调整问题

该问题涉及土地出让合同是民事还是行政合同问题的判定，这是我国立法和司法实践中长期争而未决的问题。目前解决的思路基本上是以民事为主兼顾行政管理因素。在司法实践中，土地出让合同纠纷作为民事合同纠纷案件适用民事诉讼程序裁判，但在案件处理中考虑到其特殊性，仍将出让方作为特殊身份和特殊民事主体对待，对其中的违约金标准争议等个别问题处理，也是充分考虑法律、行政法规及土地供应政策中行政管理因素的约束，而非简单地按一般民事合同处理规则裁判。2006年《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号，以下简称100号文）规定，土地出让合同应约定对土地使用者不按时足额缴纳土地出让收

入的，按日加收违约金额1‰的违约金，违约金随同土地出让收入一并缴入地方国库。由此可见，土地出让合同中的违约金标准并非当事人自由约定和协商的结果，而是由国务院规范性文件作出的政策性规定和要求，对此显然不能简单地适用《民法典》第五百八十五条（原《合同法》第一百一十四条）及有关司法解释中“约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少”的规定，由受让人申请调整。最高人民法院及多数地方法院的司法判例也普遍认为，土地出让合同中违约金条款受行政文件及部门规章约束，只要不存在违反法律、行政法规强制性效力性规定的情形，在无特殊情形下原则上不宜以司法判决的方式否定其效力，亦不宜依职权作相应调减，更不能简单地以银行同期贷款利率或民间借贷规定的利息标准进行评判，而是应充分考虑违约金条款内容的法定性、行政管理的强制性、违约责任的可预见性等因素，不能随意调整；在受让方违约的情形下，应当依照合同约定计算违约金，这也是维护正常的建设用地出让管理秩序的需要。实践中，虽然也出现了受让人事后以出让合同为民事合同、违约金标准过高、出让方实际损失仅为融资成本、100号文作为国务院文件的效力等级低于《民法典》（原《合同法》）及有关司法解释而不应作为调整出让违约金条款的法律依据等为由，申请将违约金标准调减为中国人民银行同期同类贷款利率标准或基准利率倍数的诉讼案件，但基本上被驳回。本案中，关于违约金计算标准条款不仅有国务院文件依据，也是出让合同的明确约定，甲公司在签订合同取得土地使用权时对有关内容及责任后果应当知悉，不存在无法预见情形，合同一旦签署生效后即具有约束力，一审法院关于违约金标准不予调整的结论并无不当，符合法律政策规定。

（二）如何确定出让价款是否缴清问题

根据法律规定，自然资源主管部门作为土地出让合同的出让方，严格按照合同约定督促受让方及时、足额缴纳土地出让价款，并确定出让方的出让价款缴付义务是否履行完毕是其职责和义务所在。从规范出让土地角度看，确定土地出让价款是否缴清并不复杂，出让合同格式文本对此有具体的条款，有关法律政策也明确规定，2006年100号文等文件明确要求将土地出让收支全额纳入预算，实行“收支两条线”管理，不得以“招商引资”“旧

城改造”等名义减免土地出让收入，实行“零地价”，甚至“负地价”，或者以土地换项目、先征后返、补贴等形式变相减免土地出让收入。但是，实践中地方政府将土地出让价款优惠作为招商引资协议内容、随意变通出让程序的现象仍然存在，导致投资协议与出让合同交叉，权利义务互为前提，出让价款能否抵扣、出让价款是否缴清难确定等一系列问题随之出现。从完整意义上理解，土地出让价款是否缴清，不仅要看出让合同约定的数额，还应包括违约金；对于是否考虑前期费用的扣除方面，由于涉及不同的法律关系和出让金收支管理政策规定，法理上争议不大。但是，考虑到实践中的复杂成因和争议解决需要，能否从单一法律关系角度去裁判仍然存在较大争议。本案一审、二审法院也是持截然相反的观点，二审法院认为，案涉投资协议与出让合同涉及是同一宗土地，且在出让之前已签订开发协议并交付甲公司实际占用和开发建设，之后挂牌出让仅是形式，甲公司支付了前期费用，市政府会议纪要及开发协议中承诺应当履行；出让土地是地方政府职责，乙国土局作为法律行政法规授权的出让方虽然不是投资协议当事人，但全程参与了投资协议审核、签订及有关市政府专题会，应当知晓出让金扣除等事项而拒绝抵扣不符合事实，同一土地出让中只能收取一次出让金，否则构成重复收费；如果不予考虑前期支付款项性质及是否退还而要求在另一法律关系中解决，将使问题复杂化，不能从根本上化解矛盾。因此，甲公司在签订出让合同之前支付的1538万元应当在土地出让价款中抵扣，其支付的款项已达到出让合同约定的出让价款，合同约定的出让价款缴付义务已履行，并未违反合同约定。据此，二审法院认为，甲公司的上诉请求理由成立，一审判决认定事实清楚，适用法律错误。随后，于2018年12月作出判决：撤销一审民事判决，驳回乙国土局的诉讼请求。

本案二审法院判决虽然从法律关系角度来看值得商榷，但体现了对不规范做法的纠正和优化营商环境下大背景下对不动产权利纠纷的实质解决。从不动产登记审查制度建设的角度来看，本案中引申出的问题就是不动产登记机构对于国有建设用地使用权首次登记中土地出让价款是否缴清审查方面的手段和能力是否匹配。按现行登记审查制度，土地出让价款等缴纳凭证是申请国有建设用地使用权首次登记的要件之一，但是，出让价款是否缴清涉及违约金或滞纳金的计算，

（下转第25页）

不动产登记中夫妻共有财产相关法律问题分析

——关于共有财产的处分规则

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。此为篇二。

一、“按份共有”与“共同共有”

按照现行法律规定，共有可以分为按份共有和共同共有。如《民法典》第二百九十七条规定：“不动产或者动产可以由两个以上组织、个人共有。共有包括按份共有和共同共有”，第二百九十八条规定：“按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权”，第二百九十九条规定：“共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权”。

从法理上分析，按份共有和共同共有主要区别在以下方面：一是产生的依据不同。如《民法典》第三百零八条规定：“共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有，或者约定不明确的，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有。”由此可见，共有人可以明确约定按份共有或共同共有，没有约定或约定不明确的，依据法律规定共同共有一般基于某种共同关系（如夫妻关系、亲属关系等）而设定。二是享有权利的范围不同。共同共有人权利覆盖整个不动产，只要有共同关系存在，就不能划分各自份额，只有在共同关系终止时，才可以对共有不动产进行份额，确定自己的份额。如夫妻共有的房产等只有在夫妻关系终止即离婚时才可依法进行分割。而按份共有，是按照各自的份额享有权利并承担义务，按份共有人可以随时请求分割。

二、共有不动产的处分规则——整体处分与份额处分

共有不动产的处分可以分为整体处分和份额处分。共有不动产的整体处分（转让、抵押等）规则，因其属按份共有或共同共有而有所不同。《民法典》第三百零一条规定："处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或者用途的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但是共有人之间另有约定的除外。"因此，对共有的不动产整体进行处分，在法律上共同共有要严于按份共有。

共有不动产的份额处分，主要存在于按份共有的情形。因为对于共同共有而言，如上所述，共有人在共有关系存续期间不划分份额，对共有物的分割，除非另有约定或有重大理由外，分割受到严格受限，如《民法典》第三百零三条规定："共有人约定不得分割共有的不动产或者动产，以维持共有关系的，应当按照约定，但是共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割；没有约定或者约定不明确的，按份共有人可以随时请求分割，共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。"

对于共有份额的转让，《民法典》第三百零五条、第三百零六条有具体规定，即按份共有人可以转让其享有的共有的不动产份额，而无须征得其他共有人的同意，但转让前应当将转让条件及时通知其他共有人，以保证其他共有人在同等条件下享有优先购买权。

三、实例解析——无权处分与无权代理

A、B为夫妻，双方共同出资购买一套房产，约定为共同共有。办理房屋所有权登记时，因B在国外不便回国办理登记有关手续，双方约定房屋仍为共有，但暂由在国内的A一方单独申请办理不动产登记手续，待B回国后再办理增加权利人的登记手续。A向登记机构申请将房产登记在自己名下。随后不久，A与C签订房屋买卖合同，将房屋出售。问题是：A将房屋出售给C的行为是否有效？如果B回国后办理了增加不动产权利人的登记手续，房屋所有权登记的权利人由A变为A、B，此时A以自己名义与C签订房屋买卖合同，该行为是否有效？如果A以A、B两人名义签订合同，效力又如何？

从法理上分析，实际生活中，夫妻一方处分夫妻共有不动产时，处分行为是否有

效，应当根据具体情形具体分析。从实践来讲，因夫妻共有不动产权利登记状况不同，产生显名共有还是隐名共有的问题，即夫妻双方均记载在登记簿/证上则为显名共有，只有一方体现在登记簿/证上则为隐名共有。从法律角度来讲，因一方处分行为是以夫妻一方名义还是双方名义不同，产生无权处分还是无权代理的问题，即处分人以自己名义处分共有财产，构成无权处分，如果处分人以夫妻双方的名义处分共有财产，则存在是否具有“代理”权的问题。以上几种情形的不同组合，结合以上实例，可以作以下类型化分析：

（1）夫妻双方显名共有，一方以自己名义处分不动产。例如，某房产登记为A、B共有，现A以自己名义与C签订房屋买卖合同。该情形下，处分行为显然属于无权处分，因为夫妻一方无权单独以自己名义处分与另一方共有的财产。

（2）夫妻双方显名共有，一方以双方名义处分不动产。例如，某房产登记为A、B共有，现A以A、B两人名义与C签订房屋买卖合同。该情形下存在有权代理还是无权代理的问题。即处分人对共有财产中自己部分的处分并无任何法律障碍，但对夫妻另一方共有部分是否拥有处分权，需要审查处分人对另一方财产的处分是否拥有代理权且代理权是否存在瑕疵。有代理权且代理权无瑕疵的，该处分行为法律结果归属于被代理人，买卖合同自当有效；无代理权或代理权有瑕疵的，则应当根据《民法典》第一百七十一条规定的无权代理规则进行评判。即《民法典》第一百七十一条规定：“行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后，仍然实施代理行为，未经被代理人追认的，对被代理人不发生效力。……行为人实施的行为未被追认的，善意相对人有权请求行为人履行债务或者就其受到的损害请求行为人赔偿。……相对人知道或者应当知道行为人无权代理的，相对人和行为人按照各自的过错承担责任。”

从合同效力角度来讲，该合同虽已成立，但因行为人的代理行为存在法律瑕疵，合同能否对被代理人发生效力处于待定状态，须被代理的真正权利人实施法律赋予的追认权等法律行为后才能确定。该情形下，善意第三方的自身权利往往处于不确定状态，法律为平等保护被代理的真正权利人和善意第三人，在规定无权代理制度的同时，规定有表见代理制度以体现法律对不同主体间利益保护的平衡。即《民法典》第一百七十二条规定：“行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后，仍然实施代

理行为，相对人有理由相信行为人有代理权的，代理行为有效。”这一规定的法律意义既是对于善意相对人利益的保护，也是保护财产交易的动态安全，维护市场交易秩序。该情形下，在无权代理的情况下，若相对人是善意无过失，不知道或者不应当知道其为无权代理，而且有理由相信该无权代理行为为有权代理，并与代理人进行交易的，为保护善意相对人的合法权益，应认定该代理行为有效。

（3）夫妻双方隐名共有，一方以自己名义处分不动产。例如，某房产为A、B婚内共同购买，但登记簿/证上记载的权利人为A，现A以自己名义与C签订房屋买卖合同。该情形下，如果处分人不是登记簿/证上记载的权利人，自然属于无权处分。如果处分人就是证载权利人，该处分行为是否有效？第三人能否取得房屋所有权？回答这一问题，首先要正确理解不动产物权的登记生效原则与婚内所得财产法定共有原则之间的关系，即《民法典》第一千零六十二条与第二百零九条之间的辩证统一关系。上例中，房屋为A、B婚内共同购买所得，按照《民法典》第一千零六十二条规定，该房屋为夫妻双方共有，尽管不动产物权的设立、变更实行登记生效原则，B并未登记于房屋的登记簿/证上。但正如上篇中我们分析，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，因此，从法律效力角度，房屋应为A、B共有，而非证载权利人A单独所有。

基于以上分析可以得出，登记簿/证上只记载了A为产权人，但房产为A、B共同共有，现A以自己名义与C签订房屋买卖合同，A的行为应属无权处分。但由于《民法典》中善意取得制度的存在，无权处分未必会导致处分的物权不发生转移的法律效果。按照《民法典》第三百一十一条规定，如果房屋购买人不知道也不应当知道该房屋虽登记在一方名下，但实际上为双方共有的情形，即受让该房屋时是“善意”的，其购买价格合理，没有明显低于市场价格，且购买的房屋已经办理完不动产登记手续，此时，房屋买受人将依据善意取得制度取得房屋所有权，房屋共有人B只能要求A承担损害赔偿。

对《城镇土地估价规程》的三点看法

北京中地华夏土地房地产评估有限公司　纪成昌

摘　要　授权经营土地使用权的评估，不应该以土地使用权处置权能是否受限，对地价进行无根据无充分理由的减价修正，容易造成土地资产流失。估价报告的估价结果体现报告价值时点的价格，该结果自估价期日起算一年内有效，超过一年的应重新估价；估价报告的诉讼时效自报告出具之日起三年。

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）自2014年12月1日起，至今施行已有六年，对中国土地事业特别是对中国土地估价行业的贡献巨大。在长期土地估价工作中，通过学习规程、使用规程，我对它如数家珍，但我也产生了不少疑问并进行探研。现就以下三个问题谈谈个人看法。

一、授权经营土地使用权评估

授权经营土地使用权最早出现在1998年2月《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》（国家土地管理局令第8号），该规定第一次提出“国有土地授权经营”，第四条明确：“国家根据需要，可以一定年期的国有土地使用权作价后授权给经国务院批准设立的国家控股公司、作为国家授权投资机构的国有独资公司和集团公司经营管理。”

国土资源部在《关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》（国土资发〔1999〕433号）、《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44号）、《关于印发〈企业改制土地资产处置审批意见（试行）〉和〈土地估价报告备案办法（试行）〉的通知》（国土资厅〔2001〕42号）等文件中，针对授权经营土地使用权的批准程序、实施范围、操作细则等进行了完善。但在评估技术规范上，由于长期缺乏技术的支撑，评估技术指引缺位，若按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）评估技术规范进行操作，必然造成评估专业人员极大的困惑。

按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）“8宗地地价评估程序　8.8撰写并提交评估报告书”，要求土地估价报告及技术报告（评估工作底稿）有规范格式，而且根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）10.3：

a）评估授权经营土地使用权应考虑行业差异、所处区域状况及权利处置限制对其价格的影响；

c）采用市场比较法评估时，若选用出让土地使用权价格作为交易案例比较价格，应考虑授权经营土地使用权在处置方面的限制对地价的影响，并进行适当的减价修正；

d）采用收益还原法进行评估时，除考虑行业差异、区域差异对还原率的影响外，还应考虑授权经营使用权限制的影响，其还原率应略高于相同条件下出让土地使用权价格评估的还原率。

也就是说，宗地价格评估时，采用市场比较法、收益还原法，甚至是成本逼近法、剩余法评估，如果涉及授权经营土地使用权，必须考虑处置方面的限制对地价的影响，并进行适当的减价修正。

笔者认为，授权经营土地使用权的评估，不应该以土地使用权处置权能是否受限，对地价进行无根据无充分理由的减价修正，容易造成土地资产流失。理由如下：

第一，授权经营土地使用权的评估是指符合国家政策的国有企业在改制过程中，在人民政府土地管理部门批复土地资产的授权经营批准文件、改制企业取得授权经营土地使用权后，在土地使用年期内是可以向其直属企业、控股企业、参股企业进行土地配置的，是不需要人民政府土地管理部门进行再次批复的。因此，若企业再次配置土地的过程，不存在土地使用权处置权能受限，不应该进行市场价格的减价修正。

第二，我国土地所有制是城市土地国家所有，如果土地使用权人的名称不变更，在授权经营批准的土地再次配置时，毫无多余的变更登记工作，不存在土地处置权能受限。即使土地使用权人在进行上述土地配置时，国有企业的土地使用权人需要名称变更，也就是到不动产登记部门变更土地使用权人名字，土地估价人员不能因为需要办理变更登记手续，就要求地价降低，造成资产流失。

第三，依据2014年11月的《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）和自然资源部《不动产登记暂行条例实施细则》“第二十六条　下列情形之一的，不动产权利人可以向不动产登记机构申请变更登记：（一）权利人的姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变更的……”，就必须到不动产登记部门变更土地使用权人名字。

如果是改变土地用途或向其他单位、个人转让，应报经土地所在地的市、县自然资源主管部门批准，并补缴土地出让金。同理，其他任何出让土地，如果改变土地用途，同样需要补缴土地出让金；若向其他单

位、个人转让，企业使用权人同样需要进行土地使用权人的名称变更，这是我国土地制度决定的，是党中央、国务院赋予自然资源管理部门的职责所在。

退一步来说，按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）规定，授权经营土地使用权涉及国有企业的方方面面，面对众多行业，如果用于不同的行业的土地出让价格上没有差异，则授权经营土地使用权的价格应该没有区别；同理，采用市场比较法评估授权经营土地使用权，其选用出让土地使用权价格作为交易案例比较价格，不因为人为“感觉处置限制对地价的影响”就进行减价修正。

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）对授权经营土地使用权价格评估技术要点的规定，在实践中没有明确的标准，在实际操作中就难以实行。“行业差异”量化指向不清晰，实践中“权利处置限制对其价格的影响”的修正系数确定没有明确标准，要么是不按照规程进行减价修正，要么就是无依据胡乱修正，造成了评估报告的随意。而且从各个地方的实践来看，没有形成统一的认识，无法通过搜集现有案例得出合适的修正系数标准。

若减价修正的幅度没有标准，实际修正幅度差异较大，评估结果就存在同地不同价现象。

二、关于剩余法评估

剩余法又称倒算法、残余法、假设开发法，是《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）定义的名称，《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）概念称为假设开发法。

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）将采用剩余法评估的适用对象分为两种，第一种是现有不动产中所含的土地，第二种是待开发的土地，两种估价对象的测算过程略有不同。

《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）运用假设开发法进行房地产估价时，估价对象是待开发、正开发的土地，对应的实质是《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）分类的第二种“待开发的土地”。

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）中“待开发的土地”的剩余法公式，和《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）假设开发法采用静态分析法的规定是一致的。

评估中应注意区分《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）对剩余法（假设开发法）的界定，结合估价对象情况选择合适的测算公式进行评估，见表1。

表1 《城镇土地估价规程》和《房地产估价规范》对剩余法（假设开发法）的界定

依据	《城镇土地估价规程》		《房地产估价规范》	
方法	剩余法一	剩余法二	假设开发法一	假设开发法二
估价对象	评估现有不动产中所含土地价格	评估待开发土地的价格	评估待开发、正开发土地的价格	评估待开发、正开发土地的价格
公式	待估宗地价格=不动产交易价格-房屋现值-交易税费	待估宗地价格=不动产总价-开发项目整体的开发成本-客观开发利润	开发价值=开发完成后的价值-后续开发的必要支出-后续开发的应得利润	开发价值=开发完成后的价值折现-后续开发的必要支出折现

按照《人力资源社会保障部关于公布国家职业资格目录的通知》（人社部发〔2017〕68号）和2021年1月公示的调整后的《国家职业资格目录（专业技术人员职业资格）》，住房城乡建设部和自然资源部是准入类“房地产估价师”的共同实施部门，自然资源部和住房城乡建设部分别管理土地估价工作、房地产评估工作的多头管理逐步并轨，因此，《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）的规定、技术规范等也应尽量从分散独立趋于统一，以便估价师在具体工作中结合估价对象情况分析综合比较进行选择。

建议《城镇土地估价规程》不妨明确规定：“评估待开发土地的价格的方法和公式就是假设开发法”“评估现有不动产中所含土地价格的方法和公式就是剩余法”。

至于《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）规定的两个公式适用的估价对象只是方法差异，假设开发法一采用的是静态的分析方法，假设开发法二采用的是动态的分析方法。评估中应区分估价对象情况选择正确公式，根据评估资料情况选择静态或动态分析法。

三、报告有效期限

在评估实践中，由于委托方存在项目审批过程，需提交正式评估报告的时间和估价期日相距久远，造成提交正式评估报告时与估价期日已超过一年，就出现土地估价报告的结果或报告是否有效的疑惑。

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）规定：“土地估价结果的有效期限，自报告提交日起，原则上不超过一年。”《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）规定：“其中的估价报告使用期限应自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。”从字面看二者说法不完全相同，《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）说估价结果，《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）说估价报告。估价结果和估价报告能不能等同？二者存在不统一的问题。

估价结果与估价期日息息相关，真实反映了估价对象在估价期日状态下的价值或价格，根据定价定义，估价结果只是某个价值时点的价格，不能代表某个时间段的价格。

也就是说，只要委托方获得的估价报告是在设定估价期日下的估价对象土地使用权价格，估价报告出具即使超过了一年，该估价报告的评估结果也属有效，即估价结果的有效性与估价期日有关。

若报告使用与估价期日脱钩，采用估价报告提交日来阐述估价结果在评估报告出具一年仍然有效的说法，本人认为不够严谨。任何情况下，评估报告的估价结果在估价期日一年内，都是有效的，不存在一年内有效和一年后无效的说法。之所以要规定报告的有效期限，是针对评估协议中委托方和受托方就该评估活动经济行为在法律上的诉讼时效而规定的，即按《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），报告的诉讼时效自报告出具之日起一年内有效，超过一年该诉讼时效失效。但这个时效规定实际上是短于民法规定的诉讼时效，是否合理，值得商榷。

针对此问题，《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）可明确予以规定，如估价报告的估价结果体现报告价值时点的价格，该结果自估价期日起算一年内有效，超过一年的应重新估价；估价报告的诉讼时效自报告出具之日起三年。

（上接第16页）

以及类似本案中前期费用抵扣等一系列复杂问题，很难仅从出让合同及缴纳凭证中直观判断。因此，现行不动产登记审查制度建设改革完善中，对于是否审查出让金缴纳情况、如何审查等问题有必要作进一步规范和统一。理想的制度设计是登记中不审查土地出让价款是否缴清的事项。如果确实需要审查，也应借鉴部分地区由土地利用或权益部门出具缴纳完毕的凭证作为不动产登记依据的做法，而不是仅依靠缴纳收据，否则，其中涉及的不确定因素和复杂问题难免给登记机构带来潜在的风险和压力，这是制度完善中需要思考的一个问题。

参考案例：最高人民法院民事裁定书（2019）最高法民申308号；最高人民法院民事判决书（2017）最高法民终561号贵州省高级人民法院民事判决书（2018）黔民终1153号；贵州省贵阳市中级人民法院（2018）黔01民初242号；云南省高级人民法院民事判决书（2018）云民终297号；贵州省高级人民法院民事判决书（2018）黔民终779号。

（本文原载《中国不动产》杂志，略有改动）

宅基地“三权分置”助推乡村振兴

天津商业大学　刘双良

农业农村现代化是实施乡村振兴战略的总目标，虽然宅基地“三权分置”助推乡村振兴具有理论上的逻辑必然，但宅基地“三权分置”并不直接推促乡村振兴总目标的达成，那么宅基地“三权分置”究竟如何助推乡村振兴？

宅基地“三权分置”背后的作用机制与传导路径

宅基地“三权分置”助推乡村振兴是通过桥接实施乡村振兴战略“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的总体要求而产生加力功效的。

（一）宅基地“三权分置”能够激活土地要素市场，为产业兴旺提供土地供应支持

产业兴旺是解决农村一切问题的前提。乡村振兴要实现产业兴旺，须以有效的土地资源供应为底盘。近年来，随着大中城市产业结构的升级，越来越多的乡村承接了其产业转移，乡村发展也吸引了越来越多的城镇工商资本和产业投资；同时，伴随着越来越多的农民返乡就业创业，以及新型职业农民的出现和农村其他内生力量的发展壮大，乡村产业兴旺之势已初见端倪。在此情形下，包括传统的农副产品加工、农产品冷链仓储等传统产业和观光农业、乡村旅游、民宿与农家乐、文旅创意产业、数字电商等新产业新业态在内的产业项目将日益汇聚农村，从而对农村集体经营性建设用地和农村住房产生较大的紧迫性需求。

依现行法规与政策，乡村产业项目的落地须符合土地利用规划要求，依法取得集体经营性建设用地使用权。但当前农村可供入市交易的集体经营性建设用地数量有限，而大规模的闲置宅基地资源则可以起到有力的补充。宅基地“三权分置”通过重构宅基地产权结构，对宅基地集体所有权、农户资格权和使用权重新赋能，有利于激活农村集体经营性建设用地要素市场；同时，通过科学的产业发展需求预测与超前的土地用途规划调整，面向乡村产业用地需求者供应闲置宅基地资源与闲置农村住房，从根本上解决乡村产业发展土地供应支持底盘不稳的问题。

（二）宅基地“三权分置”有助于导引土地综合整治，为生态宜居提供土地制度支撑

生态宜居是乡村振兴的内在要求。在

农村兴业的基础上，乡村振兴要实现生态宜居，需以良好的乡村人居环境为保障。目前大量的农村人口向城镇转移，农村日益“空心化”，这虽然主要是城镇化力量的引致使然，但与近年来农村土地生态环境恶化、土壤面源污染严重、村庄卫生环境脏乱等人居生态环境和居住舒适性下降也有内在关联。实施乡村振兴，既要使现有留置的农民能够继续居住，又要使返乡下乡兴业的“新乡民”愿意留居，农村人居生态环境的改善提升势在必行。

实行宅基地“三权分置”，宅基地利益相关者间的责权利将更加明晰，各利益主体围绕如何盘活闲置宅基地利用，将会进入农村土地生态环境修复改善的自主自觉或无意识状态。一方面，针对易地搬迁后的闲置宅基地，以及实施增减挂钩后由村集体收回的闲置宅基地或经由农民主动退出、放弃的闲置宅基地，可以挂钩土地综合整治，进行复垦复耕复绿，因而能够从制度角度间接引导修复农村土地生态环境；另一方面，随着乡村城镇工商资本的进入和返乡下乡人员创业创新的发展，势必对闲置宅基地资源为和空置农民住房的开发利用提出更高的要求。比如，开展民宿旅游、农家乐、文化创意等经营活动，投资经营者自然就会非常注重所在农村的生态环境和居住舒适度的改善提升。这在客观上会促使“山水林田湖草”生态系统的一体化保护与修复，进而建成“绿水青山”式生态宜居的美丽乡村。

（三）宅基地“三权分置”有利于化解土地权益纠纷，为乡风文明提供土地调处方案

乡风文明是乡村振兴的紧迫任务。乡村振兴、乡风文明的实现有赖于新时代农村文明风尚的形成。目前，广大农村地区在家庭和谐、邻里和睦、尊老爱幼、守望相助、疾困相扶等这些传统美德保持方面成效斐然；然而，近年来农村土地权属争议与土地利益矛盾日益突显，土地权益冲突已上升为农村地区最大的社会稳定风险，这无形中给农村精神文明建设带来直接性的压力与冲击。

随着农村宅基地制度改革的深入推进，实行宅基地“三权分置”后，一方面，宅基地既可以合法出租或用以探索建设租赁住房，也能吸引城镇居民参与民宿旅游或农家乐项目的开发经营，而由这些“新乡民”、游客带来的城市文明与乡村文明融合，为新时代文明乡风的形成注入一股清泉；另一方面，基于对宅基地之上农民住房拥有的所有权、继承权，一些已进城落户的原住农民以返乡养老、投资兴业或“新乡贤”等身份方式返归乡里，这些长期受城市文明熏陶的“出走农民”，在一定程度上为“新乡土时代”的农村带来了文明新风。

最为重要的是，实施宅基地“三权分置”改革，从法权的角度厘清宅基地集体所有权、农户资格权、使用权“三权”各自的权能，赋予相应的权益保障，这从制度设计

上消解了宅基地权属不清、权能失范、收益无据容易产生土地权益纠纷的可能；做到了在宅基地流转退出、征收征用、自主经营、合作开发等土地盘活利用过程中不产生或减少产生矛盾纠纷，以及出现矛盾冲突亦可依法依规调查处理，为乡风文明的实现贡献特有的土地调处方案。

（四）宅基地“三权分置”有益于完善土地股权分配，为治理有效提供土地参与视角

治理有效是乡村振兴的重要保障。乡村社会治理是国家治理的重要组成部分，是国家治理在农村社会末端的体现，乡村社会治理是否有效关乎国家治理体系和治理能力现代化的实现。经过40多年的改革开放，快速推进的新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化进程不但极大提升了农村社会的物质文明，也改变了农民的思维理念和行动模式，导致乡村社会治理的参与主体和制度安排等也发生相应变化。目前我国农村社会已发生了巨大的结构性变化，在传统居村耕种农民之外，农民群体还日益分化为新型职业农民、外出经商农民、进城务工农民、在乡兼业农民、种植大户农民、极端贫弱农民等类别，这些不同类别的农民对包括宅基地在内的农村土地具有不同的权益需求，其参与乡村社会治理的意愿与能力也不尽相同。农村这些新的变化格局势必需要与之相匹配的乡村治理创新之策。

从当前改革实践来看，可资折兑为土地股权的主要是集体经营性建设用地或农地承包经营权、林权等集体产权。但自宅基地“三权分置”改革试点以来，宅基地权益资产化、股权化、市场化探索已开始显现，地区试点的制度创新明显朝向寻求有效治理和显化财产权利，为实现乡村振兴的治理有效提供了土地参与视角。例如，上海市奉贤区南桥镇在确保农民“离地不失地、离房不失房”的前提下，组建了“上海南悦乡村经济发展有限公司”，拟定以参与相对集中居住上楼的农户为对象，将空置房产和结算剩余资金折算入股，创造性地提出并实现了农民宅基地权益向资产化、股权化、市场化转变。在成员资格权确认、土地股权分配等过程中，充分激发农民创造力，调动农民积极性，由镇、村、农民、公司等共同参与宅基地置换方案设计，倡导鼓励农民自主选择“政策超市”的三类产品（宅基地换房屋、宅基地换现金、宅基地换股权），实现“农房变资产、资金变股金、农民变股民”，成功克服了一些地方乡村空间治理过程中农民“被上楼”的弊端，形成了农民“广泛参与、民主决策、自主抉择、阳光监督、共治共享”的富民强村新渠道、新模式。又如，江西省余江县宅基地制度改革为避免“政府动而群众不动”，把基层组织体系延伸到自然村（村民小组）一级，利用村民自治力量成立理事会，通过理事会决策机制“充分酝酿、反复讨论、力争全票通过”，将宅基地制度改革

转化为村庄内部的事务，形成了乡镇政府、行政村、自然村“共建共享共治”的基层治理体系，极大增加了农村社会治理能力，真正实现了治理有效。

（五）宅基地“三权分置”可以提升土地资产价值，为生活富裕提供土地收益来源

生活富裕是乡村振兴的主要目的。乡村振兴要实现生活富裕，有赖于农业增产、农民增收。而农民增收除了源于常见的农业种植增产、在乡兼业增收、外出经商增收和进城务工增收外，还可通过盘活农村土地资源尤其是闲置宅基地，“活化”农民闲置住房增加农民住房财产性收入实现。

农村土地是农村最重要的集体资产，其中又以宅基地为甚。在宅基地流转退出不畅的情境下，闲置宅基地资源和空置农民住房被称为“沉睡的资产”，并不能为农民增收、生活富裕提供收益。而实行宅基地“三权分置”改革后，无论是用于自主经营，还是作为合作开发的闲置宅基地与农民住房，都可以依法通过开发兴业、合股经营、流转出租、付费使用、有偿退出、入市转让、抵押担保等方式，唤醒并活化“沉睡的资产”。其中，无论彰显的是宅基地的使用权价值，还是农民住房的财产权价值，抑或是居住权的抵押权价值，都实现了宅基地资产价值的提升，为乡村振兴实现生活富裕提供了可观的土地收益来源。例如，浙江省义乌市在农村宅基地制度改革中，坚持维护农村宅基地集体所有权，固化宅基地资格权，完善宅基地使用权，既保障农民基本居住权利，又最大限度促进宅基地价值增加，增加农民财产性收入。佛堂镇新建的“蟠龙花园”城乡新社区集聚项目，入住农户每家新增不动产价值300万元左右，在村集体还有按股分红的财产性收入和产业用房收入等。

宅基地“三权分置”助推乡村振兴的实现路径

（一）科学设定宅基地“三权”产权结构，健全农村宅基地权利体系

虽然宅基地制度是成为社会各界共识的乡村振兴的重要制度支撑，但宅基地制度改革是推行乡村振兴战略中的一块“硬骨头”。刘守英认为：“宅基地改革难就难在我们设置了一套特殊的、复杂的制度”。基于宅基地“三权分置”政策之窗已然开启，针对当前宅基地“三权分置”之法理争议与实践差异，须进一步厘清宅基地集体所有权、资格权、使用权之间的法理关系，科学设定宅基地“三权”产权结构，健全农村宅基地权利体系。一是坚持集体所有权的公有制地位不动摇，牢固宅基地集体所有权是自物权的物权属性，享有完整的占有权、使用权（规划利用权）、收益权（征收补偿权（部分））、处分权（分配权、调整权、监督权、收回

权）等权能；二是将资格权限定为基于村集体成员身份的用益物权，并赋予取得权、居住权、保留权、有限流转权、退出权、收益权等权能；三是将使用权设定为完整的用益物权，给予住宅建造使用权、经营权（自营权、合作权）、继承权、赠与权、出租权、转让权、互换权、抵押权、入股权、征地补偿权（部分）等权能。

（二）加大宅基地“三权分置”政策宣传，因地制宜推进宅基地改革

宅基地“三权分置”改革涉及诸多利益相关者，牵一发而动全身。不同的乡村和不同的农民对宅基地“三权分置”有不同的认知，在基础条件和准备工作不足的情况下，为避免产生不必要的宅基地利益冲突诱发农村社会稳定风险，不宜贸然推进具体的宅基地制度改革项目。为顺利推进宅基地制度改革助力乡村振兴，一是要加大宅基地“三权分置”政策宣传，掌握好推进实施的节奏，可以通过广播、电视、报纸、宣传册、网络、微博、微信、抖音、融媒体等渠道和方式向广大留守农民、进城务工农民、城镇下乡工商资本投资人等宣传好宅基地“三权分置”政策，做好具体宅基地制度改革项目的组织准备工作；二是不搞“一刀切”，因地制宜地推进宅基地制度改革，无论采取就地城镇化、易地搬迁、原址复垦、自主经营、入市交易抑或合作开发等模式，均应结合当地实际情况实施。

（三）构建宅基地“三权分置”协同机制，形成助推乡村振兴的合力

为更好地发挥宅基地“三权分置”助推乡村振兴重要抓手的作用，避免宅基地“三权分置”成为实施乡村振兴战略的“独臂”，应构建宅基地“三权分置”协同机制，形成助推乡村振兴的合力。一是搞好宅基地“三权分置”确权登记服务，宅基地“三权”统一由不动产登记机构确认登记并发放产权证，改变“资格权”权证由乡（镇）政府或不动产登记机构分别发放的做法，给予宅基地资格权人“定心丸”；二是构建新型农村居住权保障制度，兜底农村极端贫弱农民群体的居住生存；三是加快建设城乡统一的建设用地市场，允许闲置宅基地有偿流转退出，推动宅基地使用权入市交易；四是建立健全宅基地价格评估机制，促进宅基地抵押担保；五是创新农村土地管理工作运行机制，提升宅基地“三权分置”改革服务水平；六是畅通农村人才培育机制和引进使用机制，增强宅基地“三权分置”改革认知与创新能力；七是加强对农村闲置宅基地资源、空置农民住房盘活利用和乡村全域土地综合整治的金融信贷政策支持，舒缓宅基地“三权分置”改革资金压力。

（节选自《贵州社会科学》2021年第3期）

《民法典》对撰写估价报告的几点启示

福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司　柯　复

《民法典》从2021年1月1日起正式实施了。业内许多同事对《民法典》对估价工作的影响作了很多很好的分析。本文拟从估价报告撰写过程中一些虽小却对估价工作有影响的问题入手，分析《民法典》对估价报告撰写的影响。

一、“以上”“以下”“以内”“届满”包括本数

《民法典》附则第一千二百五十九条规定：民法所称的“以上”“以下”“以内”“届满”包括本数；所称的“不满”“超过”“以外”，不包括本数。

上述条文规定的是“民法所称”，而不是“本法所称”，意思是不止民法典，其他民事法律规范中出现的以上法律术语的含义亦是如此。委托估价与出具估价报告一般情况下应当属于民事行为，撰写估价报告理应按照上述含义进行规范。

《城镇土地估价规程》对估价方法的要求是：除符合本标准规定的特殊情况外，每项估价所选估价方法应不少于两种，并说明估价方法选择的依据。这里的文字表述得很清楚，就是土地估价的方法至少应选择两种，即可以选择两种方法进行估价，当然也可以是三种、四种、五种估价方法。若只选用一种估价方法，则应符合《城镇土地估价规程》规定的特殊情况。但是会遇到有些写得很明确，有的写得不是很明确的规定。例如，有一块地的规划指标为：容积率2.5以下（含2.5），建筑密度30%以下（含30%），绿地率25%以上（含25%）等。上面的指标，规划部门很明确容积率、建筑密度、绿地率均含本数。我们估价测算时可以设定容积率为2.5，建筑密度为30%，绿地率为25%。但是我们也有遇到规划部门没有注明是否含本数。上面的规划指标写成：容积率2.5以下，建筑密度30%以下，绿地率25%以上。过去我们遇到这种情况，由于不知道民法规定的“以上”“以下”等均含本数，所以容积率就只好设定成2.4999，建筑密度29.99%，绿地率25.001%等。

现在我们对照《民法典》附则第一千二百五十九条规定，面对上述规划指标，我们完全可以设定容积率为2.5，建筑密度为30%，绿地率为25%来进行估价

测算。鉴于不是所有土地估价报告的评审专家都了解《民法典》的上述规定，建议在设定上述规划指标前，增加：根据《民法典》附则第一千二百五十九条规定，民法所称的“以上”“以下”“以内”“届满”包括本数，故本次估价设定规划指标中容积率、建筑密度、绿地率均包含本数，即设定容积率为2.5，建筑密度为30%，绿地率为25%。

实际上《民法典》附则第一千二百五十九条的规定，早在1986年4月12日公布，1987年1月1日起施行的《民法通则》和2017年3月15日公布，2017年10月1日起施行的《民法总则》中均有相同的表述，只不过我们对上述两项法律条文的规定不是很熟习，在土地估价报告撰写时，只从文字上去猜测，没有坚实的法律知识作基础，就会出现一些不应有的错误。乘着这次《民法典》的学习、普及，我们应该对相关法律、法规增加更深的理解，运用法律知识撰写好估价报告。

二、计算期间的，开始的当日不计入，自下一日开始计算

《民法典》第二百零一条第一款规定：“按照年、月、日计算期间的，开始的当日不计入，自下一日开始计算。”

既然期间已经开始了为何开始当日又不计算在内？查了《民法典》释义，专家的解释是，原因在于法律事实发生后，当天已经不足一天了，将当天计算在内的做法对当事人是不公平的，也不符合交易习惯，况且《民事诉讼法》关于期间的规定也是如此。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第一百二十五条规定：“依照民事诉讼法第82条第2款规定，民事诉讼中以时起算的期间从次时起算；以日、月、年计算的期间从次日起算。”诉讼法是程序法，民法典是实体法，为了保证同样的案件依照实体法与程序法的规定都能够实现结果的一致性，开始的当天也不应算入期间。

实际上《民法典》第二百零一条第一款的规定，在《民法通则》和《民法总则》中均有相同的表述。

估价报告中有许多地方用到期间。《房地产估价规范》对估价作业期的规定是：“应说明估价工作的起止日期，具体为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。”受理委托估价之日实际上已经开始估价作业了。《房地产估价规范》对估价报告使用期限的规定是：“应自估价报告出具之日起计算，……”估价委托人收到估价报告当日，一般认为估价报告就可以使用了，是属于估价报告的有效使用期限之内。如果估价报告收到的当日还不能使用估价报告，会让人无法理解。

《城镇土地估价规程》对估价日期的规定是：“说明该项估价工作的起止日期”。实践中，起始之日也是估价工作的估价日

期。《城镇土地估价规程》对估价报告的有效期的规定是："自报告提交日起，原则上不超过一年。"同上，委托估价方收到土地估价报告当日还不属于有效期之内，也是让人无法理解的。

如果按照《民法典》规定的期间不包括开始的当日，自下一日开始计算，则会出现，估价作业期起始的当日或估价工作的起始日都不包括在估价作业期内。也会出现估价报告出具日或提交日，报告无效。按照《房地产估价规范》和《城镇土地估价规程》规定的原意，上述规定的期间（估价报告作业期、估价报告有效期）显然是包括开始的当日的。

《民法典》第二百零四条规定："期间的计算方法依照本法的规定，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。"《资产评估法》没有对期间进行规定，我们可以按照这一条法律的规定，另行进行约定期间的计算方法，使前面的表述更符合我们估价报告所表达原意的习惯，又不违反《民法典》的规定。

为了与《民法典》的规定保持一致，我们可以进行另外约定。建议今后房地产估价报告、土地估价报告在撰写估价作业期、估价报告使用期限、估价日期、估价报告的有效期时，在开始之日后都加一个"（含）"，这样就不会产生与《民法典》的规定不一致了。

例如，房地产估价报告写估价作业期时，写成：估价作业期为2021年3月10日（含）至2021年3月16日。估价报告使用期限，写成：报告的使用期限为自2021年3月16日估价报告出具之日（含当日）起不超过一年。土地估价报告的估价日期，写成：估价日期为2021年3月10日（含）至2021年3月16日。估价报告的有效期写成：估价报告的有效期自2021年3月16日报告提交之日（含当日）起，原则上不超过一年。

接受委托、撰写、出具估价报告多数情况下是一项民事行为。尽管有些写法不一定会对委托人产生歧义，但是估价报告的撰写还是以符合民法的规定为宜。

还有一些情况也会涉及期间。例如，委托人要求从某年某月某日起三天内出具估价报告。这时我们就可以引用《民法典》第二百零一条第一款的规定，开始的当日不计入，自下一日开始计算三天。

三、期间计算的其他规定

《民法典》第二百零二条规定："按照年、月、日计算期间的，到期月的对应日为期间的最后一日；没有对应日的，月末日为期间的最后一日。"

估价报告的有效期如果是一年，一般不会出现没有对应日的情况。但是我们有些估价报告的有效期只有半年，则可能会出现没有对应日的情况。例如，我们在某年的8月31日出具估价报告，由于这一段时间价格变动较大，我们将估价报告的有效期写成半年，则不应当写估价报告的有效期至2月30日。由于2月只有28天（平年）或29天（闰

年），则估价报告的有效期只到当年2月的最后一日。另外，除2月外有些月份是30天，也有月份是31天，也都有可能出现没有对应日的情况，应注意这个问题，使估价报告的撰写更符合法律的规定。

《民法典》第二百零三条规定："期间的最后一日是法定休假日的，以法定休假日结束的次日为期间的最后一日。

"期间的最后一日的截止时间为二十四时；有业务时间的，停止业务活动的时间为截止时间。"

撰写《民法典》释义的专家这样解释：所谓法定休假日，既包括法定节假日，也包括周六、周日。法定节假日是根据国家、民族的风俗习惯或纪念要求，由国家法律统一规定的用以进行庆祝以及度假的休息时间。休假日中，合同的当事人以及影响合同正常履行的第三人或者机构都要进行休息，因此，期间结束最后一日是法定休息日的应当顺延到次日。

例如，委托人2021年3月10日委托估价，要求三天内出具估价报告。由于2021年3月10日是星期三，按照《民法典》第二百零一条的规定，计算期间的，开始的当日不计入，自下一日开始计算。则从2021年3月11日起计算三天，应到2021年3月13日出具估价报告。但2021年3月13日是星期六，属于法定休假日，则应延长至法定休假日结束的次日为期间的最后一日，即延长到2021年3月15日星期一的下午下班前。

以上是本人学习《民法典》后的粗浅体会，不妥之处请业内人士批评指正。

（上接第43页）

处置、新旧政策的变化对权属人利益的影响等，此时需要评估机构的介入协助政府处理相关问题。

评估机构应根据需要解决的问题，明确评估目的、评估范围、评估时点和评估结果内涵，并提出合理的建议。

（六）地价评估中实际成本与估价规范要求有偏差

城市更新项目建设规模有大有小，小到建筑面积几万平方米，大到建筑面积几十万平方米，开发周期2~5年不等。剩余法是在地价评估中常用的一种方法之一，在测算建设规模大项目的地价时，根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的规定，假设的项目开发周期一般不超过三年，估价机构对于建设规模大的项目一般取开发周期为三年进行测算，建设规模大的项目实际进行中建设周期远远超过三年，以致测算结果与实际情况有偏差。

评估机构应充分分析项目的特点，制定合理的开发周期。

现代农业经营体系制度设计及自然资源管理实践经验分析
——以上海松江为例

广西方略土地房地产评估有限公司　刘陶琨　庞一烽
广西方略土地规划设计有限公司　韦斯严

摘　要　本文以《松江区农业委员会关于进一步规范家庭农场发展的意见》为研讨载体，结合2021年中央一号文件（《中共中央 国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》）中“现代农业经营体系建设”“家庭农场和农民合作社经营主体”，以及“三权分置”，耕地“非农化”“非粮化”等主题，围绕制度设计及自然资源管理的核心要务，对乡村振兴进程现代农业经营体系建设的创新实践逻辑进行了分析评述。其中，按松江区农委给出的定义，文中的家庭农场“是指以同一行政村或同一村级集体经济组织的农民家庭(一般为夫妻二人或同户家庭劳动力二三人）为生产单位，从事粮食、生猪养殖等生产活动的农业生产经营形式；家庭农场经营者是主要依靠家庭劳动力的自耕农。”依此定义，家庭农场的设立，需要具备集体经济成员（强调资格）、从事农业生产（强调生产经营方向）和自耕（强调实施行为主体的排他性）三个基本属性。

一、家庭农场设立、发展的基本原则

（一）家庭农场土地来源

家庭农场土地，其一来源于农户自身的承包地；其二通过土地流转，与其他承包农户或拥有土地流转权的集体经济组织签订土地承包经营权流转合同并支付土地流转费取得。

（二）家庭农场从事耕种活动的限定

家庭农场，必须依靠其家庭成员从事农业生产经营活动，且除季节性、临时性聘用短期用工外，不能常年雇用外来劳动力。

（三）家庭农场土地规模

与松江区农业经营者劳动者生产能力相适应的土地规模一般为100～150亩，随着生产力水平提高、农业劳动力进一步转移（主要指农业人口向非农业人口转移），家庭农场土地经营规模还可逐步扩大。

（四）土地流转费用标准

土地流转费用确定的标准，一般以每年每亩500斤稻谷为基数，以实物或折现支付(当年稻谷国家收购价），各镇(街道）可根据当地实际情况适当调整。

（五）家庭农场经营者准入条件

家庭农场经营者的确定，需要具备两个条件（准入）：其一，要在具备一定的身体素质、敬业精神、农业知识和农机操作技能等基础上，在农户自愿申请基础上择优选用；其二，生产经营一贯较好（产量高于全区平均水平、考核成绩较好、农田形象整洁）的老家庭农场户，以及满足种养结合、“机农一体”经营标准的农民家庭组建的家庭农场。由这两类农户组成的家庭农场，均可订较长时间的承包协议，而对于满足基础条件的新设家庭农场户，需进行培训，并只能签订短期承包协议。

（六）分析评述

松江区确定的家庭农场土地经营规模较大，除与地处长江中下游地区冲积平原，地势平坦且利于连片耕作的自然地理条件有关之外，还与长三角地区经济发达，农村农业人口不断向城镇转移从事非农活动，留驻农村的自耕农数量占比低的背景紧密关联。往深层次看，家庭农场土地经营规模大小，除受地理区位、气候水文、土壤生物环境、交通运输条件、农业生产经营方式等因素作用之外，农业劳动人口数量、工业化和城镇化程度更是非常显著的影响变量。此外，农业劳动人口自身的能力与素质，以及一定时期内生产技术、设施设备支撑条件、服务水平等，也决定了规模生产所能覆盖的地域范围大小。

以实物或折现的方式，将土地流转费用与稻谷亩产量挂钩，实质上确保了农村土地承包经营权流转不偏离农业生产的根本；这种做法也能够为在“种养结合”“机农一体”的现代农业经营模式下达到规模效益，并因此实现农民增产增收提供制度性保障。这种立足于农用地产出价值规律、“以产定租”的制度设计，除可以对水田承包经营权流转后的土地利用形成约束，也可以拓展至涵盖全部耕地，甚至园地、林地等生产经营性农用地范畴，通过经济手段，在给予承包经营权转出方基本利益保障的情况下，赋予流入方实现规模化经营的空间并激发其活力。这种制度安排必然会使“非粮化”“非农化”等农地利用“非”类问题得到有效防治。对于“500斤稻谷”土地流转实物或折现地租标准，最合理的内涵应是在自耕农独立、分散经营的状态下，当地稻作耕地所能够实现的某类统计标准下的年亩产量。

二、家庭农场发展工作重点

（一）延长家庭农场土地承包期

在稳定100～150亩经营规模基础上，家庭农场土地承包期至少为三年；对于符合种养结合、“机农一体”产业发展规划的家庭农场，允许土地承包期延长至五年以上。

（二）设置家庭农场准入条件

家庭农场经营者必须具备的基本要求见图1。

1	原则上为本村农户家庭，常年务农人员在2人以上(含2人)，特殊情况下也可以是本镇或本区户籍农户家庭
2	男性年龄25～60周岁，女性年龄25～55岁；在当地务农人员不足的情况下，经村民代表大会讨论决定，年龄可适当放宽
3	具备相应的生产经营能力和一定农业生产经验，掌握必要的农业种植技术，能熟练使用农用机具
4	主要依靠家庭人员劳动完成农田的耕、种、管、收等主要农业生产活动

图1　家庭农场准入条件

上一轮经营期满后，在新一轮家庭农场经营者选用时可优先获得延续经营权的条件包括（具备其中之一）：

（1）在上一轮经营期内，经营管理好、生产水平高、考核优秀的家庭农场。

（2）在上一轮经营期内，积极探索并开展种养结合和“机农一体”的家庭农场经营者。

（3）在上一轮承包期内，获得农民培训资格证书、农机操作驾驶证的家庭农场经营者。

家庭农场准入的基本程序见图2。

1	制定标准	各村依据区、镇有关家庭农场准入条件，根据实际制定本村家庭农场准入标准、家庭农场数量、经营规模、农田分布等并进行公示
2	农户申请	本村农户家庭向村委会提出申请，提交相关申请材料
3	村委会审核	村委会根据本村家庭农场准入标准，对提出申请的农户逐一进行资格审核
4	民主评定	进行民主评定，择优选择家庭农场经营者，特殊情况时采取投票方式确定家庭农场经营者人选
5	公示签约	在本村范围内公示确定人选，公示期满无异议后，村委会与家庭农场经营者按《上海市农村土地承包经营权流转合同》要求签订土地流转合同和家庭农场承包经营协议

图2　家庭农场准入基本程序

（三）设置家庭农场退出机制

对于新进入的家庭农场经营者，设定一年的试用期，年度考核不合格的，自动终止家庭农场承包经营协议；经考核合格的，成为正式家庭农场经营者。如出现以下之一情况的，取消其家庭农场经营者资格见图3。

1	家庭农场经营者取得家庭农场经营权后，不直接参加农业生产和管理，常年雇用其他劳动力
2	家庭农场经营者将经营土地转包、转租，或有“拼装”和虚报经营面积等行为
3	家庭农场经营者管理不善；违反种子检疫规定私自调种、乱用种子影响稳产、高产；使用违禁农药影响农产品质量安全；不服从本村茬口统一安排，不能做到种田、养田相结合影响耕地质量
4	家庭农场经营者无正当理由不履行协议，故意拒交、拖欠土地流转费

图3　家庭农场退出机制

通过上述准入及退出机制，到“十二五”

期末，松江区将加快发展种养结合、“机农一体”的家庭农场，实现全区种养结合数量规模达到100户，“机农一体”家庭农场要有新的推进，并在原有140户的基础上（制度公布实施时的2013年），每年新增20%；同时，随着城区农村劳动力进一步转移和农业生产力水平进一步提高，不断扩大全区家庭农场经营规模，提高劳动生产率，提高农民收入。

（四）分析评述

松江区开展家庭农场改革试点并逐步走向成熟，跨越了2007年至2013年近七个年头。在这一时期，作为国家重大制度改革创新的“三权分置”尚未“落地”。松江区家庭农场发展工作重点中提及的“延长土地承包期”，实质上指的是土地经营权期限，也就是符合条件的自耕农户，除自己拥有承包经营权之外，通过村委统一组织，将其他承包户的土地经营权流转出来为己所用的时间期限。土地经营权从承包经营权中分离出来并物权化，在《农村土地承包法》（2018年修订）中得到了突破和体现，其中可予设置物权登记对应的土地流转期限，也规定在五年以上。对此，不得不说，通过组织、制度创新增加农民财产性收入，释放第一产业发展活力，松江区为国家层面着力解决“三农”问题，加快专业立法进程，进而为后续推动并实施乡村振兴战略提供了宝贵的智慧和实践经验。

在组织制度设计上，松江区对家庭农场准入、延续准入及退出的条件、要求已经相当具体化，流程清晰明了，目标直接指向“提高劳动生产率，提高农民收入”。同时，在统一的管理框架下，根据辖区内各村自然资源、劳动力、农业生产条件、农业规模经营情况等不同的“村情”，准予合理设置不同的家庭农场准入标准，实现“一村一策”。

三、规范家庭农场政策措施

（一）规范家庭农场土地流转

1. 规范流转程序

在稳定和完善农村土地基本经营制度的基础上，按照“依法、自愿、有偿”原则，充分尊重农民对承包地的自主权，保障村农户享有优先承包经营权，并鼓励农民与村委会签订时间较长的委托流转合同，保持稳定流转关系，确保家庭农场长期稳定。

2. 签订规范合同

村农户委托村委会进行土地流转，必须签订农村土地承包经营权流转委托书；家庭农场经营者必须按《上海市农村土地承包经营权流转合同》要求签订农村土地承包经营权流转合同和家庭农场承包经营协议。

3. 合理制定流转费

土地流转费一般以500斤稻谷，按当年稻谷收购价折现兑付，各镇(街道）可根据实际作适当调整，但调整幅度不超过上下5%，原则上一个镇(街道）土地流转费价格要统一。

（二）调整家庭农场补贴政策

根据国家种粮补贴、粮食价格、生产效益等情况，实行对家庭农场的浮动补贴机制，原则上将城区财政对家庭农场每亩200元的土地流转费补贴调整为奖励，奖励的范围有家庭农场粮食高产竞赛、秸秆还田、农机直播、新农艺新技术推广、生产考核等。

（三）严格家庭农场经营管理

1. 保护家庭农场经营者权益

（1）在承包经营合同期间，不得随意变更家庭农场经营权(触犯法律法规及符合上述退出机制的除外）；

（2）在承包经营合同期满后，优先让优秀家庭农场经营者继续经营；

（3）各镇、村集体经营土地逐步退出集体经营，退出的土地组建家庭农场或扩大现有家庭农场经营面积，提高全区家庭农场经营规模水平。

2. 严格家庭农场考核

采取镇专业考核与民意考核相结合的方式，由各镇、村农业主管部门组织对家庭农场生产经营情况进行考核。

3. 注重家庭农场培训

（1）做好家庭农场分级资格培训，强化家庭农场生产管理基础知识，提高家庭农场解决实际问题的能力；

（2）拓展培训形式，组织家庭农场开展经验交流和学习，逐步缩小家庭农场间的能力水平差距，促进家庭农场均衡发展。

（四）分析评述

关于土地经营权流转价款，《农村土地承包法》（2018年修订）第二十九条规定："土地经营权流转的价款，应当由当事人双方协商确定。"农业农村部2021年1月26日颁布的行政法规《农村土地经营权流转管理办法》（2021年3月1日起施行）第十条规定："土地经营权流转方式、期限、价款和具体条件，由流转双方平等协商确定"。松江区在2013年为规范家庭农场管理而制定土地流转费（即土地经营权流转价款）政策，除前述"以产定租"一般按500斤稻谷实物或当年粮食收购价折现兑付外，以该标准为基础，实际土地流转费用调整幅度不超过上下5%（即475～525斤稻谷实物或对应的折现金额），并原则要求在乡镇（街道）范围内统一土地流转费标准。与法条相对照，先行的"松江经验"虽然带有明显的指令性，对于"协商"的表述也有所欠缺，但是，长期以来，由于立法、政策瓶颈的限制，集体土地流转市场发展缓慢，对不同内涵的集体土地权益价值规律研究缺乏、定价依据与指导机制缺失直接引发或间接导致的市场交易行为不规范、矛盾纠纷、司法案件频发，客观上阻碍了"三权分置"改革进程的推进。对此，对于价格信号，虽然国家立法的本意主要在于将其交由市场交易决定，但是，集体土地承包经营权产生所基于的耕地资源属性并不同于一般商品，其中只对公共、生态产品的兼容特征，就已经决定了这类资源的

价格不可能不受管束地随行就市。实际上，“非粮化”“非农化”问题的滋生，原本是由农用地之间、农用地与建设用地之间功能转换的市场比价诱惑所致，而价格基础、定价指导机制的缺失，则在诱惑转变为负面现实的进程当中起到了助推作用。

在规范土地流转管理的同时，松江区进一步将城区财政原先给予各乡（镇、街道）家庭农场的土地流转费补贴调整为旨在鼓励家庭农场开展粮食高产竞赛、秸秆还田、农机直播、新农艺新技术推广、生产考核等活动的奖励，在整体统筹并合理控制成本的基础上以奖代补，支持家庭农场经营者将关注点和精力放在提高生产能力、实现粮食等农作物增产增效上，通过取得实在的产业发展、农民收入增加效果，达成产业振兴的目标。

松江经验另一项颇具深意的举措，在于提出了逐步缩减、退出各镇、村集体经营土地用于发展家庭农场的政策，集体经济组织将可承包的农用地完全发包，通过“规范+引导+扶持”完善农业经营体系建设，放手交由家庭农场“打理”第一产业基础，腾出手来大力发展高附加价值的加工工业、服务业等。减、增之间，集体资产实质上得到了不断壮大。

四、结语

提升自然资源配置效率和质量，增加农民以及农业生产经营主体的财产性收入，是实施乡村振兴战略的基本诉求。要达成这些目标，立足于乡村自然资源价值形成及产业发展的客观规律，构建有利于激发并释放生产活力的高质量机制、制度设计至关重要。可以说，在传统农业向现代农业发展转型的重要时期，松江家庭农场的制度设计，以及以土地承包经营权流转为核心的自然资源配置方式，正是这种逻辑的体现，并通过多年的不断实践和完善，形成了生产关系与生产力发展需求相协调、产业融合发展且收效显著的良好局面，为乡村振兴现代农业经营体系制度设计以及自然资源管理提供了可借鉴的成功范本。

（上接第60页）

杰教授的深厚感情。王晨阳先生结合自己从业30年的亲身经历，向获奖学生提出了坚持做事、学会沟通、提升文笔三点建议，希望同学们今后的人生能够更加光明璀璨。

在晨阳硕士研究生学习奖学金颁奖环节，王晨阳先生、曲卫东教授和张秀智副教授为获奖同学颁奖。

在获奖学生代表发言环节，各获奖学生代表都对三位奖学金捐助人、学院领导以及辛勤育人的老师们表达了最崇高的敬意和最衷心的祝福，并还结合了自身实际谈及了获奖感悟。

浅议城市更新过程中对估价业务的需求及技术问题

广东公评房地产与土地估价有限公司　杨运超

一、城市更新的背景及意义

党的十九届五中全会通过的《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》明确提出实施城市更新行动，这是站在全面建设社会主义现代化国家、实现中华民族伟大复兴中国梦的战略高度，对进一步提升城市发展质量作出的重大决策部署。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把城市更新纳入了未来国家城市化发展战略，从而会加快全国范围内各个城市更新的进程。

城市更新对改善人居环境，调整城市空间结构，转变经济发展方式，提升城市综合竞争力，保障和促进科学发展具有重要意义。

二、城市更新为估价机构提供的业务类型

估价行业现已进入一个新的发展阶段。目前估价机构在城市更新项目中主要承接项目经济分析、国有或集体资产评估、拆迁征收房屋评估、协助更新开发企业审计、搬迁补偿方案设计、谈判估值等业务，为政府、开发商、所有权人、银行、非银行金融机构、设计院或建筑等专业机构提供服务，在更新项目中起重要推进作用。随着更新项目逐步实施、更新经验逐步累积、相关政策逐渐完善细化、城市更新行业中的估价服务对象逐渐拓宽，估价范围与业务种类愈来愈广，客户需求也越来越高，行业服务趋向综合化、咨询顾问化方向发展。现阶段估价机构在城市更新类项目中提供的服务主要包括以下七类。

（一）市场分析（更新行业市场、房地产市场等）

通过估价机构对行业市场调查和供求预测，根据行业产品的市场环境、竞争力和竞争者，分析、判断行业的产品在限定时间内是否有市场，以及采取怎样的营销战略来实现销售目标或采用怎样的投资策略进入市场，从而为甲方了解市场、作经济决策提供参考依据。

（二）可行性研究

可行性研究是确定建设项目前具有决定性意义的工作，是在投资决策之前对拟建项目进行全面技术经济分析的科学论证。通过对拟建项目有关的自然、社会、经济、技术

等进行调研、分析比较以及预测建成后的社会经济效益，综合论证项目建设的必要性、财务的盈利性、经济上的合理性、技术上的先进性和适应性及建设条件的可能性和可行性，从而为投资决策提供科学依据。

城市更新项目进行中往往涉及多方利益，可行性研究能从多个方面综合分析项目的可行性，从而推动项目的顺利进行。

（三）现状信息调查核查、意愿调查分析

通过对更新项目单元内的土地范围、面积、土地利用现状、土地整备情况，合法建筑物面积及用途、临时建筑物的建筑面积及用途等进行调查核查，通过发放问卷调查工作，对业主更新意愿进行收集整理，确定更新项目单元内业主更新意愿度，从而为委托方经济决策提供参考依据。

（四）社会稳定性风险评估

社会稳定风险评估，是指与人民群众利益密切相关的重大决策、重要政策、重大改革措施、重大工程建设项目、与社会公共秩序相关的重大活动等重大事项在制定出台、组织实施或审批审核前，对可能影响社会稳定的因素开展系统的调查，科学预测、分析和评估，制定风险应对策略和预案，有效规避、预防、控制重大事项实施过程中可能产生的社会稳定风险，确保重大事项顺利实施。

（五）价值评估

更新项目前期谈判阶段，会涉及物业货币补偿评估，如租金评估、房屋价值评估、装修价值评估、搬迁评估、地上青苗及附着物评估等。

更新项目供地前阶段，城市更新项目会改变原土地的规划、用途，重新确定该地块的规划指标及用途，此行为涉及新指标下的地价评估。

（六）项目后评价

对项目的目的、执行过程、效益、作用和影响进行系统的、客观的分析和总结，通过可观的分析和总价来确定项目预期目标是否达到，主要效益指标是否实现；查找项目成败的原因，总结经验教训，及时有效反馈信息，提高未来新项目的管理水平，同时为项目投入运营中出现的问题提出改进意见和建议，达到提高投资效益的目的。

（七）项目全流程顾问

在城市更新项目进行过程中，估价机构可作为咨询机构对项目在前期研究、策划方案的制定、项目的实施等环节提出一些建设性的意见和建议。

三、城市更新在业务进行中的关键技术问题及建议

（一）项目产权关系复杂，基础数据核查难度大

由于城市更新项目基础数据直接关系到

利益分配，在前期工作阶段，属地镇政府需要组织收集众多材料，主要包括城市更新意愿证明、相关利益人身份证明、房屋权属证明、现状房屋测绘成果、建筑物建筑功能一览表、房屋面积认定审核表等。

上述材料都是开展评估工作和拟定拆迁补偿方案的重要依据，务必确保资料的准确性和合法性。

（二）原产权人、开发主体、政府三者的利益难以平衡

对不同类型的更新项目补偿标准不够明确，导致在拆迁谈判过程中存在一定的弹性空间。开发企业为了推动项目，与原产权人约定的补偿标准往往高于政府规定的标准，为了达到预期的利润目标，又把这种市场行为转嫁给政府，要求在地价计收、容积率指标等方面给予倾斜，导致项目停滞不前。

评估工作过程中，评估机构应以合法原则作为前提来考虑，在没有法定依据的情况下，应经充分调查后进行条件设定，尽量做到依据充分、取值合理。

（三）城市更新项目的规划条件需要经过研究论证，作为规划批复以及供地的重要依据

城市更新应当符合国民经济和社会发展总体规划、城市总体规划和土地利用总体规划。对于控制性详细规划未覆盖或者对控制性详细规划的强制性内容作出调整的，应当补充公共服务设施论证、交通影响评价、城市更新经济评估等技术报告。

因此，评估机构对城市更新项目进行经济评估是一个重要环节，包括收入和成本的估算，通过论证规划方案的经济可行性，从而作为有关部门审核规划指标合理性的依据。

（四）城市更新项目供地方式较为特殊，对评估机构出具的评估结果提出较高的要求

城市更新项目地价评估与新增土地出让评估的主要区别在于出让方式的不同，新增土地供地一般以“招拍挂”方式出让，评估机构出具的评估结果只为政府确定出让底价提供参考，其真实市场价是通过市场来检验。而“三旧”改造用地是通过协议方式出让，属于定向出让，不需要经过市场公开竞争。开发企业出于自身利益的考虑，会想方设法对评估机构作出干预或引导。

因此，必须制定一套完善的评估管理办法，规范评估流程，杜绝外界对评估机构的干预，保证评估结果的客观性，避免造成国有资产流失。

（五）城市更新项目涉及历史遗留问题复杂，严重阻碍了项目的推进

由于管理不规范、政策衔接不及时等原因，城市更新项目存在着各种历史问题，需要就具体问题特殊处理，如地上建筑物的权属的划定、征收补偿标准、资产

（下转第34页）

以经济效益的视角观察土地估价质量管理问题

上海城市房地产估价有限公司　林　风

摘　要　在观察土地估价机构的质量管理问题时，作为经济学中常用的工具——成本收益分析方法也是普遍适用的。土地估价机构作为企业实体必然会追求经济效益的最大化，估价机构的重大战略决策与执行也都围绕着能否为其带来经济效益，经济效益主要体现在提高收益与降低成本。我国土地估价机构的质量管理问题也可以从成本收益的视角加以分析。土地估价机构提高估价业务质量战略决策可否为估价机构带来现实的经济效益是估价机构是否提高本机构估价业务质量的决定因素。

一、提升土地估价质量的成本分析

从最一般意义上说，成本是生产经营活动中的代价。土地估价是一项有经济耗费的经济活动，需有经济投入才可能产出经济效益，土地估价机构如果要提升估价业务质量，必然意味着成本的付出。土地估价质量成本是指土地估价机构为保证土地估价报告质量水平和实施全面质量管理而支出的费用，以及由于未能达到质量合格标准而发生的损失之总和。

（一）土地估价质量成本主要包括的成本

1. 防范成本

防范成本是为了防止出现土地估价质量问题而产生的费用，即土地估价报告符合一定的质量标准而在质量管理教育和质量管理技术等方面所耗费的费用。防范成本主要包括购买和维护土地估价报告撰写的辅助系统、土地估价报告撰写人员的技能培训、土地估价报告撰写质量控制各类措施等的费用。

2. 审核成本

审核成本是为了发现不合格的土地估价报告或确保没有土地估价质量问题而进行的各种复核、校对和审查等活动有关的成本，即为了确保土地估价机构所作估价项目的风险降到最低所需要的成本，审核成本主要包括审核人员的薪资、审核场地、审核工具等的费用。

3. 失败成本

失败成本是由于产生了土地估价质量问题而造成的损失，分为内部失败成本和外部

失败成本。

1）内部失败成本

内部失败成本是土地估价报告送交到估价委托人之前被发现的土地估价质量问题而造成的损失，包括土地估价报告修改、返工重新撰写的时间浪费及调查造成质量问题原因等的费用。

2）外部失败成本

外部失败成本是土地估价报告送交到估价委托人之后被发现的土地估价质量问题而造成的损失，包括处理投诉、重新调换合格的土地估价报告的费用、给估价委托人造成损失可能面临的赔偿、估价机构商业信誉损失等。

4. 外部保证成本

外部保证成本是为了提高土地估价报告质量权威性而向委托人提供的客观外部证据所耗费的成本，主要包括土地估价报告通过规划、土地等政府管理部门组织的专家评审而耗费的各类成本；土地估价机构接受土地估价行业协会的质量检查需要耗费的成本；土地估价机构为通过ISO9000系列质量认证付出的成本等。

5. 潜在成本（机会成本）

厂商在其生产决策中，需考虑到这种代价的大小，并比较经济资源投入其他生产用途可能会有的收益。这里谈到的机会成本是土地估价机构由于使用某些资源到质量管理中而放弃该资源到其他用途的最高代价。

土地估价主要质量成本见表1。

表1　土地估价主要质量成本

成本名称		主要包含费用	是否可控
防范成本		购买和维护土地估价报告撰写的辅助系统、土地估价报告撰写人员的技能培训、土地估价报告撰写质量控制各类措施等的费用	估价机构主动可控
审核成本		审核人员的薪资、审核场地、审核工具等的费用	
外部保证成本		土地估价报告通过规划、土地等政府管理部门组织的专家评审而耗费的各类成本；土地估价机构接受土地估价行业协会的质量检查需要耗费的成本；土地估价机构为通过ISO9000系列质量认证付出的成本等	
失败成本	内部失败成本	土地估价报告修改、返工重新撰写的时间浪费及调查造成质量问题原因等的费用	估价机构主动不可控
	外部失败成本	处理投诉、重新调换合格的土地估价报告的费用、给估价委托人造成损失可能面临的赔偿、估价机构商业信誉损失等	
潜在成本（机会成本）		土地估价机构由于使用某些资源投入到质量管理中而放弃该资源投入到其他用途的最高代价	

（二）成本分析

从成本收益的角度来分析，估价机构是否提高估价质量，取决于由于估价质量的提高而产生的预期效益，与为了提高估价质量而需要投入预期成本的金额大小的比较。土地估价的质量管理实际上要在以上几类成本之间寻求均衡。在以上几方面成本中，防范成本、审核成本和外部保证成本是土地估价机构主动可控的成本，其

投入的增加可以减少内部失败成本、外部失败成本和潜在成本。不过一定存在一个点，如果超过这个点时，防范成本、审核成本和外部保证成本投入之和大于降低内部失败成本、外部失败成本和潜在成本的益处，则再增加防范成本、审核成本和外部保证成本就变得不经济了。所以某种程度上讲，土地估价的质量管理就是要寻找这个最佳的经济均衡点。

二、提升土地估价质量的收益分析

收益是和成本相对应的概念，经济学上的收益是指经营活动中投入的各项成本所产生的产出。对估价机构而言，其质量相关的收益是其质量相关的成本投入所产生的收入。

估价机构的业务收入在总金额上就等于估价机构估价项目的数量与单个估价项目的平均收费相乘，以计算式可以表达为：

估价机构业务总收入=估价项目数量×单个估价项目平均收费

土地估价的质量高低分别与“估价项目数量”和“单个估价项目平均收费”有着紧密的关系。

（一）土地估价质量与估价项目数量的关系

在一个比较理想的市场环境下，高质量的土地估价服务对于委托人有着更高的吸引力，估价机构提升土地估价业务质量便能在业务承揽活动中占据优势地位，获得更多委托人的青睐。在此情况下，土地估价质量的提升会增加估价机构取得估价项目的数量。然而在现实中，这种规律并没有表现得十分明显。

首先，土地估价质量的高低具有十分鲜明的主观性特点。通常的产品制造行业往往国家或者行业制定有质量标准，其质量的高低一般可以通过一些物理测量或化学检验得到比较客观的衡量，而土地估价的质量高低评判无法通过十分量化的科学指标去衡量。即便国家质检总局和国家标准化管理委员会发布了《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）这样的国家标准，中国土地估价师与土地登记代理人协会发布了《土地估价报告评审规则》（中估协发〔2012〕4号）这样的评判依据，也无法完全解决土地估价专业意见（通常以土地估价报告为载体）准确程度的客观科学评价。由于土地估价本身的属性，这些国家标准和评审标准的大部分指标是定性的主观指标，多名业内资深专家对于同一份土地估价报告得出差异较大评审结论的情况在业内屡见不鲜。常年从事土地估价理论研究与实践的专家尚且会出现这种情况，没有土地估价专业知识的委托人更加无法判断土地估价的质量高低。当然，估价机构资信等级、

估价师人数等指标是作为“外行人”的委托人比较好判断的客观指标，然而这些指标与土地估价质量高低的相关度不是非常高，或者说这些指标不全面。

其次，在目前的市场环境下，估价业务来源主要还是取决于土地相关各类权属变动或处置等活动，而主导这些活动的机关和单位比较集中，如征地中的规划、土地等政府管理部门、抵押贷款中的银行、司法处置中的法院、缴纳土地税收中的税务机关等。土地估价业务的获取一定程度上还是取决于估价机构负责人与上述机关和单位的社会人脉关系、投入的市场拓展费用多少等因素。防范成本、审核成本和外部保证成本的投入对于业务承揽影响比较小。也就是说，在目前我国土地估价行业中，依靠机构良好的土地估价质量吸引客户依然任重道远。

（二）土地估价质量与单个估价项目平均收费的关系

在一般制造业和服务业中，产品或服务的高水准和客户的高满意程度往往是密切联系的。例如，一辆功能和性能优秀的汽车可以赢得顾客对其优秀功能和性能的良好感受。又如，一家提供色香味俱全饭菜的饭店可以赢得顾客对美味食物的良好感受。质量好的产品价格也会相应提高。

但是，由于土地估价属于社会鉴证类中介服务，具有特殊性，这两个方面就有可能出现矛盾。例如，估价委托人需要申请高额的开发贷款，对于其土地的估价结果期望往往越高越满意，所以对于土地估价机构提供准确程度很高的土地估价报告反而不满意。又如，估价委托人需要申报土地交易税收，对于其土地的估价结果期望往往越低越满意，所以对于土地估价机构提供准确程度很高的土地估价报告也会不满意。在这时，质量好的服务在价格上反而无法体现。

土地估价质量虽然大多数情况下与其他产品和服务质量一样，功能和性能越好，顾客感受就越好，价格就越高。但是在一些情况下也会出现功能和性能越好，顾客感受就越差，价格无法体现的结果。这种矛盾性是产品制造行业和大多数的服务行业几乎看不到的。

我国目前的土地估价市场环境，尚未能形成正向激励土地估价质量提高的良性竞争环境，估价机构之间竞相通过激烈的价格战承揽业务。激烈的市场竞争对于土地估价质量管理的影响也可以从两方面来分析。

首先，土地估价市场竞争越激烈，土地估价机构就越有可能通过降低土地估价收费来争取更多的委托业务。过低的业务收费将迫使土地估价机构压缩经营成本来保持必要的利润空间。而经营成本的压力

也将使得土地估价机构可能缩减必要的土地估价执业程序，采用较少土地估价专业人员配置数量或者更多的雇用资历较浅薪酬较低的专业人员，从而降低土地估价质量水平。

其次，竞争激烈的土地估价市场，也将增加土地估价机构通过迎合委托人不正当要求（如出具价格明显偏离正常价格的估价报告）来争取更多的业务委托的可能。这将直接伤害作为土地估价质量核心指标的估价结果准确程度。

因此，市场竞争因素从两个方向通过一定的传导过程影响了土地估价质量，有可能形成“劣币驱逐良币”的情况。传导过程见图1。

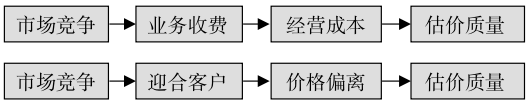

图1　市场竞争影响土地估价质量传导过程图

三、土地估价质量的成本收益分析

从土地估价机构的角度来看，机构存续的目标就是要追求经济效益的最大化。估价机构一定会考虑收益与成本的差额高低，机构获得的预期收益超过为此而付出的成本时，机构才能存续。土地估价机构的经营必须遵循成本收益原则。其任何经营活动都贯彻着成本收益原则的体现，最高目标就是以最低的成本付出获得尽可能大的收益，也可以表述为在收益既定时尽可能降低付出的成本。土地估价机构为了提高估价质量，付出的成本会不断攀升，要达到尽可能高的估价质量，所付出的成本是没有上限的，但是和成本相匹配的收益不可能无限制的提升。因此，从成本收益的视角来看，估价机构是否着力提升土地估价质量主要取决于土地估价质量收入与土地估价质量成本的比较，也就是估价机构质量经济效益的高低。估价机构质量经济效益的计算式可以表达为：

土地估价质量经济效益=土地估价质量收入−土地估价质量成本

从式中可以得出如下结论：土地估价质量收入大于土地估价质量成本，土地估价质量经济效益就会大于零，说明估价机构由于增加了防范成本、审核成本和外部保证成本的付出，得到了预期的理想结果，提升了估价业务量或者提升了估价收费，进而提升了估价机构的收入，使得机构从中获益。相反，估价机构付出的质量成本比较高，而与之相对应的质量收入比较低，那么质量经济效益就会小于零，估价机构就将面临损失。

四、结语

在20世纪我国土地估价行业初创阶段，土地估价市场与估价行业尚有一些不够

（下转第52页）

土地估价中的“因城施策”
——以郑州市为例

河南省中土地产房地产评估有限公司　唐百楷　李 冰　宋必胜

摘　要　在“房住不炒”，各地积极落实租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展的大背景下，郑州市近期相继发布《关于进一步完善棚户区安置居住用地供应的意见》《关于优化产业用地管理促进产业高质量发展的指导意见》《关于加强土地出让管理工作的意见》三个房地产市场调控相关文件。上述文件中的相关规定，对土地估价工作有较大的影响。本文以郑州市相关政策文件为例，解析土地估价“因城施策”的相关处理方式，提出自己的见解，供大家参考。

一、问题的提出

为促进房地产市场平稳健康发展，郑州市陆续发布房地产调控相关文件，其中相关文件规定对土地估价工作产生较大的影响，涉及土地估价工作内容主要有以下四点：

（1）划拨安置（住宅）用地补缴地价款；

（2）新型工业用地评估；

（3）住宅用地及高端酒店类项目评估；

（4）产业用地评估。

二、划拨安置（住宅）用地补缴地价款

《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（以下简称出让地价评估技术规范）规定：“划拨土地办理协议出让。使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。”“当地对划拨土地使用权补办出让手续应缴土地收益有明确规定的，应与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，合理确定应缴土地收益。”

《关于进一步完善棚户区安置居住用地供应的意见》中第四条“划拨土地价款相关问题”规定：

（1）划拨供应的安置用地，按划拨评

估价收取划拨权益价。

（2）划拨土地上安置房办理完全产权补缴土地价款标准：补缴土地价款（土地出让金）=房屋所在宗地出让评估价×35%-宗地划拨权益价。房屋所在宗地出让评估期日以该宗地划拨价款评估期日为准。

根据上述文件规定，评估划拨安置（住宅）用地补缴地价款项目时，首先，应按当地的文件规定以该宗地划拨价款评估期日为补缴地价款项目评估基准日。

其次，估价报告中应按《出让地价评估技术规范》评估现状使用条件下的出让土地使用权正常价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果。

最后，根据当地具体规定“补缴土地价款（土地出让金）=房屋所在宗地出让评估价×35%-宗地划拨权益价”测算应缴土地价款，并与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，提出的底价建议应以当地政府明确规定应缴土地收益为准。

三、新型工业用地评估

（一）出让地价的确定

根据《关于优化产业用地管理促进产业高质量发展的指导意见》第四条第二款规定“新出让新型工业用地出让起始价按照普通工业用地评估价的1.5倍修正确定，原则上不低于成本价，具体成本由开发区管委会、县（市）区政府根据本辖区用地成本进行测算后统一平衡确定。”

评估过程中，新型工业用地用途设定仍按工业用地进行设定，评估测算过程按照普通工业用地评估。最终在土地估价报告的“结果部分”，根据上述文件规定按普通工业用地评估地价的1.5倍提出底价决策建议。

（二）升级转型的新型工业用地

根据上述文件规定“升级转型的新型工业用地，原有土地使用权以划拨方式取得的，按照新型工业用地市场价格的60%补缴地价款；以出让方式取得的，按照新型工业用地市场价格的40%补缴地价款。”

评估过程中，原有土地使用权以划拨方式取得的，参照第二部分划拨安置（住宅）用地补缴地价款方式进行处理。按照新型工业用地市场价格的60%测算应缴土地收益，并与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，提出的底价建议应以当地政府明确规定应缴土地收益为准；以出让方式取得的，仅用途调整的，参照调整用途补缴地价相关规定评

估，涉及用途及其他规划条件发生变化的，参照多项条件同时调整进行评估。最终在土地估价报的“结果部分”，根据上述文件规定按照新型工业用地市场价格的40%提出底价决策建议。

四、住宅用地及高端酒店类项目用地评估

（一）住宅用地评估方法的选用及应用

《关于加强土地出让管理工作的意见》第三条第二款规定“住宅用地的土地出让前置条件中，要明确合理销售参考房价（毛坯房价格和装修价格），可按周边实际销售价格的10%浮动确定；评估时增加剩余法，计算方法为：楼面价=销售参考房价-税费-财务成本-建安成本-合理利润”其中市住房保障部门出具的销售参考房价随土地出让公告一并公示。土地出让成交后在《国有建设用地使用权出让合同》中进行约定。

剩余法是住宅用地出让评估中经常采用的一种估价方法。剩余法的应用中主要涉及“销售参考房价”的应用。结合《出让地价评估技术规范》相关规定，估价过程中应先求取出让时当地市场同类不动产正常价格水平，然后将其与“销售参考房价”进行对比，主要有以下三种情形：

1.正常价格水平大于销售参考房价时，根据《出让地价评估技术规范》6.2款“特定条件的招拍挂出让方式”中的“限房价、竞地价”方式进行处理。

2.正常价格水平等于销售参考房价时，采用正常剩余法测算思路进行评估。

3.正常价格水平小于销售参考房价时，应根据政府文件，以市住房保障部门出具的“销售参考房价”作为开发完成后的房屋价值进行测算。可定义为政府部门给定“销售参考房价”对应的地价。

（二）高端酒店类项目用地评估方法的选用及应用

根据《关于优化产业用地管理促进产业高质量发展的指导意见》第五条“高端酒店类项目用地，地价评估时增加收益还原法”。

评估高端酒店类项目用地时，估价过程应增加收益还原法。收益还原法的应用过程中，应特别注意土地还原率的确定。确定还原率时，需结合当前酒店类用地的实际状况（缺乏适用的市场交易资料）和特殊业态形式，考虑交易主体的市场风险偏好等影响，用地还原率的取值应略高于同区域商业用地还原率，一般上浮比例不超过3个百分点。

五、产业用地评估

《郑州市人民政府关于加强土地出让管理工作的意见》第三条第二款规定“产业用地评估过程中，可按项目业态细分情况进行评估，并结合相应物业自持比例进行修正;其中，物业自持比例50%的，按系数0.7修正，自持比例每增加10%，系数可衰减0.04，最低不小于0.5，且不得低于基准地价。”

产业用地的项目实施方案应在土地评估前完成审定，明确项目业态、物业自持比例等内容，为土地评估提供依据。

评估过程中按照项目业态细分情况进行评估，并结合该宗地拟建项目的物业自持比例进行修正后确定评估建议价。由于评估报告中地价定义为正常市场价值，故应当结合项目业态进行正常市场价值评估，在土地估价报告的“估价结果”部分，根据上述文件相关规定，根据物业自持比例进行修正与基准地价对比后提出底价决策建议。如果修正后地价低于基准地价，则以基准地价作为底价决策建议，反之以修正后地价作为决策建议。

六、结语

以上就是笔者在实际估价工作“因城施策”中遇到相关问题的一些困惑及对这些问题的相关思考及探索学习的体会，仅提出自己的一点看法供大家探讨，不可避免存在不当之处，希望同行们不吝指正。

（上接第48页）

规范的地方，当时的估价市场还未形成对高质量土地估价的大规模有效需求，一部分委托人的土地估价需求仅仅是为了满足某种法定手续的形式需要，估价收费成为选择估价机构的首要考虑，反而对土地估价质量的高低不太在意，甚至有少数委托人更希望估价机构能满足自己需要的低质量估价服务（如出具价格明显偏离正常价格的估价报告），也更倾向于选择土地估价质量低下的估价机构。

近年来，随着法定业务在估价机构业务来源占比逐步下降，委托人为了更准确地了解估价对象的市场真实价格，为经济决策提供依据，主动要求进行土地估价咨询型业务占比逐步上升，客户对于高质量的土地估价服务就有更强烈的需求。同时伴随着政府监管部门的监管加强和土地估价师协会的自律管理深入，一个规范的土地估价市场与估价行业正在逐步形成与完善。

人类需要克制

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司　刘　勇　郑心苗

人类是生活在地球上最聪明的动物，是最有能力利用地球上大部分资源的动物，也是最有能力破坏或保护地球的动物。

从人类历史的角度看，人类的发展历程就是一个适应自然，利用自然的发展历程。最初的人类仅能适应自然，采摘和狩猎是人类最原始的生活方式。随着人类的进化和发展，人类开始学会利用自然。比如利用火烹饪食物，利用土地和水种植食物，采矿、炼制金属，造船等。直至能够改变自然为人类所用，比如围堰填海、改变河道、造林防沙、人工降雨等。

但是，相对于自然的力量，人类的力量仍然是渺小的。对于台风、暴雨、地震、海啸等，人类的技术和方法还难以准确预测和防护。在人类利用自然的过程中，也对自然造成了破坏。如何利用和保护好地球上的自然资源，是值得人类共同去探索和研究的课题，下面就从三个方面分析人类面临的问题及其解决方案，后者归结到一点，就是人类需要克制。

第一，人口问题，是地球自然资源保护的首要问题。

据科学家估算，地球形成于约50亿年前，约40亿年前地球上才出现生命，而人类的历史，即使包含灵长类动物在内，一般认为约有400万年。旧石器时代，地球上原始人类的总数约12.5万，而距今约1万年前的旧石器时代末期，人口约为532万。根据美国人口调查局的估计，截至2013年1月4日，全世界有70.57亿人。联合国人口基金会数据则显示全球人口在2011年10月31日达到70亿，2014年达到71亿。2016年，世界人口达到了72.62亿人。截至2021年1月，全球 230个国家和地区人口总数为75.85亿。

过去数十年，由于工业化和粮食生产技术进步，全球多数地方的出生率上升，加上医学科技的发达导致死亡率大为下降，世界人口出现快速且大量的增长，科学家称此种人口自然增加率大幅增加的现象为“人口爆炸”。人口过快增长使得人类对各类资源的需求加大，对整个生态环境而言都是一种负担，更可带来环境污染、资源枯竭等问题。因此现今许多国家在试图控制人口的增长，降低生育率。

我国20世纪80年代人口达到8亿时，我国政府也注意到这一问题，将计划生育列为基本国策，延缓了人口增长速度。2010年我国GDP达到58786亿美元，超越日本成为全球第二大经济体。当时的总人口约为13.7亿，人均GDP仅0.429万美元。到2018年我

国统计的人口约13.9亿，人口基数变化不大。得益于我们经济的高质量增长，2019年人均GDP达到1万美元，进入中等收入国家行列，并在2020年，连续两年超达1万美元，可见中国的高质量经济增长政策效果。而人口基数变化不大，也是人均GDP增长的重要原因。

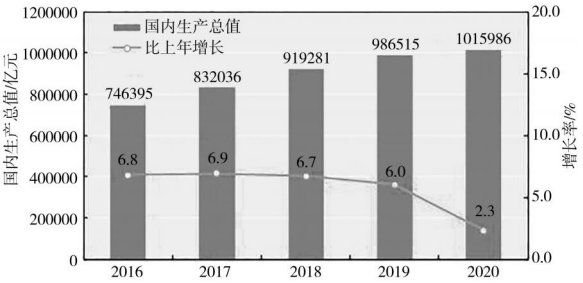

图1　2016—2020年国内生产总值及其增长速度
资料来源：国家统计局

我国虽然进行中等收入国家行列。但人均GDP在全球的排名并不高，处于中下游位置，主要是人口太多，人均资源少，工业化起步晚，基础薄弱。虽然改革开放40多年来，我国经济取得全球瞩目高速发展，人民生活水平大幅提高，但也面临人口增长过快和人口老龄化问题。人口老龄化，是经济发展、科技进步与医疗条件改善带来的福利，但是如果仅用刺激人口出生的办法来改善老龄化问题是不明智的。单纯增长人口只能使人均收入降低，进一步增加人们的生存压力。笔者认为，延迟退休才是解决矛盾的方法。因为经济发展了，人民的生活水平提高了，女性50~60岁、男性60~65岁时的身体状况比过去更好，是可以工作的。而且随着人工智能和机器人的发展，一些岗位的工作强度会降低，也有利于延迟退休人员的工作，也有利于迈出高质量发展的步伐。我国受高等教育人数大幅度提升，当前达到2.2亿，约占总人口的15.8%。从1977年恢复高考到2019年，我国共有38届本科生顺利毕业，累计毕业人数约为5330.9万人，这极大保证了我国高质量发展策略的顺利实施。

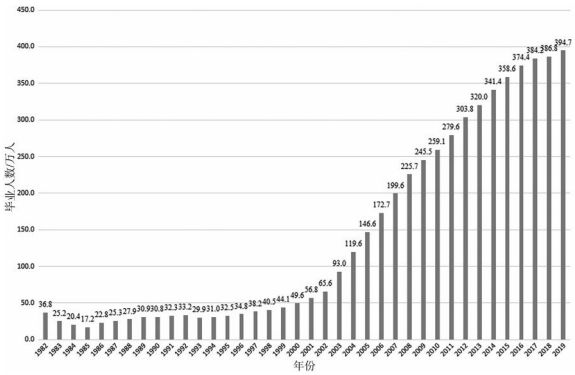

图2　1982—2019年我国本科毕业人数
资料来源：国家统计局

另外，日本是全球人口老龄化最严重的国家之一，2019年人均GDP4万多美元，是中国的四倍，即使中国保持人口不增长而经济按6%的速度增长，达到日本目前的人均水平，大约需要24年，所以，我国人口控制政策和高质量发展策略必须坚持。

第二，人与人之间相处的问题（战争风险）。

历史记载表明，人类生来既不爱好和平，也不喜欢战争；既不倾向合作，也不倾向侵略。决定人类行为的不是他们的基因，而是他们所处的社会教给他们的行事方法。这就产生了人与人之间，人与家庭之间，家庭与家庭，人、家庭、种群、种族、国家之间相处的问题。这些共同构

成了人所处的社会，它会教给人行事的方法。一个友善的家庭和社会会让人变得友善，而一个充满矛盾和暴力的家庭和社会只会让人变得暴戾。

目前，全球人口已达75亿，人要生存和发展，必须要有一个和平和安全的环境，国家是人的组合，也是人群的组合，是人、家庭、企业、政府、军队的组合。基因决定了人生来就有差别，所处的生存环境的各种差异进一步拉大了这种差别，形成强弱的明显区别，有人成为管理者，有人成为被管理者，但绝大多人处于中间位置，即有时是管理者，有时是被管理者。一个和平安定的社会符合所有人的利益。如果强者能够帮扶弱者，那世界当然美好，但事实上多数人是自私的。强者可能储备多得多的食物或财富，甚至强取豪夺，弱者可能食不果腹。

在集体中，聪明人各自有利的聪明决策，最终常常损害整体的利益。这个道理适用于所有的整体，包括全人类的整体，不同国家的聪明人或政客，同一国家中的不同企业，甚至同一企业中的不同人员也如此。因此，每个人的自我克制极其重要。就拿企业来说，垄断利润是企业主常常想追求的最大利润，但是，在垄断条件下难以有优秀的产品和服务。只有在竞争条件下才能激发人的能动性。对于企业来说，要静心认识垄断的危害性，别一味贪恋垄断利润。一家企业，如果能在行业中分50%左右的市场份额，已经相当有利。比如，移动支付行业，微信和支付宝的市场份额均接近50%，其他移动支付仅占几个百分点，该行业仍然是处于良性竞争状态。而网购平台行业，淘宝、京东、拼多多、唯品会等占有90%以上的市场份额，该行业也处于良性竞争状态下。

微软曾经垄断全世界的电脑平台软件业务，美国政府不得不对微软发起反垄断调查。而中国曾经的网约车平台是滴滴打车与神州专车并驾齐驱的良性竞争状态，但是由于双方均追求垄断，想挤走对手，以致超低价竞争，后来滴滴虽然赢了，仅剩它一家，但仅仅一件属于个人行为的偶然的刑事案件，就将网约车行业推上风口浪尖，成为众矢之的，该平台不得不停业数月进行整顿。

作为一个行业，有企业共同面对风险，而作为一家垄断企业，不得不孤独面对风险。金庸笔下的武林世界中，无不有欲独霸天下，一统江湖的武林高手，最终均在劫难逃，也反映了人们追求平等，祈求和平的社会愿望。无论是人也好，企业也好，国家也好，要良性竞争，不要恶性竞争，要感谢竞争对手使自己强大，共求生存，共谋发展。

要节制欲望。节制而不是限制，欲望的满足要适度，包括每一个人，当节制欲望时，幸福感就会上升。如果我们都能节制自己的欲望，那么企业之间就更容易良性竞争，国与国之间就容易和平相处，那么人类团结一致共同保护地球这一人类共同的家园

就更容易实现。

第三，人与自然相处的问题。

联合国于2005年3月发布的一份研究报告称，过去50年间人类的经济活动不断扩展，对地球生态系统造成了巨大压力。人类活动已给地球上60%的草地、森林、农耕地、河流和湖泊带来了消极影响。近几十年来，地球上1/5的珊瑚和1/3的红树林遭到破坏，动物和植物多样性迅速降低，1/3的物种濒临灭绝。

以水资源为例，全球至少有11亿人无法得到安全饮用水，26亿人口缺乏基本的卫生条件。

人与自然的和谐相处，包括人类利用海洋资源、矿产资源、风力发电、太阳能发电、水力发电过程中合理利用，不产生次生灾害。比如，水库建设不对当地环境造成破坏。意大利曾经有个水坝未塌而造成重大事故的水库，一夜之间给下游小镇带来灭顶之灾，镇中居民无一幸免，这就是破坏环境的例子。

人与植物是一种相互的依存关系。植物的光合作用能产生氧气，部分植物还是人类的营养食品、药品的原料和日用品的原料，人类可以种植食材、果树、绿化树、用材林等，在合适的时候进行采伐和收获。人类与植物界的这种依存关系是鱼水关系，因此，人类既要合理种植和砍划，又要适当的保护；保持适宜的绿化率，维持自然界的生态平衡，才能给人类适宜的自然环境和气候条件。防止植物的过渡砍划，可以防止土地的沙漠化、沙尘暴、水土流失、泥石流灾害、滑坡等自然灾害的发生。

人与动物之间是相互依存的关系，人类处于食物链的顶端，是杂食动物，人类的营养正像离不开植物营养一样，离不开肉质营养。从古至今，自然的野生动物由于气候的变化和人类的猎捕行为已经越来越少。人类能够饲养家禽家畜，也能饲养水生动物，因此人类更需要合理捕食动物，尤其是不能猎捕陆地上的野生动物，因为陆地上的野生动物是自然生态平衡的有利保护者，能够为人类提供适宜的自然环境。各国或各地对于江河湖海都规定休渔期，给水生动物休养生息的时间。有些国家甚至规定捕到多长的鱼要放生。我国1988年就颁布了《野生动物保护法》，致力于生态平衡的保护。

人与自然的相处问题已经被多数国家广泛重视，但是，由于人类需要生存和发展，还有很多人只顾眼前利益，对大自然没有敬畏之心，在短期发展与长期发展之间选择了忽视长期影响。历史证明，人类的每次技术进步都会带来食物的增加，从而带来人口的增长，而食物供求之间的平衡总是通过饥荒、传染病、战争或移民来恢复。新冠肺炎全球大爆发为人类敲响了警钟。

漫谈估价师眼中的价值

四川恒通评估有限公司重庆分公司　徐长林

我从事估价20多年，养成了一些职业习惯，一进入商场就想了解租金、想知道坪效，一到异地就问当地房价。读书、上网时也一样，看到相关理论难免联系自己的职业来洞幽烛微。

几年前，我看了青年经济学家薛兆丰的《经济学通识》《薛兆丰经济学讲义》，读到里面一个与估价行业相关的核心观点，也是代表当代西方主流经济学界的看法——否认交易中有决定价格的“价值”的存在。这对从高中阶段起就接受马克思“政治经济学”教育的我是巨大的冲击，“价值决定价格，价格围绕价值上下波动”这一观念对我可说是根深蒂固。如果价值不存在，专业估价不就成了沙漠之塔吗？价值概念可是“估价之心”、行业基石。

西方学人善抽象。柏拉图认为万物都有其内在的本质，人们看到的只不过是本质的表象，而不是本质的本身。在商品经济萌芽时，交易范围很小，品种也很少，比如用自家种的土豆换取邻居的黄瓜。什么是衡量价格公正合理的尺度呢？必要的劳动时间自然而然成为公平尺度。在劳动差异不大的情况中，劳作时间是最容易感知的公平。但是交易范围扩大，农业产品和畜牧业产品交换，就带来困扰：农耕和畜牧双方劳动差异太大，已经不好直接衡量。信息已经不对称，但双方对公平买卖的需求是自发的，故我国在周代已经有估价的萌芽出现，就是为了解决这个难题。到了汉代，“驵侩”这个职业称谓出现，后来“牙郎”“牙人”等称谓都带有畜牧业印记。后来出现工业革命，工业产品劳动与农业劳动又有重大差异，劳动价值论的必要劳动时间已经不能发挥用以衡量交换公平的工具作用。为了适应现实，无差别、抽象劳动概念发明出来了，试图解释不断丰富的交易类型，但是出现了期货、企业价值、地票、指标交易及复杂衍生金融产品交易，劳动价值论已经无能为力，再也没有了解释力。现代西方经济学认为，价值概念对现象的解释乏力，利用现代经济学中的“供求关系”就可以得到令人满意的解释。但如果非要用“价值”理论来解释，就不得不加上很多牵强的附加条件，才能自圆其说。

粗浅地了解与估价相关的西方经济学

理论后，我个人理性上也认为劳动价值论的确难以圆满解释现代复杂的经济交易，西方仅用有用性、稀缺性和供求关系能圆满解释几乎所有交易的经济现象，但是西方经济学并不谈“价值”，强调了“个人估值”的概念。经济学指出：“一个人对某件物品的‘个人估值’，就是这个人为了换取或保有这件物品所愿意付出的其他物品。”现代产权经济学创始人阿尔钦也对此作出定义：“一个人对一件商品的个人估值，是他为了得到这件商品所愿意支付的其他商品的最高数量。”第一层，个人估值是个人的估值，不是集体的估值。集体不会感受，不会思考，也不会评估，作出个人估值判断的一定是个人。第二层，它是绝对主观的，并不存在什么客观的估值。如果没有了人，世界上的财富就没有价值，价值都是人赋予的。第三层，个人估值不是以个人的愿望为基础的，而是以他所愿意放弃的其他商品的数量来计算的，这是以行动为基础的，而这些行动是可以观察到的。作为估价人我始终疑惑，如果都像西方经济学人讲的那样，交易价格一定会是个随机的布朗运动，那为什么在中西方不约而同会有估价这个职业产生？内在驱动力何在？

目前，国际国内估价理论界都没有就价值概念达成一致，也没有定义，而是在具体价值类型概念上达成共识。比如，具体价值类型划分为市场价值和非市场价值，其中重要的价值类型“市场价值”被广泛认可的定义是：“在符合公平交易所要求的必要条件的竞争性市场上，在买方和卖方双方都行为谨慎、精明、以自身利益最大化为目标且不受非正常强迫的情况下，经过一段合理的展示期，特定资产权利在特定日期以现金、现金等价物或其他经准确说明的条款表示的最可能的价格。”

这一困惑困扰笔者多年，直到最近看了法律人罗翔的《圆圈正义》《刑法学讲义》才豁然开朗。社会上为什么会对估价有需求？就是每个交易人或监管者或社会对公平交易有渴望，对交易合理有内心需求，交易的“个人估值”也不否认这种渴望和需求。劳动价值是价值论的具体计量方式，虽然工具性价值适用范围受限，但究其本质，是认为一定存在交易的公平和合理，这个公平合理交换反映的就是内在价值。当否认一个客观公平合理价值的存在时，逻辑上一定有一个反面教材说价格公平毫无意义，或者说价格高低无所谓，这并不符合社会对估价需求日益增强这一事实经验。每个人都会经历不公平交易，内心深处渴望公平合理价值概念的存在，

一定有有所投射的客观对象。正如我渴了一定有水的存在，我饿了所以有食物的存在。为什么人类有交易不公平的感觉？因为一定存在着一个公平价格指向对象，否则这种感觉从何而起？我斗胆做个定义，人们对公平价格指向的对象就是价值，不论是商品交易、指标交易还是企业价值交易，只要人们有公平合理交易的渴望存在，那个公平合理交易的投射就是价值。

受罗翔的思路启发，可以把价值或理想中的公平合理价格类比为一个完满的圆。圆这个概念是欧几里得的五大公设之一，“以任何点为圆心任意距离为半径可以作一个圆”，故圆的概念是客观的。但现实中无论科技如何进步都不可能画得出一个完满的圆。作为理工科背景出身的我也知道，零件有设计尺寸，但实际生产加工中一定有公差标准配合，否则是生产不出来合格零件的，无论加工工艺如何进步，具体实践中也生产不出没有公差的标准尺寸的零件。会计上公允价值定义最为接近价值的定义，紧紧抓住“公平交易”核心理念和追求。虽然现实中我们不可能看到价值，现实中也没有价格是价值，但并不代表价值这个概念不存在，它依然是指引我们估价理论的“估价之心”，这是估价事业的基石。

理论上可以定义“圆”，现实当中画不出圆满的“圆”，现实当中也不存在定义中的“圆”；市场经济交易中一定存在“价值”，现实中不存在“价值”，只存在买方支付和卖方接受的“价格”。公平交易平等交换的理念会促使人们追求“价格”趋近“价值”。

虽然理性假定市场机制“无形的手”对资源进行合理配置，可以形成价格发现机制，但由于现实中的资产资源特性复杂、信息不对称、交易机制不完善等固有局限，某些资产资源或企业产权进行交易时可能出现价格发现机制失灵的状况，另外程序正义也需要独立第三方在复杂利益博弈情况下为市场主体提供独立价值意见，供市场主体决策时参考，以提高决策的合理性和程序正当性。故“价值”的存在使得评估专业服务行业存在有坚实的基础。现实中的评估就是在模拟交易双方的情景，努力去画那个理想中的“圆”。但评估师模拟画“圆”只能供当事人实际画“圆”时做参考，没有取代市场交易当事人双方（多方）各自画“圆”的权利，评估师也画不出完美的“圆”。“虽不能至，心向往之”，努力画出完美的“圆”是评估师不懈的追求，也是当事人和社会公众对评估师的期望。

林增杰土地科学发展基金2020—2021学年奖学金颁奖典礼举办

2021年5月15日，中国人民大学林增杰土地科学发展基金2020—2021学年嘉润、迦勒底、晨阳奖学金颁奖典礼在求是楼举办。迦勒底励志成长奖学金捐助人滕先生，晨阳硕士研究生奖学金捐助人土地管理系86级校友、深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司执行董事、深圳市不动产协会副会长王晨阳参加颁奖典礼。颁奖典礼由中国人民大学土地管理系系主任、林增杰土地科学发展基金副理事长张占录教授主持。

随后，两位捐赠人分别致辞。滕先生首先对获奖同学表示祝贺，指出奖学金是对优秀的一种证明。滕先生勉励获奖同学要志存高远，脚踏实地，勇做时代弄潮儿，谱写最好的人生华章。

王晨阳先生感谢母校给予这样一个机会来参与学校、学院和土地管理系的建设与发展，并表达了自己对土地管理系和恩师林增

与捐赠嘉宾合影

与会全体人员合影

（下转第40页）

红军过草地纪念碑 ▲

广西　孙立霞 摄 ▲

中国不动产登记与估价

CHINA REAL ESTATE REGISTRATION AND VALUATION

主办单位/中国土地估价师与土地登记代理人协会

官方微信平台

官方微博

中国土地估价师与土地登记代理人协会 www.creva.org.cn

地址：北京市海淀区大柳树路17号富海国际港1506室

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