



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

- ☐ 行业协会及机构认真学习贯彻落实党的二十大会议精神
- ☐ 以自然资源科技创新赋能高质量发展
- ☐ 党的十八大以来便民利企改革的成功典范：不动产统一登记制度的建立与发展

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2022 / 10 / 总第330期



满怀激情欢度国庆 喜迎党的二十大

中估协举办团队建设活动

为庆祝新中国成立73周年，迎接中国共产党第二十次全国代表大会胜利召开，增强员工团队意识，提高职工身体素质，2022年9月29日，中国土地估价师与土地登记代理人协会秘书处组织全体员工在北京奥林匹克森林公园开展团队建设暨5公里健步走活动。活动结束后，协会秘书处领导和工会领导分别为获得男子组、女子组前三名的员工颁发了奖牌。

“更高、更快、更强”的奥林匹克精神和协会对员工的要求是相通一致的，健身强体的目的是更好地工作。一个好的团队要有一种好的精神面貌，



活动有助于培养员工的团队意识、大局意识、合作精神。

打铁还需自身硬，协会领导要求秘书处各部门认真落实王广华部长在2021年全国土地估价、登记代理行业工作上的讲话，用实际行动迎接党的二十大胜利召开，把每一项工作抓紧抓实抓到位，各项工作要实现流程化、标准化、制度化，发扬团结协作精神，努力为会员做好服务。今年以来，协会组织完成2022年不动产登记代理人职业资格考试，组织有关专家编写了“土地估价教育培训系列丛书”和“不动产登记教育培训系列丛书”，组织开展了五期网络继续教育培训，组织开展了土地估价行业西部地区公益援助活动，组织开展了2023年度土地估价机构A级资信评级工作和第十四批资深土地估价师评审工作，组织开展了2022年人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库（土地）机构推选工作，与中国农业大学共同承办了第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛。

协会第四季度各项工作在积极筹划、稳步推进中，协会将举办年会、联席会、理事会和常务理事会议。协会领导号召秘书处全体员工要以更大热情、更专业的素质投入工作中，以更加昂扬的姿态迎接党的二十大胜利召开。

CONTENTS

目录

要闻报道

- 02 行业协会及机构认真学习贯彻落实党的二十大精神 中估协
- 05 以自然资源科技创新赋能高质量发展 王广华

专稿

- 07 党的十八大以来便民利企改革的成功典范：不动产统一登记制度的建立与发展 钟京涛

评估视点

- 12 生态产品价值实现：生态保护补偿价格评估 刘辰翔
- 16 铁路租金价格评估探讨 聂燕军 等

地方协会动态

- 19 追忆党史强党性 践行使命显担当——鲁估协党支部助力乡村振兴党建活动纪实 山东协会
- 21 浙江省土地估价行业机构会员大会在杭州召开 浙江协会
- 23 江西协会开展“我为会员办实事”实践活动 陈骋

学习园地

- 24 如何做好土地估价报告备案工作 林文坚 等
- 31 突破舒适区，做更好的自己——致房地产估价师考证途中的同仁们 郭爽

“庆祝党的二十大胜利召开”征文

- 33 土地征收成片开发方案编制技术要点浅析 韩艳丽
- 38 浅析集体耕地承包经营权和经营权基准地价测算方法 王志晓
- 42 吉林会信公司再次荣获吉林省文明单位荣誉称号 尹洪霞

第六届大学生不动产估价技能大赛

- 43 第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛参赛感想——北京市海淀区新星国有农场农垦改革涉及的农用地使用权作价出资价格评估 中国农业大学参赛队估价小队
- 44 不动产估价大赛上的“看见” 郑少霞
- 46 经营疆土估价护航 中国农业大学参赛队 王交 等
- 48 第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛参赛体会 广东中地评估公司
- 50 广州大学参赛团队成员感悟 黄素英 等
- 53 青年英才估价秀 理论实践双丰收 亢冬伟
- 55 携手创新 与未来同行——参加第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛初赛评审有感 钱敏
- 57 参加第六届大学生不动产估价技能大赛评审体会 周志海

会员之家

- 58 中瑞诚开展庆祝建所25周年接力跑活动 中瑞诚会计师事务所

教育培训

- 59 2022年安徽省不动产登记代理人继续教育培训班圆满完成 安徽协会
- 60 云南协会举办不动产登记代理业务培训会 云南协会



中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流
2022年第10期（总第330期）
（2022年10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 潘世炳 闫旭东
委员：（按姓氏笔画排序）
王永伟 王继尧 韦丽春 邓永忠
丘小春 兰 海 祁晓轩 李俊岭
李胜胜 李翔业 吴 芳 吴 玲
邱 斌 张 槿 张 鑫 张天中
张晓岭 陈立立 陈兴舞 陈定主
周晓莺 胡 彦 胡育林 费思敏
夏晓鸿 徐万生 殷金火 菊春明
崔真凯 蒋雪松 曾治平 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 张延丽 贾晟东
责任编辑：孙国瑞

封面摄影：龚夏平（北京）
封底摄影：郝 梅（北京）

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：2022年10月
印刷数量：1000册
印刷单位：北京地大彩印有限公司

行业协会及机构认真学习贯彻落实 党的二十大精神

中国土地估价师与土地登记代理人协会

10月16日，中国共产党第二十次全国代表大会在北京人民大会堂隆重开幕，习近平总书记代表第十九届中央委员会向大会作了题为《高举中国特色社会主义伟大旗帜 为全面建设社会主义现代化国家而团结奋斗》的报告。大会的主题是：高举中国特色社会主义伟大旗帜，全面贯彻新时代中国特色社会主义思想，弘扬伟大建党精神，自信自强、守正创新，踔厉奋发、勇毅前行，为全面建设社会主义现代化国家、全面推进中华民族伟大复兴而团结奋斗。

中国土地估价师与土地登记代理人协会、各省级行业协会和广大机构把贯彻党的二十大精神作为当前的首要政治任务，掀起了学习热潮，以高昂的精神风貌和饱满的热情，组织收听收看了二十大开幕式，结合工作实际，重点学习习近平总书记所作报告中自然资源要点内容。

土地估价和不动产登记代理行业要永远跟党走，奋进新征程，以更饱满的热情投入工作中，促进行业健康、稳步发展。



中国土地估价师与土地登记代理人协会



天津市土地估价协会



辽宁省土地估价师协会



江西省自然资源评价评估行业协会



安徽省土地估价师与不动产登记代理人协会



新疆维吾尔自治区土地估价师协会



湖南省土地估价师与土地登记代理人协会



天津津港房地产咨询评估有限公司



南京长城评估集团



江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司



永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司



云南优化不动产评估咨询有限公司



江苏仁禾中衡咨询集团



宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司

以自然资源科技创新赋能高质量发展

自然资源部党组书记、部长 王广华

自然资源是高质量发展的物质基础、空间载体和能量来源。自然资源科技创新是国家科技创新体系的重要领域，是推动构建新发展格局、实现高质量发展、深层次解决资源环境问题的重要途径。近年来，自然资源系统认真贯彻落实以习近平同志为核心的党中央关于加快建设科技强国等一系列重要决策部署，把科技创新摆在发展全局的核心位置，紧紧抓住自主创新这个“牛鼻子”，积极实施以地球系统科学核心理论为支撑，以深地探测、深海极地探测、深空对地观测为引领，以自然资源调查监测、国土空间优化管控、生态保护修复技术体系为主体的自然资源科技创新战略，自然资源科技“上天入地”“登峰下海”，为增强高质量发展提供科技支撑。

面向重大需求，加强科技攻关，夯实高质量发展根基。习近平总书记强调，实现高质量发展，必须实现依靠创新驱动的内涵型增长，大力提升自主创新能力，尽快突破关键核心技术。自然资源部聚焦粮食安全和能源资源安全保障，面向生态文明建设、区域协调发展、海洋强国等国家重大发展战略需求，瞄准深地、深海、空天和极地等前沿技术领域，架起科技创新发展规划的“四梁八柱”，初步构建起自然资源科技创新体系。强化前瞻性研究，持续探索人与自然的相互作用规律及对资源环境影响机理，在山水林田湖草沙统一管理和系统修复实践平台上，不断丰富发展地球系统科学理论。地球深部探

测、资源勘查开发理论方法取得重要突破，亚洲最深大陆科学钻井松科二井成功“入地”7018米；深部资源能源探测核心装备打破国外技术垄断，实现陆地4000米深度范围内的精细结构探测；天然气水合物（可燃冰）两轮成功试采，实现了从勘查、开发理论到技术、工程、装备的全过程自主创新；自主建造我国首艘极地科学考察船“雪龙2”号，极地科考进入“双龙探极”新时代；“蛟龙号”“潜龙二号”实现业务化勘查作业，“奋斗者”号下潜突破万米海深，国产深海开发立体探测技术体系初步形成；全自主的核心关键技术和装备全面担纲第三次珠峰高程测量，科技自力自强再攀新高。

坚持应用导向，推动科技与业务深度融合，激发高质量发展潜力。以高效能治理助推高质量发展，自然资源部在履行“两统一”职责中坚持科技赋能，不断提升治理能力的科学化、精细化、智能化、标准化水平。按照“四统一”要求加快建设国家、省、市、县四级上下贯通，覆盖全域、动态更新、权威统一的国土空间规划“一张图”，构建起新时代数字化空间治理体系框架，引领未来美丽中国建设；深入落实全面节约战略，坚持并落实最严格的节约用地制度，实施建设用地总量和强度双控，完善分行业的土地使用标准，促进城镇内涵式集约型绿色化高质量发展；落实资源节约优先战略，部署制定矿产资源合理开发利用“三

率”标准，构建自然资源节约集约利用技术标准体系，以资源节约集约倒逼经济发展方式转型升级；依托国产高分辨率、快速覆盖的陆海卫星观测能力和部省贯通的卫星应用技术体系，充分发挥卫星遥感技术的“效率倍增器”作用，为实景三维中国建设、第三次全国国土调查、自然资源督察执法等工作提供重要的科技手段保障；研发滑坡预警监测仪等智能设备实现实用化，在地质灾害防治中守护人民群众生命福祉；基础测绘数据获取和保障能力持续提升，全面建成全国卫星导航定轨基准服务系统，向全社会提供厘米级实时导航定位服务，测绘地理信息成果广泛应用于大众消费和民生领域，十年间先后为200余次重特大自然灾害和突发公共事件处置提供服务保障，有力促进了现代物流、自动驾驶、共享经济等新产业快速发展。

深化科技体制改革，打造高水平创新平台，激活高质量发展动能。科技创新归根结底要靠人才实力。近年来，自然资源部不断深化使命导向的科技体制改革，先后出台一系列政策文件，切实优化人才激励机制，为广大科技工作者“松绑减负”，初步搭建起由部科技领军人才、创新团队、青年科技人才等组成的高层次人才梯队，科研人员内生动力不断激发。以高水平科创平台建设为抓手，持续强化国家战略科技力量培育，打造跨学科、跨技术领域、跨区域、产学研用协同的自然资源高效科技创新体系。积极参与国家实验室建设和全国重点实验室重组，建强工程技术中心、工程研究中心和野外科学观测研究站等14个国家级创新平台，加强部级科技创新平台建设，让科创平台成为聚集

优秀人才的高地和原始创新的策源地，自然资源科技创新活力动力竞相迸发。

参与全球治理，深化国际科技合作创新共赢，增添高质量发展活力。科学技术具有世界性、时代性，国际科技合作是大趋势。自然资源部积极推动国际科技合作，主动融入全球创新网络。积极参与联合国“海洋科学促进可持续发展十年”行动，参与并推动地球观测组织（GEO）、国际大陆科学钻探计划（ICDP）、国际大洋发现计划（IODP）等国际科技组织或计划发展，积极发起并组织地球科学和自然资源领域的国际大科学计划，建设中国—东盟国家海洋科技联合研发中心，推动自主海洋环境预报技术在海上丝绸之路沿线国家开展应用，在华成功建立联合国全球地理信息知识与创新中心，推动建立中国—东盟卫星遥感应用中心、中国—东盟地学信息大数据平台等，为应对全球共同挑战贡献中国智慧。

未来已来，唯变不变。“十四五”时期，自然资源部将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，发扬科技创新精神，持续深化科技体制改革，着力增强科技创新能力，持续激发创新潜力，强化深地探测、深海极地探测、深空对地观测“三深引领”攻关，统筹推进科技研发、科技改革、科技人才、科技平台“四位一体”布局，重点推进生态文明建设、耕地保护、能源资源保障、国土空间规划、灾害监测防治、调查监测与智能化测绘技术建设，矢志以科技创新赋能高质量发展，为实现中华民族伟大复兴的中国梦贡献更多智慧力量。

（来源：《光明日报》）

党的十八大以来便民利企改革的成功典范： 不动产统一登记制度的建立与发展

自然资源部不动产登记中心 钟京涛

不动产登记事关产权保护、市场经济体制改革和营商环境优化等方方面面，涉及千家万户，影响各行各业。党的十八大以来，党中央、国务院高度重视不动产统一登记工作，并作为一项重大改革予以部署。自2013年开始，自然资源主管部门按照党中央、国务院要求，一步一个脚印，一年一个台阶，推动着不动产统一登记制度落地实施、发展升华，在维护社会经济秩序、提高政府治理效率和水平等方面，发挥了坚实有力的支撑作用。

一、不动产统一登记制度体系全面建立，为产权保护、服务民生筑就了强有力法制屏障

整合分散在各部门的不动产登记职责，建立不动产统一登记制度，是完善社会主义市场经济体制、建设现代市场体系的必然要求。我国理论界和实务界曾长期呼吁，2007年全国人大通过的《物权法》虽然对此提出了要求，但是由于多方面因素，此后多年仍停留在纸面上。党的十八大后，党中央和国务院对此高度重视，将其作为一

项重大改革决策予以部署。2013年3月，党的十八届二中全会和十二届全国人大一次会议审议通过的《国务院机构改革和职能转变方案》提出，“加强基础性制度建设，建立不动产统一登记制度”“房屋登记、林地登记、草原登记、土地登记的职责，整合由一个部门承担”。随后，这项工作全面启动并进入快车道，不动产登记“四统一”目标逐步实现，社会成效全面发挥，制度地位快速上升，开始融入人们日常生活，走进国家基本法律体系。

（一）登记依据实现统一，筑牢了制度之基，让不动产登记制度真正融入我国基本民事法律体系

2014年11月24日，国务院发布《不动产登记暂行条例》，标志着不动产统一登记迈出制度建设第一步。条例明确要求将分散的登记职责整合到一个部门，设立统一规范的不动产登记簿，进一步明确登记程序、信息共享和登记资料查询要求。随后，国家层面有《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范（试行）》等61个部门规

章和规范性文件相继出台，地方层面有5个省（区、市）出台了地方法规和规章、19个省出台了53个操作规范（指南），不动产登记制度体系全面建立，为规范登记行为提供了坚实法律政策基础。2020年5月，全国人大通过的《民法典·物权编》中专节对此作出明确规定，标志着不动产登记制度在基本民事法律中立足，规范、完善、有效的不动产登记制度体系已经形成。

（二）登记机构实现统一，保障了制度落地，让不动产登记制度真正高效运转

统一登记工作启动后，按照党中央、国务院统一部署和要求，原国土资源部会同有关部门积极稳妥推进不动产统一登记职责整合，各地也加快推进各类不动产登记职责整合、全面实现登记机构统一，为实现不动产统一登记扫清体制机制障碍。2015年，全国不动产登记职责机构全面整合到位，自然资源主管部门负责指导监督，国家、省、市、县上下衔接联动、权责明确的不动产登记机构组织体系全面建立，适应了不动产登记工作的需要。目前，全国已有3000多个不动产登记大厅、4万多个窗口、10万多名不动产登记工作人员，每天为企业和群众提供不动产登记服务。不动产登记作为社会经济活动的重要基础保障制度，正高效运行并发挥着积极作用。

（三）信息平台实现统一，融入了科技力量，让不动产登记进入提质增效新阶段

在信息化时代，不动产登记各项业务高效、准确办理已离不开集各项新技术于一体的系统平台。统一登记启动后，加强制度建设的同时，原国土资源部发布不动产登记信息平台 and 数据库建设的有关标准、规范，建立国家级不动产登记信息管理基础平台，指导省、市、县各级不动产登记机构建立统一的登记信息平台，为实现统一登记和信息互通共享提供有力技术支撑。2017年，国家、省、市、县四级联动的信息平台建成并正式运行，全国不动产登记信息管理基础平台实现了国家、省、市、县四级登记信息实时共享，为提高效率、消除“信息孤岛”提供了重要保障；2018年，全国2853个县（市、区）全部完成城镇地区房地存量数据整合，全国不动产登记数据库主体数据形成，有力支撑了不动产登记业务高效运行。2020年，全国不动产登记网上“一窗办事”平台上线运行，“联网+不动产登记”服务体系基本形成；全面打通信息共享集成通道，建立“总对总”登记信息在线查询机制，不断深化不动产登记信息共享服务，为解决司法判决“执行难”、精准征税、认定社会救助对象等提供了高效、准确的数据支撑。

（四）登记簿证实现统一，重塑了登记载体，让不动产登记制度公信力和权威性真正树立

《不动产登记暂行条例》正式实施后，统一的不动产登记簿证全面启用。2016年，全国所有的市县基本实现“颁发新证、停发旧证”，按照权利不变动不强制换发旧证书的要求，实现了新旧证书的有效衔接。同时，为保证不动产权证书和登记证明的印制质量，自然资源部统一样式和印制标准，明确监制职责和要求。统一不动产登记簿册、证书，进一步增强了不动产登记制度的权威性和公信力。

二、不动产登记便民利企改革进一步升级，赢得群众真心点赞

不动产统一登记经过四年多的努力实现“四统一”目标后，改革的步伐并未放慢，以便民利企为目标的深化改革进程再度加速。2019年2月，国务院办公厅印发《关于压缩不动产登记办理时间的通知》，对推动信息共享集成、流程集成和人员集成基础上的优化流程，压缩办理时间提出具体要求。2020年1月，国务院发布施行的《优化营商环境条例》提出：“实行不动产登记、交易和缴税一窗受理、并行办理，压缩办理时间，降低办理成本。”实施减证便民举措，进一步压缩登记时间、精减申请要件；加快

推进“放管服”改革，进一步优化登记流程，促进营商环境优化，推动不动产登记提质增效，成为不动产登记制度改革再度跨越的一个个新目标。

（一）加快推动制度创新，实施不动产登记便民利企新举措

不动产登记“四统一”目标实现后，在推动制度落地后，全面提升服务质量的重任随之而来。2018年，自然资源部发布《关于全面推进不动产登记便民利民工作的通知》，大力推行不动产登记、税务、交易“一窗受理、并行办理”；全面清理烦扰企业群众的“奇葩”证明、重复证明，取消没有法律法规依据的盖章、审核、备案、确认、告知等手续，加快推进与市场监管、民政、法院、税务、住房城乡建设等部门的工作衔接和信息共享，切实减轻企业和群众负担。各地不动产登记机构积极采取措施，解决实践中存在的排队限号、中梗阻等问题，精简环节、压缩时间，进一步提高服务质量和水平。目前，各地不动产登记机构相继推出“二十四时不打烊”“自助办”“一窗受理”等一系列改革措施，不动产登记办理时间从统一登记制度改革之初的三十个工作日压缩至一般登记五个工作日内办结、部分登记事项立等可取；申请材料也大为减少，能够通过信息共享获取的不再要求群众提供，

多数登记事项申请材料压力减三分之二以上。同时，各地不动产登记便民服务向上下游延伸，改革举措更加优化、更加便民，具体包括：一是建立网上受理平台，实施“跨省通办”。全国绝大多数登记机构推出了网页版、微信版、自助终端版等不动产登记网上申请平台，构建了多层次、多维度不动产登记网上办事大厅，推进网上受理审核；落实商品房预售和抵押涉及的预告登记、登记资料查询、抵押登记业务“跨省通办”。二是登记服务网点向银行、法院等部门延伸，优化抵押、查封等办理流程，建立抵押登记不见面办理、线上查封等业务模式。三是推广不动产登记业务自助办理设备及电子证照应用，制定不动产权证书和不动产登记证明电子证照标准，全面推广应用电子证照、电子材料、自助查询机、自助缮发证机等。四是优化登记业务流程，实行“一窗受理，并行办理”和登记业务合并办理，节省办理时间、避免重复提交材料。目前，各地已全部实现登记、交易、税务“一窗受理、并行办理”和信息互通共享，在业务合并办理方面已有23个省（自治区、直辖市）推出相关登记业务。五是推行“交房即交证”“交地即交证”“水电气网联办”等改革服务，通过与其他部门相关业务联动办理，优化再造流程，推进“不动产登记+民生”服务。六是开展特色服务，解决企业和群众特殊困难，

针对企业及特定人群建立绿色通道，实行专门窗口服务、上门服务；通过告知承诺、遗产管理人、政府购买公证服务等方式，逐步实现继承不动产登记便捷高效，以为企业和群众“办好一件事”为标准，优化不动产登记流程。

（二）加强登记队伍建设，改进作风，全面提升服务质量

为贯彻落实习近平总书记关于“纠正‘四风’不能止步，作风建设永远在路上”的重要指示批示精神，2018年5月，自然资源部党组制定并印发《关于开展不动产登记窗口作风问题专项整治工作的通知》及工作方案，开展不动产登记窗口作风专项整治，以作风建设推动解决不动产登记办理难、耗时长问题；2022年8月，自然资源部下发《关于开展不动产登记队伍作风常态化建设的通知》，以群众是否满意作为根本标准，大力推进不动产登记队伍作风建设，促进登记质量和作风双提升，提出了不动产登记“六不准”，严守登记廉洁底线。在地方，已有9个省制定了不动产登记服务标准，主动接受社会监督。这一系列举措为提高窗口服务质量和群众办事效率提供了坚实的保障，登记窗口人员敷衍散漫、“推拖绕”、乱收费等突出问题基本消除，主动热情服务、温馨服务、尽职履责的良好作风悄然形成，多

数地方登记大厅在政务服务群众好评中位居前列。

（三）推动解决不动产登记历史遗留问题，解决群众“急、难、愁、盼”登记难问题

实践中，分散登记时期遗留下大量因用地手续不完善、欠缴土地出让价款和税费、未通过规划核实、开发建设主体灭失、房地信息不一致等历史遗留问题导致的“登记难”问题。由于登记前置要件缺失，许多住宅小区十多年无法办理产权证，严重影响群众落户、入学和房产交易融资。为此，不动产登记机构主动作为，按照尊重历史、公平合理、分类处置、群众无过错优先等原则，推动解决“登记难”问题，自然资源部出台了《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》，各地纷纷建立“政府主导、部门联系”工作机制、出台政策，主动推进历史遗留问题化解，上百万起历史遗留问题逐步化解，真正解决了群众企业登记难题，赢得社会公众一致称赞。

经过7年多的改革完善，不动产登记已建立便捷高效、便民利企的工作体系，为提升中国营商环境“登记财产”指标在世界各大经济体中的排名提升作出积极的贡献，增强了人民群众的获得感、幸福感和安全感。

三、面对挑战，不动产登记制度改革无止境

不动产登记制度改革正大步前行，其中面临的深层次问题挑战也不可忽视：专门法律仍未出台，部分制度规定法律位阶低，有待于高层次法律予以明确；登记队伍结构复杂、业务素质有待提高、人员流动大、队伍还不稳定；多数地方信息平台不统一，等等。虽然这些问题与统一登记制度建立之初的困难相比，不足以相提并论，但其有效妥善解决，将会使不动产登记制度在法治的轨道上更加有序、更加顺畅地运行。因此，适应《民法典》实施和“放管服”改革新形势需要，加快出台不动产登记法，进一步健全和完善不动产登记法律体系；加强队伍专业化建设，实现不动产登记人员专业化和职业化；逐步统一信息平台，进一步推进不动产登记规范化和标准化，为推进国家治理体系和治理能力现代化，满足人民群众对美好生活的新期待提供重要保障，将是不动产登记制度改革下一步奋斗的方向和目标，以人民为中心的改革永无止境。

生态产品价值实现：生态保护补偿价格评估

深圳市世联土地房地产评估有限公司世联评估价值研究院 刘辰翔

摘要 随着 society 对生态环境保护意识的加强，经济活动对生态环境产生的影响逐渐被纳入政府政策制定和投资者投资决策中，因此对生态资源环境及其所提供的服务进行价值评估显得尤为重要。本文选取生态产品价值实现的一种重要方式——生态保护补偿来探讨生态价值评估方法，并通过湖北省鄂州市的生态保护补偿案例来展现。

一、生态价值评估影响政策制定和投资决策

鉴于生态环境、生态系统价值与经济增长和可持续发展之间具有密不可分的关系，政府部门、企业和投资者在进行政策制定、战略规划和资本配置时越来越多地纳入对生态元素的考量和评估。例如，价值平衡联盟旨在创建一个有全球影响力的衡量和估值标准，用财务、社会和生态这三个价值维度来综合考量企业的“综合价值”即“长期价值创造”，并对企业的业务发展提供指导意见。全球影响力投资网络通过对公司、组织的投资产生对社会和环境可量化的积极影响。投资者在追求财务回报的同时，在社会和环境影响力方面有相应的量化指标。根据全球影响力投资网络的估计，截至2019年底，全世界有超过1720家机构管理7150亿美元的影响力投资资产。联合国责任投资原则组织的签署方承诺在做出投资决策时遵循ESG（环境、社会、公司治理）议题的相关标准，

并鼓励所投资企业遵循和践行ESG的相关要求。截至2021年9月底，联合国责任投资原则组织在全球已有4375个签署方，管理的总资产规模达121万亿美元（图1）。

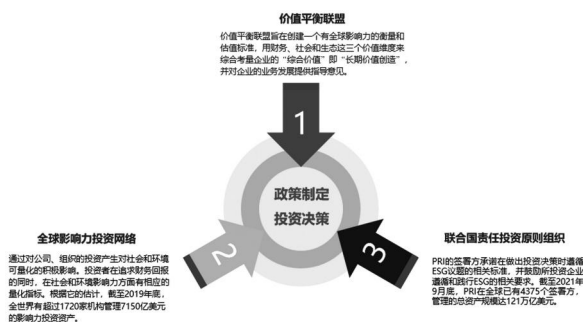


图1 相关国际组织对生态元素的考量

二、生态产品价值实现：生态保护补偿

（一）生态保护补偿的相关政策规定和既有成果

2021年4月，中办、国办印发《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》，要求建立生态产品价值评价机制，促进生态产品价值实现。推动生态产品价值核算

结果在生态保护补偿、生态环境损害赔偿、经营开发融资、生态资源权益交易等方面的应用。建立生态产品价值核算结果发布制度，适时评估各地生态保护成效和生态产品价值。生态保护补偿作为生态产品价值实现的一种重要方式，中办、国办又于同年9月印发《关于深化生态保护补偿制度改革的意见》，要求围绕国家生态安全重点，健全综合补偿制度，加快推进多元化补偿（图2）。

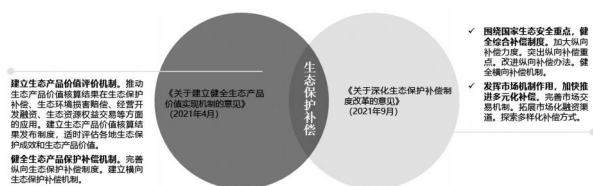


图2 中办、国办关于生态产品和生态保护补偿的政策文件

围绕生态产品补偿，我国从中央到地方已开展大量探索和实践，取得突出成效。在以财政转移支付为主体的纵向生态补偿方面，2001年至2003年间，陆续实施森林生态效益、退耕还林、退牧还草等纵向生态补偿。设立森林生态效益补偿基金、林业改革发展资金、林业生态保护恢复基金，保护生态公益林和湿地；海洋、耕地等重点领域生态补偿也相继开展。2008年起，我国开始开展国家重点生态功能区生态转移支付，对主体功能区划中禁止开发区与部分限制开发区进行补偿，补偿范围从2008年的221个县扩展到2018年的818个县，补偿资金从60.51亿元提高

到2020年的794.5亿元，用于保护生态产品和改善民生。在以流域为单元的横向生态补偿方面，2010年，新安江流域水环境补偿试点启动，开始了地区间横向生态补偿机制建设探索。截至2020年底，10个跨省流域生态补偿试点、行政区内全流域生态补偿机制和辖区内重点流域生态补偿已广泛开展。广西、甘肃、上海、青海等省（自治区、直辖市）的部分地市也自主开展流域生态补偿，国家对黄河、长江建立全流域的横向生态补偿机制作出明确顶层设计。横向生态补偿机制建立，有效促进了流域生态产品保护和区域间协调发展（图3）。



图3 生态保护补偿方面的既有成就

（二）生态保护补偿价格评估方法

《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061—2021）给出了生态保护补偿价格的评估方法和评估程序。生态保护补偿价格

可采用成本法和生态系统服务价值比例法进行评估。

1. 成本法

$$P_b = (\sum P_i) \times \alpha$$

式中： P_b 为生态保护补偿价格； P_i 为生态系统建设和维护的各项成本，包括个人和企业的直接损失、生态系统建设成本、生态系统管护成本等； α 为生态保护补偿系数，介于0~1之间，应结合区域的经济水平、支付能力、生态环境重要程度、生态区位等综合确定，国家和地方有规定的可从其规定。

采用成本法评估时，应结合当地生态保护补偿政策规定，明确估价内涵，分析是一次性还是分年进行的持续性生态保护补偿，根据估价内涵确定各项成本的测算方法。

2. 生态系统服务价值比例法

$$P_b = V \times \alpha$$

式中： P_b 为生态保护补偿价格； V 为生态系统服务价值； α 为生态保护补偿系数。

采用生态系统服务价值比例法评估时，应结合各类生态系统的特点及其服务功能，建立生态系统服务价值评估指标体系，依据指标体系量化生态系统服务功能，选择合适的估价方法测算生态系统的年生态系统服务价值。通常以生态系统服务价值作为生态保护补偿的最高值，考虑生态系统的建设成本和管护成本费用，结合当地社会经济发展及相关政策要求，合

理确定生态保护补偿系数，计算生态保护补偿价值。

(三) 湖北省鄂州市生态价值核算和生态补偿案例

鄂州市秉持“生态优先、绿色发展”的理念，持续推进生态价值工程改革，在生态价值计量、生态保护补偿、生态资产融资和生态目标考核等方面积极进行实践探索，取得良好成效，主要体现在五个方面，如图4所示。

自然资源资产价值化

- 自然资源资产核算，编制自然资源资产负债表
- 自然资源资产确权
- 自然资源资产估价

自然资源资产市场化

- 建立生态补偿制度
- 开展排污权有偿使用和交易试点
- 扩大碳排放交易试点范围

自然资源资产金融化

- 自然资源资产的金融对接，将贷款规模、信用乡镇和信用村评选工作、金融服务与自然资源资产负债表对接
- 探索自然资源资产抵押贷款

生态责任制度化

- 实行领导干部自然资源资产离任审计
- 加强自然资源资产离任审计结果运用
- 建立生态服务价值年度目标考核制度

发展动能生态化

- 在梁子湖区全面淘汰落后和过剩工业产能，重点发展有机农业和生态旅游
- 是以高科技成果转化为重点，加快工业结构升级步伐，节能环保、生物技术、信息技术、智能制造、大健康等新兴产业不断涌现
- 以中部电商基地为引擎，力促服务业转型发展
- 依托湖北国际物流核心枢纽项目，突破性发展临空产业

图4 鄂州市的生态价值工程

从编制自然资源资产负债表入手，鄂州市自2016年明确将水流、森林、湿地、耕地、大气作为生态补偿的五大重点领域，构建起市域范围内生态保护者与受益者良性互动的多元化补偿机制。对于自然资源生态价值评估，目前主要存在基于单位面积价值当量因子法（简称当量因子

法)和单位生态产品价值法(简称功能价值法)两种方法。鄂州市采用当量因子法进行生态补偿测算,方法流程如下。

(1)根据植被丰茂度和降水量对国内学者提出的“单位面积生态服务价值当量表”(谢高地,2015)进行2个层级的修正(从全国平均水平调整至湖北省,从湖北省分别调整到鄂城区、梁子湖区、华容区),同时对鄂州市三个区的水质等级、水域特征、环境与生态质量因素进行差异修正,建立反映当地特征的当量因子表,共涵盖水域湿地、阔叶林地、灌草丛、园地、水田、旱地、未利用地和城镇交通八类自然生态系统,每一类又包括食物生产、原料生产、水资源供给、气体调节、气候调节、净化环境、水文调节、土壤保持、维持养分循环、生物多样性和美学景观十一种生态系统服务。

(2)根据各类自然资源实物量和对应生态系统的当量因子,同时考虑中国年均居民消费价格同比增速,分别计算出各区各类生态系统服务价值,进而求出各区的生态服务价值总量。

(3)由于生态系统服务中的支持服务(土壤保持、维持养分循环、生物多样性)和文化服务(美学景观)的生态价值主要服务于当地,供给服务(食物生产、原材料生产、水资源供给)可作为商品在本地或外地销售使用,只有调节服务(气体调节、气候调节、水文调节、净化环境)的四种服务功

能具有明显的流动性,能够对外输出。价值量大的地区将向价值量小的地区输送调节服务价值,因此通过计算不同区之间单位面积上的四种调节服务功能价值的差额,可以确定价值量大的地区的单位面积的生态输出价值,进而计算出总的生态输出价值。总的生态输出价值代表理论上应该得到的全部生态补偿金额。

(4)按照政府主导、各方参与、循序渐进的原则,在实际测算的生态服务价值基础上,先期按照20%权重进行三区之间的横向生态补偿,逐年增大权重比例,直至体现全部生态服务价值。对需要补偿的生态价值部分,试行阶段先由鄂州市财政给予70%的补贴,剩余30%由接受生态服务的区向供给区支付,再逐年降低市级补贴比例,直至完全退出。2016年至2020年,梁子湖区累计获得生态补偿金3.44亿元,而这些资金又被用于生态环境治理。

三、结语

生态保护补偿作为促进生态产品价值实现和推进生态文明建设的重要手段,评估机构应积极投身于生态保护补偿价格评估实践,推动完善生态保护补偿体制机制,促进区域间协调发展。

铁路租金价格评估探讨

北京华信房地产评估有限公司 聂燕军 李维波

摘要 《国务院办公厅关于支持铁路建设实施土地综合开发的意见》（国办发〔2014〕37号）规定，“支持铁路运输企业以自主开发、转让、租赁等多种方式盘活利用现有建设用地，鼓励铁路运输企业对既有铁路站场及毗邻地区实施土地综合开发，促进铁路建设投资等主体对新建铁路站场及毗邻地区实施土地综合开发，提高铁路建设项目的资金筹集能力和收益水平”，“鼓励提高铁路用地节约集约利用水平。利用铁路用地进行地上、地下空间开发的，在符合规划的前提下，可兼容一定比例其他功能，并可分层设立建设用地使用权”。本文对铁路用地租金价格确定的依据、技术方法进行解析、探讨。

一、关于铁路用地租金

对铁路用地租金进行评估，为现有铁路用地租金价格提供依据。通常，铁路用地在租金评估中的设定情况为土地使用权类型为授权经营、土地使用年期为50年、所在地实际开发程度、现状利用及规划条件，用途为铁路用地。按土地使用权空间分层情况，租金分为地表租金、地下（下穿）租金和上跨租金三种情况。

二、铁路用地租金价格评估

（一）主要技术评估依据

铁路用地租金价格评估的主要技术评估依据为《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014），在评估过程中还涉及《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—

2014）、《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）等相关规范性文件。

（二）评估方法

1. 地表铁路用地租金

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、公示地价修正系数法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地土地市场发育状况并结合待估宗地的具体特点及估价目的等。本文选择公示地价修正系数法和收益还原法相结合的方式作为地表铁路用地租金估价方法。

计算思路为：首先，运用公示地价修正系数法，得出出让土地使用权价格，在此基础上进行一定程度的修正，得出授

权经营价格；其次，运用收益还原法，倒算得出待估宗地年纯收益即铁路用地租金价格。

运用公示地价修正系数法进行体系修正时，修正方法具体见所在地基准地价规定。因铁路用地使用权类型为授权经营，在使用年期内可依法作价出资（入股）、租赁，或在集团公司直属企业、控股、参股企业之间转让，但改变用途或向集团以外转让时，应报经土地行政主管部门批准，并补缴土地出让金。授权经营土地使用权转让时因需求范围受限、土地使用权流动性有一定限制，与出让土地使用权相比使用权能不完全，其价格应进行减价修正。

运用收益还原法倒算时采用的计算公式为

$$V=a/(r-s) \times \{1-[(1+s)/(1+r)]^n\}$$

式中： V 为土地价格， a 为年纯收益， r 为土地还原率， n 为收益年期， s 为递增比率。

该公式中土地收益为有限年期，纯收益按一定比率递增或递减。用该公式倒算得出的待估宗地年纯收益，就是铁路用地租金价格。

2.地下（下穿）铁路用地租金

根据铁路用地所在地各片区现行土地政策、法律法规，以及相关指引文件，先进行地上铁路用地租金计算。以地上铁路用地租金作为基数，通过其所在地需缴纳地下土地出让金比例作为价格修正系数显化地下（下

穿）铁路用地租金，即：

地下（下穿）铁路用地租金=地上铁路用地租金×价格修正系数

3.上空（上跨）铁路用地租金

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014），可参照的评估方法为“地上空间权的存在对地表土地利用产生一定程度的妨碍时，可采用妨碍补偿法进行评估。当地上空权与地表土地使用权间存在一定的高度距离时，通常遵循高度距离越大，对地表土地利用权利的干扰越小的原则处理”。目前我国关于地上空间权益价格没有成熟的测算方法，也未对其价格形成的修正体系进行约定。虽然诸多专家近年来对地上空间使用权的研究讨论日益增多，但其主流思想基本同我国台湾地区对土地上空占用补偿思路相符。故本文在此借鉴我国台湾地区的大众捷运系统（地铁）高度或深度补偿率法。

对于大众捷运系统穿越土地上、下空间时，《有关大众捷运规定》规定，大众捷运系统因工程之必要，得穿越公、私土地上空或地下，应选择对其土地之所有人、占有人或使用人损害最少之处所及方法为之，并应支付相当之补偿。此外《大众捷运系统路线使用土地上空或地下处理及审核办法》中也有相关规定。对于大众捷运系统穿越地上、地下补偿标准区分地上和地下两种方式。其中地上补偿标准规定如下。

大众捷运系统穿越土地上空补偿标准为

地上权补偿费=公告土地现值总额×穿越地上高度补偿率

其中，大众捷运系统穿越地上高度补偿率见表1。

表1 大众捷运系统穿越地上高度补偿率

地上高度	地上权补偿率/%
0米至未滿6米	50
6米至未滿12米	40
12米至未滿18米	30
18米至未滿24米	20
24米至未滿30米	10
30米以上	5

又有公式：

地上空间土地使用权价格=土地使用权价格×地上补偿率

参照表1，可根据实际距地表高度确定地上补偿率。地上（上跨）铁路用地租金修正系数见表2。

表2 地上（上跨）铁路用地租金修正系数

地空高度	修正系数
6米（包含6米）以下	0.5
6~12米（包含12米）	0.4
12~18米（包含18米）	0.3
18~24米（包含24米）	0.2
24~30米（包含30米）	0.1
30米以上	0.05

还有公式：

地上（上跨）铁路用地租金=地上铁路用地租金×修正系数

三、结论

铁路用地租金价格评估目的是加强铁路用地资产管理，为规范铁路租赁行为提供参考。铁路用地资产广泛，面对此大范围的铁路用地，可结合铁路用地特点及可操作性，按以上技术思路计算地表、地下（下穿）、上跨不同土地使用权方位铁路用地租金价格。

（上接第57页）

合理安排时间；针对评审中提出的问题，不能有针对性地去回答；对估价中的相关概念理解得不透彻。部分估价人员在作品主题选取、市场状况方面做了大量工作和分析、研究。

三、建议

（1）参与的估价人员熟悉、理解相关

法律法规和估价技术规范；

（2）参数选取依据要求，通过市场提取；

（3）取材作品在掌握基本估价技术的基础上尽量有创新性。

追忆党史强党性 践行使命显担当

——鲁估协党支部助力乡村振兴党建活动纪实

为践行初心使命、迎接党的二十大召开，2022年9月7日，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以“追忆党史强党性 践行使命显担当”为主题，开展了助力乡村振兴系列党建活动。

助力乡村振兴座谈

协会党支部与滨州市阳信县商店镇郑店村委召开了“助力乡村振兴”座谈会，协会党支部书记王永伟、副书记孙丕彦、组织委员王志晓及部分支部党员，省公共就业和人才服务中心流动人才党委委员高楠、贾先珍，省派郑店村第一书记王卫

伟，商店镇政府和郑店村委班子成员等参加了座谈交流。省派郑店村第一书记王卫伟介绍了驻村以来的工作举措和当地种植业、养殖业等特色产业发展情况，畅谈了推进乡村振兴的想法和打算，对协会热心助力乡村振兴表示赞赏和感谢。王永伟书记介绍了协会基本情况，表示乡村振兴是国家重大发展战略，省协会将积极响应党和国家号召，立足自身特点和优势，整合有关各方资源，主动作为，积极助力乡村振兴，践行社会责任，展现行业担当。随后双方围绕如何助推当地特色产业发展进行了充分交流。



向第一书记帮扶村捐赠党建图书

座谈会后，王永伟书记代表省协会党支部向第一书记帮扶村捐赠了百册党建系列图书，为当地党员和人民群众丰富文化生活提供更多资源，为乡村文化阵地建设添砖加瓦。

爱心助农活动

捐赠仪式结束后，党支部成员前往当



地的葡萄园区，帮助村民加固葡萄架，清除杂草，采摘装箱，组织企业和个人认购了部分帮扶村特色农产品，并参与了乡村产业和特色农产品推介宣传活动。大家在体验收获喜悦的同时，用实际行动践行了“爱心助农、真心帮扶”的承诺。

开展爱国主义教育活动

党支部一行赴商店镇老观王村参观了山东渤海军区教导旅成立旧址展馆，开展爱国主义教育活动。山东渤海军区教导旅是解放战争时期唯一的从渤海之滨打到天山脚下的神奇部队。通过在教导旅成立旧址的参观学习，党员们深切感受到当年教导旅每一次战争的惨烈、环境的艰苦及当时军民的大无畏精神。党员们纷纷表示，只有不忘初心、牢记使命，砥砺前行，才能实现中华民族伟大复兴。今后要更深切地汲取红色能量，传承红色基因，以优异的工作成绩庆祝二十大的胜利召开。

浙江省土地估价行业机构会员大会在杭州召开

近日，浙江省土地估价师协会（以下简称协会）在杭州召开了2022年浙江省土地估价行业机构会员大会。

会议由协会副理事长、秘书长张志勋主持。中国土地估价师与土地登记代理人协会鲍丽萍常务副秘书长和会员服务部主任陈光耀应邀出席会议。协会理事长夏晓鸿，副理事长顾子江、欧阳安蛟、张治中、费建华、王立新、邵志坚出席了大会。

根据大会议程，大会首先举行了《浙江省土地估价行业自律公约》的签约仪式。由张志勋宣读行业自律公约，参会机构代表举手表决通过，各会员自愿签订自律公约并向大会提交；协会三个专业委员会主任就围绕分解落实协会2022年工作要点等方面分别做了简要概述和汇报。

欧阳安蛟就组织与会籍专业委员会职能和评估行业发展存在的问题等方面作了发言：组织与会籍专业委员会为规范土地估价机构、评估专业人员的执业行为，对全省机构恶性竞争、估价

行业收费情况进行了调研，接下来将研究和制定规范地价评估收费管理办法或指导性意见。

张治中就宣传与教育专业委员会相关工作情况作了简要回顾。由于新冠肺炎疫情的影响，协会首次开展继续教育线上培训，宣传与教育专业委员会负责培训课件的相关审定工作。今后将结合浙江省实际情况精心组织继续教育培训活动，增强培训实效性，切实提高执业估价师的业务水平。并就如何改进协会宣传工作等方面作了发言。



费建华就技术与仲裁专业委员会工作情况作了回顾和总结。在新一届协会管理新思维、新形势下，在各委员、协会办公室等多方共同努力下，专业委员会召开多次工作会议讨论和研究，修改完成了《浙江省土地估价师协会报告抽查评审工作规则》《浙江省土地估价机构资信评级工作规则》《浙江省土地估价技术仲裁工作规则》三个工作规则。会上对三个工作规则的修订情况作了具体说明，并对技术与仲裁专业委员会接下来的工作开展进行了规划和部署。

鲍丽萍在讲话中充分肯定了浙江省行业协会为广大会员作出的积极贡献，以及近期中估协关于行业的动态和新举措。强调要加强与全国省级行业协会的联系，建立长期有效的沟通机制，树立行业发展共同目标，形成自然资源评价评估行业发展新格局。

协会副理事长、浙江省自然资源厅所有者权益处处长顾子江就全民所有自然资源资产所有权委托代理试点工作在大会作主题发言，专题介绍“两统一”中的一个“统一”的一项主要工作，即全民所有自然资源资产所有权委托代理试点工作。他说，应充分发挥协会在行业资源整合方面的主体作用，推动行业理论研究、技术创

新研究、成果转化应用研究，鼓励会员机构为开拓新市场做好充分准备，全面提升自身技术水平，积极参与自然资源评价评估工作。

夏晓鸿在讲话中回顾了换届工作后第五届理事会积极稳妥地推进协会的各项工 作，在全面梳理现行的各项规章制度基础上，对协会相关管理制度进行了修改和完善。强调应进一步强化行业自律管理，提升会员机构的执业能力和业务水平。浙江省土地评估行业发展总体是好的，但也存在不少问题。他就目前面临的形势、存在的困难进行了深入剖析：一是业务范围与政府管理工作和社会需求不相适应；二是业务工作技能与管理需求不相适应；三是过度竞争，利益互损；四是整个行业凝聚力、战斗力、社会影响力有待进一步提高。面对严峻形势，大家必须同舟共济，尽快打开行业发展新局面，必须适应新时期行业发展的要求，深化传统业务领域，做精做细传统业务；同时必须迎难而上，积极拓展新业务领域，主动抢占新业务市场，高起点、高标准提升企业核心竞争力，努力开创行业发展新局面。

（浙江省土地估价师协会 供稿）

江西协会开展“我为会员办实事”实践活动

党史学习教育启动以来，江西省自然资源评价评估行业协会按照党支部党史学习教育部署，深入贯彻党的群众路线，扎实推动“我为会员办实事”实践活动走深走实，针对疫情下会员所思、所想、所盼，消除会员的后顾之忧，让会员真切感受到协会的温暖和娘家人的关怀。

谋实落细，落实“3个多”工作重点：

一是多维度征求意见，找准工作方向。江西协会发布了关于征集“我为会员办实事”实践活动意见建议的通知，并积极向会员单位征求协会工作意见和建议，广泛发放征求意见表，了解会员们关心关注的热点难点问题，为找准发力方向打好基础，确保“我为会员办实事”顺会员意、合会员心。目前，共收到会员办事服务、内部资料内容、继续教育培训等方面的建议八条。

二是多方面加强培训，扎实行业技术力量。江西协会结合行业的发展方向和业务范围，就特殊用地评估方法和技术路线，《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》，林地估价技术规范，

生态系统测算等创新领域开展了继续教育培训；根据工作安排，协会近期拟召开全省会员机构主要负责人专题会议，就行业发展、报告质量等方面开展培训，并对报告质量提出要求，增强会员单位的法律意识；让广大会员通过协会提供的服务平台，在技术和事业上有所收获，个人和单位得到提升和发展，产生行业归属感。

三是多措施优化服务，提升工作效率。紧紧围绕“方便会员、高效服务”的宗旨，转变服务思路，通过协会官网平台与邮寄材料的方式，创新远程服务模式，避免会员因疫情导致办事难的情况发生。制作协会业务办理相关流程手册，做到制度上网，服务贴心，将协会建设成为温馨的会员服务窗口。

（江西省自然资源评价评估行业协会

陈骋 李自然 供稿）

如何做好土地估价报告备案工作

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司 林文坚 王浩亮

一、引言

2001年5月29日，国土资源部办公厅发布《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），明确规定土地估价项目业绩清单需按要求报土地行政主管部门备案，为土地估价报告备案制度奠定了基础。

2012年6月14日，国土资源部办公厅发布《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号），要求自2012年7月1日起，土地估价中介机构完成的土地估价报告一律实行电子化备案，全面电子化备案制度得以落实。

2020年5月14日，自然资源部办公厅发布《自然资源部办公厅关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资源办发〔2020〕23号），要求各省级自然资源主管部门加大行业监管信息公开力度，通过全国土地估价监管系统及时向社会公开监督检查结果，深化了土地估价报告电子化备案的监管作用。

2022年4月18日，中国土地估价师与土地登记代理人协会发布《关于贯彻落实〈自

然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知〉的通知》（中估协发〔2022〕9号），要求加强土地估价报告备案管理，重点对土地估价报告未上传监管系统、未取得电子监管码（备案号）等逃避监管的行为进行检查，并制定行业自律处罚措施，规范行业管理。

目前，土地估价报告电子化备案已成为土地估价机构完成土地估价报告的一个必要流程，如何做好土地估价报告备案工作成为估价机构和估价师的工作重点。因此本文将从电子化备案的作用、备案注意事项，相关问题及建议进行讲解，方便土地估价师和土地估价机构做好土地估价报告电子化备案工作。

二、电子化备案的作用

（一）强化评估报告公信力，规范估价行业行为

在土地估价报告电子化备案制度实施前，存在过估价机构或报告使用人篡改报告内容的现象，损害整个评估行业的公信力。实施电子化备案后，备案报告不能篡改，任何变更都留有痕迹，加强了土地估价行业监督管理，提高了土地报告质量，在维护土地

市场秩序，促进土地估价行业健康有序发展等方面起到重要作用。

（二）加强各级自然资源主管部门土地动态管理工作

通过电子化备案，各级自然资源主管部门可以掌握辖区内土地资源的用途、数量、价格等信息，可以密切关注土地的具体情况，对土地进行动态管理和信息化处理，为日后连接其他部门如税收、规划等系统打下基础。

（三）完善土地估价报告抽查评议制度

实施电子备案后，土地估价机构不再上报估价业绩项目清单，有关业绩和备案情况由备案系统自动生成并向社会公示，进一步完善土地估价报告抽查评议制度，解决人工抽查报告存在的资料多容易出错的问题，简化了土地估价报告抽查流程，提高了评审效率，并节约各项成本。

（四）提升估价行业工作质量

估价资料信息化可以提升估价行业工作质量，主要体现在三个方面：

（1）电子化备案有利于保存土地估价报告的底稿和各类评估信息，方便查询、存储、数据传输等工作。

（2）土地估价机构和土地估价师方便查询已完成的土地估价项目，并分时段分类别一键导出业绩清单，方便土地估价机构制

作投标文件和土地估价师制作职称文件及各项证明文件等资料。

（3）估价师通过查询备案系统，可以对所有备案项目进行查询，了解各类项目的经济指标、价格水平及使用的重要参数，可以为日常工作提供多方面的参考依据，提高项目工作的效率。

三、电子化备案注意事项

土地备案系统内容填写要求和资料上传要求都可以登录全国土地估价监管系统 <https://tdgj.mnr.gov.cn/> 下载《土地估价报告备案系统用户使用手册》查阅学习，本文仅针对备案系统中需要特别注意的事项进行讲解。

备案系统中需要特别注意的事项主要包括一般性注意事项、格式要求注意事项、内容完整性注意事项、填写规范性注意事项四个方面，以下将分类说明各种注意事项的填写要求，并举例说明典型注意事项的填写过程。

（一）一般性注意事项

1. 估价目的

备选项有抵押、出让、核资等及其他目的，当估价目的勾选其他目的时，应填写具体估价目的，如补缴土地出让金、授权经营等。

2. 完成方式、估价机构及估价师

完成方式分为单独完成和合作完成两种方式，如果是合作完成的报告，需要经过各

合作单位负责人确认后才能上报，同时应该勾选全部合作的估价机构及估价师。

3. 报告保密期

报告保密期可以设置无或1~6个月。设有保密期的报告，在报告备案完成后，在保密期内只有估价报告备案人（对应的KEY）有权限查询或变更备案内容。

4. 详表和简表

宗地基本信息表有详表和简表两个版本，目前两个版本均满足备案要求，详表是在简表的基础上增加更多信息，主要目的是收集更多土地信息数据，为日后土地数据信息化应用做准备，也可以为估价机构提供更多参考数据。为了发挥备案系统土地信息化数据收集和统计等功能，推荐估价机构和估价师填写详表。

5. 附件上传注意事项

1) 报告正文

报告正文含土地结果报告和技术报告，可以是没有盖章的终稿报告。

2) 报告一览表、签字盖章页

结果报告和技术报告一览表必须盖章才能上传；估价师、估价机构法人签字盖章页和估价机构公章盖章页必须在同一页，也必须盖章才能上传。

3) 采用市场比较法的附件要求

需上传案例位置图和案例照片。

4) 背景材料

背景材料可以是现场勘查表、估价依据等材料。

6. 数据检查

报告上报备案前必须经过数据检查无误后方能上传，数据检查不通过将提示具体不通过的原因，一般提示的问题有宗地总面积及总估价额不等于所有宗地（或所有分用途）宗地面积及估价额之和、没有地图标注、地图没有截图成功，没有勾选估价师等问题。

（二）格式要求注意事项

1. 附件格式不符合要求，需借助工具进行压缩或拆分

备案系统上传的文件有内容、格式、容量、数量和清晰度要求，评估机构在备案的时候常会忽略导致重复返工，甚至被抽查时降低评分等级。如按要求上传的土地报告标准是≤15M Word文件（doc、docx）的结果及技术报告。但有些评估机构在上传时只上传技术报告，从而导致等级被降低，或者报告大小会大于标准要求，此时可以随意点报告内一张图片，对全文的图片格式压缩，缩小文件。

备案时经常会遇到报告附件文件过大不符合上传要求的问题。这时可借助Adobe Acrobat、福昕等软件工具进行拆分，调整分辨率等。

2. 合并版报告格式不协调

报告正文要求将土地结果报告和技术报告正文合并成一个文件，但在日常工作中，因为土地结果报告和技术报告正文内

容非常相似，所以估价师一般会先做好技术报告终稿，再修改结果报告，假如结果报告和技术报告是两个独立的文档，那么在合并文档时通常会出现结果报告的字体、页码、页面设置等格式和技术报告不协调的情况，所以建议先在结果报告和技术报告合并版的报告模板上做好技术报告终稿，然后根据技术报告内容修改结果报告。

3. 宗地数、宗地总面积、估价额及估价收费额等数值填写错误

备案系统中的数值必须填写阿拉伯数字，均可保留1~4位小数，面积单位为平方米，总估价额和估价收费额单位均为万元，单元格不能有空格号，否则数据检查提示填写错误。

（三）内容完整性注意事项

内容完整性主要包括附件内容完整性和填写内容完整性，估价师在备案时可能因为缺少附件而不能完成备案或者填写内容不完整而降低报告评审等级，因此需要注意备案完整性要求。

1. 附件内容完整性

上传的附件资料包括土地结果报告和技术报告正文、报告附件（含报告签字盖章页，含结果报告和技术报告一览表、委托估价函、委托方营业执照、估价对象位置图、照片、土地和房屋产权证明材料、他项权利证明材料、背景材料。

2. 填写内容完整性

1) 土地利用状况

根据土地技术报告第二部分的“土地利用状况”内容填写。

2) 条件与限制

（1）前提条件和假设条件：根据报告中“估价的前提条件和假设条件”内容填写。

（2）基础设施条件：根据《土地估价结果一览表》中“基础设施条件”内容填写。

（3）规划限制条件：根据报告中“地价定义”内容填写。

（4）影响土地价格的其他限定条件：根据《土地估价结果一览表》中的“影响土地价格的其他限定条件”内容填写。

（5）其他需要说明的事项：根据报告中“其他需要特殊说明的事项”内容填写。

（6）因为备案系统填写有字数限制，且本部分内容篇幅较多，如填写的字数超过限制，可备注“由于字数限制，其他内容详见估价报告”。

（四）填写规范性注意事项

1. 多宗土地（或分用途）项目填写

一个项目含有多宗土地（或分用途），需单独出具对应价格时，总宗地数、宗地总面积及总估价额必须等于所有宗地（或所有分用途）宗地数、宗地面积及估价额之和，否则不能通过数据检查。同时有多少宗土地（或多少种用途）需单独出具对应价格，则应添加对应数量的宗地。

例如：某项目估价目的为出让，需评估住宅、商业、商务用地分用途价格，则宗地数应填3，宗地总用地面积及总估价额等于住宅、商业、商务用地面积及估价额之和。

2.面积、单位面积地价及单位面积出让金

面积填土地面积，单位面积地价和单位面积出让金数值相等，并等于报告的地面地价数值。

3.地图标注

不要求标注位置和面积等与实际位置和面积严格相等，但应保证一定的准确性，可运用底图、测量、搜索、定位等工具辅助标注，编辑的红线必须闭合，必须点击截图并提示截图成功，否则数据检查会提示缺少截图。

4.现状与设定对比

1) 实际用途和设定用途的主要用途和用途明细

(1) 主要用途根据项目中计容建筑面积占比最大的用途勾选。

(2) 用途明细可多选，应根据项目具体用途勾选，并应选择对应细分用途。

(3) 设定用途中用途明细还应填写设定的土地使用年限。

例如，某宗土地用途为住宅兼容商业（批发零售用地）、商务用地，住宅为主用途，则主要用途勾选住宅用地，用途明细勾选住宅用地、商服用地中的批发零售用地及商务金融用地，并填写各种用途设定的土地

使用年限。

2) 容积率

如果规划条件没有规定容积率下限，则规划容积率下限填0；待开发土地的实际容积率填0。

3) 开发程度

例如，报告的开发程度描述：估价对象于估价期日的实际开发程度为宗地红线内外“五通”（通路、通电、通讯、给水、排水），红线内“场地平整”，地上已建成一栋钢筋混凝土结构八层的建筑物。根据评估目的及委托方要求，评估中设定的土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通信、给水、排水），红线内“场地平整”。则应按照如下填写：

(1) 宗地内开发程度：只填写宗地内通平情况，即勾选“五通一平”（通路、通电、通信、给水、排水，场地平整），并在空格处填写地上已建成一栋钢筋混凝土结构八层的建筑物。

(2) 估价期日实际开发程度：填写宗地内外通平情况，即勾选“五通一平”（通路、通电、通信、给水、排水，场地平整），并在空格处填写地上已建成一栋钢筋混凝土结构八层的建筑物。系统没有区分宗地内外开发程度，故勾选内容和宗地内开发程度一致。

(3) 估价设定的开发程度：根据报告设定情况填写通平情况，即勾选“五通一平”（通路、通电、通信、给水、排水，场

地平整)即可。

5.评估方法填写注意事项

1) 基准地价系数修正法(或路线价法)

(1) 土地用途: 主要用途勾选项目主用途参照的基准地价修正体系对应用途, 用途明细勾选项目需评估的用途。

例如, 某仓储用地使用了基准地价系数修正法评估, 所在城市公布的基准地价中仓储用地参考工业用地进行评估, 则主用途应勾选工矿仓储用地, 用途明细勾选仓储用地。

(2) 开发程度、基准日、容积率、最高使用年限: 为基准地价内涵对应的开发程度、估价期日、容积率、最高使用年限。

2) 市场比较法

(1) 土地开发程度: 勾选案例挂牌公告和成交公告设定的开发程度。

(2) 土地等级: 填写案例主用途基准地价级别。

(3) 地图标注: 与上述估价对象地图标注做法一致。

(4) 交易时间: 填案例成交时间, 而非本项目估价期日。

例如, 某项目需评估2022年1月1日住宅兼容商业用地的价格, 住宅用地为主用途, 开发程度为“六通一平”, 经查询到所在区域的住宅基准地价级别为5级, 商业基准地价为6级。

当采用市场比较法评估时, 其中一个住宅兼容商业用地案例成交时间为2021年9月1

日, 挂牌公告显示其土地开发程度为“五通一平”。经查询, 所在区域的住宅基准地价级别为7级, 商业基准地价为8级, 则这个案例的土地开发程度应勾选“五通一平”, 土地等级填7级, 交易时间填2021年9月1日。

3) 收益还原法

(1) 如果是只出租土地, 则只需要填写土地租金、土地年收益(第一年的)、土地年费用(第一年的)、土地还原率、土地总价等内容。

(2) 如果是出租房地产, 剥离建筑物价值计算土地价值, 则全部内容都需填写。

(3) 可比案例需写上全部案例的名称和位置、案例平均租金和比准租金。

4) 剩余法一(适用于评估待开发土地的价格)

如果项目有多个用途, 按一个地块评估, 且每个用途的税费率都不一致时, 可以按综合税费率=总税费/不动产开发价值的值填写。

例如, 某宗土地用途为商业、商务、住宅用地, 其不动产开发价值占比分别为30%、20%、50%, 根据当地的政策, 其税费分别为9%、8%、7%, 则综合税率=30%×9%+20%×8%+50%×7%=7.8%。

5) 剩余法二(适用于评估现有不动产中所含土地价格)

(1) 折旧年限: 按建筑物剩余经济年限填写。

(2) 房屋年折旧率: 按年折旧额与重

置成本的比例填写。

6) 其他方法

采用其他方法时,应写出具体的技术思路和计算公式。

例如,采用间接法计算划拨地价。间接法的技术思路是采用估价对象的出让地价减去增值收益进行计算,其中出让地价采用收益还原法和基准地价系数修正法进行评估得到,土地增值收益通过调查出让土地与划拨土地的地价差异分析确定。计算公式为

划拨土地价格=(出让土地价格-土地增值收益)×年期修正系数

四、备案系统相关问题及建议

(一) 备案系统经常崩溃

土地评估项目数量与日俱增,时间要求却不断缩减,且土地估价报告在交付委托方前必须经过电子化备案。假如备案系统经常崩溃,需要长时间维护,会影响评估项目的进度,因此应该准备多个备用服务器解决运维问题,在系统崩溃时系统维护方能短时间内启用备用系统,方便开展备案工作。

(二) 报告已备案,但查询不到内容

有些土地估价报告虽然已备案,但是相关自然资源部门查询不到备案内容。咨询了系统维护方,是因为报告备案上网维护有个过程,存在时间差。因此备案系统

应该尽快进行改造升级,缩短维护过程,假如备案内容长时间查询不了,系统应该出示相关提示,方便估价机构与委托方沟通项目进度。

(三) 备案内容多次变更

已备案报告可以查询历史版本比对结果情况,可以了解报告经过多少次变更,每次变更的内容。变更次数较多,内容变化较大的项目将成为重点关注项目,建议报告备案人在上报前认真检查备案信息,减少错漏问题。如果是委托方原因,也要跟委托方进行沟通,在确定了所有事项后才进行备案,减少变更次数。

五、结语

土地估价报告备案作为土地报告项目的重要环节,经历了政策试行和全面电子化备案制度落实的发展过程,电子化备案已成为土地估价项目中重要的环节,因此在土地备案时必须认真做好备案准备工作,严格按照备案流程完成备案工作,避免出现常规性错误,处理好各类注意事项,才能合理有效地完成备案工作,发挥电子化备案强化评估报告公信力,规范估价行业行为,土地行政主管部门动态管理土地信息,完善土地估价报告抽查评议制度及提升估价行业工作质量的作用。

突破舒适区，做更好的自己

——致房地产估价师考证途中的同仁们

北京京港房地产土地资产评估有限公司 郭爽

一、我眼中的估价师考试

从往年的考题来看，我们可以发现考试内容基本分为概念理解和实务操作两部分。

对于概念部分，要重视阅读、理解、提炼、总结、升华，在此基础上背诵、理解行业的法律法规规定的字面意思和背后的含义。对于从事过实际业务的人员，复习的重点在于系统熟悉和掌握理论，以及加深对法规文件的记忆。

而实务操作，对还未从业的人员来说会有一些困难，我的感受是：先以基础知识垫底，再通过联系实际生活来理解和运用。例如：在复习收益法的时候，可以结合每个人都可能会遇到的理财问题，从所有权人的角度去思考，对于“纯收益”“还原利率”“收益年期”等概念之间的关系，公式想表达的意思，就很好理解。

估价实务中计算题涉及的公式，大多建立于初中、高中基础知识基础上，理解

后运用公式也是顺理成章。

二、怎么准备估价师考试

要拿下资格证书，并不是只有兴趣就可以的。我们一路成长一路考试，都深谙其中的道理。

明确的目标和计划

首先，做任何事我们都需要树立一个明确的目标，并且有为之努力的持之以恒的付出。如果没有坚定的信念，只是抱着随波逐流的心态报名，或者难字当头，畏首畏尾，很难取得学习成果。确定好目标，并坚定地努力奔向目标，是一切成功的起点。

如何到达目标？我的经验是根据目标制定科学有效的学习计划并予以执行。学习计划的制定要结合自己的工作和生活状态，避免眼高手低。学习时长是基本稳定且可实施的，过长或过短的学习周期只会造成效率低下或心态不稳。

同时，学习计划是灵活但规律的，灵

活指的是在每阶段的大目标完成时间基本固定的情况下，可以根据自身情况调整每天完成的任务；规律是指这一学习过程应当是连续进行的。

有效的学习方法

每个人都有适合自己的学习方法，有人擅长“死记硬背”，有人偏好“刷题”，能够事半功倍的方法就是好的学习方法。在对书本不熟悉的情况下，我建议从对教材的泛读开始。

第一阶段的读书，要对考试内容有一个系统性的认识和掌握，梳理出考纲的脉络。熟悉拟报考科目的考试内容，结合考试大纲、新旧版教材、各章节相关的政策法规，了解重点名词和概念，着重记忆标题和内容梗概。例如，用思维导图的方式，找到所有的知识点，厘清前后脉络和重点难点，尽量用较短的时间将复习内容在脑中形成基本框架，把暂时不理解的内容记录下来，第二遍看书时重点攻克。

第二阶段，根据第一步的重点难点，通过看书为主、刷题为辅的方式，了解出题方向和意图。在基本掌握了教材要点后，通过刷题检验自己的复习效

果。看书时要不断思考，这段话中的重点是什么？容易产生混淆的地方是哪里？同时，工作之余可以向公司前辈估价师们多请教，与一起考试的小伙伴们多交流。对话和讨论的方式，有助于将短期记忆转化长期记忆，将书本知识化为自己的理解。

第三阶段就是攻坚克难。考前需要做到对考试内容烂熟于心。关上书本，顺着目录，能用自己的话语将书本内容复述下来，针对重点题型能够举一反三，理解其技术要点。

三、学无止境

闻道有先后，术业有专攻，证书只是对自己上一阶段工作和学习成果的综合体现，如何将书本知识转化为技能还需要长期的实践。毛泽东说过，情况是在不断的变化，要使自己的思想适应新的情况，就得学习。岁月不居，天道酬勤，愿与君共勉！

土地征收成片开发方案编制技术要点浅析

上海房地产估价师事务所有限公司 韩艳丽

摘要 本文通过梳理土地征收成片开发标准的立法背景，以上海市某产城融合示范区成片开发方案为例，提炼出方案编制的技术要点，总结方案编制过程中必要性、合规性分析及效益评估的注意事项，并对实际操作中的难点、未来编制方向进行有益的探索，旨在为估价机构新型业务深化与拓展而抛砖引玉。

一、引言

以往“公共利益”仿佛是一个“无所不包”的模糊概念，一些可以间接搭上关系的开发项目会冠上“公共利益”的帽子进行土地征收。新《土地管理法》首次以列举、概括的方式界定了属于公共利益土地征收的六种情形，主要涉及军事外交、国防安全、生态文明建设，其中第五种情形规定，符合一定前提条件，经批准的成片开发建设需要土地的，可以依法进行土地征收。为了明确“成片开发”的内涵、程序等事项，自然资源部经反复论证后出台了《土地征收成片开发标准（试行）》。

土地成片开发方案的编制可以委托第三方进行，其作为新型业务应运而生，在当前传统估价业务竞争日益“白热化”的状况下，成为咨询业务“弯道超车”的着力点。

二、立法背景及制定过程

在成片开发标准制定的过程中，自然资源部曾面向全社会公开征集意见，普遍听取

了地方政府、开发区管委会以及各方专家的建议，并在多地展开实地调研，以保证土地成片开发标准的科学性、规范性、合理性，从而实现标准的简明性和可操作性。

征集意见过程中，针对土地征收“成片开发”引起了激烈的争论。一种意见认为，“公共利益”过于宽泛，有些间接服务于公共利益的“圈地”项目“搭顺风车”，对“成片开发”征地应严格限制；另一种意见则认为，经济发展压力巨大，需要为产业用地寻找出路，不宜设置太多条件。经过反复调研、多方论证完善，才形成了本次试行标准（图1）。

制定土地征收成片开发标准的目的在于通过规范化、合理化的审定机制，增加农民的选择权，从而达到节约集约用地，可持续发展的目标（图2）。

三、上海土地征收成片开发方案编制的要点

为了进一步落实自然资源部对土地征收成片开发工作的要求，上海市规划和自然资

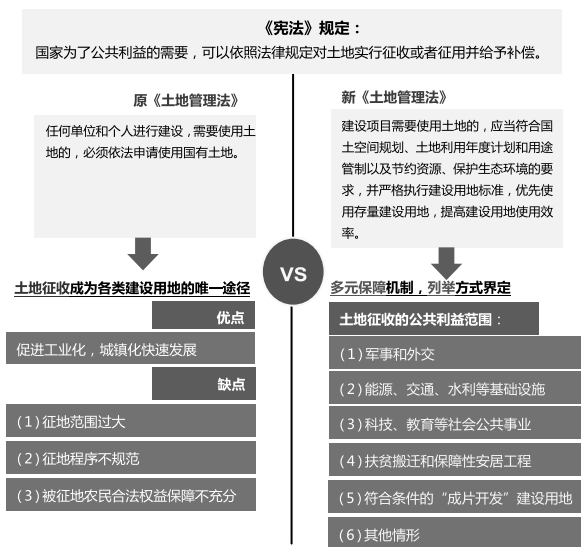


图1 建设用地获取途径的变化

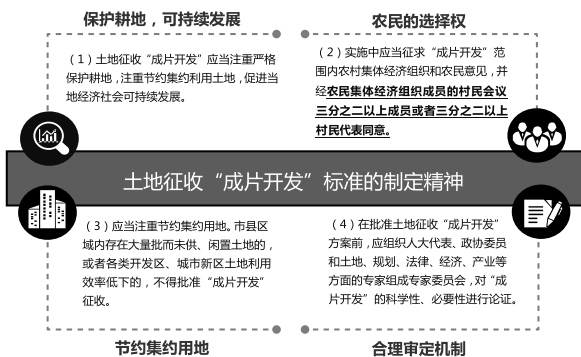


图2 土地征收成片开发标准的制定精神

源局于次年制定了相应的指引意见及技术指南，明确市局负责制定成片开发方案编制的技术规范，指导各区编制工作，并利用信息系统进行监管；区政府负责土地征收成片开发方案的论证、审批工作。被区政府指定组织实施方案编制的部门也可以委托第三方来完成方案编制。

根据规定，成片开发方案需包含五大核心要素，具体见图3。

需要特别注意的是，范围内涉及林地的，在方案中应对“占一补一”作计划说

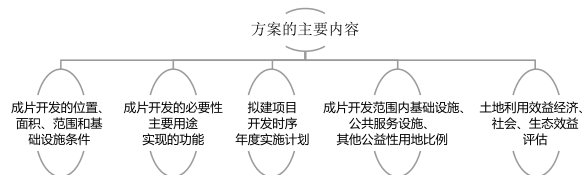


图3 土地征收成片开发方案的主要内容

明。对于涉及占用永久基本农田；年度批而未供土地处置目标任务未完成或者闲置土地处置未达标；产业用地投产履约率未达标；已批的土地征收成片开发，连续两年未完成年度实施计划的情形，不予批准土地征收成片开发。

土地成片开发应在不违反国土空间规划强制性内容的法定前提下，于城镇开发边界内的集中建设区内进行。城镇集中建设区采用“详细规划”叠加“规划许可”的方式进行精细化管理，同时划定“五线”（即城市水体保护线、绿地系统线、基础设施建设控制线、历史文化保护线、道路控制线），落实管理措施，实现对城镇核心要素的调控。

成片开发的范围，应当结合单元规划、新市镇总体规划、控制性详细规划、近期建设计划等确定，需要注意的是，为了开发片区的“完整性”、相对集中性，片区划定时也可以包括国有土地，但国有土地占比不宜过高，且应避免“开天窗”，避免单一式发展。

方案应广开渠道倾听民声、尊重民意，除了广泛听取人大代表、政协委员、专家学者等的意见，还应征询村集体对土地征收工作的意愿，并经集体经济组织成员同意（2/3以上成员或者2/3以上村民代表），尊重民意

也为后续征收工作的正式展开打好基础（成片开发方案涉及项目的土地征收启动时间不宜过于滞后，一般应在五年内启动）。

对于已经通过审批的开发方案，如需调整，根据不同情况区分调整程序（图4）。

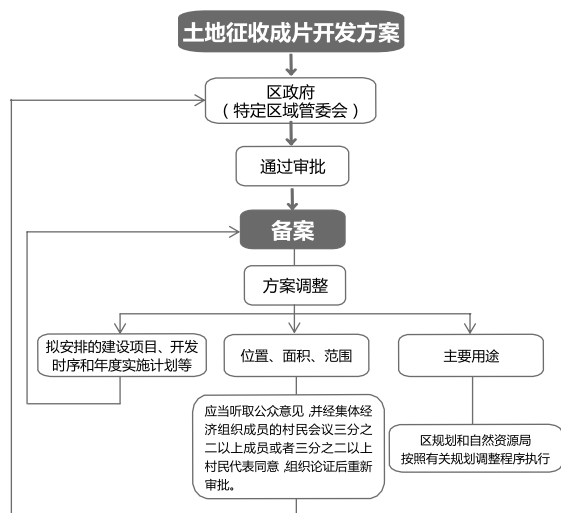


图4 土地征收成片开发方案调整程序

四、结合成功案例分析编制的技术要点

土地成片开发方案的必要性、合规性分析及土地效益评估均应体现新发展、可持续发展的理念，体现一个“中心”、四个“注重”（图5）。

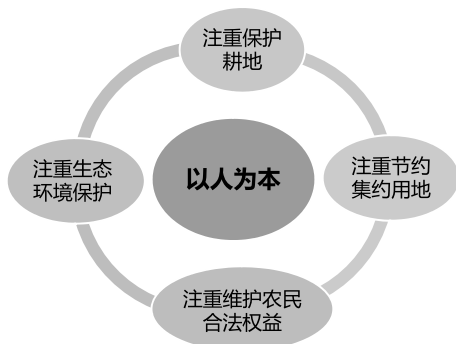


图5 土地征收成片开发的可持续发展理念

（一）必要性分析

必要性分析一般从设立方案的必要性、落实区域发展规划、提升区域形象、提高土地利用效率、完善区域综合功能的角度进行分析阐述。以上海市某产城融合示范区成片开发方案为例，还要注重促进产业转型、实现职住平衡；提升空间布局形态，推动产城融合需要的分析。“产城融合”的内核是“产、城、人融合”，离开“人”这个主体，谈“产”和“城”都是片面的，需三者结构、空间、运作上互相匹配，从而实现融合发展的模式。

一般在前期工业园区开发中，引进的企业大多科技含量低、规模较小、经济效率不高，并且居住用地缺乏。通过土地征收成片开发，未来将围绕新兴产业链上下游企业的汇聚，能够为片区内战略性新兴产业的落地提供用地保障，满足产业用地需求，促进区域内产业转型升级，并且规划居住用地类型丰富，通过不同定位，能够满足区域内就业人群不同的居住需求提供居住用地保障，帮助实现职住平衡。

一些开发片区内现状用地以工业、仓储等为主，公共服务设施建设不足，现状道路多为断头路、T字路口等，不成体系，河流水系基本无驳岸设计，水景观利用率极低，且绿地景观较少，公共空间缺乏。通过土地成片开发，能够帮助落实增加公共设施用地等供应规模，满足区域内产业、公建配套等

项目的用地需求，为区域引入新兴战略性新兴产业落地提供用地保障，助力构建活力、开放的产业中心，提升产业发展质量。通过优化道路衔接布局，加密路网，优化河道蓝线水网布局，合理规划布局公共绿地、水域等，增加开放性公共空间，提高生活便捷度及通达度，补足民生短板，完善区域综合功能。能够加强产业服务功能与居住生活区的联动和互补关系，同时协同周边完善的生活配套吸引，构建宜居、宜业的良好环境，实现设施配套与人口导入的良性互动，提升人气吸引力和城市活力，使人、产、城三者和谐共生，提高区域生态质量指数，帮助区域实现“宜居、宜业、宜游”的目标，助推城镇化进程稳步、正向发展，提升区域形象（图6）。

（二）合规性分析

方案合规性的前提条件是需符合区国民经济和社会发展规划，同时已纳入国民经济和社会发展年度计划。片区内的公益性用地比例也有硬性指标要求，一般需 $\geq 40\%$ （产业基地 $\geq 15\%$ ，产业社区 $\geq 25\%$ ），但属于国家和上海市重大战略性新兴产业项目，或者零星集体土地项目（需市局认定），无须满足比例要求。

此外，对方案是否占用永久基本农田、批而未供或闲置土地情况、产业用地投产履约率、已批准土地征收成片开发方案实施情况需进行说明。



图6 某产城融合示范区现状及成片开发规划对比图

（三）效益评估

在土地成片开发方案编制中，土地效益评估可以从土地利用效益、经济效益、社会效益、生态和环境效益等角度分别进行分析。

土地利用效益一般从满足片区发展功能定位，优化片区建设用地空间布局，促进土地复合高效利用，提高土地开发利用效率，提升土地使用价值进行分析。

经济效益可以从直接、间接两个角度切入分析。如发挥集约特性，提高产出；发挥共享特性，减少投入。通过调查分析，一般产城融合区的发展之所以能够达到这样的

成效，是通过共享经济带来的收益。比如，兴建一个单独的产业基地，水、电、路、暖等都需要产业主体自己解决，这样就难以节约投资成本。但通过产城融合区的建设，可以集中提供所有的配套设施，这就使得产业主体大大减少了投资成本。未来征收开发完成后，园区可以深耕运营服务、培育产业投资业务，形成客户与片区“投资共生模式”，共同享受长期稳定的成长收益。间接经济效益方面，方案片区未来开发完成后能够在与周围良好的人文环境、生态环境相融合基础上形成主导功能和衍生功能相结合的多功能融合区，从而发挥功能多样性优势，形成规模效应，对周边区域房地产市场产生溢出效应。

社会效益一般可以从深化土地节约集约利用；促进职住平衡、“三产”集聚，实现产业、设施配套与人口导入的良性互动；助力产业结构优化，提升投资环境；增加就业机会，提高居民收入四个方面进行分析。

生态和环境方面，对于现状多为老旧工业厂房、未利用地（河流水面）等的开发片区。老旧工业厂房建筑布局欠合理，且存在违章搭建，整体较为凌乱；大部分建筑外观陈旧，与整体空间不协调；厂房产能落后、设备陈旧，土地利用效益低，因缺乏充分的环保手段，破坏了周边生态环境。开发片区内未利用地因缺乏充分的治理手段，未利用地（河流）存在水体污染。此外，开发区域内道路、架空线、市政管道等较为老旧，且

铺设方式缺乏统一规划显得杂乱无章，影响区域整体环境。通过土地征收成片开发，引入污染小的战略性新兴产业、形式新颖的高品质生态社区、统一规划的市政管网、多样性的绿化水域形式将显著提高方案片区的生态环境，实现美化环境、优化空间布局、休闲游憩等功能。

五、结论

土地征收关乎国计民生，对“失地”农民意义深远。土地成片开发方案更是突显我国国土宏观调控的新发展理念。笔者认为：

（1）在编制的过程中，需要转变固化的思维方式，对于方案中的目标既不“好高骛远”，也不宜因后期考核监管而“畏首畏尾”。

（2）目前成片开发方案中，具体地块的开发时序尚无明确的考核标准，仍存在一定的行政壁垒与监管难度；拟建项目、开发时序和年度实施计划一般需与镇政府或所在园区充分沟通，了解涉及地块现状权属状况、征收进度、征收难点，并结合土地储备计划，制订初步的开发时序。需要注意的是，对于一些居住用地，纳入储备计划、农转用审批、完成土地征收的开发时序需与配套的道路、水域、绿化、教育用地的开发协同。

（3）成片开发方案的片区划定应避免过于“理想化”。实际操作中40%以上的公

（下转第41页）

浅析集体耕地承包经营权和经营权 基准地价测算方法

山东正衡土地房地产评估勘测有限公司 王志晓

一、引言

为深入贯彻落实党中央、国务院关于完善自然资源资产分等定级价格评估制度的要求，根据《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）要求，各地部署开展了集体建设用地和农用地基准地价制订工作。

根据《关于印发〈农村集体土地价格评估技术指引〉的通知》（中估协发〔2020〕16号）要求，集体耕地基准地价内涵对应的权利类型至少应包括承包经营权价格、经营权价格。由于集体农用地基准地价首次全面部署，虽国内部分地区先行开展过相关工作，但实际操作中，因数据基础较为复杂、案例类型多样、地权权利内涵区分不清等问题，部分地区工作出现困难。根据《农用地定级规程》《农用地估价规程》《农村集体土地价格评估技术指引》等规程规范，结合山东省相关工作实践，梳理集体耕地基准地价中承包经营权和经营权基准地价测算方法和注意事项，以期对其他地区工作开展提供参考。

二、耕地承包经营权和经营权

（一）制度层面区分耕地承包经营权和经营权

（1）根据《民法典》第三百三十一条“土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利，有权从事种植业、林业、畜牧业等农业生产”，第三百三十四条“土地承包经营权人依照法律规定，有权将土地承包经营权互换、转让。未经依法批准，不得将承包地用于非农建设”，第三百三十九条“土地承包经营权人可以自主决定依法采取出租、入股或者其他方式向他人流转土地经营权”。

（2）根据《农村土地承包法》第九条“承包方承包土地后，享有土地承包经营权，可以自己经营，也可以保留土地承包权，流转其承包地的土地经营权，由他人经营。”，第二十七条“承包期内，承包农户进城落户的，引导支持其按照自愿有偿原则依法在本集体经济组织内转让土地承包经营权或者将承包地交回发包方，也可以鼓励其流转土地经营权”。

(3) 根据《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》提出完善农村土地所有权、承包权、经营权分置办法。

根据上述法律法规，土地承包经营权可以分解为承包权和经营权，土地承包经营权可以互换、转让，也可以单独分离出经营权进行流转，因此在集体耕地承包经营权和经营权基准地价制订过程中，经营权从属于承包经营权，经营权权利范围小于承包经营权，相应其价格也应小于承包经营权。

(二) 各类案例涉及的耕地承包经营权和经营权区分

在实践过程中，可以获取的案例类型主要包括农民耕地自营案例、耕地出租（入股、转包）案例、耕地承租案例、村集体组织/村民委员会对外发包耕地案例。针对各类案例，需要明确其具体涉及的权利类型：

(1) 农民耕地自营案例中，涉及的权利类型为承包经营权，即作为村民基于家庭联产承包责任制而获得的承包经营权，2006年之前需要上缴“公粮”，之后即不再需要缴纳相关费用，其自营纯收入即承包经营权价值的体现。

(2) 耕地出租（入股、转包）案例中，涉及的权利类型为经营权，其扣除相关成本后的租金纯收益（含押金等的利息）即经营权价值的体现。特殊情形下进

城务工人员或丧失劳动力的村民自愿放弃承包经营权，将土地的承包经营权对外出租（甚至私下出售）也可能存在，因此调查中需要详细了解其租金内涵。

(3) 耕地承租案例中，涉及的权利类型为经营权，其承租租金是土地经营成本的组成部分，在核算土地经营纯收益时，需予以扣除。

(4) 村集体组织/村民委员会对外发包耕地案例，涉及的权利类型为经营权（根据《农村土地承包法》第四十九条，以其他方式承包农村土地的，应当签订承包合同，承包方取得土地经营权），扣除相关成本后的租金纯收益（含押金等的利息）即经营权价值的体现。

三、耕地承包经营权和经营权基准地价测算方法

根据可能获得案例情形，采用样点地价平均法和定级指数模型法较为适用，两种方法的基础都是测算耕地承包经营权和经营权基准地价样点价格，其最适用的方法为收益还原法。因特殊制度框架和案例不足等原因，市场比较法、剩余法都基本无法使用，评分估价法需先确定农用地单位分值价格，也需要大量案例支撑，无法直接使用。成本逼近法无法使用，一方面，因目前土地整理、复垦农用地与建设用地指标挂钩，其拆旧建新及复垦/开发成本过高

无法准确体现农用地客观价值；另一方面，取得未利用地或中低产田农用地的成本无法确定。

在采用收益还原法测算耕地承包经营权和经营权基准地价样点价格时，需注意以下几点。

（一）明晰界定地价内涵

除按相关要求进行了基准日、用地类型和农田基本设施状况等内涵界定外，需明确：

（1）权利类型。耕地使用权价格，具体包括承包经营权和经营权价格。

（2）土地使用年期。因目前耕地基准地价的主要为其流转价格提供参考，因此年期不宜设定为无限年期。建议根据《民法典》第三百三十二条“耕地的承包期为三十年”，耕地承包经营权土地使用年限宜确定为三十年。根据《农村土地承包法》第三十八条土地经营权流转期限不得超过承包期的剩余期限，经营权土地使用年限最高也为三十年。

（3）耕作制度。根据《农用地估价规程》，耕作制度主要是熟制问题，可以按照《农用地质量分等规程》标准耕作制度确定，也可以根据当地实际情况具体确定。山东省一般耕作制度为小麦玉米一年两熟制。在案例获取和价格测算中，需保证样点类型与设定耕作制度的一致性。

（二）适用计算公式及注意事项

因地价内涵设定土地使用年期为有限年期，需根据土地年纯收益变动情况，分别选取收益还原法有限年期内年纯收益每年不变的计算公式或有限年期内年纯收益每年有变化的公式进行计算，具体公式不再赘述。具体测算中需注意以下三点。

1. 耕地承包经营权和经营权土地还原率的区分

根据耕地承包经营权和经营权的权利范围和获取方式不同，相较于承包经营权，经营权投资风险在自然风险和经营风险的基础上增加了因出租方临时调整出租时间或对土地耕作方式的限制等对承租方长期投资收益的影响。经营权的投资风险略大于承包经营权，根据投资风险的大小，其值应有所区别。根据山东省十六个地市集体农用地基准地价制订成果，经营权土地还原率一般比承包经营权土地还原率高0.5个百分点左右。

2. 不同类型案例中土地纯收益的确定

（1）农民耕地自营案例中，涉及的权利类型为承包经营权，扣除种子、农药化肥、机械和人工成本后的自营纯收入即土地纯收益，机械等长期投入需折算到年使用成本后扣除。

（2）耕地出租（入股、转包）案例中，区分涉及的权利类型为经营权或承包经营权，其扣除出租管理费用等成本后的

租金纯收益（含押金等的利息）即土地纯收益，采用对应的土地还原率测算对于权利的使用权价格。同时注意一年一缴和多年一缴等租金支付方式不同而造成的折现后的年租金不同的情形。

（3）耕地承租案例中，涉及的权利类型为经营权，自营收入除扣除种子、农药化肥、机械和人工成本外，还需扣除承租租金，获得土地纯收益。同时注意租金支付方式不同而造成的折现后的年租金不同的情形。

（4）村集体组织/村民委员会对外发包耕地案例，涉及的权利类型为经营权，扣除相关出租管理费用等成本后的租金纯收益（含押金等的利息）为土地纯收益。同时注意租金支付方式不同而造成的折现后的年租金不同的情形。

3.土地收益需为区域客观收益水平，且与地价内涵相一致

如地价内涵中设置耕作制度为粮食作物类的熟制的，案例中耕地用于非粮食作物种植的自营收益或租金收益等测算结果无法使用。如因耕种者劳动力较弱或因自身种植技术较差造成案例收益偏低的，也无法使用或进行适当修正。

综上，耕地承包经营权和经营权基准地价的测算既要严格按照相关法律法规及技术规范要求开展，也要根据实际案例情况准确分析其内涵后开展计算，在实践过程中不断深入调查分析，才能准确测算耕地承包经营权和经营权基准地价，为促进农用地流转，保障粮食安全做好技术支撑。

（上接第37页）

益性用地比例划定难度较高。土地高强度开发与区域环境保护平衡仍存在较大难度。

（4）目前上海市针对土地成片开发方案的监管，具体考核的是年度实施计划。方案编制既要考虑成片开发的原则性，也应注意其弹性。考虑细化年度、滚动年度，确保各项工作有规可依。

（5）“成片开发”可以借鉴“XOD”模式。“XOD”模式是“TOD”模式的进一步拓展，即将公益性的基础设施项目和城

市土地进行综合开发，通过土地投入与增值溢价反哺实现资金平衡，切实减轻“成片开发”过程中地方财政的负担。

时代的发展日新月异，新冠肺炎疫情正在加速行业新一轮的“洗牌”。传统业务红海市场竞争惨烈、不断“内卷”的新形势下，估价机构宜顺应潮流、鉴往思变，跨行业壁垒，融合多专业知识，在新的业务蓝海里转型升级，做好政府的“智囊团”。

吉林会信公司再次荣获 吉林省文明单位荣誉称号

近日，吉林会信土地房地产自然资源评估有限公司顺利通过吉林省文明单位复检，再次荣获吉林省文明单位荣誉称号，这是2018年以来公司连续两届获此殊荣。

2018年以来，公司全体员工在公司党支部的领导下，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记关于精神文明建设的重要指示精神，大力弘扬社会主义核心价值观，以党建为引领，不断加强文化建设，努力提高员工文明素质，大力优化美化办公环境，精神文明建设取得新成果再上新台阶，为推动企业全面快速高质量发展作出重要贡献。公司党支部高度重视精神文明建设，形成了层层负责、层层落实、人人参与的工作机制，公司上下认真落实吉林省、白山市、浑江区等各级文明办的工作部署，紧紧围绕文明单位评选标准，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，认真贯彻落实党的十九大精神，加强党的建设，扎实开展“不忘初心、牢记使命”主题教育，围绕公司中心工作，注重思想道德建设，积极培育和践行社会主义核心价值观，大力弘扬中华优秀传统文化、社会主义先进文化，以庆祝中国共产党成立一百周年为主线，广泛开展精神文明创

建活动，积极参与白山市全国文明城市和卫生城市创建活动。在公司全体员工的共同努力下，公司文明单位创建工作形式多样、内容丰富，整体文明水平和员工文明素养年年都有新飞跃。

在复查考核工作中，公司认真对照《吉林省文明单位测评标准》，按时完成省级文明单位复查、动态考核系统材料填报等各项工作，顺利完成领导班子建设、思想道德建设、学习型企业建设、民主法纪工作、环境保护建设和业务工作等一百多份资料的整理、上传工作和复查申报工作。

吉林会信土地房地产自然资源评估有限公司被列为2022年度复查合格的省级文明单位，标志着公司顺利通过2022年度省级文明单位复查，继续保持这一荣誉。公司决心在今后的工作中，进一步激发参与文明创建的积极性、主动性、创造性，珍惜荣誉，再接再厉，切实发挥榜样表率作用，始终保持文明创建的生机活力，为文明单位建设再立新功，以实际行动庆祝党的二十大胜利召开！

（吉林会信土地房地产自然资源
有限公司 尹洪霞 供稿）

第六届全国土地资源管理专业大学生 不动产估价技能大赛参赛感想

——北京市海淀区新星国有农场农垦改革涉及的农用地使用权作价出资价格评估

中国农业大学参赛队估价小队

一、估价报告简介

国有农场作为我国在特定环境、特殊形势下的新生事物，它既是连结农村和城市的缓冲带，起着桥梁的作用，也是城市工业化、城镇化在农村的推广者，在建设社会主义新农村中起示范作用。“垦区集团化、农场企业化”是农垦改革的重要方向，而国有农场企业化改革也是大势所趋。北京市海淀区新星国有农场根据“农场企业化”改革方针拟成立农业企业，进行农垦改革。中国农业大学“寸土寸金”估价小队以北京市海淀区新星国有农场为估价对象，在明确估价基本事项、估价方法的基础上，通过线上资料收集、线下实地勘察等方式，针对所获数据进行分析与处理，计算估价结果并撰写估价报告。

基于估价对象具有土地利用类型较多且面积较大的特性，团队成员借鉴了基准地块评估法，对待估地块从土地质量等级、土地利用类型、种植作物类型等方面进行了均质地域划分，选择了有机质含量、土层厚度等十个评价因素进行了评价因子量化，并进

行可视化处理，使委托方更直接地了解估价过程和内容。此外，在所划分的每个均质地域中，选择不少于三个样点地块，最后采用收益还原法和成本逼近法对其价值进行评估，使估价结果更加精确。这对于稳步推进国有农用地基准地价制定和发布工作、加强农用地价格评估与管理、显化维护国有农场资产而言也具有重大意义，更为今后国有农用地出让、租赁、作价出资入股、国有授权经营等有偿使用状况下的使用权价格评估奠定基础。



(下转第45页)

不动产估价大赛上的“看见”

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 郑少霞

九月，成熟的稻穗宛如金色的波浪，热情洋溢地宣告着丰收的喜悦，正如学子们在第六届全国不动产估价技能大赛上挥洒青春的汗水，用勤学苦练，摘获一项项傲人的佳绩。不动产技能赛场，不同的角色，均绽放着独特的光芒，在这里我看见了辛勤与付出、青春与奋斗，更看见了传承与未来。

辛勤与付出，是无怨无悔

疫情的反复，没能阻挡比赛齐聚大家的心。从3月到9月，我看见了我们的智囊团队的无悔付出，是站在台上的总估价师亢冬伟风趣幽默的主持风，是总工程师欧翠玉的专业点评，是勤恳踏实的估价师导师们与广东工业大学、广东财经大学、广东海洋大学、广州大学四所高校师生们的激烈交流，是默默做好协调与搭建沟通桥梁的技术支持中心、不动产部、综合技术部、人力资源部。每一个独特的个体、团队都在为本次活动默默地付出，无怨无悔。

青春与奋斗，是奋斗磨砺

在自然资源评价评估与不动产登记代理的舞台上，我看见了屏幕前的选手们个个精神抖擞，斗志昂扬，他们体内流淌着属于少

年们的滚滚热血。脸上不再是幼稚，而是意气风发。努力一定有所收获，所辅导四所高校广东工业大学、广东财经大学、广东海洋大学、广州大学荣获了一项二等奖、两项三等奖和一项专项奖，题材涉及建设用地使用权城市更新收储补偿价值评估、地下空间土地使用权价值评估、城市更新旧改项目地价评估、湖光岩风景区资源价值评估等，我们为他们感到骄傲。

大赛给予的荣誉奖项，是对学生们大胆创新、敢于向新领域评估领域发起挑战的肯定。我们仍需看到大家的进步空间，大赛的成果在不少地方需要进一步完善，如需明晰评估范围、准确界定评估对象、明确评估目的、评估方法选择及应用合理性、技术路线的逻辑性和严谨性、各项参数选取依据是否充分及注意资料时效性要求、报告要件齐全性等。

不动产估价大赛仅是人生的一个小山坡，是人生中小小的里程碑。希望同学们不断升级自我，踏过世间清苦，藏下星辰大海。

传承与未来，是燃烧希望

在生态文明建设的背景下，“绿水青

山就是金山银山”的理念早已深入人心，我们这个行业也正积极向自然资源资产评估领域及不动产登记代理方向拓展和延伸，诸如自然资源资产评估、自然资源价值评估、生态产品价值实现、碳中和碳达峰监测与评估、不动产登记代理等，这是前所未有的机遇，更是面临的巨大挑战。行业的发展速度与未来愿景离不开新鲜的人才血液，而如何吸引人才、选择人才、留住人才，充分挖掘每个人才的潜能，是这个时代交给我们这个行业的新命题。此次不动产估价技能大赛让我们看见，行业的发

展与未来需要全行业行动起来，要形成合力，包括教育部、各大高校、中估协与地方协会、协会与机构的联动，乃至全行业的估价师的联动，以有趣、活泼的方式吸引、选拔、培养和留住人才，为行业未来奠定扎实的人才基础。

这是一个伟大的时代，值得每个人奋斗的时代，我也从未像此刻如此倾力汲取知识的营养。“恰同学少年，风华正茂，书生意气，挥斥方遒”，愿同学们一直勇往直前，直到窥到漫天星空，让光芒映出心中最美丽的太阳。

（上接第43页）

二、参赛感想

在修读了不动产估价专业课之后，我们很想找到一个将理论付诸实践的机会，于是一起报名参加了此次全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛。这个比赛让我们付出大量的时间与精力，也给我们的学习生活增添了浓墨重彩的一笔。

参加比赛无疑是对我们全方位的锻炼，让我们在团结协作之中不断挑战自我、提升自我。从选题、选址，到调研，再到报告的撰写及汇报展示，每一个环节，都让我们切实体会到不动产估价的流程和规范。尤其是在答辩的环节，即使是用全部所学武装自己

的头脑，做好了自己认为的最万全的准备，面对老师及业内人员富于专业性的发问和指正，我们总能发现被忽略的问题，也对专业知识有了更深刻的印象，填补自己在专业知识储备上的漏洞。此外，我们也接触到其他优秀的团队，从他们的优秀作品中汲取经验，学习他们在答辩过程中的突出品质。

作为土地学子，我们深知将理论付诸实践的重要性，也意识到时代的接力棒已然交接到我们的手上。这次比赛的结束，恰是我们迈向新征程的开始。我们将继续运用我们所学，为土地科学贡献自身的一分力量。

经营疆土估价护航

中国农业大学参赛队 王 交 王紫怡 黄 牒 陈小胜

项目名称：新疆新源县吐尔根乡三小队二号条田地块三农用地流转价值评估

指导老师：张立新 王 健

指导机构：北京中地华夏土地房地产评估有限公司

荣获第六届全国大学生不动产估价技能大赛一等奖

这次全国大学生不动产估价技能大赛，中国农业大学派出了两个团队，我们是其中一个，完成的项目“新疆新源县吐尔根乡三小队二号条田地块三农用地流转价值评估”获得一等奖。

我们选取农用地作为估价对象。在我国快速城镇化背景下，农用地土地经营权流转速度加快。要规范农用地流转市场，确保农业用地流转过程中的农民权益，合理评估农用地的流转价格至关重要。我国农用地流转价格体系有待完善，目前农村农用地的流转价格很大程度上由农用地流转双方通过自主协定或由所在的农村集体委员会协调确定，在流转时没有经过合理的农用地流转估价程序，仅仅依据一些日常的经验便签订土地流转合同，农户往往遭到较大的经济利益损失。

我们这个团队中一名新疆同学获知当地

存在一起土地流转纠纷，新疆新源县吐尔根乡三小队阿苏勒（化名）原将估价对象十一年农用地经营权流转给程真，程真（化名）一次性缴纳了十一年流转价款。因原协议价款已远低于现市场价格，双方协议由程真对阿苏勒进行补偿，补偿标准拟为委托估价期日起未来两年期的农地流转价格。受阿苏勒委托，我们对涉及农地的两年期流转价格进行评估，为阿苏勒、程真双方确定补偿价格、签订补充协议提供参考。项目依据估价委托函、土地流转合同和《农村土地承包经营权证书》，确定待估宗地的估价类型是耕地经营权。评估的土地价格为设定用途为农用地、耕作制度为一年一熟前提下，于2022年6月20日起未来两年期的农用地经营权流转价格。



图1 估价对象

依据《农用地估价规程》，分析各种估价方法的适宜性，本次估价最终采用收益还原法和市场比较法。在估价过程中能否准确确定收益还原法和市场比较法各参数取值，对评估的科学性和结果的准确性具有很大影响。收益还原法中，土地还原率采用安全利率加风险调整值予以确定。风险调整值确定过程中，我们综合考虑了农业产品价格总指数与玉米市场价格指数、自然灾害对粮食产量的影响，使收益还原率更加接近现实情况。市场比较法中，分别对可比案例进行交易情况修正、期日修正因素修正、影响因素修正和年期修正。影响因素修正时，采用专家打分和MATLAB一致性检验，确定各

影响因素权重（表1）。各可比案例经综合修正（表2）测算的比准价格之差在13%以内，使得市场比较法的估价结果较为理想。最终农用地经营权价值评估结果是1864.64元/亩。

表1 各影响因素权重系数

准则层	数据源	评价因素	因素权重
地形	DEM	坡度	0.280
土壤条件	土壤类型图	土壤有机质含量	0.150
		有效土层厚度	0.080
		表层土壤质地	0.120
农田基本设施	土地利用条件勘察	耕作难易程度	0.045
		交通通达性	0.290
		灌溉水源	0.023
		排水状况	0.060
		灌溉保证率	0.060

表2 市场比较法综合修正系数

	样地一	样地二	样地三	样地四
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100	100/100
期日修正系数	115.42/100	117.79/100	110.38/100	110.01/100
影响因素修正系数	100/100	100/101.6	100/100	100/103
年期修正系数	0.426	0.677	1.953	1.953
比准价格	1475元/亩	1530元/亩	1616元/亩	1668元/亩

项目的亮点在于适用性和实践性，可以为后续的农用地评估提供参考。能在众多优秀作品中取得这样的好成绩，我们真的非常幸运。这次比赛中，我们收获颇多：

首先，这是一次非常难得的学习机会。在老师们细致的指导下，稚嫩的估价报告一步步趋于完善；汇报时评委们“一针见血”的提问让我们认识到土地估价不是估价规程里面简单的步骤和程序；沙龙活动中老

师们耐心的解答，让我们在估价目的确认、理论梳理、方法选择和参数确定等方面更加规范；同学们在选题、模型建立、可视化制图、文件资料充足等方面让我们受益匪浅。

其次，这次比赛让我们进一步关注农村农用地流转交易。在农用地流转中注入更多“估价元素”，农村农用地流转市场有关估价的理念并没有较好地普及和深入。大家

（下转第52页）

第六届全国土地资源管理专业大学生 不动产估价技能大赛参赛体会

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

作为指导机构，广东中地评估公司参加了第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛，从2022年5月至9月历时约半年，指导的广东工业大学和广州大学两个大学生团队均获得了二等奖的成绩，被评为优秀指导机构。回想整个参赛过程，从选题、现场勘查、市场调查、地价评估、报告撰写、PPT及视频制作、模拟演讲演练、比赛答辩等，看到了团队成员的辛勤付出及明显成长。现从参赛经验、对日常工作的启发、不足等方面谈谈几点体会：

一、本次大赛的参赛经验

1. 了解大赛主题，制订参赛计划

本次大赛以创新为主题，培养大学生估价实践和创新能力，所以不但要让学生在校学习理解和理解估价工作全流程要求，还要在传统估价项目中增加创新性的研究内容。为了能顺利参加比赛，广东中地评估公司成立了内部专家团队，与学生对接交流、确定比赛选题、指导学生内外业工作、模拟汇报演讲等，并

制定周详的计划。

2. 了解学生能力、组织专业培训

针对学生估价理论知识薄弱及缺少估价实践的问题，在确定选题后，广东中地评估公司与学生进行了深入的交谈，详细了解团队成员的估价理论知识掌握的情况，举行多次的专题培训会议或者线上视频会议，就估价的基本事项、估价流程各个环节注意事项、各种估价方法的选用要求、估价涉及的相关政策文件及参数依据文件等进行了详细的讲解指导，对团队成员关注的重点和难点进行跟踪指导，要求团队成员能对估价理论与实操做到融会贯通、灵活运用。通过团队成员的精诚合作，从一开始的担忧，到逐步建立起信心，再到树立高昂的斗志，最终获奖，期间凝聚了团队的集体智慧和汗水。

3. 耐心指导、确保质量

在比赛的各个阶段，我们对成果质量的要求一贯是匠心品质、精益求精。对于成果的审核采用三级审核制度及难点会审制度，对项目测算表、视屏展示、演讲PPT、估价报告进行了多次的审核和修改，

形成高质量的成果。对难点进行反复推敲讨论，对创新点不断挖掘打磨，对标评分标准不断修改提高。

4. 查漏补缺，提高汇报水平

报告陈述及回答问题在两轮比赛的评分标准中都占有很大的分量，可见汇报能力及答辩能力的重要性。为了提高团队成员的汇报水平及答辩水平，在初赛及决赛阶段都组织了模拟汇报会及PK会，从专家、评委、PK队伍的角度去发现问题、思考问题，去分析如何答辩，并充实内容及依据，不断查漏补缺，不断完善报告及提高汇报答辩水平，让被指导的团队以最佳状态投入比赛中。

二、对日常工作的启发

1. 成果质量的提升

我们在参与比赛的过程中不但发现了平时工作中忽略的细节，而且注意到各种估价参数和修正因子取值、技术思路和价格确定有更科学的论证方法，可以提高估价工作成果质量。

2. 人才培养的方法

通过比赛，我们理清了如何培养理论知识浅薄，实践经验匮乏的新进员工。需关注不同员工的自身能力，因材施教，有针对性地制定人才培养计划，并安排相应难度的项目，让其提升个人综合实力。在

工作的开展中要密切关注员工的需求和工作情况，适时提出相关意见建议，定时检验员工的能力，让其得到快速成长，达到员工与企业共赢。

三、不足的方面

1. 参赛经验不足

之前广东中地评估公司还没参加过类似的大学生比赛，对于参赛组织、技巧及经验都存在不足。例如，对选题的把握，是偏重于实操还是偏重于创新？如何拿捏两者的结合度？就是一个难题。通过本次比赛，对于比赛的形式、侧重点等都有了全面的了解。来年再有机会参加这类比赛，将会向更好的成绩努力。

2. 创新性稍有不足

本次我们指导的两个团队选题更多地尊重学生的想法，没有提出很多创新的思路，主要考虑到学生实践经验不足。但通过比赛看到其他团队的作品，发现我们低估了学生的创造性，应该鼓励学生多点提出自己的创新想法，契合大赛主题。

广州大学参赛团队成员感悟

黄素英：

作为本届不动产估价技能大赛参赛队伍负责人，虽然在校期间也曾接触过“房地产估价”和“不动产估价”等课程，但我确实是第一次从实际出发，从一块待出让地的角度去接触估价这一门技术。本次项目以“工改居、工改商”城市更新单元为主题，通过工改平衡系数去实现工改利益的平衡，最终增加政府收益，推动产城融合。东莞市的先行先试虽然尚未普及，却为工业地更新改造扩展了新的路径，让工业地改造有更多的机会，更是促进了资源的流动，加快了城市更新的步伐。东莞作为GDP排名广东省第四的城市，相信未来会有越来越多的新的机会和新的创新。经过这次比赛，我对东莞这座城的好感又加深了许多。

我们的参赛，从选题开始，一边研究论文探索估价创新点，一边研究搜集到的估价报告和各项文件要求，学习基本土地估价规程，确定具体的估价思路，到后来我们尝试着列出报告提纲，整理测算表，撰写估价报告，历经一次又一次的审核和修改，每一个白天到深夜，都有指导老师、指导机构和队员们的辛勤付出，报告的每一个细节也都是层层打磨。从5月到9月，历经半年时间，从初赛作品提交，到后面的初赛汇报、第一轮决赛PK，不管从

估价报告内容撰写，还是视频、ppt制作和汇报技巧、比赛答辩注意事项，老师和指导的各位前辈都给我们非常多非常好的宝贵建议。我特别感谢老师和中地集团的前辈们，他们给予我们平台和机会，平时工作很忙，但也带着我们开了很多会，讨论了很多次，不断地帮助我们变得更好。也感谢我的队友，很配合我的工作，陪伴我一起努力前进，正因为有他们，我才会有更大的可能去获得这样的成绩。相信未来我们也会共同进步，在每一个机会面前都以相同的干劲去努力！

陈怡怀：

本次参赛让我有机会将课堂上学习到的不动产的理论知识与技术方法真正地运用到实际的评估项目中，与团队成员在指导老师吴大放副教授与指导机构中地集团各位前辈们的指导下，不断提高不动产估价知识的同时，学习到新的调研方法、报告语言的撰写、PPT制作与汇报技巧等非常实用的知识，为后续的学习与职业生涯积累经验。

报名参赛不仅是一个决定，更像一个诺言，而真正兑现自己参赛的决心与承诺，则需要投入非常多的时间、精力去打磨参赛作品，从前期查阅参考相关文献与以往参赛作

品，到确定估价对象、实地考察调研，再到对参赛作品的反复修改完善，特别是创新性地引入工改平衡系数部分的测算，过程虽然不是一帆风顺，但正是在克服一个个困难的过程中不断累积新的知识，最终获得二等奖的成绩。在整个比赛的过程中，也非常感恩吴老师与中地集团各位前辈们不竭余力的指导，感谢团队成员们的付出与帮助，助力我不断进步成长。

虽然第六届大赛已落幕，但我们不会止步于此，整理好行囊，我们又将步入新的旅程，在人生的旅途中砥砺前行，不断成长，用自己的专业才能实现个人价值的同时发挥社会价值。不求极致，但求无悔。每个人都是自己人生的执笔者，那便用不断累积的知识与技能、立足于实际的规划、坚定不移的决心与脚踏实地的奋斗书写属于自己的不悔篇章！

申旻立：

从4月底报名参加这个比赛到9月决赛，历经五个多月，我们不断成长和进步，学到了很多知识，积累了很多经验。最开始参加这个比赛，对我来说其实不是很熟悉的，虽然在学校学习了不动产估价的相关课程，但是没有深入实践过，也没有参加过估价相关的比赛，是没有经验的。因此我们小组去找了往届的估价作品学习，查阅了相关的文献，查看并讨论了相关的方法和主题，确定了我们小组感

兴趣的研究方向：城市更新评估，最终在指导老师和指导机构的不懈努力、研究下，最终确定了我们小组在本次比赛的主题为“东莞市洪梅镇河西片区城市更新单元单一主体挂牌招商方案地价款起始价及政府（集体）综合收益市场价格评估”，并制作了详细的计划表和现场勘察方案。

经过对本次选题的评估地块的现场勘察，我们小组对于东莞市产城融合、工改项目的背景更加了解，对评估地块的现状使用情况也更加了解和熟悉；进而进行了测算和报告整理等工作，不断打磨并修改我们的作品，最终成功提交了我们小组的作品，进入决赛并获得二等奖的荣誉。在整个比赛过程中，吴大放老师和中地集团的各位前辈从理论知识和方法技术等各个方面给予我们小组指导和帮助，小组成员合作团结一致，本次比赛获得佳绩离不开指导老师和指导机构的辛勤付出，也离不开小组成员的团结合作和不懈努力，从本次比赛中我收获了奋斗后的欢欣和汗水，得到了成长和锻炼，不断进步，提高了自己的能力。

梁逸旋：

本次不动产估价比赛要求参赛者具备扎实的基础，考察参赛者是否对待估对象有深入调研，全面剖析价格影响因素、设计严谨的估价思路、选择合理科学的估价方法、

规范撰写估价报告的能力及技能，同时要求具有一定创新性。通过这次比赛，我有很大的收获，对于估价知识有了更深程度的理解，是对课堂学习的重要补充，也是将理论知识应用到实践的一次尝试。

本次比赛，我们选择了一个较为创新的案例——“东莞市洪梅镇河西片区城市更新单元单一主体挂牌招商方案地价款起始价及政府（集体）综合收益市场价格评估”，其中涉及一个工改平衡系数的计算，这是一个难点，计算步骤环环相扣，每个数据都不能出错。并且，不动产估价需要严格按照相关文件与原则进行，每一步的计算都要有所依据。在估价方案设计

过程中，我们不断发现错误并改正，不断领悟，最终在老师和前辈们的指导下一一解决，顺利地完成了评估报告。

评估既是技术又是艺术。通过此次比赛，我对不动产估价的规程、方法、理论等有了更为系统的认识，也深刻领悟到“实践出真知”的内涵。感谢吴大放副教授和中地集团校级实习基地的指导老师们一次又一次的悉心指导，是他们不遗余力的帮助才让团队的作品更加完善，最终斩获二等奖的佳绩。

（上接第47页）

普遍运用经验大致估算一个价格就完成了交易，这对于流转年限较长的农用地就会形成很不严谨的判断。对于农户来说，成交几十亩的农用地，采用十分专业的评估流程又不太适宜。从走访情况和查阅的资料来看，农村土地流转市场也越发活跃。如何进一步将估价原则、意识、方法等在农村进行宣传和推广，与群众建立联系并从中收益，也是值得我们深思的问题。

最后，项目从最初的设想到一步步落实，也是将课堂上所学理论与实践进行连接的过程。当我们想自己动手写一份完整的评估报告时，估价目的不仅仅是课堂案例一

句简单的话，其中蕴含的是亟待解决的矛盾和多方的利益博弈；估价原则不仅仅是条文的简单堆砌，更重要的是要分析案例的使用情况与影响；估价方法中一个参数的微小变动就会导致结果的显著性差异，而这一小小的变动在实际中牵动着的是许多人的切身利益。在与估价行业的师兄前辈接触的过程中，我们对于不动产估价整个领域有了更全面的认识。不动产估价既简单又复杂，简单在方法有理论和程序，但在实际过程中可能需要考虑很多因素的影响。通过比赛，我们意识到还有很多知识需要去补充学习。

青年英才估价秀 理论实践双丰收

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 亢冬伟

党的十八大以来，我国以前所未有的力度抓生态文明建设，对不同生态服务和生态系统类型的评估工作提出了更高的要求。因而评估行业急需知识丰富、专业过硬、勇于开拓创新的高素质人才的加入，正所谓少年强则行业强。为配合国家不动产估价领域实施人才强业战略，以培养不动产估价青年英才为引领，以培养不动产估价技能为重点的第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛，在金秋时节拉开了帷幕。笔者作为广东卓越土地房地产评估咨询有限公司的代表，有幸以实践者身份，参与本次大赛中，浅谈几点感受。

一、众人拾柴火焰高

本次技能大赛，是为估价实践技能学习和实践理论创新的融合搭起了平台。活动中，在行业协会号召组织下，行业机构热情积极地参与其中。在大赛准备之时，就在全中国范围内遴选出土地估价机构，为参赛队伍进行一对一的技术指导。以笔者所在公司为例，公司与结对的高校师生就项目选题、资料收集提炼，到估价思路、核心技术难点等，进行了多轮探讨和交

流，学生的主动学习和机构的重视为后来参赛项目的顺利晋级打下了良好基础。

决赛前，大赛又特别针对不同类型的估价标的和技术技能，组织行业专家们进行了以“青年估价师面对面，不动产估价之我见”为主题的线上技术交流沙龙，为大学生朋友和估价行业的资深专家们架起一座空中桥梁。本人作为交流沙龙的主持人，看到了很多台前的精彩，也看到了更多幕后的感动。沙龙前期的选题、沟通及线上会务的各种安排等都凝结了专家和工作人员的心血。几乎覆盖全国各地区的估价行业专家们，克服疫情给工作带来的各种影响，共聚直播间。青年专家不仅结合自己的工作经验，从现场勘察、委托事项的确认及报告逻辑等方面准备专题材料，更是结合同学们参赛的需求，临时调整材料，为同学们分享有关成果汇报、技术关键点等等注意事项。热心的行业专家们，结合自身理论和经验沉淀为同学们多角度全方位了解估价行业提供了局内人的视角。

二、创新是行业发展的原动力

本次大赛以“探索与创新：面向未来

的不动产估价”为主题。由高校老师和机构技术专家组成评委团，对参赛作品进行全面评审。可以见到，参赛作品和选题都比较新颖有特点，除了有专业的不动产评估，还包括各类名胜古迹及风景区等整体生态资源价值评估等。对于评估规范已成熟的部分，做精做细，科学建模，待成熟的内容，积极探索创新，谨慎求证，让我们看到了新生力量敢想敢干的自信与勇气。

在生态文明建设的大背景下，估价行业的工作范围已从“国土资源资产价值”单一线条扩大到土地、森林、海洋、水、湿地、矿产、草原等自然资源资产价值，这对评估行业而言是机会也是挑战，原来以房地产业为主要依托的估价行业需要突破传统业务的思维框架，市场对评估的要求也更加多样化，比如不单单是评估方法的准确性，更重要的是对生态管理的科学引导，以及对自然资源进行多维度全面分析，为自然资源的管理提供信息化决策依据等。要实现这一使命，估价行业需要勇于迎接挑战、敢于探索创新的新鲜血液的注入，为行业带来新的机遇和发展。

三、协同融合合作共赢

据了解，本次估价技能大赛是首次由高校和估价行业协会共同承办，带动了全国各地几十家估价机构积极参与的一次校

企联合行动，是理论与实践结合共赢的尝试。学生实践能力的提高、高校的理论研究方向的引导，对行业可持续发展都有重大的影响。同时，估价行业的多元化、综合化发展，为人才的培养和发展提供了宽广的空间和场域，增加了行业吸引力。

2022年6月，教育部办公厅、工业和信息化部办公厅、国家知识产权局办公室联合印发《关于组织开展“千校万企”协同创新伙伴行动的通知》。三部门联合实施的“千校万企”行动，就是为了在更广范围、更深程度、更高水平上推动校企合作，以实现优势互补，强化协同创新。可以说，本次大赛的举办，顺势而为，正当其时！

最后，在这次大赛中，虽尚未触及核心技术的深度协同，但大学生对学习和实践的热情和期待、师生和行业专家们的思想碰撞和交流，正在逐步激发优秀的未来行业新星们的成长动能。希望能有更多的机会，让更多师生和同行参与进来，更多的资源投入进来，共同打造面向未来的估价行业人才成长和技术进步的创新平台，为行业人才强业战略推动助力，共创共赢共未来。

携手创新 与未来同行

——参加第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛初赛评审有感

上海百盛房地产估价有限责任公司 钱 敏

2022年8月8日至8月28日，第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛初赛成功举办，以“探索与创新：面向未来的不动产估价”为主题，旨在配合国家不动产估价领域人才强业战略，为行业培养数量充足、结构合理、梯次衔接的估价师人才队伍，也为大学生与估价机构搭建了交流平台。我有幸受邀作为估价机构评委之一，参加了独立函审和在线评选工作，对大赛组织和参赛选手的整体表现感受颇深，感慨良多。

一、大赛组织有序、赛制新颖，过程规范、细节严格

有序的组织、严谨的赛制是高质量竞赛的保障。受疫情影响，本次大赛的组织难度较高。面对来自全国65所高校的110份有效参赛作品，如何确保竞赛公平、公开、公正地进行？组委会首先启动了初赛评委的遴选工作，共88名评委出自30余所高校与48家估价机构。

本次大赛的赛制安排新颖。初赛共设置了两轮评审，分别为第一轮独立函审，第二轮在线评选。函审重在考察报告质量

和创新性，从科学性、创新性和规范性进行考评；在线评选除了报告质量和创新性外，着重考察参赛选手的报告陈述和回答问题的综合表现。通过两轮评审，优秀的作品和优秀的选手都有充分发挥的舞台，同时，在两轮评委参与评审环节中，通过赛制议程细节的严格控制，最大限度保障竞赛公平。

大赛还增设了视频报告点评和大赛沙龙，搭建了大学生与估价机构的交流平台，形式新颖，高质高效。

二、参赛作品选题贴切、风格迥异、质量分化

大赛对选题方向有明确规定：包括但不限于不动产估价技术与方法、不同类型不动产估价技术创新、农村土地经营权流转价格评估、农村宅基地各类权益价值评估、农村各类经营性建设用地价格评估、各类型国有土地使用权作价出资（入股）价格评估、乡村基础设施及公共设施价值评估、自然资源资产清查核算估价、公共基础设施投融资评估、城市房地产各类价值评估、全民所有自然资源资产国家所有

权权益实现形式价格评估。

参赛作品的选题贴切，符合参赛要求，部分参赛作品更是体现了“探索与创新”主旨，选择了生态价值评估、碳汇补贴价格评估、自然资源资产清查核算等主题。

参赛作品则风格迥异：有的重在“创新”，突破“常规”；有的遵循技术规程，内容严谨；当然也有些参赛作品质量待提高，从对规程要求、估价范围、价值内涵和技术路线的把握等方面夯实基础，认真严谨，避免前后描述不一致、数据取值或计算错误等。

三、参赛选手陈述流畅、回答稚嫩

在线评选的赛制流程分为报告陈述环节与回答问题环节，对环节用时要求严格，采用超时禁言，倒计时提醒方式。

报告陈述环节，多数参赛选手表现较为优异，在赛制要求的九分钟内完成了报告陈述，语言流利、表述清晰。报告陈述内容和形式略有不同，除了项目背景、技术路线和评估结果基本板块外，有的小组点评了“创新性”内容；有的小组强调了“难点”和“解决方案”；有的小组按照参赛作品结构进行“浓缩陈述”；有的小组按照“接力”方式，由多人完成陈述环节；有的小组增加了视频内容，或拍摄实地查勘估价对象，或拍摄讨论交流，形式多样，内容活泼，可以看出选手们都进行了精心准备。

反之，在回答问题环节，大多表现较为稚嫩，有些是未能理解价值内涵、估价方法中重要参数取值内涵、估价范围等，因此回答逻辑不清；有些是作品中引用失效的估价依据、前后数据不一致等，答非所问或直接承认失误。在该环节表现出彩的极少，也说明对参赛作品的理解和融会贯通有较多不足，估价实践经验较少。

四、以赛促教，教学相长

本次大赛对于评委也是一次教学相长和自我检验的机会。以函审为例，如何在要求时效内完成函审并将点评制作成视频，对报告有整体性的评价，同时重点突出，图文并茂，生动活泼，需要提纲挈领和反复思量。

在线评选环节，面对不同选题的参赛作品，尤其是选题创新的参赛作品，或参赛作品中创新性的内容，也是很好的学习机会，有的需要学习相应的技术规程或技术指南，有的需要对技术方案进行研判，有的是对估价结果的合理性验证等，同时聆听其他评委老师或犀利或温和的提问和点评指导，也收获颇多，充分体验了以赛促教，教学相长。

初赛帷幕已然落下，但参赛感悟千言难书。如何探索与创新，面向未来的不动产估价，是对我们每个估价人的发问。让我们携手创新、与未来同行！

参加第六届大学生不动产估价技能大赛 评审体会

河南省豫通房地产评估咨询有限公司 周志海

参加第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛评审，需要先了解和遵循不动产（土地和房地产）估价规范的要求。不动产估价，就是以不动产为对象，由专业估价人员根据估价目的，遵循不动产价格的形成规律与估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响不动产价格的因素的基础上，对不动产在估价时点的客观合理价格或价值进行估计、推测或判断的活动。在评审中，我发现了存在的一些问题和不足，有一些感受，也有一些建议。

一、问题和不足

（一）土地评估中的问题

（1）土地规划设定不清晰、不全，前后有不一致的现象；

（2）价格影响因素不全，缺少不动产制度及不动产市场、税收政策，无针对性的分析；

（3）对估价方法的内涵及其运用不够了解；

（4）参数的取值依据不足，缺少依据

来源，缺少详细计算过程；

（5）设施农用地评估中收益作物的选择单一、不够全面。

（二）湿地生态服务系统评估中的问题

（1）对前期去湿地公园游玩的市场调查对象和时间段没有进行差别调查，不够全面，比如涉及周末、节假日、工作日等不同时间；老人、学生及家庭等不同人群。

（2）选用的各种估价方法测算出的各类型生态服务价值存在较大差异，没有明确说明理由。

虽然参赛作品中出现诸多问题，但体现出大学生将所学的理论知识运用到实践中。有一部分不动产估价作品是值得肯定的。我参与评审的九份作品中，中等水平的作品占接近一半，不过中等以上水平的作品太少。

二、评审的整体情况

参赛作品中，具有创新性的作品较少；报告陈述缺少重点、烦琐，部分没有

（下转第18页）

中瑞诚开展庆祝建所25周年接力跑活动

2022年9月14日，在中瑞诚会计师事务所25周年庆倒计时100天之际，中瑞诚党支部开展主题为“喜迎二十大 奋进新征程”接力跑活动，用奔跑迎接党的二十大胜利召开，用火炬接力庆祝建所25周年。

本次活动在北京奥林匹克森林公园举办，在京合伙人和高管组成接力队，手持寓意着中瑞诚事业薪火相传的25周年庆祥云火炬，接续完成5公里跑，运动爱好者50余人伴随火炬同行。队员们激情四射，步伐坚定，在奔跑中挥动着党旗、国旗以及所庆旗，彰显出中瑞诚人蓬勃向上、奋力拼搏、笃行不怠的精神面貌。

行进途中特别增设4个打卡点，将健身

与党史知识、企业文化打卡融为一体，让队员们在激情奔跑中追忆百年党史，重温事务所发展史，增加了活动的知识性、趣味性。

总经理何源泉在活动总结时指出，火炬象征着未来，代表着责任；希望中瑞诚人把运动激情转化为工作热情，以更加昂扬的斗志、更加务实的作风、更加饱满的干劲、更加坚定的信心，续写中瑞诚荣光，以实际行动庆祝党的二十大胜利召开。

（中瑞诚会计师事务所 供稿）



2022年安徽省不动产登记代理人 继续教育培训班圆满完成

9月14日—16日，2022年安徽省不动产登记代理人继续教育培训班在芜湖市顺利完成。来自全省230余名不动产登记代理专业人员、负责自然资源确权登记等管理工作的相关专业人员参加了本次继续教育培训。中国土地估价师与土地登记代理人协会委派中估协理事尚艾群全程现场督学。协办单位宁国大地测绘有限责任公司协助做好相关会务工作。

本次继续教育培训班得到了自然资源部不动产登记中心的大力支持，委派专家到会讲授不动产登记代理实务课程；得到了安徽省自然资源厅的大力支持，特委派省自然

资源确权登记局专人到会就安徽省自然资源统一确权登记和营商环境不动产登记评议相关政策进行解读。皖土协邀请到具备丰富政策研究和项目实操经验的专家，分别就民法典不动产登记相关条款进行解读，“多测合一”政策解读及实务讲解等内容进行授课。

通过本次培训，对提升安徽省不动产登记代理专业人员整体业务水平及执业能力，实时掌握最新政策，从而更好地推动安徽省不动产登记代理工作起到了积极作用，得到了参训学员的好评。

（安徽省土地估价师与不动产登记
代理人协会 供稿）



云南协会举办不动产登记代理业务培训会

2022年8月16日，云南省土地评估与登记代理协会（以下简称协会）以视频方式举办了“2022年云南省不动产登记代理业务培训会”。

会议由协会副会长兼秘书长菊春明主持，云南省不动产登记中心主任杨明全、协会会长冯煜辉、昆明市不动产权籍调查中心副总工程师李建刚、秘书处全体工作人员出席了开班仪式。

云南省不动产登记中心主任杨明全作了题为“规范不动产登记代理助力营商环境优化”的开班致辞，充分肯定云南省不动产登记代理机构为推动不动产登记工作作出的积极贡献，强调行业协会要切实加强不动产登记代理行业的自律管理、规范不动产登记代理、维护市场秩序，要求不动产登记代理人不断加强业务学习、为云南省不动产登记事业作出新的更大贡献。

会长冯煜辉代表协会对省自然资源厅对不动产登记代理行业的肯定和认可及对协会工作的关心和支持表示感谢，指出不动产登记代理的重要社会意义。他希望大家积极参与培训学习，提高云南省不动产登记代理行业从业人员的素质和不动产登记代理机构的服务能力。

副会长兼秘书长菊春明详细介绍了考试方式，并强调了课堂纪律。此次培训会，协会邀请昆明市不动产权籍调查中心李建刚，云南省地矿测绘院有限公司杨薇玉、李保学三位行业内专家为学员授课，共有150家机构的892名不动产登记代理从业人员参加了培训，培训时间8月16—17日。

李建刚老师授课的主题是“不动产登记相关概念、法规、政策及权籍调查技术路径解读”，杨薇玉老师授课的主题是“林权类不动产地籍调查与登记、自然资源统一确权登记”，李保学老师授课的主题是“农村不动产确权登记发证解读、云南省不动产信息化体系建设”。

三位专家不仅从理论知识方面进行了全面深入的讲解，而且将理论结合实际，结合不动产登记代理从业中的常见案例，从不同角度为大家进行了专业的剖析。课程结束后，进行了网络考试。

（云南省土地评估与登记代理
协会 供稿）

2021年，人力资源社会保障部公布了《国家职业资格目录（2021年版）》，房地产估价师作为准入类职业资格，由原土地估价师职业资格和房地产估价师职业资格合并组成。为配合土地估价专业人员职业资格考试工作，更好地为考生服务，中国土地估价师与土地登记代理人协会组织有关专家、教授，撰写了《土地估价系列丛书》，围绕房地产估价考试全新大纲，力求体现房地产估价的整体知识体系。全书共分三册，分别为《土地估价原理与方法》《土地估价实务与案例》《土地估价专业基础》。



丛书共三本，详细信息如下：《土地估价原理与方法》（56.00元）、《土地估价实务与案例》（76.00元）、《土地估价专业基础》（96.00元）

本丛书由中国大地出版社出版。

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