



# 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

- 自然资源部 农业农村部印发通知：加大设施农业用地支持力度
- 自然资源部不动产登记信息共享集成现场会召开
- 自然资源和不动产统一确权登记工作以“加速度”提质增效解难题
- 依法规范做好涉案财物处理中不动产登记
- 2019年第四季度全国主要城市地价监测报告发布
- 自然资源部通报2019年度国家级开发区土地集约利用情况

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2020 / 01 / 总第297期



# 自然资源部 农业农村部印发通知： 加大设施农业用地支持力度

为改进设施农业用地管理，建立长效机制，促进现代农业健康发展，自然资源部会同农业农村部印发《关于设施农业用地管理有关问题的通知》（以下简称《通知》）明确，设施农业可以使用一般耕地，不需落实占补平衡。设施农业用地不再使用的，必须恢复原用途。设施农业用地被非农建设占用的，应依法办理建设用地审批手续，原地类为耕地的，应落实占补平衡。

《通知》明确，设施农业用地包括农业生产中直接用于作物种植和畜禽水产养殖的设施用地。其中，作物种植设施用地包括作物生产和为生产服务的看护房、农资农机具存放场所等，以及与生产农产品直接关联的烘干晾晒、分拣包装、保鲜存储等设施用地；畜禽水产养殖设施用地包括养殖生产及直接关联的粪污处置、检验检疫等设施用地，不包括屠宰和肉类加工场所用地等。

《通知》规定，设施农业属于农业内部结构调整，可以使用一般耕地，不需落实占补平衡。种植设施不破坏耕地耕作层的，可以使用永久基本农田，不需补划；破坏耕地耕作层，但由于位置关系难以避

让永久基本农田的，允许使用永久基本农田但必须补划。养殖设施原则上不得使用永久基本农田，涉及少量永久基本农田确实难以避让的，允许使用但必须补划。涉及补划永久基本农田的，须经县级自然资源主管部门同意后方可开工建设。

《通知》要求，各类设施农业用地规模由各省（自治区、直辖市）自然资源主管部门会同农业农村主管部门根据生产规模和建设标准合理确定。其中，看护房执行“大棚房”问题专项清理整治整改标准，养殖设施允许建设多层建筑。

《通知》强调，各省（自治区、直辖市）自然资源主管部门会同农业农村主管部门制定具体实施办法，并报自然资源部备案。市、县自然资源主管部门会同农业农村主管部门负责设施农业用地日常管理。国家、省级自然资源主管部门和农业农村主管部门负责通过各种技术手段进行设施农业用地监管。设施农业用地由农村集体经济组织或经营者向乡镇政府备案，乡镇政府定期汇总情况后汇交至县级自然资源主管部门。



# 新年贺辞

新故相推，日生不滞。告别砥砺奋进的2019年，崭新的2020年正携着希望向我们走来。值此辞旧迎新的美好时刻，中国土地估价师与土地登记代理人协会向全体会员，向所有同行，向关心和支持土地估价、登记代理事业发展的各界人士致以衷心的感谢和诚挚的新春祝福！

2019年是中国土地估价师与土地登记代理人协会成立二十五周年。二十五年来，协会坚持管理与服务并重的工作方针，以诚信建设为主线，努力探索新形势下行业发展的道路。2019年，协会第七次会员代表大会顺利召开，产生了第五届理事会。2019年，协会在会员服务、继续教育、备案管理等方面进行了整合优化，着力提高服务水平；协会在加强自律管理的同时着眼行业拓展，积极与司法机关、金融机构及其他政府部门开展合作；协会积极开展西部援助和国内外各项交流活动，促进国内各地区专业技术均衡发展，搭建国际合作交流平台，助力共同发展。

经略既张，宏图将举。2020年，中国土地估价师与土地登记代理人协会将进行全面改革，跨入新的发展阶段。在政府职能转变、职业资格制度改革、脱钩改制等形势下，协会将继续坚持党的领导，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以行业和会员为中心，在自然资源部和民政部的指导下，在理事会和常务理事会的带领下，在全体会员和省级协会的大力支持下，践行“不忘初心，牢记使命”，着力提高整体服务水平，稳步推进行业建设。

春天总会到来，让我们一起努力坚守，不驰于空想、不骛于虚声。春天总会到来，让我们怀着赤子一般的热情与梦想，踏实勤恳，敢梦敢当。不负韶华、不负时代，继续加油！

中国土地估价师与土地登记代理人协会祝您新春快乐！幸福安康！

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇二〇年一月

贰  
零  
贰  
零

庚  
子  
鼠  
年





## 中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流  
2020年第1期(总第297期)  
(2020年1月刊)

《中国不动产登记与估价》编委会

主任:廖永林  
副主任:吴海洋 洪亚敏 周维纾 谢戈力  
邹晓云 雒爱萍  
委员:(按姓氏笔画排序)  
王文 王军 王兵 王信  
王保汉 韦丽春 戈和平 卢静  
朱小川 朱道林 刘彦 闫旭东  
杜华智 杨于北 杨国诚 李勇  
李志超 李金鹿 李澎渤 汪建中  
沈飞 沈建国 张洁 张亚娟  
张治中 张晓岭 张勤铭 陈牧原  
陈茹华 林坚 林方磊 赵松  
郝云昌 费思敏 聂燕军 高振华  
郭晋林 陶嘉雄 梁津 彭悦  
董光明 曾治平

《中国不动产登记与估价》编辑部

主编:王军  
副主编:胡江 沈飞 张洁 张亚娟  
责任编辑:贾晟东 董双眉

地址:北京市海淀区大柳树路17号  
富海国际港1805室  
邮箱:dsm@creva.sina.net  
电话:010-66560841  
传真:010-66562319  
邮编:100081  
刊期:月刊  
主办:中国土地估价师与土地登记  
代理人协会  
网址:www.creva.org.cn  
发送对象:中国土地估价师与土地登记  
代理人协会会员

印刷日期:2020年1月  
印刷数量:1600册  
印刷单位:北京地大彩印有限公司

# CONTENTS

## 目录

### 要闻报道

- 01 自然资源部不动产登记信息共享集成现场会召开
- 03 自然资源和不动产统一确权登记工作以“加速度”提质增效解难题
- 06 依法规范做好涉案财物处理中不动产登记
- 07 2019年第四季度全国主要城市地价监测报告发布
- 08 自然资源部通报2019年度国家级开发区土地集约利用情况

### 协会动态

- 09 关于新型冠状病毒肺炎防控的倡议书
- 10 2020年土地登记代理人职业资格考试报名的通告
- 14 关于印发《土地估价行业公益援助管理办法》的通知

### 估价视点

- 17 对自然资源评估与价格动态监测和集约利用评价的简要分析与建议
- 20 不动产登记代理行业调研分析及发展建议

### 谈房说地

- 26 2019年1—12月全国房地产开发投资和销售情况
- 30 2019年12月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况
- 36 国家统计局城市司首席统计师孔鹏解读12月商品住宅销售价格变动情况统计数据

### 机构风采

- 37 江西省地源评估咨询有限责任公司
- 39 上海信衡房地产估价有限公司
- 41 四川大成房地产土地评估有限公司

### 征稿启事

- 44 《中国不动产登记与估价》征稿启事

# 自然资源部不动产登记信息共享集成现场会召开

2019年12月26日—27日，自然资源部不动产登记信息共享集成现场会在江苏省宿迁市召开。此次会议为机构改革后第一次全国性自然资源和不动产统一确权登记工作会议，会议深入贯彻落实党中央、国务院关于推进国家治理体系和治理能力现代化、加强生态文明建设、深化“放管服”改革、优化营商环境、加大农村改革的决策部署，研究解决工作中存在的突出问题，推动统一确权登记法治化、规范化、标准化、信息化，进一步提质增效，再上新台阶。自然资源部党组成员、副部长王广华出席会议并作工作部署。

一年多来，全国自然资源和不动产统一确权登记工作认真贯彻《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》和优化营商环境等要求，取得了新进展。信息、流程或人员集成成效初显，农村不动产确权登记加快推进，自然资源确权登记全面启动，制度保障和工作基础不断加强，大量历史遗留问题得到解决。

“在看到成绩的同时，我们也要直面

困难和问题。目前，不动产登记信息共享集成难度大，流程集成需要巩固深化，全类型不动产登记尚未全面展开，稳定世行登记财产指标排名面临较大压力，农村不动产确权登记工作任务艰巨，自然资源确权登记面临创新挑战，历史遗留问题化解剩下的都是硬骨头。面对这些难题，我们不仅要有正视问题的勇气，更要有解决问题的担当。”对此，王广华明确了下一阶段的五项重点工作。

一是全面落实信息、流程或人员集成的目标要求，务必实现“一窗受理、并行办理”。各地要紧盯2020年底前全国所有市县一般登记和抵押登记业务力争全部压缩至5个工作日内的工作节点，倒排时间，逐级抓好督促指导，逐市县挂账销号。要努力推动信息共享集成到位，树立信息化思维，分类型实现共享，分区域梯次推进，分级落实责任，确保网络和信息安全。要全面完成流程和人员集成，全面落实不动产登记、交易和缴税“一窗受理、并行办理”。积极争取党委政府的支持，确保营商环境评价登记财产

排名不出现大的波动。

二是积极作为，确保农村不动产确权登记任务基本完成。各地要加强部署调度，落实保障措施，找准薄弱环节，扎实推进。要聚焦重点区域提高登记率，将尚未确权登记的宅基地和集体建设用地作为工作重点，未开展地籍调查的尽快开展房地一体地籍调查；已完成地籍调查的，按照简便易行的方法补充调查农房信息。要充分发挥基层自治组织作用，不得通过登记将农村违法用地合法化，充分发挥村民自治组织的作用，让“农民的事情农民办”。要加强农村不动产登记成果管理，强化农村不动产登记信息化建设，实现成果数字化管理和应用。

三是完善制度体系，扎实做好重点区域自然资源确权登记工作。各地要建立健全规章制度，细化技术规范和要求，初步形成较为完备的自然资源确权登记制度体系。以2023年基本完成全国重点区域自然资源统一确权登记任务为目标，抓好重点区域工作。国家层面，重点对海河、珠江、淮河、部分海域和无居民海岛、部分重点国有林区开展自然资源统一确权登记；省级层面，完成一批自然保护地、江河湖泊、森林草原的所有权确权登记，形成标准化的流程和规范。

四是以法治建设为引领，夯实统一确权登记业务基础。要深入推进不动产登记法制建设，加快制订不动产登记法，明

确电子登记数据和电子证书证明的法律效力，总结提炼各地便民利民、行之有效的创新实践，逐步形成完备的不动产登记法律制度体系。要规范做好全类型不动产登记，研究农村土地承包经营权登记资料移交问题，规范开展林权登记，加强海域、无居民海岛使用权及专项登记的规范化制度建设。持续夯实地籍调查基础，加快建设自然资源和不动产地籍数据库，配合推进工程建设全流程“多测合一”。着力提升信息平台数据质量，加强日常登簿管理，抓紧完成不动产登记数据清理整合入库，加强登记档案管理和数据深度分析。

五是积极回应社会关切，尽心尽力化解历史遗留问题。坚持以人民为中心，积极建议政府明确政策，部门形成合力，持续开展化解历史遗留问题攻坚行动。及时反馈登记中发现的前端管理环节不规范不到位的问题，并促进规范，防止产生新的企业和群众难登记问题。

会议强调，确权登记干部队伍要牢固树立履职尽责、为民服务的思想意识，抓紧补齐履职短板，坚守廉洁自律底线。要努力提升把握政策、落地见效的能力水平。要科学运用破解难题、统筹推进的工作方法，推动统一确权登记不断提质增效，在支撑生态文明建设、高效便捷服务上发挥更大作用。

会议期间，与会代表现场观摩了宿迁市

(下转第40页)

# 自然资源和不动产统一确权登记工作以“加速度”提质增效解难题

2019年，全国自然资源和不动产统一确权登记走过不寻常的一年。这一年，全国统一确权登记工作围绕自然资源和不动产确权登记这两条主线不断提质增效，认真贯彻《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》和优化营商环境等要求，各项工作跑出“加速度”，取得新进展。

全国9成以上市县一般登记、抵押登记分别压缩至10个和5个工作日内，17个省份实现了一般登记和抵押登记全部压缩至5个工作日，国务院确定的年度目标任务基本实现。各地积极处置历史遗留问题，累计出台政策文件900多个，共化解600多万件历史遗留问题。不动产登记不断加速，历史问题逐一破解，为人民带来了满满的获得感。

## 亮点一：信息、流程、人员集成不断深化增效

这一年，各地认真贯彻《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》，相继出台配套政策，从机制到流程再到人员，集成成效不断凸显，从“难共享”到“可共享”再到

“好共享”，信息共享集成迈出新步伐。

全国信息共享集成机制初步形成。自然资源部与11个部委制定了信息共享实施方案，实现部门间网络连通和信息共享，印发技术服务指南，明确“属地共享、省级推动、国家支持”的工作思路和“双网并通、外网优先，接口调用、嵌入共享”的技术路线，22个省份实现申请共享调用国家层面信息。全国约三分之一的市县实现与住建、税务、公安、市场监管、民政、法院等部门信息共享，实施“互联网+不动产登记”。

流程集成加快落地。全国2600多个市县绘制了流程优化图，2400多个市县实施了登记、交易和缴税“一窗受理、并行办理”，向各类商业银行延伸抵押登记网点1万多个，方便企业和群众办理抵押登记。

人员集成不断深化。全国三分之二的市县实现房管、税务与登记人员集中办公，设立1万多个综合窗口，一次性收取全部材料，避免群众反复跑路、重复提交材料。近1000个市县整合交易登记职责，从源头上避免了重复申请、重复审核。

优化营商环境工作扎实推进。我国登记财产指标得分比上年增加0.2分，排名第28位，连续两年在全球190个经济体中排名进入前30名。不动产登记、交易、缴税“一窗受理、并行办理”的经验在全国复制推广，写入《优化营商环境条例》，形成了部门积极配合的良好工作格局。

## 亮点二：农村不动产确权登记高位推动

农村不动产确权登记是土地管理制度改革的重要前提，这一年，各省加强领导，高位推动农村不动产确权登记工作。大多数省份积极开展农村“房地一体”确权登记工作，天津、浙江、重庆基本完成，江苏、广西、海南、河北、四川、河南等宅基地确权登记完成80%以上。

同时，各省加强调度，摸清底数。各地配合开展全国农村不动产确权登记发证调查摸底，分省摸清了全国农户、宅基地和集体建设用地底数，建立了工作台账和月报制度。

## 亮点三：自然资源确权登记搭起整体架构

自然资源确权登记作为全新的改革任务，无经验可循，一年多来，全国积极探索，基本形成了自然资源确权登记的顶层设计。

制度框架基本建立。自然资源部深入总结试点经验，联合有关部门印发暂行办法和工作方案，提出全面铺开、分阶段推进的总体工

作思路和安排。针对登记管辖、权利主体、单元划分等关键问题明确具体要求，研究制定了操作指南。细化国家公园等重点区域的登记程序、工作流程、技术方法，初步建立分级负责、分工明确的工作机制。编制了自然资源登记簿，开发统一的自然资源登记系统。

重点区域有序推进。会同省级政府印发海南热带雨林等5个国家公园和长江干流、太湖自然资源确权登记实施方案，明确各级联动、分工配合、协同推进的要求，开展底图制作、资料收集和登记单元划分、调查核实等工作。同时，省级工作开始启动。各省积极制定工作方案，落实政府主导、部门配合的工作责任。

## 亮点四：制度保障和基础工程夯实管理根基

法治建设是引领，是统一确权登记业务的基础。一年多来，不动产登记法律制度持续完善，研究制定不动产登记法、在京中央和国家机关不动产登记办法等，修订完善暂行条例、实施细则及操作规范，制度保障和工作基础不断加强。

全类型不动产登记逐步覆盖。研究规范林权、海域使用权等不动产登记工作。切实做好国务院批准项目用海用岛、重点国有林区、中央国家机关不动产专项登记工作。

地籍调查扎实开展。实施不动产单元设定国家标准，制定地籍调查技术指南。配合推进“多测合一”排查整改重复测绘及乱收



费问题。推进重点区域自然资源地籍调查和权属核实，分类部署自然资源和城镇全覆盖地籍调查试点。农村不动产地籍调查基础不断夯实，河北、吉林、江西、福建、甘肃、宁夏等基本完成“房地一体”地籍调查。

信息平台建设应用成效显著。完善信息平台网络运维环境，持续提升登簿质量，动态监测反馈数据接入情况。持续推进数据整合汇交，1600多个市县完成更新汇交。登记数据广泛应用，为民政部门核验社会救助人员登记信息7000万余次，为最高法、税务总局分别查询登记信息3000多万条、500多万条。

### 亮点五：大量历史遗留问题有序化解

历史遗留问题社会关注度高、群众反映

强烈，是导致登记难、登记慢的主要原因之一。一年多来，全国上下迎难而上，不断破解难题，大量历史遗留问题得到解决。

全国共排查出城镇范围内历史遗留问题近1300万件，摸清了法定要件缺失、无法办理登记的原因，主要是政策性住房项目审批手续不完善、未通过竣工验收备案、无权源文件、欠缴土地价款税费、未通过规划核实等。

各地积极处置，累计出台政策文件900多个，坚持尊重历史、照顾现实、信守承诺、完善手续的原则建立政府主导、部门推动和一案一策工作机制，全国共化解600多万件历史遗留问题。

(资料来源于《中国自然资源报》)



(上接第19页)

时，土地为万物之母，我国宪法、民法、物权法涉及的自然资源中的矿藏、森林、山岭、草原、荒地及野生植物等绝大部分是承载依附在土地资源之上的，与土地资源密切关联。建议在今后开展上述自然资源评估、价格监测、集约利用评价及其他研究和应用中，侧重依托土地估价师和土地登记代理人协会、土地学会等行业协会，有效发挥土地登记代理机构、土地估价机构作用，并充分吸收其他类似专业服务机构，加强自然资源权属、确权登记、规划、评估、价格动态监测及集约利用评价的相关研究与业务应

用，通过政府引导及政府购买服务、公益服务、合作共建等多种方式，深入、系统、持续地开展相关工作，形成政府、社会组织、服务机构、开发建设及经营管理单位等共建共治的良好态势。

#### 参考文献

石吉金，林健宸.2015.我国自然资源节约集约利用制度改革策略探析[J].中国国土资源经济(8).  
孙芬，郑财贵，郭欢欢.2016.我国建设用地集约利用评价反思与改进[J].重庆国土资源(5).

## 依法规范做好涉案财物处理中不动产登记

国家监委、自然资源部印发《关于不动产登记机构协助监察机关在涉案财物处理中办理不动产登记工作的通知》，对监察机关及其派出机构在涉案财物处理中商请不动产登记机构办理不动产登记工作进行规范。这是贯彻落实党中央关于深化国家监察体制改革决策部署的又一举措。

通知明确，县级以上监察机关经过调查，对违法取得且已经办理不动产登记或者具备首次登记条件的不动产作出没收、追缴、责令退赔等处理决定后，在执行没收、追缴、责令退赔等决定过程中需要办理不动产转移等登记的，不动产登记机构应当按照监察机关出具的监察文书和协助执行通知书办理。监察机关对不动产作出的处理决定，应当依法告知被调查人以及不动产权利人。

通知要求，监察机关到不动产登记机构办理不动产登记时，应当出具监察文书和协助执行通知书，由两名工作人员持上述文书和本人工作证件办理。根据工作需要，也可以出具委托函，委托财政部门、国有资产管理部门或者其他被授权协助处理涉案财物的

单位，由其两名工作人员持本人工作证件、委托函、监察机关出具的监察文书和协助执行通知书办理。监察机关拟处置的房产已办理抵押登记的，监察机关应当依法妥善处置，保障抵押权人合法权益。

通知还明确，不动产登记机构根据监察机关的监察文书等材料办理不动产登记，是行政机关根据有权机关的协助执行通知书实施的行为。公民、法人或者其他组织对该行为不服的，可以按规定向相关监察机关申诉、控告或者检举；提起行政复议的，有关复议机构不予受理，但公民、法人或者其他组织认为登记与有关文书内容不一致的除外；提起行政诉讼的，按照最高人民法院的有关规定办理。

据介绍，该通知由中央纪委国家监委案件监督管理室会同自然资源部自然资源确权登记局共同起草，以监察法、物权法、城市房地产管理法、不动产登记暂行条例等法律法规为主要依据，并在制定过程中征求了各方面意见。

# 2019年第四季度全国主要城市地价监测报告发布

1月17日，自然资源部中国国土勘测规划院发布《2019年第四季度全国主要城市地价监测报告》。报告显示，去年第四季度全国总体地价环比、同比增速均持续放缓。其中，住宅地价环比增速由低速增长区间回落至平稳波动区间，同比增速连续七个季度放缓。

报告显示，从环比看，2019年第四季度全国主要监测城市总体地价增速较上一季度下降0.52个百分点，为0.54%。其中，商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.48%、0.66%、0.40%，较上一季度分别下降0.20、0.58、0.59个百分点。综合、商服、住宅地价环比增速持续下降，工业地价环比增速则由升转降。各用途地价增速运行平稳，综合、住宅地价环比增速由低速增长区间回落至平稳波动区间。从同比看，全国主要监测城市总体地价较2018年同期增长3.77%，增速较上一季度下降0.43个百分点。商服、住宅、工业地价同比增速依次为2.78%、4.97%、2.61%，较上一季度分别下降0.31、0.62、0.24个百分点。其中，住宅

地价同比增速连续七个季度放缓，综合、商服地价同比增速连续六个季度放缓，工业地价同比增速由升转降。

报告指出，去年第四季度，重点监测城市同比增速为3.91%，较上一季度下降0.66个百分点，增速连续八个季度放缓。长江三角洲、粤港澳大湾区、环渤海与京津冀地区三大重点区域综合、商服、住宅地价环比、同比增速均下降；长三角地区工业地价环比、同比增速上升，其他区域各用途增速下降。东、中、西部地区综合、住宅地价环比增速均放缓；东部、中部地区各用途地价同比增速持续回落，西部地区除商服地价同比增速持续下降，其他各用途地价增速转降为升。除三线城市商服地价同比微幅上涨，一、二、三线城市各用途地价环比、同比增速均放缓。

报告还分析了当前的市场形势。多种因素叠加下，宏观经济2019年第四季度在压力中平稳前行，主要经济指标好于预期；受国内外宏观经济形势综合影响，全国总体地

(下转第16页)

# 自然资源部通报2019年度国家级开发区土地集约利用情况

自然资源部通报了全国531个国家级开发区土地集约利用情况。根据通报，国家级开发区土地开发利用程度总体良好，土地利用程度、利用强度稳步提升，用地结构逐步调整，但用地效益稳中有降。

据悉，2019年度国家级开发区土地集约利用情况监测统计实行自愿参评原则，共有531个国家级开发区参与本次监测统计，涉及面积49.57万公顷。

通报显示，参评的国家级开发区土地集约利用情况呈现四大特征。一是土地利用程度显著提高。共有可开发建设土地47.80万公顷。其中，达到“三通一平”以上供应条件的土地42.32万公顷，土地开发率88.53%。二是土地利用强度稳步提升。综合容积率、工业用地综合容积率、建筑密度以及工业用地建筑系数较2018年度均有所提高。三是开发区用地结构逐步调整。工矿仓储用地面积17.82万公顷，工业用地率比2018年度提高了0.14%。四是开发区用地效益有所降低。工业用地固定资产投资强度比2018年度提高了3.40%，工业用地地均税收比2018年度减

少了4.41%。

通报指出，开发区土地利用主要存在三方面问题。一是土地整体集约利用水平仍有一定的提升空间。综合容积率达到1.0的开发区仅有3成左右，开发区用地结构有待进一步优化。二是开发区用地效益呈现下降趋势。国家级开发区经济、人口数据总体较上一年度明显下滑，部分开发区投入产出效益偏低。三是开发区闲置土地面积有所增加，土地管理绩效有待提升。

通报明确，下一步，各国家级开发区要探索实施差别化用地管理政策，保障新产业新业态，培育发展用地需求，促进开发区转型升级。要严格土地管理，提高土地利用强度。继续实施“增存挂钩”机制，加强土地开发利用动态监管，加大对批而未供、闲置土地的处置力度。此外，要严格开发区土地利用管理，各类开发区用地均应纳入所在市、县用地统一供应管理，并依据开发区用地和建设规划，合理确定用地结构。

（资料来源于《中国自然资源报》）

# 关于新型冠状病毒肺炎防控的倡议书

全体会员、全国土地估价师、全国土地登记代理人：

春节期间，新型冠状病毒肺炎疫情牵动着每一个人的心。中国土地估价师与土地登记代理人协会作为土地评估、土地登记代理行业的全国性行业协会，时刻关注着疫情发展，关心每一位行业从业人员的状况。为更好地履行社会责任、发挥行业协会作用、全力支持配合疫情防控工作，中国土地估价师与土地登记代理人协会党支部及协会领导高度重视，并向全国土地估价师、土地登记代理人提出以下倡议：

一、尽量减少外出。减少外出，减少接触病原的风险，尤其是易感人群尽量避免到人群密集的公共场所。尽量减少走亲访友、聚餐等活动，提倡电话拜年、视频拜年等。

二、增强个人防护。个人出入公共场所佩戴口罩，勤洗手、勤消毒。家庭、办公区域做好通风消毒。注意个人饮食，多饮水，均衡饮食，烹饪海鲜及肉类时切忌不熟就食用。保持心理健康，在浏览疫情相关信息时注意减轻心理压力，不恐慌、不焦虑。

三、主动配合排查。春节期间人口流动性大，外出务工回乡者多。如有从疫情较为严重的地区回乡探亲的人员应自行居家观察。据国家卫生与健康委员会发布的消息，新型冠状病毒的潜伏期约为14天。为自己、亲人、他人健康负责，请主动隔离，积极配合有关部门排查。

四、科学安全就医。各地发热门诊名单均已公布，如出现发热、乏力、呼吸困难等症状请做好防护并及时前往发热门诊就医。有轻度感冒、发热等症状可以根据互联网提供的远程前期诊疗服务进行初步诊断，避免恐慌就医，造成交叉感染。

五、有序安排工作。防疫期间，各会员单位可根据自身情况调整开工时间及工作安排。对春节后返工人员的管理应遵守国家相关规定及卫生与健康委员会的相关建议。

六、提倡志愿与爱心活动。各会员可与当地卫健委、疾控中心、应急管理统筹单位保持联系，有条件的单位积极参与到支持和保障活动中，听从统一安排。目前，湖北

(下转第38页)

# 2020年土地登记代理人职业资格考试报名的 通告

(中国土地估价师与土地登记代理人协会通告 2020年第1号)

根据《人力资源社会保障部国土资源部 关于印发〈土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定〉和〈土地登记代理人职业资格考试实施办法〉的通知》(人社部发〔2015〕66号)和《人力资源社会保障部办公厅关于2020年度专业技术人员职业资格考试计划及有关事项的通知》(人社厅发〔2019〕118号),现将2020年土地登记代理人职业资格考试(以下简称考试)相关事项通告如下。

## 一、报名条件

遵守国家法律、法规,恪守职业道德,并具备下列条件之一的,可申请参加考试:

(一)取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业大学专科学历,工作满6年,从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作满4年;

(二)取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科

学类专业大学本科学历(学位),工作满4年,从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作满2年;

(三)取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业在内的双学士学位(或者研究生班毕业),工作满3年,从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作满1年;

(四)取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业硕士学历(学位),工作满2年,从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作满1年;

(五)取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业博士学历(学位);

(六)取得经济学、法学、理学、工学、管理学科门类其他专业上述学历(学位)的人员,从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作年限相应增加1年;

(七)取得其他学科门类专业上述学历(学位)的人员,从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作年限相应增加2年。

## 二、考试报名

考生统一登录中国土地估价师与土地登记代理人协会网站(<http://www.creva.org.cn>),进入“全国土地登记代理人职业资格报名系统”(以下简称报名系统)报名。

### (一)报名时间

考试报名时间自2020年3月1日起至4月30日止。

### (二)报名流程

1.新考生报名。进入“报名系统”→注册用户→用户登录→填写个人基本信息、上传证明材料→选择考试科目与考点→确认报名信息→提交报名→报名审核→查看审核结果→缴纳考试费。

2.续考生报名。进入“报名系统”→注册绑定历史信息→完善个人基本信息、上传证明材料→选择考试科目与考点→确认报名信息→提交报名→报名审核→查看审核结果→缴纳考试费。

缴费成功视为报名成功。报名成功后,除个人联系方式外,所报个人基本信息、报考科目、考点等信息不可修改。

### (三)证明材料

请按提示如实、完整填写报名信息,上传完整、清晰的报名材料原件的扫描件或照片。

1.近期免冠二寸证件照,背景为白色。

2.国家教育部认可的学历证书;持国外学历证书的考生另需教育部留学服务中心出具的学历认证书并录入编号。

3.《中华人民共和国居民身份证》,香港、澳门和台湾地区居民须分别提供《香港永久性居民身份证》、《澳门特别行政区永久性居民身份证》或《台湾居民来往大陆通行证》。

### (四)报名预审

1.工作人员在5个工作日内,通过报名系统对报名资格和申请材料的合规性和完整性进行核查,反馈审核意见。考生通过报名系统查询资格预审结果。

2.凡有下列情况之一的,报名资格不予通过,不能选择科目、考点、缴费、打印准考证和参加考试:

(1)不符合报名条件的;

(2)报名材料缺失、相互矛盾或无法辨识的;

(3)逾期未缴纳考试费的;

(4)持国外学历证书的考生,未录入教育部留学服务中心出具的毕业证书或学历认证书编号的;

(5)填报信息或材料不实的。

报名资格预审未通过的考生,可在5月

10日前按审核意见修改完善，并重新提交报名信息申请。

#### （五）网上缴费

考生应于5月15日前通过网上支付的方式，按每科次110元人民币缴纳考试费，缴费成功后不予退还；逾期未缴费的，视为放弃报名本次考试。

### 三、免试条件与申请程序

#### （一）免试条件

符合报名条件并已按照国家统一规定评聘为高级专业技术职务的考生，可免试《土地权利理论与方法》和《地籍调查》2个科目，只参加《土地登记相关法律》和《土地登记代理实务》2个科目的考试。

#### （二）免试申请程序

申请免试考生报名时，须在报名系统的“申请免试”中上传高级专业技术职务证书电子图片和单位人事部门聘任材料扫描件或照片。

### 四、考试科目与考试时间

考生自主选择报考科目种类和数目，按全国统一时间进行考试：

6月20日

土地登记相关法律 09：00—11：30

土地权利理论与方法 14：30—17：00

6月21日

地籍调查 09：00—11：30

土地登记代理实务 14：30—17：00

### 五、考试地点

原则上考试安排在各省省会、自治区首府和直辖市举行。

### 六、考试大纲

2020年考试大纲沿用《土地登记代理人资格考试大纲》（2017年修订版），只对附录中政策法规依据进行增补，考试大纲与增补内容通过中国土地估价师与土地登记代理人协会网站“土地登记代理人资格考试”栏目发布。

### 七、考试形式

考试各科目实行闭卷、计算机化考试形式。考生在计算机终端获取试题、作答并提交答题结果。

考试各科目试卷卷面分满分均为100分。

### 八、准考证打印

考生可于2020年6月10日至21日，登录报名系统自行下载、打印准考证。

### 九、成绩认定及延续

考试成绩实行4年为一个周期的滚动管理办法，考生须在连续4个考试年度内通过全部应试科目；申请免试的考生成绩实行2年为一个周期的滚动管理办法，须在连续2



个考试年度内通过应试科目。

## 十、成绩发布与证书发放

1.考试成绩原则上将在考试结束后2个月内发布，考生可登录报名系统查询成绩。

2.考试合格标准由中国土地估价师与土地登记代理人协会资格考试专家委员会拟定，经人力资源社会保障部批准后发布。

3.各科目考试合格，颁发人力资源社会保障部和自然资源部监制、中国土地估价师与土地登记代理人协会用印的《中华人民共和国土地登记代理人职业资格证书》，该证书在全国范围有效。

## 十一、其他

(一)报名条件与免试条件中所涉相关年限的截止日期为2020年6月21日。

(二)本次考试四科目均为客观题，由计算机自动评阅计分，不存在人工评阅与计分的过程，原则上不再进行成绩复核。

(三)计算机化考试练习将于6月1日至6月21日开通。考生可通过报名系统首页登录模拟考试系统，熟悉计算机化环境、电子化试题形式和操作模式。

(四)本次考试不举办考前培训，也从未授权或委托任何单位和个人举办相关考前培训、出版或售卖考试专用书籍。

(五)因报名系统升级，请续考生进入报名系统后，先行注册绑定历史信息、完善个人基本信息后，方可报名。

(六)个人联系方式发生变化的考生，请务必及时登录报名系统，完善个人信息。

(七)考试消息将通过中国土地估价师与土地登记代理人协会网站(<http://www.creva.org.cn/>)、微信公众号“中国不动产登记与估价”和微博公众平台“中国土地估价师与土地登记代理人”发布，请报名考生随时关注。

### (八)联系方式

#### 1.考试专家委员会办公室

地址：北京市西城区冠英园西区37号

邮编：100035

联系人：王健 黄艳梅

电话：010-66562203/62164081

传真：010-66562202

电邮：wjian@creva.sina.net hym@creva.sina.net

#### 2.考试报名系统咨询(考试报名期间)

电话：4006205555

中国土地估价师与土地登记代理人协会

(2020年1月17日)

# 关于印发《土地估价行业公益援助管理办法》的通知

(中估协发〔2020〕2号)

各省(区、市)土地估价行业协会、各土地评估机构:

《土地估价行业公益援助管理办法》已经中国土地估价师与土地登记代理人协会第五届第二次常务理事会通过,现予以印发施

行。执行中的问题请及时反馈中国土地估价师与土地登记代理人协会秘书处。

附件:《土地估价行业公益援助管理办法》

## 土地估价行业公益援助管理办法

**第一条** 为了规范土地估价行业公益援助实施管理,促进全国土地估价行业均衡发展,制定本办法。

**第二条** 本办法所称土地估价行业公益援助(以下简称公益援助),是指中国土地估价师与土地登记代理人协会对西部地区和其他地区土地估价行业实行援助,以提高土地估价执业水平。

西部地区是指内蒙古自治区、广西壮族自治区、重庆市、四川省、贵州省、云南省、西藏自治区、陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区、新疆维吾尔自治区12个省、自治区、直辖市。

其他地区是指根据土地估价报告抽查质量情况,由中国土地估价师与土地登记代理人协会确定需要援助的省份。

**第三条** 公益援助分为资金援助和技术援助两部分。其中,西部地区执行资金援助和技术援助,其他地区执行技术援助。

**第四条** 公益援助实行动态管理,遵循按需申请、有的放矢、资金定向使用、行业专家公益奉献的原则。

**第五条** 中国土地估价师与土地登记代理人协会负责公益援助统筹规划,制定年度公益援助计划,建立援助专家队伍,监督援助资金使用,检查技术援助效果。

所涉省、自治区、直辖市土地估价行业协会（以下简称省协会）为公益援助实施单位，负责拟定年度援助需求，制定援助实施方案，总结援助效果。

**第六条** 援助资金来源于土地估价行业统筹基金。各省协会依据省域内土地估价行业发展现状和需求，申请援助资金。中国土地估价师与土地登记代理人协会秘书处根据申请，结合行业规模和发展情况，拟定各省协会援助资金金额，并报教育培训委员会和财务行政委员会核准。

**第七条** 援助资金须定向使用。各省协会使用援助资金主要包括：

- （一）开展继续教育培训；
- （二）制定土地估价行业发展规划；
- （三）开展新业务领域的研究；
- （四）开展土地估价行业交流；
- （五）开展公益性土地估价技术服务。

**第八条** 技术援助形式主要包括：

（一）开展继续教育培训，包括但不限于土地估价理论与实践的业务培训，自然资源评价评估理论与实践的业务培训，讲解土地估价报告评审中出现的问题，解读相关政策、法律、法规和技术标准；

（二）开展土地估价技术服务，包括但不限于对土地估价报告进行点评，对复杂或重大评估项目进行技术支持，技术咨询服务。

**第九条** 中国土地估价师与土地登记代理人协会建立公益援助方向专家库，专家分

为业内专家和特邀专家。

业内专家是指教育培训委员会公开征集并审定的土地估价行业协会、土地估价机构的人员。

特邀专家是指教育培训委员会根据需要邀请的相关单位的人员。

**第十条** 公益援助专家享有以下权利和义务：

- （一）配合工作部署，提供技术援助；
- （二）按照继续教育管理规定取得相应学时；
- （三）参与情况记入会员信用档案，在行业评优活动予以考虑；
- （四）参与继续教育授课的，授予业内专家“教育培训讲师聘书”或“教育培训高级讲师聘书”，授予特邀专家“特邀教育培训专家聘书”；
- （五）业内专家不得收取任何形式的劳务报酬。

**第十一条** 各省协会向中国土地估价师与土地登记代理人协会提交年度公益援助计划，经教育培训委员会审议，制定“土地估价行业年度公益援助计划”。

**第十二条** 中国土地估价师与土地登记代理人协会与各省协会签订《中国土地估价师与土地登记代理人协会公益援助协议》，明确年度援助资金金额和拨付方式、技术援助计划和实施方案等事项。

**第十三条** 中国土地估价师与土地登记代理人协会教育培训委员会对各省协会技术



# 对自然资源评估与价格动态监测和集约利用评价的简要分析与建议

王 凯<sup>1</sup> 龚秋平<sup>1</sup> 王 鑫<sup>2</sup>

(1. 北京京城捷信房地产评估有限公司 北京 100029;

2. 北京华中兆源房地产土地评估有限公司 北京 102600)

**摘 要** 通过开展自然资源价格评估、动态监测、集约利用评价,可及时掌握自然资源价格变化和集约利用情况。本文以土地资源的价格评估和动态监测及集约利用评价工作现状为切入点,提出相关建议。

**关键词** 自然资源 评估 价格动态监测 集约利用评价

## 一、自然资源有偿使用与集约利用相关要求

2013年11月12日,中国共产党第十八届三中全会通过《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》,要求实行资源有偿使用制度,健全能源、水、土地节约集约使用制度。2015年9月21日,中共中央、国务院印发了《生态文明体制改革总体方案》,提出全面建立覆盖各类全民所有自然资源资产的有偿出让制度和全面节约制度。

2019年4月14日,中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》,提出统筹推进自然资源资产产权制度改革,促进自然资源资产集约开发利用。其实,早在2013年中共中央政治局“大力推进生态文明建设进行第六次集体学习”过程中,习近平总书记就强调,要大力节约集约利用资源,加强全过程节约管理。为了健全自然资源资产有偿使用和建立全面节约制度,国家已出台的相关政策及文件中对自然资源有偿使用和集约利用相关要求见表1。

表1 国家发改委文件中对自然资源有偿使用和集约使用的要求

序号	文件名称	自然资源有偿使用和集约利用相关要求摘要
1	《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》	健全自然资源资产产权制度和用途管制制度:对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然生态空间进行统一确权登记,形成归属清晰、权责明确、监管有效的自然资源资产产权制度。健全能源、水、土地节约集约使用制度。实行资源有偿使用制度和生态补偿制度:加快自然资源及其产品价格改革,建立有效调节工业用地和居住用地合理比价机制,提高工业用地价格。

续表

序号	文件名称	自然资源有偿使用和集约利用相关要求摘要
2	《生态文明体制改革总体方案》	全面建立覆盖各类全民所有自然资源资产的有偿出让制度，严禁无偿或低价出让。完善资源总量管理和全面节约制度：完善最严格的耕地保护制度和土地节约集约利用制度。建立节约集约用地激励和约束机制，调整结构，盘活存量，合理安排土地利用年度计划。
3	《关于编制自然资源资产负债表试点方案的通知》	按照高质、务实、管用的要求，建立健全自然资源统计监测指标体系，充分运用现代科技手段和法治方式提高统计监测能力和统计数据质量，确保基础数据和自然资源资产负债表各项数据真实准确。
4	《关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革指导意见》	完善全民所有自然资源资产价格评估方法和管理制度，构建完善价格形成机制。创新方式、强化监管。实现对全民所有自然资源资产有偿使用全程动态有效监管，确保将有效保护和合理利用资源、维护国家所有者权益的各项要求落到实处。
5	《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》	坚持保护优先、集约利用。开展自然资源统一调查监测评价。建立自然资源统一调查监测评价制度。研究建立自然资源资产核算评价制度，开展实物量统计，探索价值量核算，编制自然资源资产负债表。建立自然资源动态监测制度，及时跟踪掌握各类自然资源变化情况。建立统一权威的自然资源调查监测评价信息发布和共享机制。促进自然资源资产集约开发利用。深入推进全民所有自然资源资产有偿使用制度改革，完善自然资源资产分等定级价格评估制度和资产审核制度。

## 二、土地评估与土地价格监测和集约利用评价现状及不足

土地资源是自然资源重要的组成部分，我国开始土地使用制度改革以来，城镇土地逐步由无偿使用改为有偿使用，土地市场也逐步建立。

### （一）土地价格评估

二十余年来，我国形成了一整套具有中国特色的土地估价理论方法体系与土地估价的技术标准体系，已先后颁布了《城镇土地估价规程》《城镇土地分等定级规程》《农用地分等规程》《农用地定级规程》《农用地估价规程》等国家标准和行业标准及技术标准，建立了基准地价、标定地价、宗地地价、征地区片价等地价体系。

### （二）地价动态监测

以城市地价动态监测为例，早在1999年，国土资源部在部署新一轮国土资源大调

查项目中就专门安排实施了城市土地价格调查与监测项目。城市地价动态监测工作开展十余年来，在原国土资源部直接指导和统一部署下，形成了以城市土地价格调查为基础的全国性的城市地价动态监测体系，建立了全国城市地价动态监测数据库，形成了以季度、年度分类、分区域数据反映市场中短期态势和以地价指数反映市场长期趋势的全国城市地价监测成果，形成了比较完备的监测基础和成果形成机制。

### （三）建设用地集约利用评价

1999年，国土资源部在“国土资源大调查”中设置“城市土地集约利用潜力评价”课题，2007年开始推行国家级开发区土地集约利用评价试点，至今，我国已逐步按照区域层面、城市层面、特定领域建设用地集约节约评价的不同特点，建立并开展了行政区建设用地集约节约利用整体评价、建设用地集约状况详细评价、国家级和省级开发区建设用地节约集约状况专项评价。

当前，土地资源的价格评估和价格动态监测及集约利用评价工作还存在着一些问题，如：估价和动态监测及集约利用评价涵盖范围尚不全面，现有成果在实际工作中的应用性有待提升，土地资源集约利用存在的深层次问题尚缺乏系统研究，土地利用与生态空间其他资源的关系尚缺乏深入探讨等。

### 三、自然资源评估与价格监测和集约利用评价建议

当前，国有建设用地、矿产、水、海域海岛已建立了相对完善的有偿使用制度，国有农用地和未利用地、国有森林、国有草原等资源有偿使用制度尚未建立，而且自然资源监管机制尚不完善。

近年来，为实现资源节约集约利用，我国在部分领域已初步形成了有利于资源节约集约利用的制度框架体系，但还存在如下不足：部分自然资源缺乏有偿使用所需的估价规范标准，覆盖各类资源动态监测和集约利用全过程的标准体系还未建立，缺少健全的资源节约集约利用考评机制，未建立完善的资源节约集约利用监督体系等。

自然资源评估与价格监测和集约利用评价是新形势下落实自然资源有偿使用及全过程节约管理任务的一项重要基础性工作和核心任务之一，本文结合已开展多年的土地资源的价格评估和动态监测及集约利用评价工作现状，提出以下建议：

(1) 完善和建立各类自然资源有偿使用相关制度及配套工作体系。鉴于自然资源资产

种类多、用途广、因素杂，建议在不断消化、吸收国际先进经验的基础上，充分利用我国土地资源有偿使用制度建设、土地资源的价格评估和价格动态监测及集约利用评价相关成功经验，加紧完善国有土地、水资源、矿产资源、海域海岛有偿使用制度，建立国有森林资源国有草原资源有偿使用制度。同时，加快研究和建立各类自然资源价格评估和价格动态监测及集约利用评价工作体系。

(2) 研制相关标准，建立自然资源动态监管GIS系统。加快研究制定各类自然资源价格评估、动态监测和集约利用评价相关技术标准，逐步建立健全自然资源价格动态监测与节约集约利用综合动态评价体系，充分整合各类自然资源原有数据资源，基于GIS（地理信息管理系统）等先进技术手段完善和建立统一的自然资源动态监管应用平台，实现对自然资源的开发利用情况全生命周期动态监管，及时准确地掌握各类资源动态变化情况，及时开展定期更新补充数据信息和评价分析，深化成果政策转化专项研究，切实发挥评价成果作用，将评价结果作为政策制订、资源配置的重要依据，全面促进资源节约集约利用和动态管理及应用。

(3) 积极发挥专业机构作用。土地估价行业是伴随着土地使用制度改革而产生并发展起来的，在这二十多年里，形成了一支具有一定人员规模和一定专业水准的土地估价服务队伍，在土地评估与地价监测和土地集约利用评价中均发挥了重要的作用。同

(下转第5页)

# 不动产登记代理行业调研分析及发展建议

龙 昆 黄 静 唐晋文 郑凯翔 凌 昕

(上海东洲房地产土地估价有限公司 上海 200050)

**摘 要** 我国在不动产登记代理方面至今未出台有针对性的法律法规，这也是不动产登记代理行业发展的较大掣肘。通过调研得知，不动产登记代理行业发展现状为：不动产登记代理业务分散性较强，业务种类较为烦杂，且没有统一的分类标准。不动产登记代理行业还未形成一个成规模的行业，市场需求较为单一，主要集中在代办不动产权利证书的业务上。不动产登记代理行业要加强顶层设计，出台有针对性的法律规范。对不动产登记代理行业提出的主要建议为明确不动产登记代理机构和不动产登记代理人的执业范围，整合不动产登记代理人资质管理，加强不动产登记代理行业协会组织建设和信用体系建设。

**关键词** 不动产登记代理 发展现状 调研分析 发展建议

## 一、目前不动产登记代理行业发展现状

不动产登记代理业务分散性较强，业务种类较为烦杂，且没有统一的分类标准。目前总的来说，不动产登记代理行业的需求较为单一，主要集中在代办不动产权利证书的业务上。从地域性来说，不动产登记代理业务呈现东多西少的格局，业务潜力和业务量与城市发展水平呈正相关。

2014年底，中国土地估价师协会正式更名为中国土地估价师与土地登记代理人

协会，由此我国土地登记代理人和不动产登记代理机构实行行业自律并接受自然资源部（原国土资源部）主管部门的领导和监督。

根据中估协统计，截至2019年12月，土地登记代理人个人会员共计2354人，其中仅在中估协登记的机构内登记代理专业人员有2153人，仅在省协会登记的机构内登记代理专业人员有201人；仅为执业土地登记代理人的有1077人；既是执业土地登记代理人也是执业土地估价师人的有1277人。具体情况详见表1。



表1 土地登记代理人分析表

省 份	登记代理 专业人员数	仅在中估协登记的机构 内登记代理专业人员数	仅在省级协会登记的机构 内登记代理专业人员数	仅为执业土地 登记代理人	既是执业土地登记代理人 也是执业土地估价师
北 京	178	178	0	55	123
天 津	26	26	0	5	21
河 北	118	118	0	50	68
山 西	95	90	5	47	48
内 蒙 古	30	30	0	7	23
辽 宁	103	103	0	55	48
吉 林	38	38	0	21	17
黑 龙 江	24	17	7	13	11
上 海	25	25	0	15	10
江 苏	343	343	0	150	193
浙 江	5	5	0	0	5
安 徽	0	0	0	0	0
福 建	27	27	0	5	22
江 西	11	11	0	2	9
山 东	84	84	0	41	43
河 南	122	122	0	46	76
湖 北	233	226	7	134	99
湖 南	141	39	102	69	72
广 东	109	109	0	33	76
广 西	63	44	19	34	29
海 南	13	13	0	4	9
重 庆	28	28	0	13	15
四 川	67	67	0	24	43
贵 州	14	14	0	7	7
云 南	253	214	39	145	108
西 藏	0	0	0	0	0
陕 西	120	98	22	65	55
甘 肃	32	32	0	20	12
青 海	0	0	0	0	0
宁 夏	12	12	0	3	9
新 疆	40	40	0	14	26
合 计	2354	2153	201	1077	1277

土地登记代理组别单位会员共893家，其中同时具有土地估计资质和土地登记代理资质的单位会员共373家。

## 二、关于不动产登记代理行业信用评价体系的问卷调查及分析

### （一）调研基本情况

本次调研范围主要面向全国的不动产登记代理机构、土地估价机构及其从业人员，主要目的在于通过面向全国的广泛调研，全面了解不动产登记代理业务的开展情况，所存在的问题、成因及可能的解决办法与建议，为今后建立不动产登记代理行业的信用评价体系提供基础性的数据资料。采用实地调研和问卷调查相结合的方式，对重点机构和协会进行实地调研，通过调查问卷获得更广泛的数据。

围绕着不动产登记代理行业信用评价体系的相关问题，经过课题组成员多次讨论、修改和论证，在资深专家的指导下，问卷从主观题和客观题两方面，设计了不定项选择题、排序题和问答题三种类型，共37个问题，其中客观题33个、主观题4个。2018年下半年，历经一个月左右的时间，在中估协的帮助和指导下，在上海市土地估价师协会和其余各省（自治区、直辖市）土地估价师

和土地登记代理人协会的大力支持下，共收回来自全国111家机构的调研问卷153份，其中有效问卷153份。

### （二）问卷调查主要结果及分析

（1）问卷调查结果具有地域及城市级别的广泛性。

（2）不动产登记具有较强的专业性，为获得时间和空间的便利性，需要专业登记代理机构。

（3）目前不动产登记代理主要为兼营状态，为多类型的机构从事不动产登记代理业务。

（4）目前不动产登记代理业务主要集中在代理申办不动产权利证书、不动产确权和地籍调查。

（5）目前中国不动产登记代理行业比较棘手的问题主要集中在行业自律管理体制不完善、行政部门不放权导致业务匮乏、法律法规不完善。

（6）中国不动产登记代理行业信用方面，现状较突出的问题是从业人员缺乏专业素养、登记代理机构信誉低和同行之间恶性竞争。

（7）中国不动产登记代理行业信用方面，造成突出问题的主要原因是缺乏不动产登记代理机构和土地登记代理人的信用评价

体系。

(8) 不动产登记代理的发展方向为与房地产产权经纪相融合。

(9) 在不动产统一登记并归口自然资源部的趋势下，房地产产权经纪和土地登记代理统一管理。

调研对象普遍建议房地产产权经纪和土地登记代理应该统一管理，房屋经纪原本是为办理房屋产权登记服务，土地登记代理是为办理土地权属登记服务，改革后统一为不动产登记，在为客户服务过程中，完全可以合并此项工作，在实际过程中，业主在办理此类业务也的确是由中介机构打包统一办理手续，但是对办理人员是否持证并未强制要求，门槛较低，导致不管是房产经纪人还是土地登记代理人均无法发挥其真正的价值，建议房地产产权经纪和土地登记代理统一管理，归口到自然资源部相应的部门。

(10) 不动产登记代理行业的发展的建议。机构代表的主要建议如下：①建议房地产产权经纪和土地登记代理统一管理；②建议对不动产登记代理业务设定准入门槛，提高不动产登记代理人的地位，登记代理业务必须由有资格人员附证

书和签字。③建议市场化不动产登记代理业务，因为该项业务一直由自然资源行政部门主管的二级机构自行完成，应该深化改革，将不动产登记代理业务市场化，行政主管部门不动产登记代理机构的业务成果在查档和沟通方面给予不动产登记代理机构便利；④加强不动产登记代理行业协会组织建设；⑤希望不动产登记代理行业信用评价体系的编制充分体现科学性、严谨性，体现客观、公平、公正，尽快建成信用评价体系，并尽快开始推行；⑥建立电子监管平台，褒奖优秀机构和个人，处罚失信的单位、个人和客户，并在网络平台进行公示，建立失信名单；⑦不动产登记代理行业要有惩戒和退出机制，信用评价连续两年为最低等级（如不合格）的，应强制退出该行业；⑧不动产登记代理业务明确规定收费具体标准和最低收费标准。

### 三、不动产登记代理行业的发展建议

通过上述调研分析，目前我国规模化、专业化的不动产登记代理机构和不动产登记代理人的体制机制建设基本处于雏形阶段。通过总结调研结果，我们对不动产登记代理行业有如下发展建议：

### （一）明确不动产登记代理机构和不动产登记代理人的执业范围

按照国务院公布的《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号），不动产统一登记制度正式建立，要整合“房屋、林地、草地、土地等登记职责”，将不动产登记代理机构的执业范围拓展至包含房屋、林地、草地、土地等类型的不动产登记代理服务事项。为确保与国家机构改革方向一致，建议房地产产权经纪和土地登记代理统一管理，并且将执业范围拓展至林地、草地、海域等的登记代理。建立统一的不动产登记代理机构和实施不动产登记代理人制度。

### （二）整合不动产登记代理人资质管理

不动产登记代理领域原有的职业资格有土地登记代理人和房地产经纪人。土地登记代理人职业资格调整为水平评价类职业资格，取得土地登记代理人职业资格不仅是从事土地登记代理业务和设立土地登记代理机构的必要前提，也是衡量登记代理机构的实力的重要依据。房地产经纪人是从事房地产经纪活动的专业人员，房地产经纪是指房地产经纪机构和房地产经纪人员为促成房地产交易，向委托人提供

房地产居间、代理等服务并收取佣金的行为。房地产经纪人的职能包含不动产登记代理的内容，将土地登记代理人和房地产经纪人中的不动产登记代理整合，并拓展至林地、草地、海域等领域的登记代理业务，建立统一的不动产登记代理人职业资格制度。如设立相应的不动产登记代理人职业资格考试制度，该考试为水平评价类职业资格考试，通过该考试并取得职业资格证书，表明已具备从事土地、房屋、林木、草地、海域等不动产登记代理专业岗位的职业能力和水平。提高不动产登记代理人的地位，不动产登记代理业务必须由有资格人员附证书和签字。

### （三）加强不动产登记代理行业协会组织建设

中估协成立于1994年5月，原名中国土地估价师协会，2014年8月更名为中国土地估价师与土地登记代理人协会。协会是由具有土地估价资格、土地登记代理资格及从事土地估价、登记代理工作的组织和个人自愿组成，依法登记成立的、非营利性的全国行业自律性社会团体。目前是不动产登记代理行业的公认的全国性行业协会。

在国家级不动产登记代理行业协会层

面，中国土地估价师与土地登记代理人协会制定了《不动产登记代理中介机构登记服务办法（暂行）》和《不动产登记代理专业人员登记服务办法（暂行）》等规则制度。但是与之配套的自律管理与会员服务方面的制度，如会员会籍管理、信用评价、技术指引、执业准则等，还有待完善。

目前对房地产经纪人进行管理的协会是中国房地产估价师与房地产经纪人学会，房地产经纪人的职能中包括房地产登记代理，将房地产登记代理的职能剥离出来，整合到新的不动产登记代理人的职能中，统一归口到中国土地估价师与土地登记代理人协会管理，并建议改名为中国土地估价师与不动产登记代理人协会。

在省级不动产登记代理行业协会层面，省（自治区、直辖市）登记代理行业协会统称省级协会，目前一些省份已成立土地估价师与不动产登记代理人协会、有的省份成立了不动产登记代理人协会，与土地估价师协会分属两个不同的组织进行管理，有的省份还没有成立不动产登记代理人协会。在不动产登记代理统一归口中估协管理的背景下，各个省份应该建立不动产登记代理人协会，与土地估价师协

会合并也好，分立也罢，都应该接受中估协的业务指导。

#### （四）加强不动产登记代理行业信用建设

人无信则不立，一个行业也是如此。不动产登记代理行业的行业信誉及权威的建立有赖于完善的信用建设。为提升不动产登记代理行业的可信度和专业度，整个行业亟须对不动产登记代理机构和不动产登记代理人的信用评价指标体系。信用评价体系是一项长期的工作，是一个日积月累的过程，只有不断完善行业的信用建设，才能提高行业的社会影响力。

#### 参考文献

- 程雷.2013.我国土地登记管理问题及对策研究[D].济南:山东大学.
- 姜爱林.1997.略论我国土地登记代理制度的构建[J].中国土地(12).
- 李江春,邵彦文,陈文波.2017.不动产登记代理行业协会组织建设的探讨[J].上海房地(10):45-48.
- 刘志强.2014.构建与不动产统一登记相适应的中介机构[N].中国国土资源报,2014-03-06.
- 谢云.2017.不动产登记代理市场化水平评价[D].北京:中国地质大学.
- 周楚军.2015.大力推进土地登记代理人制度建设[N].中国国土资源报,2005-11-29.

# 2019年1—12月全国房地产开发投资和销售情况

## 一、房地产开发投资完成情况

2019年1—12月，全国房地产开发投资132194亿元，比上年增长9.9%，增速比1—11月回落0.3个百分点，比上年加快0.4个百分点。其中住宅投资97071亿元，增长13.9%，增速比1—11月回落0.5个百分点，比上年加快0.5个百分点（图1；表1）。

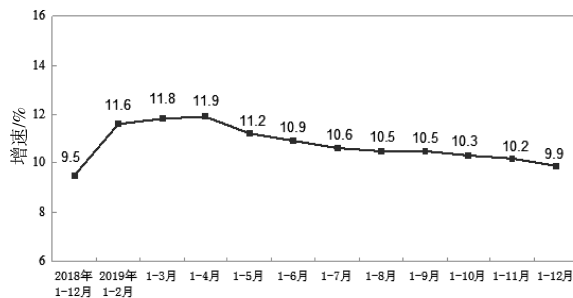


图1 全国房地产开发投资增速

表1 2019年1—12月全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	同比增长/%
房地产开发投资/亿元	132194	9.9
其中：住宅	97071	13.9
办公楼	6163	2.8
商业营业用房	13226	-6.7
房屋施工面积/万平方米 <sup>2</sup>	893821	8.7
其中：住宅	627673	10.1
办公楼	37252	3.9
商业营业用房	100389	-2.2
房屋新开工面积/万平方米 <sup>2</sup>	227154	8.5
其中：住宅	167463	9.2
办公楼	7084	17.1
商业营业用房	18936	-5.6

续表

指标	绝对量	同比增长/%
房屋竣工面积/万平方米 <sup>2</sup>	95942	2.6
其中：住宅	68011	3.0
办公楼	3923	1.0
商业营业用房	10814	-3.9
土地购置面积/万平方米 <sup>2</sup>	25822	-11.4
土地成交价款/亿元	14709	-8.7
商品房销售面积/万平方米 <sup>2</sup>	171558	-0.1
其中：住宅	150144	1.5
办公楼	3723	-14.7
商业营业用房	10173	-15.0
商品房销售额/亿元	159725	6.5
其中：住宅	139440	10.3
办公楼	5329	-15.1
商业营业用房	11141	-16.5
商品房待售面积/万平方米 <sup>2</sup>	49821	-4.9
其中：住宅	22473	-10.4
办公楼	3800	4.1
商业营业用房	13282	-3.7
房地产开发企业到位资金/亿元	178609	7.6
其中：国内贷款	25229	5.1
利用外资	176	62.7
自筹资金	58158	4.2
定金及预收款	61359	10.7
个人按揭贷款	27281	15.1

2019年，东部地区房地产开发投资69313亿元，比上年增长7.7%，增速比1—11月回落0.6个百分点；中部地区投资27588亿元，增长9.6%，增速回落0.1个百分点；西部地区投资30186亿元，增长16.1%，增速加

快0.8个百分点；东北地区投资5107亿元，增长8.2%，增速回落0.7个百分点（表2）。

表2 2019年1—12月东、中、西部和东北地区房地产开发投资情况

地区	投资额/亿元		同比增长/%	
		住宅		住宅
全国总计	132194	97071	9.9	13.9
东部地区	69313	49839	7.7	9.9
中部地区	27588	21439	9.6	14.0
西部地区	30186	21946	16.1	24.7
东北地区	5107	3847	8.2	12.1

2019年，房地产开发企业房屋施工面积893821万平方米，比上年增长8.7%，增速与1—11月持平，比上年加快3.5个百分点。其中住宅施工面积627673万平方米，增长10.1%。房屋新开工面积227154万平方米，增长8.5%，增速比1—11月回落0.1个百分点，比上年回落8.7个百分点。其中住宅新开工面积167463万平方米，增长9.2%。房屋竣工面积95942万平方米，增长2.6%，1—11月为下降4.5%，上年为下降7.8%。其中住宅竣工面积68011万平方米，增长3.0%。

2019年，房地产开发企业土地购置面积25822万平方米，比上年下降11.4%，降幅比1—11月收窄2.8个百分点，上年为增长14.2%；土地成交价款14709亿元，下降8.7%，降幅比1—11月收窄4.3个百分点，上年为增长18.0%。

## 二、商品房销售和待售情况

2019年，商品房销售面积171558万

平方米，比上年下降0.1%，1—11月为增长0.2%，上年为增长1.3%。其中，住宅销售面积增长1.5%，办公楼销售面积下降14.7%，商业营业用房销售面积下降15.0%。商品房销售额159725亿元，增长6.5%，增速比1—11月回落0.8个百分点，比上年回落5.7个百分点。其中，住宅销售额增长10.3%，办公楼销售额下降15.1%，商业营业用房销售额下降16.5%（图2）。

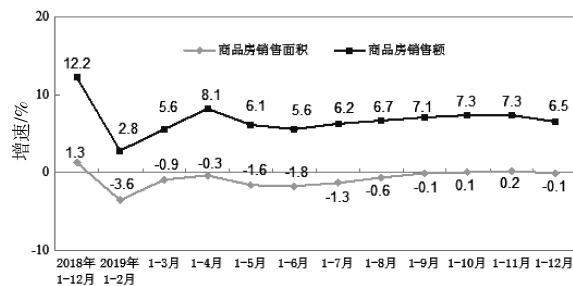


图2 全国商品房销售面积及销售额增速

2019年，东部地区商品房销售面积66607万平方米，比上年下降1.5%，降幅比1—11月扩大0.2个百分点；销售额83833亿元，增长5.8%，增速回落1.3个百分点。中部地区商品房销售面积50037万平方米，下降1.3%，降幅扩大1.0个百分点；销售额35505亿元，增长4.9%，增速回落0.7个百分点。西部地区商品房销售面积47410万平方米，增长4.4%，增速加快0.6个百分点；销售额34488亿元，增长10.8%，增速加快0.2个百分点。东北地区商品房销售面积7503万平方米，下降5.3%，降幅扩大0.8个百分点；销售额5899亿元，增长2.8%，增速回落0.6个百分点（表3）。

表3 2019年1—12月东、中、西部和东北地区  
房地产销售情况

地区	商品房销售面积		商品房销售额	
	绝对数/万米 <sup>2</sup>	同比增长/%	绝对数/亿元	同比增长/%
全国总计	171558	-0.1	159725	6.5
东部地区	66607	-1.5	83833	5.8
中部地区	50037	-1.3	35505	4.9
西部地区	47410	4.4	34488	10.8
东北地区	7503	-5.3	5899	2.8

2019年末，商品房待售面积49821万平方米，比11月末增加600万平方米，比上年末减少2593万平方米。其中，住宅待售面积比11月末增加192万平方米，办公楼待售面积增加105万平方米，商业营业用房待售面积增加84万平方米。

### 三、房地产开发企业到位资金情况

2019年，房地产开发企业到位资金178609亿元，比上年增长7.6%，增速比1—11月加快0.6个百分点，比上年加快1.2个百分点。其中，国内贷款25229亿元，增长5.1%；利用外资176亿元，增长62.7%；自筹资金58158亿元，增长4.2%；定金及预收款61359亿元，增长10.7%；个人按揭贷款27281亿元，增长15.1%（图3）。

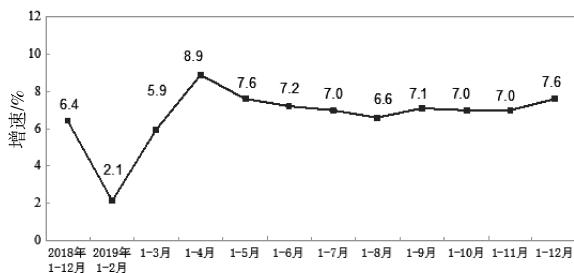


图3 全国房地产开发企业本年到位资金增速

### 四、房地产开发景气指数

12月，房地产开发景气指数（简称国房景气指数）为101.13，比11月回落0.02点（图4）。

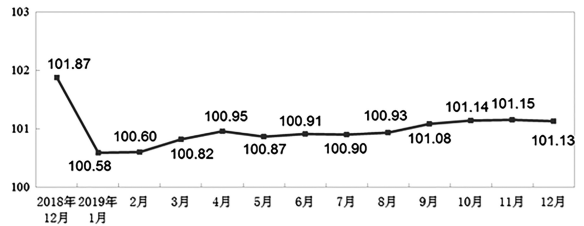


图4 国房景气指数

### 附注

#### 1. 指标解释

房地产开发企业本年完成投资：指报告期内完成的全部用于房屋建设工程、土地开发工程的投资额及公益性建筑和土地购置费等的投资。该指标是累计数据。

商品房销售面积：指报告期内出售新建商品房屋合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确认的建筑面积）。该指标是累计数据。

商品房销售额：指报告期内出售新建商品房屋合同总价款（即双方签署的正式买卖合同中所确认的合同总价）。该指标与商品房销售面积同口径，也是累计数据。

商品房待售面积：指报告期末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，包括以前年度竣工和本期竣工的房屋面积，但不包括报告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公共配套建筑、房地产公司自用及周转房等不



可销售或出租的房屋面积。

**房地产开发企业本年到位资金：**指房地产开发企业报告期内实际可用于房地产开发的各种货币资金及来源渠道。具体细分为国内贷款、利用外资、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款和其他资金。该指标是累计数据。

**房屋施工面积：**指房地产开发企业报告期内施工的全部房屋建筑面积。包括本期新开工的面积、上期跨入本期继续施工的房屋面积、上期停缓建在本期恢复施工的房屋面积、本期竣工的房屋面积及本期施工后又停缓建的房屋面积。多层建筑物的施工面积指各层建筑面积之和。

**房屋新开工面积：**指房地产开发企业报告期内新开工建设的房屋面积，以单位工程为核算对象。不包括在上期开工跨入报告期继续施工的房屋建筑面积和上期停缓建而在本期复工的建筑面积。房屋的开工以房屋正式开始破土刨槽（地基处理或打永久桩）的日期为准。房屋新开工面积指整栋房屋的全部建筑面积，不能分割计算。

**房屋竣工面积：**指报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和。

**土地购置面积：**指房地产开发企业在本年内通过各种方式获得土地使用权的土地面积。

**土地成交价款：**指房地产开发企业进行土地使用权交易活动的最终金额。在土地一级市场，指土地最后的划拨款、“招拍挂”

出让价格和出让价；在土地二级市场，指土地转让、出租、抵押等最后确定的合同价格。土地成交价款与土地购置面积同口径，可以计算土地的平均购置价格。

## 2. 统计范围

有开发经营活动的全部房地产开发经营法人单位。

## 3. 调查方式

按月（1月除外）进行全面调查。

## 4. 全国房地产开发景气指数简要说明

全国房地产开发景气指数，简称国房景气指数，是遵循经济周期波动的理论，以景气循环理论与景气循环分析方法为依据，运用时间序列、多元统计、计量经济分析方法，以房地产开发投资为基准指标，选取房地产投资、资金、面积、销售有关指标，剔除季节因素的影响，包含随机因素，采用增长率循环方法编制而成，每月根据新加入的数据对历史数据进行修订。国房景气指数选择2012年为基年，将其增长水平定为100。通常情况下，国房景气指数100是最合适的景气水平，95~105之间为适度景气水平，95以下为较低景气水平，105以上为偏高景气水平。

## 5. 东、中、西部和东北地区划分

东部地区包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南10个省（直辖市）；中部地区包括山西、安徽、江西、河南、湖北、湖南6个省；西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆12个省（自治区、直辖市）；东北地区包括辽宁、吉林、黑龙江3个省。

# 2019年12月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

表1 2019年12月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数

城 市	环 比	同 比	定 基	城 市	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
北 京	100.4	104.8	144.6	唐 山	100.8	112.9	138.4
天 津	99.9	101.4	132.6	秦 皇 岛	100.4	112.2	148.0
石 家 庄	100.7	109.5	155.7	包 头	100.8	106.3	123.6
太 原	99.2	104.6	130.1	丹 东	100.5	107.7	128.3
呼 和 浩 特	100.9	115.9	150.6	锦 州	101.2	108.9	119.6
沈 阳	100.5	109.3	141.5	吉 林	100.7	110.2	134.6
大 连	100.3	108.2	136.7	牡 丹 江	100.3	106.0	123.6
长 春	100.8	109.4	137.8	无 锡	100.5	108.7	153.0
哈 尔 滨	100.5	110.1	143.1	扬 州	101.3	111.1	151.1
上 海	100.0	102.3	149.7	徐 州	101.2	111.6	157.4
南 京	100.0	104.1	153.4	温 州	100.0	104.2	120.7
杭 州	100.3	105.0	147.5	金 华	100.4	108.4	134.4
宁 波	100.4	108.3	138.8	蚌 埠	99.8	102.7	129.7
合 肥	100.2	103.9	160.8	安 庆	99.8	102.9	126.5
福 州	99.8	104.2	145.0	泉 州	100.6	103.0	115.7
厦 门	100.6	103.9	157.2	九 江	100.7	108.1	142.5
南 昌	100.1	103.5	140.4	赣 州	100.5	103.0	128.7
济 南	99.2	100.5	141.7	烟 台	100.9	110.0	142.2
青 岛	100.3	104.2	138.9	济 宁	100.1	109.8	135.0
郑 州	99.6	101.7	144.7	洛 阳	100.4	114.0	143.7
武 汉	100.9	111.8	160.9	平 顶 山	100.5	108.5	129.9
长 沙	101.0	104.5	146.3	宜 昌	99.7	101.3	130.1
广 州	99.7	104.7	156.3	襄 阳	100.9	110.2	135.3
深 圳	100.7	103.6	151.2	岳 阳	99.5	97.8	120.6
南 宁	100.6	112.7	151.2	常 德	99.9	104.0	127.9
海 口	100.3	108.0	148.5	惠 州	100.9	103.9	141.2
重 庆	100.5	108.1	142.7	湛 江	100.8	104.3	130.9

续表

城 市	环 比	同 比	定 基	城 市	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
成 都	100.5	110.6	153.7	韶 关	99.6	100.2	123.0
贵 阳	99.6	106.5	146.4	桂 林	100.2	107.4	130.5
昆 明	99.7	111.1	147.3	北 海	100.5	107.6	141.6
西 安	100.7	114.2	169.6	三 亚	100.7	105.4	153.1
兰 州	100.4	104.9	126.8	泸 州	99.6	99.1	121.2
西 宁	101.0	113.8	136.1	南 充	99.5	102.6	128.7
银 川	101.2	112.3	128.7	遵 义	100.5	104.5	128.9
乌鲁木齐	100.0	101.5	116.7	大 理	100.6	115.4	148.1

表2 2019年12月70个大中城市新建商品住宅销售价格分类指数

城 市	90米 <sup>2</sup> 及以下			90 ~ 144米 <sup>2</sup>			144米 <sup>2</sup> 以上		
	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100
北 京	100.6	102.3	127.8	100.5	102.4	145.2	100.1	108.4	157.1
天 津	99.6	100.7	138.6	99.6	101.2	131.6	100.6	102.2	130.4
石 家 庄	100.9	110.7	152.9	100.7	109.5	157.9	100.6	108.5	151.9
太 原	99.6	107.1	136.7	98.7	104.0	130.5	99.7	104.5	127.4
呼和浩特	101.1	115.3	142.5	101.3	114.2	150.1	100.2	119.6	155.9
沈 阳	100.5	107.5	141.1	100.2	109.3	141.4	100.7	112.5	142.5
大 连	100.2	108.2	136.5	100.2	108.4	140.8	100.5	107.8	129.3
长 春	100.8	110.4	144.8	100.5	108.5	133.4	101.2	109.7	136.0
哈 尔 滨	100.6	109.1	140.5	100.4	109.4	142.1	100.5	112.2	147.4
上 海	100.0	102.7	153.1	100.4	102.6	149.7	99.7	101.8	148.5
南 京	99.6	103.6	158.4	100.1	103.7	152.7	100.0	105.2	150.6
杭 州	100.3	106.5	155.7	100.3	104.5	144.8	100.4	103.7	140.5
宁 波	100.9	108.2	145.6	100.5	109.3	140.1	99.8	107.0	134.2
合 肥	101.3	103.8	159.4	99.9	103.9	161.0	100.1	104.2	162.5
福 州	100.0	104.5	141.5	99.6	103.5	142.3	100.1	105.0	150.6
厦 门	100.6	100.2	151.3	100.9	106.0	161.9	100.0	103.2	153.6
南 昌	100.2	102.3	142.5	100.1	102.4	138.7	99.9	108.0	144.8
济 南	100.3	102.4	142.8	99.0	99.7	140.6	99.3	102.4	144.5
青 岛	100.0	105.6	141.0	100.5	103.3	138.6	100.2	103.4	135.6
郑 州	99.4	102.5	148.0	99.5	100.4	142.3	100.1	102.7	141.6
武 汉	100.7	113.9	165.6	100.8	110.7	159.9	101.3	112.6	157.5
长 沙	101.3	104.4	144.5	100.7	104.0	145.8	101.3	105.4	148.3
广 州	99.8	106.2	161.0	99.4	104.1	154.3	100.0	104.9	156.9
深 圳	101.0	104.5	151.2	100.5	101.5	148.7	100.2	103.7	153.1
南 宁	100.6	111.6	152.4	100.3	113.4	149.9	101.1	113.6	151.8
海 口	100.3	106.6	143.1	100.2	106.4	149.4	100.5	113.1	151.4

续表

城 市	90米 <sup>2</sup> 及以下			90 ~ 144米 <sup>2</sup>			144米 <sup>2</sup> 以上		
	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100
重 庆	101.0	109.8	150.5	100.2	107.1	138.7	100.1	106.8	137.4
成 都	100.3	110.6	154.8	100.3	109.1	150.5	101.4	113.0	156.6
贵 阳	99.7	105.8	149.1	99.6	107.1	147.0	99.4	105.6	140.8
昆 明	99.1	110.1	146.4	100.2	112.1	149.1	99.5	110.2	144.9
西 安	101.3	116.0	175.3	100.4	114.5	169.4	100.4	111.8	164.3
兰 州	100.4	105.7	131.6	100.3	104.7	125.5	100.6	103.9	122.5
西 宁	100.6	110.4	134.1	101.0	114.5	137.0	101.2	113.1	134.1
银 川	101.1	112.1	128.3	101.0	112.7	128.5	101.6	111.3	129.3
乌鲁木齐	100.7	102.9	117.5	99.7	101.1	118.9	100.7	101.5	110.2
唐 山	100.7	109.2	132.4	100.9	114.1	140.9	100.8	114.5	139.7
秦 皇 岛	100.6	111.5	147.6	100.2	112.9	150.3	101.0	110.9	140.7
包 头	100.9	105.2	128.0	100.9	106.9	123.3	100.6	105.4	121.7
丹 东	100.3	107.7	129.2	100.8	108.2	129.1	99.9	106.1	123.7
锦 州	101.8	110.1	118.7	100.9	108.3	119.7	100.9	110.2	123.7
吉 林	100.4	110.1	135.6	101.1	111.0	134.0	100.2	107.8	133.7
牡 丹 江	100.1	106.3	121.0	100.5	105.7	125.2	100.0	107.3	122.8
无 锡	100.4	110.4	163.0	100.4	108.0	153.2	100.8	108.5	145.3
扬 州	101.3	114.2	154.8	101.2	110.5	150.7	101.5	111.3	150.3
徐 州	101.3	113.3	161.1	101.3	111.7	157.3	101.0	109.1	154.2
温 州	99.1	102.5	117.9	100.5	104.7	122.3	100.1	104.9	120.8
金 华	101.2	110.0	139.9	100.0	107.1	134.4	100.0	108.4	128.8
蚌 埠	100.2	102.9	130.3	99.6	102.7	130.1	100.1	101.2	121.5
安 庆	100.8	100.9	125.2	99.6	103.8	127.7	99.1	101.5	121.8
泉 州	101.7	103.8	118.1	100.3	103.2	114.5	100.3	102.1	116.2
九 江	100.7	107.6	145.8	100.6	108.2	141.2	101.4	108.4	146.3
赣 州	100.1	103.8	128.6	100.4	102.5	127.5	101.0	104.2	134.0
烟 台	101.1	110.5	139.7	100.7	109.8	145.3	100.8	109.5	136.6
济 宁	100.2	107.9	134.3	100.2	110.6	137.0	99.8	108.1	130.6
洛 阳	100.5	114.7	152.8	100.3	113.9	142.6	100.6	113.6	139.8
平 顶 山	100.5	110.0	128.4	100.6	108.4	130.8	100.4	107.1	128.9
宣 昌	100.0	102.5	134.3	99.7	101.1	129.1	99.3	100.8	130.3
襄 阳	100.8	110.3	142.7	101.0	110.5	134.4	100.7	109.2	130.4
岳 阳	99.2	96.1	120.2	99.3	98.0	118.2	100.0	98.8	126.5
常 德	99.8	103.1	132.7	100.0	104.3	126.8	100.0	104.7	122.2
惠 州	100.3	102.4	141.2	100.8	104.5	141.0	101.4	103.7	141.5
湛 江	100.9	105.6	131.6	100.8	103.7	130.8	100.3	104.3	129.7
韶 关	100.7	100.8	124.3	99.3	100.6	122.9	99.8	99.4	122.7
桂 林	100.1	105.1	127.2	100.5	108.2	130.9	99.4	107.3	132.2
北 海	100.6	108.3	142.5	100.1	106.5	140.2	101.0	107.5	140.3
三 亚	100.5	105.7	154.0	100.5	104.5	153.7	101.4	106.1	150.8
泸 州	99.6	98.5	121.7	99.5	99.4	121.0	99.9	99.0	120.4
南 充	99.9	103.9	129.5	99.4	102.1	128.5	99.6	103.1	125.6
遵 义	101.3	106.7	134.0	100.2	104.3	127.3	100.5	102.2	129.5
大 理	100.5	116.1	150.5	100.8	116.2	151.9	100.5	114.3	143.5

表3 2019年12月70个大中城市二手住宅销售价格指数

城 市	环 比	同 比	定 基	城 市	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同期=100	2015年=100		上月=100	上年同期=100	2015年=100
北 京	100.6	99.5	144.6	唐 山	101.1	115.2	131.7
天 津	99.5	100.0	134.3	秦 皇 岛	100.2	109.8	131.6
石 家 庄	99.7	101.3	126.3	包 头	100.5	106.0	113.5
太 原	99.7	104.0	129.5	丹 东	100.9	109.5	117.5
呼和浩特	99.7	110.9	133.1	锦 州	100.1	102.9	103.5
沈 阳	100.6	110.1	129.5	吉 林	100.8	107.9	123.4
大 连	100.1	105.1	121.8	牡 丹 江	100.3	100.2	109.4
长 春	100.5	107.3	125.7	无 锡	100.2	108.6	147.8
哈 尔 滨	100.8	111.6	134.8	扬 州	100.5	105.0	129.2
上 海	99.8	101.3	139.3	徐 州	99.9	105.0	127.1
南 京	100.0	105.5	145.9	温 州	99.7	103.5	116.4
杭 州	100.2	103.0	144.6	金 华	100.1	101.5	120.8
宁 波	100.0	107.9	133.5	蚌 埠	100.2	104.1	125.3
合 肥	100.4	103.3	161.2	安 庆	99.7	96.2	117.6
福 州	101.0	103.7	130.1	泉 州	100.1	102.0	116.7
厦 门	100.8	106.1	142.0	九 江	100.9	107.0	130.6
南 昌	100.6	101.3	132.5	赣 州	100.7	105.6	129.6
济 南	99.7	98.0	129.2	烟 台	99.1	104.5	126.8
青 岛	99.5	94.6	126.3	济 宁	100.6	108.4	137.3
郑 州	99.3	96.9	128.3	洛 阳	100.8	109.0	128.0
武 汉	99.9	98.5	145.0	平 顶 山	101.0	107.3	122.4
长 沙	99.9	98.8	134.5	宜 昌	99.7	96.8	118.8
广 州	100.0	98.1	147.1	襄 阳	99.9	105.4	122.4
深 圳	101.0	107.8	162.7	岳 阳	100.0	98.5	112.7
南 宁	100.4	109.8	136.5	常 德	99.5	98.5	113.5
海 口	99.7	98.6	113.5	惠 州	100.5	103.0	134.9
重 庆	99.7	101.7	128.3	湛 江	99.4	97.4	110.8
成 都	100.4	100.6	118.0	韶 关	100.1	100.9	116.3
贵 阳	99.3	97.9	119.0	桂 林	99.7	104.6	111.8
昆 明	100.1	106.3	133.6	北 海	99.9	101.8	123.2
西 安	99.4	100.4	121.3	三 亚	100.0	100.4	120.0
兰 州	100.5	107.7	124.6	泸 州	100.6	99.9	120.3
西 宁	100.4	112.8	123.6	南 充	100.0	100.0	120.9
银 川	100.4	107.6	114.1	遵 义	99.6	97.1	114.2
乌鲁木齐	99.7	102.0	124.5	大 理	100.6	111.7	130.1

表4 2019年12月70个大中城市二手住宅销售价格分类指数

城 市	90米 <sup>2</sup> 及以下			90 ~ 144米 <sup>2</sup>			144米 <sup>2</sup> 以上		
	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同期=100	2015年=100	上月=100	上年同期=100	2015年=100	上月=100	上年同期=100	2015年=100
北 京	100.5	99.1	144.8	100.5	100.1	143.6	101.0	99.8	145.8
天 津	99.2	98.1	134.6	99.5	101.9	136.5	100.0	100.9	127.7
石 家 庄	99.7	100.9	126.6	99.9	101.1	125.6	99.5	102.8	127.2
太 原	99.9	104.9	131.2	99.4	103.4	130.2	99.5	103.1	124.8
呼和浩特	99.8	111.6	133.6	99.8	110.5	132.9	99.1	109.1	131.8
沈 阳	100.7	109.4	128.3	100.3	112.5	133.1	100.0	109.6	127.9
大 连	99.9	104.9	120.5	100.7	105.6	123.5	99.4	104.3	122.7
长 春	100.6	107.7	127.9	100.3	106.8	123.6	100.3	106.9	122.1
哈 尔 滨	101.7	110.3	133.2	100.2	113.0	135.2	100.3	111.0	137.6
上 海	100.0	101.5	139.7	99.6	101.9	139.5	99.7	99.6	137.8
南 京	99.9	105.0	135.0	100.2	105.3	149.0	99.7	106.8	161.4
杭 州	100.4	104.1	146.7	100.0	102.7	145.4	99.8	101.3	138.9
宁 波	100.1	109.5	135.8	100.0	107.9	134.1	100.0	105.0	128.0
合 肥	100.3	103.7	162.3	100.5	103.2	160.2	100.4	102.0	161.5
福 州	100.9	104.7	129.9	101.3	102.9	128.2	100.7	103.7	133.5
厦 门	101.0	105.6	144.3	100.6	105.6	139.5	100.9	107.5	143.1
南 昌	100.3	100.6	135.7	101.3	102.4	130.4	99.8	100.7	127.8
济 南	99.5	98.2	129.9	99.9	97.3	128.5	99.7	99.4	129.0
青 岛	100.0	95.3	127.5	99.1	93.4	126.1	99.3	95.5	123.6
郑 州	99.5	95.7	128.0	98.8	97.5	128.7	99.8	98.2	128.0
武 汉	100.2	100.3	150.5	99.8	96.2	140.9	99.7	100.8	144.4
长 沙	99.8	97.8	132.0	100.2	99.5	134.4	99.7	98.8	137.1
广 州	99.9	97.4	146.6	100.1	99.3	148.3	99.6	96.9	145.2
深 圳	101.1	108.8	166.2	101.0	105.0	155.3	100.8	109.8	166.0
南 宁	99.8	111.1	134.6	101.0	109.1	134.7	100.5	108.7	144.1
海 口	99.7	97.6	111.6	99.7	100.4	116.7	100.1	97.2	111.1
重 庆	99.7	101.6	128.4	99.8	101.6	130.6	99.8	102.1	122.1
成 都	100.3	101.4	119.9	100.6	100.3	116.0	100.5	99.4	117.1
贵 阳	99.4	96.5	117.0	99.1	98.5	118.2	99.7	98.5	124.2
昆 明	99.7	105.9	131.7	99.8	106.5	133.1	101.1	106.9	137.4
西 安	99.3	101.9	126.1	99.4	98.1	118.0	99.7	103.1	121.0
兰 州	100.5	105.3	123.8	100.6	110.1	126.5	100.6	108.1	123.1
西 宁	100.9	111.2	120.9	100.1	114.0	124.8	100.4	111.5	123.1
银 川	100.2	106.8	113.8	100.6	108.4	114.3	100.4	108.2	114.4
乌鲁木齐	99.9	102.0	124.0	99.4	102.0	125.6	99.9	102.6	122.1
唐 山	101.1	115.5	133.7	101.1	116.1	131.0	101.3	111.5	124.6
秦 皇 岛	100.0	108.3	131.6	100.4	111.6	133.6	100.0	106.2	121.9
包 头	100.1	106.9	112.3	101.0	105.4	115.8	--	104.8	109.4
丹 东	100.9	110.0	116.4	101.0	109.1	120.5	100.4	108.4	113.1
锦 州	100.3	102.9	105.0	99.9	103.4	102.0	99.7	100.9	101.3
吉 林	100.7	108.1	124.0	100.8	107.5	123.5	101.3	107.9	120.8
牡 丹 江	100.5	100.1	110.2	99.8	100.4	108.2	100.0	99.5	100.5
无 锡	100.1	108.7	148.8	100.3	108.7	146.6	99.9	108.4	149.2
扬 州	100.4	105.1	131.5	100.5	104.8	127.0	101.5	105.9	129.0

续表

城 市	90米 <sup>2</sup> 及以下			90 ~ 144米 <sup>2</sup>			144米 <sup>2</sup> 以上		
	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100
徐 州	100.0	105.6	128.8	99.8	105.1	125.1	99.7	103.4	129.1
温 州	100.4	107.7	125.6	99.3	102.5	115.7	99.4	100.6	109.1
金 华	100.4	102.8	125.2	99.6	101.1	118.3	100.1	100.0	117.4
蚌 埠	100.1	104.8	127.0	100.4	103.6	123.1	100.5	102.0	123.9
安 庆	99.8	96.0	116.9	99.6	96.4	118.5	99.7	96.8	117.6
泉 州	100.6	101.3	115.7	100.0	102.2	117.3	99.5	102.6	117.1
九 江	100.9	106.3	133.0	101.0	107.5	128.8	100.8	107.8	128.1
赣 州	100.6	106.4	130.6	100.3	105.3	130.5	101.5	105.4	126.8
烟 台	99.0	103.7	128.9	99.2	104.9	125.4	99.5	106.9	122.2
济 宁	100.1	107.6	134.5	101.0	109.1	139.3	100.7	108.4	139.0
洛 阳	100.6	110.9	133.3	100.9	107.5	125.6	100.8	109.4	126.3
平 顶 山	100.6	106.8	118.9	101.5	108.5	124.1	100.7	106.1	125.5
宜 昌	99.4	97.6	120.5	99.8	96.7	118.9	99.7	95.7	113.4
襄 阳	99.9	105.8	122.5	100.0	105.2	124.1	99.6	105.6	116.2
岳 阳	100.1	99.1	114.6	100.0	98.4	111.1	99.7	97.5	113.7
常 德	99.6	98.2	113.7	99.4	98.7	113.4	99.4	98.5	113.3
惠 州	100.3	102.9	137.2	100.5	102.7	133.6	100.6	103.8	134.9
湛 江	99.3	95.7	108.4	99.3	98.1	111.6	99.8	100.3	115.9
韶 关	99.5	98.0	112.1	100.4	101.9	119.2	100.2	102.6	116.0
桂 林	99.8	104.8	113.6	99.9	104.7	110.4	99.1	103.9	110.9
北 海	99.9	101.2	122.4	99.9	103.1	125.0	100.0	99.6	120.9
三 亚	100.0	100.7	120.4	99.7	98.8	120.5	100.4	102.3	118.5
泸 州	100.7	101.2	121.4	100.7	99.2	120.2	100.2	99.0	115.3
南 充	100.3	99.2	121.0	99.9	100.9	120.7	99.7	99.1	121.1
遵 义	99.3	97.0	115.5	99.8	97.6	114.4	99.6	95.5	110.5
大 理	100.6	110.6	130.2	100.8	112.4	131.8	100.4	112.6	127.5

附注

(1) 调查范围：各城市的市辖区，不包括县。

(2) 调查方法：新建商品住宅销售价格、面积、金额等资料直接采用当地房地产管理部门的网签数据；二手住宅销售价格调查为非全面调查，采用重点调查和典型调查相结合的方法，按照房地产经纪机构上报、房地产管理部门提供与调查员实地采价相结

合的方式收集基础数据。

(3) 价格指数的计算方法详见中国统计信息网《住宅销售价格统计调查方案》。

(4) 个别城市因存在滞后网签情况，故对其历史数据进行了修正。

(5) 表格中若含“—”，表示本月无成交记录。

(资料来源于国家统计局)

# 国家统计局城市司首席统计师孔鹏解读 12月商品住宅销售价格变动情况统计数据

## 商品住宅销售价格涨幅总体稳定

国家统计局发布了2019年12月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。对此，国家统计局城市社会经济调查司首席统计师孔鹏进行了解读。

### 一、一线城市新建商品住宅销售价格涨幅回落；二手住宅涨幅略有扩大

12月，各地积极贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，房地产市场保持总体稳定。初步测算，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.4个百分点，其中北京和深圳分别上涨0.4%和0.7%，上海持平，广州下降0.3%；同比上涨3.8%，涨幅比上月回落1.1个百分点。二手住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月扩大0.2个百分点，其中北京和深圳分别上涨0.6%和1.0%，广州持平，上海下降0.2%；同比上涨1.7%，涨幅比上月扩大0.7个百分点。

### 二、二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅微扩，同比涨幅回落；二手住宅涨幅均相同或回落

初步测算，12月，31个二线城市和35个三线城市新建商品住宅销售价格环比分别上涨0.3%和0.6%，涨幅比上月均扩大0.1个百分点；同比分别上涨7.3%和6.7%，涨幅比上月分别回落0.6和0.3个百分点。二线城市二手住宅销售价格环比上涨0.1%，涨幅连续3个月相同；三线城市环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.1个百分点。二三线城市二手住宅同比分别上涨3.7%和3.9%，涨幅比上月均回落0.2个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均连续8个月回落，三线城市同比涨幅均连续9个月相同或回落。

（资料来源于国家统计局）



# 江西省地源评估咨询有限责任公司

江西省地源评估咨询有限责任公司是于2000年1月由江西省土地估价所脱钩改制而成的、具备在全国范围内执业资格的土地估价机构，是全国第一批经原国家土地管理局批准成立的获得土地评估最高资质A级土地估价机构之一，是江西省最具实力的各类地产业务代理专业机构。从公司前身江西省土地估价所1994年成立至2013年，先后被原国家土地管理局、国土资源部和中国土地估价师协会连续评为A级执业机构和A级资信机构。同时具有全省范围内从事房地产评估的贰级资质，并取得江西省司法厅颁发的司法鉴定许可证。土地估价报告质量在国土资源部多次抽查评议中结果评为一、二等；土地估价报告曾先后编入国土资源部及中国土地估价师协会主编的《土地估价报告选编》。

公司现有员工150余人，其中硕士及以上学历10人，大学本科学历80余人，专业方向主要涉及土地规划与利用、土地资源管理、房地产经济、土壤、区域经济、生态环境、农田水利、计算机应用、测绘工程等方面，具有高级工程师、高级农艺师等高级职称技术人员7名，工程师、会计师、经济师等中级职称技术人员18名，助理工程师60余

名，具有丰富的实践经验。公司现有注册土地估价师25名、注册房地产估价师12名、注册土地登记代理人10名、注册资产评估师1名、注册会计师1名。目前，公司在九江、景德镇、上饶、鹰潭、吉安、抚州、新余、宜春、赣州、萍乡等十个地市设立了分支机构。

公司评估业务涉及通信、电力、航空、交通、煤炭、石油、化工、冶金、钢铁、建材、机械、电子、纺织、医药、银行、旅游、科研等行业和领域。已完成数百个上市及大型国有企业股份制改造的土地资产评估、数万宗土地评估项目、数万宗房地产评估项目，评估标的物总价值数千亿元。评估业务涉及社会经济各个行业和领域。在各种重大项目的实施中，以项目负责人为中心，明确分工，协同作战，保质保量完成各项工作。同时积极拓展业务领域，在江西省内已开展的城镇基准地价更新百分之九十以上为公司完成。

公司成立以来，先后成为中国土地估价师协会会员、中国土地学会会员、江西省土地估价师协会常务理事单位、江西省土地学会常务理事单位、江西省土地登记代理协



# 上海信衡房地产估价有限公司



上海信衡房地产估价有限公司主要从事土地出让、房地产转让、抵押、租赁、征收补偿、司法鉴定、课税、保险等各类评估业务及经济信息咨询、投资咨询等咨询业务，是全国范围内综合实力名列前茅的房地产评估咨询专业机构。

## 一、从业资格

- (1) 国家一级资质房地产评估机构；
- (2) 全国范围内从事土地评估业务资格；
- (3) 上海市高级人民法院司法鉴定入选房地产估价机构；
- (4) 上海市规划和国土资源管理局“地价评估准入机构”；
- (5) 上海市住房保障和房屋管理局“经济适用房、廉租房评估工作推荐估价机构”；
- (6) 数十家中外资银行、保险公司、资产管理公司、大型企业集团的业务合作机构。

## 二、行业地位及荣誉

- (1) 中国房地产估价师与房地产经纪人学会常务理事单位；

- (2) 中国土地估价师协会团体会员单位；
- (3) 上海市房地产估价师协会常务理事、副会长单位；
- (4) 上海市土地估价师协会常务理事单位；
- (5) 上海市咨询业行业协会理事单位；
- (6) 2005年以来连续五届上海市信誉咨询企业；
- (7) 2007年首次评选以来连续八届A级资信土地评估机构；
- (8) 2007年首次评选以来连续三届上海市房地产估价行业先进单位；
- (9) 上海市“知荣辱、讲文明、迎世博、建诚信”系列活动“诚信企业”。

## 三、技术力量

- (1) 各类专职人员58人，包括首批上海房管行业领军人才1人；
- (2) 中国房地产估价师与房地产经纪人学会首批资深会员（估价组别）3人；
- (3) 香港测量师学会专业会员2人，英国皇家特许测量师2人；
- (4) 上海市房地产估价师协会专家库专家3人、土地估价师协会专家库专家3人；

(5) 上海市规划和国土资源管理局土地评估专家组专家3人;

(6) 注册房地产估价师30人, 执业土地估价师15人;

(7) 资产评估师、造价工程师、咨询工程师(投资)等其他相关执业资格40余人次。

## 四、评估业绩

### (一) 业务量

自1998年公司成立至2014年底, 累计完成各类业务项目107559个, 评估总面积23060万平方米, 总建筑面积23650万平方米, 评估价值总额约人民币22042亿元。

### (二) 重大综合性项目

包括正大广场、世贸商城、百联世贸国际广场、上海市第一百货商店、外滩三号、上海金门大酒店、外滩源、东亚饭店等, 其中外滩三号评估报告入选中国房地产估价师和经纪人学会优秀估价报告。

### (三) 土地出让或收储地价评估项目

黄浦区外滩金融中心8-1地块、小东

门街道739街坊、豫园街道515街坊3/5丘地块、静安区103街坊地块、石门二路街道60街坊1/1丘地块、黄浦区五里桥街道104街坊39/1宗地等。

### (四) 房屋征收(拆迁)补偿评估项目

2010年上海世博会浦东会址区域部分房屋拆迁评估, 宝山区大场老镇改造项目房屋拆迁评估, 徐汇区吴家宅地块、杨浦区84地块、长宁区张家宅南块旧改基地、杨浦区113街坊A块、黄浦区方浜中路30-2地块(金豫阁项目)、长宁区镇宁路465弄地块、徐汇区虹漕路左村地块、杨浦区107及105地块、黄浦区21街坊北块、虹口区新建路隧道配套海伦路(四平路—海拉尔路)道路拓宽改建工程等房屋征收补偿及征地补偿评估项目。

我们将秉承敬业、优质、求实、创新的企业精神, 坚持以诚信为本, 规范经营, 凭借最高的专业服务资质、多年积累的丰富工作经验及信息资源、科学完善的内部管理制度及质量控制体系、勤奋敬业的专业团队、先进的技术支持工具, 为社会各界提供一流的房地产评估咨询专业服务。

---

### (上接第2页)

信息共享集成应用的实践做法, 7个地方介绍了农村不动产确权登记工作经验, 7个地方介绍了信息共享集成试点情况。

各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团自然资源主管部门相关负责同志, 计划单列市及省会城市自然资源主管部门有关负

责同志, 信息共享集成试点地区和农村不动产确权登记经验交流地区自然资源主管部门有关同志, 部有关司局和直属事业单位相关负责同志等参加会议。

(资料来源于《中国自然资源报》)

# 四川大成房地产土地评估有限公司



## 四川大成房地产土地评估有限公司

四川大成房地产土地评估有限公司于2000年由成都市国土资源局地价评估事务所改制成立的评估专业服务机构，具有中

国土地估价师协会颁发的全国范围内执业土地评估资质证书、中华人民共和国建设部颁发的一级房地产评估资质证书、中国土地学会颁发的甲级土地规划资质证书、国家发展改革委颁发的工程咨询资质证书及四川省司法厅颁发的司法鉴定许可证。公司已发展成为集房地产评估、咨询、策划、代理、土地规划、项目可行性研究于一体的综合性咨询评估公司。





四川大成充分发挥自身优势，坚持“公正诚信、务实创新、高效优质”的宗旨，全面拓展业务，取得了骄人业绩。其人均效益、资产规模、机构执业能力及操作规范评审等在四川专业房地产咨询评估界名列前茅。公司是中国土地估价师协会常务理事单位、中国房地产估价师与房地产经纪人学会常务理事单位，公司领导担任协会常务理事，并取得RICS（英国皇家特许测量师）估价专业会员资格。为了更加完善质量管理控制体系，公司通过了ISO9001：2008质量管理体系认证，成为四川专业房地产评估机构中第一家获此证书的公司。多年在中国土地估价师协会A级资信评估机构综合评定中排名四川第一。被中国土地估价师协会授予“成功机构”称号，被四川省房



设计等资深专业人士。公司还聘请大专院校、政府管理部门的专家学者作为顾问，并与相关部门和机构保持着密切的战略合作关系。

展望未来，公司将充分发挥自身优势，整合资源结构，完善服务体系，强化经营职能，

地产业协会评为“四川省优秀房地产估价机构”和“四川省诚信房地产估价机构”。

据统计，从1992年至今，公司先后完成研究课题几十项，发表论文数十篇，完成各种不动产策划、评估、土地规划、代理项目近万个，项目累计价值近千亿元人民币。多年来，公司以严谨科学的工作作风、优质高效的服务赢得了广大客户、金融机构、政府管理部门及同行的信赖和赞誉，树立了良好的社会形象。

公司在发展的同时十分注重人才队伍的建设，现汇集了大批长期从事房地产及土地评估、资产评估、房地产投资咨询与策划、工程造价、土地规划、建筑规划

与时俱进，锐意创新，以更优良的服务和业绩，将“大成评估”铸造成为房地产评估咨询行业的知名品牌。

公司网址：<http://cddc.com.cn>

联系电话：028-87056600

028-87056611

028-87056622



## 《中国不动产登记与估价》征稿启事

《中国不动产登记与估价》是中国土地估价师与土地登记代理人协会主办的唯一的一本内部交流专业刊物，于1994年中国土地估价师协会成立之时创办。

《中国不动产登记与估价》主要包括协会及行业的信息类和专业技术类文章，宗旨是反映会员、协会及行业的状况，促进会员间的交流学习。常设栏目有以下几类：信息类，刊登重要信息报道、重要文件；言论类，介绍协会领导或专家的有关观点；交流类，搭建估价技术、机构管理等方面的工作经验交流平台；机构（或人物）类，展示会员风采；同时，设有非常设栏目，例如重要会议（或活动）专栏报道等；另外，如遇重大活动，制作成专刊进行报道。

《中国不动产登记与估价》受众面广，除赠送给会员单位以外，还赠送给国土资源行政主管部门有关领导，相关单位如国务院国有资产监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会、中国证券监督管理委员会等的有关领导，高等院校相关专家，各省（自治区、直辖市）土地估价师协会领导等。

《中国不动产登记与估价》的稿件内容要求涉及土地估价专业技术、土地估价相关课题研究报告、土地评估机构发展管理经验等方面；文稿要求符合现行法律法规和行业规范要求，具有科学性和真实性，鼓励创新；行文要层次清楚，文字简练。以电子形式发至编辑部邮箱dsm@creva.sina.net，注明“投稿”字样。

《中国不动产登记与估价》优先录用会员撰写的稿件，来稿文责自负，引用资料的要注明资料来源，本刊编辑部有权对文章的内容层次和语言文字作合理的修改，来稿一律不退，请作者自留底稿。被刊登稿件的作者，将按照中国土地估价师与土地登记代理人协会的有关规定享有一定的劳动补助及当期刊物1本；作者是土地估价师的，按照《土地估价师继续教育学时核定标准》给予一定的继续教育学时。

随着土地估价行业在社会经济活动中的地位不断提高，《中国不动产登记与估价》将继续加大行业宣传力度，深入技术交流探讨，积极探索行业发展新领域，引入海外同行的经验成果，引领会员互帮互助。热烈欢迎广大土地估价师以及关心土地估价行业的各界朋友积极投稿，并对我们的工作提出宝贵的建议！



# 文章格式要求

## 一、题目

应能概括整个论文最重要的内容，简明、恰当，必要时可以加副标题，题目和副标题一般不超过20个汉字。采用黑体二号，居中。

## 二、作者信息

工作单位、姓名置于题目下方，通讯地址、邮编、联系电话、土地估价师资格证书号（土地估价师必填）注于文章末尾。采用宋体小四号。

## 三、摘要、关键词

专业技术类文章需要注明摘要和关键词。摘要应说明撰写目的、研究方法、成果和结论，语言力求精练、准确。主题词是具有代表意义的提纲挈领式的关键词，一般3~5个。按词条外延层次自大而小排列，各个单词或术语之间间隔2个汉字位置。采用宋体五号。

## 四、正文内容

一级标题用“一、”“二、”……标注，加粗，采用仿宋四号。

二级标题用“（一）”“（二）”……标注，加粗，采用仿宋小四号。

三级标题用“1.”“2.”……标注，不加粗，采用仿宋小四号。

四级标题用“（1）”“（2）”……标注，不加粗，采用仿宋小四号。

## 五、参考文献和注释

按所引用文献或注释编号的顺序列在正文后面。一般情况下，在正文中引用参考文献的位置，需采用随文脚注形式标注参考文献序号，全文连续编号列于所在页面下方；图标或数据必须注明来源出处。

参考文献表中列出的一般应限于作者直接阅读过的、最主要的、发表在正式出版刊物上的文献。参考文献应按文中涉及的顺序列示，作为一个部分一并放在正文后。引用网上文献时，应注明该文献的准确网址。

参考文献是期刊时，书写格式为：编号（[1]、[2]、[3]……标识）、作者、文章题目、期刊名称（外文可缩写）、年份、卷号或期数、页码等。

参考文献是图书时，书写格式为：编号（[1]、[2]、[3]……标识）、作者、书名、地点、出版单位、年份、版次、页码等。

# 中国

## 不动产登记与估价

CHINA REAL ESTATE REGISTRATION AND VALUATION

主办单位 / 中国土地估价师与土地登记代理人协会



官方微信平台



官方微博

中国土地估价师与土地登记代理人协会 [www.creva.org.cn](http://www.creva.org.cn)

地址：北京市海淀区大柳树路17号富海国际港1805室

电话：010-6656 0841 传真：010-6656 2319 邮编：100081