



# 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

- 勇担社会责任 心系会员安危
- 自然资源部连续进行工作部署统筹推进疫情防控和自然资源重点工作全力支持保障今年经济社会发展目标顺利实现
- 自然资源部办公厅印发通知 做好疫情防控建设项目用地保障工作
- 《自然资源确权登记操作指南（试行）》印发
- 自然资源部自然资源确权登记局负责人解读《自然资源确权登记操作指南（试行）》

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2020 / 02 / 总第298期



# 勇担社会责任 心系会员安危

## ——抗击新型冠状病毒 中估协在行动

新型冠状病毒感染的肺炎疫情发生以来，中国土地估价师与土地登记代理人协会积极响应党中央和政府的号召，贯彻落实自然资源部、民政部有关疫情防控工作的指导精神，全力做好土地估价与登记代理行业疫情防控工作，时刻关注广大会员身体健康和生命安全。

1月26日，中国土地估价师与土地登记代理人协会发布《关于新型冠状病毒肺炎疫情防控的倡议书》，号召行业做好疫情防控、有序安排工作、保障个人安全健康。

2月5日，中国土地估价师与土地登记代理人协会召开第五届第三次常务理事网络会议，研究决定采取延长A级资信有效期、推行网络继续教育、减免疫区会员会费和向患病个人会员发放援助金等举措应对疫情，具体措施以《关于新型冠状病毒肺炎防控期间有关工作的通知》形式发布。

中国土地估价师与土地登记代理人协会一系列举措受到行政主管部门的高度肯定。2月7日，《中国自然资源报》头版刊发了有关报道，宣传、推广中国土地估价师与土地登记代理人协会应对疫情措施。民政部社会组织管理局也在官方网站和微信公众平台进行了宣传报道。广大会员通过微信积极转发响应，给予支持和赞扬！

下一步，中国土地估价师与土地登记代理人协会将尽快落实通知中各项工作，围绕会员面临的问题与困难，做好疫情防控与会员服务工作的。

# 卷首语

新型冠状病毒引发的肺炎疫情牵动着全中国每一个人的心。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，时刻关注着疫情变化，关心每一位从业人员的状况。协会积极应对，发布了多条通知，坚定行业信心，努力为会员解决问题。与此同时，我们的会员机构不论身处何地，都向疫情抗战前线奉献出自己的爱心，通过多种渠道、不同方式向湖北省，向医务人员贡献出自己的一份力量。各省（自治区、直辖市）行业协会也纷纷根据本省（自治区、直辖市）情况发布通知，为机构提供相应支持。众志成城，共克时艰，希望在中国土地估价师与土地登记代理人协会的带领下，为全国的会员提供有效的服务。全国上下一心，共同努力，必能早日取得这场疫情防控战役的胜利。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇二〇年二月



## 中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流  
2020年第2期(总第298期)  
(2020年2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2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 自然资源部连续进行工作部署 统筹推进疫情防控和自然资源重点工作 全力支持保障今年经济社会发展目标顺利实现
- 03 自然资源部办公厅印发通知 做好疫情防控建设项目用地保障工作
- 04 《自然资源确权登记操作指南(试行)》印发
- 06 自然资源部自然资源确权登记局负责人解读《自然资源确权登记操作指南(试行)》

### 协会动态

- 10 关于新型冠状病毒肺炎防控期间有关工作的通知
- 11 中国土地估价师与土地登记代理人协会关于印发《土地估价与登记代理行业有序复工工作指引》的通知

### 抗疫专题

- 13 同力协契 共克时艰——河北省自然资源评价评估行业协会抗击新冠肺炎活动纪实
- 18 共抗新冠 我们始终在一起——北京协会纪实
- 20 “豫”你一起战“疫”——河南省土地估价师协会抗疫行动
- 22 抗击疫情,重庆不动产估价与经纪行业在行动
- 23 充分发挥组织作用,凝聚行业力量抗疫情——广西土地估价行业战“疫”纪实
- 25 共同战“役”——广东省不动产登记与估价专业人员协会在行动

### 估价视点

- 27 浅议养老产业用地估价业务拓展需熟悉的关键问题

### 谈房说地

- 31 2020年1月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况
- 37 国家统计局城市司首席统计师孔鹏解读1月商品住宅销售价格变动情况统计数据
- 38 中估协发布《土地估价与登记代理行业有序复工工作指引》
- 39 中估协减免2020年度会费并延长A级资信有效期

### 机构风采

- 40 安徽中安房地产评估咨询有限公司
- 42 杭州信诚地产评估咨询有限公司
- 44 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

### 征稿启事

- 46 《中国不动产登记与估价》征稿启事

# 自然资源部连续进行工作部署 统筹推进疫情防控和自然资源重点工作 全力支持保障今年经济社会发展目标顺利实现

为全面贯彻落实习近平总书记在统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作部署会议上的重要讲话精神，2月23日下午、24日下午、28日上午，自然资源部先后召开部党组扩大会议、部直属单位及派出机构视频会议、省级自然资源主管部门（含省会城市）视频会议，及时掌握当前各地自然资源工作中遇到的困难和问题，部署统筹推动落实疫情防控和涉及经济社会发展全局的自然资源工作，全力支持保障今年经济社会发展目标顺利实现。部党组书记、部长陆昊分别出席并讲话，部党组成员、副部长库热西主持有关会议，有关部领导出席相关会议。

会议强调，要坚决维护以习近平同志为核心的党中央权威和集中统一领导，充分认识中国共产党领导和中国特色社会主义制度的显著优势，坚定打赢疫情防控人民战争、总体战、阻击战必胜信心。同时，要清醒认识国内国际疫情形势严峻复杂，加强防控决不放松，坚守防控底线，准确把握干部职工真实流动情况，进一步抓紧抓实抓细疫情防控各项工作。

会议指出，自然资源系统要始终坚持问题导向、目标导向和效果导向，增强工作的预见性和前瞻性，强化忧患意识，破除惯性思维，抓要害、抓本质，对涉及经济社会发展全局的自然资源重点工作必须谋划在前、加快落实，要在守住疫情防控底线前提下，主动作为，创新工作方式，支持保障经济社会发展目标和重点任务按时完成，越是国家遇到挑战和困难的时候，越是要充分发挥各级党组织的战斗堡垒作用和党员领导干部的先锋模范作用，越是要更加主动地履职尽责。

针对地方自然资源管理部门存在的问题和困难，会议就如何采取有力有效措施一一做了回应。一是如何做好新旧《土地管理法》实施政策衔接。部将加快推进《土地管理法实施条例》修改和配套政策出台，即将公开征求意见；新《土地管理法》实施前，国务院和省级人民政府已经受理的建设项目审批，按照原有规定执行。二是如何加快国土空间规划编制。党中央、国务院以及自然资源部已陆续下发了部署文件、编制规范、技术指南以及生态红线、保护区中存在的各

种冲突解决方案，部里正按照“充分体现党中央精神、广泛凝聚全社会智慧”的要求，形成全国国土空间规划纲要的框架，再深化、细化重大问题；各地要按照部署要求，立足国土“三调”基础，深化自然地理空间承载格局、经济社会发展战略格局等方面研究，做好各种控制线调整准备工作，有序推进各级国土空间规划编制。三是如何做实国土“三调”工作。国务院三调办已下发了《关于做好新冠肺炎疫情防控期间有关工作的通知》，要求结合实际，优化工作流程，调整工作重点；各地要在疫情期间集中力量做好内业工作。当前仍要聚焦现状数据真实性，深入分析现状真实性与现状合理性的关系、准确分析“三调”与“二调”数据的变化。四是如何加大疫情结束后的土地供应。部已报请国务院同意，今年开始改革土地计划管理方式，不再采取因素法分解指标，实行土地要素支撑跟着项目走，总量指标完全可以满足需求；各地要积极对接建设项目储备，做实做深项目前期工作，并继续加大力度盘活批而未供土地和闲置土地。各地要按照住宅用地公告供应量和住宅用地完成交易量双口径统计的要求，准确反映政府土地供应和市场供需关系，合理增加住宅用地公告供应量。五是如何加快建设用地审批。今年以来，部里结合《土地管理法》修改，推进下放土地审批权改革，采取优化审批流程、创新审批方式、加密会审频次等方式，进一步加快用地用矿用海审批；有关地方要抓紧

做好基础准备，确保下放审批“接得住、管得好”，按时完成土地审批有关补正工作，各地要继续探索“多审合一、多证合一”改革。当前，要集中力量、全面完成已经受理的各类建设项目用地审批，一季度内现有存量项目审批清零，全力支持企业复工复产，全力保障后续建设项目落地。六是如何加强执法工作。在疫情期间，要动用遥感卫星等各种技术手段，结合已有专项执法数据库，合理比例进行样本抽查，确保有关专项整治行动按节奏完成。

疫情发生以来，部党组多次召开会议，深入学习贯彻习近平总书记关于疫情防控和经济社会发展一系列重要讲话、指示批示精神，要求部机关和直属单位调整工作模式、创新工作方式，确保疫情防控不放松，重点工作不延误。特别强调支持地方力度要加大，重大工作任务要继续加快，用地用矿用海审批等机制性工作要持续改进，基础性工作要强化，应急性工作要及时到位，要求深入分析疫情对自然资源相关工作的影响，采取积极应对措施，同时，林草系统要迅速大力度加强野生动物执法相关工作，并深入研究野生动物法律修订工作。期间，及时印发了疫情防控期间建设项目用地审批、矿业权审批、土地出让金收缴、国土“三调”等特殊政策规定。

（资料来源于《中国自然资源报》）

# 自然资源部办公厅印发通知 做好疫情防控建设项目用地保障工作

为认真贯彻党中央、国务院关于新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作部署，坚决打赢疫情防控阻击战，2月11日，自然资源部办公厅印发《关于做好疫情防控建设项目用地保障工作的通知》（以下简称《通知》），在支持疫情防控建设项目先行使用土地、坚持节约集约用地、保障疫情防控建设项目用地计划指标以及创新工作方式等4个方面提出明确要求。

《通知》指出，对于疫情防控急需使用的土地，可根据需要先行使用；对选址有特殊要求，确需占用永久基本农田和生态保护红线的，视作重大项目允许占用。使用期满不需转为永久性建设用地的，使用结束后恢复原状，交还原土地使用者，不再补办用地手续。需要转为永久性建设用地的，待疫情结束后及时完善用地手续。同时，要做好被占地单位和群众的补偿安置。

《通知》要求，科学合理安排用地，坚持节约集约用地。严禁与防控疫情无关的项目搭便车违规用地。

《通知》明确，对疫情防控建设项目，新增建设用地计划指标应保尽保，计划指标挂账使用。地方计划指标不足的，疫情结束后由省级自然资源主管部门汇总形成项目用地批准清单，由国家统一核销计划指标。

《通知》强调，各级自然资源主管部门在正常用地审批中，要根据防控疫情需要，通过开展网上联审等，创新工作方式。可采取影像比对等方式，暂时取消永久基本农田占用和补划实地踏勘论证等户外要求。要围绕落实好“六稳”工作部署，抓紧做好交通、能源、水利等重大项目用地组卷报批工作，持续做好用地保障。

（资料来源于《中国自然资源报》）

## 《自然资源确权登记操作指南（试行）》印发

2月14日，自然资源部办公厅印发《自然资源确权登记操作指南（试行）》（以下简称《操作指南》）。《操作指南》认真贯彻党的十九届四中全会对推进自然资源确权登记法治化、规范化、标准化、信息化的指示精神和全国自然资源工作会议部署要求，以《自然资源统一确权登记暂行办法》（以下简称《暂行办法》）为基础，围绕登记流程、登记单元划定、地籍调查等重大问题，进一步明确了自然资源确权登记的工作方法、技术标准和操作要求，旨在建立和实施自然资源统一确权登记制度，更好地指导全国各级登记机构做好自然资源确权登记工作，切实落实党中央、国务院关于生态文明建设决策部署。

《操作指南》由依据、适用范围、工作组织和工作流程、首次登记、其他登记、登记资料管理等六个部分组成，并附六个附件，分别对自然资源登记簿、登记单元代码编制规则、首次登记通告和公告样式、自然资源地籍调查技术要求、自然资源确权登记审核表和异议处理告知书等作出具体规范。

《操作指南》明确，自然资源部负责指导、监督全国自然资源确权登记工作，编

制全国自然资源确权登记工作方案，制定相关技术规范及标准；统一开发建设自然资源确权登记信息系统；负责国家层面自然资源确权登记工作。省（自治区、直辖市）人民政府对本省（自治区、直辖市）自然资源确权登记工作负总责，组织省级自然资源主管部门会同相关部门编制本省（自治区、直辖市）工作总体方案和年度工作计划，并指导监督省级及省级以下自然资源主管部门制定本级自然资源确权登记实施方案，协调解决省级职责、机构、编制及资金等重大问题。省级自然资源主管部门具体负责省级层面自然资源确权登记工作。

市县人民政府按照国家和省（自治区、直辖市）的要求，组织市县级自然资源主管部门会同相关部门，配合做好国家和省级层面自然资源确权登记实施中的资料收集、通告和公告的发布、地籍调查、界线核实、权属争议调处等具体工作，协调解决本级职责、机构、编制及资金等问题。市县级自然资源主管部门负责市县级层面自然资源确权登记工作。

《操作指南》规定，自然资源首次登记工作流程包括前期准备、编制工作底



图、预划登记单元、发布通告、内业调查、关联信息、调查核实、实地补充调查、调查成果上图、数据库建设、审核、公告、登簿等八个步骤，并分别提出详细的规范化要求。同时，《操作指南》对自然资源变更登记、更正登记、注销登记的适用情形、一般程序、登记资料等进行明确和细化。

《操作指南》规定，登记机构将自然资源的权属状况、自然状况等内容记载于自然资源登记簿，并关联国土空间规划明确的用途、生态保护红线等管制要求及其他特殊保护规定等信息，登簿后可以发放证书。自然资源登记簿应当采取电子介质，登记机构认为确有必要的，可以将电子介质转化出唯一的、确定的纸质介质应用。自然资源登记簿关联的国土空间规划明确的用途、生态保护红线、特殊保护规定等信息、不动产权利信息、矿业权信息（勘查许可、采矿许可信息）、取水许可信息、排污许可信息发生变化的，登记机构依职权通过系统及时更新。

全国各级登记机构统一采用由国家组织开发的自然资源登记信息系统，按照国家制定的自然资源登记数据库标准建设本级自然资源确权登记电子数据库。各地在开展工作时，应保证自然资源确权登记信息与现有不动产登记信息的有效衔接和融合。自然资源地籍调查成果、权属来源材料等登记原始资料 and 自然资源登记单元内关联的不动产登记

信息的查询，按照《不动产登记资料查询暂行办法》的规定执行。相关许可和公共管制要求的原始资料、登记机构审核材料不在查询范围内。

此外，《操作指南》还对自然资源确权登记的数学基础、计量单位、精度要求等进行了明确。

据了解，2019年《暂行办法》印发后，自然资源部启动了湖北神农架、浙江钱江源、海南热带雨林、云南普达措、大熊猫等五个国家公园和长江干流、太湖等全国重点区域自然资源确权登记工作，并部署开展登记成果规范化建设，完善前期试点的青海三江源、祁连山、东北虎豹、湖南南山、福建武夷山等五个国家公园确权登记成果，目前各项工作稳步推进，部分区域主体工作已基本完成。各省（自治区、直辖市）相继印发了省级自然资源确权登记总体工作方案，对本省自然资源确权登记工作作出全面部署和安排。今年，自然资源部还将启动海河流域漳卫南运河、珠江流域西江干流（中下游）、淮河干流（中游）、根河等五个重点国有林区和部分海域、无居民海岛自然资源确权登记工作。各省也将根据本省总体工作方案和2020年度实施方案，开展一批自然保护区、江河湖泊等重点区域和生态空间的确权登记。

（资料来源于《中国自然资源报》）

# 自然资源部自然资源确权登记局负责人解读 《自然资源确权登记操作指南（试行）》

自然资源部办公厅印发《自然资源确权登记操作指南（试行）》（简称《操作指南》），在《自然资源统一确权登记暂行办法》（简称《办法》）的基础上，进一步明确确权登记的技术标准和操作要求等。

《操作指南》出台背景和起草过程是怎样的？从哪些方面对组织实施作了细化规定？对难点问题如何明确？围绕这些问题，本报记者采访了自然资源部自然资源确权登记局负责人。

**记者：**《操作指南》出台背景和起草过程是怎样的？

**负责人：**为贯彻落实中央生态文明建设决策部署，建立和实施自然资源统一确权登记制度，原国土资源部等部门2016年12月联合印发了《自然资源统一确权登记办法（试行）》；经修订，自然资源部会同有关部门于2019年7月联合印发了《办法》。

在此基础上，为进一步推进自然资源确权登记法治化、规范化、标准化、信息化，明确技术标准和操作要求，规范工

作流程和工作程序，更好地指导各级登记机构开展确权登记，2018年11月，我们在修订《自然资源统一确权登记办法（试行）》的同时启动了《操作指南》起草。其间，主要做了以下几方面工作。

一是深入总结试点经验和做法。对三江源、祁连山、湖南南山、福建武夷山、东北虎豹5个国家公园自然资源确权登记试点，甘肃、宁夏湿地确权登记试点，福建、贵州、江西3个国家生态文明试验区确权登记试点，湖南省单项重要自然资源确权登记试点，福建、贵州探明储量的矿产资源确权登记试点，宁夏、甘肃疏勒河流域以及陕西渭河、江苏徐州、湖北宜都水权确权登记试点等的经验做法，进一步归纳提炼，形成自然资源确权登记工作流程，并征求有关试点地区的意见。

二是针对重点问题进行专题研究。围绕登记流程、登记单元划定、地籍调查等重点问题深入研究，探索实现路径、操作流程、技术路线，修改完善登记簿样式设计，制定登记单元代码编制规则和地籍调查技术要求，增强《操作指南》的针对性

和可操作性。

三是组织开展实地调研。结合2019年度重点区域自然资源确权登记工作，对实践操作中的重大理论与技术问题进行实地调研，与地方自然资源主管部门、业务支撑单位、项目承担单位充分对接、座谈研讨，深入了解实践需求、操作难点和重点，有针对性地提出解决思路，并先行先试，及时将行之有效的好经验、好做法体现在《操作指南》中。

四是广泛征求意见建议。2019年10月以来，我们书面征求了各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，生态环境部、水利部、林业和草原局办公厅（室）以及部相关司局意见，在与有关部门沟通协商并认真研究的基础上，对《操作指南》逐条作了修改完善。

**记者：**对于确权登记中遇到的重点难点问题，《操作指南》是如何明确的？

**负责人：**针对自然资源确权登记试点以及2019年部启动开展的国家公园、长江干流、太湖等重点区域确权登记工作中遇到的一些重点难点问题，《操作指南》作了明确。

一是加强与相关领域改革的协同推进。自然资源确权登记与自然资源调查监测、自然资源所有者权益行使以及自然保护地体系建设等重大改革密切相关。为确保改革相互衔接，《操作指南》明确，要

充分利用全国国土调查、自然资源专项调查等调查成果划定自然资源类型边界，避免重复调查产生自然资源类型划分交叉重复；国家公园等自然保护地登记单元边界的划定，要与自然保护地体系建设的总体布局、发展规划和勘界定标等工作紧密结合，确保自然保护地登记单元界线与管理范围界线的一致性；自然资源权利主体的确定，要与自然资源资产产权制度改革，特别是分级行使所有权职责的资源清单划定充分衔接，构建统一的自然资源资产管理体制。

二是对于已办理登记的不动产权利，通过不动产单元号、权利主体实现自然资源登记簿与不动产登记簿的关联，划清所有权与使用权之间的边界，实行全国四级登记机构自然资源登记信息统一管理、实时共享，实现与水利、林草、生态环境等相关部门互通，与不动产登记、公共管制信息关联，共同为生态文明建设提供基础支撑和产权保障。

三是关于水流登记单元划定，在与有关部门多次座谈、沟通协商的基础上，结合2019年自然资源部开展的长江干流自然资源确权登记工作和有关部门开展的水域岸线划界实践探索，在《操作指南》中进一步细化了水流登记单元划定的操作规范，即有堤防的河流、湖泊、水库，原则上在堤防和护堤地一定范围内划定登记单

元界线；无堤防的，原则上在设计洪水位范围内、以地方政府确认的水域岸线划定登记单元界线。同时，为兼顾水域岸线保护管理需求和耕地保护、城镇开发管理需要，充分考虑历史原因和利用现状，《操作指南》明确登记单元划定界线原则上要避免与城镇开发边界红线、永久基本农田保护红线交叉。在实际操作中，登记单元划定要由自然资源主管部门会同水行政主管部门、地方人民政府核实确认。

此外，针对自然资源确权登记流程中涉及的地籍调查、数据审核和数据库建设等重要环节，我们会同部信息中心、中国国土勘测规划院等单位研究制定了数据库建库标准、数据库核查规则，开发了地籍调查（自然资源）数据管理软件和质检软件等，目前正在测试使用。下一步，将组织开发全国统一的自然资源确权登记信息系统，集成整合自然资源确权登记成果。数据库标准待修改完善后，将作为配套技术规范和工作标准分送各地使用。

**记者：**在组织实施方面，《操作指南》做了哪些细化？

**负责人：**《操作指南》立足于指导各级登记机构做好自然资源确权登记组织实施工作，坚持目标导向和问题导向，按照《办法》确定的目标原则和工作内容，明确工作方法，细化技术要求，优化工作流程，规范技术标准，增强可操作性。

对于首次登记工作流程，在《办法》规定的通告、地籍调查、审核、公告、登簿5个程序的基础上，进一步细化为收集处理资料、制作工作底图、预划登记单元、开展通告、开展地籍调查、登记审核、开展公告、登簿发证8个步骤。对于变更登记、更正登记和注销登记，在《办法》第28条规定的基础上，区分依嘱托和依申请的情况，进一步明确了相应登记类型的适用情形、一般程序、所需材料等内容，细化了操作要求。

在登记单元划定方面，细化了划定规则，明确国家公园、自然保护区等各类自然保护地按照管理或保护范围优先划定登记单元；水流以管理范围为基础，结合堤防、水域岸线划定登记单元；湿地按照自然资源边界划定登记单元；森林、草原、荒地按照国有土地所有权权属界线封闭的空间划定登记单元；海域依据沿海县市行政管辖界线，自海岸线起至领海外部界线划定登记单元；无居民海岛按照“一岛一登”原则，单独划定登记单元，进行整岛登记；探明储量的矿产资源，固体矿产以矿区、油气以油气田划分登记单元。对于自然资源登记单元范围相互重叠的，按照集中连片、保持生态功能完整性的原则，规定了不同登记单元类型的划分顺序，明确同一登记单元内的国有自然资源只能包含一个所有权直接行使主体或代理行使主

体的原则。

为明确自然资源地籍调查方法和程序，《操作指南》规定了自然资源地籍调查技术要求。一是规定了权属调查的方法和内容。依据登记单元权属来源资料和全民所有自然资源资产清单划定成果，查清自然资源登记单元代表（代理）行使主体和行使内容；以集体土地所有权登记成果为依据，获取登记单元内集体土地所有权宗地的权利人、空间范围等权属状况；通过与不动产登记数据，以及取水许可、排污许可、勘查和采矿许可等信息关联，获取登记单元内不动产登记和行政许可信息。二是规定了充分利用全国国土调查和自然资源专项调查成果，查清自然资源的空间范围、面积、类型等自然状况。三是规定了通过关联国土空间规划明确的用途管制范围、生态保护红线、特殊保护区范围线等管理管制成果，直接获取登记单元内相关管理管制信息。四是规定了调查成果核实的主体和内容。明确调查成果核实以县为单位，由县级人民政府负责组织开展，核实内容包括登记单元界线、权属状况、自然资源类型和公共管制情况等。五是规定了自然资源地籍调查的成果要求，包括自然资源地籍调查表、自然资源地籍图和自然资源登记单元图等。六是规定了自然资源地籍成果的调查机构自检、自然资源登记机构或授权机构专检制度。

按照“自然资源登记单元具有唯一编码，编码规则由国家统一制定”的要求，充分吸收不动产单元设定与代码编制规则中有关分层编码的经验，在《操作指南》附件中明确了《自然资源登记单元代码编制规则》，规定了自然资源登记单元编码采用3层15位层次码结构，即行政区划代码（6位）+自然资源特征码（3位）+登记单元顺序号（6位）。这既保证了登记单元编码的唯一性和相对稳定性，又清晰表达了自然资源登记单元所在行政区域和登记单元类型，便于自然资源登记单元的管理、查询及统计等。

《操作指南》对自然资源登记簿样式和记载的具体指标作出规定，明确将自然资源的权属状况、自然状况等内容记载于自然资源登记簿，并关联国土空间规划明确的用途、划定的生态保护红线等管制要求及其他特殊保护规定等信息。同时，对首次登记通告和公告、自然资源地籍调查表、自然资源确权登记审核表、异议处理告知书等表格样式也作出了明确规范。

（资料来源于《中国自然资源报》）

# 关于新型冠状病毒肺炎防控期间有关工作的通知

(中估协发〔2020〕4号)

各省(区、市)土地估价(自然资源评价评估)、土地登记代理行业协会,各会员:

中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称中估协)于2020年2月5日召开了第五届第三次常务理事网络会议,会议由中估协副会长兼秘书长王军主持,全体常务理事参加了会议,会议就新型冠状病毒肺炎防控时期中估协有关工作进行了研究,决定如下:

## 一、发放援助金

对确诊为新型冠状病毒肺炎的中估协个人会员提供援助金,请各省(区、市)土地估价(自然资源评价评估)、登记代理行业协会(以下简称省协会)协助统计本省中估协个人会员确诊情况,并以省为单位统一向中估协申报。

## 二、实行会费减免

(一)对确诊为新型冠状病毒肺炎的中估协个人会员,免收2020年度个人会员会费。

(二)对重点疫区湖北省内土地评估机构中估协单位会员,免收2020年度单位会员会费;对其他省(区、市)土地评估机构中估协单位会员,减半收取2020年度单位会员会费。

(三)对湖北省土地估价与登记代理协会,实行2020年度土地估价方向个人会员会费100%划转,用以支持土地估价及登记代理专业人员灾后心理疏导、相关援助等方面。

(四)2020年,仍免收登记代理方向单位会员和个人会员会费。

## 三、暂停资信评级

暂停2020年度土地评估中介机构A级资信评级工作,《土地评估中介机构资信等级证书》(2019—2020年度)有效期延长至2020年12月31日。

## 四、推行网络继续教育

(一)2020年度土地估价师、登记代理

(下转第24页)

# 中国土地估价师与土地登记代理人协会关于 印发《土地估价与登记代理行业有序复工 工作指引》的通知

(中估协发〔2020〕6号)

各会员：

目前新型冠状病毒肺炎疫情形势依然严峻，防控工作仍是头等大事。土地估价与登记代理行业要生存、要发展，复工复产迫在眉睫，但全国各地均在实行严格管控，部分地区限制通行，对工作的顺利开展产生了一定影响。为保障行业持续发展，帮助会员安

全、有序复工复产，经中国土地估价师与土地登记代理人协会常务理事讨论研究，制定了《土地估价与登记代理行业有序复工工作指引》，现予以印发，供参考执行。

中国土地估价师与土地登记代理人协会  
2020年2月18日

## 附件

### 土地估价与登记代理行业有序复工工作指引

为深入贯彻落实中共中央、国务院关于新型冠状病毒肺炎疫情防控和企业复工复产的重大决策和工作部署，切实加强疫情防控工作，保障土地估价、登记代理行业从业人员的健康安全，促进行业平稳有序运行，中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）现就土地估价

与登记代理行业依法依规、安全有序复工指引如下：

#### 一、加强防疫知识学习，做好复工“安全第一课”教育

建立应急处置机制，做好复工后的应急预案。准备复工的机构或个人，应当准

备充足的防疫防护用品。已复工的机构应当做好疫情防控工作，认真组织学习，做好“安全第一课”教育，对办公场所定期消毒，尽量减少人员聚集，不信谣、不传谣，科学防控疫情，并全力配合行政主管部门、相关政府部门及行业协会的管理和工作。

## 二、开展继续教育，保持和提高专业能力

在尚未全面复工的特殊时期，各单位会员应积极组织员工在线参加培训学习，创造条件让机构内的土地估价和登记代理专业人员完成继续教育学时。目前，中估协、粤估协已开通远程继续教育培训供大家选学。

## 三、使用风险基金补充经营性流动资金不足

根据中估协印发的《土地估价机构职业风险基金管理规定》（中估协发〔2005〕32号），经营期间，职业风险基金按不低于估价业务收入的5%计提。《资产评估法》也将职业风险基金作为风险防范机制之一。

此次疫情会影响到机构正常经营，如导致机构流动资金不足，各机构可根据本机构章程等相关管理规定，在达到相应持股比例股东同意的前提下，使用风险基金补充经营性流动资金的不足，但使用金额应不超过累

计风险基金总额的50%。

2020年各机构可根据经营状况自行确定风险基金提留比例，但计提比例不得少于1%。

## 四、采取行之有效的实地查勘措施

实地查勘是《资产评估法》规定的法定程序，也是《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》等的基本要求。当前正值疫情防控关键期，也是各会员机构有序复工的重要阶段，估价项目普遍面临实地查勘无法进入或者风险高等实际困难，同时特别需要考虑估价人员的健康与安全问题。在确保估价师安全的前提下，应该按照规程的要求进行实地查勘。在存在风险的情况下，建议评估机构结合委估宗地所在地疫情情况，对估价委托方做好相关解释工作，与委托方达成一致意见，可在委托方现场协助下采用视频查勘、利用新技术等进行估价作业，例如在允许使用无人机的地区，取得当事人许可后，可以采用无人机的方式进行无接触现场查勘，并做好有关资料的存档工作，有关情况须在土地估价报告“需要特殊说明的事项”中予以明确说明，提示委托方和报告使用方充分了解评估机构在特殊时期所采取的实地查勘措施，评估机构应在疫情解除后监督承办估价师补充实地查勘。

估价师如认为远程查勘方式不能客观反

（下转第22页）



# 同力协契 共克时艰

## ——河北省自然资源评价评估行业协会抗击新冠肺炎活动纪实

生命重于泰山，疫情就是命令，防控就是责任。新型冠状病毒感染的肺炎疫情发生以来，河北省自然资源评价评估行业协会（以下简称协会）积极响应党中央、国务院的号召，认真贯彻落实习近平总书记关于做好疫情防控工作的重要指示及河北省委、省政府相关工作决策部署，把疫情防控作为当前重大政治任务，组织发动协会工作人员与会员单位凝心聚力、同力协契，共同投入到疫情防控这场硬仗中来。

1月28日，协会下发《关于新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控的倡议书》，要求各会员单位坚持政治站位，提高思想认识，把疫情防控工作作为当前最重要的工作来抓，依法有序支持疫情防控工作。同时注重科学防控，正确认识疫情，不信谣、不传谣。呼吁会员机构有序安排工作，严格员工健康管理，提倡远程办公。倡导爱心志愿活动，鼓励机构通过正规渠道进行捐赠，积极履行社会责任。

2月2日，协会下发《关于延长春节假期启动网上办公工作的通知》，进一步明确了应急防护期间协会的工作模式。不急事项延后办，紧急事项预约办，协会全体工作人员手机、微信等通信方式保持畅通，确保了会员服务不掉队。

2月6日，第一批定向支援湖北疫区抗击新型冠状病毒肺炎爱心款捐助到位，共计113000元。疫情无情，行业有爱，湖北的疫情时刻牵动着河北行业同仁的心，在协会领导的倡导下，协会全体工作人员共捐赠人民币20000元以支持湖北省土地估价与登记代理协会（以下简称湖北协会）设立抗击新型冠状病毒肺炎专项基金，用于湖北省土地估价及登记代理专业人员灾后人文关怀、心理疏导及相关援助。同时省内机构接连发起爱心助力，勇捐善款。经不完全统计，共有73家会员单位倾囊相助，向武汉市慈善总会捐款合计93000元。

2月10日，第二批定向支援湖北疫区抗击新型冠状病毒肺炎爱心款捐助到位，共计76050元。自协会发起定向捐赠支持湖北协会抗击新型冠状病毒肺炎活动以来，河北省各地会员机构纷纷响应号召，采取多种方式支援湖北疫区，为防疫救治做出贡献。其中定向支持湖北协会款项共计45500元，向武汉市慈善总会捐款共计30550元。

疫情当前，共克时艰，义不容辞！协会将持续密切关注疫情进展，切实履行社会责任，尽己所能为抗疫前线贡献力量！让我们齐心协力，共同打赢这场疫情防控阻击战！

河北省自然资源评价评估行业协会领导及工作人员定向捐赠支援湖北协会情况汇总表

序号	姓名	职务	捐款金额（元）
1	马仁会	会长	3000
2	崔真凯	副会长兼秘书长	3000
3	杨金元	副会长	3000
4	李开宏	副会长	3000
5	李明	副会长	3000
6	武路军	副秘书长	2000
7	王世琦	党支部书记 会员服务部主任	600
8	张辉	技术与培训部主任	600
9	李景素	财务部主任	600
10	张岩	综合部主任	600
11	贾淑丽	综合部副主任	600
合 计			20000

河北省自然资源评价评估行业协会部分会员单位向武汉市慈善总会捐款情况汇总表（第一批）

序号	机构名称	金额（元）
1	唐山东方地产评估咨询有限公司	10000
2	唐山中惠土地评估有限公司	6200
3	唐山华信土地评估有限公司	3000
4	河北星宇不动产评估勘测有限公司	3000
5	唐山金鲲地产估价有限公司	3000
6	河北正达房地产评估事务有限责任公司	2000
7	廊坊市坤达土地评估有限公司	2000
8	河北万汇房地产资产评估有限公司	2000
9	保定华腾土地估价咨询有限公司	2000
10	唐山永信土地评估有限公司	1000
11	邢台市华地不动产价格评估有限责任公司	1000
12	河北尚佳房地产评估有限公司	1000
13	河北衡信强源房地产评估有限公司	1000
14	河北诚翔房地产资产评估有限公司	1000
15	河北中晟房地产资产评估有限公司	1000
16	河北天诚房地产资产评估有限公司	1000
17	邢台旭瑞房地产评估有限公司	1000
18	河北华丰房地产价格评估有限公司	1000
19	石家庄盛泽土地评估有限公司	1000
20	唐山恒信土地评估有限公司	1000
21	河北瑞航土地评估有限公司	1000
22	河北中观土地评估有限公司	1000

续表

序号	机构名称	金额(元)
23	张家口益邦地产评估经纪有限公司	1000
24	河北紫光土地评估有限公司	1000
25	河北中鑫土地评估有限责任公司	1000
26	河北金石房地产评估有限公司	1000
27	邯郸市华泰土地评估咨询有限公司	1000
28	保定恒达土地咨询评估有限责任公司	1000
29	河北华诺房地产评估有限公司	1000
30	保定诚信资产评估有限责任公司	1000
31	河北嘉泓土地评估有限公司	1000
32	衡水永兴房地产评估有限公司	1000
33	石家庄博源土地评估咨询有限公司	1000
34	保定市永正土地资产评估咨询服务有限公司	1000
35	河北新世纪房地产评估经纪有限公司	1000
36	保定正和信土地估价咨询有限公司	1000
36	保定正和信土地估价咨询有限公司	1000
37	河北首佳不动产评估有限责任公司	1000
38	石家庄石房房地产评估事务所有限公司	1000
39	衡水昕海房地产评估有限公司	1000
40	张家口市宣化新天地土地评估咨询事务所	1000
41	衡水信达土地房地产评估有限公司	1000
42	保定东方资产评估有限公司	1000
43	承德天顺土地评估有限公司	1000
44	香河县正廉房地产评估有限公司	1000
45	四安昌合土地评估有限公司	1000
46	石家庄辰阅土地评估有限公司	1000
47	衡水德润土地评估有限公司	1000
48	河北兴诚土地评估咨询有限公司	1000
49	邢台嘉艺天和房地产评估有限公司	1000
50	廊坊市拓佳土地评估有限公司	1000
51	唐山中信德土地评估咨询有限公司	1000
52	河北恒信中兴房地产评估有限公司	1000
53	河北崆龙房地产评估咨询有限公司	1000
54	保定中嘉华土地估价有限公司	1000
55	邯郸市华源房地产估价有限公司	1000
56	唐山天汇房地产评估有限公司	1000
57	邢台卓勤兴业土地评估有限责任公司	1000
58	河北朗德房地产评估有限责任公司	1000
59	河北瑞致房地产评估有限公司	600
60	保定盛欣源土地规划咨询有限公司	600
61	河北华旭房地产估价有限公司	600

续表

序号	机构名称	金额(元)
62	河北荣腾房地产评估有限公司	500
63	河北明和信房地产资产评估有限公司	500
64	保定恒泰房地产估价有限责任公司	500
65	河北正维房地产评估有限公司	500
66	保定市哲人不动产评估有限责任公司	500
67	河北溢紫房地产评估有限公司	500
68	邯郸市恒达地产评估有限责任公司	500
69	唐山市荣马土地评估有限公司	500
70	秦皇岛永信土地评估有限公司	500
71	邯郸市德勤房地产评估有限公司	500
72	武安中策资产评估事务所	500
73	河北宏源土地评估有限公司	500
74	河北建业土地评估有限公司	500
75	河北宏盛达地产评估有限公司	500
76	邯郸市鼎嘉土地价格评估有限公司	500
77	河北中岳华资产评估有限公司	500
78	保定正达土地评估有限公司	500
79	廊坊市中评不动产评估有限公司	500
	合计	93000

河北省自然资源评价评估行业协会定向捐赠支援湖北协会情况汇总表(第二批)

序号	机构名称	金额(元)
1	河北冀博土地评估有限责任公司	10000
2	河北诚信华夏不动产评估测绘有限公司	10000
3	石家庄国信土地评估事务所有限公司	3000
4	河北诚翔房地产资产评估有限公司	3000
5	固安县友信不动产评估事务所	2000
6	保定恒泰房地产估价有限责任公司	2000
7	河北恒佳土地评估有限公司	2000
8	秦皇岛永信土地评估有限公司	1500
9	承德乾园土地评估有限公司	1000
10	河北明和信房地产资产评估有限公司	1000
11	河北金惠土地评估咨询有限公司	1000
12	保定市哲人不动产评估有限责任公司	1000
13	唐山华夏地产估价有限公司	1000
14	沧州市方圆不动产评估有限公司	1000

续表

序号	机构名称	金额(元)
15	河北衡信强源房地产评估有限公司	1000
16	廊坊永泰不动产评估有限公司	1000
17	唐山恒信房地产评估有限公司	1000
18	秦皇岛众泰土地评估有限公司	1000
19	沧州市新世纪不动产评估有限公司	1000
20	秦皇岛海旭土地评估咨询事务所(普通合伙)	500
21	廊坊市正衡资产评估有限公司	500
合计		45500

河北省自然资源评价评估行业协会部分会员单位向武汉市慈善总会捐款情况汇总表(第二批)

序号	机构名称	金额(元)
1	河北诚翔房地产资产评估有限公司	6000
2	河北正杰土地评估咨询有限公司	3500
3	河北崑龙房地产评估咨询有限公司	2000
4	廊坊首信不动产咨询评估服务有限公司	2000
5	张家口信德房地产资产评估有限公司	2000
6	保定正和信土地估价咨询有限公司	2000
7	石家庄石房房地产评估事务所有限公司	2000
8	河北天诚房地产资产评估有限公司	1550
9	唐山金龙土地评估有限公司	1000
10	河北金诚伟业房地产评估有限公司	1000
11	承德永兴房地产评估有限公司	1000
12	承德市弘正土地评估有限公司	1000
13	河北弘越资产评估有限责任公司	1000
14	承德明珠兴业土地资产评估有限公司	1000
15	保定市正源土地咨询评估有限责任公司	1000
16	河北中岳华资产评估有限公司	1000
17	河北金惠土地评估有限公司	500
18	河北金盛德土地价格评估有限公司	500
19	保定大雁土地评估咨询服务服务有限公司	500
合计		30550

# 共抗新冠 我们始终在一起

## ——北京协会纪实

2020年1月24日下午，北京市已经进入了重大突发公共卫生事件一级响应阶段，这标志着新型冠状病毒感染的肺炎疫情刻不容缓。北京房地产估价师和土地登记估价师与不动产登记代理人协会（以下简称协会）快速响应，第一时间投身于疫情防控工作。



虽然协会地处北京，但是在协会登记的估价师遍布祖国大江南北。1月26日，协会紧急以网络形式召开会长办公会研究疫情防控工作，同意向全行业发出“科学预防，共克时艰”的倡议书，并以协会的名义向武汉疫情一线捐款。当天下午，第一笔10万元捐款随着北京估价行业的爱

2020年1月27日 下午1:36



### 动员令

让我们一起加油，齐心协力打赢新型冠状病毒感染肺炎疫情防控战。

心汇向湖北省慈善总会，支援抗击新型冠状病毒感染的肺炎疫情工作。协会倡议，在这特殊时刻，会员机构采取分散在家网络办公，尽量让行业同仁避开返京高峰时段。春节在北京的估价同仁也配合区、街道的调查，做好健康情况申报。出行返京后的同仁自觉在家隔离。减少外出，勤洗手鼻，避免接触和食用野生动物、科学预防。

1月27日，协会党总支也发出动员令，要求各党支部要勇于担当，发挥战斗堡垒作用。坚决贯彻落实习总书记关于新型冠状病毒疫情的重要指示精神，确保各项防控措施落到实处。共产党员要冲锋在前，发挥先锋模范作用，带头落实防控措

**湖北省公益事业捐赠统一票据 (电子)**

票据代码: 42050119  
 收款人统一社会信用代码: 51110000500313847F  
 收款人: 北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会

票据号码: 0000003625  
 校验码: 6ec446  
 开票日期: 2020-01-29

项目编号	项目名称	单位	数量	标准	金额 (元)	备注
1030802	国内捐赠收入	元	1	100000	100,000.00	
金额合计 (大写) 壹拾万元整					(小写) 100,000.00	
						

收款单位 (章): 湖北省慈善总会      复核人: \_\_\_\_\_

省十堰市慈善总会的捐款活动，呼吁全行业的党支部、党员同志及行业同仁积极开展捐赠，金额不限。目前党员同志已经开始陆续捐款，捐赠金额协会也在统计当中。协会秘书处已于2月10日复工。在疫情

防控期间，做好自身安全防护工作，少聚会、戴口罩、勤洗手、常通风，广泛宣传科学防控知识。在疫情防控期间，协会会员单位和估价师踊跃贡献自己的力量支持打赢这场战役。截至2月20日，协会会员机构华源龙泰公司、盛华翔伦公司、戴德梁行北京分公司、中联公司、中瑞国际公司向北京、湖北相关部门、医院捐款、捐物200余万元。协会党总支也向全行业党员发出倡议书，在疫情进入决胜阶段的时刻，既要牵挂武汉的人民群众，也要关心武汉之外的湖北省其他城市，这些城市受到关注相对较少，虽然受感染人数也很多，但是医疗条件和医疗水平相对落后。湖北省十堰市也是首都人民非常牵挂的城市之一。十堰市是“南水北调”的源头，首都老百姓能喝到干净放心的水，源于丹江口水库老百姓和十堰市的奉献和支持。十堰市更是北京市的对口协作城市。共饮一江水，胜似一家亲。协会党总支倡议开展向湖北

防控期间，吴芳副会长兼秘书长每天值守在工作岗位。秘书处每天不多于2名工作人员在办公室值班，其余工作人员采用居家网络办公模式办公。秘书处全员保持微信和QQ在线，保障协会工作的顺畅、不间断。同时，协会加强评估从业人员管理。对离京、返京人员进行信息统计，要求各会员机构对返京员工认真做好宣传教育，严格执行市政府规定的14天隔离管理并加强情况报送。据统计，协会会员机构从业人员中，1800余人离京，有31人经停湖北。目前未有罹患新型冠状病毒肺炎或疑似的人员。协会已在协调开通2020年网络继续教育和估价师考前培训课程，保证会员机构在特殊时期的教育的需求。

协会坚信在党中央和各地方政府的领导下，我们一定能打赢这场疫情防控阻击战！湖北加油！中国加油！

## “豫”你一起战“疫” ——河南省土地估价师协会抗疫行动

新型冠状病毒感染的肺炎疫情发生后，按照党中央、国务院的决策部署，河南省迅速启动重大突发公共卫生事件一级响应，采取硬核手段坚决遏制疫情蔓延势头。为贯彻落实党中央、国务院和河南省委、省政府关于做好新型冠状病毒感染肺炎疫情防控的重要决策部署，全力支持配合疫情防控工作，河南省土地估价师协会（以下简称协会）号召各会员单位齐心协力，共克时艰，积极投入疫情防控阻击战。

2月5日，协会下发了《关于新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控的倡议书》，呼吁各会员高度重视当前疫情防控工作，认真学习新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控知识，注重科学防控，不造谣、不信谣、不传谣。疫情防控期间，提倡会员机构采用远程会议、视频连线等形式沟通联络。严格遵守国家及省、市相关延长假期的通知要求，提前调整相应工作安排。

面对严峻复杂的疫情，协会倡导机构和个人在力所能及的条件下，同心协力，伸出援助之手，针对疫情防控捐款捐物。自疫情发生后和省协会发起捐赠抗击新型冠状病毒肺炎活动以来，为共克时艰，打赢这场阻击战，发扬“一方有难，八方支援”的精神，协会向河南省红十字会捐款20000元，支援

抗击新型冠状病毒感染的肺炎疫情工作。同时，河南省各地会员机构不断地通过各种渠道与方式投入本次战“疫”行动中，踊跃捐款捐物，为防疫控疫做出贡献。据不完全统计，截至2月19日，除协会外，还有25家会员单位通过多种形式，向河南省红十字会、河南省慈善总会、武汉红十字会及当地红十字会等捐款捐物合计302383元（具体名单附后），目前捐款仍在继续。

疫情无情，人间有爱，涓涓细流汇成江海！这场疫情打乱了我们的生活，此刻让我们彼此相信，彼此守望，协会将会继续密切关注疫情进展，“豫”你一起，尽己之力积极参与到这场战疫中。随着返城复工人员增多，大范围的人员流动对疫情防控工作提出更严峻的挑战，希望各会员机构密切关注河南省疫情防控事宜的相关安排，主动配合疫情防控工作，做到有序复工，积极配合有关部门摸排和报告疫情，做好信息登记和筛查检测，做好报备工作，做到抗疫、复工两不误。

附件：河南省评估机构捐赠明细

河南省土地估价师协会  
二〇二〇年二月十九日



附件

河南省评估机构捐赠明细

序号	公司名称	捐赠数额(元)
1	河南省豫通房地产评估咨询有限公司	20000
2	河南省中土地房地产评估有限公司	16871
3	安阳市金土地房地产估价服务有限公司	21700
4	河南坤达土地房地产评估有限公司	10000
5	河南方迪土地房地产估价有限公司	18000
6	河南淮源土地估价测绘有限公司	20000
7	河南省中地联合房地产资产评估有限公司	19932
8	郑州豫华土地评估咨询有限公司	18200
9	河南华地土地房地产评估咨询有限公司	5000
10	河南宇达房地产评估有限公司	25050
11	河南省豫建房地产评估咨询有限公司	10000
12	河南瑞城土地房地产资产评估有限公司	20200
13	河南佳源房地产土地评估有限公司	18900
14	焦作市中地房地产土地评估测绘有限公司	11530
15	洛阳宇立不动产评估测绘有限公司	7000
16	河南房地美房地产土地资产评估有限公司	6000
17	河南尺度房产土地资产评估有限公司	6000
18	河南英信房地产资产评估咨询有限公司	3000
19	河南东立房地产土地资产评估测绘咨询有限公司	3100
20	驻马店中亚资产评估事务所	5000
21	河南恒泰土地房地产评估有限公司	2000
22	河南豫方房地产评估测绘有限公司	1000
23	河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司	500
24	河南天健房地产土地资产评估有限公司	8400
25	南阳市天平地产评估咨询有限公司	5000



## 充分发挥组织作用，凝聚行业力量抗疫情 ——广西土地估价行业战“疫”纪实

2020年春节期间，一场突如其来的新型冠状病毒感染的肺炎疫情肆虐武汉，席卷全国，广西壮族自治区新型冠状病毒感染的肺炎疫情联防联控工作领导小组决定于1月24日23时起启动重大突发公共卫生事件Ⅰ级响应。在本该祥和喜庆的节日里，受到疫情影响，空气骤然变得凝重起来，大家的脚步都有些乱了方寸。如何预防新型冠状病毒感染的肺炎感染、如何安排必要的出行、如何安排年后工作等，都是每个人必须要面对的问题。

广西土地估价师协会想会员之所想，急会员之所急，2月29日，协会向广大会员发出了《关于新型冠状病毒肺炎疫情防控的倡议书》，倡议全体会员高度重视疫情防控工作、正确传播疫情信息、严格贯彻疫情防控要求，并附《国家卫健委发布新型冠状病毒传播途径与预防指南》和《新型冠状病毒感染的肺炎防控知识手册》，指导会员科学防控；原定的春节结束后，为及时给会员提供服务，但尽量减少人员流动，降低交叉感染风险，2月2日至9日，协会启动网上办公机制，确保行业信息的顺畅传递，尽可能为会员解决面临的困难和问题；根据广西壮族自

治区新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作领导小组指挥部第4号令的精神，2月9日，协会印发了《关于疫情防控期间有序复工复产及会员服务工作指引》，内容包括复工复产指引、会员服务工作指引两部分，为会员有序复工复产提供帮助。针对复工没有口罩的问题，协会通过多渠道，购买1.3万个口罩，及时分发给109家机构、866名执业土地估价师，为全行业从业人员安全出行多一份保障。



为行业准备的口罩

全国人民共同面对一场没有硝烟的战役，每一个中国人都不能置身之外。作为土地估价行业的每一位成员，我们责无旁贷。疫情发生后，广西土地估价行业时时关注疫情动态，关心抗击疫情工作。协会为武汉市志愿者寄去了急需的防御物资；会员机构自发组织，向广西疫情严重地区捐款捐物、协助城市社区开展疫情防控工作等。此外，协会向土地估价行业的全体会员发出《“抗击新冠疫情 守护白衣天使”捐赠倡议书》，倡议大家用点点爱心，为这次疫情阻击战出一份力，给医护人员一份关怀。倡议书发出后，全行业积极响应，短短三天时间，共有66家机构、近200名从业人员捐款，捐献214951.06元。这些爱心款项将捐赠给广西壮族自治区人民医院、新型冠状病毒感染的肺炎定

点救治医院及湖北省中医院，用于奋战在疫情防控一线医护人员的费用。

同舟共济，应对挑战，我们坚信，在党和政府的坚强领导下，在全社会、全行业的共同努力下，全国人民同心同德、共克时艰，必将打赢这场疫情防控阻击战，夺取疫情防控的最后胜利。



为会员分发口罩

（上接第10页）

人继续教育活动以网络授课为主，各省协会可与中估协联合组织、也可单独组织网络继续教育。继续教育主办单位按《关于请报送2020年度土地估价师、土地登记代理人继续教育活动的计划通知》要求进行申报。

（二）对湖北省内土地估价、登记代理专业人员实行2020年度继续教育学时减免。学时减免方案由湖北省土地估价与登记代理协会制定，经中估协审核后实施。

（三）在全国范围内有偿征集网络继续

教育课件。网络继续教育培训对全国土地估价、登记代理专业人员开放，对中估协个人会员免费。

（四）推进远程办公系统、视频会议及教育培训系统等建设，无偿与省协会和会员共享。

## 五、联系方式

陈光耀 13581975836

张天舒 13661390188

# 共同战“役”

## ——广东省不动产登记与估价专业人员协会在行动

疫情就是命令，防控就是责任。广东省不动产登记与估价专业人员协会（以下简称粤估协）紧跟习总书记对疫情的重要指示，遵照中共广东省社会组织党委、广东省自然资源厅、广东省民政厅以及中国土地估价师与土地登记代理人协会的工作部署，快速响应、高效组织，积极投身于疫情防控工作。

### 一、高度重视、周密部署

1月25日（大年初一），面对广东省启动重大突发公共卫生事件一级响应的形势，粤估协紧急召开班子会议专题研究疫情防控工作，并于当天由协会党支部和协会共同印发《关于新型冠状病毒肺炎疫情相关事宜告全体会员书》，包括一是成立协会层面的疫情防控领导小组；二是呼吁全体会员按照党和政府的部署与要求，宣传正确的防范和应急机制、配合做好相关调查和信息收集工作、妥善开展本机构人员管理，不造谣、不信谣、不传谣、不恐慌，同时倡导养成健康生活习惯；三是有序安排正常经营活动，倡导临时网络办公机制、呼吁做好自我管理以

及及时据实调整工作计划、有效保护从业人员合法权益，以及鼓励在应急防控期间，对湖北省不动产估价和登记代理机构在粤开展的业务给予必要协助；四是倡议全行业志愿参与爱心捐助行动。

### 二、爱心接力、捐款捐物

在此期间，粤估协专职工作同志通过多种形式参与疫情防控专项捐款。1月26日，粤估协正式发起善款直接转入湖北省慈善总会账号的“慈善医疗众筹”项目，截至2月12日，该项目共向粤估协员工和行业爱心人士筹得善款近八万元，目前捐款仍在继续。此外，协会专职员工一直通过多种方式帮扶各种特殊困难群体：2月10日，专职员工得知湖北部分县镇患有癫痫症的小孩未能及时收到不能间断的处方药而陷入困局之后，急病人所急，于次日深挖全省仅有的库存，开出一千多元的处方药，并为四个家庭寄出，且行动还将持续下去；多位专职员工通过腾讯公益等网络平台捐助善款，想尽办法购置口罩，包邮赠至广州市的医护人员手中等。

### 三、筹集物资、驰援一线

面对湖北疫情防控一线人员物资紧缺的实际情况，粤估协理事群发言一直响个不停，纷纷联系对接着医疗物资供应资源、湖北疫情防控物资紧缺单位需求、援助用品物流解决方案等信息。伴随形势的快速变化，粤估协秘书处特别是党员干部挑重担、勇担当，高效组织、快速反应，通过援助方案的几易其稿和夜以继日的多方联系，克服了物资稀缺、物流暂停、交通不畅等重重困难，终于在2月1号（初八）晚上之前，将满载广东省土地估价与登记代理咨询行业理事单位和协会专职员工爱心的第一批捐赠物资5万只口罩，全部点对点由专人亲自送到7家基层单位，包括湖北省三合镇人民政府、荆门市漳河新区双喜街办、沙洋县曾集镇孙店村卫生室、京山市永隆镇新河口村医务室、武汉科技大学医院、武汉后官湖医院、南漳县长坪镇卫生院。受赠单位一致对粤估协及爱心企业心系灾区、逆风而行的善举等予以高度赞赏和诚挚感谢！

### 四、立场坚定、弘扬正气

疫情防控期间，粤估协及时与上级党委及相关部门保持着请示、汇报机制，按部署开展相应工作，包括向广东省自然资源厅汇报防控情况、按中共广东省社会组织党委部署收集统计行业疫情防控调查情况等，广东省自然资源厅2月5日在其公众号上向社会

推送《共同战“疫”：广东省不动产登记与估价专业人员协会在行动》对此进行了专题报道。广东省土地估价与登记代理咨询行业的企业与专业人员抗疫热情高涨，他们源源不断地通过不同的渠道与方式投入到本次战“疫”行动中。截至2月12日，据不完全统计，共有83家会员机构通过多种形式向湖北等地捐资捐物100余万元。

### 五、抗疫复工、有机协调

面对疫情带来的冲击，为切实减轻执业会员负担，有效帮助执业会员积极应对挑战，保障行业健康稳定并助力经济建设与发展，粤估协通过充分发挥主观能动性，形成系列应对方案并在2月12日召开常务理事会审议通过，引导全行业抗疫、复工两不误，具体措施包括：设置50万元“抗疫行动专项资金”专项用于疫情防控及复工专项援助、减免确诊新型冠状病毒肺炎个人会员的年度会费、对确诊个人会员及为其保留工作岗位的团体会员进行补助、在尚未全面复工的特殊时期创造条件组织在线培训学习以解决从业人员的法定继续教育学时要求以及专业知识与能力的储备、创新性组织行业公益技术援助、全面调研会员职业困难尽快上报和下发工作指引等。

# 浅议养老产业用地估价业务拓展需熟悉的关键问题

曹亚琨 胡永强 丁 一

(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 深圳 518048)

**摘要** 伴随我国老龄化社会来临, 我国养老产业用地需求与开发快速增长, 养老产业不仅是极具商业潜能的蓝海产业, 也关乎我国老年人福祉。土地估价行业紧密联系养老产业用地的价格评估业务, 若估价机构能有效拓展养老产业用地估价业务, 不仅有助于提升企业盈利能力, 还将促进我国养老产业的整体发展。本文为此梳理探讨了养老产业用地估价业务拓展需要熟悉的几个关键问题, 以便估价机构对该类用地估价业务拓展做足准备。

**关键词** 养老地产 土地估价 人口老龄化 估价机构

《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》(国发〔2013〕35号)提到:“当前,我国已经进入人口老龄化快速发展阶段,2012年底我国60周岁以上老年人口已达1.94亿,2020年将达到2.43亿,2025年将突破3亿。”据艾瑞咨询统计,2018年我国养老产业市场规模达6.57万亿元,预计2022年达10.29万亿元,复合增长率高达11.9%。我国养老产业已是一个万亿级的蓝海市场。

受我国老龄化人口和养老产业市场规模皆双双增长拉动,我国养老产业用地估价的业务量同步激增,为更好地促进我国养老产业发展,土地估价机构应积极对外拓展养老产业用地估价业务。然而,相对于常见的住宅、商业、工业用地,养老产业用地估价较

为特殊,估价机构进行外拓和完成此类估价业务时,常倍感棘手。因此,笔者将对养老产业用地估价的相关重大问题梳理,以便估价机构共同探讨,做足准备。

## 一、关于养老产业用地的定义

何为养老产业用地,我国现行《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017),并无此地类,业界也无统一定义。

因此根据调研,笔者从广义和狭义两个角度对养老产业用地进行定义。广义而言,养老产业用地是指一切服务于老年人康养生活的用地,包括为老服务的住宅、公寓、商业、旅游和养老、康养服务设施的用地。狭义而言,则特指养老服务设施用地,根据

2014年国土资源部办公厅发布的《养老服务设施用地指导意见》（国土资厅发〔2014〕11号），养老服务设施用地是指专门为老年人提供生活照料、康复护理、托管等服务的房屋和场地设施占用土地；老年酒店、宾馆、会所、商场、俱乐部等商业性设施占用土地，不属于养老服务设施用地。

## 二、养老产业用地估价业务拓展需要熟悉的几个关键问题

### （一）我国老龄化整体趋势如何

2000年，我国65岁及以上老年人占总人口数7%，我国正式进入老龄化社会。截至2018年底，这一比例上升到11.9%。随着20世纪50~60年代高峰期出生人口逐渐步入老年，在未来一段时间内，我国的老龄化将以更快的速度发展。预计到2050年，我国65岁及以上人口占比将高达26%。

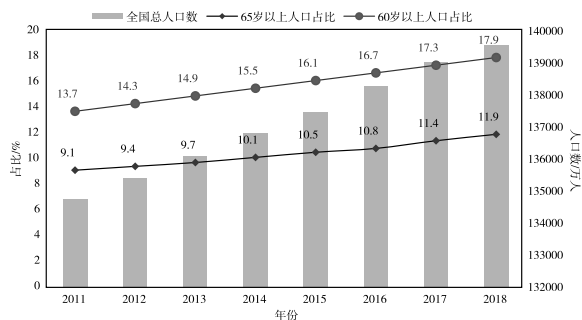


图1 2011—2018年我国老龄化人口趋势情况  
数据来源：WIND

图1显示，2011—2018年我国60岁、65岁老年人各年占比和全国人口总数呈逐年稳步增大态势。按图计算，截至2018年底，我

国总人口13.95亿，65岁及以上老年人口1.67亿，60岁及以上老年人口2.45亿，老年人口基数大且增速快。

### （二）我国养老产业用地有什么最新的政策动向

2019年6月，自然资源部出台《关于加强规划和用地保障促进养老服务发展的意见（征求意见稿）》，进一步明确了养老服务设施用地的范围，“养老服务设施用地指专门为老年人提供生活照料、康复护理、托管照护、医疗卫生等服务、不可分割销售的房屋和场地设施占用的土地，包括养老院、养护院、敬老院、托老所、社区养老服务中心、日间照料中心等。”，同时在确定养老服务设施用地土地用途、年期和现行《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）做了衔接<sup>①</sup>，这将有效解决之前国家养老服务鼓励政策与新版《土地利用现状分类》不对应的缺位<sup>②</sup>，此外该意见的征求意见稿还提及了多项支持养老服务设施用地的举措，涉及养老服务设施用地的内涵界定、空间规划布局、土地供应、监管服务和政策措施等方面。

① 具体可查阅《关于加强规划和用地保障促进养老服务发展的意见（征求意见稿）》第一章第二节“确定养老服务设施土地用途和年期”。

② 国土资源部《养老服务设施用地指导意见》（国土资厅发〔2014〕11号）规定，养老服务设施用地土地用途确定为医卫慈善用地，对应《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2007）一级类“公共管理与公共服务用地”下的二级类“医卫慈善用地”，后新版《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）一级类“公共管理用地”下无二级类“医卫慈善用地”，导致国家养老产业用地相关政策与土地利用分类衔接缺位。



### （三）我国哪些省份养老产业用地需求潜力大

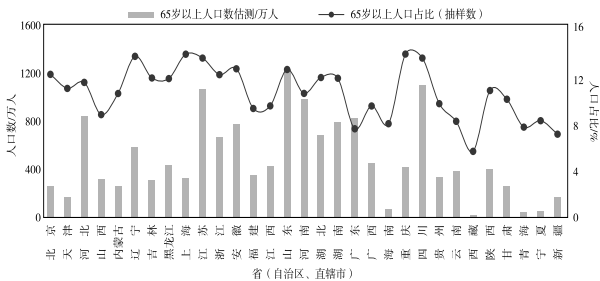


图2 2017年各省（自治区、直辖市）65岁以上人口及占比估测

数据来源：中国统计年鉴2018

图2显示了我国各省（自治区、直辖市）65岁以上人口的占比和人口数，其中我国65岁以上人口数排名前十的有山东、四川、江苏、河南、河北、广东、湖南、安徽、湖北、浙江，65岁以上人口占比排名前十的有重庆、上海、江苏、辽宁、四川、安徽、山东、北京、浙江、湖北；若再结合当地气候等康养旅游资源和经济发展程度等因素考虑，笔者认为除以上提到的65岁以上人口数和占比前十的省份外，云南、广西、海南和天津的养老产业用地需求潜力较大。

### （四）我国养老产业用地的供地方式有哪些，能否进行抵押

依据营利性、非营利性的性质差异，养老服务设施用地可分别采取租赁、出让等有偿方式和划拨方式供地，鼓励租赁供地。经养老主管部门认定的非营利性养老服务设施用地可采取划拨方式供地。营利性养老用地应以租赁、出让等有偿方式供地。为降低营

利性养老服务机构建设成本，各地可制定养老服务设施用地出租或先租后让供应的鼓励政策和租金标准，鼓励以租赁方式供地。

我国养老产业用地可以进行抵押。养老产业用地的开发主体在签订出让合同和租赁合同时，应当约定出让或租赁建设用地使用权可以设定抵押权；在核发划拨决定书时，应当约定划拨建设用地使用权不得单独设定抵押权，设定房地产抵押权的建设用地使用权是以划拨方式取得的，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

### （五）养老产业用地常用的估价方法有哪些，难点在哪

从土地估价实践角度来看，养老产业用地开发分为营利性和非营利性项目。营利性项目多为高端养老公寓开发、高端养老康养设施和旅游酒店开发，更适用市场比较法、剩余法和收益还原法进行土地估价，非营利性项目则适宜采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行土地价格测算。

从估价的要点来看，除遵循基本的估价要点外，一要符合相关规定，如《上海市2013年基准地价更新成果》规定特定用途土地，养老用地基准地价不低于同级别办公基准地价的60%<sup>①</sup>，《北京市基准地价更新成果》（京政发〔2014〕26号）规定，医卫慈善用地中的养老设施用地为办公用地的90%等。若用地为养老设施用地，老年人出租老

① 见《上海市2013年基准地价更新成果》2.3特定用途土地。

年公寓、宿舍等居住用房的，出租服务合同应约定服务期限一次最长不能超过5年<sup>①</sup>。二要市场研究与个案研究并重，擅于评价其个案开发的合理性，估计其未来收益构成。

从估价的主要难点来看，估价师在采用剩余法或者收益还原法时，产业用地分析复杂，行业运营情况差异大，且相关运营数据难以获取等。这表现在：一是养老产业用地产权方式多样，有划拨、出让和租赁；二是即使同一宗地，用途也多样，有居住用途、特种用途公寓、管理用房、老年活动室、福利用途医院、配餐室、特种用途商业等；三是服务运营模式多类，主要有轻资产、重资产、轻重结合。因此在进行养老产业用地评估时，估价师需要根据项目所在地区的老龄化水平、消费水平、服务设施等，全面研究项目的运营模式、收费方式及其合理性。

如笔者曾做过的上海某养老地产项目，土地用途为居住或特种用途（医疗卫生），建筑面积近10万平方米，该项目的收益和支出非常复杂，收益形式包括近千套养老公寓、配套医院、配套酒店（主要为老人亲属探亲用）、零星商铺租赁及会员卡A、B卡销售等，故测算净收益时其现金流入包括养老公寓服务现金流入、医院现金流入、配套酒店现金流入、配套商业租赁收入、会员卡销售收入等，运营费用则包括医疗、酒店成本及费用、管理费用、销售费用、税金等。另外，行业利润数据亦较难获取，笔者实地调研过，每一项目个体运营模式悬殊，利润率

离散程度高，以致缺乏行业平均利润可靠数据，这些都是实操过程中遇到的需要解决的问题。由于该项目已运营并经营效果良好，笔者认为继续以此方式运营最有利，符合土地估价原则中的最有效利用原则、预期收益原则、供需原则和贡献原则，因此，最终在秉持估价原则的基础上，估价人员小心求证和询证测算相关数据，最终得出估价结果。

总体而言，养老产业用地的特殊性、收益和用途复杂性和估价师的业务熟练程度成为养老产业用地估价结果准确性的难点与瓶颈。估价机构和估价师做好相关功课，才能在相关估价业务中游刃有余。

### 三、总结

我国已正式进入老龄化社会。过去土地开发瞄准了作为消费主力的中青年，然而随着老年人数量的逐年增多，医疗水平提高带来的人均寿命拉长，老年人的养老支出规模也在逐年攀升，笔者所处的土地估价企业，近来有关养老产业用地价格评估的项目相较过去也开始增多。笔者将工作中养老产业用地估价业务拓展中积攒的一些经验与同行共享，以期与全估价行业共享养老产业用地估价业务市值“蛋糕”，为我国养老产业发展添砖加瓦。

#### 参考文献

- 陈忠平.2019.养老地产中的高质量估价服务探讨[J].中国房地产估价与经纪(1).
- 刘挺.2018.我国养老服务设施用地政策现状、问题和建议[J].中国房地产(22).

<sup>①</sup> 见《养老服务设施用地指导意见》第五条第七款。

# 2020年1月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

表1 2020年1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	上年同期=100	2015年=100		上月=100	上年同期=100	2015年=100
北 京	100.0	104.1	144.6	唐 山	101.2	113.6	140.0
天 津	99.8	101.3	132.3	秦 皇 岛	100.0	110.4	148.1
石 家 庄	100.0	108.8	155.6	包 头	100.0	105.9	123.7
太 原	99.4	102.9	129.3	丹 东	100.6	107.9	129.0
呼 和 浩 特	100.5	114.8	151.3	锦 州	101.4	108.5	121.3
沈 阳	100.3	109.2	142.0	吉 林	101.0	109.2	135.9
大 连	100.1	108.4	136.8	牡 丹 江	100.7	105.1	124.4
长 春	100.0	108.6	137.8	无 锡	100.8	109.0	154.2
哈 尔 滨	100.3	109.4	143.5	扬 州	100.4	110.5	151.8
上 海	100.5	102.7	150.4	徐 州	100.8	111.5	158.7
南 京	100.1	103.3	153.6	温 州	100.3	104.5	121.1
杭 州	100.3	105.0	147.9	金 华	100.4	107.9	134.9
宁 波	100.6	108.2	139.7	蚌 埠	100.7	103.4	130.6
合 肥	100.4	103.7	161.4	安 庆	99.6	102.1	126.0
福 州	99.5	103.5	144.2	泉 州	100.3	103.5	116.1
厦 门	100.2	104.4	157.4	九 江	101.1	108.6	144.1
南 昌	100.3	103.3	140.7	赣 州	100.1	102.7	128.8
济 南	99.5	99.7	141.0	烟 台	100.5	109.7	142.8
青 岛	100.1	103.7	139.1	济 宁	100.2	109.3	135.3
郑 州	100.0	101.4	144.7	洛 阳	100.1	112.4	143.8
武 汉	100.4	111.5	161.6	平 顶 山	100.2	108.6	130.2
长 沙	100.6	104.6	147.2	宜 昌	99.5	100.1	129.5
广 州	100.3	104.2	156.9	襄 阳	100.6	110.0	136.1
深 圳	100.5	104.3	151.9	岳 阳	99.7	97.9	120.3
南 宁	100.4	112.0	151.8	常 德	99.8	103.4	127.6
海 口	99.9	106.6	148.4	惠 州	100.7	105.0	142.1
重 庆	100.0	107.5	142.7	湛 江	99.5	104.1	130.3

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	100.3	110.0	154.1	韶 关	99.8	99.5	122.7
贵 阳	99.5	104.4	145.7	桂 林	100.3	106.7	130.8
昆 明	100.0	110.5	147.4	北 海	100.4	107.7	142.2
西 安	100.3	112.8	170.1	三 亚	101.3	106.7	155.1
兰 州	100.6	104.7	127.5	泸 州	99.8	97.9	120.9
西 宁	100.8	114.7	137.2	南 充	99.6	102.0	128.1
银 川	101.0	112.8	130.0	遵 义	100.2	104.2	129.1
乌鲁木齐	99.9	101.1	116.6	大 理	100.8	114.1	149.3

表2 2020年1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	100.3	102.4	128.1	100.1	102.6	145.3	99.6	106.4	156.6
天 津	100.0	100.5	138.5	99.6	100.8	131.1	99.9	102.7	130.3
石 家 庄	100.3	110.1	153.3	100.1	109.3	158.0	99.5	106.6	151.1
太 原	99.5	104.9	136.0	99.5	102.6	129.8	99.1	102.6	126.2
呼 和 浩 特	100.8	114.3	143.6	100.4	113.4	150.6	100.6	117.8	156.8
沈 阳	100.4	107.9	141.6	100.2	108.9	141.7	100.4	112.1	143.0
大 连	100.1	108.7	136.6	100.3	108.6	141.2	99.8	107.6	129.0
长 春	100.2	109.8	145.2	99.8	107.6	133.2	100.1	108.8	136.2
哈 尔 滨	100.5	109.1	141.2	100.2	108.2	142.4	100.3	112.0	147.8
上 海	99.7	102.5	152.6	100.6	102.6	150.6	100.7	102.8	149.5
南 京	100.0	103.2	158.4	99.7	102.5	152.3	100.8	105.2	151.8
杭 州	100.4	106.5	156.3	100.2	104.2	145.1	100.3	103.7	140.9
宁 波	100.6	107.2	146.5	100.6	109.6	140.9	100.7	106.8	135.2
合 肥	100.6	103.8	160.3	100.2	103.6	161.4	100.6	103.8	163.4
福 州	100.0	104.4	141.5	99.1	102.5	141.0	99.8	104.6	150.4
厦 门	100.4	101.4	151.8	100.1	106.1	162.1	100.0	103.4	153.7
南 昌	100.6	102.8	143.4	100.4	102.7	139.3	99.5	106.0	144.0
济 南	99.9	101.6	142.7	99.3	98.7	139.7	100.1	102.0	144.7
青 岛	100.2	105.2	141.3	100.2	102.9	139.0	99.8	102.4	135.3
郑 州	99.9	102.0	147.8	100.3	100.5	142.7	99.4	101.9	140.7
武 汉	100.4	113.4	166.3	100.5	110.8	160.8	100.1	111.0	157.7
长 沙	100.4	103.9	145.1	100.7	104.4	146.8	100.5	105.2	149.1
广 州	100.5	106.2	161.8	100.4	103.7	155.0	100.2	103.8	157.1
深 圳	100.3	104.6	151.6	100.7	102.8	149.8	100.6	104.8	153.9
南 宁	100.3	110.5	152.9	100.4	113.0	150.5	100.4	112.8	152.4
海 口	100.4	106.0	143.7	99.9	105.0	149.2	99.6	111.2	150.7

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
重 庆	99.9	109.4	150.4	99.7	106.5	138.3	100.6	106.2	138.2
成 都	100.6	110.2	155.6	99.8	108.5	150.2	100.3	112.1	157.1
贵 阳	99.7	103.6	148.6	99.4	105.1	146.1	99.8	103.8	140.5
昆 明	100.0	110.3	146.3	100.2	111.4	149.4	99.8	109.1	144.6
西 安	100.2	114.8	175.7	100.3	113.1	169.9	100.4	110.4	164.9
兰 州	100.3	105.0	132.0	101.0	105.2	126.7	100.3	103.3	122.8
西 宁	100.4	110.4	134.6	100.8	115.6	138.1	101.0	113.8	135.4
银 川	101.2	113.7	129.8	100.9	113.0	129.7	101.1	111.8	130.8
乌鲁木齐	99.6	101.6	117.1	100.1	100.9	119.0	99.7	101.4	109.8
唐 山	100.7	110.1	133.4	101.5	114.8	143.0	100.7	114.7	140.7
秦 皇 岛	100.3	110.6	148.1	100.1	111.0	150.5	99.4	108.2	139.8
包 头	100.9	105.5	129.1	99.9	106.2	123.2	100.0	105.2	121.7
丹 东	100.1	107.3	129.3	100.8	108.8	130.2	100.5	105.8	124.3
锦 州	101.0	109.9	119.9	101.6	107.8	121.6	101.2	110.0	125.2
吉 林	100.6	109.2	136.5	101.3	110.0	135.7	100.7	106.5	134.6
牡 丹 江	100.2	104.7	121.3	101.1	105.3	126.5	100.1	105.4	123.0
无 锡	100.7	110.5	164.2	101.0	108.6	154.7	100.4	108.7	145.9
扬 州	99.5	112.7	154.0	100.5	109.6	151.5	100.8	112.1	151.5
徐 州	101.0	112.8	162.7	100.9	112.0	158.8	100.2	107.8	154.5
温 州	100.9	102.9	119.0	100.1	104.7	122.3	100.2	105.4	121.0
金 华	100.1	108.9	140.1	100.4	107.2	134.9	100.7	107.9	129.7
蚌 埠	100.8	103.5	131.3	100.6	103.4	130.9	101.1	102.3	122.9
安 庆	99.9	100.7	125.0	99.6	102.8	127.3	99.4	100.7	121.0
泉 州	100.3	103.5	118.5	100.4	103.8	115.0	100.2	103.0	116.5
九 江	101.2	108.1	147.5	101.1	108.6	142.7	101.0	108.7	147.7
赣 州	100.7	105.0	129.5	100.0	102.0	127.5	99.8	103.4	133.7
烟 台	100.7	110.5	140.7	100.3	109.2	145.8	100.2	109.1	136.8
济 宁	100.1	107.4	134.4	100.3	110.2	137.3	100.2	107.4	130.9
洛 阳	99.4	113.4	151.8	100.0	111.8	142.6	101.0	113.2	141.2
平 顶 山	101.0	110.1	129.7	99.9	108.3	130.8	100.0	107.1	128.9
宜 昌	99.1	100.1	133.1	99.7	100.3	128.7	99.3	98.7	129.4
襄 阳	100.8	110.8	143.9	100.5	109.8	135.1	100.7	109.7	131.3
岳 阳	99.4	96.0	119.5	100.2	98.4	118.4	98.8	98.3	125.1
常 德	99.8	102.8	132.5	99.7	103.9	126.4	99.9	103.4	122.2
惠 州	100.8	102.9	142.4	100.5	105.4	141.6	100.9	105.7	142.8
湛 江	98.7	104.7	129.8	100.0	103.9	130.9	99.3	103.3	128.8
韶 关	99.4	99.9	123.6	99.9	99.5	122.7	99.7	99.5	122.4
桂 林	100.4	105.0	127.8	100.4	107.4	131.5	99.7	106.0	131.9
北 海	100.5	108.6	143.2	100.3	106.1	140.6	100.5	107.7	141.0
三 亚	101.5	107.1	156.3	101.3	106.2	155.7	101.0	106.9	152.3
泸 州	99.6	97.0	121.2	99.9	98.4	120.9	99.3	97.1	119.6
南 充	99.3	103.2	128.6	99.7	101.5	128.1	99.1	102.5	124.5
遵 义	100.6	107.1	134.8	100.1	103.8	127.4	100.1	101.8	129.7
大 理	100.2	113.7	150.8	101.5	115.9	154.1	100.5	112.6	144.2

表3 2020年1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	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
北 京	100.4	100.0	145.1	唐 山	101.0	116.1	133.0
天 津	99.4	99.2	133.5	秦 皇 岛	99.7	108.8	131.1
石 家 庄	99.5	100.3	125.7	包 头	100.2	106.1	113.7
太 原	99.6	103.3	129.0	丹 东	100.4	108.9	117.9
呼和浩特	100.0	109.5	133.2	锦 州	99.6	102.5	103.1
沈 阳	100.5	109.9	130.1	吉 林	100.4	108.0	123.9
大 连	100.0	105.0	121.8	牡 丹 江	99.7	99.3	109.0
长 春	100.4	107.3	126.2	无 锡	100.3	109.3	148.3
哈 尔 滨	100.9	112.2	136.0	扬 州	100.2	105.1	129.4
上 海	100.2	101.4	139.5	徐 州	100.5	104.8	127.7
南 京	100.1	105.6	146.0	温 州	99.9	103.3	116.3
杭 州	100.1	103.0	144.6	金 华	99.8	101.4	120.6
宁 波	100.7	108.8	134.4	蚌 埠	100.3	104.5	125.7
合 肥	100.3	103.1	161.7	安 庆	99.8	96.3	117.4
福 州	99.7	103.8	129.7	泉 州	100.2	102.3	116.9
厦 门	100.4	105.9	142.5	九 江	100.2	107.1	130.8
南 昌	100.1	101.5	132.6	赣 州	100.4	105.4	130.1
济 南	99.8	97.2	128.9	烟 台	99.5	103.4	126.2
青 岛	99.9	94.5	126.2	济 宁	100.4	108.2	137.9
郑 州	99.6	96.6	127.7	洛 阳	100.6	109.6	128.8
武 汉	99.6	97.8	144.4	平 顶 山	100.3	106.7	122.8
长 沙	99.8	98.8	134.2	宣 昌	99.6	96.3	118.3
广 州	100.3	98.7	147.5	襄 阳	99.8	104.6	122.2
深 圳	100.7	108.8	163.8	岳 阳	99.9	98.6	112.6
南 宁	100.6	109.0	137.4	常 德	100.1	98.6	113.6
海 口	100.0	98.6	113.5	惠 州	100.4	103.4	135.5
重 庆	99.6	100.9	127.8	湛 江	99.8	97.6	110.5
成 都	99.9	100.6	117.9	韶 关	99.5	99.9	115.7
贵 阳	99.6	97.2	118.6	桂 林	100.5	105.1	112.4
昆 明	99.8	105.7	133.4	北 海	99.7	101.7	122.9
西 安	99.8	100.3	121.0	三 亚	100.0	99.7	120.0
兰 州	101.1	108.6	125.9	泸 州	99.9	100.0	120.1
西 宁	100.0	112.8	123.6	南 充	99.8	99.7	120.6
银 川	99.7	107.0	113.7	遵 义	99.5	96.6	113.6
乌鲁木齐	99.9	101.5	124.4	大 理	100.7	110.6	131.0

表4 2020年1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	100.2	99.2	145.0	100.6	100.9	144.5	100.4	100.4	146.4
天津	99.2	97.2	133.5	99.5	101.0	135.8	99.8	100.2	127.4
石家庄	99.6	99.9	126.0	99.6	100.2	125.1	99.3	101.7	126.2
太原	99.5	103.8	130.7	99.8	103.0	129.9	99.6	102.6	124.3
呼和浩特	100.3	109.8	134.0	99.8	109.3	132.7	99.7	108.4	131.4
沈阳	100.2	108.7	128.7	100.9	112.8	134.2	101.4	111.1	129.7
大连	99.7	104.1	120.2	100.3	106.5	123.9	100.2	104.9	123.0
长春	100.5	108.0	128.5	100.3	106.5	124.1	100.1	106.3	122.2
哈尔滨	100.8	111.0	134.3	100.7	113.3	136.1	101.4	112.3	139.5
上海	99.7	101.4	139.3	100.4	102.5	140.0	100.7	99.6	138.7
南京	100.2	104.9	135.3	99.9	105.3	148.9	100.2	107.4	161.7
杭州	100.3	104.3	147.1	100.0	102.5	145.3	99.8	101.3	138.5
宁波	100.7	110.3	136.7	100.8	108.9	135.1	100.6	105.8	128.8
合肥	100.3	103.6	162.7	100.2	103.0	160.6	100.7	102.0	162.6
福州	99.6	104.9	129.4	99.8	103.1	128.0	99.5	103.5	132.8
厦门	100.4	105.5	144.8	100.6	105.7	140.4	99.9	106.9	143.1
南昌	100.3	100.9	136.2	99.7	102.2	129.9	100.5	101.6	128.4
济南	99.5	96.9	129.2	99.9	96.8	128.4	100.6	99.2	129.8
青岛	100.3	95.9	127.8	99.7	92.8	125.7	99.6	95.0	123.1
郑州	99.3	95.2	127.1	99.7	97.4	128.3	99.9	98.1	127.8
武汉	100.1	100.3	150.6	99.4	95.2	140.0	99.3	99.3	143.3
长沙	99.9	97.7	131.8	99.8	99.5	134.2	99.9	99.0	136.9
广州	99.9	98.0	146.5	100.8	100.1	149.6	100.2	97.3	145.4
深圳	100.7	110.2	167.5	100.7	106.0	156.4	100.5	110.1	166.9
南宁	100.6	109.6	135.3	100.6	108.5	135.5	100.8	108.6	145.3
海口	100.0	97.5	111.6	100.1	100.5	116.8	99.7	96.6	110.7
重庆	99.6	101.3	127.9	99.5	100.4	130.0	99.9	101.1	122.0
成都	100.1	101.6	120.0	99.7	99.8	115.7	100.1	99.3	117.2
贵阳	100.5	96.7	117.5	99.3	97.3	117.3	99.4	97.5	123.4
昆明	99.7	105.1	131.3	99.8	105.8	132.9	100.0	106.6	137.4
西安	99.7	101.7	125.8	99.7	98.0	117.7	99.8	103.1	120.7
兰州	100.8	106.3	124.8	101.3	110.8	128.1	101.2	109.2	124.6
西宁	100.8	111.6	121.9	99.8	113.7	124.5	100.0	111.7	123.1
银川	99.7	106.4	113.5	99.7	107.5	113.9	99.5	107.6	113.8
乌鲁木齐	99.8	101.6	123.8	100.0	101.3	125.6	100.2	102.4	122.3
唐山	100.9	116.4	134.9	101.1	116.8	132.5	100.7	112.4	125.5
秦皇岛	100.0	107.5	131.6	99.4	110.4	132.8	99.7	105.9	121.6
包头	100.2	106.7	112.6	99.9	105.6	115.7	101.1	106.1	110.5
丹东	100.4	109.3	116.9	100.3	108.5	120.9	100.2	108.0	113.3
锦州	99.4	102.1	104.3	99.7	103.2	101.7	--	101.6	101.3
吉林	100.2	108.1	124.3	100.6	107.8	124.2	100.6	108.4	121.6
牡丹江	99.7	99.1	109.9	99.8	100.2	107.9	99.2	97.8	99.7
无锡	100.1	109.4	149.0	100.2	109.0	147.0	101.0	110.0	150.7
扬州	100.3	105.3	131.9	100.1	104.8	127.1	99.9	104.9	128.8

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
徐 州	100.7	105.5	129.7	100.6	104.8	125.8	100.1	102.7	129.2
温 州	100.2	107.2	125.8	99.7	102.2	115.3	100.0	101.0	109.1
金 华	99.7	102.5	124.9	99.7	100.8	118.0	100.0	100.2	117.4
蚌 埠	100.4	105.1	127.5	100.1	103.8	123.2	100.9	103.0	125.0
安 庆	99.9	96.1	116.8	99.6	96.2	118.0	100.4	97.4	118.1
泉 州	100.0	101.2	115.8	100.4	103.1	117.8	100.2	102.7	117.3
九 江	99.9	106.4	132.8	100.6	107.8	129.5	99.6	107.0	127.7
赣 州	100.1	105.3	130.7	100.7	105.7	131.5	100.2	105.0	127.0
烟 台	99.5	102.8	128.3	99.3	103.3	124.5	99.8	106.2	122.0
济 宁	100.3	107.4	135.0	100.4	108.8	139.9	100.6	108.5	139.8
洛 阳	101.2	112.6	134.9	100.1	107.6	125.8	100.7	109.9	127.2
平 顶 山	100.0	106.0	118.9	100.4	108.1	124.7	100.7	105.8	126.4
宜 昌	99.8	97.1	120.3	99.5	96.0	118.4	99.6	95.2	112.9
襄 阳	99.6	104.7	122.0	100.0	104.7	124.1	99.6	104.6	115.7
岳 阳	100.4	99.7	115.1	99.5	98.1	110.5	99.6	97.4	113.3
常 德	99.5	97.8	113.1	100.5	99.2	114.0	100.5	98.9	113.9
惠 州	100.3	103.3	137.7	100.4	103.2	134.2	100.5	104.2	135.5
湛 江	100.1	96.1	108.5	99.5	98.1	111.0	99.6	100.3	115.4
韶 关	99.0	97.2	111.1	99.6	100.7	118.7	99.7	101.5	115.7
桂 林	100.7	105.4	114.4	100.4	105.2	110.8	100.0	103.9	111.0
北 海	99.7	101.3	122.0	99.6	102.7	124.5	100.5	100.3	121.5
三 亚	100.1	99.7	120.5	100.0	98.6	120.5	99.9	101.1	118.4
泸 州	99.3	100.6	120.6	100.2	99.7	120.5	99.1	98.8	114.3
南 充	99.9	98.9	120.9	99.7	100.5	120.3	100.2	99.3	121.3
遵 义	99.7	96.6	115.1	99.5	97.1	113.8	99.1	94.6	109.4
大 理	100.9	109.8	131.4	100.4	111.1	132.3	100.8	111.5	128.5

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 1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保持总体稳定

1月，各地坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实城市主体责任，房地产市场保持总体平稳态势。

### 一、一线城市商品住宅销售价格环比涨幅略有扩大，二三线城市涨幅稳中有落

初步测算，1月，4个一线城市新建商品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，北京持平，上海、广州和深圳分别上涨0.5%、0.3%和0.5%。二手住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。其中，北京上涨0.4%，上海上涨0.2%，广州上涨0.3%，深圳上涨0.7%。31个二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0.1个百分点；二手住宅销售价格环比持平，上月为上涨0.1%。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二

手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅与上月相同。

### 二、一线城市商品住宅销售价格同比小幅上涨，二三线城市涨幅连续回落

初步测算，1月，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.8%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格同比上涨2.2%，涨幅比上月扩大0.5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分别上涨6.9%和3.4%，涨幅比上月分别回落0.4和0.3个百分点，均连续9个月回落。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨6.4%和3.7%，涨幅比上月分别回落0.3和0.2个百分点，均连续10个月相同或回落。

（资料来源于国家统计局）

## 中估协发布《土地估价与登记代理行业有序复工工作指引》

中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）发布《土地估价与登记代理行业有序复工工作指引》，给出加强防疫知识学习、组织在线培训学习、用风险基金补充流动资金不足、实行非接触工作模式等具体指引，帮助会员安全有序复工复产。

中估协提出，已复工的机构应当做好疫情防控工作，认真组织学习，做好“安全第一课”教育，对办公场所定期消毒，尽量减少人员聚集；目前中估协、粤估协已开通远程继续教育培训，在尚未全面复工的特殊时期，各单位会员应积极组织员工在线参加培训学习，创造条件让机构内的专业人员完成继续教育学时；各机构可根据本机构章程等相关管理规定，在达到相应持股比例股东同意的前提下，使用风险基金补充经营性流动资金的不足，使用金额应不超过累计风险基金总额的50%。

中估协建议，在存在安全风险的情

况下，结合委估宗地所在地疫情情况，估价机构可与委托方达成一致，在委托方现场协助下采用视频查勘、利用新技术等进行估价作业，并做好资料存档工作；有关情况须在土地估价报告“需要特殊说明的事项”中予以明确说明，评估机构应在疫情解除后监督承办估价师补充实地查勘。估价师如认为远程查勘方式不能客观反映实际情况，可能对于估价结果产生重大影响，可请求推迟评估项目。

（资料来源于《中国自然资源报》）

# 中估协减免2020年度会费并延长A级资信有效期

估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）召开第五届第三次常务理事网络会议，就新型病毒感染肺炎疫情防控时期有关工作进行了研究。会议决定减免有关会费，并采取延长A级资信有效期、推行网络继续教育和发放援助金等措施应对疫情。

“中估协将对确诊为新型病毒感染肺炎的中估协个人会员，免收2020年度个人会员会费。”中估协副会长兼秘书长王军表示，还将对重点疫区湖北省内土地评估机构中估协单位会员免收2020年度单位会员会费，对其他省（自治区、直辖市）土地评估机构中估协单位会员减半收取会费。对湖北省土地估价与登记代理协会，实行2020年度土地估价方向个人会员会费100%划转，用以支持土地估价及登记代理专业人员心理疏导、相关援助等方面。同时，2020年仍免收登记代理方向单位会员和个人会员会费。

与此同时，中估协还暂停了2020年度土地评估中介机构A级资信评级工作，《土地评估中介机构资信等级证书》（2019~2020

年度）有效期延长至2020年12月31日。

据介绍，2020年度土地估价师、登记代理人继续教育活动以网络授课为主，各省协会可与中估协联合组织，也可单独组织网络继续教育。对湖北省内土地估价、登记代理专业人员实行2020年度继续教育学时减免。网络继续教育培训对全国土地估价、登记代理专业人员开放，对中估协个人会员免费。同时，推进远程办公系统、视频会议及教育培训系统等建设，无偿与省协会和会员共享。

另据了解，中估协还将对确诊为新型病毒感染肺炎的个人会员提供援助金，由各省（自治区、直辖市）土地估价（自然资源评价评估）、登记代理行业协会协助统计本省中估协个人会员确诊情况，并以省为单位统一向中估协申报。

（资料来源于《中国自然资源报》）

## 安徽中安房地产评估咨询有限公司



安徽中安房地产评估咨询有限公司是中国房地产估价师与房地产经纪人学会常务理事单位和全国百家“放心中介”联合宣言单位以及安徽省房地产业协会副会长、安徽省房地产业协会中介委员会副主任委员单位和安徽省土地估价师协会常务理事单位。具有国家一级房地产评估资质、全国范围内从事土地评估业务资质、国土资源部土地评估A级资信等级、省级司法鉴定资质、土地登

记代理资质、全省范围矿业权储量评审资质等。公司注册地为安徽省合肥市，工商登记注册号：340000000013245，房地产评估机构证书号：建房估证字（2013）074号，土地评估中介机构注册号：A201134001，A级资信土地评估中介机构证书号：2013A-055。公司于2007年在安徽省率先通过ISO9001：2000质量管理体系认证，2010年又率先通过ISO9001：2008质量管理体系认证。

公司现有中国优秀注册房地产估价师、中国终身资深房地产估价师1人，注册房地产估价师45人（含分支机构估价师）；中国优秀土地估价师1人，土地估价师8人，注册房地产经纪人16人；司法鉴定人10人；土地登记代理人5人；英国皇家特许测量师（RICS）3人，香港产业测量师（HKIS）2人。公司拥有安庆、蚌埠、宣城、天长、定远、涡阳、池州、六安、芜湖、温州、河南信阳等地分支机构，业务遍布全省各地市及省外多地。

公司始终坚持“科学客观、守法高效、诚信严谨”的服务理念，恪守职业操守和道德规范，为社会提供真实、可靠的优质服务。在执业过程中，长期服务于省、市县





各级人民政府；省人民政府发展研究中心；省、市县各级国土资源部门；省、市县各级建社部门；安徽省高级人民法院、各地市中级人民法院；铁路、交通运输、电力、通信等大型企业；省市级各大银行金融机构及国家级、省级经济技术开发区。严格按照相关法律法规和委托方的具体情况，实事求是地进行土地和房地产的评估、咨询和代理等工作，在社会上赢得了较高的声誉，并先后获得2005年度安徽省房地产中介优秀诚信企业、安徽省诚实守信示范单位，2010年度安

徽省“3·15”质量信誉双承诺单位称号，2011年度被中国房地产估价师与房地产经纪人学会授予全国知名房地产估价机构，2013年则被中国土地估价师协会评选为“土地估价报告电子化备案工作先进机构”荣誉称号。

多年来公司持续加强队伍建设，不断地提高员工的政策法规意识和诚信服务意识，努力打造一支自律严格、专业过硬、行为规范、服务优质的高素质专业队伍，为社会提供更加诚信、优质的服务，为促进公司的健康持续发展打下良好的基础。



## 杭州信诚地产评估咨询有限公司

杭州信诚地产评估咨询有限公司是根据国务院关于社会中介机构与政府主管部门脱钩的精神，2000年6月由原杭州市地产评估中心脱钩改制设立的专业从事房地产评估咨询、策划、经纪代理与征地拆迁房屋评估的社会中介服务机构。公司法人代表费建华，注册资金100万元，下设评估业务部、征迁评估部、信息发展部、办公室、财务室，现有员工27人，其中注册土地估价师12人、注册房地产估价师6人、房地产经纪人1人，拥有土地管理、房地产经济、国土资源规划、建筑工程、房地产开发、地质、地矿、环境及计算机应用等各类高、中级专业人才，

其中硕士、学士、大专以上学历的员工占95%。公司具备中国土地估价师协会颁发的评估资格证书，可在全国范围内从业，证书号：A201133001。公司系中国土地估价师协会常务理事单位，2005年1月被评为“中国1994—2004土地估价成功机构”。2007年8月，成为全国A级资信土地评估机构。

公司前身系原杭州市土地管理局下属事业单位，已有19年从事土地估价的经验，自1992年起，公司受政府主管部门委托，做了大量的社会公益性土地评估项目，包括：公开出让或协议出让土地的评估；复核验收补缴土地出让金项目的评估；划拨土地转让、

出租、作价入股项目的评估；企业兼并、破产、清产核资涉及的土地评估；司法仲裁中涉及的土地评估等，此外，公司还积极开展基准地价评估和社会公益性研究课题。自1992年至今承担了两年一度的杭州市区基准地价编制和修订工作，并完成了三项有关地价的科研项目，分





获部、省、市政府颁发的科技进步奖。

公司作为国家、省、市有关协会单位，已成为省、市区内土地价格评估骨干中介服务机构，是省、市区内司法价格鉴证推荐评估机构和国有企业、上市企业改制评估项目承担单位。凭借雄厚的技术力量和信息资源，秉承“客观、公正、诚实、守信”的服务宗旨和“专业、责任、务实、高效”的经营理念，为社会各界提供多方位、深层次、优质上乘的不动产价格评估、咨询、策划、经纪、代理等业务。为使评估咨询工作得到一个全面的、全新的拓展，也能为社会提供更好、更完善的服务，在现有评估工作基础上，明确今后公司发展重点为：基准地价评估、城市土地规划调整项目评估、房地产项目投资咨询、征地拆迁房屋评估、地质灾害

危险性评估等（上述发展项目目前均已取得相关资质证书）。

2000年6月至2010年年底，公司完成了4853个土地评估项目业务，涉及13391宗土地，评估土地总面积11283公顷，评估总资产3121亿元。此外公司还完成了大量中央及省内大型国有企业的改制、上市公司土地资产的评估，完成了中国邮政、中国石化、中国电信、中国人保、中国人寿、中国网通、中国外运、中信实业银行、中国建设银行、中国银行、中国工商银行、中国农业银行、中航油、神华集团、镇海炼化、萧山机场、吉利集团、李子园、浙江航民、汽轮集团、浙大网新、东南网架、中化建材等全国性重大项目，得到过中国证监会、最高法院、国资委相关部门的认可。

# 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司是根据国务院关于社会中介机构与政府主管部门脱钩的精神，由重庆康华会计师事务所有限责任公司分立，由一批从事多年房地产、土地、资产评估的专职执业估价师组建而成的综合评估机构。重庆康华会计师事务所有限责任公司系1999年7月在原重庆审计事务所脱钩改制基础上成立的有限责任会计师事务所。原重庆审计事务所成立于1985年6月，隶属于重庆市审计局。

公司系中国土地估价师协会会员单位、重庆市国土资源房屋评估和经纪协会常务理

事单位、重庆市首批十佳房地产中介企业，现已取得全国范围内土地评估资质、房地产估价二级资质、从事证券期货相关业务评估资格、资产评估综合B级资质、重庆市国有土地房屋征收评估资质、司法鉴定资质，鉴定范围为土地评估、房地产评估、综合B级资产评估及证券期货资产评估司法鉴定。

公司拥有知识结构合理、实力雄厚的专业人员队伍，现有从业人员80余人，其中土地估价师29人（含待注册4人）、房地产估价师31人（含待注册3人）、注册资产评估师47人、英国皇家特许测量师学会会

员（RICS）4人、香港测量师学会专业会员（HKIS）2人、高级职称13人，专业技术人员80%具有中级及以上技术职称，同时具有两种以上执业资格的复合型专业人员占执业资格人员的





60%。

多年来，公司始终秉承“独立、客观、公正、高效”的原则，竭诚为客户服务，在业内赢得了良好的声誉，赢得广泛的客户。公司集27年专业服务之经验，主要为客户提供：土



地抵押评估、土地“招拍挂”评估、作价入股及政府收回土地的地价评估、上市及非上市股份有限公司或有限责任公司涉及的土地评估；企业兼并、破产、清产核资涉及的土地评估；司法仲裁中涉及的土地评估；房地产评估；流动资产评估；机器设备评估；专利权、专有技术、商标、特许经营权、版权等无形资产评估；金融不良资产债权价值评估；企业改制上市及上市公司各类资产评估；企业改制、重组、股权转让、资产处置、对外投资等经济行为涉及的各类资产评估；整体资产评估及企业价值评估；股权评估；资源性资产评估。

特别是作为重庆市唯一取得财政部和中国证监会批准的从事证券期货业务资产评估资格的评估机构，多年来，先后为重庆绝大多数上市公司、全国范围内多家上市公司提供各种类型的资产评估专业服务，为推动重庆企业上市做出了突出贡献。

公司下设评估一部、评估二部、评估三部、评估四部、综合部、质量标准部、财务部、信息咨询部等。

公司建立了完善的内部管理制度、业务操作规范及信息系统，积累了评估大型项目及不同估价对象的丰富经验，培养了一大批熟悉法律、法规，熟悉房地产、土地市场行情，有良好职业道德和较高执业水准的估价师。公司在不动产抵押、司法、上市公司土地、拆迁、企业上市、企业债转股等评估中具有较强的竞争优势。

公司以“诚信、团队、专业、创新”为经营理念，以“公开、公正、公平”为服务宗旨，致力于做重庆乃至全国最具影响力的综合评估机构。

## 《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