



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

- 岂日无衣，与子同袍——湖北省土地估价与登记代理行业抗疫记
- 国务院关于授权和委托用地审批权的决定
- 自然资源部同步下放用地审批权
- 自然资源部推动新修正《土地管理法》全面实施

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2020 / 03 / 总第299期



岂曰无衣，与子同袍

——湖北省土地估价与登记代理行业抗疫记

直面疫情 使命担当

疫情突如其来，各方紧急动员驰援湖北，身处湖北的我们——湖北省土地估价与登记代理行业，亦积极响应省直机关工委，省委统战部，省自然资源厅、民政厅的号召，汇聚力量，投身战“疫”——40多天，80多家会员单位，1000多人；在科学防护前提下，主动作为，根据抗疫防控实际需求，通过捐赠善款、筹集物资、接送医护、服务方舱、下沉社区、扶贫救孤、防疫宣传等志愿行为守护家园，共抗疫情！

据不完全统计，截至目前，全行业抗疫捐赠356万元；筹集医用消毒液2033桶及32箱；84消毒液4.5吨及10箱；医用手套6.1万双；医用防护服4250套；N95口罩1440个，一次性口罩15.2万个；医用酒精8.98吨；护目镜6487个；蔬菜24.4吨；在安守湖北，感恩一方有难八方支援的民族大爱之余，行业同仁一直默默以行动向每一位与国同舟、与民同济的同袍、同行传递爱心和温暖，信心与希望！

病毒无情 行业有爱

1月23日封城以来，中国土地估价师

与土地登记代理人协会专程对湖北省行业和协会的情况进行了解与慰问，多次召开工作会议部署行业工作，及时研究确定了疫情防控与行业复工多项举措，在中估协带领下，一场没有硝烟的“战疫”在行业全面打响，各地行业协会积极响应，省外兄弟协会和同行自发向湖北慈善组织或医疗单位捐款捐物；河北省自然资源评价评估行业协会、广东省不动产登记与估价专业人员协会、山东省不动产登记代理与土地估价行业协会、广西土地估价师协会、山西省土地估价师与土地登记代理人协会、安徽省土地估价师协会等兄弟协会为我会捐赠防疫资金、物资；内蒙古、北京、重庆、甘肃、上海、辽宁、云南、福建、新疆、西藏等地的兄弟协会向我会表达了关切与慰问；病毒无情、行业有爱！战“疫”路上，我们不会忘记来自行业的慷慨济困、雪中送炭的珍贵情谊。

江南无所有，聊赠一枝春。衷心祝愿大家身体安康、工作顺利！衷心期待早日疫去花开，共赏壮丽山河！

湖北省土地估价与登记代理协会

卷首语

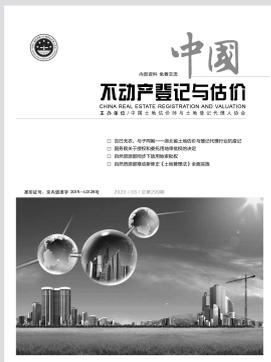
本月，国务院发布了《关于授权和委托用地审批权的决定》，进一步推进“放管服”改革，优化营商环境；赋地方更大自主权，提高要素保障效率；确保放得下、接得住、管得好。自然资源部明确对应国务院授权和委托的用地审批权，将自然资源部的用地预审权同步下放至省级自然资源主管部门，将先行用地批准权委托给试点省份省级自然资源主管部门。

在全国上下一心抗击疫情的努力下，新冠肺炎疫情得到了良好的控制。中国土地估价师与土地登记代理人协会将持续关注受疫情影响的会员单位和个人，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。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇二〇年三月





中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流
2020年第3期 (总第299期)
(2020年3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3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 国务院关于授权和委托用地审批权的决定
- 02 自然资源部同步下放用地审批权
- 03 自然资源部推动新修正《土地管理法》全面实施

协会动态

- 04 疫情未走，不能松懈

估价视点

- 05 出让评估过程中商住综合用地分类评估技术思路及解决办法的探讨
- 11 集体建设用地和国有建设用地定级与基准地价评估差异性浅析

谈房说地

- 16 2020年1—2月全国房地产开发投资和销售情况
- 20 2020年2月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况
- 26 国家统计局城市司首席统计师孔鹏解读2月商品住宅销售价格变动情况统计数据
- 27 自然资源部坚决落实中央“放管服”要求 确保合理用地需求得到满足
- 29 疫情之下的规划启示录
- 32 国务院印发《关于授权和委托用地审批权的决定》
- 33 更多改革、更大赋权、更严监管——自然资源部有关负责人解读用地审批“放权”
- 36 土地松绑吗、红线还要吗、风险怎么防 土地审批“放权”三问

机构风采

- 38 北京华信房地产评估有限公司
- 40 郑州豫华土地评估咨询有限公司
- 42 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

征稿启事

- 44 《中国不动产登记与估价》征稿启事

国务院关于授权和委托用地审批权的决定

(国发〔2020〕4号)

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

为贯彻落实党的十九届四中全会和中央经济工作会议精神，根据《中华人民共和国土地管理法》相关规定，在严格保护耕地、节约集约用地的前提下，进一步深化“放管服”改革，改革土地管理制度，赋予省级人民政府更大用地自主权，现决定如下：

一、将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。自本决定发布之日起，按照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条第三款规定，对国务院批准土地利用总体规划的城市在建设用地规模范围内，按土地利用年度计划分批次将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，国务院授权各省、自治区、直辖市人民政府批准；按照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条第四款规定，对在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将

永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，国务院授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。

二、试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。自本决定发布之日起，对《中华人民共和国土地管理法》第四十四条第二款规定的永久基本农田转为建设用地审批事项，以及第四十六条第一款规定的永久基本农田、永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的、其他土地超过七十公顷的土地征收审批事项，国务院委托部分试点省、自治区、直辖市人民政府批准。首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限1年，具体实施方案由试点省份人民政府制订并报自然资源部备案。国务院将建立健全省级人民政府用地审批工作评价机制，根据各省、自治区、直辖市的土地管理水平综合评估结果，对试点省份进行动态调整，对连续排

(下转第39页)

自然资源部同步下放用地审批权

为贯彻落实《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》（以下简称《决定》），近日，自然资源部印发通知，明确对应国务院授权和委托的用地审批权，将自然资源部的用地预审权同步下放省级自然资源主管部门，将先行用地批准权委托给试点省份省级自然资源主管部门。

《决定》明确，将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。

对此，自然资源部印发通知要求，委托试点省份省级自然资源主管部门要抓紧拟订实施方案，按照《决定》由省级人民政府报部备案。

对应国务院授权和委托的用地审批权，通知指出，将自然资源部的用地预审权同步下放省级自然资源主管部门；将先行用地批准权委托给试点省份省级自然资源主管部门。其中委托用地预审和先行用地批准权的

期限与试点时间相同。上述实施方案应包括用地预审和先行用地批准内容。

通知明确，委托试点省份自然资源主管部门必须遵循严格保护耕地、节约集约用地的原则，按照法律政策规定及审查标准规范进行用地审查。对涉及占用生态保护红线的，应当符合中办、国办《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》规定，属于允许占用生态保护红线的国家重大战略项目，以及其他对生态功能不造成破坏的有限人为活动的建设项目范围。要按照中央文件规定组织论证。对涉及占用永久基本农田的，应当符合中央文件和自然资源部文件规定可以占用永久基本农田的重大项目范围。

通知强调，自然资源部将按照省级人民政府用地审批工作评价机制，通过“双随机、一公开”等方式进行严格检查，根据各地土地管理水平综合评估结果，及时提请国务院动态调整委托试点省份。

（资料来源于《中国自然资源报》）

自然资源部推动新修正《土地管理法》全面实施

3月20日，自然资源部部长陆昊签署第6号部令，发布《自然资源部关于第二批废止和修改的部门规章的决定》，废止4部规章，打包修改3部规章。

此次规章清理工作旨在深入贯彻党中央、国务院关于改革土地管理制度的决策部署，推动新修正的《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）全面实施，加快落实机构职能转变和“放管服”改革的要求。主要围绕三方面重点开展：一是清理与新修正的《土地管理法》不符的内容。新修正的《土地管理法》已于2020年1月1日起施行，新法在土地征收程序方面作出了重大的完善和调整，规定地方政府在申请土地征收前应当完成现状调查、社会稳定风险评估、公告、听证、登记，签订补偿协议等程序，因此原《征收土地公告办法》所规定的“两公告一登记”的主要制度等内容已不再适用，需要及时废止。二是贯彻建设用地审批制度改革精神。去年以来，党中央、国务院多次明确提出改革土地计

划管理方式的要求。为贯彻落实中央决策部署，自然资源部会同有关部门对土地利用年度计划进行了改革完善，因此原有的《土地利用年度计划管理办法》已不再符合改革实践的要求，需要及时废止。三是对行政执法、听证方面的部门规章进行了整合。围绕自然资源部组建两年以来的工作实践，根据职责履行需要，对原“一部两局”制定的有关规章进行精简合并和修改，根据《关于全面推行行政执法公示制度执法全过程记录制度重大执法决定法制审核制度的指导意见》（国办发〔2018〕118号）等重要改革精神，增加了新的内容和工作要求。据此，废止《测绘行政处罚程序规定》《国土资源部关于〈国土资源行政处罚办法〉第七条的解释》，将《国土资源听证规定》《国土资源行政处罚办法》《国土资源执法监督规定》修改为《自然资源听证规定》《自然资源行政处罚办法》《自然资源执法监督规定》。

据悉，自然资源部组建后，一直将

（下转第35页）

疫情未走，不能松懈

近期全国多省（自治区、直辖市）下调新冠肺炎疫情防控应急响应等级，开展有序复工复产，但疫情风险等级下调和实现复工复产不等于疫情解除，仍要严格做好疫情防控工作，把安全放在第一位。中国土地估价师与土地登记代理人协会再次呼吁广大会员做到以下几点。

一、加强相关法律法规学习力度

认真学习《中华人民共和国传染病防治法》《中华人民共和国突发事件应对法》，依法履行用人单位疫情防控义务和责任，认真学习当地政府对疫情防控的有关规定，按规定落实各项防控管理工作，避免出现违法违规行。

二、进一步细化复工复产管理措施

建立健全本机构疫情防控管理制度，成立疫情管理小组，强化细化防控措施。

（1）形成员工健康监测日志，发现疑似患病情况及时采取隔离措施，并如实向当地疾控单位报告。

（2）鼓励采取弹性工作制、居家办

公、错峰上班等灵活办公形式，减少人员聚集。鼓励员工拼车、骑车、步行上下班，尽量避免乘坐公共交通。

（3）加强办公区管理，实行分散就餐措施，强化会议、会客、文件传递等防控措施，定期进行办公区、公共用品消毒，避免疫情传播。

（4）做好防护物资储备，有条件的可为员工提供防护用品、消毒用品。

三、加强人文关怀，隔离病毒不隔爱

不歧视确诊病人和疑似患病者，关心关爱此类人员及其家属。机构内有类似人员的，可加强心理疏导，在确诊治愈前或排除患病嫌疑前，不安排复工。

四、坚决维护良好社会环境和网络环境

在疫情防控关键时期，任何非正规渠道发布的、没有依据未经核实的信息都有可能都是谣言或谣传，对待这样的信息要警觉，采取不理睬、不传播的方法，共同维护良好的社会环境和网络环境。

出让评估过程中商住综合用地分类评估 技术思路及解决办法的探讨

唐百楷 李 冰 宋必胜

(河南省中土地房产评估有限公司 郑州 450003)

摘 要 随着中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)、《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》(国土资厅发〔2018〕4号)的相继发布,对出让评估过程中商住综合用地提出了分别评估其兼容商业、住宅用地价格的新需求。商住综合用地分类评估需求的产生对现有评估技术思路提出了新的要求。本文从出让评估工作中经常采用的估价方法入手,探讨商住综合用地分类评估与商业、住宅用地评估的差异,对相关问题的解决办法进行探讨研究。

关键词 分类评估技术 思路差异 解决办法

一、商住综合用地分类评估需求的产生

(一)《城镇土地估价规程》规定

《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)相对于旧版《城镇土地估价规程》新增了第9.2 土地用途分类规定:

“评估中,待估宗地用途的设定宜参照GB/T 21010—2007的二级类进行细化,对于具混合用途的待估土地,应分别界定各用途的构成比例”。例如,待估宗地规划为商住混合用地,其中商业比例 $\leq 40\%$ 且 $\geq 30\%$ 。在评估过程中应界定商业、住宅的

构成比例。在确定具体的构成比例过程中,需要先分别试算出商业、住宅用地的价格。如果住宅地价为100万/亩^①,商业地价为120万元/亩,根据最有效利用原则,确定商业在综合用地的具体构成比例取兼容上限40%。如果住宅地价为100万/亩,商业地价为90万元/亩,根据最有效利用原则,确定商业在综合用地的具体构成比例取兼容下限30%。

(二)《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》规定

“6.4 已出让土地补缴地价款”第三条

① 1亩 ≈ 666.67 平方米。

规定：“用地结构调整的，分别核算各用途建筑面积变化带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款。各用途的楼面地价按调整结构后确定”。

比如，商住综合用地商业兼容比例由10%调整至20%，其他各项规划指标均未发生改变。根据上述文件规定，就需要分别测算调整结构后各用途楼面地价。除极个别有楼面地价基准地价修正体系的地区可以直接测算商业、住宅楼面地价外，大部分地区仍需要先测算商业、住宅地面地价，反推楼面地价后测算应补缴地价款。

国土资源主管部门的要求及《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）、《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）的相继发布，对出让评估过程中商住综合用地提出了分别评估其兼容商业、住宅用地价格的新需求。商住综合用地分类评估需求的产生对现有评估技术思路提出了新的要求。

二、商住综合用地分类评估技术思路的探讨

商住综合用地分类评估技术思路与正常商业、住宅非综合用地的评估技术思路的差别是客观存在的，其主要差别在于商住综合用地兼容商业部分评估与商业用地评估技术思路的差异。本文以两宗不同规划的宗地为例，通过剩余法、基准地价系数修正法、市

场比较法和成本逼近法在评估过程中技术思路的差异性来进行探讨。

宗地一：商住综合用地，容积率2.5，商业兼容面积小于25000平方米，限高15米，建筑密度50%，宗地面积50000平方米。

宗地二：商业用地，容积率2.5，限高15米，建筑密度50%，宗地面积50000平方米。

假设宗地一、宗地二地块相邻，均为四面临街。其区域、个别因素均完全一致。

（一）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》4.4：“出让地价评估，应至少采用两种估价方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法之一，以及成本逼近法或公式地价系数修正法。因土地市场不发育等原因，无法满足上述要求的，应有详细的市场调查情况说明”，基准地价系数修正法出让评估过程中“二选一”最常用的方法。

基准地价系数修正法评估土地价格公式如下：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中： P 为待估宗地价格； P_{1b} 为某用途、某级别（均质区域）的基准地价； $\sum K_i$ 为宗地地价修正系数； K_j 为估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数； D 为土地开发程度修正值。

以郑州市为例，根据《郑州市人民政府关于公布郑州市市区土地级别与基准地价的通知》（郑政文〔2019〕49号），基准地价

土地用途划分为商服（A类、B类）用地、城镇住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、特殊用地、水域及水利设施用地等。基准地价体系中尚未对商服用地中七个二级类“零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地”制定单独的基准地价（表1）。

表1 郑州市商服用地基准地价修正系数指标说明表

区域因素											
商服繁华度	交通条件					基础设施完善度				人口密度	
商服中心	临近道路类型	公交便捷度	高速路口	货运站	公共汽车客运站	高铁/火车客运站	供水	排水	供热	供气	人口密度（客流）
宗地自身条件						自然条件			规划限制条件		
周边道路状况	临街状况	临街深度	宗地形状	宗地面积	地形条件	地质条件	地势条件	规划限制			

在对商住综合用地兼容商业部分和商业用地评估过程中，由基准地价系数修正法评估公式及商服用地基准地价修正系数指标说明表来看，其宗地地价修正系数、期日修正系数、年期修正系数、容积率修正系数等估价参数基本一致，基准地价系数修正法的测算结果相差很小，不能体现出商住综合用地兼容商业用地和商业用地地价的差异。

在现行基准地价修正体系下，由于基准地价系数修正法的测算结果不能体现出商住综合用地兼容商业用地和商业用地地价的差异，而基准地价系数修正法是出让评估过程中“二选一”最常用的方法。故只有在评估商住综合用地兼容商业用地时降低基准地价系数修正法结果的权重，增加其他能反映商住综合用地兼容商业用地土地价值的估价方

法的权重，确保最终的估价结果更贴近真实的土地价值。

（二）成本逼近法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 1858—2014）“10.1一般规定”，评估相对完整或无特殊限制的土地权利价格，应在主要评估方法中选择两种以上适宜的估价方法。评估商业用地时，当市场比较法、剩余法均不具备使用条件，即新开发的土地，可选用成本逼近法。

以成本逼近法评估土地价格公式如下：

$$P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

式中： P 为待估宗地价格； E_a 为土地取得费； E_d 为土地开发费； T 为税费； R_1 为利息； R_2 为利润； R_3 为土地增值。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。采用成本逼近法评估宗地，不需要考虑宗地的年总收益的影响。成本逼近法的评估过程中的土地取得费、土地开发费等估价参数不因土地用途是兼容商业或者纯商业用地而有所不同，其估价结果是区域内客观的土地成本，其估价结果不能反映出商住综合用地兼容商业部分及商业用地部分的地价差异，评估商住综合用地兼容商业及商业用地过程中应谨慎选择成本逼近法进行评估。

（三）剩余法

以剩余法评估待开发土地价格公式如下：

$$P=A-B-C$$

式中： P 为待估宗地价格； A 为不动产总价； B 为开发项目整体的开发成本； C 为客观开发利润。

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）“6.3.2.2程序”规定，剩余法调查待估

宗地的基本情况后应确定待估宗地的最有效利用方式。根据宗地一、宗地二的规划设计条件确定其最有效利用方式下的建筑形态，见图1。

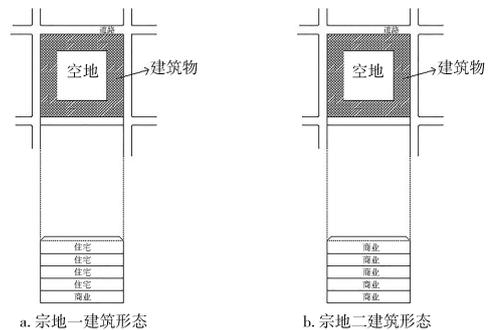


图1 宗地一和宗地二建筑形态

宗地一兼容商业部分开发完成后为一层临街商铺，宗地二开发完成后建筑形态为商业综合体。采用市场比较法确定宗地一兼容商业部分开发完成后的房地产售价为20000元/米²。宗地二开发完成后商业综合体一层商业房地产售价为20000元/米²，二层至五层房地产售价分别为16000元/米²、13000元/米²、11000元/米²、10000元/米²，房地产均价为14000元/米²。

利用剩余法的测算过程见表2。

表2 剩余法测算过程

序号	项目名称	项目说明	宗地一	宗地二
1	完成开发后的不动产总价/万元	宗地一建筑面积为25000.00平方米，分摊土地面积为10000平方米；宗地二土地面积为50000平方米，建筑面积为125000.00平方米；开发完成后总价值=开发完成后单价×建筑面积	50000.00	175000.00
2	购地税费/万元	取得出让土地时，需要缴纳契税（4%）	4%×地价	4%×地价
3	建安工程费/万元	直接用于建安工程建设的总成本费用，此次评估过程中建安工程费为3000元/米 ²	7500.00	37500.00
4	勘察设计费/万元	主要指工程勘察、规划及建筑设计工作所必要的费用（本项目勘察设计费为建筑安装工程费用的2%）	150.00	750.00
5	其他前期工程费/万元	主要指前期市场调查、可行性研究、环境影响评价、建设工程招标投标，施工的通电、通水、场地平整及临时用房等开发项目前期工作所必要的费用（本项目其他前期工程费为建筑安装工程费用的3%）	225.00	1125.00

续表

序号	项目名称	项目说明	宗地一	宗地二
6	基础设施建设费/万元	主要包括红线内工程费，包括供水、供电道路、绿化、排污、排洪、环卫等工程费，此次评估过程中基础设施费为170元/米 ²	425.00	2125.00
7	不可预见费/万元	在施工过程中因自然灾害、人工、材料、设备、工程量等的变化而增加的费用（本项目的不可预见费用为建安工程费的5%）	375.00	1875.00
8	管理费用/万元	开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等（开发完成后总价值的1%~5%）。最后确定宗地此次评估过程中取4%	2000.00	7000.00
9	投资利息/万元	按估价期日中国人民银行公布的1-3年期贷款利率4.75%，按复利计算	0.0973 × (1.04 × 地价) +525.72	0.0973 × (1.04 × 地价) +2486.11
10	销售费用/万元	主要包括广告宣传费、销售代理费、其他销售费用等，本项目销售费占销售收入的5%	2500.00	8750.00
11	税金/万元	增值税、附加税	3762.27- 0.0826 × (1.12 × 地价)	12113.34- 0.0826 × (1.12 × 地价)
12	客观开发利润/万元	开发商合理利润以房地产总价的一定比例计算，根据市场调查，待估宗地所在区域此类商服房地产平均利润率为25%	12500.00	43750.00
13	待估宗地价格/万元	宗地地价 = 不动产总价 - 开发成本 - 利息 - 税金 - 不动产销售费用 - 利润	19106.52	54854.15
14	待估宗地单价 (元·米 ⁻²)	单价 = 总地价 ÷ 土地面积	19106.5	10970.8

由剩余法测算过程可知，在商住综合用地兼容商业用地和商业用地建设周期、开发成本及开发商客观开发利润率相同的情况下，商住综合用地兼容商业用地的地价（19106.5元/米²，合1274万元/亩）远高于商业用地的地价（10970.8元/米²，合731万元/亩）。因此在评估商住综合用地兼容商业部分地价时，由于剩余法的估价结果更能体现商住综合用地兼容商业部分的土地价值，

应优先选用剩余法。在通过加权平均数确定最终估价结果时，剩余法估价结果的权重应加重考虑。

（四）市场比较法

市场比较法是通过已发生的交易案例的价格，利用其与待估土地之间的替代关系，比较求算待估土地的价格。通过查询土地市场网，列举市场成交案例见表3。

表3 市场成交案例

序号	供地方式	坐落	土地面积/亩	容积率	用途	总价/万元	单价/(万元·亩 ⁻¹)	成交日期
1	挂牌	高铁南路南、青铜西路西	19.660	5	住宿餐饮用地	13133	667.93	2018年4月5日
2	挂牌	金融一街南、青铜西路西	20.260	5	住宿餐饮用地	13470	664.80	2018年4月5日
3	挂牌	金融二街南、青铜西路西	20.220	5	住宿餐饮用地	13430	664.20	2018年4月5日
4	挂牌	金融二街北、青铜西路东	23.840	5	住宿餐饮用地	15809	663.07	2018年4月5日
5	挂牌	鼎盛大道	27.980	5	住宿餐饮用地	18640	666.20	2018年4月5日
6	挂牌	嵩山北路西、冉屯北路北	30.682	4.9	城镇住宅用地兼容商业	37879	1234.6	2019年8月30日
7	挂牌	翠竹街南、垂柳路东	122.448	4.5	城镇住宅用地兼容商业	110908	905.73	2019年7月16日

由以上挂牌成交案例可以得知，土地市场网可以查询商业用地的成交案例，如表3中的1-5号成交案例。而商住综合用地兼容商业用地作为商住综合用地的一部分，土地挂牌时是以商住综合用地作为一宗土地进行挂牌出让的，如表3中的6-7号成交案例。通过土地市场网查询6-7号成交案例不能准确得知商住综合用地商业、住宅部分成交价格各是多少。

评估商业用地时，可以通过土地市场网查询成交案例作为可比实例，但是评估商住综合用地兼容商业用地时不能准确查询到商住混合用地中商业部分的土地成交价格。通过剩余法的测算结果可知，商住综合用地兼容商业和商业用地的土地价值差异较大，用商业用地的成交案例去修正商住综合用地兼容商业用地地价的话，从严格意义上来讲，商业用地的成交案例的可比性非常差。故评估商住综合用地兼容商业用地的时候，市场比较法应该谨慎选用。如果受估价条件所限确需选用，只有降低市场比较法估价结果的权重，增加其他能反映商住综合用地兼容商业用地土地价值的估价方法的权重，确保最终的估价结果更贴近真实的土地价值。

三、解决问题的办法探讨

（一）优先选用剩余法

剩余法是在估算开发完成后不动产正常

交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。由剩余法原理可知，剩余法的计算结果跟开发完成后不动产正常交易价格关系密切，评估商住综合用地兼容商业部分与商业用地时，在确定宗地的最有效利用方式后，不动产正常交易价格亦能确定，扣除其他相关成本、税费后，能更好地体现其价值差异。

（二）更新基准地价修正体系

在以后编制基准地价过程中应与时俱进，多借鉴发达地区的经验，编制以楼面地价为基础的修正体系。重新审视商住综合用地兼容商业用地和商业用地的地价水平差异，为商住综合用地兼容商业部分制定专门的修正体系，如楼层修正体系等，使得基准地价具有更广泛的适用性，满足新的估价需求。

（三）土地“招拍挂”出让信息更全面

在以后土地“招拍挂”出让过程中，如果可以把商住综合用地中商业、住宅分类地价及详细成交价格等信息公示出来，就可采用市场比较法对商住综合用地兼容商业用地进行评估，能更好地体现土地资产的价值。

集体建设用地和国有建设用地定级 与基准地价评估差异性浅析

吴明丽 冉丽朋 彭存昊

(河南淮源土地估价测绘有限公司 郑州 450000)

摘要 本文主要阐述了集体建设用地和国有建设用地的特点以及两者在定级估价中的差异,目的是为集体建设用地定级和基准地价评估提供参考,为城乡一体化土地基准地价体系研究提供帮助,推动城乡一体化土地市场的建立。

关键词 集体建设用地 国有建设用地 差异 定级 估价

随着经济快速发展,集体建设用地使用权价值和资产价值越发显现,流转现象已相当普遍。集体建设用地自发流转是市场经济条件下对农村集体建设用地使用权流转的客观内在需求,因此集体建设用地定级和基准地价评估工作势在必行。

我国城镇国有建设用地定级估价发展较早,估价体系发展较为成熟,集体建设用地不同于城镇国有建设用地,集体建设用地使用权流转长期以来受到法律法规的严格限制。近年来,国家逐步放松了对集体建设用地使用权流转的限制,但与国有建设用地相比,集体建设用地在权利主体、内涵、规划条件和交易市场等方面有所不同。集体建设用地与国有建设用地的特征差异也使得其定级与基准地价评估存在一定的差异性。

一、基本特征的差异

(一) 权利主体不同

国有建设用地是指建造建筑物和构筑物的土地,包括城乡住宅和公共设施用地、工矿仓储用地、交通水利设施用地、旅游用地和军事设施用地等所有权为国家的土地。集体建设用地,又叫乡(镇)村建设用地或农村集体土地建设用地,是指乡(镇)村集体经济组织和农村个人投资或集资,进行各项非农业建设所使用的土地。由定义可以看出,两者的差异主要在于权利的差异,城镇国有土地的所有者是国家,而集体建设用地权利所有者是乡(镇)政府或者村农民集体。所有权的差异就带来了使用权的不平等,一直以来,国家出台了一系列的法律政策来规范国有土地的使用权,而集体建设用地使用权的

主体一直都限定在农民集体。

（二）内涵的不同

集体建设用地与国有建设用地内涵的差异主要表现在土地用途、容积率、土地使用年期、规划条件等方面。

（1）在用途分类上，国有建设用地基准地价评估一般分为商业、住宅、工业、公共管理等用途，而集体建设用地主要为乡镇企业用地、农业生产建设用地、乡村镇公共设施用地、农民宅基地等，在权利上具有一定的局限性（杨建波等，2013）。根据《集体建设用地定级与基准地价评估技术指引》（中估协发〔2016〕18号），集体建设用地的地类设定应参照《土地利用现状分类》（GB/T201010—2017）的规定，因此在用途设定上会大体相同，但也会有所区别。

（2）在容积率的设定方面，国有建设用地定级估价时结合城市规划和当地实际对不同用途的地类均设定有基准的容积率，而集体建设用地大多游离于城市规划建设区范围之外，城市功能分区不明显，规划建设对各种用地类型的容积率设定缺乏统一规定，因此对集体建设用地地类用途容积率的设定应参照当地实际，综合考虑多方面的因素进行设定。

（3）在使用年期上，国有建设用对不同用途的地类设定有相应的最高出让年期，而集体建设用地的使用权主体是农民集体，

对于其年期的设定不同的学者有不同的看法。有学者认为，根据集体经营性建设用地实行与国有土地同权同价的规定，在确定集体经营性建设用地出让年期时，按照各类用地出让的最高年期来确定（魏玉杰等，2016）；也有学者认为集体建设用地的使用大多没有使用年限（黄雪芸，2015）。目前，绝大多数农村土地交易使用年限是由土地所有者和使用者自行设定，缺乏法律的统一规定。

（4）在建设布局和规划条件方面，国有建设用地的使用必须符合城市建设总体规划、土地利用总体规划和土地利用年度规划。集体建设用地规划布局游离于城市规划建设布局区之外，一般分布于城乡接合部的农村或者城市规划几乎涉及不到的地方，具有分布零散、单宗面积小、面积总量大的特点，因此集体建设用地在布局建设上具有相对的随意性，远离规范的规划设计，很难界定规划是否可行（韩艳丽，2009），也会造成集体建设用地土地价格不同于城镇国有建设用地的局面。

（三）交易市场的不同

同国有建设用地一致，对集体建设用地的使用要服从国家规划管制和审批，需要符合土地利用总体规划，并依法批准，而集体建设用地交易流转长期以来受到使用主体、使用范围等限制，集体建设用地的流转多属于“隐形交易”，交易形成随意性大，再加

上缺乏法律的保护，集体建设用地流转市场信息极度不对称，交易平台不完善，市场风险大，变现能力差，也使得集体建设用地与国有建设用地的价格有所差异。

由于集体建设用地与国有建设用地在权利主体、内涵和交易市场等方面存在不同，其定级估价与国有建设用地势必存在差异。

二、定级过程的差异

（一）定级对象区位与规模不同

国有建设用地定级主要采用多因素综合评价、定量分析与定性分析相结合的方法，来揭示城镇土地质量差异，评定土地级别。集体建设用地也可采用这一方法，但集体建设用地主要集中在广大农村地区，建设用地单宗地块面积小、总量大，建设布局较随意，各功能区的划分比较模糊，判定各因素对某一用途类型的影响比较困难，因此应从集体建设用地的实际出发，根据市场发育情况和监管服务需求来选择综合定级或分类定级。在土地利用功能特征分区明显，且各功能区的空间分布相对集中的地区，宜进行分类定级。

（二）增加辐射的影响

鉴于集体建设用地具有覆盖范围广，空间位置分散，质量分布不连续，城乡接合部受邻近城镇或已建成区域的辐射影响明显，受区域功能规划及政策导向等影响明显的特征，在未先行开展集体建设用地分等的情况

下，宜增加反映宏观区位、社会经济水平差异，以及相关规划等影响因素，宏观区位因素主要是反映在定级范围之外，但对定级对象具有明显辐射影响的因素，如与定级范围近邻的中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地等对定级对象土地质量的影响。

（三）定级因素选择的不同

在商服繁华程度因素选取方面，集体建设用地与国有建设用地不同。由于农村没有大型的商服中心，在选择商服设施上，可根据实际情况将农贸市场、大型超市、专业市场、定期开办的集市等视作商服设施予以测算。在交通条件方面，可选择与国有建设用地相同的因素，即道路通达度、公交便捷度和对外交通便利度三类影响因素，但是在道路通达度中应考虑增加对定级对象有影响的国道、省道、县道和乡村道路的影响；在公交便捷度差异上，集体建设用地定级如果考虑运行在农村的公交车辆停靠站较为灵活，无固定站点，可将其作为线状因素进行考量。在基础设施公用设施完备度方面，除要考虑中小学、幼儿园和医疗卫生设施等常规因子外，还要根据实际状况选择有特色的因子，如老年活动场所、农家乐、农村电商营销点、固定的快递收发站等。在其他方面如环境条件、区域规划等与国有建设用地雷同，但也要从集体建设用地特定的实际出发进行考虑。

三、估价过程的不同

（一）估价特点的差异

国有建设用地发育成熟，市场公开透明，市场交易量大；而集体建设用地市场尚处于萌芽状态，市场隐形不透明，市场交易量小。在国有土地交易的市场化程度较高，建立了国有地价监测体系的区域，国有建设用地交易样本和地价监测点数量充足且空间分布相对较均匀。对于集体经营性建设用地，市场尚不成熟，处于入市试点阶段，缺乏公开合法的成交样点，地价监测体系也尚未形成。因此，应在国有建设用地基准地价的基础上，结合城乡建设用地的现实差异性来制定集体建设用地的基准地价（杭太元，2016）。从目前全国试点情况来看，现基准地价评估有两种典型做法。一是以集体土地交易样点均值测算基准地价，这一思路与城镇国有土地相同，适用于集体土地交易样点相对充足的地区；二是利用国有建设用地价格辅助测算集体地价，具体又可分为样点地价修正推算法和基准地价修正推算法两种操作方法（赵松，2018）。

（二）估价参数计算的差异

在估价参数选择上，应该综合分析国有土地、集体建设用地之间的差异性，根据集体建设用地的基本特色合理选择估价参数（丁永洪，2019）。集体建设用地基准地价评估主要在样点地价评估中具体参数有所

区别，主要体现为还原率、投资利润、土地增值收益的确定。对于土地还原率，城镇国有建设用地评估时，土地还原率的测算常采用投资风险与投资收益率综合排序法、安全利率加风险调整值法、纯收益与价格比率法（也称租价比方法）来确定。由于集体建设用地在政策支持和区位条件方面有别于城镇国有建设用地，集体建设用地社会经济发展水平比城镇国有建设用地低，导致集体建设用地投资利润低于城镇国有建设用地，在集体建设用地样点地价计算时，应充分考虑这一点。在估价过程中，计算集体建设用地增值收益应充分考虑由供求关系改变引起的增值、开发条件改变引起的投资性增值及由用途改变引起的增值（黄雪芸，2015）。

（三）估价方法选择的差异

在样点地价评估方面，国有土地估价的基础性方法有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法，应用型方法有路线价法和基准地价修正法等，这些估价方法发展成熟，已形成了比较完善的技术和规范，集体建设用地估价可选用这些基本方法。但是，由于集体建设用地市场较城镇国有建设用地市场活跃度低，集体建设用地在权利和收益方面与国有土地有较大差别，所以选择的估价方法有所区别。首先，目前集体建设用地并没有纳入基准地价评估范围，没有基准地价和路线价，所以基准地价修正系数法和路线价法并不适用于集体建设用地估价。

其次，集体建设用地流转市场较为封闭，一方面由于信息不对称造成市场价格混乱，集体建设用地成交价格明显低于同等条件下的国有建设用地，另一方面由于市场不活跃造成可比较的交易案例较少，这种情况下的集体建设用地评估不适宜采用市场比较法进行地价评估。再次，由于市场封闭，工业用地的交易样点租金一般较低，即使租金与国有建设用地上房地产租金水平基本相当，也应进一步分析使用者对两类用地市场的偏好程度及市场风险度、政策完善度等方面的异同，通过相关参数的调整来科学合理地测算集体建设用地样点价格。最后，集体建设用地上对规划建设条件要求相对较低，开发成本较城镇国有建设用地也较低，所以在一定程度上可以选用成本法和剩余法对其进行评估，但是，在运用成本法测算新增集体建设用地样点地价时，由于集体土地的取得成本不涉及土地所有权的转移，不宜直接采用征地区片价等征地补偿标准，也不应该包括仅在征收环节发生的税费。因此在对集体建设用地样点地价的评估中，估价人员应充分考虑到集体建设用地各方面特点，以保证估价结果的真实客观合理。

四、结语

集体建设用地流转已是大势所趋，建立健全的土地交易市场地价体系需要以完善的基准地价体系作为技术支撑。因此，建立集体建设用地级别与基准地价体系迫在眉睫。

在进行集体建设用地基准地价定级与评估时，要充分考虑到集体建设用地的特点，考虑与国有基准地价定级与估价的差异性。在定级中，要结合当地实际，特别是在建立集体建设用地定级因素指标体系时，因素因子的选择要注意因地制宜地结合当地农村的地域特点，选取影响农村集体建设用地的级别并能反映其差异的主导因素。在进行基准地价评估时，在估价参数和估价方法的选择上，也要具体问题具体分析，不仅要考虑近郊地区农村集体和农民的经济收入水平与远离城市的广大农村地区农民的收入差异，还要兼顾与国有建设用地价格的平稳过渡和合理接轨。

参考文献

- 丁永洪，钟玲.2019.集体建设用地基准地价评估的若干问题探讨[J].产业论坛(5):34.
- 韩艳丽.2009.集体建设用地使用权评估中的问题及方法探讨[J].估价专论(2):36-42.
- 杭太元.2016.集体建设用地基准地价评估体系的构建[J].产业与科技论坛(15):2016-218.
- 黄雪芸.2015.集体建设用地土地定级与基准地价评估方法研究[D].南京:南京师范大学.
- 魏玉杰，崔永明，高雪.2016.集体建设用地基准地价评估理论与方法的探讨——以吉林省长春市九台区集体建设用地基准地价评估为例[J].农业与技术(36):164-169.
- 杨建波，李永明.2013.集体建设用地基准地价评估体系框架构建[J].中国国土资源经济(6):69-72.
- 赵松.2018.集体建设用地基准地价体系建设的特征[J].中国土地(9):12-14.

2020年1—2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

1—2月，全国房地产开发投资10115亿元，同比下降16.3%。其中，住宅投资7318亿元，下降16.0%（图1；表1）。

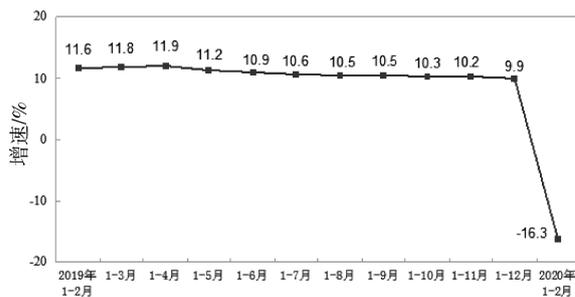


图1 全国房地产开发投资增速

表1 2020年1—2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	10115	-16.3
其中：住宅	7318	-16.0
办公楼	550	-17.8
商业营业用房	979	-25.6
房屋施工面积/万平方米	694241	2.9
其中：住宅	487654	4.6
办公楼	29642	-3.2
商业营业用房	74457	-10.2
房屋新开工面积/万平方米	10370	-44.9
其中：住宅	7559	-44.4
办公楼	304	-58.0
商业营业用房	875	-50.7

续表

指标	绝对量	同比增长/%
房屋竣工面积/万平方米	9636	-22.9
其中：住宅	6761	-24.3
办公楼	397	-8.1
商业营业用房	1037	-29.8
土地购置面积/万平方米	1092	-29.3
土地成交价款/亿元	440	-36.2
商品房销售面积/万平方米	8475	-39.9
其中：住宅	7489	-39.2
办公楼	166	-48.4
商业营业用房	453	-46.0
商品房销售额/亿元	8203	-35.9
其中：住宅	7198	-34.7
办公楼	300	-40.6
商业营业用房	517	-46.0
商品房待售面积/万平方米	53004	1.4
其中：住宅	25697	1.9
办公楼	3831	3.6
商业营业用房	13000	-3.0
房地产开发企业到位资金/亿元	20210	-17.5
其中：国内贷款	4547	-8.6
利用外资	12	-77.2
自筹资金	6161	-15.4
定金及预收款	5603	-23.9
个人按揭贷款	3030	-12.4

1—2月，东部地区房地产开发投资6308亿元，同比下降12.5%；中部地区投资1731亿元，下降25.9%；西部地区投资1953亿元，下降18.6%；东北地区投资123亿元，下降16.1%（表2）。

表2 2020年1—2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	住宅	住宅
全国总计	10115	7318	-16.3	-16.0
东部地区	6308	4438	-12.5	-13.1
中部地区	1731	1367	-25.9	-23.0
西部地区	1953	1415	-18.6	-17.6
东北地区	123	98	-16.1	-13.8

1—2月，房地产开发企业房屋施工面积694241万平方米，同比增长2.9%。其中住宅施工面积487654万平方米，增长4.6%。房屋新开工面积10370万平方米，下降44.9%。其中住宅新开工面积7559万平方米，下降44.4%。房屋竣工面积9636万平方米，下降22.9%。其中住宅竣工面积6761万平方米，下降24.3%。

1—2月，房地产开发企业土地购置面积1092万平方米，同比下降29.3%；土地成交价款440亿元，下降36.2%。

二、商品房销售和待售情况

1—2月，商品房销售面积8475万平方米，同比下降39.9%。其中，住宅销售面积下降39.2%，办公楼销售面积下降48.4%，商业营业用房销售面积下降46.0%。商品

房销售额8203亿元，下降35.9%。其中，住宅销售额下降34.7%，办公楼销售额下降40.6%，商业营业用房销售额下降46.0%（图2）。

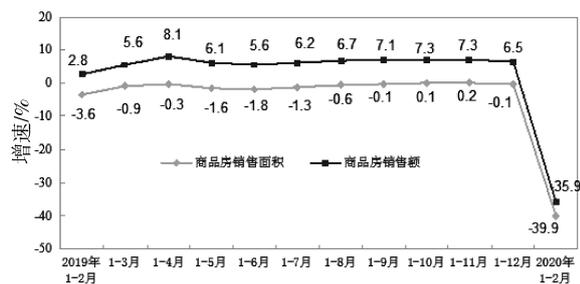


图2 全国商品房销售面积及销售额增速

1—2月，东部地区商品房销售面积3537万平方米，同比下降34.9%；销售额4792亿元，下降30.0%。中部地区商品房销售面积2139万平方米，下降45.2%；销售额1425亿元，下降46.4%。西部地区商品房销售面积2565万平方米，下降41.3%；销售额1778亿元，下降40.6%。东北地区商品房销售面积234万平方米，下降41.0%；销售额208亿元，下降32.1%（表3）。

表3 2020年1—2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/万平米 ²	同比增长/%	绝对数/亿元	同比增长/%
全国总计	8475	-39.9	8203	-35.9
东部地区	3537	-34.9	4792	-30.0
中部地区	2139	-45.2	1425	-46.4
西部地区	2565	-41.3	1778	-40.6
东北地区	234	-41.0	208	-32.1

2月末，商品房待售面积53004万平方

米，比2019年末增加3184万平方米。其中，住宅待售面积增加3224万平方米，办公楼待售面积增加31万平方米，商业营业用房待售面积减少282万平方米。

三、房地产开发企业到位资金情况

1—2月，房地产开发企业到位资金20210亿元，同比下降17.5%。其中，国内贷款4547亿元，下降8.6%；利用外资12亿元，下降77.2%；自筹资金6161亿元，下降15.4%；定金及预收款5603亿元，下降23.9%；个人按揭贷款3030亿元，下降12.4%（图3）。

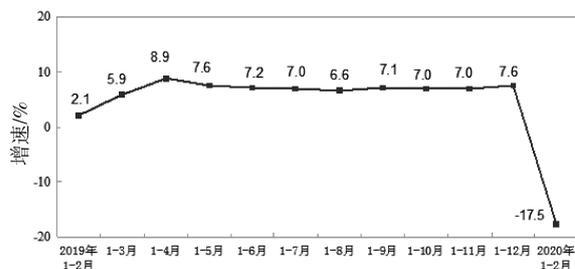


图3 全国房地产开发企业本年到位资金增速

四、房地产开发景气指数

2月，房地产开发景气指数（简称国房景气指数）为97.39（图4）。

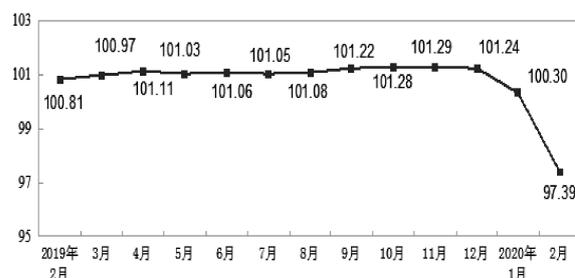


图4 国房景气指数

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。

（资料来源于国家统计局）

2020年2月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

表1 2020年2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	100.1	104.4	144.8	唐 山	100.2	113.2	140.3
天 津	99.6	100.5	131.8	秦 皇 岛	99.7	109.1	147.7
石 家 庄	100.0	107.6	155.6	包 头	99.9	105.1	123.5
太 原	100.0	102.1	129.3	丹 东	100.5	107.8	129.6
呼 和 浩 特	100.0	113.9	151.3	锦 州	100.1	108.9	121.4
沈 阳	100.5	109.2	142.7	吉 林	100.2	109.0	136.2
大 连	100.4	106.9	137.3	牡 丹 江	100.3	104.9	124.8
长 春	99.9	107.8	137.6	无 锡	100.2	109.5	154.4
哈 尔 滨	100.0	108.8	143.5	扬 州	100.0	110.1	151.8
上 海	100.0	102.3	150.4	徐 州	100.8	111.1	160.0
南 京	99.9	103.2	153.4	温 州	99.7	103.9	120.7
杭 州	99.9	104.4	147.8	金 华	100.0	107.5	134.9
宁 波	99.8	107.4	139.5	蚌 埠	100.0	103.7	130.6
合 肥	100.0	102.9	161.4	安 庆	99.8	101.7	125.7
福 州	100.6	104.0	145.0	泉 州	99.6	103.5	115.6
厦 门	100.0	104.2	157.4	九 江	100.4	108.6	144.7
南 昌	100.0	103.3	140.7	赣 州	100.3	103.0	129.2
济 南	99.8	99.0	140.7	烟 台	100.6	109.9	143.7
青 岛	100.0	103.3	139.1	济 宁	100.0	107.9	135.4
郑 州	99.7	101.1	144.2	洛 阳	100.1	111.9	143.9
武 汉	100.0	110.3	161.6	平 顶 山	100.0	107.4	130.2
长 沙	100.3	104.7	147.7	宜 昌	100.0	99.3	129.5
广 州	99.9	103.0	156.8	襄 阳	100.0	109.2	136.1
深 圳	100.0	104.3	151.9	岳 阳	99.6	97.9	119.7
南 宁	100.0	111.3	151.8	常 德	100.2	103.7	127.8
海 口	100.0	106.3	148.4	惠 州	100.0	105.2	142.1
重 庆	99.7	106.5	142.3	湛 江	99.8	103.1	130.0

续表

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
成都	101.2	110.6	156.0	韶关	99.5	99.1	122.1
贵阳	100.5	103.6	146.4	桂林	99.7	105.7	130.4
昆明	99.8	109.5	147.1	北海	100.1	107.2	142.4
西安	100.0	111.6	170.1	三亚	100.0	106.6	155.1
兰州	100.0	104.5	127.5	泸州	99.3	96.8	120.0
西宁	100.5	112.7	137.9	南充	99.4	101.1	127.3
银川	100.0	112.0	129.9	遵义	99.6	102.5	128.6
乌鲁木齐	99.8	100.3	116.4	大理	100.0	112.1	149.3

表2 2020年2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 ² 及以下			90 ~ 144米 ²			144米 ² 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	99.1	101.7	127.0	100.0	102.7	145.4	100.9	107.7	157.9
天津	99.5	99.4	137.9	99.5	100.0	130.4	99.9	102.2	130.1
石家庄	100.0	108.0	153.3	100.0	108.4	158.0	100.0	105.4	151.1
太原	100.0	103.9	136.0	100.0	101.5	129.8	100.0	102.3	126.2
呼和浩特	100.0	112.4	143.6	100.0	112.7	150.6	100.0	116.9	156.8
沈阳	100.2	107.6	141.8	100.9	109.6	143.0	100.6	111.9	143.8
大连	99.9	106.2	136.5	101.0	108.2	142.6	100.1	105.7	129.1
长春	99.3	108.3	144.2	100.7	107.7	134.1	99.4	107.1	135.3
哈尔滨	100.0	108.5	141.2	100.0	107.7	142.4	100.0	111.1	147.8
上海	99.8	102.1	152.3	99.6	101.7	149.9	100.3	102.9	150.1
南京	100.0	103.2	158.4	100.0	102.5	152.4	99.5	104.9	151.1
杭州	99.8	105.3	155.9	99.8	103.7	144.9	100.2	103.9	141.3
宁波	99.8	106.5	146.3	100.2	108.6	141.2	99.4	106.0	134.4
合肥	100.0	103.7	160.3	100.0	102.5	161.4	100.0	102.8	163.4
福州	99.9	104.4	141.4	100.9	103.4	142.3	100.3	104.9	150.9
厦门	100.0	101.4	151.8	100.0	105.9	162.1	100.0	103.3	153.7
南昌	100.0	103.3	143.4	100.0	102.5	139.3	100.0	105.6	144.0
济南	99.1	100.8	141.4	100.1	98.2	139.8	99.1	100.5	143.4
青岛	100.3	104.8	141.7	100.0	102.9	138.9	99.5	101.6	134.6
郑州	100.0	101.8	147.8	99.5	100.1	142.0	99.5	101.6	140.0
武汉	100.0	112.3	166.3	100.0	109.7	160.8	100.0	109.5	157.7
长沙	100.2	103.8	145.4	100.3	104.6	147.3	100.5	105.5	149.8
广州	100.1	105.1	162.1	100.1	103.4	155.2	99.5	101.4	156.4
深圳	100.2	104.8	151.9	100.0	103.0	149.9	99.7	104.4	153.4
南宁	100.0	110.1	152.9	100.0	112.1	150.5	100.0	111.8	152.4
海口	100.0	105.8	143.7	100.0	104.8	149.2	100.0	110.5	150.7

续表

城 市	90米 ² 及以下			90 ~ 144米 ²			144米 ² 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	99.8	108.5	150.1	99.8	105.7	138.1	99.4	104.6	137.4
成 都	101.6	111.3	158.1	100.8	108.3	151.4	101.2	112.8	159.0
贵 阳	99.9	102.5	148.5	100.6	104.2	147.1	100.7	103.3	141.5
昆 明	99.9	109.6	146.1	100.0	110.7	149.5	99.4	107.1	143.6
西 安	100.0	113.7	175.7	100.0	111.8	169.9	100.0	109.1	164.9
兰 州	100.0	105.3	132.0	100.0	104.7	126.7	100.0	102.7	122.8
西 宁	101.0	109.1	135.9	100.5	113.4	138.8	100.5	112.1	136.0
银 川	99.6	112.7	129.3	99.9	112.0	129.6	100.2	111.7	131.0
乌鲁木齐	99.5	100.6	116.4	99.8	100.0	118.7	100.0	100.8	109.8
唐 山	99.5	109.3	132.7	100.4	114.9	143.6	100.7	113.9	141.7
秦 皇 岛	99.8	108.5	147.8	99.7	110.1	150.0	99.4	106.5	139.0
包 头	100.7	105.9	130.0	99.3	105.0	122.4	100.7	105.0	122.6
丹 东	100.9	107.3	130.5	100.3	108.7	130.6	100.1	105.2	124.5
锦 州	99.6	110.0	119.4	100.4	108.4	122.1	99.6	109.3	124.7
吉 林	100.4	109.2	137.0	100.2	109.6	135.9	100.1	106.0	134.8
牡 丹 江	100.7	103.9	122.1	100.1	105.3	126.7	100.4	105.3	123.5
无 锡	100.4	111.6	164.8	100.1	108.7	154.9	100.1	109.7	146.0
扬 州	100.0	111.1	154.0	100.0	109.4	151.5	100.0	111.6	151.5
徐 州	100.2	111.7	163.1	100.8	111.6	160.1	101.3	108.1	156.5
温 州	100.1	101.8	119.1	99.9	104.5	122.2	99.2	104.7	120.0
金 华	99.7	108.2	139.6	100.2	106.6	135.2	100.1	107.9	129.8
蚌 埠	100.0	104.3	131.3	100.0	103.5	130.9	100.0	103.4	122.9
安 庆	100.0	100.7	125.1	99.8	102.3	127.0	99.3	99.8	120.2
泉 州	98.8	103.3	117.1	99.9	103.7	114.8	99.7	103.2	116.1
九 江	100.2	107.2	147.8	100.6	108.8	143.6	100.1	108.3	147.9
赣 州	100.0	104.3	129.5	100.7	102.9	128.3	99.4	102.1	132.9
烟 台	100.3	110.5	141.2	100.8	109.6	146.9	100.6	109.1	137.7
济 宁	100.0	106.4	134.4	99.9	108.4	137.2	100.3	107.1	131.3
洛 阳	100.4	112.7	152.4	100.1	111.7	142.8	99.6	111.7	140.7
平 顶 山	100.0	108.3	129.7	100.0	107.3	130.8	100.0	106.3	128.9
宣 昌	100.0	99.6	133.1	100.0	99.5	128.7	100.0	97.9	129.4
襄 阳	100.0	110.1	143.9	100.0	108.9	135.1	100.0	109.2	131.3
岳 阳	99.9	96.9	119.4	99.4	97.6	117.7	99.7	99.2	124.6
常 德	99.7	102.8	132.1	100.6	104.4	127.2	99.8	103.5	121.9
惠 州	100.4	103.2	143.0	99.8	105.5	141.4	100.0	106.0	142.8
湛 江	99.9	103.9	129.7	99.7	103.0	130.5	99.9	102.5	128.7
韶 关	99.1	98.9	122.5	99.6	99.5	122.2	99.4	98.5	121.7
桂 林	99.7	103.8	127.4	99.3	106.4	130.6	100.6	105.4	132.6
北 海	99.7	107.5	142.7	100.9	106.5	141.8	100.6	108.0	141.8
三 亚	100.0	107.6	156.3	100.0	105.4	155.7	100.0	106.9	152.3
泸 州	100.0	97.5	121.1	99.0	96.6	119.6	99.5	97.2	119.0
南 充	100.0	102.8	128.7	99.1	100.3	127.0	99.1	101.9	123.4
遵 义	99.4	105.5	134.1	99.6	102.1	126.9	99.7	99.9	129.3
大 理	100.0	111.1	150.8	100.0	114.2	154.1	100.0	110.5	144.2

表3 2020年2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	99.8	99.6	144.7	唐 山	100.6	116.6	133.8
天 津	99.6	98.2	132.9	秦 皇 岛	99.6	107.6	130.6
石 家 庄	100.0	99.7	125.7	包 头	100.0	105.4	113.7
太 原	99.5	102.4	128.4	丹 东	100.3	108.4	118.2
呼 和 浩 特	100.0	107.9	133.2	锦 州	100.0	102.2	103.1
沈 阳	100.3	109.3	130.5	吉 林	99.9	107.6	123.8
大 连	100.0	104.4	121.8	牡 丹 江	99.8	98.3	108.8
长 春	100.2	107.3	126.4	无 锡	99.7	109.1	147.9
哈 尔 滨	100.0	111.7	136.0	扬 州	100.0	104.7	129.4
上 海	100.2	101.6	139.7	徐 州	100.5	105.4	128.4
南 京	100.0	105.3	146.0	温 州	100.0	103.1	116.3
杭 州	100.0	103.1	144.7	金 华	99.7	101.2	120.2
宁 波	99.6	108.3	133.8	蚌 埠	100.0	104.4	125.7
合 肥	100.0	103.1	161.7	安 庆	99.7	96.1	117.0
福 州	99.9	103.5	129.6	泉 州	99.8	102.2	116.7
厦 门	100.0	105.6	142.4	九 江	100.2	107.0	131.1
南 昌	100.0	101.1	132.6	赣 州	100.1	105.0	130.2
济 南	99.6	96.4	128.5	烟 台	99.3	102.3	125.3
青 岛	99.4	94.2	125.4	济 宁	99.9	107.6	137.8
郑 州	100.0	97.0	127.7	洛 阳	100.0	109.7	128.8
武 汉	100.0	97.8	144.4	平 顶 山	100.0	106.0	122.8
长 沙	99.9	98.7	134.1	宜 昌	100.0	96.1	118.3
广 州	99.9	98.8	147.5	襄 阳	100.0	103.7	122.2
深 圳	100.5	108.8	164.6	岳 阳	99.6	98.2	112.1
南 宁	100.0	107.7	137.4	常 德	100.0	98.6	113.6
海 口	100.0	98.6	113.5	惠 州	100.0	103.5	135.5
重 庆	99.5	100.1	127.2	湛 江	99.6	97.3	110.1
成 都	100.9	101.0	119.0	韶 关	99.5	99.3	115.1
贵 阳	100.0	96.8	118.6	桂 林	100.2	105.3	112.6
昆 明	100.3	105.3	133.8	北 海	99.8	101.0	122.6
西 安	100.0	100.4	121.0	三 亚	100.0	98.9	120.0
兰 州	100.0	108.4	125.9	泸 州	99.2	99.1	119.1
西 宁	100.2	111.7	123.9	南 充	99.1	99.0	119.6
银 川	100.2	107.0	113.9	遵 义	99.3	95.6	112.8
乌 鲁 木 齐	99.6	100.3	123.9	大 理	100.0	109.2	131.0

表4 2020年2月70个大中城市二手住宅销售价格分类指数

城 市	90米 ² 及以下			90 ~ 144米 ²			144米 ² 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	99.7	98.6	144.6	99.6	100.4	143.9	100.2	100.7	146.8
天 津	99.7	96.7	133.1	99.3	99.5	134.8	99.9	99.5	127.2
石 家 庄	100.0	99.5	126.0	100.0	99.3	125.1	100.0	100.9	126.2
太 原	99.6	103.3	130.1	99.1	101.8	128.7	100.0	101.6	124.3
呼 和 浩 特	100.0	108.3	134.0	100.0	108.0	132.7	100.0	106.5	131.4
沈 阳	100.6	108.5	129.4	99.7	111.3	133.8	100.1	110.1	129.9
大 连	100.3	103.7	120.5	99.4	105.3	123.2	100.6	104.8	123.8
长 春	100.2	108.2	128.8	100.3	106.5	124.4	100.1	105.9	122.2
哈 尔 滨	100.0	110.6	134.3	100.0	112.9	136.1	100.0	111.4	139.5
上 海	100.4	102.3	139.8	100.3	101.9	140.4	99.5	99.7	138.0
南 京	100.4	105.0	135.8	99.6	104.9	148.3	100.2	106.7	161.9
杭 州	100.3	104.3	147.5	99.9	102.6	145.2	99.7	101.5	138.1
宁 波	99.5	109.6	136.1	99.5	108.3	134.3	99.8	105.7	128.6
合 肥	100.0	103.7	162.7	100.0	102.7	160.6	100.0	102.5	162.6
福 州	99.8	104.7	129.2	100.1	103.1	128.1	99.6	102.8	132.3
厦 门	100.6	105.7	145.6	99.8	105.2	140.0	99.6	106.2	142.5
南 昌	100.0	100.3	136.2	100.0	101.7	129.9	100.0	102.2	128.4
济 南	100.1	96.6	129.3	99.3	95.7	127.5	99.1	97.9	128.7
青 岛	99.3	96.0	127.0	99.3	91.7	124.8	99.7	95.3	122.8
郑 州	100.0	95.6	127.1	100.0	97.7	128.3	100.0	98.3	127.8
武 汉	100.0	100.3	150.6	100.0	95.3	140.0	100.0	99.1	143.3
长 沙	99.7	97.1	131.4	99.9	99.5	134.0	100.0	99.1	136.9
广 州	99.4	97.8	145.6	100.6	100.5	150.5	100.0	97.5	145.4
深 圳	100.2	109.7	167.7	100.6	106.7	157.4	100.9	109.8	168.4
南 宁	100.0	108.2	135.3	100.0	107.2	135.5	100.0	107.5	145.3
海 口	100.0	97.5	111.6	100.0	100.4	116.8	100.0	96.7	110.7
重 庆	99.4	100.4	127.2	99.5	99.7	129.3	99.9	100.4	121.9
成 都	100.5	101.7	120.6	101.4	100.9	117.3	101.1	99.4	118.5
贵 阳	100.0	96.3	117.5	100.0	96.9	117.3	100.0	97.5	123.4
昆 明	100.4	104.8	131.8	100.6	105.4	133.7	99.8	106.0	137.1
西 安	100.0	101.9	125.8	100.0	98.1	117.7	100.0	103.4	120.7
兰 州	100.0	106.2	124.8	100.0	110.6	128.1	100.0	108.9	124.6
西 宁	100.4	111.0	122.4	100.2	112.6	124.8	100.0	110.2	123.1
银 川	100.3	106.5	113.7	100.4	107.5	114.4	99.1	106.5	112.8
乌 鲁 木 齐	99.8	100.5	123.5	99.4	100.1	124.9	99.2	100.9	121.3
唐 山	100.5	116.9	135.6	100.8	117.3	133.6	100.9	113.5	126.5
秦 皇 岛	99.1	106.0	130.5	99.8	109.2	132.6	99.9	105.8	121.5
包 头	100.0	105.8	112.6	100.0	105.1	115.7	100.0	105.5	110.5
丹 东	100.3	108.5	117.2	100.3	108.2	121.3	100.1	108.0	113.4
锦 州	100.0	101.5	104.3	100.0	103.4	101.7	100.0	102.0	101.3
吉 林	99.8	107.6	124.1	99.9	107.5	124.1	99.7	107.9	121.2
牡 丹 江	99.9	98.6	109.8	99.4	97.9	107.2	99.2	96.9	99.0
无 锡	100.5	109.7	149.8	99.2	108.1	145.8	99.5	110.5	149.9
扬 州	100.0	105.0	131.9	100.0	104.5	127.1	100.0	104.5	128.8

续表

城 市	90米 ² 及以下			90 ~ 144米 ²			144米 ² 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	100.4	106.2	130.3	100.5	105.4	126.4	100.7	103.4	130.1
温 州	100.0	106.4	125.8	100.0	102.3	115.3	100.0	100.9	109.1
金 华	99.6	102.3	124.4	99.7	100.5	117.6	99.9	100.3	117.3
蚌 埠	100.0	105.0	127.5	100.0	103.8	123.2	100.0	103.0	125.0
安 庆	99.7	95.9	116.4	99.6	96.0	117.5	100.1	97.7	118.2
泉 州	100.2	101.4	116.0	99.7	103.0	117.4	99.5	102.1	116.7
九 江	100.0	106.3	132.9	100.2	107.8	129.8	100.5	107.2	128.3
赣 州	100.3	104.7	131.1	100.0	105.5	131.5	99.9	104.5	126.9
烟 台	99.4	101.5	127.5	99.1	102.3	123.3	99.6	105.7	121.4
济 宁	100.0	106.9	135.0	99.9	108.1	139.8	99.6	107.8	139.2
洛 阳	100.0	112.8	134.9	100.0	107.6	125.8	100.0	110.0	127.2
平 顶 山	100.0	105.5	118.9	100.0	107.4	124.7	100.0	104.8	126.4
宜 昌	100.0	97.0	120.3	100.0	95.9	118.4	100.0	95.0	112.9
襄 阳	100.0	103.9	122.0	100.0	103.7	124.1	100.0	103.4	115.7
岳 阳	100.0	99.8	115.1	99.1	97.2	109.5	100.0	97.5	113.3
常 德	100.0	97.9	113.1	100.0	99.2	114.0	100.0	99.0	113.9
惠 州	100.0	103.2	137.7	100.0	103.3	134.2	100.0	104.2	135.5
湛 江	99.4	95.7	107.9	99.7	98.0	110.7	99.4	99.9	114.7
韶 关	98.9	96.5	109.9	99.7	100.1	118.4	99.8	101.0	115.5
桂 林	100.3	105.8	114.8	100.4	105.5	111.3	99.4	103.3	110.3
北 海	99.8	100.8	121.8	99.9	102.0	124.4	99.4	98.3	120.8
三 亚	100.0	98.5	120.5	100.0	98.0	120.5	100.0	101.0	118.4
泸 州	99.2	99.7	119.6	99.1	98.8	119.4	100.0	99.6	114.3
南 充	99.3	98.6	120.0	99.0	99.3	119.1	99.1	99.2	120.3
遵 义	99.5	95.8	114.5	99.2	95.9	112.8	99.0	93.7	108.4
大 理	100.0	108.4	131.4	100.0	109.7	132.3	100.0	110.2	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 2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稳中有落

突如其来的新冠肺炎疫情对房地产市场造成明显冲击，各地区各部门坚决贯彻落实党中央关于统筹做好疫情防控和经济社会发展决策部署，及时出台了一系列政策措施，保障房地产市场持续平稳健康发展。2月，70个大中城市房地产市场价格涨幅稳中有落。

一、一二三线城市新建商品住宅销售价格环比持平或涨幅回落、二手住宅销售价格涨跌互现

初步测算，2月，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比持平，上月为上涨0.4%。其中，北京上涨0.1%，上海和深圳持平，广州下降0.1%。二手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.3个百分点。其中，北京和广州分别下降0.2%和0.1%，上海和深圳分别上涨0.2%和0.5%。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比微涨0.1%，涨幅比上月回落0.1个百分点，武汉、石家庄和太原等12个城市受疫情影响无成交，价格视为没有变动（环比指数为100，下同）。二手住宅销售价格环比持平，与上月相同，武汉、

石家庄和呼和浩特等12个城市无成交。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比微涨0.1%，涨幅比上月回落0.3个百分点，扬州、蚌埠和平顶山等7个城市无成交。二手住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为下降0.1%，包头、锦州和扬州等12个城市无成交。

二、一二三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅稳中趋落

初步测算，2月，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.5%，涨幅比上月回落0.3个百分点；二手住宅销售价格同比上涨2.2%，涨幅与上月相同。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6.2%和3.0%，涨幅比上月分别回落0.7和0.4个百分点，均连续10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5.9%和3.3%，涨幅比上月分别回落0.5和0.4个百分点，均连续11个月相同或回落。

（资料来源于国家统计局）

自然资源部坚决落实中央“放管服”要求 确保合理用地需求得到满足

3月21日，国务院联防联控机制举行新闻发布会，就重大项目开工、用地需求保障等介绍相关情况。自然资源部办公厅主任、部新闻发言人刘国洪回答了关于复工复产重大投资项目用地、授权和委托用地审批权等相关问题，强调复工复产重大投资项目用地审批绝不会耽误。据悉，目前重大项目复工率已逐步回升，除湖北外，截至3月20日，重点项目复工率为89.1%。

刘国洪介绍，通过推动《土地管理法》修改，推进了一系列制度改革，特别是新冠肺炎疫情发生以来，自然资源部启动了特殊程序加快审批，取得了良好的效果。一是通过修改《土地管理法》来解决审批层级过高的问题。按照今年1月1日正式实施的新《土地管理法》要求，由国务院批准的城市批次建设用地和除永久基本农田以外的单独选址建设项目这两项审批事项，法律规定现在可以授权省级政府行使。二是“多审合一、多证合一”等一系列改革举措解决了审批环节多的问题。新一轮

党和国家机构改革后，实现了“多规合一”，对原来属于城市规划和土地规划两个方面许可的各个环节进行整合和合并。同时推进了“多测合一、多验合一”，大大简化了审批环节和申报材料，审批效率进一步提高提升。三是启动特殊程序，有力应对疫情。自然资源部创新工作方式，开展网上联审，用遥感影像对比等方式，临时替代原来规定的实地踏勘等户外作业，同时启动集中调动人员、集体联合审查、提前介入项目前期、一对一用地特殊服务，为复工复产投资项目尽快落地提供更加及时、精准的用地保障服务。同时，一些地方大力推行“标准地”供应改革，把原来用地效率、环保达标这些前置许可事项改为批前承诺、信用担保、事后监管方式，进一步加快了项目落地进程。

刘国洪指出，通过授权和委托用地审批权，根本目的是落实中央提出来的“放管服”要求，优化营商环境，绝不意味着放松用地审批当中的审查和监管，改革的目标是对省级政府更多地放

权而绝不是放松。第一，严格管控的原则没有改变。下放用地审批权以后，必须仍然坚持一般建设项目不得占用永久基本农田的规定。永久基本农田的补划要符合数量不减、质量不降、布局稳定的要求。永久基本农田不仅要，还要坚守。第二，严格审查的规则、标准没有降低。规则 and 标准是法律规定的，无论是国家审查还是省里审查，尺度的掌握完全一致。权力下放给地方，责任也压给了地方。如果地方不按规则审查，将承担责任和后果。第三，严格监管措施将更加有力。自然资源部将在监管上下更大功夫，全面加强审批事中事后监管。进一步明确用地审批政策、规则、标准以及要求，进一步规范地方审批行为；运用遥感监测、互联互通的审批监管平台来采取“双随机、一公开”的方式加大对地方审查行为、审查结果的检查；正着手对各省（自治区、直辖市）开展土地管理水平综合评估，根据评估结果及时提请国务院动态调整委托审批的试点省份。

刘国洪表示，自然资源部已初步建立了卫星遥感监测体系，每个季度可以实现对全国国土全覆盖。目前已有足够的技术支撑来加强监管，审批权的下放和监管能力的提升是匹配的。同时，用地保障服务意识和水平将得到进一步提高。

随着复工复产有序推进、项目落地速度加快，在回答本报记者关于自然资源部如何保证要素供给来满足合理用地需求时，刘国洪介绍，自然资源部主要采取2个方面的举措加大建设用地的合理供给。一方面，改革计划管理，精准投放增量。今年开始，取消因素法分配，改为土地要素计划指标跟着项目走。通过这一改革，增量安排上能做到更精准、更有效。另一方面，激励和约束并举，加大盘活存量。近两年，自然资源部高度重视盘活存量，建立起安排增量必须要和盘活存量挂钩的机制。2018年、2019年消化处置2015年、2016年以前的批而未供以及闲置土地共计890多万亩，相当于2019年全国安排的新增建设用地量大概500万亩的1.8倍。目前，2017年以前批而未供的土地大概还有1450万亩，存量盘活还有较大潜力。总的来看，通过改革增量的配置方式，加大存量的盘活力度，能满足复工复产重大投资项目合理的用地需求。

（资料来源于《中国自然资源报》）

疫情之下的规划启示录

中国自然资源报社 焦思颖

一、思考一：补齐国土空间规划安全短板

“这次疫情是对我国治理体系和能力的大考。”2月3日，习近平总书记在中共中央政治局常务委员会会议上强调，我们一定要总结经验、吸取教训。要针对这次疫情应对中暴露出来的短板和不足，健全国家应急管理体系，提高处理急难险重任务能力。

新冠肺炎疫情暴露出规划方面的哪些短板？

我们看到，疫情来临，我国大部分城市和乡村并没有规划疫区隔离区，而导致疫情得不到有效控制。目前，我国已有的规划，并没有要求编制关于传染病的专项规划，各种住宅和商用建筑中缺乏卫生防疫的相关规划，涉及公共安全的防灾规划中也没有涉及防疫规划的内容。同时，我们缺乏传染病控制和公共安全设施建设的相关强制性技术规范，以及控制传染病流行的规划设计方法。

“城市，犹如一个人，规划不仅要关

注其成长与理想，为其描绘美好蓝图，也要关注其健康，分析其发展中所出现的问题，对于负面问题需要提前预防并予以及时治疗。”中国城市规划学会标准化工作委员会副主任委员刘奇志认为，新的国土空间规划体系构建要补上安全、健康、防疫的短板，做到“在战争中学会战争”。

多位专家建议，应将各类灾害防治纳入国土空间规划体系，在“双评价”阶段即梳理重大安全隐患事项和空间，并作为刚性底线管控。强化国家安全发展示范城市评价细则相关指标在国土空间指标体系中的重要作用，将医疗卫生设施专项单独作为专题纳入编制体系。在空间规划的专项规划体系中增加公共卫生专项规划，或编制公共卫生与医疗系统专项规划，凸显公共卫生、医疗机构承担职能定位的不同，强化保障两个不同类别设施所需要的空间资源。

当前，我国正处于规划体制机制变革期，原城市规划体系向国土空间规划体系转型，给规划界带来深入思考的良机。根据《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，要顺应

新的历史方位下新时代发展的要求，进行重构性改革。要结合正在开展的省级国土空间规划编制工作，在国土空间规划体系中，把公共卫生风险纳入防灾减灾系统专项，并纳入管控范畴，以更好地对全域国土空间全要素进行谋划统筹，推动空间高质量发展与空间分事权治理协同，促进治理体系完善和治理能力提升。

二、思考二：做好防疫空间规划布局

我们不可避免地将新冠肺炎疫情与2003年“非典”相比较。两者相同点是都爆发于人口稠密、经济发展的特大城市，而不同在于扩散的规模。2003年“非典”导致全国7700多人受感染，而新冠肺炎疫情目前确诊人数已超过8万。

10倍的人数对比警示着什么？国土空间规划又该如何布局？如何预防？

在中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞看来，此次疫情发生、快速传播以及防控遇到的困难，在一定程度上暴露了城市人口和资源空间过度聚集带来的负面效果。规划应及时汇总防疫过程中暴露出来的城市公共产品在空间配置上存在的问题，基于分散聚集的趋势，构建多中心、网络化、间隔状的城市区域新形态。

城市的人口规模和空间形态是国土空间规划的关键问题。如何处理好集中与分散的关系，做好用地组织和空间布局的合

理分区与有机联系，是国土空间规划十分重要的课题。

有学者提出，大城市应采取组团式的城市结构，在广州、重庆、杭州等大城市已有实践，因自然地形地貌水系分割或防止城区“摊大饼”而发展近郊组团。同时，控制传染病从一个城市向另一个城市传播，必须要重视城镇体系规划，从整体和区域城镇布局上增加城区之间的绿化隔离带。该举措既可以调节城市小气候，也可以作为防灾减灾的缓冲地带，在非常时期建设传染病病人运送系统、传染病隔离设施、卫生隔离带，防止传染病传播。

凡事预则立，不预则废。国土空间规划的前瞻和预测属性，应为突发公共卫生事件处理、病人隔离和收治提前规划好空间。

如何做到未雨绸缪？在厦门大学经济学院教授赵燕菁看来，卫生防疫、防灾减灾设施要做到“平战结合”。因为任何灾害都是小概率事件，超大城市为小概率事件做100%的准备既不经济也不可持续，这就要求规划用来应急的城市“储备”设施在平时也要能够低成本维持。

厦门市城市规划设计研究院院长邓伟骥认为，城市防灾空间用地的规模、布局选址、基础设施配套必须符合应急避灾要求进行建设；平时的聚会广场、公园绿地、体育公园、展览馆等在战时可结合避灾进行建设（例如，此次新冠肺炎疫情中的武汉国际博览中心“方舱医院”、武汉

体育馆“方舱医院”等)；就突发公共卫生事件来说，防灾空间选址可考虑紧邻大型医院选址，可作为“战”时迅速安置避灾防疫隔离场所，就近发挥医院支撑作用。

三、思考三：推动空间智慧精细治理

此次新冠肺炎疫情来势迅猛，数据更新速度、中央决策部署不可谓不快，各地政府落实也是拼尽全力。然而，在这场人民战争里，如何及时识别疫情与安排部署，如何有效调配和保障物资供应，仍面临诸多考验。

在与时间的赛跑中，我们的空间治理还能更快、更好吗？

在广东省智慧空间规划工程技术研究中心主任张鸿辉看来，随着区块链、云计算、大数据、人工智能等智能内核技术的进一步发展，以智慧规划引领智慧城市建设的新模式，已然成为智慧城市建设的必然选择。将来的“智慧规划”与“智慧城市”建设必将为整个城市治理提供更智能、更精准和更人本的决策。

而这根本的根本在于转变治理思路。空间治理要向数据治理转型，将各种信息和数据纳入空间规划与决策中来。

具体来讲，“智慧规划”要以“可感知”为基础，建设统一的智能感知体系，以期“人地互动可感知”；要以“能学习”为方法，形成国土空间和城市体

的综合监测指标体系，以期“精细模拟能学习”；要以“善治理”为目标，联通融合智慧规划的编制、审批、实施、监测、评估、预警全业务系统和智慧城市的生产、生活、生态系统，以期“人机互动善治理”；要以“自适应”为手段，实现自然资源治理与城市规划、建设、管理的业务协同和时空联动，以期“时空演化自适应”。

张鸿辉认为，以智慧规划引领智慧城市建设，可以促进信息化建设与城市空间发展之间的深度融合，统筹强化智慧交通、智慧医疗、智慧环保等智慧应用系统的协同建设，协调规划内容与项目建设布局，从而引导智慧城市在“规划—建设—管理—运维”全生命周期模式、流程与体制机制上的优化。

在探索智慧治理的同时，此次疫情让我们看到中小尺度社区在规划和治理中的重要性。

沈阳市规划设计研究院有限公司高级工程师李晓宇认为，社区治理构成了防疫和恢复的基本空间单元，围绕社区中心的15分钟生活圈是市民活动的“第一层空间”，也是就近参与城市公共活动最频繁的空间载体。应以15分钟生活圈为载体，将社区治理与卫生防疫相结合，基于城市空间结构和人口分布，分隔为大分区和小社区，将寻诊确诊的功能“下沉”到定点

(下转第35页)

国务院印发《关于授权和委托用地审批权的决定》

经李克强总理签批，国务院印发《关于授权和委托用地审批权的决定》（以下简称《决定》）。

《决定》指出，为贯彻落实党的十八届四中全会和中央经济工作会议精神，根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称土地管理法）相关规定，要在严格保护耕地、节约集约用地的前提下，进一步深化“放管服”改革，改革土地管理制度，赋予省级人民政府更大用地自主权。

《决定》明确，将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。按照土地管理法第四十四条第三款规定，对国务院批准土地利用总体规划的城市在建设用地规模范围内，按土地利用年度计划分批次将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，国务院授权各省、自治区、直辖市人民政府批准；按照土地管理法第

四十四条第四款规定，对在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，国务院授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。

《决定》提出，试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。对土地管理法第四十四条第二款规定的永久基本农田转为建设用地审批事项，以及第四十六条第一款规定的永久基本农田、永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的、其他土地超过七十公顷的土地征收审批事项，国务院委托部分试点省、自治区、直辖市人民政府批准。首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限1年。国务院将建立健全省级人民政府用地审批工作评价机制，根据各省、自治区、直辖市的土地管理水平综合评估结果，对试点省

（下转第43页）

更多改革、更大赋权、更严监管

——自然资源部有关负责人解读用地审批“放权”

用地审批权下放基于什么考量，将带来怎样的影响，对监管提出了哪些要求？就国务院出台《关于授权和委托用地审批权的决定》，自然资源部国土空间用途管制司负责人接受了新华社记者专访。

一、推进放管服 优化营商环境

用地审批是我国土地管理的一项基本制度。原土地管理法严格规定用地审批权限和程序，在新增建设用地从严从紧、严格保护耕地等方面发挥了十分重要的作用，但客观上用地审批周期较长，与当前经济社会发展需要有较大冲突。

问题是时代的声音，也是改革的动因。自然资源部组建以来，积极推动用地审批制度改革，如根据行权能力更加科学地划分不同层级政府事权，合理设定审批环节，减少不必要的“形式审查”、重复审查，提高用地审批水平和效率，并强化权责对等，取得一定效果。但因有关法律法规限制，难以从根本上解决用地审批周期长等问题。

“主要是审批层级高、环节多、事权错位，中央一级审批范围较大，也承担了

部分应由地方人民政府承担的事权。例如征收土地补偿安置方案由市、县人民政府负责具体制定和实施，事权本应属于市、县级人民政府，但国务院批准土地征收时，方案却要经过层层形式上的审查后上报国务院。”该负责人说。

今年1月1日起正式实施新《土地管理法》，在解决“三块地”改革的法律依据问题时，一并推进用地审批制度“放管服”改革，核心是增加国务院“授权”或“委托”省级人民政府行使审批权。

新《土地管理法》实施后，国务院依然保留永久基本农田转为建设用地的审批权，以及征收永久基本农田、三十五公顷以上耕地、七十公顷以上其他土地的审批权。

考虑到全国80%以上耕地为永久基本农田，且重大项目多数需要占用耕地三十五公顷或总用地七十公顷以上，很多项目用地实质上仍需由国务院审批。国务院依照新《土地管理法》，将国务院可以授权的用地审批权授权各省级人民政府行使，同时经审慎研究，将国务院保留的用地审批权通过委托方式在全国部分省份开

展试点，最终形成这一决定。

二、赋地方更大自主权 提高要素保障效率

此次下放的用地审批权主要有哪些呢？

该负责人表示，首先，依照新《土地管理法》将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省（自治区、直辖市）人民政府批准。同时，试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省（自治区、直辖市）人民政府批准。首批试点8个省份，试点期限1年。国务院将建立健全省级人民政府用地审批工作评价机制，根据各省（自治区、直辖市）的土地管理水平综合评估结果，对试点省份进行动态调整，对连续排名靠后或考核不合格的试点省份，国务院将收回委托。

对应国务院授权和委托的用地审批权，自然资源部的用地预审事项同步下放省级自然资源主管部门，先行用地批准事项同时委托给试点省份省级自然资源主管部门，期限与国务院用地审批权委托试点时间相同。

“依照法律规定将用地审批权授权和委托省级人民政府，更好地体现了权责对等、依法行政、规范管理的基本要求。实施上述改革，一方面赋予省级人民政府更大自主权，大幅提高用地审批效率；另一方面，中央部委在完成对非试点省份用地

审批任务的同时，可以拿出更多精力对承接授权和委托的省级人民政府进行有效监管。”该负责人说。

三、确保“放得下、接得住、管得好”

改革效果令人期待，但对于放下去的用地审批权，如何确保“放得下、接得住、管得好”？

“下放用地审批权绝不意味着放松用地审查和监管要求。耕地保护的核心手段是规划的管控和占补平衡制度的落实，部分用地审批权限下放后，通过实施严格的监管，不会对耕地保护的责任目标产生影响。”该负责人强调，不论是授权还是委托，主要是适应当前经济快速发展对用地效率的要求，只是审批事权的重新划分，审查遵循的规则、标准没有变。“下放用地审批权后，绝不意味着城市可以‘摊大饼’扩张了，城镇的开发建设，依然必须符合国土空间规划的规模、布局以及城镇开发边界的管控要求、符合土地利用年度计划的要求。”

该负责人说，审批权限下放后，实际上压实了地方政府耕地保护的责任。过去由国务院审批的项目，一定程度存在着地方组件不认真、把关不严格的情况。现在权力给了地方，责任也给了地方，不按规则审查，将承担责任和后果。

为确保“放得下、接得住、管得

好”，自然资源部将在监管上下功夫，全面加强事中事后监管。一是进一步明确用地审批政策、规则、标准、要求，规范审批行为，切实提高审批质量和效率。二是运用航空航天遥感监测、三维地形展示、互联互通的审批监管平台等自然资源技术集成手段，采取“双随机、一公开”等方式，加大对用地审批情况的监督检查力

度，特别是加强对占用永久基本农田和生态保护红线的监管。三是从用地审批、耕地保护、节约集约利用、规划管理、土地管理秩序等方面综合评估各地土地管理水平，根据综合评估结果，及时提请国务院动态调整委托试点省份。

（资料来源于新华网）



（上接第3页）

全面清理部门规章作为贯彻落实党和国家机构改革精神，推动自然资源管理职能重构“化学反应”的重要举措。2019年7月以来，已组织完成了两批部门规章清理工作。两次清理结束后，自然资源部部门规章总数由52部减少为40部。

地管理法实施条例》的全面修订及建设用地审批制度改革等工作的实践，继续做好规章“立改废释”工作，不断提高自然资源法治化水平。

（资料来源于《中国自然资源报》）

下一步，自然资源部将重点围绕《土



（上接第31页）

社区医院，将疑似隔离观察快速稳定在家庭空间，以空间的分散化换取整体救治的时间机遇期，减少交叉感染的概率，最大限度分担中心医院的救治压力。

低等，都值得进一步研究和考量。

此次疫情对社区的精细化治理提出了要求，如何加强中小社区的治理，并加大产城功能的融合，从而在城市范围内降低城区间的无效流动，在疫情防控及后续应对时如何分区分级，将疫情的影响降到最

突发事件将会在一定程度上加速城市功能和行业的演替变迁，倒逼智力型、健康型和非大众消费型服务业升级，相关的国土空间规划编制和审批管理环节都将作出快速响应，社区规划与治理也将变得更加智能。从这个角度看，当下不失为提升和改善空间治理的一个契机。

土地松绑吗、红线还要吗、风险怎么防 土地审批“放权”三问

土地要松绑吗，耕地红线还要吗，城市要重走“摊大饼”老路吗？刚刚公布的国务院《关于授权和委托用地审批权的决定》引起强烈关注。

自然资源部有关负责人及土地问题专家接受新华社记者专访表示，土地审批放权目标是“增效”而不是“增量”，不是建设用地“松绑”，城市土地供应不可能进入“宽松时代”，但改革考验着管理部门及地方政府政策监管水平、风险防范能力。

一、松绑了吗：“放权”非“放水”

“客观上讲这次放权力度确实较大。”中国人民大学国家发展与战略研究院执行院长、土地问题专家严金明教授说，但十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策没有改变，土地管理要求没有放松。

土地审批放权，将给省级政府更多自主权，因地制宜、因城施策以破解项目

用地“落地难”“落地慢”难题。省级政府将有更大权力自主调整土地利用空间布局，提高审批效率、项目落地效率和土地利用效率，从而改善营商环境、服务产业发展，同时解决农村建设项目落地难、农村土地利用低效浪费等问题。

“然而增效并非增量。”严金明说，决定没有对建设用地规模“松绑”。审批权下放，重在调整布局，提高效率，而非用地规模增加。“部分媒体解读颇多偏误，认为改革将‘增加各省及直辖市、省会城市等建设用地规模’‘三大核心城市群、成渝都市圈建设用地指标数量增加’‘土地供应将进入大宽松时代’等都是误解。”

二、红线还要吗：“三条线”碰不得

土地审批放权，体现了新的土地管理法要求，深化了“放管服”改革，赋予地方更大自主权。但最严格的耕地保

护制度和坚决守住耕地保护红线的要求没有丝毫放松。委托试点省份必须按要求遵循严格保护耕地、节约集约用地原则，按法律政策规定及审查标准规范进行用地审查。

三条红线没有放松，用途管制要求不会放松。生态保护、永久基本农田和城镇开发边界三条控制线仍然是调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。在各级国土空间规划、土地供应计划、用途管制约束下，建设用地供应重点仍然是挖存量，控增量。

规划建设用地总量调控没有放松。国家仍从严从紧控制建设用地总量。如北京实行减量发展，严守建设用地规模底线，至2035年城乡建设用地规模实现减量发展。上海仍然践行“总量锁定、增量递减、存量优化、流量增效、质量提高”调控思路。地方上要做的是“盘活存量”，而非“盘算增量”。

三、又要“摊大饼”吗：土地风险如何防？

用地审批权改革首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆。这8个省份经济社会发展较快，

人地矛盾较突出，改革有望缓解项目“落地难”问题，但对土地管理部门与试点省份都是一场“大考”。

自然资源部有关负责人表示，改革过程中深层次矛盾、问题和风险可能显露，比如在落实省级政府责任、统筹城乡建设用地、确保耕地占补平衡等要求方面，地方能不能“接得住、管得好”，要拭目以待。

要赶考的，还有土地管理部门。比如改革会不会造成城市周边耕地加快减少，占而不补、占优补劣？会不会被误读为“鼓励省级中心城市扩张”“鼓励土地财政”“鼓励房地产业发展”，使城市特别是省级中心城市重回“蔓延扩张”老路？

“任何政策的认知、扩散和实施都可能面临诸多风险。”严金明说，必须以严格规范和督察监管为基础，建立规则明晰的责任追究机制。要加紧制定完善负面清单、权力清单、责任清单，防止寻租行为发生；同时要进一步关注农民权利，切实防止减少农村建设用地、农民被迫“上楼”等现象。

（资料来源于新华社）

北京华信房地产评估有限公司



北京华信房地产评估有限公司（以下简称华信公司）是自原国土资源部中国地产咨询评估中心脱钩改制而成的六家房地产评估机构之一。中国地产咨询评估中心于1992年经国家编委批准成立，属专门从事我国不动产评估与咨询的理论研究及实务工作的事业单位。遵照国务院及国土资源部关于“中介机构与政府权力部门脱钩”的要求，2000年7月中国地产咨询评估中心停业，遂由中心总经济师张瑜和评估部主要业务骨干发起设立华信公司。

经过10多年发展，华信公司已成长为在国内享有较好信誉的专业评估机构，并成为中国土地估价师协会、中国房地产估

价师和经纪人学会、中国土地学会和北京房地产估价师和土地估价师协会的常务理事单位，国家发展改革委、国务院机关事务管理局及多家银行、高级人民法院等的专业咨询机构。

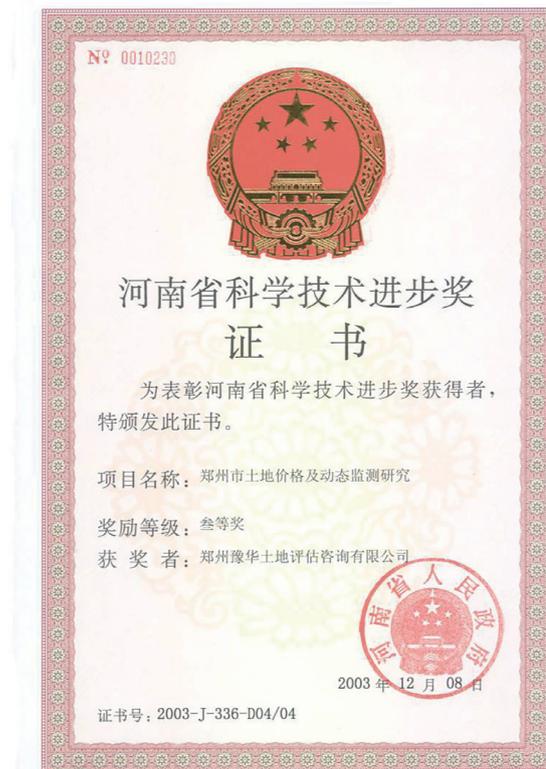
公司设评估一部（负责房地产拆迁评估项目、银行个人信贷业务所涉及的房地产评估项目）、评估二部（负责司法鉴定评估、银行对公抵押评估业务及所涉及其他评估项目）、评估三部（负责企业改制评估项目、房地产及土地招标采购挂牌交易底价评估项目、国有土地使用权出让评估项目、房地产课税评估项目、一级开发实施方案的编制、房地产转让评估项目等评估一部、二部所不涉及的房地产评估项目）、咨询代理部（负责代理房地产抵押登记、国有土地使用权出让手续、房地产初始登记及交易过户手续等）、质量部（负责评估报告的审核及技术培训等）、研究发展部（负责各类课题的研究与探讨等）、综合部（负责公司日常办公的管理、固定资产管理、档案管理、用章管理及考勤管理等）和财务部（负责公司的相关财务处理）8个部门。

郑州豫华土地评估咨询有限公司

郑州豫华土地评估咨询有限公司成立于2000年6月，是由原郑州市地产估价交易所按照国家政策规定经过脱钩改制成立的土地中介机构。公司类型为有限责任公司，公司住所位于郑州市中原区淮河西路36号，注册资金100万元人民币。公司日常业务为宗地评估，另还承担基准地价更新、地价监测、集约利用潜力评价、土地市场动态监测等基础性研究工作。

2005年，在郑州市国土资源局联合河南省土地估价师协会、河南省国土资源厅组织的郑州市土地估价中介机构治理整顿工作中，对所有土地评估中介机构的报告抽查评审中，公司得分最高，为参评机构中唯一得分在90分以上的机构。在2006年度至2009年度河南省土地估价师协会对中介机构的执业情况检查中，报告质量评选结果均为优秀。2009—2010年连续两年获中国土地估价师协会颁发的全国A级资信、2010年获河南省土地估价师协会颁发的甲级资信。2003年项目成果“郑州市土地价格及动态监测研究”获河南省科技进步叁等奖。2005年被评为“2003年城市土地价格调查与地价动态监测项目”优秀

承担单位；2006年获中原区2006年度依法纳税先进企业。





成郑州市征地区片综合地价、郑州市城区基准地价修订、郑州东经济技术开发区集约评价等工作。

2000—2010年十年间，累计评估土地价值总额为152亿元，累计纳税总额500万元。

自从公司成立以来，公司积极组织参加各种社会捐助，奉献企业爱心，如汶川地震捐赠、西南五省干旱救助、希望工程捐赠等。

公司执业土地估价师9人，分别为苏斌、谭梅、刘帅、马新伟、何峰、王娟、苏静、苏琳、任涛。

公司成立以来，参与国家电网有限公司、中国人寿保险股份有限公司、中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行改制项目，并为牵头评估机构，完成了河南省交通投资集团有限公司重组改制项目、邮政速递物流改制项目。完



深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司隶属同致地产顾问集团（简称同致地产），是在原深圳市同致房地产交易评估有限公司基础上改制设立的，成立于1995年，原建设部李振东副部长、宋春华副部长视察公司并题词。

目前公司拥有各类专业技术人员近550名，其中103名为具丰富经验的注册房地产估价师、土地估价师、注册资产评估师，首批香港测量师学会会员2名，RICS

（英国皇家测量师学会会员）3名，MAI（美国房地产估价学会会员）1名，首批国际房地产咨询师6名。

公司是国家一级房地产估价机构和全国范围内执业土地估价机构，及具有证券资格的资产评估机构。先后在北京、天津、广州、成都、昆明等设立了二十多家分支机构。

公司为中国房地产估价师与房地产经纪人学会常务理事单位、中国土地估价



《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

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