

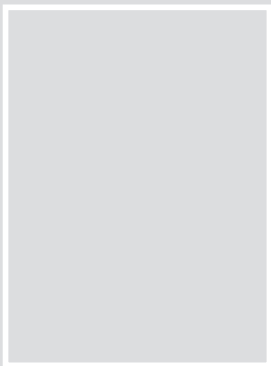
卷首语

春节的脚步还未走远，中国土地估价师与土地登记代理人协会新一年的工作已经开始进行。今年是协会成立二十五周年，同时将进行新一届会员代表的选举。每一位土地估价师、土地登记代理人都在协会发展的二十五年历程上留下自己闪光的一笔，我们也感谢每一位同行为整个行业的蓬勃发展贡献出自己的青春和热情。希望大家踊跃参与会员代表推选活动，行业的未来将由每一位业界同仁来书写。

2019年继续教育申报已经结束，协会梳理总结后将发布新一年的继续教育活动。今年土地登记代理人职业资格考试的相关信息也已经发布，请关注相关通知。每一位土地估价师、土地登记代理人的高专业水平是行业发展的基石，中国土地估价师与土地登记代理人协会将持续为广大会员搭建学习交流的平台，也为更多的新鲜血液的注入做好了充分的准备。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇一九年二月



中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流
2019年第2期(总第286期)
(2019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:2019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

协会动态

- 01 关于中国土地估价师与土地登记代理人协会第五届换届大会会员代表推选的通知
- 02 2019年土地登记代理人职业资格考试报名的通告
- 06 2019年土地登记代理人职业资格考试大纲增减内容

估价视点

- 09 浅谈司法财产处置中的高质量估价服务
- 13 提高土地估价师在海域使用权评估中的地位和作用
- 17 不可修复的房地产损害赔偿评估的实际运用
- 24 国有企业混合所有制改革的土地估价的一些思考

谈房说地

- 29 2019年1月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况
- 35 国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读1月商品住宅销售价格变动情况统计数据
- 36 《第三次全国国土调查技术规程》2月1日起实施
- 37 2019年我国固定资产投资运行将呈现企稳态势

机构风采

- 39 宁夏博源估价师事务所(有限公司)
- 42 永业行评估咨询有限公司
- 44 陕西华源不动产评估有限责任公司

征稿启事

- 46 《中国不动产登记与估价》征稿启事

关于中国土地估价师与土地登记代理人协会 第五届换届大会会员代表推选的通知

(中估协发〔2019〕5号)

各执业会员：

中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）第四届理事会已届满。经自然资源部人事司同意，中估协拟于2019年4月在京召开第七次会员代表大会暨第五届换届大会，现公布会员代表推选要求，请在规定时限内完成推选工作。

一、会员代表定义

本通知所称会员代表是指从中估协执业会员中推选产生的土地估价和土地登记代理行业的参会代表，会员代表依据中估协章程履行会员代表的权利和义务。

二、会员代表规模

根据中估协第四届第二十一次会长办公会、第二十一次常务理事会决定，第五届换届大会推选会员代表原则上不超过400人，其中土地估价代表为300人，登记代理代表为100人。各省代表分配名额参考各省内履职执业个人会员占全国履职执业个人会员的比例确定（各省代表分配名额见附件）。

三、会员代表推选要求

（一）参选人

1. 应为履行个人会员义务的中估协执业会员；

2. 应实名登陆推选系统填写参选材料；

3. 如同时具有土地估价师和土地登记代理人资格，仅可选择代表一个行业参选。

（二）推选人

1. 应为履行个人会员义务的中估协执业会员；

2. 应实名登陆推选系统对参选人进行推选；

3. 可选择对土地估价行业或土地登记代理行业的参选人进行推选，但只能推选1名参选人。

四、会员代表推选流程

1. 2019年3月1日至20日，登录中估协网站www.creva.org.cn“会员代表推选系统”在线完成参选、推选工作；

2. 获得15名（含）以上推选票的参选人，将进入审核阶段。中估协将对参选材料、报名时间先后、省协会意见等开展审核工作，根据各省会员代表分配名额最终确定参会会员代表。

附件略。

2019年土地登记代理人职业资格考试报名的通告

(中国土地估价师与土地登记代理人协会通告2019年第1号)

根据《人力资源社会保障部国土资源部关于印发〈土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定〉和〈土地登记代理人职业资格考试实施办法〉的通知》(人社部发〔2015〕66号)和《人力资源社会保障部办公厅关于2019年度专业技术人员资格考试计划及有关问题的通知》(人社厅发〔2018〕142号),现将2019年土地登记代理人职业资格考试(以下简称考试)相关事项通告如下。

一、报名条件

遵守国家法律、法规,恪守职业道德,并具备下列条件之一的,可申请参加考试:

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

(二)取得经济学类、法学类、公共管

理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业大学本科学历(学位),工作满4年,从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作满2年;

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

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

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

(六)取得经济学、法学、理学、工学、管理学科门类其他专业上述学历(学

位)的人员,从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作年限相应增加1年;

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

二、报名程序

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

(一)报名时间

考试报名时间自2019年3月1日起至4月30日止。

(二)报名流程

1. 新考生报名。进入“报名系统”→注册用户→用户登录→填写基本信息、上传证明材料→选择考试科目与考点→确认报名信息→提交报名→查看报名预审结果→缴纳考试费。

2. 续考生报名。进入“报名系统”→用户登录→完善基本信息和证明材料→选择考试科目与考点→确认报名信息→提交报名→查看报名预审结果→缴纳考试费。

缴费成功后视为报名成功,除个人联系方式外,所报科目及相关信息不能修改。

(三)证明材料

请按提示如实填写报名信息,上传完整、清晰的报名材料原件的扫描件或照片。

1. 近期免冠二寸证件照,背景为白色。
2. 国家教育部认可的学历证书;持国外学历证书的考生另需教育部留学服务中心出具的学历认证证书并录入编号。
3. 《中华人民共和国居民身份证》,香港、澳门和台湾地区居民须分别提供《香港永久性居民身份证》、《澳门特别行政区永久性居民身份证》或《台湾居民来往大陆通行证》。

(四)网上缴费

考生应于5月12日前通过网上支付的方式,按每科次110元人民币缴纳考试费,缴费成功后不予退还。

(五)报名预审

工作人员在5个工作日内,通过报名系统对报名资格和申请材料的合规性和完整性进行核查,反馈审核意见。考生可实时查询报名审核结果。

凡有下列情况之一的,报名资格不予通过,不能打印准考证和参加考试:①不符合报名条件的;②报名材料缺失或无法辨识的;③逾期未缴纳考试费的;④持国外学历证书的考生,未录入教育部留学服务中心出

具的毕业证书或学历认证书编号的；⑤填报信息或材料不实的。

审核未通过的考生，可在5月5日前按审核意见修改完善后，重新提交报名申请。

三、免试条件与申请程序

（一）免试条件

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

（二）免试申请程序

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

四、考试科目与考试时间

考生自主选择报考科目种类和数目，按全国统一时间进行考试：

6月22日

土地登记相关法律 09:00—11:30

土地权利理论与方法 14:30—17:00

6月23日

地籍调查 09:00—11:30

土地登记代理实务 14:30—17:00

五、考试大纲

2019年考试大纲沿用《土地登记代理人职业资格考试大纲2017年修订版》，只对附录中政策法规依据进行增补，考试大纲与增补内容通过中国土地估价师与土地登记代理人协会网站“土地登记代理人资格考试”栏目发布。

六、考试形式

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

七、准考证打印

考生须于2019年6月10日至23日登录报名系统自行下载、打印准考证。

八、成绩认定及延续

考试成绩实行4年为一个周期的滚动管理办法，考生须在连续4个考试年度内通过全部应试科目；申请免试的考生须在连续2个考试年度内通过应试科目，方可获得土地登记代理人职业资格证书。

九、成绩发布与证书发放

1. 考试成绩原则上将在考试结束后2个月内发布，考生可登录“报名系统”查询成绩。

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

十、其他

(一) 报名条件与免试条件中所涉相关年限的截止日期为2019年6月23日。

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

(三) 中估协将于6月1日至6月21日开通计算机化考试练习，具体方式另行通知。已报名考生可通过协会网站登录模拟考试系统，计算机化环境、电子化试题形式和熟悉

操作模式。

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

(五) 联系方式

1. 考试专家委员会办公室

地 址：北京市西城区冠英园西区37号

邮 编：100035

联系人：王 健 黄艳梅

电 话：010-66562203/62164081

传 真：010-66562202

电 邮：wjian@creva.sina.net

hym@creva.sina.net

2. 考试报名系统咨询（考试报名期间）

电 话：4006205555



(上接第36页)

类实地面积600平方米，荒漠地区可适当减低精度，但不应低于1500平方米。在数学基础上，采用“2000国家大地坐标系”及“1985国家高程基准”，投影方式采用高斯-克吕格投影。在土地利用现状调查的基础上，采用标注属性和建立系列单独图层等方式，进一步细化和扩充了图斑调查内容。一是增加了耕地种植属性及细化调查标注、种植园用地细化标注、草地标注、工业用地

细化标注、城镇村及工矿用地标注等内容；二是在国土调查数据库中建立了临时用地、批准未建设土地、城镇村等用地、光伏板区、推土区、拆除未尽区、自然保护区等单独图层，以满足自然资源和空间统一管理工作需要。

(资料来源于《中国自然资源报》)

2019年土地登记代理人职业资格考试大纲增减内容

2019年土地登记代理人职业资格考试大纲在《土地登记代理人职业资格考试大纲2017年修订版》和《2018年土地登记代理人职业资格考试大纲增补内容》的基础上，对附录部分进行增减，具体如下。

一、法律法规

（一）增加内容

1.《中华人民共和国森林法》（1984年9月20日第六届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，1984年9月20日中华人民共和国主席令第十七号公布；根据1998年4月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第二次会议《关于修改〈中华人民共和国森林法〉的决定》修正；根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》修改）

2.《中华人民共和国草原法》（1985年6月18日第六届全国人民代表大会常务委员

会第十一次会议通过，1985年6月18日中华人民共和国主席令第二十六号公布，自1985年10月1日起施行；2002年12月28日第九届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议修订，自2003年3月1日起施行；2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》，自公布之日起施行）

3.《中华人民共和国渔业法》（1986年1月20日第六届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过；根据2000年10月31日第九届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议《关于修改〈中华人民共和国渔业法的决定〉》第一次修正；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国渔业法〉的决定》第二次修正；根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律

的决定》第三次修正；根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第四次修正）

4.《中华人民共和国海域使用管理法》（2001年10月27日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过，自2002年1月1日起施行）

5.《中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》（2009年6月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第九次会议通过，自2010年1月1日起施行）

6.《中华人民共和国水法》（1988年1月21日经六届全国人民代表大会常务委员会第24次会议审议通过，自1988年7月1日起施行。2002年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过，根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修改，根据2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国节约能源法〉等六部法律的决定》修改）

（二）修订内容

1.原第18条修订为：

《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；根据2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正；根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）

2.原第25条修订为：

《土地调查条例》（2008年2月7日中华人民共和国国务院令518号公布施行；根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订；根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正）

二、规章、规范性文件及法释

（一）增加内容

1. 《林木林地权属争议处理办法》
（1996年10月14日中华人民共和国林业部令
第10号，自公布之日起施行）

2. 《海域使用权争议调解处理办法》
（国海发〔2002〕10号，2002年4月26日）

3. 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国行政诉讼法〉的解释》（法释〔2018〕1号，2018年2月6日）

4. 《不动产登记资料查询暂行办法》
（2018年1月26日国土资源部第1次部务会议
审议通过，2018年3月2日中华人民共和国国
土资源部令第80号公布施行）

5. 《国家税务总局自然资源部关于深化
部门合作减轻群众负担提高便民利民服务水
平的通知》（税总发〔2018〕47号，2018
年4月16日）

6. 《中共自然资源部党组关于开展不动
产登记窗口作风问题专项整治工作的通知》
（自然资党发〔2018〕7号，2018年5月16
日）

7. 《自然资源部关于全面推进不动产登记
便民利民工作的通知》（自然资发〔2018〕
60号，2018年7月31日）

8. 《自然资源部关于开展2018年度全国
土地变更调查与遥感监测工作的通知》（自
然资发〔2018〕139号，2018年11月12日）

9. 《国务院第三次全国国土调查领导小
组办公室关于印发〈第三次全国国土调查实
施方案〉的通知》（国土调查办发〔2018〕
18号，2018年11月19日）

10. 《自然资源部办公厅关于加快推进群
众办事堵点疏解相关工作的通知》（自然资
办函〔2018〕1800号，2018年12月10日）

11. 《司法部、自然资源部关于印发
〈关于推进公证与不动产登记领域信息查
询共享机制建设的意见〉的通知》（司发
通〔2018〕132号，2018年12月18日）

三、技术规程、规范

（一）增加内容

1. 《无居民海岛开发利用测量规范》
（HY/T250—2018）

2. 《宗海图编绘技术规范》（HY/T
251—2018）

（二）删减内容

1. 删除原87条《第二次全国土地调查技
术规程》（TD/T1014—2007）

浅谈司法财产处置中的高质量估价服务

徐 峰

(上海城市房地产估价有限公司 上海 200003)

摘 要 随着我国经济由高速增长阶段向高质量发展阶段的转变,笔者根据最高人民法院出台的新规定,结合不动产估价行业的具体情况,从建立大数据库以夯实估价质量的基础、实施司法网络询价平台方式、全方位为人民法院和当事人服务、关注司法全程打造优质估价产业等方面进行了探讨。以期通过论述,为不动产估价机构和估价专业人员适应、推动、实现估价行业高质量发展,提出一些建设性的意见,使其在不动产司法处置的各个阶段中提升服务能力,创新发展方式,为社会提供更全面高效的估价服务。

关键词 司法处置财产 参考价 议价 询价 高质量

党的十九大报告指出:我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段,笔者积极响应十九大大号召,积极贯彻十九大精神,结合近期最高人民法院于2018年8月28日颁发的《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(以下简称《规定》)的文件,根据不动产估价行业的具体情况,就不动产估价机构和估价专业人员如何适应、推动、实现估价行为高质量发展,在不动产司法处置的各个阶段中提升估价机构和估价专业人员的服务能力,创新发展方式,从而向社会提供高质量的估价服务等方面进行探讨。

一、建立大数据库,夯实估价质量基础

我国现行不动产估价行业要想适应

快速发展的新时代,向社会提供高质量的估价服务,首要依托的就是房地产大数据库。建立健全大数据库,是夯实做好估价工作的基础。

谈到房地产估价数据,必须先了解与不动产估价密切相关的,也是密不可分的估价对象,即不动产(Immovable property),它是指依自然性质或法律规定不可移动的财产,如土地,房屋、探矿权、采矿权等土地定着物,与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物。《不动产登记暂行条例》定义:不动产是指土地、海域以及房屋、林木等定着物。

目前司法处置财产主要包括土地和房屋。什么才能作为确定这些财产(土地和房屋)财产处置参考价的依据?需要先对大量

的数据进行筛选和甄别，对有效的数据进行调查、整合、研究分析，才能得出最终的询价结果。如对某一类或某一区域，甚至是某一楼盘，更有甚者是对某一楼栋等，在某个时间点或一段时间内需要有一基价或是平均价，必须通过获取大量的资料和现场踏勘，经判断及测算得出估价结果，从而满足预先设定的要求，那样才能作为确定处置财产参考价的基础依据。

由此可以看出，数据是源头，对估价机构来说，其数据必须做到真实、准确。这些数据的来源主要有两大类：

一类是市场数据。这一数据获取的途径主要包括：不动产成交数据（包括不动产交易中心的交易数据和不动产纳税的税务数据）；房产中介的数据（挂牌和不动产交易合同的数据）；估价机构的评估数据（金融业务，交易纳税、司法拍卖、房地产征收、资产评估等的估价数据）；网络平台的信息；涉及不动产管理、开发、交易、经营等的政府相关职能部门的信息。

还有一类为政府数据，此数据的获得是需要定向查询、更新的。比如财产有计税基准价、政府定价或者政府指导价的，这类数据需要估价机构和从业人员日积月累，并且储存在不动产估价的数据库里。与此同时，经常和相关的政府部门联系沟通，不定时更新数据库里的数据，使其构成一个大数据库，从而在估价实际工作中第一时间掌握第一手资料。

有了这些大数据，通过专业的分析判断，就能在司法处置时，无论在诉讼或执行过程中的某个阶段，还是确定处置财产参考价时采取何种方式，估价机构和估价从业人员就有能力和信心做到高效、高质量为人民法院和当事人服务。

二、实施网络询价，借助平台提升质量

随着现代高科技的不断更新发展，我国司法网络询价平台也日趋完善。不动产估价机构和从业人员如果能充分利用这些资源，实施司法网络询价，借助这个平台一定会使我们的服务如虎添翼，估价质量更上一层楼。

网络询价其实就是充分利用市场交易信息数据，运用互联网和大数据技术，快速且有效地计算出处置财产的价值。它具有财产处置高效、成本低廉、当事人负担较轻的特点。

根据《规定》的要求，司法网络询价平台应当同时符合下列条件：具备能够依法开展互联网信息服务工作的资质；能够合法获取并整合全国各地同种类财产一定时期的既往成交价、政府定价、政府指导价或者市场公开交易价等不少于三类价格数据，并保证数据真实、准确；能够根据数据化财产特征，运用一定的运算规则对市场既往交易价格、交易趋势予以分析；程序运行规范、系统安全高效、服务质优价廉；能够全程记载数据的分析过程，将形成的电子数据完整保

存不少于十年；但法律、行政法规、司法解释另有规定的除外。

从《规定》中的以上条件可看出：不动产估价机构要想进入这个全国性司法网络询价平台名单库，难度系数非常高。笔者认为估价机构可以运用下列方式进入询价平台：

首先，积极主动地为网络平台提供估价机构的数据库端口，以及运用估价专业技术所能提供的服务，使网络平台成为司法网络询价平台的名单库成员。

其次，与全国性司法网络询价平台名单库成员进行合作。合作方法之一是优势互补，即根据网络平台的需求，提供各方面估价业务的专业帮助（楼盘的勘察和职业的分析判断等）；之二是与网络平台签署使用平台协议，商榷在某一方面或某些内容上为其提供信息和服务，即可为网络平台也可为人民法院和当事人提供服务。

再次，最有效、最直接的方法就是估价机构自己或几家机构合作成立网络平台，只要符合《规定》中的条件，即可成为全国性司法网络询价平台名单库成员。

上述进入平台的方式，虽然形式不同，但对提供高质量服务的目标是一致的，都是为了能够在网络询价上为当事人提供更便捷快速、价廉优质的服务。

三、运用最新规定，提供全面优质服务

为解决确定财产处置参考价这一影

响网拍效率和透明度的瓶颈问题，积极回应人民群众的新期待和新要求，最高人民法院出台了《规定》。新法规进一步规范了行业行为标准，作为估价机构和从业人员，我们更要提高认识，准确把握《规定》开展评估业务。

根据《规定》要求，估价机构必须要进入全国性评估行业协会推荐的评估机构名单，成为人民法院司法评估机构名单库成员，才能为司法处置财产确定参考价进行专业的估价服务。

确定财产处置参考价的方式，《规定》第二条是这样规定的：人民法院确定财产处置参考价，可以采取当事人议价、定向询价、网络询价、委托评估等方式。在新规精神下，如何全方位、高质量为人民法院和当事人服务？下面就估价机构和专业人员所能提供的相应服务内容和范围做一阐述：

（1）司法财产处置前的主动介入。估价机构和专业人员可以协助法院对处置财产进行财产的权属、权利负担、占有使用、欠缴税费、质量瑕疵等事项的查明。

（2）司法财产处置中的全方位服务。根据当事人及法院的意见和决定，按照确定财产处置参考价的不同方式，估价机构和专业人员可通过以下方式方法进行适合的优质服务。

当事人若采取第一种议价方法，估价机构可以向人民法院提出共同参与当事人或其

代理人的议价过程。参与方式主要有二种：一是在法院，估价专业人士参与进行，服务形式类似法院的调解方；二是由估价机构提供免费的咨询（来访、电话、邮件、微信、QQ等形式）。

如果当事人议价不成，那就进入第二顺序：定向询价模式。估价机构可以协助法院拟定询价函的内容，向相关部门或机构进行询价，争取成为人民法院和有关机构之间联系的一座桥梁。当然也可把已掌握的计税基准价、政府定价或者政府指导价等资料提供给法院，与当事双方沟通是否有必要去定向询价，让当事人在事先知晓定向询价结果的情况下回到第一顺序，也就是当事人议价议程。这样既节省了时间，提高了效率，又达到了透明和公开的效果。

定向询价如果不能或不成，即进入网络询价的方式，即在网络平台上为人民法院和当事人提供高效高质量的询价服务。

《规定》第十五条第一款还规定：法律、行政法规规定必须委托评估、双方当事人要求委托评估或者网络询价不能或不成的，人民法院应当委托评估机构进行评估。委托评估的程序也就是法院一直以来执行的，是确定司法处置财产参考价的传统模式，估价机构可按照前期主动介入所了解的情况，协助法院出具评估委托书，那样就能更加准确载明处置财产的名称、物理特征、规格数量、目的要求、完

成期限及其他需要明确的内容等。这样不仅有利于明确评估对象和评估范围等评估要素，而且更加有利于对处置财产进行下一步的细致现场查勘和相关事项的深入调查，如占有使用情况、是否有租借、水电煤及物业欠缴款情况、不动产质量有何瑕疵、权属情况了解（交易中心查核权利负担情况）等。

在整个司法处置财产的过程中，无论法院和当事人是采取何种确定处置参考价的方式，作为估价机构都要有良好的服务意识和责任感，以提高财产处置效率，减轻当事人负担，以尊重当事人意思自治为原则，达到公开、透明、高效的目的。

四、关注司法全程，打造优质估价产业

作为估价机构，要想进一步打造高质量的服务，对司法财产处置全过程的关注是十分重要的。笔者在前三点的论述中已涉及对司法财产处置的关注。如前期的介入，在获取第一手资料时，估价机构（人员）对处置财产就有了初步的了解。又如在接触当事人和司法处置财产的过程中，我们可以通过现场查勘和对有关事项的查明、咨询，更加全面地了解司法是怎样处置该财产等。如若关注了这些司法过程细节，无论当事人或法院采取何种方式确定处置参考价，我们都可以充分运用专业技能，更好地服务于需要询价

（下转第38页）

提高土地估价师在海域使用权 评估中的地位和作用

阮宗斌 康 玲 李红艳

(深圳市国策房地产土地估价有限公司 深圳 518034)

摘 要 海域使用权价值评估是非常专业的,随着人们对于海域使用权认可度的提高和海洋开发技术的改进,海域使用权价值会越来越得到重视。目前海域使用权评估专业人员缺乏,也没有海域估价师这种职业资格。海域使用权的评估需要非常专业的人员进行操作。考虑到海域使用权和土地使用权在很多方面接近,操作规程、评估思路几乎一样,且自然资源部成立以后,海域资源和土地资源都归自然资源部管辖,土地估价拥有这么多年的专业发展、规范管理、成熟的估值体系和估价师队伍,对于承接海域使用权价值评估而言顺理成章。

关键词 土地估价师 海域使用权 评估 作用

引言

自2002年《中华人民共和国海域使用管理法》出台之后,我国海域使用权的发展进入了一个新的阶段。2007年,《海域使用权管理规定》正式实施,涉及海域使用权出让、转让、抵押等经济行为需要评估,但是没有提到由谁来评估。由于海域使用权评估专业人员缺乏,在实质业务操作上存在掣肘。在各个地方政府下发的与海域使用权抵押有关的文件中,规定也都不统一:部分省(直辖市)规定海域使用权由具有评估资质的评估机构进行评估,江苏省和山东省则

直接提出由土地估价机构进行评估。2013年,国家海洋局下发了《国家海洋局关于印发〈海域评估技术指引〉的通知》(国管海字〔2013〕708号),从此海域使用权评估有了自己的规程。但是,随着职业资格的清理,海域使用权评估专业人员的建设处于停滞之中。

海域是非常重要的领域,海域使用权的评估自然是需要加强的。海域和陆地互相交织、互相依存,海域使用权评估和土地使用权评估也非常相近。笔者认为,由土地估价师来承揽海域使用权的评估是最合适不过的。

一、自然资源部的成立增加土地估价师的发言权

（一）统一主管部门

2018年，自然资源部成立，对外保留国家海洋局牌子，海域资源及土地资源均归自然资源部管辖，对于土地估价师承接海域使用权评估减少了沟通和协调的压力，而且在操作程序、要求及标准上更容易统一。

（二）自然资源部部分职能及评估领域的需求空间

在自然资源部职能配置、内设机构和人员编制规定中提到，自然资源部的主要职责是：“履行全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水、海洋等自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责”，“制定全民所有自然资源资产划拨、出让、租赁、作价出资和土地储备政策，合理配置全民所有自然资源资产。负责自然资源资产价值评估管理，依法收缴相关资产收益”，“拟订自然资源资产有偿使用制度并监督实施，建立自然资源市场交易规则和交易平台，组织开展自然资源市场调控。负责自然资源市场监督管理和动态监测，建立自然资源市场信用体系。建立政府公示自然资源价格体系，组织开展自然资源分等定级价格评估”。

从上述职责上推断，自然资源部未来要

开展的工作专业性和工作量非常之大，很多工作是土地估价师所擅长且驾轻就熟的日常工作。加上海域评估专业人员的缺乏，土地估价师有望在海域使用权评估板块发挥更大的作用。

二、海域使用权评估市场现状

（一）评估专业资质缺失

目前市场上并没有专门的海域评估资质。2009年及2018年颁发的海域使用权评估名录中，大部分是大学科研机构、国家及地方海洋局的事业单位，只有极少数是评估机构。

（二）评估市场混乱

海域使用权评估市场因为缺乏监管和正确引导宣传，导致客户与评估机构之间缺乏有效对接。目前，在海域使用权出让底价评估市场中，有些省（直辖市）沿用国家海洋局下发的评估机构名录，也有些省（直辖市）使用土地评估机构，有些使用资产评估机构。抵押市场则基本都采用土地评估机构和资产评估机构。司法拍卖评估中则多采用资产评估机构。资产评估机构和土地评估机构有不同的评估适用准则，这就导致市场的混乱和管理的困难。

各省（直辖市）关于海域使用权抵押评估机构的规定见表1。

表1 部分省（直辖市）关于海域使用权抵押评估机构的规定

地区	法规名称	颁布时间	评估报告是否要件	对于评估机构要求	其他
天津市	天津市海域使用权抵押登记办法	2009年	是	具有评估资质的机构	
江苏省	江苏省海域使用权抵押登记暂行办法	2009年	是	未提及	海域使用权价值可以由当事人双方约定
江苏省	关于推进海域使用权抵押贷款工作的意见	2009年			海域使用权价值可以由当事人双方约定，或是暂时由具有土地价值评估机构承担
浙江省	关于开展海域使用权抵押贷款工作的意见	2010年			应委托有资质的资产评估机构进行评估
浙江省	浙江省海域使用权抵押登记办法	2010年	是	有资质的资产评估机构	
福建省	福建省海域使用权和无居民海岛使用权抵押登记办法	2013年	是	具有评估资质的机构	养殖用海海域使用权抵押，还需提供养殖证。有林权证或者土地证的无居民海岛使用权抵押，还需提供林权证或土地证
山东省	山东省海域海岛使用权抵押贷款实施意见	2011年	否		抵押权人自行评估或委托具备相关资质的第三方独立中介机构（主要是土地价值评估机构），评估价值可参考相邻或相近陆地价值

（三）评估规范存在的问题

2013年，国家海洋局颁布了《海域评估技术指引》。笔者将该指引与《土地估价规程》（GB/T18508—2014）进行了对比，两者形式、内容、评估体系等方面都非常接近，但是略微有些不同，比如：在成本逼近法的成本构成中《海域评估技术指引》没有涉及海域增值收益。2017年，浙江省出台了第一个地方的海域使用权评估规范，在成本逼近法的成本构成中补充了海域增值收益，就更接近《土地估价规程》了。

（四）专业人员缺乏

2012年11月，国家海洋局举办了一次海域使用权评估人员的培训，共150多人参加了此次培训，之后就没有再举办过。关于海域使用权评估的专业书籍或是教材也非常少。因此，海域使用权评估专业人员是非常缺乏的。

三、土地估价师在海域使用权评估领域的优势

（一）同一个主管部门，管理方便

如前所述，海域及土地均归自然资源部管辖，管理更加便利。

（二）规范相近，培训成本低，衔接容易

《海域评估技术指引》与《土地估价规程》非常接近，几乎相同，土地估价师承接海域使用权评估毫无障碍，仅仅需要进行一些基础的海域相关知识培训即可。在这点上，土地估价师具有无可比拟的优势，这是任何其他资格的评估师所不能替代的。

1. 估价程序对比

在估价程序上，拟定作业方案、实地查勘和归档这些重要环节都没有纳入海域使用权估价程序中。海域使用权价格评估程序的严谨性比土地使用权价格评估程序

差很多，也不符合资产评估法的程序要求（图1）。

序号	海域使用权价格评估程序	序号	土地使用权价格评估程序
1	确定评估基本事项：评估目的、评估对象、评估基准日等	1	明确估价基本事项
2	收集相关资料	2	拟定估价作业方案
3	选择评估方法	3	收集估价所需资料
4	确定修正系数和评估参数	4	实地查勘
5	测算和确定海域价格	5	选定估价方法，测算宗地价格
6	编制海域价格评估报告	6	确定估价结果
		7	拟定估价报告
		8	编辑整理评估报告书，估价资料归档

图1 海域使用权价格评估程序与土地使用权价格评估程序对比

2. 评估方法比较

评估方法上，海域使用权价格评估采用的方法与土地使用权价格评估方法基本一致，只是叫法略有些不同（图2）。

序号	海域使用权价格评估方法	序号	土地使用权价格评估方法
1	收益法	1	收益还原法
2	成本法	2	成本逼近法
3	假设开发法	3	剩余法
4	市场比较法	4	市场比较法
5	基准价格系数修正法	5	公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）

图2 海域使用权与土地使用权估价方法对比

（三）多年来的专业领域优势及人才储备优势

土地估价行业在原国土资源部的领导下，发展得已经十分成熟了，不管是在出让、抵押、作价出资还是分等定级等专业领域均十分擅长。中国土地估价师与土地登记代理人协会对于全国土地估价机构的管理十分规范，因此形成了如今土地估价行业严格的职业操守、专业的评估技能和大量的专业人员。这对于土地估价师进行海域使用权评估是非常有利的。

（四）海域和土地的依存关系

海域使用权可以通过填海造地形成土地使用权，进而进行城镇开发建设、工业园区建设或是港口码头等开发建设，这根本就是土地使用权评估，是土地估价师的最专业领域。滩涂是介于海域和土地之间的一种形态，到现在也很难清楚区分到底属于土地还是海域，这也说明海域和土地之间有千丝万缕的联系。

四、总结

海域使用权评估是一个非常专业的领域，并不是所有评估师都能胜任。考虑到海域和土地都归自然资源部管辖，它们之间又存在转换和依存关系，操作规程也非常接近，无论从专业上还是从管理上，土地估价师承担海域使用权是理所应当的事情，责无旁贷。因此，土地估价师应当积极学习补充新的知识，积极开辟新的领域。在目前海域使用权评估管理尚未完善的环境下，可以直接将现行土地估价的专业性导入海域使用权评估当中，以取得更高的话语权和行业地位，发挥更大的作用，也为土地估价师开辟新的领域。

参考文献

- 刘淑芬，徐伟，等. 2017.海域使用权抵押研究 [M]. 北京：海洋出版社：150-172.
- 闻德美. 2016.海域使用权定价研究——基于实物期权法和世代交叠模型的应用 [M]. 北京：经济科学出版社：14-35.
- 钟海玥. 2017.海域价格评估 [M]. 北京：海洋出版社：14-140.

不可修复的房地产损害赔偿评估的实际运用

侯茂松 黄小丽 李宛乘

(广西旗开房地产土地资产评估有限公司 南宁 530021)

摘要 随着近年来的国家建设，房地产损害赔偿案例逐年增多，在一些欠发达区域，不可修复的房地产损害赔偿案例也逐年增加。估价可选方法有限，技术难度加大。本文通过实践，利用价差法的原理，通过运用赔偿实例比较法、问卷意向调查法求取贬值率，最终求得不可修复的房地产损害赔偿的贬值额，希望为房地产估价机构及估价师的实践运用提供参考。

关键词 不可修复的房地产损害估价 贬值率 实际运用

一、房地产损害赔偿评估实例基本情况

(一) 案由

原告诉被告在与原告相邻房地产的土地兴建私人住宅楼，因未按规划批准，违规超建一层半，且施工中违规作业致使原告房屋实体受损，造成的原告房地产价值减损。

(注：受损房屋位于房地产市场欠发达的边远小镇。)

(二) 评估机构受理该业务前有关各方已完成工作

经有关机构出具的《工程质量鉴定报告》获悉：受损前，住宅楼为基本完好房，安全等级为AU级；受损后经鉴定，住宅楼为一般损坏房，安全等级为BU级。

(注：AU级标准：安全符合标准，不影响整体承载，可能个别构件一般构件采取措施；BU级标准安全性略低于AU级，不显著影响整体承重，部分构件应采取措施)。根据《工程质量鉴定报告》鉴定结论，房屋大面积开裂、漏水的受损原因是被告建房行为增加了原告房屋地基的附加应力，导致原告房屋地基不均匀下沉；根据《房屋完损等级评定标准》(城住字〔84〕第678号)之规定，评定该房屋为“一般损坏房”，并附修复处理建议。根据《价格评估报告书》中记载，按《工程质量鉴定报告》中的修复处理建议，运用成本法对受损房屋可修复部分的修复、加固费用进行了评估，得出了价格评估结论，即可修复费用。因可修复部分为地基加固、室内梁柱墙修复，根据委托人提供的《特殊部分

工程质量验收报告》可知，修复部分按相关标准及质量要求经验收符合质量验收规范要求，修复后房屋安全等级为AU级。

（三）原告诉求

原告诉求法院向房地产评估机构申请司法鉴定：对房屋因受损造成的贬值损失进行评定，即要求在房屋实体修复后，但因其曾受损过，修复后的房地产价值比损害前的房地产价值有减损（贬值），鉴定该减损值或贬值额并给予赔偿（不包含房屋实体受损的修复加固费用）。

综上所述，本次房地产损害估价目的是评估房屋因受损造成的贬值额。

二、《房地产估价规范》的指引

《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）5.6条规定：

5.6.1 房地产损害赔偿估价，应区分被损害房地产价值减损评估、因房地产损害造成的其他财产损失评估、因房地产损害造成的搬迁费用评估、因房地产损害造成的临时安置费用评估、因房地产损害造成的停产停业损失评估等。

5.6.2 被损害房地产价值减损评估，应符合下列规定：

1. 应调查并在估价报告中说明被损害房地产在损害发生前后的状况；

2. 应区分并分析、测算、判断可修复和不可修复的被损害房地产减损及房地产损害中可修复部分和不可修复部分；

3. 对可修复的被损害房地产价值减损和房地产损害中可修复的部分，宜采用修复成本法测算其修复成本作为价值减损额；

4. 对不可修复的被损害房地产价值减损，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况，分析损失资本化法、价差法等方法适用性，从中选用适用的方法进行评估。

从上述《房地产估价规范》条文分析，估价对象受损前后状况，可修复或加固费用均在案件中给予确认，可修复的被损害房地产价值减损和房地产损害中可修复的部分，已采用修复成本法测算其修复成本作为价值减损额，即修复费用。但在本次原告的诉讼中，以上修复费用不在本次委托评估范围，显然本次要求的是仅针对房地产损害估价中的不可修复部分的评估。

三、方法运用分析

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）5.6.2条规定，从规范上对估价方法要求分析，本次估价适宜方法为损失资本化法和价差法。

（一）损失资本化法

在运用损失资本化法进行房地产价值减损评价时，应先预测未来各年的净收益减少额或收入减少额、运营费用增加额，将其现值之和作为房地产价值减损额。

由于本次受损房屋位于房地产市场欠发达边远小镇，为独立私人住宅楼，其净收益或收入因以下情况导致难以求取：

(1) 该小镇规模较小，无商品房开发，均为自建房或单位房，租赁市场欠发达，整个小镇只有主街一楼临街铺面出租，没有类似受损房屋规模的整栋住宅出租。

(2) 受损房屋在设计、功能、管理上不易分割出租。

由于其正常租金收益难以求取，按损失资本化法要求预测未来各年的净收益减少额或收入减少额、运营费用增加额，则更没有依据，故损失资本化法无法运用。

(二) 价差法

运用价差法进行房地产价值减损或价值增加评估时，应先分别评估房地产在改变之前状况下的价值和在改变之后状况下的价值，再将两者之差作为房地产的价值减损额或价值增加额。

房屋受损前的价值可以运用成本法求取，但修复后的房地产因无类似市场案例可参考，无法直接求取其价值，故价差法也无法运用。

故从《房地产估价规范》角度分析，上述两种方法均无法采用，或采用后，估价结果可信度会降低，因此必须另寻方法来解决实际问题。

(三) 针对本估价业务可尝试以下两种思路及方法

1. 赔偿实例比较法

该方法是通过类似房地产损害赔偿实例作为案例，通过类比及调整，得出受损房

屋的赔偿金额。类似赔偿实例可以通过本级或法院系统有类似受损房屋调解成功或判决的赔偿案例，来进行对比、分析、求取。本文认为，类似受损房屋案件较特殊，法院判决或调解过程中，产权人对房屋已没有选择权，除非法院可以判定推倒重建或有房屋交换，一般情况下只能当事双方进行赔偿价格协商，法院的判决或调解为双方当事人不得不接受的，也是双方均愿接受的，是一种不完全市场行为的特殊交易方式，因此采用法院判决或调解结果作为受损房屋评估实例进行特殊交易情况修正，也符合替代原则。通过赔偿额及房屋总价求取减损比率或者贬值率。

2. 问卷意向调查法

本次受损房屋不可修复费用的类似案例难寻，但产权人、意向购房人或专业人士对此类受损房屋的基本态度可以通过调查进行了解、对比、分析，将受损房屋的基本情况，包括位置、房型、面积、用途、受损情况、周边环境、照片等资料设计成调查问卷，向相关人员进行意向调查，主要的调查内容设定为：受损房屋修复后，房屋贬值了多少或者受损房屋修复后，你愿意按什么价购买该房。

四、实际运用

根据上述方法运用分析，本次不可修复的被损害房地产价值减损评估宜采用赔偿实例比较法和问卷意向调查法。估价过程简要

说明如下。

（一）赔偿实例比较法

根据本次评估的特殊要求，法官在法院系统搜集了十几例有关房屋损害赔偿的案卷供评估机构参考，经分析归为三类：第一类是直接对受损房屋可修复部分进行赔偿的，约占60%；第二类是因外部环境改变，如新建房屋影响相邻建筑物通风、采光、日照、景观、商

业环境或城市规划改变等造成相邻房地产价值减损的；第三类是对受损房屋即有实体损害赔偿的，又对不可修复部分进行赔偿的。显然第三类与本次评估的受损房屋赔偿案件最具有可比性，符合替代原则。第二类是对不可修复部分进行赔偿，也具有一定可比性，具有一定参考价值。通过对比分析，对上述赔偿实例选取了三宗案例分析见表1。

表1 房屋损坏赔偿案例情况

案件	原告、被告	案情简介	诉讼请求	判决或调解结果
1	原告：购房人 被告：房地产开发公司	因原告购买房开公司顶层住宅，在质量保修期内屋面出现大面积漏水现象，购房人多次找房开公司要求其对面漏水进行修复，未果。故申请民事诉讼	①判令被告对原告屋面漏水部分进行施工修复，工程费用由被告支付。②因屋面漏水导致室内部分木地板损坏，判令被告对原告损坏部分木地板进行施工修复。③判令被告对原告因屋面大面积漏水而导致房屋贬值，补偿金10万元	经调解：①被告对屋面漏水、损坏部分木地板进行施工修复。②房屋贬值补偿金3万元
2	原告：某施工单位 被告：建设单位（私人集体土地上建房）	房屋已交付使用两年，原告诉建设单位未按合同支付余下工程款及质保金；被告称在房屋交付使用过程中，房屋质量出现问题，房屋东南角地基出现不均匀，部分墙体开裂，影响房屋正常使用，要求施工方进行修复及赔偿，故暂不支付余下工程款及质保金	①判令被告及时支付余下工程款及质保金，并支付期间利息。被告诉求：要求原告对房屋出现质量部分进行加固修复，费用由原告支付。②判令原告对因房屋存在质量问题而导致房屋贬值，支付被告补偿金15万元及精神损失费5万元	经调解：①房屋出现质量问题的加固修复费用与余下工程款实行节余补偿。②房屋贬值补偿金按房屋建设成本的8%结算
3	原告：某小区业主 被告：路桥公司	因城市路网建设，一立交桥建设时，离某小区12栋7层201号房间距仅1米，车辆通行所生的噪声严重影响业主正常使用和生活	判令被告对原告房屋造成的噪声污染进行消除，达到建立交前的环境水平或按同小区无噪声污染房屋价值进行赔偿或判令被告对原告因噪声污染导致房屋贬值，支付补偿金30万元及精神损失费10万元	经协调，同意按本小区类似无噪声房屋市场价值的10%进行补偿

资料来源：法官在法院系统搜集案卷案例简介

各主办法官协调后，经估价人员对上述三宗实例相关当事方进行回访了解案件原由，并对三宗案例实地勘察及市场调查，经分析得出如下结论：

案件1：房屋屋面及室内木地板经修复后，经相关部门验收，基本达到房屋损坏前状况；经估价人员对该小区类似商品房市场价值的了解及评估，于双方达成调解的价值时点，该套房屋正常市场评估价值为328700

元。实际支付房屋贬值补偿金为3万元，换算成贬值率 $30000/328700 \times 100\% = 9.1\%$ 。

案件2：由于该房屋的建设用地为集体土地，在市场上不能流传，类似房屋在市场上无成交案例。经调查案卷及向当事方了解，承包方提供的房屋投入成本由以下部分构成：房屋承包费（承包合同）、承包合同外的工程签证费用、损坏部分加固费用、误工费用。上述费用经法院调解，均得到建

设方签字认可。法院按上述费用之和的8%判施工方支付建设方房屋贬值补偿金。本文认为，站在建设方的角度，应考虑建设房屋的管理费、利息，不应考虑损坏部分加固费用。经过调整及核算，贬值率=补偿费/建设成本=6.4%。

案例3：经调查了解，10%的贬值率是

双方经过多轮谈判及沟通最终达成的共识，是双方真实意图的表现，具有替代性。贬值率=10%。

根据上述分析的结果，按市场法的步骤及本案件的特殊性，可选一些特殊因素进行修正，得出最终贬值率，见表2。

表2 特殊比较因素说明

序号	影响因素	案例1	案例2	案例3	估价对象
1	坐落	×××市×××县 ×××路住宅	×××市×××县××× 镇住宅	×××市×××区 ×××路住宅	×××市×××县 ×××镇住宅
2	贬值率	9.1%	6.4%	10%	—
3	交易情况	法院调解	法院调解	法院调解	法院调解
5	案件相似度	与估价对象相似	与估价对象有一定差异， 劣于估价对象	与估价对象相似	—
6	地域相似度	与估价对象有一定差异， 优于估价对象	与估价对象相似	与估价对象有一定差异， 优于估价对象	—
7	测算基数	与估价对象相似	与估价对象有一定差异， 劣于估价对象	与估价对象相似	—

各因素调整：

案件相似度：对案件的原由及诉讼请求修正。根据差异情况，以估价对象的案件的原由及诉讼请求为100，确定可比实例修正指数分别为100、90、100。

地域相似度：由于类似案件较少，地域跨度大，对地域相似度进行修正。根据差异情况，以估价对象的地域为100，按市、县、镇行政级别差异，确定可比实例修正指数分别为105、100、110。

测算基数：估价对象的贬值率以房地产总价值为测算基数，而三个案件中有一不致的地方，应进行修正，根据差异情况，以估价对象的基数为100，按房地价值、房屋（不含土地）差异，确定可比实例修正指数分别为100、90、100（表3）。

表3 估价比较因素影响指数

序号	影响因素	案例1	案例2	案例3	估价对象
1	坐落	×××市 ×××县 ×××路 住宅	×××市 ×××县 ×××镇 住宅	×××市 ×××区 ×××路 住宅	×××市 ×××县 ×××镇 住宅
2	贬值率	9.1%	6.4%	10%	—
3	交易情况	100	100	100	100
5	案件相似度	100	90	100	100
6	地域相似度	105	100	110	100
7	测算基数	100	90	100	100

可比实例修正价格的计算公式为：修正价值=可比实例贬值率×交易情况修正系数×案件相似度修正系数×地域相似度修正系数×测算基数修正系数

实例1修正值=9.1%×100/100×100/100×100/105×100/100=8.7%

实例2修正值=6.4%×100/100×100/90×100/100×100/90=7.9%

实例3修正值=10%×100/100×100/100×

$100/110 \times 100/100 = 9.1\%$

经综合分析，我们采用简单算术平均法确定比较价值，则

估价对象贬值率 = $(8.7\% + 7.9\% + 9.1\%) / 3 = 8.6\%$

（二）问卷意向调查法

1. 问卷设计

A私人住宅楼因相邻新建B私人住宅楼建设施工，导致A私人住宅楼出现地基不均匀沉降、房屋部分梁柱及墙体开裂的现象，屋面部分漏水。受损前，经有关机构出具的《工程质量鉴定报告》获悉，A私人住宅楼为基本完好房，安全等级为AU级；受B私人住宅楼建设施工的影响，受损后经鉴定，A私人住宅楼为一般损坏房，安全等级为BU级（注：AU级标准：安全符合标准，不影响整体承载，可能个别构件一般构件采取措施；BU级标准安全性略低于AU级，不显著影响整体承重，部分构件应采取措施）。因可修复部分为地基加固、室内梁柱墙修复，根据委托人提供的《特殊部分工程质量验收报告》可知，修复部分按相关标准及质量要求经验收符合质量验收规范要求，房屋安全等级为AU级。

问题1：上述A私人住宅楼受损修复后及受损前，其房屋价值有减损吗？如有，减损率是多少？

①没有减损；②1%~5%；③5%~10%；④10%~15%；⑤15%~20%；⑥20%以上

问题2：上述A私人住宅楼受损前市场单价为2232元/米²，总价为637147元，完全

修复后再补偿多少元较合理？

①1万元以下；②1万~3万元；③3万~5万元；④5万~8万元；⑤8万~10万元；⑥10万元以上

2. 调查对象选取

根据本次受损房屋的实际情况及案件的特殊性，分别选取三种类别人员作为调查对象，每类被调查人员为20名。

A类：消费群体，主要是有购买此类房屋的意向消费者；

B类：房地产开发从业人员、房地产企业施工管理人员和设计院设计人员；

C类：房地产中介服务专业人员，主要为在此方面有一定经验的房地产估价师及律师、法官。

3. 调查资料整理及分析

A类人员对上述两问题的回答基本是：减损率选⑤15%~20%最多，其次选⑥20%以上，补偿费用选⑤10万元以上较多，其次为④8万~10万元。

B类人员对上述两问题的回答基本是：减损率选②1%~5%、③5%~10%较多，补偿费用选③5万~8万元最多，其次为④8万~10万元。

C类人员对上述两问题的回答基本是：减损率选③5%~10%最多，其次选④10%~15%，补偿费用选③5万~8万元最多，其次为④8万~10万元。

三类人员的汇总调查分析表明，处于不同立场的被调查人员态度相差较大，相对于B、C类专业人员，即房地产开发从业人员、中介专业人员的观点及意见相对集中，

减损率选③5%~10%最多，补偿费用选③5万~8万元（折算比例：7.8%~12.6%）最多，A类人员由于从购房角度出发，一次性资金投入大，不愿意花钱购买有历史遗留的问题房，更不愿自己购买的房与民事案件有关系，购买价比其他两类都低。通过全部调查问卷结果统计分析，折算对比，本文认为贬值率在7.8%~12.6%左右。充分考虑到本次受损房屋既有实体受损修复费用，又有不可修复费用的损失，再加上双方承受能力，不宜取最高值，按接近中值较合理，本次评估认为减损率为10%。

（三）估价结果的确定

运用赔偿实例比较法、问卷意向调查法得出了贬值率，因赔偿实例比较法更接近案件实际，反映替代原理；问卷意向调查法带有较大的主观性，专业性不强，可信度比赔偿实例比较法要低，故本次采用加权法确定估价结果，赔偿实例比较法权重为60%，问卷意向调查法权重为40%。

最终贬值率=8.6%×60%+10%×40%=9.16%

贬值额=损害前的房地产市场价值×房地产减损价值比率（贬值率）

五、结论

（一）价值类型

本次估价的价值类型是房地产的价值减损值，即指受损害房地产在价值时点假设未受损害的正常房地产市场价值减去损害并经修复后房地产市场价值的差值。

根据案件诉求，对原告房屋因受损造成的贬值损失进行评定，即在房屋实体修复后，因其曾受损，使修复后的房地产比损害前的房地产价值的减损值（不包含房屋实体受损的修复加固费用）。故本次估价不必测算其修复费用，仅考虑损害前的房地产价值与修复后房地产价值的差值，即贬值额。

（二）方法运用本质

房地产减损价值估价常用的方法有修复费用法（成本法）、损失资本化法、比较法、损害前后价差法等，本次估价根据估价对象的实际情况及估价目的，本次估价用赔偿实例比较法、问卷意向调查法求得的是房地产减损价值比率（贬值率），但实质是选用损害前后价差法进行估价。

房地产价值减损值（贬值额）=损害前的房地产市场价值-可修复部分修复后的房地产市场价值=损害前的房地产市场价值-损害前的房地产市场价值×（1-贬值率）

=损害前的房地产市场价值×贬值率

综上可知，在房地产欠发达区域，对不可修复的被损害房地产价值减损评估，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况，分析损失资本化法、价差法等方法的适用性。当上述方法不适宜直接运用时，本文所采用的求取房地产贬值率的方法可供参考。

参考文献

- 柴强.2015.房地产估价理论与方法[M].北京：中国建筑工业出版社：380-383.
 中华人民共和国住房和城乡建设部.2015.房地产估价规范[M].北京：中国建筑工业出版社：31-32.

国有企业混合所有制改革的 土地估价的一些思考

魏明宇

(北京中地华夏土地房地产评估有限公司 北京 100031)

摘要 党的十九大报告强调：“深化国有企业改革，发展混合所有制经济，培育具有全球竞争力的世界一流企业”。国有企业混合所有制改革涉及的资产评估其最重要的一环就是土地评估，如何做好国有企业混合所有制改革中的土地估价，确保国有企业混合所有制改革国有资产不流失，是每一个土地估价师应当考虑的问题。

关键词 国企改革 国有资产 土地处置 评估

国企改革是国家经济领域的重要工作，党的十九大报告强调：“深化国有企业改革，发展混合所有制经济，培育具有全球竞争力的世界一流企业”。今年的政府工作报告再次对国企改革作了进一步部署：继续推进国企优化重组和央企股份制改革，加快形成有效制衡的法人治理结构和灵活高效的市场化经营机制，持续瘦身健体，提升主业核心竞争力，推动国有资本做强、做优、做大。

按照《企业国有资产评估管理暂行办法》（国有资产监督管理委员会令第12号）的规定：“企业有下列行为之一的，应当对相关资产进行评估：（一）整体或者部分改建为有限责任公司或者股份有限公司；（二）以非货币资产对外投资；（三）合并、分立、破产、解散；（四）非上市公司

国有股东股权比例变动；（五）产权转让；（六）资产转让、置换；（七）整体资产或者部分资产租赁给非国有单位；（八）以非货币资产偿还债务；（九）资产涉讼；（十）收购非国有单位的资产；（十一）接受非国有单位以非货币资产出资；（十二）接受非国有单位以非货币资产抵债；（十三）法律、行政法规规定的其他需要进行资产评估的事项。”国有企业混合所有制改革其核心就是发展多元化股东，稀释企业国有股份，按照国资委第12号令第（四）条，必须开展评估。而土地评估是资产评估中的重要一环。

一、土地估价在国有企业混合所有制改革中的重要性

按照党的十九大精神及中共中央、国

务院国有企业改革的文件指导思想，国有股份可控股、参股，适合进行混合所有制改革的企业以普通商业、建筑业、旅游服务业等竞争性行业为主。该类企业的资产结构特点基本都是以房地产为主，其中又以土地无形资产占重要比例，通常占总资产70%以上。这样的资产结构决定了土地估价是整个资产评估中的重中之重。就以天津市国有企业混合所有制改革为例，目前参加混合所有制改革的企业，其主要资产均为房地产和土地，其占资产比例基本都在总资产的70%以上，并且因为这部分企业的土地资产位置位于较好地段或是城市适宜企业发展的地段，潜在投资者在投资国有企业时也更看重其土地资产。

二、国有企业混合所有制改制土地资产处置

我国长期实行土地划拨制度，国有企业使用的土地多数为划拨土地。1990年5月19日公布《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》明确规定：“划拨土地使用权未经批准，不得转让、出租、抵押”；1992年2月24日国家土地管理局颁布的《划拨土地使用权管理暂行办法》规定：“未经市、县人民政府土地管理部门批准并办理土地使用权出让手续，交付土地使用权出让金的土地使用者，不得转让、出租、抵押土地使用权。”由于上述文件规定，国有企业在改

革时存在较大障碍，即如何处置划拨土地使用权。

为配合国家经济体制改革，1992年7月9日国家土地管理局和国家经济体制改革委员会联合下发《股份制试点企业土地资产管理暂行规定》（〔1992〕国土〔籍〕字第66号），规定国有企业改革时采用办理土地出让后作价入股的方式处置；1993年10月9日国家土地管理局和国家经济体制改革委员会联合下发《关于到境外上市的股份制试点企业土地资产管理若干问题的通知》（国土〔籍〕字〔1993〕167号）规定国有企业改革时可采用国有土地使用权作价入股、企业缴纳年租金（即国有租赁）、企业缴纳土地使用权出让金（即办理土地出让）的方式处置；1998年2月国家土地管理局下发《国有企业改革中涉及的划拨土地使用权管理暂行规定》（国家土地管理局令〔1998〕第8号），明确了国有土地使用权出让、国有土地使用权授权经营、国有土地使用权作价出资（入股）、国有土地使用权租赁和保留国有土地使用权划拨这五种土地处置方式，并沿用至今。

目前这五种处置方式在国有企业改革中经常用到，各有其特点，国有企业改革根据处置方式的特点和自身的实际情况可选择不同的处置方式组合。各处置方式特点如表1所示。

表1 五种处置方式特点

处置方式	特点	适用范围	对使用人的要求	审批部门	对宗地的主要要求	变更后的土地证登记	限制
授权经营	有偿使用，但免缴土地出让金	省级以上人民政府批准实行授权经营或国家控股公司试点的企业	必须是授权投资机构的全资公司	(1) 国土资源部(改革方案经国务院批准)； (2) 省级土地行政主管部门(改革方案经国务院有关部门、企业集团或地方人民政府批准)	(1) 需具备有效土地使用证、有效的房地产权证或不动产权证； (2) 证载土地使用权人与企业营业执照名称一致，且是全资企业； (3) 证载土地用途是企业的主营业务用途，且按照《土地利用现状分类》规范登记	登记在集团公司名下	授权经营土地只能在被授权企业内部流转
作价出资(入股)	有偿使用，但免缴土地出让金	省级以上人民政府批准实行授权经营或国家控股公司试点的企业	必须是授权投资机构的全资公司	(1) 国土资源部(改革方案经国务院批准)； (2) 省级土地行政主管部门(改革方案经国务院有关部门、企业集团或地方人民政府批准)	(1) 需具备有效土地使用证、有效的房地产权证或不动产权证； (2) 证载土地使用权人与企业营业执照名称一致，且是全资企业； (3) 证载土地用途是企业的主营业务用途，且按照《土地利用现状分类》规范登记	登记在新设股份公司名下	无
土地出让	有偿使用，需缴土地出让金	国有企业	无	估价对象所在地方国土资源管理部门	(1) 需具备有效土地使用证、有效的房地产权证或不动产权证； (2) 证载土地使用权人与企业营业执照名称一致； (3) 权属无纠纷，面积准确； (4) 与房屋所有权人一致	两者均可	无
国有租赁	有偿使用，按年缴土地出让金	国有企业	无	估价对象所在地方国土资源管理部门	(1) 需具备有效土地使用证、有效的房地产权证或不动产权证； (2) 证载土地使用权人与企业营业执照名称一致； (3) 权属无纠纷，面积准确； (4) 与房屋所有权人一致	两者均可	按租赁合同约定
保留划拨	无偿使用，无土地出让金	国有企业	无	估价对象所在地方国土资源管理部门	(1) 需具备有效土地使用证、有效的房地产权证或不动产权证； (2) 证载土地使用权人与企业营业执照名称一致； (3) 权属无纠纷，面积准确； (4) 与房屋所有权人一致； (5) 土地用途必须符合《划拨用地目录》		每次经济行为需要国土资源部门出具意见

目前混合所有制改革的企业涉及交通能源的很少，不适合采用保留划拨的方式处置，混合所有制改革企业都是整体改革，不再保留母体，也不适合采用授权经营方式，国有租赁土地使用权由于使用年期及原归属于企业的划拨土地使用权价值处理困难的问题，基本不适用于原有划拨土地的处置，如此一来，混合所有制改革企业可选择的处置

方式就是协议出让和作价出资(入股)。大型国有企业通常的用地类型包括辅助生产及“三产”用地，该部分用地属于非主营业务用途，不能采用授权经营或作价出资(入股)方式处置。但是完全采用补办出让的方式又涉及缴纳大量现金，加重改革企业的资金负担。所以通常在混合所有制改革中可考虑作价出资(入股)+协议出让的方式处置原划拨土地。

三、国有企业混合所有制改制土地估价

土地估价是土地估价师根据估价目的和待估土地状况，遵循估价原则，按照一定的估价程序，在全面调查和综合分析影响地价因素的基础上，选用适宜的估价方法，对待估土地在估价期日的价格进行估算和判定的行为。

国有企业混合所有制改革所需要的评估价值是企业的全部股东权益价值，土地估价是属于其中的一部分单项资产评估，需要评估的是在企业改革评估基准日时间，全部土地完成划拨土地处置之后的土地使用权价格，同时由于国有企业承担了国有资产保值增值的责任，在国有企业混合所有制改革中的土地估价又有其自身的特点。

(1) 评估的土地使用权类型是按照处置后的土地使用权类型设定。按照我国划拨土地管理相关规定及国有资产监管的规定，划拨土地使用权不能直接进入国有企业改革范围，必须经相关国土资源管理部门处置。除保留划拨的方式外，其余的处置方式均带来土地使用权性质的改变，也带来土地价格的改变，因此评估应当根据实际处置方式设定土地使用权性质，其评估价格方才能符合估价目的，真实体现土地价值，防止国有资产流失。

(2) 评估基准日（估价期日）由改革方案或批复确定。国有企业改革中涉及审计和评估，两者的基准日必须一致，通常的做法是在改革方案中确定审计和评估的基准日，土地估

价作为国有企业改革评估中的一环，其估价期日必须与方案中的审计评估基准日一致。

(3) 使用年限设定不高过法定最高年限设定。一般土地估价活动中的土地使用年期划拨土地设定为无年期限限制，有偿使用土地按剩余使用年限设定，但国有企业改革的评估中，估价期日必须与方案确定的审计评估基准日一致，而划拨土地处置属于期后事项，估价期日时持有的为划拨土地使用权证，而国土资源部门办理协议出让时虽然按相应用途法定最高年限办理，这样就造成按完成出让后的证载终止日期计算超过法定最高出让年限，这时应当首先满足《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定和《城镇土地估价规程》的要求，以不高过法定最高使用年期设定。

(4) 土地价格类型为公开市场价格。在混合所有制改革时涉及两次土地估价活动，其一是划拨土地处置时国土资源管理部门确定国家资本金或出让金时的土地估价，其二是仅为混合所有制改革确定土地使用权市场价格的估价。这两次估价的目的一不一样，其采用的估价原则、估价方法、价格内涵和最终价格均可能存在差异，除个别地方在土地作价出资处置时的评估能与国有企业混合所有制改革评估价格一致外，其他情况下均应分开两次进行估价。国有企业混合所有制改革评估土地价格一律宜采用“招拍挂”土地成交案例做为市场比较法案例。由于混合所有制改革评估的是公开市场价格并应防止国有资产流失，评估适用《国有建设

《国有土地使用权出让地价评估技术规范》，其估价方法的选取应按照《城镇土地估价规程》的要求选用适宜的估价方法。

(5) 应充分考虑土地的投资价值。国有企业的存量土地普遍存在低效利用的问题，相当一部分土地具有再投资开发的潜力，土地估价时应结合当地房地产市场状况，充分分析土地的再投资开发的潜力，与现状利用状况下的土地价格进行比较，如果再开发的成本远小于再开发后土地价格与土地现状利用状况下的价格时，应充分考虑评估土地的再投资价值。

(6) 对国有租赁处置的土地应充分分析租赁合同及将来征收土地补偿方式。在国有企业混合所有制改革评估中涉及的土地范围较广，区域分散，不可避免地涉及一些待估宗地位于城市近期拟征收范围内，不适宜作价出资和协议出让等的处置方式，这时通常的做法是采用国有租赁的方式处置。按照国有租赁土地使用权价格的评估，是采用市场租金与合同租金的差额贴现的方式确定租赁土地使用权价格，但国有企业混合所有制改革中的国有租赁土地和通常的国有租赁供地不同在于作为一种国有企业改革中划拨土地处置方式，它是在国有企业已经取得划拨土地使用权的基础上为满足混合所有制改革和地方城市规划情况下的一种便宜处理，仅考虑国有租赁土地使用权而忽略了国有企业拥有的原划拨土地权益会造成国有资产流失，因此估价时还应充分分析原划拨土地使用

权价格及将来征收实施时如何补偿等，签订了补充协议并有相关规定的可按照协议估价，否则应提醒企业与国土资源管理部门签订补充协议明确其划拨土地权益。

(7) 对于采用保留划拨方式处置的土地，应全面分析当地划拨土地成本构成及与出让土地价格之差异。对于保留划拨处置方式的土地评估，应当评估其划拨土地使用权价格，按照《城镇土地估价规程》可采用直接成本法进行评估，也可以采用出让土地使用权价格扣除土地增值收益的方式评估，采用出让土地使用权价格扣除土地增值收益时应采用经科学分析的合理土地增值收益率。

(8) 应分析待估宗地的账面原值构成，对出现评估减值的应分析减值的原因。由于国有企业背负着国有资产保值增值的任务，对出现评估减值的土地应具体分析出现减值的原因，通常情况下从两方面入手：一是分析土地入账的成本构成是否存在建设前期费用入账到无形资产土地中，同时分析评估的全过程是否存在评估漏项；二是具体土地入账时间到评估基准日之间土地市场是否出现较大波动，地价政策是否出现较大变化等。

总之，在国有企业混合所有制改革中的土地估价，除了符合《城镇土地估价规程》的要求之外，还应综合考虑国有企业改革方案、国有企业保值增值的任务，确保做到客观合理估价，确保国有资产不流失。

2019年1月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

表1 2019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	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
北 京	100.6	102.8	138.9	唐 山	100.5	112.9	123.3
天 津	99.9	101.1	130.7	秦 皇 岛	101.7	118.4	134.1
石 家 庄	100.6	115.5	143.0	包 头	100.5	111.0	116.9
太 原	101.0	111.7	125.6	丹 东	100.4	117.5	119.6
呼 和 浩 特	101.5	122.6	131.8	锦 州	101.7	114.0	111.7
沈 阳	100.4	112.2	130.0	吉 林	101.8	114.1	124.4
大 连	99.9	112.5	126.2	牡 丹 江	101.6	113.1	118.4
长 春	100.8	111.9	126.9	无 锡	100.5	106.1	141.4
哈 尔 滨	100.9	115.3	131.1	扬 州	101.0	113.4	137.3
上 海	100.1	100.9	146.5	徐 州	100.9	118.0	142.4
南 京	100.8	101.7	148.6	温 州	100.0	101.5	115.9
杭 州	100.4	106.0	141.0	金 华	100.8	105.2	125.0
宁 波	100.7	106.2	129.1	蚌 埠	100.0	107.9	126.4
合 肥	100.6	104.8	155.7	安 庆	100.4	109.0	123.4
福 州	100.1	108.7	139.3	泉 州	99.8	101.6	112.2
厦 门	99.7	99.7	150.8	九 江	100.7	110.0	132.7
南 昌	100.4	109.9	136.2	赣 州	100.4	107.7	125.4
济 南	100.4	115.7	141.4	烟 台	100.8	113.3	130.2
青 岛	100.6	113.9	134.2	济 宁	100.7	113.2	123.8
郑 州	100.3	110.0	142.7	洛 阳	101.5	112.1	128.0
武 汉	100.7	111.2	145.0	平 顶 山	100.2	107.6	120.0
长 沙	100.5	111.3	140.7	宜 昌	100.8	112.8	129.4
广 州	100.9	109.7	150.6	襄 阳	100.8	113.7	123.8
深 圳	99.9	99.9	145.6	岳 阳	99.6	108.0	122.9
南 宁	101.0	110.0	135.6	常 德	100.3	110.7	123.4
海 口	101.2	120.7	139.2	惠 州	99.6	103.5	135.4
重 庆	100.5	111.8	132.8	湛 江	99.8	107.4	125.2

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	100.8	113.4	140.0	韶关	100.5	106.3	123.3
贵阳	101.5	119.4	139.5	桂林	101.0	109.5	122.7
昆明	100.6	115.7	133.4	北海	100.4	112.5	132.0
西安	101.5	123.5	150.7	三亚	100.0	114.6	145.3
兰州	100.7	111.2	121.7	泸州	100.9	111.9	123.4
西宁	100.0	111.8	119.6	南充	100.2	113.8	125.5
银川	100.5	109.3	115.2	遵义	100.5	113.1	123.9
乌鲁木齐	100.3	109.7	115.3	大理	102.0	120.3	130.8

表2 2019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 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
北京	100.1	101.9	125.1	99.9	101.7	141.6	101.5	104.2	147.2
天津	100.1	101.8	137.8	100.0	100.9	130.0	99.4	100.9	126.8
石家庄	100.8	115.2	139.2	100.3	115.6	144.5	101.3	115.3	141.7
太原	101.6	113.2	129.6	100.9	111.1	126.5	100.8	112.0	123.0
呼和浩特	101.6	121.0	125.6	101.0	122.4	132.8	102.2	123.8	133.2
沈阳	100.0	110.9	131.2	100.6	112.8	130.1	100.8	113.7	127.6
大连	99.7	112.3	125.7	100.2	112.9	130.0	100.0	112.1	119.9
长春	100.9	112.0	132.3	100.6	110.7	123.7	101.0	113.5	125.2
哈尔滨	100.5	114.6	129.4	101.3	115.0	131.5	100.4	116.7	131.9
上海	99.8	100.5	148.8	100.6	100.5	146.8	99.7	101.4	145.5
南京	100.5	101.5	153.6	100.9	102.1	148.6	100.9	101.2	144.3
杭州	100.3	106.7	146.7	100.5	105.6	139.3	100.3	105.6	135.9
宁波	101.5	108.8	136.7	100.4	106.0	128.6	100.9	105.4	126.6
合肥	100.6	105.3	154.5	100.5	104.5	155.8	100.9	105.7	157.4
福州	100.1	106.5	135.6	100.1	107.0	137.6	100.2	112.3	143.7
厦门	99.1	98.2	149.7	100.0	100.2	152.7	99.7	99.9	148.6
南昌	100.2	109.3	139.5	100.2	109.6	135.7	101.4	111.4	135.9
济南	100.6	117.2	140.4	100.3	115.4	141.5	100.5	115.8	141.8
青岛	100.5	114.2	134.3	100.6	113.6	135.1	100.7	114.0	132.0
郑州	100.4	109.9	144.9	100.2	109.8	142.0	100.1	110.8	138.1
武汉	100.8	112.2	146.7	100.5	110.4	145.1	101.5	112.8	142.0
长沙	100.9	112.5	139.6	100.3	111.1	140.6	100.7	110.9	141.7
广州	100.5	109.0	152.4	100.8	109.4	149.4	101.2	110.5	151.3
深圳	100.2	100.4	145.0	99.4	100.0	145.7	99.5	99.1	146.9
南宁	101.3	110.8	138.4	100.8	109.1	133.2	101.1	110.4	135.1
海口	101.0	119.2	135.6	101.3	121.7	142.2	101.3	119.4	135.5

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	100.3	114.1	137.5	100.3	110.2	129.9	101.2	111.1	130.1
成 都	100.9	115.2	141.2	100.4	111.3	138.5	101.2	113.1	140.2
贵 阳	101.9	122.2	143.5	101.3	118.3	139.1	101.5	118.8	135.3
昆 明	99.9	114.4	132.7	100.9	115.5	134.2	100.8	117.4	132.5
西 安	101.3	124.8	153.0	101.6	122.9	150.2	101.6	123.4	149.3
兰 州	100.9	113.5	125.7	100.5	110.1	120.4	100.8	110.0	118.8
西 宁	100.4	112.3	122.0	99.8	111.5	119.5	100.3	112.3	118.9
银 川	99.7	108.0	114.1	100.6	109.5	114.8	100.6	109.8	117.0
乌鲁木齐	100.9	110.1	115.2	100.3	110.1	117.9	99.7	108.2	108.3
唐 山	100.0	111.4	121.2	100.8	113.8	124.5	100.5	112.3	122.6
秦 皇 岛	101.1	117.3	133.9	101.8	118.9	135.6	101.9	118.3	129.2
包 头	100.6	113.5	122.4	100.6	110.5	116.0	100.2	110.7	115.6
丹 东	100.5	116.4	120.6	100.2	117.7	119.6	100.7	118.4	117.4
锦 州	101.2	114.4	109.1	102.0	113.9	112.7	101.4	113.3	113.8
吉 林	101.4	114.4	125.0	102.2	113.2	123.4	101.9	116.6	126.4
牡 丹 江	101.8	111.0	115.8	101.5	114.3	120.2	101.9	114.1	116.7
无 锡	100.6	108.7	148.6	100.5	104.5	142.5	100.3	107.4	134.3
扬 州	100.9	112.5	136.7	101.3	114.0	138.2	100.1	112.1	135.2
徐 州	101.4	119.5	144.3	100.7	117.6	141.7	101.4	118.5	143.3
温 州	100.4	103.2	115.6	100.0	101.1	116.8	99.7	100.9	114.8
金 华	101.1	106.8	128.6	100.3	104.5	125.9	101.2	104.3	120.2
蚌 埠	100.2	108.9	126.9	100.0	107.5	126.6	100.0	107.6	120.1
安 庆	100.1	108.5	124.2	100.6	109.4	123.8	100.2	107.7	120.2
泉 州	100.6	103.3	114.5	99.8	100.4	110.8	99.4	102.4	113.1
九 江	100.7	110.2	136.4	100.6	109.5	131.4	100.8	111.8	136.0
赣 州	99.5	104.4	123.2	100.6	108.2	125.0	100.5	108.9	129.3
烟 台	100.7	113.0	127.3	100.8	113.6	133.5	100.6	112.9	125.5
济 宁	100.5	112.9	125.1	100.6	113.2	124.6	100.8	113.0	121.9
洛 阳	100.6	111.2	133.9	101.9	112.5	127.6	101.4	111.7	124.7
平 顶 山	100.9	109.4	117.8	100.0	106.6	120.7	100.0	108.9	120.3
宜 昌	101.5	116.9	133.1	100.5	111.6	128.2	101.3	113.6	131.0
襄 阳	100.3	114.3	129.8	101.1	113.6	123.1	100.2	113.0	119.7
岳 阳	99.6	110.3	124.6	99.7	106.5	120.3	99.3	109.6	127.3
常 德	100.1	112.4	128.8	100.1	110.2	121.7	101.1	109.0	118.1
惠 州	100.4	105.1	138.4	99.6	102.2	134.4	99.1	104.8	135.1
湛 江	99.6	106.4	124.0	99.8	107.5	125.9	100.2	108.9	124.7
韶 关	100.2	108.0	123.6	101.0	105.7	123.4	99.6	106.8	123.0
桂 林	100.6	109.9	121.7	101.2	109.0	122.4	101.0	110.7	124.4
北 海	100.2	111.8	131.8	100.6	113.7	132.5	100.3	113.5	131.0
三 亚	100.1	115.4	145.9	99.7	116.3	146.6	100.3	111.2	142.5
泸 州	101.1	113.2	124.9	100.9	111.2	122.8	101.3	113.2	123.1
南 充	100.0	113.1	124.6	100.3	114.4	126.2	99.8	110.7	121.5
遵 义	100.2	113.0	125.9	100.6	113.0	122.7	100.5	113.6	127.4
大 理	102.3	119.2	132.6	101.7	121.7	132.9	102.0	119.4	128.1

表3 2019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	99.9	98.6	145.2	唐 山	100.2	108.3	114.6
天 津	100.3	105.6	134.6	秦 皇 岛	100.5	110.9	120.5
石 家 庄	100.5	105.5	125.3	包 头	100.0	106.0	107.2
太 原	100.3	109.2	124.9	丹 东	101.0	107.3	108.3
呼 和 浩 特	101.3	119.1	121.6	锦 州	100.0	107.5	100.6
沈 阳	100.7	108.4	118.4	吉 林	100.3	108.6	114.7
大 连	100.0	107.9	115.9	牡 丹 江	100.5	105.6	109.8
长 春	100.4	110.0	117.6	无 锡	99.7	104.6	135.7
哈 尔 滨	100.3	111.0	121.2	扬 州	100.1	109.4	123.2
上 海	100.0	97.2	137.5	徐 州	100.8	109.8	121.9
南 京	100.0	101.4	138.3	温 州	100.1	101.0	112.6
杭 州	100.1	104.5	140.4	金 华	99.9	104.5	118.9
宁 波	99.9	104.3	123.5	蚌 埠	100.0	107.3	120.3
合 肥	100.4	103.6	156.8	安 庆	99.8	107.6	121.9
福 州	99.6	99.5	125.0	泉 州	99.8	101.6	114.3
厦 门	100.5	95.6	134.5	九 江	100.1	106.8	122.2
南 昌	99.9	110.5	130.7	赣 州	100.6	108.5	123.4
济 南	100.6	111.2	132.7	烟 台	100.6	111.5	122.0
青 岛	100.0	111.0	133.5	济 宁	100.6	117.1	127.4
郑 州	99.8	101.3	132.2	洛 阳	100.0	110.2	117.4
武 汉	100.4	108.0	147.7	平 顶 山	100.8	108.6	115.1
长 沙	99.8	107.7	135.8	宜 昌	100.2	110.4	122.9
广 州	99.7	102.1	149.5	襄 阳	100.6	110.0	116.8
深 圳	99.7	103.6	150.5	岳 阳	99.8	106.4	114.2
南 宁	101.4	108.0	126.1	常 德	100.0	107.9	115.3
海 口	100.1	111.1	115.2	惠 州	100.0	106.6	131.0
重 庆	100.4	109.5	126.7	湛 江	99.5	103.6	113.3
成 都	100.0	106.1	117.2	韶 关	100.5	108.2	115.8
贵 阳	100.4	112.5	122.3	桂 林	100.1	106.6	107.0
昆 明	100.4	115.1	126.1	北 海	99.7	107.7	120.8
西 安	99.9	114.8	120.7	三 亚	100.7	113.8	120.4
兰 州	100.2	109.9	115.9	泸 州	99.8	109.8	120.1
西 宁	100.1	107.0	109.6	南 充	100.1	109.5	120.9
银 川	100.2	105.4	106.2	遵 义	100.0	109.8	117.6
乌 鲁 木 齐	100.4	112.9	122.6	大 理	101.6	115.6	118.4

表4 2019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 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	100.1	99.4	146.3	99.8	97.9	143.2	99.7	97.9	145.8
天 津	100.1	105.9	137.3	100.4	105.2	134.5	100.5	106.1	127.1
石 家 庄	100.5	104.0	126.1	100.5	105.8	124.8	100.3	108.8	124.1
太 原	100.6	110.1	125.8	100.1	108.5	126.1	100.1	108.6	121.1
呼和浩特	101.9	119.6	122.0	100.9	118.3	121.3	100.4	119.6	121.2
沈 阳	100.8	108.6	118.3	100.6	108.0	119.0	100.0	108.7	116.8
大 连	100.5	107.7	115.4	99.4	107.8	116.3	99.6	109.7	117.2
长 春	100.2	110.4	119.1	100.6	110.0	116.4	100.6	108.5	114.9
哈 尔 滨	100.2	110.3	121.0	100.5	110.4	120.1	100.3	114.3	124.3
上 海	99.9	96.7	137.5	99.8	97.1	136.6	100.7	98.5	139.3
南 京	100.3	98.6	128.9	99.9	101.7	141.4	99.6	106.2	150.5
杭 州	100.1	104.1	141.1	100.2	104.9	141.7	99.8	104.5	136.7
宁 波	99.9	104.8	123.9	99.8	104.0	124.0	99.9	104.2	121.7
合 肥	100.4	102.9	157.1	100.5	104.0	155.9	100.6	103.9	159.4
福 州	99.5	98.5	123.4	99.7	99.5	124.1	99.7	100.7	128.4
厦 门	100.4	95.0	137.2	100.5	95.1	132.8	100.5	97.2	133.9
南 昌	100.1	111.5	135.0	99.9	109.2	127.2	99.6	111.6	126.4
济 南	100.8	110.6	133.4	100.3	111.6	132.6	100.7	111.5	130.8
青 岛	99.6	110.5	133.2	100.4	111.9	135.5	100.2	110.2	129.7
郑 州	99.8	101.8	133.5	99.8	100.7	131.7	100.0	101.5	130.3
武 汉	100.1	108.0	150.2	100.4	107.3	147.1	100.8	109.6	144.4
长 沙	100.0	107.4	134.9	99.8	107.7	134.9	99.7	107.9	138.3
广 州	99.4	100.7	149.6	100.0	103.2	149.4	99.8	104.0	149.4
深 圳	99.5	101.8	152.0	99.8	104.9	147.6	100.2	105.6	151.6
南 宁	102.0	107.9	123.5	101.2	107.9	124.9	100.9	108.3	133.8
海 口	100.1	110.9	114.4	100.0	111.4	116.3	100.3	110.7	114.8
重 庆	100.0	109.2	126.3	100.6	109.9	129.4	100.9	109.0	120.7
成 都	99.8	105.6	118.1	100.1	106.2	115.9	100.2	107.5	118.0
贵 阳	100.2	112.2	121.9	100.5	111.9	120.7	100.4	114.5	126.9
昆 明	100.4	114.4	124.9	100.5	115.4	125.6	100.2	115.6	128.8
西 安	100.0	115.9	123.7	99.8	113.8	120.1	99.8	115.3	117.1
兰 州	99.9	110.1	117.3	100.6	109.9	115.6	100.2	109.7	114.1
西 宁	100.4	107.1	109.2	100.1	106.6	109.5	99.8	108.2	110.2
银 川	100.0	105.4	106.6	100.5	105.3	106.0	100.0	105.9	105.7
乌鲁木齐	100.2	112.6	121.9	100.7	113.4	124.0	100.3	112.1	119.4
唐 山	100.1	108.6	115.9	100.5	108.1	113.4	99.9	107.3	111.6
秦 皇 岛	100.7	110.6	122.4	100.5	111.3	120.3	100.0	109.9	114.8
包 头	100.5	105.8	105.5	99.7	106.0	109.5	99.8	106.4	104.1
丹 东	101.1	106.8	106.9	100.9	108.2	111.4	100.6	107.1	104.9
锦 州	100.1	108.8	102.2	100.0	105.9	98.6	99.3	106.1	99.7
吉 林	100.3	108.6	115.0	100.3	108.8	115.2	100.2	108.6	112.2
牡 丹 江	100.7	105.5	110.8	100.0	105.4	107.8	101.0	107.7	102.0
无 锡	99.4	104.1	136.2	99.9	104.6	134.8	99.6	105.9	137.0
扬 州	100.0	110.6	125.2	100.1	108.1	121.3	100.9	110.2	122.9

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	110.0	122.9	100.8	109.0	120.0	100.7	111.9	125.8
温 州	100.6	103.2	117.3	100.0	100.7	112.8	99.7	99.3	108.1
金 华	100.0	105.1	121.8	100.0	103.9	117.0	99.8	104.3	117.1
蚌 埠	100.1	107.8	121.3	99.9	106.4	118.8	99.9	108.7	121.4
安 庆	99.8	107.3	121.5	99.7	107.7	122.6	99.8	108.3	121.2
泉 州	100.1	102.0	114.4	99.5	101.2	114.2	100.1	101.8	114.3
九 江	99.8	106.7	124.9	100.4	106.6	120.2	100.4	108.0	119.4
赣 州	101.1	109.7	124.1	100.3	108.4	124.4	100.5	107.7	121.0
烟 台	100.5	112.1	124.9	100.8	111.4	120.5	100.4	109.4	114.8
济 宁	100.5	115.8	125.7	100.7	117.5	128.6	100.5	120.7	128.8
洛 阳	99.7	111.1	119.8	100.0	109.8	116.9	100.3	109.8	115.8
平 顶 山	100.8	110.0	112.2	100.7	107.0	115.3	100.9	108.9	119.5
宜 昌	100.3	110.1	123.9	100.2	110.8	123.3	100.1	109.2	118.6
襄 阳	100.7	109.9	116.6	100.5	110.4	118.5	100.5	108.8	110.6
岳 阳	99.8	106.9	115.4	99.8	105.6	112.6	99.7	108.0	116.3
常 德	100.0	107.9	115.7	100.0	108.0	114.9	100.1	107.5	115.1
惠 州	100.0	107.9	133.4	100.0	105.8	130.0	100.1	106.7	130.1
湛 江	99.6	103.4	112.9	99.5	103.4	113.2	99.6	104.6	115.1
韶 关	99.9	106.9	114.3	100.8	109.3	117.9	100.8	107.9	114.0
桂 林	100.2	107.9	108.6	99.9	105.7	105.4	100.0	105.2	106.8
北 海	99.6	107.3	120.4	100.0	108.0	121.2	99.8	109.3	121.1
三 亚	101.0	113.7	120.8	100.2	115.3	122.2	101.1	111.8	117.1
泸 州	99.9	110.7	119.8	99.7	109.6	120.8	99.3	106.9	115.6
南 充	100.2	109.9	122.2	100.0	108.8	119.7	99.9	111.7	122.2
遵 义	100.1	110.4	119.2	100.0	109.4	117.2	100.0	109.8	115.7
大 理	101.6	117.2	119.6	101.6	114.3	119.1	101.8	114.7	115.3

附注

(1) 调查范围为70个大中城市的市辖区, 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)

国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读 1月商品住宅销售价格变动情况统计数据

商品住宅销售价格总体平稳

国家统计局发布了2019年1月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。对此，国家统计局城市社会经济调查司高级统计师刘建伟进行了解读。

一、一二线城市新建商品住宅销售价格环比微涨，二手住宅销售价格下降；三线城市环比涨幅均回落

1月，各地继续坚持因地制宜、因城施策，把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处，促进房地产市场平稳健康发展。据初步测算，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月回落0.9个百分点。其中：北京、上海和广州分别上涨0.6%、0.1%和0.9%，深圳下降0.1%。二手住宅销售价格环比下降0.1%。其中：北京、广州和深圳分别下降0.1%、0.3%和0.3%，上海持平。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.7%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格由升转降，下降0.1%。35个三

线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.6%和0.2%，涨幅比上月均回落0.1个百分点。

二、一线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅比上月扩大，二手住宅涨幅回落；二线城市涨幅均有所扩大；三线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅有所扩大，二手住宅涨幅与上月相同

1月，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.3%，涨幅比上月扩大0.5个百分点；二手住宅销售价格同比上涨0.4%，涨幅比上月回落0.2个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨11.6%和8.0%，涨幅比上月分别扩大0.3和0.1个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨11.0%，涨幅比上月扩大0.2个百分点，二手住宅销售价格同比上涨8.2%，涨幅与上月相同。

（资料来源于国家统计局）

《第三次全国国土调查技术规程》2月1日起实施

日前,《第三次全国国土调查技术规程》(以下简称《规程》)作为推荐性行业标准,通过全国国土资源标准化技术委员会审查,由自然资源部正式对外发布,将于今年2月1日起实施。

《规程》明确了第三次全国国土调查(以下简称“三调”)的总体原则与要求、遥感正射影像图制作及内业信息提取、土地权属调查、农村土地利用现状调查、城镇村庄内部土地利用现状调查、专项调查、数据库建设、统计汇总、成果核查及数据库质量检查、统一时点更新、成果检查及资料归档等各环节的方法和技术路线。

据介绍,与“二调”相比,“三调”在技术方法与手段、调查精度与质量控制、工作程序与组织模式等方面都进行了优化。一是国家统一制作优于1米分辨率的数字正射影像图,统一开展图斑比对工作,为地方直接提供底图数据和资料;二是“三调”采用城乡一体化调查技术路线,既有利于保持调查工作的整体性,也利于调查成果的管理

应用;三是“三调”将采用基于“互联网+”的核查技术方法,各地在实地调查时可利用全国统一核查举证平台系统,拍摄带有定位、方向的实地照片,国家同时根据举证资料开展在线核查审核,确保成果质量;四是“三调”的调查比例尺由“二调”的1:10000提高到了1:5000,调查精度有了较大提高。同时,为便于调查成果管理和应用,“三调”将线状地物全部以图斑化方式表达。

《规程》要求,以县级行政辖区为基本调查单位。在土地分类上,采用《第三次全国国土调查工作分类》,对部分地类进行了归并或细化。在调查精度上,农村土地利用现状调查采用优于1米分辨率覆盖全国的遥感影像资料,城镇内部土地利用现状调查采用优于0.2米分辨率的航空遥感影像资料。在最小上图图斑面积上,建设用地和设施农用地实地面积200平方米;农用地(不含设施农用地)实地面积400平方米;其他地

(下转第5页)

2019年我国固定资产投资运行将呈现企稳态势

国家发展改革委网站发布《2018年全国固定资产投资发展趋势监测报告及2019年投资形势展望》，全国投资项目在线审批监管平台数据显示，2018年全国拟建项目（指已经办理审批、核准或备案手续的项目）数量增势较好，同比增长15.5%，2019年我国固定资产投资运行将呈现企稳态势。

报告认为，总体而言，2019年，采矿业、中高端制造业、住宿和餐饮业、房地产业、科学研究和技术服务业有望成为投资热点行业，支持固定资产投资稳步增长。中西部地区的陕西、甘肃、河南、湖南、山西，以及东部地区的福建、浙江将成为投资增速较快省份，引领区域投资增长。

同时，报告对2019年固定资产投资增长情况及其结构进行预判分析，从时间趋势看，投资增速可能呈现出前高后低运行特征；分主要领域看，制造业和房地产业将保持较快增长，继续发挥“稳投资”的主导性作用，基础设施投资有望中速增长，是“稳

投资”的重点发力方向。

在房地产投资方面，房地产拟建项目数量高速增长。2018年房地产拟建项目数量较上年增长32.8%。根据房地产行业投资额入统经验，施工项目是支撑房地产投资增长的主导因素。据此判断，受益于2018年拟建项目部分已经进入施工期，房地产投资有条件保持平稳增长态势。以房地产项目落地周期3个月左右判断，2019年第一季度房地产投资仍将保持较快增长，但新开工项目数量可能回落。

发改委在报告中初步预计，2019年我国固定资产投资运行将呈现企稳态势，中高端制造业、现代服务业投资成为主要拉动力，基础设施投资增长情况略有好转，中西部投资增速继续领先。

报告称，2019年，可以集中发力的有效领域：一是高端制造业领域。二是新型基础设施领域。加快推进新型基础设施建设，加快5G商用步伐，研究规划新一代信息技术基础应用投资发展方案；加强人工智能、工业

互联网、物联网等领域基础设施投资。三是生产要素领域。四是社会补短板领域。

报告指出，中西部地区积极承接产业转移、加大基础设施建设力度，投资形势相对较好。东部地区是我国对外贸易集中区域，受外部环境影响较大，拟建项目数量增速相对较低。东北地区仍处在产业转型关口，叠加经济增速较慢、人口外流、政府债务高企等问题，投资增长压力较大。特别是基建领域新增意向项目投资预期偏弱，社会领域补短板投资动能有待激发、个别省份拟建项目大幅下降等苗头性倾向性问题可能影响2019年投资平稳运行，值得高度重视。

报告建议，按照制造业高质量发展要

求，加快推进制造业技术改造和设备更新，加大关键技术、高端装备，以及核心零部件和元器件领域投资，尤其重视集成电路、发动机、人工智能减速器等高技术产业项目投资。

此外，报告要求要加快推进新型基础设施建设，加快5G商用步伐，研究规划新一代信息技术基础应用投资发展方案；加强人工智能、工业互联网、物联网等领域基础设施投资，积极储备、推介优质投资项目，创新新领域基础设施投融资模式。

（资料来源于人民网）

（上接第12页）

的司法处置财产的各个阶段中。

除了上述对司法过程细节的关注外，我们的全程关注工作和服务还没有结束，也不够全面，还需要密切关注的是司法处置财产的拍卖、变卖的结果。这些信息可以通过法院、交易中心、税务局、物业等相关部门及当事人等了解和掌握。

对司法财产处置全程的关注，其实是对信息和数据的收集整理，形成一个有效的信息链。作为估价机构，需专门设立一个司法处置财产的信息库，这样既是对数据库内容的扩展，又是对处置财产价格内涵的说明和

补充，以便能够更加高效、高质量地服务于司法财产处置的全过程。

综上所述，不动产估价机构及从业人员，无论是从外部还是内部，线上还是线下，只有不断提升服务意识，积极掌握新技术，发挥自身的专业服务特色，利用大数据提升机构服务水平，增强面对未来市场竞争的核心能力，才能公平、公正、高效地确定财产处置参考价，维护当事人、利害关系人的合法权益，为司法财产处置提供更高质量的估价服务。

宁夏博源估价师事务所（有限公司）

一、概况

宁夏博源估价师事务所（有限公司）前身为银川市土地估价交易所，于1994年经银川市机构编制委员会批准成立，是全区首家从事土地评估的专业机构。2000年10月脱钩改制成为由中国注册土地估价师出资设立的从事土地评估、咨询的社会中介服务机构，是中国土地估价师协会理事单位、宁夏土地估价师协会常务理事单位。

在长期的估价工作中，博源人秉承“博学精进、源于专业、厚德笃行、追求

卓越”的宗旨，以优良的服务态度、严谨的工作作风、精湛的业务素质为广大的客户服务。

二、博学精进

公司成立以来，坚持“客观、独立、科学、公正”的服务宗旨，秉承“博学、求实、开拓、进取”的职业精神，不断强化优质服务意识、防范风险意识，加强公司的硬件建设和软件建设，形成了科学规范的评估制度和服务制度。

规范管理、诚信执业，使公司赢得了良好的信誉，实现了经济效益、社会效益的双丰收。近年来，共完成土地使用权出让转让、房地产投资、开发、买卖、租赁、抵押、企业股份制改组、企业破产、兼并、司法仲裁、拍卖、税费征收、拆迁





等评估项目3000余项，评估土地、房地产资产总额逾千亿元，并为客户提供了土地、房地产咨询、土地登记代理等相关业务的延伸服务。

三、源于专业

宁夏博源估价师事务所（有限公司）前身是银川市规划和国土资源局下属事业单位银川市土地估价交易所，于2000年完成了脱钩改制。现拥有专职执业土地估价师12名、注册房地产经纪人7名、国有土地使用权招标拍卖主持人8名、司法鉴定人25名、英国皇家特许测量师1名，形成了一支由土地管理、经济管

理、建筑、规划为主，经验丰富的专业团队。

加强专业研究，不断提升专业技能，一直是博源人不懈追求的工作理念，为此公司专门成立了不动产研究中心，对土地房地产管理及评估中的一些专业课题进行了深入研究。

四、厚德笃行

为了促进企业健康发展、加强和创新企业管理、构建和谐劳动关系，公司先后成立了中共宁夏博源估价师事务所党支部、宁夏博源估价师事务所工会，充分发挥党组织和党员的先锋模范作用，团结凝聚职工群众，依法维护职工群众的合法权益，塑造积极向





啸……公司员工都积极捐款，用爱心抚慰灾区人民的创伤。

2004年，宁夏博源估价师事务所（有限公司）被中国土地估价师协会评选为“成功机构”。董事长祁晓轩先后当选了中国土地估价师协会二、三、四届理事会理事，宁夏土地

估价师协会一、二届常务理事，第二届理事会副秘书长，是中国土地估价师协会第一批资深土地估价师和特聘专家，并于2011年受到了银川市总工会的表彰，被授予银川市“五一劳动奖章”。

上的企业精神，树立高尚的职业道德，推进企业诚信经营。

宁夏博源估价师事务所（有限公司）多次被中国土地估价师协会评为A级资信机构，并荣获“宁夏诚信经营优秀企业”“诚信建设先进企业”，中共宁夏博源估价师事务所党支部被评为2011年度银川市国土资源局系统“先进党支部”。

我们将在稳固发展评估这个主业的前提下，逐步向代理、策划及土地资产的管理、运作、经营、利用等方面拓展，博源人仍会秉承富于创新、不断开拓的传统，以优异的品质和强大的责任心服务于社会各界。

公司力求发展的同时，始终不忘回报社会，向社会“尽一份责任，献一份爱心”已成为博源人的共识。公司为失学儿童重返校园捐款捐物，为农村贫困学生捐献了电视机、影碟机和文体用品。每逢“六一”儿童节，公司全体员工都会前往宁夏儿童福利院，送去现金和电冰箱、电视机、影碟机、学步车、奶粉、饼干等节日礼物。关爱孤残儿童，同献慈善爱心。无论是四川省汶川大地震、玉树泥石流灾害，还是印度洋海

地址：银川市金凤区北京中路61号银川市房地产大厦10层

联系电话：0951-6899721

永业行评估咨询有限公司



永业行

永业行是一家以土地、房地产、资产、矿业权、地质灾害、环境影响评价、节能评估、工程咨询等评估咨询代理处置和国土资源规划、土地整理复垦、测绘工程、数据库建设及资源环境研究为主要业务领域的评估咨询集团。在国家商标局注册有涵盖不动产评估咨询等29大类的“永业行”服务类注册商标，取得ISO9001：2008质量管理体系认证。永业行现为中国土地估价师与土地登记代理人协会常务理事，永业行成立了评估咨询机构全国第一个党委，发布了评估机构全国第一个社会责任报告和第一个地产指数——永业行指数，取得了全国评估咨询行业第一个作品版权——永业行指数版权、第一个专利和湖北省评估咨询行业第一个“省著名商标”及“市著名商标”，组建了民营研究机构“永业行资源环境研究院”，中国

房地产估价师与房地产经纪人学会在永业行资源环境研究院设立了房地产研究基地。

永业行共有员工近600人（其中中共党员160多名、无党派和民主党派成员5名），95%为大学及以上学历，其中博士4名、硕士60多名。拥有土地估价师68名、房地产估价师31名，资产评估师、矿业权评估师、环评工程师、地质工程师、采矿工程师、测量工程师、执业房地产经纪人等近200名，其中4人次分别获得香港产业测



量师资格和美国估价会员资格，3人次获得MRICS(英国皇家特许测量师)资格，3人次为中国土地估价师协会和中国房地产估价师与房地产经纪人学会资深会员，有省、市、区政协委员、人大代表、党代表9名，公司现有省管专家、正高和副高职称人员20多名，中级职称人员30多名，造就了一支实力雄厚的技术团队。

近年来，永业行先后被行业主管部门及相关协会授予“成功机构”“行业推进先进单位”“企业文化建设示范单位”“知名房地产评估机构”“资信A级土地评估中介机构”“行业优秀评估机构”“诚信一等土地估价机构”“诚信示范机构”“十佳资产评估机构”“守合同重信用企业”“诚信房地产估价示范机构”“知识产权质押融资试点工作先进单位”等荣誉，其中“诚信房地产

估价示范机构”这项荣誉称号已被永业行连续八次摘得。永业行还获得武汉市人民政府中介咨询行业产业振兴和扶持基金资助。

建设评估咨询行业的“百年老店”，是全体永业行人长期共同的奋斗目标和不懈追求。我们将用智慧和汗水，不断开创永业行更加辉煌的明天。

武汉总部：

地址：湖北省武汉市武昌区紫阳东路77号伟鹏大厦12楼

邮编：430070

电话：027-87250866

传真：027-87250566

Email: hbyyh999@vip.sina.com

http: //www.realhom.com;

www.realhom.net;

www.yyhang.com

11年度总结表彰大会合影



陕西华源不动产评估有限责任公司

一、公司背景

陕西华源不动产评估有限责任公司是可在全国范围内从事土地估价业务的专业土地估价咨询机构，现为中国土地估价师与土地登记代理人协会会员单位、陕西省土地估价师与土地登记代理人协会常务理事单位、陕西省国有资产监督管理委员会西部产权交易所会员单位。公司已在中国工商银行、中国农业银行、中国建设银行、恒丰银行、兴业银行、齐商银行、浙商银行等银行备案。



二、专业团队

公司目前拥有专职注册土地估价师8名、高级工程师1名、英国皇家特许测量师1名、工程师2名和部聘全国城市地价调查专家1名。员工全部为本科以上学历（其中研究生3名）。在长期的评估工作中，公司形成了一整套科学、严谨的工作组织程序和质量控制制度，擅长不动产抵押贷款，企业改制、合并、破产的土地评估和房地产政策法律咨询。





土地储备中心、西安曲江建设集团有限公司、西安曲江新区城中村改造办公室、西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室、西安曲江楼观旅游农业开发有限公司、西安曲江楼观道文化展示区开发建设有限公司、西安曲江国际会展投资控股有限公司、西安市土地储备中心浐灞分中心、西安世园投资（集团）有

限公司、西安市浐灞河发展有限公司、西安浐灞城市投资建设有限公司、商洛市国土资源局、商洛市旧城改造办公室、高陵县经贸局、渭南高新区渭北产业园、汉中市国土资源局经济开发区分局、中国人民解放军陕西省军区、中国人民解放军第三五一三工厂、陕西金地佳和置业有限公司、西安万华房地产开发有限公司、西安高科集团高科房产有限责任公司、西安市闫良宏远建筑工程有限公司、延安慧泽房地产开发有限公司等单位的土地评估及咨询工作，受到委托单位的广泛好评。

三、公司宗旨

以科学、严谨的工作组织程序和质量控制制度，为客户提供专业服务。

四、资格认证

土地估价机构注册证号：A201161005。

五、执业范围

基准地价评估；出让或国家收回土地的评估；转让、出租、抵押、作价入股土地的评估；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；征收土地税费涉及的土地评估；土地整理涉及的土地评估；土地拍卖底价评估；企业在土地拍卖中的竞标价格和竞价策略；企业改制涉及的土地估价及处置方案咨询策划；房地产处置咨询和房地产法律咨询；土地买卖、租赁代理；房地产项目开发咨询等。

六、客户群体

公司成立以来，先后完成西安曲江新区

地址：西安市南二环西段202号九座商务花园1303/1308室

邮编：710075

联系电话：029-88353444

13991998626

传真：029-88353444

Email: sxhuayuan@263.net

《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！