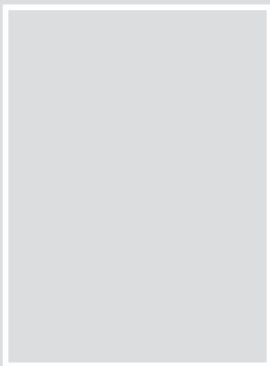


卷首语

本月，中国土地估价师与土地登记代理人协会召开了第七次会员代表大会暨第五届换届大会。大会总结了第四届理事会的各项工作，表彰了业内优秀的土地估价师、土地估价机构，选举了第五届理事会理事、常务理事。新的理事会将继续带领中估协做好土地估价与登记代理行业的自律管理工作，协助业务主管部门做好行业监管工作，发挥好政府与行业之间桥梁的作用。今年是协会成立二十五周年，恰逢换届工作顺利进行。中国土地估价师与土地登记代理人协会感谢每一位会员的关心和支持，希望今后能与每一位会员一起风雨兼程，携手并肩，续写土地估价、登记代理行业的新篇章。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇一九年五月



中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流
2019年第5期(总第289期)
(2019年5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5月

印刷数量:1600册

印刷单位:北京地大彩印有限公司

CONTENTS

目录

要闻报道

- 01 自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》的通知
- 04 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
- 09 《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》解读(上)
- 14 《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》解读(下)

协会动态

- 19 关于印发2019—2020年度A级资信土地评估中介机构名单的通知

估价视点

- 24 对权属证明材料进行核查验证问题的探讨
- 30 关于用途、容积率调整补缴地价款几种处理方式探讨

谈房说地

- 37 2019年4月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况
- 43 国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读4月商品住宅销售价格变动情况统计数据
- 44 2019年1—4月全国房地产开发投资和销售情况
- 48 第三次全国国土调查工作调度会在北京召开
- 49 中共中央、国务院印发《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》
- 51 国新办就《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》举行新闻发布会
- 53 新版《产业用地政策实施工作指引》发布
- 54 为各类市场主体做好用地服务——部开发利用司负责人解读《产业用地政策实施工作指引(2019年版)》

机构风采

- 57 东营金华土地资产评估有限责任公司
- 59 北京中资房地产土地评估有限公司
- 62 保定恒达土地咨询评估有限责任公司

征稿启事

- 62 《中国不动产登记与估价》征稿启事

自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门，中央军委后勤保障部军事设施建设局：

为科学合理评估划拨国有建设用地使用权地价，部组织研究制定了《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，

现印发实施。

附件：划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）

自然资源部办公厅
2019年5月31日

附件

划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）

前言

为规范国有划拨建设用地使用权地价（以下简称“划拨地价”）评估行为，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》等相关法律法规和土地估价国家标准、行业标准，制定本指导意见。

本指导意见由自然资源部提出并归口。

本指导意见起草单位：自然资源部自然资源开发利用司、中国土地估价师与土地登

记代理人协会。

本指导意见由自然资源部负责解释。

1. 地价定义

本指导意见所述划拨国有建设用地使用权地价，是指以划拨方式取得的、无年限限制的土地使用权价格。

2. 引用的标准

下列标准所包含的条文，通过在本指导意见中引用而构成本指导意见的条文。本指导意见颁布时，所示版本均为有效。使用本

指导意见的各方应使用下列各标准的最新版本。

GB/T 18508—2014《城镇土地估价规程》

GB/T 18507—2014《城镇土地分等定级规程》

GB/T 21010—2017《土地利用现状分类》

TD/T 1052—2017《标定地价规程》

TD/T 1009—2007《城市地价动态监测技术规范》

《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）

3. 评估方法

- (1) 成本逼近法
- (2) 市场比较法
- (3) 公示地价系数修正法
- (4) 收益还原法
- (5) 剩余法

划拨地价评估，应至少选用以上评估方法中的两种。

4. 评估要点

除遵循《城镇土地估价规程》一般规定外，各方法还可按以下要点评估：

4.1 成本逼近法

(1) 采用成本逼近法评估划拨地价，应选用客观的土地取得及开发成本数据，包括土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润等分项。

(2) 合理确定土地取得费。结合估价对象所处区位及周边区域用地结构，分析在估价期日模拟获取估价对象类似用地可能采用的土地取得方式，测算相应土地取得费。

估价对象位于城市建成区外或远郊区域的，以估价对象周边区域平均征收补偿安置费用作为土地取得费。

估价对象位于城市建成区内的，可合理选择估价对象周边区域或类似地区的土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，经期日、区位等修正后，算术平均确定估价对象土地取得费。有存量工业用地收储案例的，可优先选择使用。

4.2 市场比较法

(1) 运用市场比较法时，应选择与估价对象同类型的比较实例。比较实例主要来源于政府实际划拨供地案例，选择实例时可不考虑供后实际用途。

(2) 原则上应在同一供需圈内或类似地区收集不少于三个实例。同一供需圈内可比实例不足时，可适当扩大供需圈范围直至满足条件。原则上应采用三年以内的实例，三年内可选实例不足时，可将选择年限适当扩大直至满足条件，评估时根据市场情况进行期日修正。需要增加比较实例来源时按照先调整范围后调整时间的原则处理。

(3) 选择比较实例时应注意因各地供

地政策不同造成的价格内涵不同，应保障比较实例能够修正到估价对象同一价格内涵。

4.3 公示地价系数修正法

(1) 待估宗地所在区域，政府已公布划拨土地使用权基准地价时，可选用基准地价系数修正法评估划拨地价。采用已完成更新但尚未向社会公布的划拨土地使用权基准地价，需经市、县自然资源主管部门书面同意。

(2) 在已公布划拨土地使用权标定地价的的城市，可运用标定地价系数修正法进行评估。

4.4 收益还原法

地方政府对划拨土地收益有处置政策或通过研究测算能够明确收益构成的，可依据《城镇土地估价规程》运用收益还原法。

4.5 剩余法

在《城镇土地估价规程》剩余法思路衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣

减土地增值收益的方法评估划拨地价，可定义为剩余（增值收益扣减）法。

地方已经公布经科学论证的土地增值收益的，可用出让土地使用权价格直接扣减相对应的土地增值收益。

对未公布土地增值收益的地区，估价机构可在满足数理统计要求的前提下，选择案例和技术路线测算土地增值收益。

对于仅在地方政府文件或基准地价中规定出让金缴纳比例的，不宜将其作为经科学论证的土地增值收益，不得直接扣减该比例测算划拨地价。

5.其他规定

公共管理与公共服务用地、交通运输等用地，在运用上述方法评估划拨地价时，应统筹考虑当地出让案例实际，合理确定划拨地价水平。



(上接第53页)

件、实施土地供后监管等工作中加强部门协作的要求，指导地方自然资源主管部门特别是市、县自然资源主管部门积极主动服务和规范有效监管。

自然资源部要求，各级自然资源主管部门在产业用地政策执行中要做到对各种所有制经济一视同仁，切实落实权利平等、机会平等、规则平等要求；要深入推

动节约集约用地，通过转变土地利用方式和提高土地利用效率释放更大的用地空间，保障新产业新业态发展和民生服务设施建设需求；要面向各类用地主体特别是民营企业和外资企业宣传、解读产业用地政策，在工作中规范执行政策，营造支持高质量发展的良好社会氛围。

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

国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。建立国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，是党中央、国务院作出的重大部署。为建立国土空间规划体系并监督实施，现提出如下意见。

一、重大意义

各级各类空间规划在支撑城镇化快速发展、促进国土空间合理利用和有效保护方面发挥了积极作用，但也存在规划类型过多、内容重叠冲突，审批流程复杂、周期过长，地方规划朝令夕改等问题。建立全国统一、责权清晰、科学高效的国土空间规划体系，整体谋划新时代国土空间开发保护格局，综合考虑人口分布、经济布局、国土利用、生态环境保护等因素，科学布局生产空间、生活空间、生态空间，是加快形成绿色生产方式和生活方式、推进生态文明建设、建设美丽中国的关键举措，是坚持以人民为中心、

实现高质量发展和高品质生活、建设美好家园的重要手段，是保障国家战略有效实施、促进国家治理体系和治理能力现代化、实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴中国梦的必然要求。

二、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持新发展理念，坚持以人民为中心，坚持一切从实际出发，按照高质量发展要求，做好国土空间规划顶层设计，发挥国土空间规划在国家规划体系中的基础性作用，为国家发展规划落地实施提供空间保障。健全国土空间开发保护制度，体现战略性、提高科学性、强化权威性、加强协调性、注重操作性，实现国土空间开发保护更高质量、更有效率、更加公平、更可持续。

（二）主要目标。到2020年，基本建立国土空间规划体系，逐步建立“多规合一”的规划编制审批体系、实施监督体系、法规

政策体系和技术标准体系；基本完成市县以上各级国土空间总体规划编制，初步形成全国国土空间开发保护“一张图”。到2025年，健全国土空间规划法规政策和技术标准体系；全面实施国土空间监测预警和绩效考核机制；形成以国土空间规划为基础，以统一用途管制为手段的国土空间开发保护制度。到2035年，全面提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，基本形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀，安全和谐、富有竞争力和可持续发展的国土空间格局。

三、总体框架

（三）分级分类建立国土空间规划。国土空间规划是对一定区域国土空间开发保护在空间和时间上作出的安排，包括总体规划、详细规划和相关专项规划。国家、省、市县编制国土空间总体规划，各地结合实际编制乡镇国土空间规划。相关专项规划是指在特定区域（流域）、特定领域，为体现特定功能，对空间开发保护利用作出的专门安排，是涉及空间利用的专项规划。国土空间总体规划是详细规划的依据、相关专项规划的基础；相关专项规划要相互协同，并与详细规划做好衔接。

（四）明确各级国土空间总体规划编制重点。全国国土空间规划是对全国国土空间作出的全局安排，是全国国土空间保护、开发、利用、修复的政策和总纲，侧重战略性，由自然资源部会同相关部门组织编制，

由党中央、国务院审定后印发。省级国土空间规划是对全国国土空间规划的落实，指导市县国土空间规划编制，侧重协调性，由省级政府组织编制，经同级人大常委会审议后报国务院审批。市县和乡镇国土空间规划是本级政府对上级国土空间规划要求的细化落实，是对本行政区域开发保护作出的具体安排，侧重实施性。需报国务院审批的城市国土空间总体规划，由市政府组织编制，经同级人大常委会审议后，由省级政府报国务院审批；其他市县及乡镇国土空间规划由省级政府根据当地实际，明确规划编制审批内容和程序要求。各地可因地制宜，将市县与乡镇国土空间规划合并编制，也可以几个乡镇为单元编制乡镇级国土空间规划。

（五）强化对专项规划的指导约束作用。海岸带、自然保护地等专项规划及跨行政区域或流域的国土空间规划，由所在区域或上一级自然资源主管部门牵头组织编制，报同级政府审批；涉及空间利用的某一领域专项规划，如交通、能源、水利、农业、信息、市政等基础设施，公共服务设施，军事设施，以及生态环境保护、文物保护、林业草原等专项规划，由相关主管部门组织编制。相关专项规划可在国家、省和市县层级编制，不同层级、不同地区的专项规划可结合实际选择编制的类型和精度。

（六）在市县及以下编制详细规划。详细规划是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡

建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。在城镇开发边界内的详细规划，由市县自然资源主管部门组织编制，报同级政府审批；在城镇开发边界外的乡村地区，以一个或几个行政村为单元，由乡镇政府组织编制“多规合一”的实用性村庄规划，作为详细规划，报上一级政府审批。

四、编制要求

（七）体现战略性。全面落实党中央、国务院重大决策部署，体现国家意志和国家发展规划的战略性，自上而下编制各级国土空间规划，对空间发展作出战略性系统性安排。落实国家安全战略、区域协调发展战略和主体功能区战略，明确空间发展目标，优化城镇化格局、农业生产格局、生态保护格局，确定空间发展策略，转变国土空间开发保护方式，提升国土空间开发保护质量和效率。

（八）提高科学性。坚持生态优先、绿色发展，尊重自然规律、经济规律、社会规律和城乡发展规律，因地制宜开展规划编制工作；坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，在资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价的基础上，科学有序统筹布局生态、农业、城镇等功能空间，划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等空间管控边界以及各类海域保护线，强化底线约束，为可持续发展预留空间。坚持山水林田湖草生命共同体理念，加强生态环境分区管治，量水而行，保护生态屏障，构建

生态廊道和生态网络，推进生态系统保护和修复，依法开展环境影响评价。坚持陆海统筹、区域协调、城乡融合，优化国土空间结构和布局，统筹地上地下空间综合利用，着力完善交通、水利等基础设施和公共服务设施，延续历史文脉，加强风貌管控，突出地域特色。坚持上下结合、社会协同，完善公众参与制度，发挥不同领域专家的作用。运用城市设计、乡村营造、大数据等手段，改进规划方法，提高规划编制水平。

（九）加强协调性。强化国家发展规划的统领作用，强化国土空间规划的基础作用。国土空间总体规划要统筹和综合平衡各相关专项领域的空间需求。详细规划要依据批准的国土空间总体规划进行编制和修改。相关专项规划要遵循国土空间总体规划，不得违背总体规划强制性内容，其主要内容要纳入详细规划。

（十）注重操作性。按照“谁组织编制，谁负责实施”的原则，明确各级各类国土空间规划编制和管理的要点。明确规划约束性指标和刚性管控要求，同时提出指导性要求。制定实施规划的政策措施，提出下级国土空间总体规划和相关专项规划、详细规划的分解落实要求，健全规划实施传导机制，确保规划能用、管用、好用。

五、实施与监管

（十一）强化规划权威。规划一经批复，任何部门和个人不得随意修改、违规变更，防止出现换一届党委和政府改一次规

划。下级国土空间规划要服从上级国土空间规划，相关专项规划、详细规划要服从总体规划；坚持先规划、后实施，不得违反国土空间规划进行各类开发建设活动；坚持“多规合一”，不在国土空间规划体系之外另设其他空间规划。相关专项规划的有关技术标准应与国土空间规划衔接。因国家重大战略调整、重大项目建设或行政区划调整等确需修改规划的，须先经规划审批机关同意后，方可按法定程序进行修改。对国土空间规划编制和实施过程中的违规违纪违法行为，要严肃追究责任。

（十二）改进规划审批。按照“谁审批，谁监管”的原则，分级建立国土空间规划审查备案制度。精简规划审批内容，管什么就批什么，大幅缩减审批时间。减少需报国务院审批的城市数量，直辖市、计划单列市、省会城市及国务院指定城市的国土空间总体规划由国务院审批。相关专项规划在编制和审查过程中应加强与有关国土空间规划的衔接及“一张图”的核对，批复后纳入同级国土空间基础信息平台，叠加到国土空间规划“一张图”上。

（十三）健全用途管制制度。以国土空间规划为依据，对所有国土空间分区分类实施用途管制。在城镇开发边界内的建设，实行“详细规划+规划许可”的管制方式；在城镇开发边界外的建设，按照主导用途分区，实行“详细规划+规划许可”和“约束指标+分区准入”的管制方式。对以国家公园为主体的自然保护地、重要海域和海岛、

重要水源地、文物等实行特殊保护制度。因地制宜制定用途管制制度，为地方管理和创新活动留有空间。

（十四）监督规划实施。依托国土空间基础信息平台，建立健全国土空间规划动态监测评估预警和实施监管机制。上级自然资源主管部门要会同有关部门组织对下级国土空间规划中各类管控边界、约束性指标等管控要求的落实情况进行监督检查，将国土空间规划执行情况纳入自然资源执法督察内容。健全资源环境承载能力监测预警长效机制，建立国土空间规划定期评估制度，结合国民经济社会发展实际和规划定期评估结果，对国土空间规划进行动态调整完善。

（十五）推进“放管服”改革。以“多规合一”为基础，统筹规划、建设、管理三大环节，推动“多审合一”、“多证合一”。优化现行建设项目用地（海）预审、规划选址以及建设用地规划许可、建设工程规划许可等审批流程，提高审批效能和监管服务水平。

六、法规政策与技术保障

（十六）完善法规政策体系。研究制定国土空间开发保护法，加快国土空间规划相关法律法规建设。梳理与国土空间规划相关的现行法律法规和部门规章，对“多规合一”改革涉及突破现行法律法规规定的内容和条款，按程序报批，取得授权后施行，并做好过渡时期的法律法规衔接。完善适应主体功能区要求的配套政策，保障国土空间规

划有效实施。

（十七）完善技术标准体系。按照“多规合一”要求，由自然资源部会同相关部门负责构建统一的国土空间规划技术标准体系，修订完善国土资源现状调查和国土空间规划用地分类标准，制定各级各类国土空间规划编制办法和技术规程。

（十八）完善国土空间基础信息平台。以自然资源调查监测数据为基础，采用国家统一的测绘基准和测绘系统，整合各类空间关联数据，建立全国统一的国土空间基础信息平台。以国土空间基础信息平台为底板，结合各级各类国土空间规划编制，同步完成县级以上国土空间基础信息平台建设，实现主体功能区战略和各类空间管控要素精准落地，逐步形成全国国土空间规划“一张图”，推进政府部门之间的数据共享以及政府与社会之间的信息交互。

七、工作要求

（十九）加强组织领导。各地区各部门要落实国家发展规划提出的国土空间开发保护要求，发挥国土空间规划体系在国土空间开发保护中的战略引领和刚性管控作用，统领各类空间利用，把每一寸土地都规划得清清楚楚。坚持底线思维，立足资源禀赋和环境承载能力，加快构建生态功能保障基线、环境质量安全底线、自然资源利用上线。严格执行规划，以钉钉子精神抓好贯彻落实，久久为功，做到一张蓝图干到底。地方各级党委和政府要充分认识建立国土空间规划

体系的重大意义，主要负责人亲自抓，落实政府组织编制和实施国土空间规划的主体责任，明确责任分工，落实工作经费，加强队伍建设，加强监督考核，做好宣传教育。

（二十）落实工作责任。各地区各部门要加大对本行业本领域涉及空间布局相关规划的指导、协调和管理，制定有利于国土空间规划编制实施的政策，明确时间表和路线图，形成合力。组织、人事、审计等部门要研究将国土空间规划执行情况纳入领导干部自然资源资产离任审计，作为党政领导干部综合考核评价的重要参考。纪检监察机关要加强监督。发展改革、财政、金融、税务、自然资源、生态环境、住房城乡建设、农业农村等部门要研究制定完善主体功能区的配套政策。自然资源主管部门要会同相关部门加快推进国土空间规划立法工作。组织部门在对地方党委和政府主要负责人的教育培训中要注重提高其规划意识。教育部门要研究加强国土空间规划相关学科建设。自然资源部要强化统筹协调工作，切实负起责任，会同有关部门按照国土空间规划体系总体框架，不断完善制度设计，抓紧建立规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系，加强专业队伍建设和行业管理。自然资源部要定期对本意见贯彻落实情况进行监督检查，重大事项及时向党中央、国务院报告。

（资料来源于中国政府网）

《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》解读（上）

构建“多规合一”的国土空间规划体系

《中国自然资源报》 焦思颖

日前，《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》（以下简称《若干意见》）正式印发，标志着国土空间规划体系构建工作正式全面展开。建立国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，是党中央、国务院作出的重大决策部署。

新时代，新规划。在时间与空间标注的方位中，国土空间规划体系将如何布局？如何落子？记者就此采访了自然资源部国土空间规划局有关负责人。

一、破解规划“打架”，实现“多规合一”

问：长期以来，“规划打架”“马拉松式审批”“政府一换届，规划就换届”等问题制约着我国空间利用质量和效率，新的国

土空间规划体系的建立是基于怎样的考量，建立的背景又是什么？

负责人：中华人民共和国成立以来，各级各类空间规划在支撑城镇化快速发展、促进国土空间合理利用和有效保护方面发挥了积极作用，但也存在一些突出问题：一是规划类型过多、内容重叠冲突，“规划打架”容易导致空间资源配置无序、低效，也割裂了“山水林田湖草”生命共同体的有机联系，不利于科学布局生产、生活、生态空间。二是审批流程复杂周期过长，“马拉松式审批”时有发生。三是地方规划朝令夕改，甚至“政府一换届，规划就换届”，规划权威性、稳定性不够。

习近平总书记高度重视国土空间规划工作，多次提出明确和具体的要求。2013年5月习近平总书记在十八届中央政治局第六次集体学习时指出：“国土是生态文明建设的空间载体。从大的方面统筹谋划、搞好顶层设计，首先要把国土空间开发格局设计

好。要按照人口资源环境相均衡、经济社会生态效益相统一的原则，整体谋划国土空间开发”。2014年2月习近平总书记在北京考察时强调：“考察一个城市首先看规划，规划科学是最大的效益，规划失误是最大的浪费，规划折腾是最大的忌讳”。2018年4月习近平总书记在深入推动长江经济带发展座谈会上指出：“要按照‘多规合一’的要求，在开展资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价的基础上，抓紧完成长江经济带生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线划定工作，科学谋划国土空间开发保护格局，建立健全国土空间管控机制，以空间规划统领水资源利用、水污染防治、岸线使用、航运发展等方面空间利用任务，促进经济社会发展格局、城镇空间布局、产业结构调整与资源环境承载能力相适应”。今年3月全国人民代表大会期间，习近平总书记再次强调：“要坚持底线思维，以国土空间规划为依据，把城镇、农业、生态空间和生态保护红线、永久基本农田保护红线、城镇开发边界作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线，立足本地资源禀赋特点、体现本地优势和特色”。

国土空间规划在国土空间治理和可持续发展中起着基础性、战略性的引领作用。党的十八大以来，在生态文明建设新时代的新理念新要求下，党中央和国务院对空间规划提出了一系列改革要求。党的十九届三中全

会以来，中央加快了生态文明体制改革步伐，深入推进了党和国家机构改革，从体制上对过去存在的各类规划“打架”的问题提出了解决方案。《中共中央关于深化党和国家机构改革的决定》要求“强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，推进‘多规合一’，实现土地利用规划、城乡规划等有机融合”；《深化党和国家机构改革方案》明确了组建自然资源部，并提出了建立国土空间规划体系并监督实施的任务。

自然资源部从去年3月成立以来，将建立国土空间规划体系并监督实施作为战略性、基础性和综合性工作来抓。组建了专项工作组，开展了深入调查研究，系统总结和继承发展了原土地利用规划和城乡规划等空间规划体系，借鉴了国外空间规划经验，总结了相关部委和地方的空间规划试点经验，提出了《关于建立国土空间规划体系并监督实施初步方案》，并代拟形成了《若干意见》。今年1月23日，中央全面深化改革委员会第六次会议审议通过了《若干意见》；5月9日，中共中央、国务院正式印发了《若干意见》。

二、引领绿色发展和高质量发展， 能用、管用、好用

问：作为新时代的新规划，新的国土空间规划体系与之前相比，有哪些突出的特点？

负责人：新的国土空间规划体系是“多

规合一”的规划体系，有利于解决原有空间规划存在的冲突问题。新的国土空间规划体系对主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划进行了优势互补和继承发展，从规划编审内容、管理机构、体制机制、技术规范、人员队伍等各方面在原有基础上进行了整合和优化，强调“一级政府一级事权”，强调总体规划和详细规划、专项规划之间的指导约束和衔接协调，强调部门之间形成合力，着力解决过去规划“打架”、约束和引领作用不突出、行政效能不高等问题。

新的国土空间规划体系是体现国家意志的规划体系，保障国家发展战略有效实施。国土空间规划自上而下编制，对空间发展作出战略性系统性安排，全面落实党中央、国务院重大决策部署，落实国家乡村振兴、区域协调发展、可持续发展等战略。作为国家规划体系中的基础性规划，国土空间规划从空间角度对社会经济发展、城镇空间布局、产业结构调整等进行指导和约束，从而促进转变发展方式，提升国土空间开发保护质量和效率，为实现“两个一百年”奋斗目标提供空间保障。

新的国土空间规划体系是促进生态文明建设的规划体系，体现了生态优先、绿色发展的导向。新的国土空间规划体系以促进绿色发展、安全发展、可持续发展为目标；坚持保护优先、节约集约，严控增量、盘活存量，加快形成绿色生产方式和生活方式；强

化底线约束，划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等空间管控边界以及各类海域保护线；注重风险防范，积极应对未来发展不确定性，提高规划韧性。

新的国土空间规划体系是引领高质量发展的规划体系，体现了以人民为中心的发展思想。针对我国社会主要矛盾，从空间开发保护方面提出解决方案，满足人民群众对美好生活的向往。优化生态保护格局、历史文化保护格局、城乡开发利用格局等，合理配置住房、就业、休闲、游憩等空间功能布局，推动形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的空间格局；着力完善交通基础设施和公共服务设施，促进基本公共服务均等化，打造宜居、宜业、宜游、宜学、宜养的社区生活圈，实现高品质生活、建设美好家园。

新的国土空间规划体系是国家治理体系现代化的重要组成部分，注重能用管用好用。能用，是指要适应我国国情和新时代发展要求；管用，是指能够有效解决问题，强调因地制宜，适用各地具体情况；好用，是指新的体系要能够有效运行，降低成本，方便实操。具体地，将按照明晰事权、权责对等原则，结合“放管服”改革要求，理顺各层级政府及其自然资源主管部门职责划分，明确各级各类国土空间规划编制和管理的要点；规划编制要充分考虑地方特色，实事求是，避免工业化思维下编制“标准化”但不好用的规划；编制规划的同时，要搭建

国土空间基础信息平台，逐步实现全国国土空间规划“一张图”，推进数据共享和信息交互；同时，统筹规划、建设、管理三大环节，优化行政审批许可管理流程，提高空间治理体系和能力的现代化水平。

三、四大体系构建国土空间规划蓝图

问：作为一整套运行系统，国土空间规划体系的架构是怎样的，包括哪些组成部分？

负责人：建立“多规合一”的国土空间规划体系是系统性、整体性、重构性的改革，是一整套运行体系制度设计，而不只是规划成果本身。新的国土空间规划体系包括运行体系四个子体系，即规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系、技术标准体系。其中，规划编制审批体系和实施监督体系包括从编制、审批、实施、监测、评估、预警、考核、完善等完整闭环的规划及实施管理流程；法规政策体系和技术标准体系是两个基础支撑。

具体而言，规划编制审批体系即各级各类国土空间规划编制和审批、以及规划之间的协调配合。融合了主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划的新的国土空间规划包括“五级三类”：五级规划体现一级政府一级事权，全域全要素规划管控，强调各级侧重点不同；三类包括总体规划、相关专项规划和详细规划，总体规划是战略性总纲，相关专项规划是对特定区域或特定

领域空间开发保护的安排，详细规划作出具体细化的实施性规定，是规划许可的依据。

实施监督体系即国土空间规划的实施和监督管理。包括以国土空间规划为依据，对所有国土空间实施用途管制；依据详细规划实施城乡建设项目相关规划许可；建立规划动态监测、评估、预警以及维护更新等机制；优化现行审批流程，提高审批效能和监管服务水平；制定城镇开发边界内外差异化的管制措施；建立国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，并利用大数据、智慧化等技术手段加强规划实施监督等。

法规政策体系是对国土空间规划体系的法规政策支持。一方面，要在充分梳理研究已有相关法律法规的基础上，加快国土空间规划立法，做好过渡时期的法律衔接；另一方面，国土空间规划的编制和实施需要全社会的共同参与和各部门的协同配合，需要有关部门配合建立健全人口、资源、生态环境、财政、金融等配套政策，保障规划有效实施。

技术标准体系是对国土空间规划体系的技术支撑。“多规合一”对原有城乡规划和土地利用规划的技术标准体系提出了重构性改革要求，要按照生态文明建设的要求，改变原来以服务开发建设为主的工程思维方式，注重生态优先绿色发展，强调生产、生活、生态空间有机融合。按照本次改革要求，自然资源部将牵头建构统一的国土空间技术标准体系，并加快制定各类各级国土空

间规划编制技术规程。

四、“五级三类”编制实施国土空间规划

问：国土空间规划包括哪些层次、类型，彼此之间的相互关系是什么？

负责人：国土空间规划的编制审批和监督实施要分级分类进行，即包括“五级三类”。五级指与我国行政管理层级相对应的国家、省、市、县、乡镇，不同层级的规划体现不同空间尺度和管理深度要求。其中，国家和省级规划侧重战略性，对全国和省域国土空间格局作出全局安排，提出对下层级规划约束性要求和引导性内容；市县级规划承上启下，侧重传导性；乡镇级规划侧重实施性，实现各类管控要素精准落地。五级规划自上而下编制，落实国家战略，体现国家意志，下层级规划要符合上层级规划要求，不得违反上层级规划确定的约束性内容。

三类指总体规划、详细规划和相关专项规划。在国家、省、市、县编制国土空间总体规划，各地结合实际编制乡镇国土空间规划。各层级的国土空间总体规划是对行政辖区范围内国土空间保护、开发、利用、修复的全局性安排，强调综合性。

相关专项规划可在国家、省、市、县层级编制，强调专业性，是对特定区域（流域）、特定领域空间保护利用的安排。其中，海岸带、自然保护地等专项规划及跨行政区域或流域的国土空间规划（如长江经济

带国土空间规划等），由所在区域或上一级自然资源主管部门牵头组织编制；以空间利用为主的某一领域的专项规划，由相关部门组织编制。

详细规划在市县及以下编制，强调可操作性，是对具体地块用途和强度等作出的实施性安排，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。城镇开发边界内的详细规划由市县自然资源主管部门编制，报同级政府审批；城镇开发边界外的乡村地区，由乡镇人民政府编制村庄规划作为详细规划，报上一级政府审批。

总体规划与详细规划、相关专项规划之间体现“总一分关系”。国土空间总体规划是详细规划的依据、相关专项规划的基础；详细规划要依据批准的国土空间总体规划进行编制和修改；相关专项规划要遵循国土空间总体规划，不得违背总体规划强制性内容，其主要内容要纳入详细规划。

需要说明的是，并不是所有地方都要求编制“五级三类”的国土空间规划。例如，各地可以因地制宜，将市县域乡镇国土空间规划合并编制，也可以几个乡镇为单元编制乡镇级国土空间规划；村庄规划编制也应该按照“应编尽编”的原则编制“多规合一”的实用性村庄规划。

《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》解读（下）

将国土空间规划一张蓝图绘到底

《中国自然资源报》 焦思颖

5月10日印发的《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》（简称《若干意见》），明确了构建什么样的国土空间规划体系，但如何让统领全局的国土空间规划落实为全国一盘棋的行动，将规划蓝图转化为全方位治理的实践，考验着执政水平，更锤炼着治理能力。

一分部署，九分落实。本轮国土空间规划编制工作有哪些新要求？如何处理与原有规划的关系？规划编制的时间表和路线图又是什么？近日，自然资源部空间规划局相关负责人对此进行了解读。

一、强化国土空间规划的战略引领地位

问：本轮国土空间规划编制工作有哪些新要求？

负责人：第一，要贯彻生态文明思想和新发展理念，突出体现国土空间规划的战略

性、科学性、协调性、操作性、权威性。要体现国土空间规划在空间开发保护方面的战略引领地位，各级国土空间总体规划编制要按照生态文明建设和中华民族永续发展的要求，对空间开发保护作出战略性系统性长远安排，强调底线约束，探索以生态优先、绿色发展为导向的高质量发展新路子。要采用科学的理念、方法、工作方式编制和实施规划，运用城市设计、乡村营造、大数据等手段，提高规划编制水平。要协调好国土空间规划和相关规划的关系。一方面，国土空间规划要结合主体功能定位，为国家发展规划确定的重大战略任务落地实施提供空间保障；另一方面，要坚持底线思维，充分发挥国土空间规划在国家规划体系中的基础作用，发挥好对各专项规划的指导约束作用，促进经济社会发展格局、城镇空间布局、产业结构调整与资源环境承载力相适应，约束不合理的发展诉求。要注重操作性，在规划

编制的过程中要考虑规划如何实施，综合运用各种政策工具，保障规划实施。要强化规划权威，规划一经批复，不得随意修改、违规变更，对规划编制和实施中的违规行为，要严肃追责。

第二，统一规划数据基础和规划期限，谋划全域全要素、陆海统筹、区域协调发展的国土空间开发保护格局。基础数据要以“三调”数据作为规划现状底数和底图基础，统筹考虑全国水资源、森林资源、草原资源、湿地资源、矿产资源等调查监测评价成果。规划成果数据库按照统一的国土空间规划数据库标准与规划编制工作同步建设。实现城乡国土空间规划管理全域覆盖、全要素管控。

将各类相关专项规划叠加到统一的国土空间基础信息平台上，形成全域“一张图”。做好陆海统筹，编制陆海统筹规划的“一张图”，确定陆海统一分区，明确管制要求，做好海域、海岛和海岸带保护利用，推进陆海空间整体优化。实施好区域协调发展战略，优化生产力的空间布局，促进协调发展、开放发展。

第三，夯实基础研究，在全面摸清家底、深入分析评价的基础上开展规划编制工作。开展原有空间规划实施评估，对国土空间开发保护现状和未来风险点的评估，以及自然资源承载能力和国土空间开发适宜性

评价，在评估评价的基础上制定国土空间规划。根据中央要求，要在科学评估既有生态保护红线等重要控制线划定情况基础上，结合国土空间规划编制提出优化调整意见，在2020年前完成“三线”划定工作。划定城镇开发边界要尽可能避让永久基本农田红线和生态保护红线，科学优化城镇布局形态和功能结构，提升城镇人居环境品质，促进城镇发展由外延扩张向内涵提升转变。

第四，坚持问题导向和目标导向相结合，因地制宜编制规划。国土空间规划的编制必须做到立足实际、实事求是、因地制宜、分类指导。根据当地自然条件、人文特色、发展阶段等特点，找准实际问题，有针对性地开展规划编制。比如，大城市、特大城市、超大城市要提出都市圈、城镇圈以及跨行政区域规划协调要求；沿海市县要统筹陆海分区做好海域、海岛和海岸带保护利用；地级市要加强对所辖县（市、区）的统筹，合理分配建设用地规模指标，统筹安排市域交通基础设施网络，均衡配置各类空间资源；自然保护地、海岸带、生态敏感脆弱区等特殊区域，要在规划中明确特殊保护要求和实施措施；村庄规划要结合县和乡级国土空间规划编制，优化村庄布局，通盘考虑土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化传承等，按照“应编尽编”的原则编制“多规合一”的实

用性规划。

第五，同步搭建信息系统。以国土空间基础信息平台为基础，同步搭建国土空间规划“一张图”实施监督信息平台，统筹建设国家、省、市、县各级系统，实现上下贯通，做到自上而下一个标准、一个体系、一个接口，形成国土空间规划“一张图”。

二、“管什么就批什么”，大幅缩减审批时间

问：国土空间规划的审批制度和原来相比有哪些不同？

负责人：国土空间规划体系构建中将更加注重处理好政府和市场的关系，中央政府和地方政府的关系，以及国土空间总体规划和详细规划、相关专项规划的关系。与原来的城市总体规划、土地利用总体规划审批制度相比，主要有以下五方面不同：

一是减少国务院审批的城市数量，提高行政效能。原来的城市总体规划和土地利用总体规划由国务院审批的城市数量分别有108个和106个，国土空间规划体系改革后，由国务院审批国土空间总体规划的城市数量将减少到一半左右。

二是精简规划审批内容，压缩审查时间。按照“管什么就批什么”的原则，对省级和市县国土空间规划从目标定位、空间格局、底线约束、要素配置、实施传导机制、

技术标准、信息平台等方面进行实质性审查，从程序及成果的合法合规性等方面进行程序性审查。简化报批流程，取消大纲编制报批环节，严格控制征求部门意见时间，自审批机关交办之日起，在限定时间内完成审查工作，提出审查意见，上报国务院审批。

三是简政放权，对地方的国土空间规划审批留了弹性空间。一方面，事权下沉，对于国务院审批以外城市和县、乡镇国土空间规划，由省级人民政府根据当地实际明确编制审批内容和程序要求；另一方面，考虑到我国各地差异大，对乡镇国土空间规划编制审批作了灵活规定，各地可以因地制宜，将市县与乡镇国土空间规划合并编制，也可以几个乡镇为单元编制乡镇级国土空间规划。

四是强调了省级和国务院审批城市的国土空间规划报批前需经同级人大常委会审议的要求。原来的城市总体规划有这个要求，但土地利用总体规划没有要求。国土空间规划体系构建中，为了更好发挥人大参与监督、规划编制和实施的作用，继续保留和强化人大常委会审议这一环节。

五是增加了相关专项规划与国土空间规划的衔接及“一张图”核对的要求。为避免规划打架的老问题，切实发挥国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，要求相关专项规划在编制和审查过程中应加强与有关国

土空间规划的衔接及“一张图”的核对，批复后纳入同级国土空间规划“一张图”实施监督信息系统上。国土空间规划成果及有关数据与专项规划编制部门共享。

三、将原有规划融合为统一的国土空间规划

问：此前，我国已有主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划、海洋功能区划等，国土空间规划体系构建中，与原有城乡规划、土地利用规划的关系如何处理？

负责人：按照“多规合一”要求，各地不再新编和报批主体功能区规划、土地利用总体规划、城市（镇）总体规划、海洋功能区划等，今后行政工作中，上述规划统称为“国土空间规划”。

在总体层面，国土空间总体规划将作为行政辖区内国土空间保护、开发、利用、修复的政策和总纲。针对存在差异的现行城市（镇）总体规划、市（县）土地利用总体规划，在不突破土地利用总体规划确定的2020年建设用地和耕地保有量等指标、不突破生态保护红线和永久基本农田保护红线的前提下，以国土空间基础信息平台为基础，按照规划“一张图”要求，对存在矛盾的差异图斑进行协调性、一致性处理，作为国土空间用途管制的基础。已开展规划编制工作和原“多规合一”试点工作的地方，要按照新

的规划编制要求，将既有规划成果融入同级国土空间总体规划中。在详细规划层面，城镇开发边界内，以原有法定的详细规划为基础，丰富完善有关内容，用于指导和约束各项建设活动，作为核发建设项目相关规划许可的依据；在城镇开发边界外，整合原有法定的村庄规划，以及村级土地利用规划、整治规划、保护规划等，形成村域层面“多规合一”的实用性村庄规划，作为详细规划。在海域海岛，可以根据具体情况编制海域海岛规划作为详细规划。

四、2020年基本建立国土空间规划体系

问：国土空间规划体系的时间表是什么，下一步将围绕哪些重点开展工作？

负责人：按照《若干意见》，到2020年国土空间规划体系将基本建立，并初步形成全国国土空间开发保护“一张图”。到2025年，将进一步健全国土空间规划法规政策和技术标准体系，全面实施监测预警和绩效考核；到2035年，将全面提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平。

2019年是国土空间规划体系建设的关键年度，今年我们将围绕落实《若干意见》，加快推进国土空间规划体系建设，力争到今年年底，国土空间规划体系的四个体系建设能初见成效，取得阶段性成果。

一是积极推动国土空间规划立法。十三届全国人大常委会已将国土空间规划有关法律的制定工作列入了立法规划，我们将加快推进立法工作。《中华人民共和国土地管理法》修正案（草案）已经于1月4日在中国人大网上全文公布，其中将落实国土空间开发保护要求作为土地利用总体规划的编制原则，规定经依法批准的国土空间规划是各类开发活动的基本依据，已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城市总体规划（第四条）。同时，自然资源部将梳理与国土空间规划相关的现行法律法规和部门规章，对“多规合一”改革涉及突破现行法律法规规定的内容和条款，按程序报批，取得授权后施行，并做好过渡时期的法律法规衔接。

二是全面推进各级国土空间规划编制。按《若干意见》要求，自然资源部将抓紧启动全国、省级、市县和乡镇国土空间规划编制工作（规划期至2035年，展望期至2050年）；今年将编制完成《长江经济带国土空间规划》，按程序呈报国务院审定；同时，研究提出国土空间规划标准体系框架，发布规划编制相关标准和技术规程，并研究制定规划审查机制。

三是在规划编制过程中落实主体功能区战略和制度、统筹三线划定。将完成全国、长江经济带“双评价”，部署省以下“双评价”

工作，健全资源环境承载能力监测预警长效机制，研究提出新时期主体功能区战略布局方案，深化主体功能区配套政策研究；指导地方结合国土空间规划编制，统筹协调生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界，实事求是、因地制宜地处理好有关矛盾，切实发挥空间管控边界的底线约束作用。

四是扎实推进国土空间规划监督实施。将在全国范围内部署国土空间规划监测评估预警管理系统建设工作，年底前实现市县、省级与国家级系统的初步对接；同时，建立国土空间规划监测评估预警指标体系，并应用在国土空间规划监测、评估、预警工作中。

五是加强行业队伍建设。一方面，积极开展培训工作，分批次举办面向市县镇村国土空间规划主管部门领导和业务人员、参与国土空间规划编制实施监督的有关技术人员等的培训班和培训会，做好任务部署和《若干意见》及相关文件解读，明确工作重点，提升国土空间规划编制、审查、实施、监督等业务能力。另一方面，完善行业有关资质、资格管理制度，会有关部门加强国土空间规划相关学科建设，积极整合行业、学界，以及社会各界的优势资源，汇聚各领域人才，形成更有创造力、凝聚力、影响力的规划“生态”。

关于印发2019—2020年度A级资信土地评估中介机构名单的通知

各土地评估中介机构：（自2019年7月1日至2020年6月30日）。

根据《土地评估机构资信评级办法》及评估行业自律管理的规定，报行政主管部门备案，现将获得2019—2020年度A级资信土地评估中介机构的名单向社会公布（《土地评估中介机构资信等级证书》有效期自2019

附件：2019—2020年度A级资信土地评估中介机构名单

2019年5月31日

2019—2020年度A级资信土地评估中介机构名单

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
1	陕西华地房地产估价咨询有限公司	巩荣生	西安市经济技术开发区未央路170号赛高广场3号楼27层	029-88224960
2	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	张增峰	南京市鼓楼区江东北路88号3401室	025-86200690
3	永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司	潘世炳	武汉市武昌区友谊大道303号武车路水岸国际K6-1栋22楼	027-87250911
4	上海房地产估价师事务所有限公司	李建中	上海市浦东新区南泉北路201号1004室	021-58770816
5	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	钟玉燕	广州市海珠区广州大道南1601-1603号自编A区号楼69（2）房第一至四层	020-22003433
6	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	陈智华	广州市天河区长福路219号长兴智汇4楼	020-62356700
7	北京中地华夏土地房地产评估有限公司	张红	北京市西城区闹市口大街1号长安兴融中心2号楼5A	010-58528307
8	北京康正宏基房地产评估有限公司	齐宏	北京市朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B座10层1003	010-82253558
9	湖南万源土地房地产评估测绘有限公司	吴跃民	长沙市天心区青园街道友谊路413号运成大厦20楼	0731-85590151
10	长沙永信土地房地产评估测绘有限公司	陈明扬	长沙市雨花区劳动东路238号长沙市国土资源局12楼1205	0731-82180378
11	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	邓峰	北京市丰台区丰台北路18号院C座601室	010-84831344

续表

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
12	广西方略土地房地产评估有限公司	刘陶琨	南宁市竹塘路18号米兰大厦5层501号房	0771-5708687
13	深圳市世联土地房地产评估有限公司	罗守坤	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座B单位1901、1903	0755-82548096
14	北京华信房地产评估有限公司	王庆泽	北京市朝阳区建国门外永安里中街25号北标德诚商务中心2层	010-65830385
15	上海城市房地产估价有限公司	袁东华	上海市北京西路1号新金桥广场17楼	021-63589988
16	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司	李磊	济南市历下区经十路12508号名士杰座10层	0531-61365758
17	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	谢静	北京市丰台区小屯路149号美域家园南区4号楼底商	010-88400890
18	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	黄西勤	深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室	0755-88832456
19	北京博林不动产评估有限公司	杨金元	北京市经济技术开发区荣京东街3号国融世纪大厦17层B座1519室	010-87227196
20	贵州恒鉴不动产评估有限公司	邓永忠	贵阳市云岩区延安中路1号(虹祥大厦)11层7号	0851-85213361
21	深圳市国策房地产土地估价有限公司	骆晓红	深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房	0755-82967158
22	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	肖阳	江苏省南京市中山路55号新华大厦19楼	025-84732817
23	陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司	申雅蓉	陕西省咸阳市秦都区玉泉路丽彩万达广场综合楼1单元1603室	029-38012234
24	重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司	邢洁	重庆市两江新区星光大道98号土星商务中心B3-5楼	023-88283999-704
25	广东思远土地房地产评估咨询有限公司	刘敏军	珠海市吉大九洲大道中1082号中电大厦三层5-9轴301B	0756-3331038
26	苏州天元土地房地产评估有限公司	徐进亮	江苏省苏州市沧浪区十全街吴衙场24号(东吴饭店)四号楼	0512-65246348
27	安阳市金土地房地产估价服务有限公司	李永明	安阳市永明路6号	0372-5059092
28	四川大成房地产土地评估有限公司	徐涛	成都市西华门街17号天府中心16楼	028-87056611
29	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	刘占增	济南市历城区华龙路1825号嘉恒商务大厦A座1603室	0531-88910688
30	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	聂竹青	深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401	0755-82406288
31	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司	张纯涛	山东省淄博市张店区共青团西路136号金石丽城沿街公建4层417号	0533-2776249
32	广西开元行土地房地产评估有限责任公司	石宝江	南宁市双拥路36-1号绿城画卷B座709号房	0771-5887995
33	江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司	甘志伍	南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号	0791-82177797
34	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	杨丽艳	深圳市福田区莲花支路1001号公交大厦11层	0755-83788976
35	江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	韩卫东	无锡市梁溪区通扬南路251号汇普金融大厦21楼	0510-85727682
36	郑州豫华土地评估咨询有限公司	苏斌	河南省郑州市淮河西路21号新蒲恒辉广场	0371-68896134
37	上海科东房地产土地估价有限公司	王伟	浦东新区浦东南路379号(金穗大厦)26楼A室	021-50317037
38	广东世纪人土地与房地产评估咨询有限公司	林文胜	广州市黄埔大道中311号自编2-12-1房	020-83842966
39	北京首佳房地产评估有限公司	熊光华	北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层	010-58930818

续表

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
40	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	程家龙	深圳市福田区中心四路1号嘉里建设广场2座18楼03B、04室	0755-21518003
41	宁夏博源估价师事务所(有限公司)	祁晓轩	宁夏银川市金凤区北京中路61号银川房地产大厦十楼	0951-6835777
42	哈尔滨国土源土地房地产估价有限公司	张立伟	哈尔滨市南岗区南通大街65号	0451-84639706
43	广西国泰房地产土地资产评估有限公司	王竹	桂林市三多路34-6号	0773-2881466
44	山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司	张冬梅	山东省德州市经济技术开发区康博大道1888号康博大厦1号楼A塔22层2201	0534-2187198
45	吉林会信土地房地产自然资源评估有限公司	魏玉杰	白山市浑江区翠柏路2号状元楼大酒店5楼(江北开发区)	0439-3224703
46	武汉国佳房地产资产评估有限公司	宋生华	武汉市江汉区淮海路王家墩CBD泛海国际soho城2栋14楼	027-85755666
47	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司	陈平	深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室	0755-82541218
48	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	刘华荣	南京市建邺区江东中路359号国睿大厦主楼西20层	025-86816396
49	北京仁达房地产评估有限公司	于京博	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B1座-401室	010-88395886
50	大连天石不动产顾问有限公司	赵吉禄	辽宁省大连市中山区昆明街140号(中山房地产经营有限公司)4层	0411-83626047
51	江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司	舒友林	常州市太湖东路158号府翰苑3号楼5楼	0519-86870781
52	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	王俊国	南京市建邺区云锦路45号523-526室	025-86219581
53	北京市国盛房地产评估有限责任公司	彭惠秋	北京市海淀区中关村南大街2号数码大厦A座1615室	010-84477677
54	广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司	江建华	广州市海珠区金菊路1号佳兴大厦205室	020-84222309
55	黑龙江省时代国土资产评估咨询有限责任公司	于力	黑龙江省哈尔滨市香坊区红旗大街235号天洋华府小区1栋15层A号	0451-85993711
56	北京大地盛业房地产土地评估有限公司	黄辉	北京市朝阳区和平街西苑甲12号楼	010-84285588
57	广西祥浩资产土地房地产评估有限公司	叶琼芬	广西南宁市金湖路59号地王国际商会中心32层	0771-5593062
58	辽宁天力土地房地产估价有限公司	胡虹亮	锦州市市府路93-7号	0416-2910096
59	宁夏恒正不动产评估咨询有限公司	马子奇	银川市金凤区新昌西路71号紫荆花商务中心B座7楼	0951-7695868
60	上海信衡房地产估价有限公司	杨云林	上海市黄浦区中华路1600号9楼	021-63301750
61	北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司	陈丽名	北京市朝阳区东三环南路58号2号楼701室	010-58673053
62	江苏苏地行土地房产评估有限公司	张其宝	南京市建邺区乐山路190号农展馆北3楼	025-84730102
63	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	王崎	厦门市思明区槟榔路1号联谊广场写字楼七层A室	0592-5126898
64	江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司	刘清军	南京市雨花台区软件大道66号华通科技园2楼	025-83312598
65	北京中企华房地产估价有限公司	刘洪帅	北京市朝阳区工体东路18号中复大厦三层	010-65881818
66	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司	孙伟	青岛市市南区香港中路10号A座609室	0532-85039069
67	广西旗开房地产土地资产评估有限公司	黄小丽	广西壮族自治区南宁市民族大道100号西江大厦A座24楼2401室二楼	0771-5883322

续表

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
68	安徽地源不动产咨询评估有限责任公司	蒋雪松	安徽省合肥市蜀山区潜山路478号国瑞大厦19楼行政部	0551-64220865
69	广西明冠房地产评估有限公司	许晓辉	南宁市民族大道88-1号铭湖经典B座28层B2801号房	0771-2500806
70	上海国衡房地产估价有限公司	龚明荣	上海市浦东新区浦建路243号2楼	021-58755972
71	上海国城土地房地产估价有限公司	龙浩	上海市黄浦路99号22楼	021-63830052
72	重庆同诚房地产土地资产评估有限公司	甘光辉	重庆北部新区星光大道62号(海王星科技大厦D区9楼3号)	023-63600722
73	广西公大房地产土地资产评估有限公司	武绍会	广西南宁市金洲路嘉湖巷6号佳和大厦7楼701室	0771-5537151
74	重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司	徐红	重庆市渝中区中山三路131号希尔顿商务中心1102#	023-86776368
75	内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司	赵闻科	呼和浩特市新城区丁香路10号国土资源局南侧	0471-4963628
76	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	梁伟雄	广东省佛山市顺德区大良街道文晖路29号逸林苑11座四层	0757-22336318
77	上海万千土地房地产估价有限公司	刘卫国	上海市浦东新区张江路1238弄1号楼608室	021-58850886
78	江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司	王咏	南京市中山路99号1303室	025-84708837
79	厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司	甘静玲	厦门市思明区斗西路209号电控大厦11楼	0592-2278077
80	河南省纬达不动产评估有限公司	付刚	洛阳市西工区凯旋东路34号	0379-63221929
81	中联资产评估集团有限公司	胡智	北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心F4层939室	010-88000076
82	河南省中土地房地产评估有限公司	宋必胜	郑州市东明路与红专路交叉口名门国际中心2007室	0371-63293042
83	北京国土联房地产评估中心有限公司	张显胜	北京市海淀区学院南路68号吉安大厦4012室	010-62178288
84	河南省豫通房地产评估咨询有限公司	李俊岭	郑州市金水区农业路东22号东单元8层22号	0371-63823707
85	武汉天马房地产评估有限公司	马小军	武汉市武昌区和平大道三角路恒大世纪广场46楼	027-87655216
86	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	季建国	苏州高新区珠江路117号创新中心C座二楼西	0512-68323367
87	广西金土资产房地产不动产评估有限公司	丁汉龙	广西壮族自治区南宁市金湖路63号金源CBD现代城24楼2429	0771-5556085
88	四川恒通房地产土地资产评估有限公司	吴颖莉	四川省成都市高新区天府大道北段1700号新世纪环球中心E1-1608	028-86752298
89	南京大陆土地房地产评估有限公司	胡联生	南京市玄武区太平门街81号苏莱大厦5楼	025-83618001
90	浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司	陈伟民	宁波高新区星海北路35号009幢15-1	0574-87293777
91	武汉汉信房地产评估咨询有限公司	高继国	武汉市硚口区硚口路160号武汉城市广场25楼	027-82637765
92	湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司	袁文清	武汉市江岸区香港路145号科技综合楼远洋大厦20层	027-82440737
93	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	殷翔龙	重庆市渝中区中山三路168号中安国际大厦22层	023-63620933
94	浙江省地产评估咨询中心有限公司	张治中	杭州市教工路197号402室(华艺创业楼)	0571-81060186
95	杜鸣联合房地产评估(北京)有限公司	杜鸣	北京市西城区陶然亭路47号5层	010-65186610

续表

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
96	黑龙江北斗地价评估有限公司	王克强	哈尔滨市长江路209号浦发大厦17层	0451-83166610
97	河南淮源土地估价测绘有限公司	马新伟	郑州市郑东新区商务外环与西三街交叉口立基上东国际808室	0371-69523639
98	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	张晓实	上海市虹口区高阳路233号1幢长治大楼A308-310室	021-60943666
99	北京信达房地产土地评估有限公司	翟波	北京市东城区安外大街2号1901室	010-84215900
100	湖北地宜土地房地产评估咨询有限公司	叶鸿豪	湖北省孝感市董永路东侧宇济滨湖天地梅苑写字楼16层	0712-2316322
101	广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	王楚焯	广东省广州市体育西路189号18G、18I单元	020-87250082
102	博文房地产评估造价集团有限公司	徐文井	北京市昌平区天通中苑二区42号楼1405室	010-62168589
103	重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司	潘理科	重庆市北部新区财富大道13号财富中心财富园2号B幢2楼	023-88868779
104	山东国建土地房地产评估测绘有限公司	杨晓磊	济南市高新技术开发区舜风路322号 济南留学人员创业园13号楼西户	0531-58597531
105	上海涌力土地房地产估价有限公司	林平	上海市虹口区花园路128号七街区A座3楼3111室	021-56962992
106	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司	严秋霞	上海市黄浦区鲁班路600号10楼(江南造船大厦)	021-53021638
107	南昌正信土地房地产估价咨询有限公司	吴小强	南昌市红谷新区碟子湖大道2157号不动产登记大楼七楼	0791-86793451
108	河南方迪土地房地产估价有限公司	高伟	开封市西大街1号楼	0371-25967177
109	河南光明土地评估咨询有限责任公司	荆莉	郑州市金水区农业路68号郑州时代国际广场702室	0371-65993853
110	上海建经土地估价有限公司	金明	上海市普陀区金沙江路2009弄1号304室	021-32521621
111	河南昭源土地与房地产评估有限公司	荆红	郑州市郑东新区正光路北、民生东街东王鼎国贸大厦B座704室	0371-87520220
112	湖北中信房地产土地估价有限公司	肖宁	武汉市江汉区新华路316号良友大厦18层D、E、F座	027-85355786
113	北京中鼎联合房地产评估有限公司	徐春荣	北京市朝阳区安慧里四区15号中国五矿大厦425室	010-88825655
114	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	古文枢	广州市越秀区环市东路326号省财政厅招待所东梯12楼01-08房	020-83889829
115	陕西华源土地房地产评估咨询有限责任公司	韩雅	西安市高新区科技二路65号清华科技园3号楼1004室	029-88353444
116	四川天地源土地资源房地产评估有限公司	周朝林	四川省泸州市江阳区大山坪路北段5号楼3楼	0830-3103129
117	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	王健青	厦门市思明区湖滨南路609号厦门海峡农业科技交流中心9层A、B、C、D单元	0592-5804752
118	青岛衡元德地产评估策划有限责任公司	高庆振	山东省青岛市市南区瞿塘峡路11号2号楼902	0532-82667529
119	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	韩杰	重庆市北部新区黄山大道中段3号水星A2区7楼	023-63876333
120	吉林省红石土地房地产评估咨询有限公司	上官建军	吉林省长春市朝阳区人民大街7099号南波大厦C座703室	0431-84993911

对权属证明资料进行核查验证问题的探讨

柯 复

(福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司 福州 350003)

摘 要 《资产评估法》将评估专业人员对评估对象的权属证明进行核查验证作为评估程序之一和应当履行的义务。《不动产登记资料查询暂行办法》又没有将评估专业人员列为可以对评估对象权属资料进行核查的主体。本文提出由不动产权利人到不动产登记部门进行查询,并出具不动产权属证明,来代替《资产评估法》规定的评估专业人员对评估对象的权属证明进行核查验证的程序,但会增加权利人的工作量。本文建议行业协会强力介入,规定将权利人查询的权属证明资料作为评估专业人员履行《资产评估法》规定的程序的替代程序,以保护评估行业。

关键词 权属证明 核查验证 问题探讨

一、《资产评估法》关于评估专业人员应对评估对象权属证明进行核查验证的规定

2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号《中华人民共和国资产评估法》(简称《资产评估法》)于2016年12月1日起施行至今已两年多了。

《资产评估法》在第四章“评估程序”的第二十五条指出:“评估专业人员应当根据评估业务具体情况,对评估对象进行现场调查,收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理,作为评估的依据。”《资产评估法》将评估专业人员

对收集的权属证明进行核查验证作为评估必须履行的程序之一。

《资产评估法》在第二章“评估专业人员”的第十三条“评估专业人员应当履行的义务”中指出:“(四)对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查验证”。《资产评估法》规定了对评估活动中使用的有关文件、证明和资料进行核查验证作为评估专业人员应当履行的义务。

虽然《资产评估法》在第二章“评估专业人员”的第十二条“评估专业人员享有的权利”中指出:“(二)依法向有关国家机关或者其他组织查阅从事业务所需的文件、

证明和资料”。《资产评估法》虽然赋予了评估专业人员查阅从事业务所需的文件、证明和资料的权利，但从目前的规定看，很难真正得到落实。

《资产评估法》在第七章“法律责任”的第五十条中指出：“评估专业人员违反本法规定，给委托人或者其他相关当事人造成损失的，由其所在的评估机构依法承担赔偿责任。评估机构履行赔偿责任后，可以向有故意或者重大过失行为的评估专业人员追偿。”也就是说，如果没有对权属证明资料进行核查验证，给委托人或者其他相关当事人造成损失的，评估机构要先承担赔偿责任，而后向评估专业人员进行追偿。

二、《不动产登记资料查询暂行办法》对评估专业人员核查验证权属证明资料的规定

评估专业人员对评估对象进行现场调查、收集权属证明、财务会计信息和其他资料是评估专业人员应尽的职责，现在大家也都是按此进行操作。但是对权属证明进行核查验证，不是评估专业人员力所能及的事情。评估专业人员当然希望对收集的权属证明进行核查验证，而要核查验证目前评估实务中最常见的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证》等权属证明，均需到政府部门下属的不动产登记部门去核

查验证。我们从2018年3月2日国土资源部第80号令公布并施行的《不动产登记资料查询暂行办法》中看不到评估专业人员可以对评估对象的权属证明资料进行核查验证的条款。

《不动产登记资料查询暂行办法》第四条规定：“不动产权利人、利害关系人可以依照本办法的规定，查询、复制不动产登记资料。”对评估对象而言，评估机构和评估专业人员肯定不是不动产权利人。那么评估机构和评估专业人员能否列入“利害关系人”呢？《不动产登记资料查询暂行办法》第十九条规定，利害关系人包括“（一）因买卖、互换、赠与、租赁、抵押不动产构成利害关系的；（二）因不动产存在民事纠纷且已经提起诉讼、仲裁而构成利害关系的；（三）法律法规规定的其他情形”。评估机构和评估专业人员不是因买卖、互换、赠与、租赁、抵押不动产构成的利害关系人；评估机构和评估专业人员也不是因不动产存在民事纠纷且已经提起诉讼、仲裁而构成的利害关系人；法律法规也没有将评估机构和评估专业人员列入法律法规规定的其他情形人员。因此，按照《不动产登记资料查询暂行办法》的规定，评估机构和评估专业人员是无法通过不动产所在地的不动产登记机构查询到评估对象的法律权属证明资料的。

当然有些地方的不动产登记机构开放了

一些权属资料的查询功能，例如福州市不动产登记交易中心就在其网站上开辟了一个窗口，输入房产证号码，就可以查询到该单元住宅房地产的房屋坐落、用途、面积、当前抵押情况和当前查封情况等，但房屋所有权人等信息还是无法查询到。而且除住宅房屋信息外的其他不动产信息，包括土地权属等信息仍然查询不到。对于只将房屋所有权人进行修改、造假的情况，更无法辨别了。据笔者了解，大多数地方的不动产登记机构连上述信息都无法公开查询，这给评估专业人员履行完整的评估程序带来了困难。

《资产评估法》将对评估对象法律权属证明资料作为评估的必要程序之一和应尽的义务。不履行对评估对象的权属证明资料进行核查验证，明显违反《资产评估法》。但《不动产登记资料查询暂行办法》又不允许评估机构和评估专业人员对评估对象的权属证明资料进行核查验证。也就是说核查验证程序是难以进行下去的。而程序违法也是最容易被追究法律责任的。一旦评估报告涉讼，评估的当事人就可以用未履行对权属证明资料进行核查验证程序的理由，否定评估报告的合法性。若评估的委托人提供的权属证明资料存在瑕疵或造假，给相关当事人造成损失，则评估机构和评估专业人员还要承担连带的赔偿责任，这对评估机构和评估专业人员不仅增加了职业风险，也让评估机构

和评估专业人员承担不可承受之重的责任。

虽然《资产评估法》第十二条赋予评估专业人员“依法向国家机关或者其他组织查阅从事业务所需的文件、证明和资料”的权利，但当前各地方的不动产登记部门又不允许评估专业人员查询评估对象的权属证明资料的情况下，有没有可以替代的程序呢？下面谈谈笔者的建议。

三、将权利人查询的权属证明资料作为评估专业人员履行《资产评估法》规定的程序的替代程序

《资产评估法》是国家的法律，规范的不仅仅只是评估机构和评估专业人员，对评估行政管理部门同样具有约束力。虽然《不动产登记资料查询暂行办法》目前还没有规定评估专业人员可以查询评估对象的权属证明资料，但笔者仍然呼吁《不动产登记资料查询暂行办法》修改时能增加评估专业人员可以查询评估对象的权属证明资料的规定，使其与《资产评估法》的规定保持一致。

在《不动产登记资料查询暂行办法》尚未修改和地方不动产登记部门尚未允许评估机构及评估专业人员对权属证明资料进行核查验证的情况下，而已经实施的《资产评估法》又要求评估专业人员在评估程序中要

对评估对象收集的权属证明进行核查验证，该怎么办呢？笔者刚开始从事评估工作的20世纪90年代中期，社会上对评估行业还不太了解，评估机构及评估人员在委托人眼中的地位类似工商、税务部门。当时评估机构要求委托人办的事，只要委托人办得到的，一定照办。当时为了谨慎执业，评估机构一般对权属证明资料不仅要看原件，还要求委托人（产权人）到房地产与土地登记部门去开具查档资料，并由相关部门盖上公章，证明权属证书登记的信息是否有误，以及是否存在抵押贷款等情况，也对其房产、土地的基本数据与产权证进行查核，以便确认其真实性、完整性。后来随着不谨慎执业的机构越来越多，再这样要求就会失去业务，因而没有再坚持这一程序了。现在《资产评估法》对评估程序提出了要核查验证的要求，如果能继续沿用请产权人到权属登记部门去开具权属查档证明文件的方式，不失为一种对权属进行核查验证的替代方法。评估机构去核查验证评估对象的权属证明资料，目前不动产登记部门一般是不会允许的（理由是保护个人隐私），但权属人自己去查核自己的权属证明资料，是符合《不动产登记资料查询暂行办法》规定的。有不动产登记部门盖上红色印章的权属信息资料作为依据，是可以看成履行了对评估对象权属证明资料进行核查验证的职责。当然如果评估专业人员能陪

同权属人一起到不动产登记部门去核查评估对象的权属，并由不动产登记部门开具盖上红色印章的权属信息资料，则更能说明评估机构和评估专业人员完成了对权属证明资料进行核查验证的程序。

当然要做到这一点，需要全体评估机构的共识。充分认识到不按《资产评估法》的规定履行对评估对象的权属证明资料进行核查验证或者没有采用其他替代程序，既是违反了《资产评估法》的规定，也会给评估执业带来风险，甚至还会承担赔偿责任的责任。

例如估价目的为抵押贷款的估价，某一行业面临经济下行的压力情况下，抵押人为了多贷款，借用别人的产权证修改产权人的名称办理抵押贷款估价，或者修改产权证的土地面积或建筑面积以获得更多的贷款等。一旦抵押人还不了银行的贷款，尽管银行本身可能由于在审贷时疏忽了对权属进行审核的责任，但银行聘请的律师为了减少银行的损失，也会找出《资产评估法》的规定，认为评估机构和评估专业人员未履行对评估对象权属证明资料进行核查验证的程序，也是造成银行损失的一个原因，并按《资产评估法》第五十条的规定，要求评估机构和评估专业人员也要承担赔偿责任的连带责任。虽然行业规定评估时要看产权证的原件并核对复印件，但对于原来已经抵押在其他银行尚

未解押的房地产，其权属证书大多还被原银行保管着，看不到原件，只能看到复印件。还有个别抵押人甚至就用假的产权证原件申请抵押贷款评估，现在制作假证的水平也高，评估专业人员有时难以辨别其真伪。

对于企业上市评估，如果企业对土地权属证书等造假，造成企业资产被高估，则造成的损失就不是一般的评估机构所能承受得了的。评估机构一年可能要承接几百、几千项业务，但只要一项业务出事，需要赔偿几百万元甚至几千万元，这家评估机构基本上就要破产了。因此，对评估对象的权属证书等进行核查验证，既是《资产评估法》的要求，也是评估机构规避风险必须采取的一个程序。

当然也有一些估价目的是可以不需要评估机构和评估专业人员履行对权属资料进行核查验证的程序的。例如土地使用权出让目的的估价，权属尚未确定且委托人是确定土地使用权权属的自然资源管理部门。自然资源管理部门出具的《委托估价函》和规划部门出具《规划条件》已经明确了将来受让人的土地面积、容积率等基本信息。又如法院委托的司法拍卖估价，被拍卖不动产的权属人一般不会主动提供权属证书，司法拍卖前法院一般会出函到不动产登记部门要求出具被拍卖不动产的权属状况的查档资料。而法院要求查询不动产登记信息，是符合《不动

产登记资料查询暂行办法》第十九条第二款“因不动产存在民事纠纷且已经提起诉讼、仲裁而构成利害关系的”规定。

四、行业协会出于保护评估行业健康发展的需要，建议作出相应的规定

上文提到的由不动产权利人到不动产登记部门开具查询自己的权属证明资料，并由不动产登记部门盖章确认的方法，作为评估机构和评估专业人员履行了对评估对象权属证明资料进行核查验证的替代程序的建议，不是一家或几家机构想做就能做成的。因为这样做会增加委托人或产权人的负担（据说现在权属查询所需的费用已经很少甚至不需要什么费用），这里的负担主要是指多一道程序和多花一些时间的负担。评估机构中只要有几家评估机构不要求委托人这样做，委托人就会转而去寻找这几家机构评估。坚持核查验证权属证明资料的评估机构的业务就会丧失，造成劣币驱逐良币的效果。难道我们评估行业非要等到不少机构因未对权属证明资料进行核查验证，导致出现差错而按《资产评估法》被诉讼，被承担相应的损失赔偿后，大家才会意识到坚持这一评估程序的必要吗？

出于保护评估行业健康发展的需要，笔者建议行业协会能强力介入，要求评估

机构必须履行这样的程序，以防范于未然。例如，行业协会可以要求评估报告的附件中不仅要附权属证明文件，还必须要附权属证明查核验证的资料，缺少权属证明查核验证的资料，评估报告评审时就要扣分，甚至作为评估报告是否合格的评判标准之一。这样的规定其实并不过分，因为违反《资产评估法》要求的评估程序的评估报告还能作为合格报告，就是蔑视国家的法律。这样规定的用意实际上是真心地为了保护我们这个评估行业。

五、结语

《资产评估法》将评估专业人员对收集

的权属证明进行核查验证作为评估必须履行的程序之一。不实行这一程序，就意味着违反《资产评估法》的规定。但《不动产登记资料查询暂行办法》又不允许评估机构和评估专业人员对评估对象的权属证明资料进行核查验证。由不动产权利人到不动产登记部门开具查询自己的权属证明资料，并由不动产登记部门盖章确认的方法，是否可以作为评估机构和评估专业人员履行了对评估对象权属证明资料进行了核查验证的替代程序，不仅需要评估行业取得共识，更需要评估行业协会的强力介入才能实现。

（上接第60页）

（2）土地评估业务。公司可在全国范围内独立从事各种目的的宗地地价评估，可从事基准地价、上市公司及司法仲裁中所涉及的地价评估。公司可独立从事的土地评估范围包括：出让或国家收回土地的评估，包括：协议出让、“招拍挂”、土地一级开发等；转让、出租、抵押、作价入股土地的评估；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；地价咨询。

（3）房地产交易咨询和中介代理。以北京地区为重点，对房地产及基础设施开发

程序，公司均能提供优质高效的代理、咨询服务，特别是与国土资源局和市建委、发改委、规划委有关的各种行政许可证件，包括签订土地出让合同、办理国有土地使用证、商品房销售许可证、权属登记及面积测绘等。

（4）工程咨询业务。甲级资格：可从事综合、机械、建筑、农业、化工、轻工等专业的规划咨询、项目建议书及可行性研究报告的编制业务。乙级资格：可从事电子、钢铁等专业的可行性研究报告编制业务。

关于用途、容积率调整补缴地价款 几种处理方式探讨

熊洋洋

(湖北地宜土地房地产评估咨询有限公司 孝感 432000)

摘要 2018年3月9日,《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)发布,并于2018年4月9日正式实施。该文件对于用途调整、容积率调整、用途与容积率同时调整补缴地价款的方式做出了明确规定。笔者经过一段时间的学习和实际运用,认为涉及用途、容积率调整的情况可存在用途和容积率同时调整、部分用途及容积率调整、先调整用途后调整容积率和先调整容积率后调整用途四种类型,每种类型对应有不同的补缴地价款评估计算方式。笔者以实际经历的一个评估项目为例,对以上四种补缴地价款处理方式做了一些对比分析及探讨。

关键词 地价评估 用途、容积率调整 补缴地价款 对比分析

一、项目基本情况及说明

原用地条件:土地用途为住宅,容积率为1.5。

新用地条件:土地用途为商住,容积率为2.6,商业比例为10%。

为测算和比较的需要,在此,对补缴地价款评估过程中需要用到的评估价格做如下设定:

土地面积为M,住宅1.5楼面地价为A,商住2.6楼面地价为B,商业2.6楼面地价为C,住宅2.6楼面地价为D,商住1.5楼面地价为E,商业1.5楼面地价为F。

以上几个楼面地价之间的关系:

$$B=0.1C+0.9D, E=0.1F+0.9A$$

本次评估的文件依据:《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。以下简称4号文件)、《协议出让国有土地使用权规范(试行)》(国土资发〔2016〕第114号。以下简称114号规范)。

二、可存在的四种补缴地价款的方式

针对以上项目类型,经过笔者对4号文件、114号规范的学习及估价师的从业经

验，需补缴地价款方式可用以下四种方式进行评估。

（一）方式一：用途和容积率同时调整

项目原用途为住宅、新用途为商住，可视其土地用途调整，并且容积率由1.5调整至2.6，将此种情况归类为用途和容积率同时调整。

4号文件规定：“用途与容积率同时调整的，需补缴地价款等于新用途楼面地价乘以新增建筑面积，加上新、旧用途楼面地价之差乘以原建筑总面积。新用途楼面地价按新容积率、新用途规划条件的正常市场楼面地价确定，旧用途楼面地价按原容积率规划条件的正常市场楼面地价确定”。

即该项目用途和容积率同时调整需补缴的地价款计算如下：

补缴地价款=（商住2.6楼面地价-住宅1.5楼面地价）×原建筑面积+商住2.6楼面地价×新增建筑面积

$$\begin{aligned} &= (B-A) \times 1.5 \times M + B \times (2.6-1.5) \times M \\ &= 2.6 \times B \times M - 1.5 \times A \times M \end{aligned}$$

式中：2.6×B×M为新用地条件（新用途、新容积率）总地价；1.5×A×M为原用地条件（旧用途、原容积率）总地价，即补缴的地价款为新用地条件（新用途、新容积率）总地价与原用地条件（旧用途、原容积率）总地价之差。

采用此种方式计算的结果与114号规范中“8 出让土地改变用途等土地使用条件的处理”结果相同，即“调整国有土地使用权出让金额应当根据批准改变用途等土地使用条件时的土地市场价格水平，按下式确定：

应当补缴的土地出让金额=批准改变时的新土地使用条件下土地使用权市场价格-批准改变时原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格”。

（二）方式二：部分用途和容积率同时调整，部分仅调整容积率

项目由住宅调整为商住，商业比例为10%，可视为部分用途改变，故整个项目可分为两个部分：原住宅用地中10%的部分土地用途由住宅调整为商业、容积率由1.5调整为2.6，归类为用途和容积率同时调整方式补缴地价款；原住宅用地中剩余90%的部分用途不发生调整、仅调整容积率，归类为容积率调整补缴地价款。

1. 原住宅用地中10%部分用途和容积率同时调整

同方式一，该10%部分补缴地价款按照4号文件中“用途和容积率同时调整”规定执行，即

补缴地价款=（商业2.6楼面地价-住宅1.5楼面地价）×原建筑面积+商业2.6楼面地价×新增建筑面积

$$= (C-A) \times 1.5 \times M \times 0.1 + C \times (2.6-1.5) \times M \times 0.1$$

$$= 2.6 \times C \times M \times 0.1 - 1.5 \times A \times M \times 0.1$$

2. 原住宅用地中剩余90%的部分仅调整容积率

4号文件规定：“调整容积率补缴地价。调整容积率的，需补缴地价款等于楼面地价乘以新增建筑面积，楼面地价按新容积率规划条件下估计期日的楼面地价确定”。

该部分容积率调整需补缴的地价款计算如下：

补缴地价款=住宅2.6楼面地价×新增建筑面积

$$= D \times (2.6-1.5) \times M \times 0.9$$

$$= 2.6 \times D \times M \times 0.9 - 1.5 \times D \times M \times 0.9$$

综合以上两个部分得到：

$$\text{补缴地价款} = 2.6 \times C \times M \times 0.1 - 1.5 \times A \times M \times 0.1$$

$$+ 2.6 \times D \times M \times 0.9 - 1.5 \times D \times M \times 0.9$$

$$= 2.6 \times (0.1C + 0.9D) \times M - 1.5 \times$$

$$(0.1A + 0.9D) \times M$$

$$= 2.6 \times B \times M - 1.5 \times (0.1A + 0.9D) \times M$$

即

补缴地价款=新用途新容积率条件下的土地市场价格-用途改变部分面积权重×原用途原容积率楼面地价与用途未改变部分面积权重×原用途新容积率楼面地价之和×原

建筑面积

(三) 方式三：先调整用途，再调整容积率

项目原用途为住宅，原容积率为1.5，新用途为商住，新容积率为2.6，归类为多项用地条件同时调整。4号文件规定：“多项用地条件同时调整的，应分别核算各项条件调整带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款”。所以可将此种同时调整分为两部分分别调整：先是将用途为住宅，容积率为1.5调整为用途为商住，容积率为1.5（调整用途）；再是将用途为商住，容积率为1.5调整为用途为商住，容积率为2.6（调整容积率）。

1. 调整用途（用途由住宅调整为商住，容积率为1.5）

4号文件规定：“调整用途补缴地价。调整用途的，需补缴地价款等于新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。新、旧用途楼面地价均为估价期日的正常市场价格”。

将用途为住宅、容积率为1.5调整为用途为商住，容积率为1.5（调整用途）补缴地价款计算如下：

补缴地价款=（商住1.5楼面地价-住宅1.5楼面地价）×建筑面积

$$= (E-A) \times 1.5 \times M$$

$$= 1.5 \times E \times M - 1.5 \times A \times M$$

2. 调整容积率（用途为商住，容积率为1.5调整为2.6）

4号文件规定：“调整容积率补缴地价。调整容积率的，需补缴地价款等于楼面地价乘以新增建设面积，楼面地价按新容积率规划条件下估计期日的楼面地价确定”。

将用途为商住，容积率为1.5调整为用途为商住，容积率为2.6（调整容积率）补缴地价款计算如下：

补缴地价款=商住2.6楼面地价×新增建筑面积

$$=B \times (2.6-1.5) \times M$$

$$=2.6 \times B \times M - 1.5 \times B \times M$$

综合以上两个部分得到：

$$\begin{aligned} \text{补缴地价款} &= 1.5 \times E \times M - 1.5 \times A \times M + \\ & 2.6 \times B \times M - 1.5 \times B \times M \\ &= (2.6-1.5) \times B \times M + (E-A) \times 1.5 \times M \end{aligned}$$

即

补缴地价款=新用途、新容积率楼面地价×新增建筑面积+(原容积率条件下新用途楼面地价-旧用途楼面地价)×原建筑面积

上式可继续变形为

$$\begin{aligned} \text{补缴地价款} &= 1.5 \times E \times M - 1.5 \times A \times M + \\ & 2.6 \times B \times M - 1.5 \times B \times M \\ &= (2.6 \times B \times M - 1.5 \times A \times M) + (1.5 \times \\ & E \times M - 1.5 \times B \times M) \\ &= (2.6 \times B \times M - 1.5 \times A \times M) + 1.5 \times \end{aligned}$$

$$(E-B) \times M$$

即

补缴地价款=新用途新容积率条件下的土地市场价格-原用途原容积率条件下的土地市场价格+(新用途原容积率楼面地价-新用途新容积率楼面地价)×原建筑面积

（四）方式四：先调整容积率，再调整用途

同理方式三先调整用途，再调整容积率，可将项目同时调整分为先调整容积率，再调整用途，即：先是将用途为住宅，容积率为1.5调整为用途为住宅，容积率为2.6（调整容积率）；再是将用途为住宅，容积率为2.6调整为用途为商住，容积率为2.6（调整用途）。

1.调整容积率（用途为住宅，容积率为1.5调整为2.6）

4号文件规定：“调整容积率补缴地价。调整容积率的，需补缴地价款等于楼面地价乘以新增建设面积，楼面地价按新容积率规划条件下估计期日的楼面地价确定”。

将用途为住宅，容积率为1.5调整为用途为住宅，容积率为2.6（调整容积率）补缴地价款计算如下：

$$\begin{aligned} \text{补缴地价款} &= \text{住宅2.6楼面地价} \times \text{新增建筑面积} \\ &= D \times (2.6-1.5) \times M \\ &= 2.6 \times D \times M - 1.5 \times D \times M \end{aligned}$$

2.调整用途（用途由住宅调整为商住，容积率为2.6）

4号文件规定：“调整用途补缴地价款。调整用途的，需补缴地价款等于新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。新、旧用途楼面地价均为估价期日的正常市场价格”。

将用途为住宅，容积率为2.6调整为用途为商住，容积率为2.6（调整容积率）补缴地价款计算如下：

补缴地价款=（商住2.6楼面地价-住宅2.6楼面地价）×建筑面积

$$\begin{aligned} &= (B-D) \times 2.6 \times M \\ &= 2.6 \times B \times M - 2.6 \times D \times M \end{aligned}$$

综合以上两个部分得到：

$$\begin{aligned} \text{补缴地价款} &= 2.6 \times D \times M - 1.5 \times D \times M + \\ & 2.6 \times B \times M - 2.6 \times D \times M \\ &= 2.6 \times B \times M - 1.5 \times D \times M \end{aligned}$$

即

补缴地价款=新用地条件（新用途、新容积率）总地价-原用途、新容积率楼面地价×原建筑面积

三、四种补缴地价款的对比分析

在实际评估过程中，经过测算，这四种补缴地价款的评估方式计算结果不相一致，笔者在此将这四种做一个对比分析。

（一）对比方式一和方式二

方式一：用途和容积率同时调整。

$$\text{补缴地价款} = 2.6 \times B \times M - 1.5 \times A \times M$$

方式二：原住宅用地中10%的部分用途和容积率同时调整，剩余90%的部分仅调整容积率。

$$\text{补缴地价款} = 2.6 \times B \times M - 1.5 \times (0.1A + 0.9D) \times M$$

方式一和方式二的补缴地价款两个算式中，不同的部分是A和（0.1A+0.9D）。

一般情况下，其他用地条件相同，住宅用地容积率越高，楼面地价越低，所以A>D。

因此：

$$(0.1A + 0.9D) < A$$

所以：

$$(2.6 \times B \times M - 1.5 \times A \times M) < (2.6 \times B \times M - 1.5 \times (0.1A + 0.9D) \times M)$$

即方式一补缴的地价款<方式二补缴的地价款。

（二）对比方式二和方式四

方式二：原住宅用地中10%的部分用途和容积率同时调整，剩余90%的部分仅调整容积率。

$$\text{补缴地价款} = 2.6 \times B \times M - 1.5 \times (0.1A + 0.9D) \times M$$

方式四：先调整容积率，再调整用途（住宅1.5→住宅2.6→商住2.6）

$$\text{补缴地价款} = 2.6 \times B \times M - 1.5 \times D \times M$$

方式二和方式四的补缴地价款两个算式中，不同的部分是 $(0.1A+0.9D)$ 和 D ，前面已经分析过， $A>D$ 。

因此：

$$(0.1A+0.9D)>D$$

所以：

$$(2.6 \times B \times M - 1.5 \times D \times M) > (2.6 \times B \times M - 1.5 \times (0.1A + 0.9D) \times M)$$

即方式四补缴的地价款 $>$ 方式二补缴的地价款。

(三) 对比方式三和方式四

方式三：先调整用途，再调整容积率
(住宅1.5 \rightarrow 商住1.5 \rightarrow 商住2.6)

$$\text{补缴地价款} = (2.6 \times B \times M - 1.5 \times A \times M) + 1.5 \times (E - B) \times M$$

方式四：先调整容积率，再调整用途
(住宅1.5 \rightarrow 住宅2.6 \rightarrow 商住2.6)

$$\text{补缴地价款} = 2.6 \times B \times M - 1.5 \times D \times M$$

该式可变形为

$$\text{补缴地价款} = (2.6 \times B \times M - 1.5 \times A \times M) + (1.5 \times A \times M - 1.5 \times D \times M)$$

$$= (2.6 \times B \times M - 1.5 \times A \times M) + 1.5 \times (A - D) \times M$$

方式三和方式四的补缴地价款两个算式中，不同的部分是 $1.5 \times (E - B) \times M$ 和 $1.5 \times (A - D) \times M$ 。

故，比较方式三和方式四补缴地价款的大小关系即是比较 $(E - B)$ 和 $(A - D)$ 的大

小。

因为：

$$B = 0.1C + 0.9D, E = 0.1F + 0.9A$$

所以：

$$(E - B) - (A - D)$$

$$= 0.1F + 0.9A - (0.1C + 0.9D) - (A - D)$$

$$= 0.1F - 0.1C - 0.1A + 0.1D$$

$$= 0.1(F - C) - 0.1(A - D)$$

即比较 $(F - C)$ 和 $(A - D)$ 的大小。

前面已经分析过， $A > D$ ；同理， $F > C$ 。

由于商业用房价格受楼层总数的影响要明显的高于住宅用房价格受楼层总数的影响，一般情况下，商业用地楼面地价受容积率的影响要明显大于住宅用地楼面地价受容积率的影响，即增加同样容积率的条件下，商业用地楼面地价的下降幅度要高于住宅用地楼面地价的下降幅度。因此：

$$(F - C) > (A - D)$$

所以：

$$((2.6 \times B \times M - 1.5 \times A \times M) + 1.5 \times (E - B) \times M) > (2.6 \times B \times M - 1.5 \times D \times M)$$

即方式三补缴的地价款 $>$ 方式四补缴的地价款。

综上三次比较，对于以上用途、容积率调整的情况，按照四种方式测算的补缴地价款的关系如下：方式三补缴的地价款 $>$ 方式四补缴的地价款 $>$ 方式二补缴的地价款 $>$ 方式

一补缴的地价款。

四、四种方式补缴地价款的合理性探讨

经过以上四种方式补缴地价款的测算和对比分析，结合笔者的估价经验，在不考虑补缴地价款特殊政策性因素前提下，仅从评估理论性的角度对四种方式进行合理性分析。

（一）用途和容积率同时调整

方式一遵循了4号文件中的用途和容积率同时调整的规定，并且其测算结果亦与114号规范中的出让土地改变用途等土地使用条件的处理结果相同，是符合政策要求的。

（二）部分用途和容积率同时调整，部分仅调整容积率

虽然项目容积率是整体调整了，但由于项目中仅有一部分用途发生了变化，另外的一部分用途未发生变化，笔者认为这种方式应该可归入“用地结构调整”。方式二的计算方式，符合4号文件中“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”的规定，分别考虑改变用途部分和未改变用途部分的各自调整情况对地价的影响，这也是比较符合项目用地条件调整的实际情况的计算方式。

（三）先调整用途，再调整容积率和先调整容积率，再调整用途

方式三：按照4号文件，多项条件同时调整，先调整用途、再调整容积率。

方式四：按照4号文件，多项条件同时调整，先调整容积率、再调整用途。

两种方式都是将项目作为一个整体，依据是4号文件中的“多项用地条件同时调整的，应分别核算各项条件调整带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款”，是将项目的用途和容积率分项进行调整，只是顺序不一样而已。所以，理论上这两种方式可依据项目因用途和容积率两项调整各自对地价产生的影响从而合并核算出应补缴的地价款。当然，由于项目为多项用地条件同时调整，我们是仅从理论上将其视为分项调整，它在实际过程中是不存在的。所以，这种合并各分项调整对地价的影响的处理方式，是否能客观反映出多项用地条件同时变化带来的地价影响，笔者认为还存在探讨的空间。

五、结语

在实际评估过程中，对于以上给出的评估项目类型，我们依然按照4号文件中的“用途和容积率同时调整”补缴地价款的方式（即方式一）执行。本文仅为笔者对该类型项目补缴地价款方式的学习探讨，敬请指正。

2019年4月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

表1 2019年4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	100.5	103.5	139.8	唐 山	100.5	113.2	125.7
天 津	100.7	102.4	132.5	秦 皇 岛	101.8	120.1	139.8
石 家 庄	100.5	117.6	147.2	包 头	100.7	111.5	119.3
太 原	100.6	111.6	128.1	丹 东	100.6	118.5	123.3
呼 和 浩 特	100.5	122.3	134.0	锦 州	100.5	113.3	113.7
沈 阳	100.7	112.5	132.6	吉 林	100.6	114.7	126.5
大 连	100.7	113.2	130.7	牡 丹 江	100.4	112.8	119.8
长 春	100.6	111.4	128.8	无 锡	100.1	107.7	142.6
哈 尔 滨	100.9	114.6	134.3	扬 州	100.5	113.3	139.9
上 海	100.3	101.5	147.3	徐 州	100.8	117.8	145.8
南 京	100.5	103.0	149.5	温 州	100.1	102.9	117.3
杭 州	101.0	107.7	143.6	金 华	100.9	105.3	127.2
宁 波	100.6	107.1	132.1	蚌 埠	100.6	108.8	127.0
合 肥	100.4	107.4	158.6	安 庆	100.1	110.4	125.1
福 州	100.7	110.6	140.9	泉 州	100.3	101.4	112.3
厦 门	100.6	101.1	153.0	九 江	100.7	110.7	135.2
南 昌	100.8	110.9	138.2	赣 州	99.9	106.9	124.9
济 南	101.0	118.2	144.8	烟 台	100.7	113.1	132.4
青 岛	100.4	114.7	135.9	济 宁	100.7	114.4	127.0
郑 州	100.5	110.4	143.9	洛 阳	101.0	112.7	130.2
武 汉	101.0	114.8	148.9	平 顶 山	100.6	108.8	123.5
长 沙	100.2	110.9	141.3	宜 昌	100.6	112.9	132.0
广 州	101.1	113.3	155.1	襄 阳	100.7	115.2	126.1
深 圳	100.4	100.7	145.8	岳 阳	100.2	106.5	122.8
南 宁	100.9	111.5	138.8	常 德	100.9	112.9	126.2
海 口	100.9	115.7	141.6	惠 州	100.2	103.0	135.5
重 庆	101.2	112.2	135.9	湛 江	100.4	108.4	127.1

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	115.4	143.1	韶关	99.9	104.4	122.7
贵阳	100.9	120.1	143.8	桂林	100.0	109.2	124.0
昆明	101.2	116.8	137.1	北海	101.2	113.6	135.8
西安	101.1	123.8	155.6	三亚	100.9	112.0	147.1
兰州	100.1	110.2	122.3	泸州	100.2	111.6	124.5
西宁	100.5	115.3	124.2	南充	100.9	112.7	128.5
银川	100.5	109.4	117.4	遵义	100.6	113.1	126.9
乌鲁木齐	100.6	107.9	117.1	大理	100.5	121.0	135.7

表2 2019年4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	100.5	102.2	125.6	100.4	101.9	142.1	100.5	105.6	148.6
天津	100.4	102.4	139.8	100.7	102.4	132.0	100.9	102.3	128.4
石家庄	100.8	118.2	144.0	100.4	117.1	148.4	100.5	118.3	146.2
太原	100.8	114.9	133.2	100.2	109.6	128.7	101.1	113.3	125.5
呼和浩特	100.8	120.5	128.9	100.3	122.1	134.5	100.8	123.6	135.6
沈阳	100.6	110.5	133.0	101.0	113.1	132.9	100.5	115.8	131.4
大连	101.1	113.5	131.0	100.4	113.1	133.9	100.4	112.8	124.0
长春	100.6	111.4	134.9	100.5	110.4	125.2	100.6	113.1	126.9
哈尔滨	100.4	113.4	132.0	101.1	114.6	134.5	100.9	115.9	136.4
上海	100.1	101.4	150.2	100.2	101.8	148.1	100.5	101.4	145.7
南京	100.4	101.6	152.9	100.3	103.4	149.6	101.1	103.6	146.5
杭州	101.4	108.9	150.7	100.8	107.2	141.5	100.8	106.5	137.3
宁波	100.3	108.6	139.0	100.7	107.0	132.4	100.6	106.6	129.1
合肥	100.3	106.2	156.0	100.4	107.6	158.9	100.6	108.4	161.6
福州	100.5	108.9	137.4	100.5	108.8	138.7	100.9	114.2	145.9
厦门	100.4	99.3	150.6	100.7	101.2	155.3	100.6	102.2	150.9
南昌	100.1	108.8	139.6	100.7	110.6	137.8	101.7	113.1	139.0
济南	100.5	117.9	141.6	101.1	118.3	145.2	100.8	118.0	145.0
青岛	100.7	116.5	137.4	100.4	113.6	136.1	100.0	113.7	132.7
郑州	100.6	110.6	146.7	100.3	110.2	142.8	100.3	110.2	138.8
武汉	101.2	116.8	151.3	101.0	113.3	148.8	100.2	117.3	146.1
长沙	100.6	112.0	140.7	100.2	111.0	141.2	99.9	110.2	141.7
广州	101.2	113.1	157.6	101.3	112.6	153.3	100.7	114.4	156.3
深圳	100.1	100.7	144.8	100.9	101.4	146.5	100.6	100.1	147.0
南宁	100.6	111.8	140.7	101.0	110.5	136.6	101.2	113.7	140.1
海口	100.5	115.5	138.0	100.7	115.5	143.4	101.8	116.6	140.2

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	101.6	114.4	141.8	101.3	110.8	132.9	100.2	111.1	131.8
成 都	100.8	116.9	144.1	100.8	113.5	141.6	101.1	115.5	143.7
贵 阳	100.8	122.1	146.8	100.9	118.9	143.7	101.2	120.9	139.8
昆 明	101.4	115.9	136.9	101.1	116.3	137.9	101.3	118.7	135.9
西 安	100.8	125.3	157.1	101.5	123.9	155.9	100.7	122.2	153.6
兰 州	100.5	112.1	126.4	100.0	109.2	120.8	99.9	109.3	119.5
西 宁	99.4	112.9	124.0	100.7	115.8	124.8	100.5	115.2	122.2
银 川	101.0	109.1	116.9	100.2	109.1	116.9	101.1	110.3	118.9
乌鲁木齐	101.3	107.4	117.3	100.7	108.3	119.8	99.8	107.0	109.8
唐 山	100.7	111.4	123.1	100.4	113.9	126.8	100.6	113.5	126.2
秦 皇 岛	101.7	119.5	140.8	101.9	120.4	140.9	101.8	119.7	134.1
包 头	100.8	113.5	124.8	100.6	110.8	118.0	101.0	112.1	119.3
丹 东	100.7	117.8	124.8	100.3	118.5	123.0	101.3	119.7	121.4
锦 州	100.4	112.6	110.7	100.6	113.7	114.9	100.3	111.3	115.8
吉 林	100.4	114.2	126.5	100.8	114.6	126.0	100.5	116.9	128.5
牡 丹 江	100.0	111.3	117.3	100.5	113.2	121.3	101.8	116.6	119.5
无 锡	100.1	110.5	150.7	100.2	106.1	143.5	100.1	108.8	134.8
扬 州	100.3	114.7	141.1	100.7	113.4	140.2	100.1	112.3	138.1
徐 州	100.5	119.1	147.8	100.8	117.2	145.2	101.4	119.2	146.7
温 州	100.0	106.0	117.6	100.2	101.8	118.0	99.9	102.2	116.3
金 华	101.2	106.7	131.0	100.6	105.3	128.8	101.1	103.9	121.2
蚌 埠	100.7	109.1	127.0	100.6	108.7	127.6	100.6	108.8	119.7
安 庆	100.1	109.2	124.9	100.0	110.9	125.7	101.2	109.7	122.1
泉 州	101.0	102.1	114.2	99.7	100.5	110.4	100.9	102.3	114.1
九 江	100.4	111.3	138.5	100.9	110.6	134.2	100.1	110.8	137.1
赣 州	99.8	105.4	124.0	99.7	107.0	123.9	100.4	107.9	130.1
烟 台	100.6	112.9	129.5	100.8	113.3	135.9	100.5	113.0	127.1
济 宁	100.0	111.6	126.4	101.0	115.6	128.5	100.2	112.2	123.5
洛 阳	101.5	112.3	138.0	101.1	113.3	129.6	100.4	111.4	126.0
平 顶 山	100.6	111.8	122.5	100.6	107.6	123.9	100.4	108.9	123.5
宜 昌	100.5	114.0	134.4	100.6	112.6	131.2	100.5	113.4	132.9
襄 阳	101.0	117.1	132.9	100.6	114.7	125.0	101.1	115.0	122.7
岳 阳	100.8	107.8	123.6	99.9	106.0	121.0	100.1	106.7	126.1
常 德	101.1	114.7	132.1	100.9	112.1	124.6	100.6	111.6	119.8
惠 州	99.7	104.1	138.4	100.1	101.7	134.1	100.6	104.8	135.9
湛 江	100.2	108.6	126.1	100.2	107.7	127.3	101.3	110.1	128.3
韶 关	100.3	106.3	124.0	99.8	103.6	122.5	99.9	105.3	122.6
桂 林	100.0	109.9	122.9	100.1	108.8	123.9	99.5	109.8	125.3
北 海	101.0	113.1	135.5	101.4	114.6	136.9	100.9	112.8	133.1
三 亚	101.0	112.6	147.1	100.8	112.5	149.4	100.9	110.3	144.0
泸 州	100.6	111.7	125.3	100.0	111.5	124.2	100.5	112.9	123.0
南 充	101.4	113.1	128.6	100.8	112.7	128.7	100.6	110.5	124.3
遵 义	100.4	112.7	128.0	100.8	113.3	126.0	100.2	112.8	130.2
大 理	101.2	119.5	137.9	99.9	121.8	137.0	100.8	120.9	133.4

表3 2019年4月70个大中城市二手住宅销售价格指数

城 市	环 比	同 比	定 基	城 市	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
北 京	100.6	100.6	146.9	唐 山	101.5	111.0	117.8
天 津	100.9	104.5	136.6	秦 皇 岛	101.5	112.5	124.6
石 家 庄	100.3	106.4	127.2	包 头	100.7	107.6	109.5
太 原	101.2	108.2	127.0	丹 东	100.8	107.7	110.7
呼 和 浩 特	101.5	122.1	126.4	锦 州	100.3	107.0	101.2
沈 阳	100.8	110.4	121.2	吉 林	100.8	110.1	117.3
大 连	100.8	109.1	118.9	牡 丹 江	100.4	106.6	111.1
长 春	101.0	111.0	120.3	无 锡	100.3	104.9	136.4
哈 尔 滨	101.0	110.5	123.4	扬 州	100.7	109.3	124.7
上 海	100.5	99.0	138.5	徐 州	100.0	108.6	122.6
南 京	100.2	101.6	140.0	温 州	100.8	102.1	113.9
杭 州	100.9	104.1	142.5	金 华	100.4	103.3	119.5
宁 波	100.7	103.9	125.3	蚌 埠	100.5	107.9	121.5
合 肥	100.6	104.2	158.1	安 庆	99.2	106.2	120.7
福 州	100.5	101.2	126.5	泉 州	100.0	101.4	114.5
厦 门	101.3	100.1	138.7	九 江	100.6	107.6	123.6
南 昌	100.5	111.0	132.5	赣 州	100.4	108.9	125.0
济 南	99.7	111.3	133.4	烟 台	100.8	112.5	124.5
青 岛	99.8	106.8	132.4	济 宁	100.9	116.7	130.0
郑 州	100.2	101.4	131.6	洛 阳	101.1	110.1	118.5
武 汉	99.8	107.8	147.5	平 顶 山	100.7	108.6	116.9
长 沙	100.3	106.2	136.1	宜 昌	99.9	108.8	123.0
广 州	99.6	100.0	147.8	襄 阳	101.0	112.1	119.9
深 圳	101.1	103.8	154.0	岳 阳	100.0	105.6	114.2
南 宁	101.4	111.7	130.6	常 德	99.8	107.3	115.3
海 口	100.9	108.2	115.9	惠 州	100.2	105.7	131.6
重 庆	100.8	109.3	128.3	湛 江	99.8	103.1	113.1
成 都	99.8	106.9	117.5	韶 关	100.3	108.2	116.5
贵 阳	100.2	111.6	122.8	桂 林	100.6	107.7	108.5
昆 明	100.1	115.0	127.6	北 海	100.6	109.6	123.4
西 安	100.9	113.1	122.9	三 亚	100.9	114.1	123.5
兰 州	100.2	110.6	117.5	泸 州	99.5	108.5	119.7
西 宁	102.0	112.2	114.9	南 充	99.8	106.4	119.9
银 川	100.3	106.9	108.0	遵 义	99.9	108.7	117.9
乌 鲁 木 齐	101.3	109.6	124.7	大 理	100.8	118.6	123.1

表4 2019年4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	100.4	101.4	148.1	100.6	99.6	144.6	101.1	100.0	147.6
天 津	101.2	105.2	139.4	100.5	103.5	136.2	101.0	105.2	129.4
石 家 庄	100.1	104.5	127.1	100.3	106.5	126.8	100.7	111.6	128.1
太 原	101.9	108.6	128.0	100.7	107.4	127.7	100.8	108.6	123.8
呼和浩特	101.6	122.0	126.4	101.5	121.9	126.4	101.0	123.0	126.1
沈 阳	100.8	110.2	120.8	100.9	110.8	122.7	100.8	110.6	119.9
大 连	101.0	109.7	118.8	100.5	107.7	118.8	100.7	111.3	119.9
长 春	100.7	110.9	121.4	101.4	111.5	119.6	100.9	110.1	117.8
哈 尔 滨	101.1	109.6	123.2	101.0	110.6	122.5	100.4	112.3	126.3
上 海	100.8	98.3	138.4	100.2	99.6	138.1	100.2	99.8	139.5
南 京	100.1	99.3	130.4	100.2	101.3	142.6	100.2	106.7	153.9
杭 州	101.0	104.8	144.3	100.9	104.0	143.7	100.4	102.9	137.0
宁 波	100.8	104.6	126.2	100.8	103.5	125.7	100.2	103.6	122.6
合 肥	101.1	104.7	160.2	100.5	104.2	156.4	99.6	103.0	158.5
福 州	100.6	100.4	125.0	100.3	101.0	125.5	100.7	102.5	129.9
厦 门	101.5	100.0	142.2	101.3	99.7	137.2	100.9	100.7	137.0
南 昌	100.7	111.8	137.1	100.1	110.1	129.0	100.6	110.7	127.7
济 南	99.9	111.2	134.6	99.3	111.1	132.8	100.0	112.0	131.8
青 岛	99.8	105.5	131.4	100.0	108.8	135.8	99.2	105.5	127.3
郑 州	100.0	101.7	132.7	100.3	101.0	131.3	100.2	101.6	130.2
武 汉	100.1	108.3	150.5	99.4	106.1	145.5	100.2	111.4	146.5
长 沙	100.1	106.1	135.2	100.3	105.2	135.0	100.4	107.9	138.6
广 州	99.8	98.7	147.6	99.4	101.4	148.4	99.5	100.4	147.3
深 圳	100.9	102.3	155.3	100.9	104.0	149.8	101.6	106.6	157.4
南 宁	101.6	113.0	128.6	101.6	111.5	129.7	100.7	109.6	136.7
海 口	101.0	108.1	115.3	100.9	108.7	117.2	100.1	107.2	114.6
重 庆	101.0	109.7	128.5	100.6	108.9	130.2	101.2	109.5	122.7
成 都	100.0	106.1	118.4	99.8	106.9	115.8	99.4	109.1	118.6
贵 阳	99.9	111.6	122.3	100.1	110.9	121.2	100.6	113.4	127.6
昆 明	100.7	115.1	127.2	99.8	115.0	126.5	99.7	114.9	130.0
西 安	100.7	112.7	125.8	100.7	112.9	122.4	101.5	114.5	119.2
兰 州	100.2	110.0	118.7	100.2	110.7	117.0	100.4	111.5	116.3
西 宁	101.9	111.4	113.8	102.0	112.0	115.2	101.8	113.6	115.5
银 川	100.2	106.9	108.2	100.4	106.7	107.7	100.6	108.3	108.0
乌鲁木齐	101.1	109.6	123.8	101.4	109.7	126.1	102.2	109.5	122.3
唐 山	101.5	111.3	119.5	101.7	111.1	116.8	101.1	109.4	113.7
秦 皇 岛	101.8	112.6	126.5	101.4	113.2	124.9	100.8	109.3	116.3
包 头	100.6	107.8	107.9	100.8	107.2	111.8	100.7	108.1	106.2
丹 东	100.7	107.3	109.4	101.1	108.9	114.2	100.6	105.9	105.6
锦 州	100.1	108.5	103.2	100.3	105.1	98.5	101.3	105.5	100.4
吉 林	100.9	110.6	118.0	100.7	109.5	117.3	100.7	110.5	114.5
牡 丹 江	100.4	106.1	111.8	100.6	108.0	110.5	100.3	107.7	102.2
无 锡	100.4	105.1	137.7	100.5	104.8	135.7	99.7	104.5	135.3
扬 州	101.3	111.0	127.6	100.0	107.4	121.8	100.8	109.8	124.3

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	99.9	108.8	123.6	100.2	107.8	120.7	99.7	110.4	126.1
温 州	101.7	106.0	120.7	100.7	101.2	113.6	100.0	99.4	108.1
金 华	100.6	103.8	122.6	100.3	103.3	117.7	100.3	102.4	117.3
蚌 埠	100.5	108.1	122.6	100.4	107.3	119.8	100.5	108.9	122.0
安 庆	99.3	106.2	120.5	99.1	106.3	121.3	99.0	106.3	119.7
泉 州	99.9	101.0	114.1	100.2	101.8	115.2	99.8	101.5	114.2
九 江	100.4	107.2	126.0	100.7	107.5	121.9	100.7	109.3	120.7
赣 州	100.3	110.3	125.5	100.5	108.3	126.1	100.1	108.7	122.4
烟 台	100.7	112.8	127.3	100.8	112.4	122.8	101.2	111.5	117.9
济 宁	100.8	115.7	128.2	101.2	117.4	131.7	100.2	117.4	129.5
洛 阳	100.8	110.7	121.2	100.9	109.3	117.3	101.9	111.0	117.5
平 顶 山	100.6	110.2	113.6	100.6	107.0	117.4	100.8	108.6	121.3
宜 昌	100.0	108.4	124.2	99.8	109.0	123.3	100.1	108.4	118.9
襄 阳	100.6	111.6	119.2	101.3	112.5	122.2	100.8	111.6	113.6
岳 阳	99.9	105.7	115.3	100.1	105.3	112.9	100.1	107.0	116.3
常 德	99.8	107.2	115.4	99.9	107.4	115.2	99.8	107.6	115.5
惠 州	100.1	106.9	134.1	100.3	104.7	130.5	100.0	106.2	130.9
湛 江	100.3	103.0	112.9	99.2	102.6	112.4	100.1	105.0	116.2
韶 关	100.8	106.8	114.6	100.0	109.4	118.8	100.3	107.6	115.0
桂 林	100.5	108.1	110.0	100.5	107.1	106.8	101.1	108.4	109.3
北 海	100.7	109.4	123.2	100.5	109.3	123.3	100.6	112.2	124.6
三 亚	101.2	115.6	125.1	100.9	114.3	124.5	100.3	111.5	119.5
泸 州	100.1	109.0	119.5	99.3	108.6	120.4	99.7	104.5	113.5
南 充	99.0	105.8	119.9	100.6	106.9	120.1	99.1	105.9	118.7
遵 义	99.7	109.3	119.3	99.9	108.3	117.6	100.0	108.6	115.6
大 理	100.7	120.3	124.1	100.4	117.2	123.7	101.3	117.7	120.3

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)

国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读 4月商品住宅销售价格变动情况统计数据

一二三线城市商品住宅销售价格稳中略升

国家统计局发布了2019年4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，国家统计局城市司高级统计师刘建伟进行了解读。

一、一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅均略有扩大；二线城市新建商品住宅销售价格涨幅扩大，二手住宅涨幅回落；三线城市新建商品住宅销售价格涨幅回落，二手住宅涨幅微扩

4月，各地进一步落实好“因城施策”、“一城一策”、城市政府主体责任的长效调控机制，房地产市场基本延续平稳态势。4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月扩大0.4个百分点。其中：北京、上海、广州和深圳分别上涨0.5%、0.3%、1.1%和0.4%。二手住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。其中：北京、上海和深圳分别上涨0.6%、0.5%和1.1%，广州下降0.4%。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.8%，涨幅比上

月扩大0.2个百分点；二手住宅销售价格上涨0.6%，涨幅回落0.6个百分点。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月回落0.2个百分点；二手住宅销售价格上涨0.6%，涨幅扩大0.1个百分点。

二、一二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均略有扩大；三线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅回落，二手住宅涨幅与上月相同

4月，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.7%，涨幅比上月扩大0.5个百分点；二手住宅销售价格上涨0.8%，涨幅扩大0.3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12.3%和8.3%，涨幅均比上月扩大0.1个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨11.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点；二手住宅销售价格上涨8.4%，涨幅与上月相同。

（资料来源于国家统计局）

2019年1—4月全国房地产开发投资和销售情况

一、房地产开发投资完成情况

2019年1—4月，全国房地产开发投资34217亿元，同比增长11.9%，增速比1—3月提高0.1个百分点。其中，住宅投资24925亿元，增长16.8%，增速回落0.5个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比例为72.8%（图1；表1）。

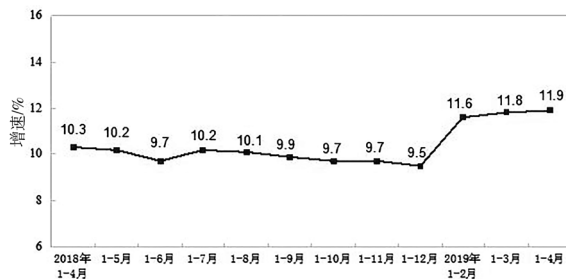


图1 全国房地产开发投资增速

表1 2019年1—4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	34217	11.9
其中：住宅	24925	16.8
办公楼	1607	-2.4
商业营业用房	3510	-9.8
房屋施工面积/万平方米 ²	722569	8.8
其中：住宅	501832	10.4
办公楼	32055	2.5
商业营业用房	86638	-1.8
房屋新开工面积/万平方米 ²	58552	13.1
其中：住宅	43335	13.8
办公楼	1921	26.2
商业营业用房	4869	-5.4

续表

指标	绝对量	同比增长/%
房屋竣工面积/万平方米 ²	22564	-10.3
其中：住宅	16040	-7.5
办公楼	760	-31.0
商业营业用房	2787	-14.3
土地购置面积/万平方米 ²	3582	-33.8
土地成交价款/亿元	1590	-33.5
商品房销售面积/万平方米 ²	42085	-0.3
其中：住宅	36796	0.4
办公楼	945	-12.4
商业营业用房	2579	-8.8
商品房销售额/亿元	39141	8.1
其中：住宅	33870	10.6
办公楼	1412	-11.7
商业营业用房	2929	-5.4
商品房待售面积/万平方米 ²	51380	-9.4
其中：住宅	24321	-14.7
办公楼	3633	0.6
商业营业用房	13451	-8.6
房地产开发企业到位资金/亿元	52466	8.9
其中：国内贷款	8955	3.7
利用外资	34	103.7
自筹资金	15687	5.3
定金及预收款	17249	15.1
个人按揭贷款	8031	12.4

1—4月，东部地区房地产开发投资19043亿元，同比增长10.8%，增速比1—3

月提高0.5个百分点；中部地区投资7177亿元，增长8.7%，增速提高0.3个百分点；西部地区投资7083亿元，增长18.4%，增速回落0.5个百分点；东北地区投资915亿元，增长10.6%，增速回落11.2个百分点（表2）。

表2 2019年1—4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	34217	24925	11.9	16.8
东部地区	19043	13685	10.8	14.6
中部地区	7177	5468	8.7	13.6
西部地区	7083	5067	18.4	26.9
东北地区	915	705	10.6	21.2

1—4月，房地产开发企业房屋施工面积722569万平方米，同比增长8.8%，增速比1—3月提高0.6个百分点。其中住宅施工面积501832万平方米，增长10.4%。房屋新开工面积58552万平方米，增长13.1%，增速提高1.2个百分点。其中住宅新开工面积43335万平方米，增长13.8%。房屋竣工面积22564万平方米，下降10.3%，降幅收窄0.5个百分点。其中住宅竣工面积16040万平方米，下降7.5%。

1—4月，房地产开发企业土地购置面积3582万平方米，同比下降33.8%，降幅比1—3月扩大0.7个百分点；土地成交价款1590亿元，下降33.5%，降幅扩大6.5个百分点。

二、商品房销售和待售情况

1—4月，商品房销售面积42085万平

方米，同比下降0.3%，降幅比1—3月收窄0.6个百分点。其中，住宅销售面积增长0.4%，办公楼销售面积下降12.4%，商业营业用房销售面积下降8.8%。商品房销售额39141亿元，增长8.1%，增速提高2.5个百分点。其中，住宅销售额增长10.6%，办公楼销售额下降11.7%，商业营业用房销售额下降5.4%（图2）。

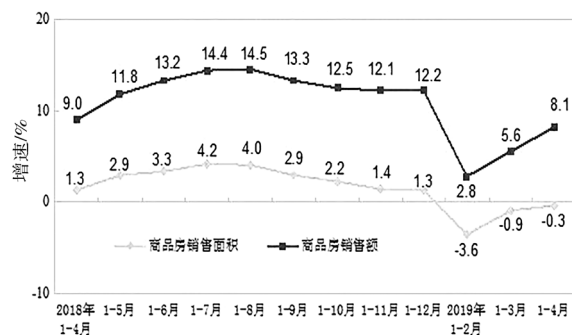


图2 全国商品房销售面积及销售额增速

1—4月，东部地区商品房销售面积16686万平方米，同比下降4.3%，降幅比1—3月收窄2.5个百分点；销售额21023亿元，增长6.0%，增速提高4.9个百分点。中部地区商品房销售面积11836万平方米，增长2.4%，增速回落0.4个百分点；销售额8334亿元，增长10.4%，增速回落0.5个百分点。西部地区商品房销售面积12032万平方米，增长3.8%，增速回落0.5个百分点；销售额8553亿元，增长11.8%，增速回落0.4个百分点。东北地区商品房销售面积1531万平方米，下降4.2%，1—3月为增长0.3%；销售额1230亿元，增长3.3%，增速回落3个百分点（表3）。

表3 2019年1—4月东、中、西部和东北地区
房地产销售情况

地区	商品房销售面积		商品房销售额	
	绝对数/万米 ²	同比增长/%	绝对数/亿元	同比增长/%
全国总计	42085	-0.3	39141	8.1
东部地区	16686	-4.3	21023	6.0
中部地区	11836	2.4	8334	10.4
西部地区	12032	3.8	8553	11.8
东北地区	1531	-4.2	1230	3.3

4月末，商品房待售面积51380万平方米，比3月末减少266万平方米。其中，住宅待售面积减少357万平方米，办公楼待售面积减少17万平方米，商业营业用房待售面积增加30万平方米。

三、房地产开发企业到位资金情况

1—4月，房地产开发企业到位资金52466亿元，同比增长8.9%，增速比1—3月提高3个百分点。其中，国内贷款8955亿元，增长3.7%；利用外资34亿元，增长1.0倍；自筹资金15687亿元，增长5.3%；定金及预收款17249亿元，增长15.1%；个人按揭贷款8031亿元，增长12.4%（图3）。

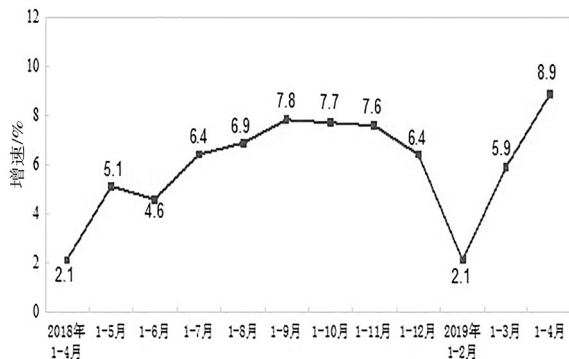


图3 全国房地产开发企业本年到位资金增速

四、房地产开发景气指数

4月，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为100.92，比3月提高0.14点（图4）。

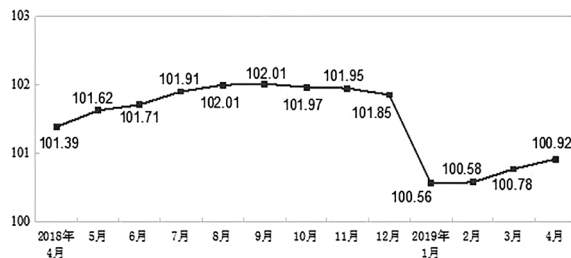


图4 国房景气指数

附注

1. 指标解释

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

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

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

商品房待售面积：指报告期末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，包括以前年度竣工和本期竣工的房屋面积，但不包括报告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公

共配套建筑、房地产公司自用及周转房等不可销售或出租的房屋面积。

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

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

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

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

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

土地成交价款：指房地产开发企业进行土地使用权交易活动的最终金额。在土地一级市场，指土地最后的划拨款、“招拍挂”出让价格和出让价；在土地二级市场，指土

地转让、出租、抵押等最后确定的合同价格。土地成交价款与土地购置面积同口径，可以计算土地的平均购置价格。

2. 统计范围

有开发经营活动的全部房地产开发经营法人单位。

3. 调查方式

按月（1月除外）进行全面调查。

4. 全国房地产开发景气指数简要说明

全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）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）

第三次全国国土调查工作调度会在北京召开

《中国自然资源报》 乔思伟

5月10日，第三次全国国土调查工作调度会在北京召开，就“三调”工作作出进一步部署。会议明确提出，要围绕坚决落实“毫不动摇、寸步不让、虚报严惩、讲清原因”十六字要求，坚守政治责任、领导责任、工作责任，提升质量、加快进度，确保按期保质保量完成“三调”任务。

据悉，截至目前，全国2873个县级调查单元中，六成已完成内外业初始调查工作，正在开展县级自检；1078个已报省开展省级核查，占全国的37.5%；34个县级成果已正式上报全国“三调”办开展国家核查。

会议指出，各地加强领导、保障经费、克服困难、措施有力，“三调”总体进展比较乐观；各地严格质量管控，加强调查队伍管理，实事求是的调查理念已深入人心。会议同时指出，“三调”工作存在进展不平衡问题，部分地方进度较为滞后；极个别县级调查单元资金还没有完全保障到位；市县机构改革与各调查单元开展实质性调查时段重叠，一些地方在工作推动和保障上仍存在一定问题；个别地方领导仍担心“三调”暴露

问题，存在持观望态度。

“各地要振奋精神，一鼓作气，确保按既定时间节点基本完成县级初始调查和省级核查，顺利转入国家级核查阶段。”会议明确六点要求：

一要毫不动摇地坚持国家立场，寸步不让地做到实事求是调查。“三调”是生态文明建设、自然资源管理的基础，也是即将推进的建立国土空间规划体系的基础，不论什么理由和客观原因都不能影响数据真实性。

二要采取措施加快进度，按照既定时间节点推进工作。要倒排工期，建立进度通报制度；压实责任，督促进展缓慢地区措施到位；聚焦主责，自选动作可以多样，但不能因此而影响整体进度；难以按时限完成的县，省应急队伍及早介入；驻点跟踪，及时解决基层问题；错峰核查，初始数据成果合格一个上报一个，县级自检、省级核查、国家级核查同时运转。

三要切实落实质量检查责任，确保初始调查成果质量。县级要100%全面自检，

(下转第58页)

中共中央、国务院印发《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》

国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。5月23日，中共中央、国务院印发的《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（下称《意见》）指出，建立国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，是党中央、国务院作出的重大部署。

《意见》提出，到2020年，基本建立国土空间规划体系，逐步建立“多规合一”的规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系；基本完成市县以上各级国土空间总体规划编制，初步形成全国国土空间开发保护“一张图”。到2025年，健全国土空间规划法规政策和技术标准体系；全面实施国土空间监测预警和绩效考核机制；形成以国土空间规划为基础，以统一用途管制为手段的国土空间开发保护制度。到2035年，全面提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，基本形成生产空间集约

高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀，安全和谐、富有竞争力和可持续发展的国土空间格局。

《意见》提出，国土空间规划是对一定区域国土空间开发保护在空间和时间上作出的安排，包括总体规划、详细规划和相关专项规划。相关专项规划是指在特定区域（流域）、特定领域，为体现特定功能，对空间开发保护利用作出的专门安排，是涉及空间利用的专项规划。

《意见》提出，强化对专项规划的指导约束作用。海岸带、自然保护区等专项规划及跨行政区域或流域的国土空间规划，由所在区域或上一级自然资源主管部门牵头组织编制，报同级政府审批；涉及空间利用的某一领域专项规划，如交通、能源、水利、农业、信息、市政等基础设施，公共服务设施，军事设施，以及生态环境保护、文物保护、林业草原等专项规划，由相关主管部门组织编制。相关专项规划可在国家、省和市县层级编制，不同层级、不同地区的专项规划可结合实际选择编制的类型和精度。

《意见》要求，坚持生态优先、绿色发展，尊重自然规律、经济规律、社会规律和城乡发展规律，因地制宜开展规划编制工作；坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，在资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价的基础上，科学有序统筹布局生态、农业、城镇等功能空间，划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等空间管控边界以及各类海域保护线，强化底线约束，为可持续发展预留空间。坚持山水林田湖草生命共同体理念，加强生态环境分区管治，量水而行，保护生态屏障，构建生态廊道和生态网络，推进生态系统保护和修复，依法开展环境影响评价。坚持陆海统筹、区域协调、城乡融合，优化国土空间结构和布局，统筹地上地下空间综合利用，着力完善交通、水利等基础设施和公共服务设施，延续历史文脉，加强风貌管控，突出地域特色。坚持上下结合、社会协同，完善公众参与制度，发挥不同领域专家的作用。运用城市设计、乡村营造、大数据等手段，改进规划方法，提高规划编制水平。

《意见》提出，以自然资源调查监测数据为基础，采用国家统一的测绘基准和测绘系统，整合各类空间关联数据，建立全国统一的国土空间基础信息平台。以国土空间基础信息平台为底板，结合各级各类国土空间规划编制，同步完成县级以上国土空间基础信息平台建设，实现主体功能区战略和各类空间管控要素精准落地，逐步形成全国国土

空间规划“一张图”，推进政府部门之间的数据共享以及政府与社会之间的信息交互。

《意见》要求，各地区各部门要落实国家发展规划提出的国土空间开发保护要求，发挥国土空间规划体系在国土空间开发保护中的战略引领和刚性管控作用，统领各类空间利用，把每一寸土地都规划得清清楚楚。坚持底线思维，立足资源禀赋和环境承载力，加快构建生态功能保障基线、环境质量安全底线、自然资源利用上线。各地区各部门要加大对本行业本领域涉及空间布局相关规划的指导、协调和管理，制定有利于国土空间规划编制实施的政策，明确时间表和路线图，形成合力。发展改革、财政、金融、税务、自然资源、生态环境、住房城乡建设、农业农村等部门要研究制定完善主体功能区的配套政策。自然资源主管部门要会同相关部门加快推进国土空间规划立法工作。自然资源部要强化统筹协调工作，切实负起责任，会同有关部门按照国土空间规划体系总体框架，不断完善制度设计，抓紧建立规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系，加强专业队伍建设和行业管理。自然资源部要定期对本意见贯彻落实情况进行监督检查，重大事项及时向党中央、国务院报告。

（资料来源于《中国矿业报》）

国新办就《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》举行新闻发布会

国土空间规划体系顶层设计基本形成

《中国自然资源报》 焦思颖

5月27日，国务院新闻办公室就《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》（以下简称《若干意见》）举行新闻发布会。自然资源部副部长赵龙介绍了相关情况，并与自然资源部总规划师庄少勤、国土空间规划局副局长张兵一起回答了记者提问。

赵龙介绍，国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。《若干意见》的发布，标志着国土空间规划体系顶层设计和“四梁八柱”基本形成。首先，要贯彻党中央重大决策部署，坚定不移推进“多规合一”。其次，要坚持科学编制，严格实施监督。在资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价的基础上，科学有序统筹布局生态、农业、城镇空间，划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等管控边界，优化国土空间结构布局，保护生态屏

障，开展生态保护和修复，完善基础设施和公共服务设施，延续历史文脉，突出地域特色。要强化规划实施监管权威性，规划一经批复，就具有法律效力，任何部门和个人不得随意修改、违规变更；坚持先规划、后实施，严禁违规建设；坚持按法定程序修改规划，严格审批。再次，要坚持“放管服”改革，着力提高行政效率。在规划审批中，要减少报国务院审批的城市数量，同时按照“管什么就批什么”原则，精简规划审批内容，重点从目标定位、底线约束、控制性指标、相邻关系等方面进行控制性审查，大幅压缩审批时间；要结合“多规合一”，推进用地审批和规划许可“多审合一”“多证合一”，切实优化营商环境。

国土空间规划体系有哪些新特点？赵龙表示，国土空间规划体系是按照国家的总体改革要求进行的，新的空间规划体系更加注重落实新发展理念，促进高质量发展，更加

注重坚持以人民为中心，更加致力于提高空间治理体系和治理能力现代化。具体来看，有利于实现“多规合一”；体现国家意志的约束性，国土空间规划自上而下编制，把党中央、国务院的重大决策部署，通过约束性指标和管控边界逐级落实到最终的详细规划等实施性规划上；强化规划权威；用先进技术支撑，利用最新的自然资源调查数据，应用全国统一的测绘基准和测绘系统，构建全国统一的空間基础信息平台；落实“放管服”改革。

国土空间规划体系的“四梁八柱”是什么？庄少勤用“五级三类四体系”的构架进行了介绍。从规划运行方面来看，规划体系分为四个子体系：按照规划流程，可以分成规划编制审批体系、规划实施监督体系，从支撑规划运行角度，有两个技术性体系，即法规政策体系和技术标准体系。从规划层级和内容类型来看，国土空间规划分为“五级三类”。“五级”是从纵向看，对应我国的行政管理体系，即国家级、省级、市级、县级、乡镇级。其中国家级规划侧重战略性，省级规划侧重协调性，市县级和乡镇级规划侧重实施性。“三类”指规划类型，分为总体规划、详细规划、相关专项规划。总体规划强调综合性，详细规划强调实施性，相关专项规划强调专业性。“新的国土空间规划要成为能用、好用、管用的规划。‘能用’是要适应新时代要求，适合于国情；‘管用’是要能够解决空间治理和空间发展的问

题；‘好用’是运行成本要低、效率要高，切实提高空间治理体系和治理能力的现代化水平。”

国土空间规划体系建立的时间表如何设定？张兵介绍了三个时点上的安排。第一个时间点是到2020年，基本建立国土空间规划体系，逐步建立起“多规合一”的规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系；基本完成市县以上国土空间总体规划的编制，初步形成全国国土空间开发保护“一张图”。第二个时间点是到2025年，健全国土空间规划的法规政策和技术标准体系，同时全面实施国土空间的监测预警和绩效考核机制，形成以国土空间规划为基础、以统一用途管制为手段的国土空间开发保护制度。第三个时间点是到2035年，全面提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，基本形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的国土空间开发保护格局。

“建立一个全国统一、责权清晰、科学高效的国土空间规划体系是一项系统工程，不可能一蹴而就。”赵龙表示，下一步，自然资源部将会同有关部门坚定不移推进和实施“多规合一”，形成“一本规划、一张蓝图”，把每一寸土地规划得清清楚楚、明明白白，实现国土空间开发保护更高质量、更有效率、更加公平、更可持续。

新版《产业用地政策实施工作指引》发布

指导地方规范执行产业用地政策，保障各种所有制经济平等取得土地要素

《中国自然资源报》 焦思颖 乔思伟

5月15日，自然资源部就《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》（简称《指引》）召开媒体座谈会，就政策进行通报、解读。作为产业用地政策“工具包”，《指引》分4章28条，系统梳理了近年来国家出台的支持产业发展的规范性文件，重点对新产业新业态发展、企业转型升级、民生服务设施建设等领域用地政策的实施进行了说明，以指导地方自然资源主管部门积极为各种所有制经济用地提供良好服务，保障各种所有制经济平等取得土地要素。

“《指引》的实施，旨在深入贯彻落实习近平总书记在民营企业座谈会上的重要讲话精神 and 扩大对外开放的重要指示批示精神，营造公平竞争环境，保障各种所有制经济平等取得土地要素，支持产业创新发展和民生服务设施建设，有力促进高质量发展。”部自然资源开发利用司有关负责人表示。

《指引》分别对产业用地政策的内涵和

实施原则、土地供应的基本规定、产业用地政策的实施、产业用地管理的要求等予以说明。值得注意的是，《指引》特别设置“土地供应基本规定”章节，依据法律法规规章等梳理了对国有建设用地使用权划拨、出让、改变土地用途等的管理要求，便于市场主体准确把握产业用地政策。

《指引》围绕产业用地中涉及的土地用途管制、土地利用计划安排、国有建设用地供应、地价评估与管理、集体建设用地利用等方面的内容，对产业用地政策的适用情形、依据作了系统归纳。其中，对以划拨、协议出让、长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期，以及作价出资（入股）方式供应国有建设用地使用权等分别作出详细说明，引导市场主体把握政策要求。

此外，《指引》对产业用地政策实施中的部分关键环节作了提示，明确了在认定国家支持发展产业项目、设定土地供应前置条

（下转第3页）

为各类市场主体做好用地服务

——部开发利用司负责人解读《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》

《中国自然资源报》 焦思颖

近日，自然资源部发布《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》（简称2019年版《指引》）。这个最新版产业用地政策的“工具包”有哪些新的特点？将给地方自然资源主管部门执行用地政策带来哪些便利？自然资源部自然资源开发利用司相关负责人对此进行了解读。

一、保障土地要素供给，推动高质量发展

近年来，国家出台了一系列涉及产业用地政策的文件，在推动新旧动能转换和经济结构升级、保障民生服务设施建设等方面发挥了积极作用。2016年，国土资源部归集整理了支持产业发展的用地政策，编制形成《产业用地政策实施工作指引》，归纳了支持产业发展用地政策的适用情形、注意事项，为方便地方全面掌握和准确把握产业用地政策要点，规范引导产业用地政策执行起到了积极作用。

为什么进行新一轮修订？该负责人表

示，系统梳理近年来支持产业发展的用地政策，更新《产业用地政策实施工作指引》，是为了更好地指导地方自然资源主管部门规范执行产业用地政策，为包括民营企业在内的各种所有制经济提供良好服务。

“党的十九大指出，我国经济已经由高速增长阶段转向高质量发展阶段。其中，在加快完善社会主义市场经济体制方面，要求支持民营企业发展，激发各类市场主体活力。2018年11月，习近平总书记先后就支持民营企业发展，扩大对外开放等发表重要讲话，作出重要批示指示。自然资源部深入贯彻习近平总书记重要讲话和指示批示精神，部党组提出要认真梳理用地、用矿等领域市场监管和服务举措，对待民企要尽心尽力、一视同仁，抓好涉及民营企业的相关政策的贯彻落实，尽全力为民企提供支持和便利。”该负责人说。

为此，部开发利用司会同权益司、登记局、空间规划局、用途管制司、耕保司等司局对2016年版《指引》进行了修订。

2019年版《指引》有哪些新的特点？该负责人从三个方面进行了阐释。

——坚持营造公平竞争环境。指导地方自然资源主管部门在产业用地政策执行中做到对各种所有制经济一视同仁，保障其平等取得土地要素。

——坚持推动高质量发展。指导地方自然资源主管部门在产业用地政策执行中落实严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率，切实提高城镇建设用地集约化程度的总体要求，积极引导推动产业发展节约集约用地。

——坚持更好服务市场主体。对政策执行作必要说明，一方面使得市场主体能够更加充分地理解，有利于营造公开公平透明的市场环境；另一方面指导地方自然资源主管部门把握政策实施要点，积极为各种所有制经济提供良好服务。

二、指导地方用足用好产业用地政策

产业门类多，用地政策涉及土地管理多个方面，需要落地、落细、落实才能真正发挥作用。“为了便于地方和企业用足用好政策，2019年版《指引》重点对土地用途管制、土地供应、地价管理、集体建设用地管理等方面政策的要点作了说明，对具体执行进行引导。同时，附录收录了近年来国家出台的产业发展用地政策的部分文件清单，方便市场主体和地方自然资源主管部门系统了解相关政策的详细内容。”该负责人说。

2019年版《指引》主要内容包括哪些？

该负责人从产业用地政策的范围和基本原则、土地供应的基本规定、实施适用情形、服务与管理等方面进行了解读。

首先，2019年版《指引》明确了产业用地政策的范围和基本原则。产业用地政策是指国务院、国务院办公厅及自然资源部等部门的规范性文件中规定的适用于特定行业（不包括房地产业）的用地政策。涉及的内容包括国土空间规划、土地用途管制、土地利用年度计划安排、土地供应、土地利用及不动产登记等方面的政策规定。地方各级自然资源主管部门应当遵守国家有关法律法规规章和产业用地政策规定，落实国土空间规划的管控要求，在保障产业发展用地中坚持规划确定用途、用途确定供应方式、市场确定供应价格的原则。

其次，明确了产业用地政策实施中土地供应的基本规定。“为便于市场主体更好地理解国家法律法规规章对产业用地管理的基本规定，本次修订专门在《指引》中增设‘土地供应基本规定’章节，围绕产业用地中市场主体比较关注的国有建设用地供应方面的问题，梳理了土地划拨、出让、改变用途等土地管理的基本概念和主要管理要求，既方便理解政策，也增强与产业用地政策实施部分内容的衔接。”该负责人介绍。

再次，2019年版《指引》明确了产业用地政策的适用情形和具体政策依据。该《指引》根据土地用途管制、土地利用计划、国有建设用地供应、地价评估与管理、集体建

东营金华土地资产评估有限责任公司



东营金华土地资产评估有限责任公司是2000年12月自原东营市土地管理局改制分流出来的土地评估中介机构，2004年7月1日，在中国土地估价师协会注册为全国执业土地评估中介机构。公司是山东省土地估价师协会的常务理事单位，现有员工16人，其中注册土地估价师8人、房地产估价师3人、土地登记代理人3人。

公司内部有一套健全的内部管理制度，包括员工守则、服务大厅工作

人员守则、财务管理制度、档案员职责、考勤制度、学习培训制度、员工奖惩制度等。工作中严格要求员工遵守“公平、公正、公开、热情服务的宗旨”，严把服务关和工作质量关。积极提高执业水平，要求员工在做完每项工作后，认真总结，吸取经验，改正不足，包括现场查勘、报告的撰写、估价结果的计算、报告文本的出具等，进行规范系统化指导，以进一步提高业务水平。

公司在社会各界的大力支持下，按照





“客观、真实、公正”的要求开展工作，始终自觉加强自律意识，不断提高服务质量和执业水平。公司自2001年至今，连续多年被评为“东营市房地产价格调查统计先进单位”，先后多次被工商部门评为“守合同重信用企业”；2003年，公司被山东省深化省属国有企业领导小组确定为全省十家对国有资产进行评估的土地评估机构之一，2005年被山东省国资委评选纳入国有资产评估中介机构备选库，为东营市唯一入选土地评估机构。

2005—2009年，配合东营市国土资源局制定了《东营市地上附着物和青苗补偿标准》《东营市征地区片综合地价》。2008年入选《司法技术专业机构和拍卖机构名册》；公司业绩多次入选《东营年鉴》。

在社会各界的大力支持下，公司的发展取得了令人欣喜的成绩，我们将以此为新的起点，继续以诚信为本，以“客观、公平、公开、公正”为原则，进一步开拓进取，为广大客户提供更加优质的服务。

（上接第48页）

省级核查要及时发现问题并整改到位。各级要做到无缝对接，及时研究把问题解决在一线，形成方法指导实践。

四要把地类变化情况标注清楚，说明原

因，不要让人心存疑虑。

五要对弄虚作假行为采取零容忍和最严厉措施进行惩处。

六要自始至终把安全生产和保密作为底线要求。

北京中资房地产土地评估有限公司



北京中资房地产土地评估有限公司始创于1992年，原名“中咨资产评估事务所”，为国家发改委所属“中国国际工程咨询公司”的全资子公司；1994年获得建设部房地产业司颁发的从事房地产价格评估资质，1999年改制成为“中咨资产评估有限公司”。根据建设部建住房〔2000〕96号《关于房地产价格评估机构脱钩改制的通知》规定，以中国注册房地产估价师为投资主体，以中咨资产评估有限公司房地产评估部为基础，按照《中华人民共和国公司法》在北京市工商行政管理局注册登记，成立了北京中咨房地产评估有限公司，2007年4月经工商行政管理部门批准正式更名为“北京中资房地产土地评估有限公司”，专业从事房地产价格评估业务，现已执业19年。公司目前注册资本200万元，法定代表人冯春雷。

公司是国内评估行业资质最全、等级最高的大型评估机构之一。具有：

(1) 建设部颁发的《房地产价格评估机构资质证书》，资质等级一级，可在全国范

围内从事各种目的、各种类型的房地产评估业务；

(2) 中国土地估价师协会颁发的《土地评估中介机构注册证书》(A级)，可在全国范围内从事土地评估业务；

(3) 中国土地估价师协会颁发的《2011—2012年度土地评估中介机构资信等级证书》(A级)；

(4) 北京市建设委员会颁发的《北京市房地产经纪机构备案证书》；

(5) 北京市建设委员会颁发的房地产拆迁评估资质；

(6) 最高人民法院、北京市高院颁发的司法鉴定资质；

(7) 中国农业银行、中国银行、国家开发银行、中国民生银行、北京农村商业银行、厦门国际银行、南洋商业银行、广东发展银行、天津银行、华一银行、信达资产管理公司、长城资产管理公司、中信信托、金谷信托等金融机构指定的评估机构；

(8) 国务院机关事务管理局、中共中央直属机关住房管理中心指定的央产房评估机构；

(9) 中国房地产估价师与房地产经纪人学会常务理事单位会员。

公司可在全国范围内从事不同评估目的、不同实物形态的房地产评估、咨询及经纪业务，在行业内享有较好的声誉。

公司拥有一批高学历、高素质、年富力强、执业经验丰富、职业道德良好的优秀人才。目前，从业人员56人，来自建筑工程、技术经济、财务会计、土地管理等专业，均具有大学本科及以上学历，其中具有硕士及以上学历的人员19人；65%以上人员具有工程、财会、经济等系列的高、中级专业技术职称。有注册房地产估价师21人、注册土地估价师10人、房地产经纪人5人、注册造价工程师2人、注册工程咨询师5人、注册资产评估师8人、注册会计师2人、律师3人，具有专业技术评估资格的人员占员工总数的90%以上，多人同时具备两种或两种以上执业资格。主要业务人员大多在35~45岁之间，绝大多数估价师具备8年以上的执业经历，都具有组织大型及特殊项目的评估经验。公司有多名估价师是中国房地产估价师与房地产经纪人学会、北京市房地产估价师和土地估价师协会专家库成员，以及国有资产管理委员会重大项目评审组专家。

公司坚持“独立、公正、科学、客观”的房地产评估原则，“严格、严谨、求实、高效”的工作作风，以热忱为客户服务为宗旨，遵纪守法，遵守职业道德和行业行为准则，信守合同，讲求信誉。

(1) 遵守国家法律、法规和国际公允的评估准则，自觉遵守职业道德和执业规范，接受房地产评估主管部门的监督管理，独立、公正、科学、客观地开展房地产评估。

(2) 根据委托方确指的评估目的，遵循法定或公允的程序和标准，运用科学的评估方法、翔实可靠的信息及现代化工作手段，维护房地产所有者、经营者、使用者及社会公众的合法权益，客观界定房地产的价值量。

(3) 讲求信誉、信守合同，为委托方提供优质、高效的评估服务，并对房地产评估报告的真实性和客观性承担相应的法律责任。

(4) 保守企业机密，不向第三方泄露委托方的经营秘密，对违反保密规定造成的损失，承担相应的法律和经济责任。

北京中资房地产土地评估有限公司是中资集团旗下的成员机构之一，全国拥有近30家常年合作的机构，为集中管理、控制风险，目前在国内未设立分支机构。

公司主要提供以下房地产价格评估及其他咨询服务：

(1) 房地产价格评估业务。公司可以承担为买卖、交换、租赁、入股、抵押典当、保险、课税、征用拆迁补偿和投资决策、项目评估及其他各种目的、不同实物形态的房地产价格评估服务。

(下转第29页)

保定恒达土地咨询评估有限责任公司

保定恒达土地咨询评估有限责任公司前身为保定市地价评估咨询服务中心，成立于1992年，是保定市成立的第一家土地评估机构。2000年7月，根据国土资源部有关精神改制为有限责任公司，是保定市唯一在中国土地估价师协会注册，可在全国范围内从事土地评估业务的估价机构。业务范围涉及土地使用权抵押、出让、转让、出租、作价入股、破产清算、企业兼并、清产核资、司法仲裁、征收土地税费、城镇土地定级估价、县级土地利用规划修编、地籍测绘及建设项目用地的地价咨询、策划、代理等领域。

凭借丰富的经验、雄厚的技术力量和一丝不苟的服务精神，保定恒达土地咨询评估有限责任公司连续五年被国家土地估价师协会评为A级资信等级，连续七年在河北省土地评估机构资信等级评定中被评为五星级评估机构，2008年被河北省土地估价师协会评为河北省有突出贡献土地评估中介机构。

保定恒达土地咨询评估有限责任公司位于保定市园南街10号，内设办公室、计财部、评估部、规划部、测绘部、业务部，拥有员工24人，其中注册土地估价师11人、房

地产估价师2人、土地招标采购挂牌主持人2人、土地规划与利用工程师3人、测绘师3人、高级工程师1人、工程师11人、土地登记代理人2人，技术力量雄厚，管理及内控机制健全。

保定恒达土地咨询评估有限责任公司始终以“优质服务、恪守信誉、客观公正、积极开拓”为宗旨，依据客户需求和市场变化，不断创新、提升专业能力，致力于为客户提供专业的服务和产品，在业内树立了良好的企业形象，具有较高的声誉。十几年来，保定恒达土地咨询评估有限责任公司累计完成宗地评估9800余宗，评估总面积165万余亩，评估总价已超过1670亿元。其中包括河北凌云集团上市，债转股评估，保定天鹅、承德露露、中国乐凯胶片、河北保塑集团、保定天威集团、风帆集团改制上市项目的土地资产处置、地价咨询、策划、评估，中石化、中国移动（香港）有限公司收购项目评估，铁道部电气化工程局、中铁第十八工程局改制评估，石家庄天同柴油机有限公司土地置换，石家庄宝石电子债转股，中国

（下转第56页）

《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！