

卷首语

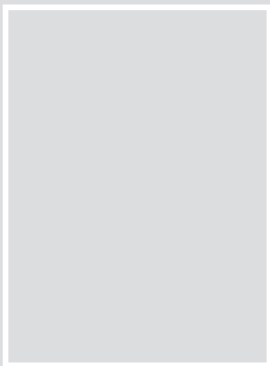
本月，2019年度土地登记代理人职业资格考试在全国30个省会城市顺利举行。今年起，土地登记代理人将实现职称制度与职业资格制度的有效衔接。自然资源部于近日发布通知，要求推动不动产登记信息共享集成。通过今年的考试，将有更多的专业人员加入土地登记代理行业。中国土地估价师与土地登记代理人协会将做好行业自律管理工作，响应自然资源部的号召，更好地参与到经济发展中。

为庆祝中国土地估价师与土地登记代理人协会成立二十五周年，行业征稿活动现正进行，请广大会员踊跃参加。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇一九年六月





中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流
2019年第6期(总第290期)
(2019年6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6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完善信息平台网络运维环境推进不动产登记信息共享集成有关工作的通知
- 04 关于印发《土地储备项目预算管理办法(试行)》的通知
- 10 人力资源社会保障部关于深化经济专业人员职称制度改革指导意见
- 16 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

协会动态

- 18 关于2019年第二季度土地评估中介机构报告抽查评议结果的公示
- 19 关于协会成立25周年系列庆祝活动之二开展行业征稿活动的通知
- 21 2019年土地登记代理人职业资格考试结束
- 22 《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》培训会顺利召开
- 23 “西部援助计划”广西专场培训会顺利召开

估价视点

- 24 吉林省国有农用地基准地价评估工作路径研究——吉林前郭灌区农垦经营调查及启示
- 31 浅议对不动产权资料进行核查验证

谈房说地

- 35 2019年5月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况
- 41 国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读5月商品住宅销售价格变动情况统计数据
- 42 2019年1—5月全国房地产开发投资和销售情况
- 46 今年7月起三种情形可免缴不动产登记费

机构风采

- 47 江苏金宁达不动产评估咨询有限公司
- 49 陕西华地房地产估价咨询有限公司
- 52 中地集团

征稿启事

- 54 《中国不动产登记与估价》征稿启事

自然资源部办公厅关于完善信息平台网络运维环境推进不动产登记信息共享集成有关工作的通知

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：

为深入贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革和《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》（国办发〔2019〕8号）要求，有效解决当前部门间网络联通、信息共享、业务协同等方面存在的实际困难，现就完善不动产登记信息管理基础平台（以下简称“信息平台”）网络运维环境，推动不动产登记信息共享集成有关工作通知如下：

一、总体要求

坚持以人民为中心，以保障信息安全为前提，以不动产登记流程优化图为依据，力争在2~3年内，全国所有地级及以上城市和具备条件的县区，从三个层面，分步骤完成信息平台布局优化和安全防护工作：将与企业 and 群众互动紧密的申请、受理等业务环节

在2020年底前迁移至互联网运行，实现借助各种终端设备随时随地可申请、可查看；将审核、登簿等业务环节及数据迁移至与互联网逻辑隔离的电子政务外网（以下简称“政务外网”），与各级政府、相关部门政务服务平台应通尽通，实现跨地区、跨部门、跨层级网络互联和信息互通共享；将不动产空间图形数据及权籍调查成果审核环节部署在与互联网物理隔离的业务内部局域网（以下简称“业务内网”），确保数据安全。在此基础上，统筹推进信息互通共享和“互联网+不动产登记”，大幅精简材料、节约成本、压缩时间、提高效率，切实增强企业和群众改革获得感。

二、主要任务

（一）在互联网上构建“一窗受理、并行办理”的不动产登记网上办事大厅，推行线上统一申请、集中受理和自助查询。各地

应依托互联网上的当地政府或本部门政务服务平台，充分利用已有线上“一窗受理”平台，坚持以为企业和群众“办好一件事”为标准，研发部署不动产登记、交易监管和税收征缴全流程、全环节的在线受理系统，建设省级或市级统一的不动产登记网上办事大厅，将线下不动产登记“一窗受理、并行办理”延伸到线上，实现24小时“不打烊”。企业和群众经身份核验后，可在线提交申请、线上反馈受理结果，自动分发各相关部门并行办理有关业务，提供网上预约、网上支付、网上查询等服务。部将在互联网上建立全国不动产登记业务受理门户，与各地不动产登记在线受理系统关联，为企业和群众提供全国各地不动产登记申请入口服务。

（二）积极稳妥地将不动产登记审核、登簿、缮证业务迁移至政务外网，强化部门系统对接和信息互通。各地应积极稳妥地将当前主要部署在业务内网的审核（权籍调查成果审核除外）、登簿、缮证环节业务和不动产登记数据库（不含空间图形数据），通过等保测评后逐步迁移部署到政务外网，并做好信息平台与政府数据共享交换平台或部门业务系统的对接。在审核环节，应充分利用税务部门推送和其他部门共享的信息，实现在线比对校验。在登簿环节，同时将登记结果和登簿日志实时写入政务外网不动产登

记数据库，同步自动导入业务内网不动产登记数据库，并通过自然资源业务网实时接入省级和国家信息平台。

（三）严格规范地将不动产权籍调查成果审核业务部署在业务内网，确保信息保密安全。各地应将本辖区不动产权属调查、不动产测绘、基础地理等空间图形数据及审核业务部署在业务内网。申请不动产首次登记或涉及界址界限变化的不动产变更登记时，申请人提交的不动产界址、空间界限、面积等权籍调查成果，应在受理后导入业务内网不动产登记数据库；大于6平方公里的权籍调查成果数据需严格保密，通过离线方式导入。权籍调查审核结果应及时离线反馈至外网系统，支撑登记审核业务需要。

（四）大力推动信息互通共享，有力支撑不动产登记提速增效。各地应积极推动当地政府履行信息共享集成的主体责任，进一步梳理各类登记业务信息需求，了解相关部门数据存储层级及其网络环境，制定详细的共享工作计划，对接政务服务部门和相关单位，因地制宜推进信息共享。条件允许的地方，应尽快完成内外网迁移工作，将业务系统联通当地政府数据共享交换平台；暂时无法完成网络迁移的地方，应尽快将业务系统与部署在自然资源业务网上的不动产登记精准查询节点

联通，支撑一线登记窗口实时在线获取相关部门信息，服务在线比对校核工作。部将协调相关部门，力争对国家层面归集存储的自然人身份、法人和非法人组织统一社会信用代码、金融许可证、司法判决书、婚姻登记、涉及人员单位的地名、死亡医学证明信息提供部际“总对总”共享服务。各级要优势互补，各负其责，齐抓共推，形成合力。能够通过共享获取或核验的信息，不得要求企业群众重复提交。

（五）加快推进存量数据整合，全力支持信息共享集成。各地要积极开展不动产权籍补充调查，加快存量数据整合与质量提升，2019年底前，确保所有市县实现城镇国有建设用地使用权和房屋所有权存量现势登记数据清理、关联挂接、补录补测、整合入库与更新汇交工作。2020年底前，力争基本完成城镇国有建设用地使用权和房屋所有权的存量历史登记数据整合汇交工作，夯实不动产登记信息基础。

三、组织实施

（一）加强组织领导。省级自然资源主管部门要加强统筹协调，组织指导各市县制定详细实施方案，明确时间表、路线图和责任人，积极争取地方党委政府支持，加大对完善信息平台网络运维环境所需软硬件设备

的经费保障力度，做实做细做好工作，确保按期完成各项任务。

（二）严格安全防护。各地应根据国家网络安全法律规定，切实加强信息平台网络、服务器、数据、系统等方面的安全防护，在内外网运维环境通过三级等保测评后，逐步完成相关系统迁移。互联网与政务外网之间通过双向网闸、政务外网与业务内网之间通过单向网闸和离线摆渡方式实现数据互通。完善不动产登记信息安全应急预案，定期开展演练，设置信息平台强口令，定期修改密码。对权利人名称及证件号码等数据项进行加密存储和传输，界面展示时，予以去标识化处理，保护好个人敏感信息。

（三）切实便民利企。各地应积极创造条件，加快完善信息平台网络运维环境，推动信息互通共享和“互联网+不动产登记”，切实解决群众办事遇到的“堵点”“难点”问题，不断提升不动产登记便民利企服务水平。

自然资源部办公厅
2019年6月17日

关于印发《土地储备项目预算管理办法（试行）》的通知

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、自然资源主管部门，新疆生产建设兵团财政局、自然资源局：

为规范土地储备项目预算管理，健全土地储备专项债券项目控制机制，有效防控专项债务风险，促进地方经济持续健康发展，根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）等法律和制度规定，我们研究制定了《土地储备项目预算管理办法（试行）》，试点在土地储备领域按项目实行全生命周期预算管理。现就有关事项通知如下：

一、财政部首批试点地区包括北京、天津、河北、河南、山东、浙江（含宁波）、

厦门等7省（市），以后年度视情况逐步扩大试点范围。试点地区可以自行选择市县（区）开展试点。鼓励符合条件的其他地区自行选择市县（区）开展试点。

二、各省分配专项债务限额时可以对开展试点的市县（区）予以适当倾斜。

三、开展试点的市县（区）应当充实人员力量，统筹安排开展试点所需经费，确保试点工作顺利实施。

四、试点地区应当定期评估试点情况。重大事项及时向财政部、自然资源部报告。

特此通知。

附件：土地储备项目预算管理办法（试行）

财政部 自然资源部

2019年5月20日

附件

土地储备项目预算管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为规范土地储备项目预算管理，根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕

100号)等法律和制度规定,制定本办法。

第二条 本办法所称土地储备是指县级(含)以上自然资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用,依法取得土地,组织前期开发、储存以备供应的行为。

所称土地储备项目是指有关主管部门根据国民经济与社会发展规划、国土空间规划等,将拟收储或入库土地按照宗地、区域、工作时序、资金平衡等条件适当划分并纳入土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划后形成的管理基本单元。土地储备项目可以包含一宗地或多宗地;包含多宗地的,应当符合地域相近、整体推进的要求。

第三条 本办法适用于地方各级财政部门、自然资源主管部门、土地储备机构开展土地储备项目预算管理。

棚户区改造项目可以根据主管部门有关规定,参照本办法执行。

第四条 土地储备项目从拟收储到供应涉及的收入、支出必须全部纳入财政预算。

土地储备项目预算按规定纳入地方政府性基金预算管理,年度预算执行中遵循以收定支、先收后支的原则。

第五条 土地储备项目应当实现总体收支平衡和年度收支平衡。

(一)总体收支平衡,是指项目全生命周期内,项目预期土地出让收入能够覆盖债务本息等成本。

(二)年度收支平衡,是指项目年度资金来源覆盖年度支出。

第六条 土地储备机构是土地储备项目预算的编制主体,通过土地储备机构专用报表编制土地储备项目预算。

土地储备机构专用报表是指由土地储备机构编制,专门反映土地储备资产评估价值、政府为其举借的债务、财政预算拨款、土地储备成本支出等信息的辅助报表。

第七条 财政部门会同自然资源主管部门组织和监督土地储备项目收支平衡、风险管控和资产评估。

财政部门负责将土地储备项目收支纳入政府性基金预算管理,组织做好相关预算编制、调整、执行、决算以及政府债务举借和还本付息等工作;负责管理已纳入预算和拟纳入预算的土地储备项目库,并按要求向自然资源部门提供相关信息。

自然资源主管部门负责审核和汇总土地储备机构上报的项目收支平衡方案和年度收支预决算草案,编制本地区土地储备项目收支平衡方案和年度收支预决算草案;组织和监督土地储备项目设立、实施,负责管理土地储备项目库;按要求向财政部门反馈预算执行情况。

土地储备机构负责提出项目设立建议,具体实施项目并落实项目全生命周期预算管理,

按项目编制土地储备项目收支平衡方案和年度收支预决算草案。

第二章 项目库管理

第八条 土地储备项目实行项目库管理，反映项目名称、地块区位、储备期限等基本信息，以及预期土地出让收入、项目成本、收益和融资平衡方案、政府净收益等信息，按项目统一配号、统一监管。

土地储备项目库应当与土地储备三年滚动计划、年度计划同步编制或更新，与土地储备信息系统、地方政府债务管理信息系统互联互通。

第九条 土地储备项目设立前，市、县自然资源主管部门应当组织土地储备机构开展前期研究，合理评估项目预期土地出让收入、土地储备成本，作为编制项目收支平衡方案的依据。

（一）预期土地出让收入。土地储备机构应当会同同级财政部门委托第三方评估机构根据土地区位、用途等规划条件以及基准地价，评估土地资产价值，合理测算预期土地出让收入。

（二）土地储备成本。土地储备机构应当根据当地征地和拆迁补偿标准、土地前期开发涉及的工程建设标准等合理测算土地储备成本。

第十条 土地储备机构应当根据项目收支评估结果，编制总体收支平衡方案和分年度收支平衡方案，反映项目全生命周期预期土地出让收入、土地储备成本、土地储备资金来源等平衡及各年度情况，相应填制总体收支平衡表（见附1）和分年度收支平衡表（见附2），确保项目全生命周期收支平衡。

第十一条 土地储备机构根据土地储备项目收支平衡情况，分类提出资金安排建议。其中，专项债券发行规模不得超过项目预期土地出让收入的70%。

（一）对预期土地出让收入大于或等于土地储备成本，能够“收大于支”或“盈亏平衡”的项目，可按规定发行专项债券融资，债券发行规模不得超过土地储备成本；

（二）对预期土地出让收入小于土地储备成本、“收不抵支”项目，应当统筹安排财政资金、专项债券予以保障。其中，债券发行规模不得超过预期土地出让收入；

（三）对没有预期土地出让收入的项目，确需实施的，应当安排财政资金保障。

第十二条 市、县自然资源主管部门会同财政部门组织审核论证土地储备机构提出的项目收支平衡方案以及资金安排建议，通过审核论证的土地储备项目纳入项目库管理。

项目库区分自然资源主管部门负责管理的项目库、财政部门负责管理的项目库。自然资源主管部门负责管理的项目库包括全部土地储备项目，财政部门负责管理的项目库包括已纳入预算项目和拟纳入预算的备选项目。未纳入项目库的项目不得安排预算资金。

第三章 预算编制和批复

第十三条 土地储备项目按照全生命周期管理的要求，分别编入地方政府中期财政规划和年度收支预算。

第十四条 财政部门根据负责管理的土地储备项目库中已纳入预算项目和拟纳入预算项目情况，结合项目收支平衡方案，将分年度收支编入地方政府中期财政规划，全面反映规划期内土地储备项目收支安排。中期财政规划约束和指引地方政府年度预算，并根据上一年度预算执行情况滚动调整。

第十五条 土地储备机构应当根据市、县政府及自然资源主管部门有关安排，综合考虑当期国民经济和社会发展规划、国土空间规划、重大项目资金需求等因素，重点评估成本收入分析后项目效益情况，每年第四季度从自然资源主管部门管理的土地储备项目库中选择年度拟申请安排预算的项目。土地储备机构应当将拟申请安排预算的项目纳入年度土地储备计划，根据项目分年度收支平衡方案编制土地储备项目年度收支预算草案，反映年度收储成本、前期开发成本等支出，提出财政预算安排、专项债券等需求，报自然资源主管部门审核。

自然资源主管部门审核汇总本地区所有土地储备项目年度收支预算草案，形成本地区年度土地储备收支预算草案，随本部门预算草案一并报同级财政部门。

财政部门应当依据有关法律法规审核土地储备年度收支预算草案，将年度预算安排用于还本付息的资金编入地方政府预算草案，将举借土地储备专项债券收入以及对应安排的土地储备支出编入预算或预算调整方案。

第十六条 财政预算经法定程序批准后，财政部门应当在法定时限内批复自然资源主管部门的部门预算，一并批复土地储备项目年度收支预算。

批复土地储备项目预算时，财政部门 and 自然资源主管部门应当明确区分专项债券资金和其他预算资金。

第四章 预算执行与调整

第十七条 财政部门应当根据土地储备项目年度收支预算，以及项目实施进度和相关部門用款申请，及时拨付财政预算资金或发行专项债券，有效保障土地储备项目的资金需求。

自然资源主管部门和土地储备机构应当按照预算和规定用途使用财政资金，不得挪用或擅自改变用途。依法供应土地后，自然资源主管部门和财政部门应当督促土地使用者将应缴的土地出让收入及时足额缴入国库。

允许有条件的地方在土地储备专项债券发行完成前，对预算已安排专项债券资金的土地

储备项目通过先行调度库款的做法，加快项目建设进度，债券发行后及时归垫。

第十八条 土地储备机构应当依据当地征地补偿标准、工程建设等标准，合理控制土地储备项目收储成本和前期开发成本。

因市场波动导致项目预期成本支出超出年度收支预算保障能力的，土地储备机构应当报经同级自然资源主管部门同意后，按程序向同级财政部门申请调剂预算；成本变动导致项目收支难以平衡的，应当相应调整项目收支平衡方案。

第十九条 土地储备项目实施和预算执行过程中，确实无法执行需要调整地块的，由土地储备机构提出申请并重新提出项目收支平衡方案后，按照经国务院同意印发的《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）规定实施。

第二十条 土地储备项目实施后，土地储备机构应当每年对土地储备项目资产开展自评估。对资产价值重大变化导致项目总体收支预算不平衡的，应当按程序调整该项目收支平衡方案，重新报同级自然资源主管部门和财政部门审核。

财政部门应当委托第三方评估机构对土地储备机构年度自评估结果进行再评估，再评估结果作为调整相应中期财政规划和核定专项债务限额、土地储备专项债券额度的依据。

第五章 决算和审计

第二十一条 土地储备机构应当按照预算管理制度规定对每个土地储备项目编制年度收支决算草案，并按程序报批。

本办法第六条所述土地储备机构专用报表（见附3、4），应当作为附表纳入本条第一款所述决算草案。

第二十二条 项目实施过程中，土地储备机构可根据项目管理需要，委托有资质的中介机构对项目实施进行跟踪审计；项目实施有关单位应配合做好项目决算有关工作。项目实施完毕后，财政部门应当委托有资质的中介机构，对土地储备项目总体收支情况等进行审计。

第六章 其他事项

第二十三条 土地储备项目实施应当设定绩效目标，作为实施绩效运行监控、开展绩效评价的基础。项目实施完毕、预算执行结束后，财政部门 and 自然资源主管部门应当对土地储备项目开展绩效评价，评价结果作为以后年度预算安排的重要参考依据。

第二十四条 市、县自然资源主管部门和土地储备机构应当建立对土地储备项目风险的动态监测机制，配合做好绩效评价，对发现的问题及时整改。财政部门依据国家法律法规和

管理制度，对土地储备项目预算管理实施监督，及时发现和纠正预算执行中出现的问题。

第二十五条 自然资源主管部门受市、县人民政府委托代持土地储备资产，并交由土地储备机构具体管理。土地储备机构应当于每年四季度对所有土地储备项目对应的土地资产（包括正在实施的土地和已入库储备的土地）、负债进行统计，编制年末土地储备项目专用资产负债平衡表（见附5）。

第二十六条 建立土地储备机构专用报表制度。财政部门应当指导土地储备机构做好专用报表填列工作：

（一）在土地储备机构专用报表的“资产”方填列土地储备资产评估价值；

（二）在土地储备机构专用报表的“负债”方填列同级财政部门拨付的土地储备专项债券资金。

第二十七条 财政部门应当通过“21215 土地储备专项债券收入安排的支出”科目，将土地储备专项债券资金拨付土地储备机构，并在拨款凭证上列示科目名称。

第二十八条 土地储备机构所需的日常经费，应当与土地储备项目预算及资金实行分账核算，不得相互混用。

土地储备资金财务管理和会计核算，按《土地储备资金财务管理办法》《土地储备资金会计核算办法（试行）》执行。

第七章 附则

第二十九条 省、自治区、直辖市可以根据本办法制定实施细则。

第三十条 开展土地储备项目预算管理试点地区的政府债务风险评估和预警办法另行研究确定。

第三十一条 本办法由财政部、自然资源部负责解释。

第三十二条 本办法自印发之日起施行。

附：1. ××土地储备项目××年总体收支平衡表

2. ××土地储备项目××年分年度收支平衡表

3. ××土地储备项目××年度预算表（土地储备机构编制）

4. ××市、县土地储备项目××年度预算表（财政部门汇总编制）

5. 土地储备项目专用资产负债平衡表

（附件略）

人力资源社会保障部关于深化经济专业人员职称制度改革的指导意见

各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团人力资源社会保障厅（局），国务院各部委、各直属机构人事部门，各中央企业人事部门：

经济专业人员是专业技术人才队伍的重要组成部分，是推动我国经济高质量发展的重要力量。为贯彻落实中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于深化职称制度改革的意见》，现就深化经济专业人员职称制度改革提出如下指导意见。

一、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，认真落实党中央、国务院决策部署，按照建设现代化经济体系和深化职称制度改革总体要求，遵循经济领域人才资源开发规律，健全完善符合经济专业人员职业特点的职称制度，科学客观公正评价经济专业人员，释放经济专业人员创新创业

活力，为推动我国经济高质量发展提供人才支撑。

（二）基本原则

1. 坚持服务发展。立足经济领域各行业特点，突出经济活动的职业属性和岗位要求，引导经济专业人员提高能力素质，提升职称评价与社会主义市场经济改革的契合度，促进实体经济、科技创新、现代金融与人力资源协同发展，不断增强我国经济创新力和竞争力。

2. 坚持科学评价。分级分类完善评价标准，突出专业水平和创新实践，克服唯学历、唯资历、唯论文、唯奖项倾向，发挥人才评价“指挥棒”作用，充分调动经济专业人员积极性、创造性。

3. 坚持继承与创新相结合。巩固经济领域人才评价改革成果，总结完善经济专业技术资格考试制度，健全经济专业人员职称制度体系，创新高级经济专业人员职称评价机制，加大对非公有制经济及新兴产业的人才支撑。

4. 坚持以用为本。围绕用好用活人才，加强职称评价的科学性和针对性，提高评价结果的公信力，促进职称制度与各类用人单位人事管理制度相衔接，做到以用促评、评用结合。

二、主要内容

通过健全制度体系、完善评价标准、创新评价机制、与人才使用相衔接、强化监督管理等措施，形成以品德、能力和业绩为导向，以社会和业内认可为核心，覆盖各类经济专业人员的职称制度。

（一）健全制度体系

1. 完善职称层级。经济专业人员职称设初级、中级、高级，初级职称只设助理级，高级职称分设副高级和正高级。初级、中级、副高级和正高级职称名称依次为助理经济师、经济师、高级经济师、正高级经济师。

为进一步体现专业属性，部分专业的职称名称直接以专业命名。人力资源管理专业的职称名称为助理人力资源管理师、人力资源管理师、高级人力资源管理师、正高级人力资源管理师。知识产权专业的职称名称为助理知识产权师、知识产权师、高级知识产权师、正高级知识产权师。其他专业在职称名称后标注，如经济师（金融）、经济师（财政与税收）等。

2. 动态调整专业设置。根据经济社会发展和职业分类要求，适时调整经济系列专业设置。对从业人员数量较大、评价需求稳定、发展良好的工商管理、金融、人力资源管理等专业，做好专业建设，持续稳定开展评价工作；对行业发展变化较大、评价需求不断缩减、从业人员数量较小的专业，及时调整或取消；在发展势头良好、评价需求旺盛的知识产权等领域，增设新的专业；对知识结构、岗位要求相近的专业，及时进行整合。实行全国统一考试的专业设置由国家统一公布。

3. 实现职称制度与职业资格制度有效衔接。专业技术人员取得经济专业技术资格、房地产估价师、拍卖师、资产评估师、税务师和工程咨询（投资）、土地登记代理、房地产经纪、银行业等领域相关职业资格，可对应经济系列相应层级的职称，并可作为申报高一级职称的条件。探索建立经济系列与会计、审计等属性相近职称系列（专业）的衔接措施，减少重复评价，减轻经济专业人员负担。

4. 经济专业人员各级别职称分别与事业单位专业技术岗位等级相对应。正高级对应专业技术岗位一至四级，副高级对应专业技术岗位五至七级，中级对应专业技术岗位八至十级，初级对应专业技术岗位十一至十三级。

（二）完善评价标准

1. 坚持德才兼备，以德为先。把经济专业人员职业道德放在评价首位，引导经济专业人员遵纪守法、爱岗敬业。鼓励经济专业人员不断更新知识、创新思路，提高专业素养和业务能力，积极投身现代化经济体系建设。完善经济专业人员职称评价诚信体系建设，对存在学术造假等问题的经济专业人员实行“一票否决制”。通过弄虚作假、暗箱操作等取得的职称一律撤销。

2. 以专业能力为核心，分级分类完善评价标准。按照专业分类，科学确定评价内容，满足不同层级、不同行业经济专业人员的评价需求。初、中级职称注重考察专业基础知识和实务能力；高级职称注重考察理论素养和业绩水平，突出评价在经济社会发展中的创新引领作用和取得的经济效益、社会效益。

3. 实行国家标准、地区标准、单位标准相结合。人力资源社会保障部负责制定《经济专业人员职称评价基本标准条件》（附后）。各省（自治区、直辖市）可根据本地区经济社会发展情况，制定地区标准。具有自主评审权的用人单位可结合本单位实际，制定单位标准。地区标准、单位标准不得低于国家标准。

（三）创新评价机制

1. 丰富评价方式。经济专业人员初、中

级实行以考代评的方式，不再进行相应的职称评审或认定。副高级采取考试与评审相结合方式，正高级一般采取评审方式。初级、中级、副高级考试由全国统一组织，统一科目、统一大纲。副高级和正高级职称评审坚持同行专家评议，综合运用成果展示、个人述职、履历分析、业绩考察等多种形式，确保客观公正。

2. 加强职称评审委员会建设。建立同行专家评审制度，积极吸纳财政、金融、工商管理等领域权威专家，组建经济系列高级职称评审委员会。严格落实职称评审委员会核准备案制度。国务院有关部门和中央企业成立的高级职称评审委员会报人力资源社会保障部核准备案，其他高级职称评审委员会报省级人力资源社会保障部门核准备案。经济系列高级职称评审可按照国家公布的经济专业技术资格考试专业进行，也可按经营管理、财税金融、人力资源等专业类别，分类开展评审。

3. 推进社会化职称评审工作。畅通非公有制经济组织、社会组织、自由职业经济专业人员职称申报渠道。依托专业水平较高、具备较强服务能力和影响力、能够自律规范的专业化人才服务机构、行业协会学会等社会组织，吸纳非公有制经济领域同行专家组成评审委员会，开展经济系列社会化人才评价。

4. 向优秀经济专业人员和艰苦边远地

区经济专业人员倾斜。对在创新经济活动方式、构建新业态、推动行业发展等方面做出重大贡献的经济专业人员，可适当放宽学历、资历等条件限制，建立职称评审绿色通道。对长期在艰苦边远地区和基层一线工作的经济专业人员，重点考察其实际工作业绩，适当放宽学历和科研能力要求，引导经济专业人员在基层一线建功立业。

（四）促进职称评价与人才使用有效衔接

1. 促进经济专业人员职称评价与使用相结合。实现职称评价与人员聘用、考核、晋升等用人制度相衔接，做到因事设岗、按岗择人、人岗相适。建立健全经济专业人员考核制度，加强聘后管理，在岗位聘用中实现人员能上能下。

2. 加强高级职称评审服务平台建设。鼓励各地、各有关部门建立完善经济系列高级职称评审服务平台，减少各类证明材料，简化审核程序，规范评审工作流程，提高评审工作效率，提供便捷服务。

（五）强化监督管理

1. 加强职称评价监管。各省（自治区、直辖市）人力资源社会保障部门要加强对经济专业人员职称工作的指导和监管，确保评价公开透明、公平公正。考试机构安全风险管控不力的，要严肃追责。不能正确行使评审权、不能确保评审质量的，要暂停评审工作、责令进行整改，直至收回评审权。

2. 探索建立职称申报评审诚信档案和失信黑名单制度。参评人员、工作人员、评审专家等有弄虚作假、暗箱操作等违法违规行为的，违规记录纳入信用信息共享平台，按专业技术人员信用信息管理有关规定实施联合惩戒。受到党纪、政务、行政处分的经济专业人员，在影响期内不得申报职称评审。

三、组织实施

（一）加强组织领导。经济专业人员职称制度改革是分类推进职称制度改革的重要内容，政策性强、涉及面广，各省（自治区、直辖市）人力资源社会保障部门要高度重视，加强领导，明确责任，与行业主管部门密切配合，确保经济专业人员职称制度改革平稳推进。各地在改革中要及时总结经验，出现新情况、新问题要及时研究解决，妥善处理好改革、发展和稳定的关系。

（二）稳慎推进改革。各省（自治区、直辖市）人力资源社会保障部门要结合本地区实际，落实好各项改革举措。对改革前各地自行试点评审的经济专业人员正高级职称，要按规定通过一定程序进行确认，具体办法由各地、各有关部门和单位另行制定。各层级职称评审工作严格按照本意见规定进行，不得随意降低评价标准条件、擅自扩大评审范围。

（三）做好宣传引导。各省（自治区、直辖市）人力资源社会保障部门要加强宣传

引导，搞好政策解读，充分调动经济专业人员的积极性，引导广大经济专业人员积极支持和参与，营造有利于经济专业人员职称制度改革的良好氛围。

本指导意见适用于在企业、事业单位、社会团体、个体经济组织等组织中从事经济

相关工作的专业技术人员。

附件：经济专业人员职称评价基本标准条件

人力资源社会保障部

2019年6月17日

附件

经济专业人员职称评价基本标准条件

一、遵守中华人民共和国宪法和法律法规，贯彻落实党和国家方针政策。

二、具有良好的职业道德、敬业精神。

三、热爱本职工作，认真履行岗位职责，按照要求参加继续教育。

四、经济专业人员申报各层级职称，除必须达到上述基本条件外，还应分别具备以下条件：

（一）助理经济师

1.具有较系统的经济专业理论知识和业务技能。

2.能够独立地对专项经济活动进行分析综合，提出建设性的意见。

3.具备国家教育部门认可的高中毕业（含高中、中专、职高、技校）以上学历。

（二）经济师

1.具有系统的经济专业理论知识，能够理解和正确执行国家有关方针、政策。

2.有较丰富的经济工作实践经验，能够

独立地解决较复杂的业务问题。

3.工作业绩良好，取得一定的成果或经济效益。

4.具备博士学位；或具备硕士学位，从事相关专业工作满1年；或具备第二学士学位或研究生班毕业，从事相关专业工作满2年；或具备大学本科学历或学士学位，从事相关专业工作满4年；或具备大学专科学历，从事相关专业工作满6年；或高中毕业或中等专业学校毕业，取得经济系列初级职称，从事相关专业工作满10年。

（三）高级经济师

1.系统掌握经济工作专业理论、方法、技巧和相关政策法规。

2.能够设计实施经济项目或经济活动方案，推动经济活动有序合规展开。

3.工作业绩较为突出，能够指导助理经济师、经济师等参与经济工作的各类从业人员合理合规开展工作。

4.有较强的理论研究能力，能够开展经济工作政策、实务研究，创新经营管理理念和专业方法。

5.具备博士学位，取得经济师职称后，从事与经济师职责相关工作满2年；或具备硕士学位，或第二学士学位或研究生班毕业，或大学本科学历或学士学位，取得经济师职称后，从事与经济师职责相关工作满5年；或具备大学专科学历，取得经济师职称后，从事与经济师职责相关工作满10年。

（四）正高级经济师

1.具有系统、深厚的专业理论和实务经验，熟悉与本专业相关的法律、法规或经济政策。

2.熟练运用经济工作专业理论、方法、技巧和政策法规，高标准组织设计、实施和评估经济项目或活动方案，提升经济运行水平。

3.工作业绩突出，能够指导助理经济师、经济师、高级经济师等参与经济工作的各类从业人员高效合规地开展工作，并通过专业督导，改进工作方法，提高本行业职业能力水平。

4.具有较强的综合分析能力和解决经济活动中重大疑难问题的能力，能够针对具体经济问题，开展经济工作政策、理论与实务研究，创新经济经营管理理念和专业方法，为本行业（地区、部门）的经营管理政策的制定提出建设性意见。

5.一般应具备大学本科及以上学历或学

士以上学位，取得高级经济师职称后，从事与高级经济师职责相关工作满5年。

五、参加高级经济师、正高级经济师评审的经济专业人员，从事经济工作近五年内，满足以下条件之一的，同等条件下可予以优先考虑：

（一）主持大中型企业的中外投融资、企业改制、兼并重组、管理创新等项目，达到预期目标；

（二）主持省部级及以上基础设施建设项目设计、技术改造方案论证、可行性评估等，得到成功实施；

（三）主持制定的重点行业规划、重要经济政策规章、重大行业标准等，经主管部门批准或采纳，颁布实施后取得了良好的经济效益和社会效益；

（四）主持完成在经济领域内具有重大影响、得到有效应用的研究报告、项目报告、行业标准、发展规划等代表性成果；

（五）主持完成的经济领域相关研究项目、研究报告等，被省部级及以上单位采纳，并转化为实施方案；

（六）主持或作为主要成员参与政府或社会组织开展的重大经济活动，取得显著成绩；

（七）主持完成的经济研究成果获省部级及以上奖励；

（八）出版的本专业学术著作或发表的专业论文，在经济领域产生较大影响，受到同行专家公认。

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、无年期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

(下转第20页)

关于2019年第二季度土地评估中介机构报告抽查评议结果的公示

为了加强对土地评估行业的监管，根据 报告进行了随机抽查，现将专家评议结果予以公示（见附表）。

部《关于改革土地估价人员和机构监督管理方式的通知》（国土资发〔2002〕237号）精神，2019年第二季度，我们从中国土地估价师与土地登记代理人协会注册的机构中确定21家机构，组织专家对其出具的土地估价

报告进行了随机抽查，现将专家评议结果予以公示（见附表）。

自然资源开发利用司

2019年6月24日

2019年第二季度土地评估机构报告抽查评议结果

序号	估价机构	等级	报告简称
1	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	三等	一宗工业用地出让市场价值评估
2	上海万千土地房地产估价有限公司	三等	一宗工业用地出让价格评估
3	江苏东诚亿土地房地产资产评估咨询有限公司	三等	某公司拟抵押涉及的一宗工业用地市场价格评估
4	大连久泰房地产土地估价有限公司	三等	某公司一宗国有出让工业土地使用权抵押价格评估
5	杭州信诚地产评估咨询有限公司	三等	某工矿仓储项目地块违法用地补办出让评估
6	辽宁嘉信房地产土地评估事务所有限公司	三等	一宗出让工业用地土地使用权抵押价格评估
7	上海科东房地产土地估价有限公司	三等	某工业用地挂牌出让正常市场价格估价
8	浙江省地产评估咨询中心有限公司	三等	某工业用地协议出让涉及的市场价格评估
9	青岛习远房地产土地评估造价咨询有限公司	三等	一宗工业用地土地使用权招拍挂出让底价评估
10	苏州天元土地房地产评估有限公司	三等	一宗城镇住宅用地出让价格评估
11	江苏苏地行土地房产评估有限公司	三等	一宗工业用地使用权出让底价评估
12	江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司	三等	一宗工业用地使用权出让公开市场价格评估
13	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	四等	一宗工业用地使用权挂牌出让市场价格评估
14	江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	四等	一宗物流仓储用地使用权挂牌出让价值评估
15	江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司	四等	某公司因抵押贷款涉及一宗工业用地使用权抵押价格评估
16	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	四等	一宗住宅用地使用权市场价值评估
17	江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司	四等	某公司两宗地国有划拨土地使用权转让价格评估
18	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司	四等	一宗工业用地土地使用权出让地价评估
19	浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司	四等	一宗工业用地使用权公开出让地价评估
20	江苏大新房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	四等	一宗工业用地出让土地使用权市场价值评估
21	海宁市正衡土地评估有限责任公司	四等	一宗商业商务用地使用权出让价格评估

关于协会成立25周年系列庆祝活动之二 开展行业征稿活动的通知

(中估协发〔2019〕24号)

各会员：

2019年10月1日是中华人民共和国成立70周年，也是中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）成立25周年。为激发全行业爱国热情，展现土地估价、登记代理行业开拓创新、奋发向上的良好氛围，中估协将于近期开展协会成立25周年系列庆祝活动之二开展行业征稿活动。

一、征稿内容

（一）论文

1. 土地估价、登记代理行业理论及实践研究，行业标准化建设等；
2. 土地估价、登记代理机构发展战略，业务拓展研究等；
3. 土地估价、登记代理机构与个人参与公益活动等。

（二）记叙文、散文、诗歌、书画作品

1. 土地估价、登记代理行业发展中涌现的优秀人物和事迹；
2. 对行业发展的展望及畅想；
3. 祝福伟大祖国70华诞的新媒体作

品、文学作品、书画作品；

4. 其他弘扬真善美、传递正能量的内容。

（三）摄影作品

反映土地估价、登记代理行业生活工作和土地估价、登记代理活动的精彩、感人瞬间，要求积极向上、文明健康、角度新颖。

二、基本要求

（一）报名时间

2019年6月17日—2019年8月23日。

（二）文字及格式要求

1. 提交的文章尚未公开发表，文体顺畅，字数3000字左右。
2. 格式要求：论文应包括题目、作者姓名及联系方式（包括作者姓名、通信地址、联系电话、传真和电子邮件地址）、论文摘要（含关键词3~5个，不超过300字）、论文正文、参考文献；记叙文、散文、诗歌应包括题目、作者姓名及联系方式（包括作者姓名、通信地址、联系电话、传

2019年土地登记代理人职业资格考试结束

由中国土地估价师与土地登记代理人协会（简称中估协）组织的2019年土地登记代理人职业资格考试于6月22—23日顺利举行，全国30个省会城市开设了考场。自然资源部确权登记局赵燕副局长、人事司郭景鹏处长在京通过电子监控平台巡视各省考场。中估协副会长邹晓云、王军，副秘书长鲍丽萍、姜栋就考试有关情况作了汇报。

2019年，中估协深化职业资格证书便利化改革，大力配合人力资源和社会保障部推

进资格证书电子化工作，3月16日，2017年考试通过的土地登记代理人职业资格证书可在“中国人事考试网”进行查询验证，其余年份的资格证书将陆续开通查询。根据人力资源社会保障部关于深化经济专业人员职称制度改革的指导意见，土地登记代理人将实现职称制度与职业资格制度有效衔接，对应经济系列相应层级的职称，并可作为申报高一职称的条件。



《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》培训会顺利召开

为更好地理解和贯彻执行《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（以下简称《指导意见》），2019年6月19日，中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）在北京召开了《指导意见》培训会。自然资源部自然资源开发利用司评价评估处处长伍育鹏、中国国土勘测规划院地价所所长赵松等出席了会议。会议由中估协常务副秘书长鲍丽萍主持，参加本次会议还有北京华信房地产评估有限公司副总裁聂燕军、北京华源龙泰房地产土地资产评估公司总经理杨亚东，以及来自全国各地土

地估价师及相关人员300余人。

会议期间，伍育鹏处长主要介绍了近期自然资源评价评估工作重点和主要任务，从规范体系上，要拟定自然资源分等定级和价格评估的制度、标准规范，并建立政府公示自然资源价格体系；从监测管理上，要组织开展全国自然资源等级和价格监测，加强对全国自然资源评价评估中介机构和人员的监督管理。杨亚东总经理对《指导意见》修订背景、应用方向等相关情况进行了介绍，并重点对划拨土地地价评估要点进行了讲解。此外，聂燕军副总裁结合《中华人民共和国资产评估

法》，对比相关行业执业标准，对《土地估价行业评估执业行为准则》和《土地估价行业职业道德准则》制定过程、主要内容及总体情况等进行了介绍。



“西部援助计划”广西专场培训会顺利召开

为提高土地估价行业整体水平，促进地区平衡发展，切实落实中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）为广大会员“主动服务、优质服务、高效服务”的工作理念，中估协于2019年上半年正式启动了第七轮“西部援助计划”，于6月17日在广西壮族自治区南宁市召开了第一场专场培训会。

会议由广西土地估价师协会秘书长韦丽春主持，国家林业和草原局调查规划设计院自然资源资产评估处（林业项目评估处）处长武健伟，广西自然资源厅自然资源开发利用管理处副处长梁建忠，中估协常务理事、北京云房数据技术有限责任公司董事长闫旭东，广西土地估价师协会会长邓强，北京中企华房地产估价有限公司总经

理刘洪帅，江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司总经理韩卫东等出席了会议。参加本次会议的共有来自广西壮族自治区的土地估价师及相关人员330余人。

会议期间，闫旭东董事长阐述了个人对估价机构业务类型发展方向的思考，武健伟处长讲解了森林资源调查监测与资产评估，刘洪帅总经理介绍了土地估价测算价格可信度影响因素及技术应用，韩卫东总经理结合《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》分享了自己的理解与思考。



吉林省国有农用地基准地价评估工作路径研究 ——吉林前郭灌区农垦经营调查及启示

许崇娟 王胜斌

(长春银达房地产土地估价有限责任公司 长春 130000)

摘要 与国有建设用地基准地价评估有所不同,确定国有农用地基准地价的定义及其内涵,制定评估技术路线,需要准确把握国有农用地的经营方式和生产能力,厘清国有农场和农工的权益关系,明确国有农用地基准地价的服务方向。在对典型国有农场经营状况进行充分调研的基础上,分析吉林省国有农用地基准地价评估的难点、可能的工作路径,提出建议,希望能对当前正在推进的国有农用地基准地价评估工作有所帮助。

关键词 农用地基准地价 评估 工作路径

一、引言

按照《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》(国土资厅发〔2017〕27号)及《吉林省国土资源厅关于印发吉林省公示地价体系建设和管理工作方案的通知》(吉国土资用发〔2017〕28号)文件要求,依据《农用地估价规程》(GB/T28406—2012),吉林省各地已开始全面推进国有农用地基准地价的测算工作。

与产权清晰、以地上物开发利用决定价值的国有建设用地有所不同,国有农用地经营方式多样、权益关系复杂、农业经营效率决定土地价值。确定国有农用地基准地价的定义及其内涵,制定评估技术路线,需要准确把握国有农用地的经营方式和生产能

力,厘清国有农场和农工的权益关系,明确国有农用地基准地价的服务方向。为此,长春银达房地产土地估价有限责任公司深入承担评估任务的各国有农场开展调研活动。其中,最有代表性的是对吉林省前郭县灌区农垦管理局的调研,反映出了国有农用地经营的一般特征。故以其为实证,研究国有农用地基准地价体系建设面临的问题,寻找国有农用地基准地价评估工作路径,在进行利弊分析的基础上,提出评估建议。

二、前郭灌区农垦经营调查情况

(一) 前郭灌区基本概况

农垦局成立较早,原归省政府直管,现由地方属地管理。农垦局下辖9个农场,农场合辖80多个分场,零散分布于各乡镇,但

行政隶属灌区农垦局管辖。全局在职职工15000人，人均耕地9亩，还有1.5万亩机动地、30公顷未利用地。农场农用地已确权完毕，全部确认给农垦农场。

（二）国有农用地经营管理方式

农场主要实行两田制，即责任田和机动田。其中，责任田实行职工承包租赁经营。职工与农场原本为劳动合同关系，农场向职工支付薪酬，交职工养老保险，职工种植生产，耕种收益归农场。但近年来90%的土地已实行职工承包租赁经营，农场在收少量租金（或者不收，各农场不一样）之后，把土地交由职工耕种，收益全部归职工自己所有，社保也由职工自己缴纳。1994年以后不再批农场职工身份，预计2030年农场职工将全部退休；按照规定，职工经营土地期限到职工退休止，职工退休后将土地交回。但目前管理较混乱，大部分土地未收回。现在国有农用地转包情况很普遍，某农场职工704人，只有20余人在种地，其他人的土地都包出去了。转包价格根据农用地类型、作物、年景、国家补贴政策及参考过去的转包价格确定。

农场机动地由未发包土地和职工退休收回土地构成，现有约600块，1.5万亩。机动地按照市场价格单点对外发包，承包期为一年一包，面向全社会发包。承包者以职工和家属待业青年为主，先职工后家属，先场内后场外；发包土地耕种收益及其农业补贴都

归承包人拥有。

（三）国有农用地生产经营情况

国有农场与集体土地相比，机械化和农业科技水平较高。调研农场几乎100%机械化，利润率高于集体土地承包经营约1/5。关于农场投入产出情况，从种玉米看，每亩地投入量近五年保持持平。产出之前逐年增长，但在2015年国家取消玉米、大豆保护价之后就降下来了。与国际粮价比较，垦区粮价是倒挂的。

（四）有关耕地的农业支持保护补贴

补贴是国家宏观调整农业种植结构的措施，补贴多少主要取决于经济形势。补贴全部直接发到职工个人账户，与农场无关。转包的，根据合同确定给谁。机动地发包的，补贴发到农场，再由农场转给承包人。

（五）垦区国有农用地招商引资情况

因垦区产业集群效应差，区位偏，人口少，目前全省没有外来资金针对垦区耕地投资成立公司。今后成立的可能性也很小，因为不赚钱。这些年外来投资者只对垦区资产有兴趣，主要是投资第二、第三产业。

三、调研成果对吉林省国有农用地基准地价评估的启示

（一）国有农用地基准地价评估需要破解的难题

农用地的权益复杂，不同的权益形成

不同的价格。制定农用地基准地价，首先要弄清楚其价值内涵是什么权益状态下的价格，即：买入者支付了基准地价的代价，他获得了什么；卖出者得到了基准地价的收入，他失去了什么。对这个问题的不同回答，将形成不同权益内涵的基准地价。弄不清这一问题，不仅是基准地价内涵模糊，基准地价的评估价值影响因素、评估方法、评估技术路线也都会处于模糊状态，应用也将迷失方向。

然而，国有农用地不像建设用地那样，土地使用权交易无权利负担，地价权利单一，指向明确，制定权益完整的基准地价即可；也不像集体农用地那样，农户承包经营权是法定用益物权，虽然权益关系复杂，但产权明晰，比较容易剥离，因而确定土地权益价值并不困难。

吉林省82.4%的国有农用地实行职工承包租赁经营，只有约17.6%的机动国有农用地没有权利负担，可由农场独立支配。职工家庭承包租赁经营，农工分享了大部分土地收益，归属于国家的收益较小。职工家庭承包租赁经营，就其本质上来说，属于农场土地租赁制度。这个制度有三个主要特征：一是职工承租责任田需要缴纳租赁费；二是租赁的土地只能自己种，不能转包；三是租赁期限为职工退休之日止。正是这三条，使国有农场职工承包租赁经营权与农村集体土地的农户土地承包经营权在体制上区别开来。然而，国有农用地运营的现状是：职工承租责

任田很少缴纳，甚至是不缴纳租赁费；职工租赁的土地大部分已经转包；租赁期限到职工退休之日大多没有交回。由于这些与承包租赁制本身不一致的行为未被禁止，国有农场职工承包租赁经营权与农村集体土地的农户土地承包经营权在体制上的差别变得模糊起来，几乎别无二致。农工土地承包租赁经营权不规范，衍生出一系列的权益，如职工承包租赁土地转让与互换权、职工土地转包权、转包土地再转包权、土地长期使用权等，这些权利似乎约定俗成，使得职工承包租赁经营权也似乎具有用益物权的属性。然而事实并非如此，这些类似用益物权的权利，并没有被现行法律认可，不受法律保护。原国家农垦总局局长王守聪在推动农垦改革时，反复强调农场与职工的地权合约“绝对不是用益物权关系”。这种非物权属性是国有农用地使用制度不同于集体土地使用制度的根本差异，决定了那些附在国有农用地上的各项权利处于不稳定状态。我们难以找到法律、政策支撑，准确地将依附在国有农用地上的各项权利负担合理剥离，进而定义农用地基准地价的权益形态。

然而在进行基准地价评估时，农工土地承包租赁经营权不规范所衍生的各种似物权又非物权的权益是现实存在，无法回避的，它已根植于农垦的现实社会，需要以现实的态度给出说法。尽管这些复杂而尴尬的权益关系缺少法律支撑，处理难度极大，不确定性的东西太多，也还是需要先把它们呈现出

来、固定下来。在此基础之上，研究国有农用地基准地价评估可选工作路径，并作出要么抛弃要么承受的处理，从而指向明确地评估特定权利状态下的国有农用地基准地价。没有充分研究的简化处理，政府制定的价格就缺乏理论根基，也有可能存在诸多漏洞，在实际使用中有可能出现我们原本可以预见却未能预见的问题。

（二）国有农用地基准地价评估可选工作路径及其利弊

制定农用地基准地价，不仅要弄清楚其价值内涵是什么权益状态下的价格，还要符合制定基准地价的目的。制定国有农用地基准地价，要搞清楚基准地价的应用方向和服务范围，使制定的基准地价有用、好用，有实用价值，能被社会大众广泛认可接受。单纯就国有农用地而言，根据其权利形态和可能的应用方向，评估基准地价大致有三个工作路径：评估模拟农户土地承包经营权价值、评估政府出让土地使用权价值、评估农工土地承包租赁经营权价值。现就各个路径及其利弊，分述如下。

1. 评估模拟农户土地承包经营权价值

按照《中华人民共和国土地管理法》第十五条、《农村土地承包法》第二条、《物权法》第一百三十四条等法律规定，国有农用地可以交给农民集体使用，并实行承包经营制度。对于交给农民集体使用的国有农用地，农户享有的权益与使用集

体农用地没有区别。因此，国有农用地基准地价可以以农户承包的国有农用地为对象，评估农户承包经营权价值。农户承包经营权权益相对清晰，交易市场活跃，评估技术成熟，地价评估难度不大。农户承包经营权价值是农用地资产性管理的代表性价值，以其制定的国有农用地基准地价虽然显示的是小量国有农用地的价格，却能发挥普适性地价信号的作用，为集体农用地转让、流转所参照。因而制定这个价格可以扩展到集体农用地，应用范围广泛，实用性强，有现实意义。

然而，吉林省的国有农用地基本实行农工家庭承包租赁经营，并没有交由集体经济组织经营。评估农户承包经营权价值只能假设将国有农用地交由农户家庭承包经营，模拟评估农户承包经营权价值。这个农户承包经营权价值在吉林省并不真实存在，是个虚拟价值。这是以模拟农户承包经营权价值定义国有农用地基准地价的重大缺陷，影响政府定价的严肃性，也会带来实际执行上的不确定性。

2. 评估政府出让国有农用地土地使用权价值

此处定义的政府出让国有农用地土地使用权价值是指不再交给农场职工承包租赁经营，由政府自然资源部门收回进行农垦改制处置的土地使用权价值。

《中共中央国务院关于进一步推进农垦改革发展的意见》（2015年11月27日）明确

提出：“对农垦企业改制涉及的国有划拨用地和农用地，可按需要采取国有土地使用权出让、租赁、作价出资（入股）和保留划拨用地等方式处置”。《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）规定：“国有农用地有偿使用，严格限定在农垦改革的范围内。”同时明确，国家以出让、作价出资或者入股、授权经营方式处置的，由自然资源部门处置。可见，评估出让国有农用地土地使用权价值，最适用于农垦改革，也是自然资源部门的职责范围。出于满足出让、租赁、作价出资入股等土地处置需要，以出让国有农用地土地使用权价值作为国有农用地基准地价最为合适。

吉林省国有农用地普遍实行的经营方式是农工承包租赁经营，只有少量的机动地（收回地）没有权利负担，农场掌控农用地完整权益，能够以净权益出让土地使用权。依照现行农垦管理体制，农工退休并领取社保工资后，应当交回其国有农用地。随着农工的停招及陆续的退休，如果能严格执行交地制度，这部分土地的量会逐渐增加，但需要时间。因而目前机动地和收回地还是出让国有农用地土地使用权价值的主要对象。

《吉林省委省政府关于进一步推进农垦改革发展的实施意见》（2016年12月26日）规定，新垦地、交还地、其他地可由国有农场实行市场化运作，参照当地市场价格，公开竞价发包对外租赁经营。将这个市场租赁价

格资本化，即是出让国有农用地使用权价值。

评估出让国有农用地土地使用权价值并以其作为基准地价，存在的问题是：

（1）以出让国有农用地使用权作价出资入股等进行改制，时机尚未成熟，目前全省一家没有，评估的基准地价实际应用，还有待时日。《吉林省委省政府关于进一步推进农垦改革发展的实施意见》（2016年12月26日）要求，坚持和完善以职工家庭经营为基础、大农场统筹小农场的农业双层经营体制。规定可根据实际选择作物承包、土地承包、土地股权承包三种方式完善家庭承包经营，承包期不得超过其退休年龄，到期落实社保政策，其承包土地交还。即便是新垦地、交还地、其他地也是由国有农场实行对外租赁经营，不是出让。可见，出让国有农用地使用权并不是吉林省农垦改革的主要方向。其他省评估了出让国有土地使用权，有其省情，不宜简单照猫画虎，要因地制宜。

（2）以出让国有农用地使用权制定的基准地价使用方向特定，使用范围很窄。这个农用地基准地价主要适用于作价出资入股等农垦改制需要和少量的机动地发包，失去了基准地价本身应有的普适性地价信号的作用。如果仅是服务于农垦企业改制，因量小分散，进行个案评估就能够满足需要，无须制定基准地价。

（3）由于吉林省普遍实行职工家庭承包

租赁经营,农工承包租赁经营分享了大部分土地收益,归属于国家的收益较小,土地承包租赁经营权似乎成了永佃权。政府要出让这部分国有农用地,首先要将农工家庭承包租赁经营权收回。这相当于对农工既得大部分土地收益权的强制去除,而这种强制去除不可能是无偿的,需要通过支付农工安置费用才能实现。然而,农工安置吉林省目前没有实践,比照征地安置,改制成本很大,难以为改制企业所接受。以出让国有农用地使用权价值作为基准地价,应当说明职工安置费用的处理方法。

(4) 评估出让国有农用地土地使用权价值,需要妥善处理农业支持保护补贴给付、评估方法采用的租赁法及农工土地投资补偿问题。由于各农场机械化水平、科学种植水平差异很大,采用投入产出法评估的评估结果将会是非常不平衡,恐难体现地域分异规律。

3. 评估农工土地承包租赁经营权价值

吉林省现在普遍实行职工家庭承包租赁经营,农工分享了大部分土地权益,土地承包租赁经营权价值主要体现的是农工的权益价值。以农工土地承包租赁经营权价值为对象制定国有农用地基准地价,指向特别明确,更多的是服务于农场职工的经营行为,是承认、包容职工既得利益的价格,最符合农垦现实情况。理论上,以其专门作为国有农用地基准地价,指导国有农用地的经营活动,最为贴切,最为现实。

然而,前已述及,职工家庭承包租赁经营权不规范所衍生的各种权益,如职工土地转包权、土地长期使用权等权益,虽然显示用益物权的一些特征,但并没有被现行法律认可,是没有法律保障的权益。然而在评估农工土地承包租赁经营权价值时,需要对这些复杂而尴尬的权益关系以现实的态度给出说法,予以固定。但政策法律支撑不足,不确定性的东西太多,处理难度大,面临许多风险。国有农垦土地与集体农用地的生产能力不同,与评估出让国有农用地土地使用权价值一样,由于各农场机械化水平、科学种植水平差异很大,基准地价评估结果仍然存在地区不平衡问题,需要做出相应处理。

(三) 对吉林省国有农用地基准地价体系建设的建议

政府对农用地基准地价体系建设的方向定位,决定了农用地基准地价的内涵及其评估的工作方向。仅就国有农用地而言,如果国有农用地基准地价体系建设主要是为农垦改革服务,着眼于未来,则应评估出让国有农用地使用权价值;如果国有农用地基准地价体系建设主要是发挥普适性地价信号的作用,注重现实应用,则可评估模拟农户转让土地承包经营权价值或农工土地承包租赁经营权价值。无论怎样做都有利有弊,没有一个最大公约数。

我们认为,国家在保障粮食安全的前提

下,更加关注的是农民的基本生活有保障。农用地通过流转实现规模经营,提高农用地劳动生产率的前提,是要充分考虑农户(农工)的土地权益,保障农户(农工)的基本生活水平不降低。习近平指出:“创新农业经营体系,不能忽视了普通农户”,因为“普通农户毕竟占大多数”。因此,在国有农用地基准地价体系建设时,忽视农工的权益是不妥当的。能否考虑不纠结于建立“国有”还是“集体”农用地的基准地价,将国有农用地基准地价体系建设的视野扩展到集体农用地,以农户转让土地承包经营权价值为基础,制定一个涵盖国有和集体所有农用地的基准地价。出让国有农用地使用权价值、农工土地承包租赁经营权价值作为特定价值,成为农用地基准地价体系建设的一个组成部分,在相同的估价前提下,此类宗地评估可参照农户转让土地承包经营权价值修正得出。这样一来,可以解决出让国有农用地使用权价值适用范围过窄问题,回避土地改革涉及的农工安置问题;还可以有效地回避农工土地承包租赁经营权似物权非物权的现实状态所面临的法律问题,不必刻意承认,也不全盘否定,体现出灵活性;这样还能回避单纯评估出让国有农用地使用权价值、农工土地承包租赁经营权价值的各种弊端。与此同时,可以扩展所建设的农用地基准地价体系的应用范围,充分展示其普适性地价信号的作用,服务于社会大众。

原国土资源部等七部门《关于扩大国

有土地有偿使用范围的意见》(国土资规〔2016〕20号)并未要求单纯制定国有农用地的基准地价,该文件规定:“完善农用地定级和估价规程,部署开展农用地定级试点,稳步推进农用地基准地价制定和发布工作,及时反映农用地价格变化”。文件中的农用地,应涵盖国有和集体农用地全部。因此,制定适用范围更广的农用地基准地价,不违反该文件规定。

以农户转让土地承包经营权价值为基本内涵的农用地基准地价经过调整修正,其服务范围广泛,可包括土地经营权融资担保,国有农用地使用权出让与作价出资(入股)、土地承包(租赁)经营权的互换、转让、收回的价值参考;土地经营权流转的价值参考;土地征收补偿的价值验证;司法机关查处违法行为、确认处置土地参考价的基础依据;制定耕地占补平衡指标交易价格的参考。

四、结语

国有农用地基准地价制定既要深刻认识农用地的社会保障功能,确保农户(农工)利益在土地流转中不受损害,也要为土地的规模化经营留下空间,减少交易成本,推动农用地高效利用。平衡两者之间的关系,需要针对农用地的权利形态多样、利用水平差异较大问题,对评估的农用地基准地价的农用地利用前提和土地承包经营权价值种类作

(下转第53页)

浅议对不动产权资料进行核查验证

闵遵荣 钟海燕

(中山市佳信土地房地产估价有限公司 中山 528400)

摘要 资产评估法自2016年12月1日施行以来至2019年初,没有法院对评估过程中使用虚假产权资料的判例。2019年4月26日最高人民法院一纸民事裁定书,对评估机构使用虚假房产证问题不予追究责任的裁定,引起评估业界的广泛议论和讨论。由于案件发生日期在《中华人民共和国资产评估法》生效日之前,该裁定对违反该法第十三条第四款规定究竟会有多大的影响?这有待于观察,但肯定引起了民众、律师、法院及相关当事人的关注,并导致对评估机构及评估专业人员因涉及虚假、不实产权资料的诉讼增多。本文从对不动产权资料进行核查验证的现状进行分析,提出了应对措施(如修改评估准则等)。

关键词 资产评估法 虚假产权资料 核查验证 网络查询评估准则修订

《中华人民共和国资产评估法》(以下简称《资产评估法》)从2016年12月1日开始施行至今已有两年半时间有余,评估业界对该法第十三条第四款规定特别是对产权资料有些争议,即“评估专业人员应当履行下列义务: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、完整性进行核查和验证”。

2019年4月26日最高人民法院最高法民申(2019)1935号民事裁定书提到:“本案中,AA公司作为房地产咨询估价公司,以价格评估的专业性作为服务内容,接受他人委托从事价格评估业务并获取报酬;核实房地产资料、权属的真实性不具有专业性要求,也不属于估价业务范围,当事人无须以花费评

估费用委托评估的方式核实,自行前往登记部门查询即可。AA公司受BB公司委托进行涉案房地产价值的评估,其在出具的涉案评估报告声明部分指出:……CC公司作为案涉贷款的担保人,在订立反担保抵押合同的过程中,对BB公司提供的反担保财产的真实性未予调查核实,未按照担保法的要求到房地产管理部门办理房地产抵押登记,致使抵押合同未生效,虚假房产证问题未被发现,造成其追偿不能的损失。”

近期评估业界对产权资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证的可操作性、如何操作、该承担怎样的责任进行详细的分析和讨论,有共识,也有分歧,本文从多角度进行多方面的梳理。

一、“对产权资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证”的定义

据《辞海》的解释，真实性是“反映事物真实情况的程度”。而准确性是“谓与实际或预期完全符合的程度”，完整性是“谓具有或保持着应有的部分，没有损坏或残缺的程度”。核查是“审查核实”，验证是“经过检验得到证实”。

从以上定义可以看出，真实性、准确性、完整性、核查、验证是具有严格的定义，除了政府部门失误造成的差错外，产权资料如果与政府部门的登记簿上有不符，就可以定义为不真实、不准确、不完整，如果依据真实的产权资料伪造一份假的产权资料，也属于不真实的产权资料，这需要很高的鉴别水平甚至不动产权登记部门及专业人员予以鉴定，也超出了评估机构及评估专业的专业范围之外。

二、评估的初心及专业性问题

评估的初心及专业性是评估价值的客观性，提供价值参考，重点不是对产权资料进行验证。评估价值是依据各种数据、参数及产权资料测算出来的，如果评估所依据的各种数据、参数及产权资料数据及其他信息不真实、不准确、不完整，评估价值就会出现偏差甚至差距较大；如果伪造的产权资料是根据真实产权资料复制得到，产权资料上的数据及信息是正确的，当然不影响评估价值的客观性。这就是说，评估所依据的产权资料信息正确，就不会影响评估价值的客观

性，但不可否认，核查程序是必不可少的评估程序。

三、如何对产权资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证

《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)中“3.0.6 对搜集的估价所需资料应进行检查。当估价委托人是估价对象权利人时，应查看估价对象的权属证明原件，并将复印件与原件核对，不得仅凭复印件判断或假定估价对象的权属状况。”规范中明确：当估价委托人是估价对象权利人时，明确是与产权资料原件进行核对，而对估价委托人不是估价对象权利人时则没明确怎样进行核查和验证，因为当估价委托人不是估价对象权利人时，基本上有两种情况，一是法院委托，二是其他委托人想做咨询性估价，对产权资料的真实性、准确性、完整性由委托方负责，没必要进行核查，除非委托方有另外要求。

《房地产估价规范》条文说明中“7.0.16……一般假设应建立在对估价所依据的资料进行了审慎检查、对估价对象状况进行了必要关注的基础上。尽管有关法律、法规规定或在估价委托合同中约定估价委托人应如实提供估价所必需的资料并对其合法性、真实性、准确性和完整性负责，以及房地产估价机构和注册房地产估价师估价所依据的资料进行了审慎检查，但如果未予以核实，就不能简单地认为估价委托人提供的资料属实无误，而应作出相应的假设。”这里注明是审慎检查且要披露，审慎检查即是对复印件与原件进行核对。

中估协发布的《中国土地估价师执业行为准则》中:

“第二十九条来源可靠【注释】是指土地估价师应当确保其取得土地估价资料的渠道清楚,取得方式合法合规。土地估价报告当中的所有估价依据均应指明来源,对于来自委托方、估价业务相关当事人、政府规划国土等有关部门的估价权属资料、估价对象状况资料、估价对象市场价值资料、估价对象区域状况资料,以及来自于互联网的有关市场资料等,应当进行必要的审核、筛选;……例如,土地估价师收集了委托方提供的《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》、《规划设计条件通知书》、《建设用地规划许可证》、《规划总平面图》等资料,并复核了各项资料对应的原件,应在工作底稿中记录此项工作。”

“第三十条 审核尽职【注释】审核尽职是指土地估价师对来自委托方、估价业务相关当事人、规划、国土等有关部门的估价权属资料、估价对象状况资料、估价对象市场价值资料、估价对象区域状况资料等,应当符合估价行业通常所要求的审核职责,审查其合法性、真实性和完整性,但不对其合法性、真实性和完整性进行保证。”

这个条款也是说土地估价师要尽审核职责,但不对其合法性、真实性和完整性进行保证。

从以上规范和准则可以看出,对产权资料进行核实、验证的专业性很强,且有一定难度,从估价的专业性来看,估价重点是揭露价值形成影响因素分析和形成价值过程,如估价对象的区位等,而位置可以通过其他资料

进行佐证,如用地图、三线图、房产平面图、坐标定位等。对产权资料履行“原件与复印件进行审慎的检查”就能满足估价要求,其他程序则显有点多余。

四、评估机构和评估专业人员对产权资料的真实性进行核查和验证做好准备了吗?

第一,核查和验证产权资料的真实性是专业性很强的问题,必须借助于不动产登记部门及专业的力量,评估机构和评估专业人员是否具有这方面的专业及能否达到相应的水准对不动产权资料进行核查和验证。

第二,评估特别是抵押评估所涉及的产权资料真实性的数量众多,有时评估机构及评估专业人员不直接面对业主,难以对不动产权资料原件进行核对,且不论对不动产权资料真假的核查和验证,要对于每一宗产权资料真实性进行核查和验证,评估机构及评估专业人员有无足够的人力和时间来做这项工作?

第三,如果不动产权登记部门授予评估机构及评估专业人员查询不动产权资料的权利后,评估机构及评估专业人员对核查、验证产权资料出现不真实的产权资料后是该承担责任还是对产权资料核查和验证责任进行推脱?是进行经济赔偿或者其他刑事责任的承担?这是否加重评估机构及评估专业人员的责任?

五、不动产权登记部门的现状。

(1) 不动产权登记部门进行的尝试。不

不动产登记信息承载了不动产权利人的财产权及隐私权等民事权利,在查询制度的具体设计上,我国采取有限公开原则,限定查询主体、确定利害关系人范围,由于现行法律、法规等在规范层面对不动产登记信息承载的权利及对不动产登记信息的查询权缺乏有效协调,未能依据不同的查询前提区别设置查询条件,实践中出现了因隐私权的过度保护导致查询权无法正常行使,而查询权的过度行使则导致不动产权利人的财产权、隐私权受到侵犯。针对这种情况,各地对不动产信息查询都在做不同方式的探索和尝试,以最大限度对公民放开查询权,如深圳、珠海在一定条件下可在网上进行查询。而厦门由评估行业主管部门与房管部门对接,提供一个端口以供查询,但不动产权证的真伪和有无抵押及客户私密信息不能查询。这说明也只是不动产登记信息部分地开放查询权,且只是不对公民隐私权产生影响的部分信息进行公开。

(2) 人力和时间问题。评估所涉及的产权资料数量众多,特别是抵押,如果每宗评估业务所涉及的产权资料都要到产权登记部门进行真伪查询,会给不动产权登记部门很大的压力,包括人力和时间。

(3) 不动产权登记部门的忧虑。《资产评估法》第二条第二款规定,评估专业人员享有下列权利: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。虽然该法明文规定了评估专业人员的权利,但不动产权登记部门要放开查询的权利,还需上级部门同意,上级部门即自然资源部要同意放开查询权,会提出授予评估机构及评估专业人员的查询权,怎么保证评估机

构及评估专业人员不泄露被查询不动产权信息以及如何担责?评估行业的公信力在社会上是一个怎样的水平?如何做到让社会及不动产登记部门的信任?

六、意见和建议

对产权资料真实性、准确性、完整性进行核查验证责任大大增加的前提下,笔者特提出以下意见或者建议,希望同仁们集思广益,指正并提出更好的方法,以使评估机构及评估专业人员规避因产权资料不实所带来的风险和责任。

(1) 对于抵押业务,因为有抵押环节登记,应仅对工作中有怀疑、疑问的产权资料去不动产权登记部门进行查询,以辨真伪,大大减少去不动产权登记部门查询的工作量;其他鉴证业务,根据其他佐证认为有疑问或者怀疑的,应由不动产权利人和评估专业人员共同向不动产权登记部门进行查询;最后,还需要委托方及不动产权利人就产权资料的真实性、准确性、完整性进行书面声明及承诺。

(2) 对于评估机构及评估专业人员大量接触到的抵押业务,在其他特殊事项说明中应加上“对抵押的估价对象应由报告使用人到相关不动产权登记部门进行抵押登记以核查不动产权证的真伪,如不进行抵押登记造成的损失由报告使用人承担,评估机构及评估专业人员不承担责任”。

(3) 对于全国各个地方网络查询不动产权资料权利的开放程度及时间进度不一致的情况,充分利用网上查询资料,针对网上查询人条件、查询范围及查询到的详细资料不

(下转第46页)

2019年5月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

表1 2019年5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	103.9	140.7	唐 山	100.9	113.8	126.8
天 津	100.2	102.1	132.8	秦 皇 岛	100.8	120.3	140.9
石 家 庄	101.2	117.5	148.9	包 头	100.5	111.2	120.0
太 原	100.4	111.2	128.6	丹 东	100.5	113.0	123.8
呼 和 浩 特	100.8	121.4	135.1	锦 州	100.7	113.7	114.5
沈 阳	100.9	111.7	133.9	吉 林	100.7	115.0	127.4
大 连	101.4	112.9	132.5	牡 丹 江	100.9	113.9	120.9
长 春	100.5	110.6	129.4	无 锡	101.3	109.3	144.5
哈 尔 滨	100.7	114.0	135.2	扬 州	100.5	113.3	140.6
上 海	99.9	101.7	147.2	徐 州	101.3	117.7	147.6
南 京	100.8	104.0	150.7	温 州	100.7	103.5	118.1
杭 州	100.8	108.5	144.7	金 华	101.4	106.2	129.1
宁 波	101.1	107.8	133.6	蚌 埠	100.6	109.3	127.8
合 肥	100.1	107.4	158.8	安 庆	100.6	111.2	125.8
福 州	100.9	112.9	142.2	泉 州	100.1	101.6	112.4
厦 门	100.3	100.4	153.5	九 江	100.6	110.5	135.9
南 昌	100.5	110.7	139.0	赣 州	100.2	106.7	125.2
济 南	100.4	118.3	145.3	烟 台	100.8	113.2	133.5
青 岛	100.7	113.2	136.8	济 宁	101.0	114.7	128.2
郑 州	100.3	108.9	144.3	洛 阳	101.7	114.1	132.3
武 汉	101.2	114.8	150.7	平 顶 山	100.6	108.5	124.2
长 沙	100.9	110.2	142.5	宜 昌	100.4	112.5	132.5
广 州	100.8	112.2	156.3	襄 阳	100.6	115.8	126.9
深 圳	100.4	101.2	146.4	岳 阳	99.9	105.4	122.7
南 宁	100.4	111.6	139.3	常 德	100.3	112.4	126.6
海 口	101.2	114.7	143.2	惠 州	100.4	103.2	136.0
重 庆	101.8	113.3	138.4	湛 江	100.6	108.8	127.8

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	100.4	113.4	143.7	韶关	101.2	105.1	124.1
贵阳	100.9	120.5	145.1	桂林	100.8	109.5	125.0
昆明	100.7	116.5	138.1	北海	101.0	113.4	137.2
西安	102.0	124.4	158.8	三亚	100.4	109.8	147.8
兰州	100.6	110.1	123.1	泸州	100.1	110.9	124.6
西宁	100.4	115.7	124.7	南充	100.7	112.0	129.4
银川	100.6	109.6	118.1	遵义	100.4	112.8	127.4
乌鲁木齐	100.0	106.5	117.2	大理	101.8	122.2	138.2

表2 2019年5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	100.4	102.5	126.0	100.3	101.8	142.5	101.1	106.7	150.2
天津	100.3	102.2	140.2	100.1	102.0	132.1	100.4	102.2	128.9
石家庄	101.5	118.4	146.2	101.5	117.3	150.6	100.1	117.3	146.4
太原	100.6	114.6	133.9	100.5	109.7	129.3	100.1	112.3	125.7
呼和浩特	100.0	119.4	128.9	100.8	120.6	135.6	101.3	123.8	137.4
沈阳	100.8	109.8	134.2	100.9	112.3	134.2	101.1	114.6	132.9
大连	101.3	113.0	132.7	101.3	112.8	135.7	101.8	113.1	126.2
长春	100.7	110.5	135.8	100.5	109.7	125.7	100.4	112.2	127.4
哈尔滨	101.0	113.0	133.2	100.4	114.1	135.0	100.9	114.8	137.6
上海	99.9	101.5	150.1	99.8	102.1	147.8	100.1	101.4	145.8
南京	100.9	102.5	154.2	101.0	104.5	151.1	100.2	104.3	146.9
杭州	100.6	109.6	151.6	101.1	108.3	143.0	100.7	107.3	138.3
宁波	100.8	108.7	140.2	101.1	107.6	133.8	101.3	107.7	130.8
合肥	100.0	105.6	156.1	100.3	107.9	159.4	99.7	108.0	161.2
福州	100.2	111.6	137.7	101.0	111.6	140.1	101.1	115.5	147.4
厦门	100.2	98.0	150.9	100.4	100.8	155.9	100.3	101.5	151.4
南昌	100.1	107.7	139.8	100.7	110.5	138.7	100.4	113.4	139.6
济南	100.5	118.1	142.3	100.4	118.3	145.8	100.3	118.1	145.4
青岛	101.0	115.1	138.8	100.6	112.5	136.9	100.1	111.2	132.9
郑州	100.1	109.5	146.8	100.3	108.7	143.3	100.6	107.6	139.6
武汉	101.0	115.8	152.8	101.3	113.8	150.7	101.2	116.9	147.8
长沙	100.6	111.7	141.6	100.7	109.2	142.2	101.4	110.7	143.7
广州	100.9	111.9	159.0	100.8	111.2	154.6	100.6	113.5	157.3
深圳	100.5	101.1	145.5	99.8	101.4	146.2	100.9	101.2	148.3
南宁	100.3	111.6	141.1	100.3	110.8	137.1	100.7	114.1	141.0
海口	100.9	114.4	139.3	101.4	114.5	145.4	100.9	115.5	141.5

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	101.9	115.3	144.5	102.0	112.2	135.6	101.2	111.8	133.5
成 都	100.3	114.7	144.6	100.5	111.8	142.3	100.3	113.3	144.0
贵 阳	101.0	122.0	148.3	100.9	119.5	144.9	101.0	121.3	141.1
昆 明	100.5	116.0	137.6	100.7	115.6	138.9	100.7	118.7	136.9
西 安	101.9	125.7	160.1	101.9	124.1	158.9	102.5	123.5	157.4
兰 州	101.1	113.1	127.8	100.5	108.7	121.5	100.0	108.8	119.5
西 宁	101.2	113.8	125.5	100.4	116.2	125.3	100.1	114.9	122.4
银 川	100.3	109.2	117.2	100.8	109.5	117.9	100.0	110.0	118.9
乌鲁木齐	100.8	107.7	118.3	100.0	106.4	119.8	99.4	105.9	109.1
唐 山	101.0	112.3	124.3	100.8	114.3	127.8	100.9	114.5	127.4
秦 皇 岛	100.3	119.4	141.3	101.2	120.8	142.6	100.1	119.5	134.2
包 头	100.5	112.8	125.4	100.8	110.8	118.9	100.0	111.4	119.3
丹 东	100.4	112.5	125.3	100.7	113.2	123.8	99.7	113.3	121.1
锦 州	100.9	113.3	111.7	100.6	114.0	115.6	100.9	112.2	116.9
吉 林	100.8	114.4	127.5	100.4	115.1	126.6	100.9	116.8	129.7
牡 丹 江	100.9	112.6	118.3	100.9	114.2	122.4	101.6	117.3	121.4
无 锡	101.9	112.6	153.6	101.3	107.8	145.4	101.1	109.7	136.3
扬 州	100.8	114.5	142.2	100.3	113.3	140.7	100.9	112.4	139.4
徐 州	101.5	119.3	150.1	101.5	117.2	147.3	100.1	118.8	146.9
温 州	101.2	106.9	119.0	100.8	102.6	119.0	100.1	102.2	116.4
金 华	100.9	107.2	132.2	101.5	106.3	130.8	101.9	105.0	123.5
蚌 埠	100.3	109.4	127.4	100.7	109.3	128.5	101.0	108.8	120.9
安 庆	99.4	108.5	124.2	100.8	112.0	126.8	101.0	111.0	123.3
泉 州	100.1	102.4	114.3	100.4	100.8	110.8	99.7	102.3	113.8
九 江	100.4	111.1	139.1	100.7	110.5	135.2	100.0	109.6	137.1
赣 州	100.1	105.8	124.1	100.4	106.9	124.4	99.7	106.9	129.7
烟 台	100.7	112.8	130.3	101.0	113.5	137.2	100.6	112.8	127.9
济 宁	100.1	110.9	126.6	101.2	115.6	130.0	100.9	113.1	124.6
洛 阳	101.4	113.2	139.9	101.9	115.0	132.1	101.1	112.3	127.4
平 顶 山	99.8	111.3	122.2	100.8	107.3	124.8	101.2	109.4	125.0
宜 昌	100.6	113.9	135.1	100.4	112.0	131.7	100.4	112.8	133.4
襄 阳	100.8	117.9	133.9	100.7	115.3	125.9	100.2	115.1	123.0
岳 阳	99.8	106.8	123.4	99.9	104.7	120.9	100.0	105.8	126.2
常 德	99.8	113.6	131.8	100.6	111.8	125.3	100.9	112.0	120.9
惠 州	100.0	103.8	138.3	100.5	102.0	134.7	100.6	105.1	136.8
湛 江	100.4	109.1	126.6	100.9	108.7	128.5	99.4	108.9	127.6
韶 关	100.6	105.9	124.8	101.1	104.3	123.8	101.4	106.3	124.4
桂 林	101.2	110.5	124.4	100.5	108.9	124.5	101.4	110.1	127.0
北 海	101.4	113.3	137.4	100.3	113.8	137.3	100.1	112.2	133.2
三 亚	100.2	110.0	147.5	100.3	110.5	149.9	100.9	108.6	145.3
泸 州	100.3	111.3	125.6	100.1	110.8	124.3	99.5	110.9	122.4
南 充	100.7	111.4	129.5	100.7	112.4	129.6	101.0	110.3	125.6
遵 义	100.7	112.8	129.0	100.5	113.1	126.7	99.5	110.9	129.5
大 理	102.2	121.5	141.0	102.0	123.6	139.8	101.4	121.2	135.3

表3 2019年5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	100.0	100.2	146.9	唐山	101.0	111.7	119.0
天津	100.4	103.5	137.2	秦皇岛	100.7	112.7	125.4
石家庄	100.5	105.7	127.8	包头	100.5	107.7	110.0
太原	100.7	107.9	127.8	丹东	101.0	107.4	111.8
呼和浩特	101.8	123.3	128.7	锦州	100.0	106.4	101.2
沈阳	100.6	110.4	121.9	吉林	100.4	109.8	117.7
大连	101.0	109.3	120.1	牡丹江	100.0	106.0	111.1
长春	100.6	110.5	121.0	无锡	101.1	105.7	137.9
哈尔滨	100.8	110.5	124.4	扬州	100.2	109.1	125.0
上海	100.1	99.4	138.6	徐州	100.4	108.3	123.0
南京	100.1	101.9	140.2	温州	100.4	101.9	114.3
杭州	101.3	104.5	144.3	金华	100.4	102.9	120.0
宁波	101.0	104.2	126.4	蚌埠	100.4	108.0	121.9
合肥	100.2	104.4	158.4	安庆	99.9	106.0	120.6
福州	100.6	102.4	127.3	泉州	100.2	101.3	114.7
厦门	100.4	100.7	139.3	九江	100.6	107.8	124.4
南昌	100.3	110.1	132.9	赣州	100.3	108.6	125.4
济南	99.8	110.5	133.2	烟台	101.0	112.8	125.7
青岛	99.6	105.5	131.8	济宁	100.6	116.1	130.9
郑州	100.1	101.5	131.7	洛阳	100.8	110.7	119.4
武汉	99.7	105.6	147.0	平顶山	100.5	108.5	117.5
长沙	99.8	105.8	135.9	宜昌	99.9	108.0	123.0
广州	99.7	98.7	147.4	襄阳	100.8	112.5	120.8
深圳	100.0	103.0	154.1	岳阳	100.5	105.6	114.7
南宁	101.2	113.0	132.2	常德	99.8	106.7	115.1
海口	99.7	106.6	115.6	惠州	100.1	105.8	131.8
重庆	100.3	108.6	128.6	湛江	99.8	102.6	112.9
成都	100.5	106.9	118.1	韶关	100.2	107.6	116.7
贵阳	100.5	111.8	123.2	桂林	100.5	108.1	109.1
昆明	100.8	114.1	128.6	北海	100.5	109.6	124.0
西安	100.6	112.1	123.6	三亚	100.2	112.7	123.8
兰州	101.2	111.5	118.9	泸州	100.1	106.8	119.8
西宁	101.1	113.5	116.2	南充	100.3	105.9	120.3
银川	100.3	107.2	108.3	遵义	99.8	108.1	117.7
乌鲁木齐	100.7	108.4	125.6	大理	101.1	119.3	124.5

表4 2019年5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	100.1	101.0	148.3	99.6	99.0	144.1	100.4	100.3	148.1
天 津	100.1	103.4	139.5	100.9	103.4	137.4	100.3	104.2	129.7
石 家 庄	100.5	104.0	127.7	100.3	105.3	127.2	100.9	111.5	129.3
太 原	101.0	108.7	129.2	100.5	106.9	128.3	100.3	108.2	124.2
呼和浩特	102.0	123.5	129.0	101.5	122.7	128.4	101.7	124.2	128.3
沈 阳	100.5	110.1	121.4	100.7	111.2	123.6	101.0	111.3	121.1
大 连	100.6	109.4	119.6	101.5	108.5	120.6	100.9	111.5	120.9
长 春	100.5	110.0	122.0	100.3	111.1	120.0	101.8	111.3	119.9
哈 尔 滨	100.5	109.3	123.8	101.2	111.2	124.0	100.4	111.4	126.7
上 海	100.4	99.0	139.0	100.2	100.3	138.3	99.1	99.0	138.3
南 京	100.2	99.9	130.7	99.7	101.2	142.1	101.1	107.4	155.5
杭 州	101.3	105.2	146.3	101.2	104.1	145.4	101.3	103.5	138.7
宁 波	101.0	105.0	127.4	101.3	104.2	127.3	100.1	102.8	122.8
合 肥	100.0	104.8	160.2	100.3	104.5	156.9	100.1	102.9	158.6
福 州	100.7	101.3	125.9	100.8	102.4	126.4	100.2	103.5	130.2
厦 门	100.7	101.0	143.2	99.8	99.9	137.0	101.1	101.7	138.6
南 昌	100.2	111.0	137.3	100.5	109.3	129.6	99.8	109.7	127.5
济 南	100.2	111.1	134.8	99.4	109.8	132.0	99.9	111.2	131.7
青 岛	99.5	104.1	130.7	99.9	108.0	135.6	98.8	103.4	125.7
郑 州	99.9	101.6	132.5	100.2	101.4	131.6	100.2	101.7	130.4
武 汉	99.8	105.6	150.1	99.5	104.0	144.8	99.9	109.6	146.4
长 沙	100.0	105.9	135.2	100.1	105.1	135.1	99.3	106.7	137.7
广 州	99.8	97.8	147.3	99.6	99.8	147.8	99.8	98.8	147.0
深 圳	100.4	102.0	155.9	99.4	102.6	148.8	100.2	105.7	157.8
南 宁	102.0	114.7	131.1	100.5	112.1	130.3	101.0	111.0	138.0
海 口	99.3	106.1	114.5	100.3	107.7	117.5	99.7	105.0	114.0
重 庆	100.0	108.8	128.5	100.2	107.9	130.4	101.3	109.7	124.4
成 都	100.7	106.2	119.3	100.3	106.8	116.2	100.4	108.6	119.1
贵 阳	100.4	111.6	122.3	100.6	111.2	121.8	100.7	113.6	128.1
昆 明	101.0	114.5	128.4	101.1	114.5	127.8	99.9	112.8	130.0
西 安	100.4	111.1	126.3	100.2	111.5	122.7	101.8	115.4	121.3
兰 州	100.5	110.3	119.4	102.0	112.6	119.4	101.1	112.0	117.6
西 宁	101.5	112.9	115.4	101.1	113.3	116.5	100.8	114.4	116.4
银 川	100.6	107.5	108.8	100.0	106.7	107.7	99.8	108.3	107.9
乌鲁木齐	100.6	108.1	124.5	101.0	108.8	127.4	100.5	108.2	123.0
唐 山	101.0	112.3	120.7	101.0	111.5	117.9	100.7	109.6	114.5
秦 皇 岛	100.8	112.8	127.6	100.5	113.3	125.5	100.8	109.1	117.2
包 头	100.8	108.4	108.8	100.4	107.2	112.3	99.8	107.4	106.0
丹 东	101.2	107.5	110.8	100.4	107.6	114.6	101.6	106.5	107.3
锦 州	100.1	107.8	103.3	99.9	104.6	98.4	99.8	104.7	100.2
吉 林	100.5	110.5	118.6	100.3	108.9	117.6	100.1	109.9	114.6
牡 丹 江	99.9	105.3	111.7	100.5	108.1	111.0	100.2	107.3	102.4
无 锡	101.8	106.5	140.2	100.8	105.4	136.9	100.2	104.5	135.6
扬 州	100.4	111.1	128.2	100.0	106.9	121.8	100.5	110.4	124.9

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	100.5	108.6	124.3	100.6	107.9	121.4	99.3	108.7	125.2
温 州	101.0	105.4	121.9	100.3	101.3	113.9	99.9	99.2	108.0
金 华	100.3	103.2	123.0	100.5	102.9	118.2	100.6	102.5	117.9
蚌 埠	100.8	108.8	123.5	99.9	106.8	119.8	99.9	108.9	121.9
安 庆	99.4	105.5	119.8	100.5	106.5	121.8	100.1	106.3	119.8
泉 州	100.5	101.3	114.7	100.3	102.0	115.6	99.4	100.2	113.5
九 江	100.5	107.6	126.7	100.6	107.7	122.6	101.2	109.9	122.2
赣 州	100.5	110.3	126.1	100.3	107.9	126.4	100.3	108.6	122.7
烟 台	100.5	112.5	128.0	101.6	113.5	124.7	101.0	111.8	119.0
济 宁	100.9	116.2	129.4	100.5	116.1	132.4	100.2	116.0	129.8
洛 阳	101.0	111.3	122.4	100.8	110.0	118.3	100.3	111.2	117.9
平 顶 山	100.3	109.9	113.9	100.9	107.5	118.5	100.2	108.0	121.6
宜 昌	100.1	107.9	124.3	99.9	108.2	123.2	99.5	107.3	118.3
襄 阳	100.9	112.0	120.2	100.7	112.9	123.1	100.6	111.9	114.2
岳 阳	100.2	105.3	115.5	100.8	105.5	113.7	100.1	106.5	116.5
常 德	99.7	106.4	115.1	99.8	106.9	115.0	100.1	107.2	115.6
惠 州	100.2	106.9	134.3	100.1	104.9	130.6	100.3	106.3	131.3
湛 江	99.3	102.1	112.1	100.0	102.2	112.5	100.8	105.5	117.2
韶 关	99.8	105.9	114.3	100.1	108.5	118.9	100.7	107.7	115.8
桂 林	100.1	107.8	110.1	101.0	108.2	107.9	100.3	108.5	109.6
北 海	100.3	109.2	123.5	100.9	109.9	124.4	100.1	111.3	124.7
三 亚	100.4	114.1	125.6	100.0	112.6	124.5	100.3	110.4	119.8
泸 州	100.0	108.1	119.6	100.0	106.3	120.4	101.2	105.7	114.9
南 充	100.4	105.5	120.4	100.2	106.3	120.4	100.4	105.4	119.2
遵 义	99.4	108.2	118.6	100.2	108.1	117.9	99.6	107.8	115.1
大 理	100.7	120.4	125.0	101.5	118.4	125.5	101.4	118.7	122.0

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 5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涨幅总体稳定

国家统计局发布了2019年5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、一二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅均与上月相同或回落；三线城市新建商品住宅涨幅略升，二手住宅涨幅与上月相同

5月，各地继续落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，房地产市场继续保持稳定。初步测算，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.3个百分点。其中：北京、广州和深圳分别上涨0.6%、0.8%和0.4%，上海下降0.1%。二手住宅销售价格环比上涨0.1%，涨幅比上月回落0.3个百分点。其中：北京和深圳持平，上海上涨0.1%，广州下降0.3%。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.8%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格上涨0.5%，涨幅比上月回落

0.1个百分点。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.8%，涨幅比上月扩大0.3个百分点；二手住宅销售价格上涨0.6%，涨幅与上月相同。

二、一二三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均与上月相同或回落

初步测算，5月，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.7%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格同比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.5个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨12.1%和8.1%，涨幅比上月均回落0.2个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨11.3%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格同比上涨8.2%，涨幅比上月回落0.2个百分点。

（资料来源于国家统计局）

2019年1—5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—5月，全国房地产开发投资46075亿元，同比增长11.2%，增速比1—4月回落0.7个百分点。其中，住宅投资33780亿元，增长16.3%，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73.3%（图1；表1）。

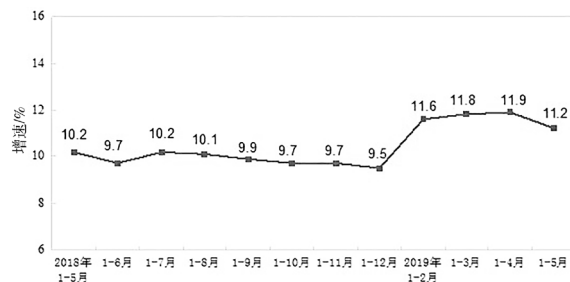


图1 全国房地产开发投资增速

表1 2019年1—5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	46075	11.2
其中：住宅	33780	16.3
办公楼	2106	-3.6
商业营业用房	4650	-9.7
房屋施工面积/万平方米	745286	8.8
其中：住宅	518617	10.4
办公楼	32623	2.6
商业营业用房	88579	-1.7
房屋新开工面积/万平方米	79784	10.5
其中：住宅	59125	11.4
办公楼	2451	17.5
商业营业用房	6667	-4.7

续表

指标	绝对量	同比增长/%
房屋竣工面积/万平方米	26707	-12.4
其中：住宅	18835	-10.9
办公楼	952	-27.5
商业营业用房	3330	-15.8
土地购置面积/万平方米	5170	-33.2
土地成交价款/亿元	2269	-35.6
商品房销售面积/万平方米	55518	-1.6
其中：住宅	48708	-0.7
办公楼	1251	-12.2
商业营业用房	3293	-12.9
商品房销售额/亿元	51773	6.1
其中：住宅	45021	8.9
办公楼	1838	-12.3
商业营业用房	3733	-9.7
商品房待售面积/万平方米	50928	-9.1
其中：住宅	23908	-14.8
办公楼	3611	-0.9
商业营业用房	13424	-7.5
房地产开发企业到位资金/亿元	66689	7.6
其中：国内贷款	10762	5.5
利用外资	30	38.8
自筹资金	20276	4.1
定金及预收款	22395	11.3
个人按揭贷款	10251	10.8

1—5月，东部地区房地产开发投资25227亿元，同比增长9.7%，增速比1—4

月回落1.1个百分点；中部地区投资9714亿元，增长9.2%，增速加快0.5个百分点；西部地区投资9637亿元，增长18.5%，增速加快0.1个百分点；东北地区投资1496亿元，增长7.1%，增速回落3.5个百分点（表2）。

表2 2019年1—5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	46075	33780	11.2	16.3
东部地区	25227	18221	9.7	13.6
中部地区	9714	7476	9.2	14.4
西部地区	9637	6923	18.5	26.7
东北地区	1496	1161	7.1	16.3

1—5月，房地产开发企业房屋施工面积745286万平方米，同比增长8.8%，增速与1—4月持平。其中住宅施工面积518617万平方米，增长10.4%。房屋新开工面积79784万平方米，增长10.5%，增速回落2.6个百分点。其中住宅新开工面积59125万平方米，增长11.4%。房屋竣工面积26707万平方米，下降12.4%，降幅扩大2.1个百分点。其中住宅竣工面积18835万平方米，下降10.9%。

1—5月，房地产开发企业土地购置面积5170万平方米，同比下降33.2%，降幅比1—4月收窄0.6个百分点；土地成交价款2269亿元，下降35.6%，降幅扩大2.1个百分点。

二、商品房销售和待售情况

1—5月，商品房销售面积55518万平

方米，同比下降1.6%，降幅比1—4月扩大1.3个百分点。其中，住宅销售面积下降0.7%，办公楼销售面积下降12.2%，商业营业用房销售面积下降12.9%。商品房销售额51773亿元，增长6.1%，增速回落2个百分点。其中，住宅销售额增长8.9%，办公楼销售额下降12.3%，商业营业用房销售额下降9.7%（图2）。

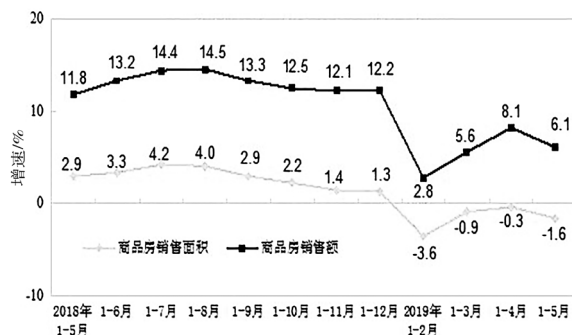


图2 全国商品房销售面积及销售额增速

1—5月，东部地区商品房销售面积22095万平方米，同比下降5.5%，降幅比1—4月扩大1.2个百分点；销售额27788亿元，增长4.6%，增速回落1.4个百分点。中部地区商品房销售面积15412万平方米，增长0.1%，增速回落2.3个百分点；销售额10872亿元，增长6.2%，增速回落4.2个百分点。西部地区商品房销售面积15788万平方米，增长3.8%，增速与1—4月持平；销售额11317亿元，增长10.8%，增速回落1个百分点。东北地区商品房销售面积2222万平方米，下降8.1%，降幅扩大3.9个百分点；销售额1795亿元，增长2.3%，增速回落1个百分点（表3）。

表3 2019年1—5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	55518	-1.6	51773	6.1
东部地区	22095	-5.5	27788	4.6
中部地区	15412	0.1	10872	6.2
西部地区	15788	3.8	11317	10.8
东北地区	2222	-8.1	1795	2.3

5月末，商品房待售面积50928万平方米，比4月末减少453万平方米。其中，住宅待售面积减少413万平方米，办公楼待售面积减少22万平方米，商业营业用房待售面积减少28万平方米。

三、房地产开发企业到位资金情况

1—5月，房地产开发企业到位资金66689亿元，同比增长7.6%，增速比1—4月回落1.3个百分点。其中，国内贷款10762亿元，增长5.5%；利用外资30亿元，增长38.8%；自筹资金20276亿元，增长4.1%；定金及预收款22395亿元，增长11.3%；个人按揭贷款10251亿元，增长10.8%（图3）。

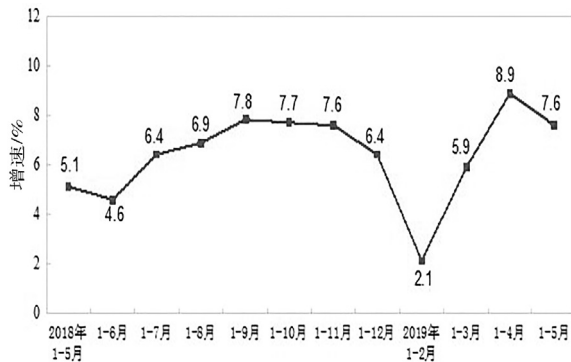


图3 全国房地产开发企业本年到位资金增速

四、房地产开发景气指数

5月，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为100.85，比4月回落0.07点（图4）。

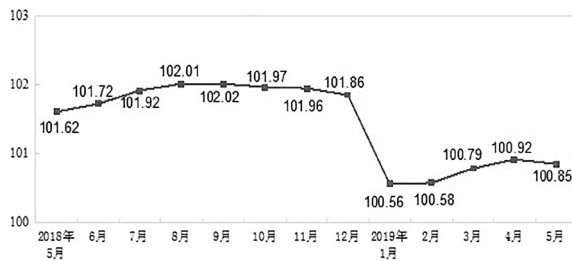


图4 国房景气指数

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）

江苏金宁达不动产评估咨询有限公司

江苏金宁达不动产评估咨询有限公司成立于1999年4月，主要从事土地评估及规划管理服务、房地产价格评估、房地产咨询、计算机应用服务等。

公司系中国土地估价师协会理事单位、江苏省土地估价协会常务理事单位，连续13年被国土资源部和中国土地估价师协会授予可在全国范围内执业的土地评估资质。中国土地估价师协会2004年授予本公司“成功机构”称号，连续5年授予本公司土地评估中介机构A级资信等级证书。公司被中国土地学会评选为甲级土地规划机构并具备江苏省一类土地利用规划从业机构资质。2006年公司获得ISO9001：2000管理体系认证证书。江苏省科学技术厅、江苏省工商行政管理局、江苏省科技咨询协会连续13年授予本公司AAA级江苏省信誉咨询企业。公司自2002年以来一直被江苏省高级人民法院列入司法鉴定人资格。公司荣获国家级四项、省级三项、市级三项优秀成果奖或科技进步奖。

公司下设行政部、财务部、基准地价评估部、宗地评估部、质量检查部、规划设计

部、软件开发部等部门，并在江苏省无锡、苏州、常州、镇江、南通、扬州、泰州、淮安、盐城、连云港、宿迁等市、县设有分支机构，业务遍及江苏省各地。

公司注册土地估价师65人，其中中国土地估价师协会授予的“十年耕耘、从业优秀”土地估价师4人、英国皇家特许测量师（RICS）9人、中国土地估价师协会认定资深会员4人、高级职称12人、江苏省注册咨询专家11人，90%以上员工具有本科及以上学历。

公司接受政府委托，先后在江苏、河南、安徽、山东完成近100多个大中城市、县级市（城区）城市土地定级与基准地价评估、城市地价动态监测等项目。完成中国工商银行、中国建设银行、中国银行江苏分行、中国石化江苏公司、沪宁高速公路、江苏新华发行集团、江苏阳光、无锡商业大厦、河南冰熊、扬州亚星汽车、昆山周庄、江苏红豆等500多家企业改制上市土地策划与土地评估项目。完成了中国移动江苏公司、中国农业银行江苏分行、中国工商银行江苏分行等大型企业土地登记代理和江苏多

个县、市土地利用规划项目。

公司坚持公平、公正、客观的原则，不断追逐不动产的专业价值，提高专业服务水平与服务质量，赢得了良好的社会信誉和客户信赖。

江苏金宁达不动产评估咨询有限公司

地址：中国江苏省南京市江东北路301号23楼

联系电话：025-86200690



公司董事长兼总经理黄克龙（右一）
参加中估协举办的研讨会



公司办公大楼外景



公司董事长兼总经理黄克龙（左二）
接受江苏省知名电视台专访



公司门厅

陕西华地房地产估价咨询有限公司

陕西华地房地产估价咨询有限公司始创于1993年，是国内首批从事不动产评估咨询服务的专业机构。经历了十八载辛勤耕耘，秉承黄土地的厚重朴实和大秦岭的雄浑宽广，根植古都西安，翼展神州沃野，已发展成为一家专业化不动产综合顾问集团。

华地顾问集团下设机构包括华地房地产估价咨询公司、华地不动产代理公司、华地勘察设计公司、华地国土研究中心、华

地不动产研究院等专业部类，业务涵盖土地评估、房地产评估、可行性研究、土地招投标和房地产投资置业顾问、房地产融资方案、房地产市场研究、房地产价格指数研究、土地一级开发方案、土地登记代理、房地产项目策划与代理、土地与房地产政策咨询、土地规划编制、土地整理设计、土地使用制度研究、耕地保护研究、土地节约集约利用研究等领域。拥有全国范围执业土地估



价资质（A级资信）、甲级土地规划资质，以及房地产评估贰级资质、勘察设计资质、房地产经纪资质等；获得中国质量认证中心ISO9001：2000质量管理体系认证，具有完善的内部管理制度，在业界享有较高声誉，在中国土地估价师协会十周年纪念活动中被评为成功机构，在中国土地估价师协会历次对机构A级资信评审排名中均名列前茅。

华地顾问集团拥有一支素质过硬、业务精湛、经验丰富的执业团队，公司现有员工78人，其中核心团队中8人具有15年以上的执业经验，7人具有在国土资源部门地籍、规划、估价等业务处室（所）的供职经历，4人拥有高级技术职称，3人获得中国土地估价师协会“资深会员”称号，1人获得英国皇家特许测量师学会（RICS）授予的会员称号，拥有注册土地估价师、房地产估价师及资产评估师30人，房地产经纪人、土地登记代理人19人及多名业界专家组成的顾问团队。

成立至今，公司累计完成各类评估项目15000余个，评估不动产约17000余宗，评估总值达1500多亿元，评估业务范围涵盖了陕西省及部分省外地区；累计承担研究课题150多项，涉及土地分等定级基准地价研究、地价监测点建立与维护研究、城市土地利用现状与潜力调查研究、城市地上地下土地权利调查研究、区域开发或区域改造土地成本收益研究、开发区土地集约利用评价研究、土地利用与管理形势观测指标体系与观测点布局研究、土地市场动态监测研究、土地利用规划修编、城乡建设用地增减挂钩实施规划编制、土地收购储备一级开发项目可行性研究、土地整治项目的可行性研究与规划设计及预算编制等。代理了300余宗涉及改制企业土地资产处置方案策划、土地出让办证、土地投标、土地纠纷调处、土地估价确认备案、土地抵押登记等方面的业务。公司出版的《华地视线》等技术产品为广大客户和社会提供了及时、快捷、专业的资讯服务。凭

借长期的专业积累形成的强大信息数据支撑和丰富的执业经验及良好的职业素养，为各级政府国土资源和建设管理部门、开发区管委会、国内外投资机构、房地产开发企业、金融机构、法院及企事业单位提供了优质周到的咨询服务，赢得客户和社会的



一致信赖，树立了良好的业界形象。

放眼未来，华地人将一如既往地恪守“诚信、专业”的经营理念，坚持“独立、客观、公正”的执业原则，为客户发掘不动

产价值、防范投资风险、实现最大利益，提供全方位、高标准的专业服务。华地人愿与业界携手，共同助力我国不动产估价行业的发展。



中地集团

中地集团是一家集不动产评估、国土空间规划、国土空间政策研究、城市更新综合服务、大数据综合服务、不动产登记代理、用地预审报批、测绘、软件研发等为一体的大型、全方位、多元化专业技术服务集团。旗下由广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司、中地研究院、中地善成空间规划设计研究院、广州光汇软件科技有限公司等多家成员公司组成。

集团管理与国际化接轨，2009年通过ISO国际管理体系认证，拥有土地评估A级

（全国范围内执业）注册证书、甲级土地规划等级证书、一级房地产估价备案证书、土地登记代理登记证书、乙级城乡规划编制资信证书、乙级测绘资质证书、软件示范单位登记证书、软件产品登记证书、英国皇家特许测量师学会（RICS）执业公司证书等专业资质证书。

中地集团特色在于聚焦政策制定、大数据、产业规划与供需平台、城市更新等领域的热点难点研究，作为行业创新发展的先锋队，更是为政府提供落地型研究服务的“民



间智库”，承接南海区农村土地制度改革专业研究及政策拟定咨询等多项国家级、省级重大改革试点项目，研发集地宝、国土大数

据、企业大数据、税收大数据等平台，为政府及大型企业解决难题，提供高品质的决策方案。



（上接第30页）

出选择。因此，在国有农用地基准地价的土地权利内涵明确之后，需要进行国有农用地基准地价的权利形态细分和利用水平定位，同时处理好农业支持保护补贴与基准地价的关系。这几个问题解决了，农用地基准地价制定工作的障碍也就基本扫清，接下来就可以按照评估规范具体操作了。但是，也要注意与其他土地公示地价制定基础依据的衔接，如农用地征收补偿价格制定依据、耕地占补平衡指标交易价格制定依据的关系，不能有冲

突，还可相互验证。

参考文献

- 吉林省农垦局.2016.吉林农垦改革专题调研报告 [J].吉林农业.
- 桂华.2017.土地制度、合约选择与农业经营效率——全国六垦区18个农场经营方式的调查与启示 [J].政治经济学评论.
- 贺雪峰.2017.国有农场对农村经营体制改革的启示 [J].华中农业大学学报：社会科学版.

《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！