

卷首语

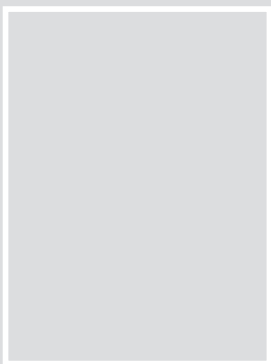
本月，自然资源部党组召开会议，传达学习党的十九届四中全会精神。中国土地估价师与土地登记代理人协会开展了领读领学工作，认真学习了《中共中央关于坚持和完善中国特色社会主义制度、推进国家治理体系和治理能力现代化若干重大问题的决定》，结合协会工作开展了交流。

11月28日，海峡两岸第十四届不动产估价学术研讨会在湖南长沙召开，双方就不动产估价风险防范的主题开展了讨论交流。今后，协会将继续建立交流平台，为广大会员提供沟通渠道，共同促进行业发展。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇一九年十一月





中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流
2019年第11期(总第295期)
(2019年11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11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 自然资源部党组传达学习党的十九届四中全会精神
- 03 自然资源部办公厅 国家市场监督管理总局办公厅关于推动信息共享促进不动产登记和市场主体登记便利化的通知
- 06 自然资源部:切实推进包括地下空间在内的“多规合一”
- 07 自然资源部:督促地方做好确权登记服务 促进央企存量用地盘活利用

协会动态

- 08 第十四届海峡两岸不动产估价学术研讨会顺利召开

估价视点

- 10 出让项目中地下空间使用权评估初探——以郑州市为例
- 17 以土地储备制度创新驱动土地供给侧改革
- 23 新型产业用地(M0)估价探讨

谈房说地

- 28 2019年1—10月全国房地产开发投资和销售情况
- 32 国家统计局城市司首席统计师孔鹏解读10月商品住宅销售价格变动情况统计数据
- 33 国办通报表扬南宁辽宁不动产登记做法
- 36 长久不变,是为了变得更好
- 37 2019年10月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

机构风采

- 43 江苏苏信房地产评估咨询有限公司
- 45 山东颐通土地房地产评估测绘有限公司
- 46 上海房地产估价师事务所有限公司

征稿启事

- 48 《中国不动产登记与估价》征稿启事

自然资源部党组传达学习党的十九届四中全会精神

11月1日，自然资源部党组书记、部长陆昊主持召开部党组会议，传达学习党的十九届四中全会精神。

会议指出，党的十九届三中全会以来的20个月极不平凡，党和国家各项事业在克服国内外风险挑战中取得了重大进展，根本上在于习近平总书记的引航掌舵，在于党中央的坚强领导，在于习近平新时代中国特色社会主义思想的引领。我们突出体会，第一，庆祝中华人民共和国成立70周年系列活动、庆祝改革开放40周年系列活动、“不忘初心、牢记使命”主题教育内在统一，在全社会进一步形成了爱党、爱国、爱社会主义的有机统一；进一步凝聚起推动中华民族伟大复兴的精神力量；充分体现了我们党越是取得伟大成就越是保持自我革命的态度和勇气，体现了我们党牢记为中国人民谋幸福、为中华民族谋复兴的初心和使命，对中华民族所肩负的历史责任。第二，在中美经贸摩擦中，以习近平同志为核心的党中央坚定国家立场，守住国家和民族利益底线，把握斗争形势、策略和分寸，“六稳”举措

应对有效，经济增长保持合理区间，维护全球一体化大趋势赢得了道义制高点，得到了全国人民的衷心拥护和国际社会的广泛支持。同时，使全党对实现中华民族伟大复兴的艰巨性和风险挑战有了更加清醒的认识，更加理解了新的历史特点的伟大斗争，在实践中培育了实现中华民族伟大复兴必需的斗争精神，更加坚定了践行“两个维护”的思想自觉和行动自觉。第三，与党和国家机构改革整体推进一致，自然资源部顺利实现了原国土资源部、国家海洋局、国家测绘地理信息局、中国地质调查局和国家林业局一部四局的重构性机构改革，海警队伍转隶武警部队，武警黄金部队转为非现役专业队伍并入自然资源部，有关部委工作职能并入。这么大力度的机构改革能够平稳推动、迅速开始履行新职能，归根结底靠“两个维护”。在机构改革过程中，同志们更加深刻感受到党中央决策的科学性，进而进一步坚定了“两个维护”的自觉性。

会议指出，在庆祝新中国成立70周年之际，在实现中华民族伟大复兴的关键时

期，党的十九届四中全会重点研究坚持和完善中国特色社会主义制度、推进国家治理体系和治理能力现代化问题，十分及时、非常必要，充分体现了以习近平同志为核心的党中央在带领全党全国人民实现“两个一百年”奋斗目标战略征程中高瞻远瞩、深谋远虑，梯次推进重大战略的强烈历史担当。

《中共中央关于坚持和完善中国特色社会主义制度、推进国家治理体系和治理能力现代化若干重大问题的决定》在坚持和完善党的领导 and 中国特色社会主义制度的框架体系下，强化了“坚持和巩固什么、完善和发展什么”一系列重大问题，抓住了国家治理的关键和根本，体现了强烈的问题导向和鲜明的实践特色，彰显了中国特色社会主义制度自信，是夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利的纲领性文献。《决定》创造性地提出了事关中华民族永续发展的生态文明建设一

系列新的重要制度。贯彻落实《决定》，部党组要在坚持中国特色社会主义根本制度、基本制度、重要制度的同时，在坚决贯彻党中央精神、坚持国家立场、深刻把握国情、推动改革创新上进一步下功夫，不断提高自身水平。在制定确保重要制度运行的政策和规则工作中，我们一要高度重视基础工作，靠技术和机制推动全系统真实情况向上集中、向党中央报告。二要充分发挥不同层级政府的优势，合理确定不同层级政府的功能，体现行权能力和权责一致。三要以我国自然地理状况为依据，处理好大国自然资源管理政策统一性和差别化的关系。四是新的政策制度设计应解决好目标与历史遗留问题的冲突，做到科学、简明、可操作。

部党组成员出席会议。总规划师、总工程师，驻部纪检监察组，各司局和有关单位负责同志列席会议。



（上接第36页）

工业化城镇化和城乡融合的历史进程。

在农村土地制度方面依宪改革、依法改革，2019年是一个重要年份，有关改革的法律支撑基本具备了：2019年元旦，新的农村土地承包法正式施行；历时十多年之久的土地管理法修法完成，新土地管理法将于2020年元旦施行。党的十八大以来部署的农村土地制度改革试点，将依法在全国层面铺开。在农村土地问题上坚持长久不变、坚持尊重

农民意愿，是法律刚性要求。各级政府要依法行政，做到“法无授权不可为，法定职责必须为”。有关部门要加强协作，宣传普及宪法以及新的农村土地承包法、土地管理法，让法律深入人心，成为农民捍卫自身权利、参与改革发展的法治之盾。

（资料来源于中国政府网）

自然资源部办公厅 国家市场监督管理总局 办公厅关于推动信息共享促进不动产登记和 市场主体登记便利化的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、
市场监督管理局（厅、委），新疆生产建设
兵团自然资源主管部门、市场监督管理局：

为深化“放管服”改革，贯彻落实《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，以下简称国
办8号文件）有关要求，切实解决企业群众
办事遇到的堵点问题，现就推动部门间信息
共享，促进不动产登记和市场主体登记便利
化有关工作通知如下。

一、明确工作目标

推进不动产登记信息和市场主体登记信
息互通共享，优化不动产登记和市场主体登
记业务流程，进一步压减企业群众办事需要
提交的纸质材料，提高不动产登记和市场主
体登记服务效能，解决企业群众办事遇到的
堵点问题。

二、健全信息共享机制

省级自然资源主管部门和市场监管部门

应在已经建立的信息共享机制基础上，结合
实际情况，统筹所辖市县通过政府数据共享
交换平台或部门专线等方式，实现不动产登
记信息、市场主体登记信息实时互通共享。
自然资源主管部门可根据申请人提供的市
场主体名称和统一社会信用代码，查询市
场主体登记信息，对申请人出示的电子营业
执照进行核验并获取市场主体登记信息和电
子营业执照。其中，需要共享使用跨省域市
场主体登记信息的，以及省级暂不具备信息
共享条件的，可通过自然资源业务网或国家
数据共享交换平台，申请共享市场主体登
记信息和电子营业执照。市场监管部门可
根据申请人依法依规提供的权利人姓名（名
称）、证件号，以及产权证号、坐落、不
动产单元号中的一个要素，组合进行查询，
获取不动产登记信息中的权利人姓名（名
称）、证件号、坐落、产权证号、规划用
途、面积、共有情况等信息，为办理市场
主体登记提供住所（经营场所）信息验证
支撑。

自然资源主管部门将推动建设全国统一

归集、省级集中部署的不动产登记系统，市场监管总局将启动建设全国统一系统，通过全国一体化政务服务平台或部际直联等途径共享全国不动产登记信息和市场主体登记信息，为各地自然资源主管部门和市场监管部门提供信息支撑。

三、优化不动产登记业务流程

各级自然资源主管部门要按照《不动产登记暂行条例》和国办8号文件的有关要求，优化不动产登记流程，充分利用市场监管部门共享的市场主体登记信息和电子营业执照，加强市场主体登记信息核验工作，推进纸质营业执照免提交。申请人持纸质营业执照办理不动产登记的，自然资源主管部门应通过信息共享，在线查询核验和获取市场主体登记信息，将电子营业执照文件或纸质营业执照扫描存档，无须申请人提交复印件。申请人出示电子营业执照办理不动产登记的，自然资源主管部门应核验、下载电子营业执照文件存档，无须当事人提交纸质营业执照原件或复印件。网上申请办理不动产登记的，自然资源主管部门应通过信息共享在线查验市场主体登记信息。

各级自然资源主管部门和市场监管部门应积极引导市场主体按照《市场监管总局关于印发〈电子营业执照管理办法（试行）〉的通知》（国市监注〔2018〕249号）有关要求，申领和使用电子营业执照。有条件的

地方，省级市场监管部门要主动配合同级自然资源主管部门，通过连接专线、配置必要转换设备，尽快实现本省域不动产登记环节具备市场主体电子营业执照信息验证和下载能力。暂不具备电子营业执照在线验证条件的地方，自然资源主管部门可在不动产登记办事大厅配备自助外网电脑和打印设备，引导当事人登录电子营业执照系统，在线核验和打印电子营业执照文件。

四、完善市场主体登记流程

各级市场监管部门要在严格执行当地人民政府关于住所（经营场所）登记管理政策的基础上，完善办理市场主体住所（经营场所）登记环节，充分利用自然资源主管部门共享的不动产登记信息，加强对当事人提交的住所（经营场所）信息的核验，尽量减少当事人提供相关住所（经营场所）的纸质证明。实际工作中，对于当事人提供的不动产坐落或产权证号等信息不规范的，各级自然资源主管部门和市场监管部门应尽量利用信息化手段提高查询效率，切实做到便民利企。

五、有关工作要求

（一）加强组织保障。省级自然资源主管部门和市场监管部门应充分认识推进不动产登记和市场主体登记便利化的重要意义，强化组织领导，根据各地实际情况，积极创

造条件加快推进部门间信息共享。2019年底
前，地级及以上城市两部门间应实现信息互
通共享；2020年底，所有市县两部门间应
全部共享到位。

（二）明确使用责任。自然资源主管
部门提供的不动产登记信息，市场监管部门
应仅用于履行法定职责、办理市场主体登记
等业务时对住所（经营场所）信息进行核验
使用。市场监管部门提供的市场主体登记信
息及电子营业执照，自然资源主管部门应仅
用于履行法定职责、办理不动产登记等业务
时对市场主体登记信息进行查询、核验和存
档。要严格按照规定使用共享信息，严禁超权
限使用。

（三）确保信息安全。各级自然资源
主管部门和市场监管部门应建立健全网络

信息安全管理制度，完善安全防控技术体
系，设置必要的安全防护设备，做好各项
防范和应急处置工作，确保信息传输、存
储和使用安全。

（四）做好宣传培训。各级自然资源
主管部门和市场监管部门应加强对窗口工作
人员的培训，确保准确掌握业务流程和办理
方法，为企业群众提供优质服务。要加强宣
传引导，让企业群众充分知晓便利化改革措
施，营造良好环境，确保工作实效。

联系人：

自然资源部

何欢乐 010-66557011

国家市场监督管理总局

潘 牧 010-88650889



（上接第35页）

干事创业成为历史。

支撑房地产市场调控更有力。登记和
交易职能整合后，自然资源部门不仅能准确
掌握土地交易数据、房屋交易数据，还能将
签订交易合同后最终没办理登记的伪交易数
据剔除，数据更加准确、全面，避免了数据
信息不准确问题，从而更加精准支持房地产
市场调控。以沈阳市为例，不动产登记中心
从原房产交易中心整体翻牌划转，登记和交
易职责整合在一起，数出一门，对政府精

准、全面掌控房地产供求关系变化，及时出
台调控政策，精准调控起到积极有效的数据
支撑作用。据统计，从2018年起，沈阳市
不动产登记中心已开展商品住房限购查询
18万余件、住房限售查询30余万件。此举
对防止房价过快上涨，坚决遏制投机炒房行
为，促进了房地产市场平稳健康发展发挥了
重要作用。

（资料来源于《中国自然资源报》）

自然资源部：切实推进包括地下空间在内的“多规合一”

焦思颖

自然资源部官方网站公布了《对十三届全国人大二次会议第2309号建议的答复》，对全国人大代表陈靖《关于重视和加强对大中城市地下空间规划进行指导的建议》进行了回应。自然资源部答复称，将结合《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》的贯彻落实，认真吸收采纳建议，切实推进包括地下空间在内的“多规合一”，强化国土空间规划的统筹协调和刚性管控作用，增加规划的整体性和系统性。

今年全国“两会”期间，来自上海代表团的全国人大代表陈靖提交了《关于重视和加强对大中城市地下空间规划进行指导的建议》，建议大中城市在编制城市总体规划时，督促重视地下空间资源的规划利用，加强地上、地下空间资源的整体规划；地铁等重大项目规划应与地下静态交通、综合管廊、人民防空、商业设施、环境基础设施布局等加强统筹协调。

之间及地下空间与地面建设之间有机联系，是优化城市空间结构和格局、促进地下空间与城市同步发展、缓解城市土地资源紧张的必要措施。目前我国地下空间综合开发利用和互联互通方面仍存在一些问题，包括缺乏规划统筹，开发利用碎片化，地下地上、相邻项目之间缺乏统筹协调，规划、建设、管理等环节不够衔接等。其中有地下空间统筹规划问题，但主要还是多头分散管理问题。

对此，自然资源部表示，将按照《关于全面开展国土空间规划工作的通知》要求，指导地方在制定国土空间总体规划中加强地上地下空间统筹，提出地下空间规划的总体原则和目标，明确地下空间开发利用的总体布局和管控要求，做好跨行政区域地下空间开发利用的协调；会同有关部门，总结各地经验，加快研究制定城市地下空间专项规划的技术要求，同步做好城市地下空间规划编制工作。

据了解，党中央、国务院高度重视地下

合理开发利用地下空间，增强地下空间

(下转第9页)

自然资源部：督促地方做好确权登记服务 促进央企存量用地盘活利用

自然资源部在答复第十三届全国人大二次会议建议时表示，中央企业土地确权是不动产登记的重要内容，企业可依法申请办理登记，自然资源部将积极指导地方做好相关确权登记服务。同时，督促相关政策的贯彻落实，进一步加强对央企存量建设用地盘活利用。

就《关于国有土地资源确权、盘活工作的建议》，经会同国资委共同研究后，自然资源部作出答复。

中央企业土地确权登记是不动产登记的重要内容，按照《不动产登记暂行条例》及其实施细则、操作规范等法规规章政策，由相关企业等主体提出申请，可以依法办理登记手续，对于前置审批手续不完善等导致登记要件缺失、达不到法定登记条件的，建议由相关企业完善手续后申请登记。不动产登记费属于行政事业性收费，不动产登记机构按照财政、发展改革部门确定的标准收取。下一步，自然资源部将会同有关部门，在充分调研的基础上，加强对中央企业土地确权等问题的研究，有针对性地指导地方不动产登记机构做好相关确权登记服务，共同推进

中央企业健康发展。

就建议中提出的“根据企业实际，研究给予有关土地政策支持”事项，自然资源部在答复中表示，自然资源部高度重视中央企业土地资产盘活工作，联合相关部委先后出台了若干政策文件，对“去产能”、处置“僵尸企业”中退出企业、兼并重组、转产企业、停建项目等涉及的土地资产处置给予政策支持。同时，要求各级自然资源主管部门在政府领导下，制定配套政策，盘活企业存量土地，促进“僵尸企业”分类有序处置。近期自然资源部配合国资委、国家发展改革委先后赴河南、重庆、甘肃等省（直辖市）进行了专题调研，了解掌握“处僵治困”改革中企业的用地政策诉求。下一步，自然资源部将指导地方积极开展相关工作，确保文件落地实施，促进中央企业持有的存量建设用地盘活利用。

（资料来源于《中国自然资源报》）

第十四届海峡两岸不动产估价学术研讨会顺利召开

2019年11月28日，由中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）、台湾省不动产估价师公会全联会主办，湖南省土地估价师与土地登记代理人协会承办的第十四届海峡两岸不动产估价学术研讨会在湖南长沙顺利召开。

湖南省自然资源厅总工程师刘星辉，中估协副会长兼秘书长王军，台湾不动产估价师公会全联会理事长张能政，中估协副会长、湖南省土地估价师与土地登记代理人协

会会长吴跃民等出席了会议。研讨会由中估协秘书长助理贾晟东主持，参加本次会议的土地估价师及相关人员240余人。

本次研讨会的主题是不动产估价风险防范。中估协副会长、广东省不动产登记与估价专业人员协会执行会长薛红霞发表了题为《土地估价风险预警及防范》的演讲，演讲内容立足于土地估价机构和人员的法律责任，进行了宗地估价服务风险分析，介绍了宗地估价风险分级及预警、控制与防范。



出让项目中地下空间使用权评估初探 ——以郑州市为例

骆秀霞

(河南华地土地评估咨询有限公司 郑州 450008)

摘要 出让项目中涉及的地下空间土地使用权评估是目前评估工作中的一个难点, 本文根据郑州市及行业协会对地下空间使用权价格的相关规定, 通过分析郑州市地下空间土地使用权出让评估项目的基本情况、分布范围、当前市场成交情况等, 结合《城镇土地估价规程》和中估协颁布的《地下空间权评估指引》(自2013年11月1日起施行)相关规定, 阐述六种评估方法(市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法、楼层效用法)对当前郑州市地下空间土地使用权评估的适用性, 得出适宜且可用的评估方法, 最后提出针对评估方法数量不符合《城镇土地估价规程》及《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》(国土资厅发〔2013〕20号)关于出让地价评估需采用两种不同方法要求的解决方法建议。

关键词 出让 地下空间 郑州市 评估方法

一、郑州市及行业协会针对地下空间价格的相关文件规定

(1)中估协《地下空间权评估指引》(自2013年11月1日起施行)规定:“注册土地估价师执行地下空间使用权评估业务,应当遵守本指引。”该指引主要内容为对注册估价师评估地下空间项目专业胜任能力的要求、地下空间的分类、特点、评估程序、评估的6种基本方法及各种方法的注意事项、地下空间项目的披露要求等。

(2)《郑州市人民政府关于印发郑州市城市地下空间开发利用管理暂行办法的通知》(郑政〔2010〕33号,自2011年2月1日起施行),关于地下空间价格的主要内容有:以有偿使用方式取得地上使用权的,与地上使用权同步开发的地下空间使用权,依法按照地上折算楼面地价的20%缴纳地下空间使用权的土地出让金,一并签入《国有建设用地出让合同》。独立开发的城市地下空间工程项目不符合《划拨用地目录》的,一律采用招标、拍卖、挂牌的方式出让地下空间使用权;

出让底价不得低于同地段商业基准地价的20%。对于已经取得地上使用权,需要开发地下空间,符合《划拨用地目录》的,仍按划拨方式供应;不符合《划拨用地目录》的,依法按地上现行市场价折算楼面地价的20%补缴土地出让金。

(3)《郑州市城市地下空间开发利用管理暂行规定》(郑政〔2014〕23号,2014年6月13日公布)第十四条:采用招标、拍卖、挂牌的方式出让地下建设用地使用权的,出让底价不得低于同区域地表商业用地市场指导价折算楼面地价的20%;出让年限按照设定的地下建设用地使用权的用途,参照地表建设用地使用权的出让年限执行。第十五条:地下建设用地使用权范围内,政府或国有控股公司投资建设的地下公共停车场项目(不兼容商业),可以采取协议出让方式供地,出让底价不得低于同区域地表商业用地市场指导价折算楼面地价的20%。

(4)《郑州市国土资源局关于郑州市城市地下空间开发利用有关问题的通知》(郑国土资文〔2015〕102号,2015年2月9日印发)规定:招标、拍卖、挂牌或协议出让地下建设用地使用权的起始价或底价,应按不低于同区块地表商业用地3.0容积率的市場指导价折算楼面地价的20%确定。

(5)《郑州市土地管理委员会办公室关于土地用途变更手续等有关问题的意见》(郑土委办〔2015〕2号,2015年11月19日印

发)规定:招标、拍卖、挂牌或协议出让地下建设用地使用权,出让起始价或底价按地表建设用地使用权评估确定,应不低于地面地价加上地面地价折算楼面地价的20%;对于无地面建筑容量的地表建设用地使用权,出让起始价或底价应不低于120%地面地价;结建地下空间设置商服、娱乐、仓储等经营性项目的,出让起始价或底价应不低于地面地价加上同区块地表商业3.0容积率的市場指导价折算楼面地价的20%确定;结建、联建地下空间补缴地价款按同区块地表商业3.0容积率的市場指导价折算楼面地价的20%收取。

(6)《河南省国土资源厅关于推进国土资源供给侧结构性改革的若干政策措施》(豫国土资规〔2016〕8号,2016年10月12日印发)规定:地下空间建设用地使用权采取出让方式供地的,其出让底价(起始价)原则上不得低于出让时相同主导功能用途、土地级别、使用年限的地表建设用地市场评估价的20%。

(7)《郑州市国土资源局关于郑州市城市地下空间开发利用有关问题的补充通知》(郑国土资文〔2017〕573号,2017年7月11日发布实施)规定:①已经以“招拍挂”出让方式取得地面使用权,补办结建或联建地下空间手续的,按同区片商业用地3.0容积率市場指导价折算楼面地价的20%、处置时新规划利用条件下地面楼面地价的20%、出让时成

交楼面地价的20%，三种价格择高确定补缴地价款。②已经以协议出让方式取得地面使用权，补办结建或联建地下空间手续的，按同区片商业用地3.0容积率市场指导价折算楼面地价的20%、处置时新规划利用条件下地面楼面地价的20%，两种价格择高确定补缴地价款。③以划拨方式取得地面使用权，办理结建或联建地下空间手续的，建设停车场等配套设施的，划拨价款以地面划拨价折算楼面地价的20%确定（容积率低于或等于1.0的按地面划拨地价的20%确定）；设置商服、娱乐、仓储等经营性项目的，应当有偿使用，地价款按同区片商业用地3.0容积率市场指导价折算楼面地价的20%补缴，计收面积按地下建筑容量相应分摊土地面积计算。

二、郑州市地下空间项目基本情况 (出让评估)

目前郑州市区经营性用地出让评估项目，即商服、住宅、工业等多为同时结建地下空间项目，少量无结建地下空间的项目需由市规划局出具不配建地下空间的说明（函）。另有少量单独地下空间供应，为道理、绿地、广场等配建地下空间。

从地下空间规划使用功能看，多为配建停车，另有少量商业、仓储、配套设施等。

从分布范围上看，目前郑州市区一级市场供应土地多位于四环附近，且多为“城中村”改造项目，只有少量收储的净地出让。

从实际供地过程看，若有地下空间，在供地前期，规划设计条件上会说明有地下空间部分，测绘部门出具地下空间宗地图；在评估阶段，评估结果需单列地下空间价格；但在发布土地出让公告时，出让起始价为地面与地下空间综合价，成交结果亦是。

从当前郑州市土地市场成交情况看，地下空间成交量大，但多为配建、不易剥离出单独地下空间价格，单独地下空间地块很少，近年已成交地块更少。

三、评估方法适用性分析及建议

根据《城镇土地估价规程》，现行的土地估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等；根据中估协《地下空间使用权评估指引》，地下空间权评估增加一种方法：楼层效用法。根据郑州市实际情况，结合中估协《地下空间使用权评估指引》，对每一种评估方法的适用性进行分析。

1. 市场比较法

市场法的运用前提是地下空间使用权出让市场发达，有丰富可选的比较案例。如果交易实例资料太少，不仅会影响估价结果的准确性和客观性，甚至会使市场比较法无法采用。从当前郑州市土地市场成交情况看，地下空间成交量大，但多为配建，如住宅用地配建地下空间，不易剥离出单独地下空间价格，单独地下空间地块很少，近年已成交地

块更少(四环附近仅有三宗单独地下空间成交)。故不宜采用市场比较法进行评估。

2. 收益还原法

根据《地下空间使用权评估指引》，收益法仅适用于已经开发完成的，有稳定收益的地下空间使用权评估，不适用于具有公益性为目的的地下空间使用权评估，如地下人防工程、地下基础设施工程等。由前述可知，郑州市出让评估涉及的地下空间，其规划功能一般为配建停车、商业等有潜在收益的项目，依据《城镇土地估价规程》的规定，有潜在收益的项目可以采用收益还原法进行评估，但是与《地下空间使用权评估指引》对收益法适用范围的规定相冲突。收益还原法评估中需要确定的两个难点：纯收益与还原率，在目前条件下，依然是个难题。

关于纯收益的确定，地下空间纯收益的确定方法可以参照地面建筑，如地下商业，可以参照地面商业租金或售价，可调查估价对象周边类似项目如地面一层商业与地下一层商业的租金、售价比例，根据地面与地下租金或售价的比例确定地下一层商业的租金、售价；地下二层及以下楼层的租金理论上可以通过市场调查，得出不同地下楼层的租金或售价比例取得。但是目前郑州市地下商业多为出租，作为地下商场、超市等，因租金涉及商户经营成本，其租金不易准确调查出来；且地下商业集中分布在老城区商业繁华地段(三环以内)，与目前出让评估涉及的地

下空间区位条件相差大，不宜直接使用，需根据实际情况适当修正后才能使用。若为配建地下车库，可根据周边已开发类似项目的车位租金或售价来确定收益，目前郑州市出租或出售车位较普遍，车位租金或售价相对好调查。

关于土地还原率的确定，地下空间工程具有建设成本高、用途有限、承担部分公益职能、收益不稳定、政策法规不完善等特点，故投资地下空间的风险要大于地面以上工程，因此其还原率也应高于地面土地还原率。根据国内学者相关论述，目前对地下空间土地还原率具体比地面土地还原率高多少还没有定论，有的认为高1~3个百分点，有的认为高1倍左右，还需要根据区域内大量调查数据进行验证。

综上所述，目前地下空间出让评估中尚不具备采用收益还原法的条件。

3. 剩余法

根据《地下空间使用权评估指引》，剩余法适用于待开发的地下空间使用权评估。出让评估中涉及的地下空间为有潜在收益的项目，与《城镇土地估价规程》的规定相一致。

剩余法是针对待开发的地下空间，预测地下空间部分所带来的售价额(或收益价值)扣除建设地下工程费用及各种费用、税费、开发利润等，以价格余额来确定地下空间的地价。

售价或收益价值的确定可参照收益还原法中对应部分。

(1) 开发利润的确定: 地下空间权开发是房地产开发的一部分, 其利润水平应等于或接近房地产开发的平均利润率, 故在地下空间权评估中, 可参照区域内房地产开发平均利润率确定。

(2) 建造成本的确定: 在建造成本方面, 单建地下工程比较简单, 如绿地、广场等下面配建地下空间, 其造价可参照郑州市建设工程造价指标或咨询专业工程造价人员; 对结建地下空间, 因其地面上有房屋, 地下空间既为地下空间服务, 又作为基础工程为地上房屋服务, 故其建造成本需要在地下和地上房屋之间进行合理的分摊, 具体分摊方法或比例, 可借鉴财务核算方式按照可售建筑面积的比例进行分摊或者咨询专业工程造价人员, 采用相对科学合理的方式进行建造成本分摊。

综上所述, 目前地下空间出让评估中可采用剩余法进行。

4. 成本逼近法

根据《地下空间使用权评估指引》, 成本法运用的前提是发生的成本与其预期产生的效用、利润相当, 才可使用成本法。若前期建设成本与建成后的效用差距加大, 则不可使用该方法。

成本法的基本原理是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据, 再加上一定

的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法。成本法的基本思路是把对土地的所有投资, 包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”, 运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理, 加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息, 组成土地价格的基础部分, 并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要, 加上土地所有权应得的收益, 从而求得土地价格。成本法的一般地价公式如下:

$$\text{土地价格} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}) \times (1 \pm \text{区位修正系数}) \times \text{年期修正系数}$$

采用成本逼近法评估地下空间使用权的两个难点是确定土地取得费(也叫土地取得成本)和土地增值收益。其他如税费、利息、利润可以参照地面土地使用权开发项目确定, 区位修正系数可根据估价对象周边实际情况进行修正, 年期修正系数根据估价对象实际情况修正即可。

关于土地取得费的确定, 因目前郑州市出让土地多位于四环附近的建成区, 土地的取得成本大多为城市房屋拆迁补偿费, 集体土地征收补偿情况很少。因此采用成本逼近法评估的前提是, 充分掌握区域内房屋拆迁相关成本资料, 才能在评估时有足够可供参考的城市房屋拆迁补偿案例。出让评估涉及地下空间分结建和单建两种, 结建工程的拆

迁成本要在地下空间与地面土地使用权之间进行合理的分摊,分摊比例的确定目前尚无定论,主要有以下观点。①出让金比例分摊法:参照采用当地政府部门出台的关于地上、地下出让金征收比例进行分摊;②价值分摊法:利用地上、地下租金差异还原出地上、地下房地产价格,或在有地上、地下房地产售价的区域,直接按地上、地下房地产售价比例进行分摊;③建筑面积比例分摊法:按相同建筑面积分摊相同土地成本的方法进行分摊。上述方法目前只是理论上讨论,实际是否可行,还有待市场检验。单建工程的地面一般为道路、绿地、广场等公益性用途,地面土地使用权供应方式多为无偿划拨,地面没有建筑或建筑物很少,其土地取得成本不能按照结建工程的三种方式进行分摊,但若全部归于地下空间使用权,则会导致土地取得成本过高,很难被市场接受。

关于土地增值收益的确定,土地增值收益是国家作为土地所有者对待估土地所享有的土地所有权收益,是土地因改变用途(从收益低的用途向收益高的用途变更)或进行土地开发,达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加。土地增值收益的计算分两种,即计算增值收益率和土地增值额。土地增值收益率需要各地政府或者协会组织科学调查、论证后公布,但目前绝大多数城市(包括郑州市)没有公布土地增值收益率,直接使用土地增值收益率不现实,当前评估

工作中使用的土地增值收益率多为估价师的经验数值。土地增值额,理论上可以采用市场调查分析确定,方法是通过调查当地土地储备机构相关土地收储成本及供地成交结果,经比较分析后确定土地增值额。该方法有一定的可操作性,但也存在很大的现实困难,主要是土地成本不易准确调查,且土地收购储备到供地间隔时间较长,可能3~4年甚至更长;成交价跟供地时市场情况有很大关系,计算出的增值额跟收储成本可能差别很大,甚至相差几倍,与当前土地增值率相差很大。地下空间使用权出让仍然处于探索阶段,可供参考的案例少,不易直接比较出增值额。因此有学者建议从地面地价入手,先确定地面土地增值率,再通过分析地面土地使用权价格与地下空间地价的差异,间接确定地下空间土地使用权增值收益。

综上所述,目前地下空间出让评估中尚不具备采用成本逼近法的条件。

5. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法适用于已公布基准地价的城市的宗地地价评估。由于地下空间使用权与地面建设用地使用权均为完全产权,可参照建设用地使用权完整的修正体系进行评估。但在使用基准地价法评估时,应先分析地下空间使用权的影响因素,以便合理建立地下空间的修正体系。对地下空间使用权影响较大的因素主要有地质、水文条件、地下深度、垂直区位的影响等,与地面土

地使用权影响因素有很大不同。

目前郑州市尚未制定地下空间使用权基准地价,亦无地下空间修正体系,若直接参照地面基准地价修正体系,因地面土地使用权和地下空间使用权影响因素的差异性大,则测算结果不准确。

故目前地下空间出让评估中尚不具备采用基准地价系数修正法的条件。

6. 楼层效用法

楼层效用法其实是一种经验系数的归类总结。不同城市、不同区域会有其相应的不同规律。因此楼层效用法仅适用于地下空间开发利用较多,通过大量实地调研,运用科学的估价方法,能够分析出楼层效用系数的区域。

楼层效用法实际也是剩余技术的一种运用。它是通过大量实地调研,得到每一层的房地合一价值,再运用剩余技术剥离出每一层的土地价值,进而分析出每一层的楼层效用,得到各层的楼层效用系数,分析出的结果可以在一定范围内进行推广,使得地下空间使用权的评估简单化。该方法也是现阶段最常用的评估地下空间土地使用权价格的一种方法。

楼层效用法评估应注意的问题:①楼层效用法评估调查案例要分位置、分用途、分级进行,得到的楼层效用系数有一定的局限性;②楼层效用法评估基于大量的地下空间

使用案例的调查,数据来源要真实、客观。

从上述描述可以看出,运用楼层效用法评估首先要求有完整的楼层效用系数体系,如德国的史基默计算的各楼层效用比率表、日本的楼层效用比率、台湾的大众捷运系统(地铁)高度或深度补偿率等,目前郑州市地下空间评估仍处于探索阶段,并无类似楼层效用体系表,故不适合采用楼层效用法进行评估。

从上述分析可知,目前出让评估中具备使用条件的评估方法只有剩余法。而根据《城镇土地估价规程》及《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》(国土资厅发〔2013〕20号)的要求,出让地价评估应至少采用两种评估方法。通过上述分析,地下空间使用权出让评估采用两种方法不现实,故建议根据《城镇土地估价规程》第9.1条“评估少有交易、市场化程度极低且土地收益不能显化的特定用途土地价格,在省级以上土地估价行业协会组织专家论证的基础上,可以选择一种适宜的主要估价方法”的规定,省协会组织相关专家进行论证后出台地下空间使用权价格评估指导意见时,要求在估价报告中充分说明理由的情况下,可以采用一种方法评估地下空间使用权价格。

以土地储备制度创新驱动土地供给侧改革

巩荣生

(陕西华地房地产估价咨询有限公司 西安 710021)

摘要 本文简要回顾了我国土地储备的制度演进,结合供给侧结构性改革的大背景,探讨了新时期土地储备功能的新定位,总结国内先进城市推进土地储备规划编制的实践经验,提出建立土地储备规划引导城市“精明成长”的长效机制,论证了土地储备政府与社会资本合作的多元化模式,探讨了新型城镇化阶段土地储备“增存并举”助推城市有机更新的可持续发展路径选择。

关键词 土地储备规划 土地供给侧改革 土地储备制度

党的十九大报告提出,以供给侧结构性改革为主线,推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革,提高全要素生产率。土地作为经济社会发展的空间载体和最基础的生产要素,由于其具有的供给由政府主导和土地利用的社会化等特性,发力于土地供给侧改革,建立有效的市场和有为的政府,通过土地要素的高效配置撬动全生产要素的匹配耦合,提升经济增长质量和效益,必然成为政府深化供给侧结构性改革的重要抓手。而土地储备作为政府整合规划资源、国土资源、财政资源、城建资源、政策资源、社会资源的核心平台,在土地供给侧改革中将发挥越来越重要的统筹与集成作用。

一、我国土地储备制度的发展“简史”

我国的土地储备制度始于20世纪末,

早期服务于国企改制土地资产的整合,2001年国务院《关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号)中,首次提出了土地储备“增强政府对土地市场的调控能力”的定位。至2004年土地“招拍挂”出让制度全面实施,土地储备工作已在全国大多数城市开展。

2007年国土资源部、财政部、人民银行联合发布了《土地储备管理办法》(国土资发〔2007〕277号),明确了土地储备“加强土地调控,规范土地市场运行,促进土地节约集约利用,提高建设用地保障能力”的职能。此后的近10年间,土地储备在保障发展、落实调控等方面发挥了积极的作用,但运行中也暴露出诸多问题,突出表现在以城投公司为代表的类储备平台的职能泛化,以及沦为

地方政府融资平台的功能异化，“土地财政”依赖下盲目的储备扩张不仅造成了土地资源的浪费，弱化了调控功能，也加大了地方政府的债务风险。

为规范政府举债，防范金融风险，保障土地储备工作健康运行，2012年国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银监会联合发布《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号），提出建立土地储备机构名录，厘清储备机构与融资平台的关系。2016年四部委发布《规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号），进一步规定土地储备资金纳入政府性基金预算，不得再举借土地储备贷款，正式剥离地方融资平台的土地储备职能。

2018年初，四部委联合发布修订后的《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号），强调要贯彻落实党的十九大关于加强自然资源资产管理和防范化解重大风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用。新办法从储备计划、入库储备、前期开发、管护与供应、资金管理、监管协同等环节，提出深化和健全土地储备全流程管理。至此，土地储备回归制度设计本源，开始迈入内涵外延统筹提升的全新发展阶段。

二、供给侧改革背景下土地储备的新定位

供给侧改革实质上就是改革政府公共政策的供给方式，通过制度供给的改革创新，提升供给质量，推进结构调整优化，矫正要素配置扭曲，不断提高供给结构对需求变化的适应性和灵活性。土地是民生之本、发展之基，土地储备制度作为土地供给的一项核心公共政策，是土地制度改革设计的一项重大举措，合理的土地制度安排对于激励生产要素和公共产品供给，释放供给活力，促进经济增长和经济发展方式转变，发挥着重要的微观管理和宏观调控功能。传统定位于“调控”与“保障”的土地储备制度设计，对城镇化的快速发展起到了重要的支撑作用，但在供给侧改革的大背景下，也表现出“就地论地”的局限和统筹协调的不足。以土地的高效配置提高保障力，以要素的精准对接推升驱动力，“释放新需求、创造新供给”，新时期的土地储备，内涵更加丰富，外延更加宽广，承载了更多的历史使命。

土地资源的配置，往往伴随着大量的资本流动、产业整合、需求再造，作为供给侧核心要素之一，土地要素初次配置的主动权掌握在政府手中，再流转也受到政策取向的正向激励和倒逼约束。土地储备制度的探索

创新,就是要适应供给侧改革的新形势,科学运用政府土地储备平台的集成功能,以土地资源为引领主线,遵循市场逻辑和发展导向,对土地储备工作各环节进行系统性的制度安排和闭环式的精密组织,从规模、空间、结构、时序等多维度同步协同,提升土地要素与劳动力要素、资本要素、产业要素、制度要素、配套要素等其他要素的耦合适配,提高全要素生产率,推动经济转型升级和可持续健康发展。

三、建立土地储备规划引导城市“精明成长”长效机制

长期以来,我国的土地储备一直实施年度计划管理,由于土地储备工作的复杂性和长周期,加之新增建设用地指标和储备资金财政预算的不确定性,报批与计划周期不同步,导致年度计划编制缺乏科学性和系统性,实际操作中各部门间脱节,极大弱化了计划的指导性和执行力。针对于此,新修订的《土地储备管理办法》细化了年度土地储备计划的编制内容,增加了编制土地储备三年滚动计划的规定,以指导土地储备年度计划的编制和执行。在2016年全国土地储备区域发展研讨会上,国土资源部土地整理中心曾要求各地开展土地储备规划研究,强化土地储备规划引领。相较于土地储备三年滚动计划,探索编制五年或更长周期的土地

储备规划,更有利于土地储备统筹作用的充分发挥。

多年来,广州、上海、南京、武汉、宁波等城市积极推进土地储备规划编制,积累了一定的实践经验。广州市于2004—2005年出台了以城市规划为导向的《广州市经营性土地储备规划》,区分全市总体储备规划、近期储备规划和年度计划三个层级,与相应的宏观和微观规划形成相互指导、相互反馈的衔接,为土地储备工作的顺利开展和城市规划的科学实施架设了桥梁;上海市于2009年底全面推进土地储备规划的编制,以“两规合一”为基础,力求切实贯彻宏观战略、完善做实中观决策、有效指导微观操作,通过区县“自下而上”反馈机制与市级“自上而下”的统筹机制相结合,充分体现“规划龙头”和“土地闸门”的调控作用,并构建了土地储备规划实施评估和动态修编机制;南京市于2003年启动土地储备规划编制,制订了短期和长期经营性土地储备规划方案,并注重土地储备与专项规划的结合,对轨道交通和旅游土地储备专项规划进行探索创新,有效地促进了轨道交通、旅游资源开发及其周边土地配套建设;武汉市于2012年组织编制市级土地储备规划,区分中心城区与新城,基于对土地指标、资金供给和市场需求等综合分析,依据城市规划划分土地储备功能区,重点从土地储备潜力、储备土地需

求和开发时序等方面开展了相关研究工作；宁波市把土地储备作为深度统筹整合配置规划、国土资源、财政、建设等政府核心资源落地的重要平台，按照“统一储备”的目标，开展“市级—区县（市）”分级土地储备规划编制，于2017年3月首次编制完成《宁波市级“十三五”土地储备规划》，构建了土地储备“中远期规划—三年滚动计划—年度计划”三级体系，全面实施土地储备“一库四计划”管理，提出的“多规融合”、“多计融合”、优化收储空间、存量资产开放共享等储备理念，获得国土资源部土地利用司和土地整理中心的高度认可。

总结各地的实践经验，土地储备规划编制应遵循“统筹总体要素、覆盖全局目标、保障重点发展、实现区域均衡”的原则，服务城市发展战略，综合考虑土地资源禀赋、财政资金实力及市场发展需求，全面融合城乡规划、土地利用总体规划、国民经济和社会发展规划、环境保护规划等相关总体规划，系统对接轨道交通、产业发展、商业网点、教育医疗、基础设施配套等专项规划，对城市土地储备潜力进行科学评价，统筹预测土地储备规模、合理布局土地储备空间、优化调整土地储备结构、有序安排土地储备开发时序、综合评价土地储备社会经济效益，按照红线储备、指标储备、实物储备的层级，系统编制五年或更长周期的土地储备规划，以土

地储备为平台统筹匹配城市资源，促进各生产要素的潜力价值同步共振，建立土地储备规划引导城市“精明成长”长效机制，实现城市发展“蓝图”的落地，推动社会经济可持续健康发展。

四、探索土地储备政府与社会资本合作的多元化模式

土地储备资金需求量大，完全依赖财政资金和有限的专项债难以为继，探索政府和社会资本在土地储备领域的合作模式，有利于整合社会资源，形成多元化、可持续的土地储备资金投入机制。财综〔2016〕4号文件关闭了土地储备贷款的“大门”，“土地储备机构新增土地储备项目所需资金，应当严格按照规定纳入政府性基金预算，从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。”文件同时提出，“地方国土资源主管部门应当积极探索政府购买土地征收、收购、收回涉及的拆迁安置补偿服务。土地储备机构应当积极探索通过政府采购实施储备土地的前期开发。”从而采用“政府购买服务”，为土地储备资金的多渠道筹集打开了一扇“窗”。

政府购买服务作为政府和社会资本合作的一种便捷形式，尤其以往的政府购买土

地一级开发服务未纳入预算管理,其支出不作为政府债务,也不受PPP项目不超过一般公共预算支出10%的限制,长期以来受到地方政府的普遍青睐,在土地储备领域大行其道,投融资规模快速扩张,其中不乏一批假借政府购买服务的违规融资变相举债。2017年,财政部先后发布了《进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预〔2017〕50号)和《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》(财预〔2017〕87号),严禁将储备土地前期开发等建设工程作为政府购买服务项目,严禁将建设工程与服务打包作为政府购买服务项目,并要求严格政府购买服务预算管理。随着上述两文件及其他一系列文件对政府购买服务的规范,除国家鼓励的棚户区改造、易地扶贫搬迁外,传统的土地一级开发过程中涉及的拆迁安置补偿服务仍可合规采用政府购买服务方式,而前期开发等建设工程作为政府购买服务的负面清单,只能通过政府采购实施。

相对于政府购买服务,PPP模式作为政府和社会资本合作的新型投融资模式,不同于简单的“融资模式”,兼具融资功能、公共性和运营性,可以有效减轻政府财政负担、激发民间投资活力、提高公共产品和服务供给效率,通过市场化机制优化整合社会资源,实现项目运营社会效益最大化,也契合

土地储备一级开发的市场化运作趋势和新型城镇化的发展理念。实践中,大量的片区综合开发项目也是将土地一级开发嵌入PPP模式实现一体化运营。例如:纳入财政部第三批PPP示范项目的华夏幸福“固安县高新区综合开发PPP项目”,即将土地一级开发纳入PPP项目的整体开发建设中;而近期启动的北京2022年冬奥会和冬残奥会“延庆赛区政府和社会资本合作(PPP)项目”,则通过“土地+PPP”合并招标确定投资主体,并由社会资本方承担土地一级开发补偿。

2016年10月,财政部等20部委联合下发《关于联合公布第三批政府和社会资本合作示范项目加快推动示范项目建设的通知》(财金〔2016〕91号),第五条明确要求:

“PPP项目主体……不得作为项目主体参与土地收储和前期开发等工作,不得借未供应的土地进行融资;PPP项目的资金来源与未来收益及清偿责任,不得与土地出让收入挂钩。”同时提出:“不得直接以PPP项目为单位打包或成片供应土地……可将通过竞争方式确定项目投资方和用地者的环节合并实施”。我们认为,该规定更多是从土地政策的角度规范PPP,而非“一刀切”的禁止,倾向于理解为:不得将土地一级开发单独作为一个PPP项目,防范变相借道违规举债;严禁PPP项目约定土地出让收入分成,杜绝未经过收支两条线管理的土地收益

“体外循环”；禁止以PPP项目设置条件与其他需要“招拍挂”的开发用地搭配捆绑出让，PPP项目投资者和用地者可以“两招合并”确定主体。

鉴于对该项政策业界认识上存在较大分歧，为避免实施中可能遇到的制度障碍，打包土地一级开发项目采用PPP模式时，应在土地一级开发和PPP项目运营之间设立“防火墙”，区分土地一级开发成本和PPP项目费用独立核算，避免土地收益用于“暗补”项目运营。更为稳妥的做法是将PPP和土地一级开发主体分离，融合采用“政府购买服务+PPP模式”，进行完善的招投标和投融资交易架构设计。可以预计，今后PPP模式会越来越广泛地在片区综合开发等新型城镇化发展类项目土地一级开发中得到创新应用。

五、土地储备“增存并举”助推城市有机更新

城市快速扩张产生的粗放低效用地现象，既有增量利益冲动和存量博弈艰难的市场逻辑，也有供给制度缺失导致的供需错位和调控失衡。在国家新型城镇化发展战略背景下，原国土资源部提出了“严控增量、盘活存量、优化结构、提高效率”的节约集约用地总要求，杭州、深圳、上海等地近年来发力于土地供给侧改革，充分发挥土

地储备的资源整合功能，推动了区域经济结构的转型升级和城市的有机更新。杭州市政府构建的“1+X”土地供给政策组合，系统推进土地与产业要素精准配置，以优化增量结构实现了城市发展的华丽转型；深圳市通过政府引导下的市场化运作，遵循土地确权、利益共享的原则，灵活采用土地整备和城市更新片区统筹，实现了存量土地的盘活挖潜和城市功能的迭代升级；上海市以制度创新为核心，土地供应形成了新增和减量挂钩、规模和强度双控、全生命和全要素周期、综合和混合利用、与城市有机更新结合的制度。

新型城镇化不再是“土地城镇化”的盲目扩张，而是产城融合的协调推进和城乡一体的统筹发展。有效利用土地储备平台的整合功能，以增量土地储备为“抓手”，更好地发挥政府的主导作用，优化增量要素配置结构；以存量土地储备为“推手”，充分发挥市场的决定性作用，激发存量要素市场活力。两手齐抓“增存并举”，在相互推进中持续提高土地供给体系质量，不断让新的需求催生新的供给，让新的供给创造新的需求，推动城市生命体“精明成长”“有机更新”，是新时期土地储备制度创新的主攻方向，也将成为助推土地供给侧改革的核心驱动力。

新型产业用地（M0）估价探讨

夏小燕

（深圳市世联土地房地产评估有限公司广州分公司 广州 510000）

摘要 工业5.0时代的到来，产业转型升级的深入推进和城市内一些创新资源的加速外溢，新业态、新产业在各个城市产业迅猛发展，成为推动经济社会发展的重要生产力军，新型产业用地应运而生。与传统形态的工业用地不同，新型产业用地具有研发用途的比例高、用地类型混合成分高、用地需求多元化、可分割转让性等特征，其地价水平与普通工业用地地价对平有所不同，本文着重探讨新型产业用地（M0）的特点及其评估分析。

关键词 新型产业用地（M0） 特点 估价

一、新型产业用地（M0）历史背景

（一）全国各地陆续公布新型产业用地政策

2013年1月，深圳市颁发“1+6”文件，率先推出新型产业用地（M0），对工业用地项目（含城市更新类和非城市更新类）分割销售的放开，在当时轰动于全国一线城市。

2018年9月11日，东莞市政府正式印发了《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》，这是国内第一份明确针对新型产业用地（M0）的市级政策。从准入条件、规划管控、土地价格、产权分割、履约监管等方面明确了新型产业用地（M0）管理的基

本原则和要求。

2019年3月30日，广州市发布《关于印发广州市提高工业用地利用效率实施办法的通知》，新增了一种工业用地——新型产业用地（M0），容积率不低于3.0，计容建筑面积的30%可配套行政办公及生活服务设施，而且可按幢、层等固定界限为基本单元分割登记。明确工业用地包括普通工业用地和新型产业用地，对工业用地的规划管理、供应管理、产权登记和分割转让、供后管理等进行规范。

自2013年深圳市颁发“1+6”文件以来，全国各地包括深圳、东莞、广州、中山、惠州、珠海、顺德、郑州、济南、杭州等城市陆续公布新型产业用地政策，旨在加强新型产业用地（M0）的管理力度。

（二）2018年新型产业用地（M0）拿地情况

2018年全年产业用地出让面积共计119411.38公顷，出让产业用地面积排名前三的省份分别为江苏、山东、河北。其中，江苏和山东产业用地拿地面积超1万公顷。天津、上海、北京、海南产业用地拿地面积不足1000公顷，其中海南最少，仅为36.15公顷。四大直辖市中，重庆产业用地拿地最多共计1968.67公顷（表1）。

表1 2018年全国各省（自治区、直辖市）
产业用地拿地面积排行榜

排名	地区	面积/公顷
	全国	119411.38
1	江苏	13369.47
2	山东	11060.19
3	河北	8652.29
4	浙江	8602.28
5	安徽	7904.39
6	河南	6972.73
7	湖北	6696.37
8	江西	6693.46
9	广东	5258.32
10	广西	4044.24
11	内蒙古	4020.07
12	福建	3662.96
13	新疆	3524.17
	新疆建设兵团	1188.46
14	四川	3298.56
15	湖南	3080.32
16	陕西	2744.26
17	山西	2448.43
18	贵州	2079.21
19	辽宁	1976.77
20	重庆	1968.67
21	青海	1935.05
22	云南	1819.58
23	黑龙江	1735.00
24	吉林	1221.81
25	甘肃	1112.34
26	宁夏	1011.22
27	天津	875.20
28	上海	326.88
29	北京	92.53
30	海南	36.15

（数据来源：中商产业研究院）

二、认识新型产业用地（M0）

什么是新型产业用地（M0）？各地均有不同的定义，但内容基本一致。

（一）定义

新型产业用地（M0）是指为适应创新型企业发展和创新人才的空间需求，用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的用地。

新型产业用地（M0）是为适应传统工业向高新技术、协同生产空间、组合生产空间及总部经济、2.5产业等转型升级需要而提出的城市用地分类。

新型产业用地（M0）项目用房包括产业用房和配套用房。产业用房指可用于生产、研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测等功能用途的用房。配套用房包括小型商业、配套宿舍等。

（二）特点

结合各地公布的新型产业用地政策，笔者归纳了新型产业用地的五个主要特点。

1. 容积率方面，鼓励较高强度开发

各地对新型产业用地（M0）的容积率都有相关的规定，新型产业用地（M0）的容积率比普通工业用地高。如广州市规定新型产业用地（M0）容积率不低于3.0，一类工业用地容积率不低于2.0，二类、三类工业用地容积率不低于1.2，生产工艺有特殊要求的工业用地容积率不低于0.8。

2. 配套设施方面，支持打造配套完善的产业社区

从各地的相关规定中均可以看出，新型产业用地（M0）内配套行政办公及生活服务设施面积大幅度增加，更加注重打造配套完善的产业社区。如广州市规定新型产业用地（M0）内配套行政办公及生活服务设施的计容建筑面积不大于总计容建筑面积的30%；独立占地建设的，其用地面积不大于总用地面积的10%。而普通工业用地内配套行政办公及生活服务设施的用地面积不大于总用地面积的7%，计容建筑面积不大于总计容建筑面积的14%；位于价值创新园内的，计容建筑面积不大于总计容建筑面积的15%。配套面积明显高于普通工业用地。

3. 建筑设计方面，充分考虑新业态的使用需求

各地在新型产业用地（M0）项目建筑形态、层高、荷载量、电梯标准等均有一定的规定。应与产业类型、业态相匹配。研发设计用房允许参照办公建筑进行设计，以配合研发、创意、设计等创新型产业功能的用房需求；配套宿舍允许参照公租房标准进行设计，提供更优质舒适的住房环境，以适应高素质人才对居住品质的要求。

4. 地价计算方面，结合普通工业用地和商业办公用地计算

根据各地相关规定，新型产业用地（M0）地价处于普通工业用地与办公用地之间，各地在新型产业用地（M0）地价计

算均有新标准。

广州市规定新增新型产业用地（M0）的出让底价按照出让时点同地段办公用途市场评估楼面地价的20%，乘以该地块的总计容建筑面积（不含须无偿移交的建筑面积），并按照实际出让年限修正后确定，且不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取相关费用之和，不低于国家、省规定的土地出让最低价。

各地新型产业用地（M0）土地出让底价介于普通工业用地与商业办公用地之间。

5. 可分割转让性方面，大幅提供

新型产业用地（M0）项目部分产业用房可分割转让，各地对于分割转让均有不同的限制条件。广州市规定产业用房分割转让的比例不超过总计容建筑面积在扣除配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积后的60%。东莞市规定可分割项目中M0部分的产业用房分割转让的计容建筑面积不得超过M0总计容建筑面积的49%。另外在可分割单元面积、再次转让也有一定限制。

（三）新型产业用地（M0）与传统的工业用地的区别

从上述新型产业用地（M0）的特点及相关规定，可以看出新型产业用地（M0）与普通工业用地的区别，主要是容积率相对于普通工业用地高，配套设施比例比普通工业用地高，出让地价比普通工业用地高，且可进行一定比例的分割转让。

对于估价机构及估价师来说，认识新型

产业用地（M0）和普通工业用地的区别，以及新型产业用地（M0）的特点及相关规定至关重要，将影响我们在估价工作中对于地价的判断。

三、如何为新型产业用地（M0）提供高质量估价服务

所谓高质量的估价服务，重点在于“质”，对于新型产业用地（M0），高质量的估价就是要保障估值的客观性和合理性，准确判断新型产业用地（M0）价格。如何提供高质量的估价服务？估价机构及估价师应该做到以下三点。

（一）熟读并理解项目所在地对于新型产业用地（M0）的相关规定

如上所说，认识新型产业用地（M0）和普通工业用地的区别及新型产业用地（M0）的特点及相关规定至关重要，将影响我们在估价工作中对于地价的判断。

新型产业用地（M0）在容积率、配套设施比例、建筑设计形态、地价计算、可分割转让性与比普通工业用的不同，将如何影响新型产业用地（M0）的地价，这个是估价师深入考虑的问题。

（二）不盲目乐观地预测新型产业用地（M0）的收益性及使用价值

虽然新型产业用地（M0）地价处于普通工业用地与办公用地之间，但是新型产业用地（M0）使用限制也有一定的规定，不能纯粹乐观预测其收益性及使用价值，同时

应该考虑地块的使用限制。

（三）熟练运用各种估价方法

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

四、新型产业用地（M0）估价方法分析

（一）市场比较法

市场比较法是根据替代原则，以土地市场上已经成交的类似交易案例，经区域、个别等因素的修正后得到的价格，该方法有科学完整的理论基础，在地产市场较发育、交易实例较多的地区比较实用，其估价结果与市场相近，最具有现势性，其准确性较高，能较直观地反映当前土地市场价格的实际情况，是目前普遍采用的估价方法。对于新型产业用地（M0）尤为如此，如所处区域同类型产业用地一级土地市场较活跃，存在可比交易实例的，宜首选市场比较法评估。但毕竟是新兴的产业用地，某些城市该类型用地成交较少，或者基本无成交的情况下，则估价师应关注该地区新型产业用地（M0）的审批流程、准入机制等政策，了解该地区普通工业用地转为新型产业用地（M0）是否需补缴地价款等，可参考基准地价土地用

途的修正系数，采用市场比较法利用已出让的普通工业用地调整为M0用地。

（二）收益还原法

收益还原法是将待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估土地价格的方法。但是市场上同类型纯土地出租的情况并不多，一般难以直接获取土地的纯收益。这时可考虑同类型产业用房客观运营收益中剥离出土地收益，通过收益法还原土地价格。此方法应着重注意建筑物还原利率及土地还原利率的选取。

（三）剩余法

剩余法是在测算开发完成后产业用房正常市场价值的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。对于新型产业用地（M0）估价师应考虑该类型用地的限制性条件对地价的影响。新型产业用地（M0）项目部分产业用房可分割转让，各地对于分割转让均有不同的限制条件。如广州市规定产业用房分割转让的比例不超过总计容建筑面积在扣除配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积后的60%，且五年内不得再次转让，采用剩余法时，开发完成后产业用房的市场价格我们应区别考虑及计算，客观如实反映其地价水平。

（四）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地

价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，将待估土地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表对基准地价进行修正，从而估算待估土地价格的方法。各地区一般公布的基准地价是普通工业用地的地价，但某些地区会同时公布土地用途二级分类用地地价修正系数表。如广州市新型产业用地（M0）相对于普通工业用地的地价修正系数是1.5，在这种情况下，估价师可灵活采用基准地价系数修正法估算其土地价格。

（五）成本法

成本法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等估算待估土地价格的方法。对于新型产业用地（M0），其地价处于普通工业用地与办公用地之间，利用成本法未充分考虑其新业态、新产业的特点，低估其地价水平的可能性较大，一般不建议采用成本法估算新型产业用地（M0）的地价。

五、总结

各地区公布的新型产业用地（M0）各有不同，不同的政策立足点对于估价也有不同的技术思路，估价师应充分解读该地区新型产业用地（M0）的政策，立足于客观，考虑新型产业用地（M0）的特点及其限制性条件，采用适当的估价方法合理准确判断新型产业用地（M0）的地价水平。

2019年1—10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—10月，全国房地产开发投资109603亿元，同比增长10.3%，增速比1—9月回落0.2个百分点。其中，住宅投资80666亿元，增长14.6%，增速回落0.3个百分点（图1；表1）。

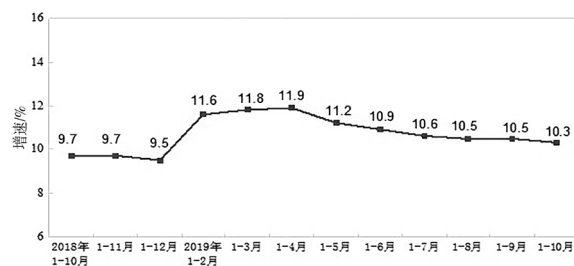


图1 全国房地产开发投资增速

表1 2019年1—10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	109603	10.3
其中：住宅	80666	14.6
办公楼	4988	1.6
商业营业用房	10987	-7.6
房屋施工面积/万米 ²	854882	9.0
其中：住宅	598802	10.4
办公楼	36174	4.1
商业营业用房	97837	-1.9
房屋新开工面积/万米 ²	185634	10.0
其中：住宅	136937	10.5
办公楼	5815	18.5
商业营业用房	15505	-4.2

续表

指标	绝对量	同比增长/%
房屋竣工面积/万米 ²	54211	-5.5
其中：住宅	38474	-5.5
办公楼	2034	-5.4
商业营业用房	6336	-11.2
土地购置面积/万米 ²	18383	-16.3
土地成交价款/亿元	9921	-15.2
商品房销售面积/万米 ²	133251	0.1
其中：住宅	117133	1.5
办公楼	2866	-11.9
商业营业用房	7777	-14.0
商品房销售额/亿元	124417	7.3
其中：住宅	108948	10.8
办公楼	4107	-11.5
商业营业用房	8559	-13.4
商品房待售面积/万米 ²	49323	-6.6
其中：住宅	22373	-12.9
办公楼	3680	4.3
商业营业用房	13194	-5.6
房地产开发企业到位资金/亿元	145151	7.0
其中：国内贷款	21288	7.9
利用外资	131	63.2
自筹资金	46996	3.3
定金及预收款	49163	9.4
个人按揭贷款	22137	14.1

1—10月，东部地区房地产开发投资57615亿元，同比增长8.4%，增速比1—9月

回落0.2个百分点；中部地区投资22822亿元，增长10.0%，增速持平；西部地区投资24588亿元，增长15.7%，增速回落0.5个百分点；东北地区投资4579亿元，增长9.5%，增速回落0.4个百分点（表2）。

表2 2019年1—10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
全国总计	109603	80666	10.3	14.6
东部地区	57615	41651	8.4	10.8
中部地区	22822	17662	10.0	14.4
西部地区	24588	17881	15.7	25.0
东北地区	4579	3472	9.5	13.9

1—10月，房地产开发企业房屋施工面积854882万平方米，同比增长9.0%，增速比1—9月加快0.3个百分点。其中住宅施工面积598802万平方米，增长10.4%。房屋新开工面积185634万平方米，增长10.0%，增速加快1.4个百分点。其中住宅新开工面积136937万平方米，增长10.5%。房屋竣工面积54211万平方米，下降5.5%，降幅收窄3.1个百分点。其中住宅竣工面积38474万平方米，下降5.5%。

1—10月，房地产开发企业土地购置面积18383万平方米，同比下降16.3%，降幅比1—9月收窄3.9个百分点；土地成交价款9921亿元，下降15.2%，降幅收窄3.0个百分点。

二、商品房销售和待售情况

1—10月，商品房销售面积133251万平

方米，增速今年以来首次由负转正，同比增长0.1%，1—9月为下降0.1%。其中，住宅销售面积增长1.5%，办公楼销售面积下降11.9%，商业营业用房销售面积下降14.0%。商品房销售额124417亿元，增长7.3%，增速加快0.2个百分点。其中，住宅销售额增长10.8%，办公楼销售额下降11.5%，商业营业用房销售额下降13.4%（图2）。

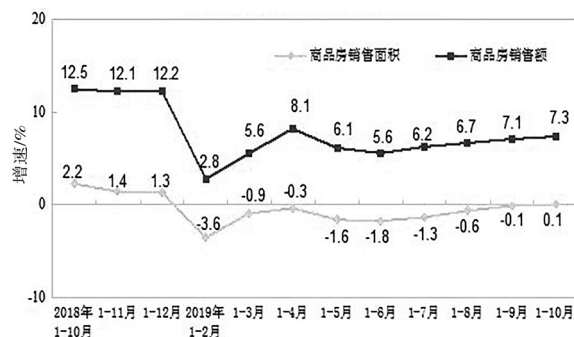


图2 全国商品房销售面积及销售额增速

1—10月，东部地区商品房销售面积52415万平方米，同比下降2.1%，降幅比1—9月收窄0.8个百分点；销售额65844亿元，增长6.8%，增速加快0.8个百分点。中部地区商品房销售面积37960万平方米，增长0.6%，增速加快0.1个百分点；销售额27118亿元，增长6.8%，增速回落0.4个百分点。西部地区商品房销售面积36786万平方米，增长3.8%，增速回落0.8个百分点；销售额26611亿元，增长10.1%，增速回落0.5个百分点。东北地区商品房销售面积6090万平方米，下降5.0%，降幅收窄0.9个百分点；销售额4844亿元，增长3.3%，增速加快0.8个百分点（表3）。

表3 2019年1—10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	133251	0.1	124417	7.3
东部地区	52415	-2.1	65844	6.8
中部地区	37960	0.6	27118	6.8
西部地区	36786	3.8	26611	10.1
东北地区	6090	-5.0	4844	3.3

10月末，商品房待售面积49323万平方米，比9月末减少23万平方米。其中，住宅待售面积减少125万平方米，办公楼待售面积增加9万平方米，商业营业用房待售面积减少17万平方米。

三、房地产开发企业到位资金情况

1—10月，房地产开发企业到位资金145151亿元，同比增长7.0%，增速比1—9月回落0.1个百分点。其中，国内贷款21288亿元，增长7.9%；利用外资131亿元，增长63.2%；自筹资金46996亿元，增长3.3%；定金及预收款49163亿元，增长9.4%；个人按揭贷款22137亿元，增长14.1%（图3）。

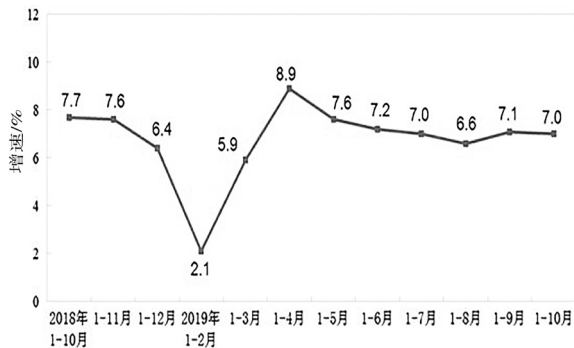


图3 全国房地产开发企业本年到位资金增速

四、房地产开发景气指数

10月，房地产开发景气指数（简称国房景气指数）为101.14，比9月提高0.06点（图4）。

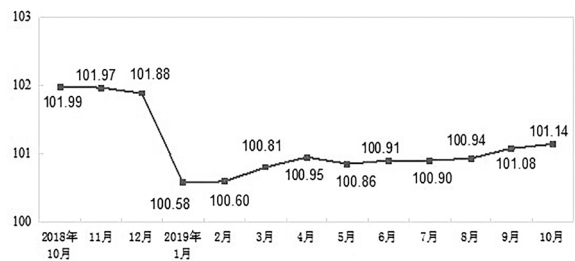


图4 国房景气指数

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）

国家统计局城市司首席统计师孔鹏解读 10月商品住宅销售价格变动情况统计数据

商品住宅销售价格涨幅稳中有落

国家统计局发布了2019年10月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。对此，国家统计局城市社会经济调查司首席统计师孔鹏进行了解读。

一、一二三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅均有所回落

10月，各地继续贯彻党中央、国务院部署，坚持“房住不炒”定位，夯实城市主体责任，围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标，深入落实房地产调控“一城一策”，房地产市场进一步趋稳，价格涨幅有所回落。初步测算，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，涨幅比上月回落0.3个百分点。其中，北京和广州分别下降0.2%和0.1%；上海和深圳均上涨0.4%，涨幅比上月分别回落0.1和0.8个百分点。二手住宅销售价格环比上涨0.1%，涨幅比上月回落0.2个百分点。其中，北京、上海和广州分别下降0.6%、0.2%和0.1%；深圳上涨1.0%，涨幅

比上月回落0.3个百分点。31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.5%和0.1%，涨幅比上月均回落0.1个百分点。35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.6%和0.5%，涨幅比上月均回落0.2个百分点。

二、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继续回落，一线城市涨幅略有扩大

初步测算，10月，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.7%和0.5%，涨幅比上月分别扩大0.1和0.4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8.7%和4.4%，涨幅比上月分别回落0.6和0.3个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨7.7%和4.6%，涨幅比上月分别回落0.7和0.4个百分点。

（资料来源于国家统计局）

国办通报表扬南宁辽宁不动产登记做法

李倩

日前，国务院办公厅发出通报，表扬国务院第六次大督查发现的32项典型经验做法。其中，在深化“放管服”改革、优化营商环境方面，广西壮族自治区南宁市推进“互联网+不动产登记”改革构建智能服务新体系、辽宁省推进不动产登记一体化改革利民利企的做法光荣上榜。

“利民之事，丝发必兴；厉民之事，毫末必去。”两地不动产登记机构不忘初心、牢记使命，坚持以人民为中心的理念，让“放管服”改革红利惠及人民，为全国不动产登记事业的持续发展提供了示范和引领。

一、南宁：“互联网+”助改革，“24小时不打烊”惠民生

据了解，南宁市深入贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境有关工作要求，以“便民、利民、惠民”为出发点和落脚点，通过“互联网+”深入推进不动产登记改革，实行“24小时不打烊”辅助登记办证模式和全业务电子证

照，实现不动产登记“即时办结”，改革成效显著。

据南宁市自然资源局党组书记赵志萍介绍，南宁市以“互联网+”为改革方向，在多部门数据共享的基础上，推行“24小时不打烊”网上辅助登记办证模式。群众可随时随地通过该局自主研发的“邕e登”平台PC端、手机APP和自助设备等应用端网上辅助申请办理业务，系统会根据不动产登记的审核要素，自动将有关信息与公安、税务、民政、住建、市场监管等部门共享的身份、缴税及企业注册数据等信息进行交互核验和数据智能比对，辅助完成审核登簿、即时办结，全流程无须提交纸质材料，为群众和企业提供了“马上办、网上办、零跑腿、不见面”的全新智能办证体验。在此基础上，南宁市推出了自助查档和扫码缴费等延伸服务，群众通过“邕e登”手机APP，足不出户即可完成不动产登记档案查询和登记缴费，查档结果可自行下载保存或打印，并

可使用自助查档结果到相关部门办理相关业务。目前，南宁市已实现市、县（区）不动产登记一体化同城通办，96%的不动产登记业务可通过“24小时不打烊”网上辅助登记并即时办结。全市辅助登簿量累计达84万宗，占总登簿量的90%，日均业务处理量超过3000宗，是该模式上线前的2.5倍。

同时，为落实国办关于加快电子证照应用推广和跨部门、跨区域互认共享的要求，南宁市从2018年9月起全面推行不动产登记电子证照。不动产登记电子证照在业务完成登簿后由系统同步自动生成，“邕e登”平台提供电子证照下载和打印功能，真正做到不动产登记申请、审核、颁证全过程网上辅助办理，群众办证实现“一次也不用跑”。据赵志萍介绍，电子证照权利状态信息动态更新，并增加了不动产平面位置图、街区实景、房屋三维户型图等空间信息，方便群众更加直观、全面地了解不动产相关信息。目前，不动产登记电子证照已在自然资源、住房、税务、教育、金融机构等部门实现互认，得到社会公众的广泛认可。市本级已累计发出不动产电子证书、证明142万份。

此外，南宁市还构建了跨部门一体化服务机制，通过集成不动产登记相关业务流程，加强部门衔接配合和业务联动。一是

实现交易登记业务集成办理。市自然资源局与市住建局数据互通共享，不动产登记机构在办理存量房转移登记的同时，同步生成存量房买卖登记合同电子信息，实时共享至市住建局进行存量房网签备案，避免群众在各部门间来回跑和重复提交材料。二是实现登记缴税业务集成办理。市自然资源局与市税务局合作，实行不动产转移登记和税费缴纳“一窗受理、并联办理”，共同研发“互联网+不动产登记与办税系统”，实现不动产转移登记、核税、缴税全流程跨部门辅助网上办理，避免群众办证缴税“多头跑、来回跑”。

为打通便民服务“最后一公里”，南宁市从三个方面持续发力。一是增设受理点和服务点。在市区内设置了4个不动产登记受理点、5个综合辅助服务点，各辅助服务点均配备了综合机、查档机、打证机、缴税机等服务终端，提供“24小时不打烊”的辅助登记办证“一条龙”服务，群众可自主就近选择服务网点办理相关业务。二是提升不动产继承（受遗赠）登记效率。针对不动产继承（受遗赠）登记办理难度大、时间长、程序复杂等情况，南宁市通过政府购买公证服务、优化查验流程、实行宣誓承诺代替证明材料、增加窗口人员配置、增设查验室、加开查验场次等方式，提升办事效率。同时，开展继承（受遗赠）上门服务、周末预约

等，方便群众办理。这些举措实施以来，不动产继承（受遗赠）登记业务的办理时限由原来的40个工作日压缩至17个工作日。三是实现线下不动产登记业务1小时办结。通过优化线下窗口设置，打造“全业务受理”窗口，平衡窗口业务承载量，减少群众等候时间，除96%的业务实现网上辅助办理外，剩余4%的线下业务实现“1小时办结”。

“不动产登记改革没有休止符，优化营商环境工作永远在路上。”赵志萍表示，南宁市将继续坚持以人民为中心的发展理念，持续深化“互联网+不动产登记”改革，大力推进多部门数据互联共享，将更多类型业务纳入“24小时不打烊”辅助登记办证服务范畴，继续提升群众在不动产登记工作中的获得感、安全感和幸福感，促进营商环境优化和经济社会高质量发展。

二、辽宁：打通体制“中梗阻”，释放改革“化学反应”

体制顺，一顺百顺。不动产统一登记制度实施以来，辽宁省坚持从群众最关心的问题入手，大力推进市、县登记与交易职能整合，彻底疏通不动产登记的“堵点”“痛点”，改革产生出一系列“化学反应”。目前，全省84个登记窗口中已有61个登记窗口实现了登记和交易职能整合，不动产登记办理时限压缩至5日内，真正实现了便民利企、高效行政，为房地产市场调控提供强有

力支撑。

企业和群众办事创业更便捷。以辽宁省抚顺市为例，在不动产统一登记前，房屋登记和交易职能分设，办证需要往返于交易和登记部门，反复提交申请书、身份证、权属来源证明、权籍调查资料、完税凭证等20多份材料，办理时限近两个月，给办事企业和群众造成了极大不便。抚顺市政府将登记与交易整合后，实行交易登记一体化，将过去“跑2个部门、交3套材料、需2个月办”优化为“跑1个窗口、交1套材料、仅4天办结”，不动产登记质量和效率明显提升，获得了办事企业和群众的普遍认可。

政府行政效率更高效。辽宁省整合了不动产登记和交易职能，厘清了部门各自责权利，防止政府部门之间职能交叉、推诿扯皮。以葫芦岛市为例，在登记和交易职能分设时，两个部门信息不通，群众办理登记先到交易部门查档、缴纳交易费等，再到登记中心提交登记申请材料，期间经常因为工作衔接不畅、职责交叉扯皮，导致企业和群众来回跑路、重复提交材料，曾经出现过群众跑3趟、30天才能办证的情况。整合登记和交易职能后，2家单位、2个系统、2套人马全部整合为一，彻底打通了业务壁垒，档案和信息资源共享融合，解决了“中梗阻”，优化了行政资源，因为部门推诿扯皮影响企业和群众

（下转第5页）

长久不变，是为了变得更好

王立彬

在一份4000来字的文件中，“长久不变”一词出现20多次之多——刚刚公布的《中共中央 国务院关于保持土地承包关系稳定并长久不变的意见》，对长期稳定土地承包关系、充分保障农民土地承包权益至关重要，又为推动农村土地制度改革、促进农村土地流转、发展适度规模经营提供了坚实前提。可以说，长久不变，正是为了依法有序改革，为了变得更好。

政策合为时而出。这一意见的出台恰逢其时。按照承包期30年计算，2023年开始，第二轮承包开始大批到期，延包高峰期将集中在2026年到2028年。由于不同地区情况不同，承包地期限千差万别，实际上最近两年部分地区农村已经开始面对这一工作。目前，全国有15亿多亩农村承包地，涉及近两亿农户，农村土地延包事关千家万户农民切身利益，事关广大农村地区稳定发展大计。党中央强调长久不变的政策一贯性，对稳定农民预期至关重要。这份“定心丸”恰到好处，对一些可以理解的观望心态与疑虑担心，可以药到病除。

“一不动百不摇”。土地关系或人地关系，是农村最基本的生产关系，以土地制度为核心的基本经营制度是党在农村的政策基石。党中央明确强调，坚持农村土地农民集体所有，是坚持农村基本经营制度的“魂”；农村土地属于农民集体所有是农村最大的制度；农村土地制度改革不管怎么改，不能把农村土地集体所有制改垮了，不能把耕地改少了，不能把粮食生产能力改弱了，不能把农民利益损害了。四个“不能”为长久不变确定了明晰的政策底线。

改革是时代的主题。农村承包土地保持稳定并长久不变，是为了确保农村土地制度改革顺利进行。我国改革从农村起步，农村改革从土地承包开始。从改革开放之初的农村土地集体所有权与家庭承包经营权“两权分离”，到党的十八大之后，农村土地集体所有权、农户承包权、土地经营权“三权分置”，两次重大土地制度改革都是在坚持基本制度不变基础上守正创新，大大地解放了农村生产力和农村富余劳动力，促进了新型

(下转第2页)

2019年10月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

表1 2019年10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	99.8	104.3	141.8	唐 山	101.7	111.3	134.8
天 津	99.6	101.3	132.8	秦 皇 岛	100.9	114.1	146.0
石 家 庄	100.5	113.1	154.7	包 头	100.6	105.8	122.5
太 原	100.0	107.7	131.0	丹 东	100.8	109.7	127.0
呼 和 浩 特	102.4	118.7	146.9	锦 州	101.0	110.2	116.4
沈 阳	101.2	109.4	140.0	吉 林	100.9	110.8	132.6
大 连	100.3	110.2	136.0	牡 丹 江	100.5	107.2	123.2
长 春	101.3	110.7	135.4	无 锡	100.8	108.3	151.4
哈 尔 滨	101.4	110.5	141.5	扬 州	100.6	111.3	148.3
上 海	100.4	103.0	149.2	徐 州	100.7	112.7	154.9
南 京	100.2	105.7	153.6	温 州	100.9	103.8	120.3
杭 州	99.8	106.7	147.2	金 华	100.0	106.6	132.8
宁 波	100.3	107.8	138.3	蚌 埠	100.2	104.8	130.1
合 肥	99.7	104.8	161.0	安 庆	100.3	104.7	127.4
福 州	100.2	106.6	145.0	泉 州	101.0	102.5	115.0
厦 门	99.3	102.7	156.6	九 江	100.8	109.6	141.1
南 昌	99.9	105.9	141.0	赣 州	100.4	103.8	127.8
济 南	99.0	104.6	143.8	烟 台	100.8	111.0	140.2
青 岛	99.8	107.0	138.6	济 宁	100.7	112.1	134.2
郑 州	100.0	103.8	146.1	洛 阳	101.6	116.4	142.1
武 汉	101.0	113.2	158.3	平 顶 山	100.6	109.3	128.7
长 沙	100.1	103.8	144.4	宜 昌	99.7	103.7	131.1
广 州	99.9	108.7	157.5	襄 阳	101.2	111.2	133.1
深 圳	100.4	102.9	149.9	岳 阳	99.6	98.8	121.7
南 宁	102.0	114.1	149.9	常 德	100.4	106.5	128.3
海 口	101.0	109.8	148.5	惠 州	100.6	103.0	139.3
重 庆	100.2	109.0	141.3	湛 江	100.7	105.1	130.5

续表

城市	环比	同比	定基	城市	环比	同比	定基
	上月=100	上年同期=100	2015年=100		上月=100	上年同期=100	2015年=100
成都	101.5	112.5	151.7	韶关	99.8	101.5	124.0
贵阳	99.8	110.2	147.8	桂林	100.2	109.7	129.7
昆明	101.5	112.5	146.8	北海	100.2	108.9	140.8
西安	100.9	115.6	167.4	三亚	100.3	104.8	151.5
兰州	100.3	105.2	124.9	泸州	99.0	100.6	122.2
西宁	102.8	114.3	133.0	南充	99.8	103.7	129.6
银川	100.8	110.1	124.8	遵义	99.8	107.1	128.9
乌鲁木齐	99.8	103.7	117.8	大理	100.7	118.9	145.9

表2 2019年10月70个大中城市新建商品住宅销售价格分类指数

城市	90米 ² 及以下			90~144米 ²			144米 ² 以上		
	环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
	上月=100	上年同期=100	2015年=100	上月=100	上年同期=100	2015年=100	上月=100	上年同期=100	2015年=100
北京	99.6	102.0	126.0	99.7	101.7	142.9	100.1	108.0	152.8
天津	99.3	100.5	139.1	99.9	101.6	132.4	99.5	101.4	129.1
石家庄	100.4	114.3	151.3	100.7	113.0	156.8	99.9	112.4	151.5
太原	99.8	110.1	137.2	100.1	107.5	131.9	99.9	107.2	127.8
呼和浩特	102.2	117.0	138.6	102.4	116.9	146.2	102.5	122.9	152.7
沈阳	101.0	107.4	139.2	101.1	109.5	140.5	101.5	112.9	140.8
大连	100.2	110.6	136.7	100.1	110.4	139.8	100.7	108.9	127.9
长春	100.9	110.5	142.5	101.5	110.8	131.7	101.5	111.0	132.8
哈尔滨	101.3	109.3	139.3	101.1	110.3	141.0	101.9	112.1	144.8
上海	100.7	103.6	153.1	100.3	102.9	149.1	100.3	103.0	148.0
南京	100.5	105.2	158.1	100.3	105.8	153.3	99.5	105.9	150.3
杭州	99.9	108.2	155.2	99.7	106.6	145.0	99.8	104.9	140.0
宁波	100.4	107.2	144.4	100.4	108.7	139.3	100.1	106.7	134.5
合肥	99.5	103.4	157.6	99.8	105.5	161.9	99.4	104.3	162.6
福州	100.3	106.1	141.2	100.4	106.0	142.7	99.9	107.7	150.2
厦门	98.7	98.7	151.4	99.3	104.0	160.5	99.6	103.2	154.1
南昌	100.2	103.8	142.7	99.6	105.1	139.6	100.3	109.8	144.8
济南	99.2	104.7	142.3	98.8	104.2	143.6	99.5	105.7	145.6
青岛	99.8	108.2	140.8	99.7	106.2	138.1	100.0	106.3	135.5
郑州	100.2	104.8	149.4	99.6	102.7	143.9	100.4	104.0	142.1
武汉	101.6	116.1	163.3	100.7	111.9	157.4	101.0	113.3	154.2
长沙	99.6	103.7	142.1	100.1	103.5	144.4	100.4	104.4	145.8
广州	99.7	110.2	162.9	99.8	107.8	155.2	100.1	109.1	158.1
深圳	100.8	103.2	149.5	100.2	101.1	147.5	99.8	103.7	152.5
南宁	101.7	112.5	150.8	102.3	115.2	149.1	102.1	115.1	149.8
海口	100.9	109.0	143.9	101.0	108.5	149.6	101.0	113.6	150.0

续表

城 市	90米 ² 及以下			90~144米 ²			144米 ² 以上		
	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100
重 庆	100.1	111.3	148.6	100.2	107.5	137.7	100.4	108.0	136.2
成 都	101.8	113.3	153.0	101.1	110.9	148.9	101.4	113.8	153.3
贵 阳	100.0	109.1	150.6	99.6	110.9	148.2	100.1	109.4	142.6
昆 明	101.4	110.6	145.4	101.2	113.3	148.7	102.3	112.6	144.6
西 安	101.6	116.0	170.1	100.5	115.9	168.3	101.1	114.5	163.1
兰 州	100.5	106.8	129.5	100.2	104.7	123.6	100.3	104.1	120.9
西 宁	102.0	110.7	131.9	102.8	114.9	133.9	103.1	114.0	130.6
银 川	100.6	110.4	124.3	100.9	110.5	124.9	100.8	109.1	125.0
乌鲁木齐	99.8	105.1	118.7	99.8	103.3	120.3	99.7	103.7	110.1
唐 山	101.5	108.3	129.6	101.7	112.4	136.9	102.1	112.0	135.6
秦 皇 岛	100.4	112.7	145.1	101.1	115.3	148.4	100.7	112.0	138.7
包 头	100.0	105.9	126.5	100.7	106.0	122.2	100.7	105.2	121.0
丹 东	100.3	109.8	127.9	101.1	110.0	127.6	100.6	108.6	123.1
锦 州	101.2	110.0	114.8	100.8	110.3	116.8	101.2	109.6	120.0
吉 林	100.9	110.5	133.6	101.0	110.9	131.5	100.4	111.6	133.3
牡 丹 江	100.5	107.3	120.7	100.5	106.7	124.6	100.1	110.1	123.9
无 锡	100.7	110.3	161.5	100.6	107.5	151.6	101.0	108.4	143.6
扬 州	100.7	113.2	151.2	100.9	111.6	148.5	99.8	109.1	145.6
徐 州	101.0	116.3	159.2	100.5	112.3	154.6	101.1	111.2	151.8
温 州	100.4	104.4	119.4	100.9	103.7	121.2	101.1	103.6	119.9
金 华	100.0	107.2	136.6	100.4	106.1	134.0	99.4	106.5	127.3
蚌 埠	100.3	104.6	129.4	100.1	105.1	130.9	100.0	101.9	121.8
安 庆	99.8	101.0	124.9	100.3	105.9	128.8	100.7	103.8	123.6
泉 州	101.4	102.1	116.0	100.9	103.2	114.3	100.8	101.7	115.5
九 江	101.0	109.5	144.1	100.6	110.0	140.3	101.6	108.1	142.9
赣 州	101.2	105.7	128.8	100.2	103.1	126.3	100.4	105.1	133.1
烟 台	100.8	111.0	137.1	100.7	111.0	143.7	100.9	111.1	135.1
济 宁	100.3	109.6	133.0	100.8	112.7	136.0	100.4	111.2	130.2
洛 阳	102.0	117.3	150.9	101.6	116.3	141.1	101.3	116.2	138.3
平 顶 山	101.1	111.9	127.5	100.4	108.9	129.7	100.6	106.8	126.6
宜 昌	99.8	106.4	135.5	99.6	103.1	129.8	99.7	103.7	131.7
襄 阳	101.1	111.9	141.0	101.1	111.2	132.0	101.6	110.3	128.3
岳 阳	100.5	98.5	121.7	99.2	98.9	119.7	99.7	98.9	126.4
常 德	100.5	106.5	133.0	100.4	106.5	127.3	100.4	106.6	122.5
惠 州	100.0	102.6	140.7	101.0	103.4	139.3	100.2	102.5	138.2
湛 江	100.9	106.3	130.8	100.5	104.8	130.5	101.3	104.4	129.9
韶 关	100.7	102.1	124.5	99.8	102.7	124.9	99.6	99.5	122.5
桂 林	99.5	107.9	127.2	100.7	110.1	129.6	99.5	110.4	132.5
北 海	100.2	109.5	141.5	100.2	108.1	140.0	100.5	107.2	138.0
三 亚	100.2	104.5	152.3	100.6	105.0	152.6	100.2	105.0	148.5
泸 州	98.9	100.4	123.1	99.0	100.7	121.9	99.1	100.7	120.7
南 充	99.5	103.8	129.2	99.9	103.6	130.0	100.7	104.9	127.1
遵 义	99.5	109.0	132.6	99.9	106.8	127.5	99.9	105.5	130.6
大 理	100.9	119.6	148.6	100.8	119.1	149.0	100.5	118.5	141.8

表3 2019年10月70个大中城市二手住宅销售价格指数

城 市	环 比	同 比	定 基	城 市	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
北 京	99.4	98.5	144.3	唐 山	101.3	114.2	128.0
天 津	99.5	100.1	135.1	秦 皇 岛	100.6	110.4	130.3
石 家 庄	99.7	101.5	126.9	包 头	99.4	106.0	112.4
太 原	99.7	106.0	130.5	丹 东	100.6	108.5	115.2
呼 和 浩 特	100.5	116.4	133.4	锦 州	99.9	105.4	103.0
沈 阳	100.5	109.6	127.2	吉 林	101.4	108.4	121.7
大 连	100.0	106.2	121.6	牡 丹 江	99.8	100.7	109.5
长 春	100.4	108.0	124.6	无 锡	101.0	107.2	147.1
哈 尔 滨	101.8	110.3	131.9	扬 州	100.2	104.7	128.0
上 海	99.8	101.1	139.6	徐 州	100.6	105.6	126.7
南 京	100.3	105.3	145.7	温 州	100.0	102.7	116.1
杭 州	99.9	102.4	144.4	金 华	99.8	101.2	121.3
宁 波	100.6	106.7	133.0	蚌 埠	99.6	104.6	124.6
合 肥	100.0	103.1	160.9	安 庆	99.8	97.0	118.3
福 州	101.5	100.9	127.8	泉 州	100.2	100.9	116.2
厦 门	99.6	104.1	141.1	九 江	101.0	106.8	128.8
南 昌	99.7	103.1	132.1	赣 州	100.4	105.0	127.7
济 南	99.3	99.9	130.4	烟 台	99.7	107.2	128.4
青 岛	99.4	96.0	127.9	济 宁	100.6	110.2	136.0
郑 州	99.8	97.5	129.9	洛 阳	100.5	110.4	126.1
武 汉	99.7	100.3	145.4	平 顶 山	100.7	106.7	120.3
长 沙	99.8	99.3	134.7	宜 昌	99.6	97.9	119.4
广 州	99.9	97.6	147.4	襄 阳	100.3	107.9	122.9
深 圳	101.0	104.7	158.9	岳 阳	99.3	99.0	113.4
南 宁	100.1	112.1	135.7	常 德	99.7	99.5	114.0
海 口	100.2	99.0	114.2	惠 州	99.9	103.3	133.9
重 庆	99.8	102.4	128.0	湛 江	99.9	98.3	112.0
成 都	100.0	101.8	117.7	韶 关	99.6	103.3	117.2
贵 阳	99.6	100.4	120.5	桂 林	100.8	106.8	112.3
昆 明	100.3	107.8	132.8	北 海	99.9	103.2	123.8
西 安	99.3	102.1	123.0	三 亚	99.4	101.9	120.3
兰 州	100.9	108.2	123.1	泸 州	99.9	100.3	119.8
西 宁	100.8	113.4	121.9	南 充	99.7	100.4	121.3
银 川	100.5	107.0	112.6	遵 义	99.5	99.9	115.1
乌 鲁 木 齐	100.5	103.8	125.5	大 理	100.4	114.9	128.6

表4 2019年10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	99.4	98.3	144.8	99.7	98.9	143.3	99.0	98.3	144.9
天 津	99.0	98.3	136.3	100.0	101.8	136.7	99.3	100.8	127.3
石 家 庄	99.7	100.9	127.0	99.8	101.1	126.2	99.7	104.1	128.1
太 原	99.2	106.1	131.5	99.8	105.7	131.7	100.4	106.4	126.3
呼和浩特	100.6	116.9	133.7	100.7	116.2	133.4	99.7	115.5	132.7
沈 阳	100.2	108.6	125.9	101.0	112.1	130.8	100.9	110.5	126.3
大 连	99.7	105.9	120.6	100.5	106.2	122.5	100.0	108.3	123.9
长 春	100.5	108.3	126.5	100.4	107.7	122.8	100.2	108.0	121.6
哈 尔 滨	101.8	108.7	130.1	101.9	111.6	132.3	101.5	110.8	134.9
上 海	99.9	101.4	139.9	100.1	101.5	140.3	99.3	99.5	137.6
南 京	100.2	104.5	135.0	100.7	105.0	148.5	99.8	107.6	161.2
杭 州	99.8	103.0	146.3	99.8	102.2	145.4	100.2	101.3	138.9
宁 波	100.8	108.1	135.0	100.6	106.7	133.7	100.3	104.1	128.0
合 肥	99.7	103.8	162.3	100.0	102.8	159.4	100.5	102.3	161.8
福 州	102.2	101.8	127.7	101.4	100.1	125.7	101.1	101.3	131.4
厦 门	99.4	103.1	142.8	99.6	103.9	139.4	100.0	105.6	142.0
南 昌	99.7	102.5	135.6	99.6	103.7	129.4	99.9	103.0	128.0
济 南	99.5	100.7	131.2	99.1	98.5	129.6	99.6	101.5	130.0
青 岛	99.4	96.0	127.7	99.3	95.8	129.3	99.5	96.5	125.3
郑 州	99.2	96.3	129.5	100.4	98.4	130.6	99.9	98.4	129.3
武 汉	99.5	101.0	149.5	100.0	98.5	142.4	99.6	103.7	144.7
长 沙	99.8	98.6	132.7	100.0	99.7	134.2	99.7	99.5	137.5
广 州	99.9	96.8	147.2	100.0	98.8	148.3	99.3	97.0	145.7
深 圳	101.2	104.5	161.8	100.7	102.8	151.8	101.3	108.0	163.1
南 宁	100.0	114.0	134.8	100.2	110.5	133.0	100.0	111.3	142.7
海 口	100.1	98.1	112.3	100.3	100.7	117.4	100.3	97.3	111.5
重 庆	99.8	102.7	128.2	99.9	102.2	130.4	99.5	102.1	121.3
成 都	100.3	102.3	119.5	99.9	101.2	115.7	99.5	101.5	117.0
贵 阳	99.5	99.1	118.4	99.5	100.6	119.7	100.0	101.5	125.7
昆 明	100.3	107.5	131.6	100.0	108.0	132.5	100.6	108.1	135.0
西 安	100.0	103.1	127.3	99.1	100.2	120.2	98.8	104.8	122.0
兰 州	101.2	105.6	121.9	100.9	110.5	124.9	100.3	109.3	122.4
西 宁	100.1	110.4	118.5	101.2	114.8	123.3	100.6	113.1	121.6
银 川	100.3	106.7	112.6	100.7	107.1	112.5	100.6	107.9	112.8
乌鲁木齐	100.4	103.5	125.2	100.5	104.2	126.4	101.0	103.9	123.1
唐 山	101.2	114.2	130.0	101.5	115.4	127.1	101.2	110.7	121.3
秦 皇 岛	100.5	109.9	130.5	100.6	111.4	131.9	101.1	107.3	122.0
包 头	99.3	107.5	111.8	99.5	104.9	114.0	99.3	105.2	108.2
丹 东	100.7	108.5	113.9	100.3	108.2	118.2	100.7	110.0	112.3
锦 州	99.1	106.0	104.3	101.0	104.9	101.4	100.3	103.9	101.3
吉 林	101.2	108.8	122.3	101.5	107.9	121.9	101.6	108.0	118.6
牡 丹 江	100.0	100.3	110.3	99.3	102.1	108.6	100.0	100.5	101.1
无 锡	100.7	107.1	148.2	101.2	107.3	146.1	101.1	106.9	147.8
扬 州	100.2	105.6	130.5	100.3	103.9	125.8	99.7	104.1	126.5

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	100.9	106.0	128.3	100.4	105.7	124.9	100.3	104.0	129.1
温 州	100.4	106.5	124.8	100.1	102.1	115.6	99.6	100.0	108.7
金 华	100.0	102.7	125.5	99.8	100.6	119.0	99.5	99.8	118.0
蚌 埠	99.8	105.2	126.2	99.4	104.1	122.7	98.9	103.0	123.1
安 庆	99.9	96.7	117.2	99.8	97.2	119.5	99.3	97.7	118.2
泉 州	100.1	100.3	115.2	99.8	101.2	116.7	100.8	101.4	117.0
九 江	101.0	106.0	131.1	100.8	107.4	127.0	101.4	107.9	125.9
赣 州	100.8	106.7	128.6	100.1	104.1	128.6	100.5	105.1	125.0
烟 台	99.8	106.5	130.7	99.7	107.6	126.9	99.5	109.0	123.4
济 宁	100.2	109.8	133.8	100.8	110.7	137.7	100.9	109.7	136.3
洛 阳	100.9	113.0	131.8	100.3	108.2	123.2	100.4	111.2	125.0
平 顶 山	100.9	106.6	116.9	101.0	107.0	121.6	100.1	106.4	123.8
宜 昌	99.6	99.1	121.4	99.6	97.4	119.3	99.4	97.2	114.5
襄 阳	100.7	108.7	123.4	99.9	107.3	124.2	100.9	108.3	117.2
岳 阳	99.6	99.5	115.3	98.9	98.6	111.6	99.6	98.8	115.0
常 德	99.2	99.6	114.9	100.4	99.7	113.4	99.2	98.6	113.4
惠 州	100.3	103.9	136.4	99.8	103.2	132.8	99.8	102.8	133.1
湛 江	99.9	96.2	109.3	100.1	99.5	113.3	99.6	101.1	116.5
韶 关	99.4	100.0	113.3	99.3	104.2	119.8	100.4	105.4	117.3
桂 林	100.3	106.6	113.9	101.1	107.2	110.8	101.6	106.4	112.0
北 海	99.9	102.6	122.9	100.0	104.5	125.8	100.1	102.1	121.5
三 亚	99.3	101.6	120.7	99.4	101.7	121.1	99.5	102.9	118.3
泸 州	99.4	101.4	120.5	100.2	99.9	119.9	100.1	99.1	115.0
南 充	99.1	99.3	121.2	100.2	101.4	121.4	100.4	99.8	122.0
遵 义	99.5	99.8	116.6	99.6	100.3	115.1	99.0	98.6	111.2
大 理	100.2	114.0	128.7	100.9	115.6	130.1	100.0	115.3	126.5

附注

(1) 调查范围：各城市的市辖区，不包括县。

(2) 调查方法：新建商品住宅销售价格、面积、金额等资料直接采用当地房地产管理部门的网签数据；二手住宅销售价格调查为非全面调查，采用重点调查和典型调查相结合的方法，按照房地产经纪机构上报、房地产管理部门提供与调查员实地采价相结

合的方式收集基础数据。

(3) 价格指数的计算方法详见中国统计信息网《住宅销售价格统计调查方案》。

(4) 个别城市因存在滞后网签情况，故对其历史数据进行了修正。

(5) 表格中若含“—”，表示本月无成交记录。

(资料来源于国家统计局)

江苏苏信房地产评估咨询有限公司

江苏苏信房地产评估咨询有限公司成立于1995年，2001年5月完成改制。公司经过多年的实践和理论研究，在不动产评估、基准地价更新与地价动态监测、项目可行性研究等方面有着丰富的操作与管理经验和雄厚的技术实力。公司本部现有注册房地产估价师19名、注册土地估价师50名、土地登记代理人10名、房地产经纪人1名、资产评估师3名、造价工程师1名、注册会计师1名。

公司本部下设市场部、基础评估部、拆迁评估部、项目评估部、咨询部，开设有40个分公司及办事处，遍及上海市、江苏省内大部分城市及安徽、江西等部分周边省份。

公司系中国房地产估价师与房地产经纪人学会常务理事单位、中国土地估价师协会会员单位、江苏省房地产估价协会常务理事单位、江苏省土地估价协会常务理事单位。现持有土地评估国家一级资质及A级资信、房地产评估国家一级资质、价格评估甲级资质。可在全国范围内从事各类不动产估价业务。

公司成立以来，曾先后为国内3000余家企事业单位和外商投资企业提供不动产评



估、资产处置，评估总资产额近6200亿元；
提供不动产咨询、代理服务近1000起。

目前，公司与省内外30余家银行建立了良好的合作关系，为江苏省高级人民法院、南京市中级人民法院司法鉴定评估机构，并于2012年入围了国务院国资委中央企业评估机构备选库名单。

2003年公司通过了GB/TI9001—2000—ISO9001：2000质量体系认证；
2004年12月公司被中国土地估价师协会评为

“成功机构”；2009年4月被南京市房产管理局评为“南京市城市房屋拆迁评估先进单位”；自2010年起连续两年被江苏省房地产估价协会评为“先进单位”。

几年来，我们坚持诚信为本的服务方针，坚持客观、公正、科学的评估原则，坚持热情服务、合理收费，赢得了广泛的信誉和社会支持，在技术进步和服务质量提高方面我们始终要求走在同行业的前列。



山东颐通土地房地产评估测绘有限公司

山东颐通土地房地产评估测绘有限公司是根据国务院关于经济鉴证类机构脱钩改制精神，由原山东省地产估价事务所所长等人员于2001年发起设立的专业土地评估机构。经十余年努力，公司已发展成为可承担土地评估、房产评估、测绘、土地规划、咨询策划等业务的综合性专业机构。公司连续多年被评为A级资信机构，2004年被评为“从业十年土地估价成功机构”。

公司现有员工30余人，其中执业注册土地估价师14人，还有多名房地产估价师、土地登记代理人、房地产经纪人。另有中国土地估价师协会专家库成员2人、英国皇家特许测量师2人。

公司法人代表为我国第一批土地估价师、首批资深土地估价师、注册房地产估价师，土地“招拍挂”主持人，英国皇家特许测量师，高级工程师，现任中国土地估价师与土地登记代理人协会常务理事、山东省不动产登记代理与土地估价行业协会副会长。

公司成立至今，已完成宗地评估项目千余项，其中包括牵头总负责山东省范围内十余家中央企业的重组改制及境内外上市、山东省部分上市公司资产置换或股权转让、济南市重点

工程拆迁收储等评估项目；完成各级地方政府部门委托项目百余项，涉及城镇土地定级与基准地价更新调整、农用地分等定级与估价、开发区土地集约利用评价、征地区片综合地价标准制订、城市地价动态监测、城乡建设用地增减挂钩规划编制、土地整理项目可行性研究与规划设计及预算编制等。

公司还积极参与公益性研究性项目并获得多项成果奖励，其中“山东省城镇土地分等与基准地价平衡研究”项目获山东省科技进步二等奖，“日照市城区地价动态监测与分布规律研究”项目获第二届山东省国土资源科学技术一等奖，“泰安市城市地价动态数据采集和地价监测点维护”项目在全国105个国家级动态监测城市年度综合评比中连续多年获得好评。

秉承“客观、诚信、尽职”之专业理念，公司愿与各界携手为行业发展、社会进步贡献力量。

公司地址：济南市华龙路1825号嘉恒大厦A座16楼

电话：0531-88918868/88919868

88910688/88910988

传真：0531-88113177

上海房地产估价师事务所有限公司

一、公司概况

上海房地产估价师事务所有限公司是由上海市房地产评估中心整建制改制的土地和房地产价格评估专业机构，是中国首批取得建设部房地产价格评估机构一级资质、国土资源部土地评估A级资质，是连续七年获得中国土地估价师协会评定的土地评估A级资

信等级的专业估价机构。公司具有在全国范围内进行房地产、土地估价、工程投资咨询和外商投资项目咨询代理的执业资质。公司是中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师及经纪人学会、上海市房地产估价师协会常务理事单位和会长单位，上海市土地估价师协会常务理事单位和副会



长单位。

二、人才队伍

公司目前在职员工中，高级职称6名，中级职称25名，目前拥有34名国家注册房地产估价师、19名国家注册土地估价师（以上两项有17名为双资质）；有4名国家注册造价工程师和多名造价预算员；有8名国家注册工程咨询工程师、3名注册会计师、9名国家注册房地产经纪人、6名资产评估师、5名英国皇家特许测量师学会（RICS）会员。1人被评为上海房管行业领军人才，2人为中国土地估价师协会评审专家，3人为上海市土地估价师协会受聘专家，2人为上海市房地产估价师协会受聘专家。

三、技术研究

公司积极承担和开展土地、房地产估价相关课题研究，为全国和上海市房地产相关部门提供技术和咨询服务。公司曾作为主要承担单位，参与研究和制订了上海市基准地价，研究成果获得国家部级和上海市科技进步二等奖；承担完成了上海市政府重大咨询决策课题——“十五”时期如何形成新一轮土地级差效益研究；主持完成了2001—2007年上海市地价监测工作。其后，受上海市地质调查研究院委托，承担着上海市地价动态信息的调查和地价监测体系的建设及基准地价的更新工作。通过大量估价技术研究和可行性研究，积累了大量房地产和土地市

场资料和土地评估经验，也培养了一批具有较强研究分析能力、在国内有一定知名度的土地和房地产估价专业人员。

四、主要业绩

公司先后承担了上海宝钢集团、中国电信、中国石化、中外运、中国人保、中国人寿、上海电力、中国银行、中国工商银行、中国农业银行等大型国有企业重组改制、上市所涉及的大量土地估价和土地权属的清查和产证代理业务。公司作为中石化、东方航空、机场集团、华谊集团、各区县规土局等政府机构和大型企业指定的房地产评估机构。

近年来，公司业务保持稳定增长，2013年评估标的更是达到1900亿元以上。评估目的涉及土地使用权出让、企业改制上市、银行抵押贷款、房地产投资、公司兼并、合资、房屋拆迁补偿、析产、个人出国财产证明等、房屋因工程质量等问题引起的房屋损坏补偿评估等。

地址：上海市浦东新区南泉北路201号1004室

邮编：200120

电话：021-58826060

传真：021-58821124

邮箱：sreac1004@126.com

《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！