

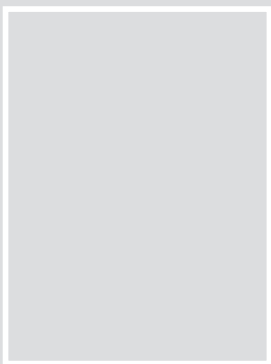
# 卷首语

2019年就要过去了。这一年中，中国土地估价师与土地登记代理人协会召开了第七次会员代表大会暨第五届换届大会，近500位会员代表选举出第五届理事、常务理事成员。协会履行行业监管职责，进行土地估价报告季度抽查评审，坚持机构备案制度，修订行业管理制度和技术标准，进一步加强自律管理，提高服务水平。今年的土地登记代理人职业资格考试顺利召开，有353位考生取得土地登记代理人职业资格。今年一系列的工作成果与广大会员密不可分，也离不开会员们的支持和理解。协会将继续提高服务水平，在同行们的共同努力下共同推动行业的前行。

让我们携起手来，新年可期！

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇一九年十二月



## 中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流  
2019年第12期(总第296期)  
(2019年12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12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 自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见
- 05 自然资源部办公厅印发通知要求:加快制定征收农用地地区片综合地价工作
- 07 自然资源部 农业农村部关于设施农业用地管理有关问题的通知

### 协会动态

- 08 《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》印发
- 12 第十一批资深会员(土地估价方向)名单现已公告

### 估价视点

- 13 修订《土地管理法》对于土地估价的深远影响
- 22 对土地估价报告质量的浅议

### 谈房说地

- 24 2019年1—11月全国房地产开发投资和销售情况
- 28 2019年11月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况
- 34 国家统计局城市司首席统计师孔鹏解读11月商品住宅销售价格变动情况统计数据

### 机构风采

- 35 江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司
- 36 长沙永信评估咨询有限责任公司
- 38 深圳市国策房地产土地估价有限公司

### 征稿启事

- 40 《中国不动产登记与估价》征稿启事

# 自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见

各省、自治区、直辖市及计划单列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，部有关直属单位，各派出机构，部机关各司局：

为深入贯彻习近平总书记对加快养老产业发展的重要指示批示精神，认真落实《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》（国办发〔2019〕5号）的工作部署，围绕居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的养老服务体系建设的，合理规划养老服务设施空间布局，切实保障养老服务设施用地，促进养老服务发展，现提出以下指导意见。

## 一、合理界定养老服务设施用地

（一）明确养老服务设施用地范围。养老服务设施用地是指专门为老年人提供生活照料、康复护理、托管照护、医疗卫生等服务的房屋和场地设施所使用的土地，包括敬老院、老年养护院、养老院等机构养老服务设施的用地，养老服务中心、日间照料中心等社区养老服务设施的用地等。

（二）依法依规确定土地用途和年期。供应养老服务设施用地，应当依据详细规划，对照《土地利用现状分类》国家标准确定土地用途，根据法律法规和相关文件的规定确定土地使用权出让年期等。养老服务设施与其他功能建筑兼容使用同一宗土地的，根据主用途确定该宗地土地用途和土地使用权出让年期。对土地用途确定为社会福利用地，以出让方式供应的，出让年限不得超过50年；以租赁方式供应的，租赁年限不得超过20年。

## 二、统筹规划养老服务设施用地空间布局

（三）保障养老服务设施规划用地规模。各地要强化国土空间规划统筹协调作用，落实“多规合一”，在编制市、县国土空间总体规划时，应当根据本地区人口结构、老龄化发展趋势，因地制宜提出养老服务设施用地的规模、标准和布局原则。对现状老龄人口占比较高和老龄化趋势较快的地区，应适当提高养老服务设施用地比例。各

级自然资源主管部门在组织对国土空间总体规划进行审查时要严格把关，确保养老服务设施用地规模达标、布局合理。

（四）统筹落实养老服务设施规划用地。编制详细规划时，应落实国土空间总体规划相关要求，充分考虑养老服务设施数量、结构和布局需求，对独立占地的养老服务设施要明确位置、指标等，对非独立占地的养老服务设施要明确内容、规模等要求，为项目建设提供审核依据。新建城区和新建居住（小）区要按照相应国家标准规范，配套建设养老服务设施，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收。已建成城区养老服务设施不足的，应结合城市功能优化和有机更新等统筹规划，支持盘活利用存量资源改造为养老服务设施，保证老年人就近养老需求。

（五）严格养老服务设施规划许可和核实。市、县自然资源主管部门要严格审查新建住宅项目的建设工程设计方案等，对不符合规划条件、养老服务设施规划设计标准和规范要求的，不予核发建设工程规划许可证，不予通过规划核实。

### 三、保障和规范养老服务设施用地供应

（六）规范编制养老服务设施供地计划。市、县自然资源主管部门应当根据本地区养老服务需求，分阶段供应国土空间

总体规划和详细规划确定的养老服务设施用地，并落实到年度建设用地供应计划，做到应保尽保。具备条件的地区，可在建设用地供应计划中明确拟供应养老服务设施用地的宗地位置、面积、用途等。涉及新增建设用地的，在土地利用年度计划中优先予以安排。

（七）明确用地规划和开发利用条件。敬老院、老年养护院、养老院等机构养老服务设施用地一般应单独成宗供应，用地规模原则上控制在3公顷以内。出让住宅用地涉及配建养老服务设施的，在土地出让公告和合同中应当明确配建、移交的养老服务设施的条件和要求。鼓励养老服务设施用地兼容建设医卫设施，用地规模原则上控制在5公顷以内，在土地出让时，可将项目配套建设医疗服务设施要求作为土地供应条件并明确不得分割转让。

（八）依法保障非营利性养老服务机构用地。市、县自然资源主管部门应结合养老服务设施用地规划布局和建设用地供应计划统筹安排，充分保障非营利性养老服务机构划拨用地需求。以划拨方式取得国有建设用地使用权的，非营利性养老服务机构可凭登记机关发给的社会服务机构登记证书和其他法定材料，向所在地的市、县自然资源主管部门提出建设用地规划许可申请，经有建设用地批准权的人民政府批准后，市、县自

然资源主管部门同步核发建设用地规划许可证、国有土地划拨决定书。鼓励非营利性养老服务机构以租赁、出让等有偿使用方式取得国有建设用地使用权，支持政府以作价出资或者入股方式提供土地，与社会资本共同投资建设养老服务项目。

（九）以多种有偿使用方式供应养老服务设施用地。对单独成宗供应的营利性养老服务设施用地，应当以租赁、先租后让、出让方式供应，鼓励优先以租赁、先租后让方式供应。国有建设用地使用权出让（租赁）计划公布后，同一宗养老服务设施用地只有一个意向用地者的，市、县自然资源主管部门可按照协议方式出让（租赁）；有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖、挂牌方式出让（租赁）。

（十）合理确定养老服务设施用地供应价格。以出让方式供应的社会福利用地，出让底价可按不低于所在级别公共服务用地基准地价的70%确定；基准地价尚未覆盖的地区，出让底价不得低于当地土地取得、土地开发客观费用与相关税费之和。以租赁方式供应的社会福利用地，由当地人民政府制定最低租金标准，并在土地租赁合同中明确租金调整的时间间隔和调整方式。

（十一）规范存量土地改变用途和收益管理。土地使用权人申请改变存量土地用途用于建设养老服务设施，经审查符合详细

规划的，市、县自然资源主管部门应依法依规办理土地用途改变手续。建成的养老服务设施由非营利性养老机构使用的，原划拨土地可继续划拨使用，原有偿使用的土地可不增收改变规划条件的地价款等；不符合划拨条件的，原划拨使用的土地，经市、县人民政府批准，依法办理有偿使用手续，补缴土地出让价款；原有偿使用的土地，土地使用权人可以与市、县自然资源主管部门签订国有建设用地有偿使用合同变更协议或重新签订合同，调整有偿使用价款。

（十二）利用存量资源建设养老服务设施实行过渡期政策。鼓励利用商业、办公、工业、仓储存量房屋以及社区用房等举办养老机构，所使用存量房屋在符合详细规划且不改变用地主体的条件下，可在五年内实行继续按土地原用途和权利类型适用过渡期政策；过渡期满及涉及转让需办理改变用地主体手续的，新用地主体为非营利性的，原划拨土地可继续以划拨方式使用，新用地主体为营利性的，可以按新用途、新权利类型、市场价格，以协议方式办理，但有偿使用合同和划拨决定书以及法律法规等明确应当收回土地使用权的情形除外。

（十三）支持利用集体建设用地发展养老服务设施。农村集体经济组织可依法使用本集体经济组织所有的建设用地自办或以

建设用地使用权入股、联营等方式与其他单位和个人共同举办养老服务设施。符合国土空间规划和用途管制要求、依法取得的集体经营性建设用地，土地所有权人可以按照集体经营性建设用地的有关规定，依法通过出让、出租等方式交由养老服务机构用于养老服务设施建设，双方签订书面合同，约定土地使用的权利义务关系。鼓励盘活利用乡村闲置校舍、厂房等建设敬老院、老年活动中心等乡村养老服务设施。

#### 四、加强养老服务设施用地服务和监管

（十四）规范养老服务设施登记。单独成宗的养老服务设施用地应当整宗登记，不得分割登记。新建住宅小区配套养老服务设施竣工后办理首次登记的，配套养老服务设施依据有关规定或者约定正式移交后办理转移登记的，营利性养老机构以有偿取得的土地、设施等资产进行抵押、商业银行向产权明晰的民办养老机构发放资产（设施）抵押贷款办理不动产抵押登记的，整合闲置设施改造为养老服务设施需要办理不动产登记的，不动产登记机构应积极予以办理。

（十五）严格限制养老服务设施用地改变用途。详细规划确定的养老服务设施用地，未经履行法定修改程序不得随意改变土地用途。养老服务机构因自身原因不再使

用养老服务设施用地，属于划拨用地的，由市、县政府收回国有建设用地使用权，根据其取得成本、地上建筑物价格评估结果对原土地使用权人给予补偿；属于有偿方式用地的，可以整体转让继续用于养老服务，原土地有偿使用合同中约定的义务由受让人承担，或者由政府收回国有建设用地使用权并给予合理补偿。本文件发布前，土地使用者依法取得的养老服务设施用地，继续按划拨决定书规定或者合同约定管理。

（十六）加强养老服务设施规划和用地监管。市、县自然资源主管部门应当在国有建设用地使用权出让合同或划拨决定书中明确配建养老服务设施的面积、开发投资条件和开发建设周期，以及建成后交付、运营、管理、监管方式等。各级自然资源部门要积极参与跨部门养老服务综合监管制度建设，与相关部门建立养老服务设施规划和用地协同监管机制。养老服务机构用地情况应当纳入土地市场信用体系，实施守信激励、失信惩戒。

本指导意见自下发之日起执行，有效期五年。

自然资源部

2019年11月27日

# 自然资源部办公厅印发通知要求：加快制定征收农用地区片综合地价工作

通知明确，区片综合地价制定中应注意把握几个问题：一是准确把握区片综合地价的内涵；二是合理划定区片；三是科学测算区片综合地价；四是合理确定土地补偿费和安置补助费比例

新修改的《中华人民共和国土地管理法》将于2020年1月1日实施，为做好征收农用地区片综合地价（以下简称区片综合地价）制定工作，自然资源部办公厅印发《关于加快制定征收农用地区片综合地价工作的通知》（以下简称《通知》），要求各地立足现有工作基础，对照新的规定要求，改进技术方法，加快推进区片综合地价制定工作。目前实行征地统一年产值标准的地方，要按照制定区片综合地价的要求调整方法、重新测算；已经公布区片综合地价的地方，凡符合新法规定的，可以继续执行，不符合新法规定的，要按照新法规定的区片综合地价内涵调整完善，并重新公布后继续执行。

《通知》明确了区片综合地价制定中应注意把握的几个问题。一是准确把握区片综合地价的内涵。新法规定的区片综合地价

是征收农民集体农用地的土地补偿费和安置补助费标准，不包括法律规定用于社会保险缴费补贴的被征地农民社会保障费用、征收农用地涉及的地上附着物和青苗等的补偿费用。二是合理划定区片。以县（市、区）为单位，根据农用地条件相近的原则，将县域划分为一个或几个区片，作为测算区片综合地价的基本单元。划定区片原则上不打破村级行政界线，可以将同一乡镇的多个行政村归并为一个区片，也可以将不同乡镇的多个行政村归并为一个区片；确有必要的，可依据河流、道路等线状地物确定区片边界。三是科学测算区片综合地价。参考《关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知》基本规定，采用农用地产值修正法、征地案例比较法等方法综合测算区片综合地价。四是合理确定土地补偿费和安置补助费比例。区片综合地价确定后，按照主要用于被征地农民的原则，参照近年征地补偿费用在农村集体和农民个人之间的实际支付比例，合理确定区片综合地价中土地补偿费、安置补助费比例。具体应由省级人民政府根据当地实际情况作出规定。

《通知》要求，加强统筹和审核把关。省级自然资源主管部门应结合本地实际，拟定工作方案，对补偿水平、工作方法、工作步骤、时间安排等，统一部署并督促指导地方开展测算工作。县级自然资源主管部门要按照省统一部署具体开展测算工作。测算过程中，县级自然资源主管部门要广泛听取农村集体经济组织、农民群众以及政府有关部门等各方面意见，并进行充分论证。县级区片综合地价测算成果形成后，按照自下而上、逐级平衡的方法，地市级和省级自然资源主管部门应先行进行综合平衡。平衡时应统筹考虑不同区间社会保障、安置途径的差异，做到征地补偿总体水平合理。县级自然资源主管部门组织对综合平衡后的区片

综合地价测算成果进行听证，逐级上报省级自然资源主管部门。省级自然资源主管部门对区片综合地价测算的程序、方法和成果等进行审核把关，确保成果合理合法、符合实际。区片综合地价成果经省级人民政府同意后，由省级人民政府或省级人民政府规定的地市、县级人民政府公布实施。公布内容应当包括区片综合地价标准、土地补偿费和安置补助费比例、实施时间、新旧征地补偿标准衔接措施等。区片综合地价相关信息应纳入省级征地信息公开平台，方便社会查询。

（资料来源于《中国自然资源报》）

（上接第11页）

规范制定本行业专业技术评审细则。全国性评估行业协会应当将其制定的本行业专业技术评审细则向最高人民法院报备。

全国性评估行业协会制定的专业技术评审细则与参考价规定、《人民法院委托评估规范》（以下简称委托评估规范）和本规范规定的内容相抵触的，最高人民法院可以要求全国性评估行业协会进行修正；全国性或省级评估行业协会未按照参考价规定、委托评估规范和本规范开展专业技术评审工作的，最高人民法院可以函告该协会进行纠

正。全国性评估行业协会未按照最高人民法院的要求对专业技术评审细则进行修正，以及全国性或省级评估行业协会未按照最高人民法院的要求纠正或开展专业技术评审工作，最高人民法院可以将上述情况函告相关部门或监察部门，同时将该全国性评估行业协会推荐入人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库的评估机构予以除名，且不再接收该全国性评估行业协会推荐的评估机构入选人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库。



# 自然资源部 农业农村部关于设施农业用地管理有关问题的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、农业农村（农牧、农垦）主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门、农业农村主管部门：

随着农业现代化水平不断提升，设施农业生产日益增多，用地面临新的情况和需求。为改进用地管理，建立长效机制，促进现代农业健康发展，现通知如下：

一、设施农业用地包括农业生产中直接用于作物种植和畜禽水产养殖的设施用地。其中，作物种植设施用地包括作物生产和为生产服务的看护房、农资农机具存放场所等，以及与生产直接关联的烘干晾晒、分拣包装、保鲜存储等设施用地；畜禽水产养殖设施用地包括养殖生产及直接关联的粪污处置、检验检疫等设施用地，不包括屠宰和肉类加工场所用地等。

二、设施农业属于农业内部结构调整，可以使用一般耕地，不需落实占补平衡。种植设施不破坏耕地耕作层的，可以使用永久

基本农田，不需补划；破坏耕地耕作层，但由于位置关系难以避让永久基本农田的，允许使用永久基本农田但必须补划。养殖设施原则上不得使用永久基本农田，涉及少量永久基本农田确实难以避让的，允许使用但必须补划。

设施农业用地不再使用的，必须恢复原用途。设施农业用地被非农建设占用的，应依法办理建设用地审批手续，原地类为耕地的，应落实占补平衡。

三、各类设施农业用地规模由各省（区、市）自然资源主管部门会同农业农村主管部门根据生产规模和建设标准合理确定。其中，看护房执行“大棚房”问题专项清理整治整改标准，养殖设施允许建设多层建筑。

四、市、县自然资源主管部门会同农业农村主管部门负责设施农业用地日常管理。国家、省级自然资源主管部门和农业农村主

（下转第21页）

# 《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》 印发

为依法规范人民法院委托评估专业技术评审工作，确保专业技术评审公开、公平、公正、高效，维护当事人、利害关系人的合法权益，根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（以下简称参考价规定），制定本规范。

一、专业技术评审由专业技术评审人员组成专家组进行；专家组成员人数应为单数。

二、全国性评估行业协会负责对协会所属评估机构出具的评估报告进行专业技术评审的，应当建立本评估行业全国专业技术评审人员名单库。

省级评估行业协会具备专业技术评审条件的，全国性评估行业协会可以指定其负责对所属评估机构出具的评估报告进行专业技术评审；省级评估行业协会不具备专业技术评审条件的，全国性评估行业协会可以自行或指定其他具有专业技术评审条件的省级评估行业协会负责对该协会所属评估机构出具的评估报告进行专业技术评审。

省级评估行业协会负责专业技术评审工作的，应当建立省级专业技术评审人员名单库。

专业技术评审人员名单库应当向社会公开。

三、全国性评估行业协会建立本评估行业全国专业技术评审人员名单库的，由全国性评估行业协会开展专业技术评审人员的入库和除名工作；省级评估行业协会建立本评估行业省级专业技术评审人员名单库的，由省级评估行业协会根据全国性评估行业协会制定的标准开展专业技术评审人员的入库和除名工作。

四、专业技术评审人员应当从本评估行业的评估专业人员或行业专家中择优选入，具体入库标准由全国性评估行业协会自行制定，但具有下列情形之一的，不得入选专业技术评审人员名单库：

（一）评估专业人员连续执业不满五年的；

（二）行业专家不具备高级职称或从事

本行业管理、研究工作不满十年的；

（三）曾因违反《中华人民共和国资产评估法》等法律法规被相关行政管理部门予以警告、责令停止从业、没收违法所得，或构成犯罪，被依法追究刑事责任的；

（四）曾被判处过刑罚的；

（五）近五年曾因违反所属行业协会自律管理规定，受到过自律惩戒的；

（六）曾被人民法院依法纳入失信被执行人名单的。

五、专业技术评审人员有下列情形之一的，应当从专业技术评审人员名单库中除名，且五年内不得再次入库：

（一）专业技术评审期间就评审事项与当事人、利害关系人、出具评估报告的评估机构或参加评估的人员不正当接触的；

（二）泄露专业技术评审意见及专业技术评审工作情况的；

（三）利用评审事项谋取私利或为他人谋取利益的；

（四）串通表决或诱导表决的；

（五）应当回避而未主动申请回避的；

（六）违反所属行业协会自律管理规定，受到自律惩戒的。

专业技术评审人员有下列情形之一的，应当从专业技术评审人员名单库中除名，不得再次入库：

（一）因违反《中华人民共和国资产评估法》等法律法规被相关行政管理部门予以

警告、责令停止从业、没收违法所得，或构成犯罪，被依法追究刑事责任的；

（二）被判处刑罚的；

（三）被人民法院依法纳入失信被执行人名单的。

最高人民法院应当向社会公开除名情况。

六、当事人、利害关系人提供证据证明专家组成员具有本规范第五条第一款规定情形的，应当向人民法院书面提出申请。

经查证属实的，人民法院应当函告负责专业技术评审工作的行业协会更换专家组成员重新进行专业技术评审和将该人从专业技术评审人员名单库中除名。相关行业协会不予更换的，人民法院应当撤回委托评审工作，另行委托下一顺序的评估机构重新进行评估。经查证不属实的，人民法院应当书面通知申请人。

七、人民法院依据参考价规定第二十三条第一款规定需要进行专业技术评审的，应当通知评估机构在五个工作日内提交评估技术报告或评估工作底稿。

人民法院收到评估机构提交的评估技术报告或评估工作底稿，应当在五个工作日内制作专业技术评审委托书，连同评估报告、当事人或利害关系人的书面异议和提交的证明材料，以及委托评估时提交的相关材料、

评估机构的书面说明、评估技术报告或工作底稿，交评估机构所属全国性或省级评估行业协会。

评估机构未按期提交评估技术报告或工作底稿的，不影响人民法院委托进行专业技术评审。

八、人民法院未按照参考价规定第二十三条第一款和本规范规定委托专业技术评审的，全国性或省级评估行业协会可以退回委托。

九、全国性或省级评估行业协会应当自收到人民法院专业技术评审委托后五个工作日内在全国或省级专业技术评审人员名单库中随机确定不少于三人组成专家组进行专业技术评审。

评估机构未在期限内向人民法院提交评估技术报告或工作底稿的，全国性或省级评估行业协会应当责令其在五个工作日内提交；评估机构在期限内仍未提交的，全国性或省级评估行业协会应当将情况函复人民法院。人民法院收到复函后，应当参照参考价规定第十九条第三款规定，另行委托下一顺序的评估机构重新进行评估。

全国性评估行业协会应当对未在期限内提交评估技术报告或工作底稿的评估机构进行行业自律惩戒，同时函告最高人民法院将该评估机构从人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库中除名。

十、专家组成员有下列情形之一的，应当回避：

（一）是本案当事人、利害关系人、诉讼代理人或当事人、利害关系人、诉讼代理人近亲属的；

（二）与本案当事人、利害关系人、诉讼代理人有其他关系，可能影响专业技术评审的；

（三）与本案有利害关系的；

（四）与评估对象有利害关系的；

（五）除受行政部门委托外，近五年曾参与过对评估对象的评估工作的；

（六）本人或所在评估机构在过去五年曾为当事人、利害关系人提供过评估服务的；

（七）近五年曾经或现登记、注册在出具评估报告的评估机构的；

（八）与评估报告署名的评估人员有近亲属关系，或有其他关系可能影响专业技术评审的；

（九）可能影响专业技术评审的其他情形。

当事人、利害关系人提供证据证明专家组成员具有前款规定情形的，应当向人民法院书面提出申请。人民法院应当按照本规范第六条第二款规定办理。

十一、专业技术评审应通过集中评审的方式进行，实行少数服从多数的原则。

十二、专家组应当自组建的次日起十个工作日内完成专业技术评审，并出具专业技术评审报告。专业技术评审报告应当由专家组成员署名。

专业技术评审报告应当载明：专业技术评审工作开展情况、对有关评估报告的概括性描述、对当事人和利害关系人提出的书面异议中涉及参照标准、计算方法或评估结果等问题逐一进行回复，并列示法律法规或者相关准则依据，以及专业技术评审结论。

十三、专家组认为不能在指定的期限内完成评审工作的，应在期限届满前五个工作日通过所属全国性或省级评估行业协会向人民法院提出书面延期申请，说明延期理由和延长期限，延长期限不得超过十个工作日。

十四、专家组在评审工作中应当形成专业技术评审工作底稿，并由专家组成员签字。专业技术评审工作底稿应如实记载专业技术评审情况和专家组成员的个人评审意见，并附专业技术评审报告及相关材料。

专业技术评审工作结束后，全国性或省级评估行业协会应当将专业技术评审报告和专业技术评审工作底稿一并提交给人民法院。

十五、专业技术评审可以收取评审费用。收费标准由全国性评估行业协会自行制定，但不得违反法律、法规、规范性文件的规定。

评审费用由异议人垫付。人民法院根据专业技术评审结论认定评估结果，一人提出异议的，评审费用由异议人承担；多人提出异议的，评审费用由异议人平均分担。人民法院根据专业技术评审结论责令原评估机构予以补正的，评审费用由评估机构承担，从评估费用中扣除。

人民法院依照本规范第八条第二款规定另行委托评估机构重新进行评估的，应当依照参考价规定第三十二条第三款规定对原评估机构不计付评估费用。

当事人或利害关系人对评估报告提出书面异议，依法需要进行专业技术评审的，人民法院应当暂缓向评估机构支付预估评估费用，待专业技术评审后，按照前两款规定计付。

人民法院依照本规范第六条、第十条规定，撤回委托专业技术评审的，不得计付评审费用。

十六、本规范所述相关通知、报告等材料应当通过全国法院询价评估系统与全国性评估行业协会的系统实现数据交互；全国法院询价评估系统与全国性评估行业协会的系统未对接完毕或材料无法通过线上传输的，人民法院应当将上述材料通过邮寄或直接送达的方式交全国性或省级评估行业协会。

十七、全国性评估行业协会可以根据本

(下转第6页)

# 第十一批资深会员（土地估价方向）名单 现已公告

根据《中国土地估价师协会资深会员（土地估价方向）管理办法》的规定，《第十一批资深会员（土地估价方向）公示名单》经公示，中国土地估价师与土地登记代理人协会未收到任何异议。经第五届第二次常务理事会议审议、表决，产生第十一批资深会员

（土地估价方向），现上网公告。

中国土地估价师与土地登记代理人协会  
2019年12月19日

## 第十一批资深会员（土地估价方向）名单（11人） （按姓氏笔画排序）

序号	姓名	所在单位
1	王光磊	中国国土勘测规划院
2	王炬	河南方迪土地房地产估价有限公司
3	王学发	宝业恒（北京）土地房地产资产评估咨询有限公司
4	伍育鹏	自然资源部自然资源开发利用司
5	刘彦	自然资源部自然资源开发利用司
6	杜云川	四川大成房地产土地评估有限公司
7	李建林	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
8	沈金海	长沙永信土地房地产评估测绘有限公司
9	张策	宁夏恒正不动产评估咨询有限公司
10	赵松	中国国土勘测规划院
11	郭朋	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司

# 修订《土地管理法》对于土地估价的深远影响

梁津 王鹏 叶凌

(北京康正宏基房地产评估有限公司 北京 100029)

**摘要** 《中华人民共和国土地管理法》的修订，吸取农村“三块地”改革的成功经验，破除了集体经营性建设用地入市法律障碍，修订了农村土地征收补偿的原则和标准，完善了宅基地使用制度，新的《中华人民共和国土地管理法》，明确了集体经营性建设用地价格的内涵及权能，明确了土地征收补偿原则和补偿标准，明确了宅基地有偿退出机制。同时修订的《中华人民共和国城市房地产管理法》，明确了集体经营性建设用地市场的范围。依法构建的全新的城乡统一的建设用地市场，对于土地估价必将产生深远影响。

**关键词** 土地管理法修订 集体土地 土地估价

2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过了《关于修改〈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〉的决定》，是保障农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度改革在全国范围内实行的法律手段。新的《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)中，关于集体经营性建设用地有偿使用的条款，明确了集体经营性建设用地的价值内涵及权能；对于土地征收补偿原则和补偿标准的修订，明确了公平、合理的补偿原则，以区片综合地价取代原来的土地年产值倍数法来确定补偿标准，明确了在征收土地补偿费用中包括农村村民住

宅；改革宅基地使用制度，在“一户一宅”的基础上，提出了户有所居与有偿退出机制。新的《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产管理法》)，进一步明确了集体经营性建设用地市场的范围。这些法律的修订，为完善集体土地估价奠定了基础，影响到估价术语、估价规程、估价方法的修订及其在估价实际中的应用，更是会对整个土地估价行业产生深远的影响。

## 一、明确集体经营性建设用地的价值内涵及权能

### (一) 集体经营性建设用地市场的形成

国有土地有偿使用制度是《土地管理

法》的重要篇章，此次修订的最大亮点就是集体经营性建设用地可以直接入市流转，标志着集体建设用地市场的建立，朝着建立城乡统一的建设用地市场迈进重要的一步，也奠定了集体经营性建设用地估价的基础。

### 1. 允许集体经营性建设用地进入市场

旧《土地管理法》规定，只有将集体建设用地征收为国有土地后，该土地才可以出让给单位或者个人使用。

新《土地管理法》删除了旧法第四十三条关于“任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须使用国有土地”的规定，允许集体经营性建设用地在符合规划、依法登记、并经本集体经济组织2/3以上成员或村民代表同意的条件下，通过出让、出租等方式交由集体经济组织以外的单位或者个人直接使用。

### 2. 集体经营性建设用地列入土地利用年度计划

新《土地管理法》第二十三条第二款规定：“土地利用年度计划应当对本法第六十三条规定的集体经营性建设用地作出合理安排。”这也是管理城乡统一的建设用地市场的需要。

### 3. 集体经营性建设用地市场的范围

《土地管理法》删除了旧法第四十三条规定，并不是所有的集体经营性建设用地都

可以入市有偿使用，《城市房地产管理法》第九条修改为：“城市规划区内的集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让，但法律另有规定的除外。”符合《中华人民共和国宪法》第十条关于城市的土地属于国家所有的规定。因此，集体经营性建设用地市场的范围，是在城市规划区外。

### （二）集体经营性建设用地的有偿使用

《土地管理法》第六十三条第一款修改为：“土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。”

作为集体经营性建设用地有偿使用的核心条款，规定了如下市场要素：

（1）出让条件：符合土地利用总体规划、城乡规划。

（2）集体决策：应当经本集体经济组织成员的村民会议2/3以上成员或者2/3以上村民代表的同意。

（3）用途管制：工业、商业等经营性用途。第六十四条还规定，集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。



(4) 确权登记: 经依法登记, 取得不动产权证书。

(5) 流转范围: 在城市规划区以外。

(6) 出让主体: 土地所有权人, 乡(镇)村集体经济组织。

(7) 有偿使用方式: 出让、出租。

(8) 受让主体: 单位、个人。

(9) 合同形式与内容: 书面合同, 载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。

(10) 使用权权能: 转让、互换、出资、赠与、抵押。

(11) 使用条件: 参照同类用途的国有建设用地, 具体办法由国务院制定。

(12) 违约责任: 第八十二条修改为: “擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设, 或者违反本法规定, 将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的, 由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正, 没收违法所得, 并处罚款。”

### (三) 明确了集体经营性建设用地的地价定义

地价定义是土地估价的基础, 其中的权利类型、土地用途、规划条件、价格类型决定了方法的选用、案例的选取及最终的结果。修订之前, 关于集体经营性建设用地

市场的一切要素都没有定论, 对于其权益状况, 估价行业也是停留在探讨和推测之中, 可谓物权没有法定, 估价没有依据。《土地管理法》的修订, 规定了集体经营性建设用地的权利类型、出让条件、规划限制、用途管制、使用权权能等市场要素, 也明确了集体经营性建设用地的地价内涵, 为土地估价奠定了基础。

集体经营性建设用地价格内涵, 与国有建设用地相比, 既有相同点, 也有不同点。我们按照价值定义的七要素来分别说明:

#### 1. 权利状况

包括土地所有权、土地使用权。

对于国有建设用地, 土地所有权均为国家所有, 为单一的所有权主体; 集体建设用地所有权人为乡(镇)村集体经济组织, 具有明显的多样性。土地使用权人, 旧法限制为本集体经济组织成员, 新法规定为单位和个人, 并不限制集体经济组织以外的成员。对于使用权类型, 新法规定了出让和出租, 是否有划拨类型, 尚待法律明确。

#### 2. 土地用途

新法规定为工业、商业等经营性用途, 不含居住, 从试点区域看, 办公应该是允许的。

#### 3. 土地开发程度

按实际开发程度和规划开发程度设定。

#### 4. 容积率

按规划批准条件。

#### 5. 土地使用年期

法律规定参照同类用途的国有建设用地，即工业最长50年，商业最长40年。

#### 6. 估价期日

依据估价实际设定。

#### 7. 价格类型

既然是为集体经营性建设用地市场服务，价格类型基础是市场价格。依评估目的和流转方式，可以分为出让价格、转让价格、作价出资入股价格、抵押价格和征收补偿价格等价格类型。

在试点期间，依据《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》收取的集体经营性建设用地土地增值收益调节金，在新法中并未规定，在价值定义中是否包括，暂无依据。

根据集体经营性建设用地出让的条件及评估的目的，估价师还应调查不动产登记证书、集体经济组织成员同意流转的证明文件等。

### （四）关于同权同价与比较法的权利状况调整

同地同权同价，是集体经营性建设用地改革之初设定的目标，同为经营性建设用地，在规划许可的前提下，用途一致即为同地，而同权无疑是同价的重要前提。《土地管理法》的修订，明确了集体经营性建设用

地的权能，但还需要等待《集体经营性建设用地出让转让管理条例》出台。此外，集体经营性房地产的权益，一方面是由建设用地的权能决定，另一方面需要规划、建设、市政、产权登记、交易管理、租赁管理等一系列配套法规的完善来保证同权。

在集体经营性建设用地市场建立之初，第一，市场上同类交易案例较少，土地估价师应该注意，除试点区域外，《土地管理法》修订前后，因建设用地的权能是不一样的，案例很难进行权益状况的修正，同时考虑修订前交易合法性的问题，不宜采用修订前的案例作为比较案例。第二，同一时间，国有建设用地的比较案例是丰富的，目前还是要分析集体和国有建设用地权能上的差异，进行相应修正。第三，根据新《城市房地产管理法》第九条，在城市规划区内的集体所有的土地，是不能直接流转的，因此，城市规划区内集体经营性建设用地转让、出租的案例并不是合法交易的案例，也不能作为转让、出租、抵押、作价入股等评估目的的标的。

## 二、修订集体土地征收补偿原则和补偿标准

新《土地管理法》首次明确了土地征收补偿的基本原则是保障被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。征收农用地的

土地补偿费、安置补助费标准通过制定公布区片综合地价确定。

### （一）修订土地征收补偿的原则

关于土地征收补偿的原则，旧《土地管理法》第四十七条规定，征收土地的，按照被征收土地的原用途给予补偿。新法第四十八条规定，征收土地应当给予公平合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。可以看出，这与《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二条确立的公平补偿的原则是一致的。

### （二）修订土地征收补偿的标准

新《土地管理法》对于土地征收补偿原则的修订，带来的改变是以区片综合地价取代原来的土地年产值倍数法来确定土地补偿费和安置补助费的做法。

新法第四十八条第三款规定，征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口和经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次。

### （三）确定了区片综合地价的法律地位

2003年《农用地估价规程》提出“征地区片价”的概念。2004年《国务院关于深化

改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）要求“省、自治区、直辖市人民政府要制订并公布各市县征地的统一年产值标准或区片综合地价”，国土资源部于同年下发了《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》（国土资发〔2004〕238号），2005年发布了《关于开展制订统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知》（国土资发〔2005〕144号），附件2是《征地区片综合地价测算指导性意见（暂行）》。

在推行区片综合地价之初，学者黄贤金就指出：“由于现行《土地管理法》的修改相对滞后，使得征地区片价制度与现行《土地管理法》规定不尽一致，这有可能成为地方政府不积极落实区片价制度的法律依据。”

（黄贤金，2007）

对于确定区片综合地价，之前的研究多是围绕现行产值倍数法展开的，因此具有一定的局限性。学者吕萍认为，在征地区片综合地价的计算中不宜采用单一的产值倍数法，而应综合考虑土地的保障功能，加入保障价格等进行修正，或者按市场价格进行补偿，并对农地转用市场价格的确设计合理、可操作的计算方法（吕萍等，2005）。

修订的《土地管理法》总结并体现了土地征收制度改革成果，使以区片综合地价确定土地征收补偿标准有了法律依据。

#### （四）对于成本法的影响

土地取得费是土地成本价格中的重要组成部分，在征收集体土地时，土地取得费即为征收补偿安置费用，其法律依据即来自旧《土地管理法》第四十七条第二款，征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。征收耕地的土地补偿费，为该耕地被征收前三年平均年产值的六至十倍。每公顷被征收耕地的安置补助费，最高不得超过被征收前三年平均年产值的十五倍。按照新法，应以区片综合地价取代原来的土地年产值倍数法确定征收补偿安置费用，成本法亦应随之修订。

### 三、保护农民住房财产权

宅基地使用方面，在原来“一户一宅”的基础上增加了户有所居的规定，允许已经进城落户的村民自愿有偿退出宅基地，在征收土地补偿费用中明确包括农村村民住宅。这样，从法律的层面进一步保护了农民住房财产权。

#### （一）改革农村宅基地制度的政策背景

长期以来，宅基地“一户一宅”、无偿分配、面积法定、不得流转的法律规定，导致农村宅基地大量闲置浪费，农民宅基地的用益物权难落实。

2014年1月20日，中共中央、国务院印发

的《关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》第19条提出，完善农村宅基地管理制度，慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让。

2016年3月15日，中国人民银行等六部委发布《关于印发〈农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法〉的通知》，明确农民住房财产权包括农民住房所有权及所占宅基地使用权。

#### （二）完善宅基地使用制度

新《土地管理法》完善了农村宅基地制度，在原来“一户一宅”的基础上，增加宅基地户有所居的规定。允许进城落户的农村村民自愿有偿退出宅基地，这一规定意味着地方政府不得违背农民意愿强迫农民退出宅基地。同时，下放宅基地审批权限，明确农村村民住宅建设由乡镇人民政府审批。

#### （三）从最高法判例看《土地管理法》修订的必要与进步

农村宅基地的征收补偿归属问题一直是征收纠纷案件的高发点，《土地管理法》修订之前，法律对于农民住宅的补偿没有明确的规定，根据最高人民法院在（2017）最高法行申3063号行政裁定书中的裁判要旨，农村宅基地的权益构成分为三个基本部分：一是根据旧《土地管理法》第八条关于宅基地属于农民集体所有的规定，农村集

体经济组织享有宅基地所占土地的土地所有者权益；二是根据《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）第一百五十二条、第一百五十三条、第一百五十四条关于宅基地使用权的规定，宅基地使用权人享有的宅基地使用者权益；三是根据《物权法》第三十九条、第一百五十二条关于不动产所有权的的规定，宅基地上房屋所有人享有的房屋所有者权益。

在上述判例中，是依据《物权法》和《土地管理法》相关条款进行了推论：“就宅基地的征收补偿而言，土地管理法虽然没有明确具体的规定，但需要特别考虑的是宅基地不同于农用地和建设用地的特殊用途——居住功能，征收补偿除包括一般的土地补偿和地上房屋补偿外，应当体现出对被征收宅基地使用权承载的居住权益的特殊安排。”本案案例对于农村宅基地征收补偿归属问题的裁定，可以作为指导性案例弥补法律的不足。

#### （四）保护农民住房财产权

新《土地管理法》第四十八条规定，征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。对其中的农村村民住宅，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式

给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。新法明确了农民住房不再作为地上附着物补偿，而是作为专门的住房财产权给予公平合理补偿，也明确了（2017）最高法行申3063号行政裁定书中旧法对于农民住房补偿未予规定的问题。

## 四、发挥土地估价在集体土地改革新形势中的作用

### （一）在农村土地使用制度改革制度设计中重视估价的作用

在《国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见》（国发〔2015〕45号）中，提出“建立‘两权’抵押、流转、评估的专业化服务机制”。

《农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法》第九条规定，借贷双方可采取委托第三方房地产评估机构评估，确定房屋所有权及宅基地使用权价值。第十三条规定，积极组织做好集体建设用地基准地价制定、价值评估、抵押物处置机制等配套工作。

《农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理暂行办法》第十二条规定，银行业金融机构应当建立农村集体经营性建设用地使用权价值评估制度。

《农村承包土地经营权抵押贷款试点暂行办法》第十二条规定,借贷双方可采取委托第三方评估机构评估等方式,确定农村土地经营权价值。

可见,在农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点工作的制度设计中,估价是作为确定价值和控制风险的重要手段。

## (二) 发挥土地估价在集体土地改革新形势中的作用

### 1. 完善土地估价技术规范和集体土地价格体系

《土地管理法》的修订,标志着建立城乡统一的建设用地市场的正式启动,在集体经营性建设用地出让、转让、抵押等市场交易的过程中,估价机构服务于市场主体确认各类市场价格的需要,也服务于行政部门管理集体土地市场的需要。一方面,依法修订《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》《集体土地使用权地价评估技术指引》等技术规程规范;另一方面,积极参与集体经营性建设用地基准地价、标定地价的编制工作,完善集体土地的地价体系。

### 2. 参与制定区片综合地价的基础工作

《土地管理法》对于土地征收补偿标准的修订,明确了区片综合地价的基础作用,并至少每三年调整或者重新公布一次。

为确保新法实施后按照新的标准实施征地,省级主管部门要组织制定并公布本地区的区片综合地价。目前,除试点地区外,还有一些省份尚未出台区片综合地价标准,还有的省份区片综合地价未覆盖城市规划区以外的地区。土地估价机构可以参与制定区片综合地价的基础工作,为新法实施前完成区片综合地价的制定和公布工作及定期更新提供技术支持。

### 3. 发挥估价在保障农民住房财产权中的作用

《土地管理法》的修订,明确了农民住房作为专门的住房财产权给予公平合理补偿,这与《国有土地上房屋征收与补偿条例》确立的公平补偿的原则是一致的,而为实现公平补偿原则,确定被征收房屋的价值,是由估价机构评估确定。同样,在实现征收土地公平合理补偿原则的前提下,在明确农民住房财产权内涵的基础上,估价机构同样可以发挥专业的作用,在宅基地征收补偿过程中,为集体土地所有权人、宅基地使用权人、农民住宅的所有权人提供专业的估价服务。

在农村村民自愿有偿退出宅基地的新机制中,估价机构可以为宅基地使用权人的有偿退出提供专业服务。

## 五、持续关注新的政策法规

修订《土地管理法》,从法律层面确定了



# 对土地估价报告质量的浅议

荆 莉 牟用吉

(河南光明土地房地产资产评估有限公司 郑州 450002)

**摘 要** 土地估价报告质量是评估机构的生命线。土地估价报告的估价结果应符合公开市场条件下的客观实际和合理、公平、公正。土地估价报告质量的审查和评定是必要的，国家审定机构做出的审定结果是公允、公平和实事求是的，做出了榜样。

**关键词** 土地估价报告质量 公允 公平 实事求是

《城镇土地估价规程》等估价规程，是从事土地估价行业的机构必须遵照执行的国家标准和规范，是判别土地估价报告质量的准绳。

在《城镇土地估价规程》中，对“地价”的定义表述为“在市场条件下形成的土地权利价格，包括在公开市场条件下形成的，一定年期建设用地使用权的权利价格，其空间内涵包括地表及地上、地下的一定范围，也可依据权属划分单独界定为地下空间使用权或空中使用权价格”。对“土地估价”的定义表述为“土地估价师根据估价目的和待估土地状况，遵循估价原则，按照一定的估价程序，在全面调查和综合分析影响地价因素的基础上，选用适宜的估价方法，对待估土地在估价期日的价格进行估算和判定的行为”。《城镇土地估价规程》对估价原则、估价程序、价格影响因素、估价方法、不同用途和不同权利状态下的土地价格评估均

予明确规定。

凡是从事土地估价的估价师和从业人员，均须认真学习、领会和贯彻《城镇土地估价规程》和其他相关规程及规定，但待估土地的状况千姿百态，加之从业人员对各规程和规定领会的程度不同，各评估机构出具的土地估价报告的质量有所差别。

人们曾有过在学校学习的经历，同一班的学生，所用的教材相同，授课的老师相同，但每次考试，不论是闭卷或是开卷，考试成绩仍会出现优、中、差。不过在学校的考试成绩会影响学生本人，一般不会带来社会经济影响，而土地估价则不同，估价报告的质量不仅是从业者的业绩，还负有社会、经济、法律责任，有高的风险度。依不同估价目的估算、判定出具的土地估价报告，如果不符合客观实际，不是客观、合理、公平、公正的价格，其后果或会导致国有资产流失，或致资不



抵贷,或致经济纠纷,给国家、社会、委托方和评估所涉及的各方造成损失或不良后果,受到法律制裁或经济赔偿,致而入狱和机构破产的例子是并不罕见的。因此,土地估价报告的质量是估价机构的生命线,必须高度对待。

土地估价报告的质量,最主要的是对估价对象所评估的价格是否客观合理。项目委托方使用的是评估报告中的价格数据,估价方提供委托方的是土地估价报告,不提供技术报告,即不提供价格数据是如何具体估算和判定的,评估价格所造成的后果是随后使用中才能显示的。为了促进和提高土地报告的质量,建立估价报告备案和抽查评审的制度是非常必要的。评审中一般从报告编制的规范性、逻辑性判别其质量,如果报告编制在规范和逻辑上尚好,那么即便估价从业者估算判定的价格不太客观合理,或许也可能得到较高的分数和被评为较高的级别。或许有的报告所估价和判定的价格基本客观合理,在委托方应用中没有造成不良后果,但在技术报告中出现较大的错误,得分落入末级不合格的级别,评审结果公布后或许会使评估方和委托方处于尴尬的境地。因此,将评审级别末级打分止于60分,不给予不合格评价等级,但对该级别内的机构给予足够的警示,令其切实整改,或许效果更好。

领会《城镇土地估价规程》对五种估价方法在不同用途评估中的选用的规定中,使

用“宜用”“不宜用”而不选用“准用”“不准用”的词汇,其意义是十分考究的。因为估价对象自身条件和周围影响地价的因素多姿多样,估价期日时周围市场在近三年内交易依据估价目的和影响地价的各因素周围市场的行情判定地价的区间后,有针对性地选取可行比较的市场案例,切实考虑域内周围的分割因素,如铁路等,选取适宜的估价方法,估算和判定符合客观合理的价格。评估从业过程中,或因有的项目地处偏远,市场交易案例少等原因,有些宜用估价方法不能用,不得已而选用规程中规定不宜采用的方法。出现这种情况一是从业评估者要充分说明原因,二是一旦此报告被抽查,评审专家可否给予必要的关注。

对国家和省级有关部门定期从备案库里抽取各机构的土地估价成果评审并公布的评审结果,各估价机构十分重视,因为它直接涉及评估机构的信誉,又常被作为委托项目单位招标的重要指标之一。相关部门选定的评审专家与被抽查的全国各地评估机构之间没有利害关系,在报告的随机抽选和报告评审标准的使用等方面体现了公允、公正和实事求是的原则,做出了榜样。

# 2019年1—11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—11月，全国房地产开发投资121265亿元，同比增长10.2%，增速比1—10月回落0.1个百分点。其中住宅投资89232亿元，增长14.4%，增速回落0.2个百分点（图1；表1）。

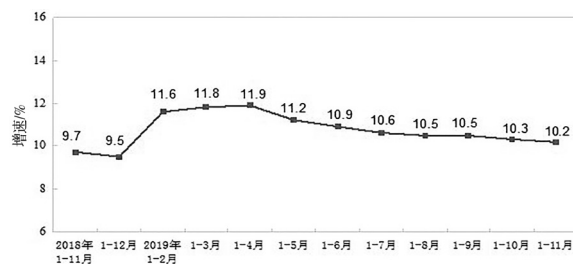


图1 全国房地产开发投资增速

表1 2019年1—11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	121265	10.2
其中：住宅	89232	14.4
办公楼	5556	2.5
商业营业用房	12117	-7.3
房屋施工面积/万米 <sup>2</sup>	874814	8.7
其中：住宅	613566	10.1
办公楼	36782	4.0
商业营业用房	99429	-2.1
房屋新开工面积/万米 <sup>2</sup>	205194	8.6
其中：住宅	151447	9.3
办公楼	6348	15.7
商业营业用房	17134	-5.0

续表

指标	绝对量	同比增长/%
房屋竣工面积/万米 <sup>2</sup>	63846	-4.5
其中：住宅	45274	-4.0
办公楼	2357	-9.7
商业营业用房	7481	-10.2
土地购置面积/万米 <sup>2</sup>	21720	-14.2
土地成交价款/亿元	11960	-13.0
商品房销售面积/万米 <sup>2</sup>	148905	0.2
其中：住宅	130805	1.6
办公楼	3176	-11.9
商业营业用房	8694	-14.1
商品房销售额/亿元	139006	7.3
其中：住宅	121706	10.7
办公楼	4556	-11.3
商业营业用房	9565	-13.5
商品房待售面积/万米 <sup>2</sup>	49221	-6.5
其中：住宅	22281	-12.6
办公楼	3695	3.9
商业营业用房	13198	-5.5
房地产开发企业到位资金/亿元	160531	7.0
其中：国内贷款	23013	5.5
利用外资	161	57.5
自筹资金	52511	3.7
定金及预收款	54482	10.0
个人按揭贷款	24395	13.9

1—11月，东部地区房地产开发投资63770亿元，同比增长8.3%，增速比1—10

月回落0.1个百分点；中部地区投资25102亿元，增长9.7%，增速回落0.3个百分点；西部地区投资27455亿元，增长15.3%，增速回落0.4个百分点；东北地区投资4939亿元，增长8.9%，增速回落0.6个百分点（表2）。

表2 2019年1—11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	121265	89232	10.2	14.4
东部地区	63770	46011	8.3	10.6
中部地区	25102	19469	9.7	14.3
西部地区	27455	20028	15.3	24.5
东北地区	4939	3724	8.9	13.1

1—11月，房地产开发企业房屋施工面积874814万平方米，同比增长8.7%，增速比1—10月回落0.3个百分点。其中住宅施工面积613566万平方米，增长10.1%。房屋新开工面积205194万平方米，增长8.6%，增速回落1.4个百分点。其中住宅新开工面积151447万平方米，增长9.3%。房屋竣工面积63846万平方米，下降4.5%，降幅收窄1.0个百分点。其中住宅竣工面积45274万平方米，下降4.0%。

1—11月，房地产开发企业土地购置面积21720万平方米，同比下降14.2%，降幅比1—10月收窄2.1个百分点；土地成交价款11960亿元，下降13.0%，降幅收窄2.2个百分点。

## 二、商品房销售和待售情况

1—11月，商品房销售面积148905万

平方米，同比增长0.2%，增速比1—10月加快0.1个百分点。其中，住宅销售面积增长1.6%，办公楼销售面积下降11.9%，商业营业用房销售面积下降14.1%。商品房销售额139006亿元，增长7.3%，增速持平。其中，住宅销售额增长10.7%，办公楼销售额下降11.3%，商业营业用房销售额下降13.5%（图2）。

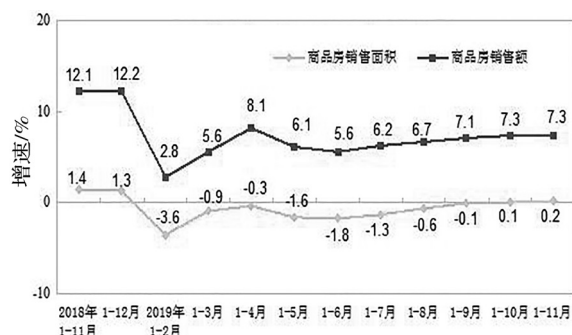


图2 全国商品房销售面积及销售额增速

1—11月，东部地区商品房销售面积58394万平方米，同比下降1.3%，降幅比1—10月收窄0.8个百分点；销售额73341亿元，增长7.1%，增速加快0.3个百分点。中部地区商品房销售面积42441万平方米，下降0.3%，1—10月为增长0.6%；销售额30314亿元，增长5.6%，增速回落1.2个百分点。西部地区商品房销售面积41238万平方米，增长3.8%，增速持平；销售额29943亿元，增长10.6%，增速加快0.5个百分点。东北地区商品房销售面积6832万平方米，下降4.5%，降幅收窄0.5个百分点；销售额5408亿元，增长3.4%，增速加快0.1个百分点（表3）。

表3 2019年1—11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 <sup>2</sup>	同比增长/%	绝对数/亿元	同比增长/%
全国总计	148905	0.2	139006	7.3
东部地区	58394	-1.3	73341	7.1
中部地区	42441	-0.3	30314	5.6
西部地区	41238	3.8	29943	10.6
东北地区	6832	-4.5	5408	3.4

11月末，商品房待售面积49221万平方米，比10月末减少102万平方米。其中，住宅待售面积减少92万平方米，办公楼待售面积增加15万平方米，商业营业用房待售面积增加4万平方米。

### 三、房地产开发企业到位资金情况

1—11月，房地产开发企业到位资金160531亿元，同比增长7.0%，增速与1—10月持平。其中，国内贷款23013亿元，增长5.5%；利用外资161亿元，增长57.5%；自筹资金52511亿元，增长3.7%；定金及预收款54482亿元，增长10.0%；个人按揭贷款24395亿元，增长13.9%（图3）。

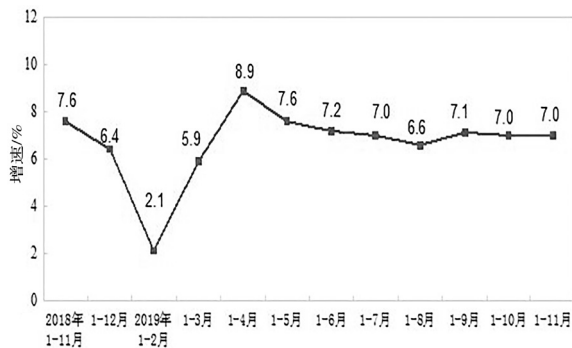


图3 全国房地产开发企业本年到位资金增速

### 四、房地产开发景气指数

11月，房地产开发景气指数（简称国房景气指数）为101.16，比10月提高0.02点（图4）。

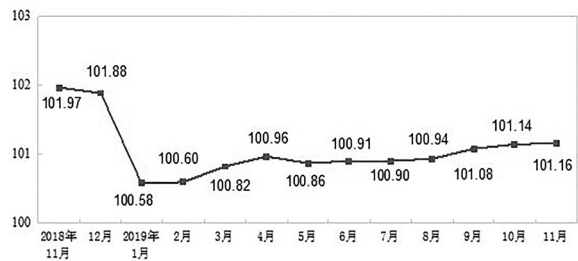


图4 国房景气指数

### 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）

# 2019年11月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

表1 2019年11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	101.7	105.4	144.1	唐 山	101.9	111.9	137.3
天 津	100.0	101.6	132.8	秦 皇 岛	101.0	113.6	147.5
石 家 庄	100.0	111.5	154.6	包 头	100.1	105.5	122.6
太 原	100.1	106.4	131.2	丹 东	100.5	109.2	127.6
呼 和 浩 特	101.5	117.1	149.2	锦 州	101.6	110.1	118.2
沈 阳	100.6	109.3	140.9	吉 林	100.8	110.2	133.7
大 连	100.2	108.9	136.3	牡 丹 江	99.9	106.7	123.2
长 春	101.0	109.8	136.8	无 锡	100.5	107.9	152.2
哈 尔 滨	100.6	110.2	142.4	扬 州	100.6	110.2	149.2
上 海	100.3	102.8	149.7	徐 州	100.4	111.4	155.5
南 京	99.9	104.0	153.5	温 州	100.3	104.5	120.7
杭 州	99.9	105.8	147.0	金 华	100.8	107.7	133.9
宁 波	100.0	107.8	138.3	蚌 埠	100.0	103.6	130.0
合 肥	99.7	104.1	160.5	安 庆	99.5	103.7	126.8
福 州	100.1	104.7	145.2	泉 州	100.1	102.3	115.1
厦 门	99.8	102.9	156.3	九 江	100.3	108.3	141.5
南 昌	99.4	103.9	140.3	赣 州	100.3	103.5	128.1
济 南	99.3	102.1	142.8	烟 台	100.6	110.8	141.0
青 岛	100.0	105.1	138.6	济 宁	100.5	110.8	134.9
郑 州	99.5	102.4	145.3	洛 阳	100.7	114.7	143.1
武 汉	100.8	112.2	159.5	平 顶 山	100.5	108.7	129.3
长 沙	100.4	103.9	144.9	宣 昌	99.6	102.7	130.5
广 州	99.5	108.1	156.8	襄 阳	100.8	110.8	134.1
深 圳	100.2	103.3	150.2	岳 阳	99.7	98.2	121.3
南 宁	100.3	113.9	150.4	常 德	99.8	105.2	128.0
海 口	99.7	109.2	148.1	惠 州	100.5	103.2	140.0
重 庆	100.5	108.4	142.1	湛 江	99.5	104.3	129.9

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	100.8	111.5	152.9	韶关	99.6	100.5	123.5
贵阳	99.5	107.5	147.0	桂林	100.3	107.6	130.2
昆明	100.6	112.4	147.7	北海	100.1	107.8	140.9
西安	100.7	114.7	168.5	三亚	100.4	104.8	152.0
兰州	101.1	105.5	126.3	泸州	99.6	99.7	121.7
西宁	101.3	114.2	134.7	南充	99.7	103.2	129.3
银川	101.9	111.9	127.2	遵义	99.5	104.7	128.3
乌鲁木齐	99.1	101.8	116.7	大理	100.8	116.7	147.1

表2 2019年11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 <sup>2</sup> 及以下			90~144米 <sup>2</sup>			144米 <sup>2</sup> 以上		
	环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
	上月=100	上年同期=100	2015年=100	上月=100	上年同期=100	2015年=100	上月=100	上年同期=100	2015年=100
北京	100.8	102.4	127.0	101.1	102.7	144.5	102.7	109.7	156.9
天津	100.0	101.0	139.1	99.8	101.6	132.1	100.4	101.9	129.5
石家庄	100.2	113.2	151.6	100.0	111.6	156.9	99.7	110.2	151.0
太原	99.9	108.8	137.2	100.2	106.3	132.1	100.0	105.7	127.8
呼和浩特	101.7	115.8	141.0	101.3	115.0	148.1	101.8	121.8	155.5
沈阳	100.9	107.6	140.4	100.4	109.3	141.1	100.5	112.3	141.5
大连	99.7	108.9	136.2	100.5	109.4	140.5	100.6	107.7	128.6
长春	100.9	110.3	143.7	100.9	109.1	132.8	101.3	110.1	134.5
哈尔滨	100.3	108.8	139.8	100.4	109.5	141.5	101.3	112.7	146.6
上海	100.1	103.0	153.1	100.1	102.8	149.2	100.6	102.7	148.9
南京	100.5	104.3	159.0	99.5	103.7	152.5	100.2	104.5	150.6
杭州	100.0	107.7	155.2	99.6	105.2	144.5	100.0	104.1	140.0
宁波	100.0	107.2	144.3	100.1	108.8	139.4	99.9	106.5	134.5
合肥	99.9	103.4	157.4	99.6	104.3	161.2	99.8	104.0	162.3
福州	100.2	104.6	141.5	100.0	104.2	142.8	100.2	105.4	150.5
厦门	99.3	98.6	150.3	100.0	104.9	160.4	99.7	102.6	153.7
南昌	99.6	102.1	142.2	99.2	102.9	138.5	100.0	108.6	144.9
济南	100.1	103.0	142.4	99.0	101.5	142.1	99.9	103.7	145.5
青岛	100.2	106.5	141.0	99.9	104.2	137.9	99.8	104.4	135.3
郑州	99.6	103.5	148.9	99.4	101.1	143.0	99.6	102.8	141.5
武汉	100.7	115.2	164.5	100.8	111.0	158.6	100.9	112.5	155.6
长沙	100.3	103.6	142.5	100.3	103.6	144.8	100.5	104.5	146.5
广州	99.1	109.1	161.4	100.0	107.7	155.2	99.2	108.3	156.9
深圳	100.1	103.8	149.7	100.4	101.2	148.0	100.2	103.9	152.7
南宁	100.4	112.5	151.5	100.2	114.8	149.5	100.2	114.8	150.1
海口	99.2	107.6	142.7	99.6	107.7	149.1	100.4	114.1	150.6

续表

城 市	90米 <sup>2</sup> 及以下			90 ~ 144米 <sup>2</sup>			144米 <sup>2</sup> 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
重 庆	100.3	110.1	149.0	100.5	107.2	138.5	100.8	107.8	137.3
成 都	100.8	111.8	154.3	100.8	110.2	150.1	100.7	112.9	154.5
贵 阳	99.3	106.5	149.5	99.6	108.2	147.6	99.3	106.6	141.7
昆 明	101.6	111.9	147.8	100.1	112.5	148.8	100.7	112.5	145.6
西 安	101.7	115.8	173.0	100.3	114.8	168.7	100.3	113.5	163.6
兰 州	101.3	106.7	131.1	101.2	105.4	125.1	100.7	103.7	121.7
西 宁	101.0	111.2	133.3	101.3	114.7	135.7	101.5	114.1	132.5
银 川	102.0	112.5	126.9	101.9	112.3	127.3	101.8	110.6	127.3
乌鲁木齐	98.3	102.4	116.7	99.1	101.7	119.3	99.4	101.8	109.5
唐 山	101.5	108.0	131.6	102.0	113.4	139.7	102.1	113.1	138.5
秦 皇 岛	101.2	112.5	146.8	101.1	114.5	150.0	100.5	111.6	139.3
包 头	100.3	105.3	126.9	100.0	105.7	122.2	99.9	104.9	121.0
丹 东	100.7	108.7	128.8	100.4	109.8	128.1	100.6	107.7	123.9
锦 州	101.6	110.5	116.7	101.5	109.8	118.6	102.2	110.9	122.6
吉 林	101.1	110.3	135.1	100.8	110.4	132.6	100.1	109.3	133.5
牡 丹 江	100.2	106.9	120.9	99.9	106.3	124.6	99.1	107.9	122.8
无 锡	100.5	109.8	162.3	100.6	107.2	152.6	100.4	107.9	144.2
扬 州	101.1	112.3	152.8	100.2	109.8	148.9	101.7	109.9	148.1
徐 州	99.9	113.9	159.1	100.5	111.1	155.4	100.5	109.9	152.6
温 州	99.7	104.1	119.0	100.4	104.3	121.6	100.6	105.0	120.7
金 华	101.2	108.5	138.3	100.3	106.9	134.4	101.2	108.2	128.8
蚌 埠	100.5	103.4	130.1	99.8	103.8	130.7	99.6	101.5	121.3
安 庆	99.4	100.2	124.1	99.6	104.9	128.3	99.5	102.5	122.9
泉 州	100.2	101.9	116.2	99.9	103.0	114.2	100.3	101.6	115.9
九 江	100.5	107.5	144.8	100.1	108.7	140.4	101.0	107.6	144.2
赣 州	99.8	104.5	128.5	100.5	103.0	126.9	99.7	104.0	132.7
烟 台	100.8	111.0	138.2	100.4	110.7	144.3	100.3	110.3	135.5
济 宁	100.8	108.3	134.0	100.5	111.4	136.7	100.5	109.9	130.9
洛 阳	100.7	115.2	152.0	100.8	114.7	142.2	100.5	114.0	139.0
平 顶 山	100.2	110.8	127.7	100.3	108.3	130.1	101.4	107.7	128.4
宜 昌	99.1	104.3	134.3	99.7	102.3	129.4	99.7	103.0	131.3
襄 阳	100.4	110.7	141.5	100.9	110.8	133.1	101.0	110.7	129.6
岳 阳	99.5	97.2	121.1	99.5	98.4	119.1	100.1	98.5	126.5
常 德	100.0	104.9	133.0	99.7	105.4	126.9	99.8	105.1	122.2
惠 州	100.1	102.4	140.8	100.4	103.8	139.9	101.0	102.8	139.6
湛 江	99.7	105.5	130.4	99.4	103.5	129.8	99.6	104.5	129.4
韶 关	99.2	100.1	123.5	99.1	101.0	123.7	100.5	99.7	123.0
桂 林	99.9	105.5	127.1	100.5	108.1	130.2	100.3	108.4	133.0
北 海	100.1	108.4	141.6	100.0	106.8	140.0	100.6	107.1	138.9
三 亚	100.6	105.2	153.2	100.2	104.5	152.9	100.2	104.7	148.7
泸 州	99.2	98.9	122.1	99.8	100.1	121.6	99.9	100.3	120.5
南 充	100.3	104.0	129.7	99.5	102.8	129.4	99.2	104.1	126.1
遵 义	99.8	106.8	132.3	99.6	104.4	127.0	98.6	102.9	128.8
大 理	100.7	117.4	149.7	101.1	117.0	150.7	100.7	116.1	142.7



表3 2019年11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	99.6	98.7	143.7	唐 山	101.8	114.7	130.3
天 津	99.9	100.4	135.0	秦 皇 岛	100.8	110.0	131.3
石 家 庄	99.8	101.5	126.6	包 头	100.5	105.8	113.0
太 原	99.6	104.5	129.9	丹 东	101.0	109.0	116.4
呼 和 浩 特	100.0	112.8	133.5	锦 州	100.5	104.6	103.5
沈 阳	101.3	110.1	128.8	吉 林	100.6	107.4	122.5
大 连	100.0	105.2	121.6	牡 丹 江	99.5	100.1	109.0
长 春	100.4	107.4	125.1	无 锡	100.3	108.2	147.6
哈 尔 滨	101.5	111.4	133.8	扬 州	100.4	104.6	128.6
上 海	100.0	101.2	139.5	徐 州	100.4	105.4	127.2
南 京	100.2	105.3	145.9	温 州	100.6	103.7	116.8
杭 州	100.0	102.9	144.3	金 华	99.5	101.1	120.7
宁 波	100.3	107.5	133.4	蚌 埠	100.3	104.4	125.0
合 肥	99.8	103.0	160.5	安 庆	99.8	96.4	118.0
福 州	100.8	102.1	128.8	泉 州	100.3	101.5	116.6
厦 门	99.8	104.6	140.8	九 江	100.5	106.3	129.4
南 昌	99.7	101.3	131.7	赣 州	100.8	105.3	128.6
济 南	99.4	98.7	129.5	烟 台	99.6	106.1	127.9
青 岛	99.2	94.6	126.9	济 宁	100.4	109.3	136.5
郑 州	99.4	97.4	129.2	洛 阳	100.7	109.2	127.0
武 汉	99.8	99.2	145.1	平 顶 山	100.7	106.8	121.2
长 沙	99.9	99.0	134.6	宜 昌	99.8	97.3	119.1
广 州	99.8	97.7	147.2	襄 阳	99.7	106.5	122.5
深 圳	101.4	106.4	161.1	岳 阳	99.4	98.4	112.7
南 宁	100.2	111.6	135.9	常 德	100.0	99.2	114.1
海 口	99.6	98.8	113.7	惠 州	100.3	102.8	134.3
重 庆	100.5	102.5	128.7	湛 江	99.6	97.8	111.5
成 都	99.8	101.1	117.5	韶 关	99.1	101.4	116.1
贵 阳	99.5	99.1	119.8	桂 林	99.8	105.3	112.1
昆 明	100.6	107.8	133.5	北 海	99.6	102.2	123.3
西 安	99.2	100.6	122.0	三 亚	99.8	101.6	120.0
兰 州	100.6	107.4	123.9	泸 州	99.8	99.5	119.5
西 宁	101.0	113.7	123.1	南 充	99.6	99.9	120.8
银 川	100.9	107.4	113.6	遵 义	99.7	98.1	114.7
乌 鲁 木 齐	99.5	102.8	124.9	大 理	100.5	112.6	129.3

表4 2019年11月70个大中城市二手住宅销售价格分类指数

城 市	90米 <sup>2</sup> 及以下			90 ~ 144米 <sup>2</sup>			144米 <sup>2</sup> 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	99.5	98.4	144.1	99.6	99.2	142.8	99.7	98.7	144.4
天 津	99.5	98.2	135.6	100.3	102.4	137.1	100.2	101.6	127.6
石 家 庄	100.0	101.3	127.0	99.6	101.1	125.8	99.8	103.3	127.8
太 原	99.9	105.0	131.3	99.4	104.1	130.9	99.3	104.0	125.4
呼和浩特	100.2	113.6	133.9	99.8	112.0	133.2	100.2	112.2	132.9
沈 阳	101.2	109.0	127.4	101.4	113.0	132.7	101.3	110.7	128.0
大 连	100.1	105.2	120.7	100.1	105.0	122.6	99.7	105.9	123.5
长 春	100.5	107.6	127.1	100.3	107.3	123.2	100.1	107.0	121.7
哈 尔 滨	100.8	109.1	131.0	102.0	113.3	135.0	101.7	111.8	137.2
上 海	99.8	101.5	139.7	99.8	101.5	140.0	100.5	99.7	138.3
南 京	100.1	104.9	135.2	100.1	105.1	148.6	100.4	106.5	161.8
杭 州	99.9	103.9	146.2	99.9	102.7	145.3	100.1	101.3	139.1
宁 波	100.5	109.1	135.7	100.2	107.4	134.0	100.0	104.6	128.0
合 肥	99.7	103.5	161.8	99.9	102.9	159.3	99.5	101.9	160.9
福 州	100.8	103.3	128.8	100.7	101.1	126.5	100.8	102.5	132.5
厦 门	100.1	103.9	142.9	99.5	104.3	138.7	99.9	106.1	141.9
南 昌	99.8	101.1	135.3	99.5	101.5	128.7	100.1	101.6	128.1
济 南	99.4	99.2	130.5	99.3	97.7	128.6	99.5	100.4	129.3
青 岛	99.8	95.0	127.5	98.5	93.8	127.3	99.4	95.6	124.5
郑 州	99.3	95.9	128.6	99.7	98.5	130.3	99.2	98.0	128.2
武 汉	100.5	100.6	150.2	99.2	96.9	141.2	100.0	102.1	144.7
长 沙	99.7	98.0	132.3	99.9	99.4	134.2	100.0	99.4	137.5
广 州	99.7	96.9	146.8	99.9	99.0	148.1	100.0	97.0	145.7
深 圳	101.6	106.6	164.5	101.4	104.2	153.8	101.1	109.3	164.8
南 宁	100.1	113.4	134.9	100.3	110.3	133.3	100.4	110.4	143.3
海 口	99.6	97.7	111.8	99.7	100.6	117.1	99.5	97.0	111.0
重 庆	100.4	102.6	128.8	100.4	102.4	130.9	100.9	102.9	122.4
成 都	100.0	101.6	119.6	99.7	100.8	115.4	99.5	100.5	116.5
贵 阳	99.5	97.7	117.7	99.6	99.8	119.2	99.1	99.3	124.6
昆 明	100.4	107.3	132.1	100.7	108.4	133.4	100.7	107.4	135.9
西 安	99.7	102.1	127.0	98.7	98.3	118.7	99.5	103.4	121.4
兰 州	101.0	105.2	123.2	100.6	109.7	125.7	--	107.6	122.4
西 宁	101.1	111.3	119.8	101.1	115.0	124.6	100.9	112.9	122.6
银 川	100.8	106.9	113.6	100.9	107.8	113.5	101.0	108.2	113.9
乌鲁木齐	99.2	102.6	124.2	99.9	103.0	126.3	99.3	102.8	122.2
唐 山	101.8	115.0	132.3	102.0	115.4	129.6	101.5	111.1	123.0
秦 皇 岛	100.8	109.1	131.6	100.9	111.4	133.1	100.0	106.0	121.9
包 头	100.4	107.3	112.3	100.5	104.7	114.6	101.0	105.3	109.4
丹 东	101.2	109.2	115.3	101.0	108.8	119.3	100.3	109.0	112.6
锦 州	100.3	104.8	104.6	100.7	104.8	102.1	100.3	102.3	101.6
吉 林	100.7	107.7	123.2	100.5	107.1	122.6	100.6	106.9	119.3
牡 丹 江	99.5	99.7	109.7	99.8	101.6	108.4	99.4	99.6	100.5
无 锡	100.3	108.1	148.7	100.1	107.9	146.2	101.0	109.0	149.3
扬 州	100.4	105.2	131.0	100.5	104.1	126.4	100.4	104.2	127.1

续表

城市	90米 <sup>2</sup> 及以下			90~144米 <sup>2</sup>			144米 <sup>2</sup> 以上		
	环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100
徐州	100.5	106.0	128.9	100.3	105.4	125.3	100.3	103.9	129.5
温州	100.2	107.3	125.1	100.8	103.2	116.5	100.9	100.9	109.7
金华	99.4	102.2	124.7	99.8	101.0	118.8	99.4	99.4	117.3
蚌埠	100.6	105.2	126.9	99.9	103.6	122.6	100.1	101.8	123.2
安庆	100.0	96.1	117.2	99.6	96.6	119.0	99.8	96.9	117.9
泉州	99.9	100.4	115.0	100.5	101.9	117.3	100.6	102.3	117.7
九江	100.6	105.7	131.8	100.3	106.7	127.5	100.9	107.5	127.1
赣州	100.9	106.7	129.8	101.1	105.1	130.1	100.0	104.4	124.9
烟台	99.6	105.5	130.2	99.6	106.4	126.3	99.5	108.1	122.8
济宁	100.4	109.1	134.4	100.1	109.6	137.9	101.2	109.0	137.9
洛阳	100.6	111.6	132.5	101.1	107.4	124.5	100.3	109.7	125.4
平顶山	101.0	106.9	118.1	100.5	106.9	122.3	100.7	106.3	124.6
宜昌	99.9	98.4	121.2	99.8	97.0	119.1	99.4	96.1	113.8
襄阳	99.4	107.0	122.7	99.8	106.1	124.0	99.6	106.8	116.7
岳阳	99.3	98.9	114.5	99.5	98.2	111.1	99.2	97.9	114.1
常德	99.3	98.5	114.1	100.6	99.8	114.1	100.5	99.0	114.0
惠州	100.3	102.8	136.8	100.2	102.6	133.0	100.8	103.2	134.2
湛江	99.8	96.0	109.1	99.3	98.7	112.4	99.7	100.4	116.1
韶关	99.5	98.4	112.7	99.1	102.3	118.7	98.7	103.4	115.8
桂林	99.9	105.5	113.8	99.7	105.1	110.5	99.9	105.2	111.9
北海	99.8	101.7	122.6	99.5	103.2	125.1	99.5	100.4	120.9
三亚	99.8	101.2	120.4	99.7	101.4	120.8	99.8	102.6	118.0
泸州	100.1	100.7	120.6	99.6	99.0	119.4	100.1	98.8	115.1
南充	99.6	98.9	120.7	99.5	100.9	120.8	99.5	99.3	121.4
遵义	99.7	98.3	116.3	99.6	98.5	114.6	99.8	96.4	110.9
大理	100.6	111.4	129.4	100.6	113.6	130.8	100.4	113.3	127.0

**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)

# 国家统计局城市司首席统计师孔鹏解读 11月商品住宅销售价格变动情况统计数据

## 商品住宅销售价格走势总体平稳

国家统计局发布了2019年11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、一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比各有涨跌，二三线城市涨幅与上月相同或回落

11月，各地坚持“房住不炒”定位，一城一策、因城施策，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，保障了房地产市场总体稳定。初步测算，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月扩大0.5个百分点。其中，北京、上海和深圳分别上涨1.7%、0.3%和0.2%，广州下降0.5%。二手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。其中，北京和广州分别下降0.4%和0.2%，上海持平，深圳上涨1.4%。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.3个百分点；二手住宅销售价格环比

上涨0.1%，涨幅与上月相同。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0.5%和0.3%，涨幅比上月分别回落0.1和0.2个百分点。

### 二、一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅略有扩大，二三线城市涨幅分别连续7个月和8个月相同或回落

初步测算，11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4.9%和1.0%，涨幅比上月分别扩大0.2和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7.9%和3.9%，涨幅比上月分别回落0.8和0.5个百分点，均连续7个月回落。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨7.0%和4.1%，涨幅比上月分别回落0.7和0.5个百分点，均连续8个月相同或回落。

（资料来源于国家统计局）

# 江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司



江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司始建于1993年，原隶属于江苏省国土资源厅，是江苏省权威的土地房地产评估专业机构。2007年改制更名为江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司。具备壹级房地产评估资质、全国范围内从事土地评估业务资质，为中国土地估价师协会A级资信机构。

公司可以从事包括上市公司在内的各类土地资产、房地产评估及土地利用规划、编制、设计、咨询业务，为房地产交易、抵押、租赁、税收、保险、诉讼、政府标定地价等各类经济活动提供价值依据及参考。

公司弘扬“仁义厚重、诚信合作”的理念，遵循独立、公开、公平、公正的原则，以雄厚的技术力量、健全的信息系统，竭诚

为用户提供专业一流的服务。

江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司董事长兼总经理肖阳，系中国土地估价师协会个人会员、江苏省土地估价师协会常务理事。具有注册土地估价师、注册房地产估价师资格，为英国皇家特许测量师学会（RICS）会员。

肖阳是历次国有企业改制上市项目土地评估总负责人，拥有丰富的重大项目组织协调经验，并且具备较强的研究能力。先后主持中国农业银行、中国银行、中国电信、中石化等上市公司江苏省部分地区的土地资产评估及土地产权处置策划工作。同时负责江苏省十余个市县的城地价动态监测、基准地价更新及农用地产能核算的技术工作。



## 长沙永信评估咨询有限责任公司

长沙永信评估咨询有限责任公司成立于1998年，是顺应国土资源部要求评估机构脱钩改制的精神而成立的土地评估中介机构，其前身为长沙市国土资源局二级机构长沙市地价所，1993年取得土地评估A级资质，是湖南省唯一从1993年至今连续被国土资源部授予A级土地评估资质（可在全国范围内执业）的以土地评估为专长的经济鉴证机构。公司于2005年成立了长沙永信评估咨询有限责任公司郴州分公司。系“一套人马、两块牌子”的长沙永信房地产估价咨询有限公司具有建设部颁发的房地产评估壹级资质。公司经营范围包括土地评估咨询服务，房地产

评估服务，地质灾害危险性评估，土地规划编制、咨询及可行性研究。

公司现有员工40余人，拥有一批从事相关评估和科研的高级专业人才，其中执业土地估价师22人（执业8年以上的土地估价师12人）、房地产估价师18人、会计师1人、资产评估师2人，具有中级职称21人，高级职称1人，现有5人为湖南省土地估价师协会专家库成员。

10余年来，长沙永信艰苦创业，锐意进取，坚持独立、客观、公正、公平、诚信、服务的原则，自成立以来完成了土地评估项目6000余个，包括土地协议出让转让、土地

“招拍挂”评估、土地抵押、企业改制、上市、兼并、破产等评估项目，积累了相当丰富的土地评估经验。

公司在基础研究方面取得了一定的成就，完成了长沙市土地利用总体规划修编，长沙、湘潭和郴州等地区的基准地价评估和更新工作，承担了历年



的长沙市城市地价动态监测工作，以及长沙、郴州等地区多个工业园区土地节约集约利用评价、农用地区片价等一系列基础工作。

长沙永信自成立以来秉承着“公正、公平、诚信、服务”的宗旨为成千上万家客户提供了优质的专业服务，体现了较高的专业水平和丰富的工作经验，获得了社会各界的好评。公司法人代表李昌军被中国土地估价师协会评为“十年耕耘，从业优秀”的土地估价师，被中国土地估价师协会评定为首批“资深土地估价师”之一。2004年长沙永信被中国土地估价师协会评为“成功机构”；自2007年至今，长沙永信评估咨询有限责任

公司入围了历年中国土地估价师协会开展的资信评级，并名列前茅。

公司地址：长沙市雨花区劳动东路238号长沙市国土资源局12楼（第一办公楼），邮编：410004

长沙市晚报大道长沙市国土资源局地产大厦6楼（第二办公楼），邮编：410016

公司网址：

<http://www.0731csyx.com>

联系电话：

0731-82190622（窗口咨询）

0731-82180958（传真）

0731-82180958/82190656/82182141



# 深圳市国策房地产土地估价有限公司



## 一、公司概况

深圳市国策房地产土地估价有限公司成立于1995年，是国内最早的专业房地产估价顾问机构之一，是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，广东省房地产估价师与房地产经纪人学会理事单位，广东省土地估价师协会理事单位和深圳唯一联络单位，深圳市不动产学会理事单位，广东省诚信示范企业，深圳市不动产评估企业诚信品牌，通过ISO9001质量管理体系认证。现已在北京、上海、广州、深圳、杭州、成都、佛山、东莞、惠州、河源、汕尾等地成立分支机构。公司经过多年发展，形成了完善的管理体系、风险控制体系、产品服务体系、专业技术体系，可为客户提供全国范围的专业估价及咨询服务。

## 二、公司资质

(1) 建设部房地产价格评估一级资质，可在全国范围内从事各类房地产估价业务；

(2) 中国土地估价师协会注册，中国土地估价师协会A级资信，可在全国范围内执业；

(3) 财政部资产评估资质，可在全国范围内执业；

(4) 房地产经纪资质，可在全国范围内执业。

## 三、企业文化

国策公司致力于为员工营造一个施展才华、愉快工作的平台，进而为客户提供高品质的产品和服务，打造全国性的估价咨询服务品牌机构。

企业愿景：成为中国最具客户诚信度和市场竞争力的专业估价咨询服务品牌机构。

企业理念：专业服务 创造价值

企业价值观：通过专业知识和创造性劳动，实实在在为客户解决问题，满足并超越客户的需求，在为客户创造价值的过程中，实现员工、公司和社会的价值。



#### 四、专业团队

公司长期关注知识管理，追求专业创新和专业团队建设，现已拥有一支近百人的专业人才队伍，其中包括注册房地产估价师、注册土地估价师、注册资产评估师、注册房地产经纪人、高级工程师、注册会计师、注册咨询工程师、造价工程师、经济师等高层次、多学科、综合性强的顾问专家团队。保证了公司各项业务的稳健发展和专业水平的不断提高。

公司长期致力于为客户提供专业的服务和产品。十余年来，依据客户需求和市场变化，不断创新，提升专业能力，探索新的服

务领域，已经建立起的房地产评估、土地估价、资产评估、投资顾问、营销代理、拆迁服务等多层次的综合服务体系，与各地金融机构、司法机构、各地政府、企事业单位等建立了长期良好的合作关系，得到了客户广泛认同。

地址：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16楼ABCDH座

电话：0755-83736996

传真：0755-83736913

邮编：518034

公司网址：<http://www.guocedc.cn>



## 《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！