



# 中国

内部资料 免费交流

## 不动产登记与估价

CHINA REAL ESTATE REGISTRATION AND VALUATION

主办单位 / 中国土地估价师与土地登记代理人协会

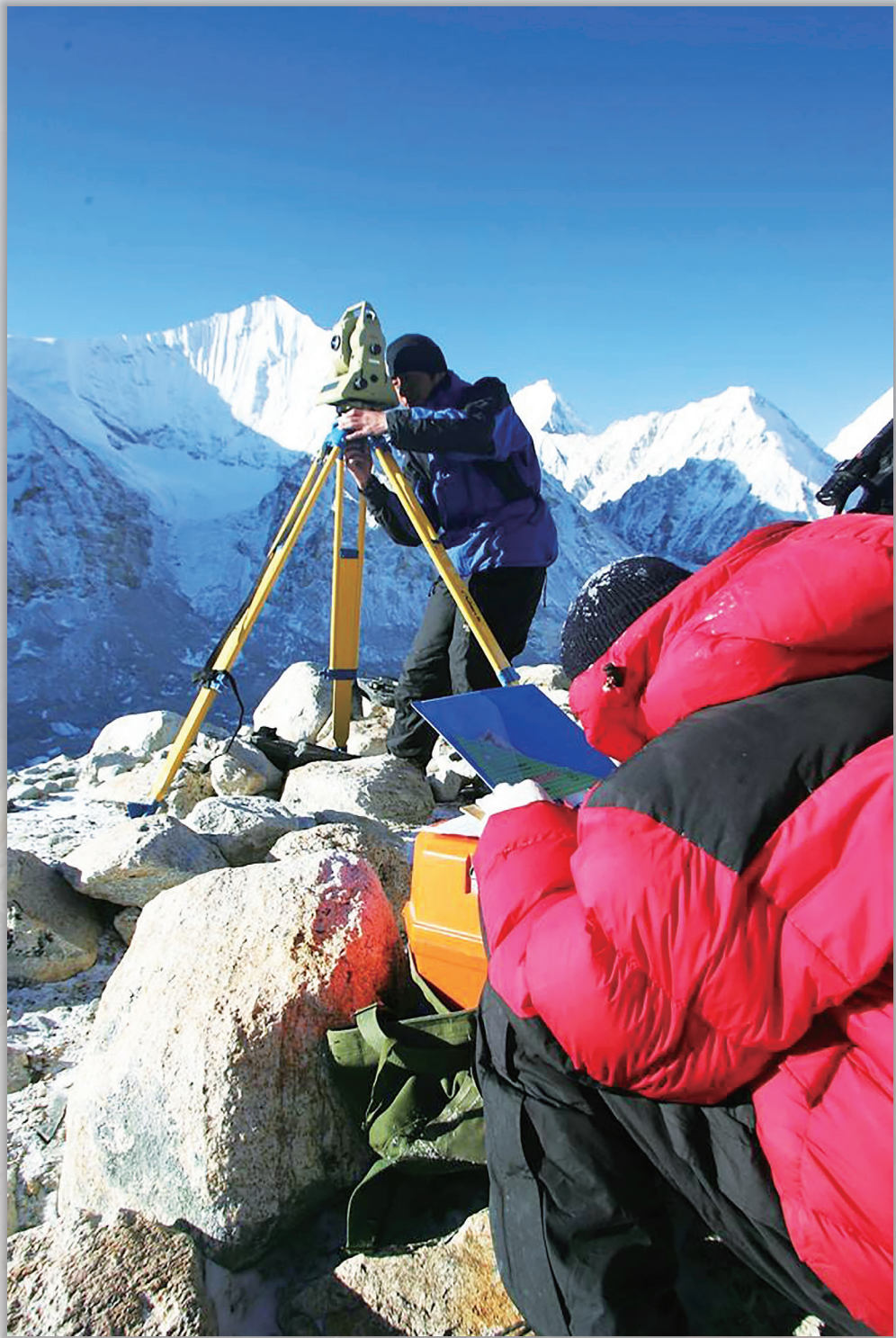
- 测绘在土地利用管理中的作用
- 我给布达拉宫做“体检”
- 不动产登记制度缺陷与代理市场缺失的思考
- 当兵无悔，军魂永存

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2020 / 08 / 总第304期

“8·29”全国测绘法宣传日





## 卷首语

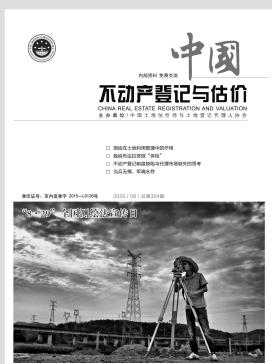
《中华人民共和国测绘法》是为了加强测绘管理，促进测绘事业发展，保障测绘事业为经济建设、国防建设、社会发展和生态保护服务，维护国家地理信息安全制定的法律。

《中华人民共和国测绘法》于1992年12月28日第七届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2002年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过修订。全国测绘法宣传日是每年的8月29日，由全国人民代表大会常务委员会于2002年8月29日设立。

测绘事业是经济建设、国防建设、社会发展的基础性事业。基础测绘是测绘事业的重要组成部分，是公益性事业，广泛服务于经济社会发展的各个方面。新中国成立后特别是改革开放以来，在党中央、国务院的重视关怀和有关部门的支持配合下，经过全国测绘工作者的不懈努力，我国基础测绘取得长足进展，建立和维护了国家测绘基准体系，测制和更新了国家基本比例尺地形图，建成了一批基础地理信息数据库，2020年5月27日我国测绘工作者成功实施了珠穆朗玛峰高程测量等重大基础测绘工程。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇二〇年八月



## 中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流  
2020年第8期(总第304期)  
(2020年8月刊)

### 《中国不动产登记与估价》编委会

顾问: 洪亚敏 杨国诚 杨于北 谢戈力  
主任: 王军  
副主任: 佟绍伟 周维纾 邹晓云 雒爱萍  
王庆泽 冯洪山 朱道林 刘占增  
杨金元 吴跃民 岳晓武 赵吉祿  
黄克龙 薛红霞  
委员: (按姓氏笔画排序)  
马子奇 王永伟 王继尧 韦丽春  
邓永忠 丘小春 兰海 刘瑞  
李俊岭 李胜胜 李菊香 李翔业  
吴芳 吴玲 邱斌 张天中  
张艺敏 张晓岭 张鑫 陈兴舞  
陈定主 周晓莺 胡育林 费思敏  
崔真凯 蔡少晖 廖平

### 《中国不动产登记与估价》编辑部

主编: 王军  
副主编: 鲍丽萍 朱文华 张延丽 贾晟东  
责任编辑: 孙国瑞

地址: 北京市海淀区大柳树路17号  
富海国际港1506室

邮箱: sgr@creva.sina.net

电话: 010-66561589

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: 2020年8月

印刷数量: 1200册

印刷单位: 北京地大彩印有限公司

# CONTENTS

## 目录

### 特别策划(全国测绘法宣传日)

- 01 测绘在土地利用管理中的作用
- 03 我给布达拉宫做“体检”
- 05 经历新疆阿克陶农村地籍调查确权项目

### 不动产登记

- 09 不动产登记制度缺陷与代理市场缺失的思考
- 15 自然资源统一确权登记面临的问题及对策探讨

### 行业人物

- 18 当兵无悔,军魂永存
- 22 一名退役军人的本色——记北京京港房地产估价有限公司总经理崔志敏

### 估价视点

- 24 制定征收农用地区片综合地价有关问题的探讨
- 28 土地遗留问题中估价实践与探索
- 29 关于建立铁路用地价格评估体系的研究

### 资源与生态

- 31 我国自然资源生态管理现状及国外的启示

### 地方协会

- 38 陕西协会召开第四次会员代表大会暨第四届换届大会
- 39 江西协会召开农用地和集体建设用地基准地价成本测算课题专家研讨会
- 41 陕西协会召开全省“双随机、一公开”监督检查座谈会
- 42 贵州协会学习讨论加强土地估价管理
- 44 江西协会评估机构服务收费成本测算工作小组开展调研
- 45 河北协会组织开展“全民健身、爱心公益”活动
- 47 众志成城抗灾情 爱心捐助暖人心

# 测绘在土地利用管理中的作用

湖北省地理国情监测中心 郭卓夫

在快速发展的经济社会中，土地既是重要资源，也是重要的资产。因此，在土地公有的条件下，严格土地利用管理有着十分重要的意义，既关系到维护土地关系和满足社会对土地的需求，也关系到保障人类与自然和谐共存、社会可持续发展。测绘在土地利用管理中起到了不可或缺的作用。

## 测绘成果的作用

### 1. 土地利用规划中的基础

以测绘理论为指导，利用测绘技术和设备，对规划区域内的山、水、林、田、湖、草，以及城乡各类房屋及构筑物，水利、交通、电力等基础设施及附属物，按规范进行位置、形状测量。对测量数据依相应数学法则进行转换，运用符号、注记等绘制成图。

规划技术人员以测绘所得图件、测量原始和衍生数据为基础，全面把握规划区域的地貌特征、各类地物分布状况、土地利用现状等信息，结合规划区域的土壤、气候、人口分布、生产效能等自然、社会、经济等要素，对规划区域进行整体分析、综合评价，从而达到合理布局、科学规划的目的。

### 2. 空间规划及国情监测中的平台

科学技术的快速进步推动了测绘技术

的迅猛发展。测绘工作中应用发展了百余年的模拟技术，借助于计算机技术的发展，经过短暂的数字化阶段，已经进入了信息化时代。测绘技术信息化改变了测绘成果形式和测绘服务方式。借助计算机强大的计算功能，测绘成果将会发挥更大的潜力和更大的作用。

空间规划是对土地用途的空间安排，是区域发展意愿在空间上的表达，也是区域空间发展政策的体现。国情监测则是对监测对象进行长期的周期性的测量，通过其变化规律分析变化导因、预测变化趋势、评估变化利弊。

以基础地理信息为平台，聚区域土壤、矿产、气候、人口、生产、教育、医疗等经济、政治、社会、文化、生态信息于一体，彻底改变传统的信息离散的局面，消除信息孤岛，实现信息融合、全面分析，科学评估各因素之间的关联性，达到空间规划的最优值。在监测方面，出具综合或专题监测报告，为政府或专业部门决策或政策调整提供参考。

## 测绘工作的作用

土地利用管理，环节多，内容全，工作

量大，政策性强，技术要求高。测绘工作主要是依法在确权登记、土地利用现状调查监测等方面提供技术支撑作用。

### 1. 确权登记

水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂、海域、无居民海岛、已探明储量的矿产资源等各类自然资源资产的所有权主体需要明晰界定，城镇、乡村土地使用权及经营权权属需要界定。

测绘工作就是依法根据调查终结信息，以国家大地控制网为依据，对各类权属界线实施测量。测定权属界址点坐标，计算权属面积，绘制丘图和宗地图，为上述各类权属登记、管理提供合法数据、图件。

### 2. 土地利用现状调查监测

土地权属依法获取，土地利用按规划执行。地表形态、土地的利用状态，受人类的生产活动、社会活动和自然因素的影响发生改变。

运用“3S”技术，通过“天上看，地上查，网上管”等手段，依法

对土地利用现状进行调查监测，快速、准确发现地表局部变化，并快速提供比较数据。其作用大致体现三个方面：一是及时判断是否存在超越“红线”、私搭乱建、改变用途等违法违规现象，为行政执法提供依据；二是及时分析判断是否有地陷、塌方、滑坡等地灾趋向，预估灾害损失，为赈灾避险提供依据；三是从经济角度看，可以通过历史数据比较结果评估土地利用效能，为调整政策提供参考。

以上从测绘成果和测绘工作两个方面粗略叙述了测绘在土地利用管理中的作用。随着对“两统一”职责认识的加深，在自然资源领域，测绘成果服务面将会有更大的拓展，引用新的测绘技术的步伐会更快，测绘工作的内涵也会更加丰满。



(上接第14页)

是谁是合格的第三方？要不要对第三方进行规范？法律法规还需要进一步规范。

能否打破旧的体制和观念禁锢，建立市场服务机制的关键在权籍调查市场化过程，虽然从目前形势看，权籍调查去行政化已成必然趋势，但传统部门利益关系的割舍还需要强大的外力来推动，不动产登记制度统一变革和行政“放、管、服”改革为此起到了

推波助澜的作用。权籍调查去行政化的必然结果是市场化，建立和完善权籍调查市场服务机制已是势在必行。

(本文系作者根据中估协“不动产登记代理市场化机制研究”课题研究中个人撰写主要内容辑要而成，在此感谢课题组成员对相关资料来源提供的帮助)

# 我给布达拉宫做“体检”

北京帝测科技有限公司 信泰琦

2016年夏，刚刚硕士毕业的我被公司委以重任，负责布达拉宫古建筑群精细化测绘与数字化项目。布达拉宫因依山垒砌，建筑体量巨大，内部结构极其复杂，且墙体裂隙等病害严重，亟待一次全面的“体检”工作，以廓清山体与建筑的关系、各单体建筑及地垄之间的结构关系，为布达拉宫古建筑群的数字展示、监测、科学研究等提供基础数据。唱着“坐上火车去拉萨”成为现实，“高反”是我一辈子都不想再有的体验。

布达拉宫房间数不清，布局错综复杂，再加上地垄，简直就是真实版的迷宫，一不留神就在里边转迷路了。



殿堂



地垄



布达拉宫精细化测绘工作

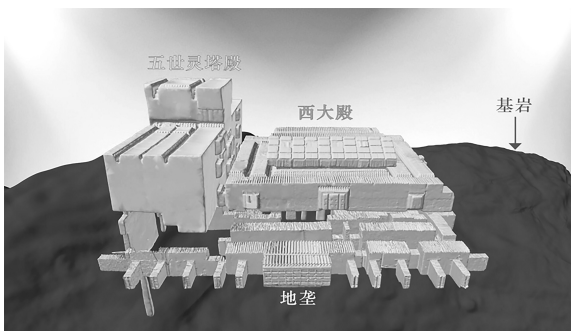
为了给山尖上的布达拉宫做一个完整的“体检”，我们的脚步踏遍布达拉宫的每一个角落，对布达拉宫的三维结构了如指掌。但是使数据更好地为文物保护服务，让其一目了然展现在大家面前，是我们的最终目的。

通过一年半的努力，我们完成了布达

拉宫三维数字化数据采集，以及部分建筑模型，得到了相关单位的一致好评，这既是对我们的肯定，也是我们砥砺奋进的动力。接下来的一年，将全面进入内业数据处理及应用阶段。能为布达拉宫保护奉献一点力量，是我一生的荣幸！



山洞所在红山山体的位置



五世灵塔殿、西大殿及部分地垄模型



西大殿内部模型

作为走出校门不久的年轻人，我能够负责布达拉宫的项目，是荣幸；作为文化遗产保护者，更是责任。



# 经历新疆阿克陶农村地籍调查确权项目

北京帝测科技有限公司 王明杰

2018年，新疆克孜勒苏柯尔克孜自治州“阿克陶农村地籍调查确权工作”全面启动。此前北京帝测科技公司在全国范围内各省（自治区、直辖市）已合作开展多个地籍调查确权项目，阿克陶地籍项目是帝测科技公司在新疆第一个土地调查确权项目。为促进公司地籍测量专项优势建设、进一步推广新疆市场，以优秀重点地籍项目建设为目标，对阿克陶地籍项目各阶段性任务进行重点推进，工作取得了积极成效。在当前形势下，阿克陶项目做好高质量加快验收工作，对进一步提高公司项目建设质量、优化项目供给结构与专业人才培养，对提升市场长期综合竞争实力，坚定帝测经营理念具有重要意义。



## 梦想起航

喧闹的夏日，阿克陶地籍调查确权项目如约起航。帝测公司处于转型升级新时代，阿克陶项目部铭记帝测使命：构建帝测平台，提供员工安居乐业；创造客户价值，赢取市场优秀品牌；致力空间信息，服务社会创新发展。项目坚持帝测新时代经营理念，立足市场，以新目标、新任务为导向，进一步提高思想认识和站位，为客户创造价值。项目内部以现有问题为导向，以保障员工未



来发展为方向，竭力突破管理现存阻碍，强力突破束缚，彻底舍弃项目管理中现存不良的风气和习惯。为此，项目领导曾多次召开会议并广泛组织领导小组、员工展开讨论，对项目管理体系、项目文化建设进行了完善，确立了有高度、凝聚人、符合公司发展定位的阿克陶项目文化管理理念体系。这标志着帝测企业文化在基层导向建设的成功，向高处和实处又迈出了重要一步。

阿克陶项目实施以来，在项目业绩、员工综合素质培养、员工福利待遇等方面做出了多项创新与提高，举办了不同主题、不同形式的项目活动及会议。阿克陶项目以帝测文化聚力融心，以实际行动为帝测文化塑魂。可以说，阿克陶项目文化建设是帝测这几年转型升级的基层表现，也是最突出的变现，是帝测艰苦创业、励精图治的真实写照，是帝测事业发展的历史见证，更是帝测适应时代勇于变革、破茧化蝶的光辉足迹。

## 工作研究与经验交流

随着国内GIS技术的成熟与发展，现代地籍逐步从图册向一体化的数据库方向发展。现在帝测科技公司对于地籍系统的研究进入了一个崭新的阶段，已经学习了解许多地籍信息系统并成功投入运行和使用，地籍管理部门事业日益向数字化方向发展。

传统地籍测量流程包括：①地籍草图综合测量；②权属调查；③地籍要素补测；④数据库建设。

现代地籍测量流程包括：①采用航拍影像图作为底图；②权属调查；③地籍综合测量；④数据库建设。

阿克陶项目采用综合法地籍测量，结合传统地籍测量并积极寻求最适合的地籍测量方法。传统地籍测量在前期必须做好控制测量和地籍基础碎步测量。项目以阿克陶倾斜摄影航片为测量底图，采用RTK布测地籍基本控制网和加密控制网，在地籍碎步测量中，以全站仪坐标测量作为主要测量方法，基本上避免了地籍要素补测和前期地形勘察同时，在项目测量过程中采取多种测量方法，分析界址点各种误差来源，选定主要测量方法减小误差。在处理倾斜摄影航片成果存在的大小位置变形等问题时，通过三维软件进行变形纠正，成果坐标差值完全符合地籍精度要求。

综合法地籍测量相对传统的地籍测量方法在成本和工期方面具有相当大的优势。



## 点赞空间——阿克陶项目全体测量人的精神花园

作为测绘人，要坚定自己的信念，在测量这条路上，如“朝圣者”般一步一步走下去，直到走不动为止。阿克陶旅途真实地记录了帝测人员的生活、工作和环境，抒发了帝测人员的情怀、意志和追求。帝测地籍测绘的先辈怀揣测天绘地梦，为祖国土地建设管理事业奉献了青春和热血。

现在，阿克陶地籍测量项目有这么一群新生代，他们不忘初心，砥砺前行，痴情地追逐着测绘人的梦想。他们在烈日下暴晒，挥汗如雨，为阿克陶项目垒起事业的长城。披星戴月归，晴天一身灰，阿克陶项目这些一线人员是最美的帝测魂。帝测科技理念在他们中间一直传递，从未停歇。



## 体验一线

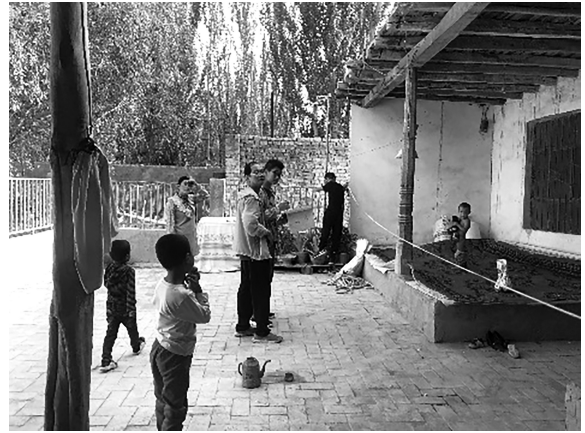
他们大学毕业后斗志昂扬，怀揣梦想，迈步社会，入职帝测测绘事业部门，从此奋斗在追梦的旅途中。在前辈的带领下，从北京出发，剑指祖国的最西端。经过河北、山西、陕西、甘肃，过凉州跨玉门关。玉门关前，春风难度，面对茫茫戈壁，任飞沙走石，心头执着于一份对梦想的温暖与和煦。跨越大半个中国，刚入职即纷纷奔赴测量一线，穿梭于村舍之间。锲而舍之，朽木不折；锲而不舍，金石可镂。

初来乍到，一切都是陌生的，到了测量现场，才发现书本上的理论测量照片跟自己



看到的一点也不像，而大学期间教学实习时在室外看到的理想测量仿佛根本就不存在。不会基本仪器操作，不会权调和地籍编录，不会用CAD和ArcGIS软件绘图……他们觉得自己什么都不会，陷入了一种深深的挫败感，感觉在大学四年里学习的知识苍白而无力。怎么办？是随着时间流逝去慢慢积累，还是主动找回时间从零开始，重新学习？

“长江后浪推前浪，一代更比一代强”。随着历史的长河不断向前推进，一代又一代帝测人不断努力向前，使帝测科技不断呈现新气象，闪耀新风采。阿克陶将是我们一辈子最美的青春年华和难忘岁月，也是



我们奋斗实现理想的地方，我们对这儿有着深厚感情和浓浓眷恋。现在阿克陶项目员工以敢为人先、追求完美的雄心 and 气魄，能别人所不能，并做到最好，助力北京帝测缔科技造数字生活，勘测宏伟蓝图。

（上接第44页）

农用地基准地价及集体土地评估服务成本构成及金额等数据进行了摸底收集，双方进行了分享交流。

6月30日至7月1日，工作小组先后走访了江西森博土地房地产评估规划测绘有限公司、江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司。

6月30日，工作小组听取了省协会行业自律委员会副主任、江西森博评估公司总经理黄森林分析了土地评估服务低价竞争等不规范现象所造成的影响，并介绍了森博公司关于集体建设用地及农用地基准地价的服务成本构成、所需费用及工作经验。

7月1日，工作小组听取了江西同致总经理丁川介绍机构发展情况及在省内已开展的

国有农用地基准地价评估的收费情况、成本构成及金额并分享了相关工作经验。

据了解，江西协会从2016年起开展了成本测算调研工作，也发布了收费指导意见，自然资源体制的改革后，有很多新业务课题存在空白，需省协会进一步完善指导意见。这次调研主要围绕江西省已开展的农用地基准地价及集体土地评估服务报告质量与成本相关情况进行先期走访、调研，后期还会到其他省市土地估价师协会及当地优秀土地评估机构进行学习考察，再到省内各设区市自然资源局回访，征得修改意见及同意，拟订最终的服务收费标准，以供政府和社会的参考。

（江西省自然资源评价评估行业协会 供稿）

# 不动产登记制度缺陷与代理市场缺失的思考

北京中鼎联合房地产评估有限公司 徐春荣 贺云海 刘 阳

**摘要** 本文从分析我国不动产登记制度实施过程中存在的问题入手，借鉴国外和我国台湾地区不动产登记制度成熟经验，总结归纳了当前我国不动产登记制度存在的五个机制缺陷，分析了问题的症结在于不动产登记制度缺失了不动产登记代理市场服务体系这一重要拼图，提出建立完善不动产登记代理制度的建议。

## 我国不动产登记制度运行中的问题

一是登记服务持续改善过程遇到“瓶颈”。政府优化营商环境过程中，各级不动产登记部门积极利用行政、科技等多种手段，简化登记流程，压缩登记时间，降低登记费用，登记效率和便民程度有了巨大改观。但是，随着时间的推移，登记机关以低廉的登记收费为社会提供超容量服务，登记费与服务内容之间的矛盾日益突出。目前能够实现快速便捷登记类型都比较简单，如抵押登记、房地产交易变更登记等，大量复杂权属、复杂空间结构等登记事项在登记时间压缩上还很难。如果长期以现有模式提供政府行政登记服务，即使登记机关使出浑身解数，也很难继续在群众满意度上取得更大突破，有的改革成果甚至可能出现回弹。不动产登记服务持续改善过程中出现“瓶颈”问题的原因，从根本上说并不是登记机构的问题，而是不动产作为个人和企业重大财

产，其登记法定程序和技术要求的复杂性本身造成的，实际上是缺乏为申请人提供登记市场服务辅导系统造成的。

二是各级登记机构人力资源匮乏，人才培养机制不健全。不动产登记由分散转为统一过程中，登记工作人员主要由原分散登记时从事各分类登记的人员转入合并组成。业务整合后，登记部门中复合型人才队伍跟不上业务变化发展的需要。特别是在优化营商环境改革的背景下，各地基层登记机关“件多人少”的矛盾十分突出。为此有些地方采取聘用或借用编外人员的方式缓解人员不足的压力，这一方式实施的同时带来较多问题。这些问题一方面暴露了不动产登记服务领域政府采购市场的缺失，另一方面暴露出我国不动产登记机关缺乏人才技术水平评价体系的漏洞。

三是权籍调查责任主体不明确，社会服务不规范。按照《物权法》《不动产登记暂行暂行条例》（以下简称《暂行条例》），

以及《国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知》（国土资发〔2015〕41号）和《国土资源部办公厅关于规范不动产权籍调查有关工作的通知》（国土资厅函〔2017〕1272号），权籍调查的组织实施主体从过去的政府登记机关转变成由登记申请人自行委托第三方机构完成。但权籍调查是一项专业性很强的工作，申请人一般是非专业人士，难以胜任复杂的权籍调查及其组织工作，必须要相应的专业人员提供帮助。当前很多登记机关采取了权籍调查前置的做法，即在需要权籍调查的登记事项中，先期指导申请人聘请权籍调查机构。但是，在这些前置的调查机构里往往只能见到测绘机构的身影，并没有专门从事权属调查和登记咨询的机构。众所周知，测绘机构不可能对权属调查程序及结果的合法性承担责任的义务，采用测绘技术服务过程替代整个权籍调查法律程序，存在严重的隐患。申请人自证产权过程中如何操作，目前没有具体的立法规范，也没有关于专业机构如何提供帮助的制度安排，权籍调查市场机构越位、错位开展调查现象普遍存在。

四是权属调查指界程序等缺乏第三方见证，司法证据效力或受质疑。过去行政机关本身具有独立性，组织权属调查无须独立第三方介入即可保证公信力和法律效力。但是按照现行登记制度申请人自行组织或聘请第三方权属调查，无论是交易真实性调查还是现场通知、指界、签字等程序环节，缺少

可信任的独立第三方证明，其成果资料的法律效力（作为司法诉讼证据的效力）无法保证。交易真实性可以通过要求交易双方同时到登记大厅现场认定（尽管这种方式给登记交易双方造成很多不便），但需要双方共同指界的权属调查第一现场失去见证或管控，其结果势必无法保证登记成果的真实。简化登记程序是为了方便群众，但绝不能以失去登记制度公信力为代价。

调查成果司法效力问题也存在于我国自然资源确权登记制度中。我国登记机关和国有土地（自然资源）所有权人代表都是自然资源主管部门，权属调查若也由自然资源部门下属单位完成，必然造成国有土地（自然资源）登记申请人和登记发证机构完全属于同一主体的问题，即使在实际操作中可能不是同一行政机关或法人单位，也是互相关联关系方，不具有可信独立第三方特性。一旦针对登记结果产生与集体土地所有权人或其他产权人之间的争议，此前的登记调查成果作为司法诉讼证据的效力或受到质疑。

五是登记审核过错赔偿责任过于集中，实际赔偿难以落地。《物权法》和《暂行条例》虽然都规定了关于登记过错赔偿责任条款，但仅原则性地规定了登记机关过错责任和申请人提供虚假材料责任，对造成登记错误责任的不同原因及其主体没有进一步区分，比如登记调查现场指界定界产生的错误，申请材料填写错误等没有区分责任主体，因而使得登记过错责任高度集中在行政

登记机关。

当前法律法规对登记审核责任边界尚没有明确界定，在司法实践中主要以《最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定》（法释〔2010〕15号）第十二条是否尽到“合理审慎职责”作为判定登记机构是否承担赔偿责任的标准。此规定过于笼统模糊，导致基层登记机关工作人员压力过大，登记审核成为高危高压工作。与此同时，因登记问题导致的行政诉讼案例逐年增多，登记机关败诉案例同步增加，地方财政不堪重负，登记错误过失赔偿在实际操作时难以落地。

### 国外及我国台湾地区登记制度借鉴

在注重登记公信力的权利登记制下一般都设有第三方社会中介服务机构，它们是不动产登记制度不可或缺的重要组成部分。

德国的公证人制度及其责任赔偿保险机制。德国《不动产登记法》规定了部分物权登记其当事人的合意必须经公证人公证，公证人工作包含查明登记簿、草拟合同、合同公证等。公证人对土地的转让过程负责，对双方的意思表示进行确认并负责起草买卖合同、出具买卖合同公证书、代理当事人在有关土地测量机构和法院进行登记等，还对土地交易中转让的价款进行托管和监控。德国公证前置的设置，保障了德国土地交易的安全性、稳定性，也分担了登记人员审核义务。

德国的赔偿责任分担机制是根据登记的错误原因不同，分为登记机构的原因、登记人员工作的原因、公证人员的原因、登记申请人的原因和混合原因五种责任赔偿情况。各责任主体（登记机构、公证人、登记机构工作人员）都购买了相应的商业保险，一旦出现错误赔偿，则由国家、保险公司、个人分别承担，以实现分散风险的目的，也建立国家赔偿基金和责任追偿制度。

日本拥有司法代书士制度。在日本，经纪人只完成交易撮合工作，而正式的法律手续，国家规定必须由司法书士进行代理。司法书士在登记前对与房地产相关的各种权利关系，即人、物、意图等进行确认，确保交易的安全。日本的司法书士在不动产交易过程中已从过去专门为政府官方提供辅助性服务的行业转化成为公民提供服务的具有公益性质的法务专业行业。司法书士作为房地产及法人登记注册的专家，可以高效地将多项工作集中到政府登记所的窗口，从而提高登记效率。

我国台湾地区建立“地政士”制度。台湾地区2001年通过了《地政士规定》，绝大部分土地相关登记由当事人委托地政士代为办理，登记机关通常只需进行形式审查。地政士承担了登记当事人身份审核、证明材料审查、签证等职能，而经具有签证资格的地政士签证的契约或协议，地政机关可减免部分核查内容，减少环节，极大提高登记工作效率。

《地政士规定》规定地政士“执业必归会”。地政士的“签证”业务是指证明土地及房屋买卖合同签约双方的身份为真实，“签证”业务可使当事人免办印鉴证明。地政士办理签证业务，因签证不实或错误，致当事人受有损害者，签证人应负损害赔偿赔偿责任；其未能完全赔偿之部分，由签证基金代为支付，并由“地政士公会全地区联合会”对该签证人求偿。《地政士规定》还规定公共土地的调查和登记申请可交独立执业并承担责任的“地政士”代理完成。

### 当前不动产登记制度缺陷分析

一是行政与非行政职责边界不清，调查和审核责任主体未明确区分。《暂行条例》第十六条规定了申请人负有提交登记资料的义务，登记机关只在“认为必要时”才对申请资料进行现场复核。法律没有要求不动产登记材料必须采取实质审查，法释〔2010〕15号文件第十二条规定登记机关只要尽到“合理审慎职责”义务就可以免除赔偿责任。据此，登记机关主要应当对窗口收件后的登记入簿和公示公告发证过程承担责任，对登记材料的真实性、准确性仅承担“审慎审核”的义务责任。窗口递交材料之前的调查过程和成果形成属于第三方权籍调查责任，均为非行政审核职责，应当设立相应的市场责任机制规范操作。

按照《暂行条例》和法释〔2010〕15号文件第十二条，登记机关并不是登记资料真

实性、准确性的第一责任人，登记申请人才是。然而申请人并非产权登记专业人士，对权籍调查程序和测绘规范等标准并不熟知，或者根本不了解，一般都无法自行承担权籍调查组织和产权成果认定汇集工作，若其无主观故意过错，法律不应追究其过失赔偿责任。客观地讲，只有亲临现场专业人员才能真正承担起登记材料真实、准确、合法的责任，明确现场责任人是控制和提高不动产登记质量的第一关键要素。笔者认为，迫切需要引入前置调查审查机制，引入专业服务机构对申请人和登记机关共同承担真实性、准确性、合法性的责任，合理区分调查民事责任和审核行政责任及其对应的不同主体，建立权籍调查现场责任人机制。

二是缺乏登记活动商事代理服务机制。按照依申请登记的原则，登记机构不负责协助完善产权手续，谁来为申请人提供产权专业服务呢？对此我国法律法规还留有空白。要求登记申请人递交的权籍材料，可能涉及的专业性内容很多，如法律问题、鉴证问题、权属调查指界、不动产测量等，如果涉及森林、海洋、地下空间等类型产权，则涉及范围会更广，因此不仅需要专业机构提供服务，而且可能需多专业机构合理分工协作。

当前很多地方实行了“调查前置”措施来解决登记发证过程中非行政服务缺位问题，但多数情况是采用测绘机构的测绘服务代替权籍调查整体服务。测绘机构本



身不是市场代理机构范畴，以测绘工程技术服务为主，一般不具有法律认定登记代理业务范围；而且权属定界和测绘由同一机构负责，出现权籍调查错误容易引发责任认定困难问题。此外，测绘机构隶属于测绘专业技术类管理，难以再接受权属调查审核业务双重管理。

申请人不仅由于专业知识欠缺需要登记代理商事服务，可能还会出于多种原因需要差异化的商事代理服务，比如时间不允许、不愿意学习过于复杂的登记知识等。但是目前在法律法规中缺乏对商事代理的规定和运作机制设定，没有提及或给商事代理留下任何操作空间。例如，《暂行条例实施细则》第十二条规定：“自然人处分不动产，委托代理人申请登记的，应当与代理人共同到不动产登记机构现场签订授权委托书，但授权委托书经公证的除外。”如果自然人委托的是有行业规范管理的专业不动产登记代理机构，则不应当要求双方到登记现场签订授权委托书或者公证，委托人甚至可以要求商事代理人提供上门验证，这样才能真正体现专业代理的便捷和服务价值。

市场商事代理服务和行政服务具有重大区别，前者可以是主动、专享、全面的服务，后者只能是被动、普遍、基础性服务。目前我国不动产登记过程中没有设立规范的商事登记代理机构，申请人无法享受主动、便捷、高效的登记政策咨询和代理服务。亟须建立具备规范管理的类似台湾地区“执业

必归会”的社会中介服务机构，为申请人登记过程中提供放心、高效、优质的商事代理服务。

三是缺乏调查现场指界和交易真实性独立第三方见证机制。1949年以前土地、房屋买卖是以“民签官验”的方式进行。中人除了帮助联系买主，还需在双方订立契约的时候作见证人，并在契约上签名画押，以使契约更具效力。这种中人见证的方式在过去保障了房屋土地交易的有效性，新中国成立后则退出了不动产交易舞台。

以前分散登记时代，我国房屋和土地调查由政府机构派人直接进行，政府机构本身就是第三方。实现统一登记后，申请人自行承担权籍调查义务，在只有产权关系双方当时人的情况下，引入可信任的独立第三方机构全程“见证”是保证调查程序合法性和调查成果真实性的有效举措。

我国的公证业务收费较高，目前在登记程序中有些事项公证时一直备受群众诟病。而权属调查过程重点在于证实当事双方合意的真实性和程序的合法性，并不一定需要采用严格复杂的专业司法公证程序，也不需要采用特殊技术鉴定手段，从便民利民简洁高效的角度考虑，更适合恢复我国古已有之的第三方中人“见证”机制，采取“民签官验”模式产生登记调查过程和成果的“见证”司法效力。

同样，在我国自然资源确权登记程序中缺乏“见证”机制，国家自然资源管理部

门及其下属机构既是运动员又是裁判员，如果适度引入独立第三方参与调查确权过程，将增强调查过程的公正性和成果的公信力，解决调查成果作为司法证据可行度受质疑的问题。

四是缺乏审核责任分担和登记过错赔偿分担机制。我国目前的不动产登记制度安排下，过错风险高度集中于地方政府行政登记机构。要真正落实建立起不动产登记过错赔偿制度，关键要减少实际工作中错误发生的概率，光有赔偿机制而没有降低错误发生概率的手段显然是不够的，单纯以减少登记机关审查责任降低赔偿风险是以降低登记可靠性为代价的，实不可取。必须要建立前置的调查审核责任分担机制，增加大量社会中介力量参与审核把关和第一现场审查，只有增加社会中介力量参与审核把关，把风险控制调查一线，才能真正提高登记的可靠性。审核责任分担机制又是赔偿责任分散机制的共生前提，有了前置审核责任分担机制后更有利于引入市场商业保险机制，建立行政机构保险、社会中介代理机构保险、个人职业保险和职业风险赔偿基金等组成的多层次综合责任保险机制，将高度集中的责任风险真正分散到多利益主体中。

五是缺乏登记人员资格水平评价机制。统一登记后，登记机关人员从各机关合并而成，人员专业性不统一，且有不少社会聘用人员协助，目前登记机关人才培养和选拔主要是依靠内部岗位培训机制，既无法统一评

价全国各地登记人员的职业技能水准，也影响建立登记人员职务晋升业绩考核标准，无法建立统一的职业后续教育制度，无法通过更广泛的渠道进行登记人才补充。要长期解决登记人才问题，必须要在吸纳大量社会人才参与登记服务的基础上，建立政府官员和社会人才统一的登记人员职业水平评价制度和后续教育培训制度。

### 问题症结是缺失了不动产登记代理服务市场体系

规范的社会中介市场服务体系是不动产权利登记制度下不可或缺的重要组成部分。上述种种问题及制度缺陷的起因，归根结底是我国不动产登记制度中缺少了市场服务体系的设计和建设，缺少了这块拼图，诸多问题和矛盾都会显现暴露。

事实上，当前我国不动产登记制度正朝着顺应服务市场化改革的方向发展，权籍调查去行政化已经成为趋势，并在已制定的相关政策中得到部分体现。例如，国土资厅函〔2017〕1272号文件规定，权籍调查由申请人委托第三方开展时，“申请人委托开展权籍调查的，应由申请人自行选择权籍调查单位，权籍调查费用由委托双方根据相关收费标准和规定协商确定”。该文件中关于权籍调查委托第三方开展的提法，为不动产登记代理机构及其业务存在提供了合法依据，也为权籍调查代理市场化协议收费开绿灯。但

（下转第2页）

# 自然资源统一确权登记面临的问题及对策探讨

北京京港房地产估价有限公司 王正海 崔志敏

**摘要** 自然资源统一确权登记是建立系统完整的生态文明制度体系的基础保障，对于建设美丽中国、落实绿色发展理念、促进自然资源集约开发利用具有重要的支撑性作用。随着《自然资源统一确权登记暂行办法》和《自然资源确权登记操作指南（试行）》的相继出台，自然资源统一确权登记现已在全国全面铺开，分阶段推进。本文以水资源为例对自然资源统一确权登记面临的问题进行分析，并探讨提出相应的对策，旨在为自然资源统一确权登记提供有意义的参考，促进自然资源的整体保护和可持续发展。

## 背景

2019年4月14日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》（以下简称指导意见），要求加快自然资源统一确权登记。2019年7月11日，自然资源部、财政部、生态环境部、水利部、国家林业和草原局联合出台《自然资源统一确权登记暂行办法》（以下简称暂行办法），要求建立和实施自然资源统一确权登记制度，推进自然资源统一确权登记法制化，对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂、海域、无居民海岛以及探明储量的矿产资源等自然资源的所有权和所有自然生态空间统一进行确权登记。同步印发的《自然资源统一确权登记工作方案》

要求，利用5年的时间基本完成全国重点区域的自然资源统一确权登记，之后通过对确权登记工作的补充和完善，逐步达到全国全覆盖的工作目标。

## 问题

权属、边界不明确。作为自然资源统一确权登记的基础，首先要界定全部国土空间各类自然资源资产的所有权主体，划清“四个边界”，即划清全民所有和集体所有之间的边界，划清全民所有、不同层级政府行使所有权的边界，划清不同集体所有者的边界，划清不同类型自然资源之间的边界。在推行自然资源统一确权登记实际工作过程中发现，产权归属、权利边界问题突出。现以北京市小中河通州区部分河段为例进行说明。

小中河发源于怀柔区的孙家史山和顺义区的李家史山交界地区，流经顺义区9个乡镇，至小葛渠村南入通州区。根据《民法典》的相关规定，矿藏、水流、海域，城市的土地以及法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地，属于国家所有。小中河流经河段通州区徐辛庄地区为集体土地，分别为北窑上村、王辛庄村、岗子村所有，该区域集体土地未被征收，土地性质仍为村集体土地，从法律层面上看河流的产权归属为国家所有，实际工作如何对该河流进行确权登记无有力的支撑。

同时，根据法律规定，不同等级的河道应留有相应的保护范围，按照有关法律法规，河道所有权为国有，集体土地所有权为集体所有。对于此河段，水务局指界提出“河堤堤肩外8米”内作为河道保护范围，禁止建设及占用。8米的河道保护范围，产权性质上是国有还是集体所有，如何界定？河道保护范围占用的集体土地属于村集体所有，村集体对其享有占有、使用、收益等权利，但根据《水法》，国家对水资源依法实行取水许可制度和有偿使用制度，这种权益交叉的矛盾在自然资源统一确权登记中该如何解决仍是一个未定事项。

从管理上来看，该河流水资源保护、水土保持和水生态保护修复等管理属水务局职权范围，对其进行改造、保护性开发等均为国家财政拨款，在所有权、使用权

和管理权“三权分置”的情况下，国家就投资权益如何行使，对自然资源资产产权制度和资源有偿使用制度的建设如何推进都需要进一步探索。

另外，由于河流属于线性地物，水流、水位等是动态变化的，随着时间的推移，其产权归属、权利边界等随之发生变化，产生边界交叉等情况，也会造成权属、边界不明确。

产权交易机制不完善，市场配置程度低。我国自然资源资产产权交易建设起步晚，市场机制不完善，公开、透明的自然资源产权交易市场尚未完全建立。自然资源资产产权交易的准入条件、竞争规则、交易程序和退出机制等不完善，市场配置程度低，如过度依赖行政干预手段，而忽视市场调节机制，将导致自然资源的价值不能充分发挥和体现，自然资源利用效率低下。

自然资源资产产权制度体系待进一步完善。现行的《暂行办法》仅适用于自然资源的所有权登记，对于其他登记权利类型并未延展。对于推进自然资源资产有偿使用制度和生态补偿制度改革而言，明确各自然资源的不同权利性质并建立配套的产权制度体系是非常必要的。另外，现实中因自然资源的属性和类别存在交叉，对自然资源尚未进行综合管理，多以分类管理为主，存在着权利交叉、缺位等问题，容易导致不同机

构部门之间处理自然资源问题时，出现相互推诿现象。

## 对策

明确产权归属，划清产权边界。通过立法明确自然资源所有权人的范畴，对所有权利人职责和权利进行清晰定义，有利于所有权人更合理高效地开展自然资源的利用和保护。根据我国当前社会发展形势，制定合理的自然资源划分和产权界定，可借鉴我国土地资源划分与产权界定的成功案例。在划分过程中，预留所有权代表行使主体、所有权代表行使内容等条款，划清全民所有、不同层级政府行使所有权的边界、有利于理清不同层级政府保护自然资源的权责。

研究建立全民所有自然资源资产委托代理制度。自然资源统一确权登记不是一次性调研行为，也不是简单的行政管理行为，需要建立动态监测和监管制度。从长远来看，自然资源统一确权登记仅依靠现有登记机构、人员配置、技术体系、财政支持难以满足未来的发展需求。建议建立自然资源资产委托代理制度，在不断完善自然资源资产产权制度的前提下，建立自然资源资产所有权的资源清单，明确委托代理行使所有权的资源清单、管理制度和收益分配机制。

进一步完善自然资源资产产权制度体系。为进一步完善自然资源资产产权制

度体系，首先，应推动自然资源资产所有权与使用权分离，加快构建分类科学的自然资源资产产权体系。坚持自然资源资产公有性质，区分自然资源资产所有者权利和管理者权利。根据自然资源资产产权多样化特征，分门别类建立起多样化的所有权体系。在自然资源的使用权上，引入国有、集体、私人等多元化产权，把政府的行政权与自然资源资产产权置于不同的制度安排中。

其次，应建立“两分”型所有权体制。按照是否具有可排他性、可竞用性和公益性需要，结合我国国情制定分级分类（简称“两分”）的权利清单，详细界定中央与地方政府以及地方政府之间的责、权、利关系，进一步明确不同类型自然资源所有者的主体责任、权力和利益。

最后，应健全市场化的产权交易制度。除了公益性的自然资源资产必须依靠国家权力来形成价格机制外，其他的自然资源资产应保证其产权流转顺畅，其价格由市场这只“无形的手”来调节，充分发挥市场配置资源的作用，推动建立统一公开的信息平台，利用价值规律，形成完善的市场交易价格体系。

**开栏的话：**土地评估行业发展多年来出现了许许多多的杰出人物和行业精英，为了反映行业人物精神风貌，同时结合中国人民解放军建军93周年，本刊第8期开始开设“行业人物”栏目，本期刊登了两名在土地估价行业奋斗多年的两位复转军人，一位是江西协会的会长高振华，另一位是北京京港房地产评估有限公司总经理崔志敏。我们希望全国土地估价师和不动产登记代理人行业涌现出更多的优秀人物。投稿邮箱：[sgr@creva.sina.net](mailto:sgr@creva.sina.net)

## 当兵无悔，军魂永存

江西省自然资源评价评估行业协会 高振华

“脱掉的是军装，脱不掉的是本色；转变的是岗位，不变的是军魂……”我是原5050部队五班班长，现任江西省自然资源评价评估行业协会会长。1927年的“八一”南昌起义打响了武装反抗国民党反动派的第一枪，宣告中国共产党独立领导革命武装和创建革命军队的开始。在建军93年之际，我再一次瞻仰八一起义纪念碑，不由庄严地举起了自己的右手，军旅生活历历在目……

### “小朋友，男子汉大丈夫，流血不流泪！”

幼学之年，母亲让我抱着一些鸡蛋和馒头去探望村庄十公里外正在务工的父亲。我沿着崎岖的山路踉跄地走着，突然间天黑了，一阵阵雷声轰隆隆袭来，雨滴滴答答地落下，我惊恐地抱着手里的干粮继续赶着路，时而在树下躲着雨。忽然，感觉脚下一

滑、身子一沉，整个人跌落进一个小泥坑。看着被泥水浸湿的衣服和陌生的四周，我不禁害怕且无助地哭了起来。驻扎在附近的解放军同志正好开着军车路过，赶忙下车把我扶了起来，关切地说道：“小朋友，男子汉大丈夫，流血不流泪！”随后，解放军同志将我安全护送到父亲面前。那军帽上的五角星、军车上的五星红旗和解放军离开时挺立如山的热血背影，是我投笔从戎的坚实动力！

### “振华，我的好男儿！”

1970年的冬天，我怀揣着军人梦，接受着祖国的筛选，初次踏上军列。还记得，应征入伍的那天，由于自己14岁刚出头，年龄尚小，身高、体重严格意义上还达不到军人的标准。为了能够入选，我大冬天喝了很大一勺凉水，只为了能增加自己的体重，从

而加大入选的概率。寒风刺骨，骑行去县城体检的路上时不时停下来对着冻得僵硬的手哈口热气。现在回想起来，当时当兵的决心是十分坚决的。入伍出发的那一天，亲友邻居们帮我们披红挂彩，敲锣打鼓欢送我们，唯有父母亲含泪不舍道：“振华，我的好男儿！”历经三天两夜的旅途，被一辆扎着军绿色篷布的军车接上。车队在县城短暂停留后，一路向东奔袭，水泥路是没有的，全是布满灰尘的泥土路，颠簸之外一片黄烟。十几辆军车列队跑起来还真有滚滚铁流奔战场的气势。

### **“这个‘三不够’肯定是要被退兵的。”**

穿上军装，心中油然而升起几分光荣、几分自豪，浑身增添几分威严、几分庄重、几分自信。这一身宽大的军装，穿在我的身上，我为自己欢呼，为自己喝彩，为自己骄傲，心中呐喊：“军人，我终于成为一名军人了！”却发现，部队是有“魔咒”的，走了14年的路，腿脚突然不会走了：齐步走，使傻劲，以至于顺胳膊顺腿也不知道；立正时，脚下无根，腰软腿弯，像一叶浮萍。由于我入伍时年龄才14岁，体重不足90斤，身高更是不到一米五，年龄不够，体重不够，高度不够，老同志们时常拿我开玩笑，“这个‘三不够’肯定是要被退兵的。”天将降大任于斯人也，必先苦其心志，劳其筋骨，饿其体肤，空乏其身……在新兵营的“快节

奏”生活里，很快我遇到了入伍后的第一个“难关”——瞄准射击。我因为先天的问题，很难同时做到闭上左眼、打开右眼，要么双眼都打开，要么双眼都闭上。再加上自身的“三不够”因素，开始我有些担心能否考核通过。指导我的教官察觉到我的“低气压”，几番询问后，耐着性子安慰我、教导我。我按照老兵的指导，每天晚上睡前，用唾沫涂抹左眼并用手掌敷着，坚持了一个月，在右眼打开的情况下，终于能将左眼睁闭自如，也能够瞄准射击了。当时，众多战友为我能解决这个难题感到高兴。那时是我第一次深深体会到“战友情深”这四个字，我们互相倾诉，彼此信赖。

### **“小鬼，我同你交换主席像。”**

不知不觉，三个月的封闭式“魔鬼”新兵训练营结束了，全团新兵集合列坐在操场上参加分配仪式。看着战友们一个个被分配到不同的连队，只剩我一人背着包坐在操场中间。当时我认为，可能就是要被退兵了，心情非常惆怅。如果被退兵，回到老家是件很丢脸的事情。我也对自己要被退兵这件事感到不服气、不服输。师首长走到我面前，看到我胸前的主席像，笑着对我说：“小鬼，你的主席像挺漂亮，能不能给我啊？”我立马回拒道：“这我父亲给我的，我怎么能给你呢？”师首长哈哈大笑，不死心地再问道：“那这样，你不肯给我，那我拿一抽屉的主席像与你交换这一个，你干不干？”见

我半信半疑的眼神，师首长将我带去了他的办公室，拉开抽屉，里面有大大小小的主席像。“怎么样，小鬼你换不换？”由于年龄尚小，我脑子里想的是住的地方没有柜子也没有箱子能存放这些主席像，急说道：“这么多给我，我也没有地方放啊。”师首长听到后更是开怀大笑，大概是觉得我这个小兵很有意思，说道：“那你就跟着我干吧。”第二天清早，老兵给了我一堆乱糟糟的零钞让我去买早点，殊不知这其实是对我的第一个考验——“廉洁关”。之前有正在接受考核的警卫员看到堆在手中的零钱，以为是没有数的，经不住诱惑贪污了一点。这也是对我的胆量进行测试，是否具备勇于牺牲保卫师首长的精神。经过几关之后我顺利成为师首长的警卫员。

### “同志们，冲啊！”

一天，执行完命令后在军营里稍作休息，看到一位老兵正在跟新兵津津乐道地讲着故事，好奇心使我凑了上去。故事是：当我们部队正在攻打济南的时候，济南城的地堡里不断有机枪往外射击，第一爆破组上前执行任务牺牲了，第二爆破组上前也牺牲了。此时团里一名叫孙瑞红的战士，抱着炸药包，背着倒在身边的战友尸体，匍匐前进至碉堡前。突然敌人的子弹打穿了炸药包，孙瑞红立马将其甩出去，没多久就爆炸了。此时他手里已经没有炸药包了，还是坚持匍匐前进，直接将头伸至碉堡里，由于头部被

烟熏得黑漆漆，同时粘附着夹杂着炮灰的灰泥巴，敌军万万没想到世界上还有这样不怕牺牲的人，以为是一个炸药包，就往碉堡外跑。他立马将机枪拖出来对着里面的敌军扫射，右手指挥着后方战友，大喊“同志们，冲啊！”不一会儿，这个阵地被控制住了。孙瑞红英勇顽强不怕牺牲的英雄事迹永远记在我心中，他那在危险关头处变不惊，在生死关头面前不顾个人安危的精神永远值得我学习，他的爱国主义精神更是在连队里竖立起一座永恒的丰碑，这座丰碑一直激励着我不断前行！

### “同志们，你们谁愿意去的举手！”

1974年的秋天，转眼我已从军四年，此时我是一名18岁的党员同志，个子也比刚来军营的时候高了。一次晚间大拉练奔袭，全程110里，连队总共130人参加，最后到达目的地的只有16人。甚至连连长指导员也在半路上累趴了下来。就在大家都精疲力尽瘫坐在草地上的时候，拉练训练的负责人说：“师里配备给我们连队的八一电台天线掉了，这使得我们无法与上级取得联系，需要一个人现在去把天线找到并装回去，同志们，你们谁愿意去的举手！”听完后，16个人，包括副指导员没有一个人举手。见到这个场景，军人的使命驱使我举起手来高喊道：“报告！我愿意去！”记得那晚天空下着细雨，我往回走了几里路，天黑得几乎什



么都看不清，当时也没有手电筒。正好路过炮团驻地，我走进去对里面的首长说：

“我们的天线掉了，天这么黑我实在是看不清，能否麻烦您借台军车打着灯让我找找天线。”历经四五个小时后，在一个泥巴坑里看到似“马尾巴”一样的东西扎在土里翘了起来，我下车挖出来仔细看。身上的军装被雨打湿，双手沾满泥土的我兴奋地喊道：“是天线！”拉练总结大会上，因为这件事情我在全军面前被通报表扬并嘉奖。

……

就这样，一名14岁的“新兵蛋子”在新兵连从懵懂年少的社会青年转变为合格军人。是军营，磨砺了我的意识；是军营，增添了我的胆识；是军营，锤炼了我的品格。一个崭新的战士形象站在人面前，立正，昂首挺胸，腰杆挺立；走路，虎虎生风，龙马精神。

从部队转业后的日子里，我时常会怀念部队生活，每日晨曦的军号声、口令声、装甲车轰鸣声、排山倒海式的拉歌声仿佛就在耳边；老兵在行军途中帮我背背包、提装备，将他抿着嘴喝省下来的饮用水分一半给我的画面仿佛就在眼前……虽然离开了军营，脱下了军装，但我的身体里永远留着军人的血液。中国军人，从南昌起义的硝烟中走来，二万五千里长征练就了他们钢铁般的意志和体魄；西柏坡诞生了决胜千里的雄韬伟略；三大战役的胜利摧毁了国民党反动派妄图统治全国的狼子野心。部队里“令行禁

止，使命必达”的军人精神、“雷厉风行，不拖泥带水”的行事作风、“战场上只顾完成任务，办法总比困难多”的思想一直驻扎在我心中，深入到从部队转业后的工作中去。例如：退伍之后仍旧在中国人民解放军预备役部队中，为部队提供地理测绘等相关信息服务并成功带领江西省测绘地理信息局成为全国表率，从全国排名第24名挤进全国第2名；在总参召开的全国性大会中，作为全国前三名的优秀省份向大会介绍军民融合工作经验；努力做好江西省自然资源评价评估行业协会工作，积极发挥协会桥梁和纽带作用，为政府当好参谋和助手作用，积极开展行业自律，帮助企业攻坚克难，主动服务社会、政府和会员，得到大家的一致好评；同时与部队保持密切关系，每年如期举行军民联欢会等。部队的精神与传统，熏陶、铸就了我的做事风格和行事作风。身为土生土长的吉安人，以毛泽东同志为代表的中国共产党人把马克思列宁主义基本原理与中国革命的具体实践相结合而培育的伟大井冈山革命精神也是我宝贵的财富。带着老一辈革命家的精神，结合新时代条件，坚持坚定执着追理想、实事求是闯新路、艰苦奋斗攻难关、依靠群众求胜利。我知道这种永驻在内心深处的八一军魂，是永不过时、永不贬值的人生牵挂，也是永不褪色的军人本色！

敬礼！我的祖国！敬礼！八一军旗！敬礼！中国军人！

# 一名退役军人的本色

## ——记北京京港房地产估价有限公司总经理崔志敏

荆 岗

“一颗红星头上戴，革命的红旗挂两边”。崔志敏，一个说话干事雷厉风行的人，曾是一名复转军人，尽管转业多年，但在部队养成的风格没有改变。经过多年的摸爬滚打，她现在是北京京港房地产估价有限公司总经理兼党支部书记，是北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会副会长兼不动产登记代理专业委员会主任。

“八一”建军节之际，对曾经历过军旅生涯的崔志敏说，是军人的素质造就了她。企业的成功与否，与领导者虽然有着一定的关系，但这并不是全部。作为机构的带头人，除需要具备专业知识，更需要有坚忍不拔的精神支撑企业创新发展。有了成绩要“居安思危”，遇到困境要“逆流”而上，昨天、今天、明天都将如此。

爱岗敬业履职尽责是崔志敏的一贯作风，以这些优良的品德，保持退役不褪色的本质，诠释着一名共产党员、退役军人的先进性。言传身教带领全体员工在疫情期间居家办公，坚守工作岗位，全员不减薪，并发起为全体员工每人购买20万元抗新冠肺炎

的专项保险，解决了员工的后顾之忧。企业也要讲人文关怀，爱兵如子不是一句空话，关键时刻要落实在行动上。

无论公司事务多么繁忙，崔志敏没有放弃学习。她懂得一个简单道理——学习使人进步。在市场打拼中崔志敏越来越认识到，今后的社会必将是法治社会，不懂法必将处处受憋，为避免在企业管理过程中不懂法而出问题，她通过自身努力，考取了法律专业（行政法）的硕士研究生，并以优异的成绩毕业，基本承担了公司内部的法律的咨询工作。

时至今日，她仍然保持着良好的学习习惯，利用点滴时间学习各项专业知识，不断增强自己的理论和业务能力。

把工作任务作为自己的使命。积极学习国家出台的系列新政。作为协会不动产登记代理专业委员会主任，对不动产登记代理工作有着自己的理解，随着《自然资源统一确权登记暂行办法》的公布，她深感肩上的担子更重了。自然资源产权制度的改革，对山水林田湖草的自然统一确权登记、评价与评估是自然资源资产管理的

现实需要，也是履行自然资源管理“两统一”职责的基础支撑。

不动产登记代理人能在优商环境大背景下发挥不动产登记机构（人）专业技能，适应和迎接自然资源统一确权专业整合工作。不动产登记代理人在自然资源统一确权登记过程中发挥专业技能，更好地服务于社会。

崔志敏认为，单一评估业务已经很难支撑机构的发展，企业发展应顺应市场

需求，只有紧跟改革步伐，抓住机遇，积极参与到自然资源产权制度改革的时代中来，才能专业人才尽之所用，努力延伸服务范围，充分发挥价值服务的专业作用。目前随着不动产登记职责机构整合全面完成，不动产登记将进入全面实施阶段，这对我们来说，正是专业服务行业发展的着力点。



疫情之下崔志敏（左二）与公司领导研究业务，分析后疫情时代的市场走向和发展趋势

# 制定征收农用地区片综合地价有关问题的探讨

吉林省红石土地房地产评估咨询有限责任公司 李宝玺 陈哲威 李 娜

**摘要** 为贯彻落实新《土地管理法》对征收农用地补偿规定，各地开展征收农用地区片综合地价制定工作，本文针对征收农用地区片综合地价与征地统一年产值标准异同及制定农用地区片综合地价制定中相关问题进行阐述及探讨，便于估价人员进一步开展征收农用地区片综合地价制定工作。

为贯彻落实新《土地管理法》对征收农用地补偿规定，根据《自然资源部关于印发制定征收农用地区片综合地价的指导意见的通知（征求意见稿）》（以下简称《指导意见》）、《自然资源部办公厅关于加快制定征收农用地区片综合地价工作的通知》（自然资办厅〔2019年〕53号）（以下简称《通知》）要求，笔者所在省依照《指导意见》、《通知》、《农用地估价规程》（GB/T 28406—2012）的相关要求开展征收农用地区片综合地价制定工作，在制定过程中遇到了相关问题，现就有关问题进行阐述及探讨，便于估价人员进一步开展该项工作。

## 农用地区片综合地价内涵

依据新《土地管理法》，农用地区片综合地价是指依据土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口及经济社会发展水平等因素，综

合测算的征收农用地的补偿标准（包括土地补偿费和安置补助费，不包括被征地农民社会保障费用，不包括地上附着物、青苗的补偿费）。

## 与征地统一年产值标准的比较

征地统一年产值标准和征地区片综合地价的目的是为征地补偿提供依据，直接为征地服务，即目的相同，主要存在以下不同。

**内涵。**征地统一年产值标准主要考虑被征收农用地的原用途、质量、农民对土地的投入、农产品价格及农用地等级等因素，在主导性农用地类别和耕作制度条件下，以前三年主要农产品平均产量、价格及相关附加收益为主要依据进行测算，即主要考虑农用地本身质量价格。征收农用地区片综合地价是征地农用地综合补偿标准，制定时要考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口及经济社会发展水平等多方面因素进行测算。要尽量采用

多种方法分析测算，合理确定一定区域范围内的统一征地区片综合地价，即考虑农用地综合价值。

**补偿标准测算方法。**征地统一年产值标准：征地补偿标准采用以被征收土地前三年平均产值乘以法定补偿倍数的办法，这种方法存在考虑因素单一、产值及补偿倍数偏低等问题，造成征地整体补偿水平偏低。征收农用地区片综合地价：综合考虑了征收农用地土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口及经济社会发展水平等因素。采用农用地产值修正法、征地案例比较法、基准地价还原法等方法，突破了原土地管理法规定的年产值倍数法。由于考虑多种因素和方法，有利于合理确定征地补偿标准，在一定程度上缓解征地补偿标准偏低的问题。

**补偿结果。**征地统一年产值标准：征地实际工作中不同地类、不同项目之间会存在征地补偿同地不同价，甚至差距悬殊的问题，造成被征地农民集体和农户心理不平衡。实行征收农用地区片综合地价后，在同一区片内，不同宗地的征地补偿标准相同，且不因征地目的及土地用途不同而有差异，确保了同地同价，实现补偿的公平性。

### 制定征收农用地区片综合地价应注意的相关问题

**资料收集问题。**征收农用地区片综合地价制定，需要以行政村为单元划定区片，

区片划分评价因子，如土地产值、人均农用地面积、农民人均收入、农民人均可支配收入及价格测算所涉及资料，都要详细到村，这些资料数据量大，且一般的统计资料中缺失。建议技术单位设计好调查表格后，政府组织乡（镇）、村主要人员，由技术单位人员对乡（镇）、村主要人员进行培训讲解后，让村主要人员填写收集，对收集不全的资料进行调研补充。

**区片的划定应注意的问题。**《通知》规定，征收农用地区片综合地价区片划定原则上以行政村为单元，不得打破行政村界线，确有必要的，可依据河流、道路等线状地物确定区片边界。因此，笔者认为一些特殊行政村单元，由于道路、地形、供求关系等某些因素使行政村界线内部土地价格存在明显差异，则可以依据明显线状地物、组界打破行政村界限划定区片。

**权重的确定问题。**征收农用地区片综合地价区片划定的评价因素、因子需要确定权重，同时在农用地产值修正法测算价格时，价格修正因素的权重需要确定，《通知》中明确均采用打分法确定权重，故建议两次权重确定一起进行，保证项目进度。

**测算方法应注意的问题。**《通知》规定区片综合地价测算方法主要包括农用地产值修正法、征地案例比较法、基准地价还原法三种方法。笔者认为除遵循《通知》中相关要求，还应注意以下问题：

一是农用地产值修正法。应注意：①农

用地价格测算应采用收益还原法，而不是农用地产值直接乘以农产品价格确定；②测算时用收益还原法测算农用地价格时，根据《农村集体土地价格评估技术指引》农用地年收益应该包括主产品收入和副产品收入及相关务农补贴等；③收益年限按照相关规定的应设定为无限年期；④确定农用地价格价格修正系数时，应通过不同区片因素对比标准化后，确定农用地价格修正系数。

二是征地案例比较法。应注意：①比较案例与区片地价的内涵的一致性，内涵不一致时，应对原征地案例价格进行处理后使用，如剔除政府支付的社会保障费用及地上附着物费用等；②应该注意征地案例的期日修正，应详细分析日期修正系数确定依据及过程。

三是基准地价还原法。应注意：①将城镇基准地价价格水平通过期日修正得到区片综合地价价格时点的城镇基准地价价格，再按照区片内不同用途现时的城镇基准地价、面积权重测算区片城镇基准地价；②按照这个思路确定区片内土地附着物补偿标准、土地开发费、土地增值收益、土地相关税费、利润等。

四是地类调节系数的设定。《通知》指出区片综合地价应与当前经济社会发展水平相适应，不低于内涵可比的现行征地补偿标准。同一区片内不同类型农用地的质量存在明显差异的，可以设定地类调节系数进行调节。笔者所在地区在区片综合地价制定过程

中为与原征地统一年产值过渡衔接，设置水田、水浇地等地类调节系数。但考虑到征收集体农用地过程好实施，防止部分农民因获取较高的征地补偿而人为去改造地类，最终通过缩小区片、提高征地区片价格等方式取消了地类调节系数。

五是国有农用地收回补偿标准确定。依据原《土地管理法》及《土地管理法实施条例》有关规定，征收农村集体土地补偿费用包括土地补偿费、安置补助费、青苗和地上附着物补偿费；其中，土地补偿费由土地所有者即农村集体经济组织所有，安置补助费用于安置被征地农民，地上附着物和青苗补偿费归其所有者所有。部分人员认为，因国有农用地为国家所有，故国有农用地收回补偿，只支付安置补助费、地上附着物和青苗补偿费。根据《国土资源部办公厅、农业部办公厅关于收回国有农场农用地有关补偿问题的复函》（国土资厅函〔2009〕850号），“收回国有农场农用地也应按照上述原则进行补偿，即将收回国有农场农用地的补偿分为土地补偿费、安置补助费、青苗和地上附着物补偿费，具体的补偿费用标准由地方自行规定，但应保持失地的国有农场职工原有生活水平不降低。”故国有农用地收回补偿标准可参照征收集体农用地区片综合地价确定。

六是农用地以外其他类型用地的补偿标准的说明。笔者通过搜集现有区片综合地价相关资料，了解到农用地以外其他类型用

地（如集体建设用地、未利用地）补偿标准，均参照征收农用地区片综合地价一定比例系数确定补偿标准，如集体建设用地征收补偿标准为征收农用地区片综合地价的0.5~1.0等，集体未利用地为0.2~0.8等。在此，笔者认为：已制定集体建设用地基准地价地区，集体建设用地征收补偿标准应参照集体建设用地基准地价确定；未制定集体建设用地基准地价区域，从土地属性等考虑，集体建设用地补偿标准应高于征收农用地综合地价。

### 集体农用地基准地价与征收农用地地区片综合地价的的关系

根据相关文件要求，目前各地逐步开展集体农用地基准地价制定工作，集体农用地基准地价与征收农用地区片综合地价均体现为农用地价格，但两者目的及内涵不同：

目的不同。集体农用地基准地价制定目的是建立集体农用地基准地价体系，充

分发挥地价政策的导向作用；为集体农用地流转使用提供价格依据；为集体农用地的宗地评估、地价管理和有关税费的确定提供重要依据，在此过程中不改变土地所有权，也不改变土地用途。征收农用地区片综合地价适用于行政区域范围内农用地的征收补偿，土地被征收后将改变土地所有权和土地用途。

内涵不同。从价值角度来看，集体农用地基准地价指的是农用地的经济价值；征收农用地区片综合地价是农用地征收的补偿标准，包括经济价值及其他价值。从权利角度来看，目前集体农用地基准地价包括集体农用地承包经营权（使用权）价格、集体农用地经营权价格；征收农用地区片综合地价是农用地征收的补偿标准，是农用地所有权价格。

因此，集体农用地基准地价价格总体水平应低于征收农用地区片综合地价。



（上接第43页）

“（一）要求被检查的单位或个人提供土地估价委托合同、土地估价报告及相关文件资料；

“（二）要求被检查的单位或者个人就有关问题做出说明；

“（三）进入有关土地现场进行踏勘。”

理由：这样修改才能承接第四十条（处理结果）“自然资源主管部门和土地估价行业协会应畅通举报渠道，对投诉、举报的调查处理情况，应当告知投诉、举报人。土地估价行业协会受理的投诉、举报，应在办结后5个工作日内报自然资源主管部门备案。”

（本刊通讯员 邹平）

## 土地遗留问题中估价实践与探索

湖北恒正行房地产资产评估勘测事务所 董家美

2016年，某地不动产登记中心成立并运行，房产登记与土地登记实行合并统一登记，暴露出有的不动产无法按规范登记，出现了大量的信访事件，社会不稳定隐患陡增，原因大多与土地有关，地方政府及主管部门将无法登记的不动产界定为“土地遗留问题”。为了切实解决群众的合理诉求，保障群众的合法权益，维护社会稳定，保障土地资产不流失，要求本着“尊重历史，正视现状，依法行政，履职担当”的原则，以维护群众利益为核心，妥善解决不动产登记中的土地遗留问题。笔者注意到各地都有这种情况。

土地遗留问题是什么问题？一是“违规”或“违法”用地，比如用地者违规改变用途或增加容积率或超用土地面积或未批先用；二是“忽视”登记，比如有的单位在过去集资建房或联合建房或企业变更分离等，未及时履行土地变更登记。其共性是用地者需要向政府补缴地价(出让金)；需要地价评估。

对于此类项目的估价，土地估价机构和土地估价师面临的是主管部门和相关当事人，提供的估价结果具有直面性和兑现性，是主管部门与用地者协议谈判的基

础。如何提供一个比较客观公正公平合理的补缴价格呢？

第一，做到“四个了解”。一是充分了解估价对象的背景；二是充分了解当地土地市场和房地产市场行情；三是充分了解当地的社会发展状况；四是充分了解当地党委和政府及主管部门对土地遗留问题的处理意见和对估价的指导意见。这是补缴地价评估的前提。

第二，注意“三个结合”。一是估价的合规性与合理性(实际情况)相结合；二是在估价中定量分析与定性分析相结合；三是估价结果与当地的社会经济发展状况相结合。这需要估价人员的综合判断能力，而不是简单的数字计算。

第三，把握“三个指标”。就房地产开发项目而言，评估地价无论采用哪种(几种)估价方法，都可以归结到三个指标：一是房屋销售的平均价格，二是单位楼面地价，三是地价房价的比例。如果把握住这三个指标的客观性，估价结果必定是公平可信的。

第四，力求“四个能够”。一是估价结果能够对主管部门起到重要的参考作用，

(下转第37页)



# 关于建立铁路用地价格评估体系的研究

北京中地华夏土地房地产评估有限公司 鲁丹

铁路用地数量多、价值高，土地类型丰富、多元化，创建一套符合铁路实际的土地评估体系，是开展土地授权经营的形势需要，有利于显化土地资产价值，降低铁路企业负债率。创建铁路用地评估价格体系，准确反映铁路用地价值，对提高铁路用地集约化经营效率，放大国有资本功能，更好激发企业活力动力具有重要意义。

铁路土地种类繁多，与土地市场常见的商业、住宅、工业用地不同，很难直接判断其价格与三类典型用地价格的关系，不能简单参照工业用地进行评估，否则会造成国有资产流失。

## 建立多元化铁路用地价格评估类别

铁路用地多为划拨，土地用途特殊、区域跨度大，周边开发程度不同，现状种类繁多，根据铁路用地特点，结合土地用途，在铁路用地价格评估体系创建和工作实践中，将铁路用地概括划分为客运车站用地、货运车站及区间线路用地、辅助生产用地和非生产用地4个评估类别。

## 创建多元化铁路用地评估方法模型

依据国家标准《城镇土地估价规程》

(GB/T18508—2014)，结合铁路实际，建立符合多元化、跨省市铁路用地特点的评估方法模型。

## 建立铁路用地市场比较法模型

铁路用地无法在公开市场上直接找到交易案例，因此铁路用地市场比较法模型是将铁路用地进行用途转换，采用转换后用途的市场交易案例，根据市场替代原理，对类似土地的成交价格作适当修正，以此计算出待估铁路用地价格的方法模型。

(1) 客运车站一般位于城市中心区域，其土地用途最有可能转化为商业，可参照商业用途进行评估。

(2) 货运车站及区间线路用地一般位于城市郊区或农村，其土地用途最有可能转化为工业，可参照工业用途进行评估。

(3) 辅助生产用地和非生产用地中，有些宗地如生产办公、酒店等倾向于转化为商业用途，有些宗地如仓库、修配厂等则偏向转化为工业用途。因此，在实际评估中，这两类用地需要根据宗地情况具体分析，再选择合适的评估模型。

### 建立铁路用地基准地价系数修正法模型

铁路用地基准地价系数修正法模型是根据宗地所在行政区域最新的同类（或相近）用途土地基准地价，确定待估土地的级别和地价修正系数，进行估价期日、容积率、土地使用期限等修正后得出土地价格的方法模型。该模型在应用时，对于基准地价的发布时点有不超过3~6年的限制，且对于位于基准地价覆盖范围以外的铁路宗地，评估时还需要进行土地级差修正。适合货运车站用地、区间线路用地、部分辅助生产和部分非生产用地的评估，也是客运车站用地的备选评估方法之一。

### 建立铁路用地成本逼近法模型

铁路用地成本逼近法模型是以土地取得费和土地开发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增值收益来确定土地价格的方法模型。在具体运用中，土地取得费需要按照所处城区内、城区外的位置不同，确定土地取得成本是征地成本还是国有土地拆迁征收成本。铁路用地成本逼近法评估模型比较适合交易案例稀少、流通性差的货运车站用地、区间线路用地、部分辅助生产和部分非生产用地的评估，也是客运车站用地的备选评估方法之一。

### 建立铁路用地收益还原法模型

铁路用地收益还原法模型是在估算铁路用地未来每年预期收益的基础上，以一定的还原利率，折算为评估期日收益总和的一种方法模型。可以通过调查与待估铁路用地属于同一区域的国有土地租赁和租金水平来间接计算。铁路用地收益还原法评估模型比较适合客运车站用地和部分具有预期商业性质的辅助生产和非生产用地的评估。

### 选择两种模型开展铁路用地价格评估

一宗土地，原则上需要选择两种适宜的评估模型进行评估，通过相互验证，确定最终宗地单价。在客运车站用地和部分具有商业倾向的辅助生产、非生产用地的评估中，一般参照商业用途进行评估，选择市场比较法模型、基准地价系数修正法、成本逼近法、收益还原法模型。区间线路用地和部分辅助生产、非生产用地评估，一般参照工业用途评估，采用基准地价系数修正法、市场比较法、成本逼近法模型。

土地评估是一门政策性和专业性较强的应用科学，铁路划拨土地的评估更是评估行业的痛点与难点。该价格评估体系为全面深入推进铁路改革发展作出了探索，取得了较显著的经济效益和社会效益。

# 我国自然资源生态管理现状及国外的启示

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司 厉亚楠 高庆军 张 萱

**摘要** 我国自然资源生态统一管理尚处于起步阶段，现阶段在总结经验发现不足中，借鉴国外生态管理经验，在政府服务职能、立法和监管体系、管理机构、资源资产评估等方面提出建议，以推进科学全面的自然资源生态保护体系的建立。

我国属资源大国，总量丰富，但由于人口众多，加上资源浪费、污染破坏、管理不善等原因，人均不足。自然资源过度开发导致生态环境破坏、水土流失、空气污染等生态问题突显。国外的发展历程表明，先开发后保护的工业化道路是伴随经济发展与生态保护最终和谐共生的认知过程。

2018年3月自然资源部成立。绿色发展理念是以低耗能和生态环境破坏代价最低来实现经济的高质量发展。自然资源生态管理既是我国改善生态问题的迫切需求，也是我国实现生态文明建设的必经之路。

## 我国自然资源生态管理成果

随着我国经济发展进入新常态，不再追逐以牺牲环境为代价的粗放式经济，生态环境保护及改善日益受到政府及社会的高度重视。我国自然资源生态管理成果主要体现在四个方面：

一是形成了一批重要制度性成果，指导性作用突显。近三年来出台的主要文件有《自然生态空间用途管制办法（试行）》、《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》、国土资源部等五部门《关于加强矿山地质环境恢复和综合治理的指导意见》、《国务院关于加强滨海湿地保护严格管控围填海的通知》等。这些成果对我国自然资源的生态管理具有指导作用，为后续的生态管理奠定了坚实的基础。

二是划定了生态保护地和生态红线。目前已有超过180个国家和地区参照世界自然保护联盟（IUCN）的自然保护地分类体系划定了本国或地区的生态保护地范围，世界自然保护联盟（IUCN）成立于1948年，首批列入全球绿色名录的自然保护地共23个，中国有6个保护地入选。即陕西长青国家级自然保护区、湖南东洞庭湖国家级自然保护区、安徽黄山国家级风

景名胜区、吉林龙湾群国家森林公园、四川唐家河国家级自然保护区和黑龙江五大连池国家级风景名胜区。

自然资源部提出《自然生态空间用途管制办法（试行）》，对自然生态空间用途进行有效管制，严格控制各类开发利用活动对生态空间的占用和扰动，科学规划、统筹安排荒地、荒漠、戈壁、冰川、高山冻原等生态脆弱地区的生态建设。在具有重要水源涵养、生物多样性维护、水土保持、防风固沙、海岸生态稳定等功能的生态功能重要区域，以及水土流失、土地沙化、石漠化、盐渍化等生态环境敏感脆弱区域设立生态保护红线，保障和维护国家生态安全的底线和生命线。

三是建立了国家生态空间动态监管信息平台。国土资源部、国家发展改革委、环境保护部、住房和城乡建设部会同有关部门，在现有工作基础上，整合建设国家生态空间动态监管信息平台，充分利用陆海观测卫星和各类地面监测站点开展全天候监测，及时掌握生态空间变化情况，建立信息共享机制，并定期向社会公布。建立常态化资源环境承载能力监测预警机制，对超过或接近承载能力的地区实行预警和限制性措施。

四是试点地区统一确权登记取得进展。据自然资源部官网消息，截至2018年

10月底，我国自然资源统一确权登记试点取得积极进展。12个省份、32个试点区域共划定自然资源登记单元1191个，确权登记总面积186727平方公里，并重点探索了国家公园、湿地、水流、探明储量矿产资源等确权登记试点。各试点地区以不动产登记为基础，以划清全民所有和集体所有之间的边界，划清全民所有、不同层级政府行使所有权的边界，划清不同集体所有者的边界，划清不同类型自然资源的边界等“四个边界”为核心任务，以支撑山水林田湖草整体保护、系统修复、综合治理为目标，按要求完成了资源权属调查、登记单元划定，确权登记、数据库建设等主体工作，探索出了一套行之有效的自然资源统一确权登记工作流程、技术方法和标准规范。

### 我国自然资源生态管理存在的问题

我国自然资源分布广泛，种类复杂，涉及人口众多，在自然资源生态管理中也遇到了一些问题：

一是自然资源资产底数不清、工作存在重复和交叉。自然资源部成立时间较短，集中统一管理尚在建设中。长期以来，由于自然资源实行分头管理，导致调查监测在对象、范围、内容等方面存在重复交叉以及调查结果相互矛盾，各类自然

资源调查标准和数据受部门管理体制和方式的影响，存在标准不统一、权属不清晰、空间交叉重叠甚至相互冲突的问题，尤其是在耕地、林地、草地、滩涂等数据上，交叉重叠问题比较突出，对统一编制空间规划及各类规划、权属管理等带来障碍。

二是自然资源资产的配置由政府主导，市场化程度较低。产权的流转是自然资源管理的重要内容，建立完善的产权流转市场是自然资源管理的关键。自然资源产权交易在我国发展的历史还不长，交易主体不够丰富，相关机制和市场还有待完善。资源产权配置多为管理者主导，市场化程度较低导致自然资源利用结构调整迟缓。政府把自然资源无偿或低价划给企业使用，资源开发利用缺乏客观性，难以通过市场数据反映其合理性。

三是法律法规及监管体系不健全。我国相继出台了一系列涉及自然资源管理方面的法律法规条例，但立法层面缺乏对自然资源整体性和综合性开发与保护的相关法律，且出台的法律法规条文比较空洞、笼统。

我国生态监测起步较晚，监测体系不成熟，自然资源生态管理尚缺乏有效的监督管理体系。我国早期发展追求经济效益而忽略了自然资源的生态调节机制，对生态环境造成了破坏，环境保护需要建立常态化

监管机制。另外，宣传不到位导致群众对此并不知情，难以形成社会舆论的监督。

四是自然资源价格体系未能体现稀缺性等资源属性特征。长期以来，自然资源消费的竞争性、排他性与有偿性没有得到充分体现，一些自然资源定价时常采用生产价格定价法，只包括开采成本、利润和一定的税金，忽视了市场定价机制。一些自然资源定价由政府主导，价格偏低，定价管理权过于集中，不能迅速真实地反映自然资源的稀缺程度和市场趋势，也没有反映环境污染的治理成本和自然资源枯竭后的退出成本。

## 国外自然资源生态管理概述

一是自然资源行政管理与公共服务一体化。国外没有事业单位和行政单位之分，国外的行政单位同时是综合性的技术研究单位。国外自然资源公共服务针对自然资源管理者、使用者的需求来提供，可以分成三大类：财政资助、技术指导和信息服务。管理机构通常把自己定位成两种角色：自然资源的“领导者”和“专家”，行政管理与公共服务是一体的。美国内政部认为自然资源管理是“通过综合技术控制或指导自然资源的利用”，综合技术包括自然资源调查、评价、生态系统监测等。加拿大自然资源部是管理能源、

矿产、森林资源的部门，也是开展地球科学、自然灾害研究、土地权属调查和环境评价的机构。

二是自然资源相关立法较完善。美国的资源立法和管理经历了三个阶段：第一阶段为自由经营阶段；第二阶段为调整兼容阶段；第三阶段为环境超越阶段。除了联邦立法外，还有州的立法、城市的立法，形成纵横交叉的体系。在美国，土地法、自然资源法及环境保护法相互联系交织。美国重要的生态环境保护方面的法律包括荒野法、国家野生生物庇护系统管理法、国家原生和风景河流法、国家遗迹法、大气净化法、安全饮用水法、资源保护和恢复法、露天开矿控制和复垦法、海洋哺乳动物保护法、濒危物种法、渔业保护和管理法等。此外，国会还通过了十几个影响公共资源分配的法规。环境保护主义者赢得了美国人民的衷心拥护。

日本自然资源贫乏，迫使日政府更注重对自然资源保护和合理利用。现行土地所有制分三种，即国家所有、公共所有、个人与法人所有。日本形成了以《环境基本法》为基础、《自然环境保全法》为核心，《自然公园》《林地保护》等专门法律为辅佐的自然保护地法律保障体系，明确本国自然保护地类型分为三类：原生自然环境保全地域、自然环境保全地域和都

道府县设立的自然环境保全地域；日本构建了完善的自然资源物权制度保护自然资源，将其作为一种私权交易。同时，日本通过公权力的介入，运用特别法立法的方式，限制或禁止人们对自然资源的开发与利用，并通过经济手段对保全自然资源有贡献者实行补助制度。

三是自然资源资产管理分解细化内容。国外重要自然资源基本上都是公有。自然资源所有权公有、收益金共享是国际通行原则。公有自然资源资产管理遵循“谁所有一谁管理—谁收益”的原则，如在美国，联邦（中央）政府负责管理联邦公有土地，省（州）政府负责管理省（州）公有土地。

公有自然资源资产管理不等于公有自然资源经营。自然资源资产管理的核心是资源财产权管理，通过让渡资源使用权获得产权收益的同时，放开具体的市场经济活动，实现政府宏观调控与市场经济活动的有机结合。国外自然资源资产管理的主要内容包括产权统一登记、资产核算、交易市场管理、定价制度、资源规划、审计监督等，较为全面和系统。

四是强调社区为单元、区域为基础，以保护地体系为核心。自然资源所在地是资源保护最重要、最关键的地方；自然资源保护直接关系所在地居民的生活质量，

是资源保护的前提；自然资源所在地的居民只有保护收益大于保护成本，才会积极保护资源。以社区为基本单元，尊重当地的风俗习惯，用科学的知识和成熟的经验来解决当地问题。

用系统观点管理自然资源开发利用各个方面，并划分成区域进行管理，包括区域资源利用、区域保护、流域管理等。国外自然资源科研项目也多是区域性的，以区域为目标，成为国外资源环境审计的对象。区域为基础的整体自然资源管理是从面的角度来管理点上的问题，避免点上的问题损害自然资源整体效应。

美国是世界上最早建立自然保护区的国家，也是世界上国家公园最多的国家，其旅游价值经济价值和生态价值无可估量。美国在联邦、州、地方层面都有涉及自然保护地（区）体系的基本法。建立了以国家公园、国家荒野保护地、国家森林（包括国家草原）、国家野生生物避难地、国家海洋避难地和江河口研究保护地、国家自然与风景河流等六种保护地体系为核心，以土地利用等管理为辅助的自然生态保护体系。

五是建立自然资源有偿使用制度。美国多元的自然资源所有权主体、较发达的社会经济条件、基本完善的法律制度，为美国自然资源交易市场起步奠定了基础。

在构建清晰的自然资源产权体系前提下，完善自然资源的有偿使用制度，促进自然资源市场的建立。在美国，所有自然资源产权的获取和交易都要有偿付费并按照规定进行。私人和企业要在公共土地（联邦土地）上开采矿产资源，首先应向内政部土地管理局申请租地，缴纳土地租金和矿产资源费等。

六是一体化生态监测体系。从20世纪70年代初，欧洲开始资源环境预警式管理，也叫资源环境风险管理。针对潜在风险的关键环节加强管理，特别是一些潜在的不可逆的风险事项，进行基础信息监测，减少可能的未来冲突，也成为其自然资源管理系统的重要部分。

欧盟于2013年发布第七环境行动计划，提出保持自然资本存量的稳定和生态服务的持续供给；保持自然资本存量的稳定，既要加强环境保护与管治，涵养和增强自然资本，又要提高资源利用效率，减少自然资本消耗。近年来，欧盟致力于资源环境一体化监测站网建设，统一监测技术标准，统筹部署监测资源，统一为欧盟、各成员国、科研机构和公众提供监测信息。经过多年努力，目前欧盟形成了基于卫星遥感的全球环境与安全监测系统和基于地面监测的水、自然灾害、海洋、土壤等监测站点组成的监测体系。

## 对我国自然资源生态管理的启示

我国自然资源统一生态管理尚在建设中，借鉴国外自然资源生态管理经验，提出五点建议：

一是增强自然资源公共服务的范围和内容，促进政府服务职能。随着我国行政管理体制改革深化，未来我国自然资源行政管理重点在维护市场秩序、促进社会公平。公共服务职能范围及内容会逐步增强。自然资源公共服务侧重于两个方面：一是公共财政的引导和支持，以项目为平台，在技术研发、人才交流等方面提供资助、补贴，以奖代补。合理引导和支持企业、社会团体可持续地开发利用资源，维护生态环境平衡；二是公共信息的提供，为社会提供系统、专业的资源开发利用信息，促进社会信息的交流，加大数据信息设施建设，加强信息监测产品的集成平台建设，实现成果产品开发，减少社会成本重复支出。

二是增强立法、完善监测体系、健全监督执法。从长远看，专项精准的法律体系才能解决或改善公共自然资源法中的根本问题。需系统、全面、细致地制定覆盖自然资源管理全方位、多角度法律法规，以指导和推动自然资源管理有法可依、违法必究。

我国自然资源生态管理需要完善生态监测体系，对自然资源所在地进行实时监测，防止过度开发和利用，对明确禁止开发的资源要重点监测，并实时反馈给相关部门，科学规划自然资源的有效利用。

加强生态环境保护监督管理工作，采取强化监督和个案督查等形式对突出生态问题进行监督检查，对非法开矿、修路、筑坝、建设等重大生态破坏事件进行执法检查。同时，完善社会监督机制，健全生态环境质量公告制度，向社会公众统一发布相关信息，接受社会公众监督。形成政府与社会常态性的共同监督。

三是明确管理机构职责，避免职能交叉。统筹推进自然资源确权登记制度，明确自然资源资产产权，有利于实行生态补偿制度，为后续自然资源情况摸底及全国范围的生态保护奠定基础。生态环境管理方面的机构改革坚持一类事项原则上由一个部门统筹负责，避免俗称的“九龙治水”问题，避免浪费行政资源。

自然资源部主要行使各种自然资源摸清底数、确权登记、用途管制等职能。生态环境部是自然生态监管机构，其职能侧重生态环境、污染排放等方面的监管执法。

四是建立健全自然资源资产评估体系。建立自然资源资产产权制度和有偿



使用制度，探索建立健全自然资源资产评估体系，建立主要自然资源政府公示价格体系，是国家生态文明建设的重点任务，是自然资源部2019年部署的重点工作。通过试点，建立主要自然资源政府公示价格，并及时总结形成可复制推广的经验，为加快建立全国自然资源政府公示价格体系提供理论和实践支撑。发挥技术和人才优势，研究编制全国林（草、湿）地等自然资源分等定级和价格评估标准，全民所有自然资源（森林、草原、湿地）资产核算和价值评估标准，为推进自然资源资产产权制度建设，促进自然资源保护和合理开发利用提供有力保障。

五是总结试点经验，借鉴国外经验，推进自然资源保护体系的建立。强化试点工作统筹协调，及时总结试点情况，形成可复制可推广的制度成果。同

时，要积极关注各试点的特殊情况，明确不可复制不可推广的部分，防止生搬硬套对自然资源生态管理有负面作用。

另外，要特别关注保护地生态修复能力建设，不能直接套用现有成果，培养自然资源自身生态修复能力。建立以社区为单位的自然资源生态管理单元，调动自然资源社区人员的劳动积极性和生态保护决心，适时宣传引导，增强群众生态教育，树立山水林田湖草生命共同体理念，并从源头加强规划和审批等日常管理工作的合法合规性监督，充分体现生态保护规划的前瞻性和环境影响评价制度的前置性。要建立以国家公园为核心、多个自然资源保护地为辅助的自然保护体系，加强自然资源的整体效应。

（上接第28页）

具有实现估价结果的可能且保障土地资产不流失；二是估价结果对当事人来说基本能够接收并有配合的可能；三是估价结果能够经得起历史的检验或经得起纪检监察部门的审查；四是价格估算过程和估价报告文书能够经得起监管部门或估价行业协会的评判，尽可能不出现重大瑕疵。

第五，坚持“一个原则”。估价机构和估价师必须做到“不忘初心、牢记使命”，根据行业特点始终坚持“中立”原则，价格高有道理，价格低有理由，一个口径向各方解释。不违背执业操守，避免估价机构和估价师承担不应该承担的不良后果与法律责任。

## 陕西协会召开第四次会员代表大会暨第四届换届大会

7月21日，陕西省土地估价师与土地登记代理人协会第四次会员代表大会暨第四届换届大会在西安举行。陕西省自然资源厅科技发展处副处长赵雪红、自然资源开发利用处副处长李荣峰出席了大会。还有来自全省107家单位的120位参会代表参加了大会。

大会表决通过了《陕西省土地估价师与土地登记代理人协会章程》、《陕西省土地估价师与土地登记代理人协会会费管理办法》，新一届理事长、副理事长、秘书长、监事长、

理事、常务理事产生选举办法，选举产生了省协会第四届理事、监事长、监事。

同时召开了省协会第四届第一次理事会会议，选举产生了协会第四届常务理事、理事长、副理事长、秘书长。赵明当选为省协会第四届理事长，宋加琦、兰海、巩荣生、申雅蓉当选为省协会副理事长，兰海当选为省协会秘书长。

（陕西省土地估价师与土地登记代理人协会 供稿）



## 江西协会召开农用地和集体建设用地 基准地价成本测算课题专家研讨会

7月4日，江西省农用地和集体建设用地基准地价成本测算课题专家研讨会在省协会会议室召开，会议由省协会会长高振华主持。江西农业大学校长，党委副书记赵小敏及专家一行，江西省自然资源厅自然资源开发利用处处长王庆华，南昌市自然资源局党组成员副局长吉伟伟，省协会

常务副会长兼秘书长李菊香，省协会党支部书记彭新敏，省协会副会长及相关工作人员应邀参加会议。

会上，对近期关于安义县案例所造成的不良行业影响进行了分析；对省协会将如何进一步完善城镇标定地价公示、全域集体建设用地和农用地基



准地价制订、国有农用地基准地价评估工作进行了详细介绍。高振华指出，要以问题为导向，全力提升江西省评估报告质量，从严规范评估机构市场行为，积极协助行政主管部门对公示地价体系管理，为会员、政府、社会解决实际问题，促使行业健康有序发展。

吉伟伟对省协会开展农用地和集体建设用地基准地价成本测算这一全新课题表示高度赞扬，对资产评估的途径及问题进行了有效分析并提出了建设性意见和建议。

王庆华受省厅厅党组成员、副厅长陶小驹委托对省协会的日常工作、全域集体建设用地和农用地基准地价制定、国有农用地基准地价评估工作提出相关要求和建设。王庆华认为，省协会一直以来积极发挥着政府与企业之间的桥梁纽带作用，高效高质地开展各项工作，是政府的得力助手。省协会去年更名后，在高振华的带领下，成绩明显，成果丰硕，成效显著，工作上更是有许多新的亮点，特别是在行业自律方面，强化了行政监管。

赵小敏一行专家以余江集体建设用地基准地价评估为实例，分享了工作经验，介绍了相关成果，并提出了相关建议。赵小敏表示，江西农大将与省协会合作，共

同完成新型评估类业务成本测算调研工作，为各机构提供工作及技术规范指引，携手推动江西土地评价评估发展，贡献出江西农大的一分力量。

会议的最后，高振华表示，省协会秘书处将把专家的意见建议整合后贯穿至协会工作中去；行业自律和报告质量一直是省协会重抓的两个方面，自行业自律工作开展以来，全省的市场环境得到了明显的改观，但报告质量依旧是江西省的短板，主要有前些年地价竞争、市场环境恶劣、评估队伍参差不齐及内部管理水平差等原因。相信此次课题小组由行政单位为政策主导，省高校为技术支撑，各副会长单位及省内A级机构为业务实践，将科学得出符合江西省实际的成本测算成果、自然资源评价评估工作指引和相关技术规范，共同为江西省行业健康有序发展提供支撑，为政府部门开展工作提供质量保障。

（江西省自然资源评价评估行业协会  
供稿）

## 陕西协会召开全省“双随机、一公开” 监督检查座谈会

7月21日，全省2019年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查座谈会在西安召开，省自然资源厅自然资源开发利用处副处长李荣峰，省协会理事长赵明、副理事长宋加琦、副理事长申雅蓉、监事长申保国、副理事长（兼秘书长）兰海参加了会议，还有来自全省的26家单位负责人参加了此次座谈会。

座谈会上，各参会单位负责人逐一就土地估价行业“双随机、一公开”监督检查存在的问题整改情况进行了汇报。各位负责人

都充分认识到机构自身规范性和报告质量的重要性，并提出了积极的改进措施和建议。

为提高全省行业发展规范性、报告质量等，此次座谈会还邀请了省内执业规范的陕西华地房地产估价咨询有限公司、陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司、陕西华源土地房地产评估咨询有限责任公司三家机构的负责人进行了工作经验交流。

（陕西省土地估价师与土地登记代理人协会秘书处 供稿）



## 贵州协会学习讨论加强土地估价管理

《中共中央国务院关于加快完善新时代社会主义市场经济体制改革的意见》多次提到有关土地问题，作为土地估价行业应该抓紧认真学习，在疫情防控常态化前提下，促进全面复工复产、复市复业，更应该严格自律管理。

近日，贵州省土地估价师协会会长邓永忠带领协会理事、常务理事及委员会成

员学习讨论了《土地估价管理办法（征求意见稿）》，大家都表示非常支持，加强土地估价行业监督管理，有利于规范土地估价行为，促进土地估价行业健康发展。

对《土地估价管理办法（征求意见稿）》，也提出了一些修改建议：

（1）《土地估价管理办法（征求意见稿）》第五条（行政监管）第三款“设区的



市级自然资源主管部门可以对本行政区域内土地估价行业实施监督管理，具体由省级自然资源主管部门根据当地土地估价行业发展状况和设区的市级自然资源主管部门具备的监管推荐确定。”

建议修改为：“市（州）级自然资源主管部门可以对本行政区域内土地估价行业实施监督管理，具体由省级自然资源主管部门根据当地土地估价行业发展状况和市（州）级自然资源主管部门具备的监管推荐确定。”

理由：贵州省共9个市（州），有6个市、3个自治州，修改后才能涵盖所有的市（州）。

（2）《土地估价管理办法（征求意见稿）》第十五条（分支机构）“土地估价机构设立分支机构的，应当符合法律、行政法规和行业管理相关规定，规范管理，并满足下列条件：”

建议修改为：“土地估价机构在企业登记所在地的省、自治区、直辖市外执业的，应当设立分支机构。设立分支机构，应当符合法律、行政法规和行业管理相关规定，规范管理，并满足下列条件：”

理由：土地估价机构在企业登记所在地的省、自治区、直辖市自然资源主管部门备案，在该范围内的执业行为有相关管理规定，而跨省、自治区、直辖市执业如何管理是一个空白。“土地估价机构在企业登记所在地的省、自治区、直辖市外执业的，应当

设立分支机构。”弥补了空白。

（3）《土地估价管理办法（征求意见稿）》中第三十六条（投诉举报）“可以实名向省、自治区、直辖市自然资源主管部门或土地估价行业协会投诉、举报。”据此，土地估价行业协会可以受理投诉、举报。但在第三十七条中没有明确土地估价行业协会接到的投诉、举报材料后，应在几个工作日内做出是否受理的决定。

由于土地估价行业协会开展自律管理，协助自然资源主管部门开展土地估价行业监督管理。因此可以直接明确“土地估价行业协会接到投诉、举报后，应当向省、自治区、直辖市自然资源主管部门报告，应在10个工作日内做出是否受理的决定。”

（4）《土地估价管理办法（征求意见稿）》第三十九条“（监督权利）自然资源主管部门履行监督检查职责时，有权采取以下措施：

“（一）要求被检查的单位或个人提供土地估价委托合同、土地估价报告及相关文件资料；

“（二）要求被检查的单位或者个人就有关问题做出说明；

“（三）进入有关土地现场进行踏勘。”

建议修改为：“（监督调查权利）自然资源主管部门履行监督检查职责和土地估价行业协会调查时，有权采取以下措施：

（下转第27页）

## 江西协会评估机构服务收费成本测算 工作小组开展调研

为推动江西省自然资源评价评估行业改革和创新发展，加快全省行业转型升级、提质增效，全面提升江西省农用地基准地价及集体土地评估服务报告质量水平，近日，江西协会工作小组组长高振华带队，执行组长李菊香、殷昇及小组成员到多家企业调研。

6月22日，工作小组听取了江西地源评估公司董事长甘志强介绍地源在新型业务国有农用地上开展的相关情况。李菊香、殷昇

及小组成员分别对集体农用地价开展情况、国有农用地和验收标准等情况进行了了解，双方进行了深度交流。

6月23日，江西新源评估公司总经理、省协会行业自律委员会主任殷金火介绍了新源洪城评估公司在省内已开展的农用地基准地价评估服务、国有农用地基准地价评估的收费情况、成本构成及金额。李菊香和江西老楼评估公司董事长殷昇及工作小组成员对





## 河北协会组织开展 “全民健身、爱心公益”活动

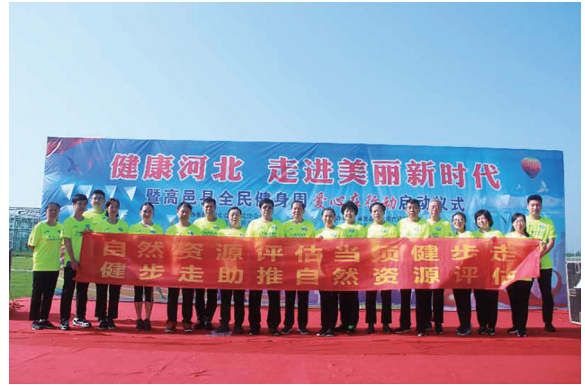
为迎接第12个全民健身日，8月2日，河北省自然资源评价评估行业协会联合河北省全民健步走协会、河北省高邑县人民政府，共同主办的“健康河北，走进美丽新时代暨高邑县全民健周爱心在行动”大型慈善公益活动，走进高邑县中韩乡故寺村。

活动当天，本着动员更多爱心人士参与更广泛的社会公益慈善活动，同心同德汇集社会正能量，帮扶困难群体，河北协会会同河北新世纪房地产评估经纪有限公司、河北万汇房地产资产评估有限公司、河北中源房地产资产评估有限公司、河北首佳石房房地产资产评估有限公司、石家



庄博源土地评估有限公司5家会员单位，为高邑县故寺村80岁以上独居老人、生活困难的留守儿童、伤残复转军人带去了米面油等生活必需品。同时为当地的文化体育中心捐赠了乒乓球台、羽毛球拍、板球、象棋等体育器材，并配合其他相关主办单位开展了象棋比赛、体育指导、义诊、文艺展演等一系列公益活动，现场精彩纷呈，气氛热烈，深受当地百姓的欢迎。河北协会副会长兼秘书长崔真凯接受河北省电视台记者采访时指出：“只有全民健身，全民健康才有全民小康”，对河北协会会员单位在做好本职工作的同时，热心投身公益事业，积极奉献爱心给予高度肯定。

本次活动充分体现了包括河北协会在内的各主办单位努力践行“全民健身、爱心公益”的社会责任，弘扬和传承了正风、正气、正直、正态的社会正能量。



(河北省自然资源评价评估行业协会  
供稿)



图为河北省自然资源评价评估行业协会副会长兼秘书长崔真凯正在接受河北电视台记者采访。

## 众志成城抗灾情 爱心捐助暖人心

连日来，受连续降雨影响，安徽省长江干流全线和多条支流湖泊超警戒水位，部分河流、湖泊超保证水位，淮河流域汛情迅速发展，省内已有多地发生洪涝险情，防汛救灾形势十分复杂严峻，安徽省已启动Ⅰ级应急响应。

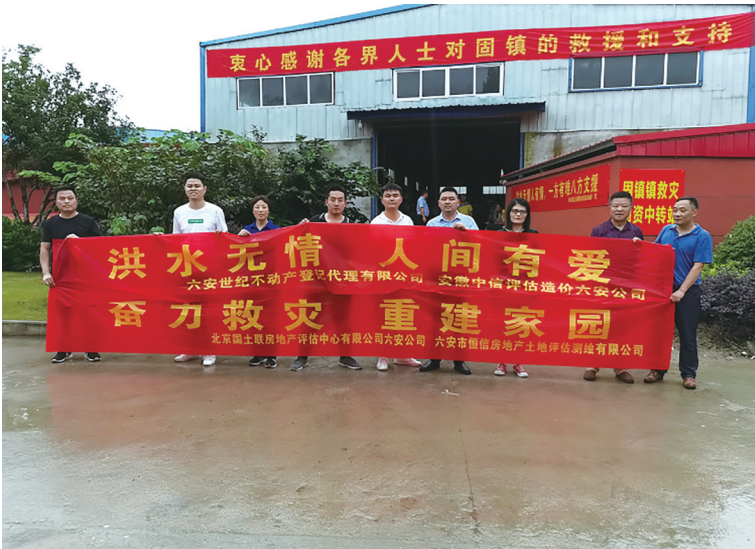
7月19日，六安市裕安区固镇镇发生遭受严重洪涝灾害，多个村庄被淹，道路中断，全镇成为孤岛，初步统计，全镇受灾人口达4.1万人。了解到当前灾区人民正在积极努力重建家园，但是仍缺水、缺少物资的情况下，同时为积极响应安徽省土地估价师协会《关于响应省社会组织管理局积极开展抗洪救灾活动的倡议书》皖估协发〔2020〕30号文件号召，7月30日六安世纪不动产登记代理有限公司、安徽中信评估造价六安公司、北京国土联房地产评估中心有限公司六安公司、六安市恒信房地产土地评估测绘有限公司四家爱心企业组成专门工作组，为受灾镇区固镇镇送去“暖





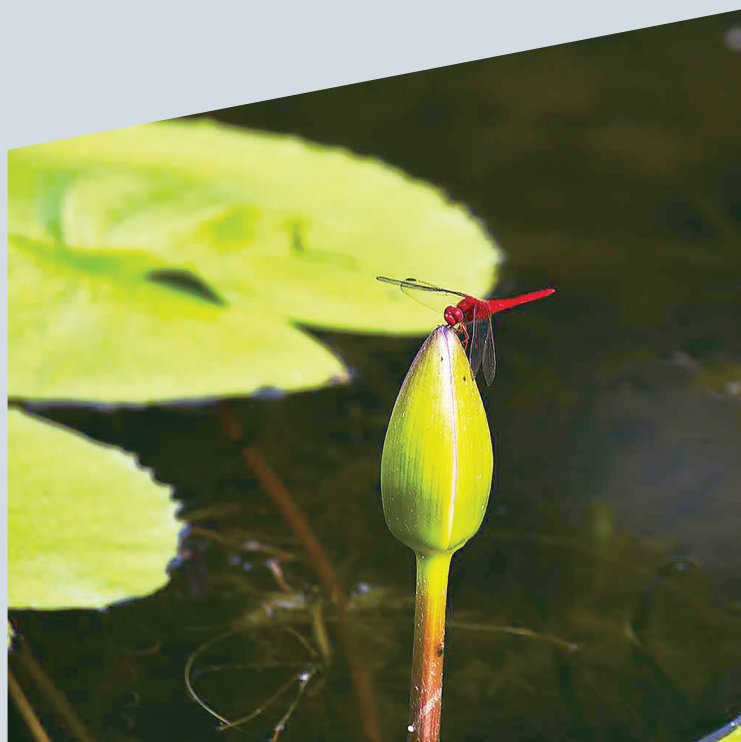
心”物资。捐赠物资直达受灾第一线固镇镇宝祥羽毛制品有限公司仓库物资堆放中心，据统计共捐助食用油252桶，大米7560斤，矿泉水200件，方便面150箱。以上物资均是目前灾民急需的生活食用物资，为缓解灾情贡献了重要的力量！

爱心人士们的无私赠予，为固镇镇进一步做好灾情救援工作提供了有力的支持，这一份份物资传递了抗击灾情的信心，弘扬了社会正能量！心与心相连就是一座爱的堤坝，手与手相牵就是一座情的长城！洪水无情人有情，让我们积极行动起来，伸出援助之手，献出诚挚之心，与受灾群众携手同心，共渡难关，努力建设美好家园！



（六安世纪不动产评估登记代理有限公司 吴飞）

# 荷之恋



摄影：曹希胜

# 中国

## 不动产登记与估价

CHINA REAL ESTATE REGISTRATION AND VALUATION  
主办单位 / 中国土地估价师与土地登记代理人协会



官方微信平台



官方微博

中国土地估价师与土地登记代理人协会 [www.creva.org.cn](http://www.creva.org.cn)

地址：北京市海淀区大柳树路17号富海国际港1506室

电话：010-6656 1589 传真：010-6656 2319 邮编：100081

摄影：曹希胜