



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

- 自然资源部办公厅关于印发2020年度自然资源标准制修订工作计划的通知
- 自然资源部：夯实数据基础 推进构建统一自然资源调查监测体系
- 资源税法9月1日起施行，对企业生产有何影响？
- 全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会成立
- 广东协会开展行业“拒绝餐饮浪费”行动

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2020 / 10 / 总第306期



10·16世界粮食日

世界粮食日，是世界各国政府每年在10月16日围绕发展粮食和农业生产举行纪念活动的日子。1979年11月举行的第20届联合国粮食及农业组织（简称联合国粮农组织）大会决定：1981年10月16日为首次世界粮食日纪念日。此后每年的这个日子都要为世界粮食日开展各种纪念活动。

世界粮食日的意义在于唤起全世界对发展粮食和农业生产的高度重视。“民以食为天”，粮食在整个国民经济中始终具有不可替代的基础地位。1972年，由于连续两年气候异常造成的世界性粮食歉收，加上有些国家大量抢购谷物，出现了世界性粮食危机。联合国粮农组织于1973年和1974年相继召开了第一次和第二次粮食会议，以唤起世界，特别是第三世界注意粮食及农业生产问题。敦促各国政府和人民采取行动，增加粮食生产，更合理地进行粮食分配，与饥饿和营养不良作斗争。但是，问题并没有得到解决，世界粮食形势更趋严重。关于世界粮食日的决议正是在这种背景下做出的。在我国，节约粮食，反对浪费，保护耕地，确保18亿亩耕地红线已经深入人心。

10·17国际消除贫困日

国际消除贫困日，亦称国际灭贫日或国际消贫日，也是中国“扶贫日”。联合国组织在1992年12月22日会议上通过47/196决议，由1993年起把每年10月17日定为国际消除贫困日，用以唤起世界各国对因制裁、各种歧视与财富集中化引致的全球贫富悬殊族群、国家与社会阶层的注意、检讨与援助。2014年，我国国务院将其设立为中国“扶贫日”。

经过多年的不懈努力，中国农村绝对贫困人口数量大幅度下降，创造了国际扶贫的奇迹，中国扶贫开发成就举世瞩目。中国的扶贫开发工作是一项暖人心的伟大事业，促进了国民经济协调发展、民族团结、社会稳定和边境巩固，为广大人民群众送去了党和政府的温暖。有利于社会的公平与正义，有利于社会的和谐发展，有利于全面建设小康社会，让全体人民共享改革红利。贫困地区的基本生产生活条件得到很大改善，群众最迫切的基本需求得到满足。2020年是我国扶贫的决战之年，有党中央、国务院的坚强领导，有全国人民的大力支持，有贫困地区干部群众的努力，我们一定能取得扶贫攻坚决战的最后胜利。

CONTENTS

目录

要闻报道

- 02 自然资源部办公厅关于印发2020年度自然资源标准制修订工作计划的通知
- 03 自然资源部：夯实数据基础推进构建统一自然资源调查监测体系
- 05 资源税法9月1日起施行，对企业生产有何影响？
- 07 全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会成立

估价视点

- 08 关于建立自然资源资产核算制度的思考与探索
- 11 大数据时代不动产估价发展特点及高校人才培养
- 12 村庄规划与实施之我见
- 13 上海松江区农村集体经营性建设用地入市地价评估——基于成本逼近法的运用研究
- 17 土地估价实务中关于成本逼近法运用之思考

测绘测量

- 21 数字时代下的测绘学

谈房说地

- 24 住房保障双轨制下的六点思考

党建引领

- 25 广西祥浩公司第十党支部开展革命传统教育

估价师之声

- 30 铁骑丽影——狂野不羁的外表下有一颗坚定且充满爱的心

地方协会

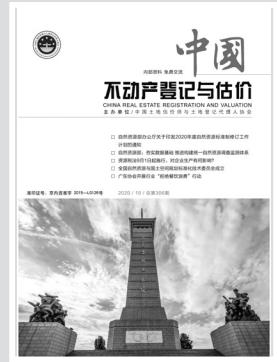
- 35 广东协会在全行业开展“拒绝餐饮浪费”行动
- 36 辽宁省城乡公示地价体系工作研讨会在沈阳召开
- 37 重庆协会再次获评5A级社会组织

学习园地

- 38 好书推介《卓有成效的管理者》
- 40 好书推介《授权：如何激发全员领导力》
- 44 读书分享《乌合之众》
- 46 我心安处是吾乡——浅析妙玉的性格特点
- 47 活出生命的意义

机构风采

- 50 湖北永业行举行“成立27周年、改制20周年”表彰活动
- 51 山东信源一土地征收项目稳评报告通过专家评审
- 52 广东中地公司承担的《东莞市土地储备规划及计划（2020—2024年）》通过专家评审



中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流
2020年第10期（总第306期）
（2020年10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 赵吉禄
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
封四摄影：李波

- 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10月
印刷数量：1200册
印刷单位：北京地大彩印有限公司

自然资源部办公厅关于印发2020年度 自然资源标准制修订工作计划的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局，国家林业和草原局，中国地质调查局及部其他直属单位，各派出机构，部机关各司局，有关全国标准化技术委员会，有关行业学会、协会，其他有关单位：

为全面支撑自然资源部职责履行，提升标准化对自然资源各项业务工作的服务保障水平，促进标准研制与科技创新的协同发展，部组织制定了《2020年度自然资源标准制修订工作计划》（以下简称《标准计划》）。现将《标准计划》印发给你们，请认真组织实施。有关要求如下：

一、强化支撑职责履行重点工作的标准供给

加快推进《标准计划》中术语、分类、代码等基础通用类标准制修订，为自然资源调查、监测、确权登记、评价评估及开发利用以及国土空间规划和生态保护修复等支撑自然资源部职责履行和生态文明建设等方面增加标准供给。加强保障地质灾害防治、海洋观测预报、防灾减灾和测绘地理信息服务等方面公共服务类标准制修订。

二、确保按时完成标准计划研制任务

各推荐单位和起草单位高度重视标准

计划执行工作，在制修订、预研究经费和专家配备等方面切实做好保障，加强沟通协调，提高标准质量，确保各项工作顺利开展。各相关全国标准化技术委员会、分技术委员会依托单位切实做好秘书处运行经费与人员保障。

各起草单位要广泛调研、加强协作、深入分析、试点验证，保证标准的科学性、协调性和适用性；对列入拟申请报批标准计划的项目，确保于2021年底前完成标准制修订任务。请标委会和分技委秘书处加强跟进指导，做好跨标委会、跨领域的统筹协调，着力提高标准计划执行率，提升标准质量。请有关省级自然资源主管部门和社会团体积极组织地方标准和团体标准的宣贯和实施，加强与国家标准、行业标准的衔接协调，为制定国家标准、行业标准做好技术储备。

各有关单位要发挥好标准化在推进工作、强化监管、创新管理等方面的作用，用标准规范工作行为，维护行业秩序，用标准规范内部管理，提升管理水平。

自然资源部办公厅

2020年9月11日

自然资源部：夯实数据基础 推进构建统一自然资源调查监测体系

9月14日，自然资源部举行新闻发布会，通报了构建统一的自然资源调查监测体系工作推进情况，中国工程院院士、自然资源部网信办负责人围绕自然资源调查监测体系构建，分别介绍了自然资源调查监测技术支撑与信息化保障等情况。

据介绍，自然资源部组建以来，紧紧围绕土地、矿产、森林、草原、水、湿地、海域海岛七类资源，系统重构自然资源调查监测的任务和工作内容，创新研究调查业务体系，统筹设计调查工作的组织实施方式，形成了自然资源调查监测体系构建的顶层设计。

据了解，自然资源调查监测体系科学构建涵盖地表基质层、地表覆盖层、地下资源层，管理层的自然资源分层分类模型，通过空间位置关系形成完整支撑生产、生活、生态的自然资源立体时空模型。系统布局自然资源调查监测工作，明确开展自然资源调查、监测、数据库建设、分析评价和成果应用五项工作内容。

其中，自然资源调查分为基础调查和专项调查，两者相互关联、互为补充，共同描述自然资源总体情况，立体反映自然资源综合特征；自然资源监测掌握自然资源动态变化情况，实现数据的持续更新。建立自然资源调查

监测数据库，集成管理各项调查监测成果；开展自然资源分析评价，综合分析和客观评价自然资源的基本状况与保护开发利用情况；依托国土空间基础信息平台，推动调查监测成果共享应用。同时着眼调查监测体系构建的系统性、整体性和重构性要求，明确从法规制度、标准、技术以及质量管理四个方面推进业务体系建设。工作组织上坚持“六个统一”的原则，即统一总体设计和工作规划、统一制度和机制建设、统一标准制定和指标设定、统一组织实施和质量管控、统一数据成果管理应用、统一信息发布和共享服务。

信息化是自然资源调查监测体系构建的重要支撑。自然资源部网信办主任蒋文彪指出，将围绕保障调查监测成果的共享应用，从四个方面加强信息化支撑体系建设：一是建设自然资源“一张网”，实现包括涉密内网、业务网、互联网和应急通信网在内的网络联通，为调查监测成果共享应用提供分类的网络通路；二是建设自然资源三维立体“一张图”，保障自然资源部门内部、其他政府部门、社会公众对调查监测成果的处理和使用；三是建设统一的国土空间基础信息平台，形成对自然资源“一张图”的分布式综合管理、应用支撑和共享服务机制；四是利用包括调查监测成果在内

的“一张图”，通过国土空间基础信息平台构建自然资源调查评价、政务服务、监管决策三大应用体系，更大发挥调查监测成果的作用和应用效益。

自然资源部副部长、党组成员王广华指出，当前，自然资源部正全力推进自然资源调查监测体系的构建工作：

一是夯实技术支撑基础，聚焦短板问题，全力推进调查监测技术融合与创新；

二是加快标准体系建设，组织开展自然资源分类等标准研究，统一国土空间用途分类，印发《自然资源调查标准名词术语推荐定义》等；

三是全力推进第三次全国国土调查，组

织实施林、草、水、湿地和海域海岛等专项资源调查，推进地理国情监测向自然资源监测转换，研究建立自然资源调查监测数据分析评价指标体系；

四是推进调查监测成果管理、更新和共享服务，推动调查监测数据的部门间共享应用，扩大社会化服务范围 and 领域。

下一步，自然资源部将继续推进自然资源调查监测体系构建的实质性组织实施，并从加强组织领导、保障经费投入、统筹队伍建设和推动科技创新等四个方面给予保障，夯实自然资源管理和生态文明建设的数据基础。

（来源：人民网 编辑：黎萍

作者：丁亦鑫）

（上接第46页）

神境界，乃吾心之所向矣。

第三，妙玉热爱文学。她自幼熟读经史，且聪慧非常，琴棋书画无一不精。与此同时，她具有精湛的茶艺，与贾府四春的琴棋书画并称绝艺，年复一年，日复一日，妙玉在尼姑庵里参禅、品茶、读诗……，就算是居住在尼姑庵，妙玉也要带着诗意前行。妙玉曾作出以下恬淡语句：“钟鸣栊翠寺，鸡唱稻香村”。她身体力行，将一个枯燥乏味的尼姑庵改造成一个热气腾腾的书香房，连黛玉也得再在凹晶馆里向她诚心请教。

第四，妙玉与世无争。在阅读的过程中，我们不难发现妙玉的朋友并不是太多，异于其他尼姑，在尼姑庵里她并不会主动

跟别家小姐或少奶奶聊天。既已选择入尼姑庵，就证明她已是至情至性、与世无争，孔子的识人法主张：“君子周而不比，小人比而不周。”他认为一个靠得住的人不会结党营私，也不会拉帮结派，君子往往是公道正派的，很多人总想着八面玲珑，到处巴结，结果却弄得谁也不舒服。而妙玉自有知己，也不愿忍受任何人给她带来的约束，活得通透、自在，且随性。

妙玉一生脱俗，有林黛玉的清高、才华，却又不失薛宝钗的温婉、智慧，实乃二人的完美结合体。如同烟花般绚丽却短暂的红楼女子，独留妙玉在我心上。

资源税法9月1日起施行，对企业生产有何影响？

新华社记者 郁琼源

自2020年9月1日起，《中华人民共和国资源税法》开始实施啦。从资源税暂行条例上升为法律，资源税法对企业生产有何影响？记者近日采访了有关部门、企业代表、专家学者。

拉起自然资源保护网

资源税法作为绿色税制的重要组成部分，在保持现行税制框架和税负水平总体不变的基础上，适应经济社会发展新形势新要求，增强了资源税在促进资源节约集约利用、加强生态环境保护方面的功能。

国家税务总局财产和行为税司司长卜祥来介绍，相比资源税暂行条例，资源税法对税目进行了统一规范，调整了具体税率确定权限，规范了减免税政策。同时，根据资源税法授权规定，各省、自治区、直辖市陆续审议通过了本地区应税资源的具体适用税率、计征方式和减免税具体办法。

比如，在山西，为鼓励企业提高资源综合利用率，促进资源应采尽采、充分利用，避免资源浪费和环境污染，对纳税人开

采共伴生矿、低品位矿的，依据地质勘查报告和矿产资源储量备案证明，减征百分之三十的资源税；对纳税人开采尾矿的，免征资源税。

西南政法大学经济法学院副院长蒋亚娟表示，各地严格按照资源税法授权事项规定，出台对资源税具体适用税率的方案，列明相关税目的具体适用税率，优化计征方式和税收优惠政策，并首次将开发资源对生态环境的影响作为确定资源税税率的重要因素，有利于发挥资源税保护环境的积极作用。

助推企业绿色转型升级

提高绿色发展质量，不仅要见绿见美，还要为各类市场主体增添动力，让企业绿色转型发展更有活力。资源税法践行了以纳税人为中心的服务理念，统一了税制要素，简化了纳税申报，规范了优惠政策，在落实“放管服”改革要求、优化税收营商环境方面有明显突破。

资源税税目有164个，涵盖了所有已经发现的矿种和盐。资源的税目税率依照《资源税税目税率表》执行。资源法规

定按月或按季申报缴纳，并将申报期限由1日、3日、5日、10日、15日或者1个月内统一改为15日内，与其他税种保持一致，降低了纳税人的申报频次，切实减轻办税负担。同时，资源税法统一规范了税目，分类确定了税率，为简化纳税申报提供了制度基础。

山东金岭矿业股份有限公司负责人对资源税法带来的办税便利深有感触：“我们既产铁矿石、也产铁精粉，目前铁矿石的销售额要通过换算比来计算，不但计算复杂，也不好理解。资源税法实施后直接对铁矿石企业明确了原矿和选矿两个税率，这样计算和申报起来就便利多了”。

在体验办税便利的同时，重庆能投渝新能源有限公司看到了企业转型升级的契机。公司财务总监梁毅介绍说：“资源税法中新增因安全生产需要抽采的煤层气免税政策，公司资源税预计一年还能少缴近200万元，这笔钱我们可以用来增添智能选矸设备，提高资源利用率。”

下好资源税征管一盘棋

资源税征管工作专业性、技术性强，特别是对减免税情形的认定，需要有关部门的配合协助。资源税法明确规定，税务机关与自然资源等相关部门应当建立工作配合机制，加强资源税征收管理。

卜祥来介绍，各地税务部门在全力以赴做好资源税法实施准备工作的过程中，努力

形成多部门良性互动、多主体共同参与、多手段综合运用的共治格局，减少征纳争议，维护纳税人合法权益，推动制度优势转化为治理效能。

为落实资源税法要求，陕西省、市、县三级财政、税务和自然资源部门共同谋划，深入760多户资源税纳税人调研采集指标数据并缜密测算，使资源税法授权事项实施方案最大限度契合实际。江西省税务部门则主动与财政、自然资源、水利、能源等部门建立起工作协调配合机制，组织开展全省资源税专项调研，分类汇总10万余条数据，完成89个税目的税率测算。

国家税务总局税收科学研究所所长谭珩表示，要注重通过税收手段促进形成绿色发展方式和生活方式，助力走生产发展、生活富裕和生态良好的文明发展道路。下一步，税务部门将聚焦服务“六稳”“六保”大局，充分发挥税收职能作用，推动实施好资源税法，为促进绿色发展、建设美丽中国作出新的更大贡献。

全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会成立

7月28日，全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会成立大会暨第一次工作会议在京召开。会议学习了习近平总书记关于加强标准化工作的重要讲话精神，总结了全国国土资源标准化技术委员会工作，研究部署了全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会的主要任务。自然资源部总规划师庄少勤、国家标准化管理委员会等单位相关领导出席会议并讲话。

会上，国家标准化管理委员会相关领导宣读了关于全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会调整方案的批复，充分肯定了第三届全国国土资源标准化技术委员会的工作成效，并对全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会提出了注重沟通协调、注重效率质量、注重国际视野等工作建议。

据介绍，全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会是自然资源部负责指导的4个全国标准化专业技术委员会之一，秘书处依托中国自然资源经济研究院；标委会下设8个分技委，覆盖了自然资源调查、监测、评价评估、确权登记、保护、资产管理和合理开发利用全流程，涉及国土空间规

划、用途管制、生态修复全链条，涵盖地灾防治、勘查技术与实验测试等多个专业领域，应用于管理、技术和服务各个方面，是自然资源领域非常重要的标准化技术力量，发挥着“中流砥柱”的支撑作用。

自然资源部总规划师、全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会主任庄少勤在会上指出，自然资源与国土空间规划标准化工作是支撑行政管理的基础工作，是国家标准化工作的重要组成部分。下一步，标委会要从三个方面主动作为：一是进一步提高认识，增强标准化工作的使命感、责任感，适应生态文明新时代、高质量发展和国家治理现代化的新要求；二是坚持问题导向和实践特色，在标准供求关系，部门协调，中央与地方、政府与市场的关系和标准国际化等方面，抓住关键问题，以标准引领发展；三是创新工作机制，提高工作实效。各分技委以及支撑单位要进一步细化工作方案、完善工作机制，加强组织保障、做好技术支撑，强化自身本领、主动担当作为，做好新时期自然资源与国土空间规划标准化工作，推进

(下转第35页)

关于建立自然资源资产核算制度的思考与探索

北京京港房地产估价有限公司 郭爽 董兴璞

摘要 2019年4月，中办、国办印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》，进一步要求研究建立自然资源资产核算评价制度。在此背景下，本文对建立自然资源资产核算制度过程中可能遇到的问题和对策进行初步分析，着重在价值量核算部分，以水资源为例，探索核算方法，最后简要分析自然资源产权制度发展对估价行业的影响。

国际环境经济核算体系

自然资源资产核算，是对一定时间和空间内自然资源资产，通过实物调查统计和价值估算，反映其平衡状况，将资源资产纳入国民经济核算体系的活动。

2012年，联合国推出了首个环境经济核算体系的国际统计标准，该体系虽然与我国现有的自然资源分类不同，但框架思路为我国自然资源资产核算制度的建立提供了参考。

我国自然资源核算制度建立的现状

我国在参考国际经验、结合本国国情的基础上，于2013年提出探索编制自然资源资产负债表，并于2015年11月正式启动自然资源资产负债表（实物量）编制工作，目前部分试点地区在价值量核算方面也尝试开展编制工作。

对核算制度的思考

（一）实物量核算

1. 产权明晰。我国实行资源资产所有权和使用权分离的制度。自然资源统一资产核算是管理部门为实现资产的保值和增值、了解资产价值进行的，是对所有权权益进行核算。目前统计部门多为按地区、按资源类型进行统计，未与产权制度的要求完全相结合，不利于建立完整的核算体系。在完成所有权核算后，建议进一步推动完善自然资源使用权交易制度和市场监管制度。

2. 统一统计口径。为推进我国自然资源资产负债表的编制进程，统一整合全国资源，建议建立统一的自然资源分类标准，并在全国性自然资源分类标准的基础上结合地区生态特色细化区域自然资源的利用现状，统一统计口径。

各自然资源具体统计数据包括资源数量

（存量、流量）、质量、分布、权属、保护和开发利用状况。建议将统计体系和价值量核算体系相结合，在自然资源统一调查成果的基础上形成数据信息平台，为价值量核算做好基础工作。

（二）价值量核算

我国的水资源紧缺和污染问题突出，水资源定价对进行水资源管理起至关重要的作用，本文以水资源为例，对其价值核算体系的建立和核算方法等进行初探。

价值体系：水资源价值理论体系是价值量核算的基础，但目前为止我国尚无规范的水资源价值理论体系。本文根据核算目的，对需核算的水资源价值进行简单划分（见表1）。

表1 价值划分表

| 核算方向 | 价值 | 内涵 |
|------|-----------------|-----------------------|
| 正向核算 | 经济价值 | 进入经济活动的水资源的直接使用价值 |
| | 生态价值 | 水资源系统的调节、支持等间接服务功能的价值 |
| | 社会价值 | 非使用价值：文化价值、存在价值、选择价值 |
| 负向核算 | 水资源耗减价值和水环境退化价值 | |

核算对象：分析核算对象的特点，明确其质量和用途。水质是水资源价值核算的核心，核算时需分质定价。对不同利用类型的水资源应分别核算，包括农业用水、工业用水、生活用水、水能、航运、城市建设、旅游等；对于区域性水资源，需要关注各类自然资源资产之间的价值共生、共进关系，不能仅单一加总。

核算方法：经济价值核算方面，本次主要从三种常用路径对常见方法的优点和难点进行简要分析（见表2）。

表2 估价方法分析表

| 核算路径 | 方法 | 方法简介 | 优点 | 难点 |
|------|---------------|--|--------------------------------------|--|
| 市场法 | 市场比较法 | 利用市场上水资源交易数据进行评估 | 理论上操作简单 | 案例集中缺水地区，且水权价格内涵不明确，比较基础差 |
| | 假设市场法 | 计算水资源进入经济活动后的最终商品价值或服务价值，扣除期间投入的成本费用，得出天然水资源价值，其中商品价值可采用市场比较法、支付意愿法、替代成本法、机会成本法等方法 | 充分考虑市场投资者等价投资的影响，其中支付意愿法适宜作为辅助方法 | 商品或服务价值的确定需对多种方案进行比较，工作量较大，且不适用于所有的水资源价值评估 |
| | 价差法 | 通过计算水资源有无对市场价格或收益的影响值，扣除为获取增值而投入的额外成本，得出水资源的服务价值 | 相对客观，适用于与市场价格关系明显的水资源和自然生态空间资源资产（水域） | 关联性的判断中需剥离其他因素的影响 |
| 成本法 | 防护费用法、恢复费用法等 | 根据自然资源资产治理、维护的成本来估算 | 各项参数较易取得 | 受行为动机等因素影响大，且对非使用价值难以合理估价 |
| 收益法 | 收益分摊系数法 | 通过水资源投入项目收益的不同因素占比得出其资源经济价值 | 操作相对简单 | 收益分摊系数较难确定 |
| | 影子价格模型—线性对偶解法 | 考虑稀缺程度对价格的影响，建立线性规划模型，求对偶规划的最优解（水资源利用的最大经济效益） | 能够为水资源的合理管理提供指导方向 | 模型建立较复杂，且定价受需求方的影响较大，准确性难以保证 |

此外还有非货币计算模型，如能值测算法等，但总体来说上述方法更适用于单一资

源经济价值的估算。

生态价值核算方面，目前研究成果主要

有当量因子法、功能量法等。当量因子法是通过单位土地面积资源价值因子得出总资源价值，功能量法是通过将单一资源在生态系统中的功能价值加和得出总资源价值；两种方法更适用于区域生态系统的总生态价值核算，且在实际操作上尚不成熟，对于单一资源的生态价值核算，可在上述三种路径的基础上进一步研究。社会价值的影响因素更为复杂，价值量较难单独体现出来，有待进一步探讨。

水资源三种价值相互关联，相互制约。经济价值的增加可能意味着生态价值和社会价值的减少，因此在核算时需要关注价值量之间的关系，通过建立模型，得出最佳利用方案。在核算时，可先核算主要价值，重点关注价值内涵，逐步完善核算框架。

浅析自然资源产权制度改革对估价行业的影响

从2020年出台的《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》等文件来看，完善自然资源产权制度改革、推进自然资源要素市场化是未来一段时间的重要工作，这一改革需要借助技术要素市场和数据要素市场的力量，为估价行业的发展带来了新的机遇和挑战。

（一）自然资源产权制度改革带来的新估价业务

估价机构应积极参与到自然资源资产核

算制度的建立过程中，除土地资源核算外，其他自然资源估值市场也还有进一步开拓的空间。以水资源为例，根据《水法》，我国水资源均属于国有或集体所有，对水资源依法实行取水许可制度和有偿使用制度，因此在完成资源所有权价值核算后，还可对资源转让、租赁、置换、股权投资等事项中的资源价格或价值进行评估，为水费、水资源税定价提供参考依据，研究负向价值评估（负债计量、环境损失补偿标准等）。估价机构还可以探索各类自然资源标准价格制定，参与集体土地、森林资源等专项价格动态监测工作。

（二）自然资源要素市场化发展中的咨询业务

随社会经济发展，传统估值业务已不能满足市场的需求，估价行业需转向高质量发展，深入研究政府和市场对估价衍生业务的需求，提高专项研究能力，提供全流程服务方案。估价机构可为开发单位编制开发初期的自然资源利用方案；配合自然资源制度改革，为单项自然资源制定统计标准、核算标准和评价体系；参与自然资源调查和评价工作，辅助数据库建立；对自然资源资产向资本化转换提出发展和运营方案，构建与生态系统特征相适应的资产可持续发展体系。

总之，为了应对未来估价行业和估价机构的转型和多元化发展，机构要做好技术和人才储备，专业人员需不断提高自身专项素质和综合素质，抓住机遇，应对挑战。

大数据时代不动产估价发展特点 及高校人才培养

中国矿业大学 公云龙 张绍良 侯湖平

2006年，美国房地产数据服务商Zillow发布基于大数据和机器学习的在线不动产评估工具Zestimate，当前可为超过9700万处住房提供免费价格咨询，对传统不动产行业形成了巨大冲击。2017年，Zillow设立百万奖金发起房价预测大赛，经过两年角逐，最终由一组数据科学家团队摘得桂冠，而非估价师队伍。大数据时代，不动产评估行业及技术正发生着深刻变革，不动产估价人才培养方式亟待革新。

大数据时代不动产估价的发展特点

估价数据更易获取、更新、更快、更全面。传统估价的数据获取依赖于估价师的实地调查，效率低，花费高且信息不完整。大数据通过整合估价师调查数据、网上中介数据、政府备案数据等多种数据源构建估价数据库，能够更及时、全面、客观地反映估价对象及其市场状况。例如，禧泰房地产数据库覆盖了337个地级及以上城市、2945个县（市、区）的物业社区数据和住房交易数据，大大降低了估计数据搜集成本。

估价方法更加客观、更加准确、更加

多元。依赖于房地产大数据，市场法、收益法、成本法三大传统估价方法将减少估价师主观经验的影响，估价参数的确定将更加客观、合理。神经网络、支持向量机、随机森林等机器学习算法将广泛应用于房地产价格评估，且更加高效、准确。融合多种方法的集成评估技术将创新大数据时代不动产估价方法。

估价方式趋向于自动化、智能化、批量化。“通用”或“标准”不动产的评估将更加依赖于计算机和数学模型，特别是在抵押评估、计税评估等领域，不动产估价正趋向于自动化、智能化和批量化，估价师也逐步转变为审核师。国际上，Zestimate、Geophy等自动评估系统在行业中已取得巨大成功，国内自动评估系统的开发也方兴未艾，呈现出百花齐放之势。

大数据时代高校不动产估价人才培养

大数据时代，不动产估价行业呈现出诸多新业态和新形势，高校作为不动产估价人才培养的摇篮，也应迅速响应市场需求，作

（下转第45页）

村庄规划与实施之我见

河南农业大学资源与环境学院 栗滢超

乡村是一个动态变化的复杂社会经济系统。乡村振兴，规划先行。村庄规划作为国土空间规划体系中乡村地区的详细规划，是整合村土地利用规划、村庄建设规划等乡村规划，实现土地利用规划、城乡规划等有机融合的“多规合一”的法定规划。在保护绿水青山前提下，编制实用性村庄规划对统筹考虑乡村土地利用、产业发展、农村宅基地布局、人居环境整治、生态保护和历史文化传承等有重要引领作用。

乡村繁荣的根本在于振兴产业，而乡村产业是丰富和多元的，有种植业、养殖业、手工业、旅游业等。牢固树立绿水青山就是金山银山的理念，有效挖掘适合乡村发展的产业元素，充分利用乡村自然资源、社会资源和文化资源发展乡村特色产业。丰富或独特的自然资源可以成为乡村经济发展的增长点，地方民俗、手工艺品、乡土文化等不仅可以为当地农产品赋予文化内涵，还可成为休闲度假、学习写生的好去处。立足各村实际，最大化发挥优势，形成辨识度高的乡村特色，提升村庄及产业知名度、美誉度和核心竞争力。

合理规划农业用地，提高农田集中连片规模。将土地流转与农村产业有机结

合，大力培育专业合作社、家庭农场等新型农业经营主体，培育新型职业农民，推动以家庭农场为主体的多种形式的适度规模经营。“互联网+”深度嵌入乡村产业，推进乡村一二三产的跨界融合发展，打造农业全产业链，促进高效生态农业、农产品加工、农村新兴服务业联动发展，使乡村新业态的供给与市场需求无缝对接。同时村庄规划需要适当的留白，为未来发展留出一定空间。

科学合理布局农村宅基地是村庄规划的重点与难点。村庄规划不仅需要对宅基地建筑风貌、建筑形态等进行引导与管控，还需考虑农村新产业、新业态的发展对乡村用地的需求。探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”制度落地实施，考虑如何结合村庄特点及产业发展需求高效利用农户闲置住房，实现农村宅基地由单一居住功能向多元功能转化，使农户闲置住房成为产业发展的有效载体。

乡村治理是乡村振兴的重要基础，而乡村治理的关键在于人才。针对农村空心化、家庭空巢化问题，完善乡村治理机制，突破人才瓶颈，以重树文明乡风。乡

(下转第50页)

上海松江区农村集体经营性建设用地入市地价评估

——基于成本逼近法的运用研究

上海科东房地产土地估价有限公司 陆艳倩

摘要 本文首先介绍松江区农村集体经营性建设用地入市的模式，并依据不同的模式从成本逼近法的角度分析农村集体经营性建设用地入市地价与国有经营性建设用地地价成本组成之间的差异，并提出采用成本逼近法计算土地使用权价格能体现两类经营性建设用地的价格差异，以供探讨研究。

新《土地管理法》明确了集体经营性建设用地入市的合法化，农村集体经营性建设用地入市成为有效缓解土地利用压力的方式之一。本文结合上海市松江区农村集体经营性建设用地入市模式，从成本的角度分析国有建设用地与集体经营性建设用地成本的构成和差异，及各自成本组成的具体测算，对农村集体经营性建设用地入市的价格评估进行探索。

挂牌等方式直接入市。“调整入市”是指在确保建设用地不增加，耕地数量不减少，质量有提高且符合土地利用总体规划和土地整治规划，并经上海市人民政府批准后，对村庄内零星、分散的集体经营性建设用地先复垦后，按计划调整至集中建设区内后入市。目前，松江区可入市试点地块共249个，具体分布见图1。

松江区农村集体经营性建设用地入市模式

根据《上海市松江区农村集体经营性建设用地入市管理办法》，目前松江区试点地块的入市类型可分为“就地入市”或“调整入市”两类。“就地入市”是指具备开发建设所需基础设施条件且符合规划的农村集体经营性建设用地，采用协议、招标、拍卖或

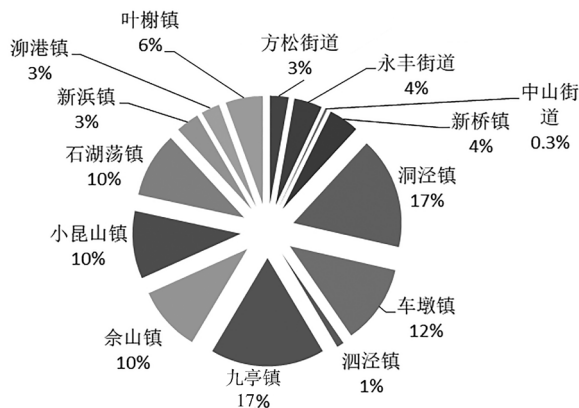


图1 入市地块占比分布图

资料来源：《松江集体经营性建设用地入市试点调查统计分析报告》

成本逼近法地价评估浅析

通过对上海市松江区2016年2月至2020年8月试点区域内已完成入市的租赁住宅地块成交价格（由于集体入市试点地块中用途为租赁住宅的地块数最多，故仅以此用途地块进行分析）与国有租赁住宅用地使用权出让成交价格进行比对分析，具体分析见表1、表2。通过比对分析可见集体经营性建设用地价格均低于国有建设用地价格。

那在采用成本逼近法对地价进行测算时，如何体现不同用地性质下的计算差异呢？

表1 租赁住宅用地成交均价表

| 地块性质 | 成交地块数量/宗 | 成交楼面地价均价 | 差额率/% |
|--------|----------|----------|--------|
| 集体土地入市 | 5 | 3097.21 | -12.93 |
| 国有出让 | 6 | 3557 | |

表2 相同容积率下租赁住宅用地成交均价表

| 项目 | 容积率 | |
|----------|---------|---------|
| | 2 | |
| 土地性质 | 集体土地入市 | 国有出让 |
| 成交地块数量/宗 | 3 | 2 |
| 成交楼面地价均价 | 3096.85 | 3449.92 |
| 差额率/% | -10.23 | |

1. 土地取得费 (E_a)

依据目前土地政策，上海市内通过农用地转用，集体土地转为国有建设用地时土地取得费一般包括土地征收规费和房屋安置补偿费两大类费用。土地征收规费主要包括土地补偿费、青苗补偿费、劳动力安置补偿费、耕地开垦费、耕地占用税；房屋安置补偿费一般包括房屋、土地使用权基价、装修、地上附着物及构筑物、设施设备、停产停业损失、奖励费、安置房差价等。各部分费用分析见表3。

表3 土地取得费费用分析表

| | 集体经营性建设用地 (E_a -集体) | | | 国有经营性建设用地 (E_a -国有) | | |
|----------|------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| | 就地入市 | 调整入市 | 备注 | 征收农村集体土地 | 备注 | |
| 征地规费部分 | 土地补偿费 | 不发生 | 不发生 | 未征地，不改变土地所有权性质 | 发生 | 征地，改变土地所有权性质 |
| | 青苗补偿费 | 不发生 | 发生 | 《上海市征地青苗补偿标准（2017）》 | 发生 | 《上海市征地青苗补偿标准（2017）》 |
| | 劳动力安置补偿费 | 不发生 | 不发生 | 不改变土地所有权性质 | 发生 | 土地所有权性质改变 |
| | 耕地开垦费 | 不发生 | 发生 | 沪发改价督（2015）8号、沪发改价督（2018）4号 | 发生 | 沪发改价督（2015）8号、沪发改价督（2018）4号 |
| | 耕地占用税 | 不发生 | 发生 | 沪财发（2019）5号 | 发生 | 沪财发（2019）5号 |
| 房屋安置补偿部分 | 房屋 | 发生 | 发生 | 上海房屋拆迁中建筑物建安重置清单单价清册 | 发生 | 上海房屋拆迁中建筑物建安重置清单单价清册 |
| | 装饰装修 | 发生 | 发生 | | 发生 | |
| | 土地使用权基价 | 建制撤销的居住房屋及建制不撤销但成员转为非农户籍的，发生；建制不撤销的居住房屋，不发生 | 建制撤销的居住房屋，发生；建制不撤销的居住房屋，不发生 | 若涉及宅基地：沪府发（2011）75号 | 建制撤销的居住房屋，发生；建制不撤销但成员转为非农户籍，发生 | 若涉及宅基地：沪府发（2011）75号 |
| | 地上附着物及构筑物 | 发生 | 发生 | | 发生 | |
| | 设施设备 | 发生 | 发生 | | 发生 | |
| | 停产停业损失 | 发生 | 发生 | 若涉及非居 | 发生 | 若涉及非居 |
| | 奖励费 | 发生 | 发生 | | 发生 | |
| 安置房差价 | 进城镇，发生；农村平移，不发生 | 进城镇，发生；农村平移，不发生 | 《松江区关于推进农村相对集中居住的实施意见》 | 进城镇，发生 | 《松江区关于推进农村相对集中居住的实施意见》 | |

2. 土地开发费 (E_d)

土地开发费和地价评估时地价定义设定的土地开发程度有关，一般为区域的客观开发费用，不应与土地性质相关联。因此，在土地开发费方面两类土地不应有差异，费用的高低取决于土地开发程度的成熟度。

3. 税费 (T)

相关税费一般根据当地的具体政策规定计入。而在上述土地取得费的征地规费部分已对两类用地税费在地价计算时的差异进行了分析，故本处不再赘述。

4. 利息 (R_1)

土地开发应以土地取得费、土地开发费、相关税费为基数计算合理的利息，利息的高低与土地开发程度的开发周期与金融政策有关与土地性质无关，故利息方面两类用地在地价计算时不应考虑土地权属性质差异对利息的影响。

5. 利润 (R_2)

土地开发都应计算合理的利润，按土地开发中各项投资的客观回报率来取定土地开发应取得的开发利润。从上述对土地取得费的分析， $E_{a-集体} < E_{a-国有}$ ，故 $R_{2-集体} < R_{2-国有}$ 。

6. 土地增值 (R_3)

从《农村集体土地价格评估技术指引》(以下简称《指引》)和《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014,以下简称《规程》)的规定上看，两者差异不大，主要都是从改变土地用途的角度出发来确定土地增值。但《指引》明确需要考虑土地权利的

限制性因素对土地增值的影响。土地增值应体现为对土地的保值增值，原始用途不同，土地增值存在差异。土地增值收益一般按市场提取法提取，但该方法主要依赖于成交案例，一旦成交案例不足，则无法采用。那在进行农村集体经营性建设用地地价评估时，除市场提取法外，能否通过其他途径较为合理的确定土地增值收益率呢？

从上述土地取得费比对分析看，集体土地入市地块土地取得成本明显低于国有出让地块，但从成交的租赁住宅用地价格来看，入市价格和出让价格仅相差10%左右，这一方面说明入市价格能充分体现入市后新规划用途下的土地价格，另一方面说明在同等情况下集体土地入市地块的增值收益率比国有出让地块高。

《上海市松江区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实施细则》“第六条 按照土地征收转用与农村集体经营性建设用地入市取得的土地增值收益在国家和集体之间分享比例大体平衡以及保障农民利益等原则，考虑土地用途、土地等级、交易方式等因素，确定调节金征收比例。(一) 商服用途的土地使用权出让、租赁、作价出资(入股)，出让方、出租方、作价出资(入股)方应按收入市收入的50%缴纳调节金，租赁住宅的土地使用权可参照商业办公执行；(二) 工业用途的土地使用权出让、租赁、作价出资(入股)，出让方、出租方、作价出资(入股)方应按入

市收入的20%缴纳调节金。”“第七条 农村集体经营性建设用地以出让、作价出资（入股）方式入市的，成交总价款为入市收入。以租赁方式入市的，租赁总额为入市收入。”

《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（财税〔2016〕41号）》“第六条 调节金分别按入市或再转让农村集体经营性建设用地土地增值收益的20%—50%征收。农村集体经营性建设用地土地增值收益，是指农村集体经营性建设用地入市环节入市收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益，以及再转让环节的再转让收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益。”

从文件规定上看，上海市松江区的土地增值收益调节金的计收方式与财税〔2016〕41号文件规定的计收方式不同。目前，上海土地增值调节金按入市收入的一定比例计收，而财税〔2016〕41号文件的土地增值收益调节金则是按土地增值收益的一定比例计收。两者在相同比例下，土地增值调节金额大小存在较大差异。

由于调节金原则上由农村集体经营性建设用地的出让方、出租方、作价出资（入股）方及再转让方缴纳，《指引》在6.1.4成本逼近法中特意对不应计入税费的项目进行说明，即“对于从土地增值中提取的税费项目（例如：土地增值收益调节金、土地增值税等）不应计入相关税费。”也就是规定土

地增值收益调节金不可作为成本项计入地价中。但鉴于上海市对土地增值调节金的计收方式与财税〔2016〕41号文件规定的不同，且在地价计算时从更好地保障农民利益角度出发，并充分反映因用途等土地使用条件改变或进行土地开发而产生的价值增加额，建议上海市农村集体经营性建设用地的土地增值率不应小于土地增值调节金的比例。则：

商服用途的土地使用权出让、租赁、作价出资（入股）的土地增值率 $\geq 50\% / (1 - 50\%)$ ，即： $R_{3-商服用途} \geq 100\%$ 。

工业用途的土地使用权出让、租赁、作价出资（入股）的土地增值率 $\geq 20\% / (1 - 20\%)$ ，即： $R_{3-工业用途} \geq 25\%$ 。

结语

农村集体经营性建设用地入市属于新兴事物，本文从上海市松江区集体经营性建设用地入市模式着手，着重分析了采用成本逼近法计算农村集体经营性建设用地入市土地使用权价格的具体成本组成，采用成本逼近法能体现两类经营性建设用地主要成本的差异，从而表现为最终土地使用权价格的差异。本文观点是根据现有地块入市价格测算中对相关政策与实践经验的总结，仅做了初步探讨，难免存在片面性和个人对政策理解偏差，仅供同仁探讨。

土地估价实务中关于成本逼近法运用之思考

河南尺度房产土地资产评估有限公司 程玉龙

摘要 成本逼近法是土地估价中一种常用的评估方法，在使用过程中它本身纵然存在固有的局限性和特殊性，本文对成本逼近法运用过程中存在的问题和对策进行了阐述并得出结论。成本逼近法运用中各构成部分取值客观且依据充分，结合实际情况加以科学的修正，可以为反映估价对象真实价值提供依据。

探讨背景与意义

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）中把成本逼近法和市场比较法、收益还原法、剩余法、公示地价系数修正法作为土地估价的五大主要评估方法。《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）规定，出让地价评估应至少采用收益还原法、市场比较法和剩余法之一及成本逼近法或公司地价系数修正法。《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）针对成本逼近法运作了详尽的阐述，可见成本逼近法在土地估价中地位的重要性。

成本逼近法名词解释在《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2001）定义为：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增值收益来确定土地价格的方法；在《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）定义为以取得和开发土地所耗费的各项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确定土地价格的方法。随着不动产估价理论发展的更加完善和具体项目评估实践的充分验证，两版规程前后两个定义相比较，增加了“取得”、“客观”和“等”，定义增加的内容虽很少，但其中值得我们一线从业人员体会和思考的地方很多。

近年来，随着我国经济的飞速发展，国家为深入推动节约集约用地，通过转变土地利用方式和提高土地利用效率，释放更大的用地空间，保障新产业新业态发展和民生服务设施建设需求出台了一系列相关用地政策。作为为经济建设服务的咨询行业，土地价格评估势必需要更加科学严谨，而评估实务中若成本逼近法运用中只是各费用简单罗

列相加，最终结果只会更加偏离真实价值，所以我们今天关于成本逼近法的科学运用就显得格外必要。

成本逼近法运用过程中存在的问题与对策

（一）成本逼近法应用的局限性

结合《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014），成本逼近法的适用范围大致分为两种情况：一是新开发土地的估价，二是土地市场欠发育、土地成交实例不多的情况，特别是鲜有收益的学校、公园及其他公共设施，公益建筑等特殊用途的土地价格评估。现实中，我们采用成本逼近法，还有一个主要原因，是抵押、担保项目等迫于委托方的要求，遵循谨慎原则而采用成本逼近法。

成本逼近法评估结果一般情况下被认为是成本价，将其估价结果直接作为市场交易价格，或者评估公开市场价格而选用成本逼近法作为其中一种评估方法时权重超过50%应该慎重。因为理论上市场中决定土地价格的重要因素是土地的效用和供求关系，而非土地成本。土地成本所形成的价值只是估价对象市场价值构成的一个方面，其他方面的附加价值是成本逼近法无法解决的问题。现实中，河南省部分地市受当地对外招商引资政策影响，工业用地市场出让价格是远远低于成本价格。例如，河南省工业用地一级市

场出让成交价格，民权县、新蔡县、夏邑县和睢县等地近三年成交价格多为8万~9万元/亩等，而其成本（征地区片价、最低社会保障标准，征地相关税费、利息利润和土地增值收益）一般都在20万元/亩以上。科学运用成本逼近法，就要结合估价目的是评估正常市场价格还是考虑产业政策予以修正，确定基于相关政策约束下的参考价格。

（二）成本逼近法各项取值分析

1. 土地取得与开发相关费用

土地取得费用是成本逼近法计算中最重要的一项成本，也是价格估算的基础。不同的取得方式会有不同的取得成本。常见三种土地取得方式，一是征收农用地，二是购买土地，三是拆迁土地。征收农用地成本主要是根据法律及政策规定的相关成本。例如，河南省2016年9月1日起执行的《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48号）明确，地上附着物和青苗补偿费标准由各省辖市、省直管县(市)政府调整并公布，与征地区片综合地价配套实施。其中，经济林补偿标准由省林业厅调整并公布。该标准不含被征地群众社会保障费用，被征地群众社会保障费标准由省人力资源社会保障厅调整并公布。《河南省人力资源和社会保障厅关于公布2019年被征地农民社会保障费用最低标准的通知》（豫人社规〔2019〕2号）明确了河南省内各省辖市和省直管县（市）被征地农民社会

保障费用最低标准，各省辖市和省直管县（市）可结合实际确定当地社会保障费用标准，报省人力资源社会保障厅备案后生效。在当地确定的社会保障费用标准生效前，按本通知公布的最低标准执行。购买土地产生的土地取得成本主要应关注两点：一是纯土地取得成本，不应包括土地之外的建筑物或其他附着物的价格；二是取得成本应是实际发生的客观平均成本。我们可以选择区域内近期发生的三个以上买卖案例，并明确其成交价格内涵，通过期日、区位和个别因素修正后作为土地取得客观平均成交价格，较为科学。拆迁方式下，土地取得成本的确定也应采用三个以上拆迁补偿安置案例。需要注意三个方面。一是用途与估价对象用途设定一致。二是实际发生、客观补偿成本。所选案例的用地结构与用地强度应代表区域平均水平，避免房屋拆迁补偿费用过高或过低；如果现状是居住用地，居住人口密度也应该是平均指标，以防安置补助费用过高或者过低。三是所选案例成本内涵应为常规法定补偿费用，个别项目特殊补偿内容应剔除。估价对象位于城市建成区的，可合理选择估价对象周边区域或类似地区的收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，不在同一供需圈的，可通过区位修正进行适当调整，案例发生距评估期日较远的，可通过期日修正来进行调整，最终加权或算术平均来确定估价对象取得费用。

土地开发费用的投入无论是政府建设

还是开发商直接建设，道路等基础设施的投资成本最终都会通过市场和税收体系转移给土地开发者或使用人，所以开发成本也应该以土地开发的社会平均成本计算。现实评估过程当中，我们应注意这一成本的科学性和所依据标准的时效性，一般有制定、公布基准地价的地区会有相对应的开发程度费用取值标准，我们应在分析其时效性的基础上加以科学的期日修正或者调整。另外是宗地红线内外开发程度，《土地估价行业评估执业行为准则》中提到评估报告应根据土地评估的目的，按照《城镇土地估价规程》合理确定土地评估的地价定义。对于土地开发程度的设定，如果宗地内基础设施已计入其他资产，则可界定土地开发程度为宗地外“几通”和宗地内平整；若没有，则可界定土地开发程度为宗地内外分别“几通”和宗地内平整。这里需要注意的是，宗地内外两部分开发费用投入时间点不同，利息计算周期应是不同的。

2. 利润率与增值收益率的确定

利润一般有成本利润、投资利润和销售利润等，在成本逼近法里，利润率对应的应该是直接成本利润，在考量利润率时，是以土地客观的取得和开发成本为对象的。一般影响利润率高低的因素有所开发土地的利用类型、开发土地所在地区的社会经济环境和开发周期的长短。一般开发周期越长，占用资金时间久，投资风险大，所以收益率就高，相应的利润率也应该高些。如果开发周

期大于两年，则利润率应该高于按照一年期计算的利润率。

土地增值收益率是土地估价成本逼近法中的特有内容，在其他成本法中是没有此项内容的。增值率的高低应该是一个困扰我们土地评估行业多年的问题，土地增值率的大小往往遵循以下规则：①用途不同，土地增值率不同，从高到低排序为：商业—住宅—工业；②级别不同，土地增值率不同，从高到低排序为：一级—四级，一种用途先确定某一级别的土地增值率，然后根据一定的递减（递增）幅度来确定其他级别的土地增值率。既然增值收益率作为成本逼近法运用中一个无法回避的问题，在此建议中估协组织相关业界专家，地方协会积极配合开展相关课题调查研究，尽可能让一线评估人员做到有据可依。据了解，海南省土地估价协会早在2016年已针对全省发布公告《关于〈海南省国有建设用地使用权估价技术参数指引〉在行业内推广使用的通知》，作为专业参考资料在当地土地估价行业内推广使用，值得效仿和学习。

（三）初步估算结果的调整与修正

1. 调整与修正的必要性

成本逼近法所采用的成本资料或者依据标准是一定区域内的平均统一标准，统一的补偿标准或成本资料是不能体现宗地个体价格差异的，同一区域内的两宗地一般存在着使用年期、内部开发程度、临路状况、形

状、规划指标或者地质地貌上的各种差异，不加以相关因素修正，测算结果都一致显然是不合乎情理的。另外，政府征收集体土地后，一般需要进行基础设施（如道路、排水设施）及公用设施（如绿地、公厕、学校等）的配套建设，需要占用部分土地，这部分土地作为公共设施用地不能上市交易，因此，在宗地评估中应进行可交易面积修正。

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）提到：初步测算土地价格后，应根据待估宗地所在区域内的位置和宗地条件，考虑是否需要进行其他因素修正，确定土地价格。综上所述，在实际评估过程当中，具体情况具体分析，进行相关的调整和因素修正就很有必要。

2. 相关修正方法

（1）区位及个别因素修正。重点是先确定相关的区位和个别价格影响因素，制定相关的影响因素说明表和影响因素修正系数表。实践中，可结合项目规划、所在地区实际情况，参考当地对应用途基准地价文件中修正体系涉及的因素及修正系数制定相对科学的修正体系是重要前提。

（2）可交易面积修正。可交易面积修正可以根据区域的土地利用率进行分摊，即所有发生的土地成本应该分摊到可上市交易的土地面积当中，可交易面积单位地价=初步估算价值÷（1-分摊系数）。具体分摊系数，科学的来源依据应该是区域控制性详细

（下转第37页）

数字时代下的测绘学

北京市金安利房地产咨询评估有限责任公司 王曦

现代测绘从字面理解为测量和绘图，是以计算机技术、光电技术、网络通信技术、空间科学、信息科学为基础，以全球导航卫星定位系统（GNSS）、遥感（RS）、地理信息系统（GIS）为技术核心，选取地面已有的特征点和界线并通过测量手段获得反映地面现状的图形和位置信息，供工程建设、规划设计和行政管理之用。

我们穿插着测绘学发展史来说。据《史记·夏本纪》记载，禹受命治理洪水进行测量工作“左准绳，右规矩，载四时，以开九州、通九道，陂九泽、度九山”，就是为治理洪水而做的测绘工作。

测绘学是研究测定和推算地面及其外层空间点的几何位置，确定地球形状和地球重力场，获取地球表面自然形态和人工设施的几何分布以及与其属性有关的信息，编制全球或局部地区的各种比例尺的普通地图和专题地图，为国民经济发展和国防建设以及地学研究服务。

到底啥是测绘？还是弄不清测绘？那我们就拆开来看一看。测绘学好比是一个亭子，亭柱就是支撑它的二级学科，让我们了解这几根柱子。

柱子1 大地测量学

大地测量学主要研究地球表面及其外层空间点位的精密测定，地球的形状、大小和重力场、地球整体与局部运动；以及它们的变化理论和技术的。

解决大地测量学所提出的任务，传统上有两种方法。一是几何法，比如设立坐标系，通过测量距离、角度、方向等建立平面控制网、高程控制网；二是物理法，比如研究测量地球重力场，建立重力网。

柱子2 摄影测量学

这是柱子中最“直”的，有啥就拍啥。摄影测量学主要利用摄影手段获取被测物体的影像数据，对所获得的影像进行量测处理，从而提取被测物体的几何的或物理的信息，并用图形、图像和数字形式表达测绘成果。

摄影器材搁在不同地方（天、空、地），要是从相机上看，还有专注P图的小面阵拼接相机、马王爷三只眼的三线阵相机、脖子会转圈的旋转摄影相机、眼多还斜视的倾斜相机、眼多还散光的全景相机……

柱子3 地图制图学

这根柱子大家最熟悉了，N年前旅游必须在火车站买个地图，不怕没流量，不怕找充电器！地图制图学主要是研究地图及其编制和应用的学科，主要内容包括地图设计、地图投影、地图编制、地图印制和地图应用。

地图制图学可以说大致由两个人完成，一个是数学家，另一个是艺术家。数学家主要是搞投影的，就是将地球椭球面上的点投影到平面上，比如高斯、克吕格。高斯-克吕格投影是由德国数学家、物理学家、天文学家高斯于19世纪20年代拟定，后经德国大地测量学家克吕格于1912年对投影公式加以补充，故称为高斯-克吕格投影，又名“等角横切圆柱投影”，是地球椭球面和平面间正形投影的一种。

艺术家要做的就是将地图画得美美的，按照不同需求将测绘数据展现出来。随着计算机、信息技术的发展，电子地图应用越来越多，因其实时性、动态性、交互性。

柱子4 工程测量学

这根柱子的场景最常见了，每个工地上都有一些人默默拿着大号三脚架在冒充摄像师，其实他们比摄影家拍得更好！工程测量学是为研究工程建设和自然资源开发利用各

阶段所进行的控制测量、地形测绘、施工放样、变形监测、建立专题信息系统等的科学与技术。

大禹治水进行的测绘工作就是工程测量。工程测量包含的内容非常多，比如建筑工程测量、水利工程测量、线路工程测量、桥隧工程测量、矿山测量、市政工程测量。并且工程测量贯穿于工程的全生命周期，在工程建设的规划设计、施工建设和运营管理阶段都有很重要的工作，是“只要活儿还干，就能把钱赚”。

柱子5 海洋测绘学

到这儿我们的测绘地点变了，由陆地转到了海上（应该说是海域）。海洋不仅“面儿”大，“事儿”还多，测量环境与陆地差异大且不稳定。海洋测绘学是研究以海洋及其邻近陆地和江河湖泊为对象所进行的测量和海图编制的理论和方法，主要包括海洋大地测量、海道测量、海底地形测量、海洋专题测量以及航海图、海底地形图、各种海洋专题图和海洋图集的编制。

柱子6 全球卫星导航系统GNSS

这个都不用科普了，可以理解为GNSS就是{GPS, GLONASS, BD, GALILEO}。专业定义是，利用在空间飞行的卫星不断向地面广播发送具有某种频率并加载了某些特殊定位信息的无线电信号来实现定位测量的导航定位系统。

柱子7 遥感RS

这个还跟“波”有关，一切物体，由于其种类及环境条件不同，具有反射或辐射不同波长的电磁波特性，遥感就是根据这些不同的“波”来分析识别目标。专业定义是，泛指通过非接触传感器遥测物体的几何与物理特性的技术。

每个点都有自己独特的身份识别，就是辐射出的电磁波，相当于每家店都有自己的二维码，只不过在天上也可以扫到这个码。

柱子8 地理信息系统GIS

我最喜欢这个柱子，因为暖心（贴近用户）、时尚（紧跟信息化）、包容（融合好几个学科），就是高大上。专业定义是，GIS即是人们通过对各种地理现象的观察、抽象、综合取舍，得到实体目标，然后对实体目标进行定义、编码、结构化和模型化，形成易于用计算机表达的空间对象，以数据形式存入计算机内。

GIS就是女生追求的目标，希望多“吃”还“美”，多“吃”就是存入GIS中的信息越多越好，包括广泛的自然环境信息和社会经济信息；“美”就体现在GIS数据处理快，让用户看着好看用着好用。

到此这个测绘学的亭子基本搭好了，不过好像只有柱子，别急，再来一个亭子顶。

亭子顶 测量数据处理

我们无限接近真相，但永远不能拥有真相。测绘也是如此，测量数据不可能与现实一致，我们要做的是让数据无限接近事实，具体就是要干三件事：一是研究观测误差的统计规律性、建立观测误差理论；二是针对带有误差的观测值，研究数据处理的最优化方法；三是对测绘成果进行质量控制。

其实测量数据处理主要讲的就是俩问题，一是误差都有哪几种（观测误差理论），二是怎么减小误差（测量平差）。

结语

一切都在发展，测绘学中也有除以上所述的许多新的研究领域和应用技术，同时在信息化越来越牛和建设数字中国的新时代，测绘学逐步融入地理空间信息学中，且在VR等技术的催动下，测绘学也必将在科学研究、国民经济建设、国防建设和社会发展中起到越来越重要的作用。

住房保障双轨制下的六点思考

北京华源房地产土地资产评估有限公司 邓峰

实现全体人民住有所居，加快建立多层次、多渠道、多元化的住房保障体系，是社会治理中的重要环节。维护公务员队伍的稳定发展，提高在京企事业单位职工的生活居住水平，对国管局的住房保障管理提出更高的要求。在现阶段保障为主，市场为辅，市场与保障双轨制的租购并举住房体系下，有几个关键点需要进一步加强。

(1) 在目前自然资源资产产权制度改革的大背景下，进一步对中央单位存量建设用地资源进行普查摸底，完善不动产登记确权工作，为界定资源资产所有权、使用权、经营权和管理权奠定坚实的基础。

(2) 完善和实施中央单位建设用地规划。尤其是2017年北京市总体规划批复后，北京市已初步完成分区规划的编制，目前又在制定国土空间规划用途管制的规则，以实现“双控双减”的目标。因此，积极与北京市规自管理部门做好衔接工作，提高国管局管理下的土地资源优化配置，满足住房保障用地的充分需求是非常必要的。

(3) 充分调动中央在京企业的积极性，借鉴北京市自有用地的一些做法，制定符合国管局管理特点的相关政策，为住房保

障提供土地资源，实现企业资源资产显化，职工住房需求得到满足的双赢或多赢局面。

(4) 创新老旧小区改造的模式，引进社会资本，实现居民自治管理。目前，棚户区改造项目逐渐收尾，因为其资金需求量大，居民预期过高等因素，逐渐转变为由政府“要我改”变成“我要改”的微循环模式。可以借鉴北京市的劲松模式，多方联动，共同推动社区综合整治。这也将是城市更新，盘活存量空间资源的一个有效途径。

(5) 除了对接地方政府的共有产权房和公共租赁住房资源和政策之外，建议国管局的管理体系内逐步引进共有产权制度，打通保障和市场的衔接途径，既保障了短期内的职工稳定性和住房资源的封闭运营，又为将来的市场化奠定了基础，最终实现职工和产权管理单位的共同资产增值。

(6) 深化住房公积金制度改革，更好地为职工购房、租房提供切实的政策保障；尝试运用REITS等金融工具，为中央企业建设运营保障类住房提供资金支持；与各大银行的租赁类金融产品对接，对项目的开发建设以及职工租赁消费提供帮助。

广西祥浩公司第十党支部开展革命传统教育



8月8日，中共广西祥浩评估公司第十党支部书记李小鹏带领入党积极分子和业务骨干，到广西钦州浦北县大成镇柑子根村第一党支部旧址参观学习。

在柑子根村第一党支部旧址，大家观看了柑子根村纪录片、展板，参观支部旧址，并详细了解了村党支部的建立和发展历程，以及当年发生的革命斗争史。柑子根村党支部从创立之日起，到1941年10月止，经历了反汪反逆流斗争、武装自卫斗争、粉碎国民党顽固派三次“围剿”等一系列重大斗争的考验，开辟了革命根据地，为合浦党组织和部队的发展壮大作出重大贡献。在柑子根村党员活动室，李小

鹏给全体人员上党课。大家在党旗面前，庄严宣誓，重温入党誓词。

活动最后大家前往老革命李明河同志（曾参加张世聪起义军后勤保障部队）、留守儿童住处，为他们送去慰问品和祝福。

（广西祥浩资产土地房地产评估有限公司 周莉 刘洋）





▲ 秋天的音符 (黎伯瑜 摄 广东新鸿信
土地房地产资产评估有限公司)

▼ 天高云淡 (涂茜倩 摄 深圳市国资源
土地房地产资产评估有限公司)



▲ 金色童年 (杨令兵 摄 廊坊开发区益多不动产评估咨询有限公司)



▲ 金秋 (黄廉锋 摄 广东公评房地产与土地估价有限公司)





▲ 不准用脚踢 (刘楚洪 摄 云南安信房地产土地资产评估有限公司)



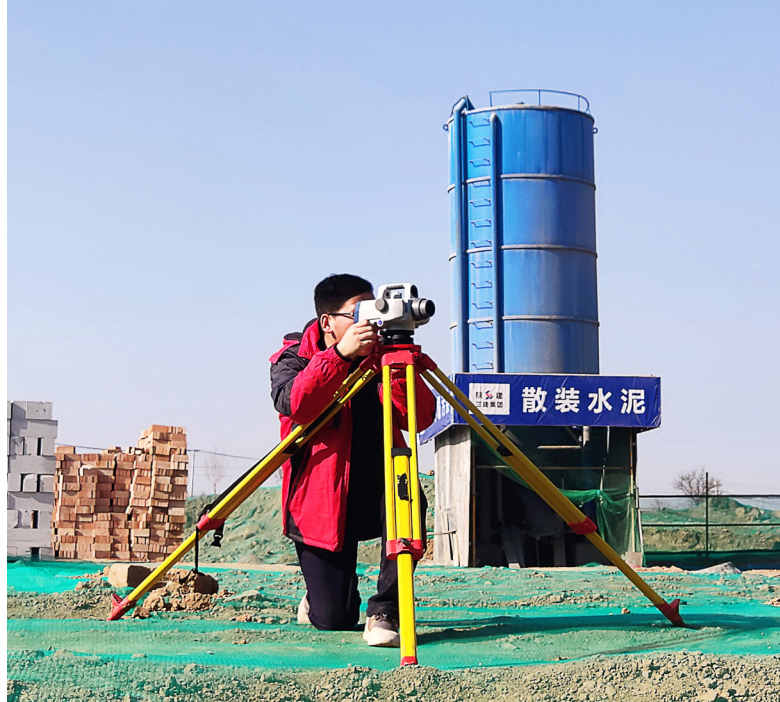
▲ 互帮互助 (田慧 摄 深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司)



▲ 我运动 我快乐 (杜晓峰 摄 浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司)



▲ 测量有神功 (袁永智 摄 山东永平评估公司)



▲ 跪式测量 (解文武 摄 陕西地建土地勘测规划设计院有限公司)



▲ 大山深处 (杨刚 摄 西安中策不动产测绘评估公司)



▼ 那山，那人，那杆 (尹冬冬 摄 广西方略评估公司)

▶ 地层剖面 (卢卓越摄 广东公评房地产与土地估价有限公司)



▼ 扶贫路上 (邓婵摄 广西方略评估公司)



▲ 职责所在 (陈伟民摄 浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司)

▼ 雾色小东江 (叶盈君摄 广东卓越土地房地产评估有限公司)



铁骑丽影 ——狂野不羁的外表下有一颗坚定且充满爱的心

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司 田晓蕾

每个人都有自己精神的寄托，有人痴迷音乐，有人痴迷足球，有人痴迷收藏……而我最痴迷哈雷摩托。

起初摩托车在我的印象里不分踏板、弯梁、爬赛、太子都是一个形象——俩轱辘上装个机器。直到2012年的一天，我的观

念被彻底扭转。当时我正驾驶汽车在十字路口等红灯，排在第一的位置，正一手扶着方向盘另一只手惬意地调弄着车载收音机，突然车内的音响声被身后传来的巨大引擎轰鸣声遮盖。这种震耳欲聋的轰鸣仿佛直击我的灵魂，只见一匹金属战马驮着“他”的骑士从车海中穿梭而来，稳稳地停靠在我的车边，乌黑的车身、耀眼的金属电镀件、炙热的气浪，以及他驮负的骑士——黑色皮衣皮裤、黑色头盔、黑色太阳镜、黑色的机车靴，这集狂野、拉风、极限、酷炫于一身的造型深深吸引了我，我摇下车玻璃冲他使劲大声嚷：“您骑的这是什么呀……”。我希望自己的声音



能盖过他振聋发聩的引擎轰鸣，被他听到。骑士目不斜视、表情冷酷，从嘴里蹦出俩字：“哈雷！”红灯一变，他一拧油门，一骑绝尘，消失在茫茫车海中。

这简直酷毙了，我也要像他这样。回到家，打开电脑，我开始搜索心中的圣骑——“哈雷”。

从资料中查到哈雷·戴维森是一个诞生于美国密尔沃基州有着110年历史的传奇摩托车品牌，它历经百年风雨，参加过“二战”。1918年，“一战”停战协议签订的第二天，盟军下士罗依·霍尔茨就是骑着一辆哈雷，第一个进入德国的领土。随着时间的积淀，它逐渐形成了自己独有的“哈雷文化”，哈雷文

化的渊源是美国的牛仔文化，夕阳下，旷野上，自由自在，纵横驰骋。胸怀广阔，放纵不羁是这种文化的根基。今天，工业文明来临，策马扬鞭的生活已经退隐，但是向往自由、勇敢、坚毅的牛仔精神保留了下来。

“911”恐怖袭击后的节日，美国政府为安全起见，劝告国民不要聚集。哈雷车迷们却反其道而行之，他们不但要为哈雷100周年举行大规模的庆典活动，而且活动要从7月



开始持续14个月，不少人在身上刺青了一面美国国旗，车后座上也插上迎风飘扬的星条旗。成千上万辆哈雷摩托车组成的车阵发出震耳欲聋的声浪，像长龙一样穿梭于美国各州的公路之上。哈雷寄托了骑手们内心深处无比的爱国激情，他们以这种满不在乎的昂扬姿态正面恐怖主义。

随着时间的流逝，哈雷·戴维森被喜爱它的人们赋予了更多的精神含义。就如同它的广告语所说的那样，路从这里开始，没有

尽头。以至于在美国有这样一句流行的口头禅：“年轻时有辆哈雷戴维森，年老时有辆凯迪拉克此生无憾！”许多演艺名人，甚至总统政要，如猫王、施瓦辛格、史泰龙、小布什、普京等，都是它忠实的拥趸者，它也被无数次搬上荧幕，它已经形成了一整套独有的文化理念，套用时下网络上的一句较流行的话：“你骑的不是摩托，是哈雷！”

我越看越起劲儿。我了解到，哈雷·戴维森在2005年已正式进入中国内地市场。在北京就有4S店，要想骑车，先要有“本儿”。我报名参加了石景山老山驾校组织的摩托车驾照培训班，学习时才发现，在一帮大老爷们中，我是万绿丛中一点红。教练也很纳闷，说一般学摩托的女孩很少，偶尔有一两个，也是学习踏板摩托，像我这样学习重型机车的真是凤毛麟角。从学习推车开始，我战严寒斗酷暑，不怕苦不怕累，经历了一次次的摔倒和爬起，终于顺利拿到了摩托车驾照。

拿到驾照后，我直奔心中的圣地——哈雷4S店，一到店里就被眼前的景象震撼，整齐排列着的一辆辆哈雷摩托车静静地停在那里，浑身散发着耀眼的光芒和阵阵狂野的味道，仿佛一台台钢铁战马在等待着主人的召唤。除了摩托车，哈雷公司还为车迷开发了各种二线产品：帽子、头巾、内衣、袜子、夹克衫、情侣服、亲子服、靴子、钱包、打

火机等连各种宠物狗戴的头盔风镜都有，可以说是应有尽有，让哈雷迷们可以从头到脚、从里到外、全家老小全副武装。当然价格也不菲。

考虑到自己以前两轮车的骑行经验仅限自行车，从未骑过摩托（包括踏板），也考虑到自己的经济承受能力，我选择了一台哈雷品牌中重量最轻、排量最小、价格最低的883N（硬汉）。付完款，刚把我的哈雷骑出4S店，在一个小路口被汽车一晃，心中一慌，重重地摔倒在地上，看着价值近20万元的爱车未行驶5千米就倒地，当时真是心疼大于身疼。我同时惊叹哈雷的质量，车只是有点掉漆，水泥路面硬被车身砸出了好几个大坑。虽然我的883是哈雷中重量最轻的，但也有着398千克的净重，在驾校学的扶车技能面对哈雷一点也用不上。最终在几个路过的好心人的帮助下才被扶起。几位男士帮我扶起车后一个劲儿地喘啊！哈雷同我在驾校学习时使用的国产摩托相比，骑起来完全是两股劲儿。但这正是它的魅力所在，听说草原上的好马都要靠好骑手的驯服才能驾驭。没办法，就一个字：“练”。我没有被困难吓倒，又拿出了当年参加估价师考前准备时的那股不服输的劲头儿，十几天后，终于驾驭了它。

我热爱哈雷还有个很重要的原因：独乐乐与众乐乐，孰乐？答案不言而喻，无论在

世界上任何地方，分享都是一种快乐，而拥有一辆哈雷·戴维森摩托，就意味着同时拥有遍布世界各地的超过百万名的哈雷车友，共同分享哈雷带来的体验和乐趣。爱好哈雷的人一定都是怀揣最初梦想，追逐内心自由，简单而又纯粹的人。哈雷公司非常注重车友会（HOG）的发展，全球每卖出一辆哈雷摩托，哈雷公司就会从车款中拿出3%的钱投入到HOG的建设中，这一点非常值得我们的企业学习和借鉴。可以说，在全球只要有哈雷的地方就有HOG，从购买哈雷摩托的那一刻起，就是HOG的会员。无论身处何地，每年都会收到从美国哈雷总部寄来的包裹，内有每年的徽章、布标和杂志。联系方式也会被记录在案，方便HOG联系。买车后不久，我就接到了北京HOG会长的电话：“小田啊！我是北京哈雷车友会的秘书长。首先，欢迎您加入我们的大家庭，成为我们兄弟姐妹中的一员，我们每周都会组织活动，期望你能积极参加。”

第一次参加集体骑行活动，那感觉真是战战兢兢，如履薄冰，担心自己的技术会跟不上队伍，担心撞到别人的车，担心和其他老车友无法沟通交流。但我发现那些顾虑都是多余的，那天的领骑是北京HOG的会长西城老张。张哥看我是个新人，对我说：“你跟着我，你是第二辆，放心大胆地骑，我不会骑快，没有人会超

你。”这话我会记一辈子！那天因为我，整队都骑得很慢，全程没超过60千米/时。大家都按照队形，没有一辆车超我。遇有汽车想并线插队或有拍照的车离队过近，会有“牧羊犬”礼貌地把他们“轰开”。遇复杂路段，会有老车友在保证安全距离的前提下把我夹在中间。骑到较窄的路段，哈雷车队那巨大的排气声浪把沿路两边停的汽车警报器全部震响。看着一路的汽车双闪灯像迎宾灯一样闪烁着，一路上听着整队哈雷发出的轰鸣，感受着哈雷带给我的乐趣，短短十几千米的路程真是一路关注、一路侧目，吸引眼球无数。哈雷在我胯下颤抖，我像在骑马，扭动油门后听着他的嘶鸣，感觉我就像个现代都市牛仔，正驾驭这一头钢铁巨兽穿梭在钢筋水泥构筑的荒原和森林中，生活中的琐事和工作上的烦恼统统被抛在脑后，那感觉真是棒极了。我充分享受着这份“得瑟”的感受。骑行完毕，几位老车友看我是个完完全全的菜鸟新人，过家门而不入，绕路把我送回家，详细地给我讲解骑行中的注意事项，分享他们的骑行经验，并叮嘱我一定要多参加HOG定期组织的各种免费驾驶培训。

其他车友对我的帮助也是无私的，别看他们皮衣皮裤，不苟言笑，一脸酷酷的表情，外形虽然张扬，但开车都很稳重，

其实在他们狂野的外表下都有一颗善良的心。这群车友的年龄从20岁到70岁不等，他们中有事业有成的老板，有学富五车的大学教授，有星光璀璨的演艺界大明星，有享誉业界的画家，有救死扶伤的大夫，但更多的是像我一样朝九晚五为生活奔波忙碌的普通百姓，他们所从事的职业和社会地位虽然不同，但他们都有着一颗善良热情且热爱哈雷的心，他们对我这个新人提出的问题有问必答，有求必应。他们为扭转摩托“飞车党”在老百姓心中的不良影响，从自己做起，遵守交规，不闯红灯、不乱并线，把车推出居民区再着车，不在大家休息时间制造噪声。车友会还经常组织大家去儿童村、福利院献爱心，组织大家为公益宣传骑行。当我看着这群穿着黑色皮衣皮裤，戴着粗大银饰，有点“凶神恶煞”的车友们和儿童村的小朋友们一起做游戏的时候；当我看到他们义务植树的时候；当我看到他们去福利院、敬老院做义工的时候；当看到他们对地震灾区慷慨解囊在捐款簿上签上“哈雷骑士”四个字的时候，我感觉他们的心是最纯洁最干净的。

夕阳下，引擎嘶吼声中，浓烟滚滚夹杂着一股轮胎的烧焦味，一群骑士一水儿的黑皮夹克，从地平线上飞速驰来，他们要自由，要狂野，要释放自己，要踩着发动机烽火雷霆地

到处流浪，但实际上哈雷并不是单纯的激情狂飙，更是一种内心体验自由的过程。

摩托是所有现代交通工具里最接近自然，最能直接感受“风”的，当有人对我选择哈雷作为自己的兴趣爱好表示偏见时，我用咆哮的油门声回应他：“你有你的奔驰宝马，我有我的哈雷，你嘲笑我的坐骑，我可笑你不懂生活，你只会说它危险，肉包铁，却不知道安全与否靠人拿捏！你有你的偏见，我有我的观点，你否定它的存在，我肯定它的精彩！当我放下头盔面镜那一刻起，世界仿佛都安静了，我的眼里只有前方的路，耳边只有引擎的轰鸣声，只有我和我的哈雷一起，在路上，这种感觉真好！骑车是一种生活，骑车是一种心情。即使我的坐骑再好，我也会遵守交通法规；即使天气再热，我也坚决佩戴头盔；即使我穿得再专业，我也不会飙车。因为我爱哈雷，我爱骑着它到处游走的惬意，我爱骑着它旅行的自由，我爱无拘无束的生活。”

这就是我，一个大大咧咧敢恨敢爱的北京女孩；这就是我，一个踩着高跟鞋化着精致妆容出入写字楼的都市白领；这就是我，一名客观公正的注册土地估价师；这就是我，一名正驾驭着“钢铁巨兽”的哈雷女骑士。

广东协会在全行业开展“拒绝餐饮浪费”行动

广东省不动产登记与估价专业人员协会和协会党支部近日联合号召全省会员机构，积极开展企业自律、自查、自纠，在全行业开展“拒绝餐饮浪费”行动，向全体会员发出倡议，做好“厉行节约”的先行者、示范者与引导者。

高度重视，加强宣传。党员要率先垂范，以身作则通过宣传标语、海报、微信群、QQ群等多载体、多形式，加强内部宣传与教育，营造文明用餐、浪费可耻、节约为荣的消费共识、氛围，以实际行动倡导文明新风，弘扬节约精神。

制定标准，杜绝浪费。各会员机构应当积极推行简餐和标准化饮食，倡导餐桌文明之风，摒弃大吃大喝、暴饮暴食等不良饮食

习惯，积极开展“光盘行动”，不用一次性筷子和塑料餐具，提倡低碳用餐。在外就餐不使用高档香烟酒水，不吃野生保护动物，做到科学点餐、理性消费、文明用餐。

生活节俭，勤俭为荣。每个人都应该自觉提高认识，从自己做起，特别是党员干部，在单位内部要加强“勤俭节约”美德教育，在家要树立良好的家教家风，带动督促每个家庭成员养成勤俭持家、艰苦朴素的良好习惯。牢固树立节俭意识，“让节俭成为习惯”“让节俭成为生活方式”，坚持从自己做起，从每一天做起，坚决杜绝“舌尖上的浪费”。

（来源：广东协会）

（上接第7页）

自然资源治理体系和治理能力现代化。

会议宣讲了《自然资源标准化管理办法》等有关制度，审议通过了《全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会工作报告（送审稿）》《全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会章程（送审稿）》《全国自然资源与国土空间规划标准化技术

委员会秘书处工作细则（送审稿）》。

自然资源部科技发展司、国土空间规划局等有关负责同志，全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会及8个分技委全体委员在现场或通过视频参加了会议。

辽宁省城乡公示地价体系工作研讨会 在沈阳召开

为加强土地资源要素市场化配置，完善城乡公示地价体系建设，贯彻落实辽宁省自然资源厅转发的《自然资源部办公厅关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（辽自然资办发〔2020〕56号）文件相关要求，辽宁省协会向各土地评估机构下发关于征集城乡公示地价体系建设中遇到问题的调查问卷，9月8日，组织专家召开城乡公示地价相关问题研讨会。

会上，各位专家就农用地、集体建设用地、标定地价在地价内涵、工作范围、定

级方法、定级因素权重、定级单元确定、评估方法应用、外业资料搜集、内业处理、图件、政策解读等方面提出各自的问题并予以讨论。

下一步，省协会将组织专家就研讨中形成的共性问题予以解答，以问答的形式，形成最终材料，为省自然资源厅、广大会员解决在城乡公示地价体系相关工作中遇到的问题提供参考。

（辽宁协会供稿）

（上接第51页）

术经济性、生态环境影响、项目管理、经济社会影响、安全卫生、媒体舆情等方面，共识别出15个风险因素，并针对这15个风险因素，提出了具体可操作的风险防范和化解措施，并最终形成了该项目的社会稳定风险评估报告。

报告完成后，由平阴县人民医院组织国土及稳评方面的专家，召开了专家审查会，并邀请当地政法、信访、规划等部门列席并发表意见，各位专家和与会单位代表对报告

及项目的顺利实施提出了意见和建议。最后经专家组讨论一致认为：该评估报告的内容全面，依据充分，调查方法正确。评估报告从实施项目的合法性、合理性、可行性、可控性等方面进行了较为翔实的评估论证，项目实施风险点识别全面，风险因素分析较为详尽、准确，提出的风险防范化解措施可行，提供的附件基本齐全，评估结论恰当。在采取风险防范和化解措施后，项目的社会稳定风险可认定为低风险。

重庆协会再次获评5A级社会组织

重庆市2019年社会组织评估结果近日揭晓授牌，重庆市国土资源房屋评估和经纪协会再次获评5A级行业协会。此次评选确定了2019年度34家全市性行业协会（商会）参评社会组织的评估等级。评估结果分为5个等级，从高到低依次为5A、4A、3A、2A、A，其中全市共评选出14家5A级行业协会商会。

根据民政部《社会组织评估管理办法》、《民政部关于探索建立社会组织第三方评估机制的指导意见》和重庆市民政局《重庆市全市性社会组织评估实施办法》等

相关规定，重庆市国土资源房屋评估和经纪协会2019年9月向市民政局申报社会组织等级评估，经过自评、评估专家组实地考察和初评、市民政局终评并公示等程序，顺利通过5A级行业协会评估。

获评5A级社会组织是对协会工作的肯定，也离不开广大会员单位的支持。协会将继续加强自身建设，积极发挥行业机构与政府间的桥梁纽带作用，充分利用行业资源，为重庆市房地产估价和经纪行业健康发展提供优质服务 and 有力支持。

（通讯员：侯志勇 熊兆立）



（上接第20页）

规划；另外一种方法是统计区域内足够多的已交易地块案例，分析其所代征的道路、绿地或者配套设施等占地面积占总用地面积的比例。这就对估价人员的资料收集、数理统计等能力提出很高的要求。

（3）年期修正。年期修正在采用成本逼近法评估时较为常见，此处不再详加赘述。

结论

成本逼近法由于所采用的成本费用、参

数取值依据大部分属过去发生费用或者历史文献资料，如果是现时估价期日，就有必要通过科学的期日修正，或者按照估价期日的有关规定、物价水平等重新确定。

成本逼近法所涉及的一些取费标准是政府部门制定的统一标准，具体到某一项目实际发生情况，可能与标准会有一些的差距，所以采用前需要结合实际情况进行现时性调查与分析，取值要做到实际发生且又客观平均。

好书推介 《卓有成效的管理者》

北京华信房地产评估有限公司 曹爽 佟洁

作品简介

彼得·德鲁克，管理学科开创者，他被尊为“大师中的大师”“现代管理学之父”，是世界管理学界德高望重的一代宗师。他的思想传播影响了130多个国家和地区；他称自己是“社会生态学家”，对社会学和经济学的影​​响深远，他的著作架起了从工业时代到知识时代的桥梁。

心得体会

《卓有成效的管理者》是一本关于自我管理的书。书中明确：管理是要做到人与事以及资源之间的匹配；自我管理就是对自己与这两者之间的关系。有效的管理是指做的努力是与目标一致的，是一种以目标为导向的工作方式和管理方法。卓有成效是可以通过学习自我管理而实现的，也是每个管理者必须做到的事。平凡人完全可以做出不平凡的事业。在所有的知识组织中，每一位知识工作者其实都是管理者，即使他没有所谓的职权，只要他能为组织做出突出的贡献，他就是卓有成效的管理者。

读者力荐

本书已经成为世界上众多企业管理者的必读书籍。目前市场上推广的管理书籍基本上都是讲如何管理别人，而本书讲的是如何让管理者管理自己，使管理者本身变得更加卓有成效。正如德鲁克在本书的前言中指出的，“管理者能否管理好别人从来就没有被真正验证过，但管理者完全可以管理好自己。”

其实，德鲁克在本书中对管理者的定义远远超出我们一般理解的范畴。他认为，在当今的社会中，知识工作者也许并没有处于一个大企业或者一个大机构的最高管理层，但他影响着组织的绩效和结果。这样的知识工作者在社会中正起着越来越大的作用。

书籍内容摘要

本书一共分为八章。一至五章主要讲管理者如何管理自己，六至七章讲管理者如何做决策。而最后一章，则是对本书的结论：管理者必须卓有成效。

管理者如何管理自己（第一章～第五章内容）。首先，德鲁克在本书开头就指出，无论管理者是在企业工作，还是在医院、在大学，或者是在部队工作，他必须要“做正确的事”。做到卓有成效是知识工作者在组织中的一种特殊技能。管理者能否做到卓有成效不是天生的，而卓有成效的管理者更不是什么天才。在如今多样化的社会里，不仅企业的管理者必须做到卓有成效，其他各种组织的管理者也必须卓有成效。因为每一个企业，不论它在社会中的作用如何，这个企业的成功都依赖于组织的管理者的卓有成效。

其次，管理者最缺乏的是时间。因此，如何管理时间是管理者必须要解决的一个问题。按照德鲁克在第二章中提出的管理时间的原则和方法，只要坚持做下来，就一定会取得巨大的效果。

最后，管理者要做到卓有成效的前提，就是必须知道自己的长处和短处，让自己的长处得到发挥，使自己的短处变得与工作无关；要集中时间和精力做最必须做的事情；做事情要有优先顺序等具体方法和实践。

关于决策（第六章～第七章内容）。决策的正确与否是关系到管理者能否做到卓有成效的关键。决策有哪些要素？决策过程是不是有一个可以遵循的规律？是不是每个问题都需要决策？什么样的问题需要决策？

什么样的问题是因为我们的“系统”或者规定出了问题，需要有一个根本的解决方法？人事决策有什么样的规则可循？集体决策和个人决策各有什么利弊？计算机能够代替决策吗？在这两章中，德鲁克用大量的实际案例回答了所有这些问题，而且是比这多得多的关于决策的问题。比如说，人事决策，为什么有的决策非常成功，有的决策却是失败的；人事决策要注意哪几条原则。德鲁克在本书中根据成功的经验和失败的教训总结出来的原则，不仅对管理者，对所有渴望提高管理水平和决策水平的管理者和知识工作者都有莫大启示。

德鲁克管理理念的结论。德鲁克的管理理念都着重于最后的结果，卓有成效的管理者也不例外。管理者要做到卓有成效，必须最后体现在工作的结果上。当今的社会有两种需要：对企业而言，需要个人为其做出贡献；对个人而言，需要把企业当成实现自己人生目标的工具。只有管理者的有效性，才能使这两种社会需要相辅相成。也就是说，管理必须落到“实践”上来，因为管理是实践。管理者必须把学到的管理理念付诸实践。因为，理不在于“知”，而在于“行”。

德鲁克提出的管理理念：心志决定视野，视野决定格局，格局决定命运，命运决定未来。

好书推介 《授权：如何激发全员领导力》

北京华信房地产评估有限公司 刘攀

作品简介

本书作者大卫·马凯特。他在1999年到2001年期间，是美国第七舰队核潜艇指挥官，指挥着圣塔菲号核潜艇，现在是哥伦比亚大学资深的领导力讲师。被誉为“影响美国历史进程的25位人物”之一的史蒂芬·柯维曾经称赞其实行的领导模式“是我见过最好的领导模式”。

心得体会

《授权：如何激发全员领导力》是一本关于领导力的书，讲述了大卫·马凯特在美国海军圣塔菲号核潜艇上对领导力管理的大胆变革。他以无所畏惧的勇气挑战了美国海军传统的领导模式。其成果是让人惊奇的——短短一年间，圣塔菲号核潜艇从“最末等级”变为“最优秀等级”。而且他卸任后的十年间，圣塔菲号依旧保持着卓越的操作水平和极高的成员晋升率。他是怎么做到的呢？就是他提倡“领导者—领导者”这一核心模式。

大卫·马凯特通过自己作为圣塔菲号

核潜艇指挥官期间改革潜艇领导力体制的经历，分析出“领导者—追随者”模式的局限性，以及“领导者—领导者”模式的优越性，并通过潜艇上各种管理实例为我们提供了实现“领导者—领导者”模式的实际方法。马凯特敢于突破传统领导力模式，创新出更加适合时代特点的领导力模式，书中的方法很有实用性，值得我们学习。

史蒂芬·柯维的推荐

美国著名的领导力讲师史蒂芬·柯维曾亲自到圣塔菲号核潜艇参观，他惊叹于这种与传统管理模式不同的领导力模式，并推荐道：“首先，这是一个非常棒的故事，讲述了一位即将踏上未卜前路的领导者内心所经历的探索、紧张、不安和孤独难熬的自我怀疑的过程。其次，本书阐述了马凯特和船员们用于潜艇改革的具体机制，这些机制都是人与人之间的相处之道，所以它们具有普遍的适用性。最后，本书颠覆了传统观念下的领导模式，为我们呈现了一种全新的模式，这种颠覆性的见解蕴藏着巨大的能量。”

书籍内容摘要

第一部分 重启

马凯特通过在其他潜艇上做军官的亲身感受和对潜艇指挥官的观察，发现了“领导者—追随者”模式的弊端，虽然他的所有尝试都失败了，但从中总结出很多切实可行的方法，为他在圣塔费号的成功变革打下了基础。他决定改变这种模式，尝试一种先进的领导力模式，即“领导者—领导者”模式。马凯特通过掌控、人才、阐明三个模块来介绍“领导者—领导者”模式。

第二部分 掌控

作者认为，“掌控”是通往“领导者—领导者”模式的桥梁，并可以通过8种机制达到“掌控”的目的。

机制1：查找“掌控”的“遗传基因”并改写它。马凯特发现，潜艇自上而下的管理方式，导致大量请假申请根本无法批复。因此，在上任指挥官当天，马凯特就和军士长们进行了充分沟通和深入探讨，当即修改请假管理条例，将请假的权限下放给军士长们，不但解决了请假申请大量积压的问题，还让军士长们找到了久违的参与感和荣誉感，让整个潜艇都感受到变革的力量。

机制2：用新的行为举止开启新的思维方式。面对如何快速提升士气的问题，马凯特在潜艇上推行了“3名原则”，即当任何船员在潜艇上看见拜访者时都需要用3个名字和拜访者打招呼：拜访者的名字、船员自己的名字和潜艇的名字。

机制3：简短的早期谈话可以使工作更有效。马凯特在参与潜艇图表绘制时，发现指挥官与执行军官在图表上标示颜色前后不一致，增添了执行过程中的错误操作概率，为此他召集所有主管航海图的军需官，提出了关于图表的看法并阐述了理由，经过讨论，最终达成共识。

马凯特总结出，每一次简短的早期谈话都给船员们提供了获取早期反馈意见的机会，可以使船员们对于解决办法有一定的“掌控”能力，并对想要完成的目标有更清晰的认识，从而提高效率。

机制4：进行“我计划……”流程。马凯特要求士兵跟他说话时用“我计划”来开头，士兵们在向他汇报时，就会说“我计划做一个什么样的操作，对于这个操作的安全性和适宜性方面我做了哪些验证”。这样就让士兵们有了主人翁责任感，会自己动脑子，而不是一味地执行命令。

机制5：克制提供解决方案的冲动。在一次模拟攻击敌对潜艇的演练中，马凯

特克制住自己针对漏洞提出解决方案的冲动，而是让军官们进行了一次快速的讨论，最终他们给出完美的解决方案。这件事让马凯特反思：必须要给其他人足够的时间对情况做出反应，这个方法可以有效地保护团队的积极性，也让他们参与到思考当中。

机制6：消除“自上而下”的监管体系。马凯特发现现行的备忘录管理体制正是“自上而下”的监管体系，会带来习惯性延误、监管会议成本高等问题，于是马凯特要求各部门长官自行监管本部门并确定每项工作的截止日期，强化部门领导责任感，让部门各负其责。

机制7：要鼓励下级将想法说出来。通过一次在潜艇航行过程中的转弯操作事件，马凯特反思出：要鼓励长官们“将想法说出来”，以便减少他对于正在执行的计划进行干预的冲动。

机制8：拥抱检查人员。马凯特要求士兵去挑战能力不足的地方，被检查人员检查出来也是一个学习的机会。这样的心态使得圣塔菲号的所有人都愿意跟检查人员去沟通、交流，从而发现自己的不足，及时纠正，提升自己。

第三部分 才能

没有才能，空谈授权是非常危险的一件

事。当我们下放权力给下级时，一定要确保他们的才能得到提高，这样才能放心地下放权利，而不用担心风险的出现。

关于如何提升才能，马凯特提供了5种机制。

机制1：谨慎行事。在一次岸电使用过程中，船员并没有按照流程先将红色标签清除，导致了流程和操作问题。经过研讨，马凯特要求在核潜艇上操作时船员们要谨慎行事，即：在任何行动之前，操作人员均需暂停片刻，说出并用动作示意他将要做的事情。这样的目的是要消除那些“惯性”错误，在操作人员的脑海里引入一种谨慎感，去避免因惯性做事而出现的大量偏差。

机制2：虚心求教。在鱼雷室，因操作人员们不了解系统的结构网及反应特征，进行了一次不合时宜的阀门操作，导致液压装置从鱼雷控制装置中被移除，进而导致整个鱼雷控制装置错位。这件事情让马凯特意识到：给船员们更多决策权的同时，必须要让他们获得更高水平的技术能力，而“虚心求教”才能带来所有人技能的提高。

机制3：不要概述，请证实。在一次的深度仪表失效模拟演练中，马凯特发现，执行者完全不需要智力参与才是导致演练中表

现不佳的主要原因。所以马凯特要求：“不要概述，请证实”，因为证实是让每个成员都对自己的工作负起责任。这个机制促使潜艇上的每个人都将自己的智慧参与进来，更好地增加了每个人的技能。

机制4：不间断且前后一致地重复一个信息。在一次机械故障修复工作中，马凯特发现一名下级军需官的擅离职守是因为轮值班制度造成的，从而认识到：每天、每个会议、每个场合，要重复相同的信息，通过不断地强调愿景，才能够从某一侧面上激励员工去提高才能。

机制5：规定目标，而不是做法。在一次救火演习中，马凯特发现，离着火点最近的核反应堆操作人员只顾逃离着火点，导致火灾不能及时得到制止，而原因却是操作人员只是单纯地遵循了海军潜艇的流程。马凯特认为，有时候，我们一不小心就会被流程摆布，其实有很多事情需要做事的人去临时调整，而不是把每一个做法全部用流程规定下来，这样才能使下级提高处置突发事情的能力。

第四部分 阐明

阐明就是不断地解释。也有6种机制。

机制1：建立信任并照顾你的员工。马凯特通过晋升考试成绩的分析，精确匹配每个军士的薄弱环节。他在潜艇上推行晋升计

划，并给予士兵工作期间以外的帮助，使得马凯特与下属建立起信任。

机制2：用你的丰富经历去激励员工。马凯特认为，要跟士兵讲自己过往的人生、讲斯塔菲号的历史，甚至讲整个海军的历史，这样可以去激励他们。

机制3：用即时性认可去强化期望的行为。马凯特认为，不能让行政滞后干预对员工成就的认可，员工只要做了正确的事，就要立刻激励他，要么是口头表扬，要么给他发一枚奖章。

机制4：将指导原则作为决策标准。要用指导原则来指导整个团队。斯塔菲号的指导原则中就包括创新、诚信、团队协作等。

机制5：着眼于长远目标。马凯特不仅关心士兵退役之前的目标，还关心退役之后的目标，并给予他们更多的帮助。当你与组织里的其他人创立未来蓝图的时候，确立明确且可测量的目标是非常关键的，这些目标可以帮助每个人了解自己的雄心壮志。

机制6：鼓励质疑的态度而不是盲目服从。在斯塔菲号上，马凯特鼓励士兵去质疑上级的错误，而不是一味盲目服从。

读书分享 《乌合之众》

陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司 申雅蓉

《乌合之众》是一部由法国著名社会心理学家古斯塔夫·勒庞于1895年创作出版的社会心理学著作。该书以超前的时代性、大胆的批判性、独到的解构性从19世纪一直流传至今，陶熔鼓铸式地影响了一批又一批的读者。群体心理是一门离所有人并不遥远的“学科”，只要生活在这个社会里，就无法避免面对形形色色的人、组成大大小小的圈子。群体的心理行为特征、群体的意见与信念及不同群体的分类是本书重点探讨的几个版块。对我影响最大的是第一部分的群体心理分析。因为勒庞在本章基于不同维度，例如历史时间轴、宗教改革化等，以开门见山的方式集中分析总结了群体的心理特征。这样要言不烦的表达，给了我一把打开心理学的入门钥匙，所以我将在这篇分享里着重于本书的第一卷札记以及一些引发出的思考。

在阅读本书之前，我时常思考，群体于个体来说是让人类智慧融合的聚宝盆，还是破坏独一性的大染缸？反之，个体于群体来说，是否又存在双向统一或单向对立的关系？带着这样的想寻答案的心情，我找到了《乌合之众》。首先，从书中不难看出，作者勒庞是一个人格中充斥着不少自负的人，

他厌恶群体带来的低效、冲突及过度渲染的蛊惑性质。比如他在第一卷如是说道：群体的一般特征是个性消失，形成一种无意识低智力的集体心理。这种有机群体的同化会让人逐渐失去明确的性格和独立思考的能力，从而无法支配自己的意志，变成一颗可以被风任意吹散的沙砾。支撑该论点的举例为法国大革命时期的国民公会委员。个体时期的国民公会委员都是举止温和、性格开朗的公民，然而当他们作为委员会群体出现时，被那些野蛮的提议蛊惑及捆绑，滥杀了无数清白无辜的民众，甚至不惜牺牲自己的利益和意志自相残杀。我对于这个观点的看法不至极端或激进至此，与其说批判群体的传染性，不如说更多抵制的是个人英雄主义，过度牺牲自我的精神及众口铄金的愚钝性。以我之见，一个人格完整成熟的个体之所以能被有机同质化，除了外界社会客观存在的挤压力和平均化，更多的是源于个体对自身内容的不确定性，从而导致的自信缺失和自我怀疑。换句话说，当我们自身的信念开始动摇，就是最容易被其他言论、行为击垮的时候。生活中这样的例子也是数不胜数，小到一件自己本来很喜欢的衣服因为被几个人

我心安处是吾乡 ——浅析妙玉的性格特点

山东永平房地产评估有限公司 陈威



的品性，看她在艰难困苦中是否有坚定的意志，看她愿不愿意吃苦。在我看来，妙玉对外界环境并不很在乎，且甘愿主动受苦，故后期她选择了出家，居住在一个狭小的生活空间——尼姑庵里，她本人却是甘之若饴。对妙玉而

品读曹雪芹的《红楼梦》，读者随作者笔触进入大观园，发现性格各异，且才华横溢的女子，如同遍地珍珠：有似仙子般的林黛玉、温婉智慧的薛宝钗、做事风风火火的王熙凤、活泼可爱的史湘云……这群女子们的做事风格迥异，有各自极为鲜明、不可取代的性格特点，令人欣赏也惹人怜惜。

封建社会里，女性很难正面展露才华，故在《红楼梦》大观园中，不乏才华横溢的女子，其间，我欲择妙玉这位女子进行剖析。

第一，妙玉能吃苦。吕氏春秋有言：“穷则观其所不受”“苦之以验其志。”意思是通过在处境中的表现来判断一个人

言，那个小小的庵房并不是一座空虚寂寞的孤岛，她活得“热闹”，无论生存空间有多么狭小，她的内心始终是充足万分。

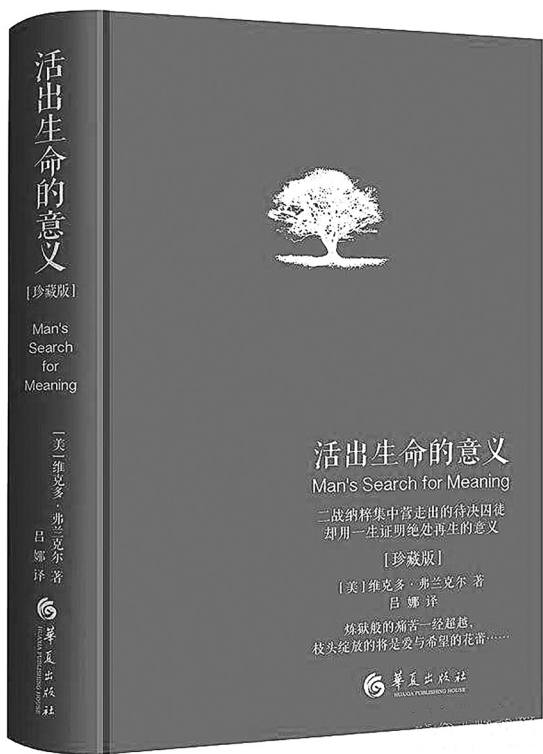
第二，妙玉有豁达精神。她倡导“我心安处是吾乡”，更是勤勤将尼姑庵里的草木修剪得干干净净。可见，其内心已然是一片安静，且在看似不堪的境地中活得尽量痛快。无独有偶，妙玉选择出家也就证明其心超越红尘、肆意洒脱，她不愿被束缚在尘世间的纷繁复扰之间。现代社会浮嚣甚上，快节奏的生活使得很少有人愿意停下脚步慢慢思考。而妙玉这种超然物外、豁达开朗的精

(下转第4页)

活出生命的意义

北京华信房地产评估有限公司 汤爱华

刘先生单位给每个人发了一本书，精装硬皮烫银的，书名是《活出生命的意义》。刘先生连外面的塑料包装都没有打开就送给了我，大概刘先生认为研究“意义”这类事情对于他来说是没有什么意义的吧。出于对“二战”纳粹集中营的好奇和心理学方面的兴趣，我还是欣然接受了。



已有一段时间不读书了，再次拿起这样一本《活出生命的意义》，对于我来说应该是有意义的：一则，说明我终于可以静下心

来去汲取新的东西了；二则，开始思考生命的意义本身就是一种意义吧。

这本书并不是单纯的作者在集中营的回忆录，也不是单纯的心理学理论，它是在作者经历的基础上形成的理论，也是对作者心理学理论加以佐证的经历。

在正式进入这本书的内容之前，有必要先介绍一下作者，以便于更好地理解书中的内容：维克多·E·弗兰克尔，1905年出生于奥地利维也纳，犹太人，精神病学家。

“二战”期间，他舍弃了可以独自逃出奥地利的机会，和全家人一起被关押进纳粹集中营，弗兰克尔先后被关押进奥斯维辛、达豪等四个集中营。1945年，弗兰克尔从图尔克海姆集中营被获救，而亲人都死在集中营里。1946年，他重新完成曾被毁掉的心理学书稿《医生与灵魂》，同年，他仅用9天时间就完成了这本《活出生命的意义》。弗兰克尔终生致力于精神病治疗和意义疗法的推广应用，被美国精神病学会授予奥斯卡·普菲斯特奖，他被认为是20世纪的奇迹。

本书分为两部分，第一部分是作者在纳粹集中营的经历；第二部分即是作者对其创立的意义疗法的介绍。

1

在第一部分，作者并不是站在一个更宏观或者更高的角度去描述纳粹集中营的恐怖，而是用自己的视角去讲述个人的经历，语言平实而平静，没有任何夸张的描述，只是通过这些“小的磨难”去研究普通囚徒的思想变化过程，而不是让同情的心态去占据读者内心，反而忽略了更深层次的思考。

作者通过自身经历和观察，发现普通囚徒对集中营生活的精神反应可以分为三个阶段，即收容阶段、适应阶段、释放与解放阶段。

在收容阶段，囚徒的精神反应是惊恐，这种惊恐来源于对奥斯维辛这个名字所代表的毒气室、焚烧炉、大屠杀带给囚徒的想象。在这个时期，囚徒每天都活在被死亡选择的状态下，这个时期的生存法则就是让自己看起来更年轻更健康更能干，从而暂时逃脱被送去处死的命运。

在适应阶段，囚徒开始对现实麻木，对死亡司空见惯，对着新的尸体想到的只是去掠夺他的衣服或食物，而不再有同情或怜悯，冷漠成为对自己最好的保护机制，但内心丰富的精神生活也会让一些囚徒在内心上所承受的痛苦减少。作者认为世界上只有两种人：高尚的和龌龊的，无论在何种时间何种地方都存在。而集中营这种极端的生活环境也撕开了人的灵魂，

把人性的深处暴露出来。

释放与解放阶段发生在解放后。得到释放的犯人最初的感觉叫做“人格解体”，会短暂丧失感知快乐的能力，需要慢慢培养回来，而这个过程存在一定的危险，当原有的压力忽然得到解放时，会面临道德和精神方面的损失，需要进行引导，方能回归正常的道德和精神状态。

2

在第二部分，作者系统地阐述了其首创的“意义疗法”的精髓。作者在临床案例中发现，许多意源性神经官能症患者会受到内心空虚的困扰，抱怨生活没有意义，而这种“存在之虚无”的症状出现在很多人身上，其主要的表现是厌倦。在调查中发现，60%以上的被调查者承认需要“某种东西”才能活下去，或者首要目标是“找到生活的目的和意义”。

作者认为，生命的意义在每个人、每一天、每一刻都是不同的，它是特定时刻每个人特殊的生命意义，它是每个人在面对不同时刻不同问题时应该承担的自己的责任，负责就是人类存在的本质。想清楚为什么负责、对什么负责、对谁负责，是意义疗法试图引导大家去做的事。

意义疗法理论认为，人们可以通过三种方式去发现生命的意义：一是通过创立某项工作或从事某种事业；二是通过体验某种事情或面对某个人；三是在忍受不可避免的苦

难时采取某种态度。其中，第一种就是成就或者成功；第二种就是体验自然和文化，或者去爱人；第三种就是如何忍受苦难，而在我们看来无法接受的苦难，其实是命运给予我们的另一种礼物，能够在逆境中成长、成熟，并发现活着的责任和价值，是生命更深刻的意义。

作者还认为，人的生命虽然短暂，但生命存在的意义并不仅仅是当下，而是这个生命的整个过程，我们曾经经历的快乐或痛苦、曾经做的事情，都会存在于历史之中，都是这个生命的丰富果实。人类也总是有能力将人生的苦难转化为成就，从罪过中提炼改过自新的机会，从短暂的生命中获取负责的行动和动力。

虽然书中的理论部分读起来比较晦涩，但不得不说，意义疗法理论不光是针对“二战”之后的时代特征而产生，而即便对于现今社会也具有非常的意义。在当前经济建设飞速发展的状态下，精神层面的建设就显得滞后，这也造成很多人思想空虚、厌倦现实、浑浑噩噩，甚至出现一些极端事件。通过弗兰克尔的理论，我们知道，每个人生命的意义并不是什么高高在上的东西，也不是放之四海而皆准的普遍意义，它就是基于责任的每个小我在不同阶段的不同目标，它是接地气的。它可以是一件事、一个人，也可以是一种态度。这点，让我很受触动。

弗兰克尔认为，滋养内心的自由，拥

抱自然、艺术、诗歌和文学之美，感受对家庭和朋友的爱，是十分重要的，而其他个人的选择、行动、关系、爱好，甚至简单的快乐，也能赋予生命以意义。而为什么一些人觉得自己空虚，是个人如何看待各种挑战与机遇的态度的问题。积极的态度既可以使人倍感欢乐和满足，也能使人经受住苦难和挫折；而消极的态度则会加剧痛苦，削弱快乐、幸福和满足感，甚至导致抑郁或疾病。

弗兰克尔的上述观点是我受到触动的另一个原因，它恰恰从理论层面对我的处世方式给予了认同。当我无论面对任何的不如意，都努力选择用一种乐观积极的态度去面对时，就会发现，一切的不快乐、不如意，在一生中都不过是一个小小的插曲，而许多事情的转机源于这种积极。相反，当我在某一阶段消极应对所遇到的问题时，那个问题不但没有得到解决，反而会让之后的事情变得更加糟糕。

《活出生命的意义》，是一本真正有意义的书。也谢谢刘先生的舍，才让我又有所得。

湖北永业行举行“成立27周年、改制20周年”表彰活动

为庆祝湖北永业行“成立27周年、改制20周年”，8月9日，永业行举办了十年以上司龄员工荣誉云表彰会，与线上线下的永业行家人一起，共同庆祝永业行的生日，感念过去的拼搏，展望美好的愿景和未来。

董事长、总裁潘世炳，名誉董事长方国成，各高管、十年及以上司龄员工、总分部部门负责人、班子成员、职能中心全员等近400人以线上或线下形式共同见证这一重要而又有纪念意义的时刻。执行总裁王琴主持庆典活动。

潘世炳在致辞中回顾了永业行从改制创立到发展壮大的历程，从改制之初的8个人到现今的1100余人；从武汉起步，拓展湖北，征战北京、贵州、海南、安徽等20余个省（自治区、直辖市），服务地域覆盖全国；从单一的土地评估到价值评估咨询、自然资源咨询、投资咨询、生态环境咨询四大业务板块，实现了多专业融合发展，成为勇

担社会责任的品牌企业，并代表公司董事会向为公司发展付出艰辛劳动的全体员工及家属表示感谢！他强调永业行的战略方向，勉励受表彰人员珍惜司龄荣誉，永葆奋斗本色，继续弘扬改革创新的光荣传统和敢于争先的优良作风，不断深化业务创新、管理创新、结构创新，继续为实现“大后方、大中台”的管理战略目标做出新的贡献。

在员工代表发言环节，自然资源事业部冉超讲述自己在永业行12年的成长感受。从刚毕业的大学生到今天的部门骨干，永业行的每一次改革创新使他充满激情和斗志，丰富多彩的人文关怀活动让他倍感温暖，在永业行，他获得了使命感、责任感和归宿感。

今年共有94名连续司龄满十年的员工获颁“司龄荣誉奖”，潘世炳、方国成等公司高管为这些甘于奉献的员工颁发纪念奖章。

（来源：湖北永业行公众号）

（上接第12页）

村治理需始终坚持农民主体地位，伴随农业经营模式的转变，培养一批懂技术、善经营、会管理的新型职业农民，推进农业职业经理人培养、农村实用人才培训、农

民素质提升工程等。让“新农人”和“农创客”逐渐成为振兴乡村的生力军，要重视和关注村里的年轻人，让年轻人能留下来、干起来，同时积极发挥村基层党组织在乡村振兴中的引领作用。

山东信源一土地征收项目稳评报告 通过专家评审

由山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司编制的《山东省平阴县人民医院内科综合楼项目土地征收社会稳定风险评估报告》专家审查会，8月22日在平阴县人民医院召开，会议由平阴县人民医院组织召开，平阴县政法委、自然资源局、发改局、住建局、信访局、县人民医院及评审专家参加了会议。与会专家和代表听取了项目单位对相关情况的说明及报告编制单位对评估报告的介绍，审查了有关资料，各单位代表和专家对评估报告发表了意见。

该项目是出于公共服务设施建设需要进行的土地征收，征收面积7128平方米，原分属于山东省平阴县榆山街道办事处北门村和西关村，共涉及19户居民。山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司接到委托任务后，迅速成立了项目组，并制定了评估计划。项目组首先了解了地块的权属、地类、边界等现状，以及土地征收的进展情况，然后根据现行的《土地管理法》及当地相关的规定，重点对征地程序的合法性和完备性进行分析，同时对土地征收过程中可能存在的问题和风险，着重向地块所属的居委会及居民等进行了详尽的调查。根据调查情况，

对风险进行分析、识别、对风险程度进行估计，并提出了有针对性的风险防范和化解措施，最后得出评估结论，形成了项目的评估报告。

土地征收项目的一个关键风险因素是给予原土地所有者的补偿是否被接受，通过调查，本项目针对居民的补偿安置已完成，后续应重点考虑对村集体的补偿，对此，相关部门也给出了具体可行的操作方案，以保证项目实施的顺利进行。

由于拟征地块已经明确用于平阴县人民医院内科综合楼的建设，而医疗项目有其本身特定的风险需要考虑，项目组把拟建项目本身可能产生的影响列入评估范围。本项目在城市建成区，周边居民区密布，施工期间的噪声和对周边交通造成的压力及人们的邻避情结，都作为要考虑的因素。此外，运营期间诊疗过程产生的废水和固体医疗废物处置，以及可能产生的电离辐射影响，也划入了重点考虑的风险范围。

基于对项目调查情况的汇总，以及对风险因素的分析、识别、估计，除了土地征收方面，项目组还从拟用地建设项目方案的技

(下转第36页)

广东中地公司承担的《东莞市土地储备规划及计划（2020—2024年）》通过专家评审

8月25日，广东省东莞市土地储备中心在东莞市城乡规划局组织召开了《东莞市土地储备规划及计划（2020—2024年）》（以下简称《规划》）专家评审会。广东中地公司代表黄康妮进行汇报。来自省、市的专家听取了汇报，一致同意《规划》通过评审。

在土地储备资金使用及土地储备对象双约束的大背景下，广东省结合国家2018年发布的新修订版《土地储备管理办法》，发布了《广东省自然资源厅关于加强土地储备管理工作有关事项的通知》。首次在政策文件中明确要求各地除完成年度储备计划及三年滚动计划外，还需开展五年中期储备规划，进一步加强储备工作的计划性及规划性。同时，为切实落实“拓空间”任务，全力打造“湾区都市、品质东莞”，全面参与粤港澳大湾区建设，加强土地收储整备市级统筹和规划引领，东莞市土地储备中心组织编制了《东莞市土地储备规划及计划（2020—2024年）》（以下简称《规划》）。

该项目为广东中地公司重点项目，由公司总规划师刘罗军、副主任陆丽结联合进行技术统筹，黄康妮负责，徐楚坚、吴碧莹等参与。项目启动于2019年11月，为扎实做好

基础工作，聚焦东莞实际情况，服务东莞发展目标，使《规划》真正发挥作用，编制期间开展了5场工作思路讨论会、9场内部技术研讨会、20场专项调研会、12场工作汇报和交流会。2020年7月底，东莞市“拓空间”指挥部召开第二次工作会议，审议通过了《规划》。

《规划》充分结合东莞市土地储备工作特点，以构建东莞市土地收储整备新格局为导向，在内容上进行了深入研究和创新：①深入剖析了东莞市的土地储备现状，明确了东莞土地储备存量空间；②系统构建土地储备潜力指标评价体系，明确了东莞土地储备潜力空间；③创新重点储备单元划定方法，科学划定重点储备单元。

《规划》是东莞市未来五年土地储备工作的纲领性文件，是构建市级主导、规划引领、多管齐下、利益共享、综合保障的土地收储整备新格局的支撑性文件。

《规划》的编制对东莞市优化土地储备工作，保障发展用地，优化产业空间，提升城市品质，实现高质量发展，提高区域地位都具有重要意义。

（来源：广东中地公司）



▲ 有惊无险 (张响素 摄 河北衡水永兴房地产评估有限公司)



▲ 测量人的午餐 (杨秀超 摄 广西祥浩土地规划设计有限公司)

▼ 抗洪清淤有我 (邓莹 摄 重庆开睿源评估公司)



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

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：李波