



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 农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知
- 自然资源部办公厅发出通知建立全国征收农用地区片综合地价数据库
- 国家级地价监测城市技术单位联谊会在西安召开
- 多家机构荣获中估协“2019年土地估价报告电子化备案优秀中介机构”称号
- 2020年自然资源资产评估评估高端研讨会暨中估协土地估价师继续教育培训会召开
- 浅谈土地估价报告质量建设

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2020 / 11 / 总第307期



摄影：中国摄影家协会会员 土地估价师 李波

自然资源部 农业农村部 关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知

自然资发〔2020〕127号

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

近年来，一些地方农村未经批准违法乱占耕地建房问题突出且呈蔓延势头，尤其是强占多占、非法出售等恶意占地建房（包括住宅类、管理类、工商业类等各种房屋）行为，触碰了耕地保护红线，威胁国家粮食安全。习近平总书记等中央领导同志高度重视，多次作出重要指示批示。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚决遏制农村乱占耕地建房行为，根据法律法规和有关政策，现就农村建房行为进一步明确“八不准”。通知如下：

- 一、不准占用永久基本农田建房。
- 二、不准强占多占耕地建房。
- 三、不准买卖、流转耕地违法建房。
- 四、不准在承包耕地上违法建房。
- 五、不准巧立名目违法占用耕地建房。
- 六、不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房。
- 七、不准非法出售占用耕地建的房屋。
- 八、不准违法审批占用耕地建房。

各地要深刻认识耕地保护的极端重要性，向社会广泛公告、宣传“八不准”相关规定。地方各级自然资源、农业农村主管部门要在党委和政府的领导下，完善土地执法监管体制机制，加强与纪检监察、法院、检察院和公安机关的协作配合，采取多种措施合力强化日常监管，务必坚决遏制新增农村乱占耕地建房行为。对通知下发后出现的新增违法违规行为，各地要以“零容忍”的态度依法严肃处理，该拆除的要拆除，该没收的要没收，该复耕的要限期恢复耕种条件，该追究责任的要追究责任，做到“早发现、早制止、严查处”，严肃追究监管不力、失职渎职、不作为、乱作为问题，坚决守住耕地保护红线。

自然资源部 农业农村部

2020年7月29日

CONTENTS

目录

要闻报道

- 02 自然资源部办公厅发出通知建立全国征收农用地区片综合地价数据库
- 03 国家级地价监测城市技术单位联谊会在西安召开
- 04 多家机构荣获中估协“2019年土地估价报告电子化备案优秀中介机构”称号
- 06 2020年自然资源资产评估评估高端研讨会暨中估协土地估价师继续教育培训会召开

估价视点

- 07 浅谈土地估价报告质量建设
- 10 专精勤变，塑造一流评估品牌形象——湖南万源连续七年获评报告电子化备案优秀机构
- 12 构建建设用地使用权二级市场的地价监管体系——以宁波市为例
- 17 棚改社会稳定风险评估实践与探索——以北京某棚改项目为例
- 20 土地评估成本逼近法适用性探讨
- 23 集体农用地基准地价制定有关问题探讨
- 28 整合地价动态监测及标定地价与基准地价更新的建议
- 32 产业园区存量工业用地如何更新——且看北京经济技术开发区的探索与实践
- 35 地价定义在地价评估中的关键作用

生态建设

- 38 城市化地区以生态修复为目标的国土综合整治问题思考

地方协会

- 42 贵州协会捐赠赫章瓦店小学20万元用于教学
- 43 河北评估行业代表队在“我为祖国献歌声”大赛中获奖

学习园地

- 44 《领导力21法则》你读过吗

估价师之声

- 48 敏锐
- 49 诗意的人

机构风采

- 51 河南天健房地产土地资产评估有限公司党支部成立
- 52 一份特殊的寿礼
- 53 北京盛华翔伦党支部走访慰问孤寡老人
- 55 首佳顾问浙江和诚举办房屋征收评估线上直播

东西南北

- 56 第四届全国大学生不动产估价技能大赛举行



中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流
2020年第11期（总第307期）
（2020年11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：刘 峰

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11月

印刷数量：1200册

印刷单位：北京地大彩印有限公司

自然资源部办公厅发出通知建立 全国征收农用地区片综合地价数据库

日前，自然资源部办公厅印发《关于建立全国征收农用地区片综合地价数据库的通知》（以下简称《通知》），启动各地征收农用地区片综合地价数据填报入库工作。

《通知》指出，今年以来，各地按照新《土地管理法》规定，认真开展征收农用地区片综合地价（以下简称“区片价”）制定和公布实施工作。为掌握各地征地补偿情况，加强征地监管，自然资源部建立了全国区片价数据库，并开发了相应的管理系统。9月20日，该管理系统已上线运行，各地可通过自然资源业务网登录使用。

《通知》明确，全国区片价数据库信息由省级自然资源主管部门组织市县自然资源主管部门填报。省级自然资源主管部门负责设置市县自然资源主管部门用户信息，以及辖区内区片价数据审核、汇交等相关工作；市县自然资源主管部门根据省级分配的用户信息登录，及时填报区片价数据。《用户使用手册》可在数据库管理系统登录界面下载。

《通知》要求，目前已公布实施区片价的省份应当在今年10月31日前完成数据入

库工作，其他省份原则上在区片价公布之日起1个月内完成数据入库工作。省级自然资源主管部门要加强对辖区区片价入库数据的指导把关，对其真实性、完整性、准确性负责。自然资源部将采取视频培训方式指导地方做好相关工作。系统运行中遇到技术问题的，各地应及时反馈。

据自然资源部耕地保护监督司相关负责人介绍，2019年12月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》后，各省（区、市）陆续推进区片价制定公布工作。截至目前，已有15个省份公布区片价，6个省份完成省级部门审核、待省级政府批准公布，其余10个省份正在抓紧开展标准平衡、组织听证、省级审核等相关工作。按照工作计划，各省（区、市）区片价数据全部入库后，自然资源部将及时向社会公众提供查询服务。

（来源：中国自然资源报 作者：沙玛建峰 刘倩）

国家级地价监测城市技术单位联谊会在西安召开

10月24日，由陕西华地房地产估价咨询有限公司举办的“2020年国家级地价监测城市技术单位联谊会北区会议”在古都西安曲江惠宾苑召开。自然资源部自然资源开发利用司、中国国土勘测规划院、中估协有关领导专家以及20个省份31家相关技术单位负责人和技术骨干共60多人参加了会议。



会议围绕“拓展监测新视野、服务管理新格局”主题，采用主题演讲与交流座谈相结合的方式。上午，由地价监测主管部门领导、地价监测实施牵头单位专家、3个机构负责人分别做了题为“自然资源价格监测的形势及新时期目标任务”“地价监测工作中应该重点关注的难点与问题”“乡村振兴战略下的自然资源价格监测工作思路、青岛全域自然资源价格监测试点成果交流”“‘双循环’新格局下土地要素市场化配置中的城市地价监测新视角”的主旨演讲。下午的座谈会上，各地价监测技术单位积极发言，并就地价监测工作中遇到的技术

问题、政策理解等展开深入的探讨。会议增强了联谊会成员单位间的交流与共识。

根据《国家级地价监测城市技术单位联谊会章程》（试行），联谊会由国家级地价监测城市技术单位自愿组织召开，通过资源分享、交流研讨，以提高专业水平，每年度设主席单位2家，负责会务组织。本次联谊会为2020年第二场，第一场由广东省不动产登记与估价专业人员协会在广州举办。

（中国土地估价师与土地登记代理人协会
张延丽 供稿）

多家机构荣获中估协“2019年土地估价报告电子化备案优秀中介机构”称号

王东洋 吴利明 黄文欢 张继华 靳芳芳

10月10日，中估协发布了《关于公布2019年土地估价报告电子化备案优秀土地估价机构的通知》。国策机构继续荣获“2019年土地估价报告电子化备案优秀土地估价机构”称号。

2019年全国共有3158家机构进行了报告备案，共备案报告25万余份。经过中估协对备案报告数量、面积、评估额和评估收费额等参数进行评定，全国共有100家土地估价机构获此殊荣。

广东国策25年坚持专业服务、创造价值

国策机构成立于1995年，长期致力于为客户提供专业的服务和产品。25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，已从早期单一的房地产评估，发展到今天已经建立起房地产评估、资产评估、投资顾问、工程咨询、土地规划、征拆服务、土地登记代理等范围的综合服务体系。本着“专业服务、创造价值”的理念，国策机构将努力提供高水准的服务、创造更多的价值。

国策机构现有员工760余人、注册房地产估价师161人、土地估价师71人、资产评估师48人，还有一批咨询工程师、英国皇家特许测量师、香港测量师及高级工程师、高级经济师等相关专业人士，另外还建立和储备了一支相关专家团队，为国策专业服务体系提供有力的支持，为专业服务提供良好的保障。

今年是国策机构成立25周年，公司始终以“专业服务、创造价值”理念为客户及相关方提供高质量评估服务。不断加强专业力量，在提升估价报告质量的同时，积极履行土地估价报告电子化备案责任，提高备案质量。经过全体国策评估人员的努力，国策机构连续多年获此殊荣。

唐山兰德、苏地仁合、河南光明实现“五连优”

唐山兰德资产评估有限公司又一次荣获“2019年土地估价报告电子化备案优秀土地估价机构”称号，这已经是连续五次了。2019年唐山兰德公司土地评估面积近3500万平方米，评估价格超过170亿元。

唐山兰德公司成立于2000年8月21日，

除土地评估资质外，还有乙级土地规划、土地登记代理等资质。为中估协常务理事单位，注册资本100万元人民币，在职员工26人，其中注册土地估价师13人。

公司自成立以来，承担了大量涉及唐山的重大企业改制项目，主要有中国人寿保险、中石化、网通、建行、中行、邮政等20余项改制上市项目（唐山市域），还有开滦集团、唐钢集团、唐山陶瓷集团等企业债转股项目。近年公司积极开展各类课题项目，如唐山市及各县区的农用地定级评估项目、基准地价更新项目、征地区片价更新项目、开发区土地集约利用评价项目、耕地质量等别年度更新及监测项目、地价监测项目、海域基准价格评估项目，以及今年唐山市多个县区的标定地价、农用地和集体建设用地基准地价项目。

公司在土地评估的基础上，还先后组建了唐山兰德房地产评估咨询有限公司、唐山兰德矿业权评估咨询有限公司、唐山兰德工程造价咨询有限公司、唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司、唐山德鸿资产评估有限公司。

公司成立20年以来，定期组织员工进行专业技术学习，提升报告质量，认真完成备案工作，与时俱进，不断开拓新的市场。履行经济责任和社会责任，为评估行业的发展贡献自己的力量。

江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司也是第五年获“土地估价报告电子化备案优秀土地评估中介机构”荣

誉称号。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、规范的操作程序，积极拓展评估业务，努力为用户提供专业一流的服务。

河南光明评估公司荣获中估协“2019年土地估价报告电子化备案优秀土地评估中介机构”荣誉称号。自2012年7月1日以来，河南光明评估公司积极响应中估协号召，认真落实、切实做好土地评估报告的备案工作。公司自2015年以来连年获得“电子化备案优秀土地评估中介机构”荣誉称号。

江西地源、江西新源洪城把荣誉当动力

江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司被授予“2019年土地估价报告电子化备案优秀土地评估中介机构”称号，并再创佳绩，在全国土地估价报告电子化备案优秀机构名单中位列第四名。

多年来，江西地源公司一直认真贯彻《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》文件精神，积极落实备案工作，今年再次获得此项殊荣，不仅在江西省内起到很好的模范带头作用，也为江西省土地估价行业赢得荣誉。这项殊荣既是鼓励更是鞭策，江西地源将继续提高认识，认真落实，切实做好备案工作，为江西省土地估价行业的健康、持续发展做出应有的贡献。

2020年自然资源资产评价评估高端研讨会暨中估协土地估价师继续教育培训会召开

10月11日，由中国土地估价师与土地登记代理人协会授权，湖北永业行承办的“2020年自然资源资产评价评估高端研讨会暨中估协C14-J土地估价师继续教育培训会”在武汉永业行总部召开。本次培训会是湖北永业行连续第八年承办土地估价师继续教育活动，采用线上线下同步开展。来自省内各市州、县(市、区)自然资源和规划部门、储备交易中心、执法大队、地方平台公司、相关企业以及来自北京、海南、安徽、贵州、陕西、山西、湖南等10个省(自治区、直辖市)的有关领导、同行、估价师等400余人参加会议。

本次培训会由永业行副总裁雷小军主持，湖北省土地估价与登记代理协会秘书长周晓莺现场督导并讲话，中估协常务理事，永业行董事长、总裁潘世炳在开班仪式上致辞。

会议邀请中国国土勘测规划院、武汉市相关部门长期从事征收和土地利用管理的专家进行主题授课；湖北永业行郭华、许晓屏、刘小方三位青年专家分别就自然资源资产核算方法与实践、矿产资源资产估算与评估、自然资源分等定级实务进行了交流探

讨，围绕项目法律背景、技术路线、工作实务等多方面进行了详细讲解，同时对大家的提问进行了耐心解答。

此次研讨会主讲专家们知识渊博，经验丰富，有权威性，交流内容深入翔实，紧密结合国家前沿政策，不仅从整体上对自然资源利用与管理、国土空间规划编制、自然资源分等定级、自然资源资产核算与评估等内容进行了理论介绍与实务分享，为自然资源资产评价评估工作的未来发展指明方向和思路。

近年来，湖北永业行紧跟国家政策导向，依托传统优势资源，整合价值咨询、自然资源、生态环境和投资咨询的专业资源，积极开拓和承担自然资源资产清查核资、自然资源分等定级、公示地价体系、矿产资源基准价、国土空间规划、综合整治与生态修复、绿色矿山等业务以及重大战略课题，助力咨询评估行业各项业务的创新融合，促进技术服务质量的提档升级，推动自然资源相关领域的发展。

(来源：永业行业务中心)

浅谈土地估价报告质量建设

江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司 石春艳 张小燕 张增峰

摘要 土地估价报告实行电子化备案以来，金宁达公司更加重视土地估价报告质量建设，主要做法包括数据平台和软件平台建设、估价作业流程及报告质量审核流程强化、公司内部抽检及培训制度建立等。本文拟就以上做法进行粗浅交流。

2012年7月1日《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号）实施，要求土地估价机构出具的土地估价报告一律在土地估价报告备案系统中实行电子化备案。金宁达公司积极响应该通知，严格遵守土地估价报告电子化备案要求。与此同时，更加重视土地估价基础数据库和软件平台的建设与更新，强化估价作业流程和报告质量审核流程，并通过内部土地估价报告抽检和估价业务技术培训以期实现土地估价报告质量的逐步提升。由此，在该项工作上也得到了中估协的初步肯定，自2015年起连续5年荣获“土地估价报告电子化备案优秀土地评估中介机构”称号。现就金宁达公司在土地估价报告质量建设方面的经验做粗浅交流。

翔实的土地估价基础数据库

估价资料是形成估价报告的基础。为保证土地估价作业高效，土地估价报告质量

稳定，金宁达公司很重视土地估价基础数据库的建设工作，并采用计算机网络、数据库、GIS技术建立了具有计算机软件著作权登记证书的金宁达宗地估价信息系统软件，实现土地估价基础数据的在线采集、编辑和共享。

土地估价基础数据库的建立标准由资深土地估价师和软件工程师共同制定，数据采集和编辑由土地估价师完成，数据检查和审核由质量检查部和土地评估部共同负责，数据初始入库由软件部软件工程师负责。数据采用集中式存储，提供基于角色的用户管理和权限控制功能实现数据管理和共享。矢量数据采用企业级地理数据库管理，属性数据采用关系型数据库管理。系统以天地图为底图，通过坐标转换实现基准地价电子地图与天地图无缝对接。

建立的土地估价基础数据库层级分明，内容翔实，应用性强。土地估价基础数据库分级建设，公司总估价师负责土地估价报告架构设计，依据估价目的、土地用途和

行政区划等建立土地估价报告因素描述及分析库；土地估价师负责建立土地估价参数库及交易实例库等。土地估价报告因素描述及分析库包括对估价对象的界定分析、对地价影响因素的阐述与分析、估价技术路线与估价方法的选择分析、估价结果及其使用的分析等。土地估价参数库包括各种估价方法涉及的各项估价参数的调查、测算、分析及确定。交易实例库包括覆盖金宁达公司估价作业范围内的土地出让、土地转让、房屋出售、房屋出租等基础数据。同时，利用计算机网络技术、地理信息系统（GIS）技术，提供地价信息采集、录入、更新、查询等功能，实现地价信息可视化、网络化、电子化管理，为地价评估提供坚实的数据基础和先进的技术手段。地价基础初始数据入库后立即建立数据更新制度，确保基础数据的现势性及可应用性。

金宁达公司交易案例库的案例分布及案例详细情况见表1。

表1 案例情况

行政区名称	溧阳市	行政代码	320481
合同编号	3204812020CR0022	电子备案编号	3204812020B00242
项目名称	溧阳市南渡镇中大电力交通装备有限公司东侧地块	受让人	溧阳市瑞达华机械制造有限公司
土地坐落	溧阳市南渡镇中大电力交通装备有限公司东侧	供应方式	挂牌出让
成交日期	2020-02-28	合同签订日期	2020-03-02
土地用途	仓储用地	供应面积(公顷)	0.4085
金额(万元)	121	出让年限	50
容积率上限		容积率下限	1
绿化率上限		绿化率下限	
建筑密度上限		建筑密度下限	
建筑高度上限		建筑度下限	
地面单价	296.21		

规范的估价作业程序

土地估价是一项程序性很强的工作。金宁达公司很重视对土地估价师执业流程的管控。承接项目前，充分与潜在委托方沟通，明确估价对象范围和委托方基本要求，确保项目风险可控，未超出执业范围和经办土地估价师的执业能力方受理委托。受理委托后，迅速制定作业计划。在正式外业踏勘前，做好充分的准备工作，包括估价对象基础资料及估价基础资料的准备、外勘工具的准备及外业勘查内容和勘查路线的筹划等。在外业勘查时，经办土地估价师务必恪守职责，仔细核对收集资料，仔细勘查估价对象。内业测算处理时，经办土地估价师务必勤勉尽责，根据外业调查收集的资料和公司土地估价基础数据库提供的各类估价资料，应用合理的土地估价方法进行详细的地价分析和测算，形成初步估价结论。经初步审核后与

委托方进行沟通，得到委托方认可后按照土地估价技术规程及相关规范、指引的要求撰写土地估价报告。完成土地估价报告后按照公司报告审核流程报备待审，审核通过后进行电子化备案，然后提交估价成果给委托方，并同时将该项目的全部资料移交公司档案室，按相关要

求进行归档保存。

严格的报告质量审核制度

金宁达公司实行严格的报告质量审核制度，一般评估项目实行三级审核，重大评估项目实行四级审核。所有报告均在自主研发的江苏金宁达宗地估价系统内实行线上审核。线上审核运行界面如图1。



图1 线上审核运行界面

一般评估项目由项目签字土地估价师将成果报告、全部附件和工作底稿上传报告审核系统，土地评估部主任负责项目初审，质量检查部负责项目复审，总估价师负责项目终审。重大项目由总估价师提请总经理召开公司技术委员会成员会议集体会核。

签字土地估价师对项目成果负全面责任，需全面检查估价目的、地价内涵、地价水平、交易案例、估价参数和附件等是否正确。评估部主任对本部门出具的土地估价报告成果负主要责任，须对土地估价报告进行实质性全面审核，包括项目背景、估价技术路线、估价参数、地价水平、附件和工作底稿等。质量检查部复审主要负责对项目成果的完备性及有效性审查，比如产权资料是

否齐全有效、基准地价成果是否符合时限要求等、交易实例是否真实可查、上传附件是否清晰并符合备案要求。总估价师终审侧重核查项目背景、估价对象的设定、项目技术路线和方法是否恰当、重要估价参数是否合理、地价水平是否符合实际。

对于项目背景比较复杂，评估涉及资产量巨大或者涉及多个利益相关方的鉴定类评估项目，总估价师终审后可提请总经理召开公司技术委员会会议集体会核，会审时由土地评估部主任详细介绍项目背景、估价技术路线、重要估价参数及最终的估价结果。公司技术委员会所有与会人员发表自己的意见和建议，最终由公司技术委员会主任出具审核意见。

项目审核通过后，由质量检查部负责项目电子化备案，取得合法的二维码后转由行政部，报告最终由行政部统一签发并对外出具。

定期的内部抽检制度

为控制土地估价报告质量，金宁达公司建立了严格的土地估价报告内部抽检及评审制度。质量检查部每季度从项目库中抽取10%的估价报告，抽取原则均衡考虑项目地区分布、签字土地估价师、土地用途、项目评估目的等，并重点抽查资产价值量较大、用途和目的特殊的评估项目，以及在之前抽检中评分较低的签字土地估价师经办的评估

(下转第27页)

专精勤变，塑造一流评估品牌形象

——湖南万源连续七年获评报告电子化备案优秀机构

本刊通讯员 任耀

2012年7月1日，土地估价报告电子化备案正式实施。2013年至今，中国土地估价师与土地登记代理人协会每年从全部备案机构中评选出100家优秀电子化备案机构，湖南万源土地房地产评估测绘有限公司已连续七年获得该项殊荣的评估机构之一。自2012年全国实施电子化备案以来，公司高度重视电子化备案及与备案相关的评估工作，截至目前，公司完成备案报告合计7640份，涉及评估宗地合计10682宗，在湖南省历次备案报告抽检中均荣登榜首。为确保工作质量，公司在电子化备案工作方法和经验方面不断总结，积极求变，作出了一些有益的探索。

专业引导，积极开展电子化备案培训

万事开头难。在该制度实施初期，公司就着手编制了《土地估价报告电子化备案土地估价流程解析》培训教材，并就此内容展开了专业培训。电子化备案的主要工作虽是信息填报和报告上传，但由于该项流程的加入，使传统的估价工作有了更高的标准，公司也需随之对相关的工作细节予以明确，估

价人员应在每个环节按指定要求完成评估工作，以确保资料的完整性和报告的专业性，从而提高工作质量。

精益求精，严格执行多层次审核制度

与传统的报告相比，电子化备案的估价报告对质量有更高的要求。为此，公司精益求精，在传统“三级审核”的基础上，还建立了备案前复核制度。备案前复核不仅要资料的完整性进行审查，还需由资深估价师对估价技术报告进行更为严格的复核。若存在报告质量问题，报告撰写人需按照复核人意见对报告修改合格后方可提交备案。经过层层把关，实现公司报告零失误、零疏漏、零差错。

勤恳务实，认真实施一律详表填报制度

土地估价报告电子化备案系统中，有详表和简表两种填报模式，详表填报内容烦杂、任务重，因此很多机构为提高效率均选择简表模式填报。但公司本着“勤恳务实、质量为先”的宗旨，实施一律详表填报制度。即使在报告

数量多、工作任务重的情况下，备案人员仍一直坚持填报详表。此外，公司还要求估价人员务必对报告涉及的各项资料认真收集，切实保证上传资料的翔实性和完整性。

灵活应变，积极推动备案工作高效有序

评估报告电子化备案不仅是评估工作的重要一环，也与社会经济行为紧密相关。如土地出让项目必须事先取得备案号，方可按照既定程序进行挂牌出让，因此报告备案十分注重实效性。但备案系统故障频频发生，这要求备案组人员需针对不同问题分别给予不同解决方案。一是资料上传遇到故障时，可先进行信息填报，附件整理和图片压缩等

工作；二是系统无法登录时，备案人员需蹲守在系统前，随时随机全力完成备案工作；三是若备案实在无法完成，还必须与委托方沟通解释，协商好报告提交时间等事宜。正是备案人员的灵活应变，才助推备案工作各个环节高效、有序运转。

积水而为海，积之而后深。七年来的电子化备案工作硕果，离不开全体备案人员的不懈努力和经验积累。同时，也得益于公司通过培训、考评等手段提高估价人员的专业素质和业务水平，并建立健全各项规章制度，为各项工作保驾护航。随着评估报告电子化备案工作的卓见成效，湖南万源正以蓬勃发展的良好势头，逐步打造出“人无我有、人有我专、人专我特”一流企业品牌形象。

（上接第52页）



京城捷信自1999年成立以来即重视不动产登记代理工作，现具备不动产登记代理和房地产经纪资质，长期开展央企及各类企业在房地产前期手续及不动产登记方面的咨询及代理工作，在权籍调查、不动产登记申请等方面具有大量业绩及丰富实操经验，已为数万名业主开展了不动产登记方面的咨询服务，充分发挥了专业咨询机构作用，彰显了社会责任。

构建建设用地使用权二级市场的地价监管体系 ——以宁波市为例

浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司 陈静 王保国
北京华信房地产评估有限公司 史源英

摘要 从2017年1月国土资源部发布二级市场试点方案，到2019年7月国务院正式发布二级市场的指导意见，海德评估参与宁波市二级市场试点的课题研究，梳理了宁波市的地价体系并提出了完善的方向，建设连贯一、二级市场的信息系统，提出政策监管建议，发挥地价监管系统在二级市场建设过程中的专业作用。

2019年7月，国务院办公厅印发《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》。该意见指出，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，加快建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系。

地价管理是发挥市场配置资源的决定性作用和政府市场监管作用的有效手段。宁波市二级市场试点实施方案强调要强化价格监管，完善公示地价体系，定期发布基准地价，逐步构建土地二级市场价格体系，建立土地二级市场的价格形成、监测、指导、监督机制，实现政府对交易地价的调节、管控，维护市场平稳运行。通过梳理宁波土地

市场价格现状，研究宁波土地二级市场价格的形成，提出构建土地二级市场价格体系和监测、监管机制的建议。

地价监管与地价监管体系

（一）地价监管

地价监管是政府通过制定一系列的政策和制度措施，以规范土地市场交易行为，调控地价变化，保护所有者和使用者的合法权益。目前，已有的地价监管法律和政策规定，政府在规范土地交易行为方面，建立了公示地价体系，基准地价、标定地价定期更新、公布制度；在土地一级市场，建立了底价评估制度、集体决策制度、协议出让最低价制度；在土地二级市场，建立了土地成交价格申报制度、政府优先购买制度，土地价格上涨的必要干预制度等。

（二）地价监管的主要内容

信息集聚，公开透明。政府通过公示地价、监测地价以及交易地价的信息公开，投资主体能够获得正确的地价信息，从而做出合理的判断，有利于合理引导经济行为，有助于资源有效配置，避免交易地价形成的盲目性。

监测地价，指导督察。通过交易信息汇集、地价分析、指数测算等措施，实现对地价动态的实时监控。

制订规则，规范交易。二级市场既要保障市场定价，也要强化地价监管。根据《城市房地产管理法》、《土地管理法》等，对土地二级市场交易实行价格申报机制，由交易主体自主申报地价信息。同时实施二级市场异常价格监控制度，地价过低导致国有资产受损，政府可以实施优先购买。

建设数据库，奠定地价监管基础。构建统一平台的信息系统，建立地价信息数据库，将土地一级市场、二级市场价信息、公示地价信息通过GIS技术集合在一起，提供完整的地价信息数据系统。

（三）构建地价监管体系的意义

地价体系各部分价格，从多角度反映土地市场价格的状态和走势。因此，通过构建和完善地价体系，为政府地价监管、财税计价的金融安全，以及土地资源市场配置提供充分的基础数据和参照。

地价体系构成。地价体系是在土地市场中，由若干个既相互联系，又相互独立的地价类型构成的，共同满足土地市场监管和运行需要的价格系列。包括：

（1）公示地价：基准地价、标定地价、课税地价等；

（2）交易地价：出让地价、转让地价、租赁地价、抵押地价等；

（3）监测地价：城市地价动态监测指数、土地交易指数。

构建地价监管体系的意义。一是功能互补。各类地价在功能上各有侧重。基准地价反映地价平均水平，在实务中更多用于政策性补交地价和出让底价判断，一般作为衡量价格合理性的低限。标定地价可连续反映该标准宗地年度间的地价水平及变化。土地出让、转让、租赁、抵押地价等构成地价信息的基础数据。通过收集监测交易数据，编制交易指数，政府可以掌握市场交易动向，预判市场异动，及时进行合理管控和引导，以维护市场稳定和健康。

二是联动预警。地价体系的各部分既相对独立，又互相关联，多层次全方位反映地价动态，为政府进行管控和市场交易行为提供参考与指导。

基准地价和标定地价属于政府公示地价体系，通过设置预警线，对于低于基准地价或标定地价的出让行为或交易行为，可以进行指标报警设置，政府通过核查出让和交易行为的具体情况，以避免土地资产被低估、

国有资产流失等交易行为造成的损失。

因此，地价体系建设的重点一方面是完善公示地价，另一方面监测市场交易，通过指导和监督让土地市场保持健康的状态。

完善宁波市建设用地使用权二级市场地价体系

宁波市建设用地使用权二级市场价格主要包括土地转让、抵押和租赁价格。

（一）宁波市土地转让地价的管理重点

符合土地转让的条件。出让国有建设用地使用权转让的，原土地出让合同对转让条件有约定的，从其约定。划拨土地使用权转让时，不符合《划拨用地目录》的，由受让方依法依规足额补缴土地出让收入。

建立价格申报机制。国有土地使用权转让，转让双方必须如实申报成交价格。自然资源主管部门通过建立价格申报机制，要求交易主体如实申报交易价格，不得瞒报或者作不实申报。

关注转让价格合理性。转让价格虽然由交易主体自主行为达成，但价格合理性与否也是自然资源主管部门的重要关注内容。

《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》的通知（国土资发〔2017〕12号。以下简称“试点方案”）：

“交易主体应当如实申报交易价格。申报价格低于基准地价或标定地价一定比例的，政府可行使优先购买权；高于基准地价或标定

地价一定比例的，政府可依法依规实施交易管制。”

存量土地盘活利用涉及的转让地价管理。根据《浙江省人民政府关于推进低效利用建设用地二次开发的若干意见》，对企业依法取得土地使用权后，已投入一定的资金进行土地开发，用地已经满足转让条件，但因项目、资金、预期效益等原因，短期内难以继续开发或达到预期目标的，鼓励企业依法流转土地使用权。对宁波市存量土地盘活流转的地价管理重点在于以下方面：

（1）出让土地使用权转让价格监管：已出让的土地使用权如原受让方难以继续开发，且已达到转让条件，则可以进入土地二级市场进行流转。有关土地转让价格的监管按照相关规定要求实行价格申报机制，自然资源主管部门关注转让价格的合理性。

（2）改变土地使用条件的地价管理：存量土地盘活利用中，如果改变土地利用条件，除按规定必须依法收回，重新以招标拍卖挂牌方式公开出让外，经批准可以补交地价款。

（3）未达到开发投资总额要求的土地有条件转让：《浙江省宁波市关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点实施方案》（以下简称“宁波试点方案”）规定：探索未达到开发投资总额要求的土地有条件转让。按照“先投入后转让”的原则，允许未完成开发投资总额的百分之二十五以上的国有建设用地使用权，在签订

土地二级市场交易合同后，依法办理预告登记，待开发投资总额达到法定要求时，再依法办理不动产登记。

（二）宁波市土地租赁地价的管理重点

划拨土地出租年收益金收缴。“宁波试点方案”提出：依法应当实行有偿使用的划拨土地使用权，不办理出让手续的，应当向主管部门或其指定机构申报备案出租情况，包括出租面积、用途、租金、租期等，并交纳土地出租年收益金。

工业用地租赁供应方式下地价管理。实行新增工业用地弹性出让年期制，重点推行工业用地长期租赁。宁波市提出：创新供地方式，组织开展工业用地弹性出让区域试点工作，鼓励采取长期租赁、先租后让、租让结合等出让方式，降低企业用地成本。

（三）宁波市抵押地价管理的重点

划拨土地使用权抵押价格。“宁波试点方案”要求：以划拨方式取得的建设用地使用权依法抵押，其抵押价值应根据划拨建设用地使用权权益价格设定。允许引入第三方评估，可以最新颁布的《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，评估划拨建设用地使用权抵押价值。

出让土地使用权抵押价格。对出让土地使用权抵押价格监管重点有三方面：土地利用条件是否变化；土地闲置情况；土地剩余年限。

储备土地使用权抵押价格。经登记的储备土地申请办理抵押登记，抵押程序参照国有划拨土地使用权抵押程序执行。

房地产抵押中的土地使用权抵押价格。根据房地一体的原则，以依法取得的房屋所有权抵押的，该房屋占用范围内的土地使用权必须同时抵押。

在建工程抵押中土地使用权抵押价格。以在建工程已完工部分抵押的，其土地使用权随之抵押。抵押地价管理重点类似于房地产抵押中的土地使用权抵押价格。

宁波市土地二级市场价格监管体系方案

宁波市土地二级市场价格监管目标既要发挥市场配置资源的决定性作用，也要实现政府的市场监管作用，提高存量土地资源配置效率和市场健康运行。结合宁波地价管理体系现状的研究，建议在改进土地市场价格监管体系方面重点做到以下工作：一是完善公示地价体系，重点建立标定地价；二是完善市场监测体系，重点完善城市地价动态监测和建立市场交易指数；三是健全二级市场监管体系；四是建设地价数据库和信息系统。

（一）完善公示地价体系

总结经验优化基准地价体系。对于宁波市目前市区和外围县、县级市各自独立的基准地价体系进行优化，统筹考虑区域间的平

衡，分区域、分阶段逐步实现体系间的贯通一致，最终达到建立统一地价内涵、技术方法、时间进度、成果形式的宁波市整体基准地价体系。

建立标定地价体系。《标定地价规程》于2018年3月1日起实施，对标定地价制订的技术路线进行了详细的规定，为标定地价工作提供了技术标准和工作程序。在宁波市建立标定地价体系的时机已经成熟。

（二）完善市场监测体系

宁波市地价动态监测的工作重点，建议扩展城市地价动态监测范围、重新划分监测区段、增加监测点布设、加强估价师培训和地价信息采集审核，确保监测地价水平客观、合理、规范。

（三）健全二级市场地价监管体系

发布交易案例地价信息；
建立地价咨询与指导机制；
落实交易备案和价格申报机制；
实施异常交易地价干预机制。

（四）建立地价数据库和信息系统

建设地价管理信息系统。建立地价数据库及信息系统平台，是实现地价信息公开透明的必要手段。依托“宁波市土地二级市场网上交易平台”，开发土地市场价格管理子系统。包括五大模块：一是土地储备、供应计划；二是一级市场价格，包括“招拍挂”

出让、协议出让；三是二级市场交易价格，包括土地转让、出租、抵押等各类型价格数据；四是公示地价，包括基准地价、标定地价；五是市场监管，包括市场监管政策、地价动态监测、市场交易指数及分析报告等。

实现一、二级市场联动管理。以GIS矢量地图为基础建设宁波市地价信息系统，具备两个特征：一是将宁波市基准地价、标定地价、地价动态监测成果等公示地价以数字化地图形式展示，直观易懂好用；二是实时动态采集土地一级市场、二级市场的成交数据，公开地价交易案例和指数编制。

地价管理并不局限于土地市场，为了服务于包含房屋在内的二级市场，更可以实施土地全生命周期地价管理，信息管理系统还可以实现对于同一宗地，从征收拆迁、到土地一级市场“招拍挂”出让，在建工程、现房销售、二手房交易，土地全生命周期的价格、交易量的变化，通过交易价格和数量的监测分析，从而达到动态监管土地一级、二级市场的状态，及时抓住调控的有效时机。

在完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的过程中，土地估价机构与土地估价师应该加强学习二级市场的政策法规，建设用地使用权转让、出租、抵押的办理程序，充分利用土地估价机构估价技术的专业优势，发挥地价信息采集的专业优势，依托信息技术，服务于行政管理部门对地价管理的需求，服务于二级市场中客户对于转让、出租、抵押的政策咨询与地价评估的需求。

棚改社会稳定风险评估实践与探索

——以北京某棚改项目为例

北京市国盛房地产评估有限责任公司 薛翠翠 王逸婧

摘要 新时期，我国经济社会发展面临着国内外环境复杂多变的考验，社会矛盾和社会冲突增多。棚户区改造处在复杂社会环境中，可能会受诸多因素干扰而出现影响社会稳定的现象。社会稳定风险评估作为降低棚改社会稳定风险的重要手段，对于减少社会矛盾、维护社会稳定具有重要意义。本文列举了北京市棚改项目共性的社会稳定风险点，并以某棚改项目为实证案例，介绍其社会稳定风险评估的具体做法。结合北京市棚改稳评实践，本文提出了畅通和规范群众诉求表达渠道、建立部门统筹联动长效机制、强化应急预案完善风险防控体系、统筹征拆补偿标准、鼓励公众参与推进社会治理社会化等政策建议。

当前我国特色社会主义进入新时期，经济社会发展面临着国内外环境复杂多变的考验，社会矛盾和社会冲突增多。棚户区改造是为改造城镇危旧住房，改善困难家庭住房条件而实施的一项民生工程，是破解城市内部二元结构的关键举措。社会稳定风险评估作为降低棚改社会稳定风险的重要手段，对于减少社会矛盾、维护社会稳定具有重要意义。

影响棚改工作的主要社会稳定风险点

北京棚户区的形成各有其独特的历史背景和演变路径，比如国有工矿区、国企单位宿舍区、配合北京城市建设形成的临时安置区等。不同的棚户区，存在着共性

的风险点。

补偿预期高。老百姓期盼棚改，但是北京市棚改项目面临着普遍难题——期盼越大，期望越高，风险越高。如果棚改工作无视普遍偏高的补偿预期，人们难免会想方设法表达诉求，致使出现由期望值与补偿标准不匹配而产生的风险点，演变成其他形式的不可控事件。

回迁时间长。对北京的棚改项目来说，回迁房建设存在着许多不确定性。首先，重大会议、重要活动的举行，都是建设工程的不可抗力。其次，原址回迁的棚改项目从启动搬迁到安置房开工，往往要经历已搬迁户和少数滞留户的漫长博弈。最后，部分项目还面临着回迁房设计方案因规划调整导致工期滞后等。

居住困难大。棚户区区内，存在着大量一间平房内居住三代人的家庭，按照补偿标准，难以实现“分得开、住得下”的要求，这是棚改工作普遍面临的现实难题。这些情况如果处理不当，此类“困难户”通过不理智的手段反映诉求，就可能严重影响项目的整体推进，还可能演变成社会的不稳定因素。

目前，北京的多个重点项目已陆续针对这一问题提供了政策支持，例如：北辛安项目创新引入了“回迁公租房”，保障了棚改居民住有所居；望坛棚改项目通过协调公租房配租房源，解决了困难户的居住问题。

某棚改项目社会稳定风险评估实践

某棚改项目经历过多次拆迁，历史遗留问题复杂，拆后复建违章遍地，居民希望自家多得利与渴望公平征收的思想交织，房屋征收难度巨大。2011年该项目就曾因评估存在“重大风险”而暂停。

2017年，为贯彻落实北京市“疏解整治促提升”战略行动，提升居民生活品质和改善区域环境，该项目再度启动，社会稳定风险评估工作也随即展开。

为了全面识别风险、客观准确评估风险、科学有效防范风险，我们作为第三方社会稳定风险评估机构，成立了由前期工作组、舆情搜集组、民意调查组和专家联络组组成的工作团队，系统地进行评估工作。

前期工作组整理数据夯实基础。项目初期，我们配合项目指挥部分别到档案馆、规划自然资源委、公安部门、街道等部门调取房屋权属资料、户籍资料，保障征收补偿基础信息准确全面。

同时，我们详细梳理了该地区因铁路修建、五环路修建、绿化带改造、环境整治等原因经历多次拆迁的具体情况和遗留问题，为后续的民意调查和风险排查奠定了基础，也确保各项预案的制定更有针对性。

针对项目种种复杂情况，我们实时关注各方进展，及时调整预案内容，将可能的影响降到最低。

舆情搜集组整合资源共享信息。我们建立了舆情“时时上报，日日聚焦，周周总结”的收集机制，全面了解舆情动态，实现了线上和线下的信息联动、部门联动。

例如，在征求意见期，居民得知安置房将采用“装配式建筑”后，普遍表示疑虑和抗拒。舆情搜集组将此及时上报指挥部，商讨解决方案，并邀请装配式建筑领域的领军专家进行现场讲解，让居民了解到装配式建筑建筑质量高、绿色环保、施工能耗小等优点，是建筑行业的未来趋势。

民意调查组深入现场倾听民声。在项目入户调查阶段，民意调查组深入居民家中展开实地调研。共计发放了一千余份调查问卷。问卷对居民的房屋使用情况、居住环境

满意度、项目支持度、建议和愿望等问题进行了翔实的调查分析，充分了解居民对棚改的真实想法，为项目拟定补偿方案、风险预案等提供支持。

专家联络组研提建议修正完善。我们一方面通过全程跟踪，实时关注项目进展，动态评估，另一方面联系行业专家，对评估结果进行研讨和修正，确保客观公正、科学合理。例如，由于征地手续迟迟未完成，项目合法性存在严重风险，综合各方专家意见后，我们遵循“就高不就低”原则，将风险等级确定为重大级，建议等到征地手续完成后再启动征收程序。项目指挥部采纳了我们的评估建议，暂缓发布房屋征收决定。手续完成后，我们对评估报告进行了动态修改，确保评估结果准确性合理。

新时期棚改社会风险稳定评估有关建议

新时期棚改工作面临的社会矛盾和社会冲突增加，对做好社会稳定风险评估工作、减少社会矛盾、降低社会风险提出了更高要求。结合我们近年来在棚改工作中的实践，提出5点建议：

畅通和规范群众诉求表达渠道，完善纠纷化解综合机制。通过畅通群众诉求表达、权益保障通道，完善信访制度，完善社会矛盾纠纷预防化解机制，将矛盾化解在基层。

加强共同治理，建立部门统筹联动的长效机制。通过建立统筹联动的维稳机制，改变分级管理、条块分割造成的不协调局面，提高多部门共同治理的精准化、科学化水平。

强化应急预案，完善棚改社会稳定风险防控体系。实践中，应做好风险防控应急预案和监督措施，加强动态跟踪，形成问题联治、平安联创的工作机制，增强风险防控的整体性、协同性和精准性。

完善补偿制度，形成全市统筹的房屋征收拆迁补偿政策。为切实做到公平、公正，避免出现攀比现象，建议完善补偿制度，逐步形成全市统筹的补偿政策，降低社会稳定风险。

鼓励公众参与，建立共治共享的社会治理制度。创新敏感性群体和个人参与合作治理的途径和方式，整合公共利益和个人利益，建立共治共享的社会治理制度，是棚改决策更加科学化和民主化，社会稳定风险有效降低的必然路径之一。

结语：把专项治理与系统治理、综合治理、源头治理结合起来，构建人人有责、人人尽责、人人享有的社会治理共同体。

土地评估成本逼近法适用性探讨

内蒙古瑞驰房地产评估有限责任公司 姜永清

摘要 本文引进经济理论学中区位理论的相关知识，对成本逼近法的适用性进行初步的探讨，得出“衡量成本逼近法的适用性时要看土地的利用转换是否符合土地的经济活动区位”的观点。

成本逼近法定义

成本逼近法是以取得和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估价方法。

成本逼近法的基本原理

成本逼近法所应用的基本原理是生产费用价值论及等量资本应获取等量收益的投资原理。

生产费用价值论，就是经济人在确定购买已存在的一宗地产时，他所愿意支付的价格绝不会超过他自己购买一块土地，并对其进行开发所需要的成本。

等量资本应获取等量收益是经济学的一个基本投资原理，在一个充分的市场中，由于资本的流动性，会形成一个社会平均利润率(至少是一个行业的平均利润率)，那么，在利润率一定的情况下，只有投资额才能决定所获收益的多少。

成本逼近法以上述原理为依据，根据土地开发所耗费的成本构成来确定土地价格。但是，现实生活中土地的价格大部分取决于土地的效用，并非土地的成本，所花费成本多，并不见得土地价格就高；所花费成本很少，由于地理位置或规划等的影响，土地价格反而可能会很高。因此，成本逼近法在土地估价中受到一定的限制。

土地取得费确定

依据《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)规定，土地取得费按取得土地权利而支付的各项客观费用计算，不同情况如下：

(1) 征收农村集体土地时，土地取得费即为征收补偿安置费用，主要包括被征收土地、地上青苗、建筑物及构筑物的补偿费用及涉及人员的安置补助费。各项费用应按照规定，依据待估宗地所在区域政府规定的相关标准，以应当支付的区域客观费用确定。

(2) 征收国有土地使用权时，土地取

得费即为征收补偿安置费用，主要包括被征收土地使用权、地上青苗、建筑物及构筑物的补偿费用及涉及人员的安置补助费。各项费用应按照国家有关规定，依据待估宗地所在区域政府规定的相关标准，以应当支付的区域客观费用确定。

(3) 通过市场交易获得土地时，土地取得费即是估价期日土地的客观市场购置价格。

土地取得费确定在估价实践中存在的问题

在日常的评估业务中，土地取得费的取值一直是成本逼近法的应用难点，目前业内通常的做法为依据估价对象周边的土地利用类型进行确定，但是在估价实践中一定的问题，例如，在城市的工业控制区内存在一些零星的工业用地，其周边的土地利用类型以住宅和商业为主，受评估资料的限制，成本逼近法往往成为首先的评估方法。由于其周边的土地利用类型以住宅和商业为主，拆迁成本较高，使得成本逼近法的评估结果偏高，严重脱离实际地价水平，甚至超出该区域住宅或商业的地价水平。从表面看该成本逼近法符合估价规程的要求，但得出的评估结果脱离实际的地价水平，使报告的使用者难以信服。问题的实质是在选用评估方法时忽略成本逼近法适用的局限性。土地价格是由土地的效用决定的，土地的效用是以地租的形式体现的，经济地理学经济活动区位论阐述了地租与土地利用分布关系，可以采

用经济地理学经济活动区位论来衡量成本逼近法适用性。

经济地理学

(1) 经济地理学的概念是：经济地理学是以人类经济活动的地域系统为中心内容的一门学科，它是人文地理学的一门重要分支学科，包括经济活动的区位、空间组合类型和发展过程等内容。经济地理学的核心内容是经济活动区位。经济活动区位即人类经济活动所选择的地区或地点，它既具有空间上的位置，也具有在人的主观行为因素作用下为特定目的而标定的意思。

(2) 土地因素对经济活动区位产生影响。任何经济活动都需要以一定的空间作为依托。土地作为经济活动的一个影响因素主要是由自身的特性以及所处的经济区位决定。

土地一般以两种基本方式参与经济活动，一种是作为劳动对象，如农业生产活动，在这种土地利用形态中，土地的自然特性起着决定性的作用。第二种是作为作业的空间或活动场所，如工业、交通以及城市建设土地利用等，在这种土地利用形态中，土地所处的经济区位起着决定性的作用，土地利用的空间竞争显得格外显著。由于不同的土地利用方式所能提供的地租差异，城市内部土地利用的圈层分化较显著（如图1）。

在市中心区，商业具有最高的地租支付能力，因此能排斥所有其他的城市职能，结果第一圈层为商业占用；同样在第二圈层、

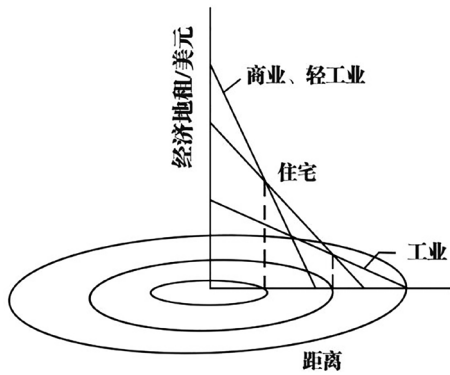


图1 城市的经济地租及其土地利用分化

第三圈层分别为住宅和工业占用。在现在的城市发展依然遵循这一分布规律。

从经济理论学的角度判断成本法的适用性

按照城市土地利用分布规律和土地利用方式，在同一圈层内土地利用方式从低经济地租土地利用类型向高经济地租土地利用

类型转变，改变的方式主要有两种：第一，用途的改变，例如在第一圈层征收住宅和工业用地用于商业。第二，土地利用条件的改变，例如棚户区改造；两种转变方式都会产生土地增值收益，是符合生产费用价值论和等量资本应获取等量收益的投资原理的，适宜采用成本逼近法进行评估，成本逼近法的评估结果与市场价值相吻合。如果土地利用方式在同一圈层内土地利用方式从高经济地租土地利用类型向低经济地租土地利用类型转变，经济地租下降，使得地价下降，而土地取得成本高，这时如果采用成本逼近法，成本逼近法的评估结果将脱离市场价值，从而使市场不予接受。所以在衡量成本逼近法的适用性时要看土地的利用转换是否符合土地的经济活动区位。

（上接第47页）

值由其继承者决定。传承就是事业的延续。所谓继往开来，我们更看重的是走过的路、留下的脚印。

综上所述，领导力21法则既是独立的，即可以单独训练，也是互相联系的。与领导力的理解有关的法则有盖子法则、影响力法则、过程法则、根基法则（信任）、尊重法则、吸引力法则、亲和力法则、核心圈法则、镜像法则、接纳法则；与领导力的实施有关的法则有导航法则、增值法则、直觉法则、授权法则、制胜法则、优先次序法则、舍得法则、时机法则、爆炸性倍增法则、传

承法则、动势法则。

通过通读本书，对领导力有了更新、更系统的认识，正如马克斯韦尔博士在书中所说的，一个人不可能也没必要同时掌握全部21条法则，但是整个团队能通过各自的修炼实现领导力21法则，因此领导力不是一个人的修为，而是整个团队的共同进步。在今后工作中，立志成为领导者的我们可以在这21法则中选择适合自己的法则，培养适合自己的领导力法则，通过团队将其发挥到最大效应。本书通俗易懂，案例鲜明，每一个法则都有具体、明确的方向，不仅带给了我阅读的乐趣，还让我受益匪浅。

集体农用地基准地价制定有关问题探讨

吉林省红石土地房地产评估咨询有限公司 李宝玺

摘要 开展集体农用地基准地价制定工作，旨在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。本文对集体农用地基准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集体农用地基准地价制定工作。

依据《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号。以下简称《通知》）要求，笔者所在省依照《关于印发〈农村集体土地价格评估技术指引〉的通知》（中估协发〔2020〕16号。以下简称《技术指引》）、《农用地定级规程》（GB/T28405—2012。以下简称《定级规程》）、《农用地估价规程》（GB/T28406—2012。以下简称《估价规程》）的相关要求，开展集体农用地基准地价制定工作，在制定过程中遇到了相关问题，下面就有关问题进行阐述及探讨。

集体农用地基准地价的外延

外延。《估价规程》中对农用地基准地价外延予以界定：包括土地权利、土地权利年期、用地类型、耕作制度、农田基本设施状况、基准日、土地还原利率等。其中耕作制度、基准日、农田基本设施状况都比较好

界定，而用地类型、土地权利、土地权利年期的界定存在争议。

用地类型。农用地的用地类型有耕地、林地、草地、园地等，部分人员认为集体农用地基准地价制定涵盖以上地类，但最终考虑到目前林地、草地、园地等具体规程还在制定研究过程中，技术不够成熟，故本次最终制定集体耕地基准地价，耕地用途细分到二级类。

土地权利界定。在《技术指引》指出，集体耕地定级与基准地价评估应遵循《定级规程》《估价规程》，在基准地价成果中，地价内涵对应的权利类型至少应包括承包经营权价格、经营权价格。同时，在集体农用地基准地价制定调研过程中，原承包人出租耕地经营权案例常见，故最终土地权利类型设定为承包经营权价格、经营权价格、承包人出租一年期租金三种权利价格类型。

土地权利年期。土地权利年期是否界定为承包经营权剩余年期或无限年期或30年，

根据2018年修订的《中华人民共和国农村土地承包法》，耕地承包使用年期30年，故土地使用年期设定为30年。

集体农用地基准地价制定的技术路线

(1) 围绕集体农用地基准地价制定工作目标和任务，本次选取最新的第三次土地调查成果图件作为工作底图，结合最新土地利用总体规划图件、行政区划图、遥感影像图等图件进行叠加匹配处理，确定集体耕地的定级范围。

(2) 收集所需的基础资料，并对资料进行分析处理。

(3) 以耕地地类图斑作为定级单元，采用合适的定级方法初步划分耕地级别并校验调整。

(4) 以级别为基础，采用适宜的方法确定各级别耕地二级类基准地价及修正体系，借助计算机技术，形成反映土地级别、土地价格要素的集体农用地基准地价数据库。

定级方法的选择及级别确定

(一) 集体农用地定级

1. 定级方法的确定

考虑到吉林省集体农用地定级试点工作成果情况，依据协调性和衔接性原则，结合本省实际，本次集体耕地定级采用修正法。

2. 采用修正法进行耕地定级相关事项

(1) 确定修正基础。本次定级以国家耕地自然质量等指数作为修正基础，选择土地区位条件、耕作便利条件以及土地利用状况对耕地自然质量等指数进行修正，得到定级指数，依据单元定级指数高低划分耕地土地级别。

(2) 修正因素、因子体系和权重确定。依据衔接性原则，本次集体农用地定级修正因素、因子体系和权重参照《吉林省耕地定级方案》等相关成果，结合当地实际情况确定。

3. 因素量化与分值计算

依据《定级规程》《技术指引》对各因素、因子分值进行量化计算，并形成定级因素分值图。

4. 划分定级单元并计算单元分值

按照耕地地类图斑划分定级单元，将定级单元图叠置在定级修正因素分值图上，以定级单元几何中心点的分值代表单元分值。点、线状定级因素分值按相应衰减公式计算，面状因素分值则直接读取中心点所在指标区域的作用分值。

5. 计算定级指数并初步划分集体农用地级别

依据《定级规程》中修正法计算定级指数的公式，计算定级指数，采用总分频率曲线法，对耕地的定级指数进行频率统计，并绘制频率直方图，选择频率突变处作为级别界限，初步划分集体耕地土地级别。

6. 校验和调整初步定级成果

通过测算各级别的土地纯收益，比较不同级别土地收益的差异程度来校核划分的土地级别是否正确反映土地质量、土地利用效益的差异。并通过对照土地利用现状图、地形图、土壤评级图等及进行实地考察对初步划分的理论级别线进行边界落实，对初步划分的农用地级别进行检验、校核和调整，确认集体耕地级别。

7. 级别确定

将按照程序检验合格后的农用地级别确定为农用地定级成果。将级别边界落实到农用地等级单元图上，并核实相应土地利用类型和权属单位。

基准地价评估技术路线的选用

（一）技术路线概述

根据《估价规程》农用地基准地价评估有以下三条技术路线：

（1）样点地价平均法：在农用地定级基础上，用投入产出样点资料和市场交易样点资料评估并确定基准地价；

（2）定级指数模型法：在农用地定级基础上，根据定级指数、农用地市场交易资料和投入产出资料，建立地价测算模型，评估并确定基准地价；

（3）基准地块评估法：通过设置基准地块，并评估基准地块价格，根据基准地块价格评估并确定基准地价。

（二）技术路线确定

根据《估价规程》，考虑到以往没有全面开展农用地定级工作、基准地块评估法等工作，最终基准地价评估选择样点地价平均法，具体如下：

1. 样点地价平均法

采用样点地价平均法评估基准地价，是在农用地定级基础上，调查农用地投入产出样点资料和市场交易样点资料，并计算样点地价，以各样点地价的平均值评估并确定农用地基准地价。

2. 具体评估步骤

（1）资料调查：调查集体农用地投入产出样点资料和市场交易资料。

（2）按农用地级别确定耕地的土地利用类型：旱地、水田、水浇地。

（3）投入产出资料抽样调查：按照不同级别，根据集体耕地分布情况，如一个村耕地分布较多，图斑较多，这样的村设置3~5个样点；如一个村耕地分布不多，则至少设置3个样点，否则全样点调查。

（4）利用投入产出资料分析计算土地利用纯收益，并以此计算样点地价。

（5）利用市场交易案例资料，计算样点地价。

（6）根据所测算的样点地价资料，计算各级别的基准地价。

不同权利类型农用地价格测算方法及注意事项

根据地价内涵，本次吉林省基准地价评估包括三种土地权利类型价格，即承包经营权价格、经营权价格、承包人出租一年期租金。具体测算方法及注意事项如下。

（一）耕地承包经营权地价评估

1. 测算方法概述

根据《估价规程》《技术指引》规定，耕地承包经营权地价评估测算方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法。

但现实中耕地承包经营权地价流转案例较少，几乎没有；由于持续对未利用地开发，目前，未利用地开发实例较少，目前的土地整治等均以成片中低产田整治开发为主，故未利用地开发取得成本案例资料难以获取，且测算价格为新开发耕地价格；剩余法适合待开发农用地的价格评估。综上所述，比较适宜的方法只有收益还原法，考虑到具体宗地评估需要两种以上方法测算，另外一种方法采用价格比例法。

2. 具体方法及注意事项

（1）收益还原法：即直接采用承包人农用地投入产出样点测算耕地承包经营权价格，即承包人自营获得的总收益价格为承包经营权价格。

根据《技术指引》，注意事项主要

有：①确定年总收益时，依据待估耕地所在区域普遍种植的农业主导作物核定客观收益水平，相关农业补贴应纳入收益计算。②确定年总费用时，土地税费项目和标准应按照当地相关规定计算；对于采用工厂农业经营方式的，应调查确定工厂农业的客观经营利润。

（2）价格比例法：通过采用承包人出租流转交易样点测算地价，承租人按照约定给原承包人一定数额的租金，是承包权价值的体现，因此可以在相同区域设置农用地投入产出样点、承包人出租流转交易样点，同时测算耕地承包经营权价格与承包权价格，经过统计分析两种价格差异及比例，修正承包人出租流转交易样点地价来测算。

注意事项：评估出承包权价格，由于承包权价格的收益市场确定性较承包经营权收益大，承包权价格评估中的还原率一般略低于承包经营权的还原率。如耕地承包经营权价格土地还原率利率为4%，则承包权价格土地还原利率为3.5%。

（二）经营权地价评估

1. 测算方法概述

根据《技术指引》及经营权的权利特点，采用剩余法来测算耕地经营权价格。

2. 具体方法及注意事项

剩余法：即采用耕地承包经营权价格扣减承包权价格方式来测算经营权价格。

注意事项：同耕地承包经营权地价评估

整合地价动态监测及标定地价 与基准地价更新的建议

长春银达房地产土地估价有限责任公司 许崇娟 王胜斌

摘要 基准地价、标定地价更新以及地价动态监测自成体系，独立开展存在许多弊端。将三项工作整合到一起，可以有效地集约人力资源，节约经费开支，提高工作效率，进而提升政府土地宏观管理体系现代化水平。本文在分析整合工作的必要性和可行性的基础上，提出了整合工作的具体建议。

整合的必要性和可行性

目前自然资源管理部门地价管理和更新工作内容主要有三个方面，分别是基准地价调整更新、标定地价的更新以及地价动态监测（以下简称地价三项工作）。一直以来，这三项工作都是自成体系，独立开展的。虽然地价三项工作的工作范围、评估价值内涵、评估技术手段、更新时间、工作成果及其应用方向不同，但许多工作具有相当程度的关联性，如采集的均质地域数据相关，相同时点的主要市场数据一致，外业调查工作方式方法相似，内业数据整理分析及定量测算手段相近。这就导致三项工作分别开展的情况下，在时间点重叠时，存在许多重复性工作，不仅造成人力、物力和财力浪费，而且耗时很长，地价更新效率低下，影响成果的现

势性。再有，地价三项工作分别开展，自成体系，存在信息孤岛，难免在一些关联工作上会有偏差，导致释放地价信号衔接不好，影响政府公示地价的权威性。因此，对地价三项工作加以整合很有必要。

地价三项工作许多方面具有一致性、交互性和可替代性，如工作性质均为政府行为，工作方式相近，技术手段相通，又都是由自然资源部门组织实施，由具有相应资质的社会土地中介评估机构作为技术承担单位，这就为地价三项工作的整合提供了可能。如果将地价三项工作融合开展，将工作范围、评估价值内涵、评估技术手段适当调整后互为利用，采集数据互为依据，更新成果相互牵连、相互认证，就可以有效地集约人力资源，节约经费开支，提高工作效率，进而提升政府土地宏观管理体系现代化水平。可见，各地自然资源部门结合本地地价

管理工作实际，推进地价三项工作整合实施具有现实意义。

整合目标及工作原则

整合工作目标

开展地价三项工作整合的目标是将本地区所有地类的基准地价、标定地价更新和城市地价动态监测工作在一个机制构架下联合实施，实现“五个一”，即一套组织机构、一家技术承担单位、一个技术平台、一个数据采集系统、一个经费预算。利用适时更新的地价动态监测成果，按照规定周期对标定地价和基准地价成果实施更新，相同时点的标定地价和监测地价成果相互利用。在减少地价调整更新工作成本的前提下，进一步追求地价三项工作的准确性和现势性，多维度反映土地市场运行情况，保障土地市场健康发展。

整合原则

(1) 及时原则。地价三项工作整合后，更新机制应能够自适应，根据既定的更新周期或当地地价水平重大变化发生情况，即时启动更新工作，不再单独部署。确保地价动态监测数据成果及时上报，基准地价、标定地价更新信息及时发布。

(2) 资源低耗原则。通过集约化地价三项工作程序和工作方法，合并重复性工作，节约相应开支。在保证工作质量的同

时，降低工作成本，节约财政资金。

(3) 精细精准原则。将地价三项工作大量的外业调查、内业数据整理分析及定量测算工作统筹规划依相应标准进行归并和互为利用。通过简化重复性工作节省的精力和时间深挖数据，详细分析和测算，进行精细化评估，确保地价三项工作上一个档次，更加科学、全面、准确、及时。

(4) 协同高效原则。科学整合地价三项工作流程，在工作组织、技术队伍、技术方案、资金配套等方面统筹考虑、协同推进，从而节约工作时间，加快工作进度，提高工作效率。

整合的主要内容

合并地价三项工作机构，实行组织一体化

将原来地价三项工作分别实施时组建的组织机构合并，成立综合领导组织机构和协调机构，实现组织管理工作一条龙。融合地价三项工作方案，统筹规划，统一工作制度，统一工作部署，统一组织协调，地价分项工作有机推进。地价三项工作设一个专家咨询组统一提供技术支持。地价三项工作同步建立定期沟通联络机制，加强政府间各部门的分工与协作。

落实技术承担单位并保持稳定

原则上地价三项工作由一个技术承担单

位完成，一次聘用，至少三年不变。建立技术承担单位准入机制，承担单位的选择应以估价实力较强、评估资质较高单位为优选对象，开放竞争，优胜劣汰。技术承担单位要保障技术队伍稳定，同时让估价师成为多面手，可同时胜任地价三项工作。

构建地价三项工作地价信息与地价数据平台

属于共性工作的，要统一技术要求、数据基础、数据格式、系统平台。整合地价三项工作共性调查数据文本，统一相同调查对象口径与标准，采用相同工作底图、工作软件，力求实现地价三项工作数据、成果共享与衔接。属于个性化工作的，做好必要的数据库建设。

推进地价三项工作评估关联与平衡

同步收集、整理、汇总地价三项工作测算所需地价信息，同时对数据进深度挖掘，分析土地市场的运行态势和价格走势，促进地价三项工作评估更加精准。满足条件或者是经调整满足条件后，地价三项工作评估可以采用相同的评估资料、共同适宜的评估技术路线与评估方法，并使三项工作采用的同种评估方法估价前提、技术过程保持一致，评估依据无冲突。保持地价三项工作互

相融通，监测地价与标定地价测算成果互为利用，根据地价动态监测数据编制的地价指数要为更新基准地价和标定地价提供途径和参考依据。满足条件或者是经调整满足条件后的监测地价可以调整为标定地价。适时评定的标定地价即可作为监测时点的监测地价。相同土地级别的监测地价和标定地价的平均水平与基准地价保持合理的比价关系。

建立地价三项工作成果综合审核、验收、发布与维护制度

对地价三项工作审核、评价在满足工作个性需求的同时保持一致标准。日常维护应同时监测地价三项工作变化是否平衡，监测地价指数可用于检验基准地价和标定地价偏差，设置预警线，超出时及时更新。避免制定地价政策依据发生冲突。

强化地价三项工作成果应用管理。将基准地价和标定地价有机结合，能够交互查询，互相认证。上报政府的地价三项工作成果应平衡协调，从不同角度释放一致的地价信号，为政府对土地市场宏观调控与决策提供真实、科学、准确的地价信息。

编制综合工作经费预算

以原来地价三项工作分离时的工作经费预算为基础，剔除重复性工作支出，增列工作精细化运行的必要支出，形成地价三项工作综合预算。同时，建立长效的工作资金配

套机制，争取列入财政表内常规预算，一次性申请审批，分次拨付。

整合步骤及其保障措施

整合工作步骤

(1) 完成组织机构合并搭建工作，选定技术承担单位，组建咨询专家组。

(2) 原技术承担单位按照合同约定完成工作，验收后做好过渡期衔接，陆续平稳退出。

(3) 持续性地价动态监测、周期性基准地价与标定地价更新工作遵循整合机制常态化推进。

(4) 通过分析维护系统，动态研究地价整合中存在的问题，及时改进工作。

整合工作保障

(1) 提高认识，高度重视。此项工作是地价管理工作中的创新，是一种新模式。应当充分认识到地价三项工作的充分融合对于减少地价更新工作成本，保障地价成果科学性和现势性的重要意义。各地自然资源部门及政府各相关部门应当高度重视，认真配合工作，及时提供相关数据，确保此项工作顺利开展。

(2) 加强专业化建设，切实保障工作质量。地价三项工作整合直接影响地价管理质量，每个环节的工作都必须坚持高质量、高标准、专业化，以保证今后在地价三项工

作调整更新成果基础上实施的地价管理更精准。为此，必须招标一家熟悉本地区地价情况的，有实力的中介机构来完成此项工作。技术承担单位要加强地价三项工作技术培训，提高本单位工作人员同时承担三项业务的技术能力和业务水平。建立地价三项工作评估师工作证制度，技术承担单位工作人员要持证上岗。

(3) 保障工作经费。以已经财政批准列入预算的分项工作经费作为启动资金。同时，根据相关政策向省和地方财政进一步争取专项资金，专款专用，满足经费需要。

(4) 加强工作考核，夯实责任。在地价三项工作实施过程中，自然资源部门要全过程跟踪。鼓励技术承担单位主动调整资源，充实队伍，经常性自检自查，提高地价三项工作精度与效率。建立激励机制，对在各专项工作中受到表彰或工作排名靠前的技术承担单位，作为持续承担地价三项工作和竞标本地区自然资源部门土地委托评估业务的重要业绩指标。建立公正、合理的退出机制，增强技术承担单位责任感和危机意识。对工作不利的，根据考核结果有序退出。

产业园区存量工业用地如何更新

——且看北京经济技术开发区的探索与实践

首佳顾问咨询（北京）集团有限公司 陈洁琼

北京市工业用地搬迁的趋势主要是从城市中心区域向外围扩散，在多点地区形成产业城、产业园区和产业基地等产业集群。北京经济技术开发区（以下简称经开区）作为五个多点新城之一，与中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城构成的“三城一区”已成为北京全国科技创新中心建设的主平台，也是北京构建“高精尖”经济结构和高质量发展的主阵地。

作为“三城”科技成果转化落地的承载区，经开区总土地面积为6000公顷，其中工业用地规划总面积为2270公顷，占经开区总面积的38.1%。截至2019年底，经开区剩余未出让工业用地仅为112公顷，面临着产业用地资源饱和、引进升级与成果转化空间不足的问题。为保障高精尖产业项目用地需求，经开区在试点土地创新政策、积极盘活存量资源、增强土地管理灵活性方面不断探索，从土地供应到存量更新均出台了配套文件，对园区工业用地高效利用起到了一定的示范作用。

新增供地政策

一、弹性出让

由于技术迭代、市场变化、企业经营等

原因，现代工业企业的寿命周期一般不超过15年，远低于工业用地50年出让年限，企业衰败后极易发生用地低效的情况。2013年经开区率先尝试工业用地弹性供给，将工业用地出让年限由50年缩短至20年，以提高土地使用效率。经过5年的试点探索，2018年开始在全市范围内推广，北京市现工业用地出让年限基本以20年为主。

二、先租后让

在全面推行工业用地弹性出让的基础上，2020年1月，经开区进一步推出“先租后让，达产出让”政策，即首期租赁期限最长不超过5年，租期结束考核，达产后再予以出让土地，承租年限与出让年限之和不超过20年，土地出让金计算方式如下：

前5年租金=竞买保证金=土地出让起始价×25%。

项目符合达产指标后，转让地价=竞得地价-已缴租金。

如果企业租赁期满又未达标，则解除土地租赁合同，收回土地使用权时，地上建筑物、构筑物及其他附着物按照重置成新价补偿。

存量更新政策

为解决产业用地空间饱和、工业区配套能力不足等问题，2020年3月，经开区出台了《北京经济技术开发区关于促进城市更新产业升级的若干措施（试行）》，规定：“原生产无法继续实施的或项目在满足生产外尚余空闲用地或用房（面积不小于2000平方米）的工业项目，在不改变工业用途的前提下的盘活利用，以实现城市更新产业升级”。经开区工业用地更新方式包括产业升级、转型为产业园区和政府收储、回购三种。

一、鼓励产业升级

符合亦庄新城产业发展导向及入区标准的项目，经管委会批准后，土地使用权人可以通过产业升级的方式提高土地节约集约利用水平。在符合上位规划的前提下，鼓励通过提容增效对厂房进行升级改造，以满足自主产业升级需求。增加容积率的项目，其经济贡献应当按照容积率增加比例相应提高；增加部分用于生产的工业用房建筑面积可不补缴地价款。

二、允许转型为产业园区

转型方式：经开区内，建成时间不少于6年的工业项目，具备园区经营能力，并承诺园区整体经济指标能够达到入区标准的，经管委会批准可以转为产业园区；自身不具备园区经营能力的，可与国有平台公司合作

合资经营，也可与具备园区经营能力的社会企业合作经营，经管委会批准后转为产业园区。产业园区可通过出租房屋的方式引进产业项目。

奖励措施：园区年度运营评价考核合格的，按照规定给予园区经营单位支持资金；按照园区整体经济指标测算园区公租房配租指标，由园区经营单位配租给入园企业员工使用。

违约责任：第五年未达到《园区改造转型方案批复意见书》规定经济指标的，或经营过程中有严重违法经营行为（包括引入企业有严重违法经营行为），造成重大损失或恶劣影响的，取消其产业园区资格，停止办理工商注册，限制能源供应，纳入收储回购项目库。

三、提倡政府收储、回购

经开区对以下3种情况的工业用地采取收储、回购的方式盘活重新利用。

（1）原项目无法继续实施的，提倡以合理的补偿价格收储回购；

（2）经批准的产业升级项目无法按期实施的，纳入收储回购目录；

（3）经批准的产业园区项目被取消资格的，按原出让地价折算剩余使用年限实施收储回购。

前2种情况，工业用地收储回购补偿价格标准为土地按合理补偿价格，可继续使用的房屋按重置价格结合成新程度评估确定。

第3种情况，工业用地收储回购补偿价格标准为土地价格按原《土地出让合同》约定的出让地价折算剩余使用年限，可继续使用的房屋按重置价格结合成新程度评估确定。

管理权限下放

今年1月，《北京市人民政府关于加快推进北京经济技术开发区和亦庄新城高质量发展的实施意见》（简称《意见》）发布，明确进一步赋予北京经济技术开发区管委会市级管理权限，市级管理权限包括国有建设用地使用权划拨批准、征收集体所有土地批准、土地一级开发项目授权审批等；经开区管委会在经开区(约60平方千米)规划范围内行使区级人民政府行使的职权。同时，北京市政府支持北京市出台的改革开放政策在北京经济技术开发区和亦庄新城先行先试。

更新实践

曾经著名的手机品牌“诺基亚”于2000年进驻经开区，与北京经济技术投资开发总公司共同成立了北京星网工业园有限公司，并兴建了世界级的移动通信生产基地——星网工业园。历经10余年发展后，诺基亚在设计理念和技术迭代等方面没有跟上时代潮流而走向衰败，于2015年退出园区。2016年，北京星网工业园有限公司股东变更为北京经济技术投资开发总公司（现更名为北京亦庄投资控股有限公司，是北京经济技术开发区

管理委员会全资控股公司），将原诺基亚土地和资产进行了收购，没有调整规划指标，对厂房简单装修后引进北汽新能源项目，实现产业升级。

北京星网工业园有限公司现已成为经开区内专门做产业用地更新的平台公司，目前已收购近10个类似工业项目，在政府指导下实现工业用地更新。

结语

盘活存量工业用地是一件十分复杂的工作，既涉及规划的调整、实施、监管等规划实施的技术和管理创新的相关内容，也涉及工业宗地治理、生态修复、社会活力再造等土地综合治理平台的搭建，还涉及政府、运营主体、土地使用权人等多方利益的协调，需要收储、交易、财税各方面政策的支持和创新，需要在实践中不断探索和研究。

相比深圳、广州等南方一线城市，北京市政策创新难度较大的城市，都是基于现行法律法规框架下的更新改造。经开区直面存量工业用地更新问题，通过探索、创新，取得了经验并出台了系列政策，对北京以及北方城市的国有工业用地存量更新有很好的借鉴作用。未来，政策上还可在创新收储补偿方式、带项目出让、工业上楼等方面开展进一步的创新和探索，利用好政策先行先试优势，为北京市产业园区存量用地更新做好标杆示范作用。

地价定义在地价评估中的关键作用

山西至源不动产房地产评估咨询有限公司 康保亮

地价定义在土地评估中的重要性

地价是指土地所有者向土地需求者让渡土地使用权所获得的收入，是买卖土地的价格。我国由于土地不得买卖，“买卖”（具体称为出让和转让）的是有一定使用期限的国有建设用地使用权，所以人们通常所讲的地价，是出让或转让国有建设用地使用权的价格，是国家一次性出让若干年的国有建设用地使用权或者土地使用权转让国有建设用地使用权所获得的收入，其本质是一次性收取的若干年的地租。

我们的地价评估实际为土地权利价格评估，这不仅是所有权的评估，而更多的是使用权（用益物权）的评估，有的还存在他项权利。每块宗地都有各自的特征、土地位置、土地面积、土地用途、利用条件、开发程度等，这么复杂的土地状态决定了地价定义在地价评估中起到关键的作用。

在历年对山西省土地评估报告的评审过程中，发现很多估价报告的地价定义只是走形式，地价定义做得很完善，但是评估过程与之不符，有的甚至完全脱节。笔者认为这是目前土地评估中存在的最大问题。

在土地评估中，地价定义要贯穿整个评估过程，是报告的灵魂，整篇土地评估报告都应围绕地价定义展开。

地价定义的界定内容

土地价格定义应注明所估地价的内涵是在公开市场（或特定市场）条件下，于估价期日、现状利用或规划利用条件下，设定的开发程度与用途、法定最高年限内一定年期的，某种权利特征下的土地使用权价格。具体的界定要包括其详细内容，且需要说明现状和设定的两种状态，并根据估价对象利用特点和估价目的说明设定的理由。

1. 土地价格对应权利内涵的设定

应说明如下土地权利状况：

- （1）集体土地还是国有土地；
- （2）使用权还是所有权；
- （3）完全权利价格（即出让土地使用权价格）还是划拨土地权益价格；
- （4）有没有他项权利限定，评估中是否需要考虑他项权利的影响。

2. 土地用途设定

说明估价对象的实际用途、批准用途和设定用途。

3. 开发程度的设定

说明估价对象的宗地内外的开发程度，宗地外几通（指通路、通电、供水、排水、通气、通暖、通信等）和宗地内几通（指通路、通电、供水、排水、通气、通暖、通信等）及场地平整。

4. 土地利用条件的设定

利用现状条件包括估价对象上的建构筑物及其用途、建筑容积率和绿化率等，重要建构筑物应说明建筑物的耐用年限、已使用年限、建筑面积、建筑结构、建筑细部说明、设备和安装状况、成新度、建筑密度、层数以及其他地上附着物状况等。

规划利用条件包括估价对象上的建构筑物层数、限高、用途、建筑容积率、建筑密度、绿化率等。

5. 土地使用年限的设定

土地使用权年限是指土地使用者通过国家授权或以土地出让方式所取得的国有土地的使用权期限。

土地使用年限的设定。根据国务院1990年颁布的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按下述用途确定：①居住用地70年；②工业用地50年；③教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；④商业、旅游、娱乐用地40年；⑤综合或其他用地50年。

有效使用年限等于土地使用证或者相关土地权属证明上登载的剩余使用年限或者最高出让年限减去已使用年限。

6. 土地估价期日的设定

（1）估价期日的概念。估价期日是指估价结果对应的日期，通常具体到某年某月某日。在土地估价过程中，确定估价期日是重要的内容之一，对估价结果有着直接的影响。

土地估价过程中需根据市场关系和估价需要进行一些基本条件设定，估价期日的设定就属于对土地价格的设定。

（2）估价期日的设定。由委托人确定，或者由委托人与估价师商定。

地价定义中的设定条件

在地价定义中，必须说明现状和设定两种状态，有的还需要说明批准的指标，评估时要按照设定的状态进行评估。设定状态需按照评估的目的和土地利用的实际情况来确定，是按照现状设定还是按照批准的最佳状态来设定需明确。设定的不合理会影响评估结果的合理性，我们的好多评估报告被评为不合格，其中有很大一部分就是由于地价定义中的虚假设定。

举个例子，比如一个精美的杯子被人打破，现需评估杯子的价格。如果评估目的是出售，那就应按照现状（破碎）进行设定，当然这个价格会很小。但如果评估目的是赔偿，那按照现状设定就不合适了，应该按照打碎前的完好状态进行设定，这样评估的价格就应该为杯子的正常价格。评估标的物是一样的，如果评估目的不同，结果的差异会

非常大，可见评估地价定义中的设定条件对地价会产生关键的作用。

在地价的评估中，如果目的是出让，定价定义设定应为：市场条件为公开市场条件，估价期日应在办理出让的时间段内、规划利用条件，设定的开发程度应为出让地块的开发程度，用途为批准的出让用途，土地使用年限为出让年限（一般为法定最高年限），土地权利为完全权利。

如果目的是抵押，定价定义设定应为：市场条件为公开市场条件，估价期日应在办理抵押的时间段内。设定的开发程度应为地块的现状开发程度，用途为批准的出让用途，土地使用年限为剩余的出让年限，土地权利为完全权利。这里注意看有没有抵押权，租赁权等他项权利，如果有要设定不考虑他项权利的影响，也可以考虑他项权利的影响，在评估中就应作他项权利的减值分析。

土地抵押价格评估的地价定义中，需要特殊说明的是利用条件的设定，如地上建筑物已建成，使用应设定为现状利用条件；如待建状态，则应按规划条件进行设定。这么设定的原因是如果将来银行行使其抵押权，土地能达到什么样的利用条件。如一块地已建成楼房，规划容积率为4，实际容积率为2，在拍卖时一定是房地一起拍；容积率为2，达不到4，如果容积率4评估的土地价格会偏高，以致抵押权不能得以实现。而如果土地为空地，在拍卖时按照规划的容积率进

行拍卖，能够正常拍卖到抵押价格，实现抵押权。

还有估价目的是作价出资，授权经营，土地权利应设定为出让权益价格和划拨权利使用权价格。

在地价定义的设定中，一定要考虑估价的目的和土地利用的实际情况，合理地设定土地状态。另外还需保证其合法合规性，如有的宗地上容积率已经超出批准的指标，如果按现状进行设定，就违背了合法性原则，这种情况应按照批准的最大容积率来设定。具体问题要具体分析处理，才能保证评估的标的物界定准确无误。

土地评估方法与地价定义的关系

地价评估时选择评估方法进行计算地价时，必须始终考虑地价定义。把界定的地价状态在估价中作为估价目标状态，才能将土地价格准确地反映出来。

市场比较法中，修正因数中的期日修正、交易情况修正、土地权利状况修正、基础设施状况修正、各项土地利用条件修正（如容积率）等，待估宗地的情况均要与地价定义中的设定状态相一致。

假设开发法中，估算房地售价时应考虑地价定义的权利状态、土地用途、估价期日等。在成本计算时，应增加售房时的土地开发程度较地价定义中设定开发程度增加的开发费用。

（下转第56页）

城市化地区以生态修复为目标的 国土综合整治问题思考

北京市金利安房地产评估有限公司 厉亚楠 高庆军 杜雪玲

摘要 研究目的：基于国土综合整治战略格局，探索城市化地区发展新方式中“城市修补、生态修复（城市双修）”有效实施统筹路径。研究方法：文献资料综合分析法、实证分析法等。研究结果：①近年来我国城市建设空间不断扩展和开发强度加大，人与自然的矛盾日益突出，一系列城市生态问题显现。②“城市修复”是城市生态环境建设的系统工程，在建立城市生态安全格局的同时可以最终实现让人与自然和谐共生的目的；“城市修补”不仅是城市空间、环境的修补，更要突出对城市的修补功能。③实证分析北京在“减量发展”中开展“城市双修”存在的问题并提出了有效统筹思路。研究结论：生态文明建设协同国土综合整治发展可以实现“在保护中开发，在开发中保护”，应积极发挥政府资金的引导作用，研究城市公共空间拓展的激励机制，鼓励增加公共空间，是实现规划目标、建立长效机制的有力保障。

国土综合整治与生态修复概述

2017年2月，我国首个全国性国土开发与保护的战略性、综合性、基础性规划《全国国土规划纲要（2016—2030年）》（以下简称《纲要》）经国务院公开发布，构建了集聚开发、分类保护、综合整治“三位一体”的纲要框架，其编制实施有利于优化国土空间开发格局、提高能源资源保障能力、保护和改善生态环境、加快形成合理的空间规划体系，为建设美丽中国提供重要支撑和基础保障。《纲要》在一定意义为我国国土开发强度设置“天花板”，坚持保护优先、自然修复为主，将保护作为规划的核心，保护要因地制宜、分类施策，即分类、分级保护。以资源环境承载力评价为基础，依据主体功

能定位，确定环境质量、人居生态、自然生态、水资源和耕地资源五大类资源环境保护主题。区分保护、维护和修复三个级别，充分体现了“国土保护是一个永恒的主题，只有加强保护才能实现资源的永续利用”。

《纲要》提出“国土综合整治的目的是改善国土质量，提高利用效率，优化空间结构和布局”，而城市化地区整治的重点是城市低效用地再开发和环境综合整治，通过“城中村”、棚户区 and 老工业区的搬迁改造，优化用地结构，地尽其利，地尽其用。

2017年3月6日，住建部印发了《关于加强生态修复城市修补工作的指导意见》，安排部署在全国全面开展生态修复、城市修补工作。生态修复城市修补（以下简称“城市双修”）是治理“城市病”、改善人居环境

的重要行动，是推动供给侧结构性改革、补足城市短板的客观需要，是城市转变发展方式的重要标志。

城市生态环境建设是全面综合的系统工程。近年来我国城市建设空间不断扩展和开发强度加大，人与自然的矛盾日益突出，一系列城市生态问题显现。“生态修复”工作就是针对上述问题，通过修复山、水、林、田、湖等自然要素，构建生态廊道，提升城市环境品质，完善基层绿地系统，在建立城市生态安全格局的同时，加强市民游憩场地的建设，最终实现让人与自然和谐共生的目的。“城市修补”不仅是城市空间、环境的修补，也要突出对城市功能的修补。修补不是简单的整治，更重要的是要完善功能。城市功能与城市活力和竞争力紧密相关，过去城市功能往往优先满足生产的需要，在公共服务方面不够完善。对城市功能的修补，是城市修补一个非常关键的因素，要促进城市土地混合使用，优化空间资源配置，增加公共服务设施的供给，丰富城市活动，增强城市活力，最终实现功能的完善。

优化城市空间布局与环境综合整治

现阶段全面启动的国土空间规划编制，是“多规合一”的规划体系；是促进生态文明建设的规划体系，体现了生态优先、绿色发展的导向；是引领高质量发展的规划体系。针对我国社会主要矛盾，从空间开发保护方面提出解决方案，满足人民群众对美好生活的向往。优化生态保护格局、历史文化保护格局、城乡开发利用格局等，合理配置住房、就业、休闲、游憩等空间功能布局，

推动形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的空间格局；着力完善交通基础设施和公共服务设施，促进基本公共服务均等化，打造宜居、宜业、宜游、宜学、宜养的社区生活圈，实现高品质生活、建设美好家园。

优化城市空间布局与环境综合整治是系统性的城市工作。要遵循中央城市工作会议所提出的“统筹规划、建设、管理三大环节，提高城市工作的系统性”的要求，要强调规划的引导性、建设的同步性和管理的高效性，特别是城市管理的提升和转型，要体现共建共享共治的城市治理理念。“城市双修”是一种长期的行动和理念。从规划设计到建设实施，直至长远的城市治理，需要建立起具有长效性的管理制度和相应的机制。城市规划是专业技术，也是公共政策、管理规则。推进“城市双修”工作，既要注重前期规划的科学性、系统性，也要注重操作、落实过程中的绩效，更要注重相应的法规制度建设，来保障工作成果、提升城市治理水平。修补修复的不光是物质空间环境，还有城市的管理制度体系。三亚作为试点，不仅推进了一系列初见成效的示范性项目、工程，还进一步从法规制度建设的角度出发，推进了相应的立法工作以及法规制度、技术标准的完善工作，这对提升城市治理水平、形成长效的管理机制意义重大。

北京为落实总体规划对首都城市战略定位，建设国际一流和谐宜居之都的内在要求，“腾笼换鸟、留白增绿”正成为优化北京城市布局的重要方式。即：对退低端、拆违建进行改造提升，补足社区公共服务设

施、交通市政基础设施、城市安全设施，提高宜居水平和服务能力。通过“腾笼换鸟”推进业态转型，促进高精尖产业发展。通过“留白”优化城市空间布局，提高规划弹性适应能力；通过“增绿”推动城市修补和生态修复，统筹生产、生活、生态空间，扩大城市生态容量。

北京的“减量发展”在开展“城市双修”中难点

为贯彻落实习总书记重要讲话精神和党的十九大精神，北京正在从集聚资源求增长到疏解非首都功能谋发展转型，成为全国第一个“减量”发展的城市。北京将通过规模精简、功能减负和空间紧缩精准“减量”，形成“规模约束、功能优化、空间提升”三位一体的高质量发展模式。当务之急在于贯彻落实新一轮城市总体规划、实现非首都功能疏解。“减量发展”是首先考虑“土地资源”减量基础上的新发展策略。

“减量发展”路径，一方面，以水资源、生态资源承载能力和可持续利用为科学依据，严格实施“双控”，基本保持山区现状建设用地总量稳定，遏制平原地区城乡建设的粗放蔓延，逐年减少城乡建设用地规模，总体多减少增，实现建设用地总量减少；另一方面，在人口与建设规模双控下，为了保持适度的经济增长速度，必须加大旨在高精尖创新发展的引导力度并提升科技进步贡献率，大幅提高全社会劳动生产率和全要素生产率。

《北京城市总体规划(2016年—2035年)》对中心城区指标总量控制提出：严控建设总量，中心城区规划总建筑规模动态零增长；

调整用地结构，压缩中心城区产业用地，严格执行新增产业禁止和限制目录。逐步开展低效工业用地的整理与改造，结合产业更新补齐设施欠账。因此，中心城区内量大分散、产业落后、长期闲置、低效利用的国有企业用地成为疏解腾退的重点。减量发展下控制建设总量就意味着不能再依靠经营性项目规划指标扩大的老办法来解决问题，有效管控区、镇（乡）政府因用地规模约束下转而寻求大拆大建、竖向增长、延续数量扩张的惯性发展旧路径。

“城市双修”为公益类项目，在政府主导、主要依靠财政资金条件下腾退建设资金压力大。下面以北京市在落实总体规划中南中轴生态修复项目——南苑森林湿地公园腾退改造为例，分析在土地综合整治中难点问题。

腾退成本压力。随着经济的发展，中心城区土地供给与需求矛盾日益加大，导致建设用地成本不断上升。城市房地产市场的持续增温直接导致拆迁成本不断上涨，而拆迁补偿安置成本不断增高最终导致一些规模比较大的公益类项目，如湿地公园项目，单纯依靠政府财政拨款推进难度加大。

政府债务压力。与城区原工业企业用地拆迁后建设商业、居住等经营性项目相比，湿地公园类项目既没有土地出让收入，投入运营后微小收益亦不足以实现项目资金平衡。公益性项目的特点决定了其投资主体只能是政府。为筹集建设资金，地方政府多采用设立融资平台等方式进行贷款，弥补财政建设资金不足，形成了地方政府性债务。由于大多数市政和公益类项目建成后并不能产生经营收入，政府性债务只能依靠未来年度

的财政资金偿还，给地方财政造成压力，容易形成财政金融风险。2010年，《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）出台，对地方政府融资平台进行清理，叫停了公益性建设项目融资。因此，仅靠地方财政收入，越来越难以满足庞大的建设资金需求。

待拆企业产业转型困难。南苑森林湿地公园规划功能为南中轴生态节点和休闲游憩地，用地面积15.6平方千米，项目范围内涉及自身无改造实施计划的市属国企10家，现状平均容积率为0.57。通过对国企调研得知，部分国企产业类型与城市总体规划所提出的区域产业发展方向亦不一致，亟须腾笼换鸟、转型升级。而这类企业往往由于产业落后而经营性收入有限，加之历史成本负担重、资金短缺、转型升级原动力不足等原因无法制定出可行的转型方案和计划。

对补偿金额期望高。待拆企业在产业落后、收入有限、转型转产困难的情况下，作为原用地方对占据较好区位的土地资产寄予厚望，以期通过土地补偿款摆脱企业面临的困境。如果在腾退疏解过程中没有达到企业预期，多数企业宁愿花较少的维持成本搁置原有地块，导致收回用地难度大，成本高。

统筹思路下生态修复项目补偿机制的几点思考

统筹原则。规划管控。在遵循法定规划框架下，制定统筹方式、划定统筹范围、统筹指标利用。

等价原则。等价原则是统筹利用的前提。货币补偿、实物补偿、债转股、增加建

设用地指标等补偿方式均需遵循等价原则。

区域统筹原则。建立以区为主体、以街道为基本单元的统筹区域，变项目平衡为区域平衡，建立跨区域平衡机制，实现统筹区内用地指标、资金的总体平衡。

分类实施原则。在城市规划的基础上，结合用地及建筑物实际情况，灵活运用综合整治、改变功能、拆除重建、历史文化保护、生态修复等多种模式分类实施。

效益兼顾原则。兼顾社会、经济和生态环境效益，统筹把握生产、生活、生态空间的内在联系，完善区域生产、生活配套设施建设，提升区域综合环境水平。

统筹方式

1. 用地指标统筹

以南苑森林湿地公园为例，规划范围内原国有企业用地指标整体统筹，根据规划条件采取原址或异地选址集中还建。原国有企业用地上房屋征收和拆迁补偿费用在遵循等价原则的前提下通过还建经营性物业作为补偿，即将企业非宅搬迁原货币化安置方式调整为实物安置，统一实施外迁、集中还建补偿。

2. 企业内部统筹

对企业土地资源丰富，既有“留白增绿”地块，也有进行产业升级改造地块的，可在该企业升级改造地块中适当增加规划指标予以平衡，实施企业内部统筹的资金平衡方案。

3. 建立统筹运营平台

在遵循等价原则的前提下，将国有企业土地使用权转移至统筹平台，涉及地块上的征收和拆迁补偿费用则通过债转股的方式作

（下转第55页）

情系山区学子 教育改变未来

贵州协会捐赠赫章瓦店小学20万元用于教学

近日，贵州省土地估价师协会会长邓永忠、副会长李韬、培训与对外交流委员会主任彭俊波、秘书处杨笛一行4人冒雨来到贵州省赫章县双坪乡瓦店小学，与赫章县委常委、副县长邱杰、赫章县双坪乡党委组织委员王海军、双坪乡瓦店小学校长邓才辉等人参加了“情系山区学子、教育改变未来——贵州省土地估价师协会助力瓦店小学脱贫攻坚捐赠活动”。

省协会为双坪乡瓦店小学的硬件设施建

设，包括塑胶篮球场、幼教一体机、幼教户外教学用品、新建水冲式厕所、校园广播、更换教室门窗等捐赠人民币20万元。

随后邓才辉带领邓永忠、邱杰等参观了改造后的瓦店小学。大家对学校前后的变化感慨良多，学校的硬件设施和办学环境得到了极大改善，面貌焕然一新，真是做了一件有益的事。

（贵州省土地估价师协会 供稿）



河北评估行业代表队在“我为祖国献歌声” 大赛中获奖

中共河北省人才交流服务中心流动人员委员会于9月25日在省人才大厦举行国庆71周年“我为祖国献歌声”大型歌唱比赛，共有21支参赛队伍参赛，河北省自然资源评价评估行业党员代表队荣获比赛三等奖。

此次代表河北省自然资源评价评估行业参赛的队伍由河北省自然资源评价评估行业协会党支部、河北新世纪房地产评估经纪有限公司党支部、河北三和土地评估有限公司党支部、河北中天圣源房地产评估有限公司党支部及河北首佳不动产评估有限责任公司

党支部20名党员组成。河北省自然资源评价评估行业协会高度重视本次活动，精心挑选参赛曲目，邀请专业老师对作品进行跟踪指导。在协会副会长兼秘书长崔真凯带领下，大家精神饱满，热情高涨，最终以良好的精神状态、嘹亮的歌声赢得了评委的一致好评。一曲深情的《我爱你中国》展现了河北自然资源评价评估行业的风采。

（来源：河北省自然资源评价评估行业协会）

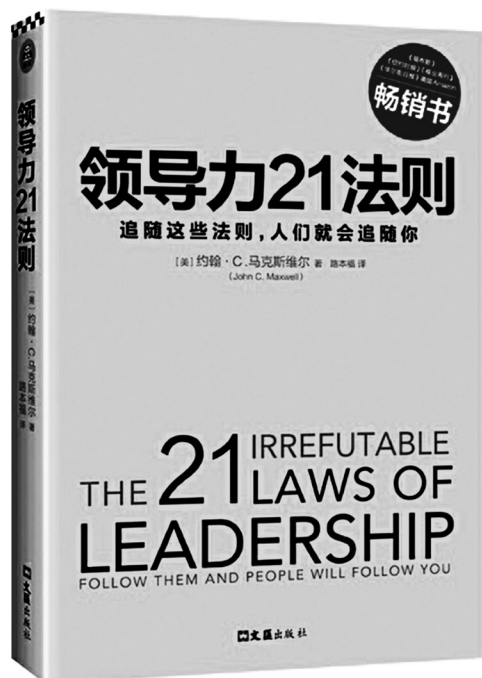


《领导力21法则》你读过吗

北京华信房地产评估有限公司 刘新政 李亚男 推荐

本书作者马克斯维尔博士是全球第一领导力大师、激励演讲家，有40年领导管理经历及50余本畅销著作，每年面对35万人次开展演讲。

本书是作者40年研究的集大成之作，总销量超过千万册，一直作为领导力领域的首选读本而广为人知。



《领导力21法则》——也可以称为“领导是如何炼成的”——主要阐述了培养领导力的21条法则，虽然条目众多，但是因为作者采用了案例铺垫，通过一个个鲜活真实

事件来解释每条法则，读起来并不产生晦涩难懂的感觉，是一本不可多得的关于领导力能力培养的启蒙书籍。

一切组织和个人的兴衰都源自领导力，而领导力不是一种与生俱来的天赋，它是一种可以学习掌握，并能逐步提升的思维模式，一旦了解其中的秘诀，任何人就能很快拥有领导力。

领导力，是领导者素质的核心，它是团队凝聚力的最重要的基础，是决定组织和团队能够走向成功的关键。《领导力21法则》是培养领导力的基础读物，每一条法则都有着深厚的实践基础，正如实践是检验真理的唯一标准，通过通读本书，一方面使自己看到了个人与书中领导力集大成者的差距，另一方面也为我们努力去追求自我修养，培养领导力提供了有力的指导。本书用通俗的语言和故事来阐述每条法则，让我们受益匪浅。“21法则”都有哪些具体内容呢？

(1) 盖子法则。盖子是上限，如同天花板一样将领导力所能发挥的最高能力死死地用盖子盖上，因此，锅里的水即团队潜力究竟能够将盖子顶多高，也就是对团队的管理者所应具备领导力的要求。而个人与组织

的办事效率往往与领导力成正比。在实际工作中，作为领导、管理者，必须努力地提高规划能力、战略思维和交往能力，这样才能不断提高整个团队的能力。

(2) 影响力法则。“影响力是衡量领导力的真正尺度”。善于把握方向的管理者、善于发现抓住时机的企业家、能力突出的知识渊博者、走在前列的引领潮流者、具备职位权利资源的位高权重者都不等同于领导者。这些人是在领导力的某些方面表现突出，不是领导力的全部。实际工作中，领导力也体现出凝聚力和办事效率。所谓的领袖气质，才是领导力的真正体现。

(3) 过程法则。影响力提升需要日积月累，每一天都比前一天更好。制定个人计划、跟踪计划，如每月提升一项技能，每月引领团队做一件值得骄傲的事情。

提高领导力也是分为5个阶段：阶段1：往往是刚刚入职，进入崭新工作阶段；阶段2：在经历了一些“挫折”后，慢慢悟出道理，当意识到自己对事情一无所知时，就向知识迈进了一步；阶段3：通过学习和交流获得经验和阅历；阶段4：升华提高阶段；阶段5：领导力和其他修炼一样，都是通过艰苦的过程来提高的。

(4) 导航法则。领导者要勇于导航。所谓大海航行靠舵手。导航者在做承诺之前考察各种情况，倾听他人意见，确定自己的结论是信念和事实的结合并做到从善如流。在实际工作中，百家争鸣、百花齐放的情

况经常出现，当大家讨论得不可开交之时，需要团队管理者适时站出来为整个团队指出方向，从而真正能够引领团队走向正确的道路，既要从善如流，又能“乾纲独断”就是领导者应该具备的能力。谁都可以掌舵，唯有领导者才能设定航线。

(5) 增值法则。领导者为他人提升价值。领导力的底线不在于自己能够走多远，而在于能够让别人走多远。

当真正重视他人的时候，当使自己成为更加令人钦佩的人时，当知道别人重视什么并且努力做到的时候，就增加了他人的价值。

在实际工作中，增值法则的应用更为普遍，正如那句老话：“长江后浪推前浪”。在一个团队一个部门实现新老交替的时候，领导者能够给继任者留下多少财富，比领导者本人在多年的领导岗位里获得多少荣誉似乎对团队发展更为重要，所谓“近朱者赤”。

(6) 根基法则。信任是领导力的根基所在。要赢得信任，必须表现出工作能力、亲和力和性格优势，要靠英明决策，承认错误，将追随者和组织利益放在自己的个人利益之前。先有信任，再有支持。疑人不用，用人不疑，是我对根基法则的一个简单理解。

(7) 尊重法则。当别人把你当人来尊重，他们崇拜你；当别人把你当朋友来尊重，他们爱你；当别人把你当领导来尊重，他们追随你。领导力的衡量标准之一就是追随者的才干。

人们通常愿意追随比自己强的领导者，迈克尔·乔丹在篮球界是神一样的存在，在同一时代虽然星光璀璨，但是只有乔丹才能作为那一时代的篮球的领军人物。同样，在实际工作中，试想作为领导只会开会，不懂业务，外行领导内行，肯定也不会得到团队员工的尊重，这便是尊重法则的现实体现。

（8）直觉法则。善用直觉。直觉是经验的潜在反应，以及觉察的延续。多阅读，多和他人交谈，多观察（自己和他人）来提升直觉。

直觉法则算是比较负责的法则，按直觉水平分为三类人即天生懂得领导力的人；经过培训可移动的领导力的人，从来不懂领导力的人。正如我在数理化天生的“缺陷”一般，理解直觉法则只有用直觉去体会了。

（9）吸引力法则。“你只能吸引和你相似的人”。你所能吸引的人不是由你愿望决定的，而是由你的为人决定的。所谓道不同不相为谋也是这个道理。

如果想要吸引更多优秀的人，首先要成为要吸引的那类人。这似乎与尊重法则有相同的意思。团队的成员之所以愿意跟随领导前进，肯定有性格、能力、愿景等多个对其有吸引力的方面，物以类聚，人以群分，是我对此法则的简单体会。

（10）亲和力法则。“得人前先得其心”。除非被你打动，人们不会行动。与追随者的关系和感情越牢靠，他们就越可能去帮助领导者。主动与别人建立亲善关系，是

领导者的职责。

挑战越艰巨，亲和力越重要。试想在攻坚难题的时候，领导的冷漠态度肯定会对员工的心理产生微妙影响，进而影响整个团队。促进团队的凝聚力对领导者来说是一个永远需要放在心头的大事。

（11）核心圈法则。领导者潜力的发挥取决于核心成员的素质。你能做我所不能，我能做你所不能。我们一起合作就可以成就事业。每个坚强的团队都是由优秀的成员组成，其中的核心成员更是团队的中坚力量。只有稳定的团队，才能让领导者无后顾之忧，带领团队披荆斩棘，获得成功。

（12）授权法则。有自信的领导者才会授权予人。如同根基法则一样，信任是基础，在信任的基础上给予团队每个成员充分的权力，让他们在各自的道路上发展自我，所谓提升他人，你将更加出色。授权、赋能是激发他人潜力的必备前提，也是培养他人成长的必备前提。

（13）镜像法则。看到别人怎么做，大家也会怎么做。领导者通过对愿景的有效示范把镜像变成现实。下属可能会怀疑领导者的语言，但通常会相信他们的行为。当困难出现，大家对愿景迷茫的时候，更需要从领导者那里获得一幅清晰的镜像。

以身作则是我对镜像法则的理解，领导是团队瞩目的焦点，一言一行都影响着团队。当领导的表现出色，为员工树立好的榜样；而当领导的举动、形象不能成为团队的

骄傲之时，将会对团队产生不利的影

（14）接纳法则。“人们先接纳人，再接纳他描绘的愿景。人们乐意追随那些他们能够认同的人。领导者的成功是以是否有能力带领下属达到他们认同的目标来衡量的，但在此之前必须让他们接纳你。”当员工心甘情愿追随你时，从心里已经认可了你。

（15）制胜法则。“渴望获胜的领导都有不服输的决心。他们完全不能接受失败”。既然能够成为领导者或者有成为领导者的潜力，必然会有不服输的气质，一股舍我其谁的斗志，即便在偶尔挫折的时候，也能带领整个团队继续奋进，找出一条制胜之路。

（16）动势法则。动势就像是放大镜，使得物体看起来比真实的要大。在一个具有动势的组织内，即使是普通人也能超水平表现自己。除非火焰在自己心中燃烧，不然你别指望在别人心中点燃。

动势，我理解为动力，也就是每天进步一点，一年以后，你将进步很大。动势可以是团队几何级的进步，可创造更大的成绩。

（17）优先分配法则。“忙碌不一定有成效。”优先分配法则讲了帕累托原则、二八原则、“3R”法则、必要的分内事情、有收益的事情、有回报的事情，等等。说明了一点：将有限的资源应用到最有效的领域中去。在实际工作中，分工合作也是分配法则的一个最常见的表现。

（18）舍得法则。出色领导的精髓就是牺牲。当你成为领导时，就失去了为自己

打算的权利。多舍多得，少舍少得，不舍不得。领导肩负着更多的责任，需要不断舍弃已有的东西。牺牲是领导力的精髓，没有额外的牺牲，就没有成功。所处的位置越高，做出的牺牲越大，并且牺牲是一种持续的过程，并非一次性付出。

（19）时机法则。时机与策略一样重要。领导者就是攀上最高的树梢，稍微勘察全景，然后敢大声宣布“我们走错树林了”的那个人。

领导者应该走出他们感到舒适的领域，而去那些可以发挥优势的领域。时机通常决定成功与否。要想取得成功，领导者必须对局势有清楚的认识，如果领导者的动机不正确，也就不会取得良好的时机。

（20）爆炸倍增法则。培养追随者，得到相加的效果；培养领导者，得到倍增的效果。如果发展自我，会个人成功；如果发展团队，团队会取得进步；如果发展领导者，组织会获得爆炸性增长。这与动势法则有相同的意义。

优秀的领导者可以对整个团队起到催化剂的作用，带领团队取得飞跃，如同中国女排的故事：虽然与欧美人高马大相比，亚洲人普遍比较瘦弱，但是团队核心郎平因地制宜，取长补短，再加上祖国荣誉的激励，不被看好的情况下勇夺里约奥运会冠军和世界杯冠军，这正是领导者爆炸倍增法则的鲜明体现。

（21）传承法则。一个领导者的长久价

（下转第22页）

敏 锐

河北鑫诚房地产估价有限公司总经理 国青菊

俗话说，山外有山，人外有人。作为一名从业十几年的评估人，也曾自诩小有成就，但事实告诉自己，自以为的只是自以为，是活在小我的成就里不可自拔，是跳不开自我的圈子里孤芳自赏。

前几天，有人建了快乐通讯员微信群，我的第一意识感觉这件事很有吸引力，便报名担任了鑫诚公司的通讯员之一。对于通讯员几个字，我只是模糊的一点见解，就是及时了解行业信息，及时发布行业信息，对于“敏锐”二字并未曾细细推敲。直到今天，通讯员群让我见识了“敏锐”二字是多么有感染力。

前两天，群主把本次入围中估协《2019年土地估价报告电子化备案优秀土地评估中介机构名单》（100家）发到群里时，我第一反应是反正没有鑫诚公司，不看也罢。这种反应恰恰是小我的一种表现：我们公司自愧不如，登不上百强企业。所以也未对此有所重视。近日，群主又在提醒河北省四家上榜企业提交新闻报道，却无人回应。随后，群主以南方案例展开培训。当国策机构的新闻报道被发到群里的时候，我第一时间点开看了，看罢感叹，国策机构的实力真是体现在方方面面，无论是估价师团队，还是业务

范围、业务质量等。就像群主所说，什么是差距？差距就在观念上，就在意识上。国策机构能迅速把100强作为自己宣传的热点，我们为什么就不能迅速把握？正因为人家有敏锐的嗅觉，有猎豹一样的速度，才能洞察一切，才能成为一个行业的标杆企业。

一个现代企业，不仅要能干，还要会说，更要会写。我们的短板在哪里，就要补哪里。鑫诚公司位于河北省邢台市，作为河北省一个三线城市的评估机构，或许跳出邢台市，没有人再知道，但同样需要敏锐的嗅觉来为公司及时搜集行业政策和行业信息。评估看似只是简单的对房地产价值的评估，却涉及方方面面的政策和行业信息，跟不上政策就等于断了信息的链条，企业的发展就会有局限性。当前时代，瞬息万变，在这样一个信息爆炸式时代，一条正能量信息带给企业的优势和前景真的不可估量。

我们的反应迟钝，不仅说明我们观念和意识落后，还有我们的个性、低调和保守，放大了说，就是格局和境界太小了。

透过一个小小的新闻报道，让我了解了国策机构，见识了企业在宣传上的敏锐。这不是高调，是自我营销。

今天的培训，受教了！！！！

诗意的人

陕西华源土地房地产评估咨询有限责任公司 张浩文 楚超 摄

有段时间，我在陕西省柞水县做增减挂钩县级自查项目。因为拆掉的大多是山里的老房，时间久没人走动，路都找不到了，所以经常要在当地找人带路。

这天，我碰到一个挺有意思的老人。平常带路的人都是在我后面走着，他们只在身后给我指方向，更像是我带他们上山。今天这老人不一样，他走在我前面，一路都不停嘴，不住地回头跟我说。我也只好由着他谈天说地。

我问他，野猪是怎么撑过冬天的，它们又不冬眠？

吃橡子啊，还有别的东西。还有没捡完的桃核，板栗什么的。

我说，这种东西够它塞牙缝么，那得一次吃多少才能管够啊？

这你就想多了，反正它们最后都活了下来。

我以前在一棵树下见过一窝野鸡蛋，和我们平常见的鸡蛋差不多大。野鸡没有固定住所么？它们平时睡在什么地方？

它们把自己埋在树叶堆里，不会在一个地方停留太久。你不用考虑这些问题，动物们都有自己的办法。就像野猪它给自己用树

枝搭个棚休息，熊会爬到树上睡觉。

骗谁啊，这地方有熊？你见过它在树上睡觉？猪真的会给自己搭棚？

我在这山里生活了大半辈子。我就是知道，这是我的经验。

我又问他这山的深处还有什么，他笑





了笑用一个个关于神仙的故事对我讲述。

他说的话我都不信，又不得不信。

爬到山顶那房子跟前，我问他，大爷您今年多大啊？看您这一路都不歇个脚，您这身体我看还能再活一百年。

我都六十多了，这山就是我家，也走了大半辈子了，在自己家里走会累么。

那你还真是是一般，再给我说说这山里还有什么别的宝贝吧。

上山路上你听到水声了吧？在山里并不是安静的，各种声音都有，尤其这水流声音很响，就像是大洋里的海啸声，你不觉得吗？现在在山顶上，你看，这一片片的山，它跟海有什么区别。海是动的，山是静的，但这是一种静止了的动态，它是凝固的波浪。跟海一样，它们深处都藏着秘密。

山是凝固了的波浪！

看来我并不比一个农民更适合做一个诗人。

回去我们还要原路返回么？

那倒不用，从这梁上翻过去有另外一条路，能好走一点。

亏我刚才还夸你。有好路你不走，瞧你这上来带的什么路？几乎是爬上来的。

这是老路，基本没人走了，但是距离近。那条路太远，不过下山好走些。上山容易下山难么，得平衡一下。

下山途中，天阴了下来。

他说，山里的天气变化很大，下场雨后，会很清新，所有东西都被洗得干干净净，这种感觉很明显。起雾时，整座山都笼罩在一片白色里，就像是披了一层水的面纱。

哈，这小哥不愧是文化人，说得真好。

我管你叫大爷，你喊什么小哥！

河南天健房地产土地资产评估有限公司 党支部成立

10月27日上午，河南天健房地产土地资产评估有限公司党支部成立大会举行，出席会议的有郑州市金水区丰产路街道党建指导员，郑州市房地产行业联合党委副书记，河南省土地估价师协会会长李俊岭，河南省鹰城商会常务副秘书长，河南天健房地



产土地资产评估有限公司董事长冯端阳，河南天健房地产土地资产评估有限公司总经理王鹏，河南天健房地产土地资产评估有限公司全体党员和部分群众。

党支部成立仪式在庄严的国歌声中拉开序幕，根据会议议程，通过选举，王文星同志当选为公司党支部书记。李俊岭河南省土地估价师协会对公司党支部的成立表示祝贺并讲话。

在非公有制企业建立党的基层组织并不是党建工作的最终目的，有效的发挥党组织作用才是党建工作的根本。党在非公有制企业中有没有影响力、凝聚力和战斗力，取决

于非公有制企业党组织作用的发挥程度。公司要从讲政治的高度和巩固党的执政基础的高度来对待党建工作，通过加强思想教育和政治理论学习，不断提高党员职工的党性观念和思想政治素质，切实增强党组织的凝聚力和战斗力。

公司党支部成立是河南天健公司发展史上的一座重要里程碑，是公司的大事和喜事，公司将以此为契机，紧紧抓住“围绕发展抓党建、抓好党建促发展”这个关键，积极主动地开展工作，争取做出更大成绩。

（河南天健评估公司冯端阳 供稿）

一份特殊的寿礼

北京京城捷信房地产评估有限公司 龚秋平 王凯 陈晓玲

日前，北大方正下属公司方正实业及京城捷信工作人员给家住花家地西里的张老先生送去了一份特殊的寿礼——他期盼已久的不动产权证书。



张老先生开心地领到不动产权证书

张老先生家住的花家地西里小区84户居民在2000年入住后因故一直未能取得不动产权证书。



2019年初，北大方正下属公司方正实业作为花家地西里小区两栋楼房的产权登记单位，极其重视此项工作，特委托京城捷信公司全权负责为拆迁户按房改性质办理不动产权属证书的咨询代理工作。



京城捷信公司组织专业团队，逐一了解各户情况和整理相关登记材料，并结合项目实际情况制定详细的操作方案，在市房改办、区房改办、朝阳不动产登记中心等单位的大力支持下，充分发挥专业优势，解决了诸多难题，并克服“疫情”影响，终于在2020年9月陆续将不动产登记证书发到各位业主手中。

(下转第11页)

重阳送关爱 温暖老人心

北京盛华翔伦党支部走访慰问孤寡老人



在“九九重阳节”来临之际，北京盛华翔伦党支部到北京龙振养老服务中心走访慰问，为老人们准备了羊毛帽、羊毛毯、围巾、手套等节日礼物，给孤寡老人送去了浓浓的关爱和节日的祝福。





盛华翔伦党员们边发放慰问品，边和老人们交流，细心的询问老人的生活、身体状况。亲切的问候，让老人们感受到来自盛华翔伦党支部的关爱之情，老人们脸上都洋溢着幸福的笑容。

这次社会实践活动是盛华翔伦党支部积极响应党的号召，践初心、担使命、为民服务的具体体现。通过这次活动，切实增强了党员敬老爱老意识，提高了党员的社会责任感，增强了党组织的凝聚力、向心力和服务意识。

（北京盛翔华伦公司严松 供稿）

首佳顾问浙江和诚举办房屋征收评估线上直播

9月20日，首佳顾问浙江和诚房地产估价有限公司开展了华东区域首场专家线上直播授课活动。首佳顾问集团高级副总裁、浙江评估业务群总经理高志霖以线上平台直播的形式主讲了“房屋征收评估经验分享”的专题课程。

为什么这么多人关注国有土地上房屋征收？一开场，高志霖以抛砖引玉的形式给大家一个值得思考的问题。通过全场的课程直播，高志霖从“房屋征收的不同之处、成功的征收评估、征收评估的难点和如何做好征收评估”这四个要点分析当下作为社会热点的征收评估问题。

一定能够做好这件天下第一难的事！“秉持‘诚信为首，业精为佳’的企业宗旨，通过‘专业+服务+智慧+坚持’的方

式，凝心聚力，上下一心，一定能够做好这件天下第一难的事。”作为房地产评估领域的资深专家，高志霖在征收评估领域积累了丰富的理论知识和经验。此次的线上授课受到了征收工作人员、估价行业单位和涉及征收的被征户等群体的欢迎。据悉，现场直播有八百余人围观，大家在直播课程中也就自己的疑惑点提出了相应的问题，并得到高志霖详尽细致的回答。

做精做专，打造精专形象！首佳顾问浙江和诚认真贯彻集团关于“做精做专，打造精专形象”的品牌塑造计划，通过专家直播授课增加企业曝光率，积极制作趣味短视频拓展宣传渠道等方式开展多元化的企业宣传活动。

（来源：首佳顾问公众号）

（上接第41页）

为补偿。由统筹平台选址建设经营性物业，通过物业持有运营实现收益，持股企业按持股比例进行分红。

建立统筹运营平台，通过债转股的方式可大大降低前期土地开发成本，缓解土地开发资金的筹措问题；同时调动了企业参与区域建设的积极性，也解决了企业自身转型升级的动能不足问题，使企业长期分享地区转型升级的红利。

结语

随着国土综合整治战略地位的确定，生态文明建设协同发展是现阶段国土综合整治的基本前提，只有这样，才可以实现“在保护中开发，在开发中保护”。而发挥好政府资金的引导作用，研究城市公共空间拓展的激励机制，鼓励增加公共空间，是实现规划目标、建立长效机制的有力保障。

第四届全国大学生不动产估价技能大赛举行

9月15日，由教育部公共管理类教学指导委员会、全国高校土地资源管理院长（系主任）联席会主办，曲阜师范大学地理与旅游学院承办，日照市规划设计研究院集团有限公司、德恒土地房地产资产评估测绘（山东）有限公司、山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司等单位协办的第四届全国大学生不动产估价技能大赛落下帷幕。

来自武汉大学、四川大学、吉林大学、中国地质大学、中国矿业大学、中国农业大学、南京农业大学等43所高校的81支队伍参

加了此次大赛。大赛组委会邀请来自33所参赛高校的教师及协办单位的行业专家共36位专家组成评审组，经过分组匿名评审，最终评出特等奖3项、一等奖6项、二等奖9项、三等奖24项、优胜奖34项，评出优秀组织单位10个、优秀指导教师10名。

本次大赛在新冠疫情防控的形势下举办，既锻炼了学生的专业技能，也升华了学生攻坚克难的精神品质，有力推进了土地资源管理专业高水平人才的培养。

（来源：曲阜师范大学地理与旅游学院）

（上接第37页）

成本逼近法中，征地成本计算时，应收集对应估价期日的客观成本，开发成本应和地价定义中的一致，在个别因素修正时，应增加用途修正，从综合用途修正到宗地设定用途，还应有各项土地利用条件的修正，修正到地价定义中的状态。

收益还原法中，计算房第租金时，应对应地价定义中的状态，如土地权利、开发程度、估价期日、土地用途。计算房屋重置成本时，也必须考虑估价期日的对应。

基准地价修正法中，需考虑基准地价的地价内涵与评估宗地地价定义设定状态的差异，合理进行修正。

如果在地价定义中设定了他项权利，在估价时必须进行宗地的他项权利减值分析。

总之，土地估价时，应根据估价目的对地价定义进行合理的设定，在对宗地采用各种方法进行估价时，始终得考虑宗地的地价定义，将设定的状态作为评估标的物的状态，才能正确把握评估方向，不致出现前后矛盾，评估和地价定义脱节的情况。



▲ 节约粮食光荣 浪费粮食可耻 (宁波 柴语涵绘)



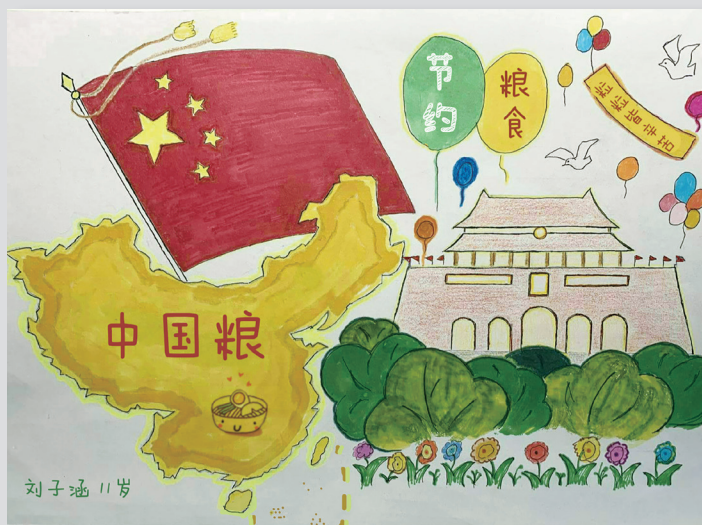
▲ 光盘行动 (淄博 于凌铨 绘)



▲ 节约粮食 从我做起 (山东 李霖雯 绘)



▲ 节约粮食 (济南 范岐东 绘)



▲ 节约粮食 (北京 刘子涵 绘)



▲ 珍惜粮食 (北京 陈昱圻 绘)



▲ 无题 (山东 秦铭鹤 绘)

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