



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

- 《园地分等定级规程》解读
- 内蒙古黑土地现状分析及保护措施
- 进一步加强养老用地监管，防范政策落实走样
- 涉及配建设施的出让地价评估探讨——以南宁市为例
- 第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛举办
- 万物土中生

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2022 / 09 / 总第329期

《古建筑古村落用地估价指引（试行）》

2022年9月1日起实施



2022年全国不动产登记代理人 职业资格考试顺利开考

8月20—21日，2022年不动产登记代理人职业资格考试（以下简称考试）顺利开考。本次考试是落实国家职业资格改革工作要求，《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》发布后的首次考试。自然资源部自然资源确权登记局局长田文彪、副局长赵燕，不动产登记处处长姜武汉莅临考试值班室指导工作。中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）会长王军、常务副秘书长鲍丽萍，中国国土勘测规划院总师姜栋等在考试值班室通过视频检查各考区情况。

中估协根据《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》和《不动产登记代理人职业资格考试实施办法》，以及人力资源和社会保障部《专业技术人员职业资格考试考务工作规程》等文件的要求认真细致、严格有序地组织了本次考试，共有27个省份6000多名考生参加了考试。因疫情原因，海南、西藏、新疆、陕西4个地区考试暂停。

据了解，为了使考生更好地了解考试有关情况，中估协于今年4月在官网公布了报考条件、考



试时间、考试科目、考试纪律等。按照《人力资源社会保障部办公厅关于2022年度专业技术人员职业资格考试计划及有关事项的通知》，今年考试时间原定于6月，根据各地疫情防控要求，经自然资源部同意、人力资源和社会保障部备案，调整了考试时间。为了保障今年考试顺利进行，考前中估协发布《关于2022年不动产登记代理人职业资格考试

有关事宜的通告》《关于各考区疫情防控要求的通知》，并要求考生严格遵守考试期间疫情防控要求。

本次考试成绩原则上将在考试结束后2个月内发布，考生可登录报名网站查询成绩。考试合格的，颁发自然资源部监制、中估协用印的《中华人民共和国不动产登记代理人职业资格证书》，该证书在全国范围有效。

CONTENTS

目录

专家声音

- 02 《园地分等定级规程》解读 陈桂坤 等
- 07 内蒙古黑土地现状分析及保护措施 柳倩 等
- 14 进一步加强养老用地监管，防范政策落实走样 钟京涛

评估视点

- 18 关于主题公园项目地价评估要点浅析 李婷 等
- 24 土地估价的“前世今生” 廖双波 等

探索实践

- 27 涉及配建设施的出让地价评估探讨
——以南宁市为例 刘秋霞 等

“迎接党的二十大胜利召开”征文

- 34 南方谈话开启土地估价新篇章 奋楫扬帆再出发喜迎
二十大 龙昆
- 38 以奋斗者的姿态笃定前行 北京盛华翔伦
- 39 全民所有林草自然资源资产价值核算——以祁连山国
家公园（肃南段）为例 田蔚 等

教育培训

- 43 疫情之下如何做好评估行业继续教育培训 张增峰
- 46 党建引领促教学 创新育人行致远 广东协会

地方协会动态

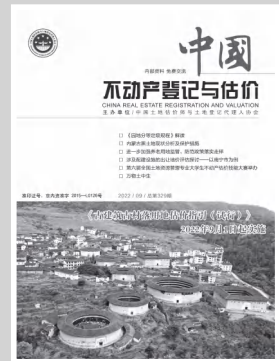
- 49 宁夏协会召开四届常务理事会第七次会议 宁夏协会秘书处
- 50 安徽协会参加帮扶社区活动 安徽协会党支部
- 51 贵州协会开展“喜迎二十大”活动 贵州协会秘书处

第六届大学生不动产估价技能大赛

- 52 第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能
大赛举办 饶彩霞 等
- 54 探索与创新：面向未来的不动产估价——参加第六届
大学生不动产估价技能大赛有感 隗晶月
- 55 理论与评估实践的完美结合——第六届全国土地资源
管理专业大学生不动产估价技能大赛感想 王延龙
- 58 浅谈城市更新过程中融资地块的评估 雷亿冲

新书介绍

- 封三 万物土中生 张凤荣



中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流

2022年第9期（总第329期）

（2022年9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）
王永伟 王继尧 韦丽春 邓永忠
丘小春 兰 海 祁晓轩 李俊岭
李胜胜 李翔业 吴 芳 吴 玲
邱 斌 张 檠 张 鑫 张天中
张晓岭 陈立立 陈兴舞 陈定主
周晓莺 胡 彦 胡育林 费思敏
夏晓鸿 徐万生 殷金火 菊春明
崔真凯 蒋雪松 曾治平 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 张延丽 贾晟东
责任编辑：孙国瑞

封面摄影：吕洪荣（福建省龙岩市）
封底摄影：陆 悦（吉林省白山市）

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：2022年9月

印刷数量：1000册

印刷单位：北京地大彩印有限公司

《园地分等定级规程》解读

中国国土勘测规划院 陈桂坤 程锋 王巍
中国地质大学（北京） 吴克宁 刘凡

2022年7月21日，自然资源部正式颁布《园地分等定级规程》（TD/T 1071—2022）（以下简称《规程》），自2022年11月1日起作为推荐性行业标准实施。园地是自然资源的一个重要门类，园地分等定级是自然资源分等定级价格评估体系的重要组成部分，是完善自然资源资产产权制度的重要内容，是落实自然资源资产有偿使用制度基础性工作。《规程》的颁布实施，标志着园地分等定级工作有了标准的程序和规范的方法，有助于科学评价和管理园地资源，全面掌握我国园地质量分布状况，促进园地资源保护与合理开发利用。

一、《规程》编制的必要性

（1）是党中央、国务院对自然资源管理的要求。习近平总书记在主持中共第十八届中央政治局第四十一次集体学习时专门讲“推动形成绿色发展方式和生活方式是发展观的一场深刻革命”，指出“要加快自然资源及其价格改革，完善资源有偿使用制度。要健全自然资源资产管理体制”。近年来，党中央、国务院多次对自然资源分等定级价格评估制度建设提出明确要求。2019年，中

共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》提出“完善自然资源资产分等定级价格评估制度”。2020年，《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》提出“完善城乡基准地价、标定地价的制定与发布制度，逐步形成与市场价格挂钩动态调整机制”等。

（2）是自然资源管理部门的职责所在。党的十九届三中全会通过党和国家机构改革方案，组建自然资源部，核心职责是“两统一”，即统一行使全民所有自然资源资产所有者职责、统一行使国土空间用途管制和生态修复职责。履行好部门职责，就需要掌握自然资源数量和质量底数。为此，自然资源部“三定”方案中明确规定由自然资源部负责“组织开展自然资源分等定级价格评估”。完善自然资源分等定级和政府公示价格体系建设，是资源高效利用和科学监管的前提条件，也是落实“两统一”职责的重要基础支撑。

（3）是《土地管理法》《土地管理法实施条例》的规定。《土地管理法》第二十七条明确：县级以上自然资源主管部

门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划土地用途和国家制订的统一标准，评定土地等级。《土地管理法实施条例》第五条规定，国务院自然资源主管部门会同有关部门制定土地等级评定标准。县级以上人民政府自然资源主管部门应当会同有关部门根据土地等级评定标准，对土地等级进行评定。《规程》的编制是落实法律规定的具体措施。

(4)是自然资源管理实践的需要。我国自然地理环境复杂，资源种类较多，自然资源等级体系是自然资源质量高低最直接、最简明、最权威的表达方式。开展园地分等定级，摸清园地资源质量状况，可以为编制实施国土空间规划、优化自然资源配置、开展自然资源资产核算、实施生态保护补偿等工作提供基本的量化依据，也是实现自然资源精细化管理，科学保护园地资源，合理开发利用园地资源的重要前提。

二、《规程》编制的历程

为推动全国自然资源分等定级工作的开展，自然资源部自然资源开发利用司于2018年下半年启动了《自然资源分等定级通则》（以下简称《通则》）的编制工作，于2021年3月经由自然资源部审定后正式颁布，《通则》规范了自然资源分等定级的基本技术原则、工作对象、技术方法、工作程序、成果要求等内容。为了进一步规范和细

化园地分等定级的技术方法，自2020年开始，自然资源部国土整治中心、自然资源部自然资源开发利用司、中国国土勘测规划院、中国地质大学（北京）、华中农业大学等5家单位组成园地分等定级规程起草组，开始研究编制园地分等定级规程，主要历程如下：

(1)预研和立项阶段（2020年1月—2021年4月）。按照《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》（自然资办发〔2020〕23号）关于“在江西信丰、湖南常宁和海南三亚部署试点，开展园地和未利用地分等研究，探索构建全国园地分等评价体系”的要求，开展了江西信丰柑橘园、湖南常宁茶园、海南三亚橡胶园地分等试点。通过试点工作，初步构建了以气候、地形、土壤等反映园地资源自然属性质量为主的园地分等评价体系，相关研究成果已纳入《通则》。2021年3月，《规程》作为行标制定计划纳入了《2021年度自然资源标准制修订工作计划》。

(2)起草阶段（2021年5—9月初）。5—6月，起草组研究确定规程框架和关键技术问题，多次组织研讨会，形成《规程》初稿。2021年7—8月，起草组赴海南、广西、山东3个省份开展园地分等定级调研，听取地方意见，完善园地分等定级的指标体系。6—9月，多次邀请中国科学院地理科学与资源研究所、中国农业大学、国家林草局调查

规划设计院、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国自然资源经济研究院等有关单位的专家，就关键问题进行咨询和研讨，修改形成《规程》（征求意见稿）。

（3）征求意见阶段（2021年9—12月）。2021年9月28日，部自然资源开发利用司下发《关于征求〈园地分等定级规程〉（征求意见稿）意见的函》（自然资源利用函〔2021〕97号），向全国31个省（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，部相关司局，有关专家征求意见。11月，在网络上开展意见征求工作。按照收集到的建议或意见，起草组对规程进行了相应的修改完善，召开专家研讨会，修改形成了《规程》（送审稿）。

（4）审查阶段（2021年12月—2022年1月）。2021年12月28日，全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会土地资源利用分技术委员会在北京采取“现场+线上视频”的方式组织委员对《规程》（送审稿）进行了审查。起草组按照委员意见或建议，对送审稿进行了修改完善，形成了《规程》（报批稿）。

（5）报批发布阶段（2022年2—7月）。2022年6月，《规程》（报批稿）通过全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会审查，向全社会公示征求意见。7月，《规程》经由自然资源部审定后正式颁布。

三、《规程》编制的总体思路

（1）与现有标准相衔接。园地作为重要的自然资源门类，现有的标准文件在一定程度上对其质量评价方法进行了规定。《规程》编制过程中，起草组充分考虑了与现有标准的衔接，并在符合相关要求的基础上，针对园地的特点进行了完善与补充。主要衔接了《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060—2021）、《农用地质量分等规程》（GB/T 28407—2012）和《农用地定级规程》（GB/T 28405—2012）。

（2）注重对地本身条件的评价。自然资源管理部门作为自然资源保护、利用、监管的职能部门，更关注各用地类型作为一个独立地类本身的属性特点和质量状况，园地也是一样。虽然我国园地类型多样，分布广泛，地形地貌条件复杂多样，果园、茶园、橡胶园和其他园地作物类型品种繁多，生物特性差异大，但园地分等定级指标评价体系的设计，注重对园地作为“地”的各类因素因子，而不过多地关注地上园艺作物类型。

（3）分等和定级既有区别又有联系。园地分等是在全国范围内，按照全国自然资源分等定级分区，综合分析影响园地质量的气候、土壤、地形、水文等自然因素，揭示园地自然质量的全国差异，分等结果全国可比，侧重体现园地的自然质量。园地定级是在县域内，根据园地的自然因素、社会经济因素和区位因素，对园地质量进行综合分

析，揭示其县域内部的差异，定级结果县域内可比，侧重园地综合质量。园地分等和定级都是对园地质量的评价，但在尺度、指标体系、应用方向上又有所不同。

(4) 普适性与特殊性相结合。园地种植作物的类型多样，不同作物适宜的自然条件不同，评价园地质量时，需考虑不同的园艺作物类型对气候、土壤、地形条件的适宜范围的区别。但园地作为自然资源的一个门类，在评价时必须考虑其整体性，并且保证在一定范围内可比。因此，在指标的选择上，既考虑了果园、茶园、橡胶园和其他园地之间的差异性和特殊性，又使其具有一定的普适性。

(5) 具有一定的前瞻性。相对于耕地、林地、草地的管理，有关部门对园地的管理方式较为灵活，基础数据不足的情况广泛存在。《规程》编制过程中，起草组在充分考虑数据可得性的基础上，优先利用已有的调查成果和监测数据，同时从科学性出发拟定评价指标体系，力图使其具有一定的前瞻性，可以为相关的调查、监测等工作提供参考。

四、园地分等定级的方法和指标体系

园地分为果园、茶园、橡胶园和其他园地，四类园地对气候、土壤、地形、水文等自然条件的要求差异较大，为充分反映各类

园地的自然禀赋状况、社会经济条件和区位条件差异，《规程》按照全国自然资源分等定级分区和园地二级地类分别建立分等、定级评价指标体系。园地分等和定级指标体系包括因素层和因子层，指标体系包括必选指标和备选指标，原则上必选指标应全部纳入分等指标体系，备选指标可根据实际情况酌情纳入分等指标体系，满足不同区域不同类型园地的评价需求。

(一) 园地分等

园地分等继承了《通则》构建的自然资源分等定级分区，将全国划分为八个一级区，分别是温带、寒温带湿润区，暖温带湿润、半湿润区，亚热带湿润区，热带湿润区，南亚季风湿润、半湿润区，半干旱草原、荒漠草原区，干旱荒漠半荒漠区和青藏高原高寒区。一级分区内相同的园地二级地类采用相同的必选指标等级划分标准，备选指标等级划分标准由省级自然资源主管部门研究确定。

园地分等采用因素法，主要考虑自然因素，包括气候因子、土壤因子、地形因子和水文因子。气候因子包括年日照时数、积温、年均降水量、相对湿度、年极端低温、10级以上风次数6个指标；土壤因子包括有效土层厚度、土壤pH、土壤有机质含量、土壤质地、盐渍化程度5个指标；地形因子包括坡度、坡向、海拔3个指标；水文因子

只有地下水位1个指标。

为体现园地二级地类间的差异,《规程》分别给出了果园、茶园、橡胶园和其他园地分等的必选指标、备选指标,及果园、茶园、橡胶园的指标等级划分标准。采用特尔斐法、层次分析法、因素成对比较法等方法确定各指标的权重,采用多因素加权求和法计算各分等单元分值,并用等间距法划分园地等别。国家采用极差标准化法对各省等别进行平衡协调,实现全国等别统一可比。全国园地等别数量不超过10个,一等为最优。

(二) 园地定级

园地定级采用因素法或修正法。园地定级主要考虑自然因素、社会经济因素和区位因素。自然因素包含土壤因子(包括有效土层厚度、土壤pH、土壤有机质含量、土壤质地、盐渍化程度5个指标)、地形因子(包括坡度、坡向、海拔3个指标)和水文因子(包括地下水位1个指标)。社会经济因素包含管理因子(包括水源保证率、林网化程度、连片程度、产品认证4个指标)和劳作便利条件因子(包括劳作距离、田间路网、田块平整度、田块大小4个指标)。区位因素包含区位因子(包括中心城市影响度、对外交通便利度、道路通达度、农贸市场影响度4个指标)。

为体现园地二级地类间的差异,《规

程》分别给出了果园、茶园、橡胶园和其他园地定级的必选指标和备选指标。园地定级在县域内开展,级别结果县域内可比,所以定级指标等级划分标准由各地结合实际情况自行确定。

可采用特尔斐法、层次分析法、因素成对比较法等方法确定各定级指标的权重或修正指标权重,可采用总分频率曲线法、总分数轴法、总分剖面图法、聚类分析法或等间距法等评定园地级别。级别数量根据管理需要确定,一般不宜超过5个。

五、结语

《规程》对园地分等定级的总体原则、工作对象、技术方法、技术流程、工作程序、技术要点等进行了规范。《规程》的颁布实施,为开展全国园地分等定级工作提供了技术标准,有助于园地分等定级工作高标准、规模化实施,确保了园地分等定级成果的规范性和科学性,并使为国土空间规划、自然资源优化配置、自然资源资产核算、生态保护补偿、自然资源保护和利用等工作提供规范统一的基础数据成为可能。

《规程》也可作为园地资源资产价值价格评估、有偿使用的重要参考。

内蒙古黑土地现状分析及保护措施

内蒙古师范大学地理科学学院 柳倩 张裕凤
内蒙古土地利用与整治工程研究中心

摘要 黑土地是“耕地中的大熊猫”，但由于人类的不合理利用及破坏，数量减少，质量也下降，对其保护应给予高度重视。本文以“内蒙古黑土地保护”为目标，从黑土地政策演进出发，阐述内蒙古黑土地分布特点、黑土地治理现状及存在的问题，以黑土地治理现状及“变少、变薄、变瘦”问题为依据，提出了执行最严格黑土地保护法、“三位一体”方面严守耕地红线等6方面黑土地保护措施建议，以及对于黑土地未来保护改进方向的展望。

黑土地作为“耕地中的大熊猫”，是我国重要的粮食生产基地和商品粮输出基地。黑土地有着土质疏松、有机质含量高的特点，但近年来，由于雨蚀、风蚀、过度开垦、过度放牧及缺乏有效治理等因素的影响，我国黑土地资源已经遭到严重的破坏，不仅数量减少，质量也不断下降。在一定程度上，这不仅会影响粮食的生产，也会影响农业的发展，进而影响国家整体的发展及全民生活水平，因此，黑土地的保护与利用及促进黑土地可持续发展显得尤为重要。

一、黑土地政策演进阶段

（一）萌芽探索阶段

1998—2003年为我国黑土地保护政策体系的萌芽探索阶段。1998年，《国务院

关于印发全国生态环境建设规划的通知》首次明确提出东北黑土区是中国重要的商品粮基地，要防治黑土地水土流失并改进耕作技术提高产量。2003年，实施黑土区水土流失综合防治工程被写进《中共中央 国务院关于实施东北地区等老工业基地振兴战略的若干意见》，体现了黑土地作为东北地区独有的自然资源在东北地区振兴中的重要战略地位，这同样是黑土地保护首次在党的文件中被提及。

（二）初步形成阶段

2004—2014年为中国黑土地保护政策体系的初步形成阶段，强调进行黑土地水土流失治理、提升黑土区耕地质量以及建设水土保持工程等内容，政策数量增速较高。2004年，《国务院办公厅关于印发2004年振兴东北地区等老工业基地工作要点的通

知》提到黑土区水土保持工程、耕地质量等内容，彰显了黑土地保护在东北振兴中的战略地位，且首次提出在黑土区推动保护性耕作技术的实施。随后，2005年《中共中央国务院关于进一步加强农村工作提高农业综合生产能力若干政策的意见》要求，加强东北黑土漫岗区水土流失综合治理，切实防治耕地和水污染。这是黑土地保护首次在中央一号文件中得以提及。2005年，水利部松辽水利委员会出台中国首部专门的黑土地保护专项规划，即《东北黑土区水土流失综合防治规划》，体现了政策由碎片化向专门化的转变。随后，黑土地保护被写进“十一五”规划、“十二五”规划以及多个地方省份相关规划之中，黑土地保护政策目标得以进一步强化。2009年，水利部出台中国首部黑土地保护技术规程，即《黑土区水土流失综合防治技术标准》（SL446—2009）。

（三）深化发展阶段

2015年至今为黑土地保护政策体系的深化发展阶段。2015年至今，中央一号文件连续七年提及黑土地保护内容，且“十三五”规划、“十四五”规划均提及相关内容；2020年，习近平总书记视察梨树县黑土地保护工作，作出了“保护好‘耕地中的大熊猫’”的重要指示，进一步推动黑土地保护上升为国家战略；2021年，《土地管理法实施条例》明确指出：“破坏黑土地等优质耕地的，从重处罚。”2017年多

部门联合颁布的《东北黑土地保护规划纲要（2017—2030年）》、2020年颁布的《东北黑土地保护性耕作行动计划（2020—2025年）》以及2021年颁布的《国家黑土地保护工程实施方案（2021—2025年）》使得黑土地保护工作有了可遵循的具体明确的日程安排，体系化与专门化程度进一步提高。2018年，我国首部地方性的黑土地保护法规《吉林省黑土地保护条例》出台，成为黑土地保护法治化的“里程碑”；2021年，《土地管理法实施条例》中对黑土地破坏行为进行从重处罚的规定进一步使得基层黑土地保护执法有法可依，且对于推动全国性黑土地保护法律法规的出台具有重要意义。

二、内蒙古黑土地分布概况

“一两黑土二两油”，黑土是指拥有黑色或暗黑色腐殖质表土层的土壤，是一种性状好、肥力高、适宜耕种的优质土壤资源。东北黑土地是指有黑色或暗黑色腐殖质表土层的一类土地，其土壤类型按中国土壤发生分类主要包括黑土、黑钙土、白浆土、草甸土、暗棕壤、棕壤等，这一类土壤性状好、肥力高，是适宜农耕的优质土地。东北黑土地是世界四大黑土区之一，土壤含有高量有机质。而内蒙古黑土区主要位于东北黑土区的西端，主要分布在内蒙古东部的呼伦贝尔市、兴安盟、通辽市、赤峰市4个盟市的36个旗县（表1）。

表1 内蒙古黑土地土壤类型分布表

单位：公顷

土壤类型	盟 市				总计
	呼伦贝尔市	兴安盟	通辽市	赤峰市	
黑土	405857.5617	44199.00808		450056.5698	
黑钙土	289326.8369	107997.5763	14199.68133	42665.71249	454189.807
草甸土	252727.6583	232328.1161	571120.5129	71731.72019	1127908.007
暗棕壤	632319.1394	213661.875	16532.95897	4333.232753	866847.2061
棕壤		2466.614644		68398.465	70865.07964
总计	1580231.196	600653.1901	601853.1532	187129.1304	2969866.67

内蒙古黑土地的土壤类型主要包括黑土、黑钙土、暗棕壤、棕壤和草甸土5大土类（表1）。在内蒙古黑土地耕地总面积为2969866.67公顷，分别占我区总耕地面积和东部四盟市总耕地面积的32.0%和51.0%。从表1数据可以得知，呼伦贝尔市12个旗县的黑土地耕地总面积为1580231.196公顷，兴安盟6个旗县的黑土地耕地总面积为600653.1901公顷，通辽市8个旗县的黑土地耕地总面积为601853.1532公顷，赤峰市10个旗县的黑土地耕地总面积为601853.1532公顷。黑土区所在区域由于广袤的土地、肥沃的土壤、相对适宜的气候和比较丰富的水资源，为粮食生产提供了得天独厚的条件，其有利的条件使得其作为重要的粮食生产基地，粮食产量占全内蒙粮食总产量的80%以上，直接关系到内蒙古的粮食安全。

三、内蒙古黑土地治理现状及存在问题

截至2022年5月，内蒙古黑土地保护性耕作实施面积达到960266.67公顷，超额完成国家下达的900000公顷任务。据统计，今

年内蒙古投入免耕播种机8469台，共有5511个实施主体参与保护性耕作作业。按照“稳步扩面、质量为先”的原则，今年内蒙古自治区将主推秸秆全量覆盖免少耕播种、秸秆部分覆盖免少耕播种和秸秆少量覆盖免少耕播种3种技术模式，实行差异化补助，实现高质多补。同时，内蒙古自治区将充分运用智能监测终端实现保护性耕作地块监测全覆盖，有力推动黑土地保护性耕作规范实施。端牢中国饭碗，肥沃的黑土地功不可没。今天的耕地就是明天的饭碗。为了保护好、利用好“耕地中的大熊猫”，近年来，内蒙古黑土地保护性耕作接连“上新”，不断夯实粮食安全根基。2020年起，内蒙古启动实施黑土地保护性耕作行动，围绕落实保护性耕作“多覆盖、少动土”的核心技术，在东部四盟市34个旗县推广保护性耕作技术，实施面积持续扩大。2020年和2021年分别完成黑土地保护性耕作面积505933.33公顷和744133.33公顷，为粮食稳产丰产和黑土地保护利用奠定坚实基础。自治区农牧厅、自治区财政厅印发《内蒙古自治区2022年黑土地保护性耕作推进行动实施方案》。该

实施方案明确，内蒙古将继续在呼伦贝尔市3个旗县和1个农垦集团垦区、兴安盟3个旗县、赤峰市2个旗县实施保护性耕作整体推进行动，通过连续三年实施，整体推进县保护性耕作实施面积原则上超过该县适宜面积的50%，努力形成技术到位、运行可持续的长效机制。同时，推进高标准保护性耕作应用基地建设，引导政策资金、技术力量向高标准应用基地倾斜，严格技术应用标准，将重点高标准基地打造成农机农艺深度融合，保护性耕作配套技术标准化、规范化应用。为了保障实施效果，还要根据不同作物、不同技术模式及区域特点，在20个长期监测点重点开展耕地土壤理化特性、生物学性状、生产成本、作物产量变化、病虫草害变化和机具装备适用性等情况的监测。据了解，根据不同作物、不同技术模式及区域特点，内蒙古在20个黑土地保护性耕作监测点重点开展土壤理化特性、生产成本、病虫草害变化和机具装备适用性等情况监测，为保障黑土地保护性耕作的实施效果奠定基础。



图1 内蒙古黑土地保护性耕作区域



图2 内蒙古实施黑土地保护性耕作



图3 内蒙古实施黑土地保护性耕作

保护好黑土地，一定程度从保护土壤方面着手考虑，即对土壤的保护进一步实现粮食方面供给侧结构性的改革，从而实现保障人民群众“吃得放心、住得安心”的民生工程。黑土地有着土质疏松、有机质含量高的优点，是重要的粮食生产基地和商品粮输出基地。但近年来，由于雨蚀、风蚀、过度开垦、过度放牧以及缺乏有效治理等因素的影响，黑土地遭到严重的破坏，不仅数量减少，质量也不断下降。导致黑土地资源退化的原因主要有过度垦殖、不科学的耕作方式等。对于黑土地被破坏的结果可以用6个字概括：“变少、变薄、变瘦”。变少，主要是由于建设用地占用和土壤侵蚀导致；变

薄，主要是长期不合理耕作、水土流失造成；变瘦，主要是长期不施用有机肥料，秸秆还田量不足等原因所致；变瘦，土壤已经几十年“没吃一顿饱饭了”，“身板”极其虚弱，就只能靠化肥像“打点滴”一样来维系生产能力。黑土地作为国家的粮食生产重要基地，其高质量的发展可以保障全民的生活，加之，近年来碳中和方面的发展，黑土地在一定程度上可以起到助推作用。因此，应号召全民实现对黑土地的保护。

四、黑土地的保护措施与建议

针对黑土地被破坏的情况，以及今后黑土地如何实现有效保护，有以下6方面措施建议以供参考。

从机制、政策方面。应该结合内蒙古的实际情况，一是建立符合内蒙古地区的最严格的黑土地保护机制来进一步加快推进黑土地保护立法，针对高品质农业特区设立黑土地资源保护区。二是完善黑土地保护经费支持政策。针对黑土地保护方面建立稳定支持的资金体系，完善粮食生产利益补偿机制。结合国家碳达峰碳中和目标，建立土壤碳汇市场化交易机制，让黑土地资源转变为经济资源，实现农民增收、固碳减排、黑土有机质含量提升等多赢发展局面。三是为种植大户提供农业生产规模化及智能化发展的帮助指导政策。鼓励种植大户、农业生产合作社、规模化农场因地制宜进行规模化经营，进而实现土地的集约化经营。

从黑土地“三位一体”保护路径方面考虑。一是严守耕地红线，保证黑土地规模稳定。合理划定耕地红线，妥善对待不稳定耕地，实施易地占补平衡，实施跨省补充耕地。二是强化综合施策，不断提高黑土地力。建设高标准农田，推广保护性耕作，实施有机物料还田，构建科学轮作模式。三是构筑生态安全屏障，推动生态环境综合整治。“面”“线”综合治理，防控水土流失，针对性治理侵蚀沟，保护耕地形态，构建农田防护网，防治土壤侵蚀，减少农业污染，推进黑土地绿色利用。

从土壤保护方面考虑。一方面，“通过推广少耕免耕保护性耕作，优化耕作方式，达到增强黑土地保水保肥能力的目的，进一步强化了农作物根系生长，促进土壤养分趋向平衡，确保黑土地可持续利用。”呼伦贝尔农垦集团农机科技部负责人介绍说；另一方面，积极推广土壤培肥技术，鼓励农民积极地使用有机肥料，以及合理地使用秸秆、人畜粪便等农村有机肥源，来为土壤中补充有机质；或者开发一些适宜在垄间生长的绿肥品种，通过粮草间种的方式去提高土壤的保水能力，并且改善土壤的理化性质。

从黑土地生态保护方面采取“二退二还”和碳中和的相关措施。根据相关研究，只有当森林的覆盖率超过30%时，才能确保大自然的生态平衡。因此，可从“二退二还”方面来制定相关政策，将大坡度的耕地和低山丘陵的耕地退还为林地。将

这些不适合耕种的土地还为林地，可以提高区域林草的覆盖面积，进而实现对黑土地生态方面的保护。黑土地作为一个蕴含大量有机碳的大碳库，可以有效吸收空气中的二氧化碳，黑土地所孕育的大量农作物、植物还可以进一步净化空气，真正实现碳中和土地保护建设能在促进国家农业发展的同时降低空气中的二氧化碳浓度，对实现减碳环保意义显著，进而通过对黑土地的保护实现对碳中和的助力。

构建黑土地保护长效机制，加大土地托管政策支持力度，全面推进土地集约化经营和机械化生产。由于土地过度分散，耕地流转水平低，限制了农业生产的集约化、规模化发展。政府应在土地全程托管、规模化经营方面的补贴资金和支持力度加大扶持，以土地托管和土地入股为引擎，将农业综合直补资金向规模化经营倾斜，鼓励种植大户、家庭农场、合作社等新型经营主体适度扩大规模，并加大农业机械化发展政策的扶持力度，切实推进农机购置补贴政策 and 农业机械报废更新补贴政策的实施，简化补贴政策落实的程序和过程，促进土地集约规模经营，加快黑土地保护工作的实施。

对于黑土地的保护，应从人民的角度考虑，避免黑土地保护“上热下冷”现象，切勿让农民形成谁保护耕地谁吃亏的想法。对此，黑土地保护过程中不能让保护者吃亏，要提高种粮者收入。规定国家

建立健全黑土地保护财政投入保障制度；县级以上人民政府应当将黑土地保护资金纳入本级预算；加大对黑土地保护措施奖补资金的倾斜力度，建立长期稳定的奖励补助机制；实行用养结合、保护效果导向的激励政策，对采取黑土地保护和治理修复措施的农业生产经营经营者按照国家有关规定给予奖励补助。

五、黑土地保护创新政策

围绕黑土地保护核心，以构建“数量、质量、生态、权益”四位一体的系统性保护体系为目标，未来黑土地保护政策创新可能体现在以下方面。

推动黑土地保护法治化进程并提升政策协同化程度。执行效力较高的专门黑土地保护法律法规、技术规程，注重提升政策的效力持续性，同时鼓励多部门联合颁布黑土地保护政策，从而形成黑土地保护“齐抓共管”的良好态势。

提升黑土地保护政策的可操作性。针对以往大部分政策中多为宏观性提及的黑土地保护问题与措施，需要进一步细化落实，尤其需要以明晰土地产权为基础、以提升农户认知为引导，从货币、技术、实物与保险等层面丰富生态补偿机制，也需要对黑土地保护责任的落实情况提出具体的考核标准和奖惩措施，适当增加惩处措施，使奖惩行为有条可依，从而促进政策真正落地。

注重政策主题内容的均衡发展。政策主

题不能仅仅局限于某一方面，这便要求加大政策对多元主体、责任机制、奖补机制与监督反馈的关注度，同时也更需要以合适的比例进行均匀分布，从而“多管齐下”保护好黑土资源。

逐步形成政策工具的混合运用模式。作为典型的公共事务，黑土地保护关系农民切身利益，这要求黑土地保护政策在运用命令控制型工具的同时需要辅以经济激励型、公众参与型、宣传引导型工具，采取更为柔性的奖补措施与舆论助推方式才能更好地使农民意识到黑土地保护的重要意义，从而发挥农民主体作用。

发挥多元经营主体作用从而防范政策与实际可能存在的脱节问题。保护黑土地需要调动小农户、家庭农场、合作社等多元经营主体参与其中的主动性和积极性，畅通政策的实施渠道，实现人人有责、人人尽责、人人享有的黑土资源保护治理共同体。

六、结论与展望

黑土地作为“耕地中的大熊猫”，也作为重要的粮食生产基地，对人民的生活有着非常重要的作用。

内蒙古黑土地主要分布在内蒙古的东北地区，在呼伦贝尔市、兴安盟、通辽市、赤峰市均有广泛的分布，其中赤峰市黑土地在总耕地面积中占88.4%，呼伦贝尔市黑土地占总耕地面积的88.4%，兴安盟黑土地占总耕地面积的47.5%，通辽市黑土地占总耕地

面积的43.1%。

黑土地作为内蒙古粮食生产的主产地，对内蒙古自治区的粮食安全起着重要的作用，但近年黑土地的土壤肥力和理化性状有所下降，水土流失和土壤板结有所加剧，以及由于不合理的开发利用，导致黑土出现耕层结构恶化、犁底层变硬上移、有机质含量下降、水土流失加剧等土壤退化问题，严重制约了黑土地产能的可持续性。因此，在黑土地的保护方面需要采取必要的措施来进一步加强对黑土地的保护。

黑土有机质含量比较高，其中土壤有机质的研究是重中之重。保护黑土地，实施“藏粮于地、藏粮于技”战略，必须加强黑土地保护。内蒙古关于黑土地的研究今后可以集中于以下方面的研究：整合利用和开发先进的分析测试技术，如同位素示踪技术、同步辐射技术、热化学分析技术、微生物探针和基因芯片技术等，深入分析土壤有机质形成和稳定化过程中土壤生物化学过程及影响机制，为黑土地有机质提升和碳循环提供理论依据。根据内蒙古不同地域的优势，通过对耕作、轮作、有机培肥和秸秆还田技术对土壤生物物理化学性质和土壤肥力的影响方面的研究，进一步探讨出符合本地域优势的农田管理方式，进而使土壤有机质含量提高，进一步实现对黑土地的保护。

[编者的话] 国家统计局数据显示，截至2021年底，我国60岁及以上人口为2.67亿人，占总人口的18.9%；65岁及以上人口为2.01亿人，占总人口的14.2%。根据中国人口与发展研究中心最新的预测，60岁及以上老人，2025年将达到3.21亿。

目前我国已经进入老龄化社会，养老用地受到社会关注。随着土地估价机构的业务的拓展，有的机构已开始涉足与养老产业相关的评估业务。要进入一个新的领域，有些政策需要先熟悉，才能做深做实。自然资源部不动产登记中心钟京涛的这篇文章值得一读。

进一步加强养老用地监管，防范政策落实走样

自然资源部不动产登记中心 钟京涛

党的十八大以来，为应对我国老龄化进程明显加快问题，党中央、国务院出台了一系列支持养老产业发展的政策措施，用地保障政策是其重要内容。这些用地政策的落地和实施为养老服务业加快发展提供了有力支撑，“用地难”问题基本解决。但是，在养老服务业快速发展背景下，部分地区养老服务设施用地政策实施和监管方面也暴露出一些不足，需要进一步完善制度、强化监管。

一、养老用地政策全面出台，较为完善的养老用地管理制度基本形成

（一）法律政策体系不断完善

养老用地保障是养老服务的重要组成部分，2013年以来，一系列用地政策相继出台。2018年修正的《老年人权益保障法》，以及《国务院关于加快发展

养老服务业的若干意见》《国务院关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》《国务院办公厅转发卫生计生委等部门关于推进医疗卫生与养老服务相结合指导意见的通知》《国务院办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》《国务院办公厅关于进一步激发社会领域投资活力的意见》《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》《国务院关于印发“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划的通知》等法律和国务院文件明确提出了养老设施用地供应政策的特殊需求和改革方向。为进一步落实这些要求，自然资源部、民政部、国家发改委等部门先后下发了《关于加快推进健康与养老服务工程建设的通知》《关于支持融整合改造闲置社会资源发展养老服务的通知》《养老服务设施用地指导意见》《关于统筹推进村庄

规划工作的意见》《关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的意见》《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》等政策文件，细化了养老用地供应管理措施。另外，地方根据实际也制定了相应政策，如北京、广东、河北、山东、深圳、成都等地出台了养老服务设施用地保障措施，全方位多层次的养老用地法律政策保障体系基本建立。

（二）多元化供地体系基本形成，供地要求明确具体

（1）在供地方式上，法律政策确立了划拨、出让和租赁并行的多元化供地方式，明确举办非营利性养老服务机构可根据《划拨用地目录》实行划拨，凭登记机关发给的社会服务机构登记证书和其他法定材料申请划拨供地；营利性养老设施用地以出让、租赁等方式供应，鼓励优先以租赁、先租后让方式供应；对可以使用划拨用地的项目，鼓励以出让、租赁方式供地，支持市、县政府以国有建设用地使用权作价出资或者入股的方式供地。

（2）在供地渠道上，除了增量国有建设用地外，鼓励盘活存量国有建设用地和使用集体建设用地用于养老服务设施建设，进一步简化和优化存量土地用途的变更程序；提出了五年过渡期政策，存量房屋在符合规划且不改变用地主体的条件下五年内继续按原用途和权利类型使用土地，已建成的住宅小区内在符合规划的前提下增加养老服务设施建筑面积的，可不

增收土地价款。现行法律政策在扩大供地方式和渠道，保障养老用地需求的同时，对供地条件提出了明确要求：一是养老服务设施用地一般应单独成宗供应，用地规模原则上控制在3公顷以内，涉及配建养老服务设施的应当在出让公告和合同中明确配建、移交的条件和要求；兼容建设医卫设施的，用地规模原则上控制在5公顷以内，可将项目要求作为土地供应条件并明确不得分割转让。二是明确出让金和租金低价标准，出让底价可按不低于所在级别公共服务用地基准地价的70%确定，基准地价尚未覆盖的地区，出让底价不得低于当地土地取得、土地开发客观费用与相关税费之和；以租赁方式供应，要制定最低租金标准并在租赁合同中明确租金调整的时间间隔和调整方式。三是明确土地用途确定为社会福利用地，出让年限不得超过50年，租赁年限不得超过20年。

（三）养老服务设施规划用地规划和计划等保障明确到位，规划实施要求严格明确

现行法律政策明确规定要将养老服务设施建设纳入国土空间规划和年度用地计划，农用地转用指标、新增用地指标分配要适当倾斜，有序适度扩大用地供给；明确用地的规模、标准和布局，涉及新增建设用地的，在年度计划中优先安排等供地保障措施，以确保养老用地总体规模和区位。同时也规定了要严格按规划供地、用地，严格实施养老服务设施规划许可和核实制度，严格

审查新建住宅项目的建设工程设计方案等，对不符合规划条件、规划设计标准和规范要求的，不予核发规划许可证、不予通过规划核实。

（四）全方位用地监管措施明确，各环节管理要求细致明确

对于养老用地的监管，除根据《土地管理法》等法律规定履行一系列通常的土地利用监督检查措施外，有关法律政策还规定了一系列专项监管制度。一是严格按规划用途用地，严禁养老设施建设用地擅自改变用途和使用条件搞房地产开发、未经法定程序不得改变容积率等土地使用条件。二是明确合同监管方式，按规定配建养老服务设施的，应当在国有建设用地使用权出让合同或划拨决定书中应明确配建的面积、容积率、开发投资条件和开发建设周期，以及建成后交付、运营、管理、后续监管的方式等；在核发国有建设用地划拨决定书、签订出让合同和租赁合同时应当规定或者约定不得分割转让和转租、不得改变规划土地用途，以及改变用途用于房地产开发的依法收回等内容。三是明确各级自然资源部门要与相关部门建立养老服务设施规划和用地协同监管机制，强化用地供后联合监管。

二、养老用地政策实施力度和监管措施仍加强

近年来，随着养老设施用地需求的快速增长，养老用地保障工作呈现出发展速度

快、政策分散、涉及面广、利益关系复杂的特点，个别地区在用地政策执行中出现了变样、走样，偏离政策初衷和目标的现象。

（一）擅自改变土地用途现象时有发生

部分开发主体为谋取高额利润，采取不同方式直接或变相改变土地用途的现象仍然存在。有的企业利用以养老用地名义取得土地后，改变土地用途或项目经营性质，用于商品房开发，非法套取政策红利；有的擅自改变规划，增加容积率，改变用地强度，增加项目规模；有的任意扩大项目中商业配套住宅规模，仅配套极少数养老设施作为点缀，甚至以养老地产项目名义变相开发高档商品房。

（二）变相规避监管政策的灰色地带依然存在

从实践中大量养老项目的运营模式看，开发主体为短期内收回资金，采用数会员制的会籍资格销售、租住制中入门费、押金费、保险费，以及共有产权中的份额销售等形式，绕开了养老服务设施不得分割交易的政策限制，变相销售房屋，有的甚至包装后作为融资工具、诈骗手段，严重侵害了群众利益，也违背了养老用地政策的初衷，扰乱了土地市场秩序。

（三）养老用地相关制度间衔接不够，部门间监管合力仍未形成

养老用地保障是一项系统性工作，在用地主体认定、用地性质和供地方式确定、供

后监管等方面涉及不同法律政策、法律关系和行政主管部门。实践中养老用地管理的各个环节、各部门间衔接沟通的力度仍需要加强，部门间协同执法、信息共享的机制仍需要完善。

三、完善养老用地管理对策建议

养老用地保障工作既要严格立足我国老龄化社会发展现状，制定出符合我国实际需求的养老用地保障制度，以满足多样化、多层次养老用地需求，又要加强监管，确保养老用地能够真正发挥应有作用。

（一）落实多部门共同监管机制，发挥部门合力

养老用地保障政策作为发展养老服务业这一系统工程的重要一环，供地只是起点，能否用好土地，仍需要自然资源、民政、市场监管、发展改革和住建等多部门发力，建立各司其职、各尽其责的跨部门协同监管机制，完善事中事后监管制度；充分利用大数据和互联网技术优势，加大部门间信息共享，通过与相关部门建立养老服务设施规划和用地协调监管机制，将程序措施、责任部门等写入联合监管协议，加大对违规行为的查处惩戒力度。资本逐利是必然，要谨防养老地产沦为开发商低价“圈地”的工具，就需要供地政策和监管上不给“钻空”者可乘之机，通过规范严格的制度和严密的监管体系坚决制止变相开发房地产、变相圈地、擅自改变用途、违规分割销售操作等不法行为，完善责任追究机制，严肃追责问责，形

成规范有序的土地市场秩序。

（二）进一步完善供地制度和管理机制

一是在制度上对养老用地管理的成熟做法，逐步纳入法律法规和部门规章中，提高有关规定的法律位阶，加大信息公开和社会监督力度，结合专项整治，制定常态化监管机制，确保制度的规范性、统一性和兼容性。二是借鉴工业用的标准地出让、全生命周期管理等做法，结合养老产业升级，提升土地供应水平和精准度。三是充分利用出让合同这一行政合同模式，对养老服务设施用地开发利用进行严格监管，让养老用地真正用于满足公众养老服务需求，确保其公益目的的有效实现。

（三）进一步规范养老用地项目的交易与登记规则

在高层次文件中进一步明确养老项目运营模式基础上，对养老项目的转让、抵押、分割销售等禁限制条件作出明确规定，并将有关内容纳入不动产登记范围，明确办理转移登记时应当提交的要件。在办理养老项目不动产首次登记中，应当在不动产登记簿中详细记载项目交易性质及交易限制条件；在办理涉及养老用地项目不动产转移登记、抵押登记时，应当严格按照规定审查有关审批材料和当事人主体资格。通过规范、严格的不动产交易管理和登记制度，杜绝养老设施用地变相开发房地产等非法行为发生。

关于主题公园项目地价评估要点浅析

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司 李婷 李华勇

摘要 近年来，为满足广大人民群众日益增长的文化生活需要、推动精神文明建设，全国各地陆续开发建设主题公园，对完善城市功能等发挥了积极作用，成为旅游业创新发展的重要业态。主题公园项目用地属于商业用地或特殊用地中的一种，其出让数量少，用地年限短，运营模式复杂，土地价格一般较普通商服用地价格低，投资商在拿地时如何确定主题公园项目的土地成本，对于投资决策显得尤为重要。本文主要从主题公园概念、主题公园类型、土地用途等基本内容进行阐述，深入分析主题公园地价评估要点。

一、引言

根据《关于规范主题公园建设发展的指导意见》（发改社会规〔2018〕400号）（以下简称《指导意见》）规定，主题公园用地应按照国家土地管理有关规定通过“招拍挂”等方式取得，严禁采取划拨方式。由于土地成本高低对于投资决策影响甚大，本次笔者仅就“招拍挂”方式供应土地的评估要点进行探讨。

二、主题公园概念及类型

根据《指导意见》，“主题公园，是指以营利为目的兴建的，占地、投资达到一定规模，实行封闭管理，具有一个或多个特定文化旅游主题，为游客有偿提供休闲体验、文化娱乐产品或服务的园区。政府建设的各类公益性的城镇公园、动植物园等不属于主题公园”，“主题公园主要包括：以大型游乐设施为主题的游乐园，大型微缩景观公

园，以及提供情景模拟、环境体验为主要内容的各类影视城、动漫城等园区。”

三、主题公园项目土地用途

（一）政策规定

主题公园项目土地按功能可分为主导用途用地及配套设施用地。

1. 主导用途用地

根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017），主题公园主导用地的土地用途涉及两大类：第一类土地的一级类用途属于商服用地，二级类用途属于娱乐用地，即绿地率小于65%的大型游乐等设施用地属于娱乐用地；第二类土地是一级类用途属于特殊用地，二级类用途属于风景名胜设施用地。

根据《深圳市城市规划标准与准则》（2014版），“游乐设施用地是指设置有大户外游乐设施或以人造景观为主的旅游景点

用地”。游乐设施用地属于商业服务业用地中的一种，主导用途为游乐设施，其他用途包括小型商业、旅馆业建筑、宿舍、可附设的市政设施及交通设施、其他配套辅助设施。

2. 配套设施用地

根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017），景区内的其他用地按现状归

入相应地类，其他用地即景区其他配套用地。

（二）实际出让用途

1. 主导用途用地

主导用途用地的容积率一般不高于1.0，土地用途为单一用途或混合用途。部分国内城市主题公园主导用地土地用途见表1。

表1 部分国内城市主题公园主导用地土地用途统计

主题公园	地块编号	土地面积/米 ²	土地用途	容积率
深圳乐高乐园	G17301-8336	533411.12	游乐设施用地	0.50
顺德海岸城	122111-005	184321.93	文体娱乐用地	0.75
上海海昌海洋公园	NHC10101 WNWC3-03、C3-04、C3-05	297155.20	文体娱乐用地	0.64
珠海长隆海洋世界	珠国土储2008-04	1325405.38	风景名胜设施用地	0.80
	珠横国土储2010-01	388343.74	旅游用地	0.80
	珠横国土储2013-15	337640.3	旅游用地	0.80
北京环球影城	京土整储挂（通）（2014）012号	1209458.13	游乐用地+停车场用地	0.66

2. 配套设施用地

配套设施用地一般涉及住宅用地、住宿餐饮用地等。

四、主题公园项目评估要点

主题公园项目除规划主题园区外，还需配置小型商业、酒店、餐饮、停车场等其他辅助功能，因此评估对象涉及多宗不同功能土地，独立配套设施用地采用适宜的评估方法即可，此处不再赘述，本次评估仅对主导用途用地（含酒店、商业等配套）进行探讨。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），待开发土地适宜采用剩余法，主题公园主导用途用地建成后主要采取运营模式，适宜采用剩余法（动

态）。剩余法（动态）又称现金流法，是即将开发完成的价值和后续开发的必要支出折现到估价期日后相减得到待估宗地价值或价格的方法。该方法通过模拟土地开发经营过程，预测未来发生的时间以及在未来发生时的金额，即需进行现金流量预测，因此剩余法（动态）难点是对未来现金流即未来运营收入、运营成本等进行准确预测。

（一）运营收入构成

主导用途用地运营收入一般包括门票收入、住宿收入、餐饮收入、购物收入、交通服务收入、影视表演收入及其他收入，其中门票收入、住宿收入、餐饮收入是主题公园园区三大主要收入来源。

1. 门票收入

主导用途用地一般规划有一个或多个特定主题园区，因此门票收入即多个主题园区的门票收入合计，门票收入主要受人流量和门票价格的影响。

1) 人流量

相对于门票价格，人流量是影响门票收

入的关键，人流量受主题公园品牌、主题公园类型、城市级别、城市人口、园区规模、客户群体等诸多因素影响，人流量是评估的重点和难点，本次研究主要针对国内主题公园人流进行分析。

(1) 非季节性主题公园人流量。不同城市非季节性主题公园人流量见表2。

表2 不同城市非季节性主题公园人流量

单位：万人次

主题公园	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
深圳世界之窗	317	325	360	344	391	398	399	399	189
深圳欢乐谷	321.2	328	330	325	386	390	391	398	312
深圳东部华侨城	419.6	395	378	394	396	396	398	368	—
广州长隆欢乐世界	297	320	335.1	361.9	363.6	418.1	468	490.5	268.1
珠海长隆海洋王国	—	—	550.4	748.6	847.4	978.8	1083	1173.6	479.7
香港海洋公园	743.6	747.5	779.2	738.7	599.6	580	580	570	220

数据来源：《全球主题公园和博物馆报告》（2012—2020）。

珠海长隆海洋王国是全球最大的海洋主题公园，开业后人流量保持稳步增长，2019年人流量近1200万人次。同样以儿童作为主要客户群体的香港海洋公园，人流量略低于香港迪士尼乐园，仅是珠海长隆海洋王国的一半左右。

深圳世界之窗、欢乐谷、东部华侨城三

大主题公园已运营十多年，受城市人口等影响，2016年以来人流量稳定在近400万人次。

(2) 季节性主题公园人流量。季节性主题公园主要包括水上乐园、冰雪乐园（室外）两种，由于水上乐园普及性更广，本次研究主要针对水上乐园人流进行分析。不同城市季节性主题公园人流见表3。

表3 不同城市季节性主题公园人流

单位：万人次

主题公园	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
广州长隆水上乐园	202.1	217.2	225.9	235.2	253.8	269	274	301.4	151.2
芜湖方特水上乐园	—	—	30.9	70.8	102.4	120	136	134.8	77.08
武汉玛雅水上乐园	—	74	54	73	69	70	108	121	93
上海玛雅水上乐园	—	57	53	63	87	89	99	97	86
郑州方特水上乐园	—	—	—	69.4	80.2	89.8	91	90.5	62.23

数据来源：《全球主题公园和博物馆报告》（2012—2020）。

受季节性影响，水上公园人流量整体较非季节性主题公园少，广州长隆水上乐园开园时间长达8个月。2020年尽管受疫情影响，人流量仍达到150万人次。除广东、海南外，其他省份城市水上乐园营业时间3~5个月不等，运营情况较好的水上乐园人流量基本保持在100万人次左右。

2) 门票价格

(1) 门票种类。门票价格主要受主题公园类型、城市经济发展，人流量等影响。因客户人群、人群数量、使用范围、使用时间等差异存在多种类型门票。

(2) 单日门票价格。国内一线城市国内主题公园单日门票价格见表4。

表4 国内一线城市国内主题公园单日门票价格统计

单位：元

主题公园	平日			特定日		
	成人票	儿童票	长者票	成人票	儿童票	长者票
北京欢乐谷	299	195	195	—	—	—
上海海昌极地海洋公园	290	180	180	360	240	240
上海玛雅水上乐园	249	170	170	—	—	—
广州长隆水上乐园	200	140	140	280	195	195
广州长隆野生动物园	250	175	175	300	210	210
深圳世界之窗	220	110	—	—	—	—
深圳欢乐谷	220	120	120	—	—	—
深圳东部华侨城大峡谷	200	100	—	—	—	—
深圳东部华侨城茶溪谷	180	90	—	—	—	—
广州长隆欢乐世界	250	175	175	—	—	—

数据来源：各主题公园官网。

综合表4可知，国内主题公园单日门票最多采用两级票价，成人单日门票价格集中在200~300元，儿童、长者单日门票一般是成人单日门票的5~7折。

(3) 门票总收入。由于实际门票种类繁多，各类门票销售数量难以预测，各个主题园区的门票收入建议简化处理，按预测人流量乘以预测单日门票价格计算。预测的单日门票价格需结合主题公园主力客户群差异综合确定，如以儿童为目标群体的主题公园儿童门票收入占比较大。

2 住宿收入

主题公园酒店属于度假型酒店。度假型酒店是以接待休闲度假游客为主，为休闲度假游客提供住宿、餐饮、娱乐与游乐等多种服务功能的酒店，与一般城市型酒店不同，其淡旺季需求差异明显。住宿收入一般包括客房、餐饮、商务会议、娱乐与游乐等收入，其中客房收入占总收入的主要比例。客房收入主要受酒店定位、房间数量、平均房价、平均入住率等影响。根据《中国饭店业统计》(2020年、2021年)，2019—2020年目的地度假村五星级酒店客房收入占酒店总收入比例达65%左右，2019年目的地度假村五星级酒店平均房价达800~1000元/间，平均入住率能达到55%左右。2020年平均房价未受疫情影响，但平均入住率跌至47%。

3. 餐饮收入

主题公园的餐厅一般有自营和外包两种模式，服务类型包括柜台服务、桌边服务、

自选快餐、自助餐、售货车（亭）等多种形式，一般以快餐为主，餐饮收入主要与园区人流量及单份快餐价格相关。

4.其他收入

主题公园其他收入可按入园客户的人均消费水平进行预测。

（二）开发及运营成本构成

主题公园的经营成本包括两部分，一是

项目开发建设过程中的建设投资，二是项目整体运营过程中的运营成本。

1.建设投资

项目建设投资除了土地取得成本外，还包括土地开发成本、地上建筑物建设成本、设施设备购置安装费、道路及绿化景观等室外配套工程费用。2017年至今国内新开主题公园投资见表5。

表5 2017年至今国内新开主题公园投资一览表

主题公园	开园时间	土地面积/米 ²	总投资额/亿元	单位土地投资/（元·米 ⁻² ）
北京环球影城一期工程	2021年	1600000	460	28750
海南陵水富力海洋欢乐世界海洋公园	2021年	1333340	150	11250
建业华谊兄弟电影小镇	2019年	1333340	150	11250
海南亚特兰蒂斯	2018年	540003	110	20370
上海海昌极地海洋公园	2018年	297000	30	10101
郑州银基乐海水世界	2017年	170000	8	4706
湘潭昭山城市海景水上乐园二期	2019年	180000	10	5556
福州永泰欧乐堡海洋世界	2019年	13947	8	5736
南昌华侨城玛雅乐园	2019年	170000	10	5882

综合表5可知，一般不同类型主题公园单位投资额差异较大，实际评估中可参考委托方提供的预计投资额，如尚未具体明确，可结合规划建设内容，参考类似主题公园的单位土地面积投资额。非季节性主题公园单位土地投资额基本集中在1万元/米²以上，水上乐园单位土地投资额较低，集中在5000元/米²左右。

2.运营成本

主题公园项目运营成本包括营业成

本及期间费用，营业成本包括人工成本、能耗成本、物料成本、维修及养护成本等；期间费用包括营业费用、管理费用和财务费用。实际评估可通过三种方式确定：一是根据人工总成本占总运营成本比例确定总运营成本；二是根据总运营成本占总运营收入比例确定总运营成本；三是将总运营收入及总运营成本进行细分，从主营业务收入与成本匹配角度分析，即游乐园区运营成本对应园区门

票收入，住宿运营成本对应住宿收入，餐饮成本对应餐饮收入。

3. 经营税金

经营税金包括增值税、城建税、教育费及地方附加、土地使用税等，根据现行国家税费政策相关规定。主题公园各类收入增值税税率见表6。

表6 主题公园各类收入增值税税率一览表

收入项目	名目	一般纳税人增值税税率/%
门票收入	文化体育服务	6
索道、摆渡车、电瓶车、游船等取得的收入	文化体育服务	6
酒店住宿收入	餐饮住宿服务	6
餐饮收入	餐饮住宿服务	6
桑拿、美容美发、健身房、KTV等	居民日常服务	6
表演收入、游乐设施收入、导游收入	文化体育服务	6
出租房屋、场所及广告牌收入	不动产租赁	9
停车场收入	不动产租赁	9
小卖部收入	销售货物	13

综上所述，主题公园大部分收入中一般纳税人适用税率为6%，少量零星收入税率为9%或13%，因此实际评估中可简化计算，一般纳税人增值税税率统一按6%考虑。

4. 商业利润

商业利润不同于项目整体运营的营业利润，是项目运营过程中动产带来的利润。因园区整体贡献能力和获利来源于不动产和动产等诸多因素，采用剩余法评估主题公园土地价值时，需剔除动产带来的收益，即剥离商业利润。目前商业利润缺少行业统计数据

支撑，剥离存在很大难度，需估价师根据实际工作经验总结分析，目前评估行业对商业利润取值一般集中在10%~15%。

5. 折现率

根据《房地产估价理论与方法》（2021年版），折现率实质是房地产开发投资所需要的收益率，包含资金利率和开发利润率，具体应等同于同一市场上相同或相似的房地产开发项目所需要的平均收益率，其求取方法与收益报酬资本化法中的报酬率相同。

作为投资方拿地，折现率即企业预期的最低基准收益率，与企业自身资本结构密切相关，因此各企业对折现率要求不同，但一般有下限值要求，即参照类似上市公司的净产值收益率（ROE）。

六、结论

近年来我国主题公园已经崛起为全球最大市场之一，国外旅游集团公司也在加速中国市场布局，主题公园项目土地成本直接影响园区经营效益，合理确定拿地成本显得至关重要。因出让时间跨度长、土地宗数多、地块规模大，土地用途多样化，主题公园项目用地评估思路及过程复杂、所需基础数据庞杂，估价师需采用适宜的估价方法，准确的技术参数及数据，才能为投资商作出正确的投资决策。

土地估价的“前世今生”

广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司 廖双波 聂竹松
广东佳信土地房地产资产评估咨询有限公司 闵遵荣

摘要 1992年小平南方谈话激活了市场主体，经济持续高速度发展，对生产要素之一的土地要素产生了大量需求。1993年，《土地估价师资格考试暂行办法》《土地估价机构管理暂行规定》颁布，专业的土地估价师和土地估价行业诞生，对改革开放过程中涉及的土地使用制度改革、调控土地市场、国有资产保值增值等方面发挥了积极重要的作用。此文旨在通过梳理土地估价行业的“前世今生”，为行业从业者们更深入了解土地估价行业的发展历程提供参考，并以此纪念小平南方谈话30周年。

一、土地估价的“前世”（非专业土地估价阶段）

土地估价不是新中国的产物，在中华民族的发展历程中，早就记载有土地交易和土地估价的史实。如记载最早的土地交易发生在西周时期，是以物换物的形式。开始出现“估价”字眼，则是在宋朝，土地交易价格用估钱多少来表示。而在明清时期和民国时期，则更多有关土地交易和土地价格的记载。

记载最早的土地交易：中国历史上有记载的最早一宗地产交易发生在西周时期。根据裘卫四器中所刻的铭文记载：一个叫矩伯的人分两次把1300亩土地给裘卫，换来了价值八十朋玉质礼器和价值二十朋的皮裘礼服。（“矩白庶人取瑾璋于裘卫。才八十朋，厥贮，其舍田十田。矩或取赤虎两、两鞞一，才廿朋。其舍田三田”）。

记载最早的土地开发商和开发收益：唐

代，冯梦龙《智囊全集》里曾经记载一个开发商的故事。窦义曾经高价买下西市南边十多亩洼地，填满之后，开了一家专门招待波斯商人的旅馆。又开了二十家店铺，由于位置适宜，每天获利数千。（这些店铺一直到明代还有，人们称为“窦家店”）。

记载最早的土地估价：宋朝天圣元年（1023年），河南府报告说：巩县因建造宋真宗的永定陵，“占故杜彦珪田十八顷，凡估钱七十万”。宋仁宗诏令“特给百万”。占用民田地18顷，估价钱70万即700贯，每亩平均388文。

明清时期土地价格：根据叶梦珠《阅世编·卷一·田产一》，明末清初，上海地区的土地价格是根据土地的收成或租金计算的，今上海市西面的华亭县（相当于现在的松江区）和青浦县的土地每亩约十几两。上海近海，土地贫瘠，以盐碱地为主，土地价格每亩在3~5两之间。到了清初，土地价格略有上

涨，华亭、青浦佃租在五六斗的土地，每亩价在十五六两，上海佃租在六七斗的土地，每亩价在三四两左右。此后，由于米价下降，而徭役繁重，上海地区的地价有明显的下降。

（“崇祯中，华（亭）、青（浦）美田，每亩价值十余两。上海田美者，每亩价值三、四、五两，缙绅官室，最多不过数千亩。无贱价之田，亦无盈万之产也。顺治初，米价腾涌，人争置产。已卖之业，加赎争讼；连界之田，挽谋构隙。因而破产者有之，因而起家者亦有之。华（亭）、青（浦）石五、六斗田，每亩价值十五、六两；上海六七斗田，每亩价值三、四两不等。田产之贵，至此极也。厥后，米价渐平，赋役日重，田价立渐驯减。”）

民国时期土地价格：根据中华民国政府统计局出版的《中国土地问题之统计分析》，第六章第一节列举了全国每一个省份的平均地价，全部折合成大洋的话，贵州一亩地不到1元，甘肃一亩地不到10元，河南一亩地仅仅13元，而广东省和浙江省的平均地价最高，大概一亩地50元。

以上各个阶段的土地估价尚未形成较大规模，尚未制定统一的标准和规范，未诞生专业化的土地估价行业，因此，我们把它划分为非专业土地估价阶段。

二、土地估价的“今生”（专业土地估价阶段）

（一）《土地管理法》颁布，新土地使用管理制度的实施，是专业土地估价兴起的背景

1986年《土地管理法》颁布实施，为我

国土地使用及管理提供了法律保障。其第二条规定：“中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。国家为公共利益的需要，可以依法对集体所有的土地实行征用。国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是，国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。”《土地管理法》实施后，随着市场化改革的进展，对原有划拨土地的存量建设用地需要通过市场机制进行重新配置；国有企业改革和战略性结构调整中土地资产需要重新盘活；农用地市场开始形成，农村集体建设用地市场已经发育；各级政府逐步提高了土地出让过程中招标、拍卖的比例等等。这些市场化体制的改革，将诞生大量的土地估价需求，是专业土地估价兴起的背景。

（二）小平南方谈话推动我国经济快速发展，是土地估价行业发展的催化剂

1992年，小平同志到南方视察，发表重要谈话，推动我国经济快速发展。一方面，小平南方谈话从历史发展动力的高度提出“革命是解放生产力，改革也是解放生产力”，高度肯定了改革开放对我国经济发展的重要性，对深入推动我国经济改革开放具有重大影响。另一方面，小平南方谈话强调改革要打破在计划与市场问题上的束缚，提出社会主义可以搞市场经济。市场经济的发展，催生了大量的民营经济主体，产生了很多有关土地使用权交易及估价需求。

（三）1993年《土地估价师资格考试暂行规定》《土地估价机构管理暂行办法》的出台，标志着专业土地估价行业的诞生

1993年《土地估价师资格考试暂行规定》和《土地估价机构管理暂行办法》的出台，认证了全国首批土地估价师，建立了土地估价师资格认证制度、土地估价机构资质评审制度、土地估价师继续教育制度、土地估价结果备案制度、土地估价收费标准确定等。以此为标志，我国专业的土地估价行业诞生了。

（四）一整套土地估价理论方法体系及技术标准体系的形成，代表我国专业土地估价走向成熟

目前我国超过60个高等院校开设了土地估价相关的专业课程，形成了从本专科、硕士到博士的系列教育和理论研究体系。同时，我国已颁布实施《城镇土地估价规程》《城镇土地分等定级规程》《农用地分等规程》《农用地定级规程》《农用地估价规程》《城市地价动态监测技术规范》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》《农村集体土地价格评估技术指引》等技术标准和规范。一整套土地估价理论方法体系及技术标准体系的形成，代表我国专业土地估价走向成熟。

（五）《资产评估法》的出台，从法律层面确认了土地估价的行业地位

2016年《资产评估法》出台，明确了土地估价行业属于六大评估专业之一，在法律

层面上明确了“评估行业可以按照专业领域依法设立行业协会，实行自律管理”，“评估行业协会是评估机构和评估专业人员的自律性组织，依照法律、法规和章程实行自律管理”。

（六）2021年《房地产估价师职业资格制度规定》《房地产估价师职业资格考试实施办法》的出台，确立了土地估价行业的专业职业资格名称变更为房地产估价师

2014年10月23日，国务院发布《关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》，取消了土地估价师准人类资格的许可。为落实国家职业资格制度改革要求，根据国务院领导批示精神，住房和城乡建设部、自然资源部2021年制定了《房地产估价师职业资格制度规定》《房地产估价师职业资格考试实施办法》，原建设部、人事部《关于印发〈房地产估价师执业资格制度暂行规定〉和〈房地产估价师执业资格考试实施办法〉的通知》（建房〔1995〕147号）同时废止，从此土地估价行业的专业职业资格变更为房地产估价师，住房和城乡建设部会同自然资源部按照职责分工负责房地产估价师职业资格制度的实施。

（七）2021年3月2日自然资源部发布的《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》，标志着土地估价向自然资源估价方向发展

近年来，自然资源部开展对全国土地资

（下转第37页）

涉及配建设施的出让地价评估探讨

——以南宁市为例

广西明冠房地产土地资产评估有限公司 刘秋霞 林小钰 曾庆会

摘要 在以往的供地方式中，商住用地与公共管理与公共服务用地等公益性用地往往分开供地。近年来，政府为引导民间资金加大对公益性行业的投资建设，在土地出让市场中引进了一种新的供地模式，即在商住用地中配套建设公共设施捆绑出让。这种供地模式对土地出让价格的评估提出了新的技术要求，本文即在此背景下以南宁市为例探讨土地出让中配建设施的评估问题。

一、引言

随着国家对地方政府隐性债务的严控，地方专项债券及公共配建设施PPP项目受到规模限制，各地政府积极寻求在公共配建设施领域采用土地出让+配建的模式，吸引社会资本参与公共配建设施项目投融资建设。

《国土资源部关于坚持和完善土地招拍挂制度的意见》（国土资发〔2011〕63号）提出“探索其他用途土地出让方式和土地出让各环节的制度创新”的意见。土地出让中配建设施模式可视为土地出让环节的制度创新，有助于政府职能转变及投资控制。土地出让中配建设施模式多见于商住用途土地与保障性住房、社区配套用房配建任务捆绑。目前，南宁市已在出让商住用地中融进配建设施政策，根据对土地市场的调查分析，自2021年以来，南宁市已成功出让了21幅带配建宗地。从公告信息中了解到，配建设施覆盖了无偿移交，政府定价回购、限定售价、租

金、租售对象等租售条件，由土地受让人自持物业等多种类型。其中又以配建教育设施无偿移交为最多，面积较大的商住出让地块几乎都捆绑了配建无偿移交政府的教育设施。在此背景下，南宁市为促进房地产市场平稳健康发展，充分发挥市场在资源配置中的作用，进一步优化商住用地项目带配建出让的地价管理显得尤为重要。

本文在分析了南宁市一级土地市场中各类配建设施项目的数据库基础上，从合理确定出让地价出发，结合评估和出让的相关理论和实践，分析和论证不同类型的配建设施对地价产生的影响，就如何对项目中涉及配建设施的出让地价评估进行探讨并提出建议与对策。

二、配建设施的定义和分类

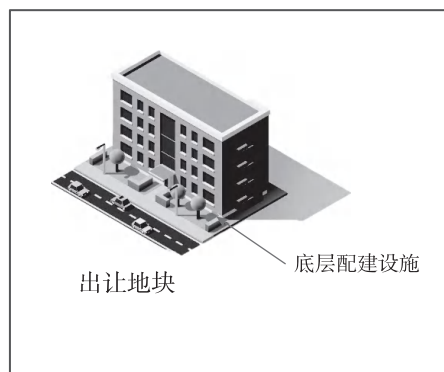
（一）配建设施的定义

本文中所称配建设施，是指与建设项目

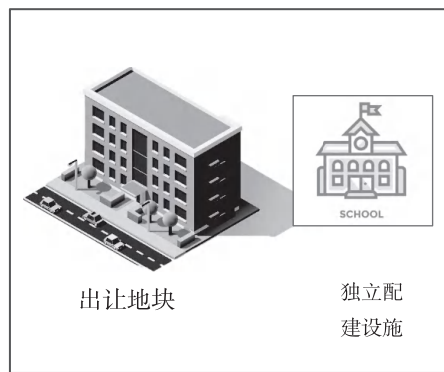
规模相对应配建的、能满足市民群众的物质文化需求、提供公共服务的设施总称，包括城镇社区服务设施、公共管理与公共服务设施、交通运输设施、绿地和开敞空间、保障性住房、征地和拆迁安置房等，应属政府为实现社会公共管理职能或拆迁安置而设置的设施用房。

（二）配建设施的分类

（1）从配建形式看，南宁市目前配建设施主要分为宗地内、宗地外配建设施两大类，其中宗地内配建又分为独立用地配建设施与非独立用地配建设施两类（图1，图2）。



a.非独立用地配建设施



b.独立用地配建设施

图1 宗地内配建设施示意图

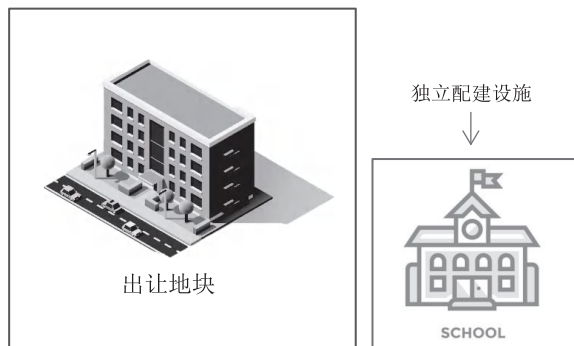


图2 宗地外配建设施示意图

（2）从配建设施处置情形看，南宁市目前配建设施主要分为以下三种方式：①无偿移交给政府或政府指定机构；②由政府定价回购、限定售价、租金、租售对象等限定条件；③由土地受让人自持一定年期产权。

三、不同类型的配建设施对出让地价影响分析

配建不同类型设施的地块，受配建设施的处置方式等的影响，其地价受不同程度影响，以下从地块配建设施不同处置方式对地价的影响进行分析。

（一）无偿移交类型

土地竞得人建设的配建设施，经验收合格后，无偿移交给政府指定的部门安排使用，如：配建幼儿园、小学、社区居家养老服务用房等。与无约束出让土地相比，通过合同约定实现土地竞得人投资建设完成出让地块所配建设施，并无偿移交给政府或政府指定机构管理使用。在这样的地价内涵下，带无偿移交配建设施的出让地块在实际开发中表现为可售物业面积的减少或建成成本的

增加，从而影响到土地价格。因此，在评估中应该充分考虑带无偿移交配套设施项目的开发建设成本与销售收入的差异，才能更客观地反映地价。

（二）政府定价回购、限定售价、租金、租售对象等类型

目前南宁市土地评估市场中由政府定价回购的配建设施均为安置用房，根据《南宁市人民政府关于加强拆迁安置房建设管理工作的实施意见》（南府发〔2013〕11号），“配套建设商品住房的拆迁安置房项目须按‘招拍挂’出让方式供地，国有出让土地性质的拆迁安置房为可上市交易的产权房屋（统称全产权房屋），全产权房屋取得房屋所有权证后即可按商品住房的规定上市交易”。与一般商品房不同的是，定价回购房在土地出让时就被限定房屋价格、建设标准及销售对象（政府），不需承担市场波动带来的风险。但一般政府定价回购价远低于普通商品房价格，从而影响到土地价格。因此，在评估中应该注意政府回购价带来的销售收入的差异对地价的影响。

限定售价、租金、租售对象等租售条件的物业类型主要为保障性住房，如以中低收入为对象的两限商品房、政策性租赁租房等。这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房。限定售价、租金、租售对象等租售条件，目的均是在土地出让过程中，对拟出让地块限定较高房价或租金，然后让开发商

向上竞地价，向下竞房价或租金，这样既能够抑制房价过高，又能让政府获得较好的土地出让收益。对于配建限价、限租金物业的项目，因存在销售价格的限制、产权流转的限制，物业的销售价格及租金一般低于周边同地段、同品质市场价格水平，从而影响到土地价格。因此，在评估中应该注意限价方式、租金水平带来的效益差异。

（三）自持物业类型

由竞得人建设一定规模的自持物业，约定其持有年限，且自持期间不得分割转让、分割抵押、不得以前期租赁后期转让等方式变相转让及改变使用性质。与无约束的出让土地相比，通过限制权属变更实现配建一定年限内自持物业，从而对于出让时的地价产生了影响。因此，在评估中应该注意经营模式带来的收入差异。

四、不同类型的配建设施于出让地价评估的探讨

在对土地出让涉及配建设施的评估时，地块需分用途评估的，应分析配建设施具体类别，纳入相应用途中进行测算，如商住用地配建幼儿园，建议将无偿移交幼儿园纳入住宅部分进行评估，同时应考虑配建形式的不同，尤其是配建设施权属关系、权利限制、建设成本、开发价值、运营要求等形成的处置方式对地价的影响。以下按照配建设施处置情形的三种分类分别对出让地价评估进行探讨。

(一) 无偿移交类型

1. 评估思路

首先，调查区域土地市场的活跃度，近期是否存在相同用途或者相似用途、用地条件相似或基本一致的正常（或可修正为正常）交易实例，是否可搜集到带配建无偿移交设施的交易实例，交易实例是否有明确的配建比例或面积及对配建设施的处置方式，搜集到的交易实例数量是否足够用于建立地价与配建比例或面积之间的数学模型，进行数理统计，系统性分析配建比例或面积与地价之间的客观联系。

其次，从地块的利用方式考虑分析，若地块现状为有收益的建成项目，则可按收益还原价格的思路评估；若地块现状为空地，且规划指标明确详细，则可模拟假设开发的形式评估。对无偿移交配建设施部分，按照宗地内、外不同配建形式，考虑销售面积的扣减或建设成本的增加。

最后，基于地块用途和位置，考虑运用公示地价系数修正法或成本逼近法。目前南宁市土地市场类似配建设施多为市区范围内的商住用地，优选公示地价系数修正法。

2. 地价测算的重点

根据上述评估思路的简要分析，按照《城镇土地估价规程》的规定，对市区内配建设施无偿移交类型的评估可选择市场比较法、剩余法、收益还原法、公示地价系数修正法，针对运用各方法所需注意问题，采用流程简图的形式重点分析。

(1) 市场比较法。见图3。

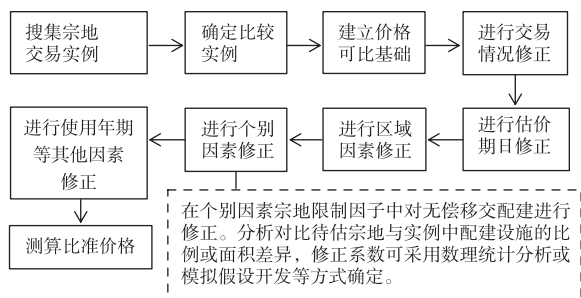


图3 无偿移交类型市场比较法操作思路

(2) 剩余法。见图4。

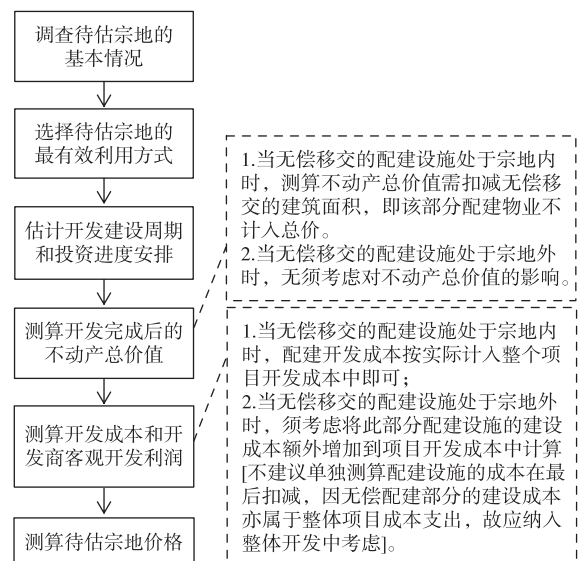


图4 无偿移交类型剩余法操作思路

(3) 收益还原法。见图5。

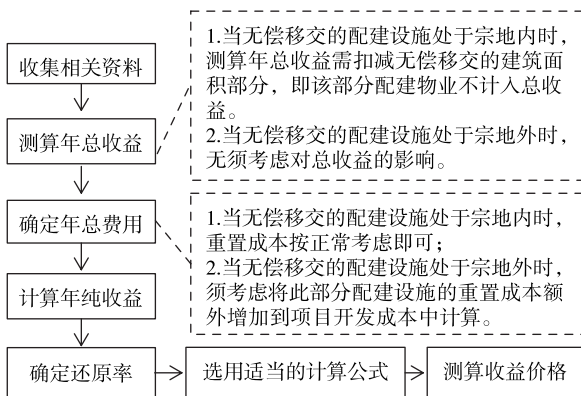


图5 无偿移交类型收益还原法操作思路

(4) 公示地价系数修正法。见图6。

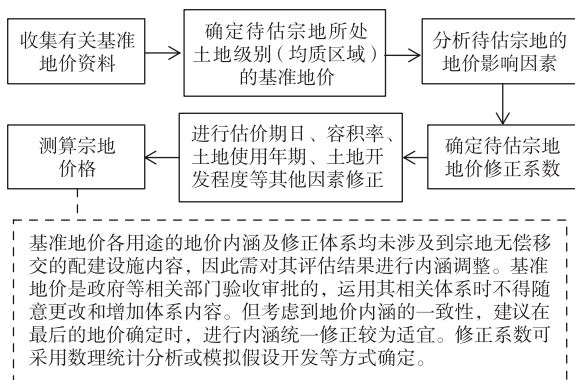


图6 无偿移交类型公示地价系数修正法操作思路

(二) 政府定价回购、限定售价、租金、租售对象等类型

1. 评估思路

首先, 区分政府回购价、限定售价、租金、租售对象不同角度对地价差异产生的影响, 政府定价回购、限定售价配建应考虑与正常市场价格的差异对项目销售收入的影响。采用剩余法的评估思路, 其基本理论最能体现销售收入差异造成的地价影响; 而限定租金配建的评估思路应考虑与正常市场租金的差异, 采用收益还原地价的方式评估。

其次, 考虑区域土地市场近期是否存在相同用途或者相似用途、用地条件相似或基本一致的正常(或可修正为正常)交易实例, 从而明确是否可采用市场法进行评估。不同项目中政府回购价格、限售价、限租金和比例或面积基本不相同, 存在两个变量, 不宜建立数学模型进行比较分析, 但可通过运用剩余法模拟带回购价格、限价、限租金

和正常销售价格产生的地价差异系数进行修正, 从而比较测算出带回购价格、限定售价、租金配建的土地价格。

最后, 从地块用地性质和位置角度考虑, 不适宜采纳成本逼近法模式。根据出让规范对方法的选择要求, 采用公示地价系数修正法。同时, 可将上述差异系数应用于该方法测算结果的最后修正。

2. 地价测算的重点

根据上述评估思路的简要分析, 按照《城镇土地估价规程》的规定, 对市区内配建设施由政府定价回购、限定售价、租金、租售对象等的类型的评估可选择剩余法、收益还原法、市场比较法、公示地价系数修正法, 针对运用各方法评估所需注意问题, 采用流程简图的形式重点分析。

(1) 剩余法。见图7。

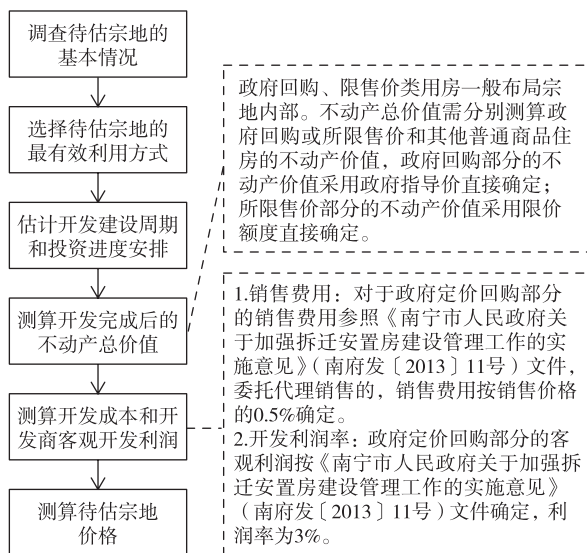


图7 政府定价回购、限定售价、租金、租售对象等类型剩余法操作思路

(2) 收益还原法。见图8。

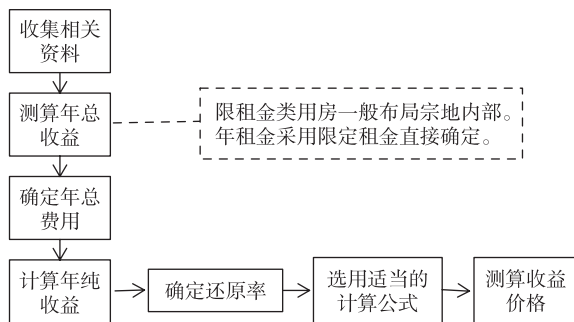


图8 政府定价回购、限定售价、租金、租售对象等类型收益还原法操作思路

(3) 市场比较法。见图9。

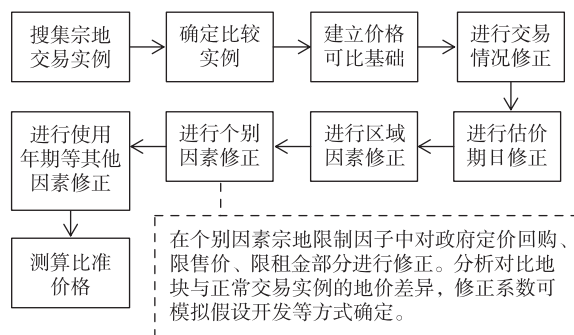


图9 政府定价回购、限定售价、租金、租售对象等类型市场比较法操作思路

(4) 公示地价系数修正法。见图10。

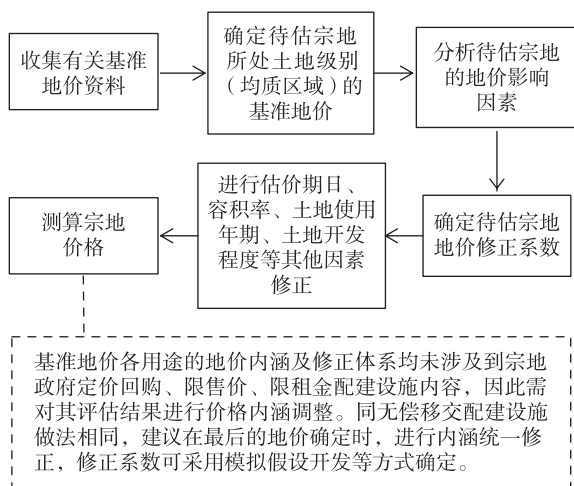


图10 政府定价回购、限定售价、租金、租售对象等类型公示地价系数修正法操作思路

(三) 自持物业类型

1. 评估思路

首先，调查区域土地市场的活跃度，近期是否存在相同用途或者相似用途、用地条件相似或基本一致的正常（或可修正为正常）交易实例，是否可搜集到带配建无偿移交设施的交易实例，交易实例是否有明确的配建比例或面积及对配建设施的处置方式，搜集到的交易实例数量是否足够用于建立地价与配建比例或面积之间的数学模型，进行数理统计，系统性分析配建比例或面积与地价之间的客观联系。

其次，从地块的利用方式考虑分析，若地块现状为有收益的建成项目，则可按收益还原价格的思路进行评估；若地块现状为空地，宜优先采用假设开发模式，其中不动产总价的求取，可通过租金收益还原的方式测算自持部分的不动产价值，而自持部分的租金可通过市场比较得到。

最后，基于地块用地性质和位置，根据出让规范对方法的选择要求，考虑运用公示地价系数修正法。

2. 地价测算的重点

根据上述评估思路的简要分析，按照《城镇土地估价规程》的规定，对市区内配建设施由土地受让人自持一定年期产权类型的评估可选择剩余法、市场比较法、公示地价系数修正法，针对运用各方法评估所需注意问题，采用流程简图的形式重点分析。

(1) 市场比较法。见图11。

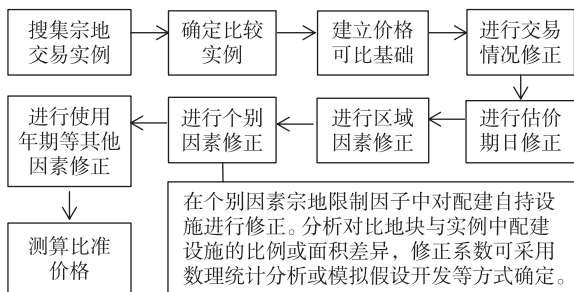


图11 自持物业类型市场比较法操作思路

(2) 剩余法。见图12。

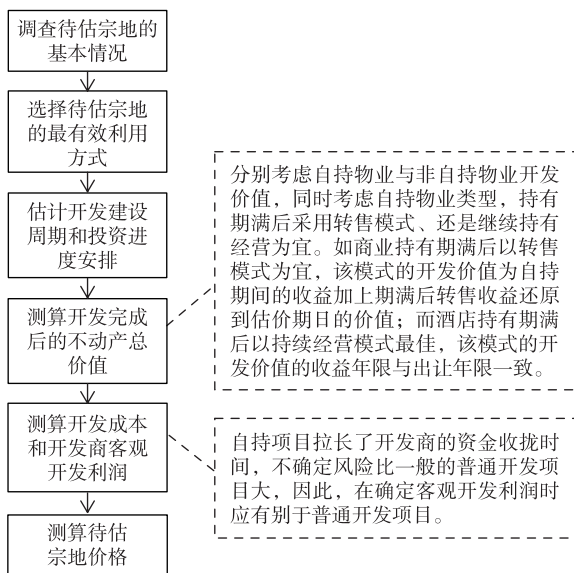


图12 自持物业类型剩余法操作思路

(3) 公示地价系数修正法。见图13。

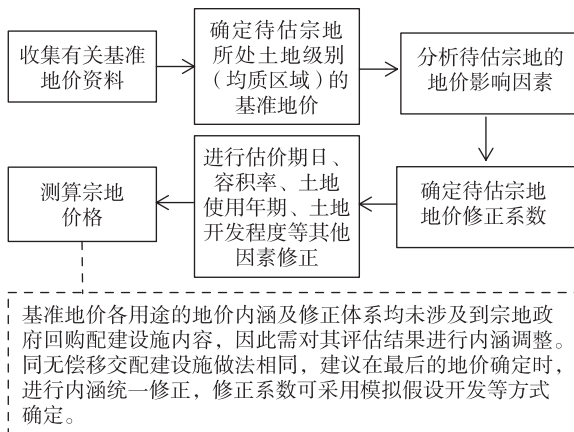


图13 自持物业类型公示地价系数修正法操作思路

五、建议与对策

(一) 明确配建用途、功能、建设成本、建设标准等指标

配建要求清晰，不仅有助于保障评估地价的准确性，更有助于开发商研判项目风险及收益，积极、理性地参与竞价，为活跃土地交易市场提供必备基础。

(二) 建立配建数据信息公开平台

公共配建设施项目土地出让配建设施模式中，挂牌土地出让价格是土地评估价值减去配建项目投资估算。配建项目投资估算过高或过低，会造成国有资产损失或者侵占竞得人的利益，配建数据信息的公开更有利于多方把握地价水平。对于评估而言，基础数据的完备，可以使评估价格更合理反映出市场价格。

(三) 出台明确的评估指导意见

通过指导意见加强土地行政主管部门对评估行业的业务指导，统一思路，规范评估作业，降低评估人员的理解偏差造成评估结果的差异性，为优化带配建出让的地价管理工作保驾护航。

南方谈话开启土地估价新篇章 奋楫扬帆再出发喜迎二十大

上海同测房地产评估咨询有限公司 龙 昆

历史上，总有一些时间点值得铭记，1992年就是其中之一。1992年，邓小平发表南方谈话，开启了改革开放和社会主义现代化建设的新阶段。这是我国经济史上特别的一年，是我国现代化发展进程中极具特殊标志性意义的年份。今年，2022年是党的二十大召开之年，又恰逢邓小平南方谈话发表30周年，也将会成为党和国家发展历史上具有里程碑意义的一年。回首30年土地估价行业发展，总有一些关键事件书写一个时代的波澜壮阔，这是中国产业经济和商业文明的一种记忆，也是土地使用制度改革和城市化的奋斗史。

回顾1992年以前的激越序章：1987年12月1日，在深圳，轰动一时的第一宗土地公开拍卖，这是我国第一次以公开拍卖的方式有偿转让国有土地使用权，被认为是一个历史性的开端。1989年12月，颁布《城市规划法》，这是关于城市建设和发展的一部基本法，也是涉及城市规划、建设和管理方面的首部法律。1991年5月，深圳市不动产拍卖行承办了全国首宗抵押房产公开拍卖。

92南方谈话激荡，绘出改革新篇章。1992年春天，改革开放的总设计者邓小平

同志前往武昌、广州、深圳、珠海和上海视察，在沿途发表重要谈话，重申了全面深化改革、加速发展的重要性和意义，是将改革发展和社会主义现代化建设事业引向崭新阶段的解放思想、求真务实的重要宣言书，对社会主义现代化建设事业发展有着重要而深刻的意义，为党的十四大召开，确立我国经济体制改革的目标是建立社会主义市场经济体制指明了方向，确定了社会主义市场经济制度变革的主要任务，为建设社会主义市场经济体制提供指导的依据。建设社会主义市场经济体制，即要使社会主义市场经济制度在宏观调控下对社会资源配置起基础性作用，使整个市场经济发展过程中按照价值规律的基本特点，顺应市场供求的变化规律；利用价格杠杆和竞争机制的作用，把资源配置到市场价值相对较高的服务环节中去。有社会主义市场经济，才会有市场要素的自有流动，而土地就是最关键的市场要素之一，在土地资产市场化交易过程中，我国土地估价行业应运而生并发展壮大，在市场经济水平高速发展的过程中，土地估价行业在大环境中得到了全面的发展。

(1) 土地估价法律法规不断健全，估

价标准和估价理论逐步完善、日趋成熟。改革开放以来，随着我国城镇土地使用制度的改革，土地可以进入市场进行交易转让，进而对土地估价专业服务业务提出了客观需要，土地估价制度伴随土地使用制度改革而产生。1986年6月25日，第六届全国人民代表大会常务委员第十六次会议通过《土地管理法》。其中，第四十条规定“开垦未利用的土地，必须经过科学论证和评估”；第四十七条规定“县级以上地方人民政府拟申请征收土地的，应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估”；第二十六条规定“评估结果是申请征收土地的重要依据”。以上规定，以法律形式确立了土地估价的地位，使土地估价成为国家法定制度，土地估价中介服务从此有了更快的发展。1994年7月5日，第八届全国人民代表大会常务委员第八次会议通过的《城市房地产管理法》进一步明确了涉及基准地价、标定地价等相关评估管理制度。1999年9月13日，国土资源部发布《关于土地评估机构与政府主管部门脱钩的通知》（国土资发〔1999〕318号）。土地评估机构的脱钩改制工作是土地估价行业的一项重大改革，这一通知的发布，为建立一支与社会主义市场经济发展相适应的土地估价专业队伍，保证评估机构独立、客观、公正执业提供了有力支撑。2011年10月，为规范土地估价管理，完善土地估价制度，促进土地估价行业健康发展，国土资源部起草了《土地估价管理办法

（草案）》。与此同时，逐步形成了一整套具有中国特色的土地估价理论方法体系与土地估价的技术标准体系。先后颁布了《城镇土地估价规程》《城镇土地分等定级规程》《农用地分等规程》《农用地定级规程》《农用地估价规程》两个国家标准和三个行业标准，以及《土地估价报告规范格式》《城市地价动态监测技术规范》等技术标准，出版了《土地估价师资格考试系列教材》《城市土地价格调查与动态监测》《中国城市地价图集》《城市地产评估》等专著和众多研究报告，有超过60个高等院校开设了土地估价的专业课程，形成了从本科、硕士到博士的系列教育和理论研究体系。以上规范和理论的不断加强表明，我国形成了以《土地管理法》为基础核心的土地估价法规和知识体系，对土地估价行业的健康发展起到重要作用。

（2）土地估价队伍日渐壮大，成为新的社会阶层群体。为顺应时代发展需要，适应当前土地估价工作现状，加强土地估价队伍建设，提高土地估价人员素质，国家需要培养一批与时俱进的土地估价专业及管理人才。借鉴美国等市场经济发达国家和地区的经验，1993年2月13日，国家土地管理局颁布了《土地估价师资格考试暂行办法》（国土〔籍〕字〔1993〕第28号），规定土地估价师资格认证实行全国统一考试，只有按本办法通过全国统一考试，并获得土地估价师资格证书的人员，才具有独立从事土地估价

工作的资格。这一办法加强了土地估价人员管理，保证了土地估价成果的公正性、权威性和科学性。2003年12月19日，国务院办公厅转发了《财政部关于加强和规范评估行业管理的意见》（国办发〔2003〕101号），明确规定土地估价师是根据目前我国社会主义市场经济发展的客观需要设置的六类资产评估专业资格之一，进一步明确了土地估价师在社会主义市场经济建设中的地位和作用，这是国务院对土地估价行业二十多年来改革和发展的充分肯定。经过脱钩改制、改革土地估价结果确认和土地资产处置审批制度、改革土地估价人员和机构监督管理方式的三次改革，我国逐渐形成了一只具有规模、专门提供土地估价中介服务的素质高、业务精的专业队伍。2006年11月20日，国土资源部第5次部务会议审议通过《土地估价师资格考试管理办法》，以部门规章的形式确立国家实行土地估价师资格认证制度。2021年10月15日，住房和城乡建设部、自然资源部印发《房地产估价师职业资格制度规定》、《房地产估价师职业资格考试实施办法》（建房规〔2021〕3号），以加强房地产估价（含土地估价）专业人员队伍建设。截至2022年7月，我国共有约4.2万人通过考试获得土地估价师资格，其中约2.9万名土地估价师分布在4000多家土地估价机构中执业。土地估价师全部为专业技术人员，其人员参照中级职称管理。作为新的社会阶层人士“中介组织和社会组织从业人员”中

的重要成员，土地估价师业已成为新的社会阶层中不容忽视的重要力量。他们在土地估价行业中躬耕沉潜，为构建房地产全生命周期市场秩序提供全方位、独立、深入的智力服务，在促进房地产公平交易、维护社会稳定、防范金融风险、助力城市更新等方面发挥着举足轻重的作用。

（3）估价行业的社会影响显著扩大，估价行业自律组织日益成熟。我国土地估价行业是随着土地有偿使用的改革和房地产行业的兴起、发展而发展的。随着土地市场的逐步建立和完善，土地估价行业地位和作用日益突显，特别是土地产权市场日益繁荣，出让地价评估和城市基准地价评估是土地使用权出让和土地市场建设的基础工作，土地估价有力地配合土地使用制度改革和土地市场建设，推进土地市场建设。同时，土地估价有力地配合国有企业改革，在显化国有土地资产、促进国有经济的战略性调整、防止土地资产流失等方面发挥了重要作用。土地估价作为一项新兴的社会性和公正性活动，在土地使用权出让、转让、作价入股、司法仲裁等方面发挥着越来越重要的作用，成为社会经济活动中不可缺少的组成部分。土地估价工作在我国土地市场建设、国有企业改革、土地参与宏观调控、土地节约集约利用等方面发挥了积极作用。随着土地估价行业的建立和发展，1994年10月，经国家土地管理局批准、民政部审核登记，土地估价行业的全国自律性组织——中国土地估价师协会

（现名中国土地估价师与土地登记代理人协会简称中估协）正创立。协会在自然资源部等行政主管部门的领导下，紧紧围绕自然资源评价评估、不动产登记等工作，在各个领域完成了大量的研究和实践。同时，配合行业主管部门开展了大量行业自律工作：规范行业行为，协调利益关系，维护公平竞争和正当利益，促进行业发展。中估协在我国改革土地使用制度，推进社会主义市场经济发展和运行过程中起到了无可替代的作用，也扩大了土地估价行业的社会影响力。

历史是最好的教科书，温故而后知新，鉴往可以知来。回首过去，一代又一代土地估价人以矢志不移的初心、勇立潮头的魄力、只争朝夕的奋进，留下了一串串由智慧和汗水凝结的闪亮足迹。《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》印发，进一步深化土地要素市场化改革，加快建立城乡统一建设用地市场，对集体建设用地的市场化估价提出了新课题。审视当下，面向未来，在中国共产党第二十次全国代表大会即将召开的重要时刻，更需抢抓机遇、迎难而上、担当作为，全面贯彻自然资源“两统一”理念，统筹规划自然资源评价评估和不动产登记代理工作，充分发挥行业专业优势，全面提升研究能力、服务能力，全力推进行业健康发展，为全面建设社会主义现代化国家贡献力量，以新发展理念奋力谱写新时代高质量发展新篇章，以实际行动迎接党的二十大胜利召开！



（上接第26页）

产进行核算，制定林地、草地、海域使用权估价规范等。2020年12月22日，《全民所有土地资源资产核算技术规程》发布，自2021年5月1日起实施。2021年3月2日，自然资源部发布《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》两项推荐性行业标准，标志着我国土地估价向自然资源估价方向发展。2021年11月25日，中估协发布了《林地分等定级技术规范》（T/CRVA 3101—2021）、《草地分等定级技术规范》（T/CRVA 3102—2021）、《林地估价技术规

范》（T/CRVA 1101—2021）、《草地估价技术规范》（T/CRVA 1102—2021）。土地估价，不仅仅是建设用地估价，将是包含山、水、林、田、湖、草、沙、冰的自然资源估价。

综上，笔者通过对土地估价的发展历程进行梳理，分别整理归纳了非专业土地估价阶段和专业土地估价阶段的发展过程，并指明了未来的发展方向，对土地估价从业人员加深对行业的认识，热爱估价事业，并找准未来的发展方向，具有积极意义。

以奋斗者的姿态笃定前行

疫情来袭对于行业、对于公司都是一次严峻的考验。挑战面前，唯有围绕着企业发展核心下功夫，在提升工作技能水平上动脑筋，使团队不断产生新动能，才能确保公司稳定经营。

发挥党建力量，引领企业新发展

自公司支部委员会成立以来，公司不断把党建工作融入企业文化及企业管理中。先后举办了“学党史看红片”“建党一百周年献礼”“走进香山革命纪念馆”“参观学习党史展览馆”等党日活动，坚定了企业广大员工“听党话跟党走”的信念和决心，开展“学雷锋”“爱心助老送温暖”“抗疫支援爱心捐款”等活动，极大提升了员工社会荣誉感及使命感，使党建工作成为引领企业发展的原动力，进一步推进企业步入良性循环的发展轨道。

汇聚奋斗力量，共创行业新征程

疫情之下是学习充电积蓄力量的好机会，公司总经理陈丽名参加了2021年中估协公益援助青海省培训会，围绕“征地社会稳定风险评估探讨”议题进行系统讲解，副总王晓东参加中估协2021年年会并围绕“《土地管理法》与城市更新问题”进行发言，公司还积极组织员工报名参加行业协会征文活

动等，以文化自信凝心聚力、以专业自信拼搏奋斗，不断为做优做精土地评估领域业务贡献自身力量。在行业协会的带领下，公司将继续不断拓展和深化土地评估技术领域，携手业内其他机构，共同为行业的高质量发展献智献力！

践行社会责任，彰显企业担当

自疫情发生以来，盛华翔伦公司积极贯彻党和各级政府的决策部署，响应行业协会的号召，先后组织向湖北十堰市慈善总会、北京通州区慈善协会、朝阳区红十字会等单位捐款捐物。今年5月，面对复杂严峻的疫情防控形势，党支部带领公司党员、团员、入党积极分子、民主党派人员迅速行动，冲击“疫”线。用行动汇聚正能量，增援核酸检测点，积极参与属地政府的疫情流调工作，以实际行动展现了社会情怀和责任担当。

20年来，公司与时代共同进步。今后盛华翔伦公司将继续坚持党的领导，勇担企业责任，真抓实干，为谱写新时代下事业新篇章贡献力量！

（北京盛华翔伦房地产土地评估
有限责任公司 供稿）

全民所有林草自然资源资产价值核算

——以祁连山国家公园（肃南段）为例

甘肃方家不动产评估咨询有限公司 田蔚 刘鹏 兰州

摘要 为实现对自然资源价值的统计与核算，做到对生态环境的“货币化”，以祁连山国家公园（肃南段）为例，针对全民所有林草自然资源资产价值核算展开研究。首先介绍祁连山国家公园（肃南段）概况，然后划分林草自然资源资产价值核算范围，设计自然资源资产价值评价指标，最后采用市场价值法对林木资源与草业资源价值进行评估与核算。按照设计的方法，能够有效分析自然资源资产状况，优化自然资源利用，提升自然资源合理利用意识，促进自然资源工作高质量发展。

一、引言

祁连山国家公园的自然资源价值核算工作不仅肩负着为国内自然环境生态制度建设积累经验的责任，还将承担起为国家后续试点工程规划、发展与设计开发提供模板的重要使命。因此，完善并优化该地区的自然资源价值核算管理机制，是一项既有实践指导意义，又有理论研究价值的工作。自然资源是保障社会经济运行的重要资本，本文提出的祁连山公园在地理位置上横跨两省，通过对肃南段自然资源资产评估工作，使省、市、县（区）等各地人民政府可以在执行相关任务时，全面、清晰、客观地感知境内对自然资源的合理使用情况。纠正传统GDP的政绩偏向，促进绿色GDP改革，为健全自然资源资产管理制度及领导离任审计制度打下基础。开展此项工作，一方面是为了深化

生态文明体制改革，解决或控制由于地区经济发展导致的自然生态环境盲目透支冲动，树立群体对社会自然资源与生态环境正确认知，实现绿色环境持续化发展目标。另一方面，将试点公园内的自然资源与有形资产进行量化与价值化，从而改变社会群体对自然资源与社会生态环境的“无偿使用”错误认知与偏差思维定论。

二、祁连山国家公园（肃南段）概况

本次研究的祁连山国家公园境内山脉呈东西走向，祁连山主峰耸立于肃南县西端，海拔5564米。从祁连山主峰往东，地势逐渐降低，至县城红湾寺，海拔降至二千多米。从红湾寺往东至自治县东端的冷龙岭，海拔又升至5000米以上。南部山地分属祁连山中段和东段，以海拔2000~5500米不等的中

山、高山为主：中段包括本县马蹄、康乐、白银、大河及祁丰南部地区，由北向南依次排布有走廊南山、珠龙关谷地、陶莱山、陶莱谷地及陶莱南山。祁连山主峰素珠链峰海拔5564米，为境内最高峰。东段部分指冷龙岭，皇城镇位于此段。

走廊平原位于兰新铁路南北两侧的祁丰北部和明花地势平坦，属沙漠和荒漠地带。祁丰北部为山麓洪积平原区，海拔1700~2300米，此区域南部处于走廊边缘，风力较小，风蚀作用较弱，北部因风蚀严重，基本成为戈壁；明花属于冲洪积，湖积平原，位于走廊中部地带，地形低洼，地下水水位高，但排水不良，地面盐渍化严重。此地带南部因植被稀疏，风蚀严重，已成为戈壁。东部为风沙沉积地区，沙丘广布。

2017年，甘肃省全年完成营造林总面积325431公顷，其中：人工造林280346公顷（新造混交林93271公顷、非林业用地造林39867公顷、灌木林60704公顷），占营造林总面积的86.15%；封山育林35419公顷，占营造林总面积的10.88%；退化林修复9666公顷，占营造林总面积的2.97%。

完成森林抚育175962公顷，按造林林种划分，包括：经济林造林81907公顷，占营造林总面积的25.23%；防护林造林197603公顷，占营造林总面积的69.69%；薪炭林156公顷，占营造林总面积的0.32%；特种用途林造林680公顷，占营造林总面积的0.21%。

三、全民所有林草自然资源资产价值核算方法

（一）划分林草自然资源资产价值核算范围

本次林草资源价值评估是对祁连山国家公园（肃南段）内森林资源和草原资源进行实物量核算和价值量评估。其中森林资源包括林地资源和林木资源，国家公园（肃南段）中林地总面积209308.74公顷。位于核心区面积8359.61公顷，占总面积的3.99%；一般控制区面积200949.13公顷，占总面积的96.01%。国家公园（肃南段）片区中林木总蓄积量为28011909.19立方米。位于核心区蓄积量为122669.0921立方米，占总蓄积量的0.44%；位于一般控制区蓄积量为27889240.1立方米，占总蓄积量的99.56%。详见表1、表2。

表1 林地资源资产存量实物核算表 单位：公顷

林地类型	核心区	一般控制区	合计
乔木林地	641.37	91193.37	91834.74
森林沼泽	0	0	0
灌木林地	7718.24	109717.81	117436.05
灌丛沼泽	0	0	0
其他林地	0	37.95	37.95
合计	8359.61	200949.13	209308.74

表2 林木资源资产实物核算 单位：立方米

类型	核心区	一般控制区	合计
有林地（乔木林）	58779.99966	13670915.1	13729695.1
防护林	19817.14571	54523.681	74340.82672
特用林	38962.85395	13616391.42	13655354.27
疏林地	5109.092818	510027.2823	515136.3752
其他林地	0	37382.61801	37382.61801
总计	122669.0921	27889240.1	28011909.19

按照上述方式，对祁连山国家公园林草自然资源资产类别进行划分，以此完成对资产价值核算范围的划分。

(二) 设计自然资源资产价值评价指标

林草资源资产价值评估指标分功能量和价值量两类，功能量是价值量评估的基础，价值量是功能量的货币化反映，林草资源资产价值包括林木资源和草业资源资产价值。结合祁连山国家公园自然特征特点，设计自然资源资产实物量价值评估指标。如图1所示。

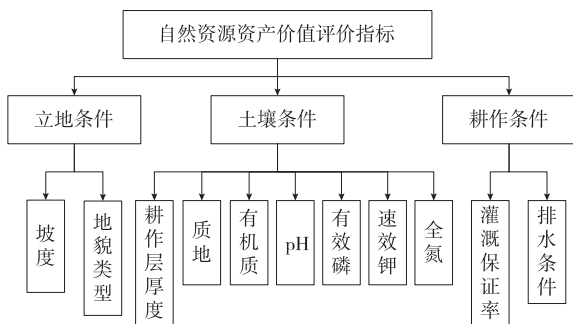


图1 自然资源资产价值评价指标

图1中，土壤条件、立地条件、耕作条件均为自然资源资产价值评估中的一级指标，其他为隶属一级指标的二级指标。根据核算中的实际情况，可及时进行指标的增加、删除、调整与操作。

(三) 林木资源与草业资源价值评估与核算

林木资源账户主要是衡量核算期内林木资源的存量及变化量，以及与林木资源相关的环境变化和生态系统服务影响。林木资源核算主要依托第三次全国国土调查成果，

结合现行统计体系中森林资源清查及调查数据，通过实地调查和卫星遥感等方式，对核算期内各类森林资源的存量、流量进行统计，对森林资源过耗和林地资源开发利用导致的生态破坏量进行统计。

对其价值进行核算主要是指利用市场价值法、收益法、成本法等方法，计算林木资源的价值。但因收益法和成本法在计量过程中的复杂性及数据的不可获取性，本文在核算时，选择市场价值法对林木资源价值进行评估与核算。计算公式如下。

$$V=K \times K_b \times G \times M \quad (1)$$

式中： V 表示为林木资源价值； K 表示为林木分质量调整系数； K_b 表示为市场价格调整系数； G 表示为单位蓄积的交易价格（元/米³）； M 表示为林木资产的蓄积量。

在此基础上，对草业资源价值进行评估与核算。草业资源账户主要是衡量核算期内草业资源的存量及变化量，以及与草业资源相关的环境变化和生态系统服务影响。草业资源核算主要依托第三次全国国土调查成果，结合现行统计体系中草原清查及调查数据，通过实地调查和卫星遥感等方式，对核算期内各类草业资源的存量、流量进行统计，对草业资源过耗和草地资源开发利用导致的生态破坏量进行统计。计算公式如下：

$$V_1=K_1 \times K_b \times G_1 \times M_1 \quad (2)$$

式中： V_1 表示为草业资源价值； K_1 表示为草业质量调整系数； G_1 表示为单位草量的交易价格（元/吨）； M_1 表示为草业资产的产草量。

按照上述方式，统计祁连山国家公园林木资源与草业资源储备量与相关参数，完成对自然资源价值核算的研究。

(四) 祁连山国家公园（肃南段）自然资源价值核算结果

祁连山国家公园（肃南段）总面积1259981.81公顷，分布在肃南县境内的2镇4乡。依据肃南县第三次国土调查工作，地区农业耕种面积约为674113.95公顷，占祁连山国家公园（肃南段）的53.50%；建设占地面积为375.35公顷，占祁连山国家公园（肃南段）的0.03%；未利用地总面积585492.51公顷；占祁连山国家公园（肃南段）的46.47%。

为进一步掌握祁连山国家公园自然资源的价值，参照式（1）和式（2），进行自然资源价值的综合核算统计。

在计算中，根据估价师的勘查与市场调研，确定林木资源单价为1680元/米³，鲜草的市场单价为600元/吨， $K=K_b=K_1=1$ 。将统计得到的相关参数代入计算公式，对祁连山国家公园林木资源与草业资源价值进行核算。核算结果见表3和表4。

表3 林木资产价值核算

类型	蓄积量/米 ³		单价 (元·米 ⁻³)	K	K _b	合计 亿元
	核心保护区	一般控制区				
有林地 (乔木林)	0.32	45.75	1680	1	1	46.07
防护林	0.1	0.21	1680			0.31
特用林	0.22	45.54	1680	1	1	45.76
疏林地	0	0	1680	1	1	0
其他林地	0	0.02	1680	1	1	0.02
总计	0.32	45.77				46.09

表4 草业资产价值核算

草地类型	分区	面积/公顷	单价	产草量	总价
			(元·吨 ⁻¹)	万吨	亿元
天然牧草地	核心区	53520.61	480	18.6252	0.89
	一般区	408908.14	480	142.3	6.83
	合计	462428.75	—	160.9252	7.72
沼泽草地	核心区	0	—	0	0
	一般区	0	—	0	0
	合计	0	—	0	0
人工牧草地	核心区	1.6	600	0.0022	0
	一般区	219.35	600	0.3053	0.01
	合计	220.95	—	0.3076	0.01
其他草地	核心区	109217.7	—	0	0
	一般区	270590.99	—	0	0
	合计	379808.69	—	0	0
合计	核心区	162739.91	—	18.6274	0.89
	一般区	679718.48	—	142.6053	6.85
	合计	842458.39	—	161.2327	7.74

按照上述方式，完成对祁连山国家公园自然资源价值的核算。

四、结语

本文从划分林草自然资源资产价值核算范围、设计价值评价指标、评估与核算三个方面，完成了对祁连山国家公园林草自然资源资产价值核算方法的研究。通过评估自然资源无形资产价值量，监测自然资源无形资产的增量，按照“谁受益，谁补偿”的原则，对价值的负增量部分及时按照价值量进行修复和重建，可实现为建立生态系统服务市场和生态效益补偿提供依据。同时，定量刻画祁连山国家公园资产负债情况表，可系统化地分析自然资源资产状况，优化自然资源利用，摸清祁连山国家公园甘肃片区（肃南段）自然资源的家底及其变动情况，分析自然资源存在的优势和劣势，可以让人们认识到自然资源对人类社会的价值，从而健全保护和合理开发的自然资源资产管理制度，提升人们对自然资源加强保护和合理利用的意识。

疫情之下如何做好评估行业继续教育培训

江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司 张增峰

2019年末发生的新冠肺炎疫情对我国及世界各国经济体都产生了巨大冲击。在疫情初期，我国2020年一季度GDP同比出现-6.8%的增长。随着政府对疫情有效管控，以及对复工复产、消费提振和出口贸易上的积极干预，国家经济快速恢复。2020年GDP增速达2.3%，中国成为全球主要经济体中唯一正增长的国家。虽然疫情在国内得到了有效控制，但从近两年的实际情况看，新冠肺炎疫情仍然存在变异迅速、极难防控、多点开花的特点，不少城市在经历了较长时间的稳定防控之后，突然又被按下暂停键。同样，受新冠肺炎疫情的影响，土地评估行业也受到不小的冲击，尤其是以线下面授为主的行业继续教育因疫情影响，不能正常举行。本文拟结合自身工作和感受，谈一谈疫情之下如何做好评估行业继续教育培训的粗浅想法，以期行业发展贡献微薄之力。

一、利用网络技术，开展“不见面”培训

疫情期间，国内的很多城市如北京、上海、南京等都经历过一段时间的静默期，估价师无法正常开展工作，更无法进行线下培训，在这种情况下，中国土地估

价师与土地登记代理人协会和各省级协会都充分利用网络技术，迅速组织培训教师开展网络视频课程的录制，实现了疫情防控期间的“不见面”培训，也取得一定的效果。尤其是在居家隔离或办公期间，正好利用碎片化时间，在网上进行继续教育培训。网络继续教育培训的好处是不聚集，减少疫情风险，而且课程视频可以多次回看，对于不懂的地方，可以反复观看。对于有志于从事评估行业的估价师来说，是个不错的方式。“不见面”培训也有显而易见的缺点，即授课教师对着空气授课，缺乏激情；无法实时了解估价师的学习状态；也可能培训视频在播放的时候，估价师并没有真正进行学习，只是为了拿到相应的学时。虽然，也有在一定的学习时间段内出题进行学习状态的考核，但毕竟只是不得已而为之，学习还是要靠估价师的自觉性，所以“不见面”培训有一定的优势，但也存在授课效果未知的弊端。

二、充实培训内容，开展“需求式”培训

当前，受到疫情影响，我国宏观经济和房地产行业受到较大影响，评估行业也受到了不小的冲击，同时，自然资源部组

建以来，大量的自然资源评价评估类项目需要机构和估价师参与，很多内容是创新性的，需要较高的专业知识。对此，中估协和各省级协会在开展年度继续教育时，可以设计估价机构和估价师的培训需求问卷调查，通过发送二维码的方式，让估价机构和估价师积极的根据自身需求，提出培训内容，再根据培训需求的热度，组织具备相应知识储备的行业专家进行授课，开展“需求式”培训，可以减少以往培训内容单一、过时等特点，吸引估价师主动参加继续教育，既能解决估价机构和估价师的疑难困惑，也能培育行业热点业务，可谓一举两得。

三、创新培训形式，开展“沉浸式”培训

目前的培训多以填鸭式授课培训为主，大多采用授课教师台上讲，培训学员台下听的传统模式，培训效果差强人意。录制网课是目前较为常见的创新培训形式之一，如前文所述，缺点也一目了然。此时，可以利用不断出现的各类新兴技术，创新培训形式，开展继续教育培训。比如，录制情景小视频，通过制作各种题材的估价知识小视频和情景剧视频，形成系列继续教育培训小视频，让估价师如临现场，有一定的代入感。此外，还可以通过网络直播的方式，开展各类形式的授课。直播授课的好处是，授课教师可以根据学员的反馈，及时调整授课内

容，随时回答学员提出的各种问题，也可以通过直播连线的方式，让估价师真正参与到授课中来，真正实现“沉浸式”培训，尽可能调动估价师主动参与继续教育培训的热情。在条件允许的情况下，更可以通过VR技术，让估价师戴上VR眼镜，真正实现虚拟现场查勘等培训内容，当然，目前VR技术投入较大，但将是未来一定会实现的方式之一。

四、细分培训对象，开展“差异化”培训

估价行业由估价机构和估价师及估价人员组成，其中估价机构负责人和估价师、估价员在行业中扮演的角色不同，其关注点自然有差异；同时，处在不同阶段的估价师和估价员，其所需要学习和了解的专业知识很不相同，以往的培训大多是“土豆茄子一锅炖”，指望通过一场培训达到培训所有估价师和估价员的效果，往往适得其反。因此，在开展培训时，建议进行培训对象细分，根据其所处职位的不同、工作经验多少，分为机构负责人、技术负责人、资深估价师、3~10年估价师、3年以下估价师、估价小白等。目前，国内的估价机构一般都经过十多年甚至二十多年的发展，早期的估价机构创始人已完成资本积累或者到了退休年龄，如何让机构负责人更新换代，并更好地存续下去，是机构负责人更关心的问题。针对此

现象，可以专项开展培训介绍机构股权转让、股权激励及企业管理等方面的知识；估价机构的技术负责人大多在行业内从事业务十年以上，具有较强的专业技术，但往往对新领域和新业务学习了解不足，可以有针对性地为技术负责人培训新领域、新业务、新技术等，增强机构技术储备；3~10年工作经验的熟练估价师具备独立从事估价业务的能力，但可能在管理等层面缺少一定的经验，可有针对性地开展基础管理知识的培训；估价“小白”因初入估价行业，缺乏最基本的估价专业知识和技能，可以组织开展基础专业知识的学习，尽快达到行业技术要求。通过细分培训对象，有的放矢，开展“差异化”培训，能够满足各自执业需求，达到事半功倍的效果。

五、拓宽培训方向，开展“开放式”培训

疫情之下，太多行业的业务收入受到影响出现断崖式下跌，而评估行业因其属于轻资产类智力型服务行业，受到的冲击还不算太大，但是，“覆巢之下无完卵”，如果一味局限于评估这个细分行业，可能下一个受到冲击的就是我们。因此，评估机构和估价师需要不断开阔视野，充分利用专业技能，拓展业务范围。基于此，行业的继续教育培训就要拓宽培训方向，深入研究行业发展面临的战略性

问题、深入研究行业迫切需要解决的共性问题、深入研究客户需要解决的困惑和难题，做好战略规划，引导估价机构和估价师开展技术创新，服务更多的业务领域，在培训中，可不再局限于知识点和专业技能的传授，多增加一些开放式课题、展开一些没有固定结论的行业大讨论；可不再局限于对评估机构和估价师进行培训，多开设一些科普类估价基础知识培训，利用“6·25全国土地日”等时间节点，重点针对在校大学生、社会公众开展开放式培训，增强行业知名度和吸引力。

疫情是一把刀，更是一面照妖镜，相信在党和国家的正确领导下，我们能磨砺这把刀，擦亮这面镜，必将战胜疫情，步入新的发展轨迹，迎来新的高质量发展。疫情检验了我们的免疫力，检验了所有人的人性，检验了国家与家庭的实力。估价行业也是一样，经此一“疫”，我们需要不断反思不足，修正方向，正视短板，弥补缺憾。我坚信，在中估协的带领下，创新继续教育培训方式和内容，助力行业高质量发展，经过所有估价机构和估价师的共同努力，必将迎来行业生机勃勃的春天。

党建引领促教学 创新育人行致远

广东省不动产登记与估价专业人员协会（以下简称粤估协）是连续十年获得5A评级的专业性社会组织。在举办继续教育培训工作上，一直深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想、党的十九大报告关于“办好继续教育”的要求，始终以增强行业队伍自主创新能力、科学研究能力、技术服务能力为宗旨，通过多角度、多形式、多层次、全方位的精心教学，为培育新型的高素质专业人才保驾护航。

党建引领、强化党性

坚持中国共产党的领导是全行业必须有的政治意识，且丝毫不能动摇。粤估协以党建引领驱动继续教育培训的组织实施：

（1）党课培训同步上线。粤估协定期将党课学习与继续教育培训相结合，通过宣传党的光辉形象，灌输党的知识，传递党的信仰，加强党性教育，强而有力地筑牢政治站位，深化全行业的思想认识。

（2）党史教育成常态化。学做结合的党史教育、平台学习和线下实地参观红色教育基地是常态化与继续教育培训同步进行，不但增强了学员的自学主动性，提升学习效率，还进一步自觉践行学史明理、学史增信、学史崇德、学史力行的要求。为了进一

步强化思想教育，粤估协还向全体会员免费派发《论中国共产党党史》《中国共产党简史》《习近平关于全面从严治党论述摘编》《毛泽东邓小平江泽民胡锦涛关于中国共产党历史论述摘编》，以便系统地回顾党的光辉历程，深入总结党在各个历史时期创造的理论成果、积累的宝贵经验践行到工作中去。



（3）党建引领创新驱动。为积极应对新冠肺炎疫情影响，粤估协在特殊时期号召行业内的党员起带头作用，创造条件为土地估价与登记代理咨询专业技术人员提供在线继续教育专题视频。如2020年2月、5月分别开通三批次共28个专题的远程继续教育培训，及时高效地帮助会员居家完成全年继续教育学时，也借此学习机会提升专业能力，为疫情过后的工作夯实基础，加强专业储备。

精心施教、匠心育人

形式新颖多样、内容丰富实用、师资权威专业、趣味实操结合是粤估协举办承办继续教育培训的特色名片，曾被邀请在全国土地估价行业联席会议上分享经验。

(1) 施教形式多样化。粤估协成立以来，每年通过结合“十佳土地估价师”“十佳土地估价机构领航人”“广东执业土地估价名人”评选，土地评估现场勘察精准图片竞赛，《土地估价报告》质量大赛，诚信执业签约仪式，“我来讲估价”演讲比赛，新中国成立70周年“我和我的祖国”歌唱大赛，行业运动会，全国海洋日，全国土地日等各种活动，创办“活动化教学”的新模式，为课堂教学添彩，有效提升学员的学习积极性，树立行业典范，全面展示行业充满活力、干劲、多才多艺、守诚信的专业形象。

另外，粤估协除了是全国第一家开通远程网络教学的省级协会，还率先举办了国内首期三师（“土地估价师”“房地产估价师”“资产评估师”）协会合办的培训班，打破了传统的单师培训局面；除了正常的线下授课班，还举办估价师沙龙、会员特色小型班、论文研讨、报告评审班、备案系统实操班等，创新了教学模式，丰富了学习形式。

(2) 教学视野层次高。为打通不动产登记与估价咨询行业的对外交流的通道，拓宽学员的专业视野，粤估协多次举办高规格

论坛，包括中国地产大数据高峰论坛、产权彰显价值论坛、中美英不动产估价论坛、中美不动产价值咨询与鉴证论坛、中德不动产登记高峰论坛、国际不动产数据分析与应用高峰论坛、中日韩国际不动产研讨会、粤港澳评估咨询创新业务研讨会、自然资源评价评估技术研讨会等。出席活动的专家有相关部委的主管领导，有来自自然资源、税务、金融等行业及高校的教授、研究员，还有来自、美、德、韩、日及相关国际组织卓有影响力的权威专家学者。

(3) 内容丰富材料多。继续教育培训的内容主要设有国际不动产评估前沿理论及紧跟当前形势的评估技术探讨、最新政策理论的解读分析、基础技术的示范传授、职业道德与行为准则的宣讲考评、估价企业法人治理及内部风险防范、新科技在行业的应用探索、考前培训等。每期与之配套的培训材料除讲课老师的教材外，还分别免费派发包括由协会编印的《广东省优秀土地估价报告汇编》、《全国土地估价师资格考试指南》（上下册）、《考试法律法规新编》、《年度土地估价师看地价》、《广东省土地估价



《实务千问千答》、《广东省土地估价实用技术指引》、《广东省基准地价成果评审验收规范》、《广东省公共服务项目用地基准地价成果编制指南》、《广东省集体建设用地定级与基准地价评估成果编制指引（试行）》、《广东省省级城市地价动态监测技术指南》、《广东省不动产登记与估价专业人员协会2020年度技术援助成果汇编》等一系列的实用性工具书。



（4）多重考核促成效。为了确保培训质量与学习成效，粤估协在培训中采取事前、事中、事后三管齐下的考核制度。一是通过开发微信签到平台，创新在线考勤制度；二是通过随堂练习检测、在线互动问答、课后测试测评等方式的应用为提升培训效果提供有效保障，也有效地促进学员间的学习交流。

用心组织，务实致远

根据中估协每年批准的培训计划，粤

估协近五年承办了36期继续教育研讨班，19500人次参加，共计389600学时，平均20学时/人。培训坚持围绕中心、服务大局，坚持“干什么训什么，缺什么补什么”，把教育培训的普遍性要求与特殊需要结合起来，根据行业需求、社会需求、个体需求确定具体教学内容。将培训需求调研作为专业技术人员培训的必经环节，以增强针对性。就教学方法的针对性而言，主要根据行业特点，灵活采取讲授式、研讨式、案例式、模拟式、体验式等行之有效的教学培训方式方法，务求使培训灵活、高效、务实、深远。

以人为本，严谨笃学

继续教育培训必须坚持以人为本，才能激发估价队伍的新活力，使行业不断向前迈进。今后，粤估协将根据不同梯队

（下转第53页）



提升协会服务能力 喜迎党的二十大召开

宁夏协会召开四届常务理事会第七次会议

近日，为提升协会服务能力，喜迎党的二十大召开，宁夏土地估价师协会召开四届常务理事会第七次会议。全体常务理事参加了会议，秘书处全体工作人员列席会议。

参会常务理事及协会秘书处工作人员研究决定了协会爱党爱国主题教育相关事宜；研究审议了《宁夏土地估价师协会涉执财产处置专业技术评审工作规范》。

会上，副会长白国雄、岳昌二，秘书长罗彦春，副秘书长马向中、武静、邱辉进行了交流发言。会长祁晓轩做总结讲话。他指出，秘书长及副秘书长要起到模范带头作用，起到标杆作用，自觉提高政治思想觉悟，自觉提升自律能力、执行能力、创新能力，充分激发工作活力；秘书处工作人员要有大局意识，在工作中应言行有分寸、做事有尺度，时刻牢记维护行业利益，时刻牢记

协会新时期的发展理念。他强调，一是要不断提高政治思想觉悟、深化思想认识，言行与党和国家的方针、政策、路线保持一致，自觉维护党和国家的利益。认真落实中央提出的“为经济社会发展服务”的社会功能，积极发挥“提供服务、反应诉求、规范行为”的作用，做好新时期新形势下的协会工作。二是要健全和完善协会的各项规章制度。俗话说没有规矩不成方圆，做什么都有个章法，要进一步完善已有的各项规章制度，同时协会自身的工作制度要进行健全和完善，制定和执行好日常工作制度、纪律制度、财务制度、文件档案管理制度等，确保协会的运转有章可循、有条不紊。三是要加强自身学习，首先要学习有关法律、法规，增强法律意识，体现出依法办会；其次要学习有关专业知识，了解土地估价最新的政策

要求和最前沿的估价方法。我们要通过学习提升能力，从而提高服务水平，更好地体现协会为会员服务的办会宗旨。

会上，全体常务理事研究制定了《关于开展“庆祝建党101周年、喜迎党的二十大召开”活动方案》，7月1日组织协会会员党员及



(下转第60页)

安徽协会参加帮扶社区活动

2022年8月13日，安徽省土地估价师与不动产登记代理人协会应帮扶社区肥东县撮镇镇唐安社区的邀请，参加“拒绝‘升学宴谢师宴’，弘扬文明新风尚——唐安社区移风易俗村规民约宣传系列活动”。

座谈会上，会长蒋雪松指出，乡风文明是实施乡村振兴战略的重要保障，坚持精神文明与物质文明一起抓，通过乡风文明行动，能够有效地把社会主义核心价值观和精神文明建设等内容融入农村农业发展的各个方面，为乡村振兴提供思想保障和精神动力。蒋会长倡议准大学生家长主动拒绝“升学宴”“谢师宴”，还对准大学生们未来学习、求职等

方面给予美好祝愿。

根据活动安排，协会党建指导员及党支部全体党员与社区工作人员一起前往“红色瑶岗”，参观渡江战役总前委旧址，开展党史教育学习，参加社区党员宣誓活动、志愿者宣誓活动。走进党史地标，聆听红色故事，弘扬渡江战役精神，传承红色基因，凝聚奋进力量，不忘初心、牢记使命，勇毅前行，以实际行动迎接党的二十大胜利召开。

（安徽省土地估价师与不动产登记代理人协会党支部 供稿）



像前辈那样永远当一个革命者

贵州协会开展“喜迎二十大”活动

为迎接党的二十大胜利召开，贵州省土地估价师协会及贵州省房地产估价行业协会于8月19—20日开展“喜迎二十大”活动。

本次活动以“绿水青山新征程，喜迎党的二十大”为主题，通过组织单位会员、个人会员到荔波茂兰红色基地参观学习，贯彻党的新发展理念。参观了板寨会师陈列馆，听取支书宣讲红军的历史，于茂兰营地开展丰富多彩的团建活动，组织五公里徒步活动。同时，体验及领会习近平总书记关于坚持人与自然和谐共生、绿水青山就是金山银山等一系列重要论述的意义。紧密地团结在以习近平总书记为核心的党中央周围，守正创新，用心、用力、用情，在新发展阶段做出更大作为。

“绿水青山新征程，喜迎党的二十大”。邓小平同志说：用革命的事迹来教育我们的子孙万代，像我们前辈那样，像革命

先烈那样，永远当一个革命者，永远当一个为人民大众的集体事业服务的社会主义者，永远当一个共产主义者。我们要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以实际行动在贵州省的土地估价（自然资源评价评估）行业发展、行业自律及行业建设中上征程、创新业、谱新篇。

（贵州省土地估价师协会秘书处 供稿）



产学研深度融合，践行不动产估价领域人才强业战略

第六届全国土地资源管理专业大学生 不动产估价技能大赛举办

中国土地估价师与土地登记代理人协会 饶彩霞 邓思宇

近日，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，中国土地估价师与土地登记代理人协会（简称中估协）与中国农业大学土地科学技术学院（简称中农大）共同承办，广东省不动产登记与估价专业人员协会（简称粤估协）协办的“第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛”初赛顺利举办。

本次大赛旨在搭建产学研合作交流平台，更好地展现土地估价机构、行业风采，

为不动产估价行业吸引优秀人才、提供创新启示；同时激励学生勇于创新，提升不动产估价技能，实现带着技能走向社会的目的，助力毕业生在不动产估价领域施展才华、成就梦想。

中估协在8月上旬面向全国土地估价机构发出参与征集通知，热心行业发展的土地估价机构积极报名参与，最终共遴选出48家机构作为本次大赛的赞助机构。为保证比赛结果的客观、公正，兼顾科研创新与估价实践相结合，大赛首次引入了“机构专家

评委团队”，初赛于2022年8月28日顺利完成。初赛期间各参与机构推选出一名行业专家共同组成“机构专家评委团队”与“高校教师评委团队”对来自65所高校的110份参赛作品进行了两轮评审。每名机构专家评委对2~3支队伍参赛报告进行了第一轮独立函审；第二轮小组在线评选过程中，



不动产估价技能大赛初赛线上评选掠影

48名专家在11个分会场所对报告进行了在线评审。两轮评审的综合成绩决定进入决赛的参赛队伍。

赛场中青年学子们精彩的作品展示、高校与机构评委们真知灼见的专家点评将大赛氛围逐渐推向高潮。初赛结束后，中估协将机构专家录制的作品共性问题的点评视频在协会公众号进行推广，组委会及相关机构专家积极转发到行业、专业交流群及微信等社交圈，再度掀起一轮热潮。为加深学生对专业理论与实践应用融会贯通的理解，搭建学生与机构的交流平台，也为后续决赛的作品精进提供高质量的指导，中估协与粤估协动员各地估价机构积极报名参加针对此次大赛专门组织的主题沙龙交流和参赛作品一对一指导等活动。由28位青年估价师面对面分享的主题沙龙活动吸引近700人次（部分机构与学校以集

体观看模式参与）观看，学生们也就困惑问题向机构专家进行咨询与探讨，主题沙龙活动极大地拉近了学生与青年估价师的距离，为学生的专业知识储备增加不竭的“能量”来源，也为后续决赛展示作品一对一指导的匹配工作打下坚实基础，更为毕业后投身不动产估价领域埋下了火种。

本次大赛的初赛成功举办，专家独立函审、点评视频及与青年估价师面对面交流等活动收到学术界与业界的一致好评；决赛前的作品匹配、评委遴选等工作的也在稳步进行中，届时将更进一步畅通校企沟通交流渠道，实现产学研三方主体的相互配合、优势互补，加强不动产估价领域人才的培养，发挥产学研合作的科技创新成果转化，在不动产估价领域实现创新驱动发展、落实人才强业战略。



（上接第48页）

学员的需求，结合新形势发展需要侧重培训主题的选择、组织水平的提升以及研讨形式的变换，通过结合职业资格改革、粤港澳大湾区建设，以及自然资源评价评估，广东省园、林、草地分等定级统筹推进等工作，进一步探索完善与发展相适应的人才培育工作机制，建设评估行业专家数据库、师资数据库、储备人才数据库等信息

化体系，切实做好土地估价与登记代理专业人员继续教育系列配套工作，实现学以致用、学以增智、学以提能、学以致用，为培养广东省不动产登记与估价行业高端人才发挥重要和积极的作用。

（广东省不动产登记与估价
专业人员协会 供稿）

探索与创新：面向未来的不动产估价

——参加第六届大学生不动产估价技能大赛有感

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司 隗晶月

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，中估协与中农大承办，广东省不动产登记和估价专业人员协会协办的第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛吸引了来自全国各地的65所高校，48家估价机构参与，规模之大、人数之多考验着组织者的组织能力。初赛在线上进行，组委会邀请并遴选出30余所高校与48家估价机构的88名评委对参赛作品进行评审，通过分类建群、一步步发通知指导的形式保证着初赛的顺利进行，通过与评审专家单线联系的形式保证着专家评审的独立性，整个组织高效又有序。初赛分两轮进行，第一轮是独立函审，第二轮是在线评选，其中独立函审成绩权重为50%，在线小组评选成绩权重为50%，初赛成绩由两轮评审的综合成绩决定，保证了比赛结果的客观、公正。与此同时，主办方与协办方官方网站与微信公众号同步进行宣传，并组织线上沙龙，让学子与机构估价师面对面，讨论估价技术问题，讨论行业发展，促进产学研结合的同时也扩大了比赛的影响力，这种组织形式的多样性紧跟时代步伐，让本次大赛充满了活力。

在初赛中，最让人惊喜的还是学子们的优秀参赛作品。在估价机构工作时间长了，思维难免固化，固化于接触过的常规项目，固化于善于应用的估价方法，固化于现有的知识体系。但在比赛中，学子们的实践能力和创新精

神给我留下了深刻的印象，从估价项目的选择来看，学子们紧扣大赛主题——“探索与创新：面向未来的不动产估价”，研究的大部分是非常规项目，如公园的生态价值、宅基地发展权价值、森林资源资产损害赔偿价值、风景区游憩价值等；从估价方法的应用来看，除常规的评估经济价值的方法外，也在探索评估生态价值、社会价值的一些方法，如：影子价格法、机会成本法、旅行费用法、费用支出法、社会保障价格计算法等，虽然过程有些粗糙，依据有些不足，但框架和体系已经建立，已十分不易。笔者也在评审过程中学到了关于自然资源资产评估的一些思路和方法，收获颇丰。

另外，本次大赛中评委老师也是一大特色，由高校老师和估价机构的估价师构成，因评委们专业背景、所擅长的领域不同，所以分别从不同角度对参赛作品做了点评，提了建议，有利于学子们从多角度思考问题，完善作品，以提高不动产估价实践能力。笔者也从其他评委的点评中，看到了自己在估价实践中的不足，也有利于以后的学习和提高。

总之，本次大赛提供了一个交流、学习的平台，在传统估价业务日益萎缩，部分估价业务被大数据和人工智能所替代的今天，我们欣喜地看到了行业发展和未来估价的方向，也发现了一批在学术科技、实践技能方面有潜力的优秀人才。通过这次大赛，他们赛出了水平，赛出了风格，更是一次教与学的大检验！

理论与评估实践的完美结合

——第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛感想

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司 王延龙

本人有幸作为评委之一，全程参加了第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛。评审过程中，仔细阅读了部分同学的参赛作品，认真听取了同学们对相关作品的汇报，在广泛地聆听了评委老师们的提问、点评，同学们的回答及场面热烈的互动交流之后，感触颇深，情不自禁地写下这篇感想。

迄今举办六届此类大赛，我还是第一次参加。对作为从事20多年的老土地估价师且多次以专家身份评审、仲裁土地估价报告的我来说，同学们的作品还是显得稚嫩，以现有的不动产评估规范及土地估价规程来审视同学们的作品，的确存在一些问题与不足。

从形式上来看，依据《农用地估价规程》（GB/T 28406—2012）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）等相关规定，参赛作品在评估程序的履行、估价目的及估价期日或估价时点的确定、评估技术路线及估价参数的选择等方面存在着瑕疵，用词随意，前后的表述不一致甚至矛盾，引用的法律、法规依据已经过时失效，评估依据列示是资产评估准则，而估价报告的撰写则采用土地规程或房地产估价规范相关规

定，诸如此类问题。

从价值分类上来看，同学们的参赛作品主要有两种类型：一种是通常所说的在社会主义市场经济活动中常常用到的以市场价值为主的价值类型，也就是不动产估价机构依据《农用地估价规程》（GB/T 28406—2012）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）等估算的相关价值；另一种则是处于学术研究阶段或相关部门管理所需要的非社会主义市场经济活动中的价值（如生态资产价值、游憩价值、生态系统服务价值等）。这两种类型估价对应着不同的评估目的、不同的估价报告使用者，而同学们在这两种类型之间没有十分清晰的思路，常常混淆不清，特别是对估价报告中的价值内涵的定义不清晰，从而使得估价的范围、边界显得模糊。

从内容上看，有相当一部分作品，与其说是不动产估价报告，不如说更像一篇论文，学术意味浓厚，专业估价报告味道不足，明显与估价实务相脱节。

作品的其他方面还存在着选用的多种评估方法之间有矛盾、评估数据参数缺乏合理性、估价目的不唯一、项目团队合作不协调等问题。

上面这些问题是在同学们作品中反映出来的，有些问题在不动产估价实务中属于非常浅显的常识及最基本的要求。究其原因，是同学们没有真正从事过不动产估价的实践，是理论与实际的脱节的表现。对于在校学习的同学们来说，也是正常现象。

随着比赛流程的进行，在听了同学对参赛作品汇报、评委与参赛同学的交流、特别是“青年估价师面对面：不动产估价之我见”主题沙龙活动中老师们的点评及专家与同学们的互动后，我在不知不觉中转变了对作品的评审视角：从开始站在评委的角度，以对作品挑刺多少排序评价的角度转化成站在同学们独立思考、认真选题、设计方案、调查探索、撰写报告的角度去分析，一直沉浸在现有不动产估价常规业务中的我突然感觉眼前一亮，同学们参赛作品的优点竟有如此之多：

第一，同学们的选题十分新颖，许多题目是紧扣时代的需要及行业的难点，集体建设用地使用权、宅基地有关权益、农场农用地使用权、地下空间土地使用权、湿地系统服务功能价值、公共设施服务价值、康养特色的权益价值等，是有待于评估实务界研究与探讨的问题。

第二，针对一些学术研究或服务相关部门需要的非社会主义市场经济活动中的价值评估，同学们在理论梳理、价值定义、模型建立、走访调查、分析判断、数据处理等方面进行研究与探索，而这些

正是我们现有的大多数估价机构忽视的或者没有精力去研究、探讨的课题，同学们的作品恰好为我们估价机构提供了很好的借鉴与启发。

第三，土地管理专业的大学生，思路开阔，理论基础扎实，在计算机快速应用的背景下，各种研究模型的建立及研究工具运用娴熟。一方面，同学们对传统不动产的估价不仅仅局限于估价规程中列举的评估方法、估价程序，而是大胆创新评估思路，用所学知识对传统方法评估的结论进行分析验证，对传统估价方法及估价程序的发展完善进行了一定程度研究及探索；另一方面，致力于对新业务的研究，积极寻求探索新的估价模式，寻求新的调研手段。

审视同学们作品角度的变化，让我有一种醍醐灌顶的感觉：我们评审同学们的作品，是大家称呼的老师，而同学们又何尝不是我们的老师？

多年来，我们一直从事估价一线的工作，严格按照相关法律、法规及行业规程、规范、准则一丝不苟地认真工作，这是必须坚守的工作原则，也是对专业的坚守与忠诚。但是，我们又过于拘于形式及现有的规定，不敢有一丝的突破与越雷池，以至于整个估价行业发展缓慢，甚至与新的现实环境脱节，不能满足新形势下社会经济发展对我们估价行业的需要，使我们不动产估价之路越走越窄，业务量激剧减少，有些土地估价

机构甚至出现了生存危机。

众所周知，我们的国家正在进行重大改革，土地管理部门更名为自然资源管理部门，由过去的自然资源管理向自然资源资产管理转变，土地估价也应向自然资源价值评估转变，《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060—2021）及《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061—2021）的发布就是其显著标志。如何在新的形势下更好地发展土地估价行业，这次大赛给我们一个重要提醒和启发。

（1）传统的估价理论与评估方法，已经不能满足现实社会及经济发展的需要，特别是《中华人民共和国资产评估法》施行及住房和城乡建设部、自然资源部《房地产估价师职业资格制度规定》《房地产估价师职业资格考试实施办法》等出台后，我们应该以《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060—2021）及《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061—2021）的发布为契机，和高校及理论研究机构相结合，紧紧围绕社会经济发展需要，探索新的不动产估价发展思路。

（2）行业的生存靠专业，专业的发展靠理论与实践的结合，在实践的基础上发展理论，再用理论去指导实践，从而不断地向前发展。这次的大学生不动产估价技能大赛就是理论与估价实践的完美结合。一方面，同学们可以通过大赛，更好地将理论应用于实践，从中找到自己的不足，

在学习过程中主动积极地参与社会实践，从而加深自己对理论知识的认知，以便更好地指导实践；另一方面，评估机构应该加强理论研究，积极引进专业人才，不断地研究新业务、新方法，更好地服务社会经济建设。

（3）不久后，同学们将陆续走向工作的岗位，有的可能是在一线直接从事不动产估价专业工作，有的也可能是我们的不动产估价报告的使用者，甚至有些同学将是我们行业的监督管理者，同学们对我们不动产估价行业的影响是深远与巨大的。这就更加需要把自己所学的理论知识与实践结合起来，才有可能在不同的岗位上发挥着不同的影响力，共同为我国的不动产估价行业发展作出应有的贡献。

本次大赛不仅仅是大学生展示技能的平台，更是同学们参与实践的一次机会，且是一次同时与多位专家面对面交流的难得学习与实践的机会；而对于评估机构及本次评审专家，也不仅仅是为了完成评审任务，收获更多的是触发了深思与反省。学校及研究机构不动产估价理论的研究方向，将会对估价行业产生引导作用。这次大赛完美地将理论与估价实践结合起来，它对不动产估价行业的发展将会产生重大、深远的影响。

浅谈城市更新过程中融资地块的评估

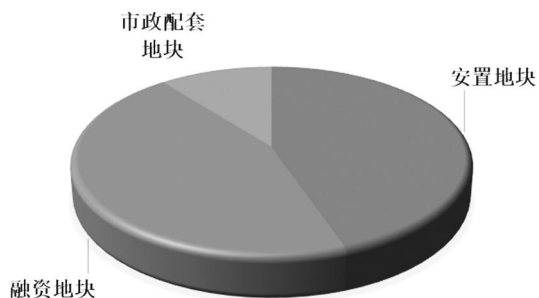
广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司 雷亿冲

随着城市化的快速发展，为了获得土地空间，实现城市经济结构优化，提升城市综合竞争力，城市更新将成为许多大城市下一阶段重要的发展战略。广州近年在大范围进行城市更新改造，并且衍生出融资地块评估这种新生的业务种类。

一、什么是融资地块

根据广州市旧村改造政策，旧村改造分为全面改造和微改造，全面改造又分为征收储备、自主改造和合作改造三种方式。其中自主改造和合作改造后将被改造地块大致分为三类地块：①复建安置地块：复建安置地块是用于配建村民住宅和村集体物业复建安置房；②市政配套地块：市政配套地块用于市政配套项目；③融资地块：融资地块则是作为旧村改造主体的可开发建设土地（可租、可售）。

旧改地块



二、为什么需要评估融资地块

从法规依据上来看，《广州市旧村庄更新实施办法》第三十六条“片区策划方案上报市城市更新部门前，由区政府委托有资质的评估机构评估，并按规定审议融资地价”，明确要求片区策划方案上报市城市更新部门前需要委托评估机构对融资地价进行评估。

从经济测算平衡来看，在该办法中明确“融资地块由村集体经济组织在组织完成房屋拆迁补偿安置后，再按规定申请转为国有土地，直接协议出让给原农村集体经济组织与市场主体组成的合作企业；经批准后，由合作企业与市国土部门直接签订土地出让合同”，说明最终融资地块是以协议出让的方式进行出让的。再根据《广州市旧村庄更新实施办法》第四十二条融资地块按照合作改造和自主改造以协议方式出让的，按申请办理土地出让手续时点市场评估价20%计收土地出让金。因此，整个旧村改造过程中，改造主体为获得融资地块付出的土地价款支出主要由两部分构成：旧村庄进行的全面改造复建安置成本和按评估20%计收的土地出让金。我们可以得到以下公式：

$$\text{融资地块地价} = \text{全面改造复建安置成本} + 20\% \times \text{融资地块地价}$$

融资地块地价 $\times 80\%$ = 全面改造复建安置成本

融资地块楼面地价 \times 容积率 $\times 80\%$ = 全面改造复建安置成本

其中旧村庄进行的全面改造复建安置成本，按照广州市住房和城乡建设局《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗建规字〔2019〕13号）可以核算出全面改造复建安置成本的客观成本，而融资地块楼面地价则需要我们在评估出其在控规条件下的平均楼面地价，最后通过该条公式计算出融资地块地价规划容积率。

三、融资地块的评估方法选用

在采用自主改造或合作改造方式的旧村改造中，最终融资地块是以协议出让的方式进行出让，故其在评估时除了遵照《土地估价规程》外还应参照《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）要求进行评估，其评估方法应当符合“2选1”和“3选1”的要求，即：成本法和公示地价修正法中至少选择一种；市场法、剩余法、收益法中至少选择一种。

在实际工作中，由于旧村改造项目均位于建成区范围内，属于基准地价覆盖范围内，且广州基准地价也基本每2~3年更新公布一次，在成本法和公示地价修正法中，大部分时候会选公示地价修正法作为其评估方法之一。

另外，由于目前广州土地出让市场中

大部分土地出让时带有较多规划限制条件（自持、配建、行业限制等要求），且融资地块本身具有与正常出让市场地块不具备的特点，大部分时候不会选用市场法，而会选用剩余法进行评估，因为在剩余法中能够根据融资地块的特点并结合其周边房地产的实际市场情况更加合理地测算出其合理价值。

因此，在广州地区的融资地块评估过程中，基本以成本法、公示地价修正法和剩余法进行评估。

四、融资地块的特点及其注意事项

1. 土地规模大

融资地块并非单独一个地块，往往是有几个或十几个地块共同组合合成，其土地规模一般在10多万或者几十万甚至上百万平方米规模。

2. 开发周期长且不确定性

根据目前已改造和在改造的旧村改造情况来看，旧村改造项目其周期短则5~10年，长则10年，甚至更长，并且往往无法明确其具体进入到实质开发建设的时间点。

3. 不可预见因素多

除一般开发项目的不可预见因素外，融资地块还在开发过程中受旧村拆除进度、规划条件变更、政策环境变动等额外的更多因素影响，因此不可预见因素更多。

4. 公建配套的建设要求高

根据《广州市旧村庄更新实施办

法》，居住用地内（安置房用地除外）独立设置的市政公用设施和公共服务设施应当在分期开发规划地块建设总量（不含市政公用设施和公共服务设施）完成50%前建设完毕，并取得建设工程规划验收合格证。其中，垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、卫生服务中心、卫生站、消防站、派出所、燃气供应站、公交首末站等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得建设工程规划验收合格证。

5.建设顺序有要求

在建设分期实施中应当按照安置地块优先于融资地块的顺序安排，也可每期将安置地块与融资地块结合安排，但首期应当优先

建设安置房。

综上所述，城市更新中融资地块的评估是依据当地城市更新政策为整体改造项目做片区策划方案提供参考依据的地价评估，具有政策性强、整体规模大、开发周期长、不可预见因素多、建设顺序要求高等特点，在评估时，要充分考虑各项因素对地价因素的影响，不高估、不低评，遵照《土地估价规程》《国有建设用地使用权出让地价评估规范》要求，评估出客观合理的楼面地价，为城市建设发展贡献我们评估机构的一分力量。

（作者为第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛初赛评委，本文为作者在赛中面对面沙龙中的点评要点）



（上接第49页）

相关群众50余人前往盐池革命烈士陵园、盐州古城历史文化旅游区（长城关、宁夏长城博物馆、“九曲”民俗文化园、花马池古城），利用革命纪念馆丰富的馆藏资源，通过深度挖掘红色人物、红色故事，开展以“埋头苦干，砥砺前行，以优异成绩迎接党的二十大胜利召开”为主题的党建活动。

为全面落实《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号），依法规范涉执财产处置专业技术评审工作，确保涉执财产处置专业技术评审公开、公平、公正、高效，

维护当事人、利害关系人的合法权益，会上，全体常务理事研究审议了《宁夏土地估价师协会涉执财产处置专业技术评审工作规范》。经探讨，会议决定根据《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）、《关于印发〈人民法院委托评估专业技术评审工作规范〉的通知》（法办〔2019〕364号）继续修改完善工作规范。

（宁夏土地估价师协会秘书处 供稿）

万物土中生

中国农业大学 张凤荣

《岩石、土壤、土地通识》是我新近写作出版的一本类似科普的专著，该书将地质学、土壤学和土地资源学三门学科的有关知识系统地综合在一起，以通俗的语言描述：岩石是如何风化形成土壤和影响着土壤性质的不同；土壤的物理性质、化学性质和生物学性质以及这些性质对植物生长的影响，中国主要土壤类型及其合理利用；土壤与土地的区别，各类有植被覆盖的土地—耕地、园地、林地、草地、湿地、沙地的系统结构和功能的异同，以及中国这几类土地的现状。本书为科学保护与可持续利用土地资源提供了基础知识。目的是用发生学思想将岩石、土壤和土地三门学科的主要知识点连贯起来，让那些没有学过地质学、土壤学和土地资源学的自然资源从业者基本掌握这方面的知识。

我国现有耕地、林地、草地、湿地、沙地等土地类型的分布空间格局主要是气候和地形决定的。本书的下篇介绍在土壤上有植被覆盖的各类土地——耕地、园地、林地、草地、湿地和沙地的气候、地形、土壤等环境要素特点以及这些土地由植物、动物和微生物组成的生物部分的特点，以便读者认识各种土地利用类型内在的生态学机制机理，做到科学保护与合理利用。

我将有关地质学、土壤学和土地资源学三门学科的知识综合编撰在一起，力图以通俗的语言可以让广大读者理解“日月丽乎天，百谷草木丽乎土”的含义，全面系统地理解习近平总书记的山水林田湖草沙生命共同体思想。但受文字能力所限，未必如愿。不过，仍然愿做先行先试者，抛砖引玉。

在大学，我一直从事土壤发生分类、土壤和土地调查、土地评价与利用规划的教学科研工作，也参与了第二次全国土壤普查，全国耕地分等定级，耕地后备资源调查和第一、第二、第三次全国土地调查工作，走遍祖国的千山万水，深刻认识到岩石对土壤、对土地乃至生态的影响，也深刻认识到土壤的通气透水性和保水保肥性使得其与岩石的本质不同；更深刻理解到岩石、土壤、土地发生关系和它们之间的异同。我也认识到土地利用类型是生产活动对土地功能需求的不同而对土地的一种现实利用形态，但土壤与土地类型对土地利用有着基础性控制作用。

正是有长期在土壤学、土地资源学机理方面的研究积累，特别是在土壤、土地和农业生产方面的广泛社会实践，我感悟到一些新知识。几十年的大学教师的责任感，让我感觉到自己有必要将自己的所学、所研、所感以一种通俗的语言写一本书，描述岩石、土壤和土地的发生关系和它们之间的异同及岩石、土壤和土地对植物生长和生态系统的基础资源性作用，遂起名“话说岩、土、地”，着手组稿撰写。

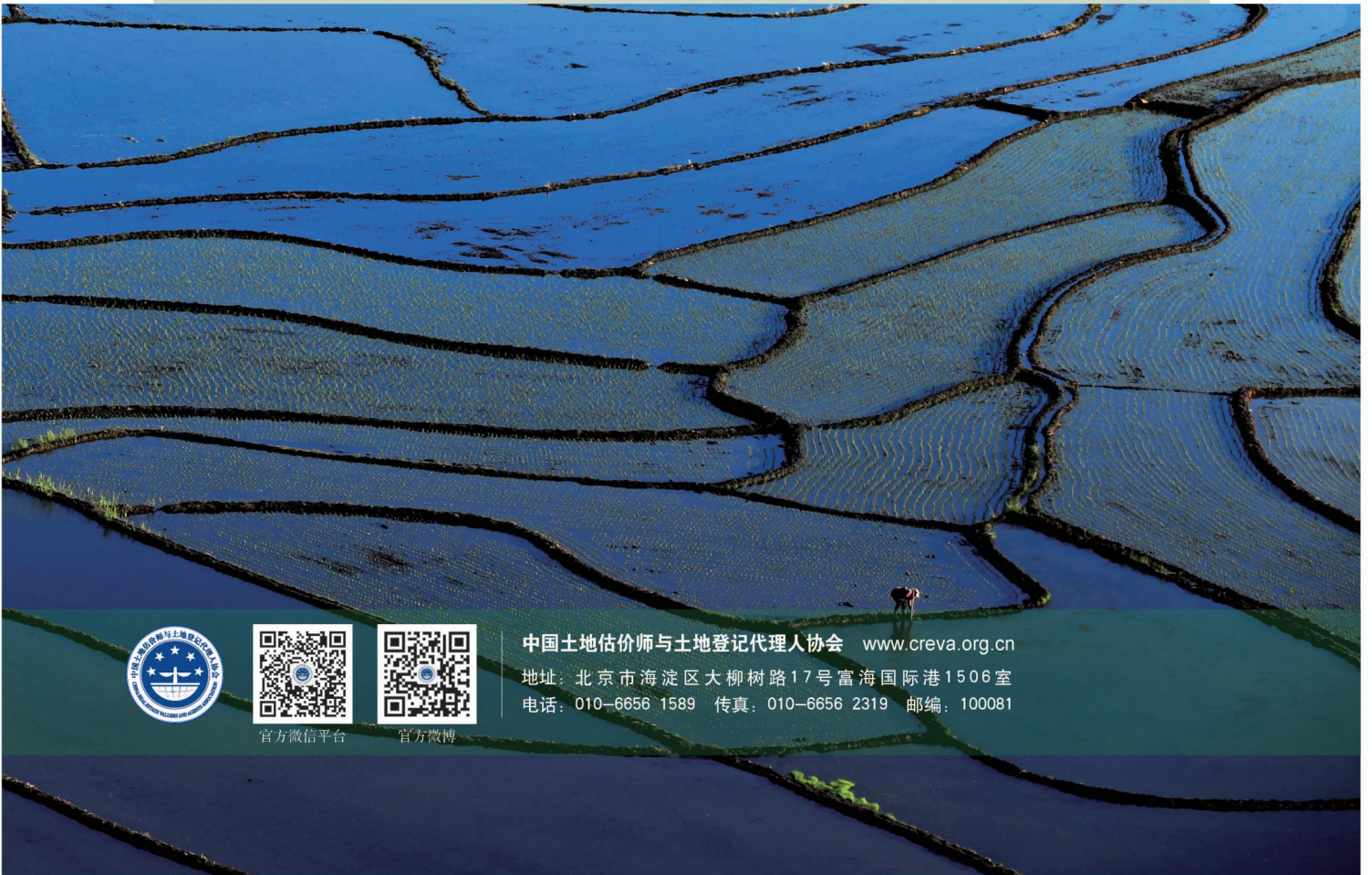
虽然我是大学本科教材《土壤地理学》的主编，也写过与土壤、土地有关的二十多本书和几百篇学术论文，但是要将岩石、土壤、土地这三门学科知识一以贯之，用通俗的语言系统地编撰出来，还真不是一件容易的事情。最后，还是遵循“形式服从内容”原则，以准确介绍科学知识为准则写成了这本书，所以将书名终定为《岩石、土壤、土地通识》。

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