



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

- 中估协五届二次理事会及五届五次常务理事会在京召开
- 中国土地估价师与土地登记代理人协会公告
- 贯彻民法典 普法要先行 广东协会在行动
- 而立再出发——浦东开发开放30年与土地估价综述
- 全域自然资源价格监测工作初步思考
- “诗的远方，梦的故乡”——云南“十三五”国土综合整治重大工程成效综述

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2021 / 01 / 总第309期



土地估价师与马拉松



广东公评房地产与土地估价有限公司 马拉松爱好者傅智聪 (C2106号) 心得体会: 身体虽疲乏, 精神却得到满足。拥有好的身体才能更好的在估价行业努力前行。展现评估人积极进取、坚持不懈的意志力与精神。平日的压力也得到了很好的释放



谐中联国际评估有限公司刘镇华 (E0386号)

黄志炫是广东中盈土地房地产资产评估工程咨询有限公司员工, 他热爱户外运动和马拉松跑步, 近年来曾多次参加过北京、深圳、成都、厦门、长沙、武汉、东京、广州等地的全程马拉松赛事, 在平时繁忙的工作和生活之余, 还需要抽出时间训练马拉松, 同时收获了健康体魄



CONTENTS

目录

要闻报道

02 中估协五届二次理事会及五届五次常务理事会在京召开

中估协公告

04 中国土地估价师与土地登记代理人协会公告

贯彻民法典

08 贯彻民法典 普法先行 广东协会在行动

本期专稿

10 而立再出发——浦东开发开放30年与土地估价综述

评估视点

13 全域自然资源价格监测工作初步思考

20 关于写好土地出让底价决策的建议及理由

26 进一步优化城镇土地使用税标准，提升产业竞争力

土地与生态

29 “诗的远方，梦的故乡”——云南“十三五”国土综合整治重大工程成效综述

32 吉林省县域耕地质量和耕地产能评价试点研究

谈房说地

36 杭州高新区坚持“人城产融合”高质量开展城市设计

38 房屋征收拆迁能否考虑被征收拆迁者的乡愁价值损失

扶贫攻坚

43 智力+专业+产业 助力脱贫攻坚战

46 首佳顾问浙江和诚党支部慰问困难家庭

47 河南中土评估公司助力消费扶贫

地方协会

48 河北协会召开征收土地社会稳定风险评估研讨会

49 贵州协会积极参与土地利用政策学习

50 西藏协会挂牌仪式暨第三届会员代表大会在拉萨举行

52 江西协会扶贫工作小组赴万安县高陂镇考察调研

估价师之声

53 遍插茱萸皆学问

行业人物

56 丸子的跑马人生



中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流

2021年第1期(总第309期)

(2021年1月刊)

《中国不动产登记与估价》编委会

顾问: 洪亚敏 杨国诚 杨于北 谢戈力

主任: 王军

副主任: 佟绍伟 周维纾 邹晓云 雒爱萍

王庆泽 冯洪山 朱道林 刘占增

杨金元 吴跃民 岳晓武 赵吉禄

黄克龙 薛红霞

委员: (按姓氏笔画排序)

马子奇 王永伟 王继尧 韦丽春

邓永忠 丘小春 兰海 刘瑞

李俊岭 李胜胜 李菊香 李翔业

吴芳 吴玲 邱斌 张艺敏

张晓岭 张鑫 陈兴舞 陈定主

周晓莺 胡育林 费思敏 崔真凯

蔡少晖 廖平

《中国不动产登记与估价》编辑部

主编: 王军

副主编: 鲍丽萍 朱文华 张延丽 贾晟东

责任编辑: 孙国瑞

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: 2021年1月

印刷数量: 1000册

印刷单位: 北京地大彩印有限公司

中估协第五届二次理事会及 五届五次常务理事会在京召开

中估协第五届第二次理事会于2020年12月3日上午在京召开，副会长兼秘书长王军主持会议，副会长周维纾、王庆泽、冯洪山、薛红霞及25名理事到场出席了会议，副会长佟绍伟、邹晓云、雒爱萍、朱道林、刘占增、杨金元、吴跃民、岳晓武、赵吉禄、黄克龙及160名理事以视频方式出席会议。

会议听取了《中国土地估价师与土地登记代理人协会2020年工作报告及2021年工作要点》《中国土地估价师与土地登记代理人协会2020年财务运行状况报告和2021年财务预算报告》《2020年土地登记代理人职业

资格考试工作报告》《关于调整A级资信评级和资深会员评选涉及的报告抽查评审方式的方案》《关于协助最高人民法院建立人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库（土地）的报告》五项报告。

会议对中估协2020年整体工作，特别是对新冠肺炎疫情期间引导土地估价、登记代理行业共同面对困境和协助行政管理部门做好行政委托项目等方面的工作给予了充分肯定。

最后，王军指出，脱钩后的中估协将坚持“脱钩不脱管”的办会理念，积极做好行

政委托工作，充分发挥“桥梁纽带”作用，加强与行政管理部门的紧密联系，配合推动土地估价与登记代理行业发展，围绕自然资源分等定级价格评估、不动产登记及自然资源



确权登记等内容开展继续教育培训，拓宽专业人员知识面，提高行业技术水平，扩大会员业务承接范围。

（又讯）中估协第五届第五次常务理事会议于2020年12月3日下午在京召开，副会长兼秘书长王军主持会议，副会长周维纾、王庆泽、冯洪山、薛红霞及19名常务理事到场出席会议，副会长佟绍伟、邹晓云、雒爱萍、朱道林、刘占增、杨金元、吴跃民、岳晓武、赵吉禄、黄克龙及25名常务理事以视频方式出席会议。

会议对中估协2020年工作报告和2021年工作要点、2020年财务报告和2021年财务预算、A级资信评级和资深会员评选涉及的报告抽查评审方式调整、2020年A级资信评级和资深会员评选等九项议题进行了审议。

会议通过了《中国土地估价师与土地登记代理人协会2020年工作报告和2021年工作要点》，尤其肯定了中估协在抗击新冠肺炎疫情、指引行业复工等方面的应对及时、思虑周全，及在承接行政委托事项方面的积极主动、担当尽责。

会议通过了《中国土地估价师与土地登记代理人协会2020年财务运行状况汇报和2021年财务预算报告》，提出脱钩后要更加严格遵守财务管理制度，确保行政委托项目拨款的规范使用。

会议通过了《关于调整A级资信评级和资深会员评选涉及的报告抽查评审方式的方案》，明确了土地估价行业信用评价中应进

一步完善土地估价报告抽查评审规则。

会议分别审议了《2020年A级资信评级工作报告》和《第十二批资深会员（土地估价方向）评选工作报告》，投票产生了120家“2021年度A级资信土地评估中介机构”和24名“资深会员（土地估价方向）”。

会议听取了《2020年土地估价行业公益援助执行情况报告》《关于2020年土地估价师、土地登记代理人继续教育活动计划执行情况的报告》《2020年1—3季度土地估价报告电子化备案情况报告》和《关于取消周介铭资深会员称号的通报》。

会议指出，下一步中估协应全面梳理和修订行业自律相关制度和规范性文件；应加强法律风险防范意识，建立专业法律顾问制度；加强与升级行业协会的联动，共同抵制低价竞争扰乱市场的行为。

王军在总结发言中表示，2021年中估协将视疫情发展情况举办现场行业年会，邀请与行业发展相关的专家学者进行专项讲座，打开行业发展新思路；将围绕自然资源评价评估、不动产登记、自然资源确权登记等内容开展专项培训，扩大估价机构、登记代理机构的业务领域，促进行业健康发展；将根据民政部有关规定完成脱钩后的章程修订、理事会调整、监事会设立等工作。

中国土地估价师与土地登记代理人协会公告

根据《土地评估机构资信评级办法》及《土地评估中介机构资信等级认定办法》有效有效期自2021年1月1日至2021年12月31日)。评估行业相关自律管理规定,现将获得2021年度A级资信土地评估中介机构的名单向社会公布(《土地评估中介机构资信等级认定办法》有效有效期自2021年1月1日至2021年12月31日)。

2020年12月17日

2021年度A级资信土地评估中介机构名单

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
1	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	张增峰	南京市鼓楼区江东北路88号3401室	025-86200690
2	陕西华地房地产估价咨询有限公司	巩荣生	西安市经济技术开发区未央路170号赛高广场3号楼27层	029-88224960
3	永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司	潘世炳	武汉市武昌区友谊大道303号武车路水岸国际K6-1栋22楼	027-87250911
4	湖南万源土地房地产评估测绘有限公司	吴跃民	长沙市天心区青园街道友谊路413号运成大厦20楼	0731-85590151
5	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	邓峰	北京市丰台区丰台北路18号院C座601室	010-84831344
6	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	钟玉燕	广州市海珠区广州大道南1601-1603号自编A区号楼69(2)房第一至四层	020-22003433
7	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	黄西勤	深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室	0755-88832456
8	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	陈智华	广州市天河区长福路219号长兴智汇4楼	020-87371987
9	四川大成房地产土地评估有限公司	徐涛	成都市西华门街17号天府中心16楼	028-87036800
10	北京华信房地产评估有限公司	王庆泽	北京市朝阳区建国门外永安里中街25号北标德诚商务中心2层	010-65830385
11	北京康正宏基房地产评估有限公司	齐宏	北京市朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B座10层1001室	010-82253558
12	上海城市房地产估价有限公司	王常华	上海市北京西路1号新金桥广场17楼	021-63589988
13	江苏苏地行土地房产评估有限公司	张其宝	南京市建邺区乐山路190号农展馆北3楼	025-84730102
14	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	刘占增	济南市历城区华龙路1825号嘉恒商务大厦A座1603室	0531-88910688
15	江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司	甘志强	南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号	0791-82177797
16	深圳市国策房地产土地估价有限公司	艾利刚	深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房	0755-82967158
17	上海房地产估价师事务所有限公司	贾明宝	上海市浦东新区南泉北路201号1004室	021-58770816
18	广西方略土地房地产评估有限公司	刘陶琨	南宁市竹塘路18号米兰大厦5层501号房	0771-5708687
19	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	聂竹青	深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401室	0755-82406288
20	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司	李磊	济南市历下区经十路12508号名士杰座10层	0531-61365758
21	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	谢静	北京市丰台区小屯路149号美域家园南区4号楼底商	010-88400890
22	深圳市世联土地房地产评估有限公司	罗守坤	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座B单位1901、1903室	0755-82548096
23	长沙永信土地房地产评估测绘有限公司	陈明扬	长沙市雨花区劳动东路238号长沙市国土资源局12楼1205室	0731-82180378

续表

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
24	重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司	邢洁	重庆市两江新区星光大道98号土星商务中心B3-5楼	023-88283999-704
25	贵州恒鉴不动产评估有限公司	邓永忠	贵阳市云岩区延安中路1号(虹祥大厦)11层7号	0851-85213361
26	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	肖阳	江苏省南京市中山路55号新华大厦19楼	025-84732817
27	河北博泰土地房地产资产评估有限公司	杨金元	廊坊开发区祥云道荣盛发展大厦1幢1单元1431室	0316-2230309
28	陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司	申雅蓉	陕西省咸阳市秦都区玉泉路丽彩万达广场综合楼1单元1603室	029-38012234
29	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	于京博	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B1座-401室	010-88395886
30	宁夏恒正不动产评估咨询有限公司	马子奇	银川市金凤区新昌西路71号紫荆花商务中心B座7楼	0951-7695868
31	山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司	张冬梅	山东省德州市经济技术开发区康博大道1888号康博大厦1号楼A塔22层2201室	0534-2187198
32	宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司	祁晓轩	宁夏银川市金凤区北京中路61号银川房地产大厦十楼	0951-6835777
33	江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	韩卫东	无锡市梁溪区通扬南路251号汇普金融大厦20楼	0510-85727682
34	黑龙江省时代资源环境工程设计有限公司	于力	黑龙江省哈尔滨市香坊区红旗大街235号天洋华府小区1栋15层A号	0451-85993711
35	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司	张纯涛	山东省淄博市张店区共青团西路136号金石丽城沿街公建4层417号	0533-2776249
36	广东思远土地房地产评估咨询有限公司	刘敏军	珠海市吉大九州大道中1082号中电大厦三层5-9轴301B室	0756-3331038
37	广西开元行土地房地产评估有限责任公司	廖建军	南宁市双拥路36-1号绿城画卷B座709号房	0771-5887995
38	浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司	陈伟民	宁波市高新区星海北路35号009幢15-1室	0574-87293777
39	哈尔滨国土源土地房地产估价有限公司	张立伟	哈尔滨市南岗区南通大街65号	0451-84639706
40	北京京城捷信房地产评估有限公司	龚秋平	北京市朝阳区芍药居甲2号院1-4号403室-411室	010-84635538
41	深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司	唐剑波	深圳市南山区粤海街道科技园南区泰邦科技大厦18楼1805房	0755-83503880
42	苏州天元土地房地产评估有限公司	徐进亮	江苏省苏州市沧浪区十全街747号	0512-65246348
43	武汉国佳房地产评估有限公司	宋生华	武汉市江汉区淮海路王家墩CBD泛海国际soho城2栋14楼	027-85755666
44	北京首佳房地产评估有限公司	姚文波	北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层	010-58930818
45	北京大地盛业房地产土地评估有限公司	黄辉	北京市朝阳区和平街西苑甲12号楼	010-84285588
46	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	刘华荣	南京市建邺区江东中路359号国睿大厦主楼西20层	025-86816396
47	重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司	徐红	重庆市渝中区中山三路131号希尔顿商务中心1102#	023-86776368
48	北京中地华夏土地房地产评估有限公司	张红	北京市西城区闹市口大街1号长安兴融中心2号楼5A	010-58528307
49	安阳市金土地房地产评估有限公司	李永明	安阳市永明路6号	0372-5059092
50	河南省中土地房地产评估有限公司	宋必胜	郑州市东明路与红专路交叉口名门国际中心2007室	0371-63293042
51	广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	姚小刚	广州市黄埔大道中311号自编2-12-1房	020-83842966
52	郑州豫华房地产评估咨询有限公司	刘帅	郑州市中原区淮河西路21号新蒲恒辉广场1502室	0371-68896134
53	广西明冠房地产土地资产评估有限公司	许晓辉	南宁市民族大道88-1号铭湖经典B座28层B2801号房	0771-2500806
54	河南省豫通房地产评估咨询有限公司	李俊岭	郑州市金水区农业路东22号东单元8层22号	0371-63823707
55	上海百盛房地产估价有限责任公司	丁光华	上海市浦东新区民生路600号船研大厦8楼	021-68551971
56	中联资产评估集团有限公司	胡智	北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心F4层939室	010-88000076

续表

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
57	广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司	江建华	广州市海珠区金菊路1号佳兴大厦205室	020-84222309
58	甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司	曹相汉	兰州市城关区红星巷64号昶荣大厦18楼	0931-2107141
59	浙江省地产评估咨询中心有限公司	张治中	杭州市教工路197号402室(华艺创业楼)	0571-81060186
60	黑龙江北斗地价评估有限公司	王克强	哈尔滨市长江路209号浦发大厦17层	0451-83166610
61	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司	孙伟	青岛市市南区香港中路10号A座609室	0532-85039069
62	安徽地源不动产咨询评估有限责任公司	蒋雪松	安徽省合肥市蜀山区潜山北路478号国瑞大厦19楼行政部	0551-64220865
63	上海财瑞房地产土地估价有限公司	孙鸣红	长宁区延安西路1319号15楼利星国际大厦	021-62261357
64	武汉天马房地产资产评估有限公司	马小军	武汉市武昌区和平大道三角路恒大世纪广场46楼	027-87655216
65	上海国城土地房地产资产评估有限公司	龙浩	上海市黄浦区99号22楼	021-63830052
66	安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司	胡朝伟	安徽省合肥市蜀山区潜山路525号方大郢综合楼(三实大厦)10-11层整层	0551-65417340
67	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	梁伟雄	广东省佛山市顺德区大良街道文晖路29号逸林苑11座四层	0757-22336318
68	辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司	白昆	大连市中山区胜利广场8号渤海明珠酒店1703室	0411-82799198
69	广西国泰房地产土地资产评估有限公司	王竹	南宁市青秀区金浦路18-2号风尚80·住宅楼1111号	0771-5583168
70	河南纬达勘测规划设计有限公司	付刚	洛阳市西工区凯旋东路34号	0379-63221929
71	海南正理房地产资产评估测绘有限公司	王云松	海口市龙华区椰海大道喜盈门国际家具建材广场A区写字楼11层	0898-66116211
72	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司	陈平	深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室	0755-82541218
73	广西公大房地产土地资产评估有限公司	武绍会	广西南宁市金洲路嘉湖巷6号佳和大厦7楼701室	0771-5537151
74	博文房地产评估造价集团有限公司	徐文井	北京市西城区宣武门外大街20号海格国际大厦B座713室	010-83482911
75	河南淮源土地房地产评估有限公司	马新伟	河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路7号立基上东国际808室	0371-69523639
76	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司	严秋霞	上海市黄浦区鲁班路600号10楼(江南造船大厦)	021-53021638
77	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	杨丽艳	深圳市福田区莲花支路1001号公交大厦11层	0755-83788976
78	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	程家龙	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座5楼503A、502B1	0755-21518003
79	陕西华源土地房地产评估咨询有限责任公司	韩雅	西安市高新区科技二路65号清华科技园3号楼1004室	029-88353444
80	重庆同城房地产土地资产评估有限公司	甘光辉	重庆北部新区星光大道62号(海王星科技大厦D区9楼3号)	023-63600722
81	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	胡亮	上海市虹口区高阳路233号1幢长治大楼A308-310室	021-60943666
82	辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司	姚杰	锦州市太和区市府路93-7号	0416-2118186
83	广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	王楚焯	广东省广州市体育西路189号18G、18I单元	020-87250082
84	四川恒通房地产土地资产评估有限公司	张引	四川省成都市高新区天府大道北段1700号新世纪环球中心E1-1608室	028-86752298
85	安徽中安房地产评估咨询有限公司	常忠文	合肥市经开区繁华大道与莲花路交叉口百乐门广场尚泽国际1109室	0551-63857838
86	内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司	赵闻科	呼和浩特市新城区丁香路10号国土资源局南侧	0471-4963628
87	杜鸣联合房地产土地资产评估(北京)有限公司	杜鸣	北京市西城区陶然亭路47号5层	010-65186610
88	大连天石不动产顾问有限公司	赵吉禄	辽宁省大连市中山区昆明街140号(中山房地产经营有限公司)4层	0411-83626047
89	广西金土资产房地产不动产评估有限公司	丁汉龙	南宁市青秀区民族大道136-2号南宁华润中心西写字楼1202号	0771-5556085

续表

序号	机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
90	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	殷翔龙	重庆市渝中区中山三路168号中安国际大厦22层	023-63620933
91	江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司	舒友林	常州市太湖东路158号府翰苑3号楼5楼	0519-86870781
92	上海国衡房地产估价有限公司	谈勇	上海市浦东新区浦东大道1868号9楼	021-58755972
93	江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司	王咏	南京市中山路99号1303室	025-84708837
94	上海信衡房地产估价有限公司	杨云林	上海市黄浦区中华路1600号9楼	021-63301750
95	广东恒正土地房地产资产评估有限公司	黄君全	惠州市江北东江二路2号富力国际中心2405单元	0752-2228265
96	北京国土联房地产评估中心有限公司	张显胜	北京市海淀区学院南路68号吉安大厦A座4012室	010-62178288
97	河南方迪土地房地产估价有限公司	高伟	开封市西大街1号楼	0371-25967177
98	江西正信土地房地产估价咨询有限公司	吴小强	南昌市红谷新区碟子湖大道2157号不动产登记大楼七楼	0791-86793451
99	上海东洲房地产土地估价有限公司	周佩祥	上海市长宁区延安西路726号华敏翰尊国际大厦东栋6A室	021-22312000
100	北京市国盛房地产评估有限责任公司	彭惠秋	北京市海淀区中关村南大街2号数码大厦A座1615室	010-84477677
101	武汉洪房房地产土地估价有限公司	潘建西	湖北省武汉市徐东大街8号匠心城1201室	027-88092022
102	湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司	袁文清	武汉市江岸区香港路145号科技综合楼远洋大厦20层	027-82440737
103	广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司	王绍年	广东省广州市越秀区华乐路53号7楼H2房	020-87607630
104	北京北方亚事房地产土地评估有限公司	夏铁石	北京市丰台区丰台北路18号院3号楼6层601内0607室	010-51292929
105	上海科东房地产土地估价有限公司	王伟	上海市浦东新区浦东南路379号(金穗大厦)26楼A室	021-50317037
106	河南光明土地房地产资产评估有限公司	张继华	郑州市金水区农业路68号郑州时代国际广场702室	0371-65993853
107	山东国建土地房地产评估测绘有限公司	杨晓磊	济南市高新技术开发区舜风路322号济南留学人员创业园13号楼西户	0531-58597531
108	杭州信诚地产评估咨询有限公司	费建华	杭州市西湖区文三路259号昌地火炬大厦1号楼903室	0571-88999263
109	上海联城房地产评估咨询有限公司	许军	上海市静安区康定路979号	021-62537685
110	北京京港房地产估价有限公司	吴庆忠	北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心写字楼1101室	010-68727081
111	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	刘小娟	重庆市渝中区解放碑青年路38号国贸中心A幢30楼	023-63106610
112	上海涌力土地房地产估价有限公司	林平	上海市虹口区花园路128号七街区A座3楼3111室	021-56962992
113	河南华地土地房地产评估咨询有限公司	骆秀霞	郑州市金水区建业路131号永恒名座大厦1809室	0371-63815539
114	广西广证房地产土地资产评估有限公司	柳昊	南宁市民族大道82号嘉和南湖之都29层2905号房	0771-5839543
115	河南昭源土地与房地产评估有限公司	荆红	郑州市郑东新区正光路北、民生东街东王鼎国贸大厦B座704室	0371-87520220
116	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	王明甫	南京市秦淮区太平南路389号806室	025-84457530
117	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	王崎	厦门市思明区槟榔路1号联谊广场写字楼七层A室	0592-5126898
118	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	古文枢	广州市越秀区环市东路326号省财政厅招待所东梯12楼01-08房	020-83889829
119	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	胡澄	南京市珠江路222号“长发科技大厦”8楼	025-83192233

贯彻民法典 普法先行 广东协会在行动

为了弘扬宪法精神、加强广东协会会员的法律意识、全面推动普法学习，广东协会在行业内举行了系列普法活动，以此迎接2020年12月4日第七个“国家宪法日”的到来。

组织全省会员通过线上学习民法典

2021年1月1日《民法典》正式实施。《民法典》是新中国成立以来第一部以“法典”命名的法律，是新时代我国社会主义法治建设的重大成果。

2020年11月27日，广东协会邀请了广东大篆律师事务所徐松律师，通过线上直播

的方式为全省会员讲解了《民法典》，主要内容包括《民法典》的立法背景与意义、《民法典》的结构、《民法典》各编主要概述（包括总则编、物权编、合同编、人格权编、婚姻家庭编、继承编、侵权责任编）、《民法典》重要变化、不动产变化详解以及具体物权的分类讲述等。全省共有270余名会员参与学习。

广东协会与广州市律师协会座谈交流

《资产评估法》法释未完善，《土地管理法》改革未落地，自然资源评价评估

应运而生，相关法律法规未出台，一系列与不动产登记与估价相关的法律问题亟待解决。在“国家宪法日”到来之际，广东协会邀请了广州市律师协会国资委委员团队的十名律师就上述疑问开展普法交流。在交流会上，





双方就行业自律、会员管理以及不动产登记与估价行业中相关法律问题进行深入的交流与讨论。

“国家宪法日”普法学习活动的开展，有助于增强广东省土地估价与登记代理咨询

行业从业者的法律意识，规范业务的开展，对行业的长远发展有着十分积极的作用。

（广东省不动产登记与估价专业人员协会陈伟玲）

而立再出发

——浦东开发开放30年与土地估价综述

上海科东房地产土地估价有限公司 王 伟 连雪卉

从1990年到2020年，30年恍然而逝，上海浦东新区，已然“而立”。

30年前，邓小平说：“要抓紧浦东开发，不要动摇，一直到建成”。彼时，浦东的面积只有350平方千米，国民生产总值仅为60亿元。30年间，浦东完成了从无到有、从贫到富、从大片农田到现代化新城，从泥泞滩涂到高楼林立……从呱呱坠地到而立之年的华丽转身。头顶雨雪风霜，一路披荆斩棘，浦东向世界展现了中国开发开放最强劲生动的现实写照。

30年一路走来，土地估价已然成为浦东开发开放的亲密伙伴，在土地使用制度改革、土地资源优化配置、土地收益合理分配、土地市场建设等方面，先行先试，敢闯敢做，勇于创新。

勇立潮头的“急先锋”

一滴水映射出斑斓的光晕，一片区域是一个国家风貌的缩影。浦东作为我国改革开放的先行者，其开发开放的过程，就是对这段历史最好的记录。三十载时光倏然而逝，陆家嘴金融中心、张江高科技园区、上海自贸区……一幢幢、一片片的，拔地而起，浦东展现出让世

界惊叹的改变，而每一点改变中，都有土地估价行业攻坚克难敢为先进的身影。

百舸争流千帆竞，勇立潮头破浪行。浦东开发开放，土地为基，估价先行。1990年，当喊出“开发浦东，振兴上海，服务全国，面向世界”的口号时，尚处于起步阶段的土地估价行业已悄然踏上了这片土地。为保障浦东开发开放的顺利开启，并为前进之路护航，初出茅庐的土地估价行业发挥“急先锋”精神，迎难而上，展开了一场攻坚战。

早在1988年，为使土地使用权能作为一种特殊商品进入流通领域，上海率先开创土地批租。早期，土地批租一般是要提供已开发或再开发的“熟地”给受让人，但浦东面积大，土地多，做成“熟地”再开发，一方面开发速度无法适应浦东发展需求，另一方面开发资金是一大难题。为了解决开发速度和开发资金的双重难题，浦东新区探索“生地”批租，从农村征收集体土地，未经“七通一平”，直接由国家出让给受让人，由受让人进行基础设施建设，变“生地”为“熟地”，然后进行转让或房屋建设，使得国家不需要垫付大量资金于宗地的基础设施，就可以让该宗地尽快进入市场，进行对外招

商；同时，紧抓浦东开发开放中含氧量最高的土地政策，在土地运转过程中，灵活运用级差地租原理，采用低价杠杆和金融手段，成片受让、开发、转让、再受让，形成“资金空转、土地实转”。创新的观念，敢拼的魄力，土地估价行业冲锋在前，助力浦东新区变土地成金，盘活了存量用地的同时，解决了资金短缺的难题，一举激活浦东这片沉睡的土地。

加速发展的“同行者”

身先士卒、奔赴一线。土地估价行业为浦东开发开放一举打开了局面。伴随着浦东开发开放如火如荼地进行，土地估价行业一方面继续发挥“急先锋”的作用，另一方面趁势而上，紧跟浦东步伐，迎来了至关重要的成长期。

作为土地市场的重要环节和组成部分，随着浦东开发开放的深入，土地估价行业依然作为不可或缺的“角色”，发挥着越来越重要的作用。如何为浦东开发开放提供更好的服务？如何与时俱进做好浦东开发开放工作的“同行者”？一支专业的队伍，一个自律的组织，一套行业技术标准，一部收费依据规范……在国家改革开放的大背景下和浦东开发开放的小区域中应运而生。1992年，第一期土地估价师培训班开办，土地估价师资格和考试举行，同年成立国家土地估价委员会；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》发布，全国首批土地估价师得到权威认证，土地估

价机构形成了以A、B级执业资格为核心的管理制度；1994年10月，中国土地估价师协会成立，12月发布《关于土地价格评估收费的通知》，规范了土地估价行业服务收费项目和标准。

这一阶段，国家层面在全国范围开展国企改革，为初步亮相的土地估价行业带来了难得的学习、实践和成长机会。而浦东新区为配合开发开放的推进，在1996—1997年先后两次完成了多家改制国有企业的土地评估工作，共受让土地3930多万平方米，价值195亿元。这一过程中，土地估价行业在土地资产价值评估、清产核资、盘活土地资源、显化国有土地资产、促进国有经济战略性调整、防止土地流失等方面提供了专业的服务，发挥了重要的作用。上海的估价机构抓住机遇，脱颖而出，在实践中提高了自身素质和能力，提升了业务水平和服务质量。据上海市土地估价师协会不完全统计，截至2020年12月，上海共有执业土地估价师495名；拥有土地估价资质机构49家，其中A级资信13家；2019年土地估价总收入达8426.4249万元。

从无到有，从0到495，在浦东开发开放的过程中，土地估价行业作为其最亲密的伙伴之一，始终伴随左右。在经历了脱钩改制、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等三次改革后，土地估价行业已然成长为有规模的，能自我发展、约束、经营并自担风险的专业队伍。

改革创新的“实践者”

看100年的中国到上海，看30年的发展来浦东。走过最初的艰难，浦东开发开放一路高歌猛进，随着城镇化进程的加速发展，我国城市正式进入“存量运营”时代。

张江，作为浦东新区建设用地深耕挖潜的重要对象，首当其冲迎来了土地二次开发的浪潮。众多布局张江的企业在经历了初期维稳的发展后，随着企业业务规模的不断扩大，原有的生产空间已经无法满足企业的发展需求。土地如何二次开发？张江的做法是用规划引领土地转型，结合相关法规及城市更新政策，或根据每块土地不同情况，审批工业、仓储、研发用地之间的相互转换和拆分、合并；或调整建筑高度、提高容积率，以提升总建筑面积，盘活土地完成二次开发。

除张江外，在临港，土地转性、盘活也已并轨临港自贸区新片区，强势推动了这片土地的迅猛崛起。2014年，上海自贸区官网发布《关于中国（上海）自由贸易试验区综合用地规划和土地管理的试点意见》；2019年再次发布《关于支持临港新片区产业、研发用地提高容积率的实施意见》《关于支持临港新片区园区平台提升创新能力工作的实施意见》；在政策上落实推进临港土地高质量利用，推行综合用地概念，鼓励各类工业、研发用地提容增效，用行动支持企业盘活存量用地，进行二次开发。

过去的张江，现在的临港，无论是哪一

个，在其推行新政、改革创新、盘活存量用地的过程中，土地估价行业始终敢闯敢拼，对需要盘活的土地进行估价，为企业补缴地价提供依据，助力企业走完土地盘活最后一步棋。

浦东开发开放是一部滩涂变城市的纪录片，在其中，土地估价行业或许微不足道，但实为不可或缺，作为“急先锋”她的身影遍布一线；作为“同行者”，她的身影伴随左右；作为“实践者”，她的身影冲锋在前。她为政府制定相关宏观调控政策提供参考；为政府进行土地出让价格管理提供基础；为政府审核、确定土地使用权出让价格、国有土地补偿价格提供依据；为宗地和房地产价格的评估提供依托……回首30年，细品中，我们仿佛能在记忆里看到无数的光影闪耀而过，存留下来的点点繁星，是土地估价行业在浦东开发开放的历程中所作出的贡献，以及自身成长的闪光点。一直以来，土地估价行业始终坚持用创新引领发展，以改革推动前行，与浦东新区共同成长。

浦东开发开放30年，用事实让世界看到了中国力量。明天的浦东，将百尺竿头更进一步，实现新突破，确立新优势，构筑新高地，勇当新时代全国改革开放和创新发展的新标杆，全力打造上海建设卓越的全球城市、具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市的先行区。开拓的路已在身后，眼前仍是星辰大海。站在新起点，踏上新征程，未来仍需不断鞭策前行，让土地估价行业在国家与城市、上海与浦东的发展浪潮中再次绽放！

全域自然资源价格监测工作初步思考

广西方略土地房地产评估有限公司 刘陶琨 黄启清 陈晚红 韦宝花

(本文是第一作者在国家级地价监测城市技术单位联谊会演讲稿《自然资源价格监测工作框架搭建的初步思考》基础上经整理而成)

摘要 自然资源价格监测,既是一个新概念,也是一项新任务。在已有的城市地价动态监测工作基础上,正确认识并科学、有效地推进自然资源价格监测工作的开展,不管对行政还是行业管理,都需要构建全新的认识框架。本文立足于自然资源的基础概念、属性特征,结合当前学科领域理论研究成果及作者自身的实践,对自然资源价值内涵、价格构成、价格影响因素等进行了梳理、分析,并对实施自然资源价格监测的基本逻辑进行了初步思考。

就完善自然资源价格形成机制,建立自然资源政府公示价格体系并推进自然资源资产分等定级、价格评估等有关工作,自然资源部在《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)中,对自然资源等级和价格监测工作的拓展,除要求在原有基础上继续优化城市地价监测之外,还明确提出了“全域自然资源价格监测”的任务并部署试点。相对于已历经十数载并逐步成熟的城市地价动态监测,顺应自然资源资产产权改革的需求,将研究和对象逐步转向要素构成、价值内涵、价值呈现方式、价格变化规律等都显著区别于城镇建设用地的自然资源,不仅开拓了一个更为广阔、面向“山、水、林、田、湖、草、海”的对象空

间,而且更是在层次上,对如何从原有的城镇建设用地单一要素,融合、延伸、拓展并提升至“全域”(全要素),相应探索各类要素的价格形成与关联机制,进而实现价格持续观测,提出了更高的要求。面对这一挑战,要达到“价格监测”的目的,需要对基础概念、价值构成与呈现、价格变化特点或实现途径等予以梳理,思考自然资源价格监测不同于地价监测的内在逻辑。

自然资源概念及价值呈现

1. 自然资源概念

从概念定义上说,自然资源《辞海》指天然存在的自然物(不包括人类加工制造的原材料)并有利用价值的自然物,如土地、矿藏、水利、生物、气候、海洋等资源,是

生产的原料来源和布局场所。联合国环境规划署指出：在一定的时间和技术条件下，能够产生经济价值，提高人类当前和未来福利的自然环境因素的总称。

而对于自然资源的属性，词条搜索摘要的表述为“自然环境中与人类社会发展有关的、能被利用来产生使用价值并影响劳动生产率的自然诸要素，通常称为自然资源，可分为有形自然资源（如土地、水体、动植物、矿产等）和无形的自然资源（如光资源、热资源等）。自然资源具有可用性、整体性、变化性、空间分布不均匀性和区域性等特点，是人类生存和发展的物质基础和社会物质财富的源泉，是可持续发展的重要依据之一。对自然资源，可分类如下：生物资源，农业资源，森林资源，国土资源，矿产资源，海洋资源，气候气象，水资源等。”

采用具象、口语化的表述方式，自然资源概念及其指代的要素对象，即为常说的“山、水、林、田、湖、草、海”，而要准确描述这些要素对象，区分其与建设用地的内涵、外延上的差异，对属性特点的把握，主要体现在“整体性”、“变化性”、“空间分布不均匀性”与“区域性”上。

2. 自然资源价值构成

对于自然资源价值以及自然资源价格的构成，当前国内学科研究领域较为典型的理论研究结论表述为：

“自然资源价格的价值基础，包括直接投入的劳动价值、补偿价值、机会成本价

值、生态价值，其中：①劳动投入价值（自然资源利用过程中的活劳动、物化劳动消耗）；②补偿价值（社会再生产过程顺利实现而必需的物质形态补偿）；③机会成本价值（做出一项决策、放弃其他可供选择最好用途而支付费用或损失）；④生态价值（自然资源为一切生物、非生物提供生存和形成时空，对一切物种更新和物质转化具有特殊功能的价值）。”

“自然资源价格构成是其价值构成在价格中的反映，自然资源价值构成包括劳动价值、效用价值、生态价值。因此，在价格构成中分别各自反映为开发成本、税收与利润、使用成本、环境成本。”

“从经济社会可持续发展的角度看，自然资源的价值构成应包括环境价值、代际补偿价值、效用价值和劳动价值4个部分。因此，自然资源价格一般公式应为：自然资源价格=环境价值+代际补偿价值+效用价值+劳动价值。”

对于自然资源价值的构成，虽然以上述观点为代表的学术界尚未取得一致的意见，但归纳起来，不外乎经济、社会与生态三类价值内涵，其中的经济价值，指的是以农业生产为主要利用方向的农业用途价值，以及相应的资源规划发展价值；社会价值，指的是相对于个别个体，自然资源对社会整体构成的价值；生态价值，则是自然资源因具有公共物品属性而附加的价值。与城镇建设用地相比较，生态、社会因素对山、水、林、

田等自然资源价值的影响更为显著，而且这些要素价值的显化过程，以及彼此之间存在的有机、系统性联系，也更能够凸显整体、变化、空间分布不均匀与区域性等自然资源属性特征。不难想象，人们将河岸两端葱绿的天然生景观林木砍去，作为廉价的建筑用材换取财货，比将其保留下来，作为能够与水域、周围连片稻田及乡居景观融为一体，进而挖掘、发展乡村旅游业要更具有长久价值；也不难想象，人们将通宵鼎沸的酒肆、烧烤摊、KTV迁移到原本静逸的村落，还能够期待在空气无比清新的晨光中被鸡鸣狗吠唤醒，以收获高于城市生活的幸福感；更不难想象，人们在水源涵养地区伐木开矿，大兴农事或非农开发建设提高城镇化率，还期待广大的下游地区能够持续取得充足、洁净的水资源……

以生态、环境而非生产价值为核心，是

自然资源区别于建设用地的特征。由此，也不难理解，自然资源与建设用地的价值构成和呈现，以及自然资源价格监测与建设用地地价监测之间，必然存在显著差异。

3. 自然资源价值呈现

作为价值的货币化，要对某类资源的价格或价值呈现进行量化甚至实施周期性监测，明确对应的价值内涵是首要工作。现实当中，由于自然资源价值构成多样，其在不同情境下的货币化相应呈现出不同的结果。以“田”这类最为常见的自然资源类型为例，在广西西北部喀斯特丘陵山地地区，在经济地理区位、交通、水利、耕地质量等禀赋条件相同的行政村域范围内，“田”这类资源，既存在因不同的作物种植类型选择而形成的价格与比价差，也存在除粮食、经济作物等农产品产销之外的其他“市场”环境下对应的价格定位。



图1 “田”（耕地）利用的不同作物种植类型选择

(1) 资源产出能力价值呈现

按现实的粮食及经济作物交易市场行情，在相同的田块或村域条件类似的田块内，种植水稻、玉米两种粮食作物，对应的粮食市场收购价格区间分别为1.2~1.5元/斤、

0.9~1.1元/斤。据此测算的30年期水田、旱地（种植玉米）农用地土地价格区间分别为1.68万~3.03万元/亩、0.82万~2.13万元/亩。如果在相同的田块内种植桑树，则对应的桑蚕市场收购价格为15~32元/斤（受新

新冠肺炎疫情影响，市场收购价格下调至15元/斤水平）。基于土壤、水环境、微生物环境等地力条件的耕地资源产出能力，可以因作物种植类型的不同而呈现出差异显著的价值支撑结果。对种桑养蚕而言，按收益水平推算，同样为旱地，其土地价格水平与种植玉米相比价差明显。

（2）资源流转价值呈现

因耕地提质改造、农业规模化经营等原因，当地农民自行或通过合作社、村集体经济组织对外流转并主要用于水稻耕种的集体耕地流转价格（租金）600~800元/（年·亩），按3.5%的土地还原利率相应折算的30年期农用地土地价格区间为1.10万~1.47万元/亩。

（3）资源补偿价值呈现

根据广西人民政府公布实施的集体土地征收补偿标准，该村域所在区片由土地补偿费、安置补助费构成的集体农用地征地区片综合地价为3.9443万~6.9665万元/亩（永久基本农田、集体建设用地、集体未利用地的征收补偿，按高于或低于区片综合地价标准的一定倍数确定）。土地征收过程支付的补偿安置费用，以及被征地农民社会保障、宅基地及地上附着物补偿等，核心是因所有权转移而应向原权属人支付的补偿（是否已体现，或在多大程度上体现前述生态、机会成本等补偿，仍有待进一步研讨），其价值内涵的本质基于农用地产出价值但并不等同于农用地产出价值。

（4）资源配置价值（或规划发展权让渡价值）呈现

资源配置价值，或者规划发展权让渡价值，是本文作者自行提出的概念，对应的是通过土地整治实现土地复垦、耕地提质改造后形成的耕地指标，将其结余部分在指标交易市场跨区域交易而产生的价值。这类指标交易行为，本质上是出让了指标流出地未来非农建设的“占补”权益，因此也可理解为对规划发展权的让渡。根据广西省级自然资源部门发布的当期耕地指标交易指导政策：①补充旱地指标交易指导价为3.8万~5.3万元/亩；②补充水田指标交易指导价17.6万~26.5万元/亩；③“旱改水”指标交易指导价15.4万~21万元/亩。

仅就所举的示例村域，对于“田”（农用地）对象，相同田块或条件类似的田块范围内，与几类价值内涵对应的价格呈现差异明显。因此，要对“田”这类自然资源构建价格监测体系，基于何种价值内涵将是首要需明确的问题。从这点上看，面向自然资源要素的价格监测，相较主要通过租金、售价等“终端”经济价值信号实现观测、量度的城镇建设用地价格监测，其复杂程度更高，系统性也更强。

自然资源价格变化实现途径

1.可持续发展的自然资源价格构成

可持续发展的自然资源合理定价，理论上的价格构成主要应包含三部分：

(1) 产权价格。获取系列权利的代价，是自然资源天然部分的价格（这部分资源价格主要是为补偿资源所有者等产权转让或流转而付出的代价，或者说自然资源所有权等产权实现的货币表现，这种货币表现要受到产权市场因素的调节）。

(2) 社会生产价格。自然资源被人类最终利用所需付出劳动的价格（投入活劳动、物化劳动等社会劳动实施改造利用，相应产生社会劳动产品，使资源具备了效用、价值和价格而最终成为可利用的商品）。

(3) 可持续补偿价格：因资源利用造成的利益不均衡所需的补偿价格（除了弥补当代自然资源开发利用对生态环境的损害，还要按代际公平原则，合理补偿自然资源使用对未来人类及社会造成的利益损失）。

基于此，理论上的自然资源价格，为自然资源产权价格、社会生产价格与可持续发展利益补偿价格的总和。

2. 自然资源价格影响因素

同样基于学术理论研究取得的认知，与上述产权、社会生产和可持续补偿价格相对应的自然资源价格影响因素体系如图2。

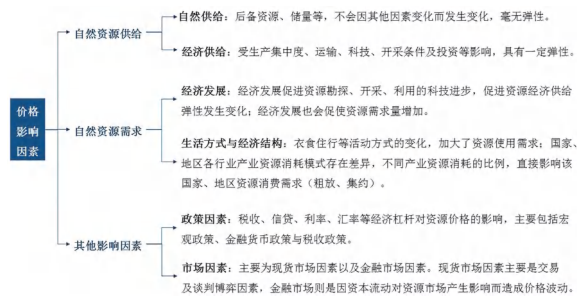


图2 自然资源价格影响因素体系

自然资源的这些可观测，以及仍有待研究的价格影响因素与影响机制，都显著区别于城镇建设用地。例如，在层次上，自然资源要素对宏观价格影响因素的反映更为敏感，资源“市场”的内涵、时空跨度大；在特征上，不同的自然资源要素，其价格形成机制存在显著差异，价格影响因素也不尽相同，甚至会存在概念抽象程度更高的因素类型等。

3. 自然资源价格变化实现途径

促使自然资源价格发生变化的途径，主要包括以下三方面：

(1) 自然力作用。阳光、空气、水等客观存在且不以人意志为转移的自然界因素变化，促使资源价格发生的变化。

(2) 人类活动作用：为生存与发展的需要，人类对资源加以开发利用，进行农、林、渔、牧、矿、工、商、交通及各类工程建设活动，促使资源价格发生的变化。

(3) 权利及供求作用：对资源所有、使用等权利束的确定、分配或调整活动，以及资源供求关系变化，促使资源价格发生的变化。

4. 自然资源价格变化观测实例

现实当中，自然力、人类活动、权利及供求的作用往往相互交织，共同对资源价格的变动形成影响。近年，以“多规合一”国土空间规划为引领的全域土地综合整治（主要任务为国土空间综合整治与生态修复），即是自然资源价格变动观测的一个重

要窗口。

以某村庄规划及其所统筹的全域土地综合整治工程为例，规划的实施，将在以下领域落实综合整治与生态修复任务（实施主动人类活动干预）：①林地缓冲带构建；②坑塘水面水体生态化改造；③河岸植被生态廊道构建；④林地植被抚育修复；⑤残次林地复垦；⑥城乡建设用地增减挂钩；⑦耕地提质改造；⑧村庄风貌及基础、公共服务设施建设。

仅以该村域范围内的耕地作为观测对象，分期实施综合整治后：通过城乡建设用地增减挂钩实施复垦，新增旱地面积48.0785公顷，耕地等别为11等；对部分旱地实施提质改造，建成水田面积16.6130公顷，耕地等别由原11等提升为7等。相关情况如表1。

表1 村域全域土地综合整治后新增耕地及部分耕地提质改造情况

整治后地类	耕地等别/等	面积/公顷	来源
一期	旱地	11等	7.8293 增减挂项目复垦
	旱地	11等	3.3411 其他草地开垦
	旱地	11等	15.9793 残次林开垦
	水田	7等	9.1598 提质改造
二期	旱地	11等	2.4896 增减挂项目复垦
	旱地	11等	5.6201 其他草地开垦
	旱地	11等	12.8191 残次林开垦
	水田	7等	7.4532 提质改造

按全国耕地质量与每亩粮食生产能力测算，综合整治后，村域（全域土地综合整治区，以下同）新增耕地年粮食产能预期新增459969.75千克。按该村所在地市耕地质量与每亩粮食产量测算，综合整治后，村域

新增耕地年粮食产能预期新增536735.15千克。具体到种植粮食作物（水稻、玉米）的耕地年亩均产出纯收益，按整治目标预期，通过产能、质量提升带来的耕地纯收益变化理论推算数据对比如表2。

表2 村域全域土地综合整治前后耕地粮食作物产出纯收益对比

	整治前（旱地）	整治后（水田）
种植作物	玉米	水稻
纯收益 (元·亩 ⁻¹ ·年 ⁻¹)	820 (450~1000)	1100 (700~1500)
纯收益变化 (元·亩 ⁻¹ ·年 ⁻¹)	+200~+500	
纯收益提高比例/%	+24~+65	

经分析，包括该行政村在内的市级行政辖区范围内，水稻、玉米产能与耕地产出能力主导因素之间的特征价格模型分别为

$$y_{\text{水稻}} = 314.739 + 3.376x_1 + 21.226x_2 + 99.390x_3 + 1.812x_4 + 68.324x_5$$

$$y_{\text{玉米}} = 359.848 + 2.683x_1 + 7.160x_2 + 106.296x_3 + 9.916x_4 + 1034.049x_5$$

式中： y 为粮食产能； x_1 为土壤有机质含量； x_2 为土壤酸碱度； x_3 为灌溉保证率等级； x_4 为排水设施密度； x_5 为农村道路密度。

以某田块为例，改造前旱地土壤有机质含量15克/千克，土壤酸碱度6.5，灌溉保证率4等，排水设施密度2.2，农村道路密度0.015。改造为水田后，土壤有机质含量增加至20克/千克，灌溉保证率提高至3等，排水设施密度提高至2.5，其他因素不变。依相应的模型，改造前后每亩产能分别为607.75千克、724.56千克，产能差116.81千克，其中

土壤有机质含量提高5克/千克、灌溉保证率提高1个等级、排水设施密度条件提高0.5，分别带来的产能变化为+16.88千克、+99.39千克和+0.54千克。

值得注意的是，对于种植作物调整前后都不发生变化的情况，实际农作物产量并不一定会形成产能增加的效果。如上述实例，11等旱地经整治调整为7等水田，理论每亩应可增加400千克粮食产能。但经调查，实际增加的产能仅约每亩70千克，其中反映出的，是除耕地质量、耕作条件之外，农业生产者意愿、经营管理能力差异等因素带来的综合影响。反观表2耕地产出纯收益对比，仅对收益折现的估值方法运用而言，整治前后的土地价格变化将非常明显，但现实情况是实际产能远低于应有产能（实际产能仅为应有产能17.5%），实际耕地价格增长幅度有限。

由此可以看出，仅就单一的价值内涵、资源价格的形成，以及影响因素作用的特征就已存在明显差异，试图直接引用或参照城镇建设用地既成的理论与实践框架去实现自然资源价格发现、观测，其结果大概率会偏离事实真相。

自然资源价格监测基本逻辑思考

综上所述，对自然资源价格监测这项当前既缺乏理论研究基础，又尚未有太多实践经验积累的新任务、新工作，对开展该项工作的基本逻辑，作者归纳四点思考：

（1）监测价值内涵选择：与单纯的建设用地相比较，自然资源的价值内涵更为多样，价格评估与监测工作体系的建立，将面临对农业生产价值、补偿价值、经营权流转价值、资源配置价值等监测价值内涵选择的难题，而且，这些价值类型对于实务应用都具有显著的现实意义。

（2）资源要素价值关联：相对于建设用地，自然资源偏重于农业、生态功能的价值体现，各构成要素价值的发挥，与其他资源价值发挥的系统性关联、融合度高，价格发现与量化的难度大，“山因水而灵秀，水因林而驻幽……”，山、水、林、田、湖、草、海的自然资源原貌，本就是生命共同体。

（3）价格评估及监测技术体系：自然资源具有公共物品属性，且不能够完全通过市场机制，以及完全基于市场的技术思维去观测、量度，价格评估规范、价格监测的技术体系（包括评价因素体系）需要在现有认知基础上进行再梳理、重构。

（4）监测实施层次与目标：对自然资源价格实施的监测，应兼顾国家、地方及微观层面对资源整体价格量度及变化趋势把控、资源市场交易指导等需求的满足，确立客观、实用、衔接顺畅的监测体系构建目标。

关于写好土地出让底价决策的建议及理由

山东正昕元土地房地产评估测绘有限公司 王泽利 杨志新

德州市自然资源局 张 腾

摘 要 《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）规定，国有建设用地使用权出让价格评估在土地估价报告的“估价结果部分”，应有明确的底价决策建议及理由。而在实际工作中，很多估价报告的底价决策建议及理由非常苍白，或者只有建议而没有给出相应理由。本文从政策、成本、市场等角度进行分析，以期引起同行们的关注和探讨，让土地估价专业评估师出具更高质量的土地估价报告。

《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）明确：开展土地使用权出让地价评估，目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价或核对应补缴地价款提供参考依据；在土地估价报告的“估价结果部分”，应有明确的底价决策建议及理由。而在实际工作中，很多估价报告的底价决策建议及理由非常苍白，有的只有建议，没有对比，没有理由，甚至有的估价机构出具的估价报告直接就没有底价决策建议。笔者结合近年工作经验，从政策、成本、市场、土地估价师专业判断等角度进行举例分析，以期引起同行们对该问题的关注及进一步探讨，让土地估价专业评估师出具更高质量的土地估价报告。

出让底价的确定原则

土地出让底价是土地出让时政府确定的

最低控制价格，确定的底价过高将会导致应价难以达到保留价而流拍，过低则又可能会造成国有资产流失。因此，确定出让底价是国有建设用地使用权出让工作中一个不可或缺的重要环节。在实际工作中，出让底价是由市、县自然资源主管部门或出让地价决策机构以土地估价结果为重要依据，考虑国家和地方相关政策、拟出让宗地的产业性质、土地市场状况、房地产市场调控政策、调控方向，并兼顾经济效益和社会效益、当前利益和长远利益，通过集体决策综合确定。

底价决策建议

土地估价专业评估师依据规划设计条件、通过实地查勘、收集相关估价资料，采用相关方法综合确定土地使用权价格。《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）规定，在评估

方法的选择上须在三种专业技术方法和两种基本方法中至少各选一个方法，这种要求表明国家层面从“房住不炒”宏观调控的大背景下，对土地市场现状和土地成本构成、区域地价水平及地价管理政策的同样关注。基准地价系数修正法代表了政府宏观政策或政府的意志。市场比较法充分考虑了近期市场上类似土地交易行情、市场承受能力，其测算的价格具有现势性。剩余法（假设开发法）为估价师模拟市场和开发流程，从一般开发商或竞买人能接受的角度剥离成本、税费、利润等得到的土地使用权价格。一般来说，市场比较法（原则上不得采用竞价轮次较多、溢价率较高的交易实例，不能采用楼面地价历史最高或最低水平的交易实例）结果最符合市场价格水平，成本逼近法结果一般为土地所有人或产权人能接受的最低价格，而假设开发法结果一般是估价期日开发商能接受的最高价格。

土地估价结果在出让底价确定过程中起到至关重要的作用，土地估价专业评估师则凭借自身专业技术及工作经验，客观、公正地给出拟出让地块的土地估价，并给出出让底价的决策建议。那土地估价专业评估师应该按什么价格来建议呢？

笔者认为，针对拟出让地块的不同用途、位置、规划设计条件、竞买条件及市场状况，建议底价应有所不同。比如，在开发商或潜在竞买人较多、未来市场预期普遍看好的条件下，可以直接建议将市

场比较法结果作为土地出让底价；对市、县重点扶持产业、高新技术产业等用地，可以建议按基准地价法结果或成本逼近法结果作为建议底价；在市场不太明朗的情况下，可以建议采用不同估价方法的加权算术平均数作为出让底价等，不一而足。提供高质量的土地估价报告，不仅需要专业的土地估价理论知识，还需要土地估价专业评估师非常熟悉当地的土地市场状况、法律法规，了解政府产业政策，认真分析潜在购买人的心理预期，对未来土地市场做出正确的预判，最终客观、公正地确定评估价格，并能在市场上实现。

底价建议依据及理由

拟出让土地的估价结果与出让底价有较强的关联性，一般来说，为保证土地出让工作的顺利进行，营造良性竞争市场，出让底价应不高于估价结果。建议依据及理由可以从政策、成本、市场等角度进行分析论证，然后综合建议土地出让底价。

1.从政策角度考虑

（1）《国务院关于加强土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）指出，各级人民政府均不得低于协议出让最低价出让土地；《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）规定，工业用地出让底价不得低于工业用地最低价标准，国家根据土地等级、区域土地利用政策等，统一制订并公布各地工业用地出让最低标

准，并于2007年1月实施《全国工业用地出让最低价标准》。

(2)《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号)规定，协议出让最低价不得低于新增建设用地的土地有偿使用费、征地(拆迁)补偿费用以及按照国家规定应当缴纳的有关税费之和；有基准地价的地区，协议出让底价不得低于出让地块所在级别基准地价的70%。

(3)《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)规定，协议出让情况下，当地未公布协议出让最低价标准的，按拟出让土地所在土地级别基准地价的70%测算对比；拟出让土地在基准地价覆盖范围外的，按本规范成本法的要求，与土地取得的各项成本费用之和进行对比。评估结果低于协议出让最低价标准的，应在土地估价报告中有明确提示。

从上述政策规定可以看出，工业用地出让最低价标准、协议出让最低价标准、拟出让土地所在土地级别基准地价的70%这三个标准即是目前现行政策规定的国有建设用地出让最低价标准。以德州市德城区为例，德城区未明确协议出让最低价标准，从以下案例说明评估价格与出让最低价标准的符合性：

①根据国土资源部《关于调整工业用地出让最低标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号)，工业用地无论何种形式出

让，出让底价都不得低于工业用地最低价标准(涉及特殊情形的除外)，《山东省国土资源厅关于执行新的土地等别的通知》(鲁国土资字〔2009〕425号)明确德州市德城区土地等别为九等，最低限价标准为204元/米²。以一宗拟出让工业用地为例，拟出让地块位于德城区××路以东××路以南，该地块的评估价格为371元/米²，出让底价建议为371元/米²，高于最低出让价格标准，符合规定要求。

②《德州市人民政府关于公布实施德州市中心城区土地级别与基准地价的通知》(德政字〔2020〕11号)规定，出让国有建设用地使用权起始价不得低于基准地价的70%。以一宗拟出让商住用地为例，拟出让地块位于××路以南××河以西，该地块属于二级住宅用地、三级商服用地范围内，对应二级住宅用地基准地价为3450元/米²，三级商服用地基准地价为1550元/米²，则住宅用地最低不得低于2415元/米²，商服用地最低不得低于1085元/米²。该地块的出让底价建议与评估价格一致，高于基准地价的70%，符合规定要求。

③这是一个弹性年期出让案例，土地出让年期为30年，拟出让地块位于天衢工业园××路以东××路以北，所在区域基准地价为300元/米²。该地块的评估价格190.07元/米²，低于最低限价标准204元/米²，低于基准地价(300元/米²)的70%，单纯从估价结果上来看，显然不符合国家政策规定。但

是，根据国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）第四条，对低于法定最高出让年期（50年）出让工业用地，或采取租赁方式供应工业用地的，所确定的出让价格和年租金按照一定的还原利率修正到法定最高出让年期的价格，均不得低于本《标准》。在进行年期修正时，必须符合《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）的规定，还原利率不得低于同期中国人民银行公布的人民币五年期存款利率。

本案例中土地使用年限为30年，低于规定最高年期50年，还原利率为6%，高于同期中国人民银行公布的人民币五年期存款利率2.75%。

$$P_t = P_0 \times K$$

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中： P_t 为年期修正后的宗地价格； P_0 为年期修正前的比较实例价格； K 为年期修正系数； r 为土地还原利率； m 为比较实例修正年期； n 为待估宗地使用年期。

$$\begin{aligned} K &= [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n] \\ &= [1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}] / [1 - 1 / (1 + 6\%)^{30}] \\ &= 1.145082 \end{aligned}$$

进行年期修正后价格 $P_{50} = P_{30} \times K = 190.07 \times 1.145082 = 217.65$ （元/米²）

因此，进行年期修正后价格（217.65元/米²）高于基准地价的70%（210元/米²），也高于德城区工业用地出让最低价标准（204元/米²），符合规定要求。故本案例出让底

价建议为190.07元/米²。

2.从市场角度考虑

从市场角度考虑是依据估价中的替代原则，评估土地价格同样遵循替代规律，拟出让土地的价格受其同类型具有替代可能的地块价格牵制。这就要求土地估价专业评估师不仅要注意搜集、整理、统计土地交易情况，尤其近期交易土地起始价、竞价轮次、溢价率等状况，还要从不动产登记中心、大型房地产交易平台、大型或连锁店较多的二手房经纪公司了解近期房地产市场交易状况，关注外地尤其是全国知名或百强房地产商来估测对象城市的意愿程度等情况。

土地估价专业评估师只有对这些市场行情、城市发展潜力有充分了解，对土地市场运行趋势做出正确的预判，才能让估价结果贴近市场，让估价结果真正在市场上实现成交。比如，齐河县为德州市下辖的一个普通县，却云集了碧桂园、恒大、万科、中海、万达、中梁、融创、绿城等房地产大企业，该县的房地产市场价格也是直追德州市中心城区，众多房企大鳄关注、押注齐河县的直接原因就是“齐河融入济南”这个大背景，对齐河县房地产市场普遍看好。因此，在对齐河县房地产用地的评估中，土地估价专业评估师也要着重考虑省城济南的带动影响。

例如：某宗居住用地采用基准地价系数修正法、剩余法（假设开发法）和市场比

较法进行评估，最终建议以市场比较法结果3085元/米²作为出让底价；该结果大于基准地价系数修正法结果，小于剩余法结果，大于征地成本。建议理由：市场比较法结果是土地估价专业评估师根据替代原则，通过选取同区域、近期成交的、同类型土地的三个出让案例，通过交易情况、交易时间、区域因素、个别因素等修正推算出的宗地价格更能够反映近期土地市场行情，估价结果与比较案例有较强可比性，可信度较高；同时随着“济齐一体化，融入省会都市圈”进程的加快、黄河大桥的通车，黄河国际生态区依托省会，以文化旅游、休闲养生为主题，打造出泉城海洋极地世界、泉城欧乐堡梦幻世界、东盟国际生态城、晏泉湖景区等旅游景区，碧桂园全都汇、中骏雍井湾、苏州小镇、新城玺樾等房地产开发项目吸引了大批省城人员来齐置业投资，有较多开发商对该项目虎视眈眈，故本次评估以市场比较法结果作为出让底价。

3.从成本角度考虑

根据马克思主义经济学原理，成本是价值的组成部分，是生产要素耗费的价值表现，是再生产过程的价值补偿尺度。从成本角度考虑一般反映了国家作为土地所有者，为维护土地所有者权益，保证国有资产不流失，出让底价应不低于土地取得的各项成本费用之和。当然有些特殊情况，比如在建筑密度或容积率较高的棚户区改造中，其土地出让价格可能会符合市场但会低于其征收成

本，但如果加上开发商缴纳税费、提升城市形象、改善老百姓居住条件等社会效益来看呢？这就要求土地估价专业评估师从市场调控政策、调控方向，并兼顾当前利益、社会效益和长远利益，综合确定出让底价。

以下两个案例从成本角度进行说明：

①拟出让地块位于××以东××以西，该地块征收成本为13万元/亩（195元/米²），本次评估价格344.15元/米²，出让底价建议为344.15元/米²，高于征收成本，符合规定要求。

②某宗规划商住用途拟出让地块位于德城区天衢工业园××路以东××大街以北，可出让土地面积105.12亩，土地征收总成本为81114727元。而根据《德州市人民政府关于进一步加强中心城区土地储备出让工作的通知》（德政发〔2020〕4号）规定，“四类”经营性用地，市级财政按土地出让价款的50%计提土地收益。从德城区财政支出和收益看，要保本则须土地出让总价款应不低于162229454元，折合154.33万元/亩；本次评估价格208.30万元/亩，高于成本及市级财政计提收益之和，保证了德城区财政投入成本的收回。

4.土地估价专业评估机构建议

以一宗拟出让工业用地为例，该宗地位于德州经济技术开发区天衢路×××路西，两面临路。依据《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）、《德州市中心城区基准地价使用手

册》（德州市自然资源局2020年5月）和规划设计条件，由土地估价专业评估师遵循估价原则，按照估价程序，全面调查和综合分析影响地价因素的基础上，采用基准地价系数修正法和市场比较法，结合估价结果的可信度分析，采用加权算术平均数综合计算判定单价为388.05元/米²（折合25.87万元/亩），该价格与市场比较法结果390.86元/米²接近，本次评估以估价结果作为建议出让底价。理由如下：

估价对象地处德州经济技术开发区（国家级）中心区域，基础设施配套程度较高，工业企业门类齐全，随着2020年5月30日《山东省人民政府关于山东省征地区片综合地价的批复》（鲁政字〔2020〕74号）的实施，征地区片价等成本有较大幅度提升；同

时随着德州市招商环境的改善、招商安商护商等筑巢引凤政策落实，一大批外资外商企业的落地意愿增强，发展前景较好，故建议出让底价不低于本次评估结果。通过以上分析比较，评估价388.05元/米²>基准地价375元/米²>保留价273元/米²>最低限价204元/米²>成本价195元/米²，因此，建议评估价作为出让底价，符合当地出让土地市场的水平，也保证了土地所有者权益。

结语

土地出让底价决策建议价格的高低，直接影响未来土地出让成交价格，合理的底价决策建议有利于土地出让工作的顺利进行，凸显土地估价师的专业性，有利于提高土地估价师的专业形象和社会地位。



（上接第49页）

用地、节约集约土地利用，如何从治理水平和管理水平上提高，涉及新的改革方向，如何规范、如何管理，如何提升能力。培训会旨在进一步完善黔西南州建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场，优化土地资源配置，促进土地节约集约利用。通过培训，全面提高从业人员的理论与实践水平及业务能力，适应国家新时代发展的需求。同时，要努力规范自身行为，做好服务，为黔西南州的建设添砖加瓦。

会议期间，各位分管领导和业务人员积

极参与，对土地供应、利用管理，集体经营性用地、土地二级市场，国有建设用地出让及划拨估价等方面问题进行座谈交流。就平时工作中遇到的问题、难题提出疑问，提出的反映贵州省土地利用方面问题较集中，省厅领导、省协会专家对此给予解答、建议与指导。

培训会使大家对土地利用政策、土地市场管理、集体建设用地入市等方面有了新的认识和理解，具有较强的指导意义。

进一步优化城镇土地使用税标准， 提升产业竞争力

安徽地源不动产咨询评估有限责任公司 戴 涛

随着长三角一体化战略进入全面实施的关键阶段，安徽省抢抓江浙沪产业梯度转移机遇，努力推进长三角一体化、高质量发展，加大“双招双引”和重大项目攻坚力度，做好延链补链强链文章。

为保障产业转移项目顺利签约落地，安徽省需要在产业政策、财税政策上多做谋划，提高整个地区的投资环境。在财税政策方面，土地资源作为项目的基础载体，城镇土地使用税标准的优化显得尤为重要。

城镇土地使用税的征收目的及国家标准

城镇土地使用税是指国家在城市、县城、建制镇、工矿区范围内，对使用土地的单位和个人，以其实际占用的土地面积为计税依据，按照规定的税额计算征收的一种税。开征城镇土地使用税，有利于通过经济手段，加强对土地的管理，促进合理、节约使用土地，提高土地使用效益；有利于适当调节不同地区、不同地段之间的土地级差收

入，促进企业加强经济核算，理顺国家与土地使用者之间的分配关系。

《城镇土地使用税暂行条例》（国务院令709号）第四条：“土地使用税每平方米年税额如下：（一）大城市1.5元至30元；（二）中等城市1.2元至24元；（三）小城市0.9元至18元；（四）县城、建制镇、工矿区0.6元至12元。”

2014年，国务院下发《关于调整城市规模划分标准的通知》（国发〔2014〕51号），重新明确了城市规模的划分标准：城区常住人口50万以下的城市为小城市，城区常住人口50万以上100万以下的城市为中等城市，城区常住人口100万以上500万以下的城市为大城市。根据安徽省统计局发布的《2019年安徽省人口变动抽样调查主要数据公报》，2019年合肥市区常住人口为400.3万人，全省最多；100万以上市区常住人口的城市还包括阜阳市（203.2万人）、六安市（178.0万人）、宿州市（174.9万人）、淮南市（173.4万人）、芜湖市

(171.2万人)、亳州市(153.1万人)、蚌埠市(123.3万人)、淮北市(120.3万人);50万以上100万以下市区常住人口的城市包括:马鞍山市(99.4万人)、铜陵市(92.2万人)、安庆市(85.4万人)、宣城市(82.6万人)、池州市(63.6万人)、滁州市(59.8万人),2019年黄山市区常住人口为24.5万人,是省内唯一市区人口低于50万人的城市,从各市现行的市区城镇土地使用税税额标准来看,均符合《城镇土地使用税暂行条例》的规定。具体标准详见表1。

在原城镇土地使用税税额标准基础上有所降低,但从优化营商环境角度看,都有很大的下调空间。结合表1,总的来看,现行标准上限均值仅相当于国家标准上限均值的47.0%,现行标准下限均值接近国家标准下限均值的3.3倍。从个体来看,现行标准上限较国家标准上限占比最高的是铜陵市和宣城市,达到了75.0%;现行标准下限与国家标准下限相比,比值最高的铜陵市接近6.7倍,比值最低的宿州市也达到了2倍。

安徽省各市区城镇土地使用税税额标准对照表

城市名称	国家标准上限	现行标准上限	国家标准下限	现行标准下限
合肥市	30	20	1.5	5
阜阳市	30	10	1.5	5
六安市	30	12	1.5	4
宿州市	30	10	1.5	3
淮南市	30	10	1.5	4
芜湖市	30	12	1.5	4
亳州市	30	12	1.5	5
蚌埠市	30	10	1.5	4
淮北市	30	10	1.5	4
马鞍山市	24	10	1.2	4
铜陵市	24	18	1.2	8
安庆市	24	14	1.2	5
宣城市	24	18	1.2	5
池州市	24	10	1.2	4
滁州市	24	15	1.2	6
黄山市	18	12	0.9	4
各市均值	27	12.7	1.4	4.6

经调研,省内大多城市于2018年公布了现行的城镇土地使用税税额标准,均

城镇土地使用税税额标准优化建议

对调研发现的城镇土地使用税实施过程中存在的问题,建议如下:

统筹考虑,合理确定土地等级。2018年实施的新的城镇土地使用税等级范围与上轮城镇土地使用税等级范围大体一致,没有根据城市的实际发展、发展规划、城区基准地价级别范围进行综合考虑。建议各地在综合考量城市规划、具体承接项目落地区域等方面基础上,进一步优化土地等级范围。

降低土地使用税标准。城镇土地使用税标准,特别是中、低等级城镇土地使用税标准偏高,较省外地市在招商引资中优势性不强。以江苏无锡市、扬州市和湖北黄石市为例进行比较,据调查:无锡市按市区常住人

“诗的远方，梦的故乡”

——云南“十三五”国土综合整治重大工程成效综述

自然资源部国土整治中心 杨 磊

2020年12月3日，习近平总书记主持召开中共中央政治局常务委员会听取脱贫攻坚总结评估汇报时指出，经过8年持续奋斗，我们如期完成了新时代脱贫攻坚目标任务，现行标准下农村贫困人口全部脱贫，贫困县全部摘帽，消除了绝对贫困和区域性整体贫困，近1亿贫困人口实现脱贫，取得了令全世界刮目相看的重大胜利。

2020年12月8日，国新办在昆明举行新闻发布会，云南省委书记阮成发，省委副书记、代省长王予波介绍云南脱贫攻坚有关情况。

云南曾经是我国贫困县数量最多的省份，脱贫任务非常繁重。在党中央、国务院亲切关怀下，经过不懈努力，云南88个贫困县目前已全部脱贫摘帽，脱贫攻坚取得决定性成就。

云南实现全部脱贫，有国土综合整治重大工程的一份贡献。“十三五”期间，国家先后支持云南省实施了“兴地睦边”农田整治重大工程和乌蒙山贫困地区国土综合整治重大工程，累计投资近100亿元，工程内容包括土地平整、灌溉与排水、田间道路、村庄整治等，大大改善了贫困地区的生产生活

生态条件。初冬时节，我们走进一个个项目区，去实地聆听了工程背后的脱贫故事。

造地增粮，守护农民的饭碗田

乌蒙山区域地处云贵川三省交界处，是全国11个集中连片特殊困难地区中贫困情况最为复杂的地区之一，是“十三五”国家扶贫攻坚的主战场。乌蒙山贫困地区国土综合整治重大工程共涉及云南、贵州、四川3省38个县，其中云南最多（15个），均为国家和省级贫困县，贫困人口173.27万人，占云南全省贫困总人口的36.78%。乌蒙山地区耕地多为基础设施不配套的坡旱地、轮歇地，人多地少，农民人均高稳产田仅0.33亩，人地矛盾突出，生存条件严重不足。

初冬时节，北方的田野里已是一片荒芜，毫无生机。而在寻甸回族彝族自治县国土整治重大项目区，走进大片大片的遮阳棚下，绿油油的云药材三七正在生长，在一个山坡上一群农民开始收获三七；山间常常看到正在收获马铃薯的农民。在小多姑村山路上，我们偶遇了赶着马车回家的农民唐××。他今年55岁，身后背着2岁的孙子，旁边坐着老伴，这是他全部的家庭成员。原

来，一年多前，他唯一的儿子因为白血病去世，儿媳改嫁，生活的巨变让这个贫困家庭雪上加霜。万幸的是，他所在的村子实施了土地整治重大工程，原来大量撂荒、需要人背马驮才能种的地，现在成了旱能灌、涝能排、路成网的好地。今年，老唐流转出18亩土地，每年能有3.6万元收入。有了这笔钱垫底，老唐曾经紧锁的眉头终于舒展开了，言谈间也流露出能把孙子养到18岁的信心。

有地斯有粮，尤其在老少边穷地区，保障基本的口粮田一直是扶贫攻坚的初心与硬任务。2017年11月，国土资源部发布《关于支持深度贫困地区脱贫攻坚的意见》，提出土地整治项目、资金向深度贫困地区优先安排倾斜，重点支持深度贫困地区实施脱贫攻坚土地整治重大工程。2018年5月，云南省政府批准立项乌蒙山国土整治重大工程。2019年初，总投资14亿元的云南省乌蒙山贫困地区国土综合整治重大工程正式开工建设。两年来，通过大规模实施国土综合整治，建设高标准农田21.8万亩，新增耕地2.4万亩，修复林草地7.55万亩，复垦土地1.03万亩，治理水土流失21.99万亩。

工期横跨“十二五”和“十三五”的兴地睦边农田整治重大工程，是云南省实施的第一个土地整治重大工程，造地增粮效果更是明显。工程2018年完工后，共在云南8个州（市）的25个边境县建成350万亩高产稳产农田，人均拥有耕地由0.49亩提高到1亩，解决了当地20多万群众口粮田问题。

特色种植，焕发乡村的内生动力

在地无三尺平的乌蒙山区，人们习惯把山间平地叫做“坝子”，这是当地珍贵的耕地资源，也是国土综合整治重大工程的重点对象。通过对集中连片山间盆地和坡耕地的整治，土地整治可以解决田块细碎化的问题，把以往跑水、跑土、跑肥的“三跑地”改造为保水、保土、保肥的“三保田”，为农业产业规模化、集约化创造条件，也让云南特色高原种植业遍地开花。

以寻甸县大小多姑乡为例，土地整治后的项目区成为产业资本追逐的热土，近年先后引进云苏农业科技有限公司，连片种植车厘子1000亩；引进文山高田有限公司，种植三七4200亩。在摆宰村，当地农民借助重大工程项目实施平台，恢复了“鱼稻共生”的传统农耕方式，每年10月的摸鱼节成为远近闻名的网红打卡项目。下一步，村干部考虑要吸引更多的人来此旅游，发展民宿，种植各种花卉，游客走的时候还能给亲戚朋友买一些这里的土特产品，这对于当地来说又是一笔很客观的收入。

在项目区，有一眼山泉水，清洁无污染，很适合发展低温鱼类养殖。他们自己不懂养殖，就通过招商，吸引山东临朐县丁姓姐弟俩养鱼专业户来此发展。在养鱼基地，我们看到了大大小小几十个养鱼池，养着不同种类的虹鳟鱼、金鳟鱼和中华鲟，每个鱼

池都是密密麻麻的。弟弟说，他们的鱼苗可以自己繁殖，技术自己掌握，成品鱼大部分销往昆明等地。

特色产业的发展有利于农民实现就地务工。在三七种植园，调查中遇到的不少村民是这两年从外地回流的。村干部表示，目前村民在外务工人员有276人，在本村务工有768人次，2019年末农民人均可支配收入达6543元。

土地整治还催生了一批流转大户，大幅提升了农民的财产性收入。原来，在寻甸县的很多彝族山寨，由于刀耕火种、放火烧荒的历史传统，农民人均耕地面积较大，但绝大多数处于广种薄收的低效利用状态。土地整治重大工程大幅显化了土地的资产价值，使部分农民通过土地流转就能获得可观的收入。采访中遇到的一个大户，全家4口人共拥有148亩地，每年流转收入15万元左右，是土地整治前的7倍。

密枝林保护：传承发扬乡村文化遗产

按照彝族传统，每个村寨附近都要保留一片特殊的树林，不准砍伐、打柴，也不准在里面打草、积肥。这种树林叫密枝林，是彝族的圣地，一般都有几百甚至近千年的历史。密枝林主要分布在云南石林县、寻甸县，代表了少数民族感恩自然、敬畏自然的传统文化。

云南省在开展重大工程过程中，高度重

视少数民族文化和乡村文化遗产的保护。以苏撒坡乡密枝林为例，规划人员在充分征求当地彝族同胞的意愿后，在其周围配套修建了停车场和旅游公厕，并对村容村貌进行整体提升，为其今后依托密枝林发展乡村旅游打下基础。

云南省情是集边疆、民族、山区、贫困于一体。这四个方面因素相互交织，使得云南脱贫攻坚的特殊性、复杂性、艰巨性在全国罕见。

全省129个县（市、区）中122个有扶贫任务，其中88个是贫困县、27个深度贫困县。云南贫困县数量占全国贫困县总数的10.58%，也就是说，每10个贫困县中云南就有1个。

云南有4个集中连片特困地区、27个深度贫困县、3539个深度贫困村，深度贫困人口占全省贫困人口的64%，在贫困人口中有11个“直过民族”和“人口较少民族”。

有人统计过，世界上的贫困人口绝大部分在山区。云南山区面积占94%，全国第一，岩溶面积全国第二，地震、滑坡、泥石流等自然灾害频发。过去云南老百姓当中有一句口头禅，叫“无灾不成年”，就是年年会受灾，就看是大灾还是小灾。

云南实现脱贫，有云南人民的努力，有中央部委倾力支持。据统计，中央投入云南的财政专项扶贫资金累计达556.65亿元，增幅和总量均居全国第一；自然资源部、国

（下转第37页）

吉林省县域耕地质量和 耕地产能评价试点研究

吉林会信土地房地产自然资源评估有限公司 魏玉杰 李玉泉 王世强

摘要 落实土地资源数量、质量、生态“三位一体”保护，更好地落实耕地占补平衡制度，科学、准确地进行耕地质量和产能评价，是合理利用与切实保护耕地的必要前提和重要依据。基于《耕地质量调查监测评价规范（试用稿）》中推荐指标，采用层次分析法确定评价指标和权重，运用综合算法与逐级修正法，进行吉林省敦化市的耕地质量和产能评价。结果表明：敦化市耕地质量等别为良等和中等，耕地产能等别为12等；耕地产能等别与农用地分等结果中的国家利用等在空间分布上均呈一致，并有所提高；以蚯蚓数量为依据的生物特性系数修正是导致耕地质量等别整体提高的主要原因。经验证，相对于农用地质量分等体系，本研究构建的耕地质量和产能评价体系能够较明显地体现高标准基本农田建设在耕地质量和产能方面的功效，研究成果可为土地整治、耕地占补平衡和耕地及永久基本农田保护等土地管理工作提供科学依据。

背景与意义

吉林省位于世界三大黑土带之一，素有“黑土地之乡”耕地面积400.5万公顷，占土地总面积的21.1%。人均耕地0.15公顷，高于全国平均水平。是中国重要的粮食生产基地。但由于长期高强度开发利用，部分黑土区耕地已显疲态。据监测，近60年来，东北黑土地耕作层土壤平均厚度只有30~70厘米，比开垦之初减少了40~100厘米；有机质含量平均下降1/3，部分地区下降1/2。为实现黑土地可持续利用，维护生态系统平衡，给过载的黑土

地“减减压”。吉林省统筹规划，周密部署，综合施策，在“扩量、提质、保护、节约”和“机制、制度、措施”建设等方面狠下工夫，重点推广秸秆还田、休耕、轮作、施有机肥以及表土剥离再利用等多措并举保护性耕作技术，在保护中利用、在利用中保护，提升黑土地质量和数量，实现粮食安全与资源环境永续利用。加强耕地质量建设和数量保护，管理和科学利用至关重要。科学、准确、全面、合理地认识和评价耕地资源的质量状况，表征其空间差异、演变规律及影响因素，是进行耕地资源有效管理的核心和关键。

本文基于对耕地质量和耕地产能认识的深化,按照《耕地质量调查监测评价规范(试用稿)》,从耕地质量和耕地产能两个方面,构建适合吉林省县域耕地质量和耕地产能评价体系,并选取完成高标准基本农田建设的耕地,对耕地质量和耕地产能评价体系进行验证分析,为我国县域耕地质量和耕地产能评价提供参考依据。

评价区域概况

敦化市位于吉林省东部山区,长白山腹地。隶属于延边朝鲜族自治州,为低山丘陵陵区。幅员总面积1178776.3396公顷,耕地面积为167017.01公顷,是全国主要粮食主产区和国家大豆重点保护示范区。境内以山地为主,境内平均海拔756米,地处高寒山区,地形地貌比较复杂,境内地势呈四周高,中部低,总形状略似盆形,中间为河谷平原。属于西风带大陆性中温带湿润气候区中的温凉和冷凉气候。境内有牡丹江和富尔河等1江17河,流域面积在20平方千米以上的河流128条,多年平均降水量为631.8毫米,历年平均入境总水量1.63亿立方米,出境总水量39.59亿立方米。

敦化市土壤共分10个大类,23个亚类,33个土属和65个土种。

评价结果

采用地块法划分评价单元,将敦化市2016年土地利用现状库上的耕地图斑作

为评价单元。全市共划分评价单元41303个,其中水田1927个、水浇地74个、旱地39302个。

耕地质量评价

采用连乘法将耕地质量指标分层综合,地形特征、土壤性状、耕作条件构成自然质量层,作为耕地质量评价的基础,健康状况、生物特性分别作为系数修订层,修订自然质量层,最终算出耕地质量指数。经测算得出,敦化市耕地质量评价指数区间为中等地36~47,良等地56~66。

敦化市耕地质量评价结果分为良等地、中等地,耕地面积为167017.01公顷,其中,良等耕地面积为82357.39公顷,占耕地总面积的49.31%;中等耕地面积为84659.62公顷,占耕地总面积的50.69%。

耕地产能评价

耕地产能指数计算采用逐级修正法。用光温(气候)生产潜力指数和作物产量比系数反映气候条件,作为耕地产能评价的基础,再用耕地自然质量系数和技术水平系数进行逐级修正,计算耕地产能指数。经测算得出,敦化市耕地产能评价指数区间为11等地1201~1472,12等地1002~1199。

敦化市耕地产能指数主要分布在900~1500之间,分为11等、12等2个等别。其中,11等耕地面积为117452.85公顷,占全市耕地面积的70.32%;12等耕地

面积为49564.16公顷，占全市耕地面积的29.68%。

为了检验耕地质量和耕地产能评价体系的合理性和正确性，选取敦化市永红村、宋家村、插鱼河村、蛤蟆塘村等7个行政村2016年高标准农田建设项目区内的耕地（6713.18公顷）。进行耕地质量和耕地产能评价体系的合理性验证（见表1）。

表1 项目区耕地面积

黑石乡片区	整治前	整治后
	低等地	中等地
永红村片	2904.55	2904.55
宋家村片	1118.30	1118.30
插鱼河村片	1536.16	1536.16
蛤蟆塘村片	191.16	191.16
新立村片	267.94	267.94
长福村片	344.56	344.56
牡丹岗村片	350.52	350.52
总计	6713.18	6713.18

高标准基本农田建设项目建设涉及的主要工程措施主要有土地平整工程、水源工程、输水工程、排水工程、渠系建筑物、田间道路工程、农田防护及生态环境保护工程、输配电工程。

在进行土地整治前，项目区耕地质量为低等耕地。整治后均提高到中等地。

通过整治后，项目区耕地田成块、路成网、渠相连效果，完善灌溉体系，提高灌溉保证率和灌溉水利用系数，满足农田灌溉和节水灌溉要求，将田间路与项目区交通主干路合理衔接，修整现有低质路，满足对外交通和田间作业的要求，整治后耕地质量等

别由原来的低等地全部提升中等地，由此可见，该土地整治工程对耕地质量有一定的提升效果。

试点工作评价结论

（一）指标体系合理性分析

敦化市位于吉林省东部山区，属长白山山脉的北部山区，是吉林省地势最高的县份之一，地处高寒山区，地形地貌比较复杂，境内地势呈四周高，中部低，总形状略似盆形，中间为河谷平原。根据敦化市特殊的地理位置和地形地貌，在评价过程中，在严格遵循《规范（试用稿）》的基础上，结合当地的实际，因地制宜地选择评价指标体系，即不违背《规范（试用稿）》要求，又符合当地实际，使最终的评价结果科学、合理。

（二）耕地质量评价指标的选择

按照《规范（试用稿）》推荐的地形特征、土壤性状、耕作条件、健康状况和生物特性等影响耕地质量的评价指标中，选取必选的全局通用二级指标外（18项）。根据试点的实际情况，从区域备选指标中筛选影响试点耕地质量的评价指标。选取了“土壤有益微量元素”和“农田防洪标准”2项备选指标作为本次评价指标。海拔高度、地表岩石露头度、砾石含量、盐渍化程度、黑土层厚度、林网化程

度、田间输水方式、白色污染8项区域备选指标不作为本次评价指标。

（三）产能评价指标的选择

规范（试用稿）推荐的气候条件、耕地自然质量和技术水平评价指标中，选取必选的全局通用指标外，根据试点的实际情况，筛选了影响耕地产能的备选指标。选取了“土壤有益微量元素”为区域指标。不选取海拔高度、地表岩石露头度、砾石含量、盐渍化程度、黑土层厚度、梯田化水平5项区域备选指标。

（四）评价指标获取的可行性分析

试点地区耕地质量和产能评价中，大部分指标数据通过相关途径都能获取。一是通过国土资源、农业、水利、气象、环保等部门，获取地形部位、海拔、耕地质地、障碍层地表深度、土体构型、灌溉保证程度和排水条件、田间输水方式、农田防洪标准、灌溉水环境质量、灾害防治水平、农艺管理水平、农机化水平等数据；二是通过野外实地走访和调查，获取有效土层厚度、有机质含量、土壤养分元素、土壤蚯蚓数量等；三是对于无法直接获取和衡量的指标，在现状图上，通过空间数据，运用公式计算得出相应的分值，如田块形状、田间道路通达度、耕作距离等；四是有些指标无法通过数据来划分级别和标准的，通过定性分析获取相应指标分值。

试点工作中发现部门提供的指标数据不完整，如土壤养分元素、土壤有益微量元素等，若要获取指标数据，需进行土壤检测，通过检测才能获取。目前试点地区来看，土壤检测机构很少，并且检测的周期长、成本高；还有土壤蚯蚓数量的获取，蚯蚓数量与季节、气候等影响较大，调查具有不确定性和不稳定性。

（五）评价方法的可操作性分析

耕地质量指数计算采用连乘法，将耕地质量指标分层综合，地形特征、土壤性状、耕作条件构成自然质量层，作为耕地质量评价的基础，健康状况、生物特性分别作为系数修订层，修订自然质量层，最终算出耕地质量指数。

首先，采用加权求和法分别计算耕地地形特征、土壤性状和耕作条件指数；其次，利用“ $1 \pm X$ ”累加模型计算健康状况和生物特性系数；再次，利用健康状况系数和生物特性系数对地形特征、土壤性状和耕作条件指数之和进行修正，最终得到耕地质量指数。

耕地产能计算采用逐级修正法，按照《农用地质量分等规程》中的方法计算所在县的作物光温（气候）生产潜力指数和作物产量比系数，作为耕地产能评价的基础，再用耕地自然质量系数和技术水平系数进行逐级修正，计算耕地产能指数。

（下转第28页）

未来风 国际范 江南韵

杭州高新区坚持“人城产融合” 高质量开展城市设计

杭州市规划和自然资源局滨江分局 许露尤

为全域统筹空间资源、全面升级发展路径，近年来，杭州市规划和自然资源局滨江分局贯彻落实“三江汇·未来城市”发展战略，把握新一轮国土空间规划编制契机，围绕“以人为本”核心，会同业内一流设计团队上海同济城市规划设计研究院，探索一体化、系统化管控城市整体风貌创新路径，全域统筹布局生产、生活、生态空间，高质量开展杭州市高新区（滨江）总体及重点片区城市设计。

明确发展目标，优化“三生”格局

关注生态，着力价值转换。依托钱塘江岸生态区位优势及境内山体江河格局条件，串联城市空间与江湾界面，挖掘山水资源生态、社会、经济价值，实现自然山水与现代城市发展的交相呼应。

厚植文化，强化协同共构。“保护+构建+利用”钱塘江文化带、运河文化带、古海塘文化带、铁路文化带及紫红岭—白马湖文化带，完成从文化元素“孤立”到文化体系“共构”的全面升级。

立足创新，赋能产业发展。以优势产业集聚布局、创新资源协同配置赋能企业，以更科学协调的职住平衡、更便捷舒适的生活配套吸引人才，夯实、强化高新区（滨江）数字经济产业领先优势。

研判现状问题，谋划“多维”路径

全域梳理空间，以“系统性”视角发现症结。以相关部门现有资料为基础，以实地调研及影像航拍为重点，开展“面状、线状、点状”城市全域分析，全面理清高新区（滨江）土地利用现状及空间形态特征，揭示该区当前存在的生态价值未凸显、天际线韵律欠缺、城市腹地活力弱、山前风貌欠整理“四大症结”。

现场调研踏勘，以“实践性”原则探索对策。广泛听取区人大及政协委员、区级部门等各方意见，全面搜集相关素材，全域踏勘滨江。就设计中稿组织专家部门评审会，并赴创意城管委会、新天地发展服务中心开展平台实地调研，深入了解用地诉求及交通现状，进一步提升设计方案科学性、前瞻性

与实操性。

线下线上讨论，以“共享性”方式优化方案。由分局主要领导、科室业务骨干组成“城市设计”工作小组，会同上海同济院创建“线上交流群”，向设计单位及时沟通并研讨相关部门诉求与建议，以扁平透明的组织架构支撑交流、激发创新。考虑设计单位办公地址，灵活组织“云会议”，克服新冠肺炎疫情影响。

升级空间布局，打造“人本”之城

以“沿绿发展”更新“沿路发展”。以市区级生态绿地空间为辅，以江滨、湖边、河道绿地为主，构筑“城绿网络”；基于“300米覆盖率100%”原则，规划四级城市公园体系，打造“公园城市”；依托自然山水、河流水系与道路绿化塑造生态保育型、绿色游憩型、生活休闲型空间，勾绘“三级廊道”；控制临江一线、垂江景观廊道两侧建筑高度，预留“视觉通廊”；利用城市功能节点与生态视线廊道塑造天际线波峰和波谷，增加腹地建筑高度层

次，提升“眺望体系”。

以“组团布局”替代“连片布局”。基于去中心、组团化发展理念及职住平衡原则，依托“功能区—组团—社区”三层级空间规划体系，合理配比居住、产业、服务用地，构建三个城市级服务中心、十个组团级服务中心与多个社区级服务中心，打造“人城产三态融合”活力圈层；通过加密轨交线路、优化调整线形、联动公共空间等方式强化TOD综合引领，同步促进重点轨交站周边地块更新及一体化开发。

以“文化认同”引领“服务配套”。进一步挖掘整合高新区（滨江）古海塘遗址、大运河遗产、西兴长河老街、钱塘江沿岸景观等文化资源，通过梳理街巷格局、重构公共空间、协调建筑风貌、强化慢行体系、恢复历史水系、注入文化场所等方式，塑造、活化文化遗产走廊及文化展示体系，并赋能社区文化网络营建，同步创造“保护格局+显化遗产+活化片区+塑造风貌”四位一体式文化资源利用样板。

（上接第31页）

家林草局等分别牵头联系滇西边境片区、乌蒙山片区、石漠化片区，牵头协调推进片区脱贫攻坚，发挥部委优势，给予片区倾斜支持；自然资源部安排云南省城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂任务量居全国第一；国家林草局安排云南省生态护林员指标

居全国第一。

国土整治利国利民，功在当代，利在千秋。通过寻甸我们可以感受到，国土综合整治重大工程将给云南人民带来长久的福音。

“诗的远方，梦的故乡”相信彩云之南明天会更好。

房屋征收拆迁能否考虑被征收拆迁者的 乡愁价值损失

江西开元房地产土地资产评估咨询有限公司 余青山 万 婷

摘 要 乡愁是人们在长期的生产生活居住实践中形成的与环境之间的价值关系、价值现象，甚至投印于客观物质环境之中，它是与人们居住的房地产紧密联系的。房地产征收拆迁拆除的不仅是人们居住的房地产，也会拆除被征收拆迁者的乡愁，因此，理应对这种损失给予合理补偿。

“看得见山，望得见水，记得住乡愁。”这是对乡村的美好记忆和情感牵挂。但是，随着城市化不断推进，许多农村房屋被征收拆迁了，农村变成城市，农村过去那种山水田园、乡间小道、小桥流水人家、袅袅炊烟的人文景观和面貌不复存在了，承载人们记忆、情感和乡愁的景象不见了，取而代之的是陌生而高大的楼宇和规整的道路等。被拆迁的人必须适应陌生的环境，在陌生的环境中找到自己生存生活的位置、机会和方式，重建新的人与人、人与物、人与环境之间的关系。原来农村里几十年、甚至上百年形成的人与人之间的相互熟悉、相互信任、相互关照的人际关系被割断了，人们不得不与陌生人打交道，与陌生人建立新的关系，重建重组新的人际关系。有些人，特别是年纪较大的人，难以融入这样的陌生人群，无法在这样的陌生环境中生存，感觉这样的

环境犹如“沙漠”，倍感孤独、寂寞。如果强行使这些人搬迁到新的环境、与新的陌生的人群生活在一起，他们很难适应。故土难离、故乡难舍、故人难弃，这也是农村出现许多留守老人的重要原因。无论是从生活环境、场景上看，还是从人与人之间的关系看，农村房屋征收拆迁都在社会感情关系、环境认知上给原住民造成很大的困惑、割裂甚至损伤。

房屋征收拆迁，就是要通过货币或实物补偿方式，使房屋产权人从原来居住的地方拆迁到其他地方去，就是要打破他原来居住的自然环境、居住环境、社区环境、人文环境等，就是要使他被动地离开他已熟悉的一景一物、一草一木，而接受新的景象。拆迁，拆除的不仅是人们居住的房屋、生活的环境，也拆除了人们心中长期积淀的以物寄情、与物相伴、与人相依的那份情感，拆除了人们心中美好的乡情、乡愁。

乡愁价值存在于两种关系之中

存在于人与人之间的感情关系中

人不是孤立的，而社会的。人需要在社会中生存，需要与他人共同组成社会。传统社会，人的社会关系主要包括亲属关系、生产关系和社区关系。

亲属关系主要是指有共同的先祖，或有较近的血缘、亲情间的关系。传统社会，同族同姓的人往往居住在一起，并形成了较为浓厚的亲属亲情关系，这种关系通常是他们成为社会成员必不可少的生活生存环境，成为每位成员生产生活生存的日常依赖，成为成员间感情的依托。同时，由于传统社会人们通婚的距离普遍不很远，住在相同或相近地域中的人们之间在较为悠久的历史进程中形成较为亲密、有一定感情的关系。这种关系有较深的历史渊源，有历史的积淀，甚至是不可再生的，一旦被割断，就难以恢复和再生。

社区关系，主要是居住在同一社区的人们，通常有着共同的文化、共同的利益、共同的生产和生活方式，形成共同的价值观、利益观、合作观。这种共同的合作观、价值观，有利于社区成员进行生产生活，能形成劳动合作，创造共同价值，并共同抵御某些种类的风险挑战，提高他们共同的生存能力。这种关系一旦遭到破坏甚至割裂，会对社区成员的生活生产造成巨大的冲击和不可估量的损失，甚至难以有效地恢复和再生。

传统社会，社区既是生活性社区，又是生产性社区，是生产与生活合而为一的社区。在这样的社区，成员通常进行相同或类似的生产经营活动，成员间通常要进行劳动合作，进行共同生产经营和生活劳动，并共同分配、共同享受劳动成果。在这样的社会、村落，人们形成较为稳定、公平、合理、融洽且具有互助性、合作性的良好劳动关系、生产关系和生活关系。这样的社会，如果被打破、拆迁，那么，其良好的生产生活关系也自然地被打破，甚至难以恢复和再生。

存在于人与物之间的情感关系之中

1.人与自然环境的关系。一物一景在心中，一枝一叶总关情，一花一草寄相思。人生活在自己选择的大自然环境之中，人们在长期的生活生产实践中了解自己生活的自然环境，适应了自己生活的自然环境，能在自己生活的自然环境中获得生存资料和生存机会，与自己生活的自然环境高度融合。有的人甚至在活的时候就对自己死后该葬在什么样的自然环境里都想好了，人们甚至对暂时离开自己熟悉和适应了的自然环境而到新的自然环境去生活生存总会有些不适应。例如，许多农民对自己生活乡村的土地、阳光、空气、风雨等适应了，对风声、流水声、鸟虫声都熟悉了，甚至与它们进行对话。一旦离开乡村，进城生活，他们就对城市硬化的水泥地面、污浊的空气、终日刺耳的噪声、无处不在的刺眼灯光等有诸多的不

适应，甚至寝食难安，甚至会因此而导致某种身体疾病。

2.人与居住环境的关系。人们在自己长期居住的社区中，会不断改造和适应自己居住的环境，并在所居住的环境中形成了自己的历史文化、生活习惯、交往方式等。传统社区是由社区成员长期且共同建设的，社区的一砖一瓦凝结了每位成员的汗水，也凝结了他们之间的深情。人们对社区的道路场地、聊天娱乐等社交和文化场所等都非常熟悉，它们构成了社区成员日常生产生活的活动场所、物质框架、文化载体和情感依托。房屋连同它的环境，不仅是人们身体的家园，也是人们心灵家园、情感港湾，是人们情感的寄托。“看得见山，望得见水，记得住乡愁。”树高千尺，叶落归根。这个根，就是人们身体和情感的家园。失去这个家园，人们的心理、生理都会受到影响。

3.人与生产资料的关系。对于传统社会来说，农业就是他们的产业和生存生活之本，土地、牛羊等就是他们的生产资料、是他们的命根子。如果房屋被征收拆迁了，农村被城市化了，农民就必须离开家乡的土地、离开农村、离开农业，离开帮助他们生存的土地和牛羊等，这对他们来说，是一种感情上的割舍，是一种感情上的损失，需要与其他生产资料来重组、重建新的感情。许多农民一旦离开土地，离开家乡，就必须放弃原有的生产生存方式，寻找新的生产生存方式。如果没有新的技术，加上失去了原有的亲情、社区关系，

许多农民在拆迁之后的很长时间内难以适应新的环境、难以找到适合自己的工作岗位、难以找到自己的生存方式。即使有些拆迁户能够被安排新岗位，他们也在很长时间内难以与新岗位融合、在很长时间内难以与新的生产资料、生产方式融合，在新的岗位、运用新的生产资料不像过去那样得心应手，不适应感、紧迫感会上升，劳动效率会降低，甚至身体会出现不适症状。

总之，征收拆迁乡村房屋，会对乡民造成诸多巨大的乡情与乡愁损失，这种损失是由于征收拆迁造成的，在笔者看来，理应考虑对被征收拆迁者的乡愁损失进行补偿。

如何计算乡愁价值损失

与乡愁损失高度正相关的主要因素

与乡愁损失高度正相关的因素很多，包括但不限于如下方面：

(1)与居住人数有关。人数越多，感情越深，若拆迁造成他们分散开去，那么，因拆迁而造成的乡愁损失也就越大。

(2)与居住年限有关。居住年限越长，乡愁也就越深厚浓重，若拆迁迫使他们离开，那么，由此造成的情感损失也就越大。

(3)与社区关系有关。社区关系越和谐团结，越能成为大家共同的家园，那么，情感也就越深，由拆迁而造成的损失也就越大。

(4)与山水环境有关。山水环境越清秀，人们对环境的接受度、赞美度、依赖度

越高，若拆迁迫使他们离开这样的环境，那么，造成的伤害和损失也就越大。

乡愁损失衡量的方式方法

1.用成员年限法来衡量乡愁。人们在某地居住的时间越长，对该地的感情也就越深；反之则浅。因此，居住时间可以作为衡量因征收拆迁而造成的乡愁损失的重要计算因素。可以用被拆迁人在拆迁地居住的年限、被拆迁者的年龄、人的预期寿命等时间来衡量乡愁价值，以其中的时间乘以情感系数，再乘以单价，得出用年限法衡量的每个被拆迁人的乡愁价值。

2.用距离远近法来衡量乡愁。有血缘和姻缘关系的，在征收拆迁中通常会有这方面的感情损失，因为被征收拆迁后，如果安置使他们之间的空间距离变得更远了，就可能给关系者之间的往来造成不便，他们之间的相互思念就会更深。可以针对征收前后关系人之间因征收安置而导致的距离变化，进行合理的经济补偿。

3.用关系亲近法来判断乡愁。家庭或非家庭成员关系中存在亲与疏的关系，例如，父亲与子女的关系就很亲近，与外甥的关系就相对较疏远些，而侄孙与姑奶奶的关系就相对更远些。凡存在关系的，征收拆迁后通常就会有感情损失，就应当获得补偿。凡不存在关系的，比如，只有父亲，而没有姑姑的，就不存在因父亲搬迁而产生与姑姑之间的感情损失。可以通过调查研究，科学地分析，

并建立某种标准的关系亲疏标准系数表（类似动态的标准地价表），以这样的标准表来计算征收拆迁中不同被征收人的乡愁损失。

4.用社区关系来衡量感情。人们长期生活在社区中，社区成了他们的安全家园、精神家园和生产条件。如果社区关系和谐，没有公开、持久、激烈、不可调和的族群矛盾、成员矛盾，社区能成为每个正常成员的家园，让每个正常成员能够认同社区关系，从社区关系中获得庇护，那么，这样的社区，就是运转良好的社区，就能够为大家提供某种价值。失去这样的社区，就会让成员失去这种价值。

5.用环境质量法来衡量情感。对被拆迁人的居环境质量进行评价、打分，分成多个级别，比如可分成1A到5A五个级别，按照不同的级别，对环境损失进行评价和补偿。环境质量越好，人们越舍不得离开，得分就越高；环境质量越不好，人们就越愿意离开，得分就越低。

乡愁价值判断方法

1.因素法。就是按照上述因素来分析判断乡愁价值和征收拆迁造成的乡愁价值损失。上述因素是形成乡愁的重要因素，也是构成乡愁价值的重要因素。用这些因素来衡量乡愁价值或乡愁损失，可称为因素法。因素法也类似房地产估价中的成本法，就是按照各项成本因素来分析其价值。

2.收益法。人们在长期的生产生活劳动实践中不但获得稳定的物质方面的资料，也

在精神方面与生产生活资料融为一体，特别是与生活的土地、环境、社员等方面建立起与自己相互适应的关系，获得精神的寄托和精神资料。这种关系，通常以物质为载体，以满足精神需要为目标，体现了人与物、人与人的价值关系。这种价值关系是相对独立于物质产品收获之外的另一种劳动收获、价值收获，可称为精神产品收获。一般地，物质决定意识，意识对物质又有能动的反作用。实践形成认识，认识对实践又有反作用。同一人的物质产品收获与精神产品收获都出自该人的生产生活实践，有什么样的物质生产实践，也就有什么样的精神生产实践；拥有什么样的精神，就有什么样的物质生产实践。也就是说，精神产品收获与物质产品收获是在同一实践中形成的，可以看成劳动实践的一举两得、一劳两收。这类精神产品收获与物质产品收获所凝结的人类一般劳动量是相同的，是在同一实践中凝结和形成的。比如，粮食是由人的劳动生产出的物质产品，凝结了人的劳动，而生产者因此而形成的粮食生产技能也是来自粮食生产劳动，是在粮食生产劳动实践中形成的。如果没有粮食生产实践，他也就无法掌握粮食生产技能。如果让他失去种粮的劳动，那么，他所掌握的种粮技能也就没有了价值。粮食产品与种粮技能都来源于种粮的劳动实践，种粮技能的价值理应与粮食产品的物质价值相同。甚至可以说，粮食生产技能是在长期的粮食生产实践中形成的，它的价值理应高于某一次生产活动

所产出的粮食的价值。从这个角度看，生产粮食的技能的价值与由该技能所生产的粮食的价值都是可以衡量的。这样的道理，既可用于分析精神产品价值（收益），也可用于分析精神产品价值损失。被征收土地的经济损失通常是按照土地多年产出的平均值，再乘以一个（年限）系数来计算的。这种方法也可用于乡村土地征收造成的精神价值损失。这种方法，类似房地产估价中的收益法。

乡村是共有的，乡愁具有共同性。房屋征收拆迁的精神补偿的单价应当以全体被征收者的年平均收益作为标准，并根据各人的实际居住年限情况进行具体损失与补偿额的计算。这里，必须以全体被征收人的年平均收益来计算，而不能以个别人的年平均收益来计算，因为乡愁不仅是个人的，更是社区全体成员共同和共有的，具有社区性、公共性、共享性、均等性。

结语

乡愁是一种精神方面的价值，房屋征收拆迁会造成被征收拆迁人的乡愁价值损失。很遗憾，目前的房屋征收拆迁补偿并没有补偿被征收拆迁人的乡愁价值损失，而只是补偿房地产物质商品的市场价值损失，这是由于对乡愁这种无形的精神产品价值认识不足、不重视造成的，是不合理的。随着实践的发展，人们越来越认识到乡愁价值的客观性和重要性，有必要重视和研究在征收拆迁中造成的乡愁方面的价值损失，并对这种损失给予应有的补偿。

智力+专业+产业 助力脱贫攻坚战

湖北省政协委员

湖北永业行评估咨询有限公司总裁

潘世炳

推进精准扶贫、精准脱贫，本质上就是要让供需实现高精度的匹配。一方面发挥扶贫者的优势，另一方面就是把握被扶贫者的急需，瞄准脱贫工作的根本性难点和痛点。近年来，湖北永业行在参与精准脱贫攻坚的过程中，努力把握“智力+专业+产业”进行精准扶贫，提供知识、技术和资源帮助，效果比较突出。

2011年，永业行设立20万元华中农业大学奖学金，开始资助贫困大学生，之后先后在沈阳农业大学、三峡大学、湖北民族学院设立大学生助学金、奖学金，以及其他相关大学临时资助大学生，同时给贫困大学优先提供实习实训、勤工俭学、兼职等机会，给他们发放生活补贴等，致力为寒门优秀学子创造更好的学习氛围，先后有500多名大学生获得资助。从2015年开始，我本人结对帮扶武汉西藏中学学生益西拉宗，四年多时间内，经常和夫人一起到学校看望她，资助学费、生活费，购买服装鞋帽等生活用品及其他学习用品，春节期间接到家里一起过春节，让她感受家庭温暖，平时不断通过微信、短信、电话等交流，给她讲述人生道理，鼓励她好好学习，报效社会和国家。几

年时间，她的学习成绩不断提升，从一个内秀的小女孩成长为一个活泼向上的大学生。2019年7月，益西拉宗以优异的成绩考上国内一流大学——兰州大学，让我们非常欣慰。

2018年7月，我带领省新联会社会组织分会部分会员，来到宜昌市夷陵区黄花镇张家口村，为张家口村“同心书屋”捐赠了党建、法律法规、种养殖技术、少儿读物等各类实用图书近千册，极大丰富了村民的阅读资源。安排电商专家为村民现场讲授了电子商务和产品营销知识，并与村民进行了深入讨论交流，不断提升贫困人群整体脱贫致富的能力，受到在场村民的一致好评。2020年9月，我随省新联会调研组一行来到湖北省长阳县资丘中学，对接扶贫项目，确定援建资丘中学音乐功能室。经过省新联会广大会员（含本人）捐赠，15万元教学扶贫款很快打到长阳县资丘中学账户上。资丘中学将按照规划的方案，尽快组织实施，希望能为振兴民族地区长阳县的民族音乐做一点贡献。

专业扶贫是发挥新的社会阶层人士的专业优势的重要方向。2018年4月开始，永业行就开始着手开展石首市四岭子村精准扶

贫及农业产业规划等相关工作。为了找出该村农民贫困、产业发展缓慢的根源，我带领永业行规划编制团队，数十次深入四岭子村，走访种植大户、农民和贫困户，调查四岭子村耕地土壤、农业资源等基础条件，发现该村产业发展结构单一，缺乏现代农业产业发展的科学思路和合理规划。找到了“贫根”，对症下药、靶向治疗。永业行直接间接支出20万元，免费为其编制了《石首市大垸镇四岭子村精准扶贫及现代农业产业发展规划（2018—2022）》，作为争取项目支持、指导扶贫工作、招商引资、促进产业发展的依据。永业行积极引导四岭子村调整当地产业结构，帮助他们逐步构建多层次的主导产业。充分发挥本地资源优势，引进油桃、猕猴桃、艾叶、蒲公英等经济作物，并结合庭院经济发展趋势，重点开发“麋鹿文化+农耕文化”乡村旅游，打造出多元化的特色产业。坚持以市场为导向，不断激发农民和企业两个主体的积极性。目前，四岭子村拥有扭转土地880亩稻虾联作、中药材种植430亩，52千瓦的光伏发电站等主导产业，农民生活条件得到显著改善。

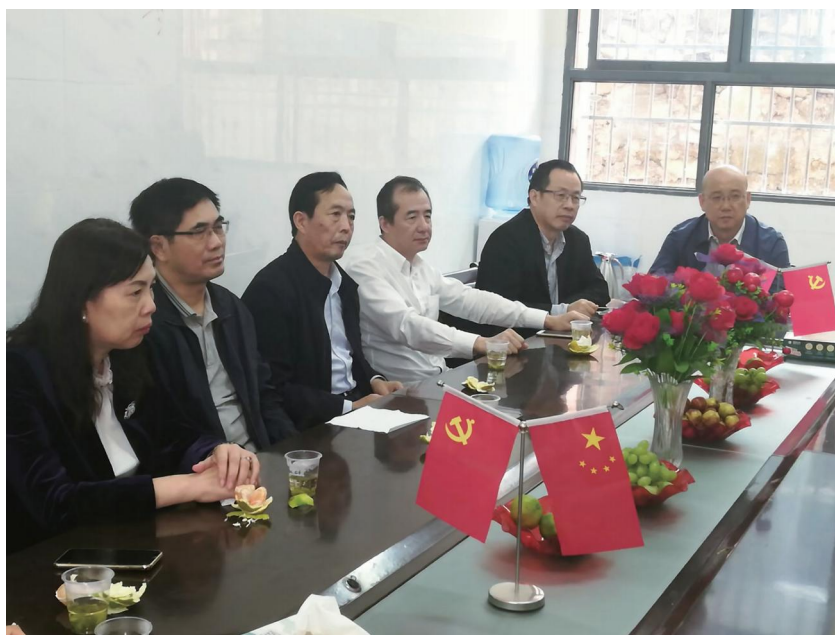
产业扶贫是扶贫致富的重要途径，也是永业行着力的一个重要方向。湖北省英山县的云雾茶因其“香高、味醇、耐冲泡”的特色驰名中外，入选中欧地理标志第二批保护名单，市场前景广阔，但销路并不理想。2019年4月，我作为省新联合会社会组织分会会长，组织联合餐饮协会、网商协会、

房地产业协会以及商业企业董事长、传媒企业、电台主持人、高校教授等，走进英山举办“英山云雾茶产品推介及营销策略座谈会”，组织有关社会组织和企业与英山茶企开展资源对接和产业扶持，并与英山“大别茶访”达成合作意向，建立长期帮扶关系，为英山县的茶产业发展和脱贫致富注入了新力量，当年新增营收200多万元。2019年7月，根据省住建厅部署，我作为省房协会会长，组织20家房地产协会会员赴红安县开展脱贫攻坚帮扶活动。20家房地产企业分别与红安县相关供应商、施工企业签订合作协议，推动企业产业合作，助力红安产业发展。与红安县人力资源服务中心签订了就业协议，进行现场招聘会，同时邀请专家开展贫困人员职业技能培训，为红安当地贫困人口就业提供帮助。带动红安经济社会持续健康发展，提升经济社会效益，增强人民群众的幸福感和获得感。

2019年10月，湖北省新联会在英山县石头咀镇古城村举行扶贫捐赠仪式，捐赠25万元（含本人3万元）资助英山老年公寓。我作为捐赠人参加仪式，并代表省新联合会致辞。近三年，我带领永业行团队先后在十堰市郟阳区青曲镇店子河、恩施州利川市谋道镇星光村、恩施市屯堡乡双龙村、枝江市问安镇代家店村、孝感市孝昌县邹岗镇周兴村、海南省乐东县抱由镇抱邱村、贵州省大方县绿塘乡高峰村、贵州省盘州市盘北开发区等多个乡村，出资修缮小学校舍，购置学

习用品、体育器材等，帮助贫困村民，尽力履行新的社会阶层人士的社会责任，积极参与公益事业。近年永业行及个人捐赠超过300万元。永业行和个人多次荣获中国房地产估价师与房地产经纪人学会、湖北省政府参事室、湖北土地估价与登记代理协会等授予的扶贫攻坚先进单位（个人）等荣誉称号。

作为新的社会阶层人士，我将继续发挥智力+专业+产业等优势，利用自身的专业实力和各种社会资源，围绕“智力先行、专业优先、行业对接、党建引领、产业扶贫”的



湖北永业行资助宜昌长阳县资丘中学音乐教室

总体思路，与各方加强沟通对接，发挥自身独特优势，携手探索建立长效稳定的脱贫机制，为打赢脱贫攻坚战贡献一份新的社会阶层人士力量。



永业行领导到湖北宜昌长阳县贺家坪小学开展捐资助学活动

雪中送炭暖人心，首佳和诚大爱行

首佳顾问浙江和诚党支部慰问困难家庭

2020年12月2日，首佳顾问浙江和诚房地产估价有限公司党支部委员、市场运营部总监陆燕等人代表公司党支部和“和诚之爱”爱心基金的员工，上门慰问该社区困难户薛菊根一家。

据悉，薛师傅一家生活清贫，膝下女儿常年患病，生活不能自理。近段时间薛师傅又因脑部意外，先后手术两次，相关费用耗去30余万元，如今因为费用紧张只能回家休养，一系列的变故对他们来说简直是雪上加霜。此时，首佳顾问浙江和诚党支部及时了解薛师傅家的困难，行雪中送炭的大爱之举，在他们一家极度困难的时候送上爱心善款一万元整和相关慰问品。

“一万元善款，希望能解你们的燃眉之急。”薛师傅的妻子莫阿姨接过陆总递过来



的善款，双眼湿润，一时不知如何言语，善款如暖流，温暖你我心。在病床前，陆总鼓励薛师傅安心养病，并祝他早日战胜病魔，康复如初。

首佳顾问浙江和诚积极履行社会责任，此次慰问由浙江和诚党支部牵头，公司旗下的“和诚之爱”爱心基金筹措善款。作为一家富有社会责任感的企业，首佳顾问浙江和诚每年都组织资助贫困学子，救济困难户家庭，主动传递温暖，播散企业爱心，践行着自己“回馈社会，扶危济困”的使命。

(市场运营部金杰)



河南中土评估公司助力消费扶贫



因新冠肺炎疫情的冲击，部分贫困地区农产品的销售受到较大影响。2020年11月30日，河南中土评估公司一次性认购大批扶贫农产品，分批次用于员工关爱、节日福利等。扶贫农产品均来自商城县、上蔡县等省内山区及贫困地区，品类包括压榨醇香菜籽油、野生干蕨菜、蜂蜜、土鸡蛋等各30箱。

本次消费扶贫活动，彰显了中土公司

高度的社会责任感以及以人为本的经营发展理念。从消费扶贫到职工福利，体现的是中土公司的博爱，让员工满意高兴的同时分享了一份企业发展成果、一份助力脱贫攻坚的喜悦。

（丁驰/文；孙礼一/图）

河北协会召开征收土地社会稳定风险评估研讨会

2020年12月12日，河北省自然资源评价评估行业协会邀请河北省自然资源厅法规处处长苏文海及省内相关专家在石家庄召开了“河北省征收土地社会稳定风险评估研讨会”。对协会编制的《河北省征收土地社会稳定风险评估办法》和《河北省征收土地社会稳定风险评估技术指南》的初稿进行了研讨。协会会长马仁会就评估办法和指南的编制背景、基本思路和内容要点作了介绍。副会长兼秘书长崔真凯对评估办法的主要内容进行了说明。与会者重点对征收土地社会稳

定风险评估中的评估监管、评估原则、评估内容等进行了研讨，会议认为河北省制定土地征收稳评办法、编制技术指南十分必要且迫切，编制总体思路和框架可行。并分别就进一步修改完善提出了中肯的建议，并希望尽快通过专家论证、试点应用、报审实施。协会后续将结合专家们的建议和意见继续完善文稿。

（河北省协会 供稿）



贵州协会积极参与土地利用政策学习

贵州省土地估价师协会会长 邓永忠 本刊通讯员 邹平

2020年11月20日贵州省协会与遵义市自然资源局在遵义共同组织了遵义市土地利用政策交流座谈会。贵州省自然资源厅有关处领导、市局分管局长，以及遵义市各区（县、市、新区）自然资源局负责土地处置的领导和具体业务人员、省协会负责人及专家等42人出席会议。

2019年贵州省协会与铜仁市自然资源局在江口县共同举办“铜仁市地价管理交流会”，参加本次交流会的有省厅、铜仁市自然资源局及本市各区（县）自然资源局、分局、与当地土地评估机构负责人等共计66人，取得较好的效果。

按照《关于印发〈土地估价行业公益援

助管理办法〉的通知》（中估协发〔2020〕2号）要求，省协会在中估协公益援助项目支持下于2020年组织了两期培训交流会。

2020年9月25日，省协会与黔西南州自然资源局在兴义联合举办“黔西南州土地估价行业培训会”，省厅领导到场指导。参加本次培训的有黔西南州自然资源局相关科室工作人员，各县（市、新区）自然资源局（分局）以及州内评估机构相关负责人等82人。

会上，省厅领导对集体经营性用地入市、建设用地二级市场、土地开发利用等方面内容作了详细宣讲，省协会专家围绕《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）及《划拨国有建设用地使用权地价评估》文件进行解析。与会人员还针对土地供应、利用管理，集体经营性用地、土地二级市场，国有建设用地出让及划拨土地估价等内容进行了交流发言。

这次培训会针对建设

（下转第25页）



西藏协会挂牌仪式 暨第三届会员代表大会在拉萨举行

2020年12月10日，西藏自治区土地估价师协会挂牌仪式暨第三届会员代表大会在拉萨举行，中估协副会长周维纾，西藏自治区自然资源厅党组成员、副厅长罗庆伍出席并致辞，西藏协会会长胡彦讲话。西藏自治区自然资源厅开发利用处、西藏自治区国土资源规划开发研究院相关领导，西藏协会理事会成员、15家会员单位负责人及西藏协会工作人员参加。

挂牌仪式上，周维纾、罗庆伍对西藏协会完成脱钩挂牌表示祝贺，希望西藏协会在新起点上继续发挥好桥梁纽带作用，加强与自然资源、民政等管理部门的沟通协调，团结带领全区土地估价从业人员严格遵守行业规定，规范从业，尤其是在政府部门政策制定、土地市场交易、土地评估技术标准制订等方

面积极发挥好自身专业技术。胡彦表示，西藏协会将团结带领全区土地估价机构和土地估价从业人员，充分发挥协会在经济发展新常态中的独特优势和应有作用，进一步增强服务企业、行业、市场的能力，引导西藏土地估价行业健康有序发展。

揭牌仪式后，随即召开了西藏协会第三届会员代表大会，表决通过了《西藏自治区土地估价师协会章程》《西藏自治区土地估价师协会会费标准》，向15家会员单位颁发了会员证书。西藏协会秘书长柴克清作了《西藏自治区土地估价师协会工作总结





西藏自治区土地估价师协会第三届会员代表大会

及下一步工作计划》的报告，回顾了西藏协会脱钩后工作开展情况，分析了协会工作面临的形势和困难，对协会党建、宣传、制度建设、土地估价师继续教育培训、加强行业自律、加强诚信建设等方面工作计划作了说明。胡彦在会议总结中表示，在新征程上，西藏协会将团结带领协会各会员单位砥砺前行、开拓创新，进一步规范市场秩序、开展行业自律、制定行业标准、维护会员权益、维护企业发展，奋力推进协会各项事业发展，为促进和推动西藏经济社会发展作出应有的贡献。

西藏协会成立于2005年，是非营利性的行业自律管理组织。应行业协会商会与行政机关脱钩改革的要求，2020年8月，西藏

协会完成了脱钩改革工作，实现了与行政机关的机构、职能、资产财务、人员管理、党建外事五分离，真正成为依法设立、自主办会、服务为本、治理规范、行为自律的社会组织。

中估协副会长周维纾，西藏自治区自然资源厅党组成员、副厅长罗庆伍，西藏自治区国土资源规划开发研究院扎西次仁院长，西藏协会会长胡彦共同为西藏协会揭牌。

（西藏协会供稿）

江西协会扶贫工作组 赴万安县高陂镇考察调研

2020年12月10—11日，江西协会会长高振华带领协会党支部书记、副会长、常务理事代表及相关工作人员到江西省吉安市万安县高陂镇开展扶贫调研工作。

调研期间，扶贫工作组深入了解高陂镇人口结构、耕地面积、扶贫产业等生活、生产情况；全面听取了基层干部和群众对扶贫领域的意见和建议；认真分析了导致贫困的原因和总结先进经验后，共同研究了加强脱贫攻坚的对策和措施。高会长强调，要进一步增强



考察调研江西省吉安市万安县高陂镇中药材加工基地

“带贫益贫”的责任意识，加强“助农”基地建设，带动更多群众参与到全产业链中，借助企业的良性发展获得稳定收入。



考察调研江西省吉安市万安县高陂镇酿造洛神花原浆工厂

通过此次考察调研，切实把全省自然资源评价评估行业业内人士的关怀和温暖送到高陂镇人民的心坎上，同时凝聚起推动脱贫攻坚、全面建成小康社会的强大合力，为下一步的扶贫工作打下坚实基础。

(江西协会 供稿)

遍插茱萸皆学问

中国土地估价师与土地登记代理人协会副秘书长 朱文华

我们这一批城市规划人非常幸运，赶上了我国改革开放战略实施带来的城市高速发展时期，见证了我国从一个农业国家转变为一个城市国家的历史进程，参与了我国城市规划行业从再次复兴和走向辉煌到平稳发展的完整过程。

我进入城市规划行业是从本科毕业开始的。我大学学的是经济地理，主要是研究人类活动与空间的关系；毕业的时候，正赶上城市规划工作快速恢复时期，大量地理学专业毕业的学生从事城市规划工作，我被分配到中国城市规划设计院科技处工作。

刚到院里，就和夏宗珩、吴良镛、齐康、徐华东、洪怡三、刘小波、周雄、王庆一起承担建设部“六五”科技攻关项目“若干经济较发达地区城市化和发展小城镇的技术经济政策”研究（1983—1986），重点研究了苏南地区在上海经济体制改革以后，在“周末工程师”推动下，乡镇企业发展对小城镇建设的需求和温州地区家庭作坊式产业带动的专业化城镇发展的不同小城镇发展模式，充分肯定了小城镇发展在我国城市化进程中的作用，呼应费孝通提出的“小城镇、

大战略”理论，为建设部提出积极发展小城镇的城市化战略提供了理论基础。该项目成果荣获建设部1988年度科技进步二等奖。研究过程中还有一个小插曲。温州市的龙港镇，当时还是一个渔村，为了发展工业，利用当地港口和滩涂用地的优势，农民自发建起一个小集镇。市里规划主管部门面对这一新生事物心存疑问。相关部门希望我们从学术角度进行客观分析，提出政策建议。我们研究了历史上的城镇化进程，认为龙港模式是改革开放以后农民自发城镇化的一种新模式，是历史上中国传统城镇化模式的一种新延续，应该进行保护和支持，至少不要马上制止它，并向建设部、民政部有关司局进行了反馈，得到相关部门的认可。

1988—1992年，随着城市规划学会的发展，我们中几个人被并入情报所，跟随王凤武所长到广西中越边境开展城市总体规划工作。王凤武带着周雄、何林林、吴伟科、赵燕菁、李金卫、谈绪祥和我等人，首先编制了广西凭祥市城市总体规划和龙州县、宁明县县城总体规划，成果获得广西壮族自治区优秀设计一等奖。当时，中越边境刚刚

恢复和平不久，边境地区布满了地雷，中越之间只有几条路是扫雷以后可以通行的，其他地区都有危险。当时的边境贸易水平很低，凭祥市在通往越南的小路边的一个山坳里，经部队扫雷以后整理出一个操场大小的空地，开辟了一个集贸市场，相关人员交个摊位费就可以进场。中国的个体户拿着工业品，越南边民拿着土特产，大部分是以物易物的交易。我们在编制凭祥城市总体规划时，认为边境贸易是我国改革开放的产物，是凭祥市今后产业发展的独特优势，是凭祥市未来经济发展主要动力，因此，在靠近边境的地区我方一侧，利用一个比较大的山谷，在浦寨规划了一个专门的边境贸易区，配置相关的基础设施及边检海关设施，请求部队支持进行扫雷，有利地推动了凭祥的边境贸易发展。

在广西做规划，最大的问题就是远，当时火车的速度也就是50~60千米/时，北京到南宁要38小时以上，当时车票很紧张，经常买不到卧铺，有时是因为年轻，为了拿坐硬座的交通补贴，坐到南宁。

在广西边境地区城市规划的基础上，情报所又牵头承担了建设部“七五”科技攻关项目——“中国陆地边境地区城镇规划与发展研究”，王凤武、谢正观、郭恩章、俞滨洋、孙成仁、周雄等参与了课题研究，在当时中国领先开放，边境城镇和口岸发展水平

远高于周边国家口岸城镇（俄罗斯远东口岸除外）的情况下，我们提出支持对岸城镇发展，建立边境口岸双城的跨境城市体系发展模式，经过20多年的发展，已经基本实现。该项目成果也获得1997年建设部科技进步三等奖。

1993—1994年，赶上广西北海大开放，力作西南区域的出海口，面向东南亚的桥头堡，大批房地产公司在海南炒地赚钱以后，转移到北海，使北海成为全国开发的新热点，对城市规划的需求非常大。朱嘉广领头做的北海总体规划，我们做的中心区控规和铁山港控规，为城市大规模土地出让提供了保障，也见证了城市土地出让最疯狂的阶段。规划一通过评审，就按照图纸出让土地了。

那时，我们昼夜加班赶制规划，没有空调，晚上光着膀子向何林林学表图、晒图，最怕就是半夜听到图纸崩裂的声音，第二天又要从头再来，从表图、画图框、画底线到上色，画一张图最少也要一周时间，做个项目一去就是三五个月，从现场调研到初步方案通过评审才能回来。画线条开始是用钢笔窝个尖，后来有了鸭嘴笔，虽然可以控制粗细，但经常漏墨水，只好在硫酸纸上画，再后来北京院在南礼士路开了一个文具店，卖德国进口的红环针管笔，才彻底解决了这个问题。由于进口笔很贵，当时用针管笔的设

计师还是很让人羡慕的。1993年成立北海分院，引进了计算机辅助制图，从早期的拼装机到后来的联想286、386，虽然存个图就要一天，和现在的速度没法比，但在当时已经是极大提升制图效率了，二三个月可以完成一个控规。

现在回头看，铁山港建成我们当初规划的规模，在我国发展—调控—再发展的循环模式中，至少需要10年时间，除非一个城市在每一轮国家发展时期都可以持续成为国家发展的重点。

1996年随王凤武一起来到深圳分院，先与何林林、刘泉、曲义、周建民、金晓春、彭晓津、秦晓昂等一起编制东莞城市总体规划，统一中心城区的发展。改变以镇为基础的发展模式，保留了旗峰山等大片山地，作为城市公园，规划了新的城市中心、会展中心，拉开了城市发展格局，都成为现在城市发展的核心与亮点，为今天东莞中心城市规模突破200万人打下良好的基础。分院在东莞第一个高层小区东湖花园租了两套房，办公和住宿都在一起。当时30层的高层建筑刚从香港传到深圳，东莞市民还不太接受，住的人不多，我们也觉得大陆土地多，人们住惯了多层住宅，超高层住宅在内地不好推广。想不到经过20年的发展，连内地县城都有了，还作为现代化的标志。当然，上住宅，下商场及公共服务配套的模式，在经济

不发达的城市有一定优势，由于具有相当的人口规模，便于形成局部的生活品质高地。

1996年，我与何林林参加了深规院牵头主编的《深圳城市总体规划1996—2020》，我主要研究深港关系，提出在河套地区建立一个双方自由进出、自由贸易的特区中的特区。当年深港之间差异比较大，希望借助香港实现深圳的快速起飞，虽然没有得到香港的响应，但深圳一直预留相关的通道、空间和基础设施的接口。直到近两年，深港经济规模差不多，香港才在大湾区规划中提出联合开发河套地区的方案。当年的预留现在都有了实现的可能，这也正是规划的价值所在。可见，城市之间的合作，也和我们的婚姻一样，是需要门当户对的。但当两个城市规模差不多时，发展目标又有了新的变化。现今深港的合作虽然很重要，但如何保持深港之间的差异，维持香港发展的独特性就显得更为重要了。

后来，我又参与了汕头分院牵头的《珠海城市总体规划1999—2020》，负责珠澳关系的研究。与李晓江、张全、罗赤、朱力、孔令斌等一起住在碧海路的居民区里，吃住和办公在一起。这时候开始用笔记本电脑，在客厅一摆就可以工作。汕头分院流行下围棋和打桥牌。罗赤是业余围棋高手，认识很多围棋国手。

丸子的跑马人生

北京京港房地产估价有限公司 董兴璞

秋天真是个好美好神奇的季节。

2017年9月27日，我无意间开始在专业健身机构开始体能训练，自此我的人生打开了一扇窗。

2018年10月14日，在各位教练不断的灌输和监督下，我完成了第一个半马比赛。

2019年11月17日，在上海的骄阳下，挑战首马成功。

上篇 退赛

按计划，我的首马应该是参加2019年10月20日举办的银龙杯河北河间诗经国际马拉松比赛。比赛当天，天气阴沉，温度适宜。为了让我能够安全顺利完成比赛，我的私教决定全程陪跑。教练是马拉松精英选手，全马最好成绩2小时32分。能有这样的大神陪同，我深知机会难得，千载难逢。

比赛开始。前15公里，一切都按照事先制定的配速计划有条不紊地进行，就像我每周日跑的长距离训练一样。配速稳定在6分10秒左右。唯一与平时训练不同的是，我从5公里处的第一个补给站开始，每站都会去喝点水。

15公里后，不知道从什么时候开始，我发现我越来越渴，口干舌燥，对喝水的渴望

无法抑制；每次喝完水，胃就越来越胀，撑得难受。我在心里不停安慰自己，跑一跑就消化了，然而，这只是个美好愿望。

跑到接近20公里时，突然开始掉速，这是在我平时训练中从未出现过的情况。即使教练百般鼓励，我无论如何也提不起速度来。胃变得僵硬鼓胀，恨不得凸出身体。我开始有点儿慌了。

20公里后，噩梦降临。我不得已停下脚步，站在路边开始呕吐。吐过2次以后，我再也跑不起来了。曾经在我前面100米的430兔子（官方称呼为“配速员”。在马拉松比赛中，主办方会根据不同完赛时间配置不同速度的配速员，用以带领不同水平的跑者完成比赛），早已离开了我的视线，根本看不见了；再后来，500的兔子也从我身边缓缓超过，我的心情沮丧到极点。这个时候大风刮起来了，让我的身体和我的心一样的冰冷。

我知道，该做出决定了。

“我要退赛。”

我异常艰难地对教练吐出了这几个字。

当时的赛道位于河间通往沧州的省道上，除了笔直的马路，就是路边的玉米地。收容站，不存在的，收容车，更是了无踪影。

教练看着瑟瑟发抖的我，开始了艰难的拦车历程。

终于一队警车开过来，教练好说歹说，费尽周折把我塞进了警车，请他们把我带到终点。我坐在两个警察中间，心情无法形容。很快警车经过了30公里处的补给站。看着热情的志愿者们，我突然意识到，这一切都跟我没关系了。想到今年的酷暑盛夏，为了备战训练，我吃的苦受的累流的汗，想到教练为我付出的一切、对我的殷切期望，那一幕一幕在我脑海中像电影一样浮现，我双手掩面而泣，眼泪无法抑制，尽情流淌。

然而，猜得到开头，猜不中结尾。

听到我哭，警车里突然尴尬地安静了半分钟。然后前排警察问我：

你是身体不舒服么？

不是，就是心里难受。

过了几分钟，突然感觉到警车停下了，我移开了捂着脸的手，发现警车停靠在一辆救护车旁边，然后他们不由分说把我交给救护车里的医生，警车绝尘而去。

我被一群白大褂团团围住，各种询问。教练也从另一辆警车上被请下来了，一脸懵逼地看着我。

“谢谢大家，我真的哪也不难受，真的不用抢救~就是因为退赛了，觉得太郁闷所以才哭的。”我紧着忙着跟医护人员们解释。

然后的然后，就是我俩被热情地安置在暖暖的救护车里，救护车却丝毫没有开走

的意思。医护人员像招待贵客一样，给我们端来了各种饮料水果小食，我和教练面面相觑……

“小丸子啊，本来退赛挺正常的，你看祁敏、姚妙都经常退赛的。结果你这一哭，警察把咱们扔半道儿上了吧，这好不容易才拦到的车，现在可咋去终点呢？”

教练一脸幽怨，又往嘴里扔了块面包。

下篇 完赛

河间归来，痛定思痛。没啥说的，退赛归根结底还是缺练。

还有不到1个月的时间就是上马，我需要通过训练给自己重塑信心。

每周依然是1节私教课、2节团课，1次节奏跑、1次间歇跑、1次LSD（长距离有氧慢跑）的训练计划。周而复始。



平时的体能训练

每周日的30公里跑，对我来说突然有了新的意义。我跑的每一步，都是在为我的下一个比赛做预演。我会用心记下不同配速下的身体感受，什么配速对应什么呼吸节奏，会导致什么心率水平，什么时候会口渴，什么时候会开始疲劳，包括几公里后会开始髋关节疼痛，又是多少公里之后会自行缓解……所有的一切体感我都要记在心间。我的内心中甚至希望在训练中多多出现各种状况，让我可以有机会反复演练如何应对。



周日在奥森进行长距离训练

摄影：倪立

此时再复盘河间退赛，也不难找出原因。首次参赛心情紧张，赛前只跑过一次30公里，月跑量从没超过200公里，经验不足，水平不到。

马拉松真的不是靠激情、意志力，或者

豪言壮语就可以完成的项目啊。尊重比赛，敬畏马拉松，只有靠科学刻苦的训练，日积月累才是安全完赛的唯一途径，也是对自己最大的负责。

11月17日清晨，晨曦微明。我站在外滩金牛广场上，与38000名志同道合的跑友一起等待发枪的那个瞬间。

上海，是一个我来过多次的城市。不同的是，2018年10月是我第一次背着跑鞋来到上海，开始在布满梧桐树的小街上晨跑（自从开始跑步，我就养成了无论去哪个城市出差都会带上跑鞋的习惯）。

但那时我还没想过，有朝一日，我可以通过跑马，用我的双脚一步步丈量和感受这个美好的城市。

奔跑了一个赛季，距离那个最棒的自己也越来越近。在马拉松的赛道上，我们大多不是天才，没有上帝的眷顾，只是默默地奔跑。丸子，上马加油吧。



赛前38000名参赛者齐声高唱国歌，那一刻庄严又有仪式感。发令枪终于响了，我们缓缓随着人流向前涌动，到达起跑拱门，我的首马正式启动。

11月的上海，少有的高温。对于跑马来说，这个天气并不友好，天气热，出汗多，电解质流失快，体力消耗大。但是因为只有在河间赛道上险险失温的经历，这样的温度反而让我这个慢摇选手心里踏实，万一出了闪失，至少不会在赛道上冻死。

一边奔跑起来，一边复习着赛前教练给我制定的比赛配速计划。我在心里反复告诫自己，现在就是每周日的长距离训练，只不过换了一个环境，多了很多同伴。

前5公里堵车严重，我感觉我跑的是一个大小回转障碍赛。5公里过后，人群稍稍散开了一点点。我还是按照630左右的稳定配速巡航。

这次上马，我的唯一目标就是安全完赛。

我跑过了南京路，经过了静安寺，跑过了淮海路，转进了新天地……熟悉的地方给我带来安全感，路边热情的观众、演出的乐队也在无意中给了我体力加成。刚过18公里，一个熟悉的声音在我身后响起：“小丸子！”原来是我的同门师兄终于追上我了。赛前我们相约结伴一起跑，可惜出发不在一个区。之后能在3万多人的赛道上相遇，也真是缘分。

跑步对我来说，不仅仅是强身健体，还让我结识了很多好朋友。

跑过25公里后，向左一转，就迎来了赛道最长的大折返。这条折返路线单程大约



7公里，一眼望不到头，很容易让人跑到绝望。赛道上越来越多的人开始走，我觉得我的状态还可以，虽然跑得不快，但是没停下脚步。髌关节不出意外地开始疼起来，有时候刺痛难忍，但是因为之前训练时这种状况时有发生，所以我也没太往心里去。眼看着路边的距离指示牌上的数字越来越大，我知道，我离终点越来越近了，与此同时腿越来越沉，真的抬不起来了！我清晰地记得，教练给我的比赛计划中的最后一句：“最后2公里，能跑多快就多快。”但是对于后10公里一直靠云南白药喷雾续命的我来说，已经没有能力再加速了。跑进终点八万人体育场之前，即便是距离终点只有几百米了，我还找志愿者喷了一次云南白药。

我要状态好好地冲线。

跨过终点拱门的那一刻，停表。时间停留在4小时44分。虽然没能完成赛前教练给我制定的425的完赛目标，但我的心情就像



那天中午的阳光一样，热烈又灿烂。我太开心了，我完成了我的首马，挑战了自己。脸上抑制不住地笑，眼泪却又奔涌而出。

不经历过程，哪知道终点的意义！哭吧，怕啥？这眼泪可跟河间的完全不同！

番外 丸子和跑步

2017年9月27日之前，我脑洞再大，也

从未想过去跑个马拉松。对我来说，马拉松就像宇宙般遥远。

最后的跑步印象还停留在大学时的体育课，那时测800米已经让我生不如死。

然而在我人到中年的时候，在专业教练的指导下，经过两年科学系统的体能和跑步训练，几十年零运动的我竟然也完成了号称极限运动的马拉松。

跑步改变了我的生命轨迹，让我的人生增加了宽度。通过跑步，我不仅仅强身健体，而且坚韧了品格，做到了自律。跑步让我坚强，不怕困难。就像我的教练说的：

谁都有跑不动的时候，顶一顶就过去了。

跑步如此，人生更是如是。

我要继续跑下去。

希望通过分享我的经历，能有更多小伙伴们加入到跑步的行列中来。毕竟一个人跑得更快，一群人跑得更远。



和志同道合的小伙伴们一起上训练课



▲ 瞬间 (北京 李德水 摄)



▲ 霞浦滩涂 (福建 李波 摄)

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