



# 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

- 中国土地估价师与土地登记代理人协会召开2020年年终述职总结会
- 众志成城、群防群控，坚决打赢疫情防控阻击战——河北省自然资源评价评估行业在行动
- 海南土地估价行业积极参加“情暖童心·为爱前行”书香助学公益活动
- 浅析《民法典》与评估之物权价值的量化

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2021 / 02 / 总第310期





# 新春寄语

辞旧迎新，辞鼠迎牛。2020走了，2021来了。2020年是不平凡的一年。

2020年是脱贫攻坚决战决胜之年。全国各族人民在习近平总书记的领导下，用了近8年时间使全国832个贫困县摘帽，农村近1亿人口摆脱了贫困，走上小康之路，这是举世瞩目的壮举。

2020年是“十三五”收官之年，我们在科技创新方面实现了重大突破，嫦娥五号成功探月，蛟龙号完成深海探测任务。2020年对珠峰高程重新进行了测量，珠峰高程达8848.86米。

2020年，新冠肺炎疫情横扫全球，全球患者超过数千万，我们在党中央、国务院领导下，夺取了抗疫的阶段性胜利，打赢了武汉保卫战、湖北保卫战。在党中央部署下疫情迅速得到有效控制。各地相继复工复产，经济开始正向增长。

不忘初心，继续前行。2021年是“十四五”开局之年。恰逢党的百年华诞，土地估价和土地登记代理行业广大工作者将和全国人民一道迎接这个有重大纪念意义的日子。

今天的社会是法治社会，依法治国是全社会的共识。2021年是我国首部《民法典》实施之年。学法用法守法是每个公民的义务。幸福是奋斗出来的，习总书记在2021年新年贺词中鼓励我们，每个人都很有了不起。我们一定不辜负总书记的期望，继续努力，做好本职工作，不负韶华，做精彩的自己。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇二一年二月



## 中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流

2021年第2期 (总第310期)

(2021年2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2月

印刷数量: 1000册

印刷单位: 北京地大彩印有限公司

# CONTENTS

## 目录

### 要闻报道

03 最高人民法院感谢信

### 协会动态

04 中国土地估价师与土地登记代理人协会召开2020年年终  
述职总结会

05 中估协冒雪向房山区儿童福利院爱心捐赠

### 地方协会

06 众志成城、群防群控, 坚决打赢疫情防控阻击战——河  
北省自然资源评价评估行业在行动

09 海南土地估价行业积极参加“情暖童心·为爱前行”书  
香助学公益活动

### 贯彻民法典

10 浅析《民法典》与评估之物权价值的量化

14 《民法典》对估价工作的影响

17 《民法典》如何激活农民住房财产权

21 《民法典》将助推“以房养老”事业的大力发展

27 《民法典》助推乡村振兴

31 《民法典》关于抵押质押方面的变化

35 从土地估价服务角度看《民法典》

### 评估视点

38 拍卖物业状况评价在法拍实践中的应用初探

### 机构风采

43 “抗击疫情, 尽我所能”

44 唐山兰德公司再获河北五星级资信评估机构称号

45 河北鑫诚房地产估价有限公司获省协会五星级机构

### 行业人物

46 创造自己的奇迹: 8年跑全马56场

48 越跑越爱

### 估价师之声

51 一路走来

54 勤学如春起之苗——参加土地登记代理人考试的体会

56 疫情下的坚持——参加2020年土地登记代理人考试体会

57 远离戾气

### 学习园地

59 《平原上的摩西》读书分享

# 感谢信

中国土地估价师与土地登记代理人协会：

2020年，最高人民法院坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真学习贯彻习近平法治思想，贯彻中央全面依法治国委员会《关于加强综合治理从源头切实解决执行难问题的意见》，切实解决执行难工作取得积极进展。为落实《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》，最高人民法院建立了包括委托评估方式在内的确定财产处置参考价的新模式。在此过程中，贵会大力支持人民法院执行工作，联合印发了《人民法院委托评估工作规范》《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》，对委托评估进行全面规定，形成了一整套的委托评估新规则，实现人民法院委托评估工作具体化、明确化、规范化；共同建立了人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库，并形成了定期推荐和适时除名的管理机制；充分发挥评估协会专业优势，建立委托评估专业技术评审工作机制；大力推进全国性评估行业协会系统与全国法院询价评估系统对接工作，实现数据共享。特别是在疫情防控期间，全面有效利用信息化系统，保障了法院执行工作的有力有序开展。为此，我们向贵会为人民法院委托评估工作付出辛勤汗水的各位领导和同志，表示诚挚的感谢和慰问！

2021年，希望我们进一步加强沟通交流，尽快实现行业协会系统与全国法院询价评估系统的对接上线，共同推动人民法院涉执财产处置委托评估工作迈上新台阶！同时祝愿贵会各位领导和同志：新年快乐、工作顺利、万事如意！



# 中国土地估价师与土地登记代理人协会召开 2020年年终述职总结会

2021年1月13日，中国土地估价师与土地登记代理人协会召开2020年年终述职总结会。会议由协会副会长兼秘书长王军主持。

会上，秘书处各部门负责人作了述职报告。2020年秘书处同志在做好防疫的同时，正常开展各项业务，取得了一定的工作成绩。会议认真分析各自工作中的成绩及不足，决心在新的一年里发扬优点、弥补不足。会议强调，2021年秘书处全体同志要牢

记为会员服务的理念，切实提升服务水平和服务质量，提高办事效率；要与时俱进，加强业务学习，做好知识储备，主动了解土地估价、不动产登记和自然资源评价评估工作中出现的新情况、新问题，在新的一年里取得更大的进步。

为激励先进，会议评选了优秀团队和先进工作者。



## 中估协冒雪向房山区儿童福利院爱心捐赠

2021年1月19日上午，今年的头场降雪悄悄飘落京城，中估协秘书处同志冒雪往返80多公里来到京郊房山区儿童福利院，向福利院赠送90包2700本书写用纸，供孩子们写字、绘画等教学专用。福利院有关领导向中估协员工的爱心捐赠表示深深的感谢。

房山区儿童福利院为房山区民政局下属事业单位，主要承担房山地区的孤残儿童的养育、教育、康复、治疗工作。中估协秘书处办公室、综合部、技术部等同志参加了捐赠活动。



# 众志成城、群防群控，坚决打赢疫情防控阻击战

## ——河北省自然资源评价评估行业在行动

2021年伊始，新冠肺炎疫情席卷河北石家庄、邢台、廊坊等城市，多地社会生活按下暂停键。面对突如其来的疫情，河北省自然资源评价评估行业协会迅速行动起来，响应河北省委、省政府号召，果断采取居家隔离、在线办公方式，并于1月12日向全行业发出倡议，号召广大会员在做好核酸检测、自身防护的前提下，按照就近、就地、就便原则，积极参与社区疫情防控工作，协助所属辖区社区居委会、街道办、物业等部门做好防疫宣传、疫情排查、秩序维护、生活保障、人员登记、信息录入等志愿服务工作。

为了让这场没有硝烟的战争早日结束，多家会员机构及员工冲锋在前，积极投身公益及志愿服务工作，用自己的实际行动共筑河北省全民抗疫的坚固堡垒！



河北首佳石房房地产资产评估有限公司在疫情期间向石家庄市红十字会捐款5000元，组织以两名党员为首的多名员工当志愿者，积极投身社区抗疫，还捐赠了2000余元的生活物资。

河北新石房房地产估价有限公司选派了以张玉君总经理为首的四名员工往桥西区汇通街道社区胜利小区温馨园担当志愿者，因所在小区没有物业，只能在门口进行值守



石家庄北高营新村委会的核酸检测现场



邯郸市永年区西河庄乡李八寨村疫情防控卡口

任务，并为小区内居民解答问题，帮居民采购和搬运生活物资。天气寒冷，志愿者们只能靠多穿衣物来取暖；因工作地点没有公共卫生间，志愿者只能尽量少喝水来减少去卫生间的次数，他们的付出得到了小区居民的称赞。

河北正达房地产评估事务所有限责任公司2名员工入选社区防疫志愿者行列。李一畅，石家庄北高营新村志愿者，主要协助医生做好核酸检测工作，保障检测有序进行。李一畅身穿密不透气的防护服，戴着双层口罩和手套，连呼吸都困难，一天下来双手的手指几乎麻木，里面的衣服已经湿透，却依

然毫无怨言，坚持在核酸检测工作前线。崔战鹏，邯郸市永年区西河庄乡李八寨村志愿者，主要工作是排查进出村人员，量测体温进行登记，详细摸排人员的往返地详细情况等。他在邯郸市永年区西河庄乡李八寨村疫情防控卡口坚守岗位，不畏严寒，严格排查行人、劝返来往车辆，量测体温，详细询问

行程并进行登记，全力以赴排查隐患，筑牢疫情“第一防线”。



河北嘉泽房地产资产评估有限公司向河北省红十字会捐赠人民币2000元，用于购置疫情防控物资，支援石家庄、邢台等地疫情防控工作的开展，保护一线医疗人员及前线志愿者的防疫安全，还要求公司全体员工积极配合政府的相关工作，鼓励员工积极参加志愿者工作，为抗击疫情贡献力量。已有13名员工加入了志愿者队伍。



唐山融华地产评估有限公司向唐山市路北区翔云道街道办事处鹭港第三社区捐赠了方便面、火腿肠、矿泉水、洗衣液等总价值8000多元物资，赠送给三个社区的防疫值勤

人员。



河北博泰土地房地产资产评估有限公司陈久迪、张馨俪两名员工在廊坊市积极报名志愿者，服务疫情期间核酸检测工作。

除上述会员机构及员工，河北华诺房地产资产评估有限公司、河北荣腾房地产评估有限公司、河北万汇房地产资产评估有限公司、河北鑫诚房地产估价有限公司、保定恒达土地评估咨询有限责任公司等机构或捐款捐物，或选派志愿者积极投身社区防疫工作前线，为抗疫默默贡献着自己的绵薄之力。正是这些涓涓细流，终将汇聚成全社会众志成城、万众一心抗击疫情的磅礴之力，助河北省打赢这场没有硝烟的战争，迎来更美好的春天！

(河北省自然资源评价评估行业协会 供稿)

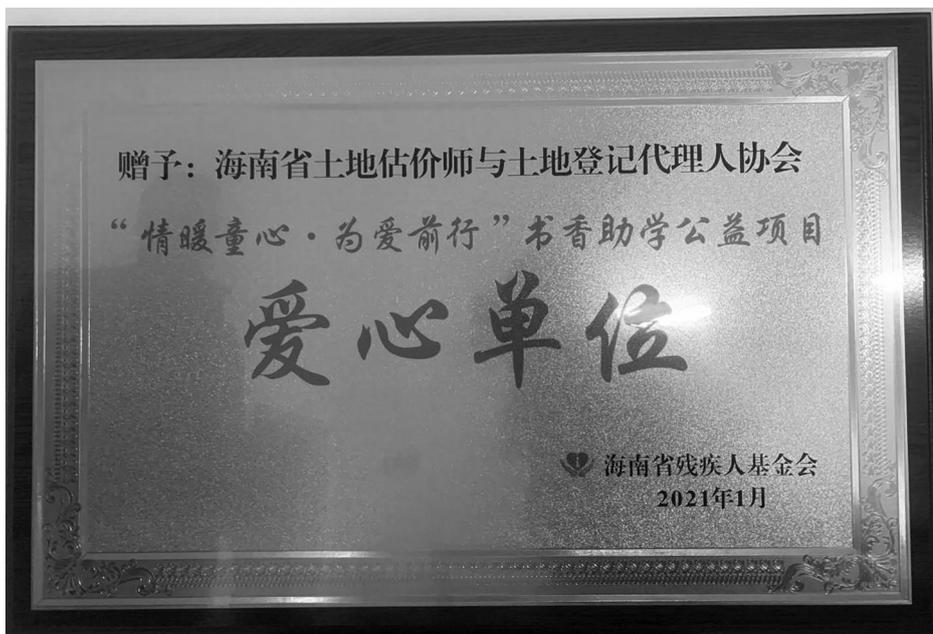
# 海南土地估价行业积极参加 “情暖童心·为爱前行”书香助学公益活动

2020年8月6日，海南省残疾人基金会发起倡议，号召海南省内各爱心企业、助残社会组织及单位向全省的残疾学生、留守儿童，特别是贫困地区的中小學生捐赠图书。为响应海南省残疾人基金会开展的“情暖童心·为爱前行”书香助学公益项目捐款活动，海南省土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称海南省土估协）积极组织海南省土地估价行业会员机构捐款献爱心，为海南省残疾人爱心工作尽一份力量。

在本次捐赠活动中，海南省土估协带头

捐赠图书100套，共计19800元，作出表率，各会员机构也纷纷响应。据不完全统计，截至2021年1月11日，此次捐赠活动共筹得图书497套，合计98406元。所有捐款将由海南省残疾人基金会转赠捐赠对象。此次爱心活动弘扬了“热心公益、乐于助人”的雷锋精神，传承了“一方有难、八方支援”的中华美德，同时希望通过本次活动引领更多爱心企业关注公益慈善事业。

（海南省土地估价师与土地登记代理人协会 供稿）



# 浅析《民法典》与评估之物权价值的量化

广西土地估价师协会副会长兼秘书长 韦丽春

**摘要** 2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《民法典》，自2021年1月1日起施行。《民法典》立法的目的在于保护民事主体的合法权益，维护社会经济秩序，使人民社会的生活秩序和财产流转秩序得到稳定发展，保障中国特色社会主义稳步发展，使社会主义核心价值观得到弘扬。中共中央总书记习近平强调，《民法典》在中国特色社会主义法律体系中具有重要地位，是一部固根本、稳预期、利长远的基础性法律，对推进全面依法治国、加快建设社会主义法治国家，对发展社会主义市场经济、巩固社会主义基本经济制度，对坚持以人民为中心的发展思想、依法维护人民权益、推动我国人权事业发展，对推进国家治理体系和治理能力现代化，都具有重大意义。《民法典》对于评估行业影响深远，本文试从《民法典》的规定出发，分析物权价值量化及需要注意的问题，以此抛砖引玉，与评估从业者共同学习。

《民法典》共7篇1260条，包括总则、物权、合同、人格权、婚姻家庭、继承、侵权责任和附则7篇章。其中物权篇共5分篇20章258条，内容十分丰富，涵盖产权登记、所有权、用益物权、担保权和占有等。物权是人们赖以生存之有限物资享有权，是民事主体依法享有的重要财产权，随着社会经济的发展，人们越来越意识到如何更好地实现财产的使用价值，做到物尽其用，使财产保值增值。所谓物尽其用，就是在物权法定原则之下，通过物权类型的设定、物权内容的规范、物权行使方式的完善等一系列手段，为作为生产要素的各类不动产和动产进入市场实现资源合理配置创造条件，从而充分发挥

物的使用价值和交换价值。

以下围绕物权篇的内容，从物尽其用的视角，谈谈物权与评估及其评估需要注意的问题。在《民法典》的条款中，并未明确要求物权评估，但从相关条款规定不难看出，物权被征收、征用或者在进入市场实现资源合理配置时，需要进行价值评估。

## 一、不动产的征收、征用

《民法典》第二百四十三条规定：“为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和组织、个人的房屋以及其他不动产。征收集体所有的土地，应当依法及时足额支付土地补偿费、安

置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。征收组织、个人的房屋以及其他不动产，应当依法给予征收补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。”

该条是对国家征收不动产（含土地、房屋及其他不动产）及其地上附着物的相关规定。征收不动产应当支付补偿费，对丧失所有权人给予合理的补偿。征收集体所有的土地，应当支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物补偿等费用。征收单位、个人的房地产或者其他不动产的，应当给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益。征收居民住房的，还应当保障被征收人的居住条件。征收征用涉及的物权价值量化包括征收征用集体土地的补偿费、征收征用单位或者个人不动产的补偿费及其他不动产的补偿费用等，这些物权价值量化往往需要通过第三方评估其价值作为确认补偿的参考和依据。同样，《民法典》第三百五十八条对因公共利益需要提前收回建设用地使用权的，也规定按照第二百四十三条的规定给予补偿，并退还相应的出让金。综上所述，不管是征收征用补偿费还是退还出让金，一般也是通过第三方评估其价值提供相应的参考。《民法典》第三百二十七条规定：“因不动产或者动产被征收、征用致使使用益物权消灭或者影响用

益物权行使的，用益物权人有权依据本法第二百四十三条、第二百四十五条的规定获得相应补偿。”同样，因不动产或者动产被征收征用致使使用益物权消灭或者影响用益物权行使的，也应给予补偿，补偿的金额往往通过第三方评估得出相应的价值作为补偿费用确定的参考和依据。

## 二、自然资源的有偿使用

《民法典》第三百二十五条规定：“国家实行自然资源有偿使用制度，但是法律另有规定的除外。”

该条是对自然资源有偿使用的规定。在我国，自然资源分为国家所有和集体所有两种公有制制度。国家所有的自然资源，实行有偿使用制度，即在经过行政许可取得自然资源的物权时，需要支付必要的对价，使自然资源所有者在经济上更充分地得到实现，充分发挥市场对经济发展的积极作用，避免无序使用，造成资源浪费，损害国家利益。

联合国出版的文献中对自然资源的含义解释为：“人在其自然环境中发现的各种成分，只要它能以任何方式为人类提供福利的都属于自然资源。从广义上来说，自然资源包括全球范围内的一切要素，它既包括过去进化阶段中无生命的物理成分，如矿物，又包括地球演化过程中的产物，如植物、动物、景观要素、地形、水、空气、土壤和化石资源等。”自然资源是一个相对的概念，随着社会生产力水平的提高和科学技术的进

步，先前尚不知其用途的自然物质逐渐被人类发现和利用，自然资源种类日益增多，自然资源的概念也不断地被深化和发展。在国土开发利用中，自然资源包括土地资源、气候资源、水资源、生物资源、矿产资源、森林资源、草原资源、海洋资源、湿地资源、能源资源、旅游资源等。当前自然资源物权价值通常需要量化的包括土地资源（建设用地、农用地）、矿产资源、森林资源、草原资源、海洋资源、湿地资源六大类资源。国家在提供有偿使用时，需要对“有偿”的价格进行评估，这也需要第三方对自然资源进行价值评估。如国有建设用地使用权出让底价的确定，一般都需要委托土地评估机构进行评估，为确定出让底价提供参考和依据。其他类型的自然资源在进入市场时亦是如此。

### 三、地役权的设立

《民法典》第三百七十三条规定：“设立地役权，当事人应当采用书面形式订立地役权合同。地役权合同一般包括下列条款：（一）当事人的姓名或者名称和住所；（二）供役地和需役地的位置；（三）利用目的和方法；（四）地役权期限；（五）费用及其支付方式；（六）解决争议的方法。”条款内容明确要在合同中包含“费用”，该费用就是地役权价值的量化，需要评估机构参与，但其价值量化是比较复杂的，评估时需要注意以下几点：首先，地役

权是在他人的不动产之上设立的供自己的不动产便利使用，以提高自己的不动产效益的用益物权的使用价值。地役权的产生，必须有两个不同权属的不动产存在，其是一种独立的物权，区别于相邻权。其次，设定地役权的原则是应当以对供役地损害最小的方法为之，且不得违背公共秩序与善良风俗。当事人设定禁止袋地通行为内容的地役权，或者设定容忍权利滥用的地役权，都不符合公序良俗原则，不具有法律效力。再次，地役权自地役权合同生效时设立，而不是登记生效。地役权设立后，可以登记也可以不登记，当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记，确认地役权；地役权未经登记的，不得对抗善意第三人。最后，地役权不得单独转让，也不得单独抵押。

### 四、关于抵押权

《民法典》第三百九十四条规定：“为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就该财产优先受偿。前款规定的债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵押财产。”押品评估业务是评估机构常规业务，不论是抵押权设立时还是债务人到期不能偿还债务需要处置抵押物时，往往需要第三方评估。如涉及抵押物的处置，《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、

变卖财产的规定》第四条第一款明确：“对拟拍卖的财产，人民法院可以委托具有相应资质的评估机构进行价格评估。”这是有明确规定可以委托评估机构进行评估的业务。由于抵押评估涉及两方及以上利益，在开展抵押权评估业务时，应注意以下规定：一是知悉不得抵押的财产，包括土地所有权、集体所有的土地使用权（包括宅基地、自留地和自留山等）、以公益为目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他公益设施和依法被查封、扣押、监管的财产等。二是为实现房地一体主义，避免在抵押权设置上出现纠纷，以建筑物抵押的，该建筑物占用的范围内的建设用地使用权一并抵押。以建设用地使用权的，该土地上的建筑物一并抵押。三是抵押权是最重要的担保类型，其价值功能在于被担保债权的优先受偿性，即与债务人的普通债权人相比，抵押权人有权就抵押物卖得的价金优于普通债权人而受清偿。四是农村集体经济组织兴办企业或者其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业使用的建设用地，其土地使用权可以依法抵押的，实现抵押权后，未经法定程序，不得改变土地所有权的性质和土地用途。

## 五、土地承包经营权的价值

《民法典》第三百四十二条规定：“通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以依法

采取出租、入股、抵押或者其他方式流转土地经营权。”第三百四十三条规定：“国家所有的农用地实行承包经营的，参照适用本编的有关规定。”从规定看，不论是农村集体土地还是国有农用地，其土地承包经营权都可以流转。土地承包经营权是我国农村经济体制改革的产物，对于促进我国农村经济的发展意义重大。随着社会经济的发展，为能够发挥土地资源这一重要生产要素的作用，激发生产力，需要让土地承包经营权进入市场。土地承包经营权不同于建设用地使用权，也不同于地役权、抵押权，它是基于农村土地实行承包经营的物权。现阶段深化农村土地制度改革，顺应农民保留土地承包权、流转土地经营权的意愿，将土地承包经营权分为承包权和经营权，实行所有权、承包权、经营权分置并行，着力推进农业现代化，是继家庭联产承包责任制后农村改革又一重大制度创新。土地承包经营权在进入市场的过程中，其价值需进行量化。如何量化土地承包经营权的价值，这在评估技术上存在一定的难度，需要根据不同的土地用途、土地使用年限进行评估。如耕地法定承包期为30年，承包期届满，由土地承包经营权人依照农村土地承包的法律规定继续承包。

以上是根据《民法典》的规定，结合实际工作，对部分物权价值量化进行的简浅分析。物权价值需要量化的还有宅基地使用权、居住宅，抵押权中的动产抵押权担保物权的质权、留置权，在此不作阐述分析。

# 《民法典》对估价工作的影响

四川恒通房地产土地资产评估有限公司重庆分公司 徐长林

如果说《宪法》是我国的根本大法，那么2020年1月1日起实施的《民法典》则是我国私法领域的基本法，是调整我国民事法律关系的根本大法。

我国早在1908年就已经开始由先贤沈家本先生领衔起草《大清律草案》；1929年，我国颁布了《中华民国民法》；中华人民共和国成立以来，历经70多年的期盼，五次起草，终于在2020年5月28日通过《民法典》。

我所在的恒通评估有不少专业人员通过了司法考试，有些还曾具有律师的执业资格或执业经验。司法考试资格、注册会计师资格是成为恒通评估合伙人所认可的除了评估专业资质以外认可的专业资格。恒通评估对评估专业人员法律素养要求很高，要求房地产估价师在不动产法律领域的法律素养不低于职业律师。恒通评估的创始合伙人崔太平博士曾受全国人大聘请参与《资产评估法》专家意见稿的起草，参与《合伙企业法》修订。记得2002年，崔太平曾经就把当年审议的《民法典》草案文本发给全公司同仁，要求大家学习，这是刚入职恒通不久、作为评估人的我第一次接触《民法典》。

作为一个评估专业人士，当然首先关心的是《民法典》实施后到底对我们现行估价工作、对我们评估行业未来会产生哪些影响。在该法实施之际，我从评估人的角度谈谈一些自己的看法。一家之言，难免有误，姑妄论之。

## 一、对估价依据的影响

评估机构出具的评估报告，无论是房地产估价报告、土地估价报告还是资产评估报告，但凡涉及的有关民事法律依据，从2021年1月1日开始都要进行相应的修改。据《民法典》最后一条——一千二百六十条，该法自2021年1月1日起施行。《婚姻法》《继承法》《民法通则》《收养法》《担保法》《合同法》《物权法》《侵权责任法》《民法总则》同时废止。评估中涉及不动产估价的，通常会将《物权法》作为估价依据，抵押评估业务通常会将《担保法》作为评估依据。《民法典》实施以后报告中引用了相应的法律条文的，那么还要重新对照该法进行相应的订正。

## 二、居住权设立对住宅评估的影响

作为评估人士，如果要选这次民法典

对评估带来影响最大的一个制度创设，我首选居住权的创设。《民法典》用益物权编里面增加了一章的篇幅用来设立规范居住权，可见该制度之重要。我认为，该物权对未来的影响变化可能是我们现在想象不到的。本文仅将该物权对评估的影响作一个浅显的分析。

居住权是指自然人依照合同的约定或遗嘱中设定对他人所有的住宅享有占有、使用的用益物权。首先来对比居住权与租赁权的区别。按照《民法典》第三百六十六条规定，居住权人有权按照合同约定，对他人的住宅享有占有、使用的用益物权。《合同法》里有“租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内所发生的所有权变动的，不影响租赁合同的效力”条款，即有所谓的“买卖不破租赁的相关规定”，《民法典》七百二十五条仍然承继该规定。但租赁权毕竟是一种债权，现实当中随意解除合同或者不签合同的现象，使得居住人的权益难以得到保障，它的保护效能是无法和物权相比的。由于居住权是物权，须经登记后才正式设立，居住权设立的时间，是登记时。有些地方租赁合同也要求登记，但这种登记并非物权效力登记，它只是一种行政管理方式。

其次，居住权与所有权的差别在于，居住权是用益物权，不包括处分权，不能将居住权转让或继承，但是设立了居住的房屋仍然是可以约定出租，即居住权人仍然可以把

它享有居住权的房屋进行出租，只要他们在居住合同里面事先约定即可。

再次，我们从评估角度看，对于居住权的取得，可以是有偿，也可以是无偿取得的。居住权会对所有权人的房屋价值带来影响，多数情况下是带来减损，价值减损是可以经由专业人士评估得出。居住权可以是有偿取得的，居住权的金额对价也是可以通过评估获得。《民法典》规定居住权不得转让，但是因为它可以通过在设立居住权时约定房屋可以出租而获得实现其价值渠道，故居住权本身也是有经济价值的，其价值也是可以评估得出的。故对于房地产估价中可能涉及的居住权估价可按以下三种情形来进行分析。

### （一）设立有居住权房屋的价值评估

从评估的角度，如果要具体分析居住权对房屋价值的影响，宜从授权的有偿无偿获得角度进行分析。

#### 1. 无偿取得的居住权

根据《民法典》规定，居住权是可以无偿取得，如果估价对象设立的居住权是无偿的，且该居住权是没有明确消灭期限或约定丧失期限的，那么评估师对此类房屋评估作价应当仔细判明设立居住权的约定。比如，若约定房屋的居住权直至居住权人死亡的，或者约定的条件是有或然性的，无法判断其居住权终止的时间点，对此类房屋由于其所有权人已经丧失了占有使用房屋获取经济利

益的能力，或者无法判断其何时才能够重新获取房屋占有使用权能，如果估价目的是为抵押担保提供价值参考，那么根据评估的谨慎性原则，对此类房屋的评估作价宜为零处理。如果通过设立居住权的合同能够明确知道居住权期限的，那估价时宜对无偿使用期间对价值的减损作出计算予以扣除，具体可参照现行无偿租赁权对房屋价值影响处理方式来计算。

## 2. 有偿取得的居住权

如果居住权设立合同约定每年支付费用，而且金额参照市场租金随行就市的，虽然设立了居住权，但是对房屋价值基本上没有什么影响，按一般市场价格评估即可。对于住宅房屋所有权上设有有偿的居住权，且并非一次性支付市场公平使用对价，而是按年支付或者按一定周期支付的，那么评估的时候可以参照《房地产估价规范》中租赁权对评估价值的影响来评估。评估时宜关注居住权的特殊性。两者评估差异最主要表现在影响期限的设立上，租赁权的最长使用期限是20年，但是居住权期限理论上是有可能会和房屋的所有权期限相同，对于一次性收取居住权有偿对价的，其房屋价值也是有可能为零。还会出现居住权虽然是有偿的，但是它的期限可能没法确定，不知道居住权什么时候截止，对这类评估就宜进一步分析，依据居住权可能截止时间区间，可能就有两个评估值，可能有个最低值，也可能有个最高值，两者都有可能出现，要依据估价目的给

出合理的专业判断。

## （二）居住权给付对价的评估

居住权可以有偿取得，这种有偿金额的确立可以通过专业评估来实现。如果双方希望以市场价的方式获得居住权，那么可以通过市场对价比较方式来确定。由于居住权人获得居住权的保障力度比租赁权更大，可能会愿意为设立居住权而支付比一般租赁更多的对价，即同样一套房子设立居住权对价高于签订租赁合同的对价。如果市场出现这种情况的话，那么通过市场租金作为居住权的对价案例宜进行权益修正。

## （三）居住权价值的评估

由于居住权可以通过约定设立居住权后允许住房的出租来实现，故居住权是有些价值实现途径的，即有变相处置权。居住权价值评估应是居住权剩余年限内市场租金收入与居住权支付成本之差的折现价值，居住权有可能是有对价的，也可能是没有对价的，有可能是一次性支付的，也可能是逐年支付的，均为评估测算中要考虑的重要影响因素。

## 三、居住权设定对相关权益人影响分析

租赁权和居住权都是对所有权人拥有之物的占有、使用权能进行转移，都有可

（下转第26页）

# 《民法典》如何激活农民住房财产权

四川恒通房地产土地资产评估有限公司重庆分公司 徐长林

城市住宅设立居住权对激活资产的作用有限，可以合理预测城市住宅居住权通常会在亲属之间设立，一般不会基于商业目的来设立居住权。故城市居住权是“人役权”，是针对特定人而设立的。在国有土地上通常没必要基于有偿的目的设立一个和房屋所有权年限同期的居住权，这意味着实际上是把房屋的占有、使用权进行让渡，而基于此目的，可以通过转让房屋的所有权来实现。目前各大城市针对购房者的户籍地、居住年限、社保资格等身份条件进行限购或差异性缴纳房产税（上海、重庆）的政策不是法律法规，是调控的手段，理论上不能对抗《民法典》的居住权制度，而法律给定的居住权制度、法律空间都有可能使得调控政策失效。居住权的设立可以为“以房养老族”突破现有物权制度障碍，该问题本人将在以后专章分析。

居住权创设的重大意义可能在于农民宅基地上修建的住宅，它能真正使宅基地的“三权分置”可落地操作，使得农村住房实现间接的转让，消除制约农房抵押的重大制度障碍，激活农民住宅的财产权。居住权创设于农村住宅上的观点纯属个人意见，难免有不当之处，欢迎指正。

改革开放40多年来，随着社会经济的发展，农村社会结构发生了重大变化，大量农村人口外出打工谋生，有的已经在城里安居乐业，导致不少农村出现了空心化。据统计，截至2019年底，我国常住人口城镇化率达到60.6%，84843万人常住在城里，但户籍人口城镇化率仅为44.38%，大约16%的城市人的户口其实还在农村。据有关部门推测，全国农村至少有7000万套以上闲置房屋，一些地区乡村农房空置率超过35%。农房及宅基地成了沉睡的资源，盘活利用好农房资源是增加农民财产性收入的重要途径。

如果仅有农民向城市单向流动，而没有城市资本、人才等资源向农村流动，那么乡村振兴就会停留在口号上，农村衰败很难避免。“市民下乡”“闲置农房使用权流转”一直是当下的热门话题，城乡二元化的产权制度一直是阻碍供需双方资源流动的重大障碍。英国著名的法律史学家梅因说过：“迄今为止的社会运动都是从身份到契约的运动”，农村不动产产权与人的身份紧密挂钩的现行产权制度未来肯定会改变，这是现代社会发展的趋势决定的。农地和宅基地的社会保障价值正在逐

渐消退弱化，但还未终止，其承载的维护社会政治稳定的功能还未消失。相信不久的将来，随着国家社会保障网的完善，其作用会消失，但基于制度的惯性，还会有相当长的一个过渡期。目前，这种与成员身份相挂钩的制度也正在逐渐改变。2020年9月9日，自然资源部在对十三届全国人大三次会议第3226号建议的答复中就已明确城镇户籍人员可以因继承房屋占用宅基地，可按相关规定办理确权登记，在不动产登记簿及证书附注栏注明“该权利人为本农民集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。该规定已经开始在产权登记上突破了宅基地使用权人只能登记农村集体经济组织成员的规定，已经在一定程度上突破了身份的限制。国家也在酝酿出台政策，促进“乡贤下乡”搞建设，“乡贤下乡”成为乡村振兴的一把利器。保证该制度执行的首要问题就是如何赋予其农村宅基地使用权。安居才能乐业。国家在相关文件中也表示允许返乡下乡人员与农民共同开发自建房完成创业。

为落实中央提出的“落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，适度放活宅基地和农民房屋使用权”的要求，2018年，德阳市针对农村大量农房资源闲置、缺少交易平台、缺乏规范流转程序等问题，以成都农交所德阳所为中心，整合律师事务所、公证处力量，创新实施《律师法律

审查意见及见证书》+《公证书》+《交易鉴证书》“三书”模式，通过规范农房使用权流转程序和要件，推动闲置农房良性流转，最大限度保障流转双方的合法权益。《民法典》颁布以后，居住权制度的设立更是让人们看到权益保障将会进一步得到加强，最近几个月德阳农房流转价格大幅度上升，据称与农房居住权物权化有关。

如果在农民宅基地修建的住宅房屋上创设居住权就可以使得房屋的所有权人和房屋的占有、使用人分离，可以保障房屋占有、使用人的权利，避开在农村集体宅基地上对宅基地使用权人身份限制要求，不改变房屋所有权人，不改变宅基地使用权人，不违当前有关宅基地使用权的相关规定，可以最大限度地吧民法典设置的居住权制度效能用足。针对现实中如何灵活利用居住权，笔者作出以下展望。

## 一、破解居民农民之间合作建房难题

城镇居民在集体土地上建房目前可以通过拍卖获得集体建设用地，但仅限于集体经营性建设用地，可以修建住宅，但是不得用于销售，只能用于租赁。除了租赁以外，《民法典》赋予了可以创设有偿居住权的空间，居住权是用益物权，比属于债权的租赁权保障程度更大。但我认为这种方式空间不大，因为这会对现在的城市住

房制度造成冲击。

还有一种方式是与农民联建，农民出宅基地，居民出钱，这种模式双方权益是很难得到有效保障的，居民取得的毕竟还是债权，一旦发生法律纠纷，居民是很难得到房屋的，通常都是退还建房的资金。2008年汶川地震，都江堰市发布的灾后农村住房重建相关政策中有“与灾毁农房户合作建房的可以按相关规定分割农村房屋产权或办理房屋共有产权”，按当时的相关制度规定这种做法不仅突破了《土地管理法》和《物权法》的规定，有潜在的隐患，也突破了《民法典》的相关规定。有了居住权制度以后，可以通过登记居住权来保护出资方的利益，通过赋予居民联建房屋居住权即可解决这个问题，农民获取房屋所有权，居民获取房屋居住权。

## 二、突破农房限于农村集体经济组织内部流转的限制

目前农村房屋闲置问题突出，最根本的原因是农村房屋没办法交易，由于受困于宅基地使用权，只能局限于同一集体经济组织成员之间流转，对身份的严格限制实际上使农房几乎无法交易，无法实现其价值。据预测，我国每年用于农房建设的资金接近10000亿元，新建农村住宅约7亿平方米，每年的万亿资金实际上就变成了沉睡的资金，成为沉没成本。通过签订租赁合同的方式，买卖双方其实都担心交

易安全问题，且租赁合同期限不能超过20年。20年的期限显然有时候不能满足双方的需求，虽租赁权有买卖不破租赁的规定对抗所有权规定，现实当中一旦所有权人进行变更，常有租赁权得不到保障之事。农房上设立的居住权作为一种用益物权与所有权实现分离，在不动产登记部门进行登记设立，不受所有权转移的影响，保障力度更大。在目前宅基地使用权登记受限的情况下，可以在房屋的所有权上创设居住权来实现长期占有、使用农村住宅房屋，实现房屋实用价值的流转。居住权人不仅可通过对房屋占有、使用来实现房屋价值从所有权人到居住权人之间流转，居住权人还可以通过对房屋占有、使用权的让渡（转让、出租、继承）来实现处置居住权及居住权财产价值流通变现。

## 三、有偿取得的居住权可以转让、出租、继承

农村住宅房屋的居住权可否转让转移呢？《民法典》第三百六十八条规定：“居住权无偿设立”，第三百六十九条规定：“居住权不得转让、继承，设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。”看条文，居住权应该是不允许转让和继承的，但仅限于无偿设立，如果有偿设立也不允许转让、继承，那也不符合《民法典》立法意图。《民法典》有一个核心原则——意识自治，该原则可以说是民法的核

心和灵魂，民法典的七篇正是通过这样一个核心和灵魂贯穿起来的。作为法律常识，公权力的行使不可以放弃，但是私权力除了生命权都是可以放弃的。公法是不可以违反的，民法是可以依循自愿原则的。《民法典》第五条规定：“民事主体从事民事活动，应当遵循自愿原则，按照自己的意思设立、变更、终止民事法律关系。”《法国民法典》第1103条有这么一条规定：依法缔结的合同在缔约方之间有相当于法律的效力。也就是说，两个人之间签订的合同，相当于法律甚至超越法律，只要不违反国家的强制性规定或违反公序良俗。民法和其他法律的区别在于当事人通过自主意识表达，法律行为可以为自己立法，这是民法和其他法律最核心的区别。

针对民法典的第三百六十九条，笔者查阅了参与《民法典》编纂的杨立新教授主编的《〈中华人民共和国民法典〉条文精释与实案全析》一书，该书对第三百六十九条的解释为，如果双方当事人在设立居住权合同上对上述义务另有约定的，依照其约定处理。那么我们可以认为，居住权实际上在设立时是可以约定允许转让、出租和继承的。

由于农房是可以由非农村集体组织成员继承的，保证了所附着的房屋所有权是可以持续的，居住权人也可以和农村房屋所有人约定，农村房屋所有人死亡后，通过法律手续，使该房屋由居住权人继承，实现房屋所

有权的转移。

#### 四、基于居住权的融资将会大力发展

根据中国人民银行的统计结果，截至2018年末，试点地区农民住房财产权抵押贷款余额为306亿元，同比增长41.6%，累计发放575亿元。这个额度和城市住房抵押贷款余额55万亿元相比可以忽略不计，而且这种农村房屋抵押通常只能抵押房屋的建筑物价值，而不是整个房屋含宅基地使用权的不动产价值。农民住房财产权抵押贷款之所以不活跃，主要是因为农房的处置存在问题。农房处置障碍归根结底是宅基地使用权的身份资格限制问题。《民法典》新创设的居住权可以避开宅基地的问题，直接在房屋所有权上设立居住权，可以通过用益物权实现房屋使用价值的流动，达到押抵房屋产权流动的效果。

未来基于农村房屋财产权抵押的融资业务会大量增长，农村住宅评估需求也会相应增加，我们可以拭目以待。农村住宅评估就不会像现在一样只考虑房屋的所有权价值，而更多的是要体现房屋区位的不同。现在从四川德阳农房转让过程当中已经明显看出位置地段环境的差异，可知位置是影响农房转让价值的最大因素。农房抵押评估技术规范也将进行相应的修改，与时俱进。

(下转第60页)

# 《民法典》将助推“以房养老”事业的大力发展

四川恒通房地产土地资产评估有限公司 崔太平

四川恒通房地产土地资产评估有限公司重庆分公司 徐长林

本文谈一谈《民法典》的居住权制度可能会对以房养老产品起到的推动和促进作用。个人认为，未来可能会出现带不确定终止期限居住权的房地产交易价格评估，故以房养老产品需要房地产评估技术的创新和评估咨询的发展。

2020年召开的党的十九届五中全会把积极应对人口老龄化上升为国家战略。我国自20世纪70年代后半期以来，死亡率和生育率均呈逐步下降趋势，由此开启了人口老龄化进程。2019年，我国出生人口降至1465万，65岁及以上人口占比达12.6%。据有关专家预测，2022年这一数字将升至14%，届时我国将步入深度老龄化社会；2033年左右进入占比超过20%的超级老龄化社会，之后持续快速上升，至2060年占比约达35%（图1，图2）。

全国人大常委会法工委相关负责人表示，希望通过《民法典》设立的居住权制度为老年人以房养老提供法律保障。以房养老有多种产品形式，包括住房反向抵押贷款、房产养老寿险等金融参与模式，也包括售房养老、换房养老、租房入院养老、赠房养老等非金融参与模式，其中住房反向抵押贷款最受欢迎。发达国家更常

见的“住房反向抵押”，在国内也被称为“倒按揭”，是指达到一定年龄且拥有住房所有权的老年人，在不放弃居住权的前提下，把住房抵押给银行、保险公司等金融机构，后者经综合评估，一次性或定期发放给房主一笔贷款用于养老，直到房主去世为止。房主去世后，房屋产权由金融机构获得，可以进行销售、出租或者拍卖，所得收入用来偿还贷款本息，这是解决老年人“有房产、无现金”问题的有效手段。发达国家住房反向抵押贷款业务的各项制度已比较完善，养老金融产品规模不断扩大，为保障老年人晚年生活水平起到很大的作用。住房反向抵押贷款产品对于老年房主的吸引力在于，上了年纪的房主不必离开他们熟悉的居住环境，可以在自己的房子里安度晚年，还可以从贷款机构定期获得一笔不菲的现金收入用于养老开销。而贷款机构通过该项业务的收益之

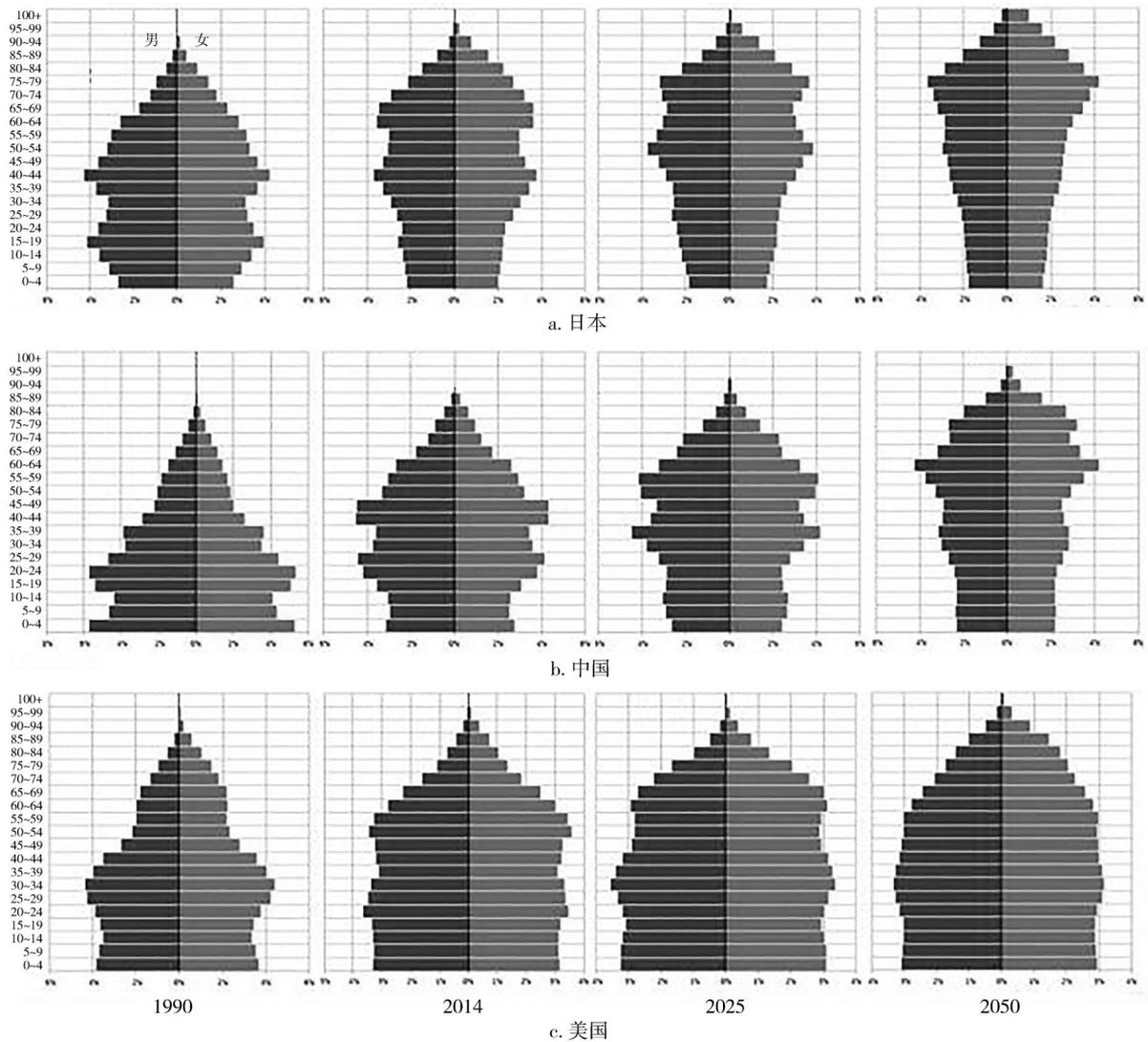


图1 日本、中国和美国的人口年龄结构

### 中国人口老龄化

— 超过60岁占总人口数比例/%  
■ 超过60岁的人口数量/百万人

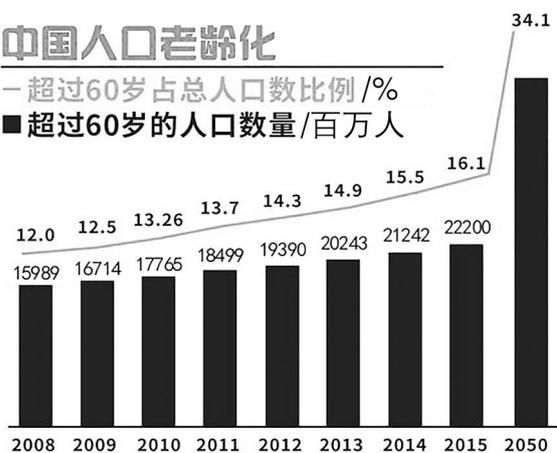


图2 2050年之前中国老年人口比例

处在于，房主及其配偶去世后，或者房主永久搬离住房后，根据合同约定，房屋的产权将归贷款机构所有，在正常情况下，这足以保障贷款机构把房屋处理掉还本获利，甚至获得超额利润。由此可见，住房反向抵押贷款是在家庭养老与社会养老基础上的一项制度创新，是老人自我养老的巧妙制度安排。该项制度有利于盘活老年人的房产，特别是孤寡老人和失独老人的

房产，是实现个人经济资源优化配置的积极探索，有利于拓宽养老保障资金来源，健全我国社会养老保障体系，提升老年人养老保障水平。

早在2003年，我国房地产开发集团开始推行“住房反向抵押”试水，2008年幸福人寿开展住房反向抵押贷款业务，2014年6月中国保监会发布文件试点开展老年人住房反向贷款养老保险，2015年幸福人寿“幸福房来宝”发行。中信银行也推出过此类贷款，但整体影响力有限，老百姓接受度有待提高。中国银保监会于2018年8月8日印发《关于扩大老年人住房反向抵押养老保险开展范围的通知》（下称《通知》），将老年人住房反向抵押养老保险从此前的试点扩大到全国范围开展，相关业务监管要求适用《中国保监会关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》（保监发〔2014〕53号）的规定。《通知》表示，保险机构要做好金融市场、房地产市场等综合研判，加强老年人住房反向抵押养老保险业务的风险防范与管控；积极创新产品，丰富保障内容，拓展保障形式，有效满足社会养老需求，增加老年人养老选择。但该业务开展并不如预期理想，主要是由于老年人观念短期内难以改变，缺乏法律支撑，风险较多，金融机构的积极性不高。

目前，老年人不愿意转移房屋的产权，一个重大的顾虑之一就是对其居住权的保护。现行制度下，把房屋产权的转移通过租赁方

式来保障老年人的继续居住，其保障法律效力弱，老年人普遍对此有担心。如果房屋产权转移后，老年人的居住权得到充分保障，其居住权的期限直至生命终止，会在很大程度上消除老年人的担忧。该项权利则可通过实施《民法典》创设的居住权得到保障；另一个顾虑就是对金融机构房价确定及打折幅度等单方面决定信息缺乏判断能力，总是感觉吃亏了。

以房养老涉及三大不确定性，即预期寿命不确定、房屋价值不确定和利率水平不确定。在设立居住权制度以前，这三大风险全部由金融机构承担。在设立居住权制度之后，未来可能出现一种创新产品，从一开始就把这三大风险分散。房屋价值不确定的风险可以由购房人来承担，预期寿命不确定的风险和利率水平不确定的风险由保险机构承担。目前各种反向担保的定价理论都是金融机构与老年人两方在博弈，金融机构掌握主动权、主导权，这种没有第三方的博弈很难有令老年人信服和满意的贷款值的均衡点。

围绕着以房养老，预计未来会出现一种设定了居住权的“以房养老”房屋买卖交易，该房屋设定有不确定终止日期的居住权，直至老年人去世。故在居住权制度实施以后，未来的养老产品设计可以不“把房子抵押给金融机构”的倒按揭，而是“把房子卖给广大的房屋投资客”，由投资客对房屋未来的趋势价值作出判断，

并与金融机构以及房屋产权人三方进行房屋交易价格博弈，三方价值博弈出来的均衡价格才是真正的养老房屋市场成交价。这种模式结合了售房养老的非金融方式和保险公司的养老年金方式，笔者目前尚未看见对这种创新模式的专门论述。这是一种“保留居住权售房”+“养老年金”+“投资居住权房产”三结合的模式，个人认为未来一定会成为以房养老的主流模式，它规避了单纯售房模式下老年人售房资金一次获取和居住得不到保障的风险；避免了金融保险机构持有房产、处置房产，承担房产价值市场波动的风险；投资者以低价购买带居住权的房屋，同时获得稳定租房收益，三方均有“交易盈余”。下面简单举例分析说明。

有一位愿意以房养老的65岁老人有100平方米的房屋，市场价120万元，市场客观年租金2.4万元。假定保险公司、投资者及老人三方以100万元成交，房屋所有权上设定有不确定终止期限的居住权限制，最后达成的一系列合约效果如下。

(1) 以房养老的老人：售出设定居住权的房屋，房屋过户给投资者，保留房屋居住权直至生命结束，每年获得以房养老的6万元养老年金。

(2) 二手房投资者：付出100万元，购买带居住权限制的房屋，获得房屋所有权，可以再自由转让，每年获得2万元房屋租金收入，老人去世后获得房屋占有、使用权，

获得房屋完整的所有权。

(3) 保险公司：收入100万元售房款，发行无须还本的不定期以房养老年金产品，每年支付年金8万元，2万元支付给二手房投资者，6万元支付给以房养老的老人，直至老人去世后终止支付。

从三方立场进行经济分析如下。

(1) 以房养老的老人：放弃了房屋被继承，把房屋所有权过户给二手房投资者。同时在房屋上设立居住权，自己作为居住权人享有生前居住的权利，每年获得6万元以房养老的养老年金直至生命结束。从他的角度看，房子卖出去了，一般来说比现行客观市场价格更便宜，但自己免费居住直至生命结束，不需要再交租金。房屋市场价是房地产估价师评估给出的参考，与该房屋现状及增值潜力等相关，也与老人拥有的居住权时长的期望值相关。如果房屋成交价是公开市场上，二手房投资者通过拍卖竞价方式博弈取得的，程序是公平的。

对比幸福人寿“幸福房来宝”产品，同样65岁，价值120万元的房产，最终每年获取的年金收益为43646元。上述模式比“幸福房来宝”产品可以增加年收益16353元，增加比例为37%。如果乐观估计，该房屋以120万元市场价成交，则每年年金收益对比“幸福房来宝”增加比例达65%，这也是很多老年人觉得该产品不划算的重要原因。

(2) 二手房投资者：获得房屋的产

权。在老人生前，每年可以获得2万元的房屋租金，投资回报率为2%，等于客观租金房价比，有吸引力。老人身故后，注销设定的居住权并收回房屋，自己获得完整产权。其承担的房屋市场价值风险，与在市场上投资带租约房产差异不大，房屋价格低于带租约的房产，折价幅度决定了产品吸引力大小。这两部分优惠可以认为是对不定终止期限的居住权的补偿，是以房养老的老人保留不定终止期限的居住权的价值。

(3) 保险公司：是最为关键的角色。该项交易中老人的预期寿命、利率水平是不确定的，这就类似于保险机构发行无须还本的年金，这类风险都是可以通过数学模型来量化的，是可以通过产品设计规避的。案例中假定的8%的回报是保险机构依据生命表进行的精算预测，有可能支付三五年就不用支付，也有可能长期支付，保险公司依据各年龄段生存概率精确计算，只要成交数量足够多，一定会确保这种商业模式成立。保险市场“年金保险”一般回报3%左右，并且需要还本。而以房养老保险，保险公司是不用还本的，故收入100万元，虽然支付8万元的超高额利润回报，但是保险公司并不会因此而亏损。案例中的老人现65岁，假设考虑平均还有20年寿命，保险公司把本金摊薄在回报里面，每年就是5%（国债无风险利润是3%，故开出8%报酬也是可行的）。但经过笔者对保险公司投资的

内含报酬率进行计算，假设支付到85岁，保险公司资金投资回报率平均为5%左右。按5%计算，老人活到85岁故去时，保险公司财务净值为0.3万元，大于0，说明财务上可行的；活到75岁，保险公司财务净值为33.23万元；活到95岁，保险公司财务净值为-22.98万元。即假设有波动，一个活到75岁，一个活到95岁，综合起来保险公司还有10.25万元财务净值。从财务角度评价，保险公司投资是可行的。保险公司还可以设计更多的产品，比如几年内亡故可以退还一定的资金，也可以设计金额变化的年金额等，保险公司设计如此复杂的产品离不开房地产估价师的估价和咨询服务。



图3 从三方立场进行“以房养老”经济分析

这个产品对保险公司或金融机构最大的好处是不需要持有房产，也不需要处置房产，不承担房价波动的市场风险，还能先获得一笔巨额资金。相较于住房反向抵押，该产品应该有更强的公平性、灵活性，本人预测将会替代住房反向抵押产品，成为以房养

老的主流产品。

上述交易中，假设老年人进入老年公寓，保险公司将原支付给二手房投资者的相当于房租价款支付给老年人，二手房投资者提前获得完整产权，老年人每月获得的款项也增加了。保险公司的介入使得该产品的设计具有极大的灵活性，如果老年人住房价值高，且有意愿留一份资产给自己的后人，保险公司可以将房价款当中的一部分固定设定为保险金产品或信托产品传给后人，而将其余部分设置为上述非固定终止期限的以房养老金。

上述以房养老产品还可能会进一步衍生出类似于对房屋未来市场看涨看跌不同的期权交易，假设老人对未来房屋市场看跌，投资者对未来看涨，通过保险公司的介入，就

可以在老人实现居住权保障的情况下，将未来房价下跌的风险提前转移。

房地产估价师在养老保险复杂的产品定价设计中是大有作为的，这对房地产估价师专业水平提出极高的要求，要懂得以房养老产品的逻辑，还要提供相关咨询。咨询内容包括房屋的客观市场价格和租金、未来房屋价格变动预判，以及折价率对购买方的市场影响，房地产估价师需能够通过房地产市场波动对产品价格波动的影响作出科学的分析等。

随着《民法典》的实施，居住权的设立为老年人提供利用房屋资产改善生活质量的可能性，传统的倒按揭产品诸多缺陷预计会被淘汰，上述的新型以房养老产品将容易被市场接受。



( 上接第16页 )

能对房屋的所有权人的价值产生重大影响，特别是无偿取得的居住权的存在。按法律规定，在已抵押的财产上再租赁的，其抵押财产处置价值没有什么影响。司法处置时，租赁关系设立在抵押权之后的，终止其租赁关系，租赁权人仅享有抵押处置财产的优先购买权。是否可以在已经设立抵押的财产上再设立居住权呢？《民法典》在居住权篇并没有规定，但第四百零八条规定：“抵押人的行为足以使抵押财产价值减少的，抵押权人有权请求抵押人停止其行为；抵押财产价值减少的，抵押权人有权请求恢复抵押财产价

值，或者提供与其减少的价值相应的担保。抵押人不恢复抵押财产的价值，也不提供担保的，抵押权人有权请求债务人提前清偿债务。”法律并没有禁止在抵押的房屋上设立居住权，但设立居住权的宜通知抵押权人，对于按揭购买取得的房屋在贷款偿付之前设立无偿居住权应该是受到限制的。但是，如果居住权是有偿取得的，而且是按正常的价格获得居住权，那么能否也进行限制呢？谁来判断呢？合理的推测应该是由专业人士作出判断。

# 《民法典》助推乡村振兴

四川恒通房地产土地资产评估有限公司重庆分公司 徐长林

乡村振兴的重点是盘活自然资源，让资源转变为资产，关键点是给农村具有差异性的或严格与身份挂钩的产权制度松绑，让城市资本资源与乡村自然资源和劳动力结合，并平等得到保护，双方获得利益。

本篇梳理了《民法典》物权篇设立的一些与农村相关的与原《物权法》相比增设的或有所差异的规则，这些规则是从事估价行业的专业人士，特别是土地估价师有必要掌握和了解的，未来围绕农村自然资源的评估将是重要的评估领域。

## 一、物权篇增设了土地经营权

目前我国实行的是城乡二元化的土地制度，农村的三块地都与人的身份资格挂钩，一方面，农村土地社会保障功能尚未完全消失，作为社会稳定器的作用还需持续一段时间；另一方面，土地权利流转制度性障碍制约了农民的财产性收入的增加。工业化、城市化浪潮叠加，农民纷纷进城谋生，农村空心化越来越严重，城市资本和人力资源向农村流动的阻力极大，进一步加剧了乡村农民脱贫致富的难度。2016年10月30日，中共中央办公厅、国务

院办公厅印发的《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》中提出农村土地所有权、承包权、经营权分置，重点是放活经营权，核心要义是明晰赋予经营权应有的法律地位和权能。2018年修订的《农村土地承包法》把土地经营权正式法律化，本次《民法典》就是把该法的土地经营权相关规定作为物权吸收到《民法典》物权篇中。对比《物权法》，创设土地经营权规则主要目的是让农民土地承包经营权流转起来，原来只能流转土地承包经营权，偏重于承包人利益，受到的限制较多，现在更偏重于对土地经营权流转的保护。

将土地经营权划分为流转前和流转后，对于采取互换方式和转让给本集体经济组织的其他农户的，这种流转后的权利还叫土地承包经营权；但对于向本集体组织外成员出租、入股或者其他方式进行流转的，流转后形成的权利叫土地经营权，原土地承包经营权人的权利就只有土地承包权（虽然《民法典》中没有单独提及土地承包权）。土地承包经营权人只要签订经营权流转合同，可以以出租、入股或者

其他方式向他人流转土地经营权，流转合同生效，就发生流转的法律效果，可以登记，也可以不登记，流转以后得到的权利就叫做土地经营权，土地承包经营权人的经营权从承包经营权中分离。土地承包经营权分离为土地承包权和土地经营权以后，重点就是要放活土地经营权，松绑经营权。原来的土地承包经营权不允许抵押，现在的土地经营权就可以进行抵押，因为经营权可以出租，也可以转让，也就是说，经营权人可以处置他取得的经营权。而且对土地承包经营权流转限制减少，流转之前不需要经过登记，也不需要像《物权法》规定那样经过所属集体经济组织成员2/3以上同意，只要土地承包经营权和流转后的土地经营权人之间有明确的意思表示，双方在流转合同中明确允许土地经营权的出租、融资担保、转让等，就允许经营权人对经营权出租、抵押和转让。对于通过招标、拍卖、公开协商方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以依法采取出租入股抵押或者其他方式流转土地经营权。

承包方可以用承包地的土地经营权向金融机构融资担保，并向发包方备案。受让方通过流转取得的土地经营权，经承包方书面同意并向发包方备案，可以向金融机构融资担保。担保物权自融资担保合同生效时设立。当事人

可以向登记机构申请登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

## 二、物权篇增设集体经营性建设用地使用权

农村建设用地分为三大类：宅基地、公益性公共设施用地和经营性用地，其中具有交易性质、流通性质的就是经营性用地，其用途包括商业、旅游、工业仓储物流用地。但居住用地上修建居住的房屋不能用于销售，只能用于租赁。法理上依据《民法典》可以创设居住权，如果可以创设有偿方式的居住权的话，实际上也达到对外准转让销售的目的。农村的集体经营性建设用地制度创设也是最近几年改革试点的成果，其成熟的改革成果已经吸收入新修订的《土地管理法》，也吸收进《民法典》，近年的改革思路围绕着在符合规划和用途管制的条件下，集体土地享有和国有土地同等的权利。中央强调的建立城乡统一的建设用地市场，就是指农村集体经营性建设用地。所谓建立城乡统一的建设用地市场，就是在符合规划和用途管制的前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市，同权同价。

《物权法》没有“集体经营性建设用地使用权”这个法律概念，这是近年农村土地改革的成果吸收进《民法典》。《民法典》规定集体所有的土地作为建设用地的，

应当依照土地管理的法律规定办理。新《土地管理法》第六十三条规定，土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用；通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押；集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。

### 三、建设用地使用权期满后的处理

建设用地使用期限期满后问题，也是评估不动产价值时经常要遇到的问题。《物权法》第一百四十九条规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。《民法典》第三百五十九条规定：“住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。”《民法典》这样规定的本意是，是否续缴费用和如何续缴费用应该交给地方政府，由省级地方政府通过地方立法来解决这个问题。我国住宅用地的出让合同约定期限，有些地方是70年，有些地方是50年，比如重庆就是50年。笔者还曾见到过住宅土地使用权30年出让期的合同。在各种出让年限的差异下，到期以后，如果不缴费都自动续

期，那显然有失公平，所以各个地方的情况不一样，交给地方政府来灵活处理是较为妥当的。本人预测《民法典》这条规定，将会刺激地方政府加快出台关于土地使用权到期以后续期补缴土地价款的问题。

目前评估商业房以及办公房等非住宅用房，也因为缺乏明确具体的规定，在评估的时候通常把收益年限定到土地使用权截止年限，但遇到房屋年限明显长于土地使用权截止年限的，按这种评估技术思路显然不合理。有些商业房屋和住宅房屋结构上是混合体，处在不同楼层或者部位，住宅土地不收回，商业房也不太可能会收回。对于这种商业房的评估，评估处理仅仅把土地到期年限设定为整个房地产的收益年限明显不合理，而且这类房屋在实际的买卖过程当中，它的价格明显高于评估师按土地出让到期年限评估得出的价格，也与市场实际不符。现在有些评估业务中遇到土地年限已经是只剩下不到10年，甚至有些已经到年限了，应该如何评估？如果严格按照房地产估价规范收益仅计算土地使用权终止年限的做法，实践中很难行得通。个人建议采取先假定房屋和土地年限一致，再扣减补缴的地价款这种方式。困难点就是目前地方政府还没有针对这种补地价出台文件。个人建议采用估价时点该地域的楼面地价客观评估价值，合理推断政府补地价。因为不太可能对这种旧房子采取歧视性补缴土地价款的方式，未来公布的

补地价应该是只会低于这个价款而不会高于此。年限修正按未来房屋的剩余使用年限进行年期修正，不动产剩余收益年限宜以房屋经济使用剩余年限为准。这种技术处理较合理，也具有说服力，市场比较法应该把年限作为一个修正性因素。

#### 四、生态价值评估

随着经济社会的迅猛发展，人民生活水平和生活质量不断提高，政府发展经济的理念也在演进，老百姓由过去“盼温饱”变为现在的“盼环保”，由过去“求生存”变为现在的“求生态”。“民之所求，法之所应”，《民法典》总则、物权篇、合同篇、侵权责任篇四个部分都引入了生态环境保护，体现了绿色原则，是世界首创的中国方案，具有引领全球生态环境治理体系的重要意义。《民法典》总则第九条被称为“绿色原则”，该条规定：“民事主体从事民事活动，应当有利于节约资源、保护生态环境。”在物权篇中，提出不得违反国家规定弃置固体废物，排放大气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等有害物质；强调设立建设用地使用权应当符合节约资源、保护生态环境的要求。在合同篇中，规定当事人在履行合同过程中应当避免浪费资源、污染环境和破坏生态。

尤其值得关注的是，《民法典》侵权责任篇中，用“环境污染和生态破坏责任”专

门章节对污染环境和破坏生态的侵权责任作出规定，确立了“生态有价，损害担责”原则，“生态有价”被赋予了新的时代内涵，“绿水青山就是金山银山”已成为新时代生态文明思想的重要组成部分。《民法典》提出的对生态环境的保护、对生态环境价值的保护，是习近平总书记“绿水青山就是金山银山”理念从具体实践上升到法律层面的一种体现。

《民法典》侵权责任篇，第一千二百三十五条规定了生态损害赔偿的内容可以说是生态价值评估的技术路线指引，其生态价值损害赔偿内容为：

- (1) 生态环境受到损害至修复完成期间服务功能丧失导致的损失；
- (2) 生态环境功能永久性损害造成的损失；
- (3) 生态环境损害调查、鉴定评估等费用；
- (4) 清除污染、修复生态环境费用；
- (5) 防止损害的发生和扩大所支出的合理费用。

这一条款涉及生态损害赔偿内容，其中生态环境损害评估是《民法典》唯一规定的评估门类，未来生态价值评估、生态价值损害评估必将是估价的一个重要门类，不仅在生态损害赔偿，也会在生态价值变现实现路径上发挥重要作用。

# 《民法典》关于抵押质押方面的变化

四川恒通房地产土地资产评估有限公司重庆分公司 徐长林

本篇将聚焦《民法典》关于抵押质押方面与我国原来的《担保法》和《物权法》不相同的规定对评估可能带来的影响。因担保关系主要涉及债权与物权，1995年颁布《担保法》时，《合同法》和《物权法》都还没有颁布，此次编纂民法典时将《担保法》及部分《担保法》司法解释内容编入了《民法典》物权篇和合同篇，2021年1月1日《民法典》实施后《担保法》将废止。抵押估价业务是房地产估价师、土地估价师的一个重要的业务范围和类型，估价师们有必要了解《民法典》关于抵押担保方面的新变化、新规定。

## 一、赋予抵押权的追及效力

《担保法》第四十九条规定，抵押期间，抵押人转让已办理登记的抵押物的，应当通知抵押权人并告知受让人转让物已经抵押的情况；抵押人未通知抵押权人或者未告知受让人的，转让行为无效。按该条款理解，抵押人可以转让抵押物，但有告知义务，并没有需要抵押权人同意的规定，应该说所有权人的处置权能还是完整的。《物权法》出台后对担保法的该

部分进行了规定，第一百九十一条规定：

“抵押期间，抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的，应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。”《物权法》规定更为严苛，已经限制了所有权人的处置权。《民法典》又强化了对所有权人的处置权的完善和保护，第四百零六条修正了《物权法》规定，比原《担保法》限制更少，但同时设置了抵押权的追及效力。《民法典》规定：“抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。抵押财产转让的，抵押权不受影响。”抵押权的追及效力就是无论抵押物转到什么人手里，抵押权的效力伴随着抵押物一直存在，抵押权人仍然可以主张物的抵押权，利益丝毫不受影响。如果抵押权人能够证明抵押物的转让可能损害抵押权，还没到所担保债务的履行条件，可以选择提前清偿或提存，这样双方的利益都得到保护。这就意

味着未来带抵押权的房屋交易，房屋受让人可以在受让的不动产上有抵押权的情形下，通过与抵押人协商而扣除抵押权所担保的债权价值，给出一个抵押财产的合理受让价格；受让人如果不想受让有权利负担的不动产，也可以通过代为清偿债务而消灭抵押权，从而取得没有权利负担的不动产。这个制度还会有一个好处：允许抵押人处置抵押物。目前，该类处置全部由法院处置，难免有抵押物交换价值得不到充分体现甚至损害抵押人财产的情况。未来，估价师有可能评估设定有抵押权的抵押物的价值评估和提供咨询服务。

值得注意的是，以上规定不适用于动产抵押，比如汽车抵押，动产的抵押权没有追及效力。《民法典》第四百零四条规定，以动产抵押的，不得对抗正常经营活动中已经支付合理价款并取得抵押财产的买受人。

## 二、允许流押、流质

房地产估价的专业人士都知道《担保法》有一个特殊规则：订立抵押合同或质押合同的时候，不能约定行使抵押权和质权时抵押物或质物直接归于债权人，即使有这样的约定，该约定条款也是无效的。《担保法》第四十条规定：“订立抵押合同时，抵押权人和抵押人在合同中不

得约定在债务履行期届满抵押权人未受清偿时，抵押物的所有权转移为债权人所有。”第六十六条对质押也有相同规定，《物权法》承袭了此规定。有这样的规定也是为了公序良俗，趁人之危在我们国家传统社会当中是一种不道德的行为。中国传统的当铺就是这样的经营方式和模式，如果约定的时间不赎回典当物品，那么根据约定，典当的物品直接归当铺所有。国家之所以禁止流质流押，是为了体现民法的公平等价有偿原则，在很多情况下，特别是受传统社会的影响，当铺始终给人趁人之危的感觉。民法讲究意思自治，如果规定以物抵债或者债务清偿不损害其他任何人的利益，那么为什么要规定他们无效呢？如果这是一个显失公平的条款，那么也可以依据《民法典》进行校正，当事人的权利也会得到救济。简单的禁止与民法的意思自治原则相违背，本次编撰时对此进行修改调整符合民法的精神。如果是这类规定可直接抵偿的抵押合同，其抵押价值和通常的抵押合同房产的抵押价值是否相同呢？也是值得专业人士思考的。《民法典》第四百零一条规定：“抵押权人在债务履行期限届满前，与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有的，只能依法就抵押财产优先受偿。”这一规定与抵押追及效力相衔接，抵押权

人可以获得抵押财产的物权，但物权价值大于抵押债权时，应该将多余部分价款返还给抵押人，即有返还之债。同理，如果抵押物价值小于担保债权的，债权人仍旧有对未偿还债务的偿还义务。

未来，估价师可能会对流押和流质财产确定返还金额进行评估和提供咨询服务。

### 三、抵押权与质权的效力顺序

评估中经常涉及抵押权的优先效力问题，优先偿还顺序不同，评估时优先受偿款扣除不同。对于抵押权与质权并存的情况对受偿顺序往往有不同理解，《物权法》没有规定同一个物上设立了抵押权与质权的效力问题，《担保法》司法解释第七十九条第一款规定：“同一财产法定登记的抵押权与质权并存时，抵押权人优先于质权人受偿。同一财产抵押权与留置权并存时，留置权人优先于抵押权人受偿。”但现实情况比规定更复杂，此次《民法典》对抵押权与质权的效力顺序进行详细的规定，对原来《担保法》的规定做了更正。《民法典》第四百一十五条规定：“同一财产既设立抵押权又设立质权的，拍卖、变卖该财产所得的价款按照登记、交付的时间先后确定清偿顺序。”如果将该条款展开叙述的话，其具体的判定规则包括：

（1）一个动产既设立了抵押权又设立了质权的，抵押权没有登记的，质权的效力优先，因为抵押权没登记则未设立。

（2）如果一个物既是抵押权的标的物，也是质权的标的物，设立时间在前的优先受偿，而不是《担保法》规定的是抵押权优先。

如果同是抵押权和质权的标的物，质权设立的同时，抵押权进行登记，就是抵押登记和质物交付在同一时刻，个人认为类推适用《民法典》第四百一十四条第一款第三项，按照债权比例清偿。

### 四、设立了超级优先权

《民法典》第四百一十六条规定：“动产抵押担保的主债权是抵押物的价款，标的物交付后十日内办理抵押登记的，该抵押权人优先于抵押物买受人的其他担保物权人受偿，但是留置权人除外。”这就创设了新规则，对于保护货物的销售方极为有利，对于维护正常的生产经营秩序有非常重要的价值。比如汽车销售中经常有按揭销售的情况，如果汽车又被质押了，可能质押物交付时间早于办理汽车按揭抵押登记的时间，如果按时间先后，按揭银行就有很大风险。原来规定抵押权优先于质押权，现在以生效时间先后为准，如果不补充这一规定，显然不合

理，这也是与《民法典》抵押权与质押效力顺序做了新规定后的一个衔接制度。评估中如果遇到该类抵押物的评估，即使其登记时间在先，只要是卖方在货物交付后十日内办理抵押登记的，即使比其他人的抵押登记时间晚，也有比其他抵押权人优先受偿的权利。此条规定即是对抵押物偿还顺序按登记时间先后的规定的例外。比如购买的汽车十日内质押给他人，即使质押合同签订了，质物也交付了，也不得对抗购买汽车按揭款的抵押效力，也就是说，将来拍卖该汽车所得款项首先要用来偿还银行的按揭款。

## 五、租赁权对抗抵押权细化

《物权法》第一百九十条规定：“订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。”把财产出租时点界定为“订立抵押合同前”合同财产出租，但这个时点的界定在现实中存在较大争议，很不容易确定。另外，什么样的情况算是已经出租？签订了租赁合同、合同成立且有效算不算已出租？《民法典》第四百零五条修改为“抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。”把时点变更为抵押权设立

前，而抵押权的设立是需要到登记机关办理登记的，这个时点是可以确定的；把出租细化为已经出租并且转移占有，如果不转移占有，只是签订了合同，那么也没有对抗效力。估价师评估时确定租赁对抵押的影响要注意两个方面：一是时点是抵押权设立前，报告当中一定要提醒现场查看日至抵押登记办理之前这个时间段的风险；二是现场查勘要确认现场是否已经转移占有抵押物，如果仅仅提供了租赁合同，但没有转移占有，同样可以不考虑该租赁关系，同时要关注转移占有是否在抵押登记办理之前。

## 六、最高额抵押债权确定

最高额抵押中保护的是抵押权人确定的债权，只有确定的债权才属于抵押债权。当抵押物被查封、扣押后，如果抵押权人并不知道其已被查封、扣押的情况下，继续发放的贷款不属于担保债权，不得优先受偿。这在现实中有较大的难度，要求抵押权人发放后续贷款的时候，每一笔贷款都应该去查询是否有查封、扣押的情况。《民法典》对此作了局部的调整，把原来物权法规定的抵押财产被查封、扣押修改为“抵押权人知道或者应当知道抵押财产被查封、扣押”，这样就给抵押权人更多的抗辩权利，有利于保护其利益。

# 从土地估价服务角度看《民法典》

北京华天通房地产评估有限公司 张永超 张书奎 张治超

《民法典》的实施是对土地估价服务行业有影响的大事件。

《民法典》是中华人民共和国成立以来第一部以法典命名的法律，被称为“社会生活的百科全书”，在法律体系中居于基础性地位，也是市场经济的基本法。《民法典》共7编84章1260条，7编依次为总则、物权、合同、人格权、婚姻家庭、继承、侵权责任，以及附则。《民法典》实施之日，《婚姻法》《继承法》《民法通则》《收养法》《担保法》《合同法》《物权法》《侵权责任法》《民法总则》同时废止。

《民法典》的编纂是党的十八届四中全会确定的一项重大政治任务，是以习近平同志为核心的党中央作出的重大法治建设部署，也是我国社会主义法制建设的一项立法大事。《民法典》作为中华人民共和国成立以来第一部以法典命名的法律，对于完善中国特色社会主义法律体系，以法治方式推进国家治理体系和治理能力现代化，切实维护广大人民的根本利益，促进社会公平正义具有重要意义。

《民法典》的实施，是我国民事立

法与民事权利义务关系调整的一件大事。不仅关系到社会组织、国计民生、公司企业、大众生活，也关系到财产物权、房地产经营、农村土地与生产经营活动的权利设定与利益甄别，关系到权利价值及其评估评价。

从土地估价角度看《民法典》，可有如下认识。

## 一、《民法典》是我国社会主义法律体系的基本法，居于基础性地位，土地估价服务需要依据遵守，据此进行合法性分析判断

(1) 《民法典》被称为“社会生活的百科全书”，包含民事权利、物权、合同、人格权利、婚姻家庭、继承、侵权责任等内容，包括社会主义市场经济的基本内容，是市场经济的基本法。

(2) 土地估价服务中的民事权利的认知，有关民事权利责任与义务的分析认定，需要依据《民法典》有关规定；

(3) 土地估价服务中委托、受托关系的确立与估价服务合同的成立，需要依据并

应用《民法典》有关条款；

(4) 土地估价对象及其权力关系的考察、认识、认知界定，需要依据并遵守《民法典》有关内容；

(5) 对于土地用益物权的认识评价，以及对于农村集体土地的权利分析与价值认定，需要依据并援引《民法典》有关规定；

(6) 土地估价机构的法律责任与劳务权利的讨论与评价，可以依据《民法典》相关规定。

因此，从事自然资源专业顾问服务的土地估价服务机构，必须组织土地估价技术人员认真学习、正确认识、遵守执行好《民法典》。

## 二、土地是不动产物权的核心内容之一，《民法典》对物权法律关系的设定与界定，是正确认识土地权利的法律基础

(1) 土地的归属和利用产生的民事关系，亦即土地权利关系的确立、界定，需要根据《民法典》的规定确认。

(2) 土地权属的设立、变更、转移或消灭，以当事人之间订立的合同成立为准。

《民法典》第二百一十五条：当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权

的合同，除法律另有规定或者当事人另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

(3) 土地权利的转移与灭失条件需要注意《民法典》第二百二十九条“因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者征收决定等生效时发生效力。”及第二百三十一条“因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。”

在认识估价对象土地权利合法性时，政府机关的行政决定公文、人民法院或仲裁机构的法律文书确定的生效时间为土地权利发生转移或灭失时间。这种情况，在司法诉讼、拍卖、集体经济组织纠纷解决等场合中比较常见，估价实践中需要特别注意。

(4) 土地权属以不动产登记为准。“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记”。实际估价作业时，需要注意没有登记但不动产权利合同成立，应予确认权利的情况。

(5) 用益物权是土地权利价值评估的主要内容，自然资源管理部门与土地估价服务部门要关注、甄别、研究具体土地对象的

用益物权情况。用益物权的设立、变更、转让或灭失，大多以合同方式来体现。需要运用《民法典》，结合土地权利当事人情况考察分析。

(6) 根据《民法典》，土地估价与价值服务内容应该多样化、规范化、具体化。《民法典》调整土地的所有权、使用权、支配权、收益权、承包经营权、地役权、房屋居住权等不动产物权，说明土地的价值与价格具有不同权利内涵及相应价值意义。

### 三、自然资源管理部门、土地估价服务机构应该依据《民法典》，积极做好土地权利价值研究与土地权利价值体系建立、建设评价工作

(1) 自然资源资产价值评价与核算是自然资源管理部门的主要工作任务之一，也是自然资源土地估价服务机构的主要工作任务与技能修养方向。讨论与评价自然资源价值需要重视《民法典》的有关规定。

(2) 按照《民法典》的不动产权利调整与用益物权的调整、设定，现有的土地使用权价值理论与评价体系需要发展、完善，根据《民法典》的权利设定进行研究、扩充。国有土地所有权、使用权及其价值、

出租与经营收益权价值、地役权价值，应该有权利内涵区别与价值区分。集体土地所有权、使用权及其价值、承包经营权和收益权价值、地役权价值，应该有权利内涵区别与价值区分。土地的用途、开发或利用配套投入产生的不动产物权状态与使用条件的变化而相应的权益价值，需要政府部门、行业专家、估价服务机构进一步研究探讨，应形成规范、可依据的符合《民法典》要求的规范、标准或方法文件。

(3) 《民法典》中“居住权”“地役权”的设定调整是我国不动产权体系建设的的发展进步，也是产权立法的亮点。不动产估价管理、服务相关部门应关注、探讨“居住权”“地役权”的管理实施与价值评估问题。

(4) 当前自然资源资产核算评价方法单一，土地所有与利用不同权利状态的权利价值内涵区分不明显，需要政府主管部门重视与积极适法规范调整。

(5) 土地估价服务机构，应该积极研究，注意贯彻、应用《民法典》，在估价报告与技术分析中依据使用《民法典》。坚持估价服务的合法性与规范性，推动土地估价服务符合国情的有序发展与繁荣发展。

# 拍卖物业状况评价在法拍实践中的应用初探

河南省中地联合房地产资产评估有限公司 崔永强

**摘要** 法院通过网络拍卖房屋可以提高司法执行效率，降低交易成本。但同时，由于房屋不可移动、独特性、价值量大的特点和交易过程的复杂性，买受人在拍卖房屋时，因专业知识有限，对房屋缺乏全面系统的了解，有可能会支付更多的竞拍成本，对司法拍卖缺少信任，造成社会不和谐因素。估价师可以利用其专业知识，创新业务类型，接受委托对拍卖物业进行状况评价，对拍卖物业的全面状况进行调查、描述、分析和评定，给买受人提供相关专业意见，提示和防范风险。

## 一起天价个税法拍案

2017年11月，郑州市的杨女士从法院网络拍下一套住宅，花费了230万元，这个价格和市场价格相比，节省了几十万元。拍卖结束后，在相关部门办理过户手续时，被税务局告知，本次过户须缴纳46万元的个人所得税，原因是该房屋上一次交易系“直系亲属过户”，上次过户时，申报的房屋成交价是500元。根据郑州市的相关税收政策：直系亲属过户房产不必按照税务系统的核定价格交税，可以自行申报价格，该房屋若5年内再次交易，需缴纳房屋总价差价20%的个人所得税。

杨女士认为，法院未将直系亲属过户的瑕疵告知买受人，属法院对拍卖标的物疏于调查，在拍卖公告中将缴纳全

部税费义务强加给买受人，有违民法公平原则，显失公允，因此向当地法院提出异议，请求撤销该房屋的网络司法拍卖结果。

经法院审理认为，网络司法拍卖公告中的第七条已明示：“标的物过户登记手续由买受人自行办理，所涉及的一切税费、维修基金及其可能存在的物业费、水、电等欠费，经济适用房、房改房等类型的房屋在办理过户时产生税、费、差价等费用均由买受人承担”。在司法拍卖实践中，为保证被执行的标的物快速变现，对于拍卖房产过户时涉及的有关税费、水电费、物业费等费用，由买受人承担并不违反法律禁止性规定，竞买人决定参与竞买的，应视为对拍卖财产完全了解。

最终，杨女士提出的撤销该房屋司法拍

卖结果的理由因不符合法定撤销的情形，其异议请求审理法院不予支持。

## 参与各方究竟谁之错

### 1. 网拍法院

网拍法院认为，根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十四条第五项的规定，法院在拍卖公告中已明示，竞买人参与拍卖，应视为对拍卖财产全部了解，理应承担可能存在的各项风险。

杨女士报名参与本次拍卖活动，应视为其对拍卖房产全部了解，并接受一切已知和未知的瑕疵，以法院未将直系亲属过户的瑕疵告知买受人为理由，撤销该房产的网络司法拍卖结果为理由不应得到支持。

### 2. 买受人

杨女士认为，在法院拍卖时，拍卖公告没有显示房屋存在直系亲属过户这一状况，自己并非房地产方面的专业人士，没有专业能力和途径辨别拍卖标的物是否存在“直系亲属过户”的瑕疵，自己也没有权利向不动产登记部门查询房屋以往的产权交易信息，导致误判，错不在自己。另外根据规定，个人所得税纳税义务人为所得人，46万元个人所得税理应由原房主承担。

## 关于此案案件的思考

根据郑州拍卖市场行情，法院拍卖住宅

房屋一般会低于市场价格20%~30%，在限购政策的影响下，法院拍卖的住宅因不受限购政策的影响，吸引了众多没有购房资格的人群关注。由于住宅房屋取得方式复杂，政府有很多关于交易限制的规定，房产在拍卖前，无法准确计算税费种类和数额。因此，法院在拍卖公告中大多会显示“标的物过户登记手续由买受人自行办理，所涉及的一切税费由买受人承担”的字样，因不了解拍卖物业存在的瑕疵，无法预测拍卖过程中所缴税费的种类和数额，致使拍卖过程中存在一定的隐患。

本起案件的标的物是一套住宅，若是一座商场、一幢写字楼，或是一家工厂，有很多问题值得我们思考和关注：买受人是否应该对拍卖物业有充分的了解？拍卖物业的现状如何？能否顺利执行？买受人如何才能获悉拍卖物业的瑕疵？拍卖物业过户登记手续如何办理？

当然，关于司法拍卖规则我们无权指责，但是，如果这起案件中，有估价师参与的话，凭着估价师的专业素养，履行调查职责，勤勉谨慎执业，那么就不会出现上述的案例了。

## 律师尽职调查的借鉴意义

在一些案件中，经常会有律师尽职调查这项法律服务。律师尽职调查的首要目的在于为委托方提供评价目标公司有关

项目的法律资格以及相关项目的各种事项是否符合法律规定；最终目的在于防范风险，避免无谓的失误和损失。律师做完尽职调查后，要给当事人一个真实的、全面的、可靠的结论。律师会将可能存在的法律风险充分向当事人予以披露，所进行尽职调查的目的不是极力促成交易，是提示与防范风险。

估价师因了解国家金融政策和税收政策，熟悉房地产市场和房屋交易规则，是房地产高端服务业中的专业人士，所以在涉及房地产的法院拍卖案件中，可以借鉴律师尽职调查的思路，创新司法拍卖领域的业务类型，以“为人谋利”的思维，充分发挥估价师的专业价值作用，解决司法拍卖过程中买受人对拍卖物业不了解的“痛点”，接受买受人的委托出具咨询报告，进行拍卖物业状况评价，对拍卖物业状况进行全面的调查、描述、分析和评定，对拍卖物业存在的瑕疵给予充分的披露，为买受人提供相关专业意见，提示和防范风险。

### 拍卖物业状况评价的内容

全面系统地了解房地产，需要从实物、权益、区位、使用状况等方面，因此，拍卖物业状况评价当以照片或者文字方式，全方位记录拍卖物业的实物状况、权益状况、区位状况和最高最佳利用方式，对于可能影响

交易或使用的严重缺陷和瑕疵，应当在咨询报告中特别说明。

#### 1. 实物状况评价

拍卖物业实物状况评价，应通过查阅拍卖物业的有关资料，询问拍卖物业的租户、周围邻居、物业公司等，实地观察、检查拍卖物业的新旧程度、结构、平面布置、空间布局、设备设施、装饰装修、公共配套完备程度因素，对可能影响使用的实物状况因素进行披露。

#### 2. 权益状况评价

拍卖物业权益状况评价，应通过查阅拍卖物业的相关权属证书或者不动产登记簿和租赁合同，引用法律意见书中有关拍卖物业权益的法律意见等方法进行。

拍卖物业权益状况评价特别要关注产权的合法性、瑕疵和交易受限情况，要对土地所有权状况、土地使用权状况、房屋所有权状况、抵押权及地役权等他项权利设立情况进行调查。着重调查土地使用权、房屋所有权是否不明确或者归属有争议，土地取得、房屋开发建设等手续是否齐全，房屋租赁情况及租约合同，是否已依法公告列入征收范围，使用是否受限制等。

#### 3. 区位状况评价

拍卖物业区位状况评价，应当对拍卖物业的位置、交通、外部配套设施、周围环境以及未来规划等进行调查、分析和评价。拍卖物业为学区房的，应关注未来学区的划

分；周边未来有规划的，应关注未来规划是不利因素还是有利因素。

#### 4. 最高最佳利用方式

拍卖物业有可能处在查封状态闲置多年，或因用途限制不合理使用，往往不是最高最佳利用状态，拍卖成交后如何最大限度的利用拍卖物业，使其价值最大化，达到保值增值的目的，也是估价师专业价值的体现。

拍卖物业的最高最佳利用方式包括最佳的用途、规模和档次，估价师应在调查及分析其利用现状的基础上，对其最高最佳利用作出下列判断：维持现状、继续利用最为合理的，应选择维持现状为最高最佳利用；更新改造再予以利用最为合理的，应选择更新改造为最高最佳利用；改变用途再予以利用最为合理的，应选择改变用途为最高最佳利用；改变规模再予以利用最为合理的，应选择改变规模为最高最佳利用；重新开发再予以利用最为合理的，应选择重新开发为最高最佳利用；上述的某种组合或其他特殊利用最为合理的，应选择上述的某种组合或其他特殊利用为最高最佳利用。

### 拍卖物业状况评价是估价专业化的体现

房地产估价及土地估价是房地产领域的高端专业服务，企业在经营过程中，任何

时候都不应离开“专业”这个根基，只有比客户更专业，用心为客户解决问题，才会有真正的估价需求。因此，估价机构要始终把“专业化”作为立足之本。

房地产估价及土地估价不仅仅是对房地产的价值或价格进行分析、测算和判断，在新形势下，还要为客户提供相关专业意见，帮助客户进行房地产方面的专业判断，解决客户遇到的问题。对拍卖物业状况评价是估价机构专业化的体现，足不出户，便对可能影响交易或使用的严重缺陷和瑕疵了然于心，使客户对拍卖物业有全面的认知，内行指导外行，提高交易效率，降低交易风险。

### 估价专业化在法拍业务中的社会意义

#### 1. 满足客户需求

通常意义上，服务是为了满足客户的需求。估价服务中，把客户的需求作为首先要确立的方向和目标，是高质量估价服务的核心。不断了解客户需求，提供个性化的服务，为客户创造价值，才能使估价机构具有持续的生命力。估价服务能力的提高，不仅体现在估价业务数量上，更主要表现在服务质量的提高、客户满意度的提高。

#### 2. 增加业务收入

近年来，传统的估价业务萎缩严重，

业务收入越来越少，对于司法拍卖领域衍生出来的拍卖物业状况评价业务，是咨询业务的拓展，可以给估价机构带来一定的业务收入。

### 3. 提高品牌效应

目前我国估价机构的业务比较单一，估价机构业务同质化严重，执业质量偏低，估价收费竞争白热化，机构内部管理传统，很少有客户是根据估价机构的品牌来委托估价的，因此，整个行业的品牌意识淡薄。当发生产品竞争、价格竞争、质量竞争、营销竞争、市场资源竞争时，转为品牌经营和品牌竞争就势在必行。

客户迟早是要看品牌的，如目前的房地产资产证券化估价，客户就比较看重品牌，这种估价业务是高端化、品牌化的典型具体表现。因此，估价机构从现在起就要有品牌意识，重视品牌培育，建立良好口碑。

### 4. 化解社会矛盾

实践证明，完善的市场经济，需要完备的中介服务体系，市场经济越发达，中介服务体系就越完善，目前，我国的中介服务行业已成为政府管理社会事务的重要手段之一。估价机构作为经济鉴证类中介服务机构，通过运用专业的知识和智力劳动提供特定的社会服务，发挥其沟通、公证、鉴证的作用。

上述案例中，如果估价机构能发挥其

有效作用，用专业知识服务于估价利害关系人，“说服他人”或“为人谋利”，就会降低矛盾发生的概率。

## 结语

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》中，将委托评估放在当事人议价、定向询价、网络询价后，作为人民法院第四种方式确定财产处置参考价，对司法鉴定估价业务产生了挑战，对整个估价行业的业务数量、委托方式、评估程序、异议处理、收费模式等方面产生了影响。

在法院网络拍卖中，估价机构可以利用专业优势，在拍卖前接受买受人委托进行拍卖物业状况评价，可以促进房地产交易公平、维护司法公正、保障社会稳定，体现估价的核心价值。

现阶段我国经济发展正从原来的高速增长向高质量发展的转变，专业化又是高质量估价的重要体现。唯有适应社会的转变，以高质量的估价服务为前提，体现估价行业的专业化水平，才能实现估价行业的转变，才能在社会变革中不被社会淘汰。

## “抗击疫情，尽我所能”

大连天石公司勇于担当、奉献的青年志愿者 张雪峰

2020年12月16日，新冠病毒疫情突袭大连金普新区。突如其来的疫情让大连金普新区的人民被隔离，也让全市人民担忧。一场关系到每个人的生命健康的阻击战打响，全市人民万众一心，对新冠病毒死守严防。在这场没有硝烟的战争中，一个个逆行的背影，涌动着大爱无疆。大连天石不动产顾问有限公司张雪峰在居家隔离期间主动请缨，加入志愿者的队伍。

作为志愿者的张雪峰每天都有很多工作，比如负责给社区内住户订菜及送

菜，负责社区内的消毒工作，协助医护人员入户核酸检测等，很多地方有他忙碌的



( 下转第45页 )

## 唐山兰德公司再获 河北五星级资信评估机构称号

唐山兰德资产评估有限公司 吴利明

2020年12月底，河北省自然资源评价评估行业协会公布了全省自然资源评价评估机构资信等级评定工作的评定结果，唐山兰德资产评估有限公司又一次荣获“五星级机构”称号，这已是连续第八次。

唐山兰德资产评估有限公司成立于2000年8月21日，除土地评估资质外，还有乙级土地规划、土地登记代理等资质，为中国土地估价师与土地登记代理人协会常务理事单位、河北省土地估价师协会副会长单位。注册资本100万元人民币，在职员工26人，其中注册土地估价师13人。公司的技术人员覆盖多个专业，如土地管理类专业、经济类专业、计算机专业、海洋工程类专业、规划专业、地质专业、土建类专业等。公司具有独立的办公场所，办公面积近300平方米。

唐山兰德自成立以来，严把报告质量关，评估报告质量逐步得到提高，得到了行业协会、社会各界的普遍认可。承担了大量涉及唐山的重大企业改制项目，主要有中国人寿保险、中石化、中国网通、中国建行、中行、中国邮政等单位的20余项改制上市项目（唐山地区），还有开滦集团、唐钢集团、唐山陶瓷集团等债转股项目。2020年公

司土地评估面积近3100万平方米，评估土地资产超过180亿元。

近年公司积极开展各类课题项目，如唐山市及各县区的农用地定级评估项目、基准地价更新项目、征地区片价更新项目、开发区土地集约利用评价项目、耕地质量等别年度更新及监测项目，地价监测项目、海域基准价格评估项目，2020年承担了唐山市6个县（区）的标定地价、农用地和集体建设用地基准地价项目及唐山市5个县（区）的全民所有建设用地资源资产清查价值体系建设工作。

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

成立20年以来，唐山兰德一直恪守独立、公正、客观、实事求是的原则，定期组织员工的专业技术学习，提升报告质量，认真完成备案工作，不断与时俱进，开拓新的市场。在今后的服务过程中，唐山兰德不仅履行经济责任，同时履行社会责任，为评估行业的发展贡献自己的力量。

## 河北鑫诚房地产估价有限公司 获省协会五星级机构

2020年12月28日，河北省自然资源评价评估行业协会公布了《2020年度全省自然资源评价评估机构资信等级评定结果》（冀自然资协〔2020〕14号），河北鑫诚房地产估价有限公司被评定为五星级机构之一。本次资信等级评定全省共有165家申报参加，147家有效参评机构，其中五星级机构45家、四星级机构59家、三星级机构30家、二星级机构13家。该结果通报同时抄送给河北

省自然资源厅、各市自然资源局、省高级人民法院、市中级人民法院及各金融机构等。鑫诚公司评定为五星级机构，不仅提升了公司的整体形象，也增强了公司从业的自信。今后鑫诚公司将继续努力，争创佳绩，在评估行业树立良好形象。

（河北鑫诚房地产估价有限公司 通讯员 国青菊）

（上接第43页）



身影。同时，他面临着比他人高出很多感染病毒的风险。而张雪峰说：“我觉得正在做的事情很有意义，我只是去提供力所能及的帮助，无论困难有多大，都没有动摇过的念头，也被所有志愿者的奉献担当精神感动。”

平安是福，只不过是有人在替我们负重前行。正是因为有这样的志愿者不畏困难、风险和寒冷，奋战在疫情防控一线，为社区群众保驾护航，危难时刻，挺身而出，无私无畏，逆“疫”前行。向所有在抗疫一线工作者、志愿者致敬！你若安好，我自无恙！

# 创造自己的奇迹：8年跑全马56场

泉州市恒瑞房地产评估有限公司 土地估价师 黄东波

坚持跑步有什么意义?按照村上春树的话来说,便是“至少想在有生之年过得完美”。



大学毕业后,很长一段时间没有锻炼,身体素质变差了。为了锻炼身体,2013年春节后,我开始跑步运动,每次跑量大约5公里。经过一段时间的锻炼,收获了健康,结交了很多热爱运动和对生活充满阳光的朋友。一次偶然机会,我在公园遇见几位跑马达人,于是2013年6月开始

了我的马拉松之旅。这一年,我完成了三个全程马拉松和一个半程马拉松。第一个全马在6月炎热的平潭,第三个全马为宁德三沙山地马拉松,半马在寒冬4℃的福州连江。高温、山地、低温……这些都是跑马的“拦路虎”,但我不仅没有对马拉松感到畏惧,反而形成了一种爱好,并且把它一步一步坚持下来。



凭着自己对跑步的一腔热情与发自内心的爱好,我把跑马拉松作为丰富业余生活的一种方式。跑马八年来,全国20多个城市留下了我的足迹,福建省内有厦门、福州、平潭、泰宁、宁德、武夷山、邵武、将乐、泰宁、仙游、晋江,省外有北京、上海、杭州、广州、武汉、无锡、宁波、合肥、重庆、贵州、深圳、南昌、东莞、金门、香



港。跑过全马56场，最好成绩是2017年上海马拉松254完赛；半马跑了十多场，最好成绩是122；跑过五场越野赛，2018年武夷山60公里越野第七名；2017年参加了海峡12小时超级马拉松，不眠不休地绕圈，只为心中的那份坚持，跑了127.23公里，获得国家级运动员称号。八年里我体验了一个又一个赛事，不与他比，只为挑战自己，感觉自己更年轻、更有活力了。

受疫情的影响，多数马拉松赛事被禁，跑马成为一种奢望。2020年下半年马拉松赛



事才逐渐开始恢复，2020年只参加了厦门和福州这两场全马。2020年12月结束的福州马拉松2小时57分完赛，久违的跑马热情再次袭来，不禁感叹：且跑且珍惜。

跑马拉松是一项充满魅力的运动，一路上的坚持与拼搏、完赛后的畅快和自豪，更是让我爱上了这项运动。一旦选择，竭尽全力，快与慢并不重要，体验过程就是最好的收获。马拉松带来的自我挑战和完赛后的喜悦，让我感到疼痛是短暂的，自豪是永恒的。跑过风景跑过你，遇上更美好的自己。



## 越跑越爱

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 蔡珊珊

还是学生的时候，我跑个800米都觉得难受，每次上体育课都很讨厌跑步，没想到现在居然能跑到42公里，还跑上瘾了，真不可思议。从2015年起，我开启了跑马模式，至今已经跑过近20场马拉松。对于跑圈里的大神们来说，这个数字可能不到一个零头，但是对于我来说，每一场比赛都是很好的回忆。我特别喜欢一步一城市去丈量大地，去过厦门、三亚、西安、贵阳、桂林、清远、肇庆、东莞等地，希望有机会可以跑遍全中国，跑向国外。

### 给自己一个“厦马威”

当初报名厦门马拉松的时候，我只是抱着试试的心态，听说厦门的赛道很美，中签率也不高。一个从来没有跑过42.195公里的人那时候挺慌的。跑量不足，只跑过半马，作为“菜鸟”的我最后还是坐上去往厦门的列车，毕竟中签率那么低都让我抽中，说明跟厦门还是挺有缘分嘛。这次真的给我上了一堂教育课，因为没有做足功课，事前没有好好研究赛道封闭路线，订的酒店离起点有一段距离，而且碰巧还是封闭路线，结果很悲催：比赛那天凌晨4点就要起床出发。我真的要哭了，天

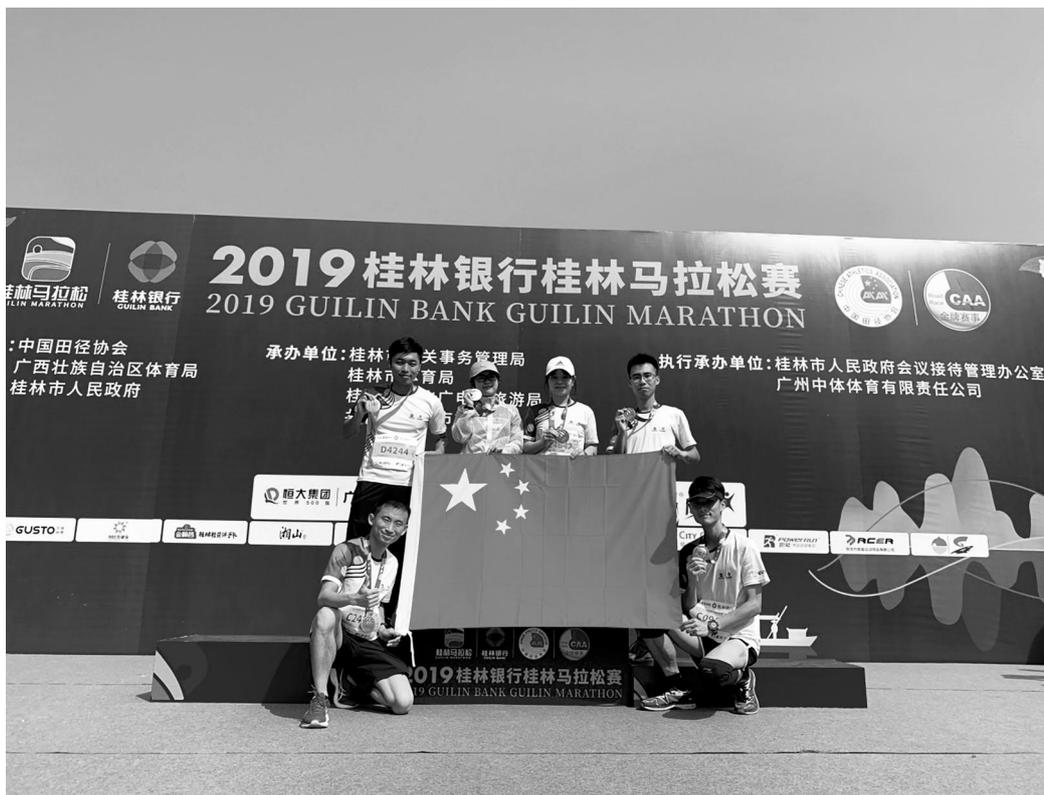
黑漆漆的。还好订了酒店的专车送过去。赛前那晚没怎么睡，有点兴奋又带点紧张。2018年那会一直都在下雨，老天爷很不留情面地给我泼大水，给了我不少的挑战。那天气温只有几度，我穿件短袖就开跑了，还好另穿了一次性雨衣，但也不太管用，一直打哆嗦。但是，起跑前，听着那激动人心的国歌，我很快就沉浸在跑步的世界里。大家都摩拳擦掌，蓄势待发，一枪发起，在冷雨中开跑。F区的我，几乎看不到大神们的尾巴。前5公里觉得自己状态还是不错的，比平时跑得快，配速很稳定，心想其实跑个全马应该问题不大。到了10公里，雨突然大起来，还刮风。天啊，戴着眼镜的我都看不清前面的路，不得不停下来擦干眼镜，一路上不断地重复这动作，配速慢慢就掉了。在上演武大桥的那段路程，我觉得特别难受，大概是跑了21公里，桥上风很大，又被雨水打湿了全身，悲催的是我的发绳中途断了，头发被吹得十分凌乱，一点都不好受。我心想在家睡觉不香吗，为什么要折腾自己啊。十万个为什么在脑海里不停回想。当听到沿途的啦啦队员们在不停地呐喊助力，路人也撑着伞为我们加油，还有赛道上陌生

的参赛者看着我走走停停，很热情地跑过来跟我加油，内心崩溃的我心情稍稍有点缓解，打气继续跑下去。跑到普陀寺那段，我印象深刻的是志愿者端上一碗热汤，真的是雪中送炭啊。我喝完顿时觉得整个身体充满能量。看着一个个公里牌，我知道我快跑到终点了，最终用五个半小时完成了我的个人首马。只要肯坚持，万事皆可能。

## 跑到山水中

因为跑步而认识，收获了友谊。一开始只有一两个人，慢慢地感染身边的人参与到跑马中，我们一起游玩，一起跑步。一个人跑可能枯燥，但当一群人跑步的时候就变得更加有趣。当知道有桂林马拉松可以报名的时候，大家都不约而同地说跑一个。我们还成功拉了个小白“掉坑”。桂林马那天的天气不错，温度适宜，我们浩浩荡荡地准点出发，起跑前一起做做拉伸之类，保证在跑马的过程中不会抽筋，还互相加加油打打气。我打算在桂林马破一下个人最佳（PB）的，跑进2小时内。7点半准时开跑，一开始由于人比较多，跑起来会比平时慢一

点点，大概到1公里处，人群就开始散开了，我按照原来设定的配速跑，保证每公里在5分半左右。前面5公里我跑得稳稳的，到达了第一个补给点喝了水，补充一下水分，心想这次应该能破2，心里喜滋滋的。还跟隔离的小伙伴说，这次应该能有提升了。前面10公里大概用了52分钟，平均训练我就是5分20秒一公里。我看着手表记录，显示每公里都保持得很好。大转折来了，大概12公里时候，觉得肚子不舒服，被迫要停下来上厕所。唉，怎么就突然这时候闹肚子呢？这下我的最佳纪录要泡汤了呀，真的是一百八十度大反转。排队上完厕所，看看手表，发现已经是不可能跑进2小时了。既然跑不进2小时，我就慢慢跑，感受一下桂林人民的热情和桂林



风光吧。沿途跑了好几个景点，发现真的是桂林山水甲天下。一路上还都有树荫遮挡，所以一点都不觉得晒。最后2小时17分完成了半马，跟小伙伴们会合拍照，庆祝这个完赛时刻。

## 回到主场广马

每次在广州跑马拉松都觉得很熟悉，毕竟在自家门口比赛，跑了4次也不会觉得腻。今年我很幸运继续抽中。其实报之前还很犹豫，因为疫情原因，上半年几乎是没有怎么运动，面临着运动量不足的状况。得知广马还能继续正常举办，我就抓紧时间训练起来，因为只有不到2个月的时间就要开跑了。我给自己定了计划，每周3次的跑步不能少，起码要把自己的身体恢复到原来的状态，把身体机能激活起来，才能好好参赛。我每周都报名去参加训练营，周一到周五会跑5~8公里，周末就会拉一下长距离，以最佳状态来迎接广马。12月13日那天天公作美，就是湿度有一点点大，没有下雨已经是最大的安慰了。按老规矩，6点多，天河体育中心已经聚集了很多跑者，大家对于这次广马都很期待，算是疫情期间举办人数最多的一场马拉松赛事了。我特别喜欢跑广马，因为这是我土生土长的地方，跑过最熟悉的街道，听到亲切的粤语呐喊声，还有路人额外的粤式美食补给，都让我念念不忘。跑进中山大道隧道，所有跑者都在隧道里

面呐喊狂欢，我也喊了起来，整个隧道都是嘻嘻哈哈的笑声，这大概就是跑者的快乐。我特别兴奋，也早已忘记还有一半的路程在后面等着。30公里时，我的脚开始有一点点反应，处于绷紧的状态。我的脚于每次跑全马都是硬伤。高强度的跑步还是离不开平时的训练。我只能走走停停，跑完剩下的十几公里。越到后面就越磨人，因为对赛道太熟悉了，不像到外地跑马那样不知道前面会遇到什么路况，所以就很淡定地跑下去。前半程用的时间比较短，后面就可以摊平，最后跑下来是4小时38分安全完赛，冲到终点的时候感觉如释重负。



# 一路走来

天津市中地地产评估咨询有限公司 杜金表

在土地估价行业中求索了十余年，我一直认为我是最平凡的那一个土地估价师，兢兢业业地做着养家糊口的工作，偶尔灵感闪现的时候码码文字分享一下工作中遇到的问题，发表一下拙见，在行业中实在是没有更多的建树。仔细回想了这些年的工作经历，确有一些心得，在此，按下心头惶恐，与大家分享些不成熟的经验，与大家共勉。

之所以选择土地估价这个行业，源于上大学时老师的一句戏言。我学的专业是资源环境与城乡规划管理，在专业课程中，土地估价知识占的比例较小，在就业选择上也是较偏的一个行业，记得老师在课下跟聊天时，推荐我们走进估价行业时说：“做了土地估价师，年薪十万不是梦！”我当时觉得，这个行业好有发展前景！也是巧合，正赶上一位学长所在的估价公司在招聘毕业生，就走上了这条让我为之奋斗至今的估价之路。

刚入职时，因为基础知识薄弱，闹了不少笑话。至今仍记得，当时带我学习的王姐交给我大概四五个土地估价报

告，让我按照报告模板修改，我看还挺简单的，用的是基准地价和市场比较法。我先写完了一个报告，在写第二个报告时，我把市场比较法里的案例换成了我写的第一个报告的估价对象，去进行比较修正，等我写完了所有的报告，等待审核时，也不知道想起了什么，就问了一句“王姐，我的案例能用我之前做出价格来的那宗地吗？”王姐当时就乐了，说：“你看看《规程》！”我翻开《城镇土地估价规程》，明晃晃地看到“市场比较法基本原理：市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。”我当时的心情只能用无地自容来形容，真是汗颜！自此我意识到，在学校里学的那点知识远远不能满足工作需要。我开始从头深入学习规程，大量翻阅土地估价相关资料，遇到不懂的地方多方搜集资料并虚心请教前辈，积累自己的专业

知识。为了使自己能更快进步，我试着对估价中出现的问题进行研究，并分析出结论，形成文字进行投稿。第一篇稿子的录用极大地鼓舞了我，也让我找到了一条快速提升自己的途径。此期间，我在《中国土地估价师通讯》（中估协会刊《中国不动产登记与估价》的曾用名）等刊物中发表《个人转让国有土地使用权需重新评估地价》《农用地估价相关问题分析》《对参加全国土地估价师资格考试考生的一些建议》等文章。通过写文章，我不断进步，不断提高。

刚开始工作的两年，是我的业务水平提高最快的两年。随着知识的不断积累，对一般的评估项目我已经游刃有余。随之新问题也出现了，在商业用地、住宅用地、工业用地之外，估价对象的土地用途呈现了多类化的发展，评估的空间范围也不局限于地表，出现了地下空间的评估。以往的理论知识面临着较大的挑战，在现有资料的基础上如何突破和创新成为工作中又一大难题。在此期间，公司领导给予我大力支持，给我创造了多次外出学习和与同行交流的机会。通过学习和交流，我拓宽了知识面，了解了同行的不少经验，也学到了最前沿的理论知识和实践成果，并将这些学习成果运用到工作中。

十余年的工作经历，我感触最深的是

要勇于接受新事物，与时俱进提高业务水平。土地估价是一个正在发展中的行业，在这个发展过程中，我们不断探索和前进，也在不断改进和提升。与时俱进，对于土地估价师来说不能只是一个口号，应该把这个理念贯穿到工作中。2012年，《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》要求各机构将土地估价报告进行电子备案，这一项举措加强了土地估价行业的监管，更加规范了土地估价中介机构和从业人员的行为，在我们的工作内容中也增加了一项备案工作，从生疏的探索到成熟的应用，我们一直在进步和完善。2013年，《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》（国土资厅发〔2013〕20号）公布实施，明确规定了出让国有建设用地使用权地价评估的技术要求，也首次提出了在估价方法上进行“3选1”和“2选1”的规定。在实践中历时五年，文件中的各项规定得以完善，至2018年开始执行《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）。通过这个文件的实施我们能看出，土地估价是在不断发展和前进的，作为土地估价行业的从业人员，必须与时俱进，始终站在行业发展潮流的前头，不断开拓进取，在大胆探索中继承发展。

工作中，经验的不断积累更得益于接触

不同区域和多种类型的评估。自开始工作，我接触的评估范围涉及天津市的各个区域，包括四郊五县、环城四区、市内六区及滨海新区；评估类型包括国有建设用地使用权出让评估、收购评估、抵押评估、租金评估、企业改制土地资产评估、农用地评估等类型。评估范围广泛有利于掌握不同区域的地价水平，并对天津市整体的土地价格分布有清晰的认识；不同类型的土地评估有利于开拓视野，学习更多的估价知识。在我接触的多种类型的评估中，比较常见的是国有建设用地使用权出让地价评估，另外有一些全国性的土地评估项目，其中较大的全国性土地评估项目包括中国冶金科工集团公司重组改制项目、中国邮政集团公司邮储银行重组改制、中国能源建设集团有限公司重组改制、中国铁路总公司土地资产处置、京沪高速铁路股份有限公司首次公开发行股票并上市土地评估和土地资产处置等。通过这些项目，我拓展了视野，学习到更多的评估知识，夯实了土地估价的理论基础。

日常工作之外，多参与一些行业项目更有利于自身的提高和深入了解估价行业的动态。自2010年开始，我承担了天津市部分监测点的地价动态监测工作，有幸成为天津市地价动态监测工作的特约估价师。通过做这项工作，不但提高了自身的业务水平，还能及时掌握地价的变化，

对市场变化有一定的预测，更有利于日常工作的开展。除此之外，2012年至2014年，我被聘为中估协天津市地价快速调查专家；2016年11月，被聘为中估协青年专家；2019年7月，被聘为天津市土地估价协会报告评审专家，多次参与土地估价行业的相关工作。作为一名土地估价师，只有更热爱我们的工作，才能发光发热，为行业的发展作出一丝的贡献。

近年来，中估协相继发布了《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》等土地估价的技术指导文件，中估协和地方协会也不遗余力地积极组织大家学习，加强继续教育，土地估价师更应该不断学习，提升业务水准。随着土地估价行业的发展，工作中遇到的问题越来越复杂，类型也越来越广泛，及时关注行业动态、不断学习新知识，更有利于工作的开展和业务水平的提高，在学习和实践中不断探索和发展。

从事土地估价工作十余年，现在回头看看，我在平凡的工作岗位上默默谱写人生，不求像夏花一样繁华绚丽，但求一步一个脚印地走过，不留遗憾。今后余生，估价的路还很长，我期望与各位估价同仁结伴而行，共同谱写新的篇章。

# 勤学如春起之苗

## ——参加土地登记代理人考试的体会

北京京城捷信房地产评估有限公司 陈晓秋

谈到学习，也许有人会万分感慨，感慨看破红尘也不过如此的无奈；也许有人会激情澎湃，几乎无时无刻做到“手不离书，脑不离题”。自2016年4月来到北京京城捷信房地产评估有限公司工作之后，我发现只有不断提升自己专业知识才能更好地适应业务不断拓展的现实需求。经过这几年的不懈努力，本人于2017年成为一名注册房地产估价师，2019年成为一名注册资产评估师，2019年通过中级经济师考试，同年考取了中国农业大学公共管理专业硕士研究生；2020年通过土地登记代理人资格考试，即将拥有土地登记代理人资格。通过这几年的不断学习，个人专业知识与业务能力也得到很大的提升。现以土地登记代理人资格考试为重点，分享一下本人的心得体会，供大家参考。

### 一、学习氛围

良好的学习氛围可以带来积极的学习态度，使人在不知不觉中受到熏陶、暗示

和感染。北京京城捷信房地产评估有限公司领导一直认为员工的成长与公司的成长密不可分，鼓励公司员工积极提高自己，并且制定了各种激励政策，鼓励员工进行知识交流，所以公司一直充满浓厚的学习氛围。在这种积极的学习氛围中，会让人学而不自知，自然而然地去学习，去进步。受公司学习氛围的影响，本人一直保持积极的学习热情，这也是我能够取得一定学习成绩的前提条件。

### 二、学习计划

古人说：“凡事预则立，不预则废。”科学利用学习时间，合理制定学习计划，可以让学习循序渐进、有条不紊。

首先，掌握考试大纲，考试大纲明确指出了相关学习教材和每一科所要考的知识点，是我们学习的前提，因此在指定计划之前，要熟知考试大纲。

其次，制定学习任务表。根据考试大纲，我们要准备相应的复习教材，购买教材后，先看目录，根据目录和备考时间，确定

每天的学习时间和学习任务。

最后，根据实际情况修改学习计划。这里所说的修改计划，指的是小的改动，学习计划并不是一成不变的，我们要根据每天的学习时间和学习情况，对第二天的学习任务作相应的修改，保证学习的连续性。

### 三、学习方法

好的学习方法，可以提高学习效率，做到事半功倍。

首先，读书。俗语说，书读百遍，其义自现。无论哪种考试，只要把教材读透了，考试也就迎刃而解。如何把书读透？我一直认为，学习是把书从薄读到厚再读到薄的过程，这个过程，至少要读三遍书。第一遍，学习教材，系统掌握教材的内容，做到心中有数。第二遍，边做题边读书，将做题过程中的错误点在书中找到，并且理解记忆，同时查漏补缺，填补书上没有的知识点，这便是把书读厚的过程。第三遍，对照目录读书。在前两遍读书的基础上，书上百分之九十的知识点我们已经熟记，现在就要对照目录，回想书上的知识点，确保能够根据目录准确知道每章每节的知识点，把书从厚读到薄。

其次，学以致用，与工作连接。我之所以参加土地登记代理人考试，是因为日

常接触的登记代理业务越来越多，深感个人这方面的知识匮乏，因此，我参加土地登记代理人资格考试的最终目的，是想在日常工作中更好地运用相关专业知识，解决工作中遇到的实际问题。因此，本着解决实际工作中遇见的问题去学习，对相关知识的理解也更加深刻，通过考试也就更加容易了。

最后，找到适合自己的学习方法。学习上切忌盲目跟风，学习方法一定要适合自己。每个人的理解能力、学习习惯等都不一样，照搬照抄，有时只会事倍功半，因此，一定要摸索出适合自己的学习方法。

### 四、结语

古人云：勤学如春起之苗，不见其增日有所长；辍学如磨刀之石，不见其损日有所亏。读书学习是一个长期枯燥的过程，只有锲而不舍、持之以恒，才能有所进步和收获。祝愿每一位考者在“为伊消得人憔悴，衣带渐宽终不悔”之后，都能做到“蓦然回首，答案就在心头处”。

# 疫情下的坚持

## ——参加2020年土地登记代理人考试体会

北京京城捷信房地产评估有限公司 唐福雨

2020年，大家在不安中度过。病毒就像个幽灵，不知道什么时候就冒出来干点坏事，给大家忙碌的工作和生活增添紧张与焦虑。受疫情影响，本年度很多考试取消了，土地登记代理人的考试时间也从6月推迟到11月。还好“十一”过后，考试时间宣布为2020年11月14、15日，真是出乎意料。中估协领导顶住压力组织考试的行为深深激励了我，让报考人员一年来辛苦的学习和努力没有白费。

学习是一件辛苦的脑力劳动，要坚持学习，活到老学到老，信息化社会中，知识更新也加快，获取知识的机会更多、更方便。作为注册房地产估价师，不仅要学习专业知识，也要丰富其他方面的知识。这样不仅能做好自己的专职工作，也为拓展自己的业务打下基础。土地登记代理人就给了我们这样的机会。千万不要小看这个行业，“小身材，大味道”。它是包含知识面最广的一个行业。土地登记代理人考试一共四门，包括“土地权利理论与方法”“土地登记相关法律知识”“地籍调查”“土地登记代理实务”。我们不仅学

习不动产基本的权利、法律知识，还要学习代理方面的知识；在“地籍调查”这门课中，不仅要了解确定界址、测量面积，还要学习不动产编码；不动产不仅包括土地、房屋，还有林木和海域。学了这门课，可以读懂手边的《国有土地使用证》《房屋所有权证》《不动产权证书》上每个数字和字母所代表的含义。

土地登记代理人我考了三年，第一年报了全部四科，考过了“土地权利理论与方法”“土地登记相关法律知识”两门，这两门相对与平时的工作中所运用知识较接近，所以能顺利通过。“地籍调查”“土地登记代理实务”没有通过，因这两门课平时接触得较少。第二年我继续报考了“地籍调查”“土地登记代理实务”，但是都没有通过；第三年，我继续报考，终于考过。这就是坚持的力量。我们要抱着学习的心态对待考试，考试通过固然是美梦成真，但没考过我们也学到了知识。

# 远离戾气

北京华信房地产评估有限公司 汤爱华

古人云：“五十而知天命”。时光荏苒，不觉已到知命之年。有一阵子不写东西了，此期间的思绪就全都借此抒发了吧。

何谓“天命”？我理解，所谓天，就是指宇宙、自然界；所谓命，就是指其间的一切事物所需顺应的规律、法则。我无法提炼出那些能够指导芸芸众生的大道理，还是可以总结一下我自己的一点点认知吧。写下来，也算是给自己提个醒。

## 独立思考

这是一个信息爆炸的时代，每天会有各种形式碎片化的信息冲刷着我们的头脑，挤占我们的时间，我们常常来不及分辨，就直接接受了那些信息带来的观念或观点，人云亦云。其实，无论是什么时候，保持清醒的头脑，有自己的思考、分析和判断力都是非常重要的，这样才不会被别人牵着鼻子走，才能身正行端。

## 远离戾气

看多了这样的例子：在网上看到一件事，或者只是一个片段，就大加评论，甚至谩骂，完全不关心事件的前因后果。难道他们是觉得隔着屏幕的他们就不再是自己了，

或者是只有隔着屏幕他们才敢呈现出真实的自己？那些在网络上戾气很重的人，在现实生活中也不会是一个心态多么阳光的人，大概也会是时常怨天尤人、捧高踩低吧。要远离这些人，因为与他们交往并无任何益处。

## 请善良

此生能够在茫茫人海中遇见，成为家人、朋友、同学、同事、客户、邻居，都是一种缘分，请善待这种缘分，可以有自己的选择、自己的观点、自己的生活方式，也尊重他人选择的权利。

## 换位思考

我们每个人都同时扮演着各种角色，并习惯于要求别人去适应我们的要求、想法，却很少站在对方的角度去考虑这些要求和想法是不是合理的，会不会伤害到对方。而越是位置在上的人越是如此，如父母、老师、领导、甲方。越是能够换位思考，对事情的解决效果和效率越是有利的，否则事倍功半，甚至得不偿失。

## 有效沟通

沟通很重要，但有效沟通更重要。首

先，要与能沟通的人去沟通，跟那些完全不在一个认知层面上的人沟通无异于对牛弹琴，除了自己生一肚子气别无益处；其次，沟通时要说清楚观点，如有必要可同时说清楚观点形成的背景，不可断章取义，造成歧义；最后，沟通是要有一个结果的，无论是对方认同了你的观点，还是你做出了让步，抑或只是加深了彼此的理解，最后求了大同存了小异，总归是要达成一个目的的。没有结果的沟通就不是一个有效的沟通。

### 别矫情

无论生活中还是工作中，总会遇到一些矫情的人，他们往往自诩清高，觉得自己素质高、水平强，别人在他们眼里总是一无是处，他们跟人说话也都是一副鼻孔朝天的样子，其实他们不知道，别人只能看到他们硕大的鼻孔，那形象真的美不到那儿去，也非常可笑。

### 放慢脚步

一直喜欢一句话：别走太快，等等灵魂。在我们疲于奔波的路途中，也要有这样的时刻，停一停，慢下来，回头看看，想想得失，找准方向，再继续前行。套用大大的话就是：不忘初心，牢记使命。

### 留一颗童心

无论是50岁还是80岁，我们都该始终保持对这个世界的好奇和兴趣，让自己去

接触、学习新的东西，去尝试、体验不一样的人生经历，让生活过得丰富多彩。记得前不久玩抖音，看到一个时光机的特效，觉得好玩，就拍了个视频发给老妈，没想到老妈回微信说：“别这样，我不喜欢。我不想看到你老，我想你年轻，想看到你小时候的照片，多好玩啊！”是啊，在妈妈的心里，谁还不是个宝宝呢。在我心中，妈妈也还是当年秀美的模样啊。

记得不惑之年，我也曾总结了一些收获：“第一，在这个社会的生存环境中，我并没有那么重要，地球离了谁都会转，所以不要太过纠结；第二，对于家庭、亲朋而言，我却是唯一的一个，所以要保重身体，好好活着；第三，珍惜该珍惜的，放弃该放弃的；第四，理想很丰满，现实很骨感，可以做梦，但该醒的时候要醒；第五，换一个角度看世界，可以很美，只要你心中有美；第六，不要放纵自己的情绪，否则很有可能它会不受控制；第七，用旁观者的心态看自己遇到的事，会更加客观、理性；第八，世界本就邈远，别太为难别人，也别太为难自己；第九，找到自己释放压力和情绪的方式，如旅游、听音乐、看书、唱歌、跳舞等，用正确的方式发泄压力和情绪，远比憋在心里更利于身心健康。”我似乎也因着这些收获变得豁达了许多。十年过去了，我的认知又有所不同，说不上是更理智了，还是更感性了，但都是收获。

## 《平原上的摩西》读书分享

陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司 申雅蓉

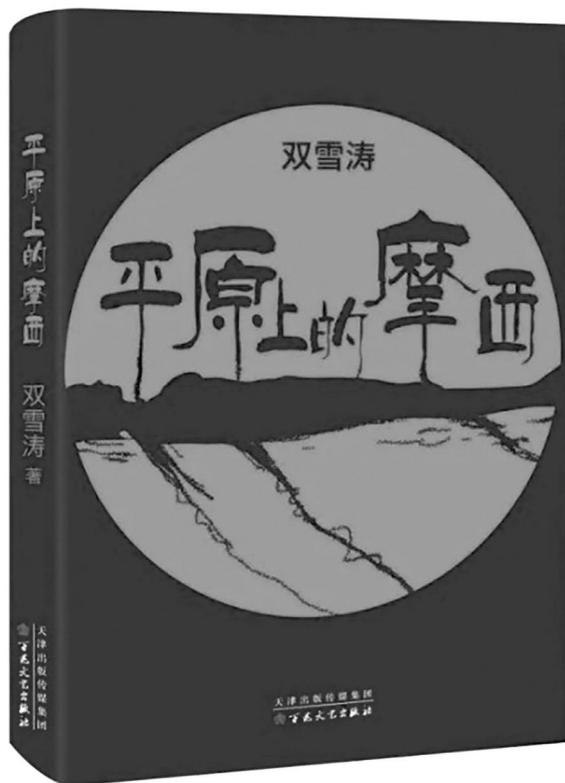


小说作者 双雪涛

《平原上的摩西》是一部由中国当代作家双雪涛出版于2016年的小说集，共收录了十余篇该作者创作的短篇及中篇小说，如《我的朋友安德烈》《平原上的摩西》《大师》等。本篇读书笔记仅就当中最有代表性的作品——《平原上的摩西》进行分享，这部小说也被改编为同名电影，由刁亦男任监制，张骥执导，双雪涛任艺术总监，预计在2021年上映。

20世纪90年代末，寒冬下的沈阳铁西区，空气里流露的氛围和气温缠绵交错，萧瑟、阴沉、低气压。如果你在那里，那每个从你身边走过的人，脸上十有八九都写着吊诡、丧气和漫不经心。20世纪末国

有企业重整，整个工业区社群所倚靠的工厂都在大张旗鼓地倒戈重生，努力迎接繁荣的背后，一场下岗浪潮款款袭来。“有为了抢五块钱把人弄死的，有死活找不到地方挣钱的”，所有的走投无路、遥夜沉沉都被这些说辞佐证了。此时的庄树和李斐并不知道大人们的世界在遭遇着什么样的变故，十几岁少男少女情感纯度是最高饱和的，他们用最平凡的方式道了别。庄树跟着他赶上了80年代“下海热”的父亲





## 代景波作品欣赏



叼羊比赛



载歌载舞

# 中国

## 不动产登记与估价

CHINA REAL ESTATE REGISTRATION AND VALUATION

主办单位 / 中国土地估价师与土地登记代理人协会



官方微信平台



官方微博

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

地址：北京市海淀区大柳树路17号富海国际港1506室

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