



中国

内部资料 免费交流

不动产登记与估价

CHINA REAL ESTATE REGISTRATION AND VALUATION

主办单位 / 中国土地估价师与土地登记代理人协会

- 自然资源部发文加快解决不动产登记历史遗留问题
- 新冠疫情期间的建设用地使用权转让市场价值评估
- 提升估价服务深度，助力政企问题化解——结合《民法典》规定，浅谈定向安置房价格审核中土地成本合理确定问题

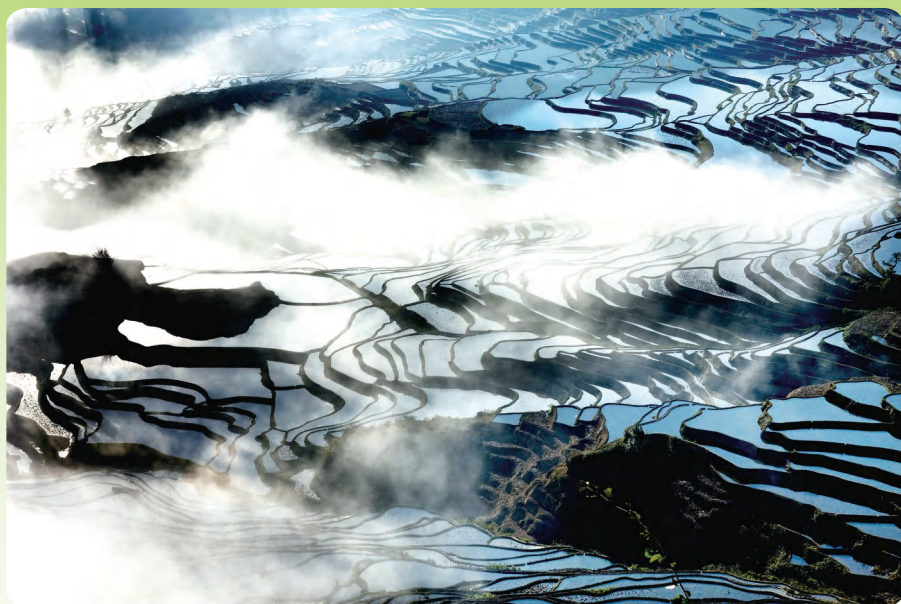
准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2021 / 03 / 总第311期



李波作品欣赏

▶ 元阳梯田



▶ 波密桃花



▶ 波密油菜花



CONTENTS

目录

要闻报道

02 自然资源部发文加快解决不动产登记历史遗留问题

评估视点

04 新冠疫情期间的建设用地使用权转让市场价值评估

08 提升估价服务深度，助力政企问题化解——结合《民法典》规定，浅谈定向安置房价格审核中土地成本合理确定问题

17 新《证券法》颁布后房地产土地估价机构参与证券业评估的建议

22 标书编制及注意事项

25 城镇老旧小区改造中估价业务的深化拓展

31 浅谈估价行业投标工作

建党百年华诞

34 让党旗高高飘扬——写在建党100周年之际

35 充分发挥战斗堡垒作用

38 初心不变，奋进百年——纪念中国共产党百年华诞

39 温暖而有力量

40 共产党员关键时刻要豁得出来

抗疫有我

42 同舟共“冀”，共克“石”艰——河北评估机构志愿者风采录

地方协会

47 海南省土地估价师与土地登记代理人协会四届理事会九次会长办公会举行

他山之石

48 国外不动产登记法立法结构及启示

机构风采

54 精准施策 共克时艰——江苏金宁达公司2020年工作回眸

行业人物

57 100公里完赛不是梦



中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流
2021年第3期 (总第311期)
(2021年3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3月

印刷数量：1000册

印刷单位：北京地大彩印有限公司

自然资源部发文加快解决不动产登记历史遗留问题

日前，自然资源部发布2021年1号文《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》，就加快化解国有土地上已经出

售的城镇住宅的历史遗留问题进行部署。

《通知》全文如下：

《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》

（自然资发〔2021〕1号）

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局，部机关相关司局：

为落实以人民为中心的发展思想，解决因历史遗留问题导致的不动产“登记难”，切实维护群众权益，现就加快化解国有土地上已经出售的城镇住宅的历史遗留问题，通知如下：

一、关于用地手续不完善的问题。由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，可按照划拨、协议出让等方式补办用地手续；国家机关、企事业单位利用自有土地建设房改房、集资房的，可按划拨方式补办用地手续。

对于其他建设项目，可以按照地方实际情况，分不同时间段、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按照项目建设时的政策

规定补办用地手续。对于已经办理了房屋所有权登记的，经公告权属清晰无争议的，报经地方人民政府同意，直接按现状核发用地划拨决定书或者补办协议出让手续。

二、关于欠缴土地出让价款和相关税费的问题。房屋已销售且已入住的住宅项目，开发单位未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款，以及将经济适用房等政策性住房按商品房对外出售但未补缴土地出让价款，或者开发单位欠缴税费的，可报经地方人民政府同意，按照“证缴分离”原则，在有关部门追缴土地出让价款和税费的同时，办理不动产登记手续。

房屋尚未入住的住宅项目，开发单位未按规定缴纳土地出让价款和相关税费的，以及划拨土地上自建房擅自对外出售，未补缴土地出让价款的，应当依法缴纳所欠价款和

税费后，方可办理不动产登记。

三、关于未通过建设工程规划核实的问题。对于按规定能够补办规划验收等手续的，应当依法依规处理并补办相关核实手续后办理不动产登记，对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的，在符合国土空间规划的前提下，报经地方人民政府同意后，自然资源主管部门按现状出具认定或核实意见。建设项目部分符合规划的，自然资源主管部门可以对符合规划的部分先行核实，并出具规划核实意见。

四、关于开发建设主体灭失的问题。因开发企业或有关单位灭失，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或上级主管部门办理；没有承继单位和上级主管部门的，可以由不动产所在地县级人民政府指定的机构或组织代为申请办理。开发企业或有关单位灭失的，首次登记与转移登记可一并办理，并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。已办理首次登记，开发企业或有关单位已经灭失的，购房人可单方申请办理转移登记。

五、关于原分散登记的房屋、土地信息不一致，项目跨宗地建设问题。分散登记时，已经分别登记的房屋和土地用途不一致的不动产，继续分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记，未经依法批准不得改变已登记的不动产用途；因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致的，经核实，权属关系变动

清晰且无争议的，可以根据规定程序由房屋所有权人单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记。

房屋和土地有合法权属来源文件、跨宗地建设未超出批准用地范围，无调整宗地需求的，可按照所在宗地分别办理不动产登记；有调整宗地需求的，经自然资源主管部门进行宗地边界调整或宗地合并、分割后，办理不动产登记。

各地要高度重视历史遗留问题化解，积极推动构建“政府主导、部门联动”的工作机制，细化配套政策，防止违法违规行为借机搭车，根据“缺什么补什么、谁审批谁负责”的原则，明确责任主体、措施和时限，加快推进。要坚持“疏堵结合”严控新增，加快实现用地审批、规划许可、土地供应、开发利用、执法监察等全业务链条封闭动态监管，从源头上避免出现新的历史遗留问题。要总结推广“交地即交证”“交房即交证”等经验做法，将不动产登记中发现的问题及时向上游环节反映，促进依法履职、加强监管、完善制度。

国有土地上已经出售的商业、办公、工业等房屋涉及的历史遗留问题可参照本通知执行。

自然资源部

2021年1月4日

新冠疫情期间的建设用地使用权 转让市场价值评估

长春银达房地产土地估价有限责任公司 王胜斌 许崇娟

摘要 新冠疫情期间的建设用地使用权转让市场上，价值评估怎样考虑疫情冲击带来的影响，是各种目的土地估值服务的必答题。不仅估价当事人对此有歧义，评估行业内也有不同的声音，亟待探讨解决。本文以建设用地使用权司法处置参考价评估争议为切入点，分析了疫情期间的建设用地使用权转让市场变化引致的估价工作路径的改变及其价值类型选择，探讨了疫情影响价值取向对应的估价目的以及疫情期公平市场价值评估的技术处理方法，希望能对疫情期间的建设用地使用权转让价值评估工作有所帮助。

一、问题的提出

某评估机构以新冠疫情期间成交的建设用地使用权转让市场交易案例为参照，采用市场比较法对某酒店占用的建设用地使用权进行司法处置参考价评估，建设用地使用权人（被执行人）对评估结果不满意并提出异议，认为没有排除疫情对建设用地使用权市场造成的冲击而导致建设用地使用权价格的不合理下降。而评估机构的估价说明则坚持认为，以估价期日的建设用地使用权市场状况进行价值评估符合土地估价规程规定。双方各执一词，诉诸专业技术评审救济。其实，疫情期间的建设用地使用权转让价值评估要不要排除以及如何排除疫情冲击带来的价值影响，也就是要进行公平市场估价还是按疫情现状的市场价值估价，不仅是涉执财

产处置参考价评估面临的问题，也是其他各种转让性估值服务的必答题。估价当事人对此有歧义，评估行业内也有不同的声音，亟待探讨解决。

二、疫情期间建设用地使用权转让市场变化引致估价工作路径的改变及其价值类型选择

可能有人会问，新冠疫情冲击带来的建设用地使用权转让价值的变化是客观事实，以疫情期间的建设用地使用权转让市场状况进行价值评估，没有违反土地估价规程，还有什么可讨论的呢？其实不然。一般情况下，估价期日的市场状况是什么就评估什么样的市场价值，没有问题；然而，这样的评估，通常是依托在估价期日的建设用地使用权转让市场正常、公平的基础之上，评

估结果一般也是公平市场价值。而疫情的出现打破了这个常规。公平市场遵循价值规律运行，价格围绕着价值上下波动，非自愿、急买急卖等交易行为导致的价格波动被认为是偶然的，是个别的、特殊交易情况。疫情期间的建设用地使用权转让市场运行则正好相反：从2002—2003年的SARS疫情影响趋势以及新冠疫情爆发以来的表现看，受疫情冲击影响，全国大部分地区建设用地使用权转让市场从宏观上发生了改变，表现为整体、短暂的单边下行，量价齐跌且幅度较大（一、二线城市有所不同），建设用地使用权市场交易行为整体带有特殊交易性质。在这种情况下，评估机构还以疫情期间的市场状况为参照进行评估，得到的评估结果并不是以公平市场交易为前提的转让建设用地使用权的内在真实价值（以下简称公平市场价值），而是疫情期间建设用地使用权转让市场上最有可能实现的交换价值（以下简称疫情期价值）。也就是说，评估机构的评估出现了错位，原本可能想要评估公平市场价值，结果却评估了疫情期价值。如果真实评估需求就是疫情期价值，可以这样评估；如果期望的评估结果是公平市场价值，还需合理把握疫情影响程度，调整原来的工作路径，将疫情期价值还原为公平市场价值。评估机构只有对疫情期评估工作路径这一变化认识清醒，才能合理确定建设用地使用权疫情期价值与公平市场价值评估技术路线，提供恰当的

估值服务。

一般来说，建设用地使用权属于长期性资产，突发性的疫情导致建设用地使用权价格下跌是短期的，而从长期性看，对建设用地使用权价值影响较小。常态性的经济行为看待建设用地使用权价值并不是看其短期的交换价值，而是看其在公平市场上长期稳定的内在价值。因此说，评估公平市场价值，是委托评估的普遍性需求。但也不能排除经济活动中当事人想了解或者使用建设用地使用权疫情期价值的可能性。评估机构要改变惯性思维，在疫情期价值和公平市场价值之间，准确地分辨出对应的经济行为需要哪一种估值，作出合理的选择。

明白了这个道理，前述异议就可以解释了，主要是双方就评估的建设用地使用权转让市场价值种类没有达成共识。双方分歧在于，评估机构要么认为疫情期间的建设用地使用权转让市场就是公平交易市场，疫情期价值本身就是公平市场价值；要么认为司法处置参考价评估无须考虑公平交易，就是评估随行就市的疫情期价值。而异议人则认为疫情期价值不是公平交易市场价值，司法处置参考价评估必须为公平市场价值。解决双方分歧的关键，就是要明确司法处置参考价是否应当是公平市场价值。如果是，则评估机构的评估存在错误，缺乏必要的修正；如果不是，则异议不能成立。目前，涉及这方面的法律、政策和评估规范还没有明确、直接的相关规定。

三、疫情影响价值取向对应的估价目的辨析

我们知道，估价目的不同，价值类型和价值内涵相应变化，进而评估出满足与估价目的对应的经济行为的使用需求的估价结果。站在疫情下的建设用地使用权估值角度反观这一逻辑关系，可以得出这样一个结论：要想使评估结果满足对应的经济行为的使用需求，就需要明确评估的是疫情期价值还是公平市场价值，作出选择的依据就是估价目的。而估价目的不是随意确定的，取决于委托人的委托意愿、对应的经济行为需要以及符合法律政策规定，要确认可行。

（一）评估建设用地使用权疫情期价值的估价目的

对于为建设用地使用权转让提供价值参考的估价，因委托人就是想要了解或使用疫情期间建设用地使用权的价值而委托评估，那么评估的一定是建设用地使用权疫情期价值。疫情期间建设用地使用权转让环节的课税评估，因税基是建设用地使用权实际成交价格，也应评估建设用地使用权疫情期价值。

（二）适当考虑疫情影响而评估公平市场价值的估价目的

在建设用地使用权转让市场上，对于建

设用地使用权作价出资入股评估、建设用地使用权抵押价值评估、建设用地使用权司法处置参考价评估、建设用地使用权存量财产课税评估等大部分估价目的，都应当评估受疫情影响的公平市场价值，不应评估疫情期价值。这是因为：一是这些估价目的对应的经济行为对建设用地使用权的需求属于长期性资产需求，评估采用的价值观点也应该是长期性的。突发、短期性的疫情导致建设用地使用权价格下跌对建设用地使用权长期的价值观点影响较小。二是这些估价目的对应的经济行为都是建立在建设用地使用权公平市场基础之上。疫情下的建设用地使用权价格下降，脱离真实价值，与对应的经济行为的价值取向不一致，会给建设用地使用权权利人造成损害。三是疫情对建设用地使用权的损害是客观存在的，评估公平市场价值时完全视而不见也是不妥的。因此，对于上述估价目的，在评估建设用地使用权的公平市场价值时，也必须适当考虑客观损害的价值影响。

鉴于疫情期此类估价目的评估的重要性，以司法处置参考价评估为例，再作剖析。

最高人民法院印发的《关于依法妥善办理涉新冠肺炎疫情执行案件若干问题的指导意见》（法发〔2020〕16号）规定：“在疫情期间进行网络司法拍卖，也要适当考虑疫情影响和财产实际情况，把握好拍卖时机，有效实现财产变现价值最大化。被执行人有充分证据证明疫情期间

进行拍卖将严重贬损其财产价值，申请暂缓或中止拍卖的，人民法院可以准许”。据此规定，在司法处置参考价评估时，应当平衡各方利益。一是不能评估疫情期价值。以疫情期价值处置财产，价值已经低于正常价值了，再加上可以预期的两次降价，无疑是雪上加霜，一旦疫情结束，房价如果能迅速恢复到疫情前的水平，将会严重损害产权人的利益。二是不能评估完全公平市场价值。如果评估完全公平市场价值作为司法处置参考价，人民法院又恰恰就是在疫情期间处置财产，大概率是没有人会买受，这又将导致人民法院没有执行效率。因此，评估建设用地使用权司法处置参考价应该在完全公平市场价值的基础上，对疫情造成的影响进行适当的修正。或者是直接评估疫情影响下的公平市场价值。

四、疫情期公平市场价值评估的技术处理

（一）关于评估方法选择

评估公平市场价值时，在评估方法选择上，可以把疫情期看做建设用地使用权转让市场的低潮期，尽量不采用市场比较法评估。即便是采用了市场比较法，也应该同时采取其他评估方法，并降低市场比较法评估结果的权重。采用多种方法评估时，应当注意各评估方法之间的估价前提要保持一致。

（二）各种估价方法对疫情影响的技术处理

（1）收益还原法：2002—2003年的SARS疫情对建设用地使用权收益的影响呈疫情期下降，疫情结束后快速反弹趋势。当下的新冠疫情与2002—2003年的SARS疫情影响相似，但影响范围更大，持续时间更长。因此，在采用收益还原法评估时，应该合理预测收益流模式，分为疫情期和非疫情期进行折现。疫情期还原利率应该高于非疫情期。

（2）成本逼近法：疫情期的土地取得与开发成本通常要高于非疫情期，资金成本因建设期、销售期延长而相应提高，额外增加的成本应该作减值修正。国家应对疫情制定的税费优惠及财政补贴政策也应考虑进来。利润率和增值收益率取值应该趋向保守。

（3）市场比较法：交易案例有两种选择，处理的技术手段也有所不同。以疫情前案例作为比较案例的，应当先将疫情前案例价值修正为疫情结束后的未受疫情影响的市场价值，然后适当考虑疫情期影响，修正得出建设用地使用权公平市场价值。以疫情期间发生的交易案例作为比较案例的，先以疫情期间地价较疫情前地价下降幅度为基准，预测疫情结束后总体下降幅度，修正为疫情结束后的建设用地使用权公平市场价值。再进行疫情影响修正，得到疫情期间的建设用地使用权公平市场价值。

（下转第34页）

提升估价服务深度，助力政企问题化解

——结合《民法典》规定，浅谈定向安置房价格审核中土地成本合理确定问题

北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司 王兴秋 陈丽名

摘要 针对特殊目的估价业务，土地估价专业人员在做好估价服务本身的同时，如何通过提升估价服务深度，帮助委托估价方实现估价目的，是土地估价行业专业价值的重要体现。本文结合《民法典》规定，对定向安置房价格审核中土地成本合理确定问题进行剖析，并对土地估价机构通过提升估价服务深度，助力化解政企问题进行了介绍，希望对估价同行有所启发。

一、背景与问题

2014年北京市加大中心城区棚户区改造定向安置房建设力度，主要是通过市属国有企业利用自有用地方式建设棚户区改造定向安置房，其销售价格实行项目实施主体自审、第三方评估审计、市级部门联合审议的定价机制。其中销售价格构成中的土地基本补偿费遵循企业搬迁补偿评估规程，按照评估标准确定，并在评估值的基础上予以原用地单位一定比例的利润。随着《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》（京建法〔2016〕19号）发布，土地基本补偿费依据估价规程，按市场标准评估确定，定向安置房销售价格审核权限也调整为区（县）级部门联合审。因联审部门委托的价格测算中介机构（通常为造价机构）仅依据土地估价

结果总价，采取按项目全部营利性建筑面积平均分摊土地成本方式确定定向安置房应分摊的土地总成本，未从整个项目资金平衡角度进行统筹，未关注项目其他营利性建筑面积，特别是正常销售价格远低于住宅用途的地下车库土地成本分摊的合理性，在项目用地性质为R2类居住用地，项目其他营利性建筑面积为按规划指标配建的少量配套商业及大量地下车库规划建设条件下，由于地下车库与住宅及配套商业平均分摊土地成本，造成地下车库土地成本过高，导致建设单位地下车库实际成本价格过高，超过类似住宅项目地下车库正常市场价格，超过具有保障房性质的定向安置房购房人承受能力，参照实际成本价格进行销售或出租不具有市场可实现性。在项目定向安置房部分按照政府审核价格（参照经适房3%利润率）进行销售的条

件下，建设单位难以通过配套商业及地下车库销售达到项目资金平衡，故对政府审核的定向安置房销售价格认可度较低。建设单位或不认可审核的定向安置房销售价格，要求提高其销售价格；或希望政府部门一并审核本应市场机制定价的配套商业及地下车库等其他营利性建筑面积销售价格，要求由政府按审核的销售价格一并收购。由此出现政府审核确定的定向安置房销售价格建设单位不能接受，定向安置房源不能及时满足政府主导的棚户区改造及其他建设项目对接销售问题。本文结合民法典规定，通过项目实例，浅谈定向安置房价格审核中土地成本合理确定问题，通过提升估价服务深度，助力政企问题化解。

二、问题剖析

《民法典》第二百八十三条规定，建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。定向安置房销售价格审核中采取按项目全部营利性建筑面积平均分摊土地成本方式，从形式上并不违背《民法典》规定，但实质上忽略了不同土地用途土地价值的差异性，也不符合北京市出让地价管理及出让地价评估的相关规定。

根据北京市国土资源局《关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公告》（2016年4月20日），对于已出

让用地，土地一级开发费用（或自行开发的征地、拆迁等费用），已在出让时全部分摊、收回，且增加出让地下规模不涉及调整容积率。为促进节约集约用地，鼓励地下空间利用，地下出让建筑规模按政府土地出让收益（不含土地开发取得成本）评审出让地价标准。

根据《关于发布〈北京市“地下空间”使用权协议出让地价评估技术更新的说明〉的通知》（北估秘〔2019〕002号），评估思路为选择适宜的评估方法评估地上楼面地价，然后各方法分别参照《北京市基准地价地下空间修正系数表》进行地下空间修正，如估价师自行选取修正系数，则应进行充分的论述及说明，最后综合确定地下空间使用权价格。如市场条件允许，可直接测算地下空间使用权价格。

根据北京市现行基准地价文件规定，结合北京市出让地价管理的相关规定，地下建筑面积应补缴的政府土地出让收益金额=土地成交楼面单价×相应用途地下空间修正系数×政府土地出让收益比例×相应用途地下出让建筑规模（地下商业对应商业级别，地下办公对应办公级别，地下仓储、车库对应各自主要用途的土地级别）。

根据土地级别不同，地下车库用途地下空间修正系数为0.15、0.2、0.25不等，政府土地出让收益比例为15%、25%不等。

在北京市国土资源局《关于出让国有建设用地使用权基准地价应用有关问题的公

告》(2016年4月20日)发布之前,按楼面熟地价评审出让地价标准,地下建筑面积应补缴的楼面熟地价=地上主用途楼面熟地价×相应用途地下空间修正系数,地下车库用途应补缴的楼面熟地价约为地上主用途比准类别熟地价的15%~25%;公告发布之后,按政府土地出让收益评审出让地价标准,地下建筑面积应补缴的政府土地出让收益楼面单价=地上主用途楼面熟地价×相应用途地下空间修正系数×政府土地出让收益比例,地下车库用途应补缴的政府土地出让收益水平仅约为地上主用途比准类别熟地价的2.25%~6.25%。地下车库用途应补缴地价水平远低于地上主用途比准类别地价水平,采取按项目全部营利性建筑面积平均分摊土地成本方式,大大高估了地下车库用途地价水平。

《民法典》第二百七十五条规定,建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定;第二百七十六条规定,建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。定向安置房项目中按规划指标配建的地下车库,建设单位和业主之间可以通过出售、附赠或者出租等方式约定车库的归属。地下车库属于经营性配套,为市场定价机制,销售或出租价格由市场决定,并非取决于其实际成本。配套地下车库首先满足业主的需要,其销售或出租价格还要考虑业主承受能力。

定向安置房销售价格审核中采取按项目全部营利性建筑面积平均分摊土地成本方式,地下车库用途分摊土地成本过高,进而形成地下车库实际成本价格较高,高于社会平均成本部分,是不能为社会所认可的。如果建设单位以成本导向确定地下车库销售或出租价格,难以去化,且会造成业主与建设单位之间的矛盾;如果建设单位以市场导向确定地下车库销售或出租价格,低于实际成本价格进行销售或出租,会形成项目亏损。

根据《民法典》总则基本规定,民事主体在民事活动中的法律地位一律平等;民事主体从事民事活动,应当遵循公平原则,合理确定各方的权利和义务。

作为主导定向安置房销售价格审核的政府行政主管部门,具有机关法人资格,承担着维持社会公平、维护社会公共利益的职能。作为参与定向安置房销售价格审核的建设单位,为营利法人,以取得利润并分配给股东等出资人为目的成立,系利益相关方,具有取得合理利润回报的权利。二者虽然法人性质不同,但在民事活动中的法律地位是平等的,应当遵循公平原则,合理维护自身权利。

出现上述政府审核确定的定向安置房销售价格建设单位不能接受,定向安置房源不能及时满足政府主导建设项目对接销售问题,实质是社会公共利益和营利法人之间利益平衡问题。如果销售价格构成中土地成本分摊不合理,势必会造成不同权利主体之间

利益的倾斜。当同一项目中定向安置房分摊土地成本偏低，审核确定的销售价格较低，在可以有效降低政府主导建设项目房屋拆迁安置成本的同时，势必会造成建设单位其他营利性房屋分摊土地成本偏高，在市场销售价格既定的情况下，会压缩项目利润空间甚至形成亏损。

三、应对方案

通过与主导定向安置房销售价格审核的价格主管部门及进行价格测算的中介机构的沟通，得知价格主管部门及中介机构对土地估价、土地价格差异、土地成本分摊、地价对房价贡献、项目资金平衡等认识角度不同，也不清楚北京市地价管理政策，形成了长期以来政府审核保障性住房销售价格的思维模式，认为土地价格就是一个总价的概念，单价只能是一个平均单价，不可能细分不同部分、不同用途的价格，土地成本只能依据盈利建筑面积一个标准进行平均分摊等。这种认识及土地成本平均分摊处理方式，在以前项目商服用途规划面积较大、市场收益较高，建设单位可以通过商服用途收益平衡整个项目资金的情况下，对土地成本平均分摊处理方式不会提出太多异议。但随着社会经济发展及房地产市场变化，商服用途收益降低等，在整个项目无法达到资金平衡的条件下，势必会对土地成本平均分摊处理方式提出异议。

在对项目主要问题有了比较清晰的

分析、认识后，我们认为项目的关键在于对价格主管部门和中介机构认识角度的引导。在按照委托估价方初始要求仅对项目土地总价进行评估的基础上，结合北京市出让地价管理及出让地价评估的相关规定，提供了不同土地用途土地总价及单价结果，并就土地成本按建筑面积比例分摊、按房地价值中土地价值比例分摊、按不同用途估价结果确定等不同土地成本确定方案条件下，对配套商业及地下车库实际成本价格进行测算，并重点就地下车库实际成本价格与类似住宅项目地下车库市场价格进行差异对比，便于主管部门及中介机构更直观地理解不同土地成本确定方案对不同用途房地产价格的影响，进而转变成本均摊思维，认同按不同用途估价结果确定土地成本或按房地价值中土地价值比例分摊土地成本等较为合理的土地成本确定方式，通过提升估价服务深度，助力化解政府主管部门与建设单位之间的问题。

四、案例分享

（一）项目背景

北京市××区××乡××二类居住用地棚户区改造安置房项目为一二级联动项目，因项目前期土地一级开发周期较长，建设单位和价格审核测算中介机构对项目土地一级开发成本认定存在较大分歧，经主导本次定向安置房销售价格审核的区发改委研究确

定，通过委托专业土地估价机构进行评估确定项目土地成本。

（二）估价基本事项

经委托估价方确认，估价基本事项如下：

（1）估价目的：为政府主管部门确定国有用地建设定向安置房价格审核中土地基本补偿费提供参考依据，评估定向安置房项目土地价值。

（2）估价对象：北京市××区××乡××二类居住用地棚户区改造安置房项目用地，位于××区××村，建设用地面积41008.29平方米，规划建筑面积158913.65平方米，其中地上建筑面积111540.00平方米、地下建筑面积47373.65平方米；其中营利性建筑面积129609.73平方米，包括住宅面积104359.99平方米、配套商业面积2224.31平方米、地下车库面积23025.43平方米。规划用途为住宅及配套公建，住宅性质为定向安置房，权利人及项目单位为北京××有限公司。

（3）估价期日：2015年×月×日，为项目立项核准批复日期。

（4）价值类型：本次评估采用市场价格标准，地价定义为：估价对象在公开市场条件下，于价值时点2015年×月×日，土地开发程度设定为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气）、宗地内“场地平整”；土地用途设定为住宅（定向安置房）、商业及地下车库；

估价对象土地使用权类型为划拨，无土地使用年限限制；在规划容积率为2.72的土地利用条件下，且无他项权利限制条件下完整的国有建设用地使用权正常市场价格。

（三）估价技术路线及估价方法

本次估价拟评估估价对象划拨土地使用权价格，首先求取估价对象出让土地使用权价格，然后扣减由划拨建设用地使用权转变为出让建设用地使用权需要缴纳的政府土地出让收益，以此确定估价对象划拨土地使用权价格。

1. 出让土地使用权价格评估

本次估价采用基准地价系数修正法、剩余法两种估价方法对地上住宅、商业用途进行估价，并根据北京市地下空间协议出让地价评估技术标准，采用对地上主用途住宅基准地价系数修正法和剩余法评估结果分别进行地下空间修正的方式，确定地下车库用途地价。

2. 政府土地出让收益

国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地价格及各土地用途的政府土地收益比例确定。其中商业、办公、居住用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价格的25%确定。

3. 划拨土地使用权价格

划拨土地使用权价格=出让土地使用权价格-政府土地出让收益

（备注：根据估价期日相关地价政策及技术标准）

（四）估价过程及估价结果

基准地价系数修正法及商业用途剩余法依据规程进行估价测算。

住宅用途剩余法估价过程中，鉴于定向安置房仅限于棚改拆迁居民安置使用，不得对外销售，本次估价根据估价期日国有企业自有用地建设定向安置房的收益水平等于或略高于建设自住型商品房，“收益比照自

住房执行”的有关政策，参照自住型商品房评估定向安置房土地价值。其中开发完成后的不动产价格，通过选取自住型商品房作为比较实例，采用比较法确定；开发利润，依据估价对象所在行政区相关文件，采用基础利润率+奖励利润率方式确定。

根据上述估价技术路线及估价方法，以及住宅用途剩余法相关参数确定说明，最终估价结果见表1。

表1 估价结果测算及确定表

估价方法	权重	商业	住宅	地下车库	合计
基准地价系数修正法	50%	23755	16258	2537	—
剩余法	50%	20883	14299	2860	—
综合处理后出让价格/(元·米 ⁻²)	100%	22319	15279	2699	—
政府土地出让收益/(元·米 ⁻²)	—	5580	3820	675	—
划拨楼面熟地价/(元·米 ⁻²)	—	16739	11459	2024	9873
建筑面积/米 ²		2224.31	104359.99	23025.43	129609.73
总价/万元		3723	119586	4660	127969

（五）提升估价服务深度，助力政企问题化解

在按照委托估价方初始要求仅提供土地总价估价结果的基础上，针对价格主管部门和中介机构在报告及估价结果使用上出现的按项目全部营利性建筑面积平均分摊土地成本方式建设单位不予认同问题，在对价格主管部门和中介机构进行必要的专业解释的基础上，结合北京市出让地价管理及出让地价评估的相关规定，提供了不同用途土地总价及单价结果，并就不同土地成本分摊或确定方案下建设单位其他营利性建筑面积实际成本价格及与正常市场价格的差异等进行了方

案对比，提供了方案优选专业咨询意见，通过提升估价服务深度，有效化解了政府主管部门与建设单位之间出现的问题。

1. 土地成本确定方案

方案1：按建筑面积比例分摊

单位建筑面积分摊土地成本=土地总成本/总建筑面积

方案2：按房地价值中土地价值比例分摊（按土地价值比例分摊）

某用途分摊土地成本=土地总成本×（某用途土地总价/总土地价值）

某用途单位建筑面积分摊土地成本=某用途分摊土地总成本/某用途总建筑面积

某用途土地单价=某用途房地单价-某用

途房屋单价

某用途土地总价=某用途土地单价×某用途建筑面积

总土地价值=∑某用途土地总价

方案3：按估价结果确定

某用途单位建筑面积土地成本=某用途评估楼面熟地价

2.不同土地成本确定方案下相应成本价格

成本价格=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

鉴于居住项目配套商业及地下车库为有偿供地方式，房地成本价格中的土地成本应为出让土地使用权价格，具体为在上述方案确定的划拨土地使用权价格基础上，加计相应政府土地出让收益（以表1估价结果为准）及土地取得税费（契税及印花税3.05%）。

其中地下车库按平均35米²/标准车位进行测算，地下车库价格依据交易及认知习惯，同时采用“万元/个”表示。

3.不同土地成本确定方案下相应总货值

某用途总货值=某用途单位建筑面积房地价值×某用途建筑面积

总货值=∑某用途总货值

4.差异比较

市场价格采用比较法确定。

以方案价格为基准，差异计算公式如下：

差异额（元/米²，万元）=市场价格-方案价格

差异率（%）=（市场价格-方案价格）/方案价格×100%

本项目配套商业及地下车库土地成本确定方案及相应成本价格、总货值、差异比较结果见表2。

表2 土地成本确定方案差异比较表

用途	指标	单位	方案1	方案2	方案3
配套商业	建筑面积	米 ²	2224.31		
	土地成本	元/米 ²	15995	26080	23100
	房地成本价格	元/米 ²	32465	42292	43918
	房地市场价格	元/米 ²	42292		
	单位房地价格差异额	元/米 ²	9827	0	-1626
	单位房地价格差异率	%	30.3	0.0	-3.7
	成本价格总货值	万元	7221	9407	9769
	市场价格总货值	万元	9407		
	总货值差异额	万元	2186	0	-362
	总货值差异率	%	30.3	0.0	-3.7
地下车库	建筑面积	米 ²	23025.43		
	土地成本	元/米 ²	10918	2516	2793
	房地成本价格	元/米 ²	20810	8571	9107
		万元/个	73	30	32
	房地市场价格	元/米 ²	8571		
		万元/个	30		

续表

用途	指标	单位	方案1	方案2	方案3
地下车库	单位房地价格差异额	元/米 ²	-12239	0	-536
		万元/个	-43	0	-2
	单位房地价格差异率	%	-58.8	0.0	-5.9
	成本价格总货值	万元	47916	19735	20969
	市场价格总货值	万元	19735		
	总货值差异额	万元	-28181	0	-1234
	总货值差异率	%	-58.8	0.0	-5.9
合计	成本价格总货值	万元	55137	29142	30738
	市场价格总货值	万元	29142		
	总货值差异额	万元	-25995	0	-1596
	总货值差异率	%	-47.1	0.0	-5.2

通过上述测算、对比可知：

在方案1条件下，配套商业房地成本价格为32465元/米²，与正常市场价格42292元/米²相比低9827元/米²，单位房地价格及总货值差异率为30.3%，增收2186万元；地下车库房地成本价格为20810元/米²、73万元/个，与正常市场价格8571元/米²相比高12239元/米²，与正常市场价格30万元/个相比高43万元/个，单位房地价格及总货值差异率为-58.8%，亏损28181万元。两项合计总货值差异率为-47.1%，亏损25995万元。成本价格严重背离正常市场价格，不具有市场可实现性。

在方案2条件下，因按正常市场价格标准进行测算，成本价格和货值不存在差异。

在方案3按估价结果确定土地成本方案下，配套商业房地成本价格为43918元/米²，与正常市场价格42292元/米²相比高1626元/米²，单位房地价格及总货值差异率为-3.7%，亏损362万元；地下车库房地成本价格为9107元/米²、32万元/个，与正常市场价格8571元/米²相比高536元/米²，与正常市场价格30万元/个相比高2万元/个，单位房地价格及总货值差异率为-5.9%，亏损1234万元。两项合计总货值差异率为-5.2%，亏损1596万元。成本价格与正常市场价格差异在合理范围内，具有一定的市场可实现性。

另外，根据不同方案测算情况，就方案2、方案3土地成本差异对比说明见表3。

表3 方案2、方案3土地成本差异比较表

用途	方案2			方案3	差异额/万元	差异率/%
	土地价值占比/%	土地总成本/万元	分摊土地成本/万元	估价结果/万元		
①	②	③	④=③×②	⑤	⑥=④-⑤	⑦=⑥/⑤×100
配套商业	3.16	127969	4044	4660	-616	-13.2
地下车库	3.41		4364	3723	641	17.2
合计	6.57	127969	8408	8383	25	0.3

通过对比可知，本次估价结果较按土地价值比例分摊土地成本在不同土地用途间存在一定差异，但就整改项目而言，合计结果较为接近，差异率仅为0.3%，从土地价值对房地价值贡献角度分析，采取方案3按估价结果确定土地成本较为合理。

通过上述不同土地成本确定方案对比，结合确定依据的充分性，建议委托估价方及相关中介机构参照上述方案3按估价结果确定土地成本较为合理。

五、总结体会

土地估价机构在承接特殊目的估价业



(上接第33页)

的人选为佳，对标书资料也需要事先加以熟悉。事先确定现场投标人员，在标书制作完成后，现场投标人员需要在标书制作人的对接下对标书有个整体的了解，清楚标书的大概架构及要点，以便于投标现场的答疑及回复，避免投标现场一问三不知的现象。

2. 针对项目重点阐述

有些重要渠道入围、重大项目投标设有现场讲标环节，时间很短，视项目不同一般会限定为5~15分钟，因此现场投标人员在讲标过程中必须充分利用有限的时间，对采购方及评审方最为关注的内容进行阐述，着重说明自己的优势，切忌无重点的泛泛而谈。

3. 现场答疑灵活机动

针对评审专家或采购方的提问、质疑

务过程中，工作的重点、难点往往不在估价本身，更多是在于对承接业务估价目的的准确理解，并通过提升估价服务深度，帮助委托估价方实现估价目的。就本项目而言，土地估价专业人员认为很容易理解的土地价格差异、地价对房价的影响、土地成本合理分摊、项目整体资金平衡等问题，如何通过专业解释及通俗易懂的方式让委托估价方及相关中介机构等非专业人士改变长期固有的认识，是值得我们土地估价专业人员思考和挖掘的。

等，现场答疑时要做到言简意赅、重点突出、有理有据、沉着冷静，切忌问东答西、避重就轻、慌乱无章。

三、小结

整体而言，评估机构的招投标工作，必须在熟悉国家法律法规、招投标文件、程序等工作的基础上，根据相关要求进行恰当的安排。这需要机构从业者们既具备充足的专业知识，也要有严谨、勤奋的工作精神。在提高效率的大前提下，把细节和要点都做好，才能真正在招投标工作取得理想的成绩。

新《证券法》颁布后房地产土地估价机构参与证券业评估的建议

上海东洲房地产土地估价有限公司 龙 昆 詹海兵 周佩祥

摘 要 新《证券法》对证券服务机构的类型、准入门槛、法律责任作了明确规定，证券服务机构中的评估机构为“资产评估机构”，本文从房地产土地估价与资产评估的关系说起，从《资产评估法》的角度来看，房地产土地估价属于广义的资产评估，以说明房地产土地估价机构参与证券业评估的合法性。新《证券法》出台后，为贯彻落实国务院“放管服”改革要求，证券服务机构由原来的核准制改为备案制，证券评估领域全面放开。本文梳理了房地产土地估价机构在证券评估领域的专业执业范围，对房地产土地估价机构的比较优势进行了分析。倡议专业的评估机构承做专业的业务，房地产土地估价机构依法报国务院证券监督管理机构和国务院有关主管部门备案，对房地产土地估价机构参与证券业评估提出了几点建议，供有关部门和行业协会参考。

一、新证券法带来的新变化

新《证券法》已于2020年3月1日起施行。本次证券法修订，按照顶层制度设计要求，进一步完善了证券市场基础制度，体现了市场化、法治化、国际化方向，为证券市场全面深化改革落实落地，有效防控市场风险，提高上市公司质量，切实维护投资者合法权益，促进证券市场服务实体经济功能发挥，打造一个规范、透明、开放、有活力、有韧性的资本市场，提供了坚强的法治保障，具有非常重要而深远的意义。

新《证券法》第一百六十条规定，会计师事务所、律师事务所以及从事证券投资咨

询、资产评估、资信评级、财务顾问、信息技术系统服务的证券服务机构，应当勤勉尽责、恪尽职守，按照相关业务规则为证券的交易及相关活动提供服务。从事证券投资咨询服务业务，应当经国务院证券监督管理机构核准；未经核准，不得为证券的交易及相关活动提供服务。从事其他证券服务业务，应当报国务院证券监督管理机构和国务院有关主管部门备案。

证券投资咨询服务机构为证券投资者或客户提供证券投资的相关信息、分析、预测或建议，并直接或间接收取服务费用的机构，应当经国务院证券监督管理机构核准；其他证券服务机构，应当报国务院证券监督

管理机构和国务院有关主管部门备案。房地产土地估价机构属于其他证券服务机构，应该依法报国务院证券监督管理机构和国务院有关主管部门备案。

二、新《证券法》、资产评估与房地产土地估价

（一）新《证券法》中资产评估机构的含义

新《证券法》第一百六十条所称的资产评估证券服务机构，外延和内涵如何，资产评估与房地产土地估价有何联系和不同？

2016年12月1日起《资产评估法》施行。资产评估行业与注册会计师行业、律师行业同为市场经济体系中的重要专业服务行业，《资产评估法》的出台不仅弥补了资产评估行业的法律空白，也将为整个行业的规范与发展起到重要的指导作用。资产评估是通过资产的价值优化资源配置的重要工具，是维护社会秩序、促进市场公平竞争所不可或缺的。通过立法尽快建立与现代市场体系相适应的资产评估法律制度，是完善市场经济体制、促进市场经济健康发展的迫切需要。目前，我国资产评估行业划分了资产评估、房地产估价、土地估价，矿业权评估、保险公估和旧机动车评估六种专业类别，分别由财政部、住房和城乡建设部、自然资源部、商务部、中国银保监会五个部门管理。为了更好地发挥各专业类别评估的作用，发

挥各部门分别指导的优势以及各专业评估协会自律管理的作用，全国人大常委会最终决定通过立法将不同专业评估管理统一在一部法律框架之下。

《资产评估法》即是将评估分专业领域进行管理，房地产估价和土地估价是资产评估中的重要的专业类别，自从《资产评估法》颁布后，所称的资产评估机构均应为广义的资产评估机构，房地产估价和土地估价是资产评估中的重要的专业类别，房地产土地估价机构自然是所称资产评估机构的重要组成部分。

根据最新公布的《国家职业资格目录（专业技术人员职业资格）》，房地产估价师为准入类国家职业资格，设定依据为《城市房地产管理法》，实施部门为住房和城乡建设部、自然资源部。即目前房地产估价行业和土地估价行业有整合的趋势，今后不久甚至可以统称为房地产估价行业。

（二）证券业评估市场中房地产土地估价业务的承办

新《证券法》出台后，为贯彻落实国务院“放管服”改革要求，证券服务机构由原来的核准改为备案，证券评估领域全面放开。

从国际评估行业惯例的角度，房地产五大行均为房地产专业服务机构，国际上并无专门的资产评估行业，国际上的企业整体价值评估一般由会计师执行。资产评

估的业务范畴只占整个估价市场的一小块业务比例，不动产估价业务才是估价市场里的主流。特别是证券业评估市场中涉及不动产估价业务，基本上由房地产服务机构承办。

估价技术的规范与衔接的角度，目前房地产估价行业的技术规范为国标《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），土地估价行业的技术规范为国标《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014），而狭义资产评估行业的涉及不动产方面的技术规范为《资产评估执业准则—不动产》，该准则仅

有九页，翔实程度、细节处理甚至可以说专业度远不如《房地产估价规范》和《城镇土地估价规程》，从专业程度来说，证券业评估中涉及房地产土地估价部分由专业的房地产土地估价机构承做更为合适。

三、房地产土地估价与不动产证券业评估的对接初探

笔者通过分析目前的法律与政策，根据专业的机构做专业的事的原则，将涉及证券业评估对象为房地产土地的，房地产土地估价机构的执业范围整理如表1，仅供参考。

表1 房地产土地估价机构的执业范围

序号	分类	项目		房地产估价		
1	新《证券法》前房地产估价从事的与上市公司相关业务	房地产抵押估价		√		
		房地产课税	市场价值评估	√		
			土地增值税扣除项目评估	√		
		房屋征收	国有土地上房屋征收	√		
			集体土地上房屋征收	√		
		国有建设用地使用权出让地价评估		√		
		房地产司法拍卖		√		
2	新《证券法》后房地产估价可重点开拓的证券业评估业务	上市公司涉及重大资产重组的				
		房地产转让	不涉及重大资产重组的	国有	超过百万元或占全部固定资产原值20%以上的	
					百万元及占全部固定资产原值20%以下的	√
				非国有		√
		房地产租赁	国有		√	
			非国有		√	
		资产支持证券底层资产为房地产的估值评估	住房租赁资产证券化		√	
			房地产投资信托基金物业评估		√	
			其他类型资产支持证券	上海证券交易所发行的		√
				深圳证券交易所发行的		√
		为财务报告服务的			√	
		资产证券化底层资产为房地产的现金流测算	银行间发行的		√	
			交易所发行的			
证券发行、交易涉及的						
基础设施领域不动产投资信托基金底层资产评估						

注：打“√”项目为目前实际操作中房地产估价行业有从事的业务领域，仅供参考。

笔者对房地产估价行业从事证券业评估业务范围进行了初步探索。认为新《证券法》实施以后，房地产估价行业的新业务机会主要集中在以下领域：①上市公司的房地产土地转让估价；②上市公司的房地产土地租赁估价；③资产支持证券涉及的底层资产为不动产的估值及现金流测算业务；④为上市公司财务报告服务的房地产土地估价；⑤基础设施领域不动产投资信托基金底层资产评估；等等。房地产估价行业想真正从事上述证券业业务，还需要在配套细则、机构备案、技术标准、法律责任等领域做一系列的工作。

四、房地产土地估价参与证券业评估的建议

（一）尽快普及宣传新《证券法》和《资产评估法》，出台相适应的法规和实施细则

新《证券法》于2020年3月1日起施行，施行后资产评估证券业资格这个概念结束了其使命，正式退出了历史舞台。资产评估机构等证券服务机构由原来的核准制改为备案制，坚持“备案”“非行政许可”法律定位，明确证券服务机构是“事后备案”和“告知性备案”的法律性质，这是当时立法机构的初衷，也是国务院“放管服”的改革要求。新《证券法》作为上位法施行以后，一系列下位法需要修改和清理，方能在操作

层面贯彻新《证券法》。

《资产评估法》于2016年12月1日起施行，《资产评估法》施行后，所称资产评估均应为广义的资产评估，不再是原先意义上由单独财政部主管的资产评估，而是划分了资产评估、土地评估、房地产估价、矿业权评估、保险公估和旧机动车评估六种专业类别，分别由财政部、自然资源部、住房和城乡建设部、商务部、中国银保监会五个部门管理的广义的资产评估。资产评估管理要分专业领域、资产评估师要分专业类别。所称的资产评估机构应为广义的资产评估机构，随着土地估价和房地产估价的整合，房地产估价是资产评估中的由两个主管部门（自然资源部、住房和城乡建设部）共同管理的最重要的专业类别之一。但是时至今日，还有很多委托单位、行业管理部门等对广义资产评估的概念理解不到位，忽视了房地产估价的法律地位。

综上所述，急需向委托单位、行业管理部门以及相关行业协会和社会宣传《证券法》和《资产评估法》，明确房地产估价行业参与证券业评估的法律地位，达成社会共识。相关部门出台相适应的法规和实施细则，积极贯彻新《证券法》和《资产评估法》。

（二）房地产土地估价机构积极参与证券服务业务备案

在新《证券法》颁布以后，配套政策

《证券服务机构从事证券服务业务备案管理规定》第六条规定，资产评估机构从事下列证券服务业务，应当按照本规定向中国证监会和国务院有关主管部门备案：①为证券发行、上市、挂牌、交易的主体及其控制的主体、并购标的等制作、出具资产评估报告，以及中国证监会和国务院有关主管部门规定的其他文件；②为证券公司及其资产管理产品制作、出具资产评估报告，以及中国证监会和国务院有关主管部门规定的其他文件。

《资产评估机构从事证券服务业务备案指南》提到，资产评估机构从事《备案规定》第六条所列证券服务业务的，应当在签订服务协议之日起十个工作日内进行首次备案。实际备案操作中，截至2021年1月，共有102家从事证券服务业务资产评估机构备案，其中无一家房地产估价机构（同时拥有资产评估资质的除外）。

房地产估价机构从事证券业评估业务应该积极参与备案，根据上述管理规定，向中国证监会和国务院有关主管部门备案。房地产估价行业的主管部门为住房和城乡建设部、自然资源部，需要出具《房地产估价报告》和《土地估价报告》，向中国证监会、住房和城乡建设部、自然资源部备案。具体备案细则，建议由房地产估价行业主管部门与中国证监会会计部沟通协商制定，维护房地产估价行业的合法权益，让专业的机构用专业能力公开、公平、公正地参与证券业评估市场竞争。

（三）房地产土地估价专业领域完善相关技术标准

房地产土地估价，作为广义资产评估行业的一个专业分支，已经历了20多年的发展与壮大，在房地产土地抵押、房屋土地征收、房地产土地转让涉税、土地出让底价、补地价、房地产土地司法拍卖、房屋土地租赁、资产证明、房屋析产等领域为各级政府、企业、金融机构、个人等提供专业服务，为社会经济发展作出了积极贡献。房地产土地估价在多年的业务实践中掌握了更多的市场信息，积累了丰富的实践经验，有较强的比较优势。证券业评估市场放开后，建议中房协、中估协和地方行业协会根据房地产估价机构在证券业中从事的业务范围，完善房地产土地估价专业领域相关技术标准，细化服务内容。同时行业协会加强对技术标准的培训和引导，推动技术标准落地，用专业服务赢得委托单位和市场的认可。

（四）分清法律责任

新《证券法》对从事证券业服务机构违反证券法的法律责任均有明确的界定，对估价人员不能履行勤勉尽责的法律责任有明确的处罚规定，给从业人员戴上了紧箍咒，但对于估价人员已经履行了勤勉尽责义务仍然不能避免其他原因导致所出具的报告存在误

（下转第24页）

标书编制及注意事项

北京华信房地产评估有限公司 张 倩

目前，大多数政府部门、国有企业、金融机构的委托项目均需要通过招投标方式确定承接单位。标书作为招标工作中所有采购当事人都要遵守的具有法律效力且可执行的文件，具有非常关键的作用。笔者根据所在服务机构参与的多个投标项目的编制经验及教训，就标书编制及注意事项进行探讨。

一、标书编制要点

（一）研读招标文件，理清资料清单

在制作投标文件之前一定要仔细阅读并标注招标要求，判断公司能否达到招标要求，明确需要提供的证明文件，逐一列出清单，提前协调相关部门准备相关证明材料，如社保人员名单、纳税凭证、审计报告、资信证明等，均需外部配合提供；投标保证金需在截止日期前缴纳，需及时提交公司保证金缴纳流程，留出审批时限。

对于招标书中有争议之处，切忌擅自揣测招标方的实际要求，应及时向招标单位致书面问询函，明确对方需求，并依照要求制作投标文件。

（二）根据招标文件要求，编制标书

标书一般包括报价文件、资格文件、商务

技术文件三部分，各部分侧重各有不同，报价文件一般格式统一，是企业定价策略的体现，资格和商务技术文件体现了企业的综合水平。

1. 报价文件

报价文件通常在招标书内有模板，要根据模板填写，不可随意增减项，同时要注意核算检查，不要出现计算错误和重复、缺项的现象，尤其在用电子表格进行自动计算的时候，一定要用另外的办法验算。

2. 资格文件

资格文件是招标方对投标方的投标资格审查文件，投标人须全部符合招标文件的资格审查内容，才能够参与后续的评标。专家评审时，一般也根据招标文件列出的清单逐一核对，因此资格文件需根据招标文件要求的顺序逐一提供，并注意资格证书等是否在有效期内，以免造成废标。

3. 商务技术文件

投标书的商务技术文件部分是专家评分的关键。一本优秀的标书应是内容完备、服务方案专业和具有个性化，针对招标单位需求提出方案并帮助解决问题。商务技术文件要求的内容一般包括以下八个方面。

（1）商务技术偏离表：需要根据招标文件要求编制，文件要求的响应项需要逐一响应，偏离情况需言简意赅地进行说明，以

免造成废标。

(2) 项目典型(成功)案例：要特别注意将类似的项目经验放在比较前面的位置，必要时做出详细说明，对典型项目进行经验介绍，突出重点及难点，体现专业能力。

(3) 公司简介：要有针对性地进行介绍，突出与项目密切相关的内容，并注意体现公司规模、组织架构、财务状况、人员资质、行业排名、专业技术能力等关键项。

(4) 项目团队介绍：要实事求是，对于团队中人员资历的介绍，要注意角色分工、年龄搭配和资质要求，要突出团队成员类似项目的成功经验。

(5) 服务方案：一般包括对项目的理解、总体目标、工作流程、团队配备、质量及进度控制措施、实施方案及售后服务方案等。要注意结合项目情况编制，分析项目重点及难点，有的放矢，不可完全套用模板，对于每一项内容，均结合打分要求，做到思路清晰、内容全面，实施办法科学合理，可操作性强，措施完善。

(6) 承诺：对于招标文件中要求的承诺事项，进行承诺，不可漏项。

(7) 公司售后服务体系及培训体系：应仔细描述公司的项目管理、售后服务和培训体系，既要符合用户的标书要求，还要符合行业实际。

(8) 一切对本次投标有利的资料。在标书最后可以提交招标文件中未作要求的获奖证书、专利、知识产权证书、课题承担证明等与项目关联的证明信息。

二、投标策略分析

投标从本质上来说是一场竞争，是企业综合水平的较量。根据不同项目特点综合分析，有三种投标策略可选择。

(1) 以质取胜策略。该策略适用于非最低价中标项目，着重体现企业的综合经营管理能力及高质量服务水平。因此，在标书内需着重描述企业规模、资质、社会信誉、行业排名，专业服务团队经验，服务方案细节，能切实解决问题。此外还要注意标书排版美观、字体统一。

(2) 以工期取胜策略。该策略适用于对工期要求较高的项目，从项目流程、人员配备、项目管理上突出优势，靠改进流程缩短工期取胜。

(3) 低价竞争策略。该策略适用于批量项目，因项目数量较多，根据对项目的分析，压缩成本，压缩单项利润，降低报价。

需要注意的是，无论哪种投标策略，报价都是一个关键问题，在标书评审打分中占有一定比例。投标报价时可结合各次投标情况，记录其他机构报价，形成报价分析表格，综合分析，合理报价。

三、标书编制注意事项

(1) 在标书制作期间要每天检查招标网站，关注招标信息是否有变更，若有，及时对标书做出相应更改。

(2) 标书叙述前后统一。如果投标书由多人分工合作完成，极有可能出现前后叙

城镇老旧小区改造中估价业务的深化拓展

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司 厉亚楠 张 萱

摘要 国务院发布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，指出要全面推进城镇老旧小区改造工作，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。本文通过对城镇老旧小区改造政策梳理、改造范围及内容、改造规模与资金、改造模式经验等方面进行整理分析，研究估价咨询相关业务如何在城镇老旧小区改造实施中进一步深化拓展，估价咨询业务如何服务于城镇老旧小区改造，为估价机构在城市更新大背景下寻求自身发展道路，发挥自身业务优势提供启示。

老旧小区综合改造是城市有机更新的重要组成部分，也是完善城市空间治理的关键所在，进一步加快推进老旧小区综合改造是实现城市空间存量更新提升、惠及千家万户的重要民生工程，对于实现城市有效治理、提升城市品质具有重要意义。

一、城镇老旧小区改造发展历程及相关政策

1. 发展历程

城镇老旧小区改造发展历程见图1。

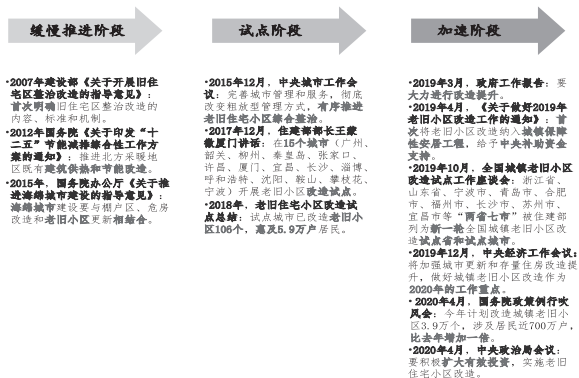


图1 城镇老旧小区改造发展历程

2. 相关政策

2015年，中央城市工作会议明确提出，要控制城市开发强度，科学划定城市开发边界，推动城市发展由外延扩张式向内涵提升式转变，标志着我国城镇建设重心已经开始逐步向城市更新及城镇老旧小区改造方面转移。

2019年4月23日修正后的《城乡规划法》规定，城市的建设和发展，应当优先安排基础设施和公共服务设施的建设，妥善处理新区开发与旧区改建的关系。旧城区的改建，应当保护历史文化遗产和传统风貌，合理确定拆迁和建设规模，有计划地对危房集中、基础设施落后等地段进行改建。

2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过的《民法典》规定，建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建

建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。

2020年7月20日，国务院发布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类三类，将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程，中央给予资金补助，按照“保基本”的原则，重点支持基础类改造内容。满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区，包括城市空间规划、城市土地资源配臵等在内的城市更新内容已经成为各地在编制“十四五”规划中的一个重点。

二、老旧小区改造范围及内容

老旧小区改造是对存量住房进行的综合改造，基本不涉及大拆大建。根据住建部等三部委出台的《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》，老旧小区是指城市、县城（城关镇）建成于2000年以前、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建（改进、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住房），以及以居民自建住房为主的区域和“城中村”等，均不属于老旧小区范畴。

从改造内容看，主要可分为三类：一是

基础类改造，包括拆违拆临、安防、环卫、消防、道路、照明、水电气暖、光纤、建筑物修缮、管线规整等，旨在完善基础设施、满足居民最基本的生活需求。二是完善类改造，包括加装电梯、停车场、物业用房、无障碍设施等，旨在完善配套设施、提升小区整体环境。三是提升类改造，包括增加社区养老、托幼、家政、卫生防疫、助餐等，旨在提升社区公共服务水平。除基础类项目实施统一改造外，提升和完善类可由居民菜单式选择改造内容。

北京市老旧小区整治采取菜单式，分为楼本体改造和小区公共区域整治，各自又分基础类和自选类。基础类为必改项，包括“六治七补三规范”。“六治”即治危房、治违法建设、治开墙打洞、治群租、治地下空间违规使用、治乱搭架空线；“七补”即补抗震节能、补市政基础设施、补居民上下楼设施、补停车设施、补社区综合服务设施、补小区治理体系、补小区信息化应用能力；“三规范”即规范小区自治管理、规范物业管理、规范地下空间利用。自选类包括增设电梯、平改坡等。

三、老旧小区改造规模

根据相关统计，截至2019年末，2000年以前建成城镇住房建筑面积大于90亿平方米，需改造老旧小区建筑面积大于50亿平方米，未来所需总投资额大于6万亿元。2020年1—11月，各地新开工改造城镇老旧小区3.97万个，惠及居民近725万户。

分区域看，根据2010年第六次人口普查数据估算，东部省市老旧小区改造规模最大，占比约52.5%；中部次之，占比约31.1%；西部最少，占比约16.5%。2020年4月国务院政策吹风会明确，2020年改造项目3.9万个，涉及居民近700万户，比2019年增加一倍。中央财政把老旧小区改造纳入了保障性安居工程，对地方给予资金支持。在未来五年内，国家开发银行、中国建设银行等金融机构预计将向5省9市共提供4360亿元的老老旧小区改造贷款。

北京城六区老旧小区主要建设于1976—1990年。这一时期内建成小区共1980个，占全部老旧小区的70%。北京市老旧小区主要分布在二环到四环之间，尤其集中在城北地区，以西城区最多，其次为海淀区、东城区和朝阳区，呈现出物质环境与社会环境“双重衰败”的显著表征。2020年5月14日北京市住房和城乡建设委公布《2020年老旧小区综合整治工作方案》，2020年全市计划实现80个老旧小区综合整治项目开工，完成50个老旧小区综合整治项目，完成固定资产投资12.8亿元。

四、老旧小区改造资金

老旧小区改造尚未建立可持续的融资机制，应探索建立政府、居民家庭、社会资本、社会捐赠合理共担的融资模式。目前老旧小区改造资金筹集主要有五大来源：财政资金（财政补助、财政补贴），专项债，社

会资本，小区产权单位、居民自筹，社会捐赠等。绝大多数老旧小区改造项目资金来源于财政资金+专项债券融资；有的项目除了专项债券融资外，还涉及银行贷款融资；有的项目则采用三方出资(政府、企业、居民)或企业出资+专项债券融资的模式（见表1）。

表1 老旧小区改造资金筹集来源

改造类别	资金来源
基础数	· 中央补助及各级财政投入重点支持 · 水电电气热地方专门负责单位亦有出资责任
完善类	· 谁受益谁出资,可能一部分通过居民的出资和公共资源的让渡来解决
提升类	· 鼓励社会力量、社会资本投资,依靠社会专业化的服务和社会专业化的投入解决

从财政出资看，目前改造主要依靠财政资金，财政压力大，若仅靠政府一己之力，远无法满足改造的巨大资金需求。

从社会资本参与看，需创新投融资模式，加入运营内容，引导发展社区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等服务，推动建立小区后续长效管理机制。可以通过PPP模式吸引社会资本参与社区服务设施改造建设和运营，也可以通过发行专项债筹集改造资金。充分挖掘项目收益来源，如广告费、停车费、学费、养老费、租赁费、门诊及住院费、土地出让费用等，进行专项债申报。截至2020年5月末，至少有15个地方政府招标发行了老旧小区改造专项债券，累计发行规模为136.90亿元。2020年专项债资金用于项目资本金的规模占比由原来的20%左右提升至25%，为旧改项目纳入专项债创造了条件。

五、各地多主体参与老旧小区改造模式经验

1. 与政府合作

参与老旧小区改造能够使开发商积累存量住宅更新经验、培养相应人才团队，为后续存量市场盘活利用奠定基础。

2019年7月，首开集团与石景山区政府率先签订战略合作协议，在区企合作开展老旧小区综合整治中先行一步。在具体改造模式上，逐渐形成“居民出一点、企业投一点、产权单位筹一点、补建设施收益一点、政府支持一点”的多个“一点”资金筹措模式。老旧小区综合整治工作，不光国企要出力，社会资本的作用也非常关键。引入社会资本可以弥补政府不足，同时建立良性循环机制。

2020年7月，武汉市江汉区人民政府与万科物业签署战略合作协议，在江汉区老旧小区改造过程中，万科物业将提供老旧社区改造工程顾问、咨询服务、工程建设、竣工验收、设备养护等服务。随着老旧小区改造的推动力度逐步加大，物管公司作为专业化服务的平台，或将在社区修缮、运营及增值服务等方面得到新的机遇。

2. 民营企业作为投资、实施和运营主体

北京老旧小区改造提速的背后是复制“劲松模式”成功经验，吸引社会资本参与。2018年7月，北京市劲松街道以劲松北社区为试点，引入社会力量探索推进老旧小区综合改造和有机更新。面对居民的改造需

求，劲松街道主动启动编制小区改造方案，在各个环节充分汇集居民诉求，并开始尝试引入社会资本，从设计规划到施工和后期物业管理，全流程引入社会企业参与老旧小区的综合整治。最终，劲松街道吸引约3000万元社会资本进入，完成社区示范区2万平方米的改造。通过后续物业管理、使用者付费、政府补贴、商业收费等渠道，实现一定期限内的投资回报平衡，可以说，充分汇集居民需求，吸引社会力量参与。劲松街道的有益尝试，为其他治理类项目做好老旧小区综合改造工作提供了有益借鉴。

3. 引入BOT模式

BOT即build-operate-transfer，不同于开发项目“拿地—开发—销售”的简单模式，老旧小区改造还涉及规划、定位、招商、运营等复杂的业务链条，考量着房企资本与运营等综合实力。2015年，广州荔湾区政府公开招标，通过BOT方式引入社会资本进行对老城区的微改造，由企业进行改造、建设及运营，15年运营期满后交回政府。万科中标永庆坊项目后，于2015年12月启动改造，2016年9月完成改造，永庆坊逐渐成为新一代网红打卡点，万科可通过运营收入回收改造成本。

六、估价咨询相关服务如何在老旧小区改造中深化与拓展

1. 编制改造项目综合评估报告或实施方案
城镇老旧小区项目投资过程中需要估

价咨询机构的专业支持，包括项目综合评估报告或实施方案和项目投资可行性研究评价等。据不完全统计，在全国460亿平方米的住房建筑中，老旧小区存量达100亿平方米。全国城镇老旧小区改造未来将拉动固定资产投资达到10万亿元以上。为引入社会资本投资和财政资金支持，城镇老旧小区改造项目投资可行性研究评价或项目综合评估报告中既要有关于项目整体评估与规划方面的考虑，又必须在工程、造价、筹资、回报、运营和资金平衡等方面通过多方案比选，择优推荐适合的开发模式和方案，具体包括小区现状与改造需求、改造内容及主要工程方案、建设与运营投入产出评估、资金筹措方案、改造后整体效果评估等。

估价咨询服务机构可以通过建设与运营投入产出评估、资金筹措方案等测算分析，编制项目可行性实施方案，在改造初期对项目可行性进行科学评价。

2. 抵押评估和信托基金物业评估等服务于项目融资

城镇老旧小区项目在争取银行信贷支持中需要估价业务的支持，包括老旧小区改造项目的抵押价值评估和信托基金物业评估及投资现金流、实物期权评估。

《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》提出，国家开发银行、农业发展银行及各商业银行要结合各自职能定位和业务范围，按照市场化、法治化原则，加大产品和服务创新力度，在风险可控、商业可

持续前提下，依法合规对实施城镇老旧小区改造的企业和项目提供信贷支持；支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据、REITs等进行融资。通过类REITs等手段进行资产证券化。以社区停车为例，将一个地区的停车位集中规划，形成规模效应，加入智能化运营元素提升效率的同时，增加资产后期产生的现金流。停车场作为老旧小区改造中的一项资产，可以产生稳定的现金流，形成可以证券化的资产包，间接实现前期资本的有效退出。由于旧改相关债券的用途有所限制，其主要的偿债来源为募投项目的运营收入及发债主体的经营收入，因此需要重点关注发债主体的信用状况、项目质量、项目未来现金流的产生能力和稳定性。

专业咨询机构进行现金流评估服务于项目风险控制。在此过程中估价机构将在老旧小区改造项目抵押价值、信托基金物业评估和现金流、实物期权评估等具体业务中发挥重要作用。

3. 老旧小区改造项目现状整体建筑价值评估

城镇老旧小区改造项目需要建立对现状整体建筑价值的评估机制。2019年7月9日，中国城市科学研究会发布《城市旧居住小区综合改造技术标准》（电子审阅版），其中规定旧居住区实施综合改造之前，应对居住区公共区域和房屋建筑本体现状进行诊断评估，并应形成诊断评估报告。对于传统老

旧小区，除了文物建筑我们需要按照文保要求修缮外，对老旧小区存量建筑在改造前需要组织专业的评估机构和估价专家，进行安全评估和价值认定。《关于加快推进老旧小区综合整治规划建设试点工作的指导意见》提出，要推进老旧小区现状评估、方案制定、设计完善、建设施工、监督管理、运营维护、权籍登记等工作，提升建成小区公共服务水平和人居环境品质。

4. 物业服务收费标准评估

根据2020年3月27日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过的《北京市物业管理条例》第六十三条，业主委员会或者物业管理委员会应当代表业主与业主共同选聘的物业服务人签订书面合同，就物业服务内容和标准、费用、物业服务用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。业主与物业服务人对收费标准未能达成一致意见的，双方可以委托专业评估机构评估。

根据《北京市物业服务费用评估规范》，物业服务费用是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，向业主所收取的费用。物业服务费用测算评估是指根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序和评估方法（市场比较法和运营成本法），在综合分析影响物业服务费用价格因素的基础上，对物业服务费用在评估时点的客观合理价格进行估算和判定的活动。

城镇老旧小区改造项目在引入物业服务机构时需要估价机构对物业收费标准进行综合评估。老旧小区改造项目通过后续的物业管理、服务的使用者付费、政府补贴、商业收费等渠道，实现一定期限内投资回报的综合平衡，形成社会资本介入城市老旧小区改造的利益吸引点。根据《物业管理条例》，物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业服务企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。通过估价机构对物业服务费用进行评估测算，增强了老旧小区改造项目运营机构物业服务收费标准的客观性和合理性，使小区住户更放心接受物业服务，使建设单位能提供更专业化的服务并更好地实现其经济效益。

结语

2019年7月30日中共中央政治局召开会议，再次重申“要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展”。城镇老旧小区改造作为重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。在法规政策背景下和市场需求双重加持中，为估价服务行业带来机遇与挑战，需进一步研究细化服务产品类型，不断提升专业服务水平。

浅谈估价行业投标工作

武汉国佳房地产资产评估有限公司 胡小杰

我国的招投标起源于20世纪80年代，发展到现在，相关法律法规已经较为健全，相应的管理体系也日益完善。2000年颁布实施的《招标投标法》使得招投标法律法规更加完善和细化、招投标程序更为规范、招投标范围更为明确，与2003年开始实施的《政府采购法》一起作为我国招投标工作规范化的两大基石，加快我国招投标工作的正规化，也极大提升了各行各业商业活动的市场化程度。

在市场化程度越来越高、商业活动通过招投标寻找合作方越来越普及的今天，作为土地、房地产咨询服务机构的评估公司，业务来源除了原有渠道的维护、市场人员的开拓，投标也逐渐成为开拓公司业务的重要渠道之一。本文拟就评估机构的投标工作，结合笔者自身的工作经验进行探讨，以期对领域内的其他从业者有所帮助。

一、评估机构投标工作的内、外部环境

评估机构招投标工作能否顺利开展，无外乎受两个环境的影响，一是外部环境，二是内部环境。

（一）外部环境

各类商业活动信息公开、市场开放、监

管严厉，作为房地产咨询服务机构的评估公司，招投标工作的开展也必须以《招标投标法》、《政府采购法》等相关法律法规为基础，法律法规对招投标工作的指导作用是贯穿始终的。我们只有知法、懂法、用法、守法，做到心中有法，以此为前提参与投标、磋商、谈判等相关商务活动，才能在招投标过程中不踩雷区、不碰红线，依法依规地完成每一个项目的投标工作，才能对评估机构的业务发展起到积极的促进作用。

（二）内部环境

在公司内部，可以通过将招投标工作集中在一个部门，资源集中、人员集中、审核流程完善，以此来提高招投标工作的组织效率。一是需要以投标部门为主导、其他职能部门为辅，定期对公司商务部分基础资料（资质证照、税收社保、财务报表、人员简历、荣誉证书等）进行梳理更新；二是以投标部门为主导、其他业务部门为辅，对技术文件进行深入细化，同时严格标书审核制度，规范标书制作的全流程。三是制定相关管理制度，比如《投标部岗位职责》、《投标部管理制度》、《投标部标书格式规定》、《投标部资料归档制度》、《部门工作流程》、《内业系数评分规则》、《投标

书审核记录表》等作为投标工作指导规则，使投标工作专业化、规范化，充分发挥投标工作对业务的拓展作用，使公司的知名度、专业形象得到提升。

二、招投标工作的实施

内外合力作用下，我们的投标工作才能得以顺利有序地开展，对内带动公司业务发展，对外使评估机构的专业形象得到极大提升。

（一）招标公告

浏览公告内容时，应做好以下四步。

第一步：确定采购需求是否与公司业务范围相符；

第二步：确定资格要求条件是否符合，资格要求条件有无明显设槛等不合法不合规的条款；

第三步：对公告中容易产生歧义的条款，不要猜测，果断拿起电话咨询明确，可电话录音以留存，或是提出书面质疑，以获得书面答复；

第四步：严格按照报名文件要求制作报名资料，于报名截止时间至少提前一天报名，尽量不要最后一天去报名，给自己留足时间余地，若报名资料或流程有问题可有时间补救（非“一次性提交有效报名资料”情况下有效）。

（二）标书编制

通读招标文件至少两遍，对理解不透彻的条款主动向代理机构咨询，在不留一点疑

惑的前提下开始标书的编写，编写过程中严格按照招标文件要求进行编制，严守法律红线，不越雷池半步。

一份优秀的标书需要给人良好的第一印象，优美的架构、丰富的内容、有趣的观感，缺一不可。优秀标书的必备要素。

1. 评标导航表

招标文件要求附《评标导航表》的情况下必须附，无要求时也可附，这会给评审专家评审带来极大便利，有利于获得印象分。

2. 架构有逻辑

目录标题及顺序对应招标文件评分表进行设置，针对评分标准表来搭建标书架构，根据评分标准中的分项及子项，一级对一级、二级对二级，依此类推，进行架构设置，让标书目录看上去一目了然，每个得分点都一一对应。

3. 内容有干货

（1）商务部分，公司资质证照及人员资格类标注有效期的资料，需要注意有效期限，及时更新；招标文件要求的商务资料必须放全，不要有任何遗漏，可以多放但绝不能少放；公司排名、公司获奖等反映公司实力的资料都可以放在其他资料中。

（2）技术部分可分三个小部分。案例业绩：筛选业绩时一定要严格按照评分标准中的措辞，比如要求“部级国有企业资产评估类似业绩”，坚决不放市级，要求“市级财政绩效评价业绩”，坚决不放区级，切忌打擦边球；项目解读：需要熟悉项目情况的项目负责人参与编写，根据采购需求结合工作

内容进行有针对性的理解阐述，切忌只是把项目概况简单复制；技术方案：工作流程、人员设备、管理制度、应急预案、售后服务等内容，对照评分标准一一列明，内容只可多不可少，每一个投标项目的技术方案都应该是根据具体投标项目制定，切忌无针对性、千篇一律、空洞宽泛。

4. 版面有观感

一份优秀的标书必须是图文并茂的，投标书动辄几百页，全篇一律干巴巴的文字会显得过于枯燥无趣。标书的页眉页脚排版精致，配上公司彩色LOGO；公司资质证书、人员资质证书、公司奖项等资料用彩色扫描件加以边框装饰；主要管理人员简介版面设计精美配以职业照；工作流程用流程图予以展示；项目解读配以项目现状、所处地理位置等相关照片或图片等。

（三）标书审核

标书审核作为标书制作的最后一关，至关重要。标书编写人员自审、审核岗审核，审核项目按重要性排序如下：

- （1）招标文件中明确的废标条款是否完全排除；
- （2）评分标准中的分值项是否一一有标题列明、有内容对应；
- （3）项目编号、项目名称、采购人及代理机构名称等是否无误；
- （4）报价是否无误；
- （5）资料有无遗漏、错误（缺漏、过期末更新、前后不一致、图文不符等）；

（6）文字有无错误（错字、漏字）；

（7）排版有无错误（格式不符合招标文件要求、前后不一致、目录及页眉页脚错误、图片及表格未居中等）。

在投标实践中，标书评分标准大致分为两类：

一是客观分值，大致体现在商务部分，一般是以投标人提供的客观资料为依据进行评分。比如招标文件要求的资料是否提供齐全、资料是否在有效期内、需要加盖公章的地方是否全部加盖、需要亲笔签名的地方是否亲笔手签、身份证的正面反面是否放错位置、排版是否混乱、页码是否连续等。客观分值部分必须做到不失一分。要做到这一点，只需掌握一个原则：招标文件说一，绝不二。

二是主观分值，对这一部分评审专家有自主裁量权。首先体现在技术部分，一般来说会将参与投标的所有机构进行横向对比评分，项目解读透彻、技术方案翔实、人员设备具体、案例业绩贴合的技术文件得分高，而寥寥数字、空洞宽泛的技术文件自然得分低；其次体现在对标书的整体印象，制作精美、架构清晰、内容翔实、图文并茂的标书会给评审人员良好的第一印象，有利于提高标书的主观分。

（四）现场投标

1. 现场投标人提前做功课

现场投标人员以对项目情况和背景了解

（下转第16页）

充分发挥战斗堡垒作用

北京市国盛房地产评估有限责任公司党支部书记 郑 飞

北京市国盛房地产评估有限责任公司 王 欣

北京市国盛房地产评估有限责任公司党支部成立于2018年7月，在支部成立后的两年半时间里，充分发挥了非公企业基层党组织的战斗堡垒作用，创新企业党建工作，推动企业科学发展，调动发挥党员先进性，为企业发展增添了诸多活力与动力，在我党百年华诞到来之际，以实际行动向党献礼。

动、街道党群办公室组织的“主题党日志愿服务”活动，争做新时代活雷锋。传递榜样力量——党员同志们在“抗击疫情 你我同行”征文活动中积极投稿，将发生在身边的抗疫感人故事、感人主人翁记录下来，并发表在《优秀征文作品选编》中，将榜样的力量传递出去，将克己奉公、无私奉献的模范带头作用发扬。

一、党建引领促发展

（一）体现企业社会责任担当

立业先立德，企业重视社会责任担当才能行稳致远。企业在党组织带领下，在对政府、对社区、对股东、对员工、对企业服务对象、对资源环境和可持续发展等方面充分体现社会责任担当。

传递爱心、传递正能量每逢建党节，党支部组织爱心捐款，扶贫帮困，传递温暖；面对突如其来的新冠肺炎疫情、汛情、灾情，党员同志们积极动员职工群众，开展捐款捐物活动，一方有难，八方支援。传递积极奉献精神——支部党员同志积极参与首都“植树节”志愿植树活



2019年6月“共产党员献爱心”捐献活动

（二）提高企业服务首都意识

在非首都功能疏解、首都减量发展、留白增绿的大背景下，公司结合自身业务情况，充分调动党员同志业务骨干力量，发挥党组织在企业中的政治引领作用，为相关政府部门提供专业服务的同时积极开展相关领

域研究。

近年来，公司深耕首都城市更新领域，专注于征收拆迁评估、宣传、咨询及相关课题研究，项目涉及北京市十多个区县，多次入围北京房屋征收拆迁评估专业机构名录。参与《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》等文件制定，同时为多个区县相关政府部门编研制定征拆项目补偿政策标准、服务手册等，还牵头组织进行北京市房屋征收成本监测课题研究，为首都高效提质发展贡献力量。

（三）把稳企业发展方向

企业发展方向规划，经营目标任务的设定，品牌及影响力建设均是企业的大事。在这些事项的决策及推进过程中，党支部要有责任意识 and 担当意识，主动学习贯彻和宣传党的路线、方针、政策，并运用到企业发展中去，宣传职工、教育职工、引导职工，提高职工群众觉悟，把稳企业发展方向。

党支部党员同志们通过线下“非公企业党员专场轮训班”和线上“党员教育云端课堂”积极学习，不断提升理论知识水平。从党史、党建与党性修养到垃圾分类、疫情防控，从“不忘初心、牢记

使命”主题教育到“十四五”发展环境、问题与战略思路、北京市委关于“十四五规划”和2035年远景目标的建议等，学习内容丰富全面，涉及范围广泛实用，授课专家权威专业，知识点讲解深入浅出。在遵守国家法律法规、行业政策制度的基础上，在新的历史方位中，党支部指引企业规划和调整发展方向，指导企业更好地服务目标对象，顺应国民经济社会发展计划，不断探求和创新发 展路径。

（四）构建企业人才梯队

人才是企业发展的关键动力，党组织应积极协助企业构建人才梯队。支部党员同志在企业管理队伍、党员职工队伍、技能人才队伍建设中担起责任。

首先，党员陈平同志作为公司董事长，把控公司发展规划和人才培养计划；王煊



2020年10月支部书记郑飞组织职工进行技术培训

同志作为公司总经理，大力支持党支部工作，将支部建设与企业管理和发展融合；薛翠翠、郑飞、张文琪同志作为公司业务骨干代表，多次组织职工技能培训，带领部门提高业务水平，打造专业的房地产估价团队。其次，重视各类人才梯队的培养和建设，在实践中发现人才，培养青年骨干。通过各种方式，充分调动大家学技能、提素质的积极性，为企业培养后备人才。

（五）团结凝聚职工群众

企业的发展需要凝心聚力，党群齐心，共同作为。以党支部为核心，凝聚公司职工群众力量，密切联系群众，注重人文关怀和心理疏导，帮助职工群众解决实际困难。把广大职工群众时刻团结在党组织周围，构建和谐劳动关系，促进企业和社会稳定发展。

2020年初，党支部全体成员积极参与到疫情防控和复工复产筹备工作中，冲锋在前，带头完成复工复产，主动承担公司员工信息采集、体温上报等工作。党员们调动身边群众积极性，及时化解和消除影响企业稳定发展的各种因素，乐观面对疫情，做好职工群众的思想工作，疏导不利情绪，主动对接、协调相应社区，安排好返京接收、居家隔离等工作，齐心协力助力复工复产。

二、凝心聚力谱新篇

2021年，站在“两个一百年”的历史交汇点，全面建设社会主义现代化国家新

征程即将开启。征途漫漫，唯有奋斗，党支部将充分发挥基层党组织的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用，促进企业各项工作稳步提升，以期为行业发展助力，为首都发展蓄力！

（一）积极响应上级党组织号召

党支部将与时俱进，深入学习，苦干实干，开拓创新，砥砺奋进，将新发展理念、新发展格局贯彻于企业发展中，结合企业自身状况，把稳航向，创新发展，实现企业规划的伟大蓝图，为不断创造企业职工的美好幸福生活而努力。

（二）精进业务助力行业发展

打铁还需自身硬，以党支部为核心，以点带面，不断学习和努力提高企业职工技术水平，提升企业核心竞争力。结合行业发展趋势和政策环境，不断开拓创新，精进业务能力，逐渐拓展相近领域，探寻新的发展机遇和业务增长点，以期为行业发展贡献一己之力。

（三）提升专业蓄力首都发展

深入理解北京市委“十四五”规划和2035年远景目标，努力学习各分区规划与政策要求，着力学习海淀区委十二届十四次全会精神，贯彻执行《中共北京市海淀区委关于制定海淀区国民经济和社会发展第十四个

（下转第56页）

初心不变，奋进百年

——纪念中国共产党百年华诞

北京仁达房地产土地资产评估有限公司党支部书记 田京京

在2019年末，经中共北京市西城区委展览路街道工委批准，北京仁达房地产土地资产评估有限公司党支部正式成立。2021年，我们迎来中国共产党百年华诞，值此激动人心的时刻，北京仁达公司党支部全体党员及公司积极分子献上我们诚挚的祝福。

2021年7月，我们迎来中国共产党百年华诞。中国站在“两个一百年”的历史交汇点，全面建设社会主义现代化国家新征程即将开启。世界更多将目光投向中国，聚焦中国共产党矢志不渝为人民谋幸福，为民族谋复兴，为世界谋大同。千秋伟业，百年跨越，风华正茂。站在历史和未来的交汇点上，我们接过百年传递下来的历史“接力棒”，正迎着新年的朝阳起跑加速，向着更加壮阔的“十四五”蓝图、2035年远景目标奋楫破浪，扬帆远航。百年恰是风华正茂，我们用奋斗定义时间的价值坐标。习近平总书记深刻指出，我们对于时间的理解，不是以十年、百年为计，而是以百年、千年为计。志在“百年”。志在“千年”，如今奋斗一百载，中国共产党依旧正青春。

纵观今日世界，全球战“疫”中，中国坚持推动以团结取代分歧，积极参与国际抗

疫合作，展现负责任的大国担当。中国推动国际抗疫合作，提出构建人类卫生健康共同体，“这是共产党人的国际主义本色”。这不仅仅体现在中国的领导层，而且充分落实到每一位普通的中国人。与新冠肺炎疫情斗争的一年里，医务人员全心全意治病救人；各领域商人维持商品价格，保护市场稳定；食品供应商与物流从业者冒着风险保证供给；学生们使用网络，继续努力完成学业；邻里之间互帮互助；全国人民对受疫情影响地区提供海量物资捐赠……只要在每一个危急时刻，我们总能感受到隐藏在中国人内心深处的力量。这种力量来源于共产党领导人民克服困难的意志和决心。正是这么一股力量，支撑着我们坚定不移地走自己的路，付出几代人的心血，穿越风风雨雨建设起焕然一新的国家，正是这样的力量，让我们敢于面对残酷的灾害，在逆境中不舍斗志，跨越一个个障碍。

2021年全球新冠疫情形势依然严峻复杂，各方对新冠疫苗研发和接种寄予厚望。中国承诺疫苗研发完成并投入使用后将作为全球公共产品，加入“新冠肺炎疫苗实施

(下转第53页)

温暖而有力量

河北首佳石房房地产资产评估有限公司党支部书记 刘玲会

2020年是不平凡的一年，因为一场突如其来的新型冠状病毒疫情，让众多医护人员不能和家人团聚。我们在家看春晚、吃年夜饭，而他们却放弃和家人团聚的机会，奋战在一线，在这病毒肆虐的惴惴不安里，一路披荆斩棘，无所畏惧。

为了抗疫，众多党员干部奋战在一线值守、测体温，他们不畏严寒、不怕感染，舍小家为大家，一站就是两个月。

在这场战役中，我们总能看到一面面党旗飘扬在第一线，总能看到一个个“硬骨头”奋战在各个岗位上，喊出来的“我是党员，我先上”，按下红手印儿的一封封“请战书”，一个个最美逆行者的身影……他们都有一个共同的名字：“共产党员”。他们用实际行动汇聚成打赢疫情防控阻击战的“硬核力量”。

有一句话是这么说的：哪有什么岁月静好，只不过是有人在为你负重前行。他们冒着被感染的风险战斗在战场的最前沿，前面倒下，后面冲上前；他们是这场战争中的主力军、先锋队；他们是黑暗中的灯塔，给人希望；他们是沙漠中的绿洲，让人不再干渴；他们是温馨的庇护所，给人无限温暖。这就是我们的硬汉们，我们的党员同志。

一场疫情，让我们团结起来，在党的领导下万众一心、众志成城，最终取得抗疫的阶段性胜利。决定之果断、解决之速度，让我特别自豪生在中国，是一名中国人。我更自豪，是一名共产党员！

疫情初时我正是怀孕初期，当时特别心慌着急，祖国正是需要我的时候，我出不去，不能去一线帮忙，不能去给一线的人添麻烦。我该怎样为我的国家做点贡献？后来通过捐款、写材料等方式也算做了一点小小的贡献，心里稍许安慰。

这就是党教育我的，一方有难、八方支援。我不能在我的同胞受苦时袖手旁观，我也不能有力量而不付出。我相信大多数党员的思想是这样的，所以有了“我是党员，我先上”的豪言壮志。感谢党的教诲，危难之中让我们感到温暖，给予我们帮助。

在新的征途中，我仍然会坚持付出，虽然不一定能做什么大事，但是工作和日常生活中，也要做到党员的本分，尽力帮助需要帮助的人，困难面前我先冲；也要感染身边的人、逐渐壮大党员队伍，真真正正起到先锋队的作用。

共产党员关键时刻要豁得出来

安徽地源不动产咨询评估有限责任公司党支部书记 王金蝉

在党的领导下，安徽迎来了一个新时代。2019年，安徽加入长江三角洲区域城市群，长三角一体化发展战略的实施，推动着区域社会经济高速发展，使安徽进入高质量发展阶段。合肥，我生活和工作的城市，“全球增速最快的城市”，因高铁网的加持，发展非常迅速。如今的合肥成了“被高铁拉来的城市”。以合肥为中点，合福、合郑、合新、合蚌连、合安九、商合杭，数横数纵，把高铁画成了“米”字形。家电产业发达的合肥，汽车产业发达的芜湖，钢铁产业发达的马鞍山，由于发展历史悠久，上下游配套企业链完备，实力同样不可小觑。

再看看安徽的农村。我来自安徽农村，每次打电话回家，听到电话那头老人们幸福开心的话语，聊着他们幸福的日常小生活，回忆着年轻时候的艰辛，真的是感慨万千。老人们都在感慨生活的巨大变化，年轻时候农村生活吃不好，穿不暖，住不宽敞，现在到了六七十岁，生活舒心了，日子也过得红火了：想外地的孩子了，只要拿起手机开启视频就能看到；以前从合肥到芜湖，坐车换轮渡需要一整天的时间，现在坐着高铁只要40多分钟就

能达到；足不出户就能买到自己想要的东西；上网看看新闻，跟着手机视频跳跳老年舞锻炼身体……40年前，家里能安装上一台固定电话都是不可想象的大事情，当时谁能想象到40年后生活发生的变化是如此巨大……老人们知道是共产党带领大家过上了好日子。

上大学期间，我成为一名共产党员。共产党员是什么样的人？“关键时刻冲得上去、危难关头豁得出来，才是真正的共产党人。”这是习近平总书记给出的答案。越是在最困难、最艰难的时候，越是体现中国共产党的伟大和了不起。2020年是不同寻常的一年，在新冠肺炎疫情防控斗争中，无数共产党员用自己的行动、汗水甚至生命，让党旗在疫情防控斗争第一线高高飘扬！“最美逆行者”，是抗疫战斗打响以来，人民群众对不计生死、义无反顾奔赴前线的人们给予的高尚道德评价。除夕之夜万家团聚的温馨时刻，有许多党员，不是走上回家团聚的路，而是踏上直通前线的战斗征程。他们用自己的汗水、泪水，诠释了什么是共产党，怎样才是一名合格的共产党员。共产党员就是一群坚强不屈、勇往直前、坚忍不拔、坚守

信念、正直善良的可爱的人。抗击新冠肺炎疫情、抗洪抢险，涌现了许多典型和感人的事迹，展现了中国人民众志成城、顽强拼搏、敢于胜利的英雄气概。

作为一名共产党员，我应该怎么做？在此，我找到了答案，我要让自己成为“你”，关键时刻冲得上去、危难关头豁得出来。人生始终坚守信念：爱党、爱国。在孩子教育问题上，首先教给他们的是：我们每个中国人都要爱国，热爱中国共产党。作为一名党员，在本职工作岗位上必须注重自身能力的培养，加强学习，提高业务能力，提高自身综合素质，增强意识，服从安排，顾全大局，作出表率，以实际行动践行党的宗旨。要坚持从自己做起，从一点一滴的小事做起。作为公司技术部负责人，我主要负责公司各类业务质量管理制度的制定、各类业务类型成果质量的审核，不管是以一名党员的身份还是部门负责人的身份，我严格要求自己，完善公司内部管理机制、推进公司的制度创新和技术创新，全面提高公司素质和市场竞争力。对于政府部门新出台的相关文件，认真学习并严格执行。及时组织公司员工进行集体学习和培训，让公司全体同事对相关法律法规铭记于心，做到知法守法。作为党支部书记，我在公司大力宣传党的路线方针政策和法律法规，引导公司守法合规、诚信经营，自觉履行社会责任，自觉维护社会主义市场经济秩序。团

结凝聚公司所有员工，发挥党组织在公司员工思想上的教育引导作用、组织上的团结凝聚作用、工作上的鼓励促进作用、生活上的关心扶助作用。大力弘扬社会主义核心价值观，组织丰富多彩的活动，营造积极向上的文化氛围，引导公司员工明是非、讲诚信、守良知，树立行业新风尚。根据公司业务开展需要及党建工作要求，为了引导企业重视员工业余文化生活，缓解员工工作压力，公司开展了一系列的活动。如组织员工集体秋游活动；三八妇女节为公司全体女同胞一起庆祝节日；为职工购买了乒乓球等锻炼器材。通过这些活动拉近了员工们的距离，既锻炼了身体，又缓解了紧张压力。大雪期间积极主动号召公司同事义务到社区进行扫雪；积极响应社区关于无偿献血的精神，号召公司同事进行无偿献血。新冠疫情期间，配合街道、社区、公司做好疫情防控工作。一方有难，八方支援，公司党支部对新冠疫情地区进行捐款；在防汛救灾期间进行捐款捐物；作为区域化党建单位，春节期间社区开展“党建定制帮”之特困群众慰问活动，公司党支部积极参与该活动并对特困群众开展慰问。

同舟共“冀”，共克“石”艰 ——河北评估机构志愿者风采录

2021年新年伊始，一场突如其来的疫情袭击了河北石家庄、邢台等城市，为打赢这场疫情防控阻击战，河北的多家土地评估机构积极响应中国土地估价师与土地登记代理人协会、河北省自然资源评价评估行业协会《关于开展疫情防控志愿服务的倡议书》的号召，很多公司第一时间发至公司微信群，鼓励本单位员工报名参加所在社区防疫抗疫志愿者活动，公司员工们纷纷响应踊跃报名。

播撒一棵乐于助人的种子——李一畅

经当地社区多方面筛选考核，河北正达房地产评估事务所有限责任公司已有2名员工成功入选社区防疫志愿者行列，还有很多人已报名入选。李一畅主要协助医生做好核酸检测工作，保障检测有序进行。

李一畅身穿防护服，在石家庄北高营新村村委会的核酸检测现场，给检测医生递棉签，标识转运箱号。身穿的防护服密不透气，一天下来，里面的衣服已然湿透；戴着双层手套，手指被手套束缚，手指几乎是麻木的；戴着双层口罩，因为怕眼镜和护目镜起雾，必须用胶布把口罩粘得严严实实的，所以连呼吸都很费

劲，说话的声音也要比平时大很多；耳朵被包在隔离衣和防护服里面，架着眼镜和口罩，耳朵压得很痛，听力也不是太清晰，需要别人说得很大声才能听清楚。

李一畅认为，做志愿服务工作虽然辛苦、劳累还有风险，但非常有意义非常值得，是在人们的心中播撒一粒乐于助人的种子。有了这粒种子，团结奉献精神一定会在这片土地生根发芽。



李一畅在石家庄北高营新村村委会的核酸检测现场

“只要能帮上家乡人，我很乐意做”——崔战鹏

崔战鹏的主要任务是排查进出村人员，量测体温进行登记，详细摸排人员的往返地详细情况等。

崔战鹏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”。面对一些不理解不配合的村民，耐心细致地做解释工作，进行安抚，宣讲疫情的严重性和危害性，使村民们对本次疫情有一个正确的认识。

对于志愿者这个新角色，崔战鹏说：“只要能帮上家乡人，我很乐意做”。



崔战鹏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

愿为社会尽绵薄之力——赵勇

石家庄，成为2021年抗击疫情的主战场，作为河北佳石的一分子，赵勇认为自己有责任也有义务为社会贡献一分力量。为此加入了这场没有硝烟的疫情防控阻击战。他知道参加活动的危险性，但更知道这场防疫战争的紧迫性和重要性。在做好自我防护的同时，他参加了桥西区水产西街社区组织的社区志愿者活动，先后到各小区内发放核酸检测个人信息表，并组织小区人员按照十人一组的顺序做核酸检查，在社区统一排查大数据中疫情重点人员的信息和活动轨迹。虽

然所做的工作都是一些微不足道的小事，但他也想尽绵薄之力为社会、为人民做出应有的贡献。

赵勇说，疫情面前，84岁的钟南山院士披挂上阵，冲到最危险的抗击疫情第一线；一个个白衣天使心怀大爱，慷慨请战，报名去抗疫一线；在我们身边为了有效防控疫情而日夜奋战在各个工作岗位上的领导干部、工作人员都是他学习的榜样。他们诠释了“为天地立心，为生民立命，为往圣继绝学，为万世开太平”的志向和传统。他们以人间大爱和忠诚担当手挽手、肩并肩，筑起了一道坚不可摧的生命防线。他们的无私奉献、他们的英勇无畏深深地感染着他，也激励着他一定要向他们学习，从身边的小事做起，在这场战“疫”中不忘河北佳石人的初心：为国家担当、为人民担当；不忘一个青年志愿者的初心：奉献社会、服务他人、传递爱心、砥砺前行！

只有贡献自己才能对得起党员的身份——姚文娟

2021年1月12日，河北首佳房地产评估公司中共党员姚文娟作为志愿者参加了抗疫活动。参加小区第二次核酸检测志愿者活动，负责组织居民有序出行，并登记人员信息。1月18日下午，姚文娟在小区门口值班，负责出入小区人员的证明查验、测温、信息登记和物品消毒工作；1月20日，参加小区第三次核酸检测活动，负责登记居民信

息、维持秩序。



姚文娟认为，作为一名党员，在这个特殊时期，能够贡献自己的一分力量，感到荣幸与自豪。比起奋斗在一线的医护人员、媒体工作者和在其他重要岗位坚守的抗疫工作者，自己所做的工作不值一提，但姚文娟明白只有把小我融入大我当中，只有贡献自己才能对得起自己作为一名党员的身份。

姚文娟相信在党中央的坚强领导下，只要大家齐心协力，很快就会战胜新型冠状病毒肺炎疫情，很快就会迎来春暖花开。

做志愿者锻炼了各方面能力—— 赵朋宇

新年刚过，突如其来的疫情给石家庄按下了暂停键。大家并没有过于慌张，在业主群里，物业号召大家居家隔离，得到积极响应。看到社区工作人员积极地投入工作，赵朋宇意识到作为一名党员，作为首佳石房公

司的员工，应该主动地站出来参与居委会组织的抗疫工作，于是报名参加了志愿者。

赵朋宇的主要工作是在核酸检测时搬运物资、维持秩序，与居委会的工作人员一同防疫。通过与居委会工作人员的接触，他深深感受到基层工作人员的不容易。疫情检测期间，他们经常在防疫一线连续工作十几个小时，这种舍小家为大家的精神十分值得大家学习。在检测过程中，居民们十分配合防疫工作，还提醒他要做好自身的安全防护，如此种种都让他很感动。

赵朋宇感谢他的家人十分支持他参加防疫支援者工作，家人的支持让他有了前进的动力。通过志愿者服务，既锻炼了他各方面的能力，也通过这个平台认识了许多具有优秀品格的社区工作人员，他们的奉献精神十分值得他学习。

在这个寒冷的冬天，赵朋宇相信我们一定会取得最终的胜利。



疫情来袭主动请缨做志愿者—— 米联宏

石家庄市自2021年1月6日起对所有小区实行闭环管理，启动全员核酸检测工作，严寒冬季疫情防控工作更为艰难。河北首佳石房房地产资产评估有限公司综合评估部门高级项目经理、首佳党支部宣传委员、共产党员米联宏，积极响应省人才流动党委的号召，立即参与到众美廊桥四季B区抗议战斗中，为坚决阻断疫情传播扩散添砖加瓦，展示了党员的社会责任担当。1月12日，石家庄市决定进行第二次全员核酸检测的第一天，米联宏主动向裕华区众美廊桥四季B区社区居委会党支部请缨，作为核酸检测的志愿者。他挨家挨户敲门叫人，叮嘱居民做好核酸检测准备，正确佩戴口罩，带好身份证或写好纸条等。对于一些残疾人或行动不便的老人，依次记录好单元楼号、电话等基本信息，带领医务人员到家中亲自检测，做到一个不落，全员检测。他在现场维护核酸检测的现场秩序，做好人员登记工作，协助医生有序完成核酸检测。

在日常生活中，他作为志愿者，在小区内巡逻值班，提醒小区内居民戴口罩，做好疫情防护，尽量做到居家隔离，没事少出门，帮助小区内居民搬东西，维护小区门口取快递、取生活物资等的秩序。



虽然天气寒冷，但我热情似火——王志鹏

河北华诺房地产资产评估有限公司职员王志鹏家住石家庄市新华区北苑街道同安小区。

受疫情影响，自1月5日晚，石家庄决定对全市所有社区、农村实行闭环管控以来，王志鹏所居住的社区北苑街道同安小区全体居民居家等待核酸检测安排。因同安小区为新华区老旧小区，居民大多为年龄偏大的退休职工，且自1月6日起不允许居民外出采购生活必需品，社区及物业虽然尽心尽力安排，无奈人员有限，小区居民生活还是受到较大影响。1月8日，在第一轮核酸检测完毕后，小区物业在业主群内招募志愿者，王志鹏果断报名。

石家庄市疫情形势比较严峻，每天新增确诊病例越来越多，大家并不知道有多少未确诊病例以及无症状感染者。王志鹏家里有老人和两个孩子，所以开始家人并不支持他做志愿者。但是他耐心劝导家人，战胜疫情需要大家共同努力，我们能够享受岁月静好是因为有人替我们负重前行，所以即使不能像白衣天使、公安干警、社区工作人员一样奋斗在抗疫最前线，我们也要尽自己微薄的力量为战胜疫情做出贡献。最终家人默默承担了家里的大小事务，全力支持他每天准时到岗做志愿者。

1月9日开始，王志鹏正式接受了志愿者任务，每天值勤时间为上午10:00—12:00，主要负责帮助邻居们到生鲜超市采购食材，为保障小区居民的民生贡献自己的一分力量。不管天气情况多么恶劣，他一直坚守岗位，因为他知道好多身边没有孩子的年龄大的邻居比他的家人更加需要他。

10:00—12:00这个时间段买菜的居民非常多，是每天最忙碌的时候，他爱人打电话让他帮忙从超市买菜或者取网上订购好的蔬菜他都没有时间，后来干脆放弃，不给他打电话了，自己下楼拿。虽然是居家，由于工作上有跟进的项目，他也经常要接工作电话对接项目安排，有好多次都未能及时回复。中间也遇到了比较难缠的邻居，不理解志愿者的工作，甚至颐指气使。困难很多，他也从未想过放弃，认为既然开始了便要坚持到最后。



时间过得很快，他做了13天志愿者。石家庄的新增确诊病例越来越少，1月20日小区全体居民做完第三次核酸检测，小区解封指日可待。虽然天气寒冷，但王志鹏和其他志愿者一样热情似火，因为相信在大家的努力和配合下，我们终将战胜疫情，自由呼吸新鲜的空气！

在疫情凶猛来袭之时，公司志愿者们冲锋在前，积极响应号召，勇敢站出来做新时代的志愿者，是勇于担当的新时代“防疫人”。是他们守护自己的家乡，为抗疫工作而奋斗，为自己生长生活的家乡编织了一张张的生命安全之网。

“黑夜无论怎样悠长，白昼总会来到”，待到春光灿烂，橘井泉香，久闭的家门必会敞开，姹紫嫣红的花儿必会与我们相拥，沉寂的大地必定恢复歌舞升平的盛世之相。相信我们众志成城，同舟共“冀”，一定会共克“石”艰，迎来最美好的春天！

海南省土地估价师与土地登记代理人协会 四届理事会九次会长办公会举行



《通则》和《自然资源价格评估通则》是自然资源分等定级和评估的纲领性文件。海南省土地估价师与土地登记代理人协会应以两个通则颁布为契机，加强专业技术培训。应在近期召开的会员代表大会暨换届大会。受新冠疫情防控影响，会议同意适当延期，待新冠疫情缓解后择期举办。

2021年1月15日，海南省土地估价师与土地登记代理人协会四届理事会九次会长办公会议在协会办公室召开，会议由省土估协四届理事会会长王云松主持，副会长孟兆胜、蒋文宁、刘燕玲、吴家宪、龙期光，秘书长陈兴舞出席会议，协会工作人员列席会议。

本次会议讨论议定事项共四项，分别为：听取协会秘书处2020年工作报告、2020年年度财务收入与支出情况和2021年工作要点。公布海南省2020年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查结果，并将相关行业自律处罚内容向社会公布。指出自然资源部近期拟定即将颁布的《自然资源分等定级

本次会议能够取得圆满成功，得到了各理事的大力支持和关心。协会工作任重而道远，要不忘初心，牢记使命，努力把各项工作不断推向前进。以服务会员为宗旨，提高会员服务水平，壮大会员队伍；主动接受行政监管，营造良好市场环境；完善信用体系，加强行业自律管理；进一步强化会长办公会在协会工作中的引领作用，提高工作的质量、效率，优化办事流程。

国外不动产登记法立法结构及启示

自然资源部不动产登记中心 肖攀

2018年,《不动产登记法》被列入十三届全国人大常委会立法规划第一类项目,属于条件比较成熟、本届人大任期内提请审议的法律草案。《中共中央 国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》要求,推动制定不动产登记法。自然资源部连续几年将《不动产登记法》列入立法工作计划,推动立法起草。目前,《不动产登记法》已经形成初步成果,不久将正式进入立法程序。立法结构是立法首先需要考虑的问题,这不仅仅是一个形式问题,也是一个涵盖立法内容的实质问题,立法结构是否科学合理直接影响立法质量。本文主要梳理典型国家不动产登记立法结构和框架,以期为我国《不动产登记法》优化完善提供参考。

一、国外不动产登记法立法结构

(一) 德国不动产登记法立法结构

《德国土地登记簿法》分为8章及附件,共144条。第1章“总则”,规定土地登记的管辖权,土地登记簿页,无须登记的土地,共同的土地登记簿页,土地的合并、增添,地上权登记的前提条件,文书的保存,土地登记簿的查阅、保存,书记

官主管的事项等。第2章“在土地登记簿中的登记”,规定申请原则、更正时的申请权、公证员的代理权推定、附有保留的申请、数个申请的处理、登记障碍、同意原则、合意原则、土地登记簿的更正、土地登记簿的标注和金额、登记申请的形式和代理、夫妻财产的证明、援引法庭登记、基于行政机关请求的登记、利害关系人的先登记、抵押权登记、登记的顺位、涂销权利和处分限制、共有权利的登记、先继承人和后位继承人的标注、遗嘱执行人的标注、登记的公布、土地登记局之间的副本交换等。第3章“抵押证书、土地债务证书和定期金债务证书”,规定证书的颁发和内容、债权文书与证书的合并、共同抵押证书、抵押证书的交付、部分抵押证书、在证书上标注登记、证书的作废、土地债务证书和定期金债务证书等。第4章“抗告”,规定准许抗告、抗告法院、抗告的提出、补救、抗告法院的暂时命令、抗告判决的成立、继续抗告等。第5章“特殊情形下土地登记局的程序”,分3节分别规定强制更正的土地登记簿、涂销无标的的登记、阐明顺位关系。第6章“土地登记簿页的设置”,规定官方目录中的摘

录、为确认所有权而调查、公示催告、作为所有权的登记、登记所有权的限制等。第7章“机器编制的土地登记簿”，规定作为自动化数据的编制、交付使用、登记的生效、自动化程序的例外规定、官方打印件、查阅、自动化程序之下载的要件等。第8章“过渡规定和结束规定”，规定州法律上的保留、过去的登记簿、过去登记簿中的土地标记、土地登记簿的重建、查阅土地卷宗等。“附件”规定处理个人数据应当采取的适当措施。

（二）英国不动产登记法立法结构

《英国土地登记法》（2002）分12章共136条。第1张“前言”，规定产权登记、产权登记的范围、任意登记、强制登记等。第2章“权利的初次登记”，规定自由保有地产的产权、对租赁保有地产的产权、自由保有产权、租赁保有地产、初始登记规则等。第3章“已登记土地的处分”，规定所有权的行使、应予登记的处分、基于优先权而处分的效力、国内税收的土地负担等。第4章“公示和限制规定”，规定单方通知、义务性限制等。第5章“土地负担”，规定法定抵押、登记的效果、担保的实现等。第6章“登记：一般规定”，规定申请、查询、更正、提交文件、收费等。第7章“特殊情形”，规定皇家领地的自愿登记、领地上权利设定的强制登记、无主财产等。第8章“电子转让”（第91~95条），规定电

子处分格式、土地登记网络系统、电子结算等。第9章“时效占有”，规定时效期间的适用、时效占有人的登记、抗辩等。第10章“土地登记处”，规定土地登记处、事务的执行、收费和赔偿等。第11章“判决”，规定审裁官、与争议有关的职能、命令的生效等。第12章“其他规定和一般规定”，规定优先购买权、衡平权益、违法行为、用语解释等。

（三）俄罗斯不动产登记法立法结构

《俄罗斯联邦不动产权利及其法律行为登记法》共6章33条。第1章“总则”，规定基本术语、概念、不动产权利和相关行为的立法、登记义务、信息公开、获取已登记信息及测量资料的条件等。第2章“在不动产权利和相关法律行为登记体系中的诸国家机关”，规定登记机关、权限、资金来源等。第3章“不动产权利及相关法律行为国家登记程序”，规定登记簿、登记程序、登记证明、登记官、登记文件的提交、登记和拒绝登记依据、登记错误更正等。第4章“个别种类的不动产权利和相关法律行为国家登记”，规定作为财产综合体的企业、共同管理下的不动产、共有不动产、重建不动产客体、不动产租赁权、地役权，由法院、仲裁院或者公断庭判决所确定的不动产权利，抵押等权利及其相关行为的登记等。第5章“不动产权利国家登记责任”，规定登记中司法行政机关、测量组织、有

过错的人的责任等。第6章“最后条款和过渡条款”，规定法律实施的组织措施、法律的生效等。

（四）日本不动产登记立法结构

《日本不动产登记法》分为6章共159条。第1章“总则”，主要规定登记事项、假登记、预告登记、顺位等。第2章“登记所及登记官”，主要规定登记机关、登记人员、登记管辖等。第3章“登记簿册及图示”，主要规定登记簿的种类、编成、样式、图示等。第4章“登记程序”，主要规定登记程序的一般原则、不动产标示的登记程序、所有权以及其他权利的登记程序、涂销登记的程序、依计算机信息处理系统进行登记的规则。第5章“审查请求”，主要规定审查登记请求的事由以及相关程序。第6章“罚则”，主要规定当事人保证书不实、怠为申请等处罚。

（五）韩国不动产登记立法结构

《韩国不动产登记法》分为6章及附则，共192条。第1章“总则”，规定立法目的、登记事项、假登记、预告登记、登记的顺位等。第2章“登记所和登记官”，规定登记管辖、登记事务的停止、登记事务的处理、登记官的除斥等。第3章“登记簿”，规定登记簿的种类，物的编成主义，重复登记，登记簿的样式，登记用纸，登记簿的保存、阅览、持出禁止、灭失、封存等。第4

章“登记程序”分为3节，分别规定“一般程序”、“所有权相关登记程序”、“所有权之外权利的登记程序”、“与涂销相关的登记程序”。第4b章“使用电算信息处理系统的登记事务处理特例”，规定依电算信息处理系统处理登记事务、电算信息辅助资料的交换、电算移栽的特例、资金保管、登记申请、毕证的特例、登记接受时期等。第5章“异议”，规定异议申请及管辖、程序、禁止、处理、裁定、复议、送达等。第6章“补则”，规定罚款、登记信息的安全保护、罚则、大法官规则等。“附则”规定过渡措施、法律的废止、施行日期等。

另外，也有一些国家通过在民法典而非单行法中系统规定不动产登记制度。比如，《法国民法典》第5卷第4编“有关不动产登记以及对不动产的权利登记的规定”，分两章规定了不动产登记。第1章“不动产登记制度”规定了“一般规定”、“不动产登记及其效果”、“登录对不动产的各项权利”；第2章“其他规定”规定了“优先权与抵押权”、“强制剥夺所有权”。《意大利民法典》第6编“诸权利之保护”第1章“登记”规定了不动产登记。其中第1节“有关不动产的各种行为的登记”，规定必须登记的各种行为、登记的效果、分割登记、登记的连续、判决的登记、登记对第三人的效力、登记的依据、应向登记官递交的证书、登记的目录书、登记的涂销、登记税、登记费用等；第2节“不动产登记簿的

公开性和登记官的责任”，规定登记官的义务和责任，登记簿、复印件和证明之间的差异，关于登记和记入登记请求的时间表、登记簿的制作和保管、登记官的责任等。

二、国外不动产登记立法的启示

第一，必须制定统一体系化的不动产登记法。发展市场经济，一靠产权，二靠法治。制定不动产登记法，既保护产权，又尊崇法治，是世界上实行市场经济体制国家的共同选择。我国实行社会主义市场经济，权利配置建立在资源公有上，严格保护产权尤为重要。根据中国人民银行发布的《2019年中国城镇居民家庭资产负债情况调查》，中国家庭资产的主要形式为实物资产，住房占比达到74.2%。如果加上其他经营性资产，一个家庭最主要的财富都集中在不动产上。我国不动产登记主要采取登记生效原则，只有通过不动产登记，群众的不动产财产权才能得到法律确认和保护，基于公示公信原则，交易安全才能得到保障。这个意义上讲，不动产登记涉及群众的重大财产利益，涉及市场交易和流通，属于基本民事制度，根据《立法法》，应当由法律做出规定。但是，我国并没有一部独立的不动产登记法，主要登记规则主要是行政法规、规章和规范性文件，《民法典》物权编也只是确定了不动产登记的主要原则，这与不动产登记制度的重要性不相匹配。这样的做法也让

赔偿责任等问题始终是个问题，困扰了登记机构，也影响了群众不动产财产权保护的力度。因此，制定一部统一体系化的不动产登记法，势在必行。

第二，必须兼顾程序和实体制定不动产登记法。在民法中，不动产登记的功能主要是权利公示机制，市场主体通过不动产登记的记载，确定交易的权利人，进而放心与之交易，这样得以免去社会调查的麻烦，降低制度性交易成本。不动产登记制度首先需要对这一套公示程序做出规定。同时，由谁来公示，公示哪些权利，权利间有哪些关系，公示有什么效力等实体问题是公示程序中不可回避的。因此，不动产登记法必须以程序规则为主，兼顾实体问题，这是其与民法典主要规定实体问题的主要区别，也是典型国家不动产登记法的一般做法。国外基本都规定了不动产登记涉及的登记机构、登记类型、申请、受理、审核、登簿等程序内容，目的是为申请人和登记机构提供明确的行为指引。另外，德国规定了同意原则、合意原则，英国、日本、韩国规定了不动产登记的范围，俄罗斯、日本、韩国规定了不动产登记官制度等，都在实体层面支持了不动产登记制度发展。因此，我国不动产登记法制定中，应兼顾不动产登记程序和实体需要，特别是根据《民法典》，协调好与相关单行法的关系，构建开放包容、全面完整权利保护体系。

第三，不动产登记法必须体现中国特

色、实践特色和时代特色。从典型国家不动产登记立法看，在实行不动产统一登记的基础上，都是以土地为核心构建不动产登记法律规范体系。我国不动产登记也是秉承“以土地为核心”的思路，很好地理顺了土地与房屋、林木等附着物的关系，应当继续坚持。同时，每个国家国情、历史不同，权利体系、权利内容和权利关系不完全一样，比如集体土地所有权、宅基地使用权、土地经营权等就是适应我国发展需要生长出来的“本土权利”，必须继续承认和保护。还比如，德国登记机构是法院，日本是法务局，我国是自然资源主管部门，要看到这个差别对相关制度选择性吸收。不动产统一登记以来，各地实践中涌现出众多不动产登记便民利企的好做法和优化财产登记营商环境的好经验，有待制度总结提炼和法律支持。随着技术进步，互联网、大数据、人工智能、区块链等广泛应用，对不动产登记制度产生深远影响，英国、韩国不动产登记法都规定了电子化登记及相应规则。我国不动产登记法也应当与时俱进，对“互联网+不动产登记”、电子证书等电子政务成果应用等作出时代回应。

三、关于我国不动产登记法立法结构的建议

借鉴典型国家不动产登记法立法体例，既要提取“公因式”，又要考虑我国不动产登记法自有的立法特点。一是立法重点。

《不动产登记法》作为不动产登记领域的基本法，应当统筹解决相关实体性问题和程序性问题，尤其是《民法典》《不动产登记暂行条例》未规定的实体性问题，比如对立法缺失、实践中存在的物权如何登记做出规定，推动构建现代化不动产权登记体系；解决不动产权利或者事项登记效力不明的问题，统一明确不动产权登记的效力标准；对不动产登记工作的人员能力建设提出要求，建立不动产登记职业体系；明确登记错误赔偿责任的性质，建立不动产登记赔偿基金制度。二是立法功能。不动产登记既肩负权利确认和保护功能，又承担市场交易公示功能，在此基础上还有监管功能。比如国家登记机构对全国不动产登记的监管，上级不动产登记机构对下级不动产登记机构的监管，不动产登记行政机构对经办机构的监管等，这对于统一法律适用、统一政策要求、保证不动产登记质量具有重要意义，《不动产登记法》要规定相关监管制度和措施。三是立法层次和立法技术。《不动产登记法》不可能解决不动产登记的所有问题，这就决定必须有立法分工。比如《民法典》物权编已经确定了不动产登记的基本制度和基本原则，《不动产登记法》只能在《民法典》基础上细化制度或者填补空白，如仅存在于司法文件的查封登记；居住权与所有权、抵押权的关系等。《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记资料查询暂行办法》《不动产登记操作规

精准施策 共克时艰 ——江苏金宁达公司2020年工作回眸

2020年新春，面对突如其来的新冠肺炎疫情，江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司充分发挥党员先锋模范作用，坚持抗疫复产两手抓。在公司党支部和经营管理团队的带领下，全年着重抓住五个方面的工作，精准施策，共克时艰。截至2020年底，公司整体运行良好，实现经济效益和社会效益双丰收。

多措并举，应对新冠疫情的不利影响

疫情发生后，公司积极响应国家号召，组织所有员工居家隔离，减少外出。在延期复工期间，因多项业务进度要求，号召全体员工“云办公”“居家办公”，同时分层次、分业务部门多次召开视频会议进行技术讨论，保证了公司承担的“江苏省征地区片综合地价最低标准”等省级技术成果进度。

在疫情得到初步控制之后，公司积极筹备口罩、消杀用品、额温枪等防疫物资，通过主管部门复工备案后，于2020年2月21日正式复工。正常工作后，严格按照防控要求，采取每日测量体温、场所消杀、独立

分餐等措施，并安排了上下班专用“通勤车”，解决员工的后顾之忧。

截至2020年2月底，公司复工率达到90%以上，所有人努力克服种种困难，各项业务工作持续正常开展。经过一年的努力，在全国整体经济增速放缓的大背景下，公司全年业务收入与2019年基本持平。

固本强基，明确人才建设的重要地位

人才队伍建设是评估机构持续发展的基石，2020年，公司通过多种渠道吸引了来自南京师范大学、香港理工大学等高校的博士、硕士研究生加入团队，目前硕士研究生以上学历员工占比达到26%。

为了建立良好的选人用人机制，2020年4月，公司专门出台了《管理岗位人员竞聘上岗细则》，并在全公司范围内对自然资源评价评估部、房地产评估部两个重要业务部门副主任进行公开竞聘。此次竞聘强化了员工的竞争意识，公司一批优秀人才脱颖而出，到了管理岗位上后有力促进了各项工作的发展，也激发了中青年员工爱岗敬业、勤奋

努力、刻苦钻研、争创佳绩的热情。

疫情虽然带来了不少麻烦，但也促使我们利用现代信息技术手段组织员工进行远程培训学习。公司制定了全年培训计划，按季度对相关人员进行线上培训，持续打造高水平专业人才培养体系。

坚守底线，强化质量控制的系统管理

成果质量在企业经济发展中的作用越来越大，保证和提高质量是改善企业经营管理、降低成本和提高经济效益、增强企业竞争能力的重要途径，是企业开辟广阔市场的有力保证。

为此公司不断加强内部治理，进一步完善并严格执行质量控制和内部管理制度。通过自行开发研制的“金宁达宗地地价评估信息系统”“金宁达房地产估价信息系统”“金宁达城镇土地定级与基准地价更新新系统”“金宁达标定地价建设信息系统”等，建立了涵盖每一类项目从业务承接、具体实施、成果审核、档案保管等方面的全周期系统管理手段，对每一类项目成果进行严格把控，确保出具的项目成果质量有保证。

从业人员坚守执业操守是评估机构的底线，公司一直注意对评估专业人员的培训和

监督，不断提醒其遵守符合国家法律法规及各类评估准则，杜绝从事损害职业形象的活动。

提高站位，体现评估企业的社会责任

作为一个有社会责任心的企业，公司不把利润作为唯一目标，自觉承担起应该承担的社会责任。对员工，公司注重他们的职业健康、保护他们的合法权益，为员工的可持续成长创造有利条件。对客户，公司遵守商业道德，杜绝不正当竞争，以诚实信用原则、行业自律惯例面对每一个客户。对社会，公司积极响应各级政府管理，厉行节约资源，积极参与社会慈善事业。2020年先后通过多个渠道，分别为湖北疫情进行捐赠，个人及公司共计2.5万余元；为南京市慈善总会捐赠1万元。对行业，公司一贯支持行业发展，在中估协的领导下，2020年公司多名专家积极参与自然资源分等定级通则、自然资源价格评估通则、全民所有自然资源资产清查技术指南等行业标准的制订，并响应中估协开展网络教育的要求，录制“土地增值收益测算理论与实践”网络课程，参加广东省不动产登记与估价专业人员协会的公益性技术援助，为行业高质量发展建言献策。

100公里完赛不是梦

深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司执行董事 王晨阳

一

2015年11月13-15日，在贵州黔东南凯里，来自27个国家（地区）的400余位选手参加了已经连续举办5届的中国田联的金牌赛事——环雷公山超100公里国际挑战多日赛。三天在三个地方（凯里、雷山、镇远），上午跑完，下午就坐大巴，共30余辆大巴浩浩荡荡奔赴下一站。全程走高速公路，我们在车上自己按摩一下，互相聊着对比赛的感受，其乐融融。三天连续跑2个全马+1个半马，计 $42.195 \times 2 + 21.1 = 105.5$ 公里。

我是十几年前开跑马拉松，这才是我的第三个马拉松，一跑就是100公里。很多人

说，我疯了！这么大年纪，快50的人，拿小命开玩笑啊，而这玩笑开得有点大！

说实话，我心里很虚，我最初只是报了单日的1个马拉松，通过一周的剧烈思想斗争和挣扎，又咬咬牙报了全部比赛。我评估了自己的体能和状态，配速8分钟，总时间15个小时完赛应该没有问题，只要不受伤，跑不动就走，目标只是顺利完赛，体验一下极限，增加一份经历。若真完不成，疯了就疯了罢！用平和的心态来面对，这也是我跑马拉松之后最大的收获。

二

我是2015年被同学拉着去北京跑第一个10公里的比赛，2015北京国际长跑节于4月26日7时50分举行，2万余名长跑爱好者参赛。比赛起点设在天安门广场，终点设在先农坛体育场。因为起点在天安门，当天在我的人生经历中留下了不可磨灭的记忆。结果55分完赛，配速5分40秒。

三

我接着报名参加贵阳花溪马拉松的半马，其间断断续续地训练。



贵阳花溪马拉松半马是1小时58分完赛。后来在同跑马拉松的友圈里聊天，大家说第一次就跑成这样，很不错了。我还小小得意了一下！

四

有同学提供了一份北马13周训练计划，我开始按计划正式训练起来，在同学微信圈用咕咚打卡，互相鼓励互相监督。北马我没有抽中，折腾大半个月，通过校友找到赞助商的渠道报上了名。

我特意在北马比赛前10天从深圳到北京，出于两个考虑。一是5月在深圳，我代表深圳市资产评估协会参加了一次壹基金50公里慈善越野赛。这次纯属好玩。比赛下午2点开始，当时高温38度，湿度98%，我断断续续跑了近20公里。后来听说东北来的一个姑娘，目前争前三的，只提前一天到深圳，就跑坏了，被救护车送去医院了。一个是凉爽的北方，一个是高温高湿的南方，这个猛妹子太大意了，因为马拉松是考验长久耐力极限的运动，是开不得玩笑的。我在南方高温高湿的天气里待久了，觉得北京的气候很干，要提前来，有个适应的过程。

二是正好比赛前一周的9月13日在延庆有一个最美北京马拉松——百里山水森林画廊的半马。因有同学去，我也报名了，就当以赛代练。比赛当天早上温度最低9度，我没有穿长袖衣裤，光短袖短裤



就开始了！刚开始10公里有近200米高度的爬坡，我用7分的配速慢跑，一过11公里，全是下坡，就没有压住速度，冲嗨了，最后1小时55分完赛，配速5分25秒。我很是兴奋！

但是回来后，我就开始流清鼻涕，没有当回事，也没有吃药，一直到20日北马比赛前两天，鼻涕越流越多，我开始担心起来了。同学们都说不要参赛了，万一严重了会得心肌炎。我就开始吃药，静卧，看状态再决定是否参加比赛，渴望快点好起来。就这样，在惴惴不安的心情下迎来比赛。我6点到天安门，相约的同学相互拍了照片。比赛一开始我很兴奋，最快跑到5分的配速，直接就跑坏了，到了29公里处严重掉速，头晕脑胀，大腿小腿有隐隐抽

筋的感觉。捱到39公里处，大腿小腿抽筋终于发作了，根本就跑不动，最后三公里是走着完赛了，用时4小时43分！还是得到同学们英雄般的欢迎！

后来总结是没有控制好，以我的身体状况完赛是没有问题的。

五

接下来的10月18日的长沙马拉松，就保持在6分配速下，没有任何特别的感觉，顺顺当当，以4小时15分圆满完赛了，表明小半年的训练没有白费。

跑马拉松的过程就是在重复中进步，在难受中享受，在克制中行进，在敬畏中攀登，直到终点！马拉松也是一种修行，敬天敬地敬人。我后面就开始准备凯里的环雷公山100公里赛。人是要有目标才行，有了目标，立马集中精神。马拉松的魅力正在于此：下一个！充满希望！

我是在环雷公山比赛日提前两周的周六周日连续跑了30公里和40公里，只带着水和香蕉，专门找有上坡和下坡的路程，跑下来感觉比较轻松，平均配速在6分20秒，并没有完全使尽力，心率是保持在130~140之间。我就知道用6分的配速顺利完成前两个全马是没有任何问题的。最后一天的半马看身体状况而定。

第一天凯里站的全马，我们从市区的民俗风情大广场出发，沿着清澈的清水江边上的滨河大道，一路边跑边看，上坡下坡，

虽然上坡慢点，但是下坡跑得快且轻松。我一直维持着6分配速。过了千年古镇——下司，已经是30公里处了，进入开发区，继续上坡下坡，我一点不累，突然觉得有可能比个人记录小小提前个几分钟呢，也要给后面两天留力。我就试着提提速，感觉有些喘，不痛苦，最快5分的配速，一路超了很多人，感觉有些爽。最后大会记录4小时13分，小小提前了2分钟！我还没有尽力，对于第二天的全马也有了一个希望，就是能否再小小提前。在转场的车上，有个年老的跑友，65岁了，连续参加3次，全马都是330，最好总成绩是9小时零9分，平均配速是5分15秒。他建议我能稳住最好，不要冒险。这样的老跑友有好几个，我非常佩服。下午到了雷山，吃完晚饭，当地安排了民族歌舞、篝火晚会，斗牛比赛，除了专业选手，大部分选手兴致勃勃地观看完，10点回到酒店。

第二天雷山站的全马，一听名字就知道有更多的山路。我们继续穿山入云，沿着巴拉河，风景之优美就不提了。我匀速，后面10公里有些喘，以4小时23分完赛。晚上在第三天比赛所在地的镇远酒店吃饭的时候，看到几个人一瘸一拐的，有崴脚的，有肌肉酸痛的，听说有个黑人朋友跑坏退赛了，第一站的女子冠军在第二天也抽筋了，没有退赛，但是成绩差了很多。我听完，觉得对这种马拉松比赛要有所敬畏，比赛讲的是连续作战的能力，最重要的是恢复体能的能力。当天大家都很轻松，纷纷聊自己的成绩和身



体感受，不像前两天吃完饭就早早回去休息了，还相约一起去街上走走。

第三天镇远站是半马。镇远是千年的古镇，也是明朝时镇守大西南的重镇，是西南沿着舞阳河东上洞庭湖、长江的货物集散地。一大早，大家纷纷合影，气氛热烈，都轻松得很，照例由领舞热身，我不由得热血沸腾了。枪声一响，大家都是脱缰而出，我也被感染得没有压速，撒丫跑了。我跟着那个65岁的老跑友以5分的配速跑了10公里，有点喘了，跟不上，被拉开距离，后面就一直以5分多的配速到终点，最后1小时52分完赛，平均配速5分18秒，比个人记录又小小提前了3分钟，还没有受伤，很是满意。

总结下来，对我来说，参加贵州凯里环雷公山超100公里这样的比赛，绝对是个挑战，也是考验！

我最大的体会就是专注于跑步本身的流畅姿势动作。很多时候，做对一件事，重要环节就是不要做错的事，这个道理正适合放在跑步上！姿势动作有一点点不对，十几万步下来，一点点错累加下来，就会受伤！我

在第二站刚开始的10公里处，脚踝有点疼，脚趾觉得起泡了。我是有外八字的，平常皮鞋的右后脚跟都被磨损。人的两腿的力量是不一样的。我因此更加注意姿势动作，两个脚尖对直，平衡，上身挺拔，手臂放松，用重力带着身体自然轻松、有节奏地跑下去！人生何尝不是如此，一直做错事，最后会害自己！任何事情不能急，要专注去做，有错马上改正，全心投入，然后让其他的一切随缘。这样会跑得更远更快！

完赛后，需要考虑的是休息，按摩拉伸，冰敷，保持身体的状态，这跟平时的习惯和跑修分不开。

最后赞一下组委会，安排的线路是沿水沿山，穿梭古镇古寨，都有穿着最美的民族服饰的姑娘小伙儿和吹得刺透云霄的牛角、竹笙，让人是热血沸腾！各大城市的空气质量的排名中，那几天凯里市连续排名第一，不愧是黔南秘境。而且三天都是安排住当地最好的五星级酒店，每天早上体检，最后一天就有一个黑人朋友和另一个跑友，因为血压高不允许参加比赛；沿途每隔2.5公里就有供应站和医疗点，均配有AED—心脏除颤仪；最重要的是配备了贵医的老师和体育系三大大四的学生，一路做专业的拉伸，的确有些是运动员自己拉伸不到。

跑马拉松真是很好的极限体验，我有信心会一直跑下去，用一句话做结尾吧：健康人生，始于足下！祝福所有的朋友！

王宝森作品欣赏



冠鱼狗 ▲



▲ 凤头鸊鷉

雕鸮 ▼



火烈鸟 ▼





中国

内部资料 免费交流

不动产登记与估价

CHINA REAL ESTATE REGISTRATION AND VALUATION

主办单位 / 中国土地估价师与土地登记代理人协会

- 自然资源部发文加快解决不动产登记历史遗留问题
- 新冠疫情期间的建设用地使用权转让市场价值评估
- 提升估价服务深度，助力政企问题化解——结合《民法典》规定，浅谈定向安置房价格审核中土地成本合理确定问题

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2021 / 03 / 总第311期

