



# 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

- 《自然资源分等定级通则》解读
- 《自然资源价格评估通则》解读
- 关于发布2020年度土地估价报告电子化备案排名结果的公告
- 人民法院确定财产处置参考价四种方式特点及在不动产定价中的适用性分析
- 农用地定级与基准地价评估经验谈

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2021 / 05 / 总第313期



# 共同维护社会组织生态环境倡议书

中估协会员，各省级土地估价（自然资源评价评估）、登记代理行业协会：

民政部、中共中央纪委机关、中央组织部等22部门联合印发了《关于铲除非法社会组织滋生土壤净化社会组织生态空间的通知》，为落实通知要求，中国土地估价师与土地登记代理人协会发出如下倡议：

- 一、坚决不与非法社会组织联合作。
- 二、坚决不为非法社会组织提供便利。
- 三、拒绝参与非法社会组织任何活动。
- 四、提高社会组织身份甄别意识，共同维护社会组织生态环境。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2021年3月23日

## 什么是非法社会组织

非法社会组织是指未经民政部门登记擅自以社会组织名义开展活动的组织，以及被撤销登记后继续以社会组织名义活动的组织，尤其是一些涉及政治及意识形态和宗教的非法社会组织，包括民间甚至有冒充政府部门和知名媒体，通过网络等形式煽动反动，诋毁政府和商界或污蔑中伤挑拨离间等情形的非法社会组织。

### 主要危害

非法社会组织名称伪装性很强，很多非法社会组织在名称上类似在民政部门合法登记的全国性社会组织或者国际性社会组织，网页宣传上抄袭合法社会组织的官网内容，使得社会公众难辨“李逵”或“李鬼”。从冠名上看，非法组织往往冠以“中国”“中华”“全国”“世界”“联合国”等“高大上”的名头。

从范围上看，非法社会组织往往跟风国家战略，使用“一带一路”“军民融合”“精准扶贫”“乡村振兴”等社会公众关心的热词。

从组织形式上看，非法社会组织有的以“协会”“促进会”“联合会”“基金会”等传统社会组织的组织形式活动；有的以“委员会”“发展局”“中心”等类似政府机关和事业单位的组织形式活动；还有的以“联盟”“合作组织”等新型组织形式活动。

### 治理措施

一是与公安等有关部门一道组织一次对非法社会组织

专项排查治理行动，重点打击借服务国家战略圈钱敛财的非法社会组织。

二是鼓励社会公众举报非法社会组织，及时公开曝光非法社会组织名单，及时发布预警信息，挤压非法社会组织的活动空间。

三是加强与公安、工商、网信等各相关部门的信息共享、协调配合，进一步加大对非法社会组织及其直接责任人的打击力度。

四是对为非法社会组织给予支持或提供方便的社会组织，要严厉查处，并将行政处罚结果与年检、等级评估、信用评价、购买服务、税收优惠等事项挂钩，提高违法成本。

五是积极推动社会组织行政法规尽快修订出台，细化法律责任，为打击非法社会组织提供坚实的法制保障。

六是加强社会组织法治宣传，充分利用报刊、广播、电视、网络、微信、微博等多种传媒方式，大力宣传社会组织法律法规，不断提高全社会学法、守法的意识，压缩非法社会组织的活动空间，为合法社会组织和社会公众营造清朗的社会环境。

### 鉴别方法

可以通过民政部社会组织管理局官方网站“中国社会组织网”点击“全国社会组织信息查询”进行查询。

# CONTENTS

## 目录

### 要闻报道

- 02 《自然资源分等定级通则》解读
- 06 《自然资源价格评估通则》解读
- 10 关于发布2020年度土地估价报告电子化备案排名结果的公告

### 评估视点

- 19 人民法院确定财产处置参考价四种方式特点及在不动产定价中的适用性分析
- 26 促进农村土地流转 推动土地要素市场化改革
- 32 农用地定级与基准地价评估经验谈
- 37 酒店用地出让底价评估技术思路浅析——以北京市为例
- 41 土地增值内涵的探讨
- 46 投标工作要点总结
- 48 军用机场移交评估浅析
- 51 浅析特殊条件下出让评估中估价方法的具体运用

### 建党百年

- 54 中估协秘书处举办庆祝建党100周年摄影展

### 文化建设

- 55 国旗在我心中——观天安门升旗有感
- 57 读书的功用

### 院校信息

- 60 中国农业大学举办首届大学生不动产估价技能比赛



### 中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流  
2021年第5期（总第313期）  
（2021年5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5月

印刷数量：1000册

印刷单位：北京地大彩印有限公司

# 《自然资源分等定级通则》解读

自然资源部自然资源开发利用司 伍育鹏  
中国地质大学（北京） 吴克宁 廖佳佳 冯 喆

2021年3月2日，自然资源部正式颁布《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060—2021）（以下简称《通则》）作为推荐性行业标准。自然资源分等定级是自然资源资产产权制度的重要内容，是各级自然资源主管部门落实自然资源资产有偿使用制度，建立自然资源资产评价评估体系，促进自然资源管理向数量、质量与生态管护并重转变的基础性工作。《通则》的颁布实施，标志着在自然资源分等定级工作有了标准的程序和方法，有助于科学评价和管理自然资源，全面掌握我国自然资源质量分布状况，促进自然资源保护与合理开发利用。以下，就《通则》的情况进行解读。

## 《通则》编制的背景和历程

随着人与自然和谐共生、山水林田湖草生命共同体、“绿水青山就是金山银山”等生态文明思想深入人心，全国贯彻落实习近平生态文明思想的意识不断增强，探索生态环境友好型、经济可持续发展型、资源永续利用型的社会发展模式，成为生态文明建设的内在要求。其中，自然资源保护与开发利用管理是生态文明建设的重要制度性保

障，具有全局性、基础性、战略性和不可替代性地位。

为进一步加强自然资源统一管理，2019年4月，中办、国办印发了《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》，明确指出“完善自然资源资产分等定级价格评估制度”，新《土地管理法》第二十七条也明确要求“县级以上自然资源主管部门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划统一用途和国家制订的统一标准，评定土地等级”。为进一步加强自然资源统一管理，党的十九届三中全会通过党和国家机构改革方案，设立自然资源部，明确自然资源部要履行“组织开展自然资源分等定级价格评估”职能。为满足新形势下自然资源分等定级管理工作需要，落实中央关于统筹推进自然资源资产产权制度改革要求以及《土地管理法》要求，基于我国复杂的自然地理环境，结合我国自然资源质量分布基本情况，开展自然资源分等定级。

我国自然地理环境复杂，资源种类较多。开展自然资源分等定级，全面摸清自然资源质量分布基本情况，既是自然资源部“统一行使全民所有自然资源资产所有者职

责、统一行使国土空间用途管制和生态修复职责”的基础支撑，也是科学开展自然资源保护和开发利用的前提条件。机构改革前，除城镇建设用和耕地分等定级工作具备一定的技术和实践基础外，其他自然资源门类分等定级工作尚处于探索或空白阶段。要推动全国自然资源分等定级工作的开展，亟须编制通则技术标准，明确自然资源分等定级的基本技术原则、工作对象、技术方法、工作程序、成果要求等内容。

为此，自然资源部自然资源开发利用司启动了《通则》的编制工作。2018年11月，在南京组织召开自然资源等级评价工作思路研讨会。会议集中讨论了如何搭建自然资源分等定级技术路线，基本确立了以土地为载体统一自然资源分等定级的工作思路。2019年3月起，部自然资源开发利用司委托中国土地估价师与土地登记代理人协会、国家林业和草原局调查规划设计院，依托中国农业大学、北京林业大学、华中师范大学开展自然资源分等定级技术标准预研究，并多次组织专家研讨会，对关键技术环节开展讨论。2020年5月，在内蒙古、福建、江西、湖北、湖南、海南、重庆、四川部署开展林地、草地、园地分等定级试点，试点验证不同区域、不同层级分等定级技术路线和工作组织模式。

2020年6—7月，组成由部自然资源开发利用司司长郑凌志领衔，伍育鹏处长担纲的《通则》起草工作组，研究确定《通则》

起草框架。召开起草组第一次全体工作会，讨论《通则》起草主要问题，形成初稿。在随后的半年时间里，起草组多次召开工作会议，并邀请相关专家组织了多次研讨会，形成了《通则》（征求意见稿）。通过座谈会、函件等方式就《通则》（征求意见稿）向部内各相关司局，各省级自然资源主管部门，以及科研院所、高校、地方行政事业单位、地方行业协会、中介机构等方面广泛征求意见。起草组根据意见对《通则》（征求意见稿）的体系构架、内容完整性、文字逻辑和学术规范等方面进行全面的完善补充，形成《通则》（送审稿）。2020年12月，《通则》（送审稿）经全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会土地资源利用分技术委员会审议通过。起草组根据审查意见和建议又进行了补充、调整、完善和细化，形成《通则》（报批稿）及全套说明文档，报国家标准化管理委员会审查。2021年1月，经国家标准化管理委员会审查通过的《通则》（报批稿）及编制说明向全社会公示征求意见。起草组根据公示反馈意见进行了进一步的修改。3月，《通则》经由自然资源部审定后正式颁布。

## 《通则》的总体思想和原则

明确自然资源的定义对分类具有至关重要的作用，《通则》明确自然资源是指天然存在、有使用价值、可提高人类当前和未来福利的自然环境因素的总和。在梳理现有自

然资源类别分等定级成果基础上，分析各自然资源特点，结合生态文明要求和管理需要实际，显化不同利用分类情况下的自然资源质量差异。其中，自然资源等别着重体现自然资源的天然禀赋、现实生态地理条件等宏观地域差异。级别按不同管理实际分两种技术路线，以开发利用为主要导向的自然资源级别主要体现社会经济条件的影响，进一步显化区域内自然资源的可利用差异，以保护为主要导向的自然资源级别可在等别基础上进一步细化，体现区域内特征因素的影响差异，便于精细化管理。按照上述目标，确定自然资源分等定级对象，明确分类分区、综合分析、主导因素、定量定性结合原则，统筹分等定级技术方法，统一工作内容和技术流程，细化成果管理要求，提供自然资源分等定级资料清单和指标分值计算规则。

根据不同类型自然资源质量和生态地理分区的特点，将自然资源分等定级范围界定为土地资源、海洋资源和水资源等。由于矿产资源赋存条件的复杂性和特殊性，《通则》秉持开放发展的态度，暂未收录。在全国范围内，根据各类自然资源特点，按照规定的方法和程序进行自然资源质量综合评定，划分出自然资源等别。自然资源级别为在行政区内，依据构成自然资源质量的自然属性、社会经济属性和区位条件，根据地方自然资源实际情况和管理需要，按照规定的方法和程序进行的自然资源质量综合、定量评定。

《通则》规定了自然资源分等定级工作遵循的主要原则。包括：①分类分区原则。自然资源分等定级按照自然资源类别，依据全国统一的《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类（试行）》开展。分类分区应该满足制定国民经济和社会发展规划、宏观调控、生态文明建设和自然资源管理的需要。依据各类自然资源的自然特点和用途特征等因素，对自然资源的类型和类别进行归纳和划分。②综合分析原则。即自然资源分等定级应对影响自然资源质量的各种因素进行综合分析，如生态因素、社会因素、经济因素等。所选的因素、因子既能反映自然资源的自然生态方面的差异，又能反映社会经济方面的差异。③主导因素原则。即：自然资源分等定级应重点分析对自然资源质量有重要作用的因素，突出主导因素的影响。着重体现其对自然资源起到的控制和主导作用。④定量定性相结合原则。即：自然资源分等定级应以定量评价为主，对现阶段难以量化的因素进行必要的定性分析，将定性分析的结果进行量化，提高工作精度。

### 《通则》的分区和指标体系

《通则》为体现我国不同利用分类情况下自然资源的质量差异，显化地理区域内特征要素的差异，便于精细化管理，构建了中国自然资源分等定级分区。分区的划定主要参考任美镔和杨勿章的《中国自然区划问题》（1961年，8个自然区）、傅伯杰等的

《中国生态区划方案》(2001年,3个一级区13个二级区)、吴绍洪等的《中国生态地理区域系统区划》(2003年,11个气候区)等重要研究成果。在中科院地理所陈百明教授等著名专家指导下,结合各类自然资源的特点,兼顾分等定级工作开展的便利性和区划的完整性,将我国自然资源类型划分为八个一级区。分别是温带、寒温带湿润区,暖温带湿润、半湿润区,亚热带湿润区,热带湿润区,南亚季风湿润、半湿润区,半干旱草原、荒漠草原区,干旱荒漠半荒漠区和青藏高原高寒区。

在指标体系的构建上,《通则》从自然资源管理的角度出发,考虑经济价值与生态价值的体现,结合分等定级的思想和原则以及不同资源类型用途和后续生态经济价值估算方法的不同,将自然资源类型分等定级因素、因子的选取划分为必选指标和备选指标。

在分等指标选取上,基于粮食生产的角度,耕地分等以地形、土壤、生态和农田建设四部分入手,增加土壤生物多样性指标并采用“三调”耕地资源分类专项调查数据。土壤重金属污染指标作为耕地评价单元属性之一,分为绿色、黄色、红色三级,以反映耕地生态环境条件。园地分等主要考虑园地质量本底和经济产出指标。林地分等不考虑公益林和商品林的区别,使用能反映植物种类多样性的“群落结构”指标来表征林地的生物多样性。草地主要以草地退化、草地沙

化、草地盐渍化和草原综合植被盖度等为评价指标。国有建设用地分等依据《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2014)开展;集体建设用地不分等。海域、无居民海岛分等主要考虑自然因素、生态因素、经济因素和社会因素。水资源分等依据《水资源评价导则》(SL/T 238—1999)开展。湿地分等则充分考虑了景观因素、水资源因素和生物因素。

在定级指标选取上,主要强调各类自然资源开发利用、生产力和资源保护程度的体现。耕地可选取土壤质地、田块形状和道路通达度等;园地则主要考虑采收量、可及度、运输距离和道路通达度等指标;林地指标主要来自各项森林调查成果,如森林一类调查、森林二类调查和林地更新调查;草原分等定级中将现有草地pH值、裸露程度等指标作为草地退化指标替代,海拔作为气温修正;海域、无居民海岛则将新增岸线资源状况、动植物资源状况和典型生态系统情况等指标纳入评价体系。

## 结语

《通则》规定了各类自然资源类型和类别的划分,适用于自然资源综合调查、监测、管理、评价和保护规划。将自然资源分等定级制度程序化、规范化,并在实践中进一步加以完善,使其更具可操作性。《通则》的颁布实施,为全面开展全国自然资源

(下转第56页)

# 《自然资源价格评估通则》解读

中国国土勘测规划院地价所 赵松

完善自然资源评价评估技术体系，显化自然资源资产质量与价值，是建立自然资源有偿使用制度的基础工作，也是深入贯彻落实党中央精神的具体举措，更是自然资源部履行自然资源保护和合理开发利用、开展自然资源资产核算和负债表编制等职能的重要支撑。为满足新形势下自然资源价格评估管理工作需要，本轮机构改革以来，自然资源开发利用司持续推进该领域的理论方法研究与试点实验工作，与中国土地估价师与登记代理人协会等单位共同组织专家编制了《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》（以下简称两通则）。近期，两通则已通过审批，作为行业标准发布，并将于2021年6月起实施。在此针对《自然资源价格评估通则》（以下简称估价通则）的内容进行重点解读。

## 一、估价通则的基本定位

估价通则是首部针对包括土地、矿产、海域海岛等自然资源的价格评估进行整体性规范的技术标准。现行标准体系中已具备土地、矿产、海域等部分自然资源门类的相关技术标准，而在不同自然资源领域中，既有评估实践工作的广度和深度存在较大差异。

作为通用型标准，本次标准编制工作在坚持科学性、规范性、实用性、统一性等基本原则的前提下，注重体现了兼包并容、继承与引领并进的基本定位。

**兼包并容：**充分尊重现行各类自然资源价格评估的国家标准、行业标准、团体标准及准则等技术文件，在现有标准基础上对各类自然资源价格评估技术进行梳理辨析、归纳融合后，以详略结合的文字规范表述，确保现有价格评估专业活动与管理机制的稳定运行。

**继承与引领并进：**在继承已有成熟技术方法的基础上，对于缺少针对性、适用性的评估技术规范，或现行规范不能满足新时期自然资源资产管理需求的方面，通过明确核心理念、定位、技术思路与关键指标等进行基础性规定，为今后适时研制技术细则奠定基础。

同时，对于尚处于探索、试点阶段，或上位管理政策正处于重大改革研究期的内容，本次规程编制中进行了灵活处理，以保证在鼓励探索的同时，不与可预期的改革方向突出。例如，关于自然资源生态价值评估，通则中仅规定了原理性方法和公式，以便于衔接各类资源生态服务功能评价评估的



差异性，为进一步深化研究预留充分空间。

通则的出台填补了本领域的空白，其生效实施将为即将全面开展的全自然资源价格评估及与政府公示价格体系建设提供技术保障，有助于实现自然资源评估工作的科学化、规范化，进而有效支撑自然资源科学保护与合理开发利用。

## 二、估价通则的技术要点解读

基于上述基本定位，结合现行价格评估专项技术在各类自然资源领域的发展状况，充分考虑指导实践工作的应用需求，估价通则的设计体现了“重统筹融合，补遗漏缺失”的整体性理念。

### （一）估价通则的主要内容

按照评估工作的核心技术内容与各类评估实践中的具体操作环节，估价通则中涉及的主要内容包括范围、规范性引用文件、术语和定义、基本技术原则、主要技术路径、价格内涵的界定、价格影响因素、各类自然资源价格的基本评估方法与应用要点、自然资源保护涉及的价格评估、政府公示价格评估、基本执业准则等11章及三个分别针对部分类型自然资源评估方法的规范性附录。

（1）范围。本部分明确了涉及的内容及适用范围，按照广大应用方需求，清晰界定了通则与各类自然资源评估领域现有技术文件的关系与应用规则，即“凡本文件未列明事项，在各自然资源门类现行规范性文件

中有所规定的，从其规定”。

（2）规范性引用文件。本部分列示了通则中直接引用的各类自然资源价格评估相关技术文件，共计四部国家标准、七部行业标准及专业准则、文件规范等。

（3）术语和定义。本部分明确了16个术语和定义，其中包括自然资源、自然资源价格、自然资源价格评估、政府公示价格等自然资源评估领域的六个通用性术语，据此明确本领域的基本定位；同时收入了作为评估对象，在全篇中高频使用的建设用地、耕地、园地、林地、草地、矿业权、矿产资源、湿地、海域和无居民海岛等十个具体资源（或权利）的定义，文字表述与《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》及相关法律规定相衔接。

（4）基本技术原则。技术原则是价格评估的技术路径和方法运用中需要遵循的基本原理和规律。本部分明确了在各类自然资源评估中具有高度共识的六项技术原则，即替代原则、合理有效原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则、变动原则等，其中“合理有效原则”是对“最高最佳原则”的优化表述，旨在体现评估中对直接经济效益与生态保护、可持续利用的整体考量，彰显生态文明理念。

此外，增加了主要适用于生态价值评估的“主导价值原则”，有助于在生态价值评估中突出重点、增强共识。

（5）主要技术路径。以基本经济学原

理和技术原则为基础，对各类自然资源评估中常用的具体方法进行梳理、归类后，以通用性、规范性的语言表述为五条主要技术路径，即交易实例比较修正路径、预期收益贴现还原路径、整体价值剥离显化路径、重置成本模拟分析路径、价格或费用标准修正调整路径；同时枚举了各条技术路径下所包括的技术方法，与后续章节内容相呼应。

（6）价格内涵的界定。本章突出了价格内涵界定环节在评估中的基础性、重要地位，明确了一般规定和构成价格内涵的基本要素；分别对不同门类自然资源评估中，如何从市场特征、权利类型、权利年期、开发利用条件、时间特征等方面严谨、清晰、规范地界定价值内涵做出明确规定。

（7）价格影响因素。本章规定了影响自然资源价格的共性因素，并充分考虑了与分等定级中资源质量评价因素的合理衔接。本章依据因素基本属性的差异将其划分为自然因素和社会经济因素；依据因素作用尺度的不同将其划分为一般因素、区域因素、个别因素。

本章未包括影响自然资源生态价值的因素，亦未详细枚举各类自然资源评估中的具体因素，但明确了参照执行的现行技术标准。

（8）各类自然资源价格评估方法及应用要点。本部分规定了各类资源价格评估的主要方法与评估要点，按建设用地、耕地、园地、林地、草地、其他土地、矿业权、海

域和无居民海岛等具体资源类型分节表述，详略程度视相应类型资源价格评估中现有技术标准体系的成熟程度而有所差异。

对于已具备可操作性强的技术标准或相关文件的资源类型（如建设用地、矿业权），简要提炼要点，在相应部分直接列明需依据执行的文件，以保持继承和稳定。

对于现有技术标准相对完善，但尚未依据近年改革方向而更新相关技术要求的资源类型，在继承的同时，有所发展。例如，根据修订后的《农村土地承包法》补充了不同权利和目的下的耕地评估要点。

对于现有技术标准缺少针对性，不足以满足应用需求的资源类型，在梳理总结现行规程的基础上调整、优化相关规定。例如，单列“园地评估”一节，突出其特点与重要性。

林地价格评估部分，在对现有《森林资源资产评估技术规范》和《自然资源（森林）资产评估技术规范》进行分析总结的基础上，提出林地价格的主要评估方法、估价要点和不同目的与权利的林地评估，并以附件形式详列各评估方法的技术要求。

草地价格评估部分的处理与林地类同，在现行《农用地估价规程》基础上形成草地评估的具体方法和要点，以规范性附录呈现。

关于海域及无居民海岛的评估，因《海域价格评估技术规范》已于2020年8月出台，无居民海岛评估的相关规程正在制订之

中，本标准保留和继承既有规定，同时考虑到实践需求，参照城镇土地估价的技术原理，拓展了与无居民海岛特征相匹配的评估方法；附件C中补充详列了海域价格评估中的海域基准价系数修正法、无居民海岛价格评估中的使用权出让最低价系数修正法。

（9）自然资源保护涉及的价格评估。本章对自然资源保护补偿和自然资源生态损害赔偿两种目的下进行价格评估的技术思路、方法等进行了原理性表述，并列示评估要点与程序。

（10）政府公示价格评估。本章在《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》及《农村集体土地价格评估技术指引》的基础上，根据资源类型系统梳理整合了建设用地、耕地、园地、林地、草地基准地价和海域基准价等政府公示价格评估的技术路线、评估程序及各主要评估环节的基本要求。为保证政府公示价格体系的完整性，将标定地价评估单列一节，明确要求执行《标定地价规程》的具体规定。

（11）执业准则。本章规定了评估机构和专业人员在执业中的基本遵循，并对自然资源价格评估成果进行了基本规定，旨在落实《资产评估法》的有关要求，增强本领域的规范性和专业性。

（12）附录。通则包括三个规范性附录，分别为A林地价格评估方法、B草地价格评估方法、C海域、无居民海岛的其他价格评估方法。

## （二）估价通则部分内容的处理思路

（1）关于编写体例。因多类自然资源已形成针对自身特征与需求的评估技术标准，故有观点认为，作为通则，应汇集各相关规程的核心内容，尽可能翔实具体，使用者依照此文件即可开展基本评估活动；另有观点认为，通则应仅就具有基础性、通用性的内容进行明确界定，各类自然资源评估的具体方法、技术细节等内容应在细则或专项规程中予以表述。

起草组经多次试验和论证，综合两种观点，采用详略结合的编写体例。对涉及基本理念、核心技术、通用规则，特别是针对新形势新要求下需要协调统一的不同资源分项或整体评估中涉及的关键内容进行详细、明确的阐述；对于各类资源评估中成熟的技术方法、适用的细节性要求等仅进行概要性表述，直接列示需执行的现有技术文件，从而发挥“通则+各类针对性技术标准”紧密衔接，共同规范自然资源评估的作用。

（2）关于“价格”与“价值”的辨析。关于评估结果应定位为待估对象的“价值”还是“价格”，在本领域一直存在不同观点，此次仍有较多专家就此提出意见和建议。起草组经充分讨论分析，统筹考虑评估结果的形成机理、本质特征、不同语境下的习惯性表达等，采纳多数人观点，以“价格评估”作为通用性表达，即认定评估结果是评估标的物在公开或特定市场条件下的价格

（下转第59页）

# 关于发布2020年度土地估价报告 电子化备案排名结果的公告

为贯彻落实《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号）要求，全面反映土地估价报告电子化备案情况，推动土地估价行业健康稳定发展，中国土地估价师与土地登记代理人协会依据土地估价报告电子化备案系统统计情况，发布2020年度土地估价报告电子化备案排名结果。本排名分备案报告数、总评估额、总评估面积、总收费额四项（详见附件）。本排名为公益性行业排名，不向任何单位和个人收取任何费用，也未委托任何单位和个人开展任何形式的有偿宣传等活动。本排名仅为依据土地估价报告电子化备案系统的统计数据进行的分项统计结果排

名，不代表我会对相关估价机构诚信情况及报告质量的评价。

附件：

1.2020年度土地估价报告电子化备案报告数排名前100名

2.2020年度土地估价报告电子化备案总评估额排名前100名

3.2020年度土地估价报告电子化备案总评估面积排名前100名

4.2020年度土地估价报告电子化备案总收费额排名前100名

2021年4月13日

## 附件1

### 2020年度土地估价报告电子化备案报告数排名前100名

序号	省（自治区、直辖市）	估价机构
1	江苏省	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司
2	广西壮族自治区	广西开元行土地房地产评估有限责任公司
3	浙江省	湖州兴源房地产土地评估咨询有限公司
4	江西省	江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司
5	浙江省	金华市华诚房地产土地评估有限责任公司
6	云南省	昆明清风房地产土地资产评估有限公司
7	新疆维吾尔自治区	新疆瑞丰房地产评估有限公司
8	广西壮族自治区	广西国泰房地产土地资产评估有限公司
9	湖北省	永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
10	广西壮族自治区	广西方略土地房地产评估有限公司
11	广东省	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

续表

序号	省（自治区、直辖市）	估价机构
12	湖南省	湖南万源土地房地产评估测绘有限公司
13	江苏省	江苏苏信房地产评估咨询有限公司
14	湖南省	湖南志成房地产土地资产评估有限公司
15	广西壮族自治区	广西明冠房地产土地资产评估有限公司
16	广西壮族自治区	广西旗开房地产土地资产评估有限公司
17	湖北省	宜昌华兴土地评估勘测设计有限公司
18	广东省	广东置信土地房地产估价有限公司
19	江苏省	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司
20	广东省	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
21	贵州省	黔西南州金州大地房地产评估测绘有限公司
22	云南省	云南瑞优房地产土地资产评估有限责任公司
23	湖北省	湖北天成同兴房地产评估测绘有限公司
24	吉林省	吉林省颐城房地产土地评估事务所（有限合伙）
25	广西壮族自治区	广西圆顺土地房地产评估有限公司
26	云南省	云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司
27	广西壮族自治区	广西金土资产房地产不动产评估有限公司
28	浙江省	浙江国信房地产土地估价咨询有限公司
29	陕西省	陕西华地房地产估价咨询有限公司
30	湖南省	长沙永信土地房地产评估测绘有限公司
31	浙江省	义乌凯程不动产评估有限公司
32	湖北省	湖北方天不动产评估咨询有限公司
33	云南省	云南云凌成房地产土地评估有限公司
34	广东省	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
35	黑龙江省	黑龙江正诚地价评估有限公司
36	河北省	衡水宏达房地产评估有限公司
37	江苏省	江苏苏地行土地房产评估有限公司
38	湖北省	湖北致誉房地产评估有限公司
39	湖北省	湖北置帮房地产评估咨询有限公司
40	浙江省	湖州辰信房地产估价事务所（有限合伙）
41	湖北省	松滋市陆源不动产评估咨询事务所（普通合伙）
42	湖南省	湖南国源房地产评估咨询有限公司
43	广东省	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
44	云南省	云南恒旭房产土地资产评估咨询有限公司
45	湖北省	湖北博鑫土地矿产咨询服务有限公司
46	安徽省	安徽地源不动产咨询评估有限责任公司
47	新疆维吾尔自治区	新疆精正房地产土地评估有限责任事务所
48	吉林省	吉林会信土地房地产自然资源评估有限公司
49	浙江省	浙江天启房地产土地评估规划咨询有限公司
50	安徽省	安徽中安房地产评估咨询有限公司
51	甘肃省	甘肃方家不动产评估咨询有限公司
52	广西壮族自治区	广西华元房地产土地资产评估有限公司
53	广东省	深圳市国策房地产土地估价有限公司
54	广东省	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
55	广西壮族自治区	广西诚联不动产评估咨询有限公司
56	甘肃省	甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司
57	山东省	山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司
58	内蒙古自治区	内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司
59	广东省	广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司
60	浙江省	浙江永信房地产估价有限公司
61	四川省	四川金达房地产土地评估有限公司
62	北京市	博文房地产评估造价集团有限公司

续表

序号	省(自治区、直辖市)	估价机构
63	河北省	河北华丰房地产价格评估有限公司
64	湖南省	湖南坤沅规划评估有限公司
65	云南省	云南金鼎房地产评估有限公司
66	湖南省	湘西自治州圆通房地产评估有限公司
67	湖北省	武汉洪房房地产土地估价有限公司
68	广东省	广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司
69	河北省	衡水永兴房地产评估有限公司
70	安徽省	安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司
71	江西省	江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司
72	河北省	唐山兰德资产评估有限公司
73	陕西省	陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司
74	江苏省	苏州天元土地房地产评估有限公司
75	内蒙古自治区	内蒙古国垚不动产评估服务有限公司
76	内蒙古自治区	通辽新宇不动产评估测绘有限公司
77	四川省	四川坤绅房地产土地资产评估有限公司
78	云南省	文山万厦房地产估价测绘有限公司
79	贵州省	贵州安达吉房地产估价有限公司
80	湖南省	怀化大地土地房地产评估有限责任公司
81	湖北省	武汉国佳房地产评估有限公司
82	河北省	沧州市方圆不动产评估有限公司
83	湖北省	恩施州振业土地评估咨询有限公司
84	江苏省	江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司
85	安徽省	安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
86	河北省	保定恒泰房地产估价有限责任公司
87	湖南省	益阳万源评估咨询有限公司
88	安徽省	安徽建英房地产土地资产评估有限公司
89	广东省	广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司
90	安徽省	安徽弘业房地产土地资产评估有限公司
91	湖南省	湖南公信房地产评估经纪有限公司
92	湖北省	湖北地宜土地房地产评估咨询有限公司
93	广西壮族自治区	广西国联土地资产房地产评估有限公司
94	广西壮族自治区	广西祥浩资产土地房地产评估有限公司
95	江苏省	苏州吴地土地房地产咨询评估有限公司
96	广西壮族自治区	广西公大房地产土地资产评估有限公司
97	广西壮族自治区	广西广证房地产土地资产评估有限公司
98	黑龙江省	黑龙江省时代资源环境工程设计有限公司
99	湖南省	湖南众联土地房地产评估有限公司
100	广西壮族自治区	广西衡泰房地产不动产资产评估有限公司

## 附件2

### 2020年度土地估价报告电子化备案总评估额排名前100名

序号	省(自治区、直辖市)	估价机构
1	广东省	广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司
2	广东省	广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司
3	上海市	上海城市房地产估价有限公司
4	江苏省	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司
5	广东省	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
6	广东省	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
7	广东省	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

续表

序号	省（自治区、直辖市）	估价机构
8	广东省	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
9	湖北省	永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
10	广东省	广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司
11	陕西省	陕西华地房地产估价咨询有限公司
12	广东省	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司
13	广东省	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司
14	上海市	上海百盛房地产估价有限责任公司
15	江苏省	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司
16	江苏省	南京大陆土地房地产评估有限公司
17	广东省	广东公评房地产与土地估价有限公司
18	广西壮族自治区	广西国泰房地产土地资产评估有限公司
19	上海市	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司
20	江苏省	江苏苏信房地产评估咨询有限公司
21	湖北省	武汉天马房地产资产评估有限公司
22	四川省	四川大成房地产土地评估有限公司
23	广东省	深圳市国策房地产土地估价有限公司
24	上海市	上海房地产估价师事务所有限公司
25	广东省	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司
26	湖北省	湖北中信房地产土地估价有限公司
27	广西壮族自治区	广西开元行土地房地产评估有限责任公司
28	广西壮族自治区	广西旗开房地产土地资产评估有限公司
29	广西壮族自治区	广西金土资产房地产不动产评估有限公司
30	浙江省	浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司
31	浙江省	温州市东瓯土地价格评估事务所有限公司
32	浙江省	杭州信诚地产评估咨询有限公司
33	广东省	广东思远土地房地产评估咨询有限公司
34	上海市	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
35	浙江省	浙江永信房地产估价有限公司
36	广东省	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
37	广西壮族自治区	广西方略土地房地产评估有限公司
38	上海市	上海信衡房地产估价有限公司
39	浙江省	杭州智拓房地产土地评估咨询有限公司
40	江苏省	苏州天元土地房地产评估有限公司
41	湖北省	武汉国佳房地产资产评估有限公司
42	广东省	广州市亿信资产评估与土地房地产估价有限公司
43	广西壮族自治区	广西祥浩资产土地房地产评估有限公司
44	湖南省	长沙永信土地房地产评估测绘有限公司
45	江苏省	苏州吴地土地房地产咨询评估有限公司
46	浙江省	建银（浙江）房地产土地资产评估有限公司
47	江苏省	江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司
48	广东省	深圳市世联土地房地产评估有限公司
49	江西省	江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司
50	北京市	北京仁达房地产土地资产评估有限公司
51	广西壮族自治区	广西明冠房地产土地资产评估有限公司
52	江苏省	江苏苏地行土地房产评估有限公司
53	上海市	上海财瑞房地产土地估价有限公司
54	广西壮族自治区	广西公大房地产土地资产评估有限公司
55	广东省	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
56	湖南省	湖南万源土地房地产评估测绘有限公司
57	福建省	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司
58	浙江省	浙江天启房地产土地评估规划咨询有限公司

续表

序号	省(自治区、直辖市)	估价机构
59	河南省	郑州豫华房地产评估咨询有限公司
60	吉林省	松原市天顺地产评估有限责任公司
61	江苏省	江苏苏北土地房地产资产评估测绘咨询有限公司
62	北京市	北京首佳房地产评估有限公司
63	广东省	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
64	广东省	珠海仁合土地房地产与资产评估有限公司
65	四川省	四川恒通房地产土地资产评估有限公司
66	北京市	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
67	广东省	深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司
68	重庆市	重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司
69	陕西省	陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司
70	安徽省	安徽建英房地产土地资产评估有限公司
71	北京市	北京康正宏基房地产评估有限公司
72	上海市	上海申杨房地产土地估价有限公司
73	湖北省	湖北日晟行房地产评估有限公司
74	江苏省	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司
75	上海市	上海涌力土地房地产估价有限公司
76	北京市	博文房地产评估造价集团有限公司
77	浙江省	浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司
78	重庆市	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
79	上海市	上海建经房地产估价咨询有限公司
80	上海市	上海联城房地产评估咨询有限公司
81	浙江省	绍兴方圆房地产土地资产评估有限公司
82	浙江省	杭州汇鑫房地产土地评估有限公司
83	天津市	天津市正源土地价格评估有限公司
84	上海市	上海瑞汇房地产土地估价有限公司
85	浙江省	绍兴市土地评估中心有限公司
86	广东省	广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司
87	广东省	广东置信土地房地产估价有限公司
88	北京市	北京瑞欧房地产评估咨询有限责任公司
89	四川省	四川银通土地咨询评估有限责任公司
90	广东省	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司
91	江苏省	中证房地产评估造价集团有限公司
92	安徽省	安徽华兴房地产土地评估有限责任公司
93	浙江省	浙江省地产评估咨询中心有限公司
94	甘肃省	甘肃方家不动产评估咨询有限公司
95	安徽省	安徽中安房地产评估咨询有限公司
96	山东省	山东天瑞土地房地产评估咨询有限公司
97	广东省	广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司
98	天津市	天津方达房地产土地资产评估有限公司
99	浙江省	义乌市圣佳房地产估价有限公司
100	浙江省	湖州兴源房地产土地评估咨询有限公司

### 附件3

## 2020年度土地估价报告电子化备案总评估面积排名前100名

序号	省(自治区、直辖市)	估价机构
1	新疆维吾尔自治区	新疆宏昌房地产评估有限责任事务所
2	内蒙古自治区	内蒙古正翔房地产价格评估有限责任公司
3	内蒙古自治区	呼伦贝尔红德房地产评估有限公司



续表

序号	省（自治区、直辖市）	估价机构
4	内蒙古自治区	内蒙古金诚房地产评估有限责任公司
5	北京市	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
6	新疆维吾尔自治区	新疆精正房地产土地评估有限责任事务所
7	新疆维吾尔自治区	新疆新土不动产估价有限公司
8	甘肃省	酒泉大地地产咨询评估事务所
9	天津市	中通诚（天津）房地产土地资产评估有限公司
10	江苏省	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司
11	河北省	唐山兰德资产评估有限公司
12	江苏省	江苏瑞地土地房地产评估有限公司
13	北京市	中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司
14	江西省	江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司
15	江苏省	江苏苏信房地产评估咨询有限公司
16	黑龙江省	黑龙江北斗地价评估有限公司
17	湖北省	永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
18	广西壮族自治区	广西开元行土地房地产评估有限责任公司
19	湖南省	湖南万源土地房地产评估测绘有限公司
20	陕西省	陕西华地房地产估价咨询有限公司
21	新疆维吾尔自治区	新疆中企正房地产评估有限公司
22	广西壮族自治区	广西国泰房地产土地资产评估有限公司
23	广西壮族自治区	广西旗开房地产土地资产评估有限公司
24	江苏省	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司
25	广东省	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
26	北京市	北京首佳房地产评估有限公司
27	广西壮族自治区	广西方略土地房地产评估有限公司
28	广东省	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
29	吉林省	松原市天顺地产评估有限责任公司
30	天津市	天津正德房地产土地咨询评估有限公司
31	安徽省	安徽中安房地产评估咨询有限公司
32	广西壮族自治区	广西金土资产房地产不动产评估有限公司
33	内蒙古自治区	内蒙古申科资产评估有限责任公司
34	广西壮族自治区	广西祥浩资产土地房地产评估有限公司
35	山东省	山东心宇土地房地产资产评估有限公司
36	甘肃省	甘肃方家不动产评估咨询有限公司
37	广东省	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
38	陕西省	陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司
39	河北省	河北安顺冀鸿房地产资产评估有限公司
40	湖南省	长沙永信土地房地产评估测绘有限公司
41	江苏省	江苏苏地行土地房产评估有限公司
42	上海市	上海城市房地产估价有限公司
43	宁夏回族自治区	宁夏恒正不动产评估咨询有限公司
44	广东省	广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司
45	安徽省	安徽建英房地产土地资产评估有限公司
46	广东省	深圳市国策房地产土地估价有限公司
47	天津市	天津岳华房地产土地资产评估有限公司
48	甘肃省	甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司
49	内蒙古自治区	内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司
50	广西壮族自治区	广西公大房地产土地资产评估有限公司
51	新疆维吾尔自治区	新疆方夏房地产土地评估有限公司
52	浙江省	湖州兴源房地产土地评估咨询有限公司
53	辽宁省	辽宁明鑫土地房地产评估有限公司
54	江西省	江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司

续表

序号	省(自治区、直辖市)	估价机构
55	浙江省	湖州中地不动产资产评估规划有限公司
56	河南省	河南正达房地产评估测绘咨询有限公司
57	四川省	四川大成房地产土地评估有限公司
58	北京市	北京中企华房地产估价有限公司
59	辽宁省	盘锦谦隆正丰土地评估事务所
60	河北省	保定市首佳土地登记代理评估有限公司
61	广西壮族自治区	广西明冠房地产土地资产评估有限公司
62	湖南省	湖南志成房地产土地资产评估有限公司
63	广东省	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
64	广东省	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
65	安徽省	安徽弘业房地产土地资产评估有限公司
66	北京市	博文房地产评估造价集团有限公司
67	安徽省	安徽地源不动产咨询评估有限责任公司
68	新疆维吾尔自治区	新疆国信不动产咨询评估有限责任公司
69	浙江省	浙江永信房地产估价有限公司
70	江苏省	苏州吴地土地房地产咨询评估有限公司
71	新疆维吾尔自治区	新疆国信地源不动产评估有限公司
72	内蒙古自治区	内蒙古国垚不动产评估服务有限公司
73	甘肃省	兰州天马房地产评估咨询有限公司
74	山东省	山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司
75	湖北省	武汉国佳房地产资产评估有限公司
76	江苏省	江苏苏北土地房地产资产评估测绘咨询有限公司
77	重庆市	重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司
78	广东省	广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司
79	海南省	海南中兴华土地房地产估价有限公司
80	安徽省	安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
81	安徽省	安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司
82	山东省	山东天瑞土地房地产评估咨询有限公司
83	湖南省	衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司
84	甘肃省	兰州中信房地产土地评估事务有限公司
85	黑龙江省	黑龙江省时代资源环境工程设计有限公司
86	贵州省	贵州恒鉴不动产评估有限公司
87	广西壮族自治区	广西衡泰房地产不动产资产评估有限公司
88	江苏省	江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司
89	北京市	北京仁达房地产土地资产评估有限公司
90	新疆维吾尔自治区	中天房地产资产评估有限公司
91	山东省	山东瑞得土地房地产资产评估测绘有限公司
92	安徽省	安徽华兴房地产土地评估有限责任公司
93	河南省	河南昭源土地与房地产评估有限公司
94	浙江省	浙江天启房地产土地评估规划咨询有限公司
95	广西壮族自治区	广西方中土地评估有限公司
96	广东省	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
97	海南省	海南正理房地产资产评估测绘有限公司
98	广西壮族自治区	广西广证房地产土地资产评估有限公司
99	山东省	威海华地土地房地产评估有限公司
100	江苏省	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

附件4

2020年度土地估价报告电子化备案总收费额排名前100名

序号	省（自治区、直辖市）	估价机构
1	陕西省	陕西华地房地产估价咨询有限公司
2	广西壮族自治区	广西国泰房地产土地资产评估有限公司
3	江西省	江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司
4	上海市	上海城市房地产估价有限公司
5	广西壮族自治区	广西旗开房地产土地资产评估有限公司
6	湖南省	湖南万源土地房地产评估测绘有限公司
7	广西壮族自治区	广西开元行土地房地产评估有限责任公司
8	河北省	衡水宏达房地产评估有限公司
9	江苏省	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司
10	湖北省	永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
11	广西壮族自治区	广西金土资产房地产不动产评估有限公司
12	江苏省	南京大陆土地房地产评估有限公司
13	湖南省	衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司
14	湖南省	长沙永信土地房地产评估测绘有限公司
15	陕西省	陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司
16	湖北省	湖北中信房地产土地估价有限公司
17	江苏省	苏州天元土地房地产评估有限公司
18	山东省	山东天瑞土地房地产评估咨询有限公司
19	广东省	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
20	浙江省	浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司
21	广西壮族自治区	广西方略土地房地产评估有限公司
22	河北省	唐山兰德资产评估有限公司
23	江西省	江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司
24	江苏省	江苏苏信房地产评估咨询有限公司
25	广东省	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
26	河南省	河南尺度房产土地资产评估有限公司
27	广东省	深圳市国策房地产土地估价有限公司
28	广东省	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
29	甘肃省	甘肃金土地估价规划咨询有限公司
30	河南省	河南昭源土地与房地产评估有限公司
31	河南省	安阳市金土地房地产评估有限公司
32	河南省	郑州豫华房地产评估咨询有限公司
33	河南省	河南淮源土地房地产评估有限公司
34	河南省	河南恒大土地评估有限公司
35	山东省	山东瑞得土地房地产资产评估测绘有限公司
36	河南省	河南华地土地房地产评估咨询有限公司
37	广东省	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
38	河南省	郑州鑫泰睿房地产价格评估咨询有限公司
39	上海市	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司
40	山东省	山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司
41	湖北省	湖北玖誉房地产评估有限公司
42	河南省	河南坤达土地房地产评估有限公司
43	广西壮族自治区	广西诚联不动产评估咨询有限公司
44	湖北省	湖北地宜土地房地产评估咨询有限公司
45	广东省	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
46	河南省	河南省中土地房地产评估有限公司
47	山东省	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司
48	湖南省	益阳万源评估咨询有限公司
49	广东省	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

续表

序号	省(自治区、直辖市)	估价机构
50	广西壮族自治区	广西明冠房地产土地资产评估有限公司
51	河南省	河南润方房地产评估有限公司
52	山东省	山东永平房地产评估有限公司
53	河北省	廊坊市博瑞不动产评估有限公司
54	山东省	山东汇坤不动产评估咨询有限公司
55	江西省	江西森博土地房地产评估规划测绘有限公司
56	湖南省	湖南欣源房地产评估咨询有限公司
57	广东省	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司
58	山东省	威海华地土地房地产评估有限公司
59	甘肃省	甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司
60	安徽省	安徽弘业房地产土地资产评估有限公司
61	广西壮族自治区	广西华元房地产土地资产评估有限公司
62	河南省	河南国力房地产评估测绘有限公司
63	山东省	山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司
64	湖南省	湖南国源房地产评估咨询有限公司
65	上海市	上海房地产估价师事务所有限公司
66	广西壮族自治区	广西祥浩资产土地房地产评估有限公司
67	广东省	广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司
68	云南省	云南同元房地产土地资产评估有限责任公司
69	江苏省	江苏苏地行土地房产评估有限公司
70	河南省	河南光明土地房地产资产评估有限公司
71	山东省	山东国建土地房地产评估测绘有限公司
72	湖北省	湖北日晟行房地产评估有限公司
73	贵州省	贵州恒鉴不动产评估有限公司
74	内蒙古自治区	内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司
75	广西壮族自治区	广西公大房地产土地资产评估有限公司
76	广西壮族自治区	广西广证房地产土地资产评估有限公司
77	山东省	山东德昶土地房地产评估咨询有限公司
78	湖北省	湖北恒佳房地产资产评估咨询有限公司
79	贵州省	贵阳恒诚评估有限公司
80	云南省	云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司
81	广东省	广东恒正土地房地产资产评估有限公司
82	云南省	昆明清风房地产土地资产评估有限公司
83	广西壮族自治区	广西方中土地评估有限公司
84	广东省	广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司
85	山东省	山东圣达土地房地产资产评估有限公司
86	湖南省	湖南众联土地房地产评估有限公司
87	河南省	河南省豫通房地产评估咨询有限公司
88	河北省	沧州市方圆不动产评估有限公司
89	江西省	江西嘉和地产评估咨询有限责任公司
90	陕西省	陕西中元房地产评估有限责任公司
91	云南省	云南优化不动产评估咨询有限公司
92	广西壮族自治区	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司
93	江西省	江西诚达房地产土地资产评估咨询有限公司
94	贵州省	贵州和信兴业房地产评估有限公司
95	河北省	河北中天圣源房地产评估有限公司
96	浙江省	温州市东瓯土地价格评估事务所有限公司
97	上海市	上海百盛房地产估价有限责任公司
98	河北省	河北三和土地评估有限公司
99	河南省	河南天健房地产土地资产评估有限公司
100	湖南省	湖南国地土地房地产评估有限公司

# 人民法院确定财产处置参考价四种方式特点 及在不动产定价中的适用性分析

杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司四川分公司 张志伟

四川中砧土地房地产评估有限公司 李 兵 吴岳东

**摘 要** 本文对人民法院确定财产处置参考价四种方式的特点及在不动产定价中的适用性进行了分析，认为对于价值影响因素复杂的不动产，宜选用委托评估方式定价，委托评估作为一种需要当事人负担费用的高级选择，专业评估机构理应发挥所长，展现优势。

## 一、引言

为解决长期困扰法院和当事人的“执行难”问题，近年来最高人民法院陆续推出了若干规范、改进执行工作的措施。其中，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（以下简称《规定》）对评估行业和机构影响极大，该《规定》自2018年9月1日起施行。与以往相关规定相比，主要有以下新意：

（1）在保留委托评估确定财产处置参考价方式的基础上，新增当事人议价、定向询价、网络询价三种确定财产处置参考价的方式。

（2）规定了四种确定财产处置参考价方式的顺序和适用条件。

（3）借助信息化手段，依靠大数据的优势，创设了网络询价的特殊规则。

（4）重新确定和细化了委托评估的规则。

（5）在送达的基础上，创设了公示发送定向询价、网络询价、委托评估报告的新方式。

（6）新增了网络询价费、委托评估费用的负担和计付标准。

（7）以提高效率为原则，明确规定了确定财产处置参考价过程中各个环节的办理期限。

（8）由最高人民法院建设全国法院统一使用的询价评估系统。

从《规定》的内容可以看出，最高人民法院的立意在于多渠道解决执行难，切实减轻当事人执行负担，提高财产处置效率，规范财产处置行为。本文从《规定》实施的效果、司法财产处置的意义、作用与参与者的诉求、四种财产处置参考价定价方式的适用条件、四种财产处置参考价定价方式的特点

及优劣、专业评估机构的比较优势等方面进行多方面分析。

## 二、《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》实施的效果

《规定》“大胆”采用当事人议价、定向询价、网络询价作为优先于委托评估作为财产处置参考价定价方式引起评估行业的热议。一方面是因为替代方式会冲击委托评估业务，另一面“不需专业人员”“不需现场查勘”猛烈冲击着评估行业一致倡导的在合法原则下的“遵规守纪”的工作方式。

从一年多的司法财产拍卖执行实践来看，《规定》在统一法院财产处置行为规范、提高处置时效方面有明显成效，一定程度上面对部分流通性较好、同质市场信息充分、易于被当事人及潜在买家认知的简单财产，如部分城市成套住宅，通过当事人议价、定向询价、网络询价，的确减轻了当事人的负担，提高了执行时效。但由于部分法院无原则、无前提适用定向询价、网络询价，对于市场信息不够充分，稍显复杂的商业、办公、工业房地产及部分权属特征较为特殊的住宅房地产，定向询价、网络询价的方式就显得捉襟见肘，出现不少定价离谱的案例，对司法财产处置定价产生较大的负面影响。在一些案例中，甚至出现大量由于法院从降低当事人负担着想，推荐定向询价、网络询价方式，结果历经定向询价、网络询价后，

当事人不满意又选择委托评估的事例。这种情况的发生既影响财产执行时效，又徒增当事人的负担，极大地影响司法执行效率，违背当初《规定》的本意。

## 三、司法财产处置的意义、作用与参与者的诉求

### （一）意义

（1）公平、公正、高效确定财产处置参考价，维护当事人、利害关系人的合法权益。

（2）司法财产处置追求的终极目标是标的物变现价值最大，变价费用最小，变现时间最短。其中影响标的物变现的重要因素包括：①竞买人资源丰富的平台，如阿里、京东司法拍卖网；②财产的清晰展示与合理定价、规范定价。

### （二）作用

（1）为司法机关组织财产处置，确定底价提供市场价值参考依据。

（2）保护当事人的权益，避免因定价过低，造成财产变现价值贬损，损害当事人、利害关系人的合法权益。

（3）为保证司法效率，避免因定价过高，造成流拍或处置不能，增加处置费用，损害当事人、利害关系人的合法权益。

（4）为竞买人提供财产市场价值参考，促成公平交易。

(5) 财产无法拍卖变现时, 提供其他推断、判断与臆测。  
处置方式的定价参考依据。

无论采用什么方式定价, 本质上均是  
为了寻求可能达成市场交易的价格, 只是一种

### (三) 参与者的立场与诉求

见表1。

表1 司法财产处置参与者对财产评估定价的立场与诉求

参与者	角色	立场	对定价的诉求
法院	依据公权力, 是司法财产处置事项组织者	中立	公平、公正、高效确定财产处置参考价, 维护当事人、利害关系人的合法权益。追求时间效率, 避免出现不能成交, 多次流拍
执行申请人	债权人	倾向适中或较低定价	可以覆盖债权, 在不能覆盖债权的情况下往往希望定价略低于正常市场价, 以吸引买家竞买顺利变现。有代理律师的情况下, 一般期望评估价低, 可以吸引更多竞买人, 顺利实现变现, 收到代理费。一旦流拍, 以最后流拍价为处置参考价时, 对债权人有利
被执行人	债务人或债务担保人	倾向较高定价	一般希望评估价高, 希望影响潜在买受人的认知, 实现高价成交。可抵偿或覆盖债权, 一旦流拍, 以最后流拍价为处置参考价时, 对债务人有利
评估机构	专业第三方机构	中立	公平、公正确定评估价, 顺利变现; 维护当事人、利害关系人的合法权益
竞买人	潜在买受人	倾向较低定价	希望有机会折价成交, 实现更高的投资回报和安全收益, 评估对估价对象及瑕疵事项披露充分, 明明白白地参与交易

## 四、四种财产处置参考价定价方式的适用条件

见表2。

表2 四种定价方式的适用性

定价方式	法定适用条件	法定不适用	其他可能不适用	其他可能适用
当事人议价	(1) 当事人均同意; (2) 不损害他人合法权益; (3) 议价结果一致	一方当事人拒绝议价或者下落不明	重要利益相关方不同意, 如抵押权人为非当事	
方定向询价	(1) 当事人议价不能或者不成; (2) 财产有计税基准价、政府定价或者政府指导价; (3) 当事人放弃议价, 一致要求选用; (4) 法院认为有条件适用	无财产有计税基准价、政府定价或者政府指导价	(1) 重要利益相关方不同意, 如抵押权人为非当事方; (2) 一方当事人不同意; (3) 法院认为需由专业人员现场勘验或者鉴定	
网络询价	(1) 当事人议价不能或者不成; (2) 定向询价不能或者不成; (3) 财产无须由专业人员现场勘验或者鉴定; (4) 具备网络询价条件; (5) 双方当事人一致要求或者同意	(1) 需由专业人员现场勘验或者鉴定; (2) 不具备网络询价条件	(1) 重要利益相关方不同意, 如抵押权人为非当事方; (2) 一方当事人不同意	
委托评估	(1) 法律、行政法规规定必须委托评估; (2) 双方当事人要求委托评估; (3) 网络询价不能或不成的	(1) 当事人议价一致; (2) 可定向询价; (3) 可网络询价	(1) 一方当事人下落不明, 法院认为不宜采用定向询价、可网络询价; (2) 法院认为财产情况需由专业人员现场勘验或者鉴定	(1) 当事人不同意定向询价、网络询价结果; (2) 重要利益相关方不同意定向询价、网络询价结果

## 五、四种财产处置参考价定价方式的特点及优劣

### （一）当事人议价

当事人议价是《规定》中财产处置参考价定价方式的第一选择，这显然是借鉴了欧美日各国（地区）的相关规定，赋予执行当事人更多的程序选择权。就是由当事人协商确定财产处置参考价，当事人通常为被执行人（财产所有人、债务人或债务担保人）、申请执行人（债权人），在财产处置环节，双方的期望基本一致，希望财产价值最大化变现，其中，被执行人应该更愿意选择这种方式，既不需要负担评估费用，又可以实现自主定价的意愿。而申请执行人虽然也希望财产价值最大化，但希望能及时实现变现，财产变现金额能覆盖债权，不希望发生二次处置，由于只有垫付评估费用的义务，并不实际承担（财产变现金额不能覆盖债权时，也可能被迫承担）。在有代理律师时，通常会希望以较低的定价吸引买家，尽快实现财产变现，收取代理费。如果申请执行人为国企或金融机构，由于自主定价决策程序繁复，往往希望第三方专业机构代为定价。通常，金融机构有与评估机构的合作经验，更倾向于委托评估方式。

是否采用当事人议价，还需由法院识别是否存在损害他人合法权益的可能。“他人”可能意指物上权利相关人，如保管人，

非当事抵（质）押权人，被拖欠税款（与物相关）的税务机关，被拖欠报建费、配套费的单位，被拖欠工程款的承建商等，其他可能参与变现款分配的主体。

事实证明，当事人议价只要双方有顺利达成理想拍卖的意愿，均会自行进行市场调查，甚至有的会了解潜在买家的意见，从效果看，一些实例与实际成交价相近。但其定价往往对竞买人参考意义不大，更多被视为出卖人的意愿价。

### （二）定向询价

定向询价是《规定》财产处置参考价定价方式的第二选择。“财产有计税基准价、政府定价或者政府指导价的，人民法院应当向确定参考价时财产所在地的有关机构进行定向询价。”

具有实际意义的可能是各地税务部门近年来陆续对存量住宅、非住宅建立了计税基准价数据库，原则上可以借用，但计税基准价具有一定的政策性指向，为避免纠纷过多，使其具备普适性，一般会适度低于正常市场价。有些地方因经费所限，未能做到及时更新，可能仍在用若干年前的数据库。至于基准地价等，其主要作为政府行政行为的指导性定价，往往与市场价相差较远，不宜作为市场价参考依据。如所在城市有具备更新机制的计税基准价数据库，处于房价变动不大的时期，估价对象不存在影响价格的特殊因素，对城市成套住宅可以选择计税基



准价数据库价格资料作为参考。由于各地计税基准价数据库虽然属于公共资源，但均属非公开信息，一些地方税务机关并不愿意配合，如还需要筛选数据、比对地址，再分析确定，地方税务机关配合的意愿就更低，且选用该方式，当事人无异议权。

### （三）网络询价

网络询价是《规定》财产处置参考价定价方式的第三选择。从《规定》的要求来看，涉及网络询价的条款最多，对其要求很高，期望高。但应该看到，网络询价平台发展才刚刚起步，目前网络询价平台定价基本上为比较法的变形结果。由于目前尚不具备专业识别估价对象和分析比较案例价格影响因素的能力，更无成熟的分类数据库、精准的算法支撑。只有估价对象具有同质性较高的成交案例（如同楼盘，同户型），有一定的参考价值，而面对这种情况，房地产中介机构似乎更擅长处理。其他情况下，定价参考意义都不大，局限性很大。

客观地讲，我国不动产市场网上信息资源量、网络询价平台的技术水准目前尚难以应对广泛的财产定价，虽然在有限细分领域（如城市住宅）具有一定可信度，整体而言，仍难以达到令人信服的定价水准。可以说，现在网络询价平台在不动产定价领域尚未达到“入段”水平，更谈不上具有“深蓝”“AlphaGo”的能力。尽管收费不高，但要成为一种成熟的定价方法，尚需投入资源、积累经验，任重而道

远。当然，只要网络询价平台投资人愿意投入资源，假以时日，局面一定会有所改观。但目前低的询价收费标准不利于网络询价平台的发展，作为以逐利为目标的社会实体，如果没有良好的盈利前景，投资人很难愿意长期持续投入资源。通常以稳妥、审慎、严谨示人的司法机关，急于将如此不成熟的定价方法纳入人民法院确定财产处置参考价的范围，反映决策层对解决执行难的心情之急迫。

“不需专业人员”“不需现场查勘”的定价方式无疑会大大增加失察、漏查等影响价值重大事项的概率，导致误导性定价，引起事后纠纷，不利于提高司法效率。

### （四）委托评估

委托评估是《规定》财产处置参考价定价方式的第四选择，原则上是其他选择均无法实施条件下的最后选择。“委托评估”通常是委托相关行业的入围专业评估机构承担，需要当事人承担一定的评估费用。显然，由专业评估机构承办，由熟悉市场的专业人员按规范化的操作流程，有行业监管，由成熟的估价规范约束，其定价过程和结果更能精准把握估价对象同类不动产的脉搏，结论更接近市场。报告内容系统、全面，重要事项提示到位，对当事人、法院、拍卖竞买人都有较大参考价值。缺点是需要一定的费用，一定的评估时间。

以上四种司法处置参考价定价方式特点见表3，优劣见表4。

表3 四种司法处置参考价（不动产）定价方式的特点

定价方式	适用顺序	定价人属性	工作方式	时限要求	理论定价精度	实际定价精度	法院工作量	当事人费用负担	当事人救济
当事人议价	第一	当事人	法院组织当事人协商，提交议价结果	指定期限	较低	尚可	组织当事人协商，判断议价是否不损害他人合法权益，工作量较小	无（自行调查费用除外）	不可异议
定向询价	第二	公共资源	法院向拥有价格信息公共资源的机构询价，有关机构查询数据库资料，出具的询价结果	指定期限	适中	对及时更新价格的数据库，能一一对应的财产对象精度尚可	与价格信息拥有机构建立良好工作关系，出具询价函，工作量较小	无	不可异议
网络询价	第三	第三方机构（司法网络询价平台）	网络询价平台识别财产的基本情况、查找参照样本、按计算方法确定询价结果	3日，延期3日	较高	(1)对城市成套住宅精度尚可；(2)对非住宅精度较差	发出网络询价委托书，工作量较小	较低	可异议
委托评估	第四	第三方专业机构	由专业评估人员出现场，识别估价对象，进行市场调查，分析确定评估价	1个月，可延期2次，每次15天	高	精度相对于其他定价方式高	法院下达委托书，协调资料，现场工作	合理费用	可异议，申请技术鉴定

表4 四种司法处置参考价定价方式的优劣

方式	价格提供者	时间（规定）	对竞买者的参考价值	优点	缺点
当事人议价	申请执行人、被执行人	指定期限	当事人意愿价	(1)在第一选项处理，节约时间； (2)无费用	(1)通常双方诉求有差异，对市场认识有别，难以形成一致意见； (2)如申请执行人为国企或金融机构，更认同专业第三方评估机构意见
定向询价	制定计税基准价、政府定价或者政府指导价的相关部门	指定期限	一定参考价值	(1)一些地方的税务部门已建立了存量房（城市住宅、商业）数据库； (2)无费用	(1)可用数据库有限，除非能一一对应，否则相关部门难以配合提供； (2)数据库定价出发点不同，一般会低于正常市场价； (3)数据库未及时更新，市场变化较大时存在滞后； (4)各地税务或其他部门配合度无把握，不及时答复会影响处置效率； (5)增加执行部门工作量； (6)当事人无异议权
网络询价	司法网络询价平台	3日，延期3日	住宅类有一定参考价值，非住宅类参考价值不大（网络询价平台目前的数据库资源、算法、人员尚难以胜任）	(1)城市可比交易案例较多时，可以获得准确的市场参考价； (2)定价快； (3)费用低	(1)数据库有限，造成可适用的资产类别有限，除城市住宅之外，对非住宅类不动产及其他资产定价社会认可度较低； (2)对象识别、数据采集、遴选能力待改进； (3)无专业人员、无程序规制、无数据库支撑，常出现极为离谱的定价结论； (4)当事人提出异议的概率高； (5)目前出现了一些对网络询价不满意，再委托评估的实例，反而影响了效率； (6)对竞买人参考意义不大
委托评估	评估机构	1个月，可延期2次，每次15天	参考价值较大（社会专业资源，有受过专门训练的，具备市场和估价对象认知能力的专业人员，行业监管）	(1)适应各类资产的评估； (2)工作程序严谨，要求专业人员实地查勘； (3)对估价对象有较强的专业识别能力，可通过评估报告全面充分揭示估价对象，帮助法院、当事人及竞买人了解估价对象，定价结果可信用度、可用性较强； (4)对潜在买受人更具参考性，可帮助促成交易； (5)当事人有异议权等较多救济手段	(1)需要一定的评估费用； (2)需要一定的工作时间

## 六、专业评估机构的比较优势

(1) 在估价对象实物识别上的专业判断优势：注重对财产（不动产）实物的查证，如是否存在证载面积不一致，是否存在额外可利用空间，是否存在重建、改建、搭建，是否存在质量瑕疵等。

(2) 在估价对象权属识别上的专业判断优势：注重对财产（不动产）权属证据的查证，是否存在改变用途利用的情况，如住宅、办公用房改为营业用房利用，办公、商业用房改为住宅用房利用。当存在不一致事项时，可根据估价目的、最高最佳利用原则等确定相关事项。

(3) 在估价对象限制事项上的专业优势：专业评判租赁事项的影响，如需要考虑租赁事项时，通过调查了解同类不动产客观租金，确定是否存在因租赁限制造成的价值贬损。

(4) 在定价时的综合评判优势：通过估价对象及其环境的识别、市场信息的调查与分析、评估方法的系统筛选，使评估结论更具说服力。

(5) 系统、全面的评判优势：通过高质量报告系统、全面的内容，“特别提示”“估价假设和限制条件”“估价对象”“估价方法”等，对当事人、法院、拍卖竞买人提供有价值的市场参考价，帮助促成公平、公正、高效的财产处置。

总之，虽然专业评估机构的定价结论只是基于专业与公正的立场，在估价时点对估价对

象的认知、对同类房地产市场信息的收集、分析的基础上，根据相关估价规范得出的价值参考意见，并不必然保证与估价对象未来可实现的价值一致。但“委托评估”仍然是公认的，适用面广，处理复杂对象的当然选择。

## 七、结语

(1) 专业评估机构承担的“委托评估”作为人民法院确定财产处置参考价终极方案、高级选择，理应展现其应有的价值和高水准，理应作为确定参考价之首选。

(2) 网络询价平台要成为一种结论可信、社会认可度高，可广泛应用的定价方式，尚需投入大量资源。目前的适用面有限，对于相对复杂的财产，宜审慎选用或暂缓选用。

(3) 专业评估机构在处理复杂的财产时，应充分发挥自身熟悉同类市场状况，专业能力强，定价参考价值大的比较优势。

(4) 司法拍卖公告宜充分展示评估报告成果，在屏蔽掉一些私人信息后，宜将“特别提示”“估价假设和限制条件”“估价对象”“估价方法”向竞买人展示，帮助竞买人达到对标的物更高的确定性认知，以促成交易成功率，避免事后纠纷。

(5) 作为不动产估价专业机构及专业人员，在合法、合规前提下应尽可能缩短估价时间，提高评估效率，以适应司法需求；行业内也应高度重视司法技术评审专家团队的作用，严格司法评估技术把关和审核，发挥评估行业在司法评估领域内的技术优势和扛鼎地位。

# 促进农村土地流转 推动土地要素市场化改革

深圳市世联土地房地产评估有限公司、世联评估价值研究院

刘辰翔 曹亚琨 胡永强

面对新冠肺炎疫情冲击下的全球化挑战，乡村振兴战略成为我们在应对百年未有之大变局中中国经济的压舱石。创新推动农村土地流转整合，解决农村土地瓶颈问题已经成为现阶段土地制度改革的核心。推动农村土地经营权流转，盘活农村土地资源，将有利于重塑农村人地关系、解决“三农”资源配置效率低的问题，进而带动城乡融合发展，实现产业发展、集体增收、农民致富多赢的局面。

## 一、农村土地流转是现阶段农村土地制度改革的核心

### （一）农村土地市场化改革取得新突破

长期以来，农村土地制度都是国家政策和立法的重点，土地制度深刻影响着我国的经济发展和社会稳定。土地既是重要的生产要素，又是人类活动与社会经济发展的空间载体。土地制度作为生产关系的重要内容，通过协调土地的占有、支配和使用，对土地功能的发挥和生产力的发展起着重要的推动作用。自中华人民共和国成立以来，先后进行了数次农村土地制度改革，不仅解放和发展了农村生产力，更对维护社会稳定、改善农民生活和促进社会主义现代化建设起到了

积极作用（见表1）。

表1 我国农村土地制度改革历史阶段

时间	特征
1949—1953年	根据《土地改革法》实行农民的土地所有制，以解放农村生产力，发展农业生产，为新中国的工业化开辟道路
1953—1978年	根据“一化三改”路线（实现国家的社会主义工业化，对农业、手工业、资本主义工商业进行社会主义改造），实现了农村土地集体所有的制度，以实现中国的社会主义工业化
1978—1992年	确立家庭联产承包责任制。确立了以“包产到户、包干到户”为标志的家庭经营体制，极大地调动了农民的生产积极性，解决了农产品供给和农民温饱问题
1993—2007年	土地承包经营权流转探索。2007年出台《物权法》，把土地承包经营权界定为“用益物权”，进一步强化了土地承包经营权流转的法律地位，从财产权角度保障了农村基本经营制度的稳定
2008—2013年	土地确权，解决了农地流转中诸多现实问题，保障农民合法权益，提升土地市场化水平，为城乡统筹发展提供要素支撑
2013年至今	以农地“三权”分置（所有权、承包权、经营权）、农村土地制度三项改革（农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革）、宅基地“三权”分置（所有权、资格权、使用权）等为核心内容的新一轮农村土地制度改革进入全方位、多层次、宽领域的崭新时期

农村土地流转是现阶段农村土地制度改革的核心。2005年，农业部颁布实施《农村土地承包经营权流转管理办法》，在规范农村土地流转方面发挥了重要作用。党的十八大以来，中央出台了一系列农村土地相关政策措施。2014年中办、国办印发了《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》；2015年农业部、中央农办、国土资源部、国家工商总局印发了《关于加强对工商资本租赁农地监管和风险防范

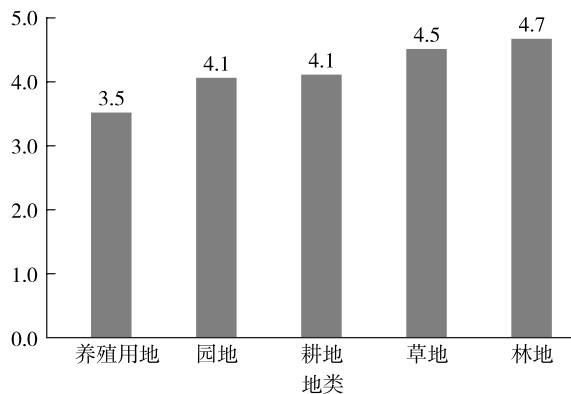
的意见》；2018年十三届全国人大常委会第七次会议表决通过对《农村土地承包法》的第二次修正，以上法律法规确立了农村承包土地集体所有权、农户承包权、土地经营权的三权分置框架，规范了农村土地经营权流转，赋予了土地经营权融资担保等权能，并要求建立工商企业等社会资本流转土地经营权准入监管制度。当前，为适应农村土地问题的新形势新要求，2021年2月农业农村部发布了《农村土地经营权流转管理办法》（以下简称《办法》），自2021年3月1日起施行。新《办法》对2005年颁布实施的《农村土地承包经营权流转管理办法》进行了修订，新的内容主要体现在以下三个方面：一是就贯彻加强监督管理要求做出新规定，明确了对工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的审查、审核具体规定，以及建立风险保障制度的要求，以更好保障流转双方合法权益；二是落实三权分置制度，聚焦土地经营权流转，采用新名称，在依法保护集体所有权和农户承包权的前提下，主要就平等保护经营主体依流转合同取得的土地经营权增加了具体规定；三是围绕强化耕地保护和粮食安全补充新内容，明确土地经营权流转要确保农地农用，优先用于粮食生产，严格防止耕地非粮化，坚决制止耕地非农化。

## （二）未来农村土地流转发展趋势

近年来我国土地流转和规模经营有序推进，新型农业经营主体不断壮大，农地流转数量有所提升，流转形式逐渐多样化。截至

2018年底，全国家庭承包耕地流转面积超过了5.3亿亩。未来随着农村人口的逐步转移和现代农业建设的不断推进，土地流转将呈扩大发展趋势。具体来说，土地流转将主要表现为以下四种形式：一是土地出租。农民将其承包土地经营权出租给符合条件的组织和个人、企业业主或企业法人等承租方，出租的期限和租金支付方式由双方自行约定，承租方获得一定期限的土地经营权，出租方按年度以实物或货币的形式获得土地经营权租金。其中有公司租赁型、反租倒包型等。二是土地入股。土地权利人将土地使用权和投资者的投资共同组成一个公司或经济实体。初级农业生产合作社处理社员私有土地的办法。对社员入社的土地，根据其常年产量评定为若干股，作为交纳股份基金和取得土地分红的依据。三是宅基地换住房，承包地换社保。农民放弃农村宅基地，宅基地被置换为城市发展用地，农民在城里获得一套住房。农民放弃农村土地承包经营权，享受城市社保，建立城乡统一的公共服务体制。四是股份+合作。农户以土地经营权为股份共同组建合作社。按照“村民自愿、土地入股、集约经营、收益分红、利益保障”的原则，引导农户以土地承包经营权入股。合作社按照民主原则对土地统一管理，不再由农民分散经营。合作社挂靠龙头企业进行生产经营。合作社实行按土地保底和按效益分红的方式，年度分配时，首先支付社员土地保底收益，留足公积公益金、风险金，然后按股进行二次分红。

随着我国现代农业发展步伐的加快，对农业适度规模经营提出了更大的需求，这也促进了土地经营权向种植大户和新型经营主体流转。据农业农村部数据，截至2020年11月，全国已有1239个县(市、区)、18731个乡(镇)建立农村土地经营权流转服务中心，全国家庭承包耕地流转面积超过5.55亿亩。全国已有家庭农场超过100万家，农民合作社超过220万家，农业社会化服务组织近90万个，有力促进了粮食规模经营水平的提高(见图1，图2)。



注：图中数值为相对水平。数值越小，表示流转速度越快。

图1 农地流转速度

数据来源：土流网

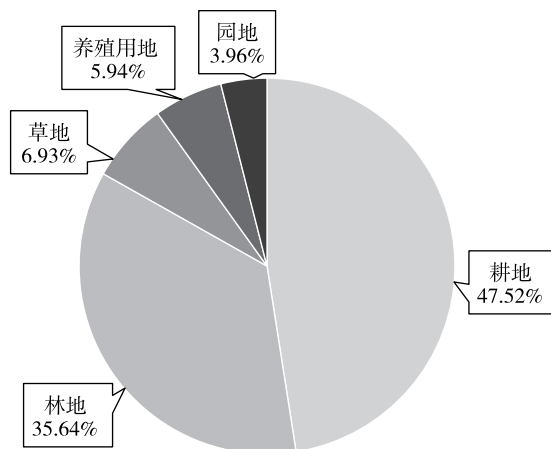


图2 农地各类型交易面积占比

数据来源：土流网

## 二、推进土地要素市场化配置，畅通国民经济循环

### (一) 土地流转为农业农村现代化开辟道路

2017年习近平总书记在党的十九大报告中首次提出了农业农村现代化的概念，与工业现代化、国防现代化、科学技术现代化和国家治理体系和治理能力现代化共同构成建设社会主义现代化强国的核心内涵。2017年12月召开的中央农村工作会议进一步提出，到2035年基本实现农业农村现代化，到2050年实现乡村全面振兴。2018年9月21日，习近平总书记在中共中央政治局第八次集体学习时又指出，农业农村现代化是实施乡村振兴战略的总目标。

现代农业是以规模化、集约化、组织化、市场化为主要特征的农业生产方式。其中，规模化是前提和基础，没有规模化就没有农业的现代化。改革开放之初，我国进行了以农村土地家庭承包为核心的第三次土地改革，确立了以家庭承包为基础、统分结合的农业生产经营体制。这一重大改革，冲破了人民公社“一大二公”(第一规模大，第二公有化程度高)的牢笼，实现了农民与土地的直接结合，极大地调动了广大农民的生产积极性，推动我国农业和农村经济连续迈上几个大的台阶。粮食生产连年丰收，农民生活水平不断提高，有力地支持了国民经济的持续快速发展。但是，由于家庭承包责任制是一种按人口平分土地的小规模均田制，

因而它天然地与小生产模式相联系，本质上排斥现代农业的发展。改革开放40多年来，尽管我国农业和农村经济有了很大发展，但传统农业向现代农业转变较为缓慢。各地在推进农村土地使用权流转、发展规模经营方面进行了一些有益探索，但总体上来说土地流转大多是短期的、小规模，流转的形式也不规范，远远不能适应现代农业发展的需要。因此，要处理好小农户家庭经营与发展规模经营之间的关系，鼓励和支持广大小农户走同现代农业相结合的发展之路，从而为实现农业农村现代化扫清障碍。2019年，我国农业科技进步贡献率达到59.2%，农作物耕种收综合机械化水平超过70%，农业生产方式已经实现了由人力、畜力为主向机械化作业为主的历史性跨越，仍有较大的进步空间（见图3）。

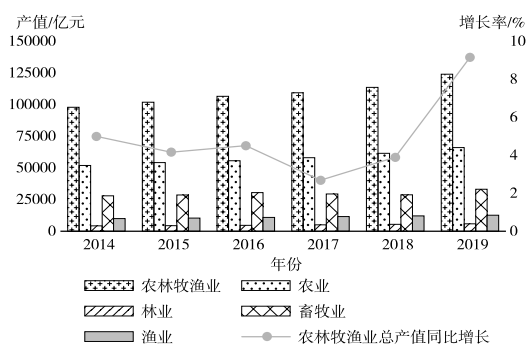


图3 全国农业总产值  
数据来源：农业农村部

## （二）土地流转有利于扩大内需，推动城镇化

经过40多年的改革开放，中国经济已经逐渐由出口、投资拉动转向内需驱动。2019年，消费对GDP增长贡献率为58.6%，高于

投资（28.9%）和净出口（12.6%）<sup>①</sup>。城镇居民与农村居民的人均可支配收入比从2014年的2.75逐渐下降至2019年的2.64，人均消费支出比则由2.38下降至2.11，但差距依然显著。农村居民占总人口比例为39.4%，而农村地区社会消费品零售总额占比仅为13.5%，与城镇地区相比差距较大。因此，增加农民收入，扩大农村地区消费支出，对促进国内经济大循环具有重要意义。通过农村土地使用权有偿流转，可以盘活农村土地资源，增加农民的财产性收入，提高农民的生活消费水平，也有利于推动城镇化。2019年，我国常住人口城镇化率为60.6%，但户籍人口城镇化率仅为44.38%。究其原因，除了户籍、教育、社会保障等方面制度安排亟须完善以外，缺乏必要的经济条件是重要原因。农民工较低的工资收入无法承担进城落户高昂的生活成本，不得不把家安在农村，把老人和儿童留在农村，而每年穿梭于城市与农村之间。根据中国社科院发布的《中国农村发展报告2020》，预计到2025年，中国城镇化率将达到65.5%，保守估计新增农村转移人口在8000万人以上。目前农村人口平均拥有土地2亩多，按照平均每年转移农村人口2000万计算，每年会有4000万亩左右的土地需要流转。如果按照国家农地征用最高补偿标准的一半作为基准地价进行估算，农户将承包土地有偿转让，就会给进城农民带来近2万亿元的财产性收入。这笔收入将极大地提高农民

① 2020年受新冠肺炎疫情影响，消费、投资、净出口对GDP增长的贡献率分别为-22%、94%和28%，较大程度偏离以前年度状况，因此这里采用2019年数据。

的消费水平，加速他们向城镇居民的转化。

为加快实施乡村振兴战略，中央将在实行严格的耕地保护制度和节约用地制度的基础上，改革农村土地征收制度，完善土地征收补偿机制，例如提高征地补偿安置标准，完善对被征地农民的社会保障制度。目前，中国政府已经明确提出从“十四五”第一年开，全国各省（自治区、直辖市）要分年度稳步提高土地出让收入用于农业农村的比例，到“十四五”期末这一比例要达到50%以上。此外，还要积极推进农村集体经营性建设用地入市制度，建立城乡统一的建设用地市场。总之，土地收益要向集体和农民倾斜，增加农民的财产性收入，加大对农业农村的资金投入（见图4）。

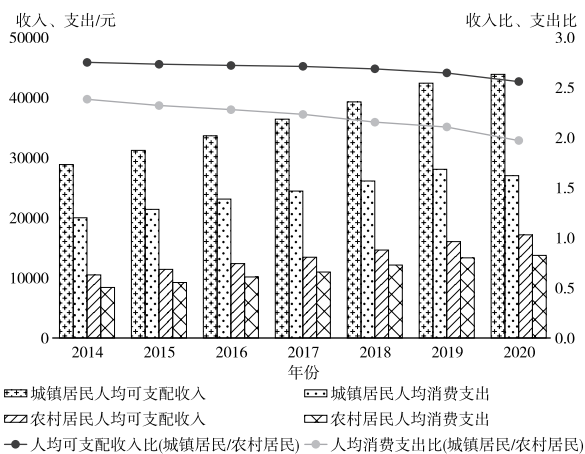


图4 城乡居民收入与消费

数据来源：国家统计局

### (三) 土地流转为资本下乡提供通道

传统农业向现代农业转变，实质上就是劳动密集型农业向资本密集型和技术密集型农业转型。推进土地有序流转，实现规模经营，发展现代农业，需要大量的资本。因

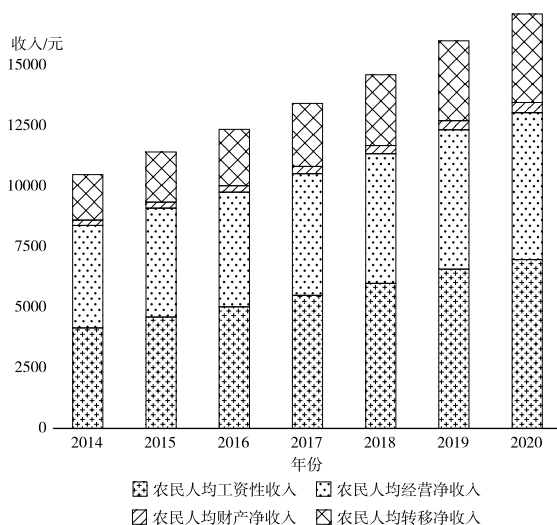


图5 农民收入细分

数据来源：农业农村部，国家统计局

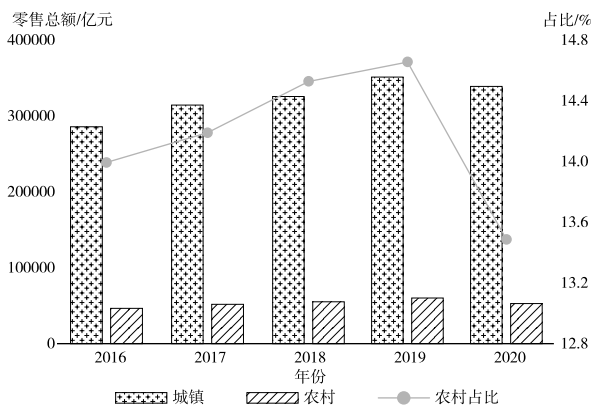


图6 社会消费品零售总额

数据来源：国家统计局

此，统筹城乡发展，以城带乡，以工促农，最关键的是要促进资本下乡，为农业和农村经济的发展注入活力。2020年4月，农业农村部出台《社会资本投资农业农村指引》，旨在引导社会资本有序投入农业农村，加快形成乡村振兴多元投入格局，强化金融支持“三农”力度。新《办法》为工商企业等社会资本流转建立了风险防范和风险保障措施。具体来说，一是要求县级以上地方政府依法建立工商企业等社会资本通过流转



取得土地经营权的风险防范制度。根据自然经济条件、农村劳动力转移情况、农业机械化水平等因素，引导受让方发展适度规模经营，防止垒大户；二是鼓励各地建立多种形式的土地经营权流转风险防范和保障机制。如鼓励流转双方在土地经营权流转市场或农村产权交易市场公开交易，签订规范的流转合同，明确双方的权利义务；鼓励保险机构为土地经营权流转提供流转履约保证保险等形式保险服务等。明确要求各地建立土地经营权流转市场或农村产权交易市场，建立健全运行规则，开展土地经营权流转政策咨询、信息发布、合同签订、交易鉴证、权益评估、融资担保、档案管理等服务，引导和促进土地经营权规范、有序流转；三是明确有条件的可以设立风险保障金。实践中，一些地方通过政府适当补助的形式建立了土地

经营权流转风险保障金制度，取得较好的效果。但考虑到各地差异较大，也避免增加经营主体负担，新《办法》不要求统一设立风险保障金，只是规定涉及整村（组）土地经营权流转面积较大、涉及农户较多、经营风险较高的项目可以设立风险保障金，具体额度由流转双方协商。

### 三、结语

农村土地流转对于新发展格局下启动农村消费市场、畅通国民经济循环具有重要意义。现阶段农村土地改革要与农业农村现代化目标相结合，引导土地向种田能手和新型农业经营主体流转，实现农户和现代农业的有机衔接，并将土地经营权流转、集中、规模经营与城镇化进程、农村劳动力转移规模相适应，实现动态平衡。



（上接第40页）

少，而是具有主观性，估价人员需要通过自身经验及对市场的了解，选择合适的方法，确定还原利率（范力心，2017）。

#### 5. 楼面熟地价的确定

上述收益法的计算结果作为酒店物业未来开发完成后的价值进行一系列的扣减，求得酒店用地的土地价值。

### 三、结语

酒店用地作为商业用地大类中的一种特殊用地，受运营模式、入驻政策等条件的限制较大，故不可运用计算土地价值的传统方

式进行计算。运用收益法嵌套剩余法时，准确合理地计算未来经营期内的纯收益是精准把握土地价值的关键，参数的选取和确定需要估价人员进行深入的分析 and 总结，使得后续剩余法计算得出的结果准确、客观。

#### 参考文献

范力心，2017.应用收益还原法评估酒店用地的重难点分析[J].城市地理(6): 27.  
邹海林，雷白云，2017.浅谈产权式酒店客房价值评估[J].中国房地产估价与经纪(5): 19-21.  
邹晓云，2010.土地估价基础[M].北京:地质出版社.

# 农用地定级与基准地价评估经验谈

四川恒通房地产土地资产评估有限公司 于 成

对自然资源进行评价、评估工作是自然资源开发利用保护的一项基础性和常态化的工作，国家标准化委员会最近颁布了《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060—2021）、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061—2021）两个基准性的标准，必将推动自然资源评价评估两项工作的标准化、规范化。

国家依据自然资源利用工作的缓急程度先后推进和不断完善城镇建设用地的分等定级和基准地价工作，但农村土地特别是农用地的分等定级和基准地价工作重要性也日益显现。农用地涉及山水林田湖草，是一个共同的生命体，不仅有作为第一产业的经济价值，也有作为第二、第三产业的经济价值，特别是整体能作为第三产业的生态价值落地变现和产品化。

自然资源评价评估是土地估价师应有执业范畴，但由于大部分执业机构可能更熟悉传统宗地评估，特别是城镇建设用地的评估，对一个区域范围的评价和评估可能较为陌生。本人结合耕地、园地定级和基准地价制定各个阶段工作，总结一些在重庆多山地区的工作经验，希望对同行有启发，能促进更多机构进入自然资源评价和基准地价评估

服务领域。

## 一、农用地定级工作

农用地定级是根据农用地的自然属性和经济属性，对农用地的质量优劣进行综合评定，并划分级别。分等和定级最大的区别是分等仅对自然属性进行综合差异量化排序，而定级要考虑自然属性外还要考虑经济属性，经济属性包括社会经济、区位等因素。经济属性、区位熟悉容易把握，农业地定级对估价专业人员最大的挑战是农用地自然属性相关知识缺乏，犯常识性错误。

下面对定级程序涉及主要工作进行梳理。

### （一）资料收集和野外调查

资料的收集是定级及基准地价制定的前提，资料收集是否完整关系着定级及基准地价结果是否准确，所以资料收集工作显得尤为重要。由于涉及很多职能部门，大家对该项工作的理解也不一致，资料收集工作是定级工作沟通、协调耗时最长的工作。资料主要分为定级相关资料、基准地价制定相关资料，资料收集时应统一部署，一次性提供清单以集中收集完毕。其中定级资料主要有最新土地利用现状图及数据库（一般以“三调

图”作为工作底图)、耕地地力评价调查报告及数据库、土壤普查图、高程数据及管排水分布图等。基准地价制定是在定级成果基础上进行的,所以基准地价制定资料包括定级成果所有相关资料,如农用地级别图、农用地定级工作报告、技术报告等,另需收集社会经济及土地利用资料,如农村经济发展状况资料、土地利用现状、土地利用总体规划、农业开发及农业生产的资料等。外业调查的内容主要有最近三年农用生产投入—产出资料,最近三年的农产品产量、价格、成本等经济资料等。

资料收集的方式有以下两种:一是与行政管理单位(如规划与自然资源局、土地整治中心等)进行协调沟通收集,沟通协调的方式最好以组织座谈会的形式,通过当地自然资源局协调组织农业部门、水利部门、统计部门和交通部门等进行座谈会,通过讲述项目背景及意义,协调各部门积极配合提供定级及基准地价制定相关资料;二是通过外业调查的形式进行收集,外业调查方式可通过规划和自然资源局安排各街镇土管所人员及两名熟悉土壤和农经统计业务的农科技术人员配合外业调查小组成员开展外业调查工作,这样可以更高效、直接地收集到准确资料。我们工作中获得的一个重要经验,是一定要现场面对面交流,不能简单发表格让基层人员填报,这种填报数据基本不能用。

现场座谈交流非常重要,可以交叉对比询问,判断出数据的可靠性。现场座谈调

查中也可获取基层农业人员对定级的初步意见,他们对区域内农用地质量优劣有最直观的感受。例如,我们在北碚区调查时,当地百姓对“山上”“平坝”区域非常敏感,这也提示海拔高度在当地人心中是影响农用地质量的权重最大、最具有认同度的指标,如果我们最终结果与此有大的差异,将很难让当地百姓信服。

外业调查中与基层农技、农经人员交流是估价师快速掌握农用地属性常识的最好方式。

## (二) 定级方法选取

结合《农用地定级规程》可知,农用地定级有三种技术方法:因素法、修正法及样地法。这里主要介绍定级最常用的因素法,因素法是通过构成土地质量的区位因素、自然因素和社会经济因素的综合分析,确定因素因子体系及影响权重,采用因素加权求和计算定级指数,确定农用地级别的方法。因素法的特点有独立性强,自成体系,受等别指数干扰小,易于操作,但与分等成果衔接性差,等、级体系性不强。重庆地区综合考虑实际情况,最终统一用因素法确定耕地、园地的土地级别。

## (三) 定级单元划分

划分定级单元的主要方法有四种:叠置法、地块法、网格法、多边形法。

最常用的两种方法是地块法、网格法。

地块法是以工作底图上明显的地物界线或权属界线为界，将主导特性相对均一的地块划分为农用地单元；也可直接采用土地利用现状图中的图斑作为定级单元。地块法适用于所有定级类型和地区。网格法是用一定大小的网格作为定级单元。网格大小以能区分不同特性的地块为标准，可采用固定的网格，也可采用动态网格。网格法划分定级单元适用于定级因素因子空间变化不明显地区。

评价单元是农用地定级与基准地价制定的最小空间单元，采用地块法划分评价单元时，宜采用最新土地利用现状图中的图斑作为定级单元；采用网格法划分评价单元时，宜以平均图斑大小来设定网格。比如，根据土地调查数据库统计可知，耕地图斑合计1000000个，耕地面积合计为40000公顷，图斑平均面积为400平方米，为保证数据精度，故以20米精度数据的网格来划定定级单元个数较为适宜，也可根据定级区域地形实际情况采用动态网格，如平原地带的耕地质量因素变化幅度较小，可扩大网格；丘陵、山地地带的耕地质量因素变化幅度较大，可缩小网格。重庆地区平原谷地极少，耕地地块面积远小于平原地带，网格不易过大。不管是采用何种方式确定网格大小，均要达到划分网格精度要求，最终得到的因素图形不能呈现斑块、坨状等类似不流畅的图形。

#### （四）定级因素的选取和权重的确定

定级因素指对农用地质量差异有显著影

响的自然因素、区位因素和社会经济因素，某些因素可分解为多个因子，构成因素体系。农用地定级因素按大类分为自然因素、区位因素、社会经济因素，三大类因素有很多子因素，子因素其中还包括若干因子，在选取因素因子时，应按《农用地定级规程》及当地技术规范进行选择。

农用地定级因素因子权重的确定，主要有特尔斐法、层次分析法、主成分分析法和回归分析等方法。因素权重的确定是土地定级的核心内容，对确定定级综合分值起着重要影响，因此需客观正确选取确定权重方法。可根据具体情况定性与定量相结合把几种方法结合起来使用，建议采用两种及以上方法综合确定权重值。这里主要讲特尔斐法、主成分分析法的应用。特尔斐法是一种较为常用的权重确定方法，它能够客观综合专家经验与主观判断，对大量非技术性的无法定量分析的因素做出概率估算，并将概率估算结果告诉专家，充分发挥信息反馈和信息控制作用。主成分分析法旨在利用降维的思想，把多指标转化为少数几个综合指标（即主成分），其中每个主成分都能够反映原始变量的大部分信息，且所含信息互不重复。这种方法在引进多方面变量的同时将复杂因素归结为几个主成分，使问题简单化，同时得到科学有效的数据信息。在实际问题研究中，为了全面、系统地分析问题，我们必须考虑众多影响因素。这些涉及的因素一般称为指标，在多元统计分析中也称为变

量。因为每个变量都在不同程度上反映了所研究问题的某些信息，并且指标之间彼此有一定的相关性，所以所得的统计数据反映的信息在一定程度上有重叠。其过程可简单表示如下：因素基础数据获取—数据标准化—主成分分析—因素权重计算。该方法要求收集的因素指标值必须全面，同时需熟练运用统计学SPSS分析软件。

主导因素选择至关重要。比如，在川渝某区县，农用地分等时海拔高度与农用地质量等别高度相关，相关度达67%。而区位因素条件中的山地交通区位优势与平坝浅丘地带都具有高度相关性。结合外业调查情况及与基层农业人员当面沟通了解可知，海拔也是当地习惯区分土地优劣的最重要因素。

### （五）定级结果检验

土地估价人员依据规范利用GIS软件工具得出的结果是否与实际相符是最重要的。估价人员缺乏农业生产直观感受和当地生活的实地经验，容易形成定级数据结果与实际“两张皮”的现象，有时甚至出现常识性错误。比如，土壤质地分值图与土壤图进行对比分析，交通通达度分值图与交通路网图进行对比分析，两图要基本一致才合理；土层厚度应与该地区地形进行对比分析，山上土层厚度应该较薄，在河流冲击的地带土层厚度应该较厚。土层厚度分值图是否与实际相符，可用来判断因素数据处理是否合理。首先对农用地定级结果与土地利用效益进行比

较分析，农用地定级成果应该反映出农用地在利用效益上的差异，这样农用地级别才能客观真实地反映土地质量的差异。鉴于此，在对农用地定级成果进行级差收益检验时，要考虑土地在利用效益上的差异。其次是农用地定级成果与分等成果进行对比分析，最后是根据定级结果进行实地查勘检查，同时听取基层农技农经人员意见。

## 二、农用地基准地价评估部分

### （一）估价方法选取

农用地基准地价评估方法有样点地价平均法、定级指数模型法和基准地块评估法三种。农用地基准地价制定是在定级基础上进行的，农用地定级指数已经确定，可直接利用农用地定级数据进行农用地宗地价格评估。故这里主要对定级指数模型法进行总结。

定级指数模型法在农用地定级基础上，根据定级指数、农用地市场交易资料和投入产出资料建立地价测算模型，评估并确定基准地价。根据农用地定级确定的地类级别划分，在耕地、园地不同级别中分别选取样点区域，进行样点调查。农用地市场交易资料主要包括农用地流转数据、农业生产投入产出数据。根据收集资料有效性、完整性来确定采用农用地流转数据还是农业生产投入产出数据进行测算。

土地还原利率的确定是收益还原法评估

地价的一个关键问题，土地还原利率的高低将直接影响地价的高低。土地还原利率是将土地的年纯收益还原（或转换）成土地价格的利率或比率，其取值大小与投资风险的高低成正比，风险高收益率也高，反之则低。例如，耕地和园地，种植水果没有保护收购价，价格波动非常大，故园地风险调整和耕地不可取同一值等。正确确定土地还原利率直接关系到估价结果的准确性，必须慎重考虑，可根据规程要求进行确定，亦可根据同期农业生产资料价格指数及定期存款利率进行综合计算确定。

投入产出数据的确定需要对当地农用地耕地、园地种植情况进行调查，确定耕地耕作方式为“一年两熟，油菜—中稻、甘薯—夏玉米（旱）”，每年进行换种，农作物年纯收入较稳定，故预计年纯收益保持不变；园地耕作方式为“多年生，柑橘、李子、葡萄等”，根据实际种植情况考虑种植期、产果期、换种进行价值测算，充分考虑其生产方式特点和价格波动影响。

## （二）建立定级指数与定级单元地价关系模型

地价模型构建的理论是基于农用地的价格与其综合质量存在着一定的相关性，这种相关性存在着多种可能性，有的是线性相关的，有的是非线性的，有的甚至相关性并不显著。农用地的综合质量是农用地自然、经济和社会因素的综合体现，反映了农用地

的适宜性及其生产力水平的高低，而地价是农用地质量的货币表现形式，是综合质量的体现。

在建立地价与农用地质量的相关模型时，借助于农用地定级的成果来完成农用地质量的量化，在此基础上通过样点地价的评估与其所在单元地价进行测算，建立农用地价格与农用地质量的模型，探讨两者的数学关系，确定可应用的模型，借此对农用地基准地价进行评估。

## （三）基准地价结果对比分析

基准地价结果分析主要有三方面：第一，各种地类级别之间项目对比分析，原则上土地级别越高地价越高，耕地地价大于园地地价，要与防止耕地非粮化的政策导向一致；第二，基准地价结果与当地征地区片综合地价进行对比分析；第三，该区域基准地价结果与周边区域地价结果进行对比分析。

农用地定级和基准地价需要评估人员熟练掌握GIS软件，该技术门槛并不高，估价师接受一定培训能快速掌握定级常用功能，很多机构有畏难情绪，被挡在该项工作的门外，十分可惜。另外最好掌握SPSS统计分析软件，建立定级指数与价格模型时更加准确，当然该项专业工作对土地估价师的沟通、协调、组织能力有较高的要求，外业沟通是避免定级估价工作脱离现实和实际的最好的工作方式。除此之外，学习能力也是从事该项工作估价师的重要素质。

# 酒店用地出让底价评估技术思路浅析

## ——以北京市为例

北京大地盛业房地产土地评估有限公司 孟莉娜

**摘要** 酒店物业是为人们的商务或公务旅行、会议、旅游活动等提供入住空间的建筑。酒店物业属于商业的一种，但其在经营管理服务活动上的特殊性，又使得其成为一种独立的物业投资类型。同时，酒店用地作为商业用地中的一种特殊用途，在评估出让底价时，由于未来开发经营模式的不同，在方法的选择、技术路线的确定和参数的选取过程中存在较大的差异。本文将从实际案例出发，分析总结未来自持经营模式下酒店用地土地出让底价评估的技术思路。

**关键词** 酒店用地；自持经营；收益法；剩余法

### 一、估价方法的选择

根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》，在出让地价评估中，应至少采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法之一及成本逼近法或公示地价系数修正法。

#### （一）市场比较法

市场比较法适用的条件为市场较发达，在一定时期产生充足的、真实成交的交易案例。使用市场比较法，要判断市场的竞争性和可替代性。土地价格受外部因素影响较大，估价对象、案例的价格差异取决于外部情况的差异，如因因素修正等。

在北京市的土地出让市场中，自持项目数量并不少，但是每一宗土地出让时地块的具体情况、未来自持条件、规划用途等差异

性较大，尤其是限定酒店物业，情况更为复杂，在北京的土地出让环境中不适用市场比较法。

#### （二）收益还原法

收益还原法主要适用于具有收益或者具有潜在收益的土地。是以收益作为基础进行评估，通过还原利率，求取土地价值的一种方法，即： $\text{土地价值} = \text{土地纯收益} \div \text{还原利率}$ 。

收益还原法评估结果的准确度取决于纯收益与还原利率的准确程度。自持酒店物业，理论上适用于通过收益还原法求取土地价值，思路为酒店物业房地产的纯收益扣减建筑物的纯收益求得土地的纯收益，再通过上述公式进一步求取土地的价值。但是该土地价值为“建筑物建成时对应状态下的土地价值”，与估价对象价值时点之日之间相差一个建设期，如何进行不同状态下土地价值的修正，收益还原法并

没有给出明确的换算方式，在北京市当下的土地出让市场环境下，即使是自持项目，也不适用于收益还原法。

### （三）成本逼近法

成本逼近法一般适用于新开发土地，或者土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。在不同情况下，土地的成本构成不同。成本逼近法是从土地取得和开发的角度研究土地价格，并将其分解为土地取得成本、土地开发成本、开发利润、增值收益等。成本高并非意味着其效用高，成本逼近法求取的结果是一种累积价格，与土地的效用、市场没有太大关系，其结果不能够很好地反映市场价值。在土地要素市场化的大背景下，成本逼近法不适用于该类土地的价值评估。

### （四）基准地价系数修正法

基准地价是对市场具有指导性的地价标准，我国法律规定基准地价由政府发布，并且每隔一段时间需要更新。基准地价系数修正法，是通过比较待估宗地与所在级别土地个别条件之间的差异，以级别的平均地价为基础进行一系列的修正，间接求取待估宗地土地价格的方法（邹晓云，2010）。

在《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2014〕26号），酒店物业的土地用途属于住宿餐饮用地，属于商业用地大类中的一种，并有明确的用途修正系数，可采用基准地价系数修正法求得此类酒店用地的楼面熟

地价。由于基准地价系数修正法是区域性平均地价，笔者认为未来开发完成后酒店物业的运营模式与采用基准地价系数修正法求取的地价水平关系不大。

### （五）剩余法

土地价值最终通过对土地的利用来实现。开发使用，尤其是修造建筑物，是对土地最直接的利用方式。未来开发完成后的酒店物业的价值是由各种要素共同作用的结果，可以按照一定方式进行价值分配和分割。酒店物业在未来自持经营的前提下，可通过收益法求取未来的房地产价值，在此基础上进行一系列的扣减，进而求取酒店用地的价值（见图1）。

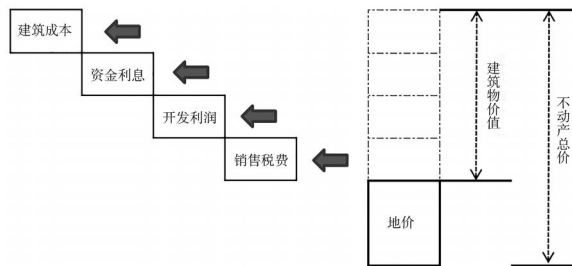


图1 不动产价值剩余与土地价值示意图

## 二、技术路线及参数的确定

### （一）基准地价系数修正法

根据《北京市基准地价更新成果（二〇一四年）》，酒店用地属于商业用地大类，楼面熟地价计算公式如下：

$$\text{商业（酒店）楼面熟地价} = A \times B \times C \times D \times E \times F$$



式中： $A$ 为适用的基准地价； $B$ 为用途修正系数； $C$ 为期日修正系数； $D$ 为年期修正系数； $E$ 为容积率修正系数（或楼层修正系数）； $F$ 为因素修正系数。

对于临58条商业街的商业用地价格，评估时应首先适用商业路线价修正，再进行用途、期日、年期、楼层（或容积率）、因素等修正。

由于级别地价是一个平均价格，无法反映区域内部土地价格差异这一客观现象，需要进行一系列的区域内修正得到某一具体地块的地价水平。

（1）用途修正系数：在《北京市基准地价更新成果（二〇一四年）》中，基准地价按照居住、商业、办公、工业四大用途测算，但是每一宗具体的地块会有更加具体的用途，比如在商业用途大类中有零售、住宿餐饮等，它们与一般的商业用地的价格差异很大，所以需要考虑用途之间的差异修正（见图2）。

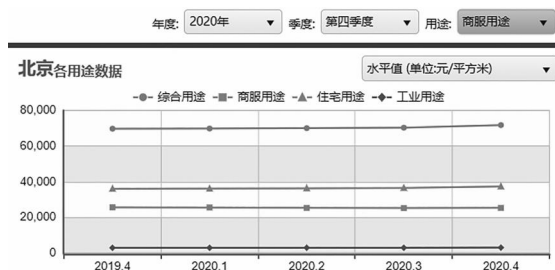


图2 用途修正

（2）期日修正系数：基准地价系数修正法的原理是替代原理，基准日一定会早于估价期日，基准地价可看作是过去发生的案

例，由过去修正到现在时点，需要进行期日修正，期日修正系数可根据中国地价监测网（<http://www.landvalue.com.cn/>）公布的地价增长率确定。

（3）年期修正系数：基准地价一般按照国定法定最高使用年期设定，如居住70年、商业40年、办公50年、工业50年。具体的某一宗地块在估价日期的剩余使用年期并非最高使用年期，故需要进行年期修正。

（4）容积率修正系数（或楼层修正系数）：区域的平均价格是在特定的级别容积率条件下确定的。每宗土地的容积率不同，对地价的影响程度也较大，故需要考虑容积率对地价水平的影响；如果是商业用地，且具有详细的规划设计，还需要考虑各个楼层之间的差异。

（5）因素修正系数：基准地价的土地权利设定是标准的土地使用权，没有任何限制。但是具体到某一宗地块，可能存在其他权利的限制及可能存在的其他情形，如污染、交通管制等，因此需要在进行上述修正的基础上，继续进行一些相关调整。

## （二）剩余法

剩余法评估的基本思路认为土地价值等于不动产出售价格减去建筑物的价值，或者建筑物价值等于不动产出售价格减去地价。如果是没有建筑物的土地，其价值可以通过估算假定开发完成不动产的正常交易价格，扣除建筑物建造费用和与其建筑物建造、买

卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用的余额来确定，这也是不动产开发企业喜欢使用的一种估算方式。

在物业要求自持的前提下，剩余法中房地产未来开发完成后的价值采用收益法进行评估，根据租金水平（或经营收益）、运营费用（或经营费用水平）确定待开发不动产的纯收益，然后确定合理的不动产的还原利率和收益年期，确定不动产的总价值。

酒店用途的房地产作为一种特殊的物业，在运用收益法测算不动产价值时，不同于其他一般物业。即：

酒店物业房地产年纯收益=酒店年总营业收入-酒店年总经营费用-行业利润

### 1. 酒店年经营总收入的确定

酒店的价值是通过酒店的经营体现的，即使酒店经营不善，其价值也会存在，所以酒店实际经营的数据（如出租率、毛收入等指标）仅供作为一个参考，选取客观数据才是关键所在（邹海林等，2017）。

酒店物业的经营总收入主要有客房收入、餐饮收入、商品销售收入和其他收入，其中客房收入可根据估价对象未来酒店物业的定位及参考与估价对象位置相近、同星级、同档次的酒店物业确定；餐饮收入、商品销售收入及其他收入比例的数据可根据北京市统计局、北京市文化旅游局等网站确定（见图3）。

### 2. 酒店年运营总费用的确定

酒店的运营费用主要包括五大部分：运

营成本、管理费用、营业费用、财务费用和相关税费。待开发酒店物业运营费用的计算可以通过查询行业统计信息，采用一定的比率来求取。

项 目	2019年12月	上年同期	同比增长 (%)	2019年1-12月	上年同期	同比增长 (%)
收入合计 (万元)	441198	429863	2.6	5050432	4995923	1.1
客房收入	223003	216191	3.2	2855043	2804733	1.8
餐费收入	114411	112127	2	1226454	1263183	-2.9
商品销售收入	3138	3695	-15.1	43776	42032	4.1
其他收入	100645	97849	2.9	925159	885974	4.4
收入合计 (万元)						
二星级及以下	8309	8751	-5.1	99516	102362	-2.8
三星级	45691	51249	-10.8	490845	520959	-5.8
四星级	84970	80569	5.5	907471	901257	0.7
五星级	106923	103348	3.5	1194870	1284180	-7
其他	195306	185945	5	2357729	2187164	7.8

图3 酒店物业收入

数据来源：北京市文化和旅游局

### 3. 行业利润的确定

通过市场调查或通过查询北京市统计局、北京市文化和旅游局等相关网站，确定该类型酒店的行业利润率（见图4）。

项 目	企业 单位数 (个)	2019年1-12月				单位：万元			
		营业收入		营业成本		利润总额		从事住宿和餐饮业活动的从业人员平均人数 (万人)	
		2019年1-12月	同比增长 (%)	2019年1-12月	同比增长 (%)	2019年1-12月	同比增长 (%)	2019年1-12月	同比增长 (%)
合 计	2256	11405184	4.9	4357001	10.7	440439	4	36.1	-1.9
一、按登记注册类型分									
内资	2088	6959249	3.5	2770795	10.5	101148	128.6	21.4	-5.9
港澳台商投资企业	93	2549109	6.9	782125	13.7	217461	-13.9	7.7	2.7
外商投资企业	75	1900832	7.4	804080	8.5	121831	-3.9	6.9	6.6
二、按行业分									
住宿企业	939	3987222	0.8	1078177	5.6	166580	38.4	10.5	-4.9
旅游饭店	503	2876338	0.2	756033	3.4	108402	42.1	7.7	-5.1
一般旅馆	391	913885	3	254342	14.1	42555	-13.5	2.4	-4
民宿服务	2	948	-1.4	71	-79.5	290		0	-39.6
其他住宿业	43	156072	-0.1	67131	2.2	15334	0.3	0.4	-5.4
餐饮业	1317	7417962	7.3	2378824	12.4	273859	-3.2	25.6	-0.6
正餐服务	1108	4189202	1.3	1780667	3.2	133166	-0.9	14.2	-4.6
快餐服务	101	226109	12	903848	19	128827	-13.6	8.3	4.6
饮料及冷饮	28	473364	28.8	202172	50	9774		1	6.3
薯条									
餐饮服务	46	170571	24.4	120699	26	2263	4.5	0.5	9.7
其他餐饮业	49	318859	25.9	211478	41	-171		1.6	4.1

图4 酒店利润率

数据来源：北京市统计局

### 4. 还原利率的确定

确定还原利率的方法主要有市场提取法、累加法和投资收益率排序插入法。这三种方法并不能确定还原利率的准确值是多

(下转第31页)

# 土地增值内涵的探讨

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司 仇慧媛 李 培

**摘 要** 2000年以来,随着我国城市化进程的进一步推进,我国土地价格也在不断上涨,土地用途的改变、土地开发程度的提升、周边基础及配套设施的完善,都会带来地价的大幅增长。2019年,全国综合地价已达到4502元/米<sup>2</sup>,土地增值究竟是怎样发生的,本文试图从投资等角度的逻辑关系上梳理解析土地增值的基本内涵。

## 一、土地增值的概念

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014):土地增值是宗地因用途改变或进行土地开发,达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加。

土地增值是土地开发或再开发后市场价格与成本价格之间的差额,在不同地区,不同利用方向的土地具有不同的土地增值。理论上,土地增值的概念是包含土地资源 and 土地资本的双重增值,其形式主要为土地用途转换型增值、外部投资作用型增值。

当然,土地增值作为一个相对概念,主要相对于土地投资而言。资金投入土地开发中,经过一段时间,地价上涨至 $P$ ,除去原来的投资成本及利息和利润 $C$ ,剩余部分皆可称为土地增值 $V$ 。如若将对土地的投资开发视为经济学中的供给,则地价的实现可以视作通过与市场需求方相互

对弈产生。在这个过程中,原始投资不变,资金利息及利润也是相对不变(以投资成本为基础计算)。地价 $P$ 超过成本及利息利润( $C$ )的部分可以称作为土地增值( $V$ ),即: $V=P-C$ 。

## 二、土地增值的主要原因

正常公开市场条件下,土地进入市场流通后,会产生一个总的市场增加值,系由投资开发供给方和购买方(或者称之为需求方)共同创造,这个总的市场增值实际上大于上述定义的土地增值 $V$ (最基础的亦当是基于土地资源稀缺性而产生的超额利润)。需求方已经通过市场对弈享受了总体市场增值中的一部分,剩余的市场增值应该由投资开发者分享(即我们所定义的土地增值 $V$ ),因此,土地增值理论上应归属于投入土地开发的资本,及其可以转化为资本的资源。因而可以说,土地增值产生的主

要原因是投入的土地开发资本及能够转化为资本的资源。

### 三、土地增值测定

基于相关理论研究，我们结合工作中的实践经验，以划拨土地使用权及其相关价格为基础简要分析、测定土地增值。

一般情况下，划拨土地使用权取得基本流程为：政府将土地从农民集体征收过来，进行用途转变、产权性质变更、规划条件设定，然后分配给土地使用者，最后划拨土地使用权人对土地进行开发。此过程产生的土地增值，由政府 and 划拨土地使用权人依据投入成本和可转换成资本的权力共同形成。划拨土地使用权人的投资包括集体土地取得成本（包括征地发生的各项成本及税费）、开发成本、投资利息和平均社会利润。政府投入的是周边基础设施建设成本、投资利息和平均社会利润。

对于划拨土地而言，一方面，在征地过程中，用途转变、产权性质变更、规划条件设定等权利可转变为资本（土地转用资本）；另一方面，政府对划拨用地保有一种特定权利，即划拨用地区别于出让土地的权利差。其中，所有者收益、土地转用资本和利息利润难以量化。基于上述讨论，可得如下推论：

划拨土地增值 $V$ =政府因素形成的划拨土地增值+划拨土地使用权人因素形成的划拨土地增值=所有者权利收益、政府投资及利

息利润、土地转用资本及利息利润三者产生的土地增值+划拨使用权人投资及利息利润产生的增值

以出让价格为基础，则可推论出：

划拨土地增值 $V$ =土地出让市场价格-投资及利息利润=土地出让市场价格-所有者权利价值及利息利润-政府投资及利息利润-土地转用资本及利息利润-划拨使用权人投资及利息利润

将划拨土地增值进一步分解为

政府分享的划拨土地增值+划拨土地使用权人分享的划拨土地增值

则有：

政府的收益=所有者权利收益+政府投资及利息利润+土地转用资本及利息利润+政府分享的划拨土地增值

=土地出让市场价格-所有者权利收益-划拨使用权人投资及利息利润-划拨土地使用权人分享的划拨土地增值

划拨土地使用权人收益（划拨土地权益价格）=划拨使用权人投资及利息利润+划拨土地使用权人分享的划拨土地增值

=土地出让市场价格-政府的收益

=土地出让市场价格-所有者权利收益-政府投资及利息利润-土地转用资本及利息利润-政府分享的划拨土地增值

### 四、土地增值分配

我国土地管理相关法律法规规定，国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实

施征收或者征用并予以补偿，目前征收农用地土地补偿主要依据是征地区片综合地价和统一年产值标准，而现实中的征地补偿是高于其为农用地条件下的价格，由此形成的差价可称为征地环节的增值（集体所得土地增值），即土地增值表现为实付征地补偿价格与农用地价格的差额。

国有土地出让收入是市县人民政府依据《土地管理法》《城市房地产管理法》等有关法律法规和有关政策的规定，以土地所有者身份让渡国有土地使用权所取得的收入。《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）规定：国有土地使用权出让收入（以下简称土地出让收入）是政府以出让等方式配置国有土地使用权取得的全部土地价款，包括受让人支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益等。基于此，土地出让环节的土地增值是由政府部门实际取得，表现为土地出让价格减除土地前期开发投入和征地补偿。

## 五、土地增值的举例

下面我们利用运用成本逼近法的几个测算案例具体说明土地增值的主要分配归属情况，为了简化起见，本文中对于成本逼近法均未考虑后续测算过程中的区位因素等修正。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T

18508—2014），成本逼近法的基本公式为

$$\begin{aligned} \text{地价 } P &= \text{土地取得费 } A + \text{土地开发费 } B + \text{税费 } T + \text{利息 } C + \text{利润 } D + \text{土地增值 } E \\ &= \text{土地成本价格 } P_E + \text{土地增值 } E \end{aligned}$$

我们可以将日常地价评估以政府供应节点为界分两大类，即供应地价评估（第Ⅰ阶段）和供后地价评估（第Ⅱ阶段），下面就不同阶段的宗地价格分别进行简要说明。

### （一）供应地价评估

公式为

$$P_{1\text{阶段}} = P_{E_1} + E_1$$

$E_1$ 实际为政府收取的地租（所有权收益），土地划拨时政府免去 $E_1$ ，不收取土地使用者的地租。根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函〔2019〕922号），采用成本逼近法评估划拨地价，应选用客观的土地取得及开发成本数据，包括土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润等分项。由此可得

$$\text{划拨地价} = P_{E_1} + 0$$

第Ⅰ阶段，划拨地价与出让地价，两者之差是土地增值（所有权收益）。

例1：安徽省某市某地区一宗拟供应宗地价格评估，选用成本逼近法评估。

经测算，土地成本价格为500万元，土地增值为200万元，则：

$$\text{出让地价} = 500 + 200 = 700 \text{（万元）}$$

划拨地价=500+0=500（万元）

宗地土地使用权性质由划拨转为出让，不可以理解为土地增值，土地增值是在土地用途改变、进行开发利用后就产生了，划拨转为出让需要补缴的地价款，只是将免缴的“地租”部分还于国家。

## （二）供应后地价评估

公式为

$$P_2 = (A_2 + B_2 + T_2 + C_2 + D_2) + E_2 = P_{E_2} + E_2$$

例2：续前例，宗地以挂牌方式出让，某土地使用者取得例1的土地使用权，于估价期日已竣工投用，现需评估该宗地现状利用条件下正常市场价格。已知，于估价期日宗地的客观市场购置价为850万元，宗地内客观开发费用为200万元，取得税费费率约为3.05%，开发周期为1.5年，同期贷款利率取4.75%，开发利润率为15%，土地使用者开发取得土地增值为300万元。

选用成本逼近法评估，根据已知条件，可得：

$$A_2 = 850 \text{（万元）}$$

$$B_2 = 200 \text{（万元）}$$

$$T_2 = 850 \times 3.05\% = 25.93 \text{（万元）}$$

$$C_2 = (850 + 25.93) \times [(1 + 4.75\%)^{1.5} - 1] + 200 \times [(1 + 4.75\%)^{1.5/2} - 1] = 70.23 \text{（万元）}$$

$$D_2 = (850 + 200 + 25.93) \times 15\% = 161.39 \text{（万元）}$$

$$E_2 = 300 \text{（万元）}$$

综上，则

$$P_2 = 850 + 200 + 25.93 + 70.23 + 161.39 + 300 = 1607.55 \text{（万元）}$$

假设该宗地为划拨用地，求取已开发完成的划拨土地使用权价格，见例3。

例3：续前例，某土地使用者取得例1宗地的划拨土地使用权，估价期日已竣工投用。现需评估该宗地现状使用条件下的划拨土地使用权价格。经测算，估价期日划拨地客观市场购置价为550万元，其他参数同例2。

同样选取成本逼近法评估，根据已知条件，可得：

$$A_{2'} = 550 \text{（万元）}$$

$$B_{2'} = 200 \text{（万元）}$$

$$T_{2'} = 0 \text{（万元）}$$

$$C_{2'} = (550 + 0) \times [(1 + 4.75\%)^{1.5} - 1] + 200 \times [(1 + 4.75\%)^{1.5/2} - 1] = 46.73 \text{（万元）}$$

$$D_{2'} = (550 + 200 + 0) \times 15\% = 112.50 \text{（万元）}$$

$$E_{2'} = 300 \text{（万元）}$$

将以上各项相加，得：

$$P_{2'} = 550 + 200 + 0 + 46.73 + 112.50 + 300 = 1209.23 \text{（万元）}$$

## （三）第Ⅱ阶段划拨转出让补缴地价款评估

根据《国有建设用地使用权出让地价

评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号)，“划拨土地办理协议出让。使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。”

采用成本逼近法评估，续例2、例3，则划转出补缴地价款为

$$\Delta P = P_2 - P_{2'} = 1607.55 - 1209.23 = 398.32$$

(万元)

可以看出， $\Delta P$ 是大于开发前的土地增值(850-550=300万元)，是因为免去的土地增值作为第Ⅱ阶段土地取得费的一部分，产生了利息和利润，还有划拨土地免去的税金，一起补回来了，若市场平稳，也比第Ⅰ阶段(例1)的土地增值要高。 $P_2$ 和 $P_{2'}$ 的差异，主因系免缴的土地增值。第Ⅱ阶段的土地增值，是土地使用者进行土地开发利用产生的价值增加，在土地用途对收益有关键影响、土地容积率对收益总额有关键影响的条件下，土地增值必然关联于土地用途和容积率。鉴于此，第Ⅱ阶段划拨土地使用权价格与土地用途和容积率是息息相关的。例2、例3的市场购置价格(土地取得费用)相较于例1的 $P_1$ 有增长，实际体现的是土地的自然增值，第Ⅱ阶段市场购置价格里包含 $P_1$ 所有元素(土地成本价格和土地增值)。

第Ⅰ阶段和第Ⅱ阶段，土地增值的内涵是不一样的，分配归属是不一样的，两个阶段每个参数的取值差别都很大，估价实务中切忌从第Ⅰ阶段直接越至第Ⅱ阶段(从征收取得土地直接做到不动产开发完成)，否则会造成参数取值的混乱，与国家土地供应流程相违背。

## 六、小结

综上所述，对于一宗地而言，投资可能来自多个方面，在产权辖属范围内，土地增值也应该分别属于不同的投资者。土地增值不一定全部都是正的，低效利用的土地转化为高效利用的土地条件下，土地增值才为正数。由于管理政策、招商引资等原因在工业开发区、科技园区等优惠供应的土地的交易价格不应该被认为是完全的市场价格，否则土地增值基本上是负数。

估价实务中，对原始来源于征收的划拨用地，投资开发过程是由政府(所有权人)和土地的划拨土地使用权人共同完成的。划拨土地的增值，不同阶段应该有不同归属，与此对应的也应该有不同的补缴地价款比例。

# 投标工作要点总结

吉林省红石土地房地产评估咨询有限公司 李宝玺

目前，评估行业机构项目的获取方式以投标为主，因此，做好项目投标工作，对公司发展非常重要。以下为笔者在实际投标工作中总结的工作要点，与同行分享。

根据一般投标项目情况，投标工作大概分为以下六个工作阶段。做好投标工作，主要从以下各工作阶段着手。

## 一、报名阶段

(1) 认真研读项目招标公告，分析招标公告中相关要求，判断本公司资质等是否符合招标报名要求；

(2) 若资质等符合报名要求，根据目前公司情况，分析项目中标概率后，按招标公告报名方式及时报名；

(3) 投标负责人及时跟招标机构沟通投标文件获取方式、时间，第一时间获取招标文件；

(4) 报名后应及时缴纳投标保证金并电话确认是否已到账、是否换取相关收据等。

## 二、标书制作阶段

### (一) 标书框架形成

(1) 标书制作人应通读招标文件，对其中所有疑问提前与招标代理机构沟通明确及参加招标文件答疑会，根据公司实际情况，拿出解决方案，避免自作主张，带来投标风险；

(2) 根据招标文件要求，第一时间核查公司投标资料的完备度、现时性（原件过期的问题、各资料之间是否存在不一致、资料缺失等），对核查出的问题于投标日期前处理；

(3) 根据招标文件评标要求，提前拟定投标计划安排，对投标文件中涉及的重点、难点内容、缺失资料等统筹安排。

### (二) 标书的撰写

(1) 严格按照招标文件的内容及格式要求，特别是评分标准，招标文件中评分依据务必核对清楚（合同原件、复印件等），



同时，对照评分标准撰写标书相应内容及准备业绩等材料；

（2）按照招标文件评分细则中的评分要求，充实评分内容，尽量采用多种形式相结合的方式（图、表、文结合）撰写相关内容；

（3）投标文件必须完全响应招标文件中的项目的需求，如工期、工作内容、成果提交格式、人员配置等；

（4）标书撰写人应从评标专家角度去撰写、准备投标文件，使得投标文件结构清晰、对应度高、易懂、突出重点、规范、美观；

（5）依据投标参与者情况及结合公司自身情况，对评分标准分析后确定项目最终报价。

### 三、审核阶段

（1）审核人依据招标文件对投标文件的有效性、合规性、完整性、规范性等进行严格审核，确保不废标、不丢分；

（2）按照招标文件评分标准审核，以专家角度去审核投标文件（对应度高、易懂、规范、美观，突出重点），利于在评标中得高分；

（3）对审核外的问题，进行修改完善。

### 四、封标阶段

投标文件制作人严格按照招标文件要求

打印、装订、签字、盖章、密封投标文件。

### 五、投标阶段

（1）严格按照投标文件规定的投标方式（邮寄、现场），做好投标安排；

（2）按照招标文件的要求携带投标文件、开标一览表、必查原件及复印件资料等；

（3）投标被授权人应熟悉投标单位自身情况及相关问题的解答，便于投标现场解释相关问题等；

（4）投标被授权人现场注意并记录各投标人情况，为下次投标做好准备；

（5）注意投标现场工作情况，如与其他投标人、专家互动等。

### 六、开标后相关工作

（1）依据招标文件说明，及时关注中标结果发布渠道，关注投标结果；

（2）若中标后，根据招标文件要求及时缴纳履约保证金、联系沟通获取中标通知书，拟定项目委托合同书，签订合同；

（3）关注投标保证金退回情况。

以上，为本人在投标工作中总结的工作要点，具体项目还应具体分析对待，有不完善之处，请提出宝贵意见，便于我们进一步做好投标工作。

# 军用机场移交评估浅析

北京京港房地产估价有限公司 王正海

## 一、引语

随着我国城镇化建设的不断推进和深入，军用机场所在区域有的已由原来偏远地区变迁为城市的重要地段，有的甚至成为城市核心地段，这已严重影响和制约地方城市建设的整体规划和长远发展。军用机场的整体迁建、移交等随之成为军地双方经常协调研究、统筹安排的重要工作，这都需要进行相应的军用机场移交评估。本文主要从军用机场移交评估的相关政策规定、特殊性、评估方法及注意事项等方面进行阐述，期望能为大家了解军用机场移交评估提供参考与借鉴。

## 二、相关政策规定

军用机场移交评估既要遵循全国人大常委会制定的法律、国务院制定的行政法规，还要遵循军队内部制定的相关政策规定。有关政策规定具体如下：

- (1) 《中华人民共和国民法典》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 《中国人民解放军房地产管理条例》；

例》；

(6) 《国土资源部、财政部、解放军总后勤部关于加强军队空余土地转让管理有关问题的通知》；

(7) 《关于从严规范军用土地管理有关问题的通知》；

(8) 《中华人民共和国军事设施保护法》；

(9) 《军队保密条例》；

(10) 《关于印发〈军用土地使用权转让管理暂行规定〉的通知》。

## 三、军用机场移交评估的特殊性

军用机场移交评估与一般不动产评估相比而言，具有一定的特殊性。

首先，军用机场移交评估范围非常广泛，种类繁多。军用机场现状房地产一般涉及外场区（机营股、油料股、航材股、场站等）、内场区（空勤宿舍、锅炉房、办公楼、气象台、航管中心、油库等）、家属生活区（团营职楼、医院、食堂、宿舍等）、远距导航台和近距导航台等地上地下用于营房保障的建筑物、构筑物、附属设施设备，以及其他附着物。军用机场移交评估中具有一般不动产评估所有没有的特殊构筑物，包括机场跑道、联络道、滑行道、停机坪、拖

机道等道面设施；油料供应设施；防空洞、洞库、机库等大型构筑物。同时，军用机场拟移交土地规划还涉及住宅、商业、办公、工业及仓储、医院、学校、道路广场、绿地、市政公用设施用地等各种用途。

其次，土地性质相对比较复杂。军用机场现状土地一般为国有划拨用地；规划土地中，规划经营性用地（包括住宅、商业、办公、工业及仓储等用地）一般设定为国有出让用地，规划非经营性用地（包括医院、学校、道路广场、绿地、市政公用设施等用地）一般设定为国有划拨用地。

再次，军用机场移交评估更强调保密安全，评估全过程要求严格保密，并要签订保密协议。

最后，军用机场移交评估还涉及空域等一般不动产所没有的特殊资产。空域是指地球表面以上可供航空器运行的一定范围的物理空间，与土地、海域等一样具有经济属性的自然资源，不仅具有使用价值，而且具有经济价值。因空域资源的使用、管理、开发涉及政府、军航、民航等各个层次、各个方面的利益，如何客观合理地评估和体现空域资源价值是军用机场移交评估中一项非常复杂和待进一步研究的课题。

#### 四、评估方法

军用机场移交评估按委托要求，一般分为拟移交军用机场现状房地产价值评估和拟移交军用机场规划土地价值评估两部分。

##### 1. 拟移交军用机场现状房地产价值评估

拟移交的军用机场现状房地产一般分为国有划拨土地使用权和建筑物、构筑物、附属设备设施以及其他附着物。考虑到军用机场的特殊性，同类区域市场交易案例极少，一般不采用比较法进行评估。因其为军用机场现状房地产，已建成投入使用，不能开发和再开发，故不采用假设开发法进行评估。军用机场现状房地产主要用于军事目的，不用于收益性目的，故一般不采用收益法进行评估。根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。可见，军用机场现状房地产主要采用成本法进行评估。鉴于军用机场现状房地产的特殊性，成本法一般采用房地分估路径。

军用机场现状土地重置成本评估中，一般采用成本法和基准地价系数修正法进行评估。其中，基准地价系数修正法因各地区发布的基准地价技术标准要求不同而有所区别，有的城市要求参照工业用地进行评估，有的城市要求参照住宅用地进行评估，具体情况应按照当地政府公布的基准地价技术标准、规定以及军用机场本身实际情况综合确定。

军用机场现状建筑物、构筑物、附属设备设施以及其他附着物成本法评估中，现状建筑物、构筑物主要依据中华人民共和国国家标准《营房单项工程投资估算指标》和《营区附属工程投资估算指标》中对应的

建筑结构、建筑规格、单位指标、地区比价系数等进行参数取值测算。如果无法采用上述国家军用标准的，可参照当地工程造价标准等综合确定。

## 2. 拟移交军用机场规划土地价值评估

拟移交军用机场规划土地一般分为经营性用地和非经营性用地。根据《国土资源部、财政部、解放军总后勤部关于加强军队空余土地转让管理有关问题的通知》（国土资发〔2007〕29号），凡属于商业、旅游、娱乐、商品住宅和工业用途的，必须在当地统一的土地市场公开转让，按价高者得的原则，确定土地使用权人。经依法批准、可以依法转让的军队空余土地转让可采用以下三种模式：

（1）由当地政府收购储备，再由政府统一出让；

（2）直接在当地的土地有形市场公开转让，由军队与土地所在地的市、县人民政府国土资源管理部门协商一致后共同实施，招标采购挂牌的具体事务性工作可由当地国土资源管理部门承办；

（3）由军队单位按照总后勤部（现已改为：军委后勤保障部）的有关规定组织公开转让，确定受让人，市、县国土资源管理部门按规定与受让人签订《国有土地使用权出让合同》，按市场价格核定土地出让收益。

根据上述政策规定，按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014），对于规划住宅、商业、办公经营性用地，一般市场交易实例充足且具有投资开发或再开发潜力，

故多采用市场比较法和剩余法进行评估。对于其他经营性用地（工业及仓储用地），如果交易实例充足的话，宜选用市场比较法进行评估；如缺少市场可比实例，可酌情选用成本逼近法和基准地价系数修正法。对于非经营性用地（医院、学校、道路广场、绿地、市政公用设施等用地），从评估实践来看，个别城市医院用地有挂牌成交的市场成交实例，如果市场可比实例较充足的，可采用市场比较法进行评估。如果缺少市场可比实例的，可酌情采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

## 五、军用机场移交评估注意事项

军用机场移交评估具有非常严格保密的要求，评估时需要注意以下几点：

（1）评估机构须与委托单位签订评估保密协议，明确保密责任和保密义务。

（2）在展开评估工作前，需对评估机构及参与评估人员进行政审，政审合格后方可进行评估。

（3）参与评估人员要严格遵守军方有关规定，未经许可，不得进入军事管理区域，不得拍摄、记录军事设施及武器装备。

（4）军队提供的有关文件资料、图纸表格等，要严格履行签字、登记、归还手续。评估过程中及评估结束后，不得发表及讨论有关情况和评估结果。

（5）评估的电子文档和材料注意保密，不可上传至网络。

# 浅析特殊条件下出让评估中 估价方法的具体运用

北京京港房地产估价有限公司 郭爽

**摘要** 本文通过列举几类特殊条件下的“招拍挂”出让案例，分析主要估价技术要点，对不同估价方法的具体运用提出建议，为估价师们合理确定地价提供参考，同时为新需求、新要求下的土地业务拓展做好技术准备，以促进行业专业技术水平的高质量发展。

土地出让一级市场是政府宏观调控的主要对象，土地价格受政府调控政策的直接影响，在不同的阶段和目的下，政府会有不同的地价政策，对合理开发和利用土地资源，以及对城市经济的发展和社会的稳定都具有十分重要的作用。

土地出让评估是政府土地出让管理工作的一个重要环节，地价评估结果是为市、县国土资源主管部门集体决策确定土地出让底价提供参考依据，责任重大。估价主要依据为《城镇土地估价规程》和《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资发〔2018〕4号），本文对几个特殊条件下的“招拍挂”土地出让案例进行分析，探讨具体方法的运用要点。

## 一、特殊条件下的“招拍挂”出让

### （一）带配建

案例一：估价对象为位于某市中心区的一块住宅用地，土地面积约2.2万平方米，其中含6000平方米幼儿园用地，幼儿园用地

不出让，由开发商无偿配建后移交给教委部门；剩余的1.6万平方米建设住宅，住宅建成后的30%由政府按5000元/米<sup>2</sup>价格回购，该部分房地产一并移交给住房管理部门。

在土地“招拍挂”出让过程中，宗地带配建条件进行出让的情况较为常见，这个案例涉及配建的主要两种类型：有偿配建，配建用地为出让用地，建成后由有关单位按约定价格回购；无偿配建，配建内容一般为不出让的教育、医疗、公用设施等用地上建筑，建成后无偿移交给相关部门。

针对这种特定条件，本文提出两种技术路线，第一种是先在地价内涵考虑特定条件，使各方法地价内涵一致，后在各种方法测算过程中加以计算；第二种是先假设待估宗地无此特殊条件，运用估价方法求出土地正常市场价格，再考虑特殊条件对综合结果进行修正。

第一种路线：

在使用市场比较法时，在选择案例时关注成交案例的配建情况，在进行比较因素修正时就配建对价格的影响进行单独修正。

在使用剩余法时，将配建部分作为项目开发的一部分来考虑，公式为

$$P=A-B-C$$

式中： $P$ 为待估宗地价格； $A$ 为不动产总价= $70\%$ 公开销售不动产价值+ $30\%$ 配建不动产价值（回购价格×建筑面积）； $B$ 为开发项目整体的开发成本； $C$ 为客观开发利润（考虑两种开发利用方式下的综合客观开发利润）。

在使用成本逼近法时，通过市场提取法确定土地增值率时，选取的案例要考虑配建的影响。

在使用收益还原法时，建议采用从房地产收益中剥离出房屋收益得出土地收益的方式，其中不动产年收益=其他不动产年收益+配建不动产年收益，配建不动产年收益采用 $P=A \times (P/A, i, n)$ 公式得出。

使用公示地价系数修正法需要着重斟酌，公示地价及配套修正体系文件作为政府确认和公布的文件，不应擅自对其修正体系进行增减。其修正体系未考虑配建因素的影响，且配建条件对地价影响大的情况下，笔者认为根据《城镇土地估价规程》，可对测算结果进行增减修正，并对修正原因进行详细说明。修正时需要关注公示地价的内涵，以基准地价系数修正法为例，是对一定条件下的区域平均价格进行修正，那么进行增减修正时需要在平均价格的基础上考虑。在出让评估时，从政府管理的角度出发，需要审慎考虑这一因素。

第二种路线的技术要点是如何确定对

综合结果的修正系数，修正系数的确定可以通过采取多种方法取得：一种是通过单独计算配建用地的地价，根据配建面积占总用地面积的比例来考虑其影响，但直接使用这一因素是不合适的，还需要考虑市场的接受程度，在供不应求的情况下，这一因素的影响会小于计算数值；另一种是市场提取法，选取同区域“招拍挂”案例，将其他因素修正到同一水平后，比较带配建出让的土地案例和不带配建的土地案例，建立配建影响因素表，这个方法实际操作难度大。

## （二）限房价

案例二：估价对象为位于某市中心区的一块住宅用地，土地面积约 $2.2$ 万平方米<sup>2</sup>，住宅建成后有 $30\%$ 为共有产权住房，销售限价为 $2$ 万元/米<sup>2</sup>，剩余 $70\%$ 为商品房。

为进一步调控房地产市场，政府提出新的出让方式，在出让方案中增加将来房屋销售最高价格的限制条件，并对建成房屋首次售出后是否可上市流转做出约定，包括部分由政府定价回购、限价房上市前需补缴土地收益等，这种出让方式下的房屋性质主要为限价商品房、共有产权房等。在限房价的情况下，不适合采用收益还原法进行评估，其他方法的技术路线同带配建的思路基本一致。

其中剩余法需要注意共有产权房、限价商品房和商品房间除了售价的差异，在开发成本、销售税费、开发利润上的不同。

### （三）约定租赁面积比例和年限

案例三：估价对象为位于某市中心区的一块住宅用地，土地面积约2.2万平方米，住宅建成后有20%为机构自持住房，自持年限为20年，土地出让年限为70年。

同样受房地产市场调控的需要，带自持年限出让宗地也逐步增多。依据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号），纯租赁住宅用地出让，优先采用市场比较法，实例不足的，应采用收益还原法。

在自持年限与土地出让年限相同时，才适合采用收益还原法，计算中通过还原利率体现不动产未来权益限制对地价的影响，对于房屋使用年限长于土地使用年限的，需要根据土地出让合同约定情况判断是否计算房屋建筑物残值价值。

采用剩余法时，如本案例，自持年限小于土地出让年限的，根据目前市场一般住宅利用方式，建议选用持有加转售模式求取不动产开发价值，持有阶段以市场正常租金水平为依据，转售价格应用出让时当地市场同类不动产正常价格水平。

## 二、基于出让条件的估价假设

各方法测算需要依据设定的用途和面积，在规划条件不够明确或为区间值时，估价师需要合理进行假设。

案例四：估价对象为位于某市中心区的一块住宅用地，土地面积约2.2万平方米，总

规划建筑面积4.4万平方米，其中兼容商业用地，建筑面积 $\leq$ 1500平方米。

在“招拍挂”阶段，规划条件上用途一般只会明确到二级类，根据《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51号），二级类用途为用地的主用途，因此内部可以兼容其他用途用地。

我们在对本案例进行估价时，需要判断商业用地的具体用途，精确到三级类，建筑面积需要结合最有效利用原则、审慎原则和公开市场原则综合假设。本案例规划为中心城区的住宅小区，从最优和合理的角度判断，商业用途设定为零售商业用地、餐饮用地、公用设施营业网点用地和少量的其他商业服务业用地，物业类型为临街底商，本案例商业规模最高占比为3.4%，根据《某市居住公共服务设施配置指标》和周边配置情况，该比例低于指标标准，因此面积按最高设定，为1500平方米。

## 三、结语

随着经济发展，土地利用方式呈现出多样化特点，在实际估价工作中，还会遇到各种特殊出让情况，具体估价时既要遵循估价规程及法律规定，也要从实际出发，充分考虑出让评估特点，做好政府管理部门的专业助手。估价师们要注重提高创新和研究能力，推动有关技术规程、技术指引等文件的更新，顺应时代需要，迎接机遇和挑战。

## 中估协秘书处举办庆祝建党100周年摄影展

为庆祝中国共产党建党100周年，丰富员工文化生活，提高摄影鉴赏力，中国土地估价师与土地登记代理人协会秘书处“五一节”前夕举办了“庆祝建党100周年摄影展”活动，秘书处全体员工积极参与，大家带着真挚的感情拿出自己满意的摄影作品供大家分享。

摄影作品征集范围：以展现中国共产党领导下的时代变迁、文化传承、人文生活、经济繁荣、社会风貌、祖国大好河山秀丽景色等为主题的摄影作品。

所有征集到的摄影作品，由秘书处领导及部分员工组成的评选组进行筛选，入选作品在“员工天地”展出。





# 国旗在我心中

## ——观天安门升旗有感

河北省自然资源评价评估行业协会副会长兼秘书长 崔真凯

怎么也没想到2021牛年的春节会在北京度过。

过年是我们每个中国人都期盼和向往的。在那个时候，不仅有更多的美食，还有家人的陪伴，团团圆圆，其乐融融。尽管儿子在北京已成家立业，而每每春节前夕，儿子都会做着相同的一件事：准备回石家庄老家过年，什么时间回去？怎么回去？带什么回去？

一场突如其来的疫情在2021年的元旦降临在石家庄藁城区。受此影响，我家的桥西区也“遭遇”了封闭。我连续二十几天不能出入小区，做了三次核酸检测，工作停滞，只能线上处理一些急办的事务。原本打算在春节期间到海南放松几天，也泡了汤，甚至能不能在石家庄跟儿子、儿媳、孙女、孙子团聚都成了问题。国家和河北省政府都发了通知，号召大家就地过年。当全国人民都沉浸在迎接新年的喜悦之时，我却感觉不到一点“年味”，协会已经“放松”了，在无奈中等待着春节的到来。

农历腊月二十八即2月9日的早晨，传来喜讯：新冠疫情

得到基本控制，低风险地区七日内核酸检测阴性，即可乘高铁、走高速。我上午9点到指定医院检测，第二天9点取结果。12点出发驱车上京昆高速直奔北京。就这样踏上了有生以来第一次首都春节之旅。

当我们全家在春节前夕相聚在北京时，高兴之余，无以言表。接下来就是怎样度过这个难得的可谓“喜从天降”的春节了。

到天安门观看升国旗，是我很多年前的愿望了，由于众多的原因一直无法成行。当我把这个想法告诉孩子们时，全家人都表现出异常的兴奋，不约而同表示了赞赏。时间就定在了初一早晨，因为尽管春节休假七天，但初一最有意义。





本来除夕之夜看“春晚”是过年期间必备的内容，但为了初一早晨的活动，我们放弃了部分精彩的节目，早点休息。5点铃声响起，起床、洗漱。5点半准时出发，踏着夜色，在路灯和车灯的交相辉映下直奔天安门广场。随着不断前行，宽阔的长安街上车多了起来，人也多了起来。因无法找到一个

合适的停车位，不得已，我和爱人、孙女只能先排队安检进入广场。

原以为来得不算太晚，但实际广场上早已挤满了来自全国各地的人们，他们操着各地方言交流着，男男女女、老老少少等待着、期盼着国旗的升起。我们千方百计见缝插针，终于出现在前几排。就这样，时间到了7点11分，国旗护卫队出现在天安门前的金水桥上，他们迈着整齐划一的正步，穿过长安街直到国旗杆下，广场上响起了嘹亮的国歌声，五星红旗缓缓升起。由于位置不佳，我只能踮着脚仰望着。这可急坏了孙女，她只好在人流的夹缝中注视着国旗的升起，我用手机记录了她那专注深情的目光。

看着仪仗队礼兵威武的身姿和步伐，耳边回荡着庄严的国歌，我的内心充满激动，我为作为中国人感到无比的骄傲和自豪。

牛年的初一就是在了一场爱国主义教育的洗礼中开启的，这个春节注定会让我永生难忘。

（上接第5页）

分等定级工作提供技术规范，为自然资源调查监测、自然资源保护和合理开发利用、国土空间规划、用途管制、生态修复、自然资源所有者权益管理及相关税费管理等自然资源管理工作提供统一、规范的技术指导与支持，有助于推动相关工作的高标准、规模化

实施，保障评估成果的科学性、准确性。

#### 参考文献

- 傅伯杰, 刘国华, 陈利顶, 等, 2001.中国生态分区方案[J].生态学报, 21(1): 1-6.
- 任美镠, 杨勿章, 1961.中国自然区划问题[J].地理学报(27): 66-74.
- 吴绍洪, 杨勤业, 郑度, 2003.中国生态地理区域系统区划[J].地理学报, 13(3): 309-315.

# 读书的功用

四川恒通房地产土地资产评估有限公司 崔太平

喜欢读书的人，易成为书呆子。读书有什么用呢？俗话说，“书中自有黄金屋，书中自有颜如玉”，这是不是读书的功用呢？不论古今，确实有万贯家财之人喜好读书的，鲜有社会贤达不喜欢读书的，即使是那些不喜欢读书的社会名流们，也要装出喜欢读书的样子，此所谓附庸风雅也。读书的人虽然很多，但是拥有万贯家财之人很少，而一个时期的社会贤达就更是稀少，民间还有“刘项从来不读书”，以及“百无一用是书生”等说法。由此看来，当今之世，读书的目的不在于追求黄金屋，也不在乎颜如玉，而是脱离了功名心去读书。那么，读书到底又有什么功用呢？

当今社会并不是每个人都需要读书的，但书籍是人类文明传承的必要载体，书籍撰写者和读书人是人类文明的传承者。因此，可以肯定地说，如果没有文字记载，没有书籍，当然也就没有读书人的话，那么我们今天恐怕仍然是在茹毛饮血的野蛮时代，连刀耕火种也谈不上。历史学上有史前文明这一说法。所谓史前文明，也就是指有文字记载以前的人类史。自从人发明了文字，我们才有机会尽可能完整地将上一辈的知识和

经验传给下一代，人类文明才得以传承和迅速提升。文字发明的早期，文字记载的载体最早有龟壳，那是考古学家关心的甲骨文；文字记载的载体如果是泥块，那就是泥版文字。至于纸张和活字印刷的发明，更是人类文明得以璀璨夺目的前提条件。在人类有文字记载的文明早期，并不是谁都可以成为读书人的。那个时候，读书人往往是祭师或巫师，他们有“通天”的本事，部落首领或者诸侯王要对“读书人”言听计从的。春秋战国时代，读书人被称为“策士”，他们合纵连横、纵横捭阖，其杰出者可以跻身帝王将相之中而成为“相”。再往后，读书人被称为“士”，成为士农工商之首，有钱人家才可以耕读传家。而在西方，大约五六百年之前，读书人只有当时的教士或牧师可堪任，读书是一件极其奢侈的事，是一项特权，绝非一般人所能享受的生活方式。21世纪之交，美国《生活》杂志评选出上个千年影响人类最重大的100件大事，排名第一的不是哥伦布发现新大陆，不是工业革命，不是美国独立，而是15世纪活字印刷圣经。在1900年，马克·吐温说过这样一句话：古登堡1455年的发明（这位德国人在15世纪在德国

第一次实现活字印刷圣经)，是人类历史上无可比拟的重大事件。而在此之前，西方书籍的复制，要么靠人力的抄写，要么靠木制的雕版印刷。在活字印刷发明以前，书籍的复制费时且昂贵，读书就是一件很奢侈的事情，并且即使是学富五车，其实也没有读多少书。

人类文明要到相当晚近时期，普通民众才可能读书，而读书成为大众的生活方式，则更是最近的事。在六七十年之前的中国，不识字的人还占人口当中的绝大多数，我自己对普通民众进行扫盲的事尚有记忆，我小时候还见过扫盲识字课本。读书成为人人皆可有的—种生活方式，那是最近几十年才有的事情。在西方国家，普通民众可以读书，也许可以把时间前延—些，但时间也不会太久远，也许不会超过—两百年。对于人类群体来说，书籍是人类文明传承的载体，读书曾经是一种“高贵”的活动。如今，这一切已经发生了完全的改变，人人都可以成为读书人，读书已经成为我们大多数人的一种生活方式，我们为此要感恩时代的进步。对于年轻—代的爷爷那—辈人，多数人不需要读书也可以谋生。如今，年轻人在进入职场之前，都要完成相当的学历教育，进入职场之后仍然要有职业所需要的继续教育。因此，我们需要不断读书，不断成长和进步，否则就不能解决衣食住行等生存的最基本的需要，这正如100多年前共和国教科书初小课本上所说，“猫捕鼠，犬守门，各司其事。

人无职业，不如猫犬”。可见，如今读书的第一需要乃是谋生，是为稻粮谋。

人生活在世上受时空所限，所能接触的人、亲身看见或参与的事，都是极其有限的。唯有读书能够突破时空的限制，可以开阔我们的眼界，可以增长我们的见识，可以成熟我们的心智，我们在行万里路之外，最要紧的就是读万卷书了。每个人都要面对生老病死，我们都向死而生，这个时候，读书的功用，最重要的就是“无用之用”了。说到无用之用，《庄子》有一个故事：惠子与庄子关于樗树的对话。在惠子眼中，樗树的树枝卷曲而不中规矩，没什么用；樗树的树干呢，臃肿而扭曲，木匠都看不上。因此，惠子认为樗树虽然长得快长得大，但又有什么用呢？樗树可真是大而无用啊！但是，在庄子眼中，正因为樗树的“无用”，就可以把樗树栽种在空旷之地，在樗树的成长过程当中，没有人看得上，就不会被砍伐，这样樗树反而可以长成参天大树，远观给人以美感，暑天则可供路人乘凉，这不是正好发挥了樗树的“无用之用”吗？一个人要是从读书当中，能够跳出功利心，感悟读书的无用之用，那么他可以把自己修炼成樗材，平时可以让自己过得平实而心安，一旦家国需要，又可以担当大任。其实，对—个国家来说，又何尝不是如此。清末，西学东渐，在“师夷长技以制夷”的过程当中，因为心中存有夷夏之辨，学习的仅仅是西方的船坚炮利，眼中仅仅看到了他们的有用之用，而没



# 中国农业大学举办 首届大学生不动产估价技能比赛

中国农业大学土地科学与技术学院 王 健

北京金利安房地产评估有限公司 高庆军

为推动大学生将课程所学与实践应用进行有效对接，促进所学估价知识有效转化为实践技能，以实现带着技能走向社会，中国农业大学土地科学与技术学院2021年4月17日举办了首届大学生不动产估价技能比赛。本次比赛由中国农业大学土地科学与技术学院王健副教授结合课程教学发起，面向全体学习过估价相关的本科生，拟通过比赛，让同学们真正做到将所学知识应用到实践中，提高估价素养和能力。比赛由中国土地估价师与土地登记代理人协会相关领导、相关行业部门、估价机构的专业人员组成专业评委组。

中国国土勘测规划院地价所所长、中估协技术标准委员会主任赵松，中估协常务副秘书长鲍丽萍，北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司副总经理高庆军、技术总监厉亚楠，北京中地华夏土地房地产评估有限公司副总裁李剑，中国农业大学土地科学与技术学院王健副教授等七人任评委组的专业评委；评委组长由赵松研究员担任。

中国农业大学土地科学与技术学院党委书记刘尚民，中国农业大学土地科学与技术学院副院长、中估协常务理事委员会副会长朱道林教授作为比赛嘉宾出席比赛并在赛前致辞。刘尚民指出，比赛是手段不是目的，希望同学们虚心接受评委的指导，虚心向对手学习，通过比赛学到真本领。

朱道林指出，参赛同学们要抓住此次机会，听取业界各位专业评委老师的建议。同时，希望同学们通过估价实践和比赛来提高估价技能，练就真本领以服务社会。

经过前期课程学习、实践基地实习、校内外导师指导，本届比赛共形成8支由本科生组成的队伍参赛。专业评委组在比赛现场听取比赛队伍对自选案例出具估价报告的汇报和展示，进行评价，最终评出金利安特等奖一组，奖金4000元；一等奖一组，奖金2000元；二等奖两组，每组奖金1000元。同时，为表彰团队、合作、创新和勤勉精神，比赛设置了合作、扎实、创新、勤勉四个专项奖，每个专项奖奖金500元。北京金利安房地产咨询评估有限责任公司对此次比赛予以资助。

颁奖仪式后，鲍丽萍、赵松对比赛进行了点评。鲍丽萍充分肯定了参与此次比赛的团队表现；同时指出，通过比赛，强化了大学生对估价知识的理解和应用，是课堂教学的重要补充。鲍丽萍介绍了全国估价行业的发展情况，并希望各位学子未来能积极参与从事估价领域的工作。赵松充分肯定了此次比赛的初衷，鼓励同学们继续努力提高自己估价专业技能，未来在估价领域大放光彩。

# 中估协工会召开第二次会员会议

2021年4月14日，中国土地估价师与土地登记代理人协会（简称中估协）工会委员会第二次会员会议召开，中估协工会主席陈光耀主持了会议。中估协副会长兼秘书长王军、常务副秘书长鲍丽萍、副秘书长朱文华、副会长助理张延丽、副秘书长贾晟东及秘书处全体员工参加了会议。

会议按照程序审议通过了《中估协工会第一届委员会工作报告》《中估协工会第二届委员会、经费审查委员会选举办法》等文件；选举产生了中估协工会第二届委员会委员和经费审查委员会委员，贾晟东当选新一届工会主席；王军秘书长充分肯定了上届工会的工作，希望新一届工会要不辜负大家的信任和期待，多听取职工意见建议，想职工所想、急职工所急，努力把工会办成职工温馨之家。



# 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