



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

- 新时代新征程，全力推进行业健康发展
——王军会长在中估协第五届第三次理事会上的讲话
- 土地资源改革支撑中华民族伟大复兴——中国共产党成立百年
土地政策梳理
- 新修订的《土地管理法实施条例》2021年9月1日起施行
- 让红色基因在行业发展中焕发时代光芒——建党100周年抒怀
- 以奋斗者的姿态在专业化道路上笃定前行

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2021 / 08 / 总第316期



新修订的《土地管理法实施条例》

2021年9月1日起施行

国务院公布新修订的《土地管理法实施条例》，自9月1日起施行。新的实施条例如何更好地保护耕地？保障农民合法权益，助力乡村振兴，对我国下一步土地制度改革将有哪些影响？

自然资源部法规司司长魏莉华认为，进一步明确了土地征收的这些程序，涉及了从征收启动到公告到实施的全流程，就是要通过程序的完善来保护我们农民最重要的财产权益。

自然资源部农用地质量与监控重点实验室常务副主任朱道林认为，进一步强调了在各种征收环节过程当中突出被征地农民的知情权和参与权。同时，新《土地管理法实施条例》还要求组织编制征地补偿安置方案，并进行公告和听证，签订征地补偿安置协议，对个别难以达成征地安置协议的，在申请征收土地时如实说明。

魏莉华认为，耕地转为林地、草地、园地等其他农用地，有的时候是破坏耕作层的。耕作层一旦破坏，再把它恢复到耕地的难度就比较大。

魏莉华认为，新《土地管理法实施条例》明确规定国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地、鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置住宅。

针对部分地方在合村并居中出现的侵犯农村村民宅基地合法权益的问题，新《土地管理法实施条例》规定，禁止违背农村村民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回农村村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件，禁止强迫农村村民搬迁退出宅基地。

朱道林认为，目前宅基地的退出和流转过程中，严格限制农村宅基地作为农村居民的基本居住要求，总体来说，城里人想到农村购买宅基地目前从法律上是不允许的。

魏莉华认为，这次明确了整个出让方式，如可以通过招标、拍卖、挂牌或者双方协议的方式来确定土地使用权人，出让合同应当包括的一些内容，双方权益的一些保障，争议的一些解决方式，以及如果提前收回的话怎么补偿等。

朱道林认为，集体土地入市，主要是在全国广大的农村地区，以集体经济组织为主体，通过这次规范，应该有利于防止这种交易过程中的一些不规范行为，能够保障从农民到农村集体等方面的利益，又能够使得土地入市交易过程符合规划。

来源：央视新闻客户端

CONTENTS

目录

协会动态

- 02 新时代新征程，全力推进行业健康发展——王军会长在中估协第五届第三次理事会上的讲话
- 04 中估协组织员工参观新时代中央和国家机关党的建设成就巡礼展

庆祝建党百年

- 05 以奋斗者的姿态在专业化道路上笃定前行
- 08 土地资源改革支撑中华民族伟大复兴——中国共产党成立百年土地政策梳理
- 15 初谒井冈山
- 19 让红色基因在行业发展中焕发时代光芒——建党100周年抒怀
- 22 坚持道路自信，立足岗位自强不息——一名估价师关于“道路自信”的思考

评估视点

- 24 国有公服用地定级与基准地价评估技术思路探讨
- 27 北京老城保护新模式——申请式退租及其补偿价格计算
- 31 浅析“营改增”对房地产估价价值内涵的影响
- 35 我国农村宅基地退出补偿机制相关理论初探
- 38 当前国有划拨宗地协议出让补缴地价报告遇到的问题及解决思路
- 42 评估行业的数字化转型之路的思考与实践分享
- 46 试论土地估价质量管理
- 52 评估企业数字化转型的几点思考

学习园地

- 55 报告质量是生存之本 自然资源是发展方向——参加2021年自然资源评价评估宣讲会暨土地估价评审工作会心得体会
- 57 评估，绝不只是评估——记雄安马庄社区一次难忘的评估

估价师之声

- 58 一个土地估价师的自我修养



中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流
2021年第8期（总第316期）
（2021年8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 张芝敏
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8月

印刷数量：1000册

印刷单位：北京地大彩印有限公司

新时代新征程，全力推进行业健康发展

——王军会长在中估协第五届第三次理事会上的讲话

2021年6月10日

尊敬的各位理事，朋友们：

首先，请允许我一并代表新当选的两位副会长对各位理事的信任表示衷心的感谢！

中国土地估价师与土地登记代理人协会已成立27年，共产生了五届理事会。协会在发展历程中因行业发展需要，办会理念发生了很大变化，从以管理为主过渡到管理与服务并重，特别是《资产评估法》出台后，协会将加强自身组织水平、提高服务能力和沟通协调综合能力建设提到重要位置，强调以技术指引、信用评价、技术审裁、综合服务等为抓手，坚持立足服务、以服务全面带动自律管理制度建设。

目前，协会已经基本完成了人事、外事、党建、财务等方面的脱钩工作，脱钩不脱管，我们必将在自然资源部、中央和国家机关工委、民政部的监督管理与指导下，紧紧围绕自然资源评价评估、不动产登记等工作开展研究和实践。新时期，协会的办会理念也将调整为服务与研究并重，努力打造研究型、服务型协会。

一、把稳行业发展思想之舵

要强化协会思想引领，自觉用习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑、指导实践，提高协会政治站位。2021年是中国共

产党成立100周年，全行业要以建党百年为契机，深入学习“四史”，牢记使命，奋力开拓。全面贯彻自然资源“两统一”理念，统筹规划自然资源评价评估和不动产登记代理工作，充分发挥行业专业优势，为全面建设社会主义现代化国家贡献力量。

二、开创行业发展新局面

要不断扩大行业对外交流广度。协会要与政府部门、相关单位、相近行业、其他社会组织、国际同行等建立交流合作平台，增强理解、凝聚共识，逐步打开“政府推动、多方支持、行业开放”的发展局面。要不断增加行业内部交流深度。协会要与全国省级行业协会建立长期有效的沟通机制，树立行业发展共同目标，逐步形成“规划统一、相互支撑、协调发展”的新格局。

三、潜心政策和技术研究

要全面提升行业整体政策和技术研究水平。充分发挥协会在行业资源整合方面的主体作用，积极参与自然资源评价评估、不动产登记等项目研究；发挥行业专家在政策研究和技术创新中的作用，推动行业理论研究、技术创新研究、成果转化应用研究，特别是国家标准、行业标准、团体标准研究。

四、强化服务体系建设

建立健全面向包括会员、省级协会、行政监管部门、相关单位、社会公众等在内的服务体系，形成一批品牌化的服务项目。

进一步完善以信用评价为核心的会员服务体系建设，坚持普惠服务、无偿提供的原则。

建立健全全国行业协会互动、信息共享、整体协调的机制。办好“全国土地估价与登记代理行业工作简报”，及时反映行业发展动态、存在的问题，目的就是加强全国行业协会之间的互动和信息共享，同时为自然资源部领导和相关司局了解行业发展提供便利。

2020年将“西部援助计划”升格为“公益援助管理办法”，目的就是扩大援助范围，加快弥补短板和薄弱环节的步伐，实现全国土地估价行业整体协调发展。

进一步加强协会与自然资源部的联系和沟通，与有关司局形成有效的联系和沟通机制。在资格考试、技术标准、成果质量管控、行政执法等方面协助行政监管部门开展工作，将协

会建设成自然资源有关领域政策和技术研究的重要支撑单位是我们不懈努力的方向。

进一步加强与金融、司法、军队等相关单位的联系和沟通，做好推优和技术服务等工作。

五、专注行业人才储备

专业才是行业发展最宝贵的财富，要加大专业人才培养力度，创新培养方式，建设一支知识丰富、专业过硬、能站在行业前沿、勇于开拓创新的高素质人才队伍。自然资源评价评估、自然资源确权登记、不动产登记等，涉及很多新兴业务领域，协会将密切配合有关司局的工作，逐步推出有关指引、团体标准，引导行业发展。

我们要团结一心，凝聚行业力量，奋力开拓，勇于担当，抓住重点、促进规范，全面提升服务能力、研究能力，全力推进行业健康发展。在实现“第二个一百年”奋斗目标的新时代新征程中奋勇前行。

（上接第4页）



好本职工作，不断加强思想政治和业务学习，努力提升服务质量。这次参观展览是对习近平总书记关于机关党建重要论述的“再学习”、强化政治机关意识的“再教育”、做好新时代中估协党建工作的“再动员”，有助于推动深入学习贯彻习近平总书记“七一”重要讲话精神，推动中估协员工立足本职、奋发有为，用实际行动让党中央放心、让广大会员满意。

中估协组织员工参观 新时代中央和国家机关党的建设成就巡礼展

由中央和国家机关工委举办的“让党中央放心、让人民群众满意——新时代中央和国家机关党的建设成就巡礼展”，近日在国家博物馆开展。2021年8月5日下午，中估协组织部分员工怀着崇敬的心情参观了展览，再次受到一次深刻的思想教育和精神洗礼。



大家边走边看边记。展览以贯彻落实习近平总书记在中央和国家机关党的建设工作会议上的重要讲话精神为主线，以“让党中央放心、让人民群众满意”为主题，精心设计了序章、综合展示区、部门展示区、展望4个版块。综合展示区分为“加强政治建设 走好第一方阵”“牢记初心使命 践行人民至上”“深化理论武装 争做学习表率”“夯实基层基础 建强战斗堡垒”“持续正风肃纪 永葆风清气正”“发挥优势作用 广泛凝心聚力”“健全制度机制 提高党建质量”等7个

篇章，每个篇章均以习近平总书记关于机关党建有关重要讲话、指示要求开篇。其中的“牢记初心使命 践行人民至上”专题，突出展示了中央和国家机关胸怀“国之大事”，在决战脱贫攻坚、打赢疫情防控阻击战、“我为群众办实事”等工作中走在前、做表率



自然资源部党组非常重视党建工作，开展着力推进党支部标准化规范化建设，在国土调查、南极、北极、大洋科考、载人深潜卫星遥感等自然资源重大项目和急难险重任务中充分发挥党支部的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用。

参观结束后中估协员工表示，作为行业协会的员工，要讲政治，讲大局，提高政治素养，要努力工作，爱岗敬业，全力做

(下转第3页)

以奋斗者的姿态在专业化道路上笃定前行

陕西华地房地产估价咨询有限公司 巩荣生

百年光辉岁月，党领导全国人民取得了中国革命、社会主义现代化建设和改革开放的伟大成就，阔步迈入建设中国特色社会主义新时代。土地估价行业随着国家土地使用制度改革应运而生并不断成长壮大，20多年来，这支专业力量奋力拼搏在土地事业一线，服务土地使用制度改革、促进土地资源集约利用、推进土地市场建设，为经济社会发展做出了积极贡献。

坚守本心砥砺前行，执着追求品质发展。陕西华地房地产估价咨询有限公司自成立以来，始终不忘专业初心，秉持“专注·卓越·分享·奉献”的经营理念，信守

“品质·忠诚·创新”的服务意识，在专业发展的道路上抱朴守真、潜心深耕。从改制前的“土地估价所”到目前的综合型专业地产咨询顾问公司，持续为数以万计的客户提供了高质量的专业化服务，业务已覆盖国土资源各领域，发展规模与服务品质同步提升。公司连续14年获评中估协“A级资信”，且一直名列前茅，在业内和社会各界树立了良好的专业形象。20多年来品质如一，公司坚信，高水平的专业化服务是企业的持久生命力，更是社会经济高质量发展的基石。

党建团建协同推进，全力打造专业团队。

高品质的服务离不开高素质的团队，公司高度重视专业人才培养，长期致力于打造研究型、实战型、复合型、品德型的专业团队。公司成立华地党支部，以党建带团建，思想政治建设和专业技能培训两手齐抓，悉心



培育爱党爱国、爱岗敬业的专业队伍，持续增强团队的凝聚力和战斗力。公司倡导“家国”文化和人文关怀，注重责任担当与分享奉献，弘扬积极向上的正能量，奉行“同步成长·价值共振”的发展观，追求个人价值、企业价值和社会价值的高度统一。公司与西北大学、西安交大、西北农大、西安建大等联合共建培训基地，与同济城规院、陕西省地调院、陕西省城规院等战略合作共谋发展。同时在内部建立导师“传帮带”内训机制，构建起人才交流、引进、培养、提升的成长路径。从最初的10人创业发展到目前近300人的专业团队，硕士研究生占比超过二分之一，公司汇聚了一批德才兼备的估价师、规划师、测绘师、数据分析师等专业人士，成为行业的一支中坚力量。

政市一体融合推进，统筹集成服务创新。土地是最基础的生产要素，是政府调控市场的重要抓手，在深化土地使用制度改革

和优化土地资源市场配置中，土地估价行业在政府和市场间发挥着重要的桥梁纽带作用。公司始终定位于土地政策的建言者、执行者和宣传者，业务发展围绕政策导向和市场导向，服务政府和服务市场协同推进。通过持续加强专业“修炼”，扎实专业本底，厚积政策底蕴，深植市场根基，躬身践行、务实求真，用高水平的专业化服务创造社会价值。同时公司充分发挥专业优势，持续推进资源共享、团队融合、服务集成，致力于业务板块的集群化发展，全力打造土地问题专业化、一体化解决方案。紧跟国家自然资源管理体制的新形势，公司积极参与《自然资源价格评估通则》的制订，承担国家级和省级试点区的自然资源资产清查和价值量核算项目。目前公司服务领域已实现对国土资源管理和不动产市场链条的全覆盖，并向自然资源资产资本“三资一体”管理新领域稳步推进。

研究实践双轮驱动，潜心探索锐意进取。公司一直重视“理论研究+实践应用”相结合，用研究来指导和提升实践能力，用实践来检验和丰富研究成果。公司承担了原国土资源部“两整治一改革”专项行动“土地征收社会稳定风险评估技术指引研究”、中勘院“土地资产核算结果的应用评价方法与模型研究”，以及中估协“自然资源政府公示价格管理办法立法研究”“国有公服用地基准地价评估及验收规范研究”等十多项行业重点课题；完成了国家级试点项目“高



陵区农村土地制度改革三项试点工作总结专题研究”“西安市土地二级市场试点工作实施方案”，参与了《西安市深化土地供给侧结构性改革实施方案》《西安市深化住房供给侧结构性改革实施方案》等政策制度设计；公司长期研究西安土地市场和房地产市场发展趋势，承担着西安市土地市场监测和地价动态监测工作，通过运营微信公众号“西安地产视线”定期向社会发布专业的地产市场分析报告，供政府科学决策，引导市场理性投资。“理论研究+实践应用”双轮协同驱动，“课题研究+政策研究+市场研究”三位一体螺旋式推进，在探索中创新，在创新中发展，锐意进取、砥砺前行，持续升级专业服务能力。

顺应潮流与时俱进，数据信息融合赋能。面对数据信息技术变革，公司主动顺应技术潮流，“和其光、同其尘”，积极推进数据信息技术改造。公司吸纳了一批专业数据信息技术人才，成立了专门的数据部门，开发了数据管理系统和数据应用平台，加快推进数据信息技术在专业服务中的融合运用，强化基于数据基础的核心竞争力再造。通过数年的打磨，公司数据信息化转型升级稳步推进，基本实现了数据治理、信息共享、资源统筹、业务协同、专业积淀、知识管理的自我闭环运行，构建起数据信息共享、决策辅助支撑、数据积累更新的内部智库“生态系统”，正加快推进“互联网+”和数据信息技术在传统评估业务中的融合运

用，努力实现“服务全程化、技术专业、数据全息化、手段信息化”的发展目标。

百舸争流千帆竞发，奋楫争先再谱新篇。当前，我国社会经济已转入高质量发展新阶段，新发展理念下的城乡融合发展、生态文明建设、土地要素市场完善、供给侧结构性改革、房地产市场调控等众多领域，新形势下国家自然资源资产管理体制的新变革，需要一大批通政策、懂技术、重实践的专业技术力量提供服务支撑。面对新时期的新挑战与新机遇，土地估价行业发展又站在一个新的起点。奋斗百年路、启航新征程，站在新的历史节点，实现“两个一百年”奋斗目标、圆梦中华民族伟大复兴，我们需要继承弘扬革命优良传统，以奋斗者的姿态笃定前行，努力践行新时代行业新使命。

征途漫漫，唯有奋斗！习近平总书记曾说过，“有信念、有梦想、有奋斗、有奉献的人生，才是有意义的人生”，公司将与同仁携手共进，“百舸争流、千帆竞发”，不忘初心，牢记使命，勇立改革潮头，肩负起时代赋予我们的新使命，不断提升专业修养，努力拓展服务领域，充分发挥专业特长，积极投身各项建设，用高质量的专业化服务，为新时代社会经济的高质量发展做出新的更大的贡献，共同开创行业发展的美好明天！

土地资源改革支撑中华民族伟大复兴

——中国共产党成立百年土地政策梳理

自然资源部不动产登记中心 王建武

摘要 民以食为天，食以地为本。农业是国民经济的基础。土地是农业最基本的生产资料，也是农民最可靠的生活保障。在我国这样一个农民占绝大多数人口的国家，土地政策关系到我党事业的兴衰成败。中国共产党成立百年来，一直把土地问题作为一项中心工作和任务，并根据不同时期的具体情况，制定和实施了不同的土地政策，积累了丰富的经验。

一、新民主主义革命时期：实现“耕者有其田”目标，让中华民族站起来

“解决农民的土地问题，实现‘耕者有其田’，是中国民主革命的根本问题，也是中国共产党在民主革命时期的基本任务。在解放战争期间和新中国成立初期，中国共产党领导的土地改革，最终使这一任务得以完成。”“农民是小私有者，由于农业生产自然性的特点和生产力水平的低下，农民要求稳定的土地占有和基本生产资料私有。‘耕者有其田’是千百年来农民最高的经济要求和梦想，也是鼓舞农民投入无产阶级革命的根本动力。在无产阶级夺取政权后，理所当然地要解决农民的土地要求。”土地政策是中国共产党夺取新民主主义革命的关键，实现了中华民族站起来的目标。

实现“耕者有其田”，是几千年来中国农民的梦想。近代历史上，虽有洪仁的

《天朝田亩制度》，孙中山的“平均地权”思想，但真正把这一理想实现的是中国共产党。解放战争时期颁布的彻底反封建的土地革命纲领《中国土地法大纲》，使1.6亿人口的解放区彻底消灭了封建制度，使解放战争获得政治、经济和军事力量的源泉，对解放全中国起到重要作用。

（一）新民主主义革命时期我国的土地问题

1. 土地所有权集中和经营分散导致农业劳动生产率低下，农民极端贫困

孙中山领导的辛亥革命，推翻了清朝的统治，结束了中国两千多年的封建帝制，却未能从根本上解决中国的土地问题，土地集中的现象和集中的趋势仍然继续着。各个军阀及地方官僚在1911年辛亥革命后强占或廉价购买了大量的土地，原来清王朝皇室、贵族、封建官僚的土地也大量转移到他们的手

里。他们还对官地、旗地、屯田和荒地大量进行瓜分，大部分土地迅速成为他们的私有财产。

1927年6月，国民党中央土地委员会发布了《全国土地占有概况》，指出占人口32%的地主、富农占有全国81%的耕地，占农民人数55%的佃农、雇农、游民没有土地。具体数据如表1所示。

表1 全国土地占有概况

成份	占有面积/亩	人数/%	占地/%
贫农	1~10	44	6
中农	10~30	24	13
富农	30~50	18	19
中小地主	50~100	9	19
大地主	100以上	5	43

资料来源：章有义，1957。

由于资本主义尚未发育，旧中国还是以农业为主的经济体制，无地少地的农民除了以高额地租向地主租种小块土地维持生存外，别无选择。土地所有权集中，土地经营分散，耕者无其田。地主凭借土地所有权，对农民榨取高额地租并进行剥削。中国的大土地所有仅仅是土地所有权的集中，而土地的地段和地块往往是零散的。中国封建土地制度的特征，使细小规模的经营成为旧中国农业经营中一个最显著的特点，也是旧中国农业生产力低下，农民极端贫困的根本原因。

2.封建土地制度是帝国主义和反动统治的基础，是社会矛盾的焦点

毛泽东在1948年4月在晋绥干部会议上的讲话中指出：“封建主义是帝国主义和官

僚资本主义的同盟者及其统治的基础。因此，土地制度的改革，是中国新民主主义革命的主要内容。”

中国是一个农业大国，社会的主体是农民。因此，农民问题是中国民主革命的中心问题，而农民问题的中心是土地问题。因为农民群众最关心的是土地问题，农民所希望的就是：夺取地主的土地，不再被强迫服工役。

半殖民地半封建社会时期的旧中国农村中的封建势力是反动政治的基础，帝国主义、军阀、官僚、商人对农民的掠夺，也是以封建的农业生产关系为其支柱。由于帝国主义和封建主义的结合，旧中国始终保持着封建土地所有制。

（二）“耕地农有”“减租减息、交租交息”“耕者有其田”等土地政策为推翻旧中国体制奠定了坚实基础

新民主主义革命时期土地政策顺应了历史和经济规律，为推翻旧中国体制奠定了坚实基础。

从1921年到1949年，中国共产党根据社会主要矛盾的变化和革命形势的发展，依次提出了“耕地农有”“减租减息、交租交息”“耕者有其田”等土地政策主张，为新民主主义革命的胜利奠定了基础。

1922年7月，中国共产党第二次代表大会的宣言提出：“中国三万万的农民，乃是革命运动中的最大要素。农民因为土地缺

乏、人口稠密、天灾流行、战争和土匪的扰乱、军阀的额外征税和剥削、外国商品的压迫、生活程度的增高等原因，以致日趋穷困和痛苦。……如果贫苦农民要除去穷困和痛苦的环境，那就非起来革命不可。而且那大量的贫苦农民能和工人握手革命，那时可以保证中国革命的成功”。宣言第一次使用了“贫农”的概念，并对保护农民利益提出了一些具体要求，即：“废除丁漕等重税，规定全国——城市及乡村——土地税则”；“废除厘金及一切额外税则，规定累进率所得税”；“规定限制田租率的法律”；等等。

1927年4月在武汉召开的中国共产党第五次全国代表大会通过的《土地问题议决案》指出，“中国农民占全国人口的绝大多数，没有他们自动的自觉的来参加，国民革命是决不会成功的。”“农民的斗争大致起初总是减租、抗税、减息等等及反抗土豪乡绅的压迫，但是随后的发展，往往立刻便要进到推翻土豪乡绅的政权，进到夺取武装，以至于武装冲突。……这种推翻封建政权建立农民政权的运动，客观上是以开始解决土地问题为目的，中国农民，尤其是贫农，他们很深切的感觉土地之缺乏，田租杂捐的剥削。他们实行革命斗争的目的，是要自己拿住政权，是要推翻乡绅包办税捐的制度，而自己来管理，是要取得土地，而夺回地主等剥削他们收入的大部分——由减租直到耕地农有，平均耕地”。

毛泽东在《目前形势和我们的任务》（1947年12月）中指出：“土地制度的彻底改革，是现阶段中国革命的一项基本任务。如果我们能够普遍地彻底地解决土地问题，我们就获得了足以战胜一切敌人的最基本的条件。”为了解决农民的土地问题，1946年5月4日，中共中央发出了《关于清算减租及土地问题的指示》，即《五四指示》。1947年10月10日，中共中央又公布了《中国土地法大纲》。

（三）全国土地改革实现了中国共产党建党初心和使命

中国共产党领导的土地改革，废除了我国两千多年的封建剥削制度，消灭了地主阶级，消灭了反动势力和帝国主义的主要统治基础，解放了农村的生产力，真正实现了“耕者有其田”的历史使命和中国共产党的初心。

从全国来看，占农村人口不到10%的地主、富农，土地改革前占有全部耕地的70%以上，土地改革后，下降为8%左右。占农村人口90%以上的贫雇农和中农，土地改革前占有的耕地不到全部耕地的30%，土地改革后则达到全部耕地的90%以上。

对于中国几亿无地和少地的农民来说，这意味着站起来，打碎地主的枷锁，获得土地、牲畜、农具和房屋。但它的意义远不止于此。它还意味着破除迷信，学习科学；意味着扫除文盲，读书识字；意

意味着不再把妇女视为男人的财产，而建立男女平等关系；意味着废除委派村吏，代之以选举产生的乡村政权机构。农民分得大量生产资料和生活资料，农业生产总值保持快速增长，农民生活的改善、农民购买力的提高为工业的发展开辟了宽广的道路。农业生产的发展，保证了全国人民的粮食需要，增加了工业原料；农民群众购买力的提高，又给国家的工业产品提供了无限广阔的国内市场。总之，它意味着进入一个新世界，为国家工业化和大规模经济建设创造了良好的条件。

二、社会主义建设时期：土地制度推进了我国工农业和城市化的快速发展，实现了中华民族富起来的目标

（一）家庭联产承包责任制为国民经济恢复提供了理论与政策的重大突破

1. 家庭联产承包责任制调整了我国农村的生产关系，极大提高了农业劳动生产率

家庭联产承包责任制调整了我国农村的生产关系，改革了农业经营方式，调动了亿万农民的生产积极性，把我国的农业多年积累起来的物质技术条件充分利用起来，把各种财力、物力充分动员起来，做到了人尽其才，地尽其力，财尽其利，物尽其用，开创了一条有中国特色的社会主义农村土地经济建设和发展的道路。

我国粮食总产量连续登上了两个新台

阶，即由1978年的3亿多吨到1982年登上3.5亿吨的新台阶，到1984年又登上4亿吨的新台阶。粮食总产量由30470万吨到40930万吨，使以往传统集体经济低效劳动为家庭经营的较高的劳动效率所取代。农业劳动生产率1984年比1978年提高了43.38%；而在1952—1978年的25年中，农业劳动生产率仅仅提高了28.29%。农业劳动生产率的显著提高，使农业劳动需要量减少，人民公社时期以隐蔽状态存在的农业剩余劳动力公开化了。也就是说，当农民真正使劲种田，就变“田多劳力少”为“田少劳力多”，突然间发现田已不够种了。我国农业剩余劳动力高达20%左右。如此之多的剩余劳动力出路何在？一种可能的选择是向城市转移。但是，中国在1953年开始实行“重工业优先发展”战略，城市劳动力就业任务很重，加上城市公共设施 and 住宅建设发展缓慢，不得不实行限制流入城市的户籍和就业制度，堵死农村劳动力向城市流动的通道。

2. 家庭承包制实现了土地所有权与经营权的分离，进而重建了农民家庭的私有产权

实行家庭承包后，农民重建家庭私有财产的主要途径有二：第一，推行家庭承包制时，在大部分地区，生产队集体所有土地以外的生产资料绝大部分平分或出卖给农户，因而，农户掌握着除土地以外的生产资料所有权。第二，实行家庭承包制后，农民获得剩余产品的所有权和支配权，具备了独立积

累家庭私有财产的能力。这样，农民就在集体公有的土地上不断地积累起自己的私有财产。由此可见，家庭承包制的意义，不止赋予农民相对独立的经营权，它更深层的意义在于使得农户逐渐成为一个拥有一部分生产资料的财产主体，从而初步塑造了农村财产主体多元化的格局。改革以来，农户家庭私有财产的增产速度相当快。1992年，广东省每个农户拥有私有财产2.4万元，人均5242元，比按同口径计算的1981年户均占有的私人财产增长了10倍。

（二）建设用地国有化的模式实现了我国低成本的快速工业化和城市化

由政府主导，在政府之手和市场之间形成良性的互动和协调发展，一定程度上是改革开放之后我国经济奇迹的发动机。20世纪80年代，欧美日等发达国家和亚洲“四小龙”等新兴工业化国家/地区，将劳动密集型产业和低技术、高消耗产业向发展中国家转移，是为全球第四次产业转移。当时我国的整体资源禀赋不足以支撑启动工业化，一是因为产业需要的原材料和市场都是“两头在外”，二是因为我们缺乏技术和资金。这次产业转移能够成功，很大程度上得益于这套独特的土地制度。

1. 工业用地低成本带动我国快速工业化发展

我国的土地资源禀赋在工业化的过程中面临两个重要问题：耕地总量不足和土地结

构问题。从耕地总量来看，农业学家经常提到的一个现状是：我们需要增加7亿亩的土地才能够解决全部人口的吃饭问题，反映我国的土地资源不足，不足以自给自足支撑大规模的工业化。土地结构问题表现在南北不平衡。南方的水土、气候更适合农业种植，土地资源禀赋自然的平衡方式是南粮北运，而改革开放后我们观察到的是北粮南运和主粮以外的粮食进口。

我国的整体资源禀赋不足以支撑我国启动工业化，那我国是如何克服土地资源禀赋的不足，而变身世界制造工厂的呢？很大程度上得益于这套独特的土地制度。在用地供应量上，高速增长时期，我国近40%的土地用以配置工业用地；在结构上，倾斜于工业化的主战场——沿海地区。

首先，这套特殊的土地制度保证工矿仓储用地的高额配置。其次，压低工业地价维持制造业成本竞争优势。随着经济发展，我国商服地价、住宅地价高企的过程中，工业地价长期保持低水平，是我国成为世界工厂竞争优势中除了劳动力的低成本和高素质外的另一个重要竞争力。

2. 土地征收制度保障了城市化快速发展

在这场全球历史上罕见的城市化浪潮中，我国不仅完成了几亿人的城市化，也完成了城市面貌的完全改变。如果分析在这一过程中城市化的资本来源，就会发现土地制度在如此剧烈的城市化扩张中，通

过低价的、强制的、整体的方式，保障了这一过程的实施。住宅用地和商服用地在2003年之后实行招标挂牌出让，从而最大化政府的土地收入，而土地收入又成为市政建设的资金来源。2008年后为应对金融危机而成立的各种融资平台的实质也是以地融资，通过土地抵押来形成城市化资本的来源。

简单回顾可见，由于特殊的土地制度，实际上形成了我国特色的资本形成方式。改革开放后，通过土地制度的改革，有偿使用、“招拍挂”方式的出让，形成了土地资本化；这与早期工业化和苏联的资本形成方式有着天壤之别。土地资本化是过去40年我国经济发展过程中资本形成最重要的内容和经济高速发展最重要的秘密，也就是土地和高增长之间的关系、土地和工业化的关系、土地和城市化的关系、土地和资本形成的关系。

三、新发展阶段：土地制度创新为中华民族强起来保驾护航

根据党的十九届五中全会精神，2021年起我国进入新发展阶段。这是在全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，全面建设社会主义现代化国家，向第二个百年奋斗目标进军的发展阶段。这个新发展阶段，是我国由世界上最大的发展中国家向世界上最大的中等发达国家转变的发展阶段。原有的土地宽供应保增长模式在2013年出现

重大转折，过去土地作为经济增长发动机的效果失去。

（一）促进乡村振兴实现城乡融合发展

习近平强调，从中华民族伟大复兴战略全局看，民族要复兴，乡村必振兴。没有乡村的振兴，就没有中华民族伟大复兴。

（1）采取长牙齿的硬措施，落实最严格的耕地保护制度。遏制耕地“非农化”，防止“非粮化”，规范耕地占补平衡，守住耕地保护红线，扛稳粮食安全重任。守住粮食安全风险底线。

（2）有效保障农村一二三产业融合发展用地需求，以乡镇、村庄为单元通过全域土地整治实现用地布局优化和用途调整，通过集体经营性建设用地入市促进土地节约集约高效利用。通过复合利用拓展土地使用功能。

（3）“探索宅基地所有权、资格权、使用权分置实现形式。保障进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，鼓励依法自愿有偿转让”。深化农村宅基地制度改革是一种有益的探索。盘活利用农村闲置宅基地和农房，对于激活农村土地资源要素、促进城乡融合发展具有积极作用，有助于乡村振兴战略的顺利实施。

（4）将农村土地产权中的土地承包经营权进一步划分为承包权和经营权，实行所有权、承包权、经营权分置并行，稳定了农民的土地承包权，促进土地流转实现农业的

适度规模化经营，提高土地利用率和农业劳动生产率。

（二）完善城镇空间开发利用，实现居民安居乐业

（1）划定城镇开发边界，实现城市有序发展。防止城市“摊大饼”式无序蔓延，保护城市外部开放空间；实现高密度、更加紧凑的发展模式。

（2）推进建设用地转让出租抵押二级市场建设，盘活存量建设用地。

（3）落实房住不炒原则，推进利用集体建设用地建设租赁住房，加大保障性住房建设用地供应，公开住宅用地供应计划，在一些热点城市集中公告和集中出让住宅用地，稳定市场预期和地价水平。

（三）探索包括土地在内的自然资源生态产品价值实现机制，实现生态文明

（1）统筹国土空间生态保护修复。树立山水林田湖草是生命共同体理念，由单一生态要素修复转向多生态要素系统修复，实行山水林田湖草整体保护、系统修复、综合治理；加快生态安全屏障建设，实施重大生态修复工程，做好黄河流域大保护、大治理工作。

（2）建立生态产品调查监测机制。健全自然资源确权登记制度规范，有序推进统一确权登记，清晰界定自然资源资产产权主体，划清所有权和使用权边界。基于现有自

然资源和生态环境调查监测体系，利用网格化监测手段，开展生态产品基础信息调查，摸清各类生态产品数量、质量等底数，形成生态产品目录清单。

（3）建立生态产品价值评价机制。针对生态产品价值实现的不同路径，探索构建行政区域单元生态产品总值和特定地域单元生态产品价值评价体系。鼓励地方先行开展以生态产品实物量为重点的生态价值核算，再通过市场交易、经济补偿等手段，探索不同类型生态产品经济价值核算，逐步修正完善核算办法。推进生态产品价值核算结果在政府决策和绩效考核评价中的应用。

回望中国共产党成立百年，我党为了最初的使命，不忘初心，方能行稳致远，历经艰难困苦，终得玉汝于成。今天我们比历史上任何时期都更接近中华民族伟大复兴的目标，比历史上任何时期都更有信心、有能力实现这个目标。我们的土地资源政策将继续发挥灵活性、针对性，为中华民族伟大复兴提供强大制度保障，为社会主义中国特色社会主义道路自信、理论自信、制度自信、文化自信提供更多的原动力。

参考文献

- 毛泽东，1991. 毛泽东选集[M]. 第4卷. 北京：人民出版社：1252，1313.
- 章有义，1957. 中国近代农业史资料[M]. 第二辑. 北京：三联书店：67.

初谒井冈山

广西土地估价师协会会长 邓 强

沿着曲折蜿蜒的山路，带着童稚般的纯真和朝圣者的虔诚，我轻轻地向你走去。

正值阴雨霏霏、乍暖还冷的时节。没想到，我们此行的夜宿地——井冈山茨坪镇，这个坐落于崇山台间的小盆地居然车水马龙，人流如织，一派热闹繁华的景象。

我有些糊涂了：难道是地方的重大节日或者是要举行什么重大活动吗？然而据探询，都不是。那么，为什么会有如此多的车子接踵而来？会有如此多的人群蜂拥而至？

很快，从双脚落到茨坪地上的那刻起不到小半天时间，我便一切释然明白了——

那是因为，茨坪所在的井冈山，是一个不屈的灵魂！是一座让人寄托哀思、洗涤心灵、提升修养的精神之山。

杜鹃花怒放季节的井冈山郁郁葱葱，色彩斑斓，主峰五指峰愈发显得雄伟。那巍峨的肩胛高耸着倔强和刚劲，昂扬的头颅透着逼人的凛然正气。

让我们沿着水泥路往上走，站在高高的山岗上，越过艳丽多姿的群山，凝望那热血铸就的历史坐标——

公元1927年春夏，前途依然渺茫的中国遭遇国民党反动派背叛革命的白色恐怖，诞生才6年的中国共产党面临被赶尽杀绝的

危险，中国革命命悬一线。

革命之路，何去何从？

南昌起义打响了武装反抗的第一枪。此后一年多里，中国共产党发动和领导了100多次城市暴动和起义，但绝大多数以失败告终。南昌起义之后的第40天，毛泽东领导举行秋收起义，遵循的仍是城市中心暴动的路子，在进军长沙途中就遭遇失利，面临全军覆没的危险。

血雨腥风，路在何方？

放弃攻打城市！毛泽东审时度势，果断提出向敌人力量薄弱的农村进军，并于1927年10月27日引兵抵达井冈山，创建第一个农村革命根据地。自此，中国历史的地图有了新的海拔，民族的精神崛起新的峰巅；红色的种子，在这块热土中扎根发芽，向神州大地播撒；从井冈山的山间小路，走出通往民族复兴的光明大道；八角楼的星星之火，燃照着中国人民的奋斗征程。

井冈山成为中国革命的摇篮，井冈山成了任岁月流转永如日月之恒的信仰之山。自此，从井冈山精神到苏区精神、长征精神、长江抗洪精神……信仰的力量在这块红色热土上一脉相承。

回顾历史，人们感慨这样一道轨迹：

中国革命虽历经挫折，但大致就是按照毛泽东在井冈山的判断向前发展，从湘赣边界到瑞金中央苏区，从陕甘宁到西柏坡，最后走向全中国。

这样的感慨自然没错。但是有谁知道，在通往胜利的这条道路上究竟有多少中华儿女献出了宝贵的生命？

为有牺牲多壮志。当年成千上万的革命者和共产党人在此洒下热血，仅仅两年零四个月的井冈山斗争中共牺牲了近4.8万英烈，平均每天近60人献出生命。直至今日，那残留在墙壁上的弹洞，那被炸出的弹坑，那躯干已经枯萎的梧桐树，仍以见证者的身份，凝视着这里发生的一幕幕威武的壮剧。

呵，摸一摸石头，可有战士躯体的余温？抓一把潮湿的泥土，可有烈士的鲜血滴出？我闭目微憩，那捐躯沙场的雄魂仿佛正从九泉之下的黄土中爬起来，从昨天的历史中走出来……啊，那幢两层黑灰色的楼房不正是红军最早的正规医院——小井红军医院吗？1929年，井冈山失守。敌人对这里来不及转移的130余名红军重伤病员严刑拷打，威逼他们说出红军主力去向。伤病员们忠贞不屈，全部英勇就义；啊，井冈山雕塑园青松翠柏间背手而立，宛若风中高洁兰花的那尊女红军雕像，不正是朱德在井冈山时期的革命伴侣伍若兰吗？1929年2月初，怀有身孕的伍若兰被捕，敌人如获至宝。面对威逼利诱，她说：“共产党人从来不怕死，

为人民解放而死最光荣。若要我低头，除非日从西边出，赣江水倒流。”数日后，年仅26岁的她壮烈牺牲，这也成为朱德一生的伤痛；啊，那个杜鹃花里凄美故事的主角，不正是15岁那年参加了少先队的吴月娥和心上人林同生吗？1929年1月，敌人对井冈山进行第三次“会剿”，林同生告别吴月娥，参加了红军。临行前，两人相约，来年相会在杜鹃花盛开的时候。然而，杜鹃花还没有开，林同生就已经牺牲在了八面山。当年春天，吴月娥也遭抓捕，敌人逼她带路，吴月娥将计就计，将敌人引上悬崖，趁敌不备，她拖住敌军官跳下深渊。第二年，井冈山上漫山遍野开满了杜鹃花。人们传说，那是吴月娥姑娘的鲜血染成的，所以叫它“井冈杜鹃”。而就在那座山崖上，后来又有多名不知名的战士同样抱着扑上来的敌寇同归于尽，一个小战士用刺刀挑死了七八个敌人之后，自己倒在了杜鹃花盛开的山径上。

这样感人肺腑的故事还有许多。那么，到底是什么力量让随时可能倒下、革命前途未卜的红军将士甘愿抛头颅、洒热血为之奋斗？是什么力量让红军将士面对死亡不退缩，勇往直前，始终听党话、跟党走、一心向党？又是什么力量让住泥屋、穿粗布、吃杂粮咸菜、开荒种地的“红色井冈山”成了中国革命的摇篮？

原因就在于认准了党领导下的红军是为包括自己在内的穷苦大众打天下的队伍，走的是一条解放老百姓、拯救中华民族、带

领人们过上好日子的希望之路。因此，无论形势多么危急、环境多么险恶、斗争多么惨烈，始终保持一不怕苦、二不怕死、“革命理想高于天”的昂扬斗志。

马克思主义科学社会主义的普遍原理昭示着我们，为理想而奋斗，永远是照亮革命者心路的希望之光；历史的实践昭示着我们，“心中有信仰，脚下有力量”。任何民族、国家、政党，坚定的理想信念，是其统一上下思想的精神旗帜，是其攻坚克难的制胜法宝。

八角楼前，一棵枫树与一块青石相簇而立。这棵树在石头下萌芽扎根，突破重压，竟把石头撑开了。94年前，毛泽东常在“枫石”上读书读报，思考革命前程：我们闹革命，现在力量虽然弱小，但只要坚持下去，就一定能撑破蒋介石反动政府这块大石头。今天，这棵枫树依然高大挺拔，一如共产党人坚定的信仰——这是一种百折不挠的力量，无数共产党人为救国救民、民族复兴而艰苦奋斗、孜孜以求。

在井冈山革命烈士陵园瞻仰大厅陈列室内，镌刻着一排排烈士的姓名，他们有一个共同的名字：青春。卢德铭，秋收起义总指挥，牺牲时22岁；张子清，红四军第11师师长，牺牲时28岁；王尔琢，红四军参谋长，牺牲时25岁；吴月娥，少先队队长，牺牲时18岁……

“国破山河碎，我何惜此头”。在那风雨如晦的年代，正是无数革命者和共产党

人坚定信念，用牺牲擎起了民族的脊梁。

有奋斗，就有牺牲。在井冈山斗争时期，每位红军战士都系着一条“牺牲带”。红军战士会在上面写上自己的籍贯、名字。这是当时革命者的一种标识，表示随时用自己的鲜血或者生命保卫红色政权的信念。据曾任红军大学校长的何长工回忆，当时在打仗之前，战士之间只有两句话：一句是告诉我的老母亲，你儿子在什么时间、什么地方牺牲了；另一句话是胜利之后，在烈士纪念册上给我登记一个名字。

因为信仰，本可养尊处优偏向荆棘而行，本可锦衣玉食毅然向死而生。

在井冈山小井，有一块没有经过任何雕琢的墓碑，上面镌刻：魂归井冈——红军老战士曾志。

墓地虽小，容纳的却是一个高尚的灵魂；碑文虽短，写就的却是生生不息的信仰。

为了革命事业，曾志先后将三个儿子送给他人，历经骨肉分离之痛。失散20多年重聚后，已是“高官”的母亲却不徇私情，让儿子继续务农；亲孙子想办个“农转非”，彼时正担任中组部副部长的她却婉拒；去世后，她留下遗言“我的骨灰一部分埋在井冈山一棵树下当肥料”……

“您所奉献的远远超过一个女人，您所给予的远远超过一个母亲！”女儿陶斯亮这样评价。

就是这种如火焰般的信仰，才能检验作

风的成色，淬炼正气与风骨；正因为这样，才铸造了井冈山成为一座血染泪浸、燃烧着信仰和梦想永远不会“风化”的山！

夜幕降临，大山一片肃穆和岑寂。我静坐在山崖上。我的躯体仿佛已溶化在这山中，骨骼变成嶙峋的山石。我的心在同辉煌的历史交谈。

“千里来寻故地，旧貌换新颜”。2017年2月，井冈山所在的井冈山市在全国率先宣布脱贫摘帽，全市4000多个贫困户，庄严宣告步入新的生活。井冈山下昔日烽火连天的茨坪今天更是成为革命圣地和旅游胜地，这座美丽的公园式山城，高楼林立，古木参天，宾馆、旅社、饭店等旅游设施齐全，旅游产业蓬勃发展，市民们安居乐业、生活富足。

夜色渐浓，我向山下走去，带着一种既欣喜又沉重的心情。欣喜的是，井冈山的后代们没有辜负先辈们的期望，今日之井冈山正如他们所愿。沉重的是，我深深地知道，今日的中国，正昂首阔步迈向民族复兴的伟大征程，诸多具有开创性的事业正在开展，依然面临许多繁重而艰巨的改革发展任务。然而我们还有许多人安于现状，并没有做好迎接挑战的准备。尤其值得警惕的是，在社会转型当下，一些党员干部精神懈怠，与群众感情日渐疏离，形式主义、官僚主义、享乐主义和奢靡之风滋生……面对这一切，我无语无言，但我听到了历史的责问。在深深的思索中，

我的心颤栗了。

一个时代有一个时代的主题，一代人有一代人的使命。今日，人民对美好生活的向往更加强烈，人民群众的需要呈现更加多样化多层次多方面的特点，期盼有更好的教育、更稳定的工作、更满意的收入、更可靠的社会保障、更高水平的医疗卫生服务、更舒适的居住条件、更优美的环境、更丰富的精神文化生活；与此同时，今天的中国，人人享有梦想成真、人生出彩的机会，也拥有同祖国和时代一起成长与进步的难得机遇；今天的中国，比历史上任何时期都更接近中华民族伟大复兴的目标，比历史上任何时期都更有信心、更有能力实现这个伟大梦想。

机遇与挑战并存！面对世界棋局百年未有之大变局、中华民族伟大复兴的战略全局，作为新时代的奋斗者，始终坚信，路在脚下，我们前方的路是一条鲜花盛开的路，胜利一定属于“不忘初心、牢记使命”的中国共产党人和新时代的中国人民。

想到这，我的心胸开始变得豁然。因为，我知道，在井冈山这片热土上，那战火冶炼的生命，还在延续着；历史撒下的信念的种子，依然生机蓬勃；硝烟中热得沸腾的血液，依然接续传承着！

让红色基因在行业发展中焕发时代光芒

——建党100周年抒怀

广东省不动产登记与估价专业人员协会党支部书记 李胜胜

百年沧桑，百年巨变，从嘉兴南湖的一叶扁舟，到中国号巍巍巨轮，中国共产党始终与全国人民命运与共、与时代脉搏同频共振，从单薄走向厚实、从年轻走向成熟，从20世纪20年代走来、驶向一个新纪元。

在步入新时代、迎接新开局的历史节点，感悟土地估价行业红色基因，不禁心潮澎湃、思绪万千。

激活红色灵魂，亮行业启航明灯

中国共产党的诞生，像一盏明灯冲破漫漫长夜的黑暗，像一轮朝阳给沉睡的大地带来曙光。一百个风雨春秋，一百年奋斗不息，我党历经沧桑，不管是雪山草地大渡河的霏霏雪雨，还是井冈山太行山的腥风血雨，不管是延安窑洞的斜风细雨，还是改革开放的惊风急雨，共产党人始终艰苦奋斗、一次又一次实现了历史性跨越。

回首党的百年峥嵘之路，感叹她所创造的每一个奇迹、感恩她所燃起的每一束光亮，同样，感悟得益于党和国家的方针政策，土地估价行业沐浴着改革开放的春风诞生并不断发展壮大，原国家土地管理局一批

先行者秉承共产党人担当作为、干事创业的政治品格，引领并驱动着全国土地估价人在历史的风浪中劈波前行、在时代的舞台上展露拳脚。

改革开放后，随着城乡社会经济诸多领域特别是以“三无”到“三有”为基本目标的土地使用制度改革的纵深推进，我国土地市场开始建立并不断发展完善，而地价作为市场“晴雨表”也备受关注，自此也点亮了土地估价行业萌芽的第一盏灯。从起初适宜性评价为主的现状用途评价，到综合的等级评定研究、土地级差收益测算，再到20世纪80年代末期出台《城镇土地定级规程（试行）》及随后不断更新、丰富的土地估价技术理论体系，再加以土地估价专业队伍的培养与壮大、业务结构与服务领域的持续拓展、法律法规的不断完善，全面推动我国土地估价作为法定的经济鉴证专业行为，进入统一规范、科学有序的发展新阶段。

感悟行业40年发展之路，“红色灵魂”是信仰之火熊熊燃烧，正是先行者的逢山开路、遇水架桥，才夯实了今日土地估价事业发展之根基；感悟行业40年发展之路，

“红色灵魂”是精神谱系绵延不绝，每一步迈出，每一次跨越，都离不开党以经济建设为中心的路线、方针与政策，离不开党坚定不移推进的全面建设社会主义现代化进程。

传承红色精神，造行业杰出成绩

雄关漫道真如铁，正是有了党的领导，有了每一位共产党人志不改、道不变的坚定信念，我们才能一次又一次跨越雄关。习总书记在庆祝中国共产党成立95周年大会上提出：“我们要永远保持建党时中国共产党人的奋斗精神，永远保持对人民的赤子之心”，这既是对党发展和执政经验的总结回顾，也是对全体党员的共同要求和殷切期望。

峥嵘百年，共和国挺进的步伐从未停歇，土地估价行业亦始终传承先行者们的“红色精神”，朝气蓬勃，迎晨曦而上。各级行业协会始终将推动不动产估价行业进步，充分发挥不动产估价在社会主义市场经济建设中的作用作为根本价值导向，坚定发展信心、振奋精神。在各级自然资源管理部门的正确指导下，全国近4800家土地估价机构及3万余名执业土地估价师和20余万名从业人员，时刻保持“赤子之心”，为社会主义市场经济的发展加油助力，在推进土地有偿使用、优化配置土地资源、合理分配土地收益、实现土地资产价值、保证国有土地收益不流失、促进土地市场建设等方面发挥着

重要作用。

行业发展不忘记承担社会责任，特殊时期更显行业担当。2020年新冠疫情肆虐之际，中国土地估价师与土地登记代理人协会组织号召各省协会组织全行业众志成城、共同抗疫，以广东协会为例，疫情爆发之际就快速响应，发起“慈善医疗众筹”项目，共筹得善款8.7万余元直接转入湖北省慈善总会；千方百计，克服重重困难，将行业捐赠的5万只口罩点对点由专人送到湖北前线7家基层单位；特别时期行特别之举，推出《广东省防控新冠肺炎疫情期间土地估价实地查勘工作指引》助力行业复工复产等。此外，在响应党中央号召投身全国一盘棋的脱贫攻坚战中，扎扎实实地组织开展了系列活动，包括：连续7年发动近200名会员共捐出25万余元在清远地区对100多名贫困学生开展“捐资助学”专项活动，发动会员参与“支援三区三州建设扶贫协作项目”“走近留守和困境儿童牵手行动”“大爱有声，决胜脱贫攻坚”等，在“十三五”收官之年为决战决胜脱贫攻坚积极贡献了行业力量。

感悟行业40年发展之路，“红色精神”扎根于心，广大土地估价人沿着先行者开辟之路，发挥专业特长，尽锐出战、迎难而上，为社会主义市场经济建设加油助力；感悟行业40年发展之路，“红色精神”融于血脉，众多从业机构及专业人员以实际行动践行初心使命，勇担社会责

任，充分展示土地估价行业锐意进取、担当作为的精神风貌。

注入“红色动力”，助社会高效发展

风劲潮涌自当扬帆破浪，任重道远更需策马扬鞭。历史只会眷顾创新者、奋进者、搏击者。党的十九届五中全会指出，全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，我们要乘势而上，开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军，这标志着我国进入了一个新发展阶段。

行业亦是如此，需要紧跟时代形势坚持创新发展，特别在改革开放不断向纵深推进，自然资源系统深入落实“两统一”新职责新使命新形势下，行业面临着新的机遇和挑战，在新征程中，行业广大从业人员更需注入“红色动力”，把握眼前静态的“形”，为推动社会经济创新发展提供肥沃土壤，放眼长远发展的“势”，为推动社会经济创新发展播撒温暖阳光，坚定政治定力，坚持习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑、指导实践，严格遵照《资产评估法》等法律法规及各项规程规范开展工作，夯实技术基础，竭诚专业服务。

感悟行业40年发展之路，“红色动力”是旗帜，指引行业真抓实干、守正创新，用行动广度提质增效，秉持信念之源和思想之

基又开拓创新；感悟行业40年发展之路，

“红色动力”是灯塔，指引行业创新思路举措、奋力担当作为，努力实现行业工作新突破、上台阶、大发展，为推进社会主义高质量发展提供坚实的助力。

不忘初心，牢记使命，方能开辟未来，善于继承，才能更好创新。立足行业，回首党的光辉历程，透过历史的眼眸，探寻和感悟行业发展之初心与使命，今昔之感，豁然贯通。站在全面建设社会主义现代化国家新征程的历史起点之上，面对行业的种种机遇与挑战，我们一定要坚定中国特色社会主义道路信念，坚定不移听党话、跟党走，把党的思想建设与行业文化和事业发展有机结合，一定要以融于血践于行的红色基因，引领行业持续创新发展，以实际行动推进土地估价与登记代理咨询行业的高质量发展。

新征程上，让我们凝聚在红色旗帜下以红色传统为时代担当，让红色文化在行业中增添醇厚的时代养分，让红色基因在行业中焕发璀璨的时代光芒！

坚持道路自信，立足岗位自强不息

——一名估价师关于“道路自信”的思考

上海东洲房地产土地估价有限公司 龙 昆

改革开放40多年来，我国从一个贫困的农业国家一跃成为世界第二大经济体，各种所有制的新生企业如雨后春笋般发展起来，中产阶级以史无前例的速度和规模在增长。8亿多人先后摆脱贫困，全世界近80%的减贫任务是由我国完成的。2020年我国完成现行标准下人口全部脱贫，提前实现联合国2030可持续发展议程的减贫目标。

2019年末的新冠肺炎疫情是百年来全球发生的最严重的传染病大流行，给世界各国经济社会发展造成严重冲击，也考验着各国的国家治理能力。我国不仅控制了本国的疫情，更是向遭受疫情的其他国家及时伸出援手，为国际社会树立了良好典范。我国抗击新冠肺炎疫情斗争取得重大战略成果，充分展现了中国社会主义制度的显著优势。这一切的根本原因，都是因为中国共产党带领中国人民走上了一条中国特色的社会主义道路。

马克思主义认为，所有的人类社会都遵循一个线性的目标明确的发展规律，即从原始社会开始，经由奴隶社会、封建社会、资本主义社会、社会主义社会，最终过渡到共产主义社会。共产主义社会是人类政治、社

会发展的最高阶段，共产主义社会是指在高度发达的社会生产力和广大共识范围，人们的科学文化水平和思想觉悟、道德水平极大提高的基础上，实行各尽所能、按需分配原则，劳动者有序自由联合的社会经济形态。人类社会自此大同，彼此相亲相爱，永远过着幸福的生活。

西方主流社会认为，所有的人类社会，不论其文化有何异同，其民众是基督徒、穆斯林还是儒家信徒，都将从传统社会过渡到现代社会。在传统社会中，最基本的社会单位是家庭、氏族、部落等群体；而在现代社会中，最基本的、神圣不可侵犯的社会单位是原子化的个人。所有的个人都被认定为是理性的，倡导个人主义。选举民主制将成为所有国家和民族唯一的政治制度。西方政治学家法兰西斯·福山认为，人类社会的发展史，就是一部“以自由民主制度为方向的人类普遍史”。自由民主制度是“人类意识形态发展的终点”和“人类最后一种统治形式”。这个观点被称为“历史终结论”。

中国特色社会主义道路用事实宣告了“历史终结论”破产，中国特色社会主义道理是马克思主义基本原理框架下，同中国具体实

际结合起来，中国人民自己选择的自己的道路。

有中国特色的社会主义是马克思主义基本原理与中国革命、建设和改革的实践相结合的产物。马克思主义的中国化，诞生了伟大的有中国特色的社会主义。将马克思主义基本原理同中国具体实际相结合，不断形成具有中国特色的马克思主义理论成果的过程。是否有利于发展社会主义社会的生产力、是否有利于增强社会主义国家的综合国力、是否有利于提高人民的生活水平，三个“是否有利于”是真理标准在社会主义历史条件下的具体运用和发展。在三个“是否有利于”的指引下，我们选择了有中国特色的社会主义。

有中国特色的社会主义的民主拥有广泛、真实的民主。民主是人类发展成就之一，其标志是以立法形式确保权力属于人民，即公民有权管理国家事务及合法行使权力。民主模式并不存在统一标准，应该尊重主权国家自主选择发展道路的正当权利。以人民代表大会为基石的人民代表大会制度是我国的根本政治制度。中国特色的社会主义以人为本，中国人民享有充分的民主与自由。世界上没有两片相同的树叶，也没有完全相同的政治制度模式，不同文明多元共生才是常态。一双鞋子是否合脚，是穿鞋的人说了算。一个国家体制是否合适，是这个国家的人民说了算。根据皮尤研究中心在中国的民意调查报告（其中一些数据反映了中国

的主流民意，大部分数据在近几十年来十分稳定），高达85%的中国民众对国家未来方向表示满意；70%的民众认为在过去的五年生活得到改善；82%的民众对未来五年颇感乐观。英国《金融时报》公布的全球青年人民调结果显示：93%的中国“90后”年轻人对国家的未来感到乐观。

有中国特色的社会主义应该植根于优秀的中华文化之中。习近平总书记说：

“若没有中华五千年文明，哪有什么中国特色？如果不是中国特色，哪有我们今天这么成功的中国特色社会主义道路？我们要特别重视挖掘中华五千年文明中的精华，弘扬优秀传统文化，把其中的精华同马克思主义立场观点方法结合，坚定不移走中国特色社会主义道路。”

作为一名土地估价师，必须思考清楚这个根本道路选择的理论问题。我们要把命运掌握在自己手中，就要有志不改、道不变的坚定。方向决定前途，道路决定命运。坚持中国特色社会主义道路自信、理论自信、制度自信、文化自信。因地制宜，实事求是，要以饱满的热情在平凡的估价工作岗位做出不平凡的成就。

土地估价师是根据市场经济需求，利用专业知识和专门技能接受委托，在鉴证、咨询、服务等组织中提供知识性产品服务的社会专业人士，是新的社会阶层人士的重要组成部分，在经济社会生活中发挥着独特而重

（下转第34页）

国有公服用地定级与基准地价评估技术思路探讨

永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司 雷小军 贺肖肖 李鸾飘
汪少文 郭小芬

摘要 随着国有土地有偿使用范围的扩大，公服用地鼓励进行有偿使用，但国有公服用地基准地价评估规范的缺失导致此类用地供应价格依据不足，因此亟待开展关于国有公服用地定级及基准地价评估的研究工作。本文根据各地区公服用地定级与基准地价评估的技术规范，总结技术思路经验，以期为国有公服用地基准地价编制工作提供参考。

一、引言

目前，国有公服用地使用权的取得方式已经呈现由无偿向有偿转变的趋势，如何完善公服用地价格评估体系，使其满足市场需求，是我们亟须解决的问题。国有公服用地基准地价体系的制定不仅可以为各级政府在推动国有公服用地有偿使用时提供估价依据，亦可促进国有公服用地交易市场发展，进一步完善地价管理体系，推进自然资源高效配置。因此，在现有规程无法满足国有公服用地基准地价制定需求的背景下，研究国有公服用地定级与基准地价评估就变得尤为重要和迫切。

二、国有公服用地基准地价现存问题

1. 现有规程涵盖的局限性

现行的土地定级及土地估价规程关于公服用地的描述较少。公服用地细分类别庞杂，不同用途之间的土地价值、收益水平、

空间分布、辐射范围等方面都存在较大差异，仅仅通过往常的用途衔接修正系数来确定基准地价的话会掩盖公服用地的差异性。

2. 公服用地分类的局限性

目前采用最广泛的用地分类标准有两个，即《城市用地分类与规划建设用地标准》和《土地利用现状分类》，另最新试行的用地分类标准为《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，以上三个分类标准中公服用地分类存在着分类范围不一致、部分用地性质营利性与非营利性区分不明晰等问题。

3. 定级过程的局限性

自《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》发布以来，全国各地有多个省市及地区编制了符合自身区域情况的关于公服用地及其他特殊用地的基准地价成果，在技术路线和呈现形式上都有自身的操作模式，对比各个地区的编制成果后我们不难发现，在定级过程均存在较大差异。部分城市公服用

地基准地价定级基于综合定级或其他用地定级，不仅依据不充分，而且难以反映公服用地的特殊性。另外，由于公服用地出让市场发育不健全，用地分布较零散，没有规律性，不同专家对定级因素因子看法差异较大，导致定级因素因子体系建立差异较大，不同城市定级结果呈现的空间分布差异明显。

4. 评估过程的局限性

由于公服用地有偿使用制度刚起步，土地市场发育不完善，多数城市的级别样点难以达到30个，要求进行全样本调查，但是资料获取涉及部门多、难度大，导致评估过程受到严重影响。由于各类传统评估方法在评估公服用地时都存在各自的局限性，对于样

点地价评估的方法选择较为困难。一是土地市场案例较少，难以使用市场比较法；二是公用地的价值具有不可量化性，其价值不仅体现在经济层面上，更体现在社会与生态层面上，如此便难以确定公用地的收益，收益法难以适用；三是公服用地一般不会进入公开市场交易，销售利润难以估计，也无法从房地产价格中单独剥离，剩余法难以适用。

三、国有公服用地定级与基准地价评估技术规范概况

基于代表性、适用性原则，本文重点分析总结了湖北省、四川省、山东省、江苏省的技术规范（详见表1）。

表1 四省技术规范对比表

省份	技术规范概况		
	用途分类	土地定级	基准地价评估与确定
湖北省	公共服务项目用地，包括公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地四个一级类	<p>(1) 定级方式：直接采用综合定级，或根据二级类用地的差异，通过特尔非法、相关性分析等手段确定定级因素进行分类定级。</p> <p>(2) 定级因素选取：需要重点考虑公共服务的职能，重视环境条件、产业类型等影响；推荐考虑商服繁华、交通便捷、基础设施、公用设施、环境质量、城市规划及其他等因素。</p> <p>(3) 土地级别的确定：参照规范执行，在城镇土地级差收益测算及市场交易价格中选择一种方法对土地级别进行验证</p>	<p>(1) 按照《规程》要求，以市场比较法为主，辅以另外一种适宜方法，慎用收益还原法和剩余法。</p> <p>(2) 对于交易资料、土地收益资料确实匮乏的，可以考虑：①根据二级类用途选择可以参照的接近用途，根据接近用途价格进行判断；②布设符合统计学规律的样本，按宗地评估方法评估样本价格；③有成片开发案例的，可以用成片开发成本扣减供应的经营性用地价格，并剥离道路、绿地等其他用途后，得到配套设施综合单价，作为基准地价参考</p>
四川省	公共管理与公共服务用地，根据《土地利用现状分类》下设10个二级类	<p>(1) 定级因素选取：推荐考虑交通条件、基本设施状况、环境条件、繁华程度和人口状况等因素。</p> <p>(2) 定级因素权重确定：列出定级因素重要性排序，但备注重要性顺序、权重取值情况及相关因素的选择，可通过咨询熟悉当地情况的专家确定。</p> <p>(3) 土地级别的确定：明确公服用地级别的数量；具备检验条件的应采用市场交易价格法和城镇土地级差收益法开展检验</p>	<p>(1) 利用市场交易资料和土地收益资料评估基准地价。</p> <p>(2) 在上述资料少或无时，可通过相关土地用途基准地价修正、某级别基准地价结合相关用途级差收益以及探索数学建模、成本经济外溢等其他有效的技术途径，确定基准地价</p>
山东省	公共服务项目用地，建议按照《土地利用现状分类》二级类分别制定公共服务项目基准地价体系	<p>(1) 对于已验收基准地价且包含公服用地评估参考体系的地区，可以不再进行土地定级工作，已有成果中采用分类定级的按照参照用途现行土地级别执行，采用综合定级的按照综合定级土地级别执行。</p> <p>(2) 对于未验收基准地价需要补充制定公服项目用地基准地价的地区，可采取分类定级或综合定级，但强调分类定级地区按照《规程》要求，选取对公服用地（建议至二级类）影响较大且地域分布差异较大的因素因子并确定权重后单独划定土地级别，必要时可细化至片区</p>	<p>(1) 对于已验收基准地价且包含公服用地评估参考体系的地区，公服用地基准地价水平按参照用途级别（区片）基准地价的比列确定，并且明确要求以整数表达。</p> <p>(2) 对于未验收基准地价需要补充制定公服用地基准地价的地区，按照《规程》要求，采用更新周期内公服用地（二级类）交易案例结合成本逼近法综合测算确定；无交易案例的区域可参考价格特征相似的其他用途地价一定比例综合确定</p>
江苏省	公共管理与公共服务用地	<p>(1) 定级方式：城区内采用分类定级，乡镇范围内根据地方需求及实际情况选择综合定级或分类定级。</p> <p>(2) 定级因素选取：可参照商服用地、住宅用地、工矿仓储用地定级因素</p>	按照《规程》要求，利用市场交易、土地收益等资料评估基准地价，采用收益还原法、剩余法、成本逼近法等评估方法

四、小结

1. 国有公服用地分类

考虑国有公服用地二级类用途较多且具有公共产品的本质属性，对现行的用地分类标准进行研究，《土地利用现状分类》应用广泛，《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》采用三级分类体系，相较于其他文件对于公服用地的定义及分类更加细化，更加科学，故建议以2017年国土资源部发行的《土地利用现状分类》二级分类分别制定公服用地基准地价体系，但是各二级地类含义建议参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的规定。

2. 国有公服用地定级

在进行国有公服用地定级时，宜因地制宜，可以直接采用综合定级因素，也可以根据二级类用途的差异采用分类定级。对于已经建立城镇土地综合定级体系，并形成土地级别成果的，公服用地的土地定级可参照综合定级土地级别结果。

通过调查部分城市的公服用地定级情况，分类定级包括按一级类用途、二级类用途分两大类或三大类等形式，就当前出让市场情况，公服用地出让案例较少，市场发育程度不高，公用设施用地及公园与绿地明显区别于其余用途的地价水平，建议至少进行二级分类，将公用设施用地、公园与绿地作为一类，其余用途作为一类。在公服用地市场发育较好、二级地类地价差异明显的

城市宜探索根据更加细化的二级地类用途进行设定。

在选择公服用地定级因素时，宜结合城市规划布局和土地利用现状，建议依次重点考虑基本状况设施、交通条件、环境条件、繁华程度、人口状况和发展潜力，体现差异性和显著性。

3. 国有公服用地基准地价评估

在进行公服用地基准地价评估时，对于存在公服用地交易案例的区域，可采用基准地价制定周期内的公服用地交易案例结合成本逼近法综合测算确定公服用地的基准地价；而对于不存在交易案例或交易案例较少的区域，可按照与公服用地价格特征相似的商业、住宅、工业用途基准地价的一定比例确定公服用地的基准地价，其参照的土地用途和比例系数应当采用特尔菲法确定。若公服用地与参照土地用途基准地价各级别范围一致，则直接以参照用途对应的级别基准地价乘以比例系数来确定拟评估的某级别公服用地基准地价；若公服用地与参照土地用途基准地价各级别范围不一致，则以该级别定级范围内套合的参照土地用途基准地价各级别范围面积比例为权重，采用加权平均再乘以比例系数评估出该级别公共管理与公共服务用地基准地价。

北京老城保护新模式

——申请式退租及其补偿价格计算

北京国盛房地产评估有限责任公司 杨红英 薛翠翠

摘要 如何能让历史文化和现代生活融为一体，保留人们对北京历史文化的记忆和情感，留住北京城的“根”与“魂”，一种新型的老城保护模式——“申请式退租”应运而生。本文对这一模式的产生、实践及退租补偿价格进行浅析。通过合理确定申请式退租补偿价格，在做好老城保护、让胡同焕发新生的同时，切实改善居民生活环境，提升人民群众的获得感、幸福感。

北京是一座有生命的城市，从琉璃河商周古城的第一块砖开始，建筑堆砌起了她的记忆。“暮鼓晨钟”“青砖灰瓦清水脊”，老城的胡同、院落，以及在这里生活着的老街坊和新居民，都是老城生命的一部分。为更好地保护老城，北京市加强政策和机制创新，采用申请式退租模式，成为当前北京历史文化街区有机更新的一种积极探索。

一、申请式退租的产生

北京是国务院于1982年首批公布的国家级历史文化名城，2012年北京中轴线被列入中国申报世界遗产的预备清单。老城作为历史文化名城核心部分，承载着展现北京古都风貌的主要任务。

为落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，将核心区内具有历史价值的地区规划纳入历史文化街区保护名单，北京市通过腾退、恢复性修建，做到应保尽保，最大限度留存有价值的历史信息，重新唤起人们对老北京的文化记忆，保持历史文化街区的生活延

续性。在此背景下，“申请式退租”“申请式改善”等措施和政策应运而生。

（一）申请式退租的政策背景

《北京城市总体规划（2016年—2035年）》中首都北京城市战略定位是全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心。《总规》高度重视历史文化名城保护，高度重视老城整体保护与复兴，强调要积极推进中轴线、天坛遗产扩展项目（明清皇家坛庙建筑群）申遗工作。保护北京特有的胡同——四合院传统建筑形态，老城内不再拆除胡同四合院。通过腾退、恢复性修建，最大限度留存有价值的历史信息。

北京市政府于2018年5月印发实施《关于加强直管公房管理的意见》，再次明确老城不能再拆了，明确要处理好古都风貌保护与更新、历史文化遗产与群众生活改善的关系，规范并加强直管公房管理，加大对核心区历史文化街区居民住房保障、平房腾退和恢复性修建的力度，促进非首都功能疏解，

并重点对核心区历史文化街区平房腾退和修缮提出了明确要求。

北京市住建委会同东、西城区政府于2019年1月联合印发《关于做好核心区历史文化街区平房直管公房申请式退租、恢复性修建和经营管理有关工作的通知》，用于指导这项工作深入细致开展。

2021年1月27日，北京市第十五届人民代表大会第四次会议通过新版《北京历史文化名城保护条例》，2月25日全文公布并于3月1日起正式施行。该条例第六十一条规定区人民政府可以统筹资源，建立平台，引导、鼓励历史文化街区、成片传统平房区和特色地区的房屋所有权人、使用人，通过申请式退租、房屋置换等方式改善居住条件。

（二）申请式退租的“共生”目标

申请式退租是指直管公房的承租人按照规定的程序自愿退还直管公房使用权并获得补偿及安置，完成退租的房屋由经营管理单位进行恢复性修建的新模式。申请式退租遵循“居民自愿、平等协商、公平公开、适度改善”的原则，实施范围内所有直管公房承租居民均可在完成相关手续的前提下提出退租申请。申请式退租采取货币补偿方式，退租房屋补偿金额根据退租房屋市场价值总额扣除房屋重置成新价款确定，符合条件的居民可申请购买共有产权住房或租赁公租房等保障性住房，私房居民可参照直管公房政策申请参与试点工作。

申请式退租是在新时代存量更新背景下的新方法，是一种政策创新。北京城市总

体规划要求加强老城整体保护，“强化首都风范、古都风韵、时代风貌的城市特色”，申请式退租及申请式改善的规划方案保留了整体的街巷胡同肌理，基本维持现有建筑的风貌特色、高度，修旧如旧。拆除加建和违建，推动老城减重、减量发展，恢复院落原有格局样貌。

申请式退租是为落实北京市新总规“加强老城整体保护”的要求，以恢复性修建为目的而开展的城市更新工作。通过腾退、恢复性修建，最大限度留存有价值的历史信息。借助申请式退租和申请式改善的政策，合理活化利用腾退出来的空间，提升片区整体房屋质量和周边环境。基于空间资源较为零散，探索结合原居民的合院共生模式，达到“居民共生”“产住共生”“文化共生”“新旧共生”的目标。

二、申请式退租的实践

如何在老城不能再拆了的同时改善居民生活环境与质量，如何让北京的老城展现更美的风采，是摆在各级政府面前的难题。

北京市中心城区——东城区、西城区，尤其是围绕着中轴线沿线，分布着大片的平房胡同区，这里人口密集、设施老旧，生活环境杂乱，人口数量早已超过平房区的承载力。减少常住人口，进行“城市更新”“适度改善”，申请式退租和恢复性修建可加强老城整体保护，提升街区品质，改善居民居住环境，正是一种非常好的方式。

根据《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，什刹海—南锣鼓巷、白塔寺—

西四、东交民巷、琉璃厂一大栅栏一前门东、宣西一法源寺等13片被划定为文化精华区。随着北京市核心区历史文化街区保护的深入落实，北京核心区申请式退租项目正在有序进行。

2019年6月，西城区菜市口西片区在全市率先启动了申请式退租，这是北京市第一个启动的直管公房退租项目，是对老城保护方式的一种全新探索。最终该项目提出退租申请户数275户（其中公房234户、私房41户）。同年11月，西城区砖塔胡同、东城区雍和宫大街周边项目开始启动，12月，东城区北二里庄平房片区直管公房申请式退租项目启动。

2020年10月，西城区西板桥一期、西城区大栅栏观音寺项目开始启动。2021年3月，东城区三眼井片区、钟鼓楼周边片区、故宫周边等项目也陆续开始启动。其中三眼井片区申请式退租项目是北京市首个市属国企参与的申请式退租项目，也是东城区首个社会资本参与的申请式退租项目。该项目引入外来资本，自筹资金，减轻政府财政压力，推动探索城市更新经验。钟鼓楼周边申请式退租项目位于中轴线的北端点，地跨东西两城，涉及东西城区共787户居民，由于该项目地处东西两城区，协调及解释工作难度较大，两区政府及相关部门经过多轮协调及统筹，最终制定统一的补偿标准。

三、申请式退租的补偿价格计算

在申请式退租过程中，核心工作之一是补偿价格的计算。由于历史原因，核心区历史文

化街区平房直管公房的住宅产权并不在居民手中，居民需要定期向当地房管部门缴纳租金，获得住房的使用权。申请式退租本着居民自愿、平等协商、公平公开、适度改善的原则，由居民自愿提出退租申请，并经评估机构对退租房屋评估后为直管公房退租实施主体与直管公房承租人确定退租房屋补偿价值。

（一）补偿价格的计算方法

申请式退租的直管公房一般为成片的平房。申请式退租采取货币补偿方式，退租房屋补偿金额根据退租房屋市场价值总额扣除房屋重置成新价款确定，符合条件的居民可申请共有产权住房或公租房。

参照《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》及《核心区历史文化街区平房直管公房申请式退租补偿价值评估技术指引》，适宜采用市场比较法评估住宅标准房屋市场价格。重置成新价的评估根据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》及《关于调整〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉相关系数的通知》确定。申请式退租项目退租房屋补偿价值的计算公式为

退租房屋补偿价值=退租房屋市场价值-退租房屋重置成新价款

其中：

退租房屋市场价值=（标准房屋市场价值-标准房屋重置成新价+退租房屋重置成新价）×因素修正×退租房屋建筑面积

评估机构根据《房地产估价规范》，采用市场成交案例，用市场比较的方法测算得出标准房屋的市场价格，经评估专家对评估

方法、技术思路和价格水平进行审核，确定标准房屋市场价格，再乘相应的因素修正系数，并考虑其他可以计入的补偿项目（如空调移机、煤改电、装修、提前交房奖励等）计算得出每户的退租房屋补偿款。

（二）补偿价格计算需注意的事项

在实际操作中，申请式退租项目范围内既有直管公房，也有自管公房，还有私房。公房作为国家财产，按管理主体不同分为两个类型：一种类型是由各级房管部门直接进行管理的公房，称为“直管公房”；另一种类型是由国家机关、社会团体、国有企事业单位出资建造，由该单位自行管理的公房，称为“自管公房”。直管公房的租赁一般由承租人提出申请，经房屋管理部门批准后按照国家政策进行分配并签署公房承租合同，自管公房一般由申请人提出申请，由申请人所在单位按照国家及单位制定的相应政策进行分配，双方签订公房承租合同。私房也称私有住宅、私产住宅，它是由个人或家庭购买、建造的住宅。

在申请式退租项目中，无论是直管公房、自管公房还是私房，从评估的角度看，评估的都是市场价值，技术标准是一致的，补偿标准的计算方式也应该是一致的。

1. 容积率的确定

一般，如退租房屋没有土地面积及建筑面积的合法有效的记载，对于容积率的确定，可根据《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》计算，即：平房的容积率修正系数按照1.3计算；成套有独立的居室、厨房

及卫生间的楼房，容积率修正系数按照1.0计算；非成套楼房的容积率修正系数根据其房屋附属设施的实际配套情况在1.0~1.3之间选取，也可以按照测绘部门实际测量的数据计算。

2. 建筑面积系数的确定

参考《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》（京建法〔2012〕19号），对于直管公房和自管公房，房屋的建筑面积没有有效的证明文件的，只有租赁合同上标明实际使用面积的（即套内面积），在退租时按照建筑面积系数1.333计算。

四、结语

申请式退租，是以恢复性修建、提升街区品质为目的而开展的城市更新工作，是一种居民自愿退还直管公房使用权并获得补偿及安置的方式，是新时代对北京市历史文化街区有机更新的一种积极探索。

老城作为历史文化名城核心部分，是古都风貌的主要载体，是文化遗产的集萃地，更是首都北京的“金名片”。老城保护，保护的不仅是老城建筑，更是文化遗产的保护，还有相关的历史文化遗产。北京市通过加强政策和机制创新，采取申请式退租模式，并合理确定申请式退租补偿价格，对于老城保护、品质提升与民生改善进行更加科学有效的统筹，在做好老城保护，让老城焕发新生的同时，切实改善老百姓居住环境，提升了人民群众获得感、幸福感。

浅析“营改增”对房地产估价价值内涵的影响

北京仁达房地产土地资产评估有限公司 于京博 袁 艺

2016年3月23日，财政部、国家税务总局颁布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），要求自2016年5月1日起，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。该项税制转换对房地产估价产生了巨大影响。不同于营业税按固定比例计算，增值税的计税方式及适用税率情况多样，计算难度更大。目前估价行业内尚未就其应用方式达成共识，如此，并不利于行业的发展。

在“营改增”之初，笔者所在公司便组织研究团队，钻研“营改增”相关文件，并走访税务机关咨询实际操作细则，对“营改增”在房地产估价中的应用形成较为系统的研究成果。本文梳理归纳了房地产估价相关的增值税计税方法，并对“营改增”对价值

内涵的影响做了分析总结，也望抛砖引玉，能引得更多估价从业者的关注与思考。

一、与房地产估价相关的增值税计税方法

房地产估价主要涉及不动产销售和不动产经营租赁服务两个环节的增值税计算。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局 海关总署公告2019年第39号），销售不动产的有关计税方法见表1。

不动产经营租赁服务的有关计税方式见表2。

表1 销售不动产的有关计税方法

纳税主体	取得方式	取得时间	计税方法	征收率/税率	计税公式
小规模纳税人	非自建	不限	应以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按5%的征收率计算税额	5%	应纳税额=（含税销售收入-原购价）÷（1+5%）×5%
	自建		应以取得的全部价款和价外费用作为销售额，按5%的征收率计算税额		应纳税额=含税销售收入÷（1+5%）×5%
其他个人	非自建（不含其购买取得的住房）	不限	应以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按5%的征收率计算税额	5%	应纳税额=（含税销售收入-原购价）÷（1+5%）×5%

续表

纳税主体	取得方式	取得时间	计税方法	征收率/税率	计税公式
其他个人	非自建（购买取得的住房）	不限	北京、上海、广州、深圳4市个人将购买不足2年的住房对外销售的，按5%全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%计征；个人将购买2年以上（含2年）的普通住宅对外销售的，免征增值税。除此以外的其他地区，个人将购买不足2年的住房对外销售，按5%全额计征；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售，免征增值税。	5%	应纳税额=含税销售收入÷(1+5%)×5% 应纳税额=(含税销售收入-原购价)÷(1+5%)×5%
一般纳税人（不含房地产开发企业）	非自建	2016年4月30日前	可以选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按5%的征收率计算，但一经选择，36个月内不得变更。若未选择简易计税方法，征收办法如下行2016年5月1日后的计税方法	5%	应纳税额=(含税销售收入-原购价)÷(1+5%)×5%
	自建		可以选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用作为销售额，按5%的征收率计算，但一经选择，36个月内不得变更。若未选择简易计税方法，征收办法如下行2016年5月1日后的计税方法	5%	应纳税额=含税销售收入÷(1+5%)×5%
	不限	2016年5月1日后	应纳税额=当期销项税额-当期进项税额，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。进项税额是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额（含土地取得价款）	9%	应纳税额=含税销售收入÷(1+9%)×9%-当期进项税额
房地产开发企业中的一般纳税人	不限	《建筑工程施工许可证》注明开工日期在2016年4月30日前的房地产项目	可以选择适用简易计税方法，按5%的征收率计算，但一经选择，36个月内不得变更。若未选择简易计税方法，征收办法如下行2016年5月1日后的计税方法	5%	应纳税额=含税销售额÷(1+5%)×5%
		《建筑工程施工许可证》注明开工日期在2016年5月1日后的建筑工程项目	应纳税额=当期销项税额-当期进项税额，一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。进项税额是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额	9%	应纳税额=(含税销售收入-当期允许扣除的土地价款)÷(1+9%)×9%-当期进项税额

注：销售不动产一般纳税人适用增值税率经过两次调整，2016年5月1日正式执行“营改增”时为11%，2018年5月1日变更为10%，2019年4月1日变更为9%，本文撰写于2021年2月，以当前税率9%为样本进行说明。

表2 不动产经营租赁服务的有关计税方式

纳税主体	取得时间	计税方法	征收率/税率	计税公式
小规模纳税人	不限	应按5%的征收率计算应纳税额	5%（其中个体工商户参照个人征收率）	应纳税额=含税租金收入÷(1+5%)×5%
个人	不限	个人出租住宅，应按照5%的征收率减按1.5%计算；非住宅按照5%的征收率计征；根据《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告2019年第4号），月租金不超过10万元的，免于征收增值税	5%	住宅：应纳税额=含税租金收入÷(1+5%)×1.5% 非住宅：应纳税额=含税租金收入÷(1+5%)×5%
一般纳税人	2016年4月30日前	可以选择适用简易计税方法，按5%的征收率计算，但一经选择，36个月内不得变更。若未选择简易计税方法，征收办法如下行2016年5月1日后的计税方法	5%	应纳税额=含税租金收入÷(1+5%)×5%
	2016年5月1日后	应纳税额=当期销项税额-当期进项税额，此处，销项税额由出租收益产生，而进项税额主要由购入房地产价款产生，若当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣	9%	应纳税额=含税租金收入÷(1+9%)×9%-不动产购入价款÷(1+9%)×9%

注：租赁不动产一般纳税人适用增值税率经过两次调整，2016年5月1日正式执行“营改增”时为11%，2018年5月1日变更为10%，2019年4月1日变更为9%，本文撰写于2021年2月，以当前税率9%为样本进行说明。

二、“营改增”对价值内涵的影响

“营改增”后，我国对在境内提供租赁不动产服务或者销售不动产的单位和个人所征税种，由“营业税”改为“增值税”，即从“价内税”改为“价外税”，两者间纳税人及征税范围皆未变化，负税人由卖方变为买方，计算公式改变为

增值税应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

其中：

销售税额=购买方支付的（含税）价款
 $\div (1+\text{增值税率}) \times \text{增值税率}$

原营业税应缴税额=购买方支付的（含税）价款 \times 营业税率

那么，税务学中所述之“价外税”之“价”与房地产估价中的“价”可以直接等同吗？答案是否定的！

两者的适用场景不同。税务学中的“价”，主要应用于税费核算和会计记账中，若为“价外税”，需以“价税分开”的方式列示。而房地产估价中的“价”，涉及的经济行为更为广泛。根据《房地产估价规范》和《房地产标准术语》，房地产估价的类型有市场价值、市场价格、市场净值、现状价值、投资价值等，选用何种类型及内涵的“价”，需依据估价目的来确定。例如，某企业拟出售名下某处房产，若在交易过程中，该企业拟自行缴纳包括增值税在内的所有卖方应纳税额，购房人需按含税价款支付与卖方，那自然我们提供含增值税

的估价结果方可满足其确定交易对价的需求；若该企业拟在交易中约定，增值税等卖方应纳税额由买方承担，买方只需支付卖方市场净值（市场俗称“卖方净得价”），此时我们便需评估不含增值税的市值以免重复计税。可见，在房地产估价中，“价”的选择是与经济行为息息相关的，若不针对估价目的予以区分处理，势必会给买卖双方造成损失。

事实上，哪怕只存在增值税及附加一项处置税费的情况下，市场净值（市场净值指市场价值减去出售估价对象的费用和税金后的价值，市场俗称“卖方净得价”）与“价外税”中“价”的计算方式也不尽相同。例如，某企业（一般纳税人）于2017年1月以含税价100万元购入某处房地产，于2021年1月以含税价150万元出售，附加税为增值税的12%，则其开具购房发票中显示“价外税”之“价”的金额为

$$150 \div (1+9\%) = 137.61 \text{ 万元}$$

市场净值为

$$150 - [150 \div (1+9\%) - 100 \div (1+9\%)] \times 9\% \times (1+12\%) = 145.38 \text{ 万元}$$

又如，某房地产开发企业于2018年1月取得施工证，于2020年按含税价100万元进行预售某套房屋，该套房屋所分摊土地取得价款为50万元，那么其开具的购房发票中显示“价外税”之“价”的金额为

$$100 \div (1+9\%) = 91.94 \text{ 万元}$$

该房地产开发企业就出售该套房屋所获

得的市场净值为

$$100 - (100 - 50) \div (1 + 9\%) \times 9\% \times (1 + 12\%) = 95.38 \text{万元}$$

由此可见，税务学中所述之“价”与房地产估价中的“价”并无关联，一如房地产估价教材中一再强调“市场价值通常与历史成本、账面价值无关”，笔者认为强调此“价”非彼“价”也是非常必要的。

那么，市场价值、市场价格是否含增值税呢？

目前规范和术语中除可明确净值不含增值税外，对其他价值类型是否含增值税并未做定义。笔者认为，对此只要根据估价目的匹配相应内涵，在估价报告中进行准确说明和定义即可。

但若日后业内需对“市场价值”或“市场价格”是否含增值税进行统一定义，笔者认同河南省房地产估价师与经纪人协会

在《河南省房地产估价技术指南之四（试行）——营业税改征增值税后房地产估价中应注意的问题》中将市场价格明确为含增值税价格的规定。主要原因为：其一，只有含增值税的价格才是完全客观的价格，不管是销售还是租赁不动产，其增值税的计税方式与产权持有主体、取得方式、取得时间等相关，以致其实际产生增值税额具有个别特征；其二，增值税的纳税人为卖方，含增值税价格方符合规范中对正常税费负担交易价格的定义。

上述为我们对房地产估价相关的增值税计税方法的总结及对“营改增”对价值内涵的影响的一点拙见，后续我们将继续针对各估价方法中对增值税处理的技术路线，以及时下争议较大的“营改增”后测算结果是否含增值税的问题进行探讨。

（上接第23页）

要的作用。全国新的社会阶层人士统战会议指出：“新的社会阶层人士是建设中国特色社会主义事业的重要力量”。估价师为房地产全生命周期提供全方位、独立、深入的专业服务，在金融行业风险控制，城市更新房屋土地征收，纳税司法公正，促进房地产公平交易和维护社会稳定等方面发挥着重要的作用。

作为一名普通的估价师党员应该树立正

确的人生观、世界观、价值观，立足专业服务，将政治初心和社会责任相匹配，将个人理想与国家大业相交融，以专业报国。司事者各司其职，每个人都把自己的本职工作做好，不忘初心，牢记使命，艰苦奋斗，自强不息，发扬光大中华文化，中华民族一定可以凭借自己的勤劳、勇敢、智慧屹立于世界民族之林！为实现中国民族的伟大复兴不懈奋斗！

我国农村宅基地退出补偿机制相关理论初探

北京华信房地产评估有限公司 杜建国

2014年12月，中办、国办印发了《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》（中办发〔2014〕71号），在全国部署农村土地三项制度改革试点工作。改革主要目标是：健全程序规范、补偿合理、保障多元的农村土地征收制度，同价同权、流转顺畅、收益共享的农村集体经营性建设用地入市制度，依法公平取得、节约集约使用、自愿有偿退出的农村宅基地制度。

2019年中央1号文件要求稳慎推进农村宅基地制度改革，拓展改革试点，丰富试点内容，完善制度设计。2020年中央1号文件要求以探索宅基地所有权、资格权、使用权三权分置为重点，进一步深化农村宅基地制度改革试点，按照中央要求，农业农村部牵头制定了新一轮农村宅基地制度改革方案，经中央审定后将部署开展。

可见，我国农村宅基地制度改革已从理论研究进入初步尝试阶段。为探索农村宅基地退出时的补偿机制，本文收集和整理了一些相关理论和研究，以期后续具体实践工作提供一些参考。

一、产权理论

美国经济学家Demsetz（1973）解释了产权的外部性问题，认为产权是指让自己或者别人遭受损失和获得利益的权利。产权包括所有权、使用权、占有权、支配权等一系列权利，收益权是依据所有权、使用权、占有权和支配权获得收益的权利，是一种衍生权利。在所有这些产权权能中，所有权是根本，决定着其他产权权能。由于各种各样的原因，所有产权的权能主体均有差异，都能够给产权权能主体带来收益。

我国农村土地产权体系是围绕农村土地财产所形成的各种权利的总和，主要包括土地所有权、土地使用权和承包经营权。农村土地产权制度在我国农村发挥着稳定、激励、约束及资源配置等作用，而这些产权主体均能够通过产权权能获得收益，产权权能的价格等于这种产权权能能够为该产权主体带来收益的折现值。所以，在土地退出过程中，不同产权主体根据其所拥有的产权权能以及这种权能所衍生的产权收益作为补偿的依据（李增刚，2011）。

宅基地的所有权归农村集体所有，《物权法》规定农户对其宅基地享有益物权，同时规定农户的私有财产与国有、集体的

产权一起享有相同的法律保护（王旭东，2011）。我国农村宅基地使用权是一种特有的用益物权，村民在集体所有的土地上享有建造房屋及附属设施的权利（陈小燕，2008）。而当前的所有法律、法规并未明确表明允许农户享有宅基地流转、转让和出租，束缚了宅基地用益物权的实现，导致农村大量的空置、废弃的宅基地无法顺利退出，造成了农村建设用地资源的大量浪费，对农户宅基地财产的实现、闲置劳动力的转移也造成了不利影响。当前宅基地产权制度改革的方向是实现农户宅基地财产权益，降低农户在宅基地退出过程中产生的风险，提高社会的整体福利。因此，产权制度是宅基地自愿有偿退出的基础。

二、地租地价理论

1. 地租理论

地租是土地所有权在经济上的表现形式，是土地使用者因使用土地而付出的成本，可以通过货币或非货币两种形式表现。马克思在其著作《资本论》中提出了级差地租理论，为科学合理地解释土地价格提供了依据。级差地租根据其形成的条件不同可分为级差地租Ⅰ和级差地租Ⅱ，级差地租Ⅰ形成的原因是不同地块的土地肥力程度和地理位置的差别，级差地租Ⅱ形成的原因是各个连续投资劳动生产率的差异。于跃龙（2013）认为绝对地租中由于土地本身是稀缺的，不论什么样的土地都应该缴纳地租，即便是最

为贫瘠的土地也要向土地的所有者支付地租。同时，他认为级差地租中土地是存在肥沃程度、地理位置等差别的，不同等级的土地能够产生的收益不同，因此，土地的使用者要向土地所有者缴纳不同的地租。

在我国，农村宅基地的所有权属于农村集体，因此农户无权单独获取宅基地范围内的土地地租（包括绝对地租和级差地租），但其作为农村集体经济组织的成员，理论上可以获得本农村集体经济组织全部所有土地地租的一部分分配权。

2. 地价理论

地价一般理解为土地价格。土地价格的内涵包含两个部分，即土地资源价格和土地固定资产价格，这种两重性是由土地和地租的资源资产两重性所决定的。土地资源价格产生的基础是由于土地资源的有用性、稀缺性、垄断性和可让渡性，是通过对土地所有权的垄断而获得的，是土地所提供的地租的购买价格。而土地资产价格则是由凝结在土地中的社会必要劳动量决定的，是劳动价值的货币表现，其理论价格应是生产成本加上平均利润（王婷，2012）。地租是土地所有者凭借土地所有权而获得的一种收益。地价不是对土地实体的购买价格，而是对土地预期收益的购买价格，其实质是土地未来地租的资本化。地租与地价是密不可分的，地租是地价的基础和出发点；地价是地租的货币表现和结果，是地租的资本化（范辉，2016）。土地退出补偿的理论依据是地租理

论和地价理论，通过这两个理论，可以分析不同地块、不同用途、不同位置、不同肥沃程度土地的价格和土地退出的补偿标准（李增刚，2011）。

同理，作为我国农村宅基地的使用人，农户理论上仅能获得本农村集体经济组织全部所有土地地价的一部分分配权。

三、福利经济学理论

新福利经济学代表人物卡尔多、希克斯在对庇古创立的福利经济学理论体系进行修改和发展的基础上，提出了补偿原理。其主要观点为：根据帕累托“最适度”原理，一切社会变革都只可能为垄断寡头谋利益，即使稍加改良，也不会侵害到垄断的利益，而必定会使社会人群中的一部分人的利益受到侵犯。“补偿原理”的实质在于，如果一些社会成员经济状况改善的同时，没有使其他成员的经济状况恶化，社会福利就增加了。但是社会变革不可能使所有人同时受益，而是总有人利益受损，因此，政府应该对受害人进行相应的补偿（李从松，2002）。

农村宅基地制度作为土地制度的组成部分，是国家保障农户“住有所居”、赋予农户最基本的居住福利的制度安排，这种制度安排可以概括为“一宅两制，一户一宅、福利分配、无偿无期限使用、面积限定、限制流转、禁止流转、严禁开发”。农村宅基地作为农户居住保障的代名词，承担着城市居民享有的而农村居民不能拥有的（如住房、

养老等）社保待遇。因此农户宅基地对农户家庭具有住房安置、居家养老、增加家庭收入等功能，如果实施宅基地流转，势必会打破农户原有的生存底线生态，增加生活负担，使农户福利水平降低或恶化（关江华，2014），所以政府需对退出宅基地的农户给予相关补偿。

四、农户行为理论

任何居民均会根据自身所处的环境，根据对事物的认知，做出符合自己需求的选择。农户虽然在做出选择时较理性，但又与普通的“理性经济人”不同，具有一定的特殊性。农户行为同“经济人”行为一样，有动机的驱使，但又有自身的原因，不仅受社会、自然、经济等影响，又具有自身的特性和特征。因此，农户的理性行为看似是由农户自己做出的，实际上还是受各种条件约束和限制的（廖成泉，2016）。

农村宅基地是广大农村地区居民家庭最基本的生活和生产资料，是国家保障农户“住有所居”和农村社会稳定的基本条件。一个理性的农户是否做出退出宅基地的行为决策一般要结合自身特征、家庭未来生存和发展的需求进行综合考虑。因此，农户作为理性“经济人”，退出宅基地的行为意向受到自身及家庭的特征、有限的信息和认知能力以及外界环境的压力等多重约束条件影响。

当前国有划拨宗地协议出让补缴地价报告遇到的问题及解决思路

江门市中恒土地房地产评估有限公司 陈春华

摘要 自从国土资源部办公厅《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。以下简称4号文）公布以来，针对国有划拨宗地协议出让补缴地价评估进行了规范，工作思路比较清楚，但在估价实践过程中遇到比较多的问题，现结合工作实际，探讨解决思路。

一、划拨宗地协议出让补缴地价报告中所遇的问题及解决思路

（1）国有划拨宗地协议出让补缴地价评估中相关地价定义如何表述清楚。国有划拨宗地协议出让补缴地价报告一般涉及2~3个土地价格定义，但目前该类型评估报告中各个相关地价定义一般混合在一起，无法准确说明各个地价的价格内涵，因此建议报告中涉及的相关价格定义应分别说明。

（2）补缴地价项目中出让年限如何合理确定。目前一般按该用途的法定最高使用年限设定，但具有一定的不合理性。例如，一幢钢筋混凝土结构住宅民房，建于1985年，距估价期日已36年，非生产用房钢筋混凝土结构建筑物经济耐用年限为60年，因此该建筑物至估价期日剩余经济耐用年限为24年。当协议出让补缴地价时，一般按住宅用途的法定最高使用年期70年设定。但按建筑物剩余经济耐用年限与该土地用途法定最高

使用年期取短作为补缴地价项目宗地的出让年限更加合理合法。目前以委托函内记载的协议出让年期为依据。

（3）补缴地价估价项目中，原土地证证载面积与重新测量面积有一定出入时，如何处置。当地自然资源主管部门应当认定估价宗地与重新测量宗地是否是同一个评估范围。若两者面积不同只是当年测量水平造成的误差，则应由自然资源主管部门作出书面明确说明；否则应认为是超出原估价宗地范围，增加的部分不属于估价对象宗地的范围，就不能界定为补缴地价项目的范畴。

（4）补缴地价估价项目中，工业用地的容积率是否考虑增容对地价的影响。应以当地工业用地增容补缴地价政策而定，也可参照当地基准地价内工业用地价格是否对工业用地的容积率存在修正体系。若有，应考虑因容积率增容对工业用地价格

的影响，若当地没有工业用地增容补缴地价政策或工业用地的容积率的修正体系，应视作工业用地符合规划的增加容积率，不需补缴地价。

(5) 补缴地价评估报告中应作协议底价对比分析和建议。大部分补缴地价评估报告中欠缺协议底价对比分析和建议。根据4号文，“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。出让时重新设定规划建设条件的，应按本规范评估在新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去现状使用条件下的划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。”“当地对划拨土地使用权补办出让手续应缴土地收益有明确规定的，应与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，合理确定应缴土地收益。”

目前各地制定国有建设用地价格计收方法，先测算当地公布的国有划拨用地协议出让补缴地价标准，并将评估测算的结果与其进行对比。若没有公布上述标准，则应按4号文相关规定，“当地未公布协议出让最低价标准的，按拟出让土地所在级别基准地价的70%测算对比；拟出让土地在基准地价覆盖范围外的，按照本规范成本法的要求，与土地取得的各项成本费用之和进行对比。”

二、决策建议

本项评估根据4号文技术规定并依评估委托要求进行评估。通过对估价对象所在区域及周边地区的土地和房地产市场调查、分析，结合规划设计条件及实际情况，我们认为本次估价结果符合当前的土地协议出让价格水平。因此建议委托方可参考本报告估价结果。

(一) 关于土地增值收益率的测算

土地增值收益率的测算历来是难点，一般可采用市场案例提取法和内部基准测算法。其中有同行质疑协议补缴地价成交案例有自证的嫌疑，根据笔者当地的做法，是自然资源主管部门选取5家评估公司测算估价宗地协议出让应补缴地价，舍弃最高价与最低价，以余下评估价的算术平均值作为最后价格，因此相当于德尔菲法（专家法），且被申请方和批准方接受，具备市场特征，所以测算的结果有重大参考价值。

市场案例提取法一般是先求取国有出让条件下土地价格和求取土地增值收益额（补缴地价款），两者之差作无限年期修正后的结果作为国有划拨土地价格。目前各地国有划拨用地协议出让改国有出让补缴地价项目越来越多，公布的补缴地价协议成交案例较多，可直接作为土地增值收益额（补缴地价款）测算依据，最后做年期修正，为无限年期的土地增值收益额（补缴地价款）除以国有划拨用地土地价格，即为土地增值收益

率。选用3个与估价对象邻近区域且同类型用地划拨出让协议出让补缴地价真实成交案例测算各自成交案例的土地增值收益率，再简单算术平均得到最终客观的土地增值收益率作为估价对象的土地增值收益率。

1. 测算方法一

本次评估收集××市区邻近区域多个同类型协议出让土地成交案例，通过样点筛选去除畸形样点、分析样点地价分布规律，建立数学模型、统计分析得到土地增值收益率。根据综合分析测算确定的土地增值收益率为67.93%，并以此作为××市××用地的客观土地增值收益率，测算过程见表1。

表1 土地增值收益率测算表

比较因素	比较案例		
	测算案例1	测算案例2	测算案例3
项目名称	××市××区××镇木朗村元岗山(土名)地段	××市××区××镇旗杆石生活垃圾填埋场入场道路侧地段	××市××区××镇金桐路西侧地段
来源	广东土地网	广东土地网	广东土地网
用途	××用地	××用地	××用地
交易时间	2020-11-06	2020-02-24	2019-09-23
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
土地使用年限	50年	50年	50年
宗地面积	38567.27平方米	7081.84平方米	437平方米
交易方式	协议出让	协议出让	协议出让
协议成交地面地价①	577元/米 ²	450元/米 ²	435元/米 ²
国有出让地面地价②	1358元/米 ²	1124元/米 ²	1124元/米 ²
划拨单价③=②-①	781元/米 ²	674元/米 ²	689元/米 ²
土地增值收益率④=①÷③	73.88%	66.77%	63.13%
权值	1/3	1/3	1/3
测算土地增值收益率	(73.88%+66.77%+63.13%)÷3=67.93%		

注：国有出让地面地价均采用市场比较案例成交价格。

2. 测算方法二（适用于自然资源主管部门内部底价核算，可用作参考）

参照××市制的基准地价内《××市市区国有建设用地价格计收方法》规定，“宗地补交地价，划拨土地未建成建筑物或已完成开发，按原批准用途补办出让手续的（按宗地补地价），按以下××用地地价计算公式计算地价，该地价的40%为需补缴地价。”

××地面地价：

A：估价对象用地（××用地）地面地价=××用地区片价基准地价×××用地类型修正×××用地年期修正系数×地价指数

$$=443 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.011 = 447.87 \text{元/米}^2$$

B：补缴地面地价=（××用地）地面地价×40%=447.87×40%=179.15元/米²

C：国有划拨（××用地）地面用地地面地价=（A-B）÷年期修正系数=（447.87-179.15）÷0.926=313.38元/米²

D：土地增值收益额=B÷年期修正系数=179.15÷0.926=193.47元/米²

E：土地增值收益率=D÷C=193.47÷313.38=61.74%

因为本次采用两种测算方法测算的结果较为接近，故取其两者的简单算术平均值作为本次最终土地增值收益率。即土地增值收益率=(67.93%+61.74%)/2=64.84%

（二）采用成本法评估时如何确定土地取得费采用模式

模式一：目前各地制定的农用地征收区片综合地价，包括征收农用地的土地补偿费、安置补助费两项费用标准，可作为成本法中土地取得费用。

模式二：根据4号文，土地取得成本应通过调查当地正常情况下取得土地实际发生的客观费用水平确定，需注意与当地土地征收、房屋征收和安置补偿等标准的差异。另根据《土地估价报告评审标准》（2019版）规定，城镇国有土地的土地取得费可按拆迁安置费计算，主要包括拆除房屋及构筑物的补偿费、拆迁安置补助费，应根据当地政府规定的标准结合市场确定。

本次评估结合估价对象位于城市建成区内的，可合理选择估价对象周边区域或类似地区的土地收储，国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，经期日等修正后，算术平均确定估价对象土地取得费。

举个例子：××市市区有一宗面积为100平方米的住宅用地，宗地内建有一幢2层建筑面积为150平方米砖木结构建筑物，求取估价对象土地取得费。

（1）通过在城市中房屋拆迁取得的，土地取得成本为城市房屋拆迁补偿安置费。

本次评估直接参照《关于印发××区土地征收储备补偿标准指导意见的通知》（××住建〔20××〕1号）民房拆迁按照建筑重置成本补偿，其中砖木结构的补偿价

为1300元/米²。

（2）房屋内的装潢、装修及附属物的补偿。

本次评估设定房屋内的装修及附属物的补偿为300元/米²。

（3）临时安置补助费（过渡费）及搬迁补助费（搬家费）。

本次评估设定临时安置补助费（过渡费）及搬迁补助费（搬家费）为100元/米²。

则

$$\begin{aligned} \text{土地取得费} &= \text{补偿总费用} \div \text{宗地面积} \\ &= (1300 + 300 + 100) \times \text{建筑总面积} \div \\ &\quad \text{宗地面积} \\ &= 1700 \times 150 \div 100 \\ &= 2550 \text{元/米}^2 \end{aligned}$$

三、结语

目前国有划拨宗地协议出让补缴地价涉及面广、情况复杂，利益方多，因此做好国有划拨宗地协议出让补缴地价工作尤其重要。本文旨在与评估同行共同探讨开展协议出让补缴地价评估工作中遇到的问题 and 解决思路，提升该类型评估项目的工作水平。

评估行业的数字化转型之路的思考与实践分享

北京北方房地产咨询评估有限责任公司 白龙吉 王作娟

北京北方房地产咨询评估有限责任公司已经走过了近30年的时光。公司自1992年设立，于2000年由北京北方房地产咨询评估中心（原隶属于国土资源部事业单位）脱钩改制成为有限责任公司，是国内最早一批同时拥有国家一级房地产评估资格和在全国范围内从事土地评估业务资质的专业机构。

一、关注时代需要、思考自身及行业发展

自2018年以来，国家确认将在智慧城市领域逐步完善智慧城市顶层建设。2019年国家发展改革委发布新型城镇化建设重点任务，加强城市基础设施建设，强化创新驱动，推进物联网“感、联、知、用、融”与智慧城市的一体化及规模化发展。2020年，传统房地产生态将在智慧城市与新基建的浪潮下，迎来数字化转型的契机。今年，多个会议及政策强调，要坚定不移地推动新基建的发展，并明确了新基建的范畴，包括信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施三个方面，覆盖5G基站建设、大数据中心、人工智能、工业互联网等技术领域。公司在历经了近30年的经营发展，积累了雄厚的专业技术力量、珍贵的相关政策和资料信息、丰富的实践操作经验。建立了与全国各

地优质的房地产土地评估机构合作模式，具备从全国各地获取房地产领域信息的渠道，为建立良好社会信誉奠定基础。在这一系列的发展和积累过程中，机构和行业的发展始终要关注国家政策对于本行业的导向，尤其是国家对于数字化转型方面的重视程度正在日益提升。

二、大数据时代如何与时俱进

在全球产业升级转型的战略机遇期，党的十九届五中全会提出：“发展数字经济，促进数字产业化与产业数字化，推动数字经济和实体经济深度融合，打造具有国际竞争力的数字产业集群”。在这样的大背景下，以大数据、云计算、人工智能等新技术为基础的数字经济体现了经济发展的基本动向。自然人的交易记录、健康数据、行动轨迹等是数字经济的“血液”和“石油”，对于经济转型的重要性与日俱增。

在这种大趋势下，多个国家和地区出台了数据保护的系列法规，如欧盟2018年出台了《通用数据保护条例》。美国于2018年3月公布了《澄清海外合法资料使用法案》（《CLOUD法案》），以解决跨境数据争端问题为主要目标。日本于2005年公布了《个人信息保护法》，并于2015年对其进行

了大幅度修改。我国于2017年公布了《网络安全法》，近期发布《数据安全法》。《资产评估法》的出台及本行业的《房地产估价机构管理办法》《房地产估价规范》《城镇土地估价规程》等，都促使行业评估从业机构对数据信息加强备份保护及进行数字化转型。

具体到房地产、土地评估领域，目前行业生存现状不断推动机构寻求数字化转型之路，机构对工作效率和管理水平不断提升的发展需求十分迫切。应对国家数字化转型政策要求的具体抓手就是落实企业计算机和网络安全等级保护制度。公司根据实践，具体思考总结了数字化转型路径，分为信息化—在线化—智能化三个阶段。

(1) 信息化：主要包括财务数字化、业务数据数字化和办公自动化等方面，而评估行业的特征决定了以项目管理为核心的业务管理和文档管理的数字化尤为重要。此功能完成，将会极大地提高企业内部协同效率。目前公司在此环节中已经较好地完成了数字化转型。

(2) 在线化：基于信息化，实现经营管理和业务数据的在线化。由于云技术的飞速发展，企业和房地产评估相关方的信息共同渠道完全可以转向云端，这也是企业拟在下一步着力提升的技术关键点。行业内已有同行在此领域有探索经验，但是，系统云化过程中产生的信息安全新挑战也是值得关注的。

(3) 智能化：随着技术的成熟和数据的沉淀，企业必将面临从以“数据辅助决策”转变为“数据驱动决策”的场景，在数

据有效保存管理的前提下，大数据分析、深度学习及人工智能技术的引入是大势所趋。

在这一点上，我一直期待和经常呼吁，这个工作由行业协会牵头建立行业数据库，实现行业“数据辅助决策”和数据共享研究，即服务于会员的数据质量提升，为行业机构数字化转型奠定未来发展的基础。

基于行业现状及社会发展的思考，评估机构能否以数字化转型发展为契机，全面实现机构数字“信息化”安全建设，共同发展“在线化”的统一规范标准研究、分享及一体建设，抱团促进行业发展平台“智能化”。

三、数字化转型，把握政策是关键

公司在数字化转型过程中，针对国家相关政策法规中关于机构数据管理的要求进行了梳理，详见表1。

表1 关于机构数据管理的要求

《房地产估价机构管理办法》	第十条 各资质等级房地产估价机构的条件中要求：估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全
《资产评估法》	第二十九条 评估档案的保存期限不少于十五年，属于法定评估业务的，保存期限不少于三十年
《房地产估价规范》	3.0.13 估价报告交付估价委托人后，不得擅自改动，更换、删除或销毁下列估价资料： 1. 估价报告 2. 估价委托书和估价委托合同 3. 估价所依据的估价委托人提供的资料 4. 估价项目来源和沟通情况记录 5. 估价对象实时的查勘记录 6. 估价报告内部审核记录 7. 估价中的不同意见记录 8. 外部专业帮助的专业意见 3.0.14 房地产估价机构应及时整理和保存估价资料，并应保存到估价服务的行为结束且不得少于10年。保存期限应自估价报告出具之日起计算
《城镇土地估价规程》	8.9 估价资料归档 完成并出具估价报告后，应对有关该估价项目的全部必要资料进行整理、归档和妥善保管。归档估价资料一般应保管15年。如法定管理机构对估价资料归档保管时间有规定的，从其规定

四、好的产品推动数字化转型快速落地

在保证公司数字化进程稳定、有效推进的过程中，选择一套优秀的数据库保护产品是在系统建设时必须考虑的问题。目前房地产评估行业对数据保存的要求是相对较高的，但是业内投入能力是较弱的，自身的计算机应用水平不是很高，以机构实力，仅靠机构自己来负责数据的运维一直比较困难。随着行业规范制度要求的不断加强，机构人员在此方面深感力不从心，严重制约了公司的数字化转型、数据安全存储及有效使用，30多年的数据资产使用效果不佳。面对这一制约发展的大难题，我们下功夫在市场上寻找了一款解决问题的产品——亚细亚公司出品的解决中、小、微企业数据安全管理的“火星舱”数据保护系统“一体机”。公司使用的产品技术方案如下，供业内同仁分享。

根据公司的现有环境及提高业务系统数据的安全性需求，公司采用的灾备建设的主要产品——国产化的“火星舱”，能够解决现有的OA办公服务器、VM虚拟化、Oracle数据库服务器，以及文件服务器等数据保护问题，同时能够满足《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）及《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）中对业务文件保存不少于10年甚至15年的要求。

灾备系统逻辑结构如图1。

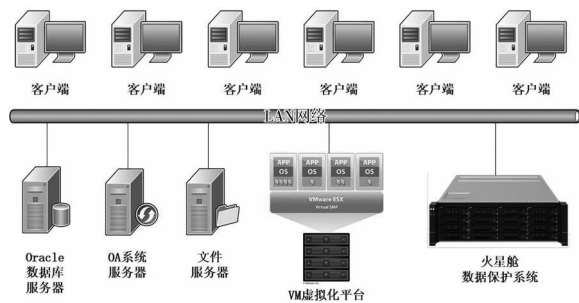


图1 灾备系统逻辑结构

火星舱设备以带外（旁路）的方式接入，不需要改变现有网络的架构，与Oracle数据库服务器、OA办公服务器，VM虚拟化及文件服务器等相连，采用CDM（副本数据管理）的备份方式，执行数据备份，按照设定的备份策略，实现整个网络内的主机系统的集中式永久增量备份。在火星舱数据保护系统的统一管理、统一控制和统一协调下有效地完成数据备份任务，所有的备份数据均保存在火星舱内置的存储中，在保证数据安全的基础上，实现业务文件保存十年以上的相关法规要求。

技术要点主要表现在以下四个方面：

- （1）实现了对Windows/Linux操作系统、Oracle、VMware虚拟化、文件等的CDM备份；
- （2）挂载恢复的方式实现业务快速恢复；
- （3）将RTO缩短到分钟级；
- （4）统一集中管理。

火星舱数据保护系统充分结合公司现有应用及存储现状，建立集中、快速、自动化的数据容灾架构，为公司的OA系统、

试论土地估价质量管理

上海城市土地估价有限公司 林 风

摘 要 本文根据笔者自身的工作实践,结合对现有土地估价质量管理理论的整理,尝试提出土地估价质量管理的定义。同时提出,土地估价质量管理具有主观性、时效性、经济性、矛盾性四大特点。土地估价质量外部影响因素主要有法律政策、市场竞争、数据来源;内部影响因素主要有估价人员专业胜任能力、估价人员职业道德、估价机构质量管理。

一、土地估价质量管理定义

在现有的权威标准中还没有关于“土地估价质量管理”的定义,我们只能通过研究分析“质量管理”和“土地估价”这两个定义,进一步归纳综合得到比较符合常理的“土地估价质量管理”的定义。

(一) 质量管理定义

在《质量管理体系 基础和术语》(GB/T 19000—2016/ISO9000:2015)中,“质量管理”的定义被表述为“关于质量的管理,包括制定质量方针和质量目标,以及通过质量策划、质量保证、质量控制和质量改进实现质量目标的过程”。

(二) 土地估价定义

在《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)中,“土地估价”被定义为“土地估价师根据估价目的和待估土地状况,遵循估价原则,按照一定的估价程序,在全面调查和综合分析影响地价因素的基础

上,选用适宜的估价方法,对待估土地在估价期日的价格进行估算和判定的行为”。

(三) 土地估价质量管理定义

综合“质量管理”和“土地估价”这两个定义,我们可以尝试给出“土地估价质量管理”的定义:土地估价质量管理是土地估价机构制定土地估价质量的方针和目标,并且通过质量策划、质量保证、质量控制和质量改进实现土地估价质量目标的过程。

这里的土地估价质量目标可以理解成:一、土地估价机构提供相关专业意见(通常以土地估价报告为载体)的高水准;二、估价结果使用者(既包括作为直接使用者的估价委托人,也包括其他间接的使用者)对于专业意见的高满意程度。

二、土地估价质量管理特点

土地估价行业是典型的服务行业,不同于产品制造行业。因此,土地估价质量管理具有服务行业质量管理的一些特点。由于土

地估价属于社会鉴证类的中介服务，又有着不同于其他服务行业的特点。

（一）主观性

通常的产品制造行业，往往国家或者行业制定质量标准，其质量的高低一般可以通过一些物理测量或化学检验得到比较客观的衡量，而土地估价的质量高低评判无法通过十分量化的科学指标去衡量。即便有了《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）这样的国家标准和《土地估价报告评审规则》（中估协发〔2012〕4号）这样的评判依据，也无法完全解决土地估价专业意见准确程度的客观科学评价。由于土地估价本身的属性，这些国家标准和评审标准大部分的指标是定性的主观指标。因此，土地估价的质量评价具有很强的主观性。

（二）时效性

由于土地的价格是随时波动的，理论上即使是同一宗土地每天的价格都可能不尽相同，土地估价给出的专业意见必须是明确到一定时间点上的。所以同一宗土地的估价结果由于估价期日的差异而不同是十分正常的。因此，考察土地估价的质量必须以约定的估价期日土地市场状况为基准。例如：某宗土地2015年1月1日的市场价格是100万元，土地估价师对于2015年1月1日为估价期日的估价结果是100万元。到了2018年1月1日该宗土地的市场价格上涨到200万元，如果以此为依据判断土地估价师的估价结果不

准确，土地估价的质量不合格，显然是不合理的。所以，土地估价的质量评价具有很强的时效性。

（三）经济性

与土地估价质量管理相关的成本主要有审核成本、防范成本、失败成本。

审核成本是为了发现不合格的土地估价报告或确保没有土地估价质量问题而进行的各种复核、校对和审查等活动有关的成本。

防范成本是为了防止出现土地估价质量问题而产生的费用。

失败成本是由于产生了土地估价质量问题而造成的损失，分为内部失败成本和外部失败成本。内部失败成本是土地估价报告送交到估价委托人之前被发现的土地估价质量问题而造成的损失。外部失败成本是土地估价报告送交到估价委托人之后被发现的土地估价质量问题而造成的损失。

审核成本和防范成本的投入可以降低失败成本，不过一定存在一个点，如果超过这个点时，审核成本和防范成本投入之和大于降低失败成本的益处，则再增加审核成本和防范成本就变得不经济了。所以某种程度上讲，土地估价的质量管理就是要寻找这个最佳的经济均衡点。

（四）矛盾性

在一般制造业和服务业中，产品或服务的高水准和客户的高满意程度往往是密切联系的。例如，一辆功能和性能优秀的

汽车可以赢得顾客对其优秀功能和性能的良好感受。

但是，由于土地估价属于社会鉴证类的中介服务特殊性，这两个方面就有可能出现矛盾的情况。例如，估价委托人需要申请高额的抵押贷款，对于其土地估价结果期望往往越高越满意，所以对于土地估价机构提供准确程度很高的土地估价报告反而不满意。

土地估价质量虽然大多数情况下与其他产品和服务质量一样，功能和性能越好，顾客感受就越好。但是，在一些情况下，也会出现功能和性能越好，顾客感受就越差的结果。这种矛盾性是产品制造行业和大多数的服务行业里几乎看不到的。

三、土地估价质量管理影响因素

以辩证的角度分析，影响事物的因素可以归为外部影响因素和内部影响因素。土地

估价质量的影响因素也可以按照外部和内部两方面加以分析。

(一) 土地估价质量管理外部影响因素

土地估价质量的外部影响因素主要有法律政策影响因素、市场竞争影响因素、数据来源影响因素。

1. 法律政策影响因素

在我国，土地估价行业的法律地位是1986年颁布的《土地管理法》确立的。但是，这部法律对于土地估价只做了十分原则的规定。直到《资产评估法》出台才对包括土地估价在内的各类资产评估作了较完整、较具体的法律规定。在1986年到2016年之间的30年间，自然资源部（原国家土地管理局和原国土资源部）发布了多个部门规章和相关规范性文件成为土地估价行业的主要法律政策依据，详见表1所示。

表1 土地估价行业主要法律法规和相关规范性文件

发布年度	名称	发布单位	类型	备注
1986	土地管理法	全国人大常委会	综合性法律	
1993	城镇土地估价规程（试行）	国家土地管理局	土地估价技术管理	被GB/T 18508—2001替代
1993	城镇土地定级规程（试行）	国家土地管理局	土地估价技术管理	被GB/T 18507—2001替代
1993	关于印发《土地估价机构管理暂行规定》的通知（国土籍字〔1993〕第29号）	国家土地管理局	土地估价机构管理	
1993	关于印发《土地估价师资格考试暂行办法》的通知（国土籍字〔1993〕第28号）	国家土地管理局	土地估价师管理	被国土资源部令第35号替代
1995	关于印发《土地估价报告规范格式（1996）》的通知（国土籍字〔1995〕第18号）	国家土地管理局	土地估价技术管理	被GB/T 18508—2001替代
1995	关于对土地价格评估机构进行登记管理有关问题的通知（国土籍字〔1995〕第10号）	国家土地管理局	土地估价机构管理	
2001	土地估价师继续教育暂行规定（国土资发〔2001〕170号）	国土资源部	土地估价师管理	
2001	关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知（国土资厅发〔2001〕44号）	国土资源部	土地估价技术管理	
2001	关于印发《企业改制土地资产处置审批意见（试行）》和《土地估价报告备案办法（试行）》的通知（国土资厅发〔2001〕42号）	国土资源部	土地估价技术管理	

续表

发布年度	名称	发布单位	类型	备注
2002	关于改革土地估价人员和机构监督管理方式的通知（国土资发〔2002〕237号）	国土资源部	土地估价机构和土地估价师管理	
2002	城镇土地估价规程（GB/T 18508—2001）	国土资源部和质量监督局	土地估价技术管理	被GB/T 18508—2014替代
2002	城镇土地分等定级规程（GB/T 18507—2001）	国土资源部和质量监督局	土地估价技术管理	被GB/T 18507—2014替代
2006	土地估价师资格考试管理办法（国土资源部令第35号）	国土资源部	土地估价师管理	
2006	关于印发《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》和《协议出让国有土地使用权规范（试行）》的通知（国土资发〔2006〕第114号）	国土资源部	土地估价技术管理	
2009	关于完善企业改制土地估价报告备案有关事项的通知（国土资厅函〔2009〕311号）	国土资源部	土地估价技术管理	
2013	关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》的通知（国土资厅〔2013〕20号）	国土资源部	土地估价技术管理	被国土资厅〔2018〕4号替代
2015	城镇土地估价规程（GB/T 18508—2014）	国土资源部和质检总局	土地估价技术管理	
2015	城镇土地分等定级规程（GB/T 18507—2014）	国土资源部和质检总局	土地估价技术管理	
2016	资产评估法	全国人大常委会	综合性法律	
2018	关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅〔2018〕4号）	国土资源部	土地估价技术管理	
2019	关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知（自然资办函〔2019〕922号）	自然资源部	土地估价技术管理	

法律政策对于土地估价质量管理的影响可以从两方面来看。

首先，对于土地估价行业来说，法制建设是重要的保障。缺乏法律法规的约束，从业人员违法违规行为所应承担的法律责任就不明确，就会使一些从业者向委托人提供劣质的土地估价服务而得不到惩处。如果没有外部的法律法规刚性约束，将服务质量完全寄托在从业人员的专业胜任能力和职业道德水准上，将加大行业的风险，也无法保证土

地估价质量的提高。

其次，国家以立法形式，政府部委以部门规章和相关规范文件形式也为行业质量管理指出了方向。土地估价技术管理的相关文件规范了执业标准。例如：《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）规定：“由签字土地估价师所在的估价机构法人代表人签字，并加盖公章。”这些对于土地估价质量的提高都有着积极的影响。

法律政策对于土地估价质量管理的影响

一方面划出了“不能做什么”的底线，另一方面给出了“应该做什么”的指南。

2. 市场竞争影响因素

市场竞争对于土地估价质量管理的影响也可以从两方面来分析。

首先，土地估价市场竞争越激烈，土地估价机构就越有可能通过降低土地估价收费来争取更多的业务委托。过低的业务收费将迫使土地估价机构压缩经营成本来保持必要的利润空间。而经营成本的压力也将使得土地估价机构可能缩减必要的土地估价执业程序，采用较少土地估价专业人员配置数量或者更多的雇佣资历较浅薪酬较低的专业人员，从而降低土地估价质量水平。

其次，竞争激烈的土地估价市场，也将增加土地估价机构通过迎合委托人不正当要求（如出具价格明显偏离正常价格的估价报告）来争取更多的业务委托的可能。这将直接伤害作为土地估价质量核心指标的估价结果准确程度。

因此，市场竞争因素从两个方向通过一定的传导过程影响了土地估价质量，有可能形成“劣币驱逐良币”的情况。传导过程见图1。

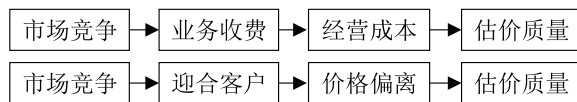


图1 市场竞争影响土地估价质量传导过程图

3. 数据来源影响因素

土地估价所使用的技术参数很多有赖于

土地和房地产市场数据的准确性。存在两方面原因制约了这些数据在提升土地估价质量方面发挥作用。

首先，目前有关土地出让、转让和租赁的登记价格数据在政府不动产登记部门掌握中，虽然在土地估价行业协会的组织下，可以通过支付费用取得一部分土地出让、转让和房地产买卖的登记价格数据，但是土地和房地产租赁的登记价格数据无法取得。这使得一些土地估价技术方法在使用时会遇到参数依据不足，准确性下降的问题，从而损害土地估价质量。

其次，即使可以通过支付费用取得一部分房地产买卖的登记价格数据，这些数据的真实性也存在较大问题。目前，二手房交易市场中普遍存在一种潜规则，即在签订买卖合同时使用“阴阳合同”。这就造成了政府不动产登记部门掌握的房地产买卖登记价格数据中有相当比例是做低房价后不准确的数据。资深土地估价师对于这样的“整容”数据不敢使用，经验不足的土地估价师用了就会得出严重偏离市场价格的结果，土地估价质量将无法保证。

（二）土地估价质量管理内部影响因素

土地估价质量的内部影响因素主要有估价人员专业胜任能力影响因素、估价人员职业道德影响因素、估价机构质量管理影响因素。

1. 估价人员专业胜任能力影响因素

估价机构如果贸然承接一项超过自身专业胜任能力的委托，将很容易陷入困境。所以估价机构应确保全体专业人员达到并保持履行其职责所需要的专业胜任能力，以应有的职业谨慎完成所委派的工作。

不同资历的土地估价专业人员可以胜任的土地估价工作是有着明显差异的。经验较少的估价人员从事难度较大的土地估价工作就容易出现估价程序执行不到位，估价技术路线选择不合理等问题，进而影响土地估价质量。

2. 估价人员职业道德影响因素

土地估价职业道德特指从事土地估价业务的所有专业人员在职业活动中应该遵循的准则和规范。

估价通常是一项需要公正性的社会中介服务活动，又是一项有偿服务活动，具有明显的商业性。公正性与商业性不可避免的排斥性，要求估价师具有高水准的职业道德。根据估价职业道德的基本要求，估价机构和估价师要从形式上和实质上独立于所服务的对象和其他外部组织，不受各方当事人利益的影响。

土地估价机构和土地估价师的职业道德自律可以有效地帮助他们坚守“独立、客观、公正”的原则，加强执业风险的防控，保证土地估价的质量。

3. 估价机构管理水平影响因素

土地估价机构与质量有关的管理制度设

计、建设及执行是土地估价质量管理的重要内部影响因素。

这些管理制度渗透在企业运营的各个方面。例如，在业务执行的全过程，土地估价机构就应该建立与质量管理相关的风险控制措施，规避执业风险。在土地估价机构的人力资源分配上建立与质量管理相关的安排，做到安排的专业人员水平与工作难度相适应。在业务流程的设置上充分考虑工作成果反复校对复核的需要，降低各类差错、失误，提升出具估价成果的准确性。在薪酬体系的设计上平衡好业务数量和业务质量关系。在业务档案管理制度建设上，做到档案的收集、整理、归档、保管、调阅和销毁的规范化，确保业务质量相关的估价工作底稿的长期可追溯性，便于质量管理上追究责任，追查原因。在客户维护方面，做到定期回访客户，对于客户感受及时信息掌握，为提升业务质量提供参考依据。

根据外部土地估价执业环境并结合土地估价机构和人员自身条件，有针对性地在估价业务流程中制定优化改进策略，辅之以组织架构和人力资源等方面的保障措施，得以改进质量管理水平，达到提升土地估价质量管理的目的。

评估企业数字化转型的几点思考

青岛衡元德房地产评估有限公司 胡 鹏

数字化、智慧化是当今时代经济发展的大趋势。近十几年，随着互联网、5G、人工智能为代表的新一代信息技术的兴起，我国数字经济蓬勃发展，新业态、新模式层出不穷，正在深刻改变着我们的生活工作方式。“十四五”规划纲要勾勒出我国数字经济发展的宏伟蓝图，“打造数字经济新优势”“加快推动数字产业化”“构筑美好数字生活新版图”“加快数字社会建设步伐”……，这些都为数字经济的发展指明了方向，注入了动力。土地评估企业如何做好数字化转型？结合本单位数字化转型的实践，我有以下思考。

一、适应新时代要求做出数字化转型是势在必行的举措

土地评估行业已经蓬勃发展了20多年，随着国家社会主义建设的进程，土地估价行业也与时俱进的发展，互联网+时代甚至未来的后互联网时代对各行各业都提出了新的要求，土地估价行业也不是例外。但是无论在经营角度还是在技术角度，适应新时代要求做出数字化转型是势在必行的举措。

在技术层面，不可否认的是，土地估价师在土地评估中有着不可替代的核心作用，但在许多环节上数字化，即搭建估价数据

库、设计算法可以发挥重要的辅助作用。有普遍技术路线的评估作业都可以依靠搭建的地价数据库和设计好的算法一键完成大部分工作，还能避免人为的计算和逻辑错误。

在经营角度，做估价咨询业务的企业多少面临着用人难、用人贵、人工效率低、工作量大等问题。同时现今服务的对象要求日益提高，服务内容更加趋于细分。以上带来的直接和间接反馈就是聘用熟练土地估价师或者估价人员使用成本的提升。特别由于现在新冠疫情，业务量受影响较大的情况下，人力资源成本在经营中就变得更加敏感起来。为了压缩或者优化人力资源成本，公司做出各种尝试和探索，其中评估技术路线数字化就是其中重要的一个举措。一次性投入及较低的后续维护成本，带来的收益是可以聘用人力成本较低的雇员实施原先熟练人员才可以完成的技术动作。压缩的人力资源成本同时顺应未来发展趋势完成了数字化经营的转型。

以上这些都为行业的数字化发展提供了机遇和空间。在数字经济时代的背景下，利用数字化赋能发展数字评估，建设更高水平的数字化评估，对评估行业、企业不应该是选择题，而是抢抓科技赋能和行业转型变革机遇的必然选择。好的评估企业更应该未雨

绸缪，规划好自身未来的定位，勇于自我变革，在评估行业数字化发展中充分发挥带头作用，做标杆企业。

二、评估企业的数字化基础设施 关键项目

做好行业、企业的数字化发展规划引导，做好顶层设计，加强数字评估基础设施建设。评估企业的数字化基础设施，主要有以下关键项目。

1. 数据库建设

估价数据库的建设是整个措施的重要环节。如何设计估价数据库？数据库应包括哪些具体内容？数据库是否具备升级或者扩展的潜力？都是工作开始需要反复论证的内容。在几年工作实践中，我们对数据的搭建也有以下心得：

（1）数据库的设计应有前瞻性和预见性。争取适配国家未来自然资源管理政策的发展，除了包括传统的地价内容之外，将未来可能出现的各类自然资源的内容也尽量囊括其中。以公司实践为例。数据库设计肇始就规划设计了集体用地和农用地价格内容，两年间一直致力搜集整理相关地价信息，建立了较为完善的地价信息内容，较好地体现出青岛市这两类用地的价格信号。随后该数据就在2021年制订集体土地和农用地公示地价中发挥了重要作用。

（2）数据库建设应遵循完备和完整原则。涉及各种类型工作底图、各类价格信息、各类价格影响因素因子信息、城市基础

设施与公共设施项目信息、市场主体信息等方面的内容要完备完整。这样对之后算法的设计有直接帮助，算法可以提取更多的参数用于计算，计算的结论也将更加合理。

（3）数据库的建设应遵循循序渐进的路线和设计算法同步推进，具体采取边建设、边使用、边优化三原则。用工作实践来检验数据库和算法的可靠性，打造出效率和质量双优质的平台。

（4）数据库的建设一定要考虑未来的升级潜力。单机和在线服务对数据库的要求完全不同，提前筹划才能将客户端、生产端等等的信息数字化，线路及设备安装等有效集成，打造成线上线下融合的估价服务平台。

2. 算法

算法是数据使用的过程，是评估工作中运用数据，挖掘数据价值的过程，需要针对评估工作中的各种计算整理梳理好各种算法逻辑关系，做好扎实的基础工作。以公司实践为例。最初算法只是一种方法，即公示地价系数修正法。该算法设计相对简单，先根据待估宗地的地理信息位置提取对应的基准地价级别或标定区域，确定基准地价和标定地价。然后根据基准地价规程和标定地价规程载明的因素修正函数计算修正系数，或者通过比对提前设计好的寻址标记直接查表取得修正系数。之后便可以计算出该宗地该方法下的地价。优点是简单明了，缺点是公示地价的结论对咨询服务指导性不强。随后公司继续完善剩余法和市场比较法的算法，由

于剩余法和市场比较法需要选取的售价案例和成交案例是动态的，在数据中增加了时间轴。因为时间轴的加入，进一步完善了公示地价系数法中期日修正的内容，使得估价结论更加精确。经过两年多的发展，公司已经形成了一个动态更新的估价数据库来匹配主要的估价方法。这也是践行以上数据库建设原则带来的成果。

3. 场景

根据公司的近年来的实践，场景应该分为内外两个场景。数字化转型服务的不仅仅是外部客户，对内的经营管理也是重要的服务对象。对外来说，数字化解决的是标准产品和服务产品的规模化、简便化、效率化，即：是一个服务质量的提升，也是一个服务形象的提升。

对内是提高工作效率、压缩人力资源成本。经过几年的实践工作，公司在外业勘察、内业数据处理、报告撰写、档案数字化管理、估价成果展示、维护办公系统、客户管理等方面积极开展评估数字化改造，已初见成效，已经初步整合搭建一套较为完备的评估业务数字化工作链。

4. 树立数据共享策略，统筹推进数字化发展

数据底座是数字评估的桩基，共享应用则是数字化转型价值的核心体现，要不断强化各类数据的整合共享，完善数据共享机制，促进各类数据资源的整合，形成对数字评估的有力支撑。

统筹推进发展数字评估有效保障。评

估企业的数字化转型，是一个复杂的系统工程，需要多部门、行业齐心协力，积极主动研究大数据开发应用，加强头脑建设等。在组织领导、资金投入、督导考核等方面统筹推进，明确时间表、路线图，切实以数字评估赋能产业发展。

5. 确定数字化评估策略及方向

企业的数字化策略是一个长久的任务，不能简单地一蹴而就，需要根据企业自身情况确定合理的方向和策略。一是做平台企业，要求这样的企业必须具有技术和数据方面的自身优势，采取开放平台策略，将成熟业务模式接入外部评估机构；同时将自身强大的技术能力、运营能力以解决方案的形式向评估机构输入。二是做产品，无论是“先有产品、再有客户”，还是以客户需求为之立足打造产品，都需要满足客户需求和用户体验，填补企业的模式空白，满足市场需要。三是仅开发一些应用程序或程序，满足自身发展要求。

6. 数字化不是解决某一个模块的问题，而是要重构整个企业

无论从哪个场景切入，最终都会倒推企业的经营、管理及组织的转型，实现全流程的数字化。

相信只有通过相互学习、借鉴，才能根据自己的企业做个性化的系统和流程再造。只有加快新型数字评估基础设施建设，着力提升企业创新发展能力，才能抓住数字经济发展新机遇，谱写数字评估更高质量发展新篇章。

报告质量是生存之本 自然资源是发展方向

——参加2021年自然资源评价评估宣讲会暨 土地估价评审工作会心得体会

北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司 王晓东 张 伟

为深入贯彻落实《自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发〔2021〕39号。以下简称39号文）文件精神，中估协近日开展了为期一天半的培训讲座，我参加后收获良多，作为土地估价人，深刻认识到“报告质量是生存之本，自然资源是发展方向”。

一、深化出让地价评估技术知识

出让地价评估是土地估价行业最主要的评估业务类型之一。首先，结合39号文要求，学习了混合用地地价评估结果表现形式和报告备案的操作细节。其次，主讲老师抛出补缴地价年期的新思路，值得一线估价人员学习和实践。最后，本次培训再次深化了在常规的划拨补地价、用地结构调整补地价和征收小块居住用地补偿评估业务的技术细节，为该类业务实施提供操作指引。

二、理清提升估价报告质量路径

通过披露“双随机、一公开”报告评

审基本情况，暴露了不合格报告中普遍存在重大技术问题、上传备案不规范、报告缺乏严谨性、低级错误等问题。尤其是使用超过6年基准地价评估的导致的报告不合格，是估价机构最容易忽略的问题。为提高估价报告质量，以下路径是我们应坚持落实的：

（1）依法评估。履行法定评估方法选择要求，合理选定评估方法是提升估价报告质量的基础。遵照《资产评估法》第二十六条，对除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应该选择两种以上评估方法。

（2）遵循规范。遵守土地估价行业的技术规范，是提升估价报告质量的关键。我们应该提高对技术规范学习和认识。包括《土地估价行业评估执业行为准则》（2019）、《土地估价行业执业道德准则》（2019）、《城镇土地估价规程》（2014）、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（2018）、《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（2019）等。

(3) 强化管理。强化估价机构管理，是提升估价报告质量的保障。注意在规范作业流程、健全并监督质控制度执行、建立估价数据库、形成技术讨论会商机制等方面强化管理，保障提升报告质量。

(4) 提升水平。持续提高估价作业人员水平，是提升估价报告质量的核心。每份估价报告质量高低，离不开作业人员对估价理论的理解，离不开作业人员对估价程序的执行，离不开作业人员对估价技术严谨态度。也就要求我们作业人员做好每个细节，养成良好的工作习惯，从而把握报告质量的生命线。

三、认真学习两个通则的宣传培训

《自然资源分等定级通则》和《自然资源价格评估通则》两项推荐性行业标准已经审查发布，已于2021年6月1日起实施。通过本次宣讲，提升了对两个通则的认识，也清晰地意识到自然资源质量评价和价值评估是估价机构业务发展的重要方向。

《自然资源分等定级通则》是规范自然资源质量评价方面的重要技术标准。规定了各类自然资源类型和类别的划分，将有助于自然资源综合调查、监测、管理、评价和保护规划工作更加规范、完善。

《自然资源价格评估通则》体现了“重统筹融合，补遗漏缺失”的整体性理念。是努力兼容现有各类自然资源资源评估技术标准的通用性准则，为统一履行自

然资源资产所有者职责奠定重要基础。但是通过本次培训，在评估结果应定位为待估对象的“价值”还是“价格”，引发了本人的深度思考。

四、认真落实，贯彻执行

(1) 加强管理，提升质量。宣贯本次培训精神，做到公司全体估价专业人员充分认识报告质量的是企业的生命线。形成主要领导亲自抓，明确专人具体抓的机制。以技术会商为先导，以过程监督为重心，以三级审核为把关抓手，狠抓落实，扎实推进，确保提升每一份估价报告质量。

(2) 加强学习，勇于创新。组织技术力量主动学习，广泛梳理自然资源领域法规，不断研读自然资源技术标准、深入探索自然资源理论研究，结合公司自然资源相关课题研究和业务开展，我们有信心，通过实践落地自然资源理论，为自然资源评价评估创新做出贡献。

(3) 一如既往，不忘初心。我们深知报告质量是机构生存的基础，更知道自然资源领域我们大有可为，从每一次培训激发的思考开始，从每一份做好估价报告做起，一如既往，不忘初心。最后，感谢中估协开展本次培训活动，公司将一如既往积极参加中估协组织的各类活动，与行业共同进步。

评估，绝不只是评估

——记雄安马庄社区一次难忘的评估

廊坊博泰评估有限公司 杨金元

雄安新区，博泰和诚翔两家公司合作的马庄社区评估就在今年五一开局。在评估现场有12组，有评估师党员先锋队，有评估师青年突击队，外业全天候，内业到深夜，既专业，又负责任，还有价值。工匠精神、劳模精神完美结合，提升着评估境界。评估，绝不只是评估，是助力国家大事，见证雄安质量，精品人品同在，讲诚信，有创新，创永恒。

评估工作中到访的每个家庭，都提前准备好了茶水、水果、香烟，没有一个钉子户，让我感到意外，本来是他们心疼的日子，可是雄安的百姓让我们评估师感到热热乎乎。雄安大规模建设，需要大规模搬迁。雄安百姓，为了建设新区，甘愿做出牺牲，彰显人民好情怀。支持新区建设搬离旧居的人民，如同淮海战役推着小车冒着危险支前的人民群众。淮海战役期间，在“一切为了前线胜利”的号召下，解放区和临近战区的人民群众掀起了一场轰轰烈烈的支前运动，克服种种困难，从人力、财力、物力上支援子弟兵，其规模之巨大，任务之浩繁，动员人力物力之众多，为古今中外战争史上所罕见。雄安亦是如此。

雄安建设为什么得到群众支持？一定是群众能够分享共享发展的红利！

我曾请教，什么是搬迁的最高境界？专家说是适应城市化需要的拆迁，符合国家要求的方向，农民获得保障，分享未来，城市获得发展需要的空间。雄安就是这样的境界。雄安，将会是史诗宏篇巨制，是富有生命力的大历史观的进行时。

难以想象的是这边组织搬迁，那边喜事临门，秩序井然。和谐搬迁，喜事连连。雄安国土规划，探索用地规律，汇聚土地价值。地价评估，发现土地价值，促进规划变现。地价要科学把握均衡。这是我们评估师的使命。

何谓中国特色新型城镇化道路？就是以人为核心的新型城镇化战略，以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动、特色化发展，使更多人民群众享有更高品质的城市生活。空间布局上，形成生产空间紧凑高效、生活空间舒适宜人、生态空间开阔舒朗、整体疏密有致的城市强度格局。城市天际线，是在平缓舒朗的基础上，结合金融岛、总部区和各组团中心建设，集中布

(下转第45页)

一个土地估价师的自我修养

天津市中地地产评估咨询有限公司 杜金表

摘要 我多年从事土地估价工作，工作中遇到不少的问题，有关于估价技术的，有关于职业道德的，也有关于行业前景的，每次经历都有一些感悟，也积累了一些心得，与同行分享。

谈起土地估价师的自我修养，一定要认真学习《土地估价行业评估执业行为准则》（以下简称《行为准则》）和《土地估价行业职业道德准则》（以下简称《道德准则》），每一名土地估价师的执业行为都应受《行为准则》和《道德准则》的约束，《行为准则》的核心：“合法公道、诚信专业、重约控险、尽职查证、真实合规、完整保密”，24个字把估价师的行为准则涵盖得非常全面；《道德准则》中的社会公德和职业素养也体现了一名土地估价师应具备的基本素质。

我从事土地估价工作多年，一直奋斗在土地估价的第一线，通过不断积累工作经验，丰富自己的专业知识，提升自身的专业素养，有一些心得，总结一下就是16个字：崇德重技、风清气正、践实求真、及时专业。

崇德重技。《道德经》有云：“道生

之，德畜之，物形之，势成之。是以万物莫不尊道而贵德。”习主席在关于树立社会主义荣辱观的重要讲话中亦提出“国无德不兴，人无德不立”。在土地估价中，估价师的思想品德体现在社会公德、诚实守信等方面，在开展业务的时候，土地估价师应遵守社会道德，尊重他人，践行社会主义核心价值观，提升道德修为，明大德、守公德、严私德。土地评估是一个技术性很强的工作，随着土地使用制度的不断完善，土地用途向综合性、多样性发展，土地的利用也向空间立体发展，出现了地上、地表和地下等的空间利用方式，传统的土地价格评估方法已经满足不了实际工作的需要，这就要求我们在工作中要重视评估技术的提升，创新评估方式，用有限的方法应对无限的变化，只有不断学习，汲取专业的知识，才能跟上时代发展的脚步，不被行业淘汰。曾经我遇到一个地块评估项目，估价对象是两宗地，一宗地

是住宅，另一宗地是面积不小的一个活动场。根据委托方的要求，需要评估这两宗地各自的土地价格。住宅用地市场比较活跃，也是土地交易市场上比较常见的用地类型，评估难度不大，而另一宗活动场评估起来就比较困难。第一，活动场用地类型不常见，市场上没有类似的案例可供选择，不能采用市场比较法；第二，活动场容积率为0，地上没有建筑物，不能采用剩余法评估，而且居民活动场不用于出租，没有潜在收益，不能采用收益还原法；基准地价中也没有与其用途相应的基准地价修正体系，不能采用基准地价系数修正法。五种方法去其四，成本逼近法勉强能测算一个地价，但价格水平不能真实体现活动场的价值。这种情况下，如何测算活动场的地价，就需要估价师调整估价思路，创新评估方式，合理确定估价技术路线。最终，经过研讨，估价师认为活动场是为住宅配套服务的，其价值应体现在含活动场的住宅中，可以将两宗地视为一个整体求取价格，再将单独住宅的宗地价格计算出来，两宗地整体价格减去纯住宅宗地价格，获得活动场地价，这样采用整体和分宗地相结合的方式，经过增值和减值计算来测算活动场的地价。

风清气正。重在风气的“清”和“正”，更是估价机构需要营造的一个良好

环境。作为一名土地估价师，工作中思想要清明，作风要正直，带动整个评估机构保持良好的风气，人人讲道德，重操守，严纪律，讲友爱，重团结，多奉献。风清气正既是一个道德要求，又是估价师行为的操守准则和价值尺度，更是估价机构需要大力提倡、精心营造的整体氛围，这是一个“软实力”，从长远的角度来看，它会成为估价师和估价机构发展的动力。对估价师而言，从一个风清气正的机构中出来，他会成为其他机构渴求的人才；对估价机构而言，良好的工作氛围是招揽优秀人才的显著优势。土地评估的圈子并不是太大，同行之间交流比较频繁，土地估价师的再次择业比较注重评估机构的口碑，而一个评估机构在选择估价师的时候也会考察他以往的工作经历，具备良好的职业操守的土地估价师是大部分估价机构欢迎的。

践实求真。《行为准则》中“尽职查证、真实合规”要求估价师在从事土地评估工作中应尽职尽责确保收集到的资料真实、准确、完整、有效；在报告撰写中应遵守《土地管理法》《城乡规划法》《城镇土地估价规程》等法律法规、行业标准及相关的评估技术规范和技术指引。践实求真正是《行为准则》中“尽职查证、真实合规”的体现。《城镇土地估价规程》规定，估价师

进行土地评估时必须到现场进行实地勘察，充分掌握待估宗地及案例的坐落位置、形状、土地利用状况、基础设施条件、道路交通状况及周围环境的情况，并留下影像资料，这也确保了估价对象及案例情况的真实性。在估价中，要严格按照《城镇土地估价规程》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》等技术标准的相关要求开展工作，技术路线清晰，各项参数有理有据，来源清晰，证据可信，符合实际。估价结果不偏离市场，符合当下实际地价水平，充分体现估价对象在特定目的下的价值。

及时专业。在工作中，常有多家评估机构服务于同一个甲方的情况，如何能够在多个机构中脱颖而出形成长期的合作关系，不能仅看公司的实力，更重要的是看服务的及时性和专业性。在这里，及时和专业是不可分割的，能及时提供地价咨询服务的必定是专业知识丰富，理论基础扎实的估价师。在土地估价工作中，工作范围往往具有区域性，日常服务范围可能局限在一个区县或者是区县的部分区域，对于工作范围内的土地市场估价师可以信手拈来，信息掌握比较充分，但是对于范围外的知之甚少，甚至邻近区域的地价水平都不清楚，没有全局观，这就很难提供专业的地价咨询服务。一个专业的土地估价师，不但要对服务范围内的地价

水平有深入的了解，还要把握全局的地价变化趋势，更要对一些不常见地类的地价水平有一定的了解，比如科教用地、交通运输用地等。近两年，集体建设用地土地价格评估也经常出现，对市场交易量极少的集体建设用地如何准确测算其价格，为甲方提供准确的地价咨询服务也是估价师面对的一个难题。除此之外，土地估价师在从业中还要注重学习，专业的土地估价师不但要掌握全局的地价水平及地价变化趋势，还要掌握房地产市场中新建商品房、二手房等的价格信息及房屋建造成本等，对于政府发布的征地综合区片价、税费调整等相关文件也应及时了解掌握。

《礼记·大学》中曰：“大学之道，在明明德，在亲民，在止于至善”，一名专业的土地估价师，需要具备良好的职业技能和职业操守，同时需要不断进取和学习，提高估价师的自我修养，要相信乘风破浪会有时，直挂云帆济沧海，期待未来我们一起进步！

全国测绘法宣传日是8月29日。

基础测绘，是指建立全国统一的测绘基准和测绘系统，进行基础航空摄影，获取基础地理信息的遥感资料，测制和更新国家基本比例尺地图、影像图和数字化产品，建立、更新基础地理信息系统。

《中华人民共和国测绘法》于1992年12月28日第七届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2002年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过修订。2004年国家测绘局将每年的8月29日定为全国测绘法宣传日。

测绘事业是经济建设、国防建设、社会发展的基础性事业。基础测绘是测绘事业的重要组成部分，是公益性事业，广泛服务于经济社会发展的各个方面。中华人民共和国成立后特别是改革开放以来，在党中央、国务院的重视关怀和有关部门的支持配合下，经过全国测绘工作者的不懈努力，我国基础测绘取得长足进展，建立和维护了国家测绘基准体系，测制和更新了国家基本比例尺地形图，建成了一批基础地理信息数据库，成功实施了珠穆朗玛峰高程测量等重大基础测绘工程。

全国
测绘法
宣传日

每年8月29日是

中国

不动产登记与估价

CHINA REAL ESTATE REGISTRATION AND VALUATION

主办单位 / 中国土地估价师与土地登记代理人协会



官方微信平台



官方微博

中国土地估价师与土地登记代理人协会 www.creva.org.cn

地址：北京市海淀区大柳树路17号富海国际港1506室

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

杨成武