



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

- 融合 创新 惠民 善治——中国地籍调查这十年
- 新规下园地定级工作思考
- 关于林地分等定级评价指标体系建立的研究——以湖北省恩施州为例
- 复杂形势下土地估价行业的困境思考

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2022 / 11 / 总第331期



自然资源部关于印发《土地承包经营权和土地经营权登记操作规范（试行）》等文件的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为贯彻落实《民法典》《农村土地承包法》《不动产登记暂行条例》及《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规规章，规范开展土地承包经营权和土地经营权登记颁证工作，部研究制定了《土地承包经营权和土地经营权登记操作规范（试行）》《土地承包经营权和土地经营权登记簿页证书样式（试行）》。现印发给你们，请认真贯彻落实。土地经营权登记需要颁发证书的，使用统一的《不动产权证书》样式。重要工作情况要及时报部登记局。

自然资源部

2022年11月8日

- 附件：1. 土地承包经营权和土地经营权登记操作规范（试行）
2. 土地承包经营权和土地经营权登记簿页证书样式（试行）
（附件内容详见自然资源部官网）

CONTENTS

目录

专稿

02 融合 创新 惠民 善治——中国地籍调查这十年... 黄亮 等

观察思考

06 新规下园地定级工作思考..... 黄健新

09 关于林地分等定级评价指标体系建立的研究——以湖北省恩施州为例..... 雷小明 等

15 复杂形势下土地估价行业的困境思考..... 张吉辉 等

不动产登记代理

19 对不动产登记代理行业的一点感悟和前景展望..... 张今红 等

学习贯彻党的二十大精神征文选登

21 以人民满意为出发点, 做实做好估价工作——学习党的二十大精神心得体会..... 徐升山

22 科技创新助力征拆业务走向高质量发展..... 刘同愿 等

24 创新驱动、转型升级是自然资源评估咨询行业实现高质量发展的核心竞争力..... 龙昆

26 江西协会召开学习贯彻党的二十大精神交流会.... 江西协会

27 将科技创新手段应用于业务操作及经营管理中.... 魏蓝

29 以科技创新驱动估价机构高质量发展..... 孟祥君

31 江苏仁禾中衡咨询集团部署学习贯彻党的二十大精神..... 江苏仁禾集团

教育培训

32 产学研培养估价后续人才的实践与体会——基于校企合作..... 王伟

第六届大学生不动产估价技能大赛

37 森林公园森林生态资产价值评估——以湖北省沼山林森林公园为例..... 王英格 等

41 智汇不动产估价 赋能行业新气象——第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛指导体会..... 谢建云

43 在理论实践中学习成长, 面向未来的估价探索——第六届不动产估价技能大赛参赛感想..... 邵铮 等

45 融合GIS模型和数字技术支撑下的不动产估价实践探讨..... 孙希燮

学习园地

47 守得云开见月明 静待花开终有时——房地产估价师职业资格考考心得..... 娄梅 等

会员风采

54 规模化 规范化 多元化 专业化——大连楚天不动产评估公司成为中估协会会员单位发展的十年..... 刘峰

地方协会动态

56 湖南省两行业协会举办经验交流会..... 湖南协会

57 海南协会组织开展志愿无偿献血活动..... 海南协会

会员之家

58 四川中砧举行第十一届秋季运动会..... 四川中砧公司

59 一名估价师的跑步人生——2022北京马拉松参赛小记..... 董兴璞



中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流

2022年第11期(总第331期)

(2022年11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 赵吉祿

黄克龙 薛红霞 潘世炳 闫旭东

委员: (按姓氏笔画排序)

王永伟 王继尧 韦丽春 邓永忠

丘小春 兰海 祁晓轩 李俊岭

李胜胜 李翔业 吴芳 吴玲

邱斌 张槟 张鑫 张天中

张晓岭 陈立立 陈兴舞 陈定主

周晓莺 胡彦 胡育林 费思敏

夏晓鸿 徐万生 殷金火 菊春明

崔真凯 蒋雪松 曾治平 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 张延丽 贾晟东

责任编辑: 孙国瑞

封面摄影: 陆悦(吉林白山)

封底摄影: 代景波(重庆)

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: 2022年11月

印刷数量: 1000册

印刷单位: 北京地大彩印有限公司

融合 创新 惠民 善治

——中国地籍调查这十年

中国国土勘测规划院地籍所 黄亮 黄志凌 姜栋

地籍，通常理解为记载土地归属等内容的簿册，是我国历代土地管理的基础，也是各个朝代的立国之本。党的十八大以来，我国全面实施不动产统一登记和自然资源统一确权登记制度，因此地籍由原来狭义的土地的“户籍”发展成为土地、海域以及房屋、林木等不动产和自然资源的“户籍”，是记载不动产和自然资源的权属、坐落、界址、面积、用途等状况的图簿册及数据。地籍调查是一项基础性工作。它以“权属清楚、界址清晰、面积准确”为目标，通过权属调查和地籍测绘，查清不动产和自然资源的权属、位置、界址、面积、用途等权属状况及自然状况等，为确权登记和自然资源管理等领域提供依据和支撑。

十年来，地籍调查坚持兼收并蓄、守正创新的发展理念，始终践行“以人民为中心”的思想，走过了一条“融合、创新、惠民、善治”的发展历程，为支撑自然资源 and 不动产确权登记及自然资源管理等工作提供了重要的基础保障。

一、融合分散登记时期各类不动产调查技术，构建统一的不动产地籍调查技术体系

完善现代地籍管理制度。根据《土地

管理法》、原《物权法》和原《土地登记办法》的需要，2012年，国土资源部对《城镇地籍调查规程》(TD/T 1001—93)进行了修订，发布并实施了《地籍调查规程》(TD/T 1001—2012)，为现代城乡统一的地籍管理制度的建立和完善提供了技术标准层面的保障。

构建地籍调查技术体系。在不动产统一登记制度建立初期，面对地籍调查、房产测量、海籍调查等“各自为政”的状况，如何构建统一的不动产地籍调查技术体系，切实支撑和保障不动产统一登记制度实施，是摆在地籍工作者面前的难题之一。围绕土地、海域以及房屋、林木等定着物这一“皮”和“毛”的关系，坚持“继承、兼容、统一”的原则，地籍管理部门创建了以宗地（宗海）为基础，融合房、地、林、草、海等各类不动产的地籍调查技术体系。

2015年3月，国土资源部印发《关于做好不动产权籍调查工作的通知》（国土资发〔2015〕41号，以下简称41号文），《不动产权籍调查技术方案（试行）》作为附件一并下发，明确提出“统一基础、多规并行、规范调查、严格成果要求”等总体思路和基本原则，为不动产地籍调查工作有序推进和

不动产登记制度落地实施提供了保障。与此同时，持续推进国家标准《地籍调查规程》研究制订工作，通过重点攻关、试点示范和广泛征询意见，已形成报批稿。

规范不动产单元编码规则。2019年3月，国家标准《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T 37346—2019）发布并实施，以土地（海域）为基础，结合房屋、林木等不动产现行的编码规则，科学、合理、准确、统一划分和设定不动产单元，制定规范可行的不动产单元编码规则，为建立权界清晰、运转高效、制度完善的不动产统一登记制度奠定了重要基础。

推动建立健全地籍数据库。2021年新修订的《土地管理法实施条例》明确规定，加强地籍管理，建立健全地籍数据库。地籍数据库是以地籍调查和登记结果数据为对象，按照一定标准进行设计、组织，并通过一定的规则实现集中统一存储并实时动态更新的数据库。与不动产登记数据库相比，两者在数据范围、数据内容、服务对象、数据更新方式和网络环境等方面均有所差异。截至目前，地籍数据库标准已完成意见征询工作。

二、开创自然资源地籍调查新领域，支撑“两统一”职责履行

党的十八届三中全会提出，对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然生态空间进行统一确权登记，形成归属清晰、权责明确、监管有效的自然资源资产产权制度。

自然资源统一确权登记是深化生态文明制度改革、建设美丽中国、落实新发展理念的一项重要改革举措。2019年7月，自然资源部等五部门联合印发的《自然资源统一确权登记暂行办法》第二十一条规定：“自然资源首次登记程序为通告、权籍调查、审核、公告、登簿。”因此，自然资源地籍调查是自然资源统一确权登记的前提和基础。

创建自然资源地籍调查技术体系。2020年2月，自然资源部研究编制了《自然资源地籍调查技术要求》和《自然资源登记单元代码编制规则》，作为《自然资源确权登记操作指南（试行）》的附件一并印发实施。同时编制了自然资源地籍数据库建设、地籍调查成果汇交和数据质检等相关技术规范，创建了自然资源地籍调查技术体系，为全国开展自然资源地籍调查工作提供了技术遵循。

完成重点区域自然资源地籍调查和数据库建设。完成了三江源、祁连山、武夷山、海南热带雨林、湖南南山、浙江钱江源、湖北神农架等10个国家公园，长江、太湖、漳卫南运河、淮河干流中游和珠江流域西江干流等大江大河，根河、大兴安岭等16个国家重点林区等重点区域的自然资源地籍调查、权属核实、成果审核和数据库建设工作，建立了内蒙古“一湖两海”（呼伦湖、乌梁素海、岱海）、新疆库木塔格沙漠和西藏米堆冰川等自然资源权籍调查示范区，为自然资源部履行“两统一”职责提供了重要支撑。

三、建立健全地籍调查工作机制，坚持便民利企宗旨

党的十八大以来，地籍调查牢牢把握“以人民为中心”的宗旨，全面深化“放管服”改革和优化营商环境要求，在推进不动产登记制度建立实施和提质增效方面发挥了重要作用。

规范和优化创新并举。2017年8月，国土资源部办公厅印发《关于规范不动产权籍调查有关工作的通知》，明确要求贯彻“放管服”改革要求，规范开展地籍调查，要优化流程创新方法，充分利用已有调查成果，不得违规增加申请人负担，不得要求权利人缴纳测绘费、配图费等额外费用，切实做到地籍调查规范有序、便民利民。

推动建立“多测合一”成果共享互认机制。2021年11月，自然资源部转发《南宁市人民政府关于印发南宁市建设项目“多测合一”管理暂行办法的通知》，明确鼓励按照“同一标的物只测一次”的原则，优化整合测绘事项，后续阶段要充分利用前阶段形成的测绘成果。建立“多测合一”成果共享互认机制，强化测绘技术标准统一。

因地制宜开展农村不动产地籍调查。为贯彻落实党中央、国务院关于加快农村土地确权登记的决策部署，自然资源部先后制定《农村地籍和房屋调查技术方案（试行）》《农村不动产权籍调查工作指南》《关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》《宅基地和集体建设用地确权登记工作问答》等文件，

要求以满足农村不动产确权登记需求为目标，因地制宜选择符合实际的地籍调查方法和技术路径，实现农村不动产地籍调查全覆盖，实现“应登尽登”。

稳妥推进林权地籍调查。面对林业改革发展需要，以及林权确权登记历史遗留问题，2020年6月，自然资源部办公厅等两部门联合印发《关于进一步规范林权类不动产登记做好林权登记与林业管理衔接的通知》等文件，对林权地籍调查工作提出了明确要求。

四、强化成果应用，不断提升政府治理能力和水平

随着地籍调查工作机制不断创新和新技术的深入应用，各地取得了丰硕的地籍成果，并得到广泛应用。

推动以地控税和以税节地。2015年7月，国家税务总局、国土资源部联合印发《关于深化以地控税以税节地工作的通知》，建立了部门间信息共享机制，堵塞了税收管理漏洞，在实施信息管税、强化土地税源管理、促进节约集约用地等方面取得了显著成效。

深化实施“一码管地”，地籍调查成果共享应用。2020年5月，自然资源部、国家税务总局、中国银保监会联合印发的《关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》要求，不动产单元代码要在建设用地规划许可证、土地有偿使用合同（划拨决定书）、建设工程规划许可证、

抵押合同、完税凭证、登记簿册证等材料中予以记载，用不动产单元代码关联起不动产交易、税款征收、确权登记等各项业务，实现“一码关联”。自然资源部转发南宁市政府关于“多测合一”文件，明确要求推动实施《不动产单元设定与代码编制规则》国家标准，实现“一码管地”。不动产登记机构要加强对不动产测绘成果的审核，落实“只测一次”，不得重复测绘，实现成果共享。针对建设项目土地和规划管理全流程各阶段（包括用地预审与规划选址、用地审批、土地供应与用地规划许可、建设工程规划许可、工程施工规划监督和竣工验收等）的地籍调查工作，以同一标的物只调查一次、同一成果只提交一次、成果沿用共享为原则，积极研制编制建设项目地籍调查技术要求，用不动产单元代码串联起土地（不动产）的“前世今生”。从而实现调查名目统一、地物标识统一、技术标准统一、业务管理统一、数据库统一的“五统一”管理，将审核通过的不动产测绘成果纳入地籍数据库，构建起源于地籍、归于地籍、规范统一、互认共享的先进土地管理模式。

例如，安徽省黄山市于2020年印发方案，规范开展工程建设项目各阶段地籍调查，以不动产单元代码为“根”，既实现了各阶段调查作业协同衔接、地籍成果共享沿用，也实现了不动产登记信息跨系统、跨部门共享服务。又如，江苏省宿迁市以“不动产单元代码+业务编码”的管理体系，通过不动产单元代码将规划、审批、供地、建

设、登记等全流程业务作为唯一标识进行关联，实现土地“全生命周期”管理。再如，江西省南昌市在不动产登记系统中增加了全覆盖宗地图层，对不动产单元代码进行管理，确保代码不重不漏。

持续为经济社会活动提供基础数据服务。地籍调查成果因其空间性、法律性、精确性等独有特性，已成为自然资源和相关行业管理中不可或缺的组成部分。如城镇村庄空间规划布局、人口普查、城市更新及税收、供电、供水、供气、公安、消防等，对政府治理能力和治理水平提升具有重要支撑作用。

五、展望未来，地籍调查任重道远

地籍工作者将紧跟党中央改革步伐，坚持求真务实、开拓创新，持续推进构建更加先进高效的地籍调查技术体系和工作机制。

一是将进一步加强相关标准体系建设，为地籍调查相关工作提供技术依据。二是加快推进全覆盖地籍数据库建设，构建地籍“一张图”，为“放管服”改革和优化营商环境提供支撑。三是加快建立依确权登记和自然资源管理工作驱动的地籍数据更新机制，真正实现“源于地籍，归于地籍”。四是推动完善地籍调查成果审核工作机制，为全面提高地籍调查成果质量提供保障。五是推动建立以三维地籍为核心的土地立体化管理模式，即建立三维地籍管理系统，将三维地籍管理理念和技术方法纳入土地管理、开发建设和运营管理全过程。

（资料来源：中国不动产官微）

新规下园地定级工作思考

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司 黄健新

一、园地基本情况

园地是指种植以采集果、叶、根、茎、汁等为主的集约经营的多年生作物，覆盖度大于50%或每亩株数大于合理株数70%的土地，包括用于育苗的土地。园地包括果园、茶园、橡胶园和其他园地。

根据第三次全国国土调查数据，全国园地2017.16万公顷（30257.33万亩）。其中：果园1303.13万公顷（19546.88万亩），占64.60%；茶园168.47万公顷（2527.05万亩），占8.35%；橡胶园151.43万公顷（2271.48万亩），占7.51%；其他园地394.13万公顷（5911.93万亩），占19.54%（图1）。

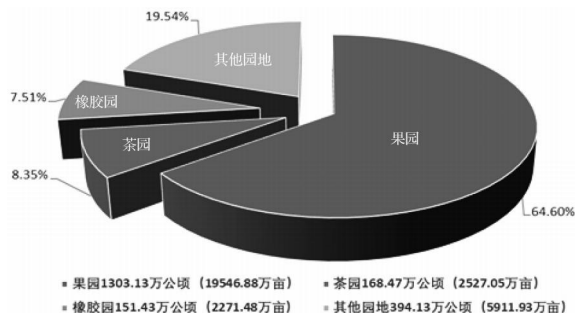


图1 第三次全国土地调查园地面积分布

园地作为农用地的重要组成部分，相对于其他农用地类型，园地具有较高的经济生产价值。随着我国城镇化发展和农业现代

化发展的同时进行，越来越多的园地征地补偿行为和园地流转行为需要园地定级和价值评估作为核心决策依据。同时，为落实中央关于统筹推进自然资源资产产权制度改革及《土地管理法》要求，满足新形势下自然资源分等定级管理工作需要，园地质量的划分和评定具有重要的现实意义。

2022年7月，《园地分等定级规程》（TD/T 1071—2022）通过全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会审查，予以批准、发布。规定了园地定级的总体原则、工作对象、技术方法、技术流程、工作程序、技术要点和成果编绘等，规范引导自然资源评价评估人员开展相关技术工作。

二、园地定级相关思考

作者通过熟读《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060—2021）、《园地分等定级规程》（TD/T 1071—2022）、《广东省园地分等定级技术方案》等，找到与之前农用地定级和基准地价评估的不同点：园地定级按照园地二级地类开展，细分到果园、茶园、橡胶园和其他园地。同时明确定级因子必须参考《园地分等定级规程》（TD/T

1071—2022），并结合地方特色，分别建立果园、茶园、橡胶园和其他园地的因子体系。为此，作者结合之前国有农用地和集体农用地定级与基准地价的实践经验，提出以下几点思考。

（一）不同二级地类的影响因素

在第三次全国国土调查工作分类中，其他园地分为橡胶园和其他园地两类，其他园地是指种植桑树、可可、咖啡、油棕、胡椒、药材等其他多年生作物的园地。受园地作物种类繁多、自然条件、栽培历史、经济条件等显著因素影响，不仅不同的园地作物类型之间有差别，而且相同作物在不同的区域有很大差异。再者，果园、茶园以提供生活物资为主，而橡胶园以满足生产性需求为主。结合规程规定的园地定级因子，建议反映果园、茶园、橡胶园和其他园地质量的因素指标体系有所区别，其他园地主要关注自然因素和区位的影响，而果园、茶园和橡胶园在此基础上需要关注社会经济因素的影响。

（二）园地定级单元的划分

若园地图斑均质性差，可结合地貌、行政界线、土地权属界线或线状地物等，合理设定相对均质的定级单元，作者结合实际工作经验分析，主要有以下两种情况：

（1）图斑面积较大，且图斑内部均质差异大，则可破图斑（图2）。结合实地调查和地貌类型情况，将原图斑根据道路重新划分为图斑1和图斑2，图斑1部分连片程度较好，有明显规模化的种植，且靠近居民点，地势平坦；而图斑2部分多为荒废山地，杂草丛生，且远离居民点，地势起伏。

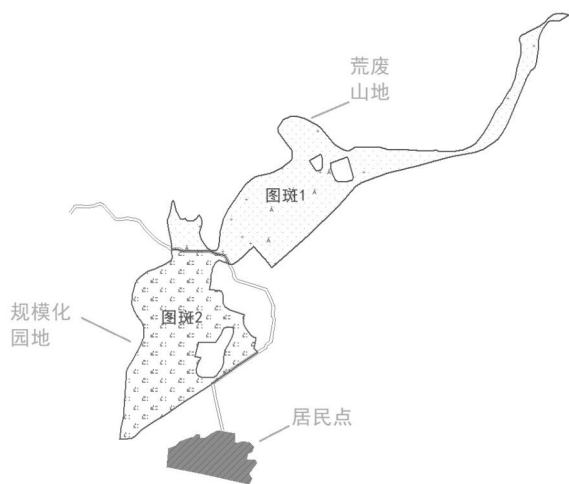


图2 图斑面积较大，且图斑内部均质差异大

（2）同一图斑跨县（市、区）行政边界的，可破图斑（图3）。原图斑为深色填充部分，考虑到管理便利性，根据行政界线划分为图斑1和图斑2。



图3 同一图斑跨县（市、区）行政边界

（三）连片程度和产品认证的量化

土地集中连片有利于园地的 efficient 利用，果园、茶园和其他园地种植的作物通过产品认证则说明产地环境、生产过程和产品质量符合国家有关标准和规范的要求，这两个因素对于园地的质量划分都产生一定的影响。

1. 连片程度的量化

建议：考虑连片程度的影响距离和图斑面积大小，通过ArcGIS建立缓冲区（图4），再进行分析划分连片程度。



图4 通过ArcGIS建立多环缓冲区

2. 产品认证的量化

产品认证指产品由认证机构证明产品、服务、管理体系符合相关技术规范、相关技术规范的强制性要求或者标准，如无公害农产品产地认证、无公害农产品认证、绿色食品认证、有机食品认证、国家地理标志产品等认证。如徐闻菠萝、潮州岭头单丛茶、连州水晶梨等作为当地的地理标志，有利于形成地方特色农产品品牌，培育地方主导产业，提高产品质量。

建议：通过中国绿色食品发展中心网站进行查询，可以查询当地的农产品是否属于无公害农产品、有机食品、农产品地理标志

等。同时，结合实地调查的情况，根据农产品的分布特点按镇或者村进行量化。另外，还可以根据产品认证的相关标准，如单位产量、生长环境或产品质量等进行综合量化。

（四）外业调查注意事项

在园地定级过程中存在现有资料不能满足定级工作要求的区域或需要对资料进行准确性校核的区域，则需要开展外业补充调查完善数据。园地外调需要区分二级地类，不同地类所需要调查的因素有所不同，且园地的分布比较零散，空间跨度比较大，因此为了减少外业调查的时间成本，需要合理选择、确定外业调查的园地图斑及调查路线。

建议：

（1）根据2020年国土变更调查数据库的园地用地类型的数量比例和各地区的地貌类型进行外调样点的选取，以保证样点选取的全面性；

（2）根据园地的区域分布情况，在行政区中均匀选取，遵循随机与等量规律，确保所有的园地地块有同等的概率被选取为样点；

（3）结合国土变更调查数据库中“农村道路”“公路用地”等交通道路的图斑，叠加影像图或遥感图，综合考虑交通、安全等因素，可选取靠近道路的图斑，在尽可能

（下转第31页）

关于林地分等定级评价指标体系建立的研究

——以湖北省恩施州为例

永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司 雷小明 刘双双

摘要 林地分等定级是深入践行生态文明理念，加快生态文明体制建设，持续推动自然资源资产产权制度改革的必由之举，也是深化林权制度改革的重要途径。分等和定级因素因子的基础数据来源选择不仅会影响因素因子量化的难易程度，更会影响林地分等和定级的最终结果，可以说，因素因子选取至关重要。笔者以恩施土家族苗族自治州林地分等定级试点项目为例，从明确分等和定级因素因子基础数据获取来源、基础数据的逐一筛选、最终确定每一项因素因子的基础数据，给出了一套清晰的思路，最终构建既符合《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060—2021），又符合恩施州实际的评价指标体系，最大限度保证了成果的真实性、合理性和科学性。这为即将在全国开展的园地、林地和草地分等定级工作提供了技术思路，也加快了林权制度改革和自然资源清查进程。

一、引言

2005年8月，时任浙江省委书记的习近平以笔名“哲欣”在《浙江日报》头版“浙江新语”栏目中发表《绿水青山也是金山银山》短评。文中指出，“我们追求人与自然的和谐，经济与社会的和谐，通俗地讲，就是既要绿水青山，又要金山银山。”这就是习近平同志提出的著名科学论断“绿水青山就是金山银山”，后来被称为“两山论”。践行“两山”理念，就是要推进绿水青山向金山银山转化，推动生态保护和经济发展有机融合，将生态优势转变为经济优势，在经济发展中保护生态，在生态保护中发展经济，推进经济活动过程和结果的绿色化、生态化。开展林地分等定级工作是践行“绿水青山就是金山银山”理论的重要举措，也是

摸清林地资源“家底”，强化自然资源管理，建立生态补偿机制，推进碳达峰、碳中和的重要抓手。

二、林地分等定级背景及意义

（一）背景

随着我国生态文明建设不断推进，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》第二十七条明确要求，“县级以上人民政府自然资源主管部门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划土地用途和国家制定的统一标准，评定土地等级”。为进一步加强自然资源统一管理，新一轮机构改革设立自然资源部，职能包含“组织开展自然资源分等定级价格评估”。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及新《土地管理法》要求，基于我国复杂的自然地理环境，结合我国林地资源质量分布基本情况，开展林地分等定级工作。

2020年5月13日，自然资源部办公厅下发《关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2020〕23号），要求进一步完善自然资源价格形成机制、建立自然资源政府公示价格体系、推进自然资源资产分等定级价格评估工作，并在福建、重庆、湖北恩施部署开展林地分等定级试点，探索在不同工作模式和尺度下的林地分等定级工作。

今年6月，湖北省自然资源厅印发《省自然资源厅办公室关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（鄂自然资办函〔2022〕64号），明确要求完善自然资源分等定级价格评估机制。按照“统一部署、省级统筹、地方推进、分步实施”的工作模式，有序开展全省园、林、草地分等定级工

作，在分等定级的基础上探索林地估价。

（二）意义

一方面，从全国范围看，对城镇土地等级与价格的评价、农用地的等级与价格的评价开展的研究较多，而对林地价值的研究却不够深入。随着经济体制改革的深入，已往的林地管理模式阻碍了林业经济的发展。修改后的《森林法》第十五条规定：森林、林木、林地使用权可以依法转让，也可以依法作价入股或作为合资、合作造林、经营林木的出资、合作条件。这些规定不仅为林地的经营管理提供了法律保障，也为我们研究林地价格提供了相关理论基础。

另一方面，林地作为自然资源的重要组成部分，还未在全国范围内建立等别、级别体系，没有形成成熟的评价体系，没有合适的技术方法来计算资产量。本文通过对林地分等定级思路的研究，有助于构建全国林地质量等级体系，也可为后续的林地估价奠定基础，进一步摸清自然资源家底，持续推动自然资源资产产权制度改革。

三、林地分等定级的问题

（一）理论依据不够统一

在我国，林地分等定级工作一直被理论研究者关注，20世纪80年代就开始对林业的长周期性和区位、立地因子对林地级差地租的影响研究，并定性地探讨了林地地租问题。90年代广泛开展了全国森林立地分

类与质量评价研究，主要是针对人工林地的质量、立地类型和资产做了重点探讨，用地位级或立地指数对林地立地质量进行评价，林地的评价研究还主要停留在森林立地分类与质量评价阶段，缺乏相关林地分等定级的法律、法规、规定管理办法和技术标准。曾思齐等提出，林地分等定级成果充分反映了林地的现实生产力水平和级差收益水平，是林地质量的综合表现。林地分等定级的目的就是为了让其成果更好地为实践服务，培育林地市场，盘活林地存量；王霞认为，林地地籍管理的一个很重要组成部分就是林地分等定级估价，它是依据林地的自然和经济条件，在林地地籍调查数据的基础上，进一步确定林地的等级和地价；林地分等定级与估价是在特定的用途下，对林地质量进行评定和等级划分，林地估价是在分等定级工作的基础上对其经济价值的评价。

（二）指标体系不够完全

早在2004年，王秀云提出，林地分等是在特定目的下，对林地的自然属性和经济属性进行综合鉴定，并使鉴定结果等级化的过程，根据林地特点，选取对林地分等影响较大的土地自然和社会因素作为划分林地等别的因素，建立指标体系。由于不同地区生态条件不同、种植制度不同，各评价指标对林地质量的影响作用也不同，选取自然指标与社会经济指标。自然指标包括土壤质地、腐殖质层厚度（厘米）、土层厚度（厘米）、地面坡度（度）、坡位、坡向、

地貌、海拔、pH、有机质含量（%）、全氮（%）、全磷（%）、全钾（%）；社会经济指标包括集材距、可及度、区位等级、森林经营方式及强度、林产品的市场价格、生产周期、有林地与无林地的差别、评价时间。2020年，张凤荣提出，建议园地、林地和草地分等定级，与耕地的分等定级一样，以自然条件赋予的相对稳定的自然属性作为分等指标，而将受利用管理影响易的属性作为定级指标，以便更好地服务于自然资源管理。具体来说，分等指标包括气候指标、地形地貌、土壤等；定级指标包括优势树种（建群种）、郁闭度、蓄积量、胸径材积量等；潘树锋则在2021年提出，林地定级指标体系主要由林地自然条件指标、林地地利条件指标和林地社会经济指标三部分构成。其中，林地自然条件指标主要包括群落结构、地表覆盖度和物种多样性；林地地利条件指标主要包括集材条件与运输距离；而林地社会经济指标则主要表现为林地经营水平、林地的人为干扰度及林地供应潜力。由此可以看出，在具体的林地分等定级过程中，其指标体系始终未有一个系统的、全面的体系架构。

（三）林地分等定级方法不够完善

我国在20世纪五六十年代开始开展林地质量评价研究，森林调查都是采用地位级表；70年代开始，为满足下层间伐需要，倡导改用立地指数表，在70年代后期编制油松、杉木、人工落叶松等树种的地位指数

表，并对编表的技术和理论进行了实验研究；80年代在土地评价中应用数学模型和遥感地理信息系统，80年代后期我国就对林地的地租进行了深入的研究，于政中等对林地的计算方法进行了总结。90年代广泛开展了全国森林立地分类与质量评价研究，通过调查林地上林木生长状况，利用立地指数、地位级作为指标对有林地进行评价，特别是天然林区的用材林。20世纪初，我国颁布了《占用征用林地审核审批管理办法》，开始对不同等级的林地征收时给林农相应的补偿款，党的十六届三中全会后，国家还出台了加快林业发展的相关决定，使中国林业的历史翻开了崭新的一页。陈宝晖、杨志格、王伟和杨文军等利用林地本身及相应的社会经济、自然地理指标体系，分别用不同的方法对林地进行了分等定级。肖化顺等选择固土和保肥两个指标对森林保育土壤价值进行评价，这也可作为林地分等定级的方法之一。

四、恩施州林地分等定级试点实践

恩施州林地分等定级试点项目为国家级试点，下文将着重从林地分等定级评价指标体系如何建立做详细介绍。

（一）林地分等评价指标构建

1. 林地分等评价指标初选

自然资源分等是对自然资源的自然属性综合差异进行量化排序，为了保证林地分等因素因子体系能够客观反映林地质量空

间差异，在遵循主导性原则、差异性原则和可行性原则基础上，结合《通则》和恩施州实际，在必选指标中，涵盖了气象、土壤、地形地貌等基本影响因素，除此之外，还增加了生物多样性（群落结构）作为补充，用以判别地上动植物丰富情况对林地质量的影响。初步确定林地分等指标体系包含气候、地形、土壤和生物多样性四大类因子，年均气温、年均降水量、坡度、土层厚度、腐殖质厚度和生物多样性（群落结构）六大评价指标。

2. 林地分等评价指标意见征询

将恩施州林地分等因素因子体系初步方案函询高校学者、恩施州林调院及林业局等专家意见，并将意见进行整理，对专家提出的相关建议逐一甄别。最终形成年均气温、年均降水量、坡度、坡向、土层厚度、腐殖质厚度、土壤质地和生物多样性八个因素因子构成的分等评价指标体系。

3. 林地分等评价指标最终确定

经过初步拟选及意见征询，项目组针对恩施州整体林地差异性不大的指标因子未采用，采用了差异性较大的指标因子坡向和土壤质地。坡向对于山地生态（林地）有着较大的作用，坡向可通过土壤侵蚀程度和林木生长过程等显著影响恩施州域内土壤养分的累积和转化进程，从而影响林木生长；土壤质地是土壤物理性质之一，与土壤通气、保肥、保水状况及耕作的难易有密切关系，也是影响林地生长发育的重要因素之一。最终确定的分等因素因子体系具体见表1。

表1 恩施州林地分等因素因子体系

因素	因子	评价指标	选择要求
自然因素	气候	年均气温	必选
		年均降水量	必选
	地形	坡度	必选
		坡向	增加
	土壤	土层厚度	必选
		腐殖质厚度	必选
		土壤质地	增加
生物多样性	生物多样性 (群落结构)	必选	

(二) 林地定级评价指标选取

1. 林地定级评价指标初选

自然资源定级是对自然资源的自然、社会经济、区位等属性综合差异的量化排序。同样在遵循主导性原则、差异性原则和可行性原则基础上，结合《通则》和恩施州实际，选取了商品林必选指标（坡度、坡位、土层厚度等级、腐殖质厚度、可及度、集材距离和运输距离）和备选指标（坡向和经营等级）。该指标体系涵盖了自然因素和社会经济因素两大类。公益林指标选取了郁闭度或覆盖度必选指标，以及自然度、平均树高系数和公益林保护等级备选指标。

2. 林地定级评价指标意见征询

将初步确定的恩施州林地定级因素因子向高校学者、恩施州林调院专家及林业局等相关职能部门征询意见，对专家提出的相关建议逐一甄别。最终形成海拔、坡度、坡位、坡向、土层厚度、腐殖质厚度、土壤质地、可及度、运输距离、中心城镇影响度、优势树种、平均胸径、林分蓄积量13个因素因子构成的商品林定级评价指标体系。专家认为，公益林林地定级因素因子比较符合恩

施州实际情况，且该因素因子数值可以从林地“二清”中获取，因此未对公益林林地定级因素因子体系进行增减，保持不变。最终形成自然度、郁闭度、平均树高系数、公益林保护等级四个因素因子构成的公益林定级评价指标体系。

3. 林地定级评价指标最终确定

经过初步拟选及意见征询，考虑到恩施州域内海拔跨度比较大，且海拔对积温有很大的影响，积温直接影响了林木的生长。土壤质地不同，会直接影响水分以及养分的保持与运移，对林木的生产也会产生影响，最终在自然因素的地形因子增加了海拔评价指标，土壤因子增加了土壤质地评价指标。根据恩施州林地“二清”数据库，集材距离和可及度为同一属性字段，为避免同一属性值重复计算，用易于量化的中心城镇影响度指标来替代。恩施州是典型山区代表，州域内各县市林地经营等级相差不大，经征询林业专家并结合恩施州林地“二清”数据库，将该指标用平均胸径、每公顷林分蓄积量和优势树种替代。确定最终的分等因素因子体系具体见表2。

五、林地分等定级意见和建议

基于恩施州林地分等定级试点项目经验，针对后续开展林地分等定级工作，列举以下几条意见和建议。

(一) 多维度搜集基础资料

为确保林地分等定级试点工作基础资

表2 恩施州林地定级因素因子体系

林地类型分类	因素	因子	评价指标	选择要求
商品林	自然因素	地形	海拔	增加
			坡度	必选
			坡位	必选
			坡向	备选
	土壤	土层厚度	必选	
		腐殖质厚度	必选	
		土壤质地	增加	
	社会经济因素	区位条件	可及度	必选
			运输距离	必选
			中心城市影响度	增加
经营水平		优势树种	增加	
		平均胸径	增加	
每公顷林分蓄积量	增加			
公益林	生态因素	自然度	自然度	备选
		生产力	郁闭度或覆盖度	必选
	平均树高系数		备选	
	特殊因素	功能因子	公益林保护等级	备选

料依据充分、数据来源可靠，为后期数据比对奠定基础，在前期资料搜集阶段，应结合《通则》对涉及影响林地的因素因子基础资料做到多途径、多来源收集，充分利用各市（州）、县（市、区）职能部门已有的成果资料，结合权威网站公开数据集（即开源数据），做到基础资料多维度搜集。

（二）多重筛选因素因子

在前期基础资料收集充分的基础上，结合林地分等定级因素因子体系，不拘泥于单一数据来源，逐一对每项因素因子数据的准确性、科学性和合理性进行分析和甄别，加强对每一个因素因子基础数据的筛选。

（三）优化因素因子量化

林地分等定级基本单元为第三次国土调查中的林地图斑，但是第三次国土调查中半

数林地图斑面积较大，某因素因子的单一值难以呈现图斑的真实情况。为更加准确合理地得到图斑的综合水平，在因素因子量化过程中采用细化内部分区，通过小分区面积加权的方式获取图斑综合分值，划定等别和级别。另外，在矢量化过程中，采用ArcGIS网络分析和实际道路路网进行分析，计算出最近运输距离，可使结果更加细化。

（四）完善评价指标体系建立过程

为确保林地分等定级因素因子体系既符合《通则》中分等定级要求，又贴合地方实际，可将评价指标体系建立过程层层分解，进行指标初步选取、评价指标意见征询、评价指标最终建立。确保评价指标体系涵盖面更广、在全国范围内可比。

（五）创新内外业核查

为确保林地分等定级基础资料来源可靠、技术处理过程科学合理，图斑分值计算及等级划分符合规程要求，可探索创新内外业核查方式。如此次恩施州林地分等定级试点项目中项目组通过编制《林地分等定级内外业核查方案》（简版），提出内外业核查要求和方式。内外业核查比例高于《通则》规定比例，外业优选可达易核查样点，在核查和抽检过程中，抽取了10%的分等定级单元，高于《通则》5%的比例；内业检验中选取2%的分等定级单元进行外业核查，高于《通则》1%的比例。内业核查采用两轮交叉

（下转第55页）

复杂形势下土地估价行业的困境思考

甘肃方家不动产评估咨询有限公司 张吉辉 田哲平

摘要 受疫情、经济发展的复杂环境影响，土地估价行业面临前所未有的挑战，凸显出业务量下滑、萎缩，发展动力不足等一系列的问题。面对行业发展、企业发展的巨大困境，需要政府主管部门、行业协会、土地估价机构、全体土地估价行业从业人员的共同努力才能克服困难，找到走出困境的办法和思路。

一、背景分析

自2020年初开始，一场突如其来的疫情席卷中华大地，武汉、北京、石家庄、西安、上海、兰州等城市都经历了疫情保卫战的洗礼。这场还在进行的疫情保卫战直接导致我们国家的经济发展面临前所未有的挑战。当然土地估价行业难免受到巨大影响，出现了业务量减少、回款率降低、行业人员收入降低等一系列的问题。

二、现状分析

（一）土地估价业务量减少趋势明显

土地一级市场出让评估业务量骤减，主要表现为省会城市、重点发展县市业务下降不明显，而其他城市（市、县）土地出让业务非常少。主要原因在于随着近年的发展，边缘市、县房地产市场趋于饱和，县城的市场需求减少，房地产开发获取土地的市场需求降低。另外，受疫情的影响，人们的消费热情、投资热情、创业热情下滑，导致对于

土地的需求下滑。

土地抵押贷款业务锐减，目前在金融行业的抵押贷款评估业务几乎只面对房地产开发行业的龙头企业、农业发展企业等少数企业。主要原因在于国家为抑制房地产市场的无序、野蛮生产，直接在金融行业出台政策，限制融通资金流入房地产开发市场，导致银行以土地作为抵押物而向企业发放贷款的业务减少。此外，受大环境的影响，企业的投资热情下滑，对于扩大生产动力和热情不足，资金需求量不大，导致以土地作为抵押物而进行融资的需求减少。最后，从金融机构的角度看，土地作为一种无形资产，具有价值量大、变现困难的特点，在当前环境下，金融机构更加倾向于以房屋作为抵押物的融资贷款业务。由于以上各种因素，土地抵押贷款评估业务逐渐减少。

（二）行业机构数量猛增

《资产评估法》施行后，房地产估价

领域有两个方面出现变化：首先，成立有限责任公司可以采用专业技术人员“混八”的模式，即土地估价师、房地产估价师、资产评估师、矿业权估价师等具备资格证书的专职人员数量够八名即可申请备案，获得土地评估资质；其次，可以采用合伙制企业形式，拥有两个具备土地估价师职业资格的人员即可申请备案，获得土地评估资质。这样的变化导致土地从业机构骤增。原来的资产评估机构、房地产评估机构增加两名从业三年以上的专职土地估价师即可备案申请资质，无疑给原来的土地评估机构带来挑战。机构数量的快速增长，带来的主要问题是新增的很多机构缺少足够的土地评估专业技术人员而承揽与其技术实力不符的业务，无法提供客观、准确、专业的技术服务。甚至有很多机构通过挂靠的形式，在没有专职土地估价技术人员的情况下从业。这些都直接导致土地估价行业的市场认可度降低，社会认可度下降。

（三）从业风险认识不足

历经几十年的发展，目前全国土地估价行业的专业技术人员数以万计，而且体量在不断增大。2016年12月1日《资产评估法》颁布实施，明确规定了评估机构、法人、评估师、评估专业技术人员的法律责任。但是，相关从业人员对于这种法律责任的认识还明显不足，尤其是评估专业技术人员，即我们常说的助理土地估价

师，很多不知道自己的从业行为应该承担的相应法律后果，从而在从业的过程中出现不看现场出具报告、计算错误、重要资料缺失出具评估报告、随意按照甲方的要求出具报告等违背评估行业从业准则的行为。有的新注册备案的对土地估价专业基础知识积累不足的机构，出具的报告严重偏离技术导则、技术规程、脱离实际，对于一些土地评估过程中的红线把握不够、认识不清，从而导致一系列问题的出现。这些行为和问题的出现都充分说明从业人员的风险认识不足的问题。

（四）行业收费没有法定标准

土地估价行业原来使用的收费标准为《关于土地价格评估收费的通知》（计价格〔1994〕2017号），该标准废止后再未发布新的收费标准，行业内部也没有制定新的收费标准。评估机构参考原收费标准的同时根据双方友好协商的准则来确定费用。这种完全靠市场机制来调节的现状导致行业内无序竞争、恶性竞争的情况。有的评估机构抱着一种“有总比没有强”的心理，通过恶意压价的形式获得业务。通过这种方式获得业务后，只能是在提供技术服务的过程中降低成本、节约成本，从而忽视质量，忽略必要的评估环节。结果让甲方对土地估价行业产生了怀疑，认为这个行业成本很低，专业技术门槛很低，技术含量很低，从而使得行业的收费更加没有保障。

（五）业务回款率降低

业务回款率降低的主要原因在于业务结构近年发生变化，抵押业务等以企业作为甲方的业务量减少，而以政府作为甲方的业务占比自然上升。近年来，受到疫情的冲击，各地政府需要进行常态化防疫，还要做好疫情暴发的防控准备，这些工作无疑需要足够的地方财政作为支撑。这方面的投入增加，政府用于支付第三方的资金势必减少，这一点成为行业回款率低的重要因素。另外，以企业、个人等作为甲方的业务类别减少势必导致整体业务回款率降低。企业经营的回款周期拉长，企业经营成本增加，直接导致企业的利润率降低。这一点对土地估价行业的发展是十分致命的，因为实力强、抗风险能力强的公司可能还可以支撑，而业务类别单一的、实力一般的公司则难以为继。

（六）行业协会的市场敏感度不高

行业协会是全体土地估价机构、土地估价从业人员组成的民间组织、行业自律团体目前也成长为非常庞大的一个社会组织。行业协会对于行业发展应该保持足够的敏感性。目前国家取消了土地评估资质的行政许可而改为备案制度，原本的土地评估机构等级相应取消，这就给行业协会提出了新的要求：如何对机构的从业水平、专业技术能力进行有效区分。不具备相应业务水平的机构

承接了超水平的业务，导致很多甲方的利益受到损害。面对行业出现的业务量减少，跨行业竞争等问题的出现时，行业协会应该足够敏感，及时出台相应政策，加强与政府、与协会会员的沟通，集思广益，找到新办法、新出路。

三、问题思考与对策建议

（一）开拓思维、创新业务

面对当前业务量减少的问题，土地估价行业全体从业技术人员应该开拓思维，逐渐向土地估价的上下游业务进行延中，比如建设用地的踏勘、建设用地对于生态空间的影响评估、社会稳定风险评估等等；另外就是要有创新精神，根据新的社会发展、经济发展、时代发展的新要求，去挖掘新的市场需求。例如思考在“碳中和、碳达峰”要求下，有没有新的评估需求；深入研究、完善在自然资源资产价值评估的领域新的评估要求。在疫情大环境不变的前提下，在政府财政需要继续常态化防控支出的前提下，优化企业的业务类别，进而增加业务量，提升企业的回款率，进而提升企业的利润率。

（二）加强监管、严格审核

企业应该加强自身的自律管理，提升职业道德素养，配备符合要求的专业评估师，承接与自身专业技术水平相符的业务。行业

协会应在专业技术人员初始注册、转移注册过程中加强社保等注册要件的审查，把好第一道关。政府相关部门应继续加强“双随机一公开”政策的落实，加强备案审查，对于弄虚作假等不符合资质备案条件的机构应给予停业整顿、罚款、吊销资格等惩罚。从严治理土地估价行业出现的问题，提升行业的社会认可度。

（三）机构应加强专业技术人员的培训

企业应该加强自身员工的专业技术培训，培养员工的风险意识、法律意识，进一步明确企业、土地估价师、专业技术人员在评估报告中的相应责任和法律后果，从而有效杜绝员工在从业过程中出现的不看现场出具报告、计算错误、重要资料缺失出具评估报告、随意按照甲方的要求出具报告等违背评估行业从业准则不负责任的行为。树立员工的行业自信心和荣誉感，避免出现恶意竞价、超水平承揽业务的行为。

（四）制定符合实际的收费标准

行业协会应该积极与自然资源主管部门沟通，及时出台相应的收费标准，让企业在从业过程中做到有据可查、有法可依。这样我们在报价的过程中，就可以做到基础统一，剩下的就是各机构衡量自身的成本，避免出现恶性竞争、无底线竞争的问题。综上所述指定符合实际的收费标准最终能够使得行业在良性的道路上前进。

（五）制定切实可行的行业机构评估体系

针对土地评估机构缺乏评估体系，原有的A级资信评定无法覆盖全部土地评估机构的问题，行业协会应该借鉴资产评估行业协会的做法，评定资信等级。这样给市场在选择土地评估机构的过程中提供了另一个指标，也让企业有了发展的劲头，能够使自身不断进步、追求卓越。这一点能够有效避免土地估价机构承揽与自身技术水平不符的业务，有效提升行业的市场认可度。

综上，在疫情肆虐，整体经济形式下滑的复杂形式下，土地估价行业正面临前所未有的巨大挑战和危机，这无疑加剧了行业发展的困难，使得行业发展面临困境。这一系列的问题需要政府监管部门、行业协会、行业机构、全体从业人员的共同努力来解决。需要政策出台、政策落实、政策反馈，需要全体从业人员的坚持和不懈努力。我们有理由相信行业的发展定会迎来春天。

对不动产登记代理行业的一点感悟和前景瞻望

青岛衡元德房地产评估有限公司 张今红 李 燕

2022年4月，自然资源部印发了《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》，指出国家设立不动产登记代理专业人员水平评价类职业资格制度，面向全社会提供不动产登记代理专业人员能力水平评价的服务，纳入国家职业资格目录。确立了不动产登记代理行业的社会地位，明确了取得职业资格证书的人员具备从事水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源和土地、海域以及房屋、林木等定着物的不动产登记代理专业岗位工作的职业能力和水平，阐述了不动产登记代理人的权利与义务，为不动产登记代理人执业提供了政策指导。

近日，看到2022年不动产登记代理人职业资格考试成绩发布的消息，欣闻身边的好多同行通过了考试，取得了不动产登记代理人职业资格证书，不动产登记代理人队伍不断发展壮大，内心十分感慨。现将本人对行业发展历程的感悟与同行们做交流，期待这一行业越来越好。

一、不动产登记代理业务范围越来越广

2021年12月，根据国务院行政审批制度改革决策和有关法律法规要求，“土地登

记代理专业人员职业资格”更名为“不动产登记代理专业人员职业资格”。不动产登记代理的业务范围从以最初的只从事土地登记代理业务，到房地一体的房地产登记代理，到现在可以从事水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源和土地、海域以及房屋、林木等定着物的不动产登记代理相关业务，横向上越来越广；从房地产开发及用地用海等业务的链条来看，土地预审、土地和海域测绘、审批组卷、登记组卷报卷等全流程业务纳入不动产登记代理，纵向链条也在不断延伸。

二、不动产登记代理业务流程越来越规范、透明

随着2018年以来新一轮国家和省、市级机构改革的顺利完成，各地的不动产登记机构均完成组建工作，每个部门的业务职责、报卷资料清单及办理时限等都有相应的规范和要求。为了便于开展业务，对于新公布的相关法律法规、文件，我们要及时搜集和整理，形成政策汇编，并做到随时更新；对于常规性组卷业务，均可形成办事流程及时限明白纸等，提高办事工作效率；对于复杂疑难案卷要熟悉

相关部门工作人员，及时进行有效沟通，尽量少走弯路，工作中遇到问题难题时，要有耐心和信心，即使一时解决不了，也要反映和等待政策时机等。现阶段，主管部门对有关不动产登记的相关政策的宣贯工作及时、细致，程序化工作流程更加透明，同时对不动产登记代理人的业务能力和专业水平提出了更高的要求，我们要始终把政策和专业知识的学习当作首要任务，保持与时俱进、开拓创新的思想高度。

三、不动产登记代理业务的服务端越来越精准

随着各地不动产登记主管部门提升工作质效、增强窗口业务办事群众的获得感等一系列措施的推进，不动产登记业务的服务场所随之越来越丰富和精准。作为不动产登记代理人，为拓展业务渠道和不断提升专业服务质量，积极主动地挖掘有登记服务需求的客户群体。近年来，登记代理的服务端从单一的不动产登记大厅逐渐拓展至城市的各个地方，如公证处、售楼处、公积金办理大厅、社区等，业务办理的空间领域越来越多元化，登记业务的代理方式也更加精细化和具体化。因此，随着社会的发展和不断健全的不动产登记制度，不动产登记代理人只有扩展思路、大胆创新，发掘一切有登记代理需求的领域，才能创造有效的业务增长点，发挥专业优势，更好地服务于行业发展。

四、不动产登记代理业务促进了“放管服”改革政策的实施及营商环境的改善

国务院办公厅发布了《关于加快推进“一件事一次办”打造政务服务升级版的指导意见》，不动产登记业务中的涉企不动产登记和个人业务二手房转移登记被列入“一件事一次办”事项基础清单，充分体现了主管部门“放管服”改革的决心。不动产登记涉及权利人复杂多样，对于数量大、时效性强、要求高的集中性业务，我们要快速梳理工作思路，动态更新和优化业务流程，从共性材料入手，逐步理清分散资料收集路径，以发证主体为单位形成组卷材料上报，完成证书发放。有效杜绝了权利主体与登记窗口工作人员之间的重复性沟通和繁杂的具体事务，缩短了整体项目的登记时间，提升了工作效率，进一步提高企业和个人办事的体验感和获得感，促进了“放管服”改革政策的实施和营商环境的改善。

五、不动产登记代理业务与数字化建设赋能的衔接

随着“十四五”规划和2035年远景目标纲要的发布实施，数字赋能、科技赋能、人工智能等前沿领域将成为未来社会发展的关键要素和主要驱动力。根据《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》，不动产登记代理人具有提供整合和整理不动产登记资

(下转第53页)

以人民满意为出发点，做实做好估价工作

——学习党的二十大精神心得体会

上海财瑞房地产土地估价有限公司党支部 徐升山

党的二十大精神极大地振奋和激励了全国各行各业。作为房地产、土地估价行业的从业人员，我深感自豪、备受鼓舞，对进一步做好房地产、土地估价工作、服务好社会充满希望。我从三个方面谈一谈学习贯彻党的二十大精神心得体会。

一是学思践悟，深刻领会党的二十大精神的思想内涵。党的二十大是在迈上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的关键时刻召开的一次十分重要的大会，党的二十大报告思想深邃、高屋建瓴，举旗定向、催人奋进，对全面建成社会主义现代化强国两步走战略安排进行了宏观展望，科学谋划了未来五年党和国家事业发展的目标任务和大政方针。我们要把学习党的二十大精神贯彻始终，准确把握党的二十大精神的思想伟力和丰富内涵，切实把党的二十大精神作为未来五年做好房地产、土地估价工作的精神纲领和根本遵循，努力做到“三个务必”：务必不忘初心、牢记使命；务必谦虚谨慎、艰苦奋斗；务必敢于斗争、善于斗争。

二是旗帜鲜明讲政治，进一步树牢“为人民服务”的宗旨意识。江山就是人民，

人民就是江山。中国共产党领导人民打江山、守江山，守的是人民的心。为人民造福是立党为公、执政为民的本质要求，为人民服务是每个共产党员的根本宗旨。作为新时代的党员，我们要自觉站稳政治立场、坚定政治理想，始终牢固树立“四个意识”，坚定“四个自信”，做好“两个维护”，始终坚持党的全面领导，坚持中国特色社会主义道路，坚持以人民为中心的发展思想，发扬斗争精神，不信邪、不怕鬼、不怕压，知难而进、迎难而上，为实现“人民对美好生活的向往”不懈奋斗。房地产作为一种稀缺资源，是人民最重视、最珍惜的财产形式。当前，人们对房地产的需求依旧日益增长，我们作为不地产、土地估价人员，要发挥行业优势和业务本领，为人民在参与房地产等各方面的经济活动中提供专业、公允的咨询服务，以人民满意为出发点，做实做好不地产、土地估价工作。

三是加强本领锻炼，积极投身社会主义现代化国家建设。报告中指出，全面建设社会主义现代化国家，是一项伟大而艰巨的事业，前途光明，任重道远。未来五年是全面

(下转第42页)

科技创新助力征拆业务走向高质量发展

北京华信房地产评估有限公司 刘同愿 杜建国

习近平总书记在党的二十大报告中强调：“必须坚持科技是第一生产力、人才是第一资源、创新是第一动力”，“完善科技创新体系，坚持创新在我国现代化建设全局中的核心地位”，“营造有利于科技型中小微企业成长的良好环境，推动创新链产业链资金链人才链深度融合”。自然资源部党组书记、部长王广华提出：“要坚持应用导向，推动科技与业务深度融合，激发高质量发展潜力”，“按照四统一要求加快建设国家、省、市、县四级上下贯通，覆盖全域、动态更新、权威统一的国土空间规划“一张图”，构建起新时代数字化空间治理体系框架，引领未来美丽中国建设”。

在落实国土空间规划，推动新型城镇化建设进程中，土地征收和房屋拆迁工作一直是一项基础性工作，也是一大难点工作，它既决定着规划实施和城市更新的进度，也关乎千家万户老百姓的切身利益。如何利用科技创新解决各类征拆业务问题，是征拆行业发展过程中的一个重大课题。

历史上的征拆业务有着诸多难点问题。第一，征拆业务涉及工作单位和部门众多，各工作单位和部门合作与分工关系错综复杂，容易导致整体工作效率降低；第二，征拆业务政策

和技术要求高，如果各单位工作人员出现操作标准不统一、个别工作人员行为不规范问题，征拆工作则会受到被征拆人及社会各方质疑；第三，由于被征拆人获取信息不对称、政策认知不到位，思想上容易受到各类因素影响，因误解和误判而造成心理失衡，如因为“不患寡而患不均”心态而拒绝配合签约；第四，对于一些历史遗留矛盾和特殊问题集中的项目，如落实私房政策、家庭纠纷、低保困难户等问题，易在拆迁工作中引发和激化，造成征拆业务无法顺利进行。

北京华信评估公司成立以来，一直致力于征拆问题研究及征拆全过程管理业务，在项目实践中对于上述问题有着深刻的体会，也一直致力于在实践中不断总结经验，分析工作中难点、痛点问题，逐渐形成了具有华信特色的征拆管理模式。为提高工作效率，解决征拆工作疑难问题，我们积极探索采用科技创新手段，通过系统化、信息化实现科学化、规范化。经过多年的探索和积累，华信评估形成了自己的科技创新成果，即在征拆全过程管理项目中全面引入征拆信息化管理平台，通过科技创新助力征拆业务走向高质量发展。

“华信征拆信息化管理平台”是根据项

目实施方案、工作流程、组织架构、工作模式及项目业务需要，针对各项目不同特点设计研发的各征拆项目专属信息化管理平台。平台可根据需要灵活配置业务模块，将计算机技术和信息手段融入征拆业务中，全过程贯穿征拆管理业务，实现入户调查、补偿算账、电子签约、线上交房、安置选房、审计审核、财务结算、入住办理、房款结差、一户一档等征拆补偿安置核心业务全程电子化和信息化，从而打通了征拆业务的全部节点，可有效解决传统征拆工作的痛点和难点问题。同时，为提高工作的便捷性和实时性，平台还支持手机移动端、智慧大屏幕和电脑终端的多场景应用，适用于拆迁、征收、棚改、危改等不同类型的项目，涵盖住宅版和非住宅版，能够适应所有项目工作需求和不同场景化的征拆工作业务需要（图1）。

“华信征拆信息化管理平台”具有以下四项特征：首先，平台使征拆业务信息高效化，实现数据实时汇总、实时共享、信息加快流转，省时省力，打通了各单位部门之间的壁垒，促进工作高效开展。其次，平台使征拆业务操作规范化，加强项目全过程监管，工作记录过程电子化留痕，全面减少人为不规范操作、人为失误等问题，以科技创新规范工作标准，保障征拆业务合法合规。再次，平台使征拆业务智能可视化，促使项目各类文书、单据、协议线上化、电子化、自动化，有效提升了项目进程、签约率、补偿安置标准等信息的阳光透明程度，促进被征拆人之间信息对称，从各个重要节点体现征拆项目公平公正公开。最后，平台使征拆业务难点易显化，以电子数据分析汇总各类特殊问题，征拆难点、待解决问题在电子化分析中直观易显，项目实施中通过对各类问题统筹把握，促进支撑分析决策，各类问题及时显现、及时解决。

未来已来，唯变不变。在实现中国式现代化的发展道路上，推动自然资源系统传统业务与科技深度融合，激发高质量发展潜力，是传统业务生存、发展的必然选择。作为自然资源领域的咨询机构，我们将始终如一地坚持以科技应用为导向，以科技创新为手段，深入实践，勇于创新，为我国自然资源领域的发展尽自己的一分力量。

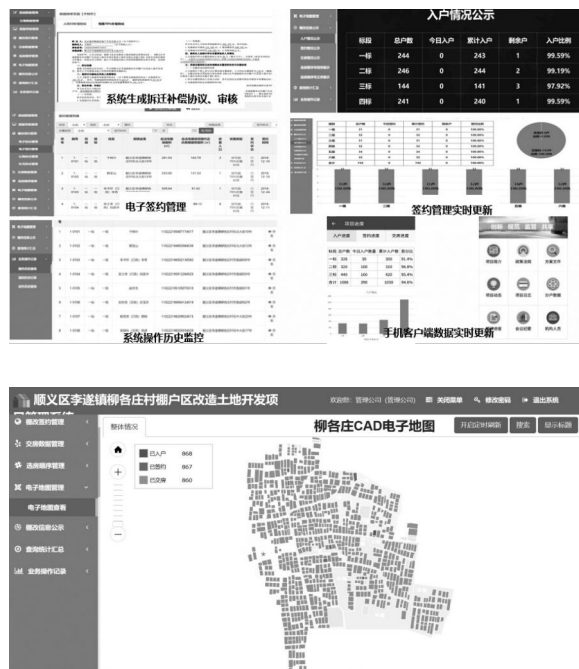


图1 部分功能页面效果

创新驱动、转型升级是自然资源评估咨询行业 实现高质量发展的核心竞争力

上海同测房地产评估咨询有限公司 龙 昆

一、坚持创新是第一动力，既强调科技创新更注重体制和机制创新

党的二十大报告指出高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务。推动高质量发展，关键依靠科技创新和体制创新“双轮驱动”。科技兴则民族兴，科技强则国家强。具体到评估咨询行业，科技创新既要有自然资源评估咨询大数据系统，还要在乡村振兴、城市更新、促进区域协调发展等领域积极应用BIM技术、人工智能AI技术、区块链技术、RPA机器人流程全自动技术等实现智慧评估及智慧城市。自然资源评估咨询行业作为专业服务行业，更多的还是体制创新。没有体制机制的创新，就无法充分激发创新创造活力。在需求端，面对新时代自然资源评估咨询行业的新形势，委托单位复杂多变高等级需求，应当站在委托单位的立场，以前瞻的角度和视野，先于委托单位梳理其需求，提出解决路径并经委托单位认可后执行。主动替代被动，前瞻兼顾执行。积极在需求端挖掘潜能，开拓创新。在供

给端，新时代自然资源评估咨询业务往往需要全过程的专业服务，条块分割的单一业务服务机构往往难以担此重任。评估咨询机构应积极转型升级，参与顶层政策设计，创新自身业务边界，扎实修炼内功，发挥技术集成优势以支撑综合咨询业务。评估咨询机构在供给端走咨询化、综合化、专业化的发展道路，提供顶层服务。

近日，自然资源部党组书记、部长王广华指出：“自然资源系统认真贯彻落实以习近平同志为核心的党中央关于加快建设科技强国等一系列重要决策部署，把科技创新摆在发展全局的核心位置，紧紧抓住自主创新这个‘牛鼻子’”，“坚持应用导向，推动科技与业务深度融合，激发高质量发展潜力”，深刻理解文章精神，在“必须坚持科技是第一生产力、人才是第一资源、创新是第一动力，深入实施科教兴国战略、人才强国战略、创新驱动发展战略”等二十大精神指示的指引下，结合自然资源评估咨询行业的实际情况，思考如何通过科技创新做大做优自然资源评估咨询行业，实现行业高质量发展。

二、坚持科技是第一生产力，自然资源评估咨询大数据系统助力行业智能化

科学技术是提高社会生产力和综合国力的战略支撑，是实现中国式现代化的根本保障。我国土地估价科技信息化研究始于20世纪80年代中末期，土地估价行业在信息化方面取得了长足的发展，积累了大量的数据。2012年，《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号）下发，要求土地估价中介机构完成的土地估价报告一律实行电子化备案，至今建立了较为完备的数据分析系统，数据规模已达到可以进行数据研究的水平，但是目前对数据的利用效率并不高。随着土地估价行业进入自然资源评估的新阶段，势必对自然资源评估大数据系统的建立及应用提出更高的要求，坚持山水林田湖草沙一体化保护和系统治理。坚持应用导向，推动科技与业务深度融合，激发高质量发展潜力。结合笔者所在机构的自然资源评估大数据系统的实践经验，大数据系统集成数据录入、自动分析和报告生成于一体，为估价报告提供便捷的信息工具；同时通过标准化、模块化的管理方式，大大提高估价师的工作效率。未来大数据系统更要积极运用高科技技术，除了原有积累的土地要素外，统筹管理和高效采集山水林田湖草沙等其他自然资源要素，实现自然资源要素全覆盖。

积极应用GIS技术、北斗卫星遥感影像技术和北斗卫星导航定轨基准服务技术建设自然资源评估大数据系统，结合实景三维中国建设的成果，实现可视化应用和远程估价，以科技创新提升自然资源评估咨询行业的智能化水平。

三、坚持人才是第一资源，在构建尊重人才生态上落实更多实质性举措

培养创新性人才是国家、民族和行业长远发展的大计。当今世界的竞争说到底是人竞争、教育竞争。自然资源评估咨询行业是自然资源系统的高端专业服务行业，高质量的服务高度依赖于人才高质量的创造力，培养优秀的专业技术人员是行业兴衰的关键。2021年10月15日，为了加强房地产估价专业人员队伍建设，提升房地产估价、土地估价行业管理水平，维护房地产估价当事人合法权益和公共利益，原“土地估价师”与原“房地产估价师”正式整合为新房地产估价师。自然资源评估咨询行业的人才建设进入了新阶段，评估咨询是科技与艺术的结合，自然资源评估咨询行业要更加重视青年估价师的培养，努力造就一批具有世界前沿视野的估价咨询创新人才，稳定支持一批创新团队，培养更多高素质专业技术人才、能工巧匠、大国工匠。要在全行业营造尊重劳动、尊重知识、尊重人才、尊重创造的环境，让更多的优秀青年加入自然资源评估咨

（下转第44页）

江西协会召开学习贯彻党的二十大精神交流会

近日，江西省自然资源评价评估行业协会召开会议，围绕学习贯彻党的二十大精神进行交流学习。会长高振华主持会议，党支部书记彭新敏、协会负责人及部分常务理事代表参加会议。

会议集体学习了党的二十大精神，并结合工作实际学习《中国共产党第二十

次全国代表大会关于十九届中央委员会报告的决议》和《党的二十大报告中的自然资源要点》，交流心得体会。

高振华指出，习近平总书记的报告，深刻总结了过去五年工作成就和新时代十年伟大变革的经验启示，对学习贯彻党的创新理论、深刻领会中国式现代化的中国特色和本质要求、持之以恒推进党的自我革命提出了明确要求。希望大家坚定自觉捍卫“两个确立”、做到“两个维护”，持续学懂弄通做实习近平新时代中国特色社会主义思想，确保任何时候任何情况下都始终同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致。

高振华强调，学无止境，各与会人员要



及时组织单位职工多形式、多方向、多角度认真学习党的二十大精神；要深刻领会把握党的二十大报告的丰富内涵和精髓要义；将二十大精神贯彻到实际工作当中去；为了中华民族的复兴与发展，要聚焦“作示范、勇争先”的目标要求，坚决扛起自然资源评价评估人的使命和担当，坚定不移推进自然资源评价评估行业高质量跨越式发展，为奋力谱写全面建设社会主义现代化江西新篇章作出贡献。

（江西省自然资源评价评估行业协会
供稿）

将科技创新手段应用于业务操作及经营管理中

北京仁达房地产评估有限公司 魏 蓝

在党的二十大报告里，习近平总书记提出，我们坚持绿水青山就是金山银山的理念，坚持山水林田湖草沙一体化保护和系统治理，生态文明制度体系更加健全，生态环境保护发生历史性、转折性、全局性变化，我们的祖国天更蓝、山更绿、水更清，同时提出，要实施科教兴国战略，强化现代化建设人才支撑，必须坚持科技是第一生产力、人才是第一资源、创新是第一动力，深入实施科教兴国战略、人才强国战略、创新驱动发展战略，开辟发展新领域新赛道，不断塑造发展新动能新优势。在过去五年的工作和新时代十年的伟大变革中，一些关键核心技术实现突破，战略性新兴产业发展壮大，载人航天、探月探火、深海深地探测、超级计算机、卫星导航、量子信息、核电技术、大飞机制造、生物医药等取得重大成果，进入创新型国家行列。

近日，自然资源部党组书记、部长王广华发表《以自然资源科技创新赋能高质量发展》，讲述了在加快建设科技强国的背景下，自然资源部认真贯彻落实以习总书记为核心的党中央的重要决策部署，以自然资源科技创新为发展全局的核心，积极实施自然资源科技创新战略，通过加强科技攻关、推

动科技与业务深度融合、打造高水平创新平台等一系列有效举措，促进自然资源领域的高质量发展。

自然资源部门在科技创新领域取得的巨大成绩，令人感叹不已，也引发了我们对于自身行业和机构的思考，不动产估价行业与自然资源领域密切相关，作为传统的不动产评估公司，我们应如何更好地将科技创新手段应用于业务操作及企业经营管理当中，使机构能够健康快速发展，进而推动估价行业的高质量发展呢？

目前，无论是估价行业、自律机构还是行政监管部门，均已不同程度地将科技成果应用于企业经营及行业管理当中。例如，为进一步加强土地市场的监督管理，促进土地估价行业健康、有序发展。2012年，《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号）下发，要求自2012年7月1日起，土地估价中介机构完成的土地估价报告一律实行电子化备案。运用科学技术手段来加强对估价行业的监管，也使估价行业进入信息化时代。中国土地估价师与土地登记代理人协会等估价行业自律机构近年分别开展了“土地估价报告备案系统数据分析”课

题研究，不断探索和尝试如何更好地将科学技术应用于推进行业发展。受城市发展水平不均衡、科技成果应用普及程度不一、机构管理者能力差异等多种因素的影响，科技成果在全国各地估价机构中的应用还存在较大的差异。

我们作为国内较早一批启用科技化手段运营和管理公司的企业，更早收获了其对于企业发展产生的促进作用，也对于应用效果有着较为全面和深刻的感受。例如，运用电子估价与管理系统，不但可以在业务实操过程中降低人工出错率，防范技术风险，还能够提高工作效率，在满足客户更高需求的同时大幅降低企业运营成本，更可以有效助力于企业的财务、档案等多方面的规范化、标准化管理。

在实际业务操作层面，对于标准化程度高、交易数据丰富且公开程度高的单套住宅房地产的评估业务，线上运用电子估价与管理系统代替线下人工制作报告有三大优势：一是可以充分利用系统数据库中自动适配的案例进行比较法的估算，保证估值的准确性；二是可以大幅降低出错率，降低机构风险；三是加快报告出具速度，节省人工成本的同时，也满足了客户对于服务速度的要求。系统制作报告的日出具报告数量可以达到人工制作报告数量的10倍以上，“产能”的提高率无疑是惊人的。同时，电子估价与管理系统亦可以起到各类评估数据积累的重要作用，大量的评估数据将报告中离散的数

据信息进行汇总规范管理，有益于估价机构提高内部作业质量，为进行价值评估、重要参数确定和市场的精细化分析提供依据。

在企业内部管理方面，电子估价与管理系统具有收费、合同、存档等电子化管理功能，可以将每一笔收入与具体项目实现关联，有效解决业务应收账款管理的难题。对于业务合同和评估档案，更是可以实现分类、统计、分析、电子化保存及调取，使原本纷繁冗杂的工作变得更加规范化、标准化和便捷化。此外，系统对于项目、收费等数据的记录及统计功能，又可应用于企业员工工作量及业绩的统计与考核。

除了电子估价与管理系统，估价行业运用现有科技成果的例子也很多。例如，新冠疫情背景下被普遍应用的“腾讯会议”软件，不但可以满足异地会议的需求，更是可以运用于因疫情影响而暂时无法进行现场实勘项目的“云查勘”，即线上查勘环节。

科学技术是第一生产力。21世纪的今日，现代科技已渗透到我们生活的方方面面，整个社会的快速发展同样对评估行业等服务机构提出了更高的要求。估价机构切勿故步自封，应充分认识到科技创新及其成果应用对于行业、企业高质量发展的重要作用，打开思路，依托于科学技术，实现科技兴业、科技兴企。

以科技创新驱动估价机构高质量发展

陕西华地房地产估价咨询有限公司 孟祥君

近日，读了自然资源部党组书记、部长王广华的文章《以自然资源科技创新赋能高质量发展》，感触颇深，回顾陕西华地评估公司20年来的发展历程，正是围绕自然资源专业服务领域，坚持科技创新与专业发展深度融合，依托科技赋能驱动专业服务不断转型升级，走出了一条可持续高质量发展之路。

一、加强专业人才培养，提升公司科技创新能力

机构要在行业发展中永葆活力，离不开专业技术创新和专业人才支撑，而科技创新力的根本源泉又在于人才。现代公司制企业间的竞争归根结底就是人才的竞争，人才是企业第一生产力，也是企业核心竞争力。作为一家以土地估价起家的机构，华地向来重视人才的培养，一直在努力地建立健全多元的人才培养体系，加强公司人才队伍的建设。我们通过建立与大专院校、科研院所等专业技术力量的长期合作，定期开展面向全体员工的专业培训，持续加强员工的专业知识更新和专业素养提升。公司更注重员工专业探索实

践，积极参与国家各项改革试点任务，通过试点工作在实践中锤炼人才队伍，摸索出一条以行业前瞻性课题研究为导向的高水平复合型人才培养新模式，实现了专业队伍建设与行业战略发展齐步同行，为公司保持高质量发展奠定了坚实的人才基础。

二、加强专业服务深度融合协同，以创新提升公司综合实力

改革开放40多年来，社会生产力和市场活力得到极大释放，市场化程度大幅提高，当前国家加快构建更加完善的要素市场化配置体制机制，对专业机构的打造综合服务体系提出了更高要求。综合服务不是各项专业服务的简单累加，而是要实现从上游到下游全生命周期各项专业服务的深化与融合。习近平总书记多次提出“要把全生命周期管理理念贯穿于城市规划、建设、管理全过程各环节”，自然资源部以全生命周期理念对土地资源进行科学统筹系统化管控，贯穿土地批、征、储、供、用、查、补、登全过程。华地公司一直遵循全生命周期理念，长期致力于推进自然资源领域各环节专业服务的延

伸拓展，努力把业务点发展成业务线，把业务线串联成业务面，推进各条线专业服务深度融合与协同创新，持续提升公司专业服务能力综合服务实力。

三、紧跟形势抢抓发展新机遇， 加快培育新业务增长极

聚焦国家战略，谋划新发展方向。党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央大力推动生态文明建设，在自然资源领域开启了一系列重大改革。紧跟国家战略下自然资源管理体制改革创新方向，华地抢抓政策新机遇，迅速组建一支多学科融合的研究型队伍，同步开展相关政策理论研究探索，苦练专业内功，不断提高创新服务能力。在国家推行一系列试点任务时，陕西华地团队都已基本具备“接得住”的专业能力，顺利承接了国土空间规划、土地资产量核算、自然资源资产清查、自然资源确权登记、自然资源委托代理、园林草分等定级估价等研究工作，让公司走在国家试点创新探索的前沿阵地，为后续工作全面铺开奠定了基础，也为公司培育出新的业务增长极。

四、积极参与课题研究标准制定， 助推企业高质量发展

陕西华地公司密切关注行业发展动向，积极承接自然资源主管部门、行业协会

等重要前沿课题的研究工作。近三年来，公司承担了“国有农用地资产清查（第二批试点）成效分析评估与技术体系优化”“自然资源政府公示价格重点问题研究”“土地资产核算结果的应用评价方法与模型研究”“全国西部地区国有建设用地清查价格体系数据成果国家级统筹平衡及汇总分析”“农用地定级估价实例研究”等数十项课题研究工作。按照生态文明建设总体目标要求，自然资源部围绕山水林田湖草沙等自然资源开展了各类标准体系建设，华地公司积极参与其中，公司核心骨干人员作为主要起草人参与《全民所有土地资源资产核算技术规程》《自然资源价格评估通则》行业标准的制订工作。华地公司通过参与各类课题研究、标准制订工作，洞察行业技术发展趋势，也为公司发展指明了方向，进一步推动企业的高质量发展。

当前，中国特色社会主义进入新时代，行业发展正迎来全新的机遇期。专业永恒，创新不止！面对未来，陕西华地公司将一如既往地坚守专业本心，践行行业担当，在服务国家自然资源资产管理的专业化道路上踔厉奋进，矢志以科技创新赋能高质量发展，为新时代社会经济的高质量发展作出更大的贡献。

江苏仁禾中衡咨询集团 部署学习贯彻党的二十大精神

近日，江苏仁禾中衡咨询集团就学习贯彻党的二十大精神作安排部署。集团党委书记、董事长梁泽泉强调，深入学习贯彻习近平总书记重要讲话和党的二十大精神，是当前和今后一个时期的重大政治任务。他要求，集团上下迅速掀起学习宣传贯彻党的二十大精神的热潮，广大党员干部通过集中学习和个人自学等多种形式，坚持原原本本学、逐字逐句学、反反复复学，全面系统地领悟精髓要义，深刻领会党的二十大精神、新思想、新理论、新部署和新要求。

党的二十大是在全党全国各族人民迈上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的关键时刻召开的一次十分重要的大会，科学谋划未来五年乃至更长时期党和国家事业发展的目标任务和

大政方针，事关党和国家事业继往开来，事关中国特色社会主义前途命运，事关中华民族伟大复兴。习近平总书记的报告不仅高屋建瓴、思想深邃，而且心系民生、直抵人心，是党团结和带领全国各族人民在新时代继续奋勇前进的宣言书和指南针。

集团员工表示要把会议精神学习领会好、贯彻落实好，充分认识党的二十大精神重大意义，结合实际工作，在工作实践中全面、深刻地学习领会党的二十大精神深刻内涵、重大部署和根本要求，牢记使命担当，切实把思想和行动统一到党的二十大精神上来，把学习宣传贯彻党的二十大精神激发出来的热情和干劲，转化为推动江苏仁禾中衡高质量发展的强大动力。

（江苏仁禾中衡咨询集团 供稿）

（上接第8页）

保证样本具有充分的代表性的同时，最大限度节约人力物力成本。

三、结语

园地定级的总体目标是显化园地资源的质量差异，结合自然资源管理实际需要，与

《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060—2021）相衔接，摸清我国园地资源管理现状，分析各类园地资源的特点。另外，有助于政府制订园地地价管理政策和园地在实施生态保护补偿、园地合理流转过程中的价格管理提供参考，确保园地交易市场规范化、科学化、合理化和保障双方利益。

产学研培养估价后续人才的实践与体会

——基于校企合作

上海科东房地产土地估价有限公司 王 伟

摘 要 为加强估价人才队伍的建设、培养估价后续人才，估价机构主动与大学估价专业对接，在估价机构建立产学研实习基地，以培养善学习、能竞争的后续估价人才为目的，制定前瞻性教学体系，紧贴估价机构实践，夯实学生的估价技能。既解决了学生毕业后的就业问题，又为估价机构源源不断地输送了能迅速上手的人才，这种高校与企业双向联合主体的合作模式是估价行业持续健康发展的新举措。

产学研是特指建立估价产业、专业教学、实证研究一体化平台及基地。

2018年，上海师范大学商学院在上海科东房地产土地估价有限公司挂牌成立了“产学研合作基地”，教师、学生、估价师三方为这种实战性教改付出了巨大的努力。当年，公司为迎接第三届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛，在上海科东房地产土地估价有限公司产学研教学基地，指导老师与估价师决定以上海市某商业地块真实的“招拍挂”出让信息为估价对象，积极精心准备，弄懂每一个细节，弄通每一个数据，在完成比赛的《估价报告》后，再反复演讲及热烈讨论。2019年4月，在江苏徐州的中国矿业大学，校企双方携学生参加了此次大赛。经过演讲、答辩和专家评审等环节，最后取得了全国二等奖的可喜成绩。2021年5月，科东公司又参加了在武汉中国地质大学举办的第五届全国土地资源管理专

业大学生不动产估价技能大赛，在估价师的精心指导下，以《上海市租赁集体土地上×农家乐地上物市场价值评估》的实证估价报告参赛，并取得了优胜奖的业绩。多年来，上海师范大学为科东公司前后输送了十多位合格的估价毕业生，其中有的已成为业务骨干，用实践证实了产学研的实战功能和教改成果。

一、建立产学研教学基地是培养估价后续人才的重要举措

高校与估价机构结合是不同社会分工在功能与资源优势上的协同与集成化，是教学课程与估价实践的对接与耦合。

随着房地产估价事业的发展，尤其是以房地产项目为基础资产的融资证券业务迅速增长，房地产价估需求趋于多元化。市场对估价结果的精度要求越来越高，如房地产项目投资收益、成本、融资方案的预测和规

划；又如政府调控组合政策的制定和建议。市场对估价服务的精细化要求越来越高，估价机构不仅需要完成日常各类估价业务，更需要考虑价格波动风险下的未来价格预测；政府的预期不仅限于控制价格，更希望能立足区域经济发展走势，顺应资源要素空间移动规律，制定适当的价格调控政策。那么，如何顺应估价行业新兴业务需求，培育学习探索型估价人才？如何促使高校房地产估价课程教学内容的与时俱进？建立校企合作机制下的产学研教学基地，成为培养估价后续竞争人才的迫切举措。

通过实践，上海科东房地产土地估价有限公司先后录用了上海师范大学多名毕业生，对培养估价后续竞争人才及估价机构的深化改革颇有心得和体会。

二、目前估价课程与估价实践的问题与矛盾

目前大多数高校的“房地产估价”课程内容，与房地产估价师考试大纲保持一致，包括房地产价格理论、房地产估价方法、房地产估价业务流程和报告写作等内容。高校更多的是以学生将来通过房地产估价师考试为目标，来安排教学内容及课后练习。教学以“课上老师讲，学生听；课后学生刷应试题”的模式为主，专注于基本概念和基本算理的讲解与应用。

传统估价课程内容与估价公司的实践存在以下几个主要问题：

(1) 复杂的估价实践与简单的教学课程存在矛盾。现实中，估价机构承接的评估业务更多涉及权益关系及多种经营业态，需要对估价对象的未来处置及收益做估测及判断。传统课程却用较多的课时讲解四种基本方法的理论依据、评估流程及价格估算。简单的教学内容无法让学生理解和应对这些机构提供的复杂实例，学生解决实际估价技术方案的能力有待提高。

(2) 新兴的评估方法与陈旧的估价技术存在矛盾。高校大多数课程目前仅仅围绕市场法、成本法、收益法、假设开发法四种基本方法进行深入讲解，但是随着价格估价精度要求越来越高，房地产交易数据网络公开化，估价机构往往借用网络爬虫技术搜集价格信息，建立批量估价模型，同时将宏观经济影响因素、微观政策影响因素纳入价格估价的分析过程中，包括多层次多因素评价法和特征价格模型的批量评估方法等运用，且在不断提高模型对价格的估价精度。因此，房地产估价需要将新兴的评估方法融入传统教学知识的讲授体系中，帮助学生掌握最新的技能。这就要求授课老师到估价机构的“基地”先调研后实践。

(3) 学习型人才培养的目标与枯燥的灌输式教学模式存在矛盾。房地产估价是应用性较强的学科，如果一味采取“由老师讲，学生课上听，课后刷题”的灌输式教学模式，虽然有利于老师清晰、系统地向学生展示繁杂知识点的内在逻辑构架，可以将抽

象、晦涩的理论讲得深入浅出，但概念性、理论性知识很容易让学生对所学产生厌倦，同时会在一定程度上导致他们刻板地理解评估原理，长此以往，将使学生习惯于机械的记忆。灌输式教学很难促进学生的讨论，不利于达到教学所要求的知识广度和深度，不利于培养出学习竞争型的估价人才。

产学研教学基地的建立试图融合“任务驱动教学法”与“实例教学法”，顺应新型课程模块的逻辑，将理论讲解与实践运用交错串联同步推进，形成较系统的新的教学模式。

三、产学研教学模式的实践

（一）“任务驱动式实例教学法”的基本思想

“任务驱动教学法”和“实例教学法”都是以建构主义学习理论为基础的教学方法。其中，“任务驱动教学法”秉承“解决问题，完成任务”的多维互动式教学理念，提倡探究式学习模式，有助于培养学生创新及团队协作精神，对学生自主探究能力和实践信心的培养都有着积极的促进作用；

“实例教学法”是根据教学内容和目标，收集估价机构真实的实例，经保密措施重新设计和策划的实例，将未来走向估价岗位的学生置于互动性的讨论，引导学生对实例进行深入分析、讨论和交流，从而提高学生提出问题、分析问题和解决问题的能力。这两种

新型的教学方法有机结合，有助于培养学生“学以致用”的能力和信心。

（二）以培养“学习竞争型人才”为目标

“学习竞争型人才”的特点是知识面宽，对新的知识和方法无所畏惧，敢于探索。产学研教学就是要培养“学习竞争型估价人才”。结合近年的产学研教学实践，综合运用任务驱动式实例改革方案，通过优化具有第一手估价实例的教学、任务设计、实例策划等教学手段，着重培养学习竞争型人才四个方面的能力：学习新知识的能力、团队合作的能力、语言和文字表达的能力、学术课题的研究能力。

（三）产学研教学模块化，理论与应用同步

产学研将房地产评估的教学内容划分为理论篇和应用篇二个模块。

“理论篇”重点讲解房地产、房地产价格、房地产估价、房地产价格形成机制、房地产权益价格房地产估价流程、房地产估价报告的实现等内容。

“应用篇”依据评估业务目的的不同，进一步分成“传统评估业务”“特殊目的下的评估业务”“新兴的评估业务”。其中，“传统评估业务”重点讲解四大基本方法，包括市场法、收益法、成本法和假设开发法，还有基准地价修正法、路线价法等。

这一模块不仅回顾方法的基本原理，更重要的是讨论方法在不同利用类型物业评估中的具体应用，如市场法在居住和办公物业中的应用；收益法在商业物业中的应用；成本法在在建工程及新建房地产项目中的应用；假设开发法在在建工程和待开发土地项目中的应用等。“特殊目的下的评估业务”是指以抵押评估、征收评估、课税评估、土地基准地价评估等为目的的评估业务模块。结合不同估价目的下相关政策及技术规范要求，重点讲解一般评估方法在特殊业务应用中遇到的不同参数处理办法、技术思路及估价报告的写作等问题。“新兴的评估业务”则重点介绍房地产课税评估模块中的“批量估价模型”与土地基准地价评估模块中的“多因素评价方法”等。

（四）产学研教学将估价对象分解分步完成估价实践

考虑到越来越多的评估机构开发和应用“批量评估”系统，同时开始关注问卷调查和多因素评价法在区位品质和污染影响评价中的应用，产学研教学基地建议高校将课程设计为两大任务：①运用四大方法评估，完成指定评估目的下的评估对象价值评估报告；②运用批量评估法或多因素评价法，完成一篇建模类的学术论文。根据经验，以上两大任务以小组讨论后书写完成报告再小结为效果最佳。

每个小组的每一项任务都会被分解，

要求分步完成。例如，运用四大方法评估一宗实例分成四步：第一步，按照报告规范完成实例“估价对象的描述”；第二步，通过市场调研，对机构提供的估价对象价格进行初估；第三步，研读相关评估方法的实例报告，评讲实例报告，针对评估对象，提出自己的技术思路；第四步，完成特定评估目的下的价值评估报告。

又如，“批量评估模型建立与应用”的研究论文会被分解成三步：第一步，文献阅读和实证方案设计；第二步，数据搜集、处理和变量赋值；第三步，实证分析与论文初稿完成。

（五）估价实例研讨、演讲与报告同步

按照不同用途类型、不同评估目的和不同价值类型，产学研教学基地曾精心挑选了多份实例。在房地产估价方法模块和特殊目的下的估价业务模块中，分三步完成实例的教学：首先，由估价师讲解该模块的基本知识点及难点；然后，由学生评讲实例报告，着重解释报告针对估价对象的特殊性，如何解决估价参数及技术思路，有哪些不足和可取之处，针对评估任务，评估技术思路是什么；然后，老师就学生的评讲，结合知识要点进行补充。当实例报告评讲结束，各小组学生需要完成这宗估价报告。

承担建模类学术论文的小组，则被要求在评讲环节围绕“基于特征价格模型的批量评估模型建立与应用研究综述”和“基于特

森林公园森林生态资产价值评估

——以湖北省沼山森林公园为例

中国地质大学（武汉） 王英格 宋代伊 唐国柱 翁婷婷

摘要 随着生态文明体制改革的加速推进，“两山”理念日益深入人心，科学核算生态资产价值，打通资源-资产-资本实现路径显得尤为迫切。开展森林公园森林生态资产的评估，有利于推进森林生态产品价值核算标准化，为建立生态保护补偿效益核算机制提供依据。中国地质大学（武汉）学生团队以湖北省沼山森林公园为研究区，创新性使用无人机技术进行森林资源调查，采用了当量因子法、功能价值法、收益还原法等，对森林生态资产流量价值和存量价值评估进行了探索。

关键词 生态资产 生态补偿 生态资产流量和存量

森林生态系统是支撑人类社会经济发展和保障生态安全的重要自然资源，能够为人类提供丰富的物质产品和生态服务，是重要的生态资产。准确界定森林生态资产内涵，充分认识森林生态系统功能，推进生态产品价值核算标准化，可帮助完善生态保护补偿效益核算机制，也是践行习近平生态文明思想和“绿水青山就是金山银山”理念的重要举措。

生态资产是指生态环境、生态资源及其为人类社会提供的各种服务与福利的统称。森林生态资产价值分为直接价值和间接价值，其中直接价值是森林生态系统产生的直接经济价值，包括现存的林木价值和森林每年提供的林下产品价值净现值的总和；间接价值是森林未来预期每年产生的生态系统服务价值净现值的总和，包括土壤保持、防风固沙、水源涵养、固碳产氧、病虫害防治、

气候调节等。生态资产价值评估包括自然资源资产评估和生态系统服务功能价值评估两个方面，分别对应资产存量和资产流量的评估。资产流量表示一个时间段内生态系统服务功能价值，属于时期价值；资产存量是指某一时刻所有能够为人类提供效益的生态资源现存量价值，属于时点价值。

一、估价方法

本研究从资产流量和资产存量两个方面开展森林生态资产价值评估。资产流量价值评估采用两种计算方法，分别为当量因子法和功能价值法；资产存量价值评估采用收益还原法计算。

（一）资产流量价值评估方法——当量因子法

当量因子法是根据不同类型生态系统

服务功能，基于可量化标准构建不同类型生态系统各种服务功能的价值当量，根据各个不同类型的生态系统的土地面积、标准当量价值和当量因子求得生态系统服务价值的方法。根据谢高地等在《一个基于专家知识的生态系统服务价值化方法》中建立的当量因子法，进行当量因子和标准当量价值的修正，最终来确定森林公园生态系统服务功能价值。以当量因子法评估森林资源资产流量的基本公式如下：

$$VC_k = \sum_{f=1}^l (EC_f \times E_a)$$

$$ESV_f = \sum (A_k \times VC_{fk})$$

$$ESV = \sum_{k=1}^n (A_k \times VC_k)$$

式中： VC_k 为第 k 种树种的生态系统服务价值系数； ESV_f 为各类树种第 f 项森林生态系统服务价值当量； E_a 为1个标准当量生态系统服务价值； ESV_f 为第 f 项生态系统服务的价值； A_k 为第 k 种树种的面积； VC_{fk} 表示第 k 种树种第 f 项森林生态系统服务价值系数； ESV 为研究区内森林生态系统服务总价值。

依据谢高地等在《中国生态系统服务的价值》的研究，将森林生态系统分为针叶生态系统、针阔混交生态系统、阔叶生态系统和灌木生态系统四种类型，并将生态系统服务功能价值分为供给服务、调节服务、支持服务和文化服务四种服务类型，并进一步细分为食物生产、原料生产、气体调节、净化环境、水文调节、土壤保持、维持养分循环、生物多样性、美学景

观九种服务功能。

（二）资产流量评估方法——功能价值法

功能价值法是在对自然资源生态功能进行分类的基础上，根据各类监测统计数据核算生态系统提供产品的实物量和服务量，并根据单价计算得到生态系统服务价值总量。功能价值法评估森林资源资产流量价值的公式如下：

$$A = \sum_{i=0}^n F_i \times P_i \times S_i$$

式中： A 为森林资源生态价值； F_i 为森林第 i 项生态系统服务价值的实物量； P_i 为森林提供第 i 项生态服务的单价； S_i 为第 i 种森林资源的面积。

其中，在核算生态系统服务类型分类标准中，参考Millennium Ecosystem Assessment (MA)、谢高地和《森林生态系统服务功能评估规范》(GB/T 38582—2020)，将森林生态系统服务功能价值分为供给服务、调节服务、支持服务和文化服务四种服务类型，并进一步细分为林木产品供给、保护生物多样性、固碳释氧、净化空气、水源涵养、森林防护、林木营养物质积累、保育土壤、科研与教育价值和森林游憩价值十种服务功能，并设立了木材产品、物种资源保有、固定二氧化碳、释放氧气、释放负离子、吸收二氧化硫、滞尘、杀菌和降噪、调节水量、净化水质、农田防护等18种功能指标。

（三）资产存量评估方法——收益还原法

资产存量评估采用收益还原法进行核算。它是用森林生态服务价值的现值按一定的还原率折算成永久值来表示，即将森林生态资源资产流量价值按照一定的贴现率计算得到资产存量价值。以收益还原法评估森林资源资产存量价值的基本公式如下：

$$P=a/r \times [1-1/(1+r)^n]$$

式中： P 为森林资源资产存量价值； a 为森林生态服务价值的现值； r 为贴现率； n 为使用年限。

二、估价对象与数据来源

湖北省沼山森林公园位于湖北省鄂州市梁子湖区沼山镇，是梁子湖区唯一的省级森林公园，具有涵养水源、调节气候、保持水土、防风固沙、维护生物多样性等重要生态功能。本次估价对象为公园内森林资源，权属性质为无限期使用的国有林地，共5.56平方千米，大多数为乔木林，还有少量灌木林和苗圃，郁闭度多在0.70以上。地貌以丘陵为主，坡度平缓。土壤类型主要为红壤和黄棕壤，土层厚度多在30~81厘米，无土壤退化现象。森林公园内总共包含22个树种，较为常见的树种有马尾松、杉木、柑橘、油茶等。

本次估价的基准日为2022年4月30日，现场评估时间为2022年4月25日—5月4日。为了提高估价结果的准确性，本团队通过文

献收集、数据申请和实地调研三种方式获取数据。在实地调研方面，对研究区全域进行无人机飞行，共拍摄了29211张航片来获取林分数据；对沼山森林公园的22个树种，总共66个样点的土壤样本进行分析，从而获取土壤成分数据；在研究区进行了为期10天的问卷调查，计算森林公园游憩价值。

三、评估过程

（一）资产流量评估

在当量因子法评估中，1个标准单位生态系统服务价值当量因子是指1公顷全国平均产量的农田每年自然粮食产量的经济价值，该值经过2022年年修正后为4406.40元/公顷。将该当量因子进行参数修正之后代入森林生态系统各种服务类型的价值当量中，计算得到每个树种各种服务功能的价值。

在功能价值法评估中，对18种功能指标采用对应的方法（市场价值法、影子工程法、旅行费用法等）方法进行计算，从而获得每个树种各类服务功能价值。

经过一系列的计算，根据当量因子法最终计算得到2021—2022年湖北省沼山森林公园森林生态资源资产流量价值为4012.28万元/年。根据功能价值法，最终计算得到2021—2022年湖北省沼山森林公园森林生态资源资产流量价值为4130.86万元/年。综合两套核算方法得到湖北省沼山森林公园森林生态资源资产流量价值为4071.57万元/年。

（二）资产存量评估

在本次评估中，贴现率的计算参考《森林资源资产评估技术规范（试行）》，由无风险报酬率和风险报酬率两部分组成，即纯利率和风险利率。采用风险累加模型，即把无风险利率加上风险利率，前者是对资金时间价值的补偿，后者是对投资者所承担风险的补偿。纯利率是由国债的利率减去政府在发行国债当年预期的通货膨胀率计算得到；风险利率按照风险统计法计算，根据各年度造林失败风险率、火灾发生风险率、人为破坏风险率、病虫害和其他灾害发生风险率计算得出各年度风险利率。因此，最终通过计算得到纯利率为1.79%，风险利率为1.96%，贴现率为3.75%。

沼山森林公园为湖北省省级森林公园，其森林为国家所有，故可以假设该森林资源处于永续利用的状态。森林生态服务总价值的现值按3.75%的贴现率折算成无限期来表示，因此，可以计算得到湖北省鄂州市沼山森林公园2021年森林资源资产存量价值为10.84亿元。

四、评估结果

结合沼山森林公园实际情况，进行生态资产流量价值和存量价值评估，最终测算得出2021年湖北省沼山森林公园的森林生态资产流量价值为4071.57万元/年，森林生态资产存量价值为10.84亿元。

本作品荣获第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛全国一等奖

团队成员：王英格 宋代伊 唐国柱 翁婷婷；

中国地质大学（武汉）公共管理学院；

指导教师：龚健 杨建新；

指导机构：上海国衡房地产估价有限公司；

技术指导老师：陈凌岚

获奖体会：参加不动产估价技能大赛的初衷是将教材中不动产估价的知识学以致用，因此，取得这样的成绩，我们团队都感到莫大的惊喜。从3月末开始组建队伍、确定选题到9月参加决赛，取得全国一等奖，回顾这一路，为了能够确保估价报告的准确性、时效性和创新性，感慨颇多。从选题方面，我们就用心颇多，在老师的建议下，读了大量现有文献，最终选定“生态资产”这个学界新概念作为研究主题；为了保证估价数据的真实性和有效性，我们前往研究区进行了为期十天的实地调查，通过无人机技术、实地取样和问卷调查相结合的方法获取数据。最终取得这样的成绩，首先要感谢我们的指导老师龚健老师和杨建新老师，还要感谢在我们碰到技术难关为我们答疑解惑的学长学姐，最要感谢的是一路走来从未懈怠的我们自己。我们的齐心协力、团结协作，促成了最终的结果。

智汇不动产估价 赋能行业新气象

——第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛指导体会

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司 谢建云

我有幸第一次作为指导老师和评委，参加第六届全国土地全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛，在过程中一起见证高校同学的风采，也结识了很多优秀的专家评委和高校老师，有一些体会与大家分享。

一、不动产估价技能大赛为发展和创新不动产估价理论与方法提供了很好的风向及思想指引

在本次大赛中，我们发现了很多作品在估价方法和技术思路方面的创新元素，这无疑给整个大赛和不动产估价技术领域注入了一股清新的力量。很多同学在高校老师的指导下，在自身团队的独立思考及努力下，做到了选题紧扣大赛主题“探索与创新”，而且估价标的的选取是选取了一些行业实践难点，如宅基地使用权价值评估、农用地流转经营权价值评估、森林生态资产价值评估、宅基地及其房屋“房地一体‘退出补偿机制评估’”等，这是非常可贵的一种现象。

我指导的作品选取的题目是宅基地使用权价值评估，该作品中出现了不少创新点，包括：运用的方法在很大程度上突破了

我们现有规程技术方法和框架的桎梏；外业工作方式涉及的内容和范围更宽广，既有问卷调查，也有实地走访调研等；对估价过程的处理显示了其创新的一面，既有对现有理论方法不适用的详细分析，也有对拟选用估价方法、估价模型的清晰逻辑梳理。整个作品的形成实际上体现了行业一直倡导的执业谨慎、逻辑严谨、依据充分、创新发展等风格。这是我作为一个从业将近20年的老估价师敬佩的地方。从中我也看到，本次大赛的举办，实际上将对传统估价理论和方法的创新和发展发挥着积极的风向指引作用。

二、不动产估价技能大赛让我们见识了行业新力量

在本次大赛中，我们发现有个环节是参赛团队的PPT演讲及接受评委老师的点评和答疑。在这个过程中，我们见识了当今不动产估价相关专业学生的魅力：PPT文档的美观又不失专业，演讲环节的思维缜密又不失活力，答疑环节的机灵应变又不失礼仪。当前，市场环境日益复杂，委托方对专业成果有着质量上的更高要求，在日常的不动产估价过程中，越来越多的项目需要接受客户的

在理论实践中学习成长，面向未来的估价探索

——第六届不动产估价技能大赛参赛感想

广东工业大学管理学院 邵 铮 何文标 黄柏霖 吴升昌

广东工业大学管理学院公共管理系在得知第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛通知后便积极组织相关专业同学参赛。为了检验自身学习成果，提高自身估价实操技能，我们四位同学组队参加了本次估价大赛，幸获二等奖。

在确定参赛后，我们便对参赛的主题、方向等进行了头脑风暴式的讨论，因为不动产估价所涉及估价目的、价值类型和技术方法等种类繁多、包罗万象，我们结合本次大赛的主题“探索与创新：面向未来的不动产估价”，先将参赛方向定为“面向未来需要的估价方向探索”。

方向确定之后，我们根据文献资料及现实情况总结出房地产行业发展的四个研究方向：①我国盘活利用土地的政策方针②沿海发达地区进入存量发展时代的现状③控制城市规模，优化整体结构布局的趋势④改善“城中村”、交通堵塞混乱等城市问题，结合指导老师和机构的意见，选择了具有鲜明地方特色的广东“三旧”改造土地收储补偿价值评估。

“三旧”改造是指广东省特有的改造模式，分别是“旧城镇、旧厂房、旧村庄”改造。“三旧”改造是国土资源部与

广东省开展部省合作，推进节约集约用地试点示范省工作的重要措施。太古仓、珠江啤酒厂、广纸、广钢等大量成功案例说明广东“三旧”改造模式“办得到，能办好，有能效”。为了适应未来存量发展时代的房地产市场需要，深入学习旧改评估所涉及的技术要点，也向全国专家、老师、同行前辈们推荐广东特色旧改模式，最终我们选定了位于广州国际金融城东区的一块工业土地进行评估。

在本次评估中，我们遇到了数据难以收集的问题，遇到了指标难以确定的问题，遇到最棘手的问题是不同限定条件的评估修正。由于政府规划的需要等，金融城内零售商业、办公等商业用途地块均有对自持一定比例年限的要求，而“三旧”改造的重要参考规定《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》要求按“同地段容积率2.5、商业用途市场评估价的50%计算补偿款”，对自持无要求。同时，根据我们对广州市房地产市场过往成交案例的充分调研及对相关从业人员的深入采访，我们发现自持一定比例年限的规定对不动产价值有较大影响，要想更科学、准确地测

算补偿价值，需要进行特别修正。

因此，我们针对自持比例修正进行了探索，在师兄指导下，我们先用收益还原法进行了探索。但是，在以收益法探索过程中发现存在①设定过于理想化，不符合实际；②难以广泛使用，不具有普适性等缺陷，又采纳师兄建议，改为以剩余法为基础的修正方式进行尝试，最终取得了较好效果。

正如对自持比例修正的过程一样，虽然我们在大赛过程中遇到了很多困难，发现自身还存在着大量的不足，但是这个不断地尝试、请教、修改的过程也是将难点转变成亮点、将易错点办扎实的过程。

通过参加本次大赛，我们对明确评估的基本事项、拟定估价作业方案、收集资料、实地查勘、定技术路线选评估方法、测算撰

写报告这整个估价作业流程有了更全面的认识，提升了估价实践工作的能力，解决了理论与实际相脱节的问题。我们更深刻地认识到估价工作的理论科学性、实践艺术性及存在的必要性。另外，专家、老师们对估价工作的深刻总结和深入浅出的分享更是令我们回味无穷，令我们对估价行业心生向往。参加本次大赛实在是令人在估价理论、实操经验、团队合作及对行业理解了解等方面都受益匪浅！

最后，还需要特别感谢大赛优秀指导老师周为吉老师，大赛优秀指导机构广东卓越土地房地产评估咨询有限公司，技术指导老师罗国彬师兄，以及欧翠玉师姐、郑少霞师姐和亢冬伟师姐的关心、指导和帮助！



（上接第25页）

询行业。上海估价师协会先后联合出台《关于加强本市房地产估价行业人才工作的意见》《“十四五”上海房地产估价行业人才发展规划》等文件，从主管部门、行业协会和估价机构各个主体，从人才激励措施、人才培养机制和人才晋级体系各个角度，从薪酬待遇、住房保障和职称考评各个细节制定了一系列举措，重视青年估价师的培养，切实回应估价人才需求，将估价人才的职业发展与评估行业的高质量发展相结合，在构建

尊重人才生态上落实更多实质性措施。

流水不腐，户枢不蠹。国家要发展，行业要创新。我们坚持科技是第一生产力、人才是第一资源、创新是第一动力。立足行业新发展阶段，贯彻行业新发展理念，构建行业新发展格局，加快科技创新突破，深化体制创新改革，为奋力谱写新时代自然资源评估咨询行业高质量发展新篇章注入源源不断的创新动力。

融合GIS模型和数字技术支撑下的 不动产估价实践探讨

上海师范大学 孙希熲

第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛圆满落幕，比赛中我组将GIS模型和数字技术应用于不动产估价过程，对于新型技术支撑下的不动产估价进行了相关研究，以此文浅谈心中感悟，与广大相关专业、行业的同学和工作者们进行交流。

在比赛之前，我从未接触过不动产估价，觉得自己与这个领域的距离很遥远，然而，机遇总是产生得奇妙，在指导老师的鼓励下，我报名了本次不动产估价技能大赛，有幸代表学校参加比赛并获得三等奖的成绩。准备比赛的这半年时光里，我从零认识不动产估价相关知识到着手完成估价作品得到最终的结果，丰盈了内涵，提高了技能，丰富了实践，对不动产估价有了较深刻和全面的认识。

本次比赛中，我组以某一商业用地不动产的拍卖价值评估为选题，选择了成本法和收益法这两种常用的不动产估价方法，同时对方法使用的基本流程有了大体的认识和掌握。在基本的估价技术应用的基础上，本组充分结合所在专业的学科特色，将估价过程与GIS、编程等新型技术相结合。收益法测算过程中，通过利用MATLAB编程计算

出中长期预计年收益，在传统的估价思想基础上进一步提升了效率和准确性。在对估价对象未来市场发展的规划与展望分析时，基于多源网络大数据，在GIS平台上运用高斯两步移动搜索法进行可达性分析，量化出估价对象的交通便捷程度，并将其与同一行业其他不动产案例进行对比，清晰体现出估价对象的优势和特点。在老师的指导下，首次接触估价的我组成员灵活地将专业技术和估价方法相结合，感受了学科之间的融会交织的魅力，“一加一大于二”的效果在学科综合、技术融合下展现得淋漓尽致，也使得估价的效率更高、结果更加贴近真实市场。

不动产估价与多源技术融合越来越受到业内和学术界的关注，我对不动产估价的认知从文献的阅读开始慢慢深入，认识到不动产估价模式如今存在两大类：传统估价模式和自动估价模式，其中，自动估价模式包括应用数学公式构建多元回归模型，基于人工智能的深度学习方法，基于云理论、模糊理论等统计学方法等，以便科学探讨不动产价格的影响因素。随着“大数据”“互联网+”成为我们耳熟能详的热词，不动产估价与网络数据的结合越来越成为未来行业发展的需要与趋势。数据可以为不动产估价提

供最直接的信息来源，作为不动产价格分析的基础和参考，其作用不可忽视。拥有了数据，再将其与适合的估价技术与工具结合，后续估价才能够顺利开展。综上所述，基于技术支撑的不动产在未来将成为估价领域创新发展的强力增长点之一，运用GIS等新型技术可使不动产行业摆脱传统的静态估价方法。在当前信息化的时代背景下，利用GIS构建估价系统，从架构设计、数据库设计、功能模块设计方面进行构建，让空间数据和其他传统数据紧密结合。建好的数据库可以保存和管理大量的不动产数据和信息，功能模块的完善能够保证系统在正常运行的同时提高保密安全性能。其实GIS模型和数据分析技术不仅在构建估价系统中起重要作用，还在分析估价对象区位优势和市场前景等方面有着贡献。本次估价通过相关的方法分析了估价对象的地理位置、交通状况及未来发展，为估价对象未来规划提供相对合理的建议。但是，本次估价中没有系统地使用GIS平台搭建数据库，这也是之后需要改进的地方，若将GIS与估价全过程充分结合，将会带来更多发展的可能性。另外，越来越多的学者将人工神经网络（ANN）、卷积神经网络（CNN）等机器学习方法应用到不动产估价过程当中，随着更优化的技术出现，更多复杂的问题也将迎刃而解。

这次比赛让我有机会接触到不动产估价行业，了解到之前自认为距离遥远的领域其实与自己的专业甚至日常生活都息息相

关，估价并不只是肤浅地为某一座建筑物或某一块土地赋予价格，而是一个实践与探索的过程，“纸上得来终觉浅，绝知此事要躬行”，在估价中我们需要考虑繁多复杂的因素，需要进行充分的假设与论证，实地走访掌握客观的数据和细微的真相。在估价时，我不断刷新着自己对“求实”和“细致”二词的认知，估价不只是单方面的工作任务，是担当着面向委托人、消费者及更广大公众群体的责任。我仅仅是接触估价领域这短暂的半年时间就感受到专属于估价的压力与使命感，而各位估价从业工作者们肩上担任着更大的责任与挑战，我对他们的敬佩感油然而生。

听到外界有声音将此行业归为“夕阳产业”，我不以为然。在我看来，估价行业的未来是充满光亮的。理念在不停创新，技术在不断升级，只要后人秉持前辈努力求实的态度，加上不断进取革新的手段，估价行业一定会越来越好。衷心地感谢我的指导教师及第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛，让我有机会接触到如此包容、综合的不动产估价领域。比赛虽然结束了，但它留下的知识财富和估价人员的崇高精神仍然在我心中回荡与沉淀，“路漫漫其修远兮，吾将上下而求索”。

编者的话：房地产估价师职业资格考试是很多从业人员关注的大事，为给今后准备参加考试的考生提供些经验，我们约请了四位以往的考生谈谈他们的备考方法。学习方法多种多样，适合自己的才是最好的。需要提醒考生的是，面对社会上出版的一些所谓的参考书、辅导材料之类，要提高警惕，不要上当。另外，每年的考试会有一些变化和调整，注意行业协会发布的信息，不要听信社会非正规渠道的传言。

守得云开见月明 静待花开终有时

——房地产估价师职业资格考试心得

※永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司 娄梅

房地产估价师职业资格考试2021年有了较大变化，没有专业的限制，我再次对人生中这座“高峰”发起挑战，备考的几年里，有失望、疑惑、遗憾，但当机会再一次不期而至，心里更多的是期许、希望、憧憬！

准备许久，真正考试那刻，惴惴不安的心情总还是萦绕心头；考试结束后，心里还是没底。朋友看穿了我的心思，非常热心地帮我查询成绩，当她告诉我成绩远超合格线时，我有些许不自信，直到再三确认后才释怀，心里的窃喜也转变为脸上的笑容。

学思践悟 蓄势前行

压力、动力

动力是推动学习的内在力量，压力是向上攀岩的垫脚石。作为两个孩子的母亲，二胎生活给予了我很多的幸福，但幸福里也夹杂许多现实的挑战和压力，给孩子更好的教

育、更好的生活是我的压力，更是我前进的动力。也正是这份信念，支撑着我坚持了下来。工作中它也是必须有的一项专业证书，它能给你的工作带来便利甚至说转化为看得见摸得着的利益！

断舍离

有一句耳熟能详的话：态度决定一切。有一种口口相传的方法：断舍离。断=断绝找借口，舍=舍弃坏习惯，离=脱离影响复习的物质。备考过程总是孤独且枯燥的，在开始复习备考时，我总是要为自己找一些借口，没时间、带孩子、忙工作，这些算起来都只是“汗牛充栋”；每天总是嘴上说着复习，行动却没有跟上步伐，拖延症、三天打鱼两天晒网这些坏习惯尝尝跟随着我；手机、平板总能不离手。只有做到断、舍、离，才能产生行动力。

学习方法

时间管理

大多数备考的朋友是从事相关行业，空

闲时间并不会很多，考试准备与我们的工作性质和时间是矛盾冲突的。时间投入是必需的，而且是长期的。因此要讲究有效学习时间，高效地利用可自由支配的零碎时间。我备考期间正常上班，周一至周五的白天基本是没时间看书，只能把看书的时间集中在周末和晚上，从7月开始每天坚持学到12点，环境的喧嚣、孩子的啼哭，在这个时间段中都与我无关。我知道，只要熬过这一段狼狽和孤独，才会有“花开月明”。

计划先行

在备考过程中知道自己应该先做什么后做什么。一定结合自身的实际情况制定学习计划，阶段性地完成学习目标，并在学习的过程中不断调整。房地产估价师职业资格考試设置四个科目，实行四年为一个周期的滚动管理办法，四个科目学习时间建议大于等于四个月，对于时间有限或者复习开始较晚的朋友，建议根据自身的学习时间选择学习科目，在连续的四个考试年度内通过全部四个考试科目即可，无须急于求成，否则适得其反。

不做资料的收集者

做资料的使用者。有一种病称为松鼠病，很多人都有松鼠病，总喜欢收集很多的资料，却从来没有把资料转化为自己的知识。房地产估价师职业资格考試出版了官方学习教材。选择官方的学习教材，熟记教材知识，将教材归纳总结，辅助相关的法律法规、规章制度即可。

合理规划

如果不能一下子到达既定目标，不妨一段一段地去耕耘。学习是一个循序渐进的过程，可分为四个阶段进行：

第一个阶段，快速学习书本内容，采用逻辑分类法，建立学习框架，编制比较简明的逻辑关系图表，为后面的阶段打基础。

第二个阶段，在第一个阶段的基础上，记忆知识点，每学习一个章节，采用做题巩固拓展法，选择10~20道题目加强和巩固该章节的知识点。

第三个阶段，在第二阶段的基础上，查漏补缺，重复记忆，同时将案例分析纳入重点，将教材中的例题消理解，举一反三，每周学习1~2套历年真题，分析真题答案，了解答题思路，并记录错题，总结知识点。

第四个阶段，记忆重点，临考冲刺，真题演练。

把思考作为习惯

湛庐创始人韩焱在《把思考作为习惯》一书中说到“你的思维能力，决定你的人生高度，好的思维工具能极大地提高处理问题的效率，在面对复杂抽象的问题时，思维工具能让知识发挥出更大的效能，让你在工作生活中事半功倍。”房地产估价师职业资格考試知识丰富高深，整个复习的过程，就是一个思考的过程，将思考作为习惯，在理解的基础上去学习。

考前准备

考前准备工作往往是大家容易忽略的一环，也是帮助备考者调整考试心态的重要一

环。我有一个朋友，她是有实力的。她去参加考试时，前一天还在努力复习，考试时却不小心将需要使用的计算器放在了酒店，导致考试失利。我总结了以下考前准备需要注意的事项：

（1）疫情防控。提前了解考试当地的疫情防控政策，根据防控政策提前做好核酸检测，打印核酸检测证明，准备充足的口罩，做好个人防护。

（2）就近住宿。考试当天人员较多，需要提前预订酒店，选择一个距离考场近、且较为安静的酒店，方便寻找路线，亦可保证睡眠时间。

（3）提前踩点。考试前一天，提前到考场踩点，熟悉考试环境，了解考场布局。

（4）资料分包。用一个透明文件袋，将第二天需要用的准考证、计算器、笔、橡皮擦等装在一个文件袋中，考试前可拎袋即走。

（5）充足睡眠。考试前的睡眠非常重要，考试前一晚上，早点睡觉。

（6）早餐吃饱。每场考试的时间为两个半小时，考试不亚于一场战斗，吃饱了才有力气干活，早餐宜选择清淡、有营养的食物。

（7）提前抵达。疫情期间要求有序进入考场，会耽误一定的时间，提前抵达考场，给自己留下充足的时间。

考试技巧

（1）处处细留心。对微小事物的仔细观察，就是事业、艺术、科学及生命各方面

的成功秘诀。考试前检查试卷、答题卡上面的个人信息是否正确、完整；考试过程中检查答题卡填写是否错位。

（2）控制答题节奏。房地产估价师职业资格考试中有很多计算题，注意根据题量，估算答题时间。每做完一大类题，填写一次答题卡，看一下剩余答题时间，避免时间的限制导致最后无时间填写答题卡，也可以让自己的大脑得到短暂的休息。

（3）相信第一感觉。遇到没有把握的题目，一时想不到答案，先根据自己的第一感觉正确的选择一个选项，并做好标记，答题完毕后再进行检查、验证。

（4）懂得取舍。房地产估价师职业资格考试四门科目均为100分，60分及格即为合格。遇到完全不会的题目，大胆放弃，合理取舍，无须纠结每道题都完美回答。

最后，借用《人民日报》一句话：“做起而行之的行动者，不做坐而论道的清谈客。当攻坚克难的奋斗者，不当怕见风雨的泥菩萨。”希望能对考生有所帮助，祝愿每一个房估备考的人考试顺利，走向成功！

※广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司 黄鸿鸣

作为从事评估工作的估价机构专业人员，我认为参加房地产估价师职业资格考试，不仅是系统性学习评估知识的好机会，也能够以学促用，令我们反思平日的评估工作，帮助我们提高技术水平与素养，提升估

价机构实力及执业质量。

以2021年的考题为例。考试中提及的技术规程涉及土地分等定级、土地估价、标定地价、动态监测、土地勘测定界等内容，规程的种类之多为我们备考设置了一定困难，估价人员在日常工作中不可能对众多技术规程都有所涉猎。因此，如果我们有相关项目经历，在加深对技术规程记忆与理解的过程中，能够进而规范日常评估工作，达到学以致用。对于零经验的技术规程，可以通过认真研读，理解相关工作的技术要求。

如果考生想通过房地产估价师考试，那么做到下面这几点，就会起到很大的作用。

(1) 复习计划时间要分配好。做好考试复习的具体时间安排，在一年内报考多个科目要利用不同课程之间的相关性，并且要把握好记忆规律，可以在充分了解艾宾浩斯记忆遗忘曲线后制订复习计划，把任务细分到每个科目每一轮复习多少时间，每天至少几个小时。以我为例，我自己中午1个小时，晚上2~3个小时，周末或者节假日可以复习6~8个小时。一旦有点空闲就多往前追赶进度，并且有耽误了时间就尽量找其他空闲时间补回来的觉悟，不能一拖再拖，导致整个复习计划延后。

(2) 真题为主，至少做三遍以上，反复做真题。有时间的考生，一定要把真题做三遍以上。第一遍，在自己看完教材、辅导课程视频之后去做，记录下来哪些错题，做成一个错题本，再回归到书本和技

术规程，找到相关内容阅读巩固记忆。土地估价部分的话，由于2014年以后土地估价师停考了，可以参考往年真题。另外，《土地管理法》在2019年进行了修订，部分内容改动较大，要特别注意改动的内容进行对比。第二遍还是继续做错的题，把涉及的知识点反复去研究，做到举一反三。然后是第三遍，要理解出题人的思维、逻辑，把自己当成出题人，琢磨出题人希望我们掌握的知识点。

(3) 提升自己的专注力和集中度。高度集中注意力是一种基础能力。2021年房地产估价师考试改革后，考试题型发生了较大变动。以制度法规政策、估价原理与方法两门科目而言，考试题目数量较以往有所增多，容易令我们感觉疲惫。而在两门实务科目中，涉及问答题、计算题、改错题等需要大量思考的题目类型，高强度的脑力劳动消耗我们的精神，最终我们可能没法长时间专注思考，影响临场表现。因此，提高专注力和集中度，对于备考是十分必要的。我们日常可以通过阅读、跑步等训练，通过长时间去做一件事情，训练提高自己的专注力和集中度。

学与思相结合，一以贯之。一以贯之，就是在学习的基础上，认真思考，从而悟出其中内在的联系。只有通过适当总结、归纳，才能将众多的知识点融会贯通、铭记于心，成功通过考试。在备考过程中，我感觉最重要的是不断学习和求知的心态，备考越深入，越感觉想了解的知识更多。即使现在

拿到了证书，我也想继续学习，继续接触新的评估知识领域。

时间不会偏爱一个不劳而获的人，没有白来的努力，也不会有碰巧的成功，在那些不与人言说的春光里默默努力，自会酝酿着收获的希望！

※北京华信房地产评估有限公司 刘新政

2021年，房地产估价师考试经历了变更，实现了“双师并考”，即原房地产估价师与原土地估价师合并，统一进行考试，颁发新房地产估价师资格证书，取得资格证书并注册后，可以在估价报告上签字。含金量的提高、考试门槛的降低，让很多业内业外的人士跃跃欲试。但随着考试题量增大，内容增多，难度相对较大。笔者为原房地产估价师，属于考三科考生，需要主要集中精力备考土地估价基础与实务，在此分享个人考试备考经验。

针对土地估价实务与基础的考题类型，个人觉得应作出针对性备考：不定项选择题和综合分析题主要考察综合类的考点，需要理解知识点，因为是选择题，可能选项会对考生有一些提示作用；简答题就需要适当背一些内容，否则会无从下手；计算题可能相对简单，但也要求考生对基本公式、方法、参数做到熟记于心；改错题是针对报告的改错，需要考生对估价报告的内容结构体系有着充分的学习，才能下笔如有神。有鉴于此，作出了如下有针对性的备考。

一、以大纲为基础，快速进入状态，进行第一遍学习

考试大纲是考试的参考依据，正常情况下不会超越考试大纲，因此在拿到考试大纲后，先要进行重点难点分析，由于土地估价师考试已经停考多年，很多考生对其感到非常神秘，历年真题特别是2010年以后的真题的获取途径几乎没有，只能提早着手准备。

首先将大纲内容打散，将大纲分为基础、原理、实务三部分，并依据中国土地估价师与土地登记代理人协会推荐考试用书和标准，进行考点汇集，重点学习大纲要求“掌握”的内容，对“熟悉”的内容可以进行通读和提炼，对“了解”的内容简单阅读。这一过程虽然艰辛，但是可以梳理考点，在汇集过程中便完成了第一遍学习，这一阶段主要是对土地估价的原理与实务进行系统学习。

二、适当刷题

精读参考用书，进行多遍知识点梳理总结。进行两遍学习之后，可以适当进行一些题目练习，由于土地估价基础与实务的历年考题甚少，而且年代久远，网络上流行的题目的质量也得不到保证，练习题只是一个巩固知识的过程，重要的还是理解每一个知识点，做到举一反三，才能以不变应万变。

三、实务操作

本人工作于房地产估价机构，公司有大量土地估价业务，这也是一个不可多得的学

习机会。通过在实际工作中遇到土地估价的问题可以与同事沟通交流，参加部门定期举办的部门培训会，真正在工作中体会土地估价的技巧和方法。同时积极为考试方向做一些有针对性的准备，如从部门的同事那借阅一些典型的土地估价报告。通过对估价报告的学习，系统掌握土地估价程序、土地估价方法的具体运用、土地估价报告的格式及撰写要求，对于应对土地估价基础与实务中的报告改错题一定会起到事半功倍的效果。

四、做好学习计划

参加考试的考生大部分是边工作边备考，时间本身比较紧张，为了实现目标，必须要做好学习计划，针对个人能力制定适合自己的报考计划和备考方案。学习计划制定好后，关键是执行。我们必须抱着努力的信心和决心去进行备考。

※深圳市国策房地产土地资产评估有限公司 王 焯

根据住建部、自然资源部发布的《房地产估价师职业资格制度规定》，土地估价师与房地产估价师最终整合方案终于尘埃落定，意味着取得房地产估价师职业资格并经注册的，可以依法从事土地估价业务和房地产估价业务并签署土地估价报告和房地产估价报告。

同时，房地产估价师考试成绩实行四年为一个周期的滚动管理办法，意味着我们备考的学习压力相对变小，可以根据自身实际

情况权衡安排考试计划。本人有幸报考并一次性通过了四门考试，愿与大家分享心得体会。

由于大多数备考人员是忙碌的上班族，属于自己的空余时间有限，所以想要顺利通过考试，往往在于下班后的时间如何合理利用，付出更多的努力，因此在备考时需要一个明确的学习计划。凡事预则立不预则废，一个合理的学习计划在整个备考过程中起着重要作用。我们可以合理制订计划，同时给自己留出空白时间，应对计划外的未知因素，以便及时调整备考安排，从而达到更好的备考效果。

在备考前期，我们要树立打持久战的心态，因此早点开始备考学习是必要的。建议从认真看书开始，教材永远是基础性资料。

首先我们以考试大纲为主，重点掌握法律法规相关知识；好记性不如烂笔头，做好笔记尤为重要。有估价工作经验的小伙伴们掌握起来会更加容易，如土地实务部分考试知识点比较综合，题型复杂，并与实践紧密结合，平时做土地项目时，尝试按照教材理论及适用的不同估价方法进行测算，能够巩固所学知识和加深理解，还能提升报告质量。

总的来说，我们在学习过程中要善于对知识点进行归纳总结，并且融会贯通，注重理解和思考，在此基础上再进行记忆，不要光靠死记硬背。

在备考中期，我们对于考试教材应该看完一遍或者两遍，心里有一个完整的框架，

规模化 规范化 多元化 专业化

——大连楚天不动产评估公司成为中估协会会员单位发展的十年

大连楚天不动产评估有限公司 刘 峰

大连楚天不动产评估有限公司原为大连国土资源和房屋管理局金州国土资源分局下属事业单位——大连市金州区土地估价事务所，为顺应评估机构专业化的市场趋势，根据国务院及原国土资源部关于脱钩改制的有关规定，于2005年成立了专业的土地评估公司，变更为大连楚天不动产评估有限公司。公司自改制以来，逐步朝着“规模化、规范化、多元化、专业化”的格局发展，以土地评估为主业，具有中国土地估价师与土地登记代理人协会颁发的单位会员证书及辽宁省自然资源厅颁发的估价机构备案函。由于多元化的发展需要，公司于2010年取得辽宁省土地学会颁发土地登记代理资质，并与大连今朝房地产评估咨询有限公司合作开展房地产估价业务。

2012年公司成为中估协会员，加入中估协后，业务也扩大到同省外市，甚至外省。在中估协的统一组织下，公司按照协会章程，

奉行“客观、公正、独立、科学”的执业原则，注重复合型中介市场的服务需求，创建不断贴近市场的评估体系，竭诚为社会各界提供优质的服务，赢得了社会普遍好评。

加入中估协的10年以来，受社会各界委托，公司接受了大量的土地估价、拆迁咨询、权籍调查等相关业务，业务数量与评估总额均呈显著上升趋势，出具评估报告2000余份。业务领域目前涉及一级土地市场出让底价评估、土地及地上附着物抵押价值评估、拆迁补偿价值咨询评估、租赁价值评估、保险价值评估、土地增值税评估及企业兼并、合并、投资入股等经济活动中的土地价值评估。大量多样的土地估价业务不仅锻炼了队伍，提高了机构业务人员的整体素质，还积累了相当多的专业经验，更使公司在同行业中树立了良好的口碑，成为大连市土地估价行业的佼佼者。公司内部也形成了一套与市场相适应的管理制度和业务规范，通过各项管理制度和规范执业行为，确保估价报告的高质量。

加入中估协的10年，也恰逢是党的十八大以来的10年，在良好的大环境下，在国家对小微企业的大力扶持下，大连楚天公司取得了非凡的成绩。这10年里，公司为政府部门做了大量的专业性工作，包括基准地价的制定与执行、土地政策出台的专业性建议以及数千宗各种类型的地价评估，为所在区域的经济的发展作出了重要贡献。目前，公司凭

借多年的原始资料积累及整理分析，就大连市的房地产市场，特别是土地市场做了详尽的市场分析报告，为政府相关部门及银行提供了各类信息，以便他们能及时准确地了解房地产信息动态，规避房地产风险，也为房地产评估提供了现实依据。

今后，公司会继续奉行“以诚为本、服务至上、团结开拓、追求卓越”的经营理念，严格遵守国家的有关法律法规及行业的管理规定，不图眼前利益，注重企业的信誉和长远发展，保证为社会提供优质的服务。我们愿意接受招标方、委托方及社会各界的监督，以高度的责任心、扎实的敬业精神、良好的职业道德来赢得广大客户的认同。公司决心在党的领导下和估协的组织下，端正态度，认真学习，为社会发展继续贡献力量！



更正启事

本刊2022年第9期《全民所有林草自然资源资产价值核算——以祁连山国家公园（肃南段）为例》一文的作者为甘肃方家不动产评估咨询有限公司田蔚、刘鹏，特此更正。

（上接第14页）

检查的方式进行，外业核查方式上借鉴第三次国土调查的调查方式，提前将外业样点矢量导入至奥维软件，提前规划路线，按照第三次国土调查图斑编号，做到“一地一表一编号”。

（六）加强成果分析论证

为验证成果合理性，分析林地等别和级别是否与实际相符，建议将林地分等定级成果与与已公布实施的集体农用地、国有农用地（林地）进行叠加进行合理性分析，加强

成果的分析论证。

六、 结语

本文通过对林地分等定级思路的研究，结合恩施州实际情况，确立林地分等定级因素因子体系，形成成熟的评价体系及技术方法，构建起可行的林地分等定级技术思路与方案，对林地分等定级工作提出意见和建议，为湖北省乃至全国林地分等定级的全面开展提供了经验借鉴。

湖南省两行业协会举办经验交流会

2022年10月12日上午，湖南省水利工程协会会长李秋林一行5人莅临湖南省土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称湘土协）考察交流。湘土协会会长吴跃民，副会长周季平、陈明扬及秘书处工作人员与李秋林会长一行进行座谈。

交流会上，吴跃民对李秋林一行的到来表示了热烈欢迎。会议首先由李秋林简明扼要地介绍了湖南省水利工程协会的工作开展情况及考察交流主要内容。之后，吴跃民分享了湘土协在运行模式、会员管理、制度建设、诚信建设等方面的一些做法。同时，两协会就行业自律工作开展情况进行探讨，协会副会长周季平详细介绍了湘土协行业自律

工作开展模式、工作机制。

湘土协继8月与湖南省水文化研究会和省国土空间规划学会的交流后，此次与省水利工程协会的交流座谈再一次加深了省内行业协会之间的交流，拓宽了目前环境下协会工作开展的思路。

参会人员纷纷表示，协会之间的经验交流，是加强协会之间的联系、激发协会创新工作的重要内容，希望能够多走动、多交流，为会员服务、行业发展借鉴宝贵的成功经验。

（湖南省土地估价师与土地登记代理人协会 供稿）



海南协会组织开展志愿无偿献血活动

近日，海南省土地估价师与土地登记代理人协会联合海南省地中海贫血病防治关爱协会在海口万绿园联合开展志愿无偿献血活动，其目的是缓解疫情影响导致的海南省地贫患儿用血困难的局面。此次活动得到了广大会员的积极响应和踊跃报名，来自土地评估行业的70多名志愿者参加了献血活动，现场献血总量达8000多毫升。他们用挽袖献热血的方式为地贫患儿加油鼓劲，传递希望和温暖。

现场举行了简短的活动仪式。海南省土地估价师与土地登记代理人协会会长王云松、秘书长陈兴舞，海南省地中海贫血



病防治关爱协会副会长、地贫家长代表邢建新，海南省血液中心副主任冯增强出席了活动仪式。

(海南省土地估价师与土地登记代理人协会 供稿)



相约绿道 畅享骑中 四川中砧举行第十一届秋季运动会

10月20日，四川中砧评估公司举行了“相约绿道，畅享骑中”第十一届秋季运动会，本次运动会以“绿道骑行”为主，穿插“行走的力量”和“乒乓球”两个竞赛。

随着成都“城市公园”建设理念持续深入，人与自然和谐共生的蜀川画卷映入眼帘，一条条生机盎然、亲近自然的绿道让人流连忘返。作为一种健康运动方式的骑行蔚然成风，通过骑行可360度无死角欣赏成都的发展与魅力，在城市的方寸之间实现“诗和远方”，悠然享受骑行运动的快乐和感受生活的美好。



骑行是一项挑战耐力和意志的运动，是一项绿色、健康、低碳环保的户外运动，是集速度、耐力、力量、意志于一体的体育锻炼形式。为避免人员聚集，运动会的骑行活动以单体公司或部门为单位，头戴公司统一订制的太阳帽，在规划好的路线段自由骑



行，在中途优美的打卡景点定格瞬间，让中砧气质成为绿道上一道别样的风景。

“生命在于运动，健康在于锻炼”。骑行活动是一种基于全新健康理念的生活方式，对员工身体健康有很好的促进作用。骑行能让大家切身感受运动的快乐，体验低碳生活、绿色环保的意义。骑行不仅能达到锻炼身体、增强体质的目的，还能远离城市的喧嚣，放松心情，感受万水千山之美。

持续常态化的疫情防控形势下，骑行成为许多人追求和乐意选择的一种锻炼方法。本届运动会得到了全体中砧人的积极响应和参与，进一步拓展和丰富了员工文化生活，不仅是对员工毅力和身体素质的考验，也是对组织纪律性和落实行动的大检阅，充分展示了中砧人不畏艰难、敢于逆风而行的拼搏精神，骑行中激发出的青春活力将开启中砧新征程。

(四川中砧评估公司 李永强 供稿)

一名估价师的跑步人生

——2022北京马拉松参赛小记

北京京港房地产土地资产评估有限公司 董兴璞

人生半百的挑战

2022年11月6日，手捧着沉甸甸的奖牌，我在朋友圈里写下了这样一段文字：

“50岁跑上了40岁的北马！历经沧海，终点值得！”

北京马拉松被称为“国马”，在国内各等级别马拉松赛事中江湖地位可见一斑。受疫情影响，2020年和2021年北马都是赛前被叫停取消；今年，在北京市政府和赛事主办方等各方付出了极大的努力下终于回归，在当下的社会环境下意义非凡。作为一个长跑爱好者，能亲身参与其中，更是跑步生涯中莫大的荣幸。

作为一个土著的北京人，在大概率会出现中年油腻的年龄，意外地爱上了跑步。不夸张地讲，跑步带给我的正能量是我人生经历50年中从未体会过的。而通过北马这么一个高级别的赛事平台把自己这几年对跑步的付出尽情展现出来，堪称完美。

2022年的北京马拉松终于鸣枪开跑，起跑前将近2万名选手站在天安门广场上，齐声高唱《国歌》。此情此景，让人热泪盈眶、感动至深，非亲历者恐难感同身受。

发令枪声响起，我随着大批选手冲出起跑线，奔跑在长安街上。此时心情反倒

异常平静，专注于比赛本身，心中反复复习着赛前教练布置的赛中分阶段配速（每公里用时）安排。按照计划时间跑，既是顺利完赛的有力保障，心理上也能获得巨大的安全感，感觉一切尽在掌握。

前10公里，身边不断有选手超越我，当时我体力充沛，完全可以提速，减轻这种被超越的心理压力。但是马拉松是42.195公里的较量，真的不看重一时快慢，我能做到稳住心态，按照教练的要求速度跑，就是最好的表现。从12公里处开始，我遇到了路边观战加油的同事一家，再往后，还有在不同位置等着我的同学、跑友、前辈，这就是主场作战的优势，除了自己的努力，还有一路上友情的加持，让人在困顿的时候力量倍增。

北马的整条线路，除了开始4公里和终点前4公里，其他赛段我在赛前训练的时候都分别跑过；没跑过的这8公里，也曾无数次开车经过，所以整体路线的起承转合都在我心里，这是我之前在外地跑马所无法比拟的优势。

赛前一天，教练给我进行心理疏导：“明天如果有跑不动的时候，就想想自己被居家隔离的日子：那么想跑步，可是跑不了，而现在可以尽情奔跑！再往大处想想，

全国那么多跑友都想跑北马，可是没有机会参与（疫情原因，本届北马只允许北京常住人口参赛），你也是替他们在跑，所以别放弃。”

亲友团的助威加上在熟悉的地盘上比赛，让我的表现如虎添翼。按部就班地执行计划，均匀分配体力，让我的赛程持续顺利进行。到了马拉松比赛中最艰难的35~37公里处，我也几乎没出现太明显的撞墙感（马拉松术语：指身体储备能量消耗殆尽造成的体能严重减退，体力直线下降，表现为抬不起腿，一步也不想跑），以至于教练激励我的话我都没用上。最后10公里，我发现我一直在不断超越身边的选手，这就是严格执行并实现比赛策略的结果！

我终于冲过了终点线，时间定格在4小时05分27秒。这个成绩比我上一次跑全马整整快了28分钟，在将近2万名男女选手中排名约6000，我跑赢了2/3的人！完赛的那一瞬间，眼泪抑制不住夺眶而出，真想抱抱一直坚持努力，没有放弃的自己！脑海中不断闪回各种片段：在不知道还会不会有比赛的日子里，无冬无夏没有错过任何一次训练，数百天的等待，那些日子里挥洒过的汗水和流过的眼泪，在这一刻值回了所有。

跑步带给我的收获

第一层次是身体健康。跑步带给我的，也能带给大家，其中最显而易见的好处就是身体健康。体态轻盈，线条流畅，身体各项

指标一流，每次拿到体检报告就像学霸拿到高分成绩单，很开心但完全不意外。记得去年体检的时候，内科医生给我听诊心脏，突然就问我：你是经常运动么？我说对，我跑长跑。医生说，你的心脏是我今天一上午听到的最健康的心脏。

第二层次是精神强大。无论训练还是比赛，每一次跑步，其过程都不可预料。天气变化、状态起伏，甚至是饮食口味、睡眠时间，任何一个因素都有可能直接影响到跑步结果。这些都需要我事先做好各项准备，把负面影响降到最小。跑步过程中，思想也会波动，当腿抬不起来的时候，是选择坚持还是战略性放弃，这些都需要通盘考虑即时决策。

这么看起来，跑步像不像我们在工作中做项目？都要做到事先有计划，事中要落实，事后需复盘。项目进展中会有很多不受我们控制的意外发生，我们采用什么样的心态和方法来对待？可能对项目是否成功起到举足轻重的作用。每一次跑步，就是克服困难的一次模拟推演。一次又一次的磨炼，让我的心态越来越稳定，抗压能力渐渐增强，考虑问题逐步全面。这样锻炼出来的思维模式会不自觉地运用到工作和生活中：困难和意外就是生活的一部分，不必害怕，更不会逃避。我会正视这一切，接受各种情况的发生，想尽办法去面对和解决，争取达到最终的目标。至于结果如何，尽力就好。

（下转第36页）

2021年，人力资源社会保障部公布了《国家职业资格目录（2021年版）》，房地产估价师作为准入类职业资格，由原土地估价师职业资格和房地产估价师职业资格合并组成。为配合土地估价专业人员职业资格考试工作，更好地为考生服务，中国土地估价师与土地登记代理人协会组织有关专家、教授，撰写了《土地估价系列丛书》，围绕房地产估价考试全新大纲，力求体现房地产估价的整体知识体系。全书共分三册，分别为《土地估价原理与方法》《土地估价实务与案例》《土地估价专业基础》。



丛书共三本，详细信息如下：《土地估价原理与方法》（56.00元）、《土地估价实务与案例》（76.00元）、《土地估价专业基础》（96.00元）

本丛书由中国大地出版社出版。

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