



# 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

- 生态文明建设下的土地利用模式选择——以北京市A镇为例
- 关于标定地价体系建设工作的若干思考
- 从征拆到城市有机更新——城市更新的实践模式与路径分析

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2022 / 12 / 总第332期



# 2023年中估协会刊编读往来

**问：**2023年中估协会刊《中国不动产登记与估价》有哪些新变化？

**答：**为了使广大会员及时看到会刊,更好地服务会员,充分发挥会刊的作用,更接地气,会员可在中估协官网看到当月会刊内容。2023年我们将适当增加会员单位的业务文章比例,兼顾有新闻价值的动态新闻。

**问：**《中国不动产登记与估价》设有哪些栏目？

**答：**评估视点、不动产登记、探索实践、会员之家、教育培训、党建引领、地方协会动态、会员动态、学习园地等。如果会员有需要,我们还可根据情况随时调整栏目。

**问：**文章刊发后有稿费吗？

**答：**为鼓励广大会员投稿、投好稿,并参考同类内部刊物,会刊设立稿费制度。有多名作者时,稿费只支付给一人,来稿请注明收款人姓名、性别,并附收款人开户行(具体到分行、支行名称和所在省、市、县)、户名、账号、身份证号码。如果是土地估价师(2021年之后的新房地产估价师)、不动产登记代理人,请注明职业资格证书号。文章刊登后,可折算继续教育学时。

**问：**给会刊投稿有哪些要求？

**答：**投稿要求分为两种:一是业务文章,尽量围绕当前与土地估价行业和不动产登记代理行业相关的热点问题,自然资源评价评估相关、不动产登记代理相关的新出台的政策、法规的学习体会,以及业务实操方面等,通俗易懂,让读者易读、悦读。篇幅不要太长,字数控制在5000字以内。目前读者的阅读习惯正在改变,要适应新变化。二是动态新闻报道,要快捷及时,在第一时间发来。图片新闻要注明图说。

**问：**投稿有哪些需要注意的问题？

**答：**投稿有以下原则:一是坚守职业道德、坚守

底线,不剽窃他人文章,不一稿多投。二是文章原创。三是有错必究,宣传无小事,稿件发出前后如发现问题要第一时间沟通并纠正。四是文责自负,作者是文章的第一责任人。

此外,以下问题需要注意:因为会员处于不同的省、市、县,很多地方性的缩略语其他地方的读者不清楚,文中要加以简单说明。会刊定位在综合类刊物,非纯学术性刊物,是中文期刊,作者心中要装着读者,不设置阅读障碍。除作者个人经历外,来稿不要用第一人称叙述,如“我司”“我省”“我市”之类。文中第一次出现公司名称时可用全称,之后可用简称。来稿注明联系方式、公司全称、公司地址、邮编、身份证号等信息,以便日后约稿。

**问：**党建活动报道有哪些要求？

**答：**现在各地会员机构中建立党组织的越来越多,且党建活动越来越丰富,各类活动报道的密度和力度在不断加大。党建活动报道要经过支部书记、宣传委员认真把关审定。哪些活动报道,哪些不报道,要慎重筛选。党和国家领导人的名字和职务务必准确无误,党旗、党徽要按照规定使用。

**问：**投稿有什么技巧？

**答：**内宣与外宣有很大不同,不要把内宣的文章一字不改发给会刊,而要进行必要的加工处理。投稿有时间节点,月刊出版周期较慢,为了达到宣传效果,一些重要纪念日的文章可提前一个月写,如4月22日“世界地球日”、6月25日“全国土地日”、8月29日“全国测绘法宣传日”等。

**问：**怎样给《中国不动产登记与估价》投稿？

**答：**发送文章有两种方式:一是邮箱:sgr@creva.sina.net; 635009585@qq.com; 二是微信:15811047698。联系电话:010-66561589。

# CONTENTS

## 目录

### 探索实践

- 02 生态文明建设下的土地利用模式选择——以北京市A镇为例 ..... 聂燕军 等
- 06 实现从“闯”到“创”的跨越 ..... 钟海燕 等
- 10 集体经营性建设用地出让合同与国有建设用地出让合同对比分析 ..... 宁婷

### 评估视点

- 13 划拨土地基准地价体系建立与实现——以山东省潍坊市城区为例 ..... 陈晓
- 17 多宗地价评估方法与估算过程探索 ..... 董家美

### 观察思考

- 22 浅谈划拨土地使用权的评估方法应用及探究 ..... 王晨阳 等
- 27 新时代下的估价新生之路——以深圳估价行业发展为例 ..... 宋星慧 等
- 30 关于标定地价体系建设工作的若干思考 ..... 童恋
- 34 最高最佳利用原则相关问题思考 ..... 程玉龙

### 城市更新

- 39 从征拆到城市有机更新——城市更新的实践模式与路径分析 ..... 薛翠翠 等
- 43 双碳目标引领城市更新的思考 ..... 龙昆 等

### 第六届全国大学生不动产估价技能大赛

- 49 纸上得来终觉浅，绝知此事要躬行——第六届全国大学生不动产估价技能大赛参赛感想 ..... 广东工大参赛队

### 党建引领

- 51 江苏仁禾中衡咨询集团开展主题道德讲堂活动 ..... 江苏仁禾中衡集团
- 52 下好一颗子 激活一盘棋——山东广和土地房地产资产评估有限公司党支部党建工作巡礼 ..... 山东广和公司

### 地方协会动态

- 56 山东协会举办自然资源评价评估系列讲座暨标准宣讲会 ..... 山东协会
- 57 贵州两协会联合党支部参加全省社会组织综合委员会第二次党员大会 ..... 贵州协会
- 58 江西两协会党支部召开学习宣传贯彻党的二十大精神专题党课 ..... 江西两协会
- 59 上海市土地估价师协会召开第三届第一次会员代表大会 ..... 上海协会



中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流

2022年第12期(总第332期)

(2022年12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 潘世炳 闫旭东  
委员: (按姓氏笔画排序)  
马巨革 王永伟 王继尧 韦丽春  
邓永忠 丘小春 兰 海 孙殿民  
祁晓轩 李俊岭 李胜胜 李翔业  
吴 芳 吴 玲 邱 斌 张 楦  
张 鑫 张天中 陈立立 陈兴舞  
陈定主 周晓莺 胡 彦 胡育林  
夏晓鸿 高振华 徐万生 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: 曹希胜(上海)  
封底摄影: 陆 悦(吉林 白山)

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12月  
印刷数量: 1000册  
印刷单位: 北京地大彩印有限公司

# 生态文明建设下的土地利用模式选择

## ——以北京市A镇为例

北京华信房地产评估有限公司 聂燕军 兰静洋

**摘要** A镇位于北京南部，北京南部地区主要的垃圾会运送到A镇垃圾填埋场。填埋模式下产生了很多环境问题。解决垃圾处理问题和周边农民居住环境问题，关系到百姓的身体健康、生态文明建设。本文以A镇治理方案为例，以点代面，为其他地区类似问题提供借鉴。

2021年4月，中办、国办印发了《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》，在塑造城乡区域协调发展新格局方面，要求精准对接、更好满足人民差异化的美好生活需要。在引领保护修复生态环境新风尚方面，要求建立生态环境保护者受益、使用者付费、破坏者赔偿的利益导向机制，让各方真正认识到绿水青山就是金山银山，倒逼、引导形成以绿色为底色的经济发展方式和经济结构，激励各地提升生态产品供给能力和水平，营造各方共同参与生态环境保护修复的良好氛围，提升保护修复生态环境的思想自觉和行动自觉。关于生态文明建设工作，北京A镇的做法值得探究学习。本文以A镇为例，给依然遭受垃圾环境污染的地区提供一些土地利用模式新思路。

### 一、A镇垃圾污染情况

一直以来，A镇垃圾填埋场排放的气味十分浓烈，垃圾运输路途中还会出现遗撒渗

沥的情况。村民受垃圾填埋场影响已20多年，迫切需要改善居住环境和生活质量，增加幸福感。村民多次向市、区、镇各级政府强烈反映情况，要求解决环境污染问题，这也是对该区构建生态文明社会，五位一体发展的一次严峻考验。

### 二、A镇治理污染的土地利用模式选择

在市、区两级政府的共同关注和推动下，结合该区宅基地改革试点工作，认真贯彻乡村振兴战略，建设美丽乡村，实施异地迁建+垃圾填埋场升级改造模式，解决环境污染问题。

(1) 对垃圾填埋场周边受影响的七个村庄进行了异地迁建。遵照“就近原则”，这次迁建规划为东、西两个组团。

(2) 对垃圾填埋场进行升级改造。结合A镇的实际情况，确定了建立焚烧发电厂是最适合农村垃圾处理的模式。这一方面可

以改善该区域的环境状况，另一方面可以解决A镇的就业问题，促进该区域的经济发展，提高当地居民的收入水平。

### 三、A镇异地迁建的情况

#### （一）异地迁建模式的种类

目前，异地迁建模式下，大部分地区采用土地征用模式，即将农民集体土地征为国有建设用地。但是，由于目前存在社会保障制度不健全、土地征用补偿标准普遍偏低、土地征收补偿费用分配不合理等弊端，有限的土地补偿金已不能保障失地农民的未来生活，应探索新型异地迁建模式。

总体看，根据土地所有制存在形式，异地迁建模式可分为三种模式，一是国有化土地模式，二是国有和集体两制并存模式，三是保权让利流转模式（图1）。

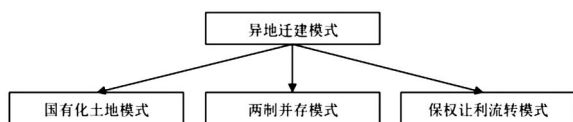


图1 异地迁建模式

##### 1. 国有化土地模式

集体土地一次性整体转为国有土地，实现异地迁建，集体土地上的农民全部直接转为城镇居民，并融入社区。这种模式有利于政府对土地进行统一规划，也有利于村集体通过盘活集体建设用地获得村镇改造的资金。

##### 2. 国有和集体两制并存模式

施行异地迁建后，根据行政村内的人

口、生产生活等状况，留用一定面积的土地，以保障村民安置和生产生活，区域内土地仍保留集体土地所有制性质，村集体可自行开发建设对于通过农村居民点整理，村镇改造后结余的土地将转为国有建设用地，政府可依据城市规划的要求对这部分土地依法开发经营，以保障城镇社会经济发展。

##### 3. 保权让利流转模式

在保证农村集体建设用地经营权、所有权不变的前提下，依照国有土地有偿使用管理方式，参照同级同样用途国有土地转让价格，将农村集体建设用地经营权按一定年限作价，通过转让、转包、出租、入股、抵押等形式进行流转，土地收益大部分留给村民和集体经济组织。保权让利流转模式符合市场经济发展规律，减轻征地难度，缓解城镇用地压力，同时能够让农民分享到更多的土地收益。

#### （二）模式选择原因

对于A镇村集体组织来说，选择保权让利流转模式最能使村民分享到利益，不仅顺应了减量提质的大环境，还依据区关于通过村庄整体改造推进农村宅基地改革试点的工作方案、区实施村庄整体改造加强农村宅基地管理的若干意见及相关法律法规等文件规定，最能维护村民利益。

#### （三）A镇异地迁建的特点

1. 不征收农村宅基地、不转成非农户口  
严格实行“一户一宅”“每宅3分

地”“确权颁证”等有关政策，村民以“小洋楼+板楼”的模式就近安置。既满足了村民的个性化需求、保留了村民的农民户口，又使农民的利益达到最大化。

### 2. 减小占地面积、减小建筑规模

迁建后，拆占比和拆建比都有一定幅度的降低，真正做好了北京乡村绿色发展“加减法”，保障了区域生态空间只增不减、土地开发强度只降不升。

### 3. 节约成本、节约资金

以宅改进行异地迁建投资比拆迁上楼方案总投资节约资金几十亿元。

### 4. 保证公平、保证公正

创新在拆迁过程中对宅基地确权信息进行公示，保障村民利益。

## 四、A镇建设垃圾焚烧发电厂情况

### （一）A镇垃圾处理模式的选择

A镇垃圾主要是生活垃圾和一部分医疗垃圾。生活垃圾主要包括厨余垃圾、废旧纸屑电池、塑料垃圾等；医疗垃圾主要包括具有直接或间接感染性、毒性及其他危害性的废物，具体包括感染性、病理性、损伤性、药物性、化学性废物。常见的垃圾处理模式主要有三种，分别是填埋模式、堆肥模式和焚烧模式。到目前为止，垃圾处理方式选择问题依然是一个热点难题，较为环保的处理模式公认是堆肥模式和焚烧模式两种。

由于堆肥模式对于垃圾分类要求高，目

前我国垃圾分类仍处于大力推广阶段，并且该方法在我国目前技术还不成熟，产生的效益微乎其微，不适合当前的发展需要。

垃圾焚烧模式通过发电取得了良好的社会效益、经济效益，也正是因为如此，很多城市引入。这种模式不仅能有效解决环境问题，而且可以有效解决一部分A镇村民的就业问题，并给村集体带来很好的经济收益。因此A镇选择了该模式进行旧垃圾填埋场改造。

### （二）A镇旧垃圾填埋场改造现状

改造项目真正做到利长远、利增值。以联营公司为主体“统筹用地指标、土地作价入股、每年按股分红、定期递增收益”的模式，较“征地”收益亩均增加约几十万元，土地还属于村集体。

由建设单位建设每日千吨的生活垃圾焚烧发电厂、渗沥液处理设施、炉渣综合利用厂、残渣飞灰填埋场、医疗废物处理厂。相关环卫公司现金出资与A镇联营公司土地作价入股共同成立项目公司，当地村民可以共享项目运营收益。主要污染物设计排放标准为北京市同类项目最高标准，生产污水全部回用不外排。

截至目前，残渣飞灰填埋场已基本建设完成，与A镇填埋场封场工作形成有效衔接。

## 五、A镇的经验总结

### （一）宅基地改革模式经验

随着北京新总规出台、双减量要求，必

须探索一条新路子，实现转型。已往拆迁，村民一般转非安置后拿到几套楼房、几百万元现金补偿，回迁后将安置房出租收取租金，但失去的是农民身份和宅基地永久使用权、继承权。

A镇探索用宅基地改革的方式进行村庄异地迁建，既节约土地资源又减少搬迁成本，不征地、不转非。村民以别墅加板楼的模式就近安置，项目实施后农民的身份不变、宅基地的性质不变、原有的生产生活方式不变，但是居住的环境和条件变好了。项目还留出了产业发展用地，农民利益得到保障。有以下几方面经验值得推广。

### 1. 做到确权公正

针对村民普遍关注的宅基地确权问题，探索建立村、镇两级确权制度，明确规定了确权的六个程序步骤。村级确权小组由村“两委”和2~3名村内有威望的老党员组成，进一步明确了村纪检委员的监督职责，村干部等工作人员必须做项目上的干净人，让确权更有信服度。镇级确权组由镇党委副书记、常务副镇长等人员组成，全程统筹村确权工作，做到“村和村一个标准、前和后一把尺子”，确保一个政策到底。

### 2. 确权结果全村公示

推出确权后公示七天政策，确权结果在指挥部大屏幕滚动播放、各村公示栏张贴告知。公示期间，户与户可比较、可监督、可维权，存在异议可申请复核，不仅可以复核自己的，也可以复核别人的，复核结果再经

确权小组签字，做到“横纵”双向公平，极大调动了签约热情。

### 3. 政策全程透明

没有因为特殊情况召开过一次镇级五人决策小组会，确保该有的环节一个不少、该做的动作一个不落、该到的人员一个不丢，明确规定入户清登工作小组各方成员须同进同出、统一行动，测绘公司、评估公司、服务公司、审计公司四家的入户登记编号必须统一，入户登记建立档案必须做到一户一档，宅基地认定、宅基地使用权人认定、宅基地面积认定必须符合规定要求及程序。

### 4. 引导群众转变观念

再好的实施方案，村民不接受也无法开展，其中重要的一个环节就是引导群众转变观念，得到他们的认可。通过对方案的宣传，使农民的利益得到了保障，观念也得到了转变。

### 5. 工作方式转变

A镇异地迁建项目是一条新的路径、一种新的模式，实施起来就要有新的方式方法，在项目推进中A镇进行了必要的调整和创新。过去拆迁，确权都是村镇领导“包干”，村与村之间在细节的把握上可能有不一样的地方，补偿基本上是依托评估公司“算账”，户与户之间即使情况一样，也难免补偿不一样。A镇异地迁建不仅做到了全镇一把尺子确权，首次把确权结果在各村及指挥部公示七天还能复议，而且教会了老百

(下转第16页)

# 实现从“闯”到“创”的跨越

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司 钟海燕 李华勇

30年前的1992年，小平同志在改革开放的关键时刻，南下深圳、上海等地，沿途发表了系列促进改革开放的著名的南方谈话，谈话是把改革开放和现代化建设推向新阶段的又一个解放思想、实事求是的宣言书，不仅对1992年10月召开的党的十四大具有十分重要的指导作用，而且对中国整个社会主义现代化建设事业具有重大而深远的意义。

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司乘着改革开放的春风，在特区政府及中估协、粤估协等各级领导的关怀和支持下，从成立之初时业务单一的评估机构发展成为具有土地A级资信、房地产一级资质、证券资产评估资质的综合性大型咨询顾问机构。

## 一、南方谈话的历史背景及特区的发展困局

30多年前，国际政治、经济形势发生巨变：前苏联解体，东欧巨变；西方政治势力利用各种手段实施“和平演变”。全国各地出现“过热”现象，特别在房地产领域，无序开发，各地工程烂尾现象严重，全国经济的治理整顿效果不理想，导致部分人对继续推行改革开放产生了怀疑，“姓资姓社”的争论甚嚣尘上，改革开放的动力不足，国家各项事业有停滞不前的风险。

在深圳，自特区成立以来，社会上对特区的非议与怀疑从未中断过，特区的发展面临着巨大的压力，“姓资姓社”争论束缚着各个部门的“手脚”，深圳面临着特区成立以来最严重的发展危机。

在房地产领域，虽然内地的“第一拍”诞生于1987年的深圳，但土地制度改革初期，深圳并没有因其成功进行了有偿使用土地试验而使土地价值得以充分反映，政府开发的土地越多，负担越重，主要原因是土地使用权的分配与流通机制不完善，抑制了市场机制的作用，土地价值不能得到发挥与体现。

## 二、南方谈话的重要意义与国房诞生的历史背景

在这个事关国家今后发展大局的关键时刻，小平南方谈话推动改革开放的巨轮向前开进。

南方谈话的根本意义，就是“解放思想、敢闯敢干”，以改革的大无畏勇气，打破当时“左”的思潮，冲破笼罩在全国上下的困惑与压抑，推动改革开放事业向前进。

“改革开放的胆子要大一些，敢于试验，深圳的重要经验就是敢闯”，“发展才是硬道理”，“不发展经济，不改善人民生活，只能是死路一条”，“以经济建设为中心的基



本路线决不能动摇，一百年也不能动摇”，“空谈误国，实干兴邦”……这一系列的讲话，犹如一股久违的春风，唤醒了古老的大地，为重新激发、推动改革开放起到了关键作用，尤其是对特区的过去取得的成就进行了肯定，对今后的发展更具有重大的推进作用。同年10月，党的十四大召开，明确提出要建立社会主义市场经济体制。

在房地产领域，在破除“姓社姓资”的争论后，深圳的土地使用权出让制度也开始完善。例如，首次确定所有特区内的居住用地、商业用地、加油站用地等经营性用地的土地使用权出让一律按招标、拍卖这种市场化方式进行，并必须在专门的土地交易场所进行，同时将适用协议出让方式的土地范围严格限制在工业用地及财政全额投资的公益性、非盈利性用地方面。

### 三、南方谈话后，深圳腾飞发展的各个重要历史节点及国房发展的重要发展节点

**（一）第一个10年（1992—2001年）：深圳初步建立社会主义市场经济体制，国房抓住市场经济体制改革及特区农村城市化改革发展机遇**

南方谈话后的1992年7月，全国人大授予深圳经济特区立法权，为特区发挥“试验田”“窗口”作用提供了坚实的法律基石保障；当年8月，国务院批复同意撤销宝安县，设立宝安、龙岗两区，标志着深圳农村

向城市化、工业化迈出了历史性的一步；1995年，深圳市第二次党代会召开，会议提到“率先建立社会主义市场经济体制和运行机制，优化经济结构，完善城市功能为重点，以建立高新技术产业基地和区域性金融中心”，至此，深圳市正式提出建立社会主义市场经济体制和运行机制，标志着深圳由计划经济向社会主义市场经济转型。

乘着改革的春风，房地产市场逐渐活跃，随着土地出让市场评估、房地产交易评估的需要，相关经济领域需要估价的情形越来越多，各地国土部门设立交易评估部，而那时的深圳市国房公司就是深圳市国土局下属的深圳市土地房地产交易中心交易评估部，当时主要承接深圳市国土局土地出让价格的估价和抵押贷款类的估价，业务类型较为单一。

此后的10余年间，深圳积极探索，奋力开拓，敢闯敢干，努力创新，综合实力不断加强，经济增长速度不断加快，市场经济不断活跃，带动金融、地产、服务等第三产业不断发展，各行业市场主体得到充分展示与发挥的天地，深圳国房公司也在此期间不断发展壮大。

**（二）第二个10年（2002—2011年）：深圳的市场经济体制框架基本形成，特区成立30周年，经济发展迈上新台阶，国房改制成功，发展进入快车道**

在第二个10年间，深圳社会主义市场经济体制不断完善，在区域经济中的地位稳步上升，地均产值、人均收入水平稳居

国内大中城市第一，初步走出了一条市场经济条件下、国民经济快速发展的道路；2005年5月召开的深圳第四次党代会为深圳的经济快速发展提供了坚强的政治与组织保证。深圳第四次党代会提出“建设产业发达的深圳，建设‘绿色经济’的深圳，建设知识经济的深圳，建设充满活力的深圳”。此后，深圳圆满完成了第四次党代会的目标和任务，积极应对城市经济转型和国际金融危机冲击等困难，城市综合实力实现了跨越式发展。

2004年，深圳特区外的宝安、龙岗两区农村城市化进程全面铺开，深圳成为中国内地第一个没有农村行政建制的城市。

在这期间的2010年，正值深圳特区成立30周年，同年5月，深圳市第五次党代会召开，开始率先启动商事制度改革，激发全社会创业热情，在制度创新、科技创新等方面积极进取，全面落实国家创新型城市建设总体规划，深圳迎来新一轮高速发展期。

借着特区的制度创新与科技创新的春风，深圳市国房公司的发展进入了一个新的里程碑。根据有关“脱钩改制”的要求，深圳市国房公司前身深圳市土地房地产交易中心交易评估部改制成立“深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司”。

在改制之初，深圳国房公司就确立了今后的发展宗旨：在房地产行业提供权威、创新、精细的专业评估咨询服务。面对改制的新机遇，公司敏锐地感觉到，属于行业及企业的发展春天即将来临，企业的发展需要在激烈的市场竞争中去拼搏；作为一个具有公信力的第三方机构，需要在市场竞争的大海中生存。因

此，公司未雨绸缪，采取“引进来、走出去”的发展战略，率先引入市场竞争机制，结合行业的人才密集型的特点，从人才战略入手，吸引人才，留住人才，精心打造特有的核心竞争力，核心人员技术水平快速提升，业务范围开始逐渐向土地二次开发、人居环境研究拓展；抓住特区农村城市化改革与建立区域性金融中心的发展机遇，积极对接各银行、各国土分局、村委等，在业务拓展的道路上越走越宽、越走越远。

根据科技赋能的规划，自创开发国内首家评估业务呼叫中心系统；借助呼叫中心，自主研发“房E评”等估价辅助系统；依托城市化进程的加速，全面介入“转地”评估项目；在此期间，在原国土资源部及中土协的指导下，荣获A级土地评估中介机构注册证书，为日后的高质量发展打了坚实的基础。

在深圳国房公司成立后的10余年间，由最初的几个人发展成具有包括估价师等各类专业技术资格的专业人员在内近300余人。业务类型也从起步时的单一类型初步发展成抵押评估、出让底价评估、交易课税评估、房地产咨询、土地二次开发的全程咨询等多种业务类型并齐发展的格局。

**（三）第三个10年（2012—2022年）：党的十八大召开；深圳迎来特区成立40周年；习近平总书记两次视察深圳，向世界宣示改革不停顿、开放不止步；先行示范区的设立，使深圳站在新的发展起点；深圳国房公司也步入高速发展期**

党的十八大以来，特区发出“走在

前列、勇当尖兵”等号召，大力实施营商环境、“强区放权”、科技管理体制、财政预算管理等重大改革，实行“二次房改”，创业板改革并试点注册制正式落地；2020年，中办、国办印发《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020~2025年）》，这是特区成立40周年这一特殊历史节点，习近平总书记和党中央专门赋予深圳综合改革试点的新使命、新任务，给予深圳更大的改革自主权，特区以此为重大抓手，站在新的发展起点上，在科技创新、营商环境优化、要素市场化配置、城市空间统筹利用等重点领域继续先行先试、深化改革，将改革开放向纵深发展；发布并实施新的《城市更新条例》，破解了困扰城市发展多年的难题。

站在新的历史时期，公司抓住特区创新发展的历史机遇，通过并购深圳市广朋资产评估有限公司，开拓资产评估业务，并抓住证券业务评估资质备案制的机会，成功进行了证券评估业务备案，并更名为深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司；同时，在原国土资源部、中估协及省土协等各级领导的指导下，土地评估业务也快速发展，公司整体的技术力量不断提升，报告质量不断提高，成功获得土地评估中介机构A级资信等级证书；在科技创新的引领下，推出第III代Gofiner呼叫中心系统及“E勘宝”，以适应疫情之下的现场勘察之需要；在科技“加持”之下，公司各项业务快速发展，如智慧征拆业务等；至此，公司形成了以常规评估类业务

为基础，征拆顾问类、咨询顾问类、研究类、数据系统类等多板块业务类型一起发展的格局，公司也发展成为综合性大型咨询顾问机构。

#### 四、结语：展望深圳的发展与国房愿景

回首30年，从“一位老人在中国的南海边写下诗篇”的那个春天孕育开始，特区正阔步迈入黄金发展期。三十而立，特区发展的脚步会更快捷、更稳健。如今的深圳，城市竞争力全国第一，仅次于纽约、新加坡和伦敦，位居全球第四，被誉为“东方硅谷”。展望未来，从当年的“闯”到现在的“创”，时代总是赋予深圳全新的历史使命，从“经济特区”到“先行示范区”，深圳一直在迎接属于自己的新时代，特区必将继续走在改革开放的前沿之上。

展望未来，国房公司将依托特区的发展，以粤港澳大湾区为核心，面向世界，以“权威、创新、精细”的专业理念，以“信以立身，仁以待人，专以做事，诚以达远”的企业信条，强化科技赋能，打造业务核心竞争力，将“自己”打造成为具有前瞻视野和创新精神的、受社会尊重、客户信赖、员工认同的集综合性、专业性于一体的咨询服务机构。

# 集体经营性建设用地出让合同与 国有建设用地出让合同对比分析

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司 宁婷

注：本文所说《农村集体经营性建设用地使用权出让合同示范文本》为征求意见稿，具体内容以正式出台为准。

为落实《土地管理法实施条例》关于农村集体经营性建设用地“合同示范文本由国务院自然资源主管部门制定”的要求，自然资源部参照国有建设用地，结合集体经营性建设用地特点，制定了《农村集体经营性建设用地使用权出让合同示范文本（征求意见稿）》（以下简称集体合同范本）。本文对比集体与国有建设用地使用权出让合同示范文本（以下简称国有合同范本）的条款内容差异，以供实践参考。

《土地管理法》第六十三条、《土地管理法实施条例》第四十一条规定，入市双方应当签订书面合同，并对合同内容进行了明确。对比发现，相比国有合同范本，集体合同范本新增了六项，调整了两项。

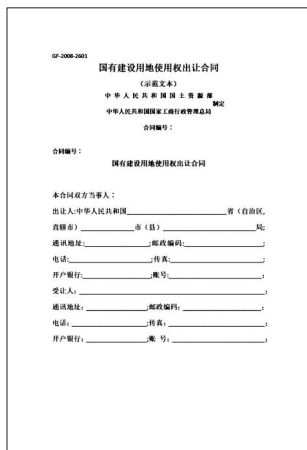
## 一、六项新增内容

### （一）增加入市方案编制相关内容

依据实施条例第四十、第四十一条规定，集体合同范本第一章（总则）增加第二条，要求入市方案经本集体经济组织同意形



集体合同范本（封面）



国有合同范本（封面）

成书面意见，报市（县）人民政府批复后，作为确定土地使用者、签订书面合同的依据，合同相关内容应与方案保持一致。

**第二条** 本合同项下宗地集体经营性建设用地出让方案已依据《土地管理法实施条例》第四十条规定报\_\_\_\_市（县）人民政府，双方依据出让方案协商约定本合同内容，本合同自双方签订合同之日起生效。

集体合同范本（第二条）

### （二）增加入市合同备案要求

依据实施条例第四十一条规定，集体合同范本第二章（出让土地的交付与出让价款的缴纳）增加第十二条，要求由受让人将合同报市、县自然资源主管部门备案，并要求合同条款发生变更的重新备案，强化自然资源主管部门对城乡建设用地的统一管理。

### （三）增加定金、土地出让价款监管账户要求

为保证《实施条例》第四十二条市场主体双方交易安全和及时缴纳相关税费，集体合同范本第十三条中明确受让人按照约定将定金、土地出让价款缴入市（县）财政监管账户，财政监管账户按规定待完成土地交付后将款项转至出让人账户。确保在政府的监管下，出让人及时收到土地出让金，受让人顺利接收土地，保障双方权益并避免产生纠纷。

### （四）增加产业准入和生态环境保护的必要性要求和违反处置办法

依据《实施条例》第四十一条规定，未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的，合同无效；造成损失的，依法承担民事责任。集体合同范本第三章（土地开发建设与利用）第十六条，增加宗地应符合产业准入和生态环境保护的要求，将具体要求作为合同附件。

**第十六条** 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府自然资源主管部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质\_\_\_\_\_；

附属建筑物性质\_\_\_\_\_；

建筑总面积\_\_\_\_\_平方米；

建筑容积率不高于\_\_\_\_\_不高于\_\_\_\_\_；

建筑限高\_\_\_\_\_；

建筑密度不高于\_\_\_\_\_不高于\_\_\_\_\_；

绿地率不高于\_\_\_\_\_；

其他土地利用要求\_\_\_\_\_。

受让人利用本合同项下宗地应符合产业准入和生态环境保护要求，具体要求见附件4、附件5。

未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的，合同无效。

集体合同范本（第十六条）

集体合同范本第七章（违约责任）增加第四十二条，约定违反产业准入、生态环境保

护要求的处置办法，对拒不改正的，出让人可以收回农村集体经营性建设用地使用权。

**第四十二条** 受让人应严格按照经政府部门批准产业准入要求、生态环境保护要求使用土地。受让人违反上述要求的，应依法接受相关部门处罚，拒不改正的经\_\_\_\_\_市（县）人民政府批准，出让人可收回农村集体经营性建设用地使用权。

集体合同范本（第四十二条）

### （五）增加转让、抵押的有关要求

为确保土地所有权人的知情权，依据《实施条例》第四十三条，集体合同范本增加第二十七条，约定受让人转让或者抵押出让取得的农村集体经营性建设用地使用权的，应于转让或者抵押书面合同签订后五个工作日内，依法申报交易价格，书面通知出让人。

**第二十七条** 受让人转让或者抵押本合同项下的农村集体经营性建设用地使用权的，应于转让或者抵押书面合同签订后5个工作日内，依法申报交易价格，书面通知出让人，并提交以下材料：

（一）转让或抵押的书面合同；

（二）\_\_\_\_\_等资料。

集体合同范本（第二十七条）

### （六）增加土地征收和土地使用权收回的相关内容

集体经营性建设用地会存在因公共利益需要，纳入国家征收集体土地范围的情形。依据《土地管理法》第四十五条增加土地征收的有关内容，《集体合同范本》第二十八条约定土地补偿费归土地所有权人所有，并由土地所有权人与受让人协商给予受让人公平补偿；征收时土地上附着物的补偿费归受让人所有。

依据《土地管理法》第六十六条，《集体合同范本》第二十九条约定土地使用权收

回的情形，并约定因为公共利益收回土地使用权的，出让人根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期农村集体经营性建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予受让人补偿。

## 二、两项调整

### (一) 明确“签订交地确认书”环节要求

《集体合同范本》第八条参照国有合同范本，除约定土地交付时间、土地条件，要求双方应于交地当日签订交地确认书。在实践中，部分试点地区要求交地确认书作为办理不动产登记的要件之一，确保土地能够及时、切实地移交给受让人。

第八条 出让人同意在\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前将出让宗地交付受让人，并同意在交付土地时该宗地达到本条第\_\_\_\_项规定的土地条件，双方于交地当日签订交地确认书：

(一) 场地平整达到

\_\_\_\_\_；

周围基础设施达到

\_\_\_\_\_；

(二) 现状土地条件

\_\_\_\_\_。

集体合同范本（第八条）

**集体经营性建设用地交地确认书**

根据集体经营性建设用地使用权出让合同（合同号：\_\_\_\_\_），\_\_\_\_\_（受让方）取得了宗地编号\_\_\_\_\_的集体经营性建设用地使用权。

\_\_\_\_\_（交地方）已将该宗地实际交付给\_\_\_\_\_（受让方），\_\_\_\_\_（受让方）同意接受。

本确认书一式\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_（受让方）执1份，\_\_\_\_\_（交地方）执1份，\_\_\_\_\_市（县）自然资源和规划局执1份。

特此确认。

交地方：\_\_\_\_\_

受让方：\_\_\_\_\_

2022 年 月 日

（说明：交地方涉及多个权属主体的，列明各权属主体名称，确认书各执1份）

交地确认书范本（笔者结合实践自拟）

### (二) 明确集体租赁住房用地配套设施移交方式

为解决新市民、青年人等群体住房困难问题，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，提出人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市，在尊重农民集体意愿的基础上，经城市人民政府同意，可探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。

为响应国家最新要求，《集体合同范本》在第十七条约定根据自然资源部门确定的规划建设条件确定住宅建设套数、面积、套型等指标；对于配套建设的养老、教育等政府保障性配套服务设施，可以选择移交政府、移交农村集体经济组织、由政府回购、由农村集体经济组织回购等方式。

本合同项下宗地范围内配套建设的养老、教育等政府保障性配套服务设施，受让人同意建成后按本项下第\_\_\_\_种方式履行：

1. 移交政府；
2. 移交农村集体经济组织；
3. 由政府回购；
4. 由农村集体经济组织回购；
5. \_\_\_\_\_；
6. \_\_\_\_\_。

集体合同范本（第十七条）

## 三、结语

国家提出要“稳妥有序推进集体经营性建设用地入市”，集体经营性建设用地和国有建设用地都是城乡统一建设用地市场的重要组成部分，有必要结合集体所有土地特点，在合同范本中规范集体经营性建设用地入市行为。

# 划拨土地基准地价体系建立与实现

## ——以山东省潍坊市城区为例

山东省潍坊市土地储备中心 陈晓

2022年，山东省潍坊市城区探索建立了划拨土地基准地价体系，在现行国家标准的基础上结合潍坊市实际，紧紧围绕“一轴、一线、一核心、一创新”为主题，即以划拨土地级别确定和基准地价实现为轴线、以《划拨用地目录》确定的土地范围和“定级规程、估价规程”技术为主线，以合理确定土地增值收益为核心、以用途修正体系创新的技术路线，建立并确定城区划拨土地基准地价体系。现予以简要探析。

### 一、总体思路

#### （一）界定用地范围

按照《划拨用地目录》界定的划拨用地范围进行样点测算、征地成本测算，初步确定划拨用地成本。

#### （二）确定定级范围

以潍坊城区1:5000地籍图为底此次定级范围。

#### （三）确定开发成本

按照市政府公布实施的城市基础设施配套费标准确定土地开发成本。

#### （四）近五年划拨土地供应情况分析

2017—2021年潍坊市中心城区划拨国有建设用地供应总量为1421.38公顷，其中：交通运输用地为1040.02公顷，占成交总量的73.17%；公共管理与公共服务用地359.61公顷，占总成交量的25.3%；其他用地21.75公顷，占总成交量的1.53%（表1）。

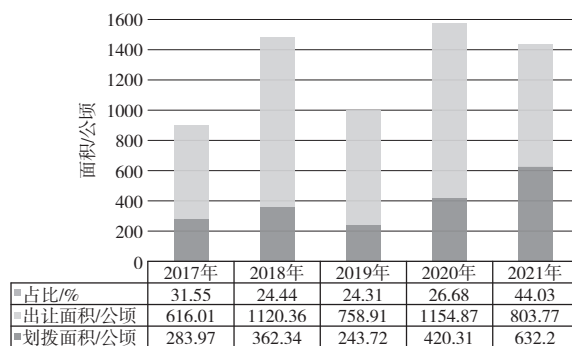


表1 2017—2021年潍坊市中心城区国有建设用地出让情况

### 二、定级估价

#### （一）土地定级

按照《城镇土地定级规程》，结合土地自然和经济两大属性及其在社会经济活动中的地位、作用，对所使用的划拨土地使用权价值进行测算。遵循的原则：一是均质性；二是选取城市主要阻隔物（河流、铁路、高速公路、国道）或区级行政界线作为样点选取单

元；三是综合验证。初步确定划拨用地基准地价土地级别界线后，分别与现行基准地价土地级别及公服用地基准地价级别界线进行套合验证，局部修改，最终确定范围。

（1）确定定级因素因子。此次定级采用分类定级，按用途分为商业、住宅、工业三种类型，采用专家打分法（特尔菲法）确定因素因子权重。

（2）样点调查。选取2012年以来党政机关人民团体用地和军事设施用地（非楼堂馆所用地、涉密不予公开），城市基础设施和公益事业用地，非营利性邮政设施用地，非营利性教育设施用地，非营利性体育设施用地，非营利性文化设施用地，非营利性医疗卫生设施用地，非营利性社会福利设施用地，国家重点扶持的能源、水利、交通基础设施用地及监狱、看守所、劳教所等特殊用地11类土地563个样点进行综合评价，剔除无效样本35个，进行综合计算验证，确定频率直方图，划定土地级别界线。

（3）级别验证。此次级别划分共分五个级别，其中一级地范围两处，其余级别按次序向城市外围递增，与因素因子作用分值图趋势一致。

## （二）基准地价确定

基准地价确定严格按照《土地估价规程》，在定级范围基础上以统一内涵、数据调查、业内测算为主，根据已公布实施的基准地价、标定地价、地价动态监测数据和

地价指数，采用成本逼近法、剩余法和收益还原法综合评定。划拨土地基准地价内涵界定为：估价基准日为2022年1月1日，土地用途为商服用地、住宅用地、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地。土地开发程度均界定为“七通一平”（包括供水、排水、供电、通信、通路、供热、供气和场地平整）。标准容积率分别为商服用地1.8、住宅用地1.8、工矿仓储用地1.0、公共管理与公共服务用地1.5，无限年期的土地使用权。

## 三、土地增值收益测算路径

按照《自然资源部办公厅关于印发〈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），对未公布土地增值收益的地区，可在满足数理统计要求的前提下，选择案例和技术路线测算土地增值收益。划拨土地使用权因其特定的权利属性，其价格评估的难点在于如何把握好土地增值收益在国家和划拨土地使用者之间进行合理分配的问题。据此，两者之间确定一个合理分配系数即可确定土地增值收益。按照原国家土地管理局《划拨土地使用权管理暂行办法》规定，“土地使用权出让金，区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式，按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的40%”。实践中，潍坊市在执行该政策时，土地出让金收取比例按照商业用地50%、除商服用地以外其他用途土地按40%比例收取土地出让金。因此，我们在本次估价过



程中，结合已公布实施的城区标定地价，经测算平均土地增值率，最终确定属于国家的土地增值收益（ $y_1$ ）与完全意义上的土地增值收益（ $Y$ ）的比值为0.45。

即：完全意义上的土地增值收益（ $Y$ ）= 应属于国家的土地增值收益（ $y_1$ ）+ 划拨权益所有者应得的增值收益（ $y_2$ ）

据此，可以推出划拨土地权益价格（ $P$ ）= 土地成本价格（ $p_1$ ）+ 应属于国家的土地增值收益（ $y_1$ ）

为了与现行公示地价体系价格衔接，我们将划拨基准地价与已公布实施的城区基准地价进行了验证。将划拨基准地价与出让基准地价及划拨基准地价与出让市场价格分别进行对比，计算划拨基准地价与两者的差异幅度（表2）。

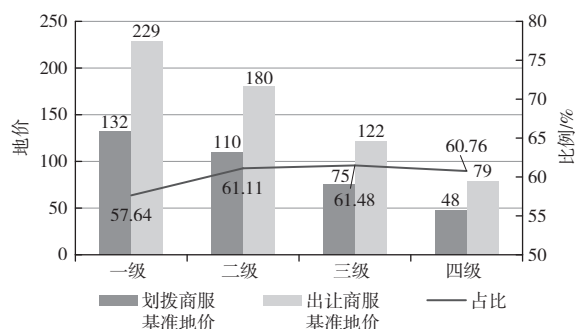


表2 商服用地划拨基准地价与出让基准地价对比

商服用地划拨基准地价占出让基准地价的比介于57%~62%之间，占出让市场价格的比例介于34%~43%之间。该比例与市场调查案例比例接近。

住宅用地划拨基准地价占出让基准地价的比介于61%~75%之间，占出让市场价格的比例介于34%~45%之间。虽然划拨基

准地价占出让基准地价的比相对略高，但其相对于出让市场价格的比例并不高。

工矿仓储用地划拨基准地价占出让基准地价的比介于62%~91%之间，占出让市场价格的比例介于60%~87%之间（表3）。工矿仓储用地划拨基准地价占出让市场价格和出让基准地价的比较高的原因，是划拨基准地价和出让基准地价估价基准日不同，而近年土地取得成本不断上涨，征地区片综合地价也在2020年公布实施了新的补偿标准。

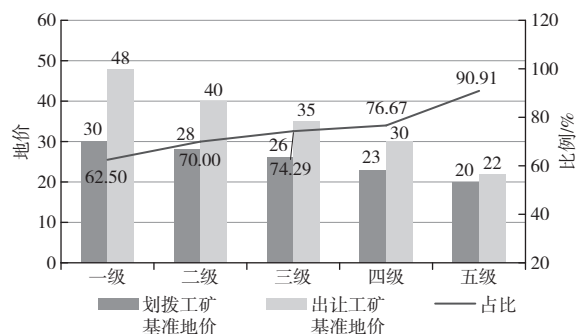


表3 工矿仓储用地划拨基准地价与出让基准地价对比

公服用地划拨基准地价占出让基准地价的比介于45%~50%之间，占出让市场价格的比例介于31%~34%之间（表4）。该比例与市场调查案例比例接近。

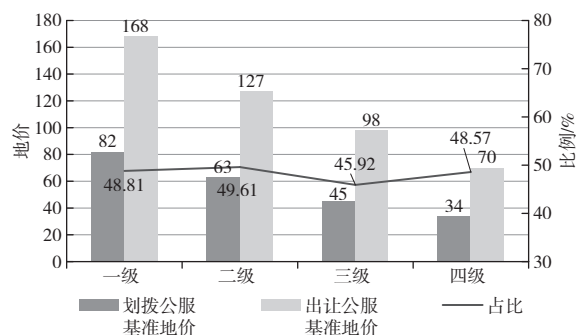


表4 公服用地划拨基准地价与出让基准地价对比

#### 四、修正体系建立

(1) 按照《城镇土地估价规程》分别编制商服、住宅和工矿仓储用地基准地价修正系数表。

(2) 建立用途修正系数表。

按照划拨用地目录，对道路交通用地按快速路、主干路、次干路、支路，分别赋予1.1、1.05、1.02和1.0的权重进行修正。

对医疗卫生用地按照三级、二级、一级和军队（企业）医院，分别赋予1.1、1.05、1.02和1.0的权重进行修正。

对教育用地按照高校用地、中小学用地、幼儿园用地，分别赋予1.2、1.1和1.0的权重进行修正。

对殡葬用地，赋予1.2的权重进行修正。

对监狱、看守所、劳教所等特殊用地，赋予0.9的权重进行修正。

#### 五、成果应用

合理确定划拨土地使用权价值是切实维护自然资源所有者权益、避免国有资产流失的一种有效手段。建立并定期公布实施划拨土地基准地价是现行公示地价体系的完善和补充，可为划拨用地供应、有偿使用及收回（收购）等提供价格参考依据。

探索土地增值收益测算与建立土地用途修正体系，主要是从划拨土地增值角度考虑。政府投资进行水、电、路、气等基础设施的投入及学校医院等周边配套设施的改进提升，人口增长等是导致划拨土地增值的主因；划拨土地权益人对使用土地的投入导致容积率增加等因素导致的划拨增值是次因。按照“谁贡献，谁受益”的原则，在此次划拨土地基准地价确定过程中，我们予以充分考虑。

---

（上接第5页）

姓自己“算账”，老百姓算、村干部算、包村科长算和评估公司算基本一样，获得了极大的公信力，得到了群众的高度认可。

#### （二）集体土地作价入股经验

除了异地安置，A镇还利用垃圾填埋场南侧几十公顷土地，建设以生活垃圾焚烧处理设施为核心的能源公司，镇以联营

公司为主体“统筹用地指标、土地作价入股、每年按股分红、定期递增收益”，不仅实现了高回报、稳增长、自主支配，关键是土地到期还属于村集体，把村集体、村民和填埋场的关系由以前的“两家人”变为现在的“一家人”。

# 多宗地价评估方法与估算过程探索

湖北恒正行房地产资产评估咨询有限公司 董家美

**摘要** 本文通过实际案例，陈述了在一个技术报告中撰写多个宗地的评估方法与估算过程。提出了技术路线①和技术路线②，分析了不同的技术路线的差异；提出了类比法，分析了直接类比与分别类比的优缺点。认为技术路线②和类比法可行。

## 一、案例描述

某市土地收购储备中心计划收购某镇供销社7宗土地使用权。证载土地性质均为国有划拨土地，土地用途是6宗地为商服，1宗地为办公，土地总面积24615.71平方米，其中面积最小的518.09平方米，面积最大的12316.21平方米；宗地内有存量房

屋，利用率低下，现状容积率在0~1.81之间；这7宗土地均集中位于镇政府所在地的集镇范围，集镇基础设施和公用设施包括通路、通电、通供水、通排水、通讯、银行、医院、学校及行政服务等条件基本一致；较远的宗地微观商服环境略差。案例各宗地基本情况见表1。

表1 案例各宗地基本情况

序号	位置/级别	土地级别	宗地名称	用途	土地面积/米 <sup>2</sup>	折合/亩	容积率	总建筑面积/米 <sup>2</sup>
1	A路	二	生资	商服	12316.21	18.47	0.27	3273.08
2	B路	一	办公室	办公	3950.70	5.93	0.79	3105.92
3	B路	一	中心门市部	商服	2950.37	4.43	1.3	3827.51
4	步行街	一	步行街商场	商服	518.09	0.78	0.92	474.13
5	步行街	一	商场	商服	891.41	1.34	1.81	1610.00
6	C街	一	副食厂	商服	3046.10	4.57	0	
7	D公路	一	综合经营部	商服	942.83	1.41	1.14	1078.26
合计					24615.71	36.93		13368.90

估价目的是为委托方通过集体决策确定国有土地使用权收购价格提供参考依据。估价期日2022年5月×日。

以上案例特点是，宗地较多且集中，

土地性质相同，土地用途和使用条件基本一致，政府收购。本文基于此，就如何在一个技术报告中撰写这7宗地的评估方法与估算过程进行探索。

## 二、评估方法选择与技术路线

根据案例特点，结合估价机构积累的资料，适宜选用市场比较法和征地成本逼近法，辅以基准地价系数修正法。

技术路线有两条：①通过上述方法（常规思维）对各宗地逐个分别评估分析，得出各宗地的地价；②通过上述方法先评估出有代表性的宗地地价，然后将其余6宗地与代表性宗地地价进行类比，得出其余6宗地的地价。

## 三、评估过程

技术路线①具有常规性，其过程在此不作陈述。下面阐述技术路线②的过程。

### （一）评估有代表性的宗地地价

根据位置特点选择第3号宗地为代表性宗地，采用比较法和成本法并辅以基准地价系数修正法评估。依据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函〔2019〕922号。以下简称《指导意见》）、《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》）的规定进行，比较法中的实例是划拨土地收购成交实例，成本法中征地价格依据《湖北省征地区片综合地价标准》（鄂政发〔2019〕22号），基准地价依据《市人民政府关于公布实施××市基准地价更新成果的通知》（×政发〔2019〕13号）。以此评估分析地价。

评估结果是：第3号宗地比较法结果

225元/米<sup>2</sup>，成本法结果243元/米<sup>2</sup>，基准地价系数修正法结果372元/米<sup>2</sup>。基价法结果高出比较法结果147元/米<sup>2</sup>，高出65.33%，高出成本法结果129元/米<sup>2</sup>，高出53.09%；成本法结果高出比较法结果18元/米<sup>2</sup>，高出8%。从三个方法结果来看，比较法结果与成本法结果接近，故以这两者的算术平均值为第3号宗地地价。

则有第3号宗地地面地价=（225+243）/2=234元/米<sup>2</sup>。并以此为代表性宗地地价或标准宗地地价。

《指导意见》规定“政府已公布划拨土地使用权基准地价时，可选用基准地价系数修正法评估划拨地价”，因为当地政府未公布划拨土地使用权基准地价。第3号宗地所辅用的基准地价是出让土地基准地价，即便是参考有关规定扣除了相应的土地出让金，其地价仍高出比较法和成本法结果的50%以上。根据项目特点和遵循《规程》8.7，舍弃基准地价系数修正法结果。

### （二）评估其他6宗地地价

评估方法是类比法。将其他6宗地与第3号宗地地价类比，得出其价格。

首先，设定类比因素。

（1）对比较一致且对地价基本无影响的因素予以省略，如交易情况、交易时间、临路状况、基础设施、公用设施、环境状况、人口密度及土地面积、

使用年限、土地形状、土地平整状况等，因为这些因素都在第3号宗地评估中已有表述；

(2) 主要选择土地级别、商服中心距离、微观繁华程度、土地用途、容积率、临街状况等有差异的因素修正。

其次，设定类比方式：

(1) 直接类比。将6宗地分别直接与第3号宗地地价结果类比。第3号宗地为标准宗地；修正系数由估价人员凭经验判断。需要特别说明的是，容积率修正参考出让土地基准地价内涵1.5为底线，低于1.5的不作修正，高于1.5的作修正。下同。

(2) 分别类比。将6宗地与第3号宗地的比较法结果和成本法结果分别类比（实际上是对第3号宗地地价结果分解后类比），然后将两者综合平均得出6宗地的地价结果。分别类比亦以表格形式进行。

试将技术路线②的结果与技术路线①的结果（本文中未作陈述）进行比较，两者的结果基本一致（表2~表5）。

#### 四、体会

应该说两种技术路线都可行。但相比之下，技术路线①会造成编写文字或表格不断的重复或雷同，使文章篇幅过大而“臃肿”，不仅会引起编写视觉“疲劳”，还会增加成本，而且在估算

过程中不便于观察宗地之间的价格，不便于价格平衡；若采用技术路线②先评估出第3号宗地地价，或经征求意见得到认可后，将其余6宗地与第3号宗地地价类比，类比时省略对地价无影响的因素修正，计算直观而简捷，便于观察宗地之间的价格，可达到技术路线①的效果，而且会降低成本。

直接类比与分别类比各有优缺点。直接类比的优点是简洁直观、事半功倍，缺点是不便于到国家备案系统备案，如果可能，建议对国家备案系统改进；分别类比的优点是便于到国家备案系统备案，缺点是过程纷繁而且增加了劳动时间和劳动量（从本项目来看，至少多出了两张表格）。直接类比与分别类比可以取得比较一致的结果，因为修正系数基本一致，估价结果集中直观，便于多宗地地价平衡。

类比法也是市场比较法。第3号宗地的评估是依据估价对象特点，遵循《指导意见》和《规程》的规定选用适宜的方法估算的地价，相当于该区域的即时划拨土地“标定地价”或划拨土地“基准地价”，将其他6宗地与其类比，实际上就是比较法或者是间接比较法。因为《规程》和时效性技术指导文件中的基准地价系数修正法，标定地价系数修正法也类似于比较法。

因而，认为技术路线②和类比法可行。

表2 6宗地直接与第3号地类比结果

序号	宗地名称	标准地价 (元·米 <sup>-2</sup> )	区域因素			个别因素				综合修正系数	评估结果 (元·米 <sup>-2</sup> )
			土地级别及修正系数	距商服中心距离及修正系数	繁华程度及修正系数	土地用途及修正系数	容积率及修正系数	临街状况及修正系数			
1	生资	234	二 0.95	500米 0.98	次于3号地 0.97	商服 1	0.27 1	1 0.95	一面临街 0.95	0.8579	201
2	办公室	234	一 1	100米 1	与3号地相当 1	办公 0.83	0.79 1	1 0.95	一面临街 0.95	0.7885	185
3	中心门市部	234	一 1	商服中心 1	商服中心 1	商服 1	1.30 1	1 1.0000	二面临街 1	1.0000	234
4	步行街商场	234	一 1	300米 0.99	与3号地相当 1	商服 1	0.92 1	1 0.9405	一面临街 0.95	0.9405	220
5	商场	234	一 1	500米 0.95	次于3号地 0.97	商服 1	1.81 1.07	1 0.9367	一面临街 0.95	0.9367	219
6	副食厂	234	一 1	1500米 0.90	次于3号地 0.95	商服 1	1 1	1 0.8123	一面临街 0.95	0.8123	190
7	综合经营部	234	一 1	1500米 0.90	次于3号地 0.97	商服 1	1.14 1	1 0.8294	一面临街 0.95	0.8294	194

表3 6宗地与第3号地(按比较法结果)类比结果

序号	宗地名称	标准地价 (元·米 <sup>-2</sup> )	区域因素			个别因素				综合修正系数	评估结果 (元·米 <sup>-2</sup> )
			土地级别及修正系数	距商服中心距离及修正系数	繁华程度及修正系数	土地用途及修正系数	容积率及修正系数	临街状况及修正系数			
1	生资	225	二 0.95	500米 0.98	次于3号地 0.97	商服 1	0.27 1	1 0.95	一面临街 0.95	0.8579	193
2	办公室	225	一 1	100米 1	与3号地相当 1	办公 0.83	0.79 1	1 0.7885	一面临街 0.95	0.7885	177
3	中心门市部	225	一 1	商服中心 1	商服中心 1	商服 1	1.3 1	1 1.0000	二面临街 1	1.0000	225
4	步行街商场	225	一 1	300米 0.99	与3号地相当 1	商服 1	0.92 1	1 0.9405	一面临街 0.95	0.9405	212
5	商场	225	一 1	500米 0.95	次于3号地 0.97	商服 1	1.81 1.07	1 0.9367	一面临街 0.95	0.9367	211
6	副食厂	225	一 1	1500米 0.90	次于3号地 0.95	商服 1	1 1	1 0.8123	一面临街 0.95	0.8123	183
7	综合经营部	225	一 1	1500米 0.90	次于3号地 0.97	商服 1	1.14 1	1 0.8294	一面临街 0.95	0.8294	187

表4 6宗地与第3号地（按成本法结果）类比结果

序号	宗地名称	成本法 标准地价 (元·米 <sup>2</sup> )	区域因素				个别因素				综合 修正系数	评估结果 (元·米 <sup>2</sup> )
			土地级别及 修正系数	距商服中心距离 及修正系数	繁华程度及修正系数	土地用途及修正系数	容积率及修正系数	临街状况及修正系数	修正系数			
										土地用途及修正系数		
1	生资	243	二 0.95	500米 0.98	次于3号地 0.97	商服 1	0.27 1	一面 0.95	0.8579	208		
2	办公室	243	一 1	100米 1	与3号地相当 1	办公 0.83	0.79 1	一面 0.95	0.7885	192		
3	中心门市部	243	一 1	商服中心 1	商服中心 1	商服 1	1.30 1	二面 1	1.0000	243		
4	步行街商场	243	一 1	300米 0.99	与3号地相当 1	商服 1	0.92 1	一面 0.95	0.9405	229		
5	商场	243	一 1	500米 0.95	次于3号地 0.97	商服 1	1.81 1.07	一面 0.95	0.9367	228		
6	副食厂	243	一 1	1500米 0.90	次于3号地 0.95	商服 1	1 1	一面 0.95	0.8123	197		
7	综合经营部	243	一 1	1500米 0.90	次于3号地 0.97	商服 1	1.14 1	一面 0.95	0.8294	202		

表5 7宗地估价结果

序号	宗地名称	土地面积/米 <sup>2</sup>	市场比较法		成本逼近法		两者相差		平均地价/(元·米 <sup>2</sup> )	地价总额/万元	折合/(万元·亩 <sup>-1</sup> )
			元/米 <sup>2</sup>	权重	元/米 <sup>2</sup>	权重	±元/米 <sup>2</sup>	%			
1	生资	12316.21	193	0.5	208	0.50	15	7.77	201	247.5558	13.40
2	办公室	3950.70	177	0.5	192	0.50	15	8.47	185	73.0880	12.33
3	中心门市部	2950.37	225	0.5	243	0.50	18	8.00	234	69.0387	15.60
4	步行街商场	518.09	212	0.5	229	0.50	17	8.02	221	11.4498	14.73
5	商场	891.41	211	0.5	228	0.50	17	8.06	220	19.6110	14.67
6	副食厂	3046.10	183	0.5	197	0.50	14	7.65	190	57.8759	12.67
7	综合经营部	942.83	187	0.5	202	0.50	15	8.02	195	18.3852	13.00
	合计	24615.71							202	497.0044	13.47

注：因为计算机计算处理原因，表中的单位地价略有差异。

# 浅谈划拨土地使用权的评估方法应用及探究

深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司 王晨阳 邹思翔

**摘要** 本文对划拨土地使用权评估的法律依据、政策演变进行回顾，阐述了划拨土地使用权与出让土地使用权的差异，并对划拨土地使用权的各项评估方法及部分参考系数的选取进行了探究。

我国土地性质按所有权分类，分为集体土地和国有土地。按获得途径分类，国有土地又分为国有划拨跟国有出让两种。国有划拨土地指的是国家无偿划拨给单位或个人使用的土地。

随着土地使用制度改革的深化及房地产市场的飞速发展，划拨土地使用权进入市场的各类经济行为日益增多，划拨土地使用权评估是规范土地制度、深化土地使用制度改革的重要环节，如何科学合理地评估划拨土地使用权价格显得尤为重要。本文拟对划拨土地使用权的特点、影响因素进行分析，分析划拨土地使用权价格评估的技术路径，对划拨土地使用权价格评估进行探讨。

## 一、划拨土地使用权的相关概述

### （一）关于划拨土地使用权的相关文件

（1）《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号发布，自发布之日起施行）。

（2）《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函

〔2019〕922号，2019年5月31日自然资源办公厅发布）。

（3）《节约集约利用土地规定》（2014年5月22日国土资源部令第61号公布，根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议修正）。

（4）《城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，自2020年1月1日起施行）。

## （二）划拨土地使用权的特点

### 1. 权利取得

土地使用权划拨是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。即划拨土地使用权不需要使用者出钱购买土地使用权，而是经国家批准，其无偿、无年限地使用国有土地。但划拨土地使用权的取得者依法应当缴纳土地使用税。

需要指出的是，《城市房地产管理法》第二十三条规定的“在土地使用者缴纳



补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用”，是指用地单位在征收集体土地或者通过行政划拨取得其他单位已经使用的划拨土地的基础上取得国有土地使用权的情形。这里的补偿费、安置费是支付给农民或者原用地单位的，不是付给国家的。

所以，尽管用地单位承担了补偿、安置等费用，由于没有向国家支付土地使用费，理论上仍属于无偿取得国有土地使用权。

## 2. 权利年限

以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。虽然无偿取得划拨土地使用权没有年限，但因土地使用者迁移、解散、撤销、破产或者其他原因而停止使用土地的，国家应当无偿收回划拨土地使用权，并可依法出让。因城市建设发展需要和城市规划的要求，也可以对划拨土地使用权无偿收回，并可依法出让。无偿收回划拨土地使用权的，其地上建筑物和其他附着物归国家所有，但应根据实际情况给予适当补偿。

原则上讲，只要土地不改变用途、不改变使用者、不参与经营活动，土地使用者可以无限期使用土地。在某些情况下，划拨土地使用权也存在期限，如我国为鼓励绿化、治沙及开发荒滩等，规定取得这些国有土地使用权的使用者可以在一定期限内免缴出让金，这种土地使用权实质上是一种划拨土地使用权，而且是一定年限内的划拨土地使用权。

## 3. 权利限制

根据《城市房地产管理法》第五十六条规定“以营利为目的，房屋所有权人将以划

拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定”可见，划拨土地使用权的收益权能受到一定的限制。

而《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十四条、第四十五条均规定划拨土地使用权只有变为出让土地使用权并符合其他条件才可以转让、出租、抵押，使得划拨土地使用权的处分权能受到一定的限制。

一方面，划拨土地使用权转让时，对符合出让条件的，应经市、县人民政府土地管理部门批准并补办土地使用权出让手续，由受让方缴纳出让金。划拨土地是国家根据土地使用者实际需要、用途交付其专项使用的，因此，转让划拨土地使用权必须经有批准权的人民政府审批。

## （三）划拨土地使用权与出让土地使用权的区别

### 1. 取得方式不同

国有土地使用权出让是指县级以上人民政府将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用证，由土地使用证向国家支付土地使用权出让金的行为，土地使用证除了要支付土地补偿费、安置费等土地取得费之外，还要支付国家作为国有土地所有者主体应该获得的土地收益。

而划拨土地使用权取得方式是通过行政划拨及其他非出让方式而取得的土地使用权，在此行为过程中国家并未获得任何收益，理论上属于无偿取得国有土地使用权。

## 2. 使用年限不同

土地使用权出让是有年期限限制的，其最高使用年限因出让土地的用途而不同，土地使用权出让合同约定的使用年限届满，若土地使用者未申请续期或续期未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

而划拨土地使用权一般无年期限限制。

## 3. 内涵权能不同

出让土地使用权具有较全面的土地权能，包括土地占有权、土地使用权、土地收益权和部分使用权，在合同约定的期限内，土地使用权人可以将其享有的土地使用权转让、出租和抵押。

而划拨土地使用权所具有的土地权能则不全面，只包括土地占有权、土地使用权、部分土地收益权和非常有限的土地处分权。

## 二、划拨土地使用权评估

划拨土地使用权是通过行政划拨以及其他非出让方式而取得的土地使用权，划拨土地使用权须经批准才可以依法进行抵押、转让、出租。因此，划拨土地使用权价格是土地价格的特殊形式，是通过划拨方式取得的土地使用权在受限权利状态下的价格。

根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，划拨土地使用权的价格测算主要分为以下几种。

### （一）成本逼近法

即通过收集区域内划拨土地的平均取得成本和开发成本，综合确定划拨土地使用权价格。

根据《划拨国有建设用地使用权地价

评估指导意见（试行）》，采用成本逼近法评估划拨地价时，应选用客观的土地取得及开发成本数据，包括土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润等分项，即划拨土地使用权价格=土地取得费（无偿或有偿取得划拨土地使用权直接支出的有关费用，如拆迁补偿安置费等）+土地开发费（在对应的划拨土地所投入的土地开发成本，如场地平整等改善土地利用条件的合理费用）+相关税费+投资利息+投资利润。

关于土地取得费和土地开发费的选取，需要注意的是，土地取得费及土地开发费是估价期日的公开市场价格，而非划拨土地使用权原始取得时的个别价格。

另外，关于测算划拨用地使用权价格中的土地增值收益这个争议点，根据《城市房地产管理法》规定，划拨土地所有权价格增值收益应当归土地所有者，即归国家所有，且土地取得费用和土地开发费是估价期日的公开市场费用，而非划拨土地使用权原始取得时的个别价格，土地使用者对该土地进行的长期资金投入和管理，并且经过若干年的使用，土地使用权价格总体呈上升趋势，而这部分增值收益已在价格中体现，故无需计算土地增值收益。

### （二）收益还原法

地方政府对划拨土地收益有处置政策或通过研究测算能够明确收益构成的，可依据《城镇土地估价规程》运用收益还原法。

利用收益还原法评估划拨土地使用权，主要是将待估划拨土地的总收益减去总费用

得出土地的纯收益，再扣除国家土地收益部分，然后按一定的土地还原利率还原成划拨土地使用权价格。土地在合理利用的条件下，在未来年间具有无限产生收益的可能性，任一宗土地的客观合理价格，为该土地的产权人在拥有土地的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和，划拨土地使用权的土地使用年限为无限年，则测算时无须进行年期修正。基于以上分析，利用收益还原法评估划拨土地使用权的基本公式为

$$V = \frac{A}{R}$$

式中： $V$ 为划拨土地收益价格； $A$ 为划拨土地年净收益； $R$ 为划拨土地还原利率。

关于划拨土地年净收益的计算，一般是由通过在待估宗地同一供地圈内或类似区域内收集不少于三个与划拨土地使用权收益相似的真实案例，通过比较法测算划拨用地房地出租的平均租金水平，确定待估宗地的客观收益，从中扣除相关成本费用得到房地纯收益，从房地纯收益中剥离房屋纯收益得到土地年纯收益。根据《城市房地产管理法》第五十六条规定，以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家，故需再扣除划拨土地应上缴的国家土地收益，得到划拨土地年净收益。

而关于划拨土地还原利率的确定，划拨土地还原利率实际上是一种土地投资收益率，是价格与纯收益之间的比率，是反映土地纯收益与土地市场交易价格之间比例关系的系数。客观上讲，划拨土地还原利率与出让土地还原利

率是不一样的，但它们之间存在内在的关系，划拨土地还原利率与出让土地还原利率到底相差多少，还有待实际测算。

划拨土地还原利率的求取方法有四种：一是租价比法，以划拨土地交易的客观土地租金或者土地纯收益与其价格的比率的均值作为土地还原利率；二是通过安全利率加上风险调整值的方法来求取还原利率；三是各种投资及其风险、收益率排序插入法，将社会上各种相关类型投资，按它们的收益率与风险大小排序，然后分析判断估价对象所对应的范围，确定还原利率；四是出让土地还原利率调整法，即当出让土地还原利率比较容易取得时，可在取得的出让土地还原利率基础上调整计算划拨土地还原利率。

由于划拨土地使用权的权能受到一定限制，其交易受限，故变现风险远大于出让土地使用权，也就是划拨土地取得收益的风险比出让土地要大，因此在具体测算时，划拨土地还原利率的选取一般应高于同样市场条件下的出让土地的还原利率。

### （三）剩余法

利用剩余法评估划拨土地使用权，是在预计开发完成后房地产正常交易的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润及销售税费后，再扣减划拨土地使用权补缴的土地出让金标准，从而得到划拨土地使用权价格。

对于空地及在建工程来说，划拨土地评估价格 = 预计开发完成后不动产总价 - 开发成本 - 投资利息 - 投资利润 - 销售税费 - 划

拨土地补缴出让金标准。

对于地上已有建筑物来说，划拨土地评估价格 = 不动产总价 - 房屋现值 - 划拨土地补交出金标准。

关于划拨土地补缴出让金的标准，目前很多地方是以评估地价的一定比例收取土地出让金（土地增值收益），出让金比例比较固定。例如，惠州市国土资源局大亚湾分局公布的《国有划拨土地使用权补出让收费依据及标准》就说明了土地增值收益按土地评估价的40%进行界定。具体的土地增值收益比例按各地方政府出具的文件说明及相关规定为准。

#### （四）市场比较法

利用市场比较法评估划拨土地使用权，是根据替代原理，将待估划拨土地与具有替代性的，且在近期交易的类似划拨土地使用权交易实例进行比较，并对类似划拨土地使用权价格进行适当修正，评估得出待估划拨土地使用权的价格。

利用市场比较法评估划拨土地使用权的程序与出让土地使用权基本一致，其难点主要在于收集划拨土地使用权交易实例，目前存在大量的城市土地收购储备、房地产拆迁补偿、转让、作价入股（出资）等多种方式的交易，其体现的就是划拨土地使用权价格，目前多种划拨土地使用权价格主要依据市场确定，在评估划拨土地使用权价格时，这些都是可以使用的案例。

#### （五）基准地价系数修正法

利用基准地价系数修正法评估划拨土

地使用权价格，主要是通过基准地价的基础上，扣除划拨土地补缴出让金标准，然后利用基准地价修正体系进行修正，进而求取其划拨土地使用权价格。其原理及步骤与出让土地价格评估类似，但由于划拨土地使用权无年期限限制的特点，一般采用基准地价系数修正法时不对其年限进行修正。

另外，部分地区也出台划拨用地基准地价标准，可以直接采用划拨用地基准地价修正体系对待估宗地直接进行修正，如贵州省贵阳市、山东省青岛市等。

### 三、结论

不同的处置方式可侧重采用不同的估价方法，当前划拨土地使用权的处置方式主要有出让、出租、授权经营、作价出资、作价入股和国家收回等，在实际评估工作中，针对不同的处置方式，要选用适当的评估方法，因不同的评估方法其侧重方向不同，如成本逼近法侧重于对划拨土地使用权取得时的成本评估，而收益还原法侧重的是划拨土地对未来受益的判断等，在对划拨土地使用权进行评估时更应注意不同方法之间的差异和使用对象。

根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》规定，原则上划拨土地使用权的评估应至少选用以上评估方法中的两种，但因划拨地交易案例过少、大部分地区未颁布划拨地基准地价、未公布科学论证的土地增值收益等，无法选择两种方法评估的，在报经省级以上土地估价行业协会专家论证后可采用成本逼近法一种方法，但须在报告中详细说明具体理由并附具专家论证材料。

# 新时代下的估价新生之路

## ——以深圳估价行业发展为例

深圳市英联资产评估土地房地产估价顾问有限公司 宋星慧 郭佳伟

**摘要** 在后疫情时代，作为市场经济中不可或缺的一员，估价机构如何立身根本、应势而为，奋发向上为现代服务业添砖加瓦，是每个估价师值得深思的责任与使命。

### 一、估价行业发展现状——百家争鸣

估价行业已走过近30个年头，随着《城市房地产管理法》《资产评估法》等一系列配套法律法规及技术规范的出台，通过一代又一代估价师的奋斗，估价也由稚嫩走向成熟，由单一走向多元化，并伴随国家高速发展的房地产市场、土地市场经济潮流，在银行抵押、司法鉴定、房屋征收、课税评估、土地评估等经济行为中发光发热，共同迈进高质量发展元年。

### 二、估价行业现存问题——亟待解决

“高速”转变为“高质量”，不单意味着效率，更多的是一种担当。现阶段的估价行业依旧存在着不可忽视的问题，有些是时代发展的残留，有些是政策导致的局限，更有不适应而被淘汰的致命要素，让估价行业面临新的挑战。

#### （一）外部问题

##### 1. 调控政策的影响

以深圳为例，党的十九大确定了“房住不炒”的市场调控主基调。紧接其后是购社保及增值税免征年限上调至五年；二手住宅限售三年；“深房理事件”严防信贷资金违规流入房地产领域；直至2021年的大学区制度进一步强调房地产的居住属性，以及推出的二手住房成交参考价制度，合理指导商业银行的放贷红线和放盘参考，以上种种都直接弱化了房地产明显的增值属性。

##### 2. 法定评估情形的减少

（1）2017年《资产评估法》落地，越来越多的国有企事业单位对于经济行为涉及的房地产评估服务指定以资产评估报告的成果展示，对于无资产资质的估价机构来说，更是雪上加霜，如国企房地产物业招租、行政事业单位持有的房地产处置等。

（2）2018年，最高人民法院出台《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》，规定人民法院确定财产处置参考价，可以采取当事人议价、定向询价、网络

询价、委托评估等方式，当事人议价、定向询价和网络询价不能或不成的，方进行委托评估，即委托评估被放置最后。

(3) 深圳市等地住建部门已公布规范新建商品房和商务公寓销售价格，备案价由政府评估职能部门直接审定，备案价业务板块丢失。

### 3. 大数据的冲击

通过开发数据系统，设置关键字段和参数，从网络爬取、加工相关案例，辅以人工校正，形成智能估价与配套数据产品输出。数字化时代是未来趋势，而大数据的低成本与快速响应确实是传统人工无法比拟的。

### 4. 影藏“库”的限制

表象化的准入限制正逐步取消，但证券类业务、国资类业务、异地类业务仍存在所谓影藏的库，将我们拒之门外。

## (二) 内部问题

### 1. 估价管理风险

包括估价前风险（业务获取满足返点、估值要求、报告及时响应等要求）、估价中风险（勤勉尽责、三级审核）、估价后风险（归档及售后保障）。

### 2. 估价能力良莠不齐

一方面，作为一名合格的估价师，必备扎实的专业知识、丰富的估价经验和良好的职业道德；另一方面，估价高质量发展，更意味着摒弃“模板式”估价，以估价师的思维去思考、积淀、迎接各类特殊估价目的的新型估价

行为，这要求专业人才具备更加全面且精细的专业能力及与时俱进的学习能力，这也是业务创新多元化转型的核心基础。

### 3. 估价人才流失

伴随传统评估的落寞，积淀已久的估价师正逐步由中介服务机构分流至开发商、国有物业管理的甲方企业从事资产运营、项目投资经济测算等活动，面对外部关联机构的重金吸引，加上估价机构自身缺乏持续性的“造血”能力，行业人才流失严重。

## 三、新形势下新作为——敢为人先

### (一) 党建引领业务方向

党的十九大指出，加快构建社会主义市场经济主体，助力小微企业，重推航空航天、新能源、新材料、生物医学等领域板块，加快扶持地方集体经济。国家政策的解读显得尤为重要，坚定不移地沿政府鼓励方向，挖掘重点行业估价需求，如重点板块的企业收并购、国企混改制、农村集体土地评估、城市土地二次开发全程咨询、公示地价体系评估等，将是未来估价的主流方向。

### (二) 机构转型咨询顾问

加快评估机构升级转型，硬件上升，升级房土资质，势在必行；软件上，剖析法定评估情形，探索咨询顾问化服务，深挖客户需求，解决委托人痛点，可研、稳评、运营策划、投融资顾问、资产证券化、土地二次开发



# 关于标定地价体系建设工作的若干思考

陕西华地房地产估价咨询有限公司 童 恋

## 一、引言

标定地价是法定公示地价的重要内容，是土地市场建设、管理和调控的重要支撑，也是推动土地市场化配置定价机制的有利工具。建立标定地价体系是深化自然资源管理制度改革的重要举措，也是完善土地管理制度体系、优化土地资源市场配置的具体行动。自2012年以来，国家已在全国范围内全面部署和陆续开展标定地价的制订工作。按照国家工作要求，陕西省于2019年、2020年分两批次开展了标定地价体系建设和公示工作。本文结合华地公司承担的省、市级标定地价项目实践，对标定地价体系建设工作中遇到的难点及关键问题进行剖析，并提出针对性的对策建议，以期为更好地推动完善标定地价相关工作提供有益参考。

## 二、标定地价工作现存问题剖析

### （一）县域开展标定地价工作难度大

2016年，地价监测工作纳入《国土资源“十三五”规划纲要》，陕西省响应自然资源部要求，于2016启动开展地价动态监测工作，分三批次完成17个市（区）、县地价监测体系建立，并于2020年实现常态化监测。

县域除府谷县纳入地价监测范围外，其他县域均未开展，在县域标定地价体系建设过程中，把符合条件地价监测点纳入标准宗地的思路难以实现。同时，陕西省大部分县域房地产发育程度不高，交易案例较少，且老城区以自建民房为主，多为混合用途，有些年代久远的不动产登记信息难以查证，土地用途和法定用途均难以确定，设立标准宗地难度较大。

### （二）标准宗地资料收集问题较多

标准宗地权属、规划等重要资料问题比较多，主要集中在：一是宗地资料不完备，如缺少土地审批件、土地证、出让合同、规划条件资料等重要评估资料。二是标准宗地登记数据不一致，如：土地证、出让合同、台账、宗地勘测、审批表中土地面积不一致；房屋与土地登记用途不一致；宗地出让资料手写难识别、登记不规范等。三是宗地为共用宗地，存在权属争议尚未解决的情况等。四是存在实际开发利用与规划利用条件不一致，如超建、未供即用、未批先建、规划建设手续不全、混合用地各用途占比不明确等一系列问题。标准宗地资料问题给标准宗地的选择及代表性、标准宗地评估都带来不小的难度，其直接影响标定地价成果质量和实用性。



### （三）部分标准宗地代表性较差

受特殊地形地貌影响，城市空间拓展受限，城镇建设用地稀少，部分城市为达到“全域基本覆盖”“一个标定区域有且仅有一宗标准宗地”的要求，标定区域范围偏大，标定区域内没有合适的标准宗地，只能选择代表性不够突出的宗地作为标准宗地，从而出现地价水平与其代表的标定区域价格水平差异较大等情况。

### （四）标准宗地数量过少，标定地价系数法应用受限

按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）6.5.3标定地价系数修正法的评估程序，应选择3个（含3个）以上可比标准宗地进行相关地价影响因素修正，测算待估宗地的价格。部分县域首轮设定的能满足要求的标准宗地数量不多，甚至存在有的县单个用途标准宗地数量不足3个的情况，导致在宗地评估中无法采用标定地价系数修正法。

### （五）标定地价工作程序复杂，成果的现势性难以保证

标定地价工作包括立项、经费预算审批、技术单位的确定、体系建立/更新、征求意见、听证、评审验收、政府常务会审议、公示及备案等多个环节，时间跨度长，在当年一季度公布实现难度较大，成果应用的现势性和时效性难以保证。因此，如何在优化标定地价更新程序的同时，提高工作效率和

成果的质量，也是我们需要关注的问题。

### （六）标定地价成果应用明显不足

首先，标定地价公示程序复杂，加上首轮成果尚不完善，社会各方对标定地价认识理解不同，造成地方政府对标准宗地的价格水平难以形成统一判断，对标定地价成果是否合理缺乏信心，因此对外公示较为谨慎，目前公示数量较少。公示城市中还存在公示内容不全、部分重要信息缺失、成果不清晰、社会舆情引导不力等问题，不利于社会公众正确认识和了解标定地价的实质，很大程度限制了成果应用转化，对标定地价按期更新工作也带来了一定难度。

其次，同为公示地价的基准地价和标定地价的价格表征往往相差较大，运用系数修正法测算待估宗地地价时存在不一致，难统一，对市场地价也存在干扰。无论是政策文件还是实际运用，对标定地价和基准地价各自应在何种情况下适用，在何种情况下不适用，并未达成统一的认识与规定，这就造成标定地价“有价不用”“有价无用”的问题。后期随着标定地价体系逐步成熟、全面覆盖，基准地价与标定地价如何衔接共生，值得我们去思考。

## 三、标定地价工作思考及建议

国家于2017年发布《标定地价规程》，2018年启动标定地价全国部署，受疫情影响，目前标定地价工作尚处于发展阶段，全

国标定地价建设试点城市可借鉴的实践经验仍然有限，在建设过程中，资料收集、关键技术处理、项目管理、公示及备案、成果应用等仍需研究完善。针对上述问题，我们建议从以下几个方面入手，进一步做好标定地价体系建设工作。

### （一）进一步规范不动产登记，确保资料真实完整

标准宗地资料是标定地价评估的基础，也是标定地价评估的关键。资料收集的准确性直接决定标定地价评估成果的真实性和可信度。目前县域层面市场交易案例较少，还存在流转不规范、不动产登记信息难以查证等遗留问题。针对此问题，一方面要进一步规范不动产登记制度，采取切实措施增加土地登记覆盖面；另一方面要完善不动产登记资料查询方式，推行信息化查询，减少纸质查询，提高查询效率。同时，标定地价工作地域性比较强，要加强与其他专业部门的合作，实现信息互通、资料共享，保证不动产登记资料的真实完整，为标定地价工作的顺利开展提供有力保障。

### （二）完善标准宗地设立标准，保证成果的实用性

根据《标定地价规程》，标准宗地的设立要遵循代表性、确定性、标识性等原则，在此基础上，标准宗地还应符合：一是合法合规，标准宗地具有合法权益，同

时应符合城乡规划设计的要求、限制及相关法律法规及政策对土地利用的限制等。

二是用途要有主导性，标准宗地应与所在的标定区域主导用途保持一致，又能体现与其他标定区域的差异性，能够全面反映标定区域内的地价水平。三是使用状况基本稳定，标准宗地的个别条件、土地利用状况、周围土地利用情况都比较稳定，处于最高最佳利用状态，能够持续使用或者获得收益，在较长时间内不会发生变化。四是标准宗地分布应相对均衡，充分考虑成果将来的现势性和可用性。此外，针对首轮设立中标准宗地数量较少的情况，可在每年更新中，根据城市发育实际和政府监管需求，适当调整标定区域并增设标准宗地，不断巩固完善成果。

### （三）进一步完善技术标准及质量审核制度，提高成果质量

建立完善的技术标准体系是保证标定地价成果质量的基础，地方可结合实际，在《标定地价规程》的基础上，细化完善标定地价工作方案和技术方案，对标定地价技术路径与技术要点、图件标准、数据库标准等内容进行进一步调整及完善，更好地指导标定地价工作的开展。同时，应建立严格的质量审核制度，明确各级审核内容及审核标准，强化责任担当，及时发现问题并反馈，确保数据采集规范、有据可查、有章可依、价格合理，提高标定地价成果的质量。

#### （四）建立全流程项目管理制度，保障成果的现势性

按照自然资源部“一年一更新一公布”的要求，从项目立项、经费审批、选取技术单位、体系更新、征求意见、听证、评审验收、成果公示及备案，建立标定地价全流程项目管理制度，同时进一步完善部署文件发布制度、会议研讨及培训制度、验收制度、年度考核制度等，真正做到标定地价成果“一年一更新一公布”，保障工作效率和成果的现势性。

#### （五）规范公示内容和方式，方便公众查询使用

标定地价公示既是法律法规的明确要求，也是加强地价管理的实际需要。按照《标定地价规程》，标定地价公示内容原则上应公开的内容：标准宗地与标定区域布设图、标定地价信息公示表（包括标定地价编码、所在位置、现状用途、权利类型、开发及利用程度、设定使用年期、标定地价等信息）、标定地价体系相关辅助说明等。为保证成果切实转化应用，地方应建立标定地价公示制度，明确标定地价公示的内容和方式，除国家规定的涉密信息，公示标定地价成果应尽量做到清楚详尽，同时有条件的省份可开发建立标定地价管理查询系统，方便公众查询使用。

#### （六）健全反馈机制，提升公众认可度

在标定地价推出过程中，更新与反馈环节是一项重要的基础工作。因涉及多方利益，需要出台更新与反馈相关操作指引，强化各利益主体对更新反馈工作的预期，减少更新反馈过程中因工作人员主观因素带来的行为失当。通过健全反馈机制，安排专人负责意见的分类、整理、核实，构建舆情收集、分析、研判和回应机制，让社会公众的建议得到及时和有效的回应和解决，保障社会公众的知情权、参与权、表达权和监督权，从而提升公众对标定地价工作的认可度。

#### （七）明晰标定地价成果应用方向，更好服务经济社会发展

从各地实践来看，基准地价反映的是区域均价，侧重于宏观尺度，明显低于市场价；而标定地价反映的是具体宗地的价格水平，与市场价相当或者略低于市场价，对市场指向性更强，是地价管理不可或缺的微观需求。针对两者的区别，基准地价可强调其在协议出让、地价计收、招商引资、土地课税及资产量核算等方面的应用；标定地价可为市场各方参与主体提供精准的参考地价，可强调其在一级、二级市场的主导应用。基准地价和标定地价两者相互补充，形成联动，才能促进并健全公示地价体系，满足政府管理和市场发展的新需要。

（下转第29页）

# 最高最佳利用原则相关问题思考

河南尺度房产土地资产评估有限公司 程玉龙

**摘要** 最高最佳利用原则是日常房地产估价活动当中尤其针对市场价值、投资价值类型的评估经常涉及的一种估价原则。该原则运用是否恰当、合理，将直接影响估价结果的客观公正，因此估价实务中针对该部分的描述分析浅尝辄止甚至一笔带过，是极不负责、严重违反估价行业准则和职业道德行为准则的行为。本文就最高最佳利用原则从定义到实际运用中阐述个人见解。

## 一、最高最佳利用内涵

最高最佳利用是指估价对象在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使其价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。关于该原则的标准名称，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）应为最高最佳利用原则，在《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）中为最有效利用原则。两者的共同点均涉及同一个词：“利用”。之所以是“利用”而非“使用”，基于两个方面：一是估价对象在最佳用途、竖向的最佳容积率、建筑密度、绿化率、建筑高度或建筑层数；横向的最佳土地面积；最佳建筑档次（如设施设备、装饰装修）等状态下的最高获利，相对价值内涵更加贴切。二是从词面理解“使用”显得有些简单随意，如使用手机、使用网络等，相对“利用”有些缺乏智慧，所谓科学性和艺术性，显然“利用”更为合理。因此，关于

估价实务中该原则，我个人建议严格按照各自规程规范要求来执行。

## 二、最高最佳利用的理解与把握

### （一）关于三个价格变动原理

#### 1.投入与产出——收益递增和递减原理

收益递增、递减原理对于土地来说，是指在技术水平不变、其他要素不变的情况下，对相同面积的土地不断追加某种要素的投入持续增加达到某一点后所带来的报酬增量（边际报酬）会出现下降，表现在对土地的利用强度（如容积率、建筑规模、建筑高度、建筑层数等）超过一定程度后，报酬开始下降。

#### 2.最佳用途的确定——适合原理

当一宗房地产特别是其用途与周边房地产的用途、利用状况等周围环境相协调或者互补时，则该房地产的用途是最佳用途，并会使该房地产的价值最高。例如，在郑州

市郑东新区北龙湖金融岛区域同为商业用地，多以高档写字楼为主，如果开设大型批发市场、游乐场等并不一定能获得高收益，高档品牌奢侈商品店、高档酒店餐饮更能体现其价值。而在一片大型社区附近，销售日常必需品的商场、超市相对宾馆酒店就更能获利。

### 3.最佳规模和档次的确定——均衡原理

当房地产的各个组成部分配置合理或为最佳组合时，才能使各个组成部分的效用得到充分发挥，否则会使房地产的价值降低。一宗房地产中的建筑物和土地相互比较，如果规模过小或过大，档次过低或过高，土地或建筑物的效用都不可能得到充分发挥，投入成本不低价值却不高。平衡原理的有关情况，可总结于图1。图中，①中建筑物规模过小，各组成部分配置不合理，也就是前面所说的正处于边际报酬递增阶段，若整体效用得不到充分利用，整体房地产价值会降低；②为正常状况下相对周边环境配置合理，规模大小适当，其效用亦能得到充分发挥。③属于建筑物规模过大，假如此时周边人流量较小，而所建商场规模过大功能过剩，投入无效成本过高，维护费用高，会导致整体房地产价值并不高于②。

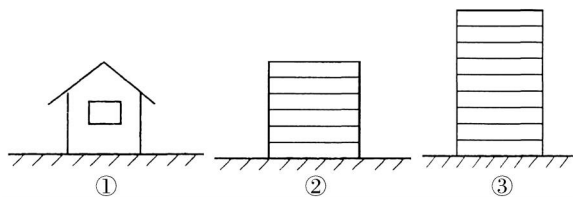


图1 平衡原理的有关情况

## （二）最高最佳利用原则在估价实务中的局限性

最高最佳利用原则在估价实务中属于技术性原则，主要是评估市场价值和投资价值，尤其作为鉴证性的估价报告，最高最佳利用原则的前提一定是建立在遵循合法原则的基础上的，我们所评估的谨慎价值、清算价值、现状价值等价值类型就不适用。就拿现状价值来说，当估价对象现状在合法利用且为最高最佳利用时，现状价值才等于市场价值，非合法利用下的现状价值可能会大于市场价值。如出租性房屋的违章建筑，当实际面积超过规划建筑面积时，其租赁收益现状价值势必会大于市场价值；或者临街建筑一层规划登记用途为居住，现状擅自改为商铺对外经营，其价值往往也大于法定居住用途下的价值。

## 四、房地产开发用地剩余法评估中的最有效利用

房地产开发用地在出让之前一般明确了土地用途、规划限制和使用期限等前提条件，土地取得者只能在这些限制条件下对其进行开发和经营。针对房地产开发用地在市场价值评估过程当中采用最有效利用原则时要考虑以下几点：

（1）考虑土地所在城市内的区域的性质和具体的区位状况，主要是为选择土地的最佳用途服务。例如，对位于郑州市北龙湖金融岛上的一块房地产开发用地，需要弄清金融岛相

对于郑州市乃至河南省的性质和地位。此外还要弄清该土地在郑东新区内的具体区位状况，包括位置、交通、配套、环境等。

(2) 明确土地的实物状况。包括土地面积、形状、地形、地势、地质、开发程度等，为测算后续所需的土石方费用、基础设施建设费等必要支出服务。

(3) 明确土地的权益状况包括规划限制条件（如规划用途、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等）、拥有的土地权利（如土地权利类型、使用期限、能否续期，以及对该房地产开发项目和建成后的房地产转让、租赁、价格等的有关规定）。规划限制条件主要是为选择未来完成的房地产状况服务；土地权利，主要是为预测未来完成的房地产市场价格、市场租金等服务，最有效利用必须不能与地方相关政策规定产生矛盾冲突。例如，《郑州市人民政府关于加强土地出让管理工作的意见》（郑政〔2021〕4号）规定：“关于住宅用地的出让前置条件中，要明确合理销售参考房价（毛坯房和装修价格），可按周边实际销售价格的10%浮动确定”。

在调查、分析了估价对象权益状况、规划限制状况及估价对象所在地的房地产市场状况后，再根据合法原则和最有效利用原则，选择未来完成的房地产最佳用途、规模、档次。选择最佳规模应在规划建设条件允许范围内，且要考虑到截至估价期日周边建成类似物业经营状况，以及将来区域人群需求状况；选择最佳用途时要考虑该具体用

途所在位置的可接受性，以及该用途的现时社会需要程度和未来发展趋势。此外，未来建成后的房地产经营方式，应结合建成后的房地产状况，在出售、出租、自营及不同经营方式的组合中进行选择。

例1，郑东新区北龙湖金融岛上一宗土地规划用途为酒店或公寓、写字楼，实际估价中确定具体用途也就是报告中设定的二类用途时，先要调查、分析该土地所在区域酒店、公寓、写字楼的供求关系及其未来走向。郑州市目前写字楼供给过剩、空置率过高，售价、租金均呈下降趋势。但针对商务人士，酒店住宿需求逐渐增加，而区域内同类物业供应缺乏，则酒店或公寓为最佳用途。

例2，位于郑州市航海西路南的一宗净地公开出让价格评估，规划用途商业用途（B1），兼容公共交通场站用地（S41），兼容比例小于地上总建筑面积的25%，容积率 $<4$ 等，经调查分析所在区域房地产市场状况，商业用地收益价值是明显大于公共交通场站用地的，兼容比例只有上限 $<25\%$ ，无下限规定，从最有效利用价值最大化的角度分析可以完全按商业用途B1进行用途设定而开发利用。

## 五、现有房地产状况下市场价值评估的最高最佳利用

1. 现有的房地产状况是指已处于某种利用状态

在调查及分析估价对象利用现状的基础

上，在法律上允许、技术上可能、财务上可行的前提下，对其最高最佳利用作出判断和选择。

(1) 维持现状：现状房地产的价值  $\geq$  (新房地产的价值 - 将现状房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润)，或者现有房地产的价值  $\geq$  (新房地产的价值 - 拆除现有建筑物的必要支出及应得利润 - 建造新建筑物的必要支出及应得利润)；

(2) 更新改造：(更新改造后的房地产价值 - 更新改造的必要支出及应得利润)  $>$  现状房地产的价值；

(3) 改变用途：(新用途下的房地产价值 - 改变用途的必要支出及应得利润)  $>$  现用途下的房地产价值；

(4) 改变规模：(改变规模后的房地产价值 - 改变规模的必要支出及应得利润)  $>$  现规模下的房地产价值；

(5) 重新开发：(重新开发完成的房地产价值 - 重新开发的必要支出及应得利润)  $>$  现有房地产的价值。

特别注意，实际估价中不能只分析到了一种可行的利用前提，就直接判断该种利用为最高最佳利用。在同时有多种可行的利用前提下，应对多种可行的利用前提进行比较，然后从中判断和选择。

## 2. 具体案例思考分析

位于郑州市某酒吧街的一栋商业建筑，框架四层，局部五层。其所在区域属郑州市特色酒吧街，该条街主营餐饮、酒吧等。该

物业初始设计主用途为住宿、洗浴；设计功能过时，装修陈旧，空置率较高，加上近年来相关政策规定以及疫情等大环境影响，经营惨淡。从该物业现状和所在区域性质分析，并未达到最高最佳使用状态。产权人委托估价机构进行咨询，为重新装修改造实现价值最大化使用提供依据。

按照本次咨询目的，针对估价对象的最高最佳使用分析如下：

第一步：确定估价对象法律上允许，技术上可能的使用方式。

结合估价对象所处区域因素（主要包括周围的商业环境、消费者群体以及客流量、交通配套设施等）和实物因素（主要是建筑平面布量，层高、结构形式），判断其潜在的、法律上允许、技术上可行的使用方式共有四种：①作为酒店、宾馆住宿使用；②作为商场超市使用；③作为健身、洗浴用房使用；④一层大部分作为特色餐饮业用房，一层局部、二层、三层以上作为酒吧、娱乐用房等综合使用。

第二步，分析确定估价对象最可能的利用方式。

上述四种用途都是在分析估价对象所处区域因素和实物因素基础上确定的预期用途。根据同一供需圈内类似物业的经营状况，再作如下分析：

(1) 按经营类型划分，在该地段同档次宾馆、酒店有3处；同规模商场超市有3处；单纯小型餐饮类物业有8处；健身、洗

浴类物业有2处；特色餐饮、娱乐等综合型物业有1处。

(2) 对上述各类物业的经营效益状况进行调查，按同规模单位建筑面积的年平均净收益划分：宾馆、酒店760元/(米<sup>2</sup>·年)；商场、超市910元/(米<sup>2</sup>·年)；健身、洗浴类物业1180元/(米<sup>2</sup>·年)；特色餐饮、娱乐等综合物业1270元/(米<sup>2</sup>·年)。

(3) 结合本区域房地产市场状况，通过对本地段不同类型物业的现状数量及其效益情况进行分析对比，初步确定两种使用方式：①作为健身、洗浴用房使用；②一层大部分作为特色餐饮业用房，一层局部、二层、三层以上作为酒吧、娱乐用房等综合使用。

第三步，对上述两种使用方式进行经济效果分析。

(1) 估算预期装修改造支出和未来经营管理费用，并预测未来经营收入；

(2) 求取两种使用方式的净现值；

(3) 通过比较得出特色餐饮、娱乐、健身综合类物业净现值较大，故确定其为估价对象的最高最佳使用方式。

本次委托咨询报告调查资料详细充分，相关数据真实可靠，咨询结论可信度高，最终通过了股东大会决议。

## 六、结语

最有效利用原则与最高最佳利用原则虽实质类似，但是具体估价实务中如果评

估土地市场价值或者现有房地产市场价格，应严格遵照各自现行规程规范要求执行。究其原因：净地价值最有效利用只是在开发前结合区域性质、实物状况分析判定最佳用途、规模和档次便可得出。现有房地产市场价格评估需要装修改造、改变用途、重新开发等几种情况对比，并切实做到法律上允许、技术上可能和财务上可行。

并非所有的估价目的或者价值类型都适用最高最佳原则或者最有效利用原则。该原则主要适用于市场价值、投资价值等，且往往要与合法原则联合使用，不能与地方有关行政法规、规章制度有矛盾冲突。这也是该原则首先要做到法律上允许的原因。

新时代城市建设发展的主题是生态宜居、健康舒适、安全韧性、交通便捷、风貌特色、整洁有序、多元包容、创新活力。为更好地服务发展需要，我们不但要具备丰富扎实的专业知识，还要广泛涉猎相关政策法规，才能成为一名新时代合格的估价人。例如，熟悉住房和城乡建设部等15部门《关于加强县城绿色低碳建设的意见》(建村〔2021〕45号)中关于楼层、层高的相关规定等相关文件，才能帮助我们在最有效利用或者最高最佳利用上作出更加可行的判断和选择。



# 从征拆到城市有机更新

## ——城市更新的实践模式与路径分析

北京市国盛房地产评估有限责任公司 薛翠翠 刘志华 杨红英

**摘要** 我国城市建设当前已由增量扩张逐步进入存量优化阶段，城市更新成为新的增长点和发力点。与过去的大拆大建不同，当前各地以微改造为主，将城市作为有机生命体，推进内涵式、集约型、绿色化发展，提升人居环境和城市品质。本文通过梳理北京、上海、广州、深圳等地的城市更新政策，分析城市更新的内涵、模式，并对各地城市更新的实践模式和路径进行分析和总结。

目前，我国步入城镇化较快发展的中后期，城市发展方式从“拆除重建”的大规模房屋征收拆迁、增量发展为主转变为小规模、渐进式、存量挖潜、提质增效的片区统筹更新为主，有机更新成为各地应对城市发展难题的有效手段。“十四五”规划和2035远景规划也明确提出实施城市更新行动，将城市更新的重要性提到了前所未有的高度，预示着未来城市更新将在城市发展中起到至关重要的作用。

### 一、城市更新内涵

城市更新，一般是指对建成区内城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整，具体可以理解为通过对城市存量建筑资源的拆除、改造、维护和建设，推进土地资源优化配置，提升居住品质改善和街区环境，推动产业结构转型升级的城市发展过程。

从城市更新发展历程和改造程度来看，

城市更新可以分为全面改造和微改造两种方式。全面改造主要指拆除重建，是粗放式、偏重增量的更新；微改造主要指在维持现状格局下所进行的小规模、渐进式的改造和提升，是内涵式、偏重质量的有机更新。因此，微改造是对全面改造的发展和升级，两者存在较大的差异（表1）。

表1 全面改造和微改造的差异对比

类型	特征	土地使用权	用途	更新方式
全面改造（征拆）	拆除重建、增量开发	更新后一般发生改变	更新后不变或发生改变	棚户区、旧厂区改造等
微改造（有机更新）	局部改造、提质增效	更新后多数不改变	更新后多数不改变	历史文化保护、综合整治、老旧小区改造等

与过去的大拆大建不同，当前各地的城市更新以微改造为主，即坚持“留改拆”并举，并且以保留和保护为主，将城市作为有机生命体，推进内涵式、集约型、绿色化的城市有机更新模式，提升城市空间品质，实现提质增效。2021年8月住建部发布的《关于在实施城市更新行动中防止大拆

大建问题的通知》提到，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%。北京、上海等地的城市更新，侧重城市功能完善、空间布局优化、人居环境提升，以及历史文化保护传承等，即“城市有机更新”。

## 二、各地城市更新政策

近年来，随着国家相关部门、各个地方陆续颁布城市更新相关文件，城市更新受到各城市的重视。2021年11月，北京等21个城市（区）开展第一批城市更新试点工作，重点在城市更新统筹谋划机制、可持续模式和配套制度和政策等方面进行探索，形成可复制、可推广的经验做法。

由于城市更新是一项复杂的系统工程，通过出台有关政策法规，可为解决城市更新中的难点、堵点设定法规依据，提供保障，从而提高城市更新推进效率。以北京为例，2022年6月，《北京市城市更新条例（征求意见稿）》发布并面向社会公开征求意见。北京在持续推进更新改造活动中，逐步形成了多种类型的更新，并不断推进实施，目前北京已出台了40多项配套政策，为城市更新工作的顺利推进提供了政策支撑。这些实践经验和制度政策通过法规的形式进一步明确和固化，为城市更新工作提供了法治保障。

在此之前，包括深圳、上海、广州在内的一线城市也已开启城市更新地方立法

实践。2021年3月，《深圳经济特区城市更新条例》开始施行；2021年7月，《广州市城市更新条例（征求意见稿）》向社会公开征求意见；2021年9月，《上海市城市更新条例》开始施行。此外，立法护航城市更新的也并非仅有一线城市。2021年6月，《重庆市城市更新管理办法》《天津市老旧房屋老旧小区改造提升和城市更新实施方案》印发；7月，《成都市公园城市有机更新导则》发布，基于公园城市理念开展有机更新。2022年1月，《西安城市更新办法》施行；2月，《辽宁省城市更新条例》施行；4月，《郑州市城市更新管理办法》出台。

从内容来看，“不大拆大建”已经成为各地推进城市更新过程中的共识。但就实际情况而言，各地城市更新立法在内容上也分别有所侧重点。比如，北京明确“减量发展”，不“大拆大建”，同时结合首都特点，坚持“留改拆”并举，采用小规模、渐进式、可持续的更新模式。上海强调坚持“留改拆”并举、以保留保护为主，遵循规划引领、统筹推进、政府推动、市场运作、民生优先等原则。广州则重点关注解决“拆迁难”等问题，并针对微改造项目挖潜空间难、审批许可难、资金筹集难等瓶颈问题，提出一系列解决措施。相比而言，北京与上海的城市更新总体思路较为接近，实行政府推动、市场运作，实施中更侧重于“留改拆”、历史风貌保护和文化遗产。

### 三、城市更新的模式

从西方发达国家城市发展历程来看，城市更新经历了由拆除重建式的更新到综合改造更新，再到小规模、分阶段的循序渐进式的有机更新。我国的城市更新过去一直侧重于征收拆迁而不是有机更新，主要是拆除重建在短期内更容易实现目标，而且实施主体在拆旧建新过程可以获取更多收益。随着存量发展阶段的到来，城市有机更新相应的激励政策和协调机制逐步完善和健全。但是，当前城市更新尚无成熟的模式，实践中存在政策制约多、推进效率低、资金投入量大等问题。对于这些问题，各地在不断探索，并取得了一些经验。其中，北京、上海、广州、深圳等一线城市的城市更新走在全国前列。

#### （一）土地用途转换

北京、上海、广州允许土地用途转换。北京鼓励各类用途转换为公共服务设施、城乡基础设施、公共安全设施；允许公共管理和公共服务类用途相互转换；允许商业服务业用途相互转换；允许工业及仓储类建筑在符合规划前提下转换为其他用途。

上海规定，在规划用地性质兼容的前提下，功能优化后可以依法改变用途。

广州允许改造范围内地块结合改造需求统筹确定建设用途，包括居住、商业、商务、工业等。

深圳规定，实施综合整治类城市更新项目，原则上不得改变土地用途。这是因为

深圳城市更新具有自身特点，拆除重建类将原有建筑物拆除后，国有建设用地使用权重新出让；而综合整治类涉及修缮、加装、改建、扩建、局部拆除或改变功能等，因此一般不允许改变土地用途。

#### （二）土地配置方式

在土地配置方式上，北京规定建设用地使用权可采取租赁、公开出让、先租后让、作价出资（入股）、划拨、协议出让；上海包括招标、拍卖、挂牌、协议出让、划拨；广州包括公开出让、划拨、协议出让；深圳则包括公开出让、协议出让。

对于协议出让，北京、上海、广州、深圳均在立法层面明确了可以协议出让。其中，北京规定“采取有偿方式配置的，可以协议方式出让”，上海规定“不能采取‘招拍挂’方式的，经市政府同意，可协议出让”。广州、深圳则明确了可以协议出让的具体情形。广州规定：旧村改造集体建设用地转为国有性质的留用地可以协议出让；在确定开发建设条件前提下，可以将征收搬迁工作及拟改造土地的使用权一并通过公开方式确定实施主体，并在达到供地条件后办理协议出让。深圳规定实施主体按规划向政府无偿移交公共用地，可以协议方式取得更新单元规划确定的开发建设土地使用权。

在土地出让金补缴方面，北京、上海、广州均有关于综合考虑土地取得成本、公共服务设施、市政基础设施、公共

空间等因素确定补缴土地出让金的相关内容。深圳原则上不允许综合整治类城市更新项目改变土地用途，因此未提及土地出让金补缴相关内容。

### （三）城市更新决定

城市更新项目推进过程中，“签约难”等问题逐渐成为制约瓶颈。深圳、上海和北京的城市更新条例均提及：城市更新项目涉及公共利益、公共安全等情况，可以依申请作出更新决定，还可启动房屋征收程序；如果对决定不服，可行政复议或行政诉讼，主管部门可以申请法院强制执行。

《深圳经济特区城市更新条例》所创设的“个别征收+行政诉讼”制度，是深圳多年城市更新经验和模式的总结，被认为是破解“搬迁难”的法制手段。条例规定，旧住宅区城市更新项目个别业主经行政调解后仍未能签订搬迁补偿协议的，为维护和增进社会公共利益，推进城市规划的实施，区政府可以对未签约部分房屋实施征收。

北京结合有关经验，对城市更新决定作了进一步细化，规定对于拒不配合更新改造的，实施主体可依法要求责任人进行赔偿，还可以依据授权向区城市更新主管部门申请调解；调解不成的，如项目实施涉及公共利益、公共安全等情况，区城市更新主管部门可以依申请作出更新决定。

## 四、城市更新资金来源

当前的城市更新以存量提质改造为主，具有公益属性的更新项目往往陷入资

金紧张的困境，因此资金问题成为城市更新的关键问题。但是，目前城市更新的资金安排全国层面并无统一性安排，缺乏一整套与之相对应的融资体系。除了中央和地方财政资金及专项债，银行贷款、城市更新基金、资产证券化也将发挥引导投资的作用。

北京城市更新采用“市场融资为主+财政资金为辅”的融资模式，并且区分不同的项目，采取不同的融资模式。北京《关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见》对社会资本参与老旧小区的方式、财税支持政策、项目实施可利用的存量资源等进行了明确，并提出鼓励金融机构创新金融产品。对于老旧厂房改造，《关于促进本市老旧厂房更新利用的若干措施》明确，加强政府统筹和引导，探索政银企三方合作模式，鼓励社会主体通过依法发行企业债券等方式，筹集更新改造资金；鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，研发推出REITs等金融产品。

上海鼓励市场化融资，城市更新通过资本市场多渠道融资。《上海市城市更新条例》在针对市场主体的资金安排层面，鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，满足城市更新融资需求；支持符合条件的企业在多层次资本市场开展融资活动，发挥金融对城市更新的促进作用。

广州城市更新打造“基金+土地+运营”模式，更新基金重点支持采取政府与社

（下转第50页）

# 双碳目标引领城市更新的思考

上海同测房地产评估咨询有限公司 龙 昆  
同济大学测绘与地理信息学院 陆晓熠

**摘要** 随着城市化进程步入存量发展阶段，城市更新工作成为城市发展过程中关键的一环。但是，自2021年我国明确指出要落实开展碳中和与碳达峰目标后，城市更新工作迎来了新的挑战。城市更新中涉及的城市交通、城市建筑物和城市产业发展都是碳排放的主要来源。因此，本文主要探讨了在双碳目标下城市更新的环境分析与未来城市更新工作的重点方向。

## 一、引言

城市是一个地区乃至一个国家人口、经济、政治、文化的集中点，它能够促进社会发展，积累足够的物质财富和精神财富。如今，人们为了更好的生活而留居于城市中，城市人口激增。在此背景下，中国城市化建设进程加快。但是，仓促的城市化建设导致城市内基础设施不完善、城市内部空间规划不合理、城市内交通拥堵严重等问题，城市化质量不高。城市更新成为城市发展的一项必要活动。

城市更新的概念最初起源于第二次世界大战后西方国家城市改造运动。“城市更新”一词于1958年由荷兰主办的城市更新研讨会上首次提出。当时，城市更新定义为有关改善城市的建设活动，内容包括修缮改造居民住宅，美化公园、街道和绿地环境，重新统筹规划土地利用状况，目的是为城市居民打造一个宜人美丽的城市。

自2000年以来，城市更新备受关注，目前，城市更新系统已由原来简单的单维保护

更新转化升级为一个更大整体、更全面综合应用的多正交保护更新。当前，城市更新应当以一种整体性更新的思维理念方式和具体行动方式来统筹处理现代城市面临的问题，致力于在城市经济、社会、物质环境体系和自然生态环境体系的深刻变革过程中对整个城市环境实现持久全面的、不断深化的完善、更新与提升。

2021年，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确指出“实施城市更新行动”。“十四五”时期我国城市更新工作的新方向主要包括推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展等。国家政策出台后，各地积极响应，其中深圳和上海最先完成了城市更新立法，分别在2021年3月和8月出台《深圳经济特区城市更新条例》《上海市城市更新条例》，其余省（自治区、直辖市）

也开展了城市更新相关工作。

城市更新工作正式成为城市建设重点是在2015年。事实上，城市更新的相关理念自新中国成立开始发展至今，经过探索与实践，在政策制度建设、规划体系构建和实施机制完善等方面均取得巨大的成效，推动了城市的产业转型、民生发展和功能优化。由于不同时期城市更新需求存在差异，城市更新在不同阶段相应发展出不同的治理模式，呈现出不同的特征。

城市建设的发展和现代化发展有不可分割的关系，城市建设发展主要分为四个阶段。第一阶段为1949—1977年，此时城市百废待兴，许多城市旧城区的建设采取局部改造的策略，目的为改善城市环境和人民居住条件，仅仅聚焦于城市里最基本的卫生、安全、合理分居问题。第二阶段为1978—1989年，在推进社会主义现代化国家建设发展的历史大背景下，城市规划将工作重点转移到发挥城市多种功能及城市中心作用，不同城市因地制宜地落实好城市建设的统筹规划与监督落实工作。城市建设发展目的是解决城市住房困难问题，响应城市居民改善居住条件、交通条件的需求。第三阶段为1990—2011年，城市发展逐渐出现了新旧城区功能混乱的问题，造成了大量城市资源浪费。城市更新虽然依旧存在大拆大建的更新模式，但是整体趋势已经转变为城市功能的综合治理，兼顾城市物质、生态、文化底蕴的发展。第四阶段为2012年至今，城镇化首次超

过半数，随着城镇化率的不断提升，过去的城市更新模式已无法解决众多城市问题，如城市交通拥堵、文化设施匮乏、空间布局错杂等。因此，这一阶段城市更新的工作重点为城市全面发展，以人为本，综合提升城市活力。更新模式采用多元治理体系，通过政府、专家、投资者、居民等多元主体共同构成行动决策体系。

现今，由于我国工业发展起步晚，产业结构还未完善，经济发展依旧无法脱离大量的煤炭资源消耗，碳排放量仍然在增长阶段。在城市更新过程中，建筑物与交通造成的碳排放量比例在日益增加。这样的发展现状与我国倡导的可持续发展及人类命运共同体构想相悖。因此，中国要在2030年前完成碳达峰为目标，努力争取2060年前实现碳中和目标。

在“双碳”目标提出后，城市更新的方向变得更加多元化，不仅是对城市内老旧小区进行改造，而是对城市整体的生态环境、产业结构、交通体系等进行可持续发展的改造。如何对城市进行合理有效的重建和改造无疑是一个需要研究的课题。

## 二、“双碳”目标下城市更新的环境分析

### （一）“双碳”目标的提出与发展

为了实现“双碳”目标，2021年，党中央、国务院相继出台《关于完整准确全面

贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》等文件。这些指导性文件构建了中国碳达峰碳中和政策体系的顶层设计。中国在推进可持续发展、高质量发展，推动构建人类命运共同体的道路上必须贯彻落实“双碳”目标。

## （二）“双碳”目标下城市更新迎来新的挑战

简言之，碳达峰是指在未来某一个相对特定时间的时点，二氧化碳物质的平均排放量超过其峰值而不再继续上升，然后逐渐缓慢下降。碳中和是指通过运用各种节能和减排方面的现代新科学技术来控制二氧化碳排放量，采用植树增设人工绿化设施等科学方法，利用各类绿色植物的光合作用，达到二氧化碳的整体接近零排放。城市更新必须在原有基础上考虑如何减少碳排放的方案。在此要求下，城市更新主要有以下方面的挑战：

### （1）亟须进行绿色发展技术创新。

“双碳”目标下，城市更新要实现技术体系的新突破，以科技创新为核心竞争力，推动城市结构调整优化和品质提升。5G、自动驾驶等科技创新运用于城市规划中，能够推动城市向更高效、经济、可持续的方向发展，创造以人为本的宜居环境。建筑领域的清洁能源开发与超低能耗建筑、近零能耗建筑和产能建筑运用在城市更新建筑拆改中能促进零碳排放的实现，保证碳中和。科技创新能

力的强弱能直接影响城市更新效率及城市零碳排放目标的完成。

（2）大数据、人工智能技术的应用范围狭窄。“双碳”目标下的城市更新趋势是向智慧城市方向进行的。现今，大数据分析技术城市更新中的应用范围仍然局限在数据分析阶段，人工智能技术应用需要进一步拓展，更好地服务城市更新合理统筹规划与城市运营管理。大力推动城市治理数字化转型，通过加强数字化基础设施建设，强化应用三维场景开发和先进技术迭代等，提升城市的温度、精度、效率。探索数字孪生城市建设方法，建立精细化管理平台，进行便捷互联的智慧运营。

（3）推动绿色城市更新的政策支撑不足。当前，大部分城市出台了相关的城市更新总体实施办法和专项实施方案，但是城市更新政策仍然存在不系统和政策激励手段不完善的问题。第一，政策分布总体零散化、不系统。目前，各个地方既有的城市更新政策多是基于城市更新的不同侧重，部分城市虽制定了相应的配套政策，但配套政策的广度不够，对绿色城市建设要求不够明确，各政策间缺乏有机整合，而且在相应的技术规范、实施流程、操作细则等方面还不够具体。第二，政策激励手段不完善。“双碳”目标下，绿色更新的社会参与机制、政府协调工作机制、更新资金的投入保障机制、企业利益保证机制等都需要进一步探索。在政策支撑方面，我们可以在调查研究

的基础上进行政策创新，在政策设计上积极匹配绿色城市更新需求，支持、引导城市建成区的维护与再开发活动。从目前实际出发，仅有部分省（自治区、直辖市）对符合条件的城市更新工程项目予以收费减免、税费优惠、信贷补贴、标杆项目奖补。该类型的政策机制仍须深入推行，最大限度鼓励社会资金广泛投入城市更新。

### 三、“双碳”目标下实施城市更新的方向

#### （一）规范城市更新政策条例

“双碳”目标下，城市更新应确保在政策条例指导下统筹规划的引领作用，注重系统层面的完整性问题。首先，一项工作如果没有相应的法律法规作为支撑和约束，是难以合理运行的。政府需要形成规划技术要求，出台更有针对性、更落实到细节的实施细则，为各地开展绿色城市更新提供有效的方向。其次，在实际推进城市更新项目时，通常会搭建起政府、市场和公众多主体参与、共同决策的平台，凝聚多方共识，共享价值。在多元主体的情况下，规范明晰的制度才能保证城市更新的合理运行。由于推进城市更新行动将成为中国未来新城市化的主要任务，建议在国家层面鼓励已经制定城市更新实施办法及专项方案的城市率先进入以人口存量提升为主的新发展阶段，完成建筑标准、城市规划制度、建设用地管理等方面

的重大改革，并建立“法规+管理+操作指引+技术标准”的指导性政府制度，并赋予地方政府及其城市更新相关部门相对独立的更大的工作权限，细化完善操作指引与技术标准方面的配套政策，总结形成可推广的经验做法。

#### （二）运用人工智能技术助力智慧城市

城市更新中，要利用大数据、人工智能，系统地认识、挖掘、尊重、顺应城市本身规律，才能承载文明不断向前发展。城市更新与建设智慧城市有机地结合，必须兼顾能力建设和效能建设。城市更新不但要建设全民都能够参与的公共服务体系，还要建设智慧城市公共服务机制，并结合“互联网+”思想，将城市中碎片化的公共服务资源整合运用，通过分析城市结构和功能分布情况，解决对城市更新的国家宏观调控，以实现智能城市化的根本目标。在城市更新前期的调研阶段，人工智能技术能够利用时空分布大数据识别地块及建筑实际用途，根据社交数据、手机信令数据、交通数据及公众参与数据获取居民职住关系、出行方式和空间移动规律，以及对公共空间的主观感受，了解居民的生活倾向；在规划实施阶段，人工智能技术利用大数据分析结果，可以更方便快捷地对基础设施、商业业态等进行调整，对居民活动受城市空间环境要素影响情况进行评估分析；在改造后利用物联网传感器设备进行精细化实时监测，对不同出行方式进



行引导，减少人工消耗。

### （三）构建城市绿色空间规划

适宜的城市绿色空间规划不仅有助于改善生态城市环境，而且能够丰富城市居民娱乐场所。形成以生态建设为优先的城乡布局，着力优化构筑新时期的“田园城市”，坚持实施“绿水青山就是金山银山”的生态建设发展观，积极修补好林田湖草生活共同体，维护城市内湿地资源，加强生物多样性保护。城市更新在建设过程中，注意提高绿化覆盖率，建立随意可达的绿化空间，规划混合高效的空间布局，利用层次丰富、植物高低错落有致的空间布局形式，有效减少城市的碳排放量。城市规划区域的绿化空间改善要根据周围环境和市民需求加以设计，科学合理地进行整体规划工作，并逐步进行绿化空间的全面建设，以确保绿化空间规划给都市发展带来活力。城市规划区绿色空间规划工作应当兼顾微观和宏观视角，形成点线面层次，让各个层次的生态环境相结合，加大城市规划区人工湖、森林公园等景观的建设力度，促成建设一个稳定和谐的系统。

以人为本的原则是开展城市规划区绿色空间规划工作的准则之一，不得对已有生态环境造成破坏，选定绿化空间时要注意减少人类活动对绿化的影响，发挥绿色空间的持续性作用，提高城市绿化空间的服务效

益。当然，由于我国地域辽阔，不同城市文化差异较大，在规划城市绿色空间时适当地将本地区的人文底蕴融与城市故事融入，使之能够更好地体现城市特点，树立良好的城市形象。

### （四）改善城市人居环境，避免大拆大建

城市更新往往来自城市居民对高质量生活的需求，这与人们选择城市生活的初衷一致。在“双碳”目标的要求下，城市更新必须注重居民社区的微改造，强化历史文化遗产，保护老城格局尺度；开展调查评估，明确保留保护的建筑清单；坚持低影响的更新建设模式，延续城市整体的风貌特色；采用绣花功夫的“微更新”，加强城市局部生态修复，提升空间品质。建设集成各类技术的绿色低碳社区和完整居住社区，社区内应增设垃圾分类标识点，单独设立醒目的垃圾分类站点，结合互联网技术进行垃圾分类监督，提高垃圾分类准确率和可回收垃圾分拣效率。打造“5分钟、15分钟生活圈”有助于倡导城市居民以步行、自行车等方式绿色出行。发展绿色建筑，重点推进超低能耗建筑物、近零能耗建筑物和高产能建筑物；避免大拆大建，倡导绿色建造，使用绿色建材，注重绿色低碳的建筑结构。运用“海绵城市”建设方法，实施高效资源化的城市固体废物处置，并建立能源网络，完成了立

体绿化、绿色韧性的市政基础设施工程。

### （五）完善绿色交通体系

随着经济水平的提高，城市居民的私家车数量逐年递增，这也造成了交通碳排放量在总碳排放量中所占比例的不断上升。因此，城市更新不得不考虑完善城市交通体系。首先，城市的发展结构要与交通同行，城市新建地块、重新改造地块都应该以“TOD”理念来进行。TOD的主要方式是通过合理的土地使用和交通政策来协调城市交通拥堵问题，给城市居民树立公共交通同样方便的理念。完善“小街区、密路网”的路网模式，实施绿色安全的低碳交通设施建设，搭建便捷可达的公共交通和连续舒适的绿道系统，鼓励公交导向的低碳出行。其次，提倡使用清洁能源，城市更新应该在城市多处设立新能源车充换电站点，加快人车路一体化交通系统和自动驾驶的电动公交车系统的建设，便于智能驾驶的发展和新能源车辆的推广。利用互联网技术打造智慧交通平台，促进共享交通的发展，为低碳出行的发展奠定基础。

### （六）推动产业空间聚集以及绿色生产

“双碳”目标在引领城市产业空间规划中起重大作用。针对不同城市产业结构重点不同，中小城市以制造业等生产企业为主，而大型城市以企业的研发总部为主，城市更新产业调整应当具体问题具体

分析，但总体原则要推进旧产业基地的升级改造，引导企业聚集共享发展资源，完善循环产业链，减少企业间的运输里程。此外，产业空间聚集同样有利于绿色生产的推进。城市更新必须重点关注城市内污染严重的企业，实施关停整顿、警告整改等措施，形成一套合理有效的绿色生产标准。在产业聚集的园区内，不同企业可以共享污染物集中处理中心，进行资源循环利用。遵循“以产促城，以城兴产，产城融合”的思路，以城市更新为抓手，融合各类空间资源，推进产业与城市功能融合发展，吸引新兴产业为城市注入新活力。

## 四、结语

城市更新是一个需要全局观念的过程，每一个环节都具有牵一发而动全身的重要性。不论是居民社区改造、交通体系完善还是产业空间规划，每一步更新都应当综合考虑对城市发展的影响。2030年碳达峰、2060年碳中和的时间约束下，城市更新面临着众多挑战。当然，城市更新的理念已经在慢慢转变，未来城市更新实践会以城市的可持续发展为目标，旨在让生活更美好。结合数字化手段，着力于基础设施、工程、社区、生态等各方面让城市变得更具韧性，积极探索城市绿色低碳发展的路径。

# 纸上得来终觉浅，绝知此事要躬行

## ——第六届全国大学生不动产估价技能大赛参赛感想

广东工业大学 游雪莉 邓小尔 冯雅文 吴怡华

**参赛作品** 广州市土地利用发展中心委托的位于广州市从化区太平镇沙溪洞片区可建设用地面积138219.48平方米社会福利用地（A6）的国有出让土地使用权的正常市场价格评估（广州市从化区）

很荣幸，我们这个参赛团队有机会代表广东工业大学管理学院参加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，在唐晓莲老师、魏玲老师及广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司专业人员的悉心指导下，取得二等奖的优异成绩！这不仅给我们的大学生活增添了浓墨重彩的一笔，也让我们在之后就业选择上更有优势。

通过参加本次大赛，我们学到了很多的东西，这些是在平常的课程学习中未能得到的。不动产估价是一门专业性很强的学科技术，如果局限于课堂教学去了解，那么我们只能得到碎片化的知识点，并不能系统深刻地认识到估价的技术思路和它的科学严谨性。通过评估广州市从化区的社会福利用地出让项目，我们全面了解到估价的整个过程。估价项目的开展是较为繁杂的，大致为：从接收委托后现场调查，到收集整理资料，然后调研市场，再到梳理框架和

分析数据，最后是测算与报告撰写。而估价方法的选用需要针对估价对象的用途和评估目的，并结合政策文件要求，再根据估价对象的现实情况。

经过本次比赛，我们团队成员各个方面的能力都得到了全面的锻炼，如资料检索、数据分析、无人机操作、视频剪辑、报告撰写、ppt制作、汇报及答辩质询等能力，这是一个自我提升的过程。在整个过程中所得到的经验在以后的工作学习和生活将发挥重大作用。我们收获到的更有团队间的默契合作。大家在各自擅长的地方都发挥着不可或缺的作用。经历了本次赛程，我们更加了解赛事的各项流程和专家评分的标准，积累了较丰富的经验与教训。我们深知，自身专业知识还有待充实，眼界尚未拓宽，这将促使我们时刻保持学习状态并将学习所得运用到实践中，正所谓“学无止境，书海无涯”而后知“纸上得来终觉浅，绝知此事要躬行”。

为了今后更好的发展，我们团队根据

本次参赛历程中的所见所感所得总结了三点经验：

（1）对于尚是估价小白的大四学生来说，无论是知识水平还是实践经验都是匮乏的。这就需要请教指导老师和指导机构专业人员，从而在选题的把控上或专业技术的运用上，避免做无用功，都能有效切入要点，从而提高工作效率。

（2）比赛时间跨度较长、估价报告内容繁多等众多因素，会让团队在某一时刻想放弃，是很正常的。在这种情况下，我们团队大部分会内部消化负面情绪，偶尔吐槽，过后互相加油打气，不让消极情绪

一直蔓延。成员间相互体谅配合，有人在努力坚持时，其他人也会被带动，相信满怀希望，就会所向披靡！

（3）决赛中汇报与答辩环节，首先是ppt的呈现针对汇报对象的不同应调整框架。例如，汇报对象为专家时，基本概念与数据测算过程无须阐述，突出项目亮点等即可。之后是汇报与答辩，要求成员对项目的整个估价过程都熟悉掌握，比赛时以自信的状态，随机应变。

（上接第42页）

会资本合作模式的城市更新项目，借助国有资本的杠杆效应，带动更多社会资本参与，支持老旧小区微改造、历史文化街区保护、公益性项目、土地整备等更新项目。

深圳对于涉及基础设施的城市更新项目，安排从土地出让金中划拨资金并由地方财政对项目提供运作经费保障支持。市发展改革部门负责拟定城市更新相关的产业指导政策，统筹安排涉及政府投资的城市更新年度资金，其中涉及基础设施和公共服务设施建设的，从土地出让金中安排相应的项目资金。

渡到以微改造为主的城市有机更新，从过去的大拆大建进入保护城市人文肌理、优化空间结构、提升城市空间品质的时期，这是城市发展的必然选择。城市更新作为复杂的系统，需要从政策、技术、资本等方面入手，结合不同城市具体特点，完善相关规划，进行系统性、全局性、协同性设计。在城市升级改造的同时，需关注城市不同主体的诉求，不断提升人居环境和城市品质，并进一步保留历史传承和文脉延续，将历史记忆与生活方式结合，延续城市文脉，实现可持续的城市发展。

## 五、结语

城市更新从征拆为主的全面改造，过

## 江苏仁禾中衡咨询集团 开展主题道德讲堂活动

为深入学习贯彻党的二十大精神，11月28日，江苏仁禾中衡咨询集团开展“学思践悟二十大·砥砺奋进新征程”主题道德讲堂活动，江苏仁禾中衡咨询集团党委书记、董事长梁泽泉出席活动，集团党委委员、造价三部总经理侍爱军主持会议。集团党政高管、党支部委员及中层以上非党干部等近80人参加活动。

本次活动由“唱歌曲、看短片、作讲座、谈体会、作点评、送祝福”六个环节组成。与会人员同唱歌曲《公民道德歌》，观看短片《非凡成就 伟大变革》。特邀盐城市委党校党史党建教研室主任、副教授张里阳作党的二十大精神学习辅导讲座。辅导以《学习贯彻党的二十大精神 做到“五个牢牢把握”》为主题，聚焦报告主体框架与逻辑结构、报告的新观点新论断新思想、党的二十大精神宣传贯彻落实等三个方面，对党的二十大报告中新论述、新观点、新部署、新要求进行详细解读，既有理论高度，又有思想深度，对集团党员干部准确理解和全面把握党的二十大精神具有很强的指导性意义。

集团三名同志结合联系自身工作实际，以昂扬的精神、生动的语言、充实的内容、深刻的领悟，交流了学习党的二十大精神心得体会，精彩的发言赢得了阵阵掌声。梁泽泉同志在点评时强调，集团广大干部职工要把学习贯彻党的二十大精神作为当前和今后一个时期的首要政治任务，深刻领悟党的二十大精神提出的新思想新论断、作出的新部署新要求，深刻领悟“两个确立”的决定性意义，切实增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”和“三个决不能”，始终保持赶考之路上的清醒和坚定，凝聚起学习贯彻党的二十大精神强大动力，切实把思想和行动统一到党的二十大精神上来，把党的二十大精神学习成果转化为干事创业的强大力量。

活动最后，集团党委副书记陈爱兰和王玉同志为集团中层以上非党干部现场赠《党的二十大精神报告辅导读本》，“精神食粮”送去祝福。

（江苏仁禾中衡咨询集团 供稿）

## 下好一颗子 激活一盘棋

### ——山东广和土地房地产资产评估有限公司党支部党建工作巡礼

近年来，山东广和土地房地产资产评估有限公司党支部不断深入学习关于新时代党的建设重要论述，大力弘扬伟大建党精神，永葆自我革命精神，推动党建工作与生产经营紧密结合，促进企业高质量发展。公司党支部坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，在中估协、中共山东省公共就业和人才服务中心流动人才委员会等上级部门的领导关怀下，紧密结合工作实际，充分发挥基层党组织战斗堡垒作用，扎实开展各项党建工作。

#### 一、山东广和公司党支部基本情况

公司党支部成立于2014年5月，被列入山东省人才服务中心代理人员党委第四十支部。支部现有正式党员12人，支部班子成员3人，支部书记、组织委员、宣传委员各1人。

自党支部成立以来，一直秉承着“党建工作与生产经营目标任务紧密结合，党建工作与企业文化紧密结合，党建工作与勇担社会责任紧密结合。”党建理念，聚力企业发展，协同创建“双强六好”党组织和创建服务型党组织，使党建工作看得见、摸得着，有声有色，深入人心。党支部近年先后多次被评为优秀党支部，

2015—2021年连续获得“先进党支部”，2018年被山东省直机关党委评为“先进基层党组织”。通过党建和公司文化的有机结合，提高了企业的管理能力，增强了企业凝聚力，帮助和引导员工树立正确的世界观、人生观、价值观；通过党建工作充分有效调动党员、员工的生产工作积极性，并转化为生产力，使精神变物质，从而实现企业发展强、企业党建强。

在上级党委的亲切关怀和密切指导下，公司党支部深入开展支部建设创建活动，巩固和扩大党的群众路线教育实践活动成果，建立和完善长效管理机制，加强和改进党建工作。以党建促特色，以创新发展，现正为建设一流的党支部而努力奋斗。

#### 二、公司党建相关特色做法及经验

公司党支部始终坚持“围绕发展抓党建，抓好党建促发展”的思路，以党建“红色引擎”引领企业发展，打造出一支勇于攻坚克难、迎难而上的党员队伍。

##### （一）初心引领——勤学习，把准发展“方向盘”

公司党支部始终坚持发挥政治引领



作用，根据上级党委的工作部署，注重加强制度建设，强化党员管理，充分发挥党组织的政治核心作用，强化政治功能，政治学习制度健全，学习有计划、有记录、有落实、有检查、有总结、有心得，坚持党员每月学习一次，创新性开展各项专题学习活动，积极参加上级党组织的各项活动，充分结合党的群众路线教育实践活动的成果，形成保持共产党员先进性的长效机制；坚持做好员工的思想政治工作，发现问题及时处理，并加强员工职业道德教育及行风教育。2021年7月1日，公司党支部组织党员及员工开展迎“七一”庆建党百年主题党日活动，观看建党百年大会直播，认真听取习近平总书记在大会上的重要讲话。

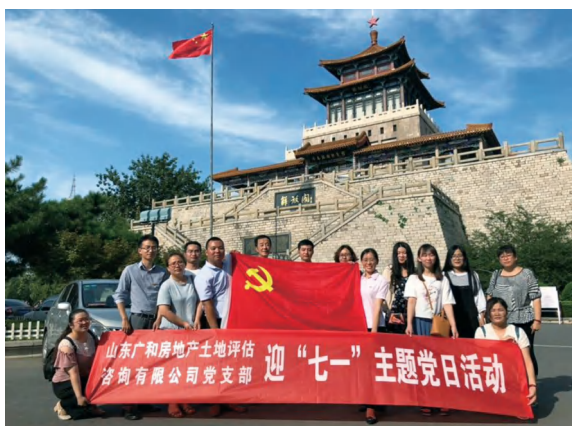
大会直播结束后，党员和员工为深刻表达对党和国家的崇高敬意，开展“唱红歌，颂党恩”红歌合唱，歌唱祖国歌唱党。全体党员表示，作为基层党组织，更应该坚守初心，矢志不渝，紧密团结在以习近平总书记为核心的党中央的领导下，为

实现中华民族伟大复兴的中国梦发挥好基层党组织的战斗堡垒作用。

在组织工作上，公司党支部坚持“三会一课”制度，推进党的基层组织设置和生活方式创新，加强基层党组织带头人队伍建设，扩大基层党组织覆盖面；在吸收新党员时严把质量关，吸收培养政治上合格、业务上优秀，能起到先锋模范作用的优秀员工入党；在主题党日活动上，开展党员过“政治生日”活动，各位党员重温入党誓词，面对鲜红的党旗，党员们右拳高高举起，眼神炙热坚定，心中热血沸腾，用满怀豪情的言语重新宣誓，让初心薪火相传，自觉养成“想干事、敢干事、



组织预备党员转正及党员发展大会



迎“七一”主题党日活动

能干事、干成事”的实干作风，永葆党员的政治本色。党支部开展的多项活动，得到了“山东人才网”“山东人社杂志”等媒体的报道，起到了良好的社会效果。

## （二）凝心聚力——聚人心，营造和谐“家文化”

公司党支部坚持把党建工作与人文关怀相结合，充分发挥党支部联系党员、群众的桥梁和纽带作用，从优化岗位平台、加强人才培养、提供权益保障等方面，积极参与广和“家”文化建设，逐渐形成了“幸福广和、活力广和、博爱广和、学习广和”的广和文化。2022年“三八”妇女节，党支部举办“‘三八’妇女节赠书——《向前一步》”的主题活动，得到公司女职工的响应和参与。

公司创建“党建之家”，通过开展红色主题演讲、开展“全民国家安全教育日”等主题活动、专题党课学习，组织参观莱芜战役纪念馆、“光耀齐鲁——100个山东优秀共产党员的故事”、山东省档案馆、党史资料馆等红色教育基地，并注重采取支部联建的方式，注重参观学习支部建设和业务工作交流，体现了新形势下党建与业务的深度融合，在追根溯源中找寻初心，坚定信心。充分发挥“党支部战斗堡垒”作用和“党员先锋模范”作用，激发党员们敢为人先的创业热情及勇毅前行的磅礴力量，

把全体员工紧紧团结在党的周围。每年举办观影、读书、运动、摄影、歌唱比赛，诗词大会，员工拓展，外出参观学习等活动，丰富职工的业余生活，不断提升职工的归属感、幸福感。

## （三）仁心献爱——献爱心，汇聚企业“正能量”

党支部在不断发展壮大的同时，积极履行社会责任，传递社会正能量，在社会中树立企业良好形象，组织党员、职工参与各类公益慈善类活动。每年的中秋节、重阳节及春节前，党支部都会积极自发组织或者参与上级党组织的慰问活动。公司积极发挥企业优势助力打赢脱贫攻坚战，秉承“扶贫济困、关爱病弱”的理念，走进锦绣川井南村、北邱村等地慰问，结对帮扶区域困难群众、关心关爱留守困难儿童成长。在慰问过程中，党支部与驻村第一书记开展研讨、与村镇干部勤交流，进一步探讨产业振兴的有关思路，积极培育和践行社会主义核心价值观，不断加强调研对接，寻求带动盘活乡村经济的新路子，蹚出一条经济增值、农业增产、农民增收的振兴路，切实履行社会责任、为乡村振兴贡献力量，无时无刻不在传递广和的“大爱之心”。

企业在快速发展的同时怀揣热心、坚定红心，在疫情期间，主动响应国家防



疫防控号召，一方有难，八方支援，公司全面开展以凝心行动、放心行动、暖心行动、连心行动及安心行动为核心的“五心”行动，支部书记高圣贤同志和全体党员冲锋在前，坚持党建带团建，带动公司全体员工以“凝聚爱心，抗击疫情”为主题对疫情严重地区进行捐赠，引领推进疫情防控工作扎实开展，为疫情防控作出了重要贡献。



众志成城、抗击疫情—山东广和开展疫情捐赠物资活动

### 三、民营企业党建工作相关心得

#### （一）注重党建人才的引培

民营企业加强党建工作要结合自身实际情况，特别须注重党建人才的引进与培养，吸纳党建优秀人才；除吸纳外部人才，民营企业还应当加强内部优秀党员职工的选拔与培养，畅通职工上升通道。另外，民营企业还应加强薪酬制度改革，建立党建工作专项考核机制，提高党建职工的积极性、主动性。

#### （二）发挥党组织的作用

民营企业党员职工要掌握行业内相关发展政策与国内外最新发展动态，充分利用下班时间学习党史知识学习教育，在工作中与产品运营、企业管理相结合，提升解决问题的能力，成为民营企业运营发展的中流砥柱。同时，党组织要成为民营企业政治理论思想的宣传阵地，一手抓企业生产、一手抓理论学习。

#### （三）加强流动党员管理

民营企业在招才纳贤之初就应当关注新职工的政治面貌，在办理新党员职工录用手续时应及时办理或指导其组织关系接转并编入相应党支部；在党员职工离职时也应积极协助其组织关系的转移，建立民营企业流动党员动态管理机制。此外，还可以借助现代信息技术，采取“互联网+流动党员”的管理形式。

旗帜代表方向，党徽映照初心。公司党支部全体党员、全体员工将继续坚定“永远跟党走”的信心和决心，努力当好祖国现代化建设开路先锋，奉献拼搏实干的中交力量，书写新时代高质量答卷，以实际行动为党旗增辉添彩。

（山东广和土地房地产资产评估有限公司  
党支部 供稿）

# 山东协会举办自然资源评价评估系列 讲座暨标准宣贯会

为进一步发挥自然资源评价评估相关标准规范的引领作用，帮助会员企业拓展视野、提升技能，推动山东省土地估价和不动产登记代理行业更加规范化发展，2022年11月10日，山东省不动产登记代理与土地估价行业协会成功举办了自然资源评价评估系列讲座暨标准宣贯会（网络直播）。300余家会员单位组织员工集体收看直播，总观看人次1.04万。

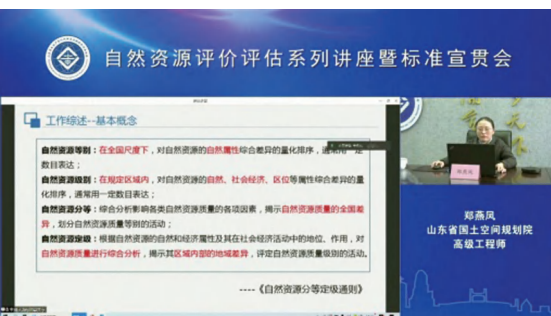
本次讲座暨宣贯会，山东协会特邀了山东省国土空间规划院的领导和专家，就山东省城镇低效用地再开发项目实施管理和审核办法、农村居民点用地集约利用评价规范、园林草分等定级规程技术要点、全民所有土地资源资产清查等内容进行了讲解。专家

要求等做了详细解读，并结合山东省工作实际，对土地估价和登记代理队伍如何深度参与、规范完成相关技术服务工作，提出了很好的建议。

各会员机构积极响应，纷纷组织员工集中观看直播讲座，认真记录学习。大家表示此次讲座内容很丰富、很实用，增加了执业人员的知识储备，拓宽了企业的发展思路，也提振了行业高质量发展的信心，希望协会今后能组织更多类似的讲座和活动。

会上，王永伟表示，山东协会今后将把自然资源评价评估系列讲座继续搞下去，把标准的制订、宣贯作为一项重要工作来抓，以期为会员提供更多技术指导和帮助。希望大家好好消化吸收今日所学，并继续加强对自然资源评价评估领域最新政策规定的学习，准确掌握相关技术标准规范的要义，做好知识储备，精炼业务技能，积极参与山东省自然资源领域相关业务工作，用优质服务，为新时代社会主义现代化强省建设作出新贡献！

（山东省土地估价和不动产登记代理行业协会 供稿）



# 贵州两协会联合党支部参加全省社会组织综合委员会第二次党员大会

贵州省土地估价师协会与贵州省房地产估价行业协会联合党支部11月27日参加贵州省社会组织综合委员会第二次党员大会，选举产生新一届综合党委和综合纪委。

贵州省民政厅党组书记、厅长、机关党委书记彭旻出席并讲话，省民政厅党组成员、副厅长万庆华主持并代表综合党委作了题为《以高质量党建引领社会组织高质量发展，为谱写多彩贵州现代化建设新篇章再立新功》的工作报告。

大会审议通过了党委工作报告、纪委工作报告，书面审议了党费收缴使用管理情况报告，并选举了新一届党委委员、纪委委员。

今后5年，联合党支部将在新一届全省性社会组织综合党委的带领下，认真贯彻党的二十大精神和贵州省第十三次党代会精神，深入贯彻落实习近平总书记视察贵州重要讲话精神，牢牢把握国发〔2022〕2号文件的重大机遇。作为全省性行业协会，要增强服务意识，树立质量意识，不断提升服务水平、服务质量和服务技能，为谱写多彩贵州现代化建设作贡献。

（贵州省土地估价师协会 供稿）



## 江西两协会党支部召开 学习宣传贯彻党的二十大精神专题党课

2022年11月28日，中共江西省自然资源评价评估行业协会和江西省不动产登记代理人协会联合支部委员会在党员活动室召开了学习宣传贯彻党的二十大精神专题党课，因疫情防控政策需要，此次党课采用线上线下相结合的方式，由党支部书记彭新敏讲授，支部党员及入党积极分子参加学习。

党课传达学习了《中共江西省住房和城乡建设厅行业综合党委关于印发〈省住房和城乡建设厅行业协会学习宣传贯彻党的二十大精神工作方案〉的通知》文件精神；集中领学了《党的二十大报告学习辅导百问》《二十大党章修正案学习问答》；参观学习了党的二十大精神专题党

建文化墙并重温了入党誓词。

彭新敏希望各位党员认真结合个人自学和集体学习，进一步提高政治站位，把学习好、宣传好、贯彻好党的二十大精神作为当前和今后一个时期的首要政治任务，充分认识党的二十大精神的重要意义，认真学习领会党的二十大精神。她强调，要坚持知行合一、学用结合，紧密联系实际，深化贯通融合，敢于担当作为，切实把党的二十大精神转化为指导实践、推动工作的强大力量，以实际行动检验学习宣传贯彻党的二十大精神成果。

（江西省自然资源评价评估行业协会和  
省不动产登记代理人协会联合支部  
委员会 供稿）



# 上海市土地估价师协会召开 第三届第一次会员代表大会

上海市土地估价师协会第三届第一次会员代表大会暨理事换届会议，于2022年11月25日召开。大会采取线上线下相结合的方式，共有139名会员代表参加会议。第二届理事会当值会长胡亮主持了会议。

中国土地估价师与土地登记代理人协会专门发来贺信，对大会的召开表示祝贺。上海市规划和自然资源局二级巡视员、市不动产登记局局长宋唯，市民政局社团管理处处长黄井波分别致辞。

黄井波希望协会能够坚持民主办会、依法办会，不断加强自身建设、完善法人治理结构，以民主、协商、公开、公正的方式处理好协会的内部事务，为建立和完善与社会主义国际化大都市水平相适应的

上海社会组织发展管理模式做出表率。

宋唯指出，协会自成立以来，在配合市局开展机构备案预审、报告抽查评议、“双随机、一公开”监督检查、市局出让地块地价评估报告审核、标定地价评估复核、征收集体土地房屋补偿评估动态数据统计等工作中取得了较好的成绩。他希望新一届的理事会能带领行业聚焦自然资源资产，把握新机遇，大力促进估价行业转型升级；聚焦公平发展，加强自身建设，大力提升行业服务水平；聚焦诚信建设，强化自律，大力促进行业规范化发展。他要求大家团结一心，群策群力，锐意进取，开拓创新，以专业、扎实的工作和周到的服务，汇集更多的同行者，凝聚更大的向心力，形成更强的正能量，努力开创



本市估价行业的新局面。

大会听取并以线上无记名投票的方式审议通过了上海市土地估价师协会第二届理事会工作报告、第二届监事会工作报告、第二届理事会财务报告、新修订的《上海市土地估价师协会章程》、协会换届筹备工作报告、第三届第一次会员代表大会选举办法、第三届第一次会员代表大会监票人名单及产生情况说明；以线上无记名投票的方式选举产生了第三届理事会理事46名、第三届监事会监事3名。

大会期间分别召开了第三届第一次理事会和第三届第一次监事会，选举产生了第三届理事会常务理事19名，会长、常务副会长兼法定代表人、副会长兼秘书长各1名，副会长7名及监事长1名。

选举结果宣布后，协会组织机构负责人上台与大家见面，大会向会长张先林，常务副会长兼法定代表人方国安，副会长兼秘书长孙殿民，副会长王常华、龙浩、刘卫国、杨斌、周志良、贾明宝、谈勇，监事长曹希胜等当选领导表示热烈祝贺。

最后，协会第三届会长张先林作了就职讲话。他对新一届理事会提出了四

点要求：一是要提高政治站位，在强化责任担当方面要更加突出。协会作为自律组织及估价从业单位与政府间沟通的桥梁与纽带，必须旗帜鲜明地始终把讲政治贯穿于协会工作的全方位、全过程，把准政治方向，提高政治站位，增强政治觉悟。二是要围绕主责主业，在履职尽责方面要更加有效。面向新时代，协会要通过加强行业自律管理、加强行业服务，提升行业能力来加快构建新发展格局，推动协会高质量发展。三是要坚持需求导向，在创新探索发展方面要更加积极。协会要在行业主管部门和登记管理机关的帮助支持下，积极探索创新、循序渐进践行，引领行业可持续发展。四是要遵守职业操守，在守牢廉洁底线方面要更加坚定。协会要进一步加强自身建设、完善相关制度，按照章程公开透明履职尽责，守牢廉洁自律的底线，敬畏违法违规的红线，共同营造风清气正的土地估价行业生态环境。

（上海市土地估价师协会 供稿）

# 纪念毛主席“向雷锋同志学习”题词发表60周年 中估协会刊《中国不动产登记与估价》征文启事

2023年，是毛主席发出“向雷锋同志学习”号召发表60周年。雷锋是一位把自己短暂的一生全部献给了党、献给了人民的伟大的共产主义战士，是我们永远学习的榜样。雷锋精神永远鼓舞着我们前进。

习近平总书记指出：“我们既要学习雷锋精神，也要学习雷锋的做法，把崇高理想信念和道德品质追求转化为具体行动，体现在平凡的工作生活中，作出自己应有的贡献，把雷锋精神代代传承下去。”我们要发扬雷锋的勤奋学习、爱岗敬业、助人为乐、无私奉献、艰苦朴素和螺丝钉精神。自觉养成学习的习惯，忘我工作，带着热情和激情工作。

雷锋是我们学习、工作的楷模，我们要刻苦钻研土地评估和不动产登记代理业务。学雷锋见行动，近年来土地评估行业和不动产登记代理行业的会员们结合行业特点发扬雷锋精神，在抗洪救灾、抗击非典、抗震救灾、扶贫攻坚、捐资助学中，特别是在新冠疫情防控中都有来自两个行业的志愿者的风采。他们不怕脏、不怕累，冒着被病毒感染的风险，克服苦难，说服家人，捐款捐物，耐心帮助街道社区和医务工作者做好工作，展示了行业团结协作、顾全大局、大爱无疆、无私奉献的力量。

为了弘扬雷锋精神，用行动纪念雷锋，2023年，中估协会刊《中国不动产登记与估价》将在会刊第三、第四期开辟纪念雷锋专栏，希望广大会员积极投稿。

来稿要求：

一、不要复述雷锋的故事。因关于雷锋的故事大家都很熟悉，来稿请着力于讲好跨入新征程、建功新时代，两个行业“学雷锋见行动”感人故事。要求是真人真事，不得虚构。

二、要立足岗位学雷锋，用事实说话，发掘身边爱岗敬业、刻苦钻研业务、工作严谨、一丝不苟、团结互助、埋头苦干、默默奉献、不计个人得失的老黄牛精神、工匠精神、螺丝钉精神。

三、来稿请注明工作单位全称，作者姓名，联系方式，土地估价师、新房地产估价师、不动产登记代理人资格证书号和身份证号码，并注明“学雷锋征文”字样。字数以千字左右为宜。截稿日期：2023年4月30日。

四、投稿邮箱：635009585@qq.com。联系人：会刊 孙国瑞；电话：010-66561589；QQ：635009585。

# 中国

## 不动产登记与估价

CHINA REAL ESTATE REGISTRATION AND VALUATION

主办单位 / 中国土地估价师与土地登记代理人协会



官方微信平台



官方微博

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

地址：北京市海淀区大柳树路17号富海国际港1506室

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