



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

- 激发要素活力，释放发展潜力——访自然资源部部长王广华
- 关于印发2023年度土地估价机构信用评价（A级资信）结果的通知
- 关于第十四批资深会员（土地估价方向）名单的公告
- 加强专业梯队建设 厚植专业发展根基
- 发挥优势 补齐短板

准印证号：京内资准字 2015—L0126号

2023 / 01 / 总第333期





敬业·乐业·专业·事业

——2023，致读者

今年是党的二十大胜利召开后的第一年，是贯彻落实党的二十大提出的奋斗目标的出发年。新年伊始，我们要以饱满的精神状态、奋力拼搏的劲头，做好踏上新征程、建功新时代的一切准备，再出发。

空谈误国，实干兴邦。2023年，我们在做好疫情防控的前提下努力开拓进取，在做好土地估价、基准地价更新、不动产登记代理等传统业务的同时努力开发新业务、开辟新领域，勇于接受新挑战。努力把园地、林地、草地、古村落用地相关业务和城市地价动态监测工作做深做实，做出精彩。苦练基本功、打好基础、积累经验，不断学习新政策，关注行业发展新动向，关注前沿领域。

人才是第一资源，科技是第一生产力，创新是第一动力。学习使人进步。面对新浪潮的冲击挑战，需要全行业不断学习，主动适应新时代新变化，开创性开展工作，不断克服前进途中遇到的各种困难，主动作为，主动思考筹划行业发展大势。

2023年，是毛主席发出“向雷锋同志学习”号召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。习近平总书记指出：“我们既要学习雷锋的精神，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。学雷锋见行动，中估协将在会刊《中国不动产登记与估价》开设纪念雷锋专栏，希望广大作者积极投稿。

大河有水小河满，行业发展则机构兴旺。2023，我们将沿着脱钩不脱管的方向继续前进，围绕自然资源价格评估等做好我们该做的事。2023，我们要以饱满的热情投入工作中，倾听会员呼声，全心全意做好会员服务，提升服务质量和水平。

时代是旋律，行业是音符。我们从事的是充满希望的事业。我们齐心协力，形成合力，才有战斗力。党的二十大已经指明前进的方向和奋斗目标，接下来就要靠我们大家脚踏实地，一步一个脚印，不务虚名，少说漂亮话，少喊口号，不抱怨、不吐槽，以奋斗者的姿态和胆识，憋足一口气，以一刻也不停歇、一天也不懈怠的劲头，撸起袖子加油干。

有志者当以事业为重。古人说，业精于勤。勤能补拙，我们每个人，每个机构，要把业界的最高水准当做奋斗的事业。敬业、乐业是我们的本分和天职，让我们一起秉承工匠精神以一流的专业水准奉献给2023，奉献给我们从事的伟大事业。

《中国不动产登记与估价》

CONTENTS

目录

要闻报道

- 02 激发要素活力，释放发展潜力——访自然资源部部长王广华.....王立彬
- 05 关于印发2023年度土地估价机构信用评价（A级资信）结果的通知
- 11 关于第十四批资深会员（土地估价方向）名单的公告

新年新打算

- 12 加强专业梯队建设 厚植专业发展根基.....巩荣生
- 13 发挥优势 补齐短板.....张显胜
- 14 心有愿力 赋能成长.....魏玉杰
- 15 发挥智库力量 守正融合 助力国企改革.....纪成昌等
- 16 做好人才储备和技术储备 承接后疫情时代的到来.....邢洁
- 17 加大创新性业务开拓力度.....高庆振等
- 18 做好自己 服务社会.....龚秋平
- 18 静观其变 练好内功.....刘洪帅
- 20 终身学习是永恒的命题.....陈智华
- 21 做一个有温度的评估机构.....蒋晓天
- 23 估价机构最大的初心就是为客户提供专业服务.....高喜善
- 25 走内涵挖掘、开源节流之路.....李仁强
- 26 向技术型、数字型、综合型方向发展.....李明
- 26 荟萃精华 恪守诚信.....杜建国
- 27 顺应经济发展格局 实现企业高质量发展——认真贯彻党的二十大精神.....高藕叶
- 28 以客户为中心 强化风险管理.....荆莉等

评估视点

- 29 大溪湿地生态系统服务功能价值评估.....欧阳轩等
- 34 补缴地价款评估相关技术探讨.....高丽春
- 38 停车场土地租金估价的方法与难点分析.....马煜程等
- 41 评估机构面临的困境与应对措施.....宋必胜等

探索实践

- 44 基层领导干部自然资源资产离任审计评价探析...黄青发等
- 49 响水县、金坛区、海门区耕地保护路径探索调研报告.....刘伶俐等

城市更新

- 53 机场周边城市更新的思考与建议——以广州白云国际机场为例.....黄鸿鸣

地方协会动态

- 59 江苏协会召开一届一次监事会议
- 60 辽宁省土地估价机构信用评级评审会在沈阳召开



中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流
2023年第1期（总第333期）
（2023年1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）
马巨革 王永伟 王继尧 韦丽春
邓永忠 田蔚 丘小春 兰海
祁晓轩 孙殿民 李俊岭 李胜胜
李翔业 吴芳 吴玲 邱斌
张槟 张鑫 陈立立 陈兴舞
陈定主 周晓莺 胡彦 胡育林
夏晓鸿 徐万生 高振华 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：代景波（重庆）
封底摄影：吕洪荣（福建 龙岩）

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：2023年1月
印刷数量：500册
印刷单位：北京地大彩印有限公司

激发要素活力，释放发展潜力

——访自然资源部部长王广华

新华社记者 王立彬

山水林田湖草沙，是发展的物质基础、空间载体。就贯彻落实党的二十大精神及中央经济工作会议精神，激发资源要素活力、释放绿色发展潜力，自然资源部部长王广华接受了新华社记者采访。

守牢耕地红线 夯实发展根基

问：在经济发展中，如何进一步加强耕地保护？

答：党中央、国务院批准印发的《全国国土空间规划纲要（2021—2035年）》明确，全国耕地保护任务目标为18.65亿亩，保持到2035年不变。我们要按党的二十大以及中央经济工作会议、中央农村工作会议要求，多措并举确保这一目标。

压实耕地保护责任。将按照党中央、国务院部署，层层签订责任书，落实耕地保护党政同责，实行严格考核、重大问题一票否决、终身追责。

稳定耕地总量。全面实施“两平衡一冻结”：非农建设占用耕地要占补平衡，耕地转为其他农用地和农业设施建设用地要进出平衡，对违法建设占用耕地的，冻结同等数量补充耕地指标。

优化耕地布局。以乡镇为单元试点推进全域土地综合整治，破解耕地和建设用地图片化问题，使农业生产空间布局更加符合自然地理格局和农业生产规律，各类农业生产各得其所。

加快耕地保护立法。2022年按照党中央、国务院部署，启动了耕地保护立法，2023年将加快立法进程并推动尽快出台。

每年开展一次耕地保护督察。以党中央关于耕地保护重大决策部署的落实为监督重点，组织国家自然资源督察机构开展督察，督促地方履责整改，坚决遏制耕地“非农化”，有效防止永久基本农田“非粮化”。

进一步优化要素保障政策 促进经济运行总体回升

问：资源要素如何稳经济、促发展？

答：2022年，我们完成全国耕地和永久基本农田保护红线、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线划定，印发首部“多规合一”全国国土空间规划纲要，省市县国土空间总体规划编制工作基本完成，有力推动建设项目落地。

坚持土地要素跟着项目走。对纳入重点项目用地，直接配置计划指标；对其他项目用地，挂钩地方消化存量建设用地情况，倒逼盘活利用存量土地。

两次采取超常规举措，组合使用先行用地、承诺制、容缺受理等保障政策。在守住耕地和生态红线前提下，多途径保障用地需求，配合财政金融调控政策，促进重要项目落地。

采取用地用海审批清零月行动，政策性开发性金融工具项目用地用海随到随审。支持实体经济及有关工业产业降成本，将出让为主的工业用地供应政策，调整为租赁、出让并重，并推进国有企业盘活利用存量土地。

据我们掌握的情况，2022年没有一个合法立项后的调控项目因用地用海影响落地开工。今年我们将不断优化政策，与宏观经济政策协同发力，促进经济运行总体回升，具体包括：适当增加今年土地计划指标，支持“十四五”规划重大工程、城市群和都市圈基础设施建设；加大盘活存量，优先保障重大项目和民生项目用海；推进用地审批权“放管服”改革，使省级政府拥有更大自主权。

能源资源增储上产 提升战略储备保障能力

问：矿产资源是现代工业的血液，如何增储上产？

答：中央经济工作会议指出，加强重要能源、矿产资源国内勘探开发和增储上产，加快规划建设新型能源体系，提升国家战略物资储备保障能力。

我国一些重要矿产资源对外依存度高，国际形势一旦出现变化，必然影响经济安全甚至是国家安全。对此，一方面要推进高水平对外开放，用好“两种资源、两个市场”；另一方面要未雨绸缪，做好特殊情况下的国内资源安全保障。

我们将突出紧缺和大宗战略性矿产，全面启动新一轮战略性矿产国内找矿行动。组织实施矿产地战略储备工程，增强战略性矿产资源长远保障能力。对生态保护红线内的矿产资源潜力区，国家投资进行重点勘探，用于战略储备。

完善社会资本投入勘查找矿的激励政策，会同有关部门研究完善支持政策，充分调动市场主体积极性，优先保障战略性矿产探矿权转采矿权用地需求。

发展新型能源体系是推动我国绿色低碳转型发展，实现碳达峰碳中和目标的战略选择。我们将研究出台政策，引导大型光伏发电项目使用戈壁、荒漠、荒滩等未利用地建设，推动海上光伏产业健康有序发展，引导海上风电向深远海布局。

推进生态保护修复 建设美丽中国

问：作为生态保护修复主责部门，如何推动绿色发展？

答：党的二十大报告强调，站在人与自然和谐共生的高度谋划发展。中央经济工作会议指出，要推动经济社会发展绿色转型。我们将坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，促进绿色转型发展。

科学谋划国土空间布局。依据全国国土空间规划纲要，加快推动地方各级国土空间规划批复实施，使三条控制线真正成为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。

全面提高资源利用效率。健全自然资源资产有偿使用制度，完善市场配置机制。着力盘活存量建设用地，扩大城镇低效用地再开发试点，用好村庄范围内各类非建设用地。

以国家重点生态功能区、生态保护红线、自然保护地等为重点，加快实施重要生态系统保护和修复重大工程。落实国家公园布局方案，逐步新建一批国家公园。开展大规模国土绿化，实施生物多样性保护重大工程。

降碳增汇并举。发挥国土空间规划对产业结构调整等的指导约束作用。强化用途管制，有效发挥森林、草原、湿地、海洋、土壤、冻土的固碳作用。健全体现碳汇价值的生态保护补偿机制，探索推进碳汇交易。

激活地理信息数据 服务数字经济

问：作为重要生产要素，地理信息数据如何服务创新发展？

答：地理信息数据在推动高质量发展中具有基础性先行性作用。面对数字经济发展新形势新需求，我们将统筹发展与安全，推动数据资源向数据资产转变，发挥时空数据作为新型生产要素价值。

丰富数据供给。推进新型基础测绘体系、实景三维中国、智慧城市时空大数据平台建设，为数字中国、数字经济、数字政府、数字社会提供统一的时空数据基础底板，更好助跑现代物流、共享经济、智慧出行等新业态。

加强数据产权保护。稳妥推进测绘数据产权制度及分级分类确权授权、众源数据利用管理等机制建设，探索建立测绘数据流通准入规则和质量标准化体系。推进测绘地理信息数据分类分级管理，促进地理信息数据依法有序流通。

促进数据安全应用。加快实现涉密测绘成果和地理信息数据保管、提供、使用环节的可信分发、可控使用和过程溯源。建立以“清单”和“信用”为中心的安全监管体系。

关于印发2023年度土地估价机构信用评价（A级资信）结果的通知

（中估协发〔2022〕45号）

各土地估价机构：

根据《土地评估机构资信评级办法》及评估行业相关自律管理规定，由会籍与信用评价工作委员会、技术标准专业委员会组织专家评审，并经中国土地估价师与土地登记代理人协会第五届第七次常务理事会议审议，现将2023年度土地估价机构信用评价结果向社会公布，并报行政管理部门备案。

信用评价证书将于近期发放，同时可登

录协会综合服务平台下载电子证书，有效期为2023年1月1日至2023年12月31日。

附件：

- 2023年度土地估价机构信用评价A级名单
- 2023年度土地估价机构信用评价准A级名单

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2022年12月23日

附件1

2023年度土地估价机构信用评价A级名单

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
陕西华地房地产估价咨询有限公司	巩荣生	陕西省西安市经济技术开发区未央路170号赛高广场3号楼27层	029-88224960
江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	张增峰	江苏省南京市鼓楼区江东北路88号3401室	025-86200690
广西方略土地房地产评估有限公司	刘陶琨	广西南宁市良庆区平乐大道21号广西路桥大厦1号楼1618室	0771-5708687
永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司	潘世炳	湖北省武汉市武昌区友谊大道303号武车路水岸国际K6-1栋23楼	027-87250677
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	钟玉燕	广东省广州市海珠区广州大道南1601—1603号自编A区号楼69（2）房第一至四层	020-82407188
北京中地华夏土地房地产评估有限公司	张红	北京市西城区闹市口大街1号长安兴融中心2号楼5A	010-58528307
广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	陈智华	广东省广州市天河区长福路219号长兴智汇4楼	020-87371987
北京华信房地产评估有限公司	王庆泽	北京市西城区安德路83号新安大厦4层401室	010-85926553
湖南万源土地房地产评估测绘有限公司	吴跃民	湖南省长沙市天心区青园街道友谊路413号运成大厦20楼	0731-85590151
北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	谢静	北京市丰台区小屯路149号美域家园南区4号楼底商	010-88400890
上海房地产估价师事务所有限公司	贾明宝	上海市浦东新区南泉北路201号1004室	021-58826060

续表

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
四川大成房地产土地评估有限公司	徐涛	四川省成都市高新区天府大道北段1700号环球中心W区7W四楼	028-87036800
北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	邓峰	北京市丰台区丰台北路18号院C座601室	010-84831344
陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司	申雅蓉	陕西省咸阳市秦都区玉泉路丽彩万达广场综合楼1单元1603室	029-38012234
上海城市房地产估价有限公司	王常华	上海市黄浦区北京西路1号新金桥广场17楼	021-63589988
深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	骆晓红	广东省深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房	0755-82967158
深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	杨丽艳	广东省深圳市福田区莲花支路1001号公交大厦11层	0755-83788976
河北博泰土地房地产资产评估有限公司	杨金元	河北省廊坊开发区祥云道荣盛发展大厦1幢1单元1431室	0316-2230309
苏州天元土地房地产评估有限公司	王建成	江苏省苏州市沧浪区十全街747号	0512-65246348
山东德昶土地房地产评估咨询有限公司	张纯涛	山东省淄博市张店区共青团西路136号金石丽城沿街公建4层417号	0533-2776249
山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	刘占增	山东省济南市历城区华龙路1825号嘉恒商务大厦A座1603室	0531-88910688
长沙永信土地房地产评估测绘有限公司	陈明扬	湖南省长沙市雨花区劳动东路238号长沙市国土资源局12楼1205	0731-82180378
深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	聂竹青	广东省深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401	0755-82406288
山东正衡土地房地产评估勘测有限公司	李磊	山东省济南市历下区经十路12508号名士杰座10层	0531-61365758
国众联资产评估土地房地产估价有限公司	黄西勤	广东省深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海智慧大厦1栋1C618	0755-25882942
广西明冠房地产土地资产评估有限公司	许晓辉	广西南宁市青秀区民族大道88-1号铭湖经典B座28层B2801号房	0771-2500806
河南金土空间房地产评估有限公司	李永明	河南省安阳市文峰区永明路香格里拉西门南侧1-18	0372-2229965
广西开元行土地房地产评估有限责任公司	廖建军	广西南宁市青秀区双拥路36-1号绿城画卷B座709号房	0771-5887995
广西国泰房地产土地资产评估有限公司	王钱祥	广西南宁市青秀区金浦路18-2号风尚80·住宅楼1111号	0771-5583168
江苏苏地行土地房产评估有限公司	张其宝	江苏省南京市建邺区乐山路190号农展馆北3楼	025-84730102
上海百盛房地产估价有限责任公司	丁光华	上海市浦东新区民生路600号船研大厦8楼、1303-1305室；上海市闵行区水清路500弄17号	021-68551967
北京国土联房地产评估中心有限公司	张显胜	北京市海淀区学院南路68号吉安大厦A座4012室	010-62178288
上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	胡亮	上海市静安区江宁路212号凯迪克大厦11楼	021-60943666
江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司	甘志强	江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号	0791-82177797
北京大地盛业房地产土地评估有限公司	黄辉	北京市朝阳区和平街西苑甲12号楼	010-84285588
江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	肖阳	江苏省南京市建邺区白龙江路22号艺树家工场18楼	025-84732817
宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司	祁晓轩	宁夏银川市金凤区北京中路61号银川房地产大厦十楼	0951-6835777
安徽地源不动产咨询评估有限责任公司	戴涛	安徽省合肥市蜀山区潜山北路478号国瑞大厦19楼行政部	0551-64220865

续表

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司	邢洁	重庆市两江新区星光大道98号土星商务中心B3-5楼	023-88283999-704
江苏苏信房地产评估咨询有限公司	刘华荣	江苏省南京市建邺区江东中路359号国睿大厦主楼西20层	025-86816396
广东思远土地房地产评估咨询有限公司	刘敏军	广东省珠海市香洲区吉大九洲大道中1082号中电大厦三层5-9轴301B	0756-3331038
郑州豫华土地房地产评估咨询有限公司	刘帅	河南省郑州市中原区淮河西路21号新蒲恒辉广场1502室	0371-68896134
北京仁达房地产土地资产评估有限公司	于京博	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B1座-401室	010-88395886
山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司	张冬梅	山东省德州市经济技术开发区康博大道1888号康博大厦1号楼A塔22层2201	0534-2187198
重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	殷翔龙	重庆市渝北区财富大道1号（FFC）财富金融中心38层	023-63870921
深圳市世联土地房地产评估有限公司	罗守坤	广东省深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B座B单位1901、1903	0755-82548096
河南昭源土地与房地产评估有限公司	荆红	河南省郑州市郑东新区正光路北、民生东街东王鼎国贸大厦B座704室	0371-87520220
武汉洪房房地产土地估价有限公司	胡彦	湖北省武汉市武昌区徐东大街8号匠心城1201室	027-87107237
河南方迪土地房地产估价有限公司	高伟	河南省开封市龙亭区西大街1号楼	0371-25967177
广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	姚小刚	广东省广州市天河区黄埔大道中311号自编2-12-1房	020-83842966
贵州恒鉴不动产评估有限公司	邓永忠	贵州省贵阳市云岩区延安中路1号（虹祥大厦）11层7号	0851-85213361
河南省豫通房地产评估咨询有限公司	刘楠	河南省郑州市金水区农业路东22号东单元18层62号	0371-63823707
宁夏恒正不动产评估咨询有限公司	马子奇	宁夏银川市金凤区新昌西路71号紫荆花商务中心B座7楼	0951-7695868
河南淮源土地房地产评估有限公司	何峰	河南省郑州市河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路7号立基上东国际808室	0371-69523639
北京首佳房地产评估有限公司	姚文波	北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层	010-58930818
甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司	张鹏涛	甘肃省兰州市城关区红星巷64号昶荣大厦18楼	0931-8912950
北京市国盛房地产评估有限责任公司	彭惠秋	北京市海淀区中关村南大街2号数码大厦A座1615室	010-84477677
中联资产评估集团有限公司	胡智	北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心F4层939室	010-88000076
重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司	徐红	重庆市渝中区中山三路131号希尔顿商务中心1102#	023-86776368
上海科东房地产土地估价有限公司	王伟	上海市浦东新区浦东南路379号（金穗大厦）26楼A室	021-50317037
河南省中土地房地产评估勘测规划有限公司	宋必胜	河南省郑州市金水区东明路与红专路交叉口名门国际中心2007室	0371-63293042
北京康正宏基房地产评估有限公司	齐宏	北京市朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B座10层1001	010-82253558
武汉天马房地产资产评估有限公司	马小军	湖北省武汉市武昌区和平大道三角路恒大世纪广场46楼	027-87655216
河南纬达勘测规划设计有限公司	付刚	河南省洛阳市西工区凯旋东路34号	0379-63221929
内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司	赵闻科	内蒙古呼和浩特市新城区丁香路10号国土资源局南侧	0471-4963628

续表

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司	王晓东	北京市朝阳区东三环南路58号2号楼701室	010-58673053
厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	王崎	福建省厦门市思明区槟榔路1号联谊广场写字楼七层A室	0592-5126898
北京中企华土地房地产资产评估有限公司	刘洪帅	北京市朝阳区朝外大街22号泛利大厦910室	010-65883588
哈尔滨国土源土地房地产估价有限公司	张立伟	黑龙江省哈尔滨市南岗区南通大街65号	0451-84639706
江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	韩卫东	江苏省无锡市梁溪区通扬南路251号汇普金融大厦20楼	0510-85727682
青岛德润土地房地产评估咨询有限公司	孙伟	山东省青岛市市南区香港中路10号A座609室	0532-85039069
安徽中安房地产评估咨询有限公司	常忠文	安徽省合肥市经开区繁华大道与莲花路交口百乐门广场尚泽国际1109室	0551-63857838
浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司	陈伟民	浙江省宁波高新区星海北路35号009幢15-1	0574-87293777
安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司	胡朝伟	安徽省合肥市蜀山区潜山路525号方大郢综合楼(三实大厦)10-11层整层	0551-65417318
上海建经房地产估价咨询有限公司	施瑞麟	上海市普陀区金沙江路2009弄1号304室	021-32521620
广西金土资产房地产不动产评估有限公司	丁汉龙	广西南宁市青秀区民族大道136-2号南宁华润中心西写字楼1202号	0771-5556085
武汉国佳房地产评估咨询有限公司	宋生华	湖北省武汉市江岸区建设大道702号武汉市房地产交易大厦24楼	027-85755666
上海信衡房地产估价有限公司	杨云林	上海市黄浦区中华路1600号9楼	021-63301750
江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	刘清军	江苏省南京市雨花台区软件大道66号华通科技园2楼	025-83312598
海南正理房地产资产评估测绘有限公司	王云松	海南省海口市龙华区椰海大道喜盈门国际家具建材广场A区写字楼11层	0898-66116211
深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司	唐剑波	广东省深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6007号安徽大厦902	0755-83503880
上海国城土地房地产资产评估有限公司	龙浩	上海市虹口区黄浦路99号22楼	021-63830052
黑龙江省时代资源环境工程设计有限公司	于力	黑龙江省哈尔滨市香坊区红旗大街235号天洋华府小区1栋15层A号	0451-85993711
浙江省地产评估咨询中心有限公司	李光磊	浙江省杭州市西湖区教工路197号402室(华艺创业楼)	0571-81060186
河南光明土地房地产资产评估有限公司	张继华	河南省郑州市金水区农业路68号郑州时代国际广场702室	0371-65993853
上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司	王印	上海市黄浦区鲁班路600号10楼(江南造船大厦)	021-53021638
陕西华源房地产资产评估咨询有限公司	韩雅	陕西省西安市高新区科技二路65号清华科技园3号楼1004室	029-88353444
广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	梁伟雄	广东省佛山市顺德区大良街道文晖路29号逸林苑11座四层	0757-22336318
北京京城捷信房地产评估有限公司	龚秋平	北京市朝阳区芍药居甲2号院1-4号403室-411室	010-84635538
上海联城房地产评估咨询有限公司	许军	上海市静安区康定路979号	021-62537685
广西旗开房地产土地资产评估有限公司	黄小丽	陕西省南宁市青秀区朱槿路11号柬埔寨园区办公楼7层办公室	0771-5883322
四川恒通房地产土地资产评估有限公司	张引	四川省成都市高新区天府大道北段1700号新世纪环球中心E1-1617	028-86752298
江西正信土地房地产估价咨询有限公司	吴小强	江西省南昌市红谷新区碟子湖大道2157号不动产登记大楼七楼	0791-86793451

续表

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
山东国建土地房地产评估测绘有限公司	杨晓磊	山东省济南市高新技术开发区舜风路322号济南留学人员创业园13号楼西户	0531-58597531
黑龙江北斗地价评估有限公司	张槟	黑龙江省哈尔滨市南岗区长江路209号浦发大厦17层	0451-83166610
上海财瑞房地产土地估价有限公司	孙鸣红	上海市长宁区延安西路1357号4楼	021-62261357
上海国衡房地产估价有限公司	谈勇	上海市浦东新区浦东大道1868号9楼	021-58755972
大连天石不动产顾问有限公司	赵吉祿	辽宁省大连市中山区昆明街140号(中山房地产经营有限公司)4层	0411-83626047
安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司	章俊	安徽省合肥市庐阳区濉溪路425号远航大厦1301	0551-62619911
河南华地土地房地产评估咨询有限公司	李松涛	河南省郑州市金水区建业路131号永恒名座大厦1809室	0371-63815539
深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司	陈平	广东省深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室	0755-82541218
湖北玖誉房地产评估有限公司	陈光军	湖北省武汉市江汉区香港路中华城B1幢1709室	027-87105886
江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司	舒友林	江苏省常州市新北区太湖东路158号府翰苑3号楼5楼	0519-86870781
湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司	袁文清	湖北省武汉市江岸区香港路145号科技综合楼远洋大厦20层	027-82440737
南京大陆土地房地产评估有限公司	胡联生	江苏省南京市玄武区太平门街81号苏菜大厦5楼	025-83618001
吉林省红石土地房地产评估咨询有限公司	上官建军	吉林省长春市朝阳区人民大街7099号南波大厦C座703室	0431-84993911
广东公评房地产与土地估价有限公司	黄廉锋	广东省珠海市吉大九洲大道中2089号珠海温莎大厦第17层整层八个单元(01、02、03、04、05、06、07、08单元房间)	0756-3230788
南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	王延龙	江苏省南京市鼓楼区管家桥9号华新大厦18-20楼	025-69026111
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	程家龙	广东省深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座5楼503A、502B1	0755-21518003
湖南新融达房地产土地资产评估有限公司	谢仲芳	湖南省长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑第9栋7层701房	0731-84164417
江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司	吴秋根	江苏省苏州工业园区苏桐路37号9幢3楼	0512-67722000
广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	王楚焯	广东省广州市天河区体育西路189号18G、18I单元	020-87250082
北京京港房地产土地资产评估有限公司	吴庆忠	北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心写字楼1101室	010-68727081
重庆同城房地产土地资产评估有限公司	甘光辉	重庆北部新区星光大道62号(海王星科技大厦D区9楼3号)	023-63600722
广西广证房地产土地资产评估有限公司	柳昊	广西南宁市青秀区民族大道82号嘉和南湖之都29层2905号房	0771-5839543
江苏德道天诚土地房地产资产评估造价咨询有限公司	胡澄	江苏省南京市玄武区珠江路222号长发科技大厦8楼	025-83192233
上海东洲房地产土地估价有限公司	周佩祥	上海市长宁区延安西路726号华敏翰尊国际大厦东栋6A室	021-22312000
厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司	甘静玲	福建省厦门市思明区斗西路209号电控大厦11楼	0592-2278077
辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司	白昆	辽宁省大连市中山区胜利广场8号渤海明珠酒店1703室	0411-82799198

附件2

2023年度土地估价机构信用评价准A级名单

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	王健青	福建省厦门市湖里区高林中路523号701单元、702单元、703单元	0592-5804752
四川大友房地产土地资产评估有限公司	刘钊	四川省成都市武侯区二环路南四段51号"莱蒙置地广场"2栋第7层06号	028-85585003
杭州信诚地产评估咨询有限公司	费建华	浙江省杭州市西湖区文三路259号昌地火炬大厦1号楼903室	0571-88999263
青岛衡元德房地产评估有限公司	高庆振	山东省青岛市市南区延安三路135号2007室	0532-82667529
湖北地宜土地房地产评估咨询有限公司	叶鸿豪	湖北省武昌区中北路与东沙大道交汇处武汉中央文化区K1地块一期一区第K1-1幢8层7号	027-87125618
江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司	王咏	江苏省南京市鼓楼区中山路99号1303室	025-84708837
博文房地产评估造价集团有限公司	徐文井	北京市西城区宣武门外大街20号海格国际大厦B座713室	010-83482911
上海万千土地房地产估价有限公司	刘卫国	上海市浦东新区唐镇金丰路359号B座3楼	021-58850165
广西公大房地产土地资产评估有限公司	武绍会	广西南宁市青秀区金洲路嘉湖巷6号佳和大厦7楼701室	0771-5537151
广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司	江建华	广东省广州市海珠区金菊路1号佳兴大厦205室	020-84222309
吉林会信土地房地产自然资源评估有限公司	魏玉杰	吉林省白山市浑江区梯云路47号(水岸家城9号楼附房二楼)(江北开发区)	0439-3224703
海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司	卫道仁	海南省海口市龙华区国贸大道47号申亚大厦第18层	0898-66804584
重庆金地房地产土地资产评估有限公司	廖强	重庆市江北区五里店桥北苑2号渝能明日城广场127三楼	023-63861471
江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司	严兴中	江西省南昌市高新开发区紫阳大道3088号泰豪科技广场B座12楼1211室	0791-86166688
湖北中信房地产土地估价有限公司	肖宁	湖北省武汉市江汉区新华路316号良友大厦18层D、E、F座	027-85355786
山东华典章土地房地产资产评估有限公司	李光亮	山东省济南市历下区环山路2号鸿苑大厦13C	0531-88193806
上海富申房地产估价有限公司	龚道刚	上海市徐汇区瑞金南路438号	021-64741999
广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	古文枢	广东省广州市天河区天河北路559号2601房	020-83860239
广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	邓春根	广东省广州市越秀区东风东路753号东塔501-503、506房	020-66685540
重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	韩杰	重庆市北部新区黄山大道中段3号水星A2区7楼	023-63876333
江西老楼房地产资产评估有限公司	殷昇	江西省南昌市东湖区南京西路277号金阳光大厦B座1706室	0791-86397016
广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司	王绍年	广东省广州市越秀区华乐路53号7楼H2房	020-87607630
福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	林栩	福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大厦B座11层	0591-87805169
日晟行房地产资产评估(湖北)有限公司	欧志伟	湖北省武汉市武昌区文安路麦芽堂商业街B栋3楼	027-87262728
上海涌力土地房地产估价有限公司	林平	上海市虹口区花园路128号七街区A座3楼3111室	021-56962992
江西森博土地房地产评估规划测绘有限公司	黄森林	江西省南昌市西湖区云锦路508号信华商务中心1#楼写字楼1722室	0791-86162411
深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	余伟	广东省深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼711	0755-83733959
广西祥浩资产土地房地产评估有限公司	廖河锋	广西南宁市青秀区金湖路59号地王国际商会中心32层	0771-5593062
天津博成房地产土地资产评估有限公司	高藕叶	天津市河西区黑牛城道与洞庭路交口中海财富中心2207	022-28313068
江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	王俊国	江苏省南京市建邺区云锦路45号523-526室	025-86219581

关于第十四批资深会员（土地估价方向） 名单的公告

根据《中国土地估价师协会资深会员
管理办法》规定，由会籍与信用评价工作委
员会、技术标准专业委员会组织专家评审，
并经中国土地估价师与土地登记代理人协会
第五届第七次常务理事会审议，第十四批资
深会员(土地估价方向)13人经公示未收到异
议，现予以公告。

附件：第十四批资深会员(土地估价方
向)名单

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2022年12月23日

附件：

第十四批资深会员(土地估价方向)名单（13人）
（按姓氏笔画排序）

序号	姓名	所在单位
1	于恩龙	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司
2	王占俊	宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司
3	毛秀贵	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司
4	叶东	黑龙江省时代资源环境工程设计有限公司
5	白玉	陕西华地房地产估价咨询有限公司
6	刘高伟	山东颀通土地房地产评估测绘有限公司
7	杜建国	北京华信房地产评估有限公司
8	张冬梅	山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司
9	张逊	浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司
10	周敏	江西正信土地房地产估价咨询有限公司
11	赵学宁	宁夏恒正不动产评估咨询有限公司
12	常忠文	安徽中安房地产评估咨询有限公司
13	曾琼	武汉天马房地产资产评估有限公司

编者的话：任何一项业绩，从来不是喊出来、叫出来的，都是踏踏实实干出来的。不做旁观者，要做实干家、行动派。2023年是党的二十大胜利召开后的第一年，也是向第二个一百年奋斗目标的出发年。在后疫情时代，我们该怎么干？怎样选准突破口？怎样开创性开展工作？多位会员单位负责人和管理者谈了他们的新年新打算，希望对其他会员单位有一些启发。

加强专业梯队建设 厚植专业发展根基

陕西华地房地产估价咨询有限公司 巩荣生

尽管新冠疫情的冲击影响和房地产市场的周期回调仍在持续，传统不动产估价业务的外部市场环境依旧冷峻，自然资源部和中估协在自然资源评价评估新业务领域的全力推进，给行业发展带来一缕缕暖阳，估价机构直面机遇挑战，主动应变图新，努力推进专业服务转型升级可持续发展。

2022年，华地团队凝心聚力，在专业化道路上笃行不怠，通过不断深化专业服务、融合协同创新，实现了事业的稳健发展。新的一年，我们将从四个方面继续努力：

一是继续加强专业梯队建设，厚植专业发展根基。高素质的专业化队伍是我们事业可持续发展的不竭动力。王广华部长在2021年全国土地估价登记代理行业工作会上，对土地估价行业的专业地位作用给予了充分肯定，并寄望“充分发挥行业专业优势，全力服务自然资源管理中心工作”，我们只有持续加强专业团队的专业胜任能力培养，同时注重“有作为、有担当、有追求”的专业精

神塑造，打造一支技能精湛、作风硬朗的高素质专业梯队，始终把持专业发展定力、筑牢发展专业底线，才能不断适应新形势新要求，实现专业跨周期转型升级发展，真正肩负起行业新时期新发展的使命担当。

二是加快推进专业融合创新，深挖传统市场潜力。近年出台的《中共中央 国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》《国务院办公厅关于印发要素市场化配置综合改革试点总体方案的通知》《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》等一系列文件把“推进土地要素市场化配置”摆在首要位置，加快存量土地的盘活利用更是成为当前盘活存量资产、扩大有效投资的重要抓手。土地作为最基础的生产要素和最重要的资源整合平台，为土地估价机构发挥专业特长提供了难得的市场先机和业务切入口。凭借长期在土地专业领域的深厚积淀，通过将权籍调查、登记代理、评估咨询、市场研究、投资策划等专

业服务融合创新组合，集成更丰富的专业应用场景，满足差异化的市场需求，为客户“量身定制”系统性专业化解决方案，将有效突破当前单一估值服务的市场束缚，实现专业发展的边际改善，从传统的专业服务中拓展出更具价值的增值服务空间。

三是持续强化专业协同共享，提升发展内生动力。继续推进公司业务管理和专业服务的数字信息化升级改造，加快构建多源数据共享、多专业技术支撑、多部门业务加持、全流程业务优化的多跨有机高效协同机制。适应市场需求变化和专业融合趋势，不断优化公司专业资源的协同调配，统筹集成推进、细化分工合作，加强各部门各条线专业服务的有效衔接，充分发挥“同频共振”协同效应，全面提升团队整体服务能力和个体专业化水平。继续坚持“课题研究+政策研究+市场研究”三位一体协同推进，用研究来提升实践能力，用实践来丰富研究成果，尤其要加强从土地向自然资源全域全

要素专业服务的更新迭代，稳固传统专业领域，积极布局自然资源管理新业务领域，实现专业服务的创新可持续发展。

四是积极拥抱时代发展潮流，践行专业使命担当。当前，中国特色社会主义进入新时代，加快构建新发展格局、着力推动高质量发展，党的二十大在推动绿色发展、促进人与自然和谐共生，推进城乡融合和区域协调发展、构建高质量发展的国土空间体系等领域做出了一系列重大决策部署。深化土地要素市场化配置改革、统筹山水林田湖草沙系统治理、绿色发展理念下生态文明建设、新型城镇化战略下城市更新行动，需要一大批拥有专业能力、富有创新精神的技术力量提供专业服务支撑。面对新时期的新挑战与新机遇，我们需要顺应时代发展潮流，持续提升专业修养，汇聚专业智慧力量，不忘初心、牢记使命！敬畏专业、躬身践行！用高水平的专业化服务，肩负起时代赋予我们的责任担当，为新时期社会经济的高质量发展作出更大的贡献。

发挥优势 补齐短板

北京国土联房地产评估中心有限公司 张显胜

寒来暑往，岁律更新，岁月的巨轮在2023年再次启航。作为一家不动产评估机构的负责人，又站到一个新征程的起点上，如何开好局、起好步，这是必须解答的一道

题。新的一年，北京国土联主要有三个方面的打算：

一、固本创新，稳中求进。北京国土联脱钩改制已经有23个年头，经过多年的打拼

和积攒，应该说现在有了一点家底。例如，我们拥有一整套规章制度、一批老客户、多个定型服务产品等。这是我们的压舱石，是我们事业发展之根本。新的一年，首先我们要守住这个根本。守住不是因循守旧，还需要大胆创新。创新不一定是惊天动地之举，要从不同的层次、不同的角度去看待创新。对一家评估机构来讲，工作流程的简化、新的业务增长点发掘都应该算创新。

二、抓重点解难题，形成自己的技术优势和企业文化。评估机构的首要任务是做业务。不动产评估业务有很多类型，如果加上评价和咨询，业务类型就更多。对一家评估机构来讲，什么业务都能做，是全能选手，实事求是地讲，是很难实现的。应该有所为、有所不为！也就是讲，一个评估机构一定要抓住几块重点业务。通过多年的打拼，现在的北京国土联已经有2~3块重点业务，但要想机构可持续发展，这是远远不够的。新的一年，我们还要继续拓展培育新的重点业务板块。评估机构是企业，是企业就有经

营管理问题，如果一家机构只是业务做得好，经营管理跟不上，这是暗藏着很大风险的，风险一旦爆发，可能是毁灭性的。新的一年，北京国土联要在以下方面久久为功，补上短板：一是人才的培养和引进；二是市场拓展策略的改进；三是激励机制的完善；四是成果质量管控的规范化。

三、研究新情况新事物，紧跟时代步伐。北京国土联的业务主要涉足两个领域，一是自然资源领域，二是房地产领域。可以说，在这两个领域，与不动产评估紧密相关的新情况新事物是层出不穷，如自然资源领域中自然资源价值核算问题，生态产品价值评估问题，林地、园地和草地分等定级，以及城市更新中地价测算等，房地产领域中“碳达峰碳中和”背景下房地产估价，保障性租赁住房租金评估，居住权价值评估等。静下心来研究这些新情况新事物，丰富自己的知识是一方面，更重要的是，要思考面对这些新情况新事物我们能干点什么，我们机构能提供什么样的专业服务、什么样的产品。

心有愿力 赋能成长

吉林会信土地房地产自然资源评估有限公司 魏玉杰

宏观经济连续若干年的快速发展，为包括自然资源评估评价行业在内的各个领域提供了极大的发展空间，在过去的几年间，行

业内的众多企业快速崛起壮大，展望未来行业仍具有广阔的发展空间。作为社会组织的一名党员干部，必须深刻领悟“两个确立”

的决定性意义，切实把党的二十大战略部署转化为企业未来发展的思路和具体行动。2023年我们的工作将围绕三点展开。

一、全面贯彻党的领导，抓住新时代发展的历史机遇

吉林会信公司作为基层党组织，2023年将继续通过基层党建工作，肩负起社会中介组织的职责，完成新时代新征程党员的使命与任务。组织公司党员团队力量，积极参与抗疫志愿、公益助人、美化环境等社会公益事业，协助街道办事处、社区解决当地社会问题。将社会组织的事业和个人的人生融入国家和民族伟大事业之中，牢记使命、尽己所能、发挥专业，给予受助者自我生活及创造的能力，实现新时代人民对美好幸福生活的向往。

二、以“习近平中国特色社会主义思想”为指引开展自然资源评价评估

坚持“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，坚定道路自信、理论自信、制度自信、文化自信，秉承“生态优先、节约集约、绿色低碳发展”的新时代发展

思想，高质量开展自然资源评价评估工作。继续按照自然资源部相关要求，开展宗地评估、地价动态监测、建设项目节地评价、开发区节约集约评价等基础评估评价工作，全力开展园地、林地、草地分等定级及后备资源整理、自然资源清查等工作，为政府各部门掌握自然资源利用状况、制定土地制度、实施土地管理提供依据。

三、以“绿水青山就是金山银山”新理念拓展业务领域

在行业发展领域贯彻“坚持山水林田湖草沙一体化保护和系统治理”新思想，求真务实，充分利用企业多年来积累的专业技能，发挥创新精神，积极参与地籍调查、土地利用年度更新、国土空间规划编制及体检评估等项目，拓展企业业务领域，将牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，党的生态优先、绿色与集约发展制度落到实处。

对自然评估评价行业的未来，我们信心满满。心有愿力，赋能成长，我们坚信，只要心里面有愿望，那么就一定会按照这个愿望去成长，去奋斗！

发挥智库力量 守正融合 助力国企改革

北京中地华夏土地房地产评估有限公司 纪成昌 张红

2023年，北京中地华夏土地房地产评估有限公司决心紧紧把握党的二十大精髓，时

刻牢记估价师的使命，以思想政治教育与专业服务并重，切实把学习贯彻党的二十大精

神的成效体现到未来的评估工作中去。

新的一年，我们将一如既往，发挥“智库”力量，展现出“老”机构专业技术力量雄厚、专业经验丰富的自信自强，切实为各级政府机关提供高水平的优质咨询服务。公司要认真学习党的二十大精神，领会自然资源资产产权制度改革的全面实施，深入挖潜，深度参与自然资源资产相关课题与制度的研究，在自然资源产权制度改革、全民所有自然资源资产清查、城市更新等方面为各级政府提供更高水准、更加专业的中介服务。

新的一年，我们将继续发挥优势，守正融合，助力国企改革。党的二十大报告提出：

“深化国资国企改革，加快国有经济布局优化和结构调整，推动国有资本和国有企业做强做优做大”。北京中地华夏土地房地产评估有限公司具有多年国企改革服务经验，在新形势下要深耕国企评估服务领域，开展国企改革与不动产管理研究，在国企不动产盘活、资产整合、不动产登记等方面探索经验，为各级国有企业提供服务，助力改革。

新的一年，我们将积极主动，提高涉军的中介服务能力。作为军队房地产评估机构库成员，我们要加大涉军中介服务的技术服务、专题费用等多维投入，积极开展军队不动产评估研究，在军地不动产置换、资产移交等方面发挥专业优势，提高为军的服务能力，为党的二十大报告提出的“加强军地战略规划统筹、政策制度衔接、资源要素共享”贡献专业的力量。

新的一年，我们将创新发展，开拓自然资源领域新业务。公司要开展自然资源资产清查、自然资源资产价值评估、生态产品价值评估、生态环境损害补偿价值评估等新型业务探索，以专业服务践行“推动绿色发展，促进人与自然和谐共生”理念，以实际行动深入贯彻绿水青山就是金山银山理念。

北京中地华夏土地房地产评估有限公司站在新的历史起点，值此辞旧迎新之际，公司全体估价人员决心奋发有为，以“踔厉奋发”的精神风貌，开拓进取，进一步提升专业服务能力，放眼未来，勇毅前行，加强市场开拓，迎接一个伟大的新时代。

做好人才储备和技术储备 承接后疫情时代的到来

重庆华川房地产评估有限公司 邢洁

回望过去三年，国际动荡态势和新冠疫情对我们的工作和生活的负面影响在2022年

体现得尤为明显。

就华川公司而言，2022年，土地估价业务营收同比几近腰斩，这与重庆市年度供地计划完成率低密切相关。地缘政治跌宕、宏观经济疲软、房地产有效需求减少等原因导致2022年房地产市场寒意凛然，传统土地出让估价业务需求大幅减少。除业务数量萎缩外，估价收费也因地方政府财政吃紧、委托企业预算压缩等降低，超低价发包、延付甚至拖欠估价费用的情形

也更显多见。

2023年，因疫情被搁置的项目将重新启动，因疫情被调配的资源也将重回正轨，因疫情被压抑的需求也将重新迸发。

2023年，自然资源评价、政府公示地价、司法等方面预计会有较大规模的估价需求。应保持足够的战略定力，熬过寒冬，提前做好人才储备和技术储备，承接后疫情时代的修复行情。

加大创新性业务开拓力度

青岛衡元德房地产评估有限公司 高庆振 张志坚

近年来，我国经济从高速增长阶段转向高质量发展阶段，土地估价机构生存与发展环境发生了较大变化，这既给土地估价行业发展提出了新的要求，也带来了许多新的机遇。2023年，我们有以下打算。

一、抓住机遇积极开拓新业务

土地评估行业主要传统业务为公示地价、“招拍挂”出让、抵押评估、咨询性评估等，随着我国经济的发展，全民所有自然资源资产清查、园林草地分等定级估价、生态产品评估、全域自然资源价格监测等新兴

业务逐步兴起。新的一年，我们计划加大这些创新性业务开拓力度。

二、加快数字化转型，控制运营成本

土地估价机构运营成本占比较大的主要为人力资源成本、办公耗材及市场成本，受近年新冠疫情影响，土地估价传统业务量下滑，机构收入普遍下降，用人难、用人贵、人工效率低等问题凸显，数字化转型及建设势在必行。我们计划对公司现有的办公系统及评估辅助系统升级优化，形成从业务入

卷、外业勘查、数据库建设与数据处理、报告撰写、档案管理、客户管理等全链条、模

块化的数字化工作模式，实现无纸或少纸化办公，有效降低运营成本。

做好自己 服务社会

北京京城捷信房地产评估有限公司 龚秋平

新旧一年交替之际，北京疫情肆虐，经济下行压力持续加大，作为社会经济中的一分子，京城捷信评估公司本着“做好自己、服务社会”的朴素情怀，坚持与员工抱团取暖、共同扶持、真诚服务、勇毅前行。面对新的一年，结合学习党的二十大报告及自然资源领域的新政策新趋势心得体会，2023年拟重点做好以下五个方面工作：

（1）进一步加强估价专业人才引进、培养与提升发展，努力突破人才瓶颈，形成人才梯队建设体系。

（2）进一步加强自然资源评估评价实践与研究，进入轨道，跟上节奏，发挥更大

作用。

（3）进一步加强不动产登记代理业务实践与研究，探索新模式，寻求新突破。

（4）进一步加强城市更新等新政策新需求的实践与研究，寻求新的着力点、增长点。

（5）进一步加强机构自身建设，强基固本，自我革新，可持续发展。

新旧交替、时空交错，国际国内风云变幻，新的一年，我们更要坚持发扬斗争精神，勤学不辍，砥砺奋进，共克时艰。祝估价同行平安健康，兔年吉祥！

静观其变 练好内功

北京中企华房地产评估有限公司 刘洪帅

从2022年底的形势来看，新冠疫情正在接近尾声、国家加大了对房地产行业

的金融支持，从基本面判断2023年是充满希望的一年，整体向好，估价机构应提

前做好准备。

新的一年，总的打算是以稳为主、静观其变，练好内功、持续发展。在不确定性因素较多、形势相对复杂的当下，各项工作必须要围绕“稳”字开展，稳住收入规模、稳住员工待遇，立足于长远发展。结合公司具体情况，打算做好三件事：

第一，持续服务好现有客户、积极拓展新业务领域。得益于公司优秀估价师的长期不懈努力，积累了优质客户群体，才能在糟糕的大环境下得以生存，我们必须秉承“至诚致信、严谨公平”的执业理念，服务好现有客户。土地估价已经逐步扩大到自然资源领域，北京也出台了城市更新条例，我们将在这些领域拓展相关业务，争取形成多条业务线齐头并进的局面，增强抗风险能力、促进持续发展。

第二，完善估价师培养体系、提高估价师职业素养。公司自成立以来遵循“以人才为基石，以创新促发展”的发展理念，非常重视估价师的职业素养的培养和执业能力的提高。估价师的培养需要花大量时间和精力，我们采取专人指导、系统培训的方式对估价师进行培养，从刚出校门到成为合格估价师大约要五年，再到高级估价师又要五年，非常不容易。公司现有的骨干估价师均是公司自行培养的，在

公司文化的浸润下，拥有共同的职业观，具备很强的执行力，是公司的核心资源。近年来，估价行业对人才的吸引力在下降，人才流失情况比较严重，我们必须搭好适合人才发展的平台、规划好估价师职业发展路径并优化利益分配体系，建设一支职业素养高、估价技能高、知识结构合理的估价师队伍。

第三，积极参与中估协工作，为行业发展贡献力量。土地估价行业是一个比较小的行业，估价机构和估价师都把行业协会当作娘家，在行业协会领导下积极参与行业活动、维护行业利益，推动行业发展。我们积极参与并支持了全国大学生估价技能大赛，参与了公益援助授课、估价报告审核、估价师考试阅卷等相关工作，尽我们所能为行业发展贡献自己的力量。我们和中国农业大学土地管理系进行深度合作，赞助中国农大中企华杯校园估价大赛，指导土地资源管理专业的学生准备参赛报告、进行校外专业实践。通过这些活动引导在校学生深入了解估价行业、选择估价行业择业，将来他们一定是估价师的朋友，是中企华的朋友，这是非常有意义的。

终身学习是永恒的命题

广东卓越评估有限公司 陈智华

写这段文字，正值广州天河居家静默期，岁末年初，梳理总结和展望来年，思绪万千。

近年来，疫情肆虐伴随经济下行，生存已是不少企业经营发展的关键词。对于卓越评估而言，2022年的感受尤其深刻。从外部环境看，政府财政收入降低、土地房地产市场持续低迷、业内价格竞争加剧、政企预算缩减或工作延迟等，公司内部则是营收大幅降低、人均产值近腰斩、项目回款难、现金流预警、工作量减少……迎风奋力奔跑，经营仍陷困境，如何才能实现企业的可持续发展？

物竞天择，生存形势的变化促进自身生存结构的演变。翱翔天空的雄鹰，磨砺出能察觉秋毫的锐眼和锋利无比的嘴爪。面对植草减少，长颈鹿进化出比其他动物更长的脖子和更强大的心脏，使其能吃到高处叶子的同时保持脑部供血充足。面对当下行业挑战，企业该如何应对？不妨大胆预测，如果外部环境短期内不发生改变，或者市场服务价格难以回到过去水平，业内企业大概率面临三种状态。其

一，无法适应恶化的生存形势被淘汰；其二，保持低摄入与低能耗状态，以低成本运作支撑低收入下的公司运营，建立暂时的平衡态；其三，调整自身的生存结构，提升竞争力，以适应外部生存形势，保持企业可持续发展。要达到第三种状态，需要对企业的战略重心、业务流程、人才成长、研发方向和成本管控等方面敏捷迭代。我们期待在新的一年里有所突破。“行有不得，反求诸己”。困境面前，不埋怨外部条件，从自身出发，找到解决问题之关键，积极主动调整。只要把自己调动到极致了，竞争力就会上来。“价值为核，延展边界”。不局限估价报告本身，进而以价值为核心，延展服务边界，为客户提供一揽子解决方案。从程序性服务者走向价值创造者和统筹者的角色，让专业服务与价值挖掘、创造和落地关联。

“创造第二增长曲线”。自然资源机构改革为行业发展带来了一波红利，如今生态文明建设和乡村振兴又成为专业服务的新机遇。错位竞争和单点深挖很可能让我们避开“内卷”困境，开辟业务新的增

长点。

“终身学习，笃行致远”。近期听闻一件求职相关事宜，应聘者咨询“985硕士、资深估价师、多证资格、执业近二十年，能开多少薪酬”，从最后应聘未果的结局来看，用人单位更关注的是员工的价值呈现和

发展潜力。企业的可持续发展，人才是关键，企业与员工共同成长，方能行稳致远，而终身学习将是永恒的命题。

困境的背后都有一份礼物在等待。风雨过后，我们将遇见更好的自己！吾辈共勉！

做一个有温度的评估机构

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司 蒋晓天

三年新冠疫情下的经济环境和房地产行业形势发生了根本性的变化。我始终认为：即便好事也会蕴含着不测，而坏事，定有三分转机。市场上行阶段，是企业扩大规模、创造财富的大好时机；市场下行阶段，则是企业进行结构优化、产业升级的最佳时期。

企业的可持续经营，唯有具备穿越周期的经营能力，才能走出市场的低谷。金利安公司的生存空间与长远发展，在以下方面作为着力点。

一、整合力量

以前市场好、业务多，公司的力量配置像五指张开的手，这是为了能接住更多的业务，创造更大的效益。当传统市场萎缩时，公司的力量将重新调整，五指收拢，握紧成拳，集中力量和资源，定点突

破，打出一片新天地。

公司根据市场的变化重新调整内部结构，充分调动公司各层级精英，让善攻者攻城拔寨，毫无后顾之忧；让善守者稳妥经营，确保阵地不失。公司未来的一个重要增长点，就是要调动各层级市场力量，调整分配方式，形成有效配合，分方向、分层级地营销，充分挖掘客户资源。西瓜要拣，芝麻也要拣。对内也分方向、分层级进行专业团队重组、技术人员整合，提高技术团队的综合服务能力和攻坚能力。

内部、外部要通盘考虑，要以卓越的运营能力把资源和人员能力发挥到极致。

二、探寻方向

从发展战略的角度来说，我们的对手从来都不应该是同行，而是诡秘莫测的市场、是不可逆的趋势。因此，守正的同时一定要

创新。产品或服务的更新、迭代是一个持续的过程，不论是顺势还是逆势，公司必须要投入相当比例的资金，不间断进行探索和研究，确保我们的服务能够更好地满足客户不断变化的需求。越是时局艰难，越要坚定在产品创新方面的持续投入。

技术研发是未来公司发展的重要推动力，研发和市场嗅觉结合，形成把项目当课题、把课题当项目的研发机制。

2023年，公司要推出课题研究奖励机制、研究员和讲师评级制度。课题来源不能只是外部委托，公司内部也要根据业务需要设立课题。课题要报备，要分级，还要验收。课题的奖励要丰厚，尽量鼓励大家沉下心做研究。公司内的研究员和讲师评级一定要务实，与职务无关，与工种无关，只看实力。公司未来的产业升级和技术宣传，要靠这些人。

三、人才培养

公司要秉承发展一代，培养一代，储备一代的人才培育理念，要建立良好的人才培养体系。企业内部的人才培养和造血功能是重要而长远的事，可能三到五年才见效。倘若现在不做，三五年之后就会出现严重的人才断代。面对新的商机，则有仗可打，但无兵可派。公司可以从外部引入精英，更要进一步加大对内部员工的培养，要有三年、五年甚至八年后培养出一批中兴力量的决心和耐心。

公司要把平台思维贯彻到底，或者再进一步，要有孵化器思维。对于心有梦想、勇于创业的人来说，公司大力扶持，不设上限。还要为创业者提供培训和指导，匹配市场资源和技术支持。

公司强调团队协作的重要性，但公司也鼓励英雄的涌现。建立更加完善合理的绩效体系，其实体现着公司这样的管理思维——英雄可以流血，不会流泪。

金利安要做一家有温度的企业。公司能够给予大家的，不只是精神和物质上的奖励，也不只是专业技能。比这些都重要的是良好的职业素养、主动思考能力和自主学习意识。金利安要做成这样一个企业：大家都愿意在这里打拼，这里是梦想起飞的地方，聚是一团火，散是满天星。

金利安人才体系的建设思维，一定是培养人，而不是用人。用人，那员工就只是工具，是机器上的一个零件。培养人，则每一位员工都是鲜活的个体，有思想、有情怀、有创造力。作为一个顾问型企业，哪一种员工更有价值？作为一家有社会责任感的企業，哪种思维更体现出企业的良心？答案不言而喻。

房地产已经步入存量时代，当浪潮退去，礁石露出的时候，正是我们审视自身，不断改进的重要时机。地产顾问作为与土地、房地产紧密结合的行业，稳健、高质量的发展模式才能行稳致远。

估价机构最大的初心就是为客户提供专业服务

北京首佳房地产评估有限公司 高喜善

2022年是跌宕起伏的一年，俄乌冲突、欧洲能源危机、美联储加息、党的二十大召开、新冠疫情的反复等，任意一件都足以载入历史的事件集中在这一年发生，我们每天都在经历历史，也让未来蒙上了一层面纱。

2022年的房地产市场比往年更为复杂，随着资金端的不断紧缩，不只恒大爆发了债务危机，从市场来看，民营房企只剩不多的企业还在摇旗呐喊，“金融16条”的出台成为茫茫大地中的亮色，星星之火能否燎原是所有业者的关注。

2022年的估价行业经历着转型的阵痛，抵押和拆迁两大传统业务受到冲击明显，新的业务还未成熟，我们的路在何方？

我国估价行业是随着城镇国有土地有偿使用和房屋商品化的推进而发展壮大的，估价本质上是委托方由于某种经济行为的需要而进行的价格估算和判定，因此估价业务一定是紧密跟随各类经济行为的发生而进行。随着房地产行业的快速发展，我们估价行业经历过相当长一段时间的“躺赚”阶段，经营效率成为估价机构的首要追求目标，但是作为专业服务机构的评估公司，初心应当是什么？我认为，估价机构最大的初心就是为客户提供专业服务，根本目的是为客户提供服务，工具是专业能力，成果是专

业服务。

专业服务的首要要求就是我们从业人员的专业精神。专业精神是对行业的热爱、对专业技术的钻研、持之以恒地探索尝试。估价行业是一个艰苦的行业，既要面对委托方的各种要求，也要面对法律和主管部门的各项合规要求和法律风险，没有对于行业的热爱，就很难持续学习探索和尝试；我们常说估价是技术与艺术的结合，就是因为估价有很多需要估价师综合考虑各项因素后独立处理的部分，中间的细微差异，业者应当都心有所感，为了能够实现估价结果的科学合理，估价从业人员必须对专业技术持续钻研，方能避免失之毫厘差之千里的问题出现；没有各地业者的不断尝试探索，就不可能出现各类新业务。首佳公司的投后、拆管业务就是过去十年我们持续探索的成果，这些新业务既拓宽了评估公司的业务范畴，也为寒冬中的估价机构增强了活力。思维决定高度，格局决定境界，没有精神引领，行为必将失矩，专业精神的塑造和实践是我们提供专业服务的基本要求。

专业服务在市场方面的核心就是勇于突破，为客户解决问题。以客户为中心就是想方设法为客户解决问题，评估业务具有很强的鉴证属性，独立客观公正是基本行为准则，但这不代表与为客户提供专业服务矛

盾。我国的法律环境和现实情况是复杂多样的，解决问题的方式和途径并不唯一，在合法合规条件下提出的多项选择方案可能不是客户的初始目的，但也许更能解决客户问题，也方能体现专业服务的价值。多项选择方案是为客户解决问题，多元化业务也是为客户解决问题，随着租售并举住房体系的稳步推进，城市更新、乡村振兴等国家战略的推广实施，以及不动产资产证券化的探索实践，估价机构围绕城乡建设领域、金融产品领域、自然资源领域及其他新兴领域也在不断探索形成了多元化业务的雏形，如城市更新领域中资产梳理、区域现状调查、区域更新方案、更新路径方式研究等，乡村振兴领域作价入股评估、集体土地权属调查、规划策划、产业分析、开发路径研究、经济评价等，金融产品领域不良资产处置尽职调查、资产证券化评估、现金流预测等，自然资源清查、价值核算、生态产品价值评估等。变化的市场带来变化的需求，变化的需求带来变化的业务，估价机构的市场机会已经从资源向专业转变，不断突破自我，满足客户需求，为客户解决问题必将是我们未来面向市场最有力的武器。

专业服务对于估价作业人员而言最主要的要求是不断提升业务能力。新的经济环境造就新的房地产市场，由此引发了估价行业的一系列变化。估价业务从传统估价向咨询估价、综合咨询转变，从粗放型估价向精细型估价转变，估价人员需要直面多种矛盾与风险并存的挑战，不断提升业务能力就是估价人员能够提供专业服务的必要前提。因

此未来一段时间内，我们的估价人员应当进一步夯实估价理论基础知识，对于行业规范和各类新指引翔实于心，改变抵押人员不会土地开发、拆迁人员不会现金流等现状，估价师能够将出让、收储、土地开发、拆迁、抵押、资产证券化等各类规范融会贯通。其次，估价是一门综合学科，一个优秀的估价师需要广泛而丰富的相关学科知识作为辅助，包括但不限于经济学基础及理论知识，金融、财务、税收、会计、统计、环境及景观等相关知识，逻辑学、心理学等方面的专业知识体系。最后，我们处于变局之中，估价人员必须保持对经济和房地产市场的持续关注才能将专业知识合理运用，与时俱进，开拓创新。

专业服务对于风险控制而言要实现作业程序的可追溯，建立完整有效的风控体系。随着资产评估法的实施及市场潜在风险的加剧，估价业务的风险不断加大，通过中国裁判文书网调研统计，有37条与估价相关的案子，一些估价机构因估价程序、报告质量存在问题而被追究法律责任，甚至承担刑事责任。经过二十多年的发展，各机构都积淀了自身的内控体系，但梳理各类风险事件后不难发现程序的完整及可追溯性至关重要，我们的项目负责人是否是估价师、估价目的是否与报告类型一致、估价师现场查勘是否留存证据、现场查勘是否完整、照片和查勘表是否一致、各类发出文件是否存档、重要参数取值是否有依据、市场调查是否真实、方法选取是否合理等要素成为判定作业是否合规的关注重点，针对上述问题，作业程序的

可追溯是有效解决方式。每个环节的负责人员一定需要明确，处理的依据一定要留存，发出的结果一定要存档，也就是每个程序可以追溯到人、追溯到依据、追溯到结果，使风险控制不再流于表面，而是建立完整有效的风控体系，经得起历史的检验。

专业服务对于公司而言要形成合理的利益分配机制，完善公司治理体系。在估价业务过程中服务质量与估价师的职业道德、工作态度、执业能力有较大的关联性。换言之，客户的满意度在很大程度上是建立在估价师的个人服务水平之上的。有的公司为了更大程度激发人才的主观能动性开始尝试合伙制，有的公司在现有公司制的基础上

不断进行绩效改革，归根根本都是在解决利益分配。合理的利益分配机制能够挖掘内部人才潜力、吸引外部人才，是公司层面最重要的核心能力。从长远来看，随着估价业务的专业化发展及估价人员风险承担要求的提升，合伙制度或者类似理念的利益分配制度也是必然发展趋势，从公司层面能够有效提高权责匹配度，激发组织活力。

不忘初心，砥砺前行，既是当前面对变化世界的要求，也是我们面对未来的态度。展望2023年，机会不少，挑战也不少，以专业精神创建企业文化，用专业服务客户，在变化中谋生存，在挑战中谋发展。

走内涵挖掘、开源节流之路

河南安永房地产评估有限公司 李仁强

当前，受宏观经济环境及房地产市场变化影响，土地估价机构生存面临严峻挑战，依靠传统的、单一的估价业务难以适应新发展要求。新的一年，第一，要深刻领会，学深学透党的二十大精神，以此统领评估工作。第二，估价机构需要立足于深耕细分市场、提升服务效能，聚焦城市更新、乡村振兴、生态建设、资源整合等领域，重点抓住山水林田湖草等自然资源评估，拓展以征地征收业务为基础的社会稳定评估等。第三，

常规业务、入库业务要维护，要精细，提高质量，挖掘深度，拓展广度。第四，加强学习，狠抓内功，坚持继续教育，提高人员的素质，做好制度建设和文化建设，积极拓展咨询顾问服务。建立健全质量管理控制体系，防范估价风险。

总之，要内涵挖掘，开源节流，探索新的业务机会、拓展新的业务领域、构建新的发展格局，实现行业可持续、高质量发展。

向技术型、数字型、综合型方向发展

唐山兰德资产评估有限公司 李明

2022年，评估行业受疫情不利影响，处于整体社会经济下行的大背景中，处境艰难。2023年，公司面临的问题是：原有的主要评估业务形态急剧减少，或被替换。例如：①银行系统土地房产抵押由银行批量委托行业内的主要数据公司线上评估或者银行自行评估，就不再需要大量的中小评估公司；②土地出让一级市场业务量急剧萎缩，用地项目减少，需要评估的业务减少；③转

让、拆迁、法院系统评估业务减少。产生的直接结果就是现有的评估公司业务不饱和，生存艰难。

新的一年，公司计划适应新形势，深耕主业，向技术型、数字型、综合型评估公司方向发展。静下心来思考研究如何为社会提供有技术含量、被社会认可的评估技术服务产品。提高公司社会责任感，提升公司社会知名度。

荟萃精华 恪守诚信

北京华信房地产评估有限公司 杜建国

2022年是值得铭记的一年。党的二十大胜利召开，国家“十四五”规划进入承上启下之年，也是国家全面推进乡村振兴、加快农业农村现代化的关键之年。然而，疫情反复、房地产行业走入低谷、新总规下的城市减量发展等因素，导致估价行业面临有史以来最严峻挑战。

挑战中必有机遇。随着疫情防控政策逐渐优化，房地产政策适度放松，城市更新全

面推进，2023年是值得期待的一年。

作为老牌估价企业的华信公司，2023年将继续秉承“荟萃精华，恪守诚信”的理念，坚持守正创新。把传统业务做精做细，同时积极关注客户新需求，探索业务创新。我们要始终把人才培养和人才激励作为公司发展的核心战略，继续打造学习型团队和专业型团队，为政府和社会做好专业服务商。

顺应经济发展格局 实现企业高质量发展

——认真贯彻落实党的二十大精神

天津博成房地产土地资产评估有限公司 高藕叶

2023年，天津博成评估将顺应国家新的经济发展格局，认真落实党的二十大精神，深耕于咨询顾问市场，塑造博成品牌；降本增效、差异竞争、创新发展，走出一条专业化、精细化、特色化、创新化之路，助推博成评估20周年新高潮，实现估价机构高质量发展。

一、认真学习贯彻党的二十大精神

新的一年，我们要把学习党的二十大精神贯彻始终，通过党支部自行组织、与属地政府进行支部共建等形式积极学习，准确把握战略发展的正确方向，做好专业技术人员的意识形态工作，发挥专业技术人员的主体能动性，积极投身于中国特色的社会主义经济建设中，有力推动不动产估价咨询工作发展。

二、深耕城市更新、自然资源等领域评估咨询业务

博成评估成立于2004年，伴随着旧城改造、乡村振兴发展而成长壮大，以集体土地拆迁和国有土地征收评估为核心业务，深耕于不动产估价咨询领域近20年，熟悉该领域各个环节的政策。在“十四五”规划期间，博成公司要充分发挥自身的专业优势，深耕城市更新、自然资源领域评估咨询业务，并在现有业

务基础上进一步拓展双碳方向业务。

以党的二十大精神强调的“尊重自然、顺应自然、保护自然，是全面建设社会主义现代化国家的内在要求”为内核，抓住发展新机遇。在城市更新、乡村振兴、住房租赁、老旧小区改造、绿色和可持续发展等领域积极发挥专业作用。在积极服务各地政府平台公司的城市更新过程中，认真研究尽职调查服务、政策咨询服务、产权交易服务等内容；在以饱满的激情投入乡村振兴战略规划中，并提升村镇规划、方案编制、全域综合整治、集体建设用地入市等服务水平；使自然资源的调查与评价、政策研究、生态补偿赔偿、生态产品交易价值核算、动态监测等资源整合领域业务成为公司发展新引擎。

在加快推动产业结构调整、发展绿色低碳产业，深入推进污染防治，加快实施重要生态系统保护和修复大工程的政策指引下，进一步发展建设项目用地咨询、土地资源节约集约类评价与专项规划、全民所有自然资源清查与交易、区域生态修复、水污染检测、环境设备研发、人居环境整治、生物多样性调查等业务。

在立足我国能源资源禀赋，有计划分步骤的实施碳达峰，深入推进能源革命，加强

(下转第40页)

以客户为中心 强化风险管理

河南光明土地房地产资产评估有限公司 荆莉 张继华

在新的一年里，贯彻党的二十大精神，从客户的需求和公司高质量发展的需要出发，履行好责任和使命。

新冠疫情蔓延已经三年了，给世界也给我国的诸多方面带来了很大影响，河南光明土地房地产资产评估有限公司作为一家中介机构，深有体验，公司经营受到了一定的影响。

河南光明土地房地产资产评估有限公司成立于2003年3月，至今已20年，公司自成立以来，始终秉承诚、信、勤、勉的精神，坚持独立、客观、公平、公开、公正、科学、规范的从业原则，遵循诚信为本、服务至上、专业评估、客观公正的宗旨，树立诚实、信用、及时、高效、严把风险度、严把质量关的经营目标，以良好的职业道德，卓有成效的专业技能，发挥专业、人才、信息、执业经验等优势，竭诚为社会各界的客户提供优质服务，在国有建设用地出让、转让、抵押、改制、司法拍卖等项目评估和咨询工作中，得到社会各界的肯定和赞誉。

进入2023年，摆在公司面前的经营形

势依然严峻。在公司经营中，要贯彻健安至上的理念；要求和发动员工严格按照独立、公开、公平、公正、客观、科学、规范的原则从业，坚持以客户为中心，发挥专业优势，强化风险管理，严把风险度，严把报告质量关；加强与社会各界沟通交流，巩固公司在土地评估等方面的传统业务，努力拓展新的业务渠道，如集体用地征收评估，园地、林地、草地分等定级评估，集体农用地基准地价、国有农用地基准地价评估，城镇标定地价公示体系评估、土地集约利用评价、耕地质量等别及更新评价，以及房地产评估、资产评估等。

在新的一年里，公司全体员工将深入学习贯彻党的二十大精神，努力提高政治觉悟，始终牢记初心使命，从客户的需求和公司高质量发展的需要出发，履行好责任和使命，踔厉奋发，勇毅前行，守正创新，为社会各界做好相关评估等业务的服务，以良好的服务和高质量的成果赢得社会各界的认同和支持。

大溪湿地生态系统服务功能价值评估

日晟行房地产资产评估(湖北)有限公司 欧阳轩

湖北科技学院资源环境科学与工程学院 廖平凡 李婷

摘要 本文以湖北通城大溪国家湿地公园为研究对象,综合运用生态学和经济学相关评价方法,从调节服务、支持服务、文化服务、供给服务四个方面对湿地公园的经济价值进行初步估算。研究表明,2021年大溪湿地公园生态服务功能总价值为7454.35万元,各项服务价值大小顺序为水产品生产>调蓄洪水>旅游休闲>生物栖息地>水质净化>水资源供应价值>科研教育。大溪湿地公园在水产品生产、调蓄洪水等方面起着巨大的作用,是重要的水生动植物生产地和蓄洪区,也是重要的休闲旅游目的地和生物多样性保护地。在大溪湿地公园的开发保护方面,应该重点保护和恢复沼泽湿地,同时适度加大旅游开发和开展湿地科研。

一、引言

湿地作为介于陆地生态系统与水生态系统之间的一种特殊生态体系,是地球上生态系统服务价值最高的生态系统类型,与森林、海洋并称为全球最具生产力的三大生态系统。湿地不仅为人类的生产、生活提供多种资源,而且具有巨大的环境功能和效益。湿地生态系统在提供物质产品、污水净化、提供生物栖息地、调蓄洪水、旅游休闲和教育科研等方面功能突出,给人类带来了巨大的经济效益和生态效益。因此,湿地被誉为“地球之肾”和“物种基因库”。随着经济社会发展和城市化进程的推进,人们越来越认识到生态系统在维持良好生态环境方面的重要性。

随着城市建设扩张和工业化的发展,湿地资源被建设占用而有缩小的趋势,湿地生态环境受到不同程度破坏,为有效保护湿地资源,充分发挥湿地生态系统的服务功能,有必要正确认识 and 科学评估湿地生态系统服务功能价值,提高全民对湿地生态价值的认识和保护的意识,因此,湿地生态系统服务功能及其价值评估逐渐受到学界和相关研究者的重视。对湿地生态价值的研究,有利于对湿地的开发利用、保护管理、相关政策和法规的制定及确保湿地生态系统的恢复力、稳定性等,从而确保湿地资源能可持续地为人类所利用。

湿地生态系统服务功能类型多样,根据“千年生态系统评估”项目,该理论把生态

系统服务分为供给服务、调节服务、支持服务和文化服务四类。该分类系统的一大特点比较注重生态系统服务与人类效用之间的关系，分析了过去的服务价值及现在全球变化和生态系统破坏后的一个变化情况，而且强调应综合多尺度地评估其提供的产品和服务及其之间的联系。

二、湿地生态系统价值评估方法

生态服务功能价值不像经济价值一样直观显现，因此其价值评估比较复杂。生态系统服务功能类型多样，不同服务功能的评价角度不同，评估方法也不同，因此，生态系统服务价值评估方法种类众多，对不同的生态价值可以采用不同的评估方法。在进行生态价值评估时，要结合估价目的，考虑评价对象本身的特点，以及数据的可获得性、评估对象所处区域周边市场的发达程度、评估目的和评估时效等众多因素。归纳起来，生态价值评估的思路方法主要有以下几种。

（一）直接市场法

直接市场法，是利用活跃交易市场中的公允价格，通过直接市场进行评估。该方法具有简单实用、易于理解的特点。该方法评价的生态价值表现形式与普通资产相似，主要适用于评价湿地生态系统能够产生的直接物质产品价值，如水资源供给

价值、湿地动植物产品生产价值、湿地航运价值等，其缺点是容易忽视生态系统功能的间接价值，从而低估生态系统的总体价值量。

（二）间接市场法

生态系统服务价值不同于普通资产价值的一大特点就是，其价值往往不体现在直接的物质产出，具有隐蔽性，缺少活跃的公开交易市场，因而无法用常规的市场比较法、成本逼近法或收益还原法等资产评估方法去评估，如湿地净化水质的价值、调蓄洪水的价值等，只能采用影子工程法、机会成本法或单位面积当量替代法等方法，通过计算假设建设具有相同生态服务功能的工程措施所需的成本，或者缺乏某项生态功能而造成的经济效益损失来评价。

（三）条件价值法

该方法是以效用最大化理论为基础，通过对受访者在假想市场中以实现自身价值最大化的花费为支付意愿进行评估，属于陈述偏好评估法。该方法被广泛运用于公共物品价值的评估，如环境损害、生态补偿、旅游价值等的评估。

三、研究区概况和数据来源

湖北通城大溪国家湿地公园（以下简称大溪湿地公园）位于湖北省咸宁市通城

县四庄乡东北部。湿地公园规划范围总面积931.97公顷，含湿地面积442.84公顷，湿地率达47.52%。库塘湿地的面积最大，为416.4公顷，占湿地总面积的94.03%；沼泽湿地主要分布在库尾和部分河汉浅水区域，面积较小，为14.29公顷，占湿地总面积的3.23%；洪泛平原湿地在溪流入库区域有零星分布，面积为9.28公顷，占湿地总面积的2.09%；稻田湿地的面积最小，只有2.87公顷，占湿地总面积的0.65%，主要分布在牛形咀附近。各湿地类型详见表1。

表1大溪湿地公园湿地类型

序号	湿地类型	面积/公顷	占湿地面积比例/%	占湿地公园比例/%
1	库塘湿地	416.4	94.03	44.68
2	洪泛平原湿地	9.28	2.09	1.00
3	沼泽湿地	14.29	3.23	1.53
4	稻田湿地	2.87	0.65	0.31
合计		442.84	100	47.52

本研究以通城大溪湿地公园内的442.84公顷湿地资源为研究对象。通过实地调研，可将通城大溪湿地公园生态系统服务价值主要归结为以下方面：①水资源供应，②水产品供给，③调蓄洪水，④净化水质，⑤提供生物栖息地，⑥旅游休闲和科研教育。本研究分别从这几个方面评估其2020年生态系统服务价值。

研究的数据来源为《湖北大溪国家

湿地公园总体规划》《湖北省统计年鉴（2021）》《咸宁市统计年鉴（2021）》《2021通城年鉴》《2021年咸宁市国民经济和社会发展统计公报》《通城县2021年国民经济和社会发展统计公报》。

四、计算结果和分析

（一）供给服务功能评价

湿地生态系统供给服务价值主要体现在水资源供给和水产品物质生产功能。物质生产功能是指湿地提供可为人类直接使用的实物类型或消耗型的植物和动物产品。

1. 水资源供应价值

湿地生态系统具有蕴含丰富的水资源，是一个巨大的蓄水容器，因此，提供水资源是其最直接也是最基础的功能，水资源供给功能价值可采用直接市场法，用下列公示计算：

$$V_1 = QP$$

式中： V_1 为水资源供给功能价值， Q 为水资源供给量， P 为当地水资源供给价格。

根据相关资料，2022年湖北省人均日用水量170升，当地城市居民用水价值为2.9元/吨。大溪湿地公园范围内常住人口为527人，根据访谈信息估算，湿地公园2020年日均接待游客规模为297人。公园内耕地面积171.4公顷，主要种植水稻。根据相关资料，稻田的灌溉需水量为6000吨/公顷。可计算大溪湖湿地水资源供应价值 V_1 为

大溪湖国家湿地公园水资源供应价值 = 生活供水价值 + 灌溉供水价值 = (人均用水量 × 用水人口 + 每亩灌溉用水 × 耕地面积) × 水价 = (0.170 × 824 × 365 + 6000 × 171.4) × 2.9 = (51129.2 + 1028400) × 2.9 = 313.06 万元

2. 水产品生产功能价值

大溪湿地公园有大片库塘湿地，具有丰富的水产品资源。参考相关研究成果，同在湖北境内的红湖湿地生态系统水产品生产功能价值为1894.8元/公顷，按此标准计算，则大溪湿地公园水产品生产功能价值为1894.8 × 442.84 = 83.91万元。另根据相关资料，通城县四庄乡养殖水面收入为0.05万元/亩，以此标准计算，则大溪湿地公园水产品生产功能价值为0.05 × 442.84 × 15 = 332.1万元。考虑到两种方法计算结果有所偏差，取两种方法计算结果的平均值，大溪湿地公园水产品生产功能价值 $V_2 = (83.91 + 332.1) / 2 = 208.01$ 万元。

综合水资源供应价值和水产品生产功能价值，可得大溪湿地公园供给服务功能价值为313.06 + 208.01 = 521.07万元。

(二) 调节服务功能评价

1. 调蓄洪水价值

湿地因其丰富的蓄水功能而具有调蓄洪水功能。湿地调蓄洪水功能价值难以直接计算。根据相关研究，本文采用间接市场法的

影子工程法，即通过计算湿地能够容纳蓄水的体积，然后根据假设储存该体积的洪水，所需建设相同储水容积的水库的工程造价，用这个建造水库的造价来代替湿地调蓄洪水的价值。大溪湿地公园库容为 1.5345×10^8 立方米，根据湖北省人民政府印发的《湖北省水利发展“十三五”规划》，投资碾盘山枢纽水库项目建设经费约为6.70元/米³。采用影子工程法，用建造该容积水库造价成本评估湿地公园调蓄洪水价值 V_3 ，则有

$$V_3 = VC$$

式中： V_3 为调蓄洪水价值； V 为蓄水量，立方米； C 为建设水库单位库容的价格。

$$V_3 = 1.5345 \times 10^8 \text{ 立方米} \times 6.70 \text{ 元/米}^3 = 102811 \text{ 万元}$$

假设该水库使用年限为50年，则折算成一年价格为2056.22万元，即该湿地公园每年调蓄洪水价值 V_3 为2056.22万元。

2. 净化水质

$$V_4 = MS$$

污染主要来自生活污水污染，根据统计数据可得咸宁市城镇人均生活污水排放量57.17吨，大溪湿地公园所在的通城县四庄乡人口为35561人，咸宁市2020年污水处理价格为0.95元/吨，因此，湿地公园净化水质功能价值为57.17吨 × 35561 × 0.95 = 193.14万元。

综合调蓄洪水和水质净化功能价值，可得大溪湿地公园调节功能服务价值为2056.22 + 193.14 = 2249.36万元。

（三）支持功能评价

大溪湿地公园的支持服务功能主要体现在为生物栖息地功能。生物栖息地功能价值难以直接衡量，根据Costanza等人的研究成果，全球湿地生物栖息地功能价值为304美元/公顷，按汇率7.1计算，2020年大溪湿地生物栖息地价值为 $V_5=442.84 \times 304 \times 7.1=95.58$ 万元。

（四）文化功能评价

1. 旅游休闲价值

旅游休闲价值主要体现在为旅游收入，其价值 V_6 可根据公式 $V_6=QS$ 计算。式中： V_6 为湿地生态旅游休闲价值； Q 为湿地年游客量； S 为游客每人每次产生的旅游平均收入。根据咸宁市旅游收入统计资料，咸宁市游客每人每次产生的旅游平均收入为53元。大溪湿地公园日平均接待游客为297人，年接待游客数量为 $297 \times 365=10.84$ 万人，则大溪湿地公园旅游价值为 $V_6=53 \times 10.84=574.5$ 万元。

2. 科研教育价值

湿地生态科研价值难以直接评估，Costanza等人估算的全球生态系统科研价值为861美元/公顷，我国专家计算的生态系统单位面积教育科研价值为382元/公顷，两者差距较大，考虑到大溪湿地公园开发利用较晚，教育科研活动尚未完全开

展，按我国专家计算的单位面积湿地教育科研价值乘以一定的修正系数（0.8）进行调整，大溪湿地公园科研教育价值为 $V_7=382 \times 0.8 \times 442.84=13.54$ 万元。

综合旅游休闲价值和科研文化价值，可得大溪湿地公园文化功能服务价值为 $574.5+13.54=588.04$ 万元。

五、结论和展望

本文从供给、调节、支持和文化服务功能四个方面测度了大溪湿地公园的生态价值，得到大溪湿地生态公园综合生态服务价值为3454.05万元/年。平均每公顷湿地生态价值为7.80万元。从四大功能来看，调节服务价值>科研教育价值>供给服务价值>支持服务价值。大溪湿地公园当前主要功能体现为调蓄洪水和净化水质，随着湿地公园的建设，其旅游休闲价值也不断提升。大溪湿地公园今后要提升供给服务功能和支持服务功能潜力。

湿地生态服务功能价值类型多样，目前全球关于湿地生态系统服务价值的评价方法没有统一定论，在湿地生态系统服务价值量化和货币化方面尚存一定难度，尚未达成共识。今后的研究要深掘湿地生态系统服务的特异性，细分其分类评估体系，以增加评估结果的实用性和横向可比性。

补缴地价款评估相关技术探讨

陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司 高丽春

摘要 补缴地价款评估是土地出让地价评估中比较常见的类型，主要包含划拨土地办理协议出让和已出让土地用地条件调整涉及的补缴地价。本文对补缴地价相关政策进行了梳理，对补缴地价项目特点进行了分析总结，并结合实例说明补缴地价款项目评估应注意的问题。

一、补缴地价款相关政策梳理

早在20世纪90年代末期就有了补地价的₁概念，1990年5月19日国务院令第55号发布的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和1994年7月5日由第八届全国人大常委会第八次会议通过的《城市房地产管理法》中均提到：土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。这两个文件只提到了若土地使用者改变土地用途，需要调整土地出让金，没有说明怎样调整，按什么时点调整。2003年6月5日国土资源部令21号发布的《协议出让国有土地使用权规定》中提出：补缴地价按变更后的土地用途，以变更时的土地市场价格补缴相应的土地使用权出让金，但是未提及具体的测算方法。为规范国有土地使用权协议出让行为，统一程序和标准，2006年5月31日，国土资源部印

发了《协议出让国有土地使用权规范》（试行），提出了划拨土地出让和已出让土地变用途补缴地价款的测算方法和公式。2013年4月8日，国土资源部办公厅发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》（以下简称20号文），此文件有效期为五年，对于补缴地价款评估有非常重要的指导作用。该文件详细规定了各种情形补缴地价的算法和公式，最突出的特点是“从高和择高”确定补地价金额，其中，对于划拨办出让建议“从高”确定土地收益，已出让土地补缴地价款调整容积率是“择高”确定补地价金额，在应用的过程中产生的争议比较多。2018年，20号文到期，2018年3月9日，国土资源部办公厅对20号文的相关条文进行了修改完善，又印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（以下简称4号文）。此文件取消了20号文的“从高”和“择高”补地价，强调合理确定补缴地价款金额。目前补缴地价款的项目按照4号文相关规定执行。

二、补缴地价款项目特点分析

（一）项目类型较多，技术处理难

按照4号文，补缴地价款评估主要涉及类型有划拨土地办理协议出让补地价和已出让土地调整容积率、变更土地用途及多项用地条件调整等用地条件发生变更的补地价。文件中规定了相关的测算方法和测算公式，但是在实际工作中，还会涉及一些除文件规定之外的特殊类型的评估，如建筑密度调整、建筑限高调整、土地使用年期调整及多项条件混杂在一起涉及的补缴地价款的评估，因为文件中没有明确规定这些特殊类型评估的技术处理思路和算法，对于此类特殊类型补地价评估技术处理比较难。

（二）涉及历史遗留问题较多

已出让土地补缴地价款评估中有较多是已经建成（尚未竣工验收）的项目或是已经建成多年售完但一直未办不动产证的项目，这些项目往往存在超容积率或用途与规划不符（原为纯住宅用地，现在建成了商住）等需要补缴地价款的问题。2021年1月，自然资源部印发《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》，主要是为化解国有土地上已经出售的城镇住宅的历史遗留问题，指出除政府主导的保障房项目和房改房集资房等，其他建设项目可以按照地方实际情况，分不同时间段、不同类型分别采取划拨、协议出让

等方式按照项目建设时的政策规定补办用地手续。按照自然资源部文件，一些地方自然资源主管部门也出台了相关的实施文件，细化地方涉及历史遗留问题需要补地价的相关处理方法和措施。

三、补缴地价款项目评估应注意的问题

（一）按照4号文公式测算项目补地价款后可以用新旧总地价相减验证估价结果的合理性

4号文中除容积率调整外，其余公式均可以推倒为新旧总地价相减，因此在应用4号文公式测算后，可以用新旧总地价相减验证估价结果是否合理。

实例1：某项目土地面积为10000平方米，原土地用途为商业，容积率为5，新土地用途为住宅，容积率8，原建筑面积为50000平方米，新增建筑面积为30000平方米，经测算，原商业用地容积率为5的地面价格为3000元/米²（楼面地价为600元/米²），新住宅用地容积率为8的地面价格为3500元/米²（楼面地价为437.5元/米²），按照4号文用途与容积率同时调整的公式测算应补缴地价款为新用途楼面地价×新增建筑面积+（新用途楼面地价-旧用途楼面地价）×原建筑总面积=437.5×30000+（437.5-600）×50000=1312.5+（-812.5）=500万元。用此公式测算，后面新用途楼面地价减旧用途

楼面地价是负值，直观上看用途调整部分是退地价的，那么这样测算是否合理呢？可以用新旧总地价相减验证一下。验证公式为应补缴地价款=新用途新容积率下总地价-原用途原容积率下总地价=3500×10000-3000×10000=500万元，两者测算一致，因此可以证明应补缴地价测算结果合理。

（二）不能机械套用条文，要结合项目的具体情况进行综合分析和研判解决问题的方法

4号文中关于容积率调整、用途调整、用地结构调整、用途与容积率同时调整等公式都非常明确，但是在公式的套用过程

中，往往估价师往往不知道套用哪个公式合适，而且套用不同的公式测算的结果差异非常大。

实例2：某项目土地面积10000平方米，原容积率为5，原商业建筑面积为30000平方米（占比60%）、原住宅建筑面积为20000平方米（占比40%）；新容积率为9，新商业建筑面积为27000平方米（占比30%）、新住宅建筑面积为63000平方米（占比70%），那么，该项目涉及的变更是属于4号文中的用地结构调整，或是用地结构与容积率调整，还是用途与容积率同时调整？按不同的思路分别测算结果见表1。

表1 测算结果表

土地面积 米 ²	原用地条件下（商业占比60%、住宅占比40%）					新用地条件下（商业占比30%，住宅占比70%）					
	建筑 面积/米 ²	商业地价 (元·米 ⁻²)	商业楼 面地价 (元·米 ⁻²)	住宅地价 (元·米 ⁻²)	住宅楼面 地价 (元·米 ⁻²)	建筑 面积 (元·米 ⁻²)	商业地价 (元·米 ⁻²)	商业楼 面 地价 (元·米 ⁻²)	住宅地价 (元·米 ⁻²)	住宅楼 面 地价 (元·米 ⁻²)	新增建筑 面积/米 ²
10000	50000 (其中商业 30000、住 宅20000)	8000	1600	3000	600	90000(其 中商业 27000、住 宅63000)	9000	1000	4800	533	40000

按用地结构调整公式测算：补缴地价=1000×(27000-30000)+533×(63000-20000)=1991.9万元

按用地结构与容积率调整公式测算：补缴地价=1000×(27000-30000)+533×(23000-20000)+533×(90000-50000)=1991.9万元

按用途与容积率同时调整公式测算：补缴地价=(1000×30%+533×70%)×(90000-50000)+[(1000×30%+533×70%)-(1600×60%+600×40%)]×10000×5=2692.4+(-2634.5)=57.9万元(取整60万元)

按新旧总地价相减验证：(9000×30%+4800×70%)×10000-(8000×60%+3000×40%)×10000=60万元

根据以上测算，按用地结构调整、用地结构与容积率同时调整测算结果一致，但与用途与容积率同时调整测算结果差距非

常大。前两种方案测算高的原因是没有考虑商住比发生变化导致楼面地价减小(新用途综合楼面地价1000×30%+533×70%=

673.1元/米²；原用途综合楼面地价=1600×60%+600×40%=1200元/米²），也就是用途变化的情况。通过新旧总地价相减验证后确定按照用途与容积率同时调整测算结果是正确的。所以通过这个实例可以发现，用地结构调整一般适用总建筑面积不变，仅调整商住之间比例的情况；容积率调整带有惩罚性，也只是针对单一容积率调整，不发生其他调整的情况；本实例属于多项用地条件调整中的用途与容积率同时调整，应适用用途与容积率同时调整的公式测算。

（三）涉及历史遗留问题项目注意参考相关文件规定合理确定补缴地价款

自2021年以来，自然资源部和部分地方政府都发布了关于解决不动产登记历史遗留问题的相关政策，此政策主要是为解决因历史遗留问题导致的不动产“登记难”，化解国有土地上已经出售的城镇住宅的历史遗留问题，其中，陕西省出台的政策允许部分符合条件的项目按照项目建设或销售时的地价水平补缴地价，与按照现行地价水平补缴相比有较大幅度的优惠，对于办理登记手续的程序也进行了优化和简化。

实例3：某公司开发的商住小区项目，2013建成，土地面积为30000平方米，土地证登记用途为商住，出让合同约定容积率不大于3.6，目前已经售完并入住近十

年，因存在违法加建一直未能办理不动产权证。经有关部门核实并经测量公司实际测量，存在超建建筑面积为3000平方米。自然资源局对违法加建进行了罚款，现委托评估调整容积率补缴地价款，估价作业时间为2022年。

经政府认定此项目按照历史遗留问题处理，按照陕西省自然资源厅《关于推动化解因历史遗漏问题导致的不动产“登记难”问题的通知》，对于房屋已销售入住的住宅项目，补缴土地价格可根据项目开工、销售等时间的基准地价由市县人民政府合理确定。本项目预售证发证时间为2013年，也就是说可以按照2013年的地价水平测算补缴金额。经测算以2013年为估价期日的估价对象地价为2000元/米²（楼面地价为555元/米²），按照4号文测算，应补缴地价款为555×3000=166.5万元。若按2022年地价水平确定补缴地价金额，经测算以2022年为估价期日的估价对象地价为9000元/米²（楼面地价为2500元/米²），则应补缴地价款为2500×3000=750万元，比以2013年为估价期日测算的补缴地价款多583.5万元，可见选对相关政策文件依据的重要性。

停车场土地租金估价的方法与难点分析

河北嘉泽房地产资产评估有限公司 马煜程 刘彦红

摘要 近年来，随着我国经济的高速发展，小轿车保有量不断增加，停车泊位不足的矛盾逐渐突出。各地相继出台了机动车停车场管理办法，鼓励具有相应条件的停车服务企业投资建设公共停车场，继而出现了停车服务企业需要租用沿街经营单位或其他单位的土地用于停车场经营建设的情况。越来越多的停车服务企业对于土地租金的确定有了估价需求。本文将阐述停车场土地租金估价的方法及难点分析。

关键词 停车场土地租金 估价方法 难点分析

一、引言

传统的土地租金估价是根据土地的用途与性质，可用市场比较法、收益还原法、成本逼近法等进行估价。

停车场土地租金的估价有别于传统土地租金的估价，首先，停车场土地性质不尽相同，有划拨地，有出让地，还有集体土地；其次，停车场土地登记用途不同，有工业用地、住宅用地、商业用地、公服用地等。站在承租方角度考虑，对租赁价格产生主要影响的是土地位置和规划停车位的个数，不管土地的性质和用途如何，最后的用途均为停车场，同一位置土地的租赁价格应当是大致相当的，不会因为土地的性质或规划用途不同而影响。故本文站在承租方角度，阐述停车场土地租金价格的估价方法和分析难点。

二、各种估价方法适用性的分析

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的且在估价基

准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。此方法是房地产租金估价中最常用的方法，运用该方法的前提为区域租赁市场活跃出租案例较易获取。土地租赁市场远不及房地产租赁市场活跃，停车场土地出租案例无法获取，故此方法适用性较差。

成本逼近法，是求取估价对象在估价基准日各个组成部分的价格，然后将各个组成部分的价格进行累加得到估价对象价格的一种方法。成本逼近法应用在租金评估上，又称因素构成法，是根据土地租金的构成因素实际测算各因素费用，相加后求出租金。由于土地的性质和用途不同，土地的取得成本不同；产权人行业不同，要求的利润也不同；土地租金的构成因素取值会因为土地的性质和用途不同、产权人的不同而不同，但站在承租方角度考虑，这样是不合理的。故无法使用成本逼近法进行停车场土地租金估价。

收益还原法，是预计估价对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。收益还原法求取土地租金的主要技术思路是运用价值折算法，是选取适当的估价方法测算出估价对象的市场价值，然后确定估价对象的报酬率或资本化率，并分析预测估价对象未来租赁价格的变化趋势，最后运用收益还原的倒算公式，得出估价对象的租赁价格。运用此方法求租赁价格，租赁价格受主要受估价对象的市场价值的影响，而土地的市场价值同样受土地的性质和规划用途影响，故无法使用收益还原法进行停车场土地租金估价。

剩余法，又称假设开发法、倒算法、残余法或余值法等。剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定土地价格的一种方法。按照剩余法的思路，可以获得一种土地租赁价格的求取方法，即根据承租人承租土地所能够获取的正常经营收入扣除在正常经营所发生的经营费用及税费、合理的利润，以其余额作为估价对象的租赁价格的方法，其公式为：土地租赁价格=正常经营收入-经营费用-税费-合理的利润。承租的土地在合法的前提下用做停车场经营，运用此思路求取土地租赁价格可以避免土地的性质与规划用途不同而对租赁价格的影响。

综上，站在承租方角度考虑，采用剩余法估价能客观求取承租土地租赁价格。

三、两种不同情况

（一）有运营数据

一些已运营一段时间的封闭式停车场，采用了智能化收费设施，能准确记录车辆的停车时间、收费金额。对于这类停车场，在采用剩余法进行土地租金评估时，可以直接参考估价期日近期一段时间的运营数据，再考虑承租方接手后的情况对正常经营收入、经营费用、税费、合理的利润等参数进行修正，即可求取承租土地租赁价格。

（二）无运营数据

对于拟建的停车场或者新建成的停车场，因无历史运营数据，采用剩余法时，相关参数的获取就成了估价的关键与难点，下面就此难点阐述一些笔者的思路，供读者参考讨论。

四、难点分析

（一）正常经营收入

正常经营收入是由收费标准、停车时长、周转率、空置率等因素决定的，以上参数中只有收费标准是确定且容易获取，对于拟建或新建成的停车场，其他参数需要参考周边停车场已有运营数据。若无法获取周边停车场运营数据，则需要对周边停车场自行进行大量的统计工作，这将是一项庞大的工作。

（二）经营费用

经营费用包括人员费用、管理费用、劳保

用具、设施设备保养及折旧费、水电费、停车位保险费等。人员费用、劳保用具费用、设施设备保养及折旧费、水电费、停车位保险费可以通过与停车场运营方沟通了解停车场的规模投入估算；管理费用指工作人员的福利、办公费用等相关费用，可以按同类物业的管理费水平占正常经营收入的百分比确定。

（三）税费

税费主要为增值税金及附加、印花税，根据正常经营收入计算得出。

（四）合理的利润

合理的利润确定的难点在于如何确定较

适合的利润率。其中一种途径是可以根据国务院国资委发布《企业绩效评价标准值》中物业管理行业销售（营业）利润率，结合自身项目的特点，综合分析后确定。另外可以向数据供应商处购买。

五、结语

在政府对停车运服务企业进行规范化管理的大背景下，土地租赁价格的估价需求也随之日益增长，作为专业的估价人员，要夯实专业知识，把握市场机会，拓展我们的估价服务范围。

（上接第27页）

煤炭清洁高效利用，加快规划建设新型能源体系的指导下，进一步发展碳评价、碳交易过程中的评估咨询业务。

三、加强博成品牌建设工作

博成评估在当地已形成一定的知名度和影响力，但立足全国估价行业的视角，仍需潜心发展。在新的一年里，博成公司要积极寻找、培育并逐渐突显估价机构的核心竞争力。从培养复合型技术人才，提升服务质量，提升估价报告质量，完善综合评定内容；进一步推动传统估价业务向咨询顾问服务模式发展，积极拓展业务类型，深入挖掘市场需求，大幅增加公司业务收入，积极参加社会公益活动等方面提升公司的影响力，

让博成品牌深扎于估价行业的沃土上。

四、健全和规范公司制度体系

制度建设直接决定了公司的可持续发展，在新的一年里，公司要完善原有的管理制度，充分结合公司职业规划，制定职业师徒制度，完善技术负责人制度、财务管理制度等，保证规章制度的科学性、有效性，提升基础管理能力，为高质量发展提供人才保障。

新的一年，博成公司将坚定发展信心，抓住发展新机遇，聚焦城市更新、乡村振兴、生态建设、资源整合等新兴业务领域，为客户提供高质量的估价服务，实现公司高效率、高质量发展。

评估机构面临的困境与应对措施

河南省中土房地产评估勘测规划有限公司 宋必胜 伊进龙

摘要 受新冠疫情反复影响，各行各业的发展受限已经明显超出预期，服务行业反应较为明显，评估行业尤为突出。本文从目前评估机构所面临的困境出发，对未来几年机构的发展提出自己的一些想法。

一、机构面临的困境

（一）机构业务类型单一，传统业务大幅下滑

多数机构从事的评估业务主要为传统业务，业务类型较为单一，新兴业务涉及较少，机构抗风险能力普遍较弱。近年来，受经济下行压力加大、新冠疫情等因素影响，土地市场持续低迷，传统评估业务量大幅下滑。

（二）机构收入下滑，面临生存困境

近年，机构营业收入下滑严重，企业面临生存困境。主要原因：一是土地市场低迷，传统评估业务量持续下降；二是各地财政普遍紧张，项目完成后长时间内不能回款；三是业务量缩减，机构之间竞争压力明显加大，行业收费逐步降低。机构普遍存在现金流紧张，生存愈加困难，长此以往，恐难以维持。

（三）机构待遇下降，行业人才流失

人力成本是服务行业的主要经营成本，人才又是企业成长发展的关键因素。受业务

量下降，营业收入下滑的影响，目前行业普遍采取降薪裁员政策，部分行业人才脱离评估行业；低薪又无法吸引血液的加入，不利于行业长期健康发展。

（四）机构竞争加剧

近年来，土地评估行业在上级主管部门及协会的共同监督管理下得以健康有序快速发展，机构数量不断增多，机构之间竞争不断加大。一方面，由于目前评估机构较多，服务水平参差不齐，大部分机构服务范围单一；另一方面，行业门槛低，不利于企业做大做强。

（五）机构抗风险能力不足

一是公司管理制度执行不到位。评估机构在内部管理上，虽制定有相关制度，但往往没有得到落实。

二是专业化服务水平不高。估价机构低价恶性竞争导致估价质量低，高评低估现象依然存在，损害了行业的专业形象。

三是受新冠疫情反复影响，各地封城、静默等管理措施层出不穷，人员时常面临出

行困难，业务无法正常开展，对行业造成了极大影响。因新冠疫情的反复性、不确定性，预期无法进行判断，不能有效进行控制，直接增加了机构从业风险。

二、机构应对措施

（一）完善公司制度，创新管理体系

评估机构应及时完善公司制度，创新管理体系，以应对新冠疫情等不确定因素的影响。如建立公司日常防疫制度、居家办公管理制度和会议远程审批制度等，使机构在新冠疫情期间能够正常合理运转，做到工作、防疫两不误，在切实保障员工生命安全和身体健康的前提下，确保机构业务能够合理开展，以充分发挥其服务保障作用，从而更好地打造机构业内口碑。

（二）加强内功修炼，提升服务水平

评估行业作为专业化市场中介服务行业，质量永远是评估机构立足之本。

近年来，评估行业服务质量有了较大提升，评估机构在追求效益最大化的同时，存在报告技术质量要求低，平时不注重自身技术能力培养的现象。当下，评估机构业务量骤减，应利用空闲时间加强机构内部质量控制，注重技术培训及相关课题研究，提高机构内部评估人员的技术能力，增强机构自身实力，提升机构服务水平，使机构保持高质量发展，为以后的工作开展奠定坚实的基础。

（三）多元化发展，拓展新兴业务

作为中介服务机构，应力求多元化发

展，拓展除正常传统评估业务之外的新兴业务，以抵消目前传统评估业务受到的冲击，使机构高质量综合发展。

目前，评估机构常见的业务大致可分为三类，即评价类、评估类和咨询类。各类业务类型大致如下：

评价类业务，主要包括建设用地分等定级、农用地分等定级、土地节约集约利用评价、建设项目节地评价、区域自然资源调查评价、耕地后备资源调查评价、耕地损坏评价、资源环境承载能力评价、国土空间开发适宜性评价、自然资源资产负债表编制、水资源调查评价、生态修复评价、生态损毁价值评定等。

评估类业务，主要有土地价值评估、基准地价评估、标定地价评估、城市地价动态监测、征收农用地地区片综合地价评估、森林资源资产评估、生态补偿金评估、区域国土空间开发利用保护现状评估、区域资源环境与安全风险评估、司法仲裁及司法纠纷涉及的地价评估、灾害损毁土地评估、土地偿债价格评估、债转股地价评估、农用地宗地价格评估、土地转让价格评估、课税地价评估、清产核资土地评估、集体土地承包经营权价格评估、农村宅基地评估等。

咨询类业务，主要包括土地市场动态监测、年度国有建设用地供应计划编制、征地社会稳定风险评估、土地开发方案编制、土地整治项目可行性研究报告编制、土地整治项目规划设计方案编制、矿山生态修复方案编制、土地或房地产开发可行性研究、土地复垦方案编制、项目前期咨询等。

在当前情况下，全国处于完善自然资源

分等定级、价格评估制度和价格形成机制，探索构建政府公示价格体系的阶段，自然资源评价评估市场空间广阔，生态价值评估、资产清查、资产负债表编制、社会稳定风险评估等市场有待拓展，新兴业务市场类型较多、规模较大，机构应抓住机遇，在巩固优化传统业务的同时，积极拓展新兴业务，提供全方位评估与评价、咨询服务。

（四）开源节流、降本增效

要开辟源头，增加效率，增加业务收入，节约支出，降低成本，创造最大利润，从而提升机构竞争力。

机构应做好“开源节流、降本增效”工作，使得到更多的发展机遇。作为中介服务行业，从“开源”“增效”角度来讲，主要就是要巩固优化传统业务，积极拓展新兴业务，并提高机构运转效率，从而增加机构业务收入，使机构能够更好地发展。而从“节流”“降本”的角度来看，主要就是要精细化管理，节约不必要的开支，降低机构运营成本。在实际运营中，“节流”“降本”涉及机构的方方面面，财务需要在机构每一个关键环节都实行有效跟踪与监控，如业务支出、人员管理和成本控制等，因此该项工作需要财务部门和其他部门的紧密配合。

（五）注重人才培养、提高机构竞争力

目前，评估行业机构之间竞争较为激烈，而相互之间的竞争归根结底都是人才的竞争。机构应优化从业人员结构比例，注重人才的培养，建立健全的人才培养机制，为机构人员提供更好的工作环境，使其备受鼓

舞、发挥更好的才能，从而提高机构的竞争力。笔者认为，可从以下方面考虑：

首先，加强复合人才培养，一专多能，既能提升员工本身技能，又能为机构新业务开拓提供帮助。

其次，应加强专业技术培训。针对不同部门、不同级别、不同年龄阶层人才的特点，精准开展专业化能力培训，增长其见识，拓宽其才能，全面提升其专业知识、技术能力和工作作风，做到人尽其能。

最后，高端人才引进。现阶段随着我国自然资源管理体系的建设完善，大量新兴业务出现，引进高端人才，机构能更快捷地打开相关市场。

（六）风险意识不松懈，做好应急预案

一方面，在行业竞争加剧、业务量下滑时，应提高风险意识，把控不能松懈。机构应制定完善的公司管理制度和相关的风险责任控制制度，并在以往的工作中严格执行；另一方面，机构应做好疫情应急预案，在保证员工身体健康的前提下，将疫情对机构日常业务的影响降到最低。

三、结语

当前，宏观经济持续减弱，土地市场低迷不振，评估行业受到严重影响，面临着诸多的问题和挑战，也存在着发展机遇。我们要根据当前市场形势，不断提高风险防范认识，完善公司管理制度，创新管理模式，注重人才培养，积极谋划业务转型升级，力求多元化发展，开创行业发展新局面。

基层领导干部自然资源资产离任审计评价探析

广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

黄青发 邓春根 李炜 刘津

摘要 由于不同地区自然资源资产在数量和种类上存在差异，对于基层领导干部自然资源资产离任审计采取“一刀切”模式缺乏科学性。应该结合不同街道（乡、镇）自然资源的特征分类，设计具有差异化的自然资源资产审计评价指标，对基层领导进行科学准确的审计评价。根据生态文明建设总体要求，结合对街道（乡、镇）面临环境问题的具体分析，重点选择合适的评价指标，构建绩效导向的分类评价指标体系，以期为推动基层领导干部自然资源资产离任审计工作提供一定的经验借鉴和工作参考。

一、引言

自然资源是大自然给予人类宝贵的财富，人类社会一切生产活动离不开对自然资源的利用与开发，因此，一旦生态环境继续恶化和自然资源日渐枯竭，带给人类的损失将难以挽回。2013年，在党的十八届三中全会上，首次提出“领导干部自然资源资产离任审计”理念。2014年全国各地广泛开始试点实践，2018年该项制度被全国各地纳入了常态化管理制度范畴。由于资源短缺、环境破坏的情况日渐严重，这严重阻碍了我国基层经济的高质量可持续发展进程。目前，我国的生态文明建设任务仍然艰巨，要想进一步避免生态环境持续恶化和生态系统逐渐退化，从而彻底解决长期困扰的环境发展问题，究其根本，需要加强基层政府与领导对自然资源资产合理开发与保护的

重视。街道（乡、镇）基层政府作为自然资源资产相关政策的执行机关，对基层领导干部开展自然资源资产离任审计工作任重道远。绩效评价考核和责任追究制度作为生态文明建设的重要一环，要想充分发挥制度的作用，对准确得出基层领导干部自然资源管理履职成效进行准确的评价，当下关键是如何构建合理的评价指标体系。针对各地基层，因地制宜建立一套自然资源资产履职成效评价指标体系，是当前工作的重点，也是落实基层干部自然资源资产离任审计制度的重中之重。

鉴于各地对街道（乡、镇）基层领导干部自然资源资产离任审计工作的复杂性和实际工作起步比较晚，目前相关研究大多停留在审计工作的层面，现有对促进生态文明建设方面的相关探索较少，本文结合当前地方

审计工作存在的共性问题，探索出一条新路径，使自然资源资产离任审计工作真正发挥应有作用。

二、基层领导干部自然资源资产离任审计的主要内容

领导干部自然资源资产离任审计，是指审计机关依法对领导干部在任职期间履行自然资源资产管理和生态环境保护责任进行的审计。其主要职责内容具体包括对环境的改善利用效果、对资源资产的开发情况、对生态系统的修复与保护效果、其他相关事项。自然资源资产离任审计的具体内容包括“为何审”“谁来审”“对谁审”“如何审”等基本问题。

在对领导干部自然资源资产离任审计工作开展过程中，要坚持依法审计、问题导向、客观求实、支持创新、推进改革的审计原则，从而确保离任审计制度对领导干部的监督作用落到实处，将领导责任与环境成就有机统一，才能真正发挥制度作用，有效管理和保护自然资源环境。

由此可见，领导干部自然资源资产离任审计能够充分发挥监督领导干部对自然资源资产进行合理开发与利用，确保环保工作有效落实开展。因此，针对街道（乡、镇）基层领导干部的离任审计可以考虑将资源利用、生态环境、绿色生活、公众满意度和其

他情况作为主要评价指标（表1）。

表1 基层领导干部自然资源资产离任审计评价指标

一级指标	二级指标
资源利用	耕地保有量
	永久基本农田保护面积
	森林蓄积量
	林地保有量
	湿地保有量
	水资源利用情况
生态环境	森林覆盖率
	森林火灾受害率
	生态红线保护情况
	环境违法行为及处理情况
绿色生活	自来水普及率
	卫生厕所普及率
	成片造林、绿化（示范村）建设情况
公众满意度	公众满意度
其他情况	秸秆综合利用
	污水处理厂建设、运行情况
	生态环境保护资金管理绩效情况

从近年来的绩效审计评价实践中不难发现，目前审计工作基本上是从以上五个方面进行审计，并进行相应评价。

三、基层领导干部自然资源资产离任审计存在的问题及原因剖析

近年新兴的离任审计工作实施时间较短，对自然资源领域的专业性要求较高，目前审计人员的专业水平普遍较低，导致

审计工作存在诸多问题。审计工作中可能存在问题如下。

（一）自然资源资产管理法律体系不健全

目前，在自然资源资产管理领域的立法，除了《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》等法律规定以外，尚无其他立法。可见，与自然资源资产相关的法律法规不完善，难以为自然资源资产开发与保护提供健全的法律保障。2019年，中办、国办发布了《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》，明确提出了要加强自然资源资产产权法律体系和监管体系建设，但是从文件到各地政策到落地，这中间仍需要一段时间和一个过程。此外，尽管有文件提出了“领导干部离任时，应当接受自然资源资产离任审计”的规定，为审计机关对基层领导干部自然资源资产离任审计提供了法律依据，但是尚未明确领导干部自然资源资产离任审计方法和评价指标体系。目前，该审计目前还在探索试点阶段，要想在各地全面实行该项审计制度，还需要一定时间。

（二）自然资源资产数据存在部门壁垒

我国管理自然资源资产数据的相关部门较多，数据散落在自然资源、生态环保、水利水务、林业、发展改革和财政等

部门，因此，审计部门要耗费大量的人力、物力和财力及时间成本去跨部门收集数据，开展审计评价工作。然而，各基层审计机关普遍人手少、任务重大、时间紧迫，全省或全市统一的自然资源管理数据库尚未建立。缺乏街道（乡、镇）层面关于自然资源资产管理方面的有关详细数据，没有牵头单位进行收集和整理，而各街道（乡、镇）自身根本不具备开展收集数据的能力和水平，这又进一步加深了自然资源资产离任审计的难度。

（三）基层审计机构人员专业性亟待提高

一方面，县、区等基层审计机关审计人员普遍较少，同时审计工作量巨大，因此基层审计机关难以应对纷繁复杂的审计项目，加上审计机关人员数量有限，工作业务繁忙，根本没有时间精力去研究自然资源资产相关知识，造成专业能力欠缺。另一方面，基层审计人员大多是财务类和工程类专业出身，县、区审计部门资源环境审计、计算机等方面的人才十分匮乏，审计人员自身专业素质有限，对于熟练掌握测绘遥感、自动监测、多维分析等技术方法有一定难度，导致在开展自然资源资产离任审计项目过程中难以突破技术壁垒，这也造成了自然资源资产离任审计成果不能深入进行。

（四）缺乏对自然资源审计重视和联动性

2018年起，自然资源资产离任审计的浪潮在全国方兴未艾。然而，离任审计工作无法推动审计工作的持续性发展，背后的原因是社会公众包括部分专业机构都可能对领导干部自然资源资产管理和评价的目的和流程不太了解。笔者认为存在这种情况的原因有三：一是被审计单位及领导干部对审计工作重视不足，发现问题后的整改工作迟滞，进展缓慢；二是部分地方政府在推动与审计机关建立自然资源资产信息平台方面的积极性不高；三是审计结果和整改情况目前无法与基层领导干部考核、晋升和任免等直接挂钩。

（五）尚未形成完善的绩效评价审计体系

虽然各地开展自然资源资产离任审计试点已取得一定成效，对今后自然资源离任审计工作也提供了一些经验，但是，目前大多数离任审计是以经济责任为对象，并未形成独立的指标体系。具体表现在以下方面：第一，领导干部在执行自然资源资产相关政策时，更加注重自然资源存量变化情况，很少对领导干部在职期间执行有关自然资源资产相关政策的效果采取评价。二是对自然资源资产审计并未开展全方位的评价。既没有重

视绝对值和相对值，也没有设计出与前任领导干部任职期间进行比较的评估指标。三是领导干部自然资源资产离任审计没有积极调动社会公众参与。社会公众的评价能够最直接体现出领导干部任职期间对于自然资源资产专项资金等指标执行效果。

四、基层领导干部自然资源资产绩效离任审计评价发展路径

（一）完善自然资源资产等相关法律法规，各地积极探索相关政策配套措施

我国需要加快健全在自然资源资产管理领域的法律法规。一方面，应推动制定有关自然资源资产产权、国土空间开发保护、国家公园、空间规划、海洋、应对气候变化、耕地质量保护、节水和地下水管理、草原保护、湿地保护、排污许可、生态环境损害赔偿等方面的专门性法律法规；另一方面，根据新出台的审计法规要求，基层审计部门在开展自然资源资产离任审计工作时，应根据不同地区实际情况，制定相应的审计制度配套政策，积极探索具有普适性的基层领导干部自然资源资产离任审计评价指标体系。

（二）加强部门间自然资源资产审计联动，建立自然资源资产信息共享平台

各级审计机关要积极与自然资源资产审计部门展开联动合作，推动加快建立以

地理国情普查和监测成果数据为基础的信息共享平台，同时要确保自然资源资产基础信息数据质量。各有关部门应主动向审计机关开放共享信息管理数据，基层审计机构要积极开展与有关部门在技术和业务上的交流合作，协力推进自然资源资产离任审计工作，充分发挥审计制度对领导干部的监督作用。

（三）优化自然资源资产审计资源，合理配备专业审计人才队伍

各级审计机关均应提高自然资源资产审计能力，加强审计人才队伍建设，基层政府审计机关尤其要重视人才队伍建设。具体而言，包括：面向社会招考时，增加环境工程、计算机等专业的岗位设置，为审计工作提供专业人才队伍；对审计人员积极开展相关业务培训，培养综合型的审计人才；根据需要聘请相关专家提供咨询意见，提供外部专业支持；与高校建立长期合作关系，进行产学研活动，为自然资源资产审计储备大量优秀人才。

（四）党和政府加强对审计工作重视度，建立完善审计结果运行机制

要重视区自然资源资产离任审计工作，发挥审计制度的监督和整改作用，在审计工作中明确被审计项目责任人、责任单位和整改时间，贯彻落实责任问责制度。

要提高基层领导干部对于自然资源资

产管理的责任意识。首先，实行严格的追责问责制度，提高审计结果的震慑力。其次，将审计与整改结果与领导干部个人挂钩，列出“自然资源资产管理责任清单”，一旦发现存在违反清单上的行为，记录进干部档案中。另外，有关部门和单位应当依据干部管理监督工作的相关规定，将审计结果及整改情况作为干部考核和晋升的重要依据，并定期将审计结果情况向审计机关反馈。

（五）推动编制自然资源资产负债表，建立相关绩效综合评价标准

有关部门要积极编制自然资源资产负债表，对领导干部的评价指标可以从实物量和价值量两方面选择，做好数据预案。同时，在编制自然资源资产负债表的基础上，对相关数据进行检索、整理，建立相关数据库，从而高效、准确地完成对领导干部的离任审计工作。

领导干部自然资源资产离任审计综合评价分析结果应该按照“好”“较好”“一般”“较差”“差”五个档次来判定自然资源资产管理和生态环境保护责任的情况，笔者结合对应分值获得综合评价结果标准，如表2所示。

表2 综合评价结果标准

对应分值	90~100	80~90	70~80	60~70	60以下
评价结果	好	较好	一般	较差	差

响水县、金坛区、海门区耕地保护路径探索调研报告

江苏省兰德土地工程技术有限公司 刘伶俐 孙玉杰

一、引言

2013年中央农村工作会议上，习近平总书记提出“中国人的饭碗任何时候都要牢牢端在自己手上”；2014年中央一号文件首次提出“粮食安全国家战略”。粮食安全是维护国家安全的重要基石。在新时代背景下，粮食安全仍然是当前乃至未来一段时期内必须高度重视的重大问题，而粮食安全的核心是耕地，耕地保护至关重要。然而，随着农业比较效益的不断下降，部分地区出现了耕地“非粮化”的倾向。耕地“非粮化”的无序发展，必然会影响到国家粮食安全。国务院办公厅《关于防止耕地“非粮化”稳定粮食生产的意见》和《关于坚决制止耕地“非农化”行为的通知》明确提出坚决制止各类耕地“非农化”行为，坚决坚守耕地红线，防止耕地“非粮化”，稳定粮食生产。2022年中央一号文件进一步强调要落实“长牙齿”的耕地保护硬措施。

为深入剖析耕地保护过程中的重难点问题，江苏省兰德土地工程技术有限公司与中国矿业大学联合申报了研究课题“乡村治理背景下江苏省耕地保护实现路径创新研

究”。为使研究更具有实用性和可实施性，中国矿业大学与兰德公司成立了调研小组，陆续对响水县、金坛区、海门区进行实地调研（图1~图3）。从调研结果来看，各地耕地保护的举措既有共同点也有差异性。



图1 响水县耕地保护调研



图2 金坛区耕地保护调研



图3 海门区耕地保护调研

二、地方耕地现状情况

本次调研选取的三个地方分别代表了苏南、苏中、苏北三地。其中：响水县隶属于盐城市，耕地总量最大，合计109.2万亩；海门区隶属于南通市，为苏中地区，耕地总量次之，合计72.16万亩；金坛区隶属于常州市，为苏南地区，耕地总量最小，合计31.93万亩。结合历年变更调查成果，对比“二调”和“三调”的图斑变化，各地区都存在耕地“非粮化”现象。

三、地方的具体举措

由于各地方耕地现状存在差异，耕地保护力度和工作开展进度都不统一，其保护措施存在较大的差异。

（一）响水县以“正向引导”和“反向倒逼”为抓手，开展耕地保护工作

近年来，响水县陈家港、小尖等镇

陆续被评为年度“省级耕地保护激励单位”，在江苏省100多个县（市、区）中，能频繁获此殊荣为数不多，这与响水重抓正反双向发力的耕地保护措施落地是分不开的。

首先，坚持充分发挥“关键少数”带动绝大多数联动效应。县委常委会、县政府常务会坚持每年至少开展一次耕地保护政策法规专题学习，县委组织部将耕地保护政策法规宣讲纳入全县干部年度例行培训的必修内容，镇村抓住夏秋收种关键节点，利用宣传车，广泛宣传制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”政策。全县耕地保护氛围越发浓厚。

其次，迅速落实耕地“进出平衡”制度。通过编制“进出平衡”方案，提前掌握各镇区耕地转出需求和转进潜力，精准定位拟发生的耕地“非粮化”图斑，通过先实施耕地转进，再考虑在保障耕地数量不减少、质量不降低的基础上的耕地转出，达到耕地保护目的。

再次，创建耕地保护巡查员制度。在全县146个行政村，每个村配备1名耕地保护巡查员，劳务报酬由县财政保障。巡查员坚持日巡日报，第一时间将违法占用耕地情况报送自然资源中心所，自然资源部门第一时间到场核实消除违法占用耕地状态。严格耕地卫片整改。借助实时监测的

卫星影像图，监督提取耕地“非粮化”图斑，逐图斑明确整改时限和整改责任人，确保按时销号，严守耕地保护红线。

（二）金坛区以“完善措施”和“普及宣传”为重点，开展耕地保护工作

金坛区加强政策解读与宣传，推动耕地保护工作。提出“稳妥处理、分类处置”的耕地保护举措。其一，采用卫星影像实时监测耕地“非粮化”图斑，分析造成的原因，分类制定整改措施，建立问题图斑的台账清单，层层下达整改任务，杜绝耕地流失；其二，充分利用收储的未利用地，加强复垦耕地的使用，增加耕地面积；其三，规范土地流转管理，在流转合同中明确规定从事粮食生产相关产业；其四，建立耕地保护补贴制度，从中央到金坛区各层级对耕地治理和稻谷种植进行补贴。

此外，金坛区明确要求区自然资源和规划局及时学习政策文件，同时通过开展耕地保护的专项课题、制作宣传海报、利用重要时间节点深化宣传进行耕地保护科普，提高全民耕地保护意识。

（三）海门区以“问责制度”和“分解任务”为核心，开展耕地保护工作

海门区在摸清耕地现状的基础上，根

据耕地保有量任务，海门自然资源和规划局与各镇（区、街道）签订《耕地保护目标责任书》，进一步压实耕地保护主体责任，根据出台的《耕地保护责任目标考核办法》，将耕地保护责任目标考核结果作为区镇主要领导自然资源离任审计和领导干部问责的重要内容。

以耕地和永久基本农田保护为目标，明确各个乡镇耕地和永久基本农田保护任务，并进一步强调永久基本农田重点用于发展粮食生产，确保稻麦种植面积，一般耕地主要用于粮食及大豆、蔬菜等重要农产品生产，并将粮食和蔬菜种植面积的目标任务分解落实到村、到户、到地块。同时有序推进即可恢复和工程恢复种植属性地类逐步退出，积极实施占补平衡和增加挂钩复垦“双整治”，科学引导有条件的镇（区、街道）适时开展全域土地综合整治试点等项目，确保各乡镇完成耕地和永久基本农田保护任务。

四、存在的问题

（一）缺乏政策引导

在执行耕地保护的具体实施工作中，由于缺乏农民权益保障、责任人负责制等相关机制的政策引导，致使在实际工作中耕地保护实施困难重重。农民或承包大户

出于多收益考虑，由于栽种果树、苗木等亩均效益较高，对种植小麦、玉米等粮食作物兴趣不够高，若“非粮化”整改补助力度不足，不但农户的整改意愿降低，而且使农民权益受损。此外，由于缺乏明确的责任人负责的相关措施，耕地“非粮化”出现监管不到位、或无人监管的现象，这给防止耕地“非粮化”监管增加了难度。

（二）缺乏牵头认定

耕地保护工作涉及农业农村、自然资源、林业、水利、环保等部门，由于各部门工作职责、工作重心的差异，对耕地保护的注意力各不相同，加之缺乏对牵头负责部门的明确认定，在耕地实际保护过程中出现了部门之间重复、冲突等现象，导致部门耕地保护合力不够强。

（三）缺乏资金支持

资金是耕地“非粮化”治理的关键，无论是对耕地现状附着物（果树、林木、虾蟹等）的补偿，还是耕地“非粮化”整改项目的实施，都需要投入大量的资金。而从实地调研来看，当前耕地保护的项资金均由政府支出，加之受经济整体下行压力影响，政府财政压力较大，使得耕地“非粮化”整改的项目无法按期实施，耕

地开发性保护见效慢。

（四）缺乏概念明确

目前对耕地“非粮化”概念的界定还不够明确，由于前期缺乏引导宣传，多数农户对什么是“非粮化”认识比较模糊，对耕地“非粮化”的理解还存在一定的误区。另外，不同部门、职级的工作人员对履行防止耕地“非粮化”职责认识不完全清晰，导致耕地“非粮化”执行效果不够理想。

因此，在新时代背景下，以国家、省级耕地保护政策为依据、以地方诉求为载体，以探索创新耕地保护新路径为目标，通过系统总结耕地保护的方向和路径，并研究相关政策或措施，为耕地用途管制制度的完善提供理论和实践参考，进一步推动耕地保护工作的开展及耕地“进出平衡”项目的实施，对新时期耕地保护具有重要意义。

机场周边城市更新的思考与建议

——以广州白云国际机场为例

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司 黄鸿鸣

摘要 广州是全国三大国际航空枢纽之一，本文以广州白云国际机场为研究对象，为盘活机场周边存量土地，加快广州临空经济示范区重大功能平台建设，发挥粤港澳大湾区区域发展核心作用，进一步协调空港枢纽与周边地区之间的互动关系，探讨机场周边的土地利用情况，针对城市更新工作的难点进行分析，提出了相关建议，以期为类似机场的城市更新提供新的思路与经验借鉴。

一、引言

随着我国经济的发展和航空业的进步，依托空港交通区位优势，临空型产业在机场地区集聚发展，逐渐形成临空经济区，对周边地区产生直接或间接的经济影响。目前，全国已获批临空经济示范区达17个，包括北京大兴国际机场临空经济示范区、重庆临空经济示范区、上海虹桥临空经济示范区和广州临空经济示范区等。

广州临空经济示范区以广州白云国际机场为依托，主要覆盖广州市花都区、白云区，规划范围东至流溪河，南至新石路，西至铁山河-106国道-镜湖大道，北至花都大道，总面积共135.5平方千米，其中机场区域面积41.64平方千米。自2016年获批“国家级临空经济示范区”以来，广州市围绕建设国际航空枢纽的目标谋划空港产业布局，为广州临空经济高质量发展提供巨大空间。广州白云国际机场作为粤港澳大湾区核心枢纽

机场，实现两座航站楼、三条跑道运营，设计年旅客吞吐能力达8000万人次，三期扩建工程已于2020年正式动工（图1）。



图1 广州白云国际机场周边状况

城市更新是对特定地区进行城市空间形态和功能可持续改善的建设和管理活动，旨在使城市土地得以经济合理的再利用。临空经济示范区内的土地开发规模庞大，通过推动机场周边的城市更新，可有效促进临空经济区的产业结构升级，提升城市品质和城市发展质量，助力粤港澳大湾区经济的高质量发展。

二、机场周边的土地利用影响因素

统筹机场周边的土地利用现状，提高土地的节约集约利用程度，对发挥空港城市的经济价值具有重要意义。

（一）低效建设用地

城市更新中的存量土地，主要表现为现状土地利用不合理、利用效率和效益不高，具有较大开发利用潜力的低效建设用地。目前，广州白云国际机场三期扩建需要建设约5.5平方千米的安置区，将推动机场周边约72平方千米范围内的旧村改造，极大改善花都区东部区域的市政基础设施配套，美化城市环境。

以广州市花都区天和村、九湖村旧村全面改造项目为例，天和村、九湖村被列入广州白云国际机场周边的旧村改造计划，现状用地主要为旧村庄的二类居住用地、旧工厂的物流仓储用地等，项目现状

建筑面积情况反映出土地利用效率较低（表1）。

表1 项目现状建筑数据统计表 单位：元/米²

权属村名	天和村		九湖村	
	实测建基面积	实测建筑面积	实测建基面积	实测建筑面积
国有	5436.96	7589.01	—	—
村集体	22330.5683	31224.9877	19418.5	37396.85
村民	74901	156965.84	93070.81	264834.07
合计	102668.5283	195779.8377	112489.31	302230.92

资料来源：《关于花都区花东镇天和村、九湖村旧村全面改造项目基础数据成果公示的通知》

（二）机场噪声污染

飞机在起飞和着陆过程中所产生的噪声，是机场对周边环境造成的表现最为明显的损害。飞机噪声过大，会使周边居民的正常生活受到干扰，可能导致周边居民患上心理疾病、神经系统疾病，听力受到损害等。

《机场周围飞机噪声环境标准》明确规定：一类区域为特殊住宅区及居住、文教区，噪声分贝标准值小于或等于70。二类区域为除一类区域以外的生活区，噪声分贝标准值小于或等于75。《噪声污染防治法》自2022年6月5日起施行，明确提出：民用机场所在地人民政府，应当根据环境影响评价以及监测结果确定的民用航空器噪声对机场周围生活环境产生影响的范围和程度，划定噪声敏感建筑物禁止建设区域和限制建设区域，并实施控制。广州市目前的旧村改造政策规定，噪音分贝标准值大于70的区域不允

许作为融资区，区域内不允许建筑住宅。根据广州白云国际机场的机场噪音线显示，花都区范围内花东镇、花山镇12个村居基本位于70分贝以上噪音线内，无法布局居住用地，需要进行异地安置。

（三）建筑高度限制

为避免飞机在起降过程中可能遭受机械性损伤，对机场周围一定区域内建筑物的高度必须严格加以控制，使其符合规定的净空要求。2011年7月，广州市人民政府发布《关于保护广州白云国际机场航空安全的通告》，在白云机场净空保护区域内新建、扩建、改建建（构）筑物或者其他设施的，必须按规定向市或者县级市规划行政主管部门提出申请。市或者县级市规划行政主管部门应当审核其是否符合机场净空保护的要求。

广州白云国际机场对机场周边土地有一定建筑高度限制，在项目建设中，建设单位需要依据所开发土地的地理位置，征询民航管理部门的意见，确定建筑高度。受到机场限高影响，城市更新项目建设量存在“天花板”，基本无法就地平衡，需要进行异地安置。

（四）保护要求

建设项目占地面积逐年增大，给耕地及永久基本农田保护带来压力。项目规划

选址需要避让永久基本农田，严守永久基本农田保护红线。2022年中央一号文件提出，要落实“长牙齿”的耕地保护硬措施。实行耕地保护党政同责，严守18亿亩耕地红线。城市更新项目在前期阶段改造范围内的用地面积较大，给项目所在地带来了巨大的耕地保护压力。特别是广州等特大城市，城市耕地本身储备不足，往往没有足够的耕地后备资源能够补充建设项目占用的耕地面积。

以广州市花都区为例，2021年永久基本农田面积约14.4平方千米，占村落面积的16%，规模较大，且分布较为分散，难以整合出连片的置换用地，制约片区连片改造。

三、城市更新的现实困境

机场往往位于城市边缘地区，周边大部分地区仍为农田，现状建筑物多为村居，土地利用程度较低。目前，机场周边区域普遍缺乏居住教育、商业商贸等城市服务功能，土地价值难以有效发挥。机场周边的城市更新工作，主要受制于以下方面因素。

（一）参与意愿低，缺乏利益驱动

对于广州白云国际机场而言，周边旧村基本位于机场高分贝噪声影响范围内，旧村范围无法布局公共服务设施，不适宜进行

居住开发，融资区用地布局只适宜配置商业商务用地，开发经济价值远不及居住用地。同时，旧村普遍位于机场限高范围内，地块可建设高度受到限制，对地块开发强度限制较大，融资区容积率也受到间接限制，难以达到经济平衡。因此，市场力量参与机场周边旧改的意愿偏低，对房地产企业缺乏利益驱动力，导致机场周边的城市更新工作难以开展。

（二）改造周期长、资金短缺

城市更新工作一般以中心城区为主，中心城区由于发展时间较早，存量土地利用效率相对较低，周边环境条件较差，是更新改造的重点区域。以广州市花都区为例，目前已完成上报区政府的旧村庄改造项目只有两个，多数旧村改造项目在推进过程中停滞或中止。一个完整的城市更新项目平均周期是五至八年，甚至有可能长达十年。每一个城市更新项目会遇到的问题各不相同，如历史权属有争议、拆迁补偿、历史文物保护等，也决定了其周期长的特点。

随着“政府主导、村民自愿、社会参与的改造”这种城市更新项目投资管理模式的深入和不断发展，广州市的城市更新项目主要存在四个利益直接因果相关者：政府、开发企业、农村集体经济组织和村民。政府可获得土地出让收益、基础设施配套建设、区域环境条件改善等，开发商可获得土地开

发收益、物业运营收益，农村集体经济组织和村民可实现物业补偿、货币补偿或者实物入股。

（三）更新方式单一，改造规模大

2021年10月，广州市印发《广州临空经济发展“十四五”规划》，广州临空经济示范区将围绕枢纽机场核心，建设临空商务区、航空物流和金融区、航空维修制造区、临空高端制造区、产城融合区、生态文旅区六大功能区，培育万亿级临空经济商圈。利用机场的产业聚集效应，通过对人流、物流的集散优势，以空港、航空城、临空经济三位一体的发展模式建立临空经济区，实现“港—产—城”的高度融合、协同发展。对于机场周边的城市更新，仅通过以往倡导的

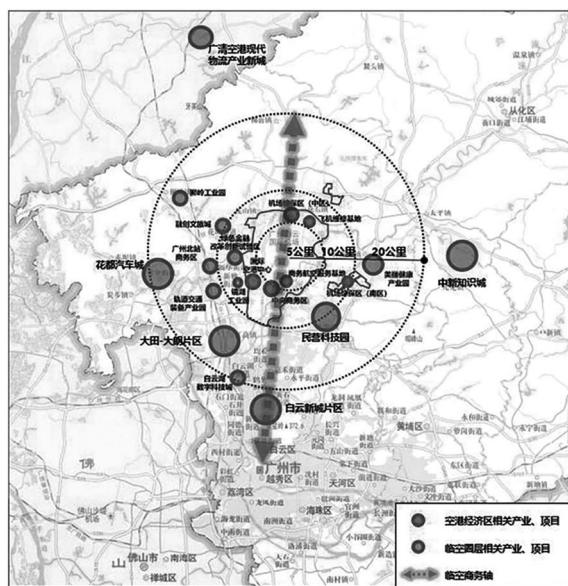


图2 广州临空经济圈规划示意图

资料来源：《广州临空经济发展“十四五”规划》

“全面改造”方式，难以有效提高城市更新工作的推进效率，对临空产业区的转型升级构成一定困难。

四、推进机场周边城市更新的建议

（一）建立联动机制，推进旧改

对于广州白云国际机场而言，区域联动、异地安置、城市运营将是机场周边地区旧村改造的主要模式。《广州市旧村全面改造项目涉及成片连片整合土地及异地平衡工作指引》提出，对于受白云国际机场、白云山、生态与水源保护、军事用地、历史文化保护等特殊控制区影响，且无法通过整合土地实现盈亏平衡的旧村全面改造项目，可采取联动改造、储备用地支持等方式进行异地平衡。

机场周边旧村可与中心城区的旧村改造项目进行联动，形成组合项目联合建设。例如，天和村、九湖村位于机场周边，属于广州白云国际机场的北门户区域，旧村改造片区规划受到机场噪声污染、建筑高度限制的影响，无法实现村域平衡，需要进行异地安置。因此，通过联合花都区中心城区的杨一村、杨二村，利用中心城区居住用地融资区的利益驱动力，有效推进企业对天和村、九湖村的旧村改造工作，探索机场周边旧村改造的有

效途径。另外，可建立增量、存量土地联动机制，结合土地收储与城市更新工作，进而引入优质产业项目落地，推动区域高质量发展。

（二）保障各方利益，改革资金引入机制

对政府而言，需要通过城市更新实现存量土地盘活，获得区域服务功能和城市形象的提升。对于房地产企业而言，需要获得一定的经济效益。城市更新项目涉及政府、市场主体、农村集体经济组织与农民之间的增值收益分配，通过平衡各方利益，在政府主导下推进城市更新工作，以满足不同的更新需求。城市更新项目涉及改造意愿，政府应当征求改造区域内权利主体的意见。另外，城市更新应当通过多主体供给、多渠道保障、租购并举方式增加公共租赁住房、共有产权住房等保障性住房建设和供应，提升城市公共空间和服务设施。

《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》明确，改造成本主要包括前期费用、建安费用、临迁费用、拆除费用、市政费用、农转用费用、不可预见费用等。旧村庄改造时间越长，更新主体承担的资金压力越大。在城市更新项目中，可通过改革资金引入机制，形成多元化的市场融资渠道，帮助更新主体拓宽资金来源，保证城市更新项目的良性持续发展，减轻政府与市场主体的压力，

保障农村集体经济组织的利益。

《广州市临空经济区条例》自2022年1月1日起施行，明确鼓励支持各类市场主体采用市场化运作方式依法参与临空经济区的投资建设、资源配置及使用等活动。广州空港经济区管理委员会、广州市花都区空港经济管理委员会共同负责机场及周边地区土地的规划管理，可通过设立不动产投资信托基金，鼓励市场主体参与基金运作，深化改革创新金融制度。对于周期长的城市更新项目，能够有效减轻由于资金压力产生的风险，利于平稳推进项目落地。

（三）不同改造力度并举，实现产城融合发展

综合广州临空经济示范区的规划前景，涉及的土地改造体量规模较大，通过提倡多种改造方式并举，可有效促进周边地区的土地再利用，实现产城融合发展。

《广州市城市更新办法》明确提出，城市更新方式包括全面改造、微改造方式，在不同改造力度下有不同的实施路径。

第一，全面改造是指以拆除重建为主的更新方式，主要适用于城市重点功能区及对完善城市功能、提升产业结构、改善城市面貌有较大影响的城市更新项目。全面改造对地区的整体环境提升较快，产生的经济效益较大，属于大投入、快回报的

改造方式。通过全面改造方式，能够快速完善临空经济示范区的产业布局，有效解决产业建设量规模较大的问题，促进临空经济的高质量发展。

第二，对于微改造而言，实际上是确保现有建设格局不发生太大变化，通过多样化的方式，对区域功能进行优化，使得老旧小区、旧厂房建筑环境得以进一步优化，包括建筑局部拆建、建筑物功能置换、保留修缮，以及整治改善、保护、活化，完善基础设施等办法。对于机场周边的产业园区改造，可通过“微改造”的方式，用较低的改造成本有效解决产业落后的问题，促进临空经济向集约型、效益型转变。

五、结语

城市更新是一个长期的过程，需要在实践探索中继续深化，推动城市更新工作有序发展。通过上述一系列措施，有效克服机场周边的环境限制，实现土地资源的合理配置和可持续利用，以期充分发挥临空经济示范区的经济潜力，适应并促进城市更新持续发展的共同目标。

江苏协会召开一届一次监事会议

2022年12月9日，江苏省土地估价与不动产登记代理协会在南京召开一届一次监事会议，对协会2022年度主要工作情况进行监督和评价。监事会全体监事参加会议，协会负责人陈定主、葛石冰和秘书处工作人员列席会议，监事会主席黄克龙主持会议。

会议听取了协会2022年度主要业务工作情况汇报，听取了协会召开五届九次理事会以来的工作情况汇报和下一步主要工作安排。各位监事对协会2022年以来按照工作计划和目标任务稳步推进各项工作，在人员紧缺、业务繁重的情况较好地完成各项工作给予充分肯定。

会议围绕进一步深入贯彻落实党的二十大精神，完善协会自身建设，优化工作方

法，做好宣传交流、会员服务等方面进行了审议讨论。建议协会在下一步工作中要完善工作制度，规范工作程序；扩大对外交流合作，增强对外宣传影响力；严格执行财务管理、税务管理等规章制度，保障协会工作健康有序发展；坚持党建引领，着力抓好业务工作；转变工作方式，优化方法，建立购买服务机制。全体监事一致表示，将与协会理事会、秘书处通力合作，发挥监事会应有作用，为协会正常工作开展、发展壮大保驾护航。

会议还审议了其他有关事项。

（江苏省土地估价与不动产登记
代理协会 供稿）



辽宁省土地估价机构信用评级评审会 在沈阳召开

2022年12月29日，辽宁省土地估价机构信用评级评审会在辽宁大厦召开。会议由省协会秘书长张鑫主持。

本次评审共有200家土地评估机构申报材料，经协会秘书处材料初审后，其中189家进入评审。参加本次会议的信用等级评审专家分别来自各大专院校、自然资源事业单位及相关社会组织等单位，共计18名。

会上，秘书长张鑫首先对本次信用评级的前期准备工作予以说明并介绍各位评审专

家；技术部部长梁羽平介绍本次信用评级中需注意的若干问题以及相应解决方式。

评审结果以通讯形式提交协会五届五次常务理事会议议并通过后，在省协会网站上予以公示。

（辽宁省土地估价师协会 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展现出志愿者的风采。他们不怕脏、不怕累，冒着被病毒感染的风险，克服困难，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、第四期开设纪念雷锋专栏，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

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