



刊 名：江苏土地估价与不动产登记通讯

主 办：江苏省土地估价与不动产登记代理协会

主管单位：江苏省国土资源厅

2017年第4期（总第49期）

2017年12月31日出版（季刊）

主 编：陈茹华

副 主 编：王黎明 林 颢 陈定主

编辑人员：王黎明 林 颢 邓中华
陈定主 冯雪渔 黄克龙
濮励杰 刘 斌 徐红华
鲍志良 谭 静 陈海燕
赵玉华 卢 婧 白 璐

责任编辑：白 璐

封面设计：温南春

地 址：南京市水西门大街58号
建邺大厦

电 话：025-86599748

传 真：025-86599749

邮政编码：210017

E-mail：jstdgj@163.com

印 刷：南京宝翔印务有限公司

准印证号：S（2017）00000165

内部资料 免费交流



目 录

2017年第4期（总第49期）

CONTENTS

■ 政策法规

中共中央关于认真学习宣传贯彻党的十九大精神的决定	1
国务院关于开展第三次全国土地调查的通知	8
国土资源部关于进一步规范矿产资源勘查审批登记管理的通知	10
国土资源部关于进一步规范矿业权申请资料的通知	13

■ 协会动态

2017年下半年土地估价、土地登记代理业务培训在南京开班	15
中估协在南京召开全国土地估价行业信用体系建设座谈会	16
省协会召开四届十五次会长办公会议	17
陈茹华会长在四届十五次会长办公会议上的讲话	18
省协会召开部分机构座谈会	21

■ 信息公示

2017年土地估价、土地登记代理人技术培训班（编号:C71-J）	
参加人员学时公示表（共247人）	22

2017年土地估价、土地登记代理人技术培训班 (编号:C74-J)

参加人员学时公示表 (共244人)27

■ 学术交流

浅谈带租约房地产的价值评估思路

.....苏州天元土地房地产评估有限公司 丁 群 32

“新、奇、特”房地产估价业务初探

——来自特殊用地土地年租金调租咨询服务的启示

.....无锡普信土地房地产评估有限公司 张怡悦 36

区县级国土资源大数据管理及共享应用研究——以大丰区为例

.....苏星月测绘科技股份有限公司 周兴付 41

■ 行业动态

2017国土资源10大关键词.....46

征 稿 启 事

《江苏土地估价与不动产登记通讯》刊物是江苏省土地估价与不动产登记行业协会内部交流刊物,以了解会员机构及行业动态、解读新政新规、公布协会信息、提供学术交流与探讨的内部资料。现设有“政策法规”、“行业动态”、“要闻播报”、“学术探讨”、“协会公告”、“机构风采”等版块。

《江苏土地估价与不动产登记通讯》系内部资料,免费交流,属于季刊,于每季度末出版。刊物资料赠送省国土资源厅及有关行政主管部门、各市县国土资源局和各会员单位等,受众面较为广泛。竭诚欢迎省内外土地估价与不动产登记代理机构、行业从业人员以及关心土地估价与不动产登记行业的人士投稿。

1、稿件内容需结合上述主要版块,包含土地估价技术交流、土地估价课题研究、不动产登记研究、行业机构发展管理经验等方面。

2、投稿形式为Word电子文档,作品需注明作者姓名、所在机构名称、联系方式、邮箱等,以便联系。

3、文章引用他人观点及文献需要注明参考文献,切勿抄袭,文章一经录用,编辑部有权对稿件内容进行审核、修改。本稿不予录用的,概不退稿。

投稿邮箱: jstdgj@163.com

联系电话: 025-86599748

地 址: 南京市建邺区水西门大街58号
建邺大厦603室

准印证号: S (2017) 00000165

《江苏土地估价与不动产登记通讯》

编辑部

中共中央关于认真学习宣传贯彻党的十九大精神的决定

(2017年11月1日)

为深入学习宣传贯彻党的十九大精神，把全党全国各族人民的思想统一到党的十九大精神上来，把力量凝聚到党的十九大确定的各项任务上来，作出如下决定。

一、充分认识学习宣传贯彻党的十九大精神的重大意义

中国共产党第十九次全国代表大会于10月18日至24日在北京举行。这是在全面建成小康社会决胜阶段、中国特色社会主义进入新时代的关键时期召开的一次十分重要的大会。大会高举中国特色社会主义伟大旗帜，以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观、习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，分析了国际国内形势发展变化，回顾和总结了过去5年的工作和历史性变革，作出了中国特色社会主义进入了新时代、我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾等重大政治论断，深刻阐述了新时代中国共产党的历史使命，确立了习近平新时代中国特色社会主义思想的历史地位，提出了新时代坚持和发展中国特色社会主义的基本方略，确定了决胜全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化国家新征程的目标，对新时代推进中国特色社会主义伟大事业和党的建设新的伟大工程作出了全面部署。大会批准了习近平同志代表十八届中央委员会所作的《决胜全面建成小康社会，夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利》的报告，批准了中央纪

律检查委员会的工作报告，审议通过了《中国共产党章程（修正案）》，选举产生了新一届中央委员会和中央纪律检查委员会。

习近平同志的报告，深刻回答了新时代坚持和发展中国特色社会主义的一系列重大理论和实践问题，描绘了决胜全面建成小康社会、夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利的宏伟蓝图，进一步指明了党和国家事业的前进方向，是全党全国各族人民智慧的结晶，是我们党团结带领全国各族人民在新时代坚持和发展中国特色社会主义的政治宣言和行动纲领，是马克思主义的纲领性文献。《中国共产党章程（修正案）》将习近平新时代中国特色社会主义思想写入党章，确立为我们党必须长期坚持的指导思想。修改后的党章充分体现了党的十八大以来党的理论创新、实践创新、制度创新成果，充分体现了党的十九大报告确立的重大理论观点和重大战略思想，对推进党的事业和党的建设必将更好发挥规范和指导作用。

党的十九届一中全会选举产生了以习近平同志为核心的新一届中央领导集体，一批经验丰富、德才兼备、奋发有为的同志进入中央领导机构，充分显示出中国特色社会主义事业蓬勃兴旺、充满活力。

认真学习宣传贯彻党的十九大精神，事关党和国家工作全局，事关中国特色社会主义事业长远发展，事关最广大人民根本利益，对于动员全党全国各族人民更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，高举中国特色社会主义伟大旗帜，

坚定道路自信、理论自信、制度自信、文化自信，为实现推进现代化建设、完成祖国统一、维护世界和平与促进共同发展三大历史任务，为决胜全面建成小康社会、夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利、实现中华民族伟大复兴的中国梦、实现人民对美好生活的向往继续奋斗，具有重大现实意义和深远历史意义。

二、全面准确学习领会党的十九大精神

学习领会党的十九大精神，必须坚持全面准确，坚持读原著、学原文、悟原理，做到学深悟透。要认真研读党的十九大报告和党章，学习习近平总书记在全党全国各族人民代表会议上的重要讲话精神，着重把握以下几个方面。

1. 深刻领会党的十九大主题。不忘初心，牢记使命，高举中国特色社会主义伟大旗帜，决胜全面建成小康社会，夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利，为实现中华民族伟大复兴的中国梦不懈奋斗。这是党的十九大主题，明确回答了我们在新时代举什么旗、走什么路、以什么样的精神状态、担负什么样的历史使命、实现什么样的奋斗目标的重大问题。中国共产党人的初心和使命，就是为中国人民谋幸福，为中华民族谋复兴。这个初心和使命是激励中国共产党人不断前进的根本动力。中国特色社会主义是改革开放以来党的全部理论和实践的主题，在未来的征程上，要高举中国特色社会主义伟大旗帜，更加自觉地增强道路自信、理论自信、制度自信、文化自信，确保党和国家事业始终沿着正确方向胜利前进。决胜全面建成小康社会是到2020年必须完成的奋斗目标，要举全党全国之力，为实现第一个百年奋斗目标而奋斗。全面建成小康社会是党和国家事业发展的一个阶段性目标，这个目标实现后，我们要在新的历史起点上夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利，为实现中华民族伟大复兴的中国梦不懈奋斗。

2. 深刻领会习近平新时代中国特色社会主义思想的历史地位和丰富内涵。党的十八大以来，以

习近平同志为核心的党中央，坚持解放思想、实事求是、与时俱进、求真务实，坚持辩证唯物主义和历史唯物主义，紧密结合新的时代条件和实践要求，以全新的视野深化对共产党执政规律、社会主义建设规律、人类社会发展规律的认识，进行艰辛理论探索，取得重大理论创新成果，创立了习近平新时代中国特色社会主义思想。习近平新时代中国特色社会主义思想，是对马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观的继承和发展，是马克思主义中国化最新成果，是党和人民实践经验和集体智慧的结晶，是中国特色社会主义理论体系的重要组成部分，是全党全国人民为实现中华民族伟大复兴而奋斗的行动指南，必须长期坚持并不断发展。习近平新时代中国特色社会主义思想，从理论和实践结合上系统回答了新时代坚持和发展什么样的中国特色社会主义、怎样坚持和发展中国特色社会主义这个重大时代课题，回答了新时代坚持和发展中国特色社会主义的总目标、总任务、总体布局、战略布局和发展方向、发展方式、发展动力、战略步骤、外部条件、政治保证等基本问题，并且根据新的实践对经济、政治、法治、科技、文化、教育、民生、民族、宗教、社会、生态文明、国家安全、国防和军队、“一国两制”和祖国统一、统一战线、外交、党的建设等各方面作出理论分析和政策指导。党的十九大报告用“8个明确”概括了这一思想的主要内容。为贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，党的十九大报告提出新时代坚持和发展中国特色社会主义的基本方略，并概括为“14个坚持”。习近平新时代中国特色社会主义思想，是指导思想层面的表述，在行动纲领层面称之为中国特色社会主义基本方略。要全面贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略，更好引领党和人民事业发展。

3. 深刻领会党的十八大以来党和国家事业发生的历史性变革。党的十八大以来，是党和国家发展进程中极不平凡的5年。5年来，以习近平

同志为核心的党中央科学把握当今世界和当代中国发展大势,顺应实践要求和人民愿望,举旗定向、运筹帷幄,统揽伟大斗争、伟大工程、伟大事业、伟大梦想,统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局,以巨大的政治勇气和强烈的责任担当,提出一系列新理念新思想新战略,出台一系列重大方针政策,推出一系列重大举措,推进一系列重大工作,解决了许多长期想解决而没有解决的难题,办成了许多过去想办而没有办成的大事,推动党和国家事业发生历史性变革。5年来的成就是全方位的、开创性的,5年来的变革是深层次的、根本性的。这些历史性变革,对党和国家事业发展具有重大而深远的影响。

4. 深刻领会中国特色社会主义进入了新时代。经过长期努力,中国特色社会主义进入了新时代,这是我国发展新的历史方位。这个新时代,是承前启后、继往开来、在新的历史条件下继续夺取中国特色社会主义伟大胜利的时代,是决胜全面建成小康社会、进而全面建设社会主义现代化强国的时代,是全国各族人民团结奋斗、不断创造美好生活、逐步实现全体人民共同富裕的时代,是全体中华儿女勠力同心、奋力实现中华民族伟大复兴中国梦的时代,是我国日益走近世界舞台中央、不断为人类作出更大贡献的时代。中国特色社会主义进入新时代,在中华人民共和国发展史上、中华民族发展史上具有重大意义,在世界社会主义发展史上、人类社会发展史上也具有重大意义。这意味着近代以来久经磨难的中华民族迎来了从站起来、富起来到强起来的伟大飞跃,迎来了实现中华民族伟大复兴的光明前景;意味着科学社会主义在21世纪的中国焕发出强大生机活力,在世界上高高举起了中国特色社会主义伟大旗帜;意味着中国特色社会主义道路、理论、制度、文化不断发展,拓展了发展中国家走向现代化的途径,给世界上那些既希望加快发展又希望保持自身独立性的国家和民族提供了全新选择,为解决人类问题贡献了中国智慧和中国方案。

5. 深刻领会我国社会主要矛盾的变化。中国特色社会主义进入新时代,我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。我国稳定解决了十几亿人的温饱问题,总体上实现小康,不久将全面建成小康社会,人民美好生活需要日益广泛,不仅对物质文化生活提出了更高要求,而且在民主、法治、公平、正义、安全、环境等方面的要求日益增长。同时,我国社会生产力水平总体上显著提高,社会生产能力在很多方面进入世界前列,更加突出的问题是发展不平衡不充分,这已经成为满足人民日益增长的美好生活需要的主要制约因素。我国社会主要矛盾的变化是关系全局的历史性变化,对党和国家工作提出了许多新要求。要在继续推动发展的基础上,着力解决好发展不平衡不充分问题,大力提升发展质量和效益,更好满足人民在经济、政治、文化、社会、生态等方面日益增长的需要,更好推动人的全面发展、社会全面进步。我国社会主要矛盾的变化,没有改变我们对我国社会主义所处历史阶段的判断,我国仍处于并将长期处于社会主义初级阶段的基本国情没有变,我国是世界最大发展中国家的国际地位没有变。我们要牢牢把握社会主义初级阶段这个基本国情,牢牢立足社会主义初级阶段这个最大实际,牢牢坚持党的基本路线这个党和国家的生命线、人民的幸福线。

6. 深刻领会新时代中国共产党的历史使命。实现中华民族伟大复兴是近代以来中华民族最伟大的梦想。中国共产党一经成立,就把实现共产主义作为党的最高理想和最终目标,义无反顾肩负起实现中华民族伟大复兴的历史使命,团结带领人民进行了艰苦卓绝的斗争,谱写了气吞山河的壮丽史诗。今天,我们比历史上任何时期都更接近、更有信心和能力实现中华民族伟大复兴的目标。行百里者半九十。中华民族伟大复兴,绝不是轻轻松松、敲锣打鼓就能实现的,必须准备付出更为艰巨、更为艰苦的努力。实现伟大梦想,必须进行伟大斗

争。这个伟大斗争就是具有许多新的历史特点的伟大斗争。要充分认识这场伟大斗争的长期性、复杂性、艰巨性，发扬斗争精神，提高斗争本领，不断夺取伟大斗争新胜利。实现伟大梦想，必须建设伟大工程。这个伟大工程就是我们党正在深入推进的党的建设新的伟大工程。要不断增强党的政治领导力、思想引领力、群众组织力、社会号召力，确保我们党永葆旺盛生命力和强大战斗力。实现伟大梦想，必须推进伟大事业。这个伟大事业就是中国特色社会主义伟大事业。要更加自觉地增强“四个自信”，既不走封闭僵化的老路，也不走改旗易帜的邪路，始终坚持和发展中国特色社会主义。伟大斗争，伟大工程，伟大事业，伟大梦想，紧密联系、相互贯通、相互作用，其中起决定性作用的是党的建设新的伟大工程。建设伟大工程，要结合伟大斗争、伟大事业、伟大梦想的实践来进行，确保党始终走在时代前列、始终成为全国人民的主心骨、始终成为坚强领导核心。

7. 深刻领会实现第一个百年奋斗目标和向第二个百年奋斗目标进军。改革开放之后，我们党对我国社会主义现代化建设作出战略安排，提出“三步走”战略目标和“两个一百年”奋斗目标。从现在到2020年，是全面建成小康社会决胜期。要按照全面建成小康社会各项要求，紧扣我国社会主要矛盾变化，突出抓重点、补短板、强弱项，特别是要坚决打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治的攻坚战，使全面建成小康社会得到人民认可、经得起历史检验。党的十九大对第二个百年奋斗目标进行了战略规划，将全面建设社会主义现代化国家的新征程分为两个阶段来安排。第一个阶段，从2020年到2035年，在全面建成小康社会的基础上，再奋斗15年，基本实现社会主义现代化。第二个阶段，从2035年到本世纪中叶，在基本实现现代化的基础上，再奋斗15年，把我国建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强国。从全面建成小康社会到基本实现现代化，再到全面建成社会主义现代化强

国，是新时代中国特色社会主义发展的战略安排。

8. 深刻领会社会主义经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设等方面的重大部署。在经济建设上，要贯彻新发展理念，建设现代化经济体系，以供给侧结构性改革为主线，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革，不断增强我国经济创新力和竞争力。在政治建设上，要坚持党的领导、人民当家作主、依法治国有机统一，健全人民当家作主制度体系，发展社会主义民主政治，推进社会主义民主政治制度化、规范化、程序化。在文化建设上，要坚定文化自信，推动社会主义文化繁荣兴盛，牢牢掌握意识形态工作领导权，培育和践行社会主义核心价值观，加强思想道德建设，繁荣发展社会主义文艺，推动文化事业和文化产业发展。在社会建设上，要提高保障和改善民生水平，加强和创新社会治理，不断满足人民日益增长的美好生活需要，让改革发展成果更多更公平惠及全体人民。在生态文明建设上，要践行绿水青山就是金山银山的理念，加快生态文明体制改革，形成节约资源和保护环境的空间格局、产业结构、生产方式、生活方式，建设美丽中国。

9. 深刻领会国防和军队建设、港澳台工作、外交工作的重大部署。面对国家安全环境的深刻变化，面对强国强军的时代要求，必须坚持走中国特色强军之路，全面贯彻习近平强军思想，贯彻新形势下军事战略方针，建设强大的现代化陆军、海军、空军、火箭军和战略支援部队，打造坚强高效的战区联合作战指挥机构，构建中国特色现代作战体系，全面推进国防和军队现代化，把人民军队建设成为世界一流军队。保持香港、澳门长期繁荣稳定，必须全面准确贯彻“一国两制”、“港人治港”、“澳人治澳”、高度自治的方针，严格依照宪法和基本法办事，让香港、澳门同胞同祖国人民共担民族复兴的历史责任、共享祖国繁荣富强的伟大荣光。必须继续坚持“和平统一、一国两制”方针，扩大两岸经济文化交流合作，推动两岸同胞共

同弘扬中华文化,推动两岸关系和平发展,推进祖国和平统一进程,绝不允许任何人、任何组织、任何政党、在任何时候、以任何形式、把任何一块中国领土从中国分裂出去。中国将坚持和平发展道路,高举和平、发展、合作、共赢的旗帜,恪守维护世界和平、促进共同发展的外交政策宗旨,坚定不移在和平共处五项原则基础上发展同各国的友好合作,积极促进“一带一路”国际合作,继续积极参与全球治理体系改革和建设,推动建设相互尊重、公平正义、合作共赢的新型国际关系,推动构建人类命运共同体,同世界各国人民一道建设持久和平、普遍安全、共同繁荣、开放包容、清洁美丽的世界。

10. 深刻领会坚定不移全面从严治党的重大部署。党要团结带领人民进行伟大斗争、推进伟大事业、实现伟大梦想,必须毫不动摇坚持和完善党的领导,毫不动摇把党建设得更加坚强有力。要坚持和加强党的全面领导,坚持党要管党、全面从严治党,以加强党的长期执政能力建设、先进性和纯洁性建设为主线,以党的政治建设为统领,以坚定理想信念宗旨为根基,以调动全党积极性、主动性、创造性为着力点,全面推进党的政治建设、思想建设、组织建设、作风建设、纪律建设,把制度建设贯穿其中,深入推进反腐败斗争,不断提高党的建设质量,把党建设成为始终走在时代前列、人民衷心拥护、勇于自我革命、经得起各种风浪考验、朝气蓬勃的马克思主义执政党。

三、认真做好党的十九大精神的学习宣传

学习宣传党的十九大精神,既要整体把握、全面系统,又要突出重点、抓住关键,把着力点聚焦到习近平新时代中国特色社会主义思想是党必须长期坚持的指导思想上,聚焦到5年来党和国家事业取得历史性成就和发生历史性变革上,聚焦到作出中国特色社会主义进入了新时代、我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾等重大政治论断的深

远影响上,聚焦到贯彻落实党的十九大重大决策部署上,聚焦到以习近平同志为核心的党中央的新一届中央领导集体是深受全党全国各族人民拥护和信赖的领导集体上,聚焦到习近平总书记是全党拥护、人民爱戴、当之无愧的党的领袖上。

1. 切实抓好学习培训。紧密结合党中央即将开展的“不忘初心、牢记使命”主题教育,面向全体党员开展多形式、分层次、全覆盖的全员培训,组织广大党员干部认真学习党的十九大精神。党中央将举办新进中央委员会的委员、候补委员学习贯彻党的十九大精神研讨班。各级党委(党组)理论学习中心组要把学习党的十九大精神作为重点内容。各地区各部门要举办培训班、学习班,集中一段时间对全国县处级以上党员领导干部进行集中轮训,分期分批对党员干部进行系统培训。编辑出版《习近平谈治国理政》第二卷,组织编写《习近平新时代中国特色社会主义思想学习纲要》,为广大干部群众深入学习领会习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神提供权威读本。要把学习党的十九大精神作为党校、干部学院、行政学院教育培训的必修课,作为学校思想政治教育和课堂教学的重要内容,组织开展对相关教材修订工作,推动党的十九大精神进教材、进课堂、进头脑。在学习培训中,要运用好《党的十九大报告辅导读本》和《党的十九大报告学习辅导百问》等辅导材料,运用好《将改革进行到底》、《法治中国》、《大国外交》、《巡视利剑》、《辉煌中国》、《强军》、《不忘初心、继续前进》等电视专题片。

2. 集中开展宣讲活动。从现在起到明年初,在全国范围内集中开展党的十九大精神宣讲活动。11月上、中旬,党中央组织学习贯彻党的十九大精神宣讲团,赴各省区市开展宣讲。各地要参照这一做法,抽调骨干力量组成宣讲团,深入企业、农村、机关、校园、社区进行宣讲。坚持领导带头,中央政治局同志和各省区市、中央各部门主要负责同志在分管领域亲自宣讲,各级党政军群主要负责

同志带头宣讲，以实际行动带动广大干部群众的学习。开展面向党外人士的宣讲工作，增进党外人士对党的十九大精神的认知认同。要充分用好网络手段，通过网络直播、网络视频、网上交流等形式，做到全网跟进，积极回应广大网民的关切。要着力增强宣讲的针对性、生动性、思想性，联系马克思主义中国化历史进程，联系党的十八大以来党和国家事业的历史性成就和历史性变革，联系广大干部群众思想和工作实际，把党的十九大精神讲清楚、讲明白，让老百姓听得懂、能领会、可落实。

3. 精心组织新闻宣传。各级党报、党刊、电台、电视台要精心策划、集中报道，大力宣传党的十九大重大意义，宣传把习近平新时代中国特色社会主义思想确立为党必须长期坚持的指导思想的重大意义，宣传5年来党和国家事业发生的历史性变革，宣传党的十九大提出的一系列新的重大思想、重要观点、重大论断、重大举措，宣传全党全社会对党的十九大热烈反响和积极评价，宣传各地区各部门学习贯彻的具体举措和实际行动，反映基层干部群众学习贯彻的典型事迹和良好风貌。要充分利用各种宣传形式和手段，采取人民群众喜闻乐见的形式，推动党的十九大精神进企业、进农村、进机关、进校园、进社区、进军营、进网络，激发干部群众锐意进取、埋头苦干的精神，进一步鼓足干劲、奋勇前进。中央主要媒体要通过推出权威访谈、开设专栏、开展大型主题采访活动等形式，刊播系列评论言论和理论文章。要积极开展网络宣传，用好“两微一端”等新技术新应用，充分调动网民参与积极性，增强网络宣传的实效性和影响力。精心组织对外宣传，主动宣介党的十九大精神，宣介我国推动经济社会发展的重大举措，充分反映国际社会的积极评价，生动展示我们党和国家的良好形象。

4. 认真组织研究阐释。要围绕党的十九大精神，确定一批重大研究选题，组织广大专家学者深入研究，增强学习宣传的理论深度、实践力度、情

感温度，增进人们的政治认同、思想认同、情感认同。组织召开系列理论研讨会，交流研究成果，不断深化认识。对党的十九大精神的宣传阐释要深入解读内涵、精准把握外延，防止片面性、简单化。对错误观点和歪曲解读，要积极引导、及时辨析，解疑释惑、明辨是非。

四、弘扬理论联系实际的学风，切实提高解决问题、推动发展的能力

学习宣传贯彻党的十九大精神，要立足我国改革发展、党的建设的实际，大力弘扬马克思主义学风，把党的十九大精神落实到经济社会发展各方面，体现到做好今年各项工作和安排好明年工作之中。

1. 全面加强党的领导。党政军民学，东西南北中，党是领导一切的。学习宣传贯彻党的十九大精神，要推动全党牢固树立政治意识、大局意识、核心意识、看齐意识，严格遵守政治纪律和政治规矩，在政治立场、政治方向、政治原则、政治道路上同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致，自觉维护以习近平同志为核心的党中央权威和集中统一领导，坚定自觉地把以习近平同志为核心的党中央决策部署落到实处。要充分发挥党总揽全局、协调各方的作用，确保党始终成为中国特色社会主义事业的坚强领导核心。

2. 切实推动改革发展。要把党的十九大精神转化为深化改革、促进发展的强大动力，统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，推动经济社会持续健康发展。要着力做好保障和改善民生各项工作，精心做好维护社会和谐稳定工作，及时解决好群众合理利益诉求，妥善化解社会矛盾，及时消除影响社会稳定的重大隐患。

3. 坚定不移全面从严治党。要推动全面从严治党向纵深发展，保持战略定力，始终绷紧从严从紧这根弦，把党的政治建设放在首位，落实好管党治党责任，不断解决党内存在的突出矛盾和深层次

问题。要坚持用习近平新时代中国特色社会主义思想武装全党，在全党开展“不忘初心、牢记使命”主题教育，推动全党深入理解和把握习近平新时代中国特色社会主义思想的科学体系、精神实质、实践要求，更加自觉地为实现党的历史使命而不懈奋斗。要全面增强执政本领，着力增强学习本领、政治领导本领、改革创新本领、科学发展本领、依法执政本领、群众工作本领、狠抓落实本领、驾驭风险本领，勇于战胜前进道路上的各种艰难险阻，牢牢把握工作主动权。

五、切实加强组织领导

学习宣传贯彻党的十九大精神，是全党全国当前和今后一个时期的首要政治任务。各级党委（党组）要把学习宣传贯彻党的十九大精神摆上重要议事日程，切实加强组织领导。

1. 切实负起领导责任。各级党委（党组）要按照党中央的部署，结合本地区本部门实际，作出专题部署，提出具体要求，着力抓好落实，迅速兴起学习宣传贯彻党的十九大精神热潮。各级组织、宣传部门和其他有关部门，要在党委（党组）统一领导下，密切配合。组织部门要把学习宣传贯彻党的十九大精神与干部教育培训工作、加强领导班子建设和基层党组织建设结合起来。宣传部门要扎实

做好党的十九大精神宣传工作，营造学习贯彻党的十九大精神浓厚氛围。工会、共青团、妇联等人民团体要充分发挥自身优势，开展各具特色的学习教育活动。要加强工作指导，加强督促检查，务求取得实效，切忌形式主义。

2. 牢牢把握正确导向。要坚持团结稳定鼓劲、正面宣传为主，弘扬主旋律、传播正能量，着力用党的十九大精神统一思想、凝聚力量。要主动设置议题，加大引导力度，围绕社会普遍关注的热点难点问题，多做解疑释惑、疏导情绪的工作，多做增进共识、增进团结的工作。落实意识形态工作责任制，加强对宣传思想文化阵地的管理，绝不给错误思想言论提供传播渠道。

3. 着力增强吸引力感染力。要面向不同受众开展宣传，不断创新方式方法和平台载体，探索方法手段，努力增强学习宣传党的十九大精神的针对性实效性。坚持既严谨又生动，善于运用群众乐于参与、便于参与的方式，采取富有时代特色、体现实践要求的方法，在拓展广度深度上下功夫。充分运用新技术新应用创新媒体传播方式，不断增强宣传的实际效果。

各地区各部门要及时将学习宣传贯彻党的十九大精神的情况报告党中央。



国务院关于开展第三次全国土地调查的通知

国发〔2017〕48号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地调查条例》有关规定，国务院决定自2017年起开展第三次全国土地调查。现将有关事项通知如下：

一、调查目的和意义

土地调查是一项重大的国情国力调查，是查实查清土地资源的重要手段。开展第三次全国土地调查，目的是全面查清当前全国土地利用状况，掌握真实准确的土地基础数据，健全土地调查、监测和统计制度，强化土地资源信息社会化服务，满足经济社会发展和国土资源管理工作需要。

做好第三次全国土地调查工作，掌握真实准确的土地基础数据，是推进国家治理体系和治理能力现代化、促进经济社会全面协调可持续发展的客观要求；是加快推进生态文明建设、夯实自然资源调查基础和推进统一确权登记的重要举措；是编制国民经济和社会发展规划、加强宏观调控、推进科学决策的重要依据；是实施创新驱动发展战略、支撑新产业新业态发展、提高政府依法行政能力和国土资源管理服务水平的迫切需要；是落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度、保障国家粮食安全和社会稳定、维护农民合法权益的重要内容；是科学规划、合理利用、有效保护国土资源的基本前提。

二、调查对象和内容

第三次全国土地调查的对象是我国陆地国土。调查内容为：土地利用现状及变化情况，包括

地类、位置、面积、分布等状况；土地权属及变化情况，包括土地的所有权和使用权状况；土地条件，包括土地的自然条件、社会经济条件等状况。进行土地利用现状及变化情况调查时，应当重点调查永久基本农田现状及变化情况，包括永久基本农田的数量、分布和保护状况。

三、调查时间安排

第三次全国土地调查以2019年12月31日为标准时点。

2017年第四季度开展准备工作，全面部署第三次全国土地调查，完成调查方案编制、技术规范制订以及试点、培训和宣传等工作。

2018年1月至2019年6月，组织开展实地调查和数据库建设。

2019年下半年，完成调查成果整理、数据更新、成果汇交，汇总形成第三次全国土地调查基本数据。

2020年，汇总全国土地调查数据，形成调查数据库及管理系统，完成调查工作验收、成果发布等。

四、调查组织实施

第三次全国土地调查涉及范围广、参与部门多、工作任务重、技术要求高。各地区、各有关部门要按照“全国统一领导、部门分工协作、地方分级负责、各方共同参与”的原则组织实施调查。

为加强组织领导，国务院决定成立第三次全国土地调查领导小组，负责领导和协调解决调查工作中的重大问题。领导小组办公室设在国土资源部，负责调查工作的具体组织和协调。其中，涉及

调查业务指导和检查方面的工作，由国土资源部牵头负责；涉及调查经费和物资保障方面的工作，由国家发展改革委和财政部负责协调；涉及数据统计和分析方面的工作，由国土资源部会同国家统计局负责处理。其他有关部门要各司其职、各负其责、通力协作、密切配合。地方各级人民政府要成立相应的调查领导小组及其办公室，负责本地区调查工作的组织和实施。

五、调查经费保障

本次土地调查经费由中央财政和地方财政按承担的工作任务分担。各地要多方筹措，统筹安排，列入地方财政预算，保证土地调查工作顺利进行。

六、调查工作要求

各地要加强对承担调查任务的调查队伍的监

管和对调查人员的培训。各级调查机构及其工作人员必须严格按照《中华人民共和国统计法》等有关法律法规要求，按时报送调查数据，确保调查数据真实、准确、完整。任何地方、部门、单位和个人都不得虚报、瞒报、拒报、迟报，不得弄虚作假和篡改调查数据。调查成果要按程序逐级汇总上报。调查中所获得的涉密资料和数据，必须严格保密。

各地区、各有关部门要充分利用报刊、广播、电视、互联网等媒体，全面深入宣传土地调查的重要意义和要求，为调查工作顺利开展营造良好社会氛围。

国务院

2017年10月8日



国土资源部关于进一步规范矿产资源勘查审批登记管理的通知

国土资规〔2017〕14号

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门:

为全面贯彻落实党的十九大精神,深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想,认真贯彻落实党中央、国务院关于生态文明建设和“简政放权、放管结合、优化服务”改革要求,深化矿业权管理制度改革,保障矿产资源勘查市场健康有序发展,保护矿业权人合法权益,依据《中华人民共和国矿产资源法》《中华人民共和国行政许可法》《矿产资源勘查区块登记管理办法》等法律法规规定,结合矿业权管理工作实际,进一步规范矿产资源勘查审批登记管理。现将有关事项通知如下。

一、规范矿产资源勘查准入

(一) 设立探矿权必须符合生态环境保护、矿产资源规划及国家产业政策等政策要求。

(二) 非油气探矿权人原则上应当为营利法人或者非营利法人中的事业单位法人。油气(包含石油、天然气、页岩气、煤层气、天然气水合物,下同)探矿权人原则上应当是营利法人。

(三) 探矿权申请人的资金能力必须与申请的勘查矿种、勘查面积和勘查工作阶段相适应,以提供的银行资金证明(国有大型石油企业年度项目计划)为依据,不得低于申请项目勘查实施方案安排的第一勘查年度资金投入额。中央或者地方财政全额出资勘查项目提交项目任务书及预算批复。

(四) 申请探矿权新立、延续、变更勘查矿种(含增列,下同),以及探矿权合并、分立变更勘查范围,需编制勘查实施方案。

勘查实施方案应当符合地质勘查规程、规范和标准,计划勘查资金投入不得低于法定最低勘查投入要求。探矿权申请人可按要求自行编制或者委托有关机构编制勘查实施方案,登记管理机关不得指定特定中介机构提供服务。勘查实施方案编制审查要求按有关规定执行。

二、完善探矿权新立、延续、保留审批管理

(五) 中央或者地方财政全额出资勘查的新立探矿权申请范围不得小于1个基本单位区块。

(六) 新立探矿权的申请勘查范围不得与已设矿业权垂直投影范围重叠,下列情形除外:

1. 申请范围与已设矿业权范围重叠,申请人与已设矿业权人为同一主体的;

2. 油气与非油气之间,申请范围与已设探矿权(煤层气与煤炭探矿权除外)范围重叠,申请人向登记管理机关提交不影响已设探矿权人权益承诺的;申请范围与已设采矿权(小型露采砂石土类采矿权除外)范围重叠,申请人与已设采矿权人签订了互不影响和权益保护协议的;

已设油气探矿权增列煤层气申请范围与已设煤炭矿业权重叠,申请人与已设煤炭矿业权人签订了互不影响和权益保护协议的;

新立油气探矿权申请范围与已设小型露采砂石土类采矿权重叠,申请人向登记管理机关提交不影响已设采矿权人权益承诺的;

3. 可地浸砂岩型铀矿申请范围与已设煤炭矿业权范围重叠,申请人与已设煤炭矿业权人签订了互

不影响和权益保护协议的。

互不影响和权益保护协议不得损害国家利益和第三方合法权益。采取承诺方式的,非油气探矿权申请人应当承诺不影响已设矿业权勘查开采活动,确保安全生产、保护对方合法权益等;油气探矿权申请人应当承诺合理避让已设非油气矿业权,且不影响已设非油气矿业权勘查开采活动,无法避让的要主动退出,确保安全生产、保护对方合法权益等。

(七) 各级国土资源主管部门要根据需要,组织建立油气矿业权人、非油气矿业权人、国土资源主管部门三方工作协调机制,对涉及油气与非油气矿业权重叠相关问题进行交流沟通、协调推进工作,妥善解决有关问题。

(八) 非油气探矿权延续时,应当提高符合规范要求的勘查阶段,未提高勘查阶段的,应当缩减不低于首次勘查许可证载明勘查面积的25%,下列情形除外:

- 1.中央或者地方财政全额出资勘查的探矿权;
- 2.已设采矿权矿区范围垂直投影的上部或者深部勘查且与已设采矿权属同一主体的探矿权;
- 3.经储量评审认定地质工作程度达到详查及以上且地质报告已经资源储量评审备案的探矿权。

合并、分立或者扩大过勘查范围的探矿权,以其登记后的范围作为延续时缩减的首设面积。

(九) 因生态保护、规划调整、公益性重点工程建设等原因,已设探矿权的部分勘查范围无法继续勘查或者转为采矿权的,可凭政府相关部门证明文件,抵扣按本通知第(八)条规定需缩减的面积。

(十) 探矿权延续登记,有效期起始日原则上为原勘查许可证有效期截止日。

(十一) 勘查许可证剩余有效期不足三个月的,探矿权登记管理机关可在门户网站上滚动提醒。

(十二) 首次申请探矿权保留,应当依据经资源储量评审备案的地质报告。资源储量规模达到大中型的煤和大型非煤探矿权申请保留,应当达到

勘探程度;其他探矿权申请保留,应当达到详查及以上程度。已设采矿权垂直投影范围内的探矿权首次申请保留,应当达到详查及以上程度。

(十三) 探矿权人申请探矿权延续、保留,应当在规定期限内提出申请。因不可抗力或者政府及其有关部门原因,未在规定期限内提出延续申请,或者需要继续延长保留期的,探矿权人应当提交能够说明原因的相关证明材料。

三、严格探矿权变更审批管理

(十四) 以申请在先、招标、拍卖、挂牌方式取得的非油气探矿权申请变更主体,应当持有探矿权满2年,或者持有探矿权满1年且提交经资源储量评审备案的普查及以上地质报告。

以协议方式取得的非油气探矿权申请变更主体,应当持有探矿权满10年;未满10年的,按协议出让探矿权的要件要求及程序办理。

(十五) 申请变更探矿权主体的,转让人和受让人应当一并向登记管理机关提交变更申请。勘查许可证剩余有效期不足6个月的,申请人(受让人)可以同时申请办理延续。

(十六) 符合本通知第(六)条规定设置的探矿权申请变更主体,受让人应当按本通知第(六)条规定,提交互不影响和权益保护协议或者不影响已设矿业权人权益承诺。属同一主体的已设采矿权与其上部或者深部勘查探矿权,不得单独转让。

(十七) 以招标、拍卖、挂牌或者协议方式取得的非油气探矿权,申请变更勘查矿种的,出让时对能否变更勘查矿种有约定的,从其约定。

以申请在先方式取得,以及以招标、拍卖、挂牌或者协议方式取得但出让时对能否变更勘查矿种未有约定的非油气探矿权中,勘查主矿种为金属类矿产的探矿权可申请勘查矿种变更其他金属类矿产,依据经资源储量评审备案的普查及以上地质报告提出申请。

铀矿探矿权人原则上不得申请变更勘查矿种。勘查过程中发现其他矿种的,应当进行综合勘

查,并向登记管理机关提交相应的勘查报告,其探矿权按照国家有关规定处置。

涉及变更为国家限制或者禁止勘查开采矿种的,依照相关规定管理。

(十八) 非油气探矿权人因自身转采矿权需要,可依据经资源储量评审备案的详查及以上地质报告申请分立。探矿权分立后,不得单独变更主体。

(十九) 人民法院将探矿权拍卖或者裁定给他人的,登记管理机关根据受让人提交的探矿权变更申请及人民法院出具的协助执行通知书,办理变更登记。受让人应当具备本通知第(二)条规定的探矿权申请人条件。

四、加强探矿权监督管理

(二十) 全国审批登记颁发的勘查许可证实行统一配号。油气勘查许可证单独编号。

(二十一) 登记管理机关应当定期清理过期探矿权,对勘查许可证有效期届满前未按要求申请延续登记的,由矿业权登记管理机关纳入已自行废止矿业权名单向社会公告。

(二十二) 加强矿产资源勘查审批登记信息公开,接受社会监督。登记管理机关在批准探矿权申请后,及时在门户网站进行公开。

(二十三) 地方各级国土资源主管部门应当加强对探矿权人勘查行为的监督管理,对违法违规勘查行为,依法予以查处。对勘查开采信息公示中列入严重违法名单的探矿权人,依法不予审批登记新的探矿权。

五、其他

(二十四) 探矿权申请人应当如实向登记管理机关提交申请材料,并对其申请材料真实性负责。

(二十五) 探矿权申请材料需补正的,登记管理机关应当出具补正通知书,申请人应当按照补正通知书的时限要求完成补正。

(二十六) 勘查审批登记中涉及矿业权出让收益的,按照《财政部 国土资源部关于印发<矿业权出让收益征收管理暂行办法>的通知》(财综

[2017] 35号)执行。

(二十七) 勘查许可证遗失需补办的,申请人持补办申请书向原登记管理机关申请补办,经原登记管理机关门户网站公示10个工作日无异议后,补发勘查许可证。补办的勘查许可证应当注明补办时间。

(二十八) 沉积变质型和沉积型铁矿属于《关于进一步规范矿业权出让管理的通知》(国土资发[2006] 12号)规定的第二类矿产,其他类型铁矿属第一类矿产;离子型稀土属第二类矿产。

本通知自印发之日起施行,有效期五年。
《关于加强地热、矿泉水勘查、开采管理的通知》(国土资发[2000] 209号)、《国土资源部办公厅关于做好探矿权采矿权延续审批登记工作有关问题的通知》(国土资厅发[2008] 144号)、《国土资源部关于进一步规范探矿权管理有关问题的通知》(国土资发[2009] 200号)、《国土资源部关于鼓励铁铜铝等国家紧缺矿产资源勘查开采有关问题的通知》(国土资发[2010] 144号)、《国土资源部办公厅关于国土资源大调查项目探矿权转让有关问题的通知》(国土资厅发[2011] 68号)同时废止。

2017年12月14日



国土资源部关于进一步规范矿业权申请资料的通知

国土资规〔2017〕15号

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门：

为深入贯彻落实国务院简政放权、放管结合、优化服务的决策部署，根据《中华人民共和国矿产资源法》《矿产资源勘查区块登记管理办法》

《矿产资源开采登记管理办法》和《探矿权采矿权转让管理办法》等法律法规的相关规定，按照《国务院办公厅关于做好行政法规部门规章和文件清理工作有关事项的通知》（国办发〔2016〕12号）要求，在全面梳理涉及矿业权申请资料相关规定的基础上，经整理归纳、精简完善、细化分类，形成了部审批矿业权申请资料清单及有关要求。现就有关事项通知如下：

一、矿业权申请资料清单要求

（一）矿业权申请资料清单本着规范、精简、公开的原则依法依规制定。

（二）探矿权申请资料清单分为新立、延续、保留、变更、注销和试采（油气）六种类型，采矿权申请资料清单分为划定矿区范围、新立、延续、变更和注销五种类型。

二、矿业权申请资料申报要求

（三）矿业权申请资料是申请矿业权审批登记的必备要件，申请人应按要求填报和提交，对提交的申请资料的真实性负责，并承担相应法律责任

（四）申请矿业权审批登记，应按本通知附件要求（见附件1、附件2），提交内容一致的纸质、电子文档各一份。

（五）除本通知附件中标注为复印件的资料外，矿业权申报资料纸质文档应为原件。提交的复

印件应清晰、完整，并加盖申请人印章；复印件为多页的，除在第一页盖章外，还应在每一页上加盖骑缝章。

（六）矿业权申请资料电子文档一律使用光盘存储，一个项目一份光盘，光盘表面应标注项目名称。提交的电子文档包括资料清单、所有纸质文档的扫描件及申请登记书报盘文件。其中：资料清单为TXT格式，以“资料清单+txt”命名；纸质文档为PDF格式或JPG（单页）格式，以“申报资料详细名称+文件格式”命名。

三、矿业权申请（登记）书格式及要求

（七）矿业权申请（登记）书按新的统一格式施行。探矿权申请(登记)书（格式）见附件3，采矿权申请(登记)书（格式）见附件4。

（八）向国土资源部提交的申请(登记)书应报送电子报盘，最新版本报盘软件从国土资源部官方网站下载，下载路径：国土资源部门户网站首页>办事>软件—矿业权>矿业权软件。

（九）矿业权申请的范围拐点坐标采用2000国家大地坐标系，高程采用1985国家高程基准。

四、省级国土资源主管部门意见及其他部门文件

（十）在国土资源部申请办理探矿权、采矿权审批登记的，除探矿权注销审批登记外，申请人应向省级国土资源主管部门提出查询要求，省级国土资源主管部门应对相关事项进行核查并将核查结果及时直接书面报国土资源部。省级国土资源主管部门核查意见（范本）见附件5。

（十一）省级国土资源主管部门意见应以国

国土资源部为主送单位，编正式文号并加盖单位公章，以PDF文档形式通过“国土资源主干网”的“国土资源部远程申报系统”直接传输至部政务大厅。若涉及铀矿采矿权开采范围、生产规模的，按秘密级文件的相关规定报送。

（十二）军事部门意见由审批登记机关直接征询，其他部门文件资料由申请人按规定报送。

五、其他规定

（十三）本通知申请资料清单及要求适用于国土资源部审批登记申请，省级及以下国土资源主管部门可参照执行。

（十四）本通知自2018年3月18日起施行，有效期5年。《关于采矿权申请登记书式样的通知》（国土资发〔1998〕14号）、《国土资源部关于印发探矿权、采矿权转让申请书、审批表及审批通知书格式的通知》（国土资发〔1998〕20号）、《国土资源部关于探矿权、采矿权申请资料实行电子文档申报的公告》（国土资源部公告

2007年第12号）、《国土资源部办公厅关于做好探矿权采矿权登记与矿业权实地核查工作衔接有关问题的通知》（国土资厅发〔2009〕54号）、《关于调整探矿权、采矿权申请资料有关问题的公告》（国土资源部公告2009年第17号）、《国土资源部关于规范新立和扩大勘查范围探矿权申请资料的通知》（国土资发〔2009〕103号）、《国土资源部关于申请新立和扩大勘查范围探矿权报件清单的公告》（国土资源部公告2009年第22号）、《国土资源部办公厅关于印发〈矿业权登记数据更新与换证工作方案〉的通知》（国土资厅发〔2010〕2号）、《国土资源部关于调整探矿权申请资料有关问题的公告》（国土资源部公告2011年第25号）、《国土资源部办公厅关于调整国土资源部矿业权（非油气矿产）申请审批相关文件报送方式的函》（国土资厅函〔2014〕644号）同时废止。

2017年12月18日



2017年下半年土地估价、土地登记代理 业务培训在南京开班

10月24日—10月31日，省协会举办的土地估价、土地登记代理业务继续教育培训在南京古都饭店开班。本次培训分两个班次进行，每个班次两天半。培训面向所有的土地估价师和已在中估协执业的土地登记代理人，共有500多人到场参加。培训内容根据当前政策法规背景及行业热点问题设置，主要涉及《资产评估法》与土地估价行业发展展望、不动产登记代理实务、技术证据在审判实践中的有效运用、农村土地制度改革三项试点研究、国有建设用地使用权出让评估执业规范及操守解析。培训班选聘理论功底深厚、实践经验丰富的高校教师、机构总经理、我省国土、司法机关领导或专

家担当本次培训班授课教师。从理论、实践、政策环境等角度出发，继续加强和完善培训内容的现实性、实用性。

培训班期间，领导重视、服务到位。陈茹华会长专程看望并跟班听课。有关副会长住会检查指导，协会秘书处工作人员全程跟班服务。为学员提供全面、便捷的服务。此次继续教育为学员解答行业热点、分析行业发展趋势，提供业务实践指导，学员普遍反映本次继续教育能够较好地提升其专业知识和素养，对实际工作有较强的指导和帮助作用。

（省协会秘书处）



2017年下半年土地估价、土地登记代理业务培训在南京开班

中估协在南京召开全国土地估价行业信用体系建设座谈会

11月30日，中估协在南京召开全国土地估价行业信用体系建设座谈会，来自全国11个省（市）协会的领导参加了会议。

会议由王军秘书长主持。会上，我省协会陈茹华会长致欢迎辞，介绍了我省目前的相关工作情况。王军秘书长首先就《资产评估法》和《国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知》的最新贯彻落实情况等进行了通报。同时，进一步梳理了协会职责和备案中的相关问题。其次，中估协工

作人员介绍了《土地估价机构资信评级管理办法（修订讨论稿）》，邀请各省代表就行业信用体系建设和资信评级管理办法提出建议或意见。

会议气氛热烈。各省代表畅所欲言，结合各省实际情况，对行业信用体系建设和资信评级管理办法提出了许多意见。此次会议对行业协会信用管理体系建设和今后协会的发展具有较好的启发和引领作用。

（省协会秘书处）



中估协在南京召开全国土地估价行业信用体系建设座谈会

省协会召开四届十五次会长办公会议

12月4日，省协会在南京召开了四届十五次会长办公会议，会议由陈茹华会长主持，邓中华、陈定主、冯雪渔、林颢、刘斌、黄克龙、濮励杰副会长，徐红华秘书长，鲍志良、陈海燕、谭静副秘书长等参加了会议。

会上陈茹华会长就协会一年来对贯彻落实《资产评估法》和《国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知》相关要求的情况、土地评估机构注册证书续期、继续教育活动、课题验收、土地评估机构备案、刊物出版等各项工作作了全面总结。对协会换

届脱钩的相关要求及准备工作进行了通报。与会同志对协会工作和脱钩换届等问题进行了深入的讨论。

在广泛听取大家意见后，陈茹华会长强调，要继续认真贯彻落实《资产评估法》、《国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知》的有关规定，顺应新形势，探索新举措，认真做好协会换届工作，同时按照上级统一部署和要求，积极稳妥做好协会脱钩工作，全心全意为会员单位做好服务，为进一步优化行业自律管理起到积极作用。

（省协会秘书处）



陈茹华会长在四届十五次会长办公会议上的讲话

陈茹华

2017.12.4

各位副会长、秘书长、副秘书长：

今天我们召开四届十五次会长办公会议，此次会议非常重要，主要有两个议程：一是协会全年的工作情况；二是协会换届脱钩的重要事宜。请大家提出意见和建议。

一、协会全年工作情况

1. 认真贯彻落实《资产评估法》的相关要求

省协会紧跟改革步伐，加快研究并继续贯彻落实《资产评估法》的相关要求，积极调整工作部署。及时在协会网站发布整改通知，暂停机构年检、估价师的省内转移和初始注册工作，积极探讨研究机构备案和资信评级办法，主动了解并研究财政部、中估协等相关部门政策及做法，积极借鉴广东、湖北、河南等省兄弟协会经验。省协会在广泛研究和认真探讨的基础上，结合我省行业实际情况，草拟了我省土地评估机构资信评级相关办法，与省厅相关部门加强联系沟通，积极研究探索新的工作思路。

2. 及时开展土地评估机构证书延期工作

全省土地评估机构的注册证书于2017年6月30日到期，为了保障行业的平稳持续发展，延续土地评估机构的正常执业，稳定土地评估市场秩序，省协会经与省厅沟通实行过渡期为机构注册证书先行延期。6月28日，省厅《关于落实〈资产评估法〉有关问题请示的复函》（以下简称《复函》）下发以后，省协会按照《复函》的要求，抓紧开展相关工作，第一时间在协会网站和微信平台发布了《关于

办理土地评估机构证书延期及缴纳会费的通知》，为符合《资产评估法》以及我省原有机注册管理规定的机构办理证书延期，其中分公司只需满足原有注册管理规定即可延期，外省备案机构参照我省全国执业机构要求。目前，该项工作进展顺利，全省共260家土地评估机构（含分公司），已办理证书延期的237家，未办理延期的23家，主要为原三级机构。

3. 切实抓好继续教育工作

根据中估协《关于印发2017年全国土地估价师、土地登记代理人继续教育活动的通知》（中估协发〔2017〕年8号），省协会分别于6月中旬、10月下旬举办土地估价、土地登记代理继续教育业务培训。培训班主要面向所有土地估价技术人员和已在中估协执业的土地登记代理人，共有1000多学员参加培训学习。培训班邀请了经验丰富的机构资深领导、国土、司法等其他相关部门的专家进行授课，培训内容涉及国有建设用地使用权出让评估执业规范及操守解析、《资产评估法》与土地估价行业发展展望、农村土地制度改革三项试点研究、不动产登记代理实务及技术证据在审判实践中的有效运用。培训既注重理论解析，又贴近实际应用，学员普遍反映收获较大。

近期，省协会依托中估协网络教育平台，首次开展网络继续教育，免费为协会个人会员开展培训服务。网络培训得到了全省土地估价师和土地登记代理人的积极响应，预报名人数超过700人。目

前,网络培训的前期技术协调、课件录制工作已完成,正在最后的调试,即将开始开通授课。

4. 顺利完成课题验收

8月17日,中国土地估价师与土地登记代理人协会组织召开课题验收会议,对我省协会承担的《不动产登记代理技术指引(国有建设用地使用权及房屋所有权方向)》课题进行验收。

会议由中估协专业规划与发展委员会主任杨于北主持,中估协常务副秘书长胡江,副秘书长姜栋、梁津、聂燕军担任专家评委。我省协会秘书处同课题技术支持单位南京国图信息产业股份有限公司的总工吴长彬,地理信息中心副总经理崔立到场参加,就课题相关研究内容及成果进行展示并汇报。专家评委对我省协会承担的国有建设用地使用权及房屋所有权方向的不动产登记代理技术指引相关工作给予了肯定与好评,指出课题研究对登记流程及要件填写注意事项进行了详细的说明,可为不动产登记代理机构提供参考。提出的不动产登记代理中间库设想有一定创新。编制的“不动产登记代理技术指引(国有建设用地使用权及房屋所有权方向)”对于规范土地登记代理人执业行为、土地登记代理成果,以及健全不动产登记服务体系具有重要的参考意义。最终,验收组形成课题验收意见,我省协会的申报文件能够满足验收要求,顺利通过了此次验收。

5. 积极配合省厅的土地估价机构备案工作

9月6日,国土资源部下发《关于开展土地估价备案工作的通知》,要求从事土地估价业务且符合《资产评估法》规定的评估机构,登陆“土地估价行业备案系统”进行备案。9月19日,中估协召开土地估价备案工作培训会,省协会派员与省厅利用处共同参加。10月9日,省厅利用处向省协会发了《关于商请配合开展土地估价机构备案信息核验工作的函》,请省协会配合开展具体审核工作和提供相关技术支持。截至10月9日,备案系统中共有152家机构申请备案。省协会仔细对照《资产评估法》和

国土资源部的相关要求,认真核验申请备案机构信息,遇到问题,及时向省厅请示,向兄弟省学习经验,确保核验工作的顺利开展。截止11月30日,经省协会核验,共147家机构通过,其中新增机构4家。

6. 做好刊物出版和网站维护等宣传工作

通过了江苏省新闻出版广电局新闻报刊管理处关于内部资料性出版物的年检,更换了准印证,按时出版了2017年前三季度《江苏土地估价与不动产登记通讯》,初步完成了第四季度通讯的组稿工作,共计采用稿件10余篇。及时加强网站更新和维护,更新协会动态,发布最新通知公告,补充最新政策,更新机构风采栏目等。

7. 完成了协会的其他日常工作

目前,协会较好地完成了各项日常管理和服务工作,保证了协会工作的正常运转。主要有:向省委第八巡视组对省厅党组的巡视工作需要协会提供的有关材料,并对反馈的问题及时整改;完成了江苏省民政厅社团年检工作;向中估协推荐了A级资信机构和资深会员;派员参加了智地平台机构2017年工作年会、省资产评估协会第四次会员代表大会;积极参与协助第48个世界地球日活动和第27个全国土地日。

二、协会换届脱钩事宜

1. 换届脱钩的要求

根据中组部、省委组织部、省民政厅和省国土厅的相关规定要求,和《江苏省土地估价与不动产登记代理协会章程》,省协会一届5年,需在2018年初进行改选换届。新一届理事会人选将按照协会脱钩的要求,行政机关、事业单位在职人员不再兼职,退休领导按照相关规定经过审批后可兼职。根据省民政厅《江苏全省性行业协会商会负责人任职管理办法(试行)》和《全省性社会组织换届工作指引》的要求,对协会换届选举的筹备工作、大会程序、报送材料、选举形式等做了详细的要求。全省性行业协会商会换届选举工作由理事会负责,成立由理事代表、监事代表、党组织代表和

会员代表组成的专门选举委员会或领导小组，负责提名新一届负责人候选人，并组织换届选举工作。社会组织将设立监事或监事会。监事3人以上应设立监事会，设监事会主席1名。监事从理事会以外人员中选派。

2. 换届大会的主要议题

根据民政厅的要求和协会章程，此次换届大会的主要议题有：1. 听取并审议上一届理事会工作报告；2. 听取并审议上一届理事会财务工作报告；3. 审议通过协会章程修正案；4. 审议通过协会会费管理办法修正案；5. 审议通过选举办法及监票、计票、唱票人员名单；6. 选举新一届的理事、常务理事、监事、会长、副会长以及秘书长；7. 决定副秘书长的聘任等事项。

3. 新一届理事会及协会负责人候选人

以第四届理事、常务理事名单为基础，按照

有关规定清理不符合兼职要求的人员，第五届理事会拟由退休领导、高校、省兄弟行业协会、原省一级、二级机构和部分不动产登记代理机构组成，人数拟不超过第四届理事。根据省民政厅的规定和协会章程，常务理事人数不得超过理事的三分之一，第五届常务理事拟由退休领导、高校、省兄弟行业协会、部分原全国资质机构、部分原省一级机构和不动产登记代理机构组成。

副会长保留原有退休领导和高校代表，其余名额拟从我省资信高规模大的机构中产生。

秘书长为专职人员，需具备较好的协调能力以及一定的不动产估价和登记代理业务知识。

协会换届脱钩工作，人员的确定是重中之重，希望我们在座各位出谋划策，推荐适合的人选，将尽快成立换届大会筹备领导小组，推进大会各项准备工作的顺利进行。



省协会召开部分机构座谈会

12月27日，省协会在南京召开部分会员机构座谈会。会议由会长陈茹华主持，副会长邓中华、陈定主，秘书长徐红华和部分会员机构主要负责人参加了会议。

会上，陈茹华会长首先通报了协会2017年主要工作情况和2018年的工作安排。同时介绍了协会脱钩换届工作的相关要求和初步准备情况，并就《资产评估法》出台和估价机构备案工作开展以后行业面临的改革和发展形势等调研专题听取意见。

出席会议的机构主要负责人展开了热烈的讨论。讨论内容主要涉及实行机构行政备案后，对机构不动产评估从业人员的结构和土地估价业务的影响，不动产登记代理相关工作的开展情况，对协会新一届理事会的内部机构（主要是专门委员会）设置、人员（理事、常务理事等）结构比例，脱钩后，协会可在哪些方面拓展服务内容、提升服务

水平，行业未来发展趋势等。大家表示，协会是市场与政府之间的有效沟通桥梁，脱钩工作要循序渐进，逐步推进，防止操之过急。协会脱钩换届后，要准确定位，积极拓展服务。各项工作的开展和人员配备以保障和维护全体会员的利益为原则。业务方面，建议协会加快构建诚信等级评价体系，为机构招投标评比等生产经营活动提供证明依据。此外，协会还需要加大宣传力度，积极与省厅保持沟通，拓展法定业务范围，维护行业利益等。

在认真听取了机构主要负责人的建议和意见后，陈茹华会长对会议作了简要小结，强调要积极顺应新形势，做好各项改革和脱钩工作，机构领导们提出的宝贵建议协会将认真研究，今后将继续加强机构调研，与会员机构保持紧密联系，努力寻找机会和方式拓展协会服务，尽力为企业排忧解难，为行业健康发展保驾护航。

（省协会秘书处）



2017年土地估价、土地登记代理人技术培训班 (编号:C71-J)参加人员学时公示表(共247人)

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
1	章梅兰	女	2007320119	20
2	夏志华	女	2004320278	20
3	李 康	男	2013320278	20
4	杨树伟	男	2004320106	20
5	葛慧慧	女	2013320029	20
6	曹春莉	女	2004320329 20140323203220 14321402000170	20
7	王 娜	女	2011320018	20
8	马本金	男	2000320052	20
9	张彩珍	女	2014320222	20
10	高卓瑛	男	2004230021	20
11	宋豪昌	男	2011320069	20
12	陈建忠	男	2000320044	20
13	倪 莎	女	2014320044	20
14	施月才	男	2014320263	20
15	叶春美	女	2013320006	20
16	涂宝华	男	2004320501	20
17	高 华	女	2012320074	20
18	姚玉红	女	2006320054 20140323203220 13320135000083	20
19	胡兰兰	女	2000320024	20
20	何金华	女	2006320018	20
21	董 越	女	2014320094	20
22	王 文	男	2014320210	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
23	黄 璐	女	2008320099	20
24	周鹏程	男	2014320164	20
25	潘洪军	男	2000320066	20
26	肖 英	女	2013320049	20
27	张 强	男	2012320136	20
28	朱春花	女	2012320098	20
29	申宝刚	男	2008320069	20
30	李慧玲	女	2014320183	20
31	神红军	男	2009320040	20
32	陆 萃	女	2012320197	20
33	李 榕	男	2002320027	20
34	张新生	男	2010340007	20
35	糜晨超	女	2013320166	20
36	何 锋	男	2013320267	20
37	李亚军	男	2000320100	20
38	孙永军	男	2007340026 06323443205340230	20
39	潘仁虎	男	93100080	20
40	辛德国	男	2004460015	20
41	陆传云	男	2013320328	20
42	刘清军	男	2000320011	20
43	曹丽华	女	96100046	20
44	顾 亮	男	2004320200	20
45	丁 勇	男	2014320236	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
46	韩卫东	男	96100015	20
47	王国星	男	2010320096	20
48	季之巍	男	2013320132	20
49	王松园	男	2014320141	20
50	唐霞	女	2002320256	20
51	王剑辉	女	2010320119	20
52	王咏	男	2002320076	20
53	王宏军	男	2011320001	20
54	钱丽	女	2012320108	20
55	刘燕	女	2000340070	20
56	刘晓飞	女	2012320195	20
57	王珏	女	2014320199	20
58	王金胜	男	2011370104	20
59	马焕览	男	2002320170	20
60	严爱琴	女	2012320241	20
61	张峰松	男	2011320157 20130323203200 00003211320005	20
62	刘厚勇	男	2010370112	20
63	陈芳	女	2012420094	20
64	靳庆强	男	2014320026	20
65	赵艳	女	2011320141	20
66	吕秋婵	女	2011320029	20
67	程洪艳	女	2009320070	20
68	张玉丽	女	2007320117 05323243204320740	20
69	嵇超	男	2014320043	20
70	季理	男	2014320134	20
71	苏玲玲	女	2011370100	20
72	喻根生	男	2004320489	20
73	冷敏华	女	2012320191	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
74	黄锐	男	2004320088	20
75	王心怡	女	2011320132	20
76	彭卿	男	2011320084	20
77	陈晓梅	女	2004320173	20
78	戴琼	女	98120024	20
79	申亭亭	女	2013310071	20
80	杨冬	男	2010320017	20
81	王荣	女	2012320056	20
82	刘珏蕾	女	2014320250	20
83	孙彦飞	男	2004320321	20
84	李茜	女	2013320125	20
85	徐振江	男	2012320096	20
86	赖松清	男	2013320263	20
87	刘琼	女	2009320127 20130323203200 00003212320019	20
88	潘锦彤	女	2014320124	20
89	汤春燕	女	2008320026	20
90	周作凤	女	2009320049	20
91	刘园菊	女	2012320033	20
92	李相林	男	98100003	20
93	吕国新	男	2004320153 0000775	20
94	徐德生	男	94100085	20
95	范旭旭	女	2004320293	20
96	荣盘东	男	2004320266	20
97	单永林	男	2014320009	20
98	陈鹏	男	2014320049	20
99	曹宗龙	男	2014350035	20
100	王丽萱	女	2014320072	20
101	陈铭	男	2011320050	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
102	孙 健	男	2004320147 0000892	20
103	王小飞	女	2013320280	20
104	张 华	男	98100105	16
105	顾国兴	男	2004320359	20
106	顾 洁	女	2012320022	20
107	仓 军	男	2012320067	20
108	方海生	男	2008320060	20
109	王卫民	男	96140051	20
110	潘文志	男	2004150052	20
111	凌 霄	女	2008320120	20
112	徐家龙	男	2014320037	20
113	朱 锋	男	2002320194	20
114	王 波	男	2002320304	20
115	陈建明	男	2002320009	20
116	张玉梅	女	2007320118	20
117	李晓萍	女	2013320064	20
118	叶建敏	男	2012360005	20
119	贾玉泉	男	2013320073	20
120	孔志成	男	2004320234	20
121	孙桂来	男	2009320009	20
122	胡荣建	男	2004320264	20
123	朱宗严	男	2004320343	20
124	胡联生	男	96100021	20
125	刘 莉	女	2011320164	20
126	单丁洁	女	2014320042	20
127	马 越	女	2002320067	20
128	车海燕	女	2011320172	20
129	李扣芹	女	2004320416	16
130	周振华	男	98100158	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
131	朱新佩	女	2012320201 0010559	20
132	张桂花	女	2013420122 2016320036	20
133	黄劲秋	女	2000320019	20
134	袁永东	男	2004320130	20
135	蔡树龙	男	2000230017	20
136	洪 流	男	2004320402	20
137	蓝 榕	女	2004320317	20
138	洪 红	女	2014320076	20
139	陈金瑞	男	2014340098	20
140	王冬玲	女	2011370139	20
141	居 剑	男	2010320028	20
142	李 晗	女	2002320335	20
143	薛敏霞	女	2013320218	20
144	史宏群	男	98100191	20
145	唐建锋	男	2010320049	20
146	杜文丹	女	2009320071	20
147	戴宪汪	男	98100199	20
148	祝 强	男	2004320296	20
149	严小利	女	2013320236	20
150	张志庆	男	2010320064	20
151	华占巧	女	2014320069	20
152	朱蓉晖	女	2008320113	20
153	孟 颖	女	2012320044	20
154	徐 琳	女	2009320065	20
155	朱庆丰	男	94100112 05323243204321379	20
156	彭士斌	男	2011320041	20
157	苏春伟	男	2013320021	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
158	王志顺	男	2013440227	20
159	姜 玲	女	2014320011	20
160	袁 军	男	2013320046	20
161	姚 江	男	2009320025	20
162	娄文辉	女	2012320181	20
163	李金中	男	2014320058	20
164	邱卫国	男	2010320041	20
165	印长江	男	93300030	20
166	李 贝	男	2014320062	20
167	钱 明	男	2004320126	20
168	王世文	女	2011320037	20
169	孙 瑜	男	2010320015	20
170	李吉绘	女	2013320171	20
171	郑 达	男	2013320226	20
172	杜 娟	女	2004320340	20
173	唐 健	男	2012320140	20
174	沈 波	男	2007320073	20
175	李 辰	女	2013320148	20
176	焦晓燕	女	2008320032	20
177	李 玲	女	2014320152	20
178	万晓琴	女	2011320014	20
179	潘育东	男	2004320209	20
180	马春艳	女	2014420113	20
181	卞凤保	男	2007320003	20
182	史旭辉	男	2013320283	20
183	孙维纶	女	2014320252	20
184	任 虹	女	2011320182	20
185	曹光明	男	2008320078	20
186	林 杰	男	2013320305	20
187	谢建新	男	2014320007	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
188	冯宝红	男	98100019	20
189	王丽英	女	2012320009	20
190	纪中晨	男	2004320038	20
191	齐娅红	女	2009340007	20
192	宋 旭	男	2011320087	20
193	杨 琳	女	2011310001	20
194	吴小琴	女	2004320212	20
195	刘爱华	女	2012320160	20
196	朱翠英	女	2014320211	20
197	夏德金	男	2013320262	20
198	邱 南	女	2004320136	20
199	王玉强	男	2008320043	20
200	陈清清	女	2014320169	20
201	曹正军	男	2011320007	20
202	贾秀英	女	2013370094 09323743206370516	20
203	周晓洁	男	2004320314	20
204	曾祥鸿	男	98170126	20
205	黄红春	女	98100013	20
206	张驰宇	男	2012330033	20
207	袁林平	女	2013320056	20
208	唐 娟	女	2012320193	20
209	张怡悦	女	2014320016	20
210	郑 艳	男	2002320269	20
211	吉健华	女	2014320187	20
212	张雅红	女	2013320016	20
213	徐 治	男	2013320186	20
214	杜长平	男	2010320011	20
215	张云鹏	男	2004320307	20
216	姜绪友	男	2007320045	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
217	孙丽祥	男	2014320267	20
218	许 严	女	2014320243	20
219	毛茹花	女	2007320067	20
220	倪桂利	女	2002320047	20
221	赵 倩	女	2013320112	20
222	镇 洋	男	2002320095	20
223	丁民强	男	2004320385	20
224	王艳涛	男	2009320106	20
225	刘莉萍	女	2013450004	20
226	陈为英	女	2002320338 06323243205320113	20
227	林 玲	女	2013320163	20
228	仇海峰	男	2004320087 05323243204321368	20
229	郭晓庆	女	2013370129 08323743207370044	20
230	周大芳	女	2011320111	20
231	周鸿群	男	05323243205320179	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
232	马 婕	女	2010320113	20
233	华晓维	女	2014320065	20
234	包颖春	女	2002320213 08323243204320337	20
235	沈怀启	男	2004320333	20
236	张永莉	女	2012320131	20
237	冯小慧	女	2012320053	20
238	张元生	男	2009320138	20
239	李寅斌	男	2014320071	20
240	吴 俊	男	2012320227	20
241	缪志凤	女	2004320244	20
242	陈庆远	男	2012340025	20
243	黄孝忠	男	2010320072	20
244	骆 阳	男	2014220029	20
245	汪 瀚	男	2013320060 20140323203220 13320135000186	20
246	张增峰	男	981000710000731	20
247	王延龙	男	98100144	20



2017年土地估价、土地登记代理人技术培训班 (编号:C74-J)参加人员学时公示表(共244人)

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
1	陈红光	男	2014320038	20
2	温修春	男	2004360195	20
3	蔡仁卫	男	2002320223	20
4	睦 飞	男	2010320136	20
5	苏 蕾	女	2013320231	20
6	杨文洁	女	2013320120	20
7	邓春侠	女	2012320144	20
8	王优鹏	男	2013320052	20
9	王静洁	女	2012320141	20
10	王永宣	女	2010210059	20
11	李劲松	男	2014320003	20
12	郑丽霞	女	2004320455	20
13	郝春荣	女	2002320146	20
14	杨粉花	女	2013320007 20140323203220 14321402000170	20
15	张 威	男	2014340100	20
16	于 燕	女	98100128	20
17	王祖恩	男	2014320129	20
18	华伟亮	男	2004320196	20
19	吴天顺	男	931200350002321	20
20	陆义桃	男	2009320079 11323243210320054	20
21	王军华	男	2012320008	20
22	胡 越	女	2014370053	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
23	高 路	女	2007310007	20
24	石洪奎	男	2008320057	20
25	费爱武	女	2004320050	20
26	刘一玮	女	2013320201	20
27	陶启安	男	2004320093	20
28	周 武	男	2013320321	20
29	翁叶平	男	2007320087	20
30	黄健华	男	2011310017	20
31	戴亚萍	女	2000320081	20
32	颜冬生	男	2004320062	20
33	唐 慧	女	2004320285	20
34	冯 伟	男	2012320126	20
35	张小强	男	2004320124	20
36	崔雪晴	女	2012320016	20
37	吉晓凤	女	2013320107	20
38	张艮华	男	2011320153	20
39	顾如锋	男	2004320297	20
40	姜志华	男	2000320146	20
41	顾正贵	男	2011320035	20
42	郁书庚	男	2000320058	20
43	黄大庆	男	2011340061	20
44	张志宏	女	2004320288	20
45	李秀强	男	2007320054	20
46	是丽娜	女	2009320113	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
47	薛 芳	女	2010340029	20
48	史俊霞	女	2010320070	20
49	张 芳	女	20023200570001133	20
50	许璐璐	女	2004320256	20
51	曹锦峰	男	2014320242	20
52	马丽美	女	20140323203200 00003206320006	20
53	王庆娟	女	2010320065	20
54	陆吉鑫	男	2014320088	20
55	张昌雷	男	2008320128	20
56	刘 顺	男	2014320188	20
57	谢 萍	女	2004320361	20
58	吉海鹏	男	98100079	20
59	朱松杰	男	2006320031	20
60	周 勇	男	2008320019	20
61	刘 洲	男	93100102	20
62	唐 敏	女	2004320182	16
63	顾卫娟	女	2014320077	20
64	金 林	男	2004320045	20
65	丛明珠	男	93060004	20
66	李硕杨	男	2009320087	20
67	冯 兵	男	2013430064	20
68	唐友明	男	2008320050	20
69	刘 伟	男	2004320280	20
70	黄 巍	男	2012320117	20
71	戴安君	男	2002320259	20
72	崔明明	女	2004320408	20
73	张志禹	女	94220177	20
74	张玲燕	女	2013320315	20
75	朱正传	男	2000110103	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
76	刘 杰	男	2014320019	20
77	杨叙军	男	2007320103	20
78	戴 燕	女	2014320271	20
79	傅 荃	男	2002320036	20
80	贾中福	男	2011320187	20
81	王学斌	男	2002320017	20
82	蒋春华	女	2010320003	20
83	谢志权	男	2014320002	20
84	朱祝雨	男	20073201360001028	20
85	柳登良	男	2009320100	20
86	黄海涛	男	2004320433	20
87	曹如炬	男	2002320043	20
88	邵 翔	男	2012320099	20
89	盛 燕	女	2013320177	20
90	丁 勇	男	2009320023	20
91	许道雷	男	2009320008	20
92	赵恒志	男	2010320053	20
93	窦嘉宾	男	2000320164	20
94	刘振汉	男	93100068	20
95	陆晓刚	男	2013320295	20
96	曹寿春	男	98100200	20
97	孙秀娟	女	2013320200	20
98	丁 斌	男	2008320018	20
99	唐 荣	男	2002320110	20
100	成 勤	女	2010320052	20
101	梁有源	男	2012320072	20
102	刚 强	男	2011320057	20
103	涂军民	男	2009320101	20
104	张 飞	男	2011320072	20
105	董 磊	男	2007110007	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
106	王 菲	女	2008320009	20
107	徐 洁	女	2004320500	20
108	李丽丽	女	2006150006	20
109	胡成荣	男	2011320181	20
110	沈兴华	女	2011320200	20
111	严荣华	男	94100111	20
112	肖玲凤	女	2004320083	20
113	吴红英	女	2006320044	20
114	黄晶晶	女	2011320046	20
115	许 燕	女	2004320316	20
116	荆 伟	男	2002320044	20
117	赵本才	男	2004320040	20
118	李忠营	男	2000320202	20
119	陈灵珊	女	2013320176	20
120	陈蓓亮	男	2013320004	20
121	蔡鑫鑫	男	2009320034	20
122	屠广明	男	2010320016	20
123	赵 茜	女	2004130192 05321343204130282	20
124	周建功	男	2004320205	20
125	丁 健	男	94100029	20
126	蔡建峰	男	2006430001	20
127	桑金峰	男	2002320214	20
128	吴爱萍	女	2002320298	20
129	杨 建	男	2010320037	20
130	曹会萍	女	2004320203	20
131	程晓林	男	2006320046	20
132	钱大年	男	2007320071	20
133	王新民	男	2002320048	20
134	秦 锴	男	98100011	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
135	蔡志国	男	94100106	20
136	刘林珍	女	2011320074	20
137	朱大棋	男	2013320294	16
138	周 婷	女	2007320126 11323243208320003	20
139	陈苏芳	女	2014320227	20
140	陈忠良	男	2011320130	20
141	陈 蓉	女	2013320213	20
142	徐 艳	女	2013320082	20
143	张仁育	男	2013320084	20
144	奚彩群	男	2012320155	20
145	彭 鹏	男	2014320214	20
146	朱 武	男	2007320133	20
147	潘雄伟	男	2000320023	20
148	倪 莉	女	2010320032	20
149	刘燕虎	男	2004320486	20
150	刘 静	女	2009320055	20
151	邓 琪	男	2012320010	20
152	张亮宇	男	20023201670000753	20
153	于文彬	男	2012370103	20
154	高军华	男	2006320041	20
155	李 昭	女	2002130102	20
156	陶家乐	男	2013320131	20
157	邵俊中	男	2006320011	20
158	何丽莉	女	2002320089	20
159	吴乃铨	男	96100084	20
160	夏 明	男	2012320073	20
161	王 庆	男	98150088	20
162	柳叶婷	女	2014320264	20
163	张 丽	女	2008320087	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
164	陈金涛	男	2008320053	20
165	谢苏音	男	2009320017	20
166	周曙东	男	2004320228	20
167	苏会春	男	2013320261	20
168	尹国涛	男	2004320007	20
169	李 川	男	2004330140	20
170	顾松林	男	2013320223	20
171	于 淼	男	2004230020	20
172	陈 航	男	2009320125	20
173	施晓贤	女	2008320063	20
174	张洪涛	男	2000320186	20
175	江 涛	男	2007320044	20
176	刘艳军	男	2009320056	20
177	陈 慧	女	2012320075	20
178	胡双凤	女	2014320200	20
179	徐 倩	女	2002370199	20
180	吴 梅	女	2004320128	20
181	周中华	男	2013320038	20
182	何纪周	女	2002320065	20
183	曹远芳	女	2012320214	20
184	王 萍	女	2006320004	20
185	姚国泉	男	2004320158	20
186	钱德才	男	2000320128	20
187	冯秀荣	女	2000420092 06324243205420337	20
188	马红颖	女	2014320189	20
189	袁 进	男	2011370081	20
190	甘德超	男	2012320123	20
191	张秀雷	男	2004320039	20
192	成冬升	男	2013320284	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
193	胡玉环	女	2009230015	16
194	朱瑞利	男	2009370027	20
195	徐 朱	男	2004320438	20
196	庞佑林	男	2002320123	20
197	周 飞	男	94100083	20
198	徐 艳	女	2013320251	20
199	陆春锋	女	2004320223	20
200	王志鹏	男	2008330014	20
201	孙格平	男	2012320094	20
202	何 云	女	2010320099	16
203	姚文明	男	2004320027	20
204	马 俊	男	2012320069	20
205	董广伟	男	2013320110	20
206	钱松培	男	2004320284	20
207	仇 宇	男	2004510212	20
208	仝 年	女	2013320188	20
209	郑首生	男	2014340032	20
210	唐兆传	男	98120034	20
211	黎 映	男	98180121	20
212	周红莲	女	05323243204321732	20
213	康 翠	女	2012320182	20
214	张 辉	女	0732324320 5320354	20
215	汪耀斌	男	98100180	20
216	王翠莲	女	2006320039	20
217	孙 勇	男	2013320048	20
218	唐 波	男	2014320109	20
219	吉俊良	男	98100140 05323243204322287	20
220	李为为	女	2014320237	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
221	徐 锋	女	98100194	20
222	胡建友	男	2011320170	20
223	董 刚	男	2004320240	20
224	边学芳	女	2000140053	20
225	谈 伟	男	2006320034	20
226	袁建军	男	2006320003	20
227	姜佳迪	女	2013320227	16
228	楼 佳	女	2010320027	20
229	浦月华	女	96100101	20
230	纪景荣	男	2012320133	20
231	王新浩	男	2012320239	20
232	羊 玲	女	2014320111	20

序号	姓名	性别	资格证号	申报学时
233	李 康	男	2002320101	20
234	沈斌强	男	2009320074	20
235	冯丽玲	女	2004320179	20
236	吴建辉	男	2004320419	20
237	祝亚俐	女	2010320021	20
238	王富祥	男	2009330021	20
239	吴 静	女	2008320033	20
240	王龙夏	男	2013320209	20
241	张增峰	男	981000710000731	20
242	王延龙	男	98100144	20
243	徐勤明	男	2002320346	20
244	徐红华	女	98100204	20



浅谈带租约房地产的价值评估思路

苏州天元土地房地产评估有限公司 丁 群

随着我国经济发展，不断加快的城市化进程，房地产租赁市场在整个房地产市场越来越占有重要地位。在房地产租赁过程中，产生了两个权益关系，出租人权益和承租人权益。出租人权益是指出租人依 约收取租金，向他人转移使用、占用不动产租赁物的权益，出租人享有租金收益，依约到期收回租赁物和转让租赁物等权利。承租人权益指承租人依约支付租金，对他人不动产享有的占有、使用和收益的排他性的权利，是根据租约在一定条件下和一段时期中，将使用权和占用权转移给承租人的权益。承租人依约享有使用不动产生产、经营的权利，并经出租人同意可将其转租、改善或增设等，当出租人违约时可要求其承担违约责任。因此，有租约限制的房地产价值评估与无租约限制的房地产价值评估不用，需要考虑租约的限制对房地产价格的影响。

本篇以我们在承接法院委托的房地产评估中遇到的案例，和大家共同探讨一下有租约限制的房地产价格评估思路。

一、案例分析

XX市XX区XX路XX号宗地土地面积为15223平方米，宗地登记用途为工业。宗地内建有5幢建筑物，总建筑面积为10485平方米，容积率为0.69，建筑物用途为工业厂房，房地产所有权人为A纺织有限公司。产权人在2013年4月将厂房及土地抵押给B银行，贷款1437万元，期限3年，并办理了抵押登记手续，抵押期限为2013年4月6日至2016年4月5日。贷款逾期后，抵押人无法偿还债务，双方诉至法院。抵押权人B银行申请法院对上述房地产进行公开拍卖。法院委托我司对房地产进行评估，估价时点为2017年5月6日， 评估目的为法院确定司法拍卖起拍价而确定房地产的市场价值。

表1 宗地租赁情况调查表

坐落	层数	租赁面积 (m ²)	租赁情况		
			承租人	承租期限	租金约定及支付情况
第1幢厂房	1层	2126	C化纤厂	2014.8.12-2028.7.31 (共14年)	租金一年一付，每年房租到期前一个月内现金支付
第2幢厂房	4层	3372	D线业有限公司	2014.8.1-2024.7.31 (共10年)	租金一年一付，每年房租到期前一个月内现金支付
第3幢厂房	3层	3084	F环保设备有限公司	2013.2.10-2022.2.9 (共10年)	租金一年一付，每年房租到期前一个月内现金支付
第4幢厂房	3层	1834	E丝织厂	2013.1.1-2024.12.31 (共12年)	于2013年3月10前一次性支付给原产权人**纺织有限公司

第5幢门卫	1层	69	自用	无	无
-------	----	----	----	---	---

备注：为了简化计算过程，本稿中已经将租约期内的各年租金取均值，并假设租约期内租金不变，采用收益法中租金每年相同的公式模型，实际交付报告中逐年测算。

估价师在勘察现场和收集资料时，发现在估价时点，该房地产内存在多处租赁权。

我们都知道对于出租类房地产，存在两个权益。出租人权益和承租人权益。出租人权益（有租约限制）价值是租约租金计算出租约期内收益价格，加上租约期外收益期限内收益价格。出租房完全产权价值（无租约限制下的价值）为市场租金计算出的房地产收益价格。承租人权益价值为在租赁期内市场租金与合同租金差额现值。三者关系：有租约限制下的价值=无租约限制下的价值-承租人权益价值。

由此，我们首先必须理清该案中哪些租约是对本次房地产评估造成了租约限制的。

估价对象在抵押期间，抵押人将抵押物出租时，在同一标的物上会同时存在抵押权与租赁权。抵押权注重的是以抵押物保障未来的优先受偿权，而租赁权注重的是抵押物的使用价值，故两者可以并存于同一抵押物之上。故而，无论房屋是否已经设立了抵押权，均是可以出租的。其本质的区别就在于，到底是抵押权成立在先，还是租赁合同生效在前。

根据《物权法》第一百九十条：“订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。”如果租赁权设立在先的，抵押权实现时，适用买卖不破租赁的原则，不影响生效在前的租赁合同的效力，受让人必须继续履行租赁合同。如果抵押权设立在先的，先设立的抵押权具有优先的效力，而此后成立的租赁权不得损害抵押权；根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》规

定，“抵押人将已抵押的财产出租的，抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。抵押人将已抵押的财产出租时，如果抵押人未书面告知承租人该财产已抵押的，抵押人对出租抵押物造成承租人的损失承担赔偿责任；如果抵押人已书面告知承租人该财产已抵押的，抵押权实现造成的承租人的损失，由承租人自己承担。”因抵押行为在前，租赁行为在后，所以在评估房地产拍卖底价时，租约的租金价格不能影响评估结果。

根据以上分析，并结合法院提供的租赁合同以及租金支付的有效凭据，估价师有了判断充分的结论：第1幢和第2幢厂房的抵押权设立在先，第3幢和第4幢厂房的租赁权设立在先，故第1幢和第2幢厂房的租赁权不得对抗抵押权，估价对象房地产仅需考虑第3幢和第4幢厂房的租赁权对房地产的价格影响。

第3幢厂房租赁情况，受让人在租赁履约期内享受收益权，承租人享有占有、使用、收益的权利，符合我们常见的模型，经估价师市场调查，在估价时点，第3幢厂房市场租金大于约定租金，出租人和承租人的权益状况采用图示如下：

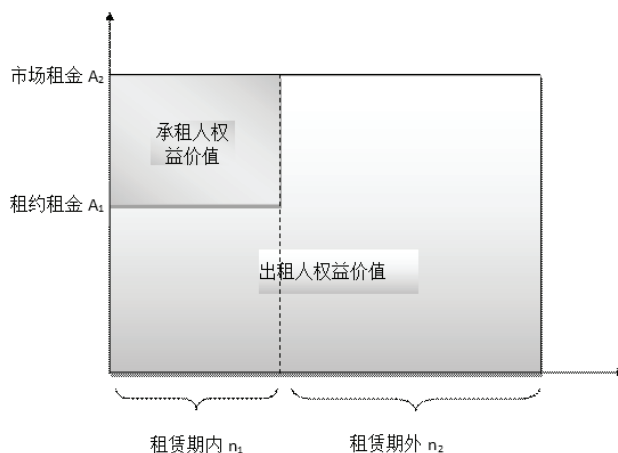


图1 出租人和承租人权益状况图示

从租金水平角度看, A1表示市场租约租金水平, A2表示客观租金水平, 从权益价值角度看, 租赁期内A1与A2的差值的收益现值为承租人权益价值, 租赁期内A1收益现值与租赁期外收益A2现值之和为出租人权益价值, 用公式表示:

$$\text{承租人权益价值 } V = \frac{A_1 - A_2}{i} \left[1 - \frac{1}{(1+i)^{n_1}} \right]$$

A₁-A₂是第3幢厂房的租赁期内各年约定租金和市场租金的差值

N₁第3幢厂房的租赁年期

i 资本化率

$$\text{出租人权益价值 } V = \frac{A_1}{i} \left[1 - \frac{1}{(1+i)^{n_1}} \right] + \frac{A_2}{i} \left[1 - \frac{1}{(1+i)^{n_2}} \right]$$

也即, 在租约限制下第3幢厂房的价值(出租人权益价值)=无租约限制的完全产权价值-承租人权益价值

再来看第4幢厂房的情况, 签订12年租约, 出租人一次性支取了12年房屋租金, 在剩余租赁期内不再有收益权, 承租人享有租赁房屋12年的占有、使用、收益的权利。受让人在获得产权后, 必须对租赁合同继续履约, 保证承租人权益不受影响, 同时在租赁合同的生效期内, 受让人会面临剩余租约期无租金收益的现状。

这种出租人在租赁时一次性收取租金的房地产, 在正常市场交易过程中可能会产生两种情况:

(一) 原产权人将剩余租期内的应得租金转移给受让人: (二) 原产权人占有租金收益, 受让人在剩余租期内, 将不再获得租金收益。结合本次评估目的来看, 抵押人经营不善, 贷款逾期, 无力偿还, 抵押权人申请法院拍卖抵押物实现抵押权, 发生情况二的可能性会更大。估价师在和委托方法院沟通之后, 委托方明确评估对象价值按照受让人租期内

不再取得租金收益为假设前提。

这种情况下承租人权益存在, 承租人权益受到保障, 受让人因原产权人出租时一次性支取了租金, 期满后才可以获得市场客观租金收益, 在原产权人在承租人租约的剩余租约期内产生了租金损失, 图示如下:

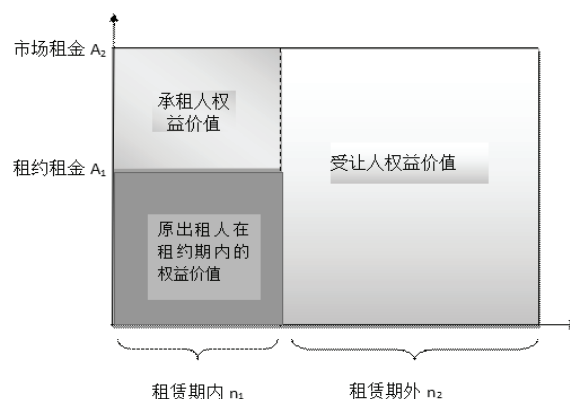


图2 承租人和受让人权益状况图示

从权益价值角度看, 因原产权人在租赁时一次性支取了租金, 受让人权益价值发生了变化, 受让人仅仅受让了租约期满后的客观市场租金的收益价值, 损失了原出租人在租约期内权益价值。

在租约限制下第4幢厂房的价值

= (完全产权价值-承租人权益价值) - 剩余租约期内约定租金的收益现值

= 完全产权价值 - 剩余租约期内市场租金的收益现值

= 租赁期外市场租金的收益现值

二、案例评估思路

第一步, 测算完全产权价值。估价对象为工业房地产, 估价师采用成本法测算完全产权的价值。评估结果完全产权房地产价值2185.8万元。

表2 完全产权价值测算表

项目	第1幢厂房	第2幢厂房	第3幢厂房	第4幢厂房	第5幢传达室	土地
面积 (m ²)	2126	3372	3084	1834	69	15223
单价 (元/m ²)	1453	1478	1502	1430	879	425
价格 (元)	3089078	4983816	4632168	2622620	60651	6469775

第二步, 测算第3幢厂房租约限制的影响

表3 第3幢厂房租约限制情况测算表

租赁物名称	建筑面积 (平方米)	市场租金年净收益 (元/平方米.年)	约定租金年净收益 (元/平方米.年)	资本 化率	剩余租赁期限 (年)
第3幢厂房	3084	174.9	97.3	7%	6.75

$$\text{承租人权益价值} = \frac{174.9 - 97.3}{7\%} \left[1 - \frac{1}{(1+7\%)^{6.75}} \right]$$

$$= 58.9 \text{ 万元}$$

第三步, 测算第4幢厂房租约限制下的影响

表4 第4幢厂房租约限制情况测算表

租赁物名称	租赁面积 (平方米)	市场租金年净收益 (元/平方米.年)	约定租金年净收益 (元/平方米.年)	资本 化率	剩余租赁期限 (年)
第4幢厂房	1430	158.3	86.2	7%	7.67

$$\text{承租人权益价值} = \frac{158.3 - 86.2}{7\%} \left[1 - \frac{1}{(1+7\%)^{7.67}} \right]$$

$$= 60.3 \text{ 万元}$$

受让人租金损失价格等于剩余租赁期内约定租金收益价格 = $\frac{86.2}{7\%} \left[1 - \frac{1}{(1+7\%)^{7.67}} \right] = 72 \text{ 万元}$

第四步, 计算估价对象在租约现值下的房地产价值。

$$= 2185.8 - 58.9 - 60.3 - 72$$

$$= 1994.6 \text{ 万元}$$

三、小结

1. “买卖不破租赁”仅在部分情况下适用, 当涉及到租赁权和抵押权同时存在时, 需要仔细分析哪个权利优先设定。

2. 产权人一次性支取了租金对房地产价格影响较大, 在正常市场交易过程中可能会产生两种情况: 产权人将剩余租金转移给受让人, 产权人不再转移租金, 双方在交易价格中抵扣租金影响。本案中估价师将该因素对房地产价格产生的影响, 和委托方经办法官充分沟通, 由委托方协调双方当事人,

明确估价对象的权利价值和价值定义。

3. 需要提醒的是, 对于有长期租约限制的房地产, 在抵押价值评估过程中, 估价师要严格遵循谨慎原则, 在对比租约租金和市场租金时, 应采用孰低原则, 即使租约租金水平高于市场租金, 也应该采用较低的市场租金测算。在发现出租人一次性收取租约租金的房地产, 在实现抵押权过程中, 受让人不能获得租约内租金收益是大概率事件, 估价师在评估中, 必须向抵押权人披露和提示。

参考文献

- [1]. 《中华人民共和国物权法》
- [2]. 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释》
- [3]. 李登喜. 不动产租赁权的法律性质与物权定位探析[J]. 扬州大学税务学院学报
- [4]. 美国估价学会. 房地产估价[M]. 北京: 中国建筑工业出版社

“新、奇、特”房地产估价业务初探

——来自特殊用地土地年租金调租咨询服务的启示

无锡普信土地房地产估价有限公司 张怡悦

摘 要：房地产估价行业发展了二十余年，传统业务不断成熟，并得到进一步的深化和拓展。但同时，我们也必须看到近几年估价行业已遭遇了瓶颈期，业务萎缩，传统业务很难再作为业务增长点。估价机构想要生存、发展壮大，必须要寻找新的业务机会，培育新的市场。近年来，估价行业将房地产咨询业务作为突破口，开始逐渐发展。笔者就曾碰到过这样一个比较“新、奇、特”的咨询项目，通过对该项目的服务跟踪，使笔者从中有感颇多。本论文以此为案例，对该类咨询项目涉及评估服务的试探性总结。

关键词：房地产咨询 案例分析 调租 咨询类服务

一、前言

房地产估价业务是改革开放历史进程中涌现出来的新兴产业，当前它正由传统的估价业务向多元化经营发展。房地产评估行业正处在改革和转型升级的关键时期，党中央的一系列新思路、新任务、新举措，为房地产评估更好服务国家建设发展注入了新的动力。全面深化改革为房地产评估行业进一步拓宽市场空间敞开了大门。

一般来说，房地产估价业务可分为传统业务和新业务。传统业务主要有征收估价、转让估价、司法鉴定估价、抵押估价、税收估价等。新业务指除了上述估价以外的各种经济活动涉及的房地产估价或与估价有关的咨询类服务。随着社会的进步，经济的发展，一些产权性质特殊、估价目的特殊、委

托服务对象特殊的新型估价项目随之而来。对于奋战在估价前线的估价师来说是一项不小的挑战。

笔者就曾碰到过这样一个“新、奇、特”的咨询项目，从项目的前期接触、接受委托到估价作业、报告撰写，都在笔者不长的从业经历中创造了多个第一次，让笔者从中受益匪浅。

二、案例介绍及分析

1. 案例介绍

就案例的特殊性及商业保密性，凡涉及估价委托双方名称及机密的均作XX处理。

案例委托双方：中国人民解放军XXX部队、上海XX建设发展有限公司

咨询对象：位于上海市杨浦区XX路XX号一宗25736平方米土地使用权

咨询目的：在原有土地租赁合同的基础上，由原18年租期调整至10年租期的土地年租金测算。

咨询项目背景：委估地块属中国人民解放军XXX部队，分属下级单位XXX部队和XXX部队，该地块系2008年市政动迁部队土地后，杨浦区返还给部队，土地规划属性为部队特殊用地。2011年部队对该地块土地开发进行了招投标，上海XX建设发展有限公司（乙方）通过竞拍获得土地租赁使用开发权，于2012年11月30日与中国人民解放军XXX部队（甲方）签定《军队房地产租赁合同》，将位于上海市杨浦区XX路土地面积25736m²出租给乙方使用，租赁用途：商业、办公、仓储，租赁期限为18年（不含施工期），施工建设期为取得施工手续之后二年，为免租期。项目对外建设方是甲方，具

体投资及建造方为乙方。租赁期满后,建筑物产权归甲方,乙方原则上具有不少于18年的经营使用权(不含施工建造期)。乙方获取该地块后,于2013年5月经北京总营房部批准,在该地块建设不低于10万平方米的公寓保障房和养老产业,2013年6月由南京军区设计院(甲级)施工图设计和完成审图,2013年7月正式获得部队施工许可证。项目于2013年5月正式开工,2014年2月经南京军区上海房地产管理处批准,正式对外预租,为新式租赁模式,18年使用权一次性转让。至调租项目启动,地块已基本完成开发建设,建成五栋建筑。因项目规划与上海市规划、国土局规定的容积率要求相悖,于2014年9月,拆除其中一栋,计22749m²后,剩余总建筑面积为153298.30m²,且开发商已有1175套公寓对外一次性转让18年使用权。后因响应部队要求,“有偿服务性物业对外租赁期限一律不得超出10年”这一标准,急需将原18年租期调整为10年租期。

2. 案例分析

笔者所在的估价事务所在2015年8月初与调租项目的甲方即中国人民解放军XXX部队相关人员接触。在接触初期,听取了当事人的项目情况介绍后,给笔者的第一感觉就是两个字“复杂”。不同于以往单纯的评估项目,委托目的相对比较简单,涉及的估价范围明确,干扰估价的因素较少,估价方法明确,技术路线简单。而此项目“复杂”就在牵涉的利益较多,影响估价价值的因素较多,就像一个“烫手山芋”让人无从下手。

回单位后,笔者梳理了下项目的一些思路,发现这个项目即是一个典型的“新、奇、特”咨询类服务项目。

为什么说它“新”呢?“新”在此类项目没有标准模板可循,没有可供参考的估价案例去类比,需要估价师在创造新的估价程序、技术路线去寻找答案。

为什么说它“奇”呢?“奇”在调租事项的当事双方在部队文件出台后已经历了多次协商未果,

而文件要求需要在2015年底之前签订新的土地租赁合同。所以,部队一方希望聘请专业的估价团队,在项目中提供必要的评估咨询意见和租金价格来源的技术支撑,推动调租事项的妥善解决。评估已经不仅仅是出具报告这么简单,需要对整个项目推进起到关键性的作用。

为什么说它“特”呢?“特”就在于他的特殊性。一是,用地性质的特殊性。笔者初期从部队方仅获取了原土地18年期的租赁合同及相关补充协议。对于一般传统土地估价所涉及的用地规划批准手续、用地指标、土地基础资料信息等部队均没有提供。二是,地上开发项目的特殊性。开发完成的项目属于养老、公寓保障房项目。养老、保障房房地产本身就是近几年的一个新兴产业,在我国尚处于起步阶段,运作模式、收益模式都无可借鉴的案例。三是,地上开发产品产权的特殊性。有了前两者的特殊性,必然导致开发产品产权的特殊。在调租项目启动时,开发商已将1175套公寓对外一次性转让18年使用权。租赁期内,开发商享有开发产品的收益权但并不享有产权,租期届满后,地上所有建筑产权一并移交给部队。

3. 案例测算概述

正是这样一个“新、奇、特”的土地年租金咨询服务,笔者决定做一个第一次“吃螃蟹”的人,也因为此类项目没有“前车之鉴”,给了笔者在后期测算时更多的发挥余地和施展空间,利用估价理论知识创造出符合本项目的一套技术路线。经过近四个多月与委托双方沟通,此次估价测算的模型在笔者脑中越来越清晰。基于传统的房地产评估,土地年租金测算可以看成是收益法年金的倒算。

具体技术路线如下:

(一) 剩余法测算18年土地使用权价值

1. 剩余法

剩余法也称为假设开发法、倒算法、残余法或余值法等,是在预测不动产总价中扣除成本费用和社会平均预期收益后的“剩余价格”。

2. 根据剩余法原理, 利用剩余法评估土地价格的基本公式是:

$$V_0 = A_0 - (B + C)$$

式中: V_0 ——18年期土地使用权价值;

A_0 ——开发商收益, 即为精装公寓一次性转让的18年使用价格和部分商业用房的18年租金收益;

B ——整个开发项目的开发成本(建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、税收等费用);

C ——开发商合理利润。

在本项目中, 因项目地块用地性质、地上建筑产权性质、开发方式等的特殊性, 且在项目启动时尚未竣工验收完毕, 出具工程结算书。销售价格、开发成本、建设周期、投资强度等的取值均由开发商提供销售合同和相关建筑安装、装修等合同或书面确认, 利润、不可预见费等结合估价经验, 与一般房地产开发项目作比较, 取值作了下浮调整。

3. 考虑年限修正

将18年期土地使用权价值调整为10年期土地使用权价值。

$$\text{公式: } V = V_0 \times [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

式中: V ——10年期土地使用权价值,

V_0 ——18年期土地使用权价值,

r ——土地还原率,

n ——10年,

m ——18年。

(二) 测算土地年租金

$$A = V \times (r - g) / [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

式中: A ——土地年租金,

V ——10年期土地使用权价格,

r ——土地还原率,

g ——土地租金年增长率,

n ——10年。

(三) 技术路线中的重点、难点处理方法

1. 开发商收益

调租对开发商的后续开发使用影响较大, 特

别是未售部分房产因调租事宜导致开发商收益减少, 也有可能因后期房地产市场行情变化有所起伏。在测算时, 笔者采用大数据的方式, 采集上海杨浦区同区段住宅类小区近阶段买卖、租赁成交案例进行数据分析, 并对上海市房地产市场情况进行调查, 结合本项目特点, 考虑调租因素对开发商收益的影响, 在现有18年期转让售价的基础上稍作下浮调整。

2. 项目的开发成本

一个完整的开发项目, 包括前期投入成本、中期建设成本和后期销售费用等等。本项目尚未竣工结算, 各费用复杂、冗繁。在进行成本测算时, 笔者采用了列表式统计数列, 对各项费用按类别、阶段归类分析, 大大提高了估价时效。

3. 特殊项目的处理

(1) 已拆除建筑的处理

估价测算涉及一栋已拆除建筑, 拆除面积22749m²。因与上海市规划、国土局规定的容积率要求相悖, 该建筑建成后拆除, 涉及开发成本和拆除费用, 损失较大, 成为谈判的一个焦点问题, 极易产生矛盾冲突, 使调租项目停滞不前。笔者在项目前期就该部分的处理方式与双方协商, 确定测算时不考虑拆除建筑的损失影响因素, 待最终工程审计结算后再行谈判协商解决。一来降低估价测算风险, 二来弱化矛盾点, 提高推进效率。

(2) 租赁期满后地上建筑物残余价值的处理

根据原18年期的租赁合同记载, “租期届满后, 地上所有建筑物、附属物产权一并无偿移交给部队”。因此, 在测算前期, 与双方约定不考虑租赁期满后地上建筑设施的残余价值, 该部分权属界定、投资成本及折旧总额由双方协商确定。

(3) 土地开发的最高最佳利用假设

在现场勘察时, 待估地块已完成地块开发, 因土地性质的特殊性, 未提供相关权属证明、宗地图件、规划设计要点表。结合项目特点和估价目的, 在测算时, 估价师假设按现状开发利用方式

(包括用途、使用强度、建筑物式样、外观、内部设计与布局等)为最高最佳、合法使用。

4. 其他估价测算要素分析

本次测算方法适用剩余法,其他测算要素包括开发利润率、土地还原率、土地租金年增长率等。特别是土地还原率的取值对待估宗地租金调整影响较大。估价师通过上海市土地市场网上公布同区域内商住地块成交价格结合收益法公式进行测算、分析,并比较2014年上海基准地价更新成果中载明的土地还原率综合确定,使获取的数据有理有据,更好地为评估测算服务。

测算思路成型后,笔者通过努力,协调各方,获取估价所需的相关资料,在估价测算中胆大心细,最终圆满地完成了调租项目的咨询服务工作,促成新的土地租赁合同在年底前签订完毕。

三、启示

通过历时四个多月的咨询服务,笔者所在的估价团队获得了委托双方的一致好评,笔者本人的工作成果也得到了双方的首肯。同时,项目服务期间的一些经历和启示也给笔者带来了不小的收获和从业以来从未有过的成就感。

1. 要充分了解估价咨询项目的情况,把握咨询项目的重点、难点

一般被行业内称为“新、奇、特”的房地产估价业务类型多为咨询类估价。该类估价业务多为委托方自身对专业知识及专业服务的渴求而产生业务需求,所以体现的是实质性需求而非形式需求。业务起点高、要求高,需要从事项目的估价师在充分了解项目的情况后,给予专业的判断,扮演技术顾问的角色,提供估价咨询技术服务。对估价师的要求较高,需要参与人员能够准确地把握项目的重点、难点,找出评估测算的突破口。

2. 咨询项目的重心不在估价测算,而在于咨询服务本身

调租项目是一个综合性很强的工程,从项目启动的初期,合同草拟时,笔者所在的估价事务所

就将其作为一项咨询服务类项目,而并非是普通的房地产估价业务。传统的估价业务,“估价”二字贯穿于整个项目中,重结果而相对轻过程;而咨询服务类估价业务,则“服务”二字贯穿始终,重过程而相对轻估价。在调租项目启动后的四个多月中,笔者多次参加调租推进会议。在整个过程中,笔者所在机构为估价技术服务,对估价过程中出现的评估技术类问题提供技术支持和解释工作。所以,相较于传统房地产估价业务,咨询类项目的收费较可观,多数也是由于其咨询服务产生的附加值较高而决定的,但项目周期时间长、涉及面广、工作难度相对较高、需要估价师具备较强的沟通协调能力。

3. 最终咨询价格的确认需要在估价师提供专业的咨询意见的基础上,双方长期磨合,最终达成共识,而非简单的估价测算

调租项目中,笔者通过与部队、开发商双方多次沟通、交流,充分了解双方诉求,为更好解决问题做足了功课。通俗的讲,最终促成委托双方签署新的土地租赁合同,是建立在双方均能接受认可该土地年租金的基础上,即是我们常说的心理价位合适。估价师所要做的就是在一次次的磨合中,寻找适合双方的心理价格,之后的估价过程就是估价师基于自己的专业知识和专业判断、技巧,合理的发现切合市场实际价格的过程。每个估价师均应认识到自己辛苦计算出来的价值不是估价对象真实的价格。估价师能做的仅仅是揭示符合市场预期、达到估价要求、合规合理的价值。任何估价技术路线只是手段,找到价值的决定因素更重要。

4. 咨询类服务项目应时刻重视风险防控

每个房地产估价业务项目由于估价背景不同、目的不同、用途不同,多多少少都存在评估风险,特别是咨询类服务项目涉及的估价风险尤为突出。这主要也是因为咨询类项目本身存在的不确定性、不可控因素较多,要求估价师从项目初始介入开始就有风险防范意识。通过对调租项目全程的跟

踪参与,笔者总结如下:

首先,由于各项目的差异性、特殊性,有些疑难项目律师的协同参与必不可少,在项目中扮演重要角色,提供必要的法律约束。律师可以就包括规范各项合同(包括房地产业务约定书)、日常会议纪要、对涉及评估咨询法律事项提供法律支持。

其次,在评估期间,估价师应全面的核查验证、分析整理委托方、当事方提交的权属证明、财务会计信息和其他估价资料,确保信息的准确性、真实性、客观性、科学性,去伪存真,严格按照客观、公正、公平的原则进行估价测算,防范因估价资料失实而导致的估价错误。

再次,评估测算中,估价师应重视估价的假设与限制条件中的有关描述,结合项目可预见的风险因素,对风险事项进行合理的假设和限制。对于咨询报告笔者认为应着重特殊事项说明的撰写,提醒报告使用人注意,规避报告使用风险。

最后,咨询业务的风险也来自于日常。在日常与委托方或当事方接触时,应谨言谨行,不对估价咨询无关事项作出非专业判断,避免因自身言行的失误带来项目损失。

5. 在重视与客户沟通和项目风险防范的同时,也应注意保持估价专业人员的独立性,不受客户心理预期的影响

作为一名合格估价师首先要遵循的估价原则就是独立、客观、公正原则,保持专业人员的独立性,客观公正的发表专业意见,体现专业估价人员应有的专业素养。

6. 咨询类服务项目对估价师自身要求较高,需不断在实践中提高各项技能

开展房地产咨询业务,对估价师提出了更高要求,一方面除要灵活运用估价原理、理论,另一方面还要不断充实自己,扩展其他专业知识。同时,需要估价师要有较强的沟通表达能力。所以,努力提高估价师的综合素养尤为重要,使自己成为复合型人才。

四、展望

在市场竞争日益加剧的行业形势下,新业务的拓展已成为估价行业发展的主要出路。估价机构可以在传统业务的深化挖掘前提下,向相关咨询服务类估价项目延伸。每一个执业估价师应该抓住机遇,理清思路,严控风险,为估价机构的成长添砖加瓦。





2东台市国土资源局, 江苏 东台 224200)

41

3 总体架构

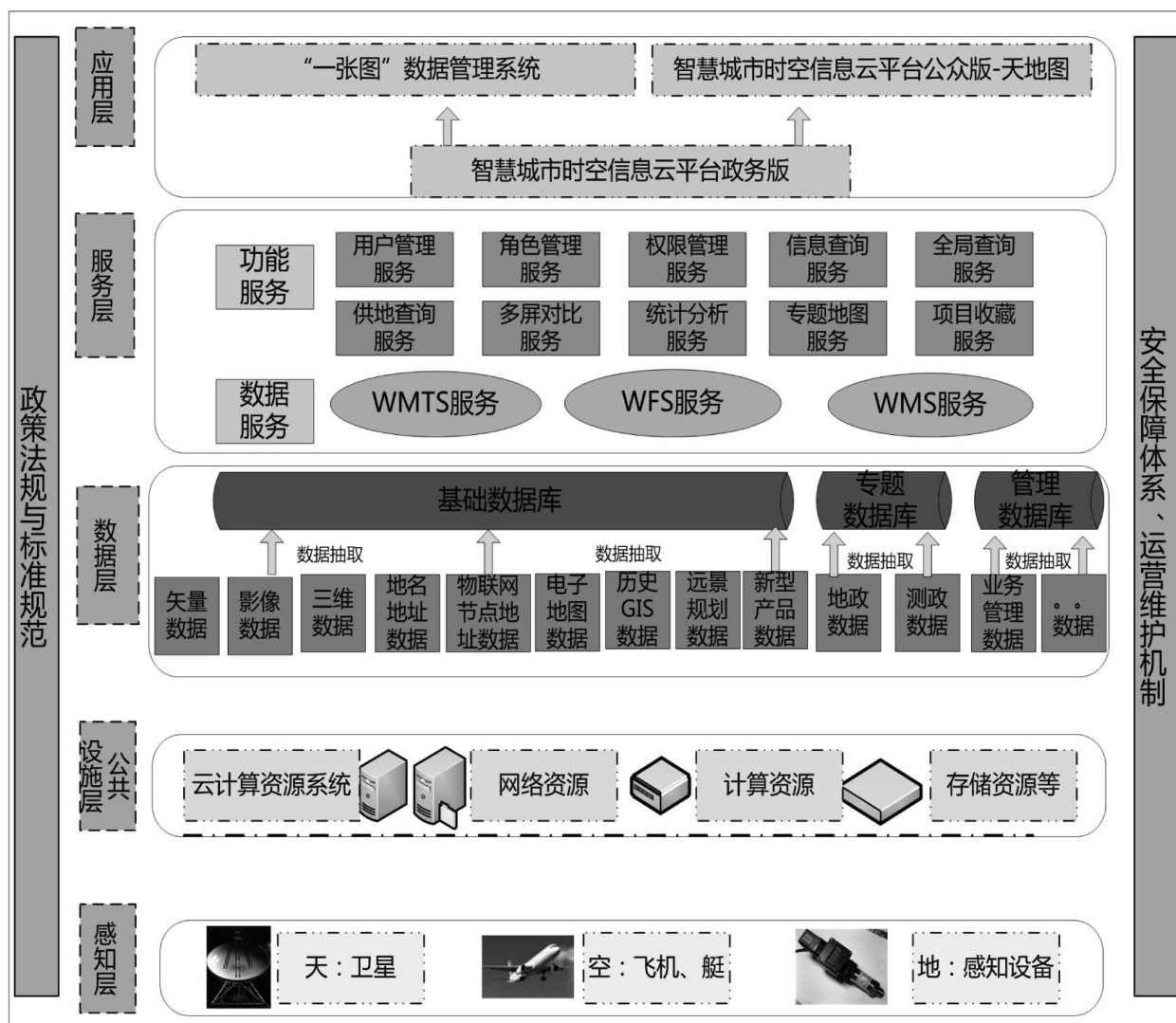


图1 国土资源大数据管理及共享系统总体架构图

在数据信息化标准体系和安全保障体系下，系统优先考虑以云计算技术为支撑，获取天、地、空一体化感知数据，接入国土大数据库统一管理；数据层分基础数据库、专题数据库和管理数据库分类管理，通过功能服务和数据服务实现国土大数据和时空数据的共享和互通。并建设及时更新、定期更新、联动更新和应急更新相结合的运营维护机制。

4 关键理论与技术研究

4.1 国土数据分类管理技术

将国土资源时空大数据在逻辑上划分为基础

类、专业类和管理类。

基础类通常指以基础地理框架为基底的可为多行业通用的正射影像数据、三维、街景、物联网节点、远景规划以及地名、行政境界等基础地理信息。

专业类指土地、矿产、地质和地灾等行业性较强的数据，常与基础类数据整合叠加。

管理类是土地管理和矿产管理过程产生的数据，随管理业务的开展而实时更新，主要由空间数据、属性数据和统计表格组成。如土地各管理环节中的批、供、用、补、查数据，矿产资源管理过程

中的矿产资源勘查、开发审批管理等形成的数据。

各类数据间关系是：基础类数据为管理类和专业类数据的统一空间参考。专业类数据是管理类数据的本底，表达了国土资源状况及规划情况。管理类数据是在管理过程及结果“沉淀”在专业类数据上的信息。

通过该技术体系，构建国土资源时空大数据内容、数据分类分层、文件命名规则、图形属性数据结构、数据交换格式和元数据格式等，并制定标准，实现国土资源核心数据库建设与数据交换，有利于数据的规范化建设和共享。

4.2 基于国土资源“一张图”和智慧城市时空信息云平台的数据管理机制

建立基于国土“一张图”（侧重国土专题数据的管理）和智慧城市时空信息云平台（侧重时空地理数据的管理）实现科学有效的数据管理，从数据的采集、加工、生产、管理、汇交、更新和利用等环节着手，对每一环节的业务流程进行规范化管理，形成科学的技术规范，满足国土管理需求。

（1）形成了数据统一管理运营的机制

明确了各地方国土资源局信息中心作为技术保障部门，负责国土时空数据的入库、更新、管理和维护工作，各国土业务部门统筹并负责部门内专题数据的统一生产、更新和汇交；另外通过详尽的规范细则明确国土时空数据在入库、汇交、运行、更新等方面的具体要求，形成适应地方国土数据需求的数据管理机制。

（2）建立先进的数据标准和汇交机制，规范源头数据

结合数据库建设工作，同步开展数据标准的修订工作，完成基础地理时空数据、土地管理与登记数据标准的修订或发布，从源头上规范数据生产。为保证数据完整汇交，明确数据汇交责任人，制定了数据汇交管理办法。

（3）建立卓有成效的数据更新机制

数据更新机制主要分为应急更新、定期更

新、共建共享更新、联动更新四种。各类数据在更新完成后，发布数据更新情况，使各单位能够及时更新自己维护的数据。每一类数据明确更新责任部门。数据更新工作执行“谁主管、谁更新”的原则，缓解数据更新的压力。对于每一次数据更新工作，数据保管单位将以公告的形式进行。

（4）拓展了数据共享应用机制

通过建立以通用技术接口和数据服务实现多个部门数据共享，以保证满足业务系统的多样化应用需求。通过各业务系统之间的深层次整合，实现了数据与业务的紧密结合，从而可以在全业务、全网域发挥重要作用。

（5）建设了全新的数据管理监督体系，提升了数据管理综合效率

4.3 基于云平台的国土资源数据共享技术

（1）基于虚拟化技术的云GIS平台体系。虚拟化管理操控层负责统一调度和管理整个应用系统计算资源。如计算资源的分配、故障转移、负载分配等。内部模块网络互联层保证内部的网络通讯，如心跳网络、存储网络等的通讯。Hypervisor负责对物理资源虚拟化，并构建应用系统计算资源池。在此基础上搭建云GIS管理平台，通过与GIS服务的结合实现基于时空的资源动态调度。在物理设备中智能分配应用系统虚拟机的宿主设备，从而使得物理设备的资源利用率得到显著提升。

（2）基于资源目录管理体系的时空数据共享技术。将多源多尺度多分辨率的各种时空信息数据通过建立资源目录体系进行统一管理，并利用ETL技术，对海量时空数据进行抽取、归类、融合、分析，通过数据的清洗转换策略和转换关系处理等过程进行模型定制，实现了时空海量数据在资源库的统一管理。

（3）基于海量数据的存储检索和可视化技术。通过建立全体系多时态空间数据的管理技术体系实现时空数据的数据索引和建库存储、数据检索和可视化表达。对进入时空数据库的各种矢量、栅

格、瓦片数据先增加空间、时间、属性三域标识,建立空间时间索引,提供时空一体化的检索。包括时空范围检索、时间点检索、指定空间点和空间要素检索,以及单要素和多要素历史变迁检索等。另外,通过时间轴动画、对象状态回溯、多时态对比等可视化方式,建立时空数据动态交互表达模型。

5 项目建设案例-以大丰为例

5.1 一套统一的云服务架构

(1) 丰富的资源目录服务

为方便对数据资源(包括服务资源)进行组织、管理和共享,需要制定比较完备的资源目录体系。目录服务技术和元数据技术为我们提供了一种可行的方法,特别是在网络资源查找、用户访问控制与认证信息的查询、新型网络服务、网络安全等方面广泛应用。

(2) 面向全生命周期国土管理的基础地理信息支撑技术

国土资源管理,从规划计划到“批、供、

用、补、查”等具体业务再到部门间业务协同、公众参与等,都离不开基础地理信息的支撑。基础地理框架,支持各门类业务数据的集成和定位;大比例尺地形图,可以辅助土地利用变更调查、城镇地籍登记、工业用户普查等;高分辨率影像、街景和时空分析技术,协助掌握土地开发状态、判定违法用地、闲置土地等。

(3) 海量异构数据整合集成技术

采用统一的数据标准和命名规范、数据存储管理,实现国土资源各管理系统之间数据共享,解决异构平台之间数据不能统一调阅管理的问题。

5.2 丰富的专题图服务与应用建设

(1) 智慧大丰时空信息云平台(建设中)

(2) 天地图 大丰

(3) 大丰“慧眼守土”视频监控专题服务

(4) 大丰民政地理信息系统

(5) 大丰主城区十分钟体育健身圈服务平台

(6) 国土资源不动产信息银行专用查询系统





6 结论

国土信息化管理及共享是一项长期的系统工程,暂时取得了阶段性成果,软件会不断发展升级,数据会不断更新丰富,应用会不断拓展深入,平台的推广离不开政府部门的统筹规划、政策引导、协调推进和规范管理,也离不开各行各业的共同努力,随着技术不断发展和深入建设,必将为智慧城

市建设提供坚实空间基础,助力智慧城市建设。

参考文献:

- [1] 国土资源部关于印发促进国土资源大数据应用发展实施意见的通知国土资发[2016]72号. 2016. 7. 4
- [2] 季顺海. 市县级智慧城市时空信息云平台建设与运营方案研究[J]. 测绘通报, 2016(6): 113-116



2017国土资源10大关键词

1. 生态国土建设

加快推进生态国土建设，是2017年国土资源工作的重中之重。

一年来，国土资源部门坚持“在生态文明建设中挑大梁当主力”，结合国土资源具体工作，将推动形成绿色发展方式和生活方式落到实处，全力推进生态国土建设。

耕地保护方面，加强耕地数量、质量、生态“三位一体”保护，加强耕地管控、建设、激励多措并举保护。

地质勘查方面，树立生态保护第一理念，与相关部门联合印发《关于加快建设绿色矿山的实施意见》，全面部署启动绿色矿山建设工作，力争到2020年在全国创建50个以上具有区域特色的绿色矿业发展示范区；印发《关于加强城市地质工作的指导意见》，提出统筹城市地上地下建设，补齐城市绿色发展的地质工作短板。

节约集约利用资源方面，坚持资源节约和高效利用相统一，出台《关于扩大国有土地有偿使用

范围的意见》，下发《关于推荐矿产资源节约与综合利用先进适用技术的通知》，印发《矿产资源开发利用水平调查评估试点工作方案》。

深化生态文明制度改革方面，出台《自然资源统一确权登记办法（试行）》，召开自然资源统一确权登记试点工作协调推进会，部署试点工作任务，要求试点完成明确自然资源登记范围、梳理自然资源资产权利体系、开展自然资源统一确权登记、加强自然资源登记信息的管理和应用四项任务。

2. 耕保升级版

2017年1月，《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》出台，对耕保升级版进行了全面部署。意见要求，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，像保护大熊猫一样保护耕地，着力加强耕地数量、质量、生态“三位一体”保护，牢牢守住耕地红线，促进形成保护更加有力、执行更加顺畅、管理更加高效的耕地保护新格局。

2017年3月，国土资源部、农业部、中央农村工

作领导小组办公室联合召开视频会议,学习贯彻落实《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》精神,对当前和今后一个时期耕地保护和占补平衡工作做出安排部署,推动各地以求真务实的作风和扎实有力的措施把该意见贯彻落实好。

为深入贯彻落实意见精神,永久基本农田划定工作加速推进并圆满完成。截至2017年6月底,全国有划定任务的2887个县级行政区全部落到具体地块、明确保护责任、补齐标志界桩、建成信息表册、实现上图入库,划定成果100%通过省级验收,成果数据库100%通过质检复核。

在全面划定永久基本农田的基础上,国土资源部、国家发展改革委、财政部、水利部、农业部联合发出《关于切实做好高标准农田建设统一上图入库工作的通知》,明确要统一标准规范、统一数据要求,逐步建成高标准农田建设全国“一张图”,将2011~2020年全国共同确保建成的8亿亩、力争建成的10亿亩高标准农田建设信息按时、全面、真实、准确上图入库,实现有据可查、全程监控、精准管理、资源共享,确保国家“藏粮于地”战略部署落地。

3. 摸清资源家底

2017年,各项国土资源摸底工作齐头并进,形势喜人。

4月,国新办就《第一次全国地理国情普查公报》举行新闻发布会。发布会透露,历时3年的第一次地理国情普查,首次全面准确摸清我国地理国情家底。查清了我国陆地国土各类地形地貌的面积和空间分布。

5月,第一次全国海洋经济调查领导小组第二次会议暨部署视频会在京召开。会议对下一阶段调查的各项工作进行了动员和部署,标志着我国首次海洋经济调查进入全面推进阶段。同时,

“十三五”全国油气资源评价也于5月正式启动。该项调查计划3年完成,将对陆上和海域130余个主要含油气盆地进行评价,除常规石油、天然气资源外,还将对页岩气、煤层气、天然气水合物等非常规油气资源开展评价。

8月,环境保护部、财政部、国土资源部等5部委联合部署土壤污染状况详查,计划于2020年底前摸清农用地和重点行业企业用地污染状况。

作为摸家底的压轴戏,10月,国务院印发《关于开展第三次全国土地调查的通知》,决定自2017年起开展第三次全国土地调查,全面查清当前全国土地利用状况,掌握真实准确的土地基础数据,满足经济社会发展和国土资源管理工作需要。

4. 深化改革

2017年,国土资源领域改革不断向纵深推进。

自然资源资产管理体制改革方面,出台《自然生态空间用途管制办法(试行)》,推进自然生态空间用途管制,确保全国自然生态空间面积不减少、生态功能不降低,逐步提高生态服务保障能力。

农村土地制度改革方面,自农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度改革三项试点统筹推进以来,各项试点工作取得积极进展,并在总结提炼试点经验的基础上形成了《土地管理法》修正案草案。截至2017年9月,全国已有577宗集体经营性建设用地入市,总面积1.03万亩,总价款约83亿元。此外,宅基地管理制度改革在保障农民取得宅基地、自愿有偿退出宅基地和完善宅基地管理制度等方面作出了积极探索。

为进一步深入推进三项改革试点,第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议决定:2015年2月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议授权国务院在北京市大兴区等三十三个试点县(市、区)行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定施行期限届满后,试点期限延

长一年至2018年12月31日。

5. 全国国土规划纲要

2017年1月,《全国国土规划纲要(2016—2030年)》(以下简称《纲要》)印发。这是我国首个国土空间开发与保护的战略性、综合性、基础性规划,对涉及国土空间开发、保护、整治的各类活动具有指导和管控作用。

《纲要》提出,加快构建“安全、和谐、开放、协调、富有竞争力和可持续发展的美丽国土”,到2030年,国土空间开发格局不断优化,整体竞争力和综合国力显著增强,国土开发强度不超过4.62%,城镇空间控制在11.67万平方公里以内。一是构建“多中心网络型”开发格局,推进建设国土开发集聚区和培育国土开发轴带。二是构建分类分级全域保护格局,依据环境质量、人居生态、自然生态、水资源和耕地资源5大类资源环境主题实施分类保护。三是构建综合整治格局,修复与提升主要城市化地区、农村地区、重点生态功能区、矿产资源开发集中区及海岸带和海岛地区的国土功能。

为推动《纲要》落地,相关配套措施相继出台。2017年1月,《全国土地整治规划(2016—2020年)》印发,要求规划期内确保建成4亿亩高标准农田,力争建成6亿亩高标准农田,全国基本农田整治率达到60%;2月,《关于有序开展村土地利用规划编制工作的指导意见》印发,明确鼓励有条件的地区编制村土地利用规划,统筹安排各项土地利用活动,加强农村土地利用供给的精细化管理;5月《土地利用总体规划管理办法》发布实施,明确城乡建设、区域发展、基础设施建设、产业发展、生态环境保护、矿产资源勘查开发等各类与土地利用相关的规划,应当与土地利用总体规划相衔接。

6. 海域天然气水合物试采

2017年5月18日,由国土资源部中国地质调查局组织实施的我国首次海域天然气水合物(可燃冰)试采在南海神狐海域实现连续8天稳定产气,试采取得圆满成功,实现了我国天然气水合物开发的历史性突破。

这是我国首次、也是世界首次成功实现资源量占全球90%以上、开发难度最大的泥质粉砂型天然气水合物安全可控开采。试采成功为实现天然气水合物商业性开发利用提供了技术储备、积累了宝贵经验,打破了我国在能源勘查开发领域长期跟跑的局面,取得了理论、技术、工程和装备的完全自主创新,实现了在这一领域由“跟跑”到“领跑”的历史性跨越,对保障国家能源安全、推动绿色发展、建设海洋强国具有重要而深远的意义。

截至2017年7月9日14时52分,我国天然气水合物试开采连续试气点火60天,累计产气30.9万立方米,平均日产5151立方米,甲烷含量最高达99.5%,获取科学试验数据647万组,为后续的科学研究积累了大量翔实可靠的数据资料。试采工程全面完成预期目标,第一口井进行关井作业,转入后期工作。此次试采获得了持续产气时间最长、产气总量最大、气流稳定、环境安全等多项重大突破性成果,创造了产气时长和总量的世界纪录。

7月29日,南海神狐海域天然气水合物试采工程全面完成海上作业,这标志着我国首次海域天然气水合物试采圆满结束。监测结果显示,试采井周围地层无明显变化,海水及周边大气等甲烷浓度无异常,环境无污染,未发生地质灾害。

7. 责任落实年

在“能力建设年”的基础上,2017年1月,国土资源部党组决定,开展“责任落实年”活动,突出政治责任,强化岗位责任,压实改革责任,确保各项任务全面落实。

3月,国土资源部党组印发《关于开展“责任

落实年”活动的指导意见》。随后，国土资源部召开“责任落实年”活动动员部署视频会议。会议指出，开展“责任落实年”活动，要以落实管党治党政治责任、国土资源工作岗位责任、国土资源重点领域改革责任为重点，推进党中央、国务院和部党组各项决策部署在全系统贯彻落实到位。

9月，国土资源部召开“责任落实年”活动座谈会，总结前一阶段活动开展情况，交流经验，查找不足，研究落实措施，进一步压实政治责任、岗位责任和改革责任，推动各项工作落地见效。

党的十九大召开后，国土资源部立即召开第39次部党组会议、传达学习党的十九大精神视频会议，印发《中共国土资源部党组关于认真学习宣传贯彻党的十九大精神的通知》，要求把学习贯彻党的十九大精神与开展“责任落实年”活动有机结合起来，迅速兴起学习宣传贯彻党的十九大精神热潮，用党的十九大精神统领新时代国土资源工作。

8. 科技创新

2017年1月召开的全国国土资源工作会议提出，深入贯彻国家创新驱动发展战略，以“三深一土”科技战略为重点，落实好全国国土资源系统科技创新大会精神和“十三五”科技创新发展规划纲要，着力推进国土资源领域科技创新。

国土资源领域科技创新进展喜人。2017年2月，“海洋地质八号”“海洋地质九号”调查船在上海顺利下水，大幅提升海洋油气、天然气水合物等矿产资源调查能力，标志着我国海洋地质综合调查能力跻身世界前列。5月，《“十三五”资源领域科技创新专项规划》印发，确立“十三五”资源领域发展目标：创建土地资源安全工程；研发一批深部矿产勘探急需的装备，主要装备市场占有率大于80%。11月，《国土资源科技创新平台建设实施方案》印发，要求聚焦国土资源科技创新平台面临的突出问题和短板，着力调整优化布局，加强规划

部署，重点在创建国家级科技创新平台、发展国际科技合作基地等方面部署了30项任务。

11月27日、28日，中国工程院、中国科学院先后公布2017年院士增选结果。在此次新选举产生的两院院士中，有5人来自国土资源系统，创造了国土资源高端人才建设的新纪录，彰显了国土资源科技创新和人才建设的新成就。

9. 脱贫攻坚战

2017年，国土资源系统深入学习贯彻中央扶贫开发战略思想和脱贫攻坚有关精神，在运用国土资源政策助力扶贫开发方面取得积极成果。

这一年，一批支持脱贫攻坚的国土资源新政陆续出台。4月，《关于进一步运用增减挂钩政策支持脱贫攻坚的通知》印发，明确省级扶贫开发工作重点县可以将增减挂钩节余指标在省域范围内流转使用。此举意味着增减挂钩节余指标流转，由集中连片特困地区和片区外国定贫困县扩展到省定贫困县，将进一步释放政策红利，推动脱贫攻坚向纵深推进。9月，《关于支持光伏扶贫和规范光伏发电产业用地的意见》出台，明确了光伏扶贫项目和光伏复合项目的用地新规。11月，《关于支持深度贫困地区脱贫攻坚的意见》印发，在创新国土资源管理政策和加大扶持力度方面，提出一系列具体举措，就坚决打赢脱贫攻坚战作出部署。

这一年，一批重点区域脱贫攻坚工作扎实推进。6月，国土资源部支持赣南脱贫攻坚暨定点扶贫30周年座谈会在江西赣州召开。会议深入学习贯彻中央扶贫开发战略思想和脱贫攻坚有关精神，认真总结赣南定点扶贫的成效和经验，促进赣南革命老区振兴发展。9月，国土资源部在云南省楚雄彝族自治州召开乌蒙山片区区域发展与脱贫攻坚部际联系会议。会议提出，乌蒙山片区三省和部际联系会议各成员单位要凝心聚力、攻坚克难，确保如期打赢乌蒙山片区脱贫攻坚战。

10. 不动产权益维护

加强不动产登记过程中的权益维护，是2017年“尽心尽力维护群众权益”工作的重要亮点。

为提高不动产登记效率，4月，《压缩不动产登记时间实施方案》印发，要求各地在确保登记资料移交到位、人员划转到位的基础上，进一步简化登记流程，提高登记效率，分类压缩不动产登记办理时限。将一般登记业务的办理时限压缩至20个工作日，不动产抵押登记办理时限压缩至10个工作日，不动产查封登记、异议登记即时办理。随后，《关于全面排查不动产登记“中梗阻”问题的通知》印发，要求在全国全面排查不动产登记“中梗阻”问题，抓好落实整改，切实发挥不动产登记保护权益、保障交易、便民利民的作用。9月，国土资源部、住房和城乡建设部联合发布《关于房屋交

易与不动产登记衔接有关问题的通知》，该通知强调，各地应加强部门衔接，解决不动产登记“中梗阻”问题，切实做到便民利民。

针对当前不动产登记推进工作中，个别地区在权籍调查工作中出现重复测绘、额外收费等问题，8月，国土资源部办公厅印发《关于规范不动产权籍调查有关工作的通知》，要求各地规范不动产权籍调查工作，不得违规增加申请人负担，提升权籍调查效率。

为切实保障不动产登记工作依法规范、高效服务，8月，《关于加强不动产登记工作人员管理的通知》印发，要求促进不动产登记人员融合，强化不动产登记队伍建设，加强不动产登记特色文化建设，为不动产权益维护提供坚强的人力资源保障。

（转自国土资源部网站）

