



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

2018 年第 1 期(总第 50 期)

2018 年 6 月 31 日出版(季刊)

主 编: 陈荔华

副 主 编: 邓中华 陈定主 王延龙

编辑人员: 邓中华 陈定主 孙在宏

张其宝 王延龙 韩卫东

张增峰 吴 伟 葛石冰

徐进亮 汪应宏 刘华荣

徐 洁 张小燕 丛明珠

狄晓涛 白 璐 赵玉华

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: 南京南海彩色印刷有限公司

准印证号: S(2017)00000165

内部资料 免费交流



目 录

2018 年第 1 期(总第 50 期)

CONTENTS

■ 政策法规

自然资源部办公厅关于土地估价专业评估师职业资格有关问题的通知 1

标定地价规程 2

江苏省国土资源厅 江苏省财政厅 中国人民银行南京分行

江苏银监局关于印发《江苏省土地储备管理实施办法》的通知
..... 18

■ 协会动态

2018 年上半年土地估价师、土地登记代理人技术培训在南京顺利开班 21

■ 信息公示

2017 年网络继续教育(编号:C111-J)参加人员学时认定表
(共 742 人) 22

关于 2018-2019 年度土地评估中介机构 A 级资信评级情况的公示
..... 35

■ 行业动态

自然资源部挂牌 38

一图看懂什么是自然资源 39

江苏:不动产登记开启“不见面”服务新时代 42

农村土地制度改革三项试点阶段成果显著 45

国家税务总局、自然资源部联合推进不动产登记与税收信息互联互通 46

■ 学术交流

基于土地价值分析的失地农民可持续生计评估方法初探
——以高铁农用地区域为例 47

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代理协会内部交流刊物,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“政策解读”、“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 子文档,作品需要注明作者姓名、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

自然资源部办公厅关于土地估价专业评估师职业资格有关问题的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门：

按照《资产评估法》和《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》（国发〔2014〕50号）、《人力资源社会保障部关于公布国家职业资格目录的通知》（人社部〔2017〕68号）要求，原土地估价师职业资格将进行整合改革，目前相关工作正在推进中，为保障平稳过渡，现就有关问题通知如下：

一、2018 年度土地估价专业评估师职业资格考

试继续暂停。

二、原已通过的土地估价师考试科目成绩继续保留。

三、原已取得土地估价师职业资格的人员，执业和继续教育等活动仍正常开展，不受影响。

自然资源部办公厅

2018 年 6 月 21 日



标定地价规程

Regulations for standardized price of land

中华人民共和国国土资源部发布

前 言

本标准依据 GB/T 1.1—2009 给出的规则起草。

本标准由中华人民共和国国土资源部提出。

本标准由全国国土资源标准化技术委员会 (SAC/TC93) 归口。

本标准起草单位: 国土资源部土地利用管理司、

中国土地勘测规划院

本标准主要起草人: 郑凌志、赵松、伍育鹏、洪亚敏、张建平、刘彦、彭立勋、王光磊、刘震宇

本标准由国土资源部负责解释。

引 言

为进一步完善我国城乡公示地价体系, 丰富土地市场价值参考标准, 规范标定地价制订及公示程序, 明确标定区域划定、标准宗地选取和布设、标定地价评估、信息公示等各环节的技术要点, 更好地发挥市场在土地资源配置中的决定性作用和政府的调

控引导作用, 根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等相关法律, 结合我国国情, 制定本标准。

1 范围

本标准规定了我国城乡标定地价体系建设的总则、标定地价公示范围的确定、标定区域的划分、标准宗地的设立、标定地价的评估与确定、标定地价成果、标定地价信息公示等内容。

本标准适用于土地市场发育较为成熟和有管理服务需求地区相应用地的标定地价体系建设。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用必不可少。凡注明日期的引用文件, 仅所注日期的版本适用于本文件。

凡不注日期的引用文件, 其最新版本 (包括所有的修改单) 适用于本文件。

GB/T 18507—2014 城镇土地分等定级规程

GB/T 18508—2014 城镇土地估价规程

GB/T 21010—2007 土地利用现状分类

GB/T 28405—2012 农用地定级规程

GB/T 28406—2012 农用地估价规程

GB/T 28407—2012 农用地质量分等规程

TD/T 1001—2012 地籍调查规程

TD/T 1009—2007 城市地价动态监测技术规范

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1 标定区域 characterization area

在土地级别或均质地域基础上划定的, 土地条件、土地利用状况等特征基本相似、地价水平接近的空间闭合区域。

建设用地、农用地均质地域的定义分别参见 GB/T 18508—2014、GB/T 28406—2012

3.2 标准宗地 standard lot

在标定区域内, 土地条件、土地利用状况等特征具有代表性, 且利用状况相对稳定, 地价水平能够起示范和比较标准作用的宗地。

3.3 标定地价 standardized price of land

政府为管理需要确定的, 标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定

年期下,某一估价期日的土地权利价格。

3.4 标定地价公示 publication of standardized land price

政府部门按照规定的程序和途径,将所辖区域内标定地价有关信息公开发布,作为供市场主体或相关管理工作参考的价值标准,并接受公众咨询的行为。

3.5 标定地价公示范围 scope of standardized land price system operation

标定地价体系覆盖并运行的空间范围,由若干标定区域连接构成。

3.6 标定地价系数修正法 coefficient correction approach of standardized land price

利用标定地价及其修正体系,按照替代原则,将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较,进而通过修正求得待估宗地在估价期日价格的方法。

4 总则

4.1 范围

标定地价的公示范围,应在本行政辖区内根据市场发育程度和政府的服务监管需求确定。

4.2 周期

标定地价评估及公示工作应以年度为周期开展,每年第一季度完成对标准宗地在当年 1 月 1 日的标定地价公示工作。

4.3 用途分类

标定地价评估及公示中涉及的土地用途,应涵盖公示区范围内的主要土地利用类型,土地用途应参照 GB/T 21010-2007 设定,宜细分至二级类。

4.4 技术路线与程序

4.4.1 技术路线

在土地级别或均质地域基础上划定标定区域,设立标准宗地,跟踪标准宗地及其所在标定区域的地价影响因素变化,采用规范的评估方法,定期评估标准宗地的标定地价,按约定内容与规范格式向社会公布,形成区域内土地市场的正常价值参考。

4.4.2 程序

4.4.2.1 确定各用途标定地价公示范围;

4.4.2.2 在明确土地级别或均质地域的基础上,

划定标定区域;

4.4.2.3 设立标准宗地,并采集初始信息;

4.4.2.4 评估标定地价;

4.4.2.5 确定标定地价;

4.4.2.6 发布标定地价及相关信息。

5 标定地价公示范围的确定

5.1 公示范围划定应以行政辖区为基础,根据市场发展和服务监管需求灵活确定;宜覆盖建成区、开发区,逐步拓展至近期城镇规划建设区及农村集体土地市场发育较好的乡镇;

5.2 各类标定地价公示范围的划定宜考虑土地权属及利用现状、相关规划空间分布特征;各类标定地价公示范围可叠置;

5.3 工业用地标定地价公示范围应以开发区、集中区为主导划定。

6 标定区域的划分

6.1 划分原则

6.1.1 均质均价原则:同一标定区域内,土地的利用类型、利用状况、主导地价影响因素等相似,地价水平接近。

6.1.2 管理便利原则:标定区域界线不宜突破行政区划、产业区划、商业商务区、成片保障性住房等规划范围边界。

6.1.3 宗地完整原则:标定区域界线应保持内部的宗地完整性。

6.2 划分要求

6.2.1 标定区域的划分应在已有土地级别或均质地域的基础上,结合地质地貌、水土条件、土地利用和市场发育程度等进行;在已建立地价动态监测体系的地区,标定区域的划分宜参照具有较好现势性的地价区段;

6.2.2 建设用地标定区域划分时,除区位因素外,还应关注土地的位置、面积、形状、宽度、深度、临街状况、地形、地势等土地条件及土地的用途、开发程度、建筑密度、建筑容积率、地上地下主要建构物的用途、建筑结构、建筑成新等土地利用状况;

6.2.3 农用地标定区域划分时,应关注的土地条件主要包括 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 有效积温、降雨量、降雨均衡度、无霜期、灾害性气候状况、地形坡度、土壤质地、有效

土层厚度、土壤障碍层深度、土壤有机质含量、土壤盐渍化程度、地下水埋深、田块大小、地块形状等；土地利用状况主要包括土地的利用方式、耕作制度、相关设施配套程度、农作物的投入与产出水平等；区位差异影响显著地区应体现区位因素的一致性；

6.2.4 标定区域的分界线,宜采用河流、沟渠、道路、堤坝等线状地物,产业、商业商务区、成片住宅等的规划或现状范围边界,行政区划界线以及有明显标志的权属界线；

6.2.5 标定区域的数量和空间界线宜根据市场发育的水平差异及政府的服务与监管需求动态调整；

6.2.6 每个商业商务区原则上应划分为独立的标定区域,如果区域内土地利用条件和地价水平差异较大,可划分为两个或多个标定区域；

6.2.7 每个产业园区原则上应划分为独立的标定区域,如果区域内土地利用条件和地价水平差异较大,可划分为两个或多个标定区域；

6.2.8 商业商务区、产业园区等范围内成片的现状住宅用地,应划为住宅用途标定区域；

6.2.9 以宗地混合利用为主的区域,可单独划分为特定类型的混合利用标定区域；

6.2.10 独立的大型城市综合体、地标性建筑物,可划分为单独的标定区域；

6.2.11 划分农用地标定区域时,应将土地特征差异,地貌部位、地质基础、水热分配、土壤条件、土地利用类型及方式等有明显差异的空间,划分为不同的标定区域。

6.3 划分方法

6.3.1 多因素综合评价法

城镇、独立工矿区范围内的建设用地及农村建设用地参照 GB/T 18507-2014 4.7,农用地参照 GB/T28405-2012 6.2。

6.3.2 地价水平归纳法

按照标定区域的划分要求,参考市场交易样本、地价监测点等样点地价水平,将土地利用类型与利用状况相似、地价水平接近且位置相邻的区段归并为同一标定区域。

6.3.3 专家评判法

依据专家经验,以现有的基准地价、地价动态监测等地价成果为基础,结合各用途地价分布的空间特征,根据土地市场变动情况和地价影响因素作出综合判断,划分标定区域。

6.3.4 叠加法

以地形图及土壤图、土地利用条件各要素的等值线及其作用边界、城乡相关规划的功能分区界线与地价水平要素逐步叠加后形成的封闭区域为基础,结合实地调查调整,形成标定区域。

6.4 划分程序

6.4.1 初步划分:在已有土地级别或均质地域的基础上,参照地价监测中的地价区段或农用地的定级单元,调查并整理土地利用与地价信息,通过多因素综合评价、地价水平归纳、专家评判、要素叠加调整等方法,初步划分各用途标定区域；

6.4.2 实地核查:实地核查土地利用现状,核实内业资料信息；

6.4.3 确定标定区域:根据内业与外业调查资料,结合区域内宗地的分布情况,通过综合平衡与局部调整,确定标定区域。

6.4.4 编码登记:对各标定区域进行编码与登记,编码规则参见附录 A。

6.5 标定区域的调整更新

下列情况下,应对标定区域进行适当调整与更新:

- a)相关规划有重大调整；
- b)标定区域内地价空间分布特征明显变化；
- c)标定区域的土地条件、主要土地用途、土地利用状况等发生重大改变；
- d)行政区划或产业园区范围、标志性权属界线等发生变更。

7 标准宗地的设立

7.1 设立原则

标准宗地的设立应遵循代表性、确定性、标识性等基本原则,具体参见 TD/T 1009—2007 7.1。

7.2 设立要求

7.2.1 一般要求

7.2.1.1 每类用途的每个标定区域内,有且仅有 1 宗标准宗地；

7.2.1.2 标准宗地的土地用途以证载用途为准,现状开发利用应符合法律、法规及相关规划的要求,地上物的实际用途与土地用途原则上应保持一致;

7.2.1.3 标准宗地的土地用途及其实际利用方式应与所在标定区域的主导用途、普遍利用方式一致;

7.2.1.4 建设用地标定区域内的标准宗地宜完成开发建设并正常经营与使用,或具有明确、详细的规划条件;

7.2.1.5 农用地标定区域内的标准宗地宜选择正常耕作利用的地块;

7.2.1.6 优先选取符合要求的地价监测点;

7.2.1.7 确有公示必要的地标性用地可单独设立,视同标准宗地管理;

7.2.1.8 原则上不选择无明确利用方式的空地或闲置土地做为标准宗地。

7.2.2 商服标准宗地

7.2.2.1 选取范围包括现状的批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地与其他商服用地;

7.2.2.2 对于经营业态较为一致的标定区域,优先选取相应业态的商服用地作为标准宗地;

7.2.2.3 宜选取经营性的商服用地,避免选取非经营性的办公场所用地。

7.2.3 住宅标准宗地

7.2.3.1 在城镇住宅用地区域内,住宅类型以普通商品住房为主;

7.2.3.2 对于保障性住宅用地、现状低密度住宅用地等集中的标定区域,可选取有相应代表性的住宅用地作为标准宗地;

7.2.3.3 不应以住宅楼中某一单元房的分摊用地做为标准宗地。

7.2.4 工业标准宗地

7.2.4.1 选取范围包括工业用地与仓储用地;

7.2.4.2 标准宗地上企业的主营业务应与所属标定区域的主导产业方向基本一致;

7.2.4.3 对于研发类工业较为集中的产业园区,可选取有代表性的研发类工业用地作为标准宗地。

7.2.5 混合用途标准宗地

7.2.5.1 对于同一宗地上含一种以上用途的情况较为集中的标定区域,宜选择混合利用的土地作为

标准宗地;

7.2.5.2 混合用途标准宗地的土地利用情况、地上物形态、不同用途的规模占比等应在标定区域内具有代表性。

7.2.6 农用地标准宗地

7.2.6.1 选取范围包括现状的耕地、园地、林地、草地、设施农用地和养殖水面;

7.2.6.2 对于土地利用类型及利用方式较为一致的标定区域,优先选择具备相应利用类型及利用方式的农用地作为标准宗地;

7.2.6.3 对于土地利用类型及利用方式多样的标定区域,宜选择土地利用构成具有代表性的农用地作为标准宗地。

7.2.7 其他用途标准宗地

公共服务项目用地等其他用途标准宗地的设立应关注该类用地的管理政策、市场发育水平及空间分布特征,体现其表征性。

7.3 设立程序

7.3.1 初步选取:优先将符合条件的地价监测点纳入标准宗地;进一步补充其他宗地,形成备选样点资料库;通过地籍调查、不动产登记等相关工作成果,确定宗地位置和基本信息;

7.3.2 实地核查:通过核查宗地现场、查阅当地国土资源主管部门相关档案和走访相关机构,核实并补充信息,调查土地利用现状、周边环境、不动产价格水平、农用地耕作便利度及土地生产力水平等;

7.3.3 确定宗地:结合内业调查和外业核查资料,分析样点的宗地条件和土地利用状况,根据标准宗地选取要求,筛选并确定标准宗地;

7.3.4 编码登记:对标准宗地进行编码与登记,编码规则及登记表样式参见附录 A、B。

7.4 标准宗地的维护更新

对标准宗地进行定期跟踪检查,调查核实土地利用状况、地价影响因素等方面的变化,及时更新登记信息。标准宗地应保持相对稳定,但在下列情况下应予以更新:

a)宗地或地上建筑物灭失,或正在灭失、翻建过程中;

b)宗地用途或土地利用条件发生重大改变,不

具区域代表性;

c)宗地被合并或分割,影响其区域代表性;

d)宗地被长期低效利用;

e)标定区域调整更新后,标准宗地不再满足设立要求。

8 标定地价的评估与确定

8.1 地价内涵

8.1.1 估价期日为每年1月1日;

8.1.2 权利特征宜为相对完整的土地权利价格,不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制;

8.1.3 价格类型应反映标准宗地的使用权类型现状。其中,出让土地的标定地价应为出让土地使用权价格,划拨土地的标定地价应为划拨土地使用权价格,租赁土地的标定地价应为以年租金形式表现的土地使用权价格;

8.1.4 建设用地的土地用途、容积率、开发程度等指标取值,原则上依据标准宗地合法的现状条件设定,其中红线内开发程度的设定,原则上仅包括场地是否平整;农用地的用地类型、耕作制度、农田基本设施状况等,可依据标准宗地合法的现状情况设定。

8.1.5 出让土地的使用年期按各用途的法定最高年期或政策规定的年期设定,划拨土地一般宜按使用年期无限制设定;

8.1.6 市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件(对划拨土地等法律政策有特殊规定的,从其规定);

8.1.7 建设用地的建筑容积率高于1.0时,评估价格表现形式宜包括楼面地价和地面地价。

8.2 评估原则

除GB/T 18508-2014、GB/T 28406-2012规定的土地估价基本技术原则外,标定地价评估还需考虑以下原则:

a)公开市场原则:评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现;

b)价值主导原则:土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素;

c)审慎原则:在评估中确定相关参数和结果时,应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发

展状况以及存在的各种风险。

8.3 评估方法的选择与应用

8.3.1 评估方法的选择

8.3.1.1 标定地价评估方法选取的基本要求参见GB/T 18508-2014、GB/T 28406-2012;

8.3.1.2 标定地价系数修正法不应用于评估标定地价;原则上不宜使用基准地价系数修正法评估标定地价,确需使用的,另一种方法慎用成本逼近法;

8.3.1.3 对于距估价期日一年内发生交易的标准宗地,可根据其交易价格直接修正评估标定地价内涵下的价格。

8.3.2 评估方法的应用要点

除遵循GB/T 18508-2014、GB/T 28406-2012的相关规定外,标定地价评估还应注意以下要点:

a)收益还原法:确定土地收益,应通过调查市场案例经比较后得出,符合当前市场的正常客观收益水平,并假设该收益水平在评估设定年期内保持稳定;确定还原率时应充分考虑投资年期与收益风险之间的关系;测算农用地年收益时,应以所在宗地作为评估单位,而不是该宗地内的收益面积,计算的年纯收益应与其权利状况相对应。

b)市场比较法:优先选用正常市场环境下的实际交易案例,原则上不采用竞价轮次较多、溢价率较高或建设用地楼面地价为历史极值的交易案例;各比较案例的修正幅度不宜超过30%;进行期日修正时,应根据用地类型选择适宜的价格指数,合理确定期日修正系数。

c)剩余法:设定项目开发周期一般不超过3年;不动产售价取评估期日当地市场同类不动产正常价格水平;评估建设用地时,利润率应反映当地同类型建筑开发项目的平均利润水平;评估农用地时,利润率宜根据当地类似农用地开发项目的平均利润率确定。

d)成本逼近法:土地取得成本应通过调查当地正常情况下取得土地实际发生的客观费用水平确定,需注意与当地集体土地征收安置补偿、城市房地产征收等文件标准的差异;土地开发程度分析应注意用地类型差异,农用地宜分述田块内外的开发程度,土地开发成本的确定应通过调查所在区域同类

土地的客观成本费用水平进行;对个例性实际支出,原则上不能纳入成本;在土地出让收益中计提的各类专项基金、税费等不能重复纳入土地成本。

8.4 标定地价的确定

8.4.1 评估师初评

在市县国土资源主管部门或其委托的技术承担单位的组织协调下,每宗标准宗地的价格由两名土地估价专业评估师分别独立负责评估,并按标准格式填写相应表格,说明评估要点,编制评估报告,具体要求见附录 B、C、F。

8.4.2 提出标定地价建议值

受市县国土资源主管部门委托的技术承担单位,应依据两名评估师的评估结果,提出标定地价建议值,并填写相应表格,表格标准式样见附录 D。

当两名评估师的评估结果差异率不超过 20% 时,以二者算术平均值作为标定地价建议值;否则可建议该两名评估师进行再评估,或由第三方独立评估后综合确定,并提出建议值。

8.4.3 标定地价的审议与确定

市县国土资源主管部门组织对初步提出的标定地价建议值进行审议和确定,对价格水平异常的标准宗地进行重点核查,并提出处理意见;处理意见可以包括要求原估价师重新评估或指定其他土地估价专业评估师评估等。标定地价的确定过程及结果应予以记录,并填写标定地价建议及结果表中的相关内容,表格标准式样见附录 D。

8.5 标定地价修正体系表的编制

标定地价修正体系是构成标定地价成果的重要内容;标定地价修正体系应以个别因素为主要构成;修正体系表的格式及修正系数测算思路、方法参见 GB/T 18508-2014 7.8、GB/T 28406-2012 9.10。

9 标定地价成果

9.1 成果形式与内容

9.1.1 文本成果

a)标定地价评估报告。包括地价内涵、评估方法、评估结果等内容,由承担评估工作的评估师完成。

每三年之内,首次评估标准宗地的标定地价时,应详细描述评估过程,按 GB/T 18508-2014、GB/

T28406-2012 的有关要求,撰写完整的土地估价报告与技术报告(评估工作底稿),其他年度的更新评估可参照附录 F 有关要求撰写简要评估报告。

b)标定地价体系建设报告。初次建立标定地价体系时,至少应包括标定地价体系建设工作概述、技术路线与方法、标准宗地的设立、标定地价体系建设的关键技术,以及标定地价成果分析等内容;持续开展年度更新时,应包括近期土地市场及主要地价影响因素的变化情况、标准宗地的维护与更新情况、标定地价体系建设的技术改进情况,年度标定地价成果分析等内容。

9.1.2 表格成果

a)标准宗地基本信息登记表。主要内容包括标准宗地的编码、位置、土地的权利与利用状况等基本信息及地价影响因素信息。

b)标准宗地评估技术要点表。主要内容包括标准宗地评估过程中的主要参数和评估结果等,由承担评估工作的评估师完成。

c)标定地价建议及结果表。主要内容包括评估师、技术单位及行政主管部门对各标准宗地之标定地价的评估、建议和确定结果。

d)标定地价信息公示表。主要内容包括拟向社会公布的标准宗地编码、位置、用途、面积、权利类型、规划条件、开发程度、设定使用年期、标定地价等信息。

e)标定地价修正体系表。主要内容包括修正因素、因子体系及修正系数。

9.1.3 图件成果

标准宗地与标定区域布设图。主要内容包括本市县各用途标准宗地的位置、编码和标定区域的范围,具体要求见附录 G。

9.1.4 数据库成果

包括由标定区域、标准宗地的空间要素、属性要素及标定地价各相关成果表格等内容构成的标定地价成果数据库。

9.1.5 标定地价管理信息系统

市县国土资源主管部门或其委托的技术承担单位应负责开发维护标定地价管理信息系统,用于成果维护更新和向全社会公示。标定地价管理信息系

统应与基准地价、地价动态监测等信息系统相衔接，有条件的地方可实行一体化建设。

9.2 成果编制要求

具体成果格式要求参见附录 A、B、C、D、E、F、G。

10 标定地价信息公示

10.1 公示程序

经市县国土资源主管部门确定通过的标定地价成果及公示方案应报请同级人民政府批准，批准后于每年第一季度内向社会公开标定地价成果；地级及以上行政区的标定地价成果应在公示时通过统一的客户端上传至指定国家级汇总系统。

10.2 公示渠道

经批准的标定地价成果主要通过网络等媒介向社会公开，也可以在固定场所长期公开，并接受公众

查询。

10.3 公示内容

10.3.1 原则上应公开的内容：

- a)标准宗地与标定区域布设图；
- b)标定地价信息公示表,包括标准宗地编码、所在位置、现状用途、权利类型、开发及利用程度、设定使用年期、标定地价等信息；
- c)标定地价体系相关辅助说明等。

10.3.2 根据相关管理规定与标定地价成果应用需求,可选择公开标准宗地的权属、四至、剩余使用年期等其他相关信息。

10.3.3 国家规定的涉密信息，原则上不对外公开。确因特殊原因不宜对外公开具体信息的标准宗地,可经实际评估测算后,采用虚拟点位信息的方式对外公开。

附录 A

(规范性附录)

标定地价成果编制要求

A.1 标定区域编码

A.1.1 编码结构

标定区域编码由 12 位数字(或英文字母)组成，包括 6 位行政区划代码、3 位土地用途类别代码和 3 位标定区域顺序码。编码结构图见图 A.1。

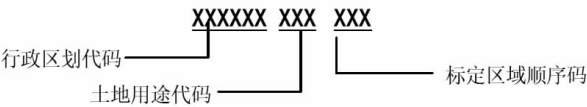


图 A.1 标定区域编码结构图

A.1.2 编码方法

行政区划代码由 6 位数字代码组成，直接引用国家行政代码标准 GB/T 2260。

土地用途代码共 3 位，由 1 位英文代码和两位数字代码组成。其中，英文代码包括商服、住宅、工业、混合等多种类型，用大写英文字母表示，商服为“S”，住宅为“Z”，工业为“G”，混合为“H”；如需增加

标定地价体系中的用途类型，应参照 GB/T21010-2007 中一级类名称的拼音首字母确定，如遇与本地标定地价体系中其他用途拼音首字母重复情况，则依次选择一级类名称中下一个汉字的拼音首字母，例“公共管理与公共服务用地”，可以“L”表示；两位数字代码按 GB/T21010-2007 中二级类编码的后两位取值，如标定区域设置未细分至二级类，则以“0”补齐最后一位用途编码。

标定区域顺序码由 3 位数字代码组成，在各一级类用途下，从“001”开始，按自然编号顺序编制，如“001”、“002”、“003”……，原则上遵循先高级别后低级别的顺序。

例如：北京市批发零售用地标定区域 1 的编码：110000S51001；

北京市住宅用地标定区域 1 的编码：110000Z70001。

替换或新增的标定区域，其编码均在所在一级

类用途的标定区域顺序号最后一个的基础上续编。
被替换的标定区域原编码自动停止使用。

A.2 标准宗地编码

A.2.1 编码结构

标准宗地编码由 14 位数字(或英文字母)组成,包括 12 位标定区域代码和 2 位标准宗地顺序号代码。

标准宗地编码结构图见图 A.2。

A.2.2 编码方法

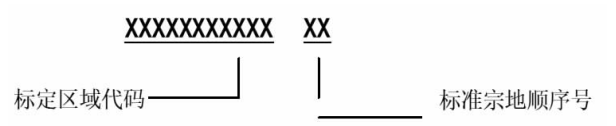


图 A.2 标准宗地编码结构图

标定区域代码依据本附录 1.1 编制；标准宗地顺序号在所在标定区域内从“01”开始依次编序。

例如：北京市批发零售用地标定区域 1 中的第一宗标准宗地的编码:110000S5100101；

北京市住宅用地标定区域 1 中的第二宗标准宗地的编码: 110000Z7000102。

替换或新增的标准宗地，其编码均在所在标定区域的标准宗地最大序号的基础上续编。被替换的标准宗地原编码自动停止使用。上述例子中，110000Z7000102 即是该区域中用于更新原标准宗地的第二宗标准宗地。



表 A.1 标准宗地基本信息登记表(初始/变更)

市县名称:		年份:		年
标准宗地编码:				
土地位置:				
权利状况	(1) 土地所有者		(2) 土地使用者	
	(2) 使用权类型		(3) 他项权利	
	(4) 批准使用年限(年)		(5) 剩余使用年限(年)	
	(6) 不动产权属证书编号(或土地使用证编号)		(7) 宗地号	
利用状况	(8) 土地实际用途		(9) 土地面积(平方米)	
	(10) 现状建筑面积(平方米)		(11) 规划建筑面积(平方米)	
	(12) 现状容积率		(13) 规划容积率	
	(14) 现状开发程度		(15) 区域设定开发程度	
	(16) 规划限制		(17) 主要建筑物	
影响因素	(18) 距市中心距离(千米)		(19) 临街状况	
	(20) 周围交通条件		(21) 周围环境条件	
	(22) 地质条件		(23) 宗地形状	
设定条件	(24) 设定用途		(25) 设定权利状况	
	(26) 设定容积率		(27) 设定使用年期(年)	
	(28) 设定开发程度		(29) 地价期日	
价格状况	(30) 最近一期的土地交易类型 (出让、收购、租赁、划拨、转让等)			
	(31) 最近一期的土地交易价格 (元/平方米)	(交易日期:)		
备注				
宗地位置 草图:		登记人员		
		登记时间		
		确定人员		
		确定时间		
		承担单位(公章)		
填表说明:				
1、此表用于各标准宗地(建设用地区)资料的初始登记与变更登记。				
2、容积率是否含地下、是否存在不可售的公建配套等各种对价格可能产生影响、需予以说明的特殊情况均在“备注”栏填写。				

填表单位:

填表人:

填表时间:

表 A.2 标定地价评估技术要点表(以建设用地为例)

标准宗地	编码:	用途:	位置:	面积:	位置:	开发程度	容积率	成交价格	比准价格 (单价)	现状条件下评估价	
市场比较法	案例名称	位 置		实际用途	开发程度		容积率		土地总价	地面地价/楼面地价	
收益还原法	房地年收益		房地年费用		房屋现值		房屋年折旧率		土地总价	现状条件下评估价	
	总价	单价	总价	单价	总价	单价	综合	房屋			土地
剩余法 (现有不动产)	不动产价值		建筑重置价		房屋现值		房屋年折旧率		土地总价	现状条件下评估价	
	总价	单价	总价	单价	总价	单价	折旧年限	税费率 (平均)			
剩余法 (待开发不动产)	预计房地开发价值		预计开发成本		开发周期		开发利润率 (年)		土地总价	现状条件下评估价	
	总价	单价	总价	单价	开发周期	利息率 (年)	投资回报率 (总)	税费率			
成本逼近法	土地取得成本 (含税费)		土地开发成本		开发周期		利息率 (年)		土地总价	现状条件下评估价	
	总价	单价	总价	单价	开发周期	利息率 (年)	利润率	增值率			
交易样本修正法	样本实际用途		样本交易目的		样本交易方式		样本交易相关条件与情况		土地总价	现状条件下评估价	
							样本交易时间	样本交易单价			
基准地价系数修正法	级别基准地价		区域与个别因素修正 (%)		容积率修正 (%)		期日修正 (%)		土地总价	现状条件下评估价	
							开发程度修正	其他修正 (%)			
价格	评估价格一权重值: 评估价格二权重值: 评估价格三权重值:		现状条件下评估价格: 地面价/楼面价		设定内涵条件下评估价格: 地面价/楼面价		现状条件下评估价: 地面价/楼面价				
说明: 1、单位分别为土地面积, 平方米; 总价, 万元; 单价, 元/平方米; 评估价格, 元/平方米; 容积率等修正评估得到。											

表 A.3 标定地价建议及结果表(以建设用地为例)

市县名称:

地价期日

序号	标准宗地编码	评估价师 1 采集			评估师 2 采集			建议标定地价		确定标定地价		备注
		评估师 1 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	评估师 2 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												

填表说明: 此表用于技术承担单位汇总评估师上报的标准宗地价格, 提出建议价格; 国土资源管理部门确定并填写审定价格。

表中地价单位为: 元 / 平方米

填表单位: (盖章)

填表日期:

确定单位: (盖章)

确定日期: :

表 A.4 标定地价公示信息表(以建设用地为例)

市县名称:

地价期日

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	...	标定地价	备注
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	...	...	
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
填表说明: 表中填写单位分别为: 面积, 平方米; 标定地价, 元 / 平方米											

表 A.5 标定地价评估报告(简要版)基本格式

××市第 110000S5100101 号标准宗地

标定地价评估报告书(简版)

××市标准宗地[2017] 110000S5100101 号

评估师: _____

评估师证号: _____

XXXX 年 XX 月 XX 日

以城镇国有建设用地为例,评估农村集体建设用地和农用地的标定地价时,评估报告可参考此格式做适当修改。

××市第 110000S5100101 号标准宗地标定地价评估报告

一、标准宗地编码

评估对象标准宗地编码为 110000S5100101

二、标准宗地位置

评估对象标准宗地位于 XX 市 XX 区 XX 大街 22 号,属于商业一级地,商业第 110000S51001 号标定区域。

三、标准宗地名称

评估对象标准宗地名称为:XXX 土地(使用能够概括标识该宗地的文字表征该宗地)。

四、标准宗地土地面积

评估对象标准宗地土地面积为 XXX 平方米。

五、标准宗地及标定区域现状条件(按照现状情况填写)

1、土地用途:标定区域的主要用途描述;本标准宗地现状用途为商业(批发零售用地)(按国标《土地利用分类》到二级类);

2、现状利用状况:标定区域内土地的现状利用情况描述,本标准宗地的现状利用情况描述;

3、现状容积率:标定区域的主要容积率情况描述;本标准宗地现状容积率 XX;

4、现状开发程度:标定区域的主要开发程度描述;本标准宗地现状开发程度为 XX;

5、使用年限:本标准宗的使用权终止日期为 XX 年 XX 月 XX 日,剩余使用年期为 XX 年;

6、权利状况:本标准宗地的土地权利状况。

六、标定地价设定内涵条件(按照设定内涵的标准填写)

1、设定土地用途:商业批发零售用地;

2、设定使用年限:40 年;

3、设定建筑容积率:XX(按本标准宗地的现状容积率设定);

4、设定开发程度:“七通一平”(宗地红线外通

路、通电、供水、排水、通讯、通气、通暖及宗地红线内场地平整)(按本标准宗地现状情况设定,红线内开发计入地上建筑物,不含在标定地价内涵之中);

5、设定权利状况:出让(或划拨)土地使用权。

七、评估方法

本次评估所使用的方法为市场比较法、收益还原法(在可供选用的评估方法中选择两种(或以上)最适宜的方法,不应使用标定地价系数修正法,慎用基准地价系数修正法)。

本次评估采用两种方法测算结果的加权平均值作为本标准宗地于 XXXX 年 XX 月 XX 日的评估价格。其中,市场比较法权重值为 0.8,收益还原法权重值为 0.2(还可以采用简单算术平均值,或其它方法确定评估结果值)。

标准宗地的标定地价评估技术要点表见附件一。

八、评估结果

标准宗地设定内涵条件下评估地价:

XXXX 元/平方米 人民币(标准:地面价,单价);

XXX 元/平方米 人民币(标准:楼面价,单价)。

九、地价期日

XXXX 年 1 月 1 日。

十、评估日期

XXXX 年 XX 月 XX 日至 XX 月 XX 日。

十一、评估师签字

姓 名 评估师资格证书号 签 名

XXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXX(手写)

十二、估价机构

估价机构法定代表人签字(章):XXX

XXXX 年 XX 月 XX 日

标准宗地与标定区域布设图基本要求

G.1 图件格式

图件格式应为分层编绘的电子矢量图。地理底图、不同用途的标定区域、标准宗地等

要素应保存在不同图层；有条件的地区宜以天地图为底图，增绘其他专题图层。

G.2 图件要求

G.2.1 坐标系

宜采用 2000 国家大地坐标系（缩写 CGCS2000）或易于与之相互转换的其他坐标系。

G.2.2 图面要素及要求

- (1)土地级别、区域界限明显，标注清晰；
- (2)宗地相对位置准确，并标注编码；
- (3)交通路网、主要建筑等地标要素丰富、标注明显，易于辅助判断宗地位置；
- (4)图例运用规范。

G.2.3 密级

成果图件适于在互联网上发布，所有有关涉密信息均需在成图过程中予以删除。



江苏省国土资源厅 江苏省财政厅 中国人民银行南京分行 江苏银监局关于 印发《江苏省土地储备管理实施办法》的通知

苏国土资发〔2018〕147号

各市、县(市、区)国土资源局、财政局,中国人民银行南京分行营业管理部、江苏省各市中心支行,各银监分局:

为加强和规范土地储备管理,促进土地资源的高效配置和合理利用,根据国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会最新修订的《土地储备管理办法》(国土资规〔2017〕17号),结

合我省实际,制定了《江苏省土地储备管理实施办法》。现予印发,请遵照执行。

江苏省国土资源厅 江苏省财政厅
中国人民银行南京分行 江苏银监局

2018年4月11日

江苏省土地储备管理实施办法

一、总体要求

(一)为贯彻落实党的十九大精神,切实加强自然资源资产管理和防范风险的要求,进一步规范土地储备管理,增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力,促进土地资源的高效配置和合理利用,根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号)、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《土地储备管理办法》(国土资规〔2017〕17号)等相关文件,结合本省实际,制定本办法。

(二)土地储备是指县(市、区)及以上国土资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用,依法取得土地,组织前期开发、储存以备供应的行为。土地储备工作统一归口国土资源主管部门管理,土地储备机构承担土地储备的具体实施工作。财政部门负责土地储备资金及形成资产的监管。

(三)土地储备机构应为市、县(市、区)人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县(市、区)国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省国土资源厅,经省国土资源厅审核后报国土资源部,列入全国土地储备机构名录,并定期更新。

二、储备规划与计划

(四)各级国土资源主管部门应根据国民经济和社会发展规划、国土规划、土地利用总体规划、城乡规划、城镇低效用地再开发规划等,科学编制土地储备规划(含三年滚动计划),优先储备空闲、低效利用等存量建设用地,统筹安排可收储的土地资源的总量、结构、布局和时序。

土地储备规划由省国土资源厅组织论证,论证通过后经同级人民政府批准,报省国土资源厅备案

后实施。土地储备规划未经论证通过的,不予备案;确需调整完善的,应按原程序报批、备案。

(五)各级国土资源主管部门应会同财政等部门,根据城市建设发展和土地市场调控的需要,结合当地社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划、土地储备规划、年度土地供应计划、城镇低效用地再开发规划和年度计划及地方政府债务限额等因素,合理确定年度新增收储、前期开发、供应的具体安排和实施时序,依据《江苏省年度土地储备计划编制规范》于每年第三季度编制完成下一年度土地储备计划草案,提交省国土资源厅审核并报地方人民政府批准后实施。

涉及申请使用土地储备专项债券的,年度土地储备计划草案应根据土地储备专项债券实际下达额度完善后报省国土资源厅审核。

(六)年度土地储备计划内容应包括:

1. 上年度末储备土地结转情况(含上年度末的拟收储土地及入库储备土地的地块清单);
2. 年度新增储备土地计划(含当年新增拟收储土地和新增入库储备土地规模及地块清单);
3. 年度储备土地前期开发计划(含当年前期开发地块清单);
4. 年度储备土地供应计划(含当年拟供应地块清单);
5. 年度储备土地临时管护计划;
6. 年度储备土地临时利用方式;
7. 年度末储备土地总规模;
8. 年度土地储备资金供需分析与经济评价;
9. 计划实施保障措施。

其中,拟收储土地,是指已纳入土地储备计划或经县(市、区)及以上人民政府批准,目前已启动收回、收购、行使优先权购买、征收等工作,但未取得完整产权的土地;入库储备土地,是指土地储备机构已取得完整产权,纳入储备土地库管理的土地。

(七)因土地市场调控政策变化、城镇低效用地再开发规划和年度计划调整等原因确需调整年度土地储备计划的,每年中期可调整一次,并将年度土地储备计划修正案按原审批程序报批、备案。土地储备规划未经省国土资源厅备案的地区,相应年度的土地储备计划不予审核。

三、入库储备标准

(八)储备土地必须符合土地利用总体规划和城乡规划。存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地,在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前,不得入库储备。

(九)下列土地可以纳入储备范围:

1. 依法收回的国有土地;
2. 收购的土地;
3. 行使优先权购买取得的土地;
4. 已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地;
5. 其他依法取得的土地。

入库储备土地必须是产权清晰的土地。土地储备机构应对土地取得方式及程序的合规性、经济补偿、土地权利(包括用益物权和担保物权)等情况进行审核,不得为了收储而强制征收土地。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、应办理相关不动产登记手续而尚未办理的土地,不得入库储备。

(十)收购土地的补偿标准,由土地储备机构与土地使用权人根据土地评估结果协商,经同级国土资源主管部门和财政部门确认,或地方法规规定的其他机构确认。

(十一)储备土地入库前,土地储备机构应向不动产登记机构申请办理登记手续。储备土地登记的使用权类型统一确定为“其他(政府储备)”,登记的用途应符合相关法律法规的规定。

四、前期开发、管护与供应

(十二)土地储备机构负责理清入库储备土地产权,评估入库储备土地的资产价值。

(十三)土地储备机构应组织开展对储备土地必要的前期开发,为政府供应土地提供必要保障。

储备土地的前期开发应按照该地块的规划,完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设,并进行土地平整,满足必要的“通平”要求。具体工程要按照有关规定,选择工程勘察、设计、施工和监理等单位进行建设。

前期开发工程施工期间,土地储备机构应对工程实施监督管理。工程完成后,土地储备机构应按规定组织开展验收或委托专业机构进行验收,并按有关规定报所属国土资源主管部门备案。

(十四)土地储备机构应对纳入储备的土地采取

自行管护、委托管护、临时利用等方式进行管护;建立巡查制度,对侵害储备土地权利的行为要做到早发现、早制止、早处理。对储备土地的管护,可以由土地储备机构的内设机构负责,也可由土地储备机构按照相关规定选择管护单位。

(十五)在储备土地未供应前,土地储备机构可将储备土地或连同地上建(构)筑物,通过出租、临时使用等方式加以利用。储备土地的临时利用,一般不超过两年,且不得影响土地供应。储备土地的临时利用应报同级国土资源主管部门同意。其中,在城市规划区内储备土地的临时使用,需搭建建(构)筑物的,在报批前,应当先经城市规划行政主管部门同意,且不得修建永久性建筑物。

(十六)储备土地完成前期开发,并具备供应条件后,应纳入当地市、县(市、区)土地供应计划,由市、县(市、区)国土资源主管部门统一组织土地供应。供应已发证的储备土地之前,应收回并注销其不动产权证书及不动产登记证明,并在不动产登记簿中予以注销。

五、资金管理

(十七)土地储备资金收支管理严格执行财政部、国土资源部关于土地储备资金财务管理的规定。土地储备资金通过政府预算安排,实行专款专用。各级财政部门应当按照《财政部国土资源部 中国人民银行关于印发国有土地使用权出让收支管理办法的通知》(财综[2006]68号)规定,从缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有建设用地使用权取得的总成交价款中足额划出5%用于建立国有土地收益基金,专项用于土地储备。

(十八)土地储备机构应当严格按照规定用途使用土地储备资金,不得挪用。土地储备机构所需的日常经费,纳入政府预算,与土地储备资金实行分账核算,不得相互混用。

(十九)土地储备机构按规定编制土地储备资金收支项目预算,经同级国土资源主管部门审核,报同级财政部门审定后执行。年度终了,土地储备机构向同级财政部门报送土地储备资金收支项目决算,由同级财政部门审核或由同级财政部门指定具有良好信誉、执业质量高的会计师事务所等相关中介机构进行审核。

(二十)土地储备资金应当建立绩效评价制度,绩效评价结果作为财政部门安排年度土地储备资金收支项目预算的依据。

(二十一)土地储备专项债券资金管理执行财政部、国土资源部有关地方政府土地储备专项债券管理的规定。

六、监管责任

(二十二)信息化监管。列入土地储备机构名录的机构要严格执行土地储备信息监测监管的各项规定,按要求在土地储备监测监管系统中及时、规范、准确填报储备土地、已供储备土地、储备土地资产存量和增量、储备资金收支、土地储备专项债券等相关信息,主动接受监督管理。土地储备机构应按相关法律法规和规范性文件开展工作,违反相关要求的,将被给予警示直至退出名录。

(二十三)部门分工监管。各级国土资源主管部门及财政部门应按照职责分工,互相配合,保证土地储备工作顺利开展。

市、县(市、区)国土资源主管部门应制定相关管理办法,监管土地储备机构、业务运行、资产管理及资金使用,定期考核,加强对土地储备机构的管理与指导;及时核准上传土地储备机构在土地储备监测监管系统中的信息,审查调整土地储备计划及资金需求,并配合财政部门做好土地储备专项债券额度管理及发行等相关工作。

省国土资源厅对土地储备业务予以政策和业务指导,监管全省土地储备机构及土地储备业务运行情况,审核土地储备机构名录、土地储备规模、资金及专项债券的需求,组织土地储备规划论证,审核年度土地储备计划,监测评估土地储备规划实施和计划执行等综合绩效情况,配合省财政厅做好土地储备专项债券额度分配及发行等相关工作。

各级财政部门负责审核土地储备资金收支预算、监督管理资金支付和收缴及土地储备专项债券发行、还本付息等工作。

(二十四)各级国土资源主管部门、财政部门、中国人民银行分支机构和银行业监督管理部门应建立符合本地实际的联合监管机制。按照职责分工,对储备土地、资产、资金、专项债券进行监督和指导。

(二十五)本办法自发布之日起实施。

2018 年上半年土地估价师、 土地登记代理人技术培训在南京顺利开班

为进一步提升土地估价师、土地登记代理人业务技能和综合素质,深入贯彻落实《资产评估法》,适应新形势下土地估价和不动产登记代理行业的发展要求,2018 年 5 月 22 日—28 日,江苏省土地估价与不动产登记代理协会在南京举办了两期土地估价、土地登记代理技术培训班。

本次培训班主要面向所有全省土地估价技术人员和已在中估协登记执业的土地登记代理人,共有 500 多人参加了培训。通过省协会教育学术委员会商定,培训班选聘了理论和实践经验丰富的资深机构负责人、有关行业专家进行授课,培训内容涉及新形势下土地估价行业的挑战和机遇;《国有建设用地

使用权出让评估技术规范》新旧对比及解读;集体土地价格评估技术方法探讨;司法评估中存在的问题及对策处理以及估价师职业道德等五个方面。授课内容从理论、实践、政策环境等角度出发,深入浅出、案例丰富,既夯实了行业政策和理论知识,又增强了培训的实用性。

此次继续教育培训为学员解答了行业技术难点、分析了行业发展趋势、提供了业务实践指导,进一步拓展了学员的专业素养及实践技能,更加全面、深刻理解和掌握新政策。为企业交流搭建了互相学习交流的平台,得到了广大学员的好评。

(省协会秘书处)



2017 年网络继续教育(编号:C111-J) 参加人员学时认定表(共 742 人)

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
1	胡兰兰	女	2000320024 0000761	20
2	陆 坚	男	2010320129	20
3	董 鹏	男	2004370113	20
4	韩小君	男	2007320034	20
5	张 斌	男	2002320001 06323243205320100	20
6	吴 彬	男	2012320020	20
7	张叔林	男	2004320444	20
8	丛红建	女	2004320181	20
9	蔡亚珍	女	2007320008	20
10	陈涛平	女	2012320220	20
11	高淑萍	女	2004420051	20
12	马奎利	男	2004320118	20
13	张云霞	女	2004320210	20
14	姜高雷	男	2000320017 10323243209320051	20
15	刘 彪	男	2008330052	20
16	王德良	男	2002320070	20
17	汪 琼	女	93120098	20
18	刘献忠	男	2009340012	20
19	张宝泉	男	96150118	20
20	杨 冬	男	2010320017	20
21	赵 茜	女	2004130192 05321343204130282	20
22	李 金	男	2009110037 10323243209320051	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
23	姚玉红	女	2006320054 2014032320322013320135000083	20
24	谈建军	女	2008610018	20
25	焦丽丽	女	2004370505	20
26	陈 芳	女	2004320221	20
27	陈利文	男	2004320475	20
28	朱平华	男	2009330048	20
29	汤中伟	女	2013320208	20
30	刘 欣	女	2004320213	20
31	王玉生	男	2002320333	20
32	薛永俊	女	2008320126 20140323203220133201350000315	20
33	许印标	男	2010320022 07323243206320019	20
34	丁 兰	女	2007420004 07324243207420172	20
53	张圣婴	女	2009320086	20
54	刘 朋	男	2011320121	20
35	王 娟	女	2009320130	20
36	刘永强	男	2009320129	20
37	周秋芬	女	2008320034	20
38	刘圣明	男	2008320029	20
39	王茂才	男	2011320102	20
40	汤小萍	女	2011320080	20
41	艾志林	男	2008320052	20
42	王 震	男	2008320039	20
43	王洪琴	女	2007220012	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
44	罗正程	男	2012430055	20
45	崔 婷	女	2012320156	20
46	武芙蓉	女	2006320060	20
47	张其宝	男	96100008	20
48	陆 叶	女	2004320166	20
49	孙佩玲	女	2002320138	20
50	吉丽华	女	2011320026	20
51	颜彩霞	女	2011320044	20
52	阚道慧	女	2004320122	20
53	张圣婴	女	2009320086	20
54	刘 朋	男	2011320121	20
55	张英馨	女	98100101 0000762	20
56	陈 超	男	2012320137	20
57	王明祥	男	93100002	20
58	王剑云	男	2000320049 05323243204321600	20
59	郭海梅	女	2004320206	20
60	梅森荣	男	2002330057	20
61	张 涛	男	2013320002 2013032320320000003212320022	20
62	刘 琼	女	2009320127 2013032320320000003212320019	20
63	萧 薇	女	2008320086	20
64	罗泰来	男	2002320218 05323243204322164	20
65	尚显俊	男	2008320008	20
66	江小宁	男	2004320028 06323243205320290	20
67	陈 春	男	98100162 0001065	20
68	陈亚兰	女	2010320008	20
69	罗宝超	男	2007120015 06321243206120070	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
70	任 洁	女	2008320036 05323243204321962	20
71	焦春军	男	2010320134	20
72	唐爱华	女	2009320007	20
73	朱鸽琼	女	2007320128 2016320040	20
74	丁玲萍	女	2010320100 2017320003	20
75	刘晶晶	女	2011320116 2016320020	20
76	张晓云	女	2009320059	20
77	熊 兰	女	2011320023	20
78	王玉军	男	2010320026 2017320021	20
79	钟冠群	男	2010320020	20
80	吴伶俐	女	2009320011	20
81	唐相红	女	2011320025	20
82	华正富	男	2006330025	20
83	孟 涛	男	2009330027	20
84	舒友林	男	98100047 05323243204320299	20
85	彭 成	女	98100100	20
86	盛元标	男	2002320033	20
87	孔静娟	女	2004320132 05323243205320672	20
88	强云越	男	2000320105	20
89	曹光明	男	2008320078	20
90	毛茹花	女	2007320067	20
91	柳华君	男	2000440116	20
92	谢苏音	男	2009320017	20
93	盛 娟	女	2011320169	20
94	刘 佳	女	2011320114	20
95	崔 浩	男	2007110004 11321143210110035	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
96	段美怡	女	2004120030 07321243206120079	20
97	徐敬□	男	2012320153	20
98	张 拓	男	2012320017	20
99	候新盈	女	2004320383	20
100	胡联生	男	96100021	20
101	袁鸣明	男	96100064	20
102	潘 俊	女	96100070 3204321972	20
103	武兴明	男	98100051	20
104	胡 红	女	94100011 3204321971	20
105	黄劲秋	女	2000320019 05323243204321969	20
106	赵公展	男	98100112	20
107	徐跃华	女	98100203	20
108	唐 荣	男	2002320110	20
109	周俊峰	男	2004320353	20
110	金新祥	男	2004320290	20
111	洪伟荣	男	2002320245	20
112	马本金	男	2000320052	20
113	赵常瑞	男	98100189	20
114	祁 怡	女	2010320108	20
115	吴志伟	男	2010330025	20
116	周巧生	男	2006320036 07323243206320327	20
117	谭家铭	男	2004320238	20
118	王建成	男	2004320079 05323243204320376	20
119	丁元元	女	2002320186 0000883	20
120	朱 翠	男	96100009	20
121	周一川	女	2000320131	20
122	张慧健	男	2008320062	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
123	胡志钢	男	2009320037	20
124	黄晓飞	女	2007320039	20
125	肖 鹏	男	2002510151	20
126	刘晓飞	女	2012320195	20
127	陈 浮	男	2002320059	20
128	章兰兰	女	2009320140	20
129	高金萍	女	2004320322	20
130	戈家鸣	男	2007320027 06323243206320263	20
131	董宁宁	女	2002320244	20
132	时吉祥	男	2004320380	20
133	陈玉兰	女	2004320188	20
134	庞 伟	男	2011320022	20
135	施海兵	男	2002320156	20
136	刘 利	女	2006420004	20
137	罗 琳	女	2004360134	20
138	姚 民	女	94100130	20
139	金 川	女	98100095 05323243204320624	20
140	许小帆	男	2000320135 0000945	20
141	周友根	男	94100020	20
142	张成军	男	2011320112	20
143	田坚坚	男	2006310026	20
145	徐 祝	男	2013320224	20
146	廖一兰	女	2004320305	20
147	严 明	男	2000430102	20
148	高帮胜	男	2004320453 05323243204321144	20
149	高邦怀	男	2004320245 0001122	20
150	陈慧峰	男	2004320199	20
151	张胜林	男	2000430115	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
152	葛苏京	女	96100036	20
153	王 琴	女	2006320015	20
154	张忠宝	男	2011320095	20
155	石玲玲	女	2002430106	20
156	周春	男	2004320219	20
157	陈金涛	男	2008320053	20
158	江 超	男	2010320126	20
159	李劲松	男	2004320058 2017320010	20
160	陈 艳	女	2009320062	20
161	顾 阳	女	2000320124	20
162	胡 □	女	98100098	20
163	刘 燕	女	2004320190 0000901	20
164	陆海俊	男	2004320211 05323243204320454	20
165	董兴邦	男	2004320294	20
166	李禄春	男	94100125 06323243205320205	20
167	张胜坤	女	2010130025	20
168	刘长林	男	93100106	20
169	周 亚	女	2011320027	20
170	安 艳	女	2007320002	20
171	王伟娜	女	2012230021	20
172	尚倩倩	女	2012230015	20
173	吴秋根	男	94100023	20
174	王 峰	男	2002320174 05323243204320537	20
175	袁丽铭	男	2004320484	20
176	荣盘东	男	2004320266	20
177	姚 江	男	2009320025	20
178	夏鹏飞	男	2009320096	20
179	顾 洁	女	2012320022	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
180	朱 晗	男	2012320051	20
181	陆鹏程	男	2002320063	20
182	严永明	男	2002320221	20
183	韩雪峰	男	2004320447	20
184	冯奇珍	女	2004320411	20
185	周延军	男	2004320164	20
186	刘利明	女	2011320189	20
187	唐益虎	男	2002340030	20
188	陈 萍	女	2000440140	20
189	张 亮	男	98190225	20
190	陈杏芳	女	2004440161	20
191	何 历	男	98190128	20
192	周晓平	男	2004320160	20
193	张新生	男	2010340007	20
194	朱世凤	女	2012320179	20
195	尚明燕	女	2009320060	20
196	朱鸿雁	女	2002320261 06323243205320363	20
197	万晓琴	女	2011320014	20
198	王俊国	男	92100046 0000732	20
199	黄克俊	男	2009320032	20
200	叶长林	男	2012320111	20
201	薛文辉	男	2008320038	20
202	高亚明	男	2004320431	20
203	王立平	男	2004320315 0000800	20
204	彭爱云	女	2011320036	20
205	王履华	男	2004320146 2014032320322014321402000070	20
206	荆龙祥	男	2007320051	20
207	朱 兵	男	2000320006	20
208	朱 明	男	2002320069	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
209	杜 娟	女	2004320340	20
210	岳 波	男	2009220010	20
211	陆素红	女	2002320012	20
212	龙 英	女	2010320063	20
213	吕礼伟	男	2011320030	20
214	姚 帆	男	2004320291	20
215	王 辉	男	98100055	20
216	张昌雷	男	2008320128	20
217	唐永俊	男	2000320188	20
218	陈 纲	男	2004320165	20
219	徐文俊	男	98100080	20
220	李继兵	男	2000320187 0001251	20
221	孙晓春	男	2006320032	20
222	高 飞	男	2009320066	20
223	蔡玉萍	女	2004320463	20
224	艾 琦	男	2007320001	20
225	刘吉军	男	98100166	20
226	李武艳	女	2004330222	20
227	赵小凤	男	2008320104	20
228	王 森	男	2000320059	20
229	湛 明	男	2000320170	20
230	吴 磊	男	2010320030	20
231	董 旭	女	2009320091	20
232	王雅君	女	2011130093	20
233	王秀丽	女	2011130092	20
234	张 娜	女	2007320114	20
235	罗书光	男	2008320093	20
236	周晓冬	男	2011320088	20
237	田志南	男	2002320139 05323243204320443	20
238	张 娟	女	2004320138 0000884	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
239	孙 瑜	男	2010320015	20
240	钱培新	男	2004320015	20
241	甘银成	男	94220163	20
242	陆 燕	女	2010320054	20
243	朱 斌	男	2006320043 201303232032000003212320077	20
244	黄 宾	男	2009320067	20
245	张 磊	男	2002370077 2014032370322013373006000208	20
246	谷晓坤	女	2004420007	20
247	刘广英	女	2006110020	20
248	李会玲	女	2007130022	20
249	徐如娟	女	2002320192	20
250	武士晶	女	2000220050	20
251	王蓉丽	女	2002330019	20
252	彭承芳	女	2012340063	20
253	徐程虹	女	2002230052 05322343204230196	20
254	王 莉	女	2006510026	20
255	董维红	男	2002320124	20
256	余大元	男	2007310039	20
257	孙桂来	男	2009320009	20
258	朱亚利	男	2009370080	20
259	施 坚	男	2007320076	20
260	周 森	女	2008320125 0010541	20
261	王茂森	男	2009320132	20
262	张超颖	男	2002420022 05324243204420099	20
263	刘 莉	女	2002320029 07323243204322100	20
264	王雪波	女	2004320497	20
265	李文晓	男	2002320252	20
266	周向华	男	2004320150 07323243207320201	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
267	高慧琼	女	2007320025 07323243206320001	20
268	钱 畅	女	2008320037	20
269	许诗悦	女	2000320190 0000764	20
270	张笑寒	女	98100096	20
271	朱方兵	男	2012320028 2014032320322013320135000104	20
272	祝芳清	女	2013430027	20
273	李 正	男	2002320046 07323243205320091	20
274	凌 漫	女	2011430038	20
275	陈龙高	男	2008320129	20
276	胡 跃	男	98100118 05323243204321388	20
277	丁 斌	男	2008320018	20
278	李 涛	男	2002320267	20
279	石明山	男	2007370068	20
280	陈 艺	男	2012320194	20
281	刘晓雷	男	2013320136	20
282	杜长平	男	2010320011	20
283	沙美芹	女	2002320014	20
284	王卫民	男	96140051	20
285	付力平	男	98010115	20
286	徐加金	男	2000370167	20
287	印付才	男	2008320092	20
288	解毓芳	女	2007320049	20
289	刘洪军	男	2007320058	20
290	杜一衡	女	2011320175	20
291	李卫东	男	2012320143	20
292	娄文辉	女	2012320181	20
293	桑金峰	男	2002320214	20
294	李泊蓉	女	2006420009	20
295	谢旭辉	男	2004430053	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
296	郭晓庆	女	2013370129 08323743207370044	20
297	贾秀英	女	2013370094 09323743206370516	20
298	孟庆联	男	2004320498	20
299	牟士利	女	2008320119	20
300	高 涛	男	2007420008	20
301	张俊芳	女	2009110013	20
302	骆 军	男	2009320136	20
303	胡 葵	女	2009430035	20
304	骆 刚	男	2007320066	20
305	乔延利	男	2011320165 2016320022	20
306	刘 英	女	2008320107 11323243210320092	20
307	曹新中	男	2004320503	20
308	孙金柱	男	2010440018	20
309	仓义声	男	94100021	20
310	陈爱兰	女	2004320013	20
311	卫 凯	男	2004320156	20
312	戴磊磊	女	2004320405	20
313	卞拥军	男	2004320175	20
314	吴 梅	女	2004320128	20
315	陆华萍	女	2011320075	20
316	严长淦	男	2010320075	20
317	王劲松	男	2000320036	20
318	高小永	男	2004420294	20
319	旷振华	男	2006330002 07323343206330177	20
320	高口锋	男	2009320114	20
321	袁建军	男	2006320003	20
322	尹国涛	男	2004320007	20
323	吴乃铨	男	96100084	20
324	姚国泉	男	2004320158	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
325	何卫明	男	2004320345	20
326	顾如锋	男	2004320297	20
327	周 飞	男	94100083	20
328	王素芹	女	2012320042	20
329	郁 军	男	2013320039	20
330	夏 娟	女	2000320094	20
331	李加龙	男	2000320123	20
332	王 俊	男	2011320131	20
333	吴希杰	男	2002320216	20
334	程海忠	男	96100049	20
335	余 芹	女	96100061	20
336	潘倍刚	男	2004320026	20
337	倪东卫	女	2010320002 07323243205320114	20
338	牛利平	女	98270010 0002811	20
339	臧丰年	男	2002320205	20
340	李有耐	男	98100188 05323243204322337	20
341	郭 斌	男	2010320039 2016320012	20
342	闫怀树	男	2002320188	20
343	杨震宇	男	2004320067	20
344	江立浪	男	2007320043	20
345	王学民	男	98100182	20
346	王 剑	男	2004320524	20
347	李金平	男	2004320202	20
348	张家彬	男	2004320323	20
349	陆茂荣	男	2010320139	20
350	陈 蓉	女	2013320213 2017320002	20
351	苏会春	男	2013320261	20
352	刘法科	男	2002320025	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
353	渠 萍	女	2002320133	20
354	李江涛	男	2008370132	20
355	李保华	男	2009410033	20
356	李 利	男	2004320464	20
357	罗 智	男	2004320276	20
358	居有恒	女	2002420099	20
359	王伯明	男	2010320074	20
360	陈蓬忠	男	2007320014	20
361	樊 军	男	2012320003	20
362	梁立强	男	2013320269	20
363	陈德志	男	2013320070	20
364	朱广富	男	93100092	20
365	郑 权	男	2008320020 0001100	20
366	顾启明	男	2009320010	20
367	胡彦香	女	2007370024 10323743209370110	20
368	谈 强	男	2004320042	20
369	周曙光	男	2004320201	20
370	李 颖	女	2004320235	20
371	周曙东	男	2004320228	20
372	张 华	女	2009410017	20
373	张 圣	男	2009370056	20
374	睦 飞	男	2010320136	20
375	虞亚非	女	2000320072	20
376	吉 庆	男	94100066	20
377	杨志飞	男	2004320415	20
378	刘 波	男	98070073	20
379	曹树林	男	2002220054	20
380	洪春花	女	2011110075	20
381	刘安然	女	2007370040	20
382	周 青	女	2011320032 2013032320320000003205320238	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
383	王庆娟	女	2010320065	20
384	赵盈盈	女	2011320202	20
385	房彩兰	女	2011370061	20
386	王明成	男	2010320018	20
387	韩继红	女	2011320012	20
388	康 翠	女	2012320182	20
389	陈秀会	女	2002510159	20
390	柏兴平	男	2000510090	20
391	孙晓梅	女	2000340097	20
392	胡 滨	男	2011610003	20
393	赵其军	男	2002320032	20
394	郎保华	男	2010230002	20
395	马 莉	女	2000320111	20
396	周忠新	男	2002320066	20
397	田晓珊	女	2009320027	20
398	李 鑫	男	2009320128	20
399	王延哲	男	2004320061	20
400	尚成柱	男	2013320238	20
401	叶 玲	女	2008330051	20
402	张 楠	女	2010110072	20
403	张 琼	女	2010420032	20
404	张 艳	女	2004320107	20
405	鞠 军	男	2010320128	20
406	叶丽芳	女	2011320065	20
407	陈文英	女	2004320351	20
408	马国风	女	2010370049	20
409	程晓岚	女	2010320071	20
410	顾卫东	男	2004320409	20
411	陈 晨	男	2004320018	20
412	李红瑾	女	2002320015	20
413	徐照军	男	2004320492	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
414	潘殿军	男	2004320251 0001068	20
415	王振山	男	2011320135	20
416	陆永军	男	2012320023	20
417	吴小淮	男	2007320089	20
418	张宁海	男	2004320133	20
419	陈兴华	男	98160107	20
420	李月侠	女	2004410038 05324143204411124	20
421	管雪丽	女	2011420009	20
422	冯 岚	女	2011320145	20
423	许 颖	女	2011340049	20
424	万 能	男	2004440066	20
425	刘艳江	男	2007320062	20
426	魏 静	男	2002320068	20
427	陶 杨	女	2011320178	20
428	张 颖	女	2004320174	20
429	张海强	男	2007320110	20
430	吴 伟	男	2010340030	20
431	蒋宇芳	女	2009320092	20
432	陶培军	男	2009320088	20
433	陆美玲	女	2004320257	20
434	王亚玲	女	2010320079	20
435	李 标	男	2012370042	20
436	纪 玲	女	2013340107	20
437	吉宏斌	男	2010320104	20
438	李胜芬	女	94010065	20
439	邓斌平	男	2010360013	20
440	付 纯	女	2014370275	20
441	陈东平	男	2010430042	20
442	查琼露	女	2007320010 2016320003	20
443	吴锦文	女	2010320014	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
444	朱海蛟	男	2010310015	20
445	周易润	男	2006430015	20
446	徐 红	女	2012320237 2017310009	20
447	唐国龙	男	2002320185	20
448	徐兵号	男	2002110032	20
449	黄继辉	女	2006320055	20
450	郭振宇	男	2011320038	20
451	李 力	男	2007320052	20
452	刘 芳	女	2004320473	20
453	王 建	男	2004320254	20
454	周天建	男	2007320125	20
455	公云龙	男	2010320147	20
456	高琳丽	女	2000150156	20
457	堵 楠	女	2006320008	20
458	邢元志	男	92100047	20
459	查军刚	男	2013320256	20
460	丁 伟	男	2014320110	20
461	朱 武	男	2007320133	20
462	徐忠新	男	2002320165	20
463	崔永清	女	2004370306	20
464	史 良	女	2002140106	20
465	孙 健	男	2007320078	20
466	孟桂云	女	2013320123	20
467	王 庆	男	98150088	20
468	齐娅红	女	2009340007	20
469	黄振东	男	2004320115	20
470	李 琳	女	2014340079	20
471	王 勇	男	2002320264	20
472	华林峰	男	2011320161	20
473	田齐发	男	2013420114	20
474	陆 敏	女	2013320041	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
475	王道兄	女	2013320030	20
476	方 明	男	2012320081	20
477	王 蕾	女	2008320067	20
478	徐莉莉	女	2014320255	20
479	王晓锋	男	2013320214	20
480	汤平芳	女	2008320021	20
481	马 琨	女	2004120103	20
482	马雯婷	女	2014320193	20
483	吴辽宁	男	2009340044	20
484	彭 雷	男	2013320264	20
485	刘学红	男	2013440171	20
486	史 文	女	2014320135	20
487	闫吉祥	男	2002320253	20
488	许 鹏	男	2004320198	20
489	宓婷婷	女	2012320050	20
490	严 坤	男	2014320053	20
491	朱春明	男	2013320059	20
492	黄修浩	男	2012420057	20
493	李光明	男	2004320320	20
494	沈 珠	女	2011320062	20
495	郁学渊	男	2002320051	20
496	王中亚	女	2013340085	20
497	单耀军	男	2008320073	20
498	沈立良	男	2014320248	20
499	张 翔	男	2014320080	20
500	郑旭强	男	2014320277	20
501	胡来彪	男	2008340025	20
502	陆 云	女	2014320106	20
503	王冷石	男	2011320173	20
504	刘 官	男	2012320036	20
505	夏斯高	男	2013320172	20
506	仲春燕	女	2014320031	20
507	陈 亮	男	2013320051	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
508	徐振宇	男	2013320065	20
509	钱光明	男	2014320089	20
510	钟远栋	男	2014320021	20
511	杨 耀	男	2011320076	20
512	赵志强	男	2010320044 2016110007	20
513	叶金林	男	2012320087	20
514	王 勇	男	2013440059	20
515	祁 鹏	男	2014320018	20
516	张 洁	女	2014320039	20
517	余 磊	男	2013320124	20
518	黄 菁	女	2011320040	20
519	盛 开	男	2012320047 06323243205320391	20
520	李素娟	女	2014320097	20
521	张 波	男	2014320059	20
522	肖新香	女	2013320094	20
523	茅魏魏	女	2014320024	20
524	汪 锋	男	98100037	20
525	邵长虹	女	2014320150	20
526	周少炜	男	2014440340	20
527	许谚彬	男	2004320423	20
528	刘明举	男	2014320195	20
529	蔡 □	男	2014500088	20
530	王根伟	男	2013320212	20
531	吴海青	女	2008370109	20
532	李文艳	女	2013370308	20
533	冯婷婷	女	2014320148	20
534	吉春风	男	2004320137	20
535	许 晶	女	2012320208	20
536	胡恒辉	男	2013320035	20
537	徐 帅	男	2013320066	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
538	潘建军	男	2004320056	20
539	闫莉莉	女	2007320097	20
540	乔 艳	女	2004320144	20
541	朱敏花	女	2013320180	20
542	张 红	女	2014320217	20
543	李 艳	女	2014320268	20
544	章梅兰	女	2007320119 2017320030	20
545	吴蔚华	女	2012320059	20
546	王 丽	女	2014320138	20
547	王国华	男	2013320265	20
548	朱久昶	男	2014320140	20
549	周小平	男	2012320169	20
550	鞠 萍	女	2002320276	20
551	周 俊	男	2012320057	20
552	谢立元	男	2002320212	20
553	陈菊芹	女	93100056	20
554	徐惠中	男	2004320494	20
555	陈卫华	男	2008320076	20
556	朱秀枫	女	2012320232	20
557	刘素莹	女	2014320162	20
558	高建明	男	2007320026	20
559	吕国新	男	2004320153 0000775	20
560	张桂花	女	2013420122 2016320036	20
561	袁晓超	男	2008310030	20
562	陈杭军	男	2012320025	20
563	金建文	男	2008430022	20
564	秦致科	男	2007450020	20
565	沈红玲	女	2014320100	20
566	魏 军	男	2011320108	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
567	周洁	女	2014320246 0001032	20
568	张理论	男	2011320149	20
569	王 婷	女	2013320128	20
570	毛文刚	男	2012310013	20
571	贺 敏	女	2009320133	20
572	李宁波	男	2013410120	20
573	胡周平	男	2011360014	20
574	张 昱	女	2013320300	20
575	奚 晖	男	2013510067	20
576	俞 飞	男	2013320091	20
577	许卫东	男	2012320026 2016320034	20
578	孙康玲	女	2013320089	20
579	董利利	女	2012320045	20
580	崔建军	男	94100018	20
581	季 锋	男	2014320131	20
582	张 平	女	2014320241	20
583	侯月明	男	2013320072	20
584	郭晓丽	女	2013320254	20
585	李艳玲	女	2013320245	20
586	浦迎春	女	2014320068	20
587	韩 晶	女	2012320202	20
588	杨 爽	女	2012110037	20
589	郭 胜	男	2013370297	20
590	陆 艳	女	0000890	20
591	陈春晖	男	2014320122	20
592	王功璐	男	94100140	20
593	吕沛璐	女	2014320128	20
594	陈 薇	女	2004320303	20
595	王 敏	女	2004320054	20
596	齐福佳	女	2013320196	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
597	郭 琳	女	2013230035	20
598	刘泳宏	女	2013510030	20
599	吴以波	男	2013320159	20
600	龙 娟	女	2012450060	20
601	刘绪强	男	2006340007 05323443204340337	20
602	李金花	女	2012370159	20
603	李厚清	男	2013320255	20
604	杨梦龙	男	2014320262	20
605	崔伟峰	男	2013340069	20
606	张惠明	男	96100098	20
607	孙兴志	男	2004320499	20
608	邓彦丹	女	2013320111	20
609	史超琪	女	2014320226	20
610	余树勇	男	2013320230	20
611	赵玉作	男	2008320115	20
612	万卫红		94140052	20
613	赵 杰	男	2009320035	20
614	杜建华	男	2004320439	20
615	吕廷普	男	2002130143	20
616	颜呈辉	女	2014320067	20
617	陈剑云	男	2013320042	20
618	雷 均	男	2000590047	20
619	张玉莹	女	2014110142	20
620	李丽辉	女	2013430089	20
621	胡明镜	男	2013320174	20
622	杨明珠	男	2013370203	20
623	叶卫芳	女	2014320113	20
624	陈先进	男	2013320194	20
625	刘靖广	男	2013370090	20
626	段群平	男	2013650034	20
627	欧阳勇男	男	2012430070	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
628	任红云	女	2000340061	20
629	郝德义	男	2013370239	20
630	张敏山	男	2004320192	20
631	唐 明	男	2007120019	20
632	李 岩	女	2013320152	20
633	张 丽	女	2013370145	20
634	张 春	男	2013330092	20
635	夏智海	男	2014330067	20
636	余颖莉	女	2014520055	20
637	刘孝美	女	2014370319	20
638	耿 静	女	2013330001	20
639	徐 峰	男	2012320052	20
640	王昌令	男	2008320084	20
641	钟 武	男	2014520025	20
642	黄世宝	男	2013370323	20
643	谭红英	女	2007450022	20
644	王秋香	女	93160151	20
645	曹 健	男		20
646	蒋春娟	女	2013370108	20
647	赵 慧	女	2004420031	20
648	石成山	男	2010410048	20
649	程学彬	男	2010510015	20
650	饶建军	男	2014330038	20
651	张 皓	男	2014310088	20
652	林恩增		98190088	20
653	汪 伟	男	2006310011	20
654	李 婷	女	2004320057 05323243205320239	20
655	罗清东	女	2002510189	20
656	金 涛	女	2004520035	20
657	王晓明	男	2002520001	20
658	温志朝	男	2004520019	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
659	李琪友	男	2002520013	20
660	杨光宇	男	201352G049	20
661	肖锦成	男	2012320183 2017310008	20
662	薛 江	男	2002420048	20
663	周竞宇	男	2012330020	20
664	贾鸿敏	男	2004110064	20
665	苗 辉	女	2012420038	20
666	向勇生	男	2014430128	20
667	张妤琳	女	2012440132	20
668	樊玉仙	女	2010140018	20
669	曾展晖	男	2002420173	20
670	柳 青	女	2014320239	20
671	文水生	男	2014320142	20
672	乔 新	女	2004650060	20
673	黄 飞	男	2014210124	20
674	祝尊华	男	2012370171	20
675	颜丙强	男	2014370242	20
676	李全宝	男	0000775	20
677	钱 明	男	2004320126	20
678	郑 亚	男	0001101	20
679	胡传景	男	0000775	20
680	孙百歌	男	2004320448	20
681	冯永辉	女	2008110058	20
682	孙长杰	男	94010209	20
683	冯俊娟	女	2000120006 05321243205120008	20
684	薄立馨	女	2004110062	20
685	孙 黎	女	98010028	20
686	张立群	男	96010040	20
687	吴 敏	女	2004510142	20
688	蔡慈妹	女	2009110063	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
689	何雪梅	女	98180178	20
690	杨 秀	女	2007370105 05323743205370560	20
691	邓 柯	女	2007510005	20
692	刘 敏	男	2002610043	20
693	吴 静	女	2008320033	20
694	齐玉红	女	2014130146	20
695	马 婕	女	2010320113	20
696	蒋文娟	女	2009320022	20
697	马国栋	男	2002410051	20
698	成秀凤	女	2004320005	20
699	郑 佳	女	2014440104	20
700	郑新山		93320034	20
701	闫 飞	男	2006220009	20
702	刘 兵	男	2013320023	20
703	苏现卫	男	2014370114	20
704	杨 帆	女	2004510136	20
705	曾锦东	男	2014440335	20
706	冯展金	男	2008370067	20
707	于忠顺	男	2004320024	20
708	张风华	男	2000370084	20
709	李玉英	女	2009370025	20
710	孙秀玲	女	2009360009	20
711	刘爱辉	女	2004370087	20
712	王强	男	2007370083	20
713	茹少勇	男	2013130152	20
714	邢 帅	男	2013110104 2014032130322014131007000001	20
715	谢啸斌	男	2002130012 05321343213030019	20
716	蒋炳杰	女	2014370135	20
717	徐家东	男	2004320249	20
718	张海清	女	2012210041	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
719	杨 铭	男	2004320348	20
720	蒋生勤	男	2004320014	20
721	刘 平	男	2004320220	20
722	贾善明	男	2004650061 05326543204650118	20
723	毛 倩	女	2014420027	20
724	闫卫华	男	2013320015	20
725	魏新明	男	2013370182	20
726	马 青	女	2013110001	20
727	杨其良	男	93010014	20
728	郝敬东	男	94010114	20
729	王宁平	男	96010057	20
730	杨其骏	男	96010052	20
731	孙继新	男	96010097	20
732	杨冬冬	男	2014410107	20
733	张 颖	女	2004320480	20
734	傅加梅	女	2012320168	20
735	朱 山	男	2002320228	20
736	罗福姬	女	2004320183	20
737	吉家根	男	2004320398 2017320007	20
738	陈利群	女	2002320157	20
739	王昌法	男	2002320019	20
740	夏士良	男	2010340024	20
741	谷立志	男	2004320310	20
742	史晓婕	女	2009320120	20



关于 2018—2019 年度土地评估中介机构 A 级 资信评级情况的公示

经中国土地估价师与土地登记代理人协会第四届第二十次常务理事会审议表决,共选出 2018—2019 年度 A 级资信土地评估中介机构 120 家(名单附后),现予以公示,公示期为 2018 年 6 月 26 日至 2018 年 6 月 30 日。

请社会各界对上述机构的社会公信力、服务态度和职业道德操守等方面予以监督;如有意见,请于 2018 年 7 月 1 日前反馈至我会。

电话:010-62169302,66561586

邮箱:zdw@creva.sina.net,kxh@creva.sina.net

2018 年 6 月 26 日

表 1 2018—2019 年度 A 级资信土地评估中介机构公示名单

序号	机构名称	序号	机构名称
1	陕西华地房地产估价咨询有限公司	18	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
2	湖南万源土地房地产评估测绘有限公司	19	广东世纪人土地与房地产评估咨询有限公司
3	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	20	陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司
4	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	21	四川大成房地产土地评估有限公司
5	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	22	苏州天元土地房地产评估有限公司
6	永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司	23	北京首佳房地产评估有限公司
7	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	24	江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司
8	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	25	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司
9	北京华信房地产评估有限公司	26	广西方略土地房地产评估有限公司
10	北京中地华夏土地房地产评估有限公司	27	北京康正宏基房地产评估有限公司
11	上海城市房地产估价有限公司	28	武汉国佳房地产资产评估有限公司
12	长沙永信评估咨询有限责任公司	29	江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司
13	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	30	上海房地产估价师事务所有限公司
14	深圳市国策房地产土地估价有限公司	31	北京仁达房地产评估有限公司
15	广东思远土地房地产评估咨询有限公司	32	深圳市世联土地房地产评估有限公司
16	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	33	北京博林不动产评估有限公司
17	重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司	34	广西明冠房地产评估有限公司

序号	机构名称	序号	机构名称
35	安阳市金土地价评估事务所有限责任公司	68	江苏常地土地房地产评估有限公司
36	郑州豫华土地评估咨询有限公司	69	山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司
37	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司	70	杭州信诚地产评估咨询有限公司
38	安徽地源不动产咨询评估有限责任公司	71	辽宁天力土地房地产估价有限公司
39	广西开元行土地房地产评估有限责任公司	72	广西公大房地产土地资产评估有限公司
40	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	73	北京市国盛房地产评估有限责任公司
41	广西国泰房地产土地评估有限公司	74	北京大地盛业房地产土地评估有限公司
42	江苏苏地行土地房产评估有限公司	75	江苏东诚亿土地房地产资产评估咨询有限公司
43	上海百盛房地产估价有限责任公司	76	武汉洪房房地产土地估价有限公司
44	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	77	广西祥浩资产土地房地产评估有限公司
45	哈尔滨国土源土地房地产估价有限公司	78	大连天石不动产顾问有限公司
46	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	79	安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司
47	深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司	80	北京中企华房地产估价有限公司
48	宁夏博源估价师事务所(有限公司)	81	武汉汉信房地资产评估咨询有限公司
49	海南正理土地评估有限公司	82	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
50	北京国土联房地产评估中心有限公司	83	河南省中土地房产评估有限公司
51	重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司	84	内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司
52	武汉天马评估有限公司	85	上海东洲房地产土地估价有限公司
53	河南省纬达不动产评估有限公司	86	广西金土资产房地产不动产评估有限公司
54	江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司	87	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司
55	上海国城土地房地产估价有限公司	88	北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司
56	河南光明土地评估咨询有限责任公司	89	广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司
57	安徽中安房地产评估咨询有限公司	90	河南方迪土地房地产估价有限公司
58	上海科东房地产土地估价有限公司	91	重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司
59	贵州恒鉴不动产评估有限公司	92	河南淮源土地估价测绘有限公司
60	上海国衡房地产估价有限公司	93	江西同致房地产土地估价咨询有限公司
61	黑龙江省时代国土资产评估咨询有限责任公司	94	上海万千土地房地产估价有限公司
62	宁夏恒正不动产评估咨询有限公司	95	湖北九洲房地产评估经纪事务所(普通合伙)
63	上海信衡房地产估价有限公司	96	广西旗开土地评估有限公司
64	广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	97	北京北方房地产咨询评估有限责任公司
65	福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司	98	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司
66	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	99	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
67	中联资产评估集团有限公司	100	北京中鼎联合房地产评估有限公司

序号	机构名称	序号	机构名称
101	湖南新星房地产土地评估咨询有限公司	111	厦门均达房地产资产评估咨询有限公司
102	杜鸣联合房地产评估(北京)有限公司	112	北京北方亚事房地产土地评估有限公司
103	上海涌力土地房地产估价有限公司	113	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司
104	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	114	吉林会信土地评估有限公司
105	陕西华源不动产评估有限责任公司	115	浙江省地产评估咨询中心有限公司
106	四川恒通房地产土地资产评估有限公司	116	重庆金地房地产土地资产评估有限公司
107	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司	117	河南开源房地产估价有限公司
108	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	118	郑州光华土地评估有限公司
109	北京京城捷信房地产评估有限公司	119	唐山兰德资产评估有限公司
110	山东正诚土地房地产评估有限公司	120	青海金地不动产评估咨询有限责任公司

(转自:中国土地估价师与土地登记代理人协会)





自然资源部挂牌

近日,自然资源部、农业农村部、国家卫生健康委员会、国家市场监督管理总局、中国银行保险监督管理委员会等国务院新组建部门作为第一批挂牌单位陆续挂牌,国务院各部门的机构改革进入实质性落实和推进阶段。

中共中央政治局常委、国务院副总理韩正出席了自然资源部挂牌仪式并召开座谈会。他强调,要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神,增强“四个意识”,坚定“四个自信”,按照党中央、国务院决策部署,确保机构改革蹄疾步稳、紧凑有序推进,切实转变和优化政府职能,展现新组建部门的新气象新作为。

韩正指出,组建自然资源部是一场系统性、整体性、重构性变革,要科学设置机构和配置人员,认真履行职责使命,为生态整体保护、系统修复和综合治理提供重要体制保障,开创自然资源面开发利用和保护工作新局面。要加强顶层设计,立足长远,保持定力,贯彻新发展理念,抓紧建立统一的空间规划体系,确保规划的稳定性和权威性,为自然资源开发利用和保护提供科学指引。要强化所有者职责和保护修复职责,统一管好自然资源这笔宝贵财富统筹山水林田湖草系统治理,加快建立健全源头保护和末

端修复治理机制。要处理好开发利用和保护的关系,依法监管、依法保护、依法修复,确保开发科学有效可持续。要加快推进自然资源统一确权登记,为实现自然资源开发利一用和保护监管提供有力支撑。要准确把握目标导向和问题导向,既要紧紧咬住目标,又不能回避问题,通过破解主要问题和主要矛盾,一步步实现目标。

韩正强调,要加强党的全面领导,更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围,讲政治、顾大局,坚定不移把党中央、国务院各项决策部署落到实处。自然资源系统干部要加强知识储备和实践积累,及时掌握基层一线情况,成为行家里手,以良好精神状态迎接新挑战,为新时代中国特色社会主义事业作出更大贡献。

根据此前召开的国务院机构改革推进会安排,4月中旬,要在确保具备集中办公条件,确保领导班子成员和综合司局实现集中办公基础上,完成新组建部门挂牌。抓紧制定“三定”规定,从严核定新组建部门内设机构数量,按照“编随事走、人随编走”原则核定编制数量,6月底前印发执行。中共中央政治局委员、国务院副总理孙春兰、胡春华、刘鹤,国务委员方王勇分别出席了相关部门和单位的挂牌仪式。

(转自:中国自然资源报)

一图看懂什么是自然资源

自然资源基本概念

国际定义

无论是整个环境还是其某些部分,只要它们能(或被认为能)满足人类的需要,就是自然资源。

——《世界资源与产业》(1951年地理学家 Zimmermann 提出)

人类可以利用的自然生成物,以及形成这些成分源泉的环境功能。前者包括土地、水、大气、岩石、矿物、生物及其群集的森林、草地、矿藏、陆地、海洋等;后者则指太阳能、生态系统的环境机能、地球物理化学循环机能等。

——《大英百科全书》

人在自然环境中发现的各种成分,只要它能以任何方式为人类提供福利,都属于自然资源。从广义上来说,自然资源包括全球范围内的一切要素,它既包括过去进化阶段中无生命的物理成分,如矿物,又包括地球演化中的产物,如植物、动物、景观要素、地形、水、空气、土壤和化石资源等。

——1970年联合国文献

自然资源是在一定时间和一定条件下,能产生经济效益,以提高人类当前和未来福利的自然因素和条件。

——1972年联合国环境规划署

各国在宪法、民法或者自然资源法中,对自然资源的界定不仅包含具有经济开采、开发价值的自然资源,还包含具有生态服务价值和美学价值的自然资源。从传统的土地、矿产、水、森林、草原,到沙漠、冰川、河流、湿地、滩涂、山岭、海岛、保护地和其他自然景观,自然资源概念的内涵与外延呈现出不断扩大的趋势。

国内定义

广泛存在于自然界并能为人类利用的自然要

素。它们是人类生存的重要基础,是人类生产生活所需的物质和能量的来源,是生产布局的重要条件和场所。

——《辞海》(1979年)

自然资源是指存在于自然界中能被人类利用或在一定技术、经济和社会条件下能被利用来作为生产、生活的物质、能量的来源,或是在现有生产力发展水平和研究条件下,为了满足人类的生产和生活需要而被利用的自然物质和能量。

——《自然资源研究的理论和方法》(1985年学者李文华等提出)

自然资源是一定社会经济技术条件下,能产生生态价值或经济效益,以提高人类当前或可预见未来生存质量的自然物质和自然能量的总和。

——《资源科学论纲》(1994年封志明、王勤学等学者认为)

人类可以利用的、自然生成的物质与能量。

——《中国资源科学百科全书》(2000年孙鸿烈等主编)

自然资源是人类能够从自然界获取以满足其需要与欲望的任何天然生成物及作用于其上的人类活动结果;自然资源是人类社会取自自然界的初始投入。

——《自然资源原理》(2007年学者蔡运龙认为)

自然资源范畴不仅包括矿藏、森林、草原等,也包括作为生态系统和聚居环境的环境资源,如空气、水体、湿地等生态空间。

——《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》

定义共性

一是自然资源是在一定的时空内可供人类利用

并造福人类的自然物质和能量;

二是自然资源不同于自然环境:自然环境是以人类为中心客观存在的物质而言,而自然资源则是从价值或财富来理解的自然环境因素;

三是自然资源的概念、范畴与社会经济技术密切相关,伴随人类社会发展和科学技术进步而提高了自然资源的开发利用深度和广度。

可见,自然资源是在一定的时间和技术条件下,能够产生经济价值、提高人类当前和未来福利的自然环境因素的总称。

自然资源基本属性

经济属性:当今生产活动中,自然资源成为对生产起着决定性作用的基础要素,更是以其日益稀缺的特性参与社会财富的分配。

环境属性:自然资源是整个生态系统的有机组成部分,环境成本应该受到应有的重视。

法律属性:在法律层面,自然资源首先是重要的权利客体。一些学者倾向于将自然资源所有权纳入民法体系。

政治属性:马克思强调生产资料所有制是生产关系的基础,决定着一个国家的性质。而自然资源是生产活动中不可或缺的重要基础性生产资料,这就赋予了自然资源隐性的但又不能忽视的政治属性。

自然资源主要特点

稀缺性:在一定的时空范围内,自然资源相对于人类的需要在数量上的不足,两者之间的矛盾构成资源的稀缺性。我国自然资源稀缺性问题十分严重,节约资源是我们的基本国策。

整体性:自然资源各个组成部分在生态系统中既相互联系,又相互制约,共同构成一个有机整体。山水林田湖草是一个生命共同体,便是从自然资源的系统性和整体性角度,提出的自然资源 and 生态系统保护的理念。

地域性:自然资源总是相对集中于某些区域之中,其数量、质量、稀缺性程度及特性存在地区差异。动植物资源有地带性、水资源有流域性、矿产资源有成矿带。这就决定了自然资源的开发利用和保护必须因地制宜,根据其区域特征采取有针对性的措施,特别是把用途管制制度覆盖到全部国土空间,解决

各地自然资源分布状态不平衡问题。

功能多样性:大部分自然资源都具有多种功能,包括生产功能、生态调节功能、载体功能和信息功能等,各种功能互为因果、相互依存、相互制约。因此,自然资源管理工作要强化监督管理,使自然资源开发利用与保护发挥最大效益。

两重性:各种自然资源既是人类的生产资料和劳动对象,又是人类赖以生存的环境。这两个方面的作用缺一不可。因此,对自然资源既要重视开发利用,又要重视保护与管理。

变动性:人类利用自然资源的范围和深度不断扩大,自然资源系统、人类—资源生态系统也在不断地运动和变化(资源增值性与报酬递减性)。这决定了自然资源管理改革要顺应经济社会发展规律,尊重自然资源的基本属性和主要特点,不断创新体制机制,健全管理制度和体制,使自然资源管理与经济社会发展相协调。

自然资源分类体系

自然资源都是以土地的形态(山岭、荒地、滩涂)存在,或是依附于土地(矿藏、水流、森林、草原)存在,无论哪种分类体系都是以土地作为最基本的依托和基础。按再生性划分

按照能否再生或恢复的特性,可划分为再生资源和非再生资源两大类。

再生资源又称可再生资源或可更新资源,是被人类合理开发利用后可以依靠生态系统自身的功能,使之得到恢复和再生,从而能够持续利用。再生资源又分为生物资源和非生物资源,两者都是构成生态系统的基本要素。

非再生资源又称不可再生资源或不可更新资源,是指它的储量在人类开发利用后逐渐减少以至枯竭,而不能再生的自然资源。例如:矿物资源(包括能源矿物、金属矿物、非金属矿物等)等储量固定的资源。

按耗竭性划分:

按耗竭性可以将自然资源分为耗竭性资源和非耗竭性资源。

耗竭性资源指被开发或利用过程中导致明显消耗或资源蕴藏量为零的过程状态或改变其位置、形

态、存在形式等。耗竭性资源又可以进一步划分为可更新资源和不可更新资源。

非耗竭性资源指通过天然作用或人工活动能再生更新,而为人类反复利用的自然资源。非耗竭性资源可以进一步划分为恒定资源、亚恒定资源,以及易误用、易污染资源。

按照列举法划分:

《中国自然资源手册》按列举法将自然资源分为9类,包括土地资源、森林资源、草地资源、水资源、气候资源、矿产资源、海洋资源、能源资源和其他资源。

我国《宪法》第9条对自然资源的种类进行了列举,即“矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,都属于国家所有”。

什么是自然资源资产

自然资源资产是具有稀缺性、有用性及产权明确的自然资源

党的十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》,扩大了自然资源范畴,不仅将传统意义上投入经济活动的自然资源部分纳入进来,如矿藏、森林、草原等,也包括作为生态系统和聚居环境的环境资源,如空气、水体、湿地等。

自然资源资产是指其中具有稀缺性、有用性(包括经济效益、社会效益、生态效益)及产权明确的自然资源。

并非所有的自然资源都可以资产化

只有同时具有稀缺性、有用性和明确的所有权三个条件的自然资源,才能称为自然资源资产。

自然资源资产不同于一般固定资产

自然资源资产具有自然天成的属性特点,同时具有资产化和生态价值的双重特征,特别是生态价值补偿的意义更为突出。

自然资源具有时空分布不均、循环途径不一、功能数量不一等特点,其生态补偿的标准难以统一核算,这是不同于一般固定资产折旧的明显特征。

自然资源管理规律与原则

价值和供求关系规律

坚持以市场化为导向,按照价值规律和供求关系决定资源产品及其生态服务的价格,使价位作为反映自然资源稀缺程度和开发强度的标尺,让价格发挥资源配置的杠杆作用。

整体性规律

人类的经济活动是在生态经济系统中进行的,其中某一资源的利用与开发都将引起其他资源的连锁反应,并使整个生态经济系统的结构发生变化。自然资源的开发利用更需要遵循整体性规律,加强整体性管理和保护。

区域性规律

自然资源的分布具有不均衡性,在数量、质量上存在显著的地域差异,并有区域性的分布规律。因此,需要因地制宜,根据地区差异采取管控措施。

适应性原则

针对管理系统存在的复杂性和不确定性,通过规划、设计和开展探索性试验,提供适应性地开展自然资源管理的模式。适应性管理的目标在于通过开展积极的管理实践,研究自然资源对管理的响应,分析预期目标与监测目标的差异,提高对系统功能的认识,增强资源管理的科学性。

分区分类原则

我国地域辽阔,区域间自然资源特征以及社会经济发展,对自然资源的开采利用方式存在较大差异,因此,需要分区采取有针对性地管理措施。自然资源种类繁多,各类自然资源的经济、生态、政治和法律属性存在较大的差异,不仅需要根据不同种类自然资源的特征,实施分类管理,还需要以统一的空间规划体系为基础,落实用途管制制度。

(转自:中国自然资源报)



江苏:不动产登记开启“不见面”服务新时代

“这次,我就没和登记中心的工作人员见上面。”2018 年 1 月,江苏省徐州市沛县金牌药业有限公司的出纳刘娟,仅用 10 分钟,就在附近银行办好了抵押贷款手续,第二天便拿到贷款。“以前银行、登记中心两边跑,没两周时间搞不定。”

曾发出全国首批不动产权证的江苏省,在全面实现“一窗受理、集成服务”的基础上,不动产登记机构依托“互联网+”和大数据服务,与金融机构深度融合,已有 300 多家银行网点可以办理不动产抵押登记业务,实现群众办事更加方便快捷、实体企业融资成本降低、金融机构从源头防控风险的多方共赢。此外,江苏省国土资源系统厚值为民服务基因,深度融合“互联网+”理念,点亮创新之路,不断拓展服务领域,江苏不动产登记正全面迈入“不见面”服务“2.0 新时代”。

多方共赢,“不见面”服务释放红利

镜头一:“‘互联网+不动产抵押登记’解了我们两家的心病。”苏州恒丰进出口有限公司因抵押贷款到期,着急重新办理抵押登记获取周转资金。企业没进登记机构的门儿,只用了两个工作日就在农业银行抵押登记代理点办理完全部业务,企业、银行都为这种新方式点赞——按照过去的流程,事情可没这么简单:公司和银行得先办理抵押权注销登记,银行再办理抵押资格预审签订借款合同,不动产登记机构办理抵押登记,银行在收到不动产登记证明后才能发放贷款,整个流程下来耗时约 15 天。

金融是现代经济的血液,不动产登记是实体企业信贷过程中的重要环节。长期以来,不动产登记信息和金融信息封闭形成信息孤岛,间接增加了企业融资的时间和金融成本。

落实“放管服”的责任感和使命感,让江苏省不动产登记机构和金融机构的力量拧到了一起。据江苏省国土资源厅负责人介绍,2017 年 12 月,江苏省

国土资源厅、省金融工作办公室、中国人民银行南京分行、中国银监会江苏监管局达成一致,四家单位联手部署实现互联互通、信息共享,提升不动产登记服务水平,支持金融服务实体经济。2018 年初,江苏省国土资源厅将开展不动产登记“不见面”服务试点纳入今年全力服务促进高质量发展的重要工作,部署在银行增加不动产登记抵押便民服务点。

从今年 3 月 30 日起,细心的人会发现,建行苏州分行三香路网点门前新挂了一块“‘互联网+不动产抵押登记’办理点”的铭牌。这一天,苏州市国土资源局与中国农业银行苏州市分行、中国建设银行苏州市分行举行了“互联网+不动产抵押登记”签约仪式。

“当事人只需在银行签订借款抵押合同时,同步申请抵押登记,不再需要在银行、登记两部门间来回跑,真正实现了‘只进一扇门’‘最多跑一次’。”据苏州市国土资源局副局长邵繁荣介绍,依托“互联网+”和大数据技术,不动产登记机构与银行等金融机构协商并签订合作框架协议,明确委托受理登记收件、印章效力、审查方式、双方职责边界、信息安全、法律责任承担等事项。

群众不仅少跑腿,申办材料也大幅度“瘦身”。苏州建立金融机构信息备案数据库并定期更新,金融机构申请抵押登记时,再也不用重复提交营业执照、金融许可证、委托书、法人代表身份证明等材料,近百页的主债权合同和抵押合同被简化为一张结构化数据表,抵押注销登记将不再提供纸质还款证明,纯抵押登记和商品房首次转移抵押合并登记不再提供作价协议或评估报告,银行原需查询的登记簿信息简化为一张不动产登记信息查询记录表……

更加给力的是,不动产抵押登记实现了全流程网上办理,效率大大提升。如办理抵押注销登记,只需银行网上发起申请,群众办事时间由以前的一天甚至更久缩短为 20 分钟;纯抵押登记提速至 3 个工

作日办结,其中实体经济企业提速至 1 个工作日办结;商品房首次转移、抵押合并登记提速至 2 个工作日办结。

这项改革创新让金融机构也受益良多。中国建设银行苏州市分行数据管理部副总经理徐臻算了几笔账。一是银行员工不用来回往返于登记机构,节省了银行人力成本。二是申请材料电子化、精简化,节约了每年数百万元的纸张费用。三是有效防控了风险,比如电子权证有利于防范证明造假、权利灭失及证明传递过程中的风险,以及抵押登记未落实和顺位抵押、查封等金融风险。

徐臻表示,“互联网+不动产抵押”提升了银行抵押类业务的竞争力和服务社会的能力,已成为银行服务实体经济、降低企业融资成本、推进普惠金融的重头“产品”。

金杯银杯,不如“不见面”服务的群众口碑

镜头二:江苏大族粤铭激光科技有限公司以其不动产作担保向中国银行申请贷款 2000 万元,当日完成受理、审核、登簿及证明领取工作。徐州市民袁刚夫妇以其不动产作担保向农商银行申请贷款 63 万元,次日即领取登记证明。最近由徐州当地多家媒体联合举办的“2017 为民办实事·市民口碑榜”投票评选活动中,“不动产办理线上登记提高办证效率”案例以第一名荣获“最佳案例奖”。

据徐州市不动产登记交易服务中心主任孙吉军介绍,徐州深度挖掘“互联网+不动产登记”潜力,先后推出了“线上登记”服务、不动产抵押登记及不动产登记“不见面”查询等服务。2017 年 8 月 15 日,徐州市建成不动产登记“线上登记”平台,率先实行“外网申请,内网审核,当面查验,即时领证”的线上登记模式,群众只需跑一次,15 分钟就能办结。

简洁美观的操作界面,通俗易懂的语言,吸引着越来越多的徐州市民采用线上登记。截至目前,徐州线上登记微信公众号的关注数量突破 6 万人次,线上登记业务受理量达到了 4.5 万宗,累计发放不动产权证书 3.8 万本、证明 2.6 万份。

据徐州市不动产登记交易服务中心党支部书记李亚斌介绍,线上平台设计充分考虑了不同年龄层次群众的需要。群众可随时通过手机微信端、政

务网 PC 端、江苏政务服务 APP 等多种渠道享受 24 小时不间断在线服务。

尤为引人注目的是,平台具备随时随地、想评就评的电商式不动产登记服务评价体系,涵盖线上、线下所有登记业务,评价和留言反馈作为登记工作人员考核的参考依据,促进登记机构不断提升服务水平。5 月 17 日,自然资源部党组成员、副部长王广华调研徐州线上登记窗口时,对这套线上评价系统给予了高度评价。

利用“线上登记”的便捷优势,徐州将建设便民服务网点和“线上登记”相融合,在多家银行设立不动产登记便民服务点。目前,徐州市民可在中行、交行、江苏银行等 6 家银行的 11 个便民服务网点办理抵押登记全业务类型,最快 1 个工作日办结。

在徐州,如果现在你还跑到实体登记窗口查询不动产信息,那就 OUT 了。据了解,线上登记平台采用目前先进的面部识别技术,市民在手机上可“刷脸”查询个人住房状况信息,然后直接网上推送至税务机关,真正实现不动产登记查询的“不见面”服务。据统计,自 5 月 2 日正式开通以来,已有 1000 余人次体验了“一机在手、登记无忧,人脸一扫、事情办完”的舒心与畅快。

“不见面”再升级 实现政务服务最大化

镜头三:买到二手房办完不动产登记就万事大吉了?有过类似经历的人都知道,您还得为水、电、气、网络、有线电视的过户不停奔波。这让人跑断腿儿的事,在常熟、太仓等地市已成历史。群众在江苏省政务服务网上办理不动产在线登记预审时,可同时提交在线办理水、电、气、网络、有线电视等过户申请,同时领到不动产权证书和水、电、气等卡证。据江苏省国土资源厅不动产登记局相关负责人介绍,联动办理这项服务今年将在全省全面推广。

江苏不动产登记“不见面”服务的领域正在向更广更深拓展。

在南通、连云港、淮安、扬州等地,登记机构除了与银行合作外,还授权公积金管理部门,同时办理贷款审批和抵押登记。随之带来的问题是,“互联网+不动产抵押登记”如何防范风险,确保信息安全?

苏州建立了经公安部门认证的标准化、规范化

电子证照模式,不动产登记证明电子证照和实体证书并行发放,并制定数据接口标准和数据服务标准,规范数据共享,实时向银行推送更新抵押登记、法院查封等信息,确保数据安全可控。宿迁等地与合作银行签署保密协议,约定保密责任和追责办法,在合作银行网点配备专业的录音、录像设备,办理业务时将影像资料及时报送登记机构。

徐州的办法是设置“双保险”。这不仅指在预审环节,银行和登记机构对抵押登记申请材料进行双重预审,在登记环节登记机构内部也进行双重审核。一是将内外网进行物理隔离,保障数据的安全性和独立性,二是在银行网点端设置限制权限,对银行各环节数据及操作过程全程留痕管理。

苏州则是通过畅通监督举报线上线下渠道,定期开展抽查检查,一旦发现金融机构存在违规行为,取消授权委托并依法追究相关人员责任。依托“互联网+”的不见面审批,实现了全要素、全流程“闭环管理”。“从某种程度来说,‘不见面’比‘见面’安全系数更高!”苏州市不动产登记中心主任顾玉根表示。

在江苏,银行工作人员需要经过不动产登记机构专门培训、网点硬件设施具备条件后才能设立便民服务点。“登记、金融信息孤岛已被打破,正朝着开放的数据共享生态系统迈进。”徐臻认为,探索“互联网+不动产抵押登记”更重要的意义是,研究制定全

国统一的不动产登记信息共享的数据标准、业务标准和服务标准,全国“一盘棋子”全面规范数据共享。

“遥看一色海天处,正是轻舟破浪时”。江苏省国土资源厅负责人向记者介绍,江苏的不动产统一登记工作从未停下创新脚步。3月28日,江苏厅与中国银行江苏省分行签订了合作协议,在全国率先开展省级层面不动产登记机构与金融机构战略合作。协议明确梳理便民服务网点、加快推动不动产登记电子证明使用、加强信息共享和安全管理、建立银行共性材料查验备案制等。同时,在全省推广不动产登记与水、电、气、广电、网络等过户的联动办理。4月27日,江苏正式启用全省统一的不动产登记服务热线“96510”,群众足不出户,直接拨打热线就可咨询不动产登记方面的问题并得到详细解答。

据悉,目前江苏全省各地不动产登记机构通过网站、微信、手机APP开通了预约受理、进度查询、权属查询、证书查验、线上登记等服务功能,通过数据共享、信息互通,实现了全域通办,并全部集群到江苏政务服务网省国土资源厅旗舰店,实现一网进入,该项工作已日益成为“互联网+国土资源政务服务”的一张“新名片”。

不动产登记“不见面”服务,正在让江苏百姓与国土资源部门的心越贴越近……

(转自:中国自然资源报)





农村土地制度改革三项试点阶段成果显著

农村土地制度改革试点工作启动 3 年多来,试点工作积极有序推进,形成了一些可复制、可推广、利修法的制度性成果。

集体经营性建设用地入市积极稳妥推进,形成了比较完整的工作制度和政策体系,社会和市场对于入市集体土地的接受程度逐步提高。截至 2018 年 3 月,集体经营性建设用地入市地块 812 宗,面积 1.6 万亩,总价款约 183 亿元。在这一过程中,各试点地区均开展了不同形式的有益探索。一是摸清了试点地区农村集体经营性建设用地的底数,33 个试点地区共查明农村集体经营性建设用地约 11.9 万宗、141.5 万亩。二是推进集体经营性建设用地确权登记,33 个试点地区集体经营性建设用地使用权已发证 25 万多宗,发证率 82%,为入市改革廓清了权属基础。三是积极探索多种入市途径及配套措施,试点地区积极开展就地入市、调整入市和整治入市实践,且均已有成功案例。四是建立健全市场交易规则和服务监管制度,截至今年 3 月,试点地区共办理 78 宗集体经营性建设用地抵押贷款,贷款金额约 23.56 亿元。五是探索加强村集体内部土地资产处置管理,健全完善集体土地资产处置决策程序,防止私相授受。六是积极探索入市主体及其组织形式,各试点地区将乡镇、村和村民小组的集体土地所有权代表或其委托代理人作为入市主体。

在宅基地制度改革方面,各地在宅基地确权登记颁证、加强村民自治管理、探索新的取得方式以及盘活闲置宅基地等方面取得了积极进展。一是加快

宅基地确权登记发证,切实保障农民财产权益。大部分试点地区均已开展房地一体的不动产统一登记,普遍对依法取得的宅基地进行了确权登记发证。截至 2018 年 3 月底,试点地区共办理农房抵押 4.7 万宗,抵押金额 91 亿元。二是加强村民自治管理,积极探索宅基地取得和使用新路径。试点地区组织编制完善村级土地利用规划,强化自治组织作用,探索不同地区、不同阶段农民户有所居的多种实现形式,深入探索有偿使用制度。三是加大闲置宅基地盘活力度,稳步探索宅基地自愿有偿退出机制。试点地区多渠道募集有偿退出资金,建立和完善集体经济组织内部的有偿调剂和流转机制,探索适度扩大退出范围,探索通过土地整治等方式统筹利用闲置宅基地。截至 2018 年 3 月底,各地共腾退零星、闲置的宅基地 9.6 万户、7.1 万亩。

征地制度改革试点扎实推进,取得积极成效。在缩小征地范围方面,各地普遍研究了土地征收目录,探索了公共利益用地范围,将一些不属于公共利益范围的建设用地,不再实行土地征收;在规范征地程序方面普遍建立了社会稳定风险评估机制和民主协商机制,签订征收补偿安置协议,建立健全土地征收矛盾纠纷调处机制,保障被征地农民合法权益;在多元保障方面,各地从实际出发积极拓展安置和就业途径,通过留地留物业安置、入股安置、留粮食安置以及征地补偿款代管,将被征地农民纳入城镇社会保障体系等方式,保障被征地农民长远生计。

(转自:中国自然资源报)

国家税务总局、自然资源部联合推进 不动产登记与税收信息互联互通

近日,国家税务总局和自然资源部联合印发《关于深化部门合作减轻群众负担 提高不动产登记便民利民服务水平的通知》(以下简称《通知》),要求推进不动产登记信息与税收信息互联互通,以不动产登记信息作为核税依据,推行不动产登记和税收征缴“一窗受理”,切实优化不动产登记和税收服务,提高不动产登记和税收效率。

《通知》要求,不动产登记机构要将土地、房屋登记信息实时传递给税务部门,对于以往不动产登记的纸质信息,应当采取措施归集并共享给税务部门;要根据纳税人申请或税务部门需要,提供纳税人家庭住房登记信息查询结果,并实时共享给税务部门。税务部门应利用共享信息核实纳税人申报的契税等税种的纳税信息和优惠事项;要将契税完税免税等信息实时共享给不动产登记部门,方便其在办理不动产登记时查验。税务部门和不动产登记机构要积极探索通过系统对接的方式实现部门间信息推送和实时共享。

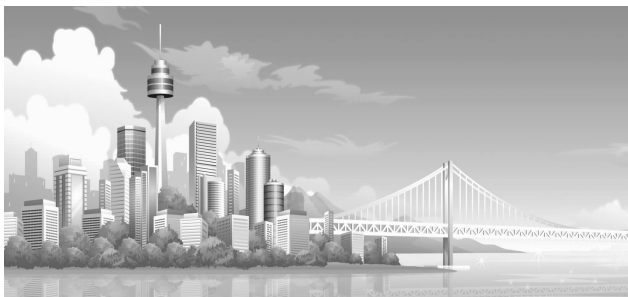
《通知》明确,推行不动产登记和税收征缴“一窗受理”,优化群众办事环境。通过整合办税办证业务流程,实现不动产登记和办税资料由不动产登记机构一个窗口接收。全面深化以地控税和以税节地业务合作,促进土地节约利用和加强税收管理。税务部门和自然资源部门应通过信息互通、数据智能应用等方式推进税收共治,实现精准管理;提高数据更新频度,统一信息采集口径,完善部门间以地控税、以税节地常态化工作配合机制。全面推行不动产单元代码等信息的共享,加强涉税信息集成应用。自然资源部门要及时将不动产单元代码等相关登记信息与税务部门共享。尚未编制不动产单元代码的,要做好

不动产单元代码的预编工作,并及时共享给税务部门。税务部门要及时运用获取的不动产单元代码比对核实房地产信息,将不动产登记信息和税收征管信息紧密关联,推进房地产相关税收的全链条管理。

“凡可以通过信息共享获取相关信息的,可不再要求当事人提交家庭住房套数、契税完税凭证等证明材料。”自然资源部地籍司(不动产登记局)负责人透露,今后将在各省选择1-2个有条件的地级市进行不动产登记信息管理基础平台对接金税三期系统的试点工作;暂时不具备实时共享条件的地区,可按月或按季批量进行数据交换或建立档案信息查询机制。

“不动产登记信息是唯一具有法律效力的核税依据,保证了税务部门税收信息更加准确,既保护了产权人的合法产权,又维护了税收的合法性。在具备条件的地方,原应由当事人提交的家庭住房套数、契税完税凭证等证明材料,登记部门可从税务部门共享获取,减少了办证群众在部门间跑路。”这位负责人还表示,此次与国家税务总局拓展深化部门合作,是进一步落实十九大精神和“放管服”改革工作要求、加快推进“互联网+政务服务”的重要举措。

(转自:中国自然资源报)



基于土地价值分析的失地农民可持续生计评估方法初探——以高铁农用地区域为例

蒋路遥 吴 伟

(江苏苏北土地房地产资产评估测绘咨询有限公司 徐州 221008)

摘 要:分析高铁建设对土地利用强度、土地利用类型、经济活动形态变化产生的推动作用,并由此得出高铁建设对土地价值的提升作用较为明显。为了对高铁建设区农用地农民可持续生计进行评估,从经济基础、生活环境、政策保障等3大项11种指标构建出评价指标体系,选取模糊物元评价模型作为生计水平的评估方法,为提高失地农民的可持续发展及政府政策制定提供理论依据。

关键词:高铁农用地;土地价值;模糊物元;可持续生计

引言

对于中国这样一个幅员辽阔且人口众多的国家来讲,修建高速铁路对社会经济的持续稳定发展产生深远意义,它不仅成为人们中远距离出行的重要交通方式,更为高铁沿线城市的发展带来活力。

高铁建设项目必然会占据大量的土地,随着我国高铁建设的飞速发展,对高铁建设区域土地价值的研究也成为热点。在我们熟知的杜能的“农业区位理论”、韦伯的“工业区位理论”以及克里斯特勒的“中心地理论”中,都将交通条件作为判断土地区位优势及土地价值高低的重要因素。很多高铁建设项目存在占用农用地的情况,那么该区域的农民能否得到妥善的安置,也就是我们所说的生计是否可持续,直接关系到项目建设及其社会效益的发挥。所以在这样的背景下,笔者一是从理论角度分析高铁建设对土地价值的影响作用,二是提出了高铁建

设区域失地农民可持续生计的评估方法。

1 高铁建设对土地价值的影响作用分析

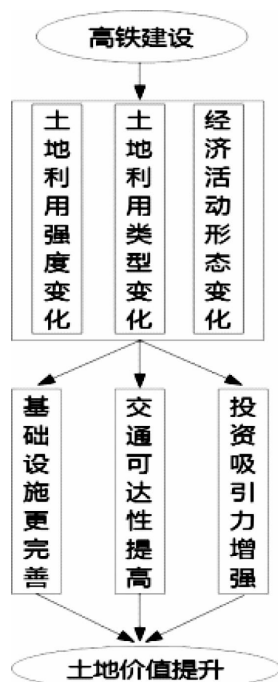
首先,高铁建设引起了区域土地利用强度的变化。高铁可以增强区域可达性,那么随之而来的就是区域人口流动速度及密度的增加,从而实现区域内土地各项功能的发挥,包括大量商业及居住用地的出现,用地类型也偏向高密度及高层化方向发展,从客观意义上来看就是提高了土地利用强度。在估价行业中,较为常用的一个指标就是容积率,而对高铁建设区域来讲,容积率就代表了土地利用强度,且在高铁建设项目开展前后容积率的变化极其明显。

其次,高铁建设引起了区域土地利用类型的变化。高铁建设对区域土地利用有着很强的重塑及吸引作用,尤其是对商业及居住用地。人口密度的增大必然会引起商业的发展,商业集聚效应也会逐渐体现,商业的发展以及交通可达性的提高也必然会吸引更多居住用地的开发,最终形成一种持续的发展链条。

第三,高铁建设改变了区域经济活动形态。在高铁建设之前,区域内可能会以农用地为主,而在高铁建设项目完成后,区域的经济活动形式发生了根本变化,商业用地、居住用地不断增加,后期还会出现部分公共服务设施用地等。

总体来说,高铁建设在很大程度上提高了土地利用价值。从级差地租角度来看,高铁建设一是通过与周围区域的连接,使得本区域的交通成本降低,另一方面又通过便利的交通和人口、资源集聚作用促

进区域产业的发展,带来较大的经济效益,最终提升区域土地价值。据统计,徐州高铁站可通达城市181个,位列前全国第四,极大促进了区域人流、物流、信息流的集聚,对促进徐州城市经济圈的发展起到很大的推动作用,这也是土地价值提高的重要体现。



2 高铁农用地失地农民生计评估的重要性

在土地社会主义公有制的背景下,高铁用地也包括多个层面的利益主体,总体来说分为政府、农民集体及农民个体,他们都是农用地收益的直接参与者与既得者。享有土地承包经营权的农民享有对土地的收益、处分、使用等权利,但是在高铁建设征地过程中,农用地性质转变为城镇建设用地,农用地的权利主体也随之发生变化,那么农民就应在权利失去的同时得到补偿。农用地用于高铁建设必然会带来一定的利润,因此政府应当负责失地农民的补偿费用。

高铁建设征地活动破换了失地农民原来的经济基础及生活环境,给失地农民的发展带来了较多不确定性的后果。对失地农民进行补偿安置是一种基本保障,同时应该以保证失地农民生活不降低、长远生计有保障为原则,但是由于各失地农民之间基本情况的差异较大,难以制定统一的量化标准,因此应该选用科学的方法,制定出失地农民生计评价体

系,为失地农民的可持续发展及政府政策的制定提供理论依据。

3 高铁农用地失地农民可持续生计评估

3.1 评价指标选取

(1) 经济基础

经济基础是农民维持生计最重要的保障,是其生活质量能否提高的关键所在。笔者经过大量查阅资料,选取人均年纯收入、恩格尔系数、养老保险覆盖率、劳动力就业率等4项指标衡量经济基础。其中就业及年均纯收入是基础,恩格尔系数能够衡量其生活水平的高低,养老保险覆盖率是生活保障的具体体现。

(2) 生活环境

生计水平中一项重要的指标就是生活环境,包括自然环境、生活基础设施条件等,具体来说又包括自然环境、住房、水电、交通等,所以笔者选取自然环境满意度、居住条件满意度、交通条件满意度3项指标作为主要衡量依据。由于居民的满意度属于主观感受,不能实现具体的量化,所以用调查的客观评价价值作为衡量基础。

(3) 政策保障

政府对于高铁建设区域移出的农民提供政策支持,不仅包括经济支持,还应包括社会发展支持,笔者经过比选,以就业培训率、教育设施满意率、医疗设施满意率、职业技能掌握情况4项指标作为评价依据,这些评价指标涵盖了其家庭生活潜力、教育环境、医疗环境等方面。

在评价指标选取确定后,采用专家打分法、层次分析法确定各指标的权重及目标值(见表1)。

3.2 评价模型构建

在多指标问题的研究中,模糊物元评价模型以其计算可靠、结论准确及实用性强的特点得到较好的应用,物元就是三元有序组,即 $R=(N,C,V)$,其中 N 是生计水平, C 是各评价指标, V 是各评价指标的数值,复合模糊物元公式为:

$$R_{mn} = \begin{pmatrix} M1 & \cdots & Mn \\ C1 & X11 & \cdots & X1n \\ \cdots & \cdots & \cdots & \cdots \\ Cm & Xm1 & \cdots & Xmn \end{pmatrix},$$

表 1 评价指标体系、权重及目标值

指标类别	指标名称	权重	目标值
经济基础		0.343	
	人均年纯收入 / 元	0.146	≥ 15000
	恩格尔系数 /%	0.042	≤ 35
	养老保险覆盖率 /%	0.098	100
	劳动力就业率 /%	0.057	90
生活环境		0.219	
	自然环境满意度 /%	0.056	80
	居住条件满意度 /%	0.095	90
	交通条件满意度 /%	0.068	85
政策保障		0.439	
	就业培训率 /%	0.085	90
	职业技能掌握情况 /%	0.166	85
	教育设施满意率 /%	0.096	80
	医疗设施满意率 /%	0.092	80

其中 R_{mn} 表示第 n 个事物的 m 维复合物元， X_{mn} 表示第 n 个事物第 m 个特征所对应的量值。遵循从优隶属度原则，以从优隶属度的最大值

为最优,选择欧氏贴近度进行评价,计算调查值与目标值的贴合度,根据贴合度的高低来判断生计水平。

3.3 可持续生计综合评价

表 2 评价指标调查值及可持续目标完成率

指标类别	指标名称	调查值	可持续目标完成率(%)
经济基础	人均年纯收入 / 元	16000	100.00
	恩格尔系数 /%	37	94.60
	养老保险覆盖率 /%	100	100.00
	劳动力就业率 /%	84	93.33
生活环境	自然环境满意度 /%	75	93.75
	居住条件满意度 /%	80	88.89
	交通条件满意度 /%	75	88.24
政策保障	就业培训率 /%	70	63.00
	职业技能掌握情况 /%	65	76.47
	教育设施满意率 /%	75	93.75
	医疗设施满意率 /%	70	87.50

采用随机抽样方法选取调查样本，在对有效调查问卷数据分析的基础上进行失地农民可持续生计综合评价。

在经济基础方面：人均年纯收入调查数据为 16000 元,已经超过目标值 15000 元,可持续目标完成率为 100%，可见高铁农用地失地农民经济收入

水平良好;恩格尔系数调查值为 37%,与可持续目标相差 5%左右,可见失地农民生活水平逐步提高;养老保险覆盖率已经达到 100%，表明失地农民的社会保障得到政府政策的大力支持；而劳动力就业率调查值为 84%,与可持续生计目标相差约 7%,仍需得到进一步的提高。

在生活环境方面:失地农民满意度最高的为居住条件,满意度是80%,对自然环境条件及交通条件的满意度均在75%左右,在可持续目标完成率上都接近90%,可见失地农民的生活环境水平相对较高,但是仍需要进一步得到改善。

在政策保障方面:针对失地农民的就业培训率为70%,但可持续目标完成率仅为63%,说明需要加大对失地农民的职业技能培训力度,提高失地农民的再就业率;失地农民对职业技能掌握水平在65%,可持续目标也仅为76.47,这与失地农民长期的生活与工作习惯有关,在转变工作方向上仍需要进一步加强;对于教育及医疗设施满意度分别为75%和70%,可持续目标完成率也相对较高,但是从满意度的调查值来看,仍然需要进一步加强教育及医疗设施建设及完善,提高失地农民的满意度。

4 结语

高铁建设项目作为国家和地区中长期规划中的重要组成部分,对于促进区域社会经济发展,提升土地价值有着不可替代的作用,高铁建设对土地价值的提升也逐渐成为各界研究的热点。从高铁建设区

域土地利用强度、土地利用类型、经济活动形态等方面开展高铁建设对土地价值的提升作用研究较为合理。

基于模糊物元评价模型开展的高铁农用地失地农民可持续生计评估为失地农民安置补偿工作提供一定的指导作用,要进一步完善失地农民安置管理机制,加大政策扶持力度,提高失地农民的安置补偿标准,以可持续生计为目标,提高失地农民的竞争能力,力争实现失地农民生活水平的进一步提高。

参考文献

[1]宋文杰,朱青.高铁站区位对周边地区开发的影响研究—基于京沪线和武广线的实证分析[J].城市规划,2015(7):50-55.

[2]初楠臣,姜博,李晓庆,等.哈大高铁沿线广义交通成本与土地价值增值分析[J].交通运输系统工程与信息,2016(2):19-24.

[3]任万东.城镇化进程中失地农民可持续生计研究[D].云南师范大学硕士论文,2016.

