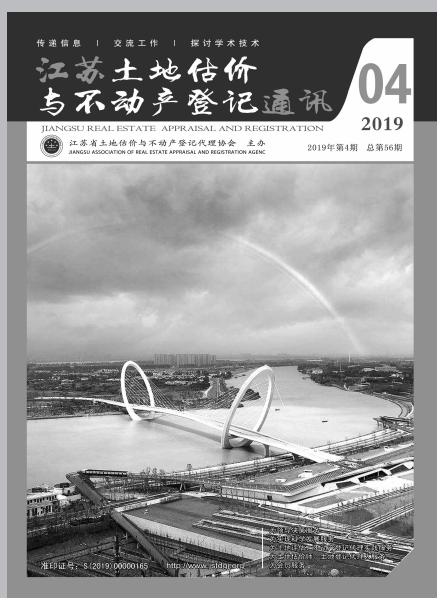




主 办:江苏省土地估价与不动产
登记代理协会

主管单位:江苏省自然资源厅

2019年第4期(总第56期)(季/期)

主 编:陈茹华

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 孙 玥

责任编辑:白 璐 孙 玥

封面设计:南海印刷

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



目 录

2019年第4期(总第56期)

CONTENTS

■ 政策法规

关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知

..... 1

自然资源部办公厅关于加快制定征收农用地地区片综合地价工作的
通知

..... 7

省人民政府办公厅关于印发江苏省自然资源统一确权登记总体工作方
案的通知

..... 9

关于不动产登记机构协助监察机关在涉案财物处理中办理不动产
登记工作的通知

..... 18

自然资源部办公厅 国家市场监督管理总局办公厅关于推动信息
共享促进不动产登记和市场主体登记便利化的通知

..... 20

■ 协会动态

2019年下半年继续教育培训班在南京举办

..... 23

江苏省自然资源评价评估研讨会在南京召开

..... 24

浙江省土地估价师协会来访交流

..... 26

■ 信息公示

2019 年江苏省土地估价师与土地登记人技术培训班

(编号:C116-J)(编号:C117-J)学时公示(共 320 人)

..... 27

2019 年江苏省自然资源评价评估研讨会(编号:B10-M)学时公示

(共 113 人)..... 32

■ 学术交流

房地产权益损害赔偿估价案例分析

——由一例房地产司法鉴定估价案例得到的启示

苏州天元土地房地产评估有限公司 丁元元

..... 34

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(2019)00000165

《江苏土地估价与不动产登记通讯》

编辑部



关于印发《人民法院委托评估专业技术 评审工作规范》的通知

法办〔2019〕364号

各省、自治区、直辖市高级人民法院,解放军军事法院,新疆维吾尔自治区高级人民法院生产建设兵团分院;各全国性评估行业协会、地方性评估行业协会;各有关评估机构:

为全面落实《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(以下简称参考价规定)(法释〔2018〕15号),依法规范人民法院委托评估专业技术评审工作,确保专业技术评审公开、公平、公正、高效,维护当事人、利害关系人的合法权益,最高人民法院与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与

房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会联合研究制定了《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》,现予印发,请遵照执行。

最高人民法院办公厅

中国资产评估协会

中国土地估价师与土地登记代理人协会

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

中国矿业权评估师协会

中国珠宝玉石首饰行业协会

2019年11月22日

人民法院委托评估专业技术评审工作规范

为依法规范人民法院委托评估专业技术评审工作,确保专业技术评审公开、公平、公正、高效,维护

当事人、利害关系人的合法权益,根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规

定》(以下简称参考价规定),制定本规范。

一、专业技术评审由专业技术评审人员组成专家组进行;专家组成员人数应为单数。

二、全国性评估行业协会负责对协会所属评估机构出具的评估报告进行专业技术评审的,应当建立本评估行业全国专业技术评审人员名单库。

省级评估行业协会具备专业技术评审条件的,全国性评估行业协会可以指定其负责对所属评估机构出具的评估报告进行专业技术评审;省级评估行业协会不具备专业技术评审条件的,全国性评估行业协会可以自行或指定其他具有专业技术评审条件的省级评估行业协会负责对该协会所属评估机构出具的评估报告进行专业技术评审。

省级评估行业协会负责专业技术评审工作的,应当建立省级专业技术评审人员名单库。

专业技术评审人员名单库应当向社会公开。

三、全国性评估行业协会建立本评估行业全国专业技术评审人员名单库的,由全国性评估行业协会开展专业技术评审人员的入库和除名工作;省级评估行业协会建立本评估行业省级专业技术评审人员名单库的,由省级评估行业协会根据全国性评估行业协会制定的标准开展专业技术评审人员的入库和除名工作。

四、专业技术评审人员应当从本评估行业的评估专业人员或行业专家中择优选入,具体入库标准由全国性评估行业协会自行制定,但具有下列情形之一的,不得入选专业技术评审人员名单库:

(一)评估专业人员连续执业不满五年的;

(二)行业专家不具备高级职称或从事本行业管理、研究工作不满十年的;



(三)曾因违反《中华人民共和国资产评估法》等法律法规被相关行政管理部门予以警告、责令停止从业、没收违法所得,或构成犯罪,被依法追究刑事责任的;

(四)曾被判处过刑罚的;

(五)近五年曾因违反所属行业协会自律管理规定,受到过自律惩戒的;

(六)曾被人民法院依法纳入失信被执行人名单的。

五、专业技术评审人员有下列情形之一的,应当从专业技术评审人员名单库中除名,且五年内不得再次入库:

(一)专业技术评审期间就评审事项与当事人、利害关系人、出具评估报告的评估机构或参加评估的人员不正当接触的;

(二)泄露专业技术评审意见及专业技术评审工作情况的;

(三)利用评审事项谋取私利或为他人谋取利益的;

(四)串通表决或诱导表决的;

(五)应当回避而未主动申请回避的;

(六)违反所属行业协会自律管理规定,受到自律惩戒的。

专业技术评审人员有下列情形之一的,应当从专业技术评审人员名单库中除名,不得再次入库:

(一)因违反《中华人民共和国资产评估法》等法



律法规被相关行政管理部门予以警告、责令停止从业、没收违法所得,或构成犯罪,被依法追究刑事责任的;

(二)被判处刑罚的;

(三)被人民法院依法纳入失信被执行人名单的。

最高人民法院应当向社会公开除名情况。

六、当事人、利害关系人提供证据证明专家组成员具有本规范第五条第一款规定情形的,应当向人民法院书面提出申请。

经查证属实的,人民法院应当函告负责专业技术评审工作的行业协会更换专家组成员重新进行专业技术评审和将该人从专业技术评审人员名单库中除名。相关行业协会不予更换的,人民法院应当撤回委托评审工作,另行委托下一顺序的评估机构重新

进行评估。经查证不属实的,人民法院应当书面通知申请人。

七、人民法院依据参考价规定第二十三条第一款规定需要进行专业技术评审的,应当通知评估机构在五个工作日内提交评估技术报告或评估工作底稿。

人民法院收到评估机构提交的评估技术报告或评估工作底稿,应当在五个工作日内制作专业技术评审委托书,连同评估报告、当事人或利害关系人的书面异议和提交的证明材料,以及委托评估时提交的相关材料、评估机构的书面说明、评估技术报告或工作底稿,交评估机构所属全国性或省级评估行业协会。

评估机构未按期提交评估技术报告或工作底稿的,不影响人民法院委托进行专业技术评审。

八、人民法院未按照参考价规定第二十三条第一款和本规范规定委托专业技术评审的,全国性或省级评估行业协会可以退回委托。

九、全国性或省级评估行业协会应当自收到人民法院专业技术评审委托后五个工作日内在全国或省级专业技术评审人员名单库中随机确定不少于三人组成专家组进行专业技术评审。

评估机构未在期限内向人民法院提交评估技术报告或工作底稿的,全国性或省级评估行业协会应当责令其在五个工作日内提交;评估机构在期限内仍未提交的,全国性或省级评估行业协会应当将情

况函复人民法院。人民法院收到复函后,应当参照参考价规定第十九条第三款规定,另行委托下一顺序的评估机构重新进行评估。

全国性评估行业协会应当对未在期限内提交评估技术报告或工作底稿的评估机构进行行业自律惩戒,同时函告最高人民法院将该评估机构从人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库中除名。

十、专家组成员有下列情形之一的,应当回避:

(一)是本案当事人、利害关系人、诉讼代理人或当事人、利害关系人、诉讼代理人近亲属的;

(二)与本案当事人、利害关系人、诉讼代理人有其他关系,可能影响专业技术评审的;

(三)与本案有利害关系的;

(四)与评估对象有利害关系的;

(五)除受行政部门委托外,近五年曾参与过对评估对象的评估工作的;

(六)本人或所在评估机构在过去五年曾为当事人、利害关系人提供过评估服务的;

(七)近五年曾经或现登记、注册在出具评估报告的评估机构的;

(八)与评估报告署名的评估人员有近亲属关系,或有其他关系可能影响专业技术评审的;

(九)可能影响专业技术评审的其他情形。

当事人、利害关系人提供证据证明专家组成员具有前款规定情形的,应当向人民法院书面提出申请。人民法院应当按照本规范第六条第二款规定办



理。

十一、专业技术评审应通过集中评审的方式进行,实行少数服从多数的原则。

十二、专家组应当自组建的次日起十个工作日内完成专业技术评审,并出具专业技术评审报告。专业技术评审报告应当由专家组成员署名。

专业技术评审报告应当载明:专业技术评审工作开展情况、对有关评估报告的概括性描述、对当事人和利害关系人提出的书面异议中涉及参照标准、计算方法或评估结果等问题逐一进行回复,并列示法律法规或者相关准则依据,以及专业技术评审结论。

十三、专家组认为不能在指定的期限内完成评审工作的,应在期限届满前五个工作日通过所属全国性或省级评估行业协会向人民法院提出书面延期申请,说明延期理由和延长期限,延长期限不得超过

十个工作日。

十四、专家组在评审工作中应当形成专业技术评审工作底稿,并由专家组成员签字。专业技术评审工作底稿应如实记载专业技术评审情况和专家组成员的个人评审意见,并附专业技术评审报告及相关材料。

专业技术评审工作结束后,全国性或省级评估行业协会应当将专业技术评审报告和专业技术评审工作底稿一并提交给人民法院。

十五、专业技术评审可以收取评审费用。收费标准由全国性评估行业协会自行制定,但不得违反法律、法规、规范性文件的规定。

评审费用由异议人垫付。人民法院根据专业技术评审结论认定评估结果,一人提出异议的,评审费用由异议人承担;多人提出异议的,评审费用由异议人平均分担。人民法院根据专业技术评审结论责令

原评估机构予以补正的,评审费用由评估机构承担,从评估费用中扣除。

人民法院依照本规范第八条第二款规定另行委托评估机构重新进行评估的,应当依照参考价规定第三十二条第三款规定对原评估机构不计付评估费用。

当事人或利害关系人对评估报告提出书面异议,依法需要进行专业技术评审的,人民法院应当暂缓向评估机构支付预估评估费用,待专业技术评审后,按照前两款规定计付。

人民法院依照本规范第六条、第十条规定,撤回委托专业技术评审的,不得计付评审费用。

十六、本规范所述相关通知、报告等材料应当通过全国法院询价评估系统与全国性评估行业协会的系统实现数据交互;全国法院询价评估系统与全国性评估行业协会的系统未对接完毕或材料无法通过线上传输的,人民法院应当将上述材料通过邮寄或直接送达的方式交全国性或省级评估行业协会。

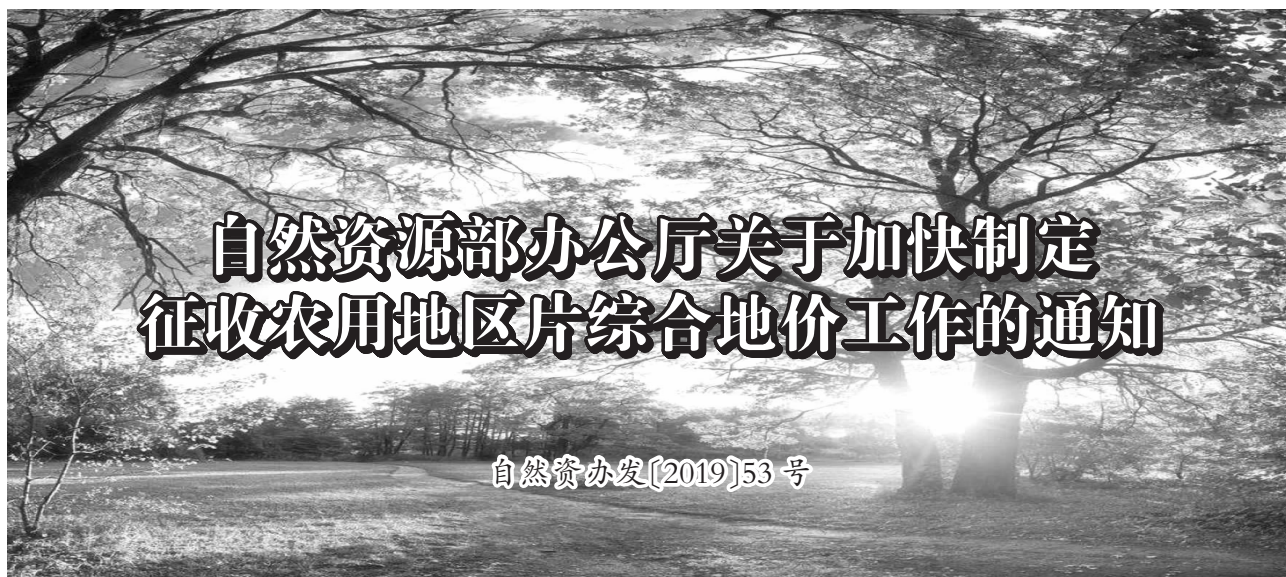
十七、全国性评估行业协会可以根据本规范制定本行业专业技术评审细则。全国性评估行业协会

应当将其制定的本行业专业技术评审细则向最高人民法院报备。

全国性评估行业协会制定的专业技术评审细则与参考价规定、《人民法院委托评估规范》(以下简称委托评估规范)和本规范规定的内容相抵触的,最高人民法院可以要求全国性评估行业协会进行修正;全国性或省级评估行业协会未按照参考价规定、委托评估规范和本规范开展专业技术评审工作的,最高人民法院可以函告该协会进行纠正。全国性评估行业协会未按照最高人民法院的要求对专业技术评审细则进行修正,以及全国性或省级评估行业协会未按照最高人民法院的要求纠正或开展专业技术评审工作,最高人民法院可以将上述情况函告相关部门或监察部门,同时将该全国性评估行业协会推荐入人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库的评估机构予以除名,且不再接收该全国性评估行业协会推荐的评估机构入选人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库。

(来源:中国土地估价师与土地登记代理人协会 网站)





自然资源部办公厅关于加快制定征收农用地区片综合地价工作的通知

自然资办发〔2019〕53号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门,新疆生产建设兵团自然资源局:

新修改的《土地管理法》将于2020年1月1日实施,加快做好征收农用地区片综合地价(以下简称“区片综合地价”)制定工作事关新法的顺利施行。现就有关问题通知如下:

一、立足现有工作基础,加快制定区片综合地价

近年来,各地贯彻落实《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号)要求,制定实施了征地统一年产值标准和区片综合地价。2019年8月修改的《土地管理法》对制定区片综合地价作出新的规定。各地要立足现有工作基础,对照新的规定要求,改进技术方法,加快推进区片综合地价制定工作。目前实行征地统一年产值标准的地方,要按照制定区片综合地价的要求调整方法、重新测算;已经公布区片综合地价的地方,凡符合新法规定的,可以继续执行,不符合新法规定的,要按照新法规定的区

片综合地价内涵调整完善,并重新公布后继续执行。

区片综合地价制定过程中,要做好前后政策衔接,实现征地补偿标准平稳有序过渡。

二、注意把握好几个问题

(一)准确把握区片综合地价的内涵。新法规定的区片综合地价是征收农民集体农用地的土地补偿费和安置补助费标准,不包括法律规定用于社会保险缴费补贴的被征地农民社会保障费用、征收农用地涉及的地上附着物和青苗等的补偿费用。

(二)合理划定区片。以县(市、区)为单位,根据农用地条件相近的原则,将县域划分为一个或几个区片,作为测算区片综合地价的基本单元。划定区片原则上不打破村级行政界线,可以将同一乡镇的多个行政村归并为一个区片,也可以将不同乡镇的多个行政村归并为一个区片;确有必要的,可依据河流、道路等线状地物确定区片边界。划定区片的具体方法可以参考《关于开展制订征地统一年产值标准

和征地区片综合地价工作的通知》(国土资发〔2005〕144号,以下简称“144号文”)相关规定。

(三)科学测算区片综合地价。参考144号文基本规定,采用农用地产值修正法、征地案例比较法等方法综合测算区片综合地价。农用地产值修正法是以当地主导耕作制度为测算基础,将未来农用地预期产值还原到当期,并结合被征地农民安置需要,综合考虑土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素进行修正后测算区片综合地价的方法;征地案例比较法是选择区片内近三至五年来实施征地的典型案例,以政府实际支付的土地补偿费和安置补助费为基础,剔除政府支付的社会保障费用,根据经济社会发展情况等修正后测算区片综合地价的方法。

区片综合地价应与当前经济社会发展水平相适应,不低于内涵可比的现行征地补偿标准。同一区片内不同类型农用地的质量存在明显差异的,可以设定地类调节系数进行调节。

(四)合理确定土地补偿费和安置补助费比例。区片综合地价确定后,按照主要用于被征地农民的原则,参照近年征地补偿费用在农村集体和农民个人之间的实际支付比例,合理确定区片综合地价中土地补偿费、安置补助费比例。具体应由省级人民政府根据当地实际情况作出规定。

三、加强统筹和审核把关

(一)省级自然资源主管部门应结合本地实际,

拟定工作方案,对补偿水平、工作方法、工作步骤、时间安排等,统一部署并督促指导地方开展测算工作。

(二)县级自然资源主管部门要按照省统一部署具体开展测算工作。测算过程中,县级自然资源主管部门要广泛听取农村集体经济组织、农民群众以及政府有关部门等各方面意见,并进行充分论证。

(三)县级区片综合地价测算成果形成后,按照自下而上、逐级平衡的方法,地市级和省级自然资源主管部门应先行进行综合平衡。平衡时应统筹考虑不同地区间社会保障、安置途径的差异,做到征地补偿总体水平合理。

(四)县级自然资源主管部门组织对综合平衡后的区片综合地价测算成果进行听证,逐级上报省级自然资源主管部门。省级自然资源主管部门对区片综合地价测算的程序、方法和成果等进行审核把关,确保成果合理合法、符合实际。

(五)区片综合地价成果经省级人民政府同意后,由省级人民政府或省级人民政府规定的地市、县级人民政府公布实施。公布内容应当包括区片综合地价标准、土地补偿费和安置补助费比例、实施时间、新旧征地补偿标准衔接措施等。区片综合地价相关信息应纳入省级征地信息公开平台,方便社会查询。

自然资源部办公厅

2019年12月9日

(来源:自然资源部网站)

省政府办公厅关于印发江苏省自然资源统一确权登记总体工作方案的通知

苏政办发〔2019〕87 号

各市、县(市、区)人民政府,省各委办厅局,省各直属单位:

单位:

《江苏省自然资源统一确权登记总体工作方案》

江苏省人民政府办公厅

已经省人民政府同意,现印发给你们,请结合实际认

2019 年 12 月 20 日

江苏省自然资源统一确权登记总体工作方案

为贯彻党中央、国务院关于生态文明建设的决策部署,落实《生态文明体制改革总体方案》《深化党和国家机构改革方案》《中共中央关于坚持和完善中国特色社会主义制度推进国家治理体系和治理能力现代化若干重大问题的决定》和《中共江苏省委江苏省人民政府关于加快推进生态文明建设的实施意见》要求,依据《自然资源统一确权登记暂行办法》

(以下简称《办法》),现就全面铺开、分阶段推进全省自然资源统一确权登记制定本方案。

一、总体要求

(一)指导思想

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、四中全会精神,深入贯彻落实习近平生态文明思想和习

近平总书记关于自然资源管理重要论述,深化落实习近平总书记对江苏工作系列重要讲话指示精神以及省委、省政府推动生态优先、绿色发展等相关要求,牢固树立尊重自然、顺应自然、保护自然理念,按照建立系统完整的生态文明制度体系的要求,全面铺开、分阶段推进自然资源统一确权登记工作,推动建立归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅、监管有效的自然资源资产产权制度,支撑自然资源合理开发、有效保护和严格监管。

(二)基本原则

——坚持资源公有。坚持自然资源社会主义公有制,即全民所有和集体所有。

——坚持物权法定。依法依规确定自然资源的物权种类和权利内容、自然资源资产产权主体和行使代表。

——坚持统筹兼顾。在新的自然资源管理体制和格局基础上,与相关改革做好衔接。

——坚持以不动产登记为基础。构建自然资源统一确权登记制度体系,实现自然资源统一确权登记与不动产登记的有机融合。

——坚持发展和保护相统一。加快形成有利于节约资源和保护环境的新的空间格局。

——坚持平稳推进。先易后难,有序推进,最终实现省级自然资源统一确权登记全覆盖。

(三)工作目标

按照国家部署,积极配合做好我省辖区内自然

资源部直接开展的统一确权登记工作。

按照《办法》要求,以不动产登记为基础,充分利用国土调查成果和自然资源专项调查成果,首先对我省辖区内除自然资源部直接开展确权登记之外的自然保护区、自然公园等各类自然保护地,以及江河湖泊、生态功能重要的湿地、国有林区等具有完整生态功能的自然生态空间和全民所有单项自然资源开展统一确权登记,逐步实现对水流、森林、山岭、荒地、滩涂、海域以及探明储量的矿产资源等省级自然资源统一确权登记全覆盖。

清晰界定我省辖区内各类自然资源资产的产权主体,逐步划清全民所有和集体所有之间的边界,划清全民所有、不同层级政府行使所有权的边界,划清不同集体所有者的边界,划清不同类型自然资源的边界,推进确权登记法治化,为建立国土空间规划体系并监督实施,统一行使全民所有自然资源资产所有者职责,统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复职责,提供基础支撑和产权保障。

二、主要任务

(一)配合做好自然资源部直接开展的统一确权登记工作

按照自然资源部的统一部署和相关要求,配合做好我省辖区内中央政府直接行使所有权由自然资源部直接开展的自然资源统一确权登记工作。县级以上地方人民政府和自然资源主管部门要配合、支持自然资源部做好自然资源权籍调查、界线核实、权

属争议调处等相关工作。

(二)做好省级和市县开展的自然资源统一确权登记工作

我省各级登记机构按照本方案确定的任务开展自然资源统一确权登记工作。其中由市县级登记的自然资源生态空间和自然资源,市县级登记机构可先行开展权籍调查等自然资源统一确权登记登簿前的相关工作,待全民所有自然资源资产中央政府行使所有权和委托地方代理行使所有权的资源清单出台后,再由具有登记管辖权的登记机构进行登簿。

1.开展自然保护区、自然公园等自然保护地统一确权登记。

省自然资源厅对我省辖区内由省政府代理行使所有权的自然保护区、自然公园(根据《关于建立以

国家公园为主体的自然保护地体系的指导意见》,自然公园包括森林公园、地质公园、湿地公园等)等自然保护地开展统一确权登记。由省自然资源厅会同自然保护区、自然公园等自然保护地所在的市级人民政府联合制定印发实施方案,组织技术力量依据自然保护区、自然公园等各类自然保护地设立、审批等资料划定登记单元界线,收集整理国土空间规划明确的用途、划定的生态保护红线等管制要求及其他特殊保护规定或者政策性文件,直接利用全国国土调查和自然资源专项调查成果确定资源类型、分布,并开展登记单元内各类自然资源的权籍调查。通过确权登记,明确自然保护区、自然公园等自然保护地范围内各类自然资源的数量、质量、种类、分布等自然状况,所有权主体、所有权代表行使主体、所有



权代理行使主体以及权利内容等权属状况,并关联公共管制要求。省自然资源厅可以依据登记结果颁发自然资源所有权证书,并向社会公开。

设区市人民政府组织市县自然资源主管部门依据《办法》,参照自然资源部、省自然资源厅开展自然保护区、自然公园等自然保护地自然资源统一确权登记的工作流程和要求,对本辖区内除自然资源部、省自然资源厅直接开展确权登记之外的自然保护区、自然公园等自然保护地开展统一确权登记,可以颁发自然资源所有权证书,并向社会公开。

国家批准的自然保护区、自然公园等自然保护地范围内的水流自然资源不再单独划分登记单元。其他自然保护地登记单元内的水流自然资源,除水流源头外,应尽量保持主要河流的生态完整性,可单独划定水流登记单元。

2. 开展江河湖泊等水流自然资源统一确权登记。

省自然资源厅对我省辖区内除自然资源部直接开展确权登记之外的、跨设区市辖区范围的江河湖泊等水流进行统一确权登记。由省自然资源厅会同省水利厅、相关流域管理机构、水流流经的市级人民政府制定印发实施方案,组织技术力量依据国土调查和水资源专项调查结果,以河流、湖泊管理范围为基础,结合堤防、水域岸线,划定登记单元界线,收集整理国土空间规划明确的用途、划定的生态保护红线等管制要求及其他特殊保护规定或者政策性文



件,并对承载水资源的土地开展权籍调查。探索建立水流自然资源三维登记模式,通过确权登记明确水流的范围、面积等自然状况,所有权主体、所有权代表行使主体、所有权代理行使主体以及权利内容等权属状况,并关联公共管制要求。省自然资源厅可以依据登记结果颁发自然资源所有权证书,并向社会公开。

设区市人民政府组织市县自然资源主管部门会同水行政主管部门,依据《办法》,参照自然资源部、省自然资源厅开展水流自然资源统一确权登记的工作流程和要求,对本辖区内除自然资源部、省自然资源厅直接开展确权登记之外的水流进行统一确权登记,可以颁发自然资源所有权证书,并向社会公开。

3. 开展湿地自然资源统一确权登记。

省自然资源厅对我省辖区内由省政府代理行使所有权的、生态功能重要的湿地进行统一确权登记。由省自然资源厅会同湿地所在的市级人民政府联合制定印发实施方案,组织技术力量依据国土调查和

湿地资源专项调查结果划定登记单元界线,收集整理国土空间规划明确的用途、划定的生态保护红线等管制要求及其他特殊保护规定或者政策性文件,并开展权籍调查。通过确权登记明确湿地原自然资源的范围、面积等自然状况,所有权主体、所有权代表行使主体、所有权代理行使主体以及权利内容等权属状况,并关联公共管制要求。省自然资源厅可以依据登记结果颁发自然资源所有权证书,并向社会公开。

设区市人民政府组织市县自然资源主管部门依据《办法》,参照自然资源部、省自然资源厅开展湿地自然资源确权登记的工作流程和要求,对本辖区内除自然资源部、省自然资源厅直接开展确权登记之外的湿地进行确权登记,可以颁发自然资源所有权证书,并向社会公开。

在自然保护地、水流等自然资源登记单元内登记的湿地不再作为单独湿地进行登记。

4. 开展海域自然资源统一确权登记。

省自然资源厅对由省政府代理行使所有权的海

域进行统一确权登记。以海域作为独立自然资源登记单元的,由省自然资源厅会同沿海市级人民政府联合制定印发实施方案,组织技术力量充分利用国土调查和海域专项调查结果,依据海岸线和各沿海市县行政管辖界线划定登记单元界线,收集整理国土空间规划明确的用途、划定的生态保护红线等管制要求及其他特殊保护规定或者政策性文件,并开展权籍调查。探索采用三维登记模式,通过确权登记明确海域的范围、面积等自然状况,所有权主体、所有权代表行使主体、所有权代理行使主体以及权利内容等权属状况,并关联公共管制要求。

设区市人民政府组织市县自然资源主管部门依据《办法》,参照自然资源部、省自然资源厅开展海域统一确权登记的工作流程和要求,对本辖区内除自然资源部、省自然资源厅直接开展确权登记之外的海域进行统一确权登记。

5. 开展探明储量的矿产资源统一确权登记。

参照自然资源部的工作流程和要求,省自然资源厅对我省辖区内除自然资源部直接开展确权登记之外、跨设区市辖区范围的探明储量的矿产资源进行统一确权登记。由省自然资源厅会同相关市级人民政府制定印发实施方案,组织技术力量依据探明储量的矿产资源储量登记库,结合探明储量的矿产资源利用现状调查数据库和国家出资探明矿产地清理结果等划定登记单元界线,调查反映各类探明储量的矿产资源的探明储量状况,收集整理国土空间



规划明确的用途、划定的生态保护红线等管制要求及其他特殊保护规定或者政策性文件。对探明储量的矿产资源的确权登记,探索采用三维登记模式,通过确权登记,明确探明储量的矿产资源的数量、质量、范围、种类、面积等自然状况,所有权主体、所有权代表行使主体、所有权代理行使主体以及权利内容等权属状况,并关联勘查、采矿许可证号等相关信息和公共管制要求。省自然资源厅可以依据登记结果颁发自然资源所有权证书,并向社会公开。

设区市人民政府组织市县自然资源主管部门依据《办法》,参照自然资源部、省自然资源厅开展探明储量的矿产资源统一确权登记的工作流程和要求,对本辖区内除自然资源部、省自然资源厅直接开展统一确权登记之外的探明储量的矿产资源进行统一确权登记,可以颁发自然资源所有权证书,并向社会公布。

6. 开展森林自然资源统一确权登记。

设区市人民政府组织市县自然资源主管部门依据《办法》,对本辖区内尚未颁发林权权属证书的森林资源,以所有权权属为界线单独划分登记单元,进行所有权确权登记,可以颁发自然资源所有权证书,并向社会公开。

(三)推进自然资源统一确权登记信息化建设

全省各级自然资源主管部门不再单独建设自然资源登记信息系统,统一使用全国自然资源登记信息系统,按照统一的标准开展工作,实现自然资源登

记信息的统一管理、实时共享,建立本级自然资源确权登记信息数据库,做好本级负责的自然资源统一确权登记工作。

将自然资源统一确权登记信息纳入不动产登记信息管理基础平台,并实现与不动产登记信息、国土调查、专项调查信息的实时关联。自然资源部门与生态环境、水利、林业等相关部门要加强信息共享,服务于自然资源的统一确权登记和有效监管。

三、时间安排

按照从2019年起,利用5年时间基本完成全省重点区域自然资源统一确权登记,2023年以后,通过补充完善的方式逐步实现全省全覆盖的工作目标,制定总体工作方案和年度实施方案,分阶段推进自然资源确权登记工作。

(一)2019年

1. 配合自然资源部开展我省辖区内的长江干流、太湖自然资源统一确权登记工作。

2. 省自然资源厅制定《江苏省自然资源统一确权登记工作总体方案》,报自然资源部审核后,以省人民政府名义印发实施,并依据总体工作方案,制定江苏省自然资源统一确权登记年度实施方案,启动江苏省自然资源统一确权登记工作。根据国家出台的相关标准、规范,适时开展培训工作。

3. 设区市人民政府要组织市级自然资源主管部门,制定本市自然资源统一确权登记总体工作方案,于2020年2月底前报省自然资源厅审核后,以设区



市人民政府名义印发。根据总体工作方案,市级自然资源主管部门制定本市自然资源确权登记年度实施方案,启动本市自然资源确权登记工作。

设区市人民政府要加强对县级自然资源统一确权登记工作的监督、指导。

(二)2020 至 2022 年

1. 配合自然资源部开展我省辖区内的自然公园、自然保护区等自然保护地、淮河等大江大河大湖、生态功能重要的湿地、海域、无居民海岛,以及探明储量的石油天然气、贵重稀有矿产资源等重要自然生态空间和单项自然资源的统一确权登记工作。

2. 省自然资源厅根据省政府代理行使所有权的资源清单,从自然公园、自然保护区等自然保护地、

跨设区市辖区范围的江河湖泊等水流等全民所有自然资源中,每年选择一批重要自然生态空间和单项自然资源开展统一确权登记。根据国家统一部署开展海域、探明储量的矿产资源统一确权登记工作。

3. 市县自然资源主管部门根据本市自然资源统一确权登记总体工作方案,制定年度工作计划,基本完成本辖区内重点区域自然资源确权登记工作。

4. 随统一确权登记工作的开展,同步完成各级自然资源确权登记数库的建设。

(三)2023 年及以后

在基本完成全省重点区域的自然资源统一确权登记工作的基础上,适时启动非重点区域自然资源确权登记工作,最终实现全省自然资源确权登记全

覆盖的目标。

四、保障措施

(一)加强组织领导

在省自然资源统一确权登记领导小组的统一领导下,省自然资源厅和设区市人民政府作为组织实施全省自然资源确权登记工作的责任主体,各有关部门要充分认识自然资源确权登记工作对支撑生态文明建设的重大意义,建立多部门合作的协调机制,明确任务要求,保障工作经费,落实责任分工。省自然资源厅要加强对全省自然资源确权登记工作的指导监督,完善制度建设,会同有关部门及时协商解决问题中的重大问题,委托江苏省不动产登记中心、江苏省土地勘测规划院、江苏省国土资源信息中心等单位承担由省登记机构具体负责的自然资源统一确权登记组织实施工作。设区市人民政府对本市行政区域内的自然资源统一确权登记工作负总责,要组织市级自然资源主管部门会同有关部门编制本市工作总体方案和年度工作计划,批准和指导监督市县自然资源主管部门制定实施本级自然资源统一确权登记实施方案,创新工作机制,组织工作力量,落实工作责任,加强对辖区内县级单位的监督、指导,确保自然资源统一确权登记工作落到实处。

(二)强化统筹配合

全省各级自然资源主管部门要密切配合,形成合力,不折不扣完成自然资源确权登记工作任务。省自然资源厅要加强对各级登记机构开展自然资源确

权登记工作的指导、监督,了解掌握各地工作推进情况并加强实时监管,及时叫停违法违规、损害所有者权益的登记行为,并追究有关单位和人员责任。县级以上地方人民政府和自然资源主管部门要配合、支持自然资源部和省自然资源厅做好相关实施工作。

(三)健全协调机制

全省各级自然资源主管部门要主动做好与生态环境、水利、林业等相关部门的沟通、协调,共同预划登记单元、划清自然资源类型边界、开展自然资源权籍调查、对登记的内容进行审核。充分利用已有的自然资源统一确权登记基础资料,现有资料不能满足需要的,应该积极研究解决办法,必要时可开展补充性调查。加强数据质量审核评估和检查,确保基础数据真实可靠、准确客观。

(四)落实资金保障

自然资源统一确权登记和权籍调查,根据财政事权和支出责任划分,分别由省财政和地方各级财政承担支出责任。

(五)做好宣传培训

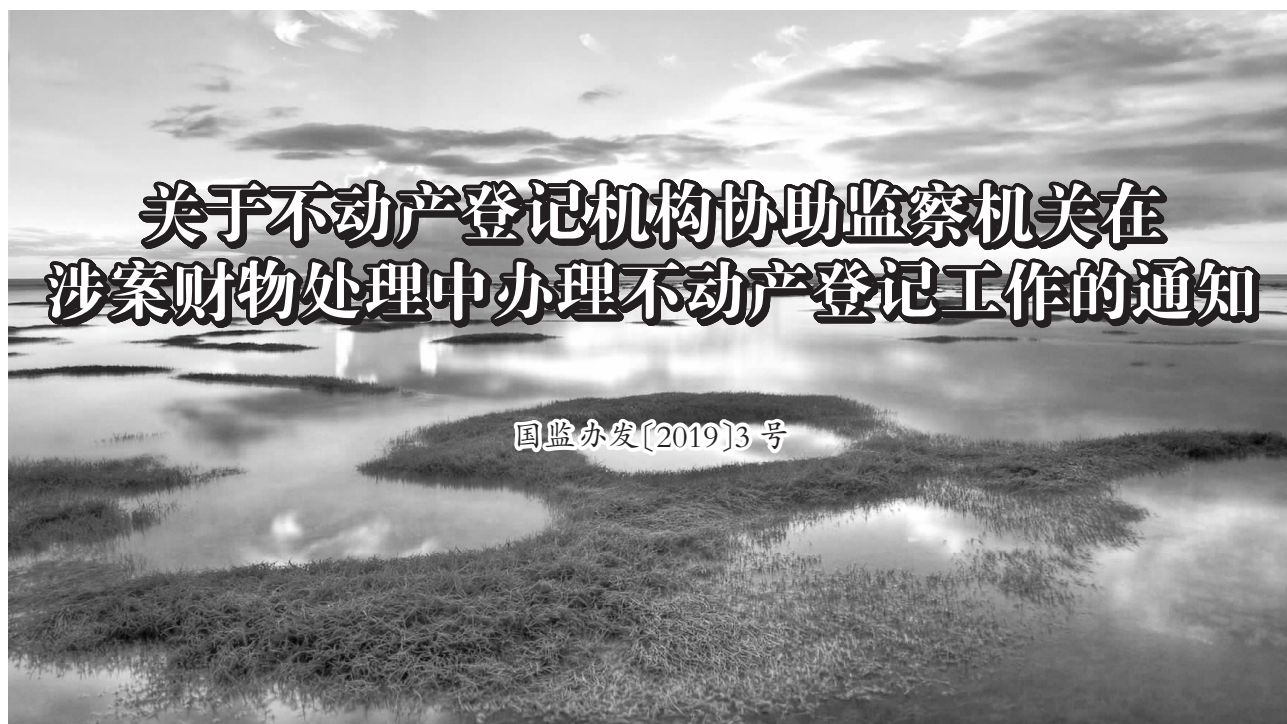
全省各级自然资源主管部门要全面准确宣传自然资源统一确权登记的重要意义、工作进展与成效,加强全省自然资源统一确权登记工作经验交流,为自然资源统一确权登记工作营造良好舆论氛围。全省各级自然资源主管部门要加大培训力度,提升队伍素质,加强自然资源登记专业队伍建设。

附件：

江苏省自然资源统一确权登记年度实施计划

2020 年度实施			2021 年度实施	2022 年度实施
保 护 地	1	大丰麋鹿国家级自然保护区	启东长江口(北支)湿地省级自然保护区	南京固城湖省级湿地公园
	2	南京紫金山国家森林公园	江苏涟水涟漪湖黄嘴白鹭省级自然保护区	洪泽湖东部湿地省级自然保护区
	3	盱眙县铁山寺国家森林公园	南京长江江豚省级自然保护区	泗洪洪泽湖湿地国家自然保护区
	4	六合国家地质公园	邳州市邳州石省级地质公园	常熟虞山省级地质公园
	5	无锡宜兴国家森林公园	赣榆县夹谷山地质公园	江苏贾汪省级地质公园
	6	黄海黄滨国家森林公园	大丰林海森林公园	连云港临洪河口省级湿地公园
	7	江苏淮安白马湖湿地公园	江苏邳州国家银杏博览园	江苏游子山国家森林公园
	8	江苏金坛长荡湖国家湿地公园	六合平山省级森林公园	南京老山国家森林公园
	9	连云港花果山国家地质公园	六合金牛湖省级森林公园	溧阳天目湖国家森林公园
	10	江宁汤山方山国家地质公园	溧水无想山国家森林公园	连云港云台山国家森林公园
	11		江苏南京长江新济湖国家湿地公园	江苏新沂骆马湖省级湿地公园
	12		镇江长江豚类省级自然保护区	盐城湿地珍禽国家级自然保护区
河 湖	1	通榆河	京杭大运河苏北段	新沂河
	2	徐洪河	白马湖	洪泽湖
	3	望虞河	新沟河	京杭大运河苏南段
	4	泰州引江河	骆马湖	漏湖
	5	苏北灌溉总渠	淮河入江水道	宝应湖
	6	淮河入海道	分淮入沂水道	里下河腹部地区湖泊湖荡

(来源:江苏省人民政府网)



各省、自治区、直辖市监委、自然资源主管部门，中央纪委国家监委各派出机构，各中管企业纪检监察机构：

为贯彻落实党中央关于深化国家监察体制改革决策部署，依法规范做好不动产登记机构协助监察机关在涉案财物处理中办理不动产登记工作，根据《中华人民共和国监察法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》等法律法规，现就有关事项通知如下：

一、县级以上监察机关经过调查，对违法取得且已经办理不动产登记或者具备首次登记条件的不动产作出没收、追缴、责令退赔等处理决定后，在执行没收、追缴、责令退赔等决定过程中需要办理不动产转移等登记的，不动产登记机构应当按照监察机关

出具的监察文书和协助执行通知书办理。

监察机关对不动产作出的处理决定，应当依法告知被调查人以及不动产权利人。

不动产登记涉及的税费按照国家有关规定收取。

二、监察机关到不动产登记机构办理不动产登记时，应当出具监察文书和协助执行通知书，由两名工作人员持上述文书和本人工作证件办理。根据工作需要，也可以出具委托函，委托财政部门、国有资产管理部门或者其他被授权协助处理涉案财物的单位，由其两名工作人员持本人工作证件、委托函、监察机关出具的监察文书和协助执行通知书办理。

三、中央纪委国家监委各派驻（派出）机构以及中管企业纪检监察机构需要不动产登记机构协助办

理不动产登记的,应当依法出具监察文书和协助执行通知书,按照本通知第二条规定的程序办理。

省级以下监察委员会派驻或者派出的监察机构、监察专员根据授权开展调查、处置工作过程中,需要商请不动产登记机构协助办理不动产登记的,应当依法出具监察文书,由该监察委员会审核并出具协助执行通知书,按照本通知第二条规定的程序办理。

四、监察机关需要异地不动产登记机构协助办理不动产登记的,可以直接到异地不动产登记机构办理,也可以出具委托函,委托不动产所在地监察机关办理。具体办理程序按照第二条的规定执行。

五、监察机关对不动产进行处理前,应当先行查询不动产权属情况。处理不动产涉及集体土地和划拨土地的,监察机关应当与自然资源管理部门协商后再行处理。

六、相关不动产已被人民法院、人民检察院、公安机关等其他有权机关查封,并由不动产登记机构办理了查封登记的,监察机关在作出处理决定前应当与上述实施查封的有权机关协商。需要注销查封登记的,应当由实施查封的有权机关按照规定程序办理。

七、相关不动产已办理抵押登记的,监察机关应当依法妥善处理,保障抵押权人合法权益。

八、不动产登记机构在协助监察机关办理不动产登记时,不对监察文书和协助执行通知书进行实

体审查。不动产登记机构认为监察机关处理的相关不动产信息错误的,应当依法向监察机关提出书面核查建议,监察机关应当进行认真核查,核查期间中止协助事项。经监察机关核查并出具书面函件确认无误后,不动产登记机构应当予以协助办理。

九、公民、法人或者其他组织对不动产登记机构根据监察机关的监察文书等材料办理的不动产登记行为不服的,可以按规定向相关监察机关申诉、控告或者检举。

公民、法人或者其他组织对登记行为不服申请行政复议的,有关复议机构不予受理,但公民、法人或者其他组织认为登记与有关文书内容不一致的除外。

不动产登记机构根据监察机关的监察文书等材料办理不动产登记,是行政机关根据有权机关的协助执行通知书实施的行为,公民、法人或者其他组织对该行为不服提起行政诉讼的,按照《最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定》(法释[2010]15号)第二条规定办理。

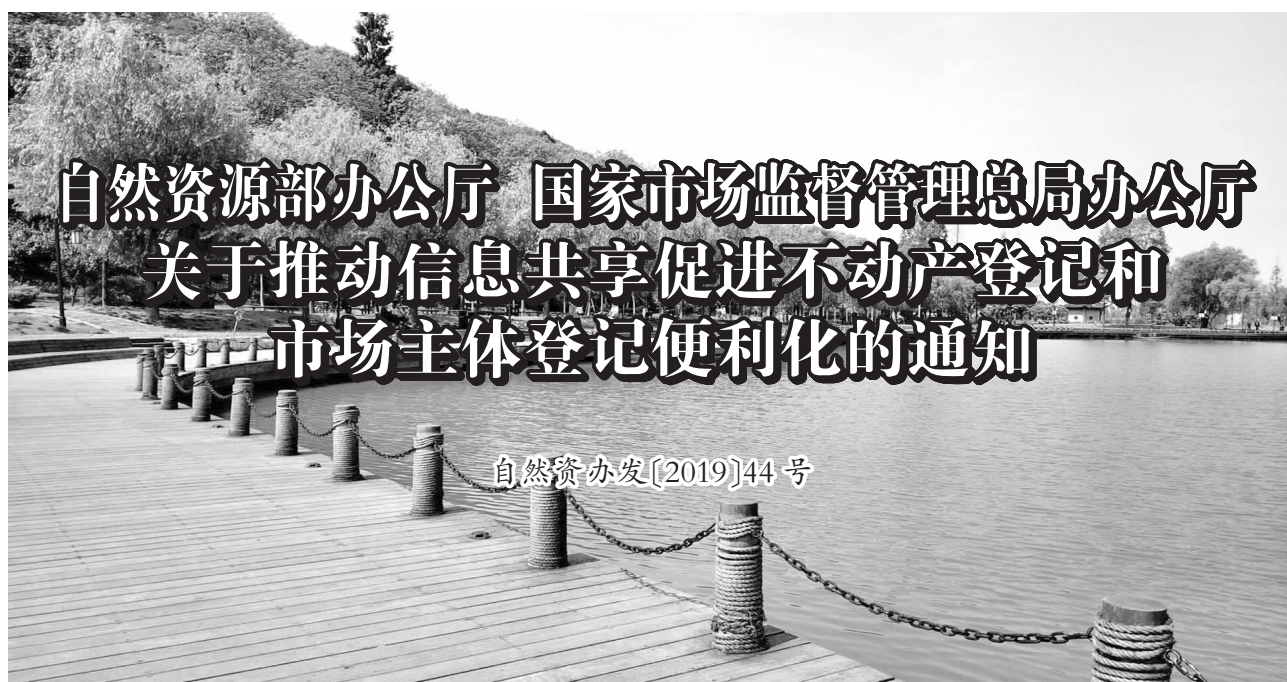
十、各级监察机关应当与同级自然资源部门建立沟通协调机制,及时研究解决协作配合过程中的问题。

十一、本通知自 2020 年 1 月 1 日起实施。

国家监察委员会办公厅 自然资源部办公厅

2019 年 12 月 17 日

(来源:自然资源部网站)



各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、市场监督管理(厅、委),新疆生产建设兵团自然资源主管部门、市场监督管理局:

为深化“放管服”改革,贯彻落实《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》(国办发〔2019〕8 号,以下简称“国办 8 号文件”)有关要求,切实解决企业群众办事遇到的堵点问题,现就推动部门间信息共享,促进不动产登记和市场主体登记便利化有关工作通知如下。

一、明确工作目标

推进不动产登记信息和市场主体登记信息互通共享,优化不动产登记和市场主体登记业务流程,进一步压减企业群众办事需要提交的纸质材料,提高不动产登记和市场主体登记服务效能,解决企业群

众办事遇到的堵点问题。

二、健全信息共享机制

省级自然资源主管部门和市场监管部门应在已经建立的信息共享机制基础上,结合实际情况,统筹所辖市县通过政府数据共享交换平台或部门专线等方式,实现不动产登记信息、市场主体登记信息实时互通共享。自然资源主管部门可根据申请人提供的市场主体名称和统一社会信用代码,查询市场主体登记信息,对申请人出示的电子营业执照进行核验并获取市场主体登记信息和电子营业执照。其中,需要共享使用跨省域市场主体登记信息的,以及省级暂不具备信息共享条件的,可通过自然资源业务网或国家数据共享交换平台,申请共享市场主体登记信息和电子营业执照。市场监管部门可根据申请人

依法依规提供的权利人姓名(名称)、证件号,以及产权证号、坐落、不动产单元号中的一个要素,组合进行查询,获取不动产登记信息中的权利人姓名(名称)、证件号、坐落、产权证号、规划用途、面积、共有情况等信息,为办理市场主体登记提供住所(经营场所)信息验证支撑。

自然资源主管部门将推动建设全国统一归集、省级集中部署的不动产登记系统,市场监管总局将启动建设全国统一系统,通过全国一体化政务服务平台或部际直联等途径共享全国不动产登记信息和市场主体登记信息,为各地自然资源主管部门和市场监管部门提供信息支撑。

三、优化不动产登记业务流程

各级自然资源主管部门要按照《不动产登记暂行条例》和国办 8 号文件的有关要求,优化不动产登记流程,充分利用市场监管部门共享的市场主体登记信息和电子营业执照,加强市场主体登记信息核验工作,推进纸质营业执照免提交。申请人持纸质营业执照办理不动产登记的,自然资源主管部门应通过信息共享,在线查询核验和获取市场主体登记信息,将电子营业执照文件或纸质营业执照扫描存档,无需申请人提交复印件。申请人出示电子营业执照办理不动产登记的,自然资源主管部门应核验、下载电子营业执照文件存档,无需当事人提交纸质营业执照原件或复印件。网上申请办理不动产登记的,自

然资源主管部门应通过信息共享在线查验市场主体登记信息。

各级自然资源主管部门和市场监管部门应积极引导市场主体按照《市场监管总局关于印发〈电子营业执照管理办法(试行)〉的通知》(国市监注〔2018〕249 号)有关要求,申领和使用电子营业执照。有条件的地方,省级市场监管部门要主动配合同级自然资源主管部门,通过连接专线、配置必要转换设备,尽快实现本省域不动产登记环节具备市场主体电子营业执照信息验证和下载能力。暂不具备电子营业执照在线验证条件的地方,自然资源主管部门可在不动产登记办事大厅配备自助外网电脑和打印设备,引导当事人登录电子营业执照系统,在线核验和打印电子营业执照文件。

四、完善市场主体登记流程

各级市场监管部门要在严格执行当地人民政府关于住所(经营场所)登记管理政策的基础上,完善办理市场主体住所(经营场所)登记环节,充分利用自然资源主管部门共享的不动产登记信息,加强对当事人提交的住所(经营场所)信息的核验,尽量减少当事人提供相关住所(经营场所)的纸质证明。实际工作中,对于当事人提供的不动产坐落或产权证号等信息不规范的,各级自然资源主管部门和市场监管部门应尽量利用信息化手段提高查询效率,切实做到便民利企。

五、有关工作要求

(一)加强组织保障。省级自然资源主管部门和市场监管部门应充分认识推进不动产登记和市场主体登记便利化的重要意义,强化组织领导,根据各地实际情况,积极创造条件加快推进部门间信息共享。2019 年底前,地级及以上城市两部门间应实现信息互通共享;2020 年底前,所有市县两部门间应全部共享到位。

(二)明确使用责任。自然资源主管部门提供的不动产登记信息,市场监管部门应仅用于履行法定职责、办理市场主体登记等业务时对住所(经营场所)信息进行核验使用。市场监管部门提供的市场主体登记信息及电子营业执照,自然资源主管部门应仅用于履行法定职责、办理不动产登记等业务时对市场主体登记信息进行查询、核验和存档。要严格按照规定使用共享信息,严禁超权限使用。

(三)确保信息安全。各级自然资源主管部门和市场监管部门应建立健全网络信息安全管理制,完善安全防控技术体系,设置必要的安全防护设备,做好各项防范和应急处置工作,确保信息传输、存储和使用安全。

(四)做好宣传培训。各级自然资源主管部门和市场监管部门应加强对窗口工作人员的培训,确保准确掌握业务流程和办理方法,为企业群众提供优质服务。要加强宣传引导,让企业群众充分知晓便利化改革措施,营造良好环境,确保工作实效。

联系人:自然资源部 何欢乐 010-66557011

国家市场监督管理总局 潘牧 010-88650889

自然资源部办公厅

国家市场监督管理总局办公厅

2019 年 10 月 12 日

(来源:自然资源部网站)





2019 年下半年继续教育培训班在南京举办

根据中国土地估价师与土地登记代理人协会继续教育工作安排，省协会于 10 月 23 日—10 月 30 日在南京举办了为期 2019 年下半年土地估价师、土地登记代理人技术培训班。

培训班面向在我省备案的所有土地估价师和土地登记代理人，共有近 400 人参加了培训。培训内容主要为：《江苏省不动产登记条例》政策解读、城市更新改造中的地价评估探讨、房地产处置参考价的评价工作要求及流程、公共管理与公共服务用地价格评估探讨、农村集体土地价格评估。培训班授课老师来自于功底深厚、经验丰富的资深机构负责人和有

关行业专家。

本次培训班由邓中华副会长主持，培训期间，领导高度重视、各项服务到位。会长陈茹华专程看望学员并听取大家对继续教育工作的意见和要求，协会秘书处有关工作人员全程跟班，为学员提供全面、便捷的服务。此次继续教育培训班顺利结束，学员反响良好，省协会也将努力为会员搭建更多的沟通交流平台，做好行业自律管理，提供更多样化全面化的服务。

（省协会秘书处）



江苏省自然资源 评价评估研讨会在南京召开

12月10日,江苏省土地估价与不动产登记代理协会在南京召开自然资源评价评估研讨会,会议得到了江苏省自然资源厅和中国土地估价师与土地登记代理人协会的大力支持及机构、行业的广泛关注。江苏省自然资源厅二级巡视员倪红升、省协会会长陈茹华等出席会议并讲话。

倪红升指出,自然资源评价评估是深化自然资源资产化改革,完善生态文明制度建设,促进自然资源保护与合理开发利用的一项重要的基础性工作。就新形势下进一步做好协会工作,倪红升提出三点意见:一是推动创新发展,开创行业新局面;二是推动规范发展,加强行业自律管理;三是推动科学发展,不断提升服务水平。他表示,在省自然资源厅和

省民政厅的高度重视和大力支持下,希望省土地估价与不动产登记代理协会更好地为经济社会发展服务,为自然资源评价评估作出新的更大的贡献。

陈茹华指出,2019年是新中国成立70周年,也是我国自然资源管理体制重塑性变革的开启之年,要全面贯彻党的十九大精神和习近平总书记生态文明思想,坚持新发展理念,按照山水林田湖草是一个生命共同体的要求,总体统筹,分类推进,按照系统性、整体性、重构性的要求不遗余力推进前所未有的改革实践。我们一定要全力以赴,紧跟时代和改革开放的步伐,进一步做好自然资源评价评估工作,这也是我们行业自身发展的需要。全省土地评估行业应不断开拓创新,不断调整工作重心、坚持新发展理

念,全面推进自然资源评价评估工作,强化自然资源评价评估管理,保证自然资源评价评估行业健康发展。省协会要认真履行行业自律管理职能,为推动我省土地估价和不动产登记代理事业的发展作出卓有成效的工作。

这次研讨会由江苏省土地估价与不动产登记代理协会主办,江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司和南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司承办。上午由中国土地勘测规划院副总工程师邹晓云作《如何理解自然资源资产内涵及管理需求》和中国科学院地理科学与资源研究所副研究员张彪作《生态系统服务价值核算与自然资源资产负债表编制实践》的主题演讲。

下午三个分会场围绕“公示地价体系建设及监督落实构想”、“土地估价行业发展方向及信用体系建设”、“备案土地估价报告存在问题及质量提升”三个主题进行了座谈互动交流。会议气氛热烈,与会代

表积极讨论,多名机构资深从业人员从自身经历出发,结合自己的实践,提出了很多切合实际、具有前瞻性的想法。参会同志普遍反映此次收获很大,希望今后多举行这种专题研讨交流活动。

下午的讨论交流结束后,分会场小组负责人张小燕、徐进亮、张静结合各自小组的讨论专题进行了精彩的大会交流发言,使与会人员深受启发和帮助。

江苏省自然资源厅开发利用处副处长鲍志良、江苏省自然资源厅科技与对外交流合作处有关同志应邀出席了会议。

大会分别由常务副会长陈定主,副会长、江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司总经理张增峰,副会长、南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司董事长王延龙主持,省协会各位副会长、秘书长、有关副秘书长、会员单位的有关领导和同志们共 150 多人出席了大会。

(省协会秘书处)



浙江省土地估价师协会来访交流

2019 年 12 月 12 日,浙江省土地估价师协会理事长张延华一行 8 人来我省进行调研。我省协会会长陈茹华、常务副会长陈定主、副会长邓中华、张其宝、王延龙、张增峰、秘书长葛石冰及秘书处工作人员参加研讨交流。

会上,陈茹华会长首先代表江苏省土地估价与不动产登记代理协会向浙江同行表示热烈欢迎,并就协会建设、如何深化改革等进行沟通探讨。陈定主常务副会长向浙江的同行们介绍了我省协会的基本情况,从加强诚信体系建设,完善自律管理制度;认真做好土地评估机构和土地估价师的备案工作;认真做好土地估价师、土地登记代理人的继续教育工

作;大力推进信息化进程等几个方面作了重点介绍。

两地与会机构一起广泛讨论了做好行业自律管理方面的经验和做法、土地估价机构的管理和业务拓展情况以及新时期协会建设和行业发展规划。葛石冰秘书长就协会日常工作的开展情况进行了介绍。会议气氛热烈、友好,浙江同行的做法也为我省协会工作开拓了思路。

张延华理事长表示此次交流收获很大,并希望两省继续保持友好往来,互通有无,共同为土地估价与不动产登记行业的发展做出积极贡献。

(省协会秘书处)



2019 年江苏省土地估价师与土地登记人技术培训班 (编号:C116-J)(编号:C117-J)学时公示 (共 320 人)

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
1	廖正权	男	2002320330	20
2	聂锋	男	2000320096	20
3	朱松杰	男	2006320031	20
4	孙秀娟	女	2013320200	16
5	徐忠相	男	2000320009	20
6	杨树伟	男	2004320106	20
7	王强	男	2013320075	20
8	陈慧玲	女	2004340004	20
9	薛芳	女	2010340029	20
10	王文	男	2014320210	20
11	范春	男	2012320149	20
12	罗实劲	女	2004320295	20
13	洪流	男	2004320402	20
14	张艮华	男	2011320153	20
15	戴安君	男	2002320259	20
16	唐霞	女	2002320256	20
17	王宇群	女	2014320020	20
18	朱学芹	女	2011320193	20
19	王国华	男	2013320265	20
20	郁晓鸣	男	2000320021	20
21	曹丽华	女	96100046	20
22	纪景荣	男	2012320133	20
23	叶春美	女	2013320006	20
24	叶军	男	2010320068	20
25	黄欣	男	2013320033	20
26	顾轶飞	男	2011320024	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
27	武金龙	男	2013320191	20
28	杜春成	男	2004320458	20
29	郁书庚	男	2000320058	20
30	孙维纶	女	2014320252	20
31	蒋冬梅	女	2007320047	20
32	韩小君	男	2007320034	20
33	邓琪	男	2012320010	16
34	邵北军	男	2004320012	20
35	吉丽华	女	2011320026	20
36	赵婕	女	2010320130	20
37	傅荃	男	2002320036	20
38	刘林利	男	2011320017	20
39	杨冬	男	2010320017	20
40	唐建荣	男	2009320047	20
41	孙健	男	2004320147	20
42	吴天逸	男	2013320301	20
43	沈立良	男	2014320248	20
44	陈亮	男	2013320051	20
45	郭春芳	女	2008320081	20
46	王剑	男	2011320096	20
47	黄晓飞	女	2007320039	20
48	时金春	男	2002320202	16
49	王建虎	男	2000320013	20
50	陈瑞平	男	2014320041	20
51	孙永军	男	2007340026	16
52	薛志平	男	2011320010	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
53	冯丽玲	女	2004320179	20
54	陈武明	男	98100012	20
55	李兰珍	女	2004320375	20
56	黄勇	男	94100073	20
57	黄保兵	男	2004320152	20
58	徐庆宏	男	2004320089	20
59	许卫东	男	2012320026	20
60	王俊晓	男	2013320085	20
61	吴蔚华	女	2012320059	20
62	石建英	女	2013320211	20
63	张绍文	男	2012320221	20
64	杨叙军	男	2007320103	20
65	王珏	女	2007420036	20
66	周明珠	女	2011320137	16
67	孙康玲	女	2013320089	20
68	沈金凤	女	94100071	20
69	胡佳平	女	2014320154	20
70	肖杰	男	2010320084	20
71	周作风	女	2009320049	20
72	胡金霞	女	2002420044	20
73	毛烨	女	0000955	20
74	高萍	女	05323243204320821	20
75	武芙蓉	女	2006320060	20
76	温修春	男	2004360195	20
77	钱德才	男	2000320128	20
78	赵杰	男	2009320035	12
79	朱大棋	男	2013320294	4
80	孙季林	男	2004320097	20
81	杨静娴	女	2013320078	20
82	胡思俭	男	2006320035	20
83	查夕忠	男	2012320184	20
84	李青	男	2014320074	20
85	姜玲	女	2014320011	20
86	李卫东	男	2012320143	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
87	孙辉	男	2011320077	20
88	任虹	女	2011320182	20
89	陈为英	女	2002320338	20
90	黄金	男	2009320085	20
91	徐德生	男	94100085	20
92	徐荣圣	男	2007320094	20
93	杨红	女	2007320101	20
94	徐兵	男	2000320016	20
95	孙海玲	女	2010320116	20
96	林树华	男	2013320032	20
97	冯浩	男	2013320095	20
98	朱晓华	男	2004320110	20
99	孙栋	男	2004320281	20
100	董晓峰	男	2008320102	20
101	曹伟	男	2014320075	20
102	王咏	男	2002320076	20
103	汤平芳	女	2008320021	20
104	叶松	男	2002320287	20
105	陈焕菊	女	2007370003	20
106	张云鹏	男	2004320307	20
107	仇艳	女	2004320261	20
108	徐大庆	男	2002320118	20
109	司鸿亮	男	2007370069	20
110	姜裕	女	2002320119	20
111	黄娟	女	2000320183	20
112	胡惠英	女	98100033	20
113	吴昊	男	2002320279	20
114	徐月生	男	2013320143	20
115	王延龙	男	98100144	20
116	马丽美	女	201403232032000 0003206320006	20
117	张斌	男	2002320001	20
118	施敏	女	2000320157	16
119	伍景丽	女	2004110048	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
120	周红莲	女	05323243204321732	20
121	张辉	女	07323243205320354	20
122	王刘扣	男	2013320074	20
123	姜正杰	男	93100005	20
124	何金华	女	2006320018	20
125	冯小慧	女	2012320053	20
126	李寅斌	男	2014320071	20
127	徐腊梅	女	2004320091	20
128	杨秋伍	女	2014320060	20
129	凌晟刚	男	2012320135	20
130	张小燕	女	2004320326	16
131	宋佳波	男	2007320077	16
132	张飞	男	2011320072	16
133	张静	女	96100043	20
134	吴良芬	女	2004320344	20
135	陈志军	男	2004320268	20
136	陈清清	女	2014320169	20
137	洪伟荣	男	2002320245	20
138	魏巧巧	女	2012320224	20
139	苏春伟	男	2013320021	20
140	葛慧慧	女	2013320029	20
141	谷征	女	2011320070	20
142	王娜	女	2011320018	20
143	曹宗龙	男	2014350035	20
144	陈晓梅	女	2004320173	20
145	林春生	男	2011320054	20
146	赵艳	女	2011320141	20
147	季小燕	女	2009320002	20
148	赵培全	男	2004320161	20
149	胡兰兰	女	2000320024	20
150	何卫斌	男	2008320001	20
151	陈芳	女	2012420094	20
152	谢圣群	女	2013320102	20
153	谢桂英	女	2004320037	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
154	顾金南	男	2014320260	20
155	程洪艳	女	2009320070	20
156	焦丽丽	女	2004370505	20
157	杨粉花	女	2013320007	20
158	陈金涛	男	2008320053	20
159	李红	女	2010370111	20
160	朱新佩	女	2012320201	20
161	张生文	男	2011320186	20
162	涂宝华	男	2004320501	20
163	江涛	男	2007320044	20
164	康地波	男	2011320168	20
165	樊锦	男	2012320231	20
166	唐友明	男	2008320050	20
167	陈锡丰	男	2011320100	20
168	严荣华	男	94100111	20
169	曹春莉	女	2004320329	20
170	朱济运	男	2002320134	20
171	束文波	男	2008320012	20
172	丁伟	男	2014320110	20
173	韩朝晖	男	96100016	20
174	陈铭	男	2011320050	20
175	徐洁	女	94100119	20
176	沈怀启	男	2004320333	20
177	陈峤	男	2004320342	20
178	张亮宇	男	2002320167	20
179	王冬玲	女	2011370139	20
180	刚强	男	2011320057	20
181	龚海良	男	2004320157	20
182	马伟	男	2009320018	20
183	王宏军	男	2011320001	20
184	王亚玲	女	2010320079	20
185	张其宝	男	96100008	20
186	吴希杰	男	2002320216	20
187	谈伟	男	2006320034	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
188	田秋群	男	2004320142	20
189	王紫英	女	2014320168	20
190	张玉茜	女	2002420074	20
191	许康强	男	2013320161	20
192	杜长平	男	2010320011	20
193	李爱君	女	2002320091	20
194	汤春燕	女	2008320026	20
195	郭永贵	男	2008110036	20
196	羊玲	女	2014320111	20
197	侍林	男	2013320142	20
198	王丽	女	2014320138	20
199	刘炬	男	2004320135	20
200	徐慧	女	2004320112	20
201	汤卫锋	男	2011320055	20
202	徐桂娣	女	2011320081	16
203	李茜	女	2013320125	20
204	何兵兵	男	2014320171	20
205	曹晓娟	女	98270019	20
206	钱光明	男	2014320089	20
207	朱武	男	2007320133	20
208	彭成	女	98100100	20
209	焦晓燕	女	2008320032	20
210	嵇超	男	2014320043	20
211	邱卫国	男	2010320041	20
212	赵茹	女	2012320063	20
213	王芸	女	2004320120	20
214	桑绍斌	男	2006120014	20
215	华慧杰	男	2014320030	20
216	王万兴	男	2013320285	20
217	蔡大春	男	2006320016	20
218	浦月华	女	96100101	20
219	谢琴	女	2009320061	20
220	张倩	女	2004320510	20
221	洪琳	女	2002320045	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
222	袁军	男	2013320046	20
223	张立辉	男	2002320317	20
224	沙美芹	女	2002320014	20
225	闫军	男	2000320154	20
226	高举	男	2009320026	20
227	马丽	女	2004320384	20
228	丛明珠	男	93060004	20
229	陈春晖	男	2014320122	20
230	何云政	男	2004140038	20
231	谢量雄	男	2000210094	20
232	单洁	女	2016320007	20
233	顾松林	男	2013320223	20
234	董广伟	男	2013320110	20
235	马俊	男	2012320069	20
236	张学刚	男	94100127	20
237	张春梅	女	2002320280	20
238	华晓维	女	2014320065	20
239	王玉军	男	2010320026	20
240	程海忠	男	96100049	20
241	吕秋婵	女	2011320029	20
242	王永华	男	2004320099	20
243	王金胜	男	2011370104	20
244	姚玉红	女	2006320054	20
245	刘妍	女	2000320090	20
246	张剑峰	男	2002320049	20
247	胡双凤	女	2014320200	20
248	黄震	男	2007320040	20
249	王明祥	男	93100002	20
250	俞芳	女	2002320120	20
251	符安定	男	2012460013	20
252	巫红霞	女	98100058	20
253	钱毅	男	2011340032	20
254	穆广荣	男	93100107	20
255	黄人英	女	2002320141	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
256	夏传英	女	2009220015	20
257	胡亮	男	2012340016	20
258	张玲燕	女	2013320315	20
259	徐新生	男	2004320017	20
260	汪胜	男	2008310023	20
261	邵国权	男	2014320167	20
262	纪爱红	女	2008320083	20
263	王纪军	男	2004320248	20
264	王军	男	2012320125	20
265	江振东	男	2011340006	20
266	徐张华	男	2014320233	20
267	鲁涛	男	2000320177	20
268	陶启安	男	2004320093	20
269	郑彬	男	2013320050	20
270	糜若茵	男	2008320055	20
271	孙原原	女	2011320106	20
272	孙成洪	男	2006320048	20
273	朱海波	男	2007320127	20
274	张琪	男	2002420178	20
275	史晓婕	女	2009320120	20
276	张青	男	2004320339	20
277	周菟铭	女	2004320279	20
278	牟士利	女	2008320119	20
279	秦锴	男	98100011	20
280	尚晓英	女	2010230009	20
281	桑金峰	男	2002320214	20
282	刘明举	男	2014320195	20
283	王剑辉	女	2010320119	20
284	宋豪昌	男	2011320069	20
285	吕礼伟	男	2011320030	20
286	刘官	男	2012320036	20
287	吴建辉	男	2004320419	20
288	顾硕频	女	2011320098	20
289	潘宇坤	男	2014320085	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
290	陈勃	男	2004320369	20
291	张戈	女	2007340038	20
292	蒋燕敏	女	98100048	20
293	王强	男	2013310045	20
294	陈花	女	2011320020	20
295	王珊	女	2014370281	20
296	张蓉	女	2000590249	20
297	孟德江	男	2007320068	20
298	崔明明	女	2004320408	20
299	冯宏江	男	2000610032	20
300	李劲松	男	2014320003	20
301	谢萍	女	2004320361	20
302	唐海波	男	2000320193	20
303	谢志权	男	2014320002	20
304	吴成铭	男	2004320432	20
305	胡彬彬	男	2013320109	20
306	范雪峰	男	2004220074	20
307	许晓东	男	2010130015	20
308	陈磊	男	2004320472	20
309	张波	男	2014320059	20
310	骆阳	男	2014220029	20
311	施彬	女	2004320302	20
312	张剑红	男	2004650071	20
313	徐睿	男	2004320468	20
314	仇育梅	女	2004320019	20
315	吴华	女	2004320143	20
316	宣小磊	男	2014320084	20
317	徐正祥	男	2002320268	20
318	宋佳波	男	2007320077	16
319	张小燕	女	2004320326	16
320	张飞	男	2011320072	16

2019 年江苏省自然资源评价评估研讨会 (编号:B10-M)学时公示 (共 113 人)

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
1	姜佳迪	女	2013320227	8
2	王俊国	男	92100046	8
3	庄成杰	男	2014320057	8
4	殷晓军	男	2004320022	8
5	高帮胜	男	2004320453 5323243204321140	8
6	陶郁	女	2013320149	8
7	王建民	男	2002370224	8
8	何纪周	女	2002320065	8
9	宗皓	男	98100072	8
10	徐洁	女	2004320500	8
11	范旭旭	女	2004320293	8
12	黄锐	男	2004320088	8
13	李康	男	2013320278	8
14	王学斌	男	2002320017	8
15	姚玉红	女	2006320054	8
16	徐亮	男	2004320262	8
17	焦晓燕	女	2008320032	8
18	陈春	男	98100162	8
19	张颖	女	2004320174	8
20	王锦花	女	2013320115	8
21	徐进亮	男	98100006	8
22	李蒙蒙	女	2013320170	8
23	曹正军	男	2011320007	8
24	刘勉	男	2002320062	8
25	吴海燕	女	2013320096	8

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
26	伏永春	男	2013320018	8
27	丁勇	男	2009320023	8
28	谷立志	男	2004320310	8
29	张玉梅	女	2007320118	8
30	成凤昀	女	2014320045	8
31	俞飞	男	2013320091	8
32	丁小明	女	2000320156	8
33	张增峰	男	98100071	8
34	张小燕	女	2004320326	8
35	刘敬华	女	2012320018	8
36	曹天邦	男	98100053	8
37	李亚军	男	2000320100	8
38	孟颖	女	2012320044	8
39	洪琳	女	2002320045	8
40	刘华荣	男	2002320072	8
41	石春艳	女	2010320145	8
42	黄羽	女	2012320172	8
43	朱济运	男	2002320134	8
44	陈蕾	女	2002320137	8
45	符培红	女	2012320039	8
46	张丽	女	2004320140	8
47	周森	女	2008320125	8
48	王秀英	女	2009320046	8
49	蒋建春	男	2013320206	8
50	王新浩	男	2012320239	8
51	许印标	男	2010320022 7323243206320010	8

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
52	孙家兵	男	2004320421 5323243204320390	8
53	汤立	男	2004340041	8
54	王延龙	男	98100144	8
55	邝晓斌	男	2009320024	8
56	张志娟	女	96100067	8
57	崔婷	女	2012320156	8
58	王璠	女	2004320379	8
59	周大芳	女	2011320111	8
60	杨正义	男	2002220020	8
61	唐敏	女	2004320182	8
62	蔡大春	男	2006320016	8
63	李劲松	男	2004320058 2017320010	8
64	顾启明	男	2009320010	8
65	殷国平	男	2013320138	8
66	汤小萍	女	2011320080	8
67	堵楠	女	2006320008	8
68	朱山	男	2002320228	8
69	龙英	女	2010320063	8
70	刘英	女	2008320107 11323243210320000	8
71	吴彬	男	2012320020	8
72	张斌	男	2002320001 6323243205320100	8
73	张克强	男	2004320082	8
74	胡跃	男	98100118 5323243204321380	8
75	董旭	女	2009320091	8
76	张小宁	男	2010320031	8
77	郭海梅	女	2004320206	8
78	许康强	男	2013320161	8
79	周挺	男	2010320009	8
80	陈仁	男	2008320011 11323243209320000	8

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
81	唐青松	男	98100129 5323243204321270	8
82	张玲	女	2007320112	8
83	陆茂荣	男	2010320139	8
84	是丽娜	女	2009320113	8
85	陈苗苗	女	2012320055	8
86	王伟	男	2013320219	8
87	丁亚	男	2007320021	8
88	傅荃	男	2002320036	8
89	王丽	女	2014320138	8
90	谢建新	男	2014320007	8
91	戴向东	男	2004320222	8
92	郑滋旻	男	2012320139	8
93	陆叶	女	2004320166	8
94	朱明媚	女	2013320140	8
95	徐文元	男	2012320167	8
96	雷蕾	女	2009320013	8
97	杜娟	女	2004320340	8
98	彭成	女	98100100	8
99	张跃	男	2004320318 6323443205340110	8
100	陈昕	女	2004320046 7323243206320210	8
101	阚道慧	女	2004320122	8
102	余树勇	男	2013320230	8
103	曹微微	女	2011320104	8
104	许小帆	男	2000320135	8
105	朱宇	男	2004320052	8
106	于广祥	男	2002320096 5323243204321160	8
107	姜志华	男	2000320146	8
108	黄斌	男	2013320026	8
109	韩卫东	男	96100015	8

房地产权益损害赔偿估价案例分析 ——由一例房地产司法鉴定估价案例得到的启示

苏州天元土地房地产评估有限公司 丁元元

摘 要:本文结合《房地产估价规范》及笔者实际工作中遇到的房地产损害赔偿估价的案例,对案例中遇到的问题及关键技术要点进行了综合分析。

关键词:房地产估价;损害赔偿;权益损害

近年来随着房地产市场价格的不攀升,房地产已成为中国城镇居民最主要的财富,《中国家庭财富调查报告(2018)》,在全国城镇家庭财富中,房产净值的占比为 69.70%。随着《物权法》的出台和实施,人们保护财产的意识越来越强,尤其对因各种原因引起的物业贬损变得特别敏感。随着经济的发展和法律的普及,人们的法律意识增强了,近几年司法和仲裁机关受理的关于房地产损害的索赔和诉讼案件逐渐多起来,同时关于房地产损害方面的估价也开始出现在估价公司的业务中。下面是笔者在估价实践中遇到的关于房地产损害估价的案例。

2016 年 7 月我公司接受苏州市××区人民法院

的委托,对位于苏州市城北东路××号××商务广场×幢×室作为“商务金融用途”的房地产价格进行估价,为估价委托人审理谢某某与苏州市某地产有限公司房屋买卖纠纷一案提供参考,价值时点为 2013 年×月×日(买卖合同签订之日)。

一、案件背景

1、估价对象概况

估价对象所在的××商务广场共由三幢建筑物组成,建筑物总楼层为地上 15 层、地下 2 层,建筑结构为钢混结构。其中 1-3 层为商业综合体,总体布局呈“E”字形,分为南北两个组团,分设南北内庭

院,2-3层以上设外走廊(回廊)。4-15层为商住用房,地下室为停车库及附属公共设施。

估价对象位于xx商务广场2幢的第1层,合同约定的建筑面积为37.56平方米,东临一楼广场天庭,开间3.6米,进深8.05米,为一套可独立使用的外铺。

2、项目背景介绍

2013年下半年xx商务广场商业项目开盘销售,当时的商业地产市场特别火爆,短短3个月475套商铺全部销售一空。2014年底项目交付,2015年上半年业主陆续领取了产权证。这时商业地产市场已变得冷清,市场价格开始走下坡路,很多业主发现商铺在市场上挂牌许久都无人问津,而且该商业项目只有少数为独立商铺,而大部分多为分割销售的内铺,建筑面积多集中在15-50平方米,独立出租已不现实,只能业主抱团出租,但是他们在出租中又遇到了出租率低、因消防行政审批限制产生的很多业态无法经营的问题。

xx商务广场所在的商业大楼土地法定用途为商务金融用地,规划局批准项目用途为写字楼,而开发商实际的建筑形态1-3层为商业综合体,4层以上为商务用房。在项目销售时,开发商对外宣称1-3层为“商铺”,销售价格也与当时的商铺市场价格接近。根据委托方提供的《建设工程消防验收意见书》,该项目1-15层均按照“写字楼”的标准进行了消防验收,与实际开发的“商业综合体”的建筑形态有差异。

3、成立估价技术小组

在我公司接受上述案件委托估价的同时,苏州市另有约十家房地产估价机构接到了同一法院类似标的司法评估委托,估价对象分别为该商业广场的不同商铺,原告分别为购买该商业广场的不同业主,被告同为苏州市某地产有限公司。

因为评估标的和案件的相似性,我们十几家房地产估价机构迅速成立了“xx商务广场估价技术小组”,共同商讨该案在房地产估价过程中存在的疑难问题。

二、估价过程中几个关键问题的确认

1、房地产价值减损分析

根据委托方苏州市xx区人民法院提供的案卷资料,本案原告以被告开发建设、销售的xx商务广场房屋土地性质为商务金融用地,不能作为大型商业综合体经营,与被告销售时对前述项目性质宣传不符,被告存在误导、欺诈情形为由,主张按不能用作商业经营的房屋价格变更合同价款。本次估价目的为房地产损害赔偿估价。

根据《中华人民共和国消防法》第七十三条第(三)项规定,公众聚集场所是指宾馆、饭店、商场、集贸市场、客运车站候车室、客运码头候船厅、民用机场航站楼、体育场馆、会堂以及公共娱乐场所等;第(四)项规定,人员密集场所是指公众聚集场所,医院的门诊楼、病房楼、学校的教学楼、图书馆、食堂和集

体宿舍,养老院,福利院,托儿所,幼儿园,公共图书馆的阅览室,公共展览馆、博物馆的展览厅,劳动密集型企业的生产加工车间和员工集体宿舍,旅游、宗教活动场所等。由于估价对象的土地登记用途为商务金融用地,该项目建设工程消防验收意见书认定的使用功能为办公楼,不属于消防法规定的公众聚集场所和人员密集场所,因此估价对象因其土地用地性质为商务金融用地,在开办包含零售、餐饮、娱乐等项目在内的商场项目时存在消防审批的行政障碍。由此,我们得出这样的结论,消防审批受限是估价对象房地产价值减损的主要原因。

2、房地产损害类型的确认

通过现场勘察,估价对象所在的xx商务广场三幢建筑物1-3层整体呈开放式商业广场布局。现因其土地性质为商务金融用途,消防审批存在一定限制,会对房屋的利用产生影响,具体表现在经营业态的限制(如公共娱乐场所、商场等)和利用方式的限制(如房屋的合并出租利用),会导致适宜的承租客户群减少,租金下降,空租率提高,进而导致房屋价值的减损。

房地产损害的分类按照房地产受损的部位划分,可划分为三种类型:1)实物损害;2)权益损害;3)区位损害。经过分析,估价对象房地产的损害属于权益损害而非实体损害和区位损害,不可修复。本次估价从消防审批限制对房地产价值的减损进行评估。

3、关于价值类型的定义

价值类型是所评估的估价对象的某种特定价值或价格,包括价值或价格的名称、定义或内涵。

在价值时点,估价对象为预售商品房,买卖双方签订了《商品房买卖合同》。由于双方存在合同纠纷,纠纷争议的焦点是估价对象消防审批受到限制对房屋的利用产生不利影响,从而影响房地产价值。因此,本次估价以成交的合同价为基础,从消防审批受限对房地产价值造成的损失角度进行评估,作为变更合同价款的参考依据,估价对象价值类型的内涵为:估价结果=已成交的合同价款-因土地法定用途导致消防审批受限对房地产价值造成的减损。

4、房地产价值减损指标的确定

通过现场调查,由于土地法定用途的限制导致消防审批受限,会对房屋的利用产生影响,具体表现在经营业态的限制(如公共娱乐场所、商场等)和利



用方式的限制(如房屋的合并出租利用),会导致适宜的承租客户群的减少,租金的下降,空租率的提高,进而导致房屋价值的减损。因此,估价师主要从租金损失、达到稳定经营时间、稳定经营后出租率三个指标分析并确定消防审批受限对房地产出租的影响。

三、估价方法及技术路线的确定

1、评估方法的确定

本次估价目的是房地产纠纷评估,是对有争议的房地产交易价格进行鉴别和判断,提出客观、公平、合理的鉴定意见,为解决纠纷提供参考依据。本次估价合同双方当事人纠纷争议的焦点是估价对象消防审批受到限制对房屋的利用产生不利影响,从而影响房地产价值。因消防限制对房地产价值造成的减损的实质是权益的损害,同时也是不可修复的损害。针对不可修复的房地产权益损害的评估方法主要有损失资本化法、损害赔偿比较法和价差法。

1.1 不宜选用损害赔偿比较法和价差法的理由

损害赔偿比较法是选取一定数量的可比房地产损害赔偿实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比房地产损害赔偿实例赔偿价格进行处理后得到估价对象价值减损额的方法。苏州市类似于本次估价目的房地产纠纷诉讼尚属首次,估价师难以寻找适宜的可比实例,故不宜采用损害赔偿比较法进行评估;

价差法是分别评估房地产在损害之前和损害之

后状况下的价值,将两者之差作为房地产价值减损额的方法。在价值时点,估价对象为预售期房,本次估价以成交的合同价为基础,从土地法定用途导致消防审批受限对房地产价格造成的损失角度进行评估,作为变更合同价款的参考依据,与价差法的估价基础有所区别,故不宜采用价差法进行评估。

1.2 宜选用损失资本化法的理由

损失资本化法是预测未来各年的净收益减少额或收益减少额、运营费用增加额,在净收益损失年限内的折现值之和,或测算经济耐用年限内无质量缺陷房地产正常净收益现值和与有质量缺陷房地产正常净收益现值和之差,从而评估房地产价值减损额的方法。结合本次估价目的和价值定义,本次估价以成交的合同价为基础,从消防审批限制对房地产价格造成的损失角度进行评估,宜采用损失资本化法进行测算。

2、技术路线

2.1 采用市场比较法确定估价对象房地产在无消防审批限制下的市场客观租金。

2.2 利用特尔斐法确定估价对象在有消防审批限制下对房地产租赁情况影响程度的参数。

2.3 计算估价对象在收益期内因消防审批受限导致的房地产年租金收益的损失额,通过一定的资本化率计算估价对象收益价值的损失。

2.4 估价结果的确定。估价结果=已成交的合同价款-因土地法定用途导致消防审批受限对房地产

价值造成的减损

四、本案例的启发与收获

1、“新奇特”业务不惧怕

损害赔偿估价业务相对于抵押、税收、司法拍卖等业务本来就在日常工作中较为少见,权益损害赔偿估价更是鲜有碰到,可以说是一种“新奇特”业务。说实话,笔者在收到此案件委托后,也是非常困惑,因为从业十几年从来没有碰到过类似评估案例。接到委托后,作为主要负责估价师,笔者马上与委托法院法官进行当面沟通,了解案件情况及背景。最后经过我们十几家估价公司组成的估价技术小组的共同努力,评估中存在的疑惑(诸如房地产价值减损原因)像拨云见日一样,变得清晰明了了,技术难点(诸如价值类型、房地产价值减损指标等)也在估价技术小组的共同努力下——攻克了。

2、为客户提供专业意见,做客户的专业顾问

本案中,我公司在收到法院司法鉴定委托书时,委托书仅要求鉴定机构对估价对象作为“商务金融用途”的房地产价格进行评估,一般的估价师可能拿到委托后,按照“商务金融用途”的委托要求,调查一下周边商务用房的市场价格后便可出具报告,一份司法鉴定评估很简单就完成了。

但是我们估价技术小组的估价师有专业和尽职的精神。我们先后几次到委托法院找法官当面沟通,了解案情,又对估价对象商业广场的商铺承租情况

进行摸底调查,对苏州市区类似商业综合体商铺的出租运营情况进行调查,了解估价对象商铺价值减损的原因。我们还到消防部门调查估价对象商业大楼消防审批受限的原因。通过我们估价技术小组的专业调查及估价师的专业判断,我们在评估过程中给予了委托法院很多专业意见,评估报告出具后双方当事人也没有太多异议,在我们估价公司的专业建议下该案件后来有一个比较理想的解决方案。

参考文献:

- [1]GB/T 50291-2015,房地产估价规范[S]
- [2]中国房地产估价师与经纪人学会,房地产估价理论与方法[Z]
- [3]河南省房地产估价师与经纪人协会,河南省房地产司法鉴定估价指导意见(试行)[Z]
- [4]柴强.中国房地产损害赔偿估价的理论与实践[C].中国房地产估价师与房地产经纪人学会(China Institute of Real Estate Appraisers and Agents)、国际测量师联合会、香港测量师学会.中国房地产估价与经纪2008年第6期(总第73期).中国房地产估价师与房地产经纪人学会(China Institute of Real Estate Appraisers and Agents)、国际测量师联合会、香港测量师学会:中国房地产估价师与房地产经纪人学会,2008:20-22.
- [5]徐挺.房地产实体性损害赔偿估价案例分析[J]