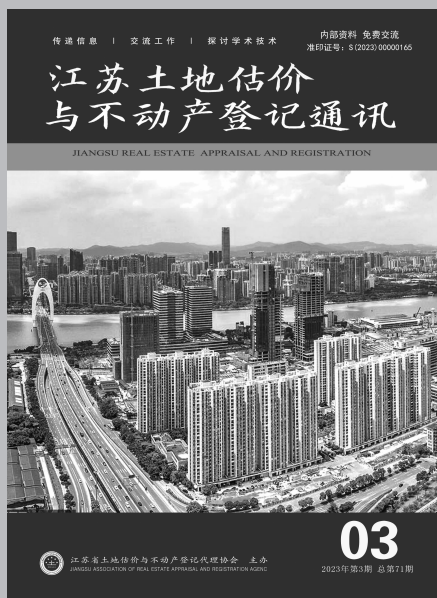




主 办：江苏省土地估价与不动产  
登记代理协会

主管单位：江苏省自然资源厅

2023 年第 3 期(总第 71 期)(季/期)

主 编：陈定主

副 主 编：王延龙 葛石冰

编辑人员：陈定主 黄克龙 孙在宏

张其宝 王延龙 韩卫东

张增峰 吴 伟 葛石冰

王 兰 徐进亮 汪应宏

刘华荣 徐 洁 张小燕

狄晓涛 魏咏馨 赵玉华

杨 坤 程万琛

责任编辑：魏咏馨 程万琛

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：025-86590420

传 真：025-86599749

邮政编码：210017

E-mail: jstdgj@163.com



# 目 录

## 2023 年第 3 期(总第 71 期)

## CONTENTS

### ■ 要闻播报

我省全面完成农村土地承包经营权登记成果资料移交共享

..... 1

江苏率先全国推行跨权属不动产登记发证 ..... 2

首届全国不动产登记技能竞赛成功举办 ..... 4

### ■ 政策文件

自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知 ..... 5

江苏省自然资源厅关于规范临时用地管理的通知 ..... 9

### ■ 政策解读

《江苏省国土空间规划(2021—2035 年)》解读 ..... 12

### ■ 行业动态

我国首部生态保护红线蓝皮书正式发布 ..... 17

国家标准《地籍调查规程》将于 9 月 1 日起实施 ..... 19

江苏从十一方面加强耕地“三位一体”保护 ..... 20

### ■ 协会动态

省协会召开一届三次监事会议 ..... 21

省协会召开组织会籍委员会工作会议 ..... 22

省协会召开五届十二次会长办公会议 ..... 23

省协会召开教育学术委员会工作会议 ..... 24

省协会召开 2022 年度土地估价报告抽查评审情况通报座谈会  
..... 25

关于印发《江苏省土地估价与不动产登记代理协会课题管理暂行办法(试行)》的通知 ..... 27

关于印发《江苏省土地估价与不动产登记代理协会技术审裁工作规则(试行)》的通知 ..... 30

关于印发《江苏省土地估价与不动产登记代理协会土地估价报告技术审裁收费标准(试行)》的通知 ..... 33

■ 学术交流

苏州市生态产品价值实现机制探索研究 ..... 35

■ 党建专题

省协会组织赴井冈山参加学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育和评价评估业务专题培训 ..... 41

追寻革命先辈足迹 汲取奋进精神力量——江苏仁禾中衡咨询集团党委开展庆“七一”主题活动 ..... 42

省协会组织开展第八次月度党建集中学习暨全体工作会议 ..... 44

■ 机构风采

携手参与慈善 共创美好生活——江苏仁禾中衡咨询集团开展“慈善一日捐”活动 ..... 45

苏州天元土地房地产评估有限公司 23 周年庆 ..... 46

■ 信息公示

2023 年第三季度土地估价机构备案情况 ..... 47

# 征稿启事

《江苏土地估价与不动产登记通讯》是江苏省土地估价与不动产登记代理协会内部交流资料,编印的目的是聚焦行业动态、宣传会员机构风采、解读新政新规、公示协会信息、提供学术交流与探讨。现设有“政策解读”、“行业动态”、“要闻播报”、“学术交流”、“协会动态”、“信息公示”、“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,一季度为一编印周期,于每季度末出版。内部资料赠送省自然资源厅及有关行政主管部门、各市县自然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、投稿以 Word 文档格式发送,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(2023)00000165

《江苏土地估价与不动产登记通讯》

编辑部

## 我省全面完成农村土地承包经营权 登记成果资料移交共享

今年以来,按照自然资源部和农业农村部统一部署,省厅与省农业农村厅联合发文,明确农村土地承包经营权登记成果资料共享、登记颁证、工作机制、组织保障等方面要求,推进农村土地承包经营权纳入不动产统一登记。截至目前,全省 94 个有农村土地承包经营权登记成果的县(市、区),农业农村部门已全部完成向自然资源部门移交共享登记成果资料,为颁发统一的不动产权证书创造了条件。

各地自然资源部门在党委、政府领导下,与农业农村部门密切配合,建立信息共享机制,有序推进资

料共享、系统升级、流程再造等工作。全省各地共移交共享登记数据 6509G,38 个县(市、区)自然资源部门依据当事人申请颁发了 739 本农村土地承包经营权不动产权证书。下一步,各地自然资源部门将加快移交数据的整理整合,建立与农业农村部门的衔接、会商机制,为承包合同管理与登记发证的衔接以及相关历史遗留问题处理创造良好条件,保护发包人、承包人的合法权益,助力乡村振兴。

(来源:厅确权登记局)



## 江苏率先全国推行跨权属不动产登记发证

随着城乡统筹发展的持续推进和自然资源要素保障力度不断增强,地方因整体开发、集中建设、片区更新等需要,项目统一规划、统一用地、统一建设,出现了同一建设项目中建(构)筑物同时占用国有和集体建设用地的情形,企业因宗地设置无法办理产权登记,无法抵押融资,怎么办?面对企业困境,江苏省自然资源厅在全国率先推进跨权属不动产登记发证工作,助推全省营商环境持续优化。



保障企业“能办证”,

《指导意见》在全省落地实施

8月30日,江苏省委、省政府印发《关于促进经济持续回升向好的若干政策措施》,次日,江苏省自然资源厅第一时间发布《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》,以4个方面16条举措为全省经济持续回升向好提供要素资源保障,其中第12条探索土地资源资产组合供应明确提出,积极稳妥做好跨权属不动产地籍调查、建筑物落宗、宗地关联、信

息系统数据管控及登记发证等工作,紧随其后,江苏省自然资源厅印发《关于建(构)筑物跨国有和集体建设用地不动产登记的指导意见》(以下简称《指导意见》)。

记者了解到,《指导意见》在创新联系点经验做法基础上,以问题导向解决企业困难,从省级层面围绕地籍调查、落宗、登记、颁证、数据管理等方面提出明确指导意见,回应企业需求,帮助基层解决遇到跨国有和集体建设用地时办理不动产登记的疑难问题,保证基层“会发证”、保障企业“能办证”,维护企业不动产财产权益和交易安全。《指导意见》改革创新优化营商环境,结合实际探索国有和集体建设用地统一配置、建设、登记机制,坚持改革创新,解决企业发展难题,做好产权保障基础工作,为企业经营发展保驾护航。《指导意见》为跨国有和集体建设用地





不动产登记提供路径和指导,也统筹提出首次登记、抵押登记、转移登记等相关要求。

“近期我们将在自然资源系统内开展政策解读和培训,推动《指导意见》在全省落地实施,指导各地做好与法院等单位沟通协调,建立完善风险防范机制,坚持问题导向,总结推广经验,规范提升不动产登记工作。”江苏省自然资源厅副厅长李闽接受记者采访时说。

### 聚焦需求,

### 破解企业不动产登记跨权属“卡脖子”难题

“当前自然资源业务体系下,宗地没有‘混合权属宗地’概念,不动产单元没有‘混合不动产单元及代码’规定,企业领取不动产权证书有困难,抵押融资、市场交易等合法权益受到影响。”李闽介绍。

如何破解企业不动产登记跨权属“卡脖子”难题?江苏省自然资源厅在总结创新联系点经验做法、调查研究基础上,出台了《关于建(构)筑物跨国有和集体建设用地不动产登记的指导意见》。聚焦当前企业财产权益、抵押融资、市场交易的主要困难和关键环节,《指导意见》出台四个部分 11 条措施。

这是全国首个规范开展不同权属用地情形下不动产登记的指导性文件。

“聚焦企业需求,我们及时开展调查研究、反复研判、充分论证,出台《指导意见》回应解决企业发展中的实际难题。”李闽表示。

“办证全程专人指导,便利高效,服务贴心,让我们企业真正感受到了营商环境优化改革带来的便捷红利!”常州百佳年代薄膜科技股份有限公司负责人张岳兴坦言,作为武进区后备上市企业,新出台的跨权属不动产登记政策,满足了企业生产经营需要,为

企业进一步发展壮大夯实了基础。

### 优化营商环境,

### 跨权属登记让企业吃上“定心丸”

《指导意见》的出台,为江苏跨权属不动产登记按下了“快进键”。据悉,全省按照《指导意见》已经办理 161 宗跨权属不动产登记,服务了 141 家企业顺利办理了不动产权证书。



“在分幢(层)登记、交房(地)即发证、带押过户等一系列优化营商环境政策基础上,省级层面聚焦企业需求,出台了跨权属不动产登记指导意见,为我们基层提供了登记方法路径,有效解决了基层企业的难题,进一步优化提升了我市营商环境水平。”高邮市自然资源和规划局局长张定林表示。

“跨权属不动产登记政策是政府为企业融资下的‘及时雨’,”天祥电气集团有限公司负责人王立祥很激动,“帮我们企业顺利抵押融资 3100 万元,化解了我们的困境,感谢政府部门,这个政策太好了!”不少企业表示,该政策为企业发展保驾护航,缓解了企业发展中遇到的资金紧张难题。政府为民为企业办实事,优化了企业营商环境,给企业吃了一颗“定心丸”。

(来源:新华日报)

## 首届全国不动产登记技能竞赛成功举办

9月21日—23日,首届全国不动产登记技能竞赛(以下简称“竞赛”)在江苏徐州举办。来自全国31个省(区、市)自然资源主管部门以及新疆生产建设兵团自然资源局的32个参赛队伍共128人参加了竞赛,竞赛在线直播总观看人次超过70万。



经过激烈角逐,江苏代表队获得团体一等奖,北京、安徽、浙江等3个代表队获得团体二等奖,四川、山东、重庆、上海、福建、陕西等6个代表队获得团体三等奖。表现优异的选手张春梅(江苏)、张特特(浙江)、罗倩(四川)等15人获得“个人综合奖”,选手杨帆(江苏)等22人获得“个人优秀奖”。

自然资源部总工程师田文彪在致辞中表示,此次竞赛是不动产登记领域最高规格的竞赛,是自然资源领域重要赛事之一。竞赛按照自然资源部部长王广华要求,始终坚持“隆重、热烈、节俭、高效”的办赛原则,始终坚持面向基层、面向一线,鼓励不动产

登记一线工作人员广泛参与,旨在立足“严守资源安全底线、优化国土空间格局、促进绿色低碳发展、维护资源资产权益”的职责定位,充分展示十年改革成果和登记人员风采,持续推进登记队伍作风常态化建设,努力锻造“政治合格、业务过硬、作风优良、服务高效”的不动产登记队伍。希望通过此次竞赛,进一步凝心聚力、鼓舞士气,增强登记队伍为民服务意识、事业责任心和职业归属感;进一步发掘人才、培养人才,发现一批行业能手、服务标兵,树立一批业务精、素质强的先进典型;进一步展示窗口服务人员良好形象,激发爱岗敬业、积极进取、乐于奉献的工作热情;进一步提升服务能力、服务水平和服务质量,为企业和群众提供更加优质、便捷、高效的不动产登记服务,更好地助力经济社会高质量发展。

竞赛分为省级选拔赛和全国竞赛两个阶段,各省级自然资源主管部门通过省级选拔赛选拔出4名选手组队参加全国竞赛。全国竞赛设置笔试、现场竞



# 自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知

自然资发〔2023〕171 号

北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、安徽、福建、江西、山东、湖北、湖南、广东、重庆、四川等省(市)自然资源主管部门：

长期以来，在一些城镇和乡村地区，包括城中村、老旧厂区，普遍存在存量建设用地布局散乱、利用粗放、用途不合理等问题。为贯彻党中央、国务院关于实施全面节约战略等决策部署，落实在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的有关要求，聚焦盘活利用存量土地，提高土地利用效率，促进城乡高质量发展，部决定在北京市等 43 个城市开展低效用地再开发试点，探索创新政策举措，完善激励约束机制，现就有关事项通知如下。

## 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

主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神和全国生态环境保护大会要求，坚持最严格的耕地保护制度、最严格的节约集约用地制度和最严格的生态环境保护制度，以国土空间规划为统领，以城中村和低效工业用地改造为重点，以政策创新为支撑，推动各类低效用地再开发，推动城乡发展从增量依赖向存量挖潜转变，促进形成节约资源和保护环境的空间格局、产业结构、生产方式、生活方式。

## (二)工作原则。

1. 坚持底线思维、守正创新。严格落实国土空间规划管控要求，严守红线底线，确保耕地不减少、建设用地总量不突破、生态保护红线保持稳定。在坚持“局部试点、全面探索、封闭运行、结果可控”的前提下，探索创新盘活利用存量土地的政策机制。

(上接第 4 页)

答和代表展示 3 个环节，重点考察党的二十大精神、党建党史知识，自然资源管理知识，不动产登记相关法律、法规、规范性文件，不动产登记操作实务，窗口服务规范等内容。

竞赛现场，黑龙江代表队等单位获得“精神风貌奖”，湖北代表队等单位获得“优秀组织奖”，江苏省自然资源厅与徐州市自然资源和规划局获得“特别贡献奖”。同时，还开展了“不动产登记改革十年我在

岗”纪念仪式。

本届竞赛由自然资源部自然资源确权登记局、中国能源化学地质工会全国委员会、自然资源部人力资源开发中心联合主办，自然资源部不动产登记中心、中国土地估价师与土地登记代理人协会协办，江苏省自然资源厅承办。

(来源：中国自然资源报)

2. 坚持有效市场、有为政府。坚持市场在资源配置中的决定性作用,更好发挥政府作用。强化政府在空间统筹、结构优化、资金平衡、组织推动等方面的作用,坚持公平公开、“净地”供应,充分调动市场参与的积极性。

3. 坚持补齐短板、统筹发展。坚持把盘活的城乡空间资源更多地用于民生所需和实体经济发展,补齐基础设施和公共服务设施短板,改善城乡人居环境,保障产业项目落地和转型升级。

4. 坚持公开透明、规范运作。强化项目全过程公开透明管理,维护市场公平公正。健全平等协商机制,充分尊重权利人意愿,妥善处理群众诉求。完善收益分享机制,促进改造成果更多更公平惠及人民群众。

(三)工作目标。试点城市要通过探索创新,统筹兼顾经济、生活、生态、安全等多元需要,促进国土空间布局更合理、结构更优化、功能更完善、设施更完备;增加建设用地有效供给,大幅提高利用存量用地的比重和新上工业项目的容积率,推广应用节地技术和节地模式,明显降低单位 GDP 建设用地使用面积;建立可复制推广的低效用地再开发政策体系和制度机制,为促进城乡内涵式、集约型、绿色化高质量发展提供土地制度保障。

## 二、主要任务

总结《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》(国土资发〔2016〕147号)实践经验,针对新形势、新任务、新要求,围绕低效用地再开发政策与机制创新,重点从四个方面开展试点探索。

### (一)规划统筹。

1. 加强规划统领。依据国土空间总体规划,明确

低效用地再开发的重点区域,合理确定低效用地再开发空间单元。探索编制空间单元内实施层面控制性详细规划,明确土地使用、功能布局、空间结构、基础设施和公共服务设施、建筑规模指标等要求,经法定程序批准后,作为核发规划许可的法定依据。探索土地混合开发、空间复合利用、容积率奖励、跨空间单元统筹等政策,推动形成规划管控与市场激励良性互动的机制。

2. 突出高质量发展导向。国土空间规划应针对低效用地再开发,明确目标导向,提出规划对策,强调高质量发展导向。基于促进产业转型升级、优先保障公共服务设施和基础设施供给、保护生态和传承历史文脉,在体现宜居、人文、绿色、韧性、智慧等方面,提出空间布局优化引导对策。

3. 引导有序实施。试点城市应当依据国土空间总体规划和控制性详细规划,编制低效用地再开发年度实施计划,确定低效用地再开发项目并有序实施。加强全市域、分区域的规划统筹,从城市整体利益平衡出发谋划实施项目,避免过度依赖单一地块增容来实现项目资金平衡。

### (二)收储支撑。

4. 完善收储机制。对需要以政府储备为主推进低效用地再开发项目实施的,结合国土空间控制性详细规划编制,探索以“统一规划、统一储备、统一开发、统一配套、统一供应”推动实施。探索将难以独立开发的零星地块,与相邻产业地块一并出具规划条件,整体供应给相邻产业项目用于增资扩产(商品住宅除外)。

5. 拓展收储资金渠道。统筹保障土地收储、基础设施开发建设等资金投入,做好资金平衡,合理安排



开发时序,实现滚动开发、良性循环。完善国有土地收益基金制度,明确国有土地收益基金计提比例,专项用于土地储备工作。

6. 完善征收补偿办法。完善低效用地再开发中土地征收的具体办法,依据国土空间规划合理确定土地征收成片开发中公益性用地比例等具体要求,明确集体土地上房屋征收补偿标准和程序、依法申请强制执行情形等规定。

### (三)政策激励。

7. 探索资源资产组合供应。在特定国土空间范围内,同一使用权人需使用多个门类自然资源资产的,探索实行组合包供应,将各个门类自然资源的使用条件、开发要求、标的价值、溢价比例等纳入供应方案,通过统一的自然资源资产交易平台,一并对社会公告、签订配置合同,按职责进行监管。鼓励轨道交通、公共设施等地上地下空间综合开发节地模式,需要整体规划建设的,实行一次性组合供应,分用途、分层设立国有建设用地使用权。

8. 完善土地供应方式。鼓励原土地使用权人改造开发,除法律规定不可改变土地用途或改变用途应当由政府收回外,完善原土地使用权人申请改变土地用途、签订变更协议的程序和办法。鼓励集中连片改造开发,在权属清晰无争议、过程公开透明、充分竞争参与、产业导向优先的前提下,探索不同用途地块混合供应,探索“工改工”与“工改商”“工改住”联动改造的条件和程序。依据国土空间规划确定规划指标,坚持“净地”供应,按照公开择优原则,建立竞争性准入机制,探索依法实施综合评价出让或带设计方案出让。

9. 优化地价政策工具。完善低效用地再开发地

价计收补缴标准,分不同区域、不同用地类别改变用途后,以公示地价(或市场评估价)的一定比例核定补缴地价款;探索以市场评估价为基础按程序确定地价款,要综合考虑土地整理投入、移交公益性用地或建筑面积、配建基础设施和公共服务设施以及多地块联动改造等成本。探索完善低效工业用地再开发不再增缴土地价款的细分用途和条件。

10. 完善收益分享机制。对实施区域统筹和成片开发涉及的边角地、夹心地、插花地等零星低效用地,探索集体建设用地之间、国有建设用地之间、集体建设用地与国有建设用地之间,按照“面积相近或价值相当、双方自愿、凭证置换”原则,经批准后进行置换,依法办理登记。探索完善土地增值收益分享机制,完善原土地权利人货币化补偿标准,拓展实物补偿的途径。优化保障性住房用地规划选址,增加保障性住房用地供应,探索城中村改造地块除安置房外的住宅用地及其建筑规模按一定比例建设保障性住房,探索利用集体建设用地建设保障性租赁住房。

11. 健全存量资源转换利用机制。在符合规划、确保安全的前提下,探索对存量建筑实施用途转换的方法,按照实事求是、简化办理的原则,制定转换规则,完善相关审批事项办理程序。鼓励利用存量房产等空间资源发展国家支持产业和行业,允许以5年为限,享受不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策。

### (四)基础保障。

12. 严格调查认定和上图入库。探索完善评价方法,因地制宜制定低效用地认定标准。试点城市自然资源主管部门以第三次全国国土调查及最新年度国土变更调查成果为基础,全面查清低效用地及历史

遗留用地底数,全部实现上图入库,经省级自然资源主管部门审核同意后报部备案,纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统,作为试点相关政策实施和成效评估的依据。

13. 做好不动产确权登记。纳入低效用地再开发范围的土地、房屋等不动产,应当权利归属清晰、主体明确、不存在权属争议。防止因低效用地再开发产生新的遗留问题,导致不动产“登记难”。严禁违反规定通过“村改居”方式将农民集体所有土地直接转为国有土地。完成低效用地再开发后,不动产登记机构根据当事人申请,依法及时办理相关不动产登记,维护权利人合法权益。

14. 妥善处理历史遗留用地等问题。对于历史形成的没有合法用地手续的建设用地,要根据全国国土调查结果、区分发生的不同时期依法依规分类明确认定标准和处置政策,予以妥善处理,要确保底数清晰、封闭运行、严控新增、结果可控。对第二次全国土地调查和第三次全国国土调查均调查认定为建设用地的,在符合规划用途前提下,允许按建设用地办理土地征收等手续,按现行《土地管理法》规定落实征地补偿安置;对其地上建筑物、构筑物,不符合规划要求、违反《城乡规划法》相关规定的,依法依规予以处置。加快超期未开发住宅用地的依法处置,摸清底数和原因,落实责任单位,提出分类型、分步骤依法收回的具体措施。

### 三、组织实施

低效用地再开发试点期限原则上为 4 年,各试点城市要按照本通知规定要求,积极稳妥、有力有效地推进试点工作。试点期间,部将组织开展中期评估,评价各试点城市实施成效,加强督促指导。

(一)及时研究部署,编制实施方案。各试点城市要将试点工作纳入政府重要议事日程,加强组织领导,及时研究部署,调动各方力量,协调重大问题。要结合本地实际,抓紧编制试点实施方案,明确试点工作的范围重点、目标任务、实施步骤、责任分工和保障措施,提出试点政策机制的创新思路与实现路径,由城市人民政府审定后实施。试点实施方案由省级自然资源主管部门报部备案。

(二)边实践边总结,深入推进试点。各试点城市要在坚持原则、守住底线的前提下,围绕试点目标任务,系统性、创新性地开展试点工作。注重阶段性总结评估,提炼可复制推广的制度、政策、机制性成果,每半年向部和省级自然资源主管部门报送试点进展与成果情况。部将组织试点城市座谈交流,研究重大问题,共同推进试点工作。

(三)加强跟踪指导,确保预期成效。省级自然资源主管部门要加强对试点工作指导,跟踪试点情况,及时纠正偏差,确保试点工作取得预期效果。各试点城市要坚持以人为本,强化项目信息公开,依法依规履行征求权利人意见、社会公示、集体决策等程序,畅通沟通渠道,接受社会监督,保障人民群众合法权益。稳妥有序推进,加强社会稳定风险评估和重大项目法律风险评估,有效预防和控制风险。

为贯彻落实中央在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的决策部署,未纳入本通知试点范围的超大特大城市、以及具备条件的城区常住人口 300 万以上的大城市,实施城中村改造项目可参照本通知明确的试点政策执行。

自然资源部

2023 年 9 月 5 日

# 江苏省自然资源厅关于规范临时用地管理的通知

苏自然资规发〔2023〕3 号

各市、县(市、区)自然资源主管部门:

为完善临时用地管理政策规定,服务保障重大项目建设,切实保护耕地,促进节约集约用地,根据《中华人民共和国土地管理法》《土地复垦条例》等法律法规和《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》(自然资规〔2021〕2 号)等有关规定,现就进一步规范临时用地管理有关事项通知如下。

## 一、明确临时用地使用范围保障合理需求

临时用地是指建设项目施工、地质勘查等临时使用,不修建永久性建(构)筑物,使用后可恢复的土地(通过复垦可恢复原地类或者达到可供利用状态)。临时用地具有临时性和可恢复性等特点,与建设项目施工、地质勘查等无关的用地,使用后无法恢复到原地类或者复垦后达不到可供利用状态的用地,不得申请使用临时用地。临时用地的范围包括:

### (一)建设项目施工

1、建设项目施工过程中建设的直接服务于施工人员的临时办公和生活用房,包括临时办公用房、生活用房、工棚等使用的土地。

2、直接服务于工程施工的项目自用辅助工程,包括农用地表土剥离堆放场、材料堆场、制梁场、拌合站、钢筋加工厂、施工便道、运输便道、地上线路架设、地下管线敷设作业等。

3、能源、交通、水利等基础设施项目临时使用的取土场、弃土(渣)场等土地。

(二)矿产资源勘查、工程地质勘查、水文地质勘查等

1、在勘查期间临时生活用房、临时工棚、勘查作业及其辅助工程、施工便道、运输便道等使用的土地,包括油气资源勘查中钻井井场、配套管线、电力设施、进场道路等钻井及配套设施使用的土地。

2、油气资源探采合一开发涉及的钻井及配套设施建设用地,可先以临时用地方式批准使用,勘探结束转入生产使用的,办理建设用地审批手续;不转入生产的,油气企业应当完成土地复垦,按期归还。

### (三)其他需要临时使用的土地

1、考古和文物保护工地建设临时性文物保护设施、工地安全设施、后勤设施用地。

2、符合法律、法规和国家政策规定的其他情形。

## 二、优化临时用地选址促进耕地保护和节约利用

临时用地应科学合理选址,尽量不占或者少占耕地,引导各类临时用地优先使用现状建设用地、未利用地或者国土空间规划确定的允许建设范围内的土地。使用后土地复垦难度较大的临时用地,要严格控制占用耕地。临时用地确需占用永久基本农田的,必须确保能够恢复原种植条件、经验收合格后继续按照永久基本农田保护和管理,符合国家关于永久基本农田保护工作有关申请条件、耕地耕作层土壤剥离、复垦验收、监督管理等规定。

制梁场、拌合站等难以恢复原种植条件的一般不得以临时用地方式占用耕地,不得占用永久基本农田;直接服务于铁路、公路、水利工程施工的制梁场、拌合站,需临时使用土地的,其土地复垦方案通过论证,业主单位签订承诺书,明确了复垦完成时限



和恢复责任,确保能够恢复种植条件的,可以占用耕地,不得占用永久基本农田。

对于生态保护红线内允许的有限人为活动和国家重大项目占用生态保护红线涉及临时用地的,要按照有关要求,参照临时占用永久基本农田规定办理,严格落实恢复责任。

临时用地应落实节约集约用地制度,根据功能特点、建设内容等实际需求,参照现行各类土地使用标准、行业专业技术设计规范、建设规范等合理确定临时用地规模。要优化临时用地使用方案,积极采用节地技术和节地模式,严格控制临时用地规模。

### 三、规范临时用地申请审批

#### (一)审批权限

根据《土地管理法》第五十七条,县级人民政府自然资源主管部门负责临时用地审批,其中涉及占用耕地和永久基本农田的,由设区市自然资源主管部门行使审批权限。不得下放或者变相下放临时用地审批权以及委托相关部门行使审批权。

#### (二)使用期限

临时用地使用期限一般不超过两年。建设周期较长的能源、交通、水利等基础设施建设项目施工使用的临时用地,以及油气探采合一开发涉及的钻井及配套设施施工使用的临时用地,期限不超过四年。临时用地使用期限,从批准之日起算。

城镇开发边界内使用临时用地的,可以一并申请临时建设用地规划许可和临时用地审批,具备条件的还可以同时申请临时建设工程规划许可,一并出具相关批准文件。城镇开发边界内临时建设用地规划许可、临时建设工程规划许可的期限应当与临时用地期限相衔接。

#### (三)临时用地申请

生产建设单位或受其委托的项目施工单位向临时用地所在地自然资源主管部门提出临时用地申

请,按规定提交申请材料。根据项目实施情况,可以分阶段、分批次申请临时用地。

临时用地应当根据土地权属签订临时使用土地合同。临时使用未确定使用权人的国有土地,由临时用地申请人与县级自然资源主管部门签订临时使用土地合同;临时使用确定使用权人的国有农用地,由临时用地申请人与土地使用权人签订临时使用土地合同;临时使用农民集体所有土地,由临时用地申请人与农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同。临时用地合同应载明临时用地的地点、四至范围、面积和现状地类,以及临时使用土地的用途、使用期限、土地复垦标准、补偿费用和支付方式、违约责任等。

临时用地补偿费应根据地上情况,参照相关补偿标准,由临时用地使用人与土地权利人协商确定,并按照合同约定向土地权利人足额支付。

临时用地申请人应当编制临时用地土地复垦方案报告表,其中所申请使用的临时用地位于项目建设用地报批时已批准土地复垦方案范围内的,不再重复编制土地复垦方案报告表。

已经批准的临时用地确需调整有关位置、面积、用途、使用情况等内容的,应重新提出申请,经批准后方可使用。

#### (四)审查内容和要求

严格规范临时用地审批,负责审批临时用地的自然资源主管部门应建立会审制度,开发利用部门会同空间规划、用途管制、生态修复、耕地保护、执法监督等部门,共同加强临时用地审查把关。

负责审批临时用地的自然资源主管部门应依法依规、高效便捷的原则,对提交的申请材料进行审查。申请材料齐全且符合要求的,予以批准;不符合要求的,应一次性告知申请人补正。申请材料通过审查的,应及时通知申请人按照土地复垦方案确定



的资金数额,在与临时用地所在地县级自然资源主管部门双方约定的银行土地复垦费用专门账户中,按时足额预存土地复垦费用;并提交预存土地复垦费用凭证及使用监管协议。

#### 四、落实临时用地管护和复垦责任

临时用地申请人应当按照批准的用途、面积、期限和约定条件临时使用土地,不得转让、出租、抵押临时用地。临时用地使用过程中应当通过耕地耕作层土壤剥离及再利用等工程技术措施,减少对耕作层的破坏。要严格落实安全环保要求,加强土壤、地下水等资源环境管护。临时用地期满应当停止使用,拆除临时建(构)筑物和其他设施。

严格落实临时用地恢复责任,使用耕地的应当复垦为耕地,确保耕地面积不减少、质量不降低;使用耕地以外的其他农用地的应当恢复为农用地;使用未利用地的,对于符合条件的鼓励复垦为耕地;使用建设用地的应当恢复原状或达到可供利用的状态。土地复垦完成后,应当按照《土地复垦条例实施办法》等的规定完成复垦验收。

临时用地使用人应当自临时用地期满之日起,最长一年内完成土地复垦;确因气候、灾害等不可抗力因素影响复垦的,经批准可以适当延长复垦期限。

县级自然资源主管部门负责监督临时用地使用人履行复垦义务情况,使用期满前三个月要发出有关书面提示,对违反土地复垦规定,特别是对逾期不恢复种植条件的行为,责令限期改正,并依照法律法规的规定进行处罚。

#### 五、严格临时用地监督管理

##### (一)纳入信息系统管理

县级自然资源主管部门负责组织填报临时用地信息,应在临时用地批准后 20 个工作日内,将临时用地的批准文件、合同以及四至范围、土地利用现状照片影像资料信息等传至临时用地信息系统完成系

统配号,并向社会公开临时用地批准信息。设区市自然资源主管部门审批的临时用地,由县级自然资源主管部门负责填报。涉及永久基本农田的,同步在部、省永久基本农田监管系统中备案。

县级自然资源主管部门负责督促临时用地使用人按照土地复垦方案报告表开展土地复垦工作,在信息系统中及时更新土地复垦等信息。

##### (二)建立监督检查和通报制度

加强“一张图”管理,各级自然资源主管部门要在年度国土变更调查、执法检查中,结合临时用地信息系统中的批准文件、合同、影像资料、土地复垦方案报告表等,监督检查临时用地批准、使用、复垦等情况。要建立临时用地台账,组织开展临时用地动态巡查,加强临时用地使用、复垦工作的全程监管。严肃查处违法违规审批、未按照批准内容进行临时建设或改变用途、期满拒不归还、超期未完成复垦等行为,并依法依规依纪移送问题线索,追究责任人的责任。

省厅将定期检查临时用地审批和使用情况,重点检查占用耕地和永久基本农田临时用地的使用和复垦情况,对不符合临时用地管理要求、未完成复垦任务的,予以公开通报。按年度统计,县级行政区范围内的临时用地,超期一年以上未完成土地复垦规模达到应复垦规模 20%以上的,将暂停审批新的临时用地,根据整改情况恢复审批。

此前有关规定与本文不一致的,以本文规定为准。本文执行过程中国家相关政策调整的,按新政策规定执行。各地可依据本通知制定实施细则,并报省厅备案。

本通知自 2023 年 8 月 3 日起执行,有效期至 2027 年 7 月 31 日。

江苏省自然资源厅

2023 年 7 月 3 日

## 《江苏省国土空间规划(2021—2035 年)》解读

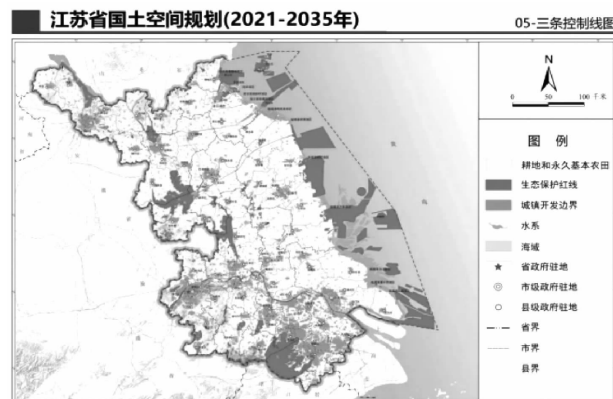
2023 年 7 月 25 日,国务院正式批复《江苏省国土空间规划(2021—2035 年)》(以下简称《规划》),这是“多规合一”以来全国首部省级国土空间规划。近日,围绕《规划》的相关情况,江苏省自然资源厅有关负责同志进行了解读。

当前,江苏省上下正在深入学习贯彻习近平总书记对江苏工作重要讲话精神,奋力在中国式现代化中走在前、作示范。请问《规划》的成功获批,对于推动全省经济社会高质量发展,具有什么样的重要意义?

《规划》是江苏省空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图,是各类开发保护建设活动的基本依据,是省域国土空间保护、开发、利用、修复的政策和总纲。《规划》的成功获批,是江苏省自然资源管理和筑牢人与自然和谐共生的现代化根基的一项标志性成果,将为江苏更高质量、更有效率、更为公平、更可持续、更为安全的发展提供支撑。

一是深入贯彻习近平生态文明思想,筑牢江苏高质量发展的空间基础。《规划》提出创建全国生态文明试验区,以底线约束和安全韧性为前提,优先保障生态、农业、安全等保护性空间。按照耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界的优先序,统筹划定“三区三线”:到 2035 年,江苏省耕地保有量不低于 5977 万亩,其中永久基本农田保护面积不低于 5344 万亩;生态保护红线不低于 1.82 万平方

千米,其中海洋生态保护红线不低于 0.95 万平方千米;城镇开发边界扩展倍数控制在基于 2020 年城镇建设用地的 1.3 倍以内。加强自然资源整体保护与高效利用,统筹安排防灾减灾救灾和重大突发事件的应急空间,为保障粮食安全、生态安全、能源安全提供了基础保障。



二是充分对接国家重大战略,形成支撑新发展格局的空间蓝图。《规划》要求加快落实国家重大战略,推动国家战略引领下的跨区域协调,深化“1+3”重点功能区建设,促进省内全域一体化和协调均衡发展。在农业空间方面,塑造“新时代鱼米之乡”农业空间,支持乡村振兴,构建水土协调、多元复合的农业空间格局,确保耕地和永久基本农田数量不减、质量提升、生态改善和布局优化。在生态空间方面,营造湖美水清生态空间,增强“美丽江苏”底蕴,构建依水共生的生态空间格局,建立健全自然保护地体系,

建设生物多样性保护网络,严格河湖水域空间管控。在城镇空间方面,构建紧凑集聚城镇空间,推进新型城镇化建设,促进带圈集聚、协同发展,引导大中小城市和小城镇协调发展,保障产业空间高质量发展需求。在海洋空间方面,强化陆海空间协同,努力建设海洋强省。

三是坚持绿色低碳发展,统筹保障各类项目的空间需求。《规划》要求国土空间开发利用方式由注重增量扩张向存量挖潜、品质提升作出根本转变,实施控总量、减增量、优存量、活流量、提质量的“五量调节”的节约集约用地路径。加强基础设施的空间统筹,降低基础设施建设对生态空间的分割和影响的同时,统筹规划省以上交通、水利、能源等重大基础设施项目 1800 多个,优化形成安全可靠、智慧高效、绿色安全、创新示范的现代化基础设施网络。建设全国制造业高质量发展示范区,各地要按照“严守总量、提质增效、产城融合、刚性管控”原则划定工业用地控制线,保障实体经济发展空间。通过国土空间规划“一张图”,协调各类专项规划矛盾冲突,助力实现每一寸国土空间的精准高效治理和规划实施监督。

四是落实以人民为中心的发展思想,塑造宜居宜业的空间格局。《规划》提出建设宜居宜业的高承载发展区,提供更多优质的生态产品和公共服务。加强水、森林、湿地、矿产等资源系统保护利用,实施山水林田湖草一体化保护和系统治理。坚持在发展中

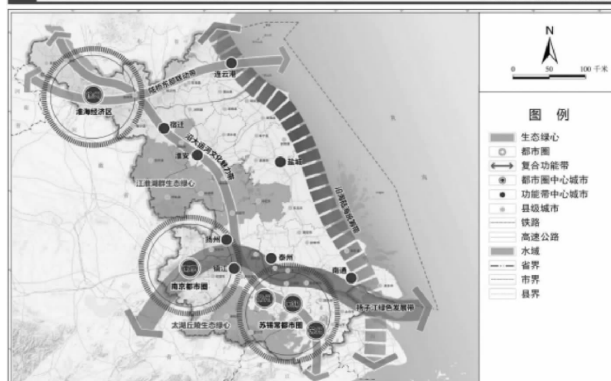
保障和改善民生,完善均等共享的公共服务空间体系,引导公共服务设施配置与人口及经济发展布局相匹配,构建城乡生活圈。有效保障教育、医疗、文化、体育、养老、殡葬、托幼、社区商业、邮政快递等公共服务用地供给,促进实现幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶。

能否介绍一下《规划》编制的总体思路、基本原则,与过去的空间规划相比有什么不同之处?

建立国土空间规划体系并监督实施,是党中央、国务院作出的重大部署。《规划》将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合,以空间治理和空间结构优化为主要目标,从蓝图式规划走向治理型规划,规划思路重点体现“一新一优三高”,即走生态优先新路,重点优化空间结构、突出高质量发展、高品质生活、高效能治理;技术逻辑体现“三个导向”,即问题导向、目标导向和治理导向。

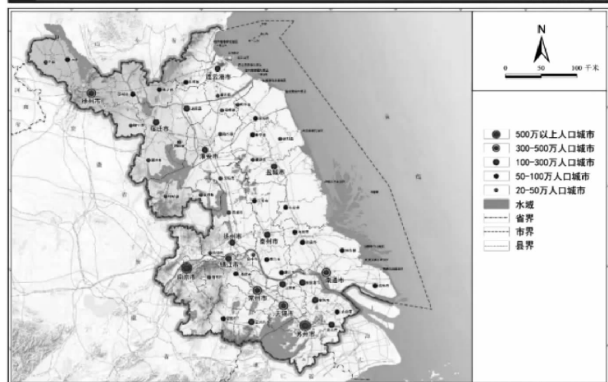
江苏省国土空间规划(2021-2035年)

07-国土空间总体格局图



江苏省国土空间规划(2021-2035年)

13-城镇体系规划图



一是在指导思想。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的二十大精神,深入贯彻习近平总书记对江苏工作重要指示精神和党中央重大决策部署,围绕更好担负起“争当表率、争做示范、走在前列”的使命任务,全面落实省第十四次党代会要求,奋力在推进中国式现代化中走在前、作示范,谱写“强富美高”新江苏现代化建设新篇章。

二是在基本原则。加强底线管控,树立底线思



维,筑牢国土空间安全底线,增强空间韧性。强化空间统筹,实施主体功能区战略,发挥各地区比较优势,引导城镇、产业与交通协同布局,以江海河湖联动促进省域一体化发展。促进高效集约,全面实施资源利用总量和强度控制,更加注重存量资源盘活利用,引导资源要素向都市圈等经济发展优势区域集聚。提升空间品质,提升现代化基础设施和公共服务设施的空间保障质量,整体保护具有“水韵江苏”特色的历史文化遗产和自然景观环境,塑造宜居宜业的空间格局。完善协同治理,强化规划战略、指标和边界的纵向和横向传导,完善全域全要素的国土空间用途管制。

三是目标定位上。《规划》从落实国土空间保护开发战略、优化国土空间格局、提升国土空间治理水平三个方面提出了总体定位,即创建全国生态文明试验区,建设成为宜居宜业的高承载发展区、国土空间治理现代化样板区。同时,围绕“为‘扛起新使命、谱写新篇章’提供空间支撑,为展现中国式现代化的江苏图景筑牢根基”总体目标和五个分目标维度,规划明确了由 11 项核心指标组成的指标体系,其中约束性指标 6 个,预期性指标 5 个。



认真研读《规划》文本,我们发现其内容非常丰富,涵盖了经济社会发展的诸多方面。能否就主要内容和特色亮点作深入解读?

《规划》共 11 章,按照“问题与挑战—目标与格

局—空间对策—实施保障”的逻辑框架展开。主要包括三方面内容:第 1-2 章主要讲的是目标与战略;第 3-10 章主要讲的是空间布局和规划策略,重点明确了耕地保护、生态环境、城镇布局、陆海协同、历史人文与特色风貌、公共服务与基础设施等方面的发展策略、管控底线和区域协同事项;第 11 章主要讲的是规划实施保障。其中,第二部分是主体,包括加强底线管控,筑牢安全发展的空间基础;强化区域协调,构建支撑新发展格局的国土空间体系;塑造“新时代鱼米之乡”农业空间,支持乡村振兴;营造湖美水清生态空间,增强“美丽江苏”底蕴;构建紧凑集聚城镇空间,推进新型城镇化建设;强陆海空间协同,努力建设海洋强省;强化空间统筹,构建现代化基础设施网络;保护传承文化与自然价值,彰显“水韵江苏”魅力等内容。

总体而言,《规划》全面落实国家规划要求,突出了江苏地域空间特色,突出了高质量发展导向,彰显了空间品质和风貌,有三个鲜明特点。

一是创新构建“两心三圈四带”的省域国土空间总体格局。《规划》整体谋划新时代江苏国土空间开发保护蓝图,根据江苏发展实际,坚持“生态优先、带圈集聚、腹地开敞”的空间开发保护思路,在省域空间利用的效率评估、空间利用潜力评估、耕地保护与开发利用协调评估等综合评价基础上,提出到 2035 年,形成以生态绿心、现代化都市圈、复合功能带为主体框架的“两心三圈四带”国土空间总体格局(即优化太湖丘陵、江淮湖群生态绿心功能,推动南京都市圈、苏锡常都市圈以及淮海经济区高质量发展,引导扬子江绿色发展带、沿海陆海统筹带、沿大运河文化魅力带、陆桥东部联动带协同联动)。

二是全面贯彻区域协调发展战略。《规划》推动国家战略引领下的跨区域协调,明确与上海、浙江、安徽、山东、河南等相邻省市的协调重点与关键举措,倡导开放合作、包容共享,促进资源要素在区域



中畅通流动和优化配置,推动江苏服务构建新发展格局中发挥更重要的战略作用。以江海河湖联动促进省内全域一体化,更高水平推进“1+3”重点功能区建设,加快江海河湖联动。

三是充分彰显“水韵江苏”国土空间品质。《规划》考虑了对文化价值与自然价值的保护传承,提出构建国家遗产保护的空间体系,支持长江、大运河国家文化公园建设,打造城水相融的区域文化风貌特色。以水为媒、以水为脉,坚持沿江沿海沿河沿湖“四沿”联动,以洪泽湖、太湖为核心,沿淮河、长江形成生态涵养带,以西部丘陵湖荡和东部海岸带构建重要生态屏障,构建依水共生的生态空间格局,营造湖美水清生态空间。随着国土空间进一步发挥自然、文化遗产和丰富多彩景观资源的载体作用,“水韵江苏”的特色魅力将更加精彩。



我们知道,规划的生命和权威在于实施。请问江苏省在规划实施保障方面有哪些思路和举措?

我们将按照国务院要求,坚决维护规划严肃性权威性,建立完善江苏省国土空间规划实施监督机制,统筹规划实施管理,提升国土空间治理现代化水平。总的来说,就是规划一经批准,必须严格执行,任何部门和个人不得随意修改、违规变更。具体来说,就是要依托一个决定,用好三项机制。

“一个决定”就是《江苏省人民代表大会常务委员会关于严格实施国土空间规划为江苏高质量发展提供空间保障的决定》。2022 年 11 月,省人大常委会通过《关于严格实施国土空间规划为江苏高质量发展提供空间保障的决定》,为加强规划实施提供了

法治保障,这在全国也是首个。我们将以《决定》的贯彻实施为抓手,加强规划实施的监督检查,健全责任落实和保障机制,强化地方各级政府和相关部门的责任落实,形成共同推动国土空间规划落地见效的合力。

“三项机制”就是要建立完善机制实现规划全生命周期管理。一是强化纵向传导的规划约束机制。下级国土空间规划要服从上级国土空间规划,专项规划、详细规划要服从总体规划。市县国土空间总体规划要落实《规划》确定的底线管控、约束性指标和名录管理等内容。二是规划建立横向协调的规划衔接机制。国务院批复强调,“强化对水利、交通、能源、农业、信息、市政等基础设施以及生态环境保护、文物保护、林业草原等专项规划的指导约束,在国土空间规划‘一张图’上协调矛盾冲突,合理优化空间布局”。按照“统一底图、统一标准、统一规划、统一平台”的要求,我们已初步建立国土空间规划“一张图”实施监督信息系统,形成“多规合一”、图数一致、坐标吻合、上下一体的全省国土空间规划“一张图”,专项规划批准后纳入国土空间规划“一张图”实施管理。三是完善国土空间规划实施监督机制。强化省、市、县分级管控和监督实施,按照“谁审批、谁监管”的原则,建立国土空间规划审查备案制度。统筹建设省-市-县多级应用的国土空间规划“一张图”实施监督信息系统,实现空间规划编制、审批、实施、监督



等全过程在线管理。按照定期体检和五年一评估的要求,健全各级各类国土空间规划实施监测评估预警机制,将规划评估结果作为规划实施监督考核的重要依据。建立健全规划监督、执法、问责联动机制,实施规划全生命周期管理。

我们了解到,除了江苏省省级国土空间规划外,市县国土空间总体规划也在加快推进。能否介绍一下详细情况?

按照党中央、国务院《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》,全省需要构建“四级三类”国土空间规划体系,四级即是省、市、县、乡(镇),三类是指总体规划、详细规划(包括村庄规划)、专项规划。所以国务院在批复中要求省政府组织完成地方各级国土空间总体规划、详细规划、相关专项规划编制工作,加快形成统一的国土空间规划体系。

目前,除了省级国土空间规划,江苏省 64 个在编市县总体规划已全部形成规划成果,正在陆续上报审批。其中,省政府已正式批复徐州、泰州、宿迁市国土空间总体规划,为全国首批;南京、无锡、常州、苏州等国批城市的规划成果已上报国务院。51 个县级总体规划,全部完成公示、县级人大审议、省级论证,正在征求省规委会成员单位意见。各地也在分层分类开展城镇开发边界内详细规划编制,有效支撑了城市更新、人居环境改善、产业园区建设、重大民生项目落地等工作。

全省已完成镇村布局规划优化完善,指导各地因地制宜编制“多规合一”实用性村庄规划,有效促进宜居宜业和美乡村建设。目前,已有 3400 多个行政村编制了村庄规划,占应编规划的行政村 34.2%,力争 2025 年实现应编尽编。此外,我们还积极引导广大规划师进社区进乡村,开展“陪伴式”规划服务,打通规划实施“最后一公里”。目前,全省有近千名规



划师活跃在城市建设、乡村振兴第一线,建成 100 余个工作站,实现了市县全覆盖。

成绩背后肯定付出了很多努力,能否简要介绍《规划》编制报批的过程?

2019 年 5 月,党中央、国务院出台关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见后,江苏省即部署开展了省级国土空间规划编制基础工作。《规划》由省政府组织编制,自然资源部全程指导。2020 年 4 月,省政府召开国土空间规划工作推进会正式启动规划编制工作;2022 年 10 月 14 日,江苏省“三区三线”划定成果获批启用。《规划》经省国土空间规划委员会多次研究,先后提请省人民政府常务会议、省委常委会会议讨论通过,并经江苏省第十三届人大常委会第三十三次会议审议通过后上报国务院审批。

期间,多次召开专家咨询会问诊把脉,强化同省有关部门和各设区市的规划协同,完成为期 30 天的社会公开征求意见,广泛听取社会各界意见,并征求了相邻省市的意见。之后,根据国家部委和相邻省市的意见进一步优化完善,取得更广泛的共识。2023 年 7 月 25 日,《规划》获得国务院正式批准。

(来源:江苏省自然资源厅)

## 我国首部生态保护红线蓝皮书正式发布

8月15日首个全国生态日主场活动现场,中国国土勘测规划院组织编撰的《中国生态保护红线蓝皮书(2023年)》(以下简称《蓝皮书》)首次与社会公众见面。这是我国首部生态保护红线蓝皮书,系统总结了全面完成生态保护红线划定的历程、方法、成果和实践案例,提出了加强生态保护红线监管、完善生态保护红线制度的思路和建议。

记者从活动现场了解到,生态保护红线是生态文明建设的代表性成果和重大制度创新。自然资源部结合《全国国土空间规划纲要(2021—2035年)》的编制,会同生态环境部、国家林草局等部门,首次全面完成了全国陆海生态保护红线划定,实现一条红线管控重要生态空间,为全球生态保护与治理提供了中国方案。绿水青山既是自然资源、生态财富,也是社会财富、经济财富、文化财富,划定生态保护红线的最终目的是为了实现高质量发展,使良好生态环境成为人民生活的增长点,成为经济社会持续健康发展的支撑点,成为展现我国良好形象的发力点。

本次规划划定生态保护红线面积合计约319万平方公里,其中陆域生态保护红线面积约304万平方公里(占我国陆域国土面积比例超过30%),海洋生态保护红线面积约15万平方公里。通过生态保护红线划定,把我国自然生态系统最重要、自然景观最独特、自然遗产最精华、生物多样性最富集的区域完

整保护起来,实现了对重要自然资源、生态空间、珍稀濒危物种和栖息地的大规模、整体性保护,为子孙后代留下宝贵的自然资产和山清水秀的美丽家园。

据介绍,生态保护红线的划定和管理始终坚持以习近平生态文明思想为指导,深刻领会和运用习近平新时代中国特色社会主义思想的世界观和方法论。总体来看,生态保护红线划定工作做到了“六个坚持”:一是坚持系统观念,站在人与自然和谐共生的高度,统筹发展和安全,以国土空间规划为依据,把生态、农业、城镇空间和生态保护红线、永久基本农田保护红线、城镇开发边界作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线,推动发展方式绿色低碳转型,加快形成绿色生产方式和生活方式;二是坚持底线思维,牢固树立山水林田湖草沙是生命共同体的理念,以资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价为基础,将生态功能极重要、生态极脆弱,以及具有潜在重要生态价值的区域划入生态保护红线,包括了整合优化后的自然保护地,牢牢守住国家生态安全底线,筑牢国家生态安全屏障,加快形成节约资源、保护环境的空间格局;三是坚持以人为本,注重生产、生活、生态的有机融合,强化人口密集的城市群、都市圈地区的生态功能,塑造更多城市“绿心”“绿肺”,让广大市民能够就近享受绿水青山等美好生态,允许在生态保护红线内保留对生态功能不造成破坏的有限人为活动,将良好的生态



环境转化为最普惠的民生福祉;四是坚持自信自立,充分发掘我国国土资源的地域性、多样性优势,引导各地立足资源禀赋特点,将宝贵的自然遗产和丰富多彩的景观资源作为美丽国土的重要标识和支撑高质量发展的重要战略资源纳入生态保护红线,将底线变成优势,为“两山”转化创造条件;五是坚持共谋全球生态文明建设,生态保护红线划定范围涵盖了我国属于全球生物多样性保护的全部热点区域、90%以上的典型生态系统类型,国际重要湿地也全面纳入,构建起面向全球的生物多样性保护网络;六是坚持全生命周期管理,将生态保护红线纳入国土空间规划“一张图”,确保“数、线、图”一致,并落实到实体空间,建立国土空间规划实施监测网络,定期开展监测和保护成效评估工作,切实加强全生命周期监管,将最严格生态保护制度落到实处,确保划得实、守得住、效果好。

据悉,我国将进一步优化国土空间发展格局,将生态保护红线作为美丽中国建设的绿色底色,以国家公园为主体的自然保护地体系建设、生态保护修复工程实施等为抓手,优化农业、生态、城镇等功能

空间结构,以高品质国土空间支撑高质量发展,为城乡高质量发展塑造新动能新优势;进一步健全主体功能区制度,深化自然资源资产产权制度改革,完善国土空间用途管制制度,拓宽生态产品价值实现和“两山”转化路径,以多样化的生态产品和地域特色创造和提升空间价值,推动自然资源向资产、资本、资金转变,将生态优势转化为发展优势;进一步推动构建美丽中国数字化治理体系,按照统一底图、统一标准、统一规划、统一平台的要求,加快推进数字国土、智慧国土建设,将生态保护红线监管纳入美丽中国数字化治理体系,努力做数字生态文明建设的贡献者和引领者。

此外,《蓝皮书》还对地方典型案例进行了梳理,以便于让公众更好地了解各地生态保护红线划定和管理的实践经验,进一步增强全体国民对美丽国土、美好家园的认同感和归属感,激发起全社会共同保护生态、促进绿色发展的自觉意识和内生动力,形成全体人民共建共治共享生态文明的良好局面,走出一条以生态优先、绿色发展为导向的高质量发展新路。

(来源:自然资源部)



## 国家标准《地籍调查规程》将于 9 月 1 日起实施

由自然资源部自然资源确权登记局、中国国土勘测规划院牵头,国家海洋信息中心、武汉大学、中国农业大学、安徽省自然资源信息中心等单位参与起草的《地籍调查规程》(GB/T 42547—2023,以下简称《规程》),日前,经国家市场监督管理总局和国家标准化管理委员会批准并公开发布,将于 2023 年 9 月 1 日起实施。

《规程》明确规定了地籍调查的内容、程序、方法、技术要求、成果管理及信息化建设等内容,覆盖全部不动产类型,适用于土地、海域(含无居民海岛)以及房屋、林木等定着物的权属调查和不动产测绘工作。《规程》主要包括范围、规范性引用文件、术语与定义、一般规定、通则、地籍总调查、日常地籍调查、数据库建设等 8 章内容和 12 个附录。其主要内容包括:构建涵盖所有不动产类型的地籍调查指标体系;严格规范地籍调查工作程序;分类厘清面向不同情形的权属调查方法;建立兼顾权益保护和经济技术等因素的不动产测绘技术体系;统一规定多要素的地籍调查成果内容;明确以“权属清楚、界址清晰、面积准确”为质量目标的地籍调查成果要求;提出统一的地籍数据库建设规定。

据悉,自然资源部自然资源确权登记局(原国土资源部地籍管理司)于 2013 年部署了地籍调查的研

究和《规程》的起草工作,并于 2014 年经国家标准化管理委员会批准立项。10 年来,起草组遵循依法依规、统一登记和一体化调查的理念,始终坚持兼容性、继承性、规范性、创新性和可操作性等原则,在整合吸收分散登记时期的《地籍调查规程》(TD/T 1001—2012)、《农村土地承包经营权调查规程》、《海籍调查规范》、《房产测量规范》、《森林资源规划设计调查技术规程》、《林地保护利用规划林地落界技术规程》、《全国草原监测技术操作手册》等 10 余部调查标准规范的基础上,采取理论分析、实地调研、试点试验、专家咨询和研讨论证相结合的技术路线与方法,并广泛征求相关部门和社会公众意见,最终形成国家标准《规程》。需注意的是,10 年来,地籍调查也经历了“地籍调查”到“权籍调查”又回归“地籍调查”的变化,这既符合实际工作需要,也更有利于与国际接轨。

《规程》的发布实施,是切实贯彻落实《民法典》《测绘法》《不动产登记暂行条例》《土地管理法实施条例》等法律法规的重要举措,将为我国地籍调查工作规范化、标准化提供遵循,对进一步提升地籍调查工作水平,更好地支撑自然资源和不动产统一登记,以及自然资源管理相关工作具有重要作用和意义。

(来源:中国自然资源报)

## 江苏从十一方面加强耕地“三位一体”保护

近日,江苏省自然资源厅印发《2023 年全省耕地保护监督工作要点》(以下简称《要点》),提出十一项年度工作任务。

《要点》强调,全省自然资源系统要全面加强耕地数量、质量、生态“三位一体”保护,牢牢守住耕地红线,更好统筹发展和安全,更好协调保护与开发,着力构建保护有力、集约高效、监管严格的耕地保护新格局,有力促进美丽江苏建设,为国家粮食安全提供更加有力的保障。

《要点》明确了十一项工作任务。一是要以高质量党建为引领,持续推进党建业务深度融合。二是要以保障粮食安全为根本,全面落实耕地保护党政同责。按照国家有关部署安排,组织逐级开展全省新一轮耕地保护责任书签订。配合有关部门出台粮食安全责任制考核办法。统筹谋划耕地恢复计划安排,指导各地因地制宜制定耕地恢复方案。深入开展“田(林)长制”试点。三是要以守牢耕地红线为前提,严格永久基本农田特殊保护。严控建设占用永久基本农田。探索建立重大建设项目占用永久基本农田跨市域补划有偿调剂机制。建立健全永久基本农田储备区更新制度。落实国家统一部署,组织开展永久基本农田划定成果中非耕地整治。四是要以落实政策举措为导向,全面实施耕地用途管制。健全耕地用途管制政策机制,修订耕地“进出平衡”实施细则。持续推进耕地卫片监督,强化耕地调入流出日常监管。落实“两平衡一冻结”制度,确保可长期稳定利用耕地不减少。五是要以补充耕地建设为抓手,规范耕地占补平衡管理。强化补充耕地立项、实施、验收、后期管护全过程监管。构建省、市、县三级统一的城乡建设

用地增减挂钩拆旧复垦库。有序统筹全省补充耕地指标跨市域有偿调剂。积极推进被冻结补充耕地项目加快整改。六是要以加大补偿激励为契机,完善耕地保护激励机制。开展耕地保护激励机制调研,调整优化省级激励评价指标体系。鼓励地方推进涉农资金统筹整合,形成全省耕地保护补偿激励的制度体系。七是要以信息科技手段为支撑,提升耕地利用监测监管效能。对耕地调入流出情况进行全面动态监测监管,按季度提取下发耕地疑似变化预警图斑,督促各地自然资源主管部门审慎稳妥推进整改。定期分析耕地保护利用变化情况、耕地保护变化态势和存在问题。探索建立常态化、信息化、精细化的耕地利用监测预警机制,坚决遏制耕地“非农化”、有效防止“非粮化”。八是要以保障农民权益为宗旨,严格规范土地征收。严格建设用地审批中土地征收的审查报批,督促指导各地严格规范土地征收程序。启用征地信息管理平台,强化征地信息公开,切实维护被征地农民合法权益。评估调整省级征地区片综合地价,指导地方做好区片综合地价调整和公布工作。九是要以服务乡村振兴为目标,保障设施农业合理用地需求。进一步规范完善设施农业用地备案管理,规范开展全域土地综合整治项目涉及永久基本农田调整。十是要以深化调查研究为基础,服务科学决策。紧紧围绕国家、省耕地保护最新政策,科学选定调研课题,梳理明确调研重点,扎实开展调研。十一是要以强化宣传引导为路径,营造耕地保护良好氛围。做好耕地保护政策解读和经验宣传,打造江苏省耕地保护宣传策划亮点品牌。

(来源:中国自然资源报)



## 省协会召开一届三次监事会议

7月14日,省协会召开一届三次监事会议,监督审议协会上半年工作执行情况及下一阶段主要工作安排。监事会全体监事出席会议,陈定主、葛石冰、王兰和秘书处有关工作人员列席会议。会议由监事会主席黄克龙主持。



会议听取了协会上半年度工作总结和下一阶段主要工作安排、会费收缴情况、土地估价报告技术审裁工作情况、协会换届前期准备及与有关部门沟通情况等汇报,监督审议了土地估价报告技术审裁工作规则与收费标准、课题管理暂行办法、资料与档案管理规定、绩效考核与绩效工资管理办法、考勤与休

假管理暂行规定等草案。各位监事对协会以党建为引领,围绕2023年度目标任务,有条不紊地推进各项工作给予充分肯定。会议认为,协会的工作汇报对上半年工作进行了复盘,控制了工作流程,形成了工作闭环,进行了客观剖析,保持了昂扬干事的工作热情。

会议就课题研究、技术审裁工作、协会内部管理与自身建设等方面进行了审议讨论,提出了不少建设性意见和建议。建议协会在下一步工作中要持续完善工作制度,按照章程规定履行工作程序;做好课题研究,将业务实践与理论研究相结合,发挥行业机构的主观能动性;研判技术审裁委托项目性质,加强从业风险防范管理;增强法律意识,严格依法办事,以协会名义制定的规范性文件及一些涉及法律关系的决策事项要听取法律顾问的意见,并交由法律顾问进行合法性审查。监事会一致表示,将紧紧围绕增强监督的有效性,认真履行监督职责,发挥监事会应有作用,形成监督合力,保障协会规范健康发展。

(协会秘书处)

## 省协会召开组织会籍委员会工作会议

为进一步加强组织会籍管理工作,7月27日,省协会召开组织会籍委员会工作会议,梳理工作情况,研究下一步工作思路。组织会籍委员会主任孙在宏、副主任吴伟及各成员参加会议,陈定主、葛石冰、王兰和秘书处有关工作人员列席会议。会议由组织会籍委员会主任孙在宏主持。



葛石冰从机构备案管理、会费收缴情况、继续教育培训、日常服务工作等方面对会籍管理与会员服务工作情况汇报,并提出了下一步工作思路。

会议围绕会籍档案管理、邀请不动产登记代理机构入会、开展省级资信评级工作以及未依规缴纳会费机构的处理等内容展开深入讨论,与会人员各抒己见,建言献策。

陈定主也在会上作了发言,首先对组织会籍委员会各位专家一直以来对协会工作的支持表示感谢,其次强调秘书处要进一步热情周到地为会员单位提供高效服务,会员单位来协会办事,只要条件符合,必须立等可取。同时提出了组织会籍委员会的几项工作职责内容,并简要通报了协会换届前期准备工作情况。

孙在宏作会议总结,表示今天的会议开得很好,很有必要,会议的议题有些是亟待解决的问题,同志们都提出了很好的意见和建议,结合会议讨论情况,下一步秘书处要根据实际情况制定出具体的工作方案,抓好落实。

(协会秘书处)

## 省协会召开五届十二次会长办公会议

8月11日,省协会在南京召开五届十二次会长办公会议,研究审议协会上半年工作情况及下一步工作思路。协会负责人陈定主、黄克龙、孙在宏、张其宝、王延龙、韩卫东、张增峰、吴伟、葛石冰出席会议,常务副秘书长王兰、副秘书长陈蕾、狄晓涛、周俊峰、相飞和秘书处有关工作人员列席会议。会议由陈定主主持。

会议认真学习了党的二十大精神和深入开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育相关内容。



会上,陈定主汇报了协会今年以来的工作情况、协会换届前期准备及与有关部门沟通情况以及下一阶段主要工作安排。葛石冰就协会 2023 年度会费收缴情况、土地估价报告技术审裁工作情况以及土地估价报告技术审裁工作规则与收费标准、课题管

理暂行办法、资料与档案管理暂行办法等草案作了详细汇报,王兰就绩效考核与绩效工资管理暂行办法、考勤与休假管理暂行办法等草案作了详细汇报。

与会人员围绕会费管理、课题研究、技术审裁、制度建设以及协会换届等内容进行研究审议,结合行业和协会工作实际,提出了不少建设性的意见和建议,并审议表决通过了有关事项。



陈定主主持会议总结,首先感谢各位负责人一直以来对协会工作的支持,他指出各位负责人在之前和本次会议上都对完善协会工作提出了十分中肯的建议,协会将认真改进,逐步建立健全协会工作机制。他强调,今后要多召开会议,多报告工作,多交流探讨,充分发挥会长办公会的决策机制作用,促进协会高质量发展,更好地为会员单位服务。

(协会秘书处)



## 省协会召开教育学术委员会工作会议

9月5日,省协会在南京召开教育学术委员会工作会议,围绕2023年度课题申报情况展开讨论研究,评审确定立项课题。省协会代会长陈定主、副会长、主任委员王延龙、副会长、副主任委员韩卫东、秘书长葛石冰、常务副秘书长王兰以及教育学术委员会各成员参加会议。会议由王延龙主持。



会上,葛石冰汇报了课题工作阶段情况。与会人员认真审阅了4家会员单位提交的课题申报书,并就每个申报项目的选题立意、研究思路、工作基础、进度计划、成果应用、经费预算等内容展开讨论,畅所欲言,对做好课题研究提出了具体意见和建议。

陈定主指出,党的二十大报告中强调,要“完善科技创新体系,坚持创新在我国现代化建设全局中



的核心地位。”课题工作的重要性不言而喻。我们要结合行业实际问题开展课题研究,立项课题应具有较高的理论和创新价值,具有可操作性、实用性,一方面能够达到为行业解决一些现存问题的目的;另一方面能够立足于行业发展视角,进行前瞻性的问题研究,从目标出发,系统性、客观性地考虑行业发展方向,提供专业指引。并表示,今年共有4家单位申报课题,之后,协会将会鼓励更多机构参与课题研究工作。

经会议审议,并经无记名投票表决,一致同意4项申报课题通过立项。



王延龙作会议总结,表示各位专家对课题提出了很好的修改意见与建议,秘书处要好好整理,将意见与建议反馈给立项单位,各课题负责人应按照意见与建议尽快完善与修改课题申报书。并要求,课题立项是整体工作的第一步,后面各单位要细化研究思路,认真梳理文献资料,扎扎实实开展课题调研,确保高质量完成课题研究任务,为行业发展贡献力量。

(协会秘书处)

## 省协会召开 2022 年度土地估价报告 抽查评审情况通报座谈会



为加强区域内土地估价行业监督检查,9月22日,省协会在南京召开2022年度土地估价报告抽查评审情况通报座谈会,省自然资源厅开发利用处四级调研员姜淋公出席会议并讲话,省地价所土地估价部主任徐翠兰、高级工程师冯莉莉、省协会会长陈定主、监事会主席黄克龙、副会长张其宝、张增峰、秘书长葛石冰、常务副秘书长王兰及13家机构负责同志参加会议。会议由葛石冰主持。



会上,主审专家张增峰通报了2022年度土地估价报告抽查评审的整体情况,并详细讲解了报告中存在的主要问题。13家五等报告机构对标反馈意见,逐一汇报了改进措施。



姜淋公对协会工作表示感谢,他指出,本次座谈会不仅仅是一次提醒警示会,更是一次面对面的培训会,张会长全面讲解了报告评审的工作过程和评审情况,重点分析了报告中存在的问题,这对与会人员来说是一次很好的学习机会。并提出了几点工作要求:一是落实和加强机构、人员的规范管理;二是切实提高从业人员能力水平和估价报告质量;三是树立品牌意识;四是强化行业自律管理。

陈定主对省厅各位领导百忙之中出席会议表示感谢,他表示,省协会对本次会议高度重视,这是我

们抽查评审土地估价报告四年来第一次召开座谈会,目的是让机构认识到工作上存在的问题,剖析问题产生的原因,从思想上对本次评审结果加以重视。他强调,各机构要实实在在找问题,发现问题要及时落实、及时整改。要将此次的评审结果当成上进的动力,而不是包袱。陈定主还对各机构和省协会的下步工作提出了要求和建议:一要高度重视报告质量的提升;二要严格落实电子化备案制度;三要建立内部学习培训制度;四要建立完善行业自律管理办法;五要严格执行土地估价行业“双随机、一公开”监督检查制度。

葛石冰作会议总结,首先向省厅开发利用处领导对协会工作的肯定和支持表示衷心感谢,并指出,各机构都进行了认真的自查和整改,接下来要领会



贯彻会议精神,落实有关工作要求。她表示,协会将进一步履职尽责,规范会员从业行为,完善工作机制,继续为省厅做好业务支撑和服务,不断提升土地估价行业自律管理水平。

(协会秘书处)





# 关于印发《江苏省土地估价与不动产登记代理协会 课题管理暂行办法(试行)》的通知

苏土协发〔2023〕38 号

各会员：

经五届十一次理事会议审议通过，现将《江苏省土地估价与不动产登记代理协会课题管理暂行办法》印发试行。

特此通知。

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

2023 年 8 月 31 日

## 江苏省土地估价与不动产登记代理协会 课题管理暂行办法(试行)

### 第一章 总 则

**第一条** 为了提高土地估价与不动产登记代理行业的服务能力和管理水平，推动土地估价与不动产登记理论、方法及其应用的深入研究和成果转化，促进行业技术创新和可持续的发展，根据有关法律、法规和财务管理制度规定，结合工作实际，制订本办法。

**第二条** 本办法适用于江苏省土地估价与不动产登记代理协会(以下简称“省协会”)科研课题的申报与立项、实施监管、验收评审、经费使用、成果应用

等管理工作。

**第三条** 省协会秘书处负责课题研究的日常工作，并组织教育学术委员会开展课题的立项、中期检查、验收、评审等工作。

### 第二章 申报与立项

**第四条** 省协会每年向全省公开发布《江苏省土地估价与不动产登记代理协会年度课题计划》，以公开申报和定向委托等形式确定课题承担单位和课题负责人。由课题承担单位负责填报《江苏省土地估价与不动产登记代理协会课题申报书》，开展研究。

**第五条** 申报单位应为具有独立法人资格,具备较强研究实力,能够为研究工作提供必要条件的我省土地估价机构、不动产登记代理机构、高等院校等会员单位。

**第六条** 课题负责人应具备如下基本条件:

(一)具有高级专业技术职务、职称或在相关专业领域具有较高的专业影响力;

(二)有承担或组织、指导课题实施的经历和能力,并具体承担统筹管理、确定思路、主持撰写、协调审定等实质性工作。

**第七条** 省协会秘书处对申报材料进行资格审查后,组织教育学术委员会对申报材料进行评审,择优确定课题承担单位和课题负责人,并在省协会网站公示结果。

**第八条** 省协会秘书处负责起草并向课题承担单位发送书面立项通知,课题承担单位应在收到通知后十个工作日内,与省协会签订《江苏省土地估价与不动产登记代理协会研究项目合同书》,作为项目实施、过程管理、结题验收的依据。

### 第三章 课题经费

**第九条** 省协会秘书处每年末根据当年协会财务状况,按会费的一定比例提出次年度课题经费预算,经常务理事会批准后用于课题研究。

**第十条** 课题经费的取得,主要通过申请省协会资助、本单位配套、自筹等方式。

**第十一条** 省协会与课题承担单位签订《江苏省土地估价与不动产登记代理协会研究项目合同书》后,按合同书约定的方式拨付课题经费。

**第十二条** 课题经费必须专款专用,拨付的课题经费限于课题研究直接需要的费用,包括:资料费

(翻译费等)、论证费、专家咨询费、会议费、差旅费、成果印刷费、验收评审费、管理费用和其他费用等。

**第十三条** 课题承担单位有下列行为之一的,由省协会追回课题研究资助经费:

(一)对开展研究工作不力;

(二)研究效率和研究质量低劣;

(三)不能胜任研究任务。

### 第四章 实施监管

**第十四条** 课题研究原则上应在《江苏省土地估价与不动产登记代理协会研究项目合同书》规定的时间内完成,如有特殊情况可申请延期。

**第十五条** 课题承担单位应将获得省协会立项的课题列入本单位相关工作计划,提供所必须的保障条件,督促检查项目研究情况,确保相关研究工作顺利进行。

**第十六条** 课题负责人有义务确保课题研究的进度和质量,与省协会秘书处保持经常性联系沟通,报告研究进展、接受业务指导。

**第十七条** 需要跨年度完成的项目,课题负责人每年一月底前应书面提交上年度《课题中期进展报告》,报告课题进展情况、经费使用情况、研究思路和下年度研究方案。

**第十八条** 出现下列情形之一,由省协会撤销已立项课题:

(一)存在课题申请中弄虚作假,所报课题参加人与实际参加人不一致,负责人没有实质性地从事课题研究等现象的;

(二)连续两次未能通过立项单位验收或评审的;

(三)严重抄袭他人成果的;

(四)被查出与批准的课题设计严重不符,或未

达到委托协议验收标准,拖延不改的;

(五)未经同意,擅自调整、变更或中止课题研究的;

(六)逾期不提交延期申请,或延期到期仍不能完成的;

(七)严重违反财务制度的。

被撤销课题者和无故中止课题者,省协会在三年内不受理其课题申报并取消课题投标资格。

### 第五章 验收评审

**第十九条** 课题研究完成后,省协会将适时组织验收评审。验收评审可采取会议评审、书面通讯评审等形式。课题负责人应按时提交相关结题材料并参加验收评审会议。

**第二十条** 课题验收评审应成立专家组,成员为不少于五人的奇数,专家组设组长一人,由资深专家或业内学者担任。评审专家根据课题完成情况,确定是否达到验收标准,在广泛提出意见建议的基础上,经表决通过。

**第二十一条** 验收评审会后,如有需要,课题负责人须根据评审意见,做进一步修改完善并按时提交。

**第二十二条** 课题验收评审未被通过,专家组认为有修改基础的,可允许在规定期限内进行修改、加工、补充研究,并重新申请验收评审;修改完善最长期限为一年,验收评审仍不合格者,撤销该课题,不合格课题的负责人,在两年内不得申报新的研究课题。

**第二十三条** 验收评审通过的课题,颁发《江苏省土地估价与不动产登记代理协会课题评审证书》。

### 第六章 成果应用

**第二十四条** 列入《江苏省土地估价与不动产登记代理协会年度课题计划》的课题成果的著作权及版权归课题承担单位和省协会共有。课题承担单位和课题组成员公开发表研究成果前,须征得省协会同意。课题组和研究者享有署名权,同时须注明“江苏省土地估价与不动产登记代理协会课题研究成果”字样。

**第二十五条** 省协会不定期召开课题成果报告会,发布研究成果信息,组织多种形式的专题培训和学术研讨,促进成果的推广应用。对有利于土地估价与不动产登记代理行业发展及具有重要参考价值的研究成果,省协会负责向行业、社会公众以及政府有关部门推广和宣传。

**第二十六条** 所有未正式公开的研究内容、数据资料、重要结论等,未经许可,不得以任何单位或个人的名义对外泄露和公开发布。

### 第七章 附 则

**第二十七条** 本办法由省协会负责解释。

**第二十八条** 本办法自印发之日起试行。





# 关于印发《江苏省土地估价与不动产登记代理协会 技术审裁工作规则(试行)》的通知

苏土协发〔2023〕39 号

各会员：

经五届十一次理事会议审议通过，现将《江苏省土地估价与不动产登记代理协会技术审裁工作规则》印发试行。

特此通知。

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

2023 年 8 月 31 日

## 江苏省土地估价与不动产登记代理协会 技术审裁工作规则(试行)

**第一条** 为了规范我省土地估价行为，确保技术审裁公开、公平、公正、高效，维护土地估价各方合法权益，进一步加强我省土地估价行业技术审裁工作的制度化、规范化、程序化，根据《中国土地估价师协会技术审裁指引》《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》，制定本规则。

**第二条** 江苏省土地估价与不动产登记代理协会(以下简称“省协会”)负责受理估价对象在江苏省范围内的土地估价报告技术审裁。按照《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(国土资厅发〔2012〕35 号)，提交省协会技术审裁的报告原则上是在自然资源部“土地估

价报告备案系统”完成电子化备案，取得电子备案号的土地估价报告。

**第三条** 省协会接受申请人委托进行技术审裁的，应遵守本规则。涉及人民法院委托进行技术审裁的，应遵守《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》(法办〔2019〕364 号)和本规则。

**第四条** 技术审裁要立足于规范土地估价行为，依照国家法律、法规、规范性文件以及行业、专业技术标准，以事实为依据，保证土地估价成果的科学性、公正性、权威性，维护土地估价行业的整体信誉，从协会和土地估价行业的诚信与生存、发展的需要出发，推动我省土地估价师个人、机构的诚信建设。

**第五条** 省协会技术审裁委员会(以下简称“审裁委员会”)负责土地估价报告技术审裁工作,包括研究决定是否受理技术审裁申请、确定技术审裁项目收费、组建技术审裁专家组、组织进行技术审裁、提交技术审裁意见书等事项。

**第六条** 技术审裁是指对申请审裁的估价报告技术过程和估价报告是否规范、合理,工作程序是否存在瑕疵,估价结果是否符合市场情况等提出意见,不重新进行价格评估。

**第七条** 以下单位或人员可作为技术审裁的申请人:

1. 估价项目的委托方、估价机构、估价师或者估价目的对应经济行为的直接相关方;
2. 省自然资源管理部门或省协会认可的其他申请人;
3. 法律、法规规定的其他申请人。

**第八条** 技术审裁受理条件:

1. 申请人提供的技术审裁理由成立,相关事实清楚;待审裁事项明确、具体,属于省协会受理的专业范围;
2. 申请人提供真实、具体的技术审裁要件;
3. 申请人以及相关权利人愿意配合省协会开展现场勘查、市场调查等工作;
4. 申请人已支付相应的技术审裁费用;
5. 省自然资源管理部门或者省协会规定的其他受理条件。

**第九条** 技术审裁不予受理的情形:

1. 未按法律、法规的规定程序或不符合本规则受理条件而提出申请的;
2. 申请人不能提供完整估价报告、必要基础材

料及评估对象无法现场考证的,或者提供的材料有虚假的;

3. 就同一项目已申请有关部门裁定的或者审裁对象已有司法、行政处理结论或者正处于司法、行政调查处理阶段的(此类情况可接受司法、行政部门依法依规提出的技术审裁申请);

4. 申请人要求的技术审裁时间不足以完成该项工作的,或者申请人不能按标准支付技术审裁费用的;

5. 省协会经研究不宜进行审裁的其他情形。

**第十条** 技术审裁的程序如下:

(一)提出申请:申请人向省协会提出书面技术审裁申请,需详细写明申请原由,加盖申请单位公章或申请人签字并附审裁报告书(土地估价结果报告和技术报告)的电子版、纸质材料各一份;人民法院委托的,应按有关规定出具委托书并移交评审资料。

(二)审裁受理:

1. 材料登记:省协会秘书处设置《土地估价报告技术审裁登记簿》,对委托信息进行登记;

2. 材料审核:省协会秘书处将技术审裁申请移交给审裁委员会,由审裁委员会综合考虑土地估价项目情况、申请人的异议诉求等,决定是否受理该技术审裁项目;

3. 审裁受理:自收到书面申请或者委托书之日起 5 个工作日内,省协会对符合受理条件的,回复《技术审裁受理通知书》和《技术审裁收费通知书》,将同意受理的情况以及技术审裁的收费标准、费用金额、交费时间、收款账户等函告申请人;对不符合受理条件的,将不予受理情况函告申请人。

(三)确认收费:申请人根据省协会的回函提供技术审裁所需资料并支付技术审裁费用。自收到技

术仲裁费用后的五个工作日内组建专家组。

(四)组建专家组:技术仲裁专家组成员由不少于三人的单数组成,在仲裁委员会成员、省协会专家库成员中随机确定。设组长一人,由仲裁委员会成员担任,组长主要负责评审工作召集、讨论、技术仲裁意见书撰写等工作。专家组应当自组建的次日起十个工作日内完成技术仲裁,期限届满不能完成的,可按相关规定向申请人书面说明理由和延长期限。

(五)签署保密承诺函:专家组成员在开展技术仲裁前,应签署《技术仲裁人员承诺函》,对参与技术仲裁的相关事项负保密义务。

(六)开展仲裁工作:

1. 调查询问:技术仲裁应开展项目背景调查、资料搜集、现场勘查,包括可向申请人、相关权利人、土地估价机构、估价师等相关方询问情况;

2. 听取申辩:由被仲裁估价报告的估价机构和土地估价师对相关异议予以解释或进行申辩;

3. 独立研判:专家组成员应对资料、估价报告等进行独立研判,根据估价机构和估价师的解释、申辩情况,提出个人技术仲裁意见,填写《技术仲裁人员个人初判意见表》;

4. 集体合议:专家组充分讨论、集体合议后,按照少数服从多数的原则,由专家组组长主持形成《技术仲裁意见书》。

5. 提交《技术仲裁意见书》:(1)《技术仲裁意见书》中的回复应包含所有异议点,且应明确仲裁结论,利于异议处理;(2)《技术仲裁意见书》由仲裁委员会提交省协会。

(七)评审工作结束后,省协会应向申请人回复《技术仲裁意见书》。

(八)省协会秘书处对技术仲裁资料归档,完成技术仲裁程序。

**第十一条** 参加技术仲裁的专家应回避有利害关系人或者有利益关系的仲裁工作。

所谓“利害关系人或者有利益关系”是指以下情形:

1. 是本项目当事人、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;
2. 与本项目当事人、利害关系人、诉讼代理人有其他关系,可能影响技术仲裁的;
3. 与本项目有利害关系的;
4. 与估价对象有利害关系的;
5. 除受行政部门委托外,近五年曾参与过对估价对象的估价工作的;
6. 本人或所在估价机构在过去五年曾为当事人、利害关系人提供过估价服务的;
7. 近五年曾经或现登记、注册在出具估价报告的估价机构的;
8. 与估价报告署名的估价人员有近亲属关系,或有其他关系可能影响技术仲裁的;
9. 可能影响技术仲裁的其他情形。

**第十二条** 技术仲裁意见仅为申请人评价相关土地估价报告的合法、合规、合理性提供参考依据,不得用于其他用途,且不得代替估价报告的法律效力。

**第十三条** 省协会可以根据技术仲裁结果对违规土地估价机构和土地估价师进行自律处罚。

**第十四条** 技术仲裁费用依据理事会审议通过的收费标准执行。

**第十五条** 本规则由江苏省土地估价与不动产登记代理协会负责解释。

**第十六条** 本规则自印发之日起试行。



# 关于印发《江苏省土地估价与不动产登记代理协会土地估价报告技术审裁收费标准(试行)》的通知

苏土协发〔2023〕40 号

各会员：

经五届十一次理事会议审议通过，现将《江苏省土地估价与不动产登记代理协会土地估价报告技术审裁收费标准》印发试行。

特此通知。

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

2023 年 8 月 31 日

## 江苏省土地估价与不动产登记代理协会土地估价报告技术审裁收费标准(试行)

根据《省政府办公厅关于进一步做好规范行业协会商会收费工作的通知》(苏政办发〔2020〕73 号)和《省发展改革委 省市场监督管理局关于进一步规范行业协会商会收费行为的通知》(苏发改收费发〔2023〕440 号)文件要求，考虑服务成本、市场需求和当地经济发展水平等因素，遵循成本补偿原则，参照有关协会收费标准，特制定江苏省土地估价与不动产登记代理协会土地估价报告技术审裁收费标准如下：

一、技术审裁工作收费根据申请审裁的土地估价报告中的宗地评估价值总额，采取限额控制，差额定率分档累进计费方式计算，具体档次和费率如下表所示。

技术审裁收费标准表

| 序号 | 计费档次(万元)      | 累进费率(‰) |
|----|---------------|---------|
| 1  | 2000 以下(含)    | 1.00    |
| 2  | 2000—5000(含)  | 0.40    |
| 3  | 5000—10000(含) | 0.20    |
| 4  | 10000 以上      | 0.08    |

二、按上述标准计算,若计算结果低于 2.0 万元的,统一按 2.0 万元收取;若计算结果高于 8.0 万元的,统一按 8.0 万元收取。

三、涉及土地租赁价格评估、补交出让金评估等估价结果为非宗地实际土地价值项目的技术审裁,按照对应土地实际价值总额计算收取技术审裁费用。

四、涉及多宗地评估的申请技术审裁,按照每宗

地的评估价值总额计算技术审裁费用,合计收取。

五、一般情况下,在江苏省范围内开展技术审裁,专家评审费、差旅费、依规缴纳的税费等包含在上述技术审裁费用中;特殊情况下,需至外省实地踏勘的,评审专家的差旅费、食宿费等,根据实际发生额由申请人另行支付。

六、本标准由省协会负责解释。

七、本标准自印发之日起试行。



# 苏州市生态产品价值实现机制探索研究

王泰安 尧羽菲 徐进亮

**摘要** 生态产品的价值实现彰显了“绿水青山就是金山银山”的发展理念。本文从自然资源确权、生态产品价值实现特色路径构建、生态产品价值核算、生态补偿等方面深入分析苏州市生态产品价值实现建设情况,并在此基础上找出现阶段存在的主要问题,随后针对性提出发挥政府主导作用、健全产权制度、建立调查监测和价值核算机制、拓展价值转化路径、推动生态补偿精准化等建议。

**关键词** 生态产品价值实现;机制探索;苏州市

## 一、引言

生态产品价值实现机制就是将各类生态产品现有的和潜在的价值,通过政府和市场的路径,财政购买服务、市场交易、税收等手段体现出来并形成一定的制度形式<sup>[1]</sup>。党的二十大报告就“建立生态产品价值实现机制,完善生态保护补偿制度”作出部署,指明了建设人与自然和谐共生的现代化的发展方向和战略路径<sup>[2]</sup>。目前国内各省份、城市先后印发了生态产品价值实现机制建设实施方案。苏州市作为全国经济最发达的城市之一,积极探索生态产品价值实现机制建设,并于 2022 年 9 月出台了《苏州市建立健全生态产品价值实现机制实施方案》。

学术界对于生态产品价值实现概念、分类、内在机理等的研究已足够深入<sup>[3-5]</sup>,但主要是从理论方面开展研究,针对于生态产品价值实现的城市个案研究较少。同时我国生态产品富集地区多为贫困、落后地区,因此诸多学者对生态资源富集、经济发展相对

落后的地区研究较多,比如三江源周边地区<sup>[6]</sup>、东北地区<sup>[7]</sup>等,而对发达地区的生态产品价值实现机制建设研究较少。发达地区的优势在于资金、人才、科技等要素更加丰富,因此在生态产品价值实现机制建设中存在一定的优势,一定程度上更有利于构建独具特色的、创新的生态产品价值实现路径。因此,本文通过对苏州市生态产品价值实现工作进行探索研究,一方面为苏州市生态产品价值实现机制建设贡献建议,另一方面,也为发达地区开展生态产品价值实现相关工作提供更多经验参考。

## 二、生态产品价值实现的内涵

生态产品是我国提出的独创性概念。在这个概念提出之前,学者们的研究对象主要是生态系统服务。生态产品是指良好健康的生态系统为人类提供的各种物质产品和服务产品的集合,具有生态价值、经济价值、文化价值等多重属性<sup>[8]</sup>。目前主流的分类方法是以生态系统服务的分类为基础,将生态产品



分为生态物质产品、生态调节服务和生态文化服务三大类。

生态产品价值实现的核心内涵是隐性的生态产品价值的显性化<sup>[9]</sup>。生态产品不同于普通商品,生态产品具有很强的外部性,目前大部分生态产品的价值并未在市场中显现。因此需要一定的机制设计,促进生态产品价值在市场显现并进一步转化为经济、社会和生态效益。因此,生态产品价值实现的过程就是将生态资源所蕴含的内在价值转化为经济效益、社会效益和生态效益,最终达到三者统一的可持续发展。其重点是政府与市场共同发力,在强化政府战略决策的同时,最大程度发挥发挥市场在生态产品配置中的决定性作用,才能构建可持续的生态产品价值实现路径。

### 三、苏州生态产品价值实现建设情况

#### (一)地区概况

苏州位于长江三角洲中部、江苏省东南部,是国家历史文化名城和风景旅游城市,拥有丰富的河流、湖泊等自然资源和深厚的文化底蕴,同时也是全国经济最发达的城市之一。2022 年苏州市 GDP 达到了 2.4 万亿,位居江苏省第一位、全国第六位。

#### (二)生态产品价值实现发展概况

##### 1. 稳步推进自然资源确权与调查监测

2020 年 3 月,苏州市政府印发了《苏州市自然资源统一确权登记总体工作方案》,2020 年至 2022 年,市级对 4 个保护地、16 个水流项目开展统一确权登记工作。2023 年以后,通过补充完善的方式逐步实现全市自然资源统一确权登记全覆盖的工作目标。

自然资源调查监测方面,依托农业、自然资源、

生态环境等部门现有的调查监测技术手段和制度,苏州市针对耕地、森林、草原、湿地、生物多样性等各类自然资源,初步形成了以省、市两级监测点为主体、天空地协同作业为特征的自然资源调查监测网络,并逐步打造自然资源调查监测应用平台。

##### 2. 着力构建生态产品价值实现路径

“苏”字头品牌引领生态产品价值增值。多年来,苏州围绕各地资源优势 and 特色农业产业发展需要,培育了一批具有鲜明苏州地方特色和市场美誉度的“苏”字头精品特色农产品区域公用品牌集群,在提升全市农产品质量档次和产业整体竞争力的同时,有效促进了生态农产品的增值溢价。目前全市有农产品区域公用品牌 26 个,以“苏州大米”为引领的年销售额超亿元农产品区域公用品牌 10 个,以阳澄湖大闸蟹、洞庭山碧螺春为代表的国家农产品地理标志 15 个。

产业生态化培育绿色经济动能。苏州立足绿色低碳转型,经济由高速增长转为推进高质量发展,生物医药、航空航天、纳米技术等战略性新兴产业和高新技术产业得到长足发展,2021 年全市制造业新兴产业产值、高新技术产业产值占规模以上工业总产值比重分别达 54.0%和 52.5%。大力培育绿色工厂,截至 2021 年 8 月,全市拥有 47 家国家级绿色工厂、29 家省级绿色工厂,建设数量居全省首位。推进现代农业园区建设,通过实施“四个百万亩”工程,不断改善农业基础设施、生态环境,打造生态农业发展新格局。

生态产业化助力农业农村发展。苏州坚持生态优先、绿色发展的理念,紧密结合区域自然资源和历史文化特点,积极推动生态与旅游、康养、文化、教育

等产业的深度融合,加快生态产业化经营步伐,形成了金庭镇“生态农文旅”、沙家浜特色文旅景观保护开发等一批具有特色的生态产品价值实现路径。其中金庭镇发展“生态农文旅”促进生态产品价值实现案例入选自然资源部发布的《关于生态产品价值实现典型案例的通知》(第二批),相关经验与做法在全国推广。

### 3. 积极开展生态产品价值核算

苏州市的生态产品价值核算工作处于起步探索阶段,部分市、区根据地域生态资源的特点,率先开展了生态系统生产总值(GEP)核算、生态产品价值核算与评价等工作。2021年,常熟在全省范围率先启动生态系统生产总值(GEP)核算工作,得出2020年常熟市GEP总值为1722亿元,较2015年增长13%。吴中区太湖生态岛(金庭镇)依托自然资源领域生态产品价值实现机制国家级试点的机会,初步测算2020年生态产品价值约为70亿元。

### 4. 持续完善生态保护补偿机制

2010年,苏州率先在全国提出生态补偿,出台了《苏州市关于建立生态补偿机制的意见》。2014年,出台全国首部地方性法规《苏州市生态保护补偿条例》,为苏州市生态补偿机制的规范运作提供了法律依据。目前苏州已实施第四轮生态补偿政策,针对生态补偿的对象范围、标准、资金管理、政策创新等方面内容较为完善。同时,苏州扎实推进生态环境损害赔偿实践,通过建设生态环境损害赔偿示范基地、公示典型案例、构建生态环境损害诉前磋商机制等工作,为企业修复生态环境拓展新路径。

#### (三)存在问题

##### 1. 生态产品价值实现路径有待拓拓宽

生态特色农业发展不充分。农业品牌建设力度亟待增强,以碧螺春茶、阳澄湖大闸蟹等为代表的茶叶、水果、渔产品等资源优势产业主要以初级加工产品为主,产品附加值和产业链延伸度不高。洞庭山碧



螺春、阳澄湖大闸蟹等特色生态物质产品,缺乏具有区域显著特征标识的绿色认证体系。

生态服务业缺乏精准定位。景区旅游产品同质化现象严重,生态型、创新型产品开发不足,难以适应需求侧多元化、升级型的市场消费。山水资源的营销和品牌打造方面缺乏精准定位,太湖生态岛等生态旅游的亮点特色难以体现。

### 2. 生态产品价值实现的市场机制尚未健全

生态资源指标与产权的市场交易活跃度有待提升。一是相关交易平台尚未完善。碳排放权、排污权等交易均是通过国家、省级的交易平台,市一级的生态资源指标与产权交易平台尚未建立,约束了苏州市生态资源指标与产权交易市场的规模。二是市场交易类型单一。参考重庆森林覆盖率、地票交易等,苏州依托丰富的河流湖泊、湿地资源,除碳排放权、排污权等常规指标外,理应在水资源指标与权益交易方面先行先试。

社会资本参与生态保护修复的路径亟待拓展。如何将具有公共产品性质的生态产品打造成可交易、可融资的产品,进一步引入社会资本投资,即通过金融手段实现公共性生态产品的价值,苏州目前还缺乏相关的实践。

### 3. 生态补偿制度亟待完善

补偿对象与标准方面,目前苏州市生态补偿资金主要拨付镇、村一级,生态补偿资金是作为村级可用财力,但实际过程中生态产品的主要生产经营者为农户及其他个体经营者,生态补偿资金应如何在村级和农户之间进行合理的比例分配并未体现。现有的针对水稻田、水源地村、生态湿地村、生态公益林、风景名胜区等的补偿范围偏小,补偿标准缺乏科

学的测算依据。生态补偿资金来源过窄、补偿方式单一问题依旧存在。

同时苏州市横向生态补偿机制的异地开发补偿模式探索不足,太湖流域、太浦河流域等跨省、市区域间的河湖生态补偿、污染赔偿标准体系尚未建立,供给地和受益地之间利益分配和风险分担机制有待健全。

### 4. 相关保障工作和政策滞后

生态产品价值实现的基础性工作滞后。目前苏州市仅在试点地区开展了生态产品基础信息调查监测,相关调查技术、手段、标准等均未形成一定范式。生态产品价值核算方面,丽水、深圳、南京等诸多地方已出台 GEP 核算地方标准,苏州市仍在试点探索过程中,相关技术经验还不足以形成标准、体系。

产权和法律制度配套滞后。苏州市自然资源确权工作尚未完成,在自然资源产权界定不清的情况下,生态产品确权、核算等工作困难较大。同时生态产品价值实现机制建设缺乏法律法规支撑,长期来看法律制度不配套将难以确保生态产品价值实现的可持续性。

财政、金融、土地等方面的政策配套滞后。生态产品价值实现工作需要专项资金支持,尤其是重点生态功能区的生态建设投入较大,需要建立更加完善的财政制度。绿色金融支持生态建设的创新性、可持续性 etc 都需要出台更多的政策予以支持。生态产业发展的土地保障政策、农村集体经营性建设用地入市等工作仍需要一定时间的探索。

## 四、相关建议

### 1. 发挥政府主导作用,做好顶层设计

政府在生态产品价值实现过程中发挥着主导作



用。政府主要通过政策、法律、制度等手段促进生态产品价值实现机制的构建。一是加强顶层设计。充分发挥政府规划引领作用,将生态产品价值实现及相关理念体现在各级政府重要发展规划、计划中,同时可探索编制生态产品价值实现专项规划。二是加大相关领域政策供给。制定与完善生态产品价值实现及相关领域政策体系,如生态产品供给的激励政策、生态产品价值评估与认定规则、自然资源与生态产品确权制度、生态产品交易的市场规则、生态产品抵押/质押/入股等金融政策、生态产业发展的土地政策等,以全方位的政策体系助推苏州市生态产品价值实现。

## 2. 健全产权制度,拓展产权交易市场

健全自然资源产权制度是推动生态产品价值实现的重要前提,是保障生态产品收益合理分配的基础。一是先行推进自然资源资产产权制度改革。加快推进全市自然资源确权登记工作,积极开展苏州市全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点工作,探索制定苏州市自然资源资产分类清单,推动生态资源资产化。二是探索自然资源有偿使用制度。以太湖水资源有偿使用为主,在探索太湖水资源定价、太湖保护与治理、跨区域生态补偿等方面寻求突破,逐步建立沪苏浙地区太湖共治和水资源共享机制。三是建立政府规范下的资源产权交易市场。加快推进吴中区“标准单位生态产品”、张家港市“生态积分”交易试点探索工作。利用苏州在工业互联网建设方面的优势,借鉴“工业互联网+平台”形式,探索构建生态产品信息管理平台,实现针对生态资源产权(林权、土地经营权、排污权、碳汇等)、区域特色生态产品的统一监测、统一交易、统一管理。同时,充

分利用股票、证券等金融手段推动生态价值在片区综合开发中资本化。

## 3. 建立调查监测和价值核算机制,夯实工作基础

一是建立生态产品监测机制。借助地理信息系统技术,充分利用苏州市自然资源调查和生态环境监测体系,运用“网格化”“星地一体化”“三维化”调查监测的手段,构建完善的、全覆盖的调查监测体系,形成生态产品目录清单、数据库、生态产品地图等系列成果。二是建立生态产品价值核算机制。根据国家核算规范,探索构建所涵盖的森林、农田、湿地、城市四类生态系统的核算体系,同步探索构建科创园区、文旅古镇、美丽乡村等典型片区生态产品价值核算体系。探索制定全市统一的核算规范,为各级政府和专业部门相关决策提供指导。

## 4. 拓展价值转化路径,打通“两山”转化通道

将苏州山水林田湖等生态资源优势融入到生态农业、生态工业、生态旅游业发展中去。农业方面,结合太湖生态岛、阳澄湖等地区情况打好绿色生态牌,大力发展地方特色产品深加工,探索制定区域绿色认证目录、标准,进一步打通生态农产品“溢价”增值的通道。工业方面,充分利用生态产品价值核算与评价、生态产品开发利用适宜性评价等成果,推动生态产业结构和布局的优化,助力“双碳”目标实现。服务业方面,突出苏州特色,挖掘各类生态系统蕴含的文化内涵,将历史文化、山水文化与城乡发展相融合,提质升级生态产品文化服务资源。

## 5. 推动生态补偿精准化,激发全民护绿动力

生态补偿是生态产品价值实现的重要途径,是生态补偿的精准化,是合理调整相关利益各方生态





及经济利益的分配关系,促进生态和环境保护的必然要求。一是精准生态补偿的对象、范围。补偿对象方面,探索在市域范围内建立以国土主体功能区划为基础,反映生态产品输出、输入关系的生态补偿机制,提高生态补偿的精准度。县级层面上,优化地方财政转移支付与生态补偿利益分配机制,促进补偿资金在镇、村集体和农民等不同生态保护主体之间的合理分配。补偿范围方面,合理优化水流、湿地、森林、耕地等重点领域生态保护补偿范围,探索逐步将“桑蚕地”、“水生蔬菜地”、“种质资源”、“传统村落”等纳入生态保护补偿。二是精确生态补偿的标准。综合考虑生态保护成本、发展机会成本以及生态产品价值的变化情况,进一步精确量化苏州市生态补偿标准,提高补偿标准的科学性。

## 五、结论

生态产品价值实现是“两山”理念的重要探索,是协同推进高水平生态环境保护与高质量社会经济发展的必然要求。本文通过对苏州市生态产品价值实现建设的现状和问题的分析,提出五条有针对性的建议,以期助力苏州市生态产品价值实现机制建设工作更进一步。此外,作为全国经济最发达地区之一,苏州市仍应加强生态产品价值实现机制建设

方面的理论研究和实践创新,充分利用科技、人才、资本、产业等方面的优势,积极探索具有创新性、可推广、可持续的经验做法。

## 参考文献

- [1]李维明,俞敏,谷树忠,等.关于构建我国生态产品价值实现路径和机制的总体构想[J].发展研究,2020(03):66-71.
- [2]光明网.持续推进完善生态产品价值实现机制[EB/OL].[2022-11-09]. <https://m.gmw.cn/baijia/2022-11/09/36148973.html>.
- [3]曾贤刚,虞慧怡,谢芳.生态产品的概念、分类及其市场化供给机制[J].中国人口·资源与环境,2014,24(07):12-17.
- [4]张林波,虞慧怡,李岱青,等.生态产品内涵与其价值实现途径[J].农业机械学报,2019,50(06):173-183.
- [5]孙博文,彭绪庶.生态产品价值实现模式、关键问题及制度保障体系[J].生态经济,2021,37(06):13-19.
- [6]刘峥延,李忠,张庆杰.三江源国家公园生态产品价值的实现与启示[J].宏观经济管理,2019(02):68-72.
- [7]张洪瑞,吕洁华.森林生态产品供给的投入产出效率分析——以东北重点国有林区为例[J].经济问题,2017(09):87-94.
- [8]中华人民共和国财政部.生态产品价值实现的理论内涵和经济学机制[EB/OL].[2022-07-21].
- [9]石敏俊.生态产品价值的实现路径与机制设计[J].环境经济研究,2021,6(02):1-6.

## 省协会组织赴井冈山参加学习 贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育 和评价评估业务专题培训

为全面贯彻党的二十大精神,深入推进行业内部交流,进一步落实党中央学习贯彻新时代中国特色社会主义思想主题教育部署要求,近日,省协会和江西、湖南、贵州、云南五省协会联合在井冈山市举办了学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育暨评价评估业务专题培训班,省协会代会长陈定主,副会长王延龙、张增峰,秘书长葛石冰,常务副秘书长王兰及秘书处全体工作人员前往参加主题教育学习,会员单位同方公司、正太公司、中远公司、康特公司、金宏业公司组织学员参加业务培训。



在开班仪式上,省协会代会长陈定主、湖南协会副会长周季平、贵州协会联合党支部书记向剑峰、江西协会会长高振华分别致辞讲话。陈定主代会长对江西协会发起此次活动表示感谢,分享了我协会党建学习做法。他指出,希望大家以这次主题教育为契机,把学习成果转化为推动工作的实际能力,把学习成效转化为务实发展的切实举措,为推动土地估价与不动产登记代理行业健康发展贡献应有的力量。



在井冈山期间,省协会学习了吴方宁教授《井冈山斗争与井冈山精神》和吴晓敏教授《学习习近平新时代中国特色社会主义思想 开辟马克思主义中国化时代化新境界》专题教学,大家认真听认真记,纷纷表示要学好党史,用心领悟,不断践行,传承红色基因,赓续红色血脉,聚集奋进力量。之后,省协会凭吊了井冈山革命烈士陵园,参观了茨坪毛泽东旧居、井冈山革命博物馆等历史革命景点,大家追忆历史,缅怀英烈,重走先辈前赴后继的荣耀历程,重温过去血与火的峥嵘岁月,亲身实地感受到我党建业初期的艰苦卓绝,从而更加珍惜今日来之不易的和平年

## 追寻革命先辈足迹 汲取奋进精神力量

### ——江苏仁禾中衡咨询集团党委开展庆“七一”主题活动

为庆祝中国共产党成立 102 周年,回顾党的奋斗历程,传承党的红色基因,追寻革命先辈足迹,汲取奋进精神力量。7 月 1 日,江苏仁禾中衡咨询集团党委开展庆“七一”主题活动,组织党政班子、党支部书记和群团组织主要负责人等近 30 人赴淮安周恩



仁禾中衡党员干部奔赴周总理纪念馆

来纪念馆和故居及童年读书处旧址参观学习,瞻仰伟人功绩,追忆伟人精神,感受周总理“为民、务实、清廉”的一生,进一步传承红色基因,感悟红色精神。

党员干部满怀敬仰之情,沿着周恩来总理成长的足迹,通过一幅幅珍贵的图片、一件件朴实的展



仁禾中衡党委书记、董事长梁泽泉整理花篮和飘带

(上接 41 页)

代。在业务培训班上,学习了《生态系统生产总值核算进展》、《国家生态系统生产总值核算标准解读》、《自然资源资产负债表编制理论基础》等专题课程,强化了业务知识,提升了业务能力。

此次培训班主题突出,内容丰富,通过学习,大家进一步深刻领悟了井冈山精神,并从中汲取了不懈奋斗的源泉动力,增强了学思践悟的政治智慧。培训结束后,大家纷纷表示,将以井冈山精神为引领,以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,坚定信念,实事求是,不断推进土地估价与不动产登



记代理行业取得新成就,为行业持续健康发展作出更大贡献!

(协会秘书处)



陈、一段段峥嵘的往事,了解周总理不同人生阶段的光辉事迹,感受一代伟人无私无畏、一心为民的伟大情怀和不朽的精神风范。大家认真听、仔细看、用心记,周总理鞠躬尽瘁、严于律己、清正廉洁的崇高品质,深深地感动了在场每一位同志。

周恩来纪念馆内庄严肃穆,在仁禾中衡党委书记、董事长梁泽泉的带领下,党员干部们沿着台阶拾级而上,在周总理汉白玉雕像前静默肃立,向总理雕像敬献花篮并三鞠躬,深切缅怀一代伟人。

在周总理铜像前,大家鞠躬致敬,面对鲜红的党旗,庄严地举起右手,重温入党时的铮铮誓言。在铿锵的宣誓声中,大家再次感受那份庄重的承诺和厚重的责任。



党员干部在伟人周总理铜像前重温入党誓词

在周恩来童年读书旧址,大家通过观实物、看照片,体会到了敬爱的周总理少年时期“为中华之崛起而读书”的宏大志向和远大抱负。随后,梁泽泉在周总理童年读书旧址会议室以《学习贯彻党的二十大精神中的“五个牢牢把握”》为题,给党员干部们上了一堂生动且深刻的专题党课,大家挥动五星红旗齐声高唱《没有共产党就没有新中国》,激昂的歌声在会场内久久回荡,唱响爱党爱国爱社会主义的时代主旋律。

通过此次参观学习,大家纷纷表示,瞻仰周恩来纪念馆和故居,缅怀总理为民情怀、丰功伟绩,学习伟人崇高精神品质,深受教育和激励,既是一次精神



集团党委书记、董事长梁泽泉上“七一”专题党课



“七一”专题党课现场

上的洗礼,也是一次心灵上的净化,更加深了作为一名共产党员应有的使命和担当,要牢记习近平总书记嘱托,弘扬伟大建党精神,不断从中汲取信仰的力量和前进的动力,以实际行动去履行对党的承诺,履职尽责,勇挑重担,一步一个脚印把贯彻落实党的二十大精神与实际各项工作紧密结合起来,为推进仁禾中衡高质量发展赋能添彩,为行业高质量发展贡献仁禾中衡智慧和力量。



党员干部集体合影

(江苏仁禾中衡咨询集团供稿)

## 省协会组织开展第八次月度党建集中学习暨全体工作会议

为进一步强化党建引领,9月14日,省协会召开第八次月度党建集中学习暨全体工作会议,传达学习省社会组织综合党委《关于印发〈省社会组织综合党委月度党建工作计划(2023年9月)〉的通知》(苏社综委办〔2023〕11号)等文件精神,安排部署近期主要工作。党建工作指导员、代会长陈定主持会议。

本次学习采取个人自学与集中学习相结合的形式。会前,同志们按照学习计划认真自学,钻研思考,会上,陈定主同志带领大家集中学习习近平总书记关于党的建设重要思想等内容。



陈定主指出,我们要深刻认识开展主题教育的重要意义,牢牢把握“学思想、强党性、重实践、建新功”的总要求,加强党的创新理论掌握运用,抓好调查研究成果转化。在工作中,要致力于解决会员单位急难愁盼问题,最终以会员单位满意度作为根本评判标准。领导干部在各个方面要坚持以身作则、以上率下,要带头抓好理论学习,带头抓好调查研究,带头抓好问题检视和整改,要为大家作示范、立标杆、带好头。

陈定主强调,我们要深刻领会习近平总书记关于党的建设的重要思想,深入学习把握其精髓要义,加强对这一科学体系的学理化阐释,不论是协会还是民营企业,都要坚持党建引领,加强党的建设。并指出,在协会接下来的换届筹备过程中也要自觉用习近平总书记关于党的建设的重要思想武装头脑、指导实践、推动工作,为谱写新时代党的建设新篇章贡献自己的力量。

学习会结束后,协会召开秘书处工作会议,对下一阶段的工作作了研究部署。

(协会秘书处)

## 携手参与慈善 共创美好生活——江苏仁禾中衡咨询集团开展“慈善一日捐”活动

9月5日,是我国第八个“中华慈善日”。为深入贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记关于发展慈善事业的重要指示精神,充分发挥慈善在巩固脱贫攻坚致富奔小康成果、助力乡村振兴、践行第三次分配、促进共同富裕中的重要作用,盐城市仁禾中衡教育基金会紧紧围绕“携手参与慈善·共创美好生活”

的主题,组织开展“慈善一日捐”活动,江苏仁禾中衡咨询集团党政高管及在总部办公员工参加现场活动,其他办公区人员由各单位自行组织开展。盐城市仁禾中衡教育基金会发起人、仁禾中衡党委书记、董事长梁泽泉出席仪式,活动由盐城市仁禾中衡教育基金会理事长、仁禾中衡党委副书记陈爱兰主持。



活动现场

活动现场,梁泽泉强调,仁禾中衡人要大力弘扬“赠人玫瑰,手留余香;帮助别人,快乐自己;发展自我,回报社会;滴水之恩,涌泉相报”的感恩文化,以实际行动积极参与慈善,推动慈善文明,汇聚向善力量,共创美好生活。盐城市仁禾中衡教育基金会副理事长、仁禾中衡团委书记梁祯晏宣读盐城慈善总会《关于开展 2023 年市级机关、企事业单位“慈善一日捐”活动的实施方案》。

捐赠现场,梁泽泉带头捐款,现场的干部员工积极响应,以实际行动接力爱心,共参慈善。

多年来,仁禾中衡高度重视慈善事业发展,持续在机制建设、善款筹措及项目运作等方面下功夫,加快打通慈善服务的“最后一米”,用实际行动诠释了大爱与担当。

(江苏仁禾中衡咨询集团供稿)



## 苏州天元土地房地产评估有限公司 23 周年庆

又是一年盛夏时节，苏州天元土地房地产评估有限公司迎来了成立 23 周年纪念日。苏州天元土地房地产评估有限公司成立于 2000 年 6 月，由苏州市国土局地价所地价所改制而成。深耕行业 23 年，苏州天元土地房地产评估有限公司在业内率先建立了数据在线产品研究、开发、维护和软件应用系统开发业务，形成了专业一体化的服务特色，并凭借专业技术性强、服务细致周到、业务精湛高效以及团队经验丰富，在行业内树立了良好的口碑和品牌形象。

苏州天元土地房地产评估有限公司为中国土地估价师协会 A 级资信机构、全国土地评估备案机构、全国房地产评估壹级资质机构，具有资产评估资质、测绘资质、土地登记代理、土地整治、土地规划资质，是 2022 年度全国壹级房地产估价机构综合排名百强单位、省科技咨询协会 AAA 级信誉咨询企业、

苏州市房地产协会优秀会员单位。

为了庆祝公司成立 23 周年，苏州天元土地房地产评估有限公司组织全体员工赴浙江安吉开展山水漂流活动。大家体验了刺激惊险的漂流，在尖叫声中释放了日常工作生活的压力，尽情地享受大自然给予的洗礼，同时游玩了藏龙百瀑的瀑瀑相连，体验了一步一景，一弯一色的自然魅力。通过此次活动，大家在感受酷爽刺激的漂流探险的同时增进了团队凝聚力，纷纷表示将以更加饱满的热情投入到工作中，共创更加壮丽、灿烂的明天。

未来，苏州天元评估也将不负众望，继续加强与客户的交流和合作，以高水平、高质量、高效率的专业能力，为广大客户提供更加优质的服务。

（苏州天元公司供稿）



2023 年第三季度土地估价机构备案情况

为贯彻落实《中华人民共和国资产评估法》要求,加强土地估价行业监督管理,根据《自然资源部办公厅关于土地估价机构备案工作的通知》(自然资办发〔2022〕42 号)、江苏省原国土资源厅土地利用管理处《关于商请配合开展土地估价机构备案信息核验工作的函》的要求,江苏省土地估价与不动产登记代理协会对提交“土地估价行业备案系统”申请备案的土地估价机构基本情况、评估师等信息进行具体审核工作。

协会在收到土地估价备案信息后 15 个工作日内,对备案信息不全或不符合《资产评估法》相

关规定的机构,及时告知需补正的内容。2023 年第三季度,新申请备案机构 1 家,申请变更备案 88 家;经审核,一共 89 家机构备案信息完备并且符合相关规定,可予以备案。14 家机构需要领取备案函(其中 1 家新备案机构,8 家机构变更备案生成新备案号,5 家机构变更后未产生新备案号需要换领新式二维码备案函)。

附:2023 年第三季度申请备案土地估价机构名单

江苏省土地估价与不动产登记代理协会  
2023 年 9 月 28 日

2023 年第三季度新备案机构名单

| 序号 | 备案号        | 机构名称                  | 法定 / 执行合伙人 | 机构类型   | 工商登记机关           |
|----|------------|-----------------------|------------|--------|------------------|
| 1  | 2023320042 | 南通中咨土地房地产资产评估造价咨询有限公司 | 纪建         | 有限责任公司 | 南通高新技术产业开发区行政审批局 |

2023 年第三季度申请变更备案机构名单

| 序号 | 备案号        | 统一社会信用代码           | 机构名称                  | 法人 / 合伙人 |
|----|------------|--------------------|-----------------------|----------|
| 1  | 2019320222 | 91321091785990074M | 江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司   | 李金胜      |
| 2  | 2023320037 | 91320509050243094M | 远大勘测规划房地产资产评估(苏州)有限公司 | 赵凡       |
| 3  | 2020320173 | 91321202781262811D | 泰州安信房地产评估咨询有限公司       | 樊世峰      |
| 4  | 2020320096 | 913204127564353623 | 常州滨湖土地房地产评估测绘有限公司     | 谈伟       |
| 5  | 2017320015 | 91320900788855310H | 盐城天宇土地房地产估价有限公司       | 余芹       |
| 6  | 2020320038 | 91320106793719989J | 江苏天仁房地产土地资产评估有限公司     | 俞飞       |
| 7  | 2020320133 | 91320117339337219K | 南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司 | 王延龙      |
| 8  | 2020320240 | 913202817500489940 | 江苏中泰广源房地产评估有限公司       | 费岗       |

| 序号 | 备案号        | 统一社会信用代码           | 机构名称                  | 法人 / 合伙人 |
|----|------------|--------------------|-----------------------|----------|
| 9  | 2020320190 | 91320104748217218W | 江苏象仁土地房地产资产评估有限公司     | 王明甫      |
| 10 | 2022320046 | 91321202752718269T | 泰州市恒业房地产评估咨询有限公司      | 司建江      |
| 11 | 2023320002 | 913203117859891964 | 江苏旺达房地产评估咨询有限公司       | 柳红石      |
| 12 | 2023320009 | 91321000735727550N | 江苏安信资产房地产评估工程咨询有限公司   | 谷立志      |
| 13 | 2021320004 | 91320706797431392H | 苏州卓正土地房地产资产评估咨询有限公司   | 王泽然      |
| 14 | 2023320033 | 91320583747340142T | 昆山市中建房地产评估有限责任公司      | 程向茹      |
| 15 | 2022320031 | 91320200678982853X | 无锡六信土地房地产资产评估造价咨询有限公司 | 陈运雄      |
| 16 | 2020320193 | 913205080695175772 | 江苏中策行土地房地产资产评估咨询有限公司  | 郑永       |
| 17 | 2018320228 | 91320204136148979C | 无锡市宏业房地产土地资产评估有限公司    | 姜萍       |
| 18 | 2020320230 | 91320000741338543G | 江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司    | 徐庆宏      |
| 19 | 2020320183 | 913205067983374968 | 江苏国垚房地产土地资产评估有限公司     | 杨立秀      |
| 20 | 2022320023 | 91320106249700037D | 南京康特土地房地产评估测绘工程咨询有限公司 | 崔婷       |
| 21 | 2021320014 | 91320508720683495K | 苏州天元土地房地产评估有限公司       | 王建成      |
| 22 | 2022320043 | 91320281773782462N | 江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司   | 赵萍       |
| 23 | 2020320232 | 91320106721742063L | 江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司 | 杨彤焰      |
| 24 | 2020320178 | 91320105771259598W | 江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司   | 王俊国      |
| 25 | 2020320222 | 913200007505103251 | 江苏天元房地产评估造价集团有限公司     | 陈德兵      |
| 26 | 2018320184 | 91320106134790933D | 南京天健勤业房地产土地资产评估测绘有限公司 | 庄加亮      |
| 27 | 2020320039 | 913205816902583745 | 江苏中和东华土地房地产资产评估造价有限公司 | 吴梦星      |
| 28 | 2020320250 | 91320311398310489X | 江苏天行健土地房地产评估测绘有限公司    | 刘艳江      |
| 29 | 2022320029 | 913205081377696112 | 苏州中安土地房地产资产评估造价咨询有限公司 | 袁峰       |
| 30 | 2020320235 | 9132129168054940XJ | 江苏正兴土地房地产资产评估咨询有限公司   | 于心       |
| 31 | 2023320012 | 913203246811449735 | 江苏昊洲土地房地产评估有限公司       | 仝升平      |
| 32 | 2020320142 | 913205947715157154 | 江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司  | 吴秋根      |
| 33 | 2023320038 | 91321282752718349A | 江苏中茂房地产土地评估造价咨询有限公司   | 周二芳      |
| 34 | 2023320007 | 91320311744804482L | 江苏苏北土地房地产资产评估测绘咨询有限公司 | 尹耀武      |
| 35 | 2020320110 | 91320000684938285Q | 江苏伟业房地产土地评估造价咨询有限公司   | 程士良      |
| 36 | 2020320212 | 913205945866090239 | 苏州永联行土地房地产评估有限公司      | 沈敏珠      |
| 37 | 2022320034 | 9132058374941394X9 | 苏州信衡造价咨询房产评估有限公司      | 何长远      |
| 38 | 2020320146 | 91321002728033227E | 江苏中天行房地产土地估价咨询有限公司    | 陶文忠      |
| 39 | 2023320025 | 91320505745580134Q | 江苏正成土地房地产资产评估咨询有限公司   | 王飞       |
| 40 | 2023320041 | 9132030007633914XN | 共盛房地产评估造价集团有限公司       | 郭枫       |
| 41 | 2020320134 | 91320211787686105H | 无锡东信房地产土地资产评估测绘有限公司   | 田蕊       |



| 序号 | 备案号        | 统一社会信用代码           | 机构名称                      | 法人 / 合伙人 |
|----|------------|--------------------|---------------------------|----------|
| 42 | 2022320003 | 9132021176101049XU | 江苏诚和房地产土地资产评估有限公司         | 钱松培      |
| 43 | 2020320101 | 91320000134796235B | 江苏首佳土地房地产评估测绘事务有限公司       | 王咏       |
| 44 | 2022320012 | 913205067849749610 | 江苏政通房地产土地评估有限公司           | 陈清清      |
| 45 | 2020320218 | 91320106784950986G | 江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司      | 张增峰      |
| 46 | 2023320039 | 91320214135936367T | 江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司         | 徐锋       |
| 47 | 2022320005 | 91320311773245851U | 徐州市方正房地产估价有限公司            | 谈建军      |
| 48 | 2022320015 | 913206027833817770 | 江苏海正土地房地产评估有限公司           | 陆蔚       |
| 49 | 2020320196 | 913205057682718365 | 江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司       | 季建国      |
| 50 | 2019320237 | 91320602748166908D | 江苏中莲土地房地产资产评估造价有限公司       | 何卫斌      |
| 51 | 2018320225 | 91320311773767342C | 江苏世纪恒达土地房地产评估咨询有限公司       | 王昌法      |
| 52 | 2023320029 | 91320583696792543W | 江苏恭诚土地房地产评估造价咨询有限公司       | 张丹       |
| 53 | 2022320016 | 913208007986173321 | 江苏众拓土地房地产资产评估造价咨询有限公司     | 陈春       |
| 54 | 2020320234 | 913201066637888470 | 江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司 | 肖阳       |
| 55 | 2020320136 | 913201027423522755 | 南京大陆土地房地产评估有限公司           | 胡联生      |
| 56 | 2020320125 | 913209027337499322 | 江苏东诚亿土地房地产资产评估咨询有限公司      | 高帮胜      |
| 57 | 2023320013 | 913203027705048468 | 江苏中盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司     | 赵聪颖      |
| 58 | 2023320022 | 9132120269933867XX | 江苏邦开房地产土地评估咨询有限公司         | 姚彬       |
| 59 | 2020320113 | 9132000078495045XC | 江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司     | 胡澄       |
| 60 | 2020320166 | 9132058109145009X1 | 江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司     | 王建中      |
| 61 | 2020320127 | 91320509061890377N | 苏州弘远众益土地房地产评估咨询有限公司       | 刘欣       |
| 62 | 2021320005 | 913205096730409205 | 苏州吴地房地产资产评估规划测绘有限公司       | 俞文飏      |
| 63 | 2023320023 | 91320903MA1UR02A8Q | 江苏世诚土地房地产资产评估造价咨询有限公司     | 陆永军      |
| 64 | 2023320011 | 91320302MA25PLAR37 | 徐州标达房地产土地资产评估有限公司         | 仝年       |
| 65 | 2023320005 | 91320311354528988W | 徐州荣景房地产评估有限公司             | 李伟       |
| 66 | 2023320030 | 91320302MA25CMTD1H | 江苏万融房地产评估测绘咨询有限公司         | 付克铜      |
| 67 | 2023320045 | 913200007770150091 | 江苏淮海房地产土地资产评估有限公司         | 闫军       |
| 68 | 2022320008 | 91320111MA22LP5H69 | 江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司     | 刘清军      |
| 69 | 2023320044 | 91320311751428497N | 泰州星晟房地产土地造价咨询评估有限公司       | 刘法科      |
| 70 | 2020320236 | 913201025804723299 | 南京银立通土地房地产资产评估咨询有限公司      | 何荣欣      |
| 71 | 2019320249 | 91320106555504122M | 江苏衡芑土地房地产资产评估造价咨询有限公司     | 孙冬明      |
| 72 | 2020320210 | 91320411718505702L | 江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司       | 舒友林      |
| 73 | 2020320102 | 91320200732244166U | 江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司       | 韩卫东      |
| 74 | 2020320228 | 91320000134784154E | 江苏苏信房地产评估咨询有限公司           | 刘华荣      |

| 序号 | 备案号        | 统一社会信用代码           | 机构名称                    | 法人 / 合伙人 |
|----|------------|--------------------|-------------------------|----------|
| 75 | 2020320128 | 91320000745580556M | 江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司     | 张琪       |
| 76 | 2023320043 | 91320706798633770R | 江苏银航土地房地产评估测绘工程咨询有限公司   | 曹新中      |
| 77 | 2020320148 | 91320000755082665W | 江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司     | 胡三民      |
| 78 | 2020320214 | 91320800748717028R | 江苏中泰房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司 | 樊军       |
| 79 | 2020320090 | 91320311677618689J | 徐州佳赢土地房地产评估咨询有限公司       | 王勇       |
| 80 | 2022320002 | 913204133391181398 | 常州金沙土地房产评估有限公司          | 殷彬       |
| 81 | 2020320231 | 91320311572632951H | 江苏恒盛房地产土地资产评估有限公司       | 王伟       |
| 82 | 2020320255 | 91321202744832221Y | 泰州市精诚房地产土地资产评估有限公司      | 李志鹏      |
| 83 | 2020320200 | 913201067541247987 | 中证房地产评估造价集团有限公司         | 王军       |
| 84 | 2023320046 | 91320202661329743B | 江苏方杰土地房地产资产评估咨询有限公司     | 吉晓凤      |
| 85 | 2020320028 | 91320106249682166W | 江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司    | 李忠营      |
| 86 | 2020320187 | 91320106743916706T | 江苏大新房地产资产评估测绘造价咨询有限公司   | 杜一衡      |
| 87 | 2020320032 | 91320924716875347P | 江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司    | 苗玉龙      |
| 88 | 2022320006 | 91320508796140999E | 苏州荣和土地房地产评估咨询有限公司       | 姜萍       |

