

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

2024年第1期(总第73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

## 2024年第1期(总第73期)

## CONTENTS

### ■ 要闻播报

- 习近平主持召开中央全面深化改革委员会第四次会议强调：增强土地要素对优势地区高质量发展保障能力 进一步提升基层应急管理能力和水平 ..... 1
- 2024年中央一号文件公布(附全文) ..... 3
- 全省自然资源工作会议在南京召开 ..... 10

### ■ 政策通知

- 自然资源部办公厅关于按照实地现状认定地类 规范国土调查成果应用的通知 ..... 12
- 自然资源部 国务院国有资产监督管理委员会 国家税务总局 国家金融监督管理总局关于进一步提升不动产登记便利度优化营商环境优化的通知 ..... 14
- 自然资源部 中央农村工作领导小组办公室关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知 ..... 17

### ■ 政策解读

- 自然资源部国土空间规划局负责人解读《关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知》 ..... 19

### ■ 行业动态

- 2024年不动产登记代理人职业资格考试报名的通告 ..... 23

《不动产登记代理人职业资格考试大纲》 附录增减内容(2024年)  
 ..... 27

■ 协会动态

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会来我会调研交流  
 ..... 29

省协会召开土地估价报告评审会审会议 ..... 30

省协会召开五届十三次会长办公(扩大)会议 ..... 31

省协会召开五届十次常务理事会议 ..... 32

省协会召开五届十四次会长办公会议 ..... 33

江苏省土地估价报告质量提升专项培训班在南京顺利举办 ..... 34

省协会召开五届十一次常务理事会议 ..... 35

关于印发《江苏省土地估价与不动产登记代理协会五届十次常务理事  
 会议决议》的通知 ..... 36

■ 机构风采

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会到南京长城评估公司考  
 察调研 ..... 37

■ 学术交流

专业,永远是行业生存发展的灵魂——兼谈土地估价行业发展  
 ..... 38

信息公示

2024年第一季度机构备案情况 ..... 44

# 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(2024)00000165

《江苏土地估价与不动产登记通讯》

编辑部

# 习近平主持召开中央全面深化改革委员会 第四次会议强调:增强土地要素对优势地区 高质量发展保障能力 进一步提升基层 应急管理能力

新华社北京2月19日电 中共中央总书记、国家主席、中央军委主席、中央全面深化改革委员会主任习近平2月19日下午主持召开中央全面深化改革委员会第四次会议,审议通过了《关于改革土地管理制度增强对优势地区高质量发展保障能力的意见》、《关于促进经济社会发展全面绿色转型的意见》、《关于进一步提升基层应急管理能力的意见》、《关于加快形成支持全面创新的基础制度的意见》、《中央全面深化改革委员会2023年工作总结报告》、《中央全面深化改革委员会2024年工作要点》。

习近平在主持会议时强调,要建立健全同宏观政策、区域发展更加高效衔接的土地管理制度,提高土地要素配置精准性和利用效率,推动形成主体功能约束有效、国土开发协调有序的空间发展格局,增强土地要素对优势地区高质量发展保障能力。促进经济社会发展全面绿色转型是解决资源环境生态问题的基础之策,要坚持全面转型、协同转型、创新转型、安全转型,以“双碳”工作为引领,协同推进降碳、减污、扩绿、增长,把绿色发展理念贯穿于经济社会发展全过程各方面。要进一步提升基层应急管理能力,推动应急管理工作力量下沉、保障下倾、关口前移,有效防范化解重大安全风险,及时有力有效处置

各类灾害事故,筑牢安全底板,守牢安全底线。要紧扣制约科技与经济深度融合的突出问题,围绕创新要干什么、谁来组织创新、如何支持激励保护创新,持续深化改革攻坚,加快建设全面创新的基础制度。

中共中央政治局常委、中央全面深化改革委员会副主任李强、王沪宁、蔡奇出席会议。

会议指出,要统筹好区域经济布局和国土空间利用,立足各地功能定位和资源禀赋,细化土地管理政策单元,提高资源开发利用水平,更好发挥优势地区示范引领作用。要严格落实国土空间管控边界,严守耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线,加强事中事后监管。对一些探索性但又十分紧迫的改革举措,要深入研究、稳慎推进。

会议强调,促进经济社会发展全面绿色转型,要聚焦经济社会发展重点领域,构建绿色低碳高质量发展空间格局,推进产业结构、能源结构、交通运输结构、城乡建设发展绿色转型,加快形成节约资源和保护环境的生产方式和生活方式。要抓住推动绿色转型的关键环节,推进全面节约,加快消费转型,强化绿色科技创新和先进绿色技术推广应用。要健全支持绿色低碳转型的财税、金融、投资、价格政策和相关市场化机制,为绿色转型提供政策支持和制度

保障。

会议指出,要理顺管理体制,加强党对基层应急管理工作的领导,发挥应急管理部门综合优势以及相关部门和有关方面专业优势,衔接好“防”和“救”的责任链条,健全大安全大应急框架。要完善工作机制,推动形成隐患排查、风险识别、监测预警、及时处置闭环管理,做到预防在先、发现在早、处置在小。健全保障机制,加大基础性投入,根据地区人口数量、经济规模、灾害事故特点、安全风险程度等因素,配齐配强应急救援力量。要强化对基层干部教育培训,提升社会公众风险防范意识和自救互救能力。

会议强调,加快形成支持全面创新的基础制度,是深化科技体制机制改革、推动实现高水平科技自立自强的重要举措,要完善党中央对科技工作集中统一领导的体制,健全新型举国体制,聚焦主体协同、要素配置、激励约束、开放安全等方面突出问题,补齐制度短板。要根据科学研究、技术开发、产业创新的不同规律,分类加强制度设计,重大改革试点先行。要加强系统集成,对新出台的举措、新制定的制度开展政策取向一致性评估,确保同向发力、形成合力。

会议指出,过去一年,我们全面贯彻落实党的二十大精神,深刻把握推进中国式现代化对全面深化改革提出的新要求,科学谋划新起点上改革工作,精准发力、协同发力、持续发力,为新征程开局起步提供了动力活力。推动党的二十大部署改革任务贯彻落实,研究通过一批重要改革文件,集中力量解决高质量发展急需、群众急难愁盼的突出问题。组织实施党和国家机构改革,完善党的领导制度体系,优化科技、金融等重点领域机构职责配置,中央层面改革任务基本完成。加强对重点改革任务的协调推动、督促落实,推动改革落地见效。

今年是全面深化改革又一个重要年份,主要任务是谋划进一步全面深化改革,这既是党的十八届三中全会以来全面深化改革的实践续篇,也是新征程推进中国式现代化的时代新篇。要坚持用改革开放这个关键一招解决发展中的问题、应对前进道路上的风险挑战。要继续抓好有利于扩大内需、优化结构、提振信心、保障民生、防范化解风险的改革举措,集中解决最关键、最迫切的问题。要科学谋划进一步全面深化改革重大举措,聚焦妨碍中国式现代化顺利推进的体制机制障碍,明确改革的战略重点、优先顺序、主攻方向、推进方式,突出改革问题导向,突出各领域重点改革任务。改革举措要有鲜明指向性,奔着解决最突出的问题去,改革味要浓、成色要足。要充分调动各方面改革积极性,进一步凝聚改革共识,举全党全国之力抓好重大改革任务推进和落实,广泛听取各方面意见和建议,及时总结基层和群众创造的新鲜经验,激励广大党员、干部担当作为,推动形成勇于创新、真抓实干、开拓奋进的浓厚改革氛围。

中央全面深化改革委员会委员出席会议,中央和国家机关有关部门负责同志列席会议。

(来源:新华社)



## 2024年中央一号文件公布(附全文)

新华社北京2月3日电 党的十八大以来第12个指导“三农”工作的中央一号文件3日由新华社授权发布,提出有力有效推进乡村全面振兴“路线图”。

这份文件题为《中共中央 国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》,全文共六个部分,包括:确保国家粮食安全、确保不发生规模性返贫、提升乡村产业发展水平、提升乡村建设水平、提升乡村治理水平、加强党对“三农”工作的全面领导。

文件指出,推进中国式现代化,必须坚持不懈夯实农业基础,推进乡村全面振兴。要学习运用“千万工程”蕴含的发展理念、工作方法和推进机制,把推进乡村全面振兴作为新时代新征程“三农”工作的总抓手,坚持以人民为中心的发展思想,完整、准确、全面贯彻新发展理念,因地制宜、分类施策,循序渐进、

久久为功,集中力量抓好办成一批群众可感可及的实事,不断取得实质性进展、阶段性成果。

文件提出,以确保国家粮食安全、确保不发生规模性返贫为底线,以提升乡村产业发展水平、提升乡村建设水平、提升乡村治理水平为重点,强化科技和改革双轮驱动,强化农民增收举措,打好乡村全面振兴漂亮仗,绘就宜居宜业和美乡村新画卷,以加快农业农村现代化更好推进中国式现代化建设。

中央农村工作领导小组办公室有关负责人表示,要全面贯彻落实党的二十大和二十届二中全会精神,深入贯彻落实习近平总书记关于“三农”工作的重要论述,锚定建设农业强国目标,真抓实干做好2024年重点工作,不折不扣完成好既定目标任务,推动乡村全面振兴不断取得新进展。

(来源:新华社)

## 中共中央 国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见

(2024年1月1日)

推进中国式现代化,必须坚持不懈夯实农业基础,推进乡村全面振兴。习近平总书记在浙江工作时亲自谋划推动“千村示范、万村整治”工程(以下简称“千万工程”),从农村环境整治入手,由点及面、迭代

升级,20年持续努力造就了万千美丽乡村,造福了万千农民群众,创造了推进乡村全面振兴的成功经验和实践范例。要学习运用“千万工程”蕴含的发展理念、工作方法和推进机制,把推进乡村全面振兴作

为新时代新征程“三农”工作的总抓手,坚持以人民为中心的发展思想,完整、准确、全面贯彻新发展理念,因地制宜、分类施策,循序渐进、久久为功,集中力量抓好办成一批群众可感可及的实事,不断取得实质性进展、阶段性成果。

做好 2024 年及今后一个时期“三农”工作,要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻落实党的二十大和二十届二中全会精神,深入贯彻落实习近平总书记关于“三农”工作的重要论述,坚持和加强党对“三农”工作的全面领导,锚定建设农业强国目标,以学习运用“千万工程”经验为引领,以确保国家粮食安全、确保不发生规模性返贫为底线,以提升乡村产业发展水平、提升乡村建设水平、提升乡村治理水平为重点,强化科技和改革双轮驱动,强化农民增收举措,打好乡村全面振兴漂亮仗,绘就宜居宜业和美乡村新画卷,以加快农业农村现代化更好推进中国式现代化建设。

### 一、确保国家粮食安全

(一)抓好粮食和重要农产品生产。扎实推进新一轮千亿斤粮食产能提升行动。稳定粮食播种面积,把粮食增产的重心放到大面积提高单产上,确保粮食产量保持在 1.3 万亿斤以上。实施粮食单产提升工程,集成推广良田良种良机良法。巩固大豆扩种成果,支持发展高油高产品种。适当提高小麦最低收购价,合理确定稻谷最低收购价。继续实施耕地地力保护补贴和玉米大豆生产者补贴、稻谷补贴政策。完善农资保供稳价应对机制,鼓励地方探索建立与农资价格上涨幅度挂钩的动态补贴办法。扩大完全成本保险和种植收入保险政策实施范围,实现三大主粮全国覆盖、大豆有序扩面。鼓励地方发展特色农产品保险。推进农业保险精准投保理赔,做到应赔尽赔。完善巨灾保险制度。加大产粮大县支持力度。探索建

立粮食产销区省际横向利益补偿机制,深化多渠道产销协作。扩大油菜面积,支持发展油茶等特色油料。加大糖料蔗种苗和机收补贴力度。加强“菜篮子”产品应急保供基地建设,优化生猪产能调控机制,稳定牛羊肉基础生产能力。完善液态奶标准,规范复原乳标识,促进鲜奶消费。支持深远海养殖,开发森林食品。树立大农业观、大食物观,多渠道拓展食物来源,探索构建大食物监测统计体系。

(二)严格落实耕地保护制度。健全耕地数量、质量、生态“三位一体”保护制度体系,落实新一轮国土空间规划明确的耕地和永久基本农田保护任务。改革完善耕地占补平衡制度,坚持“以补定占”,将省域内稳定利用耕地净增加量作为下年度非农建设允许占用耕地规模上限。健全补充耕地质量验收制度,完善后续管护和再评价机制。加强退化耕地治理,加大黑土地保护工程推进力度,实施耕地有机质提升行动。严厉打击非法占用农用地犯罪和耕地非法取土。持续整治“大棚房”。分类稳妥开展违规占用耕地整改复耕,细化明确耕地“非粮化”整改范围,合理安排恢复时序。因地制宜推进撂荒地利用,宜粮则粮、宜经则经,对确无人耕种的支持农村集体经济组织多途径种好用好。

(三)加强农业基础设施建设。坚持质量第一,优先把东北黑土地地区、平原地区、具备水利灌溉条件地区的耕地建成高标准农田,适当提高中央和省级投资补助水平,取消各地对产粮大县资金配套要求,强化高标准农田建设全过程监管,确保建一块、成一块。鼓励农村集体经济组织、新型农业经营主体、农户等直接参与高标准农田建设管护。分区分类开展盐碱耕地治理改良,“以种适地”同“以地适种”相结合,支持盐碱地综合利用试点。推进重点水源、灌区、蓄滞洪区建设和现代化改造,实施水库除险加固和

中小河流治理、中小型水库建设等工程。加强小型农田水利设施建设和管护。加快推进受灾地区灾后恢复重建。加强气象灾害短期预警和中长期趋势研判,健全农业防灾减灾救灾长效机制。推进设施农业现代化提升行动。

(四)强化农业科技支撑。优化农业科技创新战略布局,支持重大创新平台建设。加快推进种业振兴行动,完善联合研发和应用协作机制,加大种源关键核心技术攻关,加快选育推广生产急需的自主优良品种。开展重大品种研发推广应用一体化试点。推动生物育种产业化扩面提速。大力实施农机装备补短板行动,完善农机购置与应用补贴政策,开辟急需适用农机鉴定“绿色通道”。加强基层农技推广体系条件建设,强化公益性服务功能。

(五)构建现代农业经营体系。聚焦解决“谁来种地”问题,以小农户为基础、新型农业经营主体为重点、社会化服务为支撑,加快打造适应现代农业发展的高素质生产经营队伍。提升家庭农场和农民合作社生产经营水平,增强服务带动小农户能力。加强农业社会化服务平台和标准体系建设,聚焦农业生产关键薄弱环节和小农户,拓展服务领域和模式。支持农村集体经济组织提供生产、劳务等居间服务。

(六)增强粮食和重要农产品调控能力。健全农产品全产业链监测预警机制,强化多品种联动调控、储备调节和应急保障。优化粮食仓储设施布局,提升储备安全水平。深化“一带一路”农业合作。加大农产品走私打击力度。加强粮食和重要农产品消费监测分析。

(七)持续深化食物节约各项行动。弘扬节约光荣风尚,推进全链条节粮减损,健全常态化、长效化工作机制。挖掘粮食机收减损潜力,推广散粮运输和储粮新型装具。完善粮食适度加工标准。大力提倡健

康饮食,健全部门监管、行业自律、社会监督相结合的监管体系,坚决制止餐饮浪费行为。

## 二、确保不发生规模性返贫

(八)落实防止返贫监测帮扶机制。压紧压实防止返贫工作责任,持续巩固提升“三保障”和饮水安全保障成果。对存在因灾返贫风险的农户,符合政策规定的可先行落实帮扶措施。加强农村高额医疗费用负担患者监测预警,按规定及时落实医疗保障和救助政策。加快推动防止返贫监测与低收入人口动态监测信息平台互联互通,加强跨部门信息整合共享。研究推动防止返贫帮扶政策和农村低收入人口常态化帮扶政策衔接并轨。

(九)持续加强产业和就业帮扶。强化帮扶产业分类指导,巩固一批、升级一批、盘活一批、调整一批,推动产业提质增效、可持续发展。中央财政衔接推进乡村振兴补助资金用于产业发展的比例保持总体稳定,强化资金项目绩效管理。加强帮扶项目资产管理,符合条件的纳入农村集体资产统一管理。提升消费帮扶助农增收行动实效。推进防止返贫就业攻坚行动,落实东西部劳务协作帮扶责任,统筹用好就业帮扶车间、公益岗位等渠道,稳定脱贫劳动力就业规模。

(十)加大对重点地区帮扶支持力度。将脱贫县涉农资金统筹整合试点政策优化调整至 160 个国家乡村振兴重点帮扶县实施,加强整合资金使用监管。国有金融机构加大对国家乡村振兴重点帮扶县金融支持力度。持续开展医疗、教育干部人才“组团式”帮扶和科技特派团选派。高校毕业生“三支一扶”计划向脱贫地区倾斜。支持易地扶贫搬迁安置区可持续发展。易地搬迁至城镇后因人口增长出现住房困难的,符合条件的统筹纳入城镇住房保障范围。推动建立欠发达地区常态化帮扶机制。

### 三、提升乡村产业发展水平

(十一)促进农村一二三产业融合发展。坚持产业兴农、质量兴农、绿色兴农,加快构建粮经饲统筹、农林牧渔并举、产加销贯通、农文旅融合的现代乡村产业体系,把农业建成现代化大产业。鼓励各地因地制宜大力发展特色产业,支持打造乡土特色品牌。实施乡村文旅深度融合工程,推进乡村旅游集聚区(村)建设,培育生态旅游、森林康养、休闲露营等新业态,推进乡村民宿规范发展、提升品质。优化实施农村产业融合发展项目,培育农业产业化联合体。

(十二)推动农产品加工业优化升级。推进农产品生产和初加工、精深加工协同发展,促进就近就地转化增值。推进农产品加工设施改造提升,支持区域性预冷烘干、储藏保鲜、鲜切包装等初加工设施建设,发展智能化、清洁化精深加工。支持东北地区发展大豆等农产品全产业链加工,打造食品和饲料产业集群。支持粮食和重要农产品主产区建设加工产业园。

(十三)推动农村流通高质量发展。深入推进县域商业体系建设,健全县乡村物流配送体系,促进农村客货邮融合发展,大力发展共同配送。推进农产品批发市场转型升级。优化农产品冷链物流体系建设,加快建设骨干冷链物流基地,布局建设县域产地公共冷链物流设施。实施农村电商高质量发展工程,推进县域电商直播基地建设,发展乡村土特产网络销售。加强农村流通领域市场监管,持续整治农村假冒伪劣产品。

(十四)强化农民增收举措。实施农民增收促进行动,持续壮大乡村富民产业,支持农户发展特色种养、手工作坊、林下经济等家庭经营项目。强化产业发展联农带农,健全新型农业经营主体和涉农企业扶持政策与带动农户增收挂钩机制。促进农村劳动

力多渠道就业,健全跨区域信息共享和有组织劳务输出机制,培育壮大劳务品牌。开展农民工服务保障专项行动,加强农民工就业动态监测。加强拖欠农民工工资源头预防和风险预警,完善根治欠薪长效机制。加强农民工职业技能培训,推广订单、定向、定岗培训模式。做好大龄农民工就业扶持。在重点工程项目和农业农村基础设施建设领域积极推广以工代赈,继续扩大劳务报酬规模。鼓励以出租、合作开发、入股经营等方式盘活利用农村资源资产,增加农民财产性收入。

### 四、提升乡村建设水平

(十五)增强乡村规划引领效能。适应乡村人口变化趋势,优化村庄布局、产业结构、公共服务配置。强化县域国土空间规划对城镇、村庄、产业园区等空间布局的统筹。分类编制村庄规划,可单独编制,也可以乡镇或若干村庄为单元编制,不需要编制的可在县乡级国土空间规划中明确通则式管理规定。加强村庄规划编制实效性、可操作性和执行约束力,强化乡村空间设计和风貌管控。在耕地总量不减少、永久基本农田布局基本稳定的前提下,综合运用增减挂钩和占补平衡政策,稳妥有序开展以乡镇为基本单元的全域土地综合整治,整合盘活农村零散闲置土地,保障乡村基础设施和产业发展用地。

(十六)深入实施农村人居环境整治提升行动。因地制宜推进生活污水垃圾治理和农村改厕,完善农民参与和长效管护机制。健全农村生活垃圾分类收运处置体系,完善农村再生资源回收利用网络。分类梯次推进生活污水治理,加强农村黑臭水体动态排查和源头治理。稳步推进中西部地区户厕改造,探索农户自愿按标准改厕、政府验收合格后补助到户的奖补模式。协同推进农村有机生活垃圾、粪污、农业生产有机废弃物资源化处理利用。

(十七)推进农村基础设施补短板。从各地实际和农民需求出发,抓住普及普惠的事,干一件、成一件。完善农村供水工程体系,有条件的推进城乡供水一体化、集中供水规模化,暂不具备条件的加强小型供水工程规范化建设改造,加强专业化管护,深入实施农村供水水质提升专项行动。推进农村电网巩固提升工程。推动农村分布式新能源发展,加强重点村镇新能源汽车充换电设施规划建设。扎实推进“四好农村路”建设,完善交通管理和安全防护设施,加快实施农村公路桥梁安全“消危”行动。继续实施农村危房改造和农房抗震改造,巩固农村房屋安全隐患排查整治成果。持续实施数字乡村发展行动,发展智慧农业,缩小城乡“数字鸿沟”。实施智慧广电乡村工程。鼓励有条件的省份统筹建设区域性大数据平台,加强农业生产经营、农村社会管理等涉农信息协同共享。

(十八)完善农村公共服务体系。优化公共教育服务供给,加强寄宿制学校建设,办好必要的乡村小规模学校。实施县域普通高中发展提升行动计划。加强乡镇卫生院和村卫生室服务能力建设,稳步提高乡村医生中具备执业(助理)医师资格的人员比例。持续提升农村传染病防控和应急处置能力。逐步提高县域内医保基金在乡村医疗卫生机构使用的比例,加快将村卫生室纳入医保定点管理。健全农村养老服务体系,因地制宜推进区域性养老服务中心建设,鼓励发展农村老年助餐和互助服务。健全城乡居民基本养老保险“多缴多得、长缴多得”激励机制。加强农村生育支持和婴幼儿照护服务,做好流动儿童、留守儿童、妇女、老年人、残疾人等关心关爱服务。实施产粮大县公共服务能力提升行动。

(十九)加强农村生态文明建设。持续打好农业农村污染治理攻坚战,一体化推进乡村生态保护修

复。扎实推进化肥农药减量增效,推广种养循环模式。整县推进农业面源污染综合防治。加强耕地土壤重金属污染源排查整治。加强食用农产品产地质量安全控制和产品检测,提升“从农田到餐桌”全过程食品安全监管能力。推进兽用抗菌药使用减量化行动。强化重大动物疫病和重点人畜共患病防控。持续巩固长江十年禁渔成效。加快推进长江中上游坡耕地水土流失治理,扎实推进黄河流域深度节水控水。推进水系连通、水源涵养、水土保持,复苏河湖生态环境,强化地下水超采治理。加强荒漠化综合防治,探索“草光互补”模式。全力打好“三北”工程攻坚战,鼓励通过多种方式组织农民群众参与项目建设。优化草原生态保护补奖政策,健全对超载过牧的约束机制。加强森林草原防灭火。实施古树名木抢救保护行动。

(二十)促进县域城乡融合发展。统筹新型城镇化和乡村全面振兴,提升县城综合承载能力和治理能力,促进县乡村功能衔接互补、资源要素优化配置。优化县域产业结构和空间布局,构建以县城为枢纽、以小城镇为节点的县域经济体系,扩大县域就业容量。统筹县域城乡基础设施规划建设管护,推进城乡学校共同体、紧密型县域医共体建设。实施新一轮农业转移人口市民化行动,鼓励有条件的县(市、区)将城镇常住人口全部纳入住房保障政策范围。

## 五、提升乡村治理水平

(二十一)推进抓党建促乡村振兴。坚持大抓基层鲜明导向,强化县级党委抓乡促村责任,健全县乡村三级联动争创先进、整顿后进机制。全面提升乡镇领导班子抓乡村振兴能力,开展乡镇党政正职全覆盖培训和农村党员进党校集中轮训。建好建强农村基层党组织,健全村党组织领导的村级组织体系,推行村级议事协商目录制度。加强村干部队伍建设,健

全选育管用机制,实施村党组织带头人后备力量培育储备三年行动。优化驻村第一书记和工作队选派管理。进一步整合基层监督执纪力量,推动完善基层监督体系,持续深化乡村振兴领域不正之风和腐败问题专项整治。加强乡镇对县直部门派驻机构及人员的管理职责,加大编制资源向乡镇倾斜力度,县以上机关一般不得从乡镇借调工作人员,推广“街乡吹哨、部门报到”等做法,严格实行上级部门涉基层事务准入制度,健全基层职责清单和事务清单,推动解决“小马拉大车”等基层治理问题。

(二十二)繁荣发展乡村文化。推动农耕文明和现代文明要素有机结合,书写中华民族现代文明的乡村篇。改进创新农村精神文明建设,推动新时代文明实践向村庄、集市等末梢延伸,促进城市优质文化资源下沉,增加有效服务供给。深入开展听党话、感党恩、跟党走宣传教育活动。加强乡村优秀传统文化保护传承和创新发展。强化农业文化遗产、农村非物质文化遗产挖掘整理和保护利用,实施乡村文物保护工程。开展传统村落集中连片保护利用示范。坚持农民唱主角,促进“村BA”、村超、村晚等群众性文体活动健康发展。

(二十三)持续推进农村移风易俗。坚持疏堵结合、标本兼治,创新移风易俗抓手载体,发挥村民自治作用,强化村规民约激励约束功能,持续推进高额彩礼、大操大办、散埋乱葬等突出问题综合治理。鼓励各地利用乡村综合性服务场所,为农民婚丧嫁娶等提供普惠性社会服务,降低农村人情负担。完善婚事新办、丧事简办、孝老爱亲等约束性规范和倡导性标准。推动党员干部带头承诺践诺,发挥示范带动作用。强化正向引导激励,加强家庭家教家风建设,推广清单制、积分制等有效办法。

(二十四)建设平安乡村。坚持和发展新时代“枫

桥经验”,完善矛盾纠纷源头预防、排查预警、多元化解机制。健全农村扫黑除恶常态化机制,持续防范和整治“村霸”,依法打击农村宗族黑恶势力及其“保护伞”。持续开展打击整治农村赌博违法犯罪专项行动,加强电信网络诈骗宣传防范。开展农村道路交通、燃气、消防、渔船等重点领域安全隐患治理攻坚。加强农村防灾减灾工程、应急管理信息化和公共消防设施建设,提升防灾避险和自救互救能力。加强法治乡村建设,增强农民法律意识。

## 六、加强党对“三农”工作的全面领导

(二十五)健全党领导农村工作体制机制。坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重,坚持农业农村优先发展,改革完善“三农”工作体制机制,全面落实乡村振兴责任制,压实五级书记抓乡村振兴责任,明确主攻方向,扎实组织推动。加强党委农村工作体系建设,强化统筹推进乡村振兴职责。巩固拓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成果。各级党政领导干部要落实“四下基层”制度,深入调查研究,推动解决农民群众反映强烈的问题。优化各类涉农督查检查考核,突出实绩实效,能整合的整合,能简化的简化,减轻基层迎检迎考负担。按规定开展乡村振兴表彰激励。讲好新时代乡村振兴故事。

(二十六)强化农村改革创新。在坚守底线前提下,鼓励各地实践探索和制度创新,强化改革举措集成增效,激发乡村振兴动力活力。启动实施第二轮土地承包到期后再延长30年整省试点。健全土地流转价格形成机制,探索防止流转费用不合理上涨有效办法。稳慎推进农村宅基地制度改革。深化农村集体产权制度改革,促进新型农村集体经济健康发展,严格控制农村集体经营风险。对集体资产由村民委员会、村民小组登记到农村集体经济组织名下实行税

收减免。持续深化集体林权制度改革、农业水价综合改革、农垦改革和供销合作社综合改革。

(二十七)完善乡村振兴多元化投入机制。坚持将农业农村作为一般公共预算优先保障领域,创新乡村振兴投融资机制,确保投入与乡村振兴目标任务相适应。落实土地出让收入支农政策。规范用好地方政府专项债券等政策工具,支持乡村振兴重大工程项目建设。强化对信贷业务以县域为主的金融机构货币政策精准支持,完善大中型银行“三农”金融服务专业化工作机制,强化农村中小金融机构支农支小定位。分省分类推进农村信用社改革化险。创新支持粮食安全、种业振兴等重点领域信贷服务模式。发展农村数字普惠金融,推进农村信用体系建设。发挥全国农业信贷担保体系和政府投资基金等作用。强化财政金融协同联动,在不新增地方政府隐性债务的前提下,开展高标准农田和设施农业建设等涉农领域贷款贴息奖补试点。鼓励社会资本投资农业

农村,有效防范和纠正投资经营中的不当行为。加强涉农资金项目监管,严厉查处套取、骗取资金等违法违规行。

(二十八)壮大乡村人才队伍。实施乡村振兴人才支持计划,加大乡村本土人才培养,有序引导城市各类专业技术人才下乡服务,全面提高农民综合素质。强化农业科技人才和农村高技能人才培养使用,完善评价激励机制和保障措施。加强高等教育新农科建设,加快培养农林水利类紧缺专业人才。发挥普通高校、职业院校、农业广播电视学校等作用,提高农民教育培训实效。推广医疗卫生人员“县管乡用、乡聘村用”,实施教师“县管校聘”改革。推广科技小院模式,鼓励科研院所、高校专家服务农业农村。

让我们紧密团结在以习近平总书记为核心的党中央周围,坚定信心、铆足干劲、苦干实干,推进乡村全面振兴不断取得新成效,向建设农业强国目标扎实迈进。



## 全省自然资源工作会议在南京召开



1月20日,全省自然资源工作会议在南京召开。会议全面贯彻党的二十大和二十届二中全会精神,持续深入学习贯彻习近平总书记对江苏工作重要讲话重要指示精神和关于自然资源工作重要论述,认真落实党中央国务院决策部署和省委省政府、自然资源部工作要求,总结去年工作,安排今年重点任务,动员全省各级自然资源部门,扎扎实实、踏踏实实,为江苏在推进中国式现代化中走在前、做示范作出新的更大贡献。厅党组书记、厅长张国梁作工作报告。国家自然资源督察南京局专员刘兴广应邀出席会议。厅党组成员、副厅长、省地质局党委书记、局长程知言主持会议。



会议指出,刚刚过去的2023年,是江苏发展史上具有重要意义的一年。这一年,全省自然资源系统坚决落实中央和省委省政府部署要求,奋力当好服务保障江苏高质量发展排头兵,交出了“走在前、做

示范”的自然资源答卷。一是坚持把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作为重大政治任务,把“牢记嘱托、感恩奋进、走在前列”贯穿始终,更加深刻领悟“两个确立”的决定性意义,增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”。二是坚持一体贯通学习贯彻习近平总书记对江苏工作重要讲话重要指示精神和关于自然资源工作重要论述,对标对表“四个走在前”“四个新”重大任务,立足新时代新征程自然资源工作定位,更加自觉担负起“走在前、做示范”的自然资源责任。三是坚持扭住“争当服务保障江苏高质量发展排头兵”这个目标,紧紧围绕“七个更”的工作主线,敢为善为、苦干实干,守正创新、勇毅前行,奋力推动各项工作再上新台阶,更加有力保障“强富美高”新江苏现代化建设。四是坚持以一域之光为全局添彩,成功承办全球滨海论坛会议、全国“土地日”主场活动、全国自然资源法治建设工作会议、首届全国不动产登记技能竞赛等一系列重大会议活动,全面展示江苏自然资源工作新进展新成效。着力抓了七个方面工作:一是全面提升资源要素保障质效,把高质量发展保得更“好”;二是坚决贯彻总体国家安全观,把资源安全底线守得更“牢”;三是着力构建国土空间规划体系,把省域国土空间布得更“优”;四是统筹开展生态系统保护修复,把美丽江苏底色绘得更“绿”;五是全力推进重大改革创新,把资源资产权益护得更“细”;六是大力践行以人民为中心的发展思想,把民生福祉抓得更“实”;七是纵深推进全面从严治党,把“先锋自然”党建品牌擦得更“亮”。

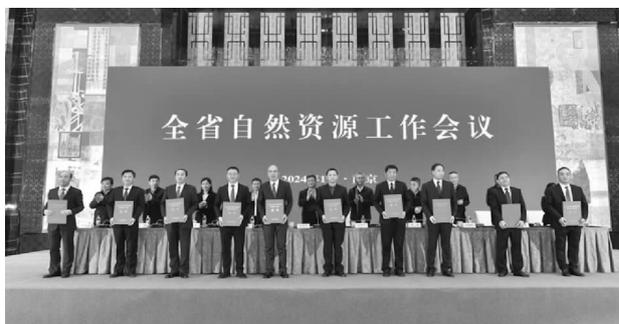
会议强调,要准确把握新形势新要求,切实扛起“走在前、做示范”的自然资源责任。要牢牢把握高质

量发展这个首要任务, 加快构建全省国土空间规划体系, 为高质量发展提供高品质空间保障。强化用地用海计划保障, 优化资源要素配置政策, 提高资源要素配置效率。要牢牢把握粮食和能源资源安全这个“国之大者”, 坚定不移采取“长牙齿”的硬措施落实最严格的耕地保护制度, 牢牢守住耕地保护红线。加快实施新一轮找矿突破战略行动, 扎实推进战略性矿产资源和本省特色矿产资源增储上产。要牢牢把握美丽江苏建设这个重大战略任务, 充分发挥生态文明建设主责部门作用, 统筹推进高质量发展和高水平保护, 当好美丽江苏建设主力军。要牢牢把握改革创新这个根本动力, 坚持以改革破题、以创新解难, 加快重点改革任务攻坚克难, 为全国系统探路、为全省高质量发展赋能。要牢牢把握人民就是江山、江山就是人民这个根本立场, 把以人民为中心的发展思想落实到各方面、全过程, 坚持问题导向、问需于民, 真正做到“自然为民”。

会议强调, 2024 年全省自然资源工作的总体要求是: 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讲话重要指示精神和关于自然资源工作重要论述, 按照党中央国务院决策部署和省委省政府、自然资源部工作要求, 坚持稳中求进、以进促稳、先立后破, 完整、准确、全面贯彻新发展理念, 服务构建新发展格局, 立足新时期自然资源工作定位, 敢为善为、守正创新, 扎扎实实、踏踏实实, 更好统筹高质量发展和高水平安全, 为江苏在推进中国式现代化中走在前、做示范作出新的更大贡献。要重点抓好十个方面工作: 一是持续开展要素保障护航行动, 支撑经济回升向好。二是多措并举加大耕地保护力度, 筑牢粮食安全根基。三是加快构建国土空间规划体系, 推动城乡区域协调发展。四是全面提高自然资源利用效率, 促进绿色低碳发展。五是加快推进重大保护修复工程, 厚植美丽江苏本底。六是提高

矿产资源勘查开发水平, 保障能源资源安全。七是推动测绘地理信息工作转型升级, 赋能数字经济发展。八是深化重点领域改革, 持续释放内生动力。九是更高水平统筹发展与安全, 用心用情改善民生。十是统筹做好各项基础工作, 不断提升治理能力。

会议强调, 事业发展关键在党, 关键在人, 关键在抓落实。全省系统广大党员干部要把旗帜鲜明讲政治摆在突出位置, 切实强化狠抓落实的工作作风, 树立狠抓落实的工作导向, 坚持解放思想、守正创新, 坚持问题导向、系统思维, 坚持担当为荣、实干为要, 坚持一抓到底、善作善成, 全面提升“走在前、做示范”的能力水平。



会议通报了 2023 年度全省自然资源系统创新创优成果, 并为获得十佳成果的厅空间规划局、无锡市局、宿迁市局、南通市局、盐城市局、南京市局、昆山市局、常州高新区分局、省地质局、省林业局等 10 家单位颁奖。会议期间, 与会人员还围绕 2024 年重点工作进行了分组讨论。会上, 南京市局、淮安市局、无锡市局、南通市局、泰州市局、常州市局武进分局、徐州市丰县局、苏州市局相城分局、扬州市高邮市局主要负责同志作了交流发言。

厅领导班子成员, 厅一级、二级巡视员, 省地质局、省林业局领导班子成员, 省纪委监委驻厅纪检监察组负责同志, 各设区市局党政主要负责人, 各县(市、区)局主要负责人, 厅各直属单位、厅机关各处室局主要负责人参加会议。

(厅办公室)

(来源: 江苏省自然资源厅网站)



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，中国地质调查局及部其他直属单位，各派出机构，部机关各司局：

第三次全国国土调查（以下简称“三调”）依据《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）、《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T 1055—2019）等，按照实地现状认定地类，全面掌握了全国国土利用状况，形成了统一的底数、底图、底版，支撑了国土空间规划、用途管制、耕地保护等各项工作。“三调”完成后，自然资源部每年组织开展年度国土变更调查，按照统一标准对地类变化情况及时进行更新，保持国土调查成果现势性和准确性，支撑自然资源相关管理。根据当前各地反映和关注的涉及地类调查认定和调查成果应用中的有关问题，现通知如下：

一、国土调查要按照统一调查标准，依据调查时点国土利用现状认定地类。凡是发现国土调查成果与实地国土利用现状不一致的，无论是调查时点后新发生变化的，还是“三调”或历年国土调查错漏的，均应及时通过年度国土变更调查更新或纠正调查成果，确保调查地类与实地现状保持一致。涉及管理急需的，可通过日常变更机制报部“即报即审”。

二、卫星遥感影像是国土调查的工作底图，但不得仅以卫星遥感影像在内业判定地类。国土调查必

须按照调查规程要求，依据实地现状核实地类情况。如，水田因季节等原因，影像特征疑似水面，在年度国土变更调查工作中经实地核实用途没有改变的，仍应按水田认定地类，在《监测图斑属性表》“未变更原因”一栏中说明实际情况即可。

三、国土调查要严格按照标准查清耕地现状，确保耕地“实至名归”。耕地是指利用地表耕作层种植粮、棉、油、糖、蔬菜、饲草饲料等农作物为主，每年种植一季及以上（含以一年一季以上的耕种方式种植多年生作物）的土地，包括熟地，新开发、复垦、整理地，休闲地（含轮歇地、休耕地），以及直接利用地表耕作层种植的温室、大棚、地膜等保温、保湿设施用地。如，耕地上套种树木已达到林地标准的应变更为林地。

四、实事求是更新耕地坡度级。对因实施土地开发整理工程或因数字高程模型（DEM）现势性不够等技术原因，导致耕地实际坡度与坡度图结果不一致的，可按照《第三次全国国土调查技术问答（第三批）》（国土调查办发〔2020〕9 号）和《自然资源部关于在经济用地要素保障工作中严守底线的通知》（自然资发〔2023〕90 号）相关要求，以实地照片或卫星遥感影像进行举证，或通过更新 DEM 或利用其它测绘方法测定高程、计算坡度，经省级测绘质

检部门认可后,据实更新坡度级。补充耕地未超过25度且可以长期稳定利用的,允许报备用于耕地占补平衡。

五、坚持从实际出发,做好地类变化的举证工作。年度国土变更调查中,要按照统一技术要求,对地类疑似变化地块做到应举尽举,确保实地核实了现状,佐证地类认定符合标准。对于人工拍摄困难(含因季节性原因无法到达进行人工拍摄)的,可在确保地类真实性的前提下,采取无人机举证、连续图斑分段举证、类似图斑典型举证、局部航飞影像举证和承诺举证等优化举证方式。对于举证照片无法充分反映整体现状的,可拍摄一段反映实际利用情况的举证视频。

六、为确保新增耕地真实性,防止出现“光开垦、推土、翻耕起垄,但不种植”,甚至弄虚作假的问题,对新增耕地调查要求实地举证“出土长苗”。考虑到各地农作物播种季节、物候期等实际,允许地方在每年2月报送年度国土变更调查“一上”数据时按耕地调查,到5月底前完成“出土长苗”补充举证即可;5月底仍不能举证为耕地的,纳入下一年度国土变更调查。

七、对实施城乡建设用地增减挂钩、耕地占补平衡补充耕地、生态修复等项目的新增耕地,应在项目实施完成后,及时通过年度国土变更调查(含日常变更机制)报部审核确认地类。各地可将实地现状已经成为耕地的地块,以及实地已完成平整并具备耕作条件的地块(需在报备时对项目及相应地块标注“待举证”)一并纳入当年项目验收,及时形成新增耕地指标,并按有关规定使用。部将结合年度国土变更调查国家级核查,对其中尚未举证的地块持续跟踪监督,次年5月底仍达不到耕地认定标准的,将按相关规定核减指标。

八、坚持国土空间唯一性和地类唯一性,切实解决地类冲突问题。要以“三调”及年度国土变更调查

成果为基础,按照《自然资源部 国家林业和草原局关于共同做好森林、草原、湿地调查监测工作的意见》(自然资发〔2022〕5号)要求和《国土空间调查、规划和用途管制用地用海分类指南》统一标准,做好森林、草原、湿地调查监测工作,对涉及林地、草地、湿地地类变化的,经各级自然资源主管部门与林草主管部门共同审核确认后,纳入年度国土变更调查和林草湿图斑监测成果,确保地类认定的一致性,不断夯实自然资源管理“一张底图”基础。

九、国土调查成果反映的调查时点的国土利用现状,是相关管理的基础,但相关管理工作还需要进一步比对以往调查、规划、审批、督察执法等管理信息,充分考虑地类来源的合理性、合法性,综合作出判断。按照《自然资源部 国家林业和草原局关于以第三次全国国土调查成果为基础明确林地管理边界规范林地管理的通知》(自然资发〔2023〕53号),对国土调查为林地,属于实施国家退耕还林或按照国家政策和标准建设的防护林和绿色通道等的,经地方各级自然资源主管部门与林草主管部门共同确认到图斑后,按照林地管理;对国土调查为林地,属于在农民依法承包经营的耕地上种树的,经地方各级自然资源主管部门与林草主管部门共同确认到图斑后,在尊重农民意愿的前提下,逐步恢复为耕地,林草主管部门无需办理林地审核审批、采伐等手续,不纳入林业监督执法;对国土调查为耕地,属于《国务院关于保护森林制止毁林开垦和乱占林地的通知》(国发明电〔1998〕8号)印发后发生的毁林开垦,且没有划入耕地保护红线的,经地方各级自然资源主管部门与林草主管部门共同确认到图斑后,按照林地管理,涉及建设占用使用时,无论是否已经恢复为林地,均按林地办理审核审批手续,无需落实耕地占补平衡。

自然资源部办公厅  
2023年12月28日

# 自然资源部 国务院国有资产监督管理委员会 国家税务总局 国家金融监督管理总局 关于进一步提升不动产登记便利度 促进营商环境优化的通知

自然资发〔2024〕9 号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、国有资产监督管理部门、税务部门,国家金融监督管理总局各监管局,新疆生产建设兵团自然资源局、国资委、税务局,各政策性银行、大型银行、股份制银行:

不动产登记是服务经济社会发展、保障人民群众财产权利的重要制度,是营商环境的重要内容。为落实党中央、国务院决策部署,进一步提升不动产登记便利度,促进营商环境优化,推动高质量发展,现通知如下:

## 一、全面推进“全程网办”

(一)提升高频事项全程网办率。深化信息嵌入式实时互通共享,加快实现不动产登记全业务类型网上可办、网上好办,提升转移登记、抵押登记等高频业务“全程网办”比例。在长三角地区打造“全程网办”为主、线下帮办为辅的一体化“跨省通办”示范样板,并逐步向京津冀、成渝等区域拓展。加强安全管理,通过人脸识别、录音录屏等方式,线上核验当事人身份信息和真实意愿,有效防范风险。

(二)推广应用电子证书证明。加快推广不动产登记电子证书证明在抵押贷款、税收征缴、经营主体注册登记、户籍管理、教育入学、财产公证、水电气热过户等方面的社会化应用,逐步实现应用场景全覆

盖。

(三)完善信息在线查询服务。电子介质的不动产登记信息查询结果证明与纸质介质的具有同等法律效力。有条件的地方可以开展“图属一致”在线可视化查询,探索不动产权利人线上授权委托查询和利害关系人线上查询。提升登记数据质量,夯实信息查询基础。

## 二、创新项目建设全生命周期登记服务

(一)“交地(房)即交证”。围绕各类项目,主动向前延伸不动产登记服务,提前对接开展地籍调查,打通上游相关业务环节,逐步实现土地供应、规划许可、不动产登记等信息共享、并行办理。在项目供地阶段,引导经营主体签订土地出让合同或取得划拨决定书时,同步申请不动产登记,实现“交地即交证”。在土地转让阶段,充分利用土地二级市场线上交易服务功能,通过综合窗口和信息共享推进土地交易登记一体化,实现“成交即交证”。在项目竣工阶段,经营主体可同步申请不动产登记,实现“竣工即交证”;项目通过验收后,可同步申请房屋首次登记和转移登记,实现“交房即交证”。

(二)“抵押即交证”。有抵押融资需求的经营主体,可一并申请办理土地首次登记和土地抵押登记。

根据经营主体融资需求和不动产不同物理形态,打通纯土地抵押、在建建筑物抵押和房地产抵押,合并办理抵押权注销、新抵押权设立、抵押权变更等,满足项目建设不同阶段的抵押融资需求。

### 三、提高涉企登记服务水平

(一)服务企业改制重组。鼓励设立企业办事专区或企业专窗,为企业办理不动产登记提供“绿色通道”。对改制重组涉及权属转移,符合契税、印花税、土地增值税减征、免征或暂不征收政策的,通过综合窗口申请登记、办税,税务机关办理有关税收事项后,不动产登记机构及时依法办理登记,支持各类经营主体改革发展。落实《自然资源部 国务院国资委关于推进国有企业盘活利用存量土地有关问题的通知》(自然资发[2022]205号),对符合条件的国有企业公司制改制的土地,仅涉及权利人名称变更的,直接办理土地使用权人名称变更登记。

(二)免收小微企业不动产登记费。符合《工业和信息化部 国家统计局 国家发展和改革委员会 财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》(工信部联企业[2011]300号)标准的小微企业,提交小微企业免缴不动产登记费承诺书,即免收不动产登记费,不得要求另行提供属于小微企业的证明材料。个体工商户凭营业执照直接免收不动产登记费,无需承诺。

### 四、强化登记和税务、金融高效协同

(一)推动“一窗办理、集成服务”。严格落实《优化营商环境条例》“不动产登记、交易和缴税一窗受理、并行办理”的规定,完善综合窗口设置,优化人员配置,提高综合窗口服务能力和业务办理比例,加快综合窗口向“一窗办理、集成服务”升级。不动产登记、缴税等联办业务应通过综合窗口办理。优化线上缴纳土地出让价款、相关税费支付方式,合理提升线上支付额度。为纳税人提供方便的代开发票服务,推进代开发票业务网上可办,加快应用全面数字化的

电子发票。实现省级层面税收征缴和不动产登记信息实时共享。

(二)协同不动产抵押融资服务。自然资源部、国家金融监管总局探索开展“总对总”系统对接机制,促进跨部门、跨区域、跨层级业务高效协同。逐步拓展银行业金融机构不动产登记服务网点服务内容,实现抵押登记、转移登记等关联业务就近申办。深化不动产登记“带押过户”改革,加快实现“带押过户”业务跨银行业金融机构可办,覆盖工业、商业等各类不动产。推广“无还本续贷”抵押登记做法,通过旧抵押权注销和新抵押权设立登记合并办理、顺位抵押权设立和旧抵押权注销登记合并办理,或者办理抵押权变更登记等,实现“借新还旧”、抵押登记无缝衔接。

### 五、拓展预告登记覆盖面

(一)加强宣传引导。全面开展预购商品房预告登记,加快推广存量房预告登记。加大宣传推广力度,让社会普遍知晓预告登记是从源头上防范商品房“一房二卖”“先卖后抵”等风险的重要举措,引导买卖双方积极申办预告登记。

(二)延伸服务网点。积极向银行业金融机构、房地产开发企业、不动产登记代理机构等延伸登记端口,实现预告登记网上办、即时办、免费办。依托综合窗口,推进预告登记与签订不动产权协议同步申办。

(三)强化结果应用。预告登记结果是银行业金融机构审批发放贷款的依据,税务部门可运用预告登记结果开展税款征收相关工作。

### 六、优化继承登记办理流程

(一)简化材料查验方式。在办理非公证继承涉及的不动产登记业务中,对法定继承的,由全部法定继承人共同查验继承材料;对遗嘱继承的,由全部法定继承人共同查验遗嘱的有效性及是否为最后一份遗嘱;对受遗赠的,由全部法定继承人和受遗赠人共

同查验继承材料;全部法定继承人查验继承材料,有第一顺序继承人的,第二顺序继承人无需到场;提供放弃继承权公证书的,该继承人无需到场。

(二)引入遗产管理人制度。由人民法院指定遗产管理人的,遗产管理人应到场协助取得不动产的权利人申请登记,通过遗产管理人对继承关系、申请材料等进行确认,精简办理流程,压缩办理时间。

(三)探索告知承诺制。对于实践中确实难以获取的死亡证明、亲属关系证明等不动产登记申请材料,地方可在明确适用情形、核实方式和失信惩戒规则等基础上,以告知承诺的方式代替。

### 七、健全化解历史遗留问题长效机制

(一)巩固日常化解机制。继续巩固“政府主导、部门联动”的工作机制,主动跨前一步,做好历史遗留问题导致的不动产“登记难”日常化解工作,力争出现一个、化解一个,依法维护企业群众合法权益。及时总结创新举措和典型经验,收集不作为、乱作为的反面案例,以案为鉴加快化解。根据工作需要,可以继续采取专项工作的方式集中化解。

(二)建立问题发现处理平台和机制。发挥不动产登记直接面向企业和群众服务的优势,以“办不成事反映窗口”为依托,建立健全历史遗留问题发现和



么、谁审批谁负责”的原则,及时向上游审批供应环节反映,必要时发送工作办理提示建议单,合力推动将问题发现在日常、处理在日常。

(三)防止新增遗留问题。加强自然资源相关审批环节与不动产登记的相互衔接,实现用地审批、规划许可、土地供应、开发利用、执法监督等全业务链条封闭动态监管,确保登记法定要件齐全,从源头上避免出现新的遗留问题。

### 八、深化队伍作风常态化建设

(一)抓好典型示范引领。定期举办不动产登记技能大赛,持续开展寻找“全国最美不动产登记人”公益活动,启动全国便民利民典型窗口建设,发挥示范引领作用,提升一线登记人员的业务能力和职业归属感。

(二)加强常态化教育管理。强化登记人员常态化培训和监管,严肃查处收受好处造假、违规更改信息等违纪问题,动态更新全国不动产登记警示案例库,经常性开展警示教育。

(三)完善登记人员职业保障。总结实践经验,拓展不动产登记工作人员职业晋升渠道。建立不动产登记责任保险制度,采取购买不动产登记责任保险等措施,健全登记风险保障机制。针对一线窗口女性占比大的特点,争取“巾帼文明岗”“三八红旗手”等荣誉,完善女性职业发展保障措施。

各地要围绕高效办成一件事合力攻坚,坚持一切从实际出发,指导本地区各市县结合实际创新举措,打破思维定势,优化登记工作,提升服务效能,不断增强企业群众办理不动产登记的获得感、幸福感、安全感。

自然资源部

国务院国有资产监督管理委员会

国家税务总局

国家金融监督管理总局

2023年12月21日



各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、党委农办，新疆生产建设兵团自然资源局、党委农办：

为深入贯彻习近平总书记关于村庄规划编制的重要指示精神，落实 2024 年中央一号文件部署，学习运用浙江“千万工程”经验，坚持先规划的原则，科学开展村庄规划编制工作，及时纠正一些地方村庄规划编制盲目追求全覆盖、脱离实际、实用性不强等问题和倾向，切实提高规划编制质量和实效，更好引领宜居宜业和美乡村建设、推进乡村全面振兴，现就有关事项通知如下。

**一、加强县域统筹，整体优化宜居宜业和美乡村布局。**各地要结合县乡级国土空间规划编制，统筹新型城镇化和乡村全面振兴，优化细化县域镇村体系布局，明确重点发展村庄，引导人口、产业适度集聚紧凑布局；促进城乡融合发展，统筹优化县域产业园区、公共服务设施、基础设施等空间布局，形成宜居宜业和美乡村建设的县域整体优势。在符合“三区三线”管控要求，确保县域村庄建设边界规模不超过 2020 年度国土变更调查村庄用地(203)规模的前提下，可结合县乡级国土空间规划优化村庄建设边界，

并预留部分规模作为规划“留白”机动指标，为未来发展留有余地。

**二、从实际出发，分类有序推进村庄规划编制。**各地要结合实际加强村庄规划编制分类指导，推进有需求、有条件的村庄编制村庄规划，不下达完成指标和完成时限，不盲目追求村庄规划编制“全覆盖”，不要求编制工作进度“齐步走”和成果深度“一刀切”。对没有需求、不具备条件的村庄可暂不编制规划，对个别地方此前作出的下指标、定进度等要求，要及时予以整改纠正。重点发展村庄可单独编制村庄规划，或多个村庄合并编制，或与乡镇级国土空间规划联合编制；城镇开发边界内及边界处已明确城镇化任务的村庄，可纳入城镇控制性详细规划统筹编制；其他村庄可制定“通则式”规划管理规定，明确村庄建设边界以及“三区三线”、自然灾害风险防控线、历史文化保护线和风貌特色等控制引导要求，纳入县乡级国土空间规划，依法报批后作为乡村规划建设管理依据。通过上述方式，实现乡村地区空间规划管理全覆盖。“多规合一”改革前已批准的村庄规划，经评估符合要求或补充完善后符合要求的，可继

续使用。历史文化名村、传统村落等特色保护类的村庄规划编制和实施应将各类遗产保护利用管理要求统一纳入,明确土地利用、空间形态风貌的规划管控引导要求,防止搞成“两张皮”。

**三、发掘地域资源资产优势,提升村庄规划编制质量。**各地要立足本地资源禀赋特点和资产关系,扎实开展田野调查,规划应深入挖掘村庄自然资源和历史文化内涵,突出地域特色和比较优势,不简单套用城市规划方法,避免造成“千村一面”。要因地制宜开展乡村空间设计,塑造美丽乡村特色风貌,统筹乡村经济、生活、生态和安全需求,统筹自然、历史、乡土文化和农耕景观资源,统筹人口、产业、土地和资产关系,优化土地利用和功能布局,适应乡村生产生活方式现代化新要求,满足村民养老、托幼、殡葬等乡村公共服务的合理空间需求。要结合县乡级国土空间规划合理确定乡村社区健康安全单元,划定灾害风险防控区域,合理布局疏散空间和通道,衔接县域安全应急的公共服务设施和基础设施,提升乡村地区安全韧性。其中,超大特大城市周边乡村地区要确定“平急两用”重点区域,结合村庄规划明确“平急两用”公共基础设施的功能转换和用途管制要求。

**四、加强规划和土地政策融合,提高规划的实效性。**各地要以村庄规划(或县乡级国土空间规划)为依据,用好全域土地综合整治、城乡建设用地增减挂钩、主体功能区等政策工具,优化乡村农业、生态和建设空间,引导耕地“数量质量生态”系统连片保护、各类建设用地高效集聚。探索村庄建设用地兼容和农业、生态空间复合利用,优先保障农村一二三产业融合发展的空间需求。发展农产品初加工、休闲观光旅游必需的配套设施建设,可在村庄就近布局;规模较大、工业化程度较高、分散布局配套设施成本较高的产业项目要进产业园区;对空间区位有特殊要求、确需在村庄建设边界外选址的零星文化旅游设施、农业设施、邻避设施项目等,在符合耕地保护等政策

要求的基础上,可使用规划“留白”机动指标予以保障。

**五、加强政策宣传解读,引导农民参与村庄规划编制。**各地要采取农民喜闻乐见的形式,讲清编制“多规合一”的实用性村庄规划的意义和主要内容。要有效发挥村级组织作用,动员村民参与村庄规划编制,引导农村致富带头人、新型农业经营主体、外出务工经商人员等献计献策,增强村庄规划的针对性和可实施性。要严格落实村级事务民主决策程序,做好村民讨论、方案比选、方案公示等工作,保障村民知情权、参与权、决策权、监督权。村庄规划成果可制作直观易懂的版本,让农民看得懂、好操作、能监督。

**六、健全村庄规划编制和实施保障机制,加强全生命周期管理和服务。**各地要建立健全政府领导、自然资源主管部门统筹、相关部门协同、村民和集体组织全程参与的规划编制和实施保障机制,提高乡村建设和治理的实效。要依托国土空间基础信息平台,应用信息化手段提升村庄规划编制和实施的指导服务能力,有效控制规划编制和实施成本。要将村庄规划成果及时纳入国土空间规划“一张图”,并结合年度国土变更调查等开展规划实施体检评估,推动建立村庄规划编制、审批、实施、监督的全周期管理工作机制。要加强和规范乡村地区用途管制,做好乡村建设规划许可证核发,优化乡村用地办理程序,完善地方相关技术标准和政策规则。要建立健全乡村责任规划师制度,完善注册城乡规划师继续教育内容,探索将城乡规划编制单位和规划师下乡开展公益服务编制村庄规划,作为单位业绩考核和规划师职称评定的加分项,积极培养在地规划人才。

自然资源部

中央农村工作领导小组办公室

2024年2月6日

# 自然资源部国土空间规划局负责人解读 《关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制 质量和实效的通知》

日前,自然资源部、中央农村工作领导小组办公室联合印发《关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知》(自然资发〔2024〕1号,以下简称《通知》),全面贯彻落实 2024 年中央一号文件精神,用好“千万工程”经验,解决村庄规划编制工作存在的盲目追求全覆盖、成果质量不高、实用性不强等问题,更好地支撑宜居宜业和美乡村建设。

## 学习运用“千万工程”经验——因地制宜、分类施策、循序渐进、久久为功

2003 年 6 月,时任中共浙江省委书记的习近平同志亲自谋划、亲自部署、亲自推动实施“千村示范、万村整治”工程,造就了万千美丽乡村,造福了万千农民群众。“千万工程”顺利实施的重要经验,就是因地制宜、分类施策、循序渐进、久久为功。

2019 年 5 月,自然资源部印发《关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》(以下简称 35 号文),对村庄规划的主要任务进行全面部署,强调坚持因地制宜、突出地域特色;坚持有序推进、务实规划。

2020 年 12 月,为推进乡村振兴战略实施,自然资源部印发《关于进一步做好村庄规划工作的意见》(以下简称 57 号文),进一步强调有序推进村庄规划编制、尊重农民意愿等原则,提出以国土“三调”为基础划好村庄建设边界等要求。

2024 年 2 月,自然资源部、中央农村工作领导

小组办公室联合印发《通知》,运用“因地制宜、分类施策”的经验,从强化县域层面统筹、提升编制成果质量、加强土地政策融合三方面针对不同类型、不同发展阶段的村庄明确了工作任务;运用“循序渐进、久久为功”的经验,在 35 号文、57 号文的基础上进一步从分类推进规划编制、引导农民广泛参与、健全实施与保障机制三方面,明确工作要求,逐步完善对村庄规划的指导。

## 落实中央一号文件要求——强化县域统筹、分类编制、强化乡村空间设计

2 月 3 日,中央一号文件《关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》公布,对 2024 年全国农业农村工作做了全面部署,其中涉及村庄规划工作的核心要求是强化县域统筹、分类编制村庄规划和强化乡村空间设计。

### (一)加强县域统筹

我国农村地域广阔,随着城镇化进程的持续推进,大量农民离开故土。资源闲置、粗放利用等问题进一步加剧。当前,急需顺应乡村地区人口变化趋势,科学引导和配置空间资源,带动人口、资源、产业向优势地区集聚,优化乡村地区城镇、农业、生态空间格局,更高效配置空间资源,更好满足农民过上现代生活的诉求。

因此,《通知》落实中央一号文件“强化县域国土空间规划对城镇、村庄、产业园区等空间布局的统筹”要求,提出在县乡级国土空间规划中,统筹新型城镇化和乡村全面振兴,优化细化县域镇村体系布局,明确重点发展村庄,引导人口、产业适度集聚紧凑布局;统筹优化县域产业园区、公共服务设施、基础设施等空间布局,形成宜居宜业和美乡村建设的县域整体优势。

### (二)分类有序编制

广大乡村地区,建设需求不高。2013年12月,习近平总书记强调,“随着经济社会发展,一些村落会集聚更多人口,一些自然村落会逐步消亡,这符合村庄演进发展规律。关键是要做到规划先行,哪些村保留、哪些村整治、哪些村缩减、哪些村做大,都要经过科学论证,不要头脑发热,不顾农民意愿,强行撤并村庄,赶农民上楼”。编制村庄规划,必须立足于村庄发展基础,把握演变趋势,合理确定有编制需求的村庄,正确理解有条件、有需求的村庄“应编尽编”,不盲目追求村庄规划编制“全覆盖”,不要求编制进度“齐步走”和成果深度“一刀切”,避免简单地定任务、赶进度和层层加码。

因此,《通知》落实中央一号文件“分类编制村庄规划,可单独编制,也可以乡镇或若干村庄为单元编制,不需要编制的可在县乡级国土空间规划中明确通则式管理规定”要求,明确“多规合一”改革前已批准的村庄规划,经评估符合要求或补充完善后符合要求的,可继续使用。需要重新编制的,聚焦重点发展村庄,可单独编制,也可多村合并编制,或与乡镇级国土空间规划联合编制;城镇开发边界内及边界处已明确城镇化任务的村庄,可纳入城镇控制性详细规划统筹编制;其他村庄可制定“通则式”规划管理规定。通过上述方式,实现乡村地区空间规划管理全覆盖。

### (三)强化乡村空间设计

2018年3月,习近平总书记参加十三届全国人大一次会议山东代表团审议时强调,要推动乡村振兴健康有序进行,规划先行、精准施策、分类推进,科学把握各地差异和特点,注重地域特色,体现乡土风情,特别要保护好传统村落、民族村寨、传统建筑。

2022年10月,党的二十大提出“建设宜居宜业和美乡村”。其中,重点任务之一是扎实稳妥实施乡村建设行动,主要解决“有新房没新村,有新村没新貌”问题,具体工作包括统筹推进乡村基础设施和公共服务设施建设、保护传统村落和特色民居,提升乡村风貌等。

《通知》深刻领会上述精神,落实宜居宜业和美乡村、美丽乡村建设有关要求,按照中央一号文件“强化乡村空间设计和风貌管控”的部署,进一步细化乡村空间设计有关内容。一是因地制宜开展空间设计,按照全域全要素的要求,从大地景观、村庄风貌、重要建筑等不同层次、不同侧面体现不同村庄的特点,实现各美其美、美美与共的目标,杜绝“千村一面”。二是通过空间设计引领空间分布,优化土地利用和功能布局,适应乡村生产生活方式现代化新要求。

### 提高村庄规划编制质量和实效——从六方面加强实效性、可操作性和执行约束力

根据中央一号文件“加强村庄规划编制实效性、可操作性和执行约束力”要求,《通知》围绕严守底线、注重资源资产调查、加强安全韧性、强化规划与土地政策融合、加强全生命周期管理、强调农民参与和人才培养等方面进行了明确,以提高村庄规划编制的质量和实效。

#### (一)严守底线

编制村庄规划,引领宜居宜业和美乡村建设,推进全面乡村振兴,重点要统筹发展与安全的关系,守住粮食安全、生态安全底线和历史文化保护线,科学

选址建设空间保障农民生命安全,是保障国家安全健康发展的基础和前提。

《通知》强调,一要守耕地保护和生态保护底线。落实耕地和永久基本农田保护的管控要求,用好政策工具,引导耕地“数量、质量、生态”系统连片保护,并落实生态保护红线管控要求。二要守历史保护底线。在规划中明确历史文化保护线,历史文化名村、传统村落等特色保护类村庄规划编制和实施应将各类遗产保护利用管理要求统一纳入,明确土地利用、空间形态风貌的规划管控引导要求,防止搞成“两张皮”。三要守节约集约用地底线。在确保县域村庄建设边界规模不超过2020年度国土变更调查村庄用地规模的前提下,优化细化村庄建设边界,促进各类建设用地高效集聚。

### (二)注重资源资产调查

自然资源部充分发挥机构改革优势,在现状调查的基础上,用好资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价、年度国土变更调查、权属调查等相关成果。同时,拓展资源资产调查范围,将存量作为重要的资源资产,进一步摸清潜在存量空间和村庄发展需求。

《通知》强调,立足本地资源禀赋特点和资产关系,把握生态、农业、城镇三类空间的基本格局,了解本村自然资源情况,把握历史文化内涵,找准本村地域特色和比较优势。

### (三)加强安全韧性

2023年7月,国务院办公厅印发《关于积极稳步推进超大特大城市“平急两用”公共基础设施建设的指导意见》,要求从规划和用地保障等方面积极探索,稳步推进超大特大城市“平急两用”公共基础设施建设。2023年8月,自然资源部办公厅印发《关于统筹做好“平急两用”公共基础设施国土空间规划和用地保障工作的通知》,要求严格按照土地管理法律

法规和国土空间规划(包含村庄规划),编制平急功能复合的国土空间规划,将“平急两用”公共基础设施用地和留白空间统筹纳入国土空间规划“一张图”,严格实施管理。

郊区规划建设“平急两用”公共基础设施,有助于推进治理“大城市病”和城乡融合发展、区域一体化发展,城乡融合与乡村振兴需要城乡资源流动,带动乡村有效流量空间,通过流量带来效益,形成新的增长点。

《通知》有关“平急两用”的内容,主要包括两个方面:一是城乡统筹。强调要结合县乡级国土空间规划合理确定乡村社区健康安全单元,划定灾害风险防控区域。二是突出重点。衔接县域安全应急的公共服务设施和基础设施,提升乡村地区安全韧性。其中,超大特大城市周边乡村地区要确定“平急两用”重点区域,结合村庄规划明确“平急两用”公共基础设施的功能转换和用途管制要求。

### (四)强化规划与土地政策融合

随着乡村振兴快速推进,各地在规划和土地政策融合方面开展了一些探索。如广西、贵州探索村庄建设用地规模在乡镇、村庄之间腾挪,盘活存量资源,满足不同发展阶段、不同发展诉求的村庄对空间资源的不同需求;江苏探索在县或乡镇总体规划中预留部分规划建设用地规模,未来结合项目落地落图,以应对乡镇村项目急、小、快,且部分选址有特殊要求须远离村镇居民点等问题;浙江探索通过村庄规划引导全域土地综合整治,优化整合永久基本农田、村庄建设边界等空间。

《通知》在总结地方经验的基础上重点解决三方面问题:一是解决发展弹性问题,提出在县乡级国土空间规划中预留一定比例建设用地规模,用于满足确需在村庄建设边界外实施的文化旅游设施、农业设施、邻避设施等项目的落地需求。二是解决规划可

操作性问题,提出用好全域土地综合整治、城乡建设用地增减挂钩、主体功能区等政策工具,优化乡村生产、生活、生态空间布局和形态,确保建设空间、农业空间集约高效、生态空间稳定安全。三是解决规划效能问题,提出鼓励探索建设用地兼容和农业生态空间复合利用模式,提高空间资源的利用效率。

#### (五)加强全生命周期管理

村庄规划编制和实施,涉及发展改革、农业农村、住建、交通、水利等多个部门,需要强有力的统筹协调机制,确保规划意图有效落地实施。但目前有的地方没有建立村庄规划编制实施的统筹协调机制,有的虽已建立,但部门间配合协同不好、信息共享不够,未能有效发挥作用。另外,从国土空间规划“一张图”实施情况看,乡村一级对此重视不够,需要进一步提高国土空间规划数字化管理整体水平,提升基层治理能力,提高村庄规划编制、审批、实施和管理效能。

为此,《通知》强调从三方面加强管理:一要健全保障机制,建立政府领导、自然资源主管部门统筹、相关部门协同、村民和集体组织全程参与的规划编制和实施保障机制,提高乡村建设和治理的实效。二要完善政策和技术标准,加强和规范乡村地区用途管制,做好乡村建设规划许可证核发,优化乡村用地办理程序,完善地方相关技术标准和政策规则。三要用好信息化手段,将村庄规划成果及时纳入国土空间规划“一张图”,并结合年度国土变更调查等开展规划实施体检评估,推动建立村庄规划编制、审批、实施、监督的全周期管理工作机制。

#### (六)强调农民参与和人才培养

村庄规划有别于城市规划的地方在于,村庄规划的实施是农民主导,村民的意愿对于规划的实施至关重要。《城乡规划法》对引导农民参与规划作了具体要求,凸显其重要性。自然资源部也多次强调,

在村庄规划编制过程中强化村民主体和村党组织、村民委员会的主导作用,积极想办法引导农民参与。但从实践看,引导农民参与村庄规划工作做得不够,效果一般。

《通知》按照“发动农民参与+专业技术人员赋能+在地规划人才培养”的思路,鼓励调动农民参与规划、实施规划的积极性。一是讲清楚规划是什么。要求村庄规划采取农民喜闻乐见的形式,讲清编制“多规合一”的实用性村庄规划的意义和主要内容,让基层干部和农民群众对村庄规划有基本了解。二是发挥能人乡贤的作用。要有效发挥村级组织作用,动员村民参与村庄规划编制,引导农村致富带头人、新型农业经营主体、外出务工经商人员等献计献策,增强村庄规划的针对性和可实施性。三是加强在地规划人才的培养。建立乡村责任规划师制度,完善注册城乡规划师继续教育内容,探索将城乡规划编制单位和规划师下乡开展公益服务编制村庄规划,作为单位业绩考核和规划师职称评定的加分项,积极培养在地规划人才。

为了便于农民参与,《通知》还鼓励丰富村庄规划成果的表达方式,可以制作直观易懂的版本,让农民看得懂、好操作、能监督。

下一步,自然资源部将按照党中央、国务院的决策部署,坚持和深化“多规合一”改革,按照高质量发展、高品质生活、高水平治理的要求,不断健全完善国土空间规划体系,指导地方编制能用、好用、管用的“多规合一”的实用性村庄规划,为乡村振兴、乡村建设、美丽乡村等党和国家重大战略的落地见效提供空间保障。自然资源部也将进一步协同中央农村工作领导小组办公室等部门,更好地在乡村全面振兴中,增强乡村规划引领效能,发挥部门合力,共同推动工作。

(来源:自然资源部网站)

# 2024 年不动产登记代理人职业资格考试 报名的通告

中国土地估价师与土地登记代理人协会通告

2024 年第 1 号

根据《自然资源部关于印发〈不动产登记代理专业人员职业资格制度规定〉和〈不动产登记代理人职业资格考试实施办法〉的通知》(自然资发〔2022〕79号)、《人力资源社会保障部办公厅关于 2024 年度专业技术人员职业资格考试工作计划及有关事项的通知》(人社厅发〔2024〕1 号), 现将 2024 年不动产登记代理人职业资格考试(以下简称“考试”)相关事项通告如下。

## 一、报名条件

凡遵守中华人民共和国宪法、法律、法规, 具有高等院校专科及以上学历的人员, 可以申请参加不动产登记代理人职业资格考试。

## 二、考试报名

考生统一登录中国土地估价师与土地登记代理人协会网站(<http://www.creva.org.cn>), 点击“信息服务”中“资格考试”进入“不动产登记代理人职业资格考试报名网站”(以下简称报名网站)报名。

### (一)报名时间

考试报名时间自 2024 年 4 月 1 日起至 5 月 15 日止。

### (二)报名流程

进入报名网站→注册用户(用户登录)→填写基本信息→上传证明材料→选择报名考区→选择参考科目→确认信息→提交等待审核。

审核通过后方可缴费。缴费成功后视为报名成

功。报名成功后, 除个人联系方式外, 原则上填报的个人基本信息等均不可修改。

### (三)证明材料

请按提示如实、完整填写报名信息, 上传完整、清晰的报名材料原件的扫描件或照片。

1. 近期免冠二寸证件照, 背景须为白色。

2. 国家教育部认可的学历证书; 持国外学历证书的考生另需提供教育部留学服务中心认证的国外学历学位认证书。

3. 《中华人民共和国居民身份证》, 香港、澳门和台湾地区居民须分别提供《香港永久性居民身份证》《澳门特别行政区永久性居民身份证》《台湾居民来往大陆通行证》或相应港澳台居民居住证。

### (四)报名预审

1. 工作人员在 5 个工作日内, 通过报名网站对报名资格和申请材料的合规性和完整性进行核查, 反馈审核意见。考生通过报名网站查询资格预审结果。

2. 凡有下列情况之一的, 报名资格不予通过, 不能选择科目、考点、缴费、打印准考证和参加考试: (1)不符合报名条件的; (2)报名材料缺失、相互矛盾或无法辨识的; (3)逾期未缴纳考试费的; (4)填报信息或材料不实的。

报名资格预审未通过的考生, 须在报名截止前按审核意见修改完善, 并重新提交报名申请。

### (五)网上缴费

考生应于 5 月 15 日前通过网上支付的方式,按每科次 110 元人民币缴纳考试费;逾期未缴费的,视为放弃报名本次考试。

自愿弃考的考生可于报名期间在报名系统中申请部分或全部已缴费科目的退费,过期不再受理。退费申请成功,视为该科目未报名,费用将在考试结束后按原付汇渠道统一退还。已取得的成绩按原有效期管理,不予延长。

### 三、免试条件与申请程序

#### (一)免试条件

符合考试报名条件,并具备下列一项条件的人员,可免试相应科目。

1. 按照国家有关规定取得高级专业技术职务的人员,可免试《不动产权利理论与方法》和《地籍调查》2 个科目,只参加《不动产登记法律制度政策》和《不动产登记代理实务》2 个科目的考试。

2. 按照国家有关规定取得注册测绘师职业资格证书的人员,可免试《地籍调查》科目,只参加《不动产登记法律制度政策》《不动产权利理论与方法》和《不动产登记代理实务》3 个科目的考试。

3. 按照国家有关规定取得法律职业资格证书的人员,可免试《不动产登记法律制度政策》,只参加《不动产权利理论与方法》《地籍调查》和《不动产登记代理实务》3 个科目的考试。

免试部分科目的人员在报名时,应当提供相应材料。

#### (二)免试申请程序

1. 免试申请须在考试报名阶段提交,过期不予受理。

2. 申请免试须在报名网站的“申请免试”中上传相应职业资格证书电子图片、高级专业技术职务证书电子图片、单位人事部门聘任材料扫描件或照片。

3. 凡有下列情况之一的,免试资格不予通过:(1)不符合免试条件的;(2)免试材料缺失缺损或无法辨识信息的;(3)免试材料与所申请免试不符的;(4)填报信息或材料不实的。

### 四、考试科目与考试时间

考生自主选择报考科目种类和数目,按全国统一时间进行考试:

### 五、考试地点

6 月 22 日	不动产登记法律制度政策	09:00-11:30
	不动产权利理论与方法	14:00-16:30
6 月 23 日	地籍调查	09:00-11:30
	不动产登记代理实务	14:00-16:30

原则上考试安排在各省省会、自治区首府和直辖市举行,个别省份开通地级市考点,具体以报名系统为准。

### 六、考试大纲

沿用《不动产登记代理人职业资格考试大纲》,只对附录部分进行调整,具体内容通过报名网站和中国土地估价师与土地登记代理人协会网站发布。

### 七、考试形式

考试各科目实行闭卷、计算机化考试形式。考生

在计算机终端获取试题、作答并提交答题结果。

考试各科目试卷卷面分满分均为 100 分。

### 八、准考证打印

考生可于 2024 年 6 月 17 日至 23 日,登录报名网站自行下载、打印准考证。

### 九、成绩认定及延续

(一)考试成绩实行 4 年为一个周期的滚动管理办法,考生须在连续 4 个考试年度内通过全部应试科目。

(二)免试部分科目人员的考试成绩,以应试科

目数量确定其合格成绩管理滚动有效期限。参加 2 个科目考试其合格成绩以 2 年为一个滚动管理周期；参加 3 个科目考试其合格成绩以 3 年为一个滚动管理周期。免试部分科目的人员，必须在连续 2 个或者 3 个考试年度内通过应试科目，方可取得不动产登记代理人职业资格证书。

具备免试条件后取得的成绩，方可按免试成绩

原考试科目	新考试科目
土地登记相关法律	不动产登记法律制度政策
土地权利理论与方法	不动产权利理论与方法
地籍调查	地籍调查
土地登记代理实务	不动产登记代理实务

## 十、成绩发布与证书发放

(一)考试成绩原则上将在考试结束后 2 个月内发布,考生可登录报名网站查询成绩。

(二)根据《关于不动产登记代理人职业资格考实行相对固定合格标准有关事项的通告》,自 2022 年起,不动产登记代理人职业资格考实行各科目合格标准为 60 分的固定合格标准。如遇特殊情况需要调整时另行公布。

(三)各科目考试合格,颁发自然资源部监制、中国土地估价师与土地登记代理人协会用印的《中华人民共和国不动产登记代理人职业资格证书》,该证书在全国范围有效。

## 十一、其他

(一)报名条件与免试条件中所涉相关年限的截止日期为 2024 年 6 月 23 日。

(二)本次考试四科目均为客观题,由计算机自动评阅计分,不存在人工评阅与计分的过程,原则上不再进行成绩复核。

(三)考生可于 6 月 15 日至 6 月 23 日,通过报名网站登录计算机化考试模拟系统。该系统中不存在真实试题,仅用于熟悉计算机化环境、电子化试题形式和操作模式。

认定。

(三)2020 年至 2022 年因疫情停考考区已报名考生成绩相应延续。

(四)为保证考试科目调整平稳过渡,已取得的土地登记代理人考试部分科目有效合格成绩,按照下表对应关系延续至新科目,成绩有效期仍按原规定管理。

(四)本次考试不举办考前培训,也从未指定、授权或委托任何单位和个人举办相关考前培训、出版或售卖考试专用书籍。

(五)个人联系方式发生变化的考生,请务必及时登录报名网站,完善个人信息。

(六)考试消息将通过中国土地估价师与土地登记代理人协会网站、微信公众号“中国不动产登记与估价”及报名网站发布,请报名考生及时关注。

## (七)联系方式

### 1. 资格考试专家工作委员会办公室

地 址:北京市海淀区大柳树路 17 号富海国际港 1504A

邮 编:100081

电 话:010-66562203/62164081 ??

传 真:010-66562202

电 邮:wjian@creva.sina.net

### 2. 在线咨询

考试报名期间可于报名网站在线咨询。

附件:考场规则

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2024 年 3 月 18 日

附件：

## 考场规则

一、考生应在每场考试前 20 分钟凭准考证和报名时提交的本人有效身份证件进入考场。不能出示准考证或有效身份证件者，不得参加考试。

二、考生应对号入座，并将准考证和有效身份证件放在考桌右上角，以备查对。

三、迟到 30 分钟不得入场，考试开始 30 分钟后方可交卷出场。

四、考生可携带铅笔、橡皮、尺子、钢笔、签字笔以及不具备文字储存及音响功能的计算器用于答题演算使用外，不得携带任何书籍、资料、笔记、纸张、手机及各类无线通讯工具进入考场。

五、考生不得要求监考人员解释试题题意。如遇试题分发错误和显示模糊，可举手示意询问，监考人员当众解答。

六、开考时间到，方可答题。

七、考生应在计算机中相应位置作答，在题目答题区域外或草稿纸等非答题区域作答均无效，不得作任何与答题无关的标记，否则记为试卷作废。

八、考生应严格遵守考场纪律，保持考场肃静，不得相互交谈，不得在考场内吸烟、随意站立及走

动，不得偷看他人答卷或相互核对试卷、答案内容，不得交换答题工具、草稿纸，不得夹带、窥视、抄袭或利用电子设备等作弊，不得冒名代考。考生离开座位前，应向监考人员举手示意，待监考人员回收草稿纸后立即退出考场，不得在考场附近逗留或喧哗。

九、考试结束铃响后，考生应立即停止答题，将草稿纸反扣放在桌面上，待监考人员回收后，依次退出考场，不得将草稿纸带出考场。

十、监考人员发现考试违纪、作弊行为时，应当及时予以纠正，记录违规情况，并对考生用于作弊的材料、工具等拍照存证。考场情况记录应由 2 名监考人员签字确认，并向违纪考生告知违规记录的内容。

十一、对考生在考试过程中有违纪违规行为的，按照国家专业技术人员资格考试违纪违规行为处理规定处理。

十二、对以不正当手段取得《中华人民共和国不动产登记代理人职业资格证书》的，按照国家专业技术人员资格考试违纪违规行为处理规定，处以宣布其成绩和证书无效，收回证书等。



# 《不动产登记代理人职业资格考试大纲》 附录增减内容(2024年)

## 一、法律法规修订内容

### 1. 原第10条修订为:

《中华人民共和国行政复议法》(1999年4月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第九次会议通过,1999年4月29日中华人民共和国主席令第十六号公布,自1999年10月1日起施行;根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第一次修正;根据2017年9月1日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国法官法〉等八部法律的决定》第二次修正;根据2023年9月1日第十四届全国人民代表大会常务委员会第五次会议修订)

### 2. 原第14条修订为:

《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过;根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正;根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正;根据2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第一次修订;根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大

会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正;根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正;根据2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订)

## 二、规章、规范性文件及法释增加内容

1. 自然资源部关于修改印发《不动产登记操作规范(试行)》的通知(自然资函〔2021〕242号,2021年6月7日)

2. 自然资源部 中国银行保险监督管理委员会关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知(自然资发〔2023〕29号,2023年3月3日)

3. 自然资源部关于持续推进农村房地一体宅基地确权登记颁证工作的通知(自然资发〔2023〕109号,2023年6月28日)

4. 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《深化集体林权制度改革方案》

5. 自然资源部关于进一步做好地籍调查工作的通知(自然资发〔2023〕195号,2023年10月10日)

6. 自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准》的通知(自然资规〔2023〕7号,2023年10月31日)



7. 自然资源部办公厅关于印发《乡村振兴用地政策指南(2023年)》的通知(自然资办发〔2023〕48号,2023年11月14日)

8. 自然资源部关于探索推进海域立体分层设权工作的通知(自然资规〔2023〕8号,2023年11月13日)

9. 自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知(自然资发〔2023〕234号,2023年11月22日)

10. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》合同编通则若干问题的解释(法释〔2023〕13号,2023年12月4日)

11. 自然资源部 国务院国有资产监督管理委员会 国家税务总局 国家金融监督管理总局关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通知(自然资发〔2024〕9号,2023年12月21日)

### 三、规章、规范性文件及法释删减内容

1. 删除原第49条:国土资源部关于贯彻实施《不动产登记暂行条例》的通知(国土资发〔2014〕177号,2014年12月29日)

2. 删除原第53条:国土资源部关于做好不动产登记信息管理基础平台建设工作的通知(国土资发〔2015〕103号,2015年8月3日)

3. 删除原第69条:最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的解释(法释〔2015〕9号,2015年4月22日)

4. 删除原第133条:自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准(试行)》的通知(自然资规〔2020〕5号,2020年11月5日)

5. 删除原第139条:自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知(自然资发〔2021〕1号,2021年1月4日)

### 四、技术规程、规范增加内容

1. 《地籍调查规程》(GB/T 42547—2023)

2. 《地籍调查基本术语》(TD/T 1077—2023)

### 五、技术规程、规范删减内容

删除原第154条:

《地籍调查规程》(TD/T 1001—2012)

(来源:中国土地估价师与土地登记代理人协会网站)

## 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 来我会调研交流

1月17日,山东省不动产登记代理与土地估价行业协会当值会长高庆振、副会长兼秘书长王永伟一行7人来我会调研交流。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有关工作人员热情接待并进行了交流座谈。

王延龙主持会议,代表省协会对高庆振会长一行的来访表示热烈欢迎,并介绍了我会的参会人员。

座谈会上,葛石冰、王永伟各自介绍了江苏、山东协会工作开展情况,并围绕省协会建设、党建工作、专业委员会职能、技术审裁、报告抽查评审、自律管理、新时期估价机构业务拓展等进行了坦诚的交流。参会人员充分探讨了技术审裁工作规则及收费标准、继续教育课程设置、课题工作开展、行业自律管理以及估价机构业务拓展等问题。

下午,山东协会一行走访了南京长城土地房地



产资产评估造价咨询有限公司,就新形势下机构业务发展问题进行了考察交流。

此次交流考察活动增进了两协会间的友谊,双方一致表示今后要加强沟通交流,互相借鉴,共同努力,共促发展,不断探索行业协会发展的新路径和新方法,为土地估价与不动产登记代理行业的发展做出更大的贡献。

(协会秘书处)

## 省协会召开土地估价报告评审会审会议

为贯彻落实《土地估价行业“双随机、一公开”监督检查实施细则(试行)》等文件精神,1月19日上午,省协会召开土地估价报告评审会审会议,讨论审议2023年度土地估价报告质量抽查评审工作情况,研究部署后续重点工作。



会议由协会技术审裁委员会主任张其宝主持,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,协会代会长陈定主,技术审裁委员会副主任张增峰,协会专家黄克龙、韩卫东、吴伟、居剑(代王延龙)、葛石冰等参加会议。

会上,葛石冰汇报了江苏省2023年度土地估价报告抽查评审整体工作情况,张增峰对江苏省2023年度土地估价报告抽查评审复审工作情况进行了详细说明。与会专家对复审五等报告进行了逐一会审,

对疑难问题进行了充分讨论,达成一致评审意见,并对协会土地估价报告抽查评审工作提出很多宝贵建议。

姜淋公对协会为省厅开发利用处工作提供的支持表示感谢,并指出,协会下一步工作要从加强行业监管和提升报告质量两方面入手:一是要完善“双随机、一公开”监督检查,强化备案管理,抓好问题整改;二是要加强技术培训力度;三是要深化行业专业研究;四是要拓展行业研究领域。

张其宝向省厅开发利用处领导对协会工作的肯定和进一步要求表示衷心感谢。他表示,2023年度江苏省土地估价报告抽查质量较往年出现了明显下滑,协会要重视问题,严肃对待,各位专家为协会工作提出了很多建设性意见,秘书处要认真整理,抓紧落实,继续配合省厅做好工作。

陈定主最后作了讲话,对大家提出的意见表示感谢。他指出,姜处长对协会工作做出了重要指示,协会要按照省厅要求及中估协相关规范,严格落实三级会审制度,认真做好报告抽查评审工作,重视行业产品质量,加强执业管理。

(协会秘书处)

## 省协会召开五届十三次会长办公(扩大)会议

1月19日下午,省协会在南京召开五届十三次会长办公(扩大)会议,研究审议协会2023年工作总结和2024年工作要点、2023年财务决算和2024年财务预算。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,常务理事吴群、徐进亮、肖阳、刘华荣,理事刘清军,常务副秘书长王兰出席会议,副秘书长狄晓涛、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。



会上,葛石冰详细汇报了协会2023年财务决算和2024年财务预算报告、2023年工作总结和2024年工作要点。她表示,2023年协会认真履行职能,践行服务理念,强化党建引领,立足于行业发展要求和特点,在做好行政委托服务、加强行业自律管理、健全制度建设、促进行业健康发展等方面都发挥了积



极的作用。

与会专家对协会2023年财务决算和2024年财务预算报告、2023年工作总结和2024年工作要点进行了审议,围绕继续教育培训、会费收缴、资信评级、课题研究及协会日常事务等方面进行了认真地研究讨论,提出了宝贵的意见及建议,并表决通过了有关事项。

陈定主作会议总结,向各位同志对协会工作一直以来的支持表示衷心感谢。他表示,新的一年,协会将进一步加强党建引领,逐步建立健全工作机制,规范化开展各项工作,为会员单位做好服务。并指出,换届是协会今年的大事和要事,希望各位同志会后认真研究换届工作指引,积极建言献策,大家齐心协力、稳妥推进换届工作。

(协会秘书处)

## 省协会召开五届十次常务理事会议

1月26日,省协会在南京召开五届十次常务理事会议,回顾总结2023年度工作,展望谋划2024年主要工作。协会各位常务理事和监事会主席黄克龙出席会议,常务副秘书长王兰及秘书处有关工作人员列席会议。会议由陈定主主持。



会上,葛石冰汇报了协会2023年财务决算和2024年财务预算报告、2023年工作总结和2024年工作要点。王兰汇报了《江苏省土地估价与不动产登记代理协会会长办公会议事规则(试行)(审议稿)》和《江苏省土地估价与不动产登记代理协会财务管理暂行办法(试行)(审议稿)》。

各位常务理事对协会工作及相关文件进行了认真审议,对协会2024年主要工作、拟出台有关规章制度及工作人员职务调整等问题提出了宝贵的意见和建议。

会议审议表决通过了协会2023年财务决算和2024年财务预算报告、2023年工作总结和2024年工作要点、《江苏省土地估价与不动产登记代理协会会长办公会议事规则(试行)(审议稿)》、《江苏省土地估价与不动产登记代理协会财务管理暂行办法(试行)(审议稿)》和秘书处内设机构负责人人事安排等有关事项。



陈定主主持会议总结,对各位常务理事百忙之中出席会议表示感谢。他表示,会后秘书处要认真整理各位同志的意见,按照计划合理安排部署,细化工作任务,确保新一年各项工作的落实。并指出,换届是协会马上要面临的一件大事,秘书处要抓紧时间开展筹备工作,开门纳言,四方招贤,在新的一年里努力开创协会工作新局面。

(协会秘书处)

## 省协会召开五届十四次会长办公会议

3月15日下午,省协会在南京召开五届十四次会长办公会议,研究讨论换届筹备工作。协会代会长陈定主,监事会主席黄克龙,副会长孙在宏、张其宝、王延龙、韩卫东、张增峰,秘书长葛石冰,常务副秘书长王兰出席会议,秘书处有关工作人员列席会议。会议由陈定主主持。



会上,陈定主对协会前期所做的换届筹备工作进行了总结,并对下一步工作做了安排,葛石冰具体介绍了会员名册的审查情况。

与会人员围绕换届筹备工作程序、换届工作领导小组组建、换届方案以及会员名册等内容进行讨论研究,提出了有关意见和建议。

会议强调,协会换届工作要严格按照章程和换届工作指引要求,稳步推进,确保换届全过程规范有序、合法合规。

陈定主作会议总结,他表示,换届工作意义重大,各位协会负责人要高度重视、统一思想,积极建言献策,秘书处要把工作做细做好,结合此次会长办公会的意见,完善有关工作,协会上下要同心协力,努力做好换届工作。

(协会秘书处)

## 江苏省土地估价报告质量提升专项培训班 在南京顺利举办

为切实提高我省土地估价报告质量,提升土地估价师的技术水平和业务能力,省协会于3月21日至22日在南京举办了土地估价报告质量提升专项培训班,全省110余名土地估价师参加了本次培训。



开班仪式上,省协会秘书长葛石冰介绍了本期培训班举办的目的和意义,她表示,土地估价报告质量是我们行业的生命线,关系企业的声誉,影响行业的未来,近两年我省土地估价报告抽查质量不太理想,协会以报告抽查评审中发现的问题为契机,举办专项培训班,希望从思想上提高各位从业机构和人员对土地估价报告质量的重视,在业务上



提升各位的专业水平和服务能力,着力推进我省土地估价行业健康有序发展。

本次培训班设置了两门课程,一门是由江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司副总经理张小燕讲解的《土地估价报告评审细则及需要重点关注问题分析》,一门是由江苏苏地行土地房产评估有限公司分公司管理部主任阚道慧讲解的《土地估价报告评审中常见问题分析》。课后,省协会组织了线下考试,检验学员们的学习成果,帮助大家发现问题,查缺补漏。



本次培训班针对性高,实用性强,落实了我省土地估价报告质量抽查评审结果,提高了我省土地估价师业务素质。学员们一致表示,授课老师专业知识扎实,课程讲解案例丰富,本次培训收获颇丰。接下来,省协会将持续做好行业自律管理,规范估价师执业行为,为江苏省土地估价行业的发展做出积极的贡献。

(协会秘书处)

## 省协会召开五届十一次常务理事会议

3月26日,省协会在南京召开五届十一次常务理事会议,研究换届筹备有关工作事项。协会各常务理事和监事会主席黄克龙出席会议,常务副秘书长王兰及秘书处有关工作人员列席会议。会议由陈定主主持。



会上,陈定主汇报了协会第六届理事会换届工作领导小组拟考虑名单。葛石冰汇报了协会会员审查情况说明和协会换届筹备工作方案。

各位常务理事认真审议了会议内容,提出了宝贵的意见和建议。



经会议审议表决,一致通过了协会换届工作领导小组名单、协会会员名册、协会换届筹备工作方案。

陈定主作会议总结,感谢各位常务理事对协会工作一直以来的支持。他表示,秘书处要高度重视换届工作,细化责任,厘清程序,确保每个环节合法合规。协会要紧紧把握每个时间节点,严守换届流程,紧盯重点任务,确保换届工作顺利完成。

(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 五届十次常务理事会议决议》的通知

苏生协发[2024]06号

各会员：

2024 年 1 月 26 日，江苏省土地估价与不动产登记代理协会召开了五届十次常务理事会议，向会议报告了《江苏省土地估价与不动产登记代理协会 2023 年财务决算和 2024 年财务预算报告》、《江苏省土地估价与不动产登记代理协会 2023 年工作总结和 2024 年工作要点》，提交会议研究审议了《江苏省土地估价与不动产登记代理协会会长办公会议事规则（试行）（审议稿）》、《江苏省土地估价与不动产登记代理协会财务管理暂行办法（试行）（审议稿）》以及秘书处内设机构负责人人事安排，经会议审议表决通过，形成以下决议：

一、同意《江苏省土地估价与不动产登记代理协

会 2023 年财务决算和 2024 年财务预算报告》；

二、同意《江苏省土地估价与不动产登记代理协会 2023 年工作总结和 2024 年工作要点》；

三、同意《江苏省土地估价与不动产登记代理协会会长办公会议事规则（试行）（审议稿）》；

四、同意《江苏省土地估价与不动产登记代理协会财务管理暂行办法（试行）（审议稿）》；

五、同意魏咏馨同志任协会秘书处办公室主任、杨坤同志任协会秘书处会员服务部主任。

特此通知。

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

2024 年 1 月 26 日

## 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会到南京长城评估公司考察调研

1月17日下午,山东省不动产登记代理与土地估价行业协会会长高庆振等一行7人,莅临南京长城土地房地产资产评估评估造价咨询有限公司(以下简称南京长城公司)考察调研,江苏省土地估价与不动产登记代理协会有关领导陪同。

本次调研以座谈会的方式开展,南京长城土地房地产资产评估评估造价咨询有限公司副总经理孔志成和不动产估价部主任焦晓燕等参加座谈会。



南京长城公司对各位领导的到来表示热烈欢迎,向他们介绍了公司的发展历程、经营理念、组织架构等方面的情况,领导们对南京长城公司给予了高度评价。

座谈会上,南京长城公司孔志成副总经理及焦



晓燕主任先分别介绍了公司整体发展状况以及目前土地估价业务的发展情况,对于南京长城公司的发展,山东省协会高庆振会长表达了高度赞赏。随后高会长介绍了山东省目前土地估价行业发展现状,并就新形势下土地估价业务的拓展、土地估价专业人才缺失等问题进行了交流,双方同时也对企业党建、人才培养和分公司管理方面进行了深入的探讨和交流。

孔志成副总经理表示,感谢山东省协会与江苏省协会领导对南京长城公司工作大力支持,本次交流,拓宽了南京长城公司今后的发展思路和视野,当前行业面临由传统的土地估价向自然资源评价评估转变的新发展形势,相信在协会领导下一定可以开创土地估价行业新局面。



最后,调研组参观了南京长城公司,实地了解其规模概况。

(南京长城土地房地产资产评估评估造价咨询有限公司供稿)

# 专业,永远是行业生存发展的灵魂 ——兼谈土地估价行业发展

南京长城土地房地产资产评估评估造价咨询有限公司

王延龙

**摘要:**当前国内外形势正在发生深刻复杂变化,土地估价师身受同感。特殊的环境下,土地估价行业走向、估价机构生存与发展及估价师职业生涯规划是我们每位从业人员所要面对与思考的问题。本文从近几年来评估行业发生较大变化的现状出发,比较分析土地估价行业所面临的挑战及发展机遇,提出笔者对未来土地估价行业发展的一些思考,供广大同行参考。

**关键词:**土地估价 挑战与机遇 行业发展

**概述:**自2016年12月1日《资产评估法》施行以来,资产评估行业发生了深刻的变化。特别近几年受新冠疫情、国内外经济形势变化的叠加影响,土地估价行业面临前所未有的压力与挑战。土地估价行业的前景如何?土地估价机构如何生存发展?土地估价师怎样更好地规划自己的职业生涯?这是我们所有从业者关心和思考的问题。党的二十大提出了人与自然和谐共生的发展理念,为我们指明了复杂形势下的发展方向。可以说,土地估价行业挑战和机遇共同存在。本文就笔者在土地估价实践中的一些思考,就行业的发展问题与同行们进行探讨与交流。

## 一、评估行业发生了较大变化

以2016年12月1日《资产评估法》施行为标志

及起点,评估行业的法律环境、客户关系、同业经营模式及机构内部管理等诸方面发生了较大的变化。深刻了解这些已经发生的变化,是明确我们土地估价行业发展方向必不可少的基础。

### 1. 法律环境发生了变化

《资产评估法》从法的角度确定了资产评估的法律地位。其他相关法律,如《企业国有资产法》《证券法》《城市房地产管理法》《拍卖法》《政府采购法》《合伙企业法》《保险法》和《刑法》等,主要规定了涉及国有资产产权转让、抵押、股东出资、股票和债券发行、房地产交易等业务必须要进行评估以及相关法律责任。《资产评估法》的颁布与施行,厘清了行政主管部门、行业协会、评估机构与评估从业人员之间的关系,使评估行业有了统一的法律规范与保障。目前,在实践中逐步形成了以《资产评估法》为统领,由相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律管理制度以及评估机构内部管理规定共同组成的较为全面、系统、完备的资产评估法律制度体系。

《资产评估法》施行后,无论是自然资源部出台的《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)、住建部发布的《住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房

地产行业管理有关问题的通知》(建房〔2016〕275号),还是财政部出台的《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号),均不同程度地降低了进入评估行业的门槛与要求。《自然资源价格评估通则》、《房地产估价师职业资格制度规定》以及《资产评估准则》体系的出台与修订,都预示着评估行业的规范化管理在发生着与以往不同的变化。《资产评估法》对行业的影响,将是深远与持久的。

## 2. 客户关系发生了变化

随着《资产评估法》的施行及宏观形势的复杂变化,土地估价行业与客户之间的关系也发生了系列的变化。《资产评估法》将估价业务分为法定评估与非法定业务,这不仅从法的高度确立了评估机构和土地估价师依法执业的法律地位,同时,在保障了委托人能够依法获得优质的专业服务权利的前提下,也明确委托人应当承担的责任和应尽的义务。例如,银行及金融机构抵押贷款评估费用的支付,由过去的被评估单位或融资人支付,变化为现在由银行金融机构支付,导致评估收费无底线地降低;再如,人民法院确定财产处置参考价的评估,对委托人、相关当事人、评估程序及评估收费等规定与过去的运作方式发生了较大变化,对评估要求提高而对应的执业风险进一步加大。其他诸如《公平竞争审查制度实施细则》此类文件的贯彻与落实皆表明,土地估价行业与客户之间的关系在悄然发生着变化。

## 3. 评估行业的经营模式发生了变化

目前,专一从事土地估价业务的机构少之又少,绝大多数机构同时具备房地产评估资质。《资产评估法》施行特别是财政部出台的《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)发布之后,许多机构又跨进了财政监管下的资产评估行业。考虑到与土地估价相关性更强的测绘、土地规划与整理、矿

业权评估等,我们的土地估价行业基本上形成了以土地估价为基础,横跨多类别评估、不动产登记代理、测绘、土地规划与整理、工程造价咨询、房地产中介、社会稳定评估、绩效评价等综合性多元化的经营模式。

## 4. 评估机构内部管理的结构发生了变化

法律环境在变、客户关系在变、经营模式在变,我们土地估价机构的内部管理结构也在变化。机构出资人由过去的土地估价师到现在可能是非土地估价师甚至可以是企业法人,土地估价机构的名称不一定冠以“土地估价”等字样,评估专业人员可以是“其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员”,这实际上是由评估公司自己认定确认其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员的专业胜任能力。所有这些,都显示着我们的土地估价行业内部结构及管理都在发生着巨大变化。

## 二、土地估价行业面临的挑战

评估行业发生了较大变化,这些变化是我们过去所没有遇到过的,我们必须充分认识和分析这些变化对我们行业带来的影响和挑战。

### 1. 行业监管更加严格规范

2019年7月26日,自然资源部办公厅发布《土地估价行业“双随机、一公开”监督检查实施细则(试行)》,监督检查按照每年一次,每次抽查按各类被抽查对象的2%-5%比例确定。对被投诉举报较多、有严重违法违规记录等情况的项目或地区,加大随机抽查力度。对于重大问题或舆情反应的热点问题,可以设定类别条件选择检查对象或监督检查人员。行业的严监管对行业的发展是十分必要的,作为土地估价机构,守法、合规、规范地执业,是我们行业的底线要求,我们应该更加严格地要求我们自己。

### 2. 传统业务快速萎缩

外部经济形势的变化,对土地估价业务产生了巨大影响。多年前企业改制涉及的土地估价业务,已不复存在;金融机构抵押贷款业务,随着由过去的与客户协议付费变为以低价作为评标主要指标的金融机构支付后,几乎变为鸡肋;征收、土地收储业务大幅度缩减;一级市场的土地出让随着房地产大环境的影响市场惨淡;三年疫情的影响更是让我们的土地估价市场雪上加霜,我们的土地估价行业一下子进入了前所未有的寒冬。

### 3. 同行竞争更加惨烈

进入行业政策的宽松、备案条件降低,使得土地估价机构数量增加,再加上传统业务大幅度下降,导致的结果是:僧多粥少,同行内卷严重,收费越来越低,竞争更加惨烈,许多机构经营越来越困难,有的机构甚至出现了生存危机。

### 4. 评估程序要求严苛、风险及责任加大

无论是《资产评估法》《城镇土地估价规程》等规定,还是监管部门监督管理的要求,对评估程序的要求越来越严。评估程序的履行,相关资料、参数的核查验证,评估假设的运用,评估档案的保管等等,无不更加规范、严谨。随着我国社会主义经济建设活动的不断深层次地推进与发展,土地估价执业面临的风险越来越高,估价人员承担的责任越来越大。

### 5. 相关制度、规程、准则滞后

相对于实践而言,制度、规程、准则的修订与出台具有一定的滞后性。首先,《资产评估法》施行之后,《城镇土地估价规程》等应进行修订与完善;其次,按照《资产评估法》的要求,行政管理部门应组织制定评估行业监督管理办法和评估基本准则,行业协会需依据评估基本准则制定评估执业准则和职业道德准则;第三,自然资源部的组建,标志着我国自然资源管理转向自然资源资产管理,这是一个从实

物管理向资产管理、从自然属性到经济属性的质的转变,作为土地估价师,我们也应该顺势而为,转换和扩展我们专业服务的范围,这也需要从制度上予以规范和保障。

## 三、土地估价行业的发展机遇

从上面的分析可以看出,土地估价行业遇到了极大的挑战,但是,我们也应该看到,在复杂的国际及国内经济环境下,我们也面临着许多发展机遇。

(一)党的二十大为我们指明了复杂形势下的发展方向

党的二十大概括提出并深入阐述中国式现代化理论,强调以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴,并指出中国式现代化是人与自然和谐共生的现代化,必须牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的理念,站在人与自然和谐共生的高度谋划发展。“人与自然和谐共生”就是我们土地估价行业明确的发展方向。

守护绿水青山、坚持山水林田湖草沙一体化保护和系统治理理念的提出,土地估价的业务方向已经从传统的单一土地价值评估转变为生态价值评估。诸如园地、林地、草地分等定级及其基准地价的评估、自然资源资产负债表的编制都是土地估价机构新的发展机遇。

### (二)土地估价服务空间相对较大

1. 评估师分专业类别管理,有利于巩固土地估价的传统领域

土地估价行业是依据《资产评估法》的规定,按照土地估价专业领域依法设立行业协会,实行自律管理,并接受有关自然资源行政管理部门的和社会监督、依法开展相关估价业务的法定行业,特别是法定的评估业务,委托人必须按照相关法律、法规规定,委托土地估价机构进行相关评估工作。这是从

法律的角度保障和固化了法定的土地估价业务。

## 2. 评估法作保障,有利于拓展估价服务新领域

我国七部法律十六部行政法规规定了资产评估的法定评估,保障和固化了与土地估价相关的法定业务。我们应该以此为基础,利用我们的专业知识,努力拓展土地估价新领域,尤其是国有企业、上市公司的土地估价业务。以2017年5月12日国务院公布130项必要的行政审批中介服务事项为例,由发展改革委负责审批的企业债券发行的核准,如果发行企业债券的企业涉及土地使用权资产的评估,我们完全可以依法进行;又如,由证监会负责审批的上市公司非公开发行新股核准,如果涉及的上市公司是非公开发行新股、且评估对象是土地使用权的,我们也可以依法进行,而非由通常人们理解的“具有证券相关业务资格的资产评估机构”来评估。

## 3. 农村集体土地的流转、抵押等涉及的评估

深化农村土地制度改革一直是我国的重点工作之一。党的二十大报告强调“确保中国人的饭碗牢牢端在自己手里”。当前,距第二轮土地承包到期不到5年时间,我们即将迎来“第二轮土地承包到期后再延长30年”的政策。作为土地估价专业人员,我们应该积极主动学习相关文件,努力研究与此相关的专业技术问题,努力为党的方针政策的落实作好专业上的技术支持与服务。

## 4. 自然资源部门职能调整及“一带一路”等利好政策,为土地估价业务的开展带来新的机遇

自然资源部门职能的调整,我们的土地估价也应该随之转移到山水林田湖草沙的视觉范围内,林地、岸线资源、海域使用权、滩涂、草原等也是我们的业务方向。

“一带一路”连接亚洲、欧洲和非洲,目前,已有150多个国家和30多个国际组织加入共建“一带一

路”大家庭。沿线国家和地区企业跨境兼并收购成为重要手段,这其中有土地、房地产及企业价值评估,还有一些是经济调查(去海外发展,对这个国家的投资状况、投资环境、文化、税收等进行经济调查),——多元化发展显得很重要。同时,“一带一路”是双向的,不仅要走出去,还要引进来,外国在我国的投资,也需要进行评估,其中,不动产的评估占有较大比例,即使在企业价值评估、房地产评估中,土地估价师也拥有其他类别评估师无法替代的专业知识及估价技能。

## 5. 新经济形式下的资产盘活

2022年5月,国务院办公厅印发《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》,国有企业、政府机关存在种类众多、规模巨大的存量资产,国家出台了相应的政策,明确可以通过REITS、PPP、并购重组、产权交易等多种方式进行资产盘活。2023年9月,为落实党中央、国务院在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的工作部署,自然资源部印发《关于开展低效用地再开发试点工作的通知》,决定在北京等15个省(市)的43个城市开展为期4年的低效用地再开发试点,聚焦盘活存量土地探索创新政策举措,完善激励约束机制,以提高土地利用效率、促进城乡高质量发展。这是新的经济形势下的新的发展机遇,我们的土地估价师在此可以发挥自身专业优势和综合能力,为客户提供相应的评估、尽职调查、策划方案制定等工作。

### (三)土地估价机构的发展模式多样化

《资产评估法》为我们提供了多元化发展的法律保障,市场向我们提出了综合性发展的客观要求,评估机构应当依据自身特点及专业特长,逐步走向多元化发展的道路。具体有以下几种模式:

#### 1. 在不动产估价服务平台上多元化发展的服务

机构

以土地估价为基础,向土地规划与整治、测绘、土地登记代理、矿业权评估、房地产评估、二手房产交易中介、社会稳定性评估等多元化发展。

#### 2. 各类资产评估业务都涉及的综合性评估机构

在土地估价的基础上,同时从事财政监管下的资产、房地产、矿业权、二手车、珠宝、艺术品等评估业务的多元化的专业评估机构。

#### 3. 在会计平台上多元化发展的咨询企业集团

以财政监管下的资产评估为基础,向土地估价、房地产估价、矿业权评估、绩效评价等多元化发展,以集团形式,组成了包含会计师事务所、税务事务所、工程造价与咨询等在内的大型综合性咨询服务平台。

#### 4. 以某种评估对象为主的专业化发展

以土地估价为基础,从事诸如草原评估、历史性建筑估价、低效用地再开发专业咨询等具有专业化特色的评估咨询服务。

### 四、土地评估机构的发展思考

#### (一)顺势而为谋发展

##### 1. 传统业务发扬光大

毋庸置疑,在一定的时期内,金融押品评估、土地一级市场出让、国有土地征收评估、土地使用权转让、收储、公示地价评估、司法鉴定评估、土地租金评估等业务,还是我们业务的重点组成部分,与此相关的估价技术问题的研究、估价参数的选取、估价程序的履行等还需要我们深入地加以研究,同时,我们还要充分利用专业优势,积极参与到与土地使用权相关的融资发债市场和资本市场的公允价计量的评估中去,巩固发扬光大我们的传统业务,以我们的专业技术知识为社会主义现代化经济建设作出我们的贡献。

##### 2. 研究学习新政策,努力开拓新业务

从横向来看,土地估价机构应该积极主动地拓展估价业务范围。随着行政主管部门调整,我们应该由过去的单一的土地估价业务,调整为自然资源价值评估,无论是实施山水林田湖草沙一体化保护和系统治理,还是人与自然和谐共生谋发展,我们作为专业估价人员应该从中寻找新的业务点。

从纵向看,服务链条的延伸也是我们重点研究和发展的方向。如:低效用地再开发、征收评估链条的延伸,从传统的评估可以延伸到项目前期总体设想筹划、可行性研究、社会稳定性评估、征收评估及咨询、征收后的审计、后评价等。

##### 3. 估价软件的开发要量力而行

土地估价行业的发展离不开高科技的引领,引进高科技进入评估领域是总的趋势,势在必行。但是,高科技的应用并不一定自主去开发,比如土地估价软件开发则要量力而行,千万不要戴着“科技先进”的帽子而误入歧途。

#### (二)加强风险防控意识

土地估价机构的风险包括外部风险和内部风险。外部风险是指土地估价机构和土地估价师不能直接控制的,但又可能导致估价结果发生重大偏差或错误的风险,主要包括法律法规欠缺、行业评估准则制定工作滞后、土地评估市场非完全竞争、经济和政策变化等方面。内部风险是指土地评估机构和估价师能够防范的风险,取决于企业内部管理制度和报告质量监控流程的完善程度,以及土地估价师的专业水准和职业道德水平的高低。

土地估价机构的风险识别与风险防范,应该贯穿于整个估价过程中,估价机构和土地估价师加强风险防范与控制意识,严格地按照法律法规、估价规程等规定,勤勉尽责。关于加强风险管理提出如下几

点建议:

1. 加强法制学习,提高法律意识。

土地估价机构应组织土地估价师及相关人员认真学习评估法,提高法律意识,从而提高机构整体抵抗风险的能力。

2. 加快建立和完善内部管理制度。

评估法规范下的土地估价机构的责任重大,一整套齐全、完善的内部管理制度是评估机构正常运行的保障,我们应该结合评估法相关规定及自身实际,建立一整套切实可行的内部管理制度,并严格地加以执行。

3. 严格遵守职业道德,加强行业自律约束。

土地估价人员的职业道德素质越高,评估工作风险越小,反之评估工作风险就大。因此,土地估价机构应该加强行业自律约束,加强职业道德教育,降低执业风险。

4. 加强专业学习与研究,提高估价专业技能。

专业是土地估价行业生存的根本。评估法规定的行业协会就是按照专业领域的不同而设立的。所以加强专业学习与研究,提高估价专业技能是我们土地估价机构的重中之重。评估专业人员业务素质

的高低,直接决定着评估报告质量的高低。

(三) 严禁出现虚假、重大遗漏评估报告

虚假评估报告是指土地估价机构、土地估价师故意虚构、编造估价对象状况、可比实例状况、土地市场状况等信息数据,故意高估或低估估价对象价值或价格而出具的土地估价报告。土地估价专业人员应该对行业拥有敬畏之心,虚假或重大遗漏评估报告无论是对社会经济的破坏作用,还是对行业、评估机构及土地估价师个人造成的负面影响,都是无比巨大的。我们应该坚决予以杜绝。

结束语

土地估价行业如何发展是我们共同关心的话题。在国内外形势复杂的现状下,土地估价行业应紧扣政策导向,重视顶层设计;土地估价机构应当审时度势、结合评估机构自身特点,顺势而为,寻找一个适合自己发展的道路;土地估价师(房地产评估师)无论在专业的不动产评估机构工作,还是在综合型的资产评估机构工作,都应该认真研究学习与土地估价相关专业知识。敬畏行业,拒绝虚假或重大遗漏评估报告。专业,永远是行业生存发展的灵魂。



## 2024 年第一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,2024年第一季度

土地估价机构备案情况如下:

截止到2024年3月29日,经过对土地估价机构基本情况、评估师等信息的核验,共有1家机构申请注销,2家机构新申请备案,66家机构申请了变更备案,具体机构名单如下:

### 2024 年第一季度注销机构名单

序号	机构名称	法定代表人 / 执行合伙人	机构类型	工商登记机关
1	博鑫睿华(苏州)资产评估房地产土地估价有限公司	李吉绘	有限责任公司	苏州市吴中区行政审批局

### 2024 年第一季度新备案机构名单

序号	备案号	机构名称	法定代表人 / 执行合伙人	机构类型	工商登记机关
1	2024320001	江苏信和工程建设管理房地产评估有限公司	姚江涛	有限责任公司	常州市武进区行政审批局
2	2024320009	江苏常丰土地房地产资产评估咨询有限公司	封公猛	有限责任公司	常州市钟楼区行政审批局

### 2024 年第一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	2024320002	91320104787120611J	江苏立信新元土地房地产资产评估咨询有限公司	束慧斌
2	2024320003	91320104567209198D	江苏和泰土地房地产评估造价咨询有限公司	赵战伟
3	2024320004	9132030007633914XN	共盛房地产评估造价集团有限公司	祝晓军
4	2024320005	913206027244171430	南通公正房地产评估事务所(普通合伙)	吴海生

序号	备案号	统一社会信用代码	机构名称	法人/合伙人
5	2024320008	91321003731778895U	江苏新悦土地房地产资产评估咨询有限公司	薛虞
6	2019320067	91320302726575073W	江苏大正房地产土地造价资产评估有限公司	朱济运
7	2020320189	913206027272321361	江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司	丛全
8	2020320047	913205816853367020	苏州市中冠房地产土地评估咨询有限责任公司	钱鹏
9	2021320012	913204127564326984	江苏常源土地房地产资产评估造价有限公司	陈卫华
10	2022320001	91320509683534035N	江苏中洲土地房地产资产评估造价咨询有限公司	蒋建春
11	2020320256	91320602755877839E	南通市金达信房地产评估有限公司	何松魁
12	2020320245	913207060850483797	江苏鸿诚房地产评估有限公司	魏红
13	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
14	2020320136	913201027423522755	南京大陆土地房地产评估有限公司	胡联生
15	2020320128	91320000745580556M	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	张琪
16	2023320005	91320311354528988W	徐州荣景房地产评估有限公司	李伟
17	2020320206	913208007413069477	江苏新城土地房地产评估测绘有限公司	史晓婕
18	2020320212	913205945866090239	苏州永联行土地房地产评估有限公司	沈敏珠
19	2020320124	91320703764168006H	江苏大公房地产土地与资产评估造价咨询有限公司	刘英
20	2019320066	91320509797426868T	苏州正太房地产评估有限公司	芮俊亮
21	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
22	2020320192	91320200055237988N	无锡市衡业土地房地产资产评估咨询有限公司	郑艳
23	2023320052	91320104748217218W	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	汪宏伟
24	2021320014	91320508720683495K	苏州天元土地房地产评估有限公司	王建成
25	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
26	2020320250	91320311398310489X	江苏天行健土地房地产评估测绘有限公司	刘艳江
27	2023320025	91320505745580134Q	江苏正成土地房地产资产评估咨询有限公司	王飞
28	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
29	2020320085	913205837462016779	昆山恒正土地房地产评估造价咨询有限公司	蒋宇芳
30	2020320011	91321002MA1YAJ2Y7F	江苏富瑞房地产资产评估造价咨询有限公司	刘冰
31	2020320042	91320800703816356U	江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	朱兵
32	2020320228	91320000134784154E	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	刘华荣
33	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
34	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

序号	备案号	统一社会信用代码	机构名称	法人/合伙人
35	2019320247	91320118MA1W8BUP7X	江苏中评土地房地产资产评估测绘咨询有限公司	张齐涛
36	2021320016	91321100732527959N	江苏苏润土地房地产资产评估造价测绘咨询有限公司	戴向东
37	2023320009	91321000735727550N	江苏安信资产评估工程咨询有限公司	谷立志
38	2020320204	913204117615285209	江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司	朱松杰
39	2019320077	91320214767362752J	无锡安瑞房地产土地资产评估有限公司	黄巍
40	2020320222	913200007505103251	江苏天元房地产评估造价集团有限公司	陈德兵
41	2020320134	91320211787686105H	无锡东信房地产土地资产评估测绘有限公司	田蕊
42	2020320102	91320200732244166U	江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	韩卫东
43	2020320153	91320000750510309B	华盛兴伟土地房地产资产评估有限公司	丁勇
44	2022320014	913201057802704655	江苏兴业土地房地产估价咨询有限公司	魏光正
45	2020320035	91320106771268240W	江苏中大土地房地产资产评估测绘有限公司	丁亚
46	2020320203	91320000666817789G	江苏苏地行土地房产评估有限公司	张其宝
47	2020320196	913205057682718365	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	季建国
48	2020320178	91320105771259598W	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	王俊国
49	2020320235	9132129168054940XJ	江苏正兴土地房地产资产评估咨询有限公司	于心
50	2020320071	91320106682546616R	江苏金永恒房地产资产评估有限公司	陈纲
51	2020320059	9132069166639830XG	南通大成土地房地产评估有限公司	杨志飞
52	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
53	2019320238	913213027859694005	江苏中恒土地房地产资产评估咨询有限公司	马娟
54	2020320116	91320481728713097J	溧阳市天目房地产评估咨询有限公司	潘勇超
55	2023320012	913203246811449735	江苏昊洲土地房地产评估有限公司	仝升平
56	2020320090	91320311677618689J	徐州佳赢土地房地产评估咨询有限公司	王勇
57	2022320015	913206027833817770	江苏海正土地房地产评估有限公司	陆蔚
58	2021320023	91320105MA25LLEY40	江苏仁衡土地房地产资产评估造价咨询有限公司	李寅斌
59	2020320146	91321002728033227E	江苏中天行房地产土地估价咨询有限公司	陶文忠
60	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
61	2023320039	91320214135936367T	江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司	徐锋
62	2020320200	913201067541247987	中证房地产评估造价集团有限公司	王军
63	2019320192	91320583785960967L	苏州公正建设咨询房地产评估有限公司	陈勃
64	2022320037	91321202744832352T	江苏众泰房地产土地评估咨询有限公司	马正龙
65	2022320002	913204133391181398	常州金沙土地房产评估有限公司	殷彬
66	2022320018	91320311757333042H	江苏中远土地房地产资产评估测绘咨询有限公司	尹洪武