



# 目录

## 2016年第1期 (总第42期)

### CONTENTS

#### 要闻播报

国土资源部发布《不动产登记暂行条例》实施细则.....	1
江苏省国土资源厅2016年度工作要点.....	16

#### 行业要闻

江苏省土地估价与不动产登记代理协会章程.....	20
陈茹华会长在第五次会员代表大会上的讲话.....	25
魏红军副厅长在第五次会员代表大会上的讲话.....	27
中估协秘书长王军在第五次会员代表大会上的讲话.....	29

#### 行业动态

江苏省土地估价与不动产登记代理协会2015年工作总结.....	30
江苏省土地估价与不动产登记代理协会2016年工作要点.....	34
关于2015年度土地评估机构及土地估价师年检的通知.....	36

#### 协会动态

陈茹华会长主持召开四届十一次会长办公会议.....	38
陈茹华会长赴苏信集团调研.....	39
陈茹华会长赴南京国图公司考察.....	40

#### 协会公告

2015年度土地估价中介机构会费缴纳情况公布.....	41
2015年度土地估价中介机构报告电子备案情况公布.....	47
2015年中介机构撰文来稿及刊用情况公布.....	53

主 办：江苏省土地估价与不动产登记代理协会  
主 编：陈茹华  
副 主 编：王黎明 邓中华  
编辑人员：王黎明 林 颖 邓中华  
            陈定主 冯雪渔 黄克龙  
            濮励杰 刘 斌 徐红华  
            鲍志良 谭 静 陈海燕  
            项国森 周炳泉 赵玉华  
            卢 婧  
责任编辑：项国森  
封面设计：温南春  
地 址：南京市水西门大街58号建邺大厦  
电 话：025-86599749 86599748  
邮政编码：210017  
E-mail：jstdgj@163.com  
印 刷：南京宝翔印务有限公司  
出版准印证号：苏新出准印JS-S334号

学术研讨  
南京市地价与房价关系研究  
.....江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司 葛石冰 54

机构风采  
江苏苏瑞土地房地产评估有限公司.....58

## 征 稿 启 事

《江苏土地估价与不动产登记通讯》刊物内容主要包括“行业动态”、“政策法规”、“行业规范”、“土地估价与不动产登记代理实例选编”、“学术技术论坛”“机构风采”等栏目,竭诚欢迎省内外土地估价与不动产登记代理机构、土地估价师与不动产登记代理从业人员,及关心土地估价与不动产登记行业的人士投稿,投稿要求:

- 1、结合以上主要栏目投稿,来稿要简洁、明快,可配发与主题相应的照片;
- 2、作品请注明作者姓名、详细地址、邮编、联系电话、所在机构名称,并提供电子版;
- 3、凡来稿被采用的,编辑部有权对稿件内容进行审核、修改。

投稿邮箱:南京市水西门大街58号

建邺大厦

邮编: 210017

电话(传真): 025-86599749 86599748

E-Mail: jstdgj@163.com

出版准印证号: 苏新出准印JS-S334号

《江苏土地估价与不动产登记通讯》  
编辑部

# 不动产登记暂行条例实施细则

中华人民共和国国土资源部令  
第63号

《不动产登记暂行条例实施细则》已经2015年6月29日国土资源部第3次部务会议审议通过，现予公布，自公布之日起施行。

部长 姜大明  
2016年1月1日

## 不动产登记暂行条例实施细则

(2015年6月29日国土资源部第3次部务会议通过)

### 目 录

第一章 总 则	第八节 地役权登记
第二章 不动产登记簿	第九节 抵押权登记
第三章 登记程序	第五章 其他登记
第四章 不动产权利登记	第一节 更正登记
第一节 一般规定	第二节 异议登记
第二节 集体土地所有权登记	第三节 预告登记
第三节 国有建设用地使用权及房屋所有权登记	第四节 查封登记
第四节 宅基地使用权及房屋所有权登记	第六章 不动产登记资料的查询、保护和利用
第五节 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记	第七章 法律责任
第六节 土地承包经营权登记	第八章 附 则
第七节 海域使用权登记	

## 第一章 总 则

第一条 为规范不动产登记行为，细化不动产统一登记制度，方便人民群众办理不动产登记，保护权利人合法权益，根据《不动产登记暂行条例》（以下简称《条例》），制定本实施细则。

第二条 不动产登记应当依照当事人的申请进行，但法律、行政法规以及本实施细则另有规定的除外。

房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记，保持权利主体一致。

第三条 不动产登记机构依照《条例》第七条第二款的规定，协商办理或者接受指定办理跨县级行政区域不动产登记的，应当在登记完毕后将不动产登记簿记载的不动产权利人以及不动产坐落、界址、面积、用途、权利类型等登记结果告知不动产所跨区域的其他不动产登记机构。

第四条 国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地，由国土资源部受理并会同有关部门办理，依法向权利人核发不动产权属证书。

国务院批准的项目用海、用岛的登记，由国土资源部受理，依法向权利人核发不动产权属证书。

中央国家机关使用的国有土地等不动产登记，依照国土资源部《在京中央国家机关用地土地登记办法》等规定办理。

## 第二章 不动产登记簿

第五条 《条例》第八条规定的不动产单元，是指权属界线封闭且具有独立使用价值的空间。

没有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的，以土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。

有房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木定着物的，以该房屋等建筑物、构筑物以及森林、林

木定着物与土地、海域权属界线封闭的空间为不动产单元。

前款所称房屋，包括独立成幢、权属界线封闭的空间，以及区分套、层、间等可以独立使用、权属界线封闭的空间。

第六条 不动产登记簿以宗地或者宗海为单位编成，一宗地或者一宗海范围内的全部不动产单元编入一个不动产登记簿。

第七条 不动产登记机构应当配备专门的不动产登记电子存储设施，采取信息网络安全防护措施，保证电子数据安全。

任何单位和个人不得擅自复制或者篡改不动产登记簿信息。

第八条 承担不动产登记审核、登簿的不动产登记工作人员应当熟悉相关法律法规，具备与其岗位相适应的不动产登记等方面的专业知识。

国土资源部会同有关部门组织开展对承担不动产登记审核、登簿的不动产登记工作人员的考核培训。

## 第三章 登记程序

第九条 申请不动产登记的，申请人应当填写登记申请书，并提交身份证明以及相关申请材料。

申请材料应当提供原件。因特殊情况不能提供原件的，可以提供复印件，复印件应当与原件保持一致。

第十条 处分共有不动产申请登记的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人共同申请，但共有人另有约定的除外。

按份共有人转让其享有的不动产份额，应当与受让人共同申请转移登记。

建筑区划内依法属于全体业主共有的不动产申请登记，依照本实施细则第三十六条的规定办理。

第十一条 无民事行为能力人、限制民事行为能力人申请不动产登记的，应当由其监护人代为申

请。

监护人代为申请登记的，应当提供监护人与被监护人的身份证或者户口簿、有关监护关系等材料；因处分不动产而申请登记的，还应当提供为被监护人利益的书面保证。

父母之外的监护人处分未成年人不动产的，有关监护关系材料可以是人民法院指定监护的法律文书、经过公证的对被监护人享有监护权的材料或者其他材料。

第十二条 当事人可以委托他人代为申请不动产登记。

代理申请不动产登记的，代理人应当向不动产登记机构提供被代理人签字或者盖章的授权委托书。

自然人处分不动产，委托代理人申请登记的，应当与代理人共同到不动产登记机构现场签订授权委托书，但授权委托书经公证的除外。

境外申请人委托他人办理处分不动产登记的，其授权委托书应当按照国家有关规定办理认证或者公证。

第十三条 申请登记的事项记载于不动产登记簿前，全体申请人提出撤回登记申请的，登记机构应当将登记申请书以及相关材料退还申请人。

第十四条 因继承、受遗赠取得不动产，当事人申请登记的，应当提交死亡证明材料、遗嘱或者全部法定继承人关于不动产分配的协议以及与被继承人的亲属关系材料等，也可以提交经公证的材料或者生效的法律文书。

第十五条 不动产登记机构受理不动产登记申请后，还应当对下列内容进行查验：

(一) 申请人、委托代理人身份证明材料以及授权委托书与申请主体是否一致；

(二) 权属来源材料或者登记原因文件与申请登记的内容是否一致；

(三) 不动产界址、空间界限、面积等权籍调查成果是否完备，权属是否清楚、界址是否清

晰、面积是否准确；

(四) 法律、行政法规规定的完税或者缴费凭证是否齐全。

第十六条 不动产登记机构进行实地查看，重点查看下列情况：

(一) 房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记，查看房屋坐落及其建造完成等情况；

(二) 在建建筑物抵押权登记，查看抵押的在建建筑物坐落及其建造等情况；

(三) 因不动产灭失导致的注销登记，查看不动产灭失等情况。

第十七条 有下列情形之一的，不动产登记机构应当在登记事项记载于登记簿前进行公告，但涉及国家秘密的除外：

(一) 政府组织的集体土地所有权登记；

(二) 宅基地使用权及房屋所有权，集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权，土地承包经营权等不动产权利的首次登记；

(三) 依职权更正登记；

(四) 依职权注销登记；

(五) 法律、行政法规规定的其他情形。

公告应当在不动产登记机构门户网站以及不动产所在地等指定场所进行，公告期不少于15个工作日。公告所需时间不计算在登记办理期限内。公告期满无异议或者异议不成立的，应当及时记载于不动产登记簿。

第十八条 不动产登记公告的主要内容包括：

(一) 拟予登记的不动产权利人的姓名或者名称；

(二) 拟予登记的不动产坐落、面积、用途、权利类型等；

(三) 提出异议的期限、方式和受理机构；

(四) 需要公告的其他事项。

第十九条 当事人可以持人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者人民政府的生效决定单方申请不动产登记。

有下列情形之一的，不动产登记机构直接办理不动产登记：

（一）人民法院持生效法律文书和协助执行通知书要求不动产登记机构办理登记的；

（二）人民检察院、公安机关依据法律规定持协助查封通知书要求办理查封登记的；

（三）人民政府依法做出征收或者收回不动产权利决定生效后，要求不动产登记机构办理注销登记的；

（四）法律、行政法规规定的其他情形。

不动产登记机构认为登记事项存在异议的，应当依法向有关机关提出审查建议。

第二十条 不动产登记机构应当根据不动产登记簿，填写并核发不动产权属证书或者不动产登记证明。

除办理抵押权登记、地役权登记和预告登记、异议登记，向申请人核发不动产登记证明外，不动产登记机构应当依法向权利人核发不动产权属证书。

不动产权属证书和不动产登记证明，应当加盖不动产登记机构登记专用章。

不动产权属证书和不动产登记证明样式，由国土资源部统一规定。

第二十一条 申请共有不动产登记的，不动产登记机构向全体共有人合并发放一本不动产权属证书；共有人申请分别持证的，可以为共有人分别发放不动产权属证书。

共有不动产权属证书应当注明共有情况，并列明全体共有人。

第二十二条 不动产权属证书或者不动产登记证明污损、破损的，当事人可以向不动产登记机构申请换发。符合换发条件的，不动产登记机构应当予以换发，并收回原不动产权属证书或者不动产登记证明。

不动产权属证书或者不动产登记证明遗失、灭失，不动产权利人申请补发的，由不动产登记机

构在其门户网站上刊发不动产权利人的遗失、灭失声明15个工作日后，予以补发。

不动产登记机构补发不动产权属证书或者不动产登记证明的，应当将补发不动产权属证书或者不动产登记证明的事项记载于不动产登记簿，并在不动产权属证书或者不动产登记证明上注明“补发”字样。

第二十三条 因不动产权利灭失等情形，不动产登记机构需要收回不动产权属证书或者不动产登记证明的，应当在不动产登记簿上将收回不动产权属证书或者不动产登记证明的事项予以注明；确实无法收回的，应当在不动产登记机构门户网站或者当地公开发行的报刊上公告作废。

#### 第四章 不动产权利登记

##### 第一节 一般规定

第二十四条 不动产首次登记，是指不动产权利第一次登记。

未办理不动产首次登记的，不得办理不动产其他类型登记，但法律、行政法规另有规定的除外。

第二十五条 市、县人民政府可以根据情况对本行政区域内未登记的不动产，组织开展集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权、土地承包经营权的首次登记。

依照前款规定办理首次登记所需的权属来源、调查等登记材料，由人民政府有关部门组织获取。

第二十六条 下列情形之一的，不动产权利人可以向不动产登记机构申请变更登记：

（一）权利人的姓名、名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变更的；

（二）不动产的坐落、界址、用途、面积等状况变更的；

（三）不动产权利期限、来源等状况发生变化的；

- (四) 同一权利人分割或者合并不动产的；
- (五) 抵押担保的范围、主债权数额、债务履行期限、抵押权顺位发生变化的；
- (六) 最高额抵押担保的债权范围、最高债权额、债权确定期间等发生变化的；
- (七) 地役权的利用目的、方法等发生变化的；
- (八) 共有性质发生变更的；
- (九) 法律、行政法规规定的其他不涉及不动产权利转移的变更情形。

第二十七条 因下列情形导致不动产权利转移的，当事人可以向不动产登记机构申请转移登记：

- (一) 买卖、互换、赠与不动产的；
- (二) 以不动产作价出资（入股）的；
- (三) 法人或者其他组织因合并、分立等原因致使不动产权利发生转移的；
- (四) 不动产分割、合并导致权利发生转移的；
- (五) 继承、受遗赠导致权利发生转移的；
- (六) 共有人增加或者减少以及共有不动产份额变化的；
- (七) 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利发生转移的；
- (八) 因主债权转移引起不动产抵押权转移的；
- (九) 因需役地不动产权利转移引起地役权转移的；
- (十) 法律、行政法规规定的其他不动产权利转移情形。

第二十八条 有下列情形之一的，当事人可以申请办理注销登记：

- (一) 不动产灭失的；
- (二) 权利人放弃不动产权利的；
- (三) 不动产被依法没收、征收或者收回的；
- (四) 人民法院、仲裁委员会的生效法律文

书导致不动产权利消灭的；

- (五) 法律、行政法规规定的其他情形。

不动产上已经设立抵押权、地役权或者已经办理预告登记，所有权人、使用权人因放弃权利申请注销登记的，申请人应当提供抵押权人、地役权人、预告登记权利人同意的书面材料。

## 第二节 集体土地所有权登记

第二十九条 集体土地所有权登记，依照下列规定提出申请：

- (一) 土地属于村农民集体所有的，由村集体经济组织代为申请，没有集体经济组织的，由村民委员会代为申请；
- (二) 土地分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各集体经济组织代为申请，没有集体经济组织的，由村民小组代为申请；
- (三) 土地属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）集体经济组织代为申请。

第三十条 申请集体土地所有权首次登记的，应当提交下列材料：

- (一) 土地权属来源材料；
- (二) 权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标；
- (三) 其他必要材料。

第三十一条 农民集体因互换、土地调整等原因导致集体土地所有权转移，申请集体土地所有权转移登记的，应当提交下列材料：

- (一) 不动产权属证书；
- (二) 互换、调整协议等集体土地所有权转移的材料；
- (三) 本集体经济组织三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的材料；
- (四) 其他必要材料。

第三十二条 申请集体土地所有权变更、注销登记的，应当提交下列材料：

- (一) 不动产权属证书；
- (二) 集体土地所有权变更、消灭的材料；

(三) 其他必要材料。

第三节 国有建设用地使用权及房屋所有权登记

第三十三条 依法取得国有建设用地使用权，可以单独申请国有建设用地使用权登记。

依法利用国有建设用地建造房屋的，可以申请国有建设用地使用权及房屋所有权登记。

第三十四条 申请国有建设用地使用权首次登记，应当提交下列材料：

- (一) 土地权属来源材料；
- (二) 权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标；
- (三) 土地出让价款、土地租金、相关税费等缴纳凭证；
- (四) 其他必要材料。

前款规定的土地权属来源材料，根据权利取得方式的不同，包括国有建设用地划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、国有建设用地使用权租赁合同以及国有建设用地使用权作价出资（入股）、授权经营批准文件。

申请在地上或者地下单独设立国有建设用地使用权登记的，按照本条规定办理。

第三十五条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，应当提交下列材料：

- (一) 不动产权属证书或者土地权属来源材料；
- (二) 建设工程符合规划的材料；
- (三) 房屋已经竣工的材料；
- (四) 房地产调查或者测绘报告；
- (五) 相关税费缴纳凭证；
- (六) 其他必要材料。

第三十六条 办理房屋所有权首次登记时，申请人应当将建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权一并申请登记为业主共有。业主转让房屋所有权的，其对共有部分享

有的权利依法一并转让。

第三十七条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记的，应当根据不同情况，提交下列材料：

- (一) 不动产权属证书；
- (二) 发生变更的材料；
- (三) 有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；
- (四) 国有建设用地使用权出让合同或者补充协议；
- (五) 国有建设用地使用权出让价款、税费等缴纳凭证；
- (六) 其他必要材料。

第三十八条 申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的，应当根据不同情况，提交下列材料：

- (一) 不动产权属证书；
- (二) 买卖、互换、赠与合同；
- (三) 继承或者受遗赠的材料；
- (四) 分割、合并协议；
- (五) 人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书；
- (六) 有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；
- (七) 相关税费缴纳凭证；
- (八) 其他必要材料。

不动产买卖合同依法应当备案的，申请人申请登记时须提交经备案的买卖合同。

第三十九条 具有独立利用价值的特定空间以及码头、油库等其他建筑物、构筑物所有权的登记，按照本实施细则中房屋所有权登记有关规定办理。

第四节 宅基地使用权及房屋所有权登记

第四十条 依法取得宅基地使用权，可以单独申请宅基地使用权登记。

依法利用宅基地建造住房及其附属设施的，



可以申请宅基地使用权及房屋所有权登记。

第四十一条 申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记的，应当根据不同情况，提交下列材料：

- (一) 申请人身份证和户口簿；
- (二) 不动产权属证书或者有批准权的人民政府批准用地的文件等权属来源材料；
- (三) 房屋符合规划或者建设的相关材料；
- (四) 权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；
- (五) 其他必要材料。

第四十二条 因依法继承、分家析产、集体经济组织内部互换房屋等导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移申请登记的，申请人应当根据不同情况，提交下列材料：

- (一) 不动产权属证书或者其他权属来源材料；
- (二) 依法继承的材料；
- (三) 分家析产的协议或者材料；
- (四) 集体经济组织内部互换房屋的协议；
- (五) 其他必要材料。

第四十三条 申请宅基地等集体土地上的建筑物区分所有权登记的，参照国有建设用地使用权及建筑物区分所有权的规定办理登记。

第五节 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记

第四十四条 依法取得集体建设用地使用权，可以单独申请集体建设用地使用权登记。

依法利用集体建设用地兴办企业，建设公共设施，从事公益事业等的，可以申请集体建设用地使用权及地上建筑物、构筑物所有权登记。

第四十五条 申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记的，申请人应当根据不同情况，提交下列材料：

- (一) 有批准权的人民政府批准用地的文件等土地权属来源材料；

- (二) 建设工程符合规划的材料；

- (三) 权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等有关不动产界址、面积等材料；

- (四) 建设工程已竣工的材料；

- (五) 其他必要材料。

集体建设用地使用权首次登记完成后，申请人申请建筑物、构筑物所有权首次登记的，应当提交享有集体建设用地使用权的不动产权属证书。

第四十六条 申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更登记、转移登记、注销登记的，申请人应当根据不同情况，提交下列材料：

- (一) 不动产权属证书；

- (二) 集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权变更、转移、消灭的材料；

- (三) 其他必要材料。

因企业兼并、破产等原因致使集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权发生转移的，申请人应当持相关协议及有关部门的批准文件等相关材料，申请不动产转移登记。

#### 第六节 土地承包经营权登记

第四十七条 承包农民集体所有的耕地、林地、草地、水域、滩涂以及荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农用地，或者国家所有依法由农民集体使用的农用地从事种植业、林业、畜牧业、渔业等农业生产的，可以申请土地承包经营权登记；地上有森林、林木的，应当在申请土地承包经营权登记时一并申请登记。

第四十八条 依法以承包方式在土地上从事种植业或者养殖业生产活动的，可以申请土地承包经营权的首次登记。

以家庭承包方式取得的土地承包经营权的首次登记，由发包方持土地承包经营合同等材料申请。

以招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地的，由承包方持土地承包经营合同申请土地承包

经营权首次登记。

第四十九条 已经登记的土地承包经营权有下列情形之一的，承包方应当持原不动产权属证书以及其他证实发生变更事实的材料，申请土地承包经营权变更登记：

- (一) 权利人的姓名或者名称等事项发生变化的；
- (二) 承包土地的坐落、名称、面积发生变化的；
- (三) 承包期限依法变更的；
- (四) 承包期限届满，土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包的；
- (五) 退耕还林、退耕还湖、退耕还草导致土地用途改变的；
- (六) 森林、林木的种类等发生变化的；
- (七) 法律、行政法规规定的其他情形。

第五十条 已经登记的土地承包经营权发生下列情形之一的，当事人双方应当持互换协议、转让合同等材料，申请土地承包经营权的转移登记：

- (一) 互换；
- (二) 转让；
- (三) 因家庭关系、婚姻关系变化等原因导致土地承包经营权分割或者合并的；
- (四) 依法导致土地承包经营权转移的其他情形。

以家庭承包方式取得的土地承包经营权，采取转让方式流转的，还应当提供发包方同意的材料。

第五十一条 已经登记的土地承包经营权发生下列情形之一的，承包方应当持不动产权属证书、证实灭失的材料等，申请注销登记：

- (一) 承包经营的土地灭失的；
- (二) 承包经营的土地被依法转为建设用地的；
- (三) 承包经营权人丧失承包经营资格或者放弃承包经营权的；

(四) 法律、行政法规规定的其他情形。

第五十二条 以承包经营以外的合法方式使用国有农用地的国有农场、草场，以及使用国家所有的水域、滩涂等农用地进行农业生产，申请国有农用地的使用权登记的，参照本实施细则有关规定办理。

国有农场、草场申请国有未利用地登记的，依照前款规定办理。

第五十三条 国有林地使用权登记，应当提交有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件，地上森林、林木一并登记。

#### 第七节 海域使用权登记

第五十四条 依法取得海域使用权，可以单独申请海域使用权登记。

依法使用海域，在海域上建造建筑物、构筑物的，应当申请海域使用权及建筑物、构筑物所有权登记。

申请无居民海岛登记的，参照海域使用权登记有关规定办理。

第五十五条 申请海域使用权首次登记的，应当提交下列材料：

- (一) 项目用海批准文件或者海域使用权出让合同；
- (二) 宗海图以及界址点坐标；
- (三) 海域使用金缴纳或者减免凭证；
- (四) 其他必要材料。

第五十六条 有下列情形之一的，申请人应当持不动产权属证书、海域使用权变更的文件等材料，申请海域使用权变更登记：

- (一) 海域使用权人姓名或者名称改变的；
- (二) 海域坐落、名称发生变化的；
- (三) 改变海域使用位置、面积或者期限的；
- (四) 海域使用权续期的；
- (五) 共有性质变更的；
- (六) 法律、行政法规规定的其他情形。

第五十七条 有下列情形之一的，申请人可以申请海域使用权转移登记：

- (一) 因企业合并、分立或者与他人合资、合作经营、作价入股导致海域使用权转移的；
- (二) 依法转让、赠与、继承、受遗赠海域使用权的；
- (三) 因人民法院、仲裁委员会生效法律文书导致海域使用权转移的；
- (四) 法律、行政法规规定的其他情形。

第五十八条 申请海域使用权转移登记的，申请人应当提交下列材料：

- (一) 不动产权属证书；
- (二) 海域使用权转让合同、继承材料、生效法律文书等材料；
- (三) 转让批准取得的海域使用权，应当提交原批准用海的海洋行政主管部门批准转让的文件；
- (四) 依法需要补交海域使用金的，应当提交海域使用金缴纳的凭证；
- (五) 其他必要材料。

第五十九条 申请海域使用权注销登记的，申请人应当提交下列材料：

- (一) 原不动产权属证书；
- (二) 海域使用权消灭的材料；
- (三) 其他必要材料。

因围填海造地等导致海域灭失的，申请人应当在围填海造地等工程竣工后，依照本实施细则规定申请国有土地使用权登记，并办理海域使用权注销登记。

#### 第八节 地役权登记

第六十条 按照约定设定地役权，当事人可以持需役地和供役地的不动产权属证书、地役权合同以及其他必要文件，申请地役权首次登记。

第六十一条 经依法登记的地役权发生下列情形之一的，当事人应当持地役权合同、不动产登记证明和证实变更的材料等必要材料，申请地役权变

更登记：

- (一) 地役权当事人的姓名或者名称等发生变化；
- (二) 共有性质变更的；
- (三) 需役地或者供役地自然状况发生变化；
- (四) 地役权内容变更的；
- (五) 法律、行政法规规定的其他情形。

供役地分割转让办理登记，转让部分涉及地役权的，应当由受让人与地役权人一并申请地役权变更登记。

第六十二条 已经登记的地役权因土地承包经营权、建设用地使用权转让发生转移的，当事人应当持不动产登记证明、地役权转移合同等必要材料，申请地役权转移登记。

申请需役地转移登记的，或者需役地分割转让，转让部分涉及已登记的地役权的，当事人应当一并申请地役权转移登记，但当事人另有约定的除外。当事人拒绝一并申请地役权转移登记的，应当出具书面材料。不动产登记机构办理转移登记时，应当同时办理地役权注销登记。

第六十三条 已经登记的地役权，有下列情形之一的，当事人可以持不动产登记证明、证实地役权发生消灭的材料等必要材料，申请地役权注销登记：

- (一) 地役权期限届满；
- (二) 供役地、需役地归于同一人；
- (三) 供役地或者需役地灭失；
- (四) 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致地役权消灭；
- (五) 依法解除地役权合同；
- (六) 其他导致地役权消灭的事由。

第六十四条 地役权登记，不动产登记机构应当将登记事项分别记载于需役地和供役地登记簿。

供役地、需役地分属不同不动产登记机构管辖的，当事人应当向供役地所在地的不动产登记机

构申请地役权登记。供役地所在地不动产登记机构完成登记后，应当将相关事项通知需役地所在地不动产登记机构，并由其记载于需役地登记簿。

地役权设立后，办理首次登记前发生变更、转移的，当事人应当提交相关材料，就已经变更或者转移的地役权，直接申请首次登记。

第九节 抵押权登记

第六十五条 对下列财产进行抵押的，可以申请办理不动产抵押登记：

- (一) 建设用地使用权；
- (二) 建筑物和其他土地附着物；
- (三) 海域使用权；
- (四) 以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权；
- (五) 正在建造的建筑物；
- (六) 法律、行政法规未禁止抵押的其他不动产。

以建设用地使用权、海域使用权抵押的，该土地、海域上的建筑物、构筑物一并抵押；以建筑物、构筑物抵押的，该建筑物、构筑物占用范围内的建设用地使用权、海域使用权一并抵押。

第六十六条 自然人、法人或者其他组织为保障其债权的实现，依法以不动产设定抵押的，可以由当事人持不动产权属证书、抵押合同与主债权合同等必要材料，共同申请办理抵押登记。

抵押合同可以是单独订立的书面合同，也可以是主债权合同中的抵押条款。

第六十七条 同一不动产上设立多个抵押权的，不动产登记机构应当按照受理时间的先后顺序依次办理登记，并记载于不动产登记簿。当事人对抵押权顺位另有约定的，从其规定办理登记。

第六十八条 有下列情形之一的，当事人应当持不动产权属证书、不动产登记证明、抵押权变更等必要材料，申请抵押权变更登记：

- (一) 抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的；

- (二) 被担保的主债权数额变更的；
- (三) 债务履行期限变更的；
- (四) 抵押权顺位变更的；
- (五) 法律、行政法规规定的其他情形。

因被担保债权主债权的种类及数额、担保范围、债务履行期限、抵押权顺位发生变更申请抵押权变更登记时，如果该抵押权的变更将对其他抵押权人产生不利影响的，还应当提交其他抵押权人书面同意的材料与身份证或者户口簿等材料。

第六十九条 因主债权转让导致抵押权转让的，当事人可以持不动产权属证书、不动产登记证明、被担保主债权的转让协议、债权人已经通知债务人的材料等相关材料，申请抵押权的转移登记。

第七十条 有下列情形之一的，当事人可以持不动产登记证明、抵押权消灭的材料等必要材料，申请抵押权注销登记：

- (一) 主债权消灭；
- (二) 抵押权已经实现；
- (三) 抵押权人放弃抵押权；
- (四) 法律、行政法规规定抵押权消灭的其他情形。

第七十一条 设立最高额抵押权的，当事人应当持不动产权属证书、最高额抵押合同与一定期间内将要连续发生的债权的合同或者其他登记原因材料等必要材料，申请最高额抵押权首次登记。

当事人申请最高额抵押权首次登记时，同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的，还应当提交已存在债权的合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料。

第七十二条 有下列情形之一的，当事人应当持不动产登记证明、最高额抵押权发生变更的材料等必要材料，申请最高额抵押权变更登记：

- (一) 抵押人、抵押权人的姓名或者名称变更的；
- (二) 债权范围变更的；

- (三) 最高债权额变更的；
- (四) 债权确定的期间变更的；
- (五) 抵押权顺位变更的；
- (六) 法律、行政法规规定的其他情形。

因最高债权额、债权范围、债务履行期限、债权确定的期间发生变更申请最高额抵押权变更登记时，如果该变更将对其他抵押权人产生不利影响的，当事人还应当提交其他抵押权人的书面同意文件与身份证或者户口簿等。

第七十三条 当发生导致最高额抵押权担保的债权被确定的事由，从而使最高额抵押权转变为一般抵押权时，当事人应当持不动产登记证明、最高额抵押权担保的债权已确定的材料等必要材料，申请办理确定最高额抵押权的登记。

第七十四条 最高额抵押权发生转移的，应当持不动产登记证明、部分债权转移的材料、当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的材料等必要材料，申请办理最高额抵押权转移登记。

债权人转让部分债权，当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而转移的，应当分别申请下列登记：

- (一) 当事人约定原抵押权人与受让人共同享有最高额抵押权的，应当申请最高额抵押权的转移登记；
- (二) 当事人约定受让人享有一般抵押权、原抵押权人就扣减已转移的债权数额后继续享有最高额抵押权的，应当申请一般抵押权的首次登记以及最高额抵押权的变更登记；
- (三) 当事人约定原抵押权人不再享有最高额抵押权的，应当一并申请最高额抵押权确定登记以及一般抵押权转移登记。

最高额抵押权担保的债权确定前，债权人转让部分债权的，除当事人另有约定外，不动产登记机构不得办理最高额抵押权转移登记。

第七十五条 以建设用地使用权以及全部或者部分在建建筑物设定抵押的，应当一并申请建设用

地使用权以及在建建筑物抵押权的首次登记。

当事人申请在建建筑物抵押权首次登记时，抵押财产不包括已经办理预告登记的预购商品房和已经办理预售备案的商品房。

前款规定的在建建筑物，是指正在建造、尚未办理所有权首次登记的房屋等建筑物。

第七十六条 申请在建建筑物抵押权首次登记的，当事人应当提交下列材料：

- (一) 抵押合同与主债权合同；
- (二) 享有建设用地使用权的不动产权属证书；
- (三) 建设工程规划许可证；
- (四) 其他必要材料。

第七十七条 在建建筑物抵押权变更、转移或者消灭的，当事人应当提交下列材料，申请变更登记、转移登记、注销登记：

- (一) 不动产登记证明；
- (二) 在建建筑物抵押权发生变更、转移或者消灭的材料；
- (三) 其他必要材料。

在建建筑物竣工，办理建筑物所有权首次登记时，当事人应当申请将在建建筑物抵押权登记转为建筑物抵押权登记。

第七十八条 申请预购商品房抵押登记，应当提交下列材料：

- (一) 抵押合同与主债权合同；
- (二) 预购商品房预告登记材料；
- (三) 其他必要材料。

预购商品房办理房屋所有权登记后，当事人应当申请将预购商品房抵押预告登记转为商品房抵押权首次登记。

## 第五章 其他登记

### 第一节 更正登记

第七十九条 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误，可以申请更正登记。

权利人申请更正登记的，应当提交下列材料：

- (一) 不动产权属证书；
- (二) 证实登记确有错误的材料；
- (三) 其他必要材料。

利害关系人申请更正登记的，应当提交利害关系材料、证实不动产登记簿记载错误的材料以及其他必要材料。

第八十条 不动产权利人或者利害关系人申请更正登记，不动产登记机构认为不动产登记簿记载确有错误的，应当予以更正；但在错误登记之后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。

不动产权属证书或者不动产登记证明填制错误以及不动产登记机构在办理更正登记中，需要更正不动产权属证书或者不动产登记证明内容的，应当书面通知权利人换发，并把换发不动产权属证书或者不动产登记证明的事项记载于登记簿。

不动产登记簿记载无误的，不动产登记机构不予更正，并书面通知申请人。

第八十一条 不动产登记机构发现不动产登记簿记载的事项错误，应当通知当事人在30个工作日内办理更正登记。当事人逾期不办理的，不动产登记机构应当在公告15个工作日后，依法予以更正；但在错误登记之后已经办理了涉及不动产权利处分的登记、预告登记和查封登记的除外。

### 第二节 异议登记

第八十二条 利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误，权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。

利害关系人申请异议登记的，应当提交下列材料：

- (一) 证实对登记的不动产权利有利害关系的材料；
- (二) 证实不动产登记簿记载的事项错误的材料；

(三) 其他必要材料。

第八十三条 不动产登记机构受理异议登记申请的，应当将异议事项记载于不动产登记簿，并向申请人出具异议登记证明。

异议登记申请人应当在异议登记之日起15日内，提交人民法院受理通知书、仲裁委员会受理通知书等提起诉讼、申请仲裁的材料；逾期不提交的，异议登记失效。

异议登记失效后，申请人就同一事项以同一理由再次申请异议登记的，不动产登记机构不予受理。

第八十四条 异议登记期间，不动产登记簿上记载的权利人以及第三人因处分权利申请登记的，不动产登记机构应当书面告知申请人该权利已经存在异议登记的有关事项。申请人申请继续办理的，应当予以办理，但申请人应当提供知悉异议登记存在并自担风险的书面承诺。

### 第三节 预告登记

第八十五条 有下列情形之一的，当事人可以按照约定申请不动产预告登记：

- (一) 商品房等不动产预售的；
- (二) 不动产买卖、抵押的；
- (三) 以预购商品房设定抵押权的；
- (四) 法律、行政法规规定的其他情形。

预告登记生效期间，未经预告登记的权利人书面同意，处分该不动产权利申请登记的，不动产登记机构应当不予办理。

预告登记后，债权未消灭且自能够进行相应的不动产登记之日起3个月内，当事人申请不动产登记的，不动产登记机构应当按照预告登记事项办理相应的登记。

第八十六条 申请预购商品房的预告登记，应当提交下列材料：

- (一) 已备案的商品房预售合同；
- (二) 当事人关于预告登记的约定；
- (三) 其他必要材料。

预售人和预购人订立商品房买卖合同后，预售人未按照约定与预购人申请预告登记，预购人可以单方申请预告登记。

预购人单方申请预购商品房预告登记，预售人与预购人在商品房预售合同中对预告登记附有条件和期限的，预购人应当提交相应材料。

申请预告登记的商品房已经办理在建建筑物抵押权首次登记的，当事人应当一并申请在建建筑物抵押权注销登记，并提交不动产权属转移材料、不动产登记证明。不动产登记机构应当先办理在建建筑物抵押权注销登记，再办理预告登记。

第八十七条 申请不动产转移预告登记的，当事人应当提交下列材料：

- (一) 不动产转让合同；
- (二) 转让方的不动产权属证书；
- (三) 当事人关于预告登记的约定；
- (四) 其他必要材料。

第八十八条 抵押不动产，申请预告登记的，当事人应当提交下列材料：

- (一) 抵押合同与主债权合同；
- (二) 不动产权属证书；
- (三) 当事人关于预告登记的约定；
- (四) 其他必要材料。

第八十九条 预告登记未到期，有下列情形之一的，当事人可以持不动产登记证明、债权消灭或者权利人放弃预告登记的材料，以及法律、行政法规规定的其他必要材料申请注销预告登记：

- (一) 预告登记的权利人放弃预告登记的；
- (二) 债权消灭的；
- (三) 法律、行政法规规定的其他情形。

#### 第四节 查封登记

第九十条 人民法院要求不动产登记机构办理查封登记的，应当提交下列材料：

- (一) 人民法院工作人员的工作证；
- (二) 协助执行通知书；
- (三) 其他必要材料。

第九十一条 两个以上人民法院查封同一不动产的，不动产登记机构应当为先送达协助执行通知书的人民法院办理查封登记，对后送达协助执行通知书的人民法院办理轮候查封登记。

轮候查封登记的顺序按照人民法院协助执行通知书送达不动产登记机构的时间先后进行排列。

第九十二条 查封期间，人民法院解除查封的，不动产登记机构应当及时根据人民法院协助执行通知书注销查封登记。

不动产查封期限届满，人民法院未续封的，查封登记失效。

第九十三条 人民检察院等其他国家有权机关依法要求不动产登记机构办理查封登记的，参照本节规定办理。

### 第六章 不动产登记资料的查询、保护和利用

第九十四条 不动产登记资料包括：

- (一) 不动产登记簿等不动产登记结果；
- (二) 不动产登记原始资料，包括不动产登记申请书、申请人身份材料、不动产权属来源、登记原因、不动产权籍调查成果等材料以及不动产登记机构审核材料。

不动产登记资料由不动产登记机构管理。不动产登记机构应当建立不动产登记资料管理制度以及信息安全保密制度，建设符合不动产登记资料安全保护标准的不动产登记资料存放场所。

不动产登记资料中属于归档范围的，按照相关法律、行政法规的规定进行归档管理，具体办法由国土资源部会同国家档案主管部门另行制定。

第九十五条 不动产登记机构应当加强不动产登记信息化建设，按照统一的不动产登记信息管理基础平台建设要求和技术标准，做好数据整合、系统建设和信息服务等工作，加强不动产登记信息产品开发和技术创新，提高不动产登记的社会综合效益。

各级不动产登记机构应当采取措施保障不动

产登记信息安全。任何单位和个人不得泄露不动产登记信息。

第九十六条 不动产登记机构、不动产交易机构建立不动产登记信息与交易信息互联共享机制，确保不动产登记与交易有序衔接。

不动产交易机构应当将不动产交易信息及时提供给不动产登记机构。不动产登记机构完成登记后，应当将登记信息及时提供给不动产交易机构。

第九十七条 国家实行不动产登记资料依法查询制度。

权利人、利害关系人按照《条例》第二十七条规定依法查询、复制不动产登记资料的，应当向具体办理不动产登记的不动产登记机构申请。

权利人可以查询、复制其不动产登记资料。

因不动产交易、继承、诉讼等涉及的利害关系人可以查询、复制不动产自然状况、权利人及其不动产查封、抵押、预告登记、异议登记等状况。

人民法院、人民检察院、国家安全机关、监察机关等可以依法查询、复制与调查和处理事项有关的不动产登记资料。

其他有关国家机关执行公务依法查询、复制不动产登记资料的，依照本条规定办理。

涉及国家秘密的不动产登记资料的查询，按照保守国家秘密法的有关规定执行。

第九十八条 权利人、利害关系人申请查询、复制不动产登记资料应当提交下列材料：

- (一) 查询申请书；
- (二) 查询目的的说明；
- (三) 申请人的身份材料；
- (四) 利害关系人查询的，提交证实存在利害关系关系的材料。

权利人、利害关系人委托他人代为查询的，还应当提交代理人的身份证明材料、授权委托书。权利人查询其不动产登记资料无需提供查询目的的说明。

有关国家机关查询的，应当提供本单位出具

的协助查询材料、工作人员的工作证。

第九十九条 有下列情形之一的，不动产登记机构不予查询，并书面告知理由：

- (一) 申请查询的不动产不属于不动产登记机构管辖范围的；
- (二) 查询人提交的申请材料不符合规定的；
- (三) 申请查询的主体或者查询事项不符合规定的；
- (四) 申请查询的目的不合法的；
- (五) 法律、行政法规规定的其他情形。

第一百条 对符合本实施细则规定的查询申请，不动产登记机构应当当场提供查询；因情况特殊，不能当场提供查询的，应当在5个工作日内提供查询。

第一百零一条 查询人查询不动产登记资料，应当在不动产登记机构设定的场所进行。

不动产登记原始资料不得带离设定的场所。

查询人在查询时应当保持不动产登记资料的完好，严禁遗失、拆散、调换、抽取、污损登记资料，也不得损坏查询设备。

第一百零二条 查询人可以查阅、抄录不动产登记资料。查询人要求复制不动产登记资料的，不动产登记机构应当提供复制。

查询人要求出具查询结果证明的，不动产登记机构应当出具查询结果证明。查询结果证明应注明查询目的及日期，并加盖不动产登记机构查询专用章。

## 第七章 法律责任

第一百零三条 不动产登记机构工作人员违反本实施细则规定，有下列行为之一，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- (一) 对符合登记条件的登记申请不予登记，对不符合登记条件的登记申请予以登记；
- (二) 擅自复制、篡改、毁损、伪造不动产



登记簿；

(三) 泄露不动产登记资料、登记信息；

(四) 无正当理由拒绝申请人查询、复制登记资料；

(五) 强制要求权利人更换新的权属证书。

第一百零四条 当事人违反本实施细则规定，有下列行为之一，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

(一) 采用提供虚假材料等欺骗手段申请登记；

(二) 采用欺骗手段申请查询、复制登记资料；

(三) 违反国家规定，泄露不动产登记资料、登记信息；

(四) 查询人遗失、拆散、调换、抽取、污损登记资料的；

(五) 擅自将不动产登记资料带离查询场所、损坏查询设备的。

## 第八章 附 则

第一百零五条 本实施细则施行前，依法核发的各类不动产权属证书继续有效。不动产权利未发生变更、转移的，不动产登记机构不得强制要求不动产权利人更换不动产权属证书。

不动产登记过渡期内，农业部会同国土资源部等部门负责指导农村土地承包经营权的统一登记工作，按照农业部有关规定办理耕地的土地承包经营权登记。不动产登记过渡期后，由国土资源部负责指导农村土地承包经营权登记工作。

第一百零六条 不动产信托依法需要登记的，由国土资源部会同有关部门另行规定。

第一百零七条 军队不动产登记，其申请材料经军队不动产主管部门审核后，按照本实施细则规定办理。

第一百零八条 本实施细则自公布之日起施行。



## 江苏省国土资源厅2016年度工作要点

2016年是“十三五”全面建成小康社会决胜阶段的开局之年，也是深化“保护资源、节约集约、维护权益、改革创新”工作总要求落地见效的攻坚之年，做好2016年国土资源工作意义重大。为把省委、省政府和国土资源部各项工作部署，以及全省国土资源工作会议提出的目标任务、战略举措落到实处，经厅长办公会议研究，确定了江苏省国土资源厅2016年度工作要点责任分工方案。各部门各单位要按照厅党组的统一部署和重点工作责任分工，加强领导、精心组织，抓紧细化制定本部门本单位的实施方案，层层明确责任，狠抓工作落实，确保各项工作取得实实在在的成效，为全省“十三五”经济社会发展实现良好开局提供有力保障。

### 一、更加严格有效保护资源，大力促进生态文明建设

1. 坚定实施“藏粮于地”战略，在开展市级政府“十二五”耕地保护责任目标考核基础上，落实各级政府新一轮耕地保护目标责任书。

2. 建立省级耕地保护评价激励机制。大力推进土地综合整治，完善土地监测监管系统的相关功能，强化耕地质量保护与提升建设。加大对项目建设的跟踪管理，探索社会资金参与土地综合整治工作机制。做好建设占用耕地耕作层剥离再利用等“综合整治”试点总结工作。

3. 加大高标准农田建设力度，继续做好上图入库工作，建立年度更新机制。依法监管耕地占补平衡，健全监管制度，落实补充耕地数量、质量双到位要求。完善省级补充耕地指标交易方式。提高耕地质量等别年度更新与监测工作水平。

4. 完成永久基本农田划定工作，确保划定任务及时上图入库、落地到户，并设立统一规范标识。

5. 深入落实国土资源综合执法监管共同责任机制。充分发挥全省国土资源执法监管联席会议作用，重点推进交通等基础设施依法用地。深化国土资源执法监管各级政府第一责任、国土部门主管责任、相关部门共管责任。

6. 加大日常执法监管工作力度。进一步加大对全省各级国土资源部门执法支持力度，加大对违法违规重点地区情况通报和重点执法力度，强化重大案件公开曝光和公开挂牌督办，定期组织开展“回头看”，严防违法反弹。严厉打击无证勘查开采、越层越界开采等违法违规行为。

7. 加大违法违规督促整改力度。做好年度卫片执法检查工作，全力配合土地督察各项工作。结合卫片执法和例行督察情况开展联合督查。

8. 扎实推进“信访基础业务规范年”活动。强化领导包案化解等制度落实，通过法定途径分类处理信访投诉请求，及时就地解决信访问题。

9. 加强矿产资源勘查开发监督管理。逐步建立和完善矿业权人勘查开发信息公示制度，建立以信用管理为重点的事中事后监管机制。

10. 进一步加强地质环境监测和矿山地质环境治理。组织实施好国家地下水监测网优化工程。进一步完善国土（耕地）生态地质环境监测网络，开展土壤环境质量详查，进一步摸清土壤污染状况、建成土壤环境基础数据库和信息管理平台。积极开展污染土壤治理与修复试点示范。以国家示范工程为抓手，加强矿山地质环境恢复和综合治理工作，全年完成矿山地质环境治理面积300万平方米以上。

### 二、优化国土资源供给，有效服务保障稳增长调结构

11. 继续实施用地指标预下达制度，统筹安排建设用地增量、存量计划指标，深化落实“重保

优供、分级保障”，大力支持先进制造业、战略性新兴产业、现代服务业，新产业、新业态和大众创业、万众创新用地，积极服务具有全球影响力的产业科技创新中心和具有国际竞争力的先进制造业基地建设。

12. 完善供地政策。开展工业用地弹性年限、长期租赁、先租后让、租让结合等用地方式试点。做好房地产用地市场调控工作。全面实施国有建设用地使用权网上交易。

13. 全面实施矿业权网上交易。建立会审会商制度，全面加强矿业权交易市场监管。优化部分矿种矿业权供给，推进省以下矿业权审批管理改革，下放一批矿业权审批权限。

14. 重点保障省级年度重大项目用地。深入贯彻落实省厅支持和保障重大产业项目用地计划暂行办法，优先保障战略性新兴产业，对符合产业结构调整、促进转型升级的生产性服务业项目加大支持力度。给予江北新区用地计划支持。

15. 积极对上沟通协调，加快重点项目审批进度，保障项目及时落地。

16. 重点推进主要成矿区带攻深找盲，加大苏北地区找矿力度，深入推进找矿突破战略行动。

17. 进一步拓展地质工作服务领域，重点围绕基础地质、水工环地质、生态地质等开展专项调查。集成沿海地区综合地质调查项目成果，确保大项目做出大成果。加快推进苏南现代化建设示范区综合地质调查工作。发挥地质调查、监测等技术优势，深化矿地融合。

18. 推进地质资料服务职能向市县延伸，加大城市建设用地范围内压矿调查力度。

19. 大力推进境外矿产资源勘查开发工作。

三、深化完善战略体系，推进节约集约取得更大成效

20. 坚定推进节约集约用地“双提升”行动。深入推进节约集约用地“空间优化、五量调节、综合整治”三大战略取得明显成效。

加快推进“空间优化”战略。

加快推进“五量调节”战略。年内实现单

位GDP建设用地占用同比下降6%左右，建设用地均GDP同比增长6.5%左右。

加快推进“综合整治”战略。

21. 抓好省人大专题询问审议意见的落实工作。

22. 健全节约集约用地制度体系，出台推进城镇低效用地再开发、改革工业用地供应制度促进节约集约用地、进一步加强建设用地全程管理等意见。

23. 大力推进高标准厂房建设使用，为科技孵化器和中小微企业提供用地支撑，支持大众创业、万众创新。

24. 全面推行土地利用动态巡查，落实预警一督办机制，加快建设用地开发利用进度，促进已供土地早出效益。规范土地供应，主动公开供应信息，保证土地市场公开公平公正交易。完成年度城镇地价动态监测和基准地价发布。

25. 积极推进存量用地盘活利用，进一步提高存量供地比例。组织开展城镇低效用地调查试点，因地制宜、分门别类开展城镇低效用地再开发利用。进一步提升闲置土地发现、预警和处置能力。出台“僵尸企业”土地退出及再开发相关办法。

26. 做好年度国土资源节约集约利用综合评价考核工作。严格按照新修订的实施细则做好综合考评工作。争取全国节约集约模范县（市）创建工作取得更好成绩。

27. 进一步规范土地储备工作。配合相关部门防控债务风险，积极推进土地储备机构职能和融资方式调整，加强土地储备机构业务监管，做好土地储备工作形势分析。

28. 健全矿产资源开发利用管理制度。建立矿产资源节约集约开发机制，创新矿产资源保护与综合利用。建立激励机制，引导矿山企业提升重要矿产资源开发利用“三率”水平。完善矿产资源有偿使用制度。

四、坚持资源惠民利民，落实国土民生共建共享

29. 认真抓好93号令各项政策落实工作。会同省有关部门研究制定贯彻落实93号令指导意见,重点督导县级政府配套文件出台工作,切实提升被征地农民社会保障水平,使群众有更多的获得感。

30. 加快建立不动产统一登记制度。围绕登记机构、登记依据、登记簿册、信息平台“四统一”的目标,上半年全面颁发统一的不动产权证书。按照“四全”服务模式建设统一窗口,切实做到便民利民。基本完成全省不动产登记信息平台建设,逐步接入国家信息平台。加强不动产统一登记制度研究,完善各类配套政策标准。扩大农村宅基地和农房统一调查登记发证试点。

31. 坚决落实扶贫攻坚任务。对贫困县(区)和革命老区进一步加大项目、资金支持力度,加强土地整治、高标准农田建设、增减挂钩、地质调查和矿产开发、地质环境整治和地质灾害防治等工作支持。

32. 毫不懈怠做好地质灾害防治常态化工作。进一步明确地方政府主体责任。全面落实各项工作制度,认真做好调查评价、监测预警等工作。切实强化应急反应能力,细化应急预案,进一步完善应急响应工作机制,确保一旦发生灾(险)情,协助地方政府及时妥善处置,最大限度减少人员伤亡和财产损失。

五、深化改革创新,进一步激发事业发展的不竭动力

33. 推进建设用地总量和强度双控行动。认真研究制定政策体系和工作方案,将“双控”要求与经济社会发展、生态文明建设等结合起来,建立目标责任制,加强监督考核。

34. 结合土地利用总体规划调整完善,落实建设用地总量控制目标。

35. 分解下达“十三五”单位GDP建设用地占用下降任务,落实强度控制目标。

36. 统筹推进土地利用总体规划调整完善工作。结合资源环境承载力评价成果,依据国家调整后的我省相关规划指标,制定土地利用总体规划调整完善方案。统筹协调开展市、县、乡土地利用总

体规划调整完善、城镇周边永久基本农田划定、城市开发边界划定等工作。

37. 提高用地计划使用效率。做好三年滚动土地利用计划编制、按年度考核调整等工作,指导督促各地统筹安排用地计划,加强计划使用情况监测监管,开展督查,严格考核,解决一边是项目在等计划、一边是计划使用效率不高等问题。

38. 积极探索、稳步推进适应江苏发展需求实际的建设用地“减量化”路径。通过同一乡镇范围内村庄建设用地布局调整试点,落实农村建设用地“减量化”。深化“多规合一”试点。(牵头单位:规划处)

39. 深入推进苏州“三优三保”行动、南通陆海统筹、淮安新型城镇化土地使用制度改革。

40. 深化城乡地籍一体化、“以地控税、以税节地”试点。扎实开展年度土地变更调查并深化“一查多用”。

41. 扩大同一乡镇范围内村庄建设用地布局调整试点,在严格考核的基础上,今年再布局30-40个试点乡镇。

42. 按照中央统一部署,积极稳妥推进武进区农村宅基地制度改革试点。

43. 积极推进“慧眼守土”国土资源综合动态智能监管系统建设,上半年各市完成试点工作任务。

44. 加强调查研究,特别是对改革试点的政策研究,着力强化对试点地区指导和帮助,及时总结试点经验成效并积极推广。

45. 全面落实《关于全面推进法治国土建设的意见》,制定年度依法行政要点,开展依法行政考核。认真落实省厅重大行政决策程序暂行规定及配套制度,做到依法科学民主决策。抓好重大行政决策规范化管理试点和依法行政示范点创建工作。

46. 认真研究当前行政审批服务中存在的突出问题,进一步优化审批流程,提高服务质量,推进行政审批制度改革取得更大成效。

47. 推进自然资源管理制度改革。按照国家统一部署,形成我省自然生态空间统一确权登记工

作方案，适时启动我省自然生态空间统一确权登记试点工作，学习贯彻落实自然资源统一确权登记办法。深化自然资源资产产权制度研究，学习贯彻落实全民所有自然资源资产有偿出让制度改革方案。积极参与自然资源监管体制改革，配合做好自然资源资产负债表编制和离任审计，配合完善生态文明绩效评价考核和责任追究制度。

六、夯实基层基础建设，不断提升国土资源管理服务水平

48. 进一步深化国土资源“四全”服务模式。按照省审改办要求，积极开展地方性法规设定的行政审批事项以及与行政审批制度改革有关的地方性法规清理工作。

49. 配合国土资源部做好《土地管理法》、《矿产资源法》和相关配套法规规章修改完善工作。对列入计划的规范性文件开展合法性审查，做好发布、备案等相关工作。

50. 做好复议、诉讼、裁决等行政争议案件办理工作，加大通报力度，加强形势研判和指导分析，充分发挥行政争议案件办理的发现、监督和纠错功能。

51. 制定《江苏省土地利用总体规划管理办法》实施细则。

52. 科学编制“十三五”国土资源保护与利用规划。积极发挥《苏南现代化建设示范区土地利用战略规划》指导作用。沿海地区土地利用总体规划形成规划成果。

53. 完成省、市、县矿产资源规划编制。确定一批省级绿色矿山建设试点。

54. 编制完成“十三五”国土资源科技发展规划。

55. 推进政府信息和政务公开工作。全面推进决策公开、执行公开、管理公开、服务公开、结果公开，着力推进征地、土地和矿业权出让、行政审批等重点领域信息公开。认真做好依申请公开工作。

56. 广泛宣传国土资源法律法规和重大决策

部署，及时回应社会广泛关注的国土资源热点和难点问题，在更大范围内营造国土资源良好的舆论氛围和外部环境。

57. 通过“互联网+国土资源”等技术手段，进一步深化“一张图”工程建设。

58. 推进省矿产资源储量综合数据库和地质资料数据中心建设。争取省地质资料库尽早开工建设。

59. 坚持开源节流，科学安排使用财政资金，增强保障能力。出台涉土、涉矿专项资金管理办法，提高财政资金使用效益。

60. 深入推进党风廉政建设“两个责任”的落实。推进落实“一岗双责”，加强廉政教育和风险防控，强化党风廉政建设和反腐败工作。认真学习贯彻《廉洁自律准则》《纪律处分条例》，加大违纪违法行为查处力度。

61. 坚持树立鲜明的用人导向，更加严谨规范干部选拔任用，强化干部教育培训工作，努力营造风清气正的选人用人政治生态。加强基层国土所规范化建设，进一步提高队伍综合素质，提升服务基层和群众的水平。

62. 用心倾情服务好离退休老同志。

63. 深化“三严三实”专题教育成果，不断强化宗旨意识、为民意识、服务意识，切实解决基层和群众反映的突出问题。

64. 持续认真抓好作风建设，严格遵守中央八项规定、省委十项规定和省厅十项禁令，深入开展“三解三促”活动。推进文明创建活动。按照中央和省委的统一部署，扎实开展“学党章党规、学系列讲话、做合格党员”学习教育活动。

65. 配合做好党政领导干部耕地保护、节约集约用地和自然资源资产审计；加强系统干部经济责任审计，强化重大项目和资金审计，切实抓好审计发现问题的整改落实。

66. 强化督查督办，重大事项要签订责任书，立下“军令状”，确保每项工作都有部署、有检查、有奖惩。

# 江苏省土地估价与不动产登记代理协会章程

(经2015年12月18日第五次会员代表大会修订)

## 第一章 总 则

第一条 本团体的名称是江苏省土地估价与不动产登记代理协会，简称苏土协。英文名称为：JIANGSU ASSOCIATION OF REAL ESTATE APPRAISAL AND REGISTRATION AGENCY (缩写JREAAA)。

第二条 本团体是由取得土地估价、不动产登记代理资格并从事土地估价、不动产登记代理工作的组织为主体，联合从事土地估价、不动产登记代理教学、研究的专家及从事地价管理、不动产登记管理等专职人员，自愿组成的行业性、非营利性社会组织。

第三条 本团体的宗旨：引导和督促全体会员及本省的 land 评估与不动产登记代理中介机构、土地估价与不动产登记代理从业人员，共同遵守国家有关法律、法规和规章；联合协会会员共同制定、执行土地估价与不动产登记代理的职业道德和执业准则等行业规范，实行业自律，并积极协助政府加强行业管理，努力营造公平竞争的市场环境；当好政府、会员之间的桥梁和纽带，积极反映会员的愿望和要求，维护行业的合法权益；调解业内关系，促进行业和谐、健康发展；督促、帮助土地估价和不动产登记代理从业人员提高执业技能，为发展社会主义市场经济、构建和谐社会提供优质服务。

本团体遵守宪法、法律、法规和国家政策，遵守社会道德风尚。

第四条 本团体的登记管理机关是江苏省民政

厅。

本团体的业务主管单位是江苏省国土资源厅。

本团体接受登记管理机关和相关部门的业务指导和监督管理。

第五条 本团体可以根据工作需要设立分支机构、代表机构。本团体的分支机构、代表机构是本团体的组成部分，不具有法人资格，不得另行制订章程，在授权的范围内发展会员、开展活动，法律责任由本团体承担。

第六条 本团体的工作地点是江苏省南京市水西门大街58号建邺大厦。

## 第二章 业务范围

第七条 本团体的业务范围：

(一) 在业务主管部门的指导下，宣传贯彻国家和省有关土地估价与不动产登记代理的政策、法律、法规；开展调查研究，提出行业发展和立法等方面的意见和建议，参与相关法律法规、宏观调控和产业政策的研究制定，参与制订、修订行业标准和行业发展规划、行业准入条件；

(二) 组织开展行业自律管理，制订、实施土地估价与不动产登记代理职业道德和执业准则等行业规范，建立行业自律、约束机制；对土地评估与不动产登记代理中介机构及从业人员的执业质量进行监督检查，并按规定程序对违反执业准则、职业道德准则等行业规范的行为进行调查处理或行业自律处罚。配合业务主管部门做好行业监管；

(三) 经相关政府部门授权，承担土地评估

与不动产登记代理机构执业资格和资信等级评定，推进行业诚信建设，增强行业的凝聚力和信誉；

（四）组织实施土地估价与不动产登记代理从业人员的教育和业务培训，组织开展土地估价与不动产登记代理理论、方法的研究和交流，帮助会员提高专业技术水平，提升行业的专业地位和形象；

（五）维护会员的合法权益，沟通行业与政府、社会有关方面的联系，积极向政府及有关部门反映协会会员的合理诉求；

（六）接受国家司法、纪检及政府有关部门委托协调业内关系，调解土地估价与不动产登记代理业务活动中的纠纷，对涉案土地评估与不动产登记代理机构、土地估价与不动产登记代理从业人员遵循有关法律法规、技术规程和执业准则等的情况进行技术仲裁，发表仲裁意见；

（七）组织有关土地估价与不动产登记代理的经验、信息交流，编印有关土地估价与不动产登记代理的书刊、资料，开展行业的对外宣传，开展国内外同行间的专业技术合作和交流；

（八）接受、承办业务主管部门和中国土地估价师与土地登记代理人协会委托或交办的有关工作。

### 第三章 会 员

第八条 本团体的会员为单位会员。

第九条 自愿申请加入本团体的单位会员，必须具备下列条件：

- （一）拥护本团体的章程；
- （二）从事土地估价、不动产登记代理或相关工作；
- （三）有加入本团体的意愿；
- （四）遵守国家法律、法规。

第十条 会员入会的程序是：

- （一）提交入会申请书；

（二）交纳会费；

（三）经理事会或常务理事会议讨论通过；

（四）颁发会员证并公告。

第十一条 会员享有下列权利：

- （一）本团体的选举权、被选举权和表决权；
- （二）参加本团体的活动；
- （三）优先获得本团体服务；
- （四）对本团体工作的知情权、建议权和监督权；
- （五）退会自由。

第十二条 会员履行下列义务：

- （一）遵守本团体的章程；
- （二）执行本团体的决议；
- （三）维护本团体的合法权益；
- （四）完成本团体交办的工作；
- （五）向本团体反映情况，提供有关资料；
- （六）按规定缴纳会费；
- （七）接受本团体的监督、检查和管理。

第十三条 会员退会应书面通知本团体，并交回会员证。

本团体接到退会申请后，将在退会生效前清偿会费。

会员连续两年不交纳会费，视为自动退会，由协会办理注销手续，本团体保留追缴所欠会费的权力。

本团体颁发的会员证书，任何人员或组织因任何原因终止会籍，均须在协会网站上公示后作废。

第十四条 会员如有违反本章程的行为，经理事会或者常务理事会表决通过，可以暂停其会员资格或者予以除名。

第十五条 会员退会、被暂停会员资格或者被除名后，其在本团体相应的职务、权利、义务自行终止。

## 第四章 组织机构

### 第一节 会员代表大会

第十六条 本团体的最高权力机构是会员代表大会，其职权是：

- (一) 制定和修改章程；
- (二) 制定和修改会费标准；
- (三) 制定和修改理事、常务理事、会长、副会长、秘书长、分支（代表）机构负责人产生办法；
- (四) 选举或者罢免理事；
- (五) 选举和罢免会长、副会长；
- (六) 审议理事会的工作报告和财务报告；
- (七) 决定名称变更、终止等重大事宜；
- (八) 决定协会的其他重大事项。

第十七条 会员代表大会每届5年，每5年召开1次。因特殊情况需提前或者延期换届的，须由理事会表决通过，经业务主管单位审查同意，报登记管理机关批准。延期换届最长不超过1年。

本团体召开会员代表大会，须提前10日将会议的议题书面通知会员代表。

第十八条 经理事会或者本团体60%以上的会员代表提议，应当召开临时会员代表大会。

第十九条 会员代表大会须有2/3以上的会员代表出席方能召开，其决议具备下列条件方能生效：

- (一) 制定和修改章程，决定更名和终止事宜，制定和修改会费标准，须经到会会员代表2/3以上表决通过；
- (二) 选举理事，应当由得票数多的候选人当选，且得票数不低于总票数的50%。

其他决议，须经到会会员代表过半数表决通过。

### 第二节 理事会

第二十条 理事会是会员代表大会的执行机构，在会员代表大会闭会期间领导本团体开展工

作，对会员代表大会负责。

理事人数为会员代表的33%。

第二十一条 本团体理事应当符合以下条件：

- (一) 坚持党的路线、方针、政策，政治素质好，且热心本团体的工作；
- (二) 熟悉土地估价、不动产登记代理工作；
- (三) 具有完全民事行为能力；
- (四) 年龄不超过七十周岁。

第二十二条 单位理事的代表由该单位的主要负责人担任。单位调整理事代表，由其书面通知本团体，报理事会或者常务理事会备案。该理事同时为常务理事的，一并调整。

第二十三条 理事会的职权是：

- (一) 制定会员代表产生办法和分配名额；
- (二) 筹备召开会员代表大会；
- (三) 执行会员代表大会决议；
- (四) 决定内设机构、分支机构、代表机构的设立、变更和终止；
- (五) 决定副秘书长和内设机构主要负责人的人选；
- (六) 领导本团体各机构开展工作；
- (七) 选举和罢免常务理事、秘书长；
- (八) 向会员代表大会提交工作报告和财务报告；
- (九) 制定内部管理制度；
- (十) 审议年度财务预算、决算；
- (十一) 决定其他重大事项。

第二十四条 理事会与会员代表大会任期一致。

第二十五条 理事会会议须有2/3以上理事出席方能召开，其决议须经到会理事2/3以上表决通过方能生效。理事因特殊情况不能到会的，可书面委托1名代表参加会议并行使表决权。

第二十六条 理事会选举常务理事、负责人，应当由得票数多的候选人当选，且得票数不低于总



票数的67%。

第二十七条 本理事会每年至少召开1次会议，情况特殊的，可采用通讯形式召开。

第二十八条 经会长或者60%的理事提议，应当召开临时理事会会议。

### 第三节 常务理事会

第二十九条 本团体设立常务理事会。常务理事从理事中选举产生，人数为理事的33%。在理事会闭会期间，常务理事会行使理事会第一至六项的职权，对理事会负责。

常务理事会与理事会任期一致。

第三十条 常务理事会会议须有2/3以上常务理事出席方能召开，其决议须经到会常务理事2/3以上表决通过方能生效。常务理事因特殊情况不能到会，可书面委托1名代表参加会议并行使表决权。

第三十一条 常务理事会至少每6个月召开1次会议。情况特殊的，可采取通讯形式召开。

第三十二条 经会长或者60%的常务理事提议，应当召开临时常务理事会会议。

### 第四节 负责人

第三十三条 本团体负责人须具备下列条件：

(一) 坚持党的路线、方针、政策，具备良好的政治素质；

(二) 在本团体业务领域和活动地域内有较大的影响；

(三) 年龄不超过70周岁，秘书长为专职；

(四) 具有完全民事行为能力；

(五) 能够忠实、勤勉履行职责、维护本团体和会员的合法权益；

(六) 无法律法规规章和政策规定不得担任的其他情形。

第三十四条 会长为本团体法定代表人。

本团体法定代表人不兼任其他社会团体的法定代表人。

第三十五条 本团体会长行使下列职权：

(一) 领导理事会（常务理事会）工作；

(二) 召集和主持理事会（常务理事会）；

(三) 检查会员代表大会、理事会、常务理事会各项会议决议的落实情况；

(四) 代表本团体签署重要文件；

(五) 章程规定的其他职权。

第三十六条 秘书长协助会长开展工作，行使下列职权：

(一) 主持内设机构开展日常工作；

(二) 提名副秘书长及内设机构和实体机构主要负责人，交理事会或者常务理事会决定；

(三) 提名专职工作人员的聘用，由理事会或常务理事会决定；

(四) 拟定年度工作报告和计划，报理事会或常务理事会审议；

(五) 拟订内部管理规章制度，报理事会或常务理事会批准；

(六) 拟订年度财务预算、决算报告，报理事会或常务理事会审议；

(七) 协调各分支机构、代表机构、实体机构开展工作；

(八) 处理其他日常事务。

第三十七条 会员代表大会、理事会、常务理事会应当制作会议记录。形成决议的，应当制作书面决议，并由负责人审阅、签名。会议记录、会议决议应当以适当方式向会员通报。

负责人的选举结果须经业务主管单位审查同意、报登记管理机关备案并向会员公开。

## 第五章 财产的管理和使用

第三十八条 本团体的收入来源于：

(一) 会费；

(二) 捐赠；

(三) 政府资助；

(四) 在核准的业务范围内开展活动或服务

的收入；

(五) 利息；

(六) 其他合法收入。

第三十九条 本团体的收入及其使用情况应当向会员代表大会公布，接受会员代表大会的监督检查。

本团体接受境外捐赠收入的，须将接受捐赠和使用的情况向业务主管单位和登记管理机关报告。

第四十条 本团体经费主要用于：

(一) 本章程规定的业务范围；

(二) 必要的行政办公和人员薪酬支出；

(三) 其他由理事会或者常务理事会决定的事项。

第四十一条 本团体的资产，任何单位、个人不得侵占、私分和挪用。

第四十二条 本团体执行《民间非营利组织会计制度》，依法进行会计核算、建立健全内部会计监督制度，保证会计资料合法、真实、准确、完整。

本团体接受税务、会计主管部门依法实施的税务监督和会计监督。

第四十三条 本团体配备具有专业资格的会计人员。会计不兼任出纳。会计人员调动工作或离职时，必须办清交接手续。

第四十四条 本团体进行换届、变更法定代表人，应当进行财务审计，并将审计报告报送业务主管单位和登记管理机关。

第四十五条 本团体按照《社会团体登记管理条例》规定接受登记管理机关组织的年度检查。

## 第六章 章程的修改程序

第四十六条 对本团体章程的修改，由理事会表决通过，报登记管理机关预审后，提交会员代表

大会审议。

第四十七条 本团体修改的章程，经会员代表大会到会代表2/3以上表决通过后15日内，经业务主管单位审查同意，报登记管理机关核准。登记管理机关核准日期为章程的生效日期。

## 第七章 终止和剩余财产处理

第四十八条 本团体有以下情形之一，应当终止：

(一) 完成章程规定的宗旨的；

(二) 无法按照章程规定的宗旨继续从事公益活动的；

(三) 发生分立、合并的；

(四) 自行解散的。

第四十九条 本团体终止，应当由理事会提出终止动议，经会员代表大会表决通过，报业务主管单位审查同意，并报登记管理机关审查同意。

第五十条 本团体终止前，须在业务主管单位和有关机关指导下成立清算组织，负责清理债权债务，处理善后事宜。清算期间，不开展清算以外的活动。

第五十一条 本团体完成清算工作后，应当向登记管理机关申请办理注销登记手续。

第五十二条 本团体终止后的剩余财产，在业务主管单位和登记管理机关的共同监督下，按照国家有关规定，用于发展与本团体宗旨相关的事业。

## 第八章 附 则

第五十三条 本章程经2015年12月18日第五次会员代表大会表决通过。

第五十四条 本章程的解释权属于本团体理事会。

第五十五条 本章程自登记管理机关核准之日起生效。

## 陈茹华会长在第五次会员代表大会上的讲话

2015年12月18日

今天我们召开江苏省土地估价协会第五次会员代表大会，审议协会更名组建相关事宜，这是在协会15年发展进程中具有里程碑意义的一件大事。在省国土资源厅、省民政厅和中估协的关心支持下，江苏省土地估价协会将正式更名为“江苏省土地估价与不动产登记代理协会”，这为协会今后在土地估价、不动产登记代理领域的积极拓展、全面规范行业自律奠定扎实的基础。在此，我代表协会对一直以来关心、支持协会发展的各位领导、对这些年来为协会发展付出辛勤努力、与协会一起成长的所有会员，表示衷心的感谢！

江苏省土地估价协会成立于2000年，经历了从无到有，从弱到强，从起步到完善的过程，已由最初的20多家单位会员发展到250家，目前全省已有3000多人取得土地估价师资格证书，其中执业土地估价师已有1700余名。可以说，省协会已经成长为一个有众多的会员组织、有优秀的土地估价师、有完善的规章制度、有广泛的社会影响，立足专业技术、以诚信为重的行业自律团体。协会所取得的成绩是在座各位共同努力的结果。

在协会发展的15年历程里，省协会始终坚持“一个中心，两个抓手，三个保障”，全力推动行业的健康持续发展。

“一个中心”即以诚信建设为中心。“人无信不立，业无信不兴，国无信不强”，诚信是行业的立足之本，行业要兴旺发达，必须抓好诚信建设。省协会在抓紧思想教育、营造守法诚信执业舆论氛围的同时，针对当前行业成员中存在的违规执业、搞不正当竞争等诚信失缺的行为，加强监督检

查力度，奖优罚劣，并着力完善中介机构和从业人员诚信档案，加强对土地估价机构和估价师的综合考评，维护公平竞争的市场环境。

“两个抓手”即年检抽查和继续教育。年检抽查，在对机构和土地估价师的考核、监督、激励等方面发挥了重要作用。省协会把土地估价机构及估价师遵守法规和诚信执业的情况，执业注册是否合规的情况，土地估价报告的质量情况作为重点，并按照优胜劣汰的原则和行业执业准则的要求，对年检不合格的机构和土地估价师实行降级或淘汰。通过年检，鞭策、鼓励土地估价机构和估价师自律自强，创先争优。继续教育，不仅是加强土地估价师队伍建设的有效举措，也是协会为土地估价机构和估价师服务、与土地估价师沟通联系的重要渠道和方式。省协会坚持职业道德教育和专业技能教育并重和分层次施教的原则，合理安排教学和办班，按照理论联系实际、教学与实践相结合原则，改进教育方式、方法，努力搞活教学，调动学员的学习积极性，让学员学有所获。

“三个保障”：一是制度保障。省协会经过草拟、征求意见、审议、试行、修订，制订了《江苏省土地估价中介机构注册管理规定》、《江苏省土地估价中介机构及注册土地估价师年检办法》、《江苏省土地估价行业执业准则（试行）》、《江苏省土地估价行业违规记分、处罚办法（试行）》等行业规定，形成了一整套可操作、较完善的规范体系，为行业自律管理提供了依据。二是专业技术保障。省协会成立了技术仲裁委员会、教育学术委员会，并建立了专家库，成员包括高等院校的

学者、行政事业单位和中介机构的技术专家，为协会组织报告抽查、司法鉴定和实践考核等活动提供了重要支撑。省协会还通过举办海峡两岸、省内外学术研讨，编印内部刊物等多种形式的技术交流活动，学习借鉴国内外同行的管理经验及技术、方法，为会员拓宽思路、开阔眼界，在业内大力提倡学习研究之风。三是信息化保障。网站是协会与会员沟通交流的一个重要平台，提供了政策法规、办事指南、信息查询等功能，大大提高了行业自律管理和服务的公开度和透明度，提高了办事效率，增强了协会与会员之间的亲和力。目前，协会又建立了微信公众平台，采用更加灵活高效的方式提供会员服务，宣传行业文化，扩大社会影响。

随着我省不动产登记工作的全面启动，在省国土资源厅领导的关心支持下，经过多次与省民政厅和中估协沟通联系，今年9月，正式确定协会更名为“江苏省土地估价与不动产登记代理协会”。

土地估价行业在长期的管理实践和经验的基

础上，已经形成了较为成熟的管理模式。土地估价与不动产登记代理工作的融合，体现在借鉴土地估价的经验整体设计不动产登记代理行业人员及机构管理模式、自律管理与会员服务模式；不动产登记代理形成的新的管理制度为土地估价提供新的思路，互为支撑。接下来，协会要进一步加强登记代理方面的研究，要在不动产统一登记方面开拓更宽的业务领域。启动不动产登记代理行业的自律管理相关办法的制订，加快不动产登记代理中介机构和从业人员的诚信档案建设，促进海峡两岸、省内外不动产登记行业的交流沟通，力求形成符合江苏省情的不动产登记代理行业新模式。

同志们，江苏省土地估价协会已走过十五年风雨历程，今天我们的协会在此进行更名，我们作为协会的一份子、一名代表，今后要以土地估价行业、不动产登记代理行业持续健康发展为己任，携手前进，共同为更美好的明天努力。



# 在江苏省土地估价协会第五次会员代表大会上的讲话

省国土资源厅 魏红军

2015年12月18日

非常高兴江苏省土地估价协会第五次会员代表大会的召开。首先，我代表江苏省国土资源厅，向大会的召开表示热烈的祝贺！

江苏省土地估价协会自成立以来，认真履行自律管理职能，为推动我省土地估价事业的发展作出了很大贡献，发挥了重要作用。在全面深化改革和不动产统一登记工作积极推进的新形势下，协会准备更名为“江苏省土地估价与不动产登记代理协会”，对土地估价与不动产登记代理行业实行统一自律管理，这是协会的一次业务融合和转型升级，必将有力带动和促进两个行业的健康、长远发展。下面，我就进一步做好协会工作提三点建议，供大家参考。

## 一、科学发展，适应社团改革形势

当前，国家正以职能转变为核心，大力推进行政体制改革，社会组织改革是其中一项重要内容。协会要认真贯彻落实党的十八大和历次全会精神，创新管理体制和运行机制，激发内在活力和发展动力，按照法制化、非营利原则，加快建立政社分开、权责明确、依法自治的现代社会组织体制。要顺势而为，有序承接政府转移的职能，做好土地估价和不动产登记代理两个行业的自律管理。要强化服务意识，筑牢服务基础，充分发挥行业协会在全面深化改革、提高政府治理效率中的应有作用，更好地为政府、企业和群众提供智力支撑和服务，促进协会健康有序发展。

## 二、准确定位，增强公共服务能力

协会作为政府部门的助手和联系社会的桥

梁，要准确定位，采取措施，增强社会组织提供、承担公共服务的能力，更多地释放改革红利，在调控土地市场、推进不动产统一登记、实现行业自律等方面发挥重要的作用。一是要发挥协会桥梁纽带作用。积极做好协调沟通，帮助企业拓展业务来源，增强企业活力，提高可持续发展能力。二是要为政府决策和企业发展提供建议。充分发挥协会在人才、技术、机制方面的优势，围绕土地估价和不动产登记业务中的热点、难点问题，开展调查研究，深入思考分析，为政府决策和企业发展献计献策、提供帮助。三是要加强协会的社会组织作用。加强行业宣传，营造良好的社会氛围，增强行业凝聚力，提高行业话语权，提升行业影响力，为土地估价和不动产登记工作提供有力的支撑。

## 三、规范管理，推动行业健康发展

2013年，国务院第31次常务会议决定整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度。建立不动产统一登记制度，是国务院机构改革和职能转变方案的重要内容，也是完善社会主义市场经济体制、建立现代市场体系的必然要求，对于保护不动产权利人合法财产权，提高政府治理效率和水平，方便企业和群众，具有重要意义。在省委、省政府的领导下，我省不动产统一工作取得了重大进展，在全国处于领先地位。今年3月1日，姜大明部长在我省徐州颁发了全国第一本不动产权证书，打开了不动产统一登记工作的新局面。9月底，我省在全国各省（区）中率先完成省、市、县三级不动产登记机构设立。截至目前，徐州云龙区、泉山区、

鼓楼区、睢宁县，南通海门市，常州天宁区、钟楼区、新北区8个县（市、区）共颁发不动产权证书58243本，不动产登记证明59930份，占全国发证量的40%以上。省委、省政府和国土资源部充分认可并高度评价我省不动产统一登记工作。罗志军书记、姜大明部长、时任李学勇省长以及徐鸣副省长专门作出重要批示。一年内，4位部领导先后来我省视察指导不动产统一登记工作。不动产统一登记工作作为重要改革和保障民生内容，写进了省政府工作报告，列入了省“十三五”规划。

在此背景下，江苏省土地估价协会更名为“江苏省土地估价与不动产登记代理协会”，完全顺应改革新形势，也有利于两项事业、两个行业的融合发展、互相促进和共同提高。建议协会更名扩建后，要严格落实国家和省有关社团组织改革要

求，规范管理，切实保障两项业务健康有序发展。要加快两个行业的融合，整体设计土地估价和不动产登记代理协会会员管理、机构管理模式；要抓住不动产登记制度实施的契机，根据不动产登记要求，尽快建立相应的培训和学术交流制度，开展海峡两岸不动产登记学术交流，注意对接国家层面水平评价考试制度的建立。土地估价协会长期的管理实践和先进经验，可供不动产登记代理行业借鉴；不动产登记代理业务建立的新制度，也可为估价行业改革发展打开新思路。省国土资源厅也会加强对协会的支持和业务指导。

我相信，在协会理事会的有力领导下，在全体会员的大力支持下，江苏省土地估价与不动产登记代理协会各项工作一定能够迈上新的台阶，一定会有更美好的未来！最后，预祝大会圆满成功！



# 王军在江苏省土地估价协会第四届第五次会员代表大会上的讲话

2015年12月18日

首先代表中国土地估价师与土地登记代理人协会对江苏省土地估价协会第五次会员代表大会的顺利召开致以热烈的祝贺！

江苏省土地估价协会成立于2000年，15年来，坚持自律管理与会员服务并重的工作方针，为江苏省土地估价事业的发展、壮大做出了巨大贡献！此次会员代表大会的召开标志着江苏省协会成为继内蒙、广东、湖南、山东、陕西之后第六家土地估价与登记代理合一的省级综合性协会，必将引领江苏省土地评估、登记代理中介机构向着综合化、多元化持续、健康发展。

土地登记代理人职业资格建立于2002年，2004年起人社部和国土资源部联合举办了11次全国土地登记代理人职业资格考试，全国约有8万人次参加考试，11000多人取得登记代理人职业资格证书。经国土资源部和民政部批准，中国土地估价师协会于2014年8月更名为中国土地估价师与土地登记代理人协会，建立起了全国性登记代理行业协会。今年3月，中估协开展了土地登记代理中介机构及全国土地登记代理人初始登记工作，第一批共有625家土地登记代理中介机构及1771名土地登记代理人通过了登记。今后中估协登记服务工作将作为日常工作，随时受理申请，定期进行登记。

土地登记代理人职业资格考试已经纳入了人社部2016年考试计划，土地估价师职业资格，也即将纳入水平评价类职业资格。目前，全国约有4.5万人取得土地估价师职业资格，执业土地估价师约2.1万人，土地评估中介机构约3500家。

2016年是土地估价师、登记代理人按水平评

价类职业资格全面开展行业自律管理和会员服务的第一年，是奠定行业未来健康、有序发展至关重要的一年。根据国务院、人社部职业资格改革精神，第一要集中精力建立好两个职业资格考试的有关制度。目前，全国土地登记代理人职业资格考试专家委员会组成、工作规则，以及考试组织方案、考试形式等已经过12月10日、11日分别召开的中估协会长办公会、常务理事会议，正在进一步修订中；第二要抓紧建立符合水平评价类职业资格的自律管理和服务体系，形成完整的规章制度。行业自律既要依靠协会、广大会员的共同参与、共同努力，也要依托业务主管部门、相关单位的大力支持和监管；服务体系既要考虑为会员服务，又要考虑为市场经济服务，为业务主管部门和相关单位服务；第三要探索新形势下协会运行的新机制，建立民主决策、民主管理、民主监督制度；第四要建立诚信档案管理体系、全国行业信用评价制度、年度考评制度、资深会员评审标准。

只要我们正确把握方向，明确协会自身定位，坚持区别于政府和企业的非政府、非营利性根本属性，坚持为会员服务，为市场经济服务，坚持依靠广大会员的参与，业务主管部门的大力支持和监管，同时广大会员主动进取，不断提高政策水平、专业水平、服务水平，土地估价、登记代理行业必将有更好的前程、更加美好的未来。

相信江苏省土地估价和登记代理行业，在协会领导班子的带领下，在省国土资源厅、民政厅、有关单位和广大会员的支持下，一定会不断发展壮大，再创辉煌！

# 江苏省土地估价与不动产登记代理协会 2015年工作总结

2015年，是十二五规划的收官之年，是深化改革的关键之年，更是我协会发展历程中承上启下的一年。面对挑战和机遇，我们沉着应对，大胆开拓，顺应改革方向，积极推动省协会自身和土地估价事业健康发展。目前，江苏省共有252家土地评估机构（含分支机构），其中省一级机构50家、二级机构63家、三级机构56家、分支机构83家。执业土地估价师人数达到1720人。全省土地估价队伍进一步壮大。

在省国土资源厅、民政厅、中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）等方面的关心和指导下，省协会努力开展行业自律和各项服务工作，较好地完成了年初确定的工作目标及省厅和中估协交办的各项任务。主要做了以下方面的工作：

一、全力做好土地评估机构和土地估价师的年检注册工作。根据《江苏省土地估价中介机构及注册土地估价师年检办法》，2015年的年检以抽检以及自愿参加方式实施，对87家土地评估机构（其中总公司73家，分公司14家）的执业情况进行了年检，共抽取土地估价报告215份。重点检查了估价报告质量、年度完成业绩量、季度业绩备案、上报电子备案系统、参与专业学术技术研究等四个方面的情况，总分为100分，其中土地估价报告质量占75%，年度完成业绩占10%，上报电子备案系统情况占10%，参与专业学术技术研究情况占5%。年检还逐一核查了受检机构注册执业估价师的合规情况，对不符合条件的估价师不予登记注册。土地估价报告审查由专家根据2009年版评分细则对每份报

告进行评审。通过年审显示，参加年检的机构全部合格。抽检的215份报告，全部达到60分以上，其中有94份报告得分达80分以上，占总报告数的43.7%。报告质量较上年有所提高。有16家机构资信升级（其中3家由二级晋升为一级资信等级，13家由三级晋升为二级资信等级），6家机构（其中5家为分公司）注销注册。年检结果在省厅和省协会网站进行了公告。

本次抽查的绝大部分评估报告能够按照《城镇土地估价规程》的基本内容要求出具估价报告，报告格式较规范；能够有针对性地选择现行实施有效的法律、法规和部门规章；能够结合估价对象特点、估价目的、土地市场情况等选择适宜的估价方法，选用的关键参数时，有较为详细的推理过程，并对估价方法的选用与取舍进行简明的阐述；能够做到附件较齐全，装订较美观。尤其是三级机构的报告进步较快。在估价报告质量整体提升的同时，有部分报告仍然存在一些问题需改进，主要体现在：重要附件不全，法律法规相关文件未更新，因素分析、估价原则和依据没有针对性，技术方法中的参数取值依据不充分等方面。

按照省国土资源厅要求和《江苏省土地估价中介机构注册管理规定》，省协会具体负责本省土地估价机构及土地估价师的执业登记注册工作。省协会严格按照规定，在办理机构和土地估价师注册时，着重审核申报机构是否符合规定条件，申报的材料是否真实。根据国土资源部和中估协的要求，对申请注册的土地估价师是否按规定完成了继续教育学时、是否通过了实践考核进行认真审核把关，



并要求其登陆中估协网站执业登记系统。对外省转入的估价师，需办理跨省转移手续。对新设机构及估价师注册，省协会坚持公示制度，公示期间有问题举报的，及时调查核实，对不符合注册条件或申报材料不实的机构不予登记，对确认符合条件的机构，及时办理注册登记。至2015年年底共为20家新机构（含分支机构）及其土地估价师办理了注册手续，分批为90名土地估价师办理了初始执业登记。

二、坚持抓好土地估价师的继续教育。土地估价师继续教育是每年协会的一项重要制度性工作，这不仅是加强土地估价师队伍建设的有效举措，也是协会为土地估价机构和估价师服务、与土地估价师沟通联系的重要渠道和方式。为了办好2015年的土地估价师继续教育活动，教育学术委员会多次召开专门会议，对课程设置、教学内容、学时安排、针对问题、授课老师、教材编写、教学方式和实施时间等进行研究落实，并充分听取估价师的建议和意见，力求做到教学内容设置和学时安排等适合培训对象的需要，要求授课老师和发言人认真备课、编写讲义，再由省协会统一编印成册，发放给所有学员。学员们对省协会举办的教育培训反响热烈，积极参与，还吸引了不少省外的学员。学员普遍反映，省协会所举办的培训班内容丰富，实践性强，讲课方式灵活，内容通俗易懂，既学到了土地评估的新知识、新技术和国家有关方面的政策规定，又提高了对土地评估行业的认识和理解，对今后实际工作很有帮助，有很好的借鉴和指导作用。

2015年的土地估价师继续教育分了上半年和下半年两个批次：

一是5月19日-5月21日、5月22日-5月25日在南京举办了两期土地估价业务培训班，约有500名土地估价师参加了培训，培训内容主要安排了：新修订的城镇土地估价规程；土地估价实务解读以及土地估价执业风险与控制；地产制度、金融政策对房地产价格影响；司法鉴定文书书写和鉴定人出庭

作证工作的规范等内容的讲解；不动产登记相关知识。

二是11月24日至12月3日分别在南京、扬州分两期举办的土地估价技术培训班，约有1000名估价师参加，培训内容主要安排了：新修订《城镇土地估价规程》解读；土地估价实务；土地登记代理相关知识；城镇地价动态监测和基准地价更新；司法鉴定文书书写和鉴定人出庭作证工作的规范。在扬州的培训班上，省协会首次采用二维码用于学员报到和听课签到，大大提高了培训考核效率。

三、顺利完成2015年江苏考核点土地估价师实践考核组织工作。3月10日，省协会发布了《2015年江苏考核点第一次土地估价师专业考核的通知》，正式启动实践考核工作，这是一项全新的工作。8月10日-9月22日，省协会组织了2015年江苏考核点第二次土地估价师专业考核。经中估协系统初审，两次实践考核共有127名土地估价师通过报名。初评阶段，两次共分12组在系统内对待考评人员进行初评，初评结果7人免面谈，6人被一票否决（一票否决是指涉及抄袭、造假、雷同等情况），对114人进行面谈。于5月12日和9月22日在建邺大厦，安排7个考场进行了土地估价师面谈，有1人没有通过面谈考评。2015年土地估价师专业考核共计127人参加，120人通过，7人未通过。

四、授权发展个人会员。根据《中国土地估价师协会个人会员会籍管理办法》和《中国土地估价师协会会费管理办法》，中估协2015年继续授权省协会代行发展个人会员，并代收个人会费，该项工作与机构换证续期同时进行并完成。2015年个人会员数量为1656人，比2014年的1531人增长了125人，但增速相比前几年有所降低。

五、圆满举办第十届海峡两岸不动产估价学术研讨会。为进一步加强海峡两岸不动产估价成功经验与理念的相互借鉴，促进两岸不动产估价学术交流与合作，为土地估价师、土地评估企业管理者提供一个高水平的学术交流平台，由中国土地估价

师与土地登记代理人协会与台湾不动产估价师公会全联会主办，江苏省土地估价协会承办，2015年11月26日在江苏省南京市举办了“第十届海峡两岸不动产估价学术研讨会”。研讨会议题为：估价师在城市资源优化配置中的作用；补地价评估技术探讨；其他有关不动产估价方面的研究成果和调研报告。为了保障会议顺利召开，省协会多次开会研究会务以及接待工作，明确分工，责任到人。台湾不动产估价师公会全联会理事长陈玉霖，台北市财政局副局长游适铭等一行以及中估协均对大会的会务组织工作表示满意。本次研讨会吸引了近三百名土地估价师参加，参会人员积极互动，就海峡两岸不动产估价与登记等问题进行了深入交流与讨论，研讨活动达到了预期的效果。

六、开展行业调研活动。2月9-12日，中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）王军秘书长一行赴江苏、安徽、山东和天津等省、市就土地估价行业未来发展方向与部分土地评估中介机构负责人、土地估价师及省级土地估价协会有关人员召开了座谈会。为充分准备此次调研活动，省协会将中估协调研主题与江苏省实际情况相结合，拟定了调研提纲，提前发放给参会的10家机构负责人酝酿准备，确保座谈质量。

10月22日，省协会陈茹华会长一行赴淮安市考察调研土地估价和不动产登记工作，邓中华、陈定主副会长，协会秘书处有关同志和淮安市国土资源局领导参加调研。调研组在淮期间，与江苏先河、江苏苏瑞、江苏苏地行淮安分公司、江苏金宁达淮安分公司等单位的主要负责人进行了座谈交流，听取了评估机构在多元化发展、提高企业竞争力方面所做的探索和实践以及不动产登记代理相关工作的开展情况，对协会各项工作的建议和意见等。

七、召开第五次会员代表大会，完成协会更名工作。在省国土资源厅领导的关心支持下，经过与省民政厅、中估协等方面沟通联系，省协会于12

月18日召开第五次会员代表大会，原江苏省土地估价协会正式更名为“江苏省土地估价与不动产登记代理协会”，并对《章程》和《会费管理办法》进行修订，增补理事、常务理事、副秘书长、副会长。经过紧张地筹备，周密地策划，第五次会员代表大会顺利完成了各项议程。

八、积极组织内外学术、技术和信息交流。目前，《通讯》已编发40期。十年来，《通讯》坚持为会员服务、为土地估价师服务、为土地评估实践服务，及时把有关法规政策、行业要闻、协会动态、重要相关信息传递给大家，并择优选登土地估价师的专业学术研究成果，成为省内业界进行专业信息、学术技术交流的阵地，与兄弟省（市）协会保持联络、交流信息的重要工具。随着土地估价实践的发展，业内同仁关心《通讯》、向《通讯》投稿的热情越来越高。2015年度《通讯》共收到各类稿件30余篇，刊用20余篇。其中江苏苏地行、南京长城、江苏跃龙、江苏苏地仁合、江苏首佳、江苏同方、江苏常地、江苏中大等公司都为《通讯》踊跃提供稿件。

九、大力推进信息化进程。一是省协会网站改版工作。网站自2011年开通以来，浏览次数近50万，是协会与会员沟通交流的一个重要平台。为了更好的服务会员，提供更多更丰富的行业资讯，省协会对网站的版面设计以及服务功能进行了全面的优化提升。二是微信官方平台的建立。为了顺应“互联网+”的时代潮流，省协会申请了微信公众平台，并进行了会议签到、实名认证、信息推送等功能的二次开发，为会员提供了高效便捷的信息服务。目前已有超过一千人关注了“江苏省土地估价与不动产登记”微信公众号，受到了广大会员的好评。

#### 十、其他工作

1、向省政府信用办提供估价机构、估价师信息。

2、保持与省高院的工作联系，推荐了土地估

价专家库，并对省高院发布的《关于人民法院执行程序中司法评估、拍卖有关问题的规定（试行）》（[2015]4号）会议纪要进行了反馈意见收集。

3、向中估协推荐全国执业机构、A级资信机构和资深会员。

此外，省协会还作了大量日常咨询接访服务工作等。

2015年省协会较好地完成了年初确定的任务，但仍有欠缺，行业自律管理方面的督促检查、

内外沟通协调等都还做的很不够，这些都应在今后的工作中努力改进。

我们要以协会更名为契机，适应市场化改革新形势，创新行业管理与服务模式，加强土地估价与不动产登记代理专业人员队伍建设，开拓不动产登记代理业务。集众木成大厦，合众力创伟业，共同创造土地估价与不动产登记代理行业更美好的明天。



# 江苏省土地估价与不动产登记代理协会

## 2016年工作要点

2016年，省协会将以十八届五中全会精神为指导，以服务会员、服务政府、服务社会为宗旨，以改革创新精神、求真务实作风，坚定方向，谋求发展，统筹兼顾，突出重点，进一步健全行政监管与行业自律相结合的管理和服务机制，稳步推进各项工作。

2016年，我们要重点做好以下几个方面的工作：

一、顺应改革新形势，创新协会新功能。党的十八大以来一系列深化改革，简政放权，创新社会管理的举措和精神，强调社会组织要政社分离、明确权责、依法自治、发挥作用。2016年，省协会将按照中央全面深化改革精神，加快制度创新和法制建设，针对目前社团组织或多或少存在的内部结构不合理、行为不规范、作用不突出等问题进行自查，着力提升行业自律管理能力和水平，促进行业转型升级和优化整合，营造更加良好的行业发展环境，逐步实现对土地估价和不动产登记代理行业的法治化管理、系统性规划、综合性治理，特别是要继续加强对行业发展重大问题的调查研究，提出有针对性的意见和建议，供决策部门参考，推动行业科学发展，真正发挥行业自律组织服务会员、规范行业、专业评价、公平公正、助推经济的作用。

二、加强诚信体系建设，推动行业健康发展。诚信体系建设对土地估价行业健康、持续发展至关重要，是协会长期重点工作任务。2016年省协会将把诚信理念贯穿到行业工作的全过程和各个环节，以诚信文化建设引领和带动行业建设各个领域的工作。在土地估价行业继续大力倡导诚信执业，

在不动产登记代理行业逐步建立诚信档案和评价体系。加强行业信用基础建设，从机构基本情况、服务质量、内部管理水平、行业社会形象等各方面做好对全省土地评估和不动产登记代理中介机构的基础信息和诚信执业信息的采集、监管和诚信示范机构的宣传工作。逐步完善“法律规范、行政监管、行业自律、社会监督、自我约束”的诚信建设体系，推动行业诚信文化建设，营造良好信用环境。

三、完善行业自律管理制度。为了规范土地估价与不动产登记代理行业行为，协调同行利益关系，维护行业间的公平竞争和正当利益，促进行业发展。一是根据改革形势，完善土地评估中介机构和土地估价师执业登记制度、会员会籍管理制度等；二是制订不动产登记代理行业的自律管理相关办法及配套措施，更好地开展行业自律监管工作。

四、做好土地评估中介机构及土地估价师年检工作。要切实抓好年检工作，充分发挥年检对机构和土地估价师的考核、监督、激励作用。按照《江苏省土地估价中介机构及注册土地估价师年检办法》的规定，把土地估价机构及估价师遵守法规和诚信执业的情况，执业登记是否合规的情况，土地估价报告的质量情况作为重点，并按照优胜劣汰的原则和行业执业准则的要求，对年检不合格的机构和土地估价师实行降级或淘汰。要进一步完善年检工作实施程序，做到公正、公平、透明，通过年检，鞭策、鼓励土地估价机构和估价师自律自强，创先争优。

五、抓好业务培训和交流。2016年的培训交流活动将结合最新行业管理政策和工作实际需要，

坚持差别化、针对性、讲实效、高水平、重质量的原则，将土地估价和不动产登记代理两方面结合起来进行课程设置，并采用现场培训、网络教育等多种培训形式。同时加强省内外和海峡两岸的交流，密切关注省外及境外不动产估价和登记代理行业发展的趋势和理论研究的动向，消化吸收境内外理论研究的方法和研究成果，结合省情推广应用。

六、加强行业调查研究。年内要通过有计划的季度调研活动，进一步摸清行业的基本情况，建立行业基本情况统计制度，了解会员对行业发展和管理工作的意见和要求，为行政主管部门实施监督管理和为协会开展行业自律工作提供依据。要强化对企业经营和市场形势的调查研究，及时掌握行业动态，及时反应和尽力解决行业中的重点难点问题，切实为会员单位做好服务工作。

七、加快信息体系和平台建设。2016年，省协会将在梳理总结协会各项工作利弊的基础上，完善现有信息平台，提高信息化服务水平。一是完善协会网站和微信公众平台的建设，加快信息发布更新，加大政策解读力度，做好社会热点回应，加强互动交流；二是对杂志进行改版，增强刊物的可读

性和实用性，更好地发挥其传递信息、交流学术和技术的作用。鼓励土地估价师和不动产登记代理从业人员多出学术技术研究成果，积极向省协会提供研讨文章。

八、充实专家库，调整专门委员会成员。对原有专家库进行梳理，并扩充不动产登记代理行业专家，形成专家评价制度，并对专家库成员发放聘用证书。在专家库的基础上，对协会的专门委员会成员进行调整，使之能更好地在土地估价与不动产登记代理行业的技术研究、培训教育等方面发挥作用。

九、衔接相关考试考核工作的考务工作。按照国土资源厅和中估协的相关考试考核工作的统一部署，配合主管部门，共同做好考务组织工作，确保相关考试的顺利进行。

十、推进秘书处基础建设。增加人员配备，落实层级管理，各司其职，科学分工，明确职责；制定各项工作操作规程，提升工作质量和效能；建立健全考核制度，形成积极进取的良好氛围。全面加强秘书处建设，将为协会全面开展各项工作、充分发挥行业管理与服务职能提供有力支撑。



## 关于2015年度土地评估机构 及土地估价师年检的通知

苏土协发[2016]03号

各市国土资源局、各土地评估机构：

根据国家及省关于土地估价行业自律管理的有关规定，经省国土资源厅同意定于2016年4月开展2015年度土地评估中介机构及土地估价师年检和机构资信等级评定工作。现就有关事项通知如下：

### 一、今年机构年检主要对象：

- 1、未参加2013年度及2014年度年检的机构；
- 2、注册满一年的土地评估分支机构；
- 3、申请资信等级升级的机构。

### 二、年检方式

1.年检工作实行网上申报与纸质材料提交相结合的方式。年检系统将于4月1日开启，4月30日关闭，如机构用户未修改过密码，默认密码为666666或3232。

2、参加本次年检的土地评估中介机构直接登录江苏省土地估价与不动产登记代理协会网站(www.jstdgj.org)，点击网站服务“年检注册”，对本机构基本情况和人员情况进行填写、核对和变更，并上传营业执照扫描件；并将系统生成的表格以及本通知所要求的年检材料加盖公章后寄送至省协会。

3、不参加本次年检的土地评估中介机构仅需登录年检注册系统，进行网上信息核对完善，不需要提交纸质材料。注册证书到期时，可直接到省协会换证。如有土地估价师需办理转移执业登记或初始执业登记的，应按照本通知相应条款要求提交土地估价师材料。

三、请各市、县国土资源局对在本辖区内登

记执业的土地评估机构2015年度的执业情况包括土地估价报告质量、从业人员资格、遵守法律法规、技术规范、职业道德状况等提出审查意见，由各参加年检的机构于4月30日前，在上报年检材料时一并报省协会。

### 四、年检材料清单：

#### (一) 机构材料：

- 1、土地评估机构年检报告(升级申请报告)；
- 2、机构年检申报表(系统直接生成，附件1、2、3)；分公司直接填写提交《土地评估分支机构年检申报表》(附件5)、《机构执业土地估价师状况表》(附件3)；
- 3、机构年度土地评估业绩清单；(可以由电子备案系统直接导出，也可以自行填写，附件4，另需单独装订一份)
- 4、机构年度工作总结(内容应包括：公司年度完成评估项目数量、土地面积等业务情况、遵守法律法规、职业道德、行业规范、诚信自律的情况和对自身执业水平、评估报告质量的自我分析评价等)；

5、企业营业执照复印件；

6、公司章程或合伙协议复印件；

7、土地评估机构注册证书；

8、财务报表；

9、抽检的评估报告(另行通知)；

10、当地市、县国土资源局的意见(在附件2上盖章)；

#### (二) 土地估价师材料：

- 1、直接年检的土地估价师：
- (1) 土地估价师年检申报表；（附件6）
  - (2) 人事档案保管（委托代理）证明；
  - (3) 社会保险缴纳证明；
  - (4) 劳动合同；
  - (5) 土地估价师资格证书和土地估价师注册情况复印件；
  - (6) 土地估价师身份证复印件；
  - (7) 继续教育证明；
  - (8) 专业技术人员职称资格证明复印件。
- 2、转移注册的土地估价师
- (1) 土地估价师变更（注册）申请表；（附件7）
  - (2) 人事档案保管（委托代理）证明；
  - (3) 社会保险缴纳证明（由聘用单位办理缴纳）；
  - (4) 劳动合同；
  - (5) 土地估价师资格证书和土地估价师注册情况复印件；
  - (6) 土地估价师身份证复印件；
  - (7) 继续教育证明；
  - (8) 专业技术人员职称资格证明复印件；
  - (9) 解聘证明；
  - (10) 外省转入的土地估价师需提供跨省转移申请表（由中估协网站执业登记系统直接生成），并加盖转出机构、转出协会、转入机构公章，一式两份。
- 3、初始执业的土地估价师（一式两份）
- (1) 土地估价师变更（注册）申请表；（附件7）
  - (2) 人事档案保管（委托代理）证明；
  - (3) 社会保险缴纳证明（由聘用单位办理缴纳）；
  - (4) 劳动合同；
  - (5) 土地估价师资格证书和土地估价师注册情况复印件；
  - (6) 土地估价师身份证复印件；
  - (7) 继续教育证明；
  - (8) 实践考核通过证明；
  - (9) 学历证明；
  - (10) 土地估价师执业登记申请表（由中估协网站执业登记系统直接生成），签字盖章。
- 联系人: 徐红华、卢婧  
联系电话：025 - 86599748、86599815  
地址：南京市水西门大街58号建邺大厦603室  
邮编：210017
- 附件：
- 1、《土地评估中介机构年检申报表》（样表）
  - 2、《机构注册（年检）审核意见》（样表）
  - 3、《机构执业土地估价师状况表》（样表）
  - 4、《业绩清单》
  - 5、《土地评估分支机构年检申报表》
  - 6、《土地估价师年检申报表》
  - 7、《土地估价师注册（变更）申请表》
  - 8、《年检机构名单》
- 注：附件见《江苏土地估价与不动产登记代理协会》网站
- 江苏省土地估价与不动产登记代理协会  
2016年3月21日

## 陈茹华会长主持召开四届十一次会长办公会议

春节前夕，陈茹华会长主持召开江苏省土地估价与不动产登记代理协会四届十一次会长办公会议，会议总结交流了前一阶段工作情况，研究部署下一阶段工作任务。

陈会长指出：四届十次会长办公会以来，省协会主要做了以下几方面工作：

一是全力做好土地评估机构和土地估价师的年检注册工作。二是坚持抓好土地估价师的继续教育。三是顺利完成2015年江苏考核点土地估价师实践考核组织工作。四是授权发展个人会员。五是圆满举办第十届海峡两岸不动产估价学术研讨会。六是积极开展行业调研活动。七是召开第五次会员代表大会，完成协会更名工作。八是积极组织内外学术、技术和信息交流。九是大力推进信息化进程。十是完成了向省政府信用办提供估价机构、估价师信息；保持与省高院的工作联系；向中估协推荐全

国执业机构、A级资信机构和资深会员；日常咨询接待服务工作等。

陈茹华会长对2016年工作提出了明确要求：

要求协会顺应改革新形势，创新协会新功能。以更名为契机，适应市场化改革新形势，创新行业管理与服务模式，加强土地估价与不动产登记代理专业人员队伍建设；完善行业自律管理制度；做好土地评估中介机构及土地估价师年检工作；抓好业务培训和交流工作；加强行业调查研究、加快信息体系和平台建设和协会基础建设，开拓不动产登记代理业务，开启协会发展的新篇章。

副会长王黎明、林颢、邓中华、陈定主、冯雪渔、黄克龙、濮励杰、刘斌，秘书长徐红华，副秘书长谭静、陈海燕出席了会议，协会秘书处工作人员列席了会议。

(协会秘书处)





## 陈茹华会长赴苏信集团调研

2016年1月22日，省协会陈茹华会长赴江苏苏信集团考察调研，副会长邓中华、陈定主，办公室主任卢婧等陪同调研。陈茹华一行首先考察了集团的生产经营情况，看望了集团公司员工，并和苏信集团董事长徐惠、副总裁张为标、王敏，苏信评估公司总经理刘华荣，值多少平台总经理张介锋等企业高管就公司规模、人员结构、业务类型等基本情况以及企业在多元化发展、提高企业竞争力方面所做的探索和实践、目前不动产登记代理相关工作的开展情况、对不动产登记代理市场的展望和思考等方面的内容进行了座谈交流。并征求了对协会各项工作的建议和意见。

苏信集团董事长徐惠介绍了公司发展历程、多元化探索等方面的心得体会。苏信评估公司成立于2001年，兰德规划整理公司成立于2003年，2015年集团本部实现营业收入约8500万，有51个分支机构，主要分布在江苏、江西、安徽、浙江、山东等地。现阶段苏信集团发展战略是加强分公司的拓展，现已成立云苏信管理有限公司，专门管理和服务所有分公司。徐惠董事长重点介绍了万购地产网，从2014年开始，苏信集团立足二级市场的非住宅不动产交易市场，打造了万购地产网平台，于2015年1月10日上线，已试运营一年，并不断调整方向和完善，目标是五年内运作万购地产公司上市，2016年以南京为主，将3个开发区的流转打造成为样板，在其他城市复制。另在苏州、南通、马鞍山扩大交易试点范围，预估目标是得到南京市政府重点关注，同时申报国土资源部重点实验室；2017年实现江苏省全覆盖，周边其他一二线城市为主进行布点，成立控股子公司进行管理。平台收益

体现在资产管理，计划在北京、上海、深圳、武汉、成都或者西安五个地方设立资产管理公司，将不良资产收购，平台进行运转、包装；第三年全国所有一二线城市，包括三线城市甚至所有省辖市全布点，布点主要投入在信息化建设方面，并准备今年开始引进风投。

苏信集团副总裁张为标就万购地产网的市场定位、服务定位、市场解决方案、核心竞争力、目标使命、盈利模式等做了专项介绍。

陈茹华会长对苏信集团取得的成绩给予了高度赞扬和充分肯定，并表示省协会将尽可能为企业排忧解难，架起企业与政府之间沟通的桥梁，为行业的有序、健康、持续发展保驾护航。

(协会秘书处)



## 陈茹华会长赴南京国图公司考察

2016年2月初,江苏省土地估价与不动产登记代理协会会长陈茹华赴南京国图公司考察调研,观看了国图公司的宣传视频介绍,参观了国图公司办公场所,看望了公司各部门员工。随后召开座谈会,听取了国图公司董事长孙在宏、副总裁王履华、软件技术总监吉波、地理信息中心总工崔立关于国图公司的规模、人员结构、业务类型等基本情况以及企业在多元化发展、提高企业竞争力方面所作的探索和实践、目前不动产登记代理相关工作的开展情况等方面的汇报,并征求了对协会工作的意见和建议。

国图公司董事长孙在宏介绍了公司的基本情况。国图创立于2001年,以南京师范大学土地管理系、地理信息系统实验室以及河海大学水文水资源学院等高校资源为依托,专业从事国土资源、水利水资源、智慧城市等领域的信息化建设。国图是通过认证的高新技术企业、软件企业、创新型企业、民营科技企业,并已经取得测绘甲级资质,土地规划甲级资质、土地开发整理项目规划设计一级资质、村庄地籍调查资质等,同时通过了ISO9001质量管理体系认证、ISO27001信息安全体系认证、软件CMMI3软件成熟度模型认证、计算机信息系统集成三级资质。是江苏省最大的地理信息软件研发企业,现有员工近600人,其中软件开发人员200余人,在全国建立了13个分支机构,业务覆盖全国10余省。目前,国图公司已拥有知识产权44项(其中软件著作权43项,实用新型专利1项)。另外已申报发明专利8项,目前处于实审阶段。

地理信息中心总工崔立就目前国图开展的不动产登记工作作了专项汇报。国图公司为中国银行、中国电信、中国移动、江苏省农垦等国有土地使用权单位在江苏省范围内开展了数万宗国有土地登记颁证工作,为委托单位提供了指界委托、宗地堪丈、权籍

调查、调查表填写签章、宗地面积量算、控制测量、碎部测量、土地登记申请、土地登记审批、证书颁发等一条龙服务。国图紧抓不动产统一登记的契机,积极参加国家试点——黑龙江省林口县不动产统一登记工作。同时在原有地籍管理软件的基础上进行升级,开发了不动产统一登记软件,并在江苏省国土资源厅组织的不动产统一登记软件测评中荣获第一名。目前国图已经在黑龙江省、安徽省、江苏省、内蒙古自治区、陕西省等20余个县市颁发了第一本不动产证书。在江苏省先后中标了镇江市、连云港市、无锡市不动产统一登记项目,海门市、扬中市、江阴市、无锡四区、涟水县、灌云县、灌南县第一本不动产证书已经颁发。

国图公司就省协会组织相关从业人员开展培训提出建议意见,为不动产登记代理从业人员提供全面的、系统的培训,并建立不动产登记代理人员继续教育考核制,考核合格的人员方能从事不动产登记代理工作,提高从业人员的业务水平,对相关不动产权利人负责,对社会负责。

陈茹华会长在座谈会结束时指出,这次调研活动对省协会来说既是一次全面的学习了解,同时也增进了对不动产登记行业新会员单位的了解和沟通,南京国图公司在地理信息和不动产登记方面取得了显著的成绩,具有先进的技术优势,发展前景很大。希望国图公司对协会的各项支持关心,为协会开展不动产登记代理方面的工作积极探索,创造和积累经验,同时也希望公司对省协会提供有力的技术支撑和专家保障,省协会将全力以赴为会员单位和从业人员提供更好的服务。

副会长邓中华、陈定主,秘书长徐红华、办公室主任卢婧等参加了调研。

(协会秘书处)

## 2015年度土地估价中介机构 会费缴纳情况公布

序号	资信等级	单位名称	会费交纳情况
1	一级	江苏苏地行土地房产评估有限公司	
2	一级	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	
3	一级	江苏同方土地房地产评估有限公司	
4	一级	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	
5	一级	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	
6	一级	江苏常地土地房地产评估有限公司	
7	一级	江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司	
8	一级	南京大陆土地房地产评估有限公司	
9	一级	苏州天元土地房地产评估有限公司	
10	一级	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	
11	一级	昆山华源土地评估咨询有限公司	
12	一级	江苏中大土地房地产评估有限公司	
13	一级	江苏苏北土地房地产评估咨询有限公司	
14	一级	苏州吴地土地房地产咨询评估有限公司	
15	一级	昆山市宏鑫土地评估有限公司	
16	一级	江苏首佳土地评估测绘事务所有限公司	
17	一级	江苏东诚亿土地评估房地产估价有限责任公司	
18	一级	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	
19	一级	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	
20	一级	江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司	
21	一级	江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司	
22	一级	苏州天仁信达土地房地产评估有限公司	
23	一级	常熟市常信土地房地产评估咨询有限公司	
24	一级	江苏苏瑞土地房地产评估有限公司	
25	一级	苏州工业园区信和房地产估价土地估价有限公司	

26	一级	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	
27	一级	江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司	
28	一级	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	
29	一级	江苏铭诚土地房地产评估有限公司	
30	一级	江苏象仁土地房地产咨询评估有限公司	
31	一级	盐城市正信土地房地产评估有限公司	
32	一级	盐城市金地土地房地产估价有限公司	
33	一级	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司	
34	一级	江苏先河房地产土地评估有限公司	
35	一级	江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司	
36	一级	无锡市恒茂房地产土地评估有限公司	
37	一级	江苏佳事得房地产土地评估有限公司	
38	一级	江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司	
39	一级	苏州天地房地产土地评估有限公司	
40	一级	宜兴市恒泰房地产土地评估有限公司	
41	一级	苏州中洲土地资产评估有限公司	
42	一级	苏州市国信房地产土地评估咨询有限公司	
43	一级	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	
44	一级	江苏三师土地房地产评估有限公司	
45	一级	无锡东信房地产土地评估咨询有限公司	
46	一级	苏州市政通房地产土地评估有限公司	
47	一级	江苏海正土地房地产评估有限公司	
48	一级	盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司	
49	一级	盐城市瑞地土地房地产评估有限公司	
50	一级	江苏大正房地产土地造价咨询评估有限公司	
51	二级	建湖律信土地房地产评估咨询有限公司	
52	二级	徐州市新鑫房地产土地评估有限公司	
53	二级	扬州新悦房地产土地评估咨询有限公司	
54	二级	太仓市太地不动产评估咨询有限公司	
55	二级	盐城天宇土地房地产估价有限公司	
56	二级	徐州大地土地房产评估有限公司	
57	二级	江阴翔和房地产与土地评估咨询有限公司	

58	二级	江苏五行土地房地产评估咨询有限公司	
59	二级	江苏博文房地产土地造价咨询评估有限公司	
60	二级	常州鲲鹏土地及房地产评估咨询有限公司	
61	二级	宿迁中恒土地房地产评估造价咨询有限公司	
62	二级	无锡正大土地房地产估价咨询有限公司	
63	二级	扬州茂源土地评估规划咨询有限公司	
64	二级	江苏汇知土地房地产评估咨询有限公司	
65	二级	南京金汇通土地评估事务所有限公司	
66	二级	淮安清华房地产评估与土地评估有限公司	
67	二级	徐州华信房地产土地咨询评估有限公司	
68	二级	盐城仁禾土地估价有限公司	
69	二级	启东市东方土地房地产评估测绘咨询有限公司	
70	二级	江苏常度土地评估咨询有限公司	
71	二级	中证房地产评估造价集团有限公司	
72	二级	江苏苏润土地房地产估价咨询有限公司	
73	二级	南通中诚信土地房地产评估咨询有限公司	
74	二级	常州基建土地房地产评估咨询有限公司	
75	二级	无锡齐典土地房地产估价有限公司	
76	二级	淮安中泰房地产土地评估有限公司	
77	二级	响水大地不动产评估咨询事务所（普通合伙）	
78	二级	阜宁县万源土地房地产评估有限公司	
79	二级	无锡市公信土地房地产评估咨询有限公司	
80	二级	无锡普信土地房地产估价有限公司	
81	二级	徐州永信房地产土地评估咨询有限公司	
82	二级	江苏大新房地产地价评估有限公司	
83	二级	江苏正道土地房地产估价有限公司	
84	二级	南通正达土地房地产评估有限公司	
85	二级	无锡市诚和房地产土地评估有限公司	
86	二级	金坛市易和土地房产评估有限公司	
87	二级	江苏世纪恒达土地房地产评估咨询有限公司	
88	二级	苏州泛亚名典房地产土地资产评估经纪有限公司	
89	二级	江苏中天行房地产土地估价咨询有限公司	

90	二级	江苏中莲土地房地产资产评估造价有限公司	
91	二级	宜兴市陶都房地产土地评估有限公司	
92	二级	苏州中博土地房产评估工程咨询有限公司	
93	二级	徐州公信资产评估土地房地产估价有限公司	
94	二级	徐州佳赢土地房地产评估咨询有限公司	
95	二级	苏州市中冠房地产土地评估咨询有限责任公司	
96	二级	无锡市求实土地房地产评估咨询有限公司	
97	二级	江苏大公房地产土地评估有限公司	
98	二级	苏州市安嘉禾土地房地产评估咨询有限公司	
99	二级	苏州永联行土地房地产评估有限公司	
100	二级	盐城市恒业房地产估价土地估价有限公司	
101	二级	江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司	
102	二级	江苏中策行土地房地产评估咨询有限公司	
103	二级	东台市房地产土地估价有限公司	
104	二级	无锡市金博房地产土地估价咨询有限公司	
105	二级	苏州信谊行房地产土地评估咨询有限公司	
106	二级	苏州荣和土地房地产评估咨询有限公司	
107	二级	徐州中天土地房地产评估有限责任公司	
108	二级	中联天目土地房地产资产评估有限公司	
109	二级	江苏安瑞土地及房地产评估有限公司	
110	二级	无锡市仁德土地房地产评估咨询有限公司	
111	二级	江苏世联房地产土地评估有限公司	
112	二级	无锡润杰土地房地产评估有限公司	
113	二级	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	
114	三级	新沂市新地不动产评估测绘有限公司	
115	三级	张家港保税区金大地地产咨询评估有限公司	
116	三级	泰州市万源土地估价事务所有限公司	
117	三级	张家港保税区佳谊土地评估有限公司	
118	三级	江苏永和土地房地产估价有限公司	
119	三级	苏州博雅达土地房地产评估有限公司	
120	三级	常州金大地土地评估有限公司	
121	三级	扬州市天恒不动产评估有限公司	

122	三级	江苏国联土地房地产评估有限公司	
123	三级	江苏华信土地房地产估价咨询有限公司	
124	三级	江苏慧源房地产土地价格评估有限公司	
125	三级	江苏华盛兴伟土地资产评估有限公司	
126	三级	盐城市安达土地房地产评估测绘有限公司	
127	三级	江阴中泰土地评估有限公司	
128	三级	扬州一元土地房地产评估咨询有限公司	
129	三级	江苏万隆同济房地产土地估价咨询有限公司	
130	三级	江阴恒诚土地评估有限公司	
131	三级	苏州仲信银房产土地评估有限公司	
132	三级	江苏淮海房地产土地资产评估有限公司	
133	三级	盐城市永衡土地房地产评估有限公司	
134	三级	江苏慧宇诚房地产土地评估规划咨询有限公司	
135	三级	江苏伟业房地产土地评估造价咨询有限公司	
136	三级	盐城汇智土地房地产评估有限公司	
137	三级	徐州市中鑫土地房地产估价咨询有限公司	
138	三级	连云港中信土地房地产评估咨询有限公司	
139	三级	连云港永正土地房产评估咨询有限公司	
140	三级	无锡德恒方房地产土地评估咨询有限公司	
141	三级	常州滨湖土地房地产评估测绘有限公司	
142	三级	江苏昌宏土地房地产评估咨询有限公司	
143	三级	徐州华兴土地估价咨询有限公司	
144	三级	徐州市中正土地房地产评估有限公司	
145	三级	常熟市常诚土地房地产评估工程咨询有限公司	
146	三级	江阴天勤土地房地产估价咨询有限公司	
147	三级	江苏宏宇土地房地产评估测绘造价咨询有限公司	
148	三级	宜兴市佳诚房地产土地评估有限公司	
149	三级	江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司	
150	三级	徐州方圆房地产土地评估咨询有限公司	
151	三级	苏州金九房地产土地评估有限公司	
152	三级	徐州融华土地房地产咨询评估有限公司	
153	三级	徐州通标土地房地产估价有限公司	

154	三级	徐州中润土地房地产评估咨询有限公司	
155	三级	泰州嘉和土地估价有限公司	
156	三级	江阴恒泰房地产土地评估有限公司	
157	三级	江苏君盛土地房地产评估造价咨询有限公司	
158	三级	南京天健勤业房地产土地评估有限公司	
159	三级	苏州正合房地产土地评估咨询有限公司	
160	三级	扬州安信土地评估有限公司	
161	三级	徐州天行土地房地产评估咨询有限公司	
162	三级	苏州弘远众益土地房地产评估咨询有限公司	
163	三级	苏州俊达房地产土地评估咨询有限公司	
164	备案	上海八达国瑞苏州分公司	
165	备案	北京华信南京分公司	

注：2015年新成立机构不公布





## 2015年度土地估价中介机构 报告电子备案情况公布

序号	资信等级	单位名称	备案情况
1	一级	江苏苏地行土地房产评估有限公司	
2	一级	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	
3	一级	江苏同方土地房地产评估有限公司	
4	一级	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	
5	一级	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	
6	一级	江苏常地土地房地产评估有限公司	
7	一级	江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司	
8	一级	南京大陆土地房地产评估有限公司	
9	一级	苏州天元土地房地产评估有限公司	
10	一级	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	
11	一级	昆山华源土地评估咨询有限公司	
12	一级	江苏中大土地房地产评估有限公司	
13	一级	江苏苏北土地房地产评估咨询有限公司	
14	一级	苏州吴地土地房地产咨询评估有限公司	
15	一级	昆山市宏鑫土地评估有限公司	
16	一级	江苏首佳土地评估测绘事务所有限公司	
17	一级	江苏东诚亿土地评估房地产估价有限责任公司	
18	一级	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	
19	一级	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	
20	一级	江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司	
21	一级	江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司	
22	一级	苏州天仁信达土地房地产评估有限公司	
23	一级	常熟市常信土地房地产评估咨询有限公司	
24	一级	江苏苏瑞土地房地产评估有限公司	
25	一级	苏州工业园区信和房地产估价土地估价有限公司	

26	一级	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	
27	一级	江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司	
28	一级	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	
29	一级	江苏铭诚土地房地产评估有限公司	
30	一级	江苏象仁土地房地产咨询评估有限公司	
31	一级	盐城市正信土地房地产评估有限公司	
32	一级	盐城市金地土地房地产估价有限公司	
33	一级	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司	
34	一级	江苏先河房地产土地评估有限公司	
35	一级	江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司	
36	一级	无锡市恒茂房地产土地评估有限公司	
37	一级	江苏佳事得房地产土地评估有限公司	
38	一级	江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司	
39	一级	苏州天地房地产土地评估有限公司	
40	一级	宜兴市恒泰房地产土地评估有限公司	
41	一级	苏州中洲土地资产评估有限公司	
42	一级	苏州市国信房地产土地评估咨询有限公司	
43	一级	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	
44	一级	江苏三师土地房地产评估有限公司	
45	一级	无锡东信房地产土地评估咨询有限公司	
46	一级	苏州市政通房地产土地评估有限公司	
47	一级	江苏海正土地房地产评估有限公司	
48	一级	盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司	
49	一级	盐城市瑞地土地房地产评估有限公司	
50	一级	江苏大正房地产土地造价咨询评估有限公司	
51	二级	建湖律信土地房地产评估咨询有限公司	
52	二级	徐州市新鑫房地产土地评估有限公司	
53	二级	扬州新悦房地产土地评估咨询有限公司	
54	二级	太仓市太地不动产评估咨询有限公司	
55	二级	盐城天宇土地房地产估价有限公司	
56	二级	徐州大地土地房产评估有限公司	
57	二级	江阴翔和房地产与土地评估咨询有限公司	

58	二级	江苏五行土地房地产评估咨询有限公司	
59	二级	江苏博文房地产土地造价咨询评估有限公司	
60	二级	常州鲲鹏土地及房地产评估咨询有限公司	
61	二级	宿迁中恒土地房地产评估造价咨询有限公司	
62	二级	无锡正大土地房地产估价咨询有限公司	
63	二级	扬州茂源土地评估规划咨询有限公司	
64	二级	江苏汇知土地房地产评估咨询有限公司	
65	二级	南京金汇通土地评估事务所有限公司	
66	二级	淮安清华房地产评估与土地评估有限公司	
67	二级	徐州华信房地产土地咨询评估有限公司	
68	二级	盐城仁禾土地估价有限公司	
69	二级	启东市东方土地房地产评估测绘咨询有限公司	
70	二级	江苏常度土地评估咨询有限公司	
71	二级	中证房地产评估造价集团有限公司	
72	二级	江苏苏润土地房地产估价咨询有限公司	
73	二级	南通中诚信土地房地产评估咨询有限公司	
74	二级	常州基建土地房地产评估咨询有限公司	
75	二级	无锡齐典土地房地产估价有限公司	
76	二级	淮安中泰房地产土地评估有限公司	
77	二级	响水大地不动产评估咨询事务所（普通合伙）	
78	二级	阜宁县万源土地房地产评估有限公司	
79	二级	无锡市公信土地房地产评估咨询有限公司	
80	二级	无锡普信土地房地产估价有限公司	
81	二级	徐州永信房地产土地评估咨询有限公司	
82	二级	江苏大新房地产地价评估有限公司	
83	二级	江苏正道土地房地产估价有限公司	
84	二级	南通正达土地房地产评估有限公司	
85	二级	无锡市诚和房地产土地评估有限公司	
86	二级	金坛市易和土地房产评估有限公司	
87	二级	江苏世纪恒达土地房地产评估咨询有限公司	
88	二级	苏州泛亚名典房地产土地资产评估经纪有限公司	
89	二级	江苏中天行房地产土地估价咨询有限公司	

90	二级	江苏中莲土地房地产资产评估造价有限公司	
91	二级	宜兴市陶都房地产土地评估有限公司	
92	二级	苏州中博土地房产评估工程咨询有限公司	
93	二级	徐州公信资产评估土地房地产估价有限公司	
94	二级	徐州佳赢土地房地产评估咨询有限公司	
95	二级	苏州市中冠房地产土地评估咨询有限责任公司	
96	二级	无锡市求实土地房地产评估咨询有限公司	
97	二级	江苏大公房地产土地评估有限公司	
98	二级	苏州市安嘉禾土地房地产评估咨询有限公司	
99	二级	苏州永联行土地房地产评估有限公司	
100	二级	盐城市恒业房地产估价土地估价有限公司	
101	二级	江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司	
102	二级	江苏中策行土地房地产评估咨询有限公司	
103	二级	东台市房地产土地估价有限公司	
104	二级	无锡市金博房地产土地估价咨询有限公司	
105	二级	苏州信谊行房地产土地评估咨询有限公司	
106	二级	苏州荣和土地房地产评估咨询有限公司	
107	二级	徐州中天土地房地产评估有限责任公司	
108	二级	中联天目土地房地产资产评估有限公司	
109	二级	江苏安瑞土地及房地产评估有限公司	
110	二级	无锡市仁德土地房地产评估咨询有限公司	
111	二级	江苏世联房地产土地评估有限公司	
112	二级	无锡润杰土地房地产评估有限公司	
113	二级	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	
114	三级	新沂市新地不动产评估测绘有限公司	
115	三级	张家港保税区金大地地产咨询评估有限公司	
116	三级	泰州市万源土地估价事务所有限公司	
117	三级	张家港保税区佳谊土地评估有限公司	
118	三级	江苏永和土地房地产估价有限公司	
119	三级	苏州博雅达土地房地产评估有限公司	
120	三级	常州金大地土地评估有限公司	
121	三级	扬州市天恒不动产评估有限公司	

122	三级	江苏国联土地房地产评估有限公司	
123	三级	江苏华信土地房地产估价咨询有限公司	
124	三级	江苏慧源房地产土地价格评估有限公司	
125	三级	江苏华盛兴伟土地资产评估有限公司	
126	三级	盐城市安达土地房地产评估测绘有限公司	
127	三级	江阴中泰土地评估有限公司	
128	三级	扬州一元土地房地产评估咨询有限公司	
129	三级	江苏万隆同济房地产土地估价咨询有限公司	
130	三级	江阴恒诚土地评估有限公司	
131	三级	苏州仲信银房产土地评估有限公司	
132	三级	江苏淮海房地产土地资产评估有限公司	
133	三级	盐城市永衡土地房地产评估有限公司	
134	三级	江苏慧宇诚房地产土地评估规划咨询有限公司	
135	三级	江苏伟业房地产土地评估造价咨询有限公司	
136	三级	盐城汇智土地房地产评估有限公司	
137	三级	徐州市中鑫土地房地产估价咨询有限公司	
138	三级	连云港中信土地房地产评估咨询有限公司	
139	三级	连云港永正土地房产评估咨询有限公司	
140	三级	无锡德恒方房地产土地评估咨询有限公司	
141	三级	常州滨湖土地房地产评估测绘有限公司	
142	三级	江苏昌宏土地房地产评估咨询有限公司	
143	三级	徐州华兴土地估价咨询有限公司	
144	三级	徐州市中正土地房地产评估有限公司	
145	三级	常熟市常诚土地房地产评估工程咨询有限公司	
146	三级	江阴天勤土地房地产估价咨询有限公司	
147	三级	江苏宏宇土地房地产评估测绘造价咨询有限公司	
148	三级	宜兴市佳诚房地产土地评估有限公司	
149	三级	江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司	
150	三级	徐州方圆房地产土地评估咨询有限公司	
151	三级	苏州金九房地产土地评估有限公司	
152	三级	徐州融华土地房地产咨询评估有限公司	
153	三级	徐州通标土地房地产估价有限公司	

154	三级	徐州中润土地房地产评估咨询有限公司	
155	三级	泰州嘉和土地估价有限公司	
156	三级	江阴恒泰房地产土地评估有限公司	
157	三级	江苏君盛土地房地产评估造价咨询有限公司	
158	三级	南京天健勤业房地产土地评估有限公司	
159	三级	苏州正合房地产土地评估咨询有限公司	
160	三级	扬州安信土地评估有限公司	
161	三级	徐州天行土地房地产评估咨询有限公司	
162	三级	苏州弘远众益土地房地产评估咨询有限公司	
163	三级	苏州俊达房地产土地评估咨询有限公司	

注：2015年新成立机构不公布 为已上报备案系统



## 2015年中介机构撰文来稿及刊用情况公布

序号	资信等级	单位名称	来稿件数	刊用件数
1	一级	江苏苏地行土地房产评估有限公司	1	1
2	一级	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	3	3
3	一级	江苏同方土地房地产评估有限公司	1	1
4	一级	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	2	2
5	一级	江苏常地土地房地产评估有限公司	1	1
6	一级	南京大陆土地房地产评估有限公司	1	1
7	一级	江苏中大土地房地产评估有限公司	1	1
8	一级	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	1	1
9	一级	江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司	4	2
10	一级	江苏首佳土地评估测绘事务所有限公司	1	1
11	一级	南京长城土地房地产资产评估造价事务所(普通合伙)	1	1
12	一级	江苏铭诚土地房地产评估有限公司	1	1
13	一级	江苏先河房地产土地评估有限公司	1	1
14	一级	江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司	2	2
15	一级	苏州吴地土地房地产咨询评估有限公司	2	2
16	一级	盐城市正信土地房地产评估有限公司	1	1
17	一级	江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司	1	1
18	一级	江苏大正房地产土地造价咨询评估有限公司	2	
19	一级	江苏海正土地房地产评估有限公司	2	
20	一级	江苏象仁土地房地产咨询评估有限公司	2	
21	一级	苏州天地房地产土地评估有限公司	1	
22	二级	苏州市安嘉禾土地房地产评估咨询有限公司	3	
23	一级	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	1	
24	二级	盐城仁禾土地估价有限公司	3	
25	二级	江苏大新房地产地价评估有限公司	5	
26	二级	无锡普信土地房地产估价有限公司	1	
27	三级	江苏伟业房地产土地评估造价咨询有限公司	1	
28	三级	昆山信衡土地房地产评估造价咨询有限公司	2	

# 南京市地价与房价关系研究

江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司 葛石冰

**摘要：**本文首先国内外学者对地价与房价的关系研究做了概述，并结合南京市历年统计年鉴数据对两者关系进行了格兰杰因果检验。检验显示成交土地均价和商品住宅销售均价之间不存在格兰杰因果关系，二者的价格受到更多其他因素的影响，也难以确立二者的预测关系。研究结果表明，住房需求对政策的弹性较大导致了上述情形的发生。

**关键词：**南京；房价；地价；格兰杰因果检验

## 1 研究概述

国内外研究人员在房价与地价关系方面开展了大量研究。国外学者的观点大致可分为三类：（1）二者存在单向因果关系；（2）二者存在较为复杂的关联和（3）两者无关联。第一类观点又可以划分为两种不同的结论：房价决定地价和地价决定房价。如Sullivan从传统的一般均衡理论出发，运用引致需求分析框架研究了房价与地价的关系，得出高地价是高房价的结果而非原因这一结论[1]；Dowall和Lis分析了土地使用控制对土地市场和住房市场的影响，则认为土地密度控制和土地的有效利用能够统地影响新建房屋的价格[2]。Cheshire和Sheppard指出土地规划导致地价扭曲，才使得英国的房价相对于收入而言在全球居于前列[3]。持第二类观点的研究人员认为房价与地价是由多种因素决定的。如Eng和Ton以香港为研究区域，分析了改变土地供给对房价和住房供给的影响机制，指出土地供给限制会引起更高的住房价格，但不会导致住房供给减少[4]。Araby考察了埃及政府在城市住房和住房土地方面管理土地供给和价格的角

色，认为市场和政府政策决定了土地和房屋价值以及土地使用模式[5]。持第三类观点的学者通过多种定量方法分析房价与地价，如Tse根据香港1976-1995年土地和房屋销售的年度数据，运用Granger因果分析对房价和地价关系进行了实证检验，发现房价和地价不存在因果关系[6]。Hilber、Glaeser和Gyourko通过回归分析，对美国城市的房价和地价加以研究，结论是地价与地区经济发展、人力资本高低呈正相关，但与房价没有直接关系[7]。

近年来全国大部分城市的房价不断攀升，“招拍挂”出让经营性用地逐渐成为主要的土地供应方式，因而房价与地价的关系也逐渐成为研究热点。已有研究的基本观点大体上可分为地价决定论、房价决定论、房价地价循环论和房价地价悖论四种。持地价决定论观点的学者大多以成本论为基础，如徐艳[8]认为房地产成本构成中30%-40%为土地费用，因此土地费用影响房地产成本的最主要因素。房价决定论是基于供需关系决定房地产价格的角度进行分析，如黄威[9]立足于古典经济学和马克思、李嘉图的地租理论，认为房价决定地价，地价的上涨不会影响房价而只会减少开发商的利润空间。持房价与地价循环论观点的学者普遍认为房价和地价之间存在相互推动的关系，如刘琳和刘洪玉[10]指出从需求角度看，高地价相对高房价只是结果不是原因；从供给角度看，上涨的地价会进一步推动房价的上升。持房价地价悖论观点的研究人员用“玉米法律悖论”来解析房价与地价的关系，得出的结论是：房价高刺激了对土地的需求，由于土地的供给价格弹性小而导致了地价的升高[11]。



为了进一步分析2003-2014年期间南京市房价和地价之间的关系，基于文献回顾和评述，本报告采用格兰杰（Granger）因果关系检验来揭示二者的关联。通过对房价和地价数据序列进行格兰杰因果检验，不仅可以了解二者是否存在因果关系，但因果关系成立时，还可以依此建立方程，对未来一段时间内因变量的变化加以预测。

2 格兰杰因果关系检验原理与步骤[12]

在时间序列情形下，两个经济变量X、Y之间的格兰杰因果关系定义为：若在包含了变量X、Y的过去信息的条件下，对变量Y的预测效果要优于只单独由Y的过去信息对Y进行的预测效果，即变量X有助于解释变量Y的将来变化，则认为变量X是引致变量Y的格兰杰原因。格兰杰因果关系检验的统计学本质是对平稳时间序列数据一种预测，适用于计量经济学的变量预测。进行格兰杰因果关系检验的一个前提条件是时间序列必须具有平稳性，否则可能会出现虚假回归问题。因此在进行格兰杰因果关系检验之前首先应对各指标时间序列的平稳性进行单位根检验(unit root test)。

格兰杰因果检验的步骤较为复杂，一般包括三个步骤。首先需要对时间序列数据进行单位根检验（unit root test），确保进入分析的时间序列具有平稳性，常用的检验方法是ADF（Augmented Dickey-Fuller）检验。其次是对非平稳序列进行协整分析，因为只有平稳数据才能直接进行格兰杰检验。此外除了平稳数据，非平稳的但是具有协整关系的数据也可以进行格兰杰检验，因此数据通过协整检验后，就可以进入第三个步骤，即格兰杰因果检验，检验数据序列是否存在单向预测或双向预测关系。

3 房价与地价关系检验

3.1 数据准备与处理

为有效消除数据中的异方差，对2003-2014年的成交土地均价、成交楼面均价和商品住宅销售均价数据进行自然对数处理，分别记为LnTD、

LnLM和LnXS。ADF检验采用Eviews软件完成，检验时的滞后阶数由软件自行设定。当数据属于零阶非平稳序列和同阶单整序列时，对于同阶单整的两个变量组成的单方程系统，采用E-G（Engle-Granger）两步法来检验其协整关系。在数据属于平稳序列或通过协整关系检验后，进行格兰杰因果关系检验。

3.2 成交土地均价和商品住宅销售均价检验

通过ADF单位根检验发现，未差分前，成交土地均价（TD）和商品住宅销售均价（XS）的ADF检验值均大于5%显著水平下的临界值，未能通过检验，表明序列是非平稳的。但各自经过一阶差分后，ADF检验值均小于5%显著水平下的临界值，表明序列已经平稳。由此可见，各序列是一阶单整的。

表1 TD与XS序列的ADF检验结果

变量序列	ADF检验值 (C, T, L) ADF	1%临界值	5%临界值	10%临界值	结论
TD	-1.698822 (C,0,2)	-4.200056	-3.175352	-2.728985	非平稳
TD	-4.540552 (C,0,2)	-4.420595	-3.259808	-2.771129	平稳
XS	0.213999 (C,0,2)	-4.420595	-3.259808	-2.771129	非平稳
XS	-3.994640 (C,0,2)	-4.420595	-3.259808	-2.771129	平稳

注：ΔLM表示LM序列的一阶差分，ΔXS表示XS序列的一阶差分；(C,T,L)中C表示单位根检验包含截距，T表示包含时间趋势，L表示包含的滞后阶数，C或T为0表示不含截距或时间趋势；ADF检验法滞后阶数按照AIC结合SC信息准则判断。

TD和XS的一阶数据无单位根，所以TD和XS一阶单整，对TD与XS的原数据进行协整检验，并进行残差提取，记为e2。由于-2.958814大于显著性水平5%时的-3.175352，可以认为e1不是平稳序列，表明成交土地均价（TD）和商品住宅销售均价（XS）之间不存在协整关系，无法进行格兰杰因果检验。

3.3成交楼面均价和商品住宅销售均价检验

通过ADF单位根检验发现，未差分前，成交楼面均价（LM）和商品住宅销售均价（XS）的ADF检验值均大于5%显著水平下的临界值，未能通过检验，表明序列是非平稳的。但各自经过一阶差分后，ADF检验值均小于5%显著水平下的临界值，表明序列已经平稳。由此可见，两序列均属于一阶单整。

表格2 LM与XS序列的ADF检验结果

变量序列	ADF检验值 (C,T,L) ADF	1%临界值	5%临界值	10%临界值	结论
LM	-0.225511 (C,0,2)	-4.420595	-3.259808	-2.771129	非平稳
LM	-5.809020 (C,0,2)	-4.420595	-3.259808	-2.771129	平稳
XS	0.213999 (C,0,2)	-4.420595	-3.259808	-2.771129	非平稳
XS	-3.994640 (C,0,2)	-4.420595	-3.259808	-2.771129	平稳

LM和XS的一阶数据无单位根，所以LM和XS一阶单整，对LM与XS的原数据进行协整检验，并进行残差提取，记为e1。由于-3.912223小于显著性水平5%时的-3.175352，可以认为e1是平稳序列，表明成交楼面均价（LM）和商品住宅销售均价（XS）之间存在协整关系，也即两者之间存在长期均衡关系。

表格3 LM与XS残差序列的ADF检验结果

序列	ADF检验值	检验形式	显著水平 (%)	临界值
e1	-3.912220	(C,0,2)	1	-4.200056
			5	-3.175352
			10	-2.728985

对LM和XS进行格兰杰因果检验，当滞后项为0、1、2、3时，由于其Pro.值均大于0.05，所以不能拒绝XS不是LM变化的Granger原因，即原假设成立；对XS和LM进行格兰杰因果检验，当滞后项为0、1、2、3时，由于其Pro.值均大于0.05，所以不能拒绝LM不是XS变化的Granger原因，即原假设成立。则说明原序列不存在格兰杰因果关系。

表格4 LM与XS序列的Granger因果关系检验结果

原假设 滞后项	XS不是LM变化的 Granger原因		LM不是XS变化的 Granger原因	
	F.	Pro.	F.	Pro.
0	0.46600	0.6523	0.34311	0.7250
1	2.65793	0.1417	0.07216	0.7950
2	0.46600	0.6523	0.34311	0.7250
3	1.08047	0.5137	4.04097	0.2047

3.4结果分析

成交土地均价和商品住宅销售均价之间无法进行格兰杰因果检验；即成交楼面均价和商品住宅销售均价之间不存在格兰杰因果关系。这与Tse对香港土地和房屋销售的研究[6]以及Hilber、Glaeser和Gyourko通对美国城市的房价和地价研究[7]的结论相近。究其成因，包括下面几个方面：（1）当土地开发成本发生变化时，土地成交价格介于政府出让底价与完全竞争市场中开发商最高底价之间，并且随着土地出让市场中需求竞争程度的增强，价格越接近后者，由于利润空间减小，房价变化对开发商预期收益的影响下降，相应地房价对地价的影响也越弱，乃至无法构成格兰杰因果关系。（2）住房需求对政策的弹性大[13]。现行住房政策的长期目标是实现“居者有其屋”与房地产业的持续稳定增长，前者暗示人们多多进行“居住储蓄”，对房价的上涨有促进作用；而对后一目标而言，由于住房需求对政策的弹性很大，政策的力度、作用时间不易把握，导致政策的频繁调整，这些调整在短期内会扩大预期的变动。也就是房价的影响因素众多，各种因素之间也存在相互作用，从而削弱了地价对房价的直接影响，使这两者之间的格兰杰因果关系不能成立。（3）数据本身的影响。南京市房价数据序列的变化较为规律，而地价序列的波动性较为显著。地价波动性的原因包括南京市地价存在的巨大梯度差异、宏观调控政策的影响、市场供需变化等等，尤其是地价存在的区县差异，当郊区供

给土地量大时,平均地价被大幅拉低,影响了量化分析的结果。此外,数据序列过短也会导致滞后项不足,影响地价与房价关系的检验结果。

#### 参考文献

- [1] Sullivan A M. Urban economics[M]. McGraw-Hill, 2009:20-44.
- [2] Dowall D E, Lis J D. Land-Use Controls and Housing Costs: An Examination of San Francisco Bay Area Communities[J]. Real Estate Economics, 1982, 10(1):67-93.
- [3] Cheshire, P, Sheppard, S. Welfare economics of land use regulation. Journal of Urban Economics. 2002, (52): 242- 269.
- [4] Eng P, Ton W H, W C. Effects of restrictive land supply on housing in Hong Kong: an econometric analysis[C]// Journal of Housing Research. 1994.
- [5] Araby M E. The role of the state in managing urban land supply and prices in Egypt[J]. Habitat International, 2003, 27(02): 429-458.

[6] Tse R Y C. Housing Price, Land Supply and Revenue from Land Sales[J]. Urban Studies, 1998, 35(8):1377-1392.

[7] Hilber C A L, Glaeser E, Gyourko J. Housing affordability and land prices: is there a crisis in American cities? 2001. London School of Economics and Political Science, London, UK. (Unpublished)

[8]徐艳. 北京市房价过高的原因和房价控制[J]. 城市问题,2002,01:42-44.

[9]黄威. 论房价与地价的关系[J]. 中国房地产估价师, 2002:29-31.

[10]刘琳,刘洪玉. 地价与房价关系的经济学分析[J]. 数量经济技术经济研究,2003,(7): 27 - 30.

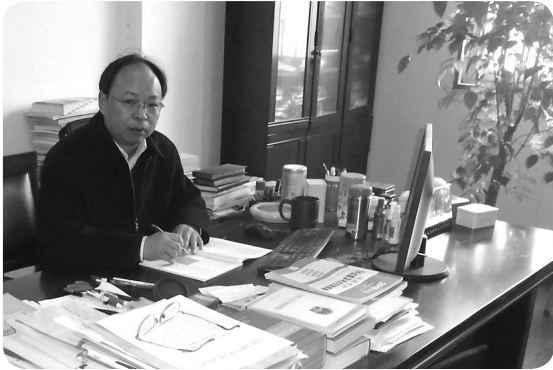
[11]陶荣. 地价与房价循环上涨的推动力分析[J]. 现代商贸工业, 2007, 19(9):44-45.

[12]曹永福. 格兰杰因果性检验评述[J]. 数量经济技术经济研究, 2006, 23(1):155-160.

[13]曾向阳, 张安录. 基于Granger检验的地价与房价关系研究[J]. 中国土地科学, 2006, 20(2):57-61.



## 江苏苏瑞土地房地产评估有限公司



江苏苏瑞土地房地产评估有限公司成立于2007年3月，具有土地价格评估壹级资质和房地产价格评估贰级资质的评估机构。公司目前是江苏省土地估价与不动产登记代理协会和江苏省房地产估价协会理事单位。

公司注册资金200万元，主要从事房地产评估、土地评估服务。公司现拥有一批优良素质、业务精湛、经验丰富、爱岗敬业的注册房地产估价师、注册土地估价师、注册税务师等多方面专业人才（其中注册土地估价师12人、注册房地产估价师9人），为公司的可持续发展奠定了坚实的基础。

公司法定代表人王生贵，江苏省房地产估价协会理事，江苏省土地估价与不动产登记代理协会理事，具有房地产估价师、土地估价师、注册税务师、注册拍卖师等数项执业资格，先后被聘任为淮安市房屋拆迁评估专家、淮安仲裁委员会仲裁员，被江苏省住房和城乡建设厅和江苏省高级人民法院聘为房地产价格评估专家。

公司尊崇“踏实、拼搏、责任、自强”的企业精神，以诚信的经营理念，建立了完善的企业管理制度。公司自成立以来，与金融机构、多家企业

以及政府相关管理部门合作，先后承担了抵押评估，投资、改制、出让、核定资产评估，拆迁评估，市场交易评估和司法鉴定等许多项目，在执业过程中，业务操作规范，制度健全，遵纪守法，严格坚持独立、客观、公正的原则，取得了较好的评估业绩，得到行业内外的认可和好评。公司成立迄今，已完成项目超万个，评估土地面积2000多万平方米，建筑面积700多万平方米。

公司于2009年4月被淮安市委市政府命名为“淮安市十行百家铸诚信、促内需、惠民生共同行动联盟单位”。2010年1月、2011年4月、2012年2月、2013年6月先后被江苏省房地产估价协会评为“江苏省房地产估价行业先进单位”和“江苏省房地产估价行业诚信单位”。

公司坚持公平、公正、客观的原则，将一如既往地以完善的技术，周到的服务，卓越的品质，为社会提供优质高效的专业服务。

