

刊 名：江苏土地估价与不动产登记通讯

主 办：江苏省土地估价与不动产登记代理协会

主管单位：江苏省国土资源厅

2017年第2期（总第47期）

2017年6月30日出版（季刊）

主 编：陈茹华

副 主 编：王黎明 林 颖 陈定主

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

赵玉华 卢 婧 白 璐

责任编辑：白 璐

封面设计：温南春

地 址：南京市水西门大街58号
建邺大厦

电 话：025-86599748

传 真：025-86599749

邮政编码：210017

E-mail：jstdgj@163.com

印 刷：南京宝翔印务有限公司

准印证号：S（2017）00000165

内部资料 免费交流



目 录

2017年第2期（总第47期）

CONTENTS

政策法规

中华人民共和国测绘法.....1

《土地估价管理办法》纳入国土资源部2017年立法工作计划

.....8

国土资源部办公厅关于全面排查不动产登记“中梗阻”问题的通知

.....9

资产评估行业财政监督管理办法.....11

中国银监会国土资源部关于金融资产管理公司等机构业务经营中不动
产抵押权登记若干问题的通知.....18

国土资源部发布《自然生态空间用途管制办法（试行）》

.....19

2016中国国土资源公报发布.....20

国土资源部办公厅关于切实做好当前地质灾害防范工作的紧急通知

.....21

要闻播报

在四届十四次会长办公会议上的讲话.....22

江苏省国土资源厅关于落实《资产评估法》有关问题请示的复函

.....24

关于办理土地评估机构证书延期及缴纳会费的通知.....25

2017上半年土地估价、土地登记代理业务培训在南京开班

.....26

省协会召开四届十四次会长办公会议.....26

学术交流

关于集体经营性建设用地土地使用权评估思路探讨
.....苏州工业园区信和房地产估价土地估价有限公司 李海燕 27

评估师也是“ 侦察员 ”——从一宗司法拍卖估价中得到的启示
.....苏州拓普森土地房地产评估有限公司 吴 华 35

机构风采

江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司.....38

征 稿 启 事

《江苏土地估价与不动产登记通讯》刊物是江苏省土地估价与不动产登记行业协会内部交流刊物,以了解会员机构及行业动态、解读新政新规、公布协会信息、提供学术交流与探讨的内部资料。现设有“政策法规”、“行业动态”、“要闻播报”、“学术探讨”、“协会公告”、“机构风采”等版块。

《江苏土地估价与不动产登记通讯》系内部资料,免费交流,属于季刊,于每季度末出版。刊物资料赠送省国土资源厅及有关行政主管部门、各市县国土资源局和各会员单位等,受众面较为广泛。竭诚欢迎省内外土地估价与不动产登记代理机构、行业从业人员以及关心土地估价与不动产登记行业的人士投稿。

1、稿件内容需结合上述主要版块,包含土地估价技术交流、土地估价课题研究、不动产登记研究、行业机构发展管理经验等方面。

2、投稿形式为Word电子文档,作品需注明作者姓名、所在机构名称、联系方式、邮箱等,以便联系。

3、文章引用他人观点及文献需要注明参考文献,切勿抄袭,文章一经录用,编辑部有权对稿件内容进行审核、修改。本稿不予录用的,概不退稿。

投稿邮箱: jstdgj@163.com

联系电话: 025-86599748

地 址: 南京市建邺区水西门大街58号
建邺大厦603室

准印证号: S(2017)00000165

《江苏土地估价与不动产登记通讯》

编辑部

中华人民共和国测绘法

(1992年12月28日第七届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 2002年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议第一次修订 2017年4月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十七次会议第二次修订)

第一章 总 则

第一条 为了加强测绘管理，促进测绘事业发展，保障测绘事业为经济建设、国防建设、社会发展和生态保护服务，维护国家地理信息安全，制定本法。

第二条 在中华人民共和国领域和中华人民共和国管辖的其他海域从事测绘活动，应当遵守本法。

本法所称测绘，是指对自然地理要素或者地表人工设施的形状、大小、空间位置及其属性等进行测定、采集、表述，以及对获取的数据、信息、成果进行处理和提供的活动。

第三条 测绘事业是经济建设、国防建设、社会发展的基础性事业。各级人民政府应当加强对测绘工作的领导。

第四条 国务院测绘地理信息主管部门负责全国测绘工作的统一监督管理。国务院其他有关部门按照国务院规定的职责分工，负责本部门有关的测绘工作。

县级以上地方人民政府测绘地理信息主管部门负责本行政区域测绘工作的统一监督管理。县级以上地方人民政府其他有关部门按照本级人民政府规定的职责分工，负责本部门有关的测绘工作。

军队测绘部门负责管理军事部门的测绘工作，并按照国务院、中央军事委员会规定的职责分工负责管理海洋基础测绘工作。

第五条 从事测绘活动，应当使用国家规定的测绘基准和测绘系统，执行国家规定的测绘技术规范 and 标准。

第六条 国家鼓励测绘科学技术的创新和进步，采用先进的技术和设备，提高测绘水平，推动军民融合，促进测绘成果的应用。国家加强测绘科学技术的国际交流与合作。

对在测绘科学技术的创新和进步中做出重要贡献的单位和个人，按照国家有关规定给予奖励。

第七条 各级人民政府和有关部门应当加强对国家版图意识的宣传教育，增强公民的国家版图意识。新闻媒体应当开展国家版图意识的宣传。教育行政部门、学校应当将国家版图意识教育纳入中小学教学内容，加强爱国主义教育。

第八条 外国的组织或者个人在中华人民共和国领域和中华人民共和国管辖的其他海域从事测绘活动，应当经国务院测绘地理信息主管部门会同军队测绘部门批准，并遵守中华人民共和国有关法律、行政法规的规定。

外国的组织或者个人在中华人民共和国领域从事测绘活动，应当与中华人民共和国有关部门或者单位合作进行，并不得涉及国家秘密和危害国家安全。

第二章 测绘基准和测绘系统

第九条 国家设立和采用全国统一的大地基准、高程基准、深度基准和重力基准，其数据由国

务院测绘地理信息主管部门审核，并与国务院其他有关部门、军队测绘部门会商后，报国务院批准。

第十条 国家建立全国统一的大地坐标系统、平面坐标系统、高程系统、地心坐标系统和重力测量系统，确定国家大地测量等级和精度以及国家基本比例尺地图的系列和基本精度。具体规范和要求由国务院测绘地理信息主管部门会同国务院其他有关部门、军队测绘部门制定。

第十一条 因建设、城市规划和科学研究的需要，国家重大工程项目和国务院确定的大城市确需建立相对独立的平面坐标系统的，由国务院测绘地理信息主管部门批准；其他确需建立相对独立的平面坐标系统的，由省、自治区、直辖市人民政府测绘地理信息主管部门批准。

建立相对独立的平面坐标系统，应当与国家坐标系统相联系。

第十二条 国务院测绘地理信息主管部门和省、自治区、直辖市人民政府测绘地理信息主管部门应当会同本级人民政府其他有关部门，按照统筹建设、资源共享的原则，建立统一的卫星导航定位基准服务系统，提供导航定位基准信息公共服务。

第十三条 建设卫星导航定位基准站的，建设单位应当按照国家有关规定报国务院测绘地理信息主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府测绘地理信息主管部门备案。国务院测绘地理信息主管部门应当汇总全国卫星导航定位基准站建设备案情况，并定期向军队测绘部门通报。

本法所称卫星导航定位基准站，是指对卫星导航信号进行长期连续观测，并通过通信设施将观测数据实时或者定时传送至数据中心的固定观测站。

第十四条 卫星导航定位基准站的建设和运行维护应当符合国家标准和要求，不得危害国家安全。

卫星导航定位基准站的建设和运行维护单位应当建立数据安全保障制度，并遵守保密法律、行政法规的规定。

县级以上人民政府测绘地理信息主管部门应当会同本级人民政府其他有关部门，加强对卫星导航定位基准站建设和运行维护的规范和指导。

第三章 基础测绘

第十五条 基础测绘是公益性事业。国家对基础测绘实行分级管理。

本法所称基础测绘，是指建立全国统一的测绘基准和测绘系统，进行基础航空摄影，获取基础地理信息的遥感资料，测制和更新国家基本比例尺地图、影像图和数字化产品，建立、更新基础地理信息系统。

第十六条 国务院测绘地理信息主管部门会同国务院其他有关部门、军队测绘部门组织编制全国基础测绘规划，报国务院批准后组织实施。

县级以上地方人民政府测绘地理信息主管部门会同本级人民政府其他有关部门，根据国家和上一级人民政府的基础测绘规划及本行政区域的实际情况，组织编制本行政区域的基础测绘规划，报本级人民政府批准后组织实施。

第十七条 军队测绘部门负责编制军事测绘规划，按照国务院、中央军事委员会规定的职责分工负责编制海洋基础测绘规划，并组织实施。

第十八条 县级以上人民政府应当将基础测绘纳入本级国民经济和社会发展规划，将基础测绘工作所需经费列入本级政府预算。

国务院发展改革部门会同国务院测绘地理信息主管部门，根据全国基础测绘规划编制全国基础测绘年度计划。

县级以上地方人民政府发展改革部门会同本级人民政府测绘地理信息主管部门，根据本行政区域的基础测绘规划编制本行政区域的基础测绘年度计划，并分别报上一级部门备案。

第十九条 基础测绘成果应当定期更新，经济建设、国防建设、社会发展和生态保护急需的基

基础测绘成果应当及时更新。

基础测绘成果的更新周期根据不同地区国民经济和社会发展的需要确定。

第四章 界线测绘和其他测绘

第二十条 中华人民共和国国界线的测绘，按照中华人民共和国与相邻国家缔结的边界条约或者协定执行，由外交部组织实施。中华人民共和国地图的国界线标准样图，由外交部和国务院测绘地理信息主管部门拟定，报国务院批准后公布。

第二十一条 行政区域界线的测绘，按照国务院有关规定执行。省、自治区、直辖市和自治州、县、自治县、市行政区域界线的标准画法图，由国务院民政部门 and 国务院测绘地理信息主管部门拟定，报国务院批准后公布。

第二十二条 县级以上人民政府测绘地理信息主管部门应当会同本级人民政府不动产登记主管部门，加强对不动产测绘的管理。

测量土地、建筑物、构筑物 and 地面其他附着物的权属界址线，应当按照县级以上人民政府确定的权属界线的界址点、界址线或者提供的有关登记资料和附图进行。权属界址线发生变化的，有关当事人应当及时进行变更测绘。

第二十三条 城乡建设领域的工程测量活动，与房屋产权、产籍相关的房屋面积的测量，应当执行由国务院住房城乡建设主管部门、国务院测绘地理信息主管部门组织编制的测量技术规范。

水利、能源、交通、通信、资源开发和其他领域的工程测量活动，应当执行国家有关的工程测量技术规范。

第二十四条 建立地理信息系统，应当采用符合国家标准的基础地理信息数据。

第二十五条 县级以上人民政府测绘地理信息主管部门应当根据突发事件应对工作需要，及时提供地图、基础地理信息数据等测绘成果，做好遥

感监测、导航定位等应急测绘保障工作。

第二十六条 县级以上人民政府测绘地理信息主管部门应当会同本级人民政府其他有关部门依法开展地理国情监测，并按照国家有关规定严格管理、规范使用地理国情监测成果。

各级人民政府应当采取有效措施，发挥地理国情监测成果在政府决策、经济社会发展和社会公众服务中的作用。

第五章 测绘资质资格

第二十七条 国家对从事测绘活动的单位实行测绘资质管理制度。

从事测绘活动的单位应当具备下列条件，并依法取得相应等级的测绘资质证书，方可从事测绘活动：

- (一) 有法人资格；
- (二) 有与从事的测绘活动相适应的专业技术人员；
- (三) 有与从事的测绘活动相适应的技术装备和设施；
- (四) 有健全的技术和质量保证体系、安全保障措施、信息安全保密管理制度以及测绘成果和资料档案管理制度。

第二十八条 国务院测绘地理信息主管部门和省、自治区、直辖市人民政府测绘地理信息主管部门按照各自的职责负责测绘资质审查、发放测绘资质证书。具体办法由国务院测绘地理信息主管部门商国务院其他有关部门规定。

军队测绘部门负责军事测绘单位的测绘资质审查。

第二十九条 测绘单位不得超越资质等级许可的范围从事测绘活动，不得以其他测绘单位的名义从事测绘活动，不得允许其他单位以本单位的名义从事测绘活动。

测绘项目实行招投标的，测绘项目的招标单位应

当依法在招标公告或者投标邀请书中对测绘单位资质等级作出要求,不得让不具有相应测绘资质等级的单位中标,不得让测绘单位低于测绘成本中标。

中标的测绘单位不得向他人转让测绘项目。

第三十条 从事测绘活动的专业技术人员应当具备相应的执业资格条件。具体办法由国务院测绘地理信息主管部门会同国务院人力资源社会保障主管部门规定。

第三十一条 测绘人员进行测绘活动时,应当持有测绘作业证件。

任何单位和个人不得阻碍测绘人员依法进行测绘活动。

第三十二条 测绘单位的测绘资质证书、测绘专业技术人员的执业证书和测绘人员的测绘作业证件的式样,由国务院测绘地理信息主管部门统一规定。

第六章 测绘成果

第三十三条 国家实行测绘成果汇交制度。国家依法保护测绘成果的知识产权。

测绘项目完成后,测绘项目出资人或者承担国家投资的测绘项目的单位,应当向国务院测绘地理信息主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府测绘地理信息主管部门汇交测绘成果资料。属于基础测绘项目的,应当汇交测绘成果副本;属于非基础测绘项目的,应当汇交测绘成果目录。负责接收测绘成果副本和目录的测绘地理信息主管部门应当出具测绘成果汇交凭证,并及时将测绘成果副本和目录移交给保管单位。测绘成果汇交的具体办法由国务院规定。

国务院测绘地理信息主管部门和省、自治区、直辖市人民政府测绘地理信息主管部门应当及时编制测绘成果目录,并向社会公布。

第三十四条 县级以上人民政府测绘地理信息主管部门应当积极推进公众版测绘成果的加工和

编制工作,通过提供公众版测绘成果、保密技术处理等方式,促进测绘成果的社会化应用。

测绘成果保管单位应当采取措施保障测绘成果的完整和安全,并按照国家有关规定向社会公开和提供利用。

测绘成果属于国家秘密的,适用保密法律、行政法规的规定;需要对外提供的,按照国务院和中央军事委员会规定的审批程序执行。

测绘成果的秘密范围和秘密等级,应当依照保密法律、行政法规的规定,按照保障国家秘密安全、促进地理信息共享和应用的原则确定并及时调整、公布。

第三十五条 使用财政资金的测绘项目和涉及测绘的其他使用财政资金的项目,有关部门在批准立项前应当征求本级人民政府测绘地理信息主管部门的意见;有适宜测绘成果的,应当充分利用已有的测绘成果,避免重复测绘。

第三十六条 基础测绘成果和国家投资完成的其他测绘成果,用于政府决策、国防建设和公共服务的,应当无偿提供。

除前款规定情形外,测绘成果依法实行有偿使用制度。但是,各级人民政府及有关部门和军队因防灾减灾、应对突发事件、维护国家安全等公共利益的需要,可以无偿使用。

测绘成果使用的具体办法由国务院规定。

第三十七条 中华人民共和国领域和中华人民共和国管辖的其他海域的位置、高程、深度、面积、长度等重要地理信息数据,由国务院测绘地理信息主管部门审核,并与国务院其他有关部门、军队测绘部门会商后,报国务院批准,由国务院或者国务院授权的部门公布。

第三十八条 地图的编制、出版、展示、登载及更新应当遵守国家有关地图编制标准、地图内容表示、地图审核的规定。

互联网地图服务提供者应当使用经依法审核批准的地图,建立地图数据安全管理制度,采取安

全保障措施，加强对互联网地图新增内容的核校，提高服务质量。

县级以上人民政府和测绘地理信息主管部门、网信部门等有关部门应当加强对地图编制、出版、展示、登载和互联网地图服务的监督管理，保证地图质量，维护国家主权、安全和利益。

地图管理的具体办法由国务院规定。

第三十九条 测绘单位应当对完成的测绘成果质量负责。县级以上人民政府测绘地理信息主管部门应当加强对测绘成果质量的监督管理。

第四十条 国家鼓励发展地理信息产业，推动地理信息产业结构调整和优化升级，支持开发各类地理信息产品，提高产品质量，推广使用安全可信的地理信息技术和设备。

县级以上人民政府应当建立健全政府部门间地理信息资源共建共享机制，引导和支持企业提供地理信息社会化服务，促进地理信息广泛应用。

县级以上人民政府测绘地理信息主管部门应当及时获取、处理、更新基础地理信息数据，通过地理信息公共服务平台向社会提供地理信息公共服务，实现地理信息数据开放共享。

第七章 测量标志保护

第四十一条 任何单位和个人不得损毁或者擅自移动永久性测量标志和正在使用中的临时性测量标志，不得侵占永久性测量标志用地，不得在永久性测量标志安全控制范围内从事危害测量标志安全和使用效能的活动。

本法所称永久性测量标志，是指各等级的三角点、基线点、导线点、军用控制点、重力点、天文点、水准点和卫星定位点的觇标和标石标志，以及用于地形测图、工程测量和形变测量的固定标志和海底大地点设施。

第四十二条 永久性测量标志的建设单位应当对永久性测量标志设立明显标记，并委托当地有

关单位指派专人负责保管。

第四十三条 进行工程建设，应当避开永久性测量标志；确实无法避开，需要拆迁永久性测量标志或者使永久性测量标志失去使用效能的，应当经省、自治区、直辖市人民政府测绘地理信息主管部门批准；涉及军用控制点的，应当征得军队测绘部门的同意。所需迁建费用由工程建设单位承担。

第四十四条 测绘人员使用永久性测量标志，应当持有测绘作业证件，并保证测量标志的完好。

保管测量标志的人员应当查验测量标志使用后的完好状况。

第四十五条 县级以上人民政府应当采取有效措施加强测量标志的保护工作。

县级以上人民政府测绘地理信息主管部门应当按照规定检查、维护永久性测量标志。

乡级人民政府应当做好本行政区域内的测量标志保护工作。

第八章 监督管理

第四十六条 县级以上人民政府测绘地理信息主管部门应当会同本级人民政府其他有关部门建立地理信息安全管理和技术防控体系，并加强对地理信息安全的监督管理。

第四十七条 地理信息生产、保管、利用单位应当对属于国家秘密的地理信息的获取、持有、提供、利用情况进行登记并长期保存，实行可追溯管理。

从事测绘活动涉及获取、持有、提供、利用属于国家秘密的地理信息，应当遵守保密法律、行政法规和国家有关规定。

地理信息生产、利用单位和互联网地图服务提供者收集、使用用户个人信息的，应当遵守法律、行政法规关于个人信息保护的规定。

第四十八条 县级以上人民政府测绘地理信息主管部门应当对测绘单位实行信用管理，并依法将其信用信息予以公示。

第四十九条 县级以上人民政府测绘地理信息主管部门应当建立健全随机抽查机制,依法履行监督检查职责,发现涉嫌违反本法规定行为的,可以依法采取下列措施:

(一) 查阅、复制有关合同、票据、账簿、登记台账以及其他有关文件、资料;

(二) 查封、扣押与涉嫌违法测绘行为直接相关的设备、工具、原材料、测绘成果资料等。

被检查的单位和个人应当配合,如实提供有关文件、资料,不得隐瞒、拒绝和阻碍。

任何单位和个人对违反本法规定的行为,有权向县级以上人民政府测绘地理信息主管部门举报。接到举报的测绘地理信息主管部门应当及时依法处理。

第九章 法律责任

第五十条 违反本法规定,县级以上人民政府测绘地理信息主管部门或者其他有关部门工作人员利用职务上的便利收受他人财物、其他好处或者玩忽职守,对不符合法定条件的单位核发测绘资质证书,不依法履行监督管理职责,或者发现违法行为不予查处的,对负有责任的领导人员和直接责任人员,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十一条 违反本法规定,外国的组织或者个人未经批准,或者未与中华人民共和国有关部门、单位合作,擅自从事测绘活动的,责令停止违法行为,没收违法所得、测绘成果和测绘工具,并处十万元以上五十万元以下的罚款;情节严重的,并处五十万元以上一百万元以下的罚款,限期出境或者驱逐出境;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十二条 违反本法规定,未经批准擅自建立相对独立的平面坐标系统,或者采用不符合国家标准的基础地理信息数据建立地理信息系统的,给予警告,责令改正,可以并处五十万元以下的罚款;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,依法给予处分。

第五十三条 违反本法规定,卫星导航定位基准站建设单位未报备案的,给予警告,责令限期改正;逾期不改正的,处十万元以上三十万元以下的罚款;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,依法给予处分。

第五十四条 违反本法规定,卫星导航定位基准站的建设和运行维护不符合国家标准、要求的,给予警告,责令限期改正,没收违法所得和测绘成果,并处三十万元以上五十万元以下的罚款;逾期不改正的,没收相关设备;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十五条 违反本法规定,未取得测绘资质证书,擅自从事测绘活动的,责令停止违法行为,没收违法所得和测绘成果,并处测绘约定报酬一倍以上二倍以下的罚款;情节严重的,没收测绘工具。

以欺骗手段取得测绘资质证书从事测绘活动的,吊销测绘资质证书,没收违法所得和测绘成果,并处测绘约定报酬一倍以上二倍以下的罚款;情节严重的,没收测绘工具。

第五十六条 违反本法规定,测绘单位有下列行为之一的,责令停止违法行为,没收违法所得和测绘成果,处测绘约定报酬一倍以上二倍以下的罚款,并可以责令停业整顿或者降低测绘资质等级;情节严重的,吊销测绘资质证书:

(一) 超越资质等级许可的范围从事测绘活动;

(二) 以其他测绘单位的名义从事测绘活动;

(三) 允许其他单位以本单位的名义从事测绘活动。

第五十七条 违反本法规定,测绘项目的招标单位让不具有相应资质等级的测绘单位中标,或者让测绘单位低于测绘成本中标的,责令改正,可以处测绘约定报酬二倍以下的罚款。招标单位的工作人员利用职务上的便利,索取他人财物,或者非法收受他人财物为他人谋取利益的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十八条 违反本法规定，中标的测绘单位向他人转让测绘项目的，责令改正，没收违法所得，处测绘约定报酬一倍以上二倍以下的罚款，并可以责令停业整顿或者降低测绘资质等级；情节严重的，吊销测绘资质证书。

第五十九条 违反本法规定，未取得测绘执业资格，擅自从事测绘活动的，责令停止违法行为，没收违法所得和测绘成果，对其所在单位可以处违法所得二倍以下的罚款；情节严重的，没收测绘工具；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十条 违反本法规定，不汇交测绘成果资料的，责令限期汇交；测绘项目出资人逾期不汇交的，处重测所需费用一倍以上二倍以下的罚款；承担国家投资的测绘项目的单位逾期不汇交的，处五万元以上二十万元以下的罚款，并处暂扣测绘资质证书，自暂扣测绘资质证书之日起六个月内仍不汇交的，吊销测绘资质证书；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分。

第六十一条 违反本法规定，擅自发布中华人民共和国领域和中华人民共和国管辖的其他海域的重要地理信息数据的，给予警告，责令改正，可以并处五十万元以下的罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十二条 违反本法规定，编制、出版、展示、登载、更新的地图或者互联网地图服务不符合国家有关地图管理规定的，依法给予行政处罚、处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十三条 违反本法规定，测绘成果质量不合格的，责令测绘单位补测或者重测；情节严重的，责令停业整顿，并处降低测绘资质等级或者吊销测绘资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十四条 违反本法规定，有下列行为之一的，给予警告，责令改正，可以并处二十万元以下的罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任

人员，依法给予处分；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）损毁、擅自移动永久性测量标志或者正在使用中的临时性测量标志；

（二）侵占永久性测量标志用地；

（三）在永久性测量标志安全控制范围内从事危害测量标志安全和使用效能的活动；

（四）擅自拆迁永久性测量标志或者使永久性测量标志失去使用效能，或者拒绝支付迁建费用；

（五）违反操作规程使用永久性测量标志，造成永久性测量标志毁损。

第六十五条 违反本法规定，地理信息生产、保管、利用单位未对属于国家秘密的地理信息的获取、持有、提供、利用情况进行登记、长期保存的，给予警告，责令改正，可以并处二十万元以下的罚款；泄露国家秘密的，责令停业整顿，并处降低测绘资质等级或者吊销测绘资质证书；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

违反本法规定，获取、持有、提供、利用属于国家秘密的地理信息的，给予警告，责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处违法所得二倍以下的罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；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。

第六十六条 本法规定的降低测绘资质等级、暂扣测绘资质证书、吊销测绘资质证书的行政处罚，由颁发测绘资质证书的部门决定；其他行政处罚，由县级以上人民政府测绘地理信息主管部门决定。

本法第五十一条规定的限期出境和驱逐出境由公安机关依法决定并执行。

第十章 附 则

第六十七条 军事测绘管理办法由中央军事委员会根据本法规定。

第六十八条 本法自2017年7月1日起施行。

《土地估价管理办法》纳入国土资源部 2017年立法工作计划

3月31日,国土资源部党组书记、部长、国家土地总督察姜大明主持召开第12次部党组会议,审议通过了部2017年立法工作计划。会议提出,要以推进农村土地制度改革、加强产权保护、深化矿业权出让制度改革为立法重点,不断提高立法质量和效率,努力为国土资源事业持续健康发展做好法治服务和保障。

根据部立法工作计划,今年立法项目包括全面深化改革急需的立法项目、力争年内完成的立法项目、调研类立法项目3档。

全面深化改革急需的立法项目是立法工作的重中之重,包括:全力推进《土地管理法》修改,全面总结农村土地制度改革试点成果经验,研究形成《土地管理法》(修正案草案),提请国务院审议;加强产权保护制度建设,落实国务院2017年《政府工作报告》确定的重点工作,研究住宅建设用地使用权到期续期问题,积极配合有关方面提出相关法律修改议案;研究起草《农村集体土地征收补偿条例》;为深入推进矿业权制度改革,研究起草在试点地区暂时调整实施《矿产资源勘查区块登记管理办法》《矿产资源开采登记管理办法》有关条款的草案,提请国务院审议。

力争年内完成的立法项目是立法的重点,包括4项部门规章:为妥善应对行政复议、行政诉讼案件大幅增加的新形势,优化流程完善机制,研究制定《国土资源行政应诉规定》,修订《国土资源行政复议规定》;为完善不动产登记制度体系,研究制定《不动产登记资料查询办法》;为加强和改进国土资源执法监察工作,研究制定《国土资源监督检查规定》。

调研类立法项目中,继续推进《矿产资源法》

修改前期研究工作,研究制定《不动产登记法》;研究起草《矿山地质环境保护条例》;研究制定《城乡建设用地增减挂钩管理办法》《土地确权与权属争议调处办法》《中央国家机关不动产登记办法》《土地估价管理办法》《耕地质量等级与产能评价监测办法》。

此外,国家海洋局将研究修订《海洋石油勘探开发环境保护管理条例》,研究制定《海洋观测站点管理办法》《海洋观测资料管理办法》;国家测绘地理信息局研究修订《地图审核管理规定》。

部党组会后,姜大明主持召开第7次部长办公会,听取了2017年第4次建设用地会审情况报告,会审中部分省区涉及产能过剩行业项目用地暂不予通过,将与有关部门沟通,进一步了解国务院“去产能”最新政策要求,坚决把好用地关。办公会还审议了2016年度培训班计划执行情况和2017年度培训班计划。2016年部机关、土地督察机构、直属单位共举办培训班93个,培训干部16083人次。会议要求,2017年要以深入学习贯彻习近平总书记系列重要讲话精神和治国理政新理念新思想新战略为主线,在推进“两学一做”学习教育常态化制度化,扎实开展“责任落实年”活动中,分层次精准化地开展教育培训工作。按计划,今年部将举办培训班96个,预计培训17156人次。

部党组成员库热西、赵凤桐、凌月明、张德霖、钟自然、王广华、赵龙出席会议,副部长曹卫星、总规划师李永杰及有关司局和直属单位负责同志列席会议。

(摘自:中国国土资源报)

国土资源部办公厅关于全面排查不动产登记“中梗阻”问题的通知

各省、自治区、直辖市及计划单列市国土资源主管部门、新疆生产建设兵团国土资源局,各派驻地方的国家土地督察局,部相关司局和单位:

不动产统一登记制度全面落地实施以来,随着工作不断深入,一些地区分散登记遗留的历史问题逐步显现,工作从全面启动到规范运行尚处于磨合期和过渡期,也出现了办事效率低、部门衔接不顺畅等问题,群众关于不动产登记,特别是涉及房屋不动产登记方面的信访明显增多,同比增加近一倍,国务院对此高度关注,经部批准,决定将切实解决不动产登记出现的问题作为今年的一项重点工作,迅速对全国不动产登记“中梗阻”问题进行一次全面排查,并在此基础上,抓好落实整改,现将有关事项通知如下:

一、排查重点

(一)部门衔接问题。是否存在国土部门与规划、建设等相关部门尚未建立工作衔接机制,原登记资料尚未移交到位,信息和相关数据尚未实现部门间共享,存量数据未有效整合,导致群众在办理不动产登记时几个部门来回跑的问题。是否存在部门间推矮扯皮,要求群众自行处理本应由政府部门内部解决,增加群众负担,久拖不决的问题。

(二)政策执行问题。是否存在对相关政策的执行出现偏差,要求不明确,导致划拨土地上的房改房和家属楼等房产办理不动产登记受阻的问题。

(三)办事效率问题。是否存在业务流程复杂,系统未进行升级改造或建设不完善,办理速度慢,办证效率低,导致群众的登记申请大量被积压的问题。

(四)登记能力问题。是否存在由于交易频繁,工作人员不足,办事场所局限,登记机构现有办理能力难以满足群众需要,出现了由于采取限号受理导致群众凌晨排队、黄牛倒号等问题。

(五)历史遗留问题。是否存在房屋已经颁发房屋所有权证,但由于开发商未取得土地使用权、擅自增加容积率或者变更土地性质、超出批准范围,导致房屋难以办理不动产登记的问题。

二、整改任务

(一)关于部门衔接问题。要充分发挥不动产登记工作联席会议或者领导小组的积极作用,在联席会议框架内加强沟通衔接,完成登记资料移交,加快存量数据整合和部门间信息共享,全面梳理各部门涉及不动产登记的业务,按照法定职责,切实明确责任,针对不同情况,形成目录清单和工作衔接流程,并向社会公示。凡是因分散登记造成的部门数据缺失、档案不全导致难以统一登记的,不得要求群众自我举证,往返跑路,必须通过部门间工作衔接机制协调解决。因历史原因导致土地使用权需要分摊的,不得要求群众开具符合规划证明,要通过部门内部协调处理。

(二)关于政策执行问题。要系统梳理掌握划拨土地上房屋建设及转让的规定,吃透国家政策,明确标准和办理流程,并向社会公示。凡是符合国家政策的房改房和家属楼,群众申请登记的,应当依法及时办理,涉及土地分割到户的,应当及时协调所在单位,做好前期工作。

(三)关于办事效率问题。要严格落实不动产登记相关法规规范,优化业务流程,简化办事环节,完

善信息系统,强化人员培训,形成标准化的工作体系和程序,切实做到“信息多跑路,群众少跑路”。不得设置没有法律依据的前置条件,不得增加没有法律法规规定的申请材料。对于因历史原因需要分摊土地使用权、核查原始档案的,要创造条件集中处理,提前做好基础工作,切实提高工作效率。

(四)关于登记能力问题。要提请政府高度重视,进一步充实登记人员,增加或扩大办事场所,创新便民服务举措,在保障信息安全的前提下推动“互联网+不动产登记”,统筹人员力量,变限号受理为预约受理,逐步实现部门业务联办、一窗式服务、网上预申请、同城通办、自助领证等便民举措,提高服务效能。

(五)关于历史遗留问题。要本着尊重历史、面对现实、信守政府承诺、维护群众合法权益的原则,将登记发证与处理历史遗留问题分开,结合具体区域、具体案例,提出问题清单,提请政府专项研究解决,只要权利人拥有合法的权属证书,都要认账,并及时办理不动产登记。

三、工作要求

(一)高度重视,精心组织。全面排查、切实解决不动产登记“中梗阻”问题,有利于充分发挥不动产登记保护权益、保障交易、便民利民的作用,有利于进一步依法行政,提高政府治理体系和治理能力现代化水平,各地要高度重视,将其作为完善规范和平台接入的一项重点工作,结合“责任落实年”活动,迅速安排部署,精心组织实施。采取强有力措施打通不动产统一登记制度实施的“最后一公里”,力破“中梗阻”,确保落到实处、取得成效。

(二)对照重点,全面排查。省级国土资源主管部门要组织所有市、县开展集中自查,对照排查重点和整改任务,全面排查不动产登记中存在的问题,查明产生“中梗阻”问题的基本情况,分析发生问题的原因,提出省级整改措施和工作建议,形成自查报告报部。对于群众信访反映问题较为集中的河南郑州市、南阳市,内蒙古乌兰察布市,江西上饶市、永修县,山东东阿县,湖北建始县、汉川市,河北沙河市,黑龙江齐齐哈尔市,以及媒体报道存在限号受理数量少导致排队、倒号等问题的地区,要根据信仿和媒体反映问题,实地调查核实,落实责任,迅速整改,并单独提交整改落实情况。

(三)落实责任,整改完善。省级国土资源主管部门要按照清单式管理,对于排查发现的“中梗阻”问题,严格落实责任制,督促市、县及时整改,涉及其他部门的,要及时报请政府协调解决。对于群众信访反映问题较为集中的地区,要确保在5月中旬前整改到位。各地要举一反三,进一步细化标准,建立规范完善不动产登记的长效机制。部今年不动产登记调研督导工作将针对不动产登记“中梗阻”问题组织开展一次专项调研督导、并将地方整改落实情况进行通报。

请省级国土资源主管部门抓紧开展全面排查,省级排查报告经主要负责同志审签后,于5月10日之前报部不动产登记局(包括电子版和纸质版)。反映问题较为集中地区的整改情况报告于5月20日前单独报部不动产登记局(包括电子版和纸质版)。

国土资源办公厅

2017年4月15日



资产评估行业财政监督管理办法

财政部令 第86号

《资产评估行业财政监督管理办法》已经财政部常务会议审议通过,现予公布,自2017年6月1日起施行。

部长 肖捷

2017年4月21日

第一章 总 则

第一条 为了加强资产评估行业财政监督管理,促进资产评估行业健康发展,根据《中华人民共和国资产评估法》(以下简称资产评估法)等法律、行政法规和国务院的有关规定,制定本办法。

第二条 资产评估机构及其资产评估专业人员根据委托对单项资产、资产组合、企业价值、金融权益、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算,并出具资产评估报告的专业服务行为和财政部门对资产评估行业实施监督管理,适用本办法。

资产评估机构及其资产评估专业人员从事前款规定业务,涉及法律、行政法规和国务院规定由其他评估行政管理部门管理的,按照其他有关规定执行。

第三条 涉及国有资产或者公共利益等事项,属于本办法第二条规定范围有法律、行政法规规定需要评估的法定资产评估业务(以下简称“法定资产评估业务”),委托人应当按照资产评估法和有关法律、行政法规的规定,委托资产评估机构进行评估。

第四条 财政部门对资产评估行业的监督管理,实行行政监管、行业自律与机构自主管理相结合的原则。

第五条 财政部负责统筹财政部门对全国资产

评估行业的监督管理,制定有关监督管理办法和资产评估基本准则,指导和督促地方财政部门实施监督管理。

财政部门对资产评估机构从事证券期货相关资产评估业务实施的监督管理,由财政部负责。

第六条 各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局)(以下简称省级财政部门)负责对本行政区域内资产评估行业实施监督管理。

第七条 中国资产评估协会依照法律、行政法规、本办法和其协会章程的规定,负责全国资产评估行业的自律管理。

地方资产评估协会依照法律、法规、本办法和其协会章程的规定,负责本地区资产评估行业的自律管理。

第八条 资产评估机构从事资产评估业务,除本办法第十六条规定外,依法不受行政区域、行业限制,任何组织或者个人不得非法干预。

第二章 资产评估专业人员

第九条 资产评估专业人员包括资产评估师(含珠宝评估专业,下同)和具有资产评估专业知识及实践经验的其他资产评估从业人员。

资产评估师是指通过中国资产评估协会组织实施的资产评估师资格全国统一考试的资产评估专业人员。

其他资产评估从业人员从事本办法第二条规定的资产评估业务,应当接受财政部门的监管。除从事法定资产评估业务外,其所需的资产评估专业知识

及实践经验,由资产评估机构自主评价认定。

由其他评估行政管理部门管理的其他专业领域评估师从事本办法第二条规定的资产评估业务,按照本条第三款规定执行。

第十条 资产评估专业人员从事资产评估业务,应当加入资产评估机构,并且只能在一个资产评估机构从事业务。

资产评估专业人员应当与资产评估机构签订劳动合同,建立社会保险缴纳关系,按照国家有关规定办理人事档案存放手续。

第十一条 资产评估专业人员从事资产评估业务,应当遵守法律、行政法规和本办法的规定,执行资产评估准则及资产评估机构的各项规章制度,依法签署资产评估报告,不得签署本人未承办业务的资产评估报告或者有重大遗漏的资产评估报告。

未取得资产评估师资格的人员,不得签署法定资产评估业务资产评估报告,其签署的法定资产评估业务资产评估报告无效。

第十二条 资产评估专业人员应当接受资产评估协会的自律管理和所在资产评估机构的自主管理,不得从事损害资产评估机构合法权益的活动。

加入资产评估协会的资产评估专业人员,平等享有章程规定的权利,履行章程规定的义务。

第三章 资产评估机构

第一节 机构自主管理

第十三条 资产评估机构应当依法采用合伙或者公司形式,并符合资产评估法第十五条规定的条件。

不符合资产评估法第十五条规定条件的资产评估机构不得承接资产评估业务。

第十四条 资产评估机构从事资产评估业务,应当遵守资产评估准则,履行资产评估程序,加强内部审核,严格控制执业风险。

资产评估机构开展法定资产评估业务,应当指定至少两名资产评估师承办。不具备两名以上资产

评估师条件的资产评估机构,不得开展法定资产评估业务。

第十五条 法定资产评估业务资产评估报告应当由两名以上承办业务的资产评估师签署,并履行内部程序后加盖资产评估机构印章,资产评估机构及签字资产评估师依法承担责任。

第十六条 资产评估机构应当遵守独立性原则和资产评估准则规定的资产评估业务回避要求,不得受理与其合伙人或者股东存在利害关系的业务。

第十七条 资产评估机构应当建立健全质量控制制度和内部管理制度。其中,内部管理制度包括资产评估业务管理制度、业务档案管理制度、人事管理制度、继续教育制度、财务管理制度等。

第十八条 资产评估机构应当指定一名取得资产评估师资格的本机构合伙人或者股东专门负责执业质量控制。

第十九条 资产评估机构根据业务需要建立职业风险基金管理制度,或者自愿购买职业责任保险,完善职业风险防范机制。

资产评估机构建立职业风险基金管理制度的,按照财政部的具体规定提取、管理和使用职业风险基金。

第二十条 实行集团化发展的资产评估机构,应当在质量控制、内部管理、客户服务、企业形象、信息化等方面,对设立的分支机构实行统一管理,或者对集团成员实行统一政策。

分支机构应当在资产评估机构授权范围内,依法从事资产评估业务,并以资产评估机构的名义出具资产评估报告。

第二十一条 资产评估机构和分支机构加入资产评估协会,平等享有章程规定的权利,履行章程规定的义务。

第二十二条 资产评估机构和分支机构应当在每年3月31日之前,分别向所加入的资产评估协会报送下列材料:

(一)资产评估机构或分支机构基本情况;

(二)上年度资产评估项目重要信息；

(三)资产评估机构建立职业风险基金或者购买职业责任保险情况。购买职业责任保险的,应当提供职业责任保险保单复印件。

第二节 机构备案管理

第二十三条 省级财政部门负责本地区资产评估机构和分支机构的备案管理。

第二十四条 资产评估机构应当自领取营业执照之日起30日内,通过备案信息管理系统向所在地省级财政部门备案,同时提交下列纸质材料:

(一)资产评估机构备案表;

(二)营业执照复印件;

(三)经工商行政管理机关登记的合伙协议或公司章程;

(四)资产评估机构合伙人或者股东以及执行合伙事务的合伙人或者法定代表人三年以上从业经历、最近三年接受处罚信息等基本情况;

(五)在该机构从业的资产评估师、其他专业领域的评估师和其他资产评估从业人员情况;

(六)资产评估机构质量控制制度和内部管理制度。

第二十五条 资产评估机构的备案信息不齐全或者备案材料不符合要求的,省级财政部门应当在接到备案材料5个工作日内一次性告知需要补正的全部内容,并给予指导。资产评估机构应当根据要求,在15个工作日内补正。逾期不补正的,视同未备案。

第二十六条 备案材料完备且符合要求的,省级财政部门收齐备案材料即完成备案,并在20个工作日内将下列信息以公函编号向社会公开:

(一)资产评估机构名称及组织形式;

(二)资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况;

(三)资产评估机构执行合伙事务的合伙人或者法定代表人;

(四)申报的资产评估专业人员基本情况。

对于资产评估机构申报的资产评估师信息,省级财政部门应当在公开前向有关资产评估协会核实。

第二十七条 资产评估机构设立分支机构的,应当比照本办法第二十四条至第二十六条的规定,由资产评估机构向其分支机构所在地省级财政部门备案,同时提交下列纸质材料:

(一)资产评估机构设立分支机构备案表;

(二)分支机构营业执照复印件;

(三)资产评估机构授权分支机构的业务范围;

(四)分支机构负责人三年以上从业经历、最近三年接受处罚信息等基本情况;

(五)在该分支机构从业的资产评估师、其他专业领域评估师和其他资产评估从业人员情况。

完成分支机构备案的省级财政部门应当将分支机构备案情况向社会公开,同时告知资产评估机构所在地省级财政部门。

第二十八条 资产评估机构的名称、执行合伙事务的合伙人或者法定代表人、合伙人或者股东、分支机构的名称或者负责人发生变更,以及发生机构分立、合并、改制、撤销等重大事项,应当自变更之日起15个工作日内,比照本办法第二十四条至第二十六条的规定,向有关省级财政部门办理变更手续。需要变更工商登记的,自工商变更登记完成之日起15个工作日内向有关省级财政部门办理变更手续。

第二十九条 资产评估机构办理合并或者分立变更手续的,应当提供合并或者分立协议。合并或者分立协议应当包括以下事项:

(一)合并或者分立前资产评估机构评估业务档案保管方案;

(二)合并或者分立前资产评估机构职业风险基金或者执业责任保险的处理方案;

(三)合并或者分立前资产评估机构资产评估业务、执业责任的承继关系。

第三十条 合伙制资产评估机构转为公司制资产评估机构,或者公司制资产评估机构转为合伙制资产评估机构,办理变更手续应当提供合伙人会议

或股东(大)会审议通过的转制决议。

转制决议应当载明转制后机构与转制前机构的债权债务、档案保管、资产评估业务、执业责任等承继关系。

第三十一条 资产评估机构跨省级行政区划迁移经营场所,应当书面告知迁出地省级财政部门。

资产评估机构在办理完迁入地工商登记手续后15个工作日内,比照本办法第二十四条至第二十六条的规定,向迁入地省级财政部门办理迁入备案手续。

迁入地省级财政部门办理迁入备案手续后通知迁出地的省级财政部门,迁出地的省级财政部门应同时予以公告。

第三十二条 已完成备案的资产评估机构或者分支机构有下列行为之一的,省级财政部门予以注销备案,并向社会公开:

- (一)注销工商登记的;
- (二)被工商行政管理机关吊销营业执照的;
- (三)主动要求注销备案的。

第三十三条 注销备案的资产评估机构及其分支机构的资产评估业务档案,应当按照《中华人民共和国档案法》和资产评估档案管理的有关规定予以妥善保存。

第三十四条 财政部建立统一的备案信息管理系统。备案信息管理系统实行全国联网,并与其他相关行政管理部门实行信息共享。

第三十五条 资产评估机构未按本办法规定备案的,依法承担法律责任。

第四章 资产评估协会

第三十六条 资产评估协会是资产评估机构和资产评估专业人员的自律性组织,接受有关财政部门的监督,不得损害国家利益和社会公共利益,不得损害会员的合法权益。

第三十七条 资产评估协会通过制定章程规范协会内部管理和活动。协会章程应当由会员代表大会

制定,经登记管理机关核准后,报有关财政部门备案。

第三十八条 资产评估协会应当依法履行职责,向有关财政部门提供资产评估师信息,及时向有关财政部门报告会员信用档案、会员自律检查情况及奖惩情况。

第三十九条 资产评估协会对资产评估机构及其资产评估专业人员进行自律检查。资产评估机构及其资产评估专业人员应当配合资产评估协会组织实施的自律检查。

资产评估协会应当重点检查资产评估机构及其资产评估专业人员的执业质量和职业风险防范机制。

第四十条 资产评估协会应当结合自律检查工作,对资产评估机构及其分支机构按照本办法第二十二条规定报送的材料进行分析,发现不符合法律、行政法规和本办法规定的情况,及时向有关财政部门报告。

第四十一条 资产评估协会应当与其他评估专业领域行业协会加强沟通协作,建立会员、执业、惩戒等相关信息的共享机制。

中国资产评估协会应当会同其他评估专业领域行业协会根据需要制定共同的行为规范,促进评估行业健康有序发展。

第五章 监督检查

第四十二条 财政部统一部署对资产评估行业的监督检查,主要负责以下工作:

- (一)制定资产评估专业人员、资产评估机构、资产评估协会和相关资产评估业务监督检查的具体办法;
- (二)组织开展资产评估执业质量专项检查;
- (三)监督检查资产评估机构从事证券期货相关资产评估业务情况;
- (四)检查中国资产评估协会履行资产评估法第三十六条规定的职责情况,并根据工作需要,对地方资产评估协会履行职责情况进行抽查;

(五)指导和督促地方财政部门对资产评估行业的监督检查,并对其检查情况予以抽查。

对本条第一款第三项进行监督检查,必要时,财政部可以会同其他有关部门进行。

第四十三条 省级财政部门开展监督检查,包括年度检查和必要的专项检查,对本行政区域内资产评估机构包括分支机构下列内容进行重点检查,并将检查结果予以公开,同时向财政部报告:

(一)资产评估机构持续符合资产评估法第十五条规定条件的情况;

(二)办理备案情况;

(三)资产评估执业质量情况。

对本条第一款第一项进行检查,必要时,有关财政部门可以会同其他相关评估行政管理部门进行。

第四十四条 省级财政部门对地方资产评估协会实施监督检查,并将检查情况向财政部汇报,重点检查资产评估协会履行以下职责情况:

(一)地方资产评估协会章程的制定、修改情况;

(二)指导会员落实准则情况;

(三)检查会员执业质量情况;

(四)开展会员继续教育、信用档案、风险防范等情况;

(五)机构会员年度信息管理情况。

第四十五条 财政部门开展资产评估行业监督检查,应当由本部门两名以上执法人员组成检查组。具体按照财政检查工作的有关规定执行。

第四十六条 检查时,财政部门认定虚假资产评估报告和重大遗漏资产评估报告,应当以资产评估准则为依据,组织相关专家进行专业技术论证,也可以委托资产评估协会组织专家提供专业技术支持。

第四十七条 检查过程中,财政部和省级财政部门发现资产评估专业人员、资产评估机构和资产评估协会存在违法情形的,应当依照资产评估法等法律、行政法规和本办法的规定处理、处罚。涉嫌犯罪的,移送司法机关处理。

当事人对行政处理、行政处罚决定不服的,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第六章 调查处理

第四十八条 资产评估委托人或资产评估报告使用人对资产评估机构或资产评估专业人员的下列行为,可以向对该资产评估机构备案的省级财政部门进行投诉、举报,其他公民、法人或其他组织可以向对该资产评估机构备案的省级财政部门举报:

(一)违法开展法定资产评估业务的;

(二)资产评估专业人员违反资产评估法第十四条规定的;

(三)资产评估机构未按照本办法规定备案或备案后未持续符合资产评估法第十五条规定条件的;

(四)资产评估机构违反资产评估法第二十条规定的;

(五)资产评估机构违反本办法第十六条规定的;

(六)资产评估机构违反本办法第二十条第二款规定的。

资产评估委托人或资产评估报告使用人投诉、举报资产评估机构出具虚假资产评估报告或者重大遗漏的资产评估报告的,可以先与资产评估机构进行沟通。

第四十九条 在法定资产评估业务中,委托人或被评估单位有资产评估法第五十二条规定行为的,资产评估的相关当事人可以向委托人或被评估单位所在地省级财政部门进行投诉、举报,其他公民、法人或其他组织可以向委托人或被评估单位所在地省级财政部门举报。

由于委托人或被评估单位的行政管理层级不匹配或存在其他原因超出省级财政部门处理权限的,省级财政部门可以申请由财政部受理。

向财政部门投诉、举报事项涉及资产评估机构从事证券期货相关资产评估业务的,由财政部受理。

第五十条 投诉、举报应当通过书面形式实名

进行,并如实反映情况,提供相关证明材料。

第五十一条 财政部门接到投诉、举报的事项,应当在15个工作日内作出是否受理的书面决定。投诉、举报事项属于财政部门职责的,财政部门应当予以受理。不予受理的,应当说明理由,及时告知实名投诉人、举报人。

第五十二条 投诉、举报事项属于下列情形的,财政部门不予受理:

- (一)投诉、举报事项不属于财政部门职责的;
- (二)已由公安机关、检察机关立案调查或者进入司法程序的;
- (三)属于资产评估协会自律管理的。

投诉人、举报人就同一事项向财政部门和资产评估协会投诉、举报的,财政部门按照本办法第五十一条和本条第一款的规定处理。

第五十三条 财政部门受理投诉、举报,应当采用书面审查的方式及时进行处理,必要时可以成立由本部门两名以上执法人员和聘用的专家组成的调查组,进行调查取证。有关当事人应当如实反映情况,提供相关材料。

调查组成员与当事人有直接利害关系的,应当回避;对调查工作中知悉的国家秘密和商业秘密,应当保密。

受理的投诉、举报事项同时涉及其他行政管理部门职责的,应当会同其他行政管理部门进行处理。

第五十四条 对投诉、举报的调查,调查组有权进入被投诉举报单位现场调查,查阅、复印有关凭证、文件等资料,询问被投诉举报单位有关人员,必要时按照资产评估业务延伸调查,并将调查内容与事项予以记录和摘录,编制调查工作底稿。

调查组在调查中取得的证据、材料以及工作底稿,应当有提供者或者被调查人的签名或者盖章。未取得提供者或者被调查人签名或者盖章的材料,调查组应当注明原因。

第五十五条 在有关证据可能灭失或者以后难以取得的情况下,经财政部门负责人批准,调查组可以

先行登记保存,并应当在7个工作日内及时作出处理决定。被调查人或者有关人员不得销毁或者转移证据。

第五十六条 针对资产评估协会的投诉、举报,财政部和省级财政部门应当及时调查处理。

第五十七条 调查时,财政部门认定虚假资产评估报告和重大遗漏资产评估报告,按照本办法第四十六条规定执行。

第五十八条 经调查发现资产评估专业人员、资产评估机构和资产评估协会存在违法情形的,财政部和省级财政部门按照本办法第四十七条规定予以处理。

第五十九条 财政部门根据调查处理具体情况,应当采取书面形式答复实名投诉人、举报人。

第六十条 对其他有关部门移送的资产评估违法线索或案件,或者资产评估协会按照本办法第四十条规定报告的情况,有关财政部门应当比照本办法第五十二条至第五十八条的规定依法调查处理,并将处理结果告知移送部门或者资产评估协会。

第七章 法律责任

第六十一条 资产评估专业人员有下列行为之一的,由有关省级财政部门予以警告,可以责令停止从业六个月以上一年以下;有违法所得的,没收违法所得;情节严重的,责令停止从业一年以上五年以下;构成犯罪的,移送司法机关处理:

(一)违反本办法第十条第一款的规定,同时在两个以上资产评估机构从事业务的;

(二)违反本办法第十一条第一款的规定,签署本人未承办业务的资产评估报告或者有重大遗漏的资产评估报告的。

资产评估专业人员违反本办法第十二条第一款、第三十九条第一款规定,不接受行业自律管理的,由资产评估协会予以惩戒,记入信用档案;情节严重的,由资产评估协会按照规定取消会员资格,并予以公告。

第六十二条 有下列行为之一的,由对其备案的省级财政部门对资产评估机构予以警告,可以责令停业一个月以上六个月以下;有违法所得的,没收违法所得,并处违法所得一倍以上五倍以下罚款;情节严重的,通知工商行政管理部门依法处理;构成犯罪的,移送司法机关处理:

(一)违反本办法第十一条第二款规定,未取得资产评估师资格的人员签署法定资产评估业务资产评估报告的;

(二)违反本办法第十五条规定,承办并出具法定资产评估业务资产评估报告的资产评估师人数不符合法律规定的;

(三)违反本办法第十六条规定,受理与其合伙人或者股东存在利害关系业务的。

第六十三条 资产评估机构违反本办法第十七条、第十八条、第十九条、第二十条第一款、第二十八条、第三十一条第一款和第二款规定的,由资产评估机构所在地省级财政部门责令改正,并予以警告。

第六十四条 资产评估机构违反本办法第二十条第二款规定造成不良后果的,由其分支机构所在地的省级财政部门责令改正,对资产评估机构及其法定代表人或执行合伙事务的合伙人分别予以警告;没有违法所得的,可以并处资产评估机构一万元以下罚款;有违法所得的,可以并处资产评估机构违法所得一倍以上三倍以下、最高不超过三万元的罚款;同时通知资产评估机构所在地省级财政部门。

第六十五条 资产评估机构未按照本办法第二十四条规定备案或者备案后不符合资产评估法第十五条规定条件的,由资产评估机构所在地省级财政部门责令改正;拒不改正的,责令停业,可以并处一万元以上五万元以下罚款,并通报工商行政管理部门。

资产评估机构未按照本办法第二十七条第一款规定办理分支机构备案的,由其分支机构所在地的省级财政部门责令改正,并对资产评估机构及其法定代表人或者执行合伙事务的合伙人分别予

以警告,同时通知资产评估机构所在地的省级财政部门。

第六十六条 资产评估协会有下列行为之一的,由有关财政部门予以警告,责令改正;拒不改正的,可以通报登记管理机关依法处理:

(一)章程不符合资产评估法和本办法规定的;

(二)资产评估协会未依照资产评估法、本办法和其章程的规定履行职责的。

第六十七条 有关财政部门对资产评估机构、资产评估专业人员和资产评估协会的财政处理、处罚情况,应当在15个工作日内向社会公开。

第六十八条 财政部门工作人员在资产评估行业监督管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,按照《中华人民共和国公务员法》、《中华人民共和国行政监察法》等国家有关规定追究相应责任;涉嫌犯罪的,移送司法机关处理。

第八章 附 则

第六十九条 本办法所称资产评估行业、资产评估专业人员、资产评估机构和资产评估协会是指根据资产评估法和国务院规定,按照职责分工由财政部门监管的资产评估行业、资产评估专业人员、资产评估机构和资产评估协会。

第七十条 外商投资者在中华人民共和国境内设立、参股、入伙资产评估机构或者开展法定资产评估业务,应当依法履行国家安全审查程序。

第七十一条 省级财政部门可结合实际制定具体的实施办法。设区的市级财政部门可以对本行政区域内资产评估行业实施监督管理,具体由省级财政部门根据当地资产评估行业发展状况和设区的市级财政部门具备的监管条件确定。

第七十二条 本办法自2017年6月1日起施行。财政部2011年8月11日发布的《资产评估机构审批和监督管理办法》(财政部令第64号)同时废止。

中国银监会国土资源部关于金融资产管理公司等机构业务经营中不动产抵押权登记若干问题的通知

银监发〔2017〕20号

各银监局,各省、自治区、直辖市国土资源主管部门,新疆生产建设兵团国土资源局,各政策性银行、大型银行、股份制银行,邮储银行,外资银行,金融资产管理公司:

为贯彻落实党中央、国务院“三去一降一补”工作的决策部署,进一步发挥好金融资产管理公司服务实体经济发展、防范和化解金融风险的重要作用,根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《不动产登记暂行条例》等法律法规,现就金融资产管理公司等机构经营活动中涉及不动产抵押权登记的有关问题通知如下:

一、金融资产管理公司是经国家有关部门依法批准设立的非银行金融机构。金融资产管理公司及其分支机构(以下统称“金融资产管理公司”)在法定经营范围内开展经营活动,需要以不动产抵押担保方式保障其债权实现的,可依法申请办理不动产抵押权登记。

二、金融资产管理公司收购不良资产后重组的,与债务人等交易相关方签订的债务重组协议、还款协议或其他反映双方债权债务内容的合同,可作为申请办理不动产抵押权登记的主债权合同。金融资产管理公司收购不良资产涉及大量办理不动产抵押权转移登记或者变更登记的,不动产登记机构

要积极探索批量办理的途径和方法,切实依法规范、高效便利,为金融资产管理公司健康发展提供有力保障。

三、金融资产管理公司收购不良资产后重组的,需要在在建建筑物、房屋、土地使用权抵押担保其债权实现的,不动产登记机构应根据当事人的申请依法予以登记。

四、金融资产管理公司、银行等依法批准设立的金融机构与抵押人持不动产权属证书、主债权合同和抵押合同等必要材料可以直接向不动产登记机构申请不动产抵押权登记,不动产登记机构应当依法受理、及时办理,不得要求金融资产管理公司、银行或者抵押人提供没有法律法规依据的确认单、告知书等材料,不得将没有法律法规依据的审核、备案等手续作为不动产登记的前置条件或纳入不动产登记流程。

五、各省、自治区、直辖市人民政府(含计划单列市人民政府)按照规定设立或授权,并经中国银监会公布的地方资产管理公司,在从事金融企业不良资产批量转让、收购和处置业务活动中需办理抵押权登记的,参照本通知执行。

中国银监会 国土资源部

2017年5月15日

国土资源部发布 《自然生态空间用途管制办法（试行）》

“按照‘山水林田湖是一个生命共同体’的理念，建立覆盖全部国土空间的用途管制制度，不仅对耕地要实行严格的用途管制，对天然草地、林地、河流、湖泊、湿地、岸线、滩涂等生态空间也要实行用途管制。”4月20日国土资源部新闻发布会上，国土资源部规划司负责人在解读《自然生态空间用途管制办法（试行）》（以下简称《办法》）时如是表示。

推进自然生态空间用途管制，是健全国土空间用途管制制度的重要内容，是构建国土空间开发保护制度的重要手段。按照中央生态文明体制改革总体部署，经国务院批准，国土资源部日前印发实施《办法》，明确提出，要严格控制自然生态空间转为建设用地或不利于生态功能的用途，确保全国自然生态空间面积不减少、生态功能不降低，逐步提高生态服务保障能力。

《办法》共7章30条。在管制范围和内容上，《办法》明确要涵盖所有自然生态空间，不仅控制各项建设对自然生态空间的占用，也控制自然生态空间内部不同类型的相互转化，防止自然生态功能受损。同时，鼓励土地用途向生态功能价值更高的方向转用，实施整治恢复和改造提升等维护修复措施。

在管制模式上，《办法》对自然生态空间实行分级分类管理。分级管理即在划定自然生态空间基础上，按照生态功能重要性，区分为生态保护红线和其他生态空间，对生态保护红线实施更严格的保护；分类管理是暂不改变目前各部门已有的管理事权，相关部门在各自职权范围内对耕地、森林、草原、水域、湿地等自然生态空间的开发利用进行管控。

在管制依据上，《办法》以空间规划为依据，明确自然生态空间总量、布局双控要求。在管制方式上，除指标控制外，《办法》进一步强化空间控制，

通过空间布局落实生态空间保护目标。

新闻发布会上，部规划司司长庄少勤通报了相关情况并回答了记者提问。他表示，《办法》是自然生态空间用途管制的制度性文件，涉及生态空间的城乡建设、工农业生产、资源开发利用和整治修复活动都必须遵守。

庄少勤指出，为提高用途管制的针对性，《办法》从区域和地块两个不同层面入手，强化了对自然生态空间的用途管制。在区域层面制定区域准入条件，明确允许的开发规模、强度、布局，以及允许、限制、禁止的产业类型；对每一地块的用途转换实施用途转用许可，不仅严格管制建设空间占用生态空间，也严格控制生态与农业空间之间以及生态空间内不同类型之间的用途转化。这一制度设计具有实践可操作性。

庄少勤表示，《办法》强调通过空间布局落实生态空间保护目标，体现了管制方式自上而下和自下而上相结合的思路。“自上而下推进，是指国家通过制定调查标准、生态保护红线划定标准、监管平台和用途管制规则，确保需要重点保护的生态空间在下级规划中得到落实；自下而上，则是通过编制市县级空间规划，强化生态空间和生态保护红线的落地管理，作为生态空间用途管制的直接依据。”

据了解，《办法》将通过开展地方试点的方式实施。国务院已同意在福建、江西、贵州、河南、海南、青海六省开展试点工作，国土资源部起草了试点方案，拟结合国家生态文明试验区、省级空间规划和市县“多规合一”试点、自然资源统一确权登记试点等工作，以点带面探索自然生态空间用途管制方法，形成可复制、可推广的自然生态空间用途管控经验，为在全国建立自然生态空间用途管制制度提供实践基础。

（摘自：中国国土资源报）

2016中国国土资源公报发布

《2016中国国土资源公报》日前发布,从土地资源、矿产资源、海洋资源、地质调查、地质环境、国土资源执法、科技与人才、测绘和地理信息八个方面,对2016年国土资源工作进行了全面扫描。

《公报》数据显示,截至2016年末,全国耕地面积为13495.66万公顷(20.24亿亩),2015年全国因建设占用、灾毁、生态退耕、农业结构调整等原因减少耕地面积33.65万公顷,通过土地整治、农业结构调整等增加耕地面积29.30公顷,年内净减少耕地面积4.35万公顷;全国建设用地总面积为3906.82万公顷,新增建设用地51.97万公顷。2016年,全年开展并验收土地整治项目13406个,建设总规模为333.73万公顷,新增耕地17.58万公顷,总投资618.75亿元。

2016年,全国地质勘查投资780.84亿元,比上年减少13.2%。全国新发现矿产地156处。其中,油气矿产地22处,非油气矿产地134处。煤炭、锌矿、金矿和磷矿等重要矿产均获得较多的新增查明资源储量。

2016年,地质调查预算投入90.41亿元,完成项目经费75.80亿元。地质调查支撑贫困地区精准扶贫,全年累计落实扶贫资金投入13.70亿元。全年完成1:5万区域地质调查20.5万平方千米、矿产地质调查12.1万平方千米、1:5万区域水文地质调查5.0万平方千米、区域工程地质调查2.4万平方千米、区域环境地质调查5.3万平方千米、航空物探40万测线千米、1:25万多目标区域地球化学调查7.1万平方千米、机械岩心钻探10.8万千米、槽探40.2万立方米。圈定找矿靶区500余处,地质调查系统新发现矿产地50余处。与“一带一路”沿线27个国家合作,完成境外地质、地球化学填图面积360余万平方千米。与15个国家新签、续签谅解备忘录和合作协议,合作国家增

加到55个。

2016年,全国共成功预报地质灾害676起,避免人员伤亡23956人,避免直接经济损失7.14亿元。全年共有19个省(自治区、直辖市)完成了省级地质遗迹调查工作,查出省级以上地质遗迹4115处。新认定国家级重点保护古生物化石集中产地15处。新增国家地质公园11个,新增地质公园面积12.8万公顷。

2016年,全国共发现土地违法案件74055件,涉及土地面积2.69万公顷,同比分别下降17.1%和21.8%。国土资源部全年共收到行政诉讼案件629件。国土资源部全年共处理来信15056件,接待群众来访9392起、17030人次。

2016年,海洋生态环境状况基本稳定,近岸局部海域污染较严重,建立各级海洋自然和特别保护区(海洋公园)250余处,总面积约12.4万平方千米。全年颁发海域使用权证书6132本。其中,初始登记颁发海域使用权证书3413本,新增确权海域面积29.13万公顷,征收海域使用金65.46亿元。

2016年,国土资源科技创新体系建设加快,新获批国家重点研发计划项目10项,40项国土资源公益性行业科研专项项目通过验收。全年获国家自然科学奖二等奖1项、国家科技进步奖二等奖2项、国际科学技术合作奖1项。3人入选国家“万人计划”,1人1基地入选国家“创新人才推进计划”。

2016年,测绘资质单位完成服务总值910.32亿元,比上年增长8.8%;民营企业完成服务总值335.12亿元,比上年增长30.4%。测绘地理信息系统开展科研项目1009项,完成482项,累计投入资金5.44亿元。获得省部级以上科技奖131项。

(转自:中国国土资源报)

国土资源部办公厅关于切实做好当前地质灾害防范工作的紧急通知

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门，中国地质调查局及部其他直属单位，各派驻地方的国家土地督察局：

6月24日，四川省阿坝州茂县叠溪镇新磨村突发山体高位垮塌，造成河道堵塞2公里，40余户100余人被掩埋。对此，党中央国务院领导高度重视，作出重要批示，要求加强监测预警，深入排查各类地质灾害隐患，进一步做好强降雨期间地质灾害防范工作，切实保障人民群众生命财产安全。部领导要求认真落实领导批示，切实做好当前地质灾害防治工作。现将有关事项通知如下：

一、高度重视，毫不松懈。国土资源主管部门要密切关注近期强降雨影响范围和强度变化，绝不能放松警惕，严格按照当地政府的统一部署，与相关部门紧密配合，切实做好地质灾害防范工作。

二、强化排查，落实责任。要迅速部署对重要地质灾害隐患点的应急预案、专业监测和群测群防措施落实情况的检查，特别是山区丘陵区的高陡边坡附近、山道沟口附近的居民点、旅游区和外来

务工人员居住区的地质灾害监测预警工作，要落实监测责任人，制定落实隐患点应急预案。

三、积极避险，果断撤离。按照地方政府统一安排，主动加强地质灾害危险区的管理工作，如出现险情，立即采取应急措施，及时启动实施应急预案，果断撤离高强度降雨区和地质灾害隐患点威胁的人员，必要时，采取强制措施避让，确保人民生命财产安全。

四、加强值守，完善制度。各地要进一步加强应急值守，完善灾情速报、专报制度，确保通讯畅通，信息传递准确及时。

五、要特别加强夏季旅游人员安全管理，提前准备，对旅游区及交通要道地区的地质灾害防范工作加强指导和帮助，防患于未然。

请切实采取有效措施，严防死守，全力避免和减少因地质灾害造成的人员伤亡。如有重要情况，请及时上报。

国土资源部办公厅

2017年6月24日



在四届十四次会长办公会议上的讲话

陈茹华

(2017年6月22日)

各位副会长、秘书长、副秘书长、同志们：

今天我们召开四届十四次会长办公会议，主要有两个议程：一是总结上半年的工作；二是研究安排下半年的主要工作。

一、上半年工作情况

1、认真贯彻落实《资产评估法》的相关要求

上半年，省协会紧跟改革步伐，加快研究并继续贯彻落实《资产评估法》的相关要求，积极调整工作部署。及时在协会网站发布整改通知，暂停机构年检、估价师的省内转移和初始注册工作，积极探讨研究机构备案和资信评级办法，主动了解并研究财政部、中估协等相关部门政策及做法，积极借鉴和吸收兄弟省协会经验。省协会在广泛研究和认真探讨的基础上，草拟了我省机构备案及资信评级等相关办法，将与省厅相关部门加强联系沟通，积极研究探索新的工作路径。

2、切实抓好继续教育工作

根据中估协《关于印发2017年全国土地估价师、土地登记代理人继续教育活动的通知》（中估协发〔2017〕年8号）要求，6月6日—6月12日，省协会在南京举办了二期土地估价、土地登记代理继续教育业务培训。培训班主要面向所有土地估价技术人员和已在中估协执业的土地登记代理人，共有500多人参加培训学习。培训班邀请了实践经验丰富的机构资深领导、国土、司法等其他相关部门的专家进行授课，培训内容涉及国有建设用地使用权出让评估执业规范及操守解析、《资产评估法》与土地估价行业发展展望、农村土地制度改

革三项试点研究、不动产登记代理实务及技术证据在审判实践中的有效运用。培训既注重理论解析，又贴近实际应用，学员普遍反映收获较大。

培训班期间，协会主要领导专程看望并跟班听课。分管领导住会检查指导，协会秘书处工作人员全程跟班服务。培训班体现了领导重视、注重内容、完善管理三个方面的特点。为学员提高知识素养创造了良好的提升平台，对其今后的实际工作有较强的指导作用。

3、做好刊物出版和网站维护等宣传工作

年初，完成了江苏省新闻出版广电局新闻报刊管理处关于内部资料性出版物的年检及准印证的换新，按时出版了2017年第一季度《江苏土地估价与不动产登记通讯》，初步完成了第二季度通讯的组稿工作。及时加强网站更新和维护，更新协会动态，发布最新通知公告，补充最新政策，更新机构风采栏目等，共计采用稿件10余篇。

4、基本完成课题研究

向中估协申报的《不动产登记代理相关技术指引(国有建设用地使用权及房屋所有权方向-以江苏省为例)》的课题研究工作已基本完成，目前已提交研究成果，正在等待中估协组织专家初审。

5、完成了协会的其他日常工作

上半年协会较好地完成了各项日常管理和服务工作，保证了协会工作的正常运转。完成了江苏省民政厅社团年检工作，此外，省协会派员参加了智地平台机构2017年工作年会、省资产评估协会第四次会员代表大会等，还积极参与和协助第48个世

界地球日活动。

二、下半年主要工作安排

1、抓紧研究制定机构备案和资信评级工作的相关规章

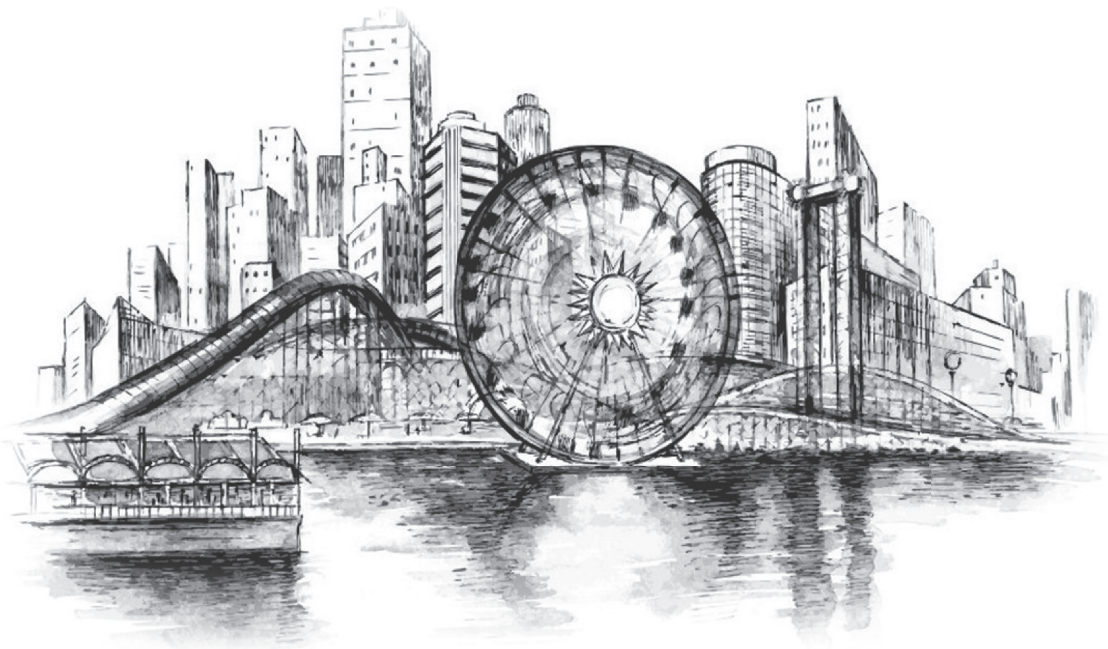
在下半年工作中，机构的备案和资信评级如何开展是当前迫切需要研究解决的问题，《资产评估法》出台后，根据其要求，暂停了年检审核工作，原土地评估机构注册证书于6月30日到期，证书续期因暂停年检审核而无法继续开展。国土资源部、省厅暂时未出台其他规定，评估机构面临注册证书到期、在招标、采购、入围、司法摇号等环节无法开展业务等困难，需要协会及时和省厅沟通，尽快明确土地评估机构备案及资信评级工作的开展方式和具体操作标准等，希望同志们充分发表意见，共同研究出切实可行的意见和办法。

2、积极开展调研工作

积极开展省内外行业调研活动，了解《资产评估法》出台后机构动态、面临的困难和问题，听取会员单位对今后行业发展和管理工作的建议。同时，加强省外兄弟协会的沟通联系，了解兄弟协会对《资产评估法》的应对方案和相关工作办法，积极研究探讨和吸取好的经验做法。

3、认真做好下半年继续教育工作

继续认真抓好下半年继续教育工作，研究试开展行业研讨、网络继续教育等形式。保证土地估价技术人员业务和知识提升，不断更新知识，加强行业同仁间的沟通交流，在此基础上，拓展并创新继续教育开展的形式，调动学员的积极性，提高继续教育服务水平。



江苏省国土资源厅关于落实《资产评估法》 有关问题请示的复函

江苏省土地估价与不动产登记协会：

《关于落实<资产评估法>有关问题请示》收悉，经研究，现函复如下：

一、《中华人民共和国资产评估法》（以下简称“《资产评估法》”）颁布实施后，土地评估机构备案方式发生了改变，目前国土资源部正在研究制定关于土地评估机构备案的管理办法。而我省土地评估机构的《土地评估机构注册证书》将于2017年6月30日全部到期，为了维护我省土地评估行业的有序发展，原则同意对符合《资产评估法》要求的土地评估机构持有的《土地评估机构注册证书》有效期延长一年（至2018年6月30日），不满足《资产评估法》相关规定的土地评估机构，不得延期。

二、国土资源部关于土地评估机构的备案管理

办法出台后，省厅也将研究制定有关实施细则，各土地评估机构应按照国家 and 省有关要求在规定时间内重新办理备案，《土地评估机构注册证书》应即废止。

三、为进一步提升行业自律管理水平，加强土地评估机构和人员的信用档案管理，你协会要按照《国土资源部关于贯彻实施<中华人民共和国资产评估法>的通知》的要求，充分发挥土地估价行业协会在行业自律和专业服务方面的作用，落实好法律赋予的新职责，研究制定我省土地评估机构和人员信用等级评定办法及操作细则，建立与新的备案管理方法相适应的信用等级评定机制。

江苏省国土资源厅

2017年6月28日



关于办理土地评估机构证书延期及缴纳会费的通知

各会员单位：

根据江苏省国土资源厅对江苏省土地估价与不动产登记代理协会（以下简称省协会）《关于落实〈资产评估法〉有关问题请示的复函》，决定对省协会颁发的《土地评估机构注册证书》有效期延长一年（至2018年6月30日）。现就相关要求通知如下：

一、办理延期的相关要求。过渡期土地评估机构仍需满足原有省一、二、三级资信等级的要求，并且满足《资产评估法》的规定。请符合要求的会员于2017年6月30日起（工作日时间），携带土地评估机构注册证书、江苏省土地估价师注册证书原件，证明符合《资产评估法》的相关材料（机构的房地产估价或资产评估资质证书以及房地产估价师注册证或者资产评估师职业资格证书登记卡），至省协会（南京市水西门大街58号建邺大厦603室）办理延期手续。不符合《资产评估法》和省原有资信等级相关要求的机构，不得延期。

二、缴纳2017年度团体及个人会费。团体会员会费标准为：省一级机构12000元/年，省二级

机构8000元/年，省三级机构5000元/年，分公司3000元/年。根据中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）《关于缴纳2017年度会费的通知》，中估协委托我省协会收取个人会员会费，个人会员会费标准：执业土地估价师1000元/人.年。会费缴纳可通过汇款、支票、现金方式缴纳，不支持刷卡、微信、支付宝等方式。汇款凭证须备注单位名称发送传真至省协会。

账户名：江苏省土地估价与不动产登记代理协会

账 号：409490100100035676

开户行：兴业银行北京西路支行

联系人：卢婧、白璐、赵玉华（财务）

联系电话：025 - 86599748、86599749（财务、传真）

附件：关于落实《资产评估法》有关问题请示的复函

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

2017年6月29日



2017上半年土地估价、土地登记 代理业务培训在南京开班

根据2017年中国土地估价师与土地登记代理人协会继续教育工作安排，6月6日—6月12日，江苏省土地估价与不动产登记代理协会于南京举办了为期两周的土地估价、土地登记代理业务培训。本次培训班主要面向所有土地估价技术人员和已在中估协执业的土地登记代理人，共有500多人参加培训学习。培训班邀请了经验丰富的机构资深领导，国土、司法等其他相关部门的领导和专家进行授课，培训内容涉及国有建设用地使用权出让评估执业规范及操守解析、《资产评估法》与土地估价行业发展展望、农村土地制度改革三项试点研究、不动产登记代理实务及技术证据在审判实践中的有效

运用。授课内容顺应行业改革潮流，加强相关政策解读，贴近现实与实际。既注重理论解析，又重视实际应用，使本次培训班具有较好的实用性。学员普遍反映收获较大。

培训班期间，陈茹华会长专程看望并跟班听课。协会分管副会长住会检查指导，协会秘书处工作人员全程跟班服务。培训班体现了领导重视、注重内容、完善管理三个方面的特点。对学员的知识素养提供良好的提升平台，对其今后的实际工作有较强的指导作用。

（协会秘书处）

省协会召开四届十四次会长办公会议

6月22日，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十四次会长办公会议，王黎明、邓中华、陈定主、冯雪渔、黄克龙副会长，徐红华秘书长，鲍志良、陈海燕副秘书长等出席了会议。

会议总结了上半年的各项工作，对下半年的主要工作进行了部署安排。会议重点讨论了《资产评估法》出台后机构备案与资信等级评定等相关工作的改革办法和发展方向，并就过渡期机构面临的

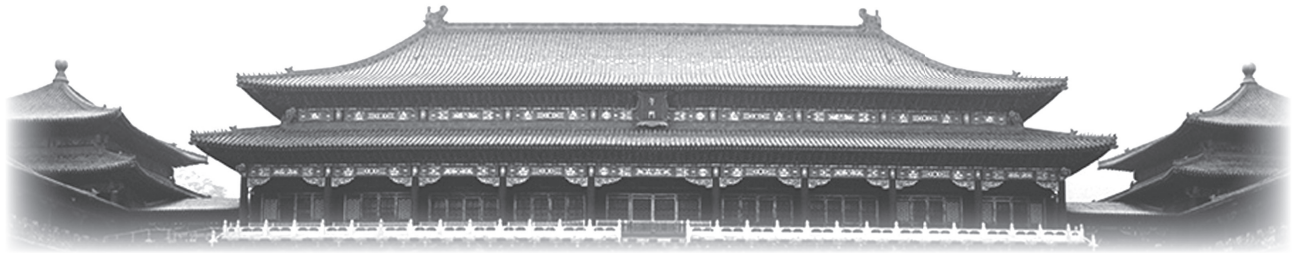
困难提出了可行的解决方案，将尽快上报省厅批准后实施。

会议指出，贯彻落实《资产评估法》的有关规定是各项工作的重中之重，要加强学习和调查研究，转变工作重点，做好各项工作衔接，迎接挑战、抓住机遇，进一步提升工作水平和服务水平，全力为评估机构保驾护航，为会员单位执业创造良好的外部工作环境。

（协会秘书处）

关于集体经营性建设用地土地使用权评估思路探讨

苏州工业园区信和房地产估价土地估价有限公司 李海燕 杨正义 步红芳



摘要：近几年随着我国经济的快速发展和房地产市场的不断升温，导致土地二级市场也越发活跃。自2013年11月12日中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》(以下简称《决定》)发布之后，从事评估实践工作的估价师，会经常遇到涉及集体建设用地土地使用权评估，但由于我国集体建设用地土地使用权评估相关政策或法规滞后，导致估价师在实际工作中遇到该类土地使用权评估时就出现无从下手、依据混乱、很难操作的情况。我们知道，集体建设用地使用权包括集体经营性建设用地使用权、集体公益用地使用权、宅基地使用权。这里的建设用地是指已经有建筑物的土地。我们要讨论的估价对象是集体经营性建设用地土地使用权评估。为了做好集体经营性建设用地土地使用权评估，维护各方的合法权益，本文从评估的角度针对集体经营性建设用地土地使用权评估项目梳理了一些适宜的评估方法和注意事项跟大家共同交流、探讨。

关键词：集体经营性建设用地土地使用权评估

一、地价构成及集体经营性建设用地土地使用权地价的内涵

1、地价构成

作为估价师首先要了解我国地价的形成过程及与基准地价和标定地价的关系，才能搞好该类地价评估工作。我们知道，地价有熟地价格、毛地价格、生地价格之分，对这三种价格《城镇土地估价规程》有明确定义。通俗地讲，如果一块地已完成了征地、拆迁等基础设施建设，达到“五通一平”或“七通一平”状态，开发商支付的地价款应包括征地、拆迁等成本及土地纯收益在内的熟地价格。而如果这块地还没有完成征地拆迁等基础设施建设，开发商支付土地出让金之后，还需另行征地拆迁，这个出让金应是毛地或生地出让金，相当于土地纯收益部分。

我国的地价基本包括两大部分：一是土地取得及开发费用；二是土地所有权纯收益。前者归属于原土地使用者及土地开发者，后者属于国家。完整土地使用权价格一般包括三部分：一是土地取得成本(A)，包括征地(拆迁)补偿费用(A1)以及按照国家规定应缴纳的有关税费(A2)；二是开发配套费用(B)，包括土地开发费(B1)与城市基础设施配套费用(B2)等；三是政府纯收益(C)，一般称土地出让金。见下表1：

表1 房地产价格构成表

房地产价格	构 成	
房价X	X_1 房屋建造成本	
	X_2 开发商平均利润	
地价Y	A土地取得成本	征地（拆迁）补偿费用（ A_1 ） 按照国家规定应缴纳的有关税费（ A_2 ）
	B开发配套费用	土地开发费（ B_1 ） 城市基础设施配套费用（ B_2 ）
	C政府纯收益	新增建设用地有偿使用费（ C_1 ）
	（土地出让金）	用于农地开发的土地出让金部分（ C_2 ） 地方政府留成（ C_3 ）

按产权理论，完整土地使用权由权力束构成，各权利主体拥有属于自己权利对应的收益或价格。为此我们把完整土地使用权价格根据权利归属划分为不同的

权利主体，包括地方政府、上级政府、原土地使用者、新土地使用者。

2、集体经营性建设用地土地使用权权益价值或价值内涵

首先要了解出让、划拨、集体土地使用权地价格概念及三者之间的关系。

国有出让土地使用权是政府统一征地拆迁，开发成熟地之后采取招标、拍卖、挂牌等市场机制熟地出让，新用地者一次性支付的地价款，也称为熟地价格（标定地价），是完整土地使用权价格。

国有划拨土地使用权是指有批准权的人民政府依法批准，在用地者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交其使用，或者将土地使用权无偿交给土地使用者使用的行为。国有划拨土地使用权补交出让金及其他应缴款后成为国有出让土地使用权。《划拨土地使用权管理暂行办法》规定：“第二十六条 土地使用权出让金，区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式，按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的40%。根据上文

可理解为：熟地价格（标定地价）40%以上为出让金，其余为划拨土地使用权价格。

集体经营性建设用地是我国独有的特殊用地形式，是指乡（镇）村集体经济组织和农村个人投资或集资，进行各项非农业建设所使用的土地。集体土地使用权是农村集体经济组织及其成员以及符合法律规定的其他组织和个人在法律规定的范围内对集体所有的土地享有的用益物权。集体经营性建设用地土地使用权转化为国有土地使用权要经过征地行为。根据基准地价的构成原理，国有划拨土地使用权与国有出让土地使用权的成本差别为土地出让金及其他应缴款。集体经营性建设用地土地使用权与国有划拨土地使用权的成本差别为土地取得费的差异。根据中估协发《集体土地使用权地价评估技术指引》（〔2016〕18号）文件的通知内容：运用成本逼近法测算集体建设用地使用权价值时要注意分析与国有建设用地在土地成本构上的差异。集体建设用地不涉及所有权的转移，其土地取得成本可根据所占用土地情况及取得成本的客观水平进行测算，一般不包括征地税。另根据财政部、国土资源部联合印发的《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》（财税〔2016〕41号）文件第二章第六条内容规定：“农

村集体经营性建设用地土地增值收益,是指农村集体经营性建设用地入市环节入市收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益,以及再转让环节的再转让收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益。”由于土地增值收益源于“增值地租”,为土地所有者权益,所以集体建设用地使用权通常在入市或再转让过程中才体现出土地增值收益。

集体经营性建设用地使用权价格。在符合规划用途或现状合法用途下,一定年期的集体经营性建设用地使用权在当地市场条件下的正常交易价格。其权利特征是属于农村集体所有权下的土地使用权,按照交易方式的不同有不同的价格形态,包括出让价格、转让价格、租赁租金、抵押价格、联营入股价格等。估价过程中应根据不同交易方式所发生交易的权利特征、经济关系等确定价格内涵。

二、评估方法探讨

1、成本逼近法

成本逼近法的基本思路是把对土地的所有投资包括土地取得费和基础设施开发费两大部分作为“基本成本”,运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理,加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息,组成土地价格的基础部分,同时根据国家对于土地所有权在经济上得到实现的需要,加上土地所有权收益,从而求得土地价格。

出让土地使用权评估基本公式为:

出让土地评估价格=土地取得费及有关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

划拨土地使用权评估基本公式为:

划拨土地评估价格=土地取得费及相关税费+土地开发费+利息+利润

公式中划拨土地评估价格未考虑土地增值收益,土地增值收益源于“增值地租”,为土地所有者权益,应归国家所有,相当于土地出让金部分。一般通过土地使用权出让时交纳出让金等地价款的方式实现,而划拨土地使用者并未向国家交纳此项费用,故划拨土地使用权价格不包括土地增值收益。

集体经营性建设用地土地使用权评估基本公式有两种:

A:集体经营性建设用地土地评估价格=土地取得费及有关税费+土地开发费+利息+利润

B:集体经营性建设用地土地评估价格=土地取得费及有关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

技术要点:公式A适用于原始土地登记取得的集体经营性建设用地使用权评估;公式B适用于土地利用管理改革后,原始土地登记取得的集体经营性建设用地使用权在入市或再转让过程中取得的集体经营性建设用地使用权的评估。财税【2016】41号文件第一章第四条内容规定:“农村集体经济组织通过出让、租赁、作价出资(入股)等方式取得农村集体经营性建设用地入市收益,以及入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人,以出售、交换、赠与、出租、作价出资(入股)或其他视同转让等方式取得再转让收益时,向国家缴纳调节金。”由此可以进一步理解和划分入市或再转让类型的集体经营性建设用地使用权评估。

另外,在确定土地增值时,要综合考虑:土地用途的改变、土地开发后所能达到的基础设施水平、开发期间周边设施的改善程度、宗地的规划限制性条件、土地权利的限制性因素等。

成本法的适用性分析:成本逼近法以成本累加为途径,在已知企业所取得土地的原用地类型或相邻未开发土地的用地类型时,能较真实地反应企业按当前重置标准付出的土地取得成本和开发成本。该方法适用于郊区、城乡结合部及新开发区的划拨或集体土地使用权的估价,也适用于市区内通过拆迁方式取得的划拨土地使用权的估价。

2、剩余法

剩余法是评估建设用地使用权价格的常用方法之一。其方法运用的前提条件是估价对象土地规划设计条件已经规划主管部门审批。剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除

建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的前期工程费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

(1) 剩余法评估土地价格公式：

地价 = 售价 - 建安费用 - 前期工程费 - 销售费用 - 销售税费 - 管理费用 - 财务费用 - 契税 - 利润

技术要点：测算开发成本各项税费时，应考虑集体经营性建设用地与国有建设用地的差异。由于当前集体经营性建设用地开发过程中的税费项目各地并无统一标准，应遵循合法依规原则，税费项目和标准应依据当地相关规定。再确定利润率时，应综合考虑同一市场上类似土地或不动产开发项目的平均利润和集体经营性建设用地的产权完整性进行确定。

(2) 适用性分析：

剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；现有房地产中地价的单独评估。剩余法充分地考虑了规划条件下宗地自身最有效利用方式以及当前房地产市场现状和未来可能带来的收益等。

3、收益还原法

收益还原法又称收益资本法，是预测估价对象未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价对象客观合理价格或价值的方法。

(1) 收益还原法评估土地价格公式：

A、土地收益为无限年期：

$$V=a/r$$

式中：V：土地收益价格

a：土地纯收益(或地租)

r：土地还原利率

B、土地收益为有限年期：

$$V=(a/r)[1-1/(1+r)^n]$$

式中：V、a、r含义同前

n：未来土地使用年期

技术要点：确定总收益时，应通过调查集体经营性建设用地所在或相似区域同类用地的正常客观年收益或年租金水平确定。考虑到租金数据调查的方便性、可获得性，宜尽量采用租金收益。可采用同区域、同类型国有建设用地经营收益或租金数据来评估集体经营性建设用地。另外，在确定土地还原利率时，由于受政策因素、现行制度差异等影响集体经营性建设用地评估的土地还原利率应比同区域国有建设用地土地还原率略高。

(2) 适用性分析：收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地。

4、市场比较法

市场比较法是根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内类似区域内已经发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价期日地价的方法。

(1) 市场比较法基本公式为：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数 = 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地地区因素条件指数 / 比较实例宗地地区因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

技术要点：首先遵循“同权同价”，但前提是“同权”，即交易案例的权利形态、界定、限制要求等与评估对象的一致性决定二者价格水平是否一致。注意不同时期、不同区域试点政策下的交易案例的特殊权利状况对价格的影响。不能选择国有建设用地案例。其次，进行个别因素修正时，应充分考虑宗地产权的限制因素对地价的影响。对比较

实例成交价格修正时，单项修正不超过20%，综合修正不超过30%。

(2) 适用性分析：

市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。市场比较法除可直接用于评估土地的价格或价值外，还可用于其它估价方法中有关参数的求取。市场比较法较充分考虑了在估价基准日的近期市场上类似房地产的交易行情、市场承受能力，其测算的价格具有现势性，容易为买卖双方认同和接受。

5、基准地价倒扣法

基准地价倒扣法是按照所在城镇基准地价标准，根据基准地价修正体系，进行期日修正、容积率修正、土地使用年期修正、区域因素修正、个别因素修正和土地开发程度差异修正后，扣除土地出让金及其他应缴款得到划拨土地使用权价格，最后再扣除估价对象所在区域集体经营性建设用地土地使用权与划拨土地使用权的平均土地取得成本差额。

(1) 基准地价倒扣法基本公式为：

划拨土地使用权单价 = (基准地价 - 土地出让金及其他应缴款) × (1 + K) × K1 × K2

或 划拨土地使用权单价 = 基准地价 × (1 - 40%) × (1 + K) × K1 × K2

集体经营性建设用地土地使用权单价 = 划拨土地使用权单价 - 土地取得成本差额

技术要点：根据《划拨土地使用权管理暂行办法》第二十六条规定：我们知道熟地价格（标定地价）40%以上为出让金，其余为划拨土地使用权价格。全国各地对划拨土地应补交的出让金及其他应缴款的计算方法，由于地方政策不同，标准不一。如有的只需补交出让金，有的则需补交出让金和土地开发费、市政配套费等其他价款，也有的直接按市场地价的某个百分比缴纳。为方便理解，公式中的扣除部分界定为“出让金及其他应缴款”或根据《划拨土地使用权管理暂行办法》暂定为40%，具体运用时则根据各地的地方政策具体确

定。集体土地使用权与划拨土地使用权的土地取得成本差额在于征用土地补偿费用方面。具体补偿标准要依据地方政府的相关规定。

(2) 适用性分析：

基准地价倒扣法一般适用于基准地价更新时间不超过三年且有完整的基准地价修正体系的地区，待估宗地要在基准地价覆盖范围内的土地价格评估。

基准地价是土地使用权区域平均价格，主要反应城市地价的水平及地价在城市内部的地域分异规律。因此其作用主要表现在宏观层面。最基本的作用是显示宏观性的地价信号。政府利用这种宏观性地价信号，对土地市场进行宏观管理，包括制定地价政策、土地利用规划、城市规划及税收政策等。

《城市房地产管理法》第三十三条规定“国家实行房地产价格评估制度。房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，对照当地的市场价格进行评估。”显然，基准地价仅是评估宗地地价的“基础”。笔者认为，利用基准地价来评估宗地地价，是我国计划经济向市场经济转变过程中，在我国城市土地交易案例很少，土地市场不发育情况下的一种过渡阶段的选择。另外如果基准地价更新不及时，此方法测算出来的评估结果就不能真实反映在估价时点的市场地价水平，影响了地价评估的客观性和准确性。因此，在绝大多数土地市场比较活跃的地方，基准地价法大多已弃之不用（招拍挂土地出让底价评估除外），而代替以直接的评估方法。

三、案例分析

1、估价目的及价值内涵

本次估价目的是为委托方了解估价对象房地产市场价值提供参考依据。本报告估价结果是估价对象在估价时点的房地产市场价值。价值内涵：估

价对象在估价时点且满足本次估价的假设和限制条件下的土地使用权价格、建筑物价格、公共配套设施、基础设施的价格等。

2、估价对象

估价对象为已建成房地产的市场价值评估，土地使用权面积2666.7平方米，建筑物总面积2661.83平方米。估价对象房地产权属及实体详细情况见表2。

表2 估价对象房地产权属及实体状况一览表

房产登记状况								
坐落		房屋所有权证号	房屋所有权人	建筑面积 (m ²)	结构	设计用途	房屋所有权性质	
苏州市某某区某某镇某某路89号的房地产		006492	某某饭店	2661.83	混合	非居住	集体自管产	
房产实体状况								
竣工年代	朝向	设施		装修	总层数	建筑物类别	发证日期	
1995	南北	上水、下水、通电、通讯、有线电视		简装	3	自建房	1995-9-29	
土地登记状况								
集体土地使用证编号	地号	土地使用权人	坐落	土地登记用途	土地使用权类型	土地登记面积 (m ²)	土地使用权终止日期	土地发证日期
某集用(2005)字第00026号	108-(05)-18	某某饭店	苏州市某某区某某镇某某路89号的房地产	商业用地	集体土地使用权	2666.70	/	2005-05-01
土地实体状况								
形状	地势	基础设施状况		地基、水文状况		规划限制条件		
所在宗地地块形状规则	估价对象所在宗地地势平坦	所在宗地达到红线内外通路、通上水、通下水、通电、通讯、“五通”“一平”的开发水平		估价对象所在宗地地基承载力一般，地表排水状况良好，一般无地表积水现象		估价对象所在宗地规划用途为商服用地，已经达到规划许可的最高最佳利用		

3、估价对象状况分析

估价对象位于苏州市某某区某某镇某某路89号，由两幢三层混合结构房屋组成，西临主干道、南邻支路，交通便利。估价对象1幢为临街房地产，一层部分商铺现已出租，其余房屋原来用于经营茶饮、住宿等行业，在估价时点处于停业状态。估价对象2幢房地产现处于空置状态。

4、估价方法的选用及技术路线

估价对象为位于苏州市的一个偏僻小镇上的集体经营性建设用地使用权下的商业用途房地产，经估价人员实地勘察和市场调查发现，类似房地产交易案例较少，可比性较差，故不宜采用市场比较法测算评估；又因估价对象附近临街商铺较少，商业繁华程度较差，收益法估价参数的调查与取值比

较困难，故不宜采用收益法测算评估。估价对象是已开发完成的房地产，故不宜采用假设开发法测算评估。因估价对象是旧房地产，所以最终决定采用成本法来测算评估。先对房产和土地分别估价后再合计总价的方式测算房地产市场价值。因估价对象所在区域类似商业用地一级土地交易市场较为活跃，可以找到符合条件的土地交易可比实例，所以估价对象的土地价值采用出让地价倒扣法，即先用市场比较法求取商业用地出让土地使用权市场价值，然后扣除出让金额及集体经营性建设用地征为国有划拨土地应缴纳的费用来进行测算。

5、测算结果

通过市场比较法测算得出估价对象出让土地使用权土地单价为2022元/平方米，依据《批转关于我市市属国有企业改制中若干问题的处理意见的通知》（苏府【2002】81号）规定，原国有划拨土地使用权补办出让手续，土地使用权出让金按市场评估价的40%补交。另根据中估协发【2016】18号文件的通知内容得知：运用成本逼近法测算集体建设用地使用权价值时要注意分析与国有建设用地的土地成本构上的差异。集体建设用地不涉及所有权的转移，其土地取得成本可根据所占土地情况及取得成本的客观水平进行测算，一般不包括征地税费。该文件没有具体指出征地税费包括哪些具体内容。根据《江苏省土地管理条例》第二十六条规定，征用土地补偿费用包括：（一）土地补偿费（二）安置补助费（三）地上附着物和青苗补偿费。在土地补偿费中规定：“对于征用农民集体所有的非农业建设用地的，按其临近耕地前三年平均年产值的六至十倍计算”。在安置补助费中规定：“征用未利用地和农民集体所有的非农业建设用地的不支付安置补助费”。根据江苏省征地补偿规定内容笔者理解为：由集体经营性建设用地使用权征为国有划拨用地使用权时，除不支付安置补助费外，还需缴纳土地补偿费与地上附着物补偿费。

经过调查估价对象所在区域的土地征收补偿

标准情况，集体经营性建设用地在土地征收过程中需要缴纳的土地补偿费与地上附着物补偿费合计约为85元/平方米。考虑到利息、利润等，最终确定集体经营性建设用地土地使用权与划拨土地使用权的土地取得费成本差额为95元/平方米。据此确定出估价对象集体经营性建设用地土地权利下的土地单价为：

划拨土地使用权单价

$$= 2022 \text{元/平方米} \times (1 - 40\%)$$

$$= 1213 \text{元/平方米}$$

集体经营性建设用地使用权单价

$$= \text{划拨土地使用权单价} - \text{土地取得费成本差额}$$

$$= 1213 \text{元/平方米} - 95 \text{元/平方米}$$

$$= 1118 \text{元/平方米}$$

集体经营性建设用地使用权总价

$$= 1118 \text{元/平方米} \times 2666.70 \text{平方米}$$

$$= 298.14 \text{万元}$$

估价对象集体经营性建设用地土地使用权下的房地产市场价值的确定：

房地产市场价值

$$= \text{土地总价值} + \text{建筑物总价值}$$

$$= 298.14 + 453.77$$

$$= 751.91 \text{（万元）}$$

则估价对象的房地产总价值为751.91万元，大写人民币柒佰伍拾壹万玖仟壹佰元整，房地产单价为2825元/平方米。

四、结语与体会

集体经营性建设用地土地使用权地价评估有一定的特殊性，也是评估工作中的难点。特别是在《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》（中央2013年11月15日通过）通知发布之后，集体经营性建设用地的交易市场会越来越活跃。通知指出：要建立城乡统一的建设用地市场。在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。缩小征地范围，规范征地程序，完

善对被征地农民合理、规范、多元保障机制。扩大国有土地有偿使用范围，减少非公益性用地划拨。建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，合理提高个人收益。完善土地租赁、转让、抵押二级市场。由此看来，我们的评估任务越来越艰巨，责任越来越大，在评估过程中既要考虑政府对集体经营性建设用地入市的相关政策要求，又要考虑集体经营性建设用地变现的难度对地价的影响。以上评估分析仅为我们在工作实践中积累的一些经验而已，仅供大家探讨和交流。

参考文献

[1]. 中华人民共和国土地管理法[J]. 中华人民共和国全国人民代表大会常务委员会公报, 2004, 06: 566-575.

[2]. 中华人民共和国城市房地产管理法[J]. 中华人民共和国全国人民代表大会常务委员会公

报, 2007, 06: 586-592.

[3]. 城镇土地估价规程(GB/T18508-2014). 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局, 中国国家标准化管理委员会[Z]. 2014-07-24.

[4]. 中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定[N]. 人民日报, 2013-11-16001

[5]. 集体土地使用权地价评估技术指引(征求意见稿). 中估协发[Z]. 2016-07-04

[6]. 划拨土地使用权管理暂行办法. 国家土地管理局令[Z]1992-03-08.

[7]. 关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知. 国土资源部[Z]. 2002-02-13.

[8]. 批转关于我市市属国有企业改制中若干问题的处理意见的通知. 苏州市人民政府[Z]. 2002-07-24

[9]. 农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法. 财政部、国土资源部[Z]. 2016-04-18





评估师也是“侦察员”

——从一宗司法拍卖估价中得到的启示

苏州拓普森土地房地产评估有限公司 吴 华

房地产估价工作中有一项重要的估价程序是实地查勘估价对象。这里提及的实地查勘，不仅是指查勘估价对象的区位状况、实物状况；还应包括查勘估价对象的所有权、出租和占用情况、他项权利等权益状况。只有经过充分全面的实地查勘，我们才能全面了解估价对象，才能评估出客观合理的价值。

一、项目背景

2016年9月，我公司受A法院委托对位于****路的78套房地产价值进行评估。评估缘由是因为一宗金融借款合同纠纷案，债权人起诉房地产所有权人；A法院拟对上述房产拍卖，故而委托我公司进行评估。我公司开始接到委托任务时并没有觉得该项目有太多困难，制定好工作计划后按照程序开始联系相关人员进行资料收集、现场查勘。

二、初步查勘

现场查勘时发现估价对象位于一幢商业综合楼内，该综合楼共7层，地上6层，地下1层，其中1至3层为商铺，4至6层为酒店式公寓，地下1层为停车场。估价对象位于4至6层，现状已被第三方租赁后作为酒店客房整体使用。承租方在使用过程中，将房屋重新装修，并设置了酒店的相关设施。根据《房地产估价规范》，存在租赁权的收益类房产在采用收益法评估时，对租约期内的租金应采用租约所确定的租金，租约期外的租金应采用正常客观的市场租金进行评估。则下一步的工作重点为调查估价对象租约情况，以及估价对象所在区域同类物业的售价及租金情况。

三、发现疑点

经调查后发现当事人提交的《房屋租赁合

同》中租金价格比估价人员调查的市场租金高出许多，租金已一次性付清，且租赁期限长达20年。看到如此长周期的租赁合同，估价人员首先想到的就是此合同是否真实？合同里的数据是否该被采纳？若合同不真实，偏高的租金必然会导致评估结果高出市场价值，加上估价对象存在的长期租赁行为，都会对处置估价对象产生不利影响，从而损害债权人的利益。

这时我们有些犹豫，因估价对象所在区域同类物业有真实交易案例，我们可以采用比较法进行评估；关于目前当事人提交的《房屋租赁合同》，可以不去进一步证实是否真实，也不需要继续调查是否有其它的《租赁合同》。这样做可以大大缩短评估周期。

经过一番思考后，我们想到估价对象将来要被强制拍卖，拍卖过程中和拍卖结束后都会对现在的承租人产生影响。作为估价人员，应该实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值，在这个项目的评估过程中出租人权益价值和承租人权益价值都应该被我们考虑到。严谨的作风是每一位估价人员都应该遵守的基本原则。估价师的职业道德条款中有一条是这么要求的：“房地产估价师和房地产估价机构应勤勉尽责，应搜集合法、真实、准确、完整的估价所需资料，且应对搜集的估价所需资料进行检查”。如果我们故意回避现有的《租赁合同》，不去探究其真实性，势必违反了勤勉尽责这项职业道德，也没有继续搜集合法、真实、准确的估价所需资料。基于这些因素我们建议法院协助调查现有的《租赁合同》是否真实；若不真实，需要继续调查真实的租赁情况。

四、深入调查

明确好估价事项后，法院出具了《介绍信》，以便我们去相关部门调取租赁备案信息。经调查后发现备案信息中登记的租金、租赁期限等信息与初步查勘时取得的《房屋租赁合同》中约定的

信息不一致。

遵循评估中应遵守的合法原则，我们决定采取在政府部门备案的《租赁合同》中约定的租金作为租赁期内的租金，租赁期外则采用市场租金。意外的是，在调查过程中发现承租人竟然是房屋共有人。为了确认此事，估价师又去工商行政管理局调查了承租房屋的公司设立登记状况，证实了承租人确系房屋共有人，另外还发现承租方公司成立日期竟然在当事人提供的租赁合同中约定的租赁起始日之后，这就更加证实了当事人提供的《租赁合同》系伪造。

五、如何评估

这时候最合理的是评估估价对象有租约限制条件下的市场价值还是无租约限制条件下的市场价值呢？我们建议法院评估估价对象无租约限制条件下的市场价值。毕竟租赁双方存在利益关联，且调取的真实《租赁合同》中约定的租金还是显著高于估价人员调查的市场租金。

但是，经过沟通后法院要求我公司同时评估了估价对象无租约限制条件下和有租约限制条件下两种市场价值。评估有租约限制条件下的房地产价值时，根据《房地产估价规范》，租赁期间按照在政府部门备案的《租赁合同》中约定的租金、支付期间及方式，按照未考虑租约限制评估时确定的相关参数，计算租约期内的实际收益价值，租约期外采用正常客观的市场租金进行评估。

具体采用的公式为：

有租约限制条件下的房地产价值=无租约限制条件下评估的市场价值-租约影响修正值（承租人权益价值）=无租约限制条件下评估的市场价值-（租约期内市场客观收益价值-租约期内的实际收益价值）。

评估过程中我们也严格按照估价程序和原则同时选用了比较法和收益法。在项目后期跟踪过程中，估价师发现该项目在淘宝网司法拍卖平台拍卖时是以无租约限制条件下的市场价值作为一拍底价

的。可见，估价师给法院的建议在估价报告后期使用过程中发挥了适当的作用。

六、经验总结

该项目完成后，我们进行了深刻的总结，也是在今后的工作中需要重点关注的事项：

(1) 评估过程中现场查勘要仔细、收集资料要全面。资料收集以后需要认真审核其真假，勤勉尽责地去调查其合法性、真实性、准确性、完整性。

(2) 房屋租赁状况最为复杂，涉及到租金及支付方式、租赁期限、租赁用途、违约责任等众多信息。每项信息都会对估价产生影响，估价人员应全面调查，深入分析。

(3) 要认真学习房屋租赁与抵押方面、司法评估方面的相关法律法规。2016年8月3日最高人民法院发布的《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）中多次提及应该明确税费负担问题，在最新的司法拍卖竞买公告中也已出现“由买卖双方按照税收征收法律法规的规定各自承担应有的税费”这样的规定，不再像以前那样都写“过户过程中涉及的一切税费都由买受人承担”。这些都提醒评估人员应该注重对法律法规和政策文件的学习。

作为一名资深房地产估价师，应该时刻保持一颗学习的心，让理论与实践融会贯通，只有这样才能在工作中发现问题，解决问题，提升自己！



(摄影：卢婧)



江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司

江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司是经中国土地估价师与土地登记代理人协会、江苏省住房和城乡建设厅、江苏省测绘地理信息局审核批准和江苏省工商行政管理局登记注册的专业房地产咨询评估机构，成立于2003年，注册资本500万元，法定代表人张琪。

公司具有土地评估全国范围内执业（省一级资信）、房地产评估一级、测绘丙级及价格评估资质乙级资质的综合性中介服务机构，现有分公司40余家，员工400余名，注册房地产估价师90余名、土地估价师30余名及百余名中高级专业技术人员。

公司前身1997年为南京市房产局经营总公司评估中心，2000年改制为江苏方信房地产咨询评估有限公司，2003年更名为江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司。公司是南京市房产局第一家脱钩改制的房地产评估机构，同时也是南京市最早入围拆迁评估业务和司法鉴定业务的房地产评估机构之一。目前是江苏省高级人民法院和十余中级法院入册的司法鉴定机构、南京市房屋征收评估甲类机构和十余市的征收评估机构，合作的银行有中、

农、工、建、交等60余家。

公司成立以来一直秉承“诚实做人，踏实做事”的企业理念，建立了严格的管理制度，规范的运行机制，始终遵循“合法、公正、优质、高效”的工作准则，严格执行国家和地方的相关法律、法规和文件，切实维护当事人的合法权益，优质的服务与专业的能力得到了社会各方的认可，赢得了各界人士的广泛赞誉和信赖。2009年、2010年、2011年连续三年被评为江苏省房地产估价行业先进单位，并被授予“江苏省估价行业诚信机构”，2013年荣获“土地估价报告电子化备案工作先进机构”称号，2013年、2014年、2015年连续三年被浦口区拆管中心综合评定为第一名，在2015年、2016年度江苏省一级房地产估价机构估价报告抽查中，被江苏省住房和城乡建设厅评为优秀。

公司经过10余年的发展，已经完成了第一阶段的蜕变，伴随着时代的变化，将继续与时俱进，完成公司转型，未来公司将致力于打造一支团结、友爱、勤奋、向上的优秀员工队伍和有良好口碑的企业品牌。