



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3期（总第48期）

2017年9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3期（总第48期）

## CONTENTS

### 政策法规

国土资源部住房城乡建设部关于印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知

.....1

国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知

.....4

江苏省国土资源厅关于开展土地估价机构备案工作的公告

.....5

国土资源部办公厅关于加强不动产登记工作人员管理的通知

.....6

国土资源部办公厅关于规范不动产权籍调查有关工作的通知

.....9

国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知

..... 11

### 协会动态

省协会承担的不动产登记代理技术指引课题研究顺利通过验收

..... 13

### 行业动态

服务高效无障碍 群众满意有实惠 创新打造不动产登记“南通模式”

.....南通市不动产登记中心 尚玉亮 14

不动产登记全面实行“一窗受理”.....17

<p>信息公布</p> <p>2017年江苏省土地估价、土地登记代理业务培训班 (编号:C18-J)学时认定表.....18</p> <p>2017年江苏省土地估价、土地登记代理业务培训班 (编号:C20-J)学时认定表.....28</p>	
<p>学术交流</p> <p>不动产统一登记合规管理之我见 .....南通市不动产登记中心 尚玉亮 39</p> <p>不动产登记保险制度初探 .....南通市不动产登记中心 姜志清 41</p>	
<p>机构风采</p> <p>苏州天元土地房地产评估有限公司迎来17周年庆.....45</p> <p>江苏苏地仁合集团公司成立十周年.....46</p>	

# 征 稿 启 事

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

# 国土资源部住房城乡建设部关于印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知

国土资发〔2017〕100号

北京、辽宁、上海、江苏、浙江、安徽、福建、河南、湖北、广东、四川省（市）国土资源主管部门、住房城乡建设主管部门：

为增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制，国土资源部会同住房城乡建设部根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、沈阳、

南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点，制定了《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，现印发给你们，请指导、督促各有关城市认真执行。

国土资源部 住房城乡建设部

2017年8月21日

## 利用集体建设用地建设租赁住房试点方案

利用集体建设用地建设租赁住房，可以增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，有助于构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制；有助于拓展集体土地用途，拓宽集体经济组织和农民增收渠道；有助于丰富农村土地管理实践，促进集体土地优化配置和节约集约利用，加快城镇化进程。按照中央有关精神，结合当前管理工作实际，制定本试点方案。

### 一、总体要求

（一）指导思想。全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，深入学习贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全

面”战略布局，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，按照党中央、国务院决策部署，牢牢把握“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，以构建购租并举的住房体系为方向，着力构建城乡统一的建设用地市场，推进集体土地不动产登记，完善利用集体建设用地建设租赁住房规则，健全服务和监管体系，提高存量土地节约集约利用水平，为全面建成小康社会提供用地保障，促进建立房地产平稳健康发展长效机制。

（二）基本原则。把握正确方向。坚持市场经济改革方向，发挥市场配置资源的决定性作用，注重与不动产统一登记、培育和发展住房租赁市场、集体经营性建设用地入市等改革协同，加强部门协

作，形成改革合力。

保证有序可控。政府主导，审慎稳妥推进试点。项目用地应当符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划，以存量土地为主，不得占用耕地，增加住房有效供给。以满足新市民合理住房需求为主，强化监管责任，保障依法依规建设、平稳有序运营，做到供需匹配。

坚持自主运作。尊重农民集体意愿，统筹考虑农民集体经济实力，以具体项目为抓手，合理确定项目运作模式，维护权利人合法权益，确保集体经济组织自愿实施、自主运作。

提高服务效能。落实“放管服”要求，强化服务意识，优化审批流程，降低交易成本，提升服务水平，提高办事效率，方便群众办事。

（三）试点目标。通过改革试点，在试点城市成功运营一批集体租赁住房项目，完善利用集体建设用地建设租赁住房规则，形成一批可复制、可推广的改革成果，为构建城乡统一的建设用地市场提供支撑。

（四）试点范围。按照地方自愿原则，在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

除北京、上海外，由省级国土资源主管部门和住房城乡建设主管部门汇总本辖区计划开展试点城市的试点实施方案，报国土资源部和住房城乡建设部批复后启动试点。

## 二、试点内容

（一）完善试点项目审批程序。试点城市应当梳理项目报批（包括预审、立项、规划、占地、施工）、项目竣工验收、项目运营管理等规范性程

序，建立快速审批通道。健全集体建设用地规划许可制度，推进统一规划、统筹布局、统一管理，统一相关建设标准。试点项目区域基础设施完备，医疗、教育等公共设施配套齐全，符合城镇住房规划设计有关规范。

（二）完善集体租赁住房建设和运营机制。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。兼顾政府、农民集体、企业和个人利益，理清权利义务关系，平衡项目收益与征地成本关系。完善合同履行监管机制，土地所有权人和建设用地使用权人、出租人和承租人依法履行合同和登记文件中所载明的权利和义务。

（三）探索租赁住房监测监管机制。集体租赁住房出租，应遵守相关法律法规和租赁合同约定，不得以租代售。承租的集体租赁住房，不得转租。探索建立租金形成、监测、指导、监督机制，防止租金异常波动，维护市场平稳运行。国土资源、住房城乡建设部门应与相关部门加强协作、各负其责，在建设用地使用权登记、房屋所有权登记、租赁备案、税务、工商等方面加强联动，构建规范有序的租赁市场秩序。

（四）探索保障承租人获得基本公共服务的权利。承租人可按照国家有关规定凭登记备案的住房租赁合同依法申领居住证，享受规定的基本公共服务。有条件的城市，要进一步建立健全对非本地户籍承租人的社会保障机制。

## 三、组织实施

（一）加强组织保障。国土资源部和住房城乡建设部共同部署试点。省级国土资源主管部门和住房城乡建设主管部门负责试点工作的督促、检查和指导。城市政府全面负责试点组织领导工作，制定试点工作规则和组织实施方案，建立试点协调决策机构。各地区各有关部门要加强协调配合，稳妥有序推进试点。

（二）推进试点实施。



1.编制实施方案。试点城市根据本方案编制实施方案，经省级国土资源主管部门和住房城乡建设主管部门汇总后，2017年11月底前报国土资源部和住房城乡建设部批复。

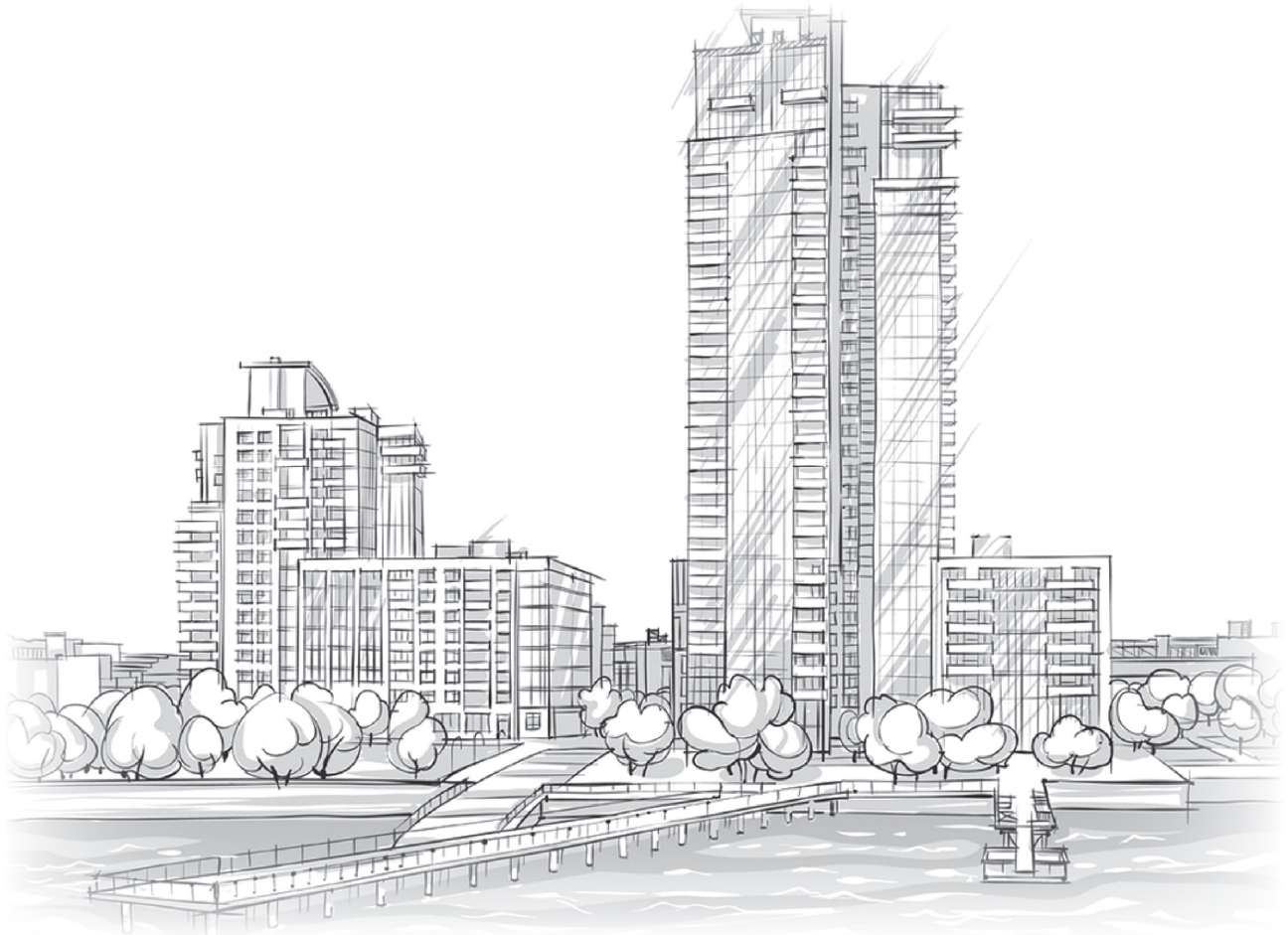
2.试点实施、跟踪及总结。省级国土资源主管部门和住房城乡建设主管部门负责试点工作的督促、检查和指导，及时研究解决试点中存在的问题。

2019年11月，省级国土资源主管部门和住房城乡建设主管部门组织开展试点中期评估，形成评估报告报国土资源部和住房城乡建设部。

2020年底前，省级国土资源主管部门和住房城乡建设主管部门总结试点工作，总结报告报国土资源部和住房城乡建设部。

(三)强化指导监督。各地区各有关部门要按照职责分工，加强对试点工作的指导监督，依法规范运行。要加强分类指导，尊重基层首创精神，健全激励和容错纠错机制，允许进行差别化探索，切实做到封闭运行、风险可控，发现问题及时纠偏。

(四)做好宣传引导。试点地区要加强对试点工作的监督管理，密切关注舆情动态，妥善回应社会关切，重大问题及时报告。



# 国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知

国土资规〔2017〕6号

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，解放军土地管理局，中国土地估价师与土地登记代理人协会：

为贯彻落实《中华人民共和国资产评估法》（以下简称“《资产评估法》”）要求，加强土地估价行业监督管理，促进土地估价行业健康发展，现就土地估价机构备案有关事项通知如下：

## 一、备案信息填报

2017年9月30日前，从事土地估价业务且符合资产评估法第五条、第十五条等规定的评估机构，应登录“土地估价行业备案系统”（以下简称“备案系统”，网址：<http://tdgj.mlr.gov.cn>），向工商登记所在地的省级国土资源主管部门进行土地估价机构备案，如实填报有关信息，按要求上传营业执照、经工商行政管理机关登记的合伙协议或公司章程、机构法定代表人或者执行事务合伙人的任职文件及相关证明、机构合伙人或者股东相关证明、在本机构执业的评估师资质及相关证明等材料电子扫描件。

## 二、备案信息核验

各省级国土资源主管部门应在收到土地估价机构备案信息后15个工作日内核验。对备案信息不全或不符合《资产评估法》相关规定的，省级国土资源主管部门应一次性告知需补正的全部内容。土地估价机构应在收到核验意见后按要求提交补正备案信息，超过30天仍未按要求补正的，视同未备案。对备案信息完备且符合相关规定的机构，省级国土资源主管部门完成备案。

## 三、备案信息公示和变更

土地估价机构备案完成后，其机构名称、备

案编号、法定代表人或执行事务合伙人、执业评估师等信息，由省级国土资源主管部门以编号公函形式通过备案系统向社会公示。

土地估价机构的名称、法定代表人或执行事务合伙人、股东或合伙人、组织形式、执业评估师等重大事项发生变更的，应当自变更之日起15个工作日内登录备案系统向省级国土资源主管部门提交变更信息。省级国土资源主管部门应自收到变更信息后15个工作日内完成变更信息的核验。土地估价机构注销工商登记或被工商行政管理机关吊销营业执照的，省级国土资源主管部门应及时注销其土地估价机构备案信息并向社会公示。

## 四、系统密钥管理

新设立的土地估价机构，可直接登录备案系统，机构备案完成后，由国土资源部统一制作、省级国土资源主管部门统一配发机构管理密钥，该密钥用于识别机构身份，并可用于土地估价报告备案。

2016年12月1日前设立且符合《资产评估法》规定的存量土地估价机构，凭已取得的“土地估价报告备案系统”密钥登录备案系统，系统将自动调用该机构信息供备案时核实完善。

已备案机构变更信息时，需凭机构管理密钥登录备案系统。

## 五、监督管理

对未完成土地估价机构备案开展土地估价业务的评估机构，由省级国土资源主管部门依照《资产评估法》第四十七条等规定进行处理。

本文件自下发之日起执行，有效期五年。

2017年9月6日

# 江苏省国土资源厅

## 关于开展土地估价机构备案工作的公告

为贯彻落实《中华人民共和国资产评估法》要求，加强土地估价行业监督管理，促进土地估价行业健康发展，根据《国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知》（国土资规〔2017〕6号）要求，现就土地估价机构备案有关事项公告如下：

### 一、开展信息备案

2017年9月30日前，在我省工商登记的从事土地估价业务且符合资产评估法第五条、第十五条等规定的评估机构，应登录“土地估价行业备案系统”（以下简称“备案系统”，网址：<http://tdgj.mlr.gov.cn>），进行土地估价机构备案，如实填报有关信息，按要求上传营业执照、经工商行政管理机关登记的合伙协议或公司章程、机构法定代表人或执行事务合伙人的任职文件及相关证明、机构合伙人或者股东相关证明、在本机构执业的评估师资质及相关证明等材料电子扫描件。

### 二、备案信息核验

省国土资源厅在收到土地估价机构备案信息后15个工作日内核验。对备案信息不全或不符合《资产评估法》相关规定的，一次性告知需补正的全部内容。土地估价机构应在收到核验意见后按要求提交补正备案信息，超过30天仍未按要求补正的，视同未备案。对备案信息完备且符合相关规定的机构，完成备案。

### 三、备案信息公示和变更

土地估价机构备案完成后，其机构名称、备案编号、法定代表人或执行事务合伙人、执业评估师等信息，由省国土资源厅以编号公函形式通过备案系统向社会公示。

土地估价机构的名称、法定代表人或执行事务合伙人、股东或合伙人、组织形式、执业评估师等重大事项发生变更的，应当自变更之日起15个工作日内，登录备案系统向省国土资源厅提交变更信息。省国土资源厅自收到变更信息后15个工作日内完成变更信息的核验。土地估价机构注销工商登记或被工商行政管理机关吊销营业执照的，省国土资源厅将注销其土地估价机构备案信息并向社会公示。

### 四、系统密钥管理

新设立的土地估价机构，可直接登录备案系统，机构备案完成后，由国土资源部统一制作、省国土资源厅统一配发机构管理密钥，该密钥用于识别机构身份，并可用于土地估价报告备案。

2016年12月1日前设立且符合《资产评估法》规定的存量土地估价机构，凭已取得的“土地估价报告备案系统”密钥登录备案系统，系统将自动调用该机构信息供备案时核实完善。

已备案机构变更信息时，需凭机构管理密钥登录备案系统。

### 五、监督管理

对未完成土地估价机构备案开展土地估价业务的评估机构，省级国土资源厅将依照《资产评估法》第四十七条等规定进行处理。

联系单位：江苏省国土资源厅土地利用管理处

联系电话：025-86599678

江苏省国土资源厅

2017年9月20日

# 国土资源部办公厅关于加强不动产登记 工作人员管理的通知

国土资厅发〔2017〕32号

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，解放军土地管理局，国家海洋局，各派驻地方的国家土地督察局，部机关相关司局和单位：

为贯彻落实《不动产登记暂行条例》（以下简称《条例》）和《不动产登记暂行条例实施细则》（以下简称《细则》）等有关规定，促进不动产登记人员融合，强化不动产登记队伍建设，为不动产登记事业发展提供坚强的人力资源保障，推进不动产登记工作依法规范、高效服务、便民利民，加强不动产登记特色文化建设，现就做好不动产登记工作人员管理工作通知如下：

一、充分认识加强不动产登记工作人员管理的重要性

不动产登记工作是党中央、国务院确定的一项重要改革任务，改革任务的落地实施，需要不动产登记工作人员具备较强的法治思维和产权保护意识。加强不动产登记工作人员队伍管理，建立一支爱岗敬业、业务精湛、团结务实、廉洁高效、为民服务的不动产登记工作人员队伍，是不动产登记工作的组织保障，是确保《条例》、《细则》顺利实施的先决条件。各地要充分认识加强不动产登记工作人员管理的重要性和紧迫性，按照《条例》、《细则》等有关规定，结合地方实际，加强人员融合和队伍建设，不断提高不动产登记工作人员的法治观念、产权保护意识以及综合素质和能力水平。确保原来从事各类不动产登记的业务骨干人员落实

到岗，继续从事不动产登记工作，并持续提升业务水平，成为不动产登记工作的中坚力量，形成不动产登记工作的最大合力。善于运用法律手段解决问题和推进工作，善于运用产权保护意识为民服务，保障不动产统一登记制度的有效实施，不断夯实社会主义市场经济基石。

二、实现划转人员有效融合，积极拓宽综合保障渠道

不动产登记工作人员来自不同部门，在队伍磨合过渡、规范管理过程中，各地要充分考虑划转人员的原有岗位、业务能力、薪资水平等客观情况，注重吸收多元文化，注意凝聚各方力量，充分发挥划转人员的业务优势，高度重视队伍稳定和人员发展，拓宽综合保障渠道，增强“归属感”，实现划转人员的有效融合，切实做到划转人员业务水平有提升，薪酬福利有保障，晋升发展有空间，逐步形成团结协作、相互学习、积极向上、比学赶帮的团队氛围。

（一）充分发挥划转人员专业技术优势。各部门划转人员都是原来从事登记工作的骨干力量，要充分发挥划转人员的专业技术优势，将技术水平高、业务能力强、工作经验丰富的人员，通过合理的专业搭配配置到不动产登记重要岗位上。在业务磨合过渡期，根据划转人员的技术特点和专业特长，安排骨干力量牵头组织解决工作过程中的重点、难点问题，创造条件不断提升综合素质和业务水平，促进划转人员的全面发展，尽快成为不动产



登记工作的中坚力量。

**（二）切实保障划转人员薪酬福利待遇。**各部门划转人员从原来熟悉的工作环境中，带着专业技术、热情和期望加入新的单位和环境，积极投身于不动产登记事业，体现了高度的政治意识、大局意识，彰显了强烈的责任感和使命感。各级国土资源主管部门要加强与本地区人力资源社会保障部门沟通协调，认真落实划转人员的工作福利和工资待遇水平。要努力创造条件，创新完善与岗位职责、工作业绩、实际贡献紧密联系的收入分配制度，按照多劳多得、优绩优酬的原则，收入分配应重点向业务骨干和业绩突出的工作人员倾斜。

**（三）积极拓宽划转人员的晋升渠道。**各部门划转人员身份性质不同，专业领域有差异，各地要根据相应的技术类型、岗位特点统筹谋划，建立科学合理的激励机制，积极拓宽晋升渠道。对于行政人员，要及时纳入本单位职务、职级晋升体系，按照有关规定给予充分保障。对于事业人员，在承认原有职称的基础上，同等条件下适当将中高级职称评定和聘任向划转人员倾斜，畅通职称评聘渠道。对于聘用人员，建立科学有效的考核聘用制度，划转的聘用人员中，经验丰富、业务能力突出的应优先聘用。

### 三、全面加强不动产登记工作人员管理和培训

原有的各类不动产登记工作人员都是不动产登记工作的宝贵财富，是实现不动产登记改革事业长远发展的重要条件。不动产登记是一项新生事物，各地要主动适应不动产登记工作新形势、新要求，结合地方实际，切实加强不动产登记机构和人员的思想、组织、廉政、文化建设，大力营造学习研究、为民服务的浓厚氛围，持续推动不动产登记工作人员思想政治水平和业务能力素质双提升，强化服务群众的政治意识，维护权益的法治意识，办事成事的业务能力，不断增强不动产登记工作人员的职业认同感，切实做到管理有抓手、考评有标准、培训有计划、待遇有保障、风险有管控。

**（一）创新完善日常管理制度规范，增强服务群众的政治意识。**加强不动产登记工作人员日常规范管理，是确保登记质量、提升服务效率的重要基础，是依法保护人民群众合法财产权、切实维护政府部门公信力的必然要求。各地要牢固树立以人民为中心的发展思想，不断提高服务群众的政治意识，重点抓好为民服务的建章立制工作，不断创新完善不动产登记工作人员管理制度。制定不动产登记工作人员行为规范，站在办事群众的立场换位思考，重点从是否方便群众办事、是否做到群众满意、是否减少群众“跑腿”等方面制定具体细化标准，明确审核、登簿等关键岗位的职责权限，完善不动产登记机构内部管理制度和工作机制，综合运用电子政务平台等信息技术手段，确保不动产登记工作人员依法依规履职尽责。定期考核检查登记事项办理中是否存在不必要的证明，登记程序是否方便群众，建立办事群众打分制度，确保不动产登记工作人员为群众提供优质、高效、规范服务。有条件的地方，可以探索建立不动产登记责任保险制度，分散登记风险，保障不动产登记工作人员合法权益不受损。

**（二）建立健全考核管理机制，提高维护群众利益的法治意识。**不动产登记工作业务类型多样，岗位设置多元，不同岗位的工作职责、任务要求、工作强度等各有差异，建立健全科学、公平、合理的不动产登记工作人员考核管理机制，是不动产登记机构和人员管理的重要举措。各地要结合不同岗位特点，以是否依法维护群众的合法权益为核心评价指标，以办事程序、依据文件、审核内容是否合法为重点，建立健全科学的不动产登记工作人员考核评价指标体系，探索建立第三方评估机制，强化考核评价力度。可结合事业单位人事管理制度改革，探索建立不动产登记工作人员岗位管理制度、绩效考核制度，创造条件实现编制内、编制外“同工同酬”，充分调动不动产登记工作人员的积极性、主动性和创造性。可结合实际探索建立不动

产登记工作人员信用档案，将其作为不动产登记工作人员职称评聘、岗位晋升等重要依据。探索建立不动产登记工作人员容错、纠错机制，鼓励工作人员对不动产登记新情况、新问题，在符合法律政策规定和改革方向的前提下进行有益探索。不动产登记一线窗口人员的精神风貌和业务素质事关不动产登记机构的社会形象。在不动产登记过渡期，一线窗口工作人员工作任务多、强度大、责任重，各地要在为群众提供优质、高效、规范服务的同时，采取相关措施充分保障窗口人员工作待遇，保证窗口工作人员正常休息时间，缓解工作压力。

**（三）全面加强业务培训力度，提高登记人员的业务能力。**原有的各类不动产登记工作人员业务范围各有侧重、专业领域各有所长，各地应结合部“能力建设年”和“责任落实年”的工作部署，全面加强不动产登记工作人员培训，提升不动产登记工作人员业务素质和能力水平，主动适应不动产登记全流程业务工作的新形势、新要求。努力建立健全常态化和多元化的不动产登记业务培训机制，部不动产登记局将会同部不动产登记中心探索建立覆盖全国各省市县的不动产登记骨干人才库，从省级不动产登记骨干人才团队中遴选，优先考虑之前曾经获得各相关部门颁发的各类不动产权登记上岗资格证书的工作人员，并统筹做好全国不动产登记骨干人才培训。部不动产登记中心负责开发建设全国不动产登记工作人员管理信息系统，支撑做好全国不动产登记工作人员培训教材、题库编制等培训考核及信息维护、诚信体系建设等动态管理工作。

各级不动产登记机构要各负其责，加强人员培训，科学设置培训内容，创新培训方式，积极运用现场授课、网络课堂、研讨交流等方式，做好不动产登记日常培训，切实增强培训工作针对性和实效性。不动产登记工作人员每年接受培训不得少于40学时，培训考核合格的，进入省级不动产登记骨干人才团队，可以优先安排从事审核、登簿等关键岗位的工作。不动产登记人员培训考核结果应作为职级职称晋升的重要指标。

**（四）突出廉政风险防范和保密意识，树立廉洁高效的良好形象。**各地不动产登记机构应切实提高风险防范意识和保密意识，动态分析梳理不动产登记各环节，尤其是审核、登簿等关键岗位的廉政风险点，制定廉政风险防范制度，持续开展党风廉政教育，打造一支清正廉洁的不动产登记工作队伍，树立不动产登记机构廉洁高效的良好形象。要强化不动产登记工作人员保密教育，通过完善保密制度，借助技术手段等有效防范不动产权利人登记信息泄露风险。

各地要进一步统一思想、提高认识，在当地党委、政府的领导下，积极协调有关部门，深入研究解决不动产登记工作人员衔接过渡中存在的各类矛盾和问题，积极防范岗位风险，大力培养和树立先进典型，加快推进不动产登记工作队伍建设，进一步夯实不动产登记工作基础，不断提升不动产登记工作规范化水平。



2017年8月1日

# 国土资源部办公厅关于规范不动产权籍调查有关工作的通知

国土资厅函〔2017〕1272号

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，解放军土地管理局：

建立和实施不动产统一登记制度以来，部先后印发《关于做好不动产权籍调查工作的通知》（国土资发〔2015〕41号）和《不动产单元设定与代码编制规则》（国土资厅函〔2017〕1029号），各地依据有关要求积极推进权籍调查，有效保障了不动产登记制度落地实施。但随着工作的持续推进，个别地方对权籍调查工作要求把握不准，出现重复测绘、额外收费等问题，一定程度上影响了工作成效和行业形象。为规范不动产权籍调查工作，切实保障不动产登记平稳高效运行，现将有关事项通知如下：

## 一、准确把握工作定位，规范开展权籍调查

权籍调查是不动产登记的前提和基础，各地应以服务和支撑不动产登记为根本出发点，依据《关于做好不动产权籍调查工作的通知》等有关文件的要求，规范开展权籍调查，形成完整有效的调查成果，保障不动产登记的需要。申请不动产首次登记或涉及界址界限变化的不动产变更、转移登记的，申请人应当按照相关法律法规规定提交不动产界址、空间界限、面积等权籍调查成果。申请人委托第三方开展权籍调查时，不动产登记机构应当按照有关规定及时提供相关资料，指导做好权属调查工作。政府统一组织开展的集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权等首次登记，应由不动产登记机构负责组织完成权籍调查工作。申请

人委托开展权籍调查的，应由申请人自行选择权籍调查单位，权籍调查费用由委托双方根据相关收费标准和规定协商确定；由政府出资开展的权籍调查工作，根据政府采购要求选择权籍调查单位。

## 二、充分利用已有调查成果，不得违规增加申请人负担

对于前期行业管理中已经产生的测量成果（如房产测绘、勘测定界等），经不动产登记机构审核，符合不动产登记要求的，应当继续沿用，不再重复测量。申请不动产变更、转移等登记时，不动产界址界限未发生变化的，原则上应当继续沿用已有的权籍调查成果，不得要求申请人重复提交。实施不动产统一登记前，已经依法办理了土地登记和房屋登记，以及依法办理了房屋登记但未办理分户土地登记的城镇住宅、成套的商业办公用房等不动产申请办理转移、变更、抵押等登记时，经确认土地权属合法且不涉及界址界限变化的，不得要求权利人提交权籍调查成果，不得要求权利人委托调查单位开展权籍调查，不得要求权利人缴纳测绘费、配图费等额外费用。为满足不动产登记需要，对于需要补充开展权籍调查，完成房屋落幢落宗等相关工作的，不动产登记机构应当提请政府落实经费，统一组织实施。

## 三、优化流程创新方法，提升权籍调查效率

在未完成房地数据整合的过渡期内，不动产登记机构应当采取多种方法，优先完成房地产交易活跃等重点地区的房地数据挂接，编制不动



产单元代码，提升权籍调查工作效率，满足办理不动产登记的需要。对于已有宗地信息不完整或利用已有资料无法实现房屋落幢落宗的，为满足不动产登记的需要，在确认土地权属合法的基础上，依据《不动产单元设定与代码编制规则》，利用影像图、地形图等数据资料，通过预编宗地号，并落实房屋位置，编制形成不动产单元代码，先行办理不动产登记业务。同时，不动产登记机构应尽快组织完成不动产权籍调查，并将调查成果上图入库，完善权籍信息。

各地要进一步提高认识，严格按照有关工作要求，规范推进权籍调查工作。各级不动产登记机构应当建立不动产权籍调查单位工作效果评价机制，定期将权籍调查成果质量评价、委托人满意度调查结果等进行公示，方便申请人自行选择服务好、信誉度高的权籍调查单位，切实做到规范有序，便民利民。省级国土资源主管部门要对本地区权籍调查工作进行摸底排查，及时发现问题并督促整改到位。各地在工作中遇到的重大问题，请及时报部。

2017年8月24日





# 国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知

国土资厅发〔2017〕27号

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：

基准地价、标定地价是法定公示地价的主要内容，是土地市场建设、土地资产权益保护和土地宏观调控等方面的重要支撑。土地有偿使用制度建立以来，各级国土资源主管部门依法推进基准地价、标定地价定期确定和更新，各地公示地价体系同步建成，但同时，体系不完善、更新不及时、管理不规范等问题仍不同程度存在，为进一步加强公示地价体系建设和管理，现就有关问题通知如下：

## 一、工作目标

（一）全面开展基准地价电子化备案。为提高基准地价成果监督管理水平，部组织建成全国基准地价电子化备案系统。自2017年8月1日开始，各市、县新验收发布的基准地价成果应在15个工作日内，登录全国基准地价备案系统（<http://www.qgjzdjba.org.cn>），按要求完成基准地价电子化备案。2017年8月1日前已发布的基准地价成果，应在2018年6月30日前完成备案。农用地和集体建设用地基准地价，也应按上述要求备案。

（二）制订公共服务项目用地基准地价。按照《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）要求，市、县人民政府依据当地土地取得成本、市场供需、产业政策和其他用途基准地价等2017年8月1日开始，各地新发布一的基准地价体系应包含公共服务项目用

地基准地价。2017年8月1日前已发布的基准地价体系，缺少公共服务项目用地基准地价的，市、县国土资源主管部门应抓紧组织补充制订。各地提交备案的基准地价体系应包含公共服务项目用地基准地价。

（三）完善农用地和集体建设用地基准地价。为支撑农村土地制度改革和农垦改革发展，避免国有农用地资产流失，有国有农用地的区域，市、县国土资源主管部门要主动商农垦管理部门，于2018年12月31日前制订并发布国有农用地基准地价。有条件和有市场需求的地方，省（区、市）国土资源主管部门应抓紧研究部署开展集体土地基准地价制订工作。

（四）加快推进标定地价体系建设。标定地价是政府为管理需要确定的、符合一定条件的标准宗地土地权利价格，是宗地评估、地价管理和有关税费确定的重要依据。自2018年开始，各市、县国土资源主管部门，要全面启动城镇标定地价体系建设，有条件的地区，标定地价体系可逐步扩展到农村集体建设用地。

## 二、工作要求

（一）加强工作进度管理。各省（区、市）国土资源主管部门负责统筹组织本辖区开展上述工作，督促加快工作进展，确保按时完成各项工作任务。要通过全国基准地价备案系统及时掌握分析本辖区基准地价工作情况，对基准地价未及时更新、未及时备案的市、县提出整改要求。部

将适时对全国基准地价备案工作、国有农用地基准地价和公共服各项目用地基准地价制订情况进行通报和督导。

(二) 严格遵守技术。标准基准地价、标定地价制订应严格遵守土地分等、定级、估价等各项国家和土地行业技术标准,未严格遵守技术标准的成果不得发布和使用。各省(区、市)国土资源主管部门应加强成果验收管理,重点核查成果于技术路线、表达形式等是否符合国家技术标准。部将不定期对全国基准地价成果进行抽查,对不符合技术标准的成果,将依法依规对相关市、县国土资源主管部门和技术承担单位进行处理。

(三) 提高信息化标准化水平。各市、县国土资源主管部门在建设公示地价体系时,应结合备案要求和数据库标准,实现公示地价体系信息化和标准化。各省(区、市)国土资源主管部门应加强地价信息化管理工作,在国家相关信息平台基础上。逐步实现本辖区地价数据统一管理。

### 三、组织保障

(一) 做好动员部署。各省(区、市)国土资源主管部门要及时组织摸清本辖区内公示地价体系建设情况,针对薄弱环节,制订工作方案和细则,明确时限,强化责任机制,确保公示地价体系建设和管理各项工作落实。各省(区、市)国土资源主管部门应在2017年8月1日前将本通知要求和本省(区、市)落实细则传达到市、县。

(二) 强化工作保障。为提高地价管理工作水平。部将在近期组织开展全国基准地价备案培训。各省(区、市)国土资源主管部门要组织建立相对稳定的管理和技术人员队伍,加强培训与交流,不断提升地价业务能力。公示地价体系建设是国土资源部门常态化、基础性工作之一,地方各级国土资源主管部门要将公示地价体系建设纳入日常业务预算管理,落实财政经费保障。

国土资源部办公厅

2017年7月12日



## 省协会承担的不动产登记代理技术指引课题研究 顺利通过验收

8月17日,中国土地估价师与土地登记代理人协会组织召开课题验收会议,对我省协会承担的《不动产登记代理技术指引(国有建设用地使用权及房屋所有权方向)》课题进行验收。

会议由中估协专业规划与发展委员会主任杨于北主持,中估协常务副秘书长胡江,副秘书长姜栋、梁津、聂燕军担任专家评委。我省协会秘书处同课题技术支持单位南京国图信息产业股份有限公司的总工吴长彬,地理信息中心副总经理崔立到场参加,就课题相关研究内容及成果进行展示并汇报。

会上,专家评委们就各课题研究成果及研究报告情况进行了不同程度、不同角度的点评和建议,我省协会认真听取,并就相关难点及疑问同专家评委进行了讨论和请教。专家评委对我省协会承担的国有建设用地使用权及房屋所有权方向的不动产登记代理技术指引相关工作给予了肯定与好

评,指出课题研究对登记流程及要件填写注意事项进行了详细的说明,可为不动产登记代理机构提供参考。提出的不动产登记代理中间库设想有一定创新。编制的“不动产登记代理技术指引(国有建设用地使用权及房屋所有权方向)”对于规范土地登记代理人执业行为、土地登记代理成果,以及健全不动产登记服务体系具有重要的参考意义。

最终,验收组形成课题验收意见,我省协会的申报材料能够满足验收要求,顺利通过了此次验收。

我省协会将对课题相关研究的细节部分进行完善,进一步细化不动产登记代理中的权籍调查相关研究,拓展代理工作面临的风险及应对措施部分等,为今后技术指引相关办法的试行或适用做好各项准备工作。

(省协会秘书处)





# 服务高效无障碍 群众满意有实惠 创新打造不动产登记“南通模式”

南通市不动产登记中心 尚玉亮

2016年5月30日，南通市不动产登记中心正式成立，市区不动产统一登记制度落地。一年多来，中心按照省委、省政府、省国土资源厅和南通市委、市政府、市国土局部署，始终坚持便民利民，始终坚持改革创新，始终坚持质速并举，延续深化南通国土“保姆式”服务，推行“一窗受理、集成服务”，最大限度方便企业和群众办事。2017年4月12日，国土资源部副部长王广华视察调研南通不动产登记工作，对南通不动产登记交易部门协作联动工作机制点赞肯定。

一、突出窗口建设，提升群众办事满意度

**（一）“一窗受理、集成服务”。**按照省厅和市政府要求，分别在南通市政务服务中心和港闸区便民服务中心增设不动产登记联办窗口，再加上崇川区原服务窗口，市民群众可在上述三个服务窗口就近选择办理不动产权证。新设的联办窗口根据不动产交易税收登记不同业务类型，分为单独办理登记业务的窗口；办理税务、登记业务的“两联窗口”和办理房产交易、税务、登记业务的“三联窗口”，联办窗口实行一个窗口收件，后台并联办理，实现了“一张清单、一次取号、一次排队、一份材料、一窗办结”，大大节省了办事群众以往往返不同部门、多次排队的时间和重复提交的报件材料。截至8月底，南通市区设有联办窗口12个，数量居全省前列，全省第二家市本级提前完成不动产登记全业务、全类型“一窗受理、集成服务”目标。

**（二）深化“保姆式”服务。**中心将南通国

土系统的传统特色“保姆式”服务延伸到不动产登记工作中，创新六项服务举措。一是亲情服务：办事大厅设有便民座椅、饮用水、医药箱、服务指南，还专门添置绿植，美化办事大厅环境。二是预约服务：对市区孤寡老人、残疾人、军烈属等，提供电话预约上门服务，至今已开展上门服务600多次，服务群众2600多人次。三是即时服务：对企业群众急办件，做到即刻答复、立刻办理。四是优先服务：对市政府重大项目、重点工程和外商投资项目实行优先办理。五是限时服务：普通办件在承诺时限内完成，针对急办件，核实后即开通“绿色通道”和“特别快车”服务，办件速度比承诺时限快三分之一以上，最大程度满足服务对象需求。六是跟踪服务：具体承办部门指定专人，办理并负责对重点办件全程跟踪服务。已为南通市北城中学、光大银行南通分行、农业银行南通分行、南通五洲国际投资有限公司、南通京扬天下置业有限公司等单位提供“保姆式”服务。

**（三）切实维护群众权益。**一是出台规范性文件服务实体经济。为落实金融支持实体经济发展，市局、市金融办联合印发《关于加强不动产登记工作促进金融更好服务实体经济的通知》，推出多项举措，营造企业良好的办事环境。同时，中心已与市区多家银行连接专线，提供不动产查封、抵押、在办业务查询等服务。二是开展“先办后补”容缺服务。针对企业融资需求急的情况，简化流程、缩短时限，在主要材料已经具备的前提下，采



取“先办后补”容缺服务模式和先行提供不动产抵押、查封情况的查询结果证明等措施，为企业融资赢得宝贵时间。三是全面缩短办件时限。中心成立以来，先后3次压缩办件时限，自2017年7月31日开始，除大宗业务外，其他业务5个工作日内办结，率先提前完成省厅要求，与去年不动产统一登记开始时相比，最高提速2.4倍，办件时间仅是法定时限的六分之一。

## 二、创新业务建设，叫响南通模式知名度

**（一）探索建立不动产统一登记责任保险赔偿制度。**为有效降低登记风险，经请示省厅不动产登记局同意，中心着手建立不动产登记责任保险赔偿制度。积极研究保险政策，测算赔偿额度，落实投保方式，明确经费渠道。4月18日，中国人民财产保险股份有限公司南通市分公司中标，4月28日正式签约。中心客服现实困难试水登记责任保险制度，在全国率先创新建立不动产统一登记责任保险制度，受到国土资源部、省国土资源厅领导的点赞肯定，为全省建立不动产登记保险制度奠定了基础。

**（二）探求继承登记业务公证辅助审查制度。**中心根据《公证法》要求，主动承担继承审查职责，在继承、受遗赠业务中不再要求公证前置。在减轻群众公证费用负担同时，为合理规避继承登记业务登记风险，中心与公证部门对接，签订公证辅助审查事项和职责协议，联合公证部门专设继承登记办理窗口，建立配套继承登记业务公证辅助审查制度。去年以来，完成继承登记类业务1500件，为办事群众节省公证费用超450万元，服务对象满意度100%。

**（三）探讨建立不动产登记质量管理体系。**按照“事前预防、事中控制、事后补救”的原则，构建全方位、多角度的不动产统一登记质量管理体系。中心建立了登记抽检、质量通报、错件追究制度，定期对受理、审核各环节及信息操作系统、档案资料进行质量检查，形成每周及月度质检文件。年度集中质量检查结果在中心公开通报，并

要求各部门研究分析不足，提出整改措施。去年以来，完成各人各登记类型随机抽查6000件，发现差错当场指出并整改。

## 三、加快系统建设，确保登记数据高精度

**（一）调整完善登记系统。**以“一张图”工程为基础，对市区32.5万卷土地登记资料进行了数据集成与整理入库工作，对历年土地登记发证档案、原地籍系统登记属性和图形数据进行整理、入库，形成了规范完整、图属关联，历史变更关系准确，集数据和档案于一体的土地登记数据库，对土地登记信息进行了补录，重点完善了房产证号，个人身份证等信息，为土地登记数据与房产登记数据匹配打下了良好的基础，为房产与土地数据整合提供了可靠的保证。中心于2016年10月提前完成接入国家统一平台任务，接入的业务类型包括16个登记大类，100多个登记小类以及若干登记子项，当前报文数量达到149192条，上报成功率为95%，所有办结件实时上报，出现错误实时解决并手动上报。

**（二）推进房地数据整合。**不动产登记信息系统通过开发数据交换接口、中间库存储或直接读取的方式，获取房产楼盘表、分层分户图、房产登记等数据及土地权属调查等数据，实现系统与原有房产测绘系统、登记系统和国土“一张图”地籍系统的数据交换。数据交换模块保证了与南通国土“一张图”系统无缝衔接，对经过勘测定界形成的地籍调查数据和宗地图等土地数据能够进行读取，作为与其他不动产数据整合的基础数据，可直接用于不动产登记发证。并对不动产登记新形成的登簿数据回填至原房产登记系统和一张图系统，保证了原有系统数据的完整性和现势性。

**（三）发挥信息共享作用。**2017年，市局先后与税务、法院联合下发了信息共享文件，签订了信息交换协议书，与公安、法院等部门实现联网。目前中心不动产登记信息系统已与市中级人民法院建立专网连接，与市公安局建立不动产、户籍信息共享机制。已与11家银行连接专线，提供异地在线不动

产查封、抵押、在办业务查询等服务。3月30日，市区不动产登记在省不动产登记微信公众号上开通办证进度查询服务。

#### 四、强化自身建设，聚焦登记队伍忠诚度

**（一）规范登记管理。**中心采取多项措施加强登记管理，有效防范登记风险。明确各类登记收件标准，依法确定申请人申请登记所需材料，精减申报材料，避免重复收件，明确了48种类型登记告知单。梳理再造登记流程，逐项逐条对照法规规定，分析研究房产交易、税务管理、不动产登记系统，形成受理、审核、缮证、发证规范流程。防范虚假登记申请，添置了身份证识别仪等辅助设备，通过摄像、摄影采集申请人影像资料，有效减少了申请人冒名顶替现象。加强印章管理，中心成立后的1号文即出台《中心印章使用管理规定》，对印章管理、使用范围、使用程序等作出严格规定。

**（二）强化培训考核。**为积极适应新形势新要求，从提升工作人员业务技能和依法依规办事能力入手，进一步加强学习教育和技能提升，统筹制定业务学习教育培训计划，走出去、请进来，通过多种形式对中心所有人员进行教育培训，提升业务操作技能和队伍综合素质。坚持以人为本，提升精细化管理水平，重点制定目标管理、业务办理、岗位服务、考核评优等内部管理制度，不断提高工作人员的工作能力和办事效率，推进中心队伍素质上层次、形象上档次、服务上批次。加大考核力度，力抓接待来访和接听电话、文明用语、首问负责等执行情况、工作完成情况、廉洁自律情况等，把制度要求落实到具体岗位、具体人员，明确权责、责任到人，促使每位同志都能自觉做到在岗、在行、在状态。

**（三）全程实时监管。**按照“职权法定、简政放权、高效便民、公开透明”原则，梳理部门职责，确定权力清单，做到清单之外不审批、法无授权不可为、目录之外无权限、目录之内严监管。在不动产登记系统内自动设置审批期限，对业务办理过程的每一个节点、每一个人员、每一个审批行为

进行全程实时记录，通过电子监管系统进行督促检查、提醒催办和警告督办。

南通市不动产登记中心成立以来，以维护权益为宗旨，创新服务举措，深化“保姆式”服务，打造不动产登记“四全”服务模式，共发放不动产权证书（证明）17.6万本，取得阶段性显著成绩。成立之初创造不动产统一登记“南通速度”，受到省国土资源厅、市政府领导肯定；运行之中创立不动产统一登记“南通特色”，收到部门、企业、银行和个人送来的锦旗十多面、表扬信多封；服务举措创新不动产统一登记“南通品牌”。中心不动产统一登记多个亮点特色工作在国土资源部网站、部《不动产登记与法治国土》、省厅网站、省厅《不动产统一登记工作简报》、《中国不动产》、《地政》和南通电视台、《南通日报》、《江海晚报》上宣传推介。2017年3月，省编办向省政府提交的“2016年度江苏省市县简政放权创业创新环境‘不动产交易登记’环节评价结果”，南通市区不动产交易登记在全省96个县（市、区）中排名第6，13个设区市中排名第1。



## 不动产登记全面实行“一窗受理”

为解决不动产登记“中梗阻”问题，切实便民利民，9月12日，国土资源部、住房城乡建设部联合发布《关于房屋交易与不动产登记衔接有关问题的通知》（以下简称《通知》），要求房屋交易与不动产登记机构分设地区实行“一个窗口受理、部门并行办理”，实现房屋交易与不动产登记的有效衔接。《通知》同时明确，各地年底前全面完成房屋登记资料移交。

《通知》强调，各地应根据《不动产登记暂行条例》及其实施细则、《中央编办关于整合不动产登记职责的通知》、国土资源部、住建部《关于做好不动产统一登记与房屋交易管理衔接的指导意见》等法规规章政策要求，加强部门衔接，解决不动产登记“中梗阻”问题，切实做到便民利民。

房屋登记资料是不动产登记机构办理不动产登记以及提供查询服务的依据。对此，《通知》要求，不动产统一登记制度实施前已经形成的房屋登记纸质资料要在2017年年底全面移交至不动产登记机构，确实难以拆分移交的，应复制移交，复制移交的资料应与原件一致。为避免重复建设，保证房屋交易与不动产登记使用电子数据的一致性，房屋登记的电子数据应在2017年9月底前全面完整拷贝给不动产登记机构。

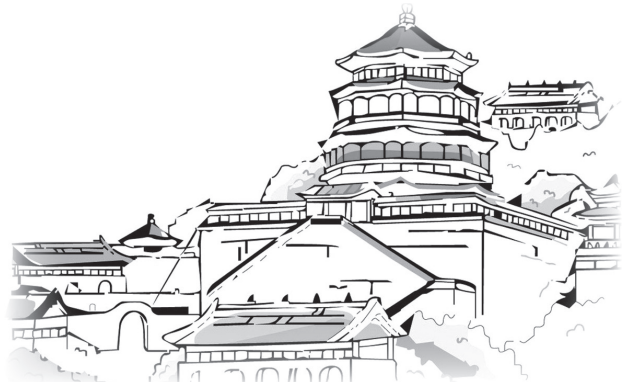
《通知》要求，对于房屋交易与不动产登记机构分设的地方，要按照“进一个门、跑一次路”的原则，实现房屋交易与不动产登记的有效衔接，切实做到便民利民。一是一个窗口受理。两个部门进驻同一个服务大厅，设置同一个受理窗口，将房屋交易和不动产登记所需的法定材料编制形成统一的申请材料目录向社会公布。二是部门并行办理。

收件后，相关资料分送两部门并行业务办理，不动产登记机构依法办理不动产登记业务。涉及交易需办理事项的，一般交易业务要在3个工作日内办理，较为复杂的应当在5个工作日内办结，交易的结果通过内部网络向不动产登记机构反馈。三是方便群众办事。凡是能够通过网上办理的房屋交易和不动产登记事项，不得要求当事人到现场办理。

针对目前各地不动产统一登记后出现的历史遗留问题，《通知》要求不动产登记机构和房屋交易管理部门要加强配合，共同协商推动地方政府依法、合规、分类、妥善处理及时解决历史遗留问题。

《通知》强调，做好房地产市场调控和监测分析。不动产登记机构和房屋交易管理部门要充分认识到做好房地产市场监测工作的重要性，将二手房与新建商品房纳入统一的房地产市场管理，加强监测、监管和调控。不动产统一登记制度实施后，房屋交易和不动产登记信息要通过网络实时共享。

（转自中国国土资源报）





## 2017年江苏省土地估价、土地登记代理业务培训班 (编号: C18-J) 学时认定表

序号	姓名	性别	资格证号	单位	申报学时
1	叶松	男	2002320287	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	20
2	姚贵龙	男	98100057	江苏金宁达房地产土地评估有限公司	20
3	马婕	女	2010320113	江苏常地土地房地产评估有限公司	20
4	张晓慧	女	2002320126	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
5	葛莎菲	女	2012320011	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	20
6	唐洪林	男	2004320006 土地登记代理人 资格证号: 0001087	建湖律信土地房地产评估咨询有限公司	20
7	陈丽洁	女	2007320013	无锡正大土地房地产估价咨询有限公司	20
8	胡澄	女	2004320016	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
9	施新	男	2011320013	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
10	杜静	女	2008320002	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	20
11	杨彤焰	女	2000320063	江苏三师土地房地产评估有限公司	20
12	肖跃平	男	2000430067	江苏苏普土地房地产评估有限公司	20
13	耿炼	男	2014320032		20
14	徐礼祥	男	2012340049	江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司	20
15	田秋群	男	2004320142	无锡齐典土地房地产估价有限公司	20
16	王晶	女	2004320189	苏州永联行土地房地产评估有限公司	20
17	张剑红	男	2004650071 土地登记代理人 资格证号: 0002550	无锡德恒方房地产土地评估咨询有限公司	20
18	朱梅	女	2014320004		20
19	李宁	女	2002370163	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
20	詹慧玲	女	2004650071 土地登记代理人 资格证号: 0002550	苏州永联行土地房地产评估有限公司	20



21	孙 圳	男	2014320127		20
22	唐 培	男	2012320159	盐城仁禾土地估价有限公司	20
23	肖 阳	男	94100137	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	20
24	符培红	女	2012320039	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
25	姚宏伟	男	2013320013	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
26	雷 蕾	女	2009320013	江苏永和土地房地产估价有限公司	20
27	李成忠	男	2011320005	江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司	20
28	刘 莲	女	2009320015	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
29	刘 磊	女	2011320071	苏州天元土地房地产评估有限公司	20
30	张晓岚	女	2002320247	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
31	张克强	男	2004320082	江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司	20
32	郭春芳	女	2008320081	江苏君盛土地房地产评估造价咨询有限公司	20
33	赵士君	男	2011320056	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
34	韩鹤云	女	2007320033	江苏君盛土地房地产评估造价咨询有限公司	20
35	华 靓	女	2004320034	苏州工业园区信和房地产估价土地估价有限公司	20
36	窦 莹	女	94100037 土地登记代理人 资格证号： 05323243204321970	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
37	胡金霞	女	2002420044	江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司	16
38	张昌成	男	2012320199	江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司	20
39	徐庆宏	男	2004320089	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	20
40	邓 攀	女	2004320229	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
41	刘金平	男	2013320079	江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司	20
42	蒋敏慧	男	2008320007 土地登记代理人 资格证号： 10323243210320003	无锡东信房地产土地评估咨询有限公司	20
43	李 静	女	2012320043	昆山华源土地评估咨询有限公司	20
44	李召弟	男	2007320056	徐州通标土地房地产估价有限公司	20
45	徐正祥	男	2002320268	盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司	20

46	何 凤	女	2014320253		20
47	姚利丹	女	2011320016	苏州工业园区信和房地产估价土地估价有限公司	20
48	乔 强	男	2012320200	江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	20
49	朱伟成	男	2014320132		20
50	周锦宏	男	2004320185	泰州嘉和土地估价有限公司	20
51	高静芳	女	2013320047		20
52	王 伟	男	2013320219	江苏中远土地房地产评估咨询有限公司	20
53	王婷婷	女	2010320115	江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司	20
54	欧巾国	女	94100165	常州金沙土地房产评估有限公司	20
55	何荣欣	女	2009370035	南京银立通土地房地产评估咨询有限公司	20
56	姜爱平	女	2004320031	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
57	万秋婷	女	2013320037		20
58	宁晓雅	女	2012320029	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
59	张 宁	女	96100063	江苏永和土地房地产估价有限公司	20
60	黄 蕾	女	2012350063	苏州市安嘉禾土地房地产评估咨询有限公司	20
61	汤 成	女	2004320075	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
62	徐珊珊	女	2004320346	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
63	万 翠	女	2004420053 土地登记代理人 资格证号： 05324243205420179	中证房地产评估造价集团有限公司	20
64	朱晓燕	女	2004320397 土地登记代理人 资格证号：0001136	盐城市正信土地房地产评估有限公司	20
65	陈莹莹	女	2007320016	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
66	胡 林	男	2011320176		20
67	殷苏静	男	2004320177	泰州嘉和土地估价有限公司	20
68	杨 叶	女	2012320077	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	20
69	唐 栋	男	2008370073	常州金沙土地房产评估有限公司	20
70	杨绍坤	男	2002320177 土地登记代理人 资格证号：0000755	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20

71	黄建军	男	2006320013	宜兴市恒泰房地产土地评估有限公司	20
72	陈兆华	男	96100072	江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司	20
73	陈爱兵	男	2000320098	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
74	徐亮	男	2004320262	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	20
75	仇晓玲	女	2013320114	昆山信衡土地房地产评估造价咨询有限公司	20
76	赵统旺	男	2013320045		20
77	袁援	女	2013320003	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
78	赵宁	女	2010310032	苏州工业园区信和房地产估价土地估价有限公司	20
79	张玉茜	女	2002420074	江苏常度土地评估咨询有限公司	20
80	蔡权	男	2004320394	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	20
81	蒋晓艳	女	2012320086	江苏苏地行土地房地产评估有限公司	20
82	常红	女	2004320145	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	16
83	陈利文	男	2004320475	江苏安信土地房地产评估规划咨询有限公司	20
84	萧薇	女	2008320086	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
85	陈莹	女	2011320107	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
86	季顺海	男	98100102	盐城市正信土地房地产评估有限公司	20
87	杨瑞瑞	男	2011320049	无锡市金博房地产土地估价咨询有限公司	16
88	张志娟	女	96100067	盐城市金地土地房地产估价有限公司	20
89	俞芳	女	2002320120	无锡齐典土地房地产估价有限公司	20
90	高军	男	2004320412	江苏象仁土地房地产咨询评估有限公司	20
91	王刘扣	男	2013320074	江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司	20
92	何立恒	女	2002320116		20
93	陈志军	男	2004320268	江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司	20
94	孙兰珍	女	92100108	江苏中大土地房地产评估有限公司	20
95	孟莘莘	女	96100056	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
96	王芸	女	2004320120	江苏苏地行土地房地产评估有限公司	20
97	黄勇	男	94100073	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	20
98	张亮	男	98190225	江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司	20

99	张宇新	女	2013320044	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	20
100	万永芳	女	2009320083	博文房地产评估造价集团有限公司	20
101	董鹏飞	男	2004320100 土地登记代理人 资格证号：2016320010	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	20
102	陈翼滨	男	2008320064	江苏君盛土地房地产评估造价咨询有限公司	20
103	杨 群	女	2012320001	江苏中莲土地房地产资产评估造价有限公司	20
104	于月凤	女	2011320047	江苏伟业房地产土地评估造价咨询有限公司	20
105	张剑峰	男	2002320049	苏州天地房地产土地评估有限公司	20
106	杨 坤	男	2007320102	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
107	曹新强	男	2009320048	江苏象仁土地房地产咨询评估有限公司	20
108	汤 立	男	2004340041	江苏常度土地评估咨询有限公司	20
109	张 玲	女	2007320112	无锡普信土地房地产估价有限公司	20
110	吴海燕	女	2013320096	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	20
111	闫 军	男	2000320154	江苏淮海房地产土地资产评估有限公司	20
112	殷 彬	男	2013320210	常州金沙土地房产评估有限公司	20
113	张力军	男	2011340014		20
114	宋丽萍	女	2014320092		20
115	任久清	男	2004320068	无锡市金博房地产土地估价咨询有限公司	20
116	周 靖	男	2004320513	苏州同方铭诚土地房地产评估有限公司	20
117	王克成	男	2014320028		20
118	王 剑	男	2011320096	江苏君盛土地房地产评估造价咨询有限公司	20
119	华 宇	女	2012320223	江苏苏地行土地房产评估有限公司	20
120	陈燕萍	女	2014320179		20
121	石真杰	男	2012320054	江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司	20
122	何长远	男	2013320307	昆山信衡土地房地产评估造价咨询有限公司	20
123	卢银山	男	2004320131	泰州嘉和土地估价有限公司	20
124	王燦钊	男	2011320003 土地登记代理人 资格证号：201303232 0320000003212320015	江苏同方土地房地产评估有限公司	20



125	石明涵	女	98100026	江阴翔和房地产与土地评估咨询有限公司	20
126	王保国	男	2010320007	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
127	王述兵	男	2011320019	江苏金宁达房地产土地评估有限公司	20
128	王宇群	女	2014320020		20
129	孙成洪	男	2006320048	苏州工业园区信和房地产估价土地估价有限公司	20
130	陈 昕	女	2004320046	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
131	曹微微	女	2011320104	江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司	20
132	步红芳	女	2002320341	苏州工业园区信和房地产估价土地估价有限公司	20
133	高 强	男	2009320107	徐州中盛土地房地产评估咨询有限公司	20
134	夏传英	女	2009220015	江苏常度土地评估咨询有限公司	20
135	黄人英	女	2002320141	无锡齐典土地房地产估价有限公司	20
136	陈银华	男	2004320298	宜兴市佳诚房地产土地评估有限公司	20
137	王 波	男	2002320304	江苏金宁达房地产土地评估有限公司	20
138	孔祥亮	男	2014320117		20
139	薛玉文	男	2006320056	江苏永信房地产土地评估咨询有限公司	20
140	王晓云	女	2004420043	江苏永信房地产土地评估咨询有限公司	20
141	潘 俊	女	96100070	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
142	程士良	男	2004320381	江苏伟业房地产土地评估造价咨询有限公司	20
143	周双喜	男	2000340053	江苏安瑞土地及房地产评估有限公司	20
144	曹 阳	男	2013320139		20
145	刘广英	女	2006110020	苏州中洲房地产土地资产评估咨询有限公司	20
146	贺维友	男	2004320450	泰州嘉和土地估价有限公司	20
147	叶 淳	女	2007320105	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
148	胡三民	男	2004320370	江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司	20
149	李峰宁	男	2004320208	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
150	徐敬恣	男	2012320153	江苏常地土地房地产评估有限公司	20
151	邢广胜	男	98100027	巴彦淖尔市方圆土地评估有限责任公司	20
152	杨 巍	男	2006320014	宜兴市恒泰房地产土地评估有限公司	20

153	许燕	女	96100073	盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司	20
154	朱春红	女	2013320130	江苏瑞地土地房地产评估有限公司	20
155	陶媛	女	2014320221		20
156	谷征	女	2011320070	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	20
157	蔡倩	女	2007320005	江苏永信房地产土地评估咨询有限公司	20
158	周璐	男	2004320224	江阴翔和房地产与土地评估咨询有限公司	20
159	吴成铭	男	2004320432	盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司	20
160	唐卫	男	2011320033	江苏先河房地产土地评估有限公司	20
161	王剑	男	2004320524	淮安清华房地产评估与土地评估有限公司	20
162	赵茹	女	2012320063		20
163	姚德波	男	2011320099	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	20
164	沈轶	女	2004320436	江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司	20
165	王晓艳	女	2004320171	无锡润杰土地房地产评估有限公司	20
166	徐志修	男	2007320095	江苏常地土地房地产评估有限公司	20
167	丁洁	女	2013320240	昆山信衡土地房地产评估造价咨询有限公司	20
168	吴俊	男	2004320151	江苏苏地行土地房产评估有限公司	20
169	周晖	男	2000320064	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	20
170	苏文娟	女	2013320099	江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司	20
171	刘政	男	98100148	江阴翔和房地产与土地评估咨询有限公司	20
172	龙高林	男	2010320035	江苏先河房地产土地评估有限公司	20
173	朱明均	男	94100016		20
174	季云忠	男	98100021	内蒙古正寅不动产评估有限公司	20
175	郭海梅	女	2004320206	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
176	孟华伟	男	2012610014	苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司	20
177	张生文	男	2011320186	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	20
178	李晓娟	女	2013320092		20
179	张毓靓	女	2004320267	江苏苏地行土地房产评估有限公司	20
180	马伟	男	2009320018	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
181	孙原原	女	2011320106	苏州市国信房地产土地评估咨询有限公司	20

182	武俊红	女	2009320099 土地登记代理人 资格证号： 09323243209320119	盐城市正信土地房地产评估有限公司	20
183	赵倩	女	2013320112		16
184	杨成康	男	2004320490	宜兴市恒泰房地产土地评估有限公司	20
185	杨耀	男	2011320076	江苏瑞地土地房地产评估有限公司	20
186	丁丽琴	女	2014320261		20
187	廖新华	男	2006320017	建湖律信土地房地产评估咨询有限公司	20
188	仲怡华	女	2004320366	博文房地产评估造价集团有限公司	20
189	孙黎	女	2004320080	江阴翔和房地产与土地评估咨询有限公司	20
190	郑继勇	男	2004420002	江苏世联房地产土地评估有限公司	20
191	李芳	女	94100103		20
192	沈明林	男	2004320216	苏州中博土地房产评估工程咨询有限公司	20
193	胡凯	男	2002320299	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
194	刘俊香	女	2012320219	江苏苏地行土地房产评估有限公司	20
195	林文君	女	2010320060	江苏永和土地房地产估价有限公司	20
196	李爱君	女	2002320091	江苏首佳土地房地产评估测绘事务有限公司	20
197	许喆	男	2008110003	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	8
198	沈鹏	男	2011320060	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
199	李婷	女	2004320057 土地登记代理人 资格证号： 05323243205320239	博文房地产评估造价集团有限公司	20
200	张静	女	94120102	宜兴市恒泰房地产土地评估有限公司	20
201	赵守勇	男	2004320180	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
202	蔡大春	男	2006320016	江苏东诚亿土地评估房地产估价有限责任公司	20
203	顾茂林	女	2008340006	江苏世联房地产土地评估有限公司	20
204	郭忠伟	男	2010320125	江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司	20
205	金新祥	男	2004320290	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
206	胡学东	女	2000510268	江苏安瑞土地及房地产评估有限公司	20
207	马成红	女	2008320030	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	20

208	史玉德	男	2009320069	江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司	20
209	袁鸣明	男	96100064	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
210	薛文业	女	2011320134	苏州工业园区信和房地产估价土地估价有限公司	20
211	汪少兵	男	2011320002	江苏苏地行土地房地产评估有限公司	20
212	徐丽华	女	2008340041	中证房地产评估造价集团有限公司	20
213	汤小燕	女	2014320095		20
214	苏敏	女	2010320087	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
215	张戈	女	2007340038	中证房地产评估造价集团有限公司	20
216	孙念华	女	2004320299	江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司	20
217	芮中玲	女	2002420134	上海万隆房地产土地估价有限公司	20
218	朱炼炼	男	2007320130	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
219	郭杰	女	2009230023	苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司	20
220	李蒙蒙	女	2013320170	盐城市金地土地房地产估价有限公司	20
221	姚文义	男	96100104	无锡齐典土地房地产估价有限公司	20
222	李卫东	男	2012320143	江苏大新房地产地价评估有限公司	20
223	吴静玲	女	2000590010	江苏中莲土地房地产资产评估造价有限公司	20
224	王学民	男	98100182	淮安清华房地产评估与土地评估有限公司	20
225	曹冬丰	男	2004320304	盐城市正信土地房地产评估有限公司	20
226	张跃	男	2004320318	苏州市安嘉禾土地房地产评估咨询有限公司	20
227	薛志平	男	2011320010	江阴翔和房地产与土地评估咨询有限公司	20
228	吴凤梅	女	2007330054	中证房地产评估造价集团有限公司	20
229	王一晟	男	2012320037	常州市嘉和土地房地产评估咨询有限公司	20
230	郑彬	男	2013320050		20
231	张卫萍	女	2004320049	江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司	20
232	樊锦	男	2012320231	昆山信衡土地房地产评估造价咨询有限公司	20
233	马军	男	2013320253	江苏苏地行土地房地产评估有限公司	20
234	高旻锋	男	2009320114	江苏佳事得房地产土地评估有限公司	20
235	张拓	男	2012320017	江苏常地土地房地产评估有限公司	20
236	鲁荣	男	2013320057	江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司	20
237	李丽	女	2004320327	苏州市安嘉禾土地房地产评估咨询有限公司	20
238	周晓洁	男	2004320314	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	20



239	周晓平	男	2004320160	江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司	20
240	郭丽丽	女	2012320180		20
241	靳迪	女	2012320112		20
242	刘红梅	女	2010320040	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
243	李金胜	男	2004320277	江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司	20
244	王虎	男	2004320233	江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司	20
245	赵建华	女	2004320478	江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司	20
246	付文凤	女	2014340055		20
247	魏巧巧	女	2012320224	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	16
248	刘宵凤	女	2002320308	无锡正大土地房地产估价咨询有限公司	20
249	冯翰	男	2014320118		20
250	李会玲	女	2007130022	苏州中洲房地产土地资产评估咨询有限公司	20
251	赵渊博	男	2013210127		20
252	徐跃华	女	98100203	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
253	洪伟荣	男	2002320245	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
254	周挺	男	2010320009	阜宁县万源土地房地产评估有限公司	20
255	武士晶	女	2000220050	苏州中洲房地产土地资产评估咨询有限公司	20
256	仇鸿	女	2010320080	阜宁县万源土地房地产评估有限公司	20
257	偶星	男	2007110029	苏州博雅达土地房地产评估有限公司	20
258	苏现卫	男	2014370114		20
259	邹佳滨	男	2013320155		20
260	邵霞	女	2012320041	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
261	许福良	男	2004320172	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	20
262	张荣辉	男	94100145	南通大成土地房地产评估有限公司	20
263	龚敏琦	女	2012320212	苏州正合房地产土地评估咨询有限公司	20
264	曾超辉	男	2004320441	苏州正合房地产土地评估咨询有限公司	20
265	曹恒洲	男	2013320100		20
266	张增峰	男	98100071 土地登记代理人 资格证号：0000731	江苏金宁达房地产土地评估有限公司	20
267	徐红华	女	98100204		20
268	王延龙	男	98100144	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	20
269	吴飞	男	98100185		20

## 2017年江苏省土地估价、土地登记代理业务培训班 (编号: C20-J) 学时认定表

序号	姓名	性别	资格证号	单位	申报学时
1	唐青松	男	98100129 土地登记代理人 资格证号: 05323243204321275	阜宁县万源土地房地产评估有限公司	20
2	张莉	女	2011320089	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
3	俞阳	女	2004320514	徐州中天土地房地产评估有限责任公司	20
4	张蓉	女	2000590249	江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司	20
5	葛石冰	女	96100109	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	20
6	王敏玉	女	2013320133	昆山华源土地评估咨询有限公司	20
7	孙荣敏	女	2010320055	江苏金宁达房地产土地评估有限公司	20
8	孙旭玲	女	2009320019	江苏常地土地房地产评估有限公司	20
9	陈建忠	男	2002320334	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	20
10	刘林利	男	2011320017	江苏大正房地产土地造价咨询评估有限公司	20
11	周俊峰	男	2004320353	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
12	陈德兵	男	2004320069	江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司	20
13	吴华	女	2004320143 土地登记代理人 资格证号: 0000896	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	20
14	韩淑娟	女	2012320090		20
15	陆海波	男	2012320205	江苏东诚亿土地评估房地产估价有限责任公司	20
16	刘炬	男	2004320135	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	20
17	王明甫	男	2006320053	江苏象仁土地房地产咨询评估有限公司	20
18	赵公展	男	98100112	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
19	季炜	男	2012320236	江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司	20

20	吴 慧	女	2011320188	昆山信衡土地房地产评估造价咨询有限公司	20
21	孙胜利	男	2011320146		20
22	徐 峰	男	2012320052	台州顺大不动产评估咨询有限公司	20
23	有名震	男	2002320340	江苏大正房地产土地造价咨询评估有限公司	20
24	卢 婧	女	2004320043 土地登记代理人 资格证号： 05323243205320121		20
25	冯 睿	男	2002320237 土地登记代理人 资格证号：0000791	江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	20
26	徐新生	男	2004320017	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	20
27	王玉霞	女	2011320043	湖北国源科技有限责任公司	20
28	洪 琳	女	2002320045	江苏首佳土地房地产评估测绘事务有限公司	20
29	尹 莎	女	2014320027		20
30	史兆凤	女	2004320352	苏州弘远众益土地房地产评估咨询有限公司	20
31	李广宝	男	98100075	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
32	李彬彬	男	2014320147		20
33	谢 晖	男	96180023	宜兴市恒泰房地产土地评估有限公司	20
34	刘伟娜	女	2012320113	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	20
35	徐桂娣	女	2011320081		20
36	吴小淮	男	2007320089	江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司	20
37	黄文兵	男	2004420038	宁波慈地恒欣房地产土地评估咨询有限公司	20
38	吴月强	男	96100018	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
39	吕瑞华	男	2004320051	盐城市正信土地房地产评估有限公司	20
40	顾为美	男	2000320194	盐城市正信土地房地产评估有限公司	20
41	沈 勇	男	2002320111	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	20
42	田志南	男	2002320139	江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务有限公司	20
43	施 红	女	2011320103	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	20
44	束文波	男	2008320012	无锡市诚和房地产土地评估有限公司	20

45	李碧琼	女	2009320033	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	20
46	吕美丽	女	2013230018		20
47	姚凯方	男	2004320506	苏州弘远众益土地房地产评估咨询有限公司	20
48	顾轶飞	男	2011320024	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
49	旷岳辉	男	2004430188	江阴恒诚土地评估有限公司	20
50	王 莺	女	2006320049	徐州融华土地房地产咨询评估有限公司	20
51	朱济运	男	2002320134	江苏大正房地产土地造价咨询评估有限公司	20
52	赵 萍	女	2004320109	江阴恒诚土地评估有限公司	20
53	张姝颖	女	2004320425	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
54	殷国平	男	2013320138	苏州永联行土地房地产评估有限公司	20
55	周明珠	女	2011320137	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	20
56	吴天逸	男	2013320301		20
57	王金良	男	2013320270	宜兴市恒泰房地产土地评估有限公司	20
58	吴方振	男	2014320278		20
59	吴荣华	男	2004320214	江苏三师土地房地产评估有限公司	20
60	陆 燕	女	2010320054	江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司	20
61	姜婷婷	女	2014320008		20
62	许善宏	男	94100010		20
63	王 灿	男	2008320056	苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司	20
64	汪生开	男	2004320382	徐州中天土地房地产评估有限责任公司	20
65	荆龙祥	男	2007320051	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司	20
66	贺 鹏	男	2011320091	徐州中盛土地房地产评估咨询有限公司	20
67	支慧芬	女	2011320068	苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司	20
68	吴秀凤	女	2013320309	苏州永联行土地房地产评估有限公司	20
69	曹 莉	女	2011320031	江苏中大土地房地产评估有限公司	20
70	何兵兵	男	2014320171		20
71	武兴明	男	98100051	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
72	沈鹤鸣	男	2002320037	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	20



73	房芳	女	2013320288	江苏永信房地产土地评估咨询有限公司	20
74	石建英	女	2013320211	常州金沙土地房产评估有限公司	20
75	杨红	女	2007320101	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	20
76	隋琳	女	2013320222	江苏永信房地产土地评估咨询有限公司	20
77	谈强	男	2004320042	无锡市公信土地房地产评估咨询有限公司	20
78	陈亚兰	女	2010320008	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
79	虞亚非	女	2000320072	无锡市公信土地房地产评估咨询有限公司	20
80	戈家鸣	男	2007320027 土地登记代理人 资格证号： 06323243206320263	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
81	胡志钢	男	2009320037	苏州天元土地房地产评估有限公司	20
82	杜春成	男	2004320458 土地登记代理人 资格证号：053232432	盐城市正信土地房地产评估有限公司	20
83	张华平	女	2002320163		20
84	吴良芬	女	2004320344	宜兴市恒泰房地产土地评估有限公司	20
85	吴华娟	女	2011320204	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
86	周洪波	男	2004430184	江阴恒诚土地评估有限公司	20
87	赵湘红	女	2002320319	徐州华信房地产土地咨询评估有限公司	20
88	蒋炳琴	女	2007320046	启东市东方土地房地产评估测绘咨询有限公司	20
89	范春	男	2012320149	南京金汇通土地评估事务所有限公司	20
90	颜玉萍	女	2014320196		20
91	陈文刚	男	2002320003	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	20
92	赵晓晴	女	2009320102	江苏常地土地房地产评估有限公司	20
93	崔世秀	女	2004320047	南京金汇通土地评估事务所有限公司	20
94	汪宏伟	男	2004370014	江苏象仁土地房地产咨询评估有限公司	20
95	何丽莉	女	2002320089	南京金汇通土地评估事务所有限公司	20
96	李昭	女	2002130102	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
97	蒋丹超	女	2010330021	苏州弘远众益土地房地产评估咨询有限公司	20

98	朱哲峰	男	2010340015	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	20
99	俞晓宁	男	2008320023	江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司	20
100	王永敢	男	2011320197	江苏苏瑞土地房地产评估有限公司	20
101	钱德才	男	2000320128	江苏慧源房地产土地价格评估有限公司	20
102	胡玉环	女	2009230015	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
103	李文婷	女	2006340011	江苏伟业房地产土地评估造价咨询有限公司	20
104	张雁	女	2002320172	江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司	20
105	于娜	女	2002320325	徐州中盛土地房地产评估咨询有限公司	20
106	高长生	男	93170031	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	20
107	韩晓燕	女	2004320350	苏州中博土地房产评估工程咨询有限公司	20
108	沈守兵	男	2000340091	江苏安瑞土地及房地产评估有限公司	20
109	潘晓艳	女	2013320081		20
110	李友根	男	2007110018	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
111	刘书水	男	98100171	南京金汇通土地评估事务所有限公司	20
112	肖沪宜	男	94100086	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	20
113	程慧瑛	女	2012330051		20
114	武金龙	男	2013320191		20
115	管云鑫	男	2008320095	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
116	刘洪军	男	2007320058	江苏大新房地产地价评估有限公司	20
117	王峰	男	2002320174 土地登记代理人 资格证号： 05323243204320537	常熟市常信土地房地产评估咨询有限公司	20
118	林鹏杰	男	2008440042	江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司	20
119	钱小娟	女	2013320093		20
120	周翠敏	女	2011320163	江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司	20
121	朱炜刚	男	2007320131	江苏苏润土地房地产估价咨询有限公司	20
122	江小宁	男	2004320028	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
123	叶军	男	2010320068	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20

124	王惠琴	女	2009320006	盐城市正信土地房地产评估有限公司	20
125	王俊峰	男	2004320023	江苏大正房地产土地造价咨询评估有限公司	20
126	殷永生	男	2006320033	常州金大地土地评估有限公司	20
127	王 强	男	2013320075		20
128	沈 霆	男	94100156	江苏金宁达房地产土地评估有限公司	20
129	恽如伟	男	2007320108	常州金大地土地评估有限公司	20
130	吴志伟	男	2010330025	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
131	李文君	女	2009320004	宜兴市恒泰房地产土地评估有限公司	20
132	庄洪永	男	2000320162	江苏先河房地产土地评估有限公司	20
133	朱海斌	男	2014320050		20
134	徐 刚	男	2013320036	江苏首佳土地房地产评估测绘事务有限公司	20
135	蒋南斌	男	2010330039	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	20
136	李 青	男	2014320074		20
137	邵北军	男	2004320012	江苏安瑞土地及房地产评估有限公司	20
138	张爱芳	女	2002150061	江阴恒诚土地评估有限公司	20
139	袁金红	女	2011320097	江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司	20
140	马 利	女	2008320031	江苏象仁土地房地产咨询评估有限公司	20
141	曾庆峰	男	2014320029		20
142	唐海波	男	2000320193 土地登记代理人 资格证号： 05323243204321267	盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司	20
143	李金平	男	2004320202	淮安清华房地产评估与土地评估有限公司	20
144	李 娟	女	2011320053 土地登记代理人 资格证号：201403232 0320000003212320023	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
145	钱 权	男	2004320273	无锡市振业土地房地产咨询评估事务所（普通合伙）	20
146	丁 兰	女	2007420004 土地登记代理人 资格证号： 07324243207420172	南京银立通土地房地产评估咨询有限公司	20

147	宋 喧	男	2009320117	无锡东信房地产土地评估咨询有限公司	20
148	张明学	男	2000370102	江苏大正房地产土地造价咨询评估有限公司	20
149	陆维军	男	2011320126	江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司	20
150	徐 焱	男	2009320014	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	20
151	刘林涛	男	2011320067	江苏华盛兴伟土地资产评估有限公司	20
152	施 彬	女	2004320302	徐州融华土地房地产咨询评估有限公司	20
153	陆茂荣	男	2010320139	淮安清华房地产评估与土地评估有限公司	20
154	王素芹	女	2012320042	南通中诚信土地房地产评估咨询有限公司	20
155	朱辉芳	女	2012320242	中证房地产评估造价集团有限公司	20
156	于 贞	男	2007320107	苏州市安嘉禾土地房地产评估咨询有限公司	20
157	张树香	男	2004320239	盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司	20
158	糜若茵	男	2008320055	江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司	20
159	相 飞	男	2004320020	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
160	闫卫华	男	2013320015		20
161	于恩亮	男	2002320107	南京金汇通土地评估事务所有限公司	20
162	张宝泉	男	96150118	徐州市中正土地房地产评估有限公司	20
163	王秀霞	女	2011320120	苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司	20
164	孙 涛	男	2004320218	江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司	20
165	李 娟	女	2012370157	徐州中盛土地房地产评估咨询有限公司	20
166	吉春宇	男	2006320020	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	20
167	王善恂	男	2004340074	江苏安瑞土地及房地产评估有限公司	20
168	王泉明	男	2011320039	苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司	20
169	谢 琴	女	2009320061	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
170	许登云	男	2000320048	江苏苏润土地房地产估价咨询有限公司	20
171	包 晨	女	2010320137	江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司	20
172	颜冬生	男	2004320062	南京金汇通土地评估事务所有限公司	20
173	杨冷鹏	男	2004320184	徐州中盛土地房地产评估咨询有限公司	20
174	谢克祥	男	2004530074	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司	20



175	吕 军	男	2004210322	苏州市国信房地产土地评估咨询有限公司	20
176	严彩玲	女	2012320248	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	20
177	宋立钊	男	96100094	江苏瑞地土地房地产评估有限公司	20
178	郑学全	男	2004320250	江苏永和土地房地产估价有限公司	20
179	赵常瑞	男	98100189	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
180	周巧生	男	2006320036	南京大陆土地房地产评估有限公司	20
181	周二芳	女	2012320089	中证房地产评估造价集团有限公司	20
182	江 涛	男	2007320044	江苏大新房地产地价评估有限公司	20
183	高元峰	男	2013320323		20
184	张志波	男	2004420028	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	20
185	李庆星	女	2002370264 土地登记代理人 资格证号： 05323743204370337	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	20
186	王 茜	女	2008320116	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
187	戴向东	男	2004320222	江苏苏润土地房地产估价咨询有限公司	20
188	陈 春	男	98100162	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
189	蔡 磊	男	2004220065	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	20
190	孟 敏	女	2004320149	江苏大正房地产土地造价咨询评估有限公司	20
191	王 宇	男	2014320182		20
192	戎文洲	男	2011320042	南京金汇通土地评估事务所有限公司	20
193	朱玉娜	女	2009310037	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
194	陈玉梅	女	2011320109	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	20
195	张慧健	男	2008320062	苏州天元土地房地产评估有限公司	20
196	吉丽华	女	2011320026	江苏苏地行土地房产评估有限公司	20
197	游澍润	男	2000320069	泰州市万源土地估价事务所有限公司	20
198	陈 太	男	2008320075	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	20
199	刘 佳	女	2011320114	江苏常地土地房地产评估有限公司	20
200	李建军	男	2004320155	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	20

201	沈敏珠	女	2002320018 土地登记代理人 资格证号：0000895	苏州永联行土地房地产评估有限公司	20
202	张俊	男	2002320286	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	20
203	张绍文	男	2012320221	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
204	张馨松	女	2012320027	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	20
205	马雪燕	女	2009320105	苏州同方铭诚土地房地产评估有限公司	20
206	窦超群	男	2004320119	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	20
207	崔雪	女	2010320111	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
208	王军	男	2004320300	中证房地产评估造价集团有限公司	20
209	唐建荣	男	2009320047	江苏安瑞土地及房地产评估有限公司	20
210	毕洪英	女	2004230017	无锡德恒方房地产土地评估咨询有限公司	20
211	俞燕玮	女	2009320103	宜兴市恒泰房地产土地评估有限公司	20
212	沈心恺	女	2009320068	江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司	20
213	缪建南	男	2000320142	江苏苏地行土地房产评估有限公司	20
214	李衡	男	2002230065	江苏苏润土地房地产估价咨询有限公司	20
215	蒋小翠	女	2007320048	江苏苏地行土地房产评估有限公司	20
216	陈丹	女	2004420284	江苏苏润土地房地产估价咨询有限公司	20
217	张金	女	2013320178		20
218	姜玉俊	男	2008320005	江苏新城土地房地产评估测绘有限公司	20
219	李光玲	女	98100170		20
220	蔡明	男	2004230005	苏州天地房地产土地评估有限公司	20
221	李磊	男	2008320065	徐州公信资产评估土地房地产估价有限公司	20
222	江立浪	男	2007320043	南京金汇通土地评估事务所有限公司	20
223	吴华建	男	2004340051	江苏安瑞土地及房地产评估有限公司	20
224	魏维明	男	2004320207	江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司	20
225	王淑静	女	2013320179	江苏永信房地产土地评估咨询有限公司	20
226	许颖	女	2011340049	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	20

227	章利成	男	2012320083	江苏同方土地房地产评估有限公司	20
228	刘利明	女	2011320189	江苏苏瑞土地房地产评估有限公司	20
229	周建功	男	2004320205	苏州市中冠房地产土地评估咨询有限责任公司	20
230	王颖君	女	2012420097	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	20
231	吉万太	男	2013320088		20
232	张 华	女	2009410017	无锡市公信土地房地产评估咨询有限公司	20
233	蓝 榕	女	2004320317	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	20
234	宗 皓	男	98100072 土地登记代理人 资格证号：201403232 0322014321402000212	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	20
235	郑滋旻	男	2012320139	江苏苏润土地房地产估价咨询有限公司	20
236	刘安然	女	2007370040		20
237	刘国强	男	2002320105	常熟市常诚土地房地产评估工程咨询有限公司	20
238	刘 尧	男	2013320299		20
239	沈云木	男	2010320036	苏州工业园区信和房地产估价土地估价有限公司	20
240	徐国清	男	2007420049	江苏金宁达房地产土地评估有限公司	20
241	张兴华	女	2013320287	泰州市万源土地估价事务所有限公司	20
242	蒋正良	男	2000320005	昆山信衡土地房地产评估造价咨询有限公司	20
243	祝助强	男	2010320085	东台市房地产土地估价有限公司	20
244	王 丽	女	2011420028		20
245	郑 樊	男	2013320011	南京金正房地产土地评估有限公司	20
246	徐如娟	女	2002320192	苏州中洲房地产土地资产评估咨询有限公司	20
247	祝 萍	女	2000320104		20
248	刘永强	男	2009320129	南京银立通土地房地产评估咨询有限公司	20
249	文水生	男	2014320142		20
250	凌荣祥	男	2002220047	江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司	20
251	吉春风	男	2004320137	江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司	20
252	时 磊	男	2008310007	江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司	20
253	王 娟	女	2009320130	南京银立通土地房地产评估咨询有限公司	20
254	袁 艺	男	2002320320		20

255	祁 萌	女	96100042 土地登记代理人 资格证号： 05323243204321517		20
256	于 峰	男	2004320134	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	20
257	吴辽宁	男	2009340044	宜兴市佳诚房地产土地评估有限公司	20
258	徐 祝	男	2013320224	江苏首佳土地房地产评估测绘事务有限公司	20
259	陈春贵	男	93100076	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	20
260	汤媛媛	女	2013320162		20
261	左素凤	女	2013320067 土地登记代理人 资格证号： 10323243209320104	阜宁县万源土地房地产评估有限公司	20
262	邓怀宇	男	2002510033	江苏苏润土地房地产估价咨询有限公司	20
263	高 镇	男	2014320119		20
264	马 新	男	98100066	江苏金宁达房地产土地评估有限公司	20
265	朱荣高	男	2004320114	江苏大正房地产土地造价咨询评估有限公司	20
266	尹爱青	女	2011320021		20
267	马文超	男	2006420048	苏州市中冠房地产土地评估咨询有限责任公司	20
268	徐忠新	男	2002320165	盐城市安达土地房地产评估测绘有限公司	20
269	沈 国	男	2004320095	无锡市仁德土地房地产评估咨询有限公司	20
270	杨静娴	女	2013320078	苏州天地房地产土地评估有限公司	20
271	尚倩倩	女	2012230015	苏州天仁信达土地房地产评估有限公司	20
272	吴 飞	男	98100185		20
273	张增峰	男	98100071 土地登记代理人 资格证号：0000731	江苏金宁达房地产土地评估有限公司	20
274	王延龙	男	98100144	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	20
275	朱 斌	男	2006320043 土地登记代理人 资格证号：201303232 0320000003212320077	江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务有限公司	20



# 不动产统一登记合规管理之我见

南通市不动产登记中心 尚玉亮

“合规”一词，顾名思义，即合乎规定、规范、规则等，常用于银行监督管理工作，特指遵守法律、法规、监管规则或标准，是银行实施风险管理的基础和核心手段。在不动产统一登记实务中如何应对行政诉讼与行政赔偿风险，是摆在不动产登记机构面前的重要课题，设想如在不动产统一登记管理中引入合规管理模式，或可对此类风险实施有效的规避、防范、控制，力求达到最优化的服务与管理效能。

## 一、不动产统一登记合规管理概述

所谓不动产统一登记合规管理，是指不动产统一登记机构为积极应对行政诉讼与行政赔偿风险，通过主动发现登记程序各环节中的内部违规情形与隐患等时、立即采取适当措施予以制止、中断、纠正的行为。

## 二、不动产统一登记违规风险评估

从不动产登记行政案例来看，不动产统一登记机构由于违规登记而损害不动产登记当事人、利害关系人以及他人的合法权益，是最终可能引发行政诉讼与行政赔偿结果的主要原因。在不动产登记实务操作中的违规情形分为程序违规与实体违规。

### 1、程序违规

主要指在不动产登记程序各环节中业务人员未严格依照相关规定进行当场一次性告知，仔细查验，实地查看，客观调查，审慎核查，准确、完整、清晰登簿，按照权限查询等而导致登记错误。例如因在受理登记申请环节未鉴别不动产权利证书（证明）的真伪、数据录入存在瑕疵、操作细节上的疏漏等导致登记错误。

### 2、实体违规

主要指不动产登记业务人员对现行不动产及其登记相关法律、法规、规章等规定体系中部分条文的理解和运用产生偏差或准予登记行为未有任何法律依据，导致应当登记的不予登记、收件错漏或不予登记的竟然登记。

此外，从不动产登记法律法规来看，《不动产登记暂行条例》明确强调申请人应当对申请材料的真实性负责，对于提供虚假材料申请登记，给他人造成损害的当事人，应当承担赔偿责任。因此，不动产登记机构还存在由于当事人提供虚假材料申请登记产生的合规风险。

## 三、不动产统一登记合规管理构建

### 1、岗位合规手册

不动产统一登记机构编制岗位合规手册是关于不动产登记的一系列相关制度和相应操作的即时持续修订过程。这一合规管理过程，是不动产登记机构构建有效的内部控制机制的基础和核心。“铁打的营盘，流水的兵”这则军事历史典故也是管理学上的经典案例，对不动产统一登记合规管理具有很好的借鉴作用，因为不动产统一登记事务繁杂精细，稍有不慎就会操作失误 出现错误 造成麻烦，如未及时发现或会导致行政诉讼与行政赔偿，为理清各类业务头绪，便于记忆、让业务人员较快胜任岗位，构筑登记安全“铁打的营盘”，应编撰岗位合规手册—各类登记安全操作指南（仅供内部交流、注意对外保密），包括规章制度、简要说明、操作步骤、注意事项、快捷方式、关键点、易错点、小窍门、口诀等。

## 2、全程动态监管

即不动产统一登记机构可设立由3位及以上单数的不动产登记专家组成审核委员会，可同时下设合规管理部门，由审核委员会成员推荐或兼任专职合规管理人员，在接待咨询 受理申请（不予受理） 审核 登簿 发证 接待咨询的这一由上述各环节串联而成的不动产登记程序中定时定岗检查、随时随机抽查、定期全程排查等，以期主动发现内部违规问题，立即采取适当措施加以解决并撰写合规岗位责任到人制度、月度年度合规报告、违规调查处理意见、合规改进措施、合规完善建议等日常对不动产登记行为的质量监督与风险管理过程。这一以服务不动产登记当事人为中心而实施合规管理、在合规管理中实现优质服务的全程动态监管模式，首先可有效避免不动产统一登记机构各业务职能部门间相互推诿扯皮现象，其次可促进不动产统一登记机构业务人员自觉严格依规约束自身的登记行为，共同营造合规登记氛围，最后可推动不动产统一登记机构逐步形成不动产登记合规文化。

## 3、合规绩效考核

即不动产统一登记机构在通用的绩效考核机制中纳入合规管理奖惩制度，即加大绩效考核中合规管理的权重，也就是说在绩效工资中分配一定比例的合规考核工资，确立合规有奖、违规重罚制

度，可有效激励员工防微杜渐、未雨绸缪、树立合规意识、严格依法办事、严谨合规操作等。

## 4、学习培训研讨

首先，不动产统一登记机构可以组织不动产登记业务人员进行内部学习相关法律法规、合规管理规章制度等，并定期检查学习成果，例如通过网上考试和技能竞赛等多样化的方式，让不动产登记业务人员在实践过程中不断巩固和提升依法依规办事的意识；其次，不动产统一登记机构可以组织不动产登记业务人员就新出台的不动产登记相关法律法规等以及新的合规管理理念进行集中培训，让不动产登记业务人员能够很好地紧跟时代步伐，更好地服务于不动产登记实践中；最后，不动产统一登记机构可适当地组织不动产登记业务人员去先进城市学习取经，借鉴各地不动产统一登记机构中的先进做法和技术，同时也可让不动产登记业务人员适当地参加一些大型的涉及不动产登记的实务研讨会、学术交流会等，让不动产登记业务人员始终有与时俱进的理论指导。

## 5、建立联动机制

为避免因当事人提供虚假材料申请登记，违法泄露、非法利用查询的登记资料、信息等行为，不动产登记机构应与公安、检察、法院等部门建立联动机制，实现信息共享，进一步提高甄别申请材料真伪能力和应对外部因素产生的合规风险趋避能力。



# 不动产登记保险制度初探

南通市不动产登记中心 姜志清 曹晓炜

**摘要：**探索建立不动产登记保险制度，是提高不动产登记公信力的有效措施，也是完善不动产登记制度的重要内容。为做好不动产登记工作，有效降低登记风险，南通市不动产登记中心结合工作实际，大胆进行了探索研究，初步建立了不动产登记责任险赔偿制度。本文结合南通的实践，对建立不动产登记保险制度的必要性和紧迫性、面临的问题和解决的对策进行分析。

**关键词：**不动产登记 保险赔偿 创新

探索建立不动产登记保险制度，是提高不动产登记公信力的有效措施，也是完善不动产登记制度的重要内容。《物权法》、《不动产登记暂行条例》都明确规定，因不动产登记机构过错、疏忽或过失导致的登记错误，给他人造成损害的，登记机构应当承担赔偿责任。为厘清不动产登记法律责任，有效降低登记风险，南通市不动产登记中心结合工作实际，“向市场要办法”，大胆创新，探索建立了不动产登记责任险赔偿制度。

一、建立不动产登记保险制度的必要性和紧迫性

近年来，随着不动产交易市场愈发活跃，登记错误引发的行政案件不断，败诉案件有所增加，登记赔偿风险逐渐增大。建立不动产登记保险制度，有效防范和分流登记风险，已成为当务之急。

（一）统一登记初期风险不断

一是从申请人看，外部风险依旧存在。不动产登记需要申请人如实申报，提供真实有效的材料。而申请人冒名顶替、提交虚假材料的情况仍时

有发生，虽已采用摄像、拍照、人脸识别等手段，但冒名顶替、虚假文件等识别仍有较大难度。二是从登记机构看，内部风险有所增加。统一登记开展初期，存在信息系统不够完善、基础数据不够准确、人员业务素质不够全面等问题，导致受理、审核、登簿和数据查询等错误一时无法避免。三是从法律、规范看，以往有关房、地政策不一导致登记风险加大。统一登记前，我国各地房、地登记职能基本分属两个部门，管理、登记政策不完全统一，执行力度有松有紧，产生的历史遗留问题较多。统一登记后，因遗留问题处理非常复杂，配套法律、政策还在逐渐完善中，加之登记人员政策掌握和处理能力有待逐步提高，各地虽通过政府协调、部门会商等多种办法加以解决，但仍然有一些因此引发的行政诉讼和行政复议。

（二）部门间支持缺位导致风险增加

一是相关部门不再出具证明。公安部等12家部门《关于改进和规范公安派出所出具证明工作的意见》等文件出台后，公安、民政、街道、居委会等部门不再出具婚姻状况、户籍状况等证明，但信息共享机制还在逐渐建立中，即使通过登记调查，也不一定能获取完全有效的信息，这加大了登记审查难度和风险。二是一些传统做法被停止。2016年7月5日，司法部、建设部《关于房产登记管理中加强公证的联合通知》被废止，房产继承、赠予不再强制要求公证。为此，登记机构按《不动产登记暂行条例实施细则》要求，承担了复杂的继承关系审查职责，工作压力和风险明显加大。三是各部门审查口径不一。登记机构应承担实质审查义务还是形



式审查义务，一直在争议。审查要求不同，司法机关、复议机关、登记机构在一些案件上看法不一致，甚至出现上下级司法机关观点不一、同一司法机关在同类案件上口径不一的情况，导致登记机构无法准确确定登记审查标准。

### （三）规范化管理迫切需要建立保险制度

一是保险制度是不动产登记风险管理制度的重要内容。《不动产登记规范（试行）》明确，不动产登记机构应当建立与不动产登记风险相适应的内部管理机制，宜建立不动产登记风险管理制度。建立登记保险制度可以纳入风险控制范畴，也是登记机构规范化管理的重要手段之一。二是保险制度是继续提升登记服务效能的迫切要求。统一登记实施以来，随着业务不断规范、人员素质不断提高，不动产登记服务效能已有提升，但与上级要求仍有差距。目前，江浙两省已对登记服务提出了“多点布局、全城通办”、“最多跑一次”、“一窗收理、集成服务”和进一步缩短办结时限的要求。在实现以上目标的同时，短期内会导致登记服务能力的摊薄和登记服务质量的下降，其间难免出现风险增加，建立保险制度可有效化解和分担登记风险。

## 二、建立不动产登记保险制度需要解决的几个问题

在认真梳理相关法律、政策基础上，我们在建立不动产登记保险制度的过程中，着重研究、解决了以下五个问题。

### （一）登记赔偿为什么选取保险方式？

国内外登记赔偿的主要模式有：一是国家行政赔偿，赔偿金直接由政府财政负担；二是选择通过购买登记责任险，建立登记赔偿机制的商业信用体制；三是设立赔偿基金，从登记费中按一定比例提取，待有赔偿案件发生时从中支付赔偿金。我们通过购买登记责任险方式建立不动产登记保险制度，主要基于以下考虑：一是运作效率高。申请国家赔偿，往往需要法院判决结果，权利人与政府

相比，往往处于弱势，赔偿程序复杂；设立赔偿基金，需要履行基金设立的繁杂报批程序，短期内难以落地。而购买商业保险，经政府公开采购后，履行正常的签约和投保程序，耗时少、见效快，能尽快满足当前统一登记工作的迫切需求。二是无需政策储备。政府赔偿虽然在《物权法》和《不动产登记暂行条例》中有所规定，但都是原则性的，无具体操作路径；设立赔偿基金，需要财政、国土系统自上而下的政策设计，在目前政策缺位情况下，一时难以实现。而购买商业保险，目前已有完善的保险法律法规体系支撑。

### （二）登记赔偿是民事赔偿还是国家赔偿？

长期以来，不动产登记被认为是国家行政机关对不动产物权的行政确认，是一种典型行政行为。《最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定》将不动产登记机关因为登记错误承担的赔偿责任明确为国家赔偿责任。《物权法》采取了模糊化的做法，没有确定登记机构承担的是民事赔偿还是国家赔偿。但随着《物权法》的实施，不动产登记已兼有私法和公法的双重属性，不动产登记赔偿还可以其私法属性纳入民事赔偿，主要基于以下认识：一是不动产登记行为作为公权力介入到平等民事主体之间所设立的民事法律关系之中，并对民事法律关系产生深刻影响，已跨越民法、行政法两大法律部门，涉及民事、行政等多重法律关系。二是不动产登记源于物权法律制度，以《物权法》这一典型私法为基础。不动产登记基于当事人申请而启动，通过登记发生不动产物权变动的私法效果。物权变动的核心是当事人的意思表示，而非不动产登记行为。故不动产登记既是一种行政行为，又是一种私法意义的民事行为。

### （三）登记赔偿能否纳入保险范围？

不动产登记错误带来的登记机构赔偿，能否纳入保险范围一直存在争议。各商业保险公司相关保险条款中，也一直将行政行为纳入保险责任免除范围。实际上，从各商业保险公司财产保险条款中



通用释义看,行政行为指各级政府部门或依法履行公共管理、社会管理职能的机构下令破坏、征用、罚没保险标的的行为,登记行为显然不属此类。同时,从《保险法》及有关司法解释看,国家赔偿纳入保险范围,虽无明确法律依据,但也无禁止性法律规定。因此,登记责任可以纳入保险范围。

#### (四) 保费能否纳入财政预算?

不动产实施统一登记后,财政部、国家发展改革委先后联合发文就不动产登记收费政策、标准作了规定,登记机构收取的登记费应该纳入地方财政管理。因登记错误,登记机构承担的赔偿应该从登记费中支出。这样,登记保险保费也应该纳入地方财政预算。

#### (五) 哪些情况可以获得赔偿?

不动产登记保险赔偿的情况主要包括:一是判决或复议确认违法或撤销的登记行为。凭行政判决书、复议决定书,及确认过错责任的民事判决书、调解书等,登记造成的损害可获得保险赔偿。二是经协商达成和解的错误登记行为,包括被诉、被申请复议的登记行为和一些涉访登记行为,凭调解书、和解书,或政府有权部门文书等,登记造成的损害可获得保险赔偿。

### 三、建立不动产登记保险制度的初步探索

为尽快建立不动产登记保险制度,我们按以下步骤进行了初步探索:

#### (一) 确立责任险项目

一是学习借鉴。对国内外各种不动产登记赔偿模式进行了调查比较,与国内有意实施登记保险的广州、大连等地同行进行了深入沟通,结合我市工作实际,确定了通过购买商业保险建立赔偿制度的思路。二是主动创新。通过对不动产登记及商业保险公司职业责任保险的法律、政策分析,明确了投保事项、期限、额度等主要事项,正式确立了不动产登记责任险项目。

#### (二) 取得项目批准

一是主动请示。我们将建立不动产登记赔偿

责任险赔偿制度的设想、可行性研究、初步方案等,书面请示江苏省不动产登记局,再经请示国土资源部不动产登记局后,复函同意我市作为试点,探索建立该项制度。二是争取支持。主动向市政府领导专题汇报,并向市政府法制办、国土、财政多次请示、协商,形成统一意见,确认对不动产登记错误赔偿进行投保,不具法律障碍和风险,且有很强操作性,可以立项并纳入财政预算。

#### (三) 形成保险方案

一是确定保险额度。根据近3年赔偿案件数和年度平均赔偿金额,测算年度可能发生赔偿金额;根据近3年每次赔偿案件涉及的登记人员数量和单次赔偿金额,测算每人年度赔偿金额;综合考虑房价上涨、物价指数等因素,确定年度赔偿额度和每人赔偿额度。二是确定投保方式。保险公司提供的两种保险方式:一种按往年年度赔偿额度投保;另一种按年收取登记费一定比例投保。经比较,后一种方式费率低、保费适中,在要求对登记流程、登记责任的全覆盖,并使得后续年度财政预算不出现较大起伏,我们选取了该方式。三是争取财政预算。经向财政部门申报,财政部门根据上级批文和市法制办等多部门会商意见,将保费支出列入年度财政预算上报预算委员会同意。根据政府购买服务要求,对该项目立项并明确招、投标程序和资金支付流程。

#### (四) 选择保险单位

根据政府购买服务要求,委托招标代理机构,结合保险方案拟订招标要点,形成正式招标文件,在相关平台对外公开招标;保险公司按招标文件要求,在规定时间内进行投标,递交投标文件;成立评标小组评标选定保险公司,并与中标单位议定主要事项。

#### (五) 签定保险协议

根据政府购买服务要求及保险方案、招标文件,与中标保险公司签定登记责任保险协议。因登记责任险系首创,没有经保监会核定的专门条

款，目前仍采用职业责任条款作为协议附件，并就有关不适应条款在协议中特别说明。

最后，根据保险协议确定投保单内容，登记机构提交投保单、保费、机构代码证和登记人员名单；保险公司向登记机构出具保险单和保费发票。

2017年4月18日，中国人民财产保险股份有限公司南通市分公司中标。4月28日，我们与中标单位正式签约，不动产登记责任险项目开始实施。下一步，我们将根据年度诉讼、复议和信访情况，有

针对性地选取典型案例，开展投保、赔付的全流程操作，畅通环节、明晰细节，将保险对登记的支持作用落到实处。

当前，各地不动产登记机构和人员时刻面对着工作重压和赔偿风险，付出和收入的巨大反差，一定程度影响登记事业发展。我们期待通过创新实施不动产登记保险制度，能有效缓解登记人员工作压力，提升登记服务质量，促进不动产登记更好地维护群众权益，保障地方经济社会发展。







## 苏州天元土地房地产评估有限公司迎来17周年庆

2017年7月29日，苏州天元土地房地产评估有限公司迎来了成立17周年的大喜日子。公司成立于2000年6月，由苏州市国土局地价所改制成立苏州天元不动产咨询评估有限公司。2012年，与苏州市众意房地产估价有限公司完成吸收合并，更名为苏州天元土地房地产评估有限公司。通过17年的不断努力，机构业务不断发展，已成为苏州房地产评估行业的龙头企业，业务范围覆盖姑苏区、园区、高新区、吴中区、相城区和吴江区以及苏州下辖的五个县级市，在广大客户中享有良好的口碑，并取得了一系列的荣誉。

公司资质为土地评估全国级（全国范围执业）资质，房地产评估全国壹级资质。我公司为中国土地估价师协会A级资信机构、协会理事单位及江苏省AAA级信誉咨询企业。2011-2016年度，我公司被评为苏州市房地产协会优秀会员单位。

在这17年的发展过程中，公司凭借自身雄厚的技术力量、健全的信息系统、丰富的专业知识、规范的管理制度和严谨的执业态度，遵循“独立、公

正、客观、专业”的原则，恪守“诚信、高效、专业、和谐”的企业精神，为客户提供优质、高效的服务，赢得客户的一致好评，取得了良好的社会信誉。

为庆祝公司成立17周年，公司组织全体员工赴宜兴旅游。此次活动，大家不仅欣赏了美丽的风景，放松了身心，缓解了工作生活带来的压力，同时还为大家提供了沟通交流的平台，增进了彼此的情感。相信以后的工作中天元人会以更加饱满的工作热情投入到自己的工作岗位上，为公司的蓬勃发展贡献自己的力量。





## 江苏苏地仁合集团公司成立十周年

2017年苏地仁合集团公司迎来了成立十周年的大喜日子。江苏苏地仁合集团公司是江苏省内从事不动产评估、咨询、土地评价、土地规划、整理设计及测绘工程等项目的技术服务企业，为政府单位和大中型企业集团提供专业服务，助力企业集团重组、改制、上市，助力企事业单位贷款融资、政府部门有效管理国土资源。发展至今，公司旗下拥有江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司和江苏苏地仁合信息技术服务有限公司。

公司始建于1993年，原隶属于江苏省国土资源厅，是伴随着我国土地评估制度的建立，成立最早的、实力雄厚的、业务广泛的大型评估机构之一。经过十年的发展，公司已具备土地估价全国范围执业资质、国家房地产评估一级资质、土地规划甲级资质、土地开发整理规划设计一级资质和乙级测绘资质，成为南京市国有土地上房屋征收评估机构“甲类”信用等级机构。公司拥有扎实的理论基础、丰富的实践经验，经验丰富的注册房地产估价师、土地估价师、资产评估师、测绘师、造价工程师、规划设计师等各类专业人才。

公司坚持以专业的技能、积极的态度、热情的服务为客户提供贷款融资、改制上市、国土资源

管理等各方面的专业优质服务，为了更好地服务客户，公司特在全省范围内设立苏州、无锡、常州、扬州、盐城、徐州、连云港、宿迁等30多个分支机构和办事处，使得我司的服务更加快速、便捷。

为了庆祝公司成立十周年，公司组织了全体员工户外拓展，聚餐比赛，公司业务培训，全体员工聚餐等活动。活动形式多样、内容丰富，在活动中，员工之间注重相互配合协作，发挥自己的特长，提升了团队协作能力的同时，也为集团公司这个大家庭带来欢乐。通过此次活动，公司员工的专业能力得到提升，团队协作能力得以加强，同时在活动中更好的放松的身心，为今后继续努力工作做好各项准备。

未来，苏地仁合公司将继续致力于提高专业技能、完善服务体系，向社会提供优质、高效的不动产评估与国土资源管理综合服务。

