

主 办:江苏省土地估价与不动产登记代理协会

主管单位:江苏省自然资源厅

2020年第2期(总第58期)(季/期)

主 编:陈茹华

副 主 编:陈定主 王延龙

编辑人员:陈定主 孙在宏 张其宝

王延龙 韩卫东 张增峰

吴 伟 葛石冰 徐进亮

汪应宏 刘华荣 徐 洁

张小燕 丛明珠 狄晓涛

白 璐 孙 玥

责任编辑:白 璐 孙 玥

封面设计:南海印刷

地 址:南京市水西门大街58号
建邺大厦

电 话:025-86599748

传 真:025-86599749

邮政编码:210017

E-mail:jstdgj@163.com



目 录

2020年第2期(总第58期)
CONTENTS

■ 行业动态

中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见

..... 1

自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知

..... 5

自然资源部 国家税务总局 中国银保监会关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见

..... 7

省政府关于公布江苏省征地区片综合地价最低标准的通知

..... 10

中估协关于印发《农村集体土地价格评估技术指引》的通知

..... 12

自然资源部办公厅关于印发《自然资源部2020年立法工作计划》的通知

..... 20

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“政策解读”、“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 子文档,作品需要注明作者姓名、所在机构名称、联系方式、邮箱等,以便联系。

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

投稿邮箱:jstdgj@163.com

联系电话:025-86599748

地址:南京市建邺区水西门大街58号

建邺大厦603室

准印证号:S(2020)00000165

《江苏土地估价与不动产登记通讯》

编辑部

■ 政策解读

从自然资源管理角度看《民法典》

..... 22

■ 信息公示

2019年江苏省土地估价师、土地登记代理人网络继续教育

(编号:C43-J)参加人员学时认定(共709人)

..... 25

■ 学术交流

征地区片综合地价技术方法初探——以S市N区为例

苏州天元土地房地产评估有限公司

丁元元 马春燕

..... 36

房地产估价司法鉴定中最高最佳利用原则的实践分析

江苏恒泰土地房地产评估测绘有限公司

吴良芬 黄建军 王旭伟

..... 41

中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见

中共中央 国务院

(2020年3月30日)

完善要素市场化配置是建设统一开放、竞争有序市场体系的内在要求,是坚持和完善社会主义基本经济制度、加快完善社会主义市场经济体制的重要内容。为深化要素市场化配置改革,促进要素自主有序流动,提高要素配置效率,进一步激发全社会创造力和市场活力,推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革,现就构建更加完善的要素市场化配置体制机制提出如下意见。

一、总体要求

(一)指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神,坚持稳中求进工作总基调,坚持以供给侧结构性改革为主线,坚持新发展理念,坚持深化市场化改革、扩大高水平开放,破除阻碍要素自由流动的体制机制障碍,扩大要素市场化配置范围,健全要素市场体系,推进要素市场制度建设,实现要素价格市场决定、流动自主有序、配置高效公平,为建设高标准市场体系、推动高质量发展、建设现代化经济体系打下坚实制度基础。

(二)基本原则。一是市场决定,有序流动。充分发挥市场配置资源的决定性作用,畅通要素流动渠道,保障不同市场主体平等获取生产要素,推动要素配置依据市场规则、市场价格、市场竞争实现效益最大化和效率最优化。二是健全制度,创新监管。更好发挥政府作用,健全要素市场运行机制,完善政府调

节与监管,做到放活与管好有机结合,提升监管和服务能力,引导各类要素协同向先进生产力集聚。三是问题导向,分类施策。针对市场决定要素配置范围有限、要素流动存在体制机制障碍等问题,根据不同要素属性、市场化程度差异和经济社会发展需要,分类完善要素市场化配置体制机制。四是稳中求进,循序渐进。坚持安全可控,从实际出发,尊重客观规律,培育发展新型要素形态,逐步提高要素质量,因地制宜稳步推进要素市场化配置改革。

二、推进土地要素市场化配置

(三)建立健全城乡统一的建设用地市场。加快修改完善土地管理法实施条例,完善相关配套制度,制定出台农村集体经营性建设用地入市指导意见。全面推开农村土地征收制度改革,扩大国有土地有偿使用范围。建立公平合理的集体经营性建设用地入市增值收益分配制度。建立公共利益征地的相关制度规定。

(四)深化产业用地市场化配置改革。健全长期租赁、先租后让、弹性年期供应、作价出资(入股)等工业用地市场供应体系。在符合国土空间规划和用途管制要求前提下,调整完善产业用地政策,创新使用方式,推动不同产业用地类型合理转换,探索增加混合产业用地供给。

(五)鼓励盘活存量建设用地。充分运用市场机制盘活存量土地和低效用地,研究完善促进盘活存

量建设用地的税费制度。以多种方式推进国有企业存量用地盘活利用。深化农村宅基地制度改革试点,深入推进建设用地整理,完善城乡建设用地增减挂钩政策,为乡村振兴和城乡融合发展提供土地要素保障。

(六)完善土地管理体制。完善土地利用计划管理,实施年度建设用地总量调控制度,增强土地管理灵活性,推动土地计划指标更加合理化,城乡建设用地指标使用应更多由省级政府负责。在国土空间规划编制、农村房地一体不动产登记基本完成的前提下,建立健全城乡建设用地供应三年滚动计划。探索建立全国性的建设用地、补充耕地指标跨区域交易机制。加强土地供应利用统计监测。实施城乡土地统一调查、统一规划、统一整治、统一登记。推动制定不动产登记法。

三、引导劳动力要素合理畅通有序流动?

(七)深化户籍制度改革。推动超大、特大城市调整完善积分落户政策,探索推动在长三角、珠三角等城市群率先实现户籍准入年限同城化累计互认。放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制,试行以经常居住地登记户口制度。建立城镇教育、就业创业、医疗卫生等基本公共服务与常住人口挂钩机制,推动公共资源按常住人口规模配置。

(八)畅通劳动力和人才社会性流动渠道。健全统一规范的人力资源市场体系,加快建立协调衔接

的劳动力、人才流动政策体系和交流合作机制。营造公平就业环境,依法纠正身份、性别等就业歧视现象,保障城乡劳动者享有平等就业权利。进一步畅通企业、社会组织人员进入党政机关、国有企事业单位渠道。优化国有企事业单位面向社会选人用人机制,深入推行国有企业分级分类公开招聘。加强就业援助,实施优先扶持和重点帮助。完善人事档案管理服务,加快提升人事档案信息化水平。

(九)完善技术技能评价制度。创新评价标准,以职业能力为核心制定职业标准,进一步打破户籍、地域、身份、档案、人事关系等制约,畅通非公有制经济组织、社会组织、自由职业专业技术人员职称申报渠道。加快建立劳动者终身职业技能培训制度。推进社会化职称评审。完善技术工人评价选拔制度。探索实现职业技能等级证书和学历证书互通衔接。加强公共卫生队伍建设,健全执业人员培养、准入、使用、待遇保障、考核评价和激励机制。

(十)加大人才引进力度。畅通海外科学家来华工作通道。在职业资格认定认可、子女教育、商业医疗保险以及在中国境内停留、居留等方面,为外籍高层次人才来华创新创业提供便利。

四、推进资本要素市场化配置

(十一)完善股票市场基础制度。制定出台完善股票市场基础制度的意见。坚持市场化、法治化改革方向,改革完善股票市场发行、交易、退市等制度。鼓



励和引导上市公司现金分红。完善投资者保护制度,推动完善具有中国特色的证券民事诉讼制度。完善主板、科创板、中小企业板、创业板和全国中小企业股份转让系统(新三板)市场建设。

(十二)加快发展债券市场。稳步扩大债券市场规模,丰富债券市场品种,推进债券市场互联互通。统一公司信用类债券信息披露标准,完善债券违约处置机制。探索对公司信用类债券实行发行注册管理制。加强债券市场评级机构统一准入管理,规范信用评级行业发展。

(十三)增加有效金融服务供给。健全多层次资本市场体系。构建多层次、广覆盖、有差异、大中小合理分工的银行机构体系,优化金融资源配置,放宽金融服务业市场准入,推动信用信息深度开发利用,增加服务小微企业和民营企业的金融服务供给。建立县域银行业金融机构服务“三农”的激励约束机制。推进绿色金融创新。完善金融机构市场化法治化退出机制。

(十四)主动有序扩大金融业对外开放。稳步推进人民币国际化和人民币资本项目可兑换。逐步推进证券、基金行业对内对外双向开放,有序推进期货市场对外开放。逐步放宽外资金融机构准入条件,推进境内金融机构参与国际金融市场交易。

五、加快发展技术要素市场

(十五)健全职务科技成果产权制度。深化科技成果使用权、处置权和收益权改革,开展赋予科研人员职务科技成果所有权或长期使用权试点。强化知识产权保护 and 运用,支持重大技术装备、重点新材料等领域的自主知识产权市场化运营。

(十六)完善科技创新资源配置方式。改革科研项目立项和组织实施方式,坚持目标引领,强化成果导向,建立健全多元化支持机制。完善专业机构管理项目机制。加强科技成果转化中试基地建设。支持有条件的企业承担国家重大科技项目。建立市场化社会化的科研成果评价制度,修订技术合同认定规则及科技成果登记管理办法。建立健全科技成果常态化路演和科技创新咨询制度。

(十七)培育发展技术转移机构和技术经理人。加强国家技术转移区域中心建设。支持科技企业与高校、科研机构合作建立技术研发中心、产业研究院、中试基地等新型研发机构。积极推进科研院所分类改革,加快推进应用技术类科研院所市场化、企业化发展。支持高校、科研机构和科技企业设立技术转移部门。建立国家技术转移人才培养体系,提高技术转移专业服务能力。

(十八)促进技术要素与资本要素融合发展。积极探索通过天使投资、创业投资、知识产权证券化、科技保险等方式推动科技成果资本化。鼓励商业银行采用知识产权质押、预期收益质押等融资方式,为促进技术转移转化提供更多金融产品服务。

(十九)支持国际科技创新合作。深化基础研究国际合作,组织实施国际科技创新合作重点专项,探索国际科技创新合作新模式,扩大科技领域对外开放。加大抗病毒药物及疫苗研发国际合作力度。开展创新要素跨境便利流动试点,发展离岸创新创业,探索推动外籍科学家领衔承担政府支持科技项目。发展技术贸易,促进技术进口来源多元化,扩大技术出口。

六、加快培育数据要素市场

(二十)推进政府数据开放共享。优化经济治理基础数据库,加快推动各地区各部门间数据共享交换,制定出台新一批数据共享责任清单。研究建立促进企业登记、交通运输、气象等公共数据开放和数据资源有效流动的的制度规范。

(二十一)提升社会数据资源价值。培育数字经济新产业、新业态和新模式,支持构建农业、工业、交通、教育、安防、城市管理、公共资源交易等领域规范化数据开发利用的场景。发挥行业协会商会作用,推动人工智能、可穿戴设备、车联网、物联网等领域数据采集标准化。

(二十二)加强数据资源整合和安全保护。探索建立统一规范的数据管理制度,提高数据质量和规范性,丰富数据产品。研究根据数据性质完善产权性质。制定数据隐私保护制度和安全审查制度。推动完

善适用于大数据环境下的数据分类分级安全保护制度,加强对政务数据、企业商业秘密和个人数据的保护。

七、加快要素价格市场化改革

(二十三)完善主要由市场决定要素价格机制。完善城乡基准地价、标定地价的制定与发布制度,逐步形成与市场价格挂钩动态调整机制。健全最低工资标准调整、工资集体协商和企业薪酬调查制度。深化国有企业工资决定机制改革,完善事业单位岗位绩效工资制度。建立公务员和企业相当人员工资水平调查比较制度,落实并完善工资正常调整机制。稳妥推进存贷款基准利率与市场利率并轨,提高债券市场定价效率,健全反映市场供求关系的国债收益率曲线,更好发挥国债收益率曲线定价基准作用。增强人民币汇率弹性,保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。

(二十四)加强要素价格管理和监督。引导市场主体依法合理行使要素定价自主权,推动政府定价机制由制定具体价格水平向制定定价规则转变。构建要素价格公示和动态监测预警体系,逐步建立要素价格调查和信息发布制度。完善要素市场价格异常波动调节机制。加强要素领域价格反垄断工作,维护要素市场价格秩序。

(二十五)健全生产要素由市场评价贡献、按贡献决定报酬的机制。着重保护劳动所得,增加劳动者特别是一线劳动者劳动报酬,提高劳动报酬在初次分配中的比重。全面贯彻落实以增加知识价值为导向的收入分配政策,充分尊重科研、技术、管理人才,充分体现技术、知识、管理、数据等要素的价值。

八、健全要素市场运行机制

(二十六)健全要素市场化交易平台。拓展公共资源交易平台功能。健全科技成果交易平台,完善技术成果转化公开交易与监管体系。引导培育大数据交易市场,依法合规开展数据交易。支持各类所有制企业参与要素交易平台建设,规范要素交易平台治理,健全要素交易信息披露制度。

(二十七)完善要素交易规则和服务。研究制定

土地、技术市场交易管理制度。建立健全数据产权交易和行业自律机制。推进全流程电子化交易。推进实物资产证券化。鼓励要素交易平台与各类金融机构、中介机构合作,形成涵盖产权界定、价格评估、流转交易、担保、保险等业务的综合服务体系。

(二十八)提升要素交易监管水平。打破地方保护,加强反垄断和反不正当竞争执法,规范交易行为,健全投诉举报查处机制,防止发生损害国家安全及公共利益的行为。加强信用体系建设,完善失信行为认定、失信联合惩戒、信用修复等机制。健全交易风险防范处置机制。

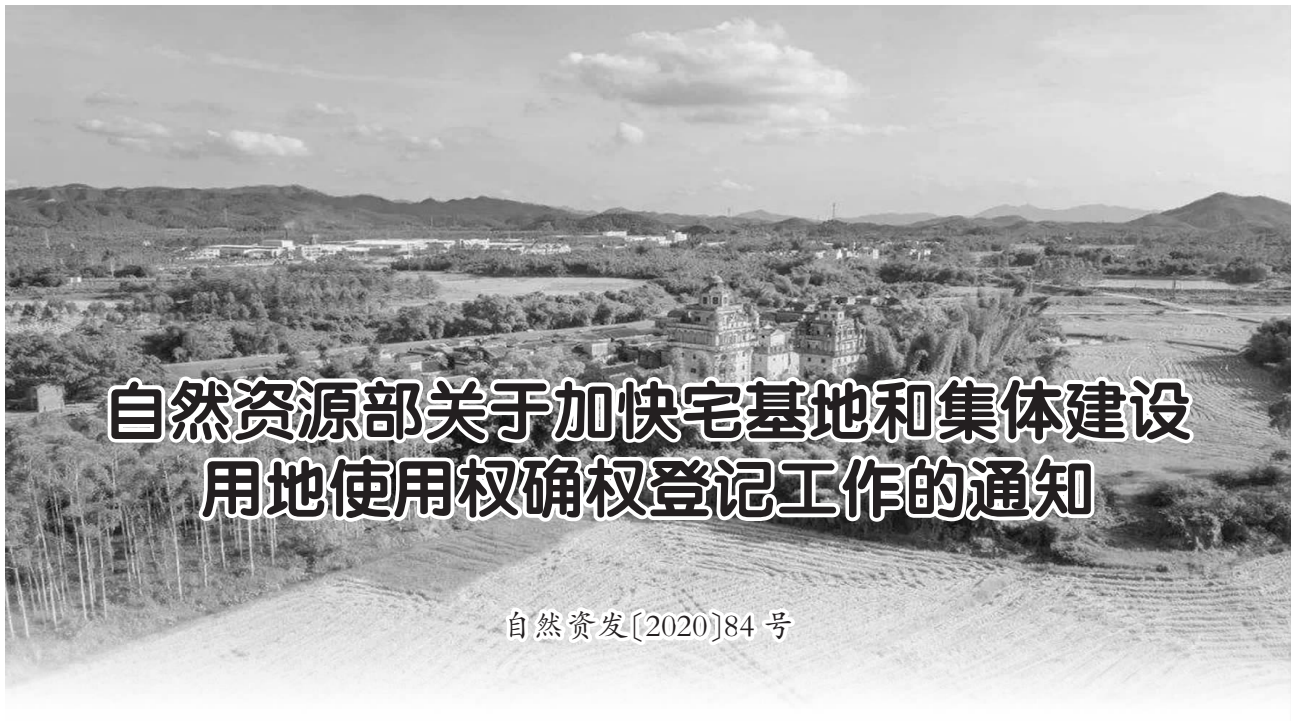
(二十九)增强要素应急配置能力。把要素的应急管理和配置作为国家应急管理体系建设的重要内容,适应应急物资生产调配和应急管理需要,建立对相关生产要素的紧急调拨、采购等制度,提高应急状态下的要素高效协同配置能力。鼓励运用大数据、人工智能、云计算等数字技术,在应急管理、疫情防控、资源调配、社会管理等方面更好发挥作用。

九、组织保障

(三十)加强组织领导。各地区各部门要充分认识完善要素市场化配置的重要性,切实把思想和行动统一到党中央、国务院决策部署上来,明确职责分工,完善工作机制,落实工作责任,研究制定出台配套政策措施,确保本意见确定的各项重点任务落到实处。

(三十一)营造良好改革环境。深化“放管服”改革,强化竞争政策基础地位,打破行政性垄断、防止市场垄断,清理废除妨碍统一市场和公平竞争的各种规定和做法,进一步减少政府对要素的直接配置。深化国有企业和国有金融机构改革,完善法人治理结构,确保各类所有制企业平等获取要素。

(三十二)推动改革稳步实施。在维护全国统一大市场的前提下,开展要素市场化配置改革试点示范。及时总结经验,认真研究改革中出现的新情况新问题,对不符合要素市场化配置改革的相关法律法规,要按程序抓紧推动调整完善。



自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知

自然资发〔2020〕84号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门：

2020年底基本完成宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作，是党中央部署的一项重要任务。近年来，各地按照党中央部署，稳步推进，取得了积极进展。但全国宅基地数量大、情况复杂，一些地方还存在农村地籍调查基础薄弱、登记资料管理不规范和信息化程度低等问题。尤其受新冠肺炎疫情影响，部分地方推进工作受阻，增加了按时完成任务的难度。为确保今年底完成党中央部署的这项任务，现就有关事项通知如下：

一、准确把握工作重点，坚持不变不换

各地要以未确权登记的宅基地和集体建设用地为工作重点，按照不动产统一登记要求，加快地籍调查，对符合登记条件的办理房地一体不动产登记。坚持不变不换原则，不动产统一登记制度实施前，各历史阶段颁发的宅基地和集体建设用地使用权证书继续有效，对有房地一体不动产登记需求的，完成地上房屋补充调查后办理登记。

二、因地制宜，加快开展地籍调查

各地要加快地籍调查，全面查清宅基地和集体

建设用地底数，对已调查登记、已调查未登记、应登记未登记、不能登记等情况要清晰掌握。正在开展地籍调查的，要加快推进调查和确权登记工作。尚未开展地籍调查的，要按照《地籍调查规程》《农村不动产权籍调查工作指南》等，因地制宜抓紧开展，形成满足确权登记需要的房地一体地籍调查成果。

各地可采用积极灵活的方式，完成宅基地和集体建设用地权属调查。对权利人因外出等原因无法实地指界的，可采取委托代理人代办、“先承诺、后补签”或网络视频确认等方式进行。要结合本地实际，选取合适的地籍测绘技术方法。有条件或靠近城镇的，可采用解析法。不具备条件的，可利用现势性强的国土三调、农村土地承包经营权登记等形成的航空或高分辨率卫星遥感正射影像图，采用图解法获取界址、面积等信息。对暂不具备解析法和图解法条件的，可由市、县自然资源主管部门会同村委会组织人员，利用“国土调查云”软件结合勘丈法进行地籍测绘。

地籍调查成果通过验收后，应及时纳入不动产登记信息管理基础平台的地籍数据库进行统一管

理,支撑不动产登记及相关管理工作。

三、积极化解疑难问题,依法依规办理登记

各地要认真落实《国土资源部 中央农村工作领导小组办公室 财政部 农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》(国土资发〔2011〕178号)、《国土资源部 财政部 住房和城乡建设部 农业部 国家林业局关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》(国土资发〔2014〕101号)、《国土资源部关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》(国土资发〔2016〕191号)等文件要求,充分发挥乡村基层组织作用,推动解决宅基地“一户多宅”、缺少权属来源材料、超占面积、权利主体认定等问题,按照房地一体要求,统一确权登记、统一颁发证书,努力提高登记率。市、县自然资源主管部门可会同乡(镇)人民政府、村委会,组织群众以行政村为单位,统一申请登记,实现批量受理、集中办证。

对合法宅基地上房屋没有符合规划或建设相关材料的,地方已出台相关规定,按其规定办理。未出台相关规定,位于原城市、镇规划区内的,出具规划意见后办理登记。位于原城市、镇规划区外且在《城乡规划法》实施前建设的,在办理登记时可不提交符合规划或建设的相关材料;在《城乡规划法》实施后建设的,由村委会公告15天无异议,经乡(镇)人民政府审核后,按照审核结果办理登记。对乱占耕地建房、违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等,不得办理登记,不得通过登记将违法用地合法化。

四、充分利用信息系统登记,扎实做好成果入库和整合汇交

各地要通过不动产登记系统,办理房地一体的宅基地和集体建设用地使用权登记。要充分运用信息化手段规范登记簿填写、审核和校验,确保登记簿内容全面、规范。因已有资料不详、确实无法填写的个别字段可填写斜杠“/”,并在备注栏内注明原因。在完成登簿的同时,将登记结果信息实时上传省级和国家级不动产登记信息管理基础平台。

各地要加快已有宅基地和集体建设用地及房屋登记资料清理整合和汇交入库。对原有数据不规范或不完整的,应尽快开展不动产单元代码补编等规范完善工作。对原有纸质登记资料尚未数字化的,要通过扫描、拍照等方式进行数字化处理。对缺少空间坐标信息的,可利用高分辨率正射影像图,完成图形矢量化,编制地籍图,并将登记信息图形数据和属性数据关联,完善数据库;也可通过“国土调查云”软件勾绘宗地位置,补充界址点坐标等信息,或采取标注“院落中心点”作为宗地位置,录入权利人等属性信息,并在宗地图上注明“此图根据登记资料在正射影像图上标绘形成”。

各省级自然资源主管部门要将完成数据整合的农村地籍调查和不动产登记成果,以县(市、区)为单位,完成一个汇交一个,逐级汇交至国家级不动产登记信息管理基础平台。2021年底前,全国所有县(市、区)要完成汇交工作。

五、加强组织实施,统筹协调推进

地方各级自然资源主管部门要进一步提高政治站位,在地方政府领导下,压实工作责任,强化部门协作,积极争取工作经费,严格执行工作计划,加强组织实施,切实做好宣传发动、技术指导、业务培训、成果审核及入库汇交等,加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作。

各地要充分发挥确权登记对农村土地管理改革的基础支撑作用,将宅基地和集体建设用地使用权确权登记与集体经营性建设用地入市、城乡建设用地增减挂钩、全域土地综合整治、宅基地制度改革等有机结合,统筹推进相关工作。

各省级自然资源主管部门要加强工作调度,严格落实月报制度,掌握真实的工作进展情况,及时研究解决遇到的问题。部将适时对各省(自治区、直辖市)宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作进度进行通报、督导。

自然资源部

2020年5月14日

自然资源部 国家税务总局 中国银保监会 关于协同推进“互联网+不动产登记” 方便企业和群众办事的意见

自然资发[2020]83号

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门,新疆生产建设兵团自然资源主管部门,国家税务总局各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局,国家税务总局驻各地特派员办事处,各银保监局,各政策性银行、大型银行、股份制银行,各保险公司、金融资产管理公司:

为深化“放管服”改革,进一步优化营商环境,全面贯彻落实《优化营商环境条例》以及《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》(国办发[2019]8号),现就协同推进“互联网+不动产登记”等有关事项提出以下意见:

一、加快建立集成统一的网上“一窗受理”平台。不动产登记机构要落实主体责任,争取地方政府支持,加快贯彻《优化营商环境条例》,在全面实施不动产登记、交易和缴税“一窗受理、并行办理”的基础上,推动“互联网+不动产登记”向更高层级发展,尽快建立集成、统一的网上“一窗受理”平台。具备条件的省份可以率先建立实施全省统一的网上“一窗受理”平台,不具备条件的地方也可使用自然资源部统一配发的网上“一窗受理”平台。通过网上“一窗受理”平台,与税收征管等系统无缝衔接,实现一次受理、自动分发、并行办理、依法衔接、一网通办,杜绝“进多站、跑多网”。线上“一窗”和线下“一窗”要融合衔接,实行一套服务标准、一个办理平台;线上线下人员力量和窗口要科学配备,做到全面提供服务。今年年底前力争全国所有市县实现“一窗受理、并行办

理”全覆盖,并加快推进线上线下集成统一的“一窗受理”平台。

二、大力推进网上受理审核。利用网上“一窗受理”平台,加快推进不动产登记、申报纳税等网上受理审核。信息共享集成到位的地方,不动产登记所需材料由登记机构通过部门信息共享获取,申请人在网上验证身份,“刷脸”不见面办理,实现“一次不用跑”;信息共享集成暂时不能到位的地方,由申请人将纸质材料拍照或扫描后在网上提交,网上审核,核验原始材料,一次性办结,辅助快递邮寄,力争实现不见面办理。同时,要做好现场办理的优质服务。各地要通过网上“一窗受理”平台及其手机APP、微信小程序等,推进网上便捷办、更快办、优先办,并逐步实现全城通办、就近能办、异地可办。今年年底前,全国地级及以上城市和具备条件的县市全面实施“互联网+不动产登记”。



三、推广使用电子证照及电子材料。按照法律法规规定,电子不动产登记证书证明与纸质不动产登记证书证明具有同等法律效力,各地要积极推广应用。有条件的地方,应当核发符合国家标准电子证书证明;暂时不具备条件的,要努力提供纸质证书证明邮寄、自助打印等服务,方便企业群众不见面办理。在不动产登记、申报纳税和抵押放贷等服务中推广使用电子签名、电子印章、电子合同、电子证书证明,符合规定条件的电子签名与手写签名或者盖章、电子印章与实物印章具有同等法律效力,经电子签名或加盖电子印章的电子材料合法有效,通过共享获得的信息以及当事人提交的电子材料可以作为办事依据,电子材料可以不再以纸质形式归档。具备条件的地方银保监部门与不动产登记机构可以联合制定不动产抵押合同示范文本。

四、进一步提升登簿和传输数据质量。规范登簿行为,严格按照要求填写登记簿,不得随意填报或擅自减少数据项内容。充分运用信息化手段辅助登记簿的填写、审核和校验工作,确保登记簿内容全面、准确,不重、不漏。登记簿内容原则上不得空缺,确实无法填写的个别栏目,要用斜杠“/”填充并在登记簿附记栏中备注原因;能够通过已有信息反写的直接调用,不再重复录入。全面提高各级信息平台接入质量,确保做到在登簿环节通过系统自动上传数据,严禁人工上传;将登记业务类型和数量归集到登簿日志,并通过系统当天定时自动上报;利用国家级信息平台接入监管系统,监测本地接入情况,及时解决异常问题。

五、深化应用不动产单元代码。健全地籍调查工作机制,建设项目用地预审与规划选址、农转用审批、建设用地规划许可、土地供应、建设工程规划许可、确权登记等土地、规划管理各环节要规范开展地籍调查,统一调查名目、地物标识、技术标准、成果管理和数据入库,确保调查作业协同衔接,地籍成果共享沿用。对土地、房屋等不动产开展首次地籍调查后,界址、权属、用途没有发生变化的,调查成果应一直沿用,避免重复作业。按照《不动产单元设定与代

码编制规则》要求,在宗地、房地一体不动产单元新设或变更时,编制统一的不动产单元代码,建立不动产单元表。不动产单元代码要在建设用地规划许可证、土地有偿使用合同(划拨决定书)、建设工程规划许可证、抵押合同、完税凭证、登记簿册证等材料中予以记载,用不动产单元代码关联起不动产交易、税款征收、确权登记等各项业务,实现“一码关联”,确保业务环节前后衔接一致、真实准确,便利共享查询追溯。

六、加强登记纳税衔接。各地不动产登记机构和税务部门要加强工作协同,深化部门信息共享,实现登记纳税有机衔接。不动产首次登记、转移登记和涉及的相关税收等全部作为“一件事”实现“一窗受理、并行办理”。不动产登记机构要按照自然资源部26种流程优化图,尽快优化明确本地办理流程,坚决取消违法违规前置和不必要环节,合并相近环节,减轻企业和群众负担。今年年底前,全国所有市县一般登记业务办理时间力争全部压缩至5个工作日以内。当事人签订买卖合同后即可申请办理不动产登记,不动产登记机构在受理当事人申请后要及时向税务部门推送征税所需的信息,税务部门要利用不动产登记机构推送的信息进行税款征收,尽快向不动产登记机构反馈完税结果信息,不动产登记机构结合完税结果信息及时登簿发证。

七、深化登记金融协同。继续推进不动产登记向银行业金融机构延伸服务网点并深化服务内容。对融资、转贷、续贷、展期及涉及的签订不动产抵押合同、办理抵押登记实行“一站式”服务,缩短办理时间、无缝对接转贷、减少过桥资金、拓宽融资渠道,缓解融资难、融资贵问题;对新申请贷款的,实现银行查询、贷款审批、抵押首次登记和贷款发放无缝衔接;对延期续贷或贷款展期的,实现贷款审批、抵押变更登记和贷款发放无缝衔接;对借新还旧的,实现贷款审批、抵押注销登记和首次登记、贷款发放无缝衔接。逐步扩大省级或地市级不动产登记机构和银保监局按照“总对总”方式对接系统的范围,率先在银行类金融机构抵押登记中应用电子登记证明,逐



步取消纸质证明,积极稳妥拓展延伸服务点的领证、换证、查询等自助服务。保险公司、金融资产投资公司、保险资产管理公司、银行理财子公司、金融资产公司在相关业务经营中,均可以按照《中国银保监会国土资源部关于金融资产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),作为抵押权人申请办理不动产抵押登记。不得以抵押合同未网签备案为由,不予审批贷款和抵押登记。今年年底前,全国所有市县抵押登记业务办理时间力争全部压缩至5个工作日以内。

八、全面实施预告登记。落实预告登记制度,率先实现网上办理,积极向房地产开发企业、房屋经纪机构延伸登记端口,进一步简化办理流程,缩短办理时间,便民利企,防止“一房二卖”,维护购房人合法权益,协同防范金融风险,支撑强化税收征缴和房地产市场调控。对预售商品房全面开展预告登记,积极推进存量房预告登记,办理预告登记的在办理转移、抵押登记时,不再重复收取材料,缩短办结时限。不动产登记机构应当主动将预告登记结果推送银行业金融机构和税务部门,银行业金融机构应当依据预告登记结果审批贷款,预售商品房未办理预告登记和抵押预告登记的,银行业金融机构不得审批发放贷款。税务部门可以运用预告登记结果开展税款征收相关工作。具备条件的地方,可以将预购商品房预告登记与预购商品房抵押预告登记、转移预告登记与抵押预告登记、预告登记转本登记合并办理。

九、不断延伸拓展登记信息网上查询服务。不动

产登记机构应认真履行法定的登记信息查询职责,加快不动产登记信息网上查询,积极提供优质查询服务,方便企业和群众通过查询不动产登记信息防范交易风险,避免强制核验,与住房城乡建设、农业农村、公安、民政、财政、税务、市场监管、金融、审计、统计等部门加强登记有关信息互通共享,积极支撑房地产市场调控,为抵押贷款、积分落户、子女入学、市场主体注册、清理拖欠农民工工资、强制执行等提供便利。推进登记服务点向银行、法院、公证机构、乡镇和社区延伸,提供预约咨询、登记申请、信息查询等网络服务。各银行业金融机构应当积极参与交易资金监管、登记代理等商业服务,具备条件的地方可以进驻不动产登记大厅开展服务。颁发电子证书证明、提供网络查询服务的地方,纸质证书可以不再附记抵押权信息、不再粘贴纸质附图。今年年底前,东部和中部省份的所有市县以及西部省份地级以上城市力争全部推出登记信息网上查询服务。

各地要高度重视,加强组织领导,压实市县主体责任,落实经费保障,保障信息安全,加强宣传引导,扎实推进。要结合实际,确定本省今年年底前全面实施“互联网+不动产登记”的县市名单,与地级及以上城市名单合并,建立台账、跟踪指导、挂账销号。工作推进中遇到的重大问题,请及时报自然资源部登记局、国家税务总局财产行为税司、中国银保监会法规部。

自然资源部 国家税务总局 中国银保监会
2020年5月15日

省政府关于公布江苏省征地区片综合地价最低标准的通知

苏政发〔2020〕44号

各市、县(市、区)人民政府,省各委办厅局,省各直属单位:

为切实维护被征地农民和农村集体经济组织的合法权益,保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障,按照2019年8月26日新修正的《中华人民共和国土地管理法》规定,省人民政府决定,公布征地区片综合地价最低标准,调整土地补偿费和安置补助费最低标准。现将有关事项通知如下:

一、公布征地区片综合地价最低标准

全省征收农民集体农用地的区片综合地价由土地补偿费和安置补助费组成,不包括法律规定用于社会保险缴费补贴的被征地农民社会保障费用、地上附着物和青苗等的补偿费用。全省征收农民集体所有农地区片综合地价最低标准:一类地区64000元/亩、二类地区55000元/亩、三类地区47000元/亩、四类地区40000元/亩。各地制定的征地区片综合地价执行标准不得低于省人民政府规定的征地区片综合地价最低标准。调整后的地区分类详见全省征地区片综合地价地区分类表。

征收集体建设用地参照所在区片征收集体农地区片综合地价标准执行。征收集体未利用地参照所在区片征收集体农地区片综合地价标准的0.7倍执行。涉及征收依法取得的集体经营性建设用地采用宗地地价评估的方式确定。

根据全省经济发展状况,调整土地补偿费和安置补助费最低标准,具体如下:全省征收农用地的土

地补偿费最低标准,一、二、三、四类地区分别为每亩32000元、27500元、23500元、20000元;安置补助费最低标准,一、二、三、四类地区分别为每人32000元、27500元、23500元、20000元。

大中型水利、水电工程建设的征地补偿,原则上按照我省规定的征地补偿标准执行,如国务院规定的标准高于我省,执行国务院规定的标准。采煤塌陷地的征地补偿标准另行制定。

各市、县(市、区)人民政府根据上述规定制定本行政区域内的征地区片综合地价执行标准,土地征收补偿安置费按照当地征地区片综合地价执行标准和征地面积的乘积计算。同时根据当地实际情况,按照征地补偿费主要用于被征地农民的原则,参照近年来征地补偿费在农村集体和农民个人之间的实际支付费用,合理确定征地区片综合地价中土地补偿费、安置补助费的标准。各项标准均不得低于省人民政府规定的最低标准。土地征收涉及的地上附着物和青苗等补偿标准,按照等效替代、公平合理的原则,由各设区市人民政府根据当地市场供需情况制定,报省人民政府备案后,向社会公布。

本标准自2020年1月1日起实施。在2020年1月1日至征地区片综合地价公布实施期间,各地已经国务院、省政府批准的土地征收,须按新公布的征地区片综合地价标准及时补齐差价。建设项目增加的费用纳入项目概算。

二、切实做好土地征收工作

征地补偿工作政策性强、涉及面广,事关广大被征地农民的合法权益。各市、县(市、区)人民政府要高度重视,加强组织领导,统筹协调,严格执行新修正的《中华人民共和国土地管理法》规定的征地范围、征地程序、征地补偿标准,依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用,并安排被征地农民的社会保障费用,切实做好征地补偿安置工作。新修正的《中华人民共和国土地管理法》未作规定的,按《江苏省征地补偿和被征地农民社会保障办法》(省政府令第93号)执行。

各地要认真做好新老征地补偿标准的衔接,妥善解决实施过程中的有关问题,确保新的征地补偿

标准顺利实施。各地相关部门要通力协作,加强对征地补偿安置工作的管理,防止发生侵害被征地农民合法权益情况。

在征地批后实施时,土地征收补偿安置费结余部分纳入县(市、区)征地补偿调剂金账户,不足部分由地方政府通过征地补偿调剂金账户统筹补齐。

各设区市人民政府将所辖县(市、区)制定的执行标准统一上报省人民政府,经省人民政府批准后,由各市、县(市、区)人民政府公布实施。

附件:全省征地区片综合地价地区分类表

江苏省人民政府
2020年5月19日

附件

全省征地区片综合地价地区分类表

类别	地区
一类	南京市玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区、浦口区、栖霞区、雨花台区、江宁区,无锡市锡山区、惠山区、滨湖区、梁溪区、新吴区、江阴市,常州市天宁区、钟楼区、新北区、武进区,苏州市虎丘区、吴中区、相城区、姑苏区、吴江区、常熟市、张家港市、昆山市、太仓市
二类	南京市六合区、溧水区、高淳区,宜兴市,常州市金坛区、溧阳市,南通市崇川区、港闸区,扬州市广陵区、邗江区,镇江市京口区、润州区、扬中市,泰州市海陵区、高港区
三类	徐州市鼓楼区、云龙区、泉山区、铜山区,南通市通州区、如东县、启东市、如皋市、海门市、海安市,连云港市连云区、海州区,淮安市清江浦区,盐城市亭湖区、盐都区,扬州市江都区、宝应县、仪征市、高邮市,镇江市丹徒区、丹阳市、句容市,泰州市姜堰区、兴化市、靖江市、泰兴市,宿迁市宿城区
四类	徐州市贾汪区、丰县、沛县、睢宁县、新沂市、邳州市,连云港市赣榆区、东海县、灌云县、灌南县,淮安市淮安区、淮阴区、洪泽区、涟水县、盱眙县、金湖县,盐城市大丰区、响水县、滨海县、阜宁县、射阳县、建湖县、东台市,宿迁市宿豫区、沭阳县、泗阳县、泗洪县

中估协关于印发《农村集体土地价格评估技术指引》的通知

中估协发[2020]16号

各省土地估价(自然资源评价评估)行业协会、土地评估机构、土地估价师:

为规范农村集体土地价格评估,自然资源部自然资源开发利用司会同中国土地估价师与土地登记代理人协会组织专家起草了《农村集体土地价格评估技术指引》,现予以发布实施。

本指引自印发之日起施行,中国土地估价师与

土地登记代理人协会《关于印发〈集体土地使用权地价格评估技术指引(征求意见稿)〉的通知》(中估协发[2016]18号)同时废止。

附件:《农村集体土地价格评估技术指引》

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2020年4月22日

附件

农村集体土地价格评估技术指引

为规范农村集体土地价格评估,显化农村集体土地资源资产价值,促进城乡统一土地市场建设,支持城乡融合发展与乡村振兴战略,制订本指引。

1. 适用范围

本指引适用于位于城市市区以外的农村集体土地价格评估,具体包括经营性建设用地、宅基地、其他建设用地,以及耕地。位于城市市区以内的集体建设用地评估可参照《城镇土地估价规程》的有关规定。

在开展农村集体土地价格评估时,除本指引明确规定的內容之外,关于估价原则、估价方法选择与运用、估价结果确定各环节的技术要求均参照规范性文件中所列示的分等定级估价技术规程执行。

2. 法律及政策依据

- (1)《中华人民共和国物权法》;
- (2)《中华人民共和国土地管理法》;
- (3)《中华人民共和国农村土地承包法》;

(4)《中华人民共和国城乡规划法》;

(5)《中华人民共和国资产评估法》;

(6)《中华人民共和国农村土地承包经营权流转管理办法》;

(7)《不动产登记暂行条例》(国务院令 第656号);

(8)《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 第63号);

(9)《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)。

3. 规范性引用文件

下列标准所包含的条文,通过在本指引中引用而构成本指引的条文。使用本指引的各方应使用下列各标准的最新版本。

(1)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

(2)《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

- (3)《农用地估价规程》(GB/T 28406-2012);
- (4)《农用地质量分等规程》(GB/T 28407-2012);
- (5)《农用地定级规程》(GB/T 28405-2012);
- (6)《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);
- (7)《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)。

4. 术语和定义

4.1 集体建设用地使用权价格。是指集体建设用地上,对应于不同用途和权能特征,在公开市场或特定市场条件下形成的使用权价格;无特殊说明时,均指公开市场条件下形成的,一定年期的权利价格。

按照土地利用方式可区分为集体经营性建设用地上使用权价格、宅基地使用权价格、其他建设用地上使用权价格;按照权能特征可区分为出让土地使用权价格、作价出资(入股)土地使用权价格、租赁土地使用权价格等。

宅基地在用途和权能方面均具有特定约束条件,其地价在特定市场条件下形成。本指引所称宅基地使用权价格评估仅适用于作为宅基地使用条件前提下。

4.2 集体耕地承包经营权价格。是指通过发包(承包)、互换、转让、转包等方式获取的集体耕地使用权价格,是对应一定年期下的用益物权价格,该用益物权价格可进一步分离形成承包权价格和经营权价格。经营权价格可因流转方式差异表现为经营权出租(转包)价格、经营权入股价格等类型。

4.3 集体土地所有权价格。指包括占有、使用、收益、处分等所有权完整权能的集体土地权利价格。实践中通常表现为在集体土地所有权转移,以及集体土地资产量核算等情况下,需要显化的土地所有权价值。

5. 总则

5.1 地价内涵界定

权利特征。当因权利取得的条件与配置方式、具体开发利用类型或限制,以及评估目的不同,所形成的集体土地权利或权能特征有所差别,并直接或间接影响地价水平时,在地价定义中应予以明确界定。

市场特征。分为公开市场条件下形成的客观价

格和特定市场条件下形成的市场关联各方可接受的价格;对于后者,应清晰界定限制性市场条件。

年期特征。集体建设用地使用权价格对应的年期不得高于国有建设用地的法定最高年期。集体耕地承包经营权(使用权)价格对应的最高年期即为耕地承包经营权的法定最高年期。经营权价格对应的年期,有政策规定时,执行相应规定,无政策规定时,不得高于耕地承包经营权的剩余年期。无具体规定或约定的情况下,宅基地使用权可按“无年限限制”设定。

5.2 估价原则。在合法合规的前提下,集体建设用地价格评估参照适用《城镇土地估价规程》规定的相关原则,集体耕地价格评估应遵循《农用地估价规程》规定的相关原则。

5.3 价格影响因素。除参照遵循《城镇土地估价规程》、《农用地估价规程》的相关规定外,集体土地价格评估应特别关注各类型集体土地市场的发育成熟度、相关配套政策完善度,以及市场交易主体的风险认识与偏好对集体土地价格的影响。

6. 集体经营性建设用地上使用权价格评估

6.1 方法运用的技术要点。运用各主要估价方法评估集体经营性建设用地上使用权价格时,除参照遵循《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)的相关规定,还应关注集体土地市场发育情况、集体土地空间分布特征等对地价形成的潜在影响。

6.1.1 收益还原法

(1)确定年总收益时,在缺少经营收益资料时,可采用具备可比性的当地类似产业的客观经营收益数据,经过必要的校核修正,测算待估宗地的收益水平。

(2)确定年总费用时,鉴于各地执行的土地税费政策和标准存在差异,应按照当地相关规定计算。

(3)确定还原率时,当有可比的集体建设用地上交易资料时,宜通过从交易资料中提取的土地纯收益与价格比率法测算还原率;因缺乏适用的市场交易资料而选择其他方法测算还原率时,考虑交易主体的市场风险偏好等影响,集体建设用地的还原率通常略高于同区域同类型国有建设用地上,一般上浮比例不超过3个百分点。

6.1.2 市场比较法

(1)无集体土地交易实例时,不得采用市场比较法。当同一区域或同一供需圈内,三年以内的可比实例不足3例时,可适当扩大实例搜寻范围,放宽时间选择年限;需要增加比较实例来源时按照先调整范围后调整时间的原则处理。当可比实例距评估期日的时间较长时,应关注不同时期集体土地市场环境的变化,进行必要的修正。

(2)区域因素修正中,除考虑常规因素外,还应关注体现集体建设用地空间分布特征及影响其价值水平的特色因子,例如:在繁华程度因素中,考虑距中心城镇、乡村居民点的距离;在交通条件因素中,考虑公交线路、县道及乡村道路的影响;在基础公共设施因素中,考虑娱乐活动站所、乡村旅游设施、零售点、固定的物流配送中心等。

(3)个别因素修正中,应充分考虑宗地的产权差异、利用方式差异等因素对地价的影响。

6.1.3 剩余法

(1)确定待估宗地最有效利用方式,应根据宗地所在区域的国土空间规划及相关专项规划、详细规划等所确定的规划条件,并结合估价对象实际可行的利用方式进行。

(2)确定开发周期时,原则上不超过3年。

(3)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,税费项目和标准依据当地相关规定取值。

(4)在确定利润率时,应结合集体经营性建设用地区位及产业经营风险对利润率的影响客观确定。

6.1.4 成本逼近法

(1)确定土地取得费时,应结合所处区域的用地结构,合理分析确定土地取得的客观方式。

对于通过农用地转用形成的新增集体建设用地,参照集体农用地价格评估方法确定土地取得费。

对于通过旧村改造、土地整治、增减挂钩等调整后形成的新增集体建设用地,运用成本逼近法时应考虑建新区和拆旧复垦区与之直接相关的客观成本费用;各类涉地指标费用不应纳入。

确需参照征地相关费用时,应注意分析集体建设用地与国有建设用地在成本构成上的差异,不应包括其中对土地所有权转移的补偿费和仅在征地环节发生的税费。

(2)确定土地开发费时,在地价定义设定的开发程度范围内,由各方投资完成的区域客观开发费用均应计入;具体取值标准可借鉴或采用同区域土地开发费用客观水平。

(3)确定相关税费时,应根据当地具体的政策规定确定税费项目及标准,对于从土地增值中提取的税费项目(例如:土地增值收益调节金、土地增值税等)不应计入相关税费。

(4)测算利息时,利率的确定宜考虑土地开发领域金融政策的影响。

(5)在确定土地增值时,应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、周边设施的完善程度、宗地的规划限制性条件、土地权利的限制性因素等。

6.1.5 公示地价系数修正法

(1)在制定并发布了集体公示地价的区域,可采用公示地价系数修正法进行评估。

(2)不得采用国有建设用地公示地价体系直接修正评估集体建设用地价格。

6.2 不同目的下的评估要点

6.2.1 出让地价评估

(1)以“为确定出让底价或补地价提供参考”为目的进行集体经营性建设用地价格评估时,除应遵循《城镇土地估价规程》规定的相关技术原则外,还应考虑价值主导原则、审慎原则,以及公开市场原则。

(2)评估方法运用过程中,应关注宗地供地方案(或出让要求)中约定的具体条件,结合相关法律政策要求,分析确定待估宗地可实现的权能及其对地价的影响,客观评估设定条件下的出让土地价格。

6.2.2 作价出资(入股)地价评估

参照出让土地使用权价格评估。

6.2.3 租赁地价评估

(1) 租赁地价评估宜采用市场比较法和收益还原法。采用先评估出让土地使用权价格,再通过年期修正测算租赁地价的技术路线时,估价师可根据市场参与各方可接受的水平,提供多种年期修正方案下的评估结果供参考。

(2) 评估方法运用中,应特别注意租赁契约中的租期、租金调整情况、租金缴纳方式,以及其他特别约定对租赁地价的影响。

6.2.4 抵押评估

(1) 抵押评估中应特别关注待估宗地及地上建(构)筑物的权利状况,并在评估报告中予以全面、客观的披露。

(2) 抵押评估应体现谨慎原则,按照合法合规的现状用途及其在谨慎预期下最可能实现的价值进行评估。

7. 宅基地使用权价格评估

7.1 方法运用的技术要点。运用各主要估价方法评估宅基地使用权价格时,除参照遵循《城镇土地估价规程》的相关规定,以及本指引中提出的集体建设用地价格评估的普遍性要求外,还应关注以下技术要点。

7.1.1 收益还原法

适用于宅基地及其地上建(构)筑物出租案例较多的区域。

(1) 确定年总收益时,应深入调查出租对象的构成及质量状况、使用状况等对租金的影响,并通过周边区域调查分析确定客观租金水平。当宅基地具备符合政策规定的农家乐、民宿、乡村旅游等经营性功能时,可根据情况考虑相关经营活动获取的客观经营性收益。

(2) 确定年总费用时,应依据当地有关政策规定,结合土地及地上建筑物的具体利用方式,明确费用的构成项目及标准。

7.1.2 市场比较法

适用于相同或相邻流转区域内有宅基地使用权交易案例的情形;并可依据 6.1.2 中的相关思路,适当扩大宅基地可比实例的来源。

(1) 选择可比实例时,应考虑不同类型的交易主体和不同交易方式对宅基地交易价格的影响,选择与待估宗地类同或可修正为与待估宗地相同权利特征与市场特征情况下的交易实例。应实地调查交易实例的状况,考察其构成、特征及其与待估宗地的对应性、可比性。不得选择城镇住宅用地交易作为可比实例。

(2) 结合宅基地制度改革的推进情况,应考虑不同时期、不同区域内宅基地政策对可比实例价格、估价对象价格的影响。

(3) 区位条件、环境状况、公共设施状况、基础设施状况、庭院状况等是影响宅基地的主要因素,需对其进行实地考察,并全面、准确描述。

7.1.3 剩余法

适用于存在农村住房合法合规流转市场的地区。

待开发的宅基地,可采用市场比较法或者收益还原法评估开发完成后的农宅价格,开发成本测算要通过实地调查掌握当地的农房建设成本项目与标准,不宜直接采用当地城镇住房建设的成本取费标准。相关税费项目与标准依据当地农房建设的有关政策规定确定。

7.1.4 成本逼近法

适用于缺乏农村住房或宅基地交易和市场收益的地区。

(1) 确定土地取得费时,应根据宅基地取得前所在区域的土地总体利用形态(地类)评估确定,取得前是农用地的,依据农用地评估方法确定;是其它用地的,依据其它用地的评估方法确定。

(2) 确定土地开发费用时,应根据使该类土地具备建房条件所需各项客观费用确定。

(3) 当区位等客观条件对地价的影响未能充分体现时,可增加区位条件等其他修正。

(4) 根据待估宗地在利用方式转变、开发投资等方面的具体情况,以及估价目的和地价内涵的界定,合理分析确定增值收益。

7.1.5 公示地价系数修正法

(1) 在制定并发布了集体宅基地基准地价、标定

地价等公示地价的区域,可采用公示地价系数修正法进行评估;评估中应注意识别公示地价内涵与待估宗地地价内涵的差异,对该方法的评估结果进行必要的修正。

(2)不能采用国有住宅用地的公示地价直接修正评估集体宅基地的价格。

7.2 不同目的下的评估要点

7.2.1 宅基地使用权流转价格评估

合法持有宅基地使用权的集体经济组织成员向他人流转宅基地使用权,具体地价定义及价格水平应根据流转合同中约定的流转年期等条款及当地政策对转入方(需求方)范围限制的不同而有所差异。

(1)年期修正。依据流转合同中约定的流转年期,参照《城镇土地估价规程》中6.1.10的规定测算年期修正系数。当流转方式为租赁时,评估租赁价格时的年期修正可参照本指引之6.2.3中的相关思路进行。

(2)其他修正。当宅基地可流转的范围发生变化时,应根据当地市场供需情况进行修正。流转合同中约定了其他直接或间接影响地价水平的内容时,应进行适当修正。

7.2.2 宅基地使用权抵押评估

涉及宅基地及地上房屋抵押评估时,应评估宅基地地价及地上房屋价值,地上房屋价值按建筑物重置成新价确定。宅基地抵押评估参照宅基地流转价格评估思路,并突出审慎原则,关注抵押权实现时,潜在购买人的范围限制、变现风险、是否存在优先受偿款等特殊因素对评估价格的影响。

8. 其他建设用地价格评估

其他建设用地主要包括农村基础设施、公共设施用地,以及未确定为集体经营性建设用地和宅基地的其他各类集体建设用地。

该类用地评估价格对应的权利特征应依据具体评估目的或经济行为设定,并符合相关法律政策规定。

无明确规定或约定的情况下,该类用地评估价格对应的年期特征可参照相同或类似国有建设用地评估中的规则设定。

该类用地的评估方法与评估技术要点可参照《城镇土地估价规程》之9.7的相关规定。

9. 耕地承包经营权(使用权)价格评估

9.1 基本要求

(1)运用各主要估价方法评估耕地承包经营权(使用权)价格,遵循《农用地估价规程》的相关规定,并鼓励结合耕地的收益、经营特征与流转市场的建设与发育状况,进行必要的探索创新。

(2)耕地承包经营权(使用权)价格主要评估方法为收益还原法,有市场比较案例的,还可选用市场比较法。对于待开发改造的,可选用剩余法。已制定发布农用地公示地价的地区,可使用公示地价系数修正法。已完成农用地分等定级的区域,可使用评分估价法。

9.2 方法应用要点

9.2.1 收益还原法

(1)确定年总收益时,对于通过种植作物获取农业收益的,原则上应依据待估耕地所在区域普遍种植的农业主导作物核定客观收益水平。年收益若以实物方式约定,应以评估期日物价水平为基础,适当考虑物价变化、市场预期等因素的影响进行核算。有农业补贴政策的,相关补贴纳入收益计算。

(2)确定年总费用时,土地税费项目和标准应按照当地相关规定计算;对于采用工厂农业经营方式的,应调查确定工厂农业的客观经营利润。

(3)土地还原率一般可采用“安全利率+风险调整值”方法测算,确定风险调整值除考虑自然灾害对农业生产的风险外,还需考虑农业生产周期长、市场供需变化等风险。一般而言,普通种植项目风险低于特种种植项目风险,养殖风险高于种植风险,工厂化农业的风险低于非工厂化农业。

9.2.2 市场比较法

调查与选择比较实例时,应关注不同流转方式、不同种植类型与不同经营方式对价格影响。

(1)优先选择流转方式与评估目的相同或相近的交易实例,当流转方式不同时,应考虑进行价格修正。

(2)应区分不同种植类型与经营方式的案例,原

则上做到同类型比较,即在经营方式上区分普通大田种植、大棚等设施种植、工厂化种植等类型;在种植类型上区分水田、旱地等类型。

9.3 耕地经营权流转价格评估

耕地经营权价格评估方法及要求参照本指引9.1、9.2之规定。同时注意以下要点。

(1)依据流转合同约定的年限进行年期修正,并可参照6.2.3中的年期修正思路进行。流转年限不得超过当地政策规定的上限及承包期的剩余年限。

(2)运用收益还原法时,由于经营权受让方面面临的市场不确定性较大,经营权价格评估中的还原率一般略高于承包经营权的还原率。流转合同对受让方有土地改良等投入要求的,可在费用中合理体现。

(3)运用市场比较法时,可比实例应为同区域、同类型耕地的交易实例,或相同区域、相同种植经营类型前提下,可修正为相同权利类型下的交易实例。可依据6.1.2中的相关思路,适当扩大耕地经营权流转可比实例的来源。

(4)评估该类型的土地权利价格时,如果存在其他特殊约定,应考虑其对土地权能、权益的影响,进行适当修正。

10. 集体建设用地定级与基准地价评估

10.1 集体建设用地定级

除参照遵循《城镇土地分等定级规程》的相关规定外,集体建设用地定级应主要在因素因子体系及其量化评价方法、资料调查与整理、定级单元划分,以及结果确定等方面关注其可能存在的特色性差异。

10.1.1 因素因子体系及其量化评价方法

10.1.1.1 一般要求

(1)繁华程度、交通条件、基本设施状况、产业集聚效益、环境条件、人口状况等土地质量影响因素的内涵与量化评价方法与国有建设用地类同。在确定各定级因素中所含的具体因子及其评价指标时,可在《城镇土地分等定级规程》规定的基础上,考虑城乡之间在社会经济职能、建设形态与规模等方面的差异,结合评价对象的特征,适度增减取舍,体现针对性、差异性、可行性。

(2)鉴于集体建设用地具有覆盖范围广、空间位置分散、质量分布不连续、城乡结合部受邻近城镇或已建成区域的辐射影响明显、受区域功能规划及政策导向等影响明显的特征,在未先行开展集体建设用地分等的情况下,宜增加反映宏观区位、社会经济水平差异,以及相关规划等影响因素。

(3)在量化各因素因子对定级单元的影响程度、确定影响规律、作用半径和功能分衰减方式、测算作用分值时,原则上遵循《城镇土地分等定级规程》中的相关规定。当评价对象空间布局具有特殊性或因素之影响规律存在区域特异性时,可在深入分析的基础上,适当调整量化模型与方法,主要体现在对因素类别的划分(点线状因素、面状因素),功能分衰减模型的选择(指数衰减、线性衰减),以及定级单元作用分的取值规则等方面。

10.1.1.2 宏观区位影响度

(1)内涵与作用。主要用于反映位于定级对象空间范围之外,但对定级对象具有明显辐射影响的因素,例如:与定级对象近邻的中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地等对定级对象土地质量的影响。

(2)量化评价方法。属点状因素,作用半径、影响规律及功能分测算方法通常类同于商服中心,可参照《城镇土地分等定级规程》相关规定。

10.1.1.3 社会经济发展状况

(1)内涵与作用。社会经济因素对集体建设用地的使用价值具有重要影响,当定级对象覆盖的空间范围较大,涉及多个行政单元时,应考虑不同单元上,社会经济发展状况的差异,具体可用经济产值、人均经济收入、耕地(或建设用地)占比、人口状况等多个因子评价。

(2)量化评价方法。属面状因素,可通过定级范围内不同行政单元上(乡、村、居、街道等)的相关统计指标量化其影响程度,相关指标测算公式参见《城镇土地分等定级规程》。上述所列因子中,耕地面积占比(或人均耕地)通常属于负向影响因子。

10.1.1.4 繁华程度

主要指商服繁华程度,以定级对象空间范围内的商服设施表征。除常规商服设施外,可根据实际情况将农贸市场、大型超市、专业市场、定期开办的集市等视作商服设施参与测算。繁华程度属点状因素,具体评价测算规则与方法参见《城镇土地分等定级规程》。

10.1.1.5 交通条件

交通条件对集体建设用地质量和可充分利用程度有着重要影响,包括道路通达度、公交便捷度、对外交通便利度三类影响因素,具体因子选择和评价指标确定时,除遵循《城镇土地分等定级规程》有关规定外,还应关注以下要点:

(1)在道路通达度中应增加考虑对定级对象有影响的国道、省道、县道及乡村道路的影响。

(2)在公交便捷度中,如果运行在农村的公交车辆停靠站较为灵活,无固定站点,可将其作为线状因素考量。

(3)在对外交通便利度中,应重点考虑高速公路出入口及其他对外交通节点对定级对象的影响。

交通条件通常属点线状因素,当以路网密度指标表征时,可视为面状因素,具体评价测算规则与方法参见《城镇土地分等定级规程》。

10.1.1.6 基本设施状况

包括基础设施完善度和公用设施完备度。除中小学、幼儿园、医卫设施等常规因子外,可根据当地的实际情况选择具有特色且具备一定规模和稳定性的设施作为因子,例如:老年活动站所、文娱场所、农家乐、乡村旅游设施、农村电商营销点、固定的物流配送中心等。

基础设施完善度通常为面状因素,公用设施完备度通常为点状因素,具体评价测算规则与方法参见《城镇土地分等定级规程》。

10.1.1.7 环境条件

除各类自然环境条件外,可根据实际情况将农村人居环境、工程地质条件、是否受地质灾害影响等纳入评价指标体系。

环境条件因素通常为面状因素,具体评价测算

规则与方法参见《城镇土地分等定级规程》。

10.1.1.8 区域规划

对定级对象土地质量分布有重要影响的各级各类国土空间规划、旅游发展规划,及相关功能区划等亦应纳入评价体系。

10.1.2 定级资料调查与整理

资料调查内容和要求总体参照《城镇土地分等定级规程》有关规定,并结合评价区域内的实际情况处理,并应关注以下方面:

(1)地籍、土地利用、规划及社会经济发展等统计资料宜具体到村(组)等基层行政单元。

(2)对位于集体建设用地定级范围之外,但对测算范围内集体建设用地质量存在明显辐射影响的城镇(集镇)中心以及其他商服设施、基础公共服务设施等,需调查其相关资料。

(3)调查土地(房地产)利用或交易样本资料宜以有政策法律支持的公开市场样本为主,并关注当地的具体政策,以及对价格有影响的交易习俗、普遍做法和特殊约定等。

10.1.3 定级单元划分与单元总分值测算

在参照《城镇土地分等定级规程》有关规定划分定级单元时,应依据集体建设用地的特点选择大小适宜的测算单元,测算各单元的作用总分值。也可将同村(组)覆盖的定级对象确定为应用评价单元,根据其所含的各测算单元分值测算应用评价单元的作用总分值。

10.1.4 级别划分与确定

级别划分初步结果应征求相关集体经济组织和管理部门的意见。当同一村(组)内的连片建设用地初步判定为具有明显质量差异需划入不同级别时,应充分考虑集体经济组织的接受程度,并与相关管理政策导向衔接。

10.2 集体建设用地基准地价测算

除参照遵循《城镇土地估价规程》的相关规定外,集体建设用地基准地价应主要在地价内涵设定、资料的调查整理与测算、成果表达方式等方面关注其可能存在的特色性差异。

10.2.1 基准地价内涵的设定

除地价内涵设定的常规要求外,还需关注并明确以下内容:

(1)涉及的地类用途至少应包括商服用地、工业用地、宅基地;

(2)土地权利设定中,应明确界定是否存在特殊的权利权能限制或拓展性条件。对于经营性建设用地至少包括出让土地使用权价格。

(3)年期设定参照国有建设用地的法定最高出让年期。对于“宅基地”及“工业用地”,其年期设定应与相关法律政策相衔接。

10.2.2 资料调查与整理

除《城镇土地估价规程》规定的调查内容与要求外,还需特别注意以下方面:

(1)交易样点资料。交易样点资料不仅包括买卖(出让、转让、租赁等)样点、抵押样点、还应包括各类利用集体建设用地获取生产经营收益的样点、宅基地有偿使用(含有偿退出)及经营获利的样点等。交易样点应以有政策法律支持的公开交易样点为主,在市场发育度低,样点数量较少的地区,宜进行全本调查,可将样本的时效性要求放宽至近五年。

(2)法律政策资料。收集当地在涉及城乡统筹、集体土地利用、土地征收、移民安置以及“三农”领域的具体法律规章、政策文件、试点方案、实施办法等,并关注其落实程度。

(3)在尚未建成集体土地交易统一平台或交易资料统一归档管理机制的地区,应综合内业查档、外业调查、问卷访谈、会议座谈等多种形式全面获取各类样点资料。

(4)调查中应与交易涉及的集体经济组织、农民、用地企业、监管部门等进行充分交流,掌握交易价格形成的行为机理、限制性条件、心理价位及其他价格影响因素等。关注市场参与各方对集体建设用地与国有建设用地市场的差异感知情况与接受程度。

10.2.3 基准地价测算与确定

以土地级别(或均质区片、路线段等)为基础,统计不同均质空间上的集体建设用地价格或收益水

平,确定基准地价。

(1)利用样点地价测算基准地价。对于集体建设用地样点不足的区域,可通过建立定级单元(或土地级别)土地质量分值与样点地价数学模型的方法,测算基准地价;也可通过建立地价与影响地价的土地条件对照表,通过差异比较,以已测算出相应基准地价的级别地价为基准进行测算。具体模型、方法的运用思路见《城镇土地估价规程》。

(2)利用土地收益资料测算基准地价。当可获得集体土地上企业生产运营的详细资料时,可通过级差收益测算方法测算各级别基准地价,具体见《城镇土地估价规程》。

10.2.4 基准地价修正系数表的编制

编制思路和方法参见《城镇土地估价规程》,其中地价影响因素的确定宜与定级因素因子体系适当衔接,在市场发育程度较低、地价样点数量不足的区域内,修正系数的确定可主要依据定级因素分值确定。

11. 集体耕地定级与基准地价评估

集体耕地定级与基准地价评估应遵循《农用地定级规程》、《农用地估价规程》,在基准地价成果中,地价内涵对应的权利类型至少应包括承包经营权价格、经营权价格。

12. 集体土地所有权价值评估

12.1 内涵定位

所有权价值是在土地持续利用条件下,未来无限年期预期收益的现值,其权利特征对应于包含占有、使用、收益、处置的完整权能。

12.2 评估方法及适用要点

(1)运用收益还原法可直接评估无限年期的收益价值,即所有权价值。

(2)对运用常规评估方法评估确定或实际交易所得的权能完整条件下的出让土地使用权价格,可通过年期修正得到所有权价值。

(3)因内涵存在差异,同一集体土地的所有权价值不必然等同于该同区域同类型用地的集体土地征收补偿标准。

(本指引主要起草人:赵松、伍育鹏、朱道林)



国家林业和草原局,中国地质调查局及部其他直属单位,各派出机构,部机关各司局:

《自然资源部2020年立法工作计划》已经第23次部党组会议审议通过,现印发你们,请认真贯彻落实。

做好部2020年立法工作,要把党的领导贯穿到立法工作的全过程,全面贯彻落实党中央、国务院各项重大决策部署,以完善《土地管理法》配套法规规章、加强国土空间开发保护、深化“放管服”改革为立法重点,不断提高立法质量和效率,充分发挥法治对自然资源管理改革的引领和保障作用。

对出台类的立法项目,各有关司局要加强组织领导,制订实施方案,明确责任分工,提高工作效率。对起草过程中的重点、难点问题,要深入研究、充分论证,加强沟通协商,高质量完成起草任务,按时报送送审稿。对论证储备类的立法项目,各有关单位要统筹开展研究和起草工作,落实工作任务。法规司要及时跟踪了解相关工作进展情况,加强组织协调和督促指导,确保部2020年立法工作计划顺利实施。

自然资源部办公厅

2020年6月3日

自然资源部2020年立法工作计划

2020年自然资源立法工作的指导思想是:以习近平新时代中国特色社会主义思想,特别是习近平生态文明思想和习近平总书记全面依法治国新理念新思想新战略为指导,全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神,增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”,认真落实全国人大常委会和国务院年度立法工作安排,以完善《土地管理法》配套法规、加强国土空间开发保护、深化“放管服”改革为立法重点,不断提高立法质量和效

率,充分发挥法治对自然资源管理改革的引领和保障作用。

现就自然资源部2020年立法工作安排如下:

一、出台类项目(共6件)

(一)拟报国务院发布的行政法规草案

1.为全面落实新修正的《土地管理法》,研究修改《土地管理法实施条例》(法规司会同相关司局起草)。

2.为贯彻落实党中央、国务院关于自然保护区

管理改革的部署,优化自然保护区范围和功能分区,改革风景名胜区规划管理制度,研究修改《自然保护区条例》和《风景名胜区条例》(林草局起草)。

(二)拟由自然资源部发布的部门规章

3.为落实土地审批制度改革成果,优化建设用地审批流程,研究修订《建设用地审查报批管理办法》(用途管制司起草)。

4.为改革完善测绘单位资质管理制度,研究制定《测绘资质管理办法》(测绘司起草)。

5.为解决自然资源管理法律法规规章滞后问题,及时推进相关规章清理修改工作,成熟一批,及时修改公布一批(法规司起草)。

二、论证储备类项目(共14件)

(一)拟报国务院审查的法律草案

1.为推进生态文明建设,建立统筹协调的国土空间保护、开发、利用、修复、治理等法律制度,研究起草《国土空间开发保护法》(法规司牵头起草)。

2.为健全完善不动产登记法律制度,保障不动产权利人的合法权益,在总结《不动产登记暂行条例》实施成效的基础上,研究起草《不动产登记法》(登记局起草)。

3.为贯彻落实党中央、国务院关于自然保护地体系建设的决策部署,建立和完善自然保护地管理法律制度,研究起草《自然保护地法》(林草局起草)。

(二)拟报国务院发布的行政法规草案

4.为全面落实新修正的《土地管理法》,完善永久基本农田保护制度,研究修改《基本农田保护条例》(耕保司起草)。

5.配合《矿产资源法》修订进程,同步开展配套法规修订工作,研究起草《矿产资源法实施条例》(法规司会同矿业权司、勘查司、矿保司等起草)。

6.为加强海底电缆管道管理,统筹海底电缆管道铺设和保护管理法律制度,研究修改《铺设海底电缆管道管理规定》(海域海岛司起草)。

7.为了加强对测绘成果的管理,维护国家安全,促进测绘成果的利用,研究修改《测绘成果管理条例》(地信司起草)。

8.为贯彻实施新修订的《森林法》,研究修改《森林法实施条例》(林草局起草)。

(三)拟由自然资源部发布的部门规章

9.为加强土地估价管理,明确相关监管措施,研究制定《土地估价管理办法》(利用司起草)。

10.为明确国土空间规划编制审批要求,研究制定《国土空间规划管理办法》(空间规划局起草)。

11.为落实矿山地质环境保护与生态修复管理制度改革创新的需要,完善修复治理工作机制,研究修订《矿山地质环境保护规定》(生态修复司起草)。

12.为加强地质勘查活动事中事后监督管理,推动行业诚信自律,促进行业健康发展,研究制定《地质勘查活动监督管理办法》(地勘司起草)。

13.为深化改革,进一步规范地质灾害防治单位资质管理,研究制定《地质灾害防治单位资质管理办法》(地勘司起草)。

14.为进一步落实国务院外商投资准入政策,优化审批流程,加强事中事后监管,研究修订《外国组织或者个人来华测绘管理暂行办法》(测绘司起草)。

此外,积极配合立法机关推进《野生动物保护法(修改)》《进出境动植物检疫法》《畜牧法》等公共卫生领域的立法工作,配合推进《矿产资源法(修改)》《国土空间规划法》《长江保护法》《南极法》《乡村振兴促进法》等重点立法。根据自然资源管理改革和生态文明建设需要,积极开展自然资源资产保护、自然资源权属争议处理、红树林保护、海岸带管理、涉外海洋科学研究管理、深海海底资源勘探开发许可、地图管理、不动产测绘及重大测绘项目管理、森林草原防火等方面的立法研究。

从自然资源管理角度看《民法典》

2020年5月28日,《民法典》经十三届全国人大三次会议审议通过,将于2021年1月1日起施行。编纂《民法典》是党的十八届四中全会确定的一项重大政治任务和立法任务,是以习近平同志为核心的党中央作出的重大法治建设部署。《民法典》作为新中国第一部以法典命名的法律,开创了我国法典编纂立法的先河,对于完善中国特色社会主义法律体系,以法治方式推进国家治理体系和治理能力现代化,切实维护最广大人民的根本利益,促进社会公平正义具有重要意义。

自然资源主管部门作为统一行使全民所有自然资源资产所有者职责、统一行使所有国土空间用途管制和生态修复职责的政府组成部门,在履行保护土地、探矿权采矿权、海域使用权、无居民海岛使用权等物权,维护公平公正的市场经济秩序,防止自然资源所有权侵害等方面赋有重要职责。认真学习《民法典》,切实做好《民法典》的贯彻实施工作,是当前和今后一个时期自然资源主管部门的重要任务。

正确认识《民法典》的调整范围

《民法典》是市场经济的基本法,它调整四大领域:一是市场经济领域。这是《民法典》传统上最为重要的功能。《民法典》的前三编总则、物权和合同,就是为市场经济提供细致入微的“游戏规则”。总则编明确民事活动应当遵循的基本原则,规定民事活动的主体和民事主体的行为能力等;物权编明确物权的种类,物的归属和利用等,激励市场主体创造财富,实现有恒产者有恒心;合同编规范作为市场经济主要活动的合同行为,为解决合同纠纷提供法律准

则。二是非经济的社会领域。总则编关于非营利法人的规定,就是非经济领域,可缓解国家在公共事业领域的巨大压力。三是婚姻家庭领域。《民法典》婚姻家庭编和继承编调整的就是自然人的身份关系,包括父母子女关系、夫妻关系、其他近亲属之间的关系以及自然人死亡后的继承关系。四是个人私生活领域,《民法典》人格权编就是调整各种人格权,尤其是隐私、个人信息等。

从《民法典》的调整范围看,《民法典》涉及个人、社会和国家,它的颁布实施,将对中国的政治、经济和社会发展产生深刻的影响:

在政治领域,有利于提升国家治理能力和促进政治文明。如果说宪法重在限制公权力,那么《民法典》则重在保护私权利。《民法典》在总则部分开章明义提出“民事主体的人身权利、财产权利以及其他合法权益受到法律保护,任何组织和个人不得侵犯”。在分则中进一步建立了保护人民人身权、财产权、人格权等私权利的系统规范,为个人能够正常行使和主张权利,免受不法侵害提供了全面的法治保障。《民法典》还将“平等保护”作为一项重要原则,在总则部分提出民事主体在民事活动中的法律地位一律平等,在物权编部分突出强调国家所有权、集体所有权和个人所有权受法律平等保护,明确赋予私有财产和公有财产平等地位并平等保护。《民法典》强调私权保障,从另一个侧面来看,就是遏制公权力的滥用,有利于厘清政府和市场的边界,推进政府依法行政。

在经济领域,《民法典》提供的交易规则将进一

步促进市场经济向纵深发展。市场经济是法治经济。《民法典》的核心任务之一,就是为市场经济提供完备的、精确的法律规则。市场经济的运行至少包括三个要素:市场主体、交易标的和交易规则。《民法典》全面确认市场主体的法律资格,赋予市场主体丰富的财产权并予充分保障,确立了完备的市场交易规则。《民法典》通过一套整全的市场交易规则,为市场主体提供了稳定的行为预期,这种形式理性的法律规则是市场经济运行的根基所在。

在社会领域,《民法典》鼓励守望相助,有助于创建和谐社会。在经济社会快速发展的大潮中,民事纠纷的数量多、涉及范围广。按照统一的法律标准来协调老百姓处理日常生活矛盾,维护社会秩序显得尤为重要。《民法典》包含的法律依据从合同签订、公司设立,到缴纳物业费、离婚等几乎所有的民事活动,有利于及时化解纠纷,促进人与人之间和谐共处,推动满足人民对美好生活的需求。

准确把握《民法典》中与自然资源管理相关的内容

《民法典》是中国特色社会主义法律体系的重要组成部分,是民事领域的基础性、综合性法律,它规范各类民事主体的各种人身关系和财产关系,涉及经济、社会和生活的方方面面,也与自然资源管理工作息息相关。

《民法典》将绿色原则确立为民事活动的基本原则。《民法典》总则中明确规定“民事主体从事民事活动,应当有利于节约资源、保护生态环境”。将绿色原则确立为民事活动应当遵循的基本原则,有利于进一步筑牢节约资源、保护生态环境的基本国策。《民法典》在物权编中还规定,不得违反国家规定弃置固体废物,排放大气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等有害物质;强调设立建设用地使用权应当符合节约资源保护生态环境的要求。在合同编中规定当事人在履行合同过程中应当避免浪费资源、污染环境和破坏生态。这些“绿色”原则和内容写入《民法典》,集中体现了以习近平同志为核心的党中央

中央对生态文明建设的高度重视,将极大地促进全社会保护生态环节,节约集约利用资源,同时为依法追究各类损害生态环境和自然资源的行为提供了法律依据。

《民法典》丰富完善了物权保护体系。《民法典》贯彻落实党中央关于完善产权保护制度依法保护产权的要求,坚持宪法确定的自然资源所有权制度不动摇,将原《物权法》等法律中关于建设用地使用权、海域使用权、探矿权采矿权等内容统筹写入《民法典》;在此基础上,还与时俱进地增加了新的内容,明确无居民海岛属于国家所有,体现坚决维护国家海洋权益;将“居住权”纳入用益物权的范围,明确居住权原则上无偿设立,居住权人有权按照合同约定或者遗嘱,占有使用他人住宅,为“以房养老”等多主体供给、多渠道保障的住房制度改革提供法律保障。?

《民法典》进一步确认不动产统一登记制度。贯彻不动产统一登记改革精神,将《物权法》和《不动产登记暂行条例》的有关内容整合后写入《民法典》,进一步聚焦产权人合法权利保护,明确“因登记错误给他人造成损害的,登记机关应当承担赔偿责任,登记机关赔偿后,可以向造成登记错误的人追偿”。同时,将新设立的“居住权”纳入不动产统一登记范围,规定设立居住权的,应当向登记机构申请居住权登记,居住权自登记时设立。

《民法典》对住宅建设用地使用权续期问题作出原则规定。针对近年来社会民众普遍关心的住宅建设用地使用权到期如何续期以及续期是否缴费等问题,《民法典》明确:住宅建设用地使用权期限届满的,自动续期,续期费用的缴纳或者减免,依照法律、行政法规的规定办理。这为保障群众“户有所居”吃下“定心丸”。至于续期费用具体如何缴纳和减免,在《城市房地产管理法》修改中将会作出进一步明确的规定。

《民法典》完善了农村集体产权保护制度。与新修正的《土地管理法》相衔接,《民法典》完善了被征

地农民的补偿制度,在原有的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿以及社会保障费用的基础上,增加村民住宅补偿费用作为法定的补偿范围,而且明确要及时足额支付;《民法典》还落实农村承包地“三权分置”改革的要求,对土地承包经营权的相关规定作了完善,增加土地经营权的规定,并删除耕地使用权不得抵押的规定,以适应“三权分置”后土地经营权入市的需要。《民法典》还明确农村集体建设用地和宅基地制度依照土地管理的法律规定办理。

《民法典》确立生态环境损害赔偿制度。在原《侵权责任法》“环境污染责任”的基础上,补充了“生态破坏责任”,将该章修改为“环境污染和生态破坏责任”,进一步完善了环境生态侵权责任体系。其中一个突出的亮点是明确追究生态环境损害赔偿责任的方式和内容,规定对于造成生态环境损害的,国家规定的机关或者法律规定的组织有权请求侵权人承担修复责任,并明确了赔偿损失和费用的内容,为健全完善生态环境损害赔偿制度提供了法治保障。

落实和践行《民法典》的关键是依法行政

《民法典》是人民权利的宣言书。落实和践行《民法典》,必须恪守法治原则,尤其是落实《民法典》有关民事权利保障的规定,尊重和保障民事权利。

一是要抓好《民法典》的学习和贯彻。《民法典》是中国特色社会主义法治体系的重要组成部分,要高度重视《民法典》的学习宣传和贯彻实施工作,将学习好贯彻好《民法典》各项制度作为推进全系统法治建设和生态文明建设水平的重要抓手,全面提升依法履职能力。各级自然资源主管部门要将《民法典》作为当前以及今后一段时间内普法工作的重点,提高全系统遵法、学法、守法、用法的水平和能力。

二是推进自然资源资产产权制度改革沿法治轨道前行。完善自然资源资产产权法律体系,平等保护各类自然资源资产产权主体合法权益,加快构建系统完备、科学规范、运行高效的中国特色自然资源

资产产权制度体系,是党中央、国务院作出的重大改革部署,也是自然资源领域的重大改革任务。《民法典》形成了归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅的现代产权制度,为全面推动自然资源资产产权制度改革指明了方向。这些新制度、新精神,需要全面贯彻执行,并在改革实践中不断深化。

三是适时启动自然资源法典编纂的研究和准备工作。《民法典》编纂开创了我国法典编纂的立法先河,在中国立法史上具有划时代的意义。借鉴《民法典》编纂的成功经验,可以考虑适时启动我国自然资源法典编纂的研究和准备工作。我国现有的自然资源立法主要是按照资源的种类进行单项立法,如《森林法》《土地管理法》《矿产资源法》《水法》《草原法》《渔业法》《海域使用法》《海岛保护法》等,这些陆续制定出台的法律,前后时间不一,存在重复、冲突、空白、不衔接、滞后等一系列问题,而这些问题又很难通过所有法律“一揽子”修改来解决,给自然资源执法带来了很大的问题。习近平总书记指出,山水林田湖是一个生命共同体,对山水林田湖进行统一保护、统一修复是十分必要的。落实好党中央赋予自然资源主管部门的“两统一”职责,需要在现有自然资源单行法律的基础上,编纂自然资源法典,以法典来实现自然资源法律制度的整体性、系统性,切实解决现行自然资源立法存在的重复、冲突、遗漏、滞后等问题。

四是严格依法行政,实现良法善治。自然资源主管部门是代表国家行使公权力的行政机关,必须坚持以人民为中心的发展思想,牢固树立限制公权、保护私权的理念,严格执行《民法典》各项制度,准确把握政府和社会、政府和市场之间的关系,在土地、矿产、海域海岛等自然资源出让、监管和行政执法等工作中平等保护各类自然资源资产产权主体合法权益,全面实现自然资源领域的良法善治。

(转自:中国土地估价师与土地登记代理人协会网站)

2019年江苏省土地估价师、土地登记代理人网络继续教育 (编号:C43-J)参加人员学时认定

(共 709 人)

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
1	陈超	男	2012320137	20
2	刘晶晶	女	2011320116	20
3	钱权	男	2004320273	20
4	钱帅杰	男	2011320110	20
5	肖红霞	男	2011320183	20
6	袁鸣明	男	96100064	20
7	张海强	男	2007320110	20
8	李为为	女	2014320237	20
9	马国风	女	2010370049	20
10	张梦罕	男	2008360003	20
11	胡联生	男	96100021	20
12	窦莹	女	94100037	20
13	程晓岚	女	2010320071	20
14	朱鸽琼	女	2007320128	20
15	周武	男	2013320321	20
16	张玲	女	2007320112	20
17	周云峰	男	2006360013	20
18	潘锦彤	女	2014320124	20
19	王晓锋	男	2013320214	20
20	任久清	男	2004320068	20
21	张宁海	男	2004320133	20
22	杨瑞瑞	男	2011320049	20
23	崔浩	男	2007110004	20
24	王小飞	女	2013320280	20
25	成勤	女	2010320052	20
26	是丽娜	女	2009320113	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
27	王立平	男	2004320315	20
28	陆云	女	2014320106	20
29	吴小淮	男	2007320089	20
30	徐帅	男	2013320066	20
31	章诚	男	2002320023	20
32	刘素莹	女	2014320162	20
33	杨梦龙	男	2014320262	20
34	于燕	女	98100128	20
35	袁媛	女	2000320025	20
36	周慧玲	女	2010320078	20
37	刘洲	男	93100102	20
38	白利妮	女	2014350031	20
39	杨琳	女	2011310001	20
40	朱春花	女	2012320098	20
41	董越	女	2014320094	20
42	罗实劲	女	2004320295	20
43	王德良	男	2002320070	20
44	张理论	男	2011320149	20
45	张翔	男	2014320080	20
46	甘德超	男	2012320123	20
47	丁兰	女	2007420004	20
48	茅魏魏	女	2014320024	20
49	潘俊	女	96100070	20
50	武兴明	男	98100051	20
51	胡红	女	94100011	20
52	黄劲秋	女	2000320019	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
53	唐荣	男	2002320110	20
54	周俊峰	男	2004320353	20
55	陈昕	女	2004320046	20
56	凌霄	女	2008320120	20
57	华正富	男	2006330025	20
58	张姝颖	女	2004320425	20
59	吕沛璐	女	2014320128	20
60	蔡鑫鑫	男	2009320034	20
61	赵志强	男	2010320044	20
62	孟莘莘	女	96100056	20
63	杨粉花	女	2013320007	20
64	施新	男	2011320013	20
65	赵常瑞	男	98100189	20
66	朱伟成	男	2014320132	20
67	王克成	男	2014320028	20
68	陶媛	女	2014320221	20
69	马亚莹	女	2004320096	20
70	周巧生	男	2006320036	20
71	邵俊中	男	2006320011	20
72	施海兵	男	2002320156	20
73	李辰	女	2013320148	20
74	黄建君	女	2013320327	20
75	李冬梅	女	2008320024	20
76	周通	男	2004320363	20
77	丁亚	男	2007320021	20
78	曹莉	女	2011320031	20
79	严长淦	男	2010320075	20
80	徐荣圣	男	2007320094	20
81	秦韦华	男	2014320013	20
82	钱丽	女	2012320108	20
83	蔡大春	男	2006320016	20
84	余大元	男	2007310039	20
85	郑和忠	男	2009320045	20
86	王志顺	男	2013440227	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
87	丁红燕	女	2007320019	20
88	鲁荣	男	2013320057	20
89	李晗	女	2002320335	20
90	刘清军	男	2000320011	20
91	张昌雷	男	2008320128	20
92	季理	男	2014320134	20
93	朱辉芳	女	2012320242	20
94	吴凤梅	女	2007330054	20
95	严坤	男	2014320053	20
96	何兵兵	男	2014320171	20
97	郭中方	男	94100108	20
98	王静山	男	2007320082	20
99	史文	女	2014320135	20
100	王敏玉	女	2013320133	20
101	曹远东	男	2008320071	20
102	李忠营	男	2000320202	20
103	崔世秀	女	2004320047	20
104	郑光辉	男	2004320063	20
105	叶金林	男	2012320087	20
106	胡三民	男	2004320370	20
107	韩晶	女	2012320202	20
108	刘晓飞	女	2012320195	20
109	肖英	女	2013320049	20
110	陶家乐	男	2013320131	20
111	刘一玮	女	2013320201	20
112	傅武燕	女	2011420043	20
113	陈航	男	2009320125	20
114	王维	男	2014510062	20
115	饶文萍	女	2014360045	20
116	戴燕	女	2014320271	20
117	陆晓刚	男	2013320295	20
118	于贞	男	2007320107	20
119	谢旭辉	男	2004430053	20
120	张娟	女	2004320138	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
121	甘银成	男	94220163	20
122	朱斌	男	2006320043	20
123	季锋	男	2014320131	20
124	马雯婷	女	2014320193	20
125	施月才	男	2014320263	20
126	孙瑜	男	2010320015	20
127	孙家兵	男	2004320421	20
128	汤炎	男	2004320485	20
129	林琳	女	2010320097	20
130	余六梅	女	2011320045	20
131	杨尹佳	女	2004320428	20
132	孙海桥	男	2010320105	20
133	刘艳芬	女	2007320061	20
134	钟原	女	2014320015	20
135	巢立新	男	2004320509	20
136	毛健勇	男	2012320100	20
137	杨志豪	男	96100091	20
138	袁丽铭	男	2004320484	20
139	姚江	男	2009320025	20
140	荣盘东	男	2004320266	20
141	顾洁	女	2012320022	20
142	孙秀娟	女	2013320200	20
143	吴秋根	男	94100023	20
144	薛敏霞	女	2013320218	20
145	朱晗	男	2012320051	20
146	沈向晖	男	2007440056	20
147	朱世凤	女	2012320179	20
148	冯诚诚	女	2014430026	20
149	尚明燕	女	2009320060	20
150	鲁翔	男	2014340065	20
151	陶培军	男	2009320088	20
152	蒋宇芳	女	2009320092	20
153	陆美玲	女	2004320257	20
154	李标	男	2012370042	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
155	梁秀云	女	2013430063	20
156	郭杰	女	2009230023	20
157	王灿	男	2008320056	20
158	许谚彬	男	2004320423	20
159	王泉明	男	2011320039	20
160	姚凯方	男	2004320506	20
161	鲁纪红	女	2012510047	20
162	李慧	女	2013140048	20
163	吉健华	女	2014320187	20
164	王飞	男	2013320116	20
165	查琼露	女	2007320010	20
166	徐红	女	2012320237	20
167	刘珏蕾	女	2014320250	20
168	邝晓斌	男	2009320024	20
169	李峰宁	男	2004320208	20
170	李娟	女	2011320053	20
171	薛芳	女	2010340029	20
172	王燊钊	男	2011320003	20
173	刘琼	女	2009320127	20
174	黄菁菁	女	2012320035	20
175	陈小强	男	2011320028	20
176	陈爱兵	男	2000320098	20
177	章利成	男	2012320083	20
178	冯奇珍	女	2004320411	20
179	王永宣	女	2010210059	20
180	潘倍刚	男	2004320026	20
181	李丽芳	女	2012440029	20
182	钟其方	男	2000440049	20
183	王婷	女	2013320128	20
184	李大辉	男	2002230062	20
185	周淼	女	2008320125	20
186	王茂森	男	2009320132	20
187	张超颖	男	2002420022	20
188	宋暄	男	2009320117	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
189	陈轶群	男	2004440143	20
190	蒋敏慧	男	2008320007	20
191	施坚	男	2007320076	20
192	周应翔	女	98100010	20
193	糜晨超	女	2013320166	20
194	唐慧	女	2004320285	20
195	堵楠	女	2006320008	20
196	石玲玲	女	2002430106	20
197	傅加梅	女	2012320168	20
198	卢银山	男	2004320131	20
199	郭芸	女	2004360168	20
200	王昌法	男	2002320019	20
201	刘艳江	男	2007320062	20
202	俞田颖	女	2012320142	20
203	万能	男	2004440066	20
204	张颖	女	2004320174	20
205	顾娟	女	2012320150	20
206	赵洁	女	2013320141	20
207	魏静	男	2002320068	20
208	王淑静	女	2013320179	20
209	薛玉文	男	2006320056	20
210	方明	男	2012320081	20
211	彭雷	男	2013320264	20
212	吕瑞华	男	2004320051	20
213	邱南	女	2004320136	20
214	张忠宝	男	2011320095	20
215	王琴	女	2006320015	20
216	高帮胜	男	2004320453	20
217	高邦怀	男	2004320245	20
218	王鹤云	女	2014320216	20
219	张胜林	男	2000430115	20
220	付新平	男	2012310038	20
221	严明	男	2000430102	20
222	吴增丽	女	2013320104	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
223	陈慧峰	男	2004320199	20
224	姜婷婷	女	2014320008	20
225	葛苏京	女	96100036	20
226	高凯	男	2013320080	20
227	仲春燕	女	2014320031	20
228	张昌成	男	2012320199	20
229	王振山	男	2011320135	20
230	许坤	男	2013320239	20
231	臧帅	男	2014320180	20
232	季雪松	男	98100043	20
233	颜呈辉	女	2014320067	20
234	顾卫东	男	2004320409	20
235	陆永军	男	2012320023	20
236	钟曼利	女	2010320058	20
237	吕礼伟	男	2011320030	20
238	刘官	男	2012320036	20
239	周延军	男	2004320164	20
240	王生贵	男	2004320275	20
241	刘利明	女	2011320189	20
242	陆鹏程	男	2002320063	20
243	韩雪峰	男	2004320447	20
244	杨爽	女	2012110037	20
245	姚帆	男	2004320291	20
246	何凤	女	2014320253	20
247	袁卫民	男	94100015	20
248	袁永东	男	2004320130	20
249	李召弟	男	2007320056	20
250	康翠	女	2012320182	20
251	李蒙蒙	女	2013320170	20
252	黄晶晶	女	2011320046	20
253	彭爱云	女	2011320036	20
254	严小利	女	2013320236	20
255	胡跃	男	98100118	20
256	丁斌	男	2008320018	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
257	顾亮	男	2004320200	20
258	孟岩	女	2011370039	20
259	陈蓬忠	男	2007320014	20
260	罗智	男	2004320276	20
261	王伯明	男	2010320074	20
262	李利	男	2004320464	20
263	樊军	男	2012320003	20
264	李金平	男	2004320202	20
265	周曙光	男	2004320201	20
266	陆茂荣	男	2010320139	20
267	陈蓉	女	2013320213	20
268	王剑	男	2004320524	20
269	苏会春	男	2013320261	20
270	张家彬	男	2004320323	20
271	张敏山	男	2004320192	20
272	王洪琴	女	2007220012	20
273	刘英	女	2008320107	20
274	骆刚	男	2007320066	20
275	杨耀	男	2011320076	20
276	贾丽	女	2012420020	20
277	陆巍	男	2011650014	20
278	陆蔚	男	2002320151	20
279	丛全	男	2010320004	20
280	卜晓靓	男	2002320345	20
281	华伟亮	男	2004320196	20
282	张学刚	男	94100127	20
283	候新盈	女	2004320383	20
284	程媛	女	98100133	20
285	杨城	女	2007320099	20
286	仇宇	男	2004510212	20
287	王秀英	女	2009320046	20
288	陈为英	女	2002320338	20
289	田广民	男	2008420058	20
290	顾如锋	男	2004320297	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
291	郁军	男	2013320039	20
292	何卫明	男	2004320345	20
293	周飞	男	94100083	20
294	吴乃铨	男	96100084	20
295	王素芹	女	2012320042	20
296	姚国泉	男	2004320158	20
297	尹国涛	男	2004320007	20
298	袁建军	男	2006320003	20
299	周慧	女	2004320072	20
300	朱志勇	男	2004320010	20
301	殷苏静	男	2004320177	20
302	贺维友	男	2004320450	20
303	叶强	男	2002320102	20
304	杨尽	女	2004320265	20
305	周松	男	2004320217	20
306	顾云飞	男	2004320141	20
307	朱平华	男	2009330048	20
308	唐松	男	2004320332	20
309	陶文东	男	2004320354	20
310	马莉	女	2000320111	20
311	程宝生	男	2002370427	20
312	陶文忠	男	2000320189	20
313	胡威林	男	2011320129	20
314	刘静	女	2002510065	20
315	焦春军	男	2010320134	20
316	薛永俊	女	2008320126	20
317	许印标	男	2010320022	20
318	纪建	男	2006320001	20
319	喻燕	女	2004420077	20
320	杨梅	女	2013320117	20
321	张林桥	男	2006320005	20
322	夏晴川	女	2010310039	20
323	王俊	男	2011320131	20
324	黄安平	男	2012320252	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
325	谈建军	女	2008610018	20
326	余树勇	男	2013320230	20
327	涂晓梅	女	98120006	20
328	曹坤	男	2014230061	20
329	马本金	男	2000320052	20
330	陈先华		98100177	20
331	王东明	男	2006440042	20
332	万翠	女	2004420053	20
333	范红卫	女	2014230034	20
334	居有恒	女	2002420099	20
335	朱晓燕	女	2004320397	20
336	张春和	男	98100157	20
337	侯月明	男	2013320072	20
338	宁晓雅	女	2012320029	20
339	赵公展	男	98100112	20
340	曹春莉	女	2004320329	20
341	吴慧	女	2011320188	20
342	尚成柱	男	2013320238	20
343	吉海鹏	男	98100079	20
344	王强	男	2013310045	20
345	隋琳	女	2013320222	20
346	王静洁	女	2012320141	20
347	孙丽祥	男	2014320267	20
348	王志刚	男	2010420078	20
349	张圣婴	女	2009320086	20
350	徐跃华	女	98100203	20
351	王心怡	女	2011320132	20
352	郭忠伟	男	2010320125	20
353	刘伟	男	2004320280	20
354	朱锋	男	2002320194	20
355	朱翠	男	96100009	20
356	陈辉	男	2002320100	20
357	陈乐生	男	2004440278	20
358	石强	男	2006320024	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
359	周华	女	2014320046	20
360	邱群	男	96100088	20
361	杜春成	男	2004320458	20
362	谭家铭	男	2004320238	20
363	陆燕	女	2010320054	20
364	储俊华	男	94100043	20
365	张小宁	男	2010320031	20
366	俞文飏	男	2002320094	20
367	许小帆	男	2000320135	20
368	王峰	男	2002320174	20
369	郭海梅	女	2004320206	20
370	江小宁	男	2004320028	20
371	陈银华	男	2004320298	20
372	陈蓓亮	男	2013320004	20
373	赵维	男	2000320041	20
374	汤小萍	女	2011320080	20
375	黄健华	男	2011310017	20
376	徐惠	男	98100009	20
377	肖鹏	男	2002510151	20
378	张作君	男	2013340043	20
379	何荣欣	女	2009370035	20
380	姚民	女	94100130	20
381	丁元元	女	2002320186	20
382	李静	女	2012320043	20
383	徐幼中	男	2000320075	20
384	陶文松	男	2002320314	20
385	蒋志明	男	2002320135	20
386	李秀强	男	2007320054	20
387	郭振宇	男	2011320038	20
388	王建	男	2004320254	20
389	李力	男	2007320052	20
390	李杰	男	2009320077	20
391	夏玉龙	男	94100034	20
392	杨文洁	女	2013320120	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
393	韩卫东	男	96100015	20
394	荆龙祥	男	2007320051	20
395	齐福佳	女	2013320196	20
396	刘莲	女	2009320015	20
397	王菲	女	2008320009	20
398	萧薇	女	2008320086	20
399	王英洁	男	2014420025	20
400	黄修浩	男	2012420057	20
401	唐爱华	女	2009320007	20
402	张志波	男	2004420028	20
403	高淑萍	女	2004420051	20
404	张亮	男	98190225	20
405	戈家鸣	男	2007320027	20
406	顾正贵	男	2011320035	20
407	夏斯高	男	2013320172	20
408	蒋建春	男	2013320206	20
409	姚文迪	女	2012500050	20
410	钱鹃	女	2011320008	20
411	杨铎毅	男	2014320082	20
412	周婷	女	2014320163	20
413	朱成军	男	2004320044	20
414	沈鹏	男	2011320060	20
415	汤春燕	女	2008320026	20
416	胡璿	女	98100098	20
417	金新祥	男	2004320290	20
418	蔡倩	女	2007320005	20
419	朱登梅	女	2012320082	20
420	刘欣	女	2004320213	20
421	陆义桃	男	2009320079	20
422	沈波	男	2007320073	20
423	陈建华	男	2004320452	20
424	于洪涛	男	2010120020	20
425	段群平	男	2013650034	20
426	周晓平	男	2004320160	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
427	高卫国	男	2011320180	20
428	李加龙	男	2000320123	20
429	舒波	男	94100060	20
430	茹少勇	男	2013130152	20
431	李厚清	男	2013320255	20
432	卞永发	男	93100053	20
433	袁小玉	女	2000590053	20
434	许如忠	男	2004320258	20
435	夏娟	女	2000320094	20
436	张新生	男	2010340007	20
437	杨明珠	男	2013370203	20
438	徐如娟	女	2002320192	20
439	欧阳勇男	男	2012430070	20
440	邵长虹	女	2014320150	20
441	吉春风	男	2004320137	20
442	倪莎	女	2014320044	20
443	田齐发	男	2013420114	20
444	张磊	男	2002370077	20
445	武士晶	女	2000220050	20
446	唐明	男	2007120019	20
447	熊鑫	男	2006440017	20
448	史兆凤	女	2004320352	20
449	刘爽	女	2006220001	20
450	董鹏	男	2004370113	20
451	沈斌强	男	2009320074	20
452	宋旭	男	2011320087	20
453	肖文国	男	2002320056	20
454	刘运海	男	2002320104	20
455	周怀锋	男	93100025	20
456	胡荣建	男	2004320264	20
457	赵湘红	女	2002320319	20
458	马红颖	女	2014320189	20
459	高元峰	男	2013320323	20
460	王莺	女	2006320049	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
461	庄雪芹	女	2011320133	20
462	王俊晓	男	2013320085	20
463	徐加金	男	2000370167	20
464	王卫民	男	96140051	20
465	印付才	男	2008320092	20
466	沙美芹	女	2002320014	20
467	李卫东	男	2012320143	20
468	娄文辉	女	2012320181	20
469	杜长平	男	2010320011	20
470	桑金峰	男	2002320214	20
471	武金龙	男	2013320191	20
472	周二芳	女	2012320089	20
473	季凤泉	男	96100007	20
474	唐健	男	2012320140	20
475	张丽娜	女	6322243205220010	20
476	盛燕	女	2013320177	20
477	宋佳波	男	2007320077	20
478	陆萃	女	2012320197	20
479	刘磊	女	2011320071	20
480	胡志钢	男	2009320037	20
481	高亚明	男	2004320431	20
482	蔡攀	男	2007320004	20
483	罗泰来	男	2002320218	20
484	周锦宏	男	2004320185	20
485	李艳萍	女	2002640029	20
486	张戈	女	2007340038	20
487	李昭	女	2002130102	20
488	张涛	男	2013320002	20
489	凌荣祥	男	2002220047	20
490	田志南	男	2002320139	20
491	罗琳	女	2004360134	20
492	李广宝	男	98100075	20
493	孙彩洲	男	2010320124	20
494	谭红卫	男	2014450097	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
495	赵铁	男	2000210003	20
496	吴成刚	男	2002320198	20
497	贾中福	男	2011320187	20
498	朱锋	男	98120058	20
499	骆军	男	2009320136	20
500	刘振汉	男	93100068	20
501	刘伟麟	男	2014440226	20
502	丁丽娜	女	2010320109	20
503	胡建国	男	2000440178	20
504	袁林平	女	2013320056	20
505	黄洪波	男	2008210091	20
506	闫军	男	2000320154	20
507	朱鸿雁	女	2002320261	20
508	周俊	男	2012320057	20
509	张颖	女	2004320480	20
510	于卫卫	男	2013320063	20
511	吴晶晶	女	2012320070	20
512	罗新	男	0000813	20
513	史志江	男	93100021	20
514	王道兄	女	2013320030	20
515	王宪伟	男	2007230030	20
516	张俊文	男	2004370061	20
517	王永	男	2011140013	20
518	李寅升	男	2012370137	20
519	朱芮菁	女	2011120032	20
520	郭相彧	男	2014520050	20
521	陈浩荣	男	2012320005	20
522	戴磊磊	女	2004320405	20
523	闪烁	女	2004640021	20
524	林华亮	男	2014510017	20
525	靳庆强	男	2014320026	20
526	周长兴	男	2007320123	20
527	肖新香	女	2013320094	20
528	郭斌	男	2010320039	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
529	徐培基	男	2008310010	20
530	陈昊	男	2014320190	20
531	李芳	女	2008320124	20
532	周秋芬	女	2008320034	20
533	陆春锋	女	2004320223	20
534	王保平	男	2009320078	20
535	周杰斌	男	2002620011	20
536	管玉婷	女	2011110024	20
537	徐建永	男	2007370098	20
538	黄宾	男	2009320067	20
539	孙胜利	男	2011320146	20
540	王楠	女	2000110090	20
541	裴仁桂	男	2009320030	20
542	吴梅	女	2004320128	20
543	刘燕	女	2004320190	20
544	丁民强	男	2004320385	20
545	钟定成	男	2007360024	20
546	杨志飞	男	2004320415	20
547	周晓冬	男	2011320088	20
548	陈小青	女	8323743207370300	20
549	仝年	女	2013320188	20
550	王英龙	男	2004120056	20
551	司凯	男	2004320246	20
552	李春艳	女	2004370344	20
553	丛红建	女	2004320181	20
554	魏强	男	2010510024	20
555	陆华萍	女	2011320075	20
556	陈忠良	男	2011320130	20
557	张培培	女	2013610031	20
558	孟敏	女	2004320149	20
559	高旻锋	男	2009320114	20
560	伍永红	男	2012430053	20
561	王兴	男	2009320016	20
562	支慧芬	女	2011320068	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
563	唐小健	男	2006430005	20
564	张广璐	男	2004120083	20
565	郑艳	男	2002320269	20
566	张海兵	男	2008320016	20
567	杨秋伍	女	2014320060	20
568	陈卫红	女	2004320461	20
569	董立高	男	2006370056	20
570	王晓玲	女	2004370393	20
571	于金羽	男	2011320011	20
572	黄文兵	男	2004420038	20
573	刘峰	男	2006320029	20
574	龙英	女	2010320063	20
575	杨铭	男	2004320348	20
576	申学军	女	2014520017	20
577	许鹏	男	2004320198	20
578	宋红燕	女	2014110077	20
579	李涛	男	2002320267	20
580	张宇新	女	2013320044	20
581	孟桂云	女	2013320123	20
582	胡明镜	男	2013320174	20
583	陆海俊	男	2004320211	20
584	程慧瑛	女	2012330051	20
585	江庆	男	2012320165	20
586	徐治	男	2013320186	20
587	付纯	女	2014370275	20
588	冯瑞军	男	2002210031	20
589	王琪	男	2002320303	20
590	马雪燕	女	2009320105	20
591	刘圣明	男	2008320029	20
592	周国楼	男	2002340007	20
593	张叔林	男	2004320444	20
594	王伟娜	女	2012230021	20
595	陆成领	男	2014320176	20
596	石永立	男	2014410116	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
597	李玲	女	2014320152	20
598	李银辉	男	2004640019	20
599	姚彬	男	2011320090	20
600	李林凤	男	2002320071	20
601	王俊峰	男	2004320023	20
602	张雅红	女	2013320016	20
603	邢可非	男	2010320056	20
604	陈丽洁	女	2007320013	20
605	华庆海	男	96100052	20
606	李扬	女	2013340048	20
607	蔡亚珍	女	2007320008	20
608	章述琴	女	98010111	20
609	姚鹏	男	2017510003	20
610	陈冬梅	女	2016320004	20
611	冯秀荣	女	2000420092	20
612	陈慧	女	2012320075	20
613	李禄春	男	94100125	20
614	卞拥军	男	2004320175	20
615	黄江明	男	2014450072	20
616	王军华	男	2012320008	20
617	张磊	男	2013450072	20
618	王星宁	男	2014210096	20
619	张志庆	男	2010320064	20
620	徐兵号	男	2002110032	20
621	汪修勇	男	2014370042	20
622	郭宝丹	女	2014320181	20
623	李红瑾	女	2002320015	20
624	高庆春	男	96100023	20
625	黄振东	男	2004320115	20
626	李金花	女	2012370159	20
627	邹兵	男	2018320033	20
628	马琨	女	2004120103	20
629	朱山	男	2002320228	20
630	施宪	女	2010220026	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
631	廖一兰	女	2004320305	20
632	陈平	女	2018320028	20
633	曹新中	男	2004320503	20
634	黄克俊	男	2009320032	20
635	丁文斌	男	98270083	20
636	周小平	男	2012320169	20
637	查军刚	男	2013320256	20
638	崔华琴	女	2013340004	20
639	陈亚兰	女	2010320008	20
640	艾志林	男	2008320052	20
641	张一飞	男	2007320116	20
642	鲜金秀	女	2014510112	20
643	劳金秀	女	2008220001	20
644	严永明	男	2002320221	20
645	何双喜	男	2013520026	20
646	桑绍斌	男	2006120014	20
647	石明山	男	2007370068	20
648	张明学	男	2000370102	20
649	杜娟	女	2013320298	20
650	陈会广	男	2000370188	20
651	乔延利	男	2011320165	20
652	俞振翔	男	2008330019	20
653	董利利	女	2012320045	20
654	李明远	男	2013530118	20
655	万洪海	男	93170022	20
656	王炜	男	2004360165	20
657	赵丽玲	女	2004120093	20
658	王震	男	2008320039	20
659	张洪涛	男	2000320186	20
660	卫凯	男	2004320156	20
661	王喆	女	2011110083	20
662	刘俊	男	2014320273	20
663	程艳	女	2004320041	20
664	董磊	男	2007110007	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
665	方海生	男	2008320060	20
666	杨震宇	男	2004320067	20
667	沈亚琍	女	2013320001	20
668	王明辉	男	93160017	20
669	潘殿军	男	2004320251	20
670	蔡昕怡	女	2013320167	20
671	欧中国	女	94100165	20
672	徐家东	男	2004320249	20
673	李素娟	女	2014320097	20
674	周亚	女	2011320027	20
675	廖新华	男	2006320017	20
676	林鹏杰	男	2008440042	20
677	夏士良	男	2010340024	20
678	戚立岭	男	2014320137	20
679	陈杭军	男	2012320025	20
680	陈春	男	98100162	20
681	吉庆	男	94100066	20
682	陈爱兰	女	2004320013	20
683	邓瑞	女	2014440165	20
684	陈玉梅	女	2011320109	20
685	谢克祥	男	2004530074	20
686	刘剑	男	2013320187	20
687	陈艺	男	2012320194	20
688	冯岚	女	2011320145	20
689	缪志凤	女	2004320244	20
690	汪锋	男	98100037	20
691	虞青松	男	92100183	20
692	杨金鑫	男	2013530079	20
693	张彩珍	女	2014320222	20
694	唐栋	男	2008370073	20
695	黄光玉	男	98220150	20
696	谢洪武	男	2002320052	20
697	李硕杨	男	2009320087	20
698	陈建英	女	2004320422	20

序号	姓名	性别	资格证号	认定学时
699	纪景荣	男	2012320133	20
700	胡琴	女	2013340092	20
701	潘育东	男	2004320209	20
702	有名震	男	2002320340	20
703	冯梅花	女	2000430081	20
704	祝助强	男	2010320085	20
705	王中亚	女	2013340085	20
706	闵风雷	男	2010340014	20
707	李磊	男	2008320065	20
708	陈文英	女	2004320351	20
709	祝强	男	2004320296	20



征地区片综合地价技术方法初探 ——以S市N区为例

苏州天元土地房地产评估有限公司 丁元元 马春燕

摘要:新《土地管理法》第四十八条规定,“征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定”。征收农用地区片综合地价评估是贯彻落实新《土地管理法》科学、合理地制订征地补偿标准的关键环节。本文以S市N区为例,探索征地区片综合地价的测算技术路线与方法,具体介绍了农用地产值修正法和征地案例比较法的技术测算过程,希望分享给同行达到交流的目的。

关键词:征地区片综合地价;农用地;技术方法

一、项目背景

为贯彻落实新《土地管理法》第四十八条规定,“征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定”。按照自然资源部印发的《制定征收农用地区片综合地价的指导意见》和江苏省自然资源厅《关于开展征地区片综合地价制定工作的通知》(苏自然资函[2019]979号)文件要求,计划开展征收农用地区片综合地价的制定公布工作。我公司受国土部门的委托承担S市N区征收农用地区片综合地价的测算工作,基准时点设定为2020年1月1日。

二、征地区片综合地价概念与内涵

1、征地区片的概念

征地区片是指一定范围内集体土地类别、产值、土地区位、农用地等级、人均耕地数量、土地供求关系、当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等条件基本一致的,征地补偿标准相同的区域。

2、征地区片综合地价的内涵

征地区片综合地价是指在城镇行政区土地利用总体规划确定集体农用地范围内,依据土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口及社会经济发展水平等因素,划分征地综合区片并采用农地价格因素修正、征地案例比较和年产值倍数等多种方法测算的区片征地综合补偿标准。征地区片价的实质是征地补偿标准,主要是确定土

地补偿费和安置补助费标准及各自占比,不含地上附着物和青苗等补偿费。

三、技术路线与方法

本次征地区片划定及综合地价制定工作的基本思路是在确定区片价测算范围内,构建评价指标体系,采用多因素综合评价法划分征地区片,在调查各区片征地案例和确定农用地产值修正法的基础上,合理选取科学的方法进行测算,综合分析后初步确定征地区片价,经市域平衡协调后最终确定区片价。

(一)技术路线

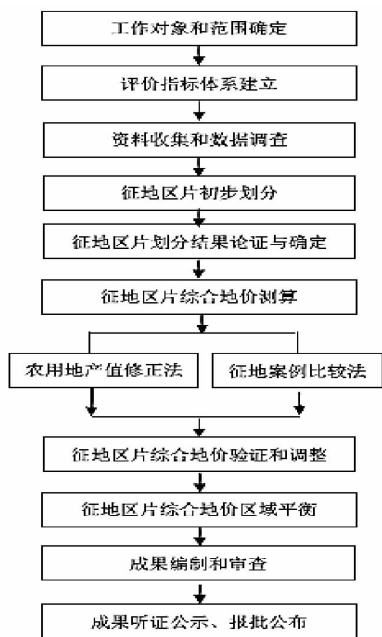
1、依据N区2018年度土地利用现状调查成果,并结合第三次全国土地调查初步数据,确定行政区范围确定本征地区片地价测算范围;

2、根据技术方案中的评价指标体系,收集反应土地资源条件、区位条件、供求关系、经济社会发展水平等相关资料,开展指标评价及因素量化,根据综合分值分布情况并结合各主管部门的意见划分征地区片;

3、根据当地实际情况,合理选取征地案例比较法和农用地产值修正法等方法进行综合地价测算;

4、综合分析,选取合理的方法测算出的结果作为征地区片综合地价初步结果,并经市域平衡协调后验证和调整,最终确定征地区片综合地价。具体技术流程图如下:

(二)技术方法



征地区片划定及综合地价测算技术流程图

1、采用多因素综合评价方法划分征地区片,同时采用现行的征地补偿费用资料测算法、专家评议法等多种方法进行验证和调整。采用农用地产值修正法和征地案例比较法测算征地区片综合地价。

3、应用地理信息系统(GIS)技术和方法,建立征地区片综合地价评估信息系统,辅助进行征地区片划分和地价测算,基于 ARCGIS 平台,运用缓冲区分析、叠置分析等工具进行空间数据分析处理,划分征地区片。

4、基于 Excel 软件进行区片地价测算和分析,并采用总分频率曲线法划分区片。

5、利用实际征地补偿资料和被征地农民现有生活水平资料对征地区片综合地价进行验收和调整。

四、征地区片综合地价的测算及验证

(一)征地区片综合地价测算

1、测算方法及其适用性分析

征地区片综合地价测算方法包括农用地产值修正法、征地案例比较法、农地价格因素修正法等。考虑到我省仅个别县(市、区)形成了农用地基准地价成果,因此本次征地区片综合地价测算重点采用农用地产值修正法和征地案例比较法。

2、测算过程

2.1 农用地产值修正法评估

农用地年产值修正法是以当地主导耕作制度为测算基础,将未来农用地预期产值还原到当期测算区片综合地价的方法。

具体步骤如下:

2.1.1 农用地产值测算

①确定区片主导地类

根据 N 区 2017 耕地质量等别评价成果可知,该地区标准耕作制度为小麦和水稻。其中,水田面积为 6520.41 公顷,占耕地总面积的 59.22%;旱地面积为 4308.70 公顷,所占比例为 39.13%。由此可见,N 区主导地类为水田。

表 4-2 N 区各类耕地面积及比例表 单位:公顷、%

类型	水田	水浇地	旱地	小计
面积	6520.41	182.21	4308.70	11011.31
比例	59.22%	1.65%	39.13%	100.00%

②确定区片主导耕作制度

主导耕作制度是反映一定地区主要耕作方式的一种或几种耕作制度,它包括主要复种方式和主要农作物种类。根据 N 区 2017 年耕地质量评价成果可知,N 区主要耕作制度为小麦和水稻。

③确定主要农作物年产量

主要农作物年产量是指在主导耕作制度条件下,某种主要农作物的单位播种面积年产量。主要农作物年产量是在调查前三年平均年产量的基础上进行加权平均得到,产量数据以 N 区 2016-2018 年统计数据为主,并结合调查数据综合确定。通过调查确定 N 区 2016-2018 年三年的平均主要农作物年产量,结果详见表 4-3。

④确定主要农作物价格

农作物价格主要根据国家收购价和市场价格,依据从高原则综合确定。

⑤确定主导耕作制度下的农作物年产值

主要农作物年产量和主要农作物价格的乘积,N 区主导耕作制度为小麦和水稻,近三年小麦的平均单产为 212.14 千克/亩,小麦售价为 2.24 元/千克,小麦的年产值=212.14*2.24=475 元/亩;水稻年产量为 585.26 千克/亩,稻稻谷价格为 2.6 元/千克,则水稻年产值=585.26*2.6=1522 元/亩,因此主要农作物年产值为小麦和水稻的年产值之和。农用地附

表 4-3 N 区主要农作物播种及产量调查表 单位:亩、千克/亩、吨

年度	水稻			小麦			玉米		
	播种面积	单产	总产	播种面积	单产	总产	播种面积	单产	总产
2016	25650	581.4	14913	24900	207.43	5165	—	—	—
2017	22500	583.38	13126	16350	211.5	3458	—	—	—
2018	28350	591	16755	3600	217.5	783	—	—	—
平均值	25500	585.26	14931	14950	212.14	3135	—	—	—

表 4-4 N 区各类农作物产量及价格调查表

区片	主要农作物产量(千克/亩)		主要农作物价格(元/公斤)		年产值(元/亩)
	水稻	小麦	水稻	小麦	
I	585.26	212.14	2.6	2.24	1997

加收益是根据测算范围内的土地利用状况和农业经营状况调查数据综合分析确定。根据调查,N 区农用地附加收益来源主要包括园地与养殖水面, 暂定附加收益折算系数为 1.2。

⑥还原未来预期产值到当期

根据当前主要农作物年产值, 考虑改进生产方式, 增加科技投入等因素后可适当向上调整确定未来预期产值, 参照《农用地估价规程》(GB/T 28406-

表 4-5 N 区农用地年产值标准测算结果表 单位:元/亩

主导耕作制度下农作物年产值	土地附加收益修正系数	区片农用地年产值
1997	1.2	2396

2012)要求确定土地还原率, 将未来无限年期的农用地预期产值还原到当期, 即农用地预期产值=农用地年产值/农用地还原率。

2.1.2 修正因素和修正系数确定

修正因素主要考虑土地区位、人均农用地面积(或人均土地面积, 下同)、人口及经济社会发展水平。

本次测算土地还原率采用安全利率加风险调整值法: 即土地还原率=安全利率+风险调整值。根据 2019 年中国人民银行公布的一年期(含一年)定期存款利率 1.5%, 再加上一定的风险因素调整值, 确定土地还原率为 4.5%。

修正系数根据各县(市、区)实际情况采用综合评分法确定。各因素最高修正幅度应与征地区片划定的因素权重匹配, 即权重高的修正幅度大, 具体比例关系参照因素权重确定。各因素修正系数确定方法如下:

表 4-6 N 区征地区片价计算结果表

区域编号	农用地年产值	土地还原率(%)	农用地区片综合地价
I	2396	4.5	53250

①土地区位: 按土地区位条件优劣将县域范围分为若干区域, 如城区及城郊结合部、镇区及周边、偏远乡村地区等, 按征地区片所在区域确定修正系数, 最低为 0, 最高原则上不超过 20%。

和农民人均可支配收入越高, 修正幅度越大。

②人均农用地面积: 根据征地区片所在区域的人均农用地面积确定修正系数, 最低为 0, 最高原则上不超过 30%。人均农用地面积越小, 修正幅度越大。

2.1.3 征地区片综合地价测算

将区片农用地年产值、土地还原率代入计算公式, 得到各征地区片综合地价, 见表 11。农用地年产值修正法的计算公式为:

③经济社会发展水平: 根据征地区片所在区域的人均 GDP、农民人均可支配收入等确定修正系数, 最低为 0, 最高原则上不超过 10%。人均 GDP

$$P_i = \left(1 + \sum_{i=1}^n A_i \right)$$

式中: P 为征地区片综合地价;
P_n 为征地区片的农用地预期产值;
A_i 为修正系数;

2.2 征地案例比较法评估

征地案例比较法以政府实际支付的土地补偿费和安置补助费为基础,剔除政府支付的社会保障费用,根据经济社会发展情况等进行修正后测算区片综合地价的方法。

表 4-8 N 区征地区片价计算结果表 单位:元/亩、元、亩

区域编号	综合地价	土地区位修正	人均农用地修正	经济社会发展修正	修正后综合地价
I	53250	1.00	1.00	1.00	53250

行分析。对于征地区片内样点分布不均衡或样点数量达不到要求的,要补充调查,对于不正常的征地样点要进行修正或剔除。

对于部分地区存在以征收农用地为主的征地样点较少、大部分为同时征收农用地和建设用地的征地样点,按照 93 号令中“征收建设用地和未利用地不支付安置补助费”的规定,可将案例中的集体建设用地和未利用地面积以及相应的土地补偿费(土地补偿费按补偿标准计算)扣除,转换为只征收农用地的样点。

N 区共收集了 75 个批次(含单独选址、村建设)等项目共 497 个样点,剔除征收前用途为建设用地与征收无安置人口的样点,共计 273 个有效样点。

2.2.2 统一可比内涵

由于各征地样点总费用的内涵不一致,所以首先要对各征地样点的总费用进行分析和界定,剔除总费用中包含的地上附着物补偿、青苗补偿、有关税费、政府支付的社会保障费用和其他损失补偿费用,以及留地安置、留物业安置等实物地租补偿。

2.2.3 样点价格测算

在对各征地样点的总费用进行分析的基础上,剥离出各征地样点的征地综合地价,即样点征地综合地价(以下简称“样点地价”) = 征地总费用 - 附着物补偿费 - 青苗补偿费 - 有关税费 - 其它不相关费用(如政府支付的被征地农民社会保障费用等)

各地结合实际情况,也可直接将样点实际支付的土地补偿费、安置补助费累加计算,公式如下:

样点地价 = 土地补偿费 + 安置补助费

2.2.4 样点价格修正

样点地价的修正包括征地情况修正、期日修正和其它修正。

2.2.1 征地样点调查分析

收集 N 区 2015-2019 年度内实施顺利、补偿安置到位、群众满意度高、征地前用途主要为农用地的征地项目。

在资料调查与审核的基础上,对各样点资料进

① 征地情况修正

进行征地区片综合地价评估时,样点地价应为正常征地条件下的地价。针对地价明显异常的样点,首先应弄清地价失真的原因,然后对非正常条件下的地价,使用比较法进行样点地价修正。在无法进行修正的情况下,加以剔除。

② 期日修正

不同交易时间的样点地价,只有修正到征地区片综合地价测算基准日的地价,才能用于征地区片综合地价评估。修正过程中主要参照工业用地地价指数或物价指数,计算地价的变化幅度。

计算公式为:

$$K_i = P_s / P_i$$

式中: K_i : 第 i 期地价修正到估价期日的系数;

P_s : 估价期日对应的工业用地季度地价指数或物价指数;

P_i : 第 i 期对应的工业用地季度地价指数或物价指数。

对不同时期发生的交易地价修正到估价期日的地价计算公式为:

$$P_s = K_i \times P_i$$

式中: P_s : 修正到评估期日的价格;

P_i : 第 i 期征地的实际成交价。

本次征地区片价期日修正以近五年 S 市工业用地地价指数为依据,对往年的征地案例进行修正。根据中国城市地价动态监测网公布数据显示, S 市 2014 年到 2019 年工业地价指数, 2015 年底 162, 2016 年底 163, 2017 年底 164, 2018 年底 167, 2019 年底各季度工业地价增长率如下:

2.2.5 征地区片综合地价测算

以征地区片为单位,对各区片内的样点地价采

用面积加权方法计算各征地区片综合地价：

式中： P_j ：j 征地区片的单位面积综合地价；

P_{ij} ：j 征地区片第 i 个样点的样点地价；

S_{ij} ：j 征地区片第 i 个样点的土地面积。

3、征地区片综合地价初步结果确定

本次 N 区征地区片价采用了农用地产值修正法、征地案例比较法两种方法测算，两种测算方法价格差异不大，采用加权平均算法初步确定征地区片价，确定 N 区征地区片综合地价如下：

(二)征地区片综合地价验证

表 4-9 估价期日修正系数表

季度增长率	2014	2015	2016	2017	2018	2019
第 1 季度	0.16%	0.16%	0.16%	0.10%	1.39%	0.15%
第 2 季度	0.16%	0.16%	0.32%	0.05%	0.15%	0.12%
第 3 季度	-0.16%	0.16%	0.11%	-0.02%	0.08%	0.15%
第 4 季度	0.32%	0.16%	0.21%	0.15%	0.00%	0.15%

征地区片价测算结果要经过验证，验证的方法主要是与当地被征地农民现有生活水平比较。

表 4-10 N 区征地案例比较法综合地价测算结果 单位：元

区片	综合地价	土地补偿费	安置补助费
I	56317	24169	32148

通过相关统计部门并结合实地样点调查法，对农民的社会保障水平、农村居民收入水平和支出水平等农民现有生活水平情况进行全面调查。征地区片价须折算成年度收益并按人口分摊后，与农民现有生活水平相比较。如果区片价测算结果低于被征地农民现有生活水平值，则需要根据实际的情况按照一定修正系数进行适当调整，修正系数应该控制

在合理的范围内。由以上验证调整表，可得出各区片价年折算值均高于各区片生活水平值，说明本次制订的征地区片综合地价能够保证被征地农民现有生活水平不下降，符合国家文件精神 and 当地实际情况，测算结果合理，故无需调整。

五、结语

征收农用地地区片综合地价评估是贯彻落实新《土地管理法》科学、合理地制订征地补偿标准的关键环节，是土地估价中一套较新的理论方法，也是新形势下时代对土地估价师提出的新的技术要求，我们土地估价师只有不断学习研读新的法律法规和专业技术规程，才能适应新的工作挑战。

表 4-11 征地区片综合地价调整结果表 单位：元 / 亩

区片编号	农用地产值修正法测算结果	征地案例比较法测算结果	区片综合地价初步结果	结果取值说明
I	53250	56317	54784	取算术平均值

表 4-12 N 区征地区片价调整后对照表

补偿标准	综合地价(元/亩)	土地补偿费(元/亩)	安置补助费(元/亩)	人均安置补助费(元/人)	备注
之前征地标准	42978	24000	18978	26000	人均农用地按 1.37 折算
新征地区片价	54784	24169	30615	41942	人均农用地按 1.37 折算

另外建立和完善征地补偿标准体系，定期公布征地区片综合地价，有利于增加政府办事的透明度，规范政府征地行为，也可以使农民更加了解征地补偿安置的标准，使农民做到心中有数，更有利于维护社会稳定，保证社会经济持续、稳步、健康的发展。所以征地区片综合地价评估也是一项长期可持续的工作，我们要不断总结工作中的先进经验和改进工作中的不足，不断提升自身技术水平，为地方政府征地补偿提供专业服务。

参考文献：

[1]《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修正)[Z]；
 [2]《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，中国标准出版社[S]；
 [3]江苏省自然资源厅《关于开展征地区片综合地价制定工作的通知》(苏自然资函[2019]979号)。

房地产估价司法鉴定中最高最佳利用原则的实践分析

江苏恒泰土地房地产评估测绘有限公司 吴良芬 黄建军 王旭伟

摘要:遵循房地产估价基本原则是房地产估价师进行评估的前提,在许多房地产估价司法鉴定中由于司法案件疑难,债权债务关系复杂,当地政府政策的属地性使得涉案房地产权属关系错综复杂,导致评估思路较难确立,评估技术路线不容易明定,因此为保障被执行人的财产价值最大化,应在合法的条件基础上应充分贯彻最高最佳利用的原则来确定评估技术路线,使鉴定估价成为能有效解决司法纠纷的一种重要手段。

关键词:司法鉴定房地产估价 最高最佳利用 解决司法纠纷

房地产估价司法鉴定是指在诉讼活动中房地产估价机构运用房地产估价的专门知识和技能对房地产价格进行评估并出具报告的活动。当前,各类经济纠纷、法院执行等案件中大量涉及到房地产价格问题,都需要房地产估价机构进行司法鉴定。而在这些案件中,涉案房地产价格一般都是诉讼各方最为关注的焦点问题,这使得房地产估价司法鉴定工作难度会远远高于其他类型的房地产估价。

在房地产司法鉴定估价中,房地产估价师应本着独立客观公正的原则,合法的原则,最高最佳利用原则及替代,价值时点的原则进行评估,其中最高最佳利用原则是房地产估价中需要遵循的重要原则之一,同时也是在实务操作中较难把握和确定的一个原则,最高最佳利用是法律上许可、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的利用。当估价对象已经有了某种使用,估价时应根据最高最佳的利用要求对估价前提做出判断和选择 1 保持现状前提 2 转化用途前提 3 装修改造前提 4 拆除后重新利用的前提。特别在司法鉴定实际估价当中,碰到许多产权用途和现状用途不一致的情况,将如何评估呢?首先应该分析产权用途和实际用途不一致最佳利用可能存在的合理性,例如估价对象的实际用途与区域周

边规划用途接近,更能体现最高最佳利用。如果估价对象的实际用途符合区域规划,政府没有严格规定各种用途的经营方式,或者已经默认了估价对象的实际用途,那么可以按照估价对象所在区域普遍使用状态进行比较,得出评估结果,例如在我市某西南山区开发的旅游度假区,当地村民有许多过去开办的小工厂,响应当地政府的生态环境建设,发展旅游休闲产业,纷纷改建为农家乐饭店或者旅舍,对外经营或者出租,这远远高于工业房产的价值,当地政府没有限制这种经营方式,甚至还有改建补贴,可以参考该区域类似房地产的市场价值或者收益进行估价。我们在司法鉴定估价中遇到过由于债务纠纷法院执行改建的农家乐饭店拍卖情况,拍购人都认可当地的市场价值。

随着社会经济发展的潮起潮落,在城市建设开发中出现了比较多的烂尾楼在建工程,有很多开发商因为资金链断裂,不能如期完工交付利用,形成了很多债务链条,债务纠纷,甚至引起司法诉讼。法院在处理债权债务过程中,需要对烂尾楼在建工程进行司法鉴定估价,在估价过程中首先要通过最高最佳利用分析来确定最佳的开发经营方式,通过财务上的可行,技术上的可能,来决定原址续建还是拆除重建,原址续建评估方法主要有成本法和假设开发法。

一、成本法:

在建工程评估价值=土地价值+在建工程总投入的价值

在建工程总投入的价值=建筑安装工程费用+专业人员费用+管理费用+报建费用+投资利息+开发利润+销售费用+销售税金

二、假设开发法:

在建工程价值=房地产预期售价-(后续工程成本+后续工程费用+正常利税)

拆除重建评估方法:评估价值=土地价值+有用在建工程投入的价值-拆除成本+残值回收

属于停建烂尾的在建工程,要查明停建的原因。明确因工程的产供销及工程技术等原因而停建的,要考虑在建工程的功能性及经济型贬值,还要进行风险系数调整。

去年我们接到了法院的一个 XX 艺术村烂尾楼评估任务,已经停工了近十年,场面杂草丛生,主体结构已基本完成,没有门窗,没有道路。我们发函给法院,要求法院对工程结构进行鉴定,是原址续建还是拆除重建,最后专业部门实地勘测确定以续建为最高最佳利用进行评估。

在城市规划区,估价对象的实际用途符合区域规划,估价对象在市场上处于价值最大状态,可根据现场用途的市场价格扣除政府转变用途及改变土地利用年限需补交的出让金,最终得出评估结果

我们遇到一个司法鉴定估价的案例,在无锡市中心区主要街道边,有一栋工业用途的办公楼,改建成商场并利用了多年,因办公楼的所有者债务纠纷,被法院执行了拍卖程序,我们拿到了权属证书进行了分析,此办公楼属于工业用途,工交仓储性质,又处于市区主要街道,人流量多,商业气氛浓,如果按照法定用途评估,评估的价值相比实际价值很低,并且被执法者也不会答应,如果按照商业价值评估,显然不合法,评估组调查了周围大部分用地情况,以及区域房地产规划用途,多以商业用途为主,评估组根据实际情况,提出了一个评估技术思路,先以市场比较法评估商业用途的房地产市场价格,再减去工业

用地转换商业用地的补交出让金,评估结果测算比较合乎此时的房地产价值。

日前我们接到司法鉴定估价一个企业厂房土地的委托,拿到法院的委托书,不动产登记局复制的权属证书,到厂区进行现场查勘,发现抵押在银行的厂房有很大变化,原来的老旧厂房已经拆除,重建了符合新产品需求的新厂房并且扩大了很多面积,那该怎么样评估呢?一种思路,继续采用权属证书的面积,另外再加上扩建的面积,进行评估,另一种思路,不采用权属证书上的面积,采用新测绘的实际面积进行评估,我们通过房地产法律法规方面的学习理解,旧房屋私自拆除并没有改建批文,应该注销原有的权属证书,而且已经抵押的房屋不能随意改动,否则是违法的,因此应该认定新改建的房屋为无证房屋,抵押人侵害了抵押权人的抵押权益,所以司法鉴定评估时必须以合法原则为前提应以无证房屋评估,按重新测绘的实际面积,改建后新用途进行评估,这样才能体现最高最佳利用的原则。

我们这几年做了很多司法鉴定估价工作,碰到了很多疑难的估价案例,怎样找到合适评估思路,选择合适的评估技术路线,应该从合法的基础上按照最高最佳利用原则来评估被执行人财产价值的最大化,应深入了解评估的目的,分析最高最佳利用的估价前提,再分析房地产的价值基础,价值特征,弄清评估疑难的环节,综合分析出一条既合法又符合最高最佳利用的评估技术路线,把房地产司法鉴定估价作为各方当事人都信得过的鉴定工作,达到公平公正解决司法纠纷的效果。

参考文献:

[1] 中华人民共和国住房和城乡建设部,《房地产估价规范》GB/T50291-2015,中国建筑业出版社,2015.

[2] 柴强,《房地产估价理论与方法》[M].北京:中国建筑业出版社,2009.

[3]《司法鉴定程序通则》,北京法律出版社,2017

[4]《江苏省人民法院对外委托司法鉴定管理办法》2002