



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

2022年第2期(总第66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

魏咏馨 赵玉华

责任编辑：魏咏馨

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

## 2022年第2期(总第66期)

## CONTENTS

### ■ 政策文件

中共中央 国务院关于加快建设全国统一大市场的意见  
..... 1

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》  
..... 8

自然资源部关于印发《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》和《不动产登记代理人职业资格考试实施办法》的通知  
..... 14

关于贯彻落实《自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》的通知  
..... 18

关于印发《不动产登记代理专业人员登记服务办法(暂行)》的通知  
..... 20

关于印发《不动产登记代理机构登记服务办法(暂行)》的通知  
..... 23

### ■ 热点关注

加快建设全国统一大市场 筑牢构建新发展格局的基础支撑——专访国家发展改革委负责同志  
..... 25

推进不动产登记规范化专业化便利化  
..... 28

省厅召开第 32 个全国土地日纪念大会	29
节约集约用地 严守耕地红线	31
<b>■ 协会动态</b>	
省协会召开五届七次会长办公会议	33
省协会召开换届筹备工作领导小组会议	34
<b>■ 学术交流</b>	
浅论自然资源确权登记的几个基本问题	
自然资源部地籍管理司(不动产登记局) 杨 璐	
自然资源部不动产登记中心 肖 攀	
	35
涉执土地估价的特点及风险控制	
南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司 王延龙	
	41
<b>■ 机构风采</b>	
抗击疫情,仁禾中衡一直在	45
疫情下的跃龙评估,奋战在防疫抗疫一线	47
<b>■ 信息公示</b>	
2022 年第二季度土地估价机构备案情况	48

## 征稿启事

《江苏土地估价与不动产登记通讯》是江苏省土地估价与不动产登记代理协会内部交流资料,编印的目的是聚焦行业动态、宣传会员机构风采、解读新政新规、公示协会信息、提供学术交流与探讨。现设有“政策解读”、“行业动态”、“要闻播报”、“学术交流”、“协会动态”、“信息公示”、“机构风采”等版块。

《江苏土地估价与不动产登记通讯》系内部资料,免费交流,一季度为一编印周期,于每季度末出版。内部资料赠送省自然资源厅及有关行政主管部门、各市县自然资源局和各会员单位等,受众面较为广泛。竭诚欢迎省内外土地估价与不动产登记代理机构、行业从业人员以及关心土地估价与不动产登记行业的人士投稿。

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

2、投稿以 Word 文档格式发送,作品需要注明作者姓名、所在机构名称、联系方式、邮箱等,以便联系。

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

投稿邮箱:jstdgj@163.com

联系电话:025-86599748

地 址:南京市建邺区水西门大街 58 号  
建邺大厦 603 室

准印证号:S(2022)00000165

《江苏土地估价与不动产登记通讯》

编辑部

# 中共中央 国务院 关于加快建设全国统一大市场的意见

(2022年3月25日)

建设全国统一大市场是构建新发展格局的基础支撑和内在要求。为从全局和战略高度加快建设全国统一大市场,现提出如下意见。

## 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历次全会精神,弘扬伟大建党精神,坚持稳中求进工作总基调,完整、准确、全面贯彻新发展理念,加快构建新发展格局,全面深化改革开放,坚持创新驱动发展,推动高质量发展,坚持以供给侧结构性改革为主线,以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的,统筹发展和安全,充分发挥法治的引领、规范、保障作用,加快建立全国统一的市场制度规则,打破地方保护和市场分割,打通制约经济循环的关键堵点,促进商品要素资源在更大范围内畅通流动,加快建设高效规范、公平竞争、充分开放的全国统一大市场,全面推动我国市场由大到强转变,为建设高标准市场体系、构建高水平社会主义市场经济体制提供坚强支撑。

### (二)工作原则

——立足内需,畅通循环。以高质量供给创造和引领需求,使生产、分配、流通、消费各环节更加畅通,提高市场运行效率,进一步巩固和扩展市场资源优势,使建设超大规模的国内市场成为一个可持续

的历史过程。

——立破并举,完善制度。从制度建设着眼,明确阶段性目标要求,压茬推进统一市场建设,同时坚持问题导向,着力解决突出矛盾和问题,加快清理废除妨碍统一市场和公平竞争的各种规定和做法,破除各种封闭小市场、自我小循环。

——有效市场,有为政府。坚持市场化、法治化原则,充分发挥市场在资源配置中的决定性作用,更好发挥政府作用,强化竞争政策基础地位,加快转变政府职能,用足用好超大规模市场优势,让需求更好地引领优化供给,让供给更好地服务扩大需求,以统一大市场集聚资源、推动增长、激励创新、优化分工、促进竞争。

——系统协同,稳妥推进。不断提高政策的统一性、规则的一致性、执行的协同性,科学把握市场规模、结构、组织、空间、环境和机制建设的步骤与进度,坚持放管结合、放管并重,提升政府监管效能,增强在开放环境中动态维护市场稳定、经济安全的能力,有序扩大统一大市场的影响力和辐射力。

### (三)主要目标

——持续推动国内市场高效畅通和规模拓展。发挥市场促进竞争、深化分工等优势,进一步打通市场效率提升、劳动生产率提高、居民收入增加、市场主体壮大、供给质量提升、需求优化升级之间的通

道,努力形成供需互促、产销并进、畅通高效的国内大循环,扩大市场规模容量,不断培育发展强大国内市场,保持和增强对全球企业、资源的强大吸引力。

——加快营造稳定公平透明可预期的营商环境。以市场主体需求为导向,力行简政之道,坚持依法行政,公平公正监管,持续优化服务,加快打造市场化法治化国际化营商环境。充分发挥各地区比较优势,因地制宜为各类市场主体投资兴业营造良好生态。

——进一步降低市场交易成本。发挥市场的规模效应和集聚效应,加强和改进反垄断反不正当竞争执法司法,破除妨碍各种生产要素市场化配置和商品服务流通的体制机制障碍,降低制度性交易成本。促进现代流通体系建设,降低全社会流通成本。

——促进科技创新和产业升级。发挥超大规模市场具有丰富应用场景和放大创新收益的优势,通过市场需求引导创新资源有效配置,促进创新要素有序流动和合理配置,完善促进自主创新成果市场化应用的体制机制,支撑科技创新和新兴产业发展。

——培育参与国际竞争合作新优势。以国内大循环和统一大市场为支撑,有效利用全球要素和市场资源,使国内市场与国际市场更好联通。推动制度型开放,增强在全球产业链供应链创新链中的影响力,提升在国际经济治理中的话语权。

## 二、强化市场基础制度规则统一

### (四)完善统一的产权保护制度

完善依法平等保护各种所有制经济产权的制度体系。健全统一规范的涉产权纠纷案件执法司法体系,强化执法司法部门协同,进一步规范执法领域涉产权强制措施规则和程序,进一步明确和统一行政执法、司法裁判标准,健全行政执法与刑事司法双向衔接机制,依法保护企业产权及企业家人身财产安全。推动知识产权诉讼制度创新,完善知识产权法院跨区域管辖制度,畅通知识产权诉讼与仲裁、调解的

对接机制。

### (五)实行统一的市场准入制度

严格落实“全国一张清单”管理模式,严禁各地区各部门自行发布具有市场准入性质的负面清单,维护市场准入负面清单制度的统一性、严肃性、权威性。研究完善市场准入效能评估指标,稳步开展市场准入效能评估。依法开展市场主体登记注册工作,建立全国统一的登记注册数据标准和企业名称自主申报行业字词库,逐步实现经营范围登记的统一表述。制定全国通用性资格清单,统一规范评价程序及管理办法,提升全国互通互认互用效力。

### (六)维护统一的公平竞争制度

坚持对各类市场主体一视同仁、平等对待。健全公平竞争制度框架和政策实施机制,建立公平竞争政策与产业政策协调保障机制,优化完善产业政策实施方式。健全反垄断法律规则体系,加快推动修改反垄断法、反不正当竞争法,完善公平竞争审查制度,研究重点领域和行业性审查规则,健全审查机制,统一审查标准,规范审查程序,提高审查效能。

### (七)健全统一的社会信用制度

编制出台全国公共信用信息基础目录,完善信用信息标准,建立公共信用信息同金融信息共享整合机制,形成覆盖全部信用主体、所有信用信息类别、全国所有区域的信用信息网络。建立健全以信用为基础的新型监管机制,全面推广信用承诺制度,建立企业信用状况综合评价体系,以信用风险为导向优化配置监管资源,依法依规编制出台全国失信惩戒措施基础清单。健全守信激励和失信惩戒机制,将失信惩戒和惩治腐败相结合。完善信用修复机制。加快推进社会信用立法。

## 三、推进市场设施高标准联通

### (八)建设现代流通网络

优化商贸流通基础设施布局,加快数字化建设,推动线上线下融合发展,形成更多商贸流通新平台

新业态新模式。推动国家物流枢纽网络建设,大力发展多式联运,推广标准化托盘带板运输模式。大力发展第三方物流,支持数字化第三方物流交付平台建设,推动第三方物流产业科技和商业模式创新,培育一批有全球影响力的数字化平台企业和供应链企业,促进全社会物流降本增效。加强应急物流体系建设,提升灾害高风险区域交通运输设施、物流站点等设防水平和承灾能力,积极防范粮食、能源等重要产品供应短缺风险。完善国家综合立体交通网,推进多层次一体化综合交通枢纽建设,推动交通运输设施跨区域一体化发展。建立健全城乡融合、区域联通、安全高效的电信、能源等基础设施网络。

#### (九)完善市场信息交互渠道

统一产权交易信息发布机制,实现全国产权交易市场联通。优化行业公告公示等重要信息发布渠道,推动各领域市场公共信息互通共享。优化市场主体信息公示,便利市场主体信息互联互通。推进同类型及同目的信息认证平台统一接口建设,完善接口

标准,促进市场信息流动和高效使用。依法公开市场主体、投资项目、产量、产能等信息,引导供需动态平衡。

#### (十)推动交易平台优化升级

深化公共资源交易平台整合共享,研究明确各类公共资源交易纳入统一平台体系的标准和方式。坚持应进必进的原则要求,落实和完善“管办分离”制度,将公共资源交易平台覆盖范围扩大到适合以市场化方式配置的各类公共资源,加快推进公共资源交易全流程电子化,积极破除公共资源交易领域的区域壁垒。加快推动商品市场数字化改造和智能化升级,鼓励打造综合性商品交易平台。加快推进大宗商品期现货市场建设,不断完善交易规则。鼓励交易平台与金融机构、中介机构合作,依法发展涵盖产权界定、价格评估、担保、保险等业务的综合服务体系。

### 四、打造统一的要素和资源市场

#### (十一)健全城乡统一的土地和劳动力市场



统筹增量建设用地与存量建设用地,实行统一规划,强化统一管理。完善城乡建设用地增减挂钩节余指标、补充耕地指标跨区域交易机制。完善全国统一的建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场。健全统一规范的人力资源市场体系,促进劳动力、人才跨地区顺畅流动。完善财政转移支付和城镇新增建设用地规模与农业转移人口市民化挂钩政策。

#### (十二)加快发展统一的资本市场

统一动产和权利担保登记,依法发展动产融资。强化重要金融基础设施建设与统筹监管,统一监管标准,健全准入管理。选择运行安全规范、风险管理能力较强的区域性股权市场,开展制度和业务创新试点,加强区域性股权市场和全国性证券市场板块间的合作衔接。推动债券市场基础设施互联互通,实现债券市场要素自由流动。发展供应链金融,提供直达各流通环节经营主体的金融产品。加大对资本市场的监督力度,健全权责清晰、分工明确、运行顺畅的监管体系,筑牢防范系统性金融风险安全底线。坚持金融服务实体经济,防止脱实向虚。为资本设置“红绿灯”,防止资本无序扩张。

#### (十三)加快培育统一的技术和数据市场

建立健全全国性技术交易市场,完善知识产权评估与交易机制,推动各地技术交易市场互联互通。完善科技资源共享服务体系,鼓励不同区域之间科技信息交流互动,推动重大科研基础设施和仪器设备开放共享,加大科技领域国际合作力度。加快培育数据要素市场,建立健全数据安全、权利保护、跨境传输管理、交易流通、开放共享、安全认证等基础制度和标准规范,深入开展数据资源调查,推动数据资源开发利用。

#### (十四)建设全国统一的能源市场

在有效保障能源安全供应的前提下,结合实现碳达峰碳中和目标任务,有序推进全国能源市场建设。在统筹规划、优化布局基础上,健全油气期货产

品体系,规范油气交易中心建设,优化交易场所、交割库等重点基础设施布局。推动油气管网设施互联互通并向各类市场主体公平开放。稳妥推进天然气市场化改革,加快建立统一的天然气能量计量计价体系。健全多层次统一电力市场体系,研究推动适时组建全国电力交易中心。进一步发挥全国煤炭交易中心作用,推动完善全国统一的煤炭交易市场。

#### (十五)培育发展全国统一的生态环境市场

依托公共资源交易平台,建设全国统一的碳排放权、用水权交易市场,实行统一规范的行业标准、交易监管机制。推进排污权、用能权市场化交易,探索建立初始分配、有偿使用、市场交易、纠纷解决、配套服务等制度。推动绿色产品认证与标识体系建设,促进绿色生产和绿色消费。

### 五、推进商品和服务市场高水平统一

#### (十六)健全商品质量体系

建立健全质量分级制度,广泛开展质量管理体系升级行动,加强全供应链、全产业链、产品全生命周期管理。深化质量认证制度改革,支持社会力量开展检验检测业务,探索推进计量区域中心、国家产品质量检验检测中心建设,推动认证结果跨行业跨区域互通互认。推动重点领域主要消费品质量标准与国际接轨,深化质量认证国际合作互认,实施产品伤害监测和预防干预,完善质量统计监测体系。推进内外贸产品同线同标同质。进一步巩固拓展中国品牌日活动等品牌发展交流平台,提高中国品牌影响力和认知度。

#### (十七)完善标准和计量体系

优化政府颁布标准与市场自主制定标准结构,对国家标准和行业标准进行整合精简。强化标准验证、实施、监督,健全现代流通、大数据、人工智能、区块链、第五代移动通信(5G)、物联网、储能等领域标准体系。深入开展人工智能社会实验,推动制定智能社会治理相关标准。推动统一智能家居、安防等领域



标准,探索建立智能设备标识制度。加快制定面部识别、指静脉、虹膜等智能化识别系统的全国统一标准和安全规范。紧贴战略性新兴产业、高新技术产业、先进制造业等重点领域需求,突破一批关键测量技术,研制一批新型标准物质,不断完善国家计量体系。促进内外资企业公平参与我国标准化工作,提高标准制定修订的透明度和开放度。开展标准、计量等国际交流合作。加强标准必要专利国际化建设,积极参与并推动国际知识产权规则形成。

#### (十八)全面提升消费服务质量

改善消费环境,强化消费者权益保护。加快完善并严格执行缺陷产品召回制度,推动跨国跨地区经营的市场主体为消费者提供统一便捷的售后服务,进一步畅通商品异地、异店退换货通道,提升消费者售后体验。畅通消费者投诉举报渠道,优化消费纠纷解决流程与反馈机制,探索推进消费者权益保护工作部门间衔接联动机制。建立完善消费投诉信息公示制度,促进消费纠纷源头治理。完善服务市场预付式消费管理办法。围绕住房、教育培训、医疗卫生、养老托育等重点民生领域,推动形成公开的消费者权益保护事项清单,完善纠纷协商处理办法。

## 六、推进市场监管公平统一

### (十九)健全统一市场监管规则

加强市场监管行政立法工作,完善市场监管程序,加强市场监管标准化规范化建设,依法公开监管标准和规则,增强市场监管制度和政策的稳定性、可预期性。对食品药品安全等直接关系群众健康和生命安全的重点领域,落实最严谨标准、最严格监管、最严厉处罚、最严肃问责。对互联网医疗、线上教育培训、在线娱乐等新业态,推进线上线下一体化监管。加强对工程建设领域统一公正监管,依纪依法严厉查处违纪违法行为。强化重要工业产品风险监测和监督抽查,督促企业落实质量安全主体责任。充分发挥行业协会商会作用,建立有效的政企沟通机制,形成政府监管、平台自律、行业自治、社会监督的多元治理新模式。

### (二十)强化统一市场监管执法

推进维护统一市场综合执法能力建设,加强知识产权保护、反垄断、反不正当竞争执法力量。强化部门联动,建立综合监管部门和行业监管部门联动的工作机制,统筹执法资源,减少执法层级,统一执法标准和程序,规范执法行为,减少自由裁量权,促

进公平公正执法,提高综合执法效能,探索在有关行业领域依法建立授权委托监管执法方式。鼓励跨行政区域按规定联合发布统一监管政策法规及标准规范,积极开展联动执法,创新联合监管模式,加强调查取证和案件处置合作。

#### (二十一)全面提升市场监管能力

深化简政放权、放管结合、优化服务改革,完善“双随机、一公开”监管、信用监管、“互联网+监管”、跨部门协同监管等方式,加强各类监管的衔接配合。充分利用大数据等技术手段,加快推进智慧监管,提升市场监管政务服务、网络交易监管、消费者权益保护、重点产品追溯等方面跨省通办、共享协作的信息化水平。建立健全跨行政区域网络监管协作机制,鼓励行业协会商会、新闻媒体、消费者和公众共同开展监督评议。对新业态新模式坚持监管规范和促进发展并重,及时补齐法规和标准空缺。

### 七、进一步规范不当市场竞争和市场干预行为

#### (二十二)着力强化反垄断

完善垄断行为认定法律规则,健全经营者集中分类分级反垄断审查制度。破除平台企业数据垄断等问题,防止利用数据、算法、技术手段等方式排除、限制竞争。加强对金融、传媒、科技、民生等领域和涉及初创企业、新业态、劳动密集型行业的经营者集中审查,提高审查质量和效率,强化垄断风险识别、预警、防范。稳步推进自然垄断行业改革,加强对电网、油气管网等网络型自然垄断环节的监管。加强对创新型中小企业原始创新和知识产权的保护。

#### (二十三)依法查处不正当竞争行为

对市场主体、消费者反映强烈的重点行业和领域,加强全链条竞争监管执法,以公正监管保障公平竞争。加强对平台经济、共享经济等新业态领域不正当竞争行为的规制,整治网络黑灰产业链条,治理新型网络不正当竞争行为。健全跨部门跨行政区域的反不正当竞争执法信息共享、协作联动机制,提高执

法的统一性、权威性、协调性。构建跨行政区域的反不正当竞争案件移送、执法协助、联合执法机制,针对新型、疑难、典型案件畅通会商渠道、互通裁量标准。

#### (二十四)破除地方保护和区域壁垒

指导各地区综合比较优势、资源环境承载能力、产业基础、防灾避险能力等因素,找准自身功能定位,力戒贪大求洋、低层次重复建设和过度同质竞争,不搞“小而全”的自我小循环,更不能以“内循环”的名义搞地区封锁。建立涉企优惠政策目录清单并及时向社会公开,及时清理废除各地区含有地方保护、市场分割、指定交易等妨碍统一市场和公平竞争的政策,全面清理歧视外资企业和外地企业、实行地方保护的各类优惠政策,对新出台政策严格开展公平竞争审查。加强地区间产业转移项目协调合作,建立重大问题协调解决机制,推动产业合理布局、分工进一步优化。鼓励各地区持续优化营商环境,依法开展招商引资活动,防止招商引资恶性竞争行为,以优质的制度供给和制度创新吸引更多优质企业投资。

(二十五)清理废除妨碍依法平等准入和退出的规定做法

除法律法规明确规定外,不得要求企业必须在某地登记注册,不得为企业跨区域经营或迁移设置障碍。不得设置不合理和歧视性的准入、退出条件以限制商品服务、要素资源自由流动。不得以备案、注册、年检、认定、认证、指定、要求设立分公司等形式设定或者变相设定准入障碍。不得在资质认定、业务许可等方面,对外地企业设定明显高于本地经营者的资质要求、技术要求、检验标准或评审标准。清理规范行政审批、许可、备案等政务服务事项的前置条件和审批标准,不得将政务服务事项转为中介服务事项,没有法律法规依据不得在政务服务前要求企业自行检测、检验、认证、鉴定、公证以及提供证明等,不得搞变相审批、有偿服务。未经公平竞争不得



授予经营者特许经营权,不得限定经营、购买、使用特定经营者提供的商品和服务。

(二十六)持续清理招标采购领域违反统一市场建设的规定和做法

制定招标投标和政府采购制度规则要严格按照国家有关规定进行公平竞争审查、合法性审核。招标投标和政府采购中严禁违法限定或者指定特定的专利、商标、品牌、零部件、原产地、供应商,不得违法设定与招标采购项目具体特点和实际需要不相适应的资格、技术、商务条件等。不得违法限定投标人所在地、所有制形式、组织形式,或者设定其他不合理的条件以排斥、限制经营者参与招标采购活动。深入推进招标投标全流程电子化,加快完善电子招标投标制度规则、技术标准,推动优质评标专家等资源跨地区跨行业共享。

#### 八、组织实施保障

(二十七)加强党的领导

各地区各部门要充分认识建设全国统一大市场对于构建新发展格局的重要意义,切实把思想和行动统一到党中央决策部署上来,做到全国一盘棋,统一大市场,畅通大循环,确保各项重点任务落到实处。

(二十八)完善激励约束机制

探索研究全国统一大市场建设标准指南,对积

极推动落实全国统一大市场建设、取得突出成效的地区可按国家有关规定予以奖励。动态发布不当干预全国统一大市场建设问题清单,建立典型案例通报约谈和问题整改制度,着力解决妨碍全国统一大市场建设的不当市场干预和不当竞争行为问题。

(二十九)优先推进区域协作

结合区域重大战略、区域协调发展战略实施,鼓励京津冀、长三角、粤港澳大湾区以及成渝地区双城经济圈、长江中游城市群等区域,在维护全国统一大市场前提下,优先开展区域市场一体化建设工作,建立健全区域合作机制,积极总结并复制推广典型经验和做法。

(三十)形成工作合力

各地区各部门要根据职责分工,不折不扣落实本意见要求,对本地区本部门是否存在妨碍全国统一大市场建设的规定和实际情况开展自查清理。国家发展改革委、市场监管总局会同有关部门建立健全促进全国统一大市场建设的部门协调机制,加大统筹协调力度,强化跟踪评估,及时督促检查,推动各方抓好贯彻落实。加强宣传引导和舆论监督,为全国统一大市场建设营造良好社会氛围。重大事项及时向党中央、国务院请示报告。

(来源:新华社)



# 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》

新华社北京5月6日电 近日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。

《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》全文如下。

县城是我国城镇体系的重要组成部分，是城乡融合发展的关键支撑，对促进新型城镇化建设、构建新型工农城乡关系具有重要意义。为推进以县城为重要载体的城镇化建设，现提出如下意见。

## 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，坚持以人为核心推进新型城镇化，尊重县城发展规律，统筹县城生产、生活、生态、安全需要，因地制宜补齐县城短板弱项，促进县城产业配套设施提质增效、市政公用设施提档升级、公共服务设施提标扩面、环境基础设施提级扩能，增强县城综合承载能力，提升县城发展质量，更好满足农民到县城就业安家需求和县城居民生产生活需要，为实施扩大内需战略、协同推进新型城镇化和乡村振兴提供有力支撑。

(二)工作要求。顺应县城人口流动变化趋势，立足资源环境承载能力、区位条件、产业基础、功能定位，选择一批条件好的县城作为示范地区重点发展，防止人口流失县城盲目建设。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，引导支持各类市场主体参与

县城建设；更好发挥政府作用，切实履行制定规划政策、提供公共服务、营造制度环境等方面职责。以县城为基本单元推进城乡融合发展，发挥县城连接城市、服务乡村作用，增强对乡村的辐射带动能力，促进县城基础设施和公共服务向乡村延伸覆盖，强化县城与邻近城市发展的衔接配合。统筹发展和安全，严格落实耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界，守住历史文化根脉，防止大拆大建、贪大求洋，严格控制撤县建市设区，防控灾害事故风险，防范地方政府债务风险。

(三)发展目标。到2025年，以县城为重要载体的城镇化建设取得重要进展，县城短板弱项进一步补齐补强，一批具有良好区位优势和产业基础、资源环境承载能力较强、集聚人口经济条件较好的县城建设取得明显成效，公共资源配置与常住人口规模基本匹配，特色优势产业发展壮大，市政设施基本完备，公共服务全面提升，人居环境有效改善，综合承载能力明显增强，农民到县城就业安家规模不断扩大，县城居民生活品质明显改善。再经过一个时期的努力，在全国范围内基本建成各具特色、富有活力、宜居宜业的现代化县城，与邻近大中城市的发展差距显著缩小，促进城镇体系完善、支撑城乡融合发展作用进一步彰显。

## 二、科学把握功能定位，分类引导县城发展方向

(四)加快发展大城市周边县城。支持位于城市群和都市圈范围内的县城融入邻近大城市建设发

展,主动承接人口、产业、功能特别是一般性制造业、区域性物流基地、专业市场、过度集中的公共服务资源疏解转移,强化快速交通连接,发展成为与邻近大城市通勤便捷、功能互补、产业配套的卫星县城。

(五)积极培育专业功能县城。支持具有资源、交通等优势县城发挥专业特长,培育发展特色经济和支柱产业,强化产业平台支撑,提高就业吸纳能力,发展成为先进制造、商贸流通、文化旅游等专业功能县城。支持边境县城完善基础设施,强化公共服务和边境贸易等功能,提升人口集聚能力和守边固边能力。

(六)合理发展农产品主产区县城。推动位于农产品主产区内的县城集聚发展农村二三产业,延长农业产业链条,做优做强农产品加工业和农业生产性服务业,更多吸纳县域内农业转移人口,为有效服务“三农”、保障粮食安全提供支撑。

(七)有序发展重点生态功能区县城。推动位于重点生态功能区内的县城逐步有序承接生态地区超载人口转移,完善财政转移支付制度,增强公共服务供给能力,发展适宜产业和清洁能源,为保护修复生态环境、筑牢生态安全屏障提供支撑。

(八)引导人口流失县城转型发展。结合城镇发展变化态势,推动人口流失县城严控城镇建设用地增量、盘活存量,促进人口和公共服务资源适度集中,加强民生保障和救助扶助,有序引导人口向邻近的经济发展优势区域转移,支持有条件的资源枯竭县城培育接续替代产业。

### 三、培育发展特色优势产业,稳定扩大县城就业岗位

(九)增强县城产业支撑能力。重点发展比较优势明显、带动农业农村能力强、就业容量大的产业,统筹培育本地产业和承接外部产业转移,促进产业转型升级。突出特色、错位发展,因地制宜发展一般性制造业。以“粮头食尾”、“农头工尾”为抓手,培育

农产品加工业集群,发展农资供应、技术集成、仓储物流、农产品营销等农业生产性服务业。根据文化旅游资源禀赋,培育文化体验、休闲度假、特色民宿、养生养老等产业。

(十)提升产业平台功能。依托各类开发区、产业集聚区、农民工返乡创业园等平台,引导县域产业集中集聚发展。支持符合条件的县城建设产业转型升级示范园区。根据需要配置公共配套设施,健全标准厂房、通用基础制造装备、共性技术研发仪器设备、质量基础设施、仓储集散回收设施。鼓励农民工集中的产业园区及企业建设集体宿舍。

(十一)健全商贸流通网络。发展物流中心和专业市场,打造工业品和农产品分拨中转地。根据需要建设铁路专用线,依托交通场站建设物流设施。建设具备运输仓储、集散分拨等功能的物流配送中心,发展物流共同配送,鼓励社会力量布设智能快件箱。改善农贸市场交易棚厅等经营条件,完善冷链物流设施,建设面向城市消费的生鲜食品低温加工处理中心。

(十二)完善消费基础设施。围绕产业转型升级和居民消费升级需求,改善县城消费环境。改造提升百货商场、大型卖场、特色商业街,发展新型消费集聚区。完善消费服务中心、公共交通站点、智能引导系统、安全保障设施,配置电子商务硬件设施及软件系统,建设展示交易公用空间。完善游客服务中心、旅游道路、旅游厕所等配套设施。

(十三)强化职业技能培训。大规模开展面向农民工特别是困难农民工的职业技能培训,提高其技能素质和稳定就业能力。统筹发挥企业、职业学校、技工学校作用,聚焦新职业新工种和紧缺岗位加强职业技能培训,提高与市场需求契合度。推动公共实训基地共建共享,建设职业技能培训线上平台。落实好培训补贴政策,畅通培训补贴直达企业和培训者渠道。

#### 四、完善市政设施体系,夯实县城运行基础支撑

(十四)完善市政交通设施。完善机动车道、非机动车道、人行道,健全配套交通管理设施和交通安全设施。建设以配建停车场为主、路外公共停车场为辅、路内停车为补充的停车系统。优化公共充换电设施建设布局,加快建设充电桩。完善公路客运站服务功能,加强公路客运站土地综合利用。建设公共交通场站,优化公交站点布设。

(十五)畅通对外连接通道。提高县城与周边大中城市互联互通水平,扩大干线铁路、高速公路、国省干线公路等覆盖面。推进县城市政道路与干线公路高效衔接,有序开展干线公路过境段、进出城瓶颈路段升级改造。支持有需要的县城开通与周边城市的城际公交,开展客运班线公交化改造。引导有条件的大城市轨道交通适当向周边县城延伸。

(十六)健全防洪排涝设施。坚持防御外洪与治理内涝并重,逐步消除严重易涝积水区段。实施排水管网和泵站建设改造,修复破损和功能失效设施。建设排涝通道,整治河道、湖塘、排洪沟、道路边沟,确保与管网排水能力相匹配。推进雨水源头减排,增强地面渗水能力。完善堤线布置和河流护岸工程,合理建设截洪沟等设施,降低外洪入城风险。

(十七)增强防灾减灾能力。健全灾害监测体系,提高预警预报水平。采取搬迁避让和工程治理等手段,防治泥石流、崩塌、滑坡、地面塌陷等地质灾害。提高建筑抗灾能力,开展重要建筑抗震鉴定及加固改造。推进公共建筑消防设施达标建设,规划布局消防栓、蓄水池、微型消防站等配套设施。合理布局应急避难场所,强化体育场馆等公共建筑应急避难功能。完善供水、供电、通信等城市生命线备用设施,加强应急救灾和抢险救援能力建设。

(十八)加强老化管网改造。全面推进老化燃气管道更新改造,重点改造不符合标准规范、存在安全隐患的燃气管道、燃气场站、居民户内设施及监测设



施。改造水质不能稳定达标水厂及老旧破损供水管网。推进老化供热管道更新改造,提高北方地区县城集中供暖比例。开展电网升级改造,推动必要的路面电网及通信网架空线入地。

(十九)推动老旧小区改造。加快改造建成年代较早、失养失修失管、配套设施不完善、居民改造意愿强烈的住宅小区,改善居民基本居住条件。完善老旧小区及周边水电路气热信等配套设施,加强无障碍设施建设改造。科学布局社区综合服务设施,推进养老托育等基本公共服务便捷供给。结合老旧小区改造,统筹推动老旧厂区、老旧街区、城中村改造。

(二十)推进数字化改造。建设新型基础设施,发展智慧县城。推动第五代移动通信网络规模化部署,建设高速光纤宽带网络。推行县城运行一网统管,促进市政公用设施及建筑等物联网应用、智能化改造,部署智能电表和智能水表等感知终端。推行政务服务一网通办,提供工商、税务、证照证明、行政许可等办事便利。推行公共服务一网通享,促进学校、医院、图书馆等资源数字化。

#### 五、强化公共服务供给,增进县城民生福祉

(二十一)完善医疗卫生体系。推进县级医院(含

中医院)提标改造,提高传染病检测诊治和重症监护救治能力,依托县级医院建设县级急救中心。支持县域人口达到一定规模的县完善县级医院,推动达到三级医院设施条件和服务能力。推进县级疾控中心建设,配齐疾病监测预警、实验室检测、现场处置等设备。完善县级妇幼保健机构设施设备。建立省(自治区、直辖市)和地级及以上城市三甲医院对薄弱县级医院的帮扶机制。

(二十二)扩大教育资源供给。推进义务教育学校扩容增位,按照办学标准改善教学和生活设施。鼓励高中阶段学校多样化发展,全面改善县域普通高中办学条件,基本消除普通高中“大班额”现象。鼓励发展职业学校,深入推进产教融合。完善幼儿园布局,大力发展公办幼儿园,引导扶持民办幼儿园提供普惠性服务。落实农民工随迁子女入学和转学政策,保障学龄前儿童和义务教育阶段学生入学。

(二十三)发展养老托育服务。提升公办养老机构服务能力,完善公建民营管理机制,提供基本养老和长期照护服务。扩大普惠养老床位供给,扶持护理型民办养老机构发展,鼓励社会力量建设完善社区居家养老服务网络,提供失能护理、日间照料及助餐助浴助洁助医助行等服务。推进公共设施适老化改造。发展普惠性托育服务,支持社会力量发展综合托育服务机构和社区托育服务设施,支持有条件的用人单位为职工提供托育服务,支持有条件的幼儿园开设托班招收2至3岁幼儿。

(二十四)优化文化体育设施。根据需要完善公共图书馆、文化馆、博物馆等场馆功能,发展智慧广电平台和融媒体中心,完善应急广播体系。建设全民健身中心、公共体育场、健身步道、社会足球场地、户外运动公共服务设施,加快推进学校场馆开放共享。有序建设体育公园,打造绿色便捷的居民健身新载体。

(二十五)完善社会福利设施。建设专业化残疾

人康复、托养、综合服务设施。完善儿童福利机构及残疾儿童康复救助定点机构,建设未成年人救助保护机构和保护工作站。依托现有社会福利设施建设流浪乞讨人员救助管理设施。建设公益性殡葬设施,改造老旧殡仪馆。

## 六、加强历史文化和生态保护,提升县城人居环境质量

(二十六)加强历史文化保护传承。传承延续历史文脉,厚植传统文化底蕴。保护历史文化名城名镇和历史文化街区,保留历史肌理、空间尺度、景观环境。加强革命文物、红色遗址、文化遗产保护,活化利用历史建筑和工业遗产。推动非物质文化遗产融入县城建设。鼓励建筑设计传承创新。禁止拆真建假、以假乱真,严禁随意拆除老建筑、大规模迁移砍伐老树,严禁侵占风景名胜区内土地。

(二十七)打造蓝绿生态空间。完善生态绿地系统,依托山水林田湖草等自然基底建设生态绿色廊道,利用周边荒山坡地和污染土地开展国土绿化,建设街心绿地、绿色游憩空间、郊野公园。加强河道、湖泊、滨海地带等湿地生态和水环境修复,合理保持水网密度和水体自然连通。加强黑臭水体治理,对河湖岸线进行生态化改造,恢复和增强水体自净能力。

(二十八)推进生产生活低碳化。推动能源清洁低碳安全高效利用,引导非化石能源消费和分布式能源发展,在有条件的地区推进屋顶分布式光伏发电。坚决遏制“两高”项目盲目发展,深入推进产业园区循环化改造。大力发展绿色建筑,推广装配式建筑、节能门窗、绿色建材、绿色照明,全面推行绿色施工。推动公共交通工具和物流配送、市政环卫等车辆电动化。推广节能低碳节水用品和环保再生产品,减少一次性消费品和包装用材消耗。

(二十九)完善垃圾收集处理体系。因地制宜建设生活垃圾分类处理系统,配备满足分类清运需求、密封性好、压缩式的收运车辆,改造垃圾房和转运

站,建设与清运量相适应的垃圾焚烧设施,做好全流程恶臭防治。合理布局危险废弃物收集和集中利用处置设施。健全县域医疗废弃物收集转运处置体系。推进大宗固体废弃物综合利用。

(三十)增强污水收集处理能力。完善老城区及城中村等重点区域污水收集管网,更新修复混错接、漏接、老旧破损管网,推进雨污分流改造。开展污水处理差别化精准提标,对现有污水处理厂进行扩容改造及恶臭治理。在缺水地区和水环境敏感地区推进污水资源化利用。推进污泥无害化资源化处置,逐步压减污泥填埋规模。

### 七、提高县城辐射带动乡村能力,促进县乡村功能衔接互补

(三十一)推进县城基础设施向乡村延伸。推动市政供水供气供热管网向城郊乡村及规模较大镇延伸,在有条件的地区推进城乡供水一体化。推进县乡村(户)道路连通、城乡客运一体化。以需求为导向逐步推进第五代移动通信网络和千兆光网向乡村延伸。建设以城带乡的污水垃圾收集处理系统。建设联结城乡的冷链物流、电商平台、农贸市场网络,带动农产品进城和工业品下乡。建立城乡统一的基础设施管护运行机制,落实管护责任。

(三十二)推进县城公共服务向乡村覆盖。鼓励县级医院与乡镇卫生院建立紧密型县域医疗卫生共同体,推行派驻、巡诊、轮岗等方式,鼓励发展远程医疗,提升非县级政府驻地特大镇卫生院医疗服务能力。发展城乡教育联合体,深化义务教育教师“县管校聘”管理改革,推进县域内校长教师交流轮岗。健全县乡村衔接的三级养老服务网络,发展乡村普惠型养老服务和互助性养老。

(三十三)推进巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接。以国家乡村振兴重点帮扶县和易地扶贫搬迁大中型集中安置区为重点,强化政策支持,守住不发生规模性返贫底线。推动国家乡村振兴重点

帮扶县增强巩固脱贫成果及内生发展能力。推进大中型集中安置区新型城镇化建设,加强就业和产业扶持,完善产业配套设施、基础设施、公共服务设施,提升社区治理能力。

### 八、深化体制机制创新,为县城建设提供政策保障

(三十四)健全农业转移人口市民化机制。全面落实取消县城落户限制政策,确保稳定就业生活的外来人口与本地农业转移人口落户一视同仁。确保新落户人口与县城居民享有同等公共服务,保障农民工等非户籍常住人口均等享有教育、医疗、住房保障等基本公共服务。以新生代农民工为重点推动社会保险参保扩面,全面落实企业为农民工缴纳职工养老、医疗、工伤、失业、生育等社会保险费的责任,合理引导灵活就业农民工按规定参加职工基本医疗保险和城镇职工基本养老保险。依法保障进城落户农民的农村土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权,支持其依法自愿有偿转让上述权益。建立健全省以下财政转移支付与农业转移人口市民化挂钩机制,重点支持吸纳农业转移人口落户多的县城。建立健全省以下城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制,专项安排与进城落户人口数量相适应的新增建设用地计划指标。

(三十五)建立多元可持续的投融资机制。根据项目属性和收益,合理谋划投融资方案。对公益性项目,加强地方财政资金投入,其中符合条件项目可通过中央预算内投资和地方政府专项债券予以支持。对准公益性项目和经营性项目,提升县域综合金融服务水平,鼓励银行业金融机构特别是开发性政策性金融机构增加中长期贷款投放,支持符合条件的企业发行县城新型城镇化建设专项企业债券。有效防范化解地方政府债务风险,促进县区财政平稳运行。引导社会资金参与县城建设,盘活国有存量优质资产,规范推广政府和社会资本合作模式,稳妥推进

基础设施领域不动产投资信托基金试点,鼓励中央企业等参与县城建设,引导有条件的地区整合利用好既有平台公司。完善公用事业定价机制,合理确定价格水平,鼓励结合管网改造降低漏损率和运行成本。

(三十六)建立集约高效的建设用地利用机制。加强存量低效建设用地再开发,合理安排新增建设用地计划指标,保障县城建设正常用地需求。推广节地型、紧凑型高效开发模式,规范建设用地二级市场。鼓励采用长期租赁、先租后让、弹性年期供应等方式供应工业用地,提升现有工业用地容积率和单位用地面积产出率。稳妥开发低丘缓坡地,合理确定开发用途、规模、布局和项目用地准入门槛。按照国家统一部署,稳妥有序推进农村集体经营性建设用地入市。

### 九、组织实施

(三十七)加强组织领导。坚持和加强党的全面领导,发挥各级党组织作用,建立中央指导、省负总责、市县抓落实的工作机制,为推进以县城为重要载体的城镇化建设提供根本保证。发挥城镇化工作暨

城乡融合发展工作部际联席会议制度作用,国家发展改革委会同各成员单位,强化统筹协调和政策保障,扎实推进示范等工作。各省(自治区、直辖市)要明确具体任务举措,做好组织协调和指导督促。各市县要强化主体责任,切实推动目标任务落地见效。

(三十八)强化规划引领。坚持“一县一策”,以县城为主,兼顾县级市城区和非县级政府驻地特大桥,科学编制和完善建设方案,按照“缺什么补什么”原则,明确建设重点、保障措施、组织实施方式,精准补齐短板弱项,防止盲目重复建设。坚持项目跟着规划走,科学谋划储备建设项目,切实做好项目前期工作。

(三十九)推动试点先行。合理把握县城建设的时序、节奏、步骤。率先在示范地区推动县城补短板强弱项,细化实化建设任务,创新政策支撑机制和项目投资运营模式,增强县城综合承载能力,及早取得实质性进展。在示范工作基础上,及时总结推广典型经验和有效做法,稳步有序推动其他县城建设,形成以县城为重要载体的城镇化建设有效路径。

(来源:新华社)



# 自然资源部关于印发《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》和《不动产登记代理人职业资格考试实施办法》的通知

自然资发〔2022〕79号

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

为落实国家职业资格制度改革要求,自然资源部修订形成了《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》《不动产登记代理人职业资格考试实施办法》,现印发给你们,请遵照执行。

经商人力资源社会保障部同意,自本通知发布之日起,人力资源社会保障部、原国土资源部《关于印发〈土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规

定〉和〈土地登记代理人职业资格考试实施办法〉的通知》(人社部发〔2015〕66号)废止。

自然资源部

2022年4月13日

附件:

1. 不动产登记代理专业人员职业资格制度规定
2. 不动产登记代理人职业资格考试实施办法

附件

## 不动产登记代理专业人员职业资格制度规定

### 第一章 总 则

**第一条** 为加强不动产登记代理专业人员队伍建设,规范不动产登记代理行为,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《不动产登记暂行条例》《自然资源统一确权登记暂行办法》和国家职业资格制度有关规定,制定本规定。

**第二条** 本规定适用于在不动产登记代理机构,从事水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源和土地、海域以及房屋、林木等定着物的不动产登记代理相关业务的专业人员。

**第三条** 国家设立不动产登记代理专业人员水平评价类职业资格制度,面向全社会提供不动产登记代理专业人员能力水平评价的服务,纳入国家职业资格目录。

**第四条** 不动产登记代理专业人员职业资格设不动产登记代理人一个层级。

不动产登记代理专业人员英文译为:Real Estate Registration Agent。

**第五条** 通过不动产登记代理专业人员职业资格考试并取得职业资格证书的人员,表明其已具备



从事水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源和土地、海域以及房屋、林木等定着物的不动产登记代理专业岗位工作的职业能力和水平。

**第六条** 自然资源部按照国家职业资格制度有关规定,负责制定不动产登记代理专业人员职业资格制度,并对实施情况进行指导、监督和检查。中国土地估价师与土地登记代理人协会具体承担不动产登记代理专业人员职业资格的评价与管理工作。

## 第二章 考试

**第七条** 不动产登记代理专业人员职业资格实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度。原则上每年举行1次。

**第八条** 自然资源部对中国土地估价师与土地登记代理人协会实施的考试工作进行监督和检查,指导中国土地估价师与土地登记代理人协会确定考试科目、考试大纲、考试试题和考试合格标准等。

**第九条** 中国土地估价师与土地登记代理人协会负责不动产登记代理专业人员职业资格考试组织实施工作,组织成立资格考试专家委员会,研究拟定考试科目、考试大纲、考试试题和考试合格标准等。

**第十条** 凡遵守中华人民共和国宪法、法律、法规,恪守职业道德,具有高等院校专科及以上学历的人员,可以申请参加不动产登记代理人职业资格考试。

**第十一条** 不动产登记代理专业人员职业资格合格的,由中国土地估价师与土地登记代理人协会颁发自然资源部监制,中国土地估价师与土地登记代理人协会用印的《中华人民共和国不动产登记代理人职业资格证书》(以下简称“不动产登记代理人资格证书”)。

证书在全国范围有效。

**第十二条** 对以不正当手段取得不动产登记代理人资格证书的,按照国家专业技术人员资格考试违纪违规行为处理规定处理。

## 第三章 职业能力

**第十三条** 不动产登记代理专业人员应当遵守国家法律、相关法规和行业管理规范,维护国家和社会公共利益及委托人的合法权益,对从事业务中知悉的不动产信息以及其他应当保密的信息等予以保密,恪守职业道德。

**第十四条** 不动产登记代理专业人员在登记代理活动中,应当以委托人自愿委托为前提,独立、公正、平等、诚信地代理登记业务。

**第十五条** 取得不动产登记代理人资格证书,表明其应当具备以下职业能力:

- (一)代理登记申请、确权指界、地籍调查,领取不动产权证书等;
- (二)收集、整理权属来源证明及其他相关材料;
- (三)协助权利人办理权属争议相关事项;
- (四)依法查询登记资料、查证产权;
- (五)提供登记及地籍管理相关法律政策和技术咨询;
- (六)提供整合和整理不动产登记资料、开发建设和升级维护不动产登记信息管理基础平台、地籍数据库等服务;
- (七)与登记业务相关的其他受托事项。

**第十六条** 不动产登记代理专业人员应当遵守国家专业技术人员继续教育有关规定,接受不动产登记代理行业组织等的继续教育,不断更新专业知识,提高职业素质和业务能力。

## 第四章 登记

**第十七条** 不动产登记代理专业人员实行登记服务制度。登记服务的具体工作由中国土地估价师与土地登记代理人协会负责。

**第十八条** 不动产登记代理专业人员应依托不动产登记代理机构从事不动产登记代理业务。

**第十九条** 中国土地估价师与土地登记代理人协会定期向社会公布不动产登记代理专业人员的登

记情况,建立持证人员的诚信档案,制定执业准则和职业道德准则,为用人单位提供取得不动产登记代理人资格证书人员信息的查询服务。

**第二十条** 不动产登记代理专业人员应自觉接受中国土地估价师与土地登记代理人协会的自律性管理,其在工作中违反相关法律、法规、规章或者职业道德,造成不良影响的,由中国土地估价师与土地登记代理人协会取消登记,并收回其职业资格证书。

**第二十一条** 不动产登记代理服务机构应当严格遵守国家和本行业的各项管理规定,主动接受有关主管部门的监督检查,自觉接受行业自律管理。

#### 第五章 附 则

**第二十二条** 取得不动产登记代理人资格证书

的人员,用人单位可根据工作需要按经济系列相应级别职称择优聘任。

**第二十三条** 本规定施行前,依据原人事部、原国土资源部印发的《关于印发<土地登记代理人职业资格制度暂行规定>和<土地登记代理人资格考试实施办法>的通知》(人发〔2002〕116号)、人力资源社会保障部和原国土资源部印发的《关于印发<土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定>和<土地登记代理人资格考试实施办法>的通知》(人社部发〔2015〕66号)要求,通过考试取得的土地登记代理人职业资格证书,继续有效。

**第二十四条** 本规定自发布之日起施行。

附件 2

## 不动产登记代理人资格考试实施办法

**第一条** 自然资源部负责指导、监督和检查不动产登记代理人资格考试的实施工作。

**第二条** 中国土地估价师与土地登记代理人协会具体负责不动产登记代理人资格考试的实施工作。

**第三条** 不动产登记代理人资格考试设《不动产登记法律制度政策》《不动产权利理论与方法》《地籍调查》和《不动产登记代理实务》4个科目。考试分4个半天进行,每个科目的考试时间为2.5小时。

**第四条** 不动产登记代理人资格考试成绩实行4年为一个周期的滚动管理办法。参加全部4个科目考试的人员必须在连续4个考试年度内通过应试科目,方可取得不动产登记代理人职业资格证书。

**第五条** 符合《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》(以下简称《制度规定》)第十条规定的报名条件者均可申请参加考试。

**第六条** 符合《制度规定》的考试报名条件,并具备下列一项条件的人员,可免试相应科目。

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

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

(三)按照国家有关规定取得法律职业资格证书的人员,可免试《不动产登记法律制度政策》,只参加

《不动产权利理论与方法》《地籍调查》和《不动产登记代理实务》3个科目的考试。

免试部分科目的人员在报名时,应当提供相应材料。

**第七条** 免试部分科目人员的考试成绩,以应试科目数量确定其合格成绩管理滚动有效期限。参加2个科目考试其合格成绩以2年为一个滚动管理周期;参加3个科目考试其合格成绩以3年为一个滚动管理周期。免试部分科目的人员,必须在连续2个或者3个考试年度内通过应试科目,方可取得不动产登记代理人职业资格证书。

**第八条** 参加考试由本人提出申请,按有关规定办理报名手续。参加考试人员凭准考证和有效证件在指定的日期、时间和地点参加考试。

中央和国务院各部门及所属单位、中央管理企业的人员按属地原则报名参加考试。

**第九条** 考点原则上设在直辖市和省会城市的

大、中专院校或者高考定点学校。如确需在其他城市设置考点,须经中国土地估价师与土地登记代理人协会批准。

**第十条** 坚持考试与培训分开的原则。凡参与考试工作(包括命题、审题与组织管理等)的人员,不得参加考试,也不得参加或者举办与考试内容相关的培训工作。应考人员参加培训坚持自愿原则。

**第十一条** 考试实施机构及其工作人员,应当严格执行国家人事考试工作人员纪律规定和考试工作的各项规章制度,遵守考试工作纪律,切实做好从考试试题的命制到使用等各环节的安全保密工作,严防泄密。

**第十二条** 对违反考试工作纪律和有关规定的人员,按照国家专业技术人员资格考试违纪违规行为处理规定处理。

**第十三条** 本办法自发布之日起施行。



# 关于贯彻落实《自然资源部办公厅 关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作 的通知》的通知

中估协发〔2022〕9 号

各省、自治区、直辖市土地估价(自然资源评价评估)行业协会、各土地估价机构:

近日,自然资源部印发《自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》(自然资办发〔2022〕13 号)(以下简称《通知》),对推进自然资源分等定级、构建自然资源政府公示价格体系、优化自然资源等级和价格监测、加强自然资源评价评估行业管理等提出了明确要求。为贯彻落实《通知》精神,进一步加强业务能力建设,规范执业行为,中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称中估协)就有关事项通知如下:

## 一、配合做好园地、林地、草地分等定级标准体系以及自然资源政府公示价格体系构建工作

自然资源部要求各省年内完成园、林、草地分等工作,2023 年底前完成定级工作。中估协将按照《通知》要求,积极配合自然资源行业管理部门,做好林地、草地分等定级价格评估标准体系的建立、完善工作;按照《通知》中提出的 2023 年底前基本建立自然资源政府公示价格体系的目标,积极参与自然资源政府公示价格体系的构建工作,广泛发动行业力量,

配合做好城乡基准地价、标定地价与市场价格挂钩的动态调整机制的建设工作。

江西、广东、内蒙、新疆 4 省(区)作为园地、林地、草地的省级示范,4 省(区)土地估价(自然资源评价评估)行业协会要积极配合自然资源行业管理部门,做好园地、林地、草地分等定级工作,发挥典型示范作用。

中估协将联合各省级土地估价(自然资源评价评估)行业协会(以下简称省级协会),将园地、林地、草地分等定级价格评估技术培训作为本年度宣传与继续教育培训的主要内容,组织开展多层次、多形式的培训,确保全面掌握、准确运用。

## 二、积极配合做好“双随机、一公开”监督检查

自然资源部高度重视土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作,已经连续三年开展检查。中估协和各省级协会将积极配合自然资源行业管理部门,对照 2020、2021“双随机、一公开”监督检查结果,分析总结问题,督促机构和人员整改;积极配合自然资源行业管理部门,做好 2022 年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作,做好基础调研,

不断研究完善“双随机、一公开”监督检查实施细则，科学确定抽查范围、比例及频率。

### 三、配合做好土地估价行业监管工作

按照《通知》中提出的“强化‘双随机、一公开’监督检查”“加强土地估价行业监管”的要求，2022 年度，中估协将联合各省级协会，规范行业自律管理，大力提升土地估价机构和专业技术人员技术水平和专业服务能力。

(一)加强土地估价报告评审专家队伍建设，加强评审专家培训，统一土地估价报告评审标准。加强土地估价报告备案管理，重点对土地估价报告未上传监管系统、未取得电子监管码(备案号)等逃避监管的行为进行检查。研究制定对土地估价报告未上传监管系统、未取得电子监管码(备案号)等逃避监管行为的行业自律处罚措施，规范行业管理。

(二)中估协将加快协会综合服务与管理平台建

设，联合各省级协会建立全国土地估价机构及人员诚信档案管理系统，为行业管理部门、相关单位和社会公众提供实时的信息公示与推送服务。要重视安全生产，落实安全生产责任，实现土地估价行业的健康、规范、可持续发展。

(三)积极贯彻落实国务院关于房地产估价师职业资格改革要求；配合做好新房地产估价师资格考试和注册管理工作；对原证书效力不变的土地估价师和职业资格改革后的新房地产估价师，配合自然资源行业管理部门落实“分业监管”要求。各省级协会要按照《通知》要求，积极配合各省级自然资源行业管理部门，在 2022 年 12 月底前完成对省级土地估价行业协会的监督检查工作。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2022 年 4 月 18 日



# 关于印发《不动产登记代理专业人员 登记服务办法(暂行)》的通知

中估协发[2022]21号

各省、自治区、直辖市不动产登记代理行业协会,不动产登记代理机构:

根据《自然资源部关于印发〈不动产登记代理专业人员职业资格制度规定〉和〈不动产登记代理人职业资格考试实施办法〉的通知》(自然资发[2022]79号)规定,中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称中估协)制订了《不动产登记代理专业人

员登记服务办法(暂行)》,经中估协第五届常务理事会议(5.18)表决通过,现予以公布施行。

附件:不动产登记代理专业人员登记服务办法(暂行)

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2022年6月14日

附件

## 不动产登记代理专业人员登记服务办法(暂行)

### 第一章 总 则

**第一条** 根据《不动产登记暂行条例》《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》和《中国土地估价师与土地登记代理人协会章程》制定本办法。

**第二条** 本办法所称不动产登记代理专业人员是指取得《中华人民共和国土地登记代理人职业资格证书》或《中华人民共和国不动产登记代理人职业资格证书》(以下简称职业资格证书)的人员。

**第三条** 登记服务是对不动产登记代理专业人员从业状况、诚信行为及其他相关信息等进行登记,登记状况接受社会查询。登记服务分为初始登记、转移登记和注销登记。

**第四条** 中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称中估协)负责组织不动产登记代理专业人员登记服务的具体工作,建立“全国不动产登记代理登记服务系统”(以下简称“登记服务系统”)、核发《不动产登记代理专业人员登记证书》、定期开展年度考核。

中估协可委托并指导各省、自治区、直辖市登记代理行业协会(以下简称各省协会),开展其所在行政辖区内不动产登记代理专业人员登记材料的核查和转移登记工作。

### 第二章 登 记

**第五条** 登记服务须通过“登记服务系统”完

成。

**第六条** 办理登记的人员须同时具备下列条件:

- (一)取得“职业资格证书”;
- (二)专职在一家不动产登记代理机构从业;
- (三)其他条件。

**第七条** 有下列情形之一的,不予登记:

- (一)不具有完全民事行为能力;
- (二)受到刑事处罚,执行期满未逾 5 年(过失犯罪的除外);
- (三)因在登记代理或者其他经济管理工作中犯有严重错误受行政处罚,自处分决定之日起不满 2 年;
- (四)被认定终身禁入登记代理行业;
- (五)不予登记的其他情况。

**第八条** 登记服务申请材料包括“不动产登记代理专业人员登记申请表”(以下简称“登记申请表”)、“职业资格证书”以及专职从业的证明材料等。

(一)在职人员申请初始登记和转移登记所需材料如下:

1. “登记申请表”;
2. “职业资格证书”;

3. 专职从业证明材料:

(1)申请人与所在机构签订的完整、有效的劳动合同;

(2)社会保险经办机构出具的社会保险个人缴费信息对账单或等效证明材料,其中应明确参保人姓名、缴费单位名称及缴费日期。

(二)离退休人员申请初始登记和转移登记所需材料如下:

1. “登记申请表”;
2. “职业资格证书”;
3. 专职从业证明材料:

(1)申请人与所在机构签订的完整、有效的劳动合同;

(2)“老干部离休荣誉证”、“退休证”或原工作单位开具的离退休证明。

(三)申请注销登记时需提交“登记申请表”。

(四)担任机构股东(合伙人)的人员办理转移登记时,须完成股份(出资)转让(退伙)手续,提供已签订股份(出资)转让协议(退伙协议),或机构出具的不反对有关人员转移登记的免责文件。

**第九条** 不动产登记代理专业人员首次提出申请时,需办理初始登记。初始登记由本人提出申请,经所在机构同意、中估协尽职核查后予以初始登记。

**第十条** 已完成初始登记的不动产登记代理专业人员转入其他机构从业时,需办理转移登记。

**第十一条** 已完成初始登记的不动产登记代理专业人员中止从业时,需办理注销登记。

### 第三章 服务

**第十二条** 中估协实时受理不动产登记代理专业人员登记申请,并于 10 个工作日内对登记申请材料的完整性、真实性及合规性做尽职核查。如行业自律管理需要,可暂停办理登记服务或适当延长办理时限。

**第十三条** 中估协通过网站等媒体向社会公布



不动产登记代理专业人员的姓名、性别、“职业资格证书”编号、登记服务号、从业机构名称等登记信息。

**第十四条** 中估协为社会提供不动产登记代理专业人员登记信息查询服务；为用人单位提供取得“职业资格证书”人员信息查询服务。

**第十五条** 建立不动产登记代理专业人员诚信档案，记录并公开不动产登记代理专业人员在登记代理行业相关领域中所获得的良好及不良行为记录。

**第十六条** 不动产登记代理专业人员通过年度考评后，登录“登记服务系统”在线打印《不动产登记代理专业人员年度考评合格证明》，该证明须与《不动产登记代理专业人员登记证书》同时使用。

#### 第四章 违规

**第十七条** 经查实不动产登记代理专业人员存在提供虚假、伪造登记服务申请材料等行为，未完成登记的，6个月内不再受理其登记申请；已完成登记的，予以注销登记且1年内不予受理登记申请。

**第十八条** 经查实已办理登记的不动产登记代理专业人员，存在登记信息发生变化而未按规定进

行转移登记、注销登记等行为，参照行业自律规定处理。

**第十九条** 经查实已办理登记的不动产登记代理专业人员，在工作中违反相关法律、法规、规章或者职业道德，造成不良影响的，由中估协予以注销登记，并将违规行为录入诚信档案。

#### 第五章 其他

**第二十条** 正在接受司法机关、纪检监察机关、具有行政权的相关机关强行管制或者正在接受行业协会自律调查的，暂缓受理转移登记。

**第二十一条** 对违反行业自律，但不符合注销登记情形的，行业协会可暂停其登记，并责令其改正。

#### 第六章 附则

**第二十二条** 未设立省协会的，由中估协负责相关工作。

**第二十三条** 本办法由中估协负责解释。

**第二十四条** 本办法自发布之日起施行，《土地登记代理专业人员登记服务办法(暂行)》(中估协发〔2015〕36号)同时废止。





# 关于印发《不动产登记代理机构登记服务办法(暂行)》的通知

中估协发[2022]22 号

各省、自治区、直辖市不动产登记代理行业协会, 不动产登记代理机构:

根据《自然资源部关于印发<不动产登记代理专业人员职业资格制度规定>和<不动产登记代理人职业资格考试实施办法>的通知》(自然资发[2022]79 号)规定, 中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称中估协)制订了《不动产登记代

理机构登记服务办法(暂行)》, 经中估协第五届常务理事会网络会议(5.18)表决通过, 现予以公布施行。

附件: 不动产登记代理机构登记服务办法(暂行)

中国土地估价师与土地登记代理人协会  
2022 年 6 月 14 日

附件

## 不动产登记代理机构登记服务办法(暂行)

**第一条** 为加强不动产登记代理行业的自律管理, 规范机构行为, 维护市场秩序, 根据《不动产登记暂行条例》《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》和《中国土地估价师与土地登记代理人协会章程》, 制定本办法。

**第二条** 本办法适用于在中华人民共和国境内经工商行政管理部门依法注册, 从事不动产登记代理活动的有限责任公司、股份有限公司、合伙企业和个人独资企业。

**第三条** 不动产登记代理机构实行登记服务制度。中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称中估协)建立“全国不动产登记代理登记服务系

统”; 中估协和省、自治区、直辖市不动产登记代理行业协会(以下简称省协会)负责不动产登记代理机构登记服务工作。

不动产登记代理机构应自觉接受不动产登记代理行业协会的自律性管理。

**第四条** 经中估协登记的不动产登记代理机构由中估协颁发《不动产登记代理机构登记证书》。

经省协会登记的不动产登记代理机构由省协会颁发《不动产登记代理机构登记证书》, 向中估协备案。

**第五条** 建立全国不动产登记代理机构年度考核评价制度。每年 6 月 1 日至 6 月 30 日为机构考评

期,年度考评合格的机构于7月1日后登录全国不动产登记代理登记服务系统在线打印《不动产登记代理机构年度考评合格证明》,该证明须与《不动产登记代理机构登记证书》同时使用。

**第六条** 建立全国不动产登记代理机构资信评价制度。中估协会同省协会对年度考评合格的机构开展资信评价工作,颁发《不动产登记代理机构资信等级证书》。

**第七条** 建立不动产登记代理机构诚信档案,记录并公开不动产登记代理机构在登记代理行业相关领域中所获得的良好及不良行为记录。

**第八条** 建立全国不动产登记代理机构公示系统,机构登记信息、年度考评结果、资信评价结果、诚信记录等统一向社会公示。

**第九条** 实时受理不动产登记代理机构登记申请,于10个工作日内对登记申请的完整性、真实性及合规性进行核查。

**第十条** 不动产登记代理机构申请登记应提交以下材料:

- (一)《不动产登记代理机构登记申请表》;
- (二)营业执照、经工商确认的章程(合伙协议)等;
- (三)日常管理制度;

(四)机构内不动产登记代理专业人员状况表;

(五)向中估协申请登记的,需提交省协会推荐意见;

(六)应提交的其他材料。

**第十一条** 不动产登记代理机构因机构名称、法定代表人(或执行合伙人)、住所等工商登记事项变更的,需在工商登记变更手续完成后30日内,向所属登记单位提交《不动产登记代理机构信息变更登记表》,办理信息变更登记手续。

**第十二条** 不动产登记代理机构在经营期间有下列情形之一的,注销其登记证书,并向社会公布:

- (一)违反国家法律、法规的;
- (二)违反不动产登记代理行业自律管理规定,情节严重的;
- (三)年度考评不合格的;
- (四)终止营业的;
- (五)其他应予注销的行为。

**第十三条** 未设立省协会的,由中估协负责相关工作。

**第十四条** 本办法由中估协负责解释。

**第十五条** 本办法自发布之日起施行,《土地登记代理机构登记服务办法(暂行)》(中估协发〔2015〕37号)同时废止。



# 加快建设全国统一大市场 筑牢构建新发展格局的基础支撑——专访国家发展改革委负责同志

来源：体改司

《中共中央 国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》10日发布。为何要加快建设全国统一大市场？有什么重要意义？有哪些重要改革举措？如何落实？记者专访了国家发展改革委负责同志。

**问：意见出台的主要背景是什么？**

**答：**当今世界，最稀缺的资源是市场。党中央高度重视统一大市场建设工作。党的十八届三中全会提出，建设统一开放、竞争有序的市场体系，是使市场在资源配置中起决定性作用的基础。党的十九大提出，清理废除妨碍统一市场和公平竞争的各种规定和做法。党的十九届四中全会提出，建设高标准市场体系，完善公平竞争制度，全面实施市场准入负面清单制度。党的十九届五中全会提出，健全市场体系基础制度，坚持平等准入、公正监管、开放有序、诚信守法，形成高效规范、公平竞争的国内统一市场。2021年12月17日，习近平总书记主持召开中央全面深化改革委员会第二十三次会议时强调，构建新发展格局，迫切需要加快建设高效规范、公平竞争、充分开放的全国统一大市场，建立全国统一的市场制度规则，促进商品要素资源在更大范围内畅通流动。

近年来，全国统一大市场建设工作取得重要进展，统一大市场规模效应不断显现，基础制度不断完善，市场设施加快联通，要素市场建设迈出重要步

伐，建设统一大市场的共识不断凝聚，公平竞争理念深入人心。但也要看到，实践中还有一些妨碍全国统一大市场建设的问题，市场分割和地方保护比较突出，要素和资源市场建设不完善，商品和服务市场质量体系尚不健全，市场监管规则、标准和程序不统一，超大规模市场对技术创新、产业升级的作用发挥还不充分等。落实构建新发展格局的战略部署，必然要求加快建设全国统一大市场，畅通全国大循环。

党中央、国务院印发实施意见，从全局和战略高度明确了加快推进全国统一大市场建设的总体要求、主要目标和重点任务，为今后一个时期建设全国统一大市场提供了行动纲领，必将对新形势下深化改革开放，更好利用发挥、巩固增强我国市场资源的巨大优势，全面推动我国市场由大到强转变产生重要影响。

**问：意见的出台对于促进高质量发展、构建新发展格局有何重大意义？**

**答：**建设全国统一大市场是构建新发展格局的基础支撑和内在要求。

第一，加快建设全国统一大市场是构建新发展格局的基础支撑。构建新发展格局，必然要以全国统一大市场为基础。只有国内市场高效联通，打通从市场效率提升到劳动生产率提高、居民收入增加、市场主体壮大、供给质量提升、需求优化升级的通道，形



成供需互促、产销并进的良性互动,才能扩大市场规模容量,发挥市场促进竞争、深化分工的优势,进而形成强大国内市场。

第二,加快建设全国统一大市场是构建高水平社会主义市场经济体制的内在要求。高水平社会主义市场经济体制必然要求建设高标准市场体系,高标准市场体系首先应该是高效规范、公平竞争、充分开放的全国统一大市场。我国市场基础制度、市场设施联通水平、要素资源配置效率、监管现代化水平等与推动经济高质量发展的要求相比还有差距。加快建设超大规模的国内统一市场能够实现更高层次的分工协作,推动经济高质量发展,为高水平社会主义市场经济体制夯实基础。

第三,加快建设全国统一大市场是实现科技自立自强推进产业升级的现实需要。通过统一大市场需求引导创新资源有效配置,促进创新要素在更大范围内有序流动和合理集聚,支持科技创新及相关产业业态发展,推动重大科技成果转化应用、提升产业链供应链现代化水平,可将我国超大规模市场资源禀赋优势转变为强大竞争力,推动实现高水平自

立自强,牢牢把握未来发展主动权。

第四,加快建设全国统一大市场是参与国际竞争的重要依托。在立足国内统一大市场、夯实国内大循环的基础上,加快建设充分开放的全国统一大市场,不仅有利于推动国内市场和国际市场更好联通,促进要素跨境自由有序安全便捷流动,形成对全球先进资源要素的强大引力场,还有利于提高国际经济治理中的话语权,在国际竞争和合作中取得新优势。

第五,加快建设全国统一大市场是释放市场潜力、激发发展动力、促进经济平稳运行的重要举措。通过加快建设全国统一大市场,以提升供给质量创造更多市场需求,以优化市场环境释放更大消费潜力,以打通堵点卡点拓展更广阔流通空间,以公平公正监管营造更透明营商环境,有助于稳定市场预期,促进经济循环畅通,推动经济持续健康发展。

**问:推进统一大市场建设的总体要求、工作原则和主要目标是什么?**

**答:**意见强调,要加快建立全国统一的市场制度规则,打破地方保护和市场分割,打通制约经济循环

的关键堵点,促进商品要素资源在更大范围内畅通流动,加快建设高效规范、公平竞争、充分开放的全国统一大市场。

工作原则方面,一是立足内需,畅通循环。以高质量供给创造和引领需求,使生产、分配、流通、消费各环节更加畅通。二是立破并举,完善制度。从制度建设着眼,明确阶段性目标要求,压茬推进统一市场建设。加快清理废除妨碍统一市场和公平竞争的各种规定和做法。三是有效市场,有为政府。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用,更好发挥政府作用,以统一大市场集聚资源、推动增长、激励创新、优化分工、促进竞争。四是系统协同,稳妥推进。科学把握市场规模、结构、组织、空间、环境和机制建设的步骤与进度,坚持放管结合、放管并重,提升政府监管效能。

主要目标方面,一是持续推动国内市场高效畅通和规模拓展。二是加快营造稳定公平透明可预期的营商环境。三是进一步降低市场交易成本。四是促进科技创新和产业升级。五是培育参与国际竞争合作新优势。

**问:意见在推动建设全国统一大市场方面有哪些重点任务?**

**答:**意见坚持问题导向、立破并举,从六个方面明确了建设全国统一大市场的重点任务。

从立的角度,意见明确要抓好“五统一”。一是强化市场基础制度规则统一,推动完善统一的产权保护制度,实行统一的市场准入制度,维护统一的公平竞争制度,健全统一的社会信用制度。二是推进市场设施高标准联通,以升级流通网络、畅通信息交互、丰富平台功能为抓手,着力提高市场运行效率。三是打造统一的要素和资源市场,推动建立健全统一的土地和劳动力市场、资本市场、技术和数据市场、能

源市场、生态环境市场。四是推进商品和服务市场高水平统一,以人民群众关心、市场主体关切的领域为重点,着力完善质量和标准体系。五是推进市场监管公平统一,以增强监管的稳定性和可预期性为保障,着力提升监管效能。

从破的角度,明确要进一步规范不当市场竞争和市场干预行为。意见从着力强化反垄断、依法查处不正当竞争行为、破除地方保护和区域壁垒、清理废除妨碍依法平等准入和退出的规定做法、持续清理招标采购领域违反统一市场建设的规定和做法等五方面作出明确部署,旨在打破各种制约全国统一大市场建设的显性、隐性壁垒。

**问:如何推动意见落到实处、见到实效?**

**答:**一是建立工作机制。国家发展改革委、市场监管总局将会同有关部门建立健全完善促进全国统一大市场建设的部门协调机制,加大统筹协调力度,及时督促检查。加强跟踪分析和协调指导,切实协调解决相关问题。重大事项及时向党中央、国务院请示报告。

二是抓好重点任务。围绕六个方面的改革任务,以制度建设为重点,明确阶段性工作目标,着力解决突出问题,推动改革举措尽快落地见效。

三是完善激励约束机制。探索研究全国统一大市场建设标准指南。对积极推动落实全国统一大市场建设、取得突出成效的地区给予激励。动态发布不当干预全国统一大市场建设问题清单,着力解决妨碍全国统一大市场建设的不当市场干预和不正当竞争行为问题。

四是凝聚各方合力。推动各地区和各有关部门围绕重点任务,形成工作合力。加强宣传引导,为全国统一大市场建设营造良好社会氛围。

## 推进不动产登记规范化专业化便利化

来源:中国自然资源报 作者:方黎明

4月14日,自然资源部印发《不动产登记代理人职业资格制度规定》和《不动产登记代理人职业资格考试实施办法》(以下简称《制度规定》《考试办法》),标志着我国不动产登记代理行业发展又进一步。

《制度规定》对不动产登记代理人职业资格的取得、职业能力要求、登记服务制度等进行了明确;《考试办法》对不动产登记代理人职业资格考试的实施工作进行了规范。与2015年出台的《土地登记代理人职业资格制度暂行规定》和《土地登记代理人职业资格考试实施办法》相比,《制度规定》和《考试办法》主要呈现以下变化:一是降低了报名门槛,取消了报考条件中的工作年限要求,具有高等院校专科及以上学历的人员,均可申请参加不动产登记代理人职业资格考试。二是明确了适用对象,调整为

从事水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源 and 土地、海域以及房屋、林木等定着物的不动产登记代理相关业务的专业人员。三是调整了职业能力,增加提供整合和整理不动产登记资料,开发建设和升级维护不动产登记信息管理基础平台、地籍数据库等服务。四是调整了科目免试方面的规定,增加了注册测绘师、法律职业资格可免试部分科目的规定。

出台《制度规定》和《考试办法》是自然资源部落实国家职业资格制度改革要求的举措,将进一步推进不动产登记的规范化、专业化和便利化。中国土地估价师与土地登记代理人协会负责人表示,下一步要做好制度贯彻实施,以此次修订为契机,加强自律管理,做好职业资格的评价与管理工作,引导大专院校设立相关专业,推动相关学科建设,促进不动产登记代理专业人员职业资格制度健康良性发展。

# 省厅召开第 32 个全国土地日纪念大会

来源：江苏自然资源

6月24日上午，省厅在南京召开第32个全国土地日纪念大会。今年全国土地日的主题是“节约集约用地 严守耕地红线”。厅党组书记孔海燕出席会议并讲话。会议表彰了2021年度全省自然资源节约集约利用模范市、县(市、区)，并邀请了省政府研究室原副主任沈和作专题讲座。



孔海燕指出,32年来,全国土地日紧紧围绕“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”这一基本国策,紧跟时代步伐、紧贴形势变化,开展了形式多样、影响广泛、卓有成效的宣传活动,成为宣传推介我国土地管理制度的一个重要窗口。“十四五”期间,全国“土地日”一直以“节约集约用地、严守耕地红线”为主题,充分体现了耕地保护和节约集约利用的极端重要性。孔海燕强调,要严守耕地保护红线,维护国家粮食安全。近年来,我省创新构建“责任+激励、行

政+市场”耕地保护制度机制,强化耕地数量、质量、生态“三位一体”保护,全面实施耕地用途管制,坚决遏制耕地“非农化”、防止“非粮化”。耕地保护工作成效显著,粮食安全考核均列优秀等次,“十三五”时期省级政府耕地保护责任目标考核位于全国第一方阵。要压紧压实各级党委政府主体责任,推进省、市、县级逐级签订新一轮耕地保护目标责任书,提高耕地保护的思想自觉、政治自觉、行动自觉。加强耕地变化流向管控,确保耕地“进出平衡”落地落实。孔海燕强调,要科学划定“三区三线”,优化国土空间格局。近年来,我省积极落实国家部署要求,坚持整体谋划,系统推进“四级三类”国土空间规划编制,实现了“一个体系初步建立、一个机制初见成效、一套政策基本形成、一套标准不断完善、一批成果已经形成”的新局面。国务院“三区三线”划定工作会议后,省常委会、省政府常务会议第一时间研究,吴政隆书记专门作出批示,许昆林省长亲自进行部署。我厅等9个省级部门成立了工作专班,上下联动、条块结合,同步推进专项规划与市县“三区三线”方案的对接。目前,已形成第一轮汇总成果。我们要切实担起责任,加快推进,高质量完成划定成果,按要求及时上报,同步推进国土空间规划编制,交出一份让全省人民满意的规划答卷。孔海燕强调,要推进资源节约

集约利用,服务保障高质量发展。近年来,全省系统围绕经济社会发展大局,采取审批权限下放、服务地方“一市一策”、重大项目保障“四个一”机制等举措,精准高效保障发展需求。去年全省供应土地 57.58 万亩,出让土地 38.05 万亩,重大项目用地用海用矿应保尽保,有力支撑了全省经济社会高质量发展。当前,要深入贯彻总书记“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的重大要求,落实中央、省委省政府关于稳住经济大盘的决策部署,坚持稳字当头、稳中求进,充分发挥资源要素支撑保障作用,全面提升资源节约集约利用水平,为全省高质量发展贡献自然资源力量。孔海燕强调,要统筹生态保护修复,推进美丽江苏建设。近年来,我们坚持“山水林田湖草是一个生命共同体”的理念,科学划定国土空间整治修复重点区域,开展山水林田湖草系统修复、国土空间全域整治、矿山和海洋生态修复等重大工程。“十三五”以来,长江沿线 8 个生态修复工程全部完成,长江经济带废弃露天矿山生态修复省级验收率达 100%,长江经济带突出环境问题整改工作获得省领导充分肯定。今年 6 月,我省成功申报国家“山水”工程第二期项目,获得中央财政 20 亿元支持。要此为契机,力争打造一批要素齐全、模式多元、特色鲜明的“两山”理论创新示范高地,为全国提供江苏经验。统筹编制省级生态保护修复重大工程五年推进计划,继续布



局实施一批山水林田湖草一体化保护和修复工程,加快形成国土空间整治修复新格局,为美丽江苏建设提供重要支撑。



无锡市、泰州市、宿迁市获评 2021 年度自然资源节约集约利用模范市;南京市浦口区、溧水区、无锡市惠山区等 20 个县(市、区)获评 2021 年度自然资源节约集约利用模范县(市、区);5 个县(市、区)获评 2021 年度自然资源节约集约利用进步奖;6 个县(市、区)获节约集约利用资金奖励。

厅领导,厅二级巡视员,厅副总规划师,省纪委监委驻厅纪检监察组负责人,厅机关四级调研员以上干部,厅各直属单位主要负责同志,省土地学会、地质学会、矿业协会、测绘地理学会、估价师协会、徐霞客研究会、宝玉石首饰行业协会负责同志,2021 年度全省节约集约利用模范地区代表,各设区市自然资源主管部门党政主要负责同志,中央和省级主流媒体的记者参加会议。

(厅办公室)





# 节约集约用地 严守耕地红线

来源:人民日报

“民非谷不食,谷非地不生。”习近平总书记明确指出:“保障国家粮食安全的根本在耕地,耕地是粮食生产的命根子。”

6月25日是第三十二个全国土地日。今年土地日的主题是“节约集约用地 严守耕地红线”。党的十八大以来,我国土地资源利用水平稳步提升,单位国内生产总值建设用地使用面积持续下降,全国永久基本农田落地到户各项任务总体完成……各地区各部门严守18亿亩耕地红线,着力提升节约集约用地水平,有力支撑了经济社会发展。

## 严守耕地红线,保障国家粮食安全

国土三调结果显示,2019年底,我国耕地面积19.18亿亩,人均耕地面积1.36亩。同时,我国耕地资源空间分布不均衡,总体质量不高。通过土地卫片执法、耕地保护督察等发现,违法违规占用耕地问题依然时有发生。自然资源部耕地保护监督司有关负责人表示,“牢牢守住耕地红线是保障国家粮食安全的根本所在,必须采取‘长牙齿’的硬措施加强耕地保护。”

2018年以来,全国共立案查处土地违法案件29.07万宗,移送纪检监察机关给予党纪政务处分14047人。自然资源部直接或联合立案查处土地违

法案件6起,挂牌督办19起,公开通报222起土地违法案件。

严守耕地红线多措并举。强法治,土地管理法、土地管理法实施条例修改完成并颁布实施,严格控制耕地转为非农建设用地和林地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。严管控,切实落实非农建设占用耕地“占补平衡”,明确占一补一、占优补优、占水田补水田,并新设立了耕地“进出平衡”制度,明确要求对耕地转为林地、园地等其他农用地及农业设施建设用地的,必须在年度内补足同等数量、质量的可以长期稳定利用的耕地。自然资源部耕保司有关负责人表示,“耕地恢复必须有计划、有目标、有节奏地推进,坚决防止简单化、一刀切。”

“下一步必须下大力气推动相关措施真正落地。”自然资源部耕保司有关负责人介绍,加快推动耕地保护法等立法进程,耕地保护党政同责、耕地年度“进出平衡”、耕地“非农化”“非粮化”禁止性规定等要求和政策措施将上升为法律规定,建立更加科学、简明、可操作的整体性制度体系。与此同时,要严格耕地用途管制,落实好“两个平衡”。严控耕地转为非农建设用地,紧盯补充耕地真实性,完善新增耕地质量验收办法,严格落实耕地占补平衡;严控耕地

转为其他农用地及农业设施建设用地，稳妥实施耕地“进出平衡”，确保可以长期稳定利用的耕地不再减少。

### 提高用地效率，推动高质量发展

当前，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段。推动经济发展方式转变，在土地利用方式上，决不能再以过度消耗土地资源为代价，要坚定不移转变资源利用方式，推进节约集约用地，优化土地利用结构，提高土地利用效率。

“促进土地节约集约利用，需要建立健全相应的激励约束机制。”自然资源部自然资源开发利用司有关负责人表示，“近年来，我们既严控新增，又盘活存量，通过建立倒逼机制，完善激励措施。”

实施“增存挂钩”，推动存量建设用地盘活利用。改革土地计划管理方式，在依据规划严格控制总量和空间布局的前提下，坚持土地要素跟着项目走，深化新增计划安排与存量土地盘活相挂钩机制，推动地方下大力气盘活存量。截至目前，全国共处置 2018 年底前批而未供土地 1372 万亩、闲置土地 436 万亩。

提高土地征收成片开发门槛，控制城镇新增建设用地规模。数据显示，“十四五”新增建设用地控制在 2950 万亩，比“十三五”减少 15%。严格各类建设项目定额标准审核，进一步严格新上工业项目建筑密度等开发利用标准。2017 年以来，自然资源部审查核减建设项目占用耕地 36.53 万亩、永久基本农田 5.17 万亩。

“无论是推进新型工业化和城镇化建设，还是全面推进乡村振兴和农村一二三产业融合发展，都需要土地资源作支撑。在土地资源紧约束的前提下，全

社会必须增强节约集约用地意识，全面提高用地效率。”自然资源部利用司有关负责人介绍，今后将全面修订各行业用地定额标准，强化重大建设项目生成阶段节约集约用地的刚性约束。进一步完善增量安排与消化存量挂钩机制，充分发挥价格机制在土地要素配置中的作用，积极探索工业用地供应方式转变，健全盘活闲置和低效产业用地的市场机制。稳妥推进农村集体经营性建设用地入市，探索有效盘活农村存量建设用地的路径。

“保耕地、促集约，是一个问题的两个方面。”自然资源部耕保司有关负责人表示，山水林田湖草沙是生命共同体，耕地本身就是生态空间，是生态系统的重要组成部分，保护耕地就是保护整个生态系统；节约集约可以倒逼少占耕地，在给农业留下更多良田的同时，释放更多生态空间，让群众望得见山、看得见水、记得住乡愁，让自然生态美景永驻人间，还自然以宁静、和谐、美丽。

(记者 朱隽 常钦)



## 省协会召开五届七次会长办公会议

4月26日,省协会在南京召开五届七次会长办公会议。会长陈茹华,监事会主席黄克龙,副会长陈定主、孙在宏、张其宝、王延龙、韩卫东、张增峰、吴伟,秘书长葛石冰出席会议,副秘书长陈蕾、狄晓涛、相飞及秘书处有关工作人员列席会议。受疫情影响,黄克龙主席在扬中,韩卫东副会长在无锡,吴伟副会长在徐州,通过视频方式在线上出席会议,常务副会长陈定主主持会议。

会上,陈茹华会长作了讲话,对省协会2022年第一季度工作情况总结,并部署了下一阶段重点工作。陈会长指出,省协会在自然资源厅的统一部署下,高度重视疫情防控工作,多措并举,确保协会工作有序开展,按照工作计划较好地完成了一季度的各项工作。陈会长要求,协会接下来要做好以下工作:一是做好继续教育培训工作;二是开展2022年会费收缴工作;三是积极贯彻落实行业党建工作;四是筹备新一届理事会换届工作。

葛石冰秘书长就2021年会费收缴工作情况和中估协综合服务平台系统更新,以及开展2022年继续教育培训工作等问题向会议作了汇报。

与会人员围绕陈会长的讲话和会议议题,进行了认真讨论。对继续教育培训、会费收缴、协会党建、换届工作等相关问题各抒己见、建言献策,提出了很好的意见和建议。特别是对于陈会长提出的因受疫情影响,继续减半收取单位团体会费的意见,大家表示一致赞同,并感谢协会领导对会员单位的关心与支持。

常务副会长陈定主作会议总结,要求大家根据陈会长讲话要求,认真落实下一阶段重点工作。并表示协会要继续抓好党建工作,积极稳妥做好换届筹备、疫情防控及行业自律管理工作,认真履行协会宗旨,为会员单位提供更多更优的服务。

(省协会秘书处)

## 省协会召开换届筹备工作领导小组会议

6月17日,省协会在南京召开换届筹备工作领导小组会议。会长陈茹华,常务副会长、领导小组组长陈定主,领导小组成员黄克龙、陆效平、孙在宏、王延龙、韩卫东、张增峰、吴伟、葛石冰出席会议,张其宝因事请假。副秘书长陈蕾、狄晓涛、周俊峰、相飞及秘书处有关工作人员列席会议。常务副会长、领导小组组长陈定主持会议。

会上,陈茹华会长作了讲话,对省协会前期所做的换届筹备工作进行总结,并对下一步工作作出了具体部署。葛石冰秘书长汇报了换届筹备工作相关

事宜。

与会人员围绕陈会长的讲话精神和会议议题,进行了认真讨论,建言献策,提出了很好的意见和建议。

陈定主作会议总结,要求认真贯彻落实陈会长对协会下步工作所作的指示和要求,根据《江苏省社会团体换届选举工作指引》,规范稳妥地推进换届各项工作的有序进行。

(省协会秘书处)



# 浅论自然资源确权登记的几个基本问题

自然资源部地籍管理司(不动产登记局) 杨璐

自然资源部不动产登记中心 肖攀

推动建立归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅、监管有效的自然资源资产产权制度,切实履行全民所有各类自然资源资产所有者职责,是党中央、国务院赋予机构改革后的自然资源部的重要职责。做好自然资源统一确权登记,是自然资源部“两统一”核心职责的重要基础。党的十八届三中全会提出自然资源统一确权登记改革以来,自然资源确权登记工作取得显著进展,在理论研究、试点探索、登记实践的基础上,建成了较为完善的制度体系,形成全国统一、上下联动、全面铺开、逐步推进的工作局面。截至2020年底,国家层面已经开展长江、太湖等5条大江大河、海南热带雨林等10个国家公园体制试点区、根河林业局等5个国家重点林区的自然资源确权登记,省级层面亦开展了294个以水流和自然保护地为重点区域自然资源确权登记。自然资源确权登记毕竟是一项新生的、创新性和挑战性较强的工作,许多方面不够明晰。笔者结合在自然资源登记部门的工作及调研实践,就自然资源登记的性质、对象、方法等基本问题谈些粗浅认识。

## 一、自然资源确权登记的性质

自然资源登记和不动产统一登记在我国是仅经历几年的新生事物,在理论和实践层面都有很大的探索和完善空间。做好自然资源确权登记工作,首先应清晰自然资源登记的性质,即登记的属性。

何为“登记”?笔者认为有两类,一类是以造册

形式的调查统计性登记,另一类是包含特定权利、能力的确权性登记。

查阅有关资料可知,关于自然资源登记有如下三个方面的规定和解释:一是于2021年1月1日正式实施的《中华人民共和国民法典》第二百零九条规定“依法属于国家所有的自然资源,所有权可以不登记”;二是全国人大常委会法工委编写的《中华人民共和国民法典物权编释义》作了进一步的说明:在实践中,为了加强对国有自然资源的管理和有效利用,有关管理部门对国有自然资源已经进行了资产性登记;三是部分法律法规对“登记”进行了规定,如1991年版《中华人民共和国土地管理法实施条例》第五条规定,未开发使用的国有土地,由县级以上地方人民政府登记造册,负责保护管理。

目前有学者认为,当前开展的自然资源登记是属于行政调查统计类登记。这种资产性登记,与《民法典》物权编规定的作为公示方法的不动产物权登记性质上是不同的,它只是管理部门为“摸清家底”而进行的一种管理行为,并不产生物权编上的效力,应当将其纳入不动产统一登记体系,而不应在不动产统一登记体系之外再建立一套独立的自然资源确权登记体系。那么,自然资源登记到底是什么性质的登记?是调查登记、资产确权登记,还是产权登记?这是开展自然资源登记工作应解决的首要问题。

笔者认为,自然资源确权登记作为生态文明建设

设的一项基础性制度,应当属于产权登记的范畴,必须坚持产权登记的性质。理由有三:

第一,习近平总书记的重要论述提供了根本遵循。2013年11月15日,习近平总书记关于《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》的说明指出:“我国生态环境保护中存在的一些突出问题,一定程度上与体制不健全有关,原因之一是全民所有自然资源资产的所有权人不到位,所有权人权益不落实。”2014年3月14日,习近平总书记在中央财经领导小组第五次会议上的讲话指出,湖泊湿地被滥占的一个重要原因是产权不到位、管理者不到位,到底是中央部门直接行使所有权人职责,还是授权地方的某一级政府行使所有权人职责?所有权、使用权、管理权是什么关系?产权不清、权责不明,保护就会落空,水权和排污权交易等节水控污的具体措施就难以广泛施行。2016年11月1日,习近平总书记主持召开的中央全面深化改革领导小组第二十九次会议指出,要坚持资源公有、物权法定和统一确权登记的原则,对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂以及探明储量的矿产资源等自然资源的所有权统一进行确权登记,形成归属清晰、权责明确、监管有效的自然资源资产产权制度。2019年1月23日,习近平总书记在中央全面深化改革委员会第六次会议指出,要健全自然资源资产产权体系,明确产权主体,开展统一调查监测评价,加快统一确权登记。

这些重要论述明确了自然资源要“统一进行确权登记”,登记的目的是要“明确产权”,解决“产权不到位、管理者不到位”的问题,指明自然资源确权登记的核心是明晰产权主体、划清产权边界,推动建立自然资源资产产权制度。这就决定了自然资源确权登记只能是产权登记。

第二,是加强国有自然资源保护的现实需要。自然资源确权登记改革的提出,具有鲜明的问题导向和目标导向。

第一,聚焦主体不清,要明晰产权主体。根据宪法及相关法律规定,属于国家所有的自然资源由国务院代表行使所有权,而具体由谁来代表,代表主体在法律上并不明晰。很长一段时间内,国有自然资源所有者职责实际由土地、林业、海洋、水利、农业等相关管理部门按照资源类型代行,对于同一自然资源按照不同的管理环节或者功能用途,归口不同的部门管理,造成职责交叉。所有者职责不清晰,产权就虚置弱化,所有者权益就得不到落实。体制改革在管理机构上解决了部门多头的问题,而通过自然资源确权登记,以法律形式记载权利主体和内容,就能明确产权归属。

第二,聚焦界线不明,要划清“四条边界”。2013年,时任中央财经领导小组办公室副主任杨伟民指出,我国自然资源资产分别为全民所有和集体所有,但目前没有把每一寸国土空间的自然资源资产的所有权确定清楚,没有清晰界定国土范围内所有国土空间、各类自然资源的所有者,没有划清国家所有国家直接行使所有权、国家所有地方政府行使所有权、集体所有集体行使所有权、集体所有个人行使承包权等权益的边界。据了解,2016年,环境保护部、国土资源部等七部门建立国家级自然保护区管理评估组,对31个省(自治区、直辖市)的394处国家级自然保护区管理进行评估后发现,70.78%的国家级自然保护区存在范围界线或土地权属不清的问题,边界权属问题尤为严重。通过自然资源确权登记,划清全民所有、集体所有、不同层级政府行使所有权、不同类型自然资源之间的“四个边界”,就能明确权利界限。

产权登记的基本功能就是解决主体不清、边界不明等问题,如果将自然资源确权登记仅仅看作登记造册性的资产登记或者行政调查统计登记,既背离制度建立的初衷,也不符合现实管理的需要。

第三,产权登记是自然资源确权登记制度的本

质特征。我国生态文明体制改革的目标是构建起由自然资源资产产权制度、国土空间开发保护制度、空间规划体系、资源总量管理和全面节约制度、资源有偿使用和生态补偿制度、环境治理体系、环境治理和生态保护市场体系、生态文明绩效评价考核和责任追究制度八项制度构成的产权清晰、多元参与、激励约束并重、系统完整的生态文明制度体系,推进生态文明领域国家治理体系和治理能力现代化。其中建立统一的确权登记系统是首位的,产权清晰是首要的。这说明自然资源确权登记在生态文明制度体系中的独特功能就是明晰产权,产权登记是自然资源确权登记制度区别于生态文明领域其他制度的本质特征。只有坚持产权登记,自然资源确权登记才有制度价值,才能实现制度使命。

按照产权登记定位,自然资源确权登记的内容涵盖自然资源的权属状况、自然状况和公共管制状况,并且其成果形成需要经过严格的地籍调查和权属核实程序。登记造册性的资产登记是摸清国有自然资源家底的一种方式,重点在于搞清自然资源实物等状况。比如,当前正在开展的全民所有自然资源清查,基于国土“三调”等成果,进行实物属性和价值属性的清查,就属于资产登记,其工作过程不需要经过地籍调查程序,其成果也不包含自然资源权属状况。因此,自然资源确权登记不是登记造册性的资产登记。同时,登记造册这种方式在逐渐被取消、替代。《土地管理法实施条例》修订删除了关于登记造册的规定;《森林法》修订将国家重点林区森林、林木和林地登记造册修改为由国务院自然资源主管部门负责登记。

自然资源确权登记也不同于行政调查统计登记。行政调查统计登记是资源调查的范畴,重点在于弄清自然资源现状和变化情况,比如国土“三调”和各类自然资源专项调查。这些调查是确定自然资源登记范围和自然状况的基础,但同样是一个区域范

围,调查的结果只有经过确权登记后,才能产生法律上的效力。这就是说,自然资源所有者权益部门行使权利的边界范围应当依据自然资源确权登记的结果,而非调查统计的结果,这是产权登记的应有之义。

## 二、自然资源确权登记的对象

按照产权登记的一般原理,自然资源确权登记应当指向一个特定的物,然后登记物上的权利,进而明确权利的归属。这个物和物上的权利就是自然资源确权登记的对象。弄清这问题,首先要梳理相关文件规定(见表1)。

从梳理情况看,关于自然资源确权登记对象有两个明显变化:一是在自然资源类型上,从水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等六类变为增加探明储量的矿产资源,成为七类,再变为增加海域、无居民海岛,成为九类。二是在表述上,从自然生态空间的统一表述变为自然生态空间、自然资源所有权、自然资源资产兼而有之的表述。

那么,从物的角度看,对自然资源确权登记的对象和承载于这个物上的自然资源所有权应作如下理解:

第一,自然资源确权登记的对象应该是各类自然资源集合而成的自然生态空间。理由:一是从自然生态空间、自然资源和自然资源资产的关系看,自然生态空间是指具有自然属性,以提供生态服务或生态产品为主体功能的国土空间,包括森林、草原、湿地、河流、湖泊、滩涂、岸线、海洋、荒地、荒漠、戈壁、冰川、高山冻原、无居民海岛等。自然资源是指天然存在、有使用价值、可提高人类当前和未来福利的自然环境因素的总和。由此看出,自然生态空间涵盖了主要的自然资源,或者说主要的自然资源基本承载于自然生态空间之中。不同的是,自然生态空间中既有自然资源,也有建设用地、耕地等具有明显人工痕迹的非自然资源。为了保护自然生态的完整性和原真性,需要将山水林田湖草沙等生态要素构成的自

表1 截至2019年7月关于自然资源确权登记对象的相关规定

时间	文件	关于登记对象的规定
2013年	《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》	对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然生态空间进行统一确权登记
2015年	《中共中央 国务院关于加快推进生态文明建设的意见》	对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然生态空间进行统一确权登记
2015年	中共中央、国务院印发《生态文明体制改革总体方案》	对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等所有自然生态空间统一进行确权登记
2016年	国土资源部等七部门印发《自然资源统一确权登记办法(试行)》	对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂以及探明储量的矿产资源等自然资源的所有权统一进行确权登记
2017年	中共中央办公厅、国务院办公厅发布《关于创新政府配置资源方式的指导意见》	对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等所有自然生态空间统一进行确权登记
2017年	中共中央办公厅、国务院办公厅印发《建立国家公园体制总体方案》	国家公园可作为独立自然资源登记单元,依法对区域内水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等所有自然生态空间统一进行确权登记
2019年	中共中央办公厅、国务院办公厅印发《国家生态文明试验区(海南)实施方案》	开展水流、森林、山岭、荒地、滩涂以及探明储量的矿产资源等全要素自然资源资产统一确权登记
2019年	中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》	重点推进国家公园等各类自然保护地、重点国有林区、湿地、大江大河重要生态空间确权登记工作
2019年	自然资源部等五部门印发《自然资源统一确权登记暂行办法》	对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂、海域、无居民海岛以及探明储量的矿产资源等自然资源的所有权和所有自然生态空间统一进行确权登记

然生态空间作为整体进行登记保护,登记的重点是其中的自然资源,必要的非自然资源要素也要划入,只是不计入自然资源面积。自然资源资产是指产权主体明确、产权边界清晰、可给人类带来福利、以自然资源形式存在的稀缺性物质资产。可见,自然资源资产源于自然资源,是经过确权登记后的自然资源。只有经过确权登记、明晰产权,自然资源才能为一定主体所拥有或控制,才能有效发挥生态效益、经济效益,这是一个“资源变资产”的必要的法律程序。二是从国家层面看,表1中涉及自然资源确权登记对象的九个文件中,七个表述为自然生态空间。三是从实际工作看,国家层面正在开展的国家公园、长江、太湖、国有重点林区等自然资源确权登记,实际上都是对自然生态空间的确权登记。

第二,自然资源确权登记的自然资源所有权应该是自然生态空间内的国家自然资源所有权,集体自然资源所有权关联记载。首先,自然生态空间上

承载的既有所有权,也有使用权,但自然资源确权登记的对象只是自然资源所有权,而非自然资源使用权,这是划清“四个边界”的核心任务所决定的,并且使用权已经被不动产登记涵盖,没有必要重复登记。其次,自然生态空间上承载的权利要么以土地形态存在,要么附着于土地而存在,但是自然资源确权登记的对象是自然资源所有权,而非土地所有权,因为我国法律体系中,森林、矿藏、水流等是与土地相独立的概念,法律上的土地所有权无法涵盖森林、矿藏、水流的所有权(尽管实际中,国有土地上的森林、矿藏、水流一般属于国家所有)。再次,自然生态空间内的国家自然资源所有权是自然资源确权登记关注的重点,因为改革的重点是要落实全民所有自然资源的代行主体和权利内容。但是,自然生态空间往往是按照集中连片、生态功能完整的要求形成的,其中既有国家自然资源,也有集体自然资源。2015年初,我国出台了建立国家公园体制试点方案,从十个国



国家公园体制试点区、长江、太湖自然资源确权登记看,国有自然资源与集体自然资源并存于一个生态空间的情况十分普遍,比如,钱江源国家公园体制试点区中集体自然资源占80.52%,太湖湿地中集体自然资源占2.07%。按照山水林田湖草沙生命共同体理念,显然不能将集体自然资源人为割裂,但集体土地所有权、集体林权等已经登记,也不能再搞一次登记。为此,从登记技术上着手,集体自然资源所有权登记成果只做信息关联,不再重新登记,是合理可行的操作路径。

### 三、自然资源确权登记的方法

同样是产权登记,不动产登记已经家喻户晓。开展自然资源确权登记,其与不动产登记的关系就避开、绕不过。2016年11月,习近平总书记主持的中央全面深化改革领导小组第二十九次会议指出,要坚持试点先行,以不动产登记为基础,依照规范内容和程序进行统一登记。《自然资源确权登记暂行办法》规定:“自然资源统一确权登记以不动产登记为基础,依据《不动产登记暂行条例》的规定办理登记的不动产权利,不再重复登记。”以不动产登记为基础,已经成为开展自然资源确权登记的基本方法。

20世纪80年代,随着林业“三定”,集体林大规模确权发证。当时历史条件下,重点国有林区是以原国家计委批准的计划任务书和总体设计方案确定国有森工企业所经营的森林、林木和林地权利。但一些政府从地方利益出发,以各种名义将国有森工企业经营的国有林地划给地方、集体或者农户,导致国有森林资源大量流失。为此,1989年开始对重点国有林区进行登记发证,这个措施使东北、内蒙古重点国有林区的林权基本稳定下来。细观当时颁发的林权证,以每一个重点国有林区为单元,对各林场林地界址、面积、森林资源类型、森林蓄积量、城镇建设用地、农业用地、地方用地等都进行了记载。这种林

权登记的方法,实际上是对重点国有林区内的各类自然资源进行系统性、集合性的登记,因为明确了国有资源所有权的边界和范围,全民所有森林资源得以有效保护。从登记目的、登记单元、登记内容上来看,这可以看作我国自然资源确权登记的最早实践。

不动产统一登记实施后,为做好国有重点林区不动产登记工作,2016年,国土资源部和国家林业局联合印发《关于国务院确定的重点国有林区不动产登记有关事项的通知》(国土资发〔2016〕190号),明确重点国有林区森林、林木和林地的登记,经国有林业局等林业单位申请,由部负责登记,确认国有林地使用权,并在登记簿和证书附记栏中备注“重点国有林区的森林、林木和林地依法属于国家所有”;重点国有林区内经国家林草局依法同意划出的农用地、建设用地及地上建筑物、构筑物等不动产,由地方属地登记。这进一步说明,原来颁发的国有重点林区林权证主要是国家森林资源所有权的范围,是在其基础上派生设立的不动产权利,可以办理不动产登记。

2020年,自然资源部选取根河等五个国家重点林区开展自然资源确权登记。既然原来国家重点林区已经颁发林权证,明确了国有自然资源的范围,为什么还要再开展自然资源确权登记?原因大概有五点:一是国家重点林区是中央政府直接行使所有权的自然资源,林权证虽然记载了森林资源为国家所有,但没有明确所有权代表行使主体、代理行使主体等所有权主体;二是林权证明确记载“本证系森林、林木和林地经营管理权之法律凭证”,证书记载的权利人为各个林业局及其下属的林场,对国家重点林区的国家所有权内容没有体现;三是国家重点林区林权证仅记载了林地经营面积和森林蓄积量,对重点林区范围内的水流、草原、自然保护地等自然资源未涉及;四是国家重点林区林权证有的只记载了地方用地面积,没有将地方用地划出,因此需要通过自

然资源确权登记,划出地方用地范围,明确中央政府和地方政府行使所有权的边界;五是通过自然资源确权登记关联合国土空间规划明确的用途、划定的生态保护红线等管制要求及其他特殊保护规定等信息,有利于更好地保护国家重点林区森林资源和其他自然资源。这个过程中,国家重点林区自然资源确权登记的范围必须依据原来林权证确定的经营范围,国家和集体的权利边界必须依据原来林权证确定的边界,所有权和使用权的界限必须通过关联不动产登记成果来确定,这就是以不动产登记为基础的核心要义。

这段历史表明,自然资源确权登记与不动产登记不是对立分开的,而是矛盾统一的。自然资源确权登记侧重国家自然资源所有权,不动产登记侧重国家自然资源所有权以外的各类权利,两者互融互通、紧密联系,两者结合才是完整的统一确权登记体系,两者互补才能实现确权登记全覆盖。当然,国家自然资源所有权天然具有的主体抽象性、客体复杂

性、内容公权性等特征,要求自然资源确权登记采取较一般不动产登记不同的特殊处理方式,但这些方式都应该是在坚持产权登记一般原理基础上的,绝对不能因此而质疑或者弱化自然资源确权登记产权登记的本质。

#### 四、建议

自然资源确权登记是一项新的改革、新的制度,需要研究和探讨的地方还很多。建议下一步:一是加强自然资源确权登记基础性的体系化的理论研究,发挥自然资源、生态、资源、环境、法律等方面专家的作用,集思广益,不断凝聚共识,形成科学认识。二是边实践,边总结,边完善,边提升,坚持从实践中来、到实践中去,逐步完善自然资源确权登记制度内容。三是利用《不动产登记法》等立法契机,明确自然资源确权登记性质、对象等若干重大问题,推动自然资源确权登记法治化。

(文章转载自《中国不动产登记与估价》2022年04月总第324期)



# 涉执土地估价的特点及风险控制

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司 王延龙

**摘要:**人民法院在司法执行时为确定财产处置参考价涉及的土地估价,是一种司法鉴定行为,是司法执行环节中一项不可或缺的技术工作,此类业务,也是土地估价机构的主要业务之一。和常规土地估价相比,涉执土地估价具有区别于其他评估的显著特点。充分分析了解涉执土地估价特点,识别相关风险,从而达到有效控制风险、提高整体执业质量的目的,为人民法院整个司法程序顺利进行提供强有力的技术保障。

**关键词:**人民法院 司法执行 土地估价 风险控制

## 一、概述

涉执土地估价业务是土地估价机构的主要业务之一,也是司法执行环节中不可或缺的一项技术工作。人民法院在司法执行阶段,需要确定待处置土地使用权资产价值而委托土地估价机构进行评估。此类业务和其他土地估价业务相比,作为一个特殊的评估服务领域,需要面对的问题复杂多样,无论是委托人、相关当事人,还是评估业务委托、评估资料收集、评估程序履行等等方面,都具有鲜明的特点,如果处理不慎,不仅会激化相关当事人之间的矛盾,给司法过程带来不必要的麻烦,同时,也会对估价机构及土地估价师产生负面的影响。所以,我们有必要认真分析此类估价业务的特点,明确此类业务与常规评估业务存在的差异,找到具体的应对措施,选

择适当的处理方式,控制执业过程中的相关风险,保障整个司法执行过程顺利进行。

## 二、相关法律、法规及规定

涉执土地估价不仅涉及到相关当事人及利益关系人的切身利益,同时,也关系到整个执行案件能否顺利进行。因此,土地估价机构和土地估价师从接受委托到整个执业过程结束,都应该严格地按照相关法律、法规及行业规定来执行,即应严格遵守《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及相关法律法规,严格执行《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级规程》、《土地利用现状分类》等国家标准及技术标准,同时,还要遵守与司法执行财产处置相关的规定及规范。

2018年8月28日,最高人民法院发布了《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15号),于2018年9月1日起施行。2018年12月10日,最高人民法院办公厅与中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国资产评估协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会联合印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号),该规范不仅明确了估价机构的确定与退出,还规定了案件的承接、评估的程序、评估费用的收取、当事人、利害关系人异议的处理等

等,其中还明确列出了土地估价需要提供材料清单。这些为涉执土地估价工作的顺利开展及打下了坚实基础。

### 三、涉执土地估价的特点

涉执土地估价,是指土地估价机构及其土地估价师接受人民法院委托,在为人民法院确定财产处置参考价估价目的下,对土地资产相关权益进行评定、估算,并出具土地估价报告的专业服务行为。和其他常规性土地估价业务相比,涉执土地估价具有以下显著的特点:

#### (一)涉执土地估价机构的确定

不是所有的土地估价机构都可以从事涉执土地估价业务,也不是人民法院或当事人、利害关系人可以随意委托土地估价机构进行涉执土地估价,涉执土地估价机构的产生,在《人民法院委托评估工作规范》中有着明确的规定和要求,一般按下列方式产生:

1. 最高人民法院依据中国土地估价师与土地登记代理人协会推荐的名单,建立“人民法院执行财产处置司法评估机构名单库—土地估价分库”,在土地估价分库下,根据行政区划设省、市两级名单子库。

2. 由双方当事人在指定的期间内从人民法院指定的名单分库中协商确定三家土地估价机构及顺序。

3. 如果双方当事人未在人民法院指定的期间内,在名单分库中一致确定三家评估机构及顺序,或者因一方当事人下落不明无法进行协商的,人民法院应当及时在询价评估系统中采取摇号方式随机确定三家评估机构及顺序。

4. 最高人民法院应当将当事人协商或者通过摇号方式确定的评估机构名称在中国执行信息公开网上进行公示。

可见,涉执土地估价机构的产生和常规的估价

业务相比有着较强的程序性及严格要求。选择产生的涉执土地估价机构必须是在名单库中的,且当事人、利害关系人不可私自委托,土地估价机构及土地估价师也不可私自接受涉执土地估价业务。

#### (二)涉执土地估价业务的委托与承接

按照规定的程序确定承担土地估价业务的机构后,由人民法院直接向土地估价机构发出评估委托书,土地估价机构没有自由选择承接与不承接的权利,除非存在以下三种情况<sup>①</sup>其与当事人或者评估财产有利害关系、<sup>②</sup>已办理注销登记或者被市场监管部门吊销营业执照、<sup>③</sup>依法不能进行评估的其他情形时,且需提出申请经人民法院审查认为理由成立的,才能不承接该土地估价业务。

可见,涉执土地估价业务并不是按照常规程序,经过双方充分沟通与协商,在自愿前提下签订土地估价委托协议的,或者说,在一定程度上具有强制性。

#### (三)涉执土地估价业务的程序履行

1. 涉执土地估价业务的委托人是人民法院,土地估价师在履行估价程序时,必须全过程的与人民法院保持充分的沟通与交流,由人民法院统一协调处理相关事宜。

2. 土地估价师勘验现场时,应及时通知人民法院,并由人民法院负责组织实施。

3. 由于涉执土地估价特殊的委托形式,评估委托书载明的事项可能与事实存在差异或者遗漏,评估机构应及时告知人民法院,由人民法院告知当事人提供材料或材料线索。

4. 当通过人民法院要求当事人提供的材料不能提供齐全时,在人民法院通知土地估价机构根据现有材料进行评估的情况下,土地估价机构可以出具附有特别说明的估价报告。

#### (四)对土地估价报告异议的处理

土地估价报告出具后,当事人、利害关系人对评估报告存在异议的,可以向人民法院书面提出,由人

民法院根据异议内容,按照相关规定及程序,分别按照由土地估价机构说明补正、撤回委托、或委托行业协会组织专业技术评审等进行处理。这些处理是通过人民法院来完成的,而不是由当事人、利害关系人直接与评估机构或行业协会进行沟通与协调。

涉执土地估价与常规的估价业务相比,除上述四方面的特点外,还有一个显著特点:涉执土地的估价结果作为司法执行的依据,直接关系到当事双方的切身利益,不可避免的要接受当事各方对其“精确性”的严格审查,从材料的取得到现场勘验,从估价报告的出具到对异议的说明与解释,从申请行业协会组织专业技术评审到根据评审意见的后期处理,整个估价过程充满复杂性,评估机构和土地估价师也必然会受到各种复杂关系的影响。

此外,涉执土地估价报告出具的时间要求、评估费的收取、材料的接收与退还、违规处罚等也与常规的土地估价报告有所不同。我们只有充分认识和了解这些不同点,才能在涉执土地估价实务中找到风险点,有的放矢地加以预防与控制,从而更好地保障涉执土地估价业务的顺利完成。

#### 四、涉执土地估价的风险控制

针对涉执土地估价的上述特点,土地估价机构和土地估价师应该从下面几个方面重点控制此类业务的风险。

##### (一)明确估价范围

人民法院向土地估价机构发来的评估委托书及所附资料往往不能明确地表达了涉执土地估价的范围,如地价的内涵是否表述清楚?地价的内涵是否可以满足案件执行的需要?估价对象及其范围表述是否清晰、完整、准确?等等。严格地讲,估价范围的确定不是土地估价师所确定的,但是,土地估价师可以根据案件本身情况,结合相关材料进行分析,对估价对象尤其是估价对象的范围表述不清晰、不准确或不完整的内容以书面形式向人民法院提出,由人

民法院组织当事人及利害关系人加以明确,并以书面的形式予以确认。在此期间人民法院有可能会征求土地估价师的意见,此时,土地估价师需要依靠自身专业知识,结合案件情况以及执行标的实际状况向人民法院提供意见,为案件的顺利推进提供专业支持。

在涉执土地估价专业技术评审时,曾遇到当事人对土地平整费用是否计算、对待估宗地内已经投入的隐蔽工程(如桩基础)工程量如何确认等等提出异议。这些虽然不是土地估价师所能确定的,但是,作为土地估价师,应该在接受委托初期就应该通过人民法院明确这些事项,建议由人民法院组织当事人、利害关系人,经过质证加以确认,从而确定估价的对象和范围。如果这些工作在接受委托的初期就做到位,在专业技术评审阶段就不会出现关于评估对象和范围的异议了,从而也可以避免许多后续的麻烦。

##### (二)认真履行估价程序

明确估价基本事项、拟订估价作业方案是土地估价的基本程序,土地估价师除主要关注涉执土地估价的时间要求外,其他与常规估价要求没有太多区别。对于涉执土地估价,我们重点关注以下几个程序履行中的风险控制。

##### 1. 收集估价所需资料

(1)在委托书所附资料的基础上,土地估价师应根据案件情况,综合分析判断所需估价资料,向人民法院提出书面清单,应由人民法院向当事人进行收集,而不应该由土地估价师私自向相关当事人收集。如果发现所收集资料中有矛盾或者当事人双方有争议的,应该请人民法院组织当事人质证,以质证后的材料作为涉执土地估价的依据。

(2)如果在人民法院的组织下,仍无法获得满足估价需求的全部材料,或者根据当事人提供的线索无法提取到相关材料,致使土地估价机构无法出具

评估报告或者影响估价结果,土地估价师应以书面形式告知人民法院。

(3)针对上述情况,如果人民法院告知依据现有材料进行估价的,土地估价师最好取得人民法院的书面通知,并在土地估价报告“需要特殊说明的事项”中予以明确说明。

## 2. 实地查勘

实地查勘是土地估价师履行估价程序重要工作之一。实地勘验前,评估机构应及时通知人民法院,由人民法院组织勘验。土地估价师应严格按照《城镇土地估价规程》要求,认真做好勘验、记录、拍照留存等工作,并请现场勘验参与者签字确认。如果遇到当事人不到现场或者不配合的情况,也需要详细记录在工作底稿中。并在报告“需要特殊说明的事项”中予以说明。

## 3. 选定估价方法,确定估价结果

按照《城镇土地估价规程》要求,准确定义土地价值内涵,选取恰当的估价方法,对于估价过程中相关参数的选取,一定要有充分的依据,经得起质疑与检验,土地估价的结果,必须同土地的价值定义相对应,这样才能真正实现涉执土地估价的评估目的。

## 4. 报告备案,评估异议回复及档案保存

(1)完成的土地估价报告,在向委托方提交土地估价报告之前,应该通过“土地估价报告备案系统”进行报告备案,取得电子备案号。

(2)如果当事人、利害关系人对土地估价报告提出异议,土地估价师应该严格按照规定的时间及程序进行回复。以书面形式回复时,一定要注意对问题回复的针对性、逻辑的严谨性、用词的准确性。

(3)涉执土地估价项目结束后,土地估价师应对有关该项目的全部必要资料进行整理、归档和妥善保管,档案保管期限要符合资产评估法规定的保管年限。

## (三)慎重使用评估假设和限制条件

土地估价师一定要慎重使用评估假设和限制条件,对于一些重要参数,如开发用地容积率的选取,一定要有充分的证据。如果没有充分依据,对于此类重要参数以及诸如权属、面积、使用标准等重要因素,不能用假设等方式设定,防止估价报告失去期望的使用价值。

一般来讲,涉执土地估价报告中的每一项假设和限制条件都应得到人民法院的事先认同,由执行法官协助判断假设和限制条件的合理性及是否会对财产执行产生影响。

## 五、结束语

总体来说,和常规性估价业务相比,涉执土地估价业务构成复杂、技术要求高、执业风险大,土地估价机构及土地估价师应该足够重视。此类业务,不仅给土地估价机构带来了业务收入,提高了整体的社会影响力,同时,也给土地估价机构及土地估价师带来了潜在的风险和挑战。作为土地估价机构和土地估价师,一定要认真学习相关法律法规知识,严格按照《城镇土地估价规程》等相关规定严谨执业,怀着对行业的敬畏,提高自己识别风险控制风险的能力,为我国的经济建设及法制建设贡献力量。

## 参考文献:

[1]《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国国家主席令第46号)[Z];

[2]《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)中国标准出版社[S];

[3]《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号);

[4]最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)。

## 抗击疫情,仁禾中衡一直在

### 一、“敲门行动”仁禾中衡冲锋在前

3月14日,盐城市新冠肺炎疫情联防联控指挥部综合协调组关于印发《全市开展外市、外省来盐返盐人员及特殊人群排查“敲门行动”方案》的通知,为积极响应市委市政府的号召,按照通知要求,江苏仁禾中衡咨询集团党委书记、董事长梁泽泉第一时间行动起来,积极参与盐南新河街道办事处所在区域的“敲门行动”。3月16-18日集团党委副书记陈爱兰带领集团近100位志愿者组成的6个工作小组,分别在新墩、新怡、南新河、聚亨、金水湾、海嘉社区开展敲门、询问、登记、排查、输入、宣传等工作。

工作期间正逢倒春寒的雨天,大家身穿“仁禾中衡志愿者”红马甲,冒雨前行,奔赴各自排查的区域,积极宣传、礼貌敲门、耐心问询、认真记录。一天采集核查信息下来后,大家顾不上片刻休息,又加班加点整理统计信息登记表,每天近12个小时工作下来,无一人叫苦叫累,仁禾中衡人冲锋在前的抗疫精神令社区工作人员钦佩与感动。经过三天的艰苦工作,共敲门调查14088户,按照方案要求较好地完成了任务,接下来,集团党委还将继续深入基层一线,同心抗疫、共同打好本次疫情防控保卫战!



### 二、“疫”不容辞,“援”不容缓

春暖乍寒换季时,坚守战疫不可松。当前,国内新冠肺炎疫情呈现点多、面广、频发的特点,疫情防控形势依旧严峻。为坚决贯彻落实“外防输入、内防扩散”总策略,精准落实疫情防控措施,3月26日,江苏仁禾中衡咨询集团积极迅速响应亭湖区人民政府五星街道办事处的抗疫支援号召,派出一支20名志愿者的服务队参与到本次全民核酸检测演练工作。



仁禾中衡志愿者服务队有序分组,对工作内容进行了合理安排,4组人员分别前往所负责的核酸采集点,配合当地社区网格员开展巡查劝导、帮助采集核酸检测码、发放防控物资等工作。本次服务时间紧张、任务重,部分居民对排队等待有所抱怨,老年人操作智能手机不熟练,加大了工作难度。志愿者们不急不躁、耐心解答,保障各项工作顺利完成,最终得到了街道办领导和社区居民的认可和赞扬。

### 三、疫情无情“仁”有情,“疫”显真情勇担当

当下新冠疫情在全国多点爆发,各行各业急需防疫物资控制疫情扩散,仁禾中衡集团得知滨海县交通控股集团紧缺防疫物资时,第一时间安排集团采购小组通过各种渠道迅速采购400套医用防护

服、防护口罩、防护面罩、医用乳胶手套、防护鞋套等防疫物资。4月3日“清明”假期第一天,集团党委书记、董事长梁泽泉亲自带领集团副总经理饶景丽、滨海分公司总经理王伟等同志,将两辆满载着防疫物资的车辆送到滨海疫情防控隔离点,助力滨海县疫情防控工作。

接到梁董事长亲自带队送来的防疫物资,滨海县委副书记侯德志和相关防疫负责同志十分感动,侯县长给梁董事长颁发《捐赠证书》的同时并表示,仁禾中衡支援的这批防疫物资承载着仁禾中衡人对滨海人民及奋战在抗疫一线所有工作人员的关心,对此表示十分感谢,同时将以最快的速度把防疫物资分发至一线,切实做好各项防疫保障工作。



#### 四、齐心抗疫佑生命,志愿献血我先行

为弘扬“奉献、友爱、互助、进步”的志愿精神,4月9日上午,仁禾中衡集团团委组织开展了“齐心抗疫佑生命·志愿献血我先行”第六次志愿献血活动,集团工作人员积极响应,踊跃报名。本次活动共有55名员工报名,48名员工成功献血,累计捐献热血

12200毫升。

仁禾中衡大爱无痕,滴滴热血支援抗疫。本次志愿献血活动是集团连续六年成功举办,袋袋热血彰显着仁禾中衡人冲锋在前、无私奉献、友爱团结、互助互爱、共同进步的仁爱精神。



#### 五、慈善一日捐,爱心助抗疫

4月9日下午,盐城市仁禾中衡教育基金会发起组织开展“慈善一日捐·爱心助抗疫”活动,出于疫情防控考虑,未能组织全体员工到现场参加活动,集团中层以上干部参加现场活动,其他人员由各单位自行组织开展。活动由盐城市仁禾中衡教育基金会理事长、集团党委副书记陈爱兰主持。

捐赠仪式上,盐城市仁禾中衡教育基金会发起人、集团党委书记、董事长梁泽泉指出,目前全国疫情处于攻坚阶段,仁禾中衡人要奋勇争先、积极作为,画好疫情防控最大同心圆,为共同打赢打好疫情防控这场大仗硬仗贡献智慧和力量。盐城市仁禾中衡教育基金会副理事长、集团团委副书记梁祯晏宣读《开展“慈善一日捐·爱心助抗疫”活动倡议书》。随后,到场人员纷纷慷慨解囊,奉献爱心。

经工作人员现场清点,当天活动现场募集善款5.3万元。据统计,本次活动共募集善款8.955万元。全部善款将用于慰问奋战在疫情防控第一线的医务工作者、购买疫情防控有关药品和物资支持疫情防控工作、补助因患新冠肺炎而遇到生活困难的困难群众等。

(江苏仁禾中衡咨询集团供稿)



## 疫情下的跃龙评估,奋战在防疫抗疫一线

往日忙碌的跃龙人,因防疫需要响应政府号召按下“暂停键”,但是,暂停不等于停步,江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司在第一时间组织了一批志愿者前往一线支援防疫工作,成了“大白”、“小蓝”,有的员工在核酸点成了信息录入员,有的员工在高速卡口检查来往车辆,有的员工成了货车跟车员,有的员工隔离出来继续投入防疫工作,他们夜以继日,24小时轮班驻守,为了一方安宁,付出了很多。



战疫有我,传递正能量,面对疫情,积极响应防控指挥部的要求,南通市各个区县街道(社区)开展全民核酸检测任务。江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司姜海峰、汤瑞国、姚杰、沈辉、郭徐平、季良、缪冬冬等同志积极到社区担任志愿者,协助社区工作人员和医生一起为进行核酸检测的人员登记信息,提醒市民参与核酸检测排队之间要保持两米外距离,避免交叉感染,查验市民健康码、行程码,对行动不便的老年居民,残疾市民给予帮扶,撑伞等服务。在社区做志愿者期间,大家每天穿着防护服和医生一起为做核酸的人登记信息,从早上五点开始一直

到下午五点结束,这项志愿工作持续三个礼拜,充分展现了跃龙人的责任与担当。



江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司缪梅铨、吕勇建、蔡晨、朱冬等同志在高速路口做志愿者,对来通货车进行信息统计并引导核酸采样,这项工作责任十分重大,是完成内防外控的决定性举措,工作职责就是确保外来货车司机,不下车,不与区内人员产生接触,有时候工作时间比较长,会从早上一直到凌晨。虽然疫情防控的任务非常艰巨,但每一位跃龙人用自己的实际行动诠释着共产党员的初心和使命。疫情尚未结束,前面的道路还很长,跃龙的奉献精神,会一直发扬下去。

(江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司供稿)

## 2022 年第二季度土地估价机构备案情况

为贯彻落实《中华人民共和国资产评估法》要求,加强土地估价行业监督管理,根据《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)、江苏省国土资源厅土地利用管理处《关于商请配合开展土地估价机构备案信息核验工

作的函》的要求,2022 年第二季度土地估价机构备案情况如下:

截至 2022 年 6 月 30 日,经过对土地估价机构基本情况、评估师等信息的核验,共有 2 家机构新申请备案,72 家机构进行了变更备案。具体名单如下:

### 2022 年第二季度新申请备案机构名单

序号	备案号	机构名称	法定 / 执行合伙人	机构类型	工商登记机关
1	2022320025	淮安奥菲尔房地产土地价格评估有限公司	马上植	有限责任公司	淮安市行政审批局
2	2022320024	无锡市阳美资产评估土地房地产评估事务所(有限合伙)	郭敏霞	合伙企业	宜兴市市场监督管理局

### 2022 年第二季度申请变更备案机构名单

序号	备案号	统一社会信用代码	机构名称	法定代表人 / 执行合伙人
1	2020320035	91320106771268240W	江苏中大土地房地产资产评估测绘有限公司	丁亚
2	2021320011	913203027705048468	江苏中盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司	高强
3	2021320023	91320105MA25LLEY40	江苏仁衡土地房地产资产评估造价咨询有限公司	李寅斌
4	2020320088	91321111MA1WJWFP9F	镇江恒信土地房地产资产评估有限公司	林杰
5	2022320019	9132058379230006X7	苏州华仁土地房地产评估造价咨询有限公司	马丽
6	2020320250	91320311398310489X	江苏天行健土地房地产评估测绘有限公司	刘艳江
7	2022320017	9132041175324355X4	江苏国联土地房地产评估有限公司	严爱琴
8	2022320020	91321202MA1NFHGA1W	江苏鑫茂房地产土地资产评估有限公司	刘剑
9	2020320049	913202117140899243	江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	王立平
10	2020320207	91320402747312897Y	江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司	姜波

序号	备案号	统一社会信用代码	机构名称	法定代表人 / 执行合伙人
11	2020320032	91320924716875347P	江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司	苗玉龙
12	2022320008	91320111MA22LP5H69	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	刘清军
13	2022320021	9132030007633914XN	江苏共盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司	姜明
14	2021320004	91320706797431392H	苏州卓正土地房地产资产评估咨询有限公司	王泽然
15	2020320251	91321203072755891K	泰州淮海房地产评估咨询有限公司	陆俊
16	2022320022	91321203668371119U	江苏律诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	陈律
17	2021320014	91320508720683495K	苏州天元土地房地产评估有限公司	王建成
18	2019320247	91320118MA1W8BUP7X	江苏中评土地房地产资产评估测绘咨询有限公司	张齐涛
19	2020320192	91320200055237988N	无锡市衡业土地房地产资产评估咨询有限公司	郑艳
20	2020320226	91320311744804482L	江苏苏北土地房地产资产评估测绘咨询有限公司	吴伟
21	2020320230	91320000741338543G	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	徐庆宏
22	2020320214	91320800748717028R	江苏中泰房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司	樊军
23	2020320136	913201027423522755	南京大陆土地房地产评估有限公司	胡联生
24	2020320085	913205837462016779	昆山恒正土地房地产评估造价咨询有限公司	蒋宇芳
25	2020320113	9132000078495045XC	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	胡澄
26	2020320128	91320000745580556M	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	张琪
27	2020320081	91320509757963052P	苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司	王灿
28	2019320015	91320900737821954F	盐城汇智土地房地产评估有限公司	丛红建
29	2020320042	91320800703816356U	江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	朱兵
30	2020320151	91320581757306597P	苏州市安嘉禾土地房地产资产评估有限公司	张跃
31	2020320169	91320303772043799N	徐州公信资产评估土地房地产估价有限公司	纪中晨
32	2020320177	913212916993445517	江苏济川房地产土地资产评估造价有限公司	许翠萍
33	2020320154	913203117859891964	江苏旺达房地产评估咨询有限公司	时吉祥
34	2018320184	91320106134790933D	南京天健勤业房地产土地资产评估测绘有限公司	庄加亮
35	2022320023	91320106249700037D	南京康特土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	崔婷
36	2020320134	91320211787686105H	无锡东信房地产土地资产评估测绘有限公司	田蕊
37	2022320015	913206027833817770	江苏海正土地房地产评估有限公司	陆蔚
38	2020320218	91320106784950986G	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	张增峰
39	2021320005	913205096730409205	苏州吴地房地产资产评估规划测绘有限公司	俞文懿
40	2020320133	91320117339337219K	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	王延龙
41	2021320018	91321084768258869L	江苏诚信达土地房地产评估咨询有限公司	徐家强

序号	备案号	统一社会信用代码	机构名称	法定代表人 / 执行合伙人
42	2020320204	913204117615285209	江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司	朱松杰
43	2020320210	91320411718505702L	江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司	舒友林
44	2022320027	91320302MA1MCJYG3Y	江苏诚德房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司	张莉
45	2019320198	91320900591134659R	江苏明润资产评估房地产评估造价咨询有限公司	沙荣坡
46	2022320026	91320214758958124T	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	唐敏
47	2020320090	91320311677618689J	徐州佳赢土地房地产评估咨询有限公司	王勇
48	2022320002	913204133391181398	常州金沙土地房产评估有限公司	殷彬
49	2019320077	91320214767362752J	无锡安瑞房地产土地资产评估有限公司	黄巍
50	2020320232	91320106721742063L	江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司	杨彤焰
51	2020320228	91320000134784154E	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	刘华荣
52	2019320123	913201067162459516	江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司	艾琦
53	2022320028	91320481MA1R6ACXXB	江苏大成恒睿土地房地产资产评估咨询有限公司	胡明镜
54	2020320142	913205947715157154	江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司	吴秋根
55	2020320146	91321002728033227E	江苏中天行房地产土地估价咨询有限公司	陶文忠
56	2020320031	913203027514097554	徐州华兴房地产土地估价咨询有限公司	赵恒志
57	2021320028	91320303754618157Y	江苏新鑫房地产土地资产评估有限公司	朱登梅
58	2022320011	913205087596589406	江苏金九房地产土地资产评估咨询有限公司	张武
59	2020320101	91320000134796235B	江苏首佳土地房地产评估测绘事务有限公司	王咏
60	2020320231	91320311572632951H	江苏恒盛房地产土地资产评估有限公司	王伟
61	2020320161	9132120269933867XX	徐州市邦开土地房地产评估咨询有限公司	姚彬
62	2020320176	91320411758473100R	江苏常度房地产评估咨询有限公司	汤立
63	2019320207	91320302759655117L	徐州市中鑫土地房地产估价咨询有限公司	刘伟
64	2020320159	91320104787120611J	江苏新元土地房地产资产评估咨询有限公司	邵翔
65	2020320025	91320903MA1UR02A8Q	江苏世诚土地房地产资产评估造价咨询有限公司	唐晓娟
66	2020320203	91320000666817789G	江苏苏地行土地房产评估有限公司	张其宝
67	2020320089	91320900781297926R	江苏安达土地房地产评估测绘有限公司	徐忠新
68	2020320190	91320104748217218W	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	王明甫
69	2020320238	91320311761520318N	江苏永信房地产土地评估咨询有限公司	李文强
70	2020320200	913201067541247987	中证房地产评估造价集团有限公司	王军
71	2021320031	91320508724447254J	江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务有限公司	季锋
72	2020320102	91320200732244166U	江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	韩卫东