



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

2023 年第 4 期(总第 72 期)(季/期)

主 编：陈定主

副 主 编：王延龙 葛石冰

编辑人员：陈定主 黄克龙 孙在宏

张其宝 王延龙 韩卫东

张增峰 吴 伟 葛石冰

王 兰 徐进亮 汪应宏

刘华荣 徐 洁 张小燕

狄晓涛 魏咏馨 赵玉华

杨 坤 程万琛

责任编辑：魏咏馨 程万琛

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：025-86590420

传 真：025-86599749

邮政编码：210017

E-mail: jstdgj@163.com



目 录

2023 年第 4 期(总第 72 期)

CONTENTS

■ 政策通知

自然资源部办公厅关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引(2023 版)》的通知	1
自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知	10
自然资源部关于进一步做好地籍调查工作的通知	11
自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知(试行)	14
省政府关于重新公布江苏省征地区片综合地价最低标准的通知	16

■ 政策解读

《支持城市更新的规划与土地政策指引(2023 版)》解读	18
------------------------------------	----

■ 行业技术

省厅印发《工业用地配置政策使用指引》	22
关于发布《土地估价参数调查测算指引》等三项团体标准的通知	23

关于印发《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(三)》的通知 24

关于印发《土地估价报告三级审核制度指导意见》的通知 26

关于在线打印现场查勘证的通知 29

■ 协会动态

全国土地估价(自然资源评价评估)、不动产登记代理行业协会联席会
召开——共谋行业发展新篇章 31

省协会赴江苏象仁土地房地产资产评估有限公司调研 33

省协会举办如何从源头管控劳动用工法律风险专题法律讲座
..... 34

湖南省土地估价师与土地登记代理人协会来我会调研交流 35

2023年江苏省土地估价师与不动产登记代理人第四、五期继续教育
培训班在南京顺利举办 36

省协会召开教育学术委员会工作会议 38

■ 学术交流

新时代评估机构专业技术人才需求及培养路径浅谈 39

■ 信息公示

关于江苏省土地估价师与土地登记代理人技术培训班(编号:C85-J、
C89-J)参加人员学时认定的通知 42

2023年第四季度机构备案情况 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(2023)00000165

《江苏土地估价与不动产登记通讯》

编辑部

自然资源部办公厅关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引(2023 版)》的通知

自然资办发[2023]47 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:

为贯彻落实党中央、国务院决策部署,发挥“多规合一”的改革优势,加强规划与土地政策融合,提高城市规划、建设、治理水平,支持城市更新,营造宜居韧性智慧城市,部组织制定了《支持城市更新的规划与土地政策指引(2023 版)》。现印发给你们,请结

合实际抓好落实,因地制宜制订各省市的政策指引并及时总结经验,分析问题和矛盾,重要事项及时报告我部。

附件:支持城市更新的规划与土地政策指引(2023 版)

自然资源部办公厅
2023 年 11 月 10 日

附件:

支持城市更新的规划与土地政策指引(2023 版)

在我国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段,城市更新成为国土空间全域范围内持续完善功能、优化布局、提升环境品质、激发经济社会活力的空间治理活动,是亟需坚持国土空间规划引领、加强规划与土地政策衔接、统一和规范国土空间用途管制的重要领域。为落实《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》《全国国土空间规划纲要(2021-2035 年)》,自然资源部明确的“严守资源安全底线、优化国土空间格局、促进绿色低碳发展、维护资源资产权益”四个工作定位要求,在总结各地实践经验的基础上,根据相关法律法规

和标准规范,组织编制本政策指引,旨在推动支持城市更新的相关规划工作规范开展。各地可结合实际,按照城市更新的总体要求和目标,因地制宜细化要求,开展城市更新的规划与土地政策探索创新。

一、总体目标

坚持“以人民为中心”的发展思想,以“高质量发展、高品质生活、高效能治理”为目标,以国土空间规划为引领,在“五级三类”国土空间规划体系内强化城市更新的规划统筹,促进生产、生活、生态空间布局优化,实现城市发展方式转型,增进民生福祉,提升城市竞争力,推动城市高质量发展,为地方因地制

宜地探索和创新支持城市更新的规划方法和土地政策,依法依规推进城市更新提供指引。

二、基本原则

——坚持规划统筹。国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图,是优化空间资源配置、开展各类开发保护建设活动的基本依据。应强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用,统筹城市更新相关规划和实施全过程,有序推进有机更新。

——坚持底线管控。严守资源安全底线,应严格落实国土空间规划确定的各类管控要求,坚持民生保障、公益优先、补齐短板、保障安全、修复生态、保护传承历史文化,持续改善人居环境品质。

——坚持节约集约。应坚持节约集约利用土地,将存量空间作为规划对象,提倡土地混合使用和空间功能复合,促进空间资源的高效利用。

——坚持绿色低碳。应以生态优先、绿色发展为导向,充分体现人与自然的和谐发展,推进高质量发展,适应未来发展需要。

——坚持多方参与。维护资源资产权益,尊重合法权益,建立多元主体全过程、实质性、高效率的参与机制,充分发挥政府、市场和社会各方的积极性,促进合作共赢,推进治理创新。

——坚持因地制宜。应充分结合不同地区城市发展阶段和不同更新对象的具体情况,因地制宜、一地一策,差异化确定更新对策、更新方式和更新政策,高质量实施城市更新。

三、将城市更新要求融入国土空间规划体系

各级各类国土空间规划的编制应根据城市发展的阶段特征和推进城市更新的要求,着力完善国土空间规划内容和规划管理程序,充分适应城市高质量发展的需要,将有关城市更新的国土空间规划要求纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统进

行管理。

(一)总体规划要提出城市更新目标和工作重点

1. 总体规划

国土空间总体规划(以下简称“总体规划”)应结合城市发展阶段和总体空间布局要求,识别更新对象,城市更新的规划目标、实施策略、阶段工作重点以及相关规划管控和引导要求。

——在市/县域层面,在摸清底图底数的基础上,按照全域全要素管控引导要求,明确更新对象的识别原则,提出城市更新的规划目标和工作重点,制定推进城市更新的时序要求和空间管控引导措施。

——在城区层面,根据城市更新的规划目标和工作重点,系统识别更新对象,确定城市更新的重点地区和工作任务。可根据实际需要,拟定城市更新用地的总体规模,划定城市更新规划单元。

2. 近期行动计划

需明确近期重点推进的更新区域和重大更新项目,拟定近期城市更新任务清单,并纳入总体规划的近期行动计划。

(二)详细规划要面向城市更新的规划管理需求

1. 详细规划的编制

国土空间详细规划(以下简称“详细规划”)是实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据。详细规划应结合城市更新实施的特点,面向规划管理需求,将总体规划确定的强制性管控要求、引导措施和城市更新的规划目标,通过“更新规划单元”和“更新实施单元”两个层面分层落实到详细规划中。

——更新规划单元详细规划。应以总体规划为依据,确定更新对象,分解落实总体规划相关要求,明确更新规划单元的发展定位、主导功能及建筑规模总量,提出更新对象的更新方式指引,优化功能结构、空间布局,完善道路交通,提出有关公共服务设施和市政基础设施配置以及空间尺度、城市风貌等

底线管控和特色引导要求。更新规划单元详细规划是更新实施单元详细规划编制的依据。

——更新实施单元详细规划。应依据总体规划、根据更新规划单元详细规划，确定更新实施单元的主导功能，结合实施需要、权属关系明确更新对象用地边界，根据不同更新对象的特点优化细化更新规划单元的各项规划管控和引导要求并落实到地块。在更新实施单元详细规划中需充分考虑自上而下的要求、自下而上的诉求以及更新对象的具体情况，协调政府、原权利人、市场主体等各类利益相关方的意愿和诉求，结合更新项目的实施机制和市场需求，研究适配的规划和土地政策。更新实施单元详细规划宜结合城市更新项目实施时序动态编制，是提出更新项目规划条件、规划许可和方案设计的依据。

2. 详细规划的动态维护与修改

为提高对城市更新项目规划管控的精准性和合理性，可对更新规划单元和更新实施单元详细规划进行动态维护和规划修改。

——动态维护。在不突破总体规划和更新规划单元详细规划强制性管控要求的前提下，可通过局部技术性修正和优化调整的方式，对更新规划单元及更新实施单元的详细规划进行动态维护，经法定程序审批后纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

——修改。编制更新实施单元详细规划如涉及突破所在更新规划单元(或详细规划编制单元)强制性规划管控要求的，须经过法定的规划修改程序将更新规划单元及更新实施单元的详细规划予以法定化。

(三)专项规划要因地制宜、多措并举适应城市更新

各类专项规划应充分考虑既有建成环境条件和土地资源情况，在城市更新中综合运用集约复合、多

措并举的适用性方式，因地制宜地满足各专项系统的建设要求。涉及详细规划调整的，依法履行调整程序。

(四)规划许可要有效保障城市更新实施

在确保安全并符合其他相关技术规范等要求的前提下，按照权益保障、渠道畅通的优化办理原则，鼓励探索适应城市更新不同情形的建设用地规划许可和建设工程规划许可办理程序和规则，并与相关行政许可做好衔接，有效保障城市更新实施。

四、针对城市更新特点，改进国土空间规划方法

国土空间规划需要针对城市更新的特点，自上而下、自下而上地开展充分的调查评估，明确城市更新的规划导向，因地制宜地结合城市更新的可实施性，提高规划编制的适应性和对市场的响应性。

(一)开展针对性调查，做好体检评估

在国土空间规划中应认真做好城市更新的调查与评估工作。城市更新的调查与评估一般包括(但不限于)如下方面：

——识别更新对象。将经调查分析后认为生活和生产环境不良、存在安全隐患、市政基础设施和公共服务设施不完善、对环境造成负面影响、城市活力不足、土地利用低效、土地用途和建筑物使用功能不符合城市功能布局和发展要求的片区、建筑物、设施和公共空间等空间对象优先确定为更新对象。

——做实基础调查。综合利用国土调查、城市国土空间监测、地籍调查、国土空间规划、城市体检评估、人口调查、不动产登记等成果，梳理更新对象的现状土地开发强度、土地使用年限、土地和建筑物产权关系及其权属边界、土地用途和建筑物使用功能、建筑质量、人口规模、人口结构等情况以及历史遗留问题等信息，并将各类数据按汇交要求纳入国土空间基础信息平台，做实城市更新的规划调查基础。

——开展前期评估。开展市政和交通基础设施、

公共服务设施和资源环境等承载力评估,加强城市安全、历史文化和生态与自然景观保护、社会稳定等方面的风险影响评估。根据城市更新的需要可同时开展其他方面的专项评估。

(二)梳理更新需求和更新意愿

在国土空间规划中通过对客观问题、居民需求两方面的调查分析,汇总形成城市更新的问题清单和需求清单及其空间分布信息,对城市更新涉及的各类权利主体进行更新意愿调查,依法依规尊重相关权利人的合法权益。

(三)开展城市设计等专题研究,前置运营设计

结合详细规划,可按需开展产业转型升级、综合交通、历史文化保护、公共服务设施、市政基础设施、地下空间、土壤修复、防灾减灾等方面的研究,并着重围绕城市更新的可实施性,加强城市更新项目运营维护、收益分配,以及建筑工程投资测算等方面的专题研究。深入应用城市设计理念和方法,提高城市空间场所品质。研究结论将作为确定详细规划相关规划指标和管控要求的参考依据。

(四)明确更新重点和更新对策

1. 促进产业转型升级

以产业转型和业态升级为目标,以功能复合、土地和建筑物利用效率提升为重点,老旧厂区和产业园区更新应聚焦产业转型升级和发展新兴产业,合理增加产业及配套建筑容量,鼓励转型升级为新兴产业、新业态、新用途,鼓励开展新型产业用地类型探索,推进工业用地提质增效,促进新旧动能转换。合理配置一定比例的产业服务设施,促进产城融合;老旧商业街区 and 传统商圈更新应注重保留特色业态、提升原业态、植入新业态、复合新功能,促进商业服务业和消费层级的多样化发展,推进服务扩容、业态升级与功能复合,提升消费空间品质。

2. 扩容升级基础设施

以保障安全和提升承载力、“平急两用”为目标,以消除具有重大灾害风险的空间隐患、增强城市生命线系统可靠性、合理提高市政基础设施标准为重点,健全基础设施体系,提高基础设施服务水平。

3. 提升社区宜居水平

以建设“15分钟社区生活圈”为目标,重点改善居民住房条件,重点开展市政基础设施更新改造,重点完善公共空间和公共服务设施,重点保障生命安全通道畅通,合理解决停车难问题,同步开展风貌和环境整治,积极通过存量挖潜和扩容提质,盘活存量闲置和低效利用的房屋和用地,关注弱势群体,补齐短板,消除公共服务盲区,切实提升社区宜居水平。

4. 保护传承历史文化

以保护历史文化资源和历史风貌为目标,以体现城市发展历史的连续性为原则,全面梳理和保护利用更新范围内的历史文化资源。分级分类保护各类不可移动文物、历史建筑、历史文化保护区和古树名木,不拆真建假;加强历史城区和历史风貌的保护与传承,不大拆大建;在对各类定级文化遗产依法保护的基础上,在城市更新中全面开展对未定级历史文化资源的梳理和评估并提出保护管理要求,建立预保护制度;在保护文化遗产真实性和完整性前提下,着力加强文化遗产的活化利用,凸显城市风貌特征。

5. 优化公共空间格局和品质

因地制宜地增加公共空间的数量和规模,着力完善公共空间布局,优化公共空间功能,强化公共空间的慢行可达性,提升公共空间的服务辐射范围和服务品质;重视将城市蓝绿空间等生态系统要素有机纳入城市公共空间体系,在保护并修复生态系统功能的基础上着力提升城市公共空间的环境品质和生态服务功能。

6. 倡导绿色和数字智能技术

城市更新应面向城市未来发展趋势,积极融入城市发展新理念、城市建设新技术,可重点考虑如下方面:

——以慢行友好和公交优先为导向,在城市更新中结合现有路网和功能布局建设慢行网络,整合多种公交模式优化公交网络,增强就业地、居住地与交通节点、公共服务设施、公共空间的连接性。

——以绿色发展为导向,结合新要求与新技术,重点推进既有建筑绿色化、节能化改造和基础设施绿色化、集约化更新。

——以智慧建设、智慧服务、智慧治理为导向,鼓励在城市更新中采用数字化技术手段,提高城市数字化、网络化、智能化水平,推进智慧城市建设。

(五)确定更新方式和更新措施

按照“留改拆”的优先顺序,在更新规划单元详细规划中对更新对象组合采用保护传承、整治改善、改造提升、再开发和微改造等更新方式,并明确其适用条件。以“保护优先、少拆多改”为原则,在更新实施单元详细规划中对各类建(构)筑物、设施、空间等空间对象,研究确定保护、保留、整治、改建、拆除、重建(含复建和新建)等更新措施。

(六)拟定更新实施安排

在详细规划中应以“整体性、同步性”为原则,研究划定城市更新的具体范围,拟定更新项目清单和更新实施计划,在统一规划的前提下协同实施。统筹考虑投资成本、运营效益、收益分配、公益性贡献、实施路径和机制等内容,提出城市更新的项目实施建议。

五、完善城市更新支撑保障的政策工具

为推动城市更新落地实施,应结合城市更新的需要和具体情况,积极探索适应城市更新特点的、差异化的规划和土地政策,充分激发多元主体的更新意愿,鼓励建立城市更新的多元合作模式,以国土空

间规划为依据协同推动城市更新实施。

(一)优化规划管控工具

1. 复合利用土地

以提升城市活力和功能集聚度、节约集约利用土地为导向,加强土地复合利用,确定不同情形下土地复合利用的正负面清单和比例管控要求,重点可考虑以下情形:

——在产业用地更新时鼓励配置一定比例的其他关联产业功能和配套设施,促进产业转型升级和产业社区建设。

——在轨道交通站点周边、公共空间周边、各级公共活动中心、重要滨水活动区、历史文化保护区等区域,鼓励土地混合使用,通过多功能复合吸引人口集聚,促进地区活力提升。

——在社区更新中鼓励将居住、研发、办公、商业和公共服务等功能在不影响相邻功能前提下复合设置,建设宜居宜业的生活社区。

——除必须采用独立用地方式建设的设施外,鼓励用地和建筑功能在地上地下统筹安排,在确保安全的前提下复合设置,提高土地节约集约利用水平。

——鼓励在符合规范要求的情况下充分开发利用地下空间,加强地上地下空间的统筹建设和复合利用。

2. 容积率核定优化

以加强保障民生和激励公益贡献为导向核定容积率,在依法依规制定相关规则时,可重点考虑以下情形:

——为保障居民基本生活需求、补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施项目,以及老旧住宅成套化改造等项目,在对周边不产生负面影响的前提下,其新增建筑规模可不受规划容积率指标的制约。

——在规划条件之外,对多保留不可移动文物

和历史建筑、多无偿移交政府的公共服务设施等公益性贡献,其建筑面积可按贡献的相应建筑面积补足。

——为满足安全、环保、无障碍标准等要求,对于增设必要的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、外墙保温等附属设施以及景观休息设施等情形,其新增建筑量可不计入规划容积率。

3. 建筑规模统筹

以保护文化遗产、历史风貌、山水格局和优化布局为导向,在符合更新规划单元规划要求的前提下,更新实施单元规划的建筑面积可在更新规划单元内统筹布局、精准投放,鼓励探索规划建筑量跨更新规划单元进行统筹及异地等价值转移的政策和机制。

4. 负面清单管控

为适应各种不同的城市更新情形,在落实规划强制性要求的前提下,在国土空间规划的编制和实施管理中可采取负面清单管控的方法,以规划的弹性适应市场的不确定性,增强规划实施的操作性,并为创新实践提供空间。

5. 技术标准差异化

鼓励根据实际情况,结合城市更新需求,完善地方规划和建设技术标准。

——在保障公共安全的前提下,尊重历史、因地制宜,在城市更新中对建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位等无法达到现行标准和规范的情形,可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新,并鼓励对现行规划技术规范进行适应性优化完善。

——鼓励有关行业部门积极探索创新、有效、适用的技术和管理措施,以适应城市更新需求为重点,补充完善各类行业用地标准以及消防、人防、市政等工程技术标准和规范。

(二)丰富土地配置方式

1. 盘活利用存量低效土地

对已经开展调查认定和上图入库,纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统的低效用地,可以采取多种方式盘活利用。

——原划拨土地使用权人申请办理协议出让,划拨土地使用权转让申请办理协议出让,经依法批准,可采用协议出让方式办理出让手续,但《国有建设用地划拨决定书》、法律、法规、行政规定等明确应当收回国有建设用地使用权重新公开出让的除外。

——以租赁方式取得土地的非商品住宅类更新项目,在租赁期内依法依规完成更新改造的,可在租赁期满后依法以协议出让方式取得土地。

——鼓励原土地使用权人依法以转让、经分割审批后部分转让或出租土地使用权等方式盘活利用。

——原划拨土地改造开发后用途仍符合《划拨用地目录》的,可继续按划拨方式使用。

2. 规范土地复合利用

规范土地复合利用,推动在城市更新中复合利用、节约集约利用土地,主要涉及土地用途和土地使用年限确定及土地价款计收。

——复合利用土地的用途可按主用途确定,主用途可依据建筑面积占比确定,也可依据功能的重要性确定。土地主用途与原用途一致的,按土地原用途管理;土地主用途与原用途不一致的,依法办理土地用途变更。

——复合利用土地的使用年限可根据土地用途不同,分别设定出让年期,但不得超过对应用途最高出让年期。

——复合利用土地的出让底价按不同用途土地分项评估后确定。

(三)细化土地使用年限和年期

在城市更新中为适应市场需求,鼓励灵活确定

土地出让年限和租赁年期。

——对城市更新项目重新组织国有建设用地使用权出让的,可以重新设定出让年限。

——为适应产业发展的实际需要,城市更新可考虑采用少于法定最高出让年限或租赁年期供应产业用地,并允许根据需要予以续期,包括续期在内的总年限不得超过该用途土地的法定最高出让年限或租赁年期。

(四)实施差别化税费计收

以“无收益、不缴税”为原则,城市更新项目可依法享受行政事业性收费减免和税收优惠政策,同时加强对国有建设用地使用税的征管。

——对在城市更新项目中提供公益性建设、实施产业转型升级的,鼓励相应土地在流转中适度减免土地增值税或降低所得税税率。

——探索差别化的国有建设用地使用税税收政策,对闲置和低效的城镇用地加强国有建设用地使用税的征管,促进土地高效利用。

(五)优化地价计收规则

鼓励在城市更新中优化完善地价计收规则。

——改变用途后,补缴土地价款的计收,可以分区域、用地类别,制定以公示地价(或市场评估价)的一定比例核定的统一规则。

——综合考虑城市更新项目土地整理投入、移交的公益用地或建筑面积、配建基础设施和公共服务设施以及多地块联动改造等成本,以市场评估价为基础按程序确定土地价款。

——现有工业用地在符合规划、不改变用途的前提下提高土地利用率和增加容积率的,不再增收土地价款。

(六)保障主体权益

1. 妥善处置历史遗留问题

按照依法依规、尊重历史、公平公正、包容审慎

的原则,根据其成因并兼顾土地管理政策的延续性,在保障无过错方利益的前提下,妥善处置历史遗留问题。

2. 依法依规完成确权登记

在缴清土地价款的情况下,城市更新形成的不动产可根据不同情形依法依规进行不动产登记。

——兼容多种功能的土地和建筑物,对于可分割的可考虑按不同宗地范围、不同建筑区域或楼层办理分割审批手续、分区分层设权后,办理不动产登记。

——立体开发的土地,可考虑按地表、地上、地下分层或按建筑功能分区办理分割审批、分别设权后,办理不动产登记。

六、加强城市更新的规划服务和监管

对城市更新开展全流程、精细化、动态化的规划监督和实施评估,搭建政府、市场、社会在开展城市更新时的供需对接平台,保障城市更新高质量落地实施。

(一)完善全生命周期管理

1. 建立健全由“基础信息-意愿征询-编制审批-实施协商-土地供应-规划许可-验收核实-产权登记-监测监管-实施评估”等环节构成的城市更新全生命周期规划管理体系。

2. 建立健全相关利害关系人、社会公众、专家、媒体的参与监督机制,建立健全共商、共建、共治、共享的全过程城市更新多方参与机制。

3. 建立健全要素保障机制,重点考虑土地要素与城市更新规划管理联动,有效解决存量空间盘活利用问题。

(二)促进市场供需对接

1. 鼓励依托国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”实施监督信息系统,结合年度国土变更调查、城市国土空间监测、国土空间规划城市体检

评估等工作,推进各类经济社会信息数据的加载,搭建适用于城市更新的规划管理和规划服务平台,加强空间治理的基础支撑。

2. 推动政府更新项目、近期待更新项目地块、规划管控要求及配套政策等信息的公开公示,促进市场与更新项目进行对接,充分发挥政府推动公益性更新项目的辐射和撬动作用。

(三)强化土地合同监管

1. 根据城市更新项目的具体情况,通过在其土地使用权出让合同或履约监管协议中纳入相关的要求及违约责任和解决争议的方法等方式,明确实施主体的责任义务、监管内容和监管措施等,鼓励相关行业主管部门通过信息共享、协同管理,加强履约情况监管。

2. 未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的,合同无效;造成损失的,依法承担民事责任。

(四)加强规划实施评估

1. 在城市国土空间监测和国土空间规划城市体检评估工作中对城市更新开展全流程、精细化、动态化的规划监督,将相应的体检评估结果作为编制、审批、维护、修改规划和审计、执法、监督等工作的重要参考。

2. 依据国土空间规划目标和管控要求,结合更新实施计划,定期对城市更新项目的实施过程、对经济社会发展的贡献以及产生或可能产生的负面影响等实施结果进行动态评估,及时发现问题并督促整改。

附录:相关的土地政策文件

1. 公益设施建设

《国土资源部关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》(国土资发[2016]147号)

《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》(自然资发[2023]89号)

2. 产业土地供应

《国土资源部关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》(国土资发[2016]147号)

《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》(自然资发[2023]89号)

《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引(2019年版)〉的通知》(自然资办发[2019]31号)

《节约集约利用土地规定》(国土资源部令第61号)

3. 产业土地利用

《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引(2019年版)〉的通知》(自然资办发[2019]31号)

4. 节约集约利用土地

《节约集约利用土地规定》(国土资源部令第61号)

《产业用地政策实施工作指引(2019年版)》(自然资办发[2019]31号)

5. 产业用地划拨转协议出让

《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引(2019年版)〉的通知》(自然资办发[2019]31号)

划拨自行开发

《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)

产业用地划拨转作价出资

《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引(2019年版)〉的通知》(自然资办发[2019]31号)

6. 产业用地租赁、先租后让、租让结合

《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引（2019 年版）〉的通知》（自然资办发〔2019〕31 号）

7. 转让

《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34 号）

出租

《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34 号）

自主、联营、入股、转让

《国土资源部关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147 号）

《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89 号）

8. 公益奖励

《国土资源部关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147 号）

《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89 号）

9. 土地价款分类计收

《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）

《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）

《财政部关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（财综〔2009〕74 号）

10. 低效用地和产业用地建设用地过渡期

《国土资源部关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147 号）

《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89 号）

《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引（2019 年版）〉的通知》（自然资办发〔2019〕31 号）

11. 土地分割或合并

《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34 号）

12. 集体建设用地再开发

《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）

《国土资源部关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147 号）

《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89 号）



自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知

自然资发〔2023〕234 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，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：

2020 年 11 月，部印发了《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（以下简称《分类指南》）。《分类指南》试行三年来，为各级自然资源主管部门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保护修复职责，建立健全统一调查监测和确权登记制度，推进“多规合一”的国土空间规划体系建设并监督实

施，全面规范自然资源管理，促进生态文明建设等方面发挥了重要积极作用。

根据《分类指南》试行情况，结合自然资源调查监测、国土空间规划编制及“三区三线”划定、国土空间用途管制、耕地保护监督、自然资源开发利用、用地用海审批和执法监管的实际需要，以及更好满足自然资源精细化管理需求，部决定对《分类指南》予以修订并正式施行，现印发你们，请遵照执行。

自然资源部

2023 年 11 月 22 日



自然资源部关于进一步做好地籍调查工作的通知

自然资发〔2023〕195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:

近年来,各地扎实开展地籍调查(原权籍调查),加强成果应用,有力支撑了确权登记等工作,但也存在调查协同不够、成果难以沿用共享等问题。为贯彻落实《民法典》《土地管理法实施条例》及不动产登记有关规定,进一步完善地籍调查工作机制,促进地籍数据共享应用,更好支撑确权登记、服务自然资源管理工作,现通知如下。

一、充分认识新时代地籍工作的重要意义

地籍是土地的“户籍”。不动产统一登记以来,地籍工作的对象从土地拓展为以土地、海域(无居民海岛)为载体的各类自然资源和不动产。新时代的地籍,以权利归属为核心,准确记载自然资源和不动产权属、位置、界址、面积等信息,客观反映不动产权利设立、变更、转让、消灭状况,构成自然资源主管部门履行“两统一”职责的产权底板。新时代的地籍工作,为审批、供应等自然资源相关管理环节提供基础支撑,为明晰产权、定分止争、维护资源资产权益提供根本保障,为不动产安全交易和有序流转、构建高水平社会主义市场经济体制夯实产权基石。各地要充分认识新时代地籍工作的重要意义,进一步规范地籍调查、加强地籍管理,不断提高地籍工作质量和水平,助力自然资源事业高质量发展。

二、健全地籍调查工作机制

(一)统一地籍调查要求。涉及不动产权利设立或自然资源首次登记的,应当开展地籍调查,已有调查成果符合要求的除外。各地要结合实际,建立健全地籍调查服务确权登记和自然资源管理的工作机制。建设项目用地用海用岛报批阶段,开展地籍调查(土地勘测定界),支撑用地用海用岛审批、集体土地所有权登记等工作。土地供应阶段,设定不动产单元(宗地),开展地籍调查,支撑供地、土地首次登记、“交地即交证”等工作。竣工验收阶段,设定房地一体不动产单元,开展地籍调查,支撑规划用地核实、房屋首次登记、“交房即交证”等工作。鼓励以依法审定的建设工程设计方案为基础,预设房地一体不动产单元,开展地籍调查,支撑在建工程抵押、不动产预告登记等工作。确权登记时,缺少地籍调查成果或成果无法满足要求的,开展地籍调查获取基础数据成果。加强各环节调查作业协同衔接,开展首次调查后,自然资源和不动产界址、范围未发生变化的,已有调查成果应当沿用,不得重复调查和测绘;界址、范围发生变化,或已有调查成果不符合要求的,根据需要补充开展地籍调查。

(二)明确地籍调查主体。按照“谁需要、谁组织”原则,确定地籍调查实施主体。按规定当事人应当提交地籍调查成果的,由当事人负责开展地籍调查。自然资源主管部门应根据需要依法提供基础资料,必要时指导做好指界等权属调查工作。因供地等履职

需要开展的地籍调查、地籍总调查和自然资源地籍调查,由自然资源主管部门负责组织开展。

三、规范开展地籍调查

(一)规范单元设定与代码编制。地籍调查以不动产单元或自然资源登记单元为基本作业单位。应依据规划、审批等材料,设定不动产单元或自然资源登记单元,编制单元代码,并一直沿用。建设用地供应时,宗地未编制不动产单元代码的,可利用土地市场动态监测监管系统的编码器,合理设置宗地顺序号号段,生成不动产单元代码,作为出让合同、划拨决定书等权属配置文件的标识(权属配置文件附加相应的不动产权利识别码);同时要积极推进系统互联互通,实现自动编码、信息共享。单元一经设定,不得随意分割、合并或调整边界,依据有关审批文件、合同等材料依法依规调整的除外。单元代码变更的,应做好前后关联。

(二)严格地籍调查程序。各地要按照《地籍调查规程》等要求,统一技术标准,规范开展地籍调查,确保权属清楚、界址清晰、面积准确。权属调查是地籍调查的核心,应在全面查清权属状况、做好指界工作基础上,以权属调查确定的界址点、界址线为依据开展地籍测绘。土地权属来源不明确或实地界址不清晰的,要严格履行四邻指界程序。调查工作完成后,及时以宗地(宗海)为单位,编制不动产单元表。自然资源地籍调查成果,由所在地县级人民政府和相关部门组织核实。

(三)加强日常监督管理。各地要加强业务培训,督促指导地籍调查机构做好调查工作。当事人应自行委托地籍调查机构开展地籍调查,任何部门和个人不得指定或变相指定调查机构。政府出资开展地籍调查的,应按照政府采购规定选择地籍调查机构。自然资源主管部门和相关单位不得违规收取测绘费、配图费、落宗费等额外费用。建立健全地籍测绘

投诉机制,妥善处理相关投诉。完善地籍调查机构工作质效评价机制,及时公示调查机构成果合格率、委托人满意度等信息,方便当事人选择调查机构。

四、严格审核地籍调查成果

(一)规范地籍调查成果。地籍调查成果包括地籍调查表、地籍调查报告、地籍图、不动产单元表等。地籍调查机构应严格落实调查人员自检、调查机构质检、委托方验收或确认等措施,对地籍调查成果质量负责。鼓励不动产登记代理人、注册测绘师参与地籍调查,对成果签字盖章。

(二)严格成果质量审核。按照“谁使用、谁负责”原则,确定地籍调查成果审核责任主体。其中,技术审查工作可明确专门技术单位负责,确保成果互认共享。统一成果审核要求,重点审核程序是否规范、成果是否完整、权利范围是否交叉重叠等,必要时应实地查看,确保成果质量。

五、加快建设地籍数据库

(一)分级建设地籍数据库。地籍数据库是国土空间基础信息平台的重要组成部分,主要存储地籍调查成果、确权登记结果等地籍数据。具备条件的,可结合统一不动产登记系统建设,建设省级统一地籍数据库,支持市县远程应用;也可以市县为主建设地籍数据库,归集形成省级地籍数据库。国家地籍数据库主要由各地地籍数据归集形成,并逐步建立实时接入为主、定期汇交为辅的地籍数据归集机制。地籍数据库可单独建设,也可采用物理分散、逻辑集中模式建设。强化网络和信息安全,实现地籍数据跨层级共享,推动地籍数据库与登记数据库同步,并与土地市场动态监测监管系统等相关业务系统互联互通。

(二)持续提升地籍数据完整性和覆盖度。各地应按照地籍数据库标准等要求,梳理整合各类地籍调查成果和确权登记结果,力争用3~5年时间建成



较为完整的地籍数据库,实现图形、属性、档案等信息一体化管理,逐步形成全域覆盖、要素齐全的地籍图。对地籍图空白区,要结合工作需要,分类型、分区域、分阶段推进地籍调查全覆盖。探索运用实景三维中国建设成果,建设三维地籍数据库。

六、强化地籍数据共享应用和动态更新

(一)深化地籍数据共享应用。强化部门协作和业务协同,提升地籍数据共享应用能力。开展规划编制、审批、供地、登记、权益管理等工作时,应充分利用地籍数据核实权属状况和空间范围,提高工作效能。不动产单元代码应记载在土地出让合同、划拨决定书、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、不动产登记簿证等材料中,实现“一码关联”,便利信息共享应用和查询追溯。充分利用地理信息公共服务平台(天地图)等,依法提供不动产自然状况、权利限制状况、地籍图等信息可视化查询服务。

(二)实现地籍数据动态更新。坚持“建用结合、以用促建”,建立健全“日常+定期”更新机制,保持地籍数据现势性、准确性和权威性。地籍调查成果通过审核或验收后,及时纳入地籍数据库,确权登记结果实时同步至地籍数据库,实现动态更新。审批、供地等业务办理完成后,及时依据办理结果更新地籍数据。各地可结合国土调查、土地综合整治、城市更新等工作,以不动产变化频繁、交易活跃区域为重点,组织开展地籍数据批量更新。

各地要高度重视地籍工作,将其列入重点工作。省级自然资源主管部门要强化监督指导,并选择部分市县作为示范点,以点带面、示范引领。市县自然资源主管部门要加强统筹,明确任务分工,扎实有序推进工作。工作中遇到的重大问题,请及时报部。

自然资源部

2023 年 10 月 10 日

自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知(试行)

自然资发〔2023〕193 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局,上海市海洋局、福建省海洋与渔业局、山东省海洋局、广西壮族自治区海洋局、大连市海洋发展局、青岛市海洋发展局、厦门市海洋发展局:

为贯彻落实《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》《中共中央办公厅国务院办公厅关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》《全国国土空间规划纲要(2021-2035 年)》,运用好“三区三线”划定成果,在国土空间开发保护利用中加强和规范城镇开发边界管理,现就有关事项通知如下:

一、坚决维护“三区三线”划定成果的严肃性和权威性。各地要切实将党中央、国务院批准的“三区三线”划定成果作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。各类城镇建设所需要的用地(包括能源化工基地等产业园区、围填海历史遗留问题区域的城镇建设或产业类项目等)均需纳入全省(区、市)规划城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数统筹核算。不得擅自突破城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数,严禁违反法律和规划开展用地用海审批。严格城镇开发边界范围内耕地和永久基本农田保护,确需对永久基本农田进行集中连片整治的,原则上仍应以“开天窗”方式保留在城镇开发边界范围内,且总面积不减少;确需调

出城镇开发边界范围的,应确保城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数不扩大。在规划实施期内,城镇开发边界可基于五年一次的规划实施评估,按照法定程序经原审批机关同意后进行调整。

二、推动城镇开发边界划定成果精准落地实施。各地要结合市县国土空间规划编制审批实施,进一步深化城镇开发边界内规划用地安排,细化功能分区和用地布局,统筹存量用地和增量用地、地上空间和地下空间,合理安排城镇建设用地规模、结构、布局和时序,使城镇开发边界划定成果精准落地实施。市县国土空间规划实施中,要避免“寅吃卯粮”,在城镇开发边界内的增量土地使用上,为“十五五”“十六五”期间至少留下 35%、25%的增量用地。在年度增量土地使用规模上,至少为每年保留五年平均规模的 80%,其余可以用于年度间调剂,但不得突破分阶段总量控制,以便为未来发展预留合理空间。在严格落实耕地保护优先序,确保城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数不突破的前提下,可对以下几种情形的城镇开发边界进行局部优化。

(一)国家和省重大战略实施、重大政策调整、重大项目建设,以及行政区划调整涉及城镇布局调整的;

(二)因灾害预防、抢险避灾、灾后恢复重建等防灾减灾确需调整城镇布局的;

(三)耕地和永久基本农田核实处置过程中确需

统筹优化城镇开发边界的；

(四) 已依法依规批准且完成备案的建设用地, 已办理划拨或出让手续, 已核发建设用地使用权权属证书, 确需纳入城镇开发边界的;

(五) 已批准实施全域土地综合整治确需优化调整城镇开发边界的;

(六) 规划深化实施中因用地勘界、比例尺衔接等需要局部优化城镇开发边界的。

三、统筹做好规划城镇建设用地安排。引导城镇建设用地向城镇开发边界内集中, 促进城镇集约集聚建设, 提高土地节约集约利用水平。城镇开发边界外不得进行城镇集中建设, 不得规划建设各类开发区和产业园区, 不得规划城镇居住用地。在落实最严格的耕地保护、节约用地和生态环境保护制度的前提下, 结合城乡融合、区域一体化发展和旅游开发、边境地区建设等合理需要, 在城镇开发边界外可规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地, 并依据国土空间规划, 按照“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求, 纳入国土空间规划“一张图”严格实施监督。涉及的新增城镇建设用地纳入城镇开发边界扩展倍数统筹核算, 等量缩减城镇开发边界内的新增城镇建设用地, 确保城镇建设用地总规模

和城镇开发边界扩展倍数不突破。

四、严格规范城镇开发边界的全生命周期管理。城镇开发边界发生变化的, 省级自然资源主管部门应及时向部汇交数据(附审查认定文件、矢量数据等), 检验合格纳入国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”实施监督信息系统并反馈省级自然资源主管部门后, 方可作为规划管理、用地用海审批的依据。

部将依托国土空间规划“一张图”实施监督信息系统, 加强对城镇开发边界实施、监督、评估、考核、执法等全生命周期管理。国家自然资源督察机构将把地方政府落实城镇开发边界管控要求情况作为督察的重要内容。

省级自然资源主管部门要严明工作要求, 根据本文件要求制定城镇开发边界管理的实施细则, 加强对本省(区、市)城镇开发边界管理工作的实施、指导和监督, 严禁弄虚作假违反规定要求。文件执行工作中遇到的问题和建议及时与部相关司局联系, 部将根据国土空间规划编制实施管理工作的进展, 修订完善城镇开发边界的管理要求。

自然资源部

2023 年 10 月 8 日



省政府关于重新公布江苏省征地区片综合地价最低标准的通知

(苏政规[2023]12 号)

各市、县(市、区)人民政府,省各委办厅局,省各直属单位:

为落实《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《江苏省土地管理条例》规定,维护被征地农民和农村集体经济组织的合法权益,切实做好土地征收工作,结合我省经济社会发展实际情况,省人民政府决定重新公布全省征地区片综合地价最低标准。现将有关事项通知如下:

一、全省征收农民集体所有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用地地区片综合地价最低标准,一、二、三、四类地区分别为每亩 64000 元、55000 元、47000 元、40000 元。全省征收农民集体所有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。地区分类不做调整,按照新的行政区划重新公布。自 2023 年 1 月 1 日起征收农民集体所有农用地地区片综合地价,按照上述标准执行。

二、征收集体建设用地参照所在区片征收集体农用地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用地地区片综合地价标准的 0.7 倍执行。征收依法取得的集体经营性建设用地,应当按照同地同权的要求,采用宗地地价评估的方式确定补偿标准。

三、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规定。

四、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及时调整公布。

五、被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用按照《省政府关于印发江苏省被征地农民社会保障办法的通知》(苏政发[2021]87 号)执行。

六、各市、县(市、区)人民政府要高度重视,加强组织领导,按照重大行政决策程序要求,尽快调整或重新公布具体执行标准,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,并将调整文件及时报送备案。各项标准均不得低于省人民政府规定的最低标准,也不得低于当地现行标准。在实施土地征收工作中做好新旧标准的衔接及相关法律风险的防范化解。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。

本通知自公布之日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31 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)同时废

止。

附件:全省征地区片综合地价地区分类表

江苏省人民政府

2023 年 9 月 28 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，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、海门区、如东县、启东市、如皋市、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



近日,自然资源部办公厅印发《支持城市更新的规划与土地政策指引(2023版)》(自然资办发〔2023〕47号,以下简称《政策指引》)。为各级自然资源部门更好理解并推动工作,部组织了《政策指引》解读视频培训会。会上,自然资源部国土空间规划局主要负责同志代表部就相关内容进行了解读。

落实党中央要求,顺应时代发展

贯彻落实党中央要求。2015年12月中央城市工作会议就要求要坚持集约发展,框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提高质量。党的十九大报告中指出,我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段,正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期,建设现代化经济体系是跨越关口的迫切要求和我国发展的战略目标。党的二十大报告中进一步要求要坚持人民城市人民建、人民城市为人民,提高城市规划、建设、治理水平,加快转变超大特大城市发展方式,实施城市更新行动,加强城市基础设施建设,打造宜居、韧性、智慧城市。为落实《全国国土空间规划纲要(2021—2035)》的有关要

求,自然资源部出台了第一部国土空间规划的“政策指引”,以支持城市更新。

积极履行自然资源部门职责。《土地管理法》和《城乡规划法》赋予自然资源部门的土地和规划管理职责也同样适用在城市更新行动中。在今年8月底全国国土空间规划工作会议上,自然资源部党组书记、部长王广华要求加快详细规划编制实施,全面传导实施总体规划要求,为城市更新行动、历史文化遗产保护,转变超大特大城市发展方式提供规划依据。

及时回应地方期盼。工作调研中也发现,城市更新的体制机制存在障碍和政策堵点,具体表现在传统的规划管理、标准规范、政策工具以及商业模式等,有无法适应党中央部署城市更新行动工作要求的地方。因此,制定支持城市更新的规划和土地政策指引,主要是为了让各地在推动城市更新工作中,能够更好地创新规划编制和实施管理机制,探索适应城市更新的路径和方法。

顺应时代发展需要。在我国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段,城市更新成为国土空间全

域范围内持续完善功能、优化布局、提升环境品质、激发经济社会活力的空间治理活动。在这个历史时点上,亟需通过《政策指引》坚持国土空间规划引领、加强规划与土地政策衔接、统一和规范国土空间用途管制。

规划引领、激发活力

将城市更新融入国土空间规划体系。《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》建立“五级三类”国土空间规划体系。《政策指引》明确各级各类的国土空间规划应充分适应城市高质量发展的需要,将城市更新的规划要求纳入到国土空间规划“一张图”实施监督信息系统,加强实施管理。特别是当前市县级国土空间总体规划的编制工作基本完成,正在加快报批,详细规划和专项规划已经成为今后一个阶段的工作重点。因此,要把城市更新工作的有关要求贯穿到总体规划、详细规划、专项规划中。

总体规划层面。规划编制的方法和实施管理有相应的调整。首先,在市县域层面,要明确所在城市的更新在规划方面的总体要求,总体规划要发挥优化空间布局的作用,要明确城市更新在总体规划工作中的重点和近期行动计划的内容,制定城市更新的规划目标、实施策略、规划重点、管控引导等措施,要明确更新对象和更新范围。其次,在城区层面,针对存量空间地区,要进一步明确更新区域和重大更新项目,拟定近期的城市更新任务清单,纳入到总体规划的近期行动计划。

详细规划层面。分为更新规划单元和更新实施单元两个层级。首先,更新规划单元层级,根据总体规划明确的更新规划单元来编制详细规划,分解落实总体规划的有关要求,明确更新规划单元的发展定位、主导功能、建设规模总量等,对于城市更新对象的更新方式提出指引措施。在传导总体规划到更

新规划单元的详细规划过程中,要按照总体规划的思路来逐级逐步落实。其次,更新实施单元层级,更新实施单元的详细规划,要安排细化更新规划单元的各项规划管控和引导措施。过程中,可能会因为原权利人、市场主体以及政府之间对于城市更新的不同认识、不同考虑,需要做大量的协调工作。要根据更新项目的规划情形来制定新的规划条件,依法依规按程序进行动态维护和修改,保证城市更新项目规划管控的精准性和合理性。依据总体规划编制更新规划单元的详细规划,依据实际的需求编制更新实施单元的详细规划,是预先安排与市场需求的结合,是刚性与弹性的兼顾。这两层级详细规划之间,必须要依法依规按程序办理,关键在于要保障利益相关方的诉求,更好地使更新实施单元的详细规划成为抓好城市更新工作的重要手段,来促进多元主体的互动,提高规划实施和未来项目运营的水平,推动城市更新的顺利开展。

专项规划层面,在城市更新的过程中,不完全是地上既有建筑物的更新,还包括地下空间、历史保护地区,以及公共服务设施、市政基础设施的更新。规划的相应内容就会涉及相关的专项规划,因此,专项规划要因地制宜、多措并举适应城市更新的需要。需要注意的是,如果专项规划的内容涉及详细规划调整,必须依法履行调整程序。

改进国土空间规划方法。为更好发挥规划的引领作用,改进规划方法势在必行。首先,必须开展针对性的调查,特别要利用好自然资源部门的优势,梳理好、用好国土调查、地籍调查、不动产登记有关的权益信息,夯实规划基础。其次,要做好国土空间规划体检评估,针对更新特点进行评估更有利于明确更新的规划导向,结合更新特点要求来提高详细规划的适应性和对市场的及时响应能力。

再次,更新过程中要加强各相关专题研究,更新

过程是激发城市活力、营造高品质环境的过程。因此,要特别强调深入应用城市设计方法,树立大设计观,加强城市更新项目的运营维护和收益分配,以及建筑工程投资测算等方面的专题研究。研究结论要按程序纳入到详细规划,成为规划实施的重要参考依据。

最后,更新过程要注意搭建平台,更新过程是合作协商的空间治理过程,政府部门和责任规划师,以及规划更新对象涉及的基层群众,都要成为协商合作的主体。

政策融合、突破瓶颈

自然资源部门要牢记“严守资源安全底线,优化国土空间布局,促进绿色低碳发展,维护资源资产权益”四个工作定位,作为支持城市更新的重要工作原则。在《政策指引》起草过程中,也逐步明确了三个政策价值取向。首先应当坚持民生公益来提高人居环境的品质。第二要坚持节约集约,优化国土空间布局。第三要充分尊重权益,来激发多元主体的活力,这三个方面是贯穿《政策指引》重要的政策价值取向。《政策指引》主要包括五个方面政策导向内容。

优化核定容积率。城市更新不是简单的以旧换新,不能通过简单的增容来解决更新问题。城市更新目的是要保障民生,首先,应以激励公益贡献为导向,如果需要新增容积率,应当指向保障居民的基本生活需求、补足短板,即在对周边不产生负面影响的前提下,实施城市基础设施、公共服务设施、公共安全设施,以及老旧小区成套房改造等项目。其次,奖励或转移容积率应以“两多”为导向,即在城市更新项目的规划条件之外,如果能够多保留不可移动文物历史建筑,能够多无偿移交未来开发出来的公共服务设施,能做出更多公益性贡献,按照相应的面积,可以给予一定的奖励。此外,新增的建筑量直接涉及民生改善的,可不计入容积率。

鼓励用地功能转换兼容。城市发展中土地混合使用是一个必然的趋势,这是增强城市活力、提高城市实际功能效益的重要手段,要从简单机械化的功能切割转向土地用地功能的兼容,要允许非公益向公益以及公益之间互转等。在制定配套的细则中,要明确正负面清单和比例管控的要求,加强后期的监管,使得功能转换以后的使用和运营的手续管理能够指向对民生的改善,指向公共服务的补足。

推动复合利用土地。在符合安全使用的各种国家标准规范前提下,推动城市更新的复合利用和节约利用来方便群众的生活。如通过土地组合出让的方式,统筹地上地下空间,分层设置权益,提高土地节约集约利用水平。

细化年限税费地价计收规则。适应市场的需求,鼓励灵活确定土地出让年限和租赁的年期,以“无收益、不缴税”为原则,更新项目可依法享受行政事业性收费减免和税收优惠政策,此外,要加强对国有建设用地使用税的征管。同时鼓励优化地价计收规则。

妥善解决历史遗留问题。要依法依规尊重历史,公平、公正、包容、审慎。如在今年印发的《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》(国办发〔2023〕25号)中,明确超大特大城市以及城区人口300万以上的城中村改造项目,对第二次全国土地调查和第三次全国国土调查均调查认定为建设用地的,在符合规划用途前提下,允许按建设用地办理土地征收等手续。所以在更新中解决历史遗留问题时,要认真把握好政策边界。

此外,需要强调的两个问题。

在支持城市更新中要注意防范廉政风险和法律风险,要依法行政。

《政策指引》的出台是明确导向,引导各地因地制宜制定具体的政策规定。比如,在强化土地合同监管中,对于未依法将规划条件、产业准入和生态环境

保护要求纳入合同的,合同无效;造成损失的,依法承担民事责任。以上所指的合同包括城市更新项目涉及的土地使用权出让合同或履约监管协议等合同,纳入合同的“规划条件、产业准入和生态环境保护要求”应有明确法律法规规定。对于国有建设用地使用权出让合同,规划条件是《民法典》和《城乡规划法》明确规定需纳入其中的内容,但尚无关于产业准入和生态环境保护要求需纳入的法律规定。对于集体经营性建设用地使用权出让合同,《土地管理法实施条例》规定,未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的,合同无效;造成损失的,依法承担民事责任。对于相关的履约监管协议,可由相应监管部门根据《文物保护法》《环境保护法》《土壤污染防治法》等法律法规提出相关产业准入和生态环境保护要求纳入其中,并实施监督管理。

在支持城市更新中,要守好底线。

要吃透部已印发的《关于在经济发展用地要素保障工作中严守底线的通知》(自然资发〔2023〕90

号)文件精神,坚持以国土空间规划作为用地依据,强化土地利用计划管控约束,落实永久基本农田特殊保护要求,规范耕地占补平衡,稳妥有序落实耕地进出平衡,严守生态保护红线,严控新增城镇建设用地,严格执行土地使用标准,加大存量土地盘活处置力度,切实维护群众合法权益。特别强调,各地在制定支持城市更新的规划和土地政策中,要坚持“多规合一”要求,不得以专项规划、片区策划、实施方案、城市设计方案等替代详细规划,设置规划条件,核发规划许可。

各地在支持城市更新的工作中,要结合实际,因地制宜制定各省市的政策指引,并及时总结经验,分析问题和矛盾。部也将根据各地成熟且有效的经验,不断提炼总结,适时优化迭代,更好地支持推动城市更新工作。

(来源:自然资源部网站)



省厅印发《工业用地配置政策使用指引》

近日,省厅印发《工业用地配置政策使用指引》(以下简称“《指引》”),贯彻落实《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》,在全面深入推行“标准地+双信地+定制地”供应服务模式基础上,结合我省工作实际,指导各地集成组合运用土地供应方式、供应程序、地价支持等工业用地配置政策,为新业态、新产业的充分发展提供土地要素保障。一是方式更多元、用地更便利。《指引》进一步完善了工业用地供应管理规则,明确了相关流程,支持将产业类型、绿色低碳等准入要求纳入供地条件。明确以功能混合和空间分层复合利用方式取得土地使用权的,原地表使用权人可以协议出让方式申请结建地上、地下空间,打通多元化工业用地供给方式权能保障“最后一公里”。二是形式更灵活、服务更精准。供应时可选择采用单一方式挂牌或“一地多

方式同步挂牌”方式。工业用地挂牌前,各市场主体在用地预申请阶段可自主选择长期租赁、先租后让、弹性年期出让、出让等不同方式参与竞买,竞价结果按出让方式进行评估换算,价高者得。三是转换更明晰、发展再提质。在激活“新业态”发展新动能的同时,创新制定了符合我省省情的《工业用地用途转换负面清单》《产业用地用途转换规则》《产业类型转换目录》,鼓励传统产业转型升级,引导企业强链延链补链,助力培育带有地方特色的优势产业。

下一步,我厅将继续指导各地在工业用地配置过程中实施工业用地全周期管理,满足产业多元化土地需求,进一步提升服务保障实体经济高质量发展水平。

(厅所有者权益处)

(来源:江苏省自然资源厅网站)



关于发布《土地估价参数调查测算指引》 等三项团体标准的通知

为完善自然资源评价评估技术体系，合理确定土地估价参数，提升报告质量，以及规范湿地分等与估价程序和技术要求，引导自然资源评价评估人员开展相关技术工作，根据《中华人民共和国标准化法》《团体标准管理规定》《自然资源标准化管理办法》《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》以及《中国土地估价师与土地登记代理人协会团体标准管理办法》，中国土地估价师与土地登记代理人协会组织编制了《土地估价参数调查测算指引》《湿地估价技术规范》《湿地分等技术规范》三项团体标准，于 2023 年 12 月 15 日发布实施，标准名称及

编号如下：

T/CREVA 1101—2023 土地估价参数调查测算指引

T/CREVA 1102—2023 湿地估价技术规范

T/CREVA 3101—2023 湿地分等技术规范

《土地估价参数调查测算指引》《湿地估价技术规范》《湿地分等技术规范》团体标准由中国土地估价师与土地登记代理人协会提出、归口并负责解释。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2023 年 12 月 14 日



关于印发《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(三)》的通知

中估协发[2023]23 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:

为明确土地估价报告评审标准,规范土地估价执业行为,中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称中估协)根据土地估价报告评审中专家反映较多的问题,整理形成《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(三)》。现予以印发。

中估协将定期总结归纳报告评审中的重点、难

点问题,作为中估协技术标准专业委员会的定期发布文本,并实时更新修订,逐步形成技术指南,以促进中估协及各地方协会的土地估价报告评审工作。

附件:关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(三)

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2023 年 11 月 27 日

附件:

关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(三)

在近期的土地估价报告抽审中,发现在出让地价评估规划条件资料、抵押估价产权信息、现场查勘相关资料等方面存在较为集中的问题,为规范土地估价行为,明确土地估价报告评审标准,经技术标准专业委员会研究,形成以下处理意见。

一、关于出让目的的估价报告,未上传相关规划资料的问题

对于适用《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发[2018]4 号)要求的出让地价评估,规划条件指标是地价定义中设定重要参数的依据,如果附件未上传相关规划资料,委托方(土地管理部门)出具的委托函中未明确相关规划条件,报告中也未说明规划条件信息的,属严重问题。

二、关于未提供签字估价师现场查勘佐证材料

的问题

评估中,至少应有一名承担本次评估业务的签字估价师对估价对象进行现场查勘。估价报告中应附能够佐证估价师进行了现场查勘的材料(现场查勘照片等)。自 2024 年 1 月 1 日开始,签字估价师进行外业现场查勘前,需登录中估协综合服务平台,下载并打印现场查勘证(包含姓名、执业照片、执业机构、资格证号、有效期等信息)。现场查勘时,需要手持或佩戴查勘证与估价对象合影,合影作为现场查勘附件之一使用。报告附件如未上传签字估价师现场查勘佐证材料的,属严重问题。

三、关于抵押目的估价报告,不动产权证信息查询的问题

抵押目的估价报告,产权资料是必备要件,它既体现估价对象抵押的合法性,又能判断是否已存在抵押等他项权利,抵押报告需上传完整的土地产权证书(包括附记页),如有地上建筑物,需上传地上建筑物产权证书(包括附记页),未取得地上建筑物产权证书需在报告中说明。

此外,估价机构还应通过相关不动产登记系统(例如不动产登记网上“一窗办事”等平台)对估价对象的登记信息进行查询,核实抵押登记情形、查封登记情形、行政限制情形及其他登记情形,并在报告中附具不动产登记信息查询结果告知单。如无相关查询系统平台,需在报告中说明。



关于印发《土地估价报告三级审核制度指导意见》的通知

中估协发[2023]31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:

为加强土地估价过程管控,保证土地估价报告质量,降低执业风险,提升土地估价行业整体水平,根据《中华人民共和国资产评估法》《土地估价行业评估执业行为准则》等相关规定,中国土地估价师与土地登记代理人协会组织起草了《土地估价报告三

级审核制度指导意见》,经第五届第八次常务理事会议审议通过,现予以印发。

本指导意见自印发之日起施行。

附件:《土地估价报告三级审核制度指导意见》

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2023年12月28日

附件:

土地估价报告三级审核制度指导意见

第一章 总 则

第一条 为加强土地估价过程管控,保证土地估价报告质量,降低执业风险,提升土地估价行业整体水平,根据《中华人民共和国资产评估法》(以下简称《资产评估法》)等国家相关法律、法规和《土地估价行业评估执业行为准则》,制定本指导意见。

第二条 按照《资产评估法》完成备案的土地估价机构,应严格按照《资产评估法》的要求,建立健全质量控制制度和风险防范机制,对本机构内评估专业人员的执业情况进行监督;规范执行土地估价报告三级审核制度,保证土地估价报告质量。

第三条 三级审核制度包括初审、复审和终审三级。审核人员应为取得土地估价师资格证书或新整合后的房地产估价师职业资格证书的土地估价专业评估师。

第四条 三级审核制度中,初审人员由签署土地估价报告的土地估价专业的评估师承担;复审人员由土地估价机构的技术骨干评估师承担;终审人员由土地估价机构确定的总估价师(技术负责人)承担。

第五条 土地估价报告三级审核制度审核内容为土地估价结果报告、土地估价技术报告、附件等,包括但不限于文字描述、方法选择、数据来源、参数选取、结果论证等资料。

第六条 中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称中估协)会同各省、自治区、直辖市土地估价行业协会定期对各土地估价机构执行三级审核制度的情况进行检查。

第二章 审核内容及流程

第七条 初审人员负责对土地估价报告进行全面自检,确保土地估价报告符合规范要求。初审主要

内容如下:

1. 核对委托方提供资料的规范性、完整性,如是否加盖委托方公章等;
2. 核对估价对象基本情况与委托资料记载内容、现场查勘表及沟通过程中形成的记录一致性;
3. 根据估价目的,确认收集估价资料的完整性,核查材料的真实性与客观性;
4. 核实估价依据的现势性与合理性;
5. 核对估价中引用的案例、关键参数、市场数据等是否与原始材料一致;
6. 核对土地估价结果报告和土地估价技术报告一致性,附件资料的完整性。审核内容包括报告文字校核(如是否存在前后矛盾、错别字等低级错误)、估价方法的合理性分析、计算过程的正确性判定、测算表格关系是否正确、测算表格结果与估价报告是否一致等;
7. 对特殊事项做出准确披露,提示复审、终审需要重点审核的相关内容;
8. 核对估价报告是否符合估价委托书的约定;
9. 在审核流转单(见附件)上填写审核意见,并签字确认。

第八条 复审人员负责对报告进行全面复核。复审主要内容如下:

1. 复核收集的估价资料是否齐全;
2. 复核估价工作底稿是否完整;
3. 复核估价对象是否符合估价目的土地处置的有关规定等;
4. 复核估价程序是否按要求执行;
5. 复核土地估价方法选择及运用是否合理;
6. 复核估价依据是否充分;
7. 复核估价案例是否真实;
8. 复核估价参数确定是否恰当;
9. 复核估价计算是否正确;

10. 复核测算表格数据与估价报告是否一致;
11. 对报告文字、格式进行必要的阅改,复核其是否符合相关规程、规范及各类指导意见;
12. 检查特殊事项披露是否合理、是否有遗漏;
13. 复核估价报告是否符合估价委托书的约定;
14. 在审核流转单上填写审核意见,并签字确认。

第九条 终审人员主要负责对复审后的土地估价报告及工作底稿进行重点审核。终审主要内容如下:

1. 审核估价目的与方法选择的逻辑一致性;
2. 审核参数选取与结果的逻辑一致性;
3. 审核估价计算是否正确;
4. 审核估价结论是否合理;
5. 审核估价报告是否存在重大问题,并提出处理意见;
6. 分析判断估价结果存在的问题及改进措施;
7. 审核估价程序是否规范,签字盖章是否严谨;
8. 审核估价报告是否符合估价委托书的约定;
9. 在审核流转单上填写审核意见,并签字确认。

第十条 审核过程按照初审、复审、终审的顺序进行流程管理。各级审核人根据职责分工对送审土地估价报告存在的问题提出审核意见,并书面反馈签字评估师;签字评估师根据审核意见进行补充、修改、完善,并将修改完善后的报告及相关资料(测算过程、工作底稿)送交原审核人再次审核;审核人员在审核流转单上填写审核意见,并签字确认,审核通过后送交下一级审核人员审核。如签字评估师对复审意见有异议可提请终审人员审核。

未审核通过或越级审核的报告,相关审核人员不承担审核责任。

第十一条 土地估价机构出具的土地估价报告,必须经过三级审核且由审核人员签署书面意见后,方可在土地估价报告备案系统进行备案。

对于已实施办公自动化,采用线上三级审核的

土地估价机构，须保留线上审核流程和审核人员的审核意见记录，方可在土地估价报告备案系统进行备案。

第三章 附则

第十二条 三级审核中所有流程的审核意见均纳入档案管理。土地估价机构应安排专人负责土地估价档案的管理工作，档案管理人员应按项目对估

价工作底稿进行存档管理。

第十三条 中估协及各省、自治区、直辖市土地估价行业协会在对三级审核制度执行情况的检查中发现的问题，将按照行业自律管理的相关规定进行相应处罚，并报自然资源行政管理部门备案。

第十四条 本指导意见由中估协负责解释。

第十五条 本指导意见自发布之日起施行。

审核流转单

机构名称：		编号：	
项目名称			
初审			
初审意见：	特殊事项披露：		
	签名		
	日期		
复审			
复审意见：	检查特殊事项披露是否合理、是否有遗漏：		
	签名		
	日期		
终审			
终审意见：	对特殊事项进行审查：		
	签名		
	日期		
其他备注：			

关于在线打印现场查勘证的通知

中估协发〔2023〕28 号

各土地估价机构：

根据《关于印发〈关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(三)〉的通知》(中估协发〔2023〕23 号),为规范土地估价机构现场查勘环节,确保签字土地估价师对待估宗地进行了现场查勘,中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称中估协)就现场查勘环节制作了现场查勘证。自 2024 年 1 月 1 日开始,估价师需登录中估协综合服务平台,在线打印现场查勘证(包含姓名、执业照片、执业机构、资格证号、有效期等信息),现场查勘证在有效期内可重复使用。现场查勘时,估价师需手持或佩戴查勘证与估价对象合影,合影作为现场查勘附件之一使用。具体打印流程如下：

一、登录平台

登录中估协综合服务与管理平台(个人会员登陆)。

二、选择执业登记

找到执业登记模块,点击进入。

三、申请现场查勘证

进入执业登记模块,点击现场查勘证生成与打印,生成现场查勘证。

四、打印现场查勘证

确认现场查勘证个人信息,点击确认打印,弹出打印页面,打印现场查勘证。

附件:现场查勘证打印说明图

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2023 年 12 月 18 日



附件：

现场查勘证打印说明

2、选择执业登记

找到执业登记模块，点击进入



4、打印现场查勘证

确认现场查勘证个人信息，点击确认打印，弹出打印页面，打印现场查勘证



1、登录平台

登录中国土地估价师与土地登记代理人协会综合服务与管理平台



3、申请现场查勘证

进入执业登记，点击现场查勘证生成与打印，点击生成现场查勘证



5、现场查勘



全国土地估价(自然资源评价评估)、不动产登记代理行业 协会联席会召开——共谋行业发展新篇章

12月21日,2023年全国土地估价(自然资源评价评估)、不动产登记代理行业协会联席会在江西南昌召开。此次会议汇聚了中国土地估价师与土地登记代理人协会以及全国各省级土地估价、自然资源评价评估、不动产登记代理行业协会的负责人,共同探讨行业发展的新趋势,以明确全国和各省土地估价(自然资源评价评估)、不动产登记代理行业自律管理的方向和目标。



会议伊始,江西省自然资源评价评估行业协会会长高振华向与会代表介绍了莅临联席会的江西省自然资源厅党组成员、副厅长黄庆龄,自然资源开发利用处处长王庆华、二级调研员胡琪,中国土地估价师与土地登记代理人协会会长王军和秘书长鲍丽萍等,并对出席会议的业界同仁表示了热烈欢迎。高振华会长表示,此次联席会的顺利召开是全国土地估价行业(自然资源评价评估)、登记代理行业的盛事、大事、喜事,是激发全国行业统一、协调、联动能力,

统一贯彻落实我国自然资源评价评估、登记代理行业指示批示精神的重要部署,行业协会要切实把学习党的二十大精神成果转化为推动行业领域与服务经济社会高质量发展的工作举措和实际成效,坚持与国家发展同呼吸、共命运,为筑就中华民族伟大复兴的自然资源评价评估和登记代理行业作出新的更大贡献。

会上,黄庆龄副厅长代表江西省厅向联席会的召开致以了热烈的祝贺。他表示行业的健康发展离不开各级行业协会的共同努力,充分肯定了江西省自然资源评价评估行业协会在政府和企业之间的桥梁作用,是政府的好参谋、好助手,在自然资源领域发挥了积极作用。同时还表示省厅作为行政主管部门将继续积极支持协会和行业发展,使其更好发挥在提供公益性服务、开展行业自律、制定团体标准、加强交流合作等方面的独特优势,进而推进行业制度完善、管理规范、基础创新;在研究制定涉及行业发展相关规划、政策、标准的过程中,注重听取和征询行业协会的意见建议;对行业协会反映的事关行业发展的重点难点问题,认真组织研究、尽力帮助解决,不断推进自然资源评价评估、不动产登记代理行业发展取得新成效。

会上,王军会长表示各级协会要深入学习贯彻党的二十大精神 and 二十届历次全会精神,认真贯彻落实习近平总书记关于自然资源工作的重要指示精神,认真贯彻落实自然资源部党组决策部署,紧密围绕



自然资源资产管理中心工作,发挥行业协会作用,凝聚行业力量,不讲价钱、全力以赴。并从“主动做好自然资源管理部门服务、深耕土地估价传统业务、开拓自然资源评价评估新领域、着力解决土地估价行业难点堵点问题、开展不动产登记代理制度标准研究”等五个方面提出了今后行业发展方向和目标。随后,中估协秘书长鲍丽萍、副秘书长贾晟东分别做了《中估协 2023 年工作报告和 2024 年工作要点》和《中估协通报土地估价行业现状调研情况》的汇报。

在建言献策、经验交流环节,各省协会代表们围

绕行业发展方向和目标提出了意见建议,就各省协会工作经验进行了交流。大家一致认为,各级行业协会应充分发挥桥梁纽带作用,坚持党的政治引领,加强与自然资源管理部门、各会员机构间的沟通交流,更要定期召开联席会,共同探索行业发展新机遇、探讨行业自律新标准、制定行业发展新策略、开启行业发展新篇章,齐心协力推动全国土地估价(自然资源评价评估)、登记代理行业高质量发展。

(来源:中国土地估价师与土地登记代理人协会网站)



省协会赴江苏象仁土地房地产 资产评估有限公司调研

10月12日,省协会代会长陈定主、秘书长葛石冰、常务副秘书长王兰、办公室副主任魏咏馨一行到江苏象仁土地房地产资产评估有限公司调研,贯彻落实省民政厅《关于扎实开展行业协会商会服务高质量发展专项行动的通知》(苏社管〔2023〕15号)文件精神,深入了解行业机构发展情况,加强会企交流与合作。



调研组首先参观了象仁公司,实地了解公司规模和概况,之后围绕机构党建工作、土地评估业务开展情况以及行业发展等内容展开了坦诚且深入的交流。

座谈会上,象仁公司董事长程士良详细介绍了公司的发展历程、现状、包括员工激励制度在内的管理方式以及参加社会公益活动的有关情况,公司党支部书记王冠介绍了党建工作情况,部门负责人郝



稳竹介绍了业务开展情况,并对协会工作提出建议。关于行业发展趋势和公司未来的目标规划,程士良提出了个人的想法,表示要从传统服务领域向自然资源范畴拓展,力争实现业务全覆盖,走多元化发展之路。

调研组对象仁公司取得的工作成果表示肯定,介绍了协会在继续教育培训、会员服务等方面的工作情况,指出作为行业协会,聆听企业最真实的需求,与会员企业保持良好的沟通关系是切实履行服务职能、发挥好桥梁纽带作用的重要内容,有助于促进协会服务高质量发展。希望通过本次座谈交流,进一步加深会企合作,实现协同发展。

(协会秘书处)

省协会举办如何从源头管控劳动用工法律风险专题法律讲座

为了帮助会员单位更好地了解劳动与社会保障等方面的法律知识,提高劳动用工安全意识,10月20日,省协会在南京举办“如何从源头管控劳动用工法律风险”专题讲座。省协会代会长陈定主出席讲座,部分会员单位相关同志参加讲座。讲座由办公室副主任魏咏馨主持。



本次讲座,省协会邀请了北京大成(南京)律师事务所律师、协会法律顾问马伯元作为主讲人。马伯元律师是北京大成(南京)律师事务所高级合伙人,全国律师协会劳动与社会保障法专业委员会委员,江苏省律师协会劳动与社会保障法律业务委员会主任,南京市江北新区劳动人事争议仲裁委员会兼职仲裁员,南京仲裁委员会十佳仲裁员,河海大学法学院实务导师,在合同协议条款、劳动人事社保等领域具有丰富的法律经验。

在讲座中,马律师结合工作经验,以企业管理中常见的人事纠纷案例和涉及的法律条款为主要内容,通过理论讲解与案例分析相结合的方式展开讲授。在总结常见法律纠纷产生原因的基础上,马律师从员工招聘、录用、特殊条款设定、劳动合同签订及操作要领等五个方面,就企业用工过程中可能出现的问题与应当遵守的法律规范作了深入浅出的分析

与解读,并对用人单位如何从源头有效预防和管控劳动用工法律风险给出了具体的法律实操建议。

参会人员认真聆听讲座内容,积极交流发言。江苏天元公司周小琴、江苏国衡中测公司姚建萍、江苏世联仁合公司杨荔等人就企业外地驻派员工合同签订问题、企业员工合同变更问题、企业员工加班工资发放等问题向马律师提问,马律师针对问题作了一一解答。

讲座结束后,参加人员纷纷表示,今天的法律讲座具有很强的实用性,让大家对企业用人用工方面的相关法律法规有了更全面、更深刻的理解和认识,为企业更好地进行人事管理提供了法律指导,并反映,如果能够早点听到本次讲座,企业就可以少走一些弯路。大家希望省协会今后能够多组织类似的讲座和活动,讲座整体反响热烈。



接下来,省协会也会积极筹办相关专题活动,帮助会员单位进一步提高法律意识,促进我省土地估价与不动产登记代理行业健康有序发展。省协会有关负责同志也表示,希望各单位依法保障公司和员工的合法权益,增强企业法治建设,把企业做实、做大、做强,为行业发展做出更大的奉献!

(协会秘书处)

湖南省土地估价师与土地登记代理人协会 来我会调研交流

11月2日,湖南省土地估价师与土地登记代理人协会吴跃民会长一行9人来我会调研交流。省协会副会长王延龙主持座谈会,副会长张其宝、秘书长葛石冰、常务副秘书长王兰及秘书处有关工作人员参加座谈。



首先,王延龙代表省协会对吴跃民会长一行的来访表示热烈欢迎,并向来宾介绍了我会的参会人

员。

接下来,葛石冰介绍了省协会的人员组成和组织结构,并从行业党建、制度建设、自律管理、会员服务、机构备案管理、报告抽查评审等方面向湖南协会介绍了省协会的有关工作情况。

吴跃民对我会给予的热情接待和坦诚交流表示感谢。并介绍了湖南协会的基本情况和此次前来调研交流的目的。

座谈会上,与会双方围绕行业自律管理、如何规范行业收费、协助自然资源管理部门加强机构监管以及业务拓展等方面进行了广泛交流与深入探讨。双方一致表示今后要加强联络和合作,保持友好往来,互相学习,共同为土地估价与不动产登记代理行业的健康稳定发展做出努力。

(协会秘书处)



2023 年江苏省土地估价师与不动产登记代理人 第四、五期继续教育培训班在南京顺利举办

为切实提高我省土地估价与不动产登记代理专业技术人员的综合素质，省协会于 11 月 6 日至 12 日在南京举办了 2023 年度第四、五期继续教育培训班，全省近 200 名土地估价师与不动产登记代理人参加了此次培训。



省协会高度重视、认真筹划此次继续教育培训工作。开班仪式上，省协会秘书长葛石冰、常务副秘书长王兰分别主持并作开班动员，希望通过此次学习，大家能够学有所获、获有所用，提高专业技术能力。



本次培训班紧密结合行业工作实际，围绕业务发展新态势，有针对性地为学员提供学习内容，特别邀请到江苏省地价所土地评价部主任徐翠兰、江苏省稳评促进会首任秘书长沈旭东、苏州天元土地房地产评估有限公司董事徐进亮、南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司副总经理居剑、江苏信房地产评估咨询有限公司副总经理吕宪军、资产清查工作室负责人颜广东 6 位行业专家，分别讲解了《江苏省园林草分等定级估价工作实践》《土地、



房地产征收项目社会稳定风险评估工作解析》《古建筑古村落用地估价指引综述》《不动产评估中执业调查规范》《全民所有自然资源资产清查与平衡表编制》5 门课程。

本次培训班内容丰富,注重实效,不仅夯实了学员们的理论基础,提供了有效的技术指导,同时也立足新形势,拓宽了业务发展思路,提升了从业人员的业务水平和执业能力,取得了良好的效果,深受学员好评。

接下来,省协会将在中估协的指导下,在全体会员的共同努力下,与时俱进,不断开创继续教育服务工作新局面,为江苏省土地估价与不动产登记代理行业的健康发展添砖加瓦。

(协会秘书处)



省协会召开教育学术委员会工作会议

12月19日,省协会在南京召开教育学术委员会工作会议,总结2023年度继续教育工作情况,研究讨论2024年继续教育培训工作计划。省协会副会长、主任委员王延龙主持会议,秘书长葛石冰、常务副秘书长王兰以及教育学术委员会各成员参加会议。

会上,葛石冰汇报了2023年度继续教育培训工作情况,并根据中估协《关于请报送2024年土地估价、登记代理专业人员继续教育活动的通知》的有关要求,提出了协会2024年继续教育培训的初步思路。

教育学术委员会各成员畅所欲言,提出了很多宝贵意见。会议一致认为,2024年继续教育培训要丰富形式,继续采取线上线下相结合的培训方式,同时将集中学习与专题研讨相结合;要搭建分层、分类的培训体系,对土地估价师、不动产登记代理人、机构负责人等不同主体设置不同的针对性课



程;培训内容要紧跟热点,着眼于新业务新领域的拓展以及行业新政策新规范的介绍与解读,真正帮助学员把握行业发展趋势,提高核心竞争力。

王延龙作会议总结,对协会领导及各位委员所做的工作表示衷心感谢。他表示,各位专家都提出了很多建设性意见,希望秘书处会后及时总结整理,梳理大家的思路,形成详细的工作计划。教育学术委员会将全力支持协会工作,共同努力促进行业健康发展。

(协会秘书处)



新时代评估机构专业技术人才需求及培养路径浅谈

张增峰

江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司

党的二十大召开以来,全国各行各业以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,深入贯彻党的二十大精神,认真践行习近平生态文明思想,掀起了学习热潮。自然资源系统更是牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的理念,按照党中央、国务院关于自然资源领域的系列决策部署,围绕“严守资源安全底线、优化国土空间格局、促进绿色低碳发展、维护资源资产权益”的工作定位,积极践行自然资源领域的各项重大改革和事项推进。根植于自然资源系统的土地评估机构也迎来了自然资源领域业务的新机遇和新挑战,各类自然资源评价评估业务对以土地业务为主线的评估机构的专业技术人才储备也提出了新要求,本文以自身机构的发展为基础,浅谈在新时代背景下,自然资源评价评估机构的专业技术人才困境、需求及培养路径。

一、新时代评估机构的发展机遇和人才瓶颈

1、自然资源领域新业务不断涌现

自然资源部组建以来,自然资源部门积极履行两统一职责,探索全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水、海洋等自然资源资产所有者职责的实现,建立统一规范的自然资源调查监测评价制度和自然资源统一确权登记工作制度,建立全民所有自然资源资产统计制度,在全国范围内开展全民所有自然资源资产核算试点,制定自然资源开发利用标准并组织实施,建立政府公示自然资源价格体系,组织开

展自然资源分等定级价格评估,开展自然资源利用评价考核等。各种自然资源业务类型不断地推出,比如自然资源分等定级估价、全民所有自然资源资产清查和全民所有自然资源资产负债表(平衡表)的编制、自然资源领域生态产品价值实现机制试点、自然资源调查监测等工作在全国开展,而这些业务类型,正是土地评估机构以前所不擅长的领域,很多的机构都在面临新业务时不知道该如何着手,这正是目前土地评估机构所面临的转型难题,即由土地评估机构全面转型为自然资源评价评估机构。目前,全国已有多个省份的土地估价协会成功更名为自然资源评价评估协会,这对机构来说,是一件重大利好,但我们的机构如何适应这些新变化,我认为其中最重要的就是人才的储备和培养。

2、自然资源评价评估专业人才缺失

在各类自然资源评价领域业务不断涌现的同时,人才瓶颈却成为机构发展壮大的绊脚石。首先是各类专业技术人才的缺失。如森林、草原、湿地等各类自然资源的调查和评价评估都是非常专业的,各类自然资源资源的特点差异较大,影响价格的因素也各不相同,不能简单的照搬土地评估的标准和规范。其次是复合型技术人才的缺失。因为在一些项目中,往往并不是单一资源门类的评价评估,需要对各自然资源门类都有所了解和研究,甚至数据库的操作也要比较熟练,也就是对复合型专业技术人才的

需求。比如在全民所有自然资源资产清查过程中,不仅要进行实物量的核查,而且要进行价值量的估算。实物量的核查,需要运用数据库技术进行各类自然资源数据的统计分析,而价值量的估算,需要首先建立各类自然资源的价格基础,然后在此基础上进行测算,并汇总。最后是管理型专业技术人才的缺失。机构要发展,必须要形成一支结构合理的人才队伍,而其中的管理岗位至关重要,既要懂业务,又要会管理,有些人技术很强,却无法带好队伍,有些人会管理,但技术却是短板,无法有效与客户沟通,这些都成为限制机构发展的重要因素。

二、新时代评估机构的专业技术人员需求分析

针对上述人才缺失现状,对新时代评估机构的专业技术人员需求分析如下:

1、各类专业技术人员

目前,关于森林、草原、湿地等自然资源的价格评估规范较少,市场发育不成熟,价格形成机制尚未建立,需要有比较专业的技术人员对此进行研究和实践,为全面建立全门类全要素自然资源统一大市场奠定基础。各类专业技术人员,主要包括林业、草原、湿地、规划甚至海洋方面的专业人才,他们一般是某一领域的科班生,具备扎实的理论基础,能够在林业、草原和海洋等领域发挥其专业特长,助力评估机构完成各类自然资源的评价评估工作,这类专业技术人员是评估机构的基本需求,而且数量较大。

2、复合型专业技术人员

除了林业、草原、湿地、海洋等各类专业技术人员,复合型专业技术人员更为重要,但这样的人才更为难得。他们往往通过主动专业学习或者工作实践,对各类自然资源均有一定程度的了解,能够掌握多种自然资源评价评估业务能力,同时具备较强的数据库建库能力,较好的文字编写能力,可以独立承担大型自然资源评价评估类项目,复合型专业技术人

才是评估机构的重要技术骨干和业务支撑。

3、管理型专业技术人员

评价评估机构的专业技术人员普遍较为年轻,机构规模较小,管理也偏向于扁平化,一般机构负责人往往具备经营者、管理者和技术领头人等多项职能,看似管理人才在其中的作用并不是很大,但一个机构要想发展壮大,并且长期稳定持久的发展下去,必须要有一个结构合理的人才队伍,至少应包括普通专业人才、管理型人才和负责人等三个层级。而其中管理型人才往往起到承上启下的润滑剂作用,好的管理层能够为机构带来活力和规模效益,而较差的管理层则往往使机构失去发展动能。俗话说“一将无能,累死三军”,管理型人才往往除了管理职责之外,还需要是专业技术大拿,否则无法了解关键技术环节,而失去对项目的管控,但技术很强的人,又往往具有个性,本身能力很强,不一定能够带出好的队伍,而两者有机结合的管理型人才是最理想的人选,是机构发展壮大和可持续发展的基石。

三、新时代评估机构的专业技术人员培养路径

目前我国的各类专业评估机构中除了资产评估机构已形成一定的规模效应外,大多数自然资源评价评估机构的规模偏小,地域性强,专业技术人才的培养路径较窄,本文从自身机构的实践角度提出四条路径,仅供参考。

1、机构自主培养路径

自然资源评价评估机构都是较为专业的技术服务企业,改制初期,大多数机构都脱钩于政府企事业单位,人才队伍搭建有其特殊性和不可复制性,但随着土地评估市场的逐步开放和活跃,越来越多的估价机构如雨后春笋般成立,人才队伍短缺现象极其严重,很多实力较强的机构开始了自主培养路径的人才队伍建设。即从各大高校招收大量应届毕业生进入公司,从最基础的知识体系开始培训,经过实践

检验,优胜劣汰,逐步形成一个自主完整的知识体系和人才培养体系。但这一培养模式对机构自身的综合实力要求较高,需要有一定专业能力的估价培训讲师,这些讲师,除了能做好估价实务,也能理论联系实际,通过长期的专业技能培训,深入浅出的指导职场小白,使其逐步进入专业领域。

这一模式培养出来的专业技术人才知根知底,有助于机构团队的快速搭建,但沉没成本也很高,有时候,花了好几年培养出来的估价师或者专业人才,很轻易的就被别的机构撬走,如何通过制度增强员工的忠诚度是一个需要解决的现实问题。

2、高校联合培养路径

高校是专门培养各类专业技术人才的摇篮,尤其是985、211高校,由于其长期积累的教学经验和知识储备,使得其培养的毕业生有很强的社会认可度。但目前我国的高校教育也具有理论性较强,而实操性不够的特点,这就使毕业生有时候学习成绩很高,但动手能力不强。基于这一点,很多高校和机构都认识到联合培养的重要性,机构主动联系高校设立学生实践基地,高校输送大学生在大学期间就进入机构进行实习,一方面使学生了解专业的实践需求和未来的就业方向,另一方面也是机构了解毕业生的一个重要途径;此外,高校通过引入机构具备副高以上职称的估价师开设讲座,甚至作为产业导师进入研究生培养序列,在具备一定的条件之后,在机构设立研究生工作站,联合培养硕士和博士研究生,将产业-学业-研究相结合,形成一条紧密联系、互惠互利的实用型和研究型人才培养路径。

但高校联合培养路径也有一定的门槛,首先,需要机构所在城市具备一定的高校资源,如有相关高校和专业支撑;另一方面,需要机构具备一定的研究经费支持,如进站研究生的生活补贴需要达到相应标准;此外,因为现在毕业生的就业首选仍然是考公

考编,所以花费了很多心血联合培养多年的学生,也不一定就能够如愿的留在机构就业。因此,如何切实增强就业吸引力,是整个评估系统需要考虑的问题。

3、猎头招聘获取路径

上述两条路径对于大城市和大机构均有一定的可行性,但对于设立初期的机构和机构亟需的人才,猎头招聘是各机构常见的人才获取路径。通过长期大量的各种招聘模式,将专业技术人才需求公布于众,甚至通过高薪等手段,从较为成功的机构中挖走高端人才。对于市场经济来说,这无可厚非,但这很可能非理智的推动行业技术人才的薪资水平,不利于整个行业的健康发展。而且以此途径获取的专业技术人才的成本较高,但员工的忠诚度往往不高,根据我公司多年的数据来看,通过市场招聘途径获取的成熟型专业技术人才的三年离职率高达50%以上。因此,如何解决好此类途径获得的技术人才的稳定度也是一个现实问题。

4、继续教育培训路径

自然资源评价评估机构的专业技术人才一般都通过了国家级的土地或房地产估价师资格考试,在土地和房地产估价专业领域具备了相当的专业知识和技能,但在新时代自然资源领域新业务对估价师的知识储备提出了更高的要求,鉴于此,中国土地估价师与土地登记代理人协会和各省协会通过每年举办估价师继续教育培训,不断更新和提升估价师专业知识和技能,这也成为评估机构专业技术人才培养不可或缺的路径之一。同时,由于中估协和各省协会通过不断优化培训模式和丰富师资力量,既有线下培训,也有网络培训,既有常规培训,也有专项培训,既有自然资源主管部门领导干部的政策讲解,也有大学教授的理论讲授,更有机构专家的实践心得体会分享,使得这一路径具有覆盖面广、针对性强、能力提升快等特点。

(下转 50 页)

关于江苏省土地估价师与土地登记代理人技术培训班 (编号:C85-J、C89-J)参加人员学时认定的通知

按照 2023 年度全国土地估价师、土地登记代理人继续教育活动计划,下列土地估价师、土地登记代理人参加了江苏省土地估价师与土地登记代理人技术培训班(编号:C85-J、C89-J),现将参加学习人员的继续教育学时进行认定。若有异议请与江苏省土地估价与不动产登记代理协会联系。

附件:

1. 江苏省土地估价师与土地登记代理人技术培训班(三)(编号:C85-J)参加人员学时认定表
2. 江苏省土地估价师与土地登记代理人技术培训班(四)(编号:C89-J)参加人员学时认定表

2023 年 12 月 16 日

附件 1:

江苏省土地估价师与土地登记代理人技术培训班(三) (编号:C85-J)参加人员学时认定表(共 83 人)

序号	姓名	资格证号	单位	学时
1	谈伟	估价师:2006320034	常州滨湖土地房地产评估测绘有限公司	20
2	潘志杰	估价师:2007320070	无锡市宏业房地产土地资产评估有限公司	20
3	陈卫华	估价师:2002320128、 代理人:0000871	常州基建土地房地产评估咨询有限公司	20
4	纪霞	估价师:98100147	苏州信谊行房地产土地评估咨询有限公司	20
5	朱华辉	估价师:2019320024	苏州信好房地产测绘评估有限公司	20
6	袁媛	估价师:30520211132000000070、 代理人:30420201132000000003	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	20
7	姜萍	估价师:2008320010	无锡市宏业房地产土地资产评估有限公司	20
8	陈苏芳	估价师:2014320227	苏州信谊行房地产土地评估咨询有限公司	20
9	房鸣	估价师:2000320067	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	20
10	黄金	估价师:2009320085	苏州信谊行房地产土地评估咨询有限公司	20
11	黄勇	估价师:94100073	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	20
12	马晓耕	估价师:2004320255	江苏淮海房地产土地资产评估有限公司	16
13	姜佳迪	估价师:2013320227	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	20
14	王世文	估价师:2011320037	苏州信好房地产测绘评估有限公司	20
15	葛石冰	估价师:96100109	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	20
16	朱平平	估价师:30520221132000000120	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	20

序号	姓名	资格证号	单位	学时
17	邹峰	估价师:2002320289	江苏茂源勘测规划设计有限公司	20
18	黄安平	估价师:2012320252	江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司	0
19	李丽	估价师:2004320401	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	20
20	张晓岚	估价师:2002320247	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
21	徐张华	估价师:2014320233	江苏汇知土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	20
22	林华亮	估价师:2014510017	华盛兴伟土地房地产资产评估有限公司	20
23	单洁	代理人:2016320007		20
24	张兴亚	估价师:2002320283	江苏中评土地房地产资产评估测绘咨询有限公司	16
25	周作凤	估价师:2009320049	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
26	陈超	估价师:2012320137	江苏苏地行土地房产评估有限公司	0
27	杨丹丹	估价师:3052022113200000100	江苏正兴土地房地产资产评估咨询有限公司	20
28	陈苗苗	估价师:2012320055	镇江华元土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	20
29	束建红	估价师:2012320122	镇江华元土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	20
30	张志辉	估价师:2009370100		20
31	朱晓华	估价师:2004320110	苏州公正建设咨询房地产评估有限公司	20
32	成凤昀	估价师:2014320045	江苏安信资产房地产评估工程咨询有限公司	16
33	孙栋	估价师:2004320281	苏州公正建设咨询房地产评估有限公司	20
34	陈勃	估价师:2004320369	苏州公正建设咨询房地产评估有限公司	20
35	范雪峰	估价师:2004220074、 代理人:05322243204220589	张家港市中恒房地产土地资产评估咨询有限公司	20
36	陆永梅	估价师:2011320184、 代理人:201303232032000003212320092	江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司	20
37	童自力	估价师:2013320234	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	20
38	王勤	估价师:94100036、 代理人:3204321484	江苏茂源勘测规划设计有限公司	20
39	徐文斌	估价师:94100012、 代理人:3204321485	江苏茂源勘测规划设计有限公司	20
40	林春生	估价师:2011320054	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	0
41	马成红	估价师:2008320030、 代理人:05323243204321007	淮安奥菲尔房地产土地价格评估有限公司	20
42	史云	估价师:2010320066	淮安奥菲尔房地产土地价格评估有限公司	20
43	孟颖	估价师:2012320044	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	20
44	陈才洋	估价师:2008320101	江苏茂源勘测规划设计有限公司	20
45	辛国旺	估价师:2014320115	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	20
46	刘燕虎	估价师:2004320486	常州滨湖土地房地产评估测绘有限公司	20
47	张昱	估价师:2013320300	江苏正道土地房地产估价有限公司	0
48	李有耐	估价师:98100188、 代理人:05323243204322337	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	20
49	洪红	估价师:2014320076	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	16
50	徐腾腾	估价师:2019320039	江苏正兴土地房地产资产评估咨询有限公司	20
51	杨建	估价师:2010320037	盐城市金地土地房地产估价有限公司	20

序号	姓名	资格证号	单位	学时
52	胡思俭	估价师:2006320035、 代理人:3204320268	江苏常源土地房地产资产评估造价有限公司	20
53	黄娟	估价师:2000320183		20
54	张磊	估价师:2013320020	江苏正兴土地房地产资产评估咨询有限公司	20
55	唐娟	估价师:2012320193	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	20
56	姜裕	估价师:2002320119		20
57	徐子宇	估价师:3052021113200000060	江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司	20
58	胡澄	估价师:2004320016	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
59	邓攀	估价师:2004320229	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
60	闵素娟	估价师:2006220006、 代理人:07322243206220025	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	20
61	汤春燕	估价师:2008320026	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	20
62	李立令	估价师:2010140008	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	20
63	赵倩	估价师:2013320112	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	20
64	李小林	估价师:2014320096	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	20
65	李璐璐	估价师:2002320159	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	20
66	黄启凤	估价师:2019320106、 代理人:3042020113200000018	江苏茂源勘测规划设计有限公司	0
67	糜晨超	估价师:2013320166	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	20
68	张怡悦	估价师:2014320016	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	20
69	冯宏江	估价师:2000610032	无锡齐典土地房地产资产评估有限公司	20
70	张昌雷	估价师:2008320128	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	20
71	钱松培	估价师:2004320284	江苏诚和房地产土地资产评估有限公司	20
72	张绍文	估价师:2012320221	中证房地产评估造价集团有限公司	20
73	王婷婷	估价师:2010320115	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	20
74	詹志明	估价师:98100159	江苏茂源勘测规划设计有限公司	20
75	李锋斌	估价师:2014320048	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	20
76	陈金涛	估价师:2008320053	江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司	20
77	宋丽萍	估价师:2014320092	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	20
78	王国华	估价师:2013320265	常州永申房地产评估有限公司	20
79	姜爱平	估价师:2004320031	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
80	翁叶平	估价师:2007320087	常州永申房地产评估有限公司	20
81	朱大棋	估价师:2013320294	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	20
82	涂宝华	估价师:2004320501、 代理人:3204320741	江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司	20
83	朱久昶	估价师:2014320140	常州永申房地产评估有限公司	0

附件 2:

苏省土地估价师与土地登记代理人技术培训班(四) (编号:C89-J)参加人员学时认定表(共 90 人)

序号	姓名	资格证号	单位	学时
1	姜志清	估价师:93100026		20
2	付光辉	估价师:2004320289	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
3	陈超	估价师:2012320137	江苏苏地行土地房产评估有限公司	20
4	刘利明	估价师:2011320189	江苏苏瑞土地房地产评估有限公司	20
5	冯奇珍	估价师:2004320411	江苏苏瑞土地房地产评估有限公司	20
6	陈春	估价师:98100162、 代理人:0001065	江苏苏瑞土地房地产评估有限公司	20
7	薛杨	估价师:3052022113200000099		20
8	邱元春	估价师:2013320150	中证房地产评估造价集团有限公司	20
9	魏善双	估价师:2008320013	中证房地产评估造价集团有限公司	20
10	朱久昶	估价师:2014320140	常州永申房地产评估有限公司	20
11	孟凡兰	估价师:2004650027	江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司	16
12	刘妍	估价师:2000320090	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
13	查夕忠	估价师:2012320184	江苏淮海房地产土地资产评估有限公司	20
14	苏辉	估价师:98160181、 代理人:05324143204411582	灵宝市宝地土地评估登记代理有限责任公司	20
15	谢桂英	估价师:2004320037	江苏淮海房地产土地资产评估有限公司	20
16	吕礼伟	估价师:2011320030	江苏大公房地产土地与资产评估造价咨询有限公司	0
17	闫军	估价师:2000320154	江苏淮海房地产土地资产评估有限公司	0
18	王松园	估价师:2014320141	江苏嘉瑞诚资产评估土地房地产评估测绘咨询有限公司	20
19	徐萍	代理人:3042022083200000048		20
20	张其宝	估价师:96100008	江苏苏地行土地房产评估有限公司	20
21	王庆芳	估价师:2010370046		0
22	孙新松	代理人:201403232032000003212320102		20
23	高彬文	估价师:201452G056	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	20
24	吉春风	估价师:2004320137	苏州正太房地产评估有限公司	20
25	曹新强	估价师:2009320048	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	20
26	王忠华	估价师:2002320231	江苏苏地行土地房产评估有限公司	20
27	钱权	估价师:2004320273	江苏苏地行土地房产评估有限公司	20
28	丁斌	估价师:2008320018	江苏瑞地土地房地产评估有限公司	0
29	彭鹏	估价师:2014320214	徐州标达房地产土地资产评估有限公司	20
30	全年	估价师:2013320188	徐州标达房地产土地资产评估有限公司	20
31	张学刚	估价师:94100127、 代理人:06323243205320349	江苏衡芑土地房地产资产评估造价咨询有限公司	20

序号	姓名	资格证号	单位	学时
32	姚新奇	估价师:2011410028	吉林省博裕自然资源评估咨询有限公司	20
33	蒋正良	估价师:2000320005、 代理人:05323243205320298	江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司	20
34	叶松	估价师:2002320287	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	20
35	邓琪	估价师:2012320010	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	20
36	陈为英	估价师:2002320338、 代理人:06323243205320113	江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司	20
37	王永	估价师:2011140013、 代理人:2017140009	华盛兴伟土地房地产资产评估有限公司	20
38	张青	估价师:2004320339	苏州公正建设咨询房地产评估有限公司	20
39	杨成康	估价师:2004320490、 代理人:201303232032000003207320230	江苏恒泰土地房地产评估测绘有限公司	20
40	柳滕亮	估价师:2014320149、 代理人:30420230632000000041	江苏恒泰土地房地产评估测绘有限公司	20
41	张宇新	估价师:2013320044	江苏海正土地房地产评估有限公司	20
42	杜春成	估价师:2004320458、 代理人:05323243204321444	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
43	徐惠	估价师:98100009	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
44	杨巍	估价师:2006320014	江苏恒泰土地房地产评估测绘有限公司	20
45	温玉信	估价师:2004650048	江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司	20
46	丁勇	估价师:2014320236	华盛兴伟土地房地产资产评估有限公司	20
47	李文君	估价师:2009320004	江苏恒泰土地房地产评估测绘有限公司	20
48	方俊	估价师:2014320017	江苏恒泰土地房地产评估测绘有限公司	20
49	左素凤	估价师:2013320067、 代理人:10323243209320104	阜宁县万源土地房地产评估有限公司	20
50	俞燕玮	估价师:2009320103	江苏恒泰土地房地产评估测绘有限公司	20
51	王旭伟	估价师:2007320086、 代理人:06323243206320372	江苏恒泰土地房地产评估测绘有限公司	20
52	黄建军	估价师:2006320013、 代理人:201303232032000003207320228	江苏恒泰土地房地产评估测绘有限公司	20
53	周挺	估价师:2010320009、 代理人:3211320052	阜宁县万源土地房地产评估有限公司	20
54	窦超群	估价师:2004320119、 代理人:3204320098	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	20
55	王金良	估价师:2013320270	江苏恒泰土地房地产评估测绘有限公司	20
56	刘芬	估价师:2014320270	昆山市中建房地产评估有限责任公司	20
57	董晓峰	估价师:2008320102	扬州市国元房地产评估咨询有限公司	20
58	武芙蓉	估价师:2006320060	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	20
59	吴良芬	估价师:2004320344、 代理人:07323243206320226	江苏恒泰土地房地产评估测绘有限公司	20
60	刘华荣	估价师:2002320072、 代理人:06323243205320128	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
61	刘燕虎	估价师:2004320486	常州滨湖土地房地产评估测绘有限公司	0

序号	姓名	资格证号	单位	学时
62	陈卫华	估价师:2002320128、 代理人:3204320267	江苏常源土地房地产资产评估造价有限公司	0
63	唐慧	估价师:2004320285	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	20
64	韩小君	估价师:2007320034	江苏慧宇诚房地产土地评估规划咨询有限公司	20
65	蔡昕怡	估价师:2013320167	江苏佳绩房地产土地资产评估咨询有限公司	20
66	王军	估价师:2012320125	江苏常源土地房地产资产评估造价有限公司	20
67	沈强	估价师:2002320013、 代理人:05323243204320645	苏州安信至诚房地产土地资产评估有限公司	20
68	冯宝红	估价师:98100019	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	20
69	张静	估价师:96100043、 代理人:3204322053	江苏苏地行土地房产评估有限公司	20
70	纪景荣	估价师:2012320133	江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司	20
71	江庆	估价师:2012320165	江苏佳绩房地产土地资产评估咨询有限公司	20
72	黄文兵	估价师:2004420038	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	12
73	陈玉梅	估价师:2011320109	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	20
74	唐敏	估价师:2004320182	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	20
75	武金龙	估价师:2013320191	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
76	汤成	估价师:2004320075	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
77	杨粉花	估价师:2013320007、 代理人:2014032320322014321402000170	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	20
78	曹春莉	估价师:2004320329、 代理人:3204321181	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	16
79	谈伟	估价师:2006320034	常州滨湖土地房地产评估测绘有限公司	0
80	刘清军	估价师:2000320011	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	20
81	于妍	估价师:30520211132000000068	江苏恭诚土地房地产评估造价咨询有限公司	20
82	马琨	估价师:2004120103	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	20
83	李艳玲	估价师:2013320245	江苏慧宇诚房地产土地评估规划咨询有限公司	20
84	吴蔚华	估价师:2012320059	常州永申房地产评估有限公司	20
85	张斌	估价师:2002320001、 代理人:06323243205320100	江苏慧宇诚房地产土地评估规划咨询有限公司	20
86	邱永康	估价师:2002320041、 代理人:05323243204320647	苏州安信至诚房地产土地资产评估有限公司	20
87	吴彬	估价师:2012320020	江苏慧宇诚房地产土地评估规划咨询有限公司	20
88	陈芳	估价师:2004320221	扬州市国元房地产评估咨询有限公司	20
89	袁春秀	估价师:2019510031	昆山市中建房地产评估有限责任公司	20
90	王丽	估价师:2014320138	常州永申房地产评估有限公司	20

2023 年第四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《自然资源部办公厅关于土地估价机构备案工作的通知》(自然资办发[2022]42号)、江苏省原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,江苏省土地估价与不动产登记代理协会对提交“土地估价行业备案系统”申请备案的土地估价机构基本情况、评估师等信息进行具体审核工作。

协会在收到土地估价备案信息后 15 个工作日内,对备案信息不全或不符合《资产评估法》相

关规定的机构,及时告知需补正的内容。2023 年第四季度,新申请备案机构 1 家,申请变更备案 62 家;经审核,一共 63 家机构备案信息完备并且符合相关规定,可予以备案。6 家机构需要领取备案函(其中 1 家新备案机构,4 家机构变更备案生成新备案号,1 家机构变更后未产生新备案号需要换领新式二维码备案函)。

附:2023 年第四季度申请备案土地估价机构名单

江苏省土地估价与不动产登记代理协会
2023 年 12 月 29 日

2023 年第四季度新备案机构名单

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	2023320049	南京茗洋土地房地产资产评估造价咨询有限公司	仲大勇	有限责任公司	南京市玄武区市场监督管理局

2023 年第四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	法人 / 合伙人
1	2023320048	91320509061890377N	苏州弘远众益土地房地产评估咨询有限公司	周明珠
2	2023320050	91321291MA1WPCAW2N	江苏世联仁合房地产土地资产评估有限公司	胡梦雅
3	2023320051	91320203772000924H	无锡悦通土地房地产估价咨询有限公司	张丽丽
4	2023320052	91320104748217218W	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	汪宏伟
5	2019320112	91320105742368269Y	江苏昌宏土地房地产资产评估造价有限公司	顾云飞
6	2023320034	91320281791059921W	苏州中鑫恒泰房地产土地评估有限公司	刘慧军
7	2020320220	91321003731778895U	扬州新悦房地产土地评估咨询有限公司	薛虞
8	2023320036	91320508783356731P	江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司	田志南

序号	备案号	统一社会信用代码	机构名称	法人/合伙人
9	2023320038	91321282752718349A	江苏中茂房地产土地评估造价咨询有限公司	周二芳
10	2020320250	91320311398310489X	江苏天行健土地房地产评估测绘有限公司	刘艳江
11	2020320173	91321202781262811D	泰州安信房地产评估咨询有限公司	樊世峰
12	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
13	2020320146	91321002728033227E	江苏中天行房地产土地估价咨询有限公司	陶文忠
14	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
15	2020320230	91320000741338543G	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	徐庆宏
16	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
17	2020320245	913207060850483797	江苏鸿诚房地产评估有限公司	魏红
18	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
19	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
20	2020320251	91321203072755891K	泰州淮海房地产评估咨询有限公司	陆俊
21	2023320046	91320202661329743B	江苏方杰土地房地产资产评估咨询有限公司	吉晓凤
22	2022320024	913202822503094734	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
23	2022320046	91321202752718269T	泰州市恒业房地产评估咨询有限公司	司建江
24	2023320033	91320583747340142T	昆山市中建房地产评估有限责任公司	程向茹
25	2020320237	913200007205818190	江苏汇知土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	赵刚
26	2020320221	91320903741322453J	江苏瑞地土地房地产评估有限公司	吉海鹏
27	2020320203	91320000666817789G	江苏苏地行土地房产评估有限公司	张其宝
28	2023320013	913203027705048468	江苏中盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司	赵聪颖
29	2023320029	91320583696792543W	江苏恭诚土地房地产评估造价咨询有限公司	张丹
30	2020320196	913205057682718365	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	季建国
31	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
32	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
33	2023320031	91320583727381166B	江苏嘉瑞诚资产评估土地房地产评估测绘咨询有限公司	花乃阳
34	2020320202	9132010067493335XL	中联天目土地房地产资产评估有限公司	余磊
35	2020320183	913205067983374968	江苏国垚房地产土地资产评估有限公司	杨立秀
36	2020320006	913201065520588170	江苏金政房地产土地资产评估咨询有限公司	李兰珍
37	2023320044	91320311751428497N	泰州星晟房地产土地造价咨询评估有限公司	刘法科
38	2020320228	91320000134784154E	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	刘华荣
39	2020320102	91320200732244166U	江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	韩卫东
40	2023320012	913203246811449735	江苏昊洲土地房地产评估有限公司	仝升平
41	2017320087	9132050875393721X1	苏州正合房地产土地评估咨询有限公司	曾超辉

序号	备案号	统一社会信用代码	机构名称	法人/合伙人
42	2020320153	91320000750510309B	华盛兴伟土地房地产资产评估有限公司	丁勇
43	2023320005	91320311354528988W	徐州荣景房地产评估有限公司	李伟
44	2020320238	91320311761520318N	江苏永信房地产土地评估咨询有限公司	李文强
45	2021320002	91320594071070284R	江苏嘉德房地产土地评估造价咨询有限公司	成荣兵
46	2022320005	91320311773245851U	徐州市方正房地产估价有限公司	谈建军
47	2020320082	91320602727234561R	江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司	姜志华
48	2020320172	91320508757994545C	苏州俊达房地产土地评估咨询有限公司	胡杰
49	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
50	2020320128	91320000745580556M	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	张琪
51	2020320200	913201067541247987	中证房地产评估造价集团有限公司	王军
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	2022320012	913205067849749610	江苏政通房地产土地评估有限公司	陈清清
54	2020320097	91321003743732827Y	江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司	胡双凤
55	2023320041	9132030007633914XN	共盛房地产评估造价集团有限公司	郭枫
56	2022320029	913205081377696112	苏州中安土地房地产资产评估造价咨询有限公司	袁峰
57	2022320025	91320800743714290Y	淮安奥菲尔房地产土地价格评估有限公司	马上植
58	2020320090	91320311677618689J	徐州佳赢土地房地产评估咨询有限公司	王勇
59	2020320234	913201066637888470	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	肖阳
60	2020320222	913200007505103251	江苏天元房地产评估造价集团有限公司	陈德兵
61	2020320134	91320211787686105H	无锡东信房地产土地资产评估测绘有限公司	田蕊
62	2020320028	91320106249682166W	江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司	李忠营

(上接 41 页)

这一培养路径虽然具有一定的优势,但也存在被动型教育为主的问题,估价师多是被动接受各类专业技术知识,学习的能动性不强,因此,如何加强继续教育培训中估价师的主观能动性是一个需要长期研究的课题。

综上,新时代的自然资源评价评估工作,需要一大批具备全局观念和系统思维、掌握多种自然资源技术技能的复合型专业队伍。估价机构要主动

适应新时期、新发展、新要求,通过多种途径相结合的方式,加快自然资源全域全要素管理的复合型专业评估人员培养,不断丰富知识体系,持续提升自然资源评价评估专业技能。估价专业人员更要提高认识和站位,增强服务自然资源资产管理大局的主动性和责任感,积极学习和掌握自然资源管理新工作、新政策、新要求,踔厉奋发、勇毅前行,全面融入自然资源资产管理技术服务保障体系。