

卷首语

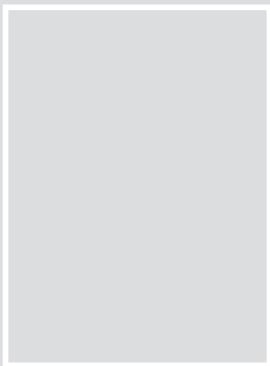
在十三届全国人大二次会议结束之后，不动产登记工作的进展受到了广泛关注。自然资源部和其他相关部门共同协作，出台一系列规则、办法，有效地推动了不动产登记工作。中国土地估价师与土地登记代理人协会作为行业协会，将积极配合政府职能部门完善相关工作。今年4月22日是第50个世界地球日，主题确定为“珍爱美丽地球 守护自然资源”。协会将引导广大会员树立“绿水青山就是金山银山”和“人与自然和谐共生”的理念，积极投身到“建设生态文明是中华民族永续发展的千年大计”的伟大实践。

本月，中国土地估价师与土地登记代理人协会正全力筹备第七次会员代表大会暨第五届换届大会，大会计划于下月中旬召开，届时希望广大会员代表积极参与，共同为行业发展出谋划策，创造一个更加美好的明天！

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇一九年四月





中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流
2019年第4期(总第288期)
(2019年4月刊)

《中国不动产登记与估价》编委会

主任:廖永林

副主任:吴海洋 洪亚敏 周维纾 谢戈力
邹晓云 雒爱萍

委员:(按姓氏笔画排序)

王 文	王 军	王 兵	王 信
王保汉	韦丽春	戈和平	卢 静
朱小川	朱道林	刘 彦	闫旭东
杜华智	杨于北	杨国诚	李 勇
李志超	李金鹿	李澎渤	汪建中
沈 飞	沈建国	张 洁	张亚娟
张治中	张晓岭	张勤铭	陈牧原
陈茹华	林 坚	林方磊	赵 松
郝云昌	费思敏	聂燕军	高振华
郭晋林	陶嘉雄	梁 津	彭 悦
董光明	曾治平		

《中国不动产登记与估价》编辑部

主 编:王 军

副主编:胡 江 沈 飞 张 洁 张亚娟

责任编辑:贾晟东 董双眉

地 址:北京市海淀区大柳树路17号
富海国际港1805室

邮 箱:dsm@creva.sina.net

电 话:010-66560841

传 真:010-66562319

邮 编:100081

刊 期:月刊

主 办:中国土地估价师与土地登记
代理人协会

网 址:www.creva.org.cn

发送对象:中国土地估价师与土地登记
代理人协会会员

印刷日期:2019年4月

印刷数量:1600册

印刷单位:北京地大彩印有限公司

CONTENTS

目录

要闻报道

- 01 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》
- 07 自然资源部和中国银保监会共推便民利企新举措互设不动产抵押登记和抵押贷款服务点
- 08 自然资源部发出通知制定实施2019年住宅用地“五类”调控目标

协会动态

- 09 关于中国土地估价师与土地登记代理人协会成立25周年系列庆祝活动之一行业评优推先活动候选名单的公示

估价视点

- 13 宅基地抵押价值评估机制初探
- 18 关于城镇基准地价定级相关问题研究——以郑州市为例

谈房说地

- 23 2019年3月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况
- 29 国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读3月商品住宅销售价格变动情况统计数据
- 30 2019年1—3月全国房地产开发投资和销售情况
- 34 2019年第一季度全国主要城市地价监测报告
- 43 为谁所有、归谁使用——自然资源资产产权制度改革要点解读
- 44 第50个世界地球日主场活动在京举办
- 46 不动产登记提速业务研讨会在江苏无锡举办

机构风采

- 47 湖北地宜不动产评估咨询有限责任公司
- 48 甘肃方家不动产评估咨询有限公司
- 50 福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

征稿启事

- 52 《中国不动产登记与估价》征稿启事

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》

自然资源资产产权制度是加强生态保护、促进生态文明建设的重要基础性制度。改革开放以来，我国自然资源资产产权制度逐步建立，在促进自然资源节约集约利用和有效保护方面发挥了积极作用，但也存在自然资源资产底数不清、所有者不到位、权责不明晰、权益不落实、监管保护制度不健全等问题，导致产权纠纷多发、资源保护乏力、开发利用粗放、生态退化严重。为加快健全自然资源资产产权制度，进一步推动生态文明建设，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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，全面落实习近平生态文明思想，认真贯彻党中央、国务院决策部署，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，以完善自然资源资产产权体系为重点，以落实产权主体为关键，以调查监测和确权登记为基

础，着力促进自然资源集约开发利用和生态保护修复，加强监督管理，注重改革创新，加快构建系统完备、科学规范、运行高效的中国特色自然资源资产产权制度体系，为完善社会主义市场经济体制、维护社会公平正义、建设美丽中国提供基础支撑。

（二）基本原则

坚持保护优先、集约利用。正确处理资源保护与开发利用的关系，既要发挥自然资源资产产权制度在严格保护资源、提升生态功能中的基础作用，又要发挥在优化资源配置、提高资源开发利用效率、促进高质量发展中的关键作用。

坚持市场配置、政府监管。以扩权赋能、激发活力为重心，健全自然资源资产产权制度，探索自然资源资产所有者权益的多种有效实现形式，发挥市场配置资源的决定性作用，努力提升自然资源要素市场化配置水平；加强政府监督管理，促进自然资源权利人合理利用资源。

坚持物权法定、平等保护。依法明确全民所有自然资源资产所有权的权利行

使主体，健全自然资源资产产权体系和权能，完善自然资源资产产权法律体系，平等保护各类自然资源资产产权主体合法权益，更好发挥产权制度在生态文明建设中的激励约束作用。

坚持依法改革、试点先行。坚持重大改革于法有据，既要发挥改革顶层设计的指导作用，又要鼓励支持地方因地制宜、大胆探索，为制度创新提供鲜活经验。

（三）总体目标

到2020年，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基本建立，自然资源开发利用效率和保护力度明显提升，为完善生态文明制度体系、保障国家生态安全和资源安全、推动形成人与自然和谐发展的现代化建设新格局提供有力支撑。

二、主要任务

（四）健全自然资源资产产权体系

适应自然资源多种属性以及国民经济和社会发展需求，与国土空间规划和用途管制相衔接，推动自然资源资产所有权与使用权分离，加快构建分类科学的自然资源资产产权体系，着力解决权力交叉、缺位等问题。处理好自然资源资产所有权与使用权的关系，创新自然资源资产全民所有权和集体所有权的实现形式。落实承包土地所有权、承包权、经营权“三权分置”，开展经营权

入股、抵押。探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”。加快推进建设用地上、地表和地下分别设立使用权，促进空间合理开发利用。探索研究油气探采合一权利制度，加强探矿权、采矿权授予与相关规划的衔接。依据不同矿种、不同勘查阶段地质工作规律，合理延长探矿权有效期及延续、保留期限。根据矿产资源储量规模，分类设定采矿权有效期及延续期限。依法明确采矿权抵押权能，完善探矿权、采矿权与土地使用权、海域使用权衔接机制。探索海域使用权立体分层设权，加快完善海域使用权出让、转让、抵押、出租、作价出资（入股）等权能。构建无居民海岛产权体系，试点探索无居民海岛使用权转让、出租等权能。完善水域滩涂养殖权利体系，依法明确权能，允许流转和抵押。理顺水域滩涂养殖的权利与海域使用权、土地承包经营权，取水权与地下水、地热水、矿泉水采矿权的关系。

（五）明确自然资源资产产权主体

推进相关法律修改，明确国务院授权国务院自然资源主管部门具体代表统一行使全民所有自然资源资产所有者职责。研究建立国务院自然资源主管部门行使全民所有自然资源资产所有权的资源清单和管理体制。探索建立委托省级和市（地）级政府代理行使自然资源资产所有权的资源清单和监督管理制度，法律授权省级、市（地）级或县级政府代理行使所有权的特定自然资源除外。

完善全民所有自然资源资产收益管理制度，合理调整中央和地方收益分配比例和支出结构，并加大对生态保护修复支持力度。推进农村集体所有的自然资源资产所有权确权，依法落实农村集体经济组织特别法人地位，明确农村集体所有自然资源资产由农村集体经济组织代表集体行使所有权，增强对农村集体所有自然资源资产的管理和经营能力，农村集体经济组织成员对自然资源资产享有合法权益。保证自然人、法人和非法人组织等各类市场主体依法平等使用自然资源资产、公开公平公正参与市场竞争，同等受到法律保护。

（六）开展自然资源统一调查监测评价

加快研究制定统一的自然资源分类标准，建立自然资源统一调查监测评价制度，充分利用现有相关自然资源调查成果，统一组织实施全国自然资源调查，掌握重要自然资源的数量、质量、分布、权属、保护和开发利用状况。研究建立自然资源资产核算评价制度，开展实物量统计，探索价值量核算，编制自然资源资产负债表。建立自然资源动态监测制度，及时跟踪掌握各类自然资源变化情况。建立统一权威的自然资源调查监测评价信息发布和共享机制。

（七）加快自然资源统一确权登记

总结自然资源统一确权登记试点经验，完善确权登记办法和规则，推动确权登记法治化，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，将全民所有自然资源资产所有权代表行使主体登记为国务院自然资源主管部门，逐步实现自然资源确权登记全覆盖，清晰界定全部国土空间各类自然资源资产的产权主体，划清各类自然资源资产所有权、使用权的边界。建立健全登记信息管理基础平台，提升公共服务能力和水平。

（八）强化自然资源整体保护

编制实施国土空间规划，划定并严守生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等控制线，建立健全国土空间用途管制制度、管理规范和技术标准，对国土空间实施统一管控，强化山水林田湖草整体保护。加强陆海统筹，以海岸线为基础，统筹编制海岸带开发保护规划，强化用途管制，除国家重大战略项目外，全面停止新增围填海项目审批。对生态功能重要的公益性自然资源资产，加快构建以国家公园为主体的自然保护地体系。国家公园范围内的全民所有自然资源资产所有权由国务院自然资源主管部门行使或委托相关部门、省级政府代理行使。条件成熟时，逐步过渡到国家公园内全民所有自然资源资产所有权由国务院自然资源主管部门直接行使。已批准的国家公园试点全民所有自然资源资产所有权具体行使主体在试点期间可暂不调整。积极预防、及时制止破坏自然资源资产行为，强化自然资源资产损害赔偿责任。探索建立政府主导、企业和

社会参与、市场化运作、可持续的生态保护补偿机制，对履行自然资源资产保护义务的权利主体给予合理补偿。健全自然保护地内自然资源资产特许经营权等制度，构建以产业生态化和生态产业化为主体的生态经济体系。鼓励政府机构、企业和其他社会主体通过租赁、置换、赎买等方式扩大自然生态空间，维护国家和区域生态安全。依法依规解决自然保护地内的探矿权、采矿权、取水权、水域滩涂养殖捕捞的权利、特许经营权等合理退出问题。

（九）促进自然资源资产集约开发利用

既要通过完善价格形成机制，扩大竞争性出让，发挥市场配置资源的决定性作用，又要通过总量和强度控制，更好发挥政府管控作用。深入推进全民所有自然资源资产有偿使用制度改革，加快出台国有森林资源资产和草原资源资产有偿使用制度改革方案。全面推进矿业权竞争性出让，调整与竞争性出让相关的探矿权、采矿权审批方式。有序放开油气勘查开采市场，完善竞争出让方式和程序，制定实施更为严格的区块退出管理办法和更为便捷合理的区块流转管理办法。健全水资源资产产权制度，根据流域生态环境特征和经济社会发展需求确定合理的开发利用管控目标，着力改变分割管理、全面开发的状况，实施对流域水资源、水能资源开发利用的统一监管。完善自然资源资产分等定级价格评估制度和资产审核制度。完善自

然资源资产开发利用标准体系和产业准入政策，将自然资源资产开发利用水平和生态保护要求作为选择使用权人的重要因素并纳入出让合同。完善自然资源资产使用权转让、出租、抵押市场规则，规范市场建设，明确受让人开发利用自然资源资产的要求。统筹推进自然资源资产交易平台和服务体系建设，健全市场监测监管和调控机制，建立自然资源资产市场信用体系，促进自然资源资产流转顺畅、交易安全、利用高效。

（十）推动自然生态空间系统修复和合理补偿

坚持政府管控与产权激励并举，增强生态修复合力。编制实施国土空间生态修复规划，建立健全山水林田湖草系统修复和综合治理机制。坚持“谁破坏，谁补偿”原则，建立健全依法建设占用各类自然生态空间和压覆矿产的占用补偿制度，严格占用条件，提高补偿标准。落实和完善生态环境损害赔偿制度，由责任人承担修复或赔偿责任。对责任人灭失的，遵循属地管理原则，按照事权由各级政府组织开展修复工作。按照“谁修复，谁受益”原则，通过赋予一定期限的自然资源资产使用权等产权安排，激励社会投资主体从事生态保护修复。

（十一）健全自然资源资产监管体系

发挥人大、行政、司法、审计和社会监督作用，创新管理方式方法，形成监管合力，实现对自然资源资产开发利用和保护

的全程动态有效监管，加强自然资源督察机构对国有自然资源资产的监督，国务院自然资源主管部门按照要求定期向国务院报告国有自然资源资产报告。各级政府按要求向本级人大常委会报告国有自然资源资产情况，接受权力机关监督。建立科学合理的自然资源资产管理考核评价体系，开展领导干部自然资源资产离任审计，落实完善党政领导干部自然资源资产损害责任追究制度。完善自然资源资产产权信息公开制度，强化社会监督。充分利用大数据等现代信息技术，建立统一的自然资源数据库，提升监督管理效能。建立自然资源行政执法与行政检察衔接平台，实现信息共享、案情通报、案件移送，通过检察法律监督，推动依法行政、严格执法。完善自然资源资产督察执法体制，加强督察执法队伍建设，严肃查处自然资源资产产权领域重大违法案件。

（十二）完善自然资源资产产权法律体系

全面清理涉及自然资源资产产权制度的法律法规，对不利于生态文明建设和自然资源资产产权保护的规定提出具体废止、修改意见，按照立法程序推进修改。系统总结农村土地制度改革试点经验，加快土地管理法修订步伐。根据自然资源资产产权制度改革进程，推进修订矿产资源法、水法、森林法、草原法、海域使用管理法、海岛保护法等法律及相关行政法规。完善自然资源资产产权登记制度。研究制定国土空间开发保

护法。加快完善以国家公园为主体的自然保护地法律法规体系。建立健全协商、调解、仲裁、行政裁决、行政复议和诉讼等有机衔接、相互协调、多元化的自然资源资产产权纠纷解决机制。全面落实公益诉讼和生态环境损害赔偿诉讼等法律制度，构建自然资源资产产权民事、行政、刑事案件协同审判机制。适时公布严重侵害自然资源资产产权的典型案例。

三、实施保障

（十三）加强党对自然资源资产产权制度改革统一领导

自然资源资产产权制度改革涉及重大利益调整，事关改革发展稳定全局，必须在党的集中统一领导下推行。各地区各有关部门要增强“四个意识”，不折不扣贯彻落实党中央、国务院关于自然资源资产产权制度改革重大决策部署，确保改革有序推进、落地生效。建立统筹推进自然资源资产产权制度改革的工作机制，明确部门责任，制定时间表和路线图，加强跟踪督办，推动落实改革任务。强化中央地方联动，及时研究解决改革推进中的重大问题。

（十四）深入开展重大问题研究

重点开展自然资源资产价值、国家所有权、委托代理、收益分配、宅基地“三权分置”、自然资源资产负债表、空间开发权利等重大理论和实践问题研究，系统总结我国

自然资源资产产权制度实践经验，开展国内外比较研究和国际交流合作，加强相关学科建设和人才培养，构建我国自然资源资产产权理论体系。

（十五）统筹推进试点

对自然资源资产产权制度改革涉及的具体内容，现行法律、行政法规没有明确禁止性规定的，鼓励地方因地制宜开展探索，充分积累实践经验；改革涉及具体内容需要突破现行法律、行政法规明确禁止性规定的，选择部分地区开展试点，在依法取得授权后部署实施。在福建、江西、贵州、海南等地探索开展全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点，明确委托代理行使所有权的资源清单、管理制度和收益分配机制；在国家公园体制试点地区、山水林田湖草生态保护修复工程试点区、国家级旅游业改革创新

先行区、生态产品价值实现机制试点地区等区域，探索开展促进生态保护修复的产权激励机制试点，吸引社会资本参与生态保护修复；在全民所有自然资源资产有偿使用试点地区、农村土地制度改革试点地区等其他区域，部署一批健全产权体系、促进资源集约开发利用和加强产权保护救济的试点。强化试点工作统筹协调，及时总结试点经验，形成可复制可推广的制度成果。

（十六）加强宣传引导

加强政策解读，系统阐述自然资源资产产权制度改革的重大意义、基本思路和重点任务。利用世界地球日、世界环境日、世界海洋日、世界野生动植物日、世界湿地日、全国土地日等重要纪念日，开展形式多样的宣传活动。

（上接第43页）

位、所有者权益不落实、因产权主体不清造成“公地悲剧”、收益分配机制不合理等问题。

为此，意见提出研究建立国务院自然资源主管部门行使全民所有自然资源资产所有权的资源清单和管理体制。探索建立委托省级和市（地）级政府代理行使自然资源资产所有权的资源清单和监督管理制度。完善全民所有自然资源资产收益管理制度，合理调整中央和地方收益分配比例

和支出结构。推进农村集体所有的自然资源资产所有权确权，依法落实农村集体经济组织特别法人地位，明确农村集体所有自然资源资产由农村集体经济组织代表集体行使所有权，农村集体经济组织成员享有合法权益。自然资源部综合司有关负责人说，意见还强调保证各类市场主体依法平等使用自然资源资产、公开公平公正参与市场竞争，同等受到法律保护。

（资料来源于中国政府网）

自然资源部和中国银保监会共推便民利企新举措互设不动产抵押登记和抵押贷款服务点

为贯彻落实国务院办公厅《关于压缩不动产登记办理时间的通知》的要求，日前，自然资源部和中国银保监会联合印发通知，共推便民利企新举措，互设不动产抵押登记和抵押贷款服务点，协同贷款审批、不动产登记资料查询与不动产抵押登记，加快推进“互联网+不动产抵押登记”，以实际行动助力深化“放管服”改革、优化营商环境。

围绕便民利企，自然资源部和中国银保监会将推出六项新举措：一是加强合作，互设不动产抵押登记和抵押贷款服务点。二是对接系统，实现网上信息查询和抵押登记申请。三是依法依规，健全“互联网+不动产抵押登记”办事规则。四是精简材料，优化相关业务办理流程。五是精准服务，拓展便民利企办理事项。六是强化监管，确保信息安全。

根据新规定，不动产登记机构可在具备条件的银行业金融机构网点设立服务点，方便企业和群众同步签订合同、办理贷款审批、办理不动产抵押登记，享受“一站式”服务。届时，可实现网上信息

查询和抵押登记申请，并进一步优化业务办理流程：抵押人在银行业金融机构办理贷款手续时可以一并提交抵押登记申请材料，通过网络传输至登记机构，无须当事人再到登记机构提交申请；对于抵押权注销登记，不再提交抵押人身份证明材料；对于不动产转移登记同时发生抵押的，精简相同的身份证明等材料，预告登记和抵押预告登记、转移登记和抵押登记可以一并申请、一并受理与审核；对于办理抵押登记时需要的抵押担保主债权合同、抵押合同，可以首先提取登记所需的核心信息。

此次通知提出，不动产登记机构与相关银行业金融机构要按照国务院“放管服”改革要求，拓展贷款与抵押登记的业务协同范围，积极服务民营企业、实体经济和小微企业，逐步实现“延期续贷”“借新还旧”等贷款的审批与抵押登记的变更登记、注销登记、首次登记的无缝衔接，减少企业融资时间，避免企业借用“过桥资金”，规避抵押物“悬空”风险。各银行业金融机构应当提高贷款审批与放款效率，积极参与交易资金

(下转第42页)

自然资源部发出通知制定实施2019年住宅用地“五类”调控目标

中国自然资源报 乔思伟

为落实中央关于房地产调控相关要求，实现因城施策、分类调控目标，保持住宅用地供应稳定，引导市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，日前，自然资源部办公厅下发通知要求，做好2019年住宅用地“五类”调控目标制定实施工作。

通知要求，各省级自然资源主管部门组织地级以上城市、地（州、盟）所在地和百万人以上县（市），根据2018年通报的“五类”调控目标，结合2018年和2017年住宅用地供应数据，总结评估2018年“五类”调控目标落实情况。

通知要求，制定实施本年度住宅用地分类调控目标。地级以上城市、地州盟所在地和百万人以上县（市），根据商品住房库存消化周期（截至2019年3月），结合本地土地市场实际，切实优化住宅用地供应，实施差别化调控政策，在上年住宅用地供应分类调控目标基础上，调整确定2019年住宅用地供应“五类”（显著增加、增加、持平、适当减少、减少直至暂停）调控目标。

其中，消化周期在36个月以上的，应停止供地；36~18个月的，要适当减少供地；18~12个月的，维持供地持平水平；12~6个月的，要增加供地；6个月以下的，要显著增加并加快供地。

通知强调，建立房地产市场平稳健康发展长效机制是党中央、国务院重大决策部署，不仅是经济问题，也是重大民生问题、政治问题。落实住宅用地“五类”调控目标，是自然资源主管部门坚决落实党和国家重大决策部署的重要体现。各省级自然资源主管部门要高度重视，把这项工作作为当前一项关系全局的重要工作来抓，切实加强组织领导，加大监督检查力度，履行好监管指导责任。有关自然资源主管部门要对相关数据认真核对、严格把关，确保数据的客观性、真实性和有效性，保障调控措施的针对性和准确性。要严格落实市县自然资源主管部门主体责任，做好土地供应管理工作。

关于中国土地估价师与土地登记代理人协会 成立25周年系列庆祝活动之一行业评优推 先活动候选名单的公示

2019年是中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）成立25周年，为更好展现行业优秀机构和先进个人在诚信执业、开拓创新、引领发展上的独特风采，营造良好的行业氛围，中估协印发了《关于开展中国土地估价师与土地登记代理人协会成立25周年系列庆祝活动之一行业评优推先活动的通知》（中估协发〔2019〕8号），开展土地估价行业评优活动，并将在第七次

会员代表大会暨第五届换届大会期间对行业优秀机构和土地估价师进行表彰。本次评优推先活动范围主要面向行业土地估价机构和执业土地估价师，现将候选名单予以公示，公示期为2019年5月5日起至5月15日，请社会各界予以监督。如有意见，请于2019年5月15日前反馈至我会。

电话：010-62166292，62134035

邮箱：zcc@creva.sina.net

诚信示范单位

序号	机构名称	连续A级资信次数
1	陕西华地房地产估价咨询有限公司	11
2	湖南万源土地房地产评估测绘有限公司	11
3	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	11
4	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	11
5	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	11
6	永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司	11
7	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	11
8	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	11
9	北京华信房地产评估有限公司	11
10	北京中地华夏土地房地产评估有限公司	11
11	上海城市房地产估价有限公司	11
12	长沙永信评估咨询有限责任公司	11
13	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	11
14	重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司	11
15	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	11
16	陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司	11
17	四川大成房地产土地评估有限公司	11
18	北京首佳房地产评估有限公司	11
19	江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司	11
20	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司	11

续表

序号	机构名称	连续A级资信次数
21	北京康正宏基房地产评估有限公司	11
22	上海房地产估价师事务所有限公司	11
23	北京仁达房地产评估有限公司	11
24	北京博林不动产评估有限公司	11
25	安阳市金土地价评估事务所有限责任公司	11
26	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司	11
27	安徽地源不动产咨询评估有限责任公司	11
28	广西开元行土地房地产评估有限责任公司	11
29	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	11
30	北京国土联房地产评估中心有限公司	11
31	贵州恒鉴不动产评估有限公司	11
32	宁夏恒正不动产评估咨询有限公司	11
33	上海信衡房地产估价有限公司	11
34	大连天石不动产顾问有限公司	11
35	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	11
36	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司	11
37	四川恒通房地产土地资产评估有限公司	11

注：按照2018—2019年度A级资信土地评估机构名单顺序排序。

土地估价报告电子化备案优秀土地评估机构

序号	机构名称	获得土地估价报告电子化备案优秀土地评估机构次数
1	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	5
2	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司	5
3	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	5
4	广西开元行土地房地产评估有限责任公司	5
5	陕西华地房地产估价咨询有限公司	5
6	湖南万源土地房地产评估测绘有限公司	5
7	永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司	5
8	广西方略土地房地产评估有限公司	5
9	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	5
10	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	5
11	广西旗开房地产土地资产评估有限公司	5
12	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	5
13	深圳市国策房地产土地估价有限公司	5
14	广西明冠房地产评估有限公司	5
15	安徽中安房地产评估咨询有限公司	5
16	陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司	5
17	长沙永信土地房地产评估测绘有限公司	5
18	广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司	5
19	广西国泰房地产土地资产评估有限公司	5
20	广西公大房地产土地资产评估有限公司	5
21	河南光明土地评估咨询有限责任公司	5
22	广西金土资产房地产不动产评估有限公司	5
23	衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司	5
24	江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司	5
25	云南优化不动产评估咨询有限公司	5
26	山东天瑞土地房地产评估咨询有限公司	5
27	安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司	5
28	河南省中土地房地产评估有限公司	5
29	山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司	5
30	郑州市诚信房地产评估咨询有限公司	5
31	内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司	5
32	江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司	5

注：以2018年土地估价报告电子化备案优秀土地评估中介机构顺序排序。

中国土地估价师与土地登记代理人协会继续教育培训示范基地

序号	机构名称	连续承担中估协继续教育培训5次及以上
1	北京仁达房地产评估有限公司	√
2	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	√
3	永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司	√
4	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	√
5	陕西华地房地产估价咨询有限公司	√

注:按机构名称汉语拼音为序,排名不分先后。

技术贡献奖

序号	姓名	单位名称	备注
1	白龙吉	北京北方房地产咨询评估有限责任公司	《城镇土地估价规程》起草人之一
2	刘震宇	长沙永信土地房地产评估测绘有限公司	《标定地价规程》起草人之一
3	闫旭东	北京仁达房地产评估有限公司	《城镇土地估价规程》起草人之一
4	杨国诚	中城联行(上海)房地产土地评估有限公司	《城镇土地估价规程》起草人之一
5	张瑜	北京华信房地产评估有限公司	《城镇土地估价规程》起草人之一
6	张显胜	北京国土联房地产评估中心有限公司	《农用地估价规程》起草人之一
7	周维纾	北京中地华夏土地房地产评估有限公司	《城镇土地估价规程》起草人之一

注:按姓氏汉语拼音为序,排名不分先后。

西部援助计划贡献奖

序号	姓名	单位名称	西部援助计划义务授课3次及以上
1	杜鸣	杜鸣联合房地产评估(北京)有限公司	√
2	盖岳峰	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	√
3	巩荣生	陕西华地房地产估价咨询有限公司	√
4	梁津	北京康正宏基房地产评估有限公司	√
5	廖旻	广东思远土地房地产评估咨询有限公司	√
6	刘洪帅	北京中企华房地产估价有限公司	√
7	刘陶琨	广西方略土地房地产评估有限公司	√
8	刘占增	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	√
9	雒爱萍	陕西华地房地产估价咨询有限公司	√
10	齐辉	北京岳华中天房地产评估有限公司	√
11	石柱琴	陕西华地房地产估价咨询有限公司	√
12	史源英	北京华信房地产评估有限公司	√
13	孙伟	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司	√
14	王庆泽	北京华信房地产评估有限公司	√
15	徐进亮	苏州天元土地房地产评估有限公司	√
16	闫旭东	北京仁达房地产评估有限公司	√
17	杨斌	上海百盛房地产估价有限责任公司	√
18	杨国诚	中城联行(上海)房地产土地评估有限公司	√
19	叶凌	北京康正宏基房地产评估有限公司	√
20	张红	北京中地华夏土地房地产评估有限公司	√
21	张增峰	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	√
22	赵吉禄	大连天石不动产顾问有限公司	√
23	庄国华	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	√

注:按姓氏汉语拼音为序,排名不分先后。

优秀土地估价报告主审专家

序号	姓名	单位名称
1	梁 津	北京康正宏基房地产评估有限公司
2	刘占增	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司
3	石桂琴	陕西华地房地产估价咨询有限公司
4	王庆泽	北京华信房地产评估有限公司
5	武疆敏	北京华信房地产评估有限公司
6	邢 洁	重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司
7	张 红	北京中地华夏土地房地产评估有限公司
8	赵吉禄	大连天石不动产顾问有限公司
9	钟玉燕	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

注：按姓氏汉语拼音为序，排名不分先后。

优秀土地估价报告初审专家

序号	姓名	单位名称
1	叶 凌	北京康正宏基房地产评估有限公司
2	张映红	北京仁达房地产评估有限公司
3	张增峰	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司
4	黄荣真	深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司
5	邓永忠	贵州恒鉴不动产评估有限公司
6	马小军	武汉天马评估有限公司
7	刘陶琨	广西方略土地评估有限责任公司
8	周裕丰	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
9	史源英	北京华信房地产评估有限公司
10	厉亚楠	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司
11	申雅蓉	陕西恒达不动产评估咨询有限公司
12	杨 云	安阳市金土地价评估事务所有限责任公司
13	赵立新	北京中地华夏土地房地产评估有限公司
14	李永明	安阳市金土地价评估事务所有限责任公司
15	王 娟	郑州豫华土地评估咨询有限公司
16	王俊国	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司
17	张显胜	北京国土联房地产评估中心有限公司
18	陈凌岚	上海国衡房地产估价有限公司
19	张林楠	北京博林不动产评估有限公司
20	李 磊	山东正衡永立土地房地产评估有限公司
21	韩铁涛	上海房地产估价师事务所有限公司
22	崔贵琪	天津市中地房地产价格评估咨询有限公司
23	丁颖红	北京华信房地产评估有限公司
24	徐 燕	北京华信房地产评估有限公司
25	盖岳峰	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司
26	高继国	武汉汉信地产评估咨询有限责任公司
27	李延军	大连天石不动产顾问有限公司
28	毛秀贵	山东正衡永立土地房地产评估有限公司
29	王世春	北京首佳房地产评估有限公司
30	姜文明	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司
31	江传圣	重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司
32	贾明宝	上海房地产估价师事务所有限公司
33	刘雪梅	广东世纪土地与房地产评估咨询有限公司

宅基地抵押价值评估机制初探

袁卫华 张 颀

(河南正达房地产评估测绘咨询有限公司 郑州 950000)

摘 要 宅基地抵押贷款目前还处于探索阶段,政府、金融机构、农民、土地估价机构作为参与主体,都应竭力在各个领域突破困境以保证这项工程的顺利实施。其顺利实施可以带来一系列的惠民效应。但是,随之而来的是一系列政策法律和技术难题,其中重点及难点之一就是抵押价值的确定。本文旨在对宅基地抵押评估机制进行初步研究,从抵押评估标准流程出发,从评估事项的设定、评估方法的选取、评估思路的确定三个方面初步模拟了宅基地评估机制模型,进一步指出当前存在的技术障碍和现实障碍,最后从登记确权、估价规范、基准地价、调动抵押积极性、风险控制五个方面提出了相关建议。

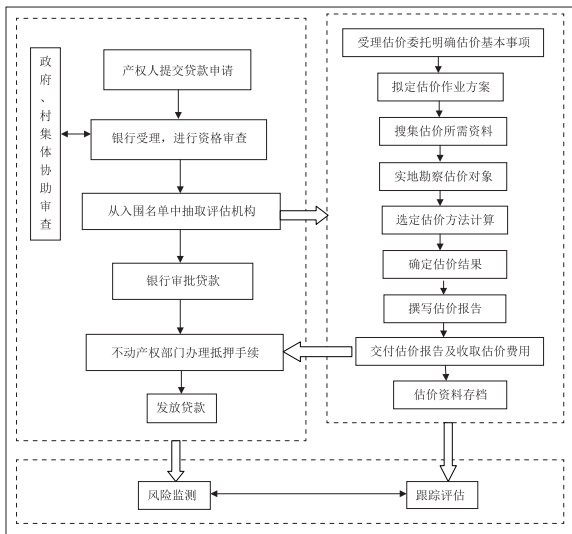
关键词 宅基地 抵押价值 评估机制

城市建设用地日渐短缺的同时,乡村建设用地利用粗放,造成大量空闲用地。盘活农村经济,合理配置农业资源,改善农民生活是时代发展的需求。随着经济的发展,城乡一体化已然成为时代课题,因此急需突破传统经济制约,为农村寻求新的发展模式,激发农村市场发展潜能。宅基地使用权作为农民享有的一项重要的用益物权,在盘活整个农村土地市场中一直发挥着独特的作用。宅基地抵押贷款不仅是一种简单的农村融资方式,而且一定程度上解除了制度上对农民财产权的不正当限制,唤醒了农村的沉睡资本,有利于激发农村资产的潜能,这是一项足以影响亿万农民和农业发展模式的重大制度改革。

一、宅基地抵押评估流程

宅基地使用权是指公民个人在国家或集体所有的宅基地上所享有的建造房屋以使用居住的一种物权。宅基地抵押涉及的参与方更多,除了产权人、金融机构、估价机构和不动产权部门之外,政府和村集体也起着重要作用,涉及的利益也更广泛。当前,对于国有土地抵押贷款,已经有比较成熟的评估体系,而宅基地抵押评估还处于萌芽阶段,还没有具体的流程体系。评估体系是否完善有效,直接关系到评估结果的准确性,进而影响着农民的切身利益,因此各方参与主体评估过程的每个环节都应明确自身的权利义务,严格按照评估流程进行。具体流程如下

图所示。



二、评估路径模拟

(一) 评估事项的说明

对于宅基地抵押，首先应明确其价格内涵，即估价人员遵循估价原则，在充分掌握估价对象所在区域市场资料的基础上，根据估价对象的自然因素、社会经济因素及相关特殊因素等，综合分析评估估价对象在某一权利状态位于某一估价期日的正常市场价格。农民取得宅基地是以户为单位的集体成员间的福利性分配，在期限上没有明确的规定，相当于无限年期，评估时可根据其居住属性参照城镇住宅用地使用权最高使用年期确定。影响因素从自然因素、社会经济因素和相关特殊因素方面考虑，自然因素主要考虑是否利于耕作生产、距水源的距离、环境质量的宜居程度，社会经济因素主要考虑出行交通便捷度、距学校距离、距便利店距

离、距中心城镇距离，相关特殊因素主要考虑农民的心理因素，如风水和民俗民风、邻里关系等。

(二) 估价方法适用性分析

针对国有土地抵押，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法五种。根据宅基地的特点及估价目的，可以采用比较法、成本法、收益法、基准地价系数修正法。比较法适用的对象是同类型、同区域的数量较多且在价值时点的近期经常发生交易的土地，在当前宅基地交易市场不成熟的阶段，同区域内的交易数量极少，因此暂时不适用，但是随着市场的进一步完善，比较法无疑为最直接、直观且说服力的估价方法；成本法适用的对象是对很少发生交易、又没有经济收益或潜在收益的土地，这对于极少发生交易的宅基地市场评估非常适用，但是由于宅基地的无偿取得，使得土地成本大大降低，会造成价值低估后果，因此亟待建立完善农村宅基地基准地价体系，将基准地价系数修正法与成本法结合使用进行评估；收益法适用的对象是有经济收益或潜在经济收益的土地，可以用于评估位于乡镇中心及主要干道两侧宅基地等，因为这类土地建成房产之后可以从事经营性活动从而获得收益；基准地价，作为一种法定、公示价格，对宅基地地价管理和地价评估管理而言，具有基础、核心价格的作用，但是当前我国宅基地基准地价体系不完

善，致使这一方法停留在理论层面。

（三）估价思路的确定

对于宅基地，其本质功能都是居住，在评估时宜采用基准地价系数修正法、比较法和成本法。采用基准地价系数修正法时，先要搜集待估宗地所在区域基准地价更新成果资料，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对已公布的同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格；采用比较法评估时，首先选取可比实例，由于农村居住较为分散，尤其是山区地形景观都差别较大，因此应缩小供需圈范围，尽量找同一行政村内的案例，其次是对可比实例成交价格进行修正调整建立比较基础，然后选取适宜的自然因素、社会经济因素和相关特殊因素进行比较调整，最终得出价值；采用成本法进行评估时，先计算土地取得费用，由于当前宅基地基准地价体系不完善，只能参考征地区片价确定，税费不作考虑，计算投资利息时，考虑到农村房屋一般是一户一户单独修建且规模较小，计息周期取小于一年为宜，且开发费用低，考虑到农村宅基地流转现状，利润率和土地增值收益率忽略不计。

对于位于乡镇中心及主要干道两侧宅基地等，由于这类土地建成房产之后可以从事经营性活动从而获得收益，可以通过收集同一区域市场租金水平计算同一区域内营性农村住房房地产平均价值，再倒扣房屋建筑成

本，求取宅基地价值。

（四）当前困境

1. 技术障碍

（1）市场不够完善，比较法使用存在瓶颈。2015年12月，我国人大常委会正式授权国务院开展宅基地抵押的试点工作。在近三年的时间里，各个试点地区也在稳步推进工作，但是受制于长期以来累计存在的各项制度政策障碍及各方的利益博弈，宅基地抵押发展缓慢，仍旧处于初级阶段，市场不完善，各区域成交案例都较少，使得比较法的实施没有基础数据支撑难以进行。

（2）农村宅基地基准地价体系不完善，难以准确评估土地价值。宅基地基准地价体系不完善，直接导致核心、基本的基准地价系数修正法无法使用；对于农民来说，宅基地是无偿取得，但是宅基地本身存在价值，因此在使用成本法评估时土地取得费用并不能用实际成本，由于基准地价不完善，只能参考征地区片价确定土地取得费用，因此使得成本法也存在价值低估风险。

（3）无形价值在评估过程中无法体现。农村宅基地使用权制度作为一项福利性制度，其建立和实施对我国农村社会的稳定发展发挥着重要作用。对于欠发达地区的农民来说，宅基地是一种生存保障，对于外出务工等农民来说，宅基地提供了一种失业保障；对于农村老人来说，宅基地又提供了一种养老保障。这种保障功能赋予了宅基地无

形价值，但是在评估时只关注有形存在的部分，无形价值往往被忽略。

2. 现实障碍

(1) 农村宅基地不动产登记滞后。2014年8月，国土资源部等五部门下发了《关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》(国土资发〔2014〕101号)，要求各地要按照不动产统一登记制度建设和宅基地制度改革的要求，全面落实宅基地、集体建设用地使用权及农房等集体建设用地上建筑物、构筑物确权登记发证工作，做到应发尽发。没有不动产权证书，会导致在办理抵押贷款时金融机构的抵押权很难得到有效设立。而广大的农村地区由于历史遗留问题，大多数存在超建、无证、甚至一户多处宅基地现象，这给农村宅基地不动产登记带来了一系列的困难，使得宅基地抵押权难以设立。

(2) 农村宅基地买卖受限导致处置困难。根据《土地管理法》第六十二条“农村村民一户只能拥有一处宅基地”；第六十三条“农村集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设”，宅基地仅限于在村集体内流转，严格遵循一户一宅的原则。农村地区一般都会依据人口与需求来分配宅基地，如果流转对象只限于本集体，就不存在需求。这就导致抵押到期的宅基地在处置阶段没有受让人，无法流转，给金融机构造成了风险，也就降低了金融机构提供资金的积极性。

(五) 建议

1. 加快宅基地登记确权工作

通过加快推进宅基地和集体建设用地确权登记发证，使农民享有的宅基地和集体建设用地使用权依法得到确认和法律保护，是改革完善宅基地制度，实行集体经营性建设用地与国有土地同等入市、同权同价，建立城乡统一的建设用地市场等农村改革的基础和前提。取得不动产权证书就意味着国家承认宅基地是农民的固定资产，是进行抵押、买卖、转让和出租的先决条件。还可以同时进行土地整治，统计出农村现有闲置宅基地及一户多处宅基地的情况，统筹管理，防止资源浪费。当前，各地农村宅基地确权登记依然进展缓慢，直接限制了农民获得更多的财产权利。

2. 建立统一的农村土地估价规范

对于国有抵押贷款，目前市场上已有比较成熟的评估体系，并有国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)。但是对于农村房屋，目前已经发放的宅基地抵押贷款业务中，由于国家和地方政府都未出台统一的宅基地价格评估方法和标准，出于谨慎原则，大多根据宅基地的区位价格，主观确认抵押价值，这很难客观合理地评估出农村宅基地的抵押价值。在宅基地估价作业过程中，估价基本事项的确定、价值类型的定义、估价方法的选择、假设与限制条件的说明等事项急需相关标准给予规范。

3. 加快完善宅基地基准地价

基准地价，作为一种法定、公示价格，对宅基地地价管理和地价评估管理而言，具有基础、核心价格的作用。义乌市率先在宅基地价值构成、宅基地价值影响因素、国内集体建设用地价格评估实践探索等方面开展了理论研究，探索建立了覆盖全市每个村庄的宅基地基准地价体系，并做到了科学评估、适时更新、动态调整，让银行在办理宅基地抵押贷款时有了准确的价值评估标准，从而放宽了放贷额度。由于地价影响因素的一致性，在基准地价编制的过程中，可适当参考征地补偿综合区片价、宅基地复垦券价格，但不宜完全等同。政府在基准宅基地价格基础上，还应依据宅基地交易市场行情，完善价格管理制度，对宅基地价格进行及时准确的更新与信息公开，使宅基地价格在平稳范围内波动，以防在市场利率波动、自然灾害等因素下使得宅基地贬值，不利于最终农户还贷与金融机构处置宅基地。

4. 调动农户抵押积极性

受制于长期以来农村传统生活方式的影响，农户更愿意选择自身较擅长的耕作或者去城市打工，创业的积极性低、门路少，而且抵押贷款需要付出贷款利息，如果经营不善还可能面临失地风险，导致当前农民抵押意愿不高。因此，应鼓励农民创新创业，为农村创造更多且风险低的创业门路。适当降低贷款利率，最大限度调动农户抵押的积极性，盘活农村经济，进而缩小城乡差距。

5. 构建宅基地抵押风险预防机制

在整个抵押过程中，应始终坚持“封闭运行、风险可控”的原则，坚守农民利益不受损这条底线。农户在取得不动产权证书后，向金融机构提出申请，政府、村集体协助金融机构对农户进行资料和资信审查，相关机构对宅基地进行估价，农户选择抵押模式与还贷模式，并签订抵押合同到相关部门进行抵押登记，最后发放贷款。同时建立信贷风险预警机制与相应的损失补偿措施，农村可以尝试进行一部分财政拨款、农户之间联户入股方式建立自己本村的房屋与宅基地抵押贷款的风险准备金，建立准备金应急管理与提取正规程序等，减小宅基地抵押贷款的还款风险。有条件的可建立由政府主导，多方渠道筹集资金的风险保障基金，保障金融机构的不良贷款得到相应补偿和农户失地后的后续保障。一旦农户在债务履行期满后仍无法还清贷款，金融机构可与农户协商宅基地再流转抵押，或者以租代偿，并从所得价款中获得赔偿。

参考文献

- 黄丽君.2016.农村农民住房财产权抵押贷款研究 [J].乡村科技(20):95-96.
- 孙勇军.2014.农村宅基地用益物权、住房财产权抵押贷款的相关问题 [J].中外企业家(27):52, 60.
- 徐昭.2015.农村住房财产权抵押贷款法律问题探讨 [J].经济师(12):81-82, 87.
- 游建国.2015.农村“四权”抵押价值评估研究 [J].中国房地产估价与经纪(2):7.

关于城镇基准地价定级相关问题的研究 ——以郑州市为例

谢伟伟 王 娟

(郑州豫华土地评估咨询有限公司 郑州 450006)

摘 要 城镇基准地价定级作为城镇基准地价的基础工作，如何科学合理进行基准地价定级，一直是城镇基准地价更新中的重要工作。但随着城市经济社会的快速发展，城镇基准地价的定级范围也越来越大，尤其是省会城市（本文以郑州市为例），相应的基准地价级别也越来越多。在现有定级规程要求下，如何科学合理进行多级别（九个级别及以上）定级，已经成为土地估价人员需要面临的问题。本文主要以2018年度郑州市区基准地价定级过程中遇到的相关问题为例进行部分研究，并探索了一些方法，供各位同仁一起交流探讨。

关键词 城镇基准地价 多级别 定级问题 研究

一、绪论

（一）研究背景

城镇土地基准地价是指在城镇规划区内，对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地，按照商业、居住、工业等用途分别评估法定最高年期的土地使用权价格，并由市、县及以上人民政府公布的国有土地使用权平均价格，是土地利用价格管理的重要依据、参考。

城镇基准地价作为城市公示地价体系的重要组成部分，不仅反映土地市场中地价总体水平和变化趋势；也为国家土地税收、地价评估、核定资产等提供相关价格依据，在地价管理系统中具有重要的作用。而城镇基

准地价定级作为城镇基准地价体系的基础工作，直接影响着后期基准地价成果的制定，如何科学合理进行基准地价定级一直是城镇基准地价更新中的重要工作。

随着社会经济的快速发展，尤其是城市规模相对较大，城镇基准地价定级范围不断扩大，级别划分也逐渐增多。如河南省郑州市，以住宅用地为例（下同），郑州市上轮基准地价定级范围为450平方千米，分为九个级别；本轮基准地价更新范围约1000平方千米，同样为九个级别。如何按照现有的《城镇基准地价定级规程》（GB/T 18507—2014）（以下简称定级规程）科学合理地进行基准地价定级，已成为土地估价人员需要面临的一个问题。本次研究主要是

以2018年度郑州市区基准地价更新相关数据为基础，对郑州市区基准地价级别划定过程中遇到的多级别划定问题进行相关分析，并探索了一些方法，同大家一起探究。

（二）研究目的

通过本次研究，在符合规程的前提下，对大范围、多级别基准地价定级过程中遇到的部分问题进行研究，并探索在多级别（主要指九个级别及以上）的情况下基准地价初始级别划分的优化调整方案。

二、定级过程中存在的问题

（一）郑州市本轮基准地价定级情况简介

以住宅用地为例，郑州市区本轮基准地价定级主要选取了商服繁华影响度、道路通达度、公交便捷度、对外交通便利度、基础设施完善度、公用设施完备度、环境质量优劣度、景观条件优劣度和人口密度九项因素，涵盖27项因子。按照规程中提供的网格法，进行多因素综合评价，初步划分的九个初始级别如图1所示。

（二）存在的问题

经熟悉郑州市土地市场情况的行业专家对图1进行评判总结，存在的主要问题有三个：

（1）区域均质化程度不够，较难进行后续最终级别的划定；

（2）部分级别边界沿路细条带状分布情况较多，尤其是接近末级级别区域；

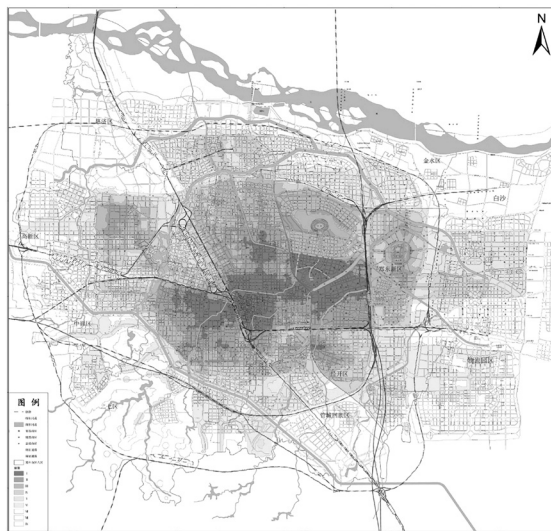


图1 郑州市区住宅用地定级初始级别图（原始图）

（3）部分级别分布情况与实际不符（主要为前三个级别）。

（三）原因分析

（1）定级范围较大，涵盖大部分市区非建成区。本轮郑州市基准地价定级范围总面积约1000平方千米，定级范围较大，涵盖大部分市区非建成区域，相应的现状设施类型较少，功能不够健全。

（2）规划影响因素考虑不够。一方面，虽然在本次定级中已一定程度考虑了该区域的部分规划因素，但是大部分规划因素规划状况不明，且相应因素影响状况难以调查、确定，不能很好地在定级中予以表达；另一方面，不同于线状因素，规划因素的影响度有限，不宜过高。

（3）个别扩散性因素作用分值相对较大，区域均质化状况不好。经分析，该因素主要为道路影响度因素，集中分布在接近末级级别区域，产生的原因是该区域的其他扩

散性因素的影响较弱，作用分值较低；而道路的影响程度相对较大，作用分值较高，并且超过了级别划分时总分值级别间的差值。因此在初始级别划定时，必然会出现沿路细条带状分布情况。以图1郑州市住宅用地定级九个级别为例，级别间的总分值差值平均约7的分值，而道路影响度按照0.1的权重，就已达到在总分值中10的分值的影响度。

（4）定级评价结果并未能真实反映土地市场状况。按照现有的规程要求建立的评价体系，选取的因素、因子，以及各因素（因子）的功能分、作用半径及重要程度排序等，很难定量评价或模拟出真实的市场状况，需要进一步修正、调整。

三、关于优化调整方案的探索

根据以上定级存在的问题及原因分析，我们主要探索了样点地价修正法和因素弱化均质法两种方式，进行基准地价定级初始级别的划分、确定。首先对本次定级中采用的网格法进行说明。

（一）定级中的网格法简介

根据定级规程，网格法是采用计算机系统为辅助手段进行土地定级时，直接把城镇划分为若干面积相同的网格，并可根据实际情况布局进行调整。

（二）样点地价修正法

1. 概念定义

主要借鉴规程中的市场交易价格验证，

通过在定级范围内均匀设立标准样点，采用插值结果较为贴近实际地价空间分布状况的克里金插值法进行空间插值，并对插值结果分析，划定出地价样点均质区域，以实现与原定级结果进行修正、优化。

本方法的核心思想是按照地价的空間分布规律（高级别区域内各项设施一般较为完善，依次类推），使各级别区域的定级单元总分值差异化，以消除低地价区域部分定级因素对定级结果的过大影响，实现区域均质化，便于更好地进行土地级别的划分；同时，能够根据样点地价分布情况，对土地级别进行修正，使划定的土地级别与样点地价的分布更为贴近。

2. 技术路线

（1）收集定级估价过程中的样点成交资料，并按基准地价内涵条件进行价格修正；

（2）在基准地价定级范围内，均匀设立标准样点，具体方式可参照定级规程中网格法进行设立；

（3）根据样点成交修正价格，剔除异常数据，确定标准样点价格；

（4）基于地理信息系统软件ArcGIS的空间分析模块，进行克里金栅格插值；

（5）根据实际地价分布情况，结合栅格插值结果进行综合分析，进行栅格的重分类（本次重分为四个级别）；

（6）将栅格数据转换为矢量面状要素数据，与原定级结果进行叠加；

(7) 根据样点级别, 加权计算相应定级单元总分值;

(8) 重新计算后的定级单元总分值, 进行基准地价定级初始级别的划分。

最终尝试形成的初始级别划分情况见图2。

$$S_j = \frac{Y_j \times ((B+1) - B_j)}{B}$$

式中: j 代表第 j 个定级单元; S_j 为修正后定级单元总分值; Y_j 为修正前定级单元总分值; B 为根据样点划分的土地级别个数; B_j 为第 j 个定级单元对应的样点级别。

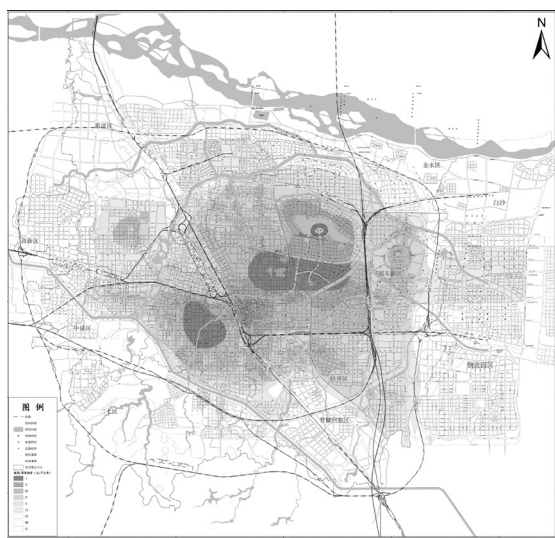


图2 郑州市区住宅用地定级初始级别图
(样点地价修正法)

3. 结果分析

分析图2能够发现, 图2划分的均质区域相对较为集中, 道路沿线细条分布情况已被较好地解决, 且各级别的地价分布较为贴合郑州市的实际情况。但由于高级别赋值权重较大, 而根据样点划分的土地级别边界较为平滑, 容易出现宗地破宗情况。

4. 其他说明事项

(1) 关于重新设立标准样点的原因, 主要是实际市场成交中, 样点案例的分布一般呈现建成区内密集分布, 建成区外零星分布的现象, 在进行空间插值进行地价模拟时, 由于区域的分布不均, 容易造成较大的局部误差。

(2) 本方法的核心思想是按照地价的空間分布规律(高级别区域内各项设施一般较为完善, 依次类推), 使各级别区域的定级单元总分值差异化, 关键地方在于栅格插值结果的重分类, 建议分类结果宜粗不宜细, 分出大范围的地价分布区域即可, 否则, 容易打破原定级结果的整体分布, 使定级结果更加破碎化。

(3) 关于原定级结果的修正, 除本文上述的公式方法之外, 经尝试, 也可以将样点土地级别的级别值参照定级总分值分别赋予相应分值, 然后与原定级总分值进行加权求和, 作为原定级单元总分值的修正值。定级的结果, 也与以上方式划定的土地级别较为接近。

(三) 因素弱化均质法

根据以上分析, 我们能够发现, 在多级定级中, 由于各级别间的总分值差异较小, 在低级别区域内定级过程中易受到扩散性线状要素的影响。根据实际情况, 一般为道路、公用设施等小区域范围的线性扩散因素。不同于样点地价修正法, 该方式的思路主要是针对该类因素, 采取一定的方式, 在尽可能不影响定级单元总分值整体分布情况

的情况，合理弱化该类因素的影响。

1. 概念定义

根据基准地价定级初步结果，合理确定初始级别的级别间距值，并以此为主要标准，针对定级过程中上述因素作用分值大于总分值间隔的部分进行弱化，以达到对原定级结果修正、调整的目的。

不同上述方法样点修正法，该方式的主要作用仅是使划定的初始土地级别更加均匀。

2. 技术路线

(1)对原始定级单元总分值进行分析，科学划分初始土地级别，计算级别间隔平均值；

(2)对定级单元中上述因素作用分与总分值进行分析，观察其因素作用分与级别平均差值的差异情况，确定弱化程度；

(3)对因素作用分值进行处理（本次试验对于高于级别平均差值的因素作用分，直接赋予级别平均差值），并使用该因素分值替代原因素分值重新进行总分值的计算；

(4)按照规程中要求的方法，进行基准地价定级初始级别的划分。

最终探索划定的初始土地级别情况见图3。

3. 结果分析

分析图3能够发现，该方法能在一定程度上解决多级别定级中划定的土地级别不够均质的情况，道路沿线细条分布情况也被较好地解决，但样点地价的级别分布相较于样点修正法略有不足。该方法更易实现，操作起来更为简单。

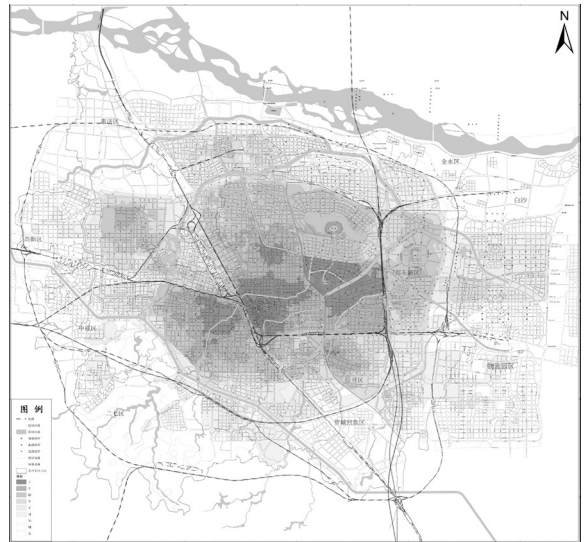


图3 郑州市区住宅用地定级初始级别图
(因素弱化均质法)

4. 其他说明事项

该方式主要思路是，根据定级城市的实际情况，采用一定的方法，针对道路、公用设施等小范围线性扩散定级因素进行弱化，以实现区域均质性分布。而不采用弱化该类因素权重的方式的原因，一方面，基准地价定级为全域通盘考虑，若仅为解决低级别区域存在的问题，而对道路通达度权重值下调，将会造成其他级别划定结果不合理；另一方面，不合规程要求，按照规程要求，交通条件因素类共包含道路通达度、公交便捷度和对外交通三类因素，权重区间为0.2~0.3，因此该类因素的影响权重下调幅度有限。

(四) 其他修正方式

除上述方法外，当然也可以根据定级结果，重新调整个别因素的分布等，然后进行定级单元总分值的重新计算、级别的

(下转第45页)

2019年3月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

表1 2019年3月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数

城 市	环 比	同 比	定 基	城 市	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
北 京	100.4	103.2	139.1	唐 山	100.9	113.3	125.1
天 津	100.3	101.8	131.6	秦 皇 岛	101.4	118.8	137.2
石 家 庄	101.3	117.3	146.5	包 头	100.8	111.3	118.4
太 原	100.5	112.4	127.3	丹 东	101.9	120.2	122.6
呼 和 浩 特	100.3	122.8	133.3	锦 州	101.5	113.5	113.1
沈 阳	100.8	112.7	131.7	吉 林	100.6	114.7	125.7
大 连	101.0	113.7	129.8	牡 丹 江	100.2	113.2	119.3
长 春	100.3	111.8	128.0	无 锡	101.0	107.3	142.4
哈 尔 滨	101.0	115.2	133.2	扬 州	100.9	113.7	139.1
上 海	99.9	101.2	146.9	徐 州	100.4	117.8	144.6
南 京	100.1	102.3	148.7	温 州	100.9	102.8	117.3
杭 州	100.4	106.6	142.1	金 华	100.4	105.7	126.0
宁 波	101.1	107.6	131.4	蚌 埠	100.3	108.2	126.3
合 肥	100.6	106.7	157.9	安 庆	101.0	110.0	125.0
福 州	100.4	109.8	140.0	泉 州	100.1	101.1	111.9
厦 门	100.6	100.7	152.0	九 江	100.6	110.1	134.2
南 昌	100.6	110.3	137.2	赣 州	99.7	107.2	125.1
济 南	100.8	117.2	143.3	烟 台	100.6	113.7	131.5
青 岛	100.5	114.3	135.3	济 宁	100.5	114.3	126.1
郑 州	100.4	110.5	143.3	洛 阳	100.2	112.4	128.8
武 汉	100.7	113.4	147.5	平 顶 山	101.3	109.5	122.8
长 沙	100.0	111.0	141.0	宜 昌	100.6	112.7	131.2
广 州	100.8	111.9	153.4	襄 阳	100.4	115.1	125.2
深 圳	99.7	100.3	145.2	岳 阳	100.2	106.6	122.6
南 宁	100.8	110.8	137.6	常 德	101.5	112.4	125.1
海 口	100.5	116.9	140.3	惠 州	100.1	103.0	135.2
重 庆	100.6	112.1	134.4	湛 江	100.5	108.2	126.6

续表

城市	环比	同比	定基	城市	环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
成都	100.7	114.7	142.0	韶关	99.7	105.0	122.8
贵阳	100.8	120.6	142.5	桂林	100.6	110.0	124.1
昆明	100.8	116.2	135.5	北海	101.1	113.2	134.3
西安	101.0	124.4	153.9	三亚	100.3	113.1	145.9
兰州	100.1	110.6	122.2	泸州	100.2	111.8	124.2
西宁	100.9	114.6	123.6	南充	101.0	112.8	127.3
银川	100.7	109.4	116.7	遵义	100.5	113.3	126.1
乌鲁木齐	100.4	108.4	116.5	大理	101.3	121.9	135.0

表2 2019年3月70个大中城市新建商品住宅销售价格分类指数

城市	90米 ² 及以下			90~144米 ²			144米 ² 以上		
	环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100
北京	100.1	101.9	125.0	100.1	101.9	141.6	100.8	105.1	147.9
天津	100.4	102.1	139.2	100.5	101.8	131.0	99.9	101.3	127.2
石家庄	100.6	117.1	142.9	101.4	117.0	147.7	101.5	118.1	145.5
太原	100.8	115.2	132.1	100.4	111.3	128.4	100.5	113.1	124.1
呼和浩特	100.1	121.1	127.8	100.4	122.8	134.1	100.3	123.7	134.6
沈阳	100.4	110.6	132.3	100.8	113.0	131.6	101.7	116.2	130.8
大连	100.8	113.9	129.6	101.2	113.7	133.3	101.0	113.4	123.5
长春	100.7	112.1	134.0	100.1	110.2	124.6	100.0	114.0	126.2
哈尔滨	101.0	114.2	131.5	100.6	114.7	132.9	101.6	117.2	135.2
上海	100.5	101.0	150.0	100.2	101.8	147.8	99.4	100.6	145.0
南京	99.2	100.9	152.3	100.3	102.9	149.1	100.6	102.3	145.0
杭州	100.4	107.5	148.6	100.5	106.2	140.4	100.2	105.9	136.3
宁波	100.9	109.3	138.6	101.1	107.7	131.5	101.3	106.7	128.3
合肥	100.6	106.0	155.5	100.5	106.7	158.2	101.1	107.8	160.7
福州	100.9	107.9	136.7	100.2	108.2	138.0	100.4	113.1	144.5
厦门	100.2	98.8	149.9	100.7	101.1	154.2	100.8	101.6	150.0
南昌	100.5	108.7	139.5	100.7	110.0	136.9	100.3	112.3	136.7
济南	100.5	117.5	140.9	100.9	117.1	143.6	100.9	117.3	143.9
青岛	100.9	115.6	136.5	100.3	113.5	135.5	100.1	113.9	132.6
郑州	100.4	110.6	145.8	100.3	110.2	142.3	100.5	110.7	138.4
武汉	100.9	114.9	149.5	100.5	112.1	147.3	101.2	116.2	145.7
长沙	99.9	111.5	140.0	100.1	111.1	141.0	99.9	110.5	141.8
广州	101.0	111.8	155.8	100.8	111.0	151.3	100.6	113.4	155.2
深圳	99.8	100.6	144.6	99.8	100.4	145.3	99.4	99.7	146.2
南宁	100.7	111.0	139.8	100.7	109.9	135.3	101.5	112.4	138.4
海口	101.1	116.7	137.4	100.0	117.4	142.4	101.0	115.8	137.7

续表

城市	90米 ² 及以下			90~144米 ²			144米 ² 以上		
	环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100
重 庆	100.9	114.3	139.6	100.4	110.3	131.3	100.2	111.8	131.6
成 都	100.7	116.1	143.0	100.5	113.2	140.5	100.9	114.5	142.1
贵 阳	100.5	123.0	145.6	100.9	119.4	142.4	100.9	120.5	138.2
昆 明	101.2	114.8	135.0	101.0	116.0	136.4	100.0	117.9	134.2
西 安	100.9	125.8	155.9	101.1	124.0	153.6	101.0	123.8	152.6
兰 州	100.3	112.3	125.7	99.9	109.7	120.9	100.1	110.1	119.6
西 宁	100.1	113.6	124.8	101.3	114.9	124.0	100.3	114.2	121.7
银 川	100.8	108.7	115.7	100.8	109.7	116.7	100.3	109.1	117.6
乌鲁木齐	100.1	107.9	115.8	100.2	108.7	119.0	100.9	108.1	110.0
唐 山	100.8	111.7	122.3	101.0	113.8	126.3	100.9	114.2	125.5
秦 皇岛	101.7	118.1	138.5	101.5	119.0	138.3	100.9	118.7	131.7
包 头	100.9	113.3	123.8	100.6	110.7	117.2	101.1	111.7	118.1
丹 东	101.8	118.8	123.9	102.1	120.9	122.6	101.3	120.2	119.8
锦 州	101.6	113.1	110.2	101.5	113.8	114.2	101.2	112.9	115.5
吉 林	100.4	114.7	126.0	100.8	114.0	125.0	100.5	117.1	127.8
牡 丹江	99.9	111.8	117.3	100.4	113.9	120.8	100.1	114.7	117.4
无 锡	101.9	109.9	150.5	100.6	105.8	143.3	101.1	108.2	134.6
扬 州	101.5	114.9	140.6	100.6	113.6	139.2	101.7	113.2	138.0
徐 州	100.8	119.3	147.0	100.4	117.4	144.1	99.9	118.2	144.6
温 州	100.5	105.1	117.6	100.7	101.8	117.8	101.5	102.3	116.4
金 华	100.4	107.1	129.5	100.9	105.9	128.0	99.6	104.0	119.9
蚌 埠	100.2	108.4	126.2	100.3	108.1	126.9	100.1	107.2	119.0
安 庆	100.5	108.2	124.8	101.3	110.9	125.8	100.2	107.9	120.7
泉 州	99.8	101.4	113.1	100.0	100.6	110.7	100.6	101.7	113.1
九 江	100.0	111.3	137.9	100.8	109.7	133.0	100.4	111.3	137.0
赣 州	100.1	105.3	124.2	99.6	107.5	124.2	99.5	108.0	129.6
烟 台	100.7	113.6	128.7	100.6	113.9	134.9	100.2	113.4	126.4
济 宁	100.1	112.7	126.4	100.5	115.0	127.2	100.6	112.9	123.3
洛 阳	100.4	112.5	135.9	100.3	112.7	128.2	99.7	111.5	125.5
平 顶山	101.7	112.5	121.7	101.0	108.1	123.1	101.5	110.3	123.0
宜 昌	100.0	113.9	133.7	100.9	112.2	130.5	100.1	113.5	132.2
襄 阳	100.6	116.2	131.6	100.3	114.9	124.4	100.9	114.5	121.4
岳 阳	99.5	107.1	122.6	100.4	106.2	121.1	100.3	107.2	126.0
常 德	101.7	113.9	130.7	101.4	111.9	123.6	101.1	110.9	119.1
惠 州	100.2	104.6	138.7	99.9	101.6	133.9	100.3	104.7	135.1
湛 江	100.7	108.5	125.8	100.3	107.7	127.1	100.8	109.6	126.6
韶 关	99.8	106.3	123.6	100.0	104.2	122.8	99.3	106.0	122.7
桂 林	100.2	110.6	122.9	100.9	109.6	123.8	100.0	110.8	125.9
北 海	101.0	112.5	134.1	101.3	114.5	135.0	100.4	112.7	131.9
三 亚	100.3	113.7	145.7	100.4	114.0	148.2	100.2	111.1	142.7
泸 州	100.1	111.5	124.5	100.3	112.0	124.3	99.9	112.1	122.4
南 充	101.3	112.4	126.8	100.9	113.1	127.7	102.0	110.3	123.5
遵 义	100.4	113.7	127.5	100.6	113.2	125.1	100.4	113.6	130.0
大 理	100.4	119.6	136.2	101.7	123.6	137.2	101.4	121.3	132.3

表3 2019年3月70个大中城市二手住宅销售价格指数

城 市	环 比	同 比	定 基	城 市	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
北 京	100.4	99.9	146.0	唐 山	101.2	109.3	116.1
天 津	100.0	105.4	135.4	秦 皇 岛	101.2	111.6	122.7
石 家 庄	100.5	106.4	126.8	包 头	100.7	107.3	108.7
太 原	100.1	108.2	125.5	丹 东	100.6	108.3	109.7
呼 和 浩 特	100.9	120.8	124.5	锦 州	100.1	107.2	100.9
沈 阳	100.7	109.8	120.2	吉 林	101.2	109.7	116.4
大 连	101.1	108.8	118.0	牡 丹 江	100.0	106.3	110.6
长 春	101.1	110.6	119.1	无 锡	100.3	104.8	135.9
哈 尔 滨	100.4	110.4	122.3	扬 州	100.2	109.3	123.8
上 海	100.3	98.4	137.9	徐 州	100.6	109.5	122.6
南 京	100.8	102.2	139.8	温 州	100.2	101.5	113.0
杭 州	100.7	104.0	141.3	金 华	100.2	103.5	119.0
宁 波	100.7	103.8	124.4	蚌 埠	100.5	107.6	120.9
合 肥	100.2	103.8	157.2	安 庆	100.0	106.9	121.7
福 州	100.5	100.6	125.9	泉 州	100.4	101.5	114.6
厦 门	101.6	98.4	137.0	九 江	100.4	107.1	122.9
南 昌	100.6	111.4	131.9	赣 州	100.5	108.7	124.5
济 南	100.5	111.8	133.9	烟 台	100.9	112.3	123.6
青 岛	99.7	108.4	132.7	济 宁	100.6	116.7	128.8
郑 州	99.8	101.1	131.4	洛 阳	99.8	109.6	117.2
武 汉	100.1	108.0	147.8	平 顶 山	100.2	108.8	116.1
长 沙	99.9	106.6	135.7	宜 昌	100.1	109.4	123.2
广 州	99.5	100.9	148.4	襄 阳	100.8	111.8	118.7
深 圳	100.7	102.9	152.4	岳 阳	100.1	106.0	114.1
南 宁	100.9	110.1	128.8	常 德	100.2	107.9	115.5
海 口	99.8	108.4	115.0	惠 州	100.3	105.9	131.3
重 庆	100.1	109.4	127.2	湛 江	100.2	103.4	113.3
成 都	99.9	106.8	117.7	韶 关	100.2	108.4	116.2
贵 阳	99.9	112.1	122.6	桂 林	100.9	107.3	107.9
昆 明	100.3	115.3	127.5	北 海	101.0	109.4	122.6
西 安	101.2	114.7	121.9	三 亚	100.9	114.5	122.4
兰 州	101.0	110.7	117.3	泸 州	100.1	109.3	120.2
西 宁	101.7	110.0	112.7	南 充	99.5	107.3	120.1
银 川	101.0	106.8	107.6	遵 义	100.1	109.2	118.0
乌 鲁 木 齐	99.7	109.7	123.1	大 理	101.8	118.3	122.1

表4 2019年3月70个大中城市二手住宅销售价格分类指数

城 市	90米 ² 及以下			90 ~ 144米 ²			144米 ² 以上		
	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100	上月=100	上年同月=100	2015年=100
北 京	100.6	100.9	147.5	100.3	99.0	143.8	100.2	98.9	146.0
天 津	100.0	105.1	137.8	100.0	105.3	135.5	100.2	106.6	128.1
石 家 庄	100.3	104.6	127.0	100.4	106.9	126.4	101.7	110.6	127.2
太 原	99.7	108.0	125.7	100.3	108.5	126.8	100.4	108.3	122.8
呼和浩特	100.5	120.6	124.4	101.4	120.7	124.5	101.2	122.3	124.9
沈 阳	100.5	109.8	119.9	101.2	110.0	121.6	100.7	109.9	118.9
大 连	101.2	109.1	117.6	101.0	107.9	118.2	100.9	110.6	119.1
长 春	101.2	110.9	120.5	100.9	110.6	117.9	101.1	109.6	116.7
哈 尔 滨	100.3	109.6	121.8	100.6	110.0	121.3	100.3	113.1	125.7
上 海	100.5	97.4	137.3	100.0	99.2	137.9	100.5	99.4	139.2
南 京	100.8	99.4	130.3	100.7	102.0	142.3	101.2	107.8	153.6
杭 州	101.0	104.6	142.8	100.7	103.8	142.4	100.2	103.2	136.4
宁 波	100.8	104.3	125.1	100.6	103.4	124.7	100.5	103.7	122.3
合 肥	101.0	103.9	158.5	99.6	103.8	155.6	100.3	103.6	159.2
福 州	100.7	99.7	124.3	100.6	100.5	125.1	100.2	101.9	129.0
厦 门	101.7	98.3	140.1	101.7	98.0	135.5	101.2	99.3	135.8
南 昌	100.2	112.0	136.0	100.9	110.8	128.9	101.0	111.6	126.9
济 南	100.7	111.7	134.7	100.3	111.8	133.7	100.4	112.1	131.9
青 岛	99.6	107.2	131.7	99.8	110.3	135.8	99.6	107.2	128.2
郑 州	99.8	101.5	132.7	99.7	100.5	130.9	99.9	101.3	129.9
武 汉	100.1	108.2	150.4	99.7	106.8	146.4	101.1	111.0	146.2
长 沙	99.9	106.5	135.1	100.0	106.0	134.6	99.9	107.7	138.0
广 州	99.3	99.7	147.9	99.6	102.1	149.2	99.3	101.5	148.1
深 圳	100.6	101.7	153.9	100.6	103.3	148.4	101.0	104.9	154.9
南 宁	101.2	111.2	126.5	101.0	110.0	127.6	100.4	108.1	135.7
海 口	99.8	107.9	114.2	99.8	108.9	116.1	99.9	108.5	114.5
重 庆	100.4	109.5	127.3	99.8	109.6	129.4	99.9	108.9	121.3
成 都	99.9	105.7	118.5	99.8	106.7	116.0	100.1	109.6	119.4
贵 阳	99.9	112.1	122.4	99.9	111.4	121.1	100.0	113.8	126.8
昆 明	100.4	115.0	126.4	99.9	115.2	126.7	100.8	115.9	130.4
西 安	101.3	115.1	125.0	101.3	114.3	121.6	100.6	114.8	117.5
兰 州	100.9	110.4	118.5	100.9	110.6	116.8	101.3	111.2	115.8
西 宁	101.3	109.4	111.7	101.9	109.7	112.9	101.5	111.3	113.4
银 川	101.1	106.8	108.0	100.9	106.6	107.3	101.4	107.7	107.4
乌鲁木齐	99.6	110.0	122.5	99.7	109.6	124.4	99.5	109.0	119.7
唐 山	101.4	109.8	117.7	100.8	109.0	114.8	100.9	107.8	112.5
秦 皇 岛	101.0	111.4	124.2	101.5	112.2	123.1	100.4	108.8	115.3
包 头	100.7	107.7	107.2	100.8	106.7	110.9	100.7	107.8	105.6
丹 东	100.6	108.2	108.6	100.8	109.1	113.0	100.0	106.5	104.9
锦 州	100.3	109.0	103.1	99.9	105.2	98.2	99.8	104.6	99.2
吉 林	101.4	110.1	117.0	100.9	109.1	116.5	101.1	109.9	113.7
牡 丹 江	100.0	105.9	111.4	100.2	107.6	109.8	99.8	107.7	101.9
无 锡	100.5	104.9	137.2	100.2	104.6	135.1	100.1	105.0	135.8
扬 州	100.3	110.5	125.9	100.1	107.9	121.8	100.0	109.8	123.4

续表

城 市	90米 ² 及以下			90~144米 ²			144米 ² 以上		
	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基	环 比	同 比	定 基
	上月=100	上年同期=100	2015年=100	上月=100	上年同期=100	2015年=100	上月=100	上年同期=100	2015年=100
徐 州	100.9	109.9	123.8	100.4	108.6	120.5	100.5	111.4	126.5
温 州	100.4	104.6	118.7	100.2	100.7	112.9	100.0	99.5	108.1
金 华	100.2	103.9	121.8	100.3	103.5	117.3	100.0	103.0	116.9
蚌 埠	100.5	107.9	122.0	100.5	106.9	119.4	100.0	108.5	121.4
安 庆	100.0	106.7	121.4	100.0	107.0	122.4	99.9	107.1	120.9
泉 州	100.0	101.3	114.3	100.9	101.6	115.0	100.0	101.7	114.4
九 江	100.5	107.0	125.6	100.4	106.9	121.0	100.2	108.5	120.0
赣 州	99.8	109.4	125.1	100.6	108.3	125.4	100.7	108.8	122.3
烟 台	100.7	112.9	126.5	101.1	112.1	121.8	101.4	110.5	116.5
济 宁	100.8	115.3	127.2	100.6	117.6	130.1	100.1	118.4	129.2
洛 阳	100.5	110.8	120.2	99.5	109.1	116.3	99.7	108.9	115.3
平 顶 山	100.2	110.3	112.9	100.6	107.2	116.7	99.8	108.9	120.3
宜 昌	100.1	109.0	124.2	100.1	109.8	123.5	100.0	108.7	118.8
襄 阳	100.9	111.4	118.4	100.8	112.0	120.7	100.7	111.7	112.7
岳 阳	100.0	106.2	115.3	100.1	105.4	112.7	100.0	107.3	116.2
常 德	100.0	107.6	115.6	100.4	108.1	115.3	100.6	107.9	115.7
惠 州	100.4	106.8	133.9	100.2	105.0	130.1	100.6	106.8	130.9
湛 江	99.8	103.0	112.5	100.2	103.3	113.3	101.0	105.0	116.0
韶 关	99.8	106.4	113.6	100.4	109.9	118.8	100.2	108.0	114.6
桂 林	100.9	107.7	109.5	100.8	106.8	106.3	101.2	107.3	108.0
北 海	101.2	109.0	122.3	100.7	109.4	122.8	100.8	111.6	123.9
三 亚	101.0	115.1	123.6	100.3	115.0	123.4	101.6	112.8	119.1
泸 州	99.6	109.8	119.5	100.4	109.5	121.3	99.3	104.9	113.9
南 充	99.5	107.6	121.1	99.5	107.0	119.4	98.9	107.9	119.8
遵 义	100.0	109.9	119.6	100.1	108.8	117.7	100.0	108.8	115.6
大 理	101.6	119.9	123.2	102.0	117.1	123.1	101.8	117.2	118.8

附注

(1) 调查范围：各城市的市辖区，不包括县。

(2) 调查方法：新建商品住宅销售价格、面积、金额等资料直接采用当地房地产管理部门的网签数据；二手住宅销售价格调查为非全面调查，采用重点调查和典型调查相结合的方法，按照房地产经纪机构上报、房地产管理部门提供与调查员实地采价相结

合的方式收集基础数据。

(3) 价格指数的计算方法详见中国统计信息网《住宅销售价格统计调查方案》。

(4) 个别城市因存在滞后网签情况，故对其历史数据进行了修正。

(5) 表格中若含“—”，表示本月无成交记录。

(资料来源于国家统计局)

国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读 3月商品住宅销售价格变动情况统计数据

一二三线城市新建商品住宅销售价格涨幅有降有升

国家统计局发布了2019年3月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。对此，国家统计局城市社会经济调查司高级统计师刘建伟进行了解读。

一、一二线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅略有下降，三线城市有所上升

3月，各地继续坚持因城施策、一城一策，保持政策的连续性，房地产市场总体平稳。据初步测算，四个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.1个百分点。其中，北京和广州分别上涨0.4%和0.8%，上海和深圳分别下降0.1%和0.3%。二手住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。其中：北京、上海和深圳分别上涨0.4%、0.3%和0.7%，广州下降0.5%。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月降低0.1个百分点；二手住宅销售价格环比上涨1.2%，上月为下降0.2%。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.7%，

涨幅比上月扩大0.3个百分点；二手住宅销售价格上涨0.5%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。

二、一二三线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅微升

3月，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.2%，涨幅比上月扩大0.1个百分点；二手住宅销售价格同比上涨0.5%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨12.2%，涨幅比上月扩大0.2个百分点；二手住宅销售价格同比上涨8.2%，涨幅与上月相同。三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨11.4%，涨幅比上月扩大0.3个百分点；二手住宅销售价格同比上涨8.4%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。

（资料来源于国家统计局）

2019年1—3月全国房地产开发投资和销售情况

一、房地产开发投资完成情况

2019年1—3月，全国房地产开发投资23803亿元，同比增长11.8%，增速比1—2月提高0.2个百分点。其中，住宅投资17256亿元，增长17.3%，增速回落0.7个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比例为72.5%（图1；表1）。

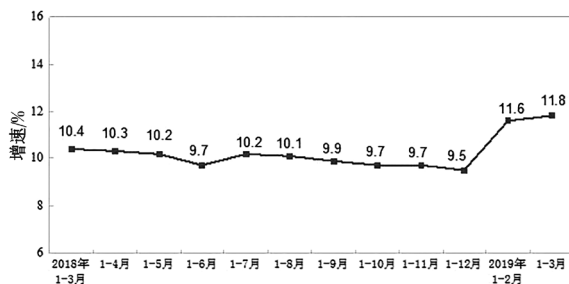


图1 全国房地产开发投资增速

表1 2019年1—3月全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	同比增长/%
房地产开发投资/亿元	23803	11.8
其中：住宅	17256	17.3
办公楼	1162	-2.6
商业营业用房	2472	-9.9
房屋施工面积/万平方米	699444	8.2
其中：住宅	484560	9.7
办公楼	31278	1.4
商业营业用房	84969	-1.8
房屋新开工面积/万平方米	38728	11.9
其中：住宅	28467	11.5
办公楼	1302	17.8
商业营业用房	3361	-2.3

续表

指标	绝对量	同比增长/%
房屋竣工面积/万平方米	18474	-10.8
其中：住宅	13043	-8.1
办公楼	651	-30.8
商业营业用房	2271	-15.1
土地购置面积/万平方米	2543	-33.1
土地成交价款/亿元	1194	-27.0
商品房销售面积/万平方米	29829	-0.9
其中：住宅	25954	-0.6
办公楼	671	-11.1
商业营业用房	1881	-6.9
商品房销售额/亿元	27039	5.6
其中：住宅	23239	7.5
办公楼	960	-13.0
商业营业用房	2151	-2.6
商品房待售面积/万平方米	51646	-9.9
其中：住宅	24678	-15.4
办公楼	3650	0.4
商业营业用房	13421	-8.3
房地产开发企业到位资金/亿元	38948	5.9
其中：国内贷款	7134	2.5
利用外资	33	108.3
自筹资金	11795	3.0
定金及预收款	12303	10.5
个人按揭贷款	5645	9.4

1—3月，东部地区房地产开发投资13540亿元，同比增长10.3%，增速比1—2

月份回落0.6个百分点；中部地区投资4816亿元，增长8.4%，增速回落0.4个百分点；西部地区投资4901亿元，增长18.9%，增速提高2.1个百分点；东北地区投资547亿元，增长21.8%，增速提高10.9个百分点（表2）。

表2 2019年1—3月东、中、西部和东北地区房地产开发投资情况

地区	投资额/亿元		同比增长/%	
	住宅	住宅	住宅	住宅
全国总计	23803	17256	11.8	17.3
东部地区	13540	9669	10.3	14.2
中部地区	4816	3677	8.4	14.9
西部地区	4901	3496	18.9	28.3
东北地区	547	414	21.8	33.5

1—3月，房地产开发企业房屋施工面积699444万平方米，同比增长8.2%，增速比1—2月提高1.4个百分点。其中住宅施工面积484560万平方米，增长9.7%。房屋新开工面积38728万平方米，增长11.9%，增速提高5.9个百分点。其中住宅新开工面积28467万平方米，增长11.5%。房屋竣工面积18474万平方米，下降10.8%，降幅收窄1.1个百分点。其中住宅竣工面积13043万平方米，下降8.1%。

1—3月，房地产开发企业土地购置面积2543万平方米，同比下降33.1%，降幅比1—2月收窄1个百分点；土地成交价款1194亿元，下降27.0%，降幅扩大13.9个百分点。

二、商品房销售和待售情况

1—3月，商品房销售面积29829万平

方米，同比下降0.9%，降幅比1—2月收窄2.7个百分点。其中，住宅销售面积下降0.6%，办公楼销售面积下降11.1%，商业营业用房销售面积下降6.9%。商品房销售额27039亿元，增长5.6%，增速提高2.8个百分点。其中，住宅销售额增长7.5%，办公楼销售额下降13.0%，商业营业用房销售额下降2.6%（图2）。

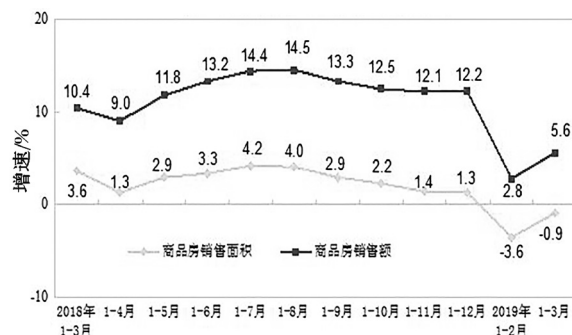


图2 全国商品房销售面积及销售额增速

1—3月，东部地区商品房销售面积11636万平方米，同比下降6.8%，降幅比1—2月收窄2.9个百分点；销售额14280亿元，增长1.1%，1—2月为下降1.2%。中部地区商品房销售面积8496万平方米，增长2.8%，1—2月为下降0.6%；销售额5897亿元，增长10.9%，增速提高4.3个百分点。西部地区商品房销售面积8736万平方米，增长4.3%，增速提高2.1个百分点；销售额6093亿元，增长12.2%，增速提高2个百分点。东北地区商品房销售面积960万平方米，增长0.3%，1—2月为下降4.8个百分点；销售额768亿元，增长6.3%，1—2月为下降2.4%（表3）。

表3 2019年1—3月东、中、西部和东北地区
房地产销售情况

地区	商品房销售面积		商品房销售额	
	绝对数/万米 ²	同比增长/%	绝对数/亿元	同比增长/%
全国总计	29829	-0.9	27039	5.6
东部地区	11636	-6.8	14280	1.1
中部地区	8496	2.8	5897	10.9
西部地区	8736	4.3	6093	12.2
东北地区	960	0.3	768	6.3

3月末，商品房待售面积51646万平方米，比2月末减少605万平方米。其中，住宅待售面积减少531万平方米，办公楼待售面积减少47万平方米，商业营业用房待售面积增加21万平方米。

三、房地产开发企业到位资金情况

1—3月，房地产开发企业到位资金38948亿元，同比增长5.9%，增速比1—2月提高3.8个百分点。其中，国内贷款7134亿元，增长2.5%；利用外资33亿元，增长1.1倍；自筹资金11795亿元，增长3.0%；定金及预收款12303亿元，增长10.5%；个人按揭贷款5645亿元，增长9.4%（图3）。

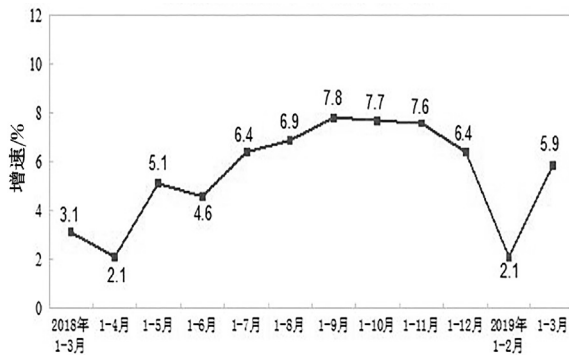


图3 全国房地产开发企业本年到位资金增速

四、房地产开发景气指数

3月，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为100.78，比2月提高0.21点（图4）。

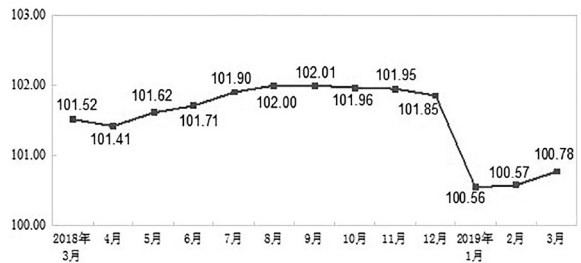


图4 国房景气指数

附注

1. 指标解释

房地产开发企业本年完成投资：指报告期内完成的全部用于房屋建设工程、土地开发工程的投资额及公益性建筑和土地购置费等的投资。该指标是累计数据。

商品房销售面积：指报告期内出售新建商品房屋合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确认的建筑面积）。该指标是累计数据。

商品房销售额：指报告期内出售新建商品房屋合同总价款（即双方签署的正式买卖合同中所确认的合同总价）。该指标与商品房销售面积同口径，也是累计数据。

商品房待售面积：指报告期末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，包括以前年度竣工和本期竣工的房屋面积，但不包括报告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公

共配套建筑、房地产公司自用及周转房等不可销售或出租的房屋面积。

房地产开发企业本年到位资金：指房地产开发企业报告期内实际可用于房地产开发的各种货币资金及来源渠道。具体细分为国内贷款、利用外资、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款和其他资金。该指标是累计数据。

房屋施工面积：指房地产开发企业报告期内施工的全部房屋建筑面积。包括本期新开工的面积、上期跨入本期继续施工的房屋面积、上期停缓建在本期恢复施工的房屋面积、本期竣工的房屋面积及本期施工后又停缓建的房屋面积。多层建筑物的施工面积指各层建筑面积之和。

房屋新开工面积：指房地产开发企业报告期内新开工建设的房屋面积，以单位工程为核算对象。不包括在上期开工跨入报告期继续施工的房屋建筑面积和上期停缓建而在本期复工的建筑面积。房屋的开工以房屋正式开始破土刨槽（地基处理或打永久桩）的日期为准。房屋新开工面积指整栋房屋的全部建筑面积，不能分割计算。

房屋竣工面积：指报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和。

土地购置面积：指房地产开发企业在本年内通过各种方式获得土地使用权的土地面积。

土地成交价款：指房地产开发企业进行土地使用权交易活动的最终金额。在土地一级市场，指土地最后的划拨款、“招拍挂”出让价格和出让价；在土地二级市场，指土

地转让、出租、抵押等最后确定的合同价格。土地成交价款与土地购置面积同口径，可以计算土地的平均购置价格。

2. 统计范围

有开发经营活动的全部房地产开发经营法人单位。

3. 调查方式

按月（1月除外）进行全面调查。

4. 全国房地产开发景气指数简要说明

全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）遵循经济周期波动的理论，以景气循环理论与景气循环分析方法为依据，运用时间序列、多元统计、计量经济分析方法，以房地产开发投资为基准指标，选取房地产投资、资金、面积、销售有关指标，剔除季节因素的影响，包含随机因素，采用增长率循环方法编制而成，每月根据新加入的数据对历史数据进行修订。国房景气指数选择2012年为基年，将其增长水平定为100。通常情况下，国房景气指数100是最合适的景气水平，95~105之间为适度景气水平，95以下为较低景气水平，105以上为偏高景气水平。

5. 东、中、西部和东北地区划分

东部地区包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南10个省（直辖市）；中部地区包括山西、安徽、江西、河南、湖北、湖南6个省；西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆12个省（自治区、直辖市）；东北地区包括辽宁、吉林、黑龙江3个省。

（资料来源于国家统计局）

2019年第一季度全国主要城市地价监测报告

中国国土勘测规划院城市地价动态监测组

根据全国城市地价动态监测系统的最新数据，2019年第一季度全国重点区域和主要城市^①地价状况分析如下。

一、总体情况

(一) 全国地价总体水平温和上行，综合、商服、住宅地价环比、同比增速持续放缓

2019年第一季度，全国主要监测城市地价总体水平为4381元/米²，商服、住宅、工业地价分别为7665元/米²、7173元/米²和841元/米²。

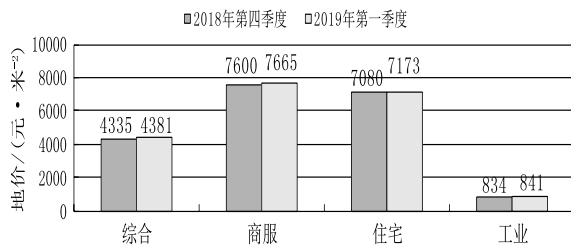


图1 全国主要城市分用途地价水平

综合、商服、住宅地价环比增速持续放缓，工业地价环比增速略有回升。第一季度，全国主要监测城市综合、商服、

住宅、工业地价环比增速依次为1.06%、0.85%、1.32%、0.79%，较上一季度分别变化-0.03、-0.11、-0.08、0.06个百分点，综合、住宅地价保持低速增长，商服、工业地价增速平稳。总体来看，商服地价环比增速连续四个季度放缓，综合、住宅地价环比增速连续三个季度放缓（图2）。

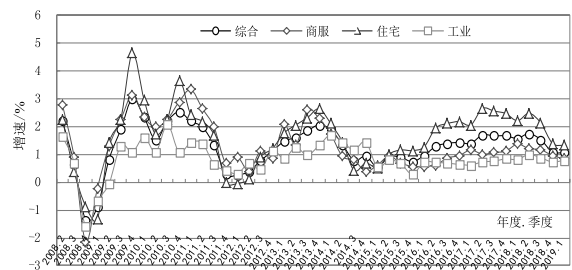


图2 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图

各用途地价同比增速持续放缓。第一季度，全国主要监测城市综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为5.72%、4.45%、7.73%、3.49%，较上一季度分别下降0.45、0.37、0.82、0.04个百分点。其中，住宅地价增速连续四个季度放缓，综合、商服地价增速连续三个季度放缓（图3）。

① 全国主要监测城市指105个城市，自本季度起，去掉邯郸、阜新、抚顺、鸡西、伊春、鹤岗、齐齐哈尔、淮南、淮北、新乡、衡阳11个城市，新增金华、安庆、赣州、常德、惠州、韶关、桂林、泸州、遵义、大理10个城市；重点监测城市指直辖市、省会城市和计划单列市。本季度，韶关、大理未纳入全国地价数据统计。

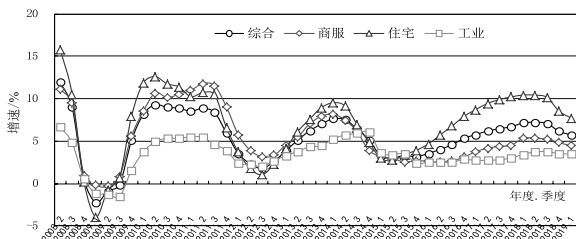


图3 全国主要城市分用途地价同比增速曲线

重点城市定基地价指数^①稳稳步上升。2019年第一季度，以2000年为基期的重点城市平均地价指数稳步上升，综合、商服、住宅、工业地价指数分别为302、294、377、226，较上一季度分别增加3、3、5、2个点（图4）。

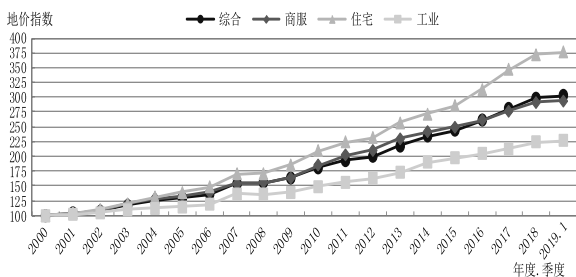


图4 2000—2019年第一季度重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，地价总体水平为6571元/米²，环比增速与上一季度持平，为1.16%；较去年同期增长5.77%，增速连续五个季度放缓。商服、住宅和工业地价水平分别为10450元/米²、10355元/米²和1164元/米²；环比增速分别为1.0%、1.33%和0.96%；同比增速依次为4.85%、6.66%和4.80%，各用途地价同比增速持续放缓（图5）。

① 重点城市定基地价指数包括除拉萨以外的35个直辖市、省会城市和计划单列市。重点城市地价增长率包括36个直辖市、省会城市和计划单列市。

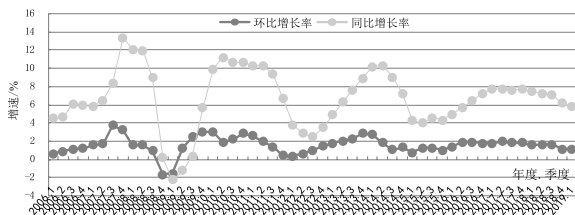


图5 重点城市综合地价环比、同比增速曲线

（二）长三角地区各用途地价环比增速回升，同比增速持续放缓；珠三角、环渤海地区综合、住宅、工业地价环比、同比增速持续放缓

2019年第一季度，三大重点区域综合地价水平均高于全国总体水平，整体呈上升态势。长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区综合地价水平分别为6016元/米²、8321元/米²、4721元/米²（图6，图7）。

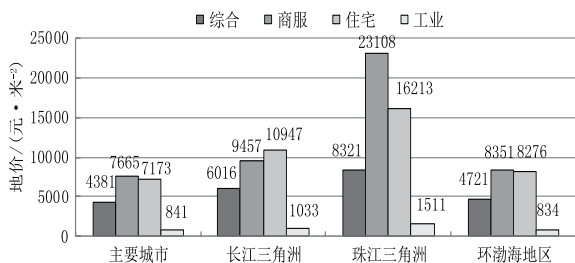


图6 2019年第一季度三大重点区域地价水平

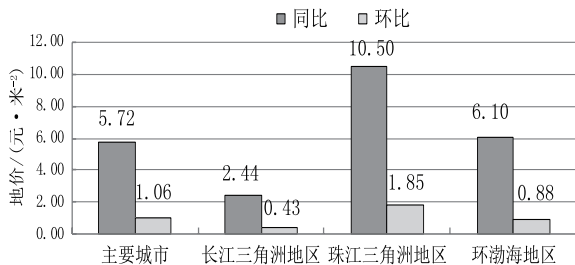


图7 2019年第一季度三大重点区域综合地价增速

从环比增速看，长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区综合地价增速依次为0.43%、1.85%、0.88%，较上一季度分别变化

0.14、-0.58、-0.42个百分点。其中，珠江三角洲地区综合地价低速增长，长江三角洲和环渤海地区地价变化平稳。

分用途看，长江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速依次为0.25%、0.34%、0.56%，较上一季度分别上升0.03、0.06、0.25个百分点，其中，上海、温州、金华的住宅地价下降。珠江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速均放缓，依次为0.93%、2.14%、1.95%，较上一季度分别下降0.28、0.69、0.62个百分点，其中，佛山顺德、惠州住宅地价增速超过3%。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为1.0%、0.88%、0.84%，较上一季度分别变化0.07、-0.75、-0.18个百分点(图8)。

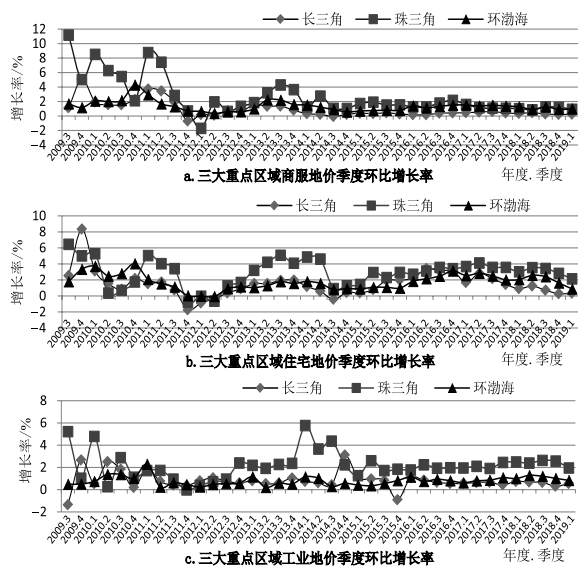


图8 三大重点监测区域分用途地价环比增速

从同比增速看，三大重点区域综合、住宅、工业地价同比增速持续放缓。长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区综合地价增速依次为2.44%、10.50%、6.10%，

较上一季度分别下降0.32、0.12、0.74个百分点。

分用途看，三大重点区域住宅、工业地价增速持续放缓。长江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速持续放缓，依次为1.36%、2.91%、2.14%，较上一季度分别下降0.08、0.32、0.36个百分点。珠江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速较上一季度分别变化0.17、-0.04、-0.45个百分点，依次为4.60%、13.46%、10.04%，住宅、工业地价增速持续放缓，但仍高于其他两大重点区域，其中，除深圳住宅地价低速增长外，广州、珠海、佛山顺德、惠州、东莞、中山六个城市住宅地价涨幅均超过10.0%。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为4.71%、7.82%、4.49%，较上一季度分别变化0.22、-1.44、-0.14个百分点(图9)。

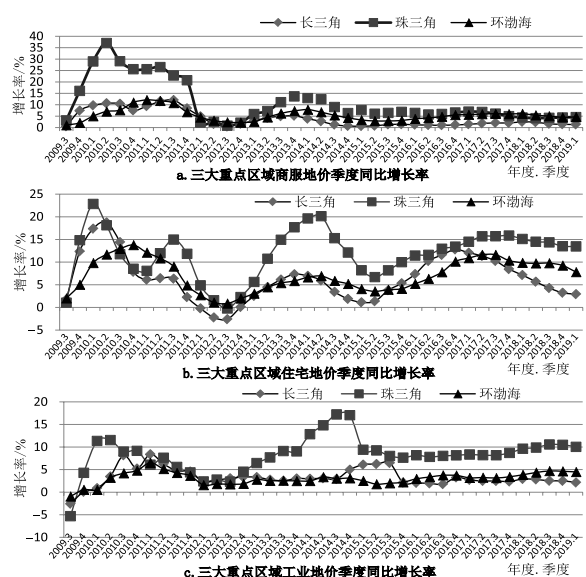


图9 三大重点监测区域分用途地价同比增速

（三）东部地区各用途地价环比、同比增速持续回落；中部地区各用途地价环比增速下降；西部地区综合、住宅地价环比增速回升，各用途地价同比增速均回落

2019年第一季度，全国重点城市中，东部、中部、西部地区平均地价水平呈东高、西次、中低的布局。东部地区各用途地价水平明显高于中部和西部地区，中部地区仅工业地价平均水平略高于西部地区（图10）。

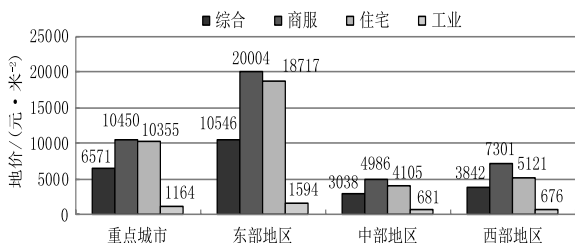


图10 2019年第一季度东、中、西部地区地价水平值

从环比增速看，东部、中部地区各用途地价增速持续回落，西部地区住宅地价增速回升。东部、中部、西部地区综合地价增速依次为1.13%、1.23%、1.15%，较上一季度分别变化-0.21%、-0.10%、0.49个百分点；住宅地价增速依次为1.07%、1.71%、1.48%，较上一季度分别变化-0.28%、-0.13%、0.81个百分点（图11）。

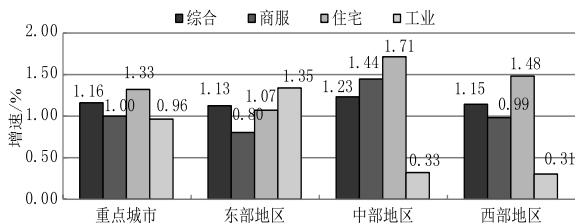


图11 2019年第一季度东、中、西部地区环比增速

从同比增速看，东部、西部地区各用途地价增速均持续回落，中部地区除商服地价增速持续下降，其他用途地价增速上升。东部地区综合、商服、住宅、工业地价增速依次为5.98%、4.04%、6.27%、6.41%，较上一季度分别下降0.49、0.30、0.72、0.30个百分点。中部地区综合、商服、住宅、工业地价增速依次为5.80%、6.27%、8.04%、1.93%，较上一季度分别变化0.26%、-0.19%、0.06%、0.20个百分点。西部地区综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为5.33%、5.20%、6.40%、2.37%，较上一季度分别下降0.76、0.68、1.08、0.18个百分点（图12）。

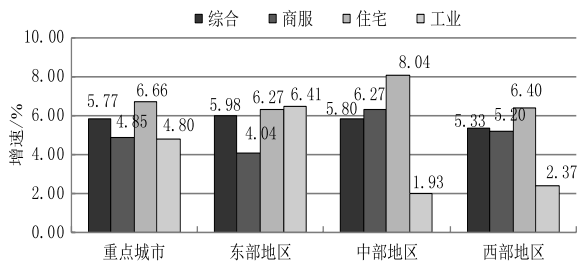


图12 2019年第一季度东、中、西部地区同比增速

（四）一线城市各用途地价环比、同比增速持续放缓；二线城市住宅地价增速环比回升，同比持续放缓；三线城市综合、住宅地价环比、同比增速持续放缓

2019年第一季度，主要监测城市^①中，一线城市综合、商服、住宅、工业地价环比、同比增速持续放缓，其中，工业地价环

① 105个监测城市中，一线城市包括北京、上海、广州、深圳；二线城市包括除一线城市外的直辖市、省会城市和计划单列市，共32个；三线城市包括除一线、二线城市外的69个监测城市。

比、同比增速仍快于商、住用途；二线城市住宅地价环比增速略有回升，综合、商服、住宅地价同比增速持续放缓；三线城市综合、住宅地价环比、同比增速持续放缓（图13~图15）。

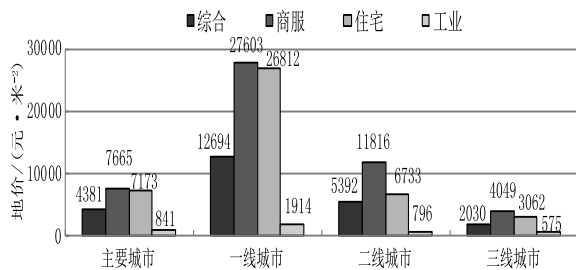


图13 2019年第一季度一、二、三线城市地价水平值

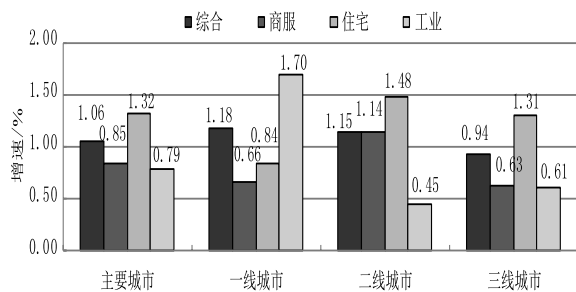


图14 2019年第一季度一、二、三线城市地价环比增速

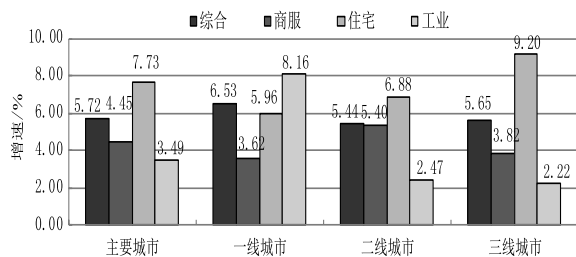


图15 2019年第一季度一、二、三线城市地价同比增速

一线城市，从环比看，综合、商服、住宅、工业地价增速依次为1.18%、0.66%、0.84%、1.70%，较上一季度分别下降0.29、0.34、0.42、0.14个百分点。与上一季度比较，北京、广州、深圳住宅地价增速收窄，上海住宅地价增速连续两个季度负增长。从同比看，综合、商服、住

宅、工业地价增速依次为6.53%、3.62%、5.96%、8.16%，较上一季度分别下降0.60、0.41、0.83、0.47个百分点，北京、上海、广州、深圳住宅地价增速均回落；广州住宅、工业地价增速仍明显快于其他城市（表1）。

表1 2019年第一季度一线城市各用途地价增速

监测范围	环比增速				同比增速			
	综合	商服	住宅	工业	综合	商服	住宅	工业
一线城市	1.18	0.66	0.84	1.70	6.53	3.62	5.96	8.16
北京市	0.60	0.37	0.63	1.13	4.63	3.82	4.73	6.76
上海市	0.02	0.57	-0.17	1.72	0.99	2.16	0.55	5.17
广州市	1.74	0.79	2.07	2.62	9.50	3.09	11.95	12.43
深圳市	0.67	0.77	0.61	0.78	5.66	4.98	5.99	6.43

二线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为1.15%、1.14%、1.48%、0.45%，同比增速依次为5.44%、5.40%、6.88%、2.47%。本季度，石家庄、沈阳、大连、哈尔滨、海口、西安六个城市住宅地价同比增速超过10%，较上一季度减少三个；合肥、拉萨住宅地价环比下降，南京、厦门、成都住宅地价同比下降（表2）。

表2 2019年第一季度二线城市综合、住宅地价增速最高、最低值

监测城市	环比增速				同比增速			
	综合最高	综合最低	住宅最高	住宅最低	综合最高	综合最低	住宅最高	住宅最低
呼和浩特	3.47	0.00	3.39	-0.48	18.18	-4.43	20.72	-4.95

三线城市综合、商服、住宅、工业地

价环比增速依次为0.94%、0.63%、1.31%、0.61%，同比增速依次为5.65%、3.82%、9.20%、2.22%，综合、住宅地价环比、同比增速持续放缓。本季度，临沂、平顶山、佛山顺德、惠州、安庆五个城市住宅地价环比增速超过3%，比上一季度减少两个，另有九个城市住宅地价环比下降；23个城市住宅地价同比增速超过10%（表3）。

表3 2019年第一季度三线城市综合、住宅地价增速最高、最低值

单位：%

	环比增速				同比增速			
	综合最高	综合最低	住宅最高	住宅最低	综合最高	综合最低	住宅最高	住宅最低
监测城市	惠州	锦州	安庆	锦州	惠州	三亚	株洲	汕头
数值	3.88	-1.68	4.47	-2.08	30.35	-2.60	35.52	-3.25

总体而言，20个热点城市^①中，16个城市住宅地价环比增速收窄，其中，北京连续9个季度持续降速；15个城市住宅地价同比涨幅收窄。本季度，北京、天津、青岛、郑州、沈阳、长春、杭州、广州、深圳、重庆、无锡、苏州等12个城市住宅地价同、环比涨幅均放缓。

（五）主要监测城市综合及住宅地价环比上涨的城市数量增加，但处于高速上涨区间的城市数量微降

2019年第一季度，全国主要监测城市的综合地价环比情况，93个城市上涨，比

① 本季度纳入统计的22个热点城市是指北京、天津、济南、青岛、郑州、沈阳、长春、上海、南京、杭州、宁波、福州、厦门、广州、深圳、合肥、武汉、长沙、重庆、成都、无锡、苏州。

上一季度增加7个，其中，52个城市涨幅收窄，比上一季度减少8个。综合地价环比增速大（等）于3.0%的城市共计4个，比上一季度减少1个；93个城市的增速介于0~3.0%之间；地价下降的城市8个，较上一季度减少4个。另外，55个城市的地价增速稳定在-1.0%~1.0%之间。与去年同期相比，94个城市地价上涨，较上一季度减少5个，同比增速超过10.0%的城市21个，较上一季度减少1个，地价下降的城市为6个，比上一季度增加1个。

住宅地价环比上涨的城市88个，较上一季度增加3个，其中，55个城市涨幅收窄，较上一季度减少7个。住宅地价环比增速超过3.0%的城市7个，较上一季度减少1个；地价下降的城市12个，较上一季度减少2个。此外，47个城市的地价增速稳定在-1.0%~1.0%之间。与去年同期相比，地价上涨的城市93个，较上一季度减少5个；增速超过10.0%的城市30个，比上一季度减少3个，地价下降的城市7个，与上一季度持平。

二、当前市场形势分析

（一）经济总体开局平稳，多项指标向好，但下行压力仍存，地价低速上涨，涨幅继续收窄

2019年第一季度，外部环境改善未及预期，国际贸易摩擦持续存在，外需和贸易增速持续放缓。美国、欧元区、日本等发达国

家和地区经济产出增速出现下滑，同时产品价格回升，经济出现滞涨端倪，外贸发展环境复杂，进出口动力仍显不足，我国经济增长的外部压力仍存。

国内方面，经济开局平稳，发展态势稳中有进。工业经济发展良好。剔除春节因素，1—2月，全国规模以上工业增加值同比增长6.1%，增速较上年12月加快0.4个百分点。制造业PMI再回景气区间；3月，制造业PMI在连续3个月低于临界点后重返扩张区间，升至50.5%，比上月上升1.3个百分点。全国固定资产投资增速自2018年8月降至最低点5.3%以后持续回升，1—2月，同比增长6.1%。但同时，经济向好态势仍存在不确定性，实体经济需求并未根本性回暖，1—2月，全国规模以上工业企业利润总额同比下降14.0%，即便剔除春节因素，与上年同期相比也出现略降，实体经济增长仍然存在压力。

在上述形势的综合影响下，全国主要监测城市地价总体水平低速温和上升。综合、商服、住宅地价环比增速持续放缓，工业地价环比增速则略有回升；各用途地价同比增速较上一季度均有所回落。

（二）房地产开发投资略有回升，资金层面总体偏紧，住宅地价增速环比、同比放缓态势仍未改变

第一季度，房地产开发投资同比增速略有提升，但开发企业资金层面依然总体偏

紧。1—2月，房地产开发企业到位资金同比增长2.1%，增速比2018年全年回落4.3个百分点。从到位资金来源来看，个人按揭贷款结束连续14个月负值区间，国内贷款降幅收窄，直接融资环境出现一定宽松。但同时，财政政策和调控政策保持紧缩，M2增速持续低位运行，2月再次触及历史新低，M1同比增速则触底反弹，总体反映企业流动性压力持续较大。

受市场调控政策总体从紧的影响，第一季度房地产销售端以放缓为主。1—2月，商品房销售面积同比下降3.6%，2018年全年为增长1.3%。2月，企业土地购置面积同比下降34.1%，房地产开发景气指数为100.57，比2018年12月回落1.27点，是2017年以来的次低点位，仅略高于2019年1月的100.55，市场整体处于弱景气区间。

总体来看，尽管房地产开发投资同比增速略有提升，但主要受施工面积支撑明显，而商品房销售、资金到位、市场景气、新开工面积等指标均总体下行。在此背景下，全国主要监测城市商服、住宅地价环比涨幅较上一季度分别回落0.11、0.08个百分点，同比涨幅回落0.37、0.82个百分点。

（三）“因城施策”与“强化地方主体责任”相结合，调控机制灵活，市场预期基本稳定

第一季度，房地产调控政策持续从严

稳定，调控效果明显，预期基本平稳。政府工作报告强调“落实城市主体责任”，改革完善住房的市场和保障“两个体系”。相关行政管理部门表态坚持“房住不炒”基本定位，保持政策的连续性和稳定性。第一季度，自然资源部、住建部原则通过福州、南昌、青岛、海口、贵阳五个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案，财政部、住建部出台公租房资产管理的暂行规定，继续完善住房市场体系和保障体系。中国银保监会表示，要做好房地产金融风险防范，对房地产开发贷款、个人按揭贷款继续实行审慎的贷款标准，严格控制带有投机性的开发和个人贷款。总体来看，政策层面保持调控从紧的态势，促进市场理性回归。

地方层面，“一城一策”的主导模式促使各地政策调整更加精准化。在保证市场平稳的前提下，部分城市结合本地发展需要、人才引进、市场情况等，优化政策组合，微调政策，进一步提高自住性需求的保障能力。海口、广州、大连等城市调降人才落户门槛，南京明确规定了购房面积计入落户加分情况，推进人才引进。同时，部分城市微调限购、限售、限贷政策：青岛暂停了执行摇号售房规则；合肥部分银行调整信贷政策，对结清房贷者，二套房房贷利率按照首套房执行；郑州、哈尔滨、合肥、成都、长沙等城市放宽了公积金缴存和购房贷款额度等方面的规

定。二三线城市政策微调的范围和力度相对较大。在此背景下，第一季度，二线城市住宅地价环比增幅由降转升，而三线城市住宅地价同比增幅连续五个季度超过全国及一、二线城市水平。

同时，在“强调地方主体责任”的机制下，政策基本面并未出现明显变化。南京表示将坚持调控政策不动摇，力度不放松，深圳、上海等地明确表示将做好“三稳”^①工作，河南、贵州等地部分城市表示将继续加大房地产市场监管，整治市场乱象。调控基调总体未变，“因城施策”促进统筹地方政府的主动作为与责任义务，对保持市场健康稳定具有积极意义。

（四）主要监测城市土地供应环比、同比均有所减少，工矿仓储用地供应占比达到近11个季度的高值

2019年第一季度，全国105个主要监测城市建设用地供应面积^② 4.38万公顷，环比减少66.94%，同比减少11.55%。其中商服、住宅、工矿仓储用地和交通、水利基础设施等其他用地分别供应约0.35万、0.92万、1.43万、1.68万公顷，环比分别减少28.55%、47.80%、23.94%、81.53%，同比分别减少19.29%、22.83%、4.03%、8.55%。房地产用地供应面积1.26万公顷，

^① 上海市政府工作报告明确指出，要完善房地产市场调控的常态长效机制，继续稳地价、稳房价、稳预期；深圳市六届五次全体（扩大）会议提出要要做好稳房价、稳租金、稳预期工作。

^② 数据来源：土地市场动态监测与监管系统，数据截至2018年12月31日。数据保留2位小数。

为谁所有、归谁使用——自然资源资产产权制度改革要点解读

中共中央办公厅、国务院办公厅《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》对外公布，这对加快健全自然资源资产产权制度，统筹推进自然资源资产确权登记、自然生态空间用途管制改革，构建归属清晰、权责明确、监管有效的自然资源资产产权制度具有重大推动作用。

产权制度是社会主义市场经济的基石，推进自然资源资产产权制度改革，一大关键就是处理所有权与使用权的关系。因此以土地“三权分置”为代表的所有权与使用权分离改革探索，就成为一大看点。

自然资源部综合司有关负责人说，为解决自然资源所有者不到位、使用权边界模糊等问题，意见提出多方面主要任务，首当其冲就是健全自然资源资产产权体系，推动自然资源资产所有权与使用权分离，加快构建分类科学的自然资源资产产权体系，处理好所有权和使用权的关系，创新自然资源资产全民所有权和集体所有权的实现形式。

土地方面，落实承包土地所有权、承包权、经营权“三权分置”，开展经营权入股、抵押，探索宅基地所有权、资格权、

使用权“三权分置”，加快推进建设用地上、地表和地下分别设立使用权，促进空间合理开发利用。

矿产方面，探索研究油气探采合一权利制度，加强探矿权、采矿权授予与相关规划的衔接，依据不同勘查阶段地质工作规律，合理延长探矿权有效期及延续保留期限，根据矿产资源储量规模，分类设定采矿权有效期及延续期限，依法明确采矿权抵押权能，完善探矿权、采矿权与土地使用权衔接机制。

海洋方面，探索海域使用权立体分层设权，加快完善海域使用权出让、转让、抵押、出租作价出资（入股）等权能，构建无居民海岛产权体系，试点探索无居民海岛使用权转让、出租等权能。完善水域滩涂养殖权利体系，依法明确权能，允许流转和抵押。理顺水域滩涂养殖的权利与海域使用权、土地承包经营权，取水权与地下水、地热水、矿泉水采矿权的关系。

紧随其后，就是强调明确自然资源资产产权主体，以解决自然资源资产产权主体规定不明确、自然资源资产所有者主体不到

（下转第6页）

第50个“世界地球日”主场活动在京举办

“人的命脉在田，田的命脉在水，水的命脉在山，山的命脉在土，土的命脉在树。珍爱美丽地球，守护自然资源……”

4月22日上午9时，中国测绘创新基地多功能厅，伴随着一幕幕惊艳动人的沙画视频从人们眼前掠过，第50个“世界地球日”主场活动在京拉开帷幕。今年的“世界地球日”以“珍爱美丽地球 守护自然资源”为宣传主题，旨在引导社会公众树立“绿水青山就是金山银山”和“人与自然和谐共生”的理念，动员自然资源工作者积极投身生态文明建设的伟大实践。

“一部人类文明的发展史就是一部人与自然的关系史。”自然资源部党组成员、副部长库热西发表致辞。他说，人类在不断开发、利用自然资源的同时，不同程度地破坏和污染了周围环境，导致地球上资源浪费、生态失衡、水土流失、灾害频发，经济发展不平衡、不协调、不可持续的问题日益突出。环境与发展成为各国政府关注的议题和行动指南。

“生态兴则文明兴，生态衰则文明衰。要实现中华民族伟大复兴的中国梦，就必须建设生态文明和美丽中国，任务艰巨、使命光荣、责任重大。”库热西强调，习近

平生态文明思想为建设美丽中国、实现中华民族伟大复兴永续发展指明了前进方向和实现路径，我们要继续深入贯彻习近平生态文明思想，把党中央精神、国家立场、权责对等和“严起来”的要求贯彻在自然资源管理的各个方面、各个环节；要坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的工作方针，紧紧围绕自然资源部“两统一”职责，不断完善自然资源管理制度和政策体系，推动自然资源领域重大改革，优化国土空间开发格局，推进节约集约用地，谱写自然资源事业改革发展新篇章。

库热西表示，要像保护眼睛一样保护生态环境，像对待生命一样对待生态环境。要利用“世界地球日”、“全国土地日”、“世界海洋日”、“全国测绘法宣传日”等主题宣传平台，大力开展自然资源国情、国策、国法的宣传教育，普及地球科学知识，引导社会公众树立正确的生态观，使节约资源、保护环境成为全社会的自觉行动。

保护生态环境要从娃娃抓起。活动中，江西省赣州市赣县区五云中心小学和北京市东四九条小学“李四光中队”少先队员向全

国青少年发起“节约资源保护环境 做新时代保护地球小主人”的倡议，号召热爱自然，保护生态环境；节约资源，呵护地球母亲；好好学习，共建美丽中国。

活动还公布了自然资源部2019年度自然资源首席科学传播专家与36部自然资源优秀科普图书的评选结果。此外，地图集《地图上的绿水青山》在活动中正式发布。作为首部公开出版的体现山水林田湖草是一个生命共同体和绿色发展理念的地图集，其收集整理土地、矿产、森林、草原、湿地、水、海洋等自然资源领域的公开调查监测数据和

相关地图成果，展示了我国自然资源的空间分布、开发利用、保护监管及与之相关的丰富信息。

中宣部、科技部、生态环境部、中国科学技术协会有关部门的负责人，年度自然资源首席科学传播专家代表，自然资源优秀科普图书获奖代表，来自江西省赣州市赣县区五云中心小学、北京市东四九条小学的师生，以及自然资源部机关各司局、有关直属单位的同志共同参加了主场活动。

（资料来源于《中国自然资源报》）

（上接第22页）

重新划分。

四、关于级别初划结果的思考

经过本次研究发现，样点修正法与因素弱化均质法各有优缺点，都能够在一定程度上解决本次研究问题。但并未进行大量重复试验，仅就本次郑州市基准地价定级进行了

部分研究，希望借此机会，能够与各位同仁一起交流、学习。

参考文献

黄克龙，李剑波，曹天邦.2005.运用克里金空间插值方法进行土地级别划分的探讨[C]//2005年全国城市土地价格调查与地价动态监测学术研讨会论文集：38-44.
张宇，刘春.2014.城市土地价格的空间插值估计方法[J].井冈山大学学报：自然科学版（3）：17-24.

（上接第46页）

率和交易安全保护的问题，“推动不动产登记‘提速、保质’两手都要抓，‘效率与安全’两手都要硬”。他提出，需防止出现不讲科学、盲目求快、层层加码，从而忽视登记的规范性、合法性要求等偏差，以免为交易安全埋下隐患。与此同时，不动产登记立

法要着重研究缩短不动产登记时限、“互联网+不动产登记”等新问题。

研讨会上，江苏无锡、广西南宁等地介绍了各自的经验。来自政府部门、不动产登记机构、研究单位、高校智库和技术支持企业的200多名代表参会。

（资料来源于《中国自然资源报》）

不动产登记提速业务研讨会在江苏无锡举办

为进一步贯彻落实国务院办公厅《关于压缩不动产登记办理时间的通知》（简称国办8号文）要求，全面推进各地不动产登记能力和效率的提升，4月22日，在江苏省无锡市政府的支持下，由中国自然资源报社所属《中国不动产》杂志主办的“高效集成服务，压缩登记时间——不动产登记提速业务研讨会”在江苏省无锡市举行。

本次研讨会围绕不动产统一登记工作取得的成效，深度解读国办8号文关于压缩不动产登记办理时间的相关政策，分享不动产集成服务平台经验，讨论不动产登记提速过程中的安全与效率的平衡问题。会议还研讨了“互联网+”、区块链、电子证照等技术对政务升级的重要作用。

研讨会上，有关专家权威解读了关于国家近年来关于不动产登记的相关政策。与会专家认为，优化流程是手段，压缩时间是目标。要采取集成思维范式，立足全局视野，从为企业和群众“办好一件事”的全业务全流程视角，对不动产登记登记、交易、税收全流程优化设计，力争从根本上解决群众办证难的问题。现实中，

不动产登记工作所涉及的政府部门比较多，不是一个部门可以完成的。因此，要进一步夯实地方政府的改革主体责任，明确涉及部门的职责边界，强化部门协同联动，着力增强改革系统性、整体性、协同性，打造制度改革的新红利。

与会专家认为，要准确把握人、事、物三者关系，人、制度和流程的潜力并重。压缩不动产登记时间，一是要推动信息共享集成，充分利用互联网、大数据、人脸识别、在线支付等技术，推行“互联网+不动产登记”。二是要推动流程集成。在不动产登记中，推进“一窗受理、并行办理”。同时，取消不必要环节、合并相近环节，精简申请材料，优化测绘成果获取方式。三是推动人员集成。不能马上实现信息共享集成和流程集成的地方，可通过集中办公实现便民快捷。

“要集思广益，群策群力，让不动产登记更高效、更安全，成为权利守护者、经济加速器！”研讨会上，北京城市学院众城智库教授吴春岐重点分析了不动产登记效

（下转第45页）

湖北地宜不动产评估咨询有限责任公司

湖北地宜不动产评估咨询有限责任公司，是从事土地、房地产评估的专业机构。公司提供的服务主要有土地、房地产、地质灾害危险性评估、矿产评估咨询、不动产登记代理和国土资源规划及设计、土地整理复垦规划设计、测绘工程、数据库建设等，现为湖北省土地估价师协会常务理事单位、取得ISO9001：2008质量管理体系认证，设有恩施分公司。

公司现有员工80余人，专业技术人员60余人，其中高级工程师8人、中级工程师40余人。公司先后与华中农业大学、湖北大学、东华理工大学、湖北工程学院、湖北职业技术学院、湖北国土资源职业学院等院校建立

合作关系，作为联合实习实训基地。

湖北地宜立足武汉，面向全省。自成立以来承担多个县（市、区）土地整理规划设计工作、土地定级与基准地价更新工作、耕地质量等别评定工作、大型建设项目的出让评估、企业上市土地资产评估、垂直系统清产核资及资产重组土地评估等工作。至今完成土地、房地产评估3000多项；完成地矿勘查咨询、地质灾害评估等相关技术成果600多项；完成测绘工程及数据库建设50多项；完成土地规划、整治、调查、复垦，增减挂钩，用地预审100多项；完成城区及开发区土地集约利用评价和供地计划编制80多项。

“诚信守法、求真务实”作为地宜精神，指引我们踏实工作，稳步发展。公司获得了行业协会、合作单位和广大客户的认可赞誉，多次获得了中国土地估价师协会授予的“A级资信机构”、湖北省土地估价行业优秀评估机构、诚信示范机构等荣誉称号。



甘肃方家不动产评估咨询有限公司



甘肃方家不动产评估咨询有限公司
GANSU FANGJIA REAL ESTATE VALUATION & CONSULTATION CO., LTD.

甘肃方家不动产评估咨询有限公司是甘肃省在国土资源部和中国土地估价师协会注

册的可在全国范围内从事不动产评估的唯一的A级资质机构，甘肃省建设厅确认的三级房地产评估机构。公司现有员工46名，其中注册土地估价师14名、房地产估价师4名、土地拍卖师11名、高级经济师3名、建筑师2名。



公司主要业务有土地评估、土地产权和处置策划、房地产评估、房地产投资咨询、可行性研究报告编制、土地利用规划编制、提供政策法规咨询和相关代理服务。公司前身为成立于1995年的甘肃省土地估价事务所，业务遍及甘肃省14个市（州），并在庆阳、天水、临夏、定西、张掖、敦煌、嘉峪关等城市设有分支机构或业务联系处。

公司成立十多年来，以雄厚的技术力量、健全的信息系统、

福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司

福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司成立于1995年，为专营的评估机构，原隶属于福建省建设厅和福建省审计厅。1997年取得资产评估、房地产估价和土地评估资格，为福建省老牌评估机构。公司目前具有较高的专业资质等级，现具有资产评估资格（证书号：35080008）、房地产估价甲级资质（证书号：2011002）、全国土地估价资质（注册号：A201135014）。

公司为福建省资产评估协会常务理事单位、省房地产业协会估价与经纪委员会副会长单位、省土地估价行业协会副会长单位，是福建省国资委、福州市国资委、厦门市国资委、福州市房地产管理局拆迁评估部门、福州市国土资源局、泉州市国土资源局等众多单位的第一批准入机构，是福建省机关事务管理局及多家银行金融企业的合作评估机构。





公司宗旨：恪守独立、客观、公正、科学的原则，适应改革开放和建立社会主义市场经济体制的需要，充分发挥注册师在经济活动中的鉴证和服务作用，维护社会公共利益和各产权主体的合法权

公司规模较大，专职评估人员60多人，各类注册师60人（次），其中注册资产评估师22人、注册房地产估价师21人、土地估价师19人。建友机构另有注册会计师25人、注册造价工程师26人，还拥有一支二十多人的基建、机械、法律、金融、经济等的特约专家队伍。

公司董事长陈炳龙先生被评为首届全国优秀青年注册资产评估师和首届全国优秀房地产估价师；公司首席估价师柯复先生是中国资产评估协会的资深会员。陈炳龙先生是省土地估价行业协会专家委员会成员；陈炳龙先生和公司领导齐国锋先生、凌茂书先生和余文庆先生是省国资委专家库成员，常年参加省国资委的评估报告审核；总经理王华平女士和柯复先生为福建省房屋拆迁专家组成员及福州市房地产拆迁评估鉴定常务专家，经常参与拆迁评估报告的鉴定，并获好评。

益。

公司精神：诚信、审慎、亲和、进取。

竞争优势：

（1）人员实力强，勤勉敬业。公司十几年来发展迅速，主要靠实力。队伍稳定，学历高，专业结构合理，遵守执业操守，一旦接受工作立即投入工作，发挥专业特长，勤勉敬业。每个项目，建友都被客户评为最好的中介之一。

（2）项目组织能力强，评估经验丰富。公司所完成的评估项目，涉及各种经济行为，如企业改制与上市，收购兼并，中外合资，抵、质押贷款，法律诉讼，评价咨询等。

公司所服务的客户涵盖了国民经济各行业，如金融保险、石油化工、电信、航空运输、钢铁、能源电力、建材、汽车制造等行业。

（下转第49页）

《中国不动产登记与估价》征稿启事

《中国不动产登记与估价》是中国土地估价师与土地登记代理人协会主办的唯一的一本内部交流专业刊物，于1994年中国土地估价师协会成立之时创办。

《中国不动产登记与估价》主要包括协会及行业的信息类和专业技术类文章，宗旨是反映会员、协会及行业的状况，促进会员间的交流学习。常设栏目有以下几类：信息类，刊登重要信息报道、重要文件；言论类，介绍协会领导或专家的有关观点；交流类，搭建估价技术、机构管理等方面的工作经验交流平台；机构（或人物）类，展示会员风采；同时，设有非常设栏目，例如重要会议（或活动）专栏报道等；另外，如遇重大活动，制作成专刊进行报道。

《中国不动产登记与估价》受众面广，除赠送给会员单位以外，还赠送给国土资源行政主管部门有关领导，相关单位如国务院国有资产监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会、中国证券监督管理委员会等的有关领导，高等院校相关专家，各省（自治区、直辖市）土地估价师协会领导等。

《中国不动产登记与估价》的稿件内容要求涉及土地估价专业技术、土地估价相关课题研究报告、土地评估机构发展管理经验等方面；文稿要求符合现行法律法规和行业规范要求，具有科学性和真实性，鼓励创新；行文要层次清楚，文字简练。以电子形式发至编辑部邮箱dsm@creva.sina.net，注明“投稿”字样。

《中国不动产登记与估价》优先录用会员撰写的稿件，来稿文责自负，引用资料的要注明资料来源，本刊编辑部有权对文章的内容层次和语言文字作合理的修改，来稿一律不退，请作者自留底稿。被刊登稿件的作者，将按照中国土地估价师与土地登记代理人协会的有关规定享有一定的劳动补助及当期刊物1本；作者是土地估价师的，按照《土地估价师继续教育学时核定标准》给予一定的继续教育学时。

随着土地估价行业在社会经济活动中的地位不断提高，《中国不动产登记与估价》将继续加大行业宣传力度，深入技术交流探讨，积极探索行业发展新领域，引入海外同行的经验成果，引领会员互帮互助。热烈欢迎广大土地估价师以及关心土地估价行业的各界朋友积极投稿，并对我们的工作提出宝贵的建议！