

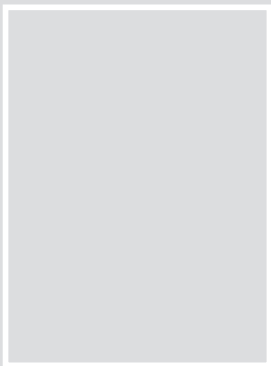
卷首语

本月，自然资源部发布了多项有关自然资源统一确权登记的办法、解读等。《自然资源统一确权登记暂行办法》标志着我国自然资源统一确权登记制度的全面实行，自然资源确权登记进入法制化轨道。自然资源统一确权登记是党中央、国务院关于生态文明建设决策部署的重要举措，有利于实现水利、林草等生态环境的整体保护和综合治理。

中国土地估价师与土地登记代理人协会于近日印发了《土地估价行业评估执业行为准则》和《土地估价行业职业道德准则》，更好地规范了行业行为、防范行业风险。作为行业协会，中国土地估价师与土地登记代理人协会有义务维护行业环境，促进行业持续健康发展。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇一九年七月



中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流
2019年第7期(总第291期)
(2019年7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7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 自然资源部 财政部 生态环境部 水利部 国家林业和草原局关于印发《自然资源统一确权登记暂行办法》的通知
- 07 我国全面推进自然资源统一确权登记
- 09 国务院办公厅印发《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》

协会动态

- 15 “西部援助计划”云南、内蒙古专场培训会顺利召开

估价视点

- 17 标定地价体系的特征及成果确定
- 23 关于估价结果准确性的探讨
- 27 关于对“公共服务项目用地基准地价”的内涵的探讨

谈房说地

- 32 2019年第二季度全国主要城市地价监测报告
- 40 2019年6月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况
- 46 国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读6月商品住宅销售价格变动情况统计数据
- 47 2019年1—6月全国房地产开发投资和销售情况
- 51 自然资源部法规司司长魏莉华解读自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定
- 55 部自然资源确权登记局负责人解读《自然资源统一确权登记暂行办法》

机构风采

- 58 北京康正宏基房地产评估有限公司
- 59 北京中地华夏土地房地产评估有限公司
- 60 北京首佳房地产评估有限公司

征稿启事

- 62 《中国不动产登记与估价》征稿启事

自然资源部 财政部 生态环境部 水利部 国家林业和草原局关于印发《自然资源统一 确权登记暂行办法》的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、
财政主管部门、生态环境主管部门、水行政
主管部门、林业和草原主管部门，新疆生产
建设兵团自然资源局、财政局、生态环境
局、水利局、林业和草原局：

为贯彻落实党中央、国务院关于生态
文明建设决策部署，建立和实施自然资源统
一确权登记制度，推进自然资源确权登记法
治化，推动建立归属清晰、权责明确、保护

严格、流转顺畅、监管有效的自然资源资
产权制度，实现山水林田湖草整体保护、系
统修复、综合治理，我们在试点工作的基础
上，制定了《自然资源统一确权登记暂行办
法》，现予以印发，请结合实际，认真贯彻
落实。

自然资源部 财政部 生态环境部
水利部 国家林业和草原局
2019年7月11日

自然资源统一确权登记暂行办法

第一章 总则

第一条 为贯彻落实党中央、国务院关于生态文明建设决策部署，建立和实施自然资源统一确权登记制度，推进自然资源确权登记法治化，推动建立归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅、监管有效的自然资源资产产权制度，实现山水林田湖草整体保护、系统修复、综合治理，根据有关法律规定，制定本办法。

第二条 国家实行自然资源统一确权登记制度。

自然资源确权登记坚持资源公有、物权法定和统一确权登记的原则。

第三条 对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂、海域、无居民海岛以及探明储量的矿产资源等自然资源的所有权和所有自然生态空间统一进行确权登记，适用本办法。

第四条 通过开展自然资源统一确权登记，清晰界定全部国土空间各类自然资源资产的

所有权主体，划清全民所有和集体所有之间的边界，划清全民所有、不同层级政府行使所有权的边界，划清不同集体所有者的边界，划清不同类型自然资源之间的边界。

第五条 自然资源统一确权登记以不动产登记为基础，依据《不动产登记暂行条例》的规定办理登记的不动产权利，不再重复登记。

自然资源确权登记涉及调整或限制已登记的不动产权利的，应当符合法律法规规定，依法及时记载于不动产登记簿，并书面通知权利人。

第六条 自然资源主管部门作为承担自然资源统一确权登记工作的机构（以下简称登记机构），按照分级和属地相结合的方式进行登记管辖。

国务院自然资源主管部门负责指导、监督全国自然资源统一确权登记工作，会同省级人民政府负责组织开展由中央政府直接行使所有权的国家公园、自然保护区、自然公园等各类自然保护地以及大江大河大湖和跨境河流、生态功能重要的湿地和草原、国务院确定的重点国有林区、中央政府直接行使所有权的海域、无居民海岛、石油天然气、贵重稀有矿产资源等自然资源和生态空间的统一确权登记工作。具体登记工作由国家登记机构负责办理。

各省负责组织开展本行政区域内由中央委托地方政府代理行使所有权的自然资源和生态空间的统一确权登记工作。具体登记工作由省级及省级以下登记机构负责办理。

市县应按要求，做好本行政区域范围内自然资源统一确权登记工作。

跨行政区域的自然资源确权登记由共同的上一级登记机构直接办理或者指定登记机构办理。

第七条 自然资源统一确权登记工作经费应纳入各级政府预算，不得向当事人收取登记费等相关费用。

第二章 自然资源登记簿

第八条 自然资源登记簿的样式由国务院自然资源主管部门统一规定。

已按照《不动产登记暂行条例》办理登记的不动产权利，通过不动产单元号、权利主体实现自然资源登记簿与不动产登记簿的关联。

第九条 自然资源登记簿应当记载以下事项：

- （一）自然资源的坐落、空间范围、面积、类型以及数量、质量等自然状况；
- （二）自然资源所有权主体、所有权代表行使主体、所有权代理行使主体、行使方式及权利内容等权属状况；
- （三）其他相关事项。

自然资源登记簿应当对地表、地上、地下空间范围内各类自然资源进行记载，并关联国土空间规划明确的用途、划定的生态保护红线等管制要求及其他特殊保护规定等信息。

第十条 全民所有自然资源所有权代表行使主体登记为国务院自然资源主管部门，所有权行使方式分为直接行使和代理行使。

中央委托相关部门、地方政府代理行使所有权的，所有权代理行使主体登记为相关部门、地方人民政府。

第十一条 自然资源登记簿附图内容包括自然资源空间范围界线、面积，所有权主体、所有权代表行使主体、所有权代理行使主体，以及已登记的不动产权利界线，不同类型自然资源的边界、面积等信息。

第十二条 自然资源登记簿由具体负责登记的各级登记机构进行管理，永久保存。

自然资源登记簿和附图应当采用电子介质，配备专门的自然资源登记电子存储设施，采取信息网络安全防护措施，保证电子数据安全，并定期进行异地备份。

第三章 自然资源登记单元

第十三条 自然资源统一确权登记以自然资源登记单元为基本单位。

自然资源登记单元应当由登记机构会同水利、林草、生态环境等部门在自然资源所有权范围的基础上，综合考虑不同自然资源种类和在生态、经济、国防等方面的重要程度以及对完整的生态功能、集中连片等因素划定。

第十四条 国家批准的国家公园、自然保护区、自然公园等各类自然保护地应当优先作为独立登记单元划定。

登记单元划定以管理或保护审批范围界线为依据。同一区域内存在管理或保护审批范围界线交叉或重叠时，以最大的管理或保护范围界线划定登记单元。范围内存在集体所有自然资源的，应当一并划入登记单元，并在登记簿上对集体所有自然资源的主体、范围、面积等情况予以记载。

第十五条 水流可以单独划定自然资源登记单元。以水流作为独立自然资源登记单元的，依据全国国土调查成果和水资源专项调查成果，以河流、湖泊管理范围为基础，结合堤防、水域岸线划定登记单元。河流的干流、支流，可以分别划定登记单元。

湿地可以单独划定自然资源登记单元。以湿地作为独立自然资源登记单元的，依据全国国土调查成果和湿地专项调查成果，按照自然资源边界划定登记单元。在河流、湖泊、水库等水流范围内的，不再单独划分湿地登记单元。

第十六条 森林、草原、荒地登记单元原则上应当以土地所有权为基础，按照国家土地所有权权属界线封闭的空间划分登记单元，多个独立不相连的国家土地所有权权属界线封闭的空间，应分别划定登记单元。国务院确定的重点国有林区以国家批准的范围界线为依据单独划定自然资源登记单元。

在国家公园、自然保护区、自然公园等各类自然保护地登记单元内的森林、草原、荒地、水流、湿地等不再单独划定登记单元。

第十七条 海域可单独划定自然资源登记单元，范围为我国的内水和领海。以海域作为独立登记单元的，依据沿海县市行政管辖界线，自海岸线起至领海外部界线划定登记单元。无居民海岛按照“一岛一登”的原则，单独划定自然资源登记单元，进行整岛登记。

海域范围内的自然保护地、湿地、探明储量的矿产资源等，不再单独划定登记单元。

第十八条 探明储量的矿产资源，固体矿产以矿区、油气以油气田划分登记单元。若矿业权整合包含或跨越多个矿区的，以矿业权整合后的区域为一个登记单元。登记单元的边界，以现有的储量登记库及储量统计库导出的矿区范围，储量评审备案文件确定的矿产资源储量估算范围，以及国家出资探明矿产地清理结果认定的矿产地范围在空间上套合确定。登记单元内存在依法审批的探矿权、采矿权的，登记簿关联勘查、采矿许可证相关信息。

在国家公园、自然保护区、自然公园等各类自然保护地登记单元内的矿产资源不再单独划定登记单元，通过分层标注的方式在自然资源登记簿上记载探明储量矿产资源的范围、类型、储量等内容。

第十九条 自然资源登记单元具有唯一编码，编码规则由国家统一制定。

第四章 自然资源登记一般程序

第二十条 自然资源登记类型包括自然资源首次登记、变更登记、注销登记和更正登记。

首次登记是指在一定时间内对登记单元内全部国家所有的自然资源所有权进行的第一次登记。

变更登记是指因自然资源的类型、范围和权属边界等自然资源登记簿内容发生变化进行的登记。

注销登记是指因不可抗力等因素导致自然资源所有权灭失进行的登记。

更正登记是指登记机构对自然资源登记簿的错误记载事项进行更正的登记。

第二十一条 自然资源首次登记程序为通告、权籍调查、审核、公告、登簿。

第二十二条 自然资源首次登记应当由登记机构依职权启动。

登记机构会同水利、林草、生态环境等部门预划登记单元后，由自然资源所在地的县级以上地方人民政府向社会发布首次登记通告。通告的主要内容包括：

- （一）自然资源登记单元的预划分；
- （二）开展自然资源登记工作的时间；
- （三）自然资源类型、范围；
- （四）需要自然资源所有权代表行使主体、代理行使主体以及集体土地所有权人等相关主体配合的事项及其他需要通告的内容。

第二十三条 登记机构会同水利、林草、生态环境等部门，充分利用全国国土调查、自然资源专项调查等自然资源调查成果，获取自然资源登记单元内各类自然资源的坐落、空间范围、面积、类型、数量和质量等信息，划清自然资源类型边界。

第二十四条 登记机构会同水利、林草、生态环境等部门应充分利用全国国土调查、自然资源专项调查等自然资源调查成果，以及集体土地所有权确权登记发证、国有土地使用权确权登记发证等不动产登记成果，开展自然资源权籍调查，绘制自然资源权籍图和自然资源登记簿附图，划清全民所有和集体所有的边界以及不同集体所有者的边界；依据分级行使国家所有权体制改革成果，划清全民所有、不同层级政府行使所有权的边界。

自然资源登记单元的重要界址点应现场指界，必要时可设立明显界标。在国土调查、专项调查、权籍调查、土地勘测定界等工作中对重要界址点已经指界确认的，不需要重复指界。对涉及权属争议的，按有关法律法规规定处理。

第二十五条 登记机构依据自然资源权籍调查成果和相关审批文件，结合国土空间规划明确的用途、划定的生态保护红线等管制要求或政策性文件以及不动产登记结果资料等，会同相关部门对登记的内容进行审核。

第二十六条 自然资源登簿前应当由自然资源所在地市县配合具有登记管辖权的登记机构在政府门户网站及指定场所进行公告，涉及国家秘密的除外。公告期不少于15个工作日。公告期内，相关当事人对登记事项提出异议的，登记机构应当对提出的异议进行调查核实。

第二十七条 公告期满无异议或者异议不成立的，登记机构应当将登记事项记载于自然资源登记簿，可以向自然资源所有权代表行使主体或者代理行使主体颁发自然资源所有权证书。

第二十八条 登记单元内自然资源类型、面积等自然状况发生变化的，以全国国土调查和自然资源专项调查为依据，依职权开展变更登记。自然资源的登记单元边界、权属边界、

权利主体和内容等自然资源登记簿主要内容发生变化的，自然资源所有权代表行使主体或者代理行使主体应当持相关资料及时嘱托登记机构办理变更登记或注销登记。

自然资源登记簿记载事项存在错误的，登记机构可以依照自然资源所有权代表行使主体或者代理行使主体的嘱托办理更正登记，也可以依职权办理更正登记。

第五章 自然资源登记信息管理与应用

第二十九条 自然资源登记资料包括：

- (一) 自然资源登记簿等登记结果；
- (二) 自然资源权籍调查成果、权属来源材料、相关公共管制要求、登记机构审核材料等登记原始资料。

自然资源登记资料由具体负责的登记机构管理。各级登记机构应当建立登记资料管理制度及信息安全保密制度，建设符合自然资源登记资料安全保护标准的登记资料存放场所。

第三十条 在国家不动产登记信息管理基础平台上，拓展开发全国统一的自然资源登记信息系统，实现自然资源确权登记信息的统一管理；各级登记机构应当建立标准统一的自然资源确权登记数据库，确保自然资源确权登记信息日常更新。

自然资源确权登记信息纳入不动产登记信息管理基础平台，实现自然资源确权登记信息与不动产登记信息有效衔接和融合。

自然资源确权登记信息应当及时汇交国家不动产登记信息管理基础平台，确保国家、省、市、县四级自然资源确权登记信息的实时共享。

第三十一条 自然资源确权登记结果应当向社会公开，但涉及国家秘密以及《不动产登记暂行条例》规定的不动产登记的相关内容除外。

第三十二条 自然资源确权登记信息与水利、林草、生态环境、财税等相关部门管理信息应当互通共享，服务自然资源资产的有效监管和保护。

第六章 附则

第三十三条 军用土地范围内的自然资源暂不纳入确权登记。

第三十四条 本办法由自然资源部负责解释，自印发之日起施行。

我国全面推进自然资源统一确权登记

7月11日，自然资源部、财政部、生态环境部、水利部、国家林业和草原局联合印发《自然资源统一确权登记暂行办法》（以下简称《办法》），对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂、海域、无居民海岛及探明储量的矿产资源等自然资源的所有权和所有自然生态空间统一进行确权登记。这标志着我国开始全面实行自然资源统一确权登记制度，自然资源确权登记迈入法治化轨道。同步印发的《自然资源统一确权登记工作方案》明确，从2019年起，利用5年时间基本完成全国重点区域自然资源统一确权登记，在此基础上，通过补充完善的方式逐步实现全国全覆盖。

《办法》共分总则、自然资源登记簿、自然资源登记单元、自然资源登记一般程序、自然资源登记信息管理与应用、附则共6章34条。

《办法》明确，国家实行自然资源统一确权登记制度。对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂、海域、无居民海岛及探明储量的矿产资源等自然资源的所有权和所有自然生态空间统一进行确权登记，清晰界定

全部国土空间各类自然资源资产的所有权主体，划清全民所有和集体所有之间的边界，划清全民所有、不同层级政府行使所有权的边界，划清不同集体所有者的边界，划清不同类型自然资源之间的边界。自然资源统一确权登记以不动产登记为基础，自然资源主管部门按照分级和属地相结合的方式进行登记管辖。

《办法》规定，自然资源登记簿应当记载自然资源的坐落、空间范围、面积、类型及数量、质量等自然状况；自然资源所有权主体、所有权代表行使主体、所有权代理行使主体、行使方式及权利内容等权属状况等，并关联国土空间规划明确的用途、划定的生态保护红线等管制要求及其他特殊保护规定等信息。全民所有自然资源所有权代表行使主体登记为国务院自然资源主管部门，所有权行使方式分为直接行使和代理行使。中央委托相关部门、地方政府代理行使所有权的，所有权代理行使主体登记为相关部门、地方人民政府。

《办法》明确，自然资源统一确权登记以自然资源登记单元为基本单位。自然

资源登记单元应当在自然资源所有权范围的基础上，综合考虑不同自然资源种类和在生态、经济、国防等方面的重要程度及相对完整的生态功能、集中连片等因素划定。国家批准的国家公园、自然保护区、自然公园等各类自然保护地按照管理或保护范围优先作为独立登记单元划定。水流以管理范围为基础，结合堤防、水域岸线划定登记单元。湿地按照自然资源边界划定登记单元。森林、草原、荒地登记单元应当以土地所有权为基础，按照国家土地所有权权属界线封闭的空间划分登记单元。海域依据沿海县市行政管辖界线，自海岸线起至领海外部界线划定登记单元。无居民海岛按照“一岛一登”的原则，单独划定自然资源登记单元。探明储量的矿产资源，固体矿产以矿区，油气以油气田划分登记单元。自然资源登记单元具有唯一编码，编码规则由国家统一制定。

《办法》规定，自然资源登记类型包括自然资源首次登记、变更登记、注销登记和更正登记。首次登记程序为通告、权籍调查、审核、公告、登簿，由登记机构依职权启动。登记机构要充分利用集体土地所有权确权登记发证、国有土地使用权确权登记发证等不动产登记成果，开展自然资源权籍调查，采取叠加的方式，划清全民所有和集体所有的边界及不同集体所有者的边界；要充分利用全国国土调查、自然资源专项调查成

果等自然资源调查成果，获取自然资源登记单元内各类自然资源的坐落、空间范围、面积、类型、数量和质量等信息，划清自然资源类型边界。

《办法》规定，在国家不动产登记信息管理基础平台上，开发全国统一的自然资源登记信息系统，实现自然资源确权登记信息的统一管理。自然资源确权登记信息纳入不动产登记信息管理基础平台，实现自然资源确权登记信息与不动产登记信息有效衔接和融合。自然资源确权登记信息与水利、林草、生态环境、财税等相关部门管理信息互通共享，服务自然资源资产的有效监管和保护。

自然资源部登记局负责人表示，建立和实施自然资源统一确权登记制度是贯彻落实党中央、国务院关于生态文明建设决策部署的重要举措。自然资源确权登记的法治化，将推动建立归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅、监管有效的自然资源资产产权制度，有利于实现山水林田湖草整体保护、系统修复、综合治理。

（资料来源于自然资源部网站）

国务院办公厅印发《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》

近日，国务院办公厅印发《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》（以下简称《意见》）。

《意见》指出，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真落实党中央、国务院决策部署，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，坚持问题导向，加快建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，使市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源配置效率显著提高，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系，为加快推动经济高质量发展提供用地保障。

《意见》要求，要坚持社会主义市场经济改革方向，完善交易规则，维护市场秩序。坚持平等、全面、依法保护产权。充分尊重权利人意愿，保障市场主体合法权益。提高服务效能，强化服务意识，优化交易流程，降低交易成本，全面提升土地市场领域政府治理能力和水平。

《意见》提出了完善土地二级市场的主要任务。一是完善转让规则，促进要素流

通。明确建设用地使用权转让形式，明晰不同权能建设用地使用权转让的必要条件，完善土地分割、合并转让政策，实施差别化的税费政策。二是完善出租管理，提高服务水平。规范以有偿方式或以划拨方式取得的建设用地使用权出租管理，简化审批程序，营造良好的出租环境。三是完善抵押机制，保障合法权益。明确不同权能建设用地使用权抵押的条件，规定自然人、企业均可作为抵押权人。探索养老、教育等社会领域企业以有偿取得的建设用地使用权、设施等财产进行抵押融资。四是创新运行模式，规范市场秩序。在市、县自然资源主管部门现有的土地交易机构或平台基础上搭建城乡统一的土地市场交易平台，规范交易流程，加强信息互通共享。五是健全服务体系，加强监测监管。要求提供便捷高效的政务服务，培育和规范社会中介组织，加强对土地市场的整体调控，完善信用体系，全面规范市场运行。

《意见》要求，各地各有关部门要加强组织领导，结合实际研究制定实施细则和配套措施，确保各项工作举措和要求落实到位。此外，已依法入市的农村集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押，可参照本意见执行。

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

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

土地市场是我国现代市场体系的重要组成部分，是资源要素市场的重要内容。改革开放以来，通过大力推行国有建设用地有偿使用制度，我国基本形成了以政府供应为主的土地一级市场和以市场主体之间转让、出租、抵押为主的土地二级市场，对建立和完善社会主义市场经济体制、促进土地资源的优化配置和节约集约利用、加快工业化和城镇化进程起到了重要作用。随着经济社会发展，土地二级市场运行发展中的一些问题逐步凸显，交易规则不健全、交易信息不对称、交易平台不规范、政府服务和监管不完善等问题比较突出，导致要素流通不畅，存量土地资源效率较低，难以满足经济高质量发展的需要。为完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场，结合各地改革试点实践，经国务院同意，现提出以下意见。

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，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，认真落实党中央、国务院决策部署，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，坚持问题导向，以建立城乡统一的建设用地市场为方向，以促进土地要素流通顺畅为重点，以提高存量土地资源效率为目的，以不动产统一登记为基础，与国土空间规划及相关产业规划相衔接，着力完善土地二级市场规则，健全服务和监管体系，提高节约集约用地水平，为完善社会主义市场经济体制、推动经济高质量发展提供用地保障。

（二）基本原则。

把握正确方向。坚持社会主义市场经济改革方向，突出市场在资源配置中的决定性作用，着力减少政府微观管理和直接干预。落实“放管服”改革总体要求，强化监管责任，减少事前审批，创新和完善事中事后监管，激发市场活力，增强内生动力。

规范市场运行。完善交易规则，维护市场秩序，保证市场主体在公开、公平、公正的市场环境下进行交易，保障市场依法依规运行和健康有序发展，促进要素流动和平等交换，提高资源配置效率。

维护合法权益。坚持平等、全面、依法保护产权。充分尊重权利人意愿，保障市场

主体合法权益，实现各类市场主体按照市场规则和市场价依法平等使用和交易建设用地使用权，实现产权有效激励。切实维护土地所有权人权益，防止国有土地资产流失。

提高服务效能。强化服务意识，优化交易流程，降低交易成本，提高办事效率，方便群众办事，全面提升土地市场领域政府治理能力和水平。

（三）目标任务。建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源配置效率显著提高，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系。

（四）适用范围。建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的交易对象是有建设用地使用权，重点针对土地交易以及土地连同地上建筑物、其他附着物等整宗地一并交易的情况。涉及到房地产交易的，应当遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》等法律法规规定。

二、完善转让规则，促进要素流通

（五）明确建设用地使用权转让形式。将各类导致建设用地使用权转移的行为都视为建设用地使用权转让，包括买卖、交换、赠与、出资以及司法处置、资

产处置、法人或其他组织合并或分立等形式涉及的建设用地使用权转移。建设用地使用权转移的，地上建筑物、其他附着物所有权应一并转移。涉及房地产转让的，按照房地产转让相关法律法规规定，办理房地产转让相关手续。

（六）明晰不同权能建设用地使用权转让的必要条件。以划拨方式取得的建设用地使用权转让，需经依法批准，土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理；不符合《划拨用地目录》的，在符合规划的前提下，由受让方依法依规补缴土地出让价款。以出让方式取得的建设用地使用权转让，在符合法律法规规定和出让合同约定的前提下，应充分保障交易自由；原出让合同对转让条件另有约定的，从其约定。以作价出资或入股方式取得的建设用地使用权转让，参照以出让方式取得的建设用地使用权转让有关规定，不再报经原批准建设用地使用权作价出资或入股的机关批准；转让后，可保留为作价出资或入股方式，或直接变更为出让方式。

（七）完善土地分割、合并转让政策。分割、合并后的地块应具备独立分宗条件，涉及公共配套设施建设和使用的，转让双方应在合同中明确有关权利义务。拟分割宗地已预售或存在多个权利主体的，应取得相关权利人同意，不得损害权利人合法权益。

（八）实施差别化的税收政策。各地

可根据本地实际，在地方权限内探索城镇土地使用税差别化政策，促进土地节约集约利用。

三、完善出租管理，提高服务水平

（九）规范以有偿方式取得的建设用地使用权出租管理。以出让、租赁、作价出资或入股等有偿方式取得的建设用地使用权出租或转租的，不得违反法律法规和有偿使用合同的相关约定。

（十）规范划拨建设用地使用权出租管理。以划拨方式取得的建设用地使用权出租的，应按照规定上缴租金中所含土地收益，纳入土地出让收入管理。宗地长期出租，或部分用于出租且可分割的，应依法补办出让、租赁等有偿使用手续。建立划拨建设用地使用权出租收益年度申报制度，出租人依法申报并缴纳相关收益的，不再另行单独办理划拨建设用地使用权出租的批准手续。

（十一）营造建设用地使用权出租环境。市、县自然资源主管部门应当提供建设用地使用权出租供需信息发布条件和场所，制定规范的出租合同文本，提供交易鉴证服务，保障权利人的合法权益。统计分析建设用地使用权出租情况及市场相关数据，定期发布出租市场动态信息和指南。

四、完善抵押机制，保障合法权益

（十二）明确不同权能建设用地使用

权抵押的条件。以划拨方式取得的建设用地使用权可以依法依规设定抵押权，划拨土地抵押权实现时应优先缴纳土地出让收入。以出让、作价出资或入股等方式取得的建设用地使用权可以设定抵押权。以租赁方式取得的建设用地使用权，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，根据租赁合同约定，其地上建筑物、其他附着物连同土地可以依法一并抵押。

（十三）放宽对抵押权人的限制。自然人、企业均可作为抵押权人申请以建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权办理不动产抵押相关手续，涉及企业之间债权债务合同的须符合有关法律法规的规定。

（十四）依法保障抵押权能。探索允许不以公益为目的的养老、教育等社会领域企业以有偿取得的建设用地使用权、设施等财产进行抵押融资。各地要进一步完善抵押权实现后保障原有经营活动持续稳定的配套措施，确保土地用途不改变、利益相关人权益不受损。探索建立建设用地使用权抵押风险提示机制和抵押资金监管机制，防控市场风险。

五、创新运行模式，规范市场秩序

（十五）建立交易平台。各地要在市、县自然资源主管部门现有的土地交易机构或平台基础上搭建城乡统一的土地市场交易平台，汇集土地二级市场交易信息，提供交易

场所，办理交易事务，大力推进线上交易平台和信息系统建设。

（十六）规范交易流程。建立“信息发布—达成意向—签订合同—交易监管”的交易流程。交易双方可通过土地二级市场交易平台等渠道发布和获取市场信息；可自行协商交易，也可委托土地二级市场交易平台公开交易；达成一致后签订合同，依法申报交易价格，申报价格比标定地价低20%以上的，市、县人民政府可行使优先购买权。各地要加强交易事中事后监管，对违反有关法律法规或不符合出让合同约定、划拨决定书规定的，不予办理相关手续。

（十七）加强信息互通共享。加强涉地司法处置工作衔接，涉及建设用地使用权转移的案件，自然资源主管部门应当向人民法院提供所涉不动产的权利状况、原出让合同约定的权利义务情况等。建立健全执行联动机制，司法处置土地可进入土地二级市场交易平台交易。加强涉地资产处置工作衔接，政府有关部门或事业单位进行国有资产处置时涉及划拨建设用地使用权转移的，应征求自然资源主管部门意见，并将宗地有关情况如实告知当事人。自然资源、住房城乡建设、税务、市场监管等主管部门应加强对涉地股权转让的联合监管。加强建设用地使用权与房地产交易管理的衔接，建设用地使用权转让、出租、抵押涉及房地产转让、出租、抵押的，住房城乡建设主管部门与自然资源主管部门应当加强信息共享。

六、健全服务体系，加强监测监管

（十八）提供便捷高效的政务服务。在土地交易机构或平台内汇集交易、登记、税务、金融等相关部门或机构的办事窗口，大力发展“互联网+政务服务”，积极推进“一窗受理、一网通办、一站办结”，大力精简证明材料，压缩办理时间，提高办事效率和服务水平。发挥土地交易机构或平台的专业优势，提供法律、政策咨询服务，协调矛盾，化解纠纷，营造良好的交易环境。

（十九）培育和规范中介组织。发挥社会中介组织在市场交易活动中的桥梁作用，发展相关机构，为交易各方提供推介、展示、咨询、估价、经纪等服务。各地要加强指导和监管，引导社会中介组织诚信经营。

（二十）加强市场监测监管与调控。健全土地二级市场动态监测监管制度，完善监测监管信息系统。严格落实公示地价体系，定期更新和发布基准地价或标定地价；完善土地二级市场的价格形成、监测、指导、监督机制，防止交易价格异常波动。土地转让涉及房地产开发的相关资金来源应符合房地产开发企业购地和融资的相关规定。强化土地一、二级市场联动，加强土地投放总量、结构、时序等的衔接，适时运用财税、金融等手段，加强对土地市场的整体调控，维护市场平稳运行。

（二十一）完善土地市场信用体系。土地转让后，出让合同所载明的权利义务随之

“西部援助计划”云南、内蒙古专场培训会顺利召开

为提高土地估价行业整体水平，促进地区平衡发展，切实落实中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）为广大会员“主动服务、优质服务、高效服务”的工作理念，中估协于2019年启动了第七轮“西部援助计划”，7月在云南省昆明市和内蒙古自治区通辽市分别召开了两场专场培训会。

云南省专场培训会

出席本次培训会的领导专家有自然资

源部自然资源开发利用司评价评估处处长伍育鹏，云南省自然资源厅自然资源开发利用和权益处邓升陆处长，云南省土地评估与登记代理协会会长刘茂竹，中估协教育培训部主任蒯秀华，中地集团中地研究院院长田光明。会议由云南省土地评估与登记代理协会秘书长张艺敏主持，参加本次会议的共有来自云南省的土地估价师、土地登记代理人及相关人员500余人。



会议期间，伍育鹏处长以“自然资源评价评估现状及展望”为主题，主要介绍了自然资源评价评估处职能改革要求，重点讲解了土地、森林、草地、矿产、海域等自然资源评价评估现状和存在的问题，以及下一步工作目标和主要任务。田光明院长以“城乡融合与农村土地制度改革前沿——基于改革试点案例的一些思考”为主题，主要介绍了南海集体建设用地入市流转相关改革经验，并介绍了广东省“三旧”改造相关工作情况。

内蒙古专场培训会

会议由内蒙古自治区不动产调查登记与估价协会副秘书长李大喜主持，中估协

副秘书长梁津，深圳市世联土地房地产评估有限公司副总经理曹亚琨，山东颐通土地房地产评估测绘有限公司副总经理盖岳峰等专家出席了会议。参加本次会议的共有来自内蒙古自治区的土地估价师及相关人员280余人。

会议期间，梁津副秘书长就怎样提升土地司法评估的专业胜任能力进行了讲解，曹亚琨副总经理讲解了土地估价机构的管理、业务拓展与客户服务技能，盖岳峰副总经理结合土地资产量核算方法探讨进行了讲解。



标定地价体系的特征及成果确定

许崇娟 王胜斌

(长春银达房地产土地估价有限责任公司 长春 130022)

摘要 标定地价体系建设基础工作量大,技术复杂,评估精度要求高,需要平衡因素多。应当把握标定地价体系的特征,抓住主要矛盾,有针对性地评估测算。对初步评估结果要在充分的分析、论证、调整后才能最终确定。梳理相关工作体会和认识,提出不成熟的想法和建议,希望能对当前正在推进的标定地价体系建设工作有所帮助。

关键词 标定地价体系 特征 成果确定

一、引言

目前,全国各地正在按照《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》(国土资厅发〔2017〕27号)要求,依据《标定地价规程》(TD/T 1052—2017)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)等技术规范,积极推进标定地价体系建设工作。然而,标定地价体系建设作为一项全新的工作,基础工作量大,技术复杂,评估精度要求高,需要平衡因素多。既要确保属于国家的土地收益应收尽收,还要避免过大冲击土地市场,影响房地产市场的平稳发展。应当说,工作难度较大,推动一年多来,还鲜有成果公开。探索标定地价体系的特征,研究建设成果的确定方法,对标定地价体系建设具有现实意义。

二、标定地价体系的特征

研究和把握标定地价体系的特征,是做好标定地价体系建设的前提基础。应当结合标定地价体系的以下特征,有针对性地制定建设工作方案,收集资料,研究评估技术路线,确定建设成果。

(一) 体系性

以前,一些城市也公布了标定地价。然而这些所谓的标定地价,是以普通的评估技术手段评估的,特定市场条件下的多个独立宗地价格。现在建立的各级别土地内各种用途的标定地价,虽然表面上看也是一个个独立的宗地价格,但它们不是简单的罗列,而是一个价格体系。每个标定地价都是价格体系中的一个组成部分,彼此都不孤立存在,

是一个相互联系、相互影响、相互制约的有机整体。同一种用途的标定地价在不同区位、不同利用强度下，各个价格之间以合理差价衔接；不同用途的标定地价之间具有内在的比价关系。个别标定地价的变动会牵连其他标定地价同时变动。任一地价的不合理变动就可能破坏整个地价体系。

体系化是标定地价评估的难点所在，评估的精细化程度远超个案评估。它要求在估价前提、价值内涵基本一致的情况下，标定地价的价位全域均衡。也正因为如此，标定地价的水平与真实的市场状况可能并非总是完全一致。标定地价不宜通过简单的与实际成交价格相互比较，来判断是否符合市场实际。

（二）政策性

标定地价不是由评估机构自己评估就能确定的。作为由政府制定并公示的土地价格，它必然融入政府对土地资源配置的政策倾向。由于政府肩负着确保土地收益最优化和对土地市场实行宏观调控，确保房地产市场健康稳定发展的双重职责，需要通过标定地价调整土地受让者与国家之间利益，这就使得在标定地价与土地的市场价格之间可能会产生一个由政府管控程度差别形成的价值差异。在房地产开发市场，因开发商利润与土地出让价格负相关，此消彼涨，在标定地价体系建设过程中，要从全局把握国家土地

合理收益与开发商适度利润空间的关系，并将其融入标定地价体系，这是评估机构所无法独立完成的，政府和自然资源部门的意见至关重要。

（三）昭示性

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十三条规定，标定地价与基准地价为法定公示地价。因标定地价的显示更直接、更具体，基准地价体系以后很有可能被边缘化。基准地价是一个摊大饼式的土地区域平均价格，某一用途的土地，在一个土地级别只有一个价格表征。土地需求者关心的具体某一宗地的价格，很难通过基准地价清晰地反映出来。而标定地价则是覆盖城市全域，具体分散在各个土地级别内的一系列的宗地价格，且一年一公布，现势性强，价值内涵明确。土地需求者关心的具体某一宗地的价格，可以通过其就近的类似标准宗地的标定地价直接反映出来。标定地价体系还增设了高均质的标定区域，并以唯一标定地价表征。这相当于将级别土地分块划小，将标准宗地范围扩大。结果是放大了地价信号，增强了标定地价的显示效果。开展土地出让、转让、入股、抵押等土地交易活动，可以通过政府网站等官方渠道直接了解标定地价信息，从而直观、及时、准确地了解城市不同地段、不同用途宗地权威、可靠的地价水平。标定地价的公示，为土地市场参与

者提供了极大的便利。因此，标定地价体系建设在确定公示范围、划分标定区域、设立标准宗地和展示建设成果等方面都应当满足昭示性要求。

（四）实用性

标定地价能给政府行为、司法活动、市场经济行为提供客观合理的土地价值指引。最为直接的表现是：

（1）标定地价可以为科学合理地评估宗地价格提供依据。标定地价体系既有各标定区域内标准宗地的客观价格，还有修正体系，由此创设的标定地价系数修正法在评估土地价格时较基准地价系数修正法更加准确、快速，未来将会取代基准地价系数修正法成为土地评估的基本方法，且不再被认为是保守的评估方法。新修订的《深圳市地价测算规则（征求意见稿）》就规定，土地出让评估只能采用标定地价系数修正法和剩余法两种方法，其中，标定地价系数修正法评估结果的权重为70%，剩余法仅为30%，可见标定地价系数修正法在未来土地出让估价中的地位。

（2）最高人民法院2018年8月28日出台了《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号），明确规定可以采取向政府定价部门询价方式确定财产处置参考价。从两个公示地价来看，基准地价作为一个大范围的区域平均价格，

显然不能满足特定宗地定向询价的需求，而涉案土地如果坐落在标定区域内，就基本可以以标定地价表征宗地价格，不会引起当事人太大的争议，能够满足司法处置土地资产定向询价的需要。

（3）《已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》（财综字〔1999〕113号）明确：“已购公有住房和经济适用住房上市出售时，由购房者按规定缴纳土地出让金或相当于土地出让金的价款，缴纳标准按不低于所购买的已购公有住房或经济适用住房坐落位置的标定地价的10%确定”。虽然当时定义的标定地价只是“住房坐落位置”的宗地价格，并非现在意义的标定地价，但是，这个“标定地价”在标定地价体系建立后，可通过对标定地价的同一性调整或采用标定地价系数修正法方便求出。因而现在定义的标定地价在已购公有住房和经济适用住房上市出售时，可以作为广义的购房者缴纳土地出让金标准。

（4）标定地价可为核定土地增值税提供依据。在旧房转让时，过去一些城市以基准地价代替土地出让交款票据，作为扣除项目，核定土地增值额。而基准地价以一个大范围的区域平均价格去表征课税宗地的价格，难免偏差会很大，有失客观公允。在标定地价体系建立后，涉税土地资产如果坐落在标定区域内，且标定区域的均质性足够

强，标定地价逼近真实地价，完全可以取代基准地价用于抵扣增值额，纳税人基本不会有异议。

实用性决定了标定地价体系建设要讲究科学性、合理性。建设成果必须是在充分调查研究、广泛征求意见及详细分析比较、论证检验的基础上审慎提出，否则就会经受不了实践的检验，产生不良后果。

三、标定地价体系建设成果的确定性分析

标定地价的上述特征，决定了它不是宗地评估价格的简单罗列。在按照标定地价评估技术规程评估出标准宗地的价格之后，还要对这些评估结果进行一系列的利弊分析，有针对性地加以调整、平衡。在确保地价合理，国家土地收益不流失的同时，要保持地价政策的连续性，维护土地市场的平稳运行。对标定地价体系建设的初步评估成果，应在包括但不限于以下分析后做出必要的调整。

（一）标定地价的体系性分析

标定地价维持体系关系的总体要求是在城市的横向区域，应遵循地域分异规律和级差收益理论；随着土地利用强度的变化，应遵循报酬递增递减规律。如果标定地价评估结果不符合要求，就应当做出调整。具体通过以下分析加以把握：

1. 同一土地级别不同用途间标定地价及其平均水平对比分析

对同一级别不同用途之间的标定地价及其平均水平进行对比，可以考察不同土地利用类型在不同土地级别的地价结构合理性。在相同用地条件下，各级别标定地价按商服、住宅、工业用地顺序，三者之间的地价比值应呈依次下降趋势；随着土地级别由高到低，各用途标定地价之间的差价要保持合理的幅度，符合该城市土地级差收益变化规律。

2. 不同级别间同一用途标定地价及其平均水平对比分析

对不同土地级别之间同一用途的标定地价及其平均水平进行比较，可以反映相同土地利用下地价水平空间分布的规律性。同一用途的标定地价在相同用地条件下的差异变化，应是随着土地级别的降低呈递减趋势。随着土地级别由高到低，同一用途地价的下降应保持合理幅度。其中，工业用地因对土地区位的敏感性相对较弱，与商业和住宅用地相比，其相邻级别间的平均地价差异可能要小一些。

3. 不同土地利用强度标定地价及其平均水平对比分析

在标定地价体系中，会存在优质区位宗地楼面标定地价低于劣质区位宗地楼面标定地价的现象，这主要是因为所在标准宗地的土地利用强度不同。总体来说，宗地楼面标

定地价随着利用强度的提高呈递减趋势。但是，递减的幅度因城市而异，有些城市幅度会较大，有些城市幅度可能小一些。地价对土地利用强度变化的敏感程度往往取决于城市的经济发达程度和土地市场活跃程度。

（二）标定地价与基准地价对比分析

基准地价是通过市场调查、评估、数理统计分析宗地价格后得出的土地区域平均价格，反映的是地价宏观总体水平。而标定地价则是一系列强均质区域内布设的标准宗地价格，反映的更多是微观地价水平。标定地价与基准地价的关系实际上是价格的点与面的关系，也可以说是宏观地价与微观地价间的关系。基准地价和标定地价均为政府公示地价，两种公示地价间的地价总体水平与运行趋势应当相同，没有冲突。

在进行两种公示地价比较时，首先要将相同用途的多个标定地价按照土地级别进行平均，变成各级别平均价格，然后要进行期日及土地用地条件调整，再与基准地价进行比较。通过比较，一方面，观察两种政府公示地价总体水平是否相同，是否有冲突；另一方面，观察两个地价修正体系的协调一致性。采用标定地价系数修正法与基准地价系数修正法进行地价评估时，无论是评估过程，还是评估结果，均不能产生大的矛盾。经过比较，如果发现存在地价不匹配、方法不协调的问题，应当及时调整。

（三）标定地价与实际“招拍挂”出让成交地价对比分析

以土地的实际出让价格与评估的标定地价进行对比分析，目的是要观察标定地价的的市场贴近程度。在将两种地价进行比较时，要将相同用途、相似区位的标定地价进行期日及土地用地条件调整，与实际成交地价保持一致后，再进行对偶分析。因各个实际成交价格都是在成交当时的土地市场状况、政府的产业政策及竞买开发商的实力、拿地意愿等特定条件下形成的，各价格间互无牵连，忽高忽低，难有一个一以贯之的比价关系。这些实际成交价格并不都能完全反映理性的土地市场状况。也正因为如此，各标定地价与实际出让价有一定的差异，甚至是较大的差异，都是正常的。实际成交价与标定地价比较，主要是从大趋势上观察了解标定地价与理性的土地市场的贴近程度。如果标定地价高于实际出让价格幅度过大，超出了土地市场可接受的波动幅度，就必须做出适当调整。但是，也不能一味强调标定地价和过去的实际成交价紧密衔接，不能为过去的实际成交价所束缚。如果过去的实际成交价格确实不合理，正确的标定地价还是要坚持，不能将错就错，更不能错上加错。

（四）标定地价在房价中的占比分析

地价在房价中的占比，实质上反映的是政府获得房地产开发超额利润的份额。观察

地价在房价中的占比，可以看出政府获得地租的强度。一般来说，城市经济发达地区房价相对较高，房地产开发的利润空间大，地价在房价中的占比相应也高。而城市经济欠发达地区则情况正好相反，地价在房价中的占比相应也低。在竞争充分的土地市场，地价在房价中占比的多少主要由市场决定。在竞争不充分的土地市场，地价在房价中占比的多少不再完全由市场决定，政府有通过制定标定地价进行调节的空间。

在进行分析时，可以根据需要，将所在城市的标定地价的房价占比与全国、全省和类似城市的地价在房价中的占比及过去土地出让实际成交价的房价占比进行比较，考察标定地价房价占比的合理性。标定地价的房价占比应与该城市的城市规模、区位水平、经济水平相匹配，保持在一个合理的范围之内，否则就有调整必要；将标定地价的房价占比与实际成交价的房价占比对比，可以显示出标定地价的价位提升是否还有市场接受空间。如果两者差距较大，应当探索提高标定地价的房价占比的可能性。

（五）与类似城市标定地价水平对比分析

与类似城市的标定地价对比，可以反映出所建立的标定地价体系在城市区域之间地价总体水平的均衡合理性。应通过对照了解他人所建立的标定地价体系的优点和长处，认识自身的缺陷和不足，并寻找改进途

径。这种比较应该是城市规模、区位、经济发展水平类似城市之间的比较，否则就会降低比较意义。所作比较还应该是全面的、综合的，包括标定地价体系构成的比较、标定地价与基准地价关系比较、标定地价与实际成交地价比较、标定地价房价占比比较等。通过对比分析，揭示标定地价体系建设的规律，认识本地区、本城市标定地价的特点，把握标定地价体系建设的工作方向，制定出客观、合理的标定地价。

标定地价体系建设初期，在本地区寻找比较对象有一定困难。可以将选择比较对象的范围扩大一些，比较条件放松一些，不必过分追求比较对象的相似程度。随着标定地价体系建设的全面推开、可供比较的城市的增加，逐渐提高比较精度。

四、结语

标定地价体系建设涉及面广，技术含量高，是一项复杂的系统工程。应当加强领导，加大技术投入，把握标定地价体系特征，因地制宜地进行理论创新和技术创新。在初步评估结果出来后，主动与当地政府和自然资源部门沟通，共同研究。还要通过多种方式，广泛征求意见，充分论证，力求建设一个最为科学、合理、实用的标定地价体系。

关于估价结果准确性的探讨

程玉琳

(武汉汉信房地产资产评估咨询有限公司 武汉 430010)

摘要 估价报告从定量和定性角度全面分析阐述,体现出科学、经验与艺术的有机结合,而估价结果的准确性是衡量估价报告质量的重要指标。本文以探寻估价对象的“真实价值”为目标,提出明确误差范围合理把握“度”,建立信息共享机制,借助计算机与互联网科学技术,实现自动化估价,减少误差、杜绝错误,推进估价行业向降成本、高时效、透明化、专业化方向发展。

关键词 估价 误差 准确性 数据 控制

一、估价结果准确性

(一) 误差与错误

估价误差是指评估值偏离真实值的程度,是不可避免的。所有的评估价值都会有误差,即:评估价值=真实价值+误差(柴强,2017)。错误是不遵守估价的原则与规定,或由于粗心大意等原因造成的不正确评估值,导致与客观实际不相符,在工作中是必须要避免的。一旦误差超出合理的范围就应该认定为错误的范畴。在2016年12月1日起施行《中华人民共和国资产评估法》中规定评估专业人员的法律责任就涉及“签署本人未承办业务的评估报告或者有重大遗漏的评估报告的”。

(二) 准确性与精确性

从估价的角度来说,准确性是评估值与真实值的接近程度,反映的是系统误差。精确性是多次反复估价,评估值彼此之间的接近程度,是随机误差和系统误差的综合反映。估价的本质强调的是准确性,减少由估价理论、技术上受限或不完善,个人误差等原因产生的系统误差,不是一味追求精益求精。

(三) 评判准确性的标准

判断一个评估值的误差大小或者准确性,理论上是将它与真实价值进行比较,实际中一般是将它与合格的估价师的重新估价结果进行比较(柴强,2017)。评判评估值的误差或错误,一般不是由估价结果直接下定论,而是去追溯估价过程,是否遵守职业准

则,估价程序是否有疏漏,估价依据、数据是否充分正确,估价假设、参数、方法是否运用合理等,从而予以判定。有的委托方力求估价结果客观、公正、合理,从入围备案的估价公司中,同时委托二家机构估价取最终估价结果的均值或者三家机构取估价结果的中间值作为最终参考值,抵消了一部分误差,从报告使用者角度提高了估价结果参考的可信度。

二、估价误差范围

(一) 国内外估价误差标准

估价误差应在合理范围内,在英国和其他英联邦国家,在估价委托人起诉估价师的法庭诉讼中,法官使用的误差范围通常是 $\pm 10\%$,有时放宽到 $\pm 15\%$,对于难度很大的估价业务甚至放宽到 $\pm 20\%$ 。如果评估价值超出了误差范围,即可以认为估价师存在“专业疏忽(professional negligence)”(顾振发,2012)。目前,我国尚未明文规定土地估价误差,只是用《城镇土地估价规程》(GBT 18508—2014)、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》、《土地估价报告评审规则》等相关的技术文件规范估价方法、参数、修正幅度,估价结果差异性分析、确定方法等。

(二) 类比工程造价误差

土地估价是评估作为无形资产的土地使用权价格,而工程造价是建设工程产品(有

形资产)的建筑价格,两者都存在价格误差的问题,但测算对象有着本质区别。中国建设工程造价管理协会发布的《建设工程造价咨询成果文件质量标准》(CECA/GC7—2012),提出了误差率的概念是造价成果文件中查找出的编制错误的累计金额与最终修正后造价总额的比率,并按项目的建设阶段对质量要求制定了评定标准:在相同口径下,项目建议书阶段建设项目的投资估算的综合误差率应小于15%;可行性研究阶段建设项目的投资估算的综合误差率应小于10%;建设项目的初步设计阶段设计概算的综合误差率应小于6%;在同一成果文件中,施工图预算的综合误差率应小于5%;同一成果文件,竣工结算审查结果综合误差率应小于3%。从以上可以看出,工程造价是由粗及细、由浅入深的逐层全过程控制过程,项目建设越是到了后期准确度要求越高。

(三) 误差控制范围

由于土地属于无形资产,有别于有形资产,应允许估价有较大的误差,但对于价值量高的土地,估价误差的金额也是比较惊人,因此建议土地估价按照估价目的、风险程度、复杂程度分类控制误差范围,例如鉴证类的估价项目,以土地使用权抵押、司法鉴定为目的的估价误差范围是 $\pm 10\%$;以国有土地使用权出让、转让、租赁、收购储备、清产核资,企业涉及土地的经济活动,税费征收等为目的的土地估价误差范围是

±15%；其他复杂的估价项目和咨询类的项目误差可适当范围放宽到±20%。对于重要的估价项目或者比较特殊的估价项目，如果具体负责该项目的估价师认为估价结果误差的大小和估价风险的大小均难以把握，估价机构应采取集体讨论的形式，共同研究、决策和控制估价结果的误差。

三、提高准确性的技术途径

目前我国的房地产市场的信息缺乏足够的透明度和统一口径，估价师从纷繁复杂的信息中获取有效信息并合理运用的能力也不尽相同，通过技术途径辅助估价师快速、高效、准确地估价是非常有必要的。

（一）基本参数的确定

估价方法中“土地增值收益率、利润率、土地还原利率”等参数是估价的杠杆，每个估价师执业能力参差不齐，是否能合理取值至关重要。一些大型的估价机构有自己的研究部门，定期在公司内部公布实施，但缺乏认证或公信力，建议大型机构联合高等院校研究，通过估价协会或当地的自然资源主管部门予以发布实施，基础数据的透明公开化是行业合规性发展的需要，不能仅依赖行业内约定俗成。

（二）信息数据共享

在有限的估价作业时限内，为提高工作质量和效率，应建立全社会公认的案例数据库，使数据来源“有据可依”。估价

结果要接近真实价格，除了要有技术理论支撑，更重要的是测算模拟过程要贴近现实，数据真实可靠，政策依据运用得当。一是政府行政主管部门将交易信息公开。土地成交信息一般通过当地的自然资源主管部门网站查询，房地产交易信息通过当地的房管部门查询备案信息。二是虽然各地都发布了规费、税费标准，但有的分类征收存在不达标才征收、预征、清算等情况，当地的估价协会应经常组织学习研究，制定统一的取费原则。

（三）专业化分析处理

在计算机和互联网迅猛发展的今天，云计算、大数据的出现给估价带来了新的机遇。海量的数据、高效的计算机技术，使我们可以更简单、更廉价地建立各种数学模型来发现数据之间的相关性，以预测事务的发展趋势，这也是大数据的核心价值所在（陈平等，2013）。“从本质上看，大数据的精髓在于它拓展了数据分析的抽样方法和范围，放松了对数据研究的精准度要求，更注重通过揭示相关关系来刻划世界万物之间的复杂联系。”（王文华等，2017）但就用于鉴证性的估价结果来说，用“样本=总体”的前提条件应该是数据本身的准确，否则粗糙的原始数据得出的估价结果依旧是不够专业、精细。如今获取信息的渠道更便捷，房地产经纪公司实时的交易信息、网络上查询的买卖信息等

随时可获,但是良莠不齐的交易价格需要去伪存真,还原“真实面目”,就应深入了解土地成交价格内涵、交易方式、竞价情况、特殊条件;房地产成交价格内涵、交易原因、交易方式、交易双方市场信息熟悉程度等。如果估价师直接采信那些表面数据,没有进一步挖掘数据内涵,客户一旦有质疑,将无法解释价格黑洞,存在潜在的执业风险。

在美国有专业的房地产数据研究机构提供有偿服务,如全球房地产数据公司CoreLogic提供综合房地产信息和分析数据,Costar公司可提供工商业房地产案例,Korpacz公司提供季度统计内部收益率。我国在专业处理房地产数据这方面有待向专业化、市场化发展。

四、估价技术发展前景

近年来,随着互联网大数据技术、GIS技术、AI人工智能技术、物联网等新技术日新月异的发展,不断拓展应用到估价领域,智能自动化估价日益成熟,与此同时,估价方法上突破了传统方法,着力构建估价模型(如特征价格模型、多元线性回归模型、BP神经网络模型等),进行自动化误差分析及模型修正,基于大量的样本数据建立价格多因子修正系数计算出估价对象的交易价格。目前不动产税基评估、银行不动产类押品压力测试、司法拍卖网络询价等前沿创新与尝试取得

明显成效。一方面,估价结果易于达到客观、准确和公正,减少了估价师由于主观判断可能产生的偏差,估价模型经过多次训练、检验与纠偏,可以消除异常的估价值,使其达到稳定状态,估价结果更具公正性;另一方面,估价师的角色从传统的撰写报告中逐渐解脱出来,基础服务让计算机去完成,以更多的精力去了解市场、精通政策、沟通客户,专注于每个项目的特性,用定性和定量分析相结合的方式印证估价报告内在的逻辑性,得出较为客观准确的估价结果。新科技正助推估价行业提档升级,估价机构正逐步向降成本、高时效、透明化、专业化发展。

参考文献

- 柴强. 2017. 房地产估价理论与方法 [M]. 北京:中国建筑工业出版社: 9-10.
- 陈平, 官方强, 陈智协. 2013. 大数据时代房地产估价行业的机遇和挑战 [A] //中国房地产估价师与房地产经纪人学会. 挑战与展望——大数据时代房地产估价和经纪行业发展论文集.
- 顾振发. 2012. 估价机构对估价结果误差的判断与控制 [J]. 中国房地产估价与经纪 (4): 36-39.
- 王文华, 杜冬丽. 2017. 大数据在房地产土地评估领域的应用 [J]. 中国房地产 (10): 26-28.

关于对“公共服务项目用地 基准地价”的内涵的探讨

刘廷泽

(四川大成房地产土地评估有限公司 成都 610072)

摘要 为扩大国有土地有偿使用范围,完善公共服务项目用地政策,开展公共服务项目价值评估、合理确定建立公共服务项目基准地价变得必要而迫切。但在实际工作中对土地用途的界定、容积率等内涵的设定等存在一定的争议,本文结合当前“公共服务项目用地”基准地价评估实际,从具可操作性的角度进行了探讨。

关键词 公共服务项目 公共管理与公共服务用地 容积率

随着社会经济日益发展,土地市场、地价管理和地价评估技术等发生了新的需求及变化。为与现行法律法规相衔接、适应扩大市场机制配置土地资源、完善土地价格体系及指导和规范公共管理与公共服务用地评估等专业技术需要,各地根据《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(国土资规〔2016〕20号,以下简称20号文)及《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》(国土资厅发〔2017〕27号,以下简称27号文)等文件要求,均需开展“公共服务项目用地”基准地价评估工作。在20号文和27号文里不仅对公共服务项目用地类型进行了罗列,还提供了依据当地土地取得成本、市场供需、产业政策和其他用途基准地价等,制定公共服务项

目基准地价思路上的指引。但在实际基准地价评估工作开展中,该类用地名称及其对应基准地价容积率的设定存在较大分歧,本文重点对这两个问题进行相关观点梳理,并提出具体评估操作建议,以供业界同行进一步探讨。

一、用地名称的界定

在基准地价评估实践中,“公共服务项目用地”类型名称目前业界有三种主流观点。

观点一:公共服务项目用地

理由:由于20号文、27号文明确的提法为“公共服务项目用地”,没有必要进行名称改变,宜用“公共服务项目用地”。

观点二:公共服务用地

理由:从20号文、27号文件罗列的项

目用地类型来看,除了“保证性安居工程”外,其余均为公共服务类型用地,同时为了避免用地类型的扩大化,宜用“公共服务用地”。

观点三:公共管理与公共服务用地

理由:20号文重点强调扩大国有土地有偿使用范围,其中提到“完善公共服务项目用地政策”是“根据投融资体制改革要求,对可以使用划拨土地的能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目,除可按划拨方式供应土地外,鼓励以出让、租赁方式供应

土地,支持市、县政府以国有建设用地使用权作价出资或者入股的方式提供土地,与社会资本共同投资建设”。根据观点二的认知思路,同时结合《国土资源部办公厅印发〈产业用地政策实施工作的指引〉的通知》(国土资厅发(2016)38号)的规定“坚持规划确定用途”及不动产登记时应按照《土地利用现状分类》规定的二级类填写等规定,将20号文所提及的公共服务项目与《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)及《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137—2011)一一对应(表1)。

表1 公共服务项目用地土地用途对应表

《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》 (国土资规(2016)20号)	《土地利用现状分类》 (GB/T 21010—2017)				《城市用地分类与规划建设用地标准》 (GB 50137—2011)						
	一级分类		二级分类		大类		中类		小类		
	编码	名称	编码	名称	代码	名称	代码	名称	代码	名称	
保障性安居工程	7	住宅用地	701	城镇住宅用地	R	居住用地					
养老	8	公共管理与公共服务用地	806	社会福利用地	A	公共管理与公共服务设施用地	A6	社会福利用地			
教育			803	教育用地			A3	教育科研用地			
文化			807	文化设施用地			A2	文化设施用地			
体育			808	体育用地			A4	体育用地			
供水、燃气供应、供热设施			809	公用设施用地	公用设施用地	U	公用设施用地	U1	供应设施用地		
能源											
环境保护								U2	环境设施用地		

备注:根据原国土资源部、发展改革委、科技部、工业和信息化部、住房城乡建设部、商务部《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新新用地的意见》(国土资规(2015)5号),属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理及通信设施的项目,可按公用设施用途落实用地。

从表1可以看出,按照《土地利用现状分类》来看,除了“保障性安居工程”对应“住宅用地”外,其余均对应与“公共管理与公共服务用地”;按照《城市用地分类与规划建设用地标准》来看,有部分项目用途对应的是“公用设施用地”,但在《土地利用现状分

类》中“公共管理与公共服务用地”包含“公用设施用地”。

针对观点一的探讨与分析:20号文所罗列的项目,如按照《土地利用现状分类》用途中的一级分类,涉及住宅用地及公共管理与公共服务用地两个一级类,如按照《城市

用地分类与规划建设用地标准》大类分类，涉及居住用地、公共管理与公共服务设施用地、公用设施用地三个大类用地，“保障性安居工程”用地从管理角度确实可以纳入“公共服务项目用地”，但从与《土地利用现状分类》、《城市用地分类与规划建设用地标准》两国标对比看，“保障性安居工程”用地就很难归类到“公共服务”类型上。又如考虑二级层次用地分类，“保障性安居工程”用地属于住宅用地（居住用地），在“公共服务项目用地”基准地价中设立“保障性安居工程”用地基准地价，将与传统的住宅、商服、工业基准地价体系有冲突，因此笔者认为，引用“公共服务项目用地”名称，并保留其中的“保障性安居工程”用地不妥，最好是剥离“保障性安居工程”用地并入住宅用地基准地价体系中，只是在后期项目建成后该类房屋的“处置权”等权益状况受到一定的限制，在其供地等环节中，如涉及该类用地的基准地价，其对应的用途应该是住宅用地基准地价，并进行权利状况的修正等。

针对观点二的探讨与分析：“公共服务用地”的土地利用类型的提法在没有明确依据且定义覆盖范围较小的前提下，从规范的角度暂不建议使用。

我们再从20号文的那一段话进行理解，应该是表达这些意思：①对这些类型的公共服务项目，原来以划拨方式供地，现在鼓励以有偿方式供地；②为规范有偿使用市场行为，需要制定基准地价；③由于这

些项目用地类型是多样性（今后可能会更多），应制定的基准地价应为上述公共服务项目所对应的土地利用类型的基准地价。

基于上述分析，在原有商服用地、住宅用地、工业用地三类基准地价体系的基础上，结合20号文的要求，目前更适宜用“公共管理与公共服务用地”名称建立对应的基准地价。在后期随着土地市场管理的需要，尚可建立与两个国标对应用途相匹配的其他用地类型基准地价。

二、容积率设定

不论是宗地地价还是基准地价，其内涵中均有容积率指标，该指标体现的是宗地开发利用强度。对住宅用地、商服用地而言，容积率指标的大小直接反映在地价差异上是很大的，且相关性、敏感性强。但对公共管理与公共服务用地而言，会是怎么样的呢？

（一）用地内涵分析

根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017），公共管理与公共服务用地为一级类用地类型，包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地、公用设施用地、公园与绿地共10类，种类多，且大多数二级类公共管理与公共服务用地的利用、投入不直接产生经济效益，更多表现的是社会效益、生态环境效益、公共

利益；即使产生直接的经济效益，也相对不明显。

（二）用地规划利用强度指标

根据《土地利用现状分类》（GB/T

21010—2017）中公共管理与公共服务用地所对应的10个二级类，查阅相关资料，得到部分二级类用地的规划容积率（利用强度）详见表2。

表2 公共管理与公共服务用地部分二级类用途建设用地控制指标表

土地用途	专业规定文件		用地控制指标
机关团体用地	《党政机关办公用房建设标准》	计投资（1999）2250号	文件内涉及类型：全国县级以上党的机关、人大机关、行政机关、政协机关、审判机关、检察机关，以及工会、共青团、妇联等人民团体机关办公用房。建筑面积与机关类型、人数及职称相关。党政机关办公用房的建设应节约用地，所需建设用地面积应根据当地城市规划确定的建筑容积率进行核算
文化设施用地	《住房城乡建设部、国土资源部、文化部关于批准发布〈公共图书馆建设用地指标〉的通知》	建标（2018）74号	文件内涉及类型：公共图书馆 小型馆：服务人口5万~20万人，容积率 $\geq 0.8 \sim \geq 0.9$ ；中型馆：服务人口30万~120万人，容积率 $\geq 1.0 \sim \geq 1.2$ ；大型馆：服务人口150万~1000万人，容积率 $\geq 1.2 \sim \geq 1.5$
	《住房和城乡建设部、国土资源部、文化部关于批准发布〈文化馆建设用地指标〉的通知》	建标（2018）128号	文件内涉及类型：文化馆 小型馆：建筑面积2000~4000米 ² ，容积率 ≥ 1.0 ；中型馆：建筑面积4000~6000米 ² ，容积率 ≥ 1.2 ；大型馆：建筑面积 ≥ 6000 米 ² ，容积率 ≥ 1.3
教育用地	《四川省教育厅等七部门关于印发〈四川省义务教育学校办学条件基本标准（试行）〉的通知》	川教（2012）184号	文件内涉及类型：小学、中学，由建筑用地、体育运动场用地、绿化用地组成，其中建筑容积率：完全小学原则上 ≤ 0.7 ；初级中学原则上 ≤ 0.8
体育用地	《国土资源部关于印发〈城市公共体育场馆用地控制指标〉的通知》	国土资规（2017）11号	文件内涉及类型：体育场、体育馆、游泳馆 用地面积与座席数相关。①体育场建筑用地面积=看台投影面积×调整系数+标准场心面积；②体育馆建筑用地面积=建筑首层面积×调整系数1.15，配套场馆及设施用地面积=热身场地面积×调整系数1.15+附属用房和配套设施用地面积；③游泳馆建筑用地面积=建筑首层面积×调整系数1.15，配套场馆及设施用地面积=热身池面积×调整系数1.15+训练用房面积×调整系数1.15+附属用房和配套设施用地面积
医疗卫生用地	《住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会关于批准发布〈综合医院建设标准〉的通知》	建标（2016）164号	文件内涉及类型：200~1000张病床的综合医院新建工程项目。建筑面积、土地面积与床位、副高及以上专业技术人员总数及承担教学任务的综合医院每位学生人数等相关
社会福利用地	《住房和城乡建设部、国家发展改革委关于批准发布〈综合社会福利院建设标准〉的通知》	建标（2016）296号	文件内涉及类型：综合社会福利院。容积率宜为0.6~1.0，建筑密度不宜高于35%，机动车停车及绿地率应符合所在地规划管理的有关规定

表2中，除了“新闻出版用地、科研用地、公用设施用地、公园绿地”外，对其他用地类型的建设利用强度均有定性或者定量

的表述。有为了体现土地集约利用，控制容积率下限的“文化设施用地”；也有为了保障使用功能需求设置了容积率上限的“教育

用地”；也有体现为按照人口数量设计建筑面积等。在这种用地类型繁多、规律各异的前提下，按照一级类用地设定一个标准容积率，难以客观反映二级类各细分用地类型的平均利用强度。

（三）土地交易市场的现状

经过查询收集土地交易市场中的公共管理与公共服务用地的交易案情况得知，大多数城市当前该类用地交易案例少，类型差异大，且分布区域不同，暂难以建立公共管理与公共服务用地（一级类）的容积率与地价之间逻辑对应关系。

（四）新闻出版用地、科研用地容积率的设定

虽然在20号文中尚未涉及新闻出版用地、科研用地，但其用地形态及经济效益类似于商务金融用地0505类型。针对这两种二级类用地类型，建议按照当地的“规划设计条件”设定标准容积率，并建立与商务金融用地相匹配的容积率修正体系。

（五）小结

从理论上讲，容积率作为价值定义的必要要件，应当有设定。但是根据公服用地实际情况：①公共管理与公共服务用地具体用途多，差异大，不同容积率水平的各类用地无法放在同一个比较基础上来统一。理论上将不同类型的用地统一成一个标准进行分析，缺乏科学性。无法确定一个能代表所有

类型的公共管理与公共服务用地的平均容积率。②现阶段在交易案例较少，暂无法客观量化公共管理与公共服务用地价格与容积率之间的逻辑关系。③从公共服务用地建筑标准上来分析，各类公共管理与公共服务用地有相应的建筑设计标准和容积率标准，主要根据人员配额标准、公共建筑规模、级别制定。由于公共服务性质，在已有相应具体用地建筑设计标准的情况下，不宜根据容积率不同，征收不同的土地出让价款。

公共管理与公共服务用地由于用途的多样性及现阶段大部分二级类细分用途土地难以建立地价与容积率之间的逻辑关系的状态，如按照一级类即公共管理与公共服务用地为设定用途，其基准地价内涵中容积率的设定建议可定性描述，如符合规划设计条件；同时建立细分用途的对应的用途修正体系。同时针对二级类细分用途中的新闻出版、科研用地细分地类，其地价与容积率呈较为明显的正相关，应当设定标准容积率，并建立相应修正体系。

在公共管理与公共服务用地市场交易不活跃、市场价值体现不充分的现阶段，为了管理的需要而制定其基准地价，应该充分结合现阶段的实际，多探讨，共同推进该项工作的顺利有效地进展。

2019年第二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年第二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) 全国总体地价水平环比增速回升，同比增速放缓；商服、住宅地价环比增速回升，同比增速持续放缓；工业地价环比、同比增速均放缓

2019年第二季度，从环比看，全国主要监测城市总体地价水平较上一季度上升0.07个百分点，为1.13%。分用途看，商服、住宅地价环比增速回升，依次为0.86%、1.70%，较上一季度分别上升0.01、0.38个百分点；工业地价环比增速较上一季度下降0.29个百分点，为0.50%。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后回升，综合、住宅地价环比增速连续三个季度放缓后回升，工业地价环比增速持

续平稳波动（图1）。

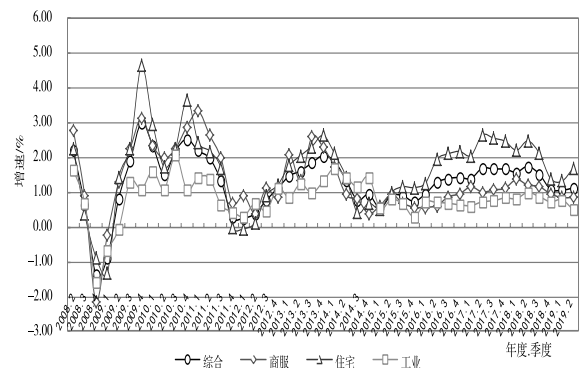


图1 全国主要城市分用途地价环比增速曲线图

从同比看，各用途地价同比增速持续放缓。全国主要监测城市总体地价水平较去年同期增长4.62%，增速较上一季度下降1.10个百分点。分用途看，商服、住宅、工业地价同比增速依次为3.47%、6.45%、2.68%，较上一季度分别下降0.98、1.28、0.81个百分点。其中，住宅地价增速连续五个季度放缓，但增速仍快于其他用途，综合、商服地价增速连续四个季度放缓，工业地价增速连续三个季度放缓（图2）。

① 全国主要监测城市指105个城市，自2019年第一季度起，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，共36个。本季度，大理未纳入全国统计，常德、桂林未上报同比增长率。

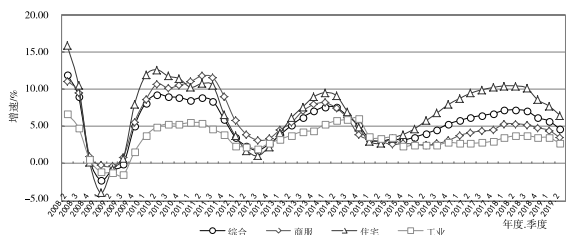


图2 全国主要城市分用途地价同比增速曲线图

重点城市定基地价指数^①稳步上升。2019年第二季度，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306、297、384、227，较上一季度分别增加4、3、7、1个点（图3）。

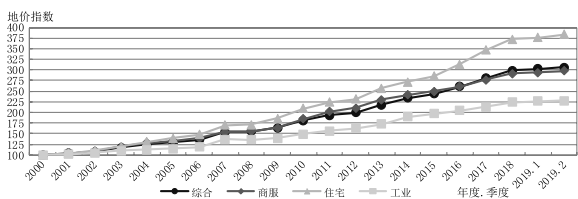


图3 2000—2019年第二季度重点城市分用途地价指数

重点监测城市中，综合地价环比增速为1.29%，较上一季度上升0.13个百分点；同比增速为5.17%，较上一季度下降0.60个百分点，增速连续六个季度放缓。商服、住宅和工业地价环比增速分别为0.98%、1.86%和0.54%；同比增速依次为4.41%、6.33%和3.68%，各用途地价同比增速持续放缓（图4）。

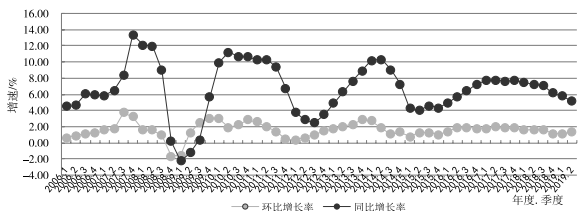


图4 重点城市综合地价环比、同比增速曲线图

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。

（二）长三角、环渤海地区住宅地价环比增速上升，三大重点区域工业地价环比增速放缓；综合、住宅、工业地价同比增速均放缓

2019年第二季度，三大重点区域，从环比看，长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区综合地价增速依次为0.73%、1.40%、1.20%，较上一季度分别变化0.30、-0.45、0.32个百分点，其中，长江三角洲地区地价增速连续两个季度上升，珠江三角洲地区地价增速持续三个季度放缓，环渤海地区地价增速则转降为升（图5）。

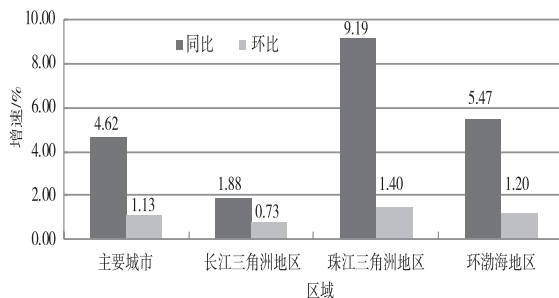


图5 2019年第二季度三大重点区域综合地价增速

分用途看，长江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速依次为0.40%、1.16%、0.49%，较上一季度分别变化0.15、0.82、-0.07个百分点，其中，宁波、温州住宅地价增速较快。珠江三角洲地区商服、住宅、工业地价增速持续放缓，依次为0.87%、1.92%、1.10%，较上一季度分别下降0.06、0.22、0.85个百分点。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为1.35%、1.71%、0.50%，较上一季度分别变化0.35、0.83、-0.34个百分点（图6）。

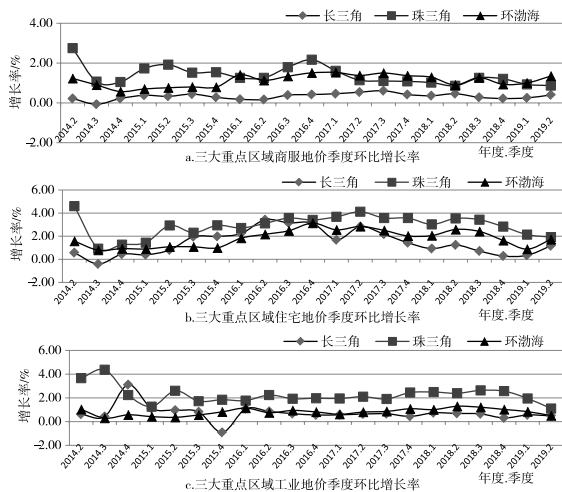


图6 三大重点监测区域分用途地价环比增速

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1.88%、9.19%、5.47%，较上一季度分别下降0.56、1.31、0.63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1.07%、2.23%、1.90%，较上一季度分别下降0.29、0.68、0.24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0.02、-1.64、-1.53个百分点，依次为4.62%、11.82%、8.51%，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，珠海、佛山顺德、惠州、东莞、中山5个城市住宅地价涨幅超过10.0%。环渤海地区商服、住宅、工业地价增速依次为5.65%、7.46%、2.87%，较上一季度分别变化0.94、-0.36、-1.62个百分点，烟台、大连、秦皇岛住宅地价涨幅超过10%（图7）。

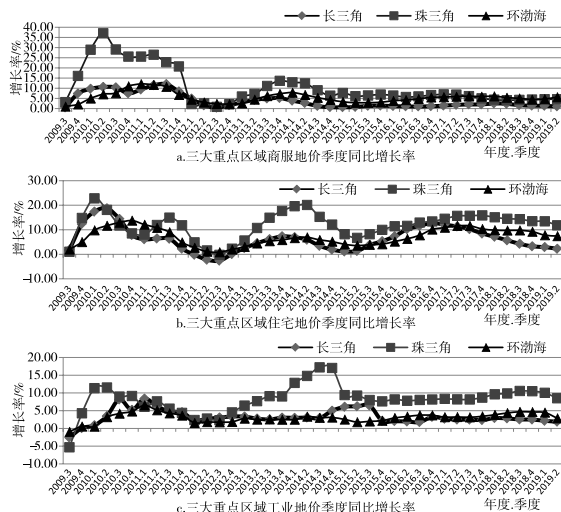


图7 三大重点监测区域分用途地价同比增速

（三）东、中部地区住宅地价环比增速回升；东、中、西部地区商服、工业地价同比增速回落

2019年第二季度，全国重点城市中，从环比看，东部、中部地区住宅地价增速回升，西部地区综合、商服、住宅地价增速均下降。东部、中部、西部地区综合地价增速依次为1.28%、1.57%、1.04%，较上一季度分别变化0.15、0.34、-0.11个百分点；住宅地价增速依次为1.90%、2.26%、1.44%，较上一季度分别变化0.83、0.55、-0.04个百分点（图8）。

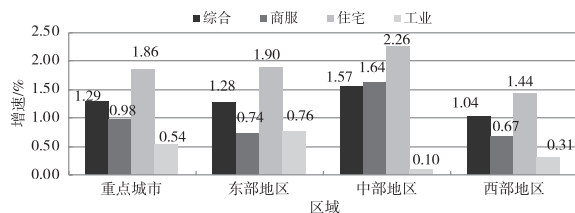


图8 2019年第二季度东、中、西部地区环比增速

从同比看，东部、西部地区各用途地

价增速均持续回落，中部地区商服地价增速持续下降，住宅地价增速持续上升。东部地区综合、商服、住宅、工业地价增速依次为5.16%、3.59%、5.78%、5.08%，较上一季度分别下降0.82、0.45、0.49、1.33个百分点。中部地区综合、商服、住宅、工业地价增速依次为6.11%、6.09%、8.33%、1.51%，较上一季度分别变化0.31、-0.18、0.29、-0.42个百分点。西部地区综合、商服、住宅、工业地价增速依次为4.22%、4.08%、5.37%、1.46%，较上一季度分别下降1.11、1.12、1.03、0.91个百分点（图9）。

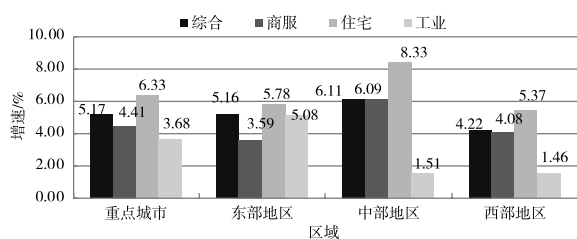


图9 2019年第二季度东、中、西部地区同比增速

（四）一、二、三线城市住宅地价环比增速上升，工业地价环比增速下降；各用途地价同比增速持续放缓

2019年第二季度，主要监测城市^①中，一线、三线城市住宅地价环比增速由降转升，二线城市住宅地价环比增速持续上升，各类城市工业地价环比增速下降；综合、商服、住宅、工业地价同比增速持续放缓（图10，图11）。

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。

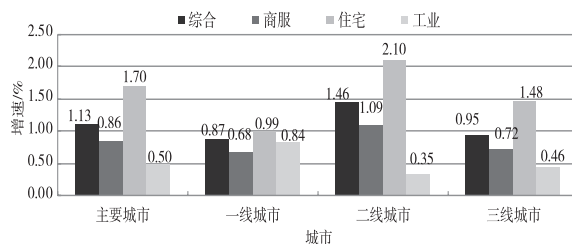


图10 2019年第二季度一、二、三线城市地价环比增速

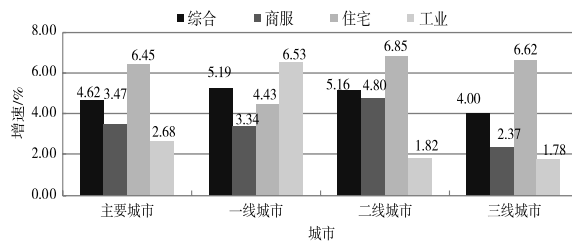


图11 2019年第二季度一、二、三线城市地价同比增速

一线城市，从环比看，综合、商服、住宅、工业地价增速依次为0.87%、0.68%、0.99%、0.84%，较上一季度分别变化-0.31、0.02、0.15、-0.86个百分点。与上一季度比较，北京、上海、深圳住宅地价增速上升。从同比看，综合、商服、住宅、工业地价增速依次为5.19%、3.34%、4.43%、6.53%，较上一季度分别下降1.34、0.28、1.53、1.63个百分点，北京、深圳住宅地价增速上升，上海、广州住宅地价增速放缓，其中，上海住宅地价负增长（表1）。

表1 2019年第二季度一线城市各用途地价增速
单位：%

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	0.87	0.68	0.99	0.84	5.19	3.34	4.43	6.53
北京市	1.53	1.01	1.62	1.25	4.67	3.88	4.77	5.51
上海市	0.16	0.59	0.04	0.78	0.44	2.15	-0.10	4.75
广州市	1.51	0.67	1.79	2.56	7.53	2.73	9.24	11.58
深圳市	0.70	0.62	0.96	-1.81	5.80	5.30	6.51	3.28

二线城市，综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为1.46%、1.09%、2.10%、0.35%，较上一季度分别变化0.31、-0.05、0.62、-0.10个百分点；同比增速依次为5.16%、4.80%、6.85%、1.82%，较上一季度分别下降0.28、0.60、0.03、0.65个百分点。本季度，太原、宁波、沈阳、济南住宅地价环比增速超过3.0%；太原、沈阳、西安、大连、石家庄住宅地价同比增速超过10%，厦门、成都住宅地价同比仍为负增长（表2）。

表2 2019年第二季度二线城市综合、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	太原	南京	太原	南京	太原	厦门	太原	厦门
数值	8.37	0.11	10.33	0.17	15.36	-1.80	19.19	-2.05

三线城市综合、商服、住宅、工业地价环比增速依次为0.95%、0.72%、1.48%、0.46%，同比增速依次为4.0%、2.37%、6.62%、1.78%，综合、商服、住宅地价环比增速上升，同比增速持续放缓；工业地价环比、同比增速均放缓。本季度，宜宾、洛阳、潍坊、平顶山、泰安、温州6个城市住宅地价环比增速超过3%，仅有1个城市住宅地价下降，比上一季度减少8个；17个城市住宅地价同比增速超过10%（表3）。

表3 2019年第二季度三线城市综合、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	宜宾	大同	宜宾	大同	惠州	三亚	惠州	三亚
数值	4.77	-0.09	5.32	-0.18	32.10	-2.89	34.10	-3.05

22个热点城市^①中，住宅地价环比、同比增速放缓的城市明显减少，环比增速放缓的城市6个，比上一季度减少10个，其中，北京连续9个季度涨幅收窄后转为扩大；同比增速放缓的城市9个，比上一季度减少6个；同、环比增速均放缓的城市5个，比上一季度减少7个；同、环比增速均上升的城市12个，比上一季度增加9个。

（五）主要监测城市综合及住宅地价环比普遍上涨，超过1/3城市涨幅有所收窄

2019年第二季度全国主要监测城市的综合地价环比情况为，101个城市上涨，比上一季度增加8个，其中，37个城市涨幅收窄，比上一季度减少15个。综合地价环比增速大（等）于3.0%的城市8个，比上一季度增加4个；95个城市的增速介于0~3.0%之间；地价下降的城市1个，较上一季度减少7个。另外，46个城市的地价增速稳定在-1.0%~1.0%之间。与去年同期相比，98个城市地价上涨，较上一季度增加4个，同比增速超过10.0%的城市11个，较上一

① 22个热点城市指北京、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。

季度减少10个，其中，惠州、太原分别达到32.10%、15.36%；地价下降的城市为4个，比上一季度减少2个。

住宅地价环比上涨的城市102个，较上一季度增加14个，其中，36个城市涨幅收窄，较上一季度减少19个。住宅地价环比增速超过3.0%的城市10个，较上一季度增加3个；地价下降的城市1个，较上一季度减少11个。此外，37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97个，较上一季度增加4个；增速超过10.0%的城市22个，比上一季度减少8个；地价下降的城市5个，比上一季度减少2个。

（六）2019年上半年全国主要监测城市地价动态监测状况

2019年上半年，全国主要监测城市综合、商服、住宅、工业地价环比增速分别为2.20%、1.72%、3.04%、1.29%，同比增速分别为4.62%、3.47%、6.45%、2.68%。

三大重点区域中，长江三角洲地区综合、商服、住宅、工业地价环比增速分别为1.16%、0.65%、1.50%、1.05%，同比增速分别为1.88%、1.07%、2.23%、1.90%；珠江三角洲地区综合、商服、住宅、工业地价环比增速分别为3.28%、1.81%、4.10%、3.07%，同比增速分别为9.19%、4.62%、11.82%、8.51%；环渤海地区综合、商服、住宅、工业地价环比增速分别为

2.09%、2.36%、2.61%、1.34%，同比增速分别为5.47%、5.65%、7.46%、2.87%。

二、当前市场形势分析

（一）经济下行压力加大，固定资产投资增速略有缓，但减税降费等综合政策效应初显，部分提振市场信心，总体地价水平环比增速回升

2019年第二季度，国外货币政策取向有所松动，美联储释放出信号，降息概率显著上升。部分新兴市场经济体进入降息通道。国内方面，第二季度经济延续了总体平稳、稳中有进的发展态势。但同时，外部环境依然错综复杂，中美贸易冲突升级，导致经济发展的不稳定不确定因素增加，外生冲击压力下，国内实体经济增速下行压力较大。

1—5月，全国规模以上工业企业实现利润同比下降2.3%，增速较1—4月回落0.1个百分点。5月、6月，制造业PMI均为49.4%，连续两个月下降后企稳。1—5月，固定资产投资运行总体平稳，全国固定资产投资同比增长5.6%，增速比1—4月回落0.5个百分点。从环比速度看，房地产投资是拉动固定资产投资上升的主要力量。房地产开发占固定资产投资完成额的比例在第一季度2月创2008年以来新高后，出现回落，但依然高于最近几年的同期数。随着第一季度支持实体经济发展，优化流动性结构、降低融

资成本和减税降费等政策深化实施，货币和财税政策效果初步显现，未来政策的积极效应将进一步释放。

在上述形势的综合背景下，全国总体地价水平环比增速回升，同比增速放缓；商服、住宅等房地产用地的地价环比增速回升，同比增速持续放缓，工业地价环比、同比增速均放缓。

（二）受第一季度商品住房市场热度回升影响，第二季度住宅地价环比增速略有上升，央地政策协同收紧，调控范围和强度升级

年初以来，随着多城市人才政策不断落地、公积金及限价政策放松，第一季度部分城市房价出现回升带动土地市场有所升温，5月，房地产开发景气指数为100.85，较第一季度2月上升0.28点。

为稳定市场，央地政策协同收紧，调控范围和强度持续升级。宏观层面，4月，政治局会议明确调控“以稳为主，一城一策”的政策基调。央行表示要落实差别化住房信贷政策、做好房地产市场资金管理、加大对住房租赁市场的金融支持和规范。国家发展改革委强调了放宽落户与房地产定位的关系，坚持“房住不炒”不动摇；住房城乡建设部实施按月度对市场波动幅度较大城市进行预警提示工作，进一步督导各地落实好调控政策。地方层面，为落实中央和相关部委要求，多地密

集出台了调控政策。佛山、台州、西安、郑州、南宁等城市严格公积金贷款和提取条件，合肥、赤峰调整部分区域房地产的限价执行标准；西安扩展住房限购区域范围、严格购买资格；杭州、天津上调首套房贷款利率，遵义提高二套房住房公积金贷款利率，深圳、合肥、苏州、东莞等地调整住宅用地“招拍挂”出让政策，保持市场预期稳定。第二季度，主要监测城市住宅地价环比普遍上涨，但有超过1/3的城市涨幅有所收窄。在综合政策影响下，1—5月，全国房地产开发投资同比增长11.2%，增速回落0.5个百分点，房地产开发到位资金涨幅收窄（图12）。

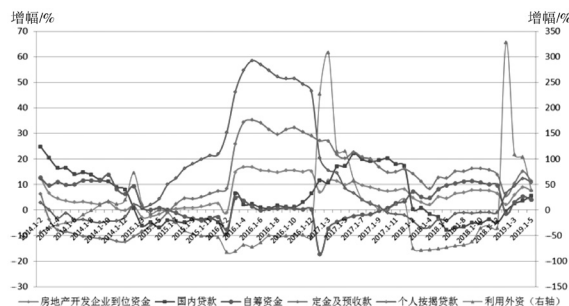


图12 2014—2019年1—5月房地产开发企业资金来源月度累计变化情况
数据来源：国家统计局

（三）主要监测城市土地供应环比、同比有所减少，但住宅用地供应占比达到2011年以来同期最高

2019年第二季度，全国105个主要监测城市建设用地供应面积^①3.32万公顷，环比减少24.23%，同比减少42.61%。其中商

① 数据来源：土地市场动态监测与监管系统，数据截至2019年6月30日。数据保留2位小数。

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0.254万、0.769万、0.955万、1.342万公顷，环比分别减少26.49%、16.26%、33.33%、20.38%，同比分别减少34.17%、33.87%、32.37%、52.47%。房地产用地供应面积1.02万公顷，环比减少19.06%，同比减少33.95%。第一季度，保障性住房用地供应面积约为0.1万公顷，环比增加14.60%，同比减少36.23%。

从供地结构来看，商服、住宅、工矿仓储用地和交通、水利基础设施等其他用地供应量占建设用地供应总量的比例分别为7.66%、23.15%、28.76%和40.43%，较上一季度分别变化-0.24、2.20、-3.92和1.96个百分点，较去年同期分别变化0.98、3.06、4.35和-8.39个百分点。房地产用地供应量占比30.81%，较上个季度增加1.97个百分点，较去年同期增加4.04个百分点。住宅用地供应占比为2011年以来的同期最高比例。

分城市类型来看，第二季度，一线城市商服用地和交通、水利基础设施等其他用地供应环比增加，住宅、工矿仓储用地供应环比减少；二、三线城市各类用地供应环比减少明显。一、二线城市保障性住房用地供应环比增幅明显，环比增加分别为27.18%、49.40%。同比方面，除一线城市商服用地同比增加外，其余各类城市、各类用途供应均同比减少。

住宅用地供应上，环比方面，一、二、三线城市环比分别减少50.76%、16.20%、13.52%，同比分别减少7.33%、25.62%、39.91%。从22个热点城市来看，住宅用地供应环比减少14.19%，同比减少29.61%。

三、后期走势预判及关注要点

2019年第三季度，政策继续保持稳定，中美贸易摩擦改善进展、减税降费等支撑政策进一步落地见效，经济景气或将实现企稳。楼市调控持续，信贷收紧，城市调控的主体责任加强，热点城市住宅地价涨幅或将出现涨幅收窄。下一步，一要加强重点城市的实时跟踪监测，提高市场研判的准确性和科学性，深化地价、房价预警机制，提升调控的窗口指导意义。二要在分类调控、因城施策的调控总体思路下，动态掌握重点城市土地供应规模、价格、节奏特征，加强与各地的沟通协调和信息共享，强化监管统筹。三要深化研究有效促进房地产市场平稳发展的制度措施，推进完善利用集体建设用地建设租赁住房的土地政策，促进构建购租并举的住房体系，助力建设城乡统一建设用地市场。

2019年6月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

表1 2019年6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	99.9	103.9	140.6	唐 山	101.3	113.9	128.5
天 津	100.4	102.2	133.3	秦 皇 岛	101.1	120.3	142.5
石 家 庄	101.0	118.3	150.4	包 头	99.7	109.9	119.7
太 原	100.6	111.2	129.3	丹 东	99.8	109.2	123.5
呼 和 浩 特	101.8	122.2	137.4	锦 州	100.2	113.4	114.8
沈 阳	101.0	111.3	135.2	吉 林	100.4	114.0	127.9
大 连	101.2	112.2	134.0	牡 丹 江	100.2	111.8	121.1
长 春	101.3	110.2	131.1	无 锡	100.9	110.4	145.8
哈 尔 滨	101.1	113.7	136.6	扬 州	100.9	113.6	141.8
上 海	100.3	102.0	147.7	徐 州	101.0	118.2	149.1
南 京	100.1	104.3	150.8	温 州	100.0	103.0	118.2
杭 州	101.1	109.1	146.3	金 华	100.5	106.4	129.8
宁 波	100.8	108.4	134.8	蚌 埠	100.5	110.2	128.5
合 肥	100.4	107.7	159.5	安 庆	100.3	110.3	126.2
福 州	100.3	110.8	142.6	泉 州	100.1	101.3	112.5
厦 门	100.8	101.2	154.7	九 江	100.8	110.7	137.1
南 昌	100.1	109.2	139.1	赣 州	100.0	106.0	125.1
济 南	100.3	114.5	145.8	烟 台	101.1	113.4	135.0
青 岛	100.2	110.8	137.1	济 宁	101.2	114.5	129.7
郑 州	100.5	107.5	145.0	洛 阳	102.5	116.7	135.6
武 汉	101.0	114.6	152.2	平 顶 山	101.0	109.9	125.5
长 沙	100.7	108.8	143.5	宜 昌	99.6	110.6	132.0
广 州	100.3	110.5	156.7	襄 阳	100.7	115.7	127.8
深 圳	100.5	101.3	147.1	岳 阳	100.2	104.9	122.9
南 宁	100.5	110.1	140.0	常 德	100.5	112.3	127.2
海 口	101.1	111.6	144.8	惠 州	100.5	103.2	136.8
重 庆	100.7	112.1	139.4	湛 江	100.5	109.0	128.5

续表

城市	环比	同比	定基	城市	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
成都	101.3	113.0	145.6	韶关	100.4	104.8	124.6
贵阳	100.8	120.1	146.3	桂林	101.2	110.0	126.4
昆明	101.2	115.7	139.8	北海	100.7	112.8	138.1
西安	101.7	125.2	161.5	三亚	100.8	107.2	148.9
兰州	100.3	109.1	123.4	泸州	99.8	109.2	124.3
西宁	100.5	113.3	125.4	南充	100.1	110.9	129.5
银川	101.0	109.1	119.2	遵义	100.4	112.2	128.0
乌鲁木齐	100.8	106.5	118.2	大理	101.8	122.9	140.6

表2 2019年6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
北京	100.0	102.4	126.0	100.0	102.0	142.5	99.9	106.4	150.0
天津	100.3	102.3	140.6	100.4	101.8	132.5	100.5	102.7	129.5
石家庄	101.4	119.7	148.3	101.0	118.2	152.0	100.9	117.7	147.7
太原	101.0	114.7	135.3	100.6	109.7	130.0	100.4	112.1	126.2
呼和浩特	101.6	119.2	131.0	101.6	121.6	137.8	102.1	124.7	140.4
沈阳	100.7	109.3	135.1	101.2	112.1	135.8	101.2	113.8	134.4
大连	101.7	112.7	135.0	100.8	111.7	136.8	100.8	112.3	127.2
长春	101.3	109.8	137.5	101.4	109.5	127.4	101.1	111.7	128.8
哈尔滨	101.6	113.4	135.3	100.7	113.0	135.9	101.2	115.2	139.3
上海	100.1	101.1	150.2	100.3	102.3	148.2	100.4	102.0	146.3
南京	99.8	103.1	153.9	99.8	104.4	150.8	100.8	105.2	148.1
杭州	101.0	110.1	153.1	101.1	109.1	144.7	101.2	107.8	140.0
宁波	100.6	109.3	140.9	101.2	108.6	135.4	100.4	107.6	131.4
合肥	100.5	106.2	156.8	100.6	108.3	160.3	99.8	107.8	160.8
福州	100.4	109.8	138.2	100.3	109.5	140.5	100.2	113.1	147.7
厦门	100.9	98.9	152.2	100.9	101.9	157.3	100.6	101.8	152.4
南昌	99.8	106.1	139.6	100.0	108.7	138.6	100.7	112.6	140.6
济南	100.0	113.5	142.3	100.4	114.9	146.4	100.4	113.9	146.0
青岛	100.1	112.7	139.0	100.1	110.0	137.0	100.6	109.1	133.6
郑州	100.8	108.3	147.9	100.4	107.2	143.9	100.1	106.1	139.8
武汉	101.4	116.3	154.9	100.9	113.7	151.9	100.9	115.4	149.1
长沙	100.5	110.1	142.3	100.7	108.2	143.2	100.7	108.8	144.7
广州	101.0	110.8	160.6	100.3	109.8	155.0	100.0	111.2	157.3
深圳	100.5	101.5	146.3	99.9	101.2	146.1	100.8	101.2	149.6
南宁	100.5	109.8	141.8	100.3	109.2	137.5	101.0	112.8	142.5
海口	100.8	110.8	140.4	101.0	111.2	146.8	101.8	113.3	144.1

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
重 庆	101.0	114.6	146.0	100.3	110.6	136.0	101.0	110.4	134.8
成 都	100.8	113.7	145.8	101.5	111.9	144.5	102.0	113.6	146.9
贵 阳	100.7	120.8	149.3	100.9	119.5	146.2	100.7	120.7	142.1
昆 明	101.1	115.4	139.1	101.7	115.4	141.3	100.4	116.7	137.5
西 安	102.8	127.3	164.5	101.4	124.6	161.0	101.4	124.2	159.6
兰 州	100.4	111.6	128.3	100.3	108.1	121.9	100.0	107.4	119.5
西 宁	100.5	110.3	126.1	100.2	113.6	125.6	101.6	113.8	124.3
银 川	101.3	109.5	118.7	100.8	108.6	118.9	101.2	110.4	120.4
乌鲁木齐	100.6	108.3	118.9	100.9	106.2	120.9	100.9	106.1	110.1
唐 山	100.6	112.6	125.1	101.8	114.3	130.1	100.9	114.7	128.5
秦 皇 岛	100.7	118.1	142.3	101.4	121.6	144.6	100.8	118.6	135.2
包 头	99.4	111.6	124.7	99.8	109.4	118.7	99.9	110.1	119.1
丹 东	99.9	108.5	125.2	99.7	109.5	123.4	99.9	109.3	121.0
锦 州	100.1	112.6	111.8	100.3	113.9	116.0	99.9	112.0	116.7
吉 林	100.6	113.4	128.3	100.3	114.5	127.0	100.1	114.5	129.8
牡 丹 江	99.9	110.0	118.1	100.4	112.5	122.9	99.7	113.9	121.1
无 锡	101.1	113.6	155.3	100.7	109.1	146.4	101.2	110.8	137.8
扬 州	101.0	114.8	143.6	100.9	113.7	142.0	100.6	112.7	140.2
徐 州	100.8	120.2	151.3	101.3	117.8	149.1	100.0	118.1	146.9
温 州	99.3	105.3	118.1	100.3	102.4	119.3	100.2	102.2	116.7
金 华	100.4	106.9	132.7	100.3	106.5	131.2	101.0	105.8	124.8
蚌 埠	101.2	111.1	128.9	100.3	109.9	128.9	100.6	109.0	121.6
安 庆	100.5	108.2	124.9	100.3	111.0	127.2	99.9	109.8	123.2
泉 州	99.7	101.9	113.9	100.5	100.8	111.3	99.7	101.5	113.4
九 江	100.6	111.1	140.0	101.0	111.0	136.5	100.4	109.3	137.6
赣 州	99.3	104.7	123.2	100.1	106.1	124.5	100.2	106.6	129.9
烟 台	100.9	113.0	131.6	101.3	113.9	139.0	100.3	112.3	128.3
济 宁	101.0	111.2	127.8	101.2	115.2	131.5	101.1	113.6	126.0
洛 阳	102.8	115.9	143.8	102.0	117.3	134.7	103.5	115.8	131.9
平 顶 山	100.8	111.7	123.2	101.1	109.0	126.2	100.6	110.4	125.8
宜 昌	99.9	113.2	135.0	99.6	109.8	131.1	99.5	111.6	132.8
襄 阳	100.7	117.8	134.8	100.9	115.4	127.0	100.2	114.8	123.2
岳 阳	99.8	105.4	123.1	100.0	104.1	120.8	101.0	106.0	127.4
常 德	101.0	113.5	133.1	100.3	111.8	125.7	100.1	111.7	121.0
惠 州	100.8	104.2	139.4	100.6	102.2	135.5	100.3	104.6	137.2
湛 江	100.7	109.6	127.5	100.5	108.7	129.1	100.5	109.1	128.2
韶 关	100.7	106.2	125.7	100.3	104.1	124.2	100.4	105.5	124.9
桂 林	100.7	110.5	125.3	101.0	109.2	125.7	102.1	112.1	129.7
北 海	100.8	112.7	138.5	100.6	113.1	138.1	100.7	111.3	134.2
三 亚	100.8	108.3	148.6	100.7	107.2	150.9	100.8	105.6	146.5
泸 州	100.0	110.3	125.6	99.7	108.7	123.9	99.6	109.4	121.9
南 充	99.3	110.3	128.5	100.5	111.2	130.3	99.3	109.2	124.7
遵 义	100.1	111.9	129.1	100.6	112.9	127.4	99.8	109.2	129.2
大 理	102.3	123.3	144.2	101.3	123.2	141.6	102.0	122.3	138.0

表3 2019年6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	100.0	100.1	146.9	唐 山	101.1	112.0	120.3
天 津	100.0	102.1	137.2	秦 皇 岛	100.9	112.9	126.5
石 家 庄	100.2	105.1	128.0	包 头	100.8	107.9	110.9
太 原	100.3	107.6	128.2	丹 东	100.7	107.4	112.5
呼 和 浩 特	101.3	123.7	130.3	锦 州	99.8	105.7	101.0
沈 阳	100.8	109.8	122.9	吉 林	100.2	109.2	118.0
大 连	100.5	108.7	120.7	牡 丹 江	99.9	105.2	111.0
长 春	100.5	108.9	121.6	无 锡	101.4	106.7	139.8
哈 尔 滨	100.7	110.2	125.2	扬 州	100.8	109.6	125.9
上 海	99.9	99.7	138.5	徐 州	100.7	108.5	123.9
南 京	100.2	102.2	140.5	温 州	100.3	101.9	114.7
杭 州	100.4	104.1	145.0	金 华	100.7	103.2	120.9
宁 波	100.8	104.6	127.5	蚌 埠	100.7	108.6	122.8
合 肥	100.2	104.0	158.7	安 庆	99.7	105.0	120.3
福 州	99.9	102.4	127.1	泉 州	100.2	101.0	114.9
厦 门	100.3	101.1	139.7	九 江	100.4	107.7	124.9
南 昌	99.7	108.6	132.5	赣 州	100.2	107.7	125.6
济 南	99.8	109.3	132.9	烟 台	100.8	112.7	126.7
青 岛	99.4	104.2	131.0	济 宁	100.5	115.7	131.5
郑 州	99.6	100.6	131.3	洛 阳	100.9	111.1	120.4
武 汉	99.7	104.9	146.6	平 顶 山	100.4	108.9	118.0
长 沙	99.9	104.6	135.7	宜 昌	99.2	106.7	122.0
广 州	100.0	98.5	147.4	襄 阳	100.6	112.8	121.6
深 圳	99.9	102.6	153.9	岳 阳	100.0	104.8	114.8
南 宁	100.7	113.0	133.1	常 德	99.5	105.6	114.6
海 口	100.0	104.9	115.6	惠 州	100.1	105.4	131.8
重 庆	100.6	107.8	129.4	湛 江	99.7	101.8	112.6
成 都	100.1	106.5	118.2	韶 关	100.3	107.1	117.1
贵 阳	99.6	110.3	122.7	桂 林	100.5	107.8	109.6
昆 明	100.7	114.0	129.4	北 海	99.8	108.5	123.8
西 安	100.6	111.0	124.3	三 亚	99.3	110.0	123.0
兰 州	100.5	111.4	119.6	泸 州	99.5	105.7	119.1
西 宁	100.8	113.5	117.2	南 充	100.7	105.8	121.2
银 川	100.6	107.0	108.9	遵 义	99.8	106.9	117.4
乌 鲁 木 齐	100.7	108.8	126.5	大 理	100.6	119.0	125.2

表4 2019年6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
北 京	99.5	100.3	147.6	100.5	99.5	144.8	100.6	100.9	149.0
天 津	100.0	100.8	139.4	100.0	102.3	137.5	100.2	105.7	130.0
石 家 庄	100.0	103.4	127.7	100.3	104.9	127.6	100.2	110.7	129.5
太 原	100.3	108.4	129.6	100.4	106.5	128.8	100.0	108.1	124.2
呼和浩特	101.1	123.6	130.4	101.1	123.0	129.8	102.2	125.9	131.1
沈 阳	100.6	109.2	122.1	101.5	111.3	125.5	100.9	110.6	122.2
大 连	100.9	109.3	120.6	100.0	107.4	120.6	100.1	110.4	121.1
长 春	100.5	108.4	122.6	100.4	109.6	120.5	100.1	109.2	120.0
哈 尔 滨	100.5	108.8	124.4	100.7	110.8	124.8	101.1	111.9	128.1
上 海	99.8	99.1	138.7	100.1	100.6	138.5	99.7	99.2	137.8
南 京	100.0	100.8	130.7	100.5	101.5	142.8	100.1	106.4	155.7
杭 州	100.7	105.0	147.3	100.4	103.8	146.0	100.0	102.6	138.7
宁 波	101.2	105.7	128.9	100.7	104.5	128.2	100.4	102.7	123.3
合 肥	100.4	104.7	160.8	100.3	104.0	157.3	99.8	102.1	158.3
福 州	100.1	101.7	126.0	99.3	101.9	125.6	100.5	104.0	130.9
厦 门	100.1	101.2	143.3	100.7	100.7	137.9	99.8	101.6	138.4
南 昌	99.1	108.5	136.1	100.1	108.6	129.8	100.6	109.0	128.3
济 南	100.0	109.9	134.8	99.8	108.5	131.7	99.0	109.5	130.4
青 岛	99.3	102.7	129.8	99.1	106.2	134.4	100.3	103.1	126.1
郑 州	99.2	100.0	131.5	99.7	100.6	131.2	100.5	101.8	131.0
武 汉	100.3	105.3	150.5	99.1	103.0	143.5	99.9	109.2	146.4
长 沙	99.3	103.9	134.3	100.2	104.7	135.4	99.9	105.3	137.6
广 州	99.7	97.8	146.9	100.3	99.1	148.2	100.1	99.2	147.1
深 圳	100.0	101.6	155.8	99.8	102.2	148.6	99.9	105.2	157.6
南 宁	100.9	114.6	132.3	100.5	112.2	130.9	100.7	111.4	139.1
海 口	99.8	104.5	114.3	100.3	105.6	117.8	100.1	103.9	114.1
重 庆	100.3	108.0	128.8	100.9	107.1	131.6	100.7	109.4	125.2
成 都	99.8	105.4	119.0	100.2	106.9	116.5	100.5	108.7	119.7
贵 阳	99.5	109.9	121.7	99.3	109.5	121.0	100.3	112.8	128.5
昆 明	100.3	114.0	128.9	100.9	114.5	128.9	100.8	113.2	131.0
西 安	100.6	110.5	127.1	100.2	109.9	122.9	101.4	114.7	123.1
兰 州	99.8	109.4	119.1	101.1	113.1	120.8	100.7	112.3	118.5
西 宁	100.4	112.3	115.8	100.8	113.4	117.4	101.5	115.2	118.2
银 川	100.5	107.2	109.4	100.5	106.5	108.3	101.0	108.4	109.0
乌鲁木齐	100.9	108.7	125.7	100.3	108.9	127.7	101.5	109.0	124.8
唐 山	100.9	111.9	121.8	101.5	112.6	119.6	100.9	110.6	115.5
秦 皇 岛	100.7	113.1	128.5	101.0	113.5	126.8	100.8	109.2	118.1
包 头	101.3	109.1	110.2	100.3	106.9	112.7	101.1	107.5	107.2
丹 东	100.5	107.3	111.3	100.6	107.7	115.3	101.8	107.6	109.3
锦 州	99.7	107.2	103.0	100.0	104.0	98.5	99.9	103.8	100.0
吉 林	100.1	109.7	118.7	100.4	108.5	118.1	100.2	109.0	114.8
牡 丹 江	99.9	104.5	111.6	99.7	107.2	110.7	99.7	105.8	102.1
无 锡	101.3	107.2	142.0	101.3	106.6	138.6	102.2	105.9	138.6
扬 州	100.4	111.2	128.7	101.2	107.8	123.3	100.0	110.1	124.9

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
徐州	100.4	108.5	124.7	100.9	108.5	122.5	100.8	108.7	126.3
温州	100.6	105.6	122.6	100.3	101.1	114.2	100.2	99.3	108.3
金华	101.0	103.8	124.3	100.5	103.1	118.8	100.6	102.3	118.6
蚌埠	100.7	109.4	124.3	100.7	107.4	120.6	100.9	109.8	122.9
安庆	99.6	104.4	119.4	99.8	105.6	121.6	100.1	105.5	119.9
泉州	99.8	100.8	114.5	100.3	101.7	115.9	100.6	100.3	114.1
九江	100.7	107.7	127.6	100.1	107.2	122.6	100.9	109.9	123.2
赣州	100.0	109.0	126.1	100.4	107.3	126.9	99.8	107.4	122.5
烟台	100.9	112.5	129.1	100.7	113.3	125.5	101.2	112.4	120.4
济宁	100.3	115.6	129.8	100.5	115.9	133.1	101.0	115.3	131.1
洛阳	101.0	111.8	123.7	100.9	110.5	119.4	100.6	111.1	118.6
平顶山	100.6	109.9	114.6	100.4	108.2	118.9	100.3	108.6	122.0
宜昌	99.1	106.3	123.1	99.3	107.0	122.3	99.4	106.1	117.7
襄阳	100.8	112.4	121.2	100.6	113.3	123.8	100.3	112.1	114.6
岳阳	100.2	104.8	115.7	100.0	104.6	113.7	99.9	105.9	116.3
常德	99.6	105.1	114.6	99.4	105.9	114.3	99.5	106.2	115.1
惠州	100.2	106.9	134.6	100.0	104.3	130.5	100.1	106.2	131.4
湛江	99.5	101.1	111.6	99.8	101.6	112.3	100.0	104.9	117.2
韶关	99.7	105.1	114.0	100.8	108.7	119.8	100.1	106.8	115.9
桂林	100.5	107.7	110.7	100.5	107.7	108.4	100.4	108.2	110.1
北海	99.8	108.0	123.3	100.0	109.0	124.5	99.1	109.2	123.5
三亚	99.1	111.0	124.5	99.6	110.0	124.0	99.2	108.5	118.9
泸州	99.7	107.2	119.3	99.3	105.0	119.5	100.0	105.1	115.0
南充	100.8	105.5	121.3	100.7	106.2	121.2	100.2	104.7	119.4
遵义	100.2	107.0	118.8	99.7	107.1	117.5	99.0	106.2	114.0
大理	100.6	120.0	125.7	100.1	117.7	125.6	101.1	119.3	123.4

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 6月商品住宅销售价格变动情况统计数据

商品住宅销售价格涨幅稳中有降

国家统计局发布了2019年6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、一二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅与上月相同或回落；一二线城市二手住宅涨幅回落，三线城市涨幅微扩

6月，各地坚决贯彻落实党中央、国务院部署，始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标，夯实主体责任，确保房地产市场平稳健康发展。初步测算，4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：上海、广州和深圳分别上涨0.3%、0.3%和0.5%，北京下降0.1%。二手住宅销售价格环比持平，上月为上涨0.1%。其中：北京和广州持平，上海和深圳均下降0.1%。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨

0.8%，涨幅连续三个月相同；二手住宅销售价格上涨0.3%，涨幅比上月回落0.2个百分点。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.7%，涨幅比上月回落0.1个百分点；二手住宅销售价格上涨0.7%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。

二、一二三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均回落

初步测算，6月，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.4%和0.2%，涨幅比上月分别回落0.3和0.1个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨11.4%和7.6%，涨幅比上月分别回落0.7和0.5个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨10.9%和7.9%，涨幅比上月分别回落0.4和0.3个百分点。

（资料来源于国家统计局）

2019年1—6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—6月，全国房地产开发投资61609亿元，同比增长10.9%，增速比1—5月回落0.3个百分点。其中，住宅投资45167亿元，增长15.8%，增速回落0.5个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比例为73.3%（图1；表1）。

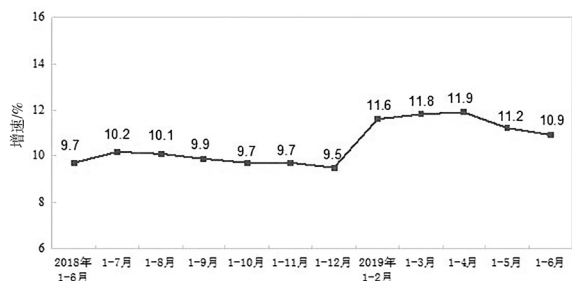


图1 全国房地产开发投资增速

表1 2019年1—5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	61609	10.9
其中：住宅	45167	15.8
办公楼	2815	-0.7
商业营业用房	6183	-9.8
房屋施工面积/万平方米	772292	8.8
其中：住宅	538284	10.3
办公楼	33585	3.3
商业营业用房	90931	-1.7
房屋新开工面积/万平方米	105509	10.1
其中：住宅	77998	10.5
办公楼	3265	19.3
商业营业用房	8876	-3.7

续表

指标	绝对量	同比增长/%
房屋竣工面积/万平方米	32426	-12.7
其中：住宅	22929	-11.7
办公楼	1200	-19.8
商业营业用房	3927	-17.4
土地购置面积/万平方米	8035	-27.5
土地成交价款/亿元	3811	-27.6
商品房销售面积/万平方米	75786	-1.8
其中：住宅	66181	-1.0
办公楼	1754	-10.0
商业营业用房	4612	-12.3
商品房销售额/亿元	70698	5.6
其中：住宅	61345	8.4
办公楼	2483	-12.5
商业营业用房	5197	-10.0
商品房待售面积/万平方米	50162	-8.9
其中：住宅	23236	-15.2
办公楼	3627	0.8
商业营业用房	13349	-7.0
房地产开发企业到位资金/亿元	84966	7.2
其中：国内贷款	13330	8.4
利用外资	43	51.8
自筹资金	26731	4.7
定金及预收款	28465	9.0
个人按揭贷款	12806	11.1

1—6月，东部地区房地产开发投资33180亿元，同比增长9.9%，增速比1—5月

加快0.2个百分点；中部地区投资12894亿元，增长8.9%，增速回落0.3个百分点；西部地区投资13232亿元，增长15.5%，增速回落3.0个百分点；东北地区投资2304亿元，增长12.7%，增速加快5.6个百分点（表2）。

表2 2019年1—6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	61609	45167	10.9	15.8
东部地区	33180	23990	9.9	13.1
中部地区	12894	9890	8.9	13.9
西部地区	13232	9525	15.5	24.8
东北地区	2304	1761	12.7	20.2

1—6月，房地产开发企业房屋施工面积772292万平方米，同比增长8.8%，增速与1—5月持平。其中住宅施工面积538284万平方米，增长10.3%。房屋新开工面积105509万平方米，增长10.1%，增速回落0.4个百分点。其中住宅新开工面积77998万平方米，增长10.5%。房屋竣工面积32426万平方米，下降12.7%，降幅扩大0.3个百分点。其中住宅竣工面积22929万平方米，下降11.7%。

1—6月，房地产开发企业土地购置面积8035万平方米，同比下降27.5%，降幅比1—5月收窄5.7个百分点；土地成交价款3811亿元，下降27.6%，降幅收窄8.0个百分点。

二、商品房销售和待售情况

1—6月，商品房销售面积75786万平

方米，同比下降1.8%，降幅比1—5月扩大0.2个百分点。其中，住宅销售面积下降1.0%，办公楼销售面积下降10.0%，商业营业用房销售面积下降12.3%。商品房销售额70698亿元，增长5.6%，增速回落0.5个百分点。其中，住宅销售额增长8.4%，办公楼销售额下降12.5%，商业营业用房销售额下降10.0%（图2）。

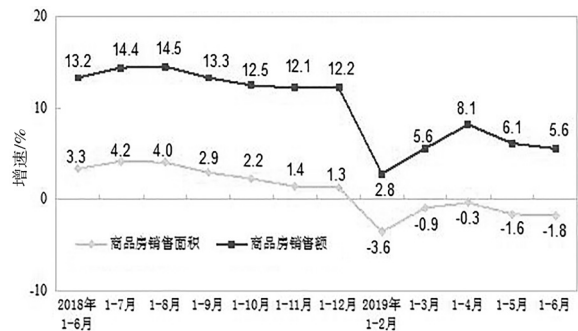


图2 全国商品房销售面积及销售额增速

1—6月，东部地区商品房销售面积30144万平方米，同比下降4.6%，降幅比1—5月收窄0.9个百分点；销售额37716亿元，增长4.7%，增速加快0.1个百分点。中部地区商品房销售面积21481万平方米，下降0.5%，1—5月为增长0.1%；销售额15353亿元，增长6.1%，增速回落0.1个百分点。西部地区商品房销售面积21099万平方米，增长2.3%，增速回落1.5个百分点；销售额15178亿元，增长8.4%，增速回落2.4个百分点。东北地区商品房销售面积3063万平方米，下降8.3%，降幅扩大0.2个百分点；销售额2451亿元，增长0.9%，增速回落1.4个百分点（表3）。

表3 2019年1—6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/万平方米	同比增长/%	绝对数/亿元	同比增长/%
全国总计	75786	-1.8	70698	5.6
东部地区	30144	-4.6	37716	4.7
中部地区	21481	-0.5	15353	6.1
西部地区	21099	2.3	15178	8.4
东北地区	3063	-8.3	2451	0.9

6月末，商品房待售面积50162万平方米，比5月末减少766万平方米。其中，住宅待售面积减少672万平方米，办公楼待售面积增加16万平方米，商业营业用房待售面积减少74万平方米。

三、房地产开发企业到位资金情况

1—6月，房地产开发企业到位资金84966亿元，同比增长7.2%，增速比1—5月回落0.4个百分点。其中，国内贷款13330亿元，增长8.4%；利用外资43亿元，增长51.8%；自筹资金26731亿元，增长4.7%；定金及预收款28465亿元，增长9.0%；个人按揭贷款12806亿元，增长11.1%（图3）。

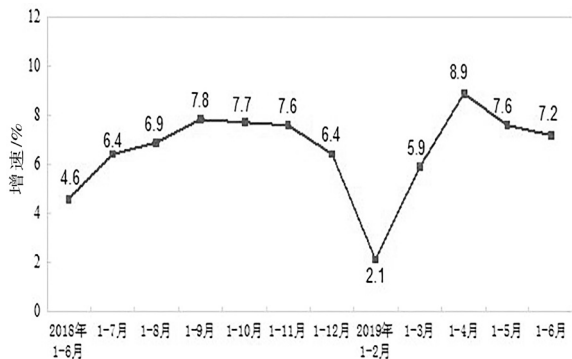


图3 全国房地产开发企业本年到位资金增速

四、房地产开发景气指数

6月，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为100.89，比5月提高0.04点（图4）。

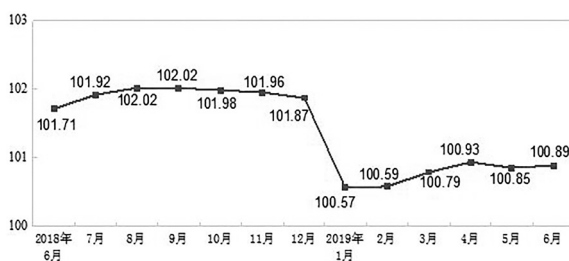


图4 国房景气指数

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）

自然资源部法规司司长魏莉华解读自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定

部门规章是国务院部门的最高立法权限。自然资源部组建一年多以来，一直把部门规章作为贯彻落实党的路线方针和决策部署，履行自然资源管理职责、推动改革创新的重要载体。

自然资源部党组高度重视规章制度建设，通过规章全面清理，贯彻落实党和国家机构改革精神，推动发生自然资源管理职能重构的“化学变化”；通过规章清理，贯彻落实国务院“放管服”改革部署，着力营造市场化、法治化、国际化营商环境。

7月24日，自然资源部部长陆昊签发了自然资源部第5号令，公布《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》（下称《决定》）。7月30日，自然资源部举行新闻发布会，向社会通报自然资源部规章全面清理工作情况。

自然资源部法规司司长魏莉华就规章全面清理工作有关情况进行了解读。

记者：这次部门规章清理工作是基于什么样的背景展开的？

魏莉华：这次部门规章清理工作是自然资源部组建后进行的首次清理，力度之

大前所未有。经过清理，决定废止8部，打包修改15部，废止和修改的数量占规章总数的近一半，涉及300多个具体条款。这么大力度的废止和修改规章，主要是基于两个方面的考虑：

一是贯彻落实党和国家机构改革精神，推动自然资源管理职能重构实现“化学反应”。自然资源部组建一年多以来，一直把部门规章作为贯彻落实党中央精神，履行自然资源管理职责、推动改革创新的重要工具和载体。目前，自然资源部现行有效的部门规章共52部，涉及土地、矿产、海洋、测绘等领域，在自然资源管理实践中曾经发挥了重要作用。但是，随着自然资源部的组建和自然资源管理改革的不断深化，原有的规章已远远不能适应统筹山水林田湖草系统治理、统一行使全民所有自然资源资产所有者职责、统一行使所有国土空间用途管制和生态修复职责的需要，迫切需要根据系统性、整体性、重构性的原则，对现有规章重新进行谋篇布局，“立改废释”并举，通过建章立制推动自然资源管理职责整体性重构，真正地发生“化学变化”。例如，按照习近平

总书记提出的“节约优先、保护优先”要求，我们进一步转化职能、创新机制，建立了将土地利用效率与分配新增建设用地计划指标相挂钩的“增存挂钩”制度，从机制上促进了土地的节约集约利用。这次我们把经实践检验成功的“增存挂钩”机制和“全域国土综合整治”写入了《节约集约利用土地规定》；又如，为了贯彻落实党中央“多规合一”、建立国土空间规划体系的要求，我们废止了《土地利用总体规划管理办法》，为落实不动产统一登记制度，废止《在京中央国家机关用地土地登记办法》。将实践证明正确的改革举措上升为规章，废止阻碍自然资源管理改革的规章，就是发挥法治对自然资源管理改革的引领和保障作用。

二是贯彻落实国务院“放管服”改革部署，着力营造市场化、法治化、国际化的营商环境。近年来，自然资源部认真贯彻落实党中央、国务院“放管服”改革决策部署，在取消和下放行政许可事项、加强事中事后监管、优化审批流程、减少审查报批要件等方面做了大量工作。这次打包修改的15部规章，绝大多数是体现了持续推进简政放权，减少微观管理事务和具体审批事项，充分发挥市场配置资源的决定性作用，营造市场化、法治化、国际化营商环境。例如：对《土地调查条例实施办法》的9个条款进行修改，取消“国家级土地调查单位名录审核”；对《古生物化

石保护条例实施办法》的4个条款、《海洋观测站点管理办法》的5个条款进行修改，实现将前置审批转为事后备案；对《外国的组织或个人来华测绘管理暂行规定》的6个条款进行修改，取消中外合资合作测绘企业的“中方控股”条件；修改《地质灾害危险性评估单位资质管理办法》《地质灾害治理工程勘查设计施工单位资质管理办法》《地质灾害治理工程监理单位资质管理办法》3部规章的12个条款，简化优化地质灾害防治单位资质的申请程序和材料。

需要说明的是，虽然这次规章清理工作力度大，涉及的条款多，但整个过程是严格按照立法程序慎重稳妥推进的，自然资源部先后两次召开部务会议研究审议，确保修法质量。同时坚持不立不破、先立后破，对需要立新废旧的24部规章，列入立法计划统筹推进。

记者：这次部门规章清理工作主要内容包括哪些？

魏莉华：一是废止8部部门规章。这8部规章主要包括：年代比较久远、主要内容已基本不适用的《划拨土地使用权管理暂行办法》《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》（这两个令都是原国家土地管理局的令，20世纪90年代制定）；主要内容已经纳入行政法规的《古生物化石管理办法》、《重要地理信息数据审核公布管理规定》和主要内容已被国

务院耕地保护目标考核取代的《耕地占补平衡考核办法》；落实不动产统一登记制、推进“多规合一”改革和建立统一的自然资源执法体制，废止《在京中央国家机关用地土地登记办法》《土地利用总体规划管理办法》《测绘地理信息行政执法证管理办法》，及时废止这些过时的规章就是为深化自然资源改革清除绊马索。

二是打包修改15部部门规章。包括修改《土地调查条例实施办法》的9个条款，主要是落实国务院关于取消“土地调查单位名录”的要求，便于更多的土地调查单位参与承担国家土地调查任务。修改《节约集约利用土地规定》的13个条款，主要是把自然资源部组建后在土地节约集约利用方面多项被实践证明是正确的做法上升为规章；修改涉及地质灾害资质的3个办法的12个条款，主要是简化优化地质灾害防治单位资质的申请程序和材料；修改《矿山地质环境保护条例》的18个条款，主要是落实地质灾害恢复治理方案和土地复垦方案的合并，切实为矿山企业减轻负担；修改《古生物化石保护条例实施办法》的4个条款，《海洋观测站点管理办法》的7个条款，主要是落实国务院关于将前置审批改为事后备案的要求。打包修改的15部规章，主要是落实国务院放管服改革举措。

记者：下一步规章废止和修改工作还有哪些方面？

魏莉华：大家可能已经注意到了，这

次是第一批废止和修改部门规章，有第一批就会有第二批。下一步自然资源部还会继续推进部门规章的立改废工作：

一是按照自然资源管理改革的要求，对部门规章进行整合重构。自然资源部将深入贯彻落实深化党和国家机构改革精神，将规章清理工作与职能调整优化结合起来，贯彻自然资源管理系统性、整体性、重构性改革精神。目前，新的自然资源部已经出台了4部部门规章，内容涵盖了立法程序、规范性文件管理、行政复议和行政应诉等。下一步，自然资源部还将通过全面修订整合出台自然资源权属争议调处、自然资源听证、自然资源信访、自然资源执法等综合管理方面的部门规章，废止相关的旧规章，从规章制度建设上谋划布局，推动发生职责重构的“化学反应”。

二是结合《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国矿产资源法》的修法进程，重新制定全面修订一批规章。目前，《中华人民共和国土地管理法》修正案草案已经全国人大常委会二次审议。结合《中华人民共和国土地管理法》的修改，自然资源部将对《建设用地审查报批管理办法》《建设项目用地预审管理办法》《土地利用年度计划管理办法》《征收土地公告办法》《划拨用地目录》等部门规章进行全面修订，并研究制定《国土空间规划编制办法》《自然资源用途管制

管理办法》等。结合《中华人民共和国矿产资源法》的修改，对《矿产资源登记统计管理办法》等规章进行全面修订，进一步落实优化建设用地审批流程、充分发挥市场配置资源的决定性作用、建立城乡统一的建设用地市场等改革要求，推动自然资源领域全面深化改革向纵深发展。

三是建立规章清理长效机制，持续推进规章清理工作。此次清理是自然资源部建部以来开展的第一次规章全面清理工作，今后自然资源部还将根据法律法规制定修改情况，按照深化党和国家机构改革精神及进一步深化“放管服”改革、优化营商环境的要求，坚持问题导向和目标导向相结合，坚持改革决策和立法决策相结合，突出改革的系统性、整体性、协同性，通过建章立制确定自然资源职责履行基本框架，推动发生职责重构的“化学反应”，推动自然资源领域全面深化改革向纵深发展。

记者：这次废止和打包修改规章是如何落实自然资源改革要求的？

魏莉华：这次废止和修改部门规章目标就是两个字——改革。虽然自然资源部已经组建完成，实现了机构和人员的重构，但这只是完成了物理变化。要真正按照自然资源管理的职能来履行职责，提高履职尽责的能力和水平，还需要真正实现“化学反应”。也就是说，只有从物理变化到化学变化，才能真正实现机构改革的

目标，履行好自然资源管理责任。

自然资源部组建之后，各项改革在不断深化，我们也越来越强烈地感受到法治对改革的引领和保障作用。所以，在整个改革过程中，自然资源部特别注重立法对改革的引领和保障作用。机构改革一年多来的工作，让我们感受到现有的部门规章的立法已经不符合机构改革整体性重构的要求。比如，有一些规章中的内容跟国务院“放管服”和“一网通办”的要求不符合，有一些上位法已经修改了，但是规章还没有及时调整，有一些规章内容已经不符合改革和发展的需要了。

这些问题的暴露，对自然资源部深化改革提出了明确要求。为了更好地深化自然资源管理改革，使自然资源部真正能够按照机构改革的设想履行职责，我们必须清除这些改革的障碍。这次大力度废止8部规章，打包修改15部规章，就是为自然资源改革清除障碍，同时把改革过程中一些成功的做法上升为法律。这次规章废止和修改工作的总体目标是发挥好法治对改革的引领和保障作用，通过立法体现机构改革、“放管服”改革要求，把成功的改革经验上升为制度性规定，保障改革在法治的轨道上推进。

（资料来源于《中国矿业报》）

部自然资源确权登记局负责人解读《自然资源统一确权登记暂行办法》

《中国自然资源报》 李倩

近日，自然资源部、财政部、生态环境部、水利部、国家林业和草原局联合印发《自然资源统一确权登记暂行办法》（以下简称《办法》），对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂、海域、无居民海岛以及探明储量的矿产资源等自然资源的所有权和所有自然生态空间统一进行确权登记。这标志着我国开始全面实行自然资源统一确权登记制度，自然资源确权登记迈入法治化轨道。

《办法》出台的背景是什么？在制度设计上明确了哪些主要内容？未来自然资源确权登记成果将如何应用？围绕这些问题，本报记者采访了自然资源部自然资源确权登记局负责人。

记者：请问《办法》出台的背景是什么？

负责人：自然资源统一确权登记是中央生态文明体制改革的重要决策部署，是加强自然资源资产管理的现实需要，是履行自然资源管理“两统一”职责的基础支撑。2016年12月，按照中央改革要求，国土资源部等部委联合印发了《自然资源统一确权登记办

法（试行）》，明确在12个试点省份先行实施。经过1年多的试点，探索出一套行之有效的自然资源确权登记工作流程、技术方法、标准规范，验证了自然资源确权登记的现实可操作性。试点的另一个重要成果是发现了在资源类型划分、登记单元确定、登记管辖和权利主体确定等方面的问题和困难。随着生态文明体制改革的深入推进，特别是机构改革逐步到位，原来不具备条件、未作规定的登记管辖和所有权主体等内容需要予以明确，试点中发现的一些重大问题，需要作出回应，以增强该办法的时代性、指导性和可操作性。

为贯彻落实党中央、国务院关于生态文明建设决策部署，建立和实施自然资源统一确权登记制度，推进自然资源确权登记法治化，推动建立归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅、监管有效的自然资源资产产权制度，实现山水林田湖草整体保护、系统修复、综合治理，我们在总结试点经验的基础上，坚持以下原则对原办法进行了修订：一是巩固已有制度成果。坚持以不动产登记为基础开展自然资源统一确权登记，在物权

登记不重不漏的前提下，实现全部国土空间内自然资源所有权和所有自然生态空间登记的全覆盖。二是强化改革协同。与自然资源资产管理体制改革、自然资源资产产权制度改革、国家公园体制改革以及统一调查、统一规划等改革相衔接，充分利用已有成果，提高自然资源确权登记效率。三是突出整体保护。落实山水林田湖草“生命共同体”理念，按照生态功能重要性确定登记单元，划定优先级。根据地表、地上、地下空间完整性，推进土地与自然资源立体空间整体登记。四是增强适用性。对于试点反映的问题，有共识的尽量明确，做到有章可循，对于一时难以统一规定的事项，明确方向和原则，为地方创新预留接口。

经过1年多的修订完善，自然资源部联合财政部、生态环境部、水利部、国家林草局制定印发了新的《办法》。

记者：《办法》在制度设计上，明确了哪些主要内容？

负责人：《办法》重点针对试点中发现的登记管辖、资源类型划分、权利主体确定和登记单元划分等方面存在的问题，进行了修改完善和明确规定。

一是根据机构改革要求和实际工作需要，建立分级负责、分工明确的确权登记工作机制。考虑到国家公园等自然保护地、大江大河大湖和跨境河流、重点国有林区、海域、无居民海岛、生态功能重要的湿地和草原、石油天然气、贵重稀有矿产资源等自然资源对国家生态、经济、国防等方面意义重大，且一般范围广、面积大，很多是跨省级行政区的，为更好地履

行全民所有自然资源所有者职责，确保自然资源确权登记体现山水林田湖草生态系统的整体性、系统性及其内在规律，防止在登记单元划定过程中产生利益冲突和矛盾，此次修订，明确了由中央政府直接行使所有权的自然资源和生态空间的统一确权登记工作，由国家登记机构负责办理；由中央委托地方政府代理行使所有权的自然资源和生态空间的统一确权登记工作，由省级及省级以下登记机构负责办理。

二是与国土调查、不动产登记等工作相衔接。明确自然资源类型边界通过充分利用全国国土调查成果、自然资源专项调查成果等自然资源调查成果获取，避免重复调查产生自然资源类型划分交叉重叠。明确已办理登记的不动产权利，通过不动产单元号、权利主体实现自然资源登记簿与不动产登记簿的关联。对于国家公园、自然保护区等各类自然保护地管理或保护范围内存在集体所有自然资源的，一并划入登记单元，予以标注和记载。

三是明确登记簿上予以记载的三类主体。根据《宪法》《物权法》等法律和《深化党和国家机构改革方案》《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》《关于建立以国家公园为主体的自然保护地体系的指导意见》等中央决策部署，按照自然资源确权登记要立足于服务管理需要的要求，明确在登记簿上对所有权主体、所有权代表行使主体、所有权代理行使主体三类主体予以记载：其中，全民所有自然资源和生态空间的所有权人均登记为全民；所有权代表行使主体均登记为自然资源部。在具体行

使所有权方式上，分中央直接行使和委托代理行使。中央委托相关部门、地方政府代理行使所有权的，所有权代理行使主体登记为相关部门、地方人民政府。

四是细化自然资源登记单元划定规则。明确国家批准的国家公园、自然保护区等各类自然保护地按照管理或保护范围优先划定登记单元；水流以河流、湖泊管理范围为基础，结合堤防、水域岸线划定登记单元；湿地按照自然资源边界划定登记单元；森林、草原、荒地按照国有土地所有权权属界线封闭的空间划定登记单元；海域登记范围为我国的内水和领海，依据沿海县市行政管辖界线，自海岸线起至领海外部界线划定登记单元；无居民海岛按照“一岛一登”的原则，单独划定登记单元，进行整岛登记；探明储量的矿产资源，固体矿产以矿区、油气以油气田划分登记单元；山岭和滩涂资源在森林、湿地等登记单元中已体现，因此，不再单独划定自然资源登记单元。对于已纳入国家公园、自然保护区、自然公园等自然保护地登记单元内的森林、草原、荒地、水流、湿地等不再单独划定登记单元，作为国家公园、自然保护区、自然公园等自然保护地登记单元内的资源类型予以调查、记载。

五是明确自然资源确权制度。在确权方面，充分利用集体土地所有权确权登记发证、国有土地使用权确权登记发证等不动产登记成果，开展自然资源权籍调查，采取叠加的方式划清全民所有和集体所有的边界及不同集体所有者的边界。为确保

权属界线清晰明确，规定登记单元的重要界址点应现场指界，必要时可设立明显界标。同时规定，在国土调查、专项调查、权籍调查、土地勘测定界等工作中对重要界址点已经指界确认的，不需要重复指界。在权属争议处理方面，按有关法律法规规定处理。

记者：未来将如何应用自然资源确权登记成果？

负责人：自然资源统一确权登记立足于保护产权、服务自然资源管理的需要，其成果要建立涵盖自然状况、权属状况和公共管制要求等内容的自然资源登记“一个簿”、产权管理“一张图”和信息“一张网”，为落实党中央、国务院关于生态文明建设决策部署，加强自然资源管理提供基础支撑。

一是建立登记“一个簿”，衔接自然资源管理上下游。自然资源确权登记在自然资源管理整体工作链条中起着业务承上启下、成果“瞻前顾后”的衔接作用。一方面，自然资源统一确权登记充分利用自然资源调查、开发利用及权利配置结果，再通过确权登记予以确认公示；另一方面，通过自然资源统一确权登记，明晰自然资源权属状况和自然状况，为所有者权益的保护和行使、实施自然资源有偿使用和生态补偿制度等提供产权依据。

二是形成产权“一张图”，支撑部“两统一”职责履行。通过开展自然资源统一确权登记，清晰界定自然资源资产的产权主体、产权边界，全面摸清各类自然资源的

（下转第14页）

北京康正宏基房地产评估有限公司



北京康正宏基房地产评估有限公司成立于1993年12月，其前身为北京康正房地产评估事务所，是伴随着我国房地产评估制度的建立，成立最早的估价机构之一。根据国务院有关经济鉴证类中介机构脱钩改制的精神，北京康正房地产评估事务所于2000年11月改制为北京康正宏基房地产评估有限公司，专门从事房地产价格评估、项目可行性研究、交易代理、贷款服务、登记代理等业务。

公司拥有建设部一级房地产评估资质；国土资源部全国范围内从事土地评估业务资质，并获A级资信；是最高人民法院、北京市高级人民法院司法鉴定人；北京市拆迁评估资格；北京市土地增值税评估资格；北京市房屋质量缺陷评估资质；北京市房地产经纪资质。

公司董事长齐宏先生，北京大学博士，具有房地产估价师、香港测量师（HKIS）、英国皇家评估特许测量师（RICS）资格等专业资格。担任中国房地产估价师与房地产经纪人学会常务理事；北京房地产估价师和土地估价师协会副会长。公司总经理梁津，

北京大学法律硕士，中国土地估价师协会理事，是中国土地估价师协会首批认定的资深会员，英国皇家评估特许测量师（RICS）中国分会委员。

2004年12月，在中国土地估价师协会成立十周年庆祝活动中，公司被评为“土地估价成功机构”。从2002年起，公司还连续被评为“北京市地价动态监测先进单位”。2008年起连续获得北京市房地产和土地估价师协会“估价师杯”羽毛球大赛首届冠军。

2007—2010年，公司在中国土地估价师协会A级资信排名中连续名列全国前列；在中国房地产估价师学会公布的评估业绩中的主要业绩指标排名全国前十位。公司注册资金达1000万元人民币。历经10余年的发展历程，北京康正宏基房地产评估有限公司已发展成为中国房地产评估行业中的佼佼者。



北京中地华夏土地房地产评估有限公司



一、概况

北京中地华夏土地房地产评估有限公司（以下简称中地华夏）成立于1998年，是房地产、土地的专业评估机构。2000年10月根据国务院有关规定，公司完成了脱钩，改制为完全由自然人出资的有限公司。脱钩改制后，先后完成了近300个企业改制上市的土地资产评估项目和1000多个房地产评估项目，近年来，主要从事的是国有企业重组改制上市工作中涉及的土地评估，在项目运作过程中，由于能够和行业主管部门人员保

持良好的沟通，承担的项目能够顺利按期完成。通过完成项目增进了国务院国有资产监督管理委员会、各级国土资源行业主管部门的了解，获得了他们的支持。

中地华夏具有完备的土地房地产行业职业资格队伍，现有专职评估人员30人、兼职评估人员20人。其中注册土地估价师16名、注册房地产估价师21名（含7名双师）、国务院国有资产监督管理委员会土地评审专家4名。参加过土地估价技术规程《城镇土地估价规程》、不动产估价技术规程《房地产估价规范》（建设部制订）的修订工作及有关评估行业管理政策的制定等工作；还有2名资深估价师。公司人员规模和技术水平居于全国评估机构前列。

（下转第61页）



北京首佳房地产评估有限公司

一、概况

首佳地产顾问机构旗下拥有10家成员企业，业务经营以不动产评估为主，同时在不动产咨询顾问、投资管理、物业管理等领域均具有一定实力。在十余年的发展过程中，首佳地产顾问机构始终秉承“业精为首，诚信为佳，观念创新，服务至上”的经营理念，依靠全国顶级的执业资格、坚实的技术水平、客观公正的执业态度、周到细致的服务，成为行业内的知

名企业，并培育了一支以行业知名专家为核心的高素质专业团队，积累了以银行、房地产投资公司、大型国企、政府为核心的客户群体，展现了首佳“诚信、专业”的品牌形象。

作为房地产评估咨询顾问行业的开拓者和创新者，首佳地产顾问机构将充分发挥现有优势，实现市场份额领先、技术领先、业务创新能力领先的发展目标，致力于将首佳打造成“不动产估价业务、不动产咨询顾问、投资管理三足鼎立，并互为联动的业务新格局”，立足北京，辐射全国，积极探索国际化发展道路，能够为客户“专业、权威、诚信、高效”服务的不动产综合顾问服务机构，铸造首佳品牌！



二、执业资质

土地评估全国范围执业机构（首批）；土地评估机构A级资信机构；房地产评估一级资质（首批并连续被授予）；全国国有资产评估资质；北京市特许房屋拆迁评估资质（首批，序号1）；物业管理企业一级资质；北京市土地规划机构；工程咨询资质；房地产经纪资质；进入房地产产权登记测绘市场的房产测绘/地籍测绘资质。

三、金融机构入围资格

中国工商银行、中国建设银行、中国银行、中国农业银行、中国交通银行、中国民生银行、国家开发银行、中国邮政储蓄银行、北京银行、北京农商银行、招商银行、兴业银行、中信银行、华夏银行、光大银行、广发银行、上海浦东发展银行、深圳发展银行、南京银行、浙商银行、杭州银行、渤海银行、宁波银行、上海银行、江苏银行、锦州银行、韩亚银行、东亚银行、恒丰银行；

中信信托、华能贵诚信托、对外经济贸易信托、新华信托、中诚信托、北京国际信托、中投信托、英大信托、华鑫国际信托、昆仑信托；

中国信达资产管理公司、中国华融资产管理公司、兴业融资租赁公司。

四、行业协会会员资格

中国土地估价师协会理事单位；中国房地产估价师与房地产经纪人学会常务理事

单位；中国资产评估协会团体会员；中华人民共和国国家发展和改革委员会价格评估机构；北京市房地产估价师和土地估价师协会副会长单位；北京土地学会理事单位；北京房地产业协会会员单位及房地产测绘专业委员会会员单位；北京产权交易所会员单位；北京房地产中介行业协会会员单位。

五、司法系统入围资格（首批）

最高人民法院房地产评估司法鉴定机构；最高人民法院土地评估司法鉴定机构；最高人民法院资产评估司法鉴定机构；北京市高级人民法院司法鉴定机构。

六、赢得荣誉

机构	荣誉
中国土地估价师协会	“成功机构”
中国房地产估价师与房地产经纪人学会	“知名房地产估价机构”
北京市国土资源局	“北京市地价动态监测优秀单位”
《城市开发》杂志社	“履行社会责任范例企业”

（上接第59页）

二、评估资质

（1）国土资源部中国土地估价师协会授予的A级土地评估资质。全国范围内从事土地评估业务。

（2）中国土地估价师协会第一批信誉质量信得过的A级资信单位。

（3）住房和城乡建设部一级房地产价格评估资质。建设部一级（全国执业）房地

产价格评估机构。

（4）最高人民法院司法鉴定机构。法院系统认可的土地房地产评估机构。

三、业务范围

企业境内外上市、重组、并购；房地产抵押价格评估；政府土地一级土地市场可研、方案；土地市场的招标、拍卖、挂牌底价评估；房地产政策、法律、法规咨询。

《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！