

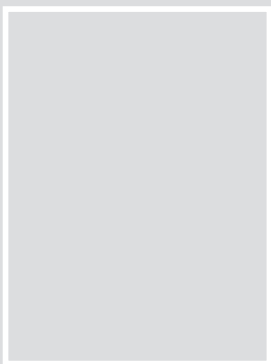
卷首语

新《中华人民共和国土地管理法》发布以来，受到了社会各界的广泛关注。新《中华人民共和国土地管理法》中关于集体建设用地使用制度的改革，激活了集体建设用地市场，迈出了在建设城乡统一的土地市场中的重要一步。集体经营性建设用地直接入市流转也为土地估价行业带来了发展机遇。中国土地估价师与土地登记代理人协会将在这一领域中持续为会员提供支持和服 务，积极探索开发土地估价市场的新机会。

本月，中国土地估价师与土地登记代理人协会分别在西藏、青海、宁夏三个省（自治区）召开了西部援助专场培训会。在广东召开了自然资源评价评估研讨会。希望通过各项会议能为广大土地估价师及土地登记代理人提供沟通的平台，供大家积极学习交流，以激发行业智慧和能力，促进行业健康向上发展。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇一九年九月



中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流
2019年第9期(总第293期)
(2019年9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9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 自然资源部副部长王广华到广西调研设施农用地使用情况
- 02 自然资源部推进用地及国土空间规划等改革

协会动态

- 03 “西部援助计划”西藏、青海、宁夏专场培训会顺利召开
- 06 关于2019年第三季度土地评估中介机构报告抽查评议结果的公示

估价视点

- 08 《土地管理法》修订征收补偿的原则和标准对于土地估价的影响
- 11 中估协“西部援助计划”在贵州
- 14 农村集体建设用地价格评估浅议

谈房说地

- 17 韩正出席省部级干部国土空间规划专题研讨班座谈会
- 18 自然资源部在国土空间规划领域近期集中推进两项改革
- 19 “多审合一、多证合一”改革达到便民利民和减少行政资源浪费效果
- 20 2019年1—8月全国房地产开发投资和销售情况
- 24 国家统计局城市司首席统计师孔鹏解读8月商品住宅销售价格变动情况统计数据
- 25 2019年8月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

机构风采

- 31 上海城市房地产估价有限公司
- 35 北京华源国际房地产土地资产评估有限公司
- 36 广西方略土地评估有限责任公司

征稿启事

- 40 《中国不动产登记与估价》征稿启事

自然资源部副部长王广华到广西调研 设施农用地使用情况

9月21—22日，自然资源部副部长王广华率调研组到广西就设施农用地使用情况进行调研，了解设施农用地使用存在的问题和困难，为修订完善相关政策收集社意见情。自然资源部耕地保护监督司司长刘明松，广西壮族自治区自然资源厅厅长陈建军、副厅长郑杰忠参加调研。

调研组一行先后到玉林市五彩田园项目点、贵港市扬翔公司亚计山养殖基地实地查看设施农业项目情况，针对设施农用地管理工作中存在的问题，与项目业主和各级行政管理负责同志进行了深入交流。

22日下午，调研组在自治区自然资源厅召开座谈会，听取自治区自然资源厅，南宁市、柳州市、桂林市、河池市自然资源局以及相关县区自然资源局关于设施农用地管理工作情况及存在的困难和意见建议。

王广华指出，耕地是我国最为宝贵的资源。习近平总书记强调，要像保护大熊猫一样保护耕地，耕地红线一定要守住，千万不能变通突破。各级各部门要提高政治站位，深化思想认识，落实中央土地管理基本国策、落实最严格的耕地保护制度，落实“藏粮于地，藏粮于技”战略。他指出，我国人口众多，人均资源消耗量在世界上是比较高

的，所以在发展产业时要注意土地资源的节约集约利用，遵从“节约优先、保护优先”原则，不能有多大需求就安排多少用地，我们要转变观念，要在资源环境紧约束的情况下发展经济，要使得每个人在享受现代生活的同时，尽可能降低减少对资源的占用。要按照“建设用地不增加、耕地不减少”的原则做好统一规划。

王广华指出，设施农用地使用还有很多值得探讨的地方，配套设施是为生产规模服务，而不是为用地的多少服务；养殖和种植的配套设施要区别开来；设施农用地不能占用永久基本农田、不能改变土地用途的要求难以满足实际需求，等等，这些都是下一步修订完善政策需要重点关注和研究的问题。王广华表示，将结合此次调研实际情况，科学谋划下一步设施农用地政策的制定，在保证永久基本农田、耕地不减少的基础上持续优化国土利用空间，推进设施农用地管理工作科学化、规范化发展。

自然资源部办公厅处长申胜利，自治区自然资源厅相关处室负责人，南宁市、柳州市、桂林市、河池市自然资源局负责人以及隆安县、扶绥县、田东县、武鸣区、钦北区自然资源局负责人参加座谈会。

自然资源部推进用地及国土空间规划等改革

国务院新闻办举办新闻发布会，自然资源部副部长赵龙在会上表示，自然资源部近期将推进规划许可和用地审批改革以及国土空间规划审查报批制度改革，以提高政府服务效能，优化营商环境，增强人民群众获得感。

改革规划许可和用地审批，推进“多审合一、多证合一”。自然资源部出台《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》，通过“3个合并”“1个简化”，即合并规划选址和用地预审，合并建设用地规划许可和用地批准，多测整合、多验合一和简化报件审批材料，进行流程再造，完善便民措施。赵龙表示，规划许可和用地审批与广大企业和群众利益直接相关，改革后，审批事项将大幅度合并精简，报件材料将大幅度减少，审批时间将大幅度压缩，也减少了行政资源的浪费，将有助于进一步提高政府服务效能、优化营商环境，增强人民群众获得感。

自然资源部国土空间用途管制司负责人燕琴介绍，在浙江省率先实现的多测整合，使得房地产竣工测绘由原来的30~60个工作

日大幅压缩至15个工作日，常规的工业项目也由原来的15~30个工作日压缩至2个工作日。

改革国土空间规划审查报批制度。自然资源部下发《关于全面开展国土空间规划工作的通知》，按照“管什么就批什么”原则，一是减少报国务院审批城市数量，除直辖市、计划单列市、省会城市及国务院指定城市的规划由国务院审批外，其他城市均由省级政府审批。二是压减审批内容，按照权责一致原则，国家层面主要负责对国家需要管控的内容进行审查，其他由地方负责审查。三是大幅缩短审批时间，将审查时间由过去三年甚至更长时间，压缩到半年左右。赵龙表示，此项改革将切实提高规划的科学性、操作性和权威性，促进国土空间治理体系和治理能力现代化。

（资源来源于人民网）

“西部援助计划”西藏、青海、宁夏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”。

西藏专场培训会

会议由西藏自治区土地估价师协会副秘书长扎西次仁主持，西藏自治区国土资源规划开

发研究院副院长尼玛次旦，四川大成房地产土地评估有限公司副总经理刘廷泽，山东德昀土地房地产评估咨询有限公司总经理张纯涛等专家出席了会议。参加本次会议的共有来自西藏自治区的土地估价师及相关人员40余人。

会议期间，张纯涛总经理就农用地基准地价制定与估价技术方法探讨进行了讲解；刘廷泽副总经理讲解了农村集体建设用土地定级与基准地价评估项目案例及相关技术要点，并与参会人员进行了讨论。



青海专场培训会

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”，9月2—4日在青海省西宁市召开了年度第六场专场培训会。

会议由青海省土地估价师协会副会长邵金芳主持，青海省土地估价师协会会长李翔业，中估协秘书长助理、综合部主任贾晟东出席了会议。会议邀请到了中估协副会长、山东颐通土地房地产评估测绘有限公司总经理刘占增，中估协副秘书长、北京华信房地产评估有限公司副总裁聂燕军，中估协理事、广西方略土地房地产评估有限公司董事

长刘陶琨，中估协理事、甘肃新方圆不动产评估咨询有限公司总经理刘永新四位专家进行授课，参加会议的土地估价师及相关人员近百人。

会议期间，刘占增副会长讲解了特殊用地的评估方法，就评估实例进行了探讨；聂燕军副秘书长解读了中估协今年新修订的《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》，强调估价师执业过程要提高风险防范意识；刘陶琨理事从市场视角对不动产估价的基本问题、项目投资评估要点提出了观点和认识；刘永新理事结合实际分享了改变土地使用条件补缴地价款评估案例。



宁夏专场培训会

会议由宁夏土地估价师协会副会长祁晓轩主持，北京林业大学经济管理学院教授张卫民、宁夏土地估价师协会秘书长白国雄、江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司总经理张增峰、中估协朱晨晨出席了会议。参加本次会议的共有来自宁夏回族自治区的土地估价师及相关人员约130人。

会议期间，张卫民教授以“森林资源资产价值评估与核算”为主题，介绍了目前相关工作开展情况，结合案例重点讲解了森林资源资产价值评估方法，同时提出了森林生

态服务价值评估以及后续森林资源资产核算存在的技术难点，并对未来自然资源资产价值评价评估工作进行了展望；张增峰总经理以“农用地基准地价评估方法与实践”为主题，从基本原则、影响因素、评估依据等方面介绍了农用地价格评估相关情况，并结合公司业务开展实际经验，重点分享了农用地基准地价评估程序，最后就新《中华人民共和国土地管理法》的出台，对未来农用地基准地价评估工作开展进行了探讨。



关于2019年第三季度土地评估中介机构报告抽查评议结果的公示

为了加强对土地评估行业的监管，根据部《关于改革土地估价人员和机构监督管理方式的通知》（国土资发〔2002〕237号）精神，2019年第三季度，我们从中国土地估价师与土地登记代理人协会注册的机构中确定63家机构，组织专家对其出具的土地估价报告进行了随机抽查，现将专家评议结果予以公示（见附表）。

自然资源开发利用司
二〇一九年九月十七日

2019年第三季度土地评估机构报告抽查评议结果

序号	估价机构	等级	报告简称
1	青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司	三等	一宗国有建设用地使用权出让价格评估
2	威海华地土地房地产评估有限公司	三等	一宗国有建设用地使用权出让价格评估
3	河南纬达勘测规划设计有限公司	三等	某公司抵押贷款项目涉及的土地评估
4	江西国地不动产评估有限责任公司	三等	一宗工业用地出让价格评估
5	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司	三等	一宗国有建设用地使用权协议出让价格评估
6	厦门巨臣土地房地产评估咨询有限公司	三等	一宗工矿仓储（工业）用地价格评估
7	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	三等	一宗国有建设用地使用权出让价格评估
8	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司	三等	一宗国有出让建设用地使用权收储价格评估
9	河南淮源土地估价测绘有限公司	三等	一宗国有建设用地使用权正常市场价格评估
10	福建华茂资产评估房地产土地估价有限责任公司	三等	一宗国有土地使用权出让价格评估
11	山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司	三等	一宗国有住宅建设用地使用权出让价格评估
12	山东仁和土地房地产评估咨询有限公司	三等	一宗供应设施用地出让地价评估
13	河南正坤房地产土地资产评估有限公司	三等	某公司抵押贷款涉及的土地使用权公开市场价格评估
14	河南光明土地评估咨询有限责任公司	三等	一宗国有建设用地使用权出让价格评估
15	山东光大房地产土地评估咨询有限公司	三等	一宗国有建设用地使用权价值评估
16	郑州豫华土地评估咨询有限公司	三等	一宗国有土地使用权出让价格评估
17	安徽顺昌土地估价咨询有限责任公司	三等	一宗工业用地使用权出让价格评估
18	福建君健房地产评估咨询有限公司	三等	一宗旅馆用地使用权出让公开市场价值评估
19	重庆品瑞资产评估土地房地产估价有限公司	三等	一宗商服用房分摊土地使用权出让市场价值评估
20	安徽天元行房地产评估咨询有限公司	三等	一宗工业用途国有建设用地使用权出让价格评估
21	安阳市金土地产估价服务有限公司	三等	某公司抵押贷款涉及的土地使用权市场价格评估

续表

序号	估价机构	等级	报告简称
22	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	三等	一宗科研用地土地使用权出让市场价值评估
23	青岛衡元德地产评估策划有限责任公司	三等	一宗工业用地使用权出让价格评估
24	福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司	三等	一宗工业用途土地使用权出让正常市场价值评估
25	安徽中安房地产评估咨询有限公司	三等	一宗商住用地土地使用权出让价值评估
26	浙江利达土地房地产评估咨询有限公司	三等	一宗住宅用地土地使用权出让价格评估
27	上海联城房地产评估咨询有限公司	三等	一宗国有出让土地使用权补缴地价评估
28	山东源丰房地产评估有限公司	四等	一宗国有建设用地使用权招拍挂出让价格评估
29	河南金地评估咨询有限公司	四等	一宗国有土地使用权出让价格评估
30	福建大地土地评估房地产估价有限公司	四等	一宗工业用地土地使用权出让价格评估
31	安徽金土地咨询评估有限公司	四等	一宗国有土地使用权出让价格评估
32	青岛衡信土地房地产评估咨询有限公司	四等	因调整容积率补缴土地出让金涉及的价格评估
33	山东瑞华土地房地产评估咨询有限公司	四等	某公司拟转让一宗工业用地涉及的价格评估
34	浙江恒基房地产土地资产评估有限公司	四等	某公司一宗工业用地使用权抵押价值评估
35	江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司	四等	一宗商业用地使用权出让公开市场价格评估
36	福建国典房地产资产评估咨询有限公司	四等	一宗工业用地使用权出让价值评估
37	安徽地源不动产咨询评估有限责任公司	四等	一宗居住用地因容积率调整需补缴地价款评估
38	福建华审资产评估房地产土地估价有限责任公司	四等	一宗农贸市场、社会公共停车场用地使用权市场价值评估
39	威海圣达土地房地产评估咨询有限公司	四等	一宗国有建设用地使用权出让价格评估
40	山东天昊资产评估房地产土地估价有限公司	四等	一宗居住用地（兼容商业）挂牌出让地价评估
41	杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司	四等	一宗商住用地使用权出让价格评估
42	山东北方资产土地房地产评估咨询有限公司	四等	一宗国有建设用地使用权招拍挂出让价格评估
43	河南方迪土地房地产估价有限公司	四等	一宗城镇住宅用地招标拍卖挂牌出让价格评估
44	杭州绿顺地产评估咨询有限公司	四等	一宗工业用地出让价格评估
45	山东正诚土地房地产评估有限公司	四等	一宗商服用地使用权收购地价评估
46	河南英信房地产资产评估咨询有限公司	四等	某公司两宗商住用地抵押贷款涉及的价格评估
47	江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司	四等	一宗工业用地国有建设用地使用权出让价格评估
48	山东广泰土地房地产评估测绘有限公司	四等	一宗商业、住宅用地使用权收回价格评估
49	江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司	四等	一宗工业用地土地使用权出让价格评估
50	山东新永基土地房地产评估咨询有限公司	四等	一宗居住用地国有建设用地使用权出让价格评估
51	厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司	四等	一宗商服住宅用地使用权出让底价评估
52	河南省中土地房地产评估有限公司	四等	一宗土地使用权出让市场价格评估
53	杭州智拓房地产土地评估咨询有限公司	四等	一宗居住兼容商业用地使用权出让价格评估
54	厦门均达房地产资产评估咨询有限公司	四等	一宗工业用地使用权出让市场价格评估
55	光明房地产评估有限责任公司	四等	一宗商业、住宅用地土地使用权出让价值评估
56	山东同诚房地产评估咨询有限公司	四等	某公司一宗住宅、商服用地使用权抵押价值评估
57	东营金华土地资产评估有限责任公司	四等	一宗国有建设用地使用权出让价格评估项目
58	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	四等	某公司一宗工业用地土地使用权抵押价值评估
59	山东志信土地房地产估价咨询有限公司	四等	一宗国有建设用地土地使用权出让价格评估
60	浙江天启房地产土地评估规划咨询有限公司	四等	一宗商业用地使用权出让价格评估
61	南昌正信土地房地产估价咨询有限公司	四等	一宗市政公用设施用地（加油站）使用权价格评估
62	江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司	四等	一宗商服居住用地使用权出让价格评估
63	江西嘉和地产评估咨询有限责任公司	四等	一宗工业国有建设用地使用权出让价格评估

《土地管理法》修订征收补偿的原则和标准 对于土地估价的影响

梁 津

(北京康正宏基房地产评估有限公司副董事长)

8月26日,第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过了关于修改土地管理法的决定,自然资源部法规司司长魏莉华,权威解读了《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)中对于土地征收补偿原则和补偿标准的修订。新法首次明确了土地征收补偿的基本原则是保障被征地农民原有生活水平不降低,长远生计有保障。征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。这些新的规定,对于土地估价的原则、地价的内涵,特别是成本逼近法的运用,产生重要的影响。

一、修订土地征收补偿的原则

关于土地征收补偿的原则,原法第四十七条规定,征收土地的,按照被征收土地的原用途给予补偿。新法第四十八条规定,征收土地应当给予公平、合理的补偿,保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。可以看出,这与《国有土

地上房屋征收与补偿条例》第二条确立的公平补偿的原则是一致的,其特点是通过保障失地农民的生活来体现公平、合理补偿的原则。

保障被征地农民原有生活水平不降低的原则在原法中也有体现,第四十七条第六款,依照本条第二款的规定支付土地补偿费和安置补助费,尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的,经省、自治区、直辖市人民政府批准,可以增加安置补助费。但是,土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征收前三年平均年产值的三十倍。由于采用了产值倍数法封顶的做法,保障功能有一定的局限性。

二、修订土地征收补偿的标准

新法对于土地征收补偿原则的修订,带来的改变是以区片综合地价取代原来的土地年产值倍数法来确定土地补偿费和安置补助费的做法。

新法第四十八条第三款规定,征收农用

地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次。可以看到，按原用途补偿的基本原则在制定区片综合地价时依然适用。

此外，在原法规定的土地补偿费、安置补助费、地上附着物三项基础上，新法第四十八条第二款，又增加了农村村民住宅补偿和社会保障费，这样就从补偿费的构成上为被征地农民构建了一个更加完善的保障体系。

三、对于土地估价的影响

土地取得费是土地成本价格中的重要组成部分，根据《城镇土地估价规程》6.4.3成本逼近法中，确定土地取得费第一种情况，在征收农村集体土地时，土地取得费即为征收补偿安置费用，主要包括征收土地、地上青苗、建筑物及构筑物的补偿费用及涉及人员的安置补助费。各项费用应按有关规定，依据待估宗地所在区域政府规定的相关标准，以应该支付的区域客观费用确定。其法律依据即来自原法第四十七条第二款，征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。征收耕地的土地补偿费，为该耕地被征收前三年平均年产值的

六至十倍。征收耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按照被征收的耕地数量除以征地前被征收单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征收前三年平均年产值的四至六倍。但是，每公顷被征收耕地的安置补助费，最高不得超过被征收前三年平均年产值的十五倍。

根据原国土资源部《关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知》，统一年产值标准适用于集体农用地征收补偿测算，集体建设用地征收补偿和国有农用地补偿测算可参照执行。

统一年产值标准是计算征地补偿费用的主要依据。在统一年产值标准的基础上，根据土地区位、当地农民现有生活水平和社会经济发展水平、原征地补偿标准等因素确定相应的土地补偿费和安置补助费倍数进行计算。

新法将于2020年1月1日实施，以区片综合地价取代土地年产值倍数法来确定土地补偿费和安置补助费，估价方法亦应随之修订。

四、区片综合地价

《农用地估价规程》(TD/T1006—2003)提出“征地区片价”的概念，主要根据农用地的利用条件和农用地对农民的社会保障水平确定，即征地价格主要由农用地质量

价格和农用地的社会保障价格构成。

《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号)要求,“省、自治区、直辖市人民政府要制订并公布各市县征地的统一年产值标准或区片综合地价”。为了配合国务院要求,原国土资源部下发了《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》(国土资发〔2004〕238号),明确提出,制定区片综合地价应考虑地类、产值、土地区位、农用地等级、人均耕地数量、土地供求关系、当地经济发展水平和城镇居民最低生活保障水平等因素。在此基础上,原国土资源部发布了《关于开展制订统一年产值和征地区片综合地价工作的通知》(国土资发〔2005〕144号),附件2是《征地区片综合地价测算指导性意见(暂行)》。在《土地管理法》修订之前,作为落实征地制度改革政策的具体措施,区片综合地价已经在推行。

在推行区片综合地价之初,著名土地学者黄贤金就指出,“由于现行《土地管理法》的修改相对滞后,使得征地区片价制度与现行《土地管理法》规定不尽一致,这有可能成为地方政府不积极落实区片价制度的法律依据。”(黄贤金,2007)

对于确定区片综合地价,之前的研究多是围绕现行产值倍数法展开的,因此具有一定的局限性。著名土地学者吕萍认为,在征地区片综合地价的计算中不宜采用单一的产值倍数法,而应综合考虑土地的保障功能,加入保障价格等进行修正;或者按市场

价格进行补偿,并对农地转用市场价格的确
定设计合理、可操作的计算方法(吕萍等,
2005)。

修订的《土地管理法》总结并体现了土地征收制度改革成果,以区片综合地价确定土地征收补偿有了法律依据。土地征收补偿的原则和标准,更多地体现了对于被征地农民生活水平的保障。

五、小结

《土地管理法》对于土地征收补偿原则和标准的修订,明确了区片综合地价的基础作用,可以根据土地征收制度改革经验和管理的需要,对于制定区片综合地价所依据的《农用地估价规程》《征地区片综合地价测算指导性意见(暂行)》进行相应的修订。对于需要运用区片综合地价的《城镇土地估价规程》《集体土地使用权地价评估技术指引》进行修订。土地估价机构和估价师也可以在制定区片综合地价、评估土地征收补偿价格的过程中发挥专业作用。

参考文献

- 黄贤金.2007.继承、突破与风险规避:征地区片综合地价制度分析 [M] //中国土地学会.2007年中国土地学会年会论文集.
吕萍,刘新平,龙双双.2005.征地区片综合地价确定方法实证研究 [J].中国土地科学(6).

中估协“西部援助计划”在贵州

邓永忠 邹平

(贵州省土地估价师协会 贵阳 550001)

摘要 中国土地估价师与土地登记代理人协会在贵州“西部援助计划”已经推行7轮,有业界专家、教授20多名到贵州省义务授课,3137名土地估价师参加了继续教育培训学习。为贵州省土地估价行业整体水平的提升及支持地区经济的发展做出了很大贡献。

关键词 中估协 西部援助计划 贵州

为了提高土地估价行业整体水平,促进地区平衡发展,切实落实“主动服务、优质服务、高效服务”的工作理念,中估协于2012年下半年启动了“西部援助计划”。中估协在欠发达的贵州省从2013年至2018年已经推行7轮“西部救援计划”专卖培训会,为提升贵州省土地估价行业整体水平及支持地区的经济发展做出了很大贡献。

一、大力支持贵州土地估价师继续教育培训

由中估协技术审裁委员会委员带队,组织了20多名业界专家、教授主动积极到贵州省进行土地估价师继续教育培训义务授课,认真实施“西部援助计划”。培训期间,中估协还派出专人到场进行现场督查和指导,听取学员对培训工作的组织管理、内容安排、授课教师水平等方面的意见、建议。

为了确保培训任务圆满完成,贵州省

土地估价师协会(以下简称贵州省协会)委托本会会员单位承办,从联系场地、印刷资料到场内外接待等工作,井然有序,一丝不苟,受到参会学员与授课老师好评。每轮培训班均由省协会会长、副会长、常务理事主持,贵州省自然资源厅有关处室领导到场讲话。

二、促进贵州土地估价行业整体水平提升

六年里,共3137名土地估价师参加了“西部援助计划”贵州省土地估价师继续教育培训班学习。针对土地估价、不动产登记代理等专业问题,安排学习的课程有:

“行业发展方向——评估公司的互联网化发展思路探讨”,以讨论国际与国内宏观背景为切入点,分析了当前国内社会经济环境,并结合机构内部管理经验,详细介绍了评估机构业务管理创新可为之处。结合国际

经验，探讨估价行业的发展、估价的标准与技术的发展、估价工具与数据的发展、估价业务的发展。

“《资产评估法》讲解”，对《中华人民共和国资产评估法》总则中的重要事项，《中华人民共和国资产评估法》中的调整对象、权利义务、评估程序及法律责任等方面进行了介绍，并结合案例对进行评估业务时可能遇到的风险进行了交流。

“土地使用权抵押评估有关问题解析”，从抵押和出让两种目的的估价报告的委托函、项目名称、估价对象概况、估价日期、估价目的、地价定义、估价依据、估价原则、影响因素、说明分析、估价方法选择与运用、估价结果确定、上传附件的常见问题等方面结合案例对各自要点进行了分析。

“房地产市场相关法律法规问题分析”，从房地产调控中地价管理的土地使用权抵押、转让、征收、拆迁、收储、补偿及权能设置地价干预旧城改造，规范和完善地价体系等方面，阐述了国家的相关法律法规及行政管理与地价评估之间的关系。

“估价报告中的针对性分析与说明”，从业务的承接、估价技术、估价报告使用、估价公司内部管理等方面，对当前估价风险（估价师承担的风险和估价机构承担的风险）进行了深入的分析。

“当前估价报告中常见问题及案例分析”，以“估价案例分析”为主题，结合案例从估价对象判定、估价原则应用、价值影

响因素、估价方法应用及技术思路等方面进行了梳理和归纳。并强调估价报告被一票否决的几个问题，结合实例，从地价定义、用途、土地现状、估价方法等方面，具体讲解了估价报告中出现的扣分点。

“集体土地使用权评估”，讲解了集体建设用地的概念及分类，并从集体土地使用权流转和评估背景、影响价格的因素、主要估价目的、常用估价方法等方面进行了分享，就每种评估目的下如何估价进行了探讨交流。又从评估的几大方法出发，重点讲述了集体经营性建设用地和宅基地使用权评估的技术要点。阐述了农村土地制度演变过程，对当前二元结构引起的土地利用矛盾进行了深入分析，提出改革农村制度成为必然的选择，改革的核心目标是利用市场机制合理配置土地资源利用，改革的根本前提是必须保障农村土地生产功能的充分发挥，防止过渡的资本化对生产的冲击，必须防止城市土地过渡资本化的问题在农村重演，同时，以“农用地估价技术方法探讨”为主题，从农用地的政策背景、农用地估价技术与案例分析探讨、不同类型农用地估价应注意的问题、农用地定级估价等方面进行了分享。对集体经营性建设用地使用权的地价评估、宅基地使用权地价的评估和农用地使用权（包括承包经营权）地价评估的技术要点和对应的评估方法，进行了详细说明。

“RICS简介及入会流程和能力要求”，介绍了皇家特许测量师学会的相关情

况，并从市场比较法、成本法、收益资本化法等方面对国际传统的估价技术进行了阐述。

“金融贷款过程中抵押物的风险及提示”，解释了抵押物变现能力、影响因素及几种变化处理方式的不同点，并结合实际案例和相关法律法规，从土地、在建工程、现房三个抵押物出发，详细阐述了抵押评估中的风险点和注意点。

“估价技术要点与风险分析”，以“国有建设用地使用权出让地价评估技术规范”为主题，结合收集的相关提问对修订内容与《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2013〕20号）进行逐条对比讲解。以“标定地价规程”为主题，从公示地价体系概述、标定地价规程概况、标定地价基本术语、标定地价总体要求、标定地价技术路线与程序、标定地价工作与技术要点等方面进行了解读。最后从经营管理风险防范与把控、政策风险、业务操作风险、近年新型业务的合法性把控、道德风险等方面，结合实例进行了分享。

还有“估价测算结果可信度分析”“开发区土地集约利用评价”“城市建设用地评价技术方法”“讲解《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》”“商住用途国有建设用地使用权出让地价评估实务”“宗地估价关键环节间的逻辑关系”“新估价规程解读”“不动产登记相关知识”“国土资源基础技术服务经营思路”“从房地产项目可

行性研究的角度审视剩余法的运用”“招拍挂出让评估实务”“估价报告技术评审与鉴定相关问题”“划拨国有建设用地使用权地价评估”“集体建设用地与农用地估价技术探讨”“浅析资产评估法和风险管理”等相关课程。各位专家、教授对自己讲授的课题都进行了详细的剖析和详尽的解读。还安排了有针对性的交流讨论，学员与老师积极互动，使学员对所授课程内容有更进一步的理解，对提高各自的业务水平起到了非常大的作用。

三、建议和要求

“西部援助计划”到2019年已推行了八轮，我们至今连续七年得到了中估协极大的关心和支持，受益匪浅，希望继续推进并完善“西部援助计划”。同时，希望业界专家、教授一如既往支持帮助我们，多到贵州授课，让贵州的土地估价师学到更多的知识，进一步提高业务技术水平。

另外，针对目前各级土地估价师协会、土地评估机构对土地估价报告质量越来越重视，越来越关注土地估价报告评审工作，希望中估协增加初审专家培训，加强主审专家学习，使土地估价报告评审工作真正成为土地估价师、土地估价机构初审专家、主审专家技术交流的平台，更好地促进行业技术水平的提升，共筑土地估价行业更好的明天。

农村集体建设用地价格评估浅议

曹霞

(重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司 重庆 401120)

摘要 农村集体建设用地闲置是存在的普遍问题，为响应中央文件精神，充分利用农村集体建设用地资源，促进乡村振兴，本文基于对重庆市部分区县的调研，分析了农村集体建设用地地价评估的思路，为盘活农村集体建设用地调研工作提供公平、合理的价格参考。

关键词 盘活 农村集体建设用地 同权同价

一、背景

我国人口众多，土地资源匮乏，土地闲置已成为资源管理和利用的一个突出问题，它浪费了宝贵的土地资源，加剧了人地矛盾。为响应中央文件精神，充分利用农村集体建设用地资源，盘活农村集体建设用地，促进乡村振兴，重庆市房地产估价协会协同重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司进行了“盘活农村集体建设用地支持中小企业发展助推乡村振兴”课题研究，并为管理部门了解北碚区农村集体建设用地价格涉及的四宗农村集体建设用地使用权价格进行了评估，为北碚区开展盘活农村集体建设用地调研工作提供公平、合理的价格参考依据。

二、评估范围

经公司技术委员会多次开会讨论，结

合《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)、《集体土地使用权地价评估技术指引(征求意见稿)》(中估协发〔2016〕18号)等规范要求，为满足该课题农村集体建设用地使用权价值评估需要，确定了其地价评估技术思路。该技术思路所指农村集体建设用地，是土地所有权属于农村集体经济组织，符合城乡土地制度及规划管制要求，可进行市场化交易的农村集体建设用地。

三、价格形态、交易方式与估价目的

农村集体建设用地使用权价格为本次评估涉及的、经相关部门认定，纳入确权登记范围内一定年期的农村集体建设用地使用权在当地市场条件下的正常交易价格。其权利特征是属于农村集体所有权下的土地使用权，按照交易方式的不同具有不同的价格形态，包括出让价格、转让价格、租赁租金、抵押价格、联营入股价格等。

农村集体建设用地使用权价格评估是为交易双方或一方合理确定交易价格提供专业服务。估价目的需针对委托方拟实施交易的类型与方式，考虑交易标的实体与权利状况确定。

表1 交易方式与估价目的

交易方式	交易特征	估价目的
出让、转让	一定年期的土地权利一次性转移，买断式支付交易价款	为委托方合理确定出让或转让土地的正常市场价格提供参考
租赁	土地使用权、土地经营权的转移，按年或季度支付价款	为委托方合理确定租赁土地的租金提供参考
投资，入股	以土地及其相应的权利进行投资，并获取股份，投资土地价格与所获股份对等	为委托方合理确定投资入股土地的正常市场价格提供参考
抵押、担保	以产权主体所拥有的土地权利设定抵押或担保，满足融资的需要	为委托方合理确定设定抵押或担保土地的正常市场价格提供参考
资产核算	以产权主体拥有的土地资产为对象，核算其土地资产价格量	为委托方合理确定相应产权和实物状态下土地资产的正常市场价格提供参考

本次评估农村集体建设用地使用权价格，除在评估过程中主要遵循《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）规定的相关原则外，估价目的不应超出本次评估范围内已确权的农村集体建设用地使用权。在评估时充分考虑最有效利用条件。

四、评估方法

按照《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》的要求，“在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。”农村集体建设用地属于建

设用地性质，地价评估同样可参照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）中所列方法，即收益还原法、成本逼近法、市场比较法、剩余法（假设开发法）、公示地价系数修正法。

但在以上课题研究范围内，尚无公示地价体系和市场交易案例，也无类似农村集体建设用地的开发案例，其市场比较法、剩余法（假设开发法）、公示地价系数修正法均无法采用；但在区域内有较多租赁案例和土地整理流转案例，适合采用收益还原法和成本逼近法。

（一）收益还原法中重点关注的方面

（1）租金内涵、其他收入。

（2）土地还原利率。由于受政策因素、现行制度差异影响，农村集体建设用地使用权价格评估的土地还原率应比同区域国有建设用地还原率略高。本次采用安全利率加风险调整值、投资风险与投资收益率综合排序插入法两种方法，经分析后综合取权重确定。

（3）使用年期。农村集体建设用地使用年期的长短对地价的影响较大，合理确定使用年期亦是决定地价高低的关键之一。根据《中华人民共和国合同法》，租赁的最长期限为不超过20年。当前，我国各地正在结合企业生命周期规律，建立弹性年期出让制度，在北京、上海、深圳等地的弹性出让年期一般未超过20年。为了盘活农村集体建

设用地，避免土地的再次闲置，建议土地出让、租赁等涉及的收益年期按当前弹性供地情况确定为不超过20年。

（二）成本逼近法中重点关注的方面

（1）土地取得费用。运用成本逼近法评估农村集体建设用地价值时的土地取得费用构成与国有土地有所区别。通常情况下，当农村集体建设用地为新增建设用地时，其土地取得费为农用地的价格与和农转建各项税费之和；当农村集体建设用地为存量建设用地时，其土地取得费主要为土地整理的费用。根据项目背景，本次评估宗地的取得方式主要为存量农村集体建设用地整治而来，其土地取得费主要由房屋补偿费、构附着物补偿费、安置费、果树苗木补偿费等组成。参照北碚区土地整理项目，村镇集体组织在对存量集体建设用地进行整治和调剂时，相关事务通常由集体组织自行办理，原地上劳动力及养老人员也由集体组织重新安排，故不考虑安置费，则与估价对象类似用地的土地取得费主要有房屋补偿费、构附着物补偿费、果树苗木补偿费等。

（2）各项税费。各项税费为土地取得和开发过程中应向政府缴纳的税费，主要包括耕地占用税和耕地开垦费，本次估价对象作为农村集体建设用地，不存在占用耕地。

（3）开发利润。农村集体建设用地存在规模小、分布分散、机械施工难度大等特点，其土地开发利润应高于国有土地的开发

利润。

（4）土地增值收益。土地增值收益是指农业用地转为建设用地并进行相应开发后，达到建设用地的某种利用条件而发生的增值。其理论基础主要有三种，分别是地租地价理论、区位理论和机会成本理论。集体农用地转为集体建设用地，土地价值之所以得到巨大提升，主要原因有两点，首先是土地的用途管制，由于国家严格控制农用地转为建设用地，建设用地供求远较农用地供求紧张，土地一旦由农用地供需圈转到建设用地供需圈，其价格就能得到巨大提升；其次，宗地内的土地开发、宗地外的基础设施建设等有效投资追加导致区位条件优越而引起增值。本次评估宗地的土地用途为工业，参照同区域同用途国有土地增值收益率或按其一定的比例确定。

（5）区域、个别修正。估价对象为农村集体建设用地，未建立完善的基准地价体系，故本次估价不作区域和个别修正。

为适应新形势下农村集体土地资源市场化配置的需要，规范农村集体土地使用权地价评估行为，健全农村集体土地合理价格形成机制，促进城乡土地市场一体化建设，开展农村集体建设用地评估工作是必要的，它不但可以推动农村产权制度改革，加强农村集体土地管理，还可以规范农村集体建设用地使用权流转市场秩序，维护土地所有者和土地使用者合法权益。

韩正出席省部级干部国土空间规划专题研讨班座谈会

中共中央政治局常委、国务院副总理韩正出席省部级干部国土空间规划专题研讨班座谈会，听取学员代表发言并讲话。他强调，要认真学习领会习近平总书记关于国土空间规划工作的一系列重要指示精神，提高政治站位，抓好贯彻落实，推动国土空间规划工作迈上新台阶。

韩正表示，规划工作是一门大学问，必须尊重科学、尊重规律。要以人为本，本着对历史、对人民高度负责的态度，把让群众宜居、方便的理念体现到规划的每一个细节中。要严控开发强度，城市规划必须守住建设用地总量、住宅用地占比两条底线。要注重留白，立足长远，为子孙后代留有空间，促进人与自然和谐共生。要真正实现“多规合一”，在一张底板上把各方面的规划整合进去，解决好各类规划不衔接、不协调的问题。要体现强制性，规划经过批准后必须严格执行，确保严肃性、权威性。规划科学是最大效益，规划失误是最大浪费，在规划编

制上要舍得花时间和精力，广泛听取各方意见，切实提高规划质量水平。

韩正强调，要突出重点任务和关键环节，扎实推进国土空间规划体系建设。要高标准绘制全国国土空间开发保护“一张图”，尽快把主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融入国土空间规划。要划定落实好生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界“三条控制线”。要健全法律和制度保障，加快国土空间规划立法，重构技术标准体系。要强化规划实施监督，严肃查处各类违反规划的开发建设行为。各地区各部门要切实加强组织领导，确保高质量完成各级各类规划编制任务。

中央和国家有关部门负责人、专题研讨班全体学员参加座谈会，来自内蒙古自治区、上海市、浙江省、湖南省、四川省和深圳市的学员代表作了发言。

（资料来源于新华网）

自然资源部在国土空间规划领域近期集中推进两项改革

9月20日，国新办举行改革规划许可、用地审批和改进国土空间规划审查有关情况发布会。自然资源部副部长赵龙在会上介绍，自然资源部近期在国土空间规划领域集中推进两项改革：一是改革规划许可和用地审批，推进“多审合一、多证合一”，主要是面向企业和群众；二是改革国土空间规划审查报批制度，主要是面向地方人民政府。

第一，改革规划许可和用地审批，推进“多审合一、多证合一”，切实优化营商环境，增强人民群众获得感。这次党和国家机构改革，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，为改革规划许可和用地审批创造了条件。改革后，审批事项将大幅度合并精简，报件材料将大幅度减少，审批时间将大幅度压缩，也减少了行政资源的浪费，将有助于进一步提高政府服务效能、优化营商环境、降低行政相对人的制度性交易成本、方便投资落地。

第二，改革国土空间规划审查报批制度，提高效能，促进国土空间治理体系和治理能力现代化。按照管什么就批什么的原

则，一是报请国务院同意，减少报国务院审批城市数量，除直辖市、计划单列市、省会城市及国务院指定城市的规划由国务院审批外，其他城市均由省级政府审批。二是压减审批内容，按照权责一致原则，国家层面主要负责对国家需要管控的内容进行审查。三是大幅缩短审批时间，将审查时间由过去三年甚至更长时间，压缩到半年左右。

第三，务实协同推动改革落地见效。这两项改革是党和国家机构改革在自然资源领域的重要成果。目前，改革的任务、要求、实施路径已经明确，关键是抓好落实。在改革审批制度同时，坚持放管结合、放管并重，落实监管责任，健全监管规则，创新监管方式，动用大数据、遥感影像、空间规划“一张图”等先进技术手段，加强和规范事中事后监管，严肃查处惩治规划实施中的违法违规行为。

（资料来源于国新网）

“多审合一、多证合一”改革达到便民利民和减少行政资源浪费效果

9月20日，国新办举行改革规划许可、用地审批和改进国土空间规划审查有关情况发布会。自然资源部副部长赵龙在回答记者提问时介绍，“多审合一、多证合一”改革是为了达到两个效果：一是便民利民，优化营商环境，降低企业制度性交易成本；二是减少行政资源的浪费，使大家有更多的精力进行政策制定和实施监管。

第一，便民利民方面包括三个方面：一是通过“多审合一、多证合一”以后，行政相对人或者办手续的人不需要因为同一个事项在两个部门间来回奔波。二是同一个事项只办一个证件就可以了。三是测绘方面，明确规定法定要件以外的要件和程序一律取消，解决营商环境中的制度性交易成本过高问题。

第二，在减少行政资源浪费方面会起到很大的促进作用。我国一直在推进简政放权、放管结合和优化服务，其中一个很重要

的内容就是要使政府从具体的、烦琐的、微观的行政审批事务中解脱出来，更多地进行法律政策和制度的研究，同时加强对各项事务的监管，从而打造一个好的营商环境。一个事项多个部门审批或者一个事项分成多个审批事项，本身就是对公共资源或者政府行政资源的巨大浪费，大家都陷入具体日常的审批事务中，也很难有精力静下心来研究一些在国土空间规划、自然资源管理和整个生态文明建设中的制度设计、政策体系、法规完备方面的研究。所以，通过这次改革，大家可以有更多的精力投入到政府真正应该做的职能和事项中来。

（资料来源于国新网）

2019年1—8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—8月，全国房地产开发投资84589亿元，同比增长10.5%，增速比1—7月回落0.1个百分点。其中住宅投资62187亿元，增长14.9%，增速回落0.2个百分点（图1；表1）。

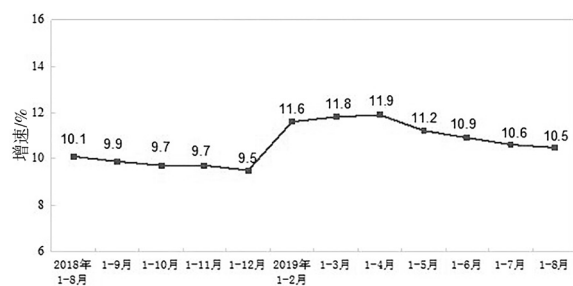


图1 全国房地产开发投资增速

表1 2019年1—8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	84589	10.5
其中：住宅	62187	14.9
办公楼	3861	0.6
商业营业用房	8456	-9.4
房屋施工面积/万平方米	813156	8.8
其中：住宅	568025	10.1
办公楼	34882	4.2
商业营业用房	94496	-1.7
房屋新开工面积/万平方米	145133	8.9
其中：住宅	107053	8.9
办公楼	4480	20.2
商业营业用房	12172	-4.5
房屋竣工面积/万平方米	41610	-10.0

续表

指标	绝对量	同比增长/%
其中：住宅	29336	-9.6
办公楼	1544	-13.8
商业营业用房	4988	-15.6
土地购置面积/万平方米	12236	-25.6
土地成交价款/亿元	6374	-22.0
商品房销售面积/万平方米	101849	-0.6
其中：住宅	89410	0.6
办公楼	2275	-10.8
商业营业用房	5971	-13.9
商品房销售额/亿元	95373	6.7
其中：住宅	83317	9.9
办公楼	3227	-11.7
商业营业用房	6660	-12.8
商品房待售面积/万平方米	49784	-7.6
其中：住宅	22790	-13.8
办公楼	3665	2.6
商业营业用房	13344	-6.0
房地产开发企业到位资金/亿元	113724	6.6
其中：国内贷款	17322	9.8
利用外资	81	129.3
自筹资金	36036	3.1
定金及预收款	38377	8.3
个人按揭贷款	17449	11.8

1—8月，东部地区房地产开发投资44857亿元，同比增长8.8%，增速比1—7月回落0.4个百分点；中部地区投资

17809亿元，增长9.8%，增速加快0.3个百分点；西部地区投资18506亿元，增长16.0%，增速加快0.9个百分点；东北地区投资3418亿元，增长9.7%，增速回落1.3个百分点（表2）。

表2 2019年1—8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	84589	62187	10.5	14.9
东部地区	44857	32487	8.8	11.5
中部地区	17809	13729	9.8	14.4
西部地区	18506	13403	16.0	25.2
东北地区	3418	2567	9.7	13.2

1—8月，房地产开发企业房屋施工面积813156万平方米，同比增长8.8%，增速比1—7月回落0.2个百分点。其中住宅施工面积568025万平方米，增长10.1%。房屋新开工面积145133万平方米，增长8.9%，增速回落0.6个百分点。其中住宅新开工面积107053万平方米，增长8.9%。房屋竣工面积41610万平方米，下降10.0%，降幅收窄1.3个百分点。其中住宅竣工面积29336万平方米，下降9.6%。

1—8月，房地产开发企业土地购置面积12236万平方米，同比下降25.6%，降幅比1—7月收窄3.8个百分点；土地成交价款6374亿元，下降22.0%，降幅收窄5.6个百分点。

二、商品房销售和待售情况

1—8月，商品房销售面积101849万

平方米，同比下降0.6%，降幅比1—7月收窄0.7个百分点。其中，住宅销售面积增长0.6%，办公楼销售面积下降10.8%，商业营业用房销售面积下降13.9%。商品房销售额95373亿元，增长6.7%，增速加快0.5个百分点。其中，住宅销售额增长9.9%，办公楼销售额下降11.7%，商业营业用房销售额下降12.8%（图2）。

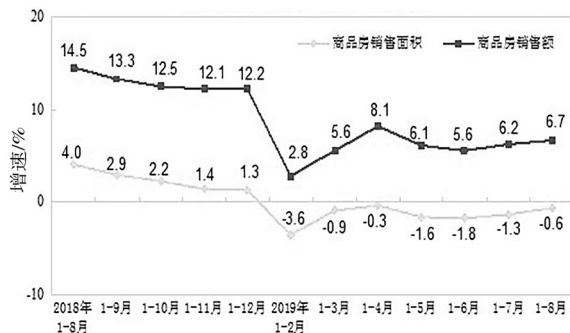


图2 全国商品房销售面积及销售额增速

1—8月，东部地区商品房销售面积40303万平方米，同比下降3.6%，降幅比1—7月收窄0.6个百分点；销售额50739亿元，增长5.5%，增速加快0.3个百分点。中部地区商品房销售面积28791万平方米，增长0.5%，1—7月为下降0.1%；销售额20682亿元，增长7.4%，增速加快0.7个百分点。西部地区商品房销售面积28284万平方米，增长3.8%，增速加快1.0个百分点；销售额20363亿元，增长9.9%，增速加快0.6个百分点。东北地区商品房销售面积4471万平方米，下降6.6%，降幅收窄1.2个百分点；销售额3589亿元，增长2.3%，增速加快1.8个百分点（表3）。

表3 2019年1—8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	101849	-0.6	95373	6.7
东部地区	40303	-3.6	50739	5.5
中部地区	28791	0.5	20682	7.4
西部地区	28284	3.8	20363	9.9
东北地区	4471	-6.6	3589	2.3

8月末，商品房待售面积49784万平方米，比7月末减少92万平方米。其中，住宅待售面积减少140万平方米，办公楼待售面积增加16万平方米，商业营业用房待售面积增加16万平方米。

三、房地产开发企业到位资金情况

1—8月，房地产开发企业到位资金113724亿元，同比增长6.6%，增速比1—7月回落0.4个百分点。其中，国内贷款17322亿元，增长9.8%；利用外资81亿元，增长1.3倍；自筹资金36036亿元，增长3.1%；定金及预收款38377亿元，增长8.3%；个人按揭贷款17449亿元，增长11.8%（图3）。

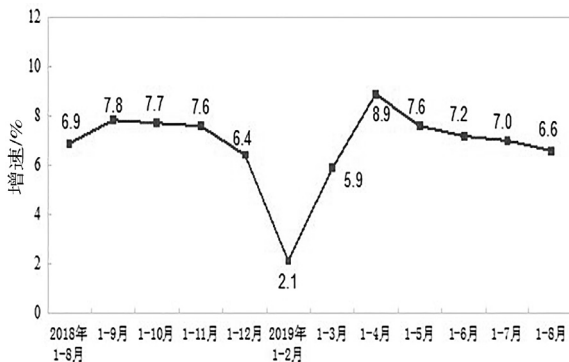


图3 全国房地产开发企业本年到位资金增速

四、房地产开发景气指数

8月，房地产开发景气指数（简称国房景气指数）为100.94，比7月提高0.04点（图4）。

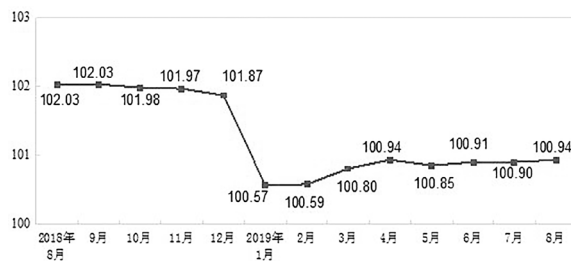


图4 国房景气指数

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）

国家统计局城市司首席统计师孔鹏解读 8月商品住宅销售价格变动情况统计数据

商品住宅销售价格变动情况总体稳定

国家统计局发布了2019年8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首席统计师孔鹏进行了解读。

一、一二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比、同比涨幅均与上月相同或回落

7月30日，中央再次强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，要求落实房地产长效管理机制，提出不将房地产作为短期刺激经济的手段。8月，房地产市场总体延续平稳态势。初步测算，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅与上月相同，其中北京上涨0.5%，上海上涨0.3%，广州和深圳均上涨0.2%；同比上涨4.2%，涨幅比上月回落0.1个百分点。二手住宅销售价格环比持平，上月为上涨0.3%，其中北京下降0.4%，上海和广州均持平，深圳上涨0.2%；同比下降0.2%，是

去年6月以来的首次转降。31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.5%和0.2%，涨幅比上月均回落0.2个百分点；同比分别上涨9.9%和5.5%，涨幅比上月分别回落0.8和1.2个百分点。

二、三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅与上月相同，二手住宅涨幅微升；同比涨幅均回落

初步测算，8月，35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.7%，涨幅与上月相同；同比上涨9.0%，涨幅比上月回落1.2个百分点。二手住宅销售价格环比上涨0.8%，涨幅比上月扩大0.1个百分点；同比上涨5.8%，涨幅比上月回落1.3个百分点。

（资料来源于国家统计局）

2019年8月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

表1 2019年8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	100.5	104.8	142.1	唐 山	101.9	111.7	131.8
天 津	100.1	101.8	133.1	秦 皇 岛	100.8	117.6	144.6
石 家 庄	101.4	116.6	152.6	包 头	101.1	106.6	121.1
太 原	100.9	108.9	130.5	丹 东	100.6	109.3	124.7
呼 和 浩 特	102.2	119.5	141.6	锦 州	99.8	112.1	114.7
沈 阳	100.8	110.1	137.1	吉 林	101.1	111.6	130.1
大 连	100.6	111.7	136.1	牡 丹 江	100.6	110.3	122.8
长 春	100.9	109.5	132.4	无 锡	100.8	106.9	148.1
哈 尔 滨	100.8	111.6	138.4	扬 州	101.7	112.2	145.6
上 海	100.3	102.2	148.0	徐 州	100.9	114.1	152.2
南 京	99.8	105.4	152.2	温 州	100.4	102.6	118.6
杭 州	100.0	108.2	147.1	金 华	100.8	106.3	132.5
宁 波	101.1	107.2	137.2	蚌 埠	100.1	106.8	129.4
合 肥	100.8	106.9	161.7	安 庆	100.0	107.7	126.2
福 州	100.6	108.1	144.1	泉 州	100.5	101.5	113.7
厦 门	100.8	103.6	158.2	九 江	100.8	109.3	138.9
南 昌	100.4	106.6	140.4	赣 州	100.0	104.3	126.3
济 南	99.8	108.2	145.9	烟 台	100.8	110.9	137.5
青 岛	100.5	108.1	138.7	济 宁	101.2	112.8	131.8
郑 州	100.3	105.1	145.8	洛 阳	100.6	115.9	137.1
武 汉	101.1	114.3	155.6	平 顶 山	100.3	110.4	127.9
长 沙	100.3	104.3	144.2	宜 昌	99.5	106.0	131.8
广 州	100.2	109.4	157.7	襄 阳	101.3	112.2	130.3
深 圳	100.2	100.6	147.5	岳 阳	99.9	101.6	122.8
南 宁	102.3	110.3	143.9	常 德	100.7	110.1	128.1
海 口	100.0	109.1	146.2	惠 州	100.6	103.1	138.1
重 庆	99.7	110.3	140.3	湛 江	100.5	106.9	129.7

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	112.8	148.5	韶关	99.1	102.8	124.4
贵阳	100.4	117.7	148.6	桂林	100.3	110.3	128.1
昆明	101.2	113.2	142.8	北海	101.0	110.8	140.5
西安	100.5	122.3	164.6	三亚	100.6	104.3	150.5
兰州	99.9	107.7	124.2	泸州	99.5	106.2	123.7
西宁	100.8	113.2	127.8	南充	100.0	107.0	129.2
银川	101.8	108.6	121.8	遵义	100.5	110.0	128.6
乌鲁木齐	99.6	104.5	117.8	大理	100.8	121.5	143.8

表2 2019年8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	100.3	102.8	126.7	99.9	102.3	143.2	101.0	108.1	152.8
天津	99.9	101.6	139.9	100.2	101.9	132.6	100.2	101.9	129.1
石家庄	100.1	116.4	148.4	101.9	116.8	154.8	101.2	116.0	149.9
太原	101.0	112.8	137.1	100.8	107.6	131.3	100.9	109.5	127.3
呼和浩特	102.4	117.4	134.3	101.6	117.9	141.2	103.2	123.6	146.4
沈阳	100.6	108.0	136.5	100.7	110.9	138.1	101.2	112.9	136.8
大连	100.8	111.7	136.9	100.4	112.6	139.9	100.4	109.8	127.7
长春	101.1	109.9	140.0	100.9	108.5	128.4	100.6	110.5	129.5
哈尔滨	100.9	111.2	136.5	100.7	111.5	138.4	101.0	112.2	140.2
上海	101.0	102.4	151.6	99.9	102.0	148.2	100.5	102.2	146.6
南京	99.7	103.3	154.8	99.8	105.4	151.9	99.9	107.4	150.6
杭州	100.1	109.4	154.8	100.0	108.3	145.1	100.0	106.4	140.2
宁波	101.2	107.1	142.9	100.9	107.8	138.1	101.2	106.5	133.6
合肥	100.7	105.8	158.9	100.8	107.4	162.4	100.6	106.6	163.5
福州	100.4	107.4	139.6	100.3	107.0	141.7	101.1	110.0	149.8
厦门	100.2	100.2	154.3	100.9	104.6	161.5	101.2	104.4	155.6
南昌	100.1	104.6	141.3	100.3	106.1	139.6	100.7	109.8	142.3
济南	100.4	107.3	143.4	99.6	108.4	146.2	100.0	108.3	146.4
青岛	100.4	109.4	140.7	100.7	107.4	138.6	100.4	107.4	135.0
郑州	100.1	105.7	148.6	100.3	104.7	144.6	100.7	104.2	141.0
武汉	101.5	116.8	158.9	101.1	113.3	155.3	100.8	114.6	151.8
长沙	100.3	105.2	142.9	100.3	104.1	144.1	100.1	104.1	145.1
广州	99.9	110.7	162.1	100.4	109.3	156.4	100.3	109.1	157.3
深圳	100.2	100.7	146.7	100.3	100.0	146.2	100.2	101.0	150.2
南宁	101.7	109.8	145.3	103.2	110.3	142.4	101.3	111.7	144.7
海口	100.3	108.7	142.0	99.6	107.9	147.4	100.7	112.4	147.2

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	100.0	113.4	147.7	99.7	108.8	137.0	99.0	107.7	134.4
成 都	100.7	113.1	148.6	100.8	111.8	147.0	100.5	113.7	150.6
贵 阳	100.2	117.0	150.9	100.6	118.1	148.9	100.2	117.8	144.2
昆 明	101.1	111.7	142.3	101.7	114.1	145.0	100.1	112.7	139.2
西 安	99.8	123.1	167.1	101.3	122.6	165.1	99.8	120.9	161.2
兰 州	99.4	110.5	128.9	100.2	106.8	123.0	100.1	105.3	119.8
西 宁	100.8	110.3	128.8	100.9	114.1	128.5	100.7	112.0	125.1
银 川	101.6	108.6	121.3	101.8	108.4	121.7	102.1	109.4	122.5
乌鲁木齐	99.3	106.5	119.2	99.6	104.1	120.5	99.6	104.0	109.6
唐 山	101.9	109.2	127.5	102.0	112.4	134.0	101.8	112.8	131.3
秦 皇 岛	101.1	117.7	146.2	100.8	118.1	146.0	100.8	115.6	137.7
包 头	100.9	107.8	125.9	101.2	106.5	120.4	101.0	105.9	120.1
丹 东	99.4	108.6	125.9	101.4	109.9	125.1	99.7	108.2	121.2
锦 州	99.6	110.9	112.6	99.8	112.8	115.4	99.9	109.5	116.5
吉 林	101.4	111.4	130.7	100.7	111.3	128.9	101.3	113.2	132.1
牡 丹 江	101.2	110.5	120.4	100.2	109.7	124.1	100.8	113.5	124.0
无 锡	100.7	109.3	157.9	100.8	105.6	148.7	100.8	107.9	140.0
扬 州	101.8	114.0	148.6	101.6	112.3	145.5	101.6	110.7	144.0
徐 州	101.0	117.0	155.6	100.9	113.7	152.1	100.8	113.2	149.5
温 州	100.5	104.3	118.6	100.1	102.4	119.8	100.6	101.6	117.2
金 华	100.9	106.7	135.9	100.9	105.5	133.4	100.5	106.9	127.7
蚌 埠	99.4	106.0	128.8	100.4	107.3	130.2	99.3	104.7	121.7
安 庆	99.8	105.4	125.2	100.3	108.6	127.3	99.0	106.3	122.0
泉 州	100.3	101.3	115.1	101.0	101.9	113.1	99.9	100.9	113.8
九 江	100.3	109.7	142.0	100.9	109.9	138.5	100.7	106.6	138.6
赣 州	100.6	103.7	124.7	100.0	104.3	125.6	99.6	105.3	131.0
烟 台	101.1	110.9	134.6	100.7	111.0	141.1	100.7	110.6	131.2
济 宁	101.5	109.1	129.8	101.2	113.3	133.7	101.1	112.4	128.0
洛 阳	100.4	115.2	145.4	100.7	116.4	136.3	100.5	115.3	132.9
平 顶 山	100.9	112.0	125.7	100.2	109.9	129.1	100.0	110.0	126.8
宜 昌	100.2	108.9	136.2	99.3	105.1	130.5	99.6	106.7	132.9
襄 阳	101.3	112.8	137.2	101.5	112.5	129.7	100.4	110.1	124.7
岳 阳	99.6	101.2	122.3	100.0	101.3	120.9	99.9	102.6	127.7
常 德	100.2	110.2	133.3	101.0	110.4	127.1	100.8	109.0	121.2
惠 州	100.4	103.0	140.1	100.6	102.7	137.4	100.6	103.9	138.0
湛 江	100.6	107.6	129.3	100.8	106.9	130.1	99.2	105.7	128.7
韶 关	98.5	103.5	124.8	99.8	103.0	124.6	98.1	102.3	123.9
桂 林	100.2	110.5	127.5	100.2	109.8	127.4	100.6	111.5	131.0
北 海	101.2	111.2	141.3	100.6	110.5	139.6	101.5	107.9	136.5
三 亚	101.6	105.0	151.7	100.1	103.7	151.2	99.9	104.2	147.6
泸 州	99.4	106.2	124.8	99.6	106.3	123.5	99.7	105.7	120.9
南 充	100.2	107.0	128.9	100.0	107.1	129.8	100.1	105.3	124.0
遵 义	101.8	112.7	132.5	100.2	109.7	127.2	100.2	107.7	130.3
大 理	101.0	121.4	146.7	101.3	121.6	146.2	100.3	121.4	140.3

表3 2019年8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	99.6	99.1	145.9	唐 山	101.8	112.1	123.1
天 津	99.5	100.5	136.0	秦 皇 岛	101.2	111.4	128.7
石 家 庄	100.1	102.3	127.9	包 头	100.4	107.0	112.7
太 原	100.3	107.0	130.1	丹 东	100.5	107.4	113.6
呼 和 浩 特	100.5	119.4	131.9	锦 州	100.2	106.4	102.1
沈 阳	101.5	109.7	125.6	吉 林	100.6	107.1	118.5
大 连	100.5	107.2	121.5	牡 丹 江	99.6	102.9	110.4
长 春	100.7	108.5	122.9	无 锡	101.7	106.6	144.0
哈 尔 滨	101.2	108.6	127.7	扬 州	100.6	107.0	127.3
上 海	100.0	100.3	139.0	徐 州	100.6	105.9	124.9
南 京	100.8	103.7	142.9	温 州	100.6	101.8	115.3
杭 州	99.9	102.4	144.9	金 华	100.3	101.7	122.0
宁 波	101.4	105.4	131.1	蚌 埠	100.8	106.4	124.8
合 肥	100.4	104.2	160.8	安 庆	99.1	100.8	119.0
福 州	99.1	99.9	125.9	泉 州	100.6	100.8	116.2
厦 门	100.1	103.4	141.8	九 江	100.4	106.2	126.2
南 昌	100.1	104.6	132.3	赣 州	100.3	105.8	126.5
济 南	99.1	102.6	131.6	烟 台	100.6	109.8	128.5
青 岛	99.6	98.9	129.6	济 宁	101.1	112.0	133.9
郑 州	99.7	98.2	130.6	洛 阳	100.6	109.9	123.0
武 汉	100.5	102.6	147.0	平 顶 山	100.0	107.2	118.5
长 沙	99.9	100.5	135.3	宜 昌	99.0	101.0	120.4
广 州	100.0	98.0	148.1	襄 阳	100.3	109.3	122.4
深 圳	100.2	101.7	155.2	岳 阳	99.4	101.6	114.6
南 宁	100.5	112.2	134.5	常 德	99.9	101.9	114.6
海 口	99.4	99.1	114.8	惠 州	100.8	104.6	133.8
重 庆	99.6	104.6	129.1	湛 江	100.0	99.5	112.6
成 都	99.1	103.3	118.1	韶 关	100.4	105.9	118.3
贵 阳	99.5	105.9	121.7	桂 林	100.6	107.5	110.6
昆 明	101.0	110.9	131.4	北 海	100.4	106.4	124.7
西 安	100.0	107.5	124.5	三 亚	99.3	103.5	121.6
兰 州	100.9	110.4	121.3	泸 州	100.0	102.6	119.0
西 宁	100.9	114.1	119.5	南 充	100.0	102.5	121.4
银 川	101.5	107.4	111.3	遵 义	99.8	102.6	116.4
乌 鲁 木 齐	99.0	105.6	124.9	大 理	100.5	116.6	126.8

表4 2019年8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	99.6	99.4	146.9	99.4	98.6	143.7	99.8	99.2	146.8
天 津	99.9	100.1	138.5	99.1	100.4	136.1	99.5	102.5	128.2
石 家 庄	100.2	101.2	128.0	100.0	101.9	127.1	100.3	106.6	129.4
太 原	100.1	107.6	131.3	100.6	106.3	131.4	100.4	107.0	125.4
呼和浩特	100.6	119.6	132.1	100.4	119.1	131.7	100.3	119.6	131.4
沈 阳	101.6	109.2	124.8	101.4	111.2	128.1	101.6	109.6	124.1
大 连	100.4	108.2	121.4	100.5	105.1	121.3	100.5	109.1	122.4
长 春	100.8	108.0	124.3	100.5	109.1	121.6	100.6	108.9	121.0
哈 尔 滨	101.3	106.8	126.1	101.5	109.8	128.2	100.2	109.6	130.0
上 海	100.2	100.1	139.4	99.8	100.8	139.3	99.7	99.8	137.5
南 京	100.8	102.9	132.7	100.6	102.5	145.1	101.1	107.9	159.1
杭 州	99.7	103.0	146.8	100.1	102.3	146.4	100.0	101.0	138.8
宁 波	101.7	106.7	132.6	101.3	105.6	131.9	101.1	102.8	126.5
合 肥	100.2	105.1	162.2	100.4	103.9	159.6	100.7	102.9	161.4
福 州	99.1	99.3	124.8	99.1	99.4	124.5	98.9	101.6	129.5
厦 门	99.8	102.8	144.2	100.2	103.1	140.0	100.4	104.5	141.7
南 昌	100.5	104.6	136.2	99.7	104.6	129.3	100.6	104.4	127.8
济 南	98.5	103.5	133.0	99.5	101.5	130.7	99.7	103.4	130.1
青 岛	99.7	98.0	128.6	99.2	99.9	132.3	100.0	99.1	126.0
郑 州	100.0	98.2	131.6	99.3	97.8	130.0	99.8	99.2	129.9
武 汉	100.7	103.4	151.2	100.5	100.8	144.2	100.0	105.7	145.5
长 沙	99.9	99.6	133.2	100.0	100.5	135.0	99.9	101.4	138.1
广 州	100.2	97.3	147.6	99.9	99.0	148.9	100.1	98.2	147.4
深 圳	100.3	100.8	157.8	100.0	100.8	149.1	100.1	104.8	158.7
南 宁	100.4	114.1	133.9	100.0	110.7	131.7	101.6	111.0	141.5
海 口	99.3	98.3	113.0	99.7	100.7	117.8	98.4	97.2	112.4
重 庆	99.8	105.3	129.0	99.8	103.9	131.4	98.4	104.3	123.1
成 都	99.9	103.4	120.0	98.8	103.3	115.9	97.7	102.8	117.9
贵 阳	98.6	104.8	119.7	100.0	106.0	121.0	99.3	107.4	126.6
昆 明	100.6	110.6	130.6	101.3	111.6	131.1	101.2	110.2	133.2
西 安	100.2	107.3	127.6	99.6	105.9	122.5	100.4	111.7	123.9
兰 州	100.0	107.7	120.2	101.5	112.3	123.0	101.3	112.2	120.8
西 宁	100.5	112.1	117.1	101.3	114.8	120.6	100.1	114.4	119.4
银 川	101.4	107.3	111.4	101.5	107.3	111.1	101.3	108.5	111.6
乌鲁木齐	99.0	105.5	124.8	98.9	105.7	125.6	99.3	105.3	122.6
唐 山	102.2	112.3	125.2	101.3	112.7	122.0	101.2	109.3	116.8
秦 皇 岛	100.6	110.6	129.5	101.6	112.8	129.9	101.2	108.3	120.7
包 头	100.4	108.4	112.3	100.3	105.8	114.3	100.6	106.7	108.7
丹 东	100.4	107.1	112.0	100.8	107.9	117.0	100.4	107.5	110.9
锦 州	100.4	107.9	104.2	100.0	104.8	99.4	99.7	104.1	100.7
吉 林	100.4	107.7	119.1	100.9	106.5	119.0	100.4	106.5	114.8
牡 丹 江	99.7	102.4	111.1	99.5	104.7	109.7	99.3	102.7	101.5
无 锡	101.3	106.7	145.8	101.7	106.8	142.8	102.4	105.8	143.4
扬 州	100.1	108.1	129.7	101.0	105.9	125.2	101.5	106.8	125.6

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	100.4	105.3	125.2	100.6	106.2	123.4	101.3	106.6	129.0
温 州	100.4	105.3	123.2	100.9	101.2	115.0	100.3	99.1	108.4
金 华	100.1	102.5	125.4	100.6	101.2	120.0	100.2	101.2	119.6
蚌 埠	100.8	106.9	126.3	100.7	105.6	122.8	101.1	106.0	124.3
安 庆	98.8	100.0	117.6	99.4	101.5	120.6	99.4	102.0	119.3
泉 州	100.1	100.5	115.6	100.4	101.2	117.0	101.6	100.6	116.0
九 江	100.4	106.1	129.0	100.5	106.0	124.1	100.2	107.2	122.9
赣 州	100.3	107.8	127.5	100.2	105.0	127.4	100.5	105.9	123.9
烟 台	100.1	109.2	130.9	100.8	109.9	126.5	101.9	112.4	123.9
济 宁	100.2	111.2	131.1	101.8	112.9	136.3	100.7	110.8	133.3
洛 阳	101.4	112.0	127.6	100.0	108.6	121.0	100.8	110.1	121.4
平 顶 山	100.4	107.9	115.3	99.9	106.7	119.4	99.6	106.8	122.3
宜 昌	99.6	102.1	122.5	98.7	100.6	120.3	98.5	100.2	115.4
襄 阳	100.4	109.4	122.2	100.2	109.3	124.5	100.4	108.7	115.7
岳 阳	100.1	101.6	116.0	99.1	101.7	113.4	98.7	101.4	115.5
常 德	99.8	101.8	115.3	100.1	102.0	114.0	99.3	101.7	114.8
惠 州	100.6	104.8	135.9	100.8	104.1	132.8	100.8	105.5	133.5
湛 江	98.8	97.3	109.9	101.1	100.7	113.8	99.8	102.5	117.5
韶 关	100.4	103.1	114.6	100.3	107.5	121.4	100.4	106.4	117.4
桂 林	100.7	107.9	112.4	100.4	107.2	109.0	100.6	107.0	110.5
北 海	100.4	105.7	124.1	100.4	107.7	126.0	99.9	105.8	122.8
三 亚	99.0	103.4	122.8	99.0	103.5	122.4	100.2	103.6	118.6
泸 州	100.6	104.1	120.1	99.7	101.9	118.9	100.2	101.8	115.0
南 充	100.3	102.3	121.9	99.8	102.9	121.2	99.6	101.0	119.9
遵 义	99.8	102.6	117.9	99.7	103.0	116.6	99.7	100.9	112.5
大 理	100.5	117.0	127.3	100.4	116.1	127.6	100.9	116.8	124.7

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)

上海城市房地产估价有限公司



一、公司基本情况

上海城市房地产估价有限公司系根据国务院有关文件精神由原上海市房地产评估中心脱钩改制后组建成立的中介鉴证类房地产综合服务机构。公司自2001年成立至今已十余年，秉承“更专业、更权威、更有亲和力，成为客户最先想到和最后找到的合作伙



伴”的经营理念，以独立性、公正性、专业性为原则，为社会各届客户提供高质量的房地产估价及项目评估、投资咨询与服务、房地产经纪、房地产营销代理、招投标代理等相关专业的综合性服务，业务范围以上海市为中心，辐射全国大部分省市；同时公司不断创新各种新型的房地产估价业务，开拓了房地产估价行业的服务领域。

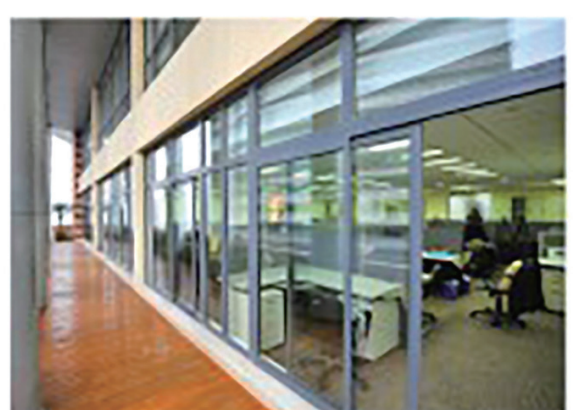
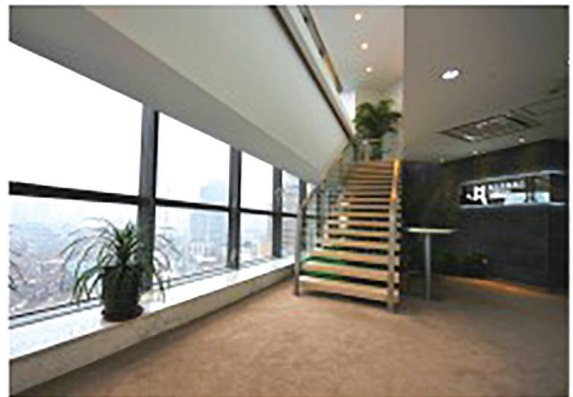
公司拥有多样化的专业人才，致力于打造一支高学历、高专业素质的人才队伍作为企业长远发展的基础。他们拥有过硬的专业技术，长期致力于进行各类课题研究。历年来，我们完成的课题包括上海市“十二五”土地供应战略研究、外高桥保税区土地二次开发、上海市批量评估技术及其运用、集体土地征收补偿研究、补地价评估研究、浦东新区农民建房的研究、生产经营性房屋征收停产停业损失研究、估价行业数据标准的研究、其他类建筑批量评估成本手册研究、上海国有土地上房屋征收装饰装修评估、闵行区新模式下工业用地出让土地利用指标评价研究等，并在2006年创办了估价行业内第一份房地产月度市场分析报告，

为客户及时提供房地产市场的专业剖析和评论、政策解读等。

2013年，公司历时五年潜心独立研究成果——“全新上海市存量住房价格指数系统”正式对外发布，这是全国首个针对城市、细化到板块的二手房价格指数。该系统充分利用先进的房地产评估支持系统和批量评估技术，通过十余项技术创新，其价格指数更真实地反映市场价格变动，具备了更真实、更实用、更准确、更科学、更全面五大优势，得到行业及社会的全面关注。为更好地投身于估价技术的研究，公司成立了上海估价行业的首家“城市房地产估价研究中心”，定位于超越企业局限、不以盈利为主

要目的、进行专业深度研究、研究成果行业共享的角色。专业的影响力使得我们有能力来协助政府、企业等客户解决社会危机问题，例如上海“莲花河畔景苑”的倒塌评估、静安区胶州路“11·15”火灾评估、虹桥机场噪音评估等项目，公司站在第三方鉴证机构的立场，妥善为政府处理了有重大社会影响的公众事件，直接肩负起推进社会经济发展和稳定社会安宁的使命。

随着经济全球化的趋势加快及大数据时代的来临，公司自2002年起，开始投入信息化建设，现已拥有一支专业的信息技术开发团队，全力为估价业务发展提供支持，并自主研发了城市房地产评估支持系统（UEAS.



surea.com)、城市房地产地理信息系统(UGIS)、公司网站(www.surea.com)等信息系统。公司信息化建设总体目标是实现信息系统智能化、便捷化、高效化,实现平台整合、移动办公、云存储与地理图形化应用,实现信息技术结合业务的创新应用,健全与完善信息安全管理体系统,保持信息建设在国内行业内领先,同时能跻身于国际先进水平。

作为估价行业的领军企业,公司与中国内地不同区域的其他4家优秀房地产评估咨询机构共同发起成立了估价咨询战略合作联盟——中估联行,目标是建立在中国(包括大中华区)具备很强竞争力与发展活力、行业领先、有示范创新作用的不动产估价咨询顾问综合服务供应商,能够代表估价咨询行业发展的先进方向,代表估价咨询企业的先进文化,代表估价咨询专业的先进水平,为整个房地产估价咨询顾问行业提供信息、技术支持,整合行业优势资源,引导并推动估价咨询行业的整体向前发展。

随着估价行业社会关注度的不断提高,我们日益强烈地意识到品牌建设的重要性,而品牌的建立,并不应只是某个方面的领先,而是全方位卓越的融合。多年来,公司始终在为积极推动提升整个房地产评估行业的社会知名度与影响力而努力。

我们心中始终有一个估价行业的中国梦,在行业发展的漫漫道路上,期待行业不



断发展提升,估价企业携手并进,共创行业未来广阔空间!

二、公司愿景

在行业中保持全面领先;对公司负责、对客户负责、对员工负责,成为员工的第二个发展的战略定位及市场需求三大愿景。

三、公司战略目标

“持续良性发展,做优、做久、做强、做大”,追求卓越,全面领先、保持竞争优势作为长期追求的战略目标。

四、企业文化

专业敬业、真诚友爱、自知进取、自律正直、好学创新、信任尊重、责任担当、包容改进是我们“城市人”遵循的价值观,我们深刻认识到企业价值观是企业发展的根基,唯有坚持,企业才能得到长足的发展。坚持我们的“城市价值”的理想,坚定一致,从不放弃,才会有“城市”的今天。



五、公司资质

全国房地产估价机构一级资质；
全国范围执业注册土地评估机构；
全国价格评估机构甲级资质；
建设部甲级工程造价咨询资质；
建设部乙级工程招投标代理资质；
全国土地评估中介机构A级资信等级；
房地产可行性研究营销策划、代理、经纪资质；
BSI（英国质量标准协会）审核的
ISO9001质量体系认证。

六、公司荣誉

房地产估价行业先进单位；
2005—2012连续多年在中国房地产估价师与经纪人学会机构排名中名列全国前茅、上海第一；
2004年起多年获宝山月浦镇“注册企业三十/五十强”企业称号；

上海市房地产经纪行业协会诚信企业；
中国土地估价师协会理事会员单位；
上海市房地产估价师协会常务理事单位；
上海市房地产创品牌企业；
上海市“五星级”诚信创建企业；
全国及上海法院系统房地产专业技术支持单位；
英国皇家特许测量师学会早期会员、
美国估价学会首批会员、香港测量师学会会员。

上海城市房地产估价有限公司

网站：www.surea.com

地址：上海市北京西路1号新金桥广场
15-18F

电话：021-63589988

传真：021-63599100

邮编：200002

邮箱：surea@surea.com

北京华源国际房地产土地资产评估有限公司



北京华源国际房地产土地资产评估有限公司于2000年从国土资源部脱钩改制，一直在全国范围内从事房地产及土地的评估、咨询、策划、代理等中介服务，业务范围包括企业改制、金融服务业、司法鉴定、产权交易、征地拆迁、课税等各种经济行为中的不动产评估、项目投资策划和可行性研究、房地产信息咨询、经纪代理、土地规划等相关服务，是综合实力较强的专业评估机构之一。

华源公司现拥有一批素质优良、业务精湛、经验丰富的注册房地产估价师、注册土地估价师，形成了脚踏实地、开拓进取、团结协作、敬业勤勉的优秀工作团队。

华源公司是中国土地估价师协会理事会员单位、北京市房地产估价师和土地估价师

协会理事会员单位，具有土地评估国家级资质、土地规划甲级资质。

“华彩篇章，源自专业”。华源公司一直秉承专业严谨、服务优质的企业宗旨，赢得广泛的客户。特别是作为大型国企改制项目的土地评估总协调人，在土地处置方案策划、土地评估工作组织、土地权属完善等方面具有无可比拟的优势，为推动大型国企海内外上市做出了突出贡献。

华源公司与国内外知名的投资银行、管理咨询公司、律师行、会计师事务所、资产评估公司、境外物业评估师等中介机构形成良好的合作关系，在中介机构中拥有良好的声誉。

广西方略土地评估有限责任公司



一、方略历程

方略公司是广西壮族自治区内最早取得中国土地估价师协会颁发的“全国范围内从事土地评估业务”资格的机构（即原A级机构），也是自治区土地估价师协会常务理事单位，是自治区为数不多的具备“在全国范围内从事土地评估工作”资格的土地评估中介机构之一。

2004年9月，广西方略房地产评估有限公司成立。2006年1月，根据土地估价行业管理要求，在原“广西方略房地产评估有限公司”基础上，组建并成立“广西方略土地评估有限责任公司”，实行“两块牌子，一套人马”管理。公司总部设在南宁，另设柳州、梧州两个分公司，从业

人员72人，其中专职注册房地产估价师14人、专职注册土地估价师18人，另有7人在实践考核期，是广西壮族自治区范围内专职执业估价师人数多、技术力量强、业务类型涉及面广的专业评估机构。2011年11月，方略公司与广西兴业土地房地产评估有限公司实现强强联合，公司通过资源整合和强化内部管理，努力为社会提供高效优质的咨询服务，同时强化社会责任，树立良好的专业形象，建设房地产、土地评估行业品牌，加快公司向综合化、大型化方向发展，实现可持续发展。

二、专业资质

土地评估全国资质、房地产评估贰级资质、土地规划设计乙级资质、测量丙级资质。

三、核心技术力量

（1）中国土地估价师协会会员单位，中国土地估价师协会专门委员会委员单位；广西土地估



价师协会常务理事、副会长单位，广西土地学会会员单位，广西房地产业协会会员单位，南宁市中介行业管理协会会员单位。

(2) 中国土地估价师协会考试与教育委员会成员1人、资深估价师1人，中国土地估价师协会专家库成员2人。广西土地估价师协会专家库成员4人，南宁市城市房屋拆迁评估专家库成员2人。

(3) 英国皇家特许测量师学会(RICS)会员3人，香港测量师协会(HICS)1人。

(4) 蓝继松获中国土地估价师协会“十年耕耘 从业优秀”称号。

(5) 中国土地估价师协会A级诚信机构，广西土地估价师协会2013年度“优秀

土地估价机构”，广西土地估价师协会准A级诚信机构，2013年广西“土地估价行业突出贡献奖”1人，广西“优秀土地估价师”3人。

四、公司主营业务范围

土地价格评估及土地开发项目综合咨询；地价动态监测；城镇土地分等定级及基准地价评估；农用地分等定级及基准地价评估；土地集约利用评价、其他国土管理事务解决方案设计与编制；土地登记代理、交易、居间、经纪；计算机软件技术开发服务；房地产价格评估与咨询；房地产开发项目投资分析与咨询；房地产开发



项目可行性研究；土地利用总体规划；土地开发整理规划、耕地保护规划、土地生态建设规划；土地整治工程规划及土地专项规划的编制、设计、论证、咨询服务；工程测量、地籍测绘、房产测绘、地理信息系统工程。

公司在以下项目中具有丰富的执业经验：

- (1) 土地一级市场估价；
- (2) 土地储备收回补偿、融资估价；
- (3) 金融机构抵押估价。

目前，公司是中行、农行、建行、工行四大银行及其他金融机构的合作机构，抵押项目评估在公司业务结构中占有重要地位。

主要为对专业技术要求较高的房地

产数据采集、房地产数据研究分析、城镇土地分等定级（基准地价评估）、存量房交易计税基准房价评估、土地集约利用评价、基于数据的应用型GIS（地理信息系统）及MIS（管理信息系统）开发、房地产投资综合分析及研究等项目工作。目前，公司已取得国家版权局核准的四个土地、房地产估价及数据管理专业软件著作权。

公司积累的成功典型项目有：南宁、柳州、来宾、梧州、玉林、凭祥、武宣、象州、合山、忻城、陆川、武鸣、苍梧、藤县、田阳、蒙山等市、县的基准地价编制及基准地价应用信息系统开发；梧州、苍梧、藤县等地的纳税基准房价数据建库





及基准价存量房评估、应用信息系统开发；广西铁路投资（集团）苍海项目经济可行性研究项目等。

五、公司的社会形象

一直以来，公司严守着行业自律规范的管理规定，踏踏实实为客户服务，认认真真做好每一个项目，赢得社会的广泛认可和良好口碑。除此之外，公司也积极开展内部培训活动，力求打造一支专业素养高、能力强的团队。

秉承着不断进取的精神，我们将努力创造方略美好的明天。

办公地址：

南宁市竹塘路18号米兰大厦501

梧州市银湖北路1号A栋一层

柳州市三中路29号大东数码国际1013室

办公电话：

0771-5704868/5708689（南宁）

0774-3830894（梧州）

0772-2857385（柳州）

传真：

0771-5740445（南宁）

0774-6029900（梧州）

0772-2857385（柳州）

公司网址：

<http://www.gxflpg.com.cn>

《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！