



## 导 读

- 1、3月26日,《不动产登记暂行条例实施细则(草案征求意见稿)》公开征求意见,其中部分条款涉及不动产登记代理业务,希望会员积极参与。
- 2、3月18日,甘肃省土地估价师协会一行赴粤考察交流,与我会就行业发展方向与思路等5个专题进行了广泛交流讨论。
- 3、我会2014年承接的中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称“中估协”)5个课题、中国土地勘测规划院的1个课题分别在3月18日、3月27日在北京顺利通过验收。
- 4、3月30~31日,我会举办了以学习新版《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》为主要内容的全省第二期土地估价师继续教育研讨班,来自全省及广西、吉林的学员共484人参与研讨,研讨班上还专门对《2014年度广东省城市地价报告》(初稿)进行了分组讨论。
- 5、本期的重要文件速递有:A级机构年检通知、推荐符合条件的我省不动产登记代理机构向中估协申请全国执业登记的通知以及资信评级工作的通知等。
- 6、中估协20周年评优活动揭晓,广东协会及会员硕果累累,各奖项得奖名单见P13页。
- 7、近日,中国土地勘测规划院地价所赵松所长就两规程进行了权威解读,为更好帮助广大估价师理解和应用,将全文转登在《规程解读》专栏。

## 目 录

### 一、行业动态

|  |   |
|--|---|
| 国土资源部关于《不动产登记暂行条例实施细则(草案征求意见稿)》公开征求意见的通知 ..... | 2 |
| 甘肃省土地估价师协会一行来访 .....                           | 3 |
| 我会6大课题顺利通过结题验收 .....                           | 4 |
| 2015年广东省第二期土地估价师继续教育研讨班简报 .....                | 5 |

### 二、重要文件速递

|  |    |
|--|----|
| 广东省不动产登记与估价专业人员协会关于开展2015年度全国范围执业土地估价机构注册工作的通知 ..... | 6  |
| 广东省不动产登记与估价专业人员协会关于推荐土地登记代理中介机构在中估协登记的通知 .....       | 9  |
| 广东省不动产登记与估价专业人员协会关于开展2015年度土地评估中介机构资信评级工作的通知 .....   | 12 |
| 中国土地估价师与土地登记代理人协会成立20周年评优活动广东获奖名单 .....              | 13 |

### 三、规程解读

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 《城镇土地分等定级规程》与《城镇土地估价规程》修订解读 ..... | 17 |
|-----------------------------------|----|



### 行业动态

#### 国土资源部关于《不动产登记暂行条例实施细则 (草案征求意见稿)》公开征求意见的通知

### 国土资源部关于《不动产登记暂行条例实施细则 (草案征求意见稿)》公开征求意见的通知

中央政府门户网站 www.gov.cn 2015-03-26 14:30 来源：国土资源部网站

【字体：大 中 小】 打印本页 分享

为贯彻实施《不动产登记暂行条例》，规范不动产登记行为，维护不动产交易安全，保护不动产权利人的合法权益，国土资源部起草了《不动产登记暂行条例实施细则(草案征求意见稿)》。为提高规章立法质量，现向社会公开征求意见。公众可通过以下途径和方式提出意见：

一是登陆中国政府法制信息网(网址:www.chinalaw.gov.cn)进入首页左侧的“部门规章草案意见征集系统”提出意见。

二是通过信函方式将意见邮寄至:北京市西城区阜内大街64号国土资源部政策法规司(邮编100812),并在信封上注明“不动产登记暂行条例实施细则征求意见”字样。

三是通过电子邮件方式将意见发送至:zqyj@gtzyzcfll.com.cn。

意见反馈截止时间为2015年4月25日。

国土资源部

2015年3月26日



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdrea.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室  
投稿邮箱: [gdtgdgjs@126.com](mailto:gdtgdgjs@126.com) 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

## 甘肃省土地估价师协会来访

3月18日, 甘肃省土地估价师协会副会长陈牧原一行来粤交流。协会谢戈力会长、古文枢监事长、卓越评估公司陈智华副总(副会长单位代表)、陈伟玲主任、郭志花主任出席了座谈会。双方就行业发展方向与思路、协会管理服务土地评估机构方式方法、土地估价师实践考核工作、协会更名相关事宜、土地登记代理机构业务方向及机构人员管理等专题进行了广泛的交流讨论。



## 我会承担的 6 大课题顺利通过结题验收

3月18日，中国土地估价师与土地登记代理人协会组织专家对我会2014年度承担的《评估行业自律及监管体



制研究》、《土地估价报告电子化备案数据标准研究》、《土地估价机构风险预警防范机制研究》、《广东省土地估价电子化备案中数据应用研究》、《广东省集体建设用地使用权基准地价评估研究——以广东省佛山市南海区为例》5 课题进行了验收，经专家组评议，一致同意该 5 个课题通过结题验收。协会副秘书长李胜胜和会员部吴涛，以及参研机构代表广东卓越土地房地产评估咨询有限公司、广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司、广州光汇软件科技有限公司的相关同志参加了验收会。

在验收会上，与会领导和专家认为项目组提交的资料完整、数据翔实，符合验收要求，完成了项目合同规定的研究任务，并提出了中肯的意见和建议，也对课题组提出了要求继续加强该领域的研究，为土地估价行业稳定发展发挥作用。专家组在听取课题项目组的研究工作、成果汇报和审阅了验收资料后，通过讨论、研究和质询，最后一致同意通过课题验收。



3月27日，我会承担的中国土地勘测规划院项目——《2014年珠江三角洲地区城市地价动态监测》在北京顺利通过验收，朱晓岚副秘书长等参与了汇报。



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室  
投稿邮箱: [gdtgdgjs@126.com](mailto:gdtgdgjs@126.com) 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

## 2015 年广东省第二期土地估价师继续教育研讨班简报

3月30~31日, 我会在广州市东山宾馆举办了2015年广东省第二期土地估价师继续教育研讨班, 由于研讨班的主要内容是当下最新最热的《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》专家解读, 国土资源部中国土地勘测规划院地价所所长、研究员赵松作权威解读, 吸引了来自省内的执业和非执业土地估价师400多人参加, 还有个别学员是来自广西、吉林等地的估价师。此外, 研讨班还结合“互联网+”这个热门话题进行了数据可视化培训、2014年广东省土地估价报告评审结果点评。广东中地罗少峰总裁受中估协委派担任研讨班的督察。

在开班大会上, 谢戈力会长就土地估价与不动产登记行业的新形势、新思路作了简短、扼要而又富有启发的动员讲话。

《2014年度广东省城市地价报告》(初稿)在本期研讨班上进行分组讨论, 21地市机构的学员分别就所在地市的地价报告的修改完善积极发言、各抒己见, 并为2015年度的改版献计献策。



2014 年度地价报告分  
组讨论现场



### 重要文件速递

#### 广东省不动产登记与估价专业人员协会

#### 关于开展 2015 年度全国范围执业土地估价机构注册工作的通知

粤土协发[2015]14 号

各有关会员：

接中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称“中估协”）《关于开展土地评估中介机构注册工作的通知》（中估协发[2015]6 号，见附件），2015 年度全国范围内执业土地估价机构注册工作于近期开始（已注册的全国范围执业土地估价机构年检工作另文通知）。请需申报全国范围执业注册的土地估价机构对照相关规定，按要求及时完成申报，相关事宜通知如下：

1、网上申报，请登录中估协网站 ([www.creva.org.cn](http://www.creva.org.cn)) 专项服务栏目，点击“年检注册”，对本机构基本情况和人员情况进行填写、核对和变更,并上传营业执照扫描件；

2、纸质材料申报，请于 2015 年 4 月 10 日前将注册材料加盖公章后一式两份送（寄）至省协会，其中注册申请表须由机构股东签字。

我会将根据执业档案、近年报告质量、土地估价报告电子化备案情况等严格核查，并于 4 月 20 日前统一向中估协出具推荐意见。

联系人：吴涛 电话：020-87606087

联系地址：广州市越秀区环市东路 450 号华信中心 702

附件：《关于开展土地评估中介机构注册工作的通知》（中估协发[2015]6 号）

二〇一五年三月十一日



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站：<http://www.gdcreva.org.cn> 微博：<http://weibo.com/gdalva> 微信：[gdalva](http://gdalva) 地址：广州·环市东路 450 号华信中心 701 - 702 室  
投稿邮箱：[gdtgdgjs@126.com](mailto:gdtgdgjs@126.com) 联系电话：020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真：020-87627336

## 关于开展土地评估中介机构注册工作的通知

中估协发〔2015〕6号

各土地评估中介机构:

根据《土地评估中介机构注册办法》和《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(国土资厅发〔2012〕35号)、《关于在土地估价机构注册中规范土地评估机构名称的通知》(中估协发〔2005〕18号)要求,中国土地估价师与土地登记代理人协会(简称“中估协”)定于近期开展2015年土地评估中介机构注册工作。现将有关事项通知如下:

### 一、申报时间

2015年3月16日—4月30日。

### 二、注册范围

申请在中估协注册的土地评估中介机构。

### 三、注册要求

#### (一)总体要求

1.2005年8月26日以后工商注册的土地评估中介机构,须按照《关于在土地估价机构注册中规范土地评估机构名称的通知》(中估协发〔2005〕18号)文件执行;

2.报告质量抽查情况、土地估价业务开展及诚信建设情况,由省级土地估价行业协会根据已掌握材料进行检查并出具审核意见;

3.未按要求进行土地估价报告电子化备案的机构在补报后可受理其注册申请,否则不予受理。

#### (二)申报要求

1.注册工作实行网上操作。土地评估中介机构直接登录中估协网站([www.creva.org.cn](http://www.creva.org.cn))专项服务栏目,点击“年检注册”,对本机构基本情况和人员情况进行填写、核对和变更,并上传营业执照扫描件;

2.注册材料加盖公章后一式两份寄至省级土地估价行业协会,其中注册申请表须由机构股东签字。省级土地估价行业协会需对机构管理、土地估价师及近三年的报告质量情况等进行严格审查,出具书面意见,并登录土地估价机构年检注册系统填写审核意见。初审后将其中一份申请材料寄至中估协。

### 四、注册结果



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdcreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室  
投稿邮箱: [gdtgdgjs@126.com](mailto:gdtgdgjs@126.com) 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

1.注册结果,经中估协报国土资源部备案后,向社会公布。

2.通过注册的土地评估中介机构,于2015年7月1日后在线打印年检注册证明。年检注册证明与土地评估机构注册证书同时使用。

## 五、联系方式

联系人:王军鹏、张延丽

电话:010-66560843、66561590

传真:010-62160713

邮寄地址:北京市海淀区大柳树路17号富海国际港701室中国土地估价师协会会员服务部

邮编:100081

附件:《土地评估中介机构申请注册办理程序》(略,详见中估协网站)

2015年3月9日





## 广东省不动产登记与估价专业人员协会

### 关于推荐土地登记代理机构在中估协登记的通知

粤土协发[2015]15号

全省土地登记代理机构:

中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称“中估协”)《关于开展土地登记代理机构登记的通知》(中估协发[2015]7号, 附后)明确了不动产登记代理行业中机构的登记办法, 同期启动全国范围执业机构的登记工作。根据文件要求, 现将我省推荐登记工作通知如下:

1、凡在中华人民共和国境内从事不动产登记代理业务的机构, 应进行执业机构登记, 领取机构执业登记证书, 中估协和省级协会共同负责办理机构登记服务工作。广东省内已在我会办理初始登记的机构会员, 可提出申请并由我会推荐全国范围执业登记。

2、首批推荐工作即日起开始受理, 申请推荐登记的机构于4月10日前将纸质材料一式两份送(寄)至我会, 同期自行向中估协“登记代理机构登记服务管理系统”电子申报, 我会将于4月20日前统一向中估协出具推荐意见。

3、国家《土地登记代理专业人员职业资格管理制度》、《土地登记代理人职业资格考试实施办法》正式颁布实施后, 《广东省土地登记代理机构和土地登记代理人执业登记办法(暂行)》将作进一步修订完善。

联系人: 吴涛 电话: 020-87606087

联系地址: 广州市越秀区环市东路450号华信中心702

附件: 《关于开展土地登记代理机构登记的通知》(中估协发[2015]7号, 附后)

二〇一五年三月十一日



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室  
投稿邮箱: [gdtgdgjs@126.com](mailto:gdtgdgjs@126.com) 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

附件:

## 关于开展土地登记代理中介机构登记的通知

中估协发(2015)7号

各土地登记代理、土地评估中介机构:

根据《国务院机构改革和转变政府职能方案》有关要求和落实《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》(国发〔2014〕27号),为加强土地登记代理专业人员队伍建设,规范土地登记代理行为,在总结原土地登记代理人职业资格制度实施情况的基础上,正抓紧制订《土地登记代理专业人员职业资格管理制度》和《土地登记代理人职业资格考试实施办法》。

《土地登记代理中介机构注册管理办法》已经中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下称中估协)第四届第十二次常务理事会审议并原则通过,现根据职业资格改革精神更名为《土地登记代理中介机构登记服务管理办法》。《土地登记代理专业人员职业资格管理制度》、《土地登记代理人职业资格考试实施办法》正式颁布实施后,在对《土地登记代理中介机构登记服务管理办法》进行全面修订后印发。

为全面、准确地掌握登记代理中介机构基本情况、土地登记代理人的从业信息,现开展登记代理中介机构登记及土地登记代理人初始登记工作,具体如下:

### 一、登记时间

2015年3月16日至4月30日

### 二、登记程序

1. 中估协和省、自治区、直辖市登记代理行业协会(以下简称省级协会)负责办理登记代理中介机构的登记服务工作。凡在中华人民共和国境内从事登记代理业务的机构,应按规定进行登记,领取登记代理中介机构登记证书。

经登记的登记代理中介机构名单向社会公布。

2. 登记代理中介机构所在省域内已成立省级登记代理行业协会的,经本机构申请后可由省级协会向中估协推荐登记;

登记代理中介机构所在省域内未成立省级登记代理行业协会的,经本机构申请后直接向中估协登记。

### 三、应提交的材料

1. 登记代理中介机构登记申请表(通过系统打印,附件1);
2. 营业执照、经工商确认的章程(合伙协议)等;
3. 日常管理制度(含人事管理制度、财务管理制度等);



4. 土地登记代理人初始登记申请表 (通过系统打印, 附件 2): 内容包括土地登记代理人姓名、资格证书号、身份证号码等信息;

5. 能有效证明土地登记代理人在机构专职从业的证明材料, 包括: 与所在机构签订的有效劳动合同, 社会人才交流机构出具的人事档案存放证明, 社会保险个人缴费信息对账单或劳动人事部门颁发的离退休证明等。

#### 四、报送程序

1. 登录中估协网站 ([www.creva.org.cn](http://www.creva.org.cn)) 进入“登记代理中介机构登记服务管理系统”栏目, 下载“机构登记申请单”, 填写完整后, 经机构法人签字和加盖机构公章后, 与法人身份证、法人相关资格证书、机构营业执照扫描后一并发送至 [cgyao@creva.sina.net](mailto:cgyao@creva.sina.net);

2. 中估协将申请机构登录帐户、密码告知机构;

3. 土地登记代理人通过“登记代理专业人员登记服务管理系统”自行填报信息, 点击“保存”, 打印“土地登记代理人初始登记申请表”;

4. 机构通过“登记代理中介机构登记服务管理系统”填写机构信息, 点击“保存”, 打印“登记代理中介机构登记申请表”;

5. 机构所在省域内已成立省级登记代理行业协会的, 应将申报材料提交省级协会进行审核, 省级协会在“土地登记代理人初始登记申请表”和“登记代理中介机构登记申请表”上填写意见并加盖公章;

6. 机构须将第三项“应提交的材料”中第 1-5 项材料扫描上传至系统, 点击“正式上报”;

7. 中估协将登记结果于 2015 年 7 月 1 日前向社会公布。

#### 五、联系方式

联系人: 陈光耀、蒯秀华, 电话: 010-66560845、66561586

传真: 010-62160713

#### 六、备注

目前已经设立登记代理行业协会的省份为: 内蒙古、黑龙江、浙江、安徽、江西、湖南、广东、广西、山东 (筹备组) 等。

附件:

1. 登记代理中介机构登记申请表 (略)

2. 土地登记代理人初始登记申请表 (略)

2015 年 3 月 9 日



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdcreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路 450 号华信中心 701-702 室  
投稿邮箱: [gdtgdgjs@126.com](mailto:gdtgdgjs@126.com) 联系电话: 020-87676905 (办公室) 020-22263293 (专业研究部) 传真: 020-87627336

## 广东省不动产登记与估价专业人员协会

### 关于开展 2015 年度土地评估中介机构资信评级工作的通知

粤土协发[2015]18 号

各会员：

根据中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）对土地评估机构资信评级全国联动、统一部署的要求，广东省 2015 年度土地评估中介机构资信评级工作即日起开始，具体申报事宜通知如下：

#### 一、申报时间

本次活动申报期 2015 年 4 月 9 日——4 月 10 日（仅申报 B 级资信的可于 4 月 17 日前递交申报材料，且可以邮寄送达），所有资料对应的时间区间为 2014 年 7 月 1 日——2015 年 4 月 10 日。

#### 二、申报类别

A 级、B 级资信评级同期受理申报，各机构请于规定日期内将纸质申报材料一份送至省协会。申报 A 级信证的按《关于开展 2015 年度土地评估中介机构 A 级资信评级工作的通知》（中估协发[2015]8 号，附件 2）要求在中估协系统内完成电子申报后，在线打印《土地评估中介机构 A 级资信综合指标申请表》一式两份，4 月 9~10 日到省协会办理推荐手续，建议同时申报 B 级资信。

#### 三、注意事项

1、申报材料须装订成册，加盖机构骑缝公章，所有复印件加注“此复印件与原件一致”字样，并由提供人在上面签字、单位加盖公章和签署提供日期，所有复印件须提供原件供现场核验。

2、本年度评级将按规定开展申报核查、征询地方国土资源行政主管部门意见、专家评审、社会公示等环节，最终提交常务理事会议决形成评级结果。

3、省协会将根据 A 级资信申报人的执业纪录、估价报告电子化备案工作开展以及行业和社会贡献等情况，认真核查、综合考评，并于 4 月 10 日前统一向中估协出具书面推荐意见。

4、本次资信评级结果将于 2015 年 7 月上旬公布，证书有效期为 2015 年 7 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日。评级结果纳入机构信用体系，作为协会向社会推荐评估机构的主要依据之一，并为制定行业鼓励政策提供参考。评级结果报国土资源行政主管部门，通过“广东省工程建设领域信息公开专栏”向社会公开，同时送达法院、检察院、人民银行等部门备案。

联系人：吴涛 电话：020-87606087

联系地址：广州市越秀区环市东路 450 号华信中心 702

附件：（详见网站通知公告栏）

- 1、申报广东土地估价机构 B 级资信材料清单；（略）
- 2、关于开展 2015 年度土地评估中介机构 A 级资信评级工作的通知（中估协发[2015]8 号）；（略）
- 3、2015 年广东省土地估价机构资信评级申请表；（略）
- 4、2015 年广东省土地估价机构资信评级综合计分表。（略）

二〇一五年三月二十四日



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站：<http://www.gdrea.org.cn> 微博：<http://weibo.com/gdalva> 微信：gdalva 地址：广州·环市东路 450 号华信中心 701 - 702 室  
投稿邮箱：[gdt dgjs@126.com](mailto:gdt dgjs@126.com) 联系电话：020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真：020-87627336

## 中国土地估价师与土地登记代理人协会

### 成立 20 周年评优活动广东获奖名单

为弘扬行业精神,中国土地估价师与土地登记代理人协会 20 周年评优活动共评选产生杰出贡献奖 54 名,行业管理贡献奖 47 名,领军人物奖 30 名,优秀教育奖 30 名,优秀报告评审专家 27 名,优秀青年土地估价师 60 名,热心公益奖 30 家机构,以及估价报告电子化备案、继续教育示范单位、课题、征文、摄影等奖项,其中广东获奖名单具体如下:

#### 一、杰出贡献奖 (以姓氏笔画为序)

张英奇、胡红兵、谢戈力

#### 二、行业管理贡献奖 (以姓氏笔画为序)

薛红霞

#### 三、领军人物奖

| 序号 | 姓名  | 机构                   |
|----|-----|----------------------|
| 1  | 罗少峰 | 广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司 |
| 2  | 谢建春 | 广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司 |

#### 四、优秀教育奖

| 序号 | 姓名  | 单位                |
|----|-----|-------------------|
| 1  | 周裕丰 | 广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 |

#### 五、优秀报告评审专家奖

| 序号 | 姓名  | 机构                   |
|----|-----|----------------------|
| 1  | 钟玉燕 | 广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司 |

#### 六、优秀青年土地估价师奖

| 序号 | 姓名  | 机构                   |
|----|-----|----------------------|
| 1  | 李欣  | 深圳市世联土地房地产评估有限公司     |
| 2  | 李华勇 | 深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司   |
| 3  | 庄国华 | 广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司 |
| 4  | 刘训东 | 广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司 |
| 5  | 方锐泉 | 广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司  |



## 七、热心公益奖

| 序号 | 机构名称                   |
|----|------------------------|
| 1  | 广东国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司 |
| 2  | 深圳市世联土地房地产评估有限公司       |
| 3  | 深圳市国策房地产土地估价有限公司       |
| 4  | 广东卓越土地房地产评估咨询有限公司      |
| 5  | 广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司   |

## 八、土地估价报告电子化备案优秀机构

| 序号 | 省(市、区) | 机构名称                   |
|----|--------|------------------------|
| 1  | 广东     | 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司    |
| 2  | 广东     | 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司   |
| 3  | 广东     | 深圳市国策房地产土地估价有限公司       |
| 4  | 广东     | 深圳市世联土地房地产评估有限公司       |
| 5  | 广东     | 广东国政土地和房地产评估有限公司       |
| 6  | 广东     | 国众联资产评估土地房地产估价有限公司     |
| 7  | 广东     | 广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司    |
| 8  | 广东     | 惠州市惠正资产评估与房地产土地估价有限公司  |
| 9  | 广东     | 江门市经华土地及房地产评估有限公司      |
| 10 | 广东     | 江门市诺诚房地产土地评估有限公司       |
| 11 | 广东     | 广东国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司 |
| 12 | 广东     | 广东金兰德房地产评估咨询有限公司       |
| 13 | 广东     | 韶关市金地地产评估测绘有限公司        |
| 14 | 广东     | 广东万诚房地产土地评估有限公司        |
| 15 | 广东     | 广东衡达房地产与土地评估有限公司       |
| 16 | 广东     | 江门市中骏土地房地产评估有限公司       |

## 九、课题获奖名单

| 课题获奖名单 |                  |                   |     |
|--------|------------------|-------------------|-----|
| 序号     | 课题名称             | 课题承担单位            | 奖项  |
| 1      | 估价行业职业责任保险体系建设研究 | 广东省不动产登记与估价专业人员协会 | 一等奖 |



## 十、征文获奖名单

### (一)专业类论文

| 序号 | 论文名称                          | 第一作者 | 奖项  |
|----|-------------------------------|------|-----|
| 1  | 深圳市城市更新地价分析                   | 李华勇  | 二等奖 |
| 2  | 试论集体土地征收估价方法、价值定义的确定及估价原则的运用  | 张薇   | 二等奖 |
| 3  | 浅谈深圳市现行集体土地征收补偿存在的问题及解决建议     | 聂竹青  | 二等奖 |
| 4  | 关于土地评估机构升级版的发展战略探讨            | 黄西勤  | 二等奖 |
| 5  | 试论集体土地征收评估的政策基础及评估方法          | 崔金鑫  | 三等奖 |
| 6  | 浅析集体建设用地基准地价评估难点及对策-以佛山市南海区为例 | 卢俊松  | 参与奖 |

### (二)文艺类作品

| 序号 | 论文名称                       | 作者  | 奖项  |
|----|----------------------------|-----|-----|
| 1  | 相互见证，共同成长——亲历深圳土地征收评估的发展历程 | 游建国 | 一等奖 |
| 2  | 诗三首                        | 唐剑波 | 二等奖 |

### (三)组织奖

| 序号 | 机构名称                | 投稿数 |     |    |
|----|---------------------|-----|-----|----|
|    |                     | 论文类 | 文艺类 | 合计 |
| 1  | 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司 | 8   | 0   | 8  |

## 十一、摄影作品获奖名单

| 序号 | 主题        | 作者  | 奖项  |
|----|-----------|-----|-----|
| 1  | 揭牌        | 陈伟玲 | 一等奖 |
| 2  | 评估师-体育运动  | 陈存冬 | 二等奖 |
| 3  | 思         | 刘虎  | 二等奖 |
| 4  | 竞技场上的估价人  | 朱晓岚 | 二等奖 |
| 5  | 沙滩运动会     | 耿志勤 | 三等奖 |
| 6  | 再不疯狂我们就老了 | 庄国华 | 三等奖 |
| 7  | 上高山，下农田   | 刘训东 | 三等奖 |
| 8  | 底线        | 徐成龙 | 三等奖 |
| 9  | 欢娱一爱的绵延   | 祝桂峰 | 三等奖 |
| 10 | 竞技场上的估价人  | 李胜胜 | 三等奖 |



## 规程解读

### 《城镇土地分等定级规程》与《城镇土地估价规程》修订解读

### 《城镇土地分等定级规程》与《城镇土地估价规程》修订解读

赵松

(中国土地勘测规划院地价所 所长)

随着土地使用制度改革的深化及相关法律法规的健全,我国的土地权利体系不断完善,土地评价需求更加多样化;同时,土地评价技术手段大幅提升,信息化工具的应用迅速普及,这些都对土地分等定级与地价评估技术提出了新的要求。

历经数年时间,已执行十余年的《城镇土地分等定级规程》与《城镇土地估价规程》(以下简称两《规程》)现已修订完毕,正式对外公布。两《规程》修订的总体思路是什么?修订的要点有哪些?会对未来的土地资源管理工作产生怎样的影响?

BS 81.000  
P 13



中华人民共和国国家标准

GB/T 18508—2014  
(代替 GB/T 18508—2001)

城镇土地估价规程

Regulations for valuation on urban land



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室  
投稿邮箱: [gdtgdgjs@126.com](mailto:gdtgdgjs@126.com) 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336



## 两《规程》修订的大背景是怎样的?

2001年发布的《城镇土地分等定级规程》与《城镇土地估价规程》是我国土地管理领域的第一批国家标准。十余年间,以土地估价师为核心的专业队伍按照这两部规程的技术标准开展了我国城镇建设用地分等、定级及价格评估等大量专业技术工作。可以说,两《规程》为建立我国土地的“等—级—价”体系、显化土地资产、规范土地市场、促进土地节约集约利用发挥了重要的技术引导和保障作用。

然而,近年来社会经济日益发展,土地市场及土地评价与管理领域出现了新的变化和需求:2007年《物权法》出台;2008年党的十七届三中全会《决定》提出了土地管理改革的新方向;2011年1月,《国有土地上房屋征收和补偿条例》正式实施;《土地管理法》修改纳入日程,征地制度等多项土地领域的重大改革及配套文件正在酝酿之中。

在这样的大背景下,本轮规程修订定位于谨慎调整,立足于反映成熟技术和方法,并与已明确的改革方向主动衔接,秉承的是坚持继承性、适用性、先进性、统一性的基本原则,以2001版《规程》的框架为基础,立足当前土地分等定级及估价技术的普遍水平,倡导使用先进技术手段,弥补原规程在长期使用中发现的不足,注重与现行法律、法规、政策及其他相关标准的统一协调,顺应可预期的发展方向。

2010年,在国土资源部土地利用司的直接指导下,由中国土地勘测规划院牵头,集合原规程起草者与现活跃在土地评价管理领域的专家、专业人士,成立了《城镇土地分等定级规程》与《城镇土地估价规程》修订起草组,以公益性行业科研专项经费为支撑,两《规程》修订工作正式启动。2013年1月17日,两《规程》修订稿正式通过国土资源标准化技术委员会审查。2014年7月,国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会正式批准新规程实施。

两《规程》修订从预研到正式发布,前后历时3年半。其间,起草组组织了3轮全国范围的意见征询工作,来自各级土地管理部门、土地估价行业协会及高校、科研院所的百余名专家贡献了近800条修改意见。可以说,土地估价全行业都为两《规程》的修订贡献了力量。



## 修订内容有哪些要点需要把握?

一是基本概念的修订或确立。此类修订表面上看仅是术语或定义的文字表达调整,但其实质或是关乎对某事物认知、理解的广度和深度,或是与相关工作的未来发展趋势、管理布局相衔接。

例如,新修订的《城镇土地估价规程》对“地价”的定义进行了较大调整,不再仅限于“未来收益的现值”这一视角,而强调了“在市场条件下形成的土地权利价格”,特别提出了包括在“公开市场条件下形成的客观合理价格和特定市场条件下形成的市场关联各方可接受的价格”。这一定义,使评估领域的“地价内涵”有所扩大,更适于反映市场中的价格多样性,满足市场的特殊需求;同时,为了与《物权法》提出的建设用地使用权的立体设置相衔接,增加了“其空间内涵包括地表及地上、地下的一定范围,也可依据权属划分,单独界定为地下空间使用权或空中使用权价格”的表述,从而使价格与权利的设置相对应。

再如,《城镇土地估价规程》中增加了“公示地价”、“课税地价”“公示地价系数修正法”等术语,其目的在于完善我国地价管理体系,逐步建立地价公示制度等工作布局提前做好技术衔接。

二是技术途径、方法或具体技术环节要点的调整。

此类调整是本轮修订的重点,调整后的内容要么是业内人士在多年实践中总结提炼形成的共识,已有大量实践操作基础,要么是与现实情况存在一定冲突,亟须明确提出或突破原有束缚,便于促进工作更加科学合理地开展,还有一类就是信息化手段带来的相应技术改进。

在《城镇土地分等定级规程》中,分等因素中增加了轨道交通(城铁、地铁)、供电状况、建设用地占用行政区域面积比例等;定级因素因子中则增加了近年各地已普遍使用的反映“景观条件优劣度”的相关内容。关于定级工作的开展,提出了“设立城市新区或各类开发区,成片土地或大面积开发之前,应参照本规程开展规划定级”,使定级评价成果成为新区土地开发工作必要的技术参考。关于定级单元的划分及作用分值的衰减计算等,均考虑了与计算机系统工具使用的灵活性、高效性相衔接。

修订后的《城镇土地估价规程》确立了宗地地价评估和区域性地价评估两种技术思路构成的技术体系;调整了市场比较法、收益还原法、剩余法、成本法等常用估价方法中部分参数的确定要求;提出了标地定地价系数修正法的应用思



路;细化了基准地价应用范围、更新频度及利用地价指数更新的相关要求。针对部分地区基准地价陈旧,失去了市场表征性的情况,估价规程明确提出了基准地价更新的时间要求,即“更新频率不得低于每3年一次,每隔6年应进行一次全面更新”,并相应地将基准地价系数修正法的应用范围限制在“政府已公布基准地价,具有完备的基准地价修正体系的区域,且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押时;所采用的基准地价应具有现势性,待估宗地的估价期日距基准地价的期日一般不超过3年”。

估价规程还重新梳理了“不同用途土地价格评估”和“不同权利土地价格评估”两部分内容,其中对涉及“公共管理与公共服务和交通运输用地”、“建设用地空间权利”的评估提出了初步指导性思路。特别值得关注的是,为适应各类土地资源、权利市场化配置的改革方向,本次修订本着客观的态度,对特殊用途和特殊权利的地价评估调整了“必须使用两种方法”的要求,提出了“评估相对完整或无特殊限制的土地权利价格,应选择两种以上评估方法,评估划拨土地使用权、地役权、单独设立的地下或空中土地使用权等不完整或严格受限的土地权利价格,在省级以上行业协会组织专家论证的基础上,可以选择一种适宜的主要评估方法,并应在报告中充分披露,附具专家论证材料。”从而既考虑市场的现实特征,承认对特殊权利和特殊用途土地评估时,“一种方法”的合理性,又严格限定了约束条件,避免任意扩大化。

### 三是用词的规范化修订。

这里主要体现了与相关法律法规、技术标准中关于特定称谓的一致性表达。例如:将土地“征用”重新界定为“征收”和“征用”;“房地产”改为“不动产”;“商业用地”、“居住用地”分别统一到《土地利用现状分类》标准中的“商服用地”、“住宅用地”;将“城市非农人口”改为“城镇常住人口”等。

### 四是整体结构框架的优化。

一方面,按照“GB/T1.1”的通用规则,组织两《规程》的框架结构,使之在形式上严格满足国家标准的写作要求;另一方面,根据需和技术工作特点,对原有内容进行结构上的优化和重新编排,使之更利于突出重点和流畅表达。例如,将原作为规程附件的“名词解释”进行内容调整后,编入“术语和定义”,成为规程的重要章节,在开篇部分对全文涉及的重要概念予以明确,有利于正确解读规程内容,避免出现歧义。在估价规程中,将“估价原则”从原《规程》第四章“估价原则及价格影响因素”中提出,纳入第四章“总则”部分;同时,将“价格影响因素”单独列为第五章,突出其重要性。



新标准在应用中的预期效果如何?

新标准在内容、技术与程序要求等方面与时俱进,充分考虑了当前土地市场发育状况及各地的技术发展水平,能够更好地解决城镇土地分等定级估价中的部分重点、难点问题;同时,又与近年出台的法律政策相一致,解决了当前估价中遇到的技术标准与法律政策脱节的问题;此外,新标准与相关领域已明确的改革方向相衔接,具有一定的前瞻性,有利于其在今后较长时期内保持稳定、适用,切实指导土地估价工作。

当然,标准通常定位于成熟技术的表达,考虑全国推广的适用性,对于仅在部分地区探索成功或具局部应用特点的新技术、新方法,未能纳入本次修订;此外,在一些新领域、新需求方面,例如建设用地空间权利的评估,由于实践不足,尚未达成共识,在本次修订中仅提及一些粗浅的、启发性的思路。标准的生命力在于应用,随着广大专业人士的深入研究和探索,标准的更新、完善将持续进行。

