

# 卷首语

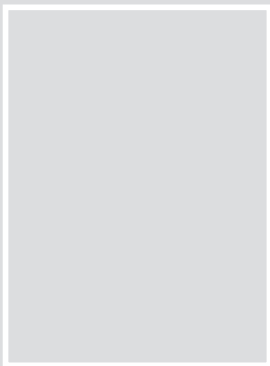
本月，习近平主席签署主席令，“《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1日起施行。”本次《土地管理法》的修改使现行农村土地制度与社会主义市场经济相适应，更好地发挥土地在市场经济中的作用。

自然资源部于本月发布了《土地调查条例实施办法》，其中规定：“已取得自然资源部、人力资源和社会保障部联合颁发的土地登记代理人资格证书的人员，可以直接申请取得土地调查员工作证。”

中国土地估价师与土地登记代理人协会将认真学习新《土地管理法》和《土地调查条例实施办法》，发挥行业协会作用，带动土地登记代理人积极参与到土地调查中，更好地服务于我国的土地市场。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

二〇一九年八月



## 中国不动产登记与估价

内部资料 免费交流  
2019年第8期(总第292期)  
(2019年8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8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 自然资源部办公厅关于发布《土地估价行业“双随机、一公开”监督检查实施细则(试行)》有关问题的通知
- 03 最新版《土地调查条例实施办法》全文发布

### 专题——《土地管理法》修改

- 08 全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定
- 15 修法保护农民土地权益:只做加法不做减法
- 18 农村土地制度实现重大突破——自然资源部法规司长魏莉华解读新土地管理法
- 23 从试点改革迈向依法改革
- 25 构建城乡统一的建设用地市场体系研究报告出炉
- 26 《土地管理法》的修订奠定了集体经营性建设用地估价的基础

### 协会动态

- 29 全国土地估价报告质量管控体系培训会顺利召开

### 估价视点

- 30 农地征收补偿的期权价格模型

### 谈房说地

- 38 “增存挂钩”纳入《节约集约利用土地规定》
- 39 资源税法通过:与改革同步 与未来同路
- 42 2019年7月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况
- 48 国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读7月商品住宅销售价格变动情况统计数据
- 49 2019年1—7月全国房地产开发投资和销售情况

### 机构风采

- 53 宁夏恒正不动产评估咨询有限公司
- 56 永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司
- 61 湖南万源评估咨询有限公司

### 征稿启事

- 64 《中国不动产登记与估价》征稿启事

# 自然资源部办公厅关于发布《土地估价行业“双随机、一公开”监督检查实施细则（试行）》有关问题的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门：

按照国务院深化“放管服”改革要求，为规范土地估价行业监督检查，加强事中事后监管，部制定了《土地估价行业“双随机、一公开”监督检查实施细则（试行）》（以下简称《细则》），现予发布实施，并就有关事项通知如下：

## 一、提高认识，增强工作责任感

在土地估价行业开展“双随机、一公开”监督检查，是落实党中央、国务院决策部署，切实转变监管理念、创新监管方式的重要举措，是深化简政放权、放管结合、优化服务改革的重要内容之一，有利于公平、规范、有效监管，有利于优化行业营商环境、促进行业健康发展，各地要高度重视，认真组织实施。

## 二、优化工作方式，严守工作纪律

部已建成全国土地估价监管系统，包含全国备案土地估价机构及土地估价专业人员等主要监管对象信息，各省级自然资源主管

部门应以该系统为基础开展随机抽查，也可以通过进一步完善监管信息，建设符合本地实际的土地估价行业监管平台，促进高效务实监管。除已有明确线索外，各地一般不得开展上门检查，不干扰机构和个人依法正常从业活动。

被抽中的监督检查人员应签订廉政与保密承诺，符合回避情形的应及时回避。土地估价报告是市场双方根据有偿委托形成的劳动成果，除法律要求和行政监管外，未经估价报告委托双方同意，不得擅自将备案报告提供给第三方或用于其他目的。

## 三、完善工作机制，确保规范透明

省级自然资源行政主管部门要根据《细则》，科学规范制订工作方案，完善抽查重点、计划制定、明确对象、调查处理、结果公示、资料存档等工作程序，做到全程记录、证据完整、合理合法、责任可溯，实现公平公正监督，阳光透明检查。

省级监督检查人员名录库和监督检查结果应及时上传到全国土地估价监管系统向社会公开。



# 最新版《土地调查条例实施办法》全文发布

(2009年6月17日国土资源部第45号令公布土地调查条例实施办法 根据2016年1月5日国土资源部第1次部务会议《国土资源部关于修改和废止部分部门规章的决定》第一次修正土地调查条例实施办法 根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》第二次修正)

## 第一章 总 则

**第一条** 为保证土地调查的有效实施,根据《土地调查条例》(以下简称条例),制定本办法。

**第二条** 土地调查是指对土地的地类、位置、面积、分布等自然属性和土地权属等社会属性及其变化情况,以及永久基本农田状况进行的调查、监测、统计、分析的活动。

**第三条** 土地调查包括全国土地调查、土地变更调查和土地专项调查。

全国土地调查,是指国家根据国民经济和社会发展的需要,对全国城乡各类土地进行的全方位调查。

土地变更调查,是指在全国土地调查的基础上,根据城乡土地利用现状及权属变化情况,随时进行城镇和村庄地籍变更调查和土地利用变更调查,并定期进行汇总统计。

土地专项调查,是指根据自然资源管理需要,在特定范围、特定时间内对特定对象进行的专门调查,包括耕地后备资源调查、土地利用动态遥感监测和勘测定界等。

**第四条** 全国土地调查,由国务院全国土地调查领导小组统一组织,县级以上人民政府土地调查领导小组遵照要求实施。

土地变更调查,由自然资源部会同有关部门组织,县级以上自然资源主管部门会同有关部门实施。

土地专项调查,由县级以上自然资源主管部门组织实施。

**第五条** 县级以上地方自然资源主管部门应当配合同级财政部门,根据条例规定落实地方人民政府土地调查所需经费。必要时,可以与同级财政部门共同制定土地调查经费从新增建设用地土地有偿使用费、国有土地使用权有偿出让收入等土地收益中列支的管理办法。



**第六条** 在土地调查工作中作出突出贡献的单位和个人，由有关自然资源主管部门按照国家规定给予表彰或者奖励。

## 第二章 土地调查机构及人员

**第七条** 国务院全国土地调查领导小组办公室设在自然资源部，县级以上地方人民政府土地调查领导小组办公室设在同级自然资源主管部门。

县级以上自然资源主管部门应当明确专门机构和人员，具体负责土地变更调查和土地专项调查等工作。

**第八条** 土地调查人员包括县级以上自然资源政主管部门和相关部门的工作人员，有关事业单位的人员以及承担土地调查任务单位的人员。

**第九条** 土地调查人员应当经过省级以上自然资源主管部门组织的业务培训，通过全国统一的土地调查人员考核，领取土地调查员工作证。

已取得自然资源部、人力资源和社会保障部联合颁发的土地登记代理人资格证书的人员，可以直接申请取得土地调查员工作证。

土地调查员工作证由自然资源部统一制发，按照规定统一编号管理。

**第十条** 承担国家级土地调查任务的单位，应当具备以下条件：

（一）近三年内有累计合同额1000万元以上，经县级以上自然资源主管部门验收合格的土地调查项目；

（二）有专门的质量检验机构和专职质量检验人员，有完善有效的土地调查成果质量保证制度；

（三）近三年内无土地调查成果质量不良记录，并未被列入失信名单；

（四）取得土地调查员工作证的技术人员不少于20名；

（五）自然资源部规章、规范性文件规定的其他条件。

## 第三章 土地调查的组织实施

**第十一条** 开展全国土地调查，由自然资源部会同有关部门在开始前一年度拟订全国土地调查总体方案，报国务院批准后实施。

全国土地调查总体方案应当包括调查的主要任务、时间安排、经费落实、数据要求、成果公布等内容。

**第十二条** 县级以上地方自然资源主管部门应当会同同级有关部门，根据全国土地调查

总体方案和上级土地调查实施方案的要求，拟定本行政区域的土地调查实施方案，报上一级人民政府自然资源主管部门备案。

**第十三条** 土地变更调查由自然资源部统一部署，以县级行政区为单位组织实施。

县级以上自然资源主管部门应当按照国家统一要求，组织实施土地变更调查，保持调查成果的现势性和准确性。

**第十四条** 土地变更调查中的城镇和村庄地籍变更调查，应当根据土地权属等变化情况，以宗地为单位，随时调查，及时变更地籍图件和数据库。

**第十五条** 土地变更调查中的土地利用变更调查，应当以全国土地调查和上一年度土地变更调查结果为基础，全面查清本年度本行政区域内土地利用状况变化情况，更新土地利用现状图件和土地利用数据库，逐级汇总上报各类土地利用变化数据。

土地利用变更调查的统一时点为每年12月31日。

**第十六条** 土地变更调查，包括下列内容：

- （一）行政和权属界线变化状况；
- （二）土地所有权和使用权变化情况；
- （三）地类变化情况；
- （四）永久基本农田位置、数量变化情况；
- （五）自然资源部规定的其他内容。

**第十七条** 土地专项调查由县级以上自然资源主管部门组织实施，专项调查成果报上一级自然资源主管部门备案。

全国性的土地专项调查，由自然资源部组织实施。

**第十八条** 土地调查应当执行国家统一的土地利用现状分类标准、技术规程和自然资源部的有关规定，保证土地调查数据的统一性和准确性。

**第十九条** 上级自然资源主管部门应当加强对下级自然资源主管部门土地调查工作的指导，并定期组织人员进行监督检查，及时掌握土地调查进度，研究解决土地调查中的问题。

**第二十条** 县级以上自然资源主管部门应当建立土地调查进度的动态通报制度。

上级自然资源主管部门应当根据全国土地调查、土地变更调查和土地专项调查确定的工作时限，定期通报各地工作的完成情况，对工作进度缓慢的地区，进行重点督导和检查。

**第二十一条** 从事土地调查的单位和个人，应当遵守国家有关保密的法律法规和规定。

## 第四章 调查成果的公布和应用

**第二十二条** 土地调查成果包括数据成果、图件成果、文字成果和数据库成果。

土地调查数据成果，包括各类土地分类面积数据、不同权属性质面积数据、基本农田面积数据和耕地坡度分级面积数据等。

土地调查图件成果，包括土地利用现状图、地籍图、宗地图、永久基本农田分布图、耕地坡度分级专题图等。

土地调查文字成果，包括土地调查工作报告、技术报告、成果分析报告和其他专题报告等。

土地调查数据库成果，包括土地利用数据库和地籍数据库等。

**第二十三条** 县级以上自然资源主管部门应当按照要求和有关标准完成数据处理、文字报告编写等成果汇总统计工作。

**第二十四条** 土地调查成果实行逐级汇交制度。

县级以上地方自然资源主管部门应当将土地调查形成的数据成果、图件成果、文字成果和数据库成果汇交上一级自然资源主管部门汇总。

土地调查成果汇总的内容主要包括数据汇总、图件编制、文字报告编写和成果分析等。

**第二十五条** 全国土地调查成果的检查验收，由各级土地调查领导小组办公室按照下列程序进行：

（一）县级组织调查单位和相关部门，对调查成果进行全面自检，形成自检报告，报市（地）级复查；

（二）市（地）级复查合格后，向省级提出预检申请；

（三）省级对调查成果进行全面检查，验收合格后上报；

（四）全国土地调查领导小组办公室对成果进行核查，根据需要对重点区域、重点地类进行抽查，形成确认意见。

**第二十六条** 全国土地调查成果的公布，依照条例第二十五条规定进行。

土地变更调查成果，由各级自然资源主管部门报本级人民政府批准后，按照国家、省、市、县的顺序依次公布。

土地专项调查成果，由有关自然资源主管部门公布。

**第二十七条** 土地调查上报的成果质量实行分级负责制。县级以上自然资源主管部门应当对本级上报的调查成果认真核查，确保调查成果的真实、准确。



上级自然资源主管部门应当定期对下级自然资源主管部门的土地调查成果质量进行监督。

**第二十八条** 经依法公布的土地调查成果，是编制国民经济和社会发展规划、有关专项规划以及自然资源管理的基础和依据。

建设用地报批、土地整治项目立项以及其他需要使用土地基础数据与图件资料的活动，应当以国家确认的土地调查成果为基础依据。

各级土地利用总体规划修编，应当以经国家确定的土地调查成果为依据，校核规划修编基数。

## 第五章 法律责任

**第二十九条** 接受土地调查的单位和个人违反条例第十七条的规定，无正当理由不履行现场指界义务的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，逾期不改正的，依照条例第三十二条的规定进行处罚。

**第三十条** 承担土地调查任务的单位有下列情形之一的，县级以上自然资源主管部门应当责令限期改正，逾期不改正的，终止土地调查任务，并将该单位报送国家信用平台：

- （一）在土地调查工作中弄虚作假的；
- （二）无正当理由，未按期完成土地调查任务的；
- （三）土地调查成果有质量问题，造成严重后果的。

**第三十一条** 承担土地调查任务的单位不符合条例第十三条和本办法第十条规定的相关条件，弄虚作假，骗取土地调查任务的，县级以上自然资源主管部门应当终止该单位承担的土地调查任务，并不再将该单位列入土地调查单位名录。

**第三十二条** 土地调查人员违反条例第三十一条规定的，由自然资源部注销土地调查员工作证，不得再次参加土地调查人员考核。

**第三十三条** 自然资源主管部门工作人员在土地调查工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

## 第六章 附 则

**第三十四条** 本办法自公布之日起施行。

# 全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定

(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)

第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议决定：

## 一、对《中华人民共和国土地管理法》作出修改

(一) 增加一条，作为第六条：“国务院授权的机构对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。”

(二) 将第十一条、第十二条、第十三条合并，作为第十二条，修改为：“土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

“依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。”

(三) 将第十四条、第十五条合并，作为第十三条，修改为：“农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地，采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式承

包，不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等，可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。家庭承包的耕地的承包期为三十年，草地的承包期为三十年至五十年，林地的承包期为三十年至七十年；耕地承包期届满后再延长三十年，草地、林地承包期届满后依法相应延长。

“国家所有依法用于农业的土地可以由单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。

“发包方和承包方应当依法订立承包合同，约定双方的权利和义务。承包经营土地的单位和个人，有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。”

(四) 将第十九条改为第十七条，修改为：“土地利用总体规划按照下列原则编制：

“(一) 落实国土空间开发保护要求，严格土地用途管制；

“（二）严格保护永久基本农田，严格控制非农业建设占用农用地；

“（三）提高土地节约集约利用水平；

“（四）统筹安排城乡生产、生活、生态用地，满足乡村产业和基础设施用地合理需求，促进城乡融合发展；

“（五）保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；

“（六）占用耕地与开发复垦耕地数量平衡、质量相当。”

（五）增加一条，作为第十八条：“国家建立国土空间规划体系。编制国土空间规划应当坚持生态优先，绿色、可持续发展，科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间，优化国土空间结构和布局，提升国土空间开发、保护的质量和效率。

“经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。”

（六）将第二十四条改为第二十三条，第二款修改为：“土地利用年度计划，根据国民经济和社会发展规划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划应当对本法第六十三条规定的集体经营性建设用地作出合理安排。土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同，一经审批下达，必须严格执行。”

（七）将第二十九条改为第二十八条，第二款、第三款修改为：“县级以上人民政府统计机构和自然资源主管部门依法进行土地统计调查，定期发布土地统计资料。土地所有者或者使用者应当提供有关资料，不得拒报、迟报，不得提供不真实、不完整的资料。

“统计机构和自然资源主管部门共同发布的土地面积统计资料是各级人民政府编制土地利用总体规划的依据。”

（八）将第三十三条改为第三十二条，修改为：“省、自治区、直辖市人民政府应当严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划，采取措施，确保本行政区域内耕地总量不减少、质量不降低。耕地总量减少的，由国务院责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地；耕地质量降低的，由国务院责令在规定期限内组织整治。新开垦和整治的耕地由国务院自然资源主管部门会同农业农村主管部门验收。

“个别省、直辖市确因土地后备资源匮乏，新增建设用地后，新开垦耕地的数量不足以补偿所占用耕地的数量的，必须报经国务院批准减免本行政区域内开垦耕地的数量，易地开垦数量和质量相当的耕地。”

（九）将第三十四条第一款、第二款改为第三十三条，修改为：“国家实行永久基本农田保护制度。下列耕地应当根据土地利用总体规划划为永久基本农田，实行严格保

护：

“（一）经国务院农业农村主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油、糖等重要农产品生产基地内的耕地；

“（二）有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田和已建成的高标准农田；

“（三）蔬菜生产基地；

“（四）农业科研、教学试验田；

“（五）国务院规定应当划为永久基本农田的其他耕地。

“各省、自治区、直辖市划定的永久基本农田一般应当占本行政区域内耕地的百分之八十以上，具体比例由国务院根据各省、自治区、直辖市耕地实际情况规定。”

（十）将第三十四条第三款改为第三十四条，修改为：“永久基本农田划定以乡（镇）为单位进行，由县级人民政府自然资源主管部门会同同级农业农村主管部门组织实施。永久基本农田应当落实到地块，纳入国家永久基本农田数据库严格管理。

“乡（镇）人民政府应当将永久基本农田的位置、范围向社会公告，并设立保护标志。”

（十一）增加一条，作为第三十五条：

“永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目

选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。

“禁止通过擅自调整县级土地利用总体规划、乡（镇）土地利用总体规划等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批。”

（十二）将第三十五条改为第三十六条，修改为：“各级人民政府应当采取措施，引导因地制宜轮作休耕，改良土壤，提高地力，维护排灌工程设施，防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和土壤污染。”

（十三）将第三十七条改为第三十八条，删去第三款。

（十四）删去第四十三条。

（十五）将第四十四条第二款、第三款、第四款修改为：“永久基本农田转为建设用地的，由国务院批准。

“在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施该规划而将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次按照国务院规定由原批准土地利用总体规划的机关或者其授权的机关批准。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。

“在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，由国务

院或者国务院授权的省、自治区、直辖市人民政府批准。”

（十六）增加一条，作为第四十五条：“为了公共利益的需要，有下列情形之一的，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：

“（一）军事和外交需要用地的；

“（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地的；

“（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地的；

“（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地的；

“（五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的；

“（六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

“前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（四）项、第（五）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（五）项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管

部门规定的标准。”

（十七）将第四十五条改为第四十六条，删去第二款中的“并报国务院备案”。

（十八）将第四十六条、第四十八条合并，作为第四十七条，修改为：“国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。

“县级以上地方人民政府拟申请征收土地的，应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估，并将征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障等在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内公告至少三十日，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。

“多数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织召开听证会，并根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案。

“拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记。县级以上地方人民政府应当组织有关部门测算并落实有关费用，保证足额到位，与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿、安置等签订协议；个别确实难以达成协议的，应当在申请征收土地时如实说明。

“相关前期工作完成后，县级以上地方



人民政府方可申请征收土地。”

（十九）将第四十七条改为第四十八条，修改为：“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。

“征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。

“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。

“征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准，由省、自治区、直辖市制定。对其中的农村村民住宅，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。

“县级以上地方人民政府应当将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。被征地农民的社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费

补贴。被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法，由省、自治区、直辖市制定。”

（二十）将第五十五条第二款修改为：

“自本法施行之日起，新增建设用地的土地有偿使用费，百分之三十上缴中央财政，百分之七十留给有关地方人民政府。具体使用管理办法由国务院财政部门会同有关部门制定，并报国务院批准。”

（二十一）将第五十八条修改为：“有下列情形之一的，由有关人民政府自然资源主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权：

“（一）为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益需要，确需使用土地的；

“（二）土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的；

“（三）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的；

“（四）公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。

“依照前款第（一）项的规定收回国有土地使用权的，对土地使用权人应当给予适当补偿。”

（二十二）将第六十二条第二款、第三款、第四款修改为：“人均土地少、不能保

障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取的措施，按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。

“农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。编制乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。

“农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

“农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。

“国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。

“国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作。”

（二十三）将第六十三条修改为：“土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。

“前款规定的集体经营性建设用地出

让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。

“通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

“集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院制定。”

（二十四）增加一条，作为第六十四条：“集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。”

（二十五）将第六十五条改为第六十六条，增加一款，作为第三款：“收回集体经营性建设用地使用权，依照双方签订的书面合同办理，法律、行政法规另有规定的除外。”

（二十六）将第六十六条改为第六十七条，增加一款，作为第二款：“县级以上人民政府农业农村主管部门对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查的，适用本法关于自然资源主管部门监督检查的规定。”

（二十七）将第七十条改为第七十一

条，修改为：“县级以上人民政府自然资源主管部门在监督检查工作中发现国家工作人员的违法行为，依法应当给予处分的，应当依法予以处理；自己无权处理的，应当依法移送监察机关或者有关机关处理。”

（二十八）将第七十四条改为第七十五条，其中的“土地行政主管部门”修改为“自然资源主管部门、农业农村主管部门等按照职责”。

（二十九）将第七十七条改为第七十八条，其中的“土地行政主管部门”修改为“农业农村主管部门”。

（三十）将第八十一条改为第八十二条，修改为：“擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设，或者违反本法规定，将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。”

（三十一）删去第八十二条。

（三十二）将第八十四条中的“土地行政主管部门”修改为“自然资源主管部门、农业农村主管部门”。

（三十三）将第八十五条修改为：“外商投资企业使用土地的，适用本法；法律另有规定的，从其规定。”

（三十四）增加一条，作为第八十六条：“在根据本法第十八条的规定编制国土

空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。”

（三十五）将有关条款中的“土地行政主管部门”修改为“自然资源主管部门”，“基本农田”修改为“永久基本农田”，“行政处分”修改为“处分”。

## 二、对《中华人民共和国城市房地产管理法》作出修改

将第九条修改为：“城市规划区内的集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让，但法律另有规定的除外。”

三、修改土地管理法、城市房地产管理法，依法保障农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度等改革在全国范围内实行，对促进乡村振兴和城乡融合发展具有重大意义。国务院及其有关部门和各省、自治区、直辖市应当坚持土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损，加强组织领导，做好法律宣传，制定、完善配套法规、规章，确保法律制度正确、有效实施。

本决定自2020年1月1日起施行。

《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》根据本决定作相应修改，重新公布。

（资料来源于新华网）

# 修法保护农民土地权益：只做加法不做减法

我国是传统农业大国，土地问题事关广大农民群众切身利益和国家长治久安。党中央、国务院高度重视农村土地制度改革。党的十八大以来，党中央作出决策部署，全国人大常委会三次作出授权决定，积极稳步推进农村土地制度改革试点工作。为将党中央关于农村土地制度改革的决策和试点成功经验上升为法律，2019年8月26日上午，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、城市房地产管理法的决定。

其中，决定主要对土地管理法作出修改。新修改的土地管理法坚持保护农民利益这一基本原则和重要目标，将永久农田基本保护制度确定下来、允许集体经营性建设用地入市、明确国家要建立国土空间规划体系，同时在征地补偿、宅基地等直接关系农民利益的问题上，只做加法不做减法。

## 一、给亿万农民吃下了土地权利的“定心丸”

土地是农民的命根子，是农民赖以生存的根本所在。国家依法保护农村土地承包关

系稳定并长久不变。2018年12月29日，十三届全国人大常委会第七次会议通过了关于修改农村土地承包法的决定：耕地承包期为三十年，届满后再延长三十年。

新修改的土地管理法对此也作了规定，明确家庭承包的耕地的承包期为三十年，草地的承包期为三十年至五十年，林地的承包期为三十年至七十年；耕地承包期届满后再延长三十年，草地、林地承包期届满后依法相应延长。这给亿万农民吃下了土地权利的“定心丸”。

2019年2月，中央1号文件发布，明确提出“严守18亿亩耕地红线，全面落实永久基本农田特殊保护制度，确保永久基本农田保持在15.46亿亩以上。”在保护耕地这件事上，不容有失。

这项制度在新修改的土地管理法中得到进一步修改完善。新修改的土地管理法明确提出“国家实行永久基本农田保护制度”，并明确五类应当根据土地利用总体规划划为永久基本农田的耕地。同时规定，永久基本农田应当落实到地块，纳入国家永久基本农田数据库严格管理，乡（镇）人民政府应当

将永久基本农田的位置、范围向社会公告，并设立保护标志。永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。

如果个别省市真的土地后备资源不足，将耕地改为建设用地使用怎么办？新修改的土地管理法明确规定，个别省、直辖市确因土地后备资源匮乏，新增建设用地后，新开垦耕地的数量不足以补偿所占用耕地数量的，必须报经国务院批准减免本行政区域内开垦耕地的数量、易地开垦数量和质量相当的耕地。

此外，为保证耕地质量，新修改的土地管理法增加了“引导因地制宜轮作休耕”的规定。

## 二、被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障

土地征收事关农民的切身利益，在修法过程中备受关注。8月26日上午，在全国人大常委会办公厅举行的新闻发布会上，自然资源部法规司司长魏莉华表示，新修改的土地管理法在土地征收方面做了相应完善。

一是首次对土地征收的公共利益进行明确界定。“因为原来宪法和土地管理法都规定国家为了公共利益的需要可以征地，但是什么是公共利益？长期以来没有明确的法律规定。”魏莉华表示，这次在总结试点经验的基础上，采用列举的方式，对于为哪些公

共利益可以动用国家征收权作出了明确的界定。

二是土地管理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。新修改的土地管理法明确规定，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重新公布一次。“另外，在原来的土地补偿费、安置补偿费、地上附着物三项基础上又增加了农村村民住宅补偿和社会保障费，这样就从法律上为被征地农民构建了一个更加完善的保障体系。”魏莉华说。

三是完善了土地征收程序，把原来的批后公告改为批前公告，必要时还要就征地补偿安置方案召开听证会，使被征地农民在整个过程中有更多参与权、监督权和话语权。

## 三、增加农民收入，允许集体经营性建设用地入市

值得一提的是，新修改的土地管理法破除了农村集体建设用地进入市场的法律障碍。

过去，农村集体经营性建设用地的转让、出租一直受到限制。新修改的土地管理



法明确规定，土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。同时提出，集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。

魏莉华表示，集体经营性建设用地入市是此次土地管理法修改的最大亮点，“这是土地管理法的一个重大制度创新，取消了多年来集体建设用地不能直接进入市场流转的二元体制，为城乡一体化发展扫除了制度性的障碍。”全国人大常委会法制工作委员会经济法室副主任杨合庆表示，集体经营性建设用地入市能够为农民直接增加财产性的收入。

根据决定，自新修改的土地管理法施行之日起，新增建设用地的土地有偿使用费，百分之三十上缴中央财政，百分之七十留给有关地方人民政府。

#### 四、尊重农民意愿，让农民“户有所居”

在农村，占用耕地盖房的现象时有发生，“一户一宅”政策在解决这种乱象上起到了一定作用。可是宅基地不够用怎么办？进城落户农户的宅基地又该如何处理？新修改的土地管理法在保护农村村民居住的权

利、农村村民的住房财产权益、改善农村村民居住环境和条件等方面都作了相关规定，充分尊重和保护农民的土地权利。

新修改的土地管理法明确规定，人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取的措施，按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。同时明确，国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。

“农民变成市民真正实现城市化是一个漫长的过程，在整个过程中我们要有足够的耐心。如果农民不愿意退出宅基地，地方政府不能强迫其退出宅基地，必须是在自愿有偿的基础上。”魏莉华说。

此外，新修改的土地管理法还下放了宅基地的审批权，明确要求通过规划合理安排农村的宅基地，为改善农村的居住条件提供便利。这些举措都将为农民利益提供更加充分的实实在在的保障。

（资料来源于中国人大网）

# 农村土地制度实现重大突破

## ——自然资源部法规司司长魏莉华解读新土地管理法

8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过《中华人民共和国土地管理法》修正案，自2020年1月1日起施行。土地管理法修改是在什么样的背景下进行的？有哪些重大突破？新法的实施对各级自然资源管理部门提出了哪些新挑战？本报记者就此采访了自然资源部法规司司长魏莉华。

### 背景：改革农村土地制度

土地管理法是一部关系亿万农民切身利益、关系国家经济社会安全的重要法律。土地管理法确立的以土地公有制为基础、耕地保护为目标、用途管制为核心的土地管理基本制度总体上是符合我国国情的，为保护耕地、维护农民土地权益、保障工业化城镇化快速发展发挥了重要作用。随着实践的不断发展和改革的不断深入，现行农村土地制度与社会主义市场经济体制不相适应的问题日益显现：土地征收制度不完善，因征地引发的社会矛盾积累较多；农村集体土地权益保障不充分，

农村集体经营性建设用地不能与国有建设用地同等入市、同权同价；宅基地取得、使用和退出制度不完整，用益物权难落实；土地增值收益分配机制不健全，兼顾国家、集体、个人之间利益不够。针对农村土地制度存在的突出问题，党的十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》对改革提出了明确要求。由于土地制度改革牵一发而动全身，为审慎稳妥推进，2014年中办、国办印发《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》，对农村土地制度改革进行顶层设计。2015年2月，全国人大常委会通过《关于授权国务院在北京市大兴区等33个试点县行政区域内暂停调整实施有关法律规定的决定》，在33个试点地区暂停实施土地管理法5个条款、城市房地产管理法1个条款。该授权决定还明确：对实践证明可行的，修改完善有关法律。土地管理法的修改正是在这样的背景下启动的。自2015年以来，33个试点地区在党中央的坚

强领导下，大胆探索，勇于创新，试点取得了明显成效，为土地管理法修改奠定了坚实的实践基础。

## 内容：七大突破值得关注

新土地管理法坚持土地公有制不动摇，坚持农民利益不受损，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，在充分总结农村土地制度改革试点成功经验的基础上，作出了多项重大突破。

### （一）破除集体经营性建设用地进入市场的法律障碍

原来的土地管理法除乡镇企业破产兼并外，禁止农村集体经济组织以外的单位或者个人直接使用集体建设用地，只有将集体建设用地征收为国有土地后，该幅土地才可以出让给单位或者个人使用。这一规定使集体建设用地的价值不能显化，导致农村土地资源分配效率低下，农民的土地财产权益受到侵蚀。在城乡接合部，大量的集体建设用地违法进入市场，严重挑战法律的权威。在33个试点地区，集体建设用地入市制度改革受到农村集体经济组织和广大农民的广泛欢迎。

新土地管理法删除了原法第四十三条关于“任何单位和个人进行建设，需要使用土地，必须使用国有土地”的规定，允许集体经营性建设用地在符合规划、依法登记，并经

本集体经济组织2/3以上成员或村民代表同意的条件下，通过出让、出租等方式交由集体经济组织以外的单位或者个人直接使用。同时，使用者取得集体经营性建设用地使用权后还可以转让、互换或者抵押。这一规定是重大的制度突破，结束了多年来集体建设用地不能与国有建设用地同权同价同等入市的二元体制，为推进城乡一体化发展扫清了制度障碍，是新土地管理法的最大亮点。

### （二）改革土地征收制度

随着工业化、城镇化的快速推进，征地规模不断扩大，因征地引发的社会矛盾凸显。33个试点地区在缩小征地范围、规范征地程序、完善多元保障机制等方面开展了多项制度性的探索。新土地管理法在总结试点经验的基础上，在改革土地征收制度方面作出了多项重大突破：

一是对土地征收的公共利益范围进行明确界定。宪法规定，国家为了公共利益的需要可以对土地实行征收或者征用并给予补偿。但原土地管理法没有对土地征收的“公共利益”范围进行明确界定，加之集体建设用地不能直接进入市场，使土地征收成为各项建设使用土地的唯一渠道，导致征地规模不断扩大，被征地农民的合法权益和长远生计得不到有效的保障，影响社会稳定。新土地管理法增加第四十五条，首次对土地征收的公共利益进行界定，采取列举方式明确，因

军事和外交，政府组织实施的基础设施、公益事业、扶贫搬迁和保障性安居工程建设需要以及成片开发建设等六种情形，确需征收的，可以依法实施征收。这一规定将有利于缩小征地范围，限制政府滥用征地权。

二是明确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。原来的土地管理法按照被征收土地的原用途给予补偿，按照年产值倍数法确定土地补偿费和安置补助费，补偿标准偏低，补偿机制不健全。新土地管理法首次将2004年国务院28号文件提出的“保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障”的补偿原则上升为法律规定，并以区片综合地价取代原来的年产值倍数法，在原来的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费的基础上，增加农村村民住宅补偿费用和将被征地农民社会保障费用的规定，从法律上为被征地农民构建更加完善的保障机制。

三是改革土地征收程序。将原来的征地批后公告改为征地批前公告，多数被征地的农村集体经济组织成员对征地补偿安置方案有异议的，应召开听证会修改，进一步落实被征地的农村集体经济组织和农民在整个征地过程的知情权、参与权和监督权。倡导和谐征地，征地报批前，县级以上地方政府必须与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿安置等签订协议。

### （三）完善农村宅基地制度

农村宅基地是农民安身立命之本。长期以来，宅基地“一户一宅”、无偿分配、面积法定、不得流转的法律规定，导致农村宅基地大量闲置浪费，农民宅基地的用益物权难落实。33个试点地区在自愿有偿退出宅基地、宅基地有偿使用、下放宅基地审批权限等方面进行了积极探索。新土地管理法完善了农村宅基地制度，在原来“一户一宅”的基础上，增加宅基地户有所居的规定，明确：人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，在充分尊重农民意愿的基础上可以采取保障农村村民实现户有所居。这是对“一户一宅”制度的重大补充和完善。考虑到农民变成城市居民真正完成城市化是一个漫长的历史过程，新土地管理法规定：国家允许进城落户的农村村民自愿有偿退出宅基地，这一规定意味着地方政府不得违背农民意愿强迫农民退出宅基地。同时，在总结试点经验的基础上，新土地管理法下放宅基地审批权限，明确农村村民住宅建设由乡镇人民政府审批。

### （四）为“多规合一”改革预留法律空间

建立国土空间规划体系并监督实施，实现“多规合一”是党中央、国务院作出的重大战略部署。随着国土空间规划体系的建立和实施，土地利用总体规划和城乡规划将不再单独编制和审批，最终将被国土空间规划

取代。考虑到“多规合一”改革正在推进中，新土地管理法为改革预留了法律空间，增加第十八条，规定：国家建立国土空间规划体系。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护和建设活动的基本依据。为了解决改革过渡期的规划衔接问题，新土地管理法还明确：已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。同时在附则中增加规定：编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

#### （五）将基本农田提升为永久基本农田

实行最严格的耕地保护制度，确保国家粮食安全是土地管理法的核心和宗旨。为了提升全社会对基本农田永久保护的意识，新土地管理法将基本农田提升为永久基本农田，增加第三十五条明确：永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变用途。永久基本农田必须落实到地块，纳入数据库严格管理。各省（自治区、直辖市）划定的永久基本农田一般应当占本行政区域内耕地的80%以上，具体比例由国务院根据各省（自治区、直辖市）耕地实际情况确定。

#### （六）合理划分中央和地方土地审批权限

原土地管理法对新增建设用地规定了从严从紧的审批制度，旨在通过复杂的审批制度引导地方政府利用存量建设用地。但长

期以来，地方对建设用地审批层级高、时限长、程序复杂等问题反映强烈。新土地管理法适应“放管服”改革的要求，对中央和地方土地审批权限进行了调整，按照是否占用永久基本农田来划分国务院和省级政府的审批权限。今后，国务院只审批涉及永久基本农田的农用地转用，其他的由国务院授权省级政府审批。同时，按照“谁审批，谁负责”的原则，取消省级征地批准报国务院备案的规定。

#### （七）土地督察制度正式入法

为了有效解决土地管理中存在的地方政府违法高发多发的问題，2006年国务院决定实施国家土地督察制度，对省（自治区、直辖市）及计划单列市人民政府土地管理和土地利用情况进行督察。土地督察制度实施以来，在监督地方政府依法管地用地、维护土地管理秩序等方面发挥了重要作用。在充分总结国家土地督察制度实施成效的基础上，新土地管理法在总则中增加第五条，对土地督察制度作出规定：国务院授权的机构对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。以此为标志，国家土地督察制度正式成为土地管理的法律制度。

### 挑战：做好新法实施各项准备

新土地管理法将于2020年1月1日起施



行。全国人大常委会在关于修改土地管理法和城市房地产管理法的决定中，特别对依法保障农村土地征收、经营性建设用地入市和宅基地管理制度改革全国范围内实行提出了明确要求。要求国务院及其有关部门和各省（自治区、直辖市）应当加强领导，做好法律宣传，制定完善配套法规规章，确保法律制度正确有效实施。在距离土地管理法正式实施近4个月的时间里，自然资源部以及省级自然资源主管部门要不断加大工作力度，为新法实施做好各项准备工作：

一是抓紧启动《土地管理法实施条例》和《基本农田保护条例》的全面修订工作，细化落实农村土地制度改革的各项制度安排。同时，启动对土地管理配套规章的全面清理工作，该修改的修改，该废止的废止。

二是研究落实新土地管理法中授权国务院及国务院自然资源主管部门和省（自治区、直辖市）的授权立法事项。自然资源部主要是根据第六十四条的授权规定，抓紧起草《集体经营性建设用地出让转让管理条例》送审稿，提请国务院审议；根据第四十五条的授权规定，研究出台土地征收成片开发的标准。省（自治区、直辖市）主要根据第四十八条的授权，制定征收农用地以外的其他土地地上附着物和青苗的补偿标准和被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法。

三是省级自然资源主管部门要组织制定并公布本地区的区片综合地价，确保新法实施后按照新的标准实施征地。目前，除试点地区外，还有个别省尚未出台区片综合地价标准，还有的省区片综合地价未覆盖城市规划区以外的地区。这些地区要加大工作力度，确保在明年新法实施前完成区片综合地价的制定和公布工作。

四是要不断强化农村集体经济组织作为土地所有权人的能力建设。集体经营性建设用地可以直接进入市场流转，是重大的制度创新，也对作为土地所有权人的农村集体经济组织的资产运营管理能力提出了重大挑战。要按照先易后难、循序渐进的原则稳妥推进，在实践中不断强化农村集体经济组织的能力建设。

五是切实做好新土地管理法的学习宣传和培训工作。要加大向全社会的宣传力度，使亿万农民了解新法的主要内容，学会用法律保护自己的土地权益。要加大对自然资源系统工作人员的培训力度，确保新法所确立的改革举措落到实处，保证新法的顺利实施。

（资料来源于《中国自然资源报》）

# 从试点改革迈向依法改革

## 写在新土地管理法及房地产管理法诞生之际

首次对征地的公共利益进行明确界定、取消集体建设用地不能直接入市的限制、规定政府不能强迫农民退出宅基地……2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。党中央农村土地制度改革的决策和试点的成功经验，正式上升为法律，试点改革迈向依法改革、全国铺开。

### 一、“三块地”改革：创新实践上升为法律

新修改的土地管理法，把农村“三块地”改革的成功经验全部吸收到土地管理法，在农村土地管理方面做出了多项创新性的规定。

“农村土地制度改革，牵一发而动全身，必须审慎稳妥推进。”自然资源部法规司司长魏莉华说，2014年底，中央印发《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地改革试点工作的意见》，在全国部署农村土地制度改革试点工作。由于试点突破了土地管理法和城市房地产管理法有关规定，2015年2月全国人大常委会通过授权

决定，授权国务院在33个试点县行政区域内暂停实施土地管理法的5个条款、城市房地产管理法的1个条款。“试点地区在党中央坚强领导下大胆探索，勇于实践，农村土地制度改革取得了明显成效，也为土地管理法修改奠定了坚实的基础。”

新土地管理法，把农村土地制度改革试点经验上升为法律，做出了多项创新性的规定。如在土地征收方面，首次对土地征收的公共利益进行明确界定，采用列举的方式，对军事外交，政府组织实施的基础设施建设、公益事业、扶贫搬迁和保障性安居工程，以及成片开发建设等六种情况确需征地的可以依法实施征收；在集体经营性建设用地入市方面，取消了集体建设用地不能直接进入市场流转的限制，为城乡一体化发展扫除了制度性的障碍，成为这次土地管理法修改的最大的亮点；在宅基地方面，增加了户有所居的规定，允许已经进城落户的农村村民自愿有偿退出宅基地，但地方政府不能强迫农民退出。

“人多地少是我们的基本国情，广大农民都对土地十分珍视，我们任何一项改革

一项立法都要把农民土地权益维护好、实现好、发展好，因此在土地管理法修改当中将保护农民利益作为基本原则和重要目标，完善了很多方面的制度。”全国人大常委会法制工作委员会经济法室副主任杨合庆对记者说。

## 二、三条控制线：基本农田保护2.0版

新土地管理法，“永久基本农田”取代了原来的“基本农田”，被形象地称为中国基本农田保护2.0版，并将通过编制统一、全新的国土空间规划，形成生态红线、永久基本农田、城市开发边界三条控制线的整体管控框架。

“从基本农田到永久基本农田，不是简单的文字修改，而是理念的重大转变，体现了对基本农田永久保护的价值理念。”魏莉华说，党中央强调，耕地是我国最为宝贵的资源，强调“两个决不能”，已经确定的耕地红线决不能突破，已经划定的城市周边永久基本农田决不能随便占用。党的十九大报告也明确提出，要完成生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线的划定工作。“按照党中央、国务院的部署，我们已经完成了2887个县级行政区域永久基本农田的划定工作。”

据介绍，新土地管理法在第三十五条明确规定永久基本农田经依法划定后任何单位和个人不得擅自占用或者改变用途，要求永

久基本农田必须落实到地块，纳入数据库严格管理。同时，原来土地管理法要求各省、自治区、直辖市必须把80%以上的耕地划入永久基本农田，具体的划定的比例由国务院根据各省、自治区、直辖市实际情况来确定，使这部法律的规定更加符合实际。“保护耕地，保护永久基本农田，是我们土地管理法的核心和宗旨之一，也是在这次修改过程中坚持的一项基本原则。”魏莉华对记者说。

## 三、从法律到实践：改革永远在路上

从全国33个县级改革试点，到内地31个省（自治区、直辖市）全面实施，新土地管理法颁布实施后，农村土地改革的广阔前景值得期待，来自实践的法律，要到实践中进一步检验。

“本次法律修改采取积极稳妥的态度，将看得准的问题、改革实践证明可行的做法上升成为法律，对一些一时看不准、不成熟的做法，还继续开展试点，特别是要加大土地制度综合性改革措施力度，为改革于法有据提供更多的实践经验和立法基础。”程立峰委员说。

法律颁布之后，就是实施。首先需要组织好法律的学习和宣传。农村土地制度事关国民经济发展和农民切身利益，这次法律修改是将中央关于土地制度改革要求和试点

（下转第2页）

# 构建城乡统一的建设用地市场体系研究报告 出炉

由自然资源部咨询研究中心组织开展研究并完成的《构建城乡统一的建设用地市场体系及相关制度系列研究》报告已正式报部。研究报告提出，要以坚持公有制主体地位为基础，以构建明晰城乡土地统一市场主体的土地权利制度为关键，以提高市场的配置效率和公平性为重点，完善兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，在符合规划和用途管制的前提下，加快构建“保护产权、同权同价、维护契约、平等交易”的城乡统一的建设用地市场体系。

研究报告首先明确了城乡统一建设用地市场体系构建的指导思想和总体原则，在此基础上，以围绕构建城乡统一建设用地市场为主要目标，以全面深化改革为方向，以健全权利体系、调查评价、用途管制、市场规则、价格体系、收益分配等“六个统一制度”为主线，配合组织制度保障，研究提出构建城乡统一的建设用地市场体系总体框架。

“当前，我国经济已从高速发展进入高质量发展，经济领域各项改革进入攻坚阶段。改革开放40多年来，我国国有土地市场

经历了探索创新发展，形成了以‘招拍挂’出让为主要方式的国有土地市场体系，市场机制在国有土地资源配置中的决定性作用日益显现。集体土地市场从自发到试点，尚处在改革的探索和试点阶段，客观上限制了土地要素自由流动。城乡二元土地制度一定程度上限制了农民获得更多的财产性收入，也制约了乡村振兴和产业发展。”部咨询研究中心相关负责人表示，加快建立城乡统一建设用地市场，盘活农村建设用地资源，推动农村产业发展，提高农民土地增值收益分享比例，是推动乡村振兴、实现城乡融合的重要抓手。必须从广度和深度上稳妥推进市场化改革，打破城乡分割的建设用地要素市场，激活农村土地要素活力，实现城乡土地要素与资本、劳动等要素自由结合，完善土地有偿使用制度、加快完善现代市场体系。

据悉，自2013年以来，党中央、国务院为加快建立现代市场体系，对构建城乡统一建设用地市场作出一系列部署，探索农村土地三项制度改革试点，提出打通城乡统一建设用地市场的路径，并明确了“到2022

(下转第41页)

# 《土地管理法》的修订奠定了集体经营性建设用地估价的基础

梁津<sup>1</sup> 叶凌<sup>1</sup> 杨从<sup>2</sup>

(1.北京康正宏基房地产评估有限公司 2.北京市土地利用事务中心)

**摘要** 《土地管理法》修订的亮点之一，就是集体经营性建设用地可以直接入市流转，新法规定了集体经营性建设用地的权利类型、出让条件、规划限制、用途管制、使用权能等市场要素，明确了集体经营性建设用地地价的内涵，为土地估价奠定了基础。

**关键词** 土地管理法 修订 集体经营性建设用地 估价

国有土地有偿使用制度改革，是改革开放四十年伟大成就之一，正是国有建设用地的建立，催生了土地估价行业，今年恰逢土地估价行业建立25周年庆。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，集体经营性建设用地可以直接入市流转，标志着集体建设用地市场的建立，朝着建设城乡统一的建设用地市场迈进重要的一步。集体建设用地使用制度的改革，不仅是《土地管理法》修订的最大亮点，更是为土地估价行业带来了新的发展机会。

## 一、集体经营性建设用地市场的形成

### 1. 破除集体经营性建设用地进入市场的法律障碍

修订前的《土地管理法》规定，只有将

集体建设用地征收为国有土地后，该土地才可以出让给单位或者个人使用。

修订的《土地管理法》删除了原法第四十三条关于“任何单位和个人进行建设，需要使用土地，必须使用国有土地”的规定，允许集体经营性建设用地在符合规划、依法登记，并经本集体经济组织三分之二以上成员或村民代表同意的条件下，通过出让、出租等方式交由集体经济组织以外的单位或者个人直接使用。

### 2. 集体经营性建设用地列入土地利用年度计划

《土地管理法》第二十三条第二款修改为：土地利用年度计划，根据国民经济和社会发展规划、国家产业政策、土地利用总



体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划应当对本法第六十三条规定的集体经营性建设用地做出合理安排。这也是管理城乡统一的建设用地市场的需要。

## 二、集体经营性建设用地的出让

《土地管理法》第六十三条修改为：土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。

作为集体经营性建设用地有偿使用的核心条款，规定了如下市场要素：

(1) 出让条件：符合土地利用总体规划、城乡规划。

(2) 集体决策：应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。

(3) 用途管制：工业、商业等经营性用途。第六十四条还规定，集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。

(4) 确权登记：经依法登记，取得不动

产权证书。

(5) 流转范围：在城市规划区以外。

同时《城市房地产管理法》第九条修改为：

“城市规划区内的集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让，但法律另有规定的除外。”符合《宪法》第十条关于城市的土地属于国家所有的规定。

(6) 出让主体：土地所有权人，乡（镇）村集体经济组织。

(7) 有偿使用方式：出让、出租。

(8) 受让主体：单位、个人。

(9) 合同形式与内容：书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。

(10) 使用权权能：转让、互换、出资、赠与、抵押。

(11) 使用条件：参照同类用途的国有建设用地，具体办法由国务院制定。

(12) 违约责任：第八十二条修改为：擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设，或者违反本法规定，将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。

### 三、集体经营性建设用地的地价定义

地价定义是土地估价的基础，地价定义中的权利类型、土地用途、规划条件、价格类型，决定了方法的选用、案例的选取及最终的结果。修订之前，关于集体经营性建设用地市场的一切要素都没有定论，估价行业也是仍在探讨和推测，物权没有法定，估价没有依据。

《土地管理法》的修订，规定了集体经营性建设用地的权利类型、出让条件、规划限制、用途管制、使用权权能等市场要素，也明确了集体经营性建设用地地价的内涵，为土地估价奠定了基础。

集体经营性建设用地地价内涵与国有建设用地相比，既有相同点，也有不同点。我们按照地价定义的七要素来分别说明：

(1) 权利状况：包括土地所有权、土地使用权。对于国有建设用地，土地所有权均为国家所有，为单一的所有权主体；集体建设用地所有权人为乡（镇）、村集体经济组织，具有明显的多样性。土地使用权人，原法限制为本集体经济组织成员，新法规定为单位和个人，并不限制集体经济组织以外的成员。对于使用权类型，新法规定了出让和出租，是否有划拨类型，尚待法律明确。

(2) 土地用途：新法规定为工业、商业等经营性用途，不含居住，从试点区域看，办公应该是允许的。

(3) 土地开发程度：按实际开发程度和规划开发程度设定。

(4) 容积率：按规划批准条件。

(5) 土地使用年期：法律规定参照同类用途的国有建设用地，即工业最长50年，商业最长40年。

(6) 估价期日：依据估价实际设定。

(7) 价格类型：既然是为集体经营性建设用地市场服务，价格类型基础是市场价格。依评估目的和流转方式，可以分为出让价格、转让价格、作价出资入股价格、抵押价格和补偿价格等价格类型。

试点期间依据《关于印发〈农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法〉的通知》（财税〔2016〕41号）收取的集体经营性建设用地土地增值收益调节金，在新法中并未规定，是否包括在地价定义中，暂无依据。

根据集体经营性建设用地出让的条件及评估的目的，估价师还应调查不动产登记证书、集体经济组织成员同意流转的证明文件等。

### 四、适应新形势，完善集体土地价格体系和估价技术规范

《土地管理法》的修订，将“三块地”改革的成功经验法制化，体现了集体土地使用制度改革的重要成果。土地估价行业经过25年的发展与积淀，可以发挥在国有

（下转第63页）

# 全国土地估价报告质量管控体系培训会顺利召开

2019年8月21日，中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）在北京召开了全国土地估价报告质量管控体系培训会。会议由中估协常务副秘书长鲍丽萍主持，邀请首都经济贸易大学不动产研究所王文教授，自然资源部信息中心黎韶光副处长，中国国土勘测规划院地价所赵松所长到会授课，共有近400位来自各省（自治区、直辖市）土地估价行业协会分管报告抽查评审

的负责人及报告评审专家参加了本次会议。

会议期间，王文教授发表了题为《土地估价报告评审研讨思考与分享》的主题演讲，就土地估价报告评审过程中的评审流程、评审规则、评分表及评审标准进行了讲解。黎韶光副处长就“全国土地估价监管系统”抽查评审系统操作及关键点进行了讲解。赵松所长、王文教授和全国专家就土地估价报告评审中存在的问题进行了交流。



# 农地征收补偿的期权价格模型

李福林 吴武成

(湖南新三星房地产土地评估咨询有限公司 株洲 412000)

**摘要** 我国《土地管理法》中规定,国家出于公共利益及经济发展需要,当涉及占用村集体组织农业用地时,须先由国家征收转为全民所有性质的建设用地,再由国家以划拨或出让方式供给新的用地方。在农地征收货币补偿方面,给出一个适当合理的量化方法显然具有积极的现实意义。因此我们尝试运用金融衍生工具的期权定价原理,建立征收农地的期权价格补偿模型。

**关键词** 农地 征收 补偿 期权 价格模型

## 一、概述

我国《土地管理法》中规定,国家出于公共利益及经济发展需要,当涉及占用村集体组织农业用地时,须先由国家征收转为全民所有性质的建设用地,再由国家以划拨或出让方式供给新的用地方。在农地征收阶段,国家采用被征地年产值倍数对所征地进行货币补偿,主要包括土地补偿费和安置补助费,二者之和的最高标准为补征地前三年平均产值的30倍。农地按所产物大致分为粮食、蔬菜、经济作物、园林、水产养殖、畜牧用地等,各类用地产值成本投入均有所不同。与此同时,存在区域自然地理条件、经济发展水平不一致产生的影响,实际补偿价格存在较大差别。农地单位年产值一般几千元,设施农业产值要高些。假设存在一个市场,将商业、住宅、工业、综合和农业各类土

地置入市场考察,在不改变农地用途前提下,可以判断农地与其他用地价格比较是最低的。农产品价格低,农地产出价值就低,最终导致农地价格低。就各类农地价格单纯比较,受自然条件、土地等级、种植内容、农地投入等因素影响,也存在一定差异。近年不同级别城市涉及的“城中村”改制项目,制定了不同的较高的补偿水平,但总体上特别是在经济欠发达地区农地因各类建设项目被征收后,所得补偿不够保证农民失地后获得较稳定的生活保障。

政府将所征农地转作新用途后的土地价格都高于农地,通过出让(划拨除外)就可获取较高的土地增值收益。为追求这种收益,政府会尽可能多地征地出让,为发展经济征地是必需的,但控制不好,就出现“土地财政”现象并逐渐形成恶性循环,其结果是减少了宝贵的耕地,使得逼近十八亿亩耕地红



线距离时间缩短,也令大量失地农民谋求到城镇就业,增大了城镇建设用地需求。从另一角度看,国家大量基础设施建设规模逐渐扩大,城镇化又是一个趋势,即使不存在“土地财政”,农地征收也会继续,当然有些征地是用于公益事业。

在农地征收货币补偿方面,给出一个适当合理的量化方法显然具有积极的现实意义。因此我们尝试运用金融衍生工具的期权定价原理,建立征收农地的期权价格补偿模型。

## 二、期权概念及基本模型

期权是这样一种权利:期权合约持有人在规定到期日,有权利但不负有义务(可以但不是必须)按事先约定的价格买进或卖出某项标的资产。标的资产可以是股票、利率、汇率、股票指数等金融类产品,称金融期权;也可以是粮棉豆类农产品、能源、金属矿产品等,称作商品期权。期权与期货合约不同点在于:期货合约持有人同样是在规定到期日按约定价格买进或卖出标的资产,这种交易无论届时盈损如何,双方都必须实施,双方权利义务是对等的;而期权交易的双方权利义务是不对等的,期权交易的多头方可以视对自己是否有利决定实施或者不实施,即到时有权买进或卖出或放弃交易。为了获取这种可以选择的权利,签约时多头方应支付一定数量的期权金(期货不支付)。如果期权合约持有人获得在到期日按约定价格买入某项标的资产权利,称作买方期权(看涨期权),简

称买权。持有这种权利在到期日资产价格高于约定价格就可以实施买权,否则就放弃这一买权,例如,合约中的标的资产是某支股票期限一年,约定价格50元,现在股价是48元,若一年后股价上升到55元,则实施买权,按约定价格50元买进,权利人赢利 $55-50=5$ 元(暂不考虑期权金因素);若到期时股价为49元或更低,则权利人放弃该项买权以避免更大损失。与买权对应的是,若期权合约持有人在到期日有权卖出某项标的资产,称为卖方期权(看跌期权),简称卖权。仍以股票为例,设约定价格50元,签约时股价51元,在到期日,股价下落至48元,则权利人实施卖权,按50元卖出,获利 $50-48=2$ 元(不考虑期权金因素);如果在到期日股价为52元,则放弃卖权。当然若获得买权或卖权,必须支付一定数量期权金,称买权多头和卖权多头,与之对应的合约另一方称买权空头和卖权空头。设约定价格为 $K$ ,到期日时标的资产价格为 $S_T$ ,如果执行期权,则

$$\text{买权收益} = S_T - K \quad (1)$$

$$\text{卖权收益} = K - S_T \quad (2)$$

考虑到已支付的期权金,实际收益小于上述表达式,而放弃权利不执行,多头方则仅损失所支付的期权金。

那么期权合约签约时标的资产价格 $S_0$ 是知道的,但到期日的价格 $S_T$ 是未知的,损益也是不确定的,应当支付的期权金是多少,也就是买权和卖权的价格是多少?自然涉及对期权的定价,在假设标的资产价格变动遵循几何布朗运动的前提下,得出刻画期权价格



变化的偏微分方程——Black-Scholes方程  
(简称BS方程):

$$\frac{\partial V}{\partial T} + \frac{1}{2}\sigma^2 S^2 \frac{\partial^2 V}{\partial S^2} + rS \frac{\partial V}{\partial S} - rV = 0 \quad (3)$$

$$V|_{t=T} = \begin{cases} (S_T - K) & \text{(买权)} \\ (K - S_T) & \text{(卖权)} \end{cases} \quad (4)$$

$$0 \leq S < \infty \quad 0 \leq t \leq T$$

最终得到买权价格定价公式:

$$V_c(S_1 t) = S_0 N(d_1) - Ke^{-r(T-t)} N(d_2) \quad (5)$$

卖权价格定价公式:

$$V_p(S-t) = Ke^{-r(T-t)} N(-d_2) - S_0 N(-d_1) \quad (6)$$

$$d_1 = \frac{\ln \frac{S_0}{k} + \left( r + \frac{\sigma^2}{2} \right) (T-t)}{\sigma \sqrt{T-t}} \quad (7)$$

$$d_2 = d_1 - \sigma \sqrt{T-t} \quad (8)$$

式中:  $S_0$ 是签约时( $t=0$ )的标的资产价格,  $K$ 是约定价格(期权执行价格),  $r$ 是无风险利率,  $T$ 是期限,  $t$ 是期权签约后经过的时间变量,  $\sigma$ 是标的资产价格变动的方差(由标的资产价格历史数据统计得出),  $N(\cdot)$ 是正态累积概率。

由于上述期权合约有确定的期限 $T$ ,并且多头方只能在期满时才可以决定是否执行,具有这种特征的期权称欧式期权,BS定价公式是针对欧式期权的。除此之外,根据期权合约具体条款的不同,还有标的资产在期限内有无特殊人为干扰(比如支付股利、资源开采减少储量等),在BS模型基础上,还可以给出扩展的及其他种类期权定价公式。

### 三、美式期权

有一种与欧式期权不同类型的期权,这就是美式期权,其特征是,权利人在 $0 < t \leq T$

内的任一时间点随时可以行使权利,而欧式期权则只能在 $t=T$ 时的期权到期日才能行使权利。美式期权,没有类似欧式期权的价格显式表达,不过已有分析认为,当标的资产是不支付股利的股票时,美式买权提前实施是不明智的,因而可以用BS公式定价。对美式卖权而言,当标的资产下跌到一定程度时提前执行卖权是必要的,否则将蒙受损失,进一步有:

(1) 继续持有区域 $\Sigma_1$ 。在 $\Sigma_1$ 内,美式期权价格大于期权收益,期权多头不应执行权利,称 $\Sigma_1$ 为继续持有区域。

(2) 终止持有区域 $\Sigma_2$ 。在该区域,期权期望收益率小于无风险利率,应立即执行期权终止合约,称终止持有区域。

(3) 由于美式期权可以提前实施,期权多头就拥有比欧式期权更多的获利机会,因此它比欧式期权价格更高,在参量相同条件下,美式期权价格至少不低于欧式期权价格。

美式期权定价可以分解成两部分:一部分是欧式期权价格,另一部分是提前实施条款所应增付的期权金,这一增加部分与最佳实施边界位置有关,涉及难以求解的非线性积分,因而美式期权定价不能给出显式解析表达。

### 四、征地补偿的期权属性识别分析

BS期权定价模型除应用于金融领域外,其方法原理逐渐被引入实物资产、权益类资产及项目等价值评估业务领域,并有着很好

的实践应用案例。例如，知识产权类价值评估是涉及买权，股权价值评估对流动性缺乏折扣的期权模型、保险租赁及人力资源评估则涉及卖权。运用期权原理给资产定价，除了要能够识别出项目资产具有的内嵌期权特性外，还需对BS模型中的参量实施变通处理，一般情形对照见表1。

表1 BS模型参量

金融期权(以股票为例)	实物期权
股票当前价格 $S_0$	项目资产运营产生的现金流现值
执行价格 $K$	投资成本和运营成本现值
到期时间 $T$	项目运营存续时间
股票价格的不确定性 $\sigma_2$	资产价值或现金流的不确定性
无风险利率 $r$	无风险利率 $r$
股利支付率 $\beta$	自然资源价值生产消耗率

在市场环境所决定的经济活动中，所面临的项目资产内容：性质、目的比较复杂，必须加以具体分析，确定是买权还是卖权及各参量。一个农业方面具有期权属性的例子是关于国家农产品收购牌价的制定，当某种重要农产品的市场需求相对于供给增长更快时，其市场价格可能会高于收购价，生产者就会到市场出售，反之就出售给国家。这种收购牌价类似于卖权约定价格，而这一卖权是国家（政府）无偿赋予农户的，无须支付费用，主要目的是保护种植积极性，稳定一些重要农产品的生产和供应。这种卖权在单一计划经济中是不存在的，现以小麦为例，计算这一卖权价值。

假设今年6月市场小麦价格1.2元/斤<sup>①</sup>，国家公布的次年6月开始有效的小麦收购牌价1.3元/斤，具体参量如下：

$$S_0=j=1.3 \quad T=1 \quad \sigma_2=0.023 \quad \sigma=0.15$$

$$r=0.05 \quad (9)$$

b的值据前十年左右小麦市场价格数据计算。

代入BS公式：

$$d_1 = \frac{\ln \frac{1.2}{1.3} + \left(0.05 + \frac{0.023}{2}\right) \times 1}{0.15 \times 1} = -0.123 \quad (10)$$

$$d_2 = -0.123 - 0.15 = -0.0273 \quad (11)$$

$$V_p(S, t) = 1.3 \times e^{-0.05} N(0.273) - 1.2 \times N(0.123)$$

$$= 1.3 \times 0.951 \times 0.6066 - 1.2 \times 0.548$$

$$= 0.09 \quad (12)$$

我们得到卖权的价值是每斤小麦0.09元，即每百斤小麦9元，以每亩<sup>②</sup>小麦产量1000斤计算，国家收购牌价相当于每亩小麦提供了“保险费”价值90元。

现在回到征地补偿上，政府征收农地后是要改变用途的。转为建设用地，存在着一个市场价格，并且一般都高于农地价格。农地使用权、承包权、经营权流转市场完全不同于非农地市场，政府征地并补偿后农民失去一切土地权利，土地性质转为国有土地使用权的建设用地，或用于国家公共项目用地，或用来纳入土地市场以出让。此时可以认为：农地所有者天然拥有其土地的一个卖方期权，约定执行价格乃是改变用途后的土地价格。在征地行为发生时，农地所有者有权

① 1斤=500克。

② 1亩≈66.67米<sup>2</sup>。

按约定价格转出土地资产,或者说,政府欲取得农地所有权,就要收回该卖权,由于征地行为事先不确定,征地一旦发生,意味着同时将会执行卖权,显然这类似一个美式期权,问题是美式期权毕竟有一个长度 $T$ 时间段的约束。

值得庆幸的是,有一种美式期权恰恰没有终止期的约束,期权价格与时间无关,在 $T \rightarrow \infty$ 的区间任一时点上均可以实施权利,具有这样特征的美式期权称作永久美式期权,我们虚拟征收农地所嵌卖权完全符合这一期权特征,是一个永久美式期权的卖权价格定价问题,而永久美式期权价格存在显式表达,解决了征地补偿定量问题。

## 五、征地补偿期权价格定量分析

刻画欧式期权价格变化的BS方程,如前述式(1),形如:

$$\frac{\partial V}{\partial t} + \frac{1}{2}\sigma^2 S^2 \frac{\partial^2 V}{\partial S^2} + rS \frac{\partial V}{\partial S} - rV = 0 \quad (13)$$

这是一个偏微分方程,而永久美式期权与时间变量 $t$ 无关,删去对 $t$ 的微分项就得到:

$$\frac{\sigma^2}{2} S^2 \frac{d^2 V}{dS^2} + rS \frac{\partial V}{\partial S} - rV = 0 \quad (14)$$

$$V(S_0) = K - S_0 \quad (S_0 < S < \infty) \quad (15)$$

$$V(\infty) = 0 \quad (16)$$

$S_0$ 是最佳实施边界,征地行为一旦发生,就认为永久美式卖权的执行条件具备了,但 $S_0$ 是未知的,式(7)一式(9)是一个给定在

$(S_0 \rightarrow \infty)$ 上的二阶常微分方程边值问题。

作变量代换

$$V = S^\beta \quad (17)$$

$$\text{有: } \frac{dV}{dS} = \beta S^{\beta-1} \quad (18)$$

$$\frac{d^2 V}{dS^2} = (\beta^2 - \beta) S^{\beta-2} \quad (19)$$

代入式(7):

$$\frac{1}{2}\sigma^2 S^2 (\beta^2 - \beta) S^{\beta-2} + r\beta S S^{\beta-1} - rS^\beta = 0 \quad (20)$$

整理得:

$$\frac{1}{2}\sigma^2 \beta^2 + \left(r - \frac{1}{2}\sigma^2\right)\beta - r = 0 \quad (21)$$

关于 $\beta$ 的二次方程有两个根:

$$\beta_1 = 1$$

$$\beta_2 = -\frac{2r}{\sigma^2} \quad (22)$$

式(7)的通解为

$$V(S) = AS + BS^{-\frac{2r}{\sigma^2}} \quad (23)$$

再利用式(8)、式(9)给出A、B:

$$V(S_0) = AS_0 + BS_0^{-\frac{2r}{\sigma^2}} = K - S_0 \quad (24)$$

$$\lim_{S_0 \rightarrow \infty} V = AS_0 + BS_0^{-\frac{2r}{\sigma^2}} = 0 \quad (25)$$

由式(25)得出 $A=0$ ,代入式(24)得

$$B = S_0^{\frac{2r}{\sigma^2}} (K - S_0) \quad (26)$$

代入式(23),得出式(7)一式(9)的解:

$$V(S; S_0) = \left(\frac{S_0}{S}\right)^{\frac{2r}{\sigma^2}} (K - S_0) \quad (27)$$

根据前面的讨论,当标的资产价格 $S=S_0$ 时,永久美式期权收益达到极大值,此时该卖权价格与实施期权后的收益相等。

即:

$$V(S; S_0) = \max_{0 \leq S_0 \leq K} \left(\frac{S_0}{S}\right)^{\frac{2r}{\sigma^2}} (K - S_0) \quad (28)$$

为求 $S_0$ , 对式(27)求关于 $S_0$ 的一阶导数, 并令其等于0。

$$\frac{dV}{dS_0} = \frac{dV(S; S_0)}{dS_0} = \left(\frac{S_0}{S}\right)^{\frac{2r}{b^2}} \left[ \frac{2rk}{\sigma^2 S_0} - \left(1 + \frac{2r}{\sigma^2}\right) \right] = 0 \quad (29)$$

解得

$$S_0 = \frac{K}{1 + \frac{\sigma^2}{2r}} \quad (30)$$

即 $S = S_0 = \frac{K}{1 + \frac{\sigma^2}{2r}}$ , 农地卖权价格最大, 并且等于期望收益:

$$V(S; S_0) = \left(\frac{S_0}{S}\right)^{\frac{2r}{b^2}} (K - S_0) = K - \frac{K}{1 + \frac{\sigma^2}{2r}} = \frac{\sigma^2}{2r} \frac{K}{1 + \frac{\sigma^2}{2r}} \quad (31)$$

此时征地方和被征地方也就是卖权空头和卖权多头双方体现了一种平衡结果。

## 六、进一步的讨论

式(31)即为征收农地补偿价格表达式, 只有三个参量 $K$ 、 $\sigma_2$ 、 $r$ , 显得很简洁。

(1)  $K$ 是卖权执行价格(约定价格), 它是所征农地转作他用的市场价格。这是一个虚拟过程, 但执行价格是一个实实在在的重要的量。在表达式中农地价格并不存在, 仅依赖新用途后的地价显然不够全面反映农地实际情况, 故应当结合所征农地的产值、位置、等级因素综合考虑, 特别是国家高铁、高速公路、基础水利设施建设用地在现有土地市场没有相关价格反映, 更需合理确定 $K$ 值, 最佳实施边界 $S_0$ 并不是实施卖权时真正意义上的最小农地价格, 只是通过解析过程得出的一个表征性参量。

(2)  $\sigma_2$ 是征地后新用途土地的市场价格变动的方差, 可以依据征地地区前若干年同类用途地价统计得到, 若采集到一定时期的地价是 $K_0$ 、 $K_1$ 、 $K_2 \cdots K_n$  则:

$$\sigma^2 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (u_i - \bar{u})^2 \quad (32)$$

$$u_i = \ln \frac{k_i}{k_{i-1}} \quad (33)$$

$$\bar{u} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n u_i \quad (34)$$

$$\sigma^2 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (u_i)^2 \quad (35)$$

$$u_i = \frac{k_i - k_{i-1}}{k_{i-1}} \quad (36)$$

(3)  $r$ 是无风险利率, 可以选择银行存款利率或国债利率, 究竟用短期还是长期利率尚需讨论, 对没有时间限定的美式永久期权尤其是土地资产而言, 似乎用长期利率为宜。

上述三个参量 $K$ 、 $\sigma_2$ 、 $r$ 与卖权价格 $V(S; S_0)$ 是什么样的函数关系属性也是有意义的, 具体分析如下:

对式(31)求 $K$ 的一阶偏导数:

$$\frac{\partial V(S; S_0)}{\partial K} = \frac{\sigma^2}{2r} \frac{1}{1 + \frac{\sigma^2}{2r}} > 0 \quad (37)$$

可知表达式是 $K$ 的增函数, 即随着 $K$ 的增大, 补偿价格随之增高, 这一点对卖权多头是显而易见的。

对式(31)求 $\sigma_2$ 的一阶偏导数:

$$\frac{\partial V(S; S_0)}{\partial \sigma^2} = \frac{K\sigma}{r \left(1 + \frac{\sigma^2}{2r}\right)^2} > 0 \quad (38)$$

即补偿价格是土地价格变动方差的增函数, 关于这一点的解释是,  $\sigma_2$ 高表明土地价格变动比较剧烈, 对永久美式期权的多头来说, 能够较易捕捉到最佳实施的时机增加了, 加大了获得最高收益的概率。

对式(31)求关于 $r$ 的偏导数:

$$\frac{\partial V(S_i, S_0)}{\partial r} = -\frac{K\sigma^2}{2r^2\left(1 + \frac{\sigma^2}{2r}\right)^2} < 0 \quad (39)$$

可知补偿价格是无风险利率 $r$ 的减函数,即随 $r$ 的增大,补偿价格减少,其解释是由于是卖权,且等待执行的机会可能会很长,从卖出卖权获得现金补偿,无风险利率使受偿者损失掉一部分资金时间价值,利率高,损失掉的时间价值也高。

第一个假想案例:

设修建高速公路,需用某县某村部分农地。根据农地的等级、位置及产值等因素综合分析,确定所征地与该县最末级工业用地价格较为适应,每亩9万元,该类工业地价近年价格变动的方差 $\sigma_2$ 为10%,无风险利率3%,将上述参量代入式(31):

$$\text{每亩补偿价格} = 9 - \frac{9}{1 + \frac{0.1}{0.06}} = 5.625 \text{万元}$$

第二个假想案例:

设某省会城市开发大型绿地项目,需整村征收“城中村”土地。由于不是商业开发,而是公益性的,此时的执行价格 $K$ 不能用商、住等用途地价来确定。可以考虑用该城市的一个各类用途综合平均地价作为执行价格,若这个综合平均地价为200万元/亩,综合地价波动的方差 $\sigma_2=12\%$ ,无风险利率 $r=4\%$ ,则

$$\text{征地价格} = 200 - \frac{200}{1 + \frac{0.12}{0.08}} = 120 \text{万元/亩}$$

综合地价波动率以各用途地价波动率和各地价所占比例加权:

$$\sigma^2 = \frac{p_s\sigma_s^2 + p_z\sigma_z^2 + p_G\sigma_G^2 + p_q\sigma_q^2}{p_s + p_z + p_G + p_q} \quad (40)$$

式中: $P_s$ 、 $P_z$ 、 $P_G$ 、 $P_q$ 分别是商业、住宅、工业,其他用途的平均地价, $\sigma_s^2$ 、 $\sigma_z^2$ 、 $\sigma_G^2$ 、 $\sigma_q^2$ 分别是各用途地价变动的方差。

若单独分离“城中村”宅基地进行补偿,则执行价格采用城市住宅地价,可参考该“城中村”周边住宅地价,设最终确定的住宅地价为800万元/亩,价格波动的方差是15%,无风险利率4%,则

$$\text{宅基地补偿价格} = 800 - \frac{800}{1 + \frac{0.15}{0.08}} = 520 \text{万元/亩}$$

## 七、扩展的征地价格期权补偿模型

当模型中标的资产比如股票存在支付股利的情形,设经过换算后的年股利支付率为 $q$ ,它的存在将导致股票价格降低,就买权而言,执行价格 $K$ 是固定的,期权执行时的收益 $S-K$ 将会减少,从而令期权价格降低。对卖权来说,情况恰恰相反,即随 $q$ 的存在,卖权期权价格会增大。

具体到标的资产是土地时,什么样的情形会令土地价值或价格减少?我们考虑以下因素:

- (1) 由于工业性污染造成的减产损失。
- (2) 由于工业性污染造成农产品品质降低而影响到产品价格降低之损失。
- (3) 为消除污染使土地恢复至正常条件额外投入的费用。
- (4) 阻滞土地荒漠化趋势需投入的资金。
- (5) 为防止土地地力过速下降而投入的



费用。

上述因素可量化为类似股票支付股利，设正常情况下农地年产值为 $L_d$ ，针对上述因素（不一定同时作用）(1)(2)项 $q$ =损失/ $L_d$ ，(3)、(4)、(5)项 $q$ =费用/ $L_d$ 。

当模型引入 $q$ 时，式(14)变为

$$\frac{\sigma^2}{2}S^2 \frac{d^2V}{dS^2} + (r - q)S \frac{dV}{dS} - rV = 0 \quad (41)$$

$$(S_0 < S < \infty)$$

$$V(S_0) = K - S_0 \quad (42)$$

$$V(\infty) = 0 \quad (43)$$

同样取变量代换： $V = S^a$ ，最终解得使期权价格最大：

$$S_0 = \frac{K}{1 - \frac{1}{d}} \quad (44)$$

则

$$V(S_i, S_0, q) = K - S_0 = K - \frac{K}{1 - \frac{1}{d}} = -\frac{1}{d} \left( \frac{K}{1 - \frac{1}{d}} \right) \quad (45)$$

其中：

$$d_1 = \frac{-r + q + \frac{\sigma^2}{2}}{\sigma^2} - \left[ \left( \frac{-r + q + \frac{\sigma^2}{2}}{\sigma^2} \right)^2 + \frac{2r}{\sigma^2} \right]^{\frac{1}{2}} \quad (46)$$

现仍沿用第一假想案例，其他参量不变，只是增加 $q=0.05$ ，用式(46)：

$$d_1 = \frac{-0.03 + 0.05 + \frac{0.1}{2}}{0.1} - \left[ \left( \frac{-0.03 + 0.05 + \frac{0.1}{2}}{0.1} \right)^2 + \frac{0.06}{0.1} \right]^{\frac{1}{2}} = \frac{0.07}{0.1} - (0.49 + 0.6)^{\frac{1}{2}} = -0.344$$

再利用式(45)：

$$V(S_i, S_0, q) = \frac{1}{0.344} \times \frac{9}{1 + \frac{1}{0.344}} = 6.7 \text{万元/亩}$$

结果比没有类似股利支付的土地价值降低率时补偿价格高出1万元。现实中当利用未扩展模型计算补偿仍显不足且存在对农地价值降低影响因素，可考虑采用扩展模型。

## 八、结语

目前我国农地市场尚未实际开放，发育程度远远低于其他用地市场，保证粮食安全是国家制定的一项基本国策，对农地的管理极其严格，没有形成真正意义上的市场，但是一旦改变了农地用途后，将其置入土地市场来考察就存在着合理性。我们利用征地行为中内嵌的具有期权的一些特性，通过在一个期权市场机理下的模拟过程得出补偿模型，而并非实质和真正意义上的期权衍生品交易结果。随着我国市场经济发展的深入和不断完善，针对参考农地产出价值确定征地补偿价格和参考改变用途后的土地市场价格确定补偿价格，后者似乎为克服前者具有的不适应性提供了一种思路和方法。

## 参考文献

姜尚礼.2003.期权定价的数学模型和方法 [M].北京：高等教育出版社.

## “增存挂钩”纳入《节约集约利用土地规定》

根据《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》（自然资源部令第5号），日前，修改后的《节约集约利用土地规定》（以下简称《规定》）在自然资源部官网全文发布。此次修改，把自然资源部组建以来土地节约集约利用方面成功的实践做法上升为规章，其中一大亮点是将“增存挂钩”机制纳入《规定》。

“把实践证明行之有效的或实践中证明不符合实际的做法及时体现到规章修改中，体现了问题导向和目标导向相结合，体现了改革决策和立法决策相结合。”自然资源部法规司司长魏莉华表示，“增存挂钩”机制的做法正体现了这一立法原则。

修改后的《规定》，将实践中证明施行效果较好的“增存挂钩”机制，单列一条并将其增列为第二十八条：“县级以上自然资源主管部门在分解下达新增建设用地计划时，应当与批而未供和闲置土地处置数量相挂钩，对批而未供、闲置土地数量较多和处置不力的地区，减少其新增建设用地计划安排。”“自然资源部和省级自然资源主管部门负责城镇低效用地再开发的政策制定。对于纳入低效用地再开发范围的项目，可以制定专项用地政策。”

此外，《规定》进一步完善了全域国土综合整治相关条款。第二十九条提出：“县

级以上地方自然资源主管部门应当会同有关部门，依据相关规划，开展全域国土综合整治，对农用地、农村建设用地、工矿用地、灾害损毁土地等进行整理复垦，优化土地空间布局，提高土地利用效率和效益，促进土地节约集约利用”。

同时，更加突出了永久基本农田保护。将第十一条第二款修改为：城市建设用地应当因地制宜采取组团式、串联式、卫星城式布局，避免占用优质耕地特别是永久基本农田。同时，增加了生态保护和污染防治的有关规定。第十九条第一款修改为：自然资源部会同有关部门根据国家经济社会发展状况、宏观产业政策和土壤污染风险防控需求等，制定《禁止用地项目目录》和《限制用地项目目录》，促进土地节约集约利用；第二十六条修改为：市、县自然资源主管部门供应工业用地，应当将投资强度、容积率、建筑系数、绿地率、非生产设施占地比例等控制性指标以及自然资源开发利用水平和生态保护要求纳入出让合同。

《规定》还对鼓励大型基础设施等建设项目综合开发利用土地政策、国家鼓励产业的用地实行差别化的地价政策和建设用地管理政策等条款作出更新。

（资料来源于《中国自然资源报》）

# 资源税法通过：与改革同步 与未来同路

资源税法的通过，是在落实税收法定原则的背景下一项重要的立法进程。

2019年8月26日，经十三届全国人大常委会第十二次会议表决，资源税法正式通过，将于9月1日正式实施。

在8月26日举办的全国人大常委会办公厅新闻发布会上，国家税务总局财产和行为税司司长卜祥来介绍说，资源税法是贯彻习近平生态文明思想、落实税收法定原则、完善地方税体系的重要举措，是绿色税制建设的重要组成部分。相比资源税暂行条例，资源税法吸收了近年来税收征管与服务上的有效做法，践行了以纳税人为中心的服务理念，体现了深化“放管服”改革的要求。

卜祥来介绍，具体而言，资源税法带来的变化体现在三点：

一是资源税法简并了征收期限。新税法规定由纳税人选择按月或按季申报缴纳，并将申报期限由10日内改为15日内，与其他税种保持一致，这将明显降低纳税人的申报频次，切实减轻办税负担。

二是规范了税目税率，有利于简化纳税申报。新税法以正列举的方式统一规范了税目，分类确定了税率，为简化纳税申报提供

了制度基础。

三是强化了部门协同，有利于维护纳税人权益。新税法明确规定，税务机关与自然资源等相关部门应当建立工作配合机制。良好的部门协作，有利于减少征纳争议，维护纳税人合法权益。

## 一、保留水资源税相关内容，与改革相衔接

在本次通过的资源税法当中，保留了与水资源税相关的内容，并作出完善，体现出与水资源税改革进程相衔接的特点。

资源税法规定，国务院根据国民经济和社会发展的需要，依照本法原则，对取用地表水或者地下水的单位和个人试点征收水资源税。征收水资源税的，停止征收水资源费。

水资源费的内容，是在《中华人民共和国水法》中确定的。水资源税改革由国务院根据全国人大1985年立法授权决定依法进行，目前正在稳步推进。此次立法修改也将同水资源税改革进程相衔接。法律规定，水资源试点实施办法由国务院规定，报全国人大常委会备案。

针对水资源费改税会不会影响普通家庭

水费的问题，在新闻发布会上，财政部税政司负责人徐国乔介绍说，水资源税试点采取费改税，是对取用地表水和地下水的单位和个人征收。在地下水超采地区取用地下水，特种行业取用水和超计划用水适用较高税率，正常的生产生活用水维持在原有的负担水平不变。

由于各地水资源状况不尽相同，经济发展情况也存在差异，法律规定，水资源税根据当地水资源状况、取用类型和经济发展等情况实行差别税率。

为了进一步适应改革进程，资源税法同时规定，国务院自本法施行之日起五年内，就征收水资源税试点情况向全国人民代表大会常务委员会报告，并及时提出修改法律的建议。

北京大学法学院教授刘剑文表示，随着生态文明建设的发展，水资源对于人类社会的重要性正在不断提升，因此将水资源纳入资源税征税范围，是大势所趋。

## 二、对“开发应税资源”征税，为改革预留空间

资源税法中，将征税范围的表述扩展为“开发应税资源”。相比于在初审稿中的“矿产品或者生产盐”，法律当中这一相对灵活的表述，侧重于为今后改革预留空间。

“自然资源概念的认定范围在逐渐扩大。”北京大学法学院教授刘剑文认为，“这一表述的修改，为日后随着国民经济的

发展，将森林、草原、滩涂等其他资源品纳入征收范围留出空间，也避免了以后出现制度障碍。”

回顾资源税的发展历程，记者看到，伴随着时间推进，在资源税改革进程当中，其征税范围在逐步拓展。

1984年9月18日，国务院发布《中华人民共和国资源税条例（草案）》，标志着中国资源税的正式征收。起初，中国只针对原油、天然气和煤炭三种资源征收资源税，其后又将铁矿石纳入征税范围。

1993年12月25日国务院发布《中华人民共和国资源税暂行条例》，明确在中华人民共和国境内开采本条例规定的矿产品或者生产盐的单位和个人，需缴纳资源税。资源税的征收范围发生了拓展，并确立了“普遍征收、从量定额”的计征方法。

2013年，党的十八届三中全会作出的决定提出“加快自然资源及其产品价格改革……逐步将资源税扩展到占用各种自然生态空间”，自此，资源税步入全面改革时期，除了进行“从价计征”“清费立税”等改革外，资源税征收范围逐步从矿产资源领域扩围至水资源领域，有关森林、草原、滩涂等自然资源征税试点也在“授权范围”内逐步展开。

## 三、规范减免税政策，促进资源集约利用与环境保护

根据税制平移的原则，实践当中现行的





# 2019年7月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况

表1 2019年7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	100.6	104.3	141.4	唐 山	100.7	112.7	129.3
天 津	99.7	101.9	132.9	秦 皇 岛	100.7	120.0	143.4
石 家 庄	100.0	116.0	150.5	包 头	100.1	108.0	119.8
太 原	100.1	110.0	129.4	丹 东	100.4	109.1	124.0
呼 和 浩 特	100.8	120.3	138.6	锦 州	100.1	113.0	114.9
沈 阳	100.6	110.5	136.0	吉 林	100.6	113.0	128.7
大 连	101.0	112.2	135.4	牡 丹 江	100.9	111.1	122.2
长 春	100.2	109.4	131.3	无 锡	100.8	109.7	146.9
哈 尔 滨	100.4	111.7	137.2	扬 州	101.0	111.7	143.2
上 海	99.9	101.9	147.5	徐 州	101.2	116.9	150.9
南 京	101.2	105.7	152.5	温 州	100.0	102.9	118.2
杭 州	100.5	108.8	147.1	金 华	101.3	106.6	131.4
宁 波	100.7	108.2	135.7	蚌 埠	100.6	108.6	129.2
合 肥	100.6	107.8	160.5	安 庆	100.0	109.7	126.2
福 州	100.5	109.9	143.2	泉 州	100.6	101.9	113.1
厦 门	101.4	102.6	156.9	九 江	100.5	110.1	137.8
南 昌	100.5	107.8	139.9	赣 州	100.9	106.3	126.2
济 南	100.3	111.6	146.2	烟 台	101.0	111.4	136.4
青 岛	100.7	109.3	138.0	济 宁	100.4	113.4	130.3
郑 州	100.3	106.4	145.4	洛 阳	100.5	116.1	136.3
武 汉	101.1	114.6	153.8	平 顶 山	101.6	110.8	127.5
长 沙	100.2	106.1	143.8	宜 昌	100.3	107.8	132.4
广 州	100.3	110.2	157.3	襄 阳	100.7	114.0	128.7
深 圳	100.0	100.9	147.2	岳 阳	100.1	104.0	123.0
南 宁	100.5	109.7	140.7	常 德	100.0	112.3	127.2
海 口	101.0	110.1	146.2	惠 州	100.4	103.2	137.3
重 庆	101.0	111.7	140.7	湛 江	100.4	108.4	129.0

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	101.3	113.3	147.4	韶关	100.8	105.2	125.5
贵阳	101.1	119.4	147.9	桂林	101.1	110.6	127.8
昆明	101.0	113.5	141.2	北海	100.7	113.1	139.1
西安	101.4	125.3	163.8	三亚	100.4	103.8	149.6
兰州	100.7	109.0	124.3	泸州	100.0	108.7	124.3
西宁	101.1	114.0	126.8	南充	99.7	109.7	129.2
银川	100.3	108.5	119.6	遵义	100.0	111.1	127.9
乌鲁木齐	100.2	106.4	118.3	大理	101.5	122.7	142.6

表2 2019年7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 <sup>2</sup> 及以下			90~144米 <sup>2</sup>			144米 <sup>2</sup> 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	102.5	126.4	100.6	102.4	143.3	100.8	107.0	151.3
天津	99.7	101.5	140.1	99.8	101.8	132.3	99.5	102.3	128.9
石家庄	99.9	117.0	148.2	100.0	116.0	152.0	100.3	115.3	148.2
太原	100.3	113.6	135.7	100.1	108.6	130.2	100.0	110.9	126.2
呼和浩特	100.1	117.5	131.1	100.9	119.6	139.0	101.1	123.1	141.9
沈阳	100.5	108.2	135.7	100.9	111.6	137.0	100.6	113.2	135.2
大连	100.6	112.0	135.8	101.8	113.0	139.3	100.0	110.8	127.2
长春	100.7	109.6	138.5	99.8	108.3	127.2	100.0	110.9	128.8
哈尔滨	99.9	110.8	135.2	101.1	112.0	137.4	99.6	112.1	138.8
上海	100.0	101.2	150.2	100.0	102.5	148.2	99.7	101.6	145.9
南京	100.8	103.7	155.2	101.0	105.6	152.2	101.9	107.5	150.8
杭州	101.0	110.0	154.6	100.3	108.9	145.2	100.1	107.3	140.2
宁波	100.2	108.2	141.2	101.0	109.0	136.8	100.5	107.1	132.0
合肥	100.7	106.7	157.8	100.5	108.0	161.1	101.1	108.4	162.6
福州	100.6	109.1	139.1	100.6	109.0	141.3	100.3	111.6	148.2
厦门	101.1	100.0	153.9	101.8	103.6	160.2	100.9	103.0	153.7
南昌	101.1	105.6	141.1	100.4	107.2	139.2	100.6	111.3	141.4
济南	100.4	110.2	142.9	100.3	112.0	146.8	100.3	110.9	146.4
青岛	100.8	110.7	140.1	100.5	108.7	137.7	100.7	107.9	134.5
郑州	100.4	107.4	148.5	100.1	105.8	144.1	100.2	104.9	140.0
武汉	101.1	116.4	156.6	101.1	113.6	153.6	101.0	115.5	150.6
长沙	100.1	107.3	142.5	100.3	105.7	143.7	100.2	106.0	144.9
广州	101.0	111.8	162.3	100.5	110.0	155.8	99.8	109.8	156.9
深圳	100.1	101.1	146.3	99.8	100.6	145.8	100.2	100.8	149.9
南宁	100.8	110.0	142.9	100.3	108.6	137.9	100.2	111.8	142.8
海口	100.9	109.5	141.6	100.8	109.2	148.0	101.5	113.1	146.2

续表

城 市	90米 <sup>2</sup> 及以下			90 ~ 144米 <sup>2</sup>			144米 <sup>2</sup> 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	101.1	114.4	147.6	101.0	110.2	137.4	100.7	109.9	135.7
成 都	101.2	113.8	147.6	101.0	111.8	145.9	102.0	114.8	149.8
贵 阳	100.8	119.6	150.5	101.3	119.2	148.1	101.3	119.5	144.0
昆 明	101.2	112.8	140.8	100.9	113.5	142.5	101.1	114.4	139.0
西 安	101.8	127.3	167.5	101.2	124.9	163.0	101.3	124.2	161.6
兰 州	101.0	112.1	129.6	100.7	108.2	122.7	100.2	106.2	119.7
西 宁	101.3	110.9	127.7	101.4	114.9	127.4	100.0	112.9	124.3
银 川	100.7	108.8	119.5	100.6	108.4	119.6	99.6	108.6	119.9
乌鲁木齐	100.9	109.3	120.0	100.0	106.0	120.9	99.9	105.4	110.0
唐 山	100.0	110.2	125.1	101.1	113.7	131.5	100.4	113.4	129.0
秦 皇 岛	101.6	119.5	144.7	100.2	120.6	144.9	101.0	118.3	136.6
包 头	100.1	110.0	124.8	100.3	107.8	119.0	99.8	107.4	118.8
丹 东	101.1	109.4	126.7	99.9	108.8	123.3	100.6	109.5	121.7
锦 州	101.2	112.9	113.1	99.7	113.2	115.6	99.9	110.4	116.6
吉 林	100.5	112.4	128.9	100.8	113.2	128.0	100.4	113.9	130.4
牡 丹 江	100.8	110.1	119.1	100.8	111.4	123.9	101.7	113.7	123.1
无 锡	100.9	112.4	156.8	100.7	108.3	147.5	100.7	110.6	138.9
扬 州	101.6	113.2	145.9	100.9	111.8	143.2	101.1	110.5	141.8
徐 州	101.8	119.5	154.1	101.1	116.6	150.8	101.0	115.9	148.4
温 州	99.9	104.8	118.0	100.3	102.4	119.7	99.8	102.0	116.5
金 华	101.5	107.3	134.6	100.8	105.8	132.2	101.9	107.0	127.1
蚌 埠	100.5	108.6	129.5	100.6	108.6	129.6	100.8	107.8	122.6
安 庆	100.5	107.9	125.4	99.8	110.3	126.9	100.0	109.4	123.2
泉 州	100.7	102.4	114.7	100.6	101.4	111.9	100.5	102.3	114.0
九 江	101.2	111.0	141.6	100.6	110.6	137.3	100.0	107.4	137.6
赣 州	100.6	105.1	124.0	100.9	106.4	125.5	101.2	107.4	131.5
烟 台	101.3	111.2	133.2	100.8	111.5	140.1	101.6	111.3	130.3
济 宁	100.1	109.6	127.9	100.4	113.7	132.1	100.5	113.5	126.6
洛 阳	100.7	116.2	144.8	100.5	116.3	135.4	100.3	115.5	132.3
平 顶 山	101.1	112.3	124.6	102.0	110.2	128.8	100.8	110.7	126.8
宜 昌	100.7	110.4	136.0	100.2	107.0	131.4	100.5	108.9	133.4
襄 阳	100.5	115.1	135.5	100.7	113.9	127.9	100.8	112.8	124.2
岳 阳	99.7	104.6	122.8	100.1	103.4	120.9	100.4	105.1	127.8
常 德	100.0	113.7	133.1	100.2	111.9	125.9	99.4	110.9	120.3
惠 州	100.1	103.1	139.5	100.8	102.8	136.6	100.0	104.2	137.1
湛 江	100.7	109.2	128.4	100.0	107.8	129.1	101.2	109.1	129.7
韶 关	100.8	106.9	126.7	100.5	104.2	124.9	101.1	106.3	126.3
桂 林	101.5	111.2	127.2	101.1	110.1	127.2	100.4	111.6	130.2
北 海	100.9	113.4	139.7	100.5	113.2	138.8	100.2	109.9	134.5
三 亚	100.5	103.7	149.3	100.1	103.8	151.1	100.8	103.9	147.7
泸 州	100.0	109.7	125.6	100.1	108.3	124.0	99.5	108.2	121.2
南 充	100.1	109.5	128.6	99.6	109.9	129.8	99.3	108.3	123.9
遵 义	100.7	112.2	130.1	99.6	111.1	126.9	100.7	109.2	130.1
大 理	100.8	122.4	145.3	101.9	122.6	144.3	101.4	122.9	139.9

表3 2019年7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	99.7	99.5	146.5	唐山	100.6	111.3	121.0
天津	99.6	101.9	136.6	秦皇岛	100.5	112.5	127.2
石家庄	99.8	103.3	127.7	包头	101.3	108.3	112.3
太原	101.1	107.6	129.6	丹东	100.4	107.4	113.0
呼和浩特	100.7	121.7	131.2	锦州	100.9	106.3	101.9
沈阳	100.6	109.0	123.7	吉林	99.9	107.8	117.8
大连	100.2	108.0	120.9	牡丹江	99.8	104.3	110.8
长春	100.5	108.9	122.1	无锡	101.3	107.0	141.6
哈尔滨	100.8	108.9	126.2	扬州	100.5	108.1	126.5
上海	100.4	100.2	139.1	徐州	100.2	107.4	124.1
南京	100.9	103.2	141.8	温州	99.9	101.6	114.6
杭州	100.1	103.2	145.1	金华	100.6	102.6	121.6
宁波	101.4	105.1	129.3	蚌埠	100.9	107.8	123.8
合肥	101.0	104.8	160.3	安庆	99.7	104.0	120.0
福州	100.0	101.4	127.1	泉州	100.5	100.8	115.5
厦门	101.3	102.9	141.6	九江	100.6	107.3	125.7
南昌	99.7	106.3	132.1	赣州	100.4	107.2	126.1
济南	99.9	106.5	132.8	烟台	100.8	111.4	127.7
青岛	99.4	101.3	130.2	济宁	100.7	113.5	132.4
郑州	99.9	99.4	131.1	洛阳	101.5	111.1	122.2
武汉	99.8	103.4	146.3	平顶山	100.4	108.2	118.5
长沙	99.8	102.1	135.4	宜昌	99.7	104.3	121.7
广州	100.4	98.6	148.0	襄阳	100.4	111.4	122.0
深圳	100.7	102.6	154.9	岳阳	100.4	104.6	115.3
南宁	100.6	113.4	133.9	常德	100.2	105.3	114.8
海口	99.9	101.7	115.5	惠州	100.7	105.0	132.8
重庆	100.2	106.8	129.6	湛江	100.0	100.8	112.7
成都	100.8	105.7	119.2	韶关	100.7	106.9	117.9
贵阳	99.8	108.2	122.4	桂林	100.3	107.6	110.0
昆明	100.5	112.0	130.1	北海	100.4	108.4	124.2
西安	100.1	110.1	124.5	三亚	99.6	106.4	122.5
兰州	100.6	111.4	120.3	泸州	99.9	104.2	119.0
西宁	101.2	114.5	118.5	南充	100.2	104.9	121.4
银川	100.8	106.9	109.7	遵义	99.4	104.6	116.7
乌鲁木齐	99.8	108.4	126.3	大理	100.8	118.3	126.1

表4 2019年7月70个大中城市二手住宅销售价格分类指数

城 市	90米 <sup>2</sup> 及以下			90 ~ 144米 <sup>2</sup>			144米 <sup>2</sup> 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	99.9	99.7	147.5	99.9	99.1	144.6	98.8	99.4	147.2
天 津	99.4	100.5	138.6	99.9	102.7	137.3	99.1	104.0	128.8
石 家 庄	100.0	101.8	127.7	99.6	103.2	127.2	99.5	107.8	128.9
太 原	101.2	108.5	131.2	101.5	106.7	130.7	100.5	107.5	124.8
呼和浩特	100.7	121.7	131.3	101.1	121.3	131.2	100.0	123.0	131.0
沈 阳	100.6	108.6	122.9	100.7	110.3	126.3	100.0	108.9	122.2
大 连	100.3	108.8	120.9	100.0	106.1	120.6	100.6	110.1	121.8
长 春	100.5	108.4	123.3	100.4	109.7	121.0	100.1	109.3	120.2
哈 尔 滨	100.0	106.5	124.4	101.2	110.3	126.4	101.3	111.0	129.7
上 海	100.3	99.9	139.1	100.7	100.8	139.6	100.1	99.9	137.9
南 京	100.8	102.1	131.7	101.0	102.2	144.3	101.0	107.6	157.3
杭 州	100.0	103.9	147.3	100.2	103.0	146.2	100.1	102.0	138.8
宁 波	101.2	105.8	130.5	101.5	105.4	130.2	101.4	103.1	125.0
合 肥	100.7	106.0	161.9	101.1	104.3	159.0	101.3	103.3	160.4
福 州	99.9	100.6	126.0	100.0	100.9	125.5	100.0	103.0	130.9
厦 门	100.9	102.6	144.5	101.3	102.5	139.7	102.0	103.9	141.2
南 昌	99.6	106.1	135.6	100.0	106.7	129.8	98.9	106.0	127.0
济 南	100.1	107.5	134.9	99.7	105.2	131.4	100.0	107.1	130.4
青 岛	99.4	99.6	128.9	99.3	103.1	133.4	100.0	101.2	126.1
郑 州	100.1	99.1	131.6	99.8	99.4	131.0	99.4	100.1	130.2
武 汉	99.8	103.8	150.2	100.0	101.5	143.6	99.4	107.1	145.5
长 沙	99.3	101.0	133.3	99.7	102.0	135.0	100.5	103.5	138.2
广 州	100.4	97.9	147.4	100.6	99.3	149.0	100.1	99.1	147.2
深 圳	100.9	102.1	157.3	100.3	101.2	149.0	100.6	105.8	158.6
南 宁	100.8	115.5	133.4	100.6	112.3	131.7	100.1	111.5	139.2
海 口	99.5	101.2	113.8	100.3	102.8	118.2	100.1	100.7	114.3
重 庆	100.3	107.3	129.3	100.1	105.9	131.7	99.9	107.8	125.1
成 都	100.9	104.7	120.1	100.7	106.1	117.3	100.8	107.2	120.7
贵 阳	99.8	108.1	121.5	100.0	107.5	121.0	99.2	109.9	127.5
昆 明	100.7	112.3	129.8	100.4	112.3	129.4	100.4	110.8	131.6
西 安	100.2	109.6	127.3	100.0	108.8	123.0	100.3	114.0	123.4
兰 州	100.8	109.7	120.1	100.4	112.7	121.3	100.7	112.4	119.3
西 宁	100.6	112.8	116.6	101.5	114.6	119.1	100.9	115.9	119.2
银 川	100.4	106.7	109.9	101.0	106.7	109.4	101.1	108.7	110.2
乌鲁木齐	100.4	108.8	126.1	99.5	108.3	127.0	99.0	107.6	123.6
唐 山	100.7	111.1	122.6	100.6	112.2	120.4	100.0	109.5	115.5
秦 皇 岛	100.1	112.2	128.7	100.8	113.4	127.8	100.9	109.5	119.3
包 头	101.6	109.7	111.9	101.1	107.3	113.9	100.8	107.3	108.1
丹 东	100.2	107.4	111.6	100.6	107.3	116.0	101.0	108.1	110.4
锦 州	100.8	107.6	103.9	100.9	104.8	99.4	101.0	104.4	101.0
吉 林	99.9	108.5	118.6	99.8	107.0	117.9	99.7	107.5	114.4
牡 丹 江	99.9	103.8	111.4	99.6	105.9	110.3	100.0	104.6	102.1
无 锡	101.3	107.5	143.9	101.3	107.0	140.4	101.1	106.1	140.1
扬 州	100.6	109.8	129.5	100.6	106.5	124.0	99.1	107.2	123.8



续表

城市	90米 <sup>2</sup> 及以下			90~144米 <sup>2</sup>			144米 <sup>2</sup> 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	100.0	107.4	124.7	100.2	107.4	122.7	100.8	107.6	127.3
温州	100.1	105.4	122.7	99.8	100.6	114.0	99.9	99.1	108.1
金华	100.8	103.7	125.2	100.4	101.8	119.2	100.6	101.8	119.4
蚌埠	100.8	108.4	125.3	101.1	106.9	121.9	99.9	108.0	122.9
安庆	99.6	103.4	119.0	99.8	104.5	121.3	100.1	104.9	120.0
泉州	100.9	100.9	115.5	100.5	101.5	116.5	100.1	99.6	114.2
九江	100.7	107.3	128.5	100.7	107.1	123.6	99.6	108.1	122.7
赣州	100.8	108.8	127.1	100.2	106.6	127.2	100.6	106.9	123.3
烟台	101.3	111.3	130.7	100.0	111.3	125.5	100.9	111.7	121.6
济宁	100.7	113.6	130.7	100.6	113.6	133.9	101.0	112.9	132.3
洛阳	101.8	112.4	125.9	101.4	110.7	121.0	101.5	110.5	120.4
平顶山	100.1	108.7	114.8	100.5	107.7	119.5	100.6	108.1	122.7
宜昌	99.9	104.3	123.0	99.7	104.4	121.9	99.6	103.9	117.2
襄阳	100.4	111.4	121.6	100.3	111.5	124.2	100.5	111.2	115.2
岳阳	100.1	104.1	115.8	100.6	104.6	114.4	100.6	105.9	117.0
常德	100.8	105.3	115.5	99.6	105.2	113.9	100.5	105.9	115.6
惠州	100.3	105.3	135.1	101.0	104.4	131.8	100.8	105.8	132.4
湛江	99.7	99.9	111.2	100.2	100.7	112.5	100.4	104.2	117.6
韶关	100.2	104.5	114.2	101.0	108.4	121.0	100.9	106.9	116.9
桂林	100.8	108.2	111.6	100.0	107.2	108.5	99.8	107.1	109.8
北海	100.3	107.6	123.7	100.8	109.6	125.4	99.5	108.0	122.9
三亚	99.6	106.7	124.0	99.7	106.5	123.7	99.5	105.6	118.3
泸州	100.0	105.1	119.3	99.8	103.7	119.3	99.8	103.4	114.7
南充	100.2	104.5	121.5	100.1	105.3	121.4	100.8	104.1	120.4
遵义	99.4	104.5	118.1	99.5	105.0	116.9	99.0	103.3	112.9
大理	100.8	118.8	126.7	101.2	117.7	127.1	100.2	118.1	123.7

### 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)

# 国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读 7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总体稳定

国家统计局发布了2019年7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，国家统计局城市司高级统计师刘建伟进行了解读。

### 一、一二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅略有升降；三线城市涨幅均与上月相同

7月，各地继续贯彻落实党中央、国务院部署，始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，以稳地价、稳房价、稳预期为目标，进一步落实房地产调控长效机制，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%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。其中：北京和广州分别上涨0.6%和0.3%，深圳持平，上海下降0.1%。二手住宅销售价格环比上涨0.3%，上月为持平。其中：上海、广州和深圳分别上涨0.4%、0.4%和0.7%，北京下降0.3%。31个二线城

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0.4%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均上涨0.7%，涨幅均与上月相同。

### 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不同程度地回落或相同

初步测算，7月，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点；二手住宅销售价格同比上涨0.2%，涨幅与上月相同。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10.7%和6.7%，涨幅比上月分别回落0.7和0.9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10.2%和7.1%，涨幅比上月分别回落0.7和0.8个百分点。

（资料来源于国家统计局）

# 2019年1—7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—7月，全国房地产开发投资72843亿元，同比增长10.6%，增速比1—6月回落0.3个百分点。其中，住宅投资53466亿元，增长15.1%，增速回落0.7个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比例为73.4%（图1；表1）。

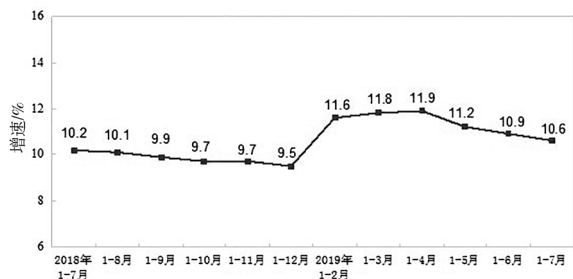


图1 全国房地产开发投资增速

表1 2019年1—7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	72843	10.6
其中：住宅	53466	15.1
办公楼	3333	-0.2
商业营业用房	7318	-9.0
房屋施工面积/万平方米	794207	9.0
其中：住宅	554111	10.4
办公楼	34416	4.3
商业营业用房	92864	-1.5
房屋新开工面积/万平方米	125716	9.5
其中：住宅	92826	9.6
办公楼	3930	21.6
商业营业用房	10585	-3.5

续表

指标	绝对量	同比增长/%
房屋竣工面积/万平方米	37331	-11.3
其中：住宅	26374	-10.5
办公楼	1407	-15.7
商业营业用房	4458	-17.3
土地购置面积/万平方米	9761	-29.4
土地成交价款/亿元	4795	-27.6
商品房销售面积/万平方米	88783	-1.3
其中：住宅	77756	-0.4
办公楼	2016	-10.8
商业营业用房	5306	-13.1
商品房销售额/亿元	83162	6.2
其中：住宅	72431	9.2
办公楼	2835	-13.3
商业营业用房	5970	-10.9
商品房待售面积/万平方米	49876	-8.4
其中：住宅	22930	-14.7
办公楼	3650	2.6
商业营业用房	13328	-6.8
房地产开发企业到位资金/亿元	99800	7.0
其中：国内贷款	15377	9.5
利用外资	61	83.6
自筹资金	31032	2.8
定金及预收款	33980	9.6
个人按揭贷款	15198	11.3

1—7月，东部地区房地产开发投资39042亿元，同比增长9.2%，增速比1—6月

回落0.7个百分点；中部地区投资15248亿元，增长9.5%，增速加快0.6个百分点；西部地区投资15708亿元，增长15.1%，增速回落0.4个百分点；东北地区投资2845亿元，增长11.0%，增速回落1.7个百分点（表2）。

表2 2019年1—7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	72843	53466	10.6	15.1
东部地区	39042	28257	9.2	12.2
中部地区	15248	11744	9.5	14.5
西部地区	15708	11320	15.1	23.6
东北地区	2845	2146	11.0	15.8

1—7月，房地产开发企业房屋施工面积794207万平方米，同比增长9.0%，增速比1—6月加快0.2个百分点。其中住宅施工面积554111万平方米，增长10.4%。房屋新开工面积125716万平方米，增长9.5%，增速回落0.6个百分点。其中住宅新开工面积92826万平方米，增长9.6%。房屋竣工面积37331万平方米，下降11.3%，降幅收窄1.4个百分点。其中住宅竣工面积26374万平方米，下降10.5%。

1—7月，房地产开发企业土地购置面积9761万平方米，同比下降29.4%，降幅比1—6月扩大1.9个百分点；土地成交价款4795亿元，下降27.6%，降幅与1—6月持平。

## 二、商品房销售和待售情况

1—7月，商品房销售面积88783万平

方米，同比下降1.3%，降幅比1—6月收窄0.5个百分点。其中，住宅销售面积下降0.4%，办公楼销售面积下降10.8%，商业营业用房销售面积下降13.1%。商品房销售额83162亿元，增长6.2%，增速加快0.6个百分点。其中，住宅销售额增长9.2%，办公楼销售额下降13.3%，商业营业用房销售额下降10.9%（图2）。

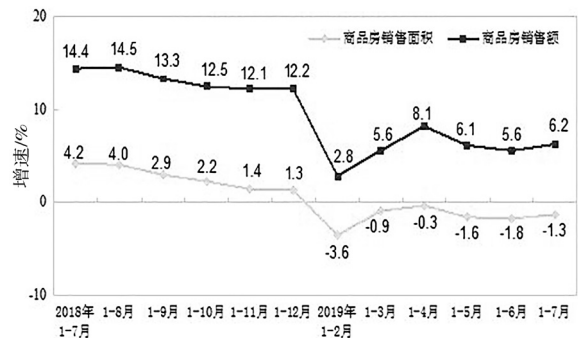


图2 全国商品房销售面积及销售额增速

1—7月，东部地区商品房销售面积35317万平方米，同比下降4.2%，降幅比1—6月收窄0.4个百分点；销售额44429亿元，增长5.2%，增速加快0.5个百分点。中部地区商品房销售面积25106万平方米，下降0.1%，降幅收窄0.4个百分点；销售额17966亿元，增长6.7%，增速加快0.6个百分点。西部地区商品房销售面积24613万平方米，增长2.8%，增速加快0.5个百分点；销售额17760亿元，增长9.3%，增速加快0.9个百分点。东北地区商品房销售面积3747万平方米，下降7.8%，降幅收窄0.5个百分点；销售额3007亿元，增长0.5%，增速回落0.4个百分点（表3）。

表3 2019年1—7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	88783	-1.3	83162	6.2
东部地区	35317	-4.2	44429	5.2
中部地区	25106	-0.1	17966	6.7
西部地区	24613	2.8	17760	9.3
东北地区	3747	-7.8	3007	0.5

7月末，商品房待售面积49876万平方米，比6月末减少286万平方米。其中，住宅待售面积减少305万平方米，办公楼待售面积增加23万平方米，商业营业用房待售面积减少21万平方米。

### 三、房地产开发企业到位资金情况

1—7月，房地产开发企业到位资金99800亿元，同比增长7.0%，增速比1—6月回落0.2个百分点。其中，国内贷款15377亿元，增长9.5%；利用外资61亿元，增长83.6%；自筹资金31032亿元，增长2.8%；定金及预收款33980亿元，增长9.6%；个人按揭贷款15198亿元，增长11.3%（图3）。

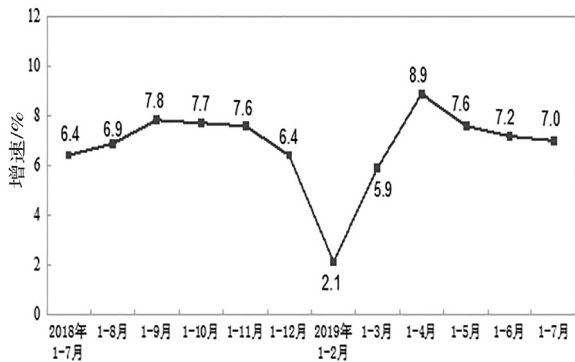


图3 全国房地产开发企业本年到位资金增速

### 四、房地产开发景气指数

7月，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为100.90，比6月回落0.01点（图4）。

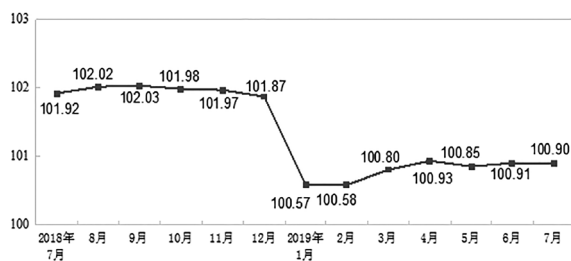


图4 国房景气指数

### 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）

# 宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

宁夏恒正不动产评估咨询有限公司，是由组建于1995年、隶属于宁夏回族自治区国土资源厅的原宁夏土地估价事务所于2000年6月脱钩改制创设的有限责任公司；是一家集土地和矿业权评估、不动产登记代理、资本运作策划、相关法规政策咨询和国土资源研究为一体的综合性经济鉴证类社会中介服务机构；是中国土地估价师协会和中国矿业权评估师协会常务理事单位、宁夏土地估价师协会副会长单位、中国土地估价师协会连续6年评定的全国118家“中介机构A级资信”和“成功机构”之一、自治区地税局和国税局评定的“A级纳税信用单位”；是获准在全国范围内从事各类不动产评估咨询业务，在自治区国资委、财政厅、国土资源厅、高级人民法院、各大商业

银行和各市、县财政及自然资源等部门备案，从事国有企业改制、资产处置、司法裁定、土地和矿业权出让及抵押贷款等活动涉及的不动产评估咨询机构；是目前自治区不动产评估咨询中介服务机构中开展业务最早、业务量最大、涉及领域最广和享有良好市场声誉的权威机构之一。

公司自创设以来，始终恪守依法、独立、客观、公正的职业准则，全面、认真贯彻国家法律、法规、政策规定和行业技术标准要求，着力提升专业技术



水平和服务技能，注重专业人才储备培养和团队建设，注重企业文化和积淀，积极担当社会责任和履行公益事业义务，诚信执业、优质服务，不遗余力地打造“恒正”品牌形象。在18年的专业服务历程中，公司始终服从和服务于自治区乃至全国的经济社会快速发展和要求开展业务，不断适应新形势、新要求，与时俱进、创新思路，积极发挥好政府与企业及社会各界的中介纽带作用，在开创和奠定自治区地价基础业务、维护市场经济秩序和资产交易安全、促进司法公正和国企改革及国资保值增值等方面做出了积极的努力和贡献。

公司办公地址位于银川市金凤区新昌西路71号紫荆花商务中心B座7楼；注册于银川国家级经济技术开发区工商行政管理局，注册资本为80.8万元。经营范围是从事土地、房地产和矿业权评估、咨询和土地登记代理业务。公司拥有员工22人，其中中国注册土地估价师13人、中国注册房地产估价师6人、中国注册矿业权评估师4人、价格鉴证师2人、土地登记代理人4人、资深土地估价师2人、英国皇家特许测量师（MRICS）1人。公司内设评估一部、评估二部、市场调研拓展部、行政事务部4个部门，外设西安项目部、兰州项目部、吴忠办事处、固原办事处4个业务部（处）。

截至2012年底，已完成各类评估

项目7200余项，评估值逾900亿元（人民币）。

一些主要的特殊、重大系统项目如下：

吴忠、石嘴山、固原、中卫、平罗等18个市（县）的城镇土地定级与基准地价评估及更新；

中石油、中石化、中国人保、中国移动、中国联通、中国电信公司股份制改革上市涉及的自治区境内的土地资产价格评估；

中国工商银行、中国建设银行、中国银行股份制和中国农业银行改革上市涉及的自治区境内土地资产价格评估；

中国邮政速递物流储蓄银行改制上市涉及的自治区境内土地资产价格评估；

宁夏新华百货、宁夏美利纸业、宁夏东方钽业、宁夏赛马水泥、宁夏沙湖旅游等自治区属企业股份制改革上市土地资产价格评估；

宁夏物资集团、医药集团等企业破产土地资产价格评估；

宁夏黄河出版传媒、广电传媒、演艺集团共六大文化产业集团公司改制土地资产评估；

宁夏银川棉纺厂改制土地资产价格评估；

长城房地产开发公司抵押贷款土地资产价格评估；

宁夏民生房地产开发公司抵押贷款土

地资产价格评估；

悦海宾馆房地产价格评估；

宁夏农垦集团有限公司注资及发行企业债券土地资产价格评估；

平罗县行政事业单位拍卖房地产价格评估；

天力温泉度假村房地产价格评估；

银川经济技术开发区征收土地补偿价格评估；

宁夏王洼煤业集团有限公司委托公司对王洼一矿、二矿、银洞沟煤矿的采矿权及土地的多种用途评估。

公司聚集了包括工商管理、土地经济、土地管理、建筑、地理、地质、采矿、财会、法律和计算机等相关专业的硕士研究生、大学本科等学历的各类专业人才，拥有一批1993年以来先后通过全国统一考试获得执业资格并准予在国家注册的资深注册土地估价师、房地产估价师和矿业权评估师，拥有一批高、中级经济师、工程师和会计师，是一支专业结构合理、技术力量雄厚的朝气蓬勃的专业技术队伍。

公司拥有严格、完整的质量管理、评价与制度保证体系。《公司管理手册》《估价师自律与惩戒规定》严格了公司业务人员的职业道德，规范了公司员工的从业行为，明确了服务标准和奖罚办法。《公司业务管理与报告质量控制办法》详尽规定了估价业务的操作程序、步骤和要

求，明确了估价师的岗位职责、业务技术水平标准、报告的审核与质量控制办法；建立了估价报告的初审、审核和审定的三级审核制度。《公司业务学习培训制度》规定了业务人员必须达到的继续教育标准，建立了定期举办业务培训和研讨会制度，确保国家最新政策、估价规范和相关标准的正确、及时贯彻。《公司资料建档管理办法》严格规定了报告及相关资料的规范建档、查阅、保密等。另外，公司装备有先进的办公自动化硬件设备，并研发了先进、实用的计算机评估咨询系统软件，确保了评估工作效率。

公司具有明显的业务优势和丰富的评估经验。

截至2012年底，公司已走过了18年的专业评估历程，独立完成了自治区绝大部分市、县的城镇基准地价评估及更新工作，掌握着全区各市、县城镇基准地价成果资料和应用方法。

公司领导和绝大部分业务骨干来自自治区国土资源厅，不但熟悉土地、房地产和矿业权管理的法律、法规和政策，而且与自治区国土资源厅及市、县国土资源局保持着密切联系和良好关系，具有得天独厚的工作环境优势和良好的人际关系，便于工作沟通与配合。



## 永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司及其成员机构（以下简称“永业行”）是一家以土地、房地产、资产、矿业权、地质灾害、环境影响评价、工程咨询、节能减排等评估咨询代理处置和国土资源规划及设计、土地整理复垦、测绘工程、数据库建设、拍卖及资源环境研究为主要业务领域的大型综合性咨询评估集团。注册了涵盖不动产评估咨询等29大类的“永业行”服

务类注册商标，取得了ISO9001：2008质量管理体系标准体系认证。永业行现为中国土地估价师协会常务理事、中国房地产估价师与房地产经纪人学会理事、中国资产评估协会理事、中国矿业权评估师协会理事、湖北省土地估价师协会常务副会长、湖北省房地产业协会副会长、湖北省资产评估协会常务理事、湖北省测绘行业协会常务理事、湖北省司法鉴定协会常务理事、湖北省土地学会常

## 永业行2012年度总





务理事、武汉市房地产估价师协会副会长单位等。永业行成立了评估咨询机构全国第一个中共党委，发布了评估机构全国第一个社会责任报告和第一个地产指数——“永业行指数”，取得了全国评估咨询行业第一个作品版权——“永业行指数”版权、第一个专利和湖北省评估咨询行业第一个“省著名商标”及“市著名商标”，组建了民营研究机构“永业行资源环境研究院”，中国房地产估价师与房地产经纪人学会在永业行资源环境研究院设立了房地产研究基地。

永业行成员机构包括永业行（北京）评估咨询有限公司、湖北永业行评估咨询有限公司、湖北永业行资源环境研究院等。设有14个业务部门（房地产评估一部、房地

产评估二部、研究部、国土规划事业部、地产顾问部、地矿咨询部、矿产评估部、环境影响评价部、资产评估部、工程咨询部、拍卖部、设计部、测绘部、数据软件部）、1个业务总部（北京）、15个分部（广东、湖南、海南、辽宁、安徽、贵州、宜昌、恩施、黄冈、黄石、鄂州、十堰、襄阳、孝感、咸宁）和5个服务部门（技术部、财务审计部、品牌发展部、综合部、人力资源部）。

永业行在册员工600多人（其中中共党员近200名、民主党派成员4名），博士5名，硕士约70名。拥有执业土地估价师46名、注册房地产估价师33名，资产评估师、矿业权评估师、环评工程师、地质工程师、

## 总结表彰大会合影



采矿工程师、测量工程师、执业房地产经纪人等近200名，其中4人次分别获得香港产业测量师资格和美国估价会员资格，5人次获得MRICS(英国皇家特许测量师)资格，4人次为中国土地估价师协会和中国房地产估价师与房地产经纪人学会资深会员，有省、市、区政协委员、人大代表、党代表9名，公司现有省管专家、正高和副高职称人员20多名，中级职称人员30多名，造就了一支实力雄厚的技术团队。

永业行服务地域覆盖湖北、湖南、江西、广东、重庆、北京、海南、山西、安徽等20多个省（自治区、直辖市）。公司评估咨询代理业绩包括：百余家大型企业上市、重组、改制、债转股评估、策划和处置，近20家银行抵押、按揭、拍卖、处置评估，大量拆迁、收购储备交易、司法鉴定等房地产和资产评估；国内外近30类矿种矿业权评估业务，千余项地矿咨询、地质灾害评估、矿产核查、矿山地质环境保护与治理恢复、环境影响评价、土地咨询、代理业务；60多个市（县）土地定级与基准地价更新，100多个乡镇土地定级与基准地价评估，10多个城市地价动态监测，100多个城区及开发区土地集约利用评价，40多个建设用地供应计划编制及多个城市标定地价评估业务；大量土地整治、复垦、增减挂钩、土地规划、用

地预审、节能评估、工程咨询、测绘、土地调查、数据库建设业务；承担了香港中华煤气、香港恒基地产、花旗银行、武汉市土地整理储备中心、武汉市土地交易中心、武汉城投集团、武汉化工区、武汉地铁集团等单位委托的土地、房地产市场调研项目。

公司一直致力于凭借优势资源条件积极支持和鼓励员工参加各类科研活动，并取得了较好的成效。员工先后在《中国土地》《中国房地产》《中国资产评估》《中国矿业》《中国土地科学》《地球》《中国矿业报》《国有资产管理》《价格理论与实践》等刊物上发表学术论文近百篇。多次获得部省级科技成果、科技进步奖和优秀论文奖，多篇论文被《中国土地年鉴》《中国地价》入选为重要理论文献和学术动态成果。先后承担了国土资源部课题“划拨土地使用权评估方法研究”“土地开发整理项目工程定额”“土地开发整理项目工程定额水平测试”，中国土地估价师协会课题“估价机构法人治理结构及内部抗风险管理研究”“缺陷土地价格评估技术研究”“划拨土地估价指引编制研究”“工业用地最低价调整方式研究”，国家土地督察武汉局课题“武汉8+1城市圈土地政策研究”，湖北省国土资源厅课题“湖北省新增建设用地土地有偿使用费标准研究”，湖北省住房和城乡建设厅

课题“新型城镇化背景下的湖北中小城市房地产市场研究”，湖北省科技厅课题“科研院所转制中的划拨土地处置研究”，武汉市移民局课题“武汉市移民安置工程社会稳定评价”，武汉市住房保障和房屋管理局课题“武汉市已购经济适用房上市交易补缴税费研究”等。著有学术专著《中国城市国有土地产权研究》《城市规划数字工程原理与方法研究》，进一步彰显了公司的品牌形象，提高了行业地位。

公司始终把规范管理作为发展的原动力，不仅聘请了常年法律顾问，先后出台和完善了有关人事、行政、党群、财务、技术、市场、风险控制等管理制度；每年主办各种培训近百次，将专业技术、管理、新员工上岗等培训制度化，采取专业机构培训、邀请专家授课、专题讨论、内部交流等培训形式，搭建了良好的业务交流互动平台，为提高新、老员工的执业技术水平创造了浓厚的学术氛围。公司订制专用OA系统实行无纸化办公。建设完善电话会议系统，实现远程会议交流。为加强公司宣传、拓展业务范围、丰富企业文化内涵，公司创办了报纸《永业行》、期刊《永业行论坛》，建立了作为对外沟通交流平台的企业网站；为丰富员工的业余生活，加强员工之间的沟通，增强团队凝聚力，公司一直实行带薪休假等福

利制度，每年组织员工到国内外旅游；组建了篮球队、足球队、羽毛球队、乒乓球队等，经常与行业相关部门、单位、客户举行各类友谊比赛。

公司还积极参与社会公益活动。四川汶川、雅安和青海玉树地震期间，公司及员工先后通过各种渠道进行捐款。总裁潘世炳作为湖北省政协委员，先后提交或联名提交了多项提案，其中1个提案获省政协优秀提案奖，多次参与省政协调研、视察、民主评议政风行风及其他活动。参与牵头组建武汉市知识分子联谊会创业服务联盟；担任武汉市委统战部和市工商联组织的大学生创业辅导站辅导员等；先后多次到北京、上海等10多个省（自治区、直辖市）及多所大专院校进行公益授课和讲座。副总裁靳剑辉及资产评估部总经理刘勋涛担任湖北省政府投资项目咨询专家。公司协助承办2012中国·武汉评估咨询服务业国际论坛，积极参加“6·25全国土地日”、“6·5世界环境日”、武汉市节能宣传周等社会活动。

永业行是武汉市委统战部和武汉市工商联授牌的大学生创业实习基地，也是华中农业大学、中南财经政法大学、华中师范大学、湖北大学、湖北工业大学、湖北经济学院等院校就业与实习基地，先后接待了众多大学生、研究生实习和就业。公司还与北京

大学环科院建立战略合作关系，与中国地质大学（武汉）、华中农业大学联合建立了产学研基地，并在华中农业大学设立永业行奖学金。

永业行的工作一直得到各级领导的关心和支持。中央统战部、国土资源部、住房和城乡建设部、财政部、国家土地督察武汉局，湖北省政协、省委统战部、省发改委、省国土资源厅、省住房和城乡建设厅、省财政厅、省环境保护厅、省国资委、省科技厅、省民政厅，武汉市委统战部、市发改委、市国土资源和规划局、市房管局、市环境保护局、市移民局等有关单位领导多次亲临永业行指导工作和座谈调研。

近年来，永业行先后被行业主管部门及相关协会授予“成功机构”“行业推进先进单位”“企业文化建设示范单位”“知名房地产估价机构”“资信A级土地评估中介机构”“行业优秀评估机构”“诚信一等土地估价机构”“诚信示范机构”“十佳资产评估机构”“AAA级信用企业”“守合同重信用企业”“诚信房地产估价示范机构”“知识产权质押融资试点工作先进单位”“绿色经济先行企业”“和谐企业”等荣誉，其中“诚信房地产估价示范机构”这项荣誉称号已被永业行连续10次摘得。公司被评为四星级土地评估、节能评估、环评机构及三星

级工程咨询机构，还获得了湖北省、武汉市人民政府中介咨询行业产业振兴和扶持基金资助。企业内刊《永业行论坛》获“中国内刊事业贡献奖”、武汉市“内报内刊评选特别优秀奖”。永业行党委被评为省、市及区三级“先进基层党组织”。公司员工有3人荣获全国“十年耕耘、从业优秀”土地估价师荣誉称号，1人获得全国“优秀房地产估价师”，9人次获得“湖北省优秀估价师”荣誉称号，2人被评为湖北省“十佳注册资产评估师”，1人被评为“湖北省先进拍卖管理工作”，2人次被评为湖北省“优秀拍卖师”，1人入选“湖北省现代服务业百名中青年领军人才（后备）”，2人被评为“知识产权质押融资试点工作先进个人”，2人次被评为市、区“优秀党务工作者”，2人为武汉市、武昌区“优秀中国特色社会主义事业建设者”，4人被评为武昌区“优秀共产党员”。

建设评估咨询行业的“百年老店”，是全体永业行人长期共同的奋斗目标和不懈追求。我们将用智慧和汗水，不断开创永业行更加辉煌的明天！



# 湖南万源评估咨询有限公司



公司前身是“湖南省地价评估事务所”，成立于1993年，原隶属于湖南省国土资源厅。2000年，根据国土资源部有关文件精神，经湖南省国土资源厅批准整体改制而来。

## 一、发展历程

1993年，湖南省地价评估事务所成立，隶属原湖南省国土管理局。

2000年，整体改制组建“湖南万源评估咨询有限公司”。

2001年，邵阳分公司成立。

2002年，获房地产评估资质。同年，株洲、郴州分公司相继成立。

2003年，湖南万源矿业权评估咨询有限公司成立。同年，成立湘潭分公司。

2005年，湘潭分公司正式挂牌。同年，湖南万源房地产评估有限公司成立（按中房协要求必须单设）。

2006年，湖南万源拍卖有限公司成立。

2007年，湖南万源土地规划有限公司成立。

2010年，常德分公司成立。同年，湖南汇微投资有限公司成立。

2013年，娄底分公司成立。

2014年，怀化分公司成立。同年，获乙级测绘资质。

## 二、执业资质

土地评估A级资质（全国执业）；

土地登记代理（全国执业）；

土地规划甲级资质（全国执业）；

房地产评估一级资质（全国执业）；

探矿权采矿权评估资质（全国执业）；

拍卖资质（全国执业）；





地质灾害危险性评估资质（全国执业）；

地质勘查资质（全国执业）；

地质灾害勘查及设计资质（全国执业）；

测绘乙级资质（全国执业）；

### 三、团队建设

目前，湖南万源已由改制时8人的评估事务所，发展成130余人的大型综合评估咨询机构。公司本科以上学历占90%，其中研究生以上学历有32人。拥有国家注册土地估价师、房地产估价师、矿业权评估师、注册测绘师、拍卖师、注册会计师、律师等各类执业资格达100余人次。

### 四、经营内容

国土资源基础科研类、土地评估类、房地产评估类、矿业权评估类、地质灾害类、地质勘查类、拍卖挂牌类、测绘工程类、地理信息系统工程。

### 五、客户名录

国土资源部、湖南省人民政府机关事务管理局、中国银行、中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国石化、中国铝业、中国中材集团、中联重科、中国邮政等。

### 六、学术成就

组织编辑并出版了《湖南城市地价》《地价与城市土地资源节约集约利用研究》《中国农用地等别调查与评定（湖南卷）》等专著；在相关刊物发表论文100余篇。

### 七、荣誉奖励

在2016—2017年度A级资信土地评估中介机构评选中，公司排名位居全国第二。同时，连续多年被国家、省市有关机构授予“中国土地估价行业A级资信土地评估机构”“湖南省房地产诚实守信先进单位”“湖南省土地评估十佳机构”“湖南房地产评估企业信用评价十佳单位”“湖南省先进拍卖企业”“长沙市房地产拆迁先进会员单位”等荣誉称号。

### 八、执业理念

客观公正，专业诚信。

## 九、社会责任

湖南万源在自身发展的同时，勇于承担社会责任，积极参与抗震救灾、慈善一日捐、扶贫助学、爱心送考、义务献血等社会公益事业。在内部设有员工爱心互助基金，帮助困难员工缓解因重大疾病或重大意外事件而导致的经济困难。

## 十、创始人物

吴跃民，现任公司董事长、总经理、党支部书记，兼任湖南省土地估价师与土地登记代理人协会会长。多年来一直从事不动产评估、研究与咨询工作，具有国家注册土地估价师、国家注册房地产估价师、英国皇家

特许测量师（RICS）等执业资格，是中国土地估价师协会常务理事、资深会员。在省国土厅庆祝建党90周年暨创先争优表彰大会上，被授予“优秀党务工作者”荣誉称号。同时，在中估协成立20周年大会上，公司及个人荣获多项奖励，其中公司董事长吴跃民获得“领军人物”称号。

面向未来，湖南万源在“全国一流的国土资源技术支撑和服务机构”、“全国一流的综合性评估咨询机构”、“行业领先的不动产整体解决方案服务机构”战略目标的引领下，以更优异的业绩，不断超越，回馈社会各界。

（上接第28页）

土地估价中积累的专业经验与优势，在集体经营性建设用地出让、转让、抵押等市场交易的过程中，服务于市场主体对于确认各类市场价格的需要，也服务于行政部门对于市场管理的需要。根据《土地管理法》修订的最新内容，在行业协会的引领下，积极参与《集体土地使用权地价评估技术指引》的修订工作，参与集体经营性建设用地基准地价、标定地价的编制工作，完善集体土地的

地价体系。

《土地管理法》第六十三条最后规定，集体经营性建设用地的出租、出让的具体办法由国务院制定。正如《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令55号），是为改革城镇国有土地使用制度而制定。新法的实施，依然需要国务院制定条例，明确与集体经营性建设用地出让相关的具体内容，需要我们持续关注后续的配套法规。

## 《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！