



山东 不动产登记与估价

SHANDONG REAL ESTATE REGISTRATION AGENCY AND VALUATION ASSOCIATION

主办单位：山东省不动产登记代理与土地估价行业协会

第30期 / 2023年

内部资料 仅供交流



官方微信平台

《山东不动产登记与估价》征稿启事

《山东不动产登记与估价》是山东省不动产登记代理与土地估价行业协会主办的一本内部交流专业刊物，常设栏目有以下几个：

1. 政策要闻，刊登国家重大政策方针和行业相关的重要通知；
2. 行业动态，刊登行业内重要活动、要闻报道；
3. 自律规范，刊登中估协和省协会自律规范文件；
4. 专业视点，业内专家、学者、从业人员分享心得、经验、观点；
5. 党建活动，协会及行业党建活动；
6. 风采展示，会员机构、执业人员、行业专家等风采展示；
7. 非常设专栏（专刊），重要会议活动的专栏（刊）报道。

为办好会刊，进一步加强行业宣传，促进会员之间的交流，推动我省不动产登记代理与土地估价相关理论研究和实践发展，欢迎广大会员以及关心不动产登记代理与土地估价行业发展的各界朋友积极投稿，并对我们的工作提出宝贵意见。

投稿注意事项：

1. 稿件须符合法律法规和土地估价、不动产登记代理行业规范要求，具有科学性和真实性。行文要逻辑清楚，文字简练。
2. 来稿文责自负，引用资料的注明资料来源，本刊有权对文章排版、格式作合理的修改。来稿一经审核通过，将通过电子邮件或电话方式告知投稿人。
3. 投稿邮件标题请注明“投稿”字样，邮件内容请注明作者姓名、单位、联系电话和电子邮箱。本刊优先录用会员撰写的稿件。
4. 凡在本刊刊登文章的机构，可优先获得在协会网站和本刊进行推介展示的机会，并在行业资信评级中相应加分。

投稿方式：

来稿请发送电子版至协会邮箱：spy@sdreva.org.cn

联系人及联系电话：孙丕彦 0531-88586901

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会秘书处

CONTENTS 目录

政策要闻

事关粮食安全这个“国之大者”——全国土地日专访自然资源部部长、国家自然资源总督察王广华	1
非凡十年谱华章 拾级而上启新程——新时代不动产统一登记工作十年成效述评	4
《自然资源部 2023 年法治工作要点》印发	11
中共自然资源部党组关于加强自然资源智库建设的若干意见	13
自然资源部办公厅关于开展 2023 年上半年自然资源监测工作的通知	17
自然资源部关于在经济发展用地要素保障工作中严守底线的通知	22
节约增效保障产业高质量发展——《工业项目建设用地控制指标》解读	26
关于开展不动产“带押过户”登记服务模式的通知	29

自律规范

关于公布 2023 年度土地估价机构会员资信评级结果的通知	37
-------------------------------	----

业界视点

建设项目节地评价报告撰写要点及因素因子评价体系探讨	48
农村宅基地有偿退出机制研究	57
抓好主题教育，推动企业高质量发展	70

党建活动

省协会党支部召开学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育工作部署会	72
省协会党支部组织参加学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育暨党务干部素质能力提升培训班	73

行业动态

土地估价行业发展专题调研会在济南顺利召开	75
省协会第四届五次常务理事会顺利召开	77
省协会组织第 51-53 批次新备案土地估价机构负责人培训座谈会	78

会员风采

青岛海立信土地房地产评估测绘有限公司特色企业文化	80
--------------------------	----

事关粮食安全这个“国之大者”——全国土地日专访自然资源部部长、国家自然资源总督察王广华

新华社北京6月25日电题：事关粮食安全这个“国之大者”——全国土地日专访自然资源部部长、国家自然资源总督察王广华

新华社记者 王立彬

习近平总书记一直对耕地保护看得很重，强调“粮食安全是‘国之大者’”“耕地是粮食生产的命根子”。

6月25日是全国土地日。就耕地保护、农民与土地关系以及大食物观下的国土空间规划理念等，自然资源部部长、国家自然资源总督察王广华接受了新华社记者专访。

耕地是粮食生产的命根子

记者：在全国土地日，如何感受“人多地少”国情压力？

王广华：党的十八大以来，我国坚持最严格的耕地保护制度，守住了18亿亩耕地保护红线，经过近几年努力，耕地总量持续减少势头初步得到遏制，连续两年实现耕地净增加。

但要看到我国人均耕地面积仅1.37

亩，只有世界平均水平的1/3。如果没有大型水利工程，全国适宜开垦未利用地资源几近枯竭。而工业化、城镇化土地需求仍然旺盛。耕地保护压力很大。

“十四五”期末，要完成18.65亿亩耕地和15.46亿亩永久基本农田保护任务，新增建设用地规模控制在8000万亩以内，最大国情没有变，要时刻绷紧耕地保护这根弦。

记者：怎么既保饭碗，又保发展？

王广华：我们结合主题教育，聚焦地方诉求，同步出台《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》《关于在经济发展用地要素保障工作中严守底线的通知》，就是要既保饭碗，又保发展。

保发展方面，在保留缩小用地预审范围、分期分段办理农用地转用和土地征收、

优化重大基础设施项目划拨供地程序等基础上，进一步明确铁路“四电”工程用地报批要求，重大建设项目直接相关的改路、改沟、改渠和安置等用地可与主体工程同步报批并优化临时用地政策。

守底线方面，严禁违法占用和擅自调整永久基本农田，严守生态保护红线，严控新增城镇建设用地“寅吃卯粮”。明确禁止在严重沙化、水土流失严重、生态脆弱、污染严重等区域开垦耕地；禁止在25度以上陡坡地、重要水源地15度以上坡地开垦耕地。同时强调维护群众权益，根据实际情况给予补偿，留出过渡期，坚决防止整改复耕“一刀切”。

处理好农民和土地关系这条主线

记者：怎么处理农民和土地关系？

王广华：深化农村改革，必须继续把住处理好农民和土地关系这条主线，让广大农民在改革中分享更多成果。要保持历史耐心，尊重农民意愿、保障农民长远利益，牢牢守住土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线。

要加强规划引领，指导地方编制“多

规合一”县乡国土空间规划和实用性村庄规划。以县域为单位统筹产业布局，加强用地保障，盘活存量，用好村内空闲地。稳妥推进全域土地综合整治，腾挪释放建设空间。

记者：农村不动产登记重点有哪些工作？

王广华：乡村振兴对不动产登记的需求日益迫切，宅基地、集体建设用地和林、草、水等不动产登记要进一步加大力度，补齐农村不动产登记短板。

开展农村承包地确权登记颁证工作，确定了对土地承包经营权的物权保护，让农民吃上长效“定心丸”。目前是土地承包经营权登记换挡期，不能等，不能停，更不能乱，要确保大多数农户原有承包权保持稳定、顺利延包。坚持“不变不换”，原证书加盖不动产登记专用章即可，涉及调整、互换、转让的发新证；只要群众有需求，就坚持受理。

要为稳慎推进农村宅基地制度改革试点、深化农村集体经营性建设用地入市试点提供支撑。要把强化集体所有制根基

保障、实现农民土地权利、激活农村资源要素统一起来。

向山水林田湖草要热量要蛋白

记者：大食物观对自然资源管理提出哪些要求？

王广华：老百姓的食物需求更加多样化了，这就要求我们转变观念，树立大农业观、大食物观，向耕地草原森林海洋、向植物动物微生物要热量、要蛋白，全方位多途径开发食物资源。

着眼整个自然生态系统，面向全域国土空间开发食物资源；面向生物多样性这一最大“种子库”，保护开发资源；在保护生态环境前提下，结合资源禀赋条件，海陆统筹，耕海牧渔，加快形成适应市场需求、匹配资源环境承载能力的现代农业生产结构和国土空间开发布局。

记者：这意味着哪些土地概念变革？

王广华：国土是生态文明建设的空间载体。从土地利用规划向国土空间规划转变，意味着由平面向立体、由地表向地上地下空间、由陆地转向海陆统筹转变，从规划用地向统筹规划国土空间内资源、环境、人口多要素转变。

坚持山水林田湖草沙一体化保护和系统治理，推动了土地概念革命性变革。如“冰”是水的一种形态。我们以新疆库木塔格沙漠、西藏米堆冰川为示范区开展试点，探索沙漠、冰川自然资源地籍调查和确权登记技术路线。

这是维系山水林田湖草沙生命共同体的客观需要，也有利于统筹形成归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅、监管有效的自然资源资产产权制度。

（摘自自然资源部网站）

非凡十年谱华章 拾级而上启新程 ——新时代不动产统一登记工作十年成效述评

新时代十年，我们党和国家事业取得历史性成就。新时代十年，不动产登记从分散到统一，也取得了历史性进展、发生了历史性变革，为经济社会发展提供了坚实的产权保护。产权是社会主义市场经济的基石，不动产登记是产权保护的重要制度，是自然资源管理不可或缺的重要基础性工作，是永恒的事业。如今，登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”已全面实现落地，不动产统一登记越来越便利，进入了不可逆转的历史进程。时代是出卷人，我们是答卷人，人民是阅卷人。为更好地记录这一改革历程和成效，《中国自然资源报》开设“新时代十年不动产统一登记改革答卷”栏目，全面深入报道不动产登记在保护产权、保障交易和生态安全、便民利民等多方面发挥的重要作用以及取得的丰硕成果。

有恒产者有恒心，有恒心者办恒业。

4月25日，全国自然资源 and 不动产统一确权登记工作会在四川成都召开，恰逢不动产统一登记改革迈进第十个年头。

十年淬火锻造，十年成就伟业。新时

代十年，我国不动产统一登记改革在党中央坚强领导下，坚持以人民为中心，紧紧围绕人民群众最关心最直接最现实的利益问题，蹄疾步稳，稳妥推进，实现了从无到有，在新中国历史上第一次实现了统一登记，积极服务和支撑了经济社会发展。可以说，这是一场历史性变革，取得了历史性进展，进入了不可逆转的进程。

新的伟大奋斗创造新的伟业。习近平总书记在党的二十大报告中强调，坚持以人民为中心的发展思想，让现代化建设成果更多更公平惠及全体人民。

时间铭记，大地见证，春天再出发。2023年是全面贯彻党的二十大精神开局之年，也是不动产统一登记踏上新征程、再上新台阶的关键一年。在开局关乎全局、起步决定后势的重要节点，不动产统一登记改革的历史坐标和时代方位更显得意义非凡。

从“直挂云帆济沧海”的上下求索中肩负历史使命

《通典》曰：“昔黄帝始经土设井，以塞争端。”

土地，自古以来被视为祖先赐予的福地而赋予天然的情感；产权，也被视为稳定人心、推动经济社会发展的“定盘星”。在我国，以土地为基础、以产权为核心的不动产登记制度经历了漫长的历史过程。新中国成立后，逐步建立了土地、房屋、林地、海域等不动产登记制度，各类不动产登记职责分散在多个部门，形成“九龙治水”的工作格局。

随着经济社会的发展和改革开放的深入，分散登记模式越来越难以适应现代产权制度的要求，不利于保护群众的重大财产权，不利于保障交易安全，增加了群众负担和政府治理成本，改革分散登记、建立统一登记制度迫在眉睫。

2007年，原《物权法》颁布实施，其第10条明确规定“国家对不动产实行统一登记制度”，为建立不动产统一登记制度指明了方向、奠定了法律基础。我国著名民法学专家王利明教授指出，从登记角度讲，以土地登记为中心建立一套完整的登记制度和体系，对于保护物权人的合法权益、维护交易安全十分必要。

忽如一夜春风来，随着中国特色社会主义建设进入新时代，2013年，党中央、国务院作出建立不动产统一登记制度的

重大改革决策，力度空前。

2013年3月，《国务院机构改革和职能转变方案》提出，“加强基础性制度建设，建立不动产统一登记制度”“减少部门职责交叉和分散。房屋登记、林地登记、草原登记、土地登记的职责，整合由一个部门承担”。同年11月，国务院第31次常务会议决定，将分散在多个部门的不动产登记职责整合，明确由原国土资源部承担，并提出统一登记机构、统一登记簿册、统一登记依据和统一信息平台的“四统一”改革任务。自此，不动产统一登记改革进入了新时代。

实践证明，不动产统一登记作为一项重要的不动产权保护制度、一项基本的公共政务服务，是社会主义市场经济体制改革的必然结果，是完善社会主义市场经济体制、建立现代化市场体系的必然要求，也是不断推进国家治理体系和治理能力现代化的重要内容。

于“雄关漫道真如铁”的滚滚铁流中坚定历史担当

东风浩荡征帆劲，雄关漫道从头越。自然资源部（含原国土资源部）凝聚共识，履职尽责，全力推进不动产统一登记改革。这是前无古人的崭新事业，也是负重前行

的艰辛探索。

——全力推进职责机构整合。打铁还需自身硬。统一机构必然要面临中央与地方、多部门间的机构及人员的撤并裁减，这是一项非常庞杂的系统工程。原国土资源部迎难而上，紧紧“咬住”机构整合的“牛鼻子”，率先突破。2014年2月，由原国土资源部牵头，建立不动产登记工作部际联席会议制度；同年5月，部不动产登记局挂牌成立，国家层面登记机构统一组建。

“硬骨头要啃，啃不动敲碎啃。”不动产登记实行属地登记，市县两级才是关键。按照国务院决策部署，2015年年底完成市县级统一登记机构整合，然而时间过半，仍有不少市县动作偏慢，效率堪忧。

法定职责必须为。原国土资源部使出了“洪荒之力”，积极协调各部门、各地方政府大力支持，先后派出8个督导组分赴市县“督战”，部领导带队开展一轮重点督导；督察机构全面启动职责机构整合专项督察。多管齐下，2015年年底基本完成了各级登记行政机构组建。

——系统重构登记簿册。登记簿是不动产物权归属和内容的法定根据，对公示不动产物权具有决定性意义，登记簿册证

的整合、重构、统一是不动产统一登记制度落地的重要前提。分散登记时期，不同部门用不同的登记簿记载，发放的房产证、土地证、林权证等各类证书，登记标准不同、记载内容不一，已经无法适应统一登记的需要。2015年2月15日，原国土资源部印发统一的新版簿册证书式样，并与《不动产登记暂行条例》（以下简称《条例》）实施同步启用。自此，各类不动产在同一簿册上记载，相互关联、彼此衔接，不动产物权得到了更加严格的保护、登记信息查询更加规范全面、不动产交易更加安全有序。各地按照“不变不换”和“颁发新证、停发旧证”的原则，实现了工作的平稳过渡和有效衔接。2016年年底，全国所有市县均完成了“发新停旧”任务。

——全面建立统一登记制度。“天下从事者，不可以无法仪。”2014年11月24日，国务院颁布《条例》，2015年3月1日起正式施行，成为不动产统一登记的核心法律依据，对规范登记行为、强化政府职责、提高登记质量，增强登记的严肃性、权威性和公信力具有重要意义。随后，《不动产登记资料查询暂行办法》《不动产登记暂行条例实施细则》（以下简称《实施细则》）以及操作规范等40多部规章、

政策文件和技术标准相继出台并不断修订完善，逐步形成了以《民法典》为统领，以《条例》为核心，以《实施细则》、操作规范等规章规范为配套支撑的不动产登记制度体系，统一登记制度的“四梁八柱”逐步建立。

——着力推动统一信息平台建设。信息平台是“四统一”的落脚点，由于当时登记数据分散在各部门，标准、口径不一，且多以纸质为主，如何把浩如烟海的登记数据尽快“统起来、管起来、用起来”，实非易事。

应乎人则必兴，顺乎势则必成。原国土资源部创新提出了“反弹琵琶”的建设思路，通过加快信息平台建设“倒逼”整个不动产统一登记工作进程加速，尽快打通信息“大动脉”。按照计划，2015年信息平台上线试运行，2016年完善并拓展扩容，各级信息平台基本建成，2017年，全国各级信息平台全部接入国家级信息平台，实现全国四级联网运行。经过3年奋战，“横向到边、纵向到底”的不动产统一登记“信息航母”横空出世。

自“人间正道是沧桑”的漫漫征途中创造历史伟业

2015年3月1日，《条例》实施的同

一天，江苏徐州、四川泸州和江西崇义等地分别颁发了全国第一批不动产权证书。

“人民对美好生活的向往，就是我们的奋斗目标。”不动产统一登记自此开始了一段浓墨重彩、荡气回肠的历史书写。

——以高度的政治自觉和一以贯之的战略定力，如期实现“四统一”改革目标，逐步推动不动产登记类型全覆盖。

“四统一”如期实现，兑现了中央政府的庄严承诺。不动产登记职责全面履行，房地农林海草等全类型不动产登记逐步展开。2022年，将土地承包经营权和土地经营权纳入不动产统一登记，全国首本土地承包经营权、土地经营权不动产权证书分别在湖北咸宁、海南乐东颁发。截至目前，全国约3000个大厅、4万个窗口、10万人的登记队伍，每天为40万企业和群众提供各类登记服务，累计颁发新版不动产权证书7.9亿多本、证明3.6亿多份，电子证书证明3亿多本。

——以为企业和群众“办好一件事”为标准，不断改革创新提升便利化水平，促进不动产登记提质增效。部署登记窗口作风问题专项整治，改作风、提效能；组织百佳窗口创建活动，加强示范引领；开展不动产登记队伍作风常态化建设，锻造

“登记铁军”，为提升服务能力水平夯实基础。落实《优化营商环境条例》和国务院办公厅《关于压缩不动产登记办理时间的通知》要求，实行信息共享、流程或人员集成，积极推进“一窗受理、并行办理”和“互联网+不动产登记”。先后推行“跨省通办”“预告登记”“电子证照”“交房即交证”“带押过户”等便民利企举措。全国设立综合受理窗口 1.1 万多个，向银行、法院、公证等机构及乡镇延伸服务点 10 万余个，实现从“多地、多门、多次”办理到“一窗、一网、一次”甚至“不见面”办理。最大限度地减环节、减材料、减时间、减成本，全国所有市县基本实现一般登记和抵押登记 5 个工作日内办结，比 2015 年的 30 个工作日压缩了 83%。持续推进不动产登记领域营商环境优化，上下联动累计出台百余项改革举措，我国登记财产指标在世界银行营商环境评价中从排名第 41 位跃升至第 28 位，为吸引外资、推动中国经济发展赢得了良好国际环境。

——紧紧围绕经济社会发展大局，着力抓产权保护和制度创新，服务党和国家重大改革任务更加积极主动。2018 年 4 月，自然资源部挂牌成立，自然资源和不动产

统一确权登记成为部履行“两统一”核心职责的重要基础性工作，提供了重要支撑。稳步推进自然资源统一确权登记，积极服务生态文明制度建设，制定登记办法和操作指南，细化了确权登记的工作流程、技术标准和操作要求，给山水林田湖草办登记，让山山水水也有了“户口本”。着力解决群众“急难愁盼”问题，应化尽化历史遗留问题导致的不动产“登记难”，解决了 1100 多万套房屋办证问题、惠及 2600 多万名群众，让历史遗留问题真正成了历史。助力打赢脱贫攻坚战，全面完成易地扶贫搬迁安置住房不动产登记任务，全国 258.18 万套建档立卡户安置住房实现应登尽登，960 万名搬迁群众拿到“红本本”，吃下“定心丸”。

——不断完善确权登记工作的法治保障和技术手段，统一确权登记工作基础更加扎实。《不动产登记法》被列入全国人大立法规划，面向社会公开征求意见，必将推动不动产统一登记法治化进程迈向更高水平。地籍调查工作体系和技术体系不断健全，不动产单元代码“一码管地”深入实施。四级联通的信息平台平稳运行，已含 15 多亿条登记信息的数据库覆盖全国、实时更新。深化数据成果运用，为国

家层面提供登记信息共享服务 3 亿余条、各地提供信息共享服务 10 亿多次。

在“奔流到海不复回”的时代进程中把握历史主动

党的二十大制定了当前和今后一个时期党和国家的大政方针，明确提出，“完善产权保护、市场准入、公平竞争、社会信用等市场经济基础制度，优化营商环境”“深化简政放权、放管结合、优化服务改革”。

2023 年全国自然资源工作会议明确提出了新时代新征程自然资源工作“严守资源安全底线、优化国土空间格局、促进绿色低碳发展、维护资源资产权益”的定位。未来五年和今后一段时期的统一确权登记工作显然是“维护资源资产权益”的题中应有之义，应始终坚持以人民为中心，全面保护人民群众不动产权益，增进民生福祉。

——深入开展不动产登记队伍作风常态化建设，应对新挑战新要求。以作风建设为抓手、主线，加强登记队伍建设，努力锻造一支政治合格、作风优良、业务过硬、服务高效的登记队伍，为不动产统一登记事业可持续发展提供坚实的支撑和强大的动力。

——持续深化不动产登记改革创新，服务高质量发展。巩固不动产统一登记改革成果，推动便民利企改革落地见效，不断提升便利化水平。降低制度性交易成本，保障不动产交易安全，夯实产权基础，促进各类市场主体资产价值显化、盘活利用、保值增值，增强市场主体经营活力和发展动力。

——稳妥推进农村不动产确权登记，助力乡村振兴。把强化集体所有制根基、保障和实现农民土地权利同激活资源要素统一起来，让广大农民共享改革成果。基本实现城乡不动产登记全覆盖，保持历史耐心，固底板、补短板，稳妥推动房地一体宅基地、土地承包经营权和土地经营权确权登记颁证。

——完善自然资源确权登记制度，支撑生态文明建设。强化改革协同、突出整体保护，持续拓展自然资源确权登记范围，加强登记成果应用，为维护国家自然资源资产权益、保护重要自然生态空间和履行“两统一”核心职责提供有效产权支撑。

——加强提升统一登记基础建设，增强事业发展后劲。以《不动产登记法》为核心，构建现代化不动产登记制度体系，增强不动产登记法治化水平。推动“部省

两级、省级为主”的不动产统一登记系统建设，健全不动产登记信息共享机制，增强登记信息安全防护水平。扎实做好全类型不动产登记，构建多元化权属争议解决机制。

站在历史的峰峦上，才能更清晰地洞察时代风云，更准确地把握前进方向。

长风破浪，未来可期。“不动产登记是不可或缺的重要基础性工作，是永恒的事业。”自然资源部党组书记、部长、国家自然资源总督察王广华强调，要深入分析确权登记工作面临的新形势新要求，将“保护产权更加有力、便民利企更加全面、数治转型更加有效、队伍作风更加过硬”作为今后一个时期的努力方向，以更好融入经济社会发展大局和自然资源管理全局，更好发挥保护权益、保障交易和生态安全、便民利民的作用。

今后一个时期，将聚焦四个重点方面，纲举目张做好确权登记工作。

一是加快推动《不动产登记法》立法。推动不动产登记制度法治建设开启新篇章，积极为改革发展提供更有力的法治保障，创造更好的法律环境。

二是健全不动产登记业务和服务标

准。要完善从地籍调查、登记簿证、登记业务、窗口服务到系统运行、数据应用等全过程标准规范，提升工作质效。

三是夯实不动产产权底板。登记工作要逐步从城市延展到农村、从不动产延展到自然资源等全部国土空间，实现“城乡一体、陆海相连、四级互通、平面立体，形成空间全覆盖、权利全类型”的产权底板数据库。

四是建强不动产登记队伍。要正向激励与反向约束相结合，将登记队伍作风和素质提升一起抓、长期抓，增强为民服务意识、事业责任心和职业归属感，为企业和群众提供更加优质、便捷、高效的服务。

不负好春光，耕耘新希望，中国式现代化建设的热潮激荡着中华大地。成就振奋鼓舞人心，未来更需接力奋斗。关系千家万户、千商万企和支撑国家长治久安、可持续运行的不动产统一登记在民族复兴不可逆转的历史征程上阔步前行，正向最难之处再次攻坚，向更远大目标再次进发，不懈赓续新的永恒答卷。

作者：黄俊飞

（摘自中国自然资源报）

《自然资源部 2023 年法治工作要点》印发

日前，《自然资源部 2023 年法治工作要点》（以下简称《要点》）印发。《要点》要求，自然资源部法治工作要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真学习贯彻党的二十大精神，紧紧围绕“严守资源安全底线，优化国土空间格局，促进绿色低碳发展，维护资源资产权益”的工作定位，以落实《自然资源部关于加强自然资源法治建设的通知》（以下简称《通知》）为抓手，以提升自然资源系统法治能力和法治水平为目标，加快推进自然资源管理急需的法律法规的制定和修改，严格规范自然资源执法，深化自然资源领域“放管服”改革，提升自然资源法治宣传教育成效，不断开创新时代自然资源法治建设的新局面。

一是认真学习贯彻落实党的二十大精神。将学习宣传贯彻落实党的二十大精神作为自然资源法治建设的首要政治任务，深入开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，将习近平法治思想纳入各级自然资源主管部门党组（党委）理论学习中心组学习内容。

二是全面落实自然资源法治建设各项要求。扎实落实《通知》各项要求，全面落实法治建设的各项重点任务。切实加强依法行政制度建设，健全自然资源管理重大行政决策程序，继续做好规范性文件合法性审核和公平竞争审查以及重大执法决定法制审核。着力强化自然资源法治建设的组织保障和考核评价，推进落实各级自然资源主管部门党政主要负责人履行法治建设“第一责任人”职责制度。

三是持续加强自然资源领域重点立法。在严守资源安全底线方面，配合立法机关推进矿产资源法修改，完善保障国家能源资源安全的制度体系，推进耕地保护立法进程，落实最严格的耕地保护制度；在优化国土空间格局方面，推进国土空间开发保护法起草，力争年内提请国务院审议；在促进绿色低碳发展方面，配合立法机关做好国家公园法、密云水库保护条例等法律法规的起草工作；在维护资源资产权益方面，全力推进不动产登记立法起草，修改自然资源行政处罚办法，制定矿业权人勘查开采信息公示办法。

四是以法治方式深化自然资源领域改革。坚持重大改革于法有据，指导地方开展自然资源立法，推动自然资源要素市场化、保护市场主体产权和合法权益，推动自然资源管理高质量发展。推进自然资源领域行政审批制度改革，及时动态调整自然资源领域行政许可事项清单，制定和发布行政许可事项实施规范。开展规范性文件清理工作，及时废止阻碍或者不利于自然资源要素保障的政策措施。

五是高效化解自然资源领域行政争议。加强对地方行政复议的指导监督，结合行政复议法修改进程，提前研究新形势下行政复议工作思路，适时修改自然资源行政复议规定和自然资源行政应诉规定。强化行政复议的层级监督和内部纠错功能，推动实质性化解行政争议，让人民群

众在每一起复议案件中感受到公平正义。

六是着力提升法治宣传教育的针对性和实效性。贯彻落实自然资源系统“八五”普法规划，建立自然资源法治宣传教育矩阵，联合各方力量开展形式多样、具有吸引力的普法活动。抓住关键少数和关键岗位开展法治宣传教育，加强对各级自然资源主管部门领导干部和行政审批、执法督察等关键岗位工作人员的法治培训。

七是大力加强法治基础建设。继续推进基层法治联系点建设，选取部分工作基础扎实、具有改革创新精神的市县自然资源主管部门作为基层法治联系点，开展政策探索，加强联系沟通和指导，培育基层法治机构力量和法治人才，为自然资源重大立法、重大制度创新提供智力支持。

（摘自中国自然资源报）

中共自然资源部党组 关于加强自然资源智库建设的若干意见

国家林业和草原局，中国地质调查局及其他直属单位，各派出机构，部机关各司局：

为全面贯彻党的二十大精神，深入实施创新驱动发展战略，落实党中央关于加强中国特色新型智库建设的意见，健全自然资源决策咨询制度，提高自然资源科学决策水平，更好地确保党中央决策部署在自然资源领域落地实施，全面提升自然资源服务经济社会发展大局的能力，现就加强自然资源智库建设提出如下意见：

一、深刻认识加强智库建设的紧迫性

党中央将建设中国特色新型智库作为党和政府科学民主依法决策的重要支撑、推进国家治理体系和治理能力现代化的重要保障。当今世界正经历百年未有之大变局，我国发展的内部条件和外部环境发生深刻复杂变化。贯彻落实党中央关于加快构建新发展格局、着力推动高质量发展的战略部署，必须统筹自然资源保护利用多重目标的动态平衡，全面提高自然资源科学民主依法决策能力。与此同时，自然资源智库建设整体规划不够，部属单位

智力资源分散、融合不够，部外单位参与渠道不畅、平台抓手不多，组织和运行保障机制还不健全，前瞻性、战略性研究对决策的支撑能力不足。适应新形势新任务新要求，必须尽快采取有力措施解决这些问题，完善和创新工作机制，加强自然资源智库建设。

二、推进自然资源智库建设的总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习宣传贯彻习近平生态文明思想、习近平经济思想，牢牢把握党的二十大对全面建设社会主义现代化国家作出的战略部署，紧紧围绕全面履行自然资源“两统一”核心职责，以服务部党组科学民主依法决策为根本目的，以政策咨询为主要任务，以机制创新为主要途径，协调凝聚部属智库力量，调动部外智库积极性，充分发挥智库咨政建言、理论创新、舆论引导、社会服务、国际合作等重要功能，为严守资源安全底线、优化国土空间格局、促进绿色低碳发展、维护资源资产权益提供有力支撑。

三、明确自然资源智库的职责和任务

自然资源智库的主要职责是，开展战略问题研究和公共政策研究，向部党组提出专业化、建设性、切实管用的政策建议。自然资源智库的主要任务是，深入学习宣传贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，坚持以人民为中心，围绕在自然资源领域推动生态文明建设、促进高质量发展的重大任务，深入开展理论研究；围绕自然资源改革发展，组织推动跨学科、跨领域合作，开展综合性、战略性、前瞻性重大问题和政策储备研究，提出决策参考意见建议；参与自然资源领域重大规划及政策实施效果评估，提出规划调整和政策完善建议；发挥政策制定者和公众间沟通渠道作用，以通俗易懂的方式传播解读自然资源公共政策。

四、统筹指导自然资源智库建设

成立自然资源智库指导委员会（以下简称“指导委员会”），在部党组的领导下，负责提出自然资源智库建设总体规划布局、重大战略研究方向建议，指导重大咨询课题实施，审核把关智库形成的重大咨询决策建议。指导委员会由在自然资源领域长期工作、具有丰富理论和实践经验的老领导、知名专家学者、部有关司局和单

位人员等组成，人员由部党组审定。指导委员会委员任期五年，可以连续担任。

设立指导委员会办公室，负责拟订指导委员会工作制度，协调落实指导委员会提出的自然资源智库建设重大意见、重大战略课题选题立项和研究工作，组织推动指导委员会部署的重大活动，承担指导委员会的日常工作等。指导委员会办公室设在自然资源部咨询研究中心，办公室主任由部综合司、咨询研究中心主要负责同志共同担任。

成立自然资源智库咨询委员会（以下简称“咨询委员会”），承担自然资源重大战略研究、重要规划评估、重大决策前置评估和政策执行效果评估，向部党组提出重要咨询建议等。咨询委员会委员由指导委员会遴选和聘任，专业覆盖经济、法律、管理、规划、土地、地质、矿产、海洋、测绘、生态等领域，由相关智库联盟成员单位提供必要的工作条件。咨询委员会委员原则上任期五年，按照相关规定，可以连续聘任或提前解聘。

五、广泛凝聚自然资源智库力量

以部属研究单位为依托，积极吸引部外研究单位共同推动自然资源智库建设。部属研究单位要发挥各自职能优势、突出

特色，在巩固原有领域研究能力的基础上，着重围绕自然资源工作定位和推动生态文明建设、促进高质量发展目标，拓展和强化融合性、前瞻性重大问题研究。鼓励和支持部外研究单位参与自然资源战略问题和公共政策研究，汇聚众智服务自然资源科学决策。鼓励智库单位与地方自然资源主管部门及其所属单位合作共建研究实践基地。

以中国国土勘测规划院、中国自然资源经济研究院、自然资源部宣传教育中心、自然资源部信息中心、自然资源部咨询研究中心、自然资源部国土空间规划研究中心、国家海洋信息中心、自然资源部测绘发展研究中心、国家林业和草原局发展研究中心、中国地质调查局发展研究中心、中国地质科学院矿产资源研究所（全球矿产资源战略研究中心）等为核心，推动组建开放式的自然资源与生态文明智库联盟（以下简称“智库联盟”），根据工作需要依申请逐步吸收自然资源系统内外高等院校、科研院所、行业企业等其他智库单位加入。智库联盟通过建立联席会议制度、搭建工作交流平台等，统筹协调成员单位集中力量开展自然资源与生态文明领域综合性、战略性研究，日常工作由自

然资源部咨询研究中心组织协调。

六、搭建智库联盟工作平台

建立智库联盟政策建言直报机制，及时向部党组反映智库联盟理论研究、战略研究、形势分析、政策评估等咨询建议。特别重要的研究成果，经部党组同意，以自然资源信息等渠道报党中央、国务院。支持智库联盟通过举办自然资源与生态文明论坛等多种方式，宣传贯彻习近平生态文明思想，发布智库联盟重要研究成果，研讨自然资源与生态文明领域重大改革思路，凝聚改革共识。创建自然资源与生态文明沙龙，围绕重大战略问题广泛听取各方面意见建议，提高智库联盟咨询建议成果质量。通过报纸、期刊、微博、微信等媒体渠道发布智库联盟工作动态、研究成果，扩大社会影响。

七、完善自然资源智库参与决策机制

完善重大决策信息征集制度，将听取智库意见建议作为部党组重大问题决策的重要环节。部党组每年召开1-2次会议，听取指导委员会重大咨询问题选题和研究工作情况，对急需开展的专题研究，不定期听取指导委员会、咨询委员会的意见建议。综合司会同相关司局定期向智库联盟通报相关决策、信息等，听取意见建议。

委托咨询委员会开展自然资源改革发展政策执行情况评估、规划等定期评估，建立部机关司局对评估意见的反馈、公开、运用制度，形成自然资源工作研究、决策、执行、评估、优化闭环管理。

八、加强自然资源智库建设运行保障

咨询委员会每年提出一批综合性、战略性、前瞻性重大研究课题建议，经指导委员会审核把关后，由指导委员会办公室报部党组批准后组织实施。加强自然资源重大研究课题经费保障，对需要统筹协调智库联盟成员单位集中力量开展的综合性、战略性研究课题，指导委员会办公室协调各承担单位提出预算方案。其中，由部属智库单位独立承担的课题，所需经费应结合工作任务安排在部年度预算中统筹保障，纳入该单位年度预算安排；需要部外智库承担的课题，由指导委员会办公室按照部外协项目管理规定，履行相应程序确定承担单位。智库联盟建立重要研究项目成果汇交制度和信息共享平台，整合系统内外数据、资料和最新研究成果，向联盟成员单位提供数据服务。

九、加强自然资源智库人才队伍建设

部结合事业单位改革，优化自然资源

部咨询研究中心等智库单位的职能设置。自然资源部咨询研究中心要转型提质，加强专业研究人员队伍建设，围绕部主责主业，拓展内设机构专业领域范围，部属其他智库单位要强化自身优势，根据智库建设需要，优化内设机构和研究力量配置。健全人才奖励机制。鼓励部属智库单位开展国际合作交流，支持到国际组织任职，深度参与全球自然资源治理。

十、加强自然资源智库的领导和管理

加强部党组对自然资源智库建设工作的统一领导，建立有关部门和单位分工负责的智库管理工作体制，不断健全完善智库运行机制。部综合司会同科技发展司、财务与资金运用司、人事司加强对自然资源智库建设的协调，重大事项报部党组决定。加强自然资源智库意识形态阵地建设和管理，智库开展的研究工作、组织的活动要符合中国特色社会主义方向，遵守国家法律法规规定。部综合司加强对智库联盟重大成果报送、公开的审核把关。

中共自然资源部党组

2023年2月28日

自然资源部办公厅 关于开展 2023 年上半年自然资源监测工作的通知

自然资办发〔2023〕22 号

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局，中国地质调查局及其他有关直属单位，有关派出机构，部机关有关司局：

根据 2023 年全国自然资源工作会议安排部署，部决定开展 2023 年上半年自然资源监测工作。现将有关事项通知如下。

一、目标任务

围绕部“两统一”职责履行和“严守资源安全底线、优化国土空间格局、促进绿色低碳发展、维护资源资产权益”的自然资源工作定位，今年上半年自然资源监测工作主要任务是，在自然资源统一调查监测评价框架下，以 2022 年度国土变更调查成果为底图，开展地类变化监测，掌握各地类面积、范围、分布和变化等情况，同时，在地类变化监测基础上，深化对特定专题或重点区域的专项监测和重点监测；在 2022 年城市国土空间监测基础上，进一步扩大监测范围，细化相关地类，补充相关监测要素。监测结果满足国土变更

调查日常变更、耕地保护、国土空间规划编制及实施监督、城市体检评估、用途管制、开发利用、生态保护修复、督察执法、林草湿保护等自然资源管理和生态文明建设需要。

二、工作内容

（一）地类变化监测。

1. 部组织有关单位按照种植作物物候期采集时相为 4—6 月全覆盖影像，重点地区（东部和城市及周边约 300 万平方公里）采集优于 1 米分辨率影像，其余地区优先采集优于 1 米分辨率影像、不足区域补充优于 2 米分辨率影像。采集到的影像经正射纠正用于后续监测工作。利用正射影像图套合 2022 年度国土变更调查数据库进行比对，分类提取地类变化信息，包括耕地、园地、林地、草地、湿地、水域（含冰川及常年积雪）、建设用地等变化信息。同时，对 2022 年度国土变更调查数据库中临时用地、推（堆）土、拆除未尽、光伏板等单独图层，跟踪监测其变

化后现状情况；对新增围填海情况进行监测，提取影像特征为新增围填海图斑，并按照影像特征细化分类。

2. 部分批下发监测发现的地类变化信息，各地根据实际情况，开展国土变更调查日常变更，按照变更调查相关要求举行举证，结果报部审核，并持续跟踪变化情况，如年底未发生变化，不再进行举证，避免年底集中举证时间紧张。

3. 各地可根据工作需要，在国家开展的上半年地类变化监测和下半年国土利用全覆盖遥感监测的基础上，按照统一标准，加密监测频次。

（二）专项监测和重点监测。

部组织各地和相关单位根据工作需要，加密监测频次，深化对特定专题或重点区域的专项监测和重点监测。一是围绕国家对耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线严格管理、监督、考核的需要，对三条控制线开展监测。二是围绕京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展、黄河流域生态保护和高质量发展等国家重点战略区域开展监测。三是围绕用地监管开展监测，对涉及自然资源管理

的重大工程建设情况、已供土地、临时用地、备案设施农用地使用情况，以及采矿损毁土地情况开展监测。四是围绕生态保护修复治理情况开展监测，对国家公园、山水林田湖草沙一体化保护和修复工程、新增矿山修复工程、历史遗留废弃矿山生态修复、红树林保护、国家湿地公园等开展监测。

具体工作安排另行通知。

（三）城市国土空间监测。

1. 部组织各地在全国地级及以上城市（其他城市、建制镇可参照执行，同步开展）开展城市国土空间监测，主要包括城市建设总量、用地结构、基础设施和服务功能等内容。监测结果满足国土空间规划编制及实施监督、城市体检评估和用途管制等工作需求，地类细化数据将纳入年度变更调查数据库。

2. 各地 2022 年已开展监测的城市，在 2022 年监测成果的基础上，进一步细化、完善相关内容；2022 年未开展监测的城市，按本次要求开展。监测工作以 2022 年度国土变更调查成果为底图，结合 2023 年高分辨率遥感影像、最新相关专题资料和实地调查，确定监测要素的位置、占地

范围、面积（长度）和相关属性。同时，监测更新水网、路网相关数据。

3. 各地可根据实际管理需要，在国家规定的监测内容基础上进一步拓展和细化监测内容。

三、任务分工及时间安排

自然资源调查监测司负责自然资源监测工作的组织指导和监督检查，协调解决相关工作中的重大问题，推动全国自然资源监测工作整体开展。各地和有关单位主要任务分工及时间安排如下：

（一）各省级自然资源主管部门。

负责组织本行政区域内城市国土空间监测工作，并开展省级核查验收工作，按要求汇交监测成果。各相关城市自然资源主管部门在省级自然资源主管部门的组织下具体开展监测工作。于10月31日前分批向部提交监测基础成果。

（二）国家基础地理信息中心。

牵头组织实施地类变化监测、城市国土空间监测工作。于9月30日和11月30日前，分别完成地类变化监测和城市国土空间监测成果汇集。

（三）中国地质调查局自然资源综合调查指挥中心、部有关直属单位和派出机

构。

分工承担地类变化信息提取、质量抽查等工作。于7月31日前分批向部提交监测基础成果，8月31日前完成质量抽查等工作。

（四）国土卫星遥感应用中心。

承担遥感影像保障、冰川及常年积雪监测和室外滑雪场监测等工作。于7月10日前完成遥感影像推送，11月30日和2024年1月15日前分别向部提交冰川及常年积雪和室外滑雪场监测基础、统计和分析成果。

（五）中国测绘科学研究院。

承担地类变化监测成果、专项和重点监测成果汇总分析等工作。根据工作进展，分批向部提交统计和分析成果。

（六）中国国土勘测规划院。

承担地类变化和城市国土空间监测底图提供、城市国土空间监测成果分析整合、国土调查云保障等工作。于12月31日前提交城市国土空间监测的统计和分析成果及与国土变更调查成果的整合成果。

（七）信息中心。

承担相关管理信息提供等工作。根据

工作进展，随时按需要提供。

（八）其他安排。

承担专项监测和重点监测的省份和部相关单位，部将根据工作需要，另行安排。

四、预期成果

按照边监测边应用的原则，自然资源调查监测司将组织国家基础地理信息中心等单位，及时推送监测基础、统计和分析成果（包括过程成果和最终成果），供部相关司局、督察机构和各省级自然资源主管部门使用。

（一）基础成果。

包括正射纠正影像成果，耕地、园地、林地、草地、水域（含冰川及常年积雪）、建设用地等变化监测成果，专项监测和重点监测成果，以及城市国土空间监测成果等。

（二）统计成果。

基于基础成果进行汇总统计形成的数据成果，包括：以县级行政区域为单元或以专项监测和重点监测范围为单元，耕地、园地、林地、草地、水域（含冰川及常年积雪）、建设用地等范围内各地类变化面积、比例等，以及城市国土空间监测

的统计成果。

（三）分析成果。

根据相关监管需求，结合其他调查监测成果、管理数据和经济社会数据，通过分析形成各类图斑数据集及分析报告，包括：地类变化监测、专项监测和重点监测，以及城市国土空间监测的各类图斑数据集及分析报告。

五、相关要求

（一）切实提高认识，确保成果真实准确。

各地、各单位要准确把握自然资源监测工作在自然资源工作新定位中的重要基础性作用，进一步提高认识，以维护国家利益、支撑国家管理决策为目标导向，以成果真实准确为结果导向，逐级压实责任、传导压力，确保监测成果完整规范、真实准确。

（二）加强组织领导，统筹安排各项工作。

各地、各单位要进一步加强组织领导，协调解决工作过程中出现的问题，统筹质量、进度、安全三方面工作，切实做好监测工作。部属各单位要密切协同、相互配合、压茬推进各项工作。地方要在已有经

费基础上，根据工作内容积极争取财政支持，足额保障项目经费。

各省级自然资源主管部门负责组织本行政区域内城市国土空间监测，并开展质量检查验收工作，按要求汇交监测成果，具体监测工作由城市、县级自然资源主管部门承担，省级层面经费保障较好的省份，也可以由省级自然资源主管部门直接组织实施。

（三）强化安全保密，保证工作顺利完成。

各地、各单位要强化安全生产责任意识，建立健全风险防范机制，有效应对安全风险，全程落实安全生产责任，把安全

责任落实到每一个作业单元、每一个工作环节和每一个作业岗位，把安全措施落实到交通、设备、通讯、应急、报告等，切实保障人身安全，确保万无一失。要进一步增强保密意识、加强保密管理、强化保密责任，规范涉密环节的工作流程，将数据安全责任落实到具体岗位、具体人员，确保监测工作中的涉密数据及信息安全。

各地和各单位在工作中遇有重大问题，请及时报部。

联系人：因丁 董泉

自然资源部办公厅

2023年5月26日

自然资源部 关于在经济发展用地要素保障工作中严守底线的通知

自然资发〔2023〕90号

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为贯彻落实党中央、国务院关于贯彻新发展理念，推动高质量发展的决策部署，更好地统筹发展与安全，落实最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约集约用地制度，坚决防止资源要素保障工作中发生违法违规占用耕地、用地粗放浪费、破坏生态和人居环境、侵害群众合法权益等问题，现就有关事项通知如下。

一、坚持以国土空间规划作为用地依据。国土空间规划是各类开发保护建设活动的基本依据。各级自然资源主管部门应当加快国土空间规划的编制、报批，并严格按照国土空间规划和“三区三线”等空间管控要求，提前介入、积极配合和参与建设项目选址选线，在国土空间规划“一张图”上统筹建设项目空间布局。不得违反国土空间规划和“三区三线”管控规则批准用

地。

二、强化土地利用计划管控约束。建设项目需要使用土地的，必须符合土地利用年度计划管理规定，严禁无计划、超计划批准用地。各地要结合项目建设需要，统筹做好土地利用年度计划安排，严格实施计划指标配置与处置存量土地挂钩机制，以当年存量土地处置规模为基础核算地方计划控制额度。

三、落实永久基本农田特殊保护要求。永久基本农田一经划定，任何组织和个人不得擅自占用或者改变用途。确需占用的，应符合《土地管理法》关于重大建设项目范围的规定，并按要求做好占用补划审查论证，补划的永久基本农田必须是可以长期稳定利用的耕地。严禁超出法律规定批准占用永久基本农田；严禁通过擅自调整国土空间规划等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收审批。

四、规范耕地占补平衡。实施补充耕

地项目，应当依据国土空间规划和生态环境保护要求，禁止在生态保护红线、林地管理、湿地、河道湖区等范围开垦耕地；禁止在严重沙化、水土流失严重、生态脆弱、污染严重难以恢复等区域开垦耕地；禁止在 25 度以上陡坡地、重要水源地 15 度以上坡地开垦耕地。对于坡度大于 15 度的区域，原则上不得新立项实施补充耕地项目，根据农业生产需要和农民群众意愿确需开垦的，应经县级论证评估、省级复核认定具备稳定耕种条件后方可实施。对于主要以抽取地下水方式灌溉的区域，不得实施垦造水田项目。未利用地开垦应限定在基于第三次全国国土调查成果开展的新一轮全国耕地后备资源调查评价确定的宜耕后备资源范围内实施；如实施大型水利工程后宜耕后备资源范围扩大的，可一事一议，由省级报部申请调整。因数字高程模型（DEM）现势性不够等技术原因或因实施土地整治、生态修复，项目地块实际坡度与坡度图结果不一致的，按《第三次全国国土调查技术问答（第三批）》（国土调查办发〔2020〕9 号）有关要求处理。

各地要坚持以补定占，根据补充耕地能力，统筹安排占用耕地项目建设时序。落实补充耕地任务，要坚持“以县域自行平衡为主、省域内调剂为辅、国家适度统筹为补充”的原则，立足县域内自行挖潜补充，坚决纠正平原占用、山区补充的行为；确因后备资源匮乏需要在省域内进行调剂补充的，原则上应为省级以上重大建设项目。省级自然资源主管部门要加强补充耕地资源集中开发和指标统筹使用，坚决纠正和防范地方与社会资本在利益驱动下单纯追求补充耕地指标、不顾立地条件强行开发的行为；要严格规范省域内补充耕地指标调剂管理，实行公开透明规范调剂，将补充耕地指标统一纳入省级管理平台，进一步规范调剂程序，合理确定调剂经济补偿水平，严格管控调剂规模。

五、稳妥有序落实耕地进出平衡。严格控制耕地转为林地、园地、草地等其他农用地，农业结构调整等确需转变耕地用途的，严格落实年度耕地进出平衡。水库淹没区占用耕地的，用地报批前应当先行落实耕地进出平衡。各地要综合考虑坡度、光热水土条件、农业生产配套设施情况、

现状种植作物生长周期和市场经济状况、农民意愿、经济成本等因素，系统谋划农业结构调整、进出平衡的空间布局和时序安排，有计划、有节奏、分类别、分区域逐步推动耕地调入。耕地调入后，应通过农民个人或集体经济组织耕种、依法依规流转进行规模化经营等方式，提高耕地长期稳定利用的能力。要巩固退耕还林成果，严禁脱离实际、不顾农业生产条件和生态环境强行将陡坡耕地调入；严禁不顾果树处于盛果期、林木处于生长期、鱼塘处于收获季等客观实际，强行拔苗砍树、填坑平塘；严禁只强调账面上落实耕地进出平衡，不顾后期耕作利用情况，造成耕地再次流失。

六、严守生态保护红线。各地要强化生态保护意识，将生态保护红线作为项目选址的刚性约束，合理避让生态保护红线。坚决杜绝各类破坏生态环境、违反生态保护红线管控要求的违法建设行为。对在生态保护红线内的未批先建等违法违规用地行为，按照《土地管理法》《土地管理法实施条例》等法律法规规定从重处罚。

七、严控新增城镇建设用地。各地要

充分发挥城镇开发边界对各类城镇集中建设活动的空间引导和统筹调控作用。省市县各级国土空间规划实施中，要避免“寅吃卯粮”，在城镇开发边界内的增量空间使用上，为“十五五”“十六五”期间至少留下35%、25%的增量空间。在年度增量空间使用规模上，至少为每年保留五年平均规模的80%，其余可以用于年度间调剂，但不得突破分阶段控制总量，以便为未来发展预留合理空间。坚决杜绝擅自突破年度计划指标、破坏自然和历史文化遗产资源等各类建设行为。

八、严格执行土地使用标准。各类建设项目要严格执行土地使用标准，超标准、无标准的项目用地要按规定做好项目用地节地评价，对于不符合标准的用地，在预审环节要坚决予以核减。推动新上项目节约集约用地达到国内同行业先进水平。

九、加大存量土地盘活处置力度。坚持以“存量”换“增量”，多措并举消化批而未供土地，盘活闲置土地和低效用地，充分挖掘存量土地潜力。对上一年度闲置土地新增量超过处置量的，以及未完成批而未供和闲置土地处置任务的，要采取相

应的规范约束措施。各地要加大对园区批而未供、闲置土地清查摸底和处置力度，加快推进供而未用、用而未尽等低效用地再开发，通过用途合理转换、用地置换腾退等盘活利用，对长期占而不用的要复垦，提高园区土地节约集约利用水平。对于建成率明显偏低的园区，严格控制新增的产业类土地征收成片开发规模，要优先盘活利用自身存量用地。

十、切实维护群众合法权益。实施土地征收、先行用地、城乡建设用地增减挂钩，收回国有农用地等直接关系群众利益的用地行为，要严格落实法律法规有关规定，确保程序规范、补偿到位。坚决杜绝违法强拆、毁麦割青、强迫农民上楼等侵

害群众合法权益的违法行为。实施复垦复耕，要做到既依法依规，又合情合理，要充分尊重农民意愿，根据实际情况适当给予经济补偿，要留出一定过渡期，给农户和经营者合理准备时间。严禁不顾农民意愿，在未与农户或经营者达成一致的情况下强制复垦复耕；严禁采取硬性摊派任务、规定时限的方式，强行统一复垦复耕；严禁简单粗暴、不讲究方法等各类侵害群众合法权益的复垦复耕行为，坚决防止“简单化”“一刀切”。

自然资源部

2023年6月13日

节约增效保障产业高质量发展 ——《工业项目建设用地控制指标》解读

6月25日，自然资源部发布新修订的《工业项目建设用地控制指标》（以下简称《控制指标》），自然资源部自然资源开发利用司负责人就相关内容进行了详细解读。

坚持问题导向修订工业用地控制指标

据介绍，此次新修订的《控制指标》，是自然资源部贯彻落实党的二十大关于“实施全面节约战略，推进各类资源节约集约利用”的部署，在实施了15年的原《控制指标》基础上进行修订的。这次修订坚持问题导向，适应高质量发展新要求，总结地方经验并充分考虑地区发展差异，旨在进一步加强工业用地管理，促进工业用地全面节约集约利用。

针对近年来工业用地利用粗放浪费现象比较普遍、节约集约利用程度不高等问题，自然资源部立足有关政策文件规定的执行情况以及产业发展实际需求，修订工业项目建设用地控制指标，主要通过提

高用地标准控制指标来提升工业用地单位面积利用效率和产出水平。

为了防止新增工业用地粗放、低效利用，进一步提升工业用地节约集约利用水平，新修订的《控制指标》从规范性指标和推荐性指标两方面引导工业用地节约集约，新建、改建、扩建工业项目均要严格执行。《控制指标》既是核定工业项目用地规模、评价工业土地利用效率的重要标准，也是编制项目用地有关法律文书、项目初步设计文件和可行性研究报告等的重要依据，以及对项目建设情况进行检查验收和违约责任追究的重要尺度。

修订后的控制指标体现三方面政策导向

该负责人表示，修订后的工业项目建设用地控制指标主要体现了三方面的政策导向。

一是严格节约集约利用的要求。《控制指标》按照《国民经济行业分类》，从进一步促进节约集约用地出发，重点对工

业项目 31 个行业用地涉及的“容积率”“建筑系数”“行政办公及生活服务设施用地所占比重”等关键性指标进行修订，合理提高行业容积率、建筑系数等控制值，引导地方和企业推行多层厂房等节地技术模式的创新与应用，提高土地复合利用程度，提高节约集约用地水平。同时规定，工业项目用地内部一般不得安排非安全生产必需的绿地，严禁建设脱离工业生产需要的花园式工厂。

二是推动提高土地产出效益。《控制指标》总结地方经验并充分考虑地区发展差异，设定“固定资产投资强度”“土地产出率”“土地税收”等指标，在分类梳理分析的基础上提出指标推荐值。比如，多数东部经济发达地区固定资产投资强度不宜低于 1700 万元/公顷，中西部地区则不宜低于 500 万元/公顷。鼓励地方因地制宜，探索调整指标标准，努力提高工业项目建设用地的投入产出水平。

三是支持先进制造业和战略性新兴产业发展。《控制指标》明确了先进制造业、战略性新兴产业与制造业的用地标准，为相关企业享受工业用地优惠政策提供

了管理依据和规范，降低企业用地成本。同时，该指标增加了工业用地中研发、设计、检测、中试设施建筑面积占比，支持企业适应新产业新业态发展和增产扩容的需求。

执行新标准要求各地结合实际主动作为

该负责人表示，各地在执行过程中既要结合本地实际情况，又要主动作为创造条件，切实提升工业用地效率和效益。

各省（区、市）自然资源主管部门以及有条件的市级自然资源主管部门，要会同同级产业等相关部门，在详细规划管控下，适应新产业、新业态和生活方式需要，按照“多规合一”、节约集约和安全韧性的原则，因地制宜制定地方性规划标准和工业项目建设用地控制指标等土地使用标准，并纳入规划技术管理规定，作为详细规划编制审批和规划许可核发的审查依据。其中，容积率、建筑系数控制值原则上不低于《控制指标》；行政办公及生活服务设施用地所占比重原则上不高于《控制指标》；推荐性指标的控制值要结合本地区城乡经济发展水平，兼顾大

中小企业投入产出状况。各地已出台地方工业项目建设用地控制指标且达到《控制指标》要求的，可适时修订，暂时未制定地方工业项目建设用地控制指标的，要先按照《控制指标》执行。

地方各级自然资源主管部门要严格依据《控制指标》审核工业项目用地，对不符合《控制指标》要求的工业项目，要按规定核减项目用地面积或不供地。因安全生产、地形地貌、工艺技术等有特殊要求确需突破《控制指标》的工业项目，

地方各级自然资源主管部门要根据建设项目节地评价相关要求开展建设项目节地评价论证。《控制指标》发布前已受理的工业项目，继续按照受理时的要求执行。

此外，该负责人强调，在《控制标准》执行过程中，各地要结合实际，探索通过增加资金和技术投入等方式提高空间利用效率，总结推广节地技术和节地模式，切实提升工业用地节约集约利用水平。

作者：方正飞、赵婧

（摘自中国自然资源报）

关于开展不动产“带押过户”登记服务模式的通知

鲁自然资字〔2023〕69号

各市自然资源主管部门，司法局，住房城乡建设局，地方金融监管局，住房公积金（管理）中心，人民银行（山东省）各市中心支行、分行营业管理部，各银保监分局，有关银行业金融机构：

为贯彻落实《中华人民共和国民法典》《自然资源部 中国银行保险监督管理委员会关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》（自然资发〔2023〕29号）、《山东省人民政府印发关于促进经济加快恢复发展的若干政策措施暨 2023年“稳中向好、进中提质”政策清单（第二批）的通知》（鲁政发〔2023〕1号）有关要求，现就推行不动产“带押过户”登记服务模式有关事项通知如下：

一、工作目标

为持续优化营商环境，保障抵押不动产依法转让，根据《民法典》第四百零六条“抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定”的规定，在全省范围内推行不动产“带押过户”登记服务模式，解决在不动产交易中“转贷”办理时间长、交易风险高、资金负担重等

问题，优化交易流程，实现便民惠企目标，助力经济社会发展。

二、工作任务

依据《民法典》有关规定，在不动产交易过程中，卖方在银行业金融机构存在未结清的按揭贷款，且按揭贷款当前无逾期，同时买方也需要贷款的情况下，无需提前归还旧贷款、注销抵押登记，通过规范流程和开展资金监管、提存等方式完成过户，实现登记、贷款、放款、还款无缝衔接。推动住宅类不动产率先实现“带押过户”，并逐步向工业、商业等类型不动产拓展。

（一）提供常态化“带押过户”登记服务

各地不动产登记机构要依据买卖双方和银行业金融机构、住房公积金管理部门的登记申请，常态化提供不动产“带押过户”登记服务。“带押过户”涉及不动产转移预告登记和抵押预告登记、不动产转移登记和抵押登记，以及抵押变更登记和注销登记等业务类型，各地应结合本地实际，探索多业务合并办理，优化业务流

程，精简业务环节，缩短办理时间，提高服务效率。

根据《自然资源部关于做好不动产抵押登记工作的通知》（自然资发〔2021〕54号），不动产登记簿已记载禁止或限制转让抵押不动产的约定，或者《民法典》实施前已经办理抵押登记的，应当由当事人协商一致再行办理。

（二）拓展“带押过户”贷款业务覆盖面

各银行业金融机构、住房公积金管理部门应积极响应不动产转移过户中的融资需求，主动参与“带押过户”业务落地实施。围绕“带押过户”贷款业务新特点及潜在风险，加快相关业务流程改造，形成具体操作规程或业务指南，建立完善风险管控机制，推进“带押过户”贷款业务。鼓励各银行业金融机构、住房公积金管理部门优先开展同一贷款机构内部的“带押过户”业务，探索拓展至不同贷款机构间的“带押过户”业务。各银行业金融机构、住房公积金管理部门应结合自身风险管理水平，评估各地不动产“带押过户”业务模式匹配性，对可能出现债权或抵押权悬空等风险的情形应立即采取有效的防范措施，必要时，及时向当地金融管理部

门报告。

（三）鼓励开展不动产转移和抵押“双预告登记”

鼓励各地在不动产“带押过户”中开展转移和抵押“双预告登记”。买方需要使用商业贷款、住房公积金贷款或组合贷款的，买方贷款银行业金融机构或住房公积金管理部门对买方是否符合贷款条件进行审查，审查通过可会同买卖双方共同申请办理不动产转移和抵押“双预告登记”，在保障资金安全的前提下，买方贷款银行业金融机构或住房公积金管理部门可依据抵押预告登记证明进行贷款发放工作。

买方使用自有资金无需贷款的，买卖双方也可以按照约定申请不动产转移预告登记。

（四）鼓励通过银行业金融机构或第三方机构进行资金监管

为进一步保障不动产“带押过户”中买卖双方财产和资金安全，鼓励各地通过银行账户直接结算；买卖双方在知晓服务范围的情况下，可自主选择具有法定提存职能的机构或政府部门提供的资金监管机构办理“带押过户”业务。人民银行和司法机关支持提存机构按照《民法典》

《公证法》《提存公证规则》等规定，设立独立的提存账户，提存资金要覆盖未清偿不动产所担保债权金额和相应的利息、违约金、罚息、实现债权的相关费用。

房地产交易管理部门、银行业金融机构、住房公积金管理部门、第三方机构等相关机构要加强协调对接，制定具体可行的业务流程，建立完善安全的资金提存监管模式，订立“带押过户”工作协议，明确资金划转凭证依据、时间节点、规范路径，确保资金划转依法依规、安全公正。

（五）持续推动不动产登记和贷款业务协同联办

各级自然资源、司法行政、地方金融监管、住房城乡建设、住房公积金、人民银行、银保监等部门要加强业务协同，在线下业务运行顺畅的基础上，鼓励各市积极探索“带押过户”业务全流程线上办理，以数字化手段加强各环节风险管控、提升办理时效，实现贷款申请审批发放流程与不动产交易、登记等流程有效协同，真正做到“一件事一次办”。

三、保障措施

（一）加强组织领导

各地要进一步提升思想认识，践行以人民为中心的发展思想，将不动产“带押

过户”等作为激发房地产市场活力和优化营商环境的重要举措。相关部门要加强沟通协作，建立运转顺畅、便民高效、资金安全的运行机制，共同指导推动不动产“带押过户”惠民利企政策落地见效。

（二）强化协同配合

各地自然资源主管部门要加快推动业务流程改造，明确业务标准和申请材料，提供“带押过户”日常登记服务。同时，与房产交易管理部门加强数据和信息的共享互通。不动产登记机构要对符合合并办理条件的业务，根据申请进行合并办理，精简申请资料、压缩办理时限，依据相关部门提供的开展“带押过户”机构名单，在不动产登记大厅或门户网站公示，方便群众自行选择。

各地司法行政部门应加强对公证机构参与不动产“带押过户”的指导支持，开展贷款合同赋强、核查等综合辅助服务；公证机构应当严格履行法定职责，优化办事流程，以更普惠、高效的提存服务保障不动产“带押过户”各项工作的顺利推进。

各地住房城乡建设部门要规范不动产交易资金监督管理，根据协议约定将监管的交易资金，通过不动产交易资金监管专户进行划转，保障资金安全。要加强对

房地产中介机构的管理，指导房地产中介机构积极主动提供“带押过户”服务，不得强行要求使用“过桥资金”，增加企业和群众负担。

各地住房公积金管理部门要结合自身业务情况，充分考虑买卖双方贷款业务的特点，进行优化调整，制定配套业务流程，利用资金监管账户，积极推出住房公积金“带押过户”模式。

各地金融管理部门要强化对辖内银行业金融机构业务指导，建立督导机制，推动涉“带押过户”贷款业务规范发展，加强对辖内银行业金融机构相关业务的风险监测，发现问题及时采取监管措施；各银行业金融机构、住房公积金管理部门要积极优化完善业务流程，按照市场化、业务可持续及合规原则形成具体操作规程或者业务指南，并做好相关业务人员的培训和客户宣讲等工作。

（三）加强宣传引导

各地要采用多种方式加强业务推介和工作宣传，让群众、中介机构等充分知晓不动产“带押过户”登记模式和金融服务举措，让更多的企业群众享受到不动产登记和金融业务改革创新政策红利。

（四）共同防范风险

各地各部门要共同建立风险防范机制，加强业务沟通和会商，建立信息实时共享通道。可以通过风险提示、业务预警等方式，实时提醒可能存在的业务风险，确保不动产“带押过户”安全。相关工作进展情况和遇到的问题要及时报省级主管部门。

附件：

1. 山东省不动产“带押过户”参考办理模式
2. 自然资源部中国银行保险监督管理委员会关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知（自然资发〔2023〕29号）

山东省司法厅

山东省自然资源厅

山东省地方金融监督管理局

山东省住房和城乡建设厅

中国人民银行济南分行

中国银行保险监督管理委员会山东监管局

中国银行保险监督管理委员会青岛监管局

2023年5月18日

附件 1:

山东省不动产“带押过户”参考办理模式

鉴于省内各银行业金融机构审批权限、内部流程不同,本着“手续能简则简、费用能少则少”的原则,以二手房交易为例推出以下 4 种参考办理模式,各地可根据本地实际情况进行流程优化、细化。

模式一:买卖双方贷款抵押权人为同一银行业金融机构(抵押权变更)

买卖双方、银行业金融机构达成合意,约定抵押权变更等内容。买方将首付款汇至银行业金融机构“带押过户”专用账户,不动产登记机构依申请办理转移登记、抵押权变更登记,银行业金融机构将首付款划转至卖方指定账户。

模式二:买卖双方贷款抵押权人为同一银行业金融机构(抵押权重新设立)

买卖双方、银行业金融机构达成合意,约定转移预告登记、抵押权预告登记、发放买方贷款、偿还卖方贷款、抵押权注销的时点和方式等内容。不动产登记机构依申请办理转移预告登记、抵押权预告登记。买方首付款和买方贷款汇入银行业金融机构“带押过户”专用账户,不动产登记机构依申请办理转移预告登记和抵押权

预告登记的“预转本”登记,银行业金融机构优先偿还卖方未结清的贷款,剩余部分划转至卖方指定账户。不动产登记机构依申请办理抵押权注销登记。

模式三:买卖双方贷款抵押权人为不同银行业金融机构(买方贷款银行业金融机构资金监管)

买卖双方、各自贷款银行业金融机构达成合意,约定发放买方贷款、偿还卖方贷款的时点和方式等内容。不动产登记机构依申请办理转移预告登记和抵押权预告登记,买方首付款和买方贷款转入“买方贷款银行业金融机构监管账户”,不动产登记机构依申请办理转移预告登记和抵押权预告登记的“预转本”登记,买方贷款银行业金融机构优先偿还卖方未结清的贷款,剩余部分划转至卖方指定账户。不动产登记机构依申请办理抵押权注销登记。

模式四:买卖双方贷款抵押权人为不同银行业金融机构(第三方提存、监管)

买卖双方、各自贷款银行业金融机构达成合意,约定发放买方贷款、偿还卖方

贷款的时点和方式等内容。不动产登记机构依申请办理转移预告登记和抵押权预告登记，买方首付款和买方贷款转入第三方提存、监管账户，不动产登记机构依申请办理转移预告登记和抵押权预告登记的“预转本”登记，第三方机构优先偿还

卖方未结清的贷款，剩余部分划转至卖方指定账户。不动产登记机构依申请办理抵押权注销登记。

买方使用自有资金无需贷款的，也可参考以上 4 种模式进行操作。

附件 2:

自然资源部 中国银行保险监督管理委员会 关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知

自然资发〔2023〕29号

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局，各银保监局，各政策性银行、大型银行、股份制银行：

为贯彻中央经济工作会议精神，落实党中央、国务院扎实稳住经济一揽子政策措施的有关要求，在地方实践的基础上，自然资源部和中国银行保险监督管理委员会决定深化不动产登记和金融便民利企合作，协同做好不动产“带押过户”，进一步提升便利化服务水平，降低制度性交易成本，助力经济社会发展。现通知如下：

一、以点带面，积极做好“带押过户”

“带押过户”是指依据《民法典》第四百零六条“抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定”的规定，在申请办理已抵押不动产转移登记时，无需提前归还旧贷款、注销抵押登记，即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续，实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。

“带押过户”主要适用于在银行业金融机构存在未结清的按揭贷款，且按揭贷款当前无逾期。根据《自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知》（自然

资发〔2021〕54号），不动产登记簿已记载禁止或限制转让抵押不动产的约定，或者《民法典》实施前已经办理抵押登记的，应当由当事人协商一致再行办理。各地要在已有工作的基础上，根据当地“带押过户”推行情况、模式及配套措施情况，深入探索，以点带面，积极做好“带押过户”。要推动省会城市、计划单列市率先实现，并逐步向其他市县拓展；要推动同一银行业金融机构率先实现，并逐步向跨银行业金融机构拓展；要推动住宅类不动产率先实现，并逐步向工业、商业等类型不动产拓展。实现地域范围、金融机构和不动产类型全覆盖，常态化开展“带押过户”服务。

二、因地制宜，确定“带押过户”模式

地方在实践探索中，主要形成了三种“带押过户”模式。模式一：新旧抵押权组合模式。通过借新贷、还旧贷无缝衔接，实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方达成一致，约定发放新贷款、偿还旧贷款的时点和方式等内容，不动产登记机构合并办理转移登记、新抵押权首次登记与旧抵押权注销登记。

模式二：新旧抵押权分段模式。通过

借新贷、过户后还旧贷，实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方达成一致，约定发放新贷款、偿还旧贷款的时点和方式等内容，不动产登记机构合并办理转移登记、新抵押权首次登记等，卖方贷款结清后及时办理旧抵押权注销登记。

模式三：抵押权变更模式。通过抵押权变更实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方达成一致，约定抵押权变更等内容，不动产登记机构合并办理转移登记、抵押权转移登记以及变更登记。

各地要结合本地实际，确定适宜的办理模式，并结合实践不断丰富发展。在上述模式中，尤其买卖双方涉及不同贷款方的业务，鼓励各地积极引入预告登记，通过预告登记制度，防止“一房二卖”，防范抵押权悬空等风险，维护各方当事人合法权益，保障金融安全。

三、深化协同，提升便利化服务水平

各级不动产登记机构、银行保险监督管理机构及银行业金融机构要加强业务协同，推进登记金融系统融合，优化工作流程，实时共享信息，精简办事材料，努力实现登记、贷款、放款、还款无缝衔接，切实便民利企。鼓励建立跨银行业金融机构贷款协同机制，进一步探索不动产登记

机构和银行保险监督管理机构“总对总”业务和系统对接方式。

不动产登记机构要继续向银行业金融机构延伸登记服务端口，实现预告登记、转移登记、抵押登记等业务合并办理，支持转移预告登记与抵押预告登记以及“双预告”登记转本登记一并申请、一并办理。要通过系统直联或“互联网+不动产登记”等方式，全面应用电子不动产登记证明，支持“带押过户”网上办、高效办。鼓励推进智能化辅助审核，实现系统自动提示办事进度、自动反馈业务信息，积极探索预告登记转本登记、抵押注销登记辅助自动办。

银行业金融机构要围绕“带押过户”贷款业务新特点，建立健全对应的服务制度，加快贷款业务流程改造，制定操作规程或业务指南，完善风险管控机制，及时升级改造信贷审批放款、还款结算等系统，实现自动放款、还款、资金支付、尾款结算等，确保资金安全高效。要减轻买卖双方负担、尊重各方意愿，选择便捷的资金流转模式，明确资金划转依据、时间节点、具体方式等，实现全流程闭环管理，确保

资金安全。鼓励通过银行账户等方式直接结算。引入预告登记等制度的，要根据实时推送的预告登记等结果信息及时审批、发放贷款，确保资金按时到账。

四、加强组织，防范各类业务风险

各级自然资源主管部门、银行保险监督管理机构要高度重视，提高政治站位，将做好不动产“带押过户”作为当前加快推进经济运行稳步回升的重要举措之一，加强组织领导，深化部门协同，压实工作责任，积极主动落实。要建立畅通的沟通协调机制，加强业务指导和监管，梳理各环节风险点，制定应急预案，通过发布三方（四方）协议样本、风险提示、业务预警等方式切实防范风险。要细化业务流程，加强业务培训，做好宣传引导，鼓励企业群众积极选择“带押过户”服务。工作中遇到的重大问题，请及时报自然资源部、中国银行保险监督管理委员会。

自然资源部

中国银行保险监督管理委员会

2023年3月3日

关于公布 2023 年度土地估价机构 会员资信评级结果的通知

鲁土估协发[2023]11 号

各会员单位：省协会网站进行了公示，现予以公告。

根据《中华人民共和国资产评估法》附件：2023 年度土地估价机构会员资信评级结果

和《山东省土地估价机构资信评级办法》信评级结果

的规定，省协会组织完成了 2023 年度山东省土地估价机构资信评级工作。评级结果经四届五次常务理事会审议通过，并在山东省不动产登记代理与土地估价行业协会

2023 年 7 月 1 日

附件：

2023 年度土地估价机构会员资信评级结果

序号	会员号	单位名称	资信等级
1	SDREVA0048	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司	甲级
2	SDREVA0097	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司	甲级
3	SDREVA0015	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	甲级
4	SDREVA0276	山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司	甲级
5	SDREVA0007	山东华典章土地房地产资产评估有限公司	甲级
6	SDREVA0060	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司	甲级
7	SDREVA0233	威海华地土地房地产评估有限公司	甲级
8	SDREVA0006	山东国建土地房地产评估测绘有限公司	甲级
9	SDREVA0066	青岛衡元德房地产评估有限公司	甲级

序号	会员号	单位名称	资信等级
10	SDREVA0011	山东天瑞土地房地产评估咨询有限公司	甲级
11	SDREVA0294	山东中兴泰和土地房地产评估测绘有限公司	甲级
12	SDREVA0234	山东圣达土地房地产资产评估有限公司	甲级
13	SDREVA0054	山东众合土地房地产评估有限公司	甲级
14	SDREVA0061	山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
15	SDREVA0008	山东金诚土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
16	SDREVA0146	烟台卫正房地产估价有限公司	甲级
17	SDREVA0236	山东永平房地产评估有限公司	甲级
18	SDREVA0151	烟台华彬土地房地产评估有限公司	甲级
19	SDREVA0092	山东中天兴业土地房地产资产评估有限公司	甲级
20	SDREVA0014	山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司	甲级
21	SDREVA0142	烟台光大土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
22	SDREVA0235	威海市正信土地房地产评估咨询有限公司	甲级
23	SDREVA0005	山东广和土地房地产资产评估有限公司	甲级
24	SDREVA0012	山东同诚土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
25	SDREVA0327	山东亿华天产业发展集团有限公司	甲级
26	SDREVA0280	山东正昕元土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
27	SDREVA0198	山东仁和土地房地产评估咨询有限公司	甲级
28	SDREVA0269	山东同泰土地房地产资产评估有限公司	甲级
29	SDREVA0162	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	甲级
30	SDREVA0129	东营金华土地资产评估有限责任公司	甲级
31	SDREVA0175	山东金庆房地产土地评估测绘有限公司	甲级

序号	会员号	单位名称	资信等级
32	SDREVA0145	烟台市正泰土地房地产评估有限公司	甲级
33	SDREVA0237	山东大地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
34	SDREVA0152	山东嘉信土地房地产资产评估有限公司	甲级
35	SDREVA0155	山东宏诚信土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
36	SDREVA0167	山东鑫基土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
37	SDREVA0080	青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司	甲级
38	SDREVA0087	青岛亚泰房地产评估咨询有限公司	甲级
39	SDREVA0050	山东中大恒正土地房地产评估有限公司	甲级
40	SDREVA0163	山东鸿烨土地房地产资产评估有限公司	甲级
41	SDREVA0038	山东汇坤不动产评估咨询有限公司	甲级
42	SDREVA0207	山东仁诚土地房地产资产评估有限公司	甲级
43	SDREVA0173	山东华明精诚土地房地产资产评估有限公司	甲级
44	SDREVA0002	山东北方资产土地房地产评估咨询有限公司	甲级
45	SDREVA0090	山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司	甲级
46	SDREVA0003	山东大地国土信息工程有限公司	甲级
47	SDREVA0067	山东贵和金土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
48	SDREVA0301	菏泽市金瑞地产评估有限公司	甲级
49	SDREVA0185	潍坊德润天成土地房地产评估测绘有限公司	甲级
50	SDREVA0121	山东中盛土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
51	SDREVA0404	山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
52	SDREVA0085	青岛习远土地房地产资产评估咨询有限公司	甲级
53	SDREVA0009	山东铭浩土地房地产评估测绘有限公司	甲级

序号	会员号	单位名称	资信等级
54	SDREVA0168	潍坊正信土地房地产评估有限公司	甲级
55	SDREVA0096	山东腾信土地房地产资产评估造价咨询有限公司	甲级
56	SDREVA0215	山东普尔特房地产资产评估造价咨询有限公司	甲级
57	SDREVA0296	山东永邦土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
58	SDREVA0361	山东同朔土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
59	SDREVA0071	山东鲁业房地产土地评估有限公司	甲级
60	SDREVA0138	烟台荣立土地房地产评估测绘有限公司	甲级
61	SDREVA0268	山东瑞得土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
62	SDREVA0049	山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
63	SDREVA0147	烟台正盛土地房地产资产评估有限公司	甲级
64	SDREVA0035	山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
65	SDREVA0154	烟台力达房地产评估有限公司	甲级
66	SDREVA0065	青岛衡信土地房地产资产评估有限公司	甲级
67	SDREVA0068	青岛纳圣土地房地产资产评估有限公司	甲级
68	SDREVA0063	青岛海立信土地房地产评估测绘有限公司	甲级
69	SDREVA0045	山东信和土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
70	SDREVA0158	山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
71	SDREVA0031	山东光大土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
72	SDREVA0277	山东智邦土地房地产评估测绘有限公司	甲级
73	SDREVA0019	山东恒利诚土地房地产评估咨询有限公司	甲级
74	SDREVA0094	山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
75	SDREVA0123	山东润宇土地房地产资产评估经纪有限公司	甲级

序号	会员号	单位名称	资信等级
76	SDREVA0431	山东三津房地产评估有限公司	甲级
77	SDREVA0122	山东安信资产评估土地估价有限公司	甲级
78	SDREVA0024	山东诚志房地产土地评估咨询有限公司	甲级
79	SDREVA0098	山东国润恒丰土地房地产评估有限公司	甲级
80	SDREVA0112	山东智乾土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
81	SDREVA0032	山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
82	SDREVA0140	山东天陆新土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
83	SDREVA0099	山东齐岳土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
84	SDREVA0156	山东鸿辉土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
85	SDREVA0133	东营天正不动产房地产资产评估测绘有限公司	甲级
86	SDREVA0213	山东安诚信土地房地产资产评估有限公司	甲级
87	SDREVA0027	山东道勤恒基土地房地产资产评估有限公司	乙级
88	SDREVA0282	山东金天平土地房地产资产评估有限公司	乙级
89	SDREVA0455	山东亿华天土地房地产资产评估有限公司	乙级
90	SDREVA0051	山东中新土地房地产资产评估有限公司	乙级
91	SDREVA0206	山东博莱仕土地房地产资产评估有限公司	乙级
92	SDREVA0016	山东源丰房地产评估有限公司	乙级
93	SDREVA0064	青岛浩睿土地房地产资产评估有限公司	乙级
94	SDREVA0078	青岛骏业土地房地产资产评估有限公司	乙级
95	SDREVA0046	山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
96	SDREVA0161	山东永大土地房地产资产评估有限公司	乙级
97	SDREVA0265	临沂佳诚土地房地产评估咨询有限公司	乙级

序号	会员号	单位名称	资信等级
98	SDREVA0413	山东瑞盛土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
99	SDREVA0243	日照大华土地房地产资产评估有限公司	乙级
100	SDREVA0298	山东国瑞土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
101	SDREVA0224	山东众信土地房地产评估测绘有限公司	乙级
102	SDREVA0197	山东德和信土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
103	SDREVA0240	德恒土地房地产资产评估测绘（山东）有限公司	乙级
104	SDREVA0150	烟台浩正土地房地产评估有限公司	乙级
105	SDREVA0222	山东天义房地产土地评估有限公司	乙级
106	SDREVA0102	淄博盛泽土地房地产评估有限公司	乙级
107	SDREVA0208	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
108	SDREVA0069	青岛千业宏谊有限责任土地估价事务所	乙级
109	SDREVA0143	烟台洪盛土地房地产评估有限公司	乙级
110	SDREVA0366	山东心宇土地房地产资产评估有限公司	乙级
111	SDREVA0187	山东恒正土地房地产资产评估有限公司	乙级
112	SDREVA0278	德州大正资产评估有限公司	乙级
113	SDREVA0303	菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司	乙级
114	SDREVA0261	山东标至信土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
115	SDREVA0448	山东天恒信土地房地产资产评估有限公司	乙级
116	SDREVA0053	山东中正房地产评估测绘有限公司	乙级
117	SDREVA0182	山东尧舜土地房地产评估测绘有限公司	乙级
118	SDREVA0044	山东舜德土地房地产资产评估有限公司	乙级
119	SDREVA0183	山东卓越全程土地房地产评估有限公司	乙级

序号	会员号	单位名称	资信等级
120	SDREVA0030	山东公信土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
121	SDREVA0244	日照凡杰土地房地产评估咨询有限公司	乙级
122	SDREVA0384	山东明信房地产土地评估有限公司	乙级
123	SDREVA0195	山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
124	SDREVA0105	山东晟鹏土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
125	SDREVA0177	山东立德信房地产土地评估有限公司	乙级
126	SDREVA0343	山东中慧土地房地产资产评估有限公司	乙级
127	SDREVA0300	菏泽惠诚地产评估咨询有限公司	乙级
128	SDREVA0324	淄博同生土地房地产评估有限公司	乙级
129	SDREVA0010	山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司	乙级
130	SDREVA0350	山东京杭土地房地产资产评估有限公司	乙级
131	SDREVA0326	山东二十世纪土地房地产资产评估有限公司	乙级
132	SDREVA0253	山东兴安房地产评估有限公司	乙级
133	SDREVA0181	山东信德房地产土地资产评估测绘有限公司	乙级
134	SDREVA0020	山东应天土地房地产评估有限公司	乙级
135	SDREVA0021	山东正源土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
136	SDREVA0034	山东海天资产评估不动产评估有限公司	乙级
137	SDREVA0052	山东中旭土地房地产评估咨询有限公司	乙级
138	SDREVA0338	青岛青房房地产土地评估事务所有限公司	乙级
139	SDREVA0415	山东恒毅土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
140	SDREVA0148	山东亨泰房地产土地资产评估咨询有限公司	乙级
141	SDREVA0111	淄博正基土地评估测绘有限公司	乙级

序号	会员号	单位名称	资信等级
142	SDREVA0321	山东华俊土地房地产资产评估有限公司	乙级
143	SDREVA0059	立信土地房地产资产评估造价咨询（青岛）有限公司	乙级
144	SDREVA0254	山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
145	SDREVA0093	山东国晟土地房地产评估有限公司	乙级
146	SDREVA0131	山东金风土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
147	SDREVA0225	山东岱宗土地房地产资产评估有限公司	乙级
148	SDREVA0108	淄博齐正土地房地产评估有限公司	乙级
149	SDREVA0353	山东大有土地房地产资产评估有限公司	乙级
150	SDREVA0137	山东同盛房地产评估咨询有限公司	乙级
151	SDREVA0258	山东永和房地产土地评估有限公司	乙级
152	SDREVA0039	山东嘉和土地房地产资产评估有限公司	乙级
153	SDREVA0375	聊城市信远土地房地产资产评估有限公司	乙级
154	SDREVA0126	山东正方土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
155	SDREVA0247	日照天成房地产评估咨询有限公司	乙级
156	SDREVA0013	山东新永基土地房地产评估咨询有限公司	乙级
157	SDREVA0379	山东华域土地房地产资产评估事务所	乙级
158	SDREVA0084	青岛天荣土地房地产评估有限公司	乙级
159	SDREVA0347	山东舜华房地产评估造价咨询有限公司	乙级
160	SDREVA0369	华东众联（山东）土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
161	SDREVA0026	山东振堃土地房地产资产评估有限公司	乙级
162	SDREVA0041	山东明和土地房地产资产评估有限公司	乙级
163	SDREVA0159	烟台市中垠房地产评估有限公司	乙级

序号	会员号	单位名称	资信等级
164	SDREVA0351	山东圣鑫房地产土地资产评估有限公司	乙级
165	SDREVA0109	山东明嘉正德土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
166	SDREVA0169	山东诚远土地房地产评估有限公司	乙级
167	SDREVA0144	烟台茂元房地产土地评估有限公司	乙级
168	SDREVA0287	山东厚信土地房地产资产评估有限公司	乙级
169	SDREVA0017	山东卓鲁土地房地产资产评估有限公司	乙级
170	SDREVA0388	山东汉光土地房地产资产评估有限公司	乙级
171	SDREVA0354	临沂元真土地房地产估价测绘有限公司	乙级
172	SDREVA0279	山东正邦土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
173	SDREVA0346	菏泽信源房地产估价师事务所有限公司	乙级
174	SDREVA0397	山东冠达土地房地产资产评估有限公司	乙级
175	SDREVA0322	山东元德土地房地产资产评估有限公司	乙级
176	SDREVA0077	青岛金宇土地房地产评估有限公司	乙级
177	SDREVA0410	济南誉源不动产评估咨询中心（有限合伙）	乙级
178	SDREVA0216	泰安华新房地产土地评估测绘有限公司	乙级
179	SDREVA0429	山东万相资产评估事务所（普通合伙）	乙级
180	SDREVA0083	青岛天和不动产房地产评估有限责任公司	乙级
181	SDREVA0171	山东富润土地房地产资产评估有限公司	乙级
182	SDREVA0442	舜翔土地房地产资产评估测绘（山东）有限公司	乙级
183	SDREVA0452	信永达（山东）房地产资产评估造价咨询有限公司	乙级
184	SDREVA0396	烟台标准合众房地产土地资产评估咨询有限公司	乙级
185	SDREVA0474	山东新联信房地产资产评估造价咨询有限公司	乙级

序号	会员号	单位名称	资信等级
186	SDREVA0220	山东东岳联合房地产评估有限公司	乙级
187	SDREVA0451	济宁裕泰土地房地产资产评估中心（普通合伙）	乙级
188	SDREVA0127	枣庄信力土地房地产评估有限公司	乙级
189	SDREVA0405	山东正源和信资产评估有限公司	乙级
190	SDREVA0392	泰安鼎立房地产资产评估事务所（有限合伙）	乙级
191	SDREVA0283	山东华永资产评估有限公司	乙级
192	SDREVA0355	山东志诚土地房地产资产评估有限公司	乙级
193	SDREVA0125	枣庄市祥润房地产评估有限公司	乙级
194	SDREVA0465	山东信立土地房地产资产评估咨询有限公司	乙级
195	SDREVA0454	山东衡岳房地产资产评估造价咨询有限公司	乙级
196	SDREVA0358	山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
197	SDREVA0368	东营市中信房地产评估有限责任公司	乙级
198	SDREVA0286	滨州铭泰信诚土地房产评估有限公司	乙级
199	SDREVA0178	山东求实土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
200	SDREVA0186	山东恒通土地房地产资产评估有限公司	乙级
201	SDREVA0088	青岛璞成土地房地产评估咨询有限责任公司	乙级
202	SDREVA0356	淄博三和房地产评估有限公司	乙级
203	SDREVA0370	山东正丰土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
204	SDREVA0174	山东金地房地产评估测绘有限公司	乙级
205	SDREVA0219	山东金桥房地产土地评估有限公司	丙级
206	SDREVA0457	东营智恒土地房地产资产评估测绘有限公司	丙级
207	SDREVA0446	青岛景道土地房地产资产评估造价咨询有限公司	丙级

序号	会员号	单位名称	资信等级
208	SDREVA0022	山东中天房地产土地资产评估有限公司	丙级
209	SDREVA0412	山东智帮资产评估有限公司	丙级
210	SDREVA0371	山东财富房地产资产评估有限公司	丙级
211	SDREVA0042	山东铭润资产评估不动产估价有限公司	丙级
212	SDREVA0260	临沂鸿诚资产评估土地房地产估价有限公司	丙级
213	SDREVA0414	山东启阳土地房地产资产评估有限公司	丙级
214	SDREVA0420	山东蓝禾资产房地产土地评估有限公司	丙级
215	SDREVA0339	临沂诚信房地产评估有限公司	丙级
216	SDREVA0391	山东嘉诚土地房地产资产评估测绘有限公司	丙级
217	SDREVA0400	山东创德乾羿土地房地产资产评估有限公司	丙级
218	SDREVA0172	山东浩信资产评估土地房地产估价有限公司	丙级
219	SDREVA0460	济宁市中明土地房地产资产评估有限公司	丙级
220	SDREVA0062	青岛海德不动产评估有限公司	丙级
221	SDREVA0401	山东元真荣祺土地房地产资产评估有限公司	丙级
222	SDREVA0402	山东兴业土地房地产资产评估测绘事务所(普通合伙)	丙级
223	SDREVA0458	济南信源房地产评估事务所有限公司	丙级
224	SDREVA0469	中律土地房地产资产评估测绘(山东)有限公司	丙级

建设项目节地评价报告撰写要点 及因素因子评价体系探讨

山东德昶土地房地产评估咨询有限公司 韩芸 刘昊天 王美娟

摘要：建设项目节地评价是建设用地标准控制制度的重要组成部分，是促进科学合理用地的重要支撑。通过建设项目节地评价，促进建设项目用地节约集约利用状况及优化用地规模，引导建设项目用地节约集约利用，为建设项目审批、供应和用地提供依据。本文将对建设用地节地评价报告的撰写要点与因素因子体系进行探讨。

关键词：土地节约集约利用 建设项目节地评价 节地评价报告因素因子评价体系

0 引言

随着经济社会发展进入新常态，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段。党的十九大报告指出，必须树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，坚持节约资源和保护环境的基本国策，形成绿色发展方式和生活方式。山东省人多地少，人地矛盾十分突出。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面深入贯彻党的十九大精神，牢固树立新发展理念，按照高质量发展要求，牢牢把握走在前列的目标定位，坚持不懈走节约集约利用土地的发展道路已经成为我省全面提高国土资源对经济社会发展的保障水平、促进产业结构调整、推进新旧动能转换、乡村振兴和绿色发展的必然选择。

省委、省政府高度重视节约集约用地工作。2013年，山东省政府出台《关于进一步推进节约集约用地的意见》（鲁政办发〔2013〕36号），对节约集约用地制度建设进行总体布局和全面部署。山东省“十三五”规划纲要中提出“坚持节约优先，树立节约集约循环利用的资源观”；省第十一次党代会明确提出“严格落实生态红线保护制度”“推进生产生活方式绿色化”“实行能源和水资源消耗、建设用地等总量和强度双控行动”；2018年3月，山东省人民政府印发《关于创建国土资源节约集约示范省的实施意见》（鲁政发〔2018〕8号），明确提出“力争通过5年努力，构建全省国土资源节约集约利用标准和制度体系，推动形成资源节约集约利

用和绿色发展的新格局”。

1 开展建设项目节地评价的必要性

1.1 国家、省级文件要求

2014年,原国土资源部印发《节约集约利用土地规定》(中华人民共和国国土资源部令第61号),要求“第十八条国家和地方尚未出台建设项目用地控制标准的建设项目,或者因安全生产、特殊工艺、地形地貌等原因,确实需要超标准建设的项目,县级以上国土资源主管部门应当组织开展建设项目用地评价,并将其作为建设用地供应的依据。”

2014年9月,原国土资源部印发《关于推进土地节约集约利用的指导意见》(国土资发〔2014〕119号),“四、健全用地控制标准”第(十四)条提出:“严格执行各行各业建设项目用地标准。在建设项目可行性研究、初步设计、土地审批、土地供应、供后监管、竣工验收等环节,严格执行建设用地标准,建设项目的用地规模和功能分区,不得突破标准控制。……对国家和地方尚未编制用地标准的建设项目,国家和地方已编制用地标准但因安全生产、地形地貌、工艺技术有特殊要求需要突破标准的建设项目,必须开展建设项目节地评价论证,合理确定用地

规模。”

2015年4月,原国土资源部办公厅印发《关于规范开展建设项目节地评价工作的通知》(国土资厅发〔2015〕16号),要求“各地要严格执行国家发布的各类土地使用标准,在建设项目设计、审批、供地、用地等环节,进一步落实标准控制制度。对国家和地方已经颁布土地使用标准和建设标准,但因安全生产、地形地貌、工艺技术等有特殊要求,确需突破土地使用标准确定的规模和功能分区的建设项目,以及国家和地方尚未颁布土地使用标准和建设标准的建设项目,县级以上国土资源主管部门应当组织开展建设项目节地评价,并将其作为建设用地供应的依据。”

2021年,自然资源部办公厅下发《关于规范开展建设项目节地评价工作的通知》(自然资办发〔2021〕14号),规定“各地要高度重视,充分认识建设项目节地评价对完善节约集约用地评价体系、推进节约集约用地的重要意义,在建设项目用地预审和建设用地审查报批环节,进一步完善制度措施,细化操作程序,应用科学方法和先进技术,借助专业力量,规范开展节地评价,推进建设项目节约集约使用土地。对确需突破土地使用标准确定的规模

和功能分区的建设项目，应当通过节地评价严格把关。对国家和地方尚未颁布土地使用标准和建设标准的建设项目，应当通过节地评价合理确定建设项目用地功能分区和规模。”

1.2 落实建设用地标准控制制度

2018年12月，山东省人民政府办公厅在2005年版控制标准基础上，印发了《山东省建设用地控制标准（2019年版）》，按照分类控制、普遍适用、严宽适度、简便易用、适度超前、横向衔接的原则，制定了山东省区域规划建设用地控制指标和包含工业项目、农村居民点及城镇住宅、基础设施项目、公共服务设施项目等共72个行业的控制性指标和定额指标。

建设项目节地评价是在建设用地标准基础上，对超出标准或无标准的建设项目节约集约用地水平开展的评价，是建设用地标准控制制度的重要组成部分，是促进科学合理用地的重要支撑。

1.3 促进节约集约用地

开展建设项目节地评价，对完善节约集约用地评价体系，推进节约集约用地有重要意义。通过开展建设项目节地评价，可以推动开展节地技术和节地模式研究，提高用地单位、设计单位等主动节地意识，

推进节地评价成果在土地使用标准和行业技术规范制修订工作中的应用，营造多方互动的节约集约用地氛围。

2 目前对建设项目节地评价的要求

根据《自然资源部办公厅关于规范开展建设项目节地评价工作的通知》（自然资办发〔2021〕14号），目前开展建设项目节地评价有如下要求：

2.1 开展建设项目节地评价范围

对确需突破土地使用标准确定的规模和功能分区的建设项目，应当通过节地评价严格把关。对国家和地方尚未颁布土地使用标准和建设标准的建设项目，应当通过节地评价合理确定建设项目用地功能分区和规模。

对水库和水电工程项目淹没区用地、矿山企业开采区用地、通信和输电线路塔基用地、河道治理工程用地和引排灌工程用地、涉密工程用地、小型工程用地、小于0.2公顷的工程项目用地，以及未确定用地主体、以招标采购挂牌方式供应的工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地，可不列入建设项目节地评价范围。

2.2 建设项目节地评价报告范文

一、节地评价任务来源

按照《关于推进土地节约集约利用的

指导意见》(国土资发〔2014〕119号)的有关要求,对国家和地方尚未颁布土地使用标准和建设标准的建设项目,因安全生产、地形地貌、工艺技术等有特殊要求确需突破土地使用标准的建设项目开展节地评价。说明是哪级自然资源主管部门确定的评价项目。

二、项目概况

(一) 项目建设背景

对建设项目立项背景、建设的重要性等进行说明。

(二) 项目建设方案

对项目建设内容、建设规模、建设标准及条件、规划布局情况等进行说明。

(三) 项目建设用地情况

对建设项目拟用地总规模、各功能分区划分及用地规模等进行说明。

三、节地评价

(一) 节地评价对象

明确节地评价的对象及范围。

(二) 节地评价原则

说明节地评价的基本原则,体现综合性、差异性、定性定量相结合。从建设项目土地利用结构、土地利用强度等方面综合评价土地利用状况;从建设项目实际出发,充分考虑建设项目的类型、特点,

以及所处区域经济社会发展差异进行评价;尽量把定性的、经验性的分析进行量化。在对项目建设依据与必要性等进行分析时以定性分析为主,在评判节地水平时以定量分析为主。

(三) 节地评价内容

分析评价建设项目是否符合产业政策和供地政策;对建设项目总用地规模和各功能分区用地规模进行评价;对建设项目主要工程技术措施进行分析评价;针对国内外同类建设项目用地情况,进行先进性比较分析等。

四、建设项目规模确定的可行性

对建设项目用地中存在的主要问题进行分析,说明建设项目规模确定的科学性和可行性。

五、建设项目节地评价结论

根据节约集约用地原则,确定建设项目总用地和各功能分区用地是否符合节地原则和要求。

2.3 节地评价报告专家评审

对于国家和地方未颁布土地使用标准的建设项目,有法定审批权的自然资源主管部门应当结合行业专业技术设计规范、建设规范等,加强审核把关。依据申报材料以上内容无法作出判断的,有法定

审批权的自然资源主管部门开展节地评价，组织专家评审论证，出具评审论证意见。

开展专家评审，一般由下一级自然资源主管部门组织，即：自然资源部负责审查的建设项目，由所在地的省级自然资源主管部门组织开展节地评价；省级自然资源主管部门负责审查的建设项目，由所在地的地市级自然资源主管部门组织开展节地评价。

3 节地评价报告撰写要点

在进行建设项目节地评价报告撰写，以及专家评审、自然资源主管部门审核时，以下几个方面是报告撰写的要点：

3.1 发展规划及政策符合性分析

要分析建设项目是否符合国家及地方发展规划，是否符合产业政策和供地政策，是否属于国家鼓励类项目。

分析建设项目与《限制用地项目目录（2012年本）》、《禁止用地项目目录（2012年本）》的关系，是否属于禁止或者限制用地的项目。

3.2 国土空间规划符合性分析

要分析建设项目选址的合理性，是否符合国土空间规划（国土空间规划尚未批准的地区，分析是否符合土地利用总体规

划和城市规划），分析占用耕地和永久基本农田的必要性，分析避让生态保护红线的情况。

3.3 建设项目用地总规模评价

对建设项目用地总规模的评价，可通过搜集国内外同类建设项目用地情况，进行先进性比较分析。要分析是否合理利用地上地下空间或者科学、合理提高项目投资强度、容积率、建筑密度等；对存在远期预留用地的项目，是否可以分期报批，避免低效、闲置；是否为降低建设成本而粗放用地。

3.4 各功能分区用地规模评价

对建设项目各功能分区用地规模进行评价，要尽量把定性的、经验性的分析量化，从建设项目实际出发，充分考虑建设项目的类型、特点，以及所处区域经济社会发展差异。要分析是否设置了不必要的功能分区，是否存在“搭车用地”、多报少用等情况。

3.5 项目采取的先进节地措施

分析建设项目是否采取了先进的项目工艺流程、施工工艺和技术，规模、功能分区是否体现了项目所在区域的地形地貌特征。

4 报告撰写的难点及解决建议

4.1 类比项目的选取、对比分析

在进行建设项目用地总规模评价分析时，应选取不少于三个国内外同类建设项目，进行先进性比较分析。此部分一直是建设项目节地评价报告撰写的一个难点。

在进行类比项目选择时，应注意的原则是：类比项目应与评价项目建设内容相同，生产或建设规模相当，生产工艺或技术标准、建设条件相近，且处于同一区域（大型基础设施项目可将选择范围扩大到地市或者全省范围，高端设备制造业可将选择范围扩大到全国范围）。存在特殊因素的评价项目，应选择具有相同特殊因素的类比项目，或者通过比较因素修正，能够达到与评价项目相同条件的类比项目。在有多个类比项目可选时，应选择土地节约集约利用水平较高的类比项目。

类比项目调查时，应涵盖类比项目的土地利用规模、土地利用功能分区、土地容积率、年产值等。相关数据、指标可通过收集类比项目可行性研究报告、工程总平面布置图等资料取得。

在进行类比项目分析时，可选取用地规模影响因素，将评价项目与类比项目进行比较，以此确定评价项目优化用地规模。

4.2 功能分区的划分、规模分析

划分建设项目功能分区，可依据可行性研究报告（项目申请报告）和工程总平面布置图等。

功能分区优化用地规模测算可采取标准分析法：根据建设项目行业设计标准、规范和建设标准，综合分析建设项目生产或建设规模、工艺流程、技术标准、建设条件等因素，估算建设项目功能分区可核减用地面积，并确定建设项目功能分区优化用地规模。

土地使用标准未涵盖具体功能分区的，需分析说明新增功能分区的必要性，并确定该功能分区优化用地规模。因安全生产、地形地貌、工艺技术等特殊要求确需突破土地使用标准的，需分析说明突破土地使用标准的原因，并分析特殊因素对突破土地使用标准用地指标的影响，或通过对案例单位用地面积或总用地面积进行特殊因素修正，确定建设项目功能分区优化用地规模。

4.3 节地的定量化评价

建设项目节地水平的定量化评价，是指在定性分析的基础上，选择合适的评价目标和指标，进行指标标准化，依据计算结果，划分土地节约利用程度类型的过程。

开展定量化评价，就需要构建节地因素因子评价体系。

5 节地因素因子评价体系探讨

5.1 评价因素因子的选取及权重确定

5.1.1 权重确定原则

权重应依据评价的目标和指标对建设项目土地集约利用的影响程度确定。目标、指标的权重值在 0-1 之间，目标权重之和、同一目标对应下一层指标的权重之和都应为 1。

5.1.2 权重确定方法

指标权重采用特尔斐法确定。通过对目标、指标的权重进行多轮专家打分，并按公式(1)计算：

$$w_i = \frac{\sum_{j=1}^n E_{ij}}{n} \quad (1)$$

式中：

w_i ——第 i 项目标、指标的权重；

E_{ij} ——专家 j 对于第 i 个目标、指标的打分；

n ——专家总数。

实施要求：

a) 参与打分的专家应熟悉建设项目行业领域及土地管理工作，总数为 10~40 人；

b) 打分应根据评价工作背景材料和有关说明，在不相互协商的情况下独立进行；

c) 从第二轮起，打分必须参考上一轮打分结果进行；

d) 打分一般进行 2-3 轮。

5.2 评价指标理想值的确定及指标标准化

建设项目节地定量评价是在定性分析的基础上选择对应的评价目标和指标，进行指标标准化，依据计算结果，划分土地节约利用程度类型。

5.2.1 指标标准化的方法

建设项目节地定量评价的指标标准化采用理想值标准化方法。

5.2.2 指标理想值的确定

理想值确定可采用以下方法：

a) 经验借鉴法

1) 采用国家或地方制定的规范理想值，正向相关的指标以国家或地区标准的最大值为理想值，负向相关指标以国家或地区标准的最小值为理想值；

2) 参照发达地区类似阶段情况的相关标准；

3) 采用临近区域同类型、同规模建设项目的最高水平。

b) 专家咨询法

选择一定数量熟悉土地相关政策业务和经济社会发展及土地利用状况的专家,提供相关材料,咨询确定指标理想值。

c) 目标值法

根据区域或项目建设的历史发展趋势,通过建立模型确定理想值,或对一些节约集约用地水平较好的项目进行典型调查获取相关指标值,并适当修正后作为相关指标的理想值。

5.2.3 指标标准化的初始值

采用公式(2)进行。

$$S_{ij} = X_{ij} / T_{ij} \quad (2)$$

式中:

S_{ij} ——i 目标 j 指标的实现度初始值;

X_{ij} ——i 目标 j 指标的实际值;

T_{ij} ——i 目标 j 指标的标准值。

5.2.4 指标标准化值的计算

根据有关指标或对应理想值的特征差异,需要对指标标准化值的初始值按照以下原则处理,确定各项指标标准化值 S_i , S_i 数值越大,用地状况越集约。

具体原则如下:

a) 对于正相关指标, $S_i = S_{ij}$; 对于反相关指标, $S_i = 1/S_{ij}$

b) S_i 对于正相关指标应在 0-1 之间,当 S_{ij} 大于 1 时记为 1。

5.3 节地程度分值计算

5.3.1 评价目标分值计算

建设用地项目节地程度各目标分值按照公式(3)计算:

$$F_i = \sum_{j=1}^n (S_{ij} \times W_{ij}) \times 100 \quad (3)$$

式中:

F_i ——第 i 项目标的节地程度分值;

S_{ij} ——第 i 项目标下第 j 个指标的实现度分值;

W_{ij} ——第 i 项目标下第 j 个指标的权重;

n——第 i 项目标下的指标个数。

5.3.2 节地程度分值计算

建设用地项目节地程度分值按照公式(4)计算:

$$F = \sum_{i=1}^n (F_i \times W_i) \quad (4)$$

式中:

F——节地程度分值;

F_i ——第 i 项目标下的节地程度分值;

W_{ij} ——第 i 项目标下的权重;

n—目标个数。

5.4 节地程度类型确定

节地程度根据分值的高低，从大到小，依次分为高度节地、中度节地和不节地，其对应建设项目节地程度由高到低。

项目节地程度根据项目具体类型，结合专家咨询等方式予以判别确定。

评价为不节地的建设用地项目需要根据情况核减用地规模后再进行评价。

6 总结

开展节地评价，是建设项目办理相关用地手续中一个日渐常规化的环节。通过开展建设项目节地评价，可以推动开展节地技术和节地模式研究，提高用地单位、设计单位等主动节地意识，推进节地评价成果在土地使用标准和行业技术规范制订修订工作中的应用，营造多方互动的节约集约用地氛围。节地评价是建设用地标准控制制度的重要组成部分，是促进科学合理用地的重要支撑。

在进行建设项目节地评价报告撰写时，需要关注的重点内容包含发展规划及政策符合性分析、国土空间规划符合性分析、建设项目用地总规模及各功能区用地规模评价、项目采取的节地措施先进性分析等。其中类比项目的选取分析、功能分

区的划分及规模分析、节地的定量化评价，是报告撰写时几个难度较高的内容。

尤其是要进行节地的定量化分析，就需要建立一套节地因素因子评价体系，选取合适的评价因素因子，通过“特尔斐法”确定权重，合理确定指标理想值，对指标进行标准化打分，从而计算出建设项目的节地程度总分值，进而确定节地程度类型。

参考文献：

1. 《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第61号）；
2. 《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119号）；
3. 《国土资源部办公厅关于规范开展建设项目节地评价工作的通知》（国土资源厅发〔2015〕16号）；
4. 《自然资源部办公厅关于规范开展建设项目节地评价工作的通知》（自然资源办发〔2021〕14号）；
5. 《安徽省建设项目节地评价规程》（DB 34/T 3103-2018）。

（省协会“喜迎二十大，奋进新征程”
主题活动征文选登）

农村宅基地有偿退出机制研究

山东德昶土地房地产评估咨询有限公司 董群 刘雪婷

摘要:新时期,我国的工业化、城市化正在加速推进,带动了农村的社会经济发展。农村人口争相向城镇迁移,造成了农村宅基地空置率长期居高不下。城镇方面人地矛盾尖锐。土地的供求空间错位,因此迫切需要建立适合当下国情的农村宅基地有偿退出机制。本文将山东省禹城市作为切入点,结合对近年来相关政策的系统分析,剖析比较不同因素对宅基地有偿退出的影响程度,找出退出过程中存在的问题,提出相应的政策倡议,为促进农村宅基地改革、盘活闲置宅基地,推进实施宅基地有偿退出提供参考借鉴。

关键词:农村宅基地 有偿退出 问题与建议

1. 前言

改革开放后,经济的快速发展推进了城镇化的进程。相关报道显示,我国城市化率 2001 年仅为 36.3%,至 2019 年已经上升到 60.60%,平均每年以 1.35 个百分点增长着。2019 年全国城镇常住人口为 8.485 亿,较上一年同比增加了 1710 万人;农村常住人口为 5.515 亿,较上一年同比减少了 1.239 亿。农村人口的外迁,并没有带来宅基地面积的同步减少,相反还在增长^[1]。另一项数据也证实了这一现象,在 1998 年至 2008 年的 10 年里,我国农村人口减少了 13%,但农村宅基地面积却增加了 4%,人均土地使用量增至 229 平方米,农业人口的持续移徙和乡村无序建房

并存表现出了明显的逆向发展趋势^[2],现如今宅基地空置率已经超过 30%。《国家新型城镇化(2014-2020 年)》中指出,截止 2020 年,我国将需增加 0.1 亿公顷的建设用地,但今后几年中国实际可增加的建设土地面积已不到 0.02 亿公顷。

国土资源部在《节约集约利用土地规定(草案)》中明确提出,对于农村因外出务工而闲置的宅基地,按照自愿有偿的原则,引导其退出宅基地,以缓解城镇用地紧张问题。这就意味着将农村约 2.84 亿亩、相当于城市用地面积五倍的土地,采取置换、补贴等有偿的方式协商收回后,高效集约地利用了起来^[3]。

国家采取试点的方法探索农村宅基

地有偿退出机制。2018年，中央将我省禹城市划为农村宅基地改革试点地区，将从多个方面，采取多种方法进行宅基地有偿使用、有偿退出等制度机制探索，推动构建城乡统一的建设用地市场，为我省乃至全国农村宅基地改革摸索总结经验。

2. 农村宅基地有偿退出机制界定

宅基地指农民凭借集体成员身份，根据法律规定无偿获得的依法用于建造房屋及生活附属设施的集体建设用地^[4]。由于宅基地的无偿性、无限期使用、产权残缺及禁止流转等特点，造成了大量闲置。因此，近年来社会各界围绕如何建立宅基地有偿退出机制展开了广泛研究。刘棟子强调退出动力的重要性，调动农民积极性并妥善处理退出后的生活保障问题^[5]；郭晓鸣侧重于退出的机制政策，建立宅基地有偿退出和全面的农村改革相适应的协调机制^[6]；刘守英强调退出奖励机制的重要性，建立宅基地有偿退出机制^[7]；付文凤强调建立宅基地退出的市场化补偿机制，最大程度保障退地农户权益^[8]。

关于农村宅基地有偿退出机制，学术界给出了明确的界定。宅基地使用权人需在自愿的前提下放弃宅基地使用权后，由

政府有关部门或者村集体给予合适的补偿，恢复对宅基地的完全支配状态。实际上就是农民放弃使用宅基地的权利，其关键点是自愿和有偿，农民必须自愿退出，按照具体的补偿标准和退出程序，由政府或集体经济组织必须给予一定的补偿，以政府文件形式对乡镇人民政府及街道办事处职责具体落实，实现宅基地的资产价值，以缓解土地短缺问题的制度。

3. 山东省宅基地有偿退出现状及影响因素

3.1 山东省禹城市农村宅基地有偿退出现状

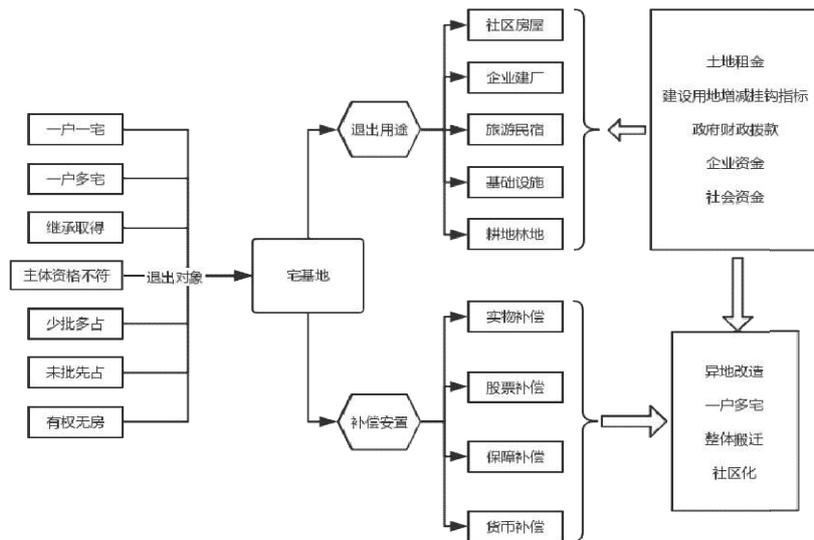
目前，“人走了，地不退，钱不来”是山东省的农村宅基地现状的如实反映。农村方面，全省户均使用面积达到了360平方米，远超规定的上限标准，土地资源严重浪费。而城镇方面，新增建设用地供给短缺，空间扩展严重受限。2017年底我省规划建设用地总面积已不足4亿平方米，济南、潍坊等8个城市建设用地面积接近上限标准，形式异常严峻。

据禹城市政府土地管理部门调查数据显示，该市农村居民住宅用地面积占建设用地的62.3%，占土地总面积的

11.1%^[9]。禹城市共有 1000 多个村子，每个村平均人数约 400 人，在山东德州市所有县区中个体规模位居末尾。另一方面，禹城市户均宅基地面积超标约 250m²，面积户均 510m²，土地资源浪费严重。由于农村人口的外迁，宅基地长期闲置，缺乏系统科学的管理，荒废严重，如牌子村便是其中的代表。

禹城市政府的相关部门对于上述情况采取了诸多措施，如政府主导的村庄集体搬迁项目，在“一户一宅、有偿退出”的原则下，结合增减挂钩政策，推动农村宅基地的退出；对符合要求村庄实行拆村并建，由政府相关部门制定规划方案，多

方协调实施，统一赔偿并建造住宅楼房；实施改造农村危房，根据家庭经济状况，修缮或重建特困农民的危房，对于异地建房则拆除其危房，并要求退出原宅基地；分散农民住所，全区域协调分配房屋，在乡镇规划区建设农村安置社区，城市规划区内建设安置小区等。在制度方面的措施，如实施农村宅基地有偿使用制度，将农民出租宅基地等获得的收益进行收缴，严格管理宅基地的用途；实施农村宅基地有偿退出机制，合理规划集体建设用地布局结构，通过采用在集体经济组织内部流转农村宅基地的办法，保障乡村建设用地需求^[10]。



图(1) 山东省农村宅基地退出现状简图

3.2 禹城市宅基地退出的影响因素分析

通过现场调查分发问卷的方法，在禹城市多个村落共分发 340 份，收回有效问卷 268 份后，对农村宅基地退出的影响因素做了系统的分析，采用加权平均值法对各影响因素因子进行比较，影响程度最大的几项进行分析。此次，现场调查问卷的对象也分为了务工者和非务工者两个群体。通过对两个方向不同内容进行比较，总结归纳后，找出影响禹城市农民主动退

出宅基地的主要因素。

表（1）是宅基地有偿退出对非务工者的影响程度，根据数据可以得出，城镇生活成本的高低、原宅基地的质量的优劣、宅基地的潜在价值增值、农民的财产意识以及宅基地权属性质等相关因素影响比较大，包含周边生活环境的质量、农村土地房屋的权属状况以及社会经济现状等相关领域。传统的家族院落式自由敞亮的生活方式是非务工者的精神寄托。

表(1)宅基地有偿退出对非务工者的影响程度

阻力因素	影响因子	比重 (%)					
		1	2	3	4	5	总分
人文因素	原宅基地质量较好	1.95	7.23	43.10	26.52	21.23	3.58
	农村交通、生态环境好	10.56	12.74	34.26	28.27	13.98	3.22
	难适应城镇生活	8.37	58.30	13.95	22.97	2.76	2.73
	新住宅样式不美观	7.69	17.36	17.94	53.83	6.52	3.44
经济因素	影响农业生产	50.37	18.21	10.26	16.73	6.55	2.17
	城镇房价过高	14.23	11.82	16.57	35.21	22.84	3.43
	城镇生活成本过高	6.26	12.17	33.21	26.78	23.24	3.54
	宅基地潜在价值增值	5.28	13.48	32.89	28.23	20.85	3.48
保障因素	保障基本生活	6.56	7.94	63.25	6.77	15.69	3.18
个人因素	留守祖业的观念	11.21	17.95	34.79	20.83	15.96	3.15
	传承给后代的观念	6.59	21.32	31.11	26.17	15.41	3.24
	较强的农村财产意识	13.69	16.23	53.88	16.89	17.26	3.62
	对宅基地权属性质不明确	0.00	10.96	36.22	44.91	8.23	3.51
	不了解宅基地流转及退出程序	3.29	4.28	46.25	42.94	2.65	3.36
政策因素	宅基地收回制度不健全	1.66	26.59	44.96	23.87	3.25	3.01
	宅基地无偿无限期使用和限制流转	6.55	11.64	44.26	26.84	12.09	3.30

注：1 是非常不重要，2 是不重要，3 是比较重要，4 是重要，5 是非常重要

表（2）是宅基地有偿退出对务工者的影响程度，相比与对非无务工者的影响程度，除了城镇生活成本和农民的财产意识这两个相同因素影响比较大外，城镇过

高的房价、基本的生活保障设施缺失以及宅基地的流动性差等因素影响更为严重，主要集中在保障因素和政策因素上。

表(2)宅基地有偿退出对务工者的影响程度

阻力因素	影响因子	比重 (%)					
		1	2	3	4	5	总分
人文因素	原宅基地质量较好	4.30	26.72	26.72	23.12	19.60	3.28
	农村交通、生态环境好	4.12	32.76	28.17	13.94	20.84	3.14
	难适应城镇生活	36.82	39.41	10.65	13.08	0.00	2.00
	新住宅样式不美观	32.71	45.52	4.96	8.23	9.01	2.17
经济因素	影响农业生产	8.76	43.25	21.86	8.62	17.34	2.82
	城镇房价过高	4.63	13.24	13.24	26.96	43.24	3.95
	城镇生活成本过高	0.00	21.66	13.08	45.94	19.45	3.64
	宅基地潜在价值增值	4.23	32.87	43.28	13.09	6.82	2.86
保障因素	保障基本生活	17.62	0.00	10.58	26.42	45.55	3.83
	外来务工者的社会保障及福利缺失	0.00	32.51	45.69	19.65	2.06	2.91
	外来务工者的工作无正规劳动合同保障	4.33	32.51	45.25	17.69	0.00	2.76
	外出务工者不具特殊技能	15.66	43.28	32.41	8.50	0.00	2.33
个人因素	留守祖业的观念	4.23	26.33	26.33	15.63	28.15	3.39
	传承给后代的观念	17.63	34.58	21.97	19.27	6.55	2.63
	较强的农村财产意识	0.00	19.25	36.86	13.24	30.64	3.55
	对宅基地权属性质不明确	17.58	30.24	28.17	10.29	13.28	2.70
	不了解宅基地流转及退出程序	23.95	32.55	23.41	13.24	6.96	2.47
政策因素	宅基地收回制度不健全	21.88	47.23	17.16	10.29	2.67	2.22
	宅基地无偿无限期使用和限制流转	0.00	4.56	23.87	32.56	38.85	4.05

注：1 是非常不重要，2 是不重要，3 是比较重要，4 是重要，5 是非常重要

通过此次调研发现，务工者和非务工者两个群体都错误的将宅基地视为个人所有，严重地阻碍了宅基地的退出工作。退地农民出于对今后生活生产的顾虑，本

能地排斥宅基地退出工作。更有甚者，对宅基地权属性质作出错误理解，导致未能对宅基地潜在价值做出了准确合理的预期，严重阻碍了宅基地的退出工作。

4. 宅基地有偿退出机制的问题

4.1 政策和法律的滞后阻碍了宅基地有偿退出

我国法律政策中规定，“严禁农户向集体经济组织成员（特别是城市居民）出售住宅”。《土地管理法》中，农村集体经济组织成员对于合法的宅基地无偿取得其使用权，无期限使用，但宅基地使用权不能自由买卖和入市流转。《物权法》中规定，限制宅基地的抵押和担保，以确保宅基地安全。随着社会经济发展以及工业化城市化的推进，有关宅基地转让的法律空缺问题日益凸显。尽管中央和各级地方政府大力提倡并积极推动有关宅基地改革的工作，但进程却异常缓慢。各级地方政府都在宅基地退出机制的自我探索中前进，依据各自的情况制定了不同的政策。但是这些政策不具有普遍性，难以突破现有的规章制度，很难上升到法律层面。因此，迫切需要填补宅基地管理的法律空缺和现有法律政策的改变调整。此外，各级政府负责组织转让活动，并在流通中处于支配地位，作为宅基地使用者的农民处于从属地位，难以参与到宅基地价格的谈判。所以，我们迫切需要一部专门性的法律规

章来引导农村宅基地有偿退出，动员农民的热情，保护他们的合法权益。

4.2 缺乏科学合理农村宅基地有偿退出补偿标准

现阶段，农村宅基地有偿退出补偿范围和力度多为政府单方面制定，补偿的标准不统一，只是参照《土地管理法》中规定的几种农村宅基地收回的情形。因此，宅基地的退出在实践中缺乏可操作性，补偿方式不确定、程序不完善，加上各地经济发展差异的影响，补偿力度更具任意性。例如，山东省禹城市宅基地退出补偿标准是每亩 10 万元；武城县补偿为每亩 6 万元至 12 万元不等；平度市退出补偿每亩 13 万元，同时商品房的购买可享受 10 平方米的货币补助。对于省外陕西省在 2010 年公布的农村宅基地有偿退出补贴价格中，西安是每亩 22 万元到 25 万元，而陕西南部地区却是每亩 10 万元到 12 万元；重庆制定实施的地票制度，最高补贴为每亩 13 万元，最低为每亩 8 万元^[11]。总的来说，在经济水平较高的地区，补偿金额较高。另一方面，宅基地退出在补偿范围上也不统一。各地区宅基地退出涉及的补偿范围，土地和房屋是否一并补偿；退出

时是否对农民家庭的实际人数实行差别补偿等。如禹城市的房寺镇，在宅基地退出中补偿额以房屋面积为依据，采取以房换房，忽视了宅基地的潜在价值，农户主动退地的积极性大减。因此，农民退出宅基地的意愿低下与补偿机制缺乏和补偿标准不合理有直接关系。

4.3 相关的社会保障机制不到位

我国农村宅基地是农民依靠集体经济组织成员身份获得的，能够进行基本的生活生产，具有基本的社会保障功能。随着城市化进程持续加快，农村人口进城务工后，相应的社会保障机制并未建立，宅基地退出后的面临风险无法有效防范，增加了农民的后顾之忧。为了指导农民退出宅基地，必须充分考虑到农民对宅基地的依赖、宅基地的丧失对农民既定生活方式的影响以及今后可能发生的变化。进入城市生活后，如何获得稳定的经济来源，如何解决城市户口、儿童教育、医疗保障、养老等方面的困难，以及这些退地农民在经济危机时应如何做应对。这些问题都远超出他们目前的思考范围和退出后的承受力，肯定会成为农村和土地冲突中的一个隐藏的危险。因此，相关社会保障机制

的不到位，必将阻碍农村宅基地有偿退出的进程。

4.4 资金链薄弱，补偿资金来源有限

充足的后备资金是动员农民积极退出宅基地的保障。从国家全局出发，结合农村宅基地改革的具体情况发现，试点地区的农村宅基地有偿退出几乎都是由政府主导，因此对地方政府的财政状况造成了极大的压力。尽管整个村庄退出多依赖于城乡建设用地增减挂钩政策，但是财政的先期预支也遭受着巨大的压力，并面临土地市场价值变化的考验。从法律法规层面看，村集体经济组织拥有宅基地等集体土地所有权，有权收回本村的空置和不使用房屋，并给予补偿。然而，收回宅基地需要大量的补偿资金，由于没有土地购置项目，村一级的集体经济组织实际上并没有资金运转能力，难以承担宅基地退出义务和责任。随着时间的推移，新增和翻新房屋质量越好，农民退出的意愿越弱，补偿和重新安置的费用就越高，新增耕地的比例逐渐下降，供资差距将进一步扩大。因此，迫切需要寻找新的资金来源。

4.5 宅基地权属信息不完整，很难进行确权登记

宅基地的有偿退出，必须以完成宅基地的确权登记为前提。宅基地的确权登记不仅可以对其利用情况进行预判，而且还可以成为宅基地退出具体补偿的依据。然而，宅基地的确权工作面临着诸多问题，如在进行宅基地确权登记过程中，只是对宅基地的位置、权属、界址、面积等做记录，而忽略了登记地上不动产；农村房屋多分散布局，乱建乱占现象严重；宅基地面积普遍超标，权属争议，难以管理；工作人员的专业素质不高、在宅基地登记确认后无法及时更新数据等。以上这些都不利于宅基地确权工作的开展实施。因此，对于招标占地、“一户多宅”以及历史遗留问题导致房屋无证等情况，工作人员理应进行详细的调查核实，并对出现的问题予以妥善解决。毫无疑问，这是一项复杂而艰巨的任务。

5. 宅基地有偿退出机制途径分析

5.1 完善宅基地有偿退出的相关法律法规

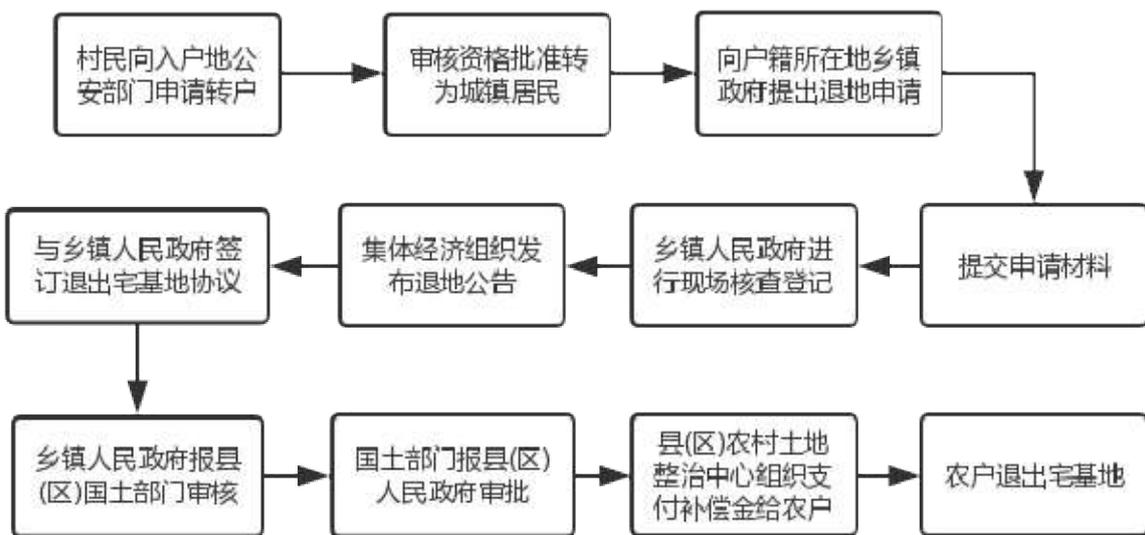
目前，农村宅基地与城镇房地产管理相比，立法落后，法律空缺且内容过时，主要依靠当地政府的规范性文件和地方性政策。我国应尽快出台宅基地管理相关

法律，且立法过程中要充分借鉴改革试点区积累的经验和措施，以保证制定的成果可复制、可推广，转化为法律弥补空缺^[12]。其次，修改完善相关的法律法规，明确宅基地所有权的主体，加强宅基地使用权的界定，规范宅基地管理的流程，从法律层面切实保障农村宅基地的退出。对于农村宅基地有偿退出法律政策的编纂，相关部门应遵循“退出主体明确→退出行为自愿→退出多途径补偿（以当地商业住房价格作为补偿价值的标准）→退出宅基地符合标准的变更土地性质后进入市场流转”。最后，法律的制定更要注意：第一，对农村土地各项权属进行界定，按照标准划定权属界限，明确权利和责任，确保农民拥有明确的土地权利；第二，根据每个试点地区的探索经验，进行汇总比较后，寻找出可应用于不同情况的一般经验，以指导农村宅基地退出工作；第三，补充修订《财产法》和《土地管理法》等相关法律中空缺和滞后部分；第四，对农村宅基地退出条件进行严格限制，必须以农民退出宅基地后各方面压力不会增加为前提。只有法律法规完善，农民权益才真正得到保护，才能更好地推动宅基地的退出。

5.2 确定科学合理的补偿标准和退出程序

完善的程序是确保宅基地退出补偿顺利进行的保证。退出程序的设置必须遵循简单合理的原则，主要包括“农民自愿申请→村组核查→乡镇人民政府审核→村实施→县级人民政府批准”，图(2)是详细的退出程序。落实农村宅基地退出补偿时，一方面，考虑各地区差异，对当地进行实地调查研究，主要是社会经济发展水平和地理位置；另一方面，按照统一的退出补偿标准，对合理范围内的不同类型宅基地进行差别补偿，类似的则进行同样的补偿。对宅基地退出的补偿标准可参照城

市国有土地评估原则和方法，根据地区的一般因素和宅基地的个别因素采取综合测评，结合该地区的一般因素制定宅基地平均补偿的区域标准，在此区域标准的基础上，根据每处宅基地的具体条件对系数进行修正，为补偿标准的确定提供依据。在具体退出宅基地时要注意，如实行“货币补偿”时，补偿的价格与商品房价格挂钩；实施“安置补偿”时，安置区面积不得小于农民原先的住房区面积；条件允许的情况下，可以采取“搬迁补偿”和“货币补偿”相结合的手段。实现农村宅基地的高效退出，合理的退出补偿标准和科学的退出程序是必要的环节。



图(2)农村宅基地有偿退出详细流程

5.3 建立相关的社会保障政策机制

土地的重要性体现在农民生活的方方面面，一旦退出，将对农民的生产生活产生深远影响。目前，农民与城市居民相比，相关合法利益得不到保护，社会保障不全面且保障水平低，难以在老年津贴、教育津贴、就业津贴及医疗保险等福利上与城市居民同等享受。研究表明，影响农民自愿退出宅基地积极性的主要因素不仅仅是住房安全，医疗、养老、就业、生活等保险费用也是重要因素，这些都是农民退出宅基地进入城市后需要考虑的问题。因此必须建立完善的城乡社会保障协调机制，以消除农民退出宅基地后的担忧，并充分确保农民退出宅基地后的生活环境，确保农民家庭的整体福利水平没有下降。对于退出宅基地的农户，第一必须落实户籍登记，实现与城镇居民权利同等，通过立法推进户籍改革进程；第二完善城乡医疗保险制度，实现城乡医疗保险制度的高效衔接；第三在就业保障方面，加强文化技能培训提升农民的技术技能，同时提供更多的就业机会，鼓励企业招收；第四在养老保障方面，建立统一的管理机构，妥善安置退地农民的养老问题；第五，对

于希望继续从事农业生产的农民，加强相关的技术培训，提升农业生产和管理的水平，鼓励从事发展有机农业和生态农业。所以，建立社会保障，减少农民退地的忧虑，增强退地的意愿，我们才能更好地促进农民的自由迁徙和流动，促进新型城市化和城乡一体化的融合，实现宅基地的高效流转。

5.4 开拓补偿资金融资新渠道，加快配套制度建设

补偿资金的多少直接影响着农民退出宅基地的积极性，是推动农村宅基地高效退出的重要因素。对于宅基地退出补偿资金的筹集，应以保护农民合法的财产权为目的，结合现实情形，以合理的补偿标准为基础，实行灵活多样的资金补偿方式。对于补偿资金，最主要来源是政府财政支出，其次还包括投资商的资金、部分农民占用土地面积超标缴纳的有偿使用费、以及资金补偿与置换股份、置换住宅相结合等^[13]。补偿资金融资渠道的狭窄严重制约了农村宅基地的退出。为了缓解资金带来的压力，鼓励各地区根据实际情况选择不同的补偿方法。第一种方法是最常见的现金补偿，为减少短期融资的压力多采用年

金化方式实现长期支付；第二种方法采用以地换地方式，利用合法宅基地，按照一定的标准置换集中修建的厂房、住宅等固定资产。第三种方法采用以地换权方式，利用宅基地使用权换取社会保险，保障农民的社会生活水平；第四种方法是鼓励金融机构和社会资本参与村庄和房屋的改造，积极开发新的农村格式，实现农村新业态，探索以市场为基础的农村宅基地退出的运作机制。简而言之，摆脱单一宅基地补偿机制，把土地改革作为协调促进配套制度改革的核心，不断探求新的补偿方法，切实落实乡村振兴战略。

5.5 明确土地产权，加快推进宅基地确权颁证工作

宅基地作为农民最重要的财产，其确权颁证关系重大。因为这项工作不仅是向集体成员提供房屋和土地权属证书，也是为农村宅基地有偿退出提供的基本保证，是其流转的前提。政府通过确权颁证，可以对农村宅基地进行彻底的调查，遵循“一户一宅”原则，适当整治多占乱建的宅基地，严格遵循面积方面的要求，按照统一标准合理补偿规定面积之内的宅基地，对于超额的多占乱建部分则不予登记

及补偿，同时将超标具体情况做好相应记录，方便后续宅基地退出工作的进行。最后，农村宅基地的有偿退出需要提高确权工作者的专业素质，并建立农村宅基地信息管理系统，不断完善相关的确权登记工作。

5.6 政府规范工作行为，建立多方面宅基地有偿退出机制

目前正在处于宅基地有偿退出探索阶段，在各个方面都存在问题，因此有关部门必须制定相应的解决办法和退出机制。首先，建立宅基地有偿退出的长效机制，要尽快修改和完善有关宅基地退出的法律规定，补充宅基地退出的法律空缺，并为宅基地退出的主体、执行条件、批准程序、退出补偿标准做出规定，形成一个规范可操作的系统；完善相关的管理审批机制，强化宅基地的管理工作以及宅基地使用的监督工作，务做好乡村的规划设计；建立多元利用宅基地机制，在有偿的宅基地退出基础上，以多种方式加强利用，确保资源的有效配置和充分利用；完善宅基地有偿退出潜在风险预防机制，因为多种复杂因素的存在及多方利益的影响，所以可能导致改革进程中出现一系列潜在的

风险；建立高效退出宅基地的动机机制，通过制定引导农民自愿退出宅基地的福利政策、迫使农民退出超标面积宅基地的有偿使用政策等，实现农村宅基地的有序入市。这样，宅基地退出工作才能顺利地进行，才能实现城乡经济社会协调发展。

6. 结语

宅基地作为农民生产生活中不可或缺的部分，在退出时理应得到妥善的处理和解决。作为农村土地制度重要组成部分的宅基地使用制度，是在众多与宅基地政策和利用的制度规定和矛盾冲突中，在土地制度和管理体制的大背景下产生的，脱离现实的政策和制度规定，农村宅基地有偿退出问题的解决就会变得很困难^[14]。因此，结合全国各地区的不同状况，充分调动农民退出宅基地的积极性，实现宅基地的财产价值。这样，国家才能有效盘活农村闲置宅基地，与城镇建设用地进行有机整合后，实现宅基地在城乡之间的流转，践行乡村振兴战略。

参考文献：

[1] 罗伟玲, 刘禹麒. 基于产权的宅基地退出机制研究[J]. 国土资源科技管

理, 2010(3):122-126.

[2] 张凤玲. 宅基地招拍挂年内正式推行[N]. 中国房地报, 2013-04-15(A02).

[3] 胡龙君. 论我国农村宅基地退出机制的完善[D]. 湖南师范大学, 2016.

[4] 周娜. 湘潭县易俗河镇农户宅基地流转意愿的调查研究[D]. 中南林业科技大学, 2014.

[5] 刘棟子, 陈悦. 转户农民宅基地的有偿退出机制: 重庆个案[J] 改革, 2015(10):143-148.

[6] 郭晓鸣, 虞洪. 建立农村宅基地自愿有偿退出机制的现实分析与政策构想[J]. 农村经济, 2016(5):3-10.

[7] 刘守英, 熊雪峰. 经济结构变革村庄转型与宅基地制度变迁——四川省泸县宅基地制度改革案例研究[J]. 中国农村经济, 2018(6):2-20.

[8] 付文凤, 郭杰, 欧名豪, 等. 基于机会成本的农村宅基地退出补偿标准研究[J]. 中国人口·资源与环境, 2018, 28(3):60-66.

[9] 徐海超. 济阳县城建设用地结构与布局优化研究[D]. 山东师范大学, 2011.

[10] 占一熙. 农村宅基地有偿使用价款核算刍议 [J]. 中国农业会计, 2014(01):12-13.

[11] 邹春霞. 农村宅基地拟实施有偿自愿退出 [J]. 农村. 农业. 农民 (A版), 2013(11):7.

[12] 王德钧, 张从品, 刘晓玲. 稳步推进农村宅基地流转试点途径初探 [J]. 资源与人居环境, 2014(04):30-32.

[13] 李海迪, 柯羲和. 乡村振兴战略背景下宅基地有偿退出的阻力分析及其机制完善 [J]. 对外经贸, 2019(04):87-89.

[14] 赵树枫, 李廷佑, 张强, 等. 农村宅基地制度与城乡一体化 [M]. 北京: 中国经济出版社, 2015:3.

(省协会“喜迎二十大，奋进新征程”
主题活动征文选登)

抓好主题教育，推动企业高质量发展

青岛衡元德房地产评估有限公司 高庆振 张志坚 王华龙

按照上级党委的安排和要求，党支部组织全体党员开展了学习习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，领学了《习近平新时代中国特色社会主义思想专题摘编》、《习近平著作选读》第一、二卷等指定书目中的有关内容。通过学习习近平总书记关于推动高质量发展的重要论述，深刻领会高质量发展的内涵要求和重大意义，有以下几个方面的学习体会。

一、坚持凝心铸魂，用习近平新时代中国特色社会主义思想的世界观和方法论打牢企业高质量发展的思想基础。

习近平新时代中国特色社会主义思想，作为符合当代中国实际的马克思主义，蕴藏着深厚的真理力量、实践力量、人格力量，是解答当代中国改革发展一系列问题的根本遵循。公司以本次主题教育为契机，高标准高质量推进好本次主题教育，带动公司上下全体党员读原著学原文悟原理，教育引导广大党员、职工经受思想淬炼、精神洗礼。为有效应对经济环境变化带来的挑战，公司上下应强化思想武装，

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面学习贯彻习近平经济思想，深刻领悟“两个确立”的决定性意义，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，完整、准确、全面地贯彻新发展理念，凝心铸魂筑牢根本，为企业高质量发展夯实思想基础。

二、坚持守正创新，用习近平新时代中国特色社会主义思想的世界观和方法论激发企业高质量发展的强大动力。

坚持守正创新，是我们党百年来推进马克思主义中国化时代化得出的规律性认识，是中国特色社会主义新时代的鲜明气象，是习近平新时代中国特色社会主义思想的显著标识。土地评估行业已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，传统发展模式难以为继，只有坚持创新作为第一动力，才能有效破解一系列周期性的问题，才能突破高质量发展的瓶颈。我公司自成立以来，一直坚守务实肯干的匠心和工匠精神，坚守对评估高品质的精益求精和不懈追求，不断创造新的服务和新的评估方

式来适应客户不断更新的需求和社会市场环境，塑造发展新动能新优势。近年来我们始终坚持“创新是第一动力”，坚持数字化发展，先后开发了“青岛衡元德 oa 办公系统”和“衡元德房地产智慧云评估系统”，实现评估作业从入卷到完成的电子一体化，删繁就简、推陈出新，提高了办公效率及报告质量。得益于贯彻守正创新的发展理念，公司努力在各种变局中快速开辟新局，在新局中谋得先机，不断推动企业高质量发展。过去三年克服了疫情的不利影响，经受住了市场的考验，保持了高质量持续发展态势。相信公司定能将把本次主题教育焕发出来的学习、工作热情转化为攻坚克难、干事创业的强大动力，推动公司高质量发展再上新台阶。

三、坚持问题导向，用习近平新时代中国特色社会主义思想的世界观和方法论破解企业高质量发展的关键难题。

坚持问题导向，是马克思主义的重要品质，是习近平新时代中国特色社会主义思想的鲜明风格。企业发展的过程中矛盾和问题无时不在、无处不有，要紧紧抓住问题的主要矛盾和矛盾的主要方面，聚焦问题短板，深入开展调查研究，纠正思想和认识上的偏差，不断扩大企业民主管理的有效覆盖面，真正把功夫用在察实情、出实招和求实效上。当前公司发展中面对各种问题和挑战，只要我们坚持科学的世界观和方法论、坚持问题导向、坚持自我革命的精神，敢于有正视问题的自觉和刀刃向内的勇气，在思想、理念、作风上自我净化、自我完善、自我革新、自我提高，进一步坚定改革定力，增强改革勇气，提升改革本领，深入调查研究、深化改革，发扬想干事、能干事、干成事的实干家精神，就一定能推动企业再上新的台阶，实现企业的高质量发展。

省协会党支部召开学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育工作部署会

2023年5月30日，中共山东省不动产登记代理与土地估价行业协会支部委员会召开学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育工作部署会，由王永伟书记主持。



会上，支部委员盖岳峰领学了《习近平总书记在学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育工作会议上的讲话》的主旨精神，大会审议通过了党

支部《关于学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育实施方案》，并结合主题教育实施方案就下一步重点工作进行了深入安排部署。

王永伟书记强调，支部成员要深刻认识和领会开展主题教育的重大意义，以高度的政治自觉性持续加强理论学习、做好调查研究、认真检视整改，切实把思想和行动统一到党中央决策部署和党委工作要求上来，坚持不懈用习近平新时代中国特色社会主义思想凝心铸魂，深刻领悟“两个确立”的决定性意义，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，以实际行动推动行业高质量发展。

省协会党支部组织参加学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育暨党务干部素质能力提升培训班

2023年6月15日-17日，中共山东省不动产登记代理与土地估价行业协会支部委员会王永伟书记带队参加流动人

才党委学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育暨党务干部素质能力提升培训班。



培训班上，中共泰安市委党校何传新教授围绕习近平新时代中国特色社会主义思想，从“创立背景、科学内涵、历史地位、实践要求”等方面，结合党的二十大报告进行了深刻阐释，公秀丽教授以

《认真学习党章 严格遵守党章》为题，围绕“党章的地位、认真学习党章、严格遵守党章”三个方面，对认真学习贯彻《党章》做了全面解读。



现场教学中，培训学员参观了徂徕山抗日武装起义纪念馆、陆房突围战斗纪念馆、知青楼等现场教学基地，通过了解徂

徕山抗日武装起义的革命历史，瞻仰先烈们的光荣事迹和革命遗物，开展了一场生动的现场教学活动。



结业式上，王永伟书记与流动人才党委签订 2023 年度《全面从严治党责任书》，并为部分党支部和党员颁授荣誉证书。省协会党支部因在 2022 年党建活动中表现突出，再次荣获“先进党支部”荣誉称号。同时，我支部多名同志获得“优秀共产党员”和“优秀党务工作者”称号。



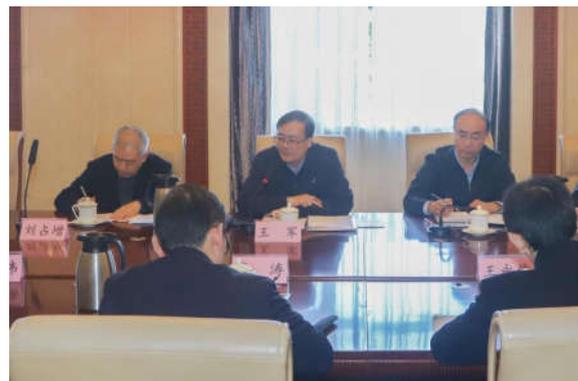
土地估价行业发展专题调研会在济南顺利召开



2023年4月25日，土地估价行业发展专题调研会在济南顺利召开。中国土地估价师与土地登记代理人协会会长王军、副秘书长贾晟东、教育培训部主任蒯秀华，省自然资源厅自然资源开发利用处处长段秀铭、一级主任科员宋云，省估协会会长刘占增、张锐、高庆振，副会长兼秘书长王永伟，监事长李涛以及省内A级、准A级资信机构负责人参加了会议。会议由王军会长主持。

王军会长从行业智库建设、团体标准制定、人才队伍培育、公益援助活动等方面介绍了中估协近期工作重点，传达了本年度自然资源部“双随机、一公开”监督

检查工作精神，并就如何发挥协会自律管理作用、强化事中事后监管、规范评估业务收费、完善信用评价体系等方面提出了重要意见。



段秀铭处长代表省厅对王军会长一行到来表示欢迎，对中估协长期以来对山东工作的支持表示感谢。段处长介绍了省厅在土地估价机构备案、报告抽查评议、

“双随机、一公开”监督检查等方面开展的工作，对省估协规范办会取得的成绩和长期以来提供的专业性服务给予了充分肯定，并就如何促进土地评价评估行业高质量发展提出了具体意见。



刘占增会长简要介绍了省协会工作开展情况，就协会建设、行业信用档案公示、新业务拓展等方面提出了建议，衷心希望中估协和省厅能继续关心支持省协会发展。其他与会人员也都积极踊跃发言，

结合机构运营与行业发展现状，对行业面临的挑战和机遇进行了分析，提出了许多好的意见和建议。



此次专题调研会的召开，既是贯彻党中央大兴调研之风的重要举措，也是在后疫情时期，经济全面复苏关键节点的关键会议，必将推动土地估价行业高质量发展，促进自然资源评价评估各项工作迈上新台阶。

省协会第四届五次常务理事会议顺利召开

2023年6月15日，山东省不动产登记代理与土地估价行业协会第四届五次常务理事会在济南顺利召开。张锐会长主持会议。



会议听取了省协会上半年主要工作简报。省协会以党建为引领，严格落实省民政厅工作要求，积极参与省社会组织总会开展的各项活动，再次获评“党建先进单位”称号；积极发挥社会组织自律管理和技术服务职能，组织完成了土地估价会员机构资信评级、继续教育培训课件征集、新备案会员机构负责人培训、行业高质量发展座谈会等工作；受省自然资源厅委托完成了部分机构备案核验有关辅助性工

作、组织了报告评审专家培训、启动了年度土地估价报告抽查评议等工作；受人民法院委托完成了数宗土地估价报告专业技术评审事宜。

会议听取了《2023年度土地估价会员机构资信评级工作报告》，表决通过了年度资信评级结果；会议讨论研究了不动产登记代理中介机构登记问题，审议通过了部分会员登记和注销事宜。

会议最后就如何促进行业高质量发展进行了座谈。各位常务理事、监事纷纷建言献策，就强化诚信建设、加强校企合作、促进人才培养、拓展新兴业务、解决委托方拖欠费用等问题提出很多好的意见和建议。下一步，省协会将结合此次座谈内容，到各地市充分调研，发挥协会桥梁纽带作用，帮助会员企业协调解决部分实际问题，加大行业宣传力度，促进行业更高质量发展。

省协会组织第 51-53 批次新备案土地估价 机构负责人培训座谈会



山东省不动产登记代理与土地估价行业协会于 2023 年 6 月中旬在济南举办了全省第 51-53 批新备案土地估价机构负责人培训座谈会，协会副会长兼秘书长王永伟、会员部主任王瑞莹、技术协调与信息管理部副主任苏子坤、第 51-53 批次新备案土地估价机构负责人参加会议。

王永伟秘书长首先对机构取得土地估价机构备案函表示祝贺，欢迎其加入土地估价行业大家庭。随后围绕《资产评估法》和土地估价行业管理制度，就机构备案、估价报告电子化备案、执业人员继续

教育、资信评级等问题进行了详细解读。希望机构在今后执业中严格遵守《资产评估法》，严抓土地估价报告质量，规范诚信执业，自觉抵制压价竞争，维护行业秩序，同时倡议新入会机构积极参与协会组织的各项活动，通过协会的 QQ 联络群、微信联络群、协会网站、会刊等平台积极向协会建言献策，为行业健康高质量发展贡献力量。王瑞莹主任和苏子坤副主任分别就机构备案系统操作和土地估价报告电子化备案等技术问题进行了讲解指导。



参与座谈机构负责人和技术负责人分别介绍了公司基本情况和主要业务范围，对今后从事土地评估业务中可能遇见的问题向协会进行了咨询，希望协会能够在土地估价报告规范性方面给与机构更多的指导和帮助，并建议协会多组织一些线下活动，丰富会员的继续教育。

对新备案机构培训座谈，是近些年省协会服务提质增效系列活动之一，既加深了新入会机构与协会之间的相互了解，也有助于新入行机构及时掌握行业管理规定和技术要求，规范自律执业，促进我省自然资源评价评估行业健康发展。

青岛海立信土地房地产评估测绘有限公司 特色企业文化



青岛海立信土地房地产评估测绘有限公司成立于 2001 年，在发展过程中坚持营造良好的公司人文环境，重视企业文化培养，让员工们在工作和生活中自觉遵循正向价值观引导。

公司成立至今，形成以下特色文化：

一、海立信党建“五八六”特色品牌

海立信自成立以来，始终坚持党建引领、政府导向、服务群众，以高质量党建带动企业高质量发展。海立信在工作生活中贯彻党建文化，将基层党组织融入公司

生产生活中，发挥党员先锋模范作用，开展一系列党建活动，并形成海立信党建“五八六”品牌，其释义如下：

(一)“五力”：1. 党建保证公信力。2. 党建扩大影响力。3. 党建提高战斗力。4. 党建增强向心力。5. 党建筑牢保障力。

(二)“八字方针”：忠诚、干净、专业、担当。1. 忠诚：不负党和政府。2. 干净：保持清正廉洁。3. 专业：精进业务能力。4. 担当：主动担当作为。

(三)“六个坚持”：1. 坚持党建引领、政府导向。2. 坚持维护群众应得利益。3. 坚持急难重困业务，发挥党员带头作用。4. 坚持公平公正公开。5. 坚持廉洁从业、改进服务。6. 坚持数据真实。



二、专家委员会制度

海立信专家委员会由公司全体房地产估价师、土地估价师、资产评估师以及副总经理、各部部长组成。员工们对工作中遇到的疑难问题，小范围不能提出解决方案的，首先与首席专家进行研究，首席专家不能作出决断的，召开专家委员会会议共同研究讨论，并形成专家委员会决议，汇集集体智慧，出具解决方案，推动业务完善开展。

三、廉政卡制度

自十八大以来，党中央严抓廉政建设，抵制贪污腐败，海立信积极落实中央会议精神，加强自身廉洁建设，设立廉政卡制度。在业务结束后向客户发放填写廉洁卡，其中包含是否收受贿赂、有无违规行为等。既可以勉励工作人员牢固树立廉洁精神，自觉抵制不良诱惑，又可以邀请客户一同

监督，见证海立信廉洁精神在工作中的体现。

四、大讲堂文化

为增加员工知识储备、精进业务水平，海立信定期开展大讲堂。大讲堂以“走出去，请进来”为主题，在外走进其他单位，向他们讲解土地房地产评估测绘等相关知识；在内邀请其他行业优秀代表进入公司，向我们讲述其行业有关内容。除此之外，公司内部每个部门轮流派代表讲解一个课题，内容包括特色业务、相关制度、趣味知识等。公司通过开设大讲堂，有利于展现员工风采，拓展员工知识面，更有利于保持与时俱进，更新知识储备，将多种知识融会贯通，让员工们共同学习，共同进步。

（青岛海立信 陈韵冰供稿）

征稿文章格式要求

一、题目：应能概括整个论文最重要的内容，简明、恰当，必要时可以加副标题，题目和副标题一般不超过 20 个汉字。采用宋体小二号，居中。

二、作者信息：工作单位、姓名，置于题目下方。通讯地址、邮编、联系电话、土地估价师资格证书号（土地估价师必填）、土地登记代理人证书号，注于文章末尾。采用楷体小四号。

三、摘要、关键词：专业技术类文章需要注明摘要和关键词。摘要应说明撰写目的、研究方法、成果和结论，语言力求精练、准确。主题词是具有代表意义和提纲挈领式的关键词，一般 3-5 个。按词条外延层次自大而小排列，各个单词或术语之间间隔 2 个汉字位置。采用宋体五号。

四、正文内容：

一级标题：用一、二、…标注，加粗，采用黑体四号。

二级标题：用（一）（二）…标注，加粗，采用楷体加粗四号。

三级标题：用 1、2、…标注，不加粗，采用仿宋四号。

四级标题：用（1）（2）…标注，不加粗，采用仿宋四号。

五、参考文献和注释

按所引用文献或注释编号的顺序列在正文后面。一般情况下，在正文中引用参考文献的位置，需采用随文脚注形式标注参考文献序号，全文连续编号列于所在页面下方；图标或数据必须注明来源出处。

参考文献表中列出的一般应限于作者直接阅读过的、最主要的、发表在正式出版物上的文献。参考文献应按文中涉及的顺序列示，作为一个部分一并放在正文后。引用网上文献时，应注明该文献的准确网址。

参考文献是期刊时，书写格式为：编号[1]、[2]、[3]……等标识、作者、文章题目、期刊名称（外文可缩写）、年份、卷号或期数、页码等。

参考文献是图书时，书写格式为：编号[1]、[2]、[3]……等标识、作者、书名、出版单位、年份、版次、页码等。

专业 公允
自律 诚信

SDREVA

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会
SHANDONG REAL ESTATE REGISTRATION AGENCY AND VALUATION ASSOCIATION

地址：济南市经十路14717号齐源大厦A-401C

电话：0531-88521021/8892575

网址：www.sdreva.org.cn

传真：0531-88521005

邮编：250014

