



主办单位: 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会

第29期 / 2023年 内部资料 仅供交流



# "喜迎二十大,奋进新征程"主题活动 摄影图片选登



▲沃土 青岛衡元德 刘怡

▼致敬英雄 天昊国际 张传江 王金光



# CONTENTS 目录

# 政策要闻

自然资源部党组书记、部长王广华:为全面推进中国式现代化贡献自然资源力量	1
自然资源部自然资源确权登记局局长田文彪: 提升确权登记效能 践行初心守好民心	8
让党的二十大精神落地生根——"2023年自然资源工作怎么干"系列述评	12
严守资源安全底线——准确把握新时代新征程自然资源工作定位	18
促进绿色低碳发展——准确把握新时代新征程自然资源工作定位	21
自然资源部部长王广华在全国两会"部长通道"答记者问	24
自然资源部开展深化农村集体经营性建设用地入市试点工作视频培训	28
自然资源部办公厅国家市场监督管理总局办公厅关于印发《集体经营性建设用地使用权出证	上合同》
《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》示范文本(试点试行)的通知	29
全省农村土地承包经营权不动产证书首发仪式在高密举行	30
自律规范	
山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 2023 年工作要点	31
2023 年不动产登记代理人职业资格考试报名的通告	
《不动产登记代理人职业资格考试大纲》附录增减内容(2023 年)	
关于开展 2023 年度不动产登记代理中介机构会员执业信息报告备案和换证工作的通知	
关于缴纳 2023 年度会费的通知	
关于 2023 年课题申报工作的通知	44
业界视点	
生态系统生产总值(GEP)核算框架的思考	45
浅谈城市地下空间出让规范化评估	51
党建活动	
认清形势,坚定信心,创新发展——省协会党支部召开专题组织生活会	58
支部主题党日活动——组织开展义务植树活动	59
行业动态	
省估协参加山东省社会组织总会年会并获多项荣誉	60
山东省 2023 年首批新备案土地估价机构培训座谈会顺利召开	
省估协组织完成法院委托专业技术评审工作	62
会员风采	
东营金华土地资产评估有限责任公司	63



# 自然资源部党组书记、部长王广华: 为全面推进中国式现代化贡献自然资源力量

党的二十大在政治上、理论上、实践 上取得了一系列重大成果,就新时代新征 程党和国家事业发展制定了大政方针和 战略部署,是我们党团结带领全国各族人 民全面建设社会主义现代化国家、全面推 讲中华民族伟大复兴的政治宣言和行动 纲领。自然资源是生存之基、发展之要、 民生之本、生态之依。自然资源部门要坚 持以习近平新时代中国特色社会主义思 想为指导,积极践行习近平生态文明思想, 全面学习宣传贯彻党的二十大精神,把党 的二十大提出的一系列战略部署转化为 具体工作任务并扎实推进落实, 服务高质 量发展, 促进人与自然和谐共生, 为以中 国式现代化全面推进中华民族伟大复兴 积极贡献力量。

深刻领悟党的二十大精神,准确把握对自然资源工作作出的重大部署和重要要求

党的二十大明确了一系列具有全局性、战略性、前瞻性的重要思想、重要观点、重大战略、重大举措,是做好今后一

个时期自然资源工作的根本遵循。我们要坚持全面学习、全面把握、全面落实,联系自然资源工作实际,从整体到局部、再从局部到整体反复揣摩理解,准确把握党的二十大对自然资源工作作出的重大部署和重要要求。



深刻领悟"两个确立"的决定性意义。"两个确立"是党在新时代取得的重大政治成果,也是新时代引领党和国家事业从胜利走向新的胜利的政治保证。新时代 10 年党和国家事业取得历史性成就、发生历史性变革,实现一系列突破性进展,根本在于党确立了习近平同志党中央的

核心、全党的核心地位,确立了习近平新时代中国特色社会主义思想的指导地位。我们要深刻领悟,"两个确立"是全党共同意志、人民共同选择,是我们党应对一切不确定性的最大确定性、最大底气、最大保证,必须增强"四个意识"、坚定"四个自信"、做到"两个维护"。要心怀"国之大者",坚决贯彻党中央、国务院有关决策部署,推动党的二十大精神在自然资源领域落地见效。

深刻领悟中国式现代化的中国特色。 党的二十大报告指出,要以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴,把中国式现代化的中国特色概括为人口规模巨大的现代化、全体人民共同富裕的现代化、物质文明和精神文明相协调的现代化、人与自然和谐共生的现代化、走和平发展道路的现代化。我们要深刻领悟,中国式现代化是中国共产党领导的社会主义现代化,是基于自己国情、符合中国实际的现代化。要全面把握中国式现代化的要求,尤其要把统筹处理人与自然的关系、发展和保护的关系作为重大原则,坚定不移地走生产发展、生活富裕、生态良好的文明发展道路。

深刻领悟构建新发展格局的重要要求。党的二十大报告指出,加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局,强调构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系。我们要深刻领悟,构建新发展格局是在国内统一大市场基础上形成大循环,既要坚持全国一盘棋,也要发挥各地区比较优势,促进优势互补、各展其长、协调发展。要围绕区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略和新型城镇化战略实施,完善国土空间规划体系和空间治理政策,优化国土空间发展格局,推动解决区域、城乡、陆海空间发展不平衡不充分问题,支撑构建新发展格局。

深刻领悟推动高质量发展的关键环节。党的二十大报告指出,高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务,强调推动经济社会发展绿色化、低碳化是实现高质量发展的关键环节。我们要深刻领悟,发展仍然是我们党执政兴国的第一要务,但发展应当是高质量的发展;绿色低碳发展是化解我国资源环境紧约束的根本出路,是促进经济结构升级的必然要求,是满足人民对美好生态环境需要



的必然选择。要完整、准确、全面贯彻新 发展理念,站在人与自然和谐共生的高度, 协同推进降碳、减污、扩绿、增长,推进 生态优先、节约集约、绿色低碳发展。

深刻领悟推进国家安全体系和能力现代化的重大任务。党的二十大报告指出,国家安全是民族复兴的根基,社会稳定是国家强盛的前提,强调要以新安全格局保障新发展格局。我们要深刻领悟,构建新安全格局是应对国家安全面临风险挑战的战略安排,全面建设社会主义现代化国家,必须统筹好发展和安全,实现高质量发展和高水平安全良性互动。要坚定不移贯彻总体国家安全观,把涉及自然资源部门的粮食、能源资源、数据、海洋、防灾减灾等重大安全任务牢牢扛在肩上,切实增强维护国家安全的能力。

深刻领悟推进工作的重大原则。党的二十大报告强调,全面建设社会主义现代化国家必须牢牢把握五个重大原则。我们要深刻领悟,必须坚持和加强党的全面领导不动摇,坚决做到"两个维护";必须坚持中国特色社会主义道路正确方向,把国家和民族发展放在自己力量的基点上;必须坚持以人民为中心的发展思想,把人

民对美好生活的向往作为我们的奋斗目标,确保现代化成果惠及全体人民;必须坚持深化改革开放,深入推进改革创新,推进治理体系和治理能力现代化;必须坚持发扬斗争精神,敢于斗争、善于斗争,依靠顽强斗争打开事业发展的新天地。要把五个重大原则作为推动自然资源工作的重要遵循,以正确的政治方向引领自然资源改革发展,增强忧患意识,依靠斗争赢得未来。

清醒认识自然资源工作面临的形势, 在党和国家事业大局中把握自然资源工 作定位

习近平总书记强调,必须牢固树立高度自觉的大局意识,自觉从大局看问题,把工作放到大局中去思考、定位、摆布。我们认真学习习近平新时代中国特色社会主义思想,深刻领悟党的二十大精神,面对以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴这个大局,系统分析自然资源工作面临的形势,明确"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。

严守资源安全底线。新征程上,国家

安全面临的外部压力前所未有,自然资源 领域安全形势不容乐观。十八亿亩耕地绝 不能有任何闪失,必须实至名归,重要能 源矿产资源对外依存度高,地理信息安全、 地质灾害和海洋灾害防治等都面临严峻 形势,一刻也不能放松。自然资源系统必 须把严守资源安全底线作为思考和推动 工作的前提,既要充分利用"两个市场、 两种资源",也要未雨绸缪加强国内生产 保障能力,在国内国际双循环中增强我国 资源保障能力。

优化国土空间格局。我国经济发展的空间结构正在发生深刻变化,在区域发展协调性持续增强的同时,也出现了区域分化,大城市病和"收缩城市"并存,耕地"南减北增"趋势加剧,近海开发过度、深远海开发不足等问题突出。自然资源系统必须把优化国土空间格局作为一项长期战略,整体谋划国土空间开发,统筹人口分布、经济布局、国土利用、生态环境保护,科学布局生产空间、生活空间、生态空间,更好支撑高质量发展。

促进绿色低碳发展。我国城乡建设用 地节约集约不够的问题依然突出,矿产资 源开发利用综合利用率偏低、绿色发展水 平不高等问题还没有得到有效解决,同建设美丽中国的目标相比还有较大差距。自然资源系统必须牢固树立绿水青山就是金山银山的理念,坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针,坚持山水林田湖草沙一体化保护和系统治理,努力以较少的资源消耗、较小的生态损害支撑更大规模的经济发展,提升生态系统的多样性、稳定性、持续性,积极促进碳达峰碳中和。

维护资源资产权益。自然资源资产产 权制度是市场经济运行的基本制度之一, 涉及国家、集体、企业、个人等重大财产 利益。我国自然资源资产产权制度还不健 全,一些深层次问题还没有完全破题,资 源资产产权价值显化不够。自然资源系统 必须按照充分发挥市场在资源配置中的 决定性作用,更好发挥政府作用的要求, 不断完善自然资源资产产权制度,强化产 权保护和市场监管,保障好国家和集体的 所有者权益,实现好、维护好、发展好公 民法人的合法权益。

# 全面落实自然资源领域重大任务,推动经济社会高质量发展和美丽中国建设

未来五年是全面建设社会主义现代 化国家开局起步的关键时期。自然资源系



统将全面贯彻落实党的二十大决策部署, 更好统筹发展和安全、保护与开发的关系, 系统谋划、全面落实自然资源领域重大任 务,有力促进经济社会高质量发展和美丽 中国建设。

夯实粮食、能源资源安全基础,强化海洋、测绘地理信息数据等安全保障体系,提高安全发展能力。全面落实耕地保护党政同责,实施"两平衡一冻结"制度,有计划逐步复耕"三调"查清的"可恢复耕地",牢牢守住十八亿亩耕地红线。全面启动新一轮战略性矿产国内找矿行动,实现增储上产,推动实施矿产地战略储备工程,提高矿产资源国内供给储备保障能力。推动国家海洋安全保障能力建设,维护国家海洋权益。强化测绘地理信息安全监管。完善地质灾害、海洋灾害调查监测预警防治体系。

推动构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系,服务重大战略实施和区域协调发展。落实主体功能区战略,推动完善不同主体功能区域差别化支持政策体系。完善国土空间规划体系,全面完成地方各级总体规划编制审批。完善详细规划编制实施管理制度,强化详细

规划作为国土空间用途管制、实施规划许可等依据的法定地位。构建覆盖全域全类型、统一衔接的国土空间用途管制制度。规范和推广以乡镇为基本单元的全域土地综合整治,优化农业和生态布局。陆海统筹加快海洋强国建设,优化海洋经济活动空间布局。

提高自然资源利用水平,守住自然生 态安全边界, 促进人与自然和谐共生。在 守住耕地和生态底线的前提下,优化自然 资源要素保障。推动土地开发用存量换增 量,用地下换地上,用资金、技术换空间。 推动矿产资源绿色勘查,完善矿产资源开 发利用水平调查评估制度。继续严格管控 新增围填海和新增用岛,探索建立低效利 用海域退出机制。构建新型基础测绘体系, 推进实景三维中国、智慧城市时空大数据 平台建设,为数字中国、数字经济发展打 造时空基底。严格生态保护红线监管,推 进以国家公园为主体的自然保护地体系 建设。加快实施重要生态系统保护和修复 重大工程,科学开展大规模国土绿化行动, 巩固提升生态系统碳汇能力, 创新生态保 护补偿和生态产品价值实现机制。

发挥产权制度的激励约束作用,实现

好、维护好、发展好各类自然资源资产产 权主体合法权益。丰富不同门类自然资源 资产权利,完善自然资源资产产权体系。 加快健全自然资源统一调查监测评价体 系,坚持在国土调查统一底图上开展水、 森林、草原、湿地等各类资源专项调查。 加快构建统一行使全民所有自然资源资 产所有者职责的体制机制,持续深化全民 所有自然资源资产配置和管理制度创新。 切实做好自然资源和不动产统一确权登 记,着力提升不动产登记规范化便利化水 平。深化集体经营性建设用地入市试点, 赋予农民更加充分的土地财产权益。

提高自然资源治理能力。推进矿产资源法、耕地保护法、不动产登记法、国土空间开发保护法、国土空间规划法、国家公园法等立法工作。以权责清单、行政许可事项清单为基础,深化"放管服"改革。强化深地探测、深海极地探测、深空对地观测"三深引领"攻关,支持测绘地理信息软件装备自主发展。着力造就拔尖创新人才。完善自然资源三维立体"一张图",全面建成国土空间基础信息平台、全国自然资源系统"一张网"。提高自然资源督察执法效能。积极参与联合国生态系统恢

复十年、海洋十年等行动,为全球生态治 理贡献中国智慧、中国方案。

坚持用习近平新时代中国特色社会 主义思想凝心铸魂,增强自然资源改革发 展能力

习近平新时代中国特色社会主义思想在指导新时代伟大实践中展现出强大的真理力量和实践伟力,是我们认识世界和改造世界的强大思想武器。迈上新征程,我们将坚持不懈用这一光辉思想凝心铸魂,坚定不移推进全面从严治党,不断增强推动自然资源改革发展工作的能力。

坚持以党的创新理论武装头脑、指导实践、推动工作。把学习宣传贯彻党的二十大精神作为首要政治任务,持续深入学习习近平新时代中国特色社会主义思想,更加深刻地领会习近平生态文明思想,努力在学懂弄通做实上下功夫。强化政治机关建设,始终将带头做到"两个维护"作为党的建设的首要任务。弘扬伟大建党精神,结合实际继承和发扬好"李四光精神""地质'三光荣'精神""测绘精神""载人深潜精神""塞罕坝精神"。坚持条块结合,与地方党委政府和有关部门共同努力,推动党中央关于生态文明建



设的重大决策部署在自然资源领域落地见效。

运用科学思想方法和工作方法推动 自然资源工作。坚持实事求是,加强调查 研究,及时掌握自然资源领域真实情况, 重视基层实践经验,强化自然资源政策评 估并及时调整完善。坚持底线思维,增强 忧患意识,做到有预案、有措施,有效应 对外部环境的不确定性。坚持问题导向, 敢于触碰难题,着力解决问题。坚持系统 观念,在全局性谋划、系统性布局、整体 性推进上下功夫,增强工作统筹,加强沟 通配合。

保持奋发有为的精神状态和"时时放心不下"的责任意识。知责思进、奋发有为,始终做到心中有党、心中有民、心中有责、心中有武,不断给事业心"续航"、给责任感"充电"。点滴精进、积沙成塔,办一件、成一件,多做引领性、

示范性的工作。深化改革、守正创新,对以往有基础的工作,抓紧研究提出改革方案;对工作基础较为薄弱或各方分歧较大的工作,深化理论研究,提出改革思路建议。敢于斗争,在重大原则问题上不让步、不退缩,善于斗争,讲究斗争策略方法。

持之以恒推进全面从严治党。加强党 对自然资源工作的全面领导,压紧压实 "两个责任"。盯住关键环节和关键岗位, 突出"关键少数",切实在制度管人管事 上下功夫。加强政治巡视,把"两个维护" 作为根本任务,着力发现和推动解决存在 的突出问题,并强化巡视监督与其他监督 有机贯通。准确把握风腐同源、由风变腐、 风腐一体的特征,坚持风腐同查、纪法同 施,并深化以案为鉴、以案促改,发挥案 件查办的治本功能。

(摘自学习时报)

# 自然资源部自然资源确权登记局局长田文彪: 提升确权登记效能 践行初心守好民心

党的二十大是在全党全国各族人民 迈上全面建设社会主义现代化国家新征 程、向第二个百年奋斗目标进军的关键时 刻召开的一次十分重要的大会,是一次高 举旗帜、凝聚力量、团结奋进的大会。习 近平总书记所作的报告深情展望了国家 和民族发展的美好前景,充分反映了时代 要求和人民期盼,必将鼓舞全党不忘初心、 牢记使命,奋力谱写出新时代中国特色社 会主义更加绚丽的华章。

党的二十大报告指出: "江山就是人民,人民就是江山。中国共产党领导人民打江山、守江山,守的是人民的心。"报告字字珠玑、力重千钧,既是对党的初心使命的庄严宣告,也是对全体中国人民的郑重承诺。中国共产党自成立之初,就将全心全意为人民服务作为根本宗旨,鲜明地刻在旗帜上。党的十八大以来,以习近平同志为核心的党中央提出了坚持以人民为中心的发展思想,体现了中国共产党这个百年大党坚守初心使命的执着和坚定,也为新时代党和国家事业发展提供了

根本遵循。

不动产统一登记制度改革就是落实 以人民为中心的发展思想的生动实践。为 解决长期分散登记导致的群众折腾、重登 漏登、权利交叉等问题,2013年,党中央、 国务院决定建立实施不动产统一登记制 度。十年来,在部党组的坚强领导下,登 记机构、登记簿册、登记依据和信息平台 "四统一"任务如期完成,在新中国历史 上第一次实现了不动产统一登记: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%,人民群众的获得感明显增强: 着力解决人民群众关心关切的急难愁盼 问题,推动化解历史遗留问题导致的不动 产"登记难"问题房屋 1100 多万套, 惠 及 2600 多万人,人民群众的幸福感明显 提升,不动产统一登记"保护权益、保障 交易、便民利民"的作用得到充分彰显。

学习贯彻党的二十大精神,我们更加 深刻地认识到,不动产登记是自然资源部 门直接服务人民群众的重要窗口,表面上



看是单纯的业务工作,但登记质量和服务 水平事关人民群众重大财产权益,事关营 商环境优化和经济社会发展,事关自然资 源系统乃至党和政府的形象,责任重大。 要时刻牢记统一确权登记工作因人民而 生、为人民而兴,自觉践行以人民为中心 的发展思想,紧紧围绕人民最关心最直接 最现实的利益问题,持续提升统一确权登 记效能,以改革创新服务民生,以初心守 好民心。

坚持守正创新,深化不动产登记领域 改革,服务推动高质量发展,着力维护人 民群众财产权益

党的二十大报告指出: "高质量发展 是全面建设社会主义现代化国家的首要 任务。发展是党执政兴国的第一要务。" 贯彻落实党的二十大精神,要坚定不移地 围绕中心、服务大局,以需求为导向深化 不动产登记改革创新,夯实社会主义市场 经济产权基石,提振市场主体信心,支撑 稳定经济大盘,服务高质量发展。要在固 底板扬优势上下功夫,巩固深化改革成果, 严格落实"三个集成""一窗受理、并行 办理"等制度,充分运用"互联网+不动 产登记"提升服务水平,深化不动产登记

电子证照赋能,实现"跨省通办"、全程 网办,持续提升登记便利度。鼓励实践探 索,尊重基层首创,总结推广"交房即交 证""交地即交证""带押过户""一 次收缴、自动清分"等改革创新举措,进 一步减材料、减环节,降低制度性成本, 优化市场环境,服务经济发展。继续开展 登记数据整合汇交, 夯实数据质量, 深化 信息互通共享, 更好地发挥登记数据在经 济社会发展和部门监管中的作用,提升国 家治理体系和治理能力现代化水平。要在 补短板强弱项上下功夫,全面建设社会主 义现代化国家,最艰巨最繁重的任务在农 村,全面提升不动产登记效能,最艰巨最 繁重的任务也在农村,要以党的二十大精 神为指引,保持足够的历史耐心,有节奏、 分步骤地做好农村各类型确权登记工作。 全面推进集体土地所有权登记成果更新 汇交, 建立日常和定期更新机制, 实现动 态更新常态化,强化登记成果在农村土地 征收、集体经营性建设用地入市等方面的 应用: 规范推进农村房地一体宅基地和集 体建设用地确权登记, 按要求完成宅基地 制度改革试点地区登记任务, 加快推动全 国农村房地一体宅基地和集体建设用地 确权登记发证工作进程,赋予农民更加充分的财产权益,助力乡村振兴;与第二轮土地承包到期后再延长30年试点工作做好衔接,指导地方稳妥有序推进土地承包经营权、土地经营权纳入不动产统一登记,确保工作连续稳定、平稳过渡,为巩固完善农村基本经营制度、发展农业适度规模经营、端军中国人的饭碗打下根基。

落实系统观念,稳步推进自然资源确 权登记,支撑促进人与自然和谐共生,有 效保护人民群众生态利益

党的二十大报告指出: "中国式现代 化是人与自然和谐共生的现代化。尊重自 然、顺应自然、保护自然,是全面建设社 会主义现代化国家的内在要求。"贯彻落 实党的二十大精神,要持续深化自然资源 确权登记理论研究和实践探索,推动山水 林田湖草沙一体保护,促进人与自然和谐 共生。要聚焦自然资源确权登记的本质是 产权登记的工作定位,稳步开展重点区域 自然资源确权登记公告登簿,明晰产权主 体和权利内容,逐步解决全民所有自然资 源所有权人不到位、权益不落实的问题, 支撑自然资源整体保护、系统修复、综合 治理,服务生态文明建设,满足人民日益 增长的优美生态环境需要。要从工作方式、 方法和重点上做好三个转变: 从登记工作 "单兵突进",转向与全民所有自然资源 资产所有权委托代理机制试点、自然保护 地勘界定标、河湖管理范围划定等改革协 同推进: 从全面部署铺开转向系统总结实 践经验,不断完善自然资源确权登记制度 标准和操作规范:从完成地籍调查、登记 单元划定等主体任务,转向公告登簿"最 后一公里",显化登记成果,探索登记成 果在生态产品价值实现、自然资源资产清 查、领导干部离任审计等工作中的应用。 要努力实现自然资源确权登记"四化" 目标:积极推动将自然资源确权登记纳入 《不动产登记法》和相关法律法规,实现 法治化; 开展登记成果"回头看", 完善 登记程序和成果质量,实现规范化;健全 登记规程、地籍调查等全业务流程技术规 范,实现标准化:全面部署应用自然资源 登记信息系统和成果公示系统,实现信息 化。

严肃正风肃纪,持之以恒推进不动产 登记队伍作风建设,为做好各项工作提供 坚实保障

党的二十大报告指出: "把握作风建



设地区性、行业性、阶段性特点, 抓住普 遍发生、反复出现的问题深化整治,推进 作风建设常态化长效化。"贯彻落实党的 二十大精神, 要坚持以严的基调正风肃纪, 将全面从严治党永远在路上、党的自我革 命永远在路上落到实处,持续深化不动产 登记队伍作风建设,以优良作风提升工作 水平。近年来,自然资源部下大力气抓不 动产登记队伍作风建设,全国总体情况是 好的,但作风问题在个别地方仍时有发生。 要清醒地认识到,不动产登记队伍作风距 离党中央、部党组的要求仍有差距, 作风 建设任重道远, 必须持之以恒抓下去。要 以贯彻落实部《关于开展不动产登记队伍 作风常态化建设的通知》为主线, 采取有 效手段, 切实推动作风建设各项要求落地 生效,特别是要落实到每个登记窗口上、 每名登记人员心中,打通为民服务"最后 一公里",让人民群众切实感受到登记便 利和优质服务。部署开展不动产登记队伍

作风和素质提升专项行动,一手抓问题严肃查处,通过自查自纠、明察暗访、投诉举报等多种方式,认真排查整改存在的问题,举一反三完善制度规范,防范风险隐患;一手抓先进典型培树,通过打造一批"党建+不动产登记"品牌,总结一批作风建设先进典型,推出一批不动产登记便民利民示范窗口,树立一批业务精、作风优、素质强的最美人物,发挥示范引领作用,激励不动产登记队伍作风、能力、士气全面提升,带动统一确权登记工作再上新水平。

新征程已经开启,这是一次充满光荣和梦想的远征。我们将继续深入学习贯彻党的二十大精神,坚决落实党中央决策部署,努力提升不动产登记队伍作风和工作效能,以实际行动践行初心、守好民心。 (摘自中国自然资源报)

# 让党的二十大精神落地生根 ——"2023 年自然资源工作怎么干"系列述评

#### 编者按

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年。1 月 11 日召开的 2023 年全国自然资源工作会议,全面贯彻党的二十大精神,部署今后一个时期及 2023 年自然资源工作重点任务,强调准确把握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,坚定信心、同心同德,踔厉奋发、埋头苦干,奋力推进自然资源事业改革发展。

为推动 2023 年全国自然资源工作会议精神落地落细落实,《中国自然资源报》开设 "2023 年怎么看怎么干"专栏,深刻论述自然资源工作新定位,系统阐释 2023 年八项 重点工作,以期全系统统一思想、深化认识、凝聚共识,向着新的奋斗目标再出发,在 新征程"赶考"中交出新的优异答卷。今天刊发第五篇。

日月开新元,万象启新篇。

党的二十大擘画了全面建设社会主 义现代化国家、以中国式现代化全面推进 中华民族伟大复兴的宏伟蓝图, 吹响了奋 进新征程的时代号角。

2023 年是全面贯彻落实党的二十大 精神的开局之年,是实施"十四五"规划 承上启下的关键一年,学习宣传贯彻党的 二十大精神是当前和今后一个时期的首 要政治任务。

新征程是充满光荣和梦想的远征。自 然资源系统唯有以学增智,以学笃行,掌

握新思想,瞄准新目标,适应新要求,凝 聚新力量,开拓新实践,才能在新的赶考 之路上交出新的优异"答卷"。

学深悟透,让党的二十大精神入脑入 心

思想之旗领航向,人间正道开新篇。 提振干事之"气",须涵养理论之"基"。

"全党要在全面学习、全面把握、全面落实上下功夫,坚定不移把党的二十大提出的目标任务落到实处,奋力夺取全面建设社会主义现代化国家新胜利。"习近平总书记用"三个全面"为全党学习宣



传贯彻党的二十大精神作出了指引。

踏上新征程,迎接新使命。党的二十 大胜利闭幕后,自然资源部立即召开了部 党组扩大会议,传达学习和研究部署,向 全系统发出了动员令:"要把深入学习宣 传贯彻党的二十大精神作为部系统当前 和今后一个时期的首要政治任务,深刻理 解把握党的二十大精神、深入贯彻落实党 的二十大对自然资源工作提出的重要要 求、作出的重大部署,立足'两统一'核 心职责,推动新时代新征程自然资源事业 不断向前发展。"

新年伊始,全国自然资源系统学习山 东省地矿局第六地质大队事迹报告会举 行,将学习习近平总书记重要回信精神与 贯彻党的二十大精神紧密结合起来,激励 全系统爱国奉献、开拓创新、艰苦奋斗, 在新一轮找矿突破战略行动中发挥更大 作用,为保障国家能源资源安全作出新贡 献。

2023 年,自然资源部门将继续统筹整 合资源,多层次、全覆盖推动党的二十大 精神进全系统,结合基层干部群众关心关 注的问题宣讲党的二十大精神,谈感受、 讲落实、提要求、压任务,力争把党的二 十大精神转化成推动自然资源事业发展 的一项项具体措施,让党的二十大精神带着"亲切感、生活味、烟火气"扎根大地,激发广大干部群众奋进新时代的干劲和信心。

准确把握深刻领会党的二十大精神实质——

只有全面、系统、深入学习,才能完整、准确、全面领会党的二十大精神,对 是什么、干什么、怎么干了然于胸,为贯 彻落实打下坚实基础。

习近平总书记和党中央提出的"三个全面""五个牢牢把握""九个深刻领会""七个聚焦"等重要要求,既有"怎么看"的认识论,又有"怎么办"的方法论,既明确任务目标,又指明前进方向,为学习提供了遵循。

对于自然资源人来说,要全面系统学、深入思考学、融会贯通学,着力在读原著、学原文、悟原理、知原义上下功夫,要紧密联系深化改革开放、推动高质量发展、有效应对重大风险挑战的具体实践,联系国际环境深刻变化,深刻领悟党和国家事业发展大政方针和战略部署的历史逻辑、理论逻辑、实践逻辑,深刻领悟"两个确立"的决定性意义,不断增强"四个意识",坚定"四个自信",切实把学习宣

传贯彻党的二十大精神转化为忠诚拥护 "两个确立"、坚决做到"两个维护"的 思想自觉、行动自觉。

深刻把握党的二十大对自然资源工作作出的重大部署和重要要求——

"高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务""中国式现代化是人与自然和谐共生的现代化""站在人与自然和谐共生的高度谋划发展""推进国家安全体系和能力现代化""以新安全格局保障新发展格局"……

党的二十大报告谋划复兴伟业、擘画 强国蓝图,也为自然资源部门贯彻新发展 理念、构建新发展格局、推进高质量发展 指明了方向。

如何推动党的二十大精神在自然资源领域落地生根?如何迎接新时代新征程?怎样找准自然资源工作在大局中的定位?以何种姿态推进自然资源事业改革发展?

自然资源新年"第一会"——2023 年全国自然资源工作会议,向全系统发出 了号召:要深刻把握中国式现代化的中国 特色,深刻把握构建新发展格局的重要要 求,深刻把握推动高质量发展的关键环节, 深刻把握推进国家安全体系和能力现代 化的重大任务,深刻把握推进工作的重大 原则和要求,主动担当重任,谋划破解难 题,以实际行动把党的二十大提出的目标 任务落到实处,推动自然资源事业发展再上新台阶。

学习好、宣传好、贯彻好党的二十大 精神,既是紧迫政治任务,也是长期战略 任务。

自然资源系统将持续发力、久久为功, 在"三个全面"上下功夫,继续开展多形 式、分层次、全覆盖的学习培训,通过部 党组理论学习中心组领学促学,读书班、 辅导班、党校班分层次培训党员干部,各 级党组织"三会一课"、主题党日等多种 方式开展学习,把党的二十大精神转化为 指导实践、推动工作的强大力量。

笃行实干,让党的二十大精神见行见 效

思之弥深,行之弥笃。深学细悟,最 终归于见行见效。

"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。"2023年自然资源工作会议提出"32字定位"并作出系统部署。这是自然资源部在深刻把握党的二十大对自然资



源工作作出的重大部署和重要要求的基础上,聚焦自然资源部门职责使命,全面分析自然资源工作面临形势作出的决策。

今年,自然资源系统将围绕党的二十 大确定的目标任务,贯彻落实中央经济工 作会议、中央农村工作会议提出的工作要 求,抓住关键、突出重点,展示新气象新 作为,取得新进展新成效。

新征程上,发展仍然是第一要务。稳字当头、稳中求进依然是 2023 年经济工作的"主基调"。在守住耕地和生态底线的前提下,强化自然资源要素保障,确保经济实现量的合理增长和质的稳步提升,也依然是 2023 年自然资源工作的重中之重。

悠悠万事,吃饭为大。落实"全方位 夯实粮食安全根基,全面落实粮食安全党 政同责,牢牢守住十八亿亩耕地红线"要 求,2023年全国自然资源工作会议发出了 "落实耕地保护党政同责"的最强音。

当前,我国经济发展的空间结构正在 发生深刻变化。构建优势互补、高质量发 展的区域经济布局和国土空间体系,是优 化国土空间格局的当务之急。今年,自然 资源部门将加快地方各级国土空间规划 审批实施,为高质量发展提供空间保障。 强国必先强农,农强方能国强。去年 岁末召开的中央农村工作会议聚焦全面 推进乡村振兴、加快建设农业强国进行了 部署。落实这一要求,自然资源部今年将 着力完善农村土地管理政策,以强有力的 政策供给为乡村振兴赋能。

面对我国正在发生重大变化的能源 资源供需环境和安全环境,今年的自然资 源工作会议重锤定音:全面启动新一轮找 矿突破战略行动,加强重要能源矿产资源 国内勘探开发和增储上产。

围绕党的二十大报告提出的"发展海洋经济,保护海洋生态环境,加快建设海洋强国"任务,今年自然资源部将坚持保护与开发并重,继续着力打造蓝色发展新动能。

改革是最强大的发展动力。机构改革 以来,自然资源领域各项改革稳步推进, 但还面临不少躲不开、绕不过的深层次矛 盾。集体经营性建设用地入市、全民所有 自然资源资产所有权委托代理、山水林田 湖草沙一体化保护和系统治理等难啃的 改革"硬骨头",也是自然资源部门今年 攻坚的重点。

新的一年,上下一心将工作"路线图" 化为"成果图",无疑将是自然资源系统 落实落细党的二十大精神的生动注脚。

## 统筹谋划,大力宣传习近平生态文明 思想

伟大思想引领伟大实践。习近平生态 文明思想是新时代我国生态文明建设的 根本遵循和行动指南。2023年自然资源工 作会议提出"加强习近平生态文明思想 的宣传,增强全社会推进生态文明建设的 政治自觉、思想自觉和行动自觉",这是 自然资源部学习贯彻习近平生态文明思 想的具体举措,也是对全系统加强宣传工 作进行的再动员、再部署。

习近平总书记指出:抓生态文明建设,既要靠物质,也要靠精神。自然资源工作 千头万绪,关系千家万户的生产生活,涉 及千山万水的治理保护,通过宣传工作可 以进一步统一思想、凝聚共识。

2023年,自然资源系统宣传战线将继续坚守"正确""正向"标准,致力打造口碑好、传播广、效果佳的精品力作,用有温度的产品打动人,让自然资源故事"有声、有色、有趣、有温度",用群众喜闻乐见、通俗易懂的方式,宣传好习近平生态文明思想,推动生态文明理念延伸到基层一线、传播到群众心坎。

正面引导,展现自然资源工作成果成

效——

尧有欲谏之鼓,舜有诽谤之木。强化 正面宣传引导是宣传工作的重中之重,需 要久久为功,经常说、反复说,不能长在 深山无人知。

自然资源系统将完善重点工作的新闻发布和政策解读,组织各类媒体深入宣传全系统在习近平生态文明思想指引下,开展生态文明建设的生动实践,推进正面宣传与反面警示教育相结合。继续组织开展"以习近平生态文明思想为指引——人与自然和谐共生"主题采访,组织媒体赴地方深入采访自然资源领域特色亮点工作、优秀典型案例,多角度、立体化宣传习近平生态文明思想。

选树典型,凝聚自然资源系统精神力量——

精神的力量是无穷的。地质找矿"三 光荣"精神、测绘精神、南极精神、塞罕 坝精神······在一代代自然资源工作者中 薪火相传、奋飞不辍,为自然资源事业改 革发展凝聚了强大的精神力量。

2023 年,自然资源系统将继续开展 "最美自然守护者"学习宣传活动,发挥 先进典型的示范引领作用,号召广大干部 职工以"最美自然守护者"为榜样,向先



进典型学习,在全系统形成见贤思齐、比学赶超、锐意进取、砥砺奋进的良好氛围,向全社会展现当代自然资源工作者践行习近平生态文明思想的良好风貌。

创新宣传, 讲好生态文明精彩故事

前不久,"中国山水工程"入选联合 国首批十大"世界生态恢复旗舰项目", 中国的生态治理经验得到了国际社会认 可,美丽中国故事走出国门、传向世界, 促进了习近平生态文明思想的国际传播。

生态文明是人民群众共同参与共同 建设共同享有的事业。自然资源系统将积 聚各方力量积极开展公益宣传,发挥好世 界地球日、世界海洋日暨全国海洋宣传日、 全国土地日、测绘法宣传日暨国家版图意 识宣传周等主题日活动的聚焦作用,通过 线上线下开展丰富多彩的宣教活动,传播 生态文明理念,让习近平生态文明思想通 过自然资源领域的生态文明故事和活动 "声"入人心、鲜活有力。 2023年,作为生态文明建设的主责部门之一,自然资源部门将努力当好习近平生态文明思想的践行者、传播者,加强对习近平生态文明思想宣传的统筹谋划,面向全社会、全世界,多角度、立体化传播习近平生态文明思想,努力让人与自然和谐共生的中国故事远播远扬,为推动绿色发展、建设美丽中国、促进人与自然和谐共生提供坚强思想保证,凝聚强大精神力量。

道阻且长,行则将至;行而不辍,未 来可期。

蓝图已经绘就,号角已经吹响。让我们在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下,凝聚起推动绿色发展、建设美丽中国的强大力量,踔厉奋发、勇毅前行、埋头苦干,努力创造自然资源事业发展新业绩,为全面建设社会主义现代化国家作出更大贡献。

(摘自中国自然资源报)

# 严守资源安全底线 ——准确把握新时代新征程自然资源工作定位

#### 编者按

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年。1 月 11 日召开的 2023 年全国自然资源工作会议,全面贯彻党的二十大精神,部署今后一个时期及 2023 年自然资源工作重点任务,强调准确把握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,坚定信心、同心同德,踔厉奋发、埋头苦干,奋力推进自然资源事业改革发展。

为推动 2023 年全国自然资源工作会议精神落地落细落实,《中国自然资源报》开设 "2023 年怎么看怎么干"专栏,深刻论述自然资源工作新定位,系统阐释 2023 年八项 重点工作,以期全系统统一思想、深化认识、凝聚共识,向着新的奋斗目标再出发,在 新征程"赶考"中交出新的优异答卷。

党的二十大吹响了奋进新征程的时代号角。在全面贯彻党的二十大精神的开局之年,全国自然资源工作会议深入领会党的二十大精神,深刻把握建设人与自然和谐共生的现代化的重要求,深刻把握推进国家安全体系和能力现代化的重大任务,强调严守资源安全底线,这是自然资源系统居安思危的深长考量和深远谋划。

国家安全是民族复兴的根基,社会稳定是国家强盛的前提。当前,我们比历史上任何时期都更接近、更有信心和能力实

现中华民族伟大复兴的目标,但同时又面临极其复杂严峻的内外部环境,各种"黑天鹅""灰犀牛"事件随时可能发生,我们必须居安思危、未雨绸缪,准备经受风高浪急甚至惊涛骇浪的重大考验。党的二十大报告用专章部署推进国家安全体系和能力现代化,强调要以新安全格局保障新发展格局,统筹好发展和安全两件大事,实现高质量发展和高水平安全良性互动。自然资源工作涉及粮食、能源资源、经济、深海极地、国土等重大安全,肩负重要使命。我们要坚定不移贯彻总体国家安全观,



把完善自然资源领域国家安全体系的重 任牢牢扛在肩上,以高水平资源安全促进 高质量发展。

当前自然资源领域安全形势不容乐 观。粮食安全方面,满足 14 多亿人口需 求,我国每年进口的农产品折算成耕地高 达 9 亿亩;国内每年的粮棉油糖菜播种面 积需 23 亿多亩,按复种指数倒推,18 亿 亩耕地红线是维护口粮绝对安全和谷物 基本自给的底线,不能有任何闪失。能源 矿产安全方面, 我国石油、铁、锰、铜、 铝等战略性矿产资源对外依存度高企,未 来锂、钴、镍等新能源和新材料矿产需求 还将快速增长,国际矿业形势深刻影响我 国经济安全。地理信息安全方面,传统的 测绘管理方式和手段难以适应高精度卫 星定位、高分辨率卫星遥感和人工智能、 大数据以及自动驾驶技术等的发展,地理 信息安全管理制度面临挑战。防灾减灾方 面, 受气候变化、人类活动影响, 防灾已 从季节性工作转变为全年性工作,守护人 民群众生命财产安全的任务一刻也不能 放松。

"不困在于早虑,不穷在于早豫。" 全国自然资源系统必须把严守资源安全 底线作为谋划和推动工作的前提,切实增 强维护资源安全的能力,不断强化安全保障体系建设,有效防范化解各类风险挑战,随时准备应对更加复杂困难的局面,下好先手棋、打好主动仗。

我们要牢牢守住 18 亿亩耕地红线, 全面夯实粮食安全的根基。坚持良田粮用, 坚决遏制耕地"非农化"、有效防止"非 粮化";全面落实耕地保护党政同责,将 18.65 亿亩耕地保护任务带位置分解下达, 实行严格考核、重大问题一票否决、终身 追责;巩固耕地和永久基本农田划定成果, 全面落实"两平衡一冻结"制度,确保可 长期稳定利用耕地不再减少。

我们要提高矿产资源国内供给储备保障能力,把能源"饭碗"牢牢端在自己手上。加强基础地质调查;全面启动新一轮战略性矿产国内找矿行动,加强重要能源矿产资源国内勘探开发和增储上产;配合做好煤炭、钾盐、铁矿保供;研究不同情景下矿产资源安全国内供给的底线,完善资源安全监测预警体系;推动实施矿产地战略储备工程;理顺税费金关系,调动社会资金投入勘查找矿的积极性。

我们要强化测绘地理信息安全监管, 为数字中国建设保驾护航。推进测绘地理 信息数据产权、授权和安全治理等基础制 度创新建设,推广安全可信的地理信息技术和设备。制定智能网联汽车时空数据安全处理和传感系统安全检测方面的强制性国家标准;加强卫星导航定位基准站安全管理。健全基础测绘和重大测绘项目的数据安全保障措施。

我们要加强地质、海洋灾害防治,全 力筑牢人民安全防线。建立健全地灾综合 防治体系,推行"隐患点+风险区"双控 模式;加强地面沉降监测网建设;持续推 进全球海洋立体观测网工程,构建海洋环 境预报自主业务体系;实施海岸带保护修 复工程,提升抵御海洋灾害的能力;加强 应急测绘力量和能力建设。

严守资源安全底线, 夯实资源安全基础, 是自然资源工作的头等大事、永恒课题, 容不得承平日久、消极懈怠的心态。自然资源系统要切实增强政治意识和责任意识, 准确把握新时代资源安全态势, 深入贯彻总体国家安全观, 牢牢把握防范

化解自然资源领域风险挑战的战略主动; 要坚持底线思维,增强忧患意识,把困难、 风险思考得更深入一些,把工作做得更细 一些,付出更为艰巨、更为艰苦的努力, 有效应对外部环境的不确定性;要坚持系 统观念,全局性谋划、系统性布局、整体 性推进,统筹解决好开发与保护的关系, 在多重目标中寻求和实现高水平资源安 全和高质量发展的良性互动。

国之大者,安全为要。让我们始终胸怀"国之大者",保持"时时放心不下"的责任感,敢于斗争、善于斗争,打好防范和抵御风险的有准备之战,打好化险为夷、转危为机的战略主动战,不断开创新时代资源安全新局面,为经济社会大局稳定筑牢坚实基础,让中国号巍巍巨轮乘风破浪,在全面建设社会主义现代化国家的新征程上行稳致远。

(摘自中国自然资源报)



# 促进绿色低碳发展 ——准确把握新时代新征程自然资源工作定位

#### 编者按

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年。1 月 11 日召开的 2023 年全国自然资源工作会议,全面贯彻党的二十大精神,部署今后一个时期及 2023 年自然资源工作重点任务,强调准确把握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,坚定信心、同心同德,踔厉奋发、埋头苦干,奋力推进自然资源事业改革发展。

为推动 2023 年全国自然资源工作会议精神落地落细落实,《中国自然资源报》开设 "2023 年怎么看怎么干"专栏,深刻论述自然资源工作新定位,系统阐释 2023 年八项 重点工作,以期全系统统一思想、深化认识、凝聚共识,向着新的奋斗目标再出发,在新征程"赶考"中交出新的优异答卷。今天刊发第三篇。

新时代奏响高质量发展的最强音。 "高质量发展是全面建设社会主义现代 化国家的首要任务;推动经济社会发展绿 色化、低碳化是实现高质量发展的关键环 节。"党的二十大昭示,发展是党执政兴 国的第一要务,同时发展应是高质量的发 展,中国将继续向绿色经济要红利,实现 高质量发展的最美跃升;将继续让蓝天青 山绿水成为普遍形态,铺就美丽中国的最 美底色。

新征程赋予新使命。绿色低碳发展是 化解我国资源环境紧约束的根本出路,是 促进经济结构升级的必然要求,是满足人 民对美好生态环境需要的必然选择。党的 二十大要求,站在人与自然和谐共生的高 度谋划发展,推进生态优先、节约集约、 绿色低碳发展;实施全面节约战略,推进 各类资源节约集约利用;提升生态系统多 样性、稳定性、持续性。中央经济工作会 议提出,要推动经济社会发展绿色转型, 协同推进降碳、减污、扩绿、增长,建设 美丽中国。作为全民所有自然资源资产的 "所有者"和生态文明建设的"主力 军",自然资源部门担负着在高质量发展 中守土尽责提供要素保障、在建设美丽中 国中持续发力守护生态安全的历史重任。

新使命催生新定位。自然资源部门完 整、准确、全面贯彻新发展理念,深刻把 握推动高质量发展的关键环节,将促进绿 色低碳发展作为今后一个时期的重点工 作。这是自然资源部门立足基本国情,统 筹处理人与自然、发展与保护、当下与长 远、整体与局部等关系,坚定不移走生产 发展、生活富裕、生态良好发展道路的重 大改革谋划。随着我国经济快速发展,一 方面,我国资源需求持续增长与供给趋紧 的矛盾日益加剧, "三生"空间叠加与各 业争相占用的矛盾更加凸显;新型城镇化 发展的用地需求仍将持续增长, 统筹兼顾 生态安全、粮食安全与经济社会发展的难 度加大。另一方面,我国人均自然资源少 的国情没有改变,在自然资源利用上我们 没有大手大脚的本钱。第三次全国国土调 查成果显示,我国人均耕地面积仅 1.37 亩,只有世界平均水平的 1/3,全国建设 用地比"二调"时增加 1.29 亿亩, 城乡 建设用地集约不够问题依然突出。国土是 高质量发展的空间载体, 近年来, 我国积 极治理生态空间无序开发、过度开发和分 散开发,国土生态保护修复取得了一定成 效,但局部地区生态功能、生物多样性退 化趋势还没有得到有效遏制,生态安全的 基础还不牢固, 生态系统碳汇能力有待提

升,同建设美丽中国的目标相比还有较大 差距。

新定位呼唤新作为。绿水青山就是金山银山,全国自然资源系统要努力以较少的资源消耗、较小的生态损失支撑更大规模的经济发展,从单纯保障向底线约束转变。要像爱护眼睛一样保护自然和生态环境,坚持山水林田湖草沙一体化保护和系统治理,提升生态系统多样性、稳定性、持续性,增强生态系统碳汇能力。

善弈者谋势,善治者谋全局。促进绿色低碳发展是一项检验自然资源治理体系和治理能力的大系统工程,全国自然资源系统要在全局性谋划、系统性布局、整体性推进上下足功夫,加快完善促进绿色低碳发展的治理体系,尽快形成促进绿色低碳发展的新局面,"多力并驱"加速经济社会绿色低碳发展的"进度条"。

要优化资源要素保障方式,增强保障 绿色低碳发展的能力。坚持"项目跟着规 划走、要素跟着项目走",规范重大项目 用地清单,以国土空间规划和真实有效的 项目落地作为配置土地计划依据。完善 "增存挂钩"机制,按照"基础指标+盘 活指标"方式下达土地计划。深化资源要 素市场化配置改革,健全城乡统一的建设 用地市场,探索建立建设用地指标跨区域



交易机制。科学合理制定围填海管控规则,保障国家重大项目及行业、民生用海用岛。 发挥测绘地理信息作为新型生产要素、新型基础设施的作用,加快实景三维中国、智慧城市时空大数据平台建设,推动时空大数据与自然资源管理深度融合,实现以数据换资源,以数据换空间,更好地服务数字中国建设,赋能绿色低碳发展。

要提高自然资源利用水平,激发绿色 低碳发展的活力。实行最严格的节约集约 用地制度,扩大城镇低效用地再开发试点, 推动土地开发用存量换增量,用地下换地 上,用资金、技术换空间。完善土地节约 集约利用评价制度,推广应用节地技术、 节地模式和示范县(市)经验。以城市更 新为抓手,深化工业用地配置改革,建立 政府与不同权利主体的利益分享机制,推 动城市内涵集约发展。以全域土地综合整 治为抓手,提高农村资源环境承载力,破 解乡村产业用地难题,延长土地整治产业 链、价值链和生态链,激发乡村振兴活力。 推动矿产资源绿色勘查和绿色矿山建设, 探索建立低效利用海域退出机制, 促进建 设项目节约集约使用林地和草地。

要坚持整体保护系统修复综合治理, 释放绿色低碳发展的潜力。严格生态保护 红线监管, 扎实推进以国家公园为主体的 自然保护地体系建设。健全国土空间生态 修复规划体系,完善生态修复技术和标准 规范体系。聚焦国家重点生态功能区、生 态保护红线、自然保护地等重点区域,加 快实施"双重工程",科学开展国土绿化 行动、推进实施山水工程、废弃矿山生态 修复、海洋生态保护修复工程。建立源头 保护和全过程全链条修复治理相结合的 机制,制定生态修复治理与自然资源再开 发再利用相结合政策, 健全多元化市场化 激励机制。实施生态系统碳汇能力巩固提 升专项行动,开展地质碳汇国情调查。创 新生态保护补偿和生态产品价值实现机 制,促进生态产业化和产业生态化,实现 自然资源资产资本的循环利用和保值增 值。

笔墨当随时代。高质量发展的新领域 新赛道、新动能新优势就在绿色低碳发展 文章里。起笔落墨展风采,谋篇架构见真 功。以自然资源之笔,书写中国"绿富美" 的新篇章,自然资源部门当躬身力行、笃 行不怠。

(摘自中国自然资源报)

## 自然资源部部长王广华在全国两会"部长通道"答记者问

3月12日上午,第十四届全国人民代表大会第一次会议举行第三场"部长通道"采访活动。自然资源部部长王广华在"部长通道",就牢牢守住18亿亩耕地红线、加强重要能源矿产资源勘探开发、推进生态保护和修复等社会各界关切的问题,回答了媒体记者的提问。

1

#### 谈牢牢守住 18 亿亩耕地红线

中央广播电视总台记者:

3月5日,习近平总书记在参加江苏 代表团审议政府工作报告时特别强调了 粮食安全,强调耕地保护是"国之大者"。 请问,自然资源部在接下来将采取哪些具 体措施来牢牢守住 18 亿亩耕地红线?谢 谢您。

自然资源部部长王广华:

谢谢你的提问。

各位媒体记者朋友们,大家中午好。 自然资源部是 2018 年党和国家机构改革 中重构性组建的部门,我们的工作职责是 "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"。

习近平总书记对耕地保护工作一直 都非常关心。习近平总书记强调,耕地是 粮食生产的命根子,中国人的饭碗任何时候都要牢牢端在自己手上。前几天参加江苏代表团审议政府工作报告时,习近平总书记再次强调,耕地保护是"国之大者",耕地面积和产量不能再减少了。自然资源部坚决贯彻落实习近平总书记的重要指示精神,坚持最严格的耕地保护制度,我们今年首先要做好三件事情。

第一要稳住总量。去年,党中央、国 务院正式印发了《全国国土空间规划纲要 (2021—2035年)》,明确 18.65 亿亩耕地 和 15.46 亿亩永久基本农田保护目标任务, 这个要保持到 2035 年不变。我们在接下 来的审核、审批省市县三级国土空间规划 的过程中,要将上述目标逐级分解下达, 落实到图斑和地块。

第二要优化布局。今年我们将通过采取耕地经济奖惩的措施,促使南方部分省份有序恢复一部分流失的优质耕地,这样可以有效遏制"北粮南运"势头进一步加剧。

第三要压实责任。在耕地保护上,各 级党委政府负有主体责任,相关部门负有 监管责任,接下来我们将共同签订耕地保 护责任书,按照党中央要求,每年进行考



核,突破耕地红线的实行一票否决,从而 落实党政同责、终身追责的要求。

要做好这三件事,我们还要把握好三个环节。

第一个环节是严控增量。不论是建设占用耕地,还是农业结构调整占用耕地, 我们都必须严格管控。确实需要占用的, 建设占用的必须落实"占补平衡",农业 结构调整占用的要做到"进出平衡"。

第二个环节是盘活存量。要从源头上减少对耕地的占用,唯一的出路就是节约集约用地、盘活存量用地。我们将采取措施,促进"增存挂钩",鼓励开发利用地下空间,提升单位面积的投入产出水平,用存量换增量、用地下换地上、用资金技术换空间,促进集约节约用地大幅度提升。

第三个环节是严格执法。要敢于亮剑,以"零容忍"的态度严肃查处违法建设占用耕地的行为。与此同时,我们还将冻结违法建设项目所在地的补充耕地指标,让违法占用的耕地得到补充,这样才能落实习近平总书记要求的"耕地面积不能再减少了。"

同时,我们还将积极配合推动耕地保护工作立法,用严密的法治来促进耕地保护,保障国家粮食安全。经过这几年的努力,我国耕地总量持续减少的势头初步得

到遏制,连续两年实现耕地净增加,但这个基础还不是很稳固,我们还要进一步加大耕地保护力度。

我们相信,有党中央、国务院的坚强 领导,有各级党委政府的共同努力,有社 会各界包括媒体界的支持监督,18 亿亩耕 地红线一定能够守住,中国人的饭碗也一 定能够牢牢地端在自己手上。

谢谢。

2

# 谈加强重要能源矿产资源勘探开发

东方卫视记者:

我们都说,石油是工业的血液,矿产是工业的粮食。中央经济工作会议和政府工作报告中都提到了要加强重要能源、矿产资源的国内勘探开发和增储上产。请问,针对这方面的内容,自然资源部接下来有哪些部署和安排?谢谢。

自然资源部部长王广华:

谢谢你的提问。

习近平总书记强调,矿产资源是经济 社会发展的重要物质基础,矿产资源勘查 开发事关国计民生和国家安全。党的二十 大报告也要求进一步提升战略性资源的 供应保障水平。

当前,我国一些主要矿产对外依存度 比较高,新能源、新材料矿产的需求也在 快速增长,所以必须采取措施,加强国内 矿产勘探开发和增储上产,确保能源资源、 重要产业链和供应链的安全。今年我们主 要从三个方面推进相关工作。

一是全面启动新一轮找矿突破战略 行动。我们已经会同相关部门编制了新一 轮找矿突破战略行动"十四五"实施方 案,重点围绕紧缺和战略性矿产,加强国 内勘探开发,希望能够巩固和新增一批战 略性矿产资源接续基地,从而真正实现增 储上产。

二是进一步完善吸引社会资本投入 矿产勘探开发相关政策。我们将陆续出台 一些政策, 进一步营造良好的市场环境, 鼓励或者吸引社会资本能够投入找矿突 破战略行动。比如,我们推进矿产资源的 综合勘查,就是要适应我国共生矿、伴生 矿比较多的特点,进一步取消探矿权矿种 限制。同时,要放开探矿权二级市场,允 许探矿权流转, 吸引更多有实力的矿业企 业投入找矿突破战略行动当中,找好矿、 找大矿。我们在政策制订方面要进一步调 整矿业权出让收益的征收方式。过去采矿 权出让时一次性征收出让收益,我们希望 调整为按照矿山生产的真正销售收入按 年收取。这样既能保证国家资源资产权益 不受损失,同时也能够大幅度有效降低企 业负担, 促进矿业市场繁荣。

三是进一步强化矿产勘探的科技支撑。按照习近平总书记的要求,我们要进一步向地球深部进军,加快启动科技创新重大专项。要解决两个问题,一个是加强基础研究,创新找矿理论,实现找矿重大突破;二是在技术和装备方面,能够突破"卡脖子"问题,推动高精尖勘探开发装备国产化,进而能够更好地支撑国内找矿。谢谢。

3

#### 谈推进生态保护和修复

光明日报记者:

今天是植树节。习近平总书记在参加 首都义务植树活动时曾经强调,要牢固树 立绿水青山就是金山银山的理念,加强生 态保护和修复。今年政府工作报告也提出, 持续实施重要生态系统保护和修复重大 工程。下一步,自然资源部将通过哪些重 大的举措来推动这项工作?谢谢。

> 自然资源部部长王广华: 谢谢你的提问。

今天是我国第 45 个植树节,这也是 我国在生态文明建设方面重要的法定节 日。习近平总书记从党的十八大以来每年 都参加首都义务植树活动,体现了党中央 对生态保护和修复的坚定决心。



按照党中央、国务院要求,自然资源部统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复职责。过去几年,我们在生态文明建设方面也作了一系列有重要影响的工作。比如,我们在世界上率先提出并实施了生态红线保护制度;推动建设世界上最大的国家公园体系;在重要流域和重点区域组织实施了44个山水林田湖草沙一体化保护和修复重大工程;在治理荒漠化、沙化土地方面,已经连续多年实现了"双缩减"。应该说,我们在生态文明建设方面取得了世所瞩目的成就。下一步,我们还将立足构建国家生态安全屏障,推进美丽中国建设,做好以下几个方面的工作。

一是坚持保护优先,加快建设以国家公园为主体的自然保护地体系。大家都知道,三江源、大熊猫、东北虎豹、海南热带雨林、武夷山等5个国家公园去年已经正式设立。我们将根据国家公园的布局方案,今年着重推进黄河口、秦岭、若尔盖、羌塘、亚洲象等新一批国家公园的设立。同时,要加快推进国家公园法的立法,修订自然保护区条例、风景名胜区条例,让

我们的自然保护地能够有更好的法律制度的保障。

二是要坚持系统治理,继续部署一批 新的生态保护修复重大工程。去年,"中 国山水工程"入选联合国首批十大"世 界生态恢复旗舰项目",向世界展示了中 国生态文明建设的新形象,同时也贡献了 人与自然和谐共生的中国方案。今年,我 们还要进一步在青藏高原、长江、黄河等 重要生态功能区再部署一批山水工程,也 就是生态保护修复重大项目,这是今年我 们要进一步落实好的。同时,我们还将继 续实施好海岸线、海岸带的保护和修复, 重点解决滨海湿地退化、海岸线退缩、外 来物种入侵等重大问题。此外,我们还将 启动历史遗留废弃矿山生态保护修复示 范工程。

三是要坚持因地制宜,科学开展大规模国土绿化行动。进一步提升我国生态系统功能,提升生态系统多样性、稳定性和持续性。

谢谢大家。

(摘自自然资源部网站)

# 自然资源部开展深化农村集体经营性 建设用地入市试点工作视频培训

3月1日,自然资源部开展深化农村 集体经营性建设用地入市试点工作视频 培训,深入学习贯彻党中央、国务院关于 深化农村集体经营性建设用地入市试点 工作总体部署,准确把握重点任务,明确 工作要求,正式启动试点工作。自然资源 部党组书记、部长王广华出席并作培训动 员讲话。

王广华指出,农村集体经营性建设用 地入市是党中央立足我国基本国情和发 展阶段,做出的一项重大制度性安排,要 充分认识这项工作的重要意义,从建设农 业强国的战略部署中深化对改革重要性 的认识,提高政治站位;从牢牢守住底线 的原则中深化对改革复杂性的认识,稳妥 有序推进入市;从总结过去的实践经验中 深化对改革规律性的认识,持续深化试点; 从强化系统观念的要求中深化对改革整 体性的认识,协同推进改革,以强烈的政 治责任感抓好工作落实。

"农村集体经营性建设用地入市工 作事关农民切身利益,涉及各方面利益的 重大调整,要紧盯关键问题,确保试点成 效。"王广华要求,入市工作要做到"二三二",审慎稳妥推进试点。要抓住"两项前置条件",加快完成国土空间规划编制特别是实用性村庄规划,完成集体土地所有权和使用权确权登记;要紧盯"三项负面清单",不能通过农用地转为新增建设用地入市,不能把农民的宅基地纳入入市范围,符合入市条件的土地不能搞商品房开发;要探索"两项重点机制",兼顾国家、集体和农民个人的入市土地增值收益调节机制,保护农民集体和个人权益、保障市场主体愿用、会用入市土地的权益保护机制。

王广华强调,入市工作涉及多个部门、 多个环节,各试点地区、各相关部门要心 怀"国之大者",加强组织领导,精心组 织实施。要坚持统筹协调,既要落实牵头 任务,又要加强配合;要坚持守正创新, 既要审慎稳妥推进,又要创新突破;要坚 持协同联动,既要聚焦重点任务,又要兼 顾全局,确保入市试点工作任务落地见效。

(摘自自然资源部网站)



# 自然资源部办公厅国家市场监督管理总局办公厅 关于印发《集体经营性建设用地使用权出让合同》 《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》 示范文本(试点试行)的通知

自然资办发[2023]9号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、 市场监管部门,新疆生产建设兵团自然资源局、市场监管局:

为深化农村集体经营性建设用地入 市试点工作,规范集体经营性建设用地使 用权出让合同管理,根据《中华人民共和 国民法典》《中华人民共和国土地管理法》 和《中华人民共和国土地管理法实施条 例》,自然资源部和国家市场监督管理总 局制定了《集体经营性建设用地使用权出 让合同》《集体经营性建设用地使用权出 让监管协议》示范文本(试点试行)。现 印发给你们,请引导当事人参照合同示范 文本订立合同。各地自然资源主管部门要督促当事人严格履行合同,并落实好监管责任,做好相关使用说明和档案管理等工作。

#### 附件:

- 1.《集体经营性建设用地使用权出让 合同》示范文本(试点试行)
- 2.《集体经营性建设用地使用权出让 监管协议》示范文本(试点试行)

自然资源部办公厅 国家市场监督管理总局办公厅 2023 年 2 月 28 日

### 全省农村土地承包经营权不动产证书首发仪式在高密举行

2月15日,全省农村土地承包经营权 不动产证书首发仪式在高密举行。省自然 资源厅一级巡视员李树民出席并对潍坊 市农村土地承包经营权登记成果资料移 交等进行调研。潍坊市副市长刘玉出席并 陪同调研。

首发仪式上,李树民为群众和企业代 表现场颁发了《农村土地承包经营权不动 产证书》《农村土地经营权不动产证书》, 标志着我省在探索农村土地承包经营权 登记成果资料移交并纳入不动产统一登 记工作进入新阶段。

李树民指出,农村土地承包经营权登记职能划转到自然资源部门,是国家建立不动产统一登记制度的要求,对保持农村土地承包关系稳定,保护承包农户和规模种植企业合法财产权益,促进现代农业高质量发展具有重要意义。潍坊市在我省率先完成农村土地承包经营权登记成果资料移交,高密市高质量完成自然资源部试点任务,并对移交成果进行分析,探索了登记模式,为全省推进此项工作提供了经验借鉴。

李树民强调,党的二十大对全面推进 乡村振兴、加快农业农村现代化作出部署,

2023年中央1号文件对全面推进乡村振兴 重点工作排兵布阵。一是要提高政治站位, 全省各级要深入贯彻落实党中央决策部 署和省委、省政府工作要求,不断加强集 体土地所有权、房地一体宅基地使用权、 土地承包经营权等不动产确权登记,切实 保障农村、农民合法权益,为全省乡村振 兴战略实施奠定产权基础。二是要理顺部 门职能, 厘清自然资源和农业农村部门职 责边界,做到职能不交叉、配合无边缝、 衔接有机制、工作不推诿, 要抓住二轮延 包试点工作契机,研究工作衔接机制,做 好延包和变更登记。三是深化不动产登记 服务能力提升,把学习宣传贯彻党的二十 大精神落实到确权登记全过程,坚持以人 民为中心,做到"确实权、颁铁证"。要 积极做好服务,实现群众、企业"就近 办""身边办",发挥不动产登记激发市 场活力作用,为促进经济社会发展做出更 大贡献。

期间,李树民到高密市不动产登记大 厅,就不动产登记作风建设工作进行了调 研指导。

(摘自山东省自然资源厅网站)



# 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 2023 年工作要点

2023年,山东省不动产登记代理与土地估价行业协会(以下简称"省估协") 要继续深入学习领会党的二十大精神,贯彻落实国家和省有关自然资源评价评估和登记代理的相关政策规定,以"服务政府、服务会员、服务社会"为宗旨,做好以下几方面的工作。

#### 一、学习贯彻党的二十大精神

加强宣传教育,引导全省土地估价和不动产登记代理从业队伍,深入学习领会党的二十大的精神和习近平总书记对自然资源工作的重要指示,将学习二十大精神与健全协会自律制度相结合,行业发展与服务自然资源评价评估工作相结合,推动我省土地估价和登记代理行业高质量发展。

#### 二、拓展提升业务培训质量

组织开展自然资源评价评估系列讲 座暨标准宣贯会,加强行业标准宣贯,帮 助会员拓展视野,开拓新业务领域;扩大 继续教育课件征集范围,提升课件质量, 为会员提供更优质的免费远程网络教育 资源;开展普法培训和宣讲,增强会员法 律风险意识,帮助各单位规范执业;组织报告评审专家培训,进一步统一评审尺度,保证评审结果更加客观公正;总结梳理报告存在的典型问题、典型案例,提供会员参考借鉴。

#### 三、健全行业自律诚信体系

根据土地估价行业监管办法和房地产估价师注册备案最新规定,完善《山东省土地估价行业职业道德准则》《山东省土地估价行业执业行为准则》《山东省土地估价行业自律处罚办法》等自律制度;结合行业管理政策变化情况和历年资信评级实施情况,调整优化评级计分指标体系;探索建立不动产登记代理机构和不动产登记代理人员的自律奖惩和信用评价体系。

#### 四、加强技术标准研究

组织课题征集,鼓励会员开展自然资源评价评估和不动产登记代理方面的理论技术研究;发挥专业委员会的作用,确定几个需优先解决的行业技术难题,集中力量攻坚,力争有所突破;积极推动研究成果向标准规范转化,争取制订《不动产

登记代理技术指引(试行)》《公服用地评估技术指引》,为会员从业提供有力技术支撑。

#### 五、组织省内外调研交流

加强同中估协、外省土地估价和登记 代理行业协会、其他相关行业协会的交流 互动,适时组织会员单位到外省考察学习, 帮助机构开拓视野,学习先进企业管理经 验;配合省厅,做好土地估价行业调研, 听取地方自然资源主管部门意见,掌握会 员诉求,协调解决发展难题。

#### 六、加强综合服务平台建设

对协会官网改版升级,优化功能模块,实现行业自律管理信息与机构备案管理信息的有效联动,为广大会员、相关单位和社会公众提供准确、优质的信息查询服务;深入挖掘会员登记、报告备案、资信评级等行业数据,加大数据分析力度,为主管部门行政决策和行业自律管理,提供更有力的数据支撑;充分发挥网站、微信

公众号的宣传作用,及时向行业主管部门、 省民政厅、中估协、省社会组织总会等网 络平台报送行业动态信息,提升公众认知 度;吸纳有意愿的会员单位共同参与会刊 编印,丰富会刊内容,提升稿件质量,增 强刊物的吸引力和影响力。

#### 七、承担相关部门委托项目

积极争取政府购买服务项目,总结往 年土地估价行业综合监管体系建设项目 的实施经验,细化工作方案,优化保障措 施,高质量完成省厅委托各项工作任务; 扩充人民法院委托技术评审专家队伍,进 一步优化技术评审工作流程,组织做好各 级法院委托的专业技术评审工作。

#### 八、加强秘书处建设

以党建引领秘书处工作,强化组织领导,落实责任分工,加强学习教育,持续增强工作人员的统筹能力、组织能力、参谋能力、服务能力,准确、高效地落实理事会工作要求和安排,提升会员满意度。



# 2023 年不动产登记代理人职业资格考试报名的通告

中国土地估价师与土地登记代理人协会通告 2023 年第 1 号

根据《自然资源部关于印发〈不动产登记代理专业人员职业资格制度规定〉和〈不动产登记代理人职业资格考试实施办法〉的通知》(自然资发〔2022〕79号)、《人力资源社会保障部办公厅关于 2023年度专业技术人员职业资格考试计划及有关事项的通知》(人社厅发〔2023〕3号),现将 2023年不动产登记代理人职业资格考试(以下简称"考试")相关事项通告如下。

#### 一、报名条件

凡遵守中华人民共和国宪法、法律、 法规,具有高等院校专科及以上学历的人 员,可以申请参加不动产登记代理人职业 资格考试。

#### 二、考试报名

考生统一登录中国土地估价师与土地 登记代理人协会网站(http://www.creva.org.cn),点击"信息服务"中"资格考试"进入"不动产登记代理人职业资格考试报名网站"(以下简称报名网站)报名。

#### (一) 报名时间

考试报名时间自 2023 年 4 月 1 日起 至 5 月 15 日止。

#### (二)报名流程

进入报名网站→注册用户(用户登录) →填写基本信息→上传证明材料→选择 报名考区→选择参考科目→确认信息→ 提交等待审核。

审核通过后方可缴费。缴费成功后视 为报名成功。报名成功后,除个人联系方 式外,原则上填报的个人基本信息等信息 不可修改。

#### (三)证明材料

请按提示如实、完整填写报名信息, 上传完整、清晰的报名材料原件的扫描件 或照片。

- 1. 近期免冠二寸证件照,背景须为白色。
- 2. 国家教育部认可的学历证书; 持国外学历证书的考生另需教育部留学服务中心出具的学历认证书并录入编号。
- 3.《中华人民共和国居民身份证》, 香港、澳门和台湾地区居民须分别提供 《香港永久性居民身份证》《澳门特别行

大陆通行证》。

#### (四)报名预审

- 1. 工作人员在 5 个工作日内,通过报 名网站对报名资格和申请材料的合规性 和完整性进行核查,反馈审核意见。考生 通过报名网站查询资格预审结果。
- 2. 凡有下列情况之一的,报名资格不 予通过,不能选择科目、考点、缴费、打 印准考证和参加考试: (1) 不符合报名条 件的: (2) 报名材料缺失、相互矛盾或无 法辨识的:(3)逾期未缴纳考试费的:(4) 持国外学历证书的考生,未录入教育部留 学服务中心出具的学历认证书编号的:(5) 填报信息或材料不实的。

报名资格预审未通过的考生,须在报 名截止前按审核意见修改完善,并重新提 交报名申请。

#### (五) 网上缴费

考生应于 5 月 15 日前通过网上支付 的方式,按每科次110元人民币缴纳考试 费: 逾期未缴费的, 视为放弃报名本次考 试。

自愿弃考的考生可于报名期间在报 名系统中申请部分或全部已缴费科目的 退费,过期不再受理。退费申请成功,视 1. 免试申请须在考试报名阶段提交,

政区永久性居民身份证》《台湾居民来往 为该科目未报名,费用将在考试结束后按 原付汇渠道统一退还。已取得的成绩按原 有效期管理,不予延长。

#### 三、免试条件与申请程序

#### (一) 兔试条件

符合考试报名条件,并具备下列一项 条件的人员, 可免试相应科目。

- 1. 按照国家有关规定取得高级专业 技术职务的人员,可免试《不动产权利理 论与方法》和《地籍调查》2个科目,只 参加《不动产登记法律制度政策》和《不 动产登记代理实务》2个科目的考试。
- 2. 按照国家有关规定取得注册测绘 师职业资格证书的人员, 可免试《地籍调 查》科目,只参加《不动产登记法律制度 政策》《不动产权利理论与方法》和《不 动产登记代理实务》3个科目的考试。
- 3. 按照国家有关规定取得法律职业 资格证书的人员,可免试《不动产登记法 律制度政策》, 只参加《不动产权利理论 与方法》《地籍调查》和《不动产登记代 理实务》3个科目的考试。

免试部分科目的人员在报名时,应当 提供相应材料。

#### (二) 免试申请程序



过期不予受理。

2. 申请免试须在报名网站的"申请免试"中上传相应职业资格证书电子图片、高级专业技术职务证书电子图片、单位人事部门聘任材料扫描件或照片。

3. 凡有下列情况之一的,免试资格不 予通过:(1)不符合免试条件的;(2)免 试材料缺失或无法辨识的; (3) 免试材料与所申请免试不符的; (4) 填报信息或材料不实的。

#### 四、考试科目与考试时间

考生自主选择报考科目种类和数目, 按全国统一时间进行考试:

	不动产登记法律制度政策	09:00-11:30		
6月17日	不动产权利理论与方法	14:00-16:30		
	地籍调查	09:00-11:30		
6月18日	不动产登记代理实务	14:00-16:30		

#### 五、考试地点

原则上考试安排在各省省会、自治区 首府和直辖市举行,个别省份开通地级市 考点,具体以报名系统为准。

#### 六、考试大纲

沿用《不动产登记代理人职业资格考试大纲》,只对附录部分进行调整,具体内容通过报名网站和中国土地估价师与土地登记代理人协会网站发布。

#### 七、考试形式

考试各科目实行闭卷、计算机化考试 形式。考生在计算机终端获取试题、作答 并提交答题结果。

考试各科目试卷卷面分满分均为 100

分。

#### 八、准考证打印

考生可于 2023 年 6 月 10 日至 18 日, 登录报名网站自行下载、打印准考证。

#### 九、成绩认定及延续

- (一)考试成绩实行 4 年为一个周期 的滚动管理办法,考生须在连续 4 个考试 年度内通过全部应试科目。
- (二)免试部分科目人员的考试成绩, 以应试科目数量确定其合格成绩管理滚 动有效期限。参加2个科目考试其合格成 绩以2年为一个滚动管理周期;参加3个 科目考试其合格成绩以3年为一个滚动管 理周期。免试部分科目的人员,必须在连

续2个或者3个考试年度内通过应试科目, 考区已报名考生成绩相应延续。 方可取得不动产登记代理人职业资格证 书。

具备免试条件后取得的成绩,方可按 免试成绩认定。

(三) 2020 年至 2022 年因疫情停考

(四)为保证考试科目调整平稳过渡, 己取得的土地登记代理人考试部分科目 有效合格成绩,按照下表对应关系延续至 新科目,成绩有效期仍按原规定管理。

原考试科目	新考试科目		
土地登记相关法律	不动产登记法律制度政策		
土地权利理论与方法	不动产权利理论与方法		
地籍调查	地籍调查		
土地登记代理实务	不动产登记代理实务		

#### 十、成绩发布与证书发放

(一) 考试成绩原则上将在考试结束 后 2 个月内发布, 考生可登录报名网站查 **询成绩**。

- (二)根据《关于不动产登记代理人 职业资格考试实行相对固定合格标准有 关事项的通告》,自2022年起,不动产登 记代理人职业资格考试实行各科目合格 标准为 60 分的固定合格标准。如遇特殊 情况需要调整时另行公布。
- (三)各科目考试合格,颁发自然资 源部监制、中国土地估价师与土地登记代 理人协会用印的《中华人民共和国不动产 登记代理人职业资格证书》,该证书在全

国范围有效。

#### 十一、其他

- (一)报名条件与免试条件中所涉相 关年限的截止日期为2023年6月18日。
- (二)本次考试四个科目均为客观题, 由计算机自动评阅计分,不存在人工评阅 与计分的过程,原则上不再进行成绩复核。
- (三) 计算机化考试练习将于 6 月 1 日至 6 月 18 日开通。考生可通过报名网 站首页登录模拟考试系统, 熟悉计算机化 环境、电子化试题形式和操作模式。
- (四)本次考试不举办考前培训,也 从未授权或委托任何单位和个人举办相 关考前培训、出版或售卖考试专用书籍。



(五)个人联系方式发生变化的考生, 富海国际港 1504A 请务必及时登录报名网站,完善个人信息。

(六)考试消息将通过中国土地估价 师与土地登记代理人协会网站 (http://www.creva.org.cn/)、微信公 众号"中国不动产登记与估价"及报名网 站发布,请报名考生及时关注。

(七) 请考生保持手机畅通, 及时关 注考试消息发布。如遇突发情况, 务必配 合做好相关工作。

(八) 联系方式

1. 考试专家委员会办公室

地址:北京市海淀区大柳树路 17号

邮编: 100081

电话: 010-66562203/62164081

传真: 010-66562202

电邮: wjian@creva. sina. net

2. 在线咨询

考试报名期间可于报名网站在线咨

附件:考场规则

中国土地估价师与土地登记代理人协会 2023年3月20日

附件:

# 考场规则

- 准考证和报考时提交的本人有效身份证 件进入考场。不能出示准考证或有效身份 证件者,不得参加考试。
- 二、考生应对号入座,并将准考证和 有效身份证件放在考桌右上角,以备查对。
- 三、迟到 30 分钟不得入场,考试开 举手示意询问,监考人员当众解答。 始30分钟后方可交卷出场。

四、考生可携带铅笔、橡皮、尺子、

一、考生应在每场考试前 20 分钟凭 钢笔、签字笔以及不具备文字储存及音响 功能的计算器用于答题使用外,不得携带 任何书籍、资料、笔记、纸张、手机及各 类无线通讯工具进入考场。

> 五、考生不得要求监考人员解释试题 题意。如遇试题分发错误和字迹模糊, 可

> > 六、开考时间到,方可答题。

七、考生应在计算机中相应位置作答,

在题目答题区域外或草稿纸等非答题区域作答均无效,不得作任何与答题无关的标记,否则记为试卷作废。

八、考生应严格遵守考场纪律,保持 考场肃静,不得相互交谈,不得在考场内 吸烟、随意站立及走动,不得偷看他人答 卷或相互核对试卷、答案内容,不得交换 答题工具、草稿纸,不得夹带、窥视、抄 袭或利用电子设备等作弊,不得冒名代考。 考生离开座位前,应向监考人员举手示意, 待监考人员回收草稿纸后立即退出考场, 不得在考场附近逗留或喧哗。

九、考试结束铃响后,考生应立即停止答题,将草稿纸反扣放在桌面上,待监 考人员回收后,依次退出考场,不得将草 稿纸带出考场。

十、监考人员发现考试违纪、作弊行为时,应当及时予以纠正,记录违规情况,并对考生用于作弊的材料、工具等拍照存证。考场情况记录应由2名监考人员签字确认,并向违纪考生告知违规记录的内容。

十一、对考生在考试过程中有违纪违 规行为的,按照国家专业技术人员资格考 试违纪违规行为处理规定处理。

十二、对以不正当手段取得《中华人 民共和国不动产登记代理人职业资格证 书》的,按照国家专业技术人员资格考试 违纪违规行为处理规定,处以宣布其成绩 和证书无效,收回证书等。



# 《不动产登记代理人职业资格考试大纲》 附录增减内容(2023年)

#### 一、法律法规修订内容

1. 原第 9 条修订为:

《中华人民共和国土地管理法实施 条例》(1998年12月27日中华人民共和 国国务院令第256号发布,自1999年1 月1日起施行;根据2011年1月8日《国 务院关于废止和修改部分行政法规的决 定》第一次修订;根据2014年7月29日 《国务院关于修改部分行政法规的决定》 第二次修订;2021年7月2日中华人民共 和国国务院令第743号第三次修订)

2. 原第 23 条修订为:

《中华人民共和国草原法》(1985 年 6月18日第六届全国人民代表大会常务委 员会第十一次会议通过,2002 年 12 月 28 日第九届全国人民代表大会常务委员会 第三十一次会议修订;根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委 员会第十次会议《关于修改部分法律的决 定》第一次修正;根据 2013 年 6 月 29 日 第十二届全国人民代表大会常务委员会 第三次会议《关于修改〈中华人民共和国 文物保护法〉等十二部法律的决定》第二 次修正;根据 2021 年 4 月 29 日第十三届 全国人民代表大会常务委员会第二十八 次会议《关于修改〈中华人民共和国道路 交通安全法〉等八部法律的决定》第三次 修正)

# 二、规章、规范性文件及法释增加内容

- 1. 自然资源部办公厅关于林木林地 权属争议调处事宜的函(自然资办函 (2021) 2154号, 2021年11月19日)
- 2. 自然资源部关于加快完成集体土 地所有权确权登记成果更新汇交的通知 (自然资发(2022)19号,2022年1月 26日)
- 3. 自然资源部关于开展不动产登记 队伍作风常态化建设的通知(自然资发 (2022) 144 号, 2022 年 8 月 19 日)
- 4. 自然资源部农业农村部关于做好不动产统一登记与土地承包合同管理工作有序衔接的通知(自然资发(2022)157号,2022年9月13日)
- 5. 自然资源部关于印发《土地承包经 营权和土地经营权登记操作规范(试行)》

等文件的通知(自然资发(2022)198号, 年3月1日起施行) 2022年11月8日)

- 6. 自然资源部办公厅国家林业和草 原局办公室关于强化业务协同加快推进 林权登记资料移交数据整合和信息共享 的通知(自然资办发(2023)2号,2023 年1月12日)
- 7. 自然资源部办公厅国家市场监督 管理总局办公厅关于印发《集体经营性建 设用地使用权出让合同》《集体经营性建 设用地使用权出让监管协议》示范文本 (试点试行)的通知(自然资办发(2023) 9号, 2023年2月28日)
- 8. 最高人民法院关于适用《中华人民 共和国民法典》总则编若干问题的解释 (法释(2022)6号,2021年12月30日 由最高人民法院审判委员会第 1861 次会 议通过, 2022年2月24日公布, 自2022

# 三、规章、规范性文件及法释删减内 容

1. 删除原第 69 条:

《最高人民法院关于适用〈中华人民 共和国行政诉讼法〉若干问题的解释》(法 释(2015)9号,2015年4月22日)

2. 删除原第 71 条:

《国土资源部关于进一步加快农村 地籍调查推进集体土地确权登记发证工 作的通知》(国土资发〔2013〕97号,2013 年9月3日)

#### 四、技术规程、规范增加内容

- 1. 《城市不动产三维空间要素表达》 (GB/T40771-2021)
- 2. 《不动产登记数据库标准》 (TD/T1066-2021)



# 关于开展 2023 年度不动产登记代理中介机构会员 执业信息报告备案和换证工作的通知

鲁土估协发[2023]4号

各不动产登记代理中介机构会员:

为加强行业自律,规范执业行为,根据《山东省不动产登记代理中介机构会员登记服务暂行办法》的规定,省协会拟近期开展 2023 年度不动产登记代理中介机构会员执业信息报告备案及换证工作,现将有关事项通知如下:

#### 一、备案换证对象

省协会登记的不动产登记代理中介机构会员。

#### 二、备案时间

2023年3月3日—6月30日。

#### 三、工作流程

(一)各不动产登记代理中介机构会员登录省协会网站"机构登记服务"系统,核对机构备案信息及不动产登记代理专业人员信息,并将《不动产登记代理中介机构会员 2023 年执业信息报告备案登记表》(附件1)、《2022年业绩清单》(附件2) Word 电子版及盖章扫描件,连同企业营业执照、不动产登记代理专业人员证书、最新劳动合同、近三个月社保证明材

料等彩色扫描件, 打包发送省协会邮箱。

- (二)符合执业信息报告备案规定的, 将予以换发《不动产登记代理中介机构会 员登记证书》,并将登记备案结果在省协 会网站公示。
- (三)各不动产登记代理中介机构会 员须如实填报相关信息。对于提供虚假信 息材料的,一经查实,记入机构信用档案, 并根据行业自律规定处理。
- (四)不动产登记代理中介机构会员 无故不参加执业信息报告备案,并且没有 向省协会提供书面申请的,注销其不动产 登记代理中介机构会员登记证书。

#### 四、联系方式

联系人: 孙丕彦、潘凤玉 电话: 0531-88586901、88521021

邮 箱: sdreva@126.com

山东省不动产登记代理 与土地估价行业协会 2023年3月3日

# 关于缴纳 2023 年度会费的通知

#### 鲁土估协发[2023]5号

各会员、会员单位:

根据《山东省不动产登记代理与土地 估价行业协会章程》和《会费管理办法》 规定,省协会定于2023年3月3日—6月 30 日开展 2023 年度会费收缴工作,具体 通知如下:

#### 一、缴费标准

(一) 团体会员会费标准:

- 1、从事土地评估或不动产登记代理 单一业务的团体会员会费为每年3000元:
- 2、从事土地评估和不动产登记代理 双重业务的团体会员会费为每年4500元。
- (二) 执业个人会员会费标准为每人 每年300元。

#### 二、缴纳形式

本年度会费缴纳采取银行汇款(通过 个人账户汇款的一定要注明汇款单位名 称)和现金缴纳两种方式。

#### (一) 汇款账户

户名: 山东省不动产登记代理与土地 估价行业协会;

行;

账号: 1602131209000002649。

(二) 现金缴纳

请交至协会秘书处办公室财务。

#### 三、缴费时间

会员应在2023年6月30日前缴纳本 年度会费。

新入会的会员应在履行入会手续后 30 日内交清当年会费。

#### 四、会费发票

根据省财政厅关于进一步规范社会 团体会费收缴和票据使用管理的相关要 求,省协会继续使用全国性社会团体会费 统一票据电子版,不再使用纸质票据。电 子票据开具后将发送至会员单位提供的 电子邮箱。

#### 五、注意事项

- (一) 执业个人会员的会费可由所在 会员单位统一代收,缴纳团体会费时一并 交清。
- (二) 具有土地估价师和土地登记代 开户行:中国工商银行济南市文东支 理人双重资格的个人会员按照一人次缴



纳个人会费, 不重复收取。

(三)往年漏缴会费的会员单位,请 在本次会费收缴期内一并补齐,以免违反 《章程》规定,影响会员资格。

(四)会员单位在缴纳会费后需提供《缴费单位回执单》(附件1)及《执业个人会费代收清单》(附件2),word版发送至协会办公室邮箱 pfy@sdreva.org.cn;纸质版加盖公章,原件寄至省协会秘书处。

#### 六、联系方式

潘凤玉 0531-88521021 地址:济南市经十路 14717 号齐源大 厦 A 座 401C 室

> 山东省不动产登记代理 与土地估价行业协会 2023年3月3日

# 关于 2023 年课题申报工作的通知 鲁土佑协发[2023]6号

各会员及有关单位:

为鼓励和支持我省土地估价及不动产登记代理行业课题研究,促进行业理论技术创新和发展,按照《山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 2023 年工作要点》部署,省协会现开展 2023 年课题申报工作。现将有关事项通知如下:

#### 一、课题研究重点方向

鼓励会员单位围绕目前行业发展中 热点、难点问题和需突破的技术问题开展 研究。

- (一)自然资源评价评估技术、方法 等方面的实践性研究。结合工作实际,从 国有建设用地、集体建设用地、农用地、 基准地价,标定地价制定更新以及宗地评 估等多类工作实践经验,对评估技术、方 法、系数选定等进行探索性研究。
- (二)自然资源资产清查统计方法、成果应用研究。分析总结经验,可以从资源类型等各种角度对原理、方法、技术路线及成果应用等不同方向展开探索性研究。
- (三)自然资源登记代理业务拓展研究。梳理各类自然资源调查、确权、登记等方面的工作经验,研究专业登记代理机构和登记代理人能够提供的市场化服务类型,分析可能存在的市场机会以及面临

的挑战。

- (四)自然资源再开发利用实践研究。 结合我省城市更新、城镇低效用地再开发 实践经验,从制度建设、技术方法、管理 模式、再开发路径等某一方面或多方面开 展探索性和实践性研究。
- (五)自然资源评价、管理、利用等 其他方面探索研究。结合我省相关制度架 构和实践经验,自选方向开展探索性研究。

#### 二、课题立项及管理

请申报单位根据上述要求,结合自身 实际情况选择课题研究方向、确定项目名 称,自愿申报。省协会将组织专家评审, 择优列入省协会课题立项。

#### 三、课题申报方式

请拟申报单位填写《2023年山东省课题研究申报表》(附件),于3月31日前将申报表的word版和加盖公章后的扫描版,附上课题相关材料发至省协会邮箱。

#### 四、联系方式

联系人: 孙丕彦

联系电话: 0531-88586901

电子邮箱: sdreva@126.com

山东省不动产登记代理 与土地估价行业协会 2023年3月7日



# 生态系统生产总值(GEP)核算框架的思考 山东大地房地产资产评估测绘有限公司 李蕴华

【摘要】生态文明建设作为"五位一体"总体布局的重要内容,2021年4月,中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》。GEP核算体系作为生态产品价值实现制度框架的核心环节和支撑,是践行绿水青山就是金山银山理念的关键路径。探索GEP核算结果的高质量应用,则是生态产品价值转化和实现的保障。本文以作者实际参与的海洋城市GEP核算项目为例,对GEP核算中的多组概念、核算框架体系和结果应用进行梳理和思考。

【关键词】生态产品 GEP 核算框架 价值实现

#### 一、厘清和 GEP 核算有关的概念

# (一) 生态系统生产总值(Gross Ecosystem Product, GEP)

生态系统生产总值也可简称为生态 产品总值,是指生态系统为人类福祉和经 济社会可持续发展提供的各种最终产品 与服务价值的总和,主要包括生态系统提 供的物质产品、调节服务和文化服务<sup>[1]</sup>。

# (二) 厘清生态系统服务评估 (ecosystem services) 和生态系统生 产总值核算(Gross Ecosystem Product) 两者区别

生态系统服务评估,是采用观测、监测及调查数据等,对人类从生态系统中获得的惠益(包括物质产品供给、调节服务、文化服务以及支持服务。)开展实物量与价值量的评估;生态系统生产总值 GEP 核

算,是对生态系统为人类福祉和经济社会 可持续发展提供的各种最终产品与服务 价值进行核算,主要包括生态系统提供的 物质产品、调节服务和文化服务的功能量 和价值量的核算。

GEP 核算的目的是要对生态服务流量的价值进行货币化评价。GEP 核算强调最终产品与服务价值核算,支持服务属于中间过程服务,未形成最终形态的过程性产品,不属于最终产品和服务,为避免重复计算,GEP 核算不包括生态支持服务价值。日常引用中混淆生态系统生产总值、生态系统服务价值和生态资产价值三者之间的概念内涵,不利于规范术语和建立清晰的核算边界。

# (三) 厘清生态系统、生态用地和生态系统产品和服务的区别

生态系统分为陆地生态系统和海洋 生态系统。陆地生态系统,又细分为森林 (含农田防护林、荒漠林)、草地、湿地、 荒漠、农田、城市等6大类生态系统<sup>[2]</sup>。 每类生态系统具体包括生态用地(存量) 和生态服务和生态产品(流量)。

生态用地是指一切具有生物生产能力的土地,是生态系统存在的资源载体,是生态服务和生态产品生产的基础,也是存量生态家底,更是典型的自然资源资产。生态用地(林地、草地、湿地)是自然资源价格评估的对象。

陆域生态系统产品和服务是生态系统基于生态用地提供给人类有益的四类惠益,是生态系统服务功能评估的对象,生态系统服务功能评估均不含生态用地等自然资源资产载体本身,比如GB/T38582《森林生态系统服务功能评估规范》,森林生态系统服务功能评估不涉及林地自身价值。

### (四) 厘清自然资源价格和生态系统 服务价值的区别和联系

#### 1. 两者区别

自然资源价格(price of natural resources)《自然资源价格评估通则》的 定义:在市场条件下形成的自然资源权利价格,是自然资源经济价值在市场中的货币化体现。是一种产权清晰前提下的权利

价格和经济价值,是某一期日、某一状态的存量价值。

资源有偿使制度以明晰产权为基础, 自然资源资产产权制度,为促进生态产品 价值实现奠定基础性制度。

自然资源生态价值(ecological value of natural resources)《自然资源价格评估通则》的定义:人类直接或间接从生态系统中获得的效用或服务的货币化体现。专指自然资源生态系统服务价值,包括供给服务、调节服务、文化服务和支持服务四类惠益的货币化。是特定时段内的流量价值,遵循主导价值评估原则。

#### 2. 两者联系

《自然资源价格评估通则》在自然资源保护涉及的价格评估中,自然资源保护补偿价格评估,采用了自然资源生态系统服务价值比例法:基本公式:

Pb=V •  $\alpha$ 

Pb——生态保护补偿价格;

V——生态系统服务价值;

α——生态保护补偿系数。

其中:生态系统服务价值 V 包含了供给服务、调节服务、文化服务和支持服务四类服务价值;生态保护补偿系数 α,结合区域的经济发展水平、支付能力、生态环境重要程度、生态区位等综合确定;国家和地方有规定的可从其规定。



生态补偿(ecological compensation), 生态保护补偿机制是基于政府调节手段 的生态产品价值实现,是根据生态系统服 务价值、生态保护成本、发展机会成本, 运用政府和市场手段,调节生态保护利益 相关者之间利益关系的制度安排<sup>[3]</sup>,分为 纵向生态补偿和横向生态补偿。纵向生态 补偿为中央财力对重点生态功能区的转 移支付,横向生态补偿是区域之间因生态 功能的外溢部分所对应的发展机会成本 应由其他地方政府以横向转移支付的形 式承担。

对于跨省流域的横向生态补偿,山东省与河南省签订了《黄河流域(豫鲁段)横向生态保护补偿协议》;对于省内流域的横向生态补偿,福建、江西等省制定了重点流域生态保护补偿办法。目前仍有一些问题亟待关注和解决。目前还缺乏统一规范、科学权威的补偿标准,无法准确衡量,补偿金额主要依靠区域间的磋商谈判,相关补偿政策尚不健全,往往受补偿方的利益补偿不足,缺乏生态保护的动力。

国土空间规划中"三区三线"的划定,生态保护红线成为生态环境安全的底线,具有系统完整性、强制约束性、协同增效性、动态平衡性、操作可达性。生态保护红线生态补偿标准,以横向生态补偿为例,从应得到补偿方和应承担补偿方两

个角度进行核定,

#### $WjWj=Vj\times 0Cj$

*Wj*——j县应得到横向生态补偿资金; 0C*j*——j县生态保护红线维护发展 机会成本,万元;

*Vj*——j 县的生态保护红线生态功能 外溢调整比例, %;

应承担补偿方是所有得到生态受益 的参与核算的县级行政单元,计算横向生 态补偿资金分担系数得到应承担生态补 偿资金。

由于目前 GEP 核算尚不完善,部分省市发布了地方标准,尚未形成统一的标准,应用到生态补偿案例中的可操作性还很欠缺。生态保护红线的生态补偿,生态红线的发展机会成本依然是从"单位面积地方税收产出"纯经济体系的角度衡量,此处生态保护补偿系数为生态保护红线生态功能外溢调整比例或生态补偿资金分担系数。相比从自然资源生态系统服务价值("准 GEP")角度衡量的自然资源保护补偿价格,是经济账和生态账两个完全不同的核算体系和视角。

#### 二、GEP 核算的框架逻辑和步骤

笔者以实际参与的某具有海洋特色的沿海县级市全域范围内 GEP 核算项目为例,呈现 GEP 核算的框架逻辑和步骤:

#### (一) 确定核算地域范围

根据核算目的,核算区域可以是行政 区域,也可以是功能相对完整的生态地理 单元,或不同生态系统类型组合而成的特 定地域单元,本项目为行政区域的海洋特 色的县级市全域范围。

#### (二) 开展样地调查

根据项目特点,重点对耕地、园地、草地、林地、湿地等,设计样地样方调查表,确定样方类型、分布和面积,进行实地调查。以生态系统图斑(地块)为最小单元,采用无人机,对各类生态用地及海岸线等开展空地一体样地调查(样地密度不小于3个/100平方千米),并与职能部门提供的遥感监测数据进行比对。

#### (三) 明确生态系统类型及分布

根据调查分析,明确地域范围内生态 系统类型、面积与分布,绘制生态系统分 布图。对于海洋城市,除了陆地生态系统, 还包括海洋生态系统。

## (四)编制生态产品清单和参数本地 化

收集资料与补充调查,收集开展 GEP 核算所需要的相关文献资料、监测、统计和资源清查等信息数据以及基础地理与地形图件,进行数据预处理以及参数本地化。调查收集地域范围内生态产品的种类,明确物质产品、调节服务产品、文化服务产品的具体指标,海洋城市应关注当地海

洋渔业年鉴、定期公布的海洋公报,编制 生态产品清单。尤其关注海洋城市特有的 大型藻类、贝类、海草床等的固碳释氧生 态功能,盐沼、红树林、珊瑚礁的海岸防 护生态功能等本地化参数。

#### (五)核算生态产品功能量

采用适宜的方法和核算模型,筛选使 用可获得的数据,核算地域范围内各类生 态产品一定时期内的功能量。宜优先选取 更能反映生态产品潜在功能量的方法。沿 海城市除了海洋,还有大量的沿海滨海湿 地公园,对于生态调节和文化旅游服务有 独特的贡献。关注文化旅游服务中意愿调 查法的问卷人群和问卷设计,保证采集数 据质量。

#### (六)核算生态产品价值量

运用市场价值法、替代成本法、虚拟 市场法等价值核算方法,采用当年价确定 每一类生态产品的参考价格,无法获得核 算年份价格数据时,利用已有年份数据, 按照价格指数进行折算,核算物质产品、 调节服务产品、文化服务价值。

## (七)编制《生态系统生产总值(GEP) 核算报告》

根据以上工作成果,编制 GEP 核算报告,总结区域生态系统生产总值、空间分布格局及分布规律,预测生态系统生产总值变化趋势,分析各部分功能价值的占比



和优势,结合自然资源和生态资源禀赋,明确主导生态功能价值,分析人均产值、地均产值和相邻区域横向对比性,提醒监测、调查、遥感、统计等参数本土化的数据积累,提出针对性 GEP 提升方案和政策建议。

#### 三、GEP 核算结果的衍生运用

(一)引导政府关注 GEP 核算在区域 生态补偿、生态环境损害赔偿、生态产品 价值实现、自然资源资产负债表等方面的 应用。

#### (二)建立 GEP 数据展示平台

依托生态产品类型清单及生态系统 生产总值(GEP)核算结果,基于 webgis 建立 GEP 数据展示平台,结合国土三调矢 量数据和生态系统分布图,打造生态产品 "一张图"。平台设计主要包括基础地图 操作、数据查询、专题地图显示和数据分 析等模块。随着 GEP 核算制度和统计报表 的规范和完善,通过浏览器输入相关参数, 实现自动核算功能,提高核算框架的效率 和准确性。

# (三)建立生态资源价值评估核算制 度

为了常态化开展 GEP 核算,建立核算 技术规范,明确全面、统一、可比的核算 原则,建立标准的核算步骤和规范的核算 方法;建立 GEP 核算统计报表制度,理清 部门职责,按照生态、环境与气象、统计、 地理信息、海洋等部门分工和工作要求, 明确生态系统生产总值核算的数据类别、 单位、依据、数据来源,规范数据来源和 报送规则。

# (四)提出GEP提升方案和GEP考核方案

针对 GEP 核算报告,为地方提出 GEP 提升方案和考核方案咨询建议,让生态价 值真正纳入生态文明考核体系,促进生态 产品价值实现。

#### (五) 推动编制 GEP 核算地方标准

编制适合地方区域生态环境的地方 标准,结合其他地方标准、行业标准,形 成开放性、系统性、实用性的核算指标体 系和前后可比、科学稳定、口径一致的核 算方法,利于参数本地化和地区间的横向 可比性,也有利于横向生态补偿的科学量 化。

四、部分 GEP 核算试点城市概况

笔者整理了近年来各地 GEP 核算试点 案例,分析了各地的区域主体功能区定位、 自然禀赋和开发现状。通过 GEP 与 GDP 的 关系,反映各地生态价值实现的潜力,明 确对于生态功能区,GEP 核算的出发点是 为了更好保护自然生态资源,而非必须生 态产品价值转化。生态产品价值实现,既 包括生态向产业转化,也包括对自然生态 保护投入的政策性经济补偿或激励。相比 GDP, GEP 并非追求越高越好, 还要综合考

虑区域间横向可比和人均、地均价值量的 关系,使得经济增长和生态保护和谐发展。

市县区	GEP (亿元)	GDP (亿元)	GEP/GDP 倍数	备注	
山东济南南部山区 2020	186. 91	63. 14	2. 96	好山好水原生态,尚未开发	
山东淄川区 2021	214. 44	519. 5	0. 41	单位面积 GEP 为 2233.77 万元/平方公里; 人均 GEP 为 3.49 万元/人	
山东蒙阴县 2021	315	195. 65	1.61	山区,森林覆盖率达到 62.2%	
常熟市 2020 年	1722. 75	2365	0. 728	2022 全国百强县第 4 名	
湖南长沙县 2020	1643.67	1808. 3	1. 10	2022 全国百强县第 10 名 单位面积 GEP 为 0. 94 亿元/平方公里; 人均 GEP 为 11. 96 万元	
浙江德清县 2019	1385. 24	532. 7	2. 6	2022年全国县域旅游综合实力百强县第7名	
山东长岛 2021	省级海洋生态文明建设功能区 2022. 9. 6 专家评审会, GEP 成果尚未发布				

GEP 与 GDP 的数值关系更多与区域主体功能区定位相关。

在自然资源丰富地区,GEP一般会大于GDP;在市区等自然资源贫乏地区,GEP一般会小于GDP。

综上,为保护和可持续利用生态系统服务,解决好经济发展和生态保护之间的竞争性矛盾,GEP核算框架将无价的生态系统"有价化",国家目前尚未发布统一的GEP核算指南国家标准,行政区域和地理核算单元之间的GEP可比性、可验证性尚处于探索和试点阶段。随着国家对于海洋蓝碳资源的开发,探索海洋GEP核算指南,完善GEP核算框架和各种生态系统核算指南之间的可引用性,为生态补偿机制提供统一标准和参数本地化的核算环境。

同时探索生态价值实现的路径,为生态资产交易做好度量和标准。

#### 【参考文献】

[1][2]《陆地生态系统生产总值(GEP) 核算技术指南》

[3]《生态保护红线生态补偿标准核定技术指南》

(省协会"喜迎二十大,奋进新征程" 主题活动征文选登)



# 浅谈城市地下空间出让规范化评估 山东华典章土地房地产资产评估有限公司 管延家

摘要:十分珍惜和合理利用每一寸土地是我国基本国策,执行最严格的节约集约用地制度,合理出让地下空间,科学规范实施出让评估,有利于提升土地资源对经济社会发展的承载能力,维护政府土地收益安全。本文旨在通过评估依据、技术路线、估价方法几个方面,并结合 4 号文及土地报告评审标准,对地下空间出让规范化评估作出简要解析,抛砖引玉,进而引发大家对地下空间出让评估的进一步探讨。

关键词: 地下空间、出让, 规范化评估

#### 一、城市地下空间供地方式

#### (一) 按照表现形式

城市地下空间,是指城市规划区内地 表以下的空间,按照地下空间的具体表现 形式一般分为两种类型,一类是与地表一 体的地下空间(例如商业综合体、住宅小 区的地下空间),属于结建项目,另一类 是独立的地下空间(例如下沉地下购物广 场,独立的地下防空洞),属于单建项目。

根据表现形式,通常为整体出让,独 立的地下空间采用单独出让,个别项目地 下空间采用分层出让方式。

#### (二) 按照是否盈利

按照其是否为盈利性,地下空间可以划分为盈利性地下空间(例如地下商业服务设施、地下停车场、地下储藏室等)和

非盈利性地下空间(例如地铁地下空间、地下防空设施、地下管廊等)。

盈利性地下空间通常采用公开及协 议出让方式,非盈利性地下空间则采用划 拨方式供地,本文主要指城市盈利性地下 空间。

#### 二、地下空间出让法律依据

《中华人民共和国民法典》第三百四十五条规定:"建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。

《民法典》从国家法律层面为城市地下空间使用权出让确立了法理依据。

《节约集约利用土地规定》第十三条 规定: 鼓励建设项目用地优化设计、分 层布局,鼓励充分利用地上、地下空间。 建设用地使用权在地上、地下分层设立的, 其取得方式和使用年期参照在地表设立 价标准。该规定的提出,为城市地下空间 的建设用地使用权的相关规定。

出让分层设立的建设用地使用权,应 当根据当地基准地价和不动产实际交易 情况,评估确定分层出让的建设用地最低

出让评估提供了政策依据。

#### 三、地下空间出让评估现状

#### (一) 国内典型城市地下空间出让评

估情况

#### 北京市基准地价地下空间修正系数表

<b>业工</b> 交回用决	<b>迁田甘始</b> 协	<b>能力器目</b>	地下空间修正系数			
地下空间用途	适用基准地价	所在楼层	一至二级	三至七级	八至十二级	
		地下第1层	0.70	0.60	0.50	
地下商业	商业类	地下第2层	0.40	0.30	0.20	
		地下第3层及以下各层	0.30	0.25	0.20	
地下办公	办公类	-	0.30	0.25	0.20	
地下仓储(及其他)	地上主用途	-	0.30	0.25	0.20	
地下车库	地上主用途	-	0.20	0.15	0.10	

#### 上海市地下一层基本价格与地上基准地价比例关系表

级别											
地下工程用途	依据的基准 地价用途	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
商业	商业	50%	50%	50%	50%	40%	40%	20%	20%	20%	20%
办公	办公	20%	20%	20%	15%	15%	15%	10%	10%	10%	10%
工业、教育等	工业、教育 等同类用途	15%	15%	15%	15%	10%	10%	6%	6%	6%	6%
项目配套设施(含 住宅套内地下室)	项目用途	10%	10%	10%	10%	6%	6%	3%	3%	3%	3%
单建停车库	商业	10%	10%	10%	10%	6%	6%	3%	3%	3%	3%
结建停车库	结建停车库 项目用途	10%	10%	10%	10%	6%	6%	3%	3%	3%	3%

注:地下二层按照地下一层的50%确定,地下三层及以下按照上一层的60%确定。



#### (二)省内典型城市地下空间出让评估情况

#### 青岛市地下空间土地出让测算标准

地下用途	地下一层	地下二层	地下三层	备注
除停车外用途	1/3	1/6	0	以基准地价对应的容积率为基 础,按照地表同用途测算地价, 按照比例折算。
地下停车库	1/3	1/6	0	按照地表工业用途测算地价,按 照比例折算。

#### 济南市地下空间折算系数表

地下用途	地下一层	地下二层	地下二层以下
商服	50%	10%	0
仓储	30%	10%	0
住宅(半地下)	40%	_	_
停车场	20%	10%	0

#### 使用说明:

- 1.以估价对象地上楼面地价作为基数,根据地下空间的实际用途选择对应的系数相乘 直接得出地下某层的价格。
- 2. 当地下层数大于二层或容积率高于2时,超出部分不再计算价值。
- 3.当地下用途不明确或地下用途为非表中用途时,按照仓储用途的修正系数计算。
- 4.当不明确地下层数时,按照容积率确定综合修正系数。如商服用地地下容积率为 1.5, 修正系数为 50%+10%×0.5;如商服用地地下容积率为 2.5, 修正系数为 50%+10%。
- 5.当地上为空地或非商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地时,地上楼面 地价采用周边土地用途标准容积率下的平均楼面地价计算价值。

# (三)对地下空间出让评估现状的基

### 本判断

根据对国内、省内典型城市地下空间 的测算方式对比分析,目前城市地下空间 出让评估,对地上空间依赖性较强。主要 通过地上折算系数确定,即先假设其为地 上,测算地上正常市场价格,然后根据官方公布的地下折算系数确定。

# 四、地下空间出让评估技术路线及方法选取

#### (一) 评估技术路线

根据《城镇土地估价规程》地下空间

出让评估技术路线宜遵循如下几点:

1. 根据委托方提供的资料及估价人 员收集的相关资料明确估价基本事项。

需要明确估价对象范围及价格内涵, 价格内涵根据估价目的确定,地价定义重 点明确价格类型、权利特征、土地利用条 件、实际及设定开发程度、规划用途、实 际用途及设定用途。

2. 根据收集估价所需材料及确定的 基本事项明确地价的影响因素。

因素需根据估价对象的特点及评估 目的有所选择和侧重,对地价影响大的的 重要因素重点分析,于本次估价相关性小 或者无关的因素因为参照,因土地特殊用 途或其他原因而影响地价的特殊因素,应 做进一步的深入分析。

通过定性核定量分析,着重分析因素 对地价可能产生的影响程度及影响趋势, 并于土地估价中有关方法选择,参数确定, 因素分析和比较内容等相对应,对地价影 响因素的分析应与估价结果的确定相关 联,做到分析合理,参数有据,估价得当。

3. 根据规程及国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知(国土资厅发(2018)4号,以下简称4号文)的要求选用适宜

的估价方法对估价对象实施评估。应根据 估价对象及其所在地的房地产市场状况 等客观条件对理论上适应的全部估价方 法进行适用性分析。

4. 对不同估价方法确定的估价结果 进行校核、比较分析。找出测算结果存在 的差错和造成测算结果之间差异的原因, 并改正错误,消除不合理的差异。

#### (二) 评估方法选择

根据《城镇土地估价规程》,估价方 法应根据估价目的和估价对象特点等选 定,并与估价原则和估价依据衔接一致。 除特殊情形外,每项估价所选估价方法应 不少于两种。

根据 4 号文: 出让地价评估,应至少 采用两种评估方法,包含收益还原法、市 场比较法、剩余三种方法其中之一,以及 成本逼近法、公示地价系数修正法,两种 方法其中之一。

现就适用条件和注意事项两个方面 对地下空间出让评估方法的选用展开分 析:

- 1. 公示地价修正系数法
- (1) 适用条件

当地政府已发布的基准地价,且未超 期,修正体系中有明确的地下空间权价格



修正要求,可采用公示地价修正系数法。

#### (2) 注意事项

采用基准地价修正系数法 超期不得使用基准地价修正系数法,依据 2015 年,国土资源部办公厅印发了《关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》(国土资厅发[2015]12号)规定:"超过6年未全面更新的,在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法"。该条属于报告评审的原则性红线,一票否决。

采用的基准地价,应当已向社会公布。 采用已完成更新但尚未向社会公布的基 准地价,需经市、县国土资源主管部门书 面同意。

特别注意参照土地用途及容积率的确定,严格按照当地基准地价修正体系的要求确定,不可主观性随意假设,且与选用的其他方法做到口径一致。

#### 2. 市场比较法

#### (1) 适用条件

市场比较法主要适用于地产市场发达,有充足的地下空间出让可比实例的地区。

#### (2) 注意事项

①近三年内所在或相似区域的交易

实例不足3个的,原则上不应选用市场比较法。市场比较法选取的案例应为成交实例,使用评估案例在报告评审中属于严重问题。

- ②比较实例的修正幅度不能超过 30%,即:(实例修正后的比准价格-实例 价格)/实例价格≤30%。
- ③各比较实例修正后的比准价格之间相差不能超过 40%。即(高比准价格-低比准价格)/低比准价格《40%,对超过 40%的,应另选实例予以替换。实例不足无法替换的,应对各实例进行可比性分析,并作为确定取值权重考虑因素之一。
- ④采用市场比较法时,应注意影响地 下空间价格的区域因素和个别因素的选 择及其对价格影响的特殊性,应重点考虑 所处区域几句方便程度、基础设施、公共 设施集聚度、地质条件、地下空间深度、 规模、地下空间规划限制等。

#### 3. 收益还原法

#### (1) 适用条件

收益还原法适应于有现实收益或潜 在收益的土地估价,地下空间出让理论上 适用该方法。

#### (2) 注意事项

①采用收益还原法时,应注意空间差

异可能导致的收益差异,由于地下空间的 运营成本较高、限制性较大、以及通达便 捷度较差等原因,地下空间的投资风险较 地表更高,其还原率通常略高。

- ②确定土地收益,应通过调查市场实例进行比较后得出,符合当前市场的正常客观收益水平,并假设该收益水平在出让年期内保持稳定。对于待建、在建的土地,按规划建设条件选用可比较实例。用于测算收益水平的比较实例应不少于3个。
- ③确定还原率时应详细说明确定的 方法和依据,应充分考虑投资年期与收益 风险之间的关系。

#### 4. 假设开发法

#### (1) 适用条件

假设开发法适用于具有投资开发或 在开发潜力的土地估价,一般运用于待开 发土地、待改造后再开发不动产、仅将土 地整理成可供直接利用的土地,地下空间 出让评估理论上适用该方法。

#### (2) 注意事项

- ①假设的项目开发周期一般不超过 3年。
- ②开发完成后用于出租或自营的项目,按照 4 号文收益还原法的有关技术要求评估。

- ③对于开发完成后拟用于出售的项目,售价取出让时当地市场同类不动产正常价格水平,不能采用估算的未来售价。
- ④利润率宜采用同一市场上类似不 动产开发项目的平均利润率。利润率的取 值应有客观、明确的依据,能够反映当地 不动产开发行业平均利润水平。

#### 5. 成本逼近法

#### (1) 适用条件

成本逼近法一般适用于新开发土地 或土地市场欠发育、少有交易的地区或类 型的土地价格评估,地下空间出让评估理 论上适用该方法。

#### (2) 注意事项

- ①采用成本逼近法时,成本费用、利 润率等均应按照区域地下空间开发、利用 的客观水平确定,运用成本逼近法评估独 立地下空间时,应结合对下、地上不动产 价格的贡献,确定地下、地上的成本分摊。
- ②土地取得成本应通过调查当地正常情况下取得土地实际发生的客观费用水平确定,需注意与当地土地征收、房屋征收和安置补偿等标准的差异。

土地增值收益必须符合土地报告评 审规则要求,必须有充分的依据及说明, 随意设定土地增值收益属于严重性技术



问题。

五、地下空间出让评估存在问题及解 决方案

#### (一) 存在问题

目前尚未出台全国性的地下空间出 让评估技术规范或操作指引, 4 号文暂未 明确地下空间特别是独立地下空间出让 评估的原则性要求,各地评估技术路线不 统一。部分地区特别是欠发达地区基准地 价修正体系未明确地下空间评估办法,地 价水平难以准确把握,不利干保障政府土 地收益; 部分城市基准地价体系虽已明确 地下空间地价测算标准但未按照区委等 核心影响因素进行细分,一刀切的方式不 利于显现地下空间合理的权益价值。

#### (二)解决方案

可以采用部分头部城市先行试点方 式,逐步推广成熟经验,并出台相应的补 (省协会"喜迎二十大,奋进新征程" 充性评估技术细则或指引,统一技术路线 和评估标准。

基准地价更新过程中可以将地下空 间部分单列核算,区分区位、地质条件等 核心影响因素下的修正体系,进而规范地 下空间出让评估,确保政府土地收益不流 失。

#### 六、结语

目前地下空间出让评估相关政策及 市场均不完善,科学规范进行地下空间出 让地价评估意义重大,有利于提升自然资 源的承载能力, 切实维护政府土地收益安 全。

#### 参考文献

- [1] 虞晓芬. 不动产估价. 北京. 高等 教育出版社. 2010.
- [2] 卢新海、黄善林. 土地估价. 上海. 复旦大学出版社. 2017.

主题活动征文选登)

# 认清形势,坚定信心,创新发展 ——省协会党支部召开专题组织生活会



2023年2月13日,山东省不动产登记代理与土地估价行业协会党支部召开专题组织生活会,开展民主评议和查摆问题,并由支部书记为大家讲党课。支部25名党员和入党积极分子参会。

全体党员首先集体学习了习近平总书记在学习贯彻党的二十大精神研讨班开班式上的重要讲话精神。协会秘书长、党支部书记王永伟,向会议报告了 2022 年度履行全面从严治党责任和抓基层党建工作报告。一年以来,中共山东省不动产登记代理与土地估价行业协会党支部全面压实党建主体责任,严格执行"三会一课"和"第一议题"制度,多种形式组织党员学习二十大精神和习近平总书记对自然资源工作重要讲话及指示,持续加强支部党员政治理论学习教育。党支部通

过走访会员企业,调研行业党建情况,开 展助力乡村振兴系列党建活动,组织党员 参与社区服务等,践行社会责任,发挥了 党支部的战斗堡垒作用,相关工作得到党 委肯定。

会议开展了民主评议党员,确定了优 秀党员和优秀党务工作者推荐人选,同时 对党支部一年以来工作进行了问题查摆, 提出了整改措施。

最后,王永伟书记以《认清形势,坚 定信心,创新发展》为题,为大家讲党课。 要求支部成员要坚定理想信念和政治立 场,提高站位,客观、全面的看待当前国 际关系和形势,做好本职工作,扎实搞好 经济发展,为提升综合国力,全面建设社 会主义现代化国家而奋斗。



## 支部主题党日活动——组织开展义务植树活动



春回大地万物苏,植树添绿正当时。 2023年3月10日,结合第45个植树节, 中共山东省不动产登记代理与土地估价 行业协会党支部开展了"植此青绿,树荫后人"主题党日活动,前往济南历城郊区参加了济南市 2023 年全民义务植树活动。



在植树现场,党员同志们三两一组,搬运树苗、挥锹挖坑、填土栽种,相互配合默契,场面有条不紊、繁忙有序,呈现一片热火朝天的劳动景象,高质量完成了

植树任务。此次主题党日活动,进一步增强了支部党员绿化国土、保护生态环境的意识,也为国家早日实现碳达峰和碳中和目标贡献自己的一份力。

## 省估协参加山东省社会组织总会年会并获多项荣誉

2023年2月28日,山东省社会组织总会 2022年会暨社会组织大讲堂(第13期)在济南召开,省社管局副局长姬升峰、二级调研员王军,省社会组织总会党委书记周天增、会长盛振文,全省百家社会组织负责人参加了会议。

会议对山东省社会组织 2022 年度优 秀党员、党建先进单位、特色主题党日和 志愿服务活动优秀案例等进行了颁奖,为 总会专家库专家颁发证书。省估协再次荣 获"党建先进单位"称号,协会党支部两 名党员获得"2022 年度优秀党员"称号, 协会开展的助力乡村振兴系列活动获评 "特色主题党日和志愿服务活动优秀案 例",王永伟秘书长当选总会专家库专家。

会上,省社管局副局长姬升峰以《打造"鲁社齐心向阳同行"品牌,在新时代现代化强省建设中更好展现社会组织

担当作为》为题主讲大讲堂,介绍了我省社会组织发展情况(全省6万多家社会组织,其中省级社会组织2273家)和省民政厅1261工作思路,提出了2023年我省社会组织管理的重点工作,要求各社会组织加强自身建设,发挥专业优势,助力乡村振兴,为新时代现代化强省建设做出积极贡献。

省估协能够连续获评"5A 等级社会组织"、"党建先进单位"等荣誉称号,离不开省民政厅、省自然资源厅、中估协、省社会组织总会的指导,离不开全体会员的信任和支持,离不开全行业的团结和努力。省估协会将珍惜荣誉,巩固提升,按照省社管局要求,持续加强协会建设,开展自律管理,做好会员服务,积极参与乡村振兴活动,力争各项工作迈上新台阶。



# 山东省 2023 年首批新备案土地估价机构 培训座谈会顺利召开



为进一步规范土地估价机构执业行为,帮助新入会土地估价机构了解行业管理规定,掌握备案系统操作要领,2023年3月2日,山东省不动产登记代理与土地估价行业协会组织召开了"2023年首批新备案土地估价机构培训座谈会",对2023年新备案土地估价机构负责人和技术负责人进行了培训,并围绕业务拓展和企业建设等方面进行了座谈。

王永伟副会长兼秘书长参加会议,对参加培训座谈的机构取得备案函表示祝贺,欢迎其加入省估协,加入土地估价行业队伍。随后他介绍了协会的主要职能和近些年开展的工作,讲解了土地估价行业行政监管和自律管理有关规定,要求新入会机构严格遵守《资产评估法》和行业管理制度,提高报告质量,规范诚信执业,

自觉维护行业秩序,同时倡议大家积极参与协会组织的行业技术标准制订、课题研究、问卷调查、乡村振兴等活动,为行业健康高质量发展贡献力量。

参会机构负责人分别介绍了各自机 构情况,对省估协专门针对新备案机构组 织专题培训表示感谢。均表示取得备案函 后,将认真学习土地估价行业管理规定, 稳扎稳打,先从宗地评估业务开始做起, 逐步向其他自然资源评价评估业务拓展, 希望协会能够给与机构更多的指导和帮 助。



协会技术协调与信息管理部苏子坤 副主任对报告备案系统的使用进行了详 细讲解,并现场为新备案机构的技术负责 人进行了技术答疑。

## 省估协组织完成法院委托专业技术评审工作

2023年1月份以来,根据《最高人民 法院关于人民法院确定财产处置参考价 若干问题的规定》(法释(2018)15号)、 《人民法院委托评估工作规范》(法办 (2018)273号)、《人民法院委托评估专 业技术评审工作规范》(法办〔2019〕364 号)等规定,省估协先后受青岛、淄博等 市中级人民法院委托,对涉执财产处置参 考价评估中涉及的土地估价报告,进行了 专业技术评审。

涉执财产处置参考价评估业务,估价 对象权属情况往往较为复杂,相关当事方 对估价结果更为敏感,相对应的法律风险 也较高。为保证专业技术评审的公平、公 正、客观、高效,省估协遵循回避原则抽 取专家,组织召开多场专题会议,对所涉估价报告和相关材料进行了集中审阅讨论。通过材料审查、现场勘查、集中会审、分析评判、确定结论等环节,对当事人和利害关系人提出的书面异议中涉及参照标准、计算方法或评估结果等问题逐一进行回复,列示法律法规或者相关准则依据,向法院提出了专业技术评审结论。

省估协在专业技术评审过程中始终 坚持不偏不倚,客观公正的原则,出具的 专业技术评审意见为人民法院涉执财产 处置工作提供了重要参考,有利于维护当 事人、利害关系人和评估机构的合法权益, 同时也提升了协会影响力。



## 东营金华土地资产评估有限责任公司

东营金华土地资产评估有限责任公司位于黄河三角洲中心城市山东省东营市,2000年12月份,自原东营市土地管理局改制分离,成立东营市金华土地资产评估交易事务所。2001年4月,更名为东营金华土地资产评估有限责任公司。2008

年 4 月 15 日,东营市华鑫测绘有限责任公司成立,取得测绘资质。主要业务范围为土地评估、不动产登记代理、工程测量、界线与不动产测绘、土地规划、用地预审、规划选址、司法鉴定等。



### 东宫金华土地资产评估有限责任公司 DONG YING JIN HUA LAND ASSETS APPRAISAL CO., LTD

公司为中国土地估价师与土地登记 代理人协会、山东省不动产登记代理与土 地估价行业协会团体会员,公司总经理多 年为山东省协会的常务理事。公司 2019 年至今获得山东省土地估价机构资信等 级甲级,被评为"东营市房地产价格调查 统计工作先进集体"称号,并自 2008 年 11 月起,连续 15 年入选东营市中级人民 法院司法技术专业机构名册,承担土地评 估司法鉴定的工作。

公司自成立以来,在各级自然资源管

理部门及土地估价行业协会的领导下,在 社会各界的大力支持、关爱下,按照"客 观、公平、公正"的要求开展工作,独立 进行土地估价业务活动,始终自觉加强自 律意识,不断提高服务质量和执业水平。







近年来,公司秉承专业理念,积极配合市自然资源局、市法院、市交通局、市财政局、市体改委、市统计局、市公路事业发展中心、物价局等多家市直有关部门,围绕专业领域开展了一系列相关工作。作为重要技术承担单位,公司先后参与东营市青苗及地上附着物补偿标准制定、征地区片综合地价制定、东营市耕地质量等级成果项目补充完善、东营市财政局委托的东营市土地收储成本项目核算等多项重要工作,以及对中国石化集团公司胜利石

油管理局、中国电信集团公司东营分公司、中国人民保险公司东营分公司、中国人寿保险公司东营分公司、中国网通公司东营分公司、中国建设银行东营市分行、中国银行东营市分行、中国工商银行东营市分行、中国工商银行东营市分行等大型企业改制上市涉及在东营地区的土地资产进行评估的工作。

公司内部设有评估一部、评估二部、评估三部、测绘业务部、客服部、市场部、质检部等多个部门。专业技术人员占 90%以上,其中高级职称 4 人,国家注册土地估价师 11 人,土地登记代理人 3 人。公司团队中 90%以上为本科学历,平均年龄 35 岁。

公司以"专业、客观、公平、公正" 作为公司核心价值观,秉承诚实守信、开 拓创新的精神,恪守公平、公正、优质、 高效的执业原则,以热情、高效的服务理 念,为客户提供不动产领域评估、测绘、 代理、咨询等全方位服务。

(东营金华 李鑫供稿)



# 《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,引用资料的要注明资料来源,本刊有权对文章排版、格式作合理的的修改。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: 孙不彦 0531-88586901

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会秘书处

### 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、发表在正式出版刊物上的文献。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。



