



主 办：江苏省土地估价与不动产登记代理协会

主管单位：江苏省自然资源厅

2024年第3期(总第75期)(季/期)

主 编：黄克龙

副 主 编：王 兰 王延龙

编辑人员：黄克龙 王 兰 王延龙

刘清军 孙在宏 肖 阳

吴 群 张其宝 张增峰

葛石冰 韩卫东 徐进亮

宋佳波 周俊峰 侯湖平

顾余庆 马小娟 杨 坤

程万琛 魏咏馨

责任编辑：魏咏馨 程万琛

封面设计：南海印刷

地 址：南京市水西门大街58号
建邺大厦

电 话：025-86590420

传 真：025-86599749

邮政编码：210017

E-mail: jstdgj@163.com



目 录

2024年第3期(总第75期)

CONTENTS

■ 要闻播报

- 自然资源部发布城市规划与土地政策融合创新成果 1
- 一场推动城乡融合发展的深刻变革——自然资源系统深化建设用
地市场改革述评 2

■ 政策通知

- 自然资源部关于学习运用“千万工程”经验深入推进全域土地综
合整治工作的意见 5
- 自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见
..... 9
- 中共中央办公厅 国务院办公厅关于加强耕地保护提升耕地质
量完善占补平衡的意见 12
- 关于印发《涉执土地处置司法评估技术指引(试行)》的通知
..... 16

■ 政策解读

- 自然资源部自然资源所有者权益司有关负责人解读《关于探索推
进城市地下空间开发利用的指导意见》 22

■ 协会动态

2024年江苏省土地估价与不动产登记代理第二、三期继续教育培训

班在南京顺利举办	24
省协会召开六届二次会长办公会议	25
省协会召开六届三次会长办公会议	26
关于印发《江苏省土地估价与不动产登记代理协会课题管理办法(试行)》的通知	27
关于印发《江苏省土地估价机构信用评级管理暂行办法(试行)》的通知	30
关于印发《江苏省土地估价与不动产登记代理协会专家库管理办法(试行)》的通知	33

■ 学术交流

基于大食物观视角耕地用途管制优化路径探析	35
----------------------------	----

■ 党建专题

南京长城开展“以清廉之风拂面洗耳,筑廉洁信念坚守初心”主题党日活动	41
---	----

■ 机构风采

苏州天元土地房地产评估有限公司 24 周年庆	42
------------------------------	----

■ 信息公示

2024年第三季度土地估价机构备案情况	43
---------------------------	----

征稿启事

《江苏土地估价与不动产登记通讯》是江苏省土地估价与不动产登记代理协会内部交流资料,编印的目的是聚焦行业动态、宣传会员机构风采、解读新政新规、公示协会信息、提供学术交流与探讨。现设有“政策解读”、“行业动态”、“要闻播报”、“学术交流”、“协会动态”、“信息公示”、“机构风采”等版块。

《江苏土地估价与不动产登记通讯》系内部资料,免费交流,一季度为一编印周期,于每季度末出版。内部资料赠送省自然资源厅及有关行政主管部门、各市县自然资源局和各会员单位等,受众面较为广泛。竭诚欢迎省内外土地估价与不动产登记代理机构、行业从业人员以及关心土地估价与不动产登记行业的人士投稿。

1、稿件内容需结合上述主要版块,包含土地估价技术交流、土地估价课题研究、不动产登记研究、行业机构发展管理经验等方面。

2、投稿以 Word 文档格式发送,作品需要注明作者姓名、所在机构名称、联系方式、邮箱等,以便联系。

3、文章引用他人观点及文献需要注明参考文献,切勿抄袭,文章一经录用,编辑部有权对稿件内容进行审核、修改。本稿不予录用的,概不退稿。

投稿邮箱:jstdgj@163.com

联系电话:025-86599748

地址:南京市建邺区水西门大街58号
建邺大厦603室

准印证号:S(2024)00000165

《江苏土地估价与不动产登记通讯》

编辑部

自然资源部发布城市规划 与土地政策融合创新成果

8月15日,2024年全国生态日主场活动在福建省三明市举行,自然资源部现场发布《生态文明时代城市规划与土地政策融合创新》案例集。这不仅是国土空间规划系列教材之一,也是规划人才队伍践行生态文明理念的生动案例。

城市是生态文明建设的主阵地。作为生态文明建设的主责部门之一,自然资源部立足“两统一”核心职责着力强化城市规划与土地政策融合创新,发挥“多规合一”源头治理、系统治理的作用,塑造城市高质量发展的新动能、新优势。自然资源部去年印发《支持城市更新的规划与土地政策指引(2023版)》,推动各地开展丰富多彩的实践活动并积累了宝贵经验。为了让社会各界更加全面深入地了解这方面的改革实践,自然资源部组织编撰了《生态文明时代城市规划与土地政策融合创新》案例集,收录了部分地区的典型经验。

该案例集立足生态文明改革实践,坚持以习近平生态文明思想为指导,突出人民城市、绿色发展、共建共享三个重要的价值导向,编排了四大核心板块:一是强调规划的引领作用,先规划后建设,将城市更新融入国土空间规划体系;二是强调规划改革,特别是发挥国土空间规划的改革作用,强调新的规划要能用、管用、好用,解决问题;三是突出政策融合,强调政策的针对性、操作性和有效性;四是突出多元参与,统筹政府、社会、市民三大主体积极性同

向发力。

据介绍,城市规划与土地政策融合创新案例在区域规划统筹、土地混合开发、空间复合利用、激活空间流量、维护资源权益五方面亮点突出。

一是区域规划统筹,注重从局部开发向整体发展转变。将城市当成一个有机生命体,注重算大账、算总账、算长远账,统筹优化空间结构、功能布局与时序安排,塑造城市可持续发展的整体优势。如广州市白云区通过对不同区域的规划和用地统筹布局,不仅解决了局部问题,还更加凸显了整体发展优势。

二是土地混合开发,从功能分割转向功能融合。通过土地混合开发优化空间结构,构建社区生活圈,将原来单一功能的产业园区建成一个复合社区,打造宜居、宜业、宜学、宜养、宜游城市。如成都“中车·共享城”以传承工业文化为核心自主更新,将部分工业用地转化为住宅用地、商业服务业设施用地和混合用地。

三是空间复合利用,从平面开发转为立体开发。适应新时代、新产业、新业态的要求,统筹地上地下空间,推动土地利用向三维空间复合利用转变。如上海苏河湾万象天地在更新中,探索将公园绿地地下开发地块和经营性地块组合出让,统筹地面绿地和地下商业空间开发,空间功能更加丰富。

四是激活空间流量,将存量转化为空间流量。以空间流量为增长点进行城市更新,使(下转15页)

一场推动城乡融合发展的深刻变革—— 自然资源系统深化建设用地市场改革述评

随着要素市场制度和规则逐渐建立和不断完善,建设用地市场正加速走向城乡统一。

《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》(以下简称《决定》)提出构建高水平社会主义市场经济体制,主要任务之一是构建全国统一大市场,并对优化土地管理、构建城乡统一的建设用地市场提出了明确要求。

构建城乡统一的建设用地市场,是全国统一大市场建设的重要组成部分,对促进城乡要素平等交换、双向流动,推动城乡融合发展和共同繁荣,助力高质量发展具有重大现实意义。自然资源系统认真贯彻落实党中央重要部署,加快构建城乡统一的建设用地市场,在完善建设用地市场制度和规则、加快发展建设用地二级市场、稳妥有序推动农村集体经营性建设用地入市等方面实施一系列改革新举措,取得了一系列新进展、新成效。

土地市场制度和规则不断完善

构建城乡统一的建设用地市场,就是要解决土地市场制度规则不完善、不统一,区域、城乡市场发育不均衡等问题,促进公平竞争,降低交易成本,提高市场配置土地资源的效率。

近年来,自然资源部门坚持以供给侧结构性改革为主线,加快建立健全全国统一的建设用地市场制度和规则。如,建立城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制,促进以人为核心的新型城镇化;完善城乡建设用地增减挂钩节余指标、补充耕地指标跨区域交易机制;扩大国有建设用

地有偿使用范围,完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场,完善工业用地供应政策,支持实体经济发展;稳妥有序推进农村集体经营性建设用地入市改革,完善市场交易和监管规则。

相关改革试点适时推进,地方的改革创新被及时上升为政策法规,指导全国建设用地市场建设。

《决定》强调,完善资源总量管理和全面节约制度。自然资源部门向来高度重视资源节约相关工作,各地积极探索节约集约用地新路径,通过国土空间规划引导、用地增量安排与消化存量挂钩机制倒逼、低效用地再开发政策激励、全域土地综合整治试点实施,进一步严控总量、盘活存量、优化结构、提高效率。

自然资源部印发通知,要求各省(区、市)加大批而未供和闲置土地处置力度,将建设用地计划指标与消化盘活存量土地直接挂钩,有效调动了地方存量挖潜的积极性。

近年来,自然资源部先后推出了四批节地技术和节地模式推荐目录,今年6月发布的第四批目录收录了来自26个省(区、市)的38个典型案例,聚焦“用存量换增量”“用地下换地上”“用资金、技术、数据换空间”,引导各地进一步提升节约集约用地水平,推动城乡高质量发展。

《决定》要求,开展各类产业园区用地专项治理。近年来,自然资源部持续开展开发区土地集约利用监测统计工作,研究完善促进开发区土地节约集约利用的政策措施。部自然资源开发利用司负责人表示,将进一步研究完善工作举措,推动园区整合优化提

升,进一步规范用地管理,更好发挥园区在节约集约用地方面的示范引领作用,以更优质的空间资源、更精准的配置方式、更高效的利用效率,推动产业园区用地提质增效,进一步增强产业用地要素保障能力。

在多方共同努力下,2023 年我国单位 GDP 建设用地使用面积较 2012 年下降接近 45%, 全国耕地总量连续第 3 年保持净增长。

从各地建设用地市场改革实践中, 记者发现了一个可喜的变化:在高速增长时期,改革成果主要来自发达地区;随着我国进入高质量发展阶段,中西部地区正越来越多地成为改革主角。这表明,建设用地市场全面深化改革的基础越来越坚实。

随着改革持续深入, 后发地区在向发达地区学习借鉴的过程中,不断为土地市场建设赋予新内涵、注入新活力。以“亩均论英雄”为标识的“标准地”改革兴起于浙江,而今河北、四川等地已经实现省级以上开发区全部按“标准地”方式供应工业用地。山西省开发区一般工业项目已实现“全承诺、零审批、拿地即开工”,并推行“承诺制+标准地+全代办”创新服务,实现项目全生命周期管理。

“互联网+”助力,信息更为公开透明,成为各地改革创新中的突出亮点。海南等地探索创建“土地超市”制度,大力推行“云上看地、云上选地、云上买地”等服务,探索建立“项目策划+土地超市+极简审批”供地全流程制度,提升项目全流程“直通车”服务水平。

推动盘活存量土地和低效用地

《决定》明确提出,加快发展建设用地二级市场,推动土地混合开发利用、用途合理转换、盘活存量土地和低效用地。

我国已经进入存量经济时代, 二级市场成为进一步全面深化改革的新方向。2023 年 10 月 1 日,自然资源部在全国范围内正式开通土地二级市场交易

服务平台,提供“供需信息、交易撮合、公开竞价交易、合同赋码、统计监测”等 5 方面的功能,实现在全国范围内汇集供需信息,促进市场信息公开透明,从而实现更大范围资源配置、更高效率要素保障、更高水平供需匹配。

激活二级市场的目的是推动盘活低效利用的存量土地。自然资源部勇于创新,充分发挥市场机制作用,有效调动各方盘活存量土地的积极性,走出一条优先使用存量土地的高质量发展新路。2023 年 9 月,自然资源部印发《关于开展低效用地再开发试点工作的通知》,推动 15 个省(市)的 43 个城市开展为期 4 年的低效用地再开发试点, 支持试点城市重点从规划统筹、收储支撑、政策激励、基础保障 4 个方面探索创新政策举措,积极稳妥、有力有效地推进试点工作。

目前,各试点城市基本完成了实施方案编制、低效用地调查认定和上图入库工作, 累计认定低效用地 24.71 万宗,面积 333.76 万亩;实施低效用地再开发 3.47 万宗,面积 153.55 万亩。比如,福建省泉州市将产业功能区与周边的城乡居住区、耕地保护区、生态功能区整合优化,统筹盘活存量土地和低效用地,促进了生产、生活、生态空间“三生融合”。

专家指出,当前我国房地产市场下行压力较大,房地产库存处于历史高位, 去化周期拉长。另一方面,改善型需求仍然较大,与增量高品质住房供应不足并存的市场结构性矛盾突出。处置闲置土地是完成“保交房”攻坚战、防范化解房地产领域风险、促进房地产向高质量发展新模式转型的重要保障。

针对盘活房地产存量土地存在的开发难、转让难、收回难等问题,自然资源部近日会同国家发展改革委等部门研究出台了 3 方面 18 条政策措施(以下简称“18 条”),对存量房地产用地采取适度“松绑、

放活、让利、简化”等政策,支持各地稳妥处置闲置存量土地。

从各地反馈看,用好“18条”为企业纾困已取得初步成效。某地一家房地产开发企业未如期竣工,调查发现主要是政府部门办理文物报批手续延误,以及新冠肺炎疫情等不可抗力因素导致。根据“18条”规定,当地政府拟将上述原因延误该项目竣工的939天扣除,顺延项目竣工时间,并免除企业原先的违约责任。企业和用地“活”了。专家表示,该案例对支持各地处置房地产闲置用地具有很好的示范作用。

集体经营性建设用地稳妥有序入市

习近平总书记指出,没有农业农村现代化,社会主义现代化就是不全面的。《决定》在深化土地制度改革部分,再次强调有序推进农村集体经营性建设用地入市改革,健全土地增值收益分配机制。

推进农村集体经营性建设用地入市改革,集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价,创造更加公平的市场环境,是构建城乡统一的建设用地市场的核心之举。从上个世纪90年代在多个城市开展部级试点,到2019年土地管理法删除“任何单位和个人进行建设需要使用土地的,必须依法申请使用国有土地”的规定,再到2021年土地管理法实施条例增设第四章第五节“集体经营性建设用地管理”,推动这项改革的决心越来越大、力度越来越强。

2023年3月,自然资源部印发《深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》(以下简称《工作方案》),在符合国土空间规划、用途管制和依法取得前提下,全面启动新一轮试点。

据统计,2023年全国350个县(市、区、旗)共试点完成农村集体经营性建设用地入市719宗,宗地面积1.31万亩,总成交金额185.2亿元,缴纳增值收

益调节金22.98亿元,留存农村集体经济组织91.76亿元,分配农民个人10.83亿元。入市土地累计带动产业投资规模1441.57亿元,累计提供就业岗位39645个,增加工资性收入11.39亿元。其中,累计解决农村脱贫人口就业6129人,增加农村脱贫人口工资性收入2.7亿元。

各试点地区根据工作方案,盘活闲置存量建设用地,优先用于支持乡村振兴和农村一二三产业融合发展。在此过程中,试点地区探索建立了农村集体经营性建设用地市场的交易规则和服务监管制度,在入市服务、收益分配等方面形成了一系列制度性成果,增强了乡村产业发展用地保障能力,增加了农村集体经济组织和农民的财产性收入。

创造更加公平的市场环境,不仅体现在破除城乡市场壁垒,还体现在赋予农民个体更多的获得感。回望我国40多年来的改革开放实践,无论是发其先声的农村家庭联产承包责任制,还是其他领域活力四射的市场改革,成功的内生动力始终都来自参与其中的每一分子,来自改革带给他们实实在在的切身利益。

为了保证集体经济组织与其成员通过不同用途土地入市所得收益基本均衡,广西壮族自治区玉林市北流市探索建立了土地增值收益调节金差异化征收体系,兼顾国家、集体和个人收益分配,首创“再调节金”和“综合配套成本区片价”,健全土地增值收益分配机制,实现了农民、集体在入市和土地征收中收益大体相当。

乘风破浪潮头立,扬帆起航正当时。乘着《决定》进一步全面深化改革的东风,自然资源系统奋力构建城乡统一的建设用地市场,为推进中国式现代化增添新动力。

(来源:中国自然资源报)



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:

为深入贯彻习近平总书记关于浙江“千万工程”重要指示精神,认真落实党的二十届三中全会关于完善城乡融合发展体制机制、深化土地制度改革的决策部署,现就深入推进全域土地综合整治工作提出如下意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,深入践行习近平生态文明思想,深刻领会党的二十大和二十届二中、三中全会精神,贯彻落实党中央、国务院关于统筹新型工业化、新型城镇化和乡村全面振兴的决策部署,完整准确全面贯彻新发展理念,学习运用“千万工程”经验,充分发挥全域土地综合整治的平台作用,依据国土空间规划,以县域为统筹单元、以乡镇为基本实施单元,综合运用耕地占补平衡、城乡建设用地增减挂钩、农村集体经营性建设用地入市等政策工具,促进城乡要素平等交换、双向流动,优化农村地区国土空间布局,改善农村生态环境和农民生产生活条件,助推农村一二三产业融合发展和城乡融合发展,助力建设宜居宜业和美乡村。

开展全域土地综合整治要坚持人民至上、共建

共享,充分尊重群众意愿,充分发挥农村集体经济组织、村民委员会的作用,注重解决群众生产生活面临的实际问题,对于群众反对意见强烈的坚决不干;要坚持规划先行、统筹谋划,既切实维护“三区三线”划定成果的严肃性,又充分发挥土地整治工作的综合效益;要坚持实事求是、量力而行,一切从各地实际出发,充分考虑基层情况,因地制宜、分类施策,不搞“大呼隆”“一刀切”“齐步走”;要坚持立足当下、谋划长远,循序渐进、久久为功,保持战略定力,一张蓝图绘到底。

二、实施路径

(一)省级整体部署。实施全域土地综合整治应坚持省负总责,由省级自然资源主管部门制定实施意见或管理办法,报经省级人民政府批准有序安排、稳妥推进。工作部署要遵循“上下结合,以下为主”的原则,充分尊重基层和群众意见,不搞行政命令,不搞政绩工程,不得提出超越发展阶段、不切实际的目标和任务,不得违背群众意愿强行推进。

(二)县域统筹谋划。实施全域土地综合整治应以县域为统筹单元,由县级人民政府依据国土空间规划明确的土地整治目标、任务和空间安排等,充分考虑村庄分类、农村常住人口数量、年龄结构等因

素,在深入调查分析群众诉求、发展需要、资源禀赋、权属现状、资金保障和实施能力等基础上,选择确有实施需求并具备实施条件的乡镇,合理划分实施单元,妥善安排整治任务和实施时序,成熟一个,实施一个。原则上应结合县乡国土空间规划的实施,以一个乡镇为实施单元;允许条件成熟的地区结合实际探索开展跨乡镇整治。

(三)制定实施方案。对划入实施单元内的村庄应在取得村民支持、农村集体经济组织或村民委员会同意后,方可纳入整治区域。整治区域确定后,由县级人民政府组织相关部门和乡镇,充分发挥专业机构、本地村民作用,共同编制实施方案。实施方案编制应在切实做好地籍调查、确保权属清晰的基础上,以最新年度国土变更调查成果为工作底图,以国土空间规划和已划定的“三区三线”成果为依据,明确整治目标、任务、项目安排、空间布局和实施时序等。涉及“三区三线”局部优化的,与国土空间规划衔接一致后,与零星分散低效用地整合、城乡建设用地增减挂钩、土地权属调整等相关内容统一纳入实施方案。方案编制完成后,应充分征求所涉及村庄的村民意见,经农村集体经济组织或村民委员会同意后,逐级报省级自然资源主管部门批准,其中涉及其他相关部门职责的,应征求同级相关部门意见;涉及增减挂钩项目跨县域流转节余指标的,须报省级人民政府批准。实施方案应与国土空间规划衔接一致,涉及修改规划的,应经法定程序批准,其中涉及“三区三线”优化或调整的,还应在实施方案批准后将整治区域逐级纳入全国国土空间规划“一张图”系统、框定规划底图,并在相关子项目验收后按程序更新全国国土空间规划“一张图”数据,方可作为规划管理、用地审批和执法督察的依据。

(四)规范项目实施。实施方案中各类项目应依

法依规履行立项和招投标程序。立项程序中涉及自然资源领域审批事项的,鼓励地方结合实际探索“多审合一”制度创新。项目实施应严格执行相关行业领域技术规范。实施完成后,依据省级管理办法及相关技术规范开展子项目验收和整体验收,鼓励吸收当地群众代表参与验收。验收通过后,应明确后期管护责任,确保长期发挥效益。整治优化后,应依据整治前不动产权属状况等,按照方便耕种、就近安置的原则进行合理调整,并依法做好地籍调查、确权登记等工作。

三、实施内容及要求

(五)优化农村地区空间布局,保持“三区三线”总体稳定。在保持空间布局总体稳定,确保耕地数量不减少、质量有提升、生态有改善,整治区域内建设用地面积不增加,城镇开发边界基本稳定,生态保护红线保护目标不降低的前提下,可结合国土空间规划对土地开发利用方式进行局部微调、统筹优化,但不得打破国土空间规划确定的总体格局。整治新产生的补充耕地指标在优先满足县域自行平衡需要后确有剩余的,拆旧复垦腾出的建设用地指标在优先满足县域内农村村民住宅建设、农村发展用地需求后确有节余的,可统一纳入省级管理平台在省域范围内调剂。

(六)推动农用地集中连片整治,规范耕地和永久基本农田调整。在严格落实耕地和永久基本农田保护目标任务的前提下,适应农业现代化发展需要和耕地数量、质量、生态“三位一体”保护要求,统筹实施农用地集中连片整治、质量提升和生态化改造,将山上耕地逐步调整到山下、果树苗木逐步上山上坡,将河道湖泊内的不稳定利用耕地逐步调出,实现布局优化。涉及永久基本农田调整的,应坚持“总体稳定、微调优化”的原则,重点对布局零星、破碎、散

乱和配套设施不完善、不便耕种的地块进行调整,调整规模原则上不得超过所涉乡镇永久基本农田划定面积的5%。城镇开发边界围合范围内的永久基本农田,原则上应当予以保留;对零星破碎、不便耕种,确需进行集中连片整治的,由省级自然资源主管部门组织开展实地踏勘,并出具实地踏勘论证意见,按照县乡国土空间规划明确的功能布局,论证其调整的必要性、合理性,优先在城镇开发边界围合范围内补划;确需调出城镇开发边界围合范围的,应当确保城镇开发边界规模和扩展倍数不扩大。坚持“先补后调”“可实测、可追溯”原则,做好新增耕地和补划永久基本农田分年度核算,守住耕地和永久基本农田保护目标任务及质量要求;分年度核算、子项目验收和整体验收时,新增耕地面积应实测,不得仅靠“图上作业”或以系数测算,用于占补平衡的新增耕地质量应符合“占优补优”有关要求。涉及永久基本农田调整的,省级自然资源主管部门应将实施方案或单独报批的永久基本农田调整补划方案报部备案,在涉及的子项目经省级验收后,报部更新永久基本农田数据库,调整后的永久基本农田位置要及时向社会公布。

(七)实施建设用地整理,有序盘活闲置低效建设用地。适应宜居宜业和美乡村建设需要,对农村零散、闲置、低效建设用地进行整理盘活,提升土地资源配置效率和节约集约利用水平,为保障农民合理居住需求、乡村基础设施建设和产业发展提供用地支撑。实施建设用地整理,应确保城镇开发边界规模和扩展倍数不突破,整治区域内建设用地总面积不增加。可结合实际将整治区域内的拆旧地块作为一个整体,按照增减挂钩项目管理相关规定打包审批、统筹实施,所产生的增减挂钩指标可统筹使用,具体实施细则由各省(区、市)自行制定。按照国家统一部

署开展农村集体经营性建设用地入市工作的,可结合整治工作将零星、插花的小块存量集体建设用地整治归并为大块宗地,依据国土空间规划属于经营性用途的允许入市。

(八)保护修复自然生态本底,严守生态保护红线。适应美丽乡村建设需要,实施农村地区山水林田湖草沙一体化保护和修复,协同推进农村人居环境整治,改善农村生态环境。已划入生态保护红线范围的现状耕地,除集中连片的梯田和与生态保护对象共生的耕地外,可通过异地补划的方式,逐步调整到生态保护红线外;被生态保护红线围合的零星破碎、以开天窗形式保留的永久基本农田,可以在不占用生态保护红线的前提下适度整治,也可以逐步调整到生态保护红线外围边界以外。鼓励将已划入生态保护红线范围的原有零星建设用地按规定恢复为林地、草地、湿地等生态功能用地,其中符合相关规定的可按照国家统一要求对腾退的建设用地指标实施异地交易,所得收益用于生态保护。上述耕地、永久基本农田和建设用地调出后应及时进行生态修复,新产生的生态空间按程序划入生态保护红线管理。严禁以土地综合整治名义随意调整、占用生态保护红线。严禁破坏生态环境挖山填湖,严禁违法占用林地、湿地、草地,禁止砍伐、非法移植古树名木,不得以整治名义擅自毁林开垦。

(九)充分发挥平台作用,结合实际丰富整治内容。开展全域土地综合整治应注重挖掘当地农耕文明元素和乡村民居特色,加强乡村风貌管控,保留乡村特色和田园风光;对于具有文化内涵、历史底蕴的村镇,要将历史文化保护纳入保护修复范围,留住乡愁乡韵。鼓励结合乡村优势资源禀赋,强化乡村产业建设导入,推动乡村产业提质升级,盘活利用闲置土地空间,促进乡村产业振兴。鼓励将低效建设用地等

内容纳入整治,结合全域土地综合整治开展低效用地再开发。

(十)充分发挥群众主体作用,切实维护群众合法权益。要站稳人民立场,尊重群众意愿,维护群众权益,接受群众监督,运用好村民议事决策机制,坚决防范少数人说了算、多数人被代表的问题。要坚持农村基本经营制度不动摇,尊重集体土地所有权、土地承包经营权、土地经营权现状,要把握好土地经营权流转集中、适度规模经营的度,充分满足农民耕种意愿,不能依靠行政手段强行流转农民土地。要坚决维护农民宅基地使用权等不动产权利,对于群众确有需求的可将分散居住、基础设施保障不足或有地质灾害避险需要的零星房屋引导搬迁到村庄聚集区;涉及村庄撤并的要符合党中央、国务院有关要求,重点在人口流失严重、村庄空心化程度较深的乡镇开展,并做好社会稳定性评估和风险监测防控;不得违背村民意愿开展合村并居、整村搬迁,严禁违背群众意愿搞大拆大建、强制或变相强制农民退出宅基地,不得强迫农民“上楼”;拆旧建新中要妥善安置好群众生产生活,涉及拆除群众住房的,要确保先安置、再拆旧;严禁城镇居民到农村购买宅基地、下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。坚决杜绝为整治而整治、片面追求指标交易、损害农民利益等行为。

四、实施保障

(十一)完善工作机制。各地要按照省负总责、市级监管、县乡实施的原则,建立政府主导、部门协同、上下联动、公众参与的工作机制。鼓励地方各级人民政府结合需要,组建专项议事协调机构,形成部门工作合力。省级自然资源主管部门要细化各项制度安排,建立全过程监管机制并明确各级监测监管责任,完善相关技术规范,指导市、县依法依规组织实施。

(十二)鼓励多方参与。各地应注重发挥农村基层党组织战斗堡垒作用,引导基层群众全方位参与。要充分依托各级土地整治专业机构,积极发挥专家和智库作用。项目实施中,对于当地群众可直接参与的,应鼓励群众以投工投劳等方式参与实施。要充分发挥现有土地经营权主体的积极作用,保障其参与权和合法权益。鼓励发挥“土地整治+”平台作用,发展新型农业经营主体和社会化服务,培育乡村特色产业。

(十三)做好资金统筹。鼓励地方政府将土地出让收入用于农村土地综合整治等乡村振兴重点任务,加大财政投入,提升资金使用效益。建立全域土地综合整治项目储备库,依照市场化、法治化原则,发挥各类金融机构作用,为符合条件的项目提供资金支持。鼓励和支持社会资本按照市场化原则参与全域土地综合整治,并保障其合理收益。鼓励整治产生的生态产品积极参与碳汇交易,拓宽资金来源渠道。加强与耕地占补平衡、城乡建设用地增减挂钩、集体经营性建设用地入市等相关政策衔接,完善各类指标交易规则,为全域土地综合整治提供资金支持。各地要注重把控资金平衡,不得违法违规提供财政资金偿还担保、承诺,防止形成新的地方隐性债务。

省级自然资源主管部门要切实履行责任,在推进全域土地综合整治工作中不得突破法律法规的规定,不得侵犯人民群众的合法权益,对于实施中出现明显偏差的要及时叫停并督促整改。政策执行中出现的重大问题,要及时向部报告。部已出台的关于乡镇全域土地综合整治试点工作相关文件,与本意见不一致的,以本意见为准。

自然资源部

2024年8月5日

自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见

自然资发〔2024〕146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:

为贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神,落实《中共中央办公厅国务院办公厅关于全面加强资源节约工作的意见》,统筹推进城市地下空间合理开发利用,充分挖掘地下空间资源潜力,提高土地要素配置的精准性和利用效率,使优势地区有更大发展空间,增强城市综合承载能力,促进经济社会高质量发展,现就进一步探索推进城市地下空间开发利用提出以下意见。

一、总体要求

推进城市地下空间合理开发利用要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,以促进城市地下空间资源优化配置和高效利用为目标,细化土地管理政策单元,强化规划引领、优化供应体系、加强产权保护、改进监测监管,建立健全城市地下空间开发利用政策体系,探索推进城市地下空间有序开发利用,为经济社会高质量发展提供空间支撑和要素保障。城市地下空间开发利用要遵循以下原则:

因地制宜、有序开发。城市地下空间开发利用要与城市发展阶段、功能定位、空间布局相适应,充分考虑地质、水文等自然环境条件和环境保护、文物保护、防洪排涝抗震等要求,尽可能降低自然灾害风险,明确可开发利用和限制、禁止开发利用区域,合理确定开发利用时序。

统筹规划、分类指导。地下空间要与地表、地上空间统筹规划,协调人防、交通、防洪排涝等相关规划,处理好相邻关系,在充分考虑安全的前提下,明确准入要求,实行分类指导。根据需要,依法设立地

下空间国有建设用地使用权、地役权等,加强规划实施全过程监管。

公共优先、复合利用。坚持把公共利益放在地下空间开发利用的首位,加强城市地下空间安全韧性建设要求,服务民生、平急两用、平战结合,实行竖向分层立体综合开发和横向空间连通开发,坚持安全环保,推进复合利用。

政府引导、市场运作。强化政府引导,优化激励支持政策,注重发挥市场配置资源的作用,引导经营主体参与地下空间开发利用。

利用5年左右的时间,推动具备地下空间开发利用自然条件,且开发利用需求较大、管理水平较高的重点城市地下空间规划体系更加完善,开发利用政策体系更加完备,开发利用规模持续扩大,开发利用过程更加安全,国土空间保障能力不断提升,为经济社会高质量发展和高水平安全提供更好的要素保障。

二、强化城市地下空间规划统筹引领

(一)开展城市地下空间资源综合调查评价。各地要按照统一标准和要求开展地下空间资源综合调查并动态更新。建立地下空间资源调查技术和标准体系,充分利用遥感、物探、物联感知、地面数字化调查等新技术方法,加强城市地质基础调查,摸清城市地质状况和地震活动断层分布,建立三维地质与地震活动构造模型,防止产生和诱发城市地质灾害。加强区域地下水位变化调查监测和影响分析。理清城市地下空间现有市政设施、人防工程等建(构)筑物的利用现状、权属关系,以及文物分布情况。构建地下空间综合评价体系,基于地下空间全要素指标体系,科学评估地下空间资源环境承载能力、自然灾害

影响特征和地下空间开发适宜性、安全风险,明确可利用资源的规模、质量和三维空间布局,为科学开发利用奠定基础。

(二)加快推进相关国土空间规划编制工作。各地要按照主体功能定位,结合城市发展的需要,充分考虑地下空间承载能力、灾害影响、地质水文等自然条件和文物古迹等人文条件,在国土空间总体规划(以下简称总体规划)中提出城市地下空间开发目标、抗震设防要求、布局指引、重点区域和协调联通的管控要求等,要以安全、环保、可持续利用为前提,划定地下空间保护和利用管控分区,提出差异化管控和引导措施,强化地下空间开发的安全韧性。因地制宜开展城市地下空间开发利用相关专项规划编制工作,相关成果纳入国土空间详细规划(以下简称详细规划),并与其他专项规划涉及的地下空间开发利用做好衔接。对于拟开发利用的地下空间,详细规划要明确地下开发功能与设施、开发强度、开发深度、开发边界、建设规模等规划控制指标和要求,提出符合安全要求的连通区域和连通方式以及地上地下空间复合利用和功能协调的有关要求,提出地下市政设施保障控制要求,并做好非同期建设内容的规划衔接。鼓励优势地区的城市群、都市圈、人口净流入地区优先编制城市地下空间规划。

(三)探索城市地上、地下空间复合利用。紧密结合“平急两用”公共基础设施建设、城镇低效用地再开发、存量土地资源盘活利用,统筹考虑轨道交通等重点基础设施建设工程布局,探索城市空间分层规划和资源复合利用,促进城市功能布局优化和地上地下空间协同。鼓励在符合安全标准和综合交通规划要求的城市绿地、广场、公交场站建设地下公共停车设施。地下空间建设项目应尽可能避让不可移动文物及其保护范围。

三、健全城市地下空间建设用地供应政策体系

(一)明确地下空间准入要求。地下空间应当科学合理布局地下交通、应急防灾、人防工程、综合管

廊、环境保护等城市基础设施和公用设施,鼓励合理布局商业、仓储、物流设施等项目,禁止布局居住、学校、托幼、养老等项目。各地应明确城市地下空间的管控深度,为地下交通等公共设施建设预留空间。对纳入国家和省重大项目,需要利用深层地下空间建设的,支持各地探索在不改变地表土地利用现状和用地类型的前提下,设立地下国有建设用地使用权进行开发建设。

(二)规范地下空间供应方式。地下空间国有建设用地的供应,按照地表国有建设用地供应方式和程序办理。但是,符合以下情形的,可以采用协议出让(租赁)方式供应:

1. 地表国有建设用地使用权人利用自有用地开发建设地下空间项目的;
2. 与城市地下公共交通设施配套同步建设且不能分割实施的经营性地下空间;
3. 宗地内及宗地间的地下连廊;
4. 其他符合协议出让(租赁)的情形。

以出让方式供应的,应根据土地用途、规划实施要求、与地表国有建设用地使用权的关系,依法合理确定土地使用年期。

(三)实施差别化的地价支持政策。地下空间国有建设用地使用权以出让或租赁方式取得的,其土地出让价款(租金)分层计算。各地可根据当地基准地价和不动产交易实际,评估后确定地下空间国有建设用地使用权价格,并充分考虑成本差异,实行地价向下递减的优惠政策。除地方另有规定外,地下三层及以下可减免土地出让价款(租金)。

已设立地表国有建设用地使用权的地下空间通过划拨方式供应并自行开发的,不再收取土地价款。对于利用公共管理与公共服务用地、公园与绿地的地下空间,建设面向社会提供公共服务的非营利性地下停车设施的,可不收取土地价款,但地下车位不得分割销售或以租代售。

四、规范城市地下空间建设项目规划管理

(一)规范规划许可管理。使用地下空间进行工程建设的,应按照《中华人民共和国城乡规划法》相关规定办理规划许可。单独设立地下空间国有建设用地使用权的,可与地表空间分别办理规划许可手续。实施供地前,应依据详细规划明确土地用途、提出规划条件,包括地下空间的位置、空间范围边界、地下深度、建设规模、使用性质、配套建设要求和连通方式等内容。对于详细规划未明确地下空间开发利用规划控制指标和要求的,实施供地前应当依据总体规划及相关专项规划要求及时组织开展规划研究,确定地下空间的规划要求,纳入详细规划,依据详细规划提出明确的规划条件及开发建设要求。地下空间工程建设应符合法律规定的公共消防设施、防洪排涝防渗设施布局要求和工程技术标准;涉及文物保护范围和建设控制地带的,应依法征求文物行政主管部门意见。

(二)优化规划许可程序。地下空间国有建设用地使用权以划拨方式配置的,可同步核发建设用地规划许可证、国有建设用地划拨决定书;以出让(租赁)方式配置的,可签订出让(租赁)合同后,核发建设用地规划许可证。建设工程设计方案符合详细规划和规划条件的,依法核发建设工程规划许可证。

五、完善城市地下空间产权管理

(一)规范地下空间不动产登记。地下空间建设用地使用权登记以不动产单元为基本单位,并通过国有建设用地划拨决定书、有偿使用合同及其附图载明的水平投影坐标、竖向起止高程和水平投影最大面积确定其范围,依法依规开展不动产登记。鼓励有条件的地区探索实行三维地籍管理。

1. 与地表国有建设用地使用权作为一个整体一并供应的地下空间,土地权利类型继续依法登记为国有建设用地使用权,权利设定方式登记为地表。

2. 单独设立的地下空间国有建设用地使用权,其土地权利类型登记为国有建设用地使用权,权利设定方式登记为地下。

3. 依法利用地下空间国有建设用地使用权建设建(构)筑物的,参照建筑物区分所有权的规定办理登记,地下空间国有建设用地使用权面积原则上不进行分摊;确需分摊的,按地下空间建筑面积进行分摊。

(二)推进已建成地下空间完善相关手续。建成并通过竣工验收的地下空间国有建设用地使用权,符合详细规划的,依法完善相关用地手续。其中,符合划拨用地目录的,按划拨方式补办手续;不符合划拨用地目录的,可按协议出让方式补办手续。以出让方式补办地下空间国有建设用地使用权的,对出让起止年限的设定,原合同有约定的从其约定。没有约定的,从施工许可证发放之日起计算,终止日期不得超过其确定用途类别对应的最高出让期限,并与地表国有建设用地使用权剩余年限相衔接,纳入合同或补充协议。

(三)明晰地下空间建设用地使用权权能。城市地下空间国有建设用地使用权自登记时设立,所涉建设用地使用权、建(构)筑物所有权应依法办理不动产登记,可依法转让、出租和抵押。

六、保障机制

(一)加强组织领导。各地自然资源主管部门要加强与政府相关部门的工作协同,按照职能分工共同推进地下空间资源的规划实施、开发利用等工作。有条件的地方,可结合本地实际制定或修订相关地方性法规、规范标准。

(二)健全监管机制。强化安全底线要求,严格规划条件落实,任何单位和个人未经批准不得擅自改变地下空间的使用功能、规划条件和土地用途。强化合同履行动态监管,确保依规依约开发利用。加强监管协同,建立监管信息共享机制,推动形成监管合力。

(三)强化信息化支撑。建立健全地下空间数据信息归集、查询和更新机制。地下空间的现状底图底数、资源综合评价、规划数据、审批供应、规划许可和规划核验等信息,应及时纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

自然资源部

2024年7月31日

中共中央办公厅 国务院办公厅关于加强 耕地保护提升耕地质量完善占补平衡的意见

粮食安全是“国之大者”，耕地是粮食生产的命根子。党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央采取一系列硬措施，坚守耕地保护红线。同时，我国人多地少的国情没有变，耕地“非农化”、“非粮化”问题仍较突出，耕地保护形势依然严峻、任务更加艰巨。为加强耕地保护、提升耕地质量、完善占补平衡，经党中央、国务院同意，现提出如下意见。

一、总体要求

加强耕地保护、提升耕地质量、完善占补平衡，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，落实藏粮于地、藏粮于技战略，将耕地保护作为系统工程，坚持耕地数量、质量、生态“三位一体”保护，尊重规律、因势利导、因地制宜、久久为功，充分调动各类主体保护耕地积极性，提高耕地生产能力，稳步拓展农业生产空间，把牢粮食安全主动权，为以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业夯实粮食安全根基。

工作中要做到：

——坚持量质并重。在保持耕地数量总体稳定前提下，全力提升耕地质量，坚持高标准农田建设与农田水利建设相结合，真正把永久基本农田建成高标准农田。严格落实耕地占补平衡，切实做到数量平衡、质量平衡、产能平衡，坚决防止占多补少、占优补劣、占整补散。

——坚持严格执法。实行最严格的耕地保护制度，采取“长牙齿”的硬措施保护耕地，分级落实各级

党委和政府耕地保护主体责任，整合监管执法力量，形成工作合力，坚决遏制耕地“非农化”，防止永久基本农田“非粮化”。

——坚持系统推进。把耕地保护放在建设人与自然和谐共生的中国式现代化中考量，落实好主体功能区战略，坚持山水林田湖草沙一体化保护和系统治理。

——坚持永续利用。处理好近期与长远的关系，推进耕地用养结合和可持续利用，保持和提升耕地地力，既满足当代人的需要，更为子孙后代留下更多发展空间。

主要目标是：落实新一轮国土空间规划明确的耕地和永久基本农田保护任务，全国耕地保有量不低于 18.65 亿亩，永久基本农田保护面积不低于 15.46 亿亩，逐步把永久基本农田建成适宜耕作、旱涝保收、高产稳产的现代化良田；耕地保护责任全面压实，耕地质量管理机制健全，耕地占补平衡制度严密规范，各类主体保护耕地、种粮抓粮积极性普遍提高，各类耕地资源得到有效利用，支撑粮食生产和重要农产品供给能力进一步增强，为保障国家粮食安全、建设农业强国奠定坚实基础。

二、全面压实耕地保护责任

(一)坚决稳住耕地总量。逐级分解耕地和永久基本农田保护任务，纳入各级国土空间规划，落实到地块并上图入库。各级党委和政府要将耕地和永久基本农田保护作为必须完成的重大政治任务，确保

耕地保护红线决不突破。

(二)持续优化耕地布局。南方省份有序恢复部分流失耕地,遏制“北粮南运”加剧势头。各地要结合第三次全国土壤普查,开展土壤农业利用适宜性评价,通过实施全域土地综合整治、高标准农田建设、优质耕地恢复补充等措施,统筹耕地和林地、草地等其他农用地保护。自然资源部要会同农业农村部等部门制定永久基本农田保护红线管理办法,推动零星耕地和永久基本农田整合调整,促进集中连片。

(三)严格开展耕地保护责任考核。全面落实耕地保护党政同责,国家每年对省级党委和政府落实耕地保护和粮食安全责任制情况进行考核,对突破耕地保护红线等重大问题实行“一票否决”,严肃问责、终身追责。省级党委和政府对本省域内耕地保护负总责,对省域内各级党委和政府落实耕地保护和粮食安全责任制情况进行严格考核。

三、全力提升耕地质量

(四)加强高标准农田建设。出台全国逐步把永久基本农田建成高标准农田的实施方案,明确建设内容、投入标准和优先序,健全与高标准农田建设相适应的保障机制,加大高标准农田建设投入和管护力度。开展整区域建设示范,优先把东北黑土地地区、平原地区、具备水利灌溉条件地区的耕地建成高标准农田。强化中央统筹、省负总责、市县抓落实、群众参与机制,加强考核评价,对因不履行或者不正确履行职责而未完成年度建设任务的地方依规依纪严肃问责。建立健全农田建设工程质量监督检验体系,完善工程质量监督执法手段,确保高标准农田建一亩成一亩。各地要健全管护机制,明确管护主体,落实管护责任,合理保障管护经费,完善管护措施。高标准农田统一纳入全国农田建设监管平台,严禁擅自占用,确保各地已建高标准农田不减少。

(五)加强耕地灌排保障体系建设。科学编制全国农田灌溉发展规划,统筹水土资源条件,推进灌溉面积增加。结合推进国家骨干网水源工程和输配水工程,新建一批节水型、生态型灌区。加快大中型灌区现代化改造,配套完善灌排工程体系,提高运行管护水平。严格执行占用农业灌溉水源、灌排工程设施补偿制度。

(六)实施黑土地保护工程。统筹推进侵蚀沟治理、农田基础设施建设、肥沃耕层构建等综合治理,加强黑土地保护标准化示范建设。完善黑土地质量监测预警网络,加强工程实施评估和成效监测。适时调整优化黑土地保护范围,实现应保尽保。依法落实地方黑土地保护主体责任。健全部门协同机制,统筹政策措施、资金项目等,形成保护合力。依法严厉打击整治破坏黑土地等违法犯罪行为。

(七)加强退化耕地治理。实施酸化等退化耕地治理工程。对酸化、潜育化等退化耕地,通过完善田间设施、改良耕作制度、培肥耕作层、施用土壤调理物料等方式进行治理。加快土壤酸化重点县全域治理。对沙化、风蚀、水蚀耕地开展综合治理,防治水土流失。

(八)抓好盐碱地综合改造利用。全面摸清盐碱地资源状况,建立盐碱耕地质量监测体系。实施盐碱耕地治理工程,分区分类开展盐碱耕地治理改良,加强耕地盐碱化防治。梯次推进盐碱地等耕地后备资源开发。坚持“以种适地”同“以地适种”相结合,培育推广耐盐碱品种和盐碱地治理实用技术。

(九)实施有机质提升行动。制定实施耕地有机质提升行动方案,改良培肥土壤,提升耕地地力,确保耕地有机质只增不减。加快推广有机肥替代化肥,推进畜禽粪肥就地就近还田利用等用地养地措施。建立耕地有机质提升标准化体系,加强示范引领。

(十)完善耕地质量建设保护制度。加快耕地质量保护立法。完善耕地质量调查评价制度,建立统一的耕地质量评价方法、标准、指标。每年开展耕地质量变更调查评价,每5年开展耕地质量综合评价,适时开展全国土壤普查。建立健全国家、省、市、县四级耕地质量监测网络体系。完善耕地质量保护与建设投入机制,中央和地方财政要为提升耕地质量提供资金保障。

四、改革完善耕地占补平衡制度

(十一)改革占补平衡管理方式。将非农建设、造林种树、种果种茶等各类占用耕地行为统一纳入耕地占补平衡管理。补充耕地坚持以恢复优质耕地为主、新开垦耕地为辅的原则,自然保护区、生态保护红线内禁止新开垦耕地,严重沙化土地、严重石漠化土地、重点沙源区、沙尘传输通道、25度以上陡坡、河湖管理范围及重点林区、国有林场等区域原则上不作为补充耕地来源。改进占补平衡落实方式,各类实施主体将非耕地垦造、恢复为耕地的,符合规定的可作为补充耕地。坚持“以补定占”,在实现耕地总量动态平衡前提下,将省域内稳定利用耕地净增加量作为下年度非农建设允许占用耕地规模上限,对违法建设相应冻结补充耕地指标。自然资源部要会同有关部门制定完善耕地占补平衡管理配套政策。

(十二)完善占补平衡落实机制。建立占补平衡责任落实机制,国家管控各省(自治区、直辖市)耕地总量,确保不突破全国耕地保护目标;各省(自治区、直辖市)加强对省域内耕地占用补充工作的统筹,确保年度耕地总量动态平衡;市县抓好落实,从严管控耕地占用,补足补优耕地。各省(自治区、直辖市)要将补充耕地指标统一纳入省级管理平台,规范调剂程序,合理确定调剂补偿标准,严格管控调剂规模,指标调剂资金纳入预算管理。坚决防范和纠正单纯

追求补充耕地指标、不顾自然条件强行补充的行为。生态脆弱、承担生态保护重点任务地区的国家重大建设项目,由国家统筹跨省域集中开垦,定向支持落实耕地占补平衡。

(十三)加强对补充耕地主体补偿激励。各类非农建设、造林种树、种果种茶等占用耕地的,必须落实补充耕地责任,没有条件自行补充的,非农建设要按规定缴纳耕地开垦费。各省(自治区、直辖市)要结合实际,分类分主体制定耕地开垦费等费用标准并及时调整,统筹安排资金用于耕地保护与质量建设。各地可对未占用耕地但已实施垦造或恢复耕地的主体给予适当补偿。

(十四)健全补充耕地质量验收制度。农业农村部要会同自然资源部出台补充耕地质量验收办法,完善验收标准,强化刚性约束。垦造和恢复的耕地要符合高标准农田建设要求,达到适宜耕作、旱涝保收、高产稳产标准且集中连片、可长期稳定利用,质量不达标的不得用于占用耕地的补充。完善补充耕地后续管护、再评价机制,把补充耕地后续培肥管护资金纳入占用耕地成本。补充耕地主体要落实后续培肥管护责任,持续熟化土壤、培肥地力。

五、调动农民和地方保护耕地、种粮抓粮积极性

(十五)提高种粮农民收益。健全种粮农民收益保障机制,完善价格、补贴、保险政策。推动现代化集约化农业发展,实施多种形式的适度规模经营,提高生产效率,增加粮食种植比较收益,调动农民保护耕地和种粮积极性。

(十六)健全耕地保护和粮食生产利益补偿机制。加大对粮食主产区支持力度,充分调动地方抓耕地保护和粮食生产的积极性,形成粮食主产区、主销区、产销平衡区耕地保护合力。实施耕地保护经济奖惩机制,对耕地保护任务缺口省份收取经济补偿,对

多承担耕地保护目标任务的省份给予经济奖励。

(十七)加强撂荒地治理利用。以全国国土变更调查数据为基础,结合实地核查,摸清撂荒地底数,分类推进治理利用。综合采用土地托管、代种代耕、农田水利设施建设等措施,尽快恢复生产。

六、积极开发各类非传统耕地资源

(十八)充分利用非耕地资源发展高效设施农业。加强科技研发和生产投资,推进农业生产技术改造和设施建设,在具备水资源条件的地区探索科学利用戈壁、荒漠等发展可持续发展的现代设施农业,强化大中城市现代化都市设施农业建设。

七、强化保障措施

(十九)加强党的领导。坚持正确政治方向,把党的领导落实到耕地保护工作全过程各方面。各级党委和政府要承担起耕地保护主体责任,自然资源、农业农村、发展改革、财政、生态环境、水利、林草等部门要按职责分工加强协同配合。各地区各有关部门可按照本意见精神,结合实际制定配套文件并抓好

贯彻落实。

(二十)严格督察执法。建立健全耕地保护“长牙齿”硬措施工作机制,以“零容忍”态度严肃查处各类违法占用耕地行为。强化国家自然资源督察,督察地方落实耕地保护主体责任,不断提升督察效能。完善行政执法机关、督察机构与纪检监察机关和审计、组织人事等部门贯通协调机制,加强干部监督,严肃追责问责;加强行政执法机关、督察机构与公安机关、审判机关、检察机关等的协作配合,强化行政执法与行政审判、刑事司法工作的衔接,统一行政执法与司法裁判的法律适用标准,充分发挥公益诉讼、司法建议等作用。耕地整改恢复要实事求是,尊重规律,保护农民合法权益,适当留出过渡期,循序渐进推动。

(二十一)加强宣传引导。做好耕地保护法律政策宣传解读。畅通社会监督渠道,及时回应社会关切,引导全社会树立严格保护耕地意识,营造自觉主动保护耕地的良好氛围。

(上接1页)空间功能在时间维度上得到更合理的分布,特别是对土地出让进行全生命周期管理,形成以需求为导向的市场化资源配置模式,让空间资源得到更好的利用。如广州市规划和自然资源局出台《工业用地使用权长期租赁、先租后让和弹性年期出让实施办法》,满足产业发展差异化用地需求。

五是维护资产权益,从资源配置转向资产运营。树立新的资源观、资产观,依法依规、尊重历史,在公平、公正、安全和可持续的前提下,更好地盘活存量资源资产特别是历史遗存资产,提升城市的资产价值,进而更好地维护各方权益,促进共同富裕。如深圳市规划和自然资源局实施城中村历史保护和风貌

整治方案,推进南头古城保护利用项目,激活了城市的活力。

据悉,自然资源部将深入贯彻落实党的二十届三中全会精神,深化“多规合一”改革,强化国土空间规划的基础作用,健全城市规划体系,在完善土地政策的基础上构建可持续的城市更新模式,建立健全覆盖全域全类型、统一衔接的国土空间用途管制和规划许可制度,健全自然资源资产管理制度,全面提高城乡规划、建设、治理融合水平,努力把城市建设成为人与人、人与自然和谐共生的美丽家园。

(来源:中国自然资源报)

关于印发《涉执土地处置司法评估技术指引（试行）》的通知

中估协发〔2024〕23 号

各省、自治区、直辖市土地估价（自然资源评价评估）行业协会，土地估价机构及土地估价专业人员：

为了规范涉执土地处置司法评估行为，保障评估质量，维护当事人和利害关系人的合法权益，中国土地估价师与土地登记代理人协会根据《中华人民共和国资产评估法》《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》《人民法院委托评估工作规范》等法律、法规、规范性文件以及相关

估价国家标准与行业协会规定，结合涉执土地处置司法评估实践，制定了《涉执土地处置司法评估技术指引（试行）》，经第五届第九次常务理事会议讨论通过，现予以印发。

附件：涉执土地处置司法评估技术指引（试行）

中国土地估价师与土地登记代理人协会
2024 年 8 月 28 日

涉执土地处置司法评估技术指引（试行）

第一条 为了规范涉执土地处置司法评估行为，保障评估质量，维护当事人和利害关系人的合法权益，根据《中华人民共和国资产评估法》、《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）等法律、法规、规范性文件以及相关估价国家标准与行业协会规定，结合涉执土地处置司法评估实践，制定本指引。

第二条 本指引适用于土地估价机构为人民法院确定财产处置参考价服务的土地估价活动。

本指引所称土地估价机构，是指依法设立并从事土地估价活动的专业服务机构。

本指引所称土地估价专业人员，是指从事土地估价活动的土地估价师和国务院房地产估价师职业

资格改革后的房地产估价师。

本指引所称土地估价行业协会，是指土地估价机构和土地估价专业人员的自律性组织。

第三条 土地估价机构及其土地估价专业人员开展涉执土地处置司法评估业务，应当遵守法律、法规、规范性文件以及相关估价国家标准与行业协会规定等，遵循独立、客观、公正的原则。

第四条 土地估价机构应当依据《人民法院委托评估工作规范》的规定，及时接收人民法院的评估委托书，并核查评估委托书的下列内容是否完整：

- （一）人民法院名称、联系人及电话；
- （二）土地估价机构名称；
- （三）评估目的要求；
- （四）估价对象的基本信息；

- (五)估价对象的财产范围;
- (六)评估完成期限;
- (七)评估材料及相关说明;
- (八)其他需要明确的内容。

经核查后,上述资料如不完整,应书面函告人民法院进行补充。

第五条 有下列情形之一的,土地估价机构应当自接收评估委托书之日起三个工作日内以书面形式向人民法院提出不承接委托评估的申请:

- (一)土地估价机构或土地估价专业人员与本案当事人、利害关系人等有利害关系的;
- (二)土地估价机构或土地估价专业人员与估价对象有利害关系的;
- (三)土地估价机构依据法律、法规、规范性文件以及相关估价国家标准与行业协会规定等不能进行评估的其他情形。

除受行政部门委托外,土地估价机构在五年内曾经对同一个估价对象提供过估价或咨询等专业服

务的,应书面函告人民法院,由人民法院决定是否继续委托。

第六条 土地估价机构接受委托的,应当及时接收人民法院发送的委托评估材料。在评估过程中,土地估价机构应对委托评估材料的完整性进行核查,主要包括:

- (一)权属文件:不动产权属证书或登记证明。如无法取得,由权利人、利害关系人或委托方向不动产登记机构查询不动产登记信息。
- (二)土地权属来源材料:国有建设用地使用权出让合同及补充协议、地价款缴纳票据和完税凭证;国有建设用地使用权租赁合同、国有建设用地划拨决定书、作价出资(入股)批准文件、授权经营批准文件、转让合同和租赁合同。集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权、土地承包经营权等。
- (三)规划等许可文件:建设用地规划许可证、建设工程符合规划的材料、建设工程施工许可证、商品房预售许可证等。



(四)已设定抵押权的,提供不动产登记证明及抵押物清单;已设定地役权的,提供不动产登记证明或地役权合同。

(五)其他有关文字、图纸、影像等委托评估材料。

土地估价专业人员根据执行案件以及估价对象的实际情况,可书面要求人民法院补充提供相关材料。必要时,土地估价机构可请求人民法院出具《协助调查函》等,向不动产登记机构等相关单位调取相关资料,并提交给人民法院备案。

第七条 涉执土地处置司法评估,当事人提交的评估材料应当由人民法院转交土地估价机构。土地估价机构不得接受当事人自行提交的评估材料。

第八条 涉执土地处置司法评估,应当出具土地估价报告,项目名称宜为“××××涉执土地处置司法评估”。

第九条 涉执土地处置司法评估的估价目的,宜表述为“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”。

第十条 涉执土地处置司法评估的财产基本信息,一般包括:名称、坐落、面积、用途、权利类型等。

第十一条 涉执土地处置司法评估,估价对象的财产范围一般为土地,如包括在建建筑物、构筑物及其附属设施、附着物等,应提请人民法院在评估委托书的财产范围中予以明确,并附财产清单等。

土地估价专业人员应当根据评估委托书、不动产登记信息并结合实地查勘,在土地估价报告中明确界定估价对象的财产范围,不得超出委托评估财产范围或者遗漏财产。

第十二条 涉执土地处置司法评估应当进行实地查勘。

土地估价机构应当及时要求人民法院组织对估价对象进行实地查勘,并由人民法院通知当事人到场。当事人不到场的,不影响实地查勘的进行,但应有见证人见证。在没有见证人的情况下,可采取全程

录像的方式进行记录。

土地估价机构应当安排两名及以上人员共同对估价对象进行实地查勘,其中至少有一名为承担本次业务的土地估价专业人员,并手持或佩戴查勘证与估价对象合影。人民法院要求由两名及以上土地估价专业人员进行实地查勘的,应遵照其要求。

实地查勘记录应当由参加实地查勘的人民法院工作人员、土地估价专业人员和当事人或者见证人签名或者盖章。由于当事人不予配合,土地估价专业人员无法进入估价对象内部查勘的,经书面征询人民法院意见,可对估价对象内部情况进行合理设定,并在土地估价报告“估价的前提条件和假设条件”中予以说明。

第十三条 涉执土地处置司法评估实地查勘时,土地估价专业人员应核查验证的内容包括:

(一)评估委托书中载明的基本信息:名称、坐落、面积、用途、权利类型等;

(二)财产范围:土地以及地上是否存在在建建筑物、构筑物及其附属设施、附着物等的情况;

(三)土地租赁、占有使用、查封等情况;

(四)宗地红线内外的实际开发程度;

(五)其他影响地价的因素。

如发现委托评估的财产基本信息、财产范围与实际不一致的,应当提请人民法院核实、明确。

第十四条 评估委托书中有明确估价期日的,以评估委托书为准。评估委托书中未明确的,一般以实地查勘日期作为估价期日。

评估委托书中明确的估价期日与实地查勘日期不一致的,应当假定估价期日的估价对象状况与实地查勘之日的状况相同,并在土地估价报告“需要特殊说明的事项”中予以说明。

第十五条 估价对象的坐落应依据不动产权属证书或土地权属来源材料的记载确定。在实地查勘中,发现记载的坐落与实际地址不一致的,应进一步核查。确认实地查勘的宗地为正确的估价对象,应在



土地估价报告“需要特殊说明的事项”中,说明记载的坐落与实际地址不一致,经核查,实地查勘的宗地为估价对象。不能确认记载的坐落与实际地址一致的,应提请人民法院核实。

第十六条 估价对象的土地面积应依据不动产权属证书或土地权属来源材料的记载确定。根据执行案件需要,如果委托评估的财产范围为上述文件记载的部分范围,且未提供相应面积,应提请人民法院先行委托有测绘资质的机构进行测绘,并作为确定土地面积的依据。

财产范围包括在建建筑物、构筑物及其附属设施等的,其建筑面积应依据规划批准文件和实际建设情况确定。涉及土地及在建建筑物抵押担保的,其建筑面积原则上应依据抵押登记的建筑面积确定。

第十七条 估价对象的权利类型应依据不动产权属证书或登记证明的记载确定。未办理不动产登记的,可依据土地权属来源材料确定。

第十八条 估价对象的土地用途应依据不动产权属证书的记载确定。未办理不动产登记的,可依据土地权属来源材料或规划批准文件等确定。

在实地查勘中,发现实际用途与上述文件记载的用途不一致的,应以记载的用途为准。人民法院书面要求按照实际用途进行评估的,应在土地估价报告“需要特殊说明的事项”以及“估价结果”中披露变更登记用途需由规划管理部门审批,并需补缴地价款、相关税费等,提醒报告使用者注意其对估价结果的影响,并提示按照实际用途持续使用可能存在的相应风险。

第十九条 估价对象的容积率应依据规划批准文件或土地权属来源材料的记载确定。

委托评估材料未提供上述文件的,土地估价专业人员不应自行设定容积率等规划指标。土地估价机构可依据《人民法院委托评估工作规范》第十九条,提请人民法院要求当事人提供规划批准文件。当

事人不提供或未能提供,可申请人民法院出具《协助调查函》,协助土地估价专业人员向规划管理部门调取规划批准文件或所在宗地控制性详细规划,并提交给人民法院备案。

委托评估的容积率大于规划容积率的,应以规划容积率作为评估依据,委托方提供合理说明及证明材料的除外。

第二十条 估价对象的开发程度应以宗地红线内外现状实际开发程度为准。估价对象红线内已投入的开发费用应包含在财产范围内。

第二十一条 估价对象的土地使用年限应依据不动产权属证书的记载确定。不动产权属证书未记载或未办理不动产登记的,可以依据土地权属来源材料的记载确定。

不动产权属书记载的土地使用年限高于法律和行政法规规定的最高土地出让年限的,在土地估价报告中确定的剩余土地使用年限应不高于法律和行政法规规定的最高出让年限。

第二十二条 涉执土地处置司法评估的价格类型宜为公开市场价格,还可根据土地使用权的类型定义为特定市场条件下的价格。

第二十三条 依据评估委托书及不动产登记信息、规划批准文件等,土地估价专业人员通过实地查勘,对估价对象的坐落、面积、用途、权利类型、开发程度、容积率、使用年限等进行核查验证,在合理确定价格类型的基础上,确定完整的地价定义。同时,财产范围包括在建建筑物、构筑物及其附属设施、林木等附着物的,地价定义中也应包括相应财产的价格。

第二十四条 涉执财产处置过程中的税费,是由法律规定的相关义务人承担。涉执土地处置司法评估,应关注交易税费负担对估价对象市场价格的影响。

第二十五条 估价对象设立抵押权以及存在查封的情形,涉执土地处置司法评估不考虑案涉抵押

权以及查封对估价结果的影响,并在土地估价报告“土地权利状况”“估价的前提条件和假设条件”中予以说明。

第二十六条 估价对象设立地役权的,涉执土地处置司法评估应考虑地役权对估价结果的影响,并对土地正常市场价格进行相应修正。

人民法院书面说明不考虑地役权对估价结果的影响时,应在土地估价报告“土地权利状况”“估价的前提条件和假设条件”中予以说明。

第二十七条 估价对象存在租赁合同的,按照法律规定租赁合同有效或人民法院认定租赁合同有效的,涉执土地处置司法评估应考虑租赁合同中关于租期、租金、签订时间等约定条款对估价结果的影响。人民法院书面说明不考虑租赁合同对估价结果的影响时,应在土地估价报告“土地权利状况”“估价的前提条件和假设条件”中予以说明。

第二十八条 涉执土地处置司法评估实地查勘中,发现估价对象超过国有建设用地使用权出让合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满1年未动工开发的,应在土地估价报告“需要特殊说明的事项”中披露估价对象存在未按约定、规定的日期动工开发的情形,提示报告使用者注意土地利用的风险。

第二十九条 涉执土地处置司法评估,估价对象存在欠缴地价款、工程款、登记在先的抵押权等法定优先受偿款等情况,应在土地估价报告“土地权利状况”“估价的前提条件和假设条件”中予以说明。

第三十条 涉执土地处置司法评估,执行案件涉及以建设用地使用权及在建建筑物抵押担保的,委托评估的财产范围原则上应与抵押登记的抵押财产范围一致。

根据委托评估材料和实地查勘,抵押财产范围内的土地上有新增建筑物的,抵押财产与该土地上新增的建筑物应一并列入评估的财产范围,并提请人民法院在评估委托书中予以明确。估价结果应分

别列明抵押财产价格和新增建筑物价格。

根据委托评估材料,抵押财产范围中存在已经办理预告登记的预售商品房和已经办理预售备案的商品房的,应从抵押财产中扣除后作为评估的财产范围;人民法院书面要求列入评估财产范围的,应在土地估价报告“估价对象界定”“需要特殊说明的事项”等相关部分中进行说明。

第三十一条 对于土地及在建建筑物,宜采用剩余法、成本法进行评估。公开市场存在土地及在建建筑物可比交易实例的,可选用市场比较法,同时对在建建筑物的工程进度等进行相应的修正。需要单独评估土地价格的,应当符合土地估价国家标准与行业协会规定。

第三十二条 涉执土地处置司法评估,执行案件涉及建设工程款优先权的,根据工程款优先权仅及于该工程的法律规定,应分别评估土地及在建建筑物的价格,估价结果应分别列明土地价格和在建建筑物价格。

第三十三条 估价对象包含土地和林木等附着物的,土地估价报告中应当分别列明土地和林木等其他附着物的估价结果。

第三十四条 根据涉执土地处置司法评估的财产范围,土地估价专业人员可参考相关估价专业的国家标准与行业协会规定,超出土地估价专业人员专业能力范围的,应寻求相关专业专家或机构提供专业帮助,并在土地估价报告“需要特殊说明的事项”等相关部分中进行说明。

第三十五条 在土地估价报告“估价结果和估价报告的使用”中,应作出下列特别提示:

(一)报告使用者应当按照法律规定和土地估价报告载明的估价目的、使用期限等限制条件使用土地估价报告。否则,土地估价机构和土地估价专业人员依法不承担责任;

(二)估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不是估价对象处置可实现的成交

价格,也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证;

(三)财产处置之日与估价期日不同,可能导致估价结果对应的地价定义中的限制条件发生变化,提请报告使用者注意。

第三十六条 土地估价报告的有效期限,自估价报告出具之日起,原则上不超过一年。

第三十七条 人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库(土地)中的土地估价机构,接受人民法院委托,应当由两名承办该项业务的土地估价专业人员签名并加盖土地估价机构公章,在评估委托书载明的评估完成期限内出具土地估价报告,并可在法律法规等规定的期限内申请延期。

第三十八条 人民法院根据当事人、利害关系人提出的书面异议,要求土地估价机构予以书面说明的,土地估价机构应当根据书面异议的具体内容,有针对性及时作出书面说明,并自收到人民法院通知之日起五日内提交人民法院。

土地估价机构应当根据土地估价行业协会专业技术评审的结论,对土地估价报告进行修改后提交人民法院。

第三十九条 涉执土地处置司法评估中,农用地估价的相关技术要求,可参照《农用地估价规程》《农村集体土地定级与估价技术指南》等执行。

第四十条 本指引对涉执土地处置司法评估未作规定的事项,按照《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》《人民法院委托评估工作规范》以及相关估价国家标准与行业协会规定执行。

第四十一条 为人民法院诉讼案件及其他司法机关办理案件服务的土地估价,可参考本指引。

第四十二条 本指引由中国土地估价师与土地登记代理人协会负责解释。

第四十三条 本指引自印发之日起施行。

自然资源部自然资源所有者权益司有关负责人解读《关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》

自然资源节约集约利用是加快发展方式绿色转型的重要内容,对于维护国家资源安全,推进生态文明建设,推动高质量发展具有重要意义。为贯彻落实党中央、国务院关于全面加强资源节约工作的决策部署,充分挖掘地下空间资源潜力,增强城市综合承载能力,近日,自然资源部印发《关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》(自然资发〔2024〕146号,以下简称《意见》)。自然资源部自然资源所有者权益司有关负责人就《意见》的出台背景、总体考虑和主要内容等方面进行了解读。

一、制定出台《意见》的背景是什么?

习近平总书记强调,要实施全面节约战略,推进各类资源节约集约利用,要在充分利用地下空间上下功夫。《中共中央办公厅国务院办公厅关于全面加强资源节约工作的意见》提出“推广土地立体开发,鼓励交通枢纽等大型基础设施建设项目综合开发利用地上、地下空间”。《国务院办公厅关于印发要素市场化配置综合改革试点总体方案的通知》(国办发〔2021〕51号)提出“探索地上地下空间综合利用的创新举措”。《“十四五”自然资源保护和利用规划》提出“推进建设用地地上、地表和地下分别设立使用权。加快构建地上、地下空间资源利用的管理制度体系”。

城市地下空间资源潜力巨大,各地在地下空间开发利用方面已有积极探索实践。《民法典》明确“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”,但规定较为原则,全国层面尚未制定统一

细化的地下空间配置政策,在实践中还存在规划统筹难度大、供应政策不完备、监管机制不顺畅和开发利用底数不清等问题。为此,自然资源部在充分调研和吸收各地地下空间开发利用实践探索成果的基础上,研究制定了《意见》,从国家层面明确总体开发利用要求和若干政策措施,统筹推进城市地下空间资源优化配置和高效利用。

二、起草《意见》的总体考虑是什么?

我们在起草《意见》时,主要有以下几点考虑:

(一)认真贯彻落实党中央精神。《意见》明确,要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神,坚持有利于经济稳定的宏观政策取向,以积极推进土地节约集约利用和切实维护所有者与使用者的合法权益为出发点,以促进城市地下空间资源优化配置和高效利用为目标,建立健全城市地下空间开发利用政策体系,探索推进城市地下空间有序开发利用。

(二)把握好地下空间开发利用的基本原则。开发利用地下空间,一是坚持因地制宜、有序开发。根据经济社会发展要求,结合地下空间资源禀赋,明确可开发利用和限制、禁止开发利用区域,合理确定开发利用时序。二是坚持统筹规划、分类引导。地下空间要与地表、地上空间统筹规划,明确准入要求,实行分类指导。三是坚持公共优先、复合利用。坚持把公共利益放在地下空间开发利用的首位,加强城市地下空间安全韧性建设要求,服务民生、平急两用

等。坚持安全环保,推进复合利用。四是坚持政府引导、市场运作。强化政府引导,优化激励支持政策,注重发挥市场配置资源的作用,引导经营主体参与地下空间开发利用。

(三)明确地下空间开发利用的总体目标。利用5年左右的时间,推动具备地下空间开发利用自然条件,且开发利用需求较大、管理水平较高的重点城市地下空间规划体系更加完善,开发利用政策体系更加完备,开发利用规模持续扩大,开发利用过程更加安全,国土空间保障能力不断提升,为经济社会高质量发展和高水平安全提供更好的要素保障。

三、《意见》的主要内容有哪些?

《意见》主要从强化规划统筹引领、健全用地供应政策体系、规范建设项目规划管理、完善产权管理等四个方面,从国家层面提出了缓解城市土地资源供需紧张、拓展城市空间的政策措施。

(一)强化城市地下空间规划统筹引领。《意见》明确,要充分发挥国土空间规划的基础性作用,有序推进地下空间开发利用。一是要开展城市地下空间资源综合调查评价。加强城市地质基础调查,明确可利用的规模、质量和三维空间分布,为科学开发利用奠定基础。二是明确涉及地下空间开发利用相关国土空间规划的编制原则、重点内容。三是支持结合重点领域和工程建设,探索城市空间分层规划和资源复合利用。鼓励符合条件的地下空间建设公共停车设施。

(二)健全城市地下空间建设用地供应政策体系。为落实地下空间开发利用的底线要求,处理好已设立用益物权与地下空间建设用地使用权的关系,《意见》提出准入要求、供应方式和地价支持等政策措施。一是明确地下空间的准入要求,细分优先布局、鼓励布局和禁止布局的项目类型。同时,对纳入国家和省重大项目且需要利用深层地下空间的,支

持各地在不改变地表土地利用现状和用地类型的前提下,结合实际开展探索。二是充分考虑相邻空间国有建设用地使用权的关系,保护已设立的用益物权,细化可以协议出让(租赁)国有地下空间建设用地使用权的情形。三是明确实施差别化的地价支持政策。实行地价向下递减的优惠政策,明确地下三层及以下可减免土地出让价款(租金);对于已设立地表国有建设用地使用权的地下空间通过划拨方式供应并自行开发的,不再收取土地价款。

(三)规范城市地下空间建设项目规划管理。《意见》通过规范管理和优化程序,提高地下空间建设项目规划许可审批效能和监管服务水平。一是明确对于单独设立地下空间国有建设用地使用权的,可与地表分别办理规划许可,规定了地下空间建设项目规划条件的具体内容,并提出对于详细规划未明确相关规划控制指标和要求的,可依据总体规划及相关专项规划研究确定规划要求,纳入详细规划。二是按照划拨、出让(租赁)等不同地下空间国有建设用地使用权配置方式,提出建设用地规划许可证的核发程序,明确建设工程设计方案符合详细规划和规划条件的,依法核发建设工程规划许可证。

(四)完善城市地下空间产权管理。为更好发挥产权管理的激励约束作用,平等保护各类地下空间产权主体合法权益,《意见》进一步强化不动产产权管理。一是规范不动产登记规则,对于与地表作为一个整体供应、单独供应的国有建设用地使用权,分别提出具体的权利设定方式。明确地下空间建设用地使用权面积分摊规则。二是对于建成并通过竣工验收,且符合详细规划的地下空间,可依法完善相关用地手续。对于不符合划拨用地目录的,可以协议方式补办手续。三是强调城市地下空间国有建设用地使用权自登记时设立,并明确相应的转让、出租和抵押权能。

2024 年江苏省土地估价与不动产登记代理第二、三期继续教育培训班在南京顺利举办

为紧跟行业发展趋势，提升我省土地估价与不动产登记代理行业的专业素养和服务能力，江苏省土地估价与不动产登记代理协会于 2024 年 7 月 8 日至 12 日在南京成功举办了 2024 年度第二、三期继续教育培训班。省内外近 200 名土地估价师与不动产登记代理人参加了此次培训，共同学习最新政策法规、技术动态及行业发展趋势。



在开班仪式上，省协会会长黄克龙致辞，介绍了行业发展现状及协会工作的方向和重点，并对学员提了要求和希望。他指出，行业的发展离不开大家的共同努力，作为行业的中坚力量，大家要珍惜这次难得的学习机会，认真听讲、积极思考、踊跃交流，努力将所学知识转化为解决实际问题的能力，共同推动我省土地估价与不动产登记代理行业的繁荣发展。



本次培训班精心设计了多门专题课程，涵盖了基于自然资源全流程管理的生态产品价值实现：关

键环节和路径实践、土地评估中涉不动产登记相关知识介绍、《土地估价参数调查测算指引》解读、林地估价技术等方面，特别邀请了江苏省国土资源研究中心正高级工程师金志丰、南京市不动产登记中心高级工程师雷飞、江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司副总经理张小燕、国家林业和草原局林草调查规划院工程师李晨晨 4 位业内专家担任讲师。各位老师通过理论讲授、案例分析、互动讨论等多种形式，为学员们带来了深入浅出的讲解和精彩纷呈的分享。学员们就工作中遇到的难题与老师进行了热烈交流，现场气氛活跃，学习氛围浓厚。



本次继续教育培训班得到了学员们的一致认可。今后，协会将继续秉承“服务会员、服务行业、服务社会”的宗旨，不断深化行业服务，提高培训质量，创新培训模式，丰富培训内容，为我省土地估价与不动产登记代理行业搭建更多学习交流的平台，提供更加全面的服务。（协会秘书处）

省协会召开六届二次会长办公会议



7月29日下午,省协会在南京召开六届二次会长办公会议,部署协会重点工作,研究协会制度建设。省协会会长黄克龙主持会议,副会长兼秘书长王兰、副会长吴群、孙在宏、王延龙、张其宝、肖阳、葛石冰参加会议,监事长徐进亮列席会议。

会议围绕2024年度研究课题选题、机构信用评级、专家库管理以及协会内部制度建设等工作展开深入讨论,并就协会财务预算等事宜进行研究审议。

会议指出,协会要坚持构建服务型、研究型协会的办会理念,加强制度建设,建立健全规章制度,完善内部管理;要增强创新研究能力,充分发挥专委会职能作用,着力解决行业中的急难问题;要强化行业自律管理,做好机构信用评级工作,推动行业健康有序发展。

(协会秘书处)

省协会召开六届三次会长办公会议

9月20日,省协会在南京召开六届三次会长办公会,总结换届以来协会各项工作,研究部署下步任务。会议由省协会会长黄克龙主持,各协会负责人参加会议,监事长及驻会副秘书长列席会议。

会上,党支部书记、副会长兼秘书长王兰通报了换届以来秘书处的有关工作情况,介绍了秘书处下一步的工作重点与工作计划。副秘书长兼办公室主任魏咏馨汇报了专家库的申报与初审情况,副会长、技术审裁委员会副主任张增峰汇报了《江苏省土地估价关键参数研究工作方案》。会议围绕协会专家库

的建设、2024年度课题项目计划、赴兄弟协会调研交流等议题展开研究讨论,与会人员畅所欲言,纷纷发表自己的见解和看法。

最后,黄克龙作会议总结,他要求,协会首先要认真做好党建工作,把党的领导贯穿于工作的全过程、各方面;其次要通过课题研究工作,着力解决土地估价行业面临的实践难点、重点;同时还要积极探索行业协会发挥作用的有效途径,为行业管理部门提供服务支撑,以实际行动推动行业高质量发展。

(协会秘书处)



关于印发《江苏省土地估价与不动产登记代理协会 课题管理办法(试行)》的通知

苏土协发[2024]38 号

各会员:

经六届二次常务理事会议审议通过,现将《江苏省土地估价与不动产登记代理协会课题管理办法(试行)》印发试行。

特此通知。

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

2024 年 8 月 16 日

江苏省土地估价与不动产登记代理协会 课题管理办法(试行)

第一章 总 则

第一条 为了提高土地估价与不动产登记代理行业的服务能力和管理水平,推动土地估价与不动产登记理论、方法及其应用的深入研究和成果转化,促进行业技术创新和可持续的发展,根据有关法律、法规和财务管理制度规定,结合工作实际,制订本办法。

第二条 本办法适用于江苏省土地估价与不动产登记代理协会(以下简称“省协会”)科研课题的申报与立项、实施监管、验收评审、经费使用、成果应用等管理工作。

第三条 省协会秘书处负责课题研究的日常工作,技术审裁委员会组织专家开展课题的立项、中期检查、验收、评审等工作。

第二章 申报与立项

第四条 省协会每年向全省公开发布《江苏省土地估价与不动产登记代理协会年度课题计划》,以公开申报和定向委托等形式确定课题承担单位和课题负责人。由课题承担单位负责填报《江苏省土地估价与不动产登记代理协会课题申报书》,开展研究。

第五条 申报单位应为具有独立法人资格,具备较强研究实力,能够为研究工作提供必要条件的我省土地估价机构、不动产登记代理机构、高等院校等会员单位可独立或联合申报。

第六条 课题负责人应具备如下基本条件:

(一)具有高级专业技术职务、职称且具有 10 年以上土地估价师资格或在相关专业领域具有较高的专业影响力;

(二)有承担或组织、指导课题实施的经历和能力,并具体承担统筹管理、确定思路、主持撰写、协调审定等实质性工作。

第七条 省协会秘书处对申报材料进行资格审查。资格审查通过后,技术审裁专委会组织专家会对申报材料进行评审,择优确定课题承担单位和课题负责人,并在省协会网站公示结果。

第八条 省协会秘书处负责起草并向课题承担单位发送书面立项通知,课题承担单位应在收到通知后十个工作日内,与省协会签订《江苏省土地估价与不动产登记代理协会研究项目合同书》,作为项目实施、过程管理、结题验收的依据。

第三章 课题经费

第九条 省协会秘书处每年末根据当年协会财务状况,按会费的一定比例提出次年度课题经费预算,经常务理事会批准后用于课题研究。

第十条 课题经费的取得,主要通过申请省协会资助、本单位配套、自筹等方式。

第十一条 省协会与课题承担单位签订《江苏省土地估价与不动产登记代理协会研究项目合同书》后,按合同书约定的方式拨付课题经费。

第十二条 课题经费必须专款专用,拨付的课题经费限于课题研究直接需要的费用,包括:资料费(翻译费等)、论证费、专家咨询费、会议费、差旅费、成果印刷费、验收评审费、管理费用和其他费用等。

第十三条 课题承担单位有下列行为之一的,由省协会追回课题研究资助经费:

- (一)对开展研究工作不力;
- (二)研究效率和研究质量低劣;
- (三)不能胜任研究任务。

第四章 实施监管

第十四条 课题研究原则上应在《江苏省土地

估价与不动产登记代理协会研究项目合同书》规定的时间内完成,如有特殊情况可申请延期,但一般不超过3个月。

第十五条 课题承担单位应将获得省协会立项的课题列入本单位相关工作计划,提供所必须的保障条件,督促检查项目研究情况,确保相关研究工作顺利进行。

第十六条 课题负责人有义务确保课题研究的进度和质量,与省协会秘书处保持经常性联系沟通,报告研究进展、接受业务指导。

第十七条 省协会将开展中期检查,组织中期评估。检查评估范围包括课题进展情况、研究思路和经费使用情况等。课题负责人需提交相关材料,报告研究进度及工作投入等情况,并根据检查评估结果进行调整,确保课题研究的质量。

第十八条 出现下列情形之一,由省协会撤销已立项课题:

- (一)存在课题申请中弄虚作假,所报课题参与人与实际参加人不一致,负责人没有实质性地从事课题研究等现象的;
- (二)连续两次未能通过立项单位验收或评审的;
- (三)严重抄袭他人成果的;
- (四)被查出与批准的课题设计严重不符,或未达到委托协议验收标准,拖延不改的;
- (五)未经同意,擅自调整、变更或中止课题研究的;
- (六)逾期不提交延期申请,或延期到期仍不能完成的;
- (七)严重违反财务制度的。

被撤销课题者和无故中止课题者,省协会在三年内不受理其课题申报并取消课题投标资格。

第五章 验收评审

第十九条 课题研究完成后,课题负责人应按时将相关结题材料,包括课题研究报告、课题验收工

作报告、课题成果等,提交给省协会秘书处。

第二十条 省协会秘书处根据立项合同的要求,对课题承担单位提交的结题材料进行初步审核,确定是否达到可验收的标准。

第二十一条 验收评审一般采用会议评审、书面通讯评审等形式。

第二十二条 省协会技术审裁委员会选取专家组成课题验收评审专家组,原则上为不少于五人的奇数,设组长一人,由资深专家或业内学者担任。

第二十三条 验收评审时,课题负责人进行PPT汇报,评审专家依据立项合同,结合课题完成情况,经质询和讨论,形成评审意见并确定是否同意结题。

第二十四条 验收评审会后,如有需要,课题负责人须根据评审意见,做进一步修改完善并按时提交。

第二十五条 课题验收评审未被通过,专家组认为有修改基础的,可允许在规定期限内进行修改、加工、补充研究,并重新申请验收评审;修改完善最长期限为一年,验收评审仍不合格者,撤销该课题,不合格课题的负责人,在两年内不得申报新的研究课题。

第二十六条 验收评审通过的课题,颁发《江苏省土地估价与不动产登记代理协会结题证书》。

第六章 成果应用

第二十七条 列入《江苏省土地估价与不动产登记代理协会年度课题计划》的课题成果采用统一课题编号,格式为:STG-2XXX-00XX。

第二十八条 列入《江苏省土地估价与不动产登记代理协会年度课题计划》的课题成果的著作权及版权归课题承担单位和省协会共有。课题承担单位和课题组成员公开发表研究成果前,须征得省协会同意。课题组和研究者享有署名权,同时须注明“江苏省土地估价与不动产登记代理协会课题研究成果”字样。

第二十九条 省协会不定期召开课题成果报告会,发布研究成果信息,组织多种形式的专题培训和学术研讨,促进成果的推广应用。对有利于土地估价与不动产登记代理行业发展及具有重要参考价值的研究成果,省协会负责向行业、社会公众以及政府有关部门推广和宣传。

第三十条 所有未正式公开的研究内容、数据资料、重要结论等,未经许可,不得以任何单位或个人的名义对外泄露和公开发布。

第七章 附 则

第三十一条 本办法由省协会负责解释。

第三十二条 本办法于2023年8月31日印发试行,于2024年8月15日经常务理事会审议修订。



关于印发《江苏省土地估价机构信用评级管理暂行办法(试行)》的通知

苏土协发[2024]39号

各会员:

经六届二次常务理事会议审议通过,现将《江苏省土地估价机构信用评级管理暂行办法(试行)》印发试行。

特此通知。

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

2024年8月16日

江苏省土地估价机构信用评级管理暂行办法(试行)

第一章 总 则

第一条 为加强江苏省土地估价机构诚信建设,形成有效的行业自律管理机制,提高行业社会信誉,根据《中华人民共和国资产评估法》、《国务院办公厅转发财政部〈关于加强和规范评估行业管理意见〉的通知》、中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称“中估协”)《关于印发〈土地评估机构资信评级办法〉的通知》和《江苏省土地估价与不动产登记代理协会章程》等规定,制定本办法。

第二条 土地估价机构信用评级是江苏省土地估价与不动产登记代理协会(以下简称“省协会”)开展行业自律,构建行业信用体系,对全省土地估价机构在土地估价执业活动中执业能力、管理水平、行业贡献、机构社会形象、诚信表现等综合水平的评议和认定。省协会遵循“客观、公平、公开、公正”的原则,实事求是地评定每个土地估价机构的信用等级。

第三条 省协会的土地估价机构会员均应参加年度信用评级,信用评级的结果是衡量机构信用优劣及参加评估项目招投标的参考依据。

第四条 全省土地估价机构信用评级每两年开展一次,信用评级共分省一级、省二级、省三级三个级别,按综合考评得分从高到低,依次划分。各级机构按以下数量控制,一级机构40家,二级机构80家,其余为三级或准三级机构,若机构在评级年度内无报告备案,作准三级处理。省协会根据评级结果给机构颁发相应等级证书。

第五条 省协会的土地估价机构会员单位参加中估协“A级资信机构”评选,须经省协会从上年度的省一级信用机构中推荐申报。

第二章 申报条件

第六条 参评对象需满足以下条件:

(一)按照《自然资源部办公厅关于土地估价机

构备案工作的通知》要求,获得自然资源主管部门土地估价机构备案函;

(二)按照《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》文件要求,进行土地估价报告电子化备案;

(三)履行省协会会员入会手续,成为省协会单位会员1年以上(含1年);

(四)履行会员义务,按时缴纳会费(包括省协会单位会员会费和代收的中估协个人会员会费)。

第七条 有下列情形之一的土地估价机构,不予评定:

(一)上一年度因报告质量或执业行为问题受到暂停申请信用评级或质量约谈等处罚的;

(二)因行政处罚、失信惩戒等列入不良行为记录名单的;

(三)参评机构或其工作人员存在损害行业的行为及言论,在社会上造成不良影响的;

(四)正在被有关部门或司法机关立案调查的;

(五)上一年度受到自然资源行业管理部门或其他部门有关行政处罚或者行政处罚尚未执行完毕的;

(六)其他不符合信用评级条件的。

第三章 评定程序

第八条 信用评级工作程序:

(一)申报:土地估价机构根据省协会每年度发布的信用评级通知要求和本办法考评内容,如实填写《江苏省土地估价机构信用评级申请表》,连同相关证明材料报送省协会秘书处。

(二)资料初审:秘书处对各土地估价机构报送的申报资料进行初步审核,对需要核实的内容进行核实,对需进行完善的申请材料督促限时补充完善;若存在第七条所列情形之一的机构,实行一票否决,不予评定信用等级。

(三)评分:秘书处组织有关专家依据《土地估价

机构信用评级指标体系表》及相关材料进行评分,并统计、折算报告抽查评审分数;

(四)统计汇总:秘书处将打分结果统计汇总报会长办公会,对不能由评分反映的特殊情况,提出书面意见;

(五)确定初步意见:会长办公会根据打分情况,确定信用等级划分初步意见;

(六)常务理事会审定:初步意见进一步提交常务理事会审议表决,形成信用评级结果;

(七)公示与复议:经常务理事会审定后,在协会网站公示土地估价机构信用评级结果,公示期为5个工作日,公示期满无异议者,确定评级结果。

公示期内如有异议的,可向省协会秘书处提交书面复议申请,说明异议的具体内容和理由。秘书处对提出异议的内容进行调查处理,并提交会长办公会和常务理事会审议,经复议,原评级结果确属不当,则重新公示。若复议申请没有对异议提出具体的内容和理由,秘书处原则上不予受理。

第九条 结果公告:省协会在协会网站和微信公众号上公告“江苏省土地估价机构信用评级结果”。

第十条 颁发证书:省协会根据信用评级结果,向各土地估价机构颁发信用等级证书,证书有效期两年。

第四章 考评内容

第十一条 信用评级考评内容:

(一)机构基本情况(15分)

1. 机构备案(注册)年限;
2. 执业土地估价师人数;
3. 其他相关执业资格;
4. 上一年度评为省一级信用;
5. 职业风险基金或职业责任保险覆盖年限;
6. 继续教育完成率;
7. 是否按时足额缴纳会费。

(二)内部管理(5分)

1. 报告审核制度;
2. 成果档案管理制度;
3. 企业其他内部管理制度。

(三)机构业绩(20分)

1. 土地评估总额;
2. 土地评估总面积;
3. 土地评估总收入;
4. 土地估价报告备案数量;
5. 承担重大项目及基础技术项目情况;
6. 其他相关业务收入。

(四)报告质量(50分)

评级涉及的土地估价报告质量评审分为年度随机抽查报告和机构自选1份备案报告的平均分。省协会组织专家按规定程序进行评审,最终确定报告评审分数。

(五)行业及社会贡献(10分)

1. 本年度参加省协会活动情况;
2. 担任协会专家人数;
3. 企业党建工作开展情况;
4. 本年度承担并通过验收的课题项目;
5. 学术水平建设;
6. 捐款、捐物等公益慈善活动;
7. 近五年参政议政及其他社会荣誉;
8. 企业是否按规定纳税。

(六)减分项:行业自律(20分)

1. 机构受到相关部门或组织处罚;
2. 机构存在恶性竞争或恶意压低收费行为。

第五章 自律责任

第十二条 信用评级过程中,评审专家如有失公正,对信用评级工作造成影响的,停止其评审资格并予以通报批评;省协会工作人员如有以权谋私,影响行业声誉的,追究相关责任,并按协会有关规定处罚。

第十三条 参评机构获得信用等级后,应严格自律,维护企业声誉。省协会加强对土地估价机构信用等级的管理与检查,发现有下列行为之一的,给予警告、通报批评、降低信用等级、取消信用等级等处罚,处罚结果记入机构信用档案,并向社会公布。

- (一)资信评级申报材料严重失实的;
- (二)土地估价报告弄虚作假或有重大遗漏的;
- (三)土地估价报告未按规定进行电子化备案的;
- (四)未按规定出具土地估价报告逃避监督检查的;
- (五)以恶性压价、支付回扣、虚假宣传,或者贬损、诋毁其他土地评估机构等不正当手段招揽业务的;
- (六)允许其他机构或个人以本机构名义开展业务,或者冒用其他机构名义开展业务的;
- (七)利用开展业务之便,谋取不正当利益的;
- (八)受理与自身有利害关系业务的;
- (九)分别接受利益冲突双方的委托,对同一估价对象进行评估的;
- (十)未按照《资产评估法》规定的期限保存评估档案的;
- (十一)聘用或者指定不符合《资产评估法》规定的人员从事评估业务或对本机构的评估专业人员疏于管理,造成不良后果的。

第十四条 对违反上述规定的机构,由省协会常务理事会讨论决定给予相应的自律处罚。

第十五条 信用等级评定结果报省自然资源厅备案,同时抄送各市、县(区)级自然资源主管部门及其他相关单位。

第六章 附 则

第十六条 本办法由省协会负责解释。

第十七条 本办法自印发之日起施行。原《江苏省土地估价、不动产登记代理机构信用等级评价管理办法(试行)》(苏土协发[2019]7号)同时废止。

关于印发《江苏省土地估价与不动产登记代理协会专家库管理办法(试行)》的通知

苏土协发[2024]40 号

各会员:

经六届二次常务理事会议审议通过,现将《江苏省土地估价与不动产登记代理协会专家库管理办法(试行)》印发试行。

特此通知。

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

2024 年 8 月 16 日

江苏省土地估价与不动产登记代理协会 专家库管理办法(试行)

第一章 总 则

第一条 为提高我省土地估价与不动产登记代理行业的服务水平,充分发挥行业专家在行业建设中的作用,规范专家库的管理,根据《江苏省土地估价与不动产登记代理协会章程》等有关规定,制定本办法。

第二条 江苏省土地估价与不动产登记代理协会(以下简称“省协会”)成立专家库,专家库专家由高校学者及省协会会员单位人员组成。

第三条 专家库专家采取个人自愿申请和单位推荐、省协会特邀方式入库。

第四条 专家聘期和省协会理事会任期相同,可连选连任。省协会对专家库实行动态管理,根据工作需要更新入库专家名单。

第五条 专家库专家主要承担省协会交办的工

作,包括土地估价报告评审、土地估价报告技术审

裁、相关技术咨询、继续教育培训、课题评审、机构信用评级及其他相关工作等。

第二章 专家库建设

第六条 入选专家库专家须符合以下条件:

(一)基本条件

1. 年龄不超过 65 周岁,身体健康,能胜任所承担的工作;

2. 具有良好的职业道德素质和政治素养,能够认真、公正、诚实、廉洁地履行职责,无违纪违法不良记录;

3. 热爱土地估价、不动产登记代理事业,能积极参与并为土地估价与不动产登记代理行业提供专业技术咨询和技术服务。

(二)各类型专家需满足的不同条件

1. 高校专家还应满足以下条件:

从事土地估价或相关专业领域的教学和研究工

作,在本专业领域具有较高的理论造诣和影响力。

2. 省协会会员单位专家还应满足以下条件:

(1)具有土地估价师或不动产登记代理人资格满 5 年,在现单位工作 3 年及以上,长期从事土地估价或不动产登记代理实务工作,精通相关理论、方法及相关知识,有丰富的实践经验;

(2)选聘专家所在单位近五年土地估价报告评审结果未出现五等报告且未出现 2 次及以上四等报告。

第七条 专家入库程序:

(一)申请人填报《江苏省土地估价与不动产登记代理协会专家申请表》,并提供有关资质(包括学历、学位、职称等)、个人在土地估价或不动产登记相关领域成就资料等复印件,提交给省协会秘书处;

(二)秘书处对申请资料进行初步审查;

(三)会长办公会对初审结果进行复审;

(四)复审结果提请常务理事会审议;

(五)审议通过的,由省协会发文公布并颁发《专家聘书》。

第八条 专家资格终止程序:

(一)专家本人、专家所在单位或省协会秘书处向协会提出终止专家资格报告;

(二)省协会秘书处将终止专家资格报告提交至会长办公会审议;

(三)经常务理事会审定;

(四)省协会发文公布结果。

第三章 专家权利与义务

第九条 专家的权利:

(一)有接受聘请,参与省自然资源厅、中国土地估价师与土地登记代理人协会、江苏省土地估价师与土地登记代理人协会等交办工作任务的权利;

(二)有反映工作过程中出现的问题、提出意见和建议的权利;

(三)对工作过程中提出意见、建议、问题不受任何单位或个人干预;

(四)根据有关规定享受相应的劳务补助;

(五)工作任务规定的其他权利。

第十条 专家的义务:

(一)严格遵循独立、客观、公正的原则,认真执行有关法律、法规、有关政策和行业规定;

(二)恪守职业道德和执业规范,对所提出的意见承担责任;

(三)对工作中涉及的国家秘密、商业秘密和当事人隐私保密;

(四)接受的工作如与自身存在利害关系或其他可能影响独立性、公正性的情况时,应及时告知并申请回避,工作中不得谋取相关单位和个人的不当利益;

(五)自觉接受省协会和社会监督;

(六)根据工作任务情况规定的其他义务。

第十一条 专家有下列情形之一的,终止专家资格:

(一)承担工作任务过程中存在徇私舞弊、违反规定等行为的;

(二)受到刑事处罚的;

(三)在土地估价、不动产登记代理或者其他经济管理工作中受行政处罚的;

(四)一年内两次无正当理由不参加协会交办工作的;

(五)由于身体健康原因不能胜任工作的;

(六)经单位推荐的专家,本人申请不再担任专家的或单位申请终止专家资格的;

(七)专家所在单位年度内土地估价报告评审结果出现五等报告的。

第十二条 省协会专家完成相关工作后,全部资料交于协会,做好记录、归档备查。

第四章 附 则

第十三条 本办法由省协会负责解释。

第十四条 本办法于 2019 年 7 月 8 日起试行,于 2024 年 8 月 15 日经常务理事会修订。

基于大食物观视角耕地用途管制优化路径探析

胡传景

(江苏省新沂市自然资源和规划局,江苏新沂,221400)

摘要:2016年中央一号文件首次提出“树立大食物观……满足日益多元化的食物消费需求”,自此发展大食物观理念逐渐进入人民视野。本文首先界定了大食物观内涵及历史变迁,接着从农业劳动人口、粮食生产效益、居民消费变化、耕地用途管制、食物来源渠道等角度深入分析我国耕地利用现状及存在问题,在此基础上有针对性提出基于大食物观视角耕地用途管制优化路径,为推进农业供给侧结构性改革,构建大食物观引领下多元化食物供给体系提供参考。

关键词:耕地用途管制;乡村振兴;大食物观;农业供给侧结构性改革

1、引言

“洪范八政,食为政首”,随着经济发展,人民生活水平提高,居民日常食物消费从“吃得饱、吃得好”逐渐向“吃得营养、吃得健康”转变。作为食物主要来源耕地,国家一直对其实行严格用途管制,近期又将以往非农建设占用耕地落实占补平衡扩展到各类占用耕地均要落实占补平衡,由“小占补”变为“大占补”^[1],如何在有限的国土空间内,在不触及18亿亩耕地红线基础上以及保障口粮绝对安全前提下,推进农业供给侧结构性改革,构建大食物观引领下多元化食物供给体系,满足人民日益多元化食物消费需求,还有很多方面需要探索。

2、大食物观内涵及历史变迁

2.1、内涵

“大食物观”是相对过去“粮食观”而言的,“大食物观”的食物,既包括稻谷、小麦、玉米和薯类等传统主粮,也包括肉、蛋、奶、水产品、果蔬类等副食,涵盖人们日常摄入所有营养品。

2.2、历史变迁

2016年,中央一号文件首次明确“树立大食物观……满足日益多元化的食物消费需求”。2022年全国两会期间,习近平总书记在看望参加政协会议的农业界、社会福利和社会保障界委员并参加联组会时指出,“要树立大食物观,从更好满足人民美好生活需要出发,掌握人民群众食物结构变化趋势,在确保粮食供给的同时,保障肉类、蔬菜、水果、水产品等各类食物有效供给,缺了哪样也不行。”2022年党的二十大报告强调,“树立大食物观,发展设施农业,构建多元化食物供给体系。”2022年在中央农村工作会议上习近平总书记进一步阐述,“解决吃饭问题,不能光盯着有限的耕地,要把思路打开,树立大食物观。‘吃饭’不仅仅是消费粮食,肉蛋奶、果菜鱼、菌菇笋等样样都是美食。”2023年,中央1号文件提出“树立大食物观,加快构建粮经饲统筹、农林牧渔结合、植物动物微生物并举的多元化食物供给体系。”2024年,中央1号文件进一步提出“树立大农业观、大食物观,多渠道拓展食物来源。”

3、目前我国耕地利用现状及存在问题

3.1、农业生产人口锐减

2008年全球金融危机爆发后,我国经济逆势增长,成为中国经济实力反转的分水岭^[2],城镇化进程加快,农村人口快速向城镇转移,2009年末全国大陆总人口为133474万人,其中乡村人口71288万人,占总人口比例53.40%,然而仅过两年,2011年,乡村人口占总人口的比重首次跌破50%,降至48.70%,此后我国乡村人口年均以1.31个百分点递减,年均减少1573万人,到2023年乡村人口占总人口的比重仅有33.80%。同时全国60岁及以上人口比重也由2009年的12.50%增长到2023年的21.10%,其中65岁及以上人口比重更是由2009年

的8.50%上升到2023年的15.40%,详见表1。根据联合国人口老龄化标准:一个国家或者地区的60岁以上人口占总人口的比例达到10%或者65岁及以上人口占总人口的比例达到7%,即标志着该地区进入了老龄化社会。按照这个标准,我国早已进入老龄化社会,事实上由于农村向城镇转移大多是青壮年人口,农村老龄化程度远高于全国整体水平,导致目前从事农业生产的大多是60~70岁老人,稍微年轻一点低于60岁可以买工伤保险的大多进城务工,这导致农业劳动力呈结构性紧缺状况。同时目前农村部分90后和绝大部分00后年轻人,出生后就随父母进城生活,对土地情感淡薄,选择从事农业生产的很少。

表1 2009年~2023年全国城乡人口及老年人口

单位:万人

年份	全国人口数量	城镇人口		农村人口		60岁及以上		65岁及以上	
		数量	比重%	数量	比重%	数量	比重%	数量	比重%
2009	133474	62186	46.6	71288	53.4	16714	12.5	11309	8.5
2010	133972	66557	49.68	67415	50.32	17765	13.26	11883	8.87
2011	134735	69079	51.3	65656	48.7	18499	13.7	12288	9.1
2012	135404	71182	52.6	64222	47.4	19390	14.3	12714	9.4
2013	136072	73111	53.73	62961	46.27	20243	14.9	13161	9.7
2014	136782	74916	54.77	61866	45.23	21242	15.5	13755	10.1
2015	137462	77116	56.1	60346	43.9	22200	16.1	14386	10.5
2016	138271	79298	57.35	58973	42.65	23086	16.7	15003	10.8
2017	139008	81347	58.52	57661	41.48	24090	17.3	15831	11.4
2018	139538	83137	59.58	56401	40.42	24949	17.9	16658	11.9
2019	140005	84843	60.6	55162	39.4	25388	18.1	17603	12.6
2020	141178	90199	63.89	50979	36.11	26402	18.7	19064	13.5
2021	141260	91425	64.7	49835	35.3	26736	18.9	20056	14.2
2022	141175	92071	65.2	49104	34.8	28004	19.8	20978	14.9
2023	140967	93267	66.2	47700	33.8	29697	21.1	21676	15.4

注:2010年、2020年数据分别来源:第六次、第七次全国人口普查主要数据;其它年度数据来源:各年度国民经济和社会发展统计公报。

3.2、粮食生产利润偏低

国家统计局年度统计公报显示,2023年全国粮食总产量13908.2亿斤,比上年增加177.6亿斤,实

现8连增,其中连续6年稳定在1.3万亿斤以上。粮食产量连年增产,国家粮库充实,市场行情低迷,以小麦为例,2024年国家继续在小麦主产区实行最低

收购价政策……最低收购价为每 50 公斤 118 元^[3],这与十年前 2014 年小麦最低收购价持平^[4]。然而十年来,种子、农药、化肥和机械等农资费用不断上涨,成本节节攀升,利润空间逐步压缩。1997 年农村进行第二轮土地承包,当年全国农村居民家庭经营耕地人均 2.07 亩^[5],承包期间“增人不增地,减人不减地”,2020 年第七次全国人口普查数据显示:全国平均每个家庭户的人口为 2.62 人,按照 3 人计算,农村家庭经营耕地总量为 6.21 亩,全部种上小麦和玉米,假设亩产都是 1000 斤,参照目前小麦和玉米市场行情,除去农资和机耕费用,1 年全部纯收入(未剔除地租和人工成本)在 7000 元左右。假设农户农闲时外出务工,农忙时返乡种地,这点种粮收益扣除来回路费,就所剩无几了,若算上损失的务工收入,那肯定是亏本。同时进城务工工资逐年上涨,导致种粮机会成本以肉眼可见的速度提高,进一步降低农民种粮意愿。

3.3、食物供需匹配错位

改革开放后,特别是进入新世纪以来,我国经济快速发展,城乡居民收入稳步增长,消费能力逐渐提升,居民恩格尔系数持续下降,由 1978 年 63.9% 下降到 2000 年 42.2%,2012 年进一步下降到 33.0%,2023 年已经降到 29.8%。城乡居民饮食消费偏好悄然发生改变,从追求大米白面“吃得饱”发展到减少主粮消费,向增加肉蛋奶、瓜果菜、水产品“吃得健康”消费升级。1991-2022 年我国小麦人均消费量从 79.6 公斤下降至 65.1 公斤,年均下降 0.65%,大米人均消费量从 86.8 公斤下降至 75.6 公斤,年均下降 0.45%;而与此相反的是,植物油人均消费量从 5.2 公斤增加至 26.2 公斤,年均增长 5.33%,肉类产品人均消费量从 20.4 公斤增加至 55.8 公斤,年均增长 3.31%^[6]。《中国农业展望报告(2023—2032)》指

出,未来 10 年,粮食需求增长主要得益于饲用消费较快增长,人均口粮消费呈下降趋势;菜蔬消费量保持平稳增长;乳制品、水果、水产品消费呈现快速增长趋势^[7]。主粮消费减少,副食需求增加,这反映出居民饮食消费向多元化、营养化、健康化转型升级,全国每天要消耗 70 万吨粮、9.8 万吨油、192 万吨菜和 23 万吨肉^[8],以粮为主的“粮食观”显然已经难以适应目前城乡居民饮食消费升级换代需求。

3.4、资本下乡圈地逐利

2008 年,十七届三中全会首次提出:“允许农民……流转土地承包经营权,发展多种形式的适度规模经营。有条件的地方可以发展专业大户、家庭农场、农民专业合作社等规模经营主体。”2013 年中央 1 号文件首次提出“鼓励和引导城市工商资本到农村发展适合企业化经营的种养殖业。”当年十八届三中全会再次重申这一政策。种粮利润低,再额外支付土地流转费、工人工资和财务成本费用,按理说很少有企业愿意下乡流转土地。但是根据当时政策,中央对企业流转土地后是否种粮没有严格要求,只是强调鼓励和引导城市工商资本到农村发展适合企业化经营的种养殖业^[9]。当年政策出台后许多资本投资农业初衷并不是种粮,在一些地区,工商企业租地种粮食的只有 6%^[10]。一些企业在“圈地”后,私自改变土地用途,选择发展林果业、搞养殖,建设设施农业,甚至违法占地建设住宿餐饮、休闲旅游等经营性场所,更有甚者变相进行房地产开发,2018 年自然资源部会同农业农村部对京津冀三地初步排查,发现违法建设 3.6675 万个“大棚房”,涉及土地面积 9869 亩^[11]。一些没有参与土地流转农户,效仿工商企业,在自家承包地上发展林果业、建设设施农业,导致耕地“非粮化”问题,由“面状”向“点状”逐渐蔓延开。

3.5、食物供应渠道单一

国以民为本,民以食为天。建国初期三年自然灾害带来粮食和副食品短缺教训惨痛,影响深远,致使国家一直持续关注粮食生产,对粮食安全潜在风险十分敏感。针对一部分资本下乡流转土地后擅自改变土地用途问题,2020年9月以来,国务院办公厅先后出台《关于坚决制止耕地“非农化”行为的通知》(国办发明电〔2020〕24号)、《关于防止耕地“非粮化”稳定粮食生产的意见》(国办发〔2020〕44号)(以下简称:“通知意见”)等文件,要求地方政府对辖区内耕地“非农化”“非粮化”进行整治,一些地方在执行政策过程中,没有按照耕地优先利用序,采取“一刀切”做法,简单地将没有种植稻谷、小麦和玉米三大谷物的耕地认定为“非粮化”^[12]整治范畴,致使2020-2023年全年粮食种植面积每年都在增加,详见表2。近期耕地占补平衡政策又由“小占补”变为“大占补”,耕地用途管制进一步收紧。然而在有限的国土空间之内,主粮种植面积与其他农作物种植面积是此消彼长关系,如何在不触及18亿亩耕地红线基础上以及保障口粮绝对安全前提下,完成“构建粮经饲统筹、农林牧渔结合、植物动物微生物并举的多元化食物供给体系”,需要政府有关部门深入思考。

表2 2020-2023年全年粮食种植面积

单位:万公顷

年份	2020	2021	2022	2023
面积	11677	11763	11833	11897
比上增加	70	86	70	64

注:数据来源:国家统计局2020-2023年各年度国民经济和社会发展统计公报。

4、基于大食物观视角耕地用途管制优化路径

4.1、推进农业规模经营

随着城市化进程推进,农村劳动力逐年减少,促进农业规模化经营是解决“谁来种地”问题大势所趋。2008年十七届三中全会召开,推动现代农业由

幕后走上前台,为传统人畜劳作小农生产模式向机械化大型生产方式转变提供了政策支撑。首先,积极引导农民在自愿基础上,通过村组内互换并地等方式,实现“小田并大田”,结合农村土地综合整治、农业水利工程建设逐步解决土地细碎化问题,为促进小农户成长为家庭农场创造条件。其次,持续推进中低产田改造,落实好“农田必须是良田”,逐步把永久基本农田全部建设为旱涝保收高标准农田,改善农业生产条件,采取“长牙齿”硬措施,优先处置永久基本农田范围内耕地“非粮化”问题,为有序引导资本下乡流转土地发展粮食规模化生产奠定基础。最后,加大乡村本土人才培养,对符合条件的中高等学校毕业生、退役军人、返乡农民工务农创业给予补助和贷款支持^[13],引导新型农业经营组织开展代耕代种、统防统治、土地托管等农业生产社会化服务,带动小农户合作经营、共同增收。

4.2、提高种粮主体收益

农民种粮能赚钱,国家粮食就安全^[14],促进土地有序流转,实施适度规模化经营,是农业供给侧改革大势所趋。首先,调整优化农业“三项补贴”政策,全面发挥粮补激励效应,确保补贴发放对象必须是实际种粮主体,既包括利用自有承包地种粮的农民,也包括通过流转土地种粮的新型农业经营主体,同时对规模化农业经营主体按照种粮面积实行超额累进补贴,促进土地有序流转。其次,健全土地流转价格形成机制,参考盐城市亭湖区“指导限价+积分评价”土地流转价格形成机制^[15],努力破解流转费用不合理上涨难题,保障流转当事人合法权益,促进土地适度规模经营。再次,扩大完全成本保险和种植收入保险政策实施范围,对达到一定规模专业化种粮主体,建立财政支持的农业保险大灾风险分散机制;同时继续用好稻谷、小麦最低收购价政策,让规模化粮

食生产企业彻底摆脱后顾之忧。最后,结合耕地休耕轮作制度,允许粮食生产主体,根据市场行情和自身实际情况,在保证每年至少种植一季粮食作物前提下,种植非粮作物,既可以提升耕地质量,又可以化解一部分因粮价波动造成的生产压力。

4.3、优化农业产业结构

时刻立足人多地少基本国情,积极落实“藏粮于地、藏粮于技”,严守18亿亩耕地红线,攻克种业“卡脖子”关键技术,在保障“谷物基本自给、口粮绝对安全”基础上,深入推进农业供给侧结构性改革,积极践行大食物观,构建多元化食物供给体系。紧紧围绕市场需求变化,坚持以人民为中心发展思想,优化耕地用途管制,提高资源利用效率,统筹粮经饲发展,调整农业产业结构,主食副食一起抓,植物动物微生物一起利用,推动食物供给由单一生产向多元供给转变。落实耕地利用优先序,永久基本农田重点用于粮食生产,保障稻谷、小麦、玉米种植面积,保证国民饭碗绝对安全;一般耕地主要用于粮食、居民日常生活消费其他农产品及畜牧用草用料生产,满足城乡居民日益丰富饮食文化生活需求。鼓励粮食生产主体,在符合国土调查耕地认定标准前提下,采取粮食与非粮食作物间作、轮作、套种的土地利用方式,缓解饲料粮和大豆油料结构性短缺矛盾。彻底打通耕地生产供给与消费需求之间通道,不断满足人们日渐增长美好生活需求。

4.4、分类处置规范引导

辩证唯物主义认为,事物的两面性是由事物内因和外因所构成的。一些工商资本大规模流转耕地,违规“非粮化”种植、甚至违法建设“大棚房”,实质是资本逐利本性,在缺乏政策有效约束下产物。一方面,按照“坚决遏制增量、分类处置存量”原则,对于“通知意见”下发后新增耕地“非农化”“非粮化”,采

取“长牙齿”措施,一律整改恢复为耕地,对其中未经批准改变一般耕地地类确实难以恢复的,落实耕地“进出平衡”;“通知意见”印发前将耕地转为林地、草地、园地等其他农用地的,根据实际情况,统筹考虑粮食生产和重要农产品保障、农民增收的关系,留出一定过渡期^[6],合理安排恢复耕地时序,不搞“简单化”“一刀切”强行恢复为耕地。另一方面,借助国家实施乡村振兴契机,引导工商资本投资农业,促进农村产业振兴,带动农民共同富裕。鼓励工商资本到农村从事良种繁育;支持新型农业经营主体发展农产品产地初加工;扶持返乡创业人员,发展电商、直播带货,拓展“土特产”销路,增加农户收入;健全工商资本流转土地资格审查和项目审核制度,对违反合同约定“非粮化”行为,一经发现立即纠正。鼓励工商企业参与开发农业产业新功能,发展生态旅游、民俗文化、农业休闲观光等产业。

4.5、拓展食物来源渠道

为了确保“谷物基本自给、口粮绝对安全”,只能将有限的耕地资源优先用于粮食生产,导致其他非粮作物种植面积被压缩,然而在人民群众食物消费提档升级背景下,仅仅依靠耕地产出已经无法人民消费需求。习近平总书记在2022年12月中央农村工作会议上明确指出:“解决吃饭问题,不能光盯着有限的耕地,要把思路打开,树立大食物观。‘吃饭’不仅仅是消费粮食,肉蛋奶、果菜鱼、菌菇笋等样样都是美食。”构建多元化食物供给体系,在资源环境承载能力之内,根据市场需求变化,将“食物地图”从耕地资源拓展到整个国土空间,向森林、草原、江河湖海和设施农业要食物,多途径开发食物来源,推广林下复合养殖种植经营模式、完善饲草料产业体系减少粮食消耗、推进陆基和深远海养殖渔场建设、扶持日光温室蔬菜瓜果畜禽生产养殖,打破“食物主要

来源于耕地”的传统思维,形成“宜粮则粮、宜经则经、宜牧则牧、宜渔则渔、宜林则林”现代农业生产结构和区域布局。践行大食物观,推动食物来源由单一维度向多维度转变,扩展食物供应链,在满足人民多元化消费需求的同时,分散主粮风险,减轻耕地资源不足压力,增强国家粮食安全韧性。

5、结束语

党的十九大报告指出:“我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾”,二十届三中全会明确“人民有所呼、改革有所应”,我们必须坚守18亿亩耕地红线,确保“谷物基本自给、口粮绝对安全”,推进农业供给侧结构性改革,优化耕地用途管制,构建大食物观引领下粮经饲统筹发展多元化食物供给体系,更好地满足人民美好生活需要的同时,提高农业效益、增加农民收入、改善农村面貌,缩小城乡差距,为乡村振兴注入活力。

参考文献

[1]王广华.切实加强耕地保护 改革完善占补平衡制度人民日报[N].人民网-人民日报.http://jx.people.com.cn/n2/2023/1010/c186330-40597835.html, 2023-10-10.

[2]张军.2008年为何成为中国经济实力反转的分水岭?复旦发展研究院,https://fddi.fudan.edu.cn/cb/31/c18965a183089/page.htm, 2019-04-03.

[3]中华人民共和国国家发展和改革委员会.关于公布2024年小麦最低收购价格的通知[EB/OL]. https://www.ndrc.gov.cn/fzggw/jgsj/jgs/sjdt/202309/t20230927_1360938.html, 2023-9-26.

[4]中华人民共和国中央人民政府.国家提高2014年小麦最低收购价格[EB/OL].https://www.gov.cn/ban-shi/2013-10/14/content_2506503.htm, 2013-10-14.

[5]国家统计局.年度数据[DB/OL].https://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01

[6]程国强.大食物观:结构变化、政策涵义与实践逻辑[J].农业经济问题,2023,521(5):49-60.

[7]农业农村部市场预警专家委员会.中国农业展望报告(2023-2032)[M].北京:中国农业科学技术出版社,2023.

[8]施芳,顾仲阳.“要树立大食物观”(总书记的人民情怀)[N]. 人民网-人民日报.http://gs.people.com.cn/n2/2024/0421/c183342-40818028.html, 2024-04-21.

[9-10]张文广.给“资本下乡”戴上法律笼头[N]. 经济参考报.http://www.jjckb.cn/2014-01/22/content_488417.htm, 2014-01-22.

[11]焦思颖.全国“大棚房”问题专项整治行动启动[N].中国自然资源报.https://www.mnr.gov.cn/dt/td/201808/t20180822_2360498.html, 2018-08-22.

[12]傅琳琳.“大食物观”下的粮食安全问题及应对策略[J].中国农民合作社,2022,155(4):44-45.

[13]中华人民共和国中央人民政府.中共中央国务院关于加快发展现代农业进一步增强农村发展活力的若干意见[EB/OL].https://www.gov.cn/gongbao/content/2013/content_2332767.htm, 2012-12-31.

[14]朱晶.树立大食物观,构建多元食物供给体系[J].农业经济与管理,2023,76(6):11-14.

[15]朱波娜,袁鑫,杨霞光.盐城亭湖“土地流转价格形成机制”改革经验被中央一号文件吸收[N].中国经济信息社江苏中心.http://www.js.xinhuanet.com/20240208/06b35db3aef94169a88a92895fa3a583/c.html, 2024-02-08.

[16]中华人民共和国农业农村部.习近平:加快建设农业强国 推进农业农村现代化(习近平总书记2022年12月23日在中央农村工作会议上的讲话)[EB/OL]. http://www.moa.gov.cn/ztzl/xjjpgysngzzyll/202303/t20230317_6423398.htm, 2023-03-17

南京长城开展“以清廉之风拂面洗耳，筑廉洁信念坚守初心”主题党日活动

近日，为推进党纪学习教育融入日常、抓在经常，推动党员在学纪、知纪、明纪、守纪上有新进步新提升，加强新时代廉洁文化建设，南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司党支部（以下简称南京长城党支部）联合南京中诚信联合会计师事务所党支部（以下简称中诚信党支部）组织开展“以清廉之风拂面洗耳，筑廉洁信念坚守初心”主题党日活动。



南京长城党支部书记陈建明以《严守纪律 扛牢责任 做新时代的好干部》为题，与全体党员共上党课，集中学习习近平总书记关于全面加强党的纪律建设的重要论述，领会《中国共产党纪律处分条例》的主旨要义和具体要求，并与全体党员共同剖析违



纪违法典型案例，交流学习心得，进一步引导广大党员干部增强党性观念，提高遵守党纪党规的主动性、自觉性。

在接受理论学习教育之后，党员们赴南京市廉政文化教育基地——阅江楼，进行现场学习。步入阅江楼廉政文化长廊，讲解员详细讲解了明代开国君主朱元璋廉政制度建设的典故，比如官员往来餐饮，最高标准为“四菜一汤”；修建明城墙时的“责任制”；官衙院落中“一口井”的故事；财务管理中的“壹、贰、叁、肆”大写数字的起源。一个个勤廉事迹，使大家深入了解明代廉政文化深厚的历史传承，切实感受先辈清廉之风，拂面洗耳润心田，对廉政文化有了更加深刻的理解和感悟。



苏州天元土地房地产评估有限公司 24 周年庆

苏州天元土地房地产评估有限公司成立于 2000 年 6 月,由苏州市国土局地价所改制成立。公司为中国土地估价师与土地登记代理人协会 A 级资信机构、全国土地评估备案机构、全国房地产评估壹级资质机构,同时具有资产评估资质、测绘资质、土地登记代理、稳评、土地整治、土地规划、工程咨询等资质。

今年,是苏州天元土地房地产评估有限公司成立 24 周年。为庆祝公司发展历程中的又一个里程碑时刻,公司精心策划了一场象山海滨周年庆活动,以表达对员工们辛勤工作和不懈努力的深深感激。

在象山影视城,大家兴奋地讨论着荧幕上那些令人难以忘怀的场景,仿佛每一个角落都能唤起我们心中熟悉的剧情。穿梭于风格迥异的建筑群中,我们体验了一场穿越时空的奇妙之旅。此外,环港环岛游也是本次活动的亮点之一。站在甲板上,沐浴在海风中,我们将象山港的灿烂景色永远镌刻在记忆里。在象山海滨,这里阳光明媚、海浪轻拍、沙滩柔软,汇

聚了夏日所有的美好,让大家暂时远离了工作生活的压力,更激发了对大自然和生活的热爱与珍惜。

本次象山海滨周年庆活动在一片欢声笑语中圆满落幕。此次活动不仅传递了公司的关怀,更加强了团队的凝聚力,激发了大家的活力,坚定了迈向共同目标的决心。

面向未来,苏州天元坚定承诺,将继续保持企业初心,不断提升服务质量,为客户提供卓越服务。与员工携手并进,以更加坚定的步伐迎接市场挑战,稳步推进企业目标,共同书写更加辉煌的未来篇章。



(苏州天元土地房地产评估有限公司供稿)

不忘清风来时意,守住初心得始终。通过这次活动,党员们纷纷表示,以史为鉴、以史为镜,要向清廉榜样学习,以楷模为镜,正自身衣冠。要筑牢思想根基,坚定理想信念,增强党性修养,恪守党的纪律,通过不断加强自身学习,提高政治素质。在执业中,要以谨慎之心对待权力,以淡泊之心对待名利,以警惕

之心对待诱惑,保持清醒头脑、廉洁自律,用党规党纪规范思想和行动,进一步履行好社会责任,推动行业高质量发展。

(南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司供稿)

2024 年第三季度土地估价机构备案情况

截至 2024 年 9 月 30 日，经过对土地估价机构基本情况、评估师等信息的核验，共有 3 家机构申请注销,3 家机构新申请备案,80 家机构申请变更备案,具体机构名单如下：

2024 年第三季度注销机构名单

序号	机构名称	法定代表人 / 执行合伙人	机构类型	工商登记机关
1	江苏华信土地房地产评估造价咨询有限公司	郑克宇	有限责任公司	南京市鼓楼区市场监督管理局
2	江苏仁衡土地房地产资产评估造价咨询有限公司	李寅斌	有限责任公司	南京市雨花台区政务服务管理办公室
3	江苏万融房地产评估测绘咨询有限公司	付克铜	有限责任公司	徐州市鼓楼区行政审批局

2024 年第三季度新备案机构名单

序号	备案号	机构名称	法定代表人 / 执行合伙人	机构类型	工商登记机关
1	2024320061	江苏中润房地产土地资产评估有限公司	戴世中	有限责任公司	泰州医药高新技术产业开发区(泰州市高港区)行政审批局
2	2024320062	江苏信融房地产评估有限公司	徐娇娇	有限责任公司	泰州市姜堰区行政审批局
3	2024320067	江苏天元房地产土地评估造价咨询有限公司	俞晓宁	有限责任公司	南京市鼓楼区行政审批局

2024 年第三季度申请变更备案机构名单

序号	备案号	机构名称	统一社会信用代码	法人 / 合伙人
1	2024320028	江苏诚德房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司	91320302MA1MCJYG3Y	支德应
2	2024320029	江苏海正土地房地产评估有限公司	913206027833817770	刘江波
3	2024320038	苏州永联行土地房地产资产评估有限公司	913205945866090239	沈敏珠

序号	备案号	机构名称	统一社会信用代码	法人/合伙人
4	2024320043	苏州弘远众益土地房地产评估咨询有限公司	91320509061890377N	陈勤
5	2024320044	扬州天泓房地产评估造价有限公司	91321081MA1WEWF23F	梁慧
6	2024320052	江苏中勤资产评估房地产估价有限公司	91320311778009719J	董会才
7	2024320053	徐州方圆房地产土地评估咨询有限公司	91320311593926967C	邱圣宝
8	2024320059	江苏中茂房地产土地评估造价咨询有限公司	91321282752718349A	王松园
9	2024320060	泰州星晟房地产土地造价咨询评估有限公司	91320311751428497N	赵宇冉
10	2024320063	无锡润杰房地产土地资产评估有限公司	91320202796145511L	王俊平
11	2024320064	江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司	91321003743732827Y	张磊
12	2024320065	江苏正兴土地房地产资产评估咨询有限公司	9132129168054940XJ	郭春霞
13	2024320066	江苏仁衡共盛土地房地产资产评估有限公司	9132030007633914XN	祝晓军
14	2021320005	苏州吴地房地产资产评估规划测绘有限公司	913205096730409205	俞文飏
15	2020320110	江苏伟业房地产土地评估造价咨询有限公司	91320000684938285Q	程士良
16	2020320028	江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司	91320106249682166W	李忠营
17	2020320032	江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司	91320924716875347P	苗玉龙
18	2022320026	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	91320214758958124T	唐敏
19	2020320009	苏州科大房地产估价咨询有限公司	913205087406957760	邝晓斌
20	2019320238	江苏中恒土地房地产资产评估咨询有限公司	913213027859694005	马娟
21	2020320187	江苏大新房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	91320106743916706T	杜一衡
22	2023320004	江苏方成房地产土地资产评估有限公司	91321291MA7MM5MM32	蔡晨阳
23	2020320168	常熟市常诚土地房地产评估工程咨询有限公司	913205817827192548	刘国强
24	2020320081	苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司	91320509757963052P	王灿
25	2020320039	江苏中和东华土地房地产资产评估造价有限公司	913205816902583745	吴梦星
26	2023320049	南京茗洋土地房地产资产评估造价咨询有限公司	913201025804681431	仲大勇
27	2020320213	苏州信谊行房地产土地评估咨询有限公司	91320508137768555M	纪霞
28	2023320032	江苏旺达行房地产土地与资产评估造价咨询有限公司	91320706724421134D	李贝
29	2020320236	南京银立通土地房地产资产评估咨询有限公司	913201025804723299	何荣欣
30	2022320010	江苏金彭城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	913203015502294679	冯春
31	2020320218	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	91320106784950986G	张增峰
32	2020320136	南京大陆土地房地产评估有限公司	913201027423522755	胡联生
33	2022320016	江苏众拓土地房地产资产评估造价咨询有限公司	913208007986173321	陈春

序号	备案号	机构名称	统一社会信用代码	法人/合伙人
34	2019320217	江苏鑫鼎土地房地产资产评估咨询有限公司	9132041366681537XP	郭忠伟
35	2020320207	江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司	91320402747312897Y	姜波
36	2020320222	江苏天元房地产评估造价集团有限公司	913200007505103251	陈德兵
37	2020320183	江苏国垚房地产土地资产评估有限公司	913205067983374968	杨立秀
38	2021320031	江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司	91320508724447254J	季锋
39	2022320018	江苏中远土地房地产资产评估测绘咨询有限公司	91320311757333042H	尹洪武
40	2020320113	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	9132000078495045XC	胡澄
41	2023320050	江苏世联仁合房地产土地资产评估有限公司	91321291MA1WPCAW2N	胡梦雅
42	2020320089	江苏安达土地房地产评估测绘有限公司	91320900781297926R	徐忠新
43	2020320228	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	91320000134784154E	刘华荣
44	2022320002	常州金沙土地房产评估有限公司	913204133391181398	殷彬
45	2020320210	江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司	91320411718505702L	舒友林
46	2023320013	江苏中盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司	913203027705048468	赵聪颖
47	2021320029	泰州青锋房地产土地与资产评估造价有限公司	91321202MA25KFNW3J	范望明
48	2021320028	江苏新鑫房地产土地资产评估有限公司	91320303754618157Y	朱登梅
49	2020320234	江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	913201066637888470	肖阳
50	2022320042	江苏正道土地房地产估价有限公司	9132090077643667XH	傅荃
51	2019320123	江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司	913201067162459516	艾琦
52	2020320102	江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	91320200732244166U	韩卫东
53	2022320011	江苏金九房地产土地资产评估咨询有限公司	913205087596589406	张武
54	2020320225	江苏清华房地产资产评估造价咨询有限公司	91320800743937793Y	张家彬
55	2020320186	扬州市国元房地产评估咨询有限公司	91321081067635406J	陈芳
56	2019320067	江苏大正房地产土地造价资产评估咨询有限公司	91320302726575073W	朱济运
57	2020320247	盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司	91320922757321615G	谢萍
58	2020320200	中证房地产评估造价集团有限公司	913201067541247987	王军
59	2020320203	江苏苏地行土地房产评估有限公司	91320000666817789G	张其宝
60	2020320232	江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司	91320106721742063L	杨彤焰
61	2022320012	江苏政通房地产土地评估有限公司	913205067849749610	陈清清
62	2021320002	江苏嘉德房地产土地评估造价咨询有限公司	91320594071070284R	成荣兵
63	2023320029	江苏恭诚土地房地产评估造价咨询有限公司	91320583696792543W	张丹
64	2024320001	江苏信和工程建设管理房地产评估有限公司	91320412739431984Y	姚江涛

序号	备案号	机构名称	统一社会信用代码	法人 / 合伙人
65	2022320024	无锡市阳美资产评估土地房地产评估事务所(有限合伙)	913202822503094734	郭敏霞
66	2022320040	江苏苏通房地产土地评估造价咨询有限公司	91321322694470954C	杨林
67	2020320176	江苏常度房地产评估咨询有限公司	91320411758473100R	汤立
68	2022320044	徐州市中鑫土地房地产估价咨询有限公司	91320302759655117L	满秀秀
69	2020320133	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	91320117339337219K	王延龙
70	2020320124	江苏大公房地产土地与资产评估造价咨询有限公司	91320703764168006H	刘英
71	2023320010	江苏国联土地房地产评估有限公司	9132041175324355X4	姜小波
72	2017320087	苏州正合房地产土地评估咨询有限公司	9132050875393721X1	曾超辉
73	2022320037	江苏众泰房地产土地评估咨询有限公司	91321202744832352T	马正龙
74	2023320039	江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司	91320214135936367T	徐锋
75	2021320001	江苏茂源勘测规划设计有限公司	913210817953503370	徐文斌
76	2020320047	苏州市中冠房地产土地评估咨询有限责任公司	913205816853367020	钱鹃
77	2020320134	无锡东信房地产土地资产评估测绘有限公司	91320211787686105H	田蕊
78	2020320153	华盛兴伟土地房地产资产评估有限公司	91320000750510309B	丁勇
79	2023320034	苏州中鑫恒泰房地产土地评估有限公司	91320281791059921W	刘慧军
80	2020320166	江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司	9132058109145009X1	王建中

