



山东不动产登记与估价

SHANDONG REAL ESTATE REGISTRATION AGENCY AND VALUATION ASSOCIATION

主办单位：山东省不动产登记代理与土地估价行业协会

第十六期 2019年

内部资料 仅供交流





作品：《夕阳余晖与建筑之美》 作者：苗大地（山东国晟土地房地产评估有限公司）



作品：《泰山晨曦》 作者：李跃（山东安诚信土地房地产资产评估有限公司）

CONTENTS 目 录

政策要闻

- 中共中央 国务院关于保持土地承包关系稳定并长久不变的意见..... 1
- 国务院办公厅关于切实加强高标准农田建设提升国家粮食安全保障能力的意见..... 7
- 自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见 ... 13
- 最高人民法院办公厅及五大协会关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知..... 18
- 山东省农村房地一体不动产确权登记工作方案 24

行业动态

- 省协会三届五次理事会顺利召开 28
- 省协会践行社会责任助力乡村振兴 31
- 青海、浙江省土地估价师协会来鲁考察交流 32
- 山东省 2019 年度第一批次土地估价报告抽查情况分析点评会顺利召开. 33

自律规范

- 关于 2019 年度第一批次土地估价报告抽查评议结果的公示 35

征稿启事

- 《山东不动产登记与估价》征稿启事 40

中共中央 国务院关于保持土地承包关系稳定并长久不变的意见

党的十九大提出，保持土地承包关系稳定并长久不变，第二轮土地承包到期后再延长三十年。为充分保障农民土地承包权益，进一步完善农村土地承包经营制度，推进实施乡村振兴战略，现就保持农村土地（指承包耕地）承包关系稳定并长久不变（以下简称“长久不变”）提出如下意见。

一、重要意义

自实行家庭承包经营以来，党中央、国务院一直坚持稳定农村土地承包关系的方针政策，先后两次延长承包期限，不断健全相关制度体系，依法维护农民承包土地的各项权利。在中国特色社会主义进入新时代的关键时期，党中央提出保持土地承包关系稳定并长久不变，是对党的农村土地政策的继承和发展，意义重大、影响深远。

（一）实行“长久不变”有利于巩固和完善农村基本经营制度。在农村实行以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制，是

改革开放的重大成果，是农村基本经营制度。这一制度符合我国国情和农业生产特点，具有广泛适应性和强大生命力。承包关系稳定，有利于增强农民发展生产的信心、保障农村长治久安。实行“长久不变”，顺应了农民愿望，将为巩固农村基本经营制度奠定更为坚实基础，展现持久制度活力。

（二）实行“长久不变”有利于促进中国特色现代农业发展。土地承包关系是农村生产关系的集中体现，需要适应生产力发展的要求不断巩固完善。改革开放初期实行家庭联产承包制，成功解决了亿万农民的温饱问题。随着工业化、城镇化发展和农村劳动力大量转移，农业物质装备水平大幅提升，农业经营规模扩大成为可能。实行“长久不变”，促进形成农村土地“三权”分置格局，稳定承包权，维护广大农户的承包权益，放活经营权，发挥新型农业经营主体引领作用，有利于实现小农户和现代农

业发展有机衔接，有利于发展多种形式适度规模经营，推进中国特色农业现代化。

（三）实行“长久不变”有利于推动实施乡村振兴战略。当前，我国发展不平衡不充分问题在乡村最为突出。实施乡村振兴战略是决胜全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化国家的重大历史任务。改革是乡村全面振兴的法宝。推动乡村全面振兴，必须以完善产权制度和要素市场化配置为重点，强化制度性供给。实行“长久不变”，完善承包经营制度，有利于强化农户土地承包权益保护，有利于推进农村土地资源优化配置，有利于激活主体、激活要素、激活市场，为实现乡村振兴提供更加有力的制度保障。

（四）实行“长久不变”有利于保持农村社会和谐稳定。土地问题贯穿农村改革全过程，涉及亿万农民切身利益，平衡好各方土地权益，是党的执政能力和国家治理水平的重要体现。实行“长久不变”，进一步明晰集体与农户、农户与农

户、农户与新型农业经营主体之间在承包土地上的权利义务关系，有利于发挥社会主义集体经济的优越性，通过起点公平、机会公平，合理调节利益关系，消除土地纠纷隐患，促进社会公平正义，进一步巩固党在农村的执政基础。

二、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，认真落实党中央、国务院决策部署，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立和贯彻落实新发展理念，紧扣处理好农民和土地关系这一主线，坚持农户家庭承包经营，坚持承包关系长久稳定，赋予农民更加充分而有保障的土地权利，巩固和完善农村基本经营制度，为提高农业农村现代化水平、推动乡村全面振兴、保持社会和谐稳定奠定制度基础。

（二）基本原则

——稳定基本经营制度。坚持

农村土地农民集体所有，确保集体经济组织成员平等享有土地权益，不断探索具体实现形式，不搞土地私有化；坚持家庭承包经营基础性地位，不论经营权如何流转，不论新型农业经营主体如何发展，都不能动摇农民家庭土地承包地位、侵害农民承包权益。

——尊重农民主体地位。尊重农民意愿，把选择权交给农民，依靠农民解决好自己最关心最现实的利益问题；尊重农民首创精神，充分发挥其主动性和创造性，凝聚广大农民智慧和力量，破解改革创新中的难题；加强示范引导，允许农民集体在法律政策范围内通过民主协商自主调节利益关系。

——推进农业农村现代化。顺应新形势完善生产关系，立足建设现代农业、实现乡村振兴，引导土地经营权有序流转，提高土地资源利用效率，形成多种形式农业适度规模经营，既解决好农业问题也解决好农民问题，既重视新型农业经营主体也不忽视普通农户，走出一条中国特色社会主义乡村振兴道

路。

——维护农村社会稳定。以农村社会稳定为前提，稳慎有序实施，尊重历史、照顾现实、前后衔接、平稳过渡，不搞强迫命令；从各地实际出发，统筹考虑、综合平衡、因地制宜、分类施策，不搞一刀切；保持历史耐心，循序渐进、步步为营，既解决好当前矛盾又为未来留有空间。

三、准确把握“长久不变”政策内涵

（一）保持土地集体所有、家庭承包经营的基本制度长久不变。农村土地集体所有、家庭承包经营的基本制度有利于调动集体和农民积极性，对保障国家粮食安全和农产品有效供给具有重要作用，必须毫不动摇地长久坚持，确保农民集体有效行使集体土地所有权、集体成员平等享有土地承包权。要从我国经济社会发展阶段和各地发展不平衡的实际出发，积极探索和不断丰富集体所有、家庭承包经营的具体实现形式，不断推进农村基本经营制度完善和发展。

(二)保持农户依法承包集体土地的基本权利长久不变。家庭经营在农业生产经营中居于基础性地位,要长久保障和实现农户依法承包集体土地的基本权利。农村集体经济组织成员有权依法承包集体土地,任何组织和个人都不能剥夺和非法限制。同时,要根据时代发展需要,不断强化对土地承包权的物权保护,依法保障农民对承包地占有、使用、收益、流转及承包土地的经营权抵押、担保权利,不断赋予其更加完善的权能。

(三)保持农户承包地稳定。农民家庭是土地承包经营的法定主体,农村集体土地由集体经济组织内农民家庭承包,家庭成员依法平等享有承包土地的各项权益。农户承包地要保持稳定,发包方及其他经济组织和个人不得违法调整。鼓励承包农户增加投入,保护和提升地力。各地可在农民自愿前提下结合农田基本建设,组织开展互换并地,发展连片种植。支持新型农业经营主体通过流转农户承包地进行农田整理,提升农业综合生产能

力。

四、稳妥推进“长久不变”实施

(一)稳定土地承包关系。第二轮土地承包到期后应坚持延包原则,不得将承包地打乱重分,确保绝大多数农户原有承包地继续保持稳定。对少数存在承包地因自然灾害毁损等特殊情形且群众普遍要求调地的村组,届时可按照大稳定、小调整的原则,由农民集体民主协商,经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意,并报乡(镇)政府和县级政府农业等行政主管部门批准,可在个别农户间作适当调整,但要依法依规从严掌握。

(二)第二轮土地承包到期后再延长三十年。土地承包期再延长三十年,使农村土地承包关系从第一轮承包开始保持稳定长达七十五年,是实行“长久不变”的重大举措。现有承包地在第二轮土地承包到期后由农户继续承包,承包期再延长三十年,以各地第二轮土地

承包到期为起点计算。以承包地确权登记颁证为基础，已颁发的土地承包权利证书，在新的承包期继续有效且不变不换，证书记载的承包期限届时作统一变更。对个别调地的，在合同、登记簿和证书上作相应变更处理。

（三）继续提倡“增人不增地、减人不减地”。为避免承包地的频繁变动，防止耕地经营规模不断细分，进入新的承包期后，因承包方家庭人口增加、缺地少地导致生活困难的，要帮助其提高就业技能，提供就业服务，做好社会保障工作。因家庭成员全部死亡而导致承包方消亡的，发包方应当依法收回承包地，另行发包。通过家庭承包取得土地承包权的，承包方应得的承包收益，依照继承法的规定继承。

（四）建立健全土地承包权依法自愿有偿转让机制。维护进城农户土地承包权益，现阶段不得以退出土地承包权作为农户进城落户的条件。对承包农户进城落户的，引导支持其按照自愿有偿原则依

法在本集体经济组织内转让土地承包权或将承包地退还集体经济组织，也可鼓励其多种形式流转承包地经营权。对长期弃耕抛荒承包地的，发包方可以依法采取措施防止和纠正弃耕抛荒行为。

五、切实做好“长久不变”基础工作

（一）做好承包地确权登记颁证工作。承包地确权登记颁证是稳定农村土地承包关系的重大举措，也是落实“长久不变”的重要前提和基本依据。在 2018 年年底前基本完成确权登记颁证工作的基础上，继续做好收尾工作、化解遗留问题，健全承包合同取得权利、登记记载权利、证书证明权利的确权登记制度，并做好与不动产统一登记工作的衔接，赋予农民更有保障的土地承包权益，为实行“长久不变”奠定坚实基础。

（二）完善落实农村土地所有权、承包权、经营权“三权”分置政策体系。不断探索农村土地集体所有制的有效实现形式，充分发挥所有权、承包权、经营权的各自功

能和整体效用，形成层次分明、结构合理、平等保护的格局。深入研究农民集体和承包农户在承包地上、承包农户和经营主体在土地流转中的权利边界及相互权利关系等问题，充分维护农户承包地的各项权能。完善土地经营权流转市场，健全土地流转规范管理制度，探索更多放活土地经营权的有效途径。

（三）健全农村土地承包相关法律政策。按照党中央确定的政策，抓紧修改相关法律，建立健全实行“长久不变”、维护农户土地承包权益等方面的制度体系。在第二轮土地承包到期前，中央农办、农业农村部等部门应研究出台配套政策，指导各地明确第二轮土地承包到期后延包的具体办法，确保政策衔接、平稳过渡。

（四）高度重视政策宣传引导工作。各地区各有关部门要加大宣传力度，各新闻媒体要积极发挥作用，做好“长久不变”政策解读和业务培训，及时、充分、有针对性

地发布信息，使广大农民和基层干部群众全面准确了解党和国家的农村土地承包政策。密切关注政策落实中出现的新情况新问题，积极应对、妥善处理，重大问题要及时报告。

各省（自治区、直辖市）党委和政府要充分认识实行“长久不变”的重要性、系统性、长期性，按照党中央、国务院要求，切实加强领导，落实工作责任，研究解决实行“长久不变”的重点难点问题，保障“长久不变”和第二轮土地承包到期后再延长三十年政策在本地顺利实施。实行县级党委和政府负责制，县级要针对具体问题制定工作方案，结合本地实际周密组织实施，确保“长久不变”政策落实、承包延期平稳过渡，保持农村社会和谐稳定。各有关部门要按照职责分工，主动支持配合，形成工作合力，健全齐抓共管的工作机制，维护好、实现好农民承包土地的各项权利，保证农村长治久安。

国务院办公厅关于切实加强高标准农田建设提升国家粮食安全保障能力的意见

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

确保重要农产品特别是粮食供给，是实施乡村振兴战略的首要任务。建设高标准农田，是巩固和提高粮食生产能力、保障国家粮食安全的关键举措。近年来，各地各有关部门认真贯彻党中央、国务院决策部署，大力推进高标准农田建设，取得了明显成效。但我国农业基础设施薄弱、防灾抗灾减灾能力不强的状况尚未根本改变，粮食安全基础仍不稳固。为切实加强高标准农田建设，提升国家粮食安全保障能力，经国务院同意，现提出以下意见。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，紧紧围绕实施乡村振兴战略，按照农业高质量发展要求，推动藏粮于地、藏粮于技，以提升粮食产能为首要

目标，聚焦重点区域，统筹整合资金，加大投入力度，完善建设内容，加强建设管理，突出抓好耕地保护、地力提升和高效节水灌溉，大力推进高标准农田建设，加快补齐农业基础设施短板，提高水土资源利用效率，切实增强农田防灾抗灾减灾能力，为保障国家粮食安全提供坚实基础。

（二）基本原则。

夯坚实基础，确保产能。突出粮食和重要农产品优势区，着力完善农田基础设施，提升耕地质量，持续改善农业生产条件，稳步提高粮食生产能力，确保谷物基本自给、口粮绝对安全。

因地制宜，综合治理。严守生态保护红线，依据自然资源禀赋和国土空间、水资源利用等规划，根据各地农业生产特征，科学确定高标准农田建设布局、标准和内容，推进田水林路电综合配套。

依法严管，良田粮用。稳定农村土地承包关系，强化用途管控，实行最严格的保护措施，完善管护

机制，确保长期发挥效益。建立健全激励和约束机制，支持高标准农田主要用于粮食生产。

政府主导，多元参与。切实落实地方政府责任，持续加大资金投入，积极引导社会力量开展农田建设。鼓励农民和农村集体经济组织自主筹资投劳，参与农田建设和运营管理。

（三）目标任务。到 2020 年，全国建成 8 亿亩集中连片、旱涝保收、节水高效、稳产高产、生态友好的高标准农田；到 2022 年，建成 10 亿亩高标准农田，以此稳定保障 1 万亿斤以上粮食产能；到 2035 年，通过持续改造提升，全国高标准农田保有量进一步提高，不断夯实国家粮食安全保障基础。

二、构建集中统一高效的管理新体制

（四）统一规划布局。开展高标准农田建设专项清查，全面摸清各地高标准农田数量、质量、分布和利用状况。结合国土空间、水资源利用等相关规划，修编全国高标准农田建设规划，形成国家、省、市、县四级农田建设规划体系，找

准潜力区域，明确目标任务和建设布局，确定重大工程、重点项目和时序安排。把高效节水灌溉作为高标准农田建设重要内容，统筹规划，同步实施。在永久基本农田保护区、粮食生产功能区、重要农产品生产保护区，集中力量建设高标准农田。粮食主产区要立足打造粮食生产核心区，加快区域化整体推进高标准农田建设。粮食主销区和产销平衡区要加快建设一批高标准农田，保持粮食自给率。优先支持革命老区、贫困地区以及工作基础好的地区建设高标准农田。（农业农村部、国家发展改革委、财政部、自然资源部、水利部和地方各级人民政府按职责分工负责。以下均需地方各级人民政府负责，不再列出）

（五）统一建设标准。加快修订高标准农田建设通则，研究制定分区域、分类型的高标准农田建设标准及定额，健全耕地质量监测评价标准，构建农田建设标准体系。各省（区、市）可依据国家标准编制地方标准，因地制宜开展农田建设。完善高标准农田建设内容，统

一规范工程建设、科技服务和建后管护等要求。综合考虑农业农村发展要求、市场价格变化等因素，适时调整建设内容和投资标准。在确保完成新增高标准农田建设任务的基础上，鼓励地方结合实际，对已建项目区进行改造提升。（农业农村部、国家发展改革委、财政部、水利部、国家标准委按职责分工负责）

（六）统一组织实施。及时分解落实高标准农田年度建设任务，同步发展高效节水灌溉。统筹整合各渠道农田建设资金，提升资金使用效益。规范开展项目前期准备、申报审批、招标投标、工程施工和监理、竣工验收、监督检查、移交管护等工作，实现农田建设项目集中统一高效管理。严格执行建设标准，确保建设质量。充分发挥农民主体作用，调动农民参与高标准农田建设积极性，尊重农民意愿，维护好农民权益。积极支持新型农业经营主体建设高标准农田，规范有序推进农业适度规模经营。（农业农村部、国家发展改革委、财政部、水利部按职责分工负责）

（七）统一验收考核。建立健全“定期调度、分析研判、通报约谈、奖优罚劣”的任务落实机制，确保年度建设任务如期保质保量完成。按照粮食安全省长责任制考核要求，进一步完善高标准农田建设评价制度。强化评价结果运用，对完成任务好的予以倾斜支持，对未完成任务的进行约谈处罚。严格按程序开展农田建设项目竣工验收和评价，向社会统一公示公告，接受社会和群众监督。（农业农村部、国家发展改革委、财政部、国家粮食和储备局按职责分工负责）

（八）统一上图入库。运用遥感监控等技术，建立农田管理大数据平台，以土地利用现状图为底图，全面承接高标准农田建设历史数据，统一标准规范、统一数据要求，把各级农田建设项目立项、实施、验收、使用等各阶段相关信息上图入库，建成全国农田建设“一张图”和监管系统，实现有据可查、全程监控、精准管理、资源共享。各地要加快完成高标准农田上图入库工作，有关部门要做好相关数据共享和对接移交等工作。（农业

农村部牵头，国家发展改革委、财政部、自然资源部、水利部按职责分工负责)

三、强化资金投入和机制创新

(九) 加强财政投入保障。建立健全农田建设投入稳定增长机制。各地要优化财政支出结构，将农田建设作为重点事项，根据高标准农田建设任务、标准和成本变化，合理保障财政资金投入。加大土地出让收入对高标准农田建设的支持力度。各地要按规定及时落实地方支出责任，省级财政应承担地方财政投入的主要支出责任。鼓励有条件的地区在国家确定的投资标准基础上，进一步加大地方财政投入，提高项目投资标准。(财政部、国家发展改革委、农业农村部按职责分工负责)

(十) 创新投融资模式。发挥政府投入引导和撬动作用，采取投资补助、以奖代补、财政贴息等多种方式支持高标准农田建设。鼓励地方政府有序引导金融和社会资本投入高标准农田建设。在严格规范政府债务管理的同时，鼓励开发性、政策性金融机构结合职能定位

和业务范围支持高标准农田建设，引导商业金融机构加大信贷投放力度。完善政银担合作机制，加强与信贷担保等政策衔接。鼓励地方政府在债务限额内发行债券支持符合条件的高标准农田建设。有条件的地方在债券发行完成前，对预算已安排债券资金的项目可先行调度库款开展建设，债券发行后及时归垫。加强国际合作与交流，探索利用国外贷款开展高标准农田建设。(财政部、中国人民银行、中国银保监会、农业农村部按职责分工负责)

(十一) 完善新增耕地指标调剂收益使用机制。优化高标准农田建设新增耕地和新增产能的核定流程、核定办法。高标准农田建设新增耕地指标经核定后，及时纳入补充耕地指标库，在满足本区域耕地占补平衡需求的情况下，可用于跨区域耕地占补平衡调剂。加强新增耕地指标跨区域调剂统筹和收益调节分配，拓展高标准农田建设资金投入渠道。土地指标跨省域调剂收益要按规定用于增加高标准农田建设投入。各地要将省域内高

标准农田建设新增耕地指标调剂收益优先用于农田建设再投入和债券偿还、贴息等。（财政部、自然资源部、农业农村部按职责分工负责）

（十二）加强示范引领。开展绿色农田建设示范，推动耕地质量保护提升、生态涵养、农业面源污染防治和田园生态改善有机融合，提升农田生态功能。选取一批土壤盐碱化、酸化、退化和工程性缺水等区域，针对农业生产存在的主要障碍因素，采取专项工程措施开展高标准农田建设，为相同类型区域高标准农田建设进行试验示范。在潜力大、基础条件好、积极性高的地区，推进高标准农田建设整县示范。（农业农村部、生态环境部按职责分工负责）

（十三）健全工程管护机制。结合农村集体产权制度和农业水价综合改革，建立健全高标准农田管护机制，明确管护主体，落实管护责任。各地要建立农田建设项目管护经费合理保障机制，调动受益主体管护积极性，确保建成的工程设施正常运行。将建后管护落实情

况纳入年度高标准农田建设评价范围。（农业农村部、国家发展改革委、财政部、自然资源部、水利部按职责分工负责）

四、保障措施

（十四）加强组织领导。农田建设实行中央统筹、省负总责、市县抓落实、群众参与的工作机制。强化省级政府一把手负总责、分管领导直接负责的责任制，抓好规划实施、任务落实、资金保障、监督评价和运营管护等工作。农业农村部门要全面履行好农田建设集中统一管理职责，发展改革、财政、自然资源、水利、人民银行、银保监会等相关部门按照职责分工，密切配合，做好规划指导、资金投入、新增耕地核定、水资源利用和管理、金融支持等工作，协同推进高标准农田建设。及时总结和推广好经验好做法，营造农田建设良好氛围。（农业农村部牵头，国家发展改革委、财政部、自然资源部、水利部、中国人民银行、中国银保监会按职责分工负责）

（十五）加大基础支撑。推进农田建设法规制度建设，制定完善

项目管理、资金管理、监督评估和监测评价等办法。加强农田建设管理和技术服务体系队伍建设，重点配强县乡两级工作力量，与当地高标准农田建设任务相适应。围绕农田建设关键技术问题，开展科学研究，组织科技攻关。大力引进推广高标准农田建设先进实用技术，加强工程建设与农机农艺技术的集成和应用，推动科技创新与成果转化。加强农田建设行业管理服务，加大相关技术培训力度，提升农田建设管理技术水平。（农业农村部、国家发展改革委、科技部、财政部、水利部按职责分工负责）

（十六）严格保护利用。对建成的高标准农田，要划为永久基本农田，实行特殊保护，防止“非农化”，任何单位和个人不得损毁、擅自占用或改变用途。严格耕地占用审批，经依法批准占用高标准农田的，要及时补充，确保高标准农田数量不减少、质量不降低。对水毁等自然损毁的高标准农田，要纳入年度建设任务，及时进行修复或补充。完善粮食主产区利益补偿机

制和种粮激励政策，引导高标准农田集中用于重要农产品特别是粮食生产。探索合理耕作制度，实行用地养地相结合，加强后续培肥，防止地力下降。严禁将不达标污水排入农田，严禁将生活垃圾、工业废弃物等倾倒、排放、堆存到农田。

（农业农村部、自然资源部、国家发展改革委、财政部、生态环境部按职责分工负责）

（十七）加强风险防控。树立良好作风，强化廉政建设，严肃工作纪律，切实防范农田建设管理风险。加强对农田建设资金全过程绩效管理，科学设定绩效目标，做好绩效运行监控和评价，强化结果应用。加强工作指导，对发现的问题及时督促整改。严格跟踪问责，对履职不力、监管不严、失职渎职的，依法依规追究有关人员责任。（农业农村部、国家发展改革委、财政部按职责分工负责）

国务院办公厅
2019年11月13日

自然资源部关于加强规划和用地保障支持 养老服务发展的指导意见

自然资规〔2019〕3号

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门，部有关直属单位，各派出机构，部机关各司局：

为深入贯彻习近平总书记对加快养老产业发展的重要指示批示精神，认真落实《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》（国办发〔2019〕5号）的工作部署，围绕居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的养老服务体系建设，合理规划养老服务设施空间布局，切实保障养老服务设施用地，促进养老服务发展，现提出以下指导意见。

一、合理界定养老服务设施用地

（一）明确养老服务设施用地范围。养老服务设施用地是指专门为老年人提供生活照料、康复护理、托管照护、医疗卫生等服务的房屋和场地设施所使用的土地，包

括敬老院、老年养护院、养老院等机构养老服务设施的用地，养老服务中心、日间照料中心等社区养老服务设施的用地等。

（二）依法依规确定土地用途和年期。供应养老服务设施用地，应当依据详细规划，对照《土地利用现状分类》国家标准确定土地用途，根据法律法规和相关文件的规定确定土地使用权出让年期等。养老服务设施与其他功能建筑兼容使用同一宗土地的，根据主用途确定该宗地土地用途和土地使用权出让年期。对土地用途确定为社会福利用地，以出让方式供应的，出让年限不得超过50年；以租赁方式供应的，租赁年限不得超过20年。

二、统筹规划养老服务设施用地空间布局

（三）保障养老服务设施规划用地规模。各地要强化国土空间规划统筹协调作用，落实“多规合

一”，在编制市、县国土空间总体规划时，应当根据本地区人口结构、老龄化发展趋势，因地制宜提出养老服务设施用地的规模、标准和布局原则。对现状老龄人口占比较高和老龄化趋势较快的地区，应适当提高养老服务设施用地比例。各级自然资源主管部门在组织对国土空间总体规划进行审查时要严格把关，确保养老服务设施用地规模达标、布局合理。

（四）统筹落实养老服务设施规划用地。编制详细规划时，应落实国土空间总体规划相关要求，充分考虑养老服务设施数量、结构和布局需求，对独立占地的养老服务设施要明确位置、指标等，对非独立占地的养老服务设施要明确内容、规模等要求，为项目建设提供审核依据。新建城区和新建居住

（小）区要按照相应国家标准规范，配套建设养老服务设施，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收。已建成城区养老服务设施不足的，应结合城市功能优化和有机更新等统筹规划，支持盘活利用存量资源改造为养老服务设施，保证老

年人就近养老需求。

（五）严格养老服务设施规划许可和核实。市、县自然资源主管部门要严格审查新建住宅项目的建设工程设计方案等，对不符合规划条件、养老服务设施规划设计标准和规范要求的，不予核发建设工程规划许可证，不予通过规划核实。

三、保障和规范养老服务设施用地供应

（六）规范编制养老服务设施供地计划。市、县自然资源主管部门应当根据本地区养老服务需求，分阶段供应国土空间总体规划和详细规划确定的养老服务设施用地，并落实到年度建设用地供应计划，做到应保尽保。具备条件的地区，可在建设用地供应计划中明确拟供应养老服务设施用地的宗地位置、面积、用途等。涉及新增建设用地的，在土地利用年度计划中优先予以安排。

（七）明确用地规划和开发利用条件。敬老院、老年养护院、养老院等机构养老服务设施用地一般应单独成宗供应，用地规模原则

上控制在 3 公顷以内。出让住宅用地涉及配建养老服务设施的，在土地出让公告和合同中应当明确配建、移交的养老服务设施的条件和要求。鼓励养老服务设施用地兼容建设医卫设施，用地规模原则上控制在 5 公顷以内，在土地出让时，可将项目配套建设医疗服务设施要求作为土地供应条件并明确不得分割转让。

（八）依法保障非营利性养老服务机构用地。市、县自然资源主管部门应结合养老服务设施用地规划布局和建设用地的供应计划统筹安排，充分保障非营利性养老服务机构的用地需求。以划拨方式取得国有建设用地使用权的，非营利性养老服务机构可凭登记机关发给的社会服务机构登记证书和其他法定材料，向所在地的市、县自然资源主管部门提出建设用地规划许可申请，经有建设用地批准权的人民政府批准后，市、县自然资源主管部门同步核发建设用地规划许可证、国有土地划拨决定书。鼓励非营利性养老服务机构以租赁、出让等有偿使用方式取得国

有建设用地使用权，支持政府以作价出资或者入股方式提供土地，与社会资本共同投资建设养老服务项目。

（九）以多种有偿使用方式供应养老服务设施用地。对单独成宗供应的营利性养老服务设施用地，应当以租赁、先租后让、出让方式供应，鼓励优先以租赁、先租后让方式供应。国有建设用地使用权出让（租赁）计划公布后，同一宗养老服务设施用地只有一个意向用地者的，市、县自然资源主管部门可按照协议方式出让（租赁）；有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖、挂牌方式出让（租赁）。

（十）合理确定养老服务设施用地供应价格。以出让方式供应的社会福利用地，出让底价可按不低于所在级别公共服务用地基准地价的 70% 确定；基准地价尚未覆盖的地区，出让底价不得低于当地土地取得、土地开发客观费用与相关税费之和。以租赁方式供应的社会福利用地，由当地人民政府制定最低租金标准，并在土地租赁合同中明确租金调整的时间间隔和调整

方式。

(十一)规范存量土地改变用途和收益管理。土地使用权人申请改变存量土地用途用于建设养老服务设施，经审查符合详细规划的，市、县自然资源主管部门应依法依规办理土地用途改变手续。建成的养老服务设施由非营利性养老机构使用的，原划拨土地可继续划拨使用，原有偿使用的土地可不增收改变规划条件的地价款等；不符合划拨条件的，原划拨使用的土地，经市、县人民政府批准，依法办理有偿使用手续，补缴土地出让价款；原有偿使用的土地，土地使用权人可以与市、县自然资源主管部门签订国有建设用地有偿使用合同变更协议或重新签订合同，调整有偿使用价款。

(十二)利用存量资源建设养老服务设施实行过渡期政策。鼓励利用商业、办公、工业、仓储存量房屋以及社区用房等举办养老机构，所使用存量房屋在符合详细规划且不改变用地主体的条件下，可在五年内实行继续按土地原用途和权利类型适用过渡期政策；过渡

期满及涉及转让需办理改变用地主体手续的，新用地主体为非营利性的，原划拨土地可继续以划拨方式使用，新用地主体为营利性的，可以按新用途、新权利类型、市场价格，以协议方式办理，但有偿使用合同和划拨决定书以及法律法规等明确应当收回土地使用权的情形除外。

(十三)支持利用集体建设用地发展养老服务设施。农村集体经济组织可依法使用本集体经济组织所有的建设用地自办或以建设用地使用权入股、联营等方式与其他单位和个人共同举办养老服务设施。符合国土空间规划和用途管制要求、依法取得的集体经营性建设用地，土地所有权人可以按照集体经营性建设用地的有关规定，依法通过出让、出租等方式交由养老服务机构用于养老服务设施建设，双方签订书面合同，约定土地使用的权利义务关系。鼓励盘活利用乡村闲置校舍、厂房等建设敬老院、老年活动中心等乡村养老服务设施。

四、加强养老服务设施用地服务和监管

(十四)规范养老服务设施登记。单独成宗的养老服务设施用地应当整宗登记，不得分割登记。新建住宅小区配套养老服务设施竣工后办理首次登记的，配套养老服务设施依据有关规定或者约定正式移交后办理转移登记的，营利性养老机构以有偿取得的土地、设施等资产进行抵押、商业银行向产权明晰的民办养老机构发放资产(设施)抵押贷款办理不动产抵押登记的，整合闲置设施改造为养老服务设施需要办理不动产登记的，不动产登记机构应积极予以办理。

(十五)严格限制养老服务设施用地改变用途。详细规划确定的养老服务设施用地，未经履行法定修改程序不得随意改变土地用途。养老服务机构因自身原因不再使用养老服务设施用地，属于划拨用地的，由市、县政府收回国有建设用地使用权，根据其取得成本、地上建筑物价格评估结果对原土地使用权人给予补偿；属于有偿方式

用地的，可以整体转让继续用于养老服务，原土地有偿使用合同中约定的义务由受让人承担，或者由政府收回国有建设用地使用权并给予合理补偿。本文件发布前，土地使用者依法取得的养老服务设施用地，继续按划拨决定书规定或者合同约定管理。

(十六)加强养老服务设施规划和用地监管。市、县自然资源主管部门应当在国有建设用地使用权出让合同或划拨决定书中明确配建养老服务设施的面积、开发投资条件和开发建设周期，以及建成后交付、运营、管理、监管方式等。各级自然资源部门要积极参与跨部门养老服务综合监管制度建设，与相关部门建立养老服务设施规划和用地协同监管机制。养老服务机构用地情况应当纳入土地市场信用体系，实施守信激励、失信惩戒。

本指导意见自下发之日起执行，有效期五年。

自然资源部

2019年11月27日

最高人民法院办公厅及五大协会关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知

法办〔2019〕364号

各省、自治区、直辖市高级人民法院，解放军军事法院，新疆维吾尔自治区高级人民法院生产建设兵团分院；各全国性评估行业协会、地方性评估行业协会；各有关评估机构：

为全面落实《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》（以下简称参考价规定）（法释〔2018〕15号），依法规范人民法院委托评估专业技术评审工作，确保专业技术评审公开、公平、公正、高效，维护当事人、利害关系人的合法权益，最高人民法院与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会联合研究制定了《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》，现予印发，请遵照执行。

最高人民法院办公厅

中国资产评估协会

中国土地估价师与土地登记代理人协会

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

中国矿业权评估师协会

中国珠宝玉石首饰行业协会

2019年11月22日

人民法院委托评估专业技术评审工作规范

为依法规范人民法院委托评估专业技术评审工作，确保专业技术评审公开、公平、公正、高效，维护当事人、利害关系人的合法权益，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》（以下简称参考价规定），制定本规范。

一、专业技术评审由专业技术评审人员组成专家组进行；专家组成员人数应为单数。

二、全国性评估行业协会负责对协会所属评估机构出具的评估报告进行专业技术评审的，应当建立本评估行业全国专业技术评审

人员名单库。

省级评估行业协会具备专业技术评审条件的，全国性评估行业协会可以指定其负责对所属评估机构出具的评估报告进行专业技术评审；省级评估行业协会不具备专业技术评审条件的，全国性评估行业协会可以自行或指定其他具有专业技术评审条件的省级评估行业协会负责对该协会所属评估机构出具的评估报告进行专业技术评审。

省级评估行业协会负责专业技术评审工作的，应当建立省级专业技术评审人员名单库。

专业技术评审人员名单库应当向社会公开。

三、全国性评估行业协会建立本评估行业全国专业技术评审人员名单库的，由全国性评估行业协会开展专业技术评审人员的入库和除名工作；省级评估行业协会建立本评估行业省级专业技术评审人员名单库的，由省级评估行业协会根据全国性评估行业协会制定的标准开展专业技术评审人员的入库和除名工作。

四、专业技术评审人员应当从本评估行业的评估专业人员或行业专家中择优选入，具体入库标准由全国性评估行业协会自行制定，但具有下列情形之一的，不得入选专业技术评审人员名单库：

（一）评估专业人员连续执业不满五年的；

（二）行业专家不具备高级职称或从事本行业管理、研究工作不满十年的；

（三）曾因违反《中华人民共和国资产评估法》等法律法规被相关行政管理部门予以警告、责令停止从业、没收违法所得，或构成犯罪，被依法追究刑事责任的；

（四）曾被判处过刑罚的；

（五）近五年曾因违反所属行业协会自律管理规定，受到过自律惩戒的；

（六）曾被人民法院依法纳入失信被执行人名单的。

五、专业技术评审人员有下列情形之一的，应当从专业技术评审人员名单库中除名，且五年内不得再次入库：

（一）专业技术评审期间就评

审事项与当事人、利害关系人、出具评估报告的评估机构或参加评估的人员不正当接触的；

(二)泄露专业技术评审意见及专业技术评审工作情况的；

(三)利用评审事项谋取私利或为他人谋取利益的；

(四)串通表决或诱导表决的；

(五)应当回避而未主动申请回避的；

(六)违反所属行业协会自律管理规定，受到自律惩戒的。

专业技术评审人员有下列情形之一的，应当从专业技术评审人员名单库中除名，不得再次入库：

(一)因违反《中华人民共和国资产评估法》等法律法规被相关行政管理部门予以警告、责令停止从业、没收违法所得，或构成犯罪，被依法追究刑事责任的；

(二)被判处刑罚的；

(三)被人民法院依法纳入失信被执行人名单的。

最高人民法院应当向社会公开除名情况。

六、当事人、利害关系人

提供证据证明专家组成员具有本规范第五条第一款规定情形的，应当向人民法院书面提出申请。

经查证属实的，人民法院应当函告负责专业技术评审工作的行业协会更换专家组成员重新进行专业技术评审和将该人从专业技术评审人员名单库中除名。相关行业协会不予更换的，人民法院应当撤回委托评审工作，另行委托下一顺序的评估机构重新进行评估。经查证不属实的，人民法院应当书面通知申请人。

七、人民法院依据参考价规定第二十三条第一款规定需要进行专业技术评审的，应当通知评估机构在五个工作日内提交评估技术报告或评估工作底稿。

人民法院收到评估机构提交的评估技术报告或评估工作底稿，应当在五个工作日内制作专业技术评审委托书，连同评估报告、当事人或利害关系人的书面异议和提交的证明材料，以及委托评估时提交的相关材料、评估机构的书面说明、评估技术报告或工作底稿，交评估机构所属全国性或省级评

估行业协会。

评估机构未按期提交评估技术报告或工作底稿的，不影响人民法院委托进行专业技术评审。

八、人民法院未按照参考价规定第二十三条第一款和本规范规定委托专业技术评审的，全国性或省级评估行业协会可以退回委托。九、全国性或省级评估行业协会应当自收到人民法院专业技术评审委托后五个工作日内在全国或省级专业技术评审人员名单库中随机确定不少于三人组成专家组进行专业技术评审。

评估机构未在期限内向人民法院提交评估技术报告或工作底稿的，全国性或省级评估行业协会应当责令其在五个工作日内提交；评估机构在期限内仍未提交的，全国性或省级评估行业协会应当将情况函复人民法院。人民法院收到复函后，应当参照参考价规定第十九条第三款规定，另行委托下一顺序的评估机构重新进行评估。

全国性评估行业协会应当对未在期限内提交评估技术报告或工作底稿的评估机构进行行业自

律惩戒，同时函告最高人民法院将该评估机构从人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库中除名。

十、专家组成员有下列情形之一的，应当回避：

（一）是本案当事人、利害关系人、诉讼代理人或当事人、利害关系人、诉讼代理人近亲属的；

（二）与本案当事人、利害关系人、诉讼代理人有其他关系，可能影响专业技术评审的；

（三）与本案有利害关系的；

（四）与评估对象有利害关系的；

（五）除受行政部门委托外，近五年曾参与过对评估对象的评估工作的；

（六）本人或所在评估机构在过去五年曾为当事人、利害关系人提供过评估服务的；

（七）近五年曾经或现登记、注册在出具评估报告的评估机构的；

（八）与评估报告署名的评估人员有近亲属关系，或有其他关系可能影响专业技术评审的；

（九）可能影响专业技术评审

的其他情形。

当事人、利害关系人提供证据证明专家组成员具有前款规定情形的，应当向人民法院书面提出申请。人民法院应当按照本规范第六条第二款规定办理。

十一、专业技术评审应通过集中评审的方式进行，实行少数服从多数的原则。

十二、专家组应当自组建的次日起十个工作日内完成专业技术评审，并出具专业技术评审报告。专业技术评审报告应当由专家组成员署名。

专业技术评审报告应当载明：专业技术评审工作开展情况、对有关评估报告的概括性描述、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，并列示法律法规或者相关准则依据，以及专业技术评审结论。

十三、专家组认为不能在指定的期限内完成评审工作的，应在期限届满前五个工作日通过所属全国性或省级评估行业协会向人民法院提出书面延期申请，说明延期

理由和延长期限，延长期限不得超过十个工作日。

十四、专家组在评审工作中应当形成专业技术评审工作底稿，并由专家组成员签字。专业技术评审工作底稿应如实记载专业技术评审情况和专家组成员的个人评审意见，并附专业技术评审报告及相关材料。

专业技术评审工作结束后，全国性或省级评估行业协会应当将专业技术评审报告和专业技术评审工作底稿一并提交给人民法院。

十五、专业技术评审可以收取评审费用。收费标准由全国性评估行业协会自行制定，但不得违反法律、法规、规范性文件的规定。评审费用由异议人垫付。人民法院根据专业技术评审结论认定评估结果，一人提出异议的，评审费用由异议人承担；多人提出异议的，评审费用由异议人平均分担。人民法院根据专业技术评审结论责令原评估机构予以补正的，评审费用由评估机构承担，从评估费用中扣除。

人民法院依照本规范第八条

第二款规定另行委托评估机构重新进行评估的,应当依照参考价规定第三十二条第三款规定对原评估机构不计付评估费用。

当事人或利害关系人对评估报告提出书面异议,依法需要进行专业技术评审的,人民法院应当暂缓向评估机构支付预估评估费用,待专业技术评审后,按照前两款规定计付。

人民法院依照本规范第六条、第十条规定,撤回委托专业技术评审的,不得计付评审费用。

十六、本规范所述相关通知、报告等材料应当通过全国法院询价评估系统与全国性评估行业协会的系统实现数据交互;全国法院询价评估系统与全国性评估行业协会的系统未对接完毕或材料无法通过线上传输的,人民法院应当将上述材料通过邮寄或直接送达的方式交全国性或省级评估行业协会。

十七、全国性评估行业协会可以根据本规范制定本行业专业技术评审细则。全国性评估行业协会

应当将其制定的本行业专业技术评审细则向最高人民法院报备。

全国性评估行业协会制定的专业技术评审细则与参考价规定、《人民法院委托评估规范》(以下简称委托评估规范)和本规范规定的内容相抵触的,最高人民法院可以要求全国性评估行业协会进行修正;全国性或省级评估行业协会未按照参考价规定、委托评估规范和本规范开展专业技术评审工作的,最高人民法院可以函告该协会进行纠正。全国性评估行业协会未按照最高人民法院的要求对专业技术评审细则进行修正,以及全国性或省级评估行业协会未按照最高人民法院的要求纠正或开展专业技术评审工作,最高人民法院可以将上述情况函告相关部门或监察部门,同时将该全国性评估行业协会推荐入人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库的评估机构予以除名,且不再接收该全国性评估行业协会推荐的评估机构入选人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库。

山东省农村房地一体不动产确权登记工作方案

为贯彻落实党中央、国务院乡村振兴战略，全面深化农村土地制度改革总体要求和省委、省政府安排部署，按时完成农村不动产确权登记发证工作任务，切实保障农民合法权益，根据《自然资源确权登记局关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知》（自然资登记函〔2019〕6号）、《山东省国土资源厅山东省财政厅山东省住房和城乡建设厅关于做好农村房地一体不动产登记工作的通知》（鲁国土资字〔2018〕191号）和《山东省自然资源厅办公室转发〈自然资源确权登记局关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知〉的通知》（鲁自然资办字〔2019〕56号）要求，制定本方案。

一、目的意义

农村房地一体不动产确权登记，是实施乡村振兴战略、推动农村制度改革、加快城乡融合发展、推进宅基地“三权分置”改革等工

作的基础。2019年中央1号文件明确提出“加快推进宅基地使用权确权登记颁证工作，力争2020年基本完成。”各地应充分认识开展农村房地一体不动产确权登记工作的必要性和重大意义，坚定不移地贯彻落实党中央、国务院关于农村不动产确权登记工作决策部署和省委、省政府工作要求，切实加强组织领导，部署推进农村房地一体不动产登记，明晰农村宅基地、集体建设用地、房屋等不动产产权，依法保护农民合法权益，增加农民经济收入，盘活农村资源资产，为实现乡村振兴奠定基础。

二、工作任务

（一）制定工作方案并组织实施。农村房地一体不动产确权登记发证工作在各级政府的统一领导下开展，由自然资源主管部门牵头组织实施。各地应在充分摸排调查本地实际情况的基础上，制定详尽的工作方案，建立相应的工作协调机制，全面做好方案的实施。省厅

定期调度各地工作开展情况，对工作开展不力的地区及时跟进督导。

（二）实现农村房地一体不动产权籍调查全覆盖。本次农村房地一体不动产权籍调查，以尚未完成登记发证的宅基地和集体建设用地为重点。对于只完成登记发证的宅基地和集体建设用地，各地可根据实际情况自行开展补充房屋调查。对于宅基地和集体建设用地及地上房屋等建（构）筑物均未开展过权籍调查的，应开展房地一体的权籍调查；对于已完成地籍调查尚未登记发证但符合发证条件的宅基地和集体建设用地，对原有地籍调查成果进行核实，并对地上房屋等建（构）筑物进行补充调查，形成房地一体的不动产权籍调查成果；对于宅基地和集体建设用地尚未开展地籍调查，其地上房屋等建（构）筑物已经登记发证的，应对宅基地和集体建设用地补充权籍调查，并做好地上房屋等建（构）筑物落宗。调查完成后，各地按照《不动产登记数据库标准（试行）》要求，建立不动产权籍调查数据

库。

（三）依法依规开展农村房地一体不动产确权登记工作。已登记发证的宅基地和集体建设用地，按照“不变不换”的原则，原证书继续有效。未登记发证的宅基地和集体建设用地完成房地一体权籍调查后，按照《不动产登记暂行条例》及其实施细则、《不动产登记操作规范（试行）》等规定和土地确权政策要求，依法确权，规范登记，严格执行有关收费规定，按时实现“到2020年底，完成全国农村不动产权籍调查，农村宅基地和集体建设用地颁证率90%以上，基本实现应登尽登”的工作目标。

（四）规范农村不动产登记成果管理。各地进一步加强农村不动产登记信息化建设，将登记成果纳入现有不动产登记信息管理平台，保障登记数据实时准确上传。各地于2020年11月底前完成农村不动产登记数据成果的汇交。

三、工作原则

（一）把握重点，扎实推进。各地以未确权登记的宅基地和集

体建设用地区域为重点，优先开展房地一体不动产确权登记发证工作。积极协调相关部门，充分发挥农村集体组织作用，按照自然资源部《农村不动产权籍调查工作指南》要求，结合实际，因地制宜，选择合理的权籍调查方法和技术路径，实现农村不动产权籍调查全覆盖。

（二）加强调研，破解难题。农村房地一体不动产确权登记工作时间紧、任务重、情况复杂。在具体工作中，对于发现、暴露的集体经济组织成员身份、面积标准、房屋调查标准等认定中存在的疑难问题，要加强调查研究，在处理疑难问题时，要依法依规，也要尊重村规民约，各县（市、区）范围内应保持政策相对一致。

（三）简化程序，提高效率。各市、县（市、区）积极探索创新工作方法、优化工作流程，对于因历史原因造成相关申请材料缺失的，能不补办的尽量不补办，必须补办的依法简化补办程序，在权属合法、界址清楚的前提下，采用有

效措施，切实提高登记发证效率。

四、时间安排

（一）准备阶段。（2019年11月底前）。省厅统筹部署推进全省农村房地一体不动产确权登记工作。各市、县（市、区）全面启动，制定工作方案，落实工作经费，做好资料准备、工程招标、人员培训等准备工作。

（二）实施阶段（2019年12月至2020年11月）。开展农村房地一体不动产权籍调查，建立农村不动产权籍调查数据库。根据权籍调查成果进行确权登记，发放不动产权证书。

（三）成果汇交及验收阶段。（2020年11月至2020年12月底）。各市完成农村房地一体不动产确权登记数据成果汇交，省厅对各地工作开展情况进行统一验收。

五、保障措施

（一）加强组织领导。市、县（市、区）政府是农村房地一体不动产确权登记工作的责任主体。各级自然资源主管部门要切实履行职责，积极协同财政、农业农村、

住房城乡建设等部门开展工作，确保农村房地一体确权登记工作稳步有序开展。

（二）保障经费。各地要按照鲁国土资字〔2018〕191号文件要求，将农村房地一体不动产确权登记工作经费列入年度财政预算，确保工作顺利开展。同时，加强对农村房地一体不动产确权登记工作专项经费的管理和监督，切实做到专款专用。

（三）妥善处理历史遗留问题。各地要本着尊重历史、依法依规、实事求是、分类处置的原则，对农村房地一体不动产确权登记过程中发现的历史遗留问题进行深入研究，区分不同情况，分别制定切实可行的政策措施，切实维护农民合法权益。

（四）广泛宣传发动。各地要加强对农村房地一体不动产确权登记工作的宣传发动，让基层政府部门及群众认识到农村房地一体不动产确权登记工作的目的和意义，创造良好的工作氛围。

（五）加强质量监督。各地应对农村房地一体不动产确权登记工作全程进行质量管控，确保调查数据成果符合国家标准要求。省厅将对各地权籍调查数据进行抽检，指导各地做好工作整改；同时，加大数据质量审核力度，对于整改不到位的，不予验收通过。

（六）建立健全通报制度。省厅将定期调度各地农村房地一体不动产确权登记工作进展情况，调度结果在全省通报。

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 三届五次理事会顺利召开

2019年12月26日-27日，山东省不动产登记代理与土地估价行业协会在济南召开了第三届九次常务理事会和三届五次理事会，总结过去一年来的工作成果，研究部署2020年主要工作计划，研究审议行业自律管理制度和会员登记事宜。协会理事、监事、法律顾问及其他代表共100余人参加了会议。

年10月三届四次理事会以来取得的各项工作成绩，决定2020年要认真贯彻党的十九届四中全会精神，协助省自然资源厅做好土地估价和登记代理行业监管工作，同时做好理事会换届、健全行业诚信体系、丰富继续教育形式和内容、加强理论技术研究、组织考察交流、加强行业宣传、加强秘书处建设等工作。



会议审议通过了《协会工作和财务情况报告》和《协会2020年工作要点》，肯定了协会自2018

会议审议通过了《协会会员信用档案管理办法（试行）》，该办法将与《资信评级办法》搭配衔接，

相辅相成，进一步健全我省土地估价行业信用评价体系。

会议审议通过了《协会会员登

进行了座谈，省自然资源厅自然资源开发利用处段秀铭二级调研员

参加座谈。段处长要求大家认真学



记情况说明》，同意按照《章程》规定，接收 25 家机构为会员单位，同时注销 32 家机构的会员资格。

常务理事会期间就土地估价行业自律监管和行业发展等问题

习领会党的十九届四中全会精神，坚定行业发展信心，并对协会和机构工作提出了几点要求：一是要依法依规执业，认真学习《资产评估法》，严格遵守机构备案制度，坚



决杜绝“挂证”行为的发生；二是要保证报告质量，严格遵守土地估价报告电子备案制度和《城镇土地估价规程》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》等技术规范性文件；三是要提高协会自律管

理和服务水平，充分发挥社会组织对成员的行为引导、规则约束、权益维护作用，提升为机构和专业人员服务水平，促进行业健康有序发展。

省协会践行社会责任助力乡村振兴

根据省社会组织管理局 2019 年 7 月 16 日在济南召开的“省管社会组织参与脱贫攻坚、乡村振兴暨涉企收费工作会议”精神和姬升峰局长讲话要求，省协会积极响应社会组织参与乡村振兴的号召，主



2019 年 12 月 10 日，省协会张锐会长、王永伟秘书长、李涛监事长、王瑞莹主任一行，再次赴滨州市惠民县淄角镇进行实地调研，并与惠民县乡村振兴服务队进行了座谈交流。会上，李峰队长详细介绍了服务队全面实施乡村振兴战略的工作推进情况，我会会员单位山东心宇土地房地产资产评估有限公司经理郝建玲同志介绍了参与当地乡村振兴有关项目的工

动与滨州市惠民县乡村振兴服务队取得联系，确立了结对关系，指导滨州驻地会员单位积极参与惠民县乡村振兴相关工作，践行社会责任。



作进展情况。与会各方一致同意今后继续加强沟通协作，共同推动当地乡村振兴工作取得更大成绩。

座谈会结束后，在惠民县乡村振兴服务队队长李峰同志、淄角镇镇长马镇镇同志等人的陪同下，省协会一行专程到淄角镇敬老院送温暖，慰问当地孤寡老人，详细了解老人的吃住及生活状况，并送去了油、米、面等生活用品，祝愿他们身体健康，安享幸福晚年生活。

青海省、浙江省土地估价师协会来鲁考察交流

2019年10月11日，青海省土地估价师协会李翔业会长一行到山东考察交流，省协会刘占增会长、李涛监事长及秘书处工作人员

土地估价师协会张延华理事长一行到山东考察交流，省协会张锐会长、刘占增会长、李涛监事长及秘书处工作人员等参加座谈。鲁浙双



方围绕行业自律管理、机构管理和业务拓展、新时期行业发展规划等内容进行了讨论交流。

通过与青海、浙江两省协会的交流互动，增进了协会间

等接待并进行了交流座谈。

友谊，也学习了兄弟协会在自身建

座谈会上，双方介绍了各自协会工作开展情况，并围绕行业监督检查、分支机构管理、报告抽查评议、以及党建等方面



面的有关问题进行了深入的探讨和坦诚交流。

设和会员服务等方面的先进经验，为今后更好地开展服务工作，创造了良好条件。

2019年12月13日，浙江省

山东省 2019 年度第一批次土地估价报告抽查情况 分析点评会顺利召开



为提高我省土地估价报告质量，帮助会员答疑解惑，根据继续教育培训计划，2019年11月26日，山东省不动产登记代理与土地估价行业协会在济南召开了山东

省 2019 年度第一批次土地估价报告抽查情况分析点评会。省内 200 余位土地评估机构技术负责人参加了会议。

会上，王永伟秘书长通报了我



省第一批次土地估价报告评审情况,并就贯彻落实自然资源部和省自然资源厅土地估价行业专项清查工作,以及提高我省土地估价报告质量提出了要求。山东德昀土地房地产评估咨询有限公司张纯涛

问题进行了讲解。

本次点评会设置了答疑环节,与会人员将工作中遇到的技术问题带到会上,与专家互动交流,由专家为学员答疑解惑,取得了非常好的效果。点评会全程秩序井然,



总经理结合报告评审要求以及自己多年的工作实践经验,对本轮土地估价报告抽查中发现的典型问题进行了分析和点评。省协会技术协调部苏子坤副主任就机构备案和报告备案系统操作需要关注的

学习氛围浓厚,专家讲解细致全面,学员听课认真专注。相信通过此次培训,我省土地估价报告质量一定能有显著提高。

关于 2019 年度第一批次土地估价报告抽查 评议结果的公示

为加强土地评估行业监督管理，受省自然资源厅委托，我会组织专家对山东省备案土地估价机构出具的土地估价报告进行了随机抽查评议。经报省自然资源厅同意，现将 2019 年度第一批次土地

估价报告抽查评议结果予以公示（见附件）。

山东省不动产登记代理
与土地估价行业协会
2019 年 11 月 19 日

附件：

2019 年度土地估价报告抽查评议结果（第一批次）

序号	机构名称	等别	报告简称
1	海阳市荣立房地产评估有限公司	三等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
2	山东华明土地房地产评估有限公司	三等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
3	青岛振青元兆诚不动产评估咨询有限公司	三等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
4	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司	三等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
5	山东同诚房地产评估咨询有限公司	三等	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
6	山东天信不动产估价代理有限公司	三等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
7	山东北方资产土地房地产评估咨询有限公司	三等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
8	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	三等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
9	山东华典章土地房地产资产评估有限公司	三等	某公司一宗国有建设用地使用权转让价格评估报告
10	菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司	三等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告

序号	机构名称	等别	报告简称
11	东营天正不动产房地产资产评估测绘有限公司	三等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
12	山东众合土地房地产评估有限公司	三等	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
13	青岛骏业房地产评估有限公司	三等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
14	青岛衡元德地产评估策划有限责任公司	三等	某公司一宗国有建设用地使用权转让价格评估报告
15	青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司	三等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
16	山东中创土地房地产资产评估有限公司	三等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
17	烟台卫正房地产估价有限公司	三等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
18	山东志信土地房地产估价咨询有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权续期出让价格评估报告
19	青岛浩睿房地产土地评估测绘有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
20	威海圣达土地房地产评估咨询有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
21	菏泽市金瑞地产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
22	青岛大信房地产土地资产评估有限公司	四等	某公司一宗国有建设用地使用权转让价格评估报告
23	烟台正盛土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
24	烟台金正土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权收回价格评估报告
25	烟台市正泰土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
26	山东中盛土地房地产评估测绘有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
27	济南鑫地源不动产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
28	山东大地房地产土地估价有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
29	青岛海德不动产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权划拨改出让价格评估报告
30	山东瑞正房地产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告

序号	机构名称	等别	报告简称
31	淄博盛泽土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
32	山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
33	东营市华诚房地产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
34	山东华安土地房地产评估咨询有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权续期出让价格评估报告
35	潍坊正信土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
36	山东中兴泰和土地房地产评估测绘有限公司	四等	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
37	山东金圣土地房地产评估咨询有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
38	烟台浩正土地房地产评估有限公司	四等	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
39	山东诚志房地产土地评估咨询有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
40	山东金诚土地房地产评估咨询有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
41	日照凡杰不动产评估咨询有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权划拨改出让价格评估报告
42	菏泽开发区博信房地产评估有限公司	四等	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
43	平邑金地地产评估中心（有限合伙）	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
44	山东方正土地房地产评估有限公司	四等	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
45	山东智邦土地房地产评估测绘有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
46	淄博方大房地产评估有限公司	四等	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
47	济宁博地不动产评估测绘有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
48	青岛金土地房地产土地评估测绘有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
49	烟台力达房地产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
50	山东大地国土信息工程有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权收储价格评估报告

序号	机构名称	等别	报告简称
51	山东光大房地产土地评估咨询有限公司	四等	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
52	枣庄市正方土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
53	山东舜德土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
54	山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司	四等	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
55	山东万邦房地产评估测绘有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
56	山东誉楷土地房地产评估有限公司	四等	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
57	山东国建土地房地产评估测绘有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
58	青岛亚泰房地产评估咨询有限公司	四等	某人办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
59	德州大正地产评估有限公司	四等	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
60	山东广泰土地房地产评估测绘有限公司	四等	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
61	山东富润土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
62	山东博莱仕土地房地产评估有限公司	四等	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
63	烟台汇丰土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
64	日照金丰土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
65	诸城市坤泰土地评估咨询有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
66	山东富泰土地评估测绘有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
67	山东心宇土地房地产资产评估有限公司	四等	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
68	山东众信土地房地产评估测绘有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
69	山东尧舜土地房地产评估测绘有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
70	山东嘉和土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告

序号	机构名称	等别	报告简称
71	山东仁诚土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
72	山东公信土地评估有限公司	四等	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
73	烟台方圆土地房地产评估有限公司	四等	某单位一宗国有建设用地使用权转让价格评估报告
74	无棣县普丰房地产评估有限责任公司	四等	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
75	山东普尔特土地房地产评估测绘有限公司	五等及以下	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
76	山东联邦房地产土地评估测绘有限公司	五等及以下	某公司一宗国有建设用地使用权市场价值评估
77	山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司	五等及以下	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
78	山东金地不动产估价有限公司	五等及以下	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
79	山东上和土地房地产评估测绘有限公司	五等及以下	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
80	山东腾信土地房地产资产评估造价咨询有限公司	五等及以下	某市一宗国有建设用地补缴出让金价格评估报告
81	山东金地房地产评估测绘有限公司	五等及以下	某公司一宗国有建设用地使用权转让价格评估报告
82	山东坤源土地房地产资产评估咨询有限公司	五等及以下	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
83	青岛中天兴业土地房地产评估有限公司	五等及以下	某市一宗国有建设用地使用权征收补偿价格评估报告
84	山东中正房地产评估测绘有限公司	五等及以下	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
85	沂源正源土地评估咨询有限公司	五等及以下	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
86	山东明和房地产评估经纪有限公司	五等及以下	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
87	青岛青房房地产土地评估事务所有限公司	五等及以下	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
88	莒县正通土地勘测评估有限公司	五等及以下	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告
89	山东天义房地产土地评估有限公司	五等及以下	某公司办理抵押手续涉及的土地价格评估报告
90	日照春潮不动产经济咨询有限公司	五等及以下	某市一宗国有建设用地使用权出让价格评估报告

《山东不动产登记与估价》征稿启事

为办好会刊《山东不动产登记与估价》，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，热烈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、稿件内容包含土地估价、不动产登记代理专业，符合法律法规和行业规范要求，具有科学性和真实性。行文要逻辑清楚，文字简练。

2、投稿人应对内容真实性负责，文章中如有引用，请务必注明出处。

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。

4、本刊有权对稿件的排版和格式作合理修改，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。

5、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：pfy@sdreva.org.cn

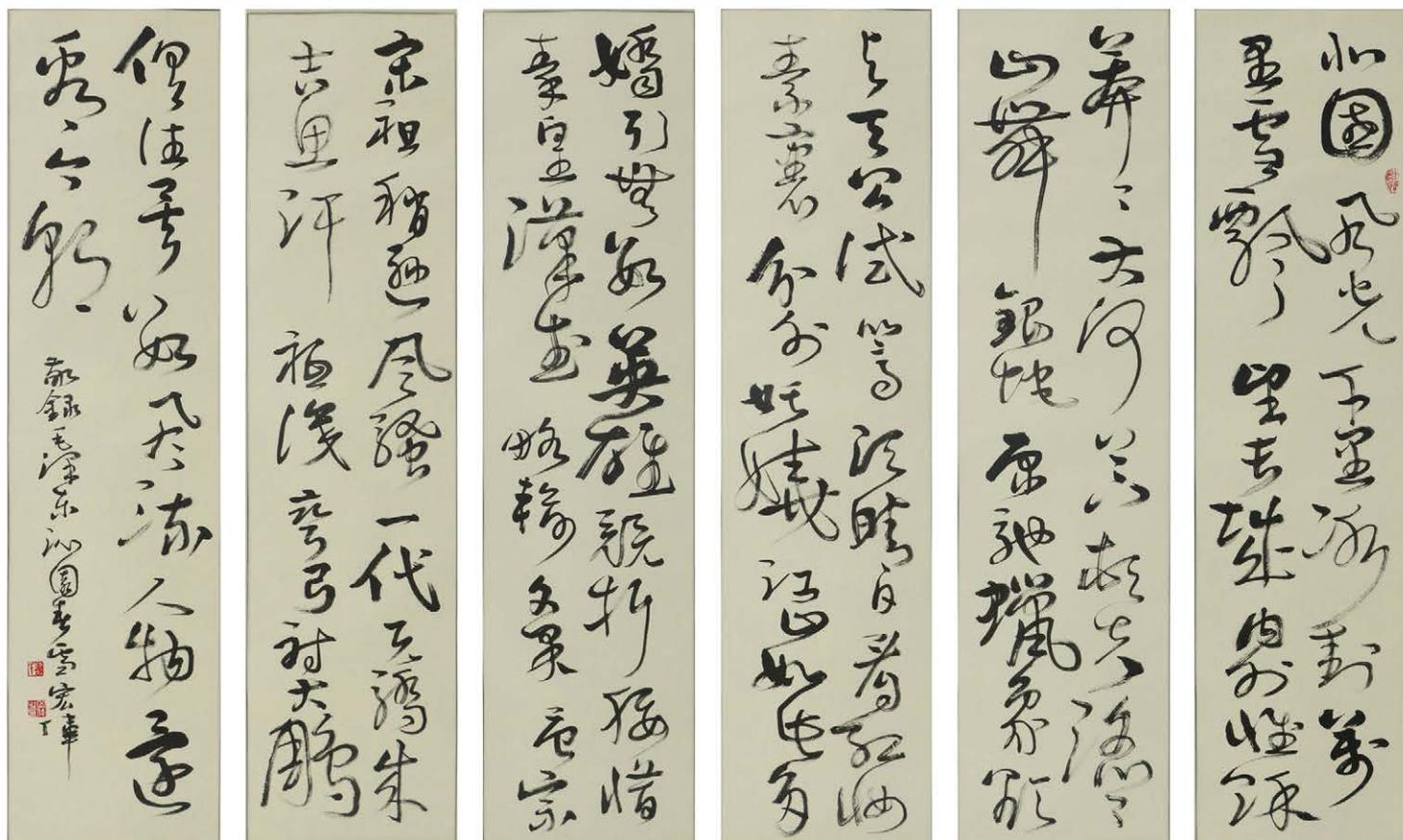
联系人：潘凤玉

电话：0531-88521021

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会秘书处



作品：《朝晖》作者：徐清（烟台浩正土地房地产评估有限公司）



作品：《沁园春·雪》作者：姜宏伟（山东同泰土地房地产资产评估有限公司）

SDREVA

山东不动产登记与估价

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

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会

地址：济南市经十路14717号齐源大厦A-401C

电话：0531-88521021/88925753

网址：www.sdreva.org.cn

传真：0531-88521005

邮编：250014



官方微信平台