



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

第二十二期 2021年

内部资料 仅供交流



卷首语

2020年以来，省协会积极贯彻落实党的十九届四中、五中全会精神，响应党中央国务院和省委省政府关于新冠肺炎疫情防控要求，坚持稳字当头，统筹安排复工复产，保证疫情防控和服务工作“两手抓、两不误”。在扎实做好会员服务工作的同时，圆满完成了省自然资源厅和其他主管部门部署的工作任务。

省协会取得的成绩得益于广大会员的支持和付出，在此向大家表示衷心的感谢！2021年是“十四五”规划的开局之年，省协会将继续深入学习领会党的十九届五中全会精神，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，做好各项工作。

我们坚信：在党的十九届五中全会和习近平新时代中国特色社会主义思想指引下，只要我们团结一致，坚持改革创新、坚持实干担当，全省不动产登记代理和土地估价行业必将迎来新的高质量发展。



CONTENTS 目 录

政策要闻

自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知.....	1
自然资源部办公厅关于印发《不动产登记领域开展“我为群众办实事”实践活动工作方案》的通知	3

自律规范

关于缴纳 2021 年度会费的通知	7
关于开展 2021 年度土地登记代理机构执业信息报告备案和换证工作的通知.....	9
会员登记和注销公告	10

专业视点

《自然资源价格评估通则》解读.....	11
《自然资源分等定级通则》解读.....	17

党建活动

党建业务齐用力，同频共振促发展——协会党建工作纪实.....	23
--------------------------------	----

行业动态

山东省土地估价报告评审专家培训座谈会议顺利召开.....	31
第二季度主要工作简报.....	33
省协会召开三届十三次常务理事会.....	35

征稿启事

《山东不动产登记与估价》征稿启事.....	封三
-----------------------	----

自然资源部

关于做好不动产抵押权登记工作的通知

自然资发[2021]54号

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：

为落实《民法典》对不动产抵押权的规定，现就有关事项通知如下：

一、依法确定不动产抵押范围。学校、幼儿园、医疗机构、养老机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施、养老设施和其他公益设施，以及法律、行政法规规定不得抵押的其他不动产，不得办理不动产抵押登记。

二、明确记载抵押担保范围。当事人对一般抵押或者最高额抵押的主债权及其利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权费用等抵押担保范围有明确约定的，不动产登记机构应当根据申请在不动产登记簿“担保范围”栏记载；没有提出申请的，填写“/”。

三、保障抵押不动产依法转让。当事人申请办理不动产抵押权首次登记或抵押预告登记的，不动产登记机构应当根据申请在不动产登记簿“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定”栏记载转让抵押不动产的约定情况。有约定的填写“是”，抵押期间依法转让的，应当由受让人、抵押人（转让人）和抵押权人共同申请转移登记；没有约定的填写“否”，抵押期间依法转让的，应当由受让人、抵押人（转让人）共同申请转移登记。约定情况发生变化的，不动产登记机构应当根据申请办理变更登记。

《民法典》施行前已经办理抵押登记的不动产，抵押期间转让的，未经抵押权人同意，不予办理转移登记。

四、完善不动产登记簿。对《国土资源部关于启用不动产登

记簿证样式（试行）的通知》（国土资发〔2015〕25号）规定的不动产登记簿样式进行修改：

1. 在“抵押权登记信息”页、“预告登记信息”页均增加“担保范围”、“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定”栏目。

2. 将“抵押权登记信息”页的“最高债权数额”修改为“最高债权额”并独立为一个栏目，填写最高额抵押担保范围所对应的最高债权数额。

五、更新不动产权证书和不动产登记证明。更改法律依据，将电子和纸质不动产权证书、不动产登记证明中的“《中华人民共和国物权法》”修改为“《中华人民共和国民法典》”。

六、调整不动产登记系统、数据库以及申请书。各地要根据新的不动产登记簿，抓紧升级改造各级不动产登记系统，扩展完善数据库结构和内容，将新增和修改的栏目纳入登记系统和数据库，并实时完整上传汇交登记信息。要在不动产登记申请书中增加“担保范围”等栏目，完善申请书示范文本等，保障登记工作顺利开展。

为厉行节约、避免浪费，原已印制的存量证书证明可以继续使用完为止。

自然资源部

2021年4月6日

自然资源部办公厅
关于印发《不动产登记领域开展
“我为群众办实事”实践活动工作方案》的通知

自然资办函〔2021〕753号

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

按照党中央开展党史学习教育部署，部党组决定将加快处理因历史遗留问题导致的不动产“登记难”、如期完成易地扶贫搬迁安置住房不动产登记，作为党史学习教育中不动产登记领域开展“我为群众办实事”实践活动的两项任务。为切实开展好实践活动，部研究制定了《不动产登记领域开展“我为群众办实事”实践活动工作方案》（以下简称

《工作方案》），现予以印发。

请各级自然资源部门务必高度重视，提高政治站位，加强组织领导，争取政府支持，强化部门联动，把学习党史同现实工作和群众期盼结合起来，按照《工作方案》的要求，加快处理因历史遗留问题导致的“登记难”，如期完成易地扶贫搬迁安置住房不动产登记，为群众办实事、解难题。

自然资源部办公厅

2021年5月6日

不动产登记领域开展“我为群众办实事”
实践活动工作方案

为在党史学习教育中开展好不动产登记领域“我为群众办实事”实践活动，制定本方案。

一、主要目标

认真贯彻党中央关于在全党开展党史学习教育和“我为群众办实事”实践活动要求，践行以人民为中心的发展思想，把学习

党史同总结经验、观照现实、推动工作结合起来，聚焦因历史遗留问题导致的不动产“登记难”和易地扶贫搬迁安置住房不动产登记工作，从最困难的群众入手，从最突出的问题抓起，坚持问题导向、目标导向，标本兼治，满足群众重大财产权得到有效保护、安居乐业的需求，巩固脱贫攻坚成果，维护政府公信力，实现今年年底前排查出的因历史遗留问题导致的不动产“登记难”能够处理的全部处理，暂时不能处理的查明原因、明确处理时限，6月底前完成易地扶贫搬迁建档立卡人口安置住房不动产登记。

二、工作任务

（一）聚焦“登记难”，加快化解历史遗留问题，让群众重大财产权有保障。

1. 加快化解存量问题。落实《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1号），推动各地构建“政府主导、部门联动”的工作机制，按照“尊重历史、照顾现实、信守承诺、让利于民、完善手续”“缺什么补什么、谁审批谁负责”的原则，明确责任主体、措施和时限，积极推动处理

国有土地上已经出售的城镇住宅因历史遗留问题导致的不动产“登记难”。坚持急需优先，对量大面广、直接与自然资源部门职责相关的突出问题率先处理，切实维护群众权益，绝不能因开发商违法违规、职能部门监管不到位，让群众“买单”。

2. 严格控制增量问题。实施用地审批、规划许可、土地供应、开发利用、执法监察各环节、全业务链条封闭动态监管到位，确保不动产登记所依据的要件齐全，及时为群众办证。要形成联动合力，构建贯穿土地和规划管理全生命周期的地籍调查工作机制，深化不动产单元代码应用，方便查询、支撑监管，推广“交地即交证”“交房即交证”做法，从源头上避免新的遗留问题产生。

（二）确保如期完成安置住房不动产登记，让搬迁安置群众安居乐业。

3. 加快安置住房登记工作进度。按照《自然资源部办公厅关于做好易地扶贫搬迁安置住房不动产登记工作的通知》（自然资办发〔2020〕25号）、《自然资源部办公厅国家发展和改革委员会办公厅国务院扶贫开发领导小组办公室

公室综合司印发《关于尽快完善易地扶贫搬迁安置住房项目手续切实做好安置住房不动产登记的意见》的通知》(自然资办发(2020)50号),主动服务、特事特办,积极创造条件办理登记。对短期内难以完善手续的,实行政府承诺制,尽快办理安置住房登记,让搬迁安置群众尽快领到“红本本”。

4. 规范完善登记成果。进一步核准安置住房登记工作底数,准确掌握安置住房数量、分布。充分运用信息化手段,规范登记簿填写、审核和校验,登簿信息实时接入国家级不动产登记信息管理基础平台,切实保证登记成果质量,确保安置住房登记不缺不漏,产权证书发放到搬迁群众手中,为搬迁安置群众颁“铁证”。

三、工作措施

(一) 建立任务台账。各地要制定本地工作方案,对照工作任务,立即开展集中摸底排查工作,建立任务台账并逐项跟踪处理,挂账销号,工作方案和任务台账于6月10日前报部登记局。对于排查中发现的问题,能够立行立改的,要立即改进,并逐级报送排查完善情况;集中排查结

束后,按月开展排查,并通过部月报统计系统逐级上报工作情况。对于重大问题,各地要即时上报。部将根据各地的报送情况,结合信访工作和舆情监测等建立全国任务台账,逐项跟踪处理、定期销号。实践活动结束后,未处理的因历史遗留问题导致的不动产“登记难”要持续推进,直至全部处理。

(二) 解决突出问题。各级自然资源部门要带着问题,派人沉下去,亲自办一办,深入一线、集中安置点开展调研,走访易地扶贫搬迁群众和历史遗留问题业主,通过实地走访、集体座谈、明察暗访、民意调查等,全面梳理群众反映的问题,力争推动政府或联合部门集中出台一批有利于加快化解和防范产生遗留问题、方便群众办事的配套政策,采取负责同志分片包干、重点任务挂牌督办、建立党员先锋岗等实招硬招,通过专班办、专窗办、集中办、主动办等方式,加快落实工作任务。今年年底前,每个不动产登记大厅至少公开设立一个党员先锋岗服务窗口,为群众提供优质高效的示范性服务。

(三) 创新服务举措。全面

推进登记服务点向乡镇和社区、法院、公证机构、银行等延伸，积极提供咨询、预约、申请、查询等服务，增强发现和化解历史遗留问题、完成安置住房不动产登记工作的服务能力和水平。充分运用现代信息技术，进一步巩固深化信息、流程或人员“三个集成”改革成果，全面实施不动产登记、交易和缴税“一窗受理、并行办理”，加快“互联网+不动产登记”，切实方便群众办事。

（四）强化激励约束。充分发挥正反两方面典型的激励约束效果。部将根据各地工作情况，按照省会城市（含直辖市和计划单列市）、地级城市和县市层级，持续推出一批不动产登记便民利民服务窗口的典型案例。对于化解和防范历史遗留问题、完成易地扶贫搬迁安置住房不动产登记、党员先锋岗服务窗口等工作成效好的地方，优先作为典型案例，全国总结推广。对历史遗留问题久拖不决，易地扶贫搬迁安置住房不动产登记不能按时完成，造成不良影响的地方，通报批评，督促整改完善。

四、组织保障

（一）落实工作责任。部党

组统筹指导实践活动，部领导分片包干，带队开展实地调研督导；部登记局、办公厅、机关党委等司局会同不动产登记中心、信息中心、中国国土勘测规划院、中国自然资源报社等单位，按职责分工具体负责实践活动的组织实施；权益司、利用司、空间规划局、用途管制司、耕保司、执法局等共同参与，形成合力，构建贯穿土地和规划管理全生命周期的闭合管理业务链条，“疏堵结合”化解历史遗留问题。各级自然资源部门负责同志要亲自抓、带头干，集中人员力量，出实招解决重点难点问题，协调推进工作任务。

（二）加强宣传引导。充分利用广播、电视、报刊、网络媒体，宣传不动产登记领域开展“我为群众办实事”实践活动的重要意义、目标任务和进展成效，强化学习交流，宣传湖南、山东、锦州等地化解历史遗留问题的好经验，推广山西、贵州等地办理易地扶贫搬迁安置住房登记的好做法，借鉴黄山、义乌等地“互联网+不动产登记”不见面办理的便民利民创新举措，营造良好的舆论氛围。

关于缴纳 2021 年度会费的通知

鲁土估协发[2021]11 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 2021 年 5 月 1 日—6 月 30 日开展 2021 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. 从事土地评估或土地登记代理单一业务的团体会员会费为每年 3000 元；

2. 从事土地评估和土地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；

开户行：中国工商银行济南市文东支行；

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 2021 年 6 月 30 日前缴纳本年度会费。

新入会会员应按照上述会费标准履行入会手续后 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

纳团体费时一并交清。

(二) 具有土地估价师和土地登记代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

会费到账查询及开具发票：
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
2021 年 4 月 20 日

关于开展 2021 年度土地登记代理 会员机构执业信息报告备案和换证工作的通知

鲁土估协发[2021]13 号

各土地登记代理会员机构：

为加强行业自律，规范执业行为，根据《山东省土地登记代理中介机构登记暂行办法》的规定，省协会拟近期开展 2021 年度土地登记代理会员机构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

省协会登记的土地登记代理会员机构。

二、备案时间

2021 年 5 月 12 日-6 月 30 日。

三、工作流程

(一)各土地登记代理会员机构登录省协会网站“机构登记服务”系统，核对机构备案信息及土地登记代理人信息，并将企业营业执照、2020 年度业绩清单和土地登记代理人的证书、最新劳动合同、社保证明材料等扫描件打包发送省协会邮箱。

(二)各土地登记代理会员机构凭备案材料的原件和登记证书

到省协会办理登记备案核验手续，信息一致的，证书予以换新。登记备案结果在省协会网站进行公示。

(三)各土地登记代理会员机构须如实填报相关信息。对于提供虚假信息材料的，不予登记备案，记入机构信用档案，根据行业自律规定处理。

(四)土地登记代理会员机构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，注销土地登记代理会员登记证书；无故一年不缴纳会费的自动丧失会员资格。

四、联系方式

联系人：孙丕彦、潘凤玉

电话：0531-88586901

0531-88521021

邮箱：sdreva@126.com

山东省不动产登记代理
与土地估价行业协会

2021 年 5 月 12 日

会员登记和注销公告

自2020年12月22日省协会格，有6家机构因企业合并等原
三届十二次常务理事会议以来，共因主动申请注销会员资格，名单
有9家机构新申请省协会会员资如下：

新增会员单位名单

序号	机构名称	业务类别	团体会员 证书编号
1	淄博市国土资源保障中心	土地估价	SDREVA0114
2	山东大明宏祥土地房地产资产评估有限公司	土地估价	SDREVA0440
3	青岛贝斯特土地房地产评估咨询有限公司	土地估价	SDREVA0441
4	舜翔土地房地产资产评估测绘（山东）有限公司	土地估价 土地登记代理	SDREVA0442
5	优捷（山东）土地房地产资产评估测绘有限公司	土地估价	SDREVA0443
6	山东日科土地房地产资产评估有限公司	土地估价	SDREVA0444
7	山东德通地理信息有限公司	土地登记代理	SDREVA0445
8	青岛景道土地房地产资产评估造价咨询有限公司	土地登记代理	SDREVA0446
9	山东瑞盛不动产登记代理有限公司	土地登记代理	SDREVA0447

注销会员单位名单

序号	机构名称	业务类别	团体会员 证书编号
1	山东大地不动产评估测绘有限公司	土地估价	SDREVA0025
2	山东华茂土地估价咨询有限公司	土地估价	SDREVA0037
3	青岛振青元兆诚不动产评估咨询有限公司	土地估价	SDREVA0070
4	山东龙峰土地房地产资产评估事务所（普通合伙）	土地估价	SDREVA0376
5	烟台正信房地产评估有限公司	土地估价	SDREVA0378
6	青岛宇通勘测技术咨询有限公司	土地登记代理	SDREVA0424

《自然资源价格评估通则》解读

中国国土勘测规划院地价所 赵松

完善自然资源评价评估技术体系，显化自然资源资产质量与价值，是建立自然资源有偿使用制度的基础工作，也是深入贯彻落实党中央精神的具体举措，更是自然资源部履行自然资源保护和合理开发利用、开展自然资源资产核算和负债表编制等职能的重要支撑。为满足新形势下自然资源价格评估管理工作需要，本轮机构改革以来，部自然资源开发利用司持续推进该领域的理论方法研究与试点实验工作，与中国土地估价师与登记代理人协会等单位共同组织专家编制了《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》（以下简称“两通则”）。近期，两通则已通过审批，作为行业标准发布，并将于2021年6月起实施。在此针对《自然资源价格评估通则》（以下简称“估价通则”）的内容进行重点解读。

一、估价通则的基本定位

估价通则是首部针对包括土地、矿产、海域海岛等各类自然

资源的价格评估进行整体性规范的技术标准。由于现行标准体系中，已具备了土地、矿产、海域等部分自然资源门类的相关技术标准，而在不同自然资源领域中，既有评估实践工作的广度和深度存在较大差异，故做为通用型标准，本次标准编制工作在坚持科学性、规范性、实用性、统一性等基本原则的基础上，注重体现了兼包并容、继承与引领并进的基本定位。

兼包并容：充分尊重现行各类自然资源价格评估的国家标准、行业标准、团体标准及准则等技术文件，在现有标准基础上对各类自然资源价格评估技术进行梳理辨析、归纳融合后，以详略结合的文字规范表述，以确保现有价格评估专业活动与管理机制的稳定运行。

继承与引领并进：在继承已有成熟技术方法的基础上，对于缺少针对性、适用性的评估技术规范，或现行规范不能满足新时期自然资源资产管理需求的方面，

通过明确核心理念、定位、技术思路与关键指标等进行基础性规定，为今后适时研制技术细则奠定基础。

同时，对于尚处于探索、试点阶段，或上位管理政策正处于重大改革研究期的内容，本次规程编制中进行了灵活处理，以保证在鼓励探索的同时，不予可预期的改革方向相突出。例如，关于自然资源生态价值评估，通则中仅规定了原理性方法和公式，以便于衔接各类资源生态服务功能评价评估的差异性，为进一步深化研究预留充分空间。

通则的出台填补了本领域的空白，其生效实施将为即将全面开展的全自然资源价格评估及与政府公示价格体系建设提供技术保障，有助于实现自然资源评估工作的科学化、规范化，进而有效支撑自然资源科学保护与合理开发利用。

二、估价通则的技术要点解读

基于上述基本定位，结合现行价格评估专项技术在全自然资源领域的发展状况，充分考虑指导实践工作的应用需求，估价

通则的设计体现了“重统筹融合，补遗漏缺失”的整体性理念。

（一）估价通则的主要内容

按照评估工作的核心技术内容与各类评估实践中的具体操作环节，估价通则中涉及的主要内容包：范围、规范性引用文件、术语和定义、基本技术原则、主要技术路径、价格内涵的界定、价格影响因素、各类自然资源价格的基本评估方法与应用要点、自然资源保护涉及的价格评估、政府公示价格评估，以及基本执业准则等十一章及三个分别针对部分类型自然资源评估方法的规范性附录。

1. 范围。本部分明确了涉及的内容及适用范围，按照广大应用方需求，清晰界定了通则与各类自然资源评估领域现有技术文件的关系与应用规则，即“凡本文件未列明事项，在各自然资源门类现行规范性文件中有所规定的，从其规定”。

2. 规范性引用文件。本部分列示了通则中直接引用的各类自然资源价格评估相关技术文件，共计四部国家标准、七部行业标准及专业准则、文件规范等。

3. 术语和定义。本部分明确了 16 个术语和定义,其中包括自然资源、自然资源价格、自然资源价格评估、政府公示价格等自然资源评估领域的 6 个通用性术语,据此明确本领域的基本定位;同时收入了做为评估对象,在全篇中高频使用的建设用地、耕地、园地、林地、草地、矿业权、矿产资源、湿地、海域和无居民海岛等 10 个具体资源(或权利)的定义,文字表述与《国土空间调查、规划和用途管制用地用海分类指南》及相关法律规定相衔接。

4. 基本技术原则。技术原则是价格评估的技术路径和方法运用中需要遵循的基本原理和规律。本部分明确了在各类自然资源评估中具有高度共识的六项技术原则,即替代原则、合理有效利用原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则、变动原则等,其中“合理有效原则”是对“最高最佳原则”的优化表述,旨在体现评估中对直接经济效益与生态保护、可持续利用的整体考量,彰显生态文明理念。

此外,增加了主要适用于生态价值评估的“主导价值原则”,

有助于在生态价值评估中突出重点、增强共识。

5. 主要技术路径。以基本经济学原理和技术原则为基础,对各类自然资源评估中常用的具体方法进行梳理、归类后,以通用性、规范性的语言表述为五条主要技术路径,即交易实例比较修正路径、预期收益贴现还原路径、整体价值剥离显化路径、重置成本模拟分析路径、价格或费用标准修正调整路径;同时枚举了各条技术路径下所包括的技术方法,与后续章节内容相呼应。

6. 价格内涵的界定。本章突出了价格内涵界定环节在评估中的基础性、重要性地位,明确了一般规定和构成价格内涵的基本要素;分别对不同门类自然资源评估中,如何从市场特征、权利类型、权利年期、开发利用条件、时间特征等方面严谨、清晰、规范的界定价值内涵做出明确规定。

7. 价格影响因素。本章规定了影响自然资源价格的共性因素,并充分考虑了与分等定级中资源质量评价因素的合理衔接。本章依据因素基本属性的差异将其划分为自然因素和社会经济因素;

依据因素作用尺度的不同将其划分为一般因素、区域因素、个别因素。

本章未包括影响自然资源生态价值的因素，亦未详细枚举各类自然资源评估中的具体因素，但明确了参照执行的现行技术标准。

8. 各类自然资源价格评估方法及应用要点。本部分规定了各类资源价格评估的主要方法与评估要点，按建设用地、耕地、园地、林地、草地、其他土地、矿业权、海域和无居民海岛等具体资源类型分节表述，详略程度视相应类型资源价格评估中现有技术标准体系的成熟程度而有所差异。

对于已具备可操作性强的技术标准或相关文件的资源类型（例如：建设用地、矿业权），简要提炼要点，在相应部分直接列明需依据执行的文件，以保持继承和稳定。

对于现有技术标准相对完善，但尚未依据近年改革方向而更新相关技术要求的资源类型，在继承的同时，有所发展。例如：根据修订后的《农村土地承包法》

补充了不同权利和目的下的耕地评估要点。

对于现有技术标准缺少针对性，不足以满足应用需求的资源类型，在梳理总结现行规程的基础上调整、优化相关规定。例如：单列园地评估一节，突出其特点与重要性。

林地价格评估部分，在对现有《森林资源资产评估技术规范》和《自然资源（森林）资产评价技术规范》进行分析总结的基础上，提出林地价格的主要评估方法、估价要点和不同目的与权利的林地评估，并以附件形式详列各评估方法的技术要求。

草地价格评估部分的处理与林地类同，在现行《农用地估价规程》基础上形成草地评估的具体方法和要点，以规范性附录呈现。

关于海域及无居民海岛的评估，因《海域价格评估技术规范》已于2020年8月出台，无居民海岛评估的相关规程也正在制订之中，本标准保留和继承既有规定，同时考虑到实践需求，参照城镇土地估价的技术原理，拓展了与无居民海岛特征相匹配的评估方

法；附件 C 中补充详列了海域价格评估中的海域基准价系数修正法、无居民海岛价格评估中的使用权出让最低价系数修正法。

9. 自然资源保护涉及的价格评估。本章对自然资源保护补偿和自然资源生态损害赔偿两种目的下进行价格评估的技术思路、方法等进行了原理性表述，并列示评估要点与程序。

10. 政府公示价格评估。本章在《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》及《农村集体土地价格评估技术指引》的基础上，根据资源类型系统梳理整合了建设用地、耕地、园地、林地、草地基准地价和海域基准价等政府公示价格评估的技术路线、评估程序及各主要评估环节的基本要求。为保证政府公示价格体系的完整性，将标定地价评估单列一节，明确要求执行《标定地价规程》的具体规定。

11. 执业准则。本章规定了评估机构和专业人员在执业中的基本遵循，并对自然资源价格评估成果进行了基本规定，旨在落实《资产评估法》的有关要求，增强本领域的规范性和专业性。

12. 附录。通则包括三个规范性附录，分别为 A 林地价格评估方法、B 草地价格评估方法、C 海域、无居民海岛的其他价格评估方法。

(二) 估价通则部分内容的处理思路

1. 关于编写体例。因多类自然资源已形成针对自身特征与需求的评估技术标准，故有观点认为，作为通则，应汇集各相关规程的核心内容，尽可能翔实具体，使用者依照此文件即可开展基本评估活动；另有观点认为，通则应仅就具有基础性、通用性的内容进行明确界定，各类自然资源评估的具体方法、技术细节等内容应在细则或专项规程中予以表述。

起草组经多次试验和论证，综合两种观点，采用详略结合的编写体例。对涉及基本理念、核心技术、通用规则，特别是针对新形势新要求下需要协调统一的不同资源分项或整体评估中涉及的关键内容进行详细、明确的阐述；对于各类资源评估中成熟的技术方法、适用的细节性要求等仅进行概要性表述，直接列示需

执行的现有技术文件，从而发挥“通则+各类针对性技术标准”紧密衔接，共同规范自然资源评估的作用。

2. 关于“价格”与“价值”的辨析。关于评估结果应定位为待估对象的“价值”还是“价格”，在本领域一直存在不同观点，此次仍有较多专家就此提出意见和建议。起草组经充分讨论分析，统筹考虑评估结果的形成机理、本质特征、不同语境下的习惯性表达等，采纳多数人观点，以“价格评估”作为通用性表达，即认定评估结果是评估标的物在公开或特定市场条件下的价格估计值，虽不是真实发生的市场价格本身，但是对市场价格的模拟，属于价格范畴。因各类生态系统服务的市场机制尚未形成，当评估对象的内涵以生态价值为主导时，使用“价值评估”表述。同时，增加“自然资源价格”和“自然资源生态价值”两个术语，予以明确界定。

3. 关于对部分现有评估方法的取舍和优化。针对现行农用地评估技术标准中的“评分估价

法”，有意见认为其科学基础不足，争议较大，不宜推广。起草组经调研、论证，认为此法实践验证尚显不足，故采纳意见，不在本标准中作为主要评估方法予以列示。

此外，标准中针对现行技术标准体系中存在的个别遗漏或未能及时更新的内容进行了补充完善，例如：依据《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》的相关要求，完善了关于政府公示价格更新的表述；经合理性分析，增加了农用地基准地价系数修正表编制的技术方法，即可参照定级因素综合分值编制；在价格的市场特征界定中，除公开市场价格外，增加了“特定市场上关联各方在充分考虑各自利益前提下可接受的公允价格，以及适用于特定供求关系的其他价格”等内容。此类细节优化在不与现行技术标准冲突的前提下，较好响应了近年市场发育及评估实践的需求，体现了标准的先进性。

（摘自中估协网站）

《自然资源分等定级通则》解读

伍育鹏 吴克宁 廖佳佳 冯喆

2021年3月2日，自然资源部正式颁布《自然资源分等定级通则》(TD/T1060-2021)(以下简称“《通则》”)作为推荐性行业标准。自然资源分等定级是自然资源资产产权制度的重要内容，是各级自然资源主管部门落实自然资源资产有偿使用制度，建立自然资源资产评价评估体系，促进自然资源管理向数量、质量与生态管护并重转变的基础性工作。《通则》的颁布实施，标志着在自然资源分等定级工作有了标准的程序和方法，有助于科学评价和管理自然资源，全面掌握我国自然资源质量分布状况，促进自然资源保护与合理开发利用。以下，就《通则》的情况进行解读。

《通则》编制的背景和历程

随着人与自然和谐共生、山水林田湖草生命共同体、“绿水青山就是金山银山”等生态文明思想不断深入人心，全国贯彻落实习近平生态文明思想意识不

断增强，探索生态环境友好型、经济可持续发展型、资源永续利用型的社会发展模式，成为生态文明建设的内在要求。其中，自然资源保护与开发利用管理是生态文明建设的重要制度性保障，具有全局性、基础性、战略性和不可替代性地位。

为进一步加强自然资源统一管理，2019年4月，中办、国办印发了《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》，明确指出“完善自然资源资产分等定级价格评估制度”，新《土地管理法》第27条也明确要求“县级以上自然资源主管部门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划统一用途和国家制订的统一标准，评定土地等级”。为进一步加强自然资源统一管理，党的十九届三中全会通过党和国家机构改革方案，设立自然资源部，明确自然资源部要履行“组织开展自然资源分等定级价格评

估”职能。为满足新形势下自然资源分等定级管理工作需要，落实中央关于统筹推进自然资源资产产权制度改革要求以及《土地管理法》要求，基于我国复杂的自然地理环境结合我国自然资源质量分布基本情况，开展自然资源分等定级。

我国自然地理环境复杂，资源种类较多。开展自然资源分等定级，全面摸清自然资源质量分布基本情况，既是自然资源部“统一行使全民所有自然资源资产所有者职责、统一行使国土空间用途管制和生态修复职责”的基础支撑，也是科学开展自然资源保护和开发利用的前提条件。机构改革前，除城镇建设用地和耕地分等定级工作具备一定的技术和实践基础外，其它自然资源门类分等定级工作尚处于探索或空白阶段。要推动全国自然资源分等定级工作的开展，亟需先编制通则技术标准，明确自然资源分等定级的基本技术原则、工作对象、技术方法、工作程序、成果要求等内容。

为此，自然资源部自然资源开发利用司启动了《通则》的编制工作。2018年11月，在南京组织召开自然资源等级评价工作思路研讨会。会议集中讨论了如何搭建自然资源分等定级技术路线，基本确立了以土地为载体统一自然资源分等定级的工作思路。2019年3月起，部开发利用司委托中国土地估价师与土地登记代理人协会、国家林业和草原局调查规划设计院，依托中国农业大学、北京林业大学、华中师范大学开展自然资源分等定级技术标准预研究，并多次组织专家研讨会，对关键技术环节开展讨论。2020年5月，在内蒙古、福建、江西、湖北、湖南、海南、重庆、四川部署开展林地、草地、园地分等定级试点，试点验证不同区域、不同层级分等定级技术路线和工作组织模式。

2020年6月-7月，组成由部开发利用司司长郑凌志领衔，伍育鹏处长担纲的《通则》起草工作组，研究确定《通则》起草框架。召开起草组第一次全体工作

会，讨论《通则》起草主要问题，形成初稿。在随后的半年时间里，起草组多次召开工作会议，并邀请相关专家组织了多次研讨会，形成了《通则》（征求意见稿）。通过座谈会、函件等方式就《通则》（征求意见稿）向部内各相关司局，各省级自然资源主管部门，以及科研院所、高校、地方行政事业单位、地方行业协会、中介机构等方面广泛征求意见，起草组根据意见对《通则》（征求意见稿）的体系构架、内容完整性、文字逻辑和学术规范等方面进行全面的完善补充，形成《通则》（送审稿）。2020年12月，《通则》（送审稿）经全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会土地资源利用分技术委员会审议通过。起草组根据审查意见和建议又进行了补充、调整、完善和细化，形成《通则》（报批稿）及全套说明文档，报国家标准化管理委员会审查。2021年1月，经标委会审查通过的《通则》（报批稿）及编制说明向全社会公示征求意见。起草组根据公示反馈意见进行了

进一步的修改。3月，《通则》经由自然资源部审定后正式颁布。

《通则》的总体思想和原则

明确自然资源的定义对分类具有至关重要的作用，《通则》明确自然资源是指天然存在、有使用价值、可提高人类当前和未来福利的自然环境因素的总和。在梳理现有自然资源类别分等定级成果基础上，分析各自然资源特点，结合生态文明要求和管理需要实际，显化不同利用分类情况下的自然资源质量差异。其中，自然资源等别着重体现自然资源的天然禀赋、现实生态地理条件等宏观地域差异。级别按不同管理实际分两种技术路线，以开发利用为主要导向的自然资源级别主要体现社会经济条件的影响，进一步显化区域内自然资源的可利用差异，以保护为主要导向的自然资源级别可在等别基础上进一步细化，体现区域内特征因素的影响差异，便于精细化管理。按照上述目标，确定自然资源分等定级对象，明确分类分区、综合分析、主导因素、定量定性结

合原则,统筹分等定级技术方法,统一工作内容和技術流程,细化成果管理要求,提供自然资源分等定级资料清单和指标分值计算规则。

根据不同类型自然资源质量和生态地理分区的特点,将自然资源分等定级范围界定为土地资源、海洋资源和水资源等。由于矿产资源赋存条件的复杂性和特殊性,《通则》秉持开放发展的态度,暂未收录。在全国范围内,根据各类自然资源特点,按照规定的方法和程序进行的自然资源质量综合评定,划分出的自然资源等别。自然资源级别为在行政区内,依据构成自然资源质量的自然属性、社会经济属性和区位条件,根据地方自然资源实际情况和管理需要,按照规定的方法和程序进行的自然资源质量综合、定量评定。

《通则》规定了自然资源分等定级工作遵循的主要原则。包括:分类分区原则,自然资源分等定级按照自然资源类别,依据全国统一的《国土空间调查、规

划、用途管制用地用海分类(试行)》开展。分类分区应该满足制定国民经济和社会发展规划,宏观调控,生态文明建设以及自然资源管理的需要。依据各类自然资源的自然特点和用途特征等因素,对自然资源的类型和类别进行归纳和划分。综合分析原则,即自然资源分等定级应对影响自然资源质量的各种因素进行综合分析,如生态因素、社会因素、经济因素等。因此,所选的因素、因子既能反映自然资源的自然生态方面的差异,又能反映社会经济方面的差异。主导因素原则,即:自然资源分等定级应重点分析对自然资源质量有重要作用的因素,突出主导因素的影响。着重体现其对自然资源起着控制和主导作用因素的主导性。定量定性相结合原则,即:自然资源分等定级应以定量评价为主,对现阶段难以量化的因素进行必要的定性分析,将定性分析的结果进行量化,提高工作精度。

《通则》的分区和指标体系

《通则》为体现我国不同利

用分类情况下自然资源的质量差异，显化地理区域内特征要素的差异，便于精细化管理，构建了中国自然资源分等定级分区。分区的划定主要参考任美镠院士《中国自然区划问题》（1961年，8个自然区）、傅伯杰院士《中国生态区划方案》（2001年，3个一级区13个二级区）、郑度院士等《中国生态地理区域系统区划》（2003年，11个气候区）等重要研究成果。在中科院地理所陈百明教授等著名专家指导下，结合各类自然资源的特点，兼顾分等定级工作开展的便利性和区划的完整性，将我国自然资源类型划分为八个一级区。分别是：温带、寒温带湿润区，暖温带湿润、半湿润区，亚热带湿润区，热带湿润区，南亚季风湿润、半湿润区，半干旱草原、荒漠草原区，干旱荒漠半荒漠区和青藏高原高寒区。

在指标体系的构建上，《通则》从自然资源管理的角度出发，考虑经济价值与生态价值的体现，结合分等定级的思想和原则以及不同资源类型用途和后续生态经

济价值估算方法的不同，将自然资源类型分等定级因素、因子的选取划分为必选指标和备选指标。

在分等指标选取上，基于粮食生产的角度，耕地分等以地形、土壤、生态及农田建设四部分入手，增加土壤生物多样性指标并采用三调耕地资源分类专项调查数据。土壤重金属污染指标作为耕地评价单元属性之一，分为绿色、黄色、红色三级，以反映耕地生态环境条件。园地分等主要考虑园地质量本底以及经济产出指标。林地分等不考虑公益林和商品林的区别，使用能反映植物种类多样性的“群落结构”指标来表征林地的生物多样性。草地主要以草地退化、草地沙化、草地盐渍化和草原综合植被盖度等为评价指标。国有建设用地分等依据《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）开展；集体建设用地不分等。海域、无居民海岛分等主要考虑自然因素、生态因素、经济因素和社会因素。水资源分等依据《水资源评价导则》（SL/T238-1999）开展。湿地

分等则充分考虑了景观因素、水资源因素和生物因素。

在定级指标选取上，主要强调各类自然资源开发利用、生产力及资源保护程度的体现。耕地可选取土壤质地、田块形状和道路通达度等；园地则主要考虑采收量、可及度、运输距离及道路通达度等指标；林地指标主要来自各项森林调查成果，如森林一类调查、森林二类调查以及林地更新调查；草原分等定级中将现有草地 pH 值，裸露程度等指标作为草地退化作为指标替代，海拔作为气温修正；海域、无居民海岛则将新增岸线资源状况、动植物资源状况及典型生态系统情况等指标纳入评价体系。

结语

《通则》规定了各类自然资

源类型和类别的划分，适用于自然资源综合调查、监测、管理、评价和保护规划。将自然资源分等定级制度程序化、规范化，并在实践中进一步加以完善，使其更具可操作性。《通则》的颁布实施，对全面开展全国自然资源分等定级工作提供技术规范，为自然资源调查监测、自然资源保护和合理开发利用、国土空间规划、用途管制、生态修复、自然资源所有者权益管理及相关税费管理等自然资源管理工作提供统一、规范的技术指导与支持，有助于推动相关工作的高标准、规模化实施，保障评估成果的科学性、准确性。

（摘自中估协网站）

党建业务齐用力，同频共振促发展

——协会党建工作纪实

山东省土地估价师协会党支部成立于2015年，组织关系隶属山东省国土资源厅社会组织委员会。2016年2月，根据行业协会商会脱钩规定精神，协会党组织关系由省国土资源厅转出，经中共山东省人才服务中心代理人员委员会批准成立了“中共山东省土地估价师与土地登记代理人协会支部委员会”（现更名为“中共山东省不动产登记代理与土地估价行业协会支部委员会”）。协会党支部现有党员24人，党员发展对象1人，主要由协会秘书处及

部分驻济会员单位的同志组成。

协会党支部成立以来，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想精神，严格落实主体责任，狠抓党建工作，提高支部凝聚力和战斗力，把党支部打造为团结协作、和谐奋进、充满激情的先锋队，助推协会工作和行业健康发展。2017年-2020年，协会党支部连续四年被上级党委评为“先进党支部”，多名同志获评“优秀党员”和“优秀党务工作者”称号。



一、坚持党建引领，提升协会治理和服务能力

党中央国务院高度重视社会

组织党建工作，提出要加强党对社会组织的领导，引领社会组织正确发展方向，更好地激发社会

组织活力，这对推进国家治理体系和治理能力现代化具有重要作用。在省民政厅社会组织管理局和社会组织综合党委的指导下，省协会发挥党组织战斗堡垒和党员模范带头作用，以党建为引领，推动协会规范化建设，提升为会员服务的能力和水平。

（一）提高政治站位，严明纪律规矩。行业协会是紧密联系政府和企业的桥梁纽带，是帮助会员企业正确贯彻落实国家和省决策部署及产业政策的助推器。因此，协会必须提高政治站位，树立大局意识，要听党话、讲政治、守规矩。为此，我会很早就将党建内容写进章程，坚决服从党的领导，严格遵守国家和省关于社会组织的各项管理规定，保证自身规范发展。特别是在涉企收费和减负问题上，协会严守红线，主动作为，会费标准调整为全国同类行业协会最低，并且除会费外，不再向会员收取任何其他费用，培训、讲座、会议均免费。业务施行网上办理、容缺受理，

为会员切切实实减负。协会历经国家和省各部门组织的巡视、审计和暗访检查，均未发现任何违法违规问题。

（二）创新党建模式，促进业务工作提质增效。协会党支部成立后，通过调研发现会员单位中有部分党员组织关系同处于省人才服务中心代理人员党委，但以流动党员身份参与其他单位支部的活动，组织生活稍有不便。为解决会员单位困难，履行社会责任，协会党支部吸收了这部分流动党员，让其与秘书处党员一起学习，一起研讨，一起进步。目前党支部成员平均年龄 35 岁左右，这些青年党员有活力、有冲劲，在各自单位发挥了模范带头作用，同时因常年参与协会党支部活动，这些党员也能更好地理解协会的工作，成为强化协会与会员沟通的粘合剂。

（三）坚持一岗双责，推动党建业务融合发展。协会党支部委员会成员一直坚持全面强化支部党建工作，坚持以身作则、真

抓真管、严抓严管，书记带头讲党课，委员们带头执行支部制度，带头做好支部党员的思想政治工作。特别是针对支部成员来自于不同单位，日常分散工作的实际情况，党支部以会员机构为单位成立了党小组，由单位负责人或业务骨干担任组长，这部分同志既熟悉党建又熟悉业务，能保证党支部工作部署的有效落实，又能及时将会员企业遇到的困难和问题及时反馈给协会决策层，实现了党建活动与业务工作的相互促进，从而提高了协会治理和为会员服务的能力和水平。

二、丰富教育形式，筑牢党员思想堡垒

良好的政治理论修养是党员干部干事创业的保证，将会成功的引领党员干部做出正确的判断，走向正确的道路。为此，协会党支部通过集中学习和分散自学、现场讨论和网上自学的形式，定期对党员进行党性培养和素质教育，提高支部成员自身的政治理论水平。

（一）组织集中学习。协会党支部以“书记上党课”的形式，集中组织支部党员学习党的政策和习总书记重要讲话，先后组织党员集中学习了《中共中央关于加强党的政治建设的意见》《中国共产党纪律处分条例》《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》等学习资料，并要求党员撰写学习心得体会，增强支部成员的“四个意识”，为党员干部筑牢信仰之基，补足精神之钙，把稳思想之舵，切实发挥党支部战斗堡垒作用。

2021年以来，党支部利用全体党员会议的机会，以书记上党课的形式，组织大家专题开展党史学习。结合行业特点，支部成员重点学习《建议》提出的许多涉及自然资源领域的任务，主要集中在优化国土空间布局，推进区域协调发展和新型城镇化和推动绿色发展，促进人与自然和谐共生两大部分。协会党支部要求大家坚持理论联系实际，将学习

《建议》和自身工作结合起来，将国家经济建设发展与行业发展结合起来，深刻理解新发展阶段、新发展理念、新发展格局，把学习成果转化为推动事业高质量发展的强大动力。最后围绕行业如何做大做强，如何长远高质量发展，以《我为行业发展提建议》为题，提交学习心得，为行业发展献计献策。

协会党支部还组织成员集体观看了“庆祝改革开放 40 周年大会”、“中华人民共和国国家勋章和国家荣誉称号颁授仪式”等多个实况直播，引导和教育大家发扬忠诚、执着、朴实的品格，更加坚决维护习近平总书记党中央的核心、全党的核心地位，坚决维护党中央权威和集中统一领导。



（二）邀请协会老领导为支部成员上党课。主题教育活动中，协会党支部多次邀请协会老领导、老党员为支部成员集中上党课，分别进行《认清形势，增强信心，为实现两个一百年目

标努力奋斗》《不忘初心跟党走，为中华振兴而奋斗》为主题的爱国主义教育。通过分析当前国际、国内形势，引导教育支部年轻党员树立正确历史观、国家观、民族观、文化观。



（三）统一购置党建学习材料。为提高党员素质，丰富党员的文化生活，协会党支部除了利用组织生活会机会集中学习，还通过政治生日礼物等方式先后为支部成员购置了《习近平新时代中国特色社会主义思想三十讲》《习近平七年知青岁月》《最美逆行者》《新时代中国青年的榜样》《政府工作报告辅导读本》《民法典》《党的十九届五中全会学习辅导百问》《党史必修课》《学思践悟》《走向辉煌》《论中国共产党历史》等书籍，赠送大家学习感悟；同时，充分利用网络信息平台开展教育，建立了微信群和QQ群，定期向大家推送学习资料；

协会网站也专门建立了党建栏目，传播党的声音，密切党群关系，同时将支部生活的点点滴滴记录下来。

（四）组织座谈讨论会。协会党支部以“如何在民营企业中发挥党员的模范带头作用”为题组织了专场讨论会，支部成员撰写心得体会并结合自己的工作，引导企业中的年轻党员树立正确的世界观、人生观和价值观，提升了其看待事物的能力，也坚定了其共产主义信念，有利推动了党员个人和行业整体和谐共赢，健康发展。

同时，结合行业党支部的特点，针对当前社会组织改革的和

职业资格整合的新形势、新情况，协会党支部组织党员召开座谈会，集中学习贯彻党和国家的有关方针政策，特别是《资产评估法》精神，要求党员在企业内做好宣传，服从改革大局，传播正能量，做好行业改革的带头人，推动行业稳定健康发展。

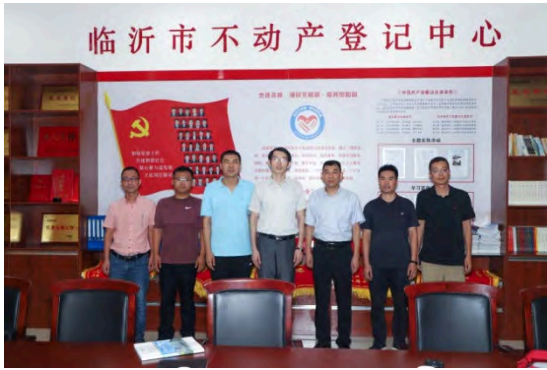
（五）开展红色教育。协会党支部先后组织支部党员参观了济南战役博物馆、大峰山革命教育基地、山东工委旧址，通过学习党史，接受革命传统教育，弘扬爱国主义精神，增强了青年党员爱党爱国情怀。



三、加强学习交流，互学共建促提升

协会党支部成立以来，先后与河北省土地估价师协会党支部、临沂市不动产登记中心党支部、上海市土地估价师协会党支部、青海省土地估价师协会党支部、浙江省土地估价师协会党支部等

多个党支部开展学习交流活动中，围绕“不忘初心、牢记使命”主题教育，深入交流如何在行业中发挥党支部、党员先锋模范作用，学习各自在党风廉政建设方面的经验，分享了加强支部共建的工作建议，为进一步提升党建工作质量打下良好基础。



四、积极发展党员，保持队伍的生机活力

按照“坚持标准，保证质量，改善结构，慎重发展”的方针及中共中央的有关规定，参照党员工作实施细则，协会党支部积极做好党员发展工作，有计划、有步骤、按程序的对入党积极分子进行培养，积极吸引行业中的优秀人才加入党组织。协会党支部成立至今共发展党员1人，培养入党积极分子3人，确定党员发展对象1人。

五、践行社会责任，展现行



业担当

(一) 参与乡村振兴活动。

2019年，协会党支部积极响应省民政厅倡议，践行社会责任，与惠民县乡村振兴服务队结对子，指导会员单位参与当地合村并居等项目。结合惠民县淄角镇活动契机，协会党支部支委会成员专程到淄角镇敬老院送温暖，慰问当地孤寡老人，送去油、米、面等生活物资，让老人们感受到党的温暖，也让“尊老敬老”的传统美德在党支部一代一代传承下去。





（二）组织抗疫捐赠活动。

2020年新冠疫情爆发后，国家经济运行和人民的工作生活均受到严重影响，疫情几乎打乱了每一个人的生活步调，也让大家所承受的心理压力不断增加。越是在这困难时期，党员越是要发挥定海神针的作用。省协会联合协会党支部第一时间向会员发布了《凝心聚力共同战“疫”——致全体会员的一封信》《关于进一步做好新型冠状病毒肺炎防控期间有关工作的通知》等文件，号召全体从业者自觉听从党和政府指挥，加强个人防护，减少不必要接触，与全国人民一道，共克时艰。协

会党支部组织全体党员进行了专项捐款，秘书处党员又每人额外捐款1000元，支援湖北抗疫工作。全行业累计捐款140余万元，体现了行业担当。

2021年是中国共产党建党100周年，也是“十四五”规划开局之年，协会将继续深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想精神，加强党史学习，在省民政厅、省自然资源厅的关心和指导下，不忘初心，牢记使命，以党建为引领，推动协会自身建设和会员服务工作迈上新台阶！

山东省土地估价报告评审专家 培训座谈会顺利召开

2021年4月27日，受省自然资源厅委托，山东省不动产登记代理与土地估价行业协会在济南组织召开了山东省2021年度土地估价报告评审专家培训座谈会。

省自然资源厅自然资源开发利用处二级调研员段秀铭、自然资源开发利用处科长宋云、省协会轮值会长刘占增参加会议。会议由省协会秘书长王永伟主持。



会上，段秀铭处长围绕土地估价报告评审和行业监管做了指示讲话，就年度报告评审任务提出了具体要求。他首先肯定了省协会在自身规范建设和行业自律管理方面取得的成绩，并对与会专家们的辛苦付出表示感谢。他

强调，报告质量是土地估价行业可持续发展的底线，开展土地估价报告抽查评议则是强化行业监管、督导机构提升报告质量的重要手段。评审专家必须坚持“高标准、严要求”，按照统一标准、尺度，坚持公平、公正原则，把

这项工作扎实做好。段处长还分析了自然资源评价评估行业的发展趋势，鼓励大家要坚持行业发展信心，积极献策献力，为我省自然资源评价评估行业健康可持续发展贡献力量。

省协会监督鉴定委员会委员盖岳峰进行了培训授课，就报告评审中的疑难点处理和需要关注的技术要点等进行了讲解。授课

结束后，与会专家们进行了座谈交流，围绕评估中的特殊问题和处理原则等进行了热烈讨论，几位主审专家进行了现场答疑。

此次专家培训座谈会的顺利召开，为2021年度山东省土地估价报告抽查评议工作打下了良好的基础，将有力促进我省土地估价行业更加健康、高质量发展。

第二季度主要工作简报

一、组织全省第一批次土地估价报告抽查评议

受省自然资源厅委托，省协会组织开展了 2021 年度第一批次土地估价报告抽查评议工作，依托全国土地估价报告备案系统，随机抽查了 125 家机构，每个机构随机抽取一份报告，报告类型不限。经过初审、复核、主审、会审等环节，确定了报告评分和质量等级，目前评审结果已报省厅核定，将于近期向社会公布。

二、完成 2021 年度土地估价机构会员资信评级

根据机构申报材料和行业监管系统、会员管理系统后台归集数据，通过对会员单位的备案情况、经营业绩、报告质量、社会贡献等进行综合评价，确定机构资信等级。其中报告质量得分采用自选和抽查报告平均分测算，先期协会组织专家对 190 份自选报告进行了评审，评审流程和标

准与报告抽查一致。资信评级结果经常务理事会审定后向社会公布。

三、组织土地征收社会稳定风险评估技术指引起草

为帮助会员拓展业务，指导会员单位规范从事土地征收社会稳定风险评估工作，协会启动了土地征收社会稳定风险评估相关课题，期间组织了多场专题研讨会，邀请原主管征地工作的领导和高校专家进行座谈指导。目前已经形成技术指引初稿，提交省厅主管处室审核。

四、开展土地登记代理会员机构执业信息备案

根据《山东省土地登记代理中介机构登记暂行办法》的规定，省协会于 5 月开展了 2021 年度土地登记代理中介机构执业信息备案及换证工作。同时，根据国家职业资格改革情况和我省土地登记代理行业发展实际，协会对《山

东省土地登记代理中介机构登记暂行办法》进行了修订，业经常务理事会审定，将于近期发布。

五、完成协会换届筹备事宜

省协会积极请示省民政厅和省自然资源厅，完成了《章程修订草案》《会费管理办法修订草案》《换届选举办法》等起草，组织了新一届理事、会员代表的推选

等工作，为 8 月份协会换届做好准备。

另外，省协会组织人员参加了中估协理事会和自然资源评价评估宣讲会，并为会员统一购置了《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》《全民所有土地资源资产核算技术规程》，近期将发放会员学习。

省协会召开三届十三次常务理事会议

2021年6月17日，张锐会长主持召开了山东省不动产登记代理与土地估价行业协会第三届十三次常务理事会议。



会议听取了协会上半年主要工作情况汇报，肯定了协会自2020年12月三届十二次常务理事会议以来开展的工作和取得的成绩。要求按照省民政厅规定，继续做好各项准备工作，确保在2021年8月底前顺利完成换届。

会议审议并表决通过了《2021年度土地估价会员机构资信评级工作报告》、《山东省不

动产登记代理机构会员登记服务暂行办法（修订稿）》、《部分会员登记和注销事宜》等。

会议通报了最新行业动态，传达了行业监管方面的最新要求，并就《自然资源分等定级通则》

《自然资源价格评估通则》《全民所有土地资源资产核算技术规程》对行业的积极影响、评估业务收费等问题进行了讨论。

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。

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：0531-88586901/88925753

网址：www.sdreva.org.cn

传真：0531-88521005

邮编：250014



官方微信平台