



# 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

第二十三期 2021年

内部资料 仅供交流

# 建党

# 100周年

党  
100

不忘初心 牢记使命  
听党召唤 跟党走



## 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 第四届会员代表大会顺利召开

2021年8月27日，山东省不动产登记代理与土地估价行业协会第四届会员代表大会暨换届大会在济南召开，来自全省土地估价和不动产登记代理行业的248名会员代表参加了会议。中国土地估价师与土地登记代理人协会、山东土地学会和全国30个兄弟省（区、市）自然资源评价评估和不动产登记代理行业协会发来贺电。

根据近期疫情防控情况和主管部门意见，经理事会审议通过，本次大会采用视频会议开会、网络邮件投票、律师全程见证的方式举行。会员代表通过视频会议审议通过了三届理事会工作报告、财务报告 and 监事会工作报告，表决通过了协会章程和会费管理办法修订案，通过网络邮件投票的方式选举产生了协会新一届协会负责人5名、常务理事29名、理事87名、监事3名。

# CONTENTS 目录

## 政策要闻

中华人民共和国国务院令《中华人民共和国土地管理法实施条例》 .....	1
自然资源部《关于公开全国征地区片综合地价信息的公告》 .....	14
山东省自然资源厅办公室关于印发《山东省“双全双百”不动产登记指导性流程图》的通知 .....	15
山东省自然资源厅《关于 2021 年度第一批次土地估价报告抽查评议结果的公示》 .....	16
山东省自然资源厅 山东省人力资源和社会保障厅《关于印发山东省自然资源工程技术人才职称评价标准条件的通知》 .....	21

## 自律规范

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会章程 .....	31
山东省不动产登记代理与土地估价行业协会会费管理办法 .....	42
山东省不动产登记代理与土地估价行业协会第四届会员代表大会选举结果 .....	44
山东省不动产登记代理中介机构会员登记服务暂行办法 .....	49
关于公布 2021 年度土地估价机构会员资信评级结果的通知 .....	52

## 业界视点

新《土地管理法实施条例》亮点解读 .....	61
继承党的土地政策，推进自然资源登记与管理事业发展 .....	67
划拨地价评估方法之剩余法运用探讨——以德州市中心城区为例看土地增值收益率的测算 .....	71

## 党建活动

协会党支部组织党员集体观看“庆祝中国共产党成立 100 周年大会特别报道” .....	78
省协会获建党 100 周年庆祝活动先进党支部称号 .....	79

## 行业动态

省协会为会员购置两通则一规程 .....	79
省协会赴淄博、潍坊调研 .....	80

## 征稿启事

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

# 中华人民共和国国务院令

## 第 743 号

《中华人民共和国土地管理法实施条例》已经 2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，现予公布，自 2021 年 9 月 1 日起施行。

总理 李克强

2021 年 7 月 2 日

## 中华人民共和国土地管理法实施条例

(1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订 2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订)

### 第一章 总 则

**第一条** 根据《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)，制定本条例。

### 第二章 国土空间规划

**第二条** 国家建立国土空间规划体系。

土地开发、保护、建设活动应当坚持规划先行。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。

已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。在编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

**第三条** 国土空间规划应当细化落实国家发展规划提出的国土空间开发保护要求，统筹布局农业、生态、城镇等功能空间，划定落实永久基本农田、生态保护红线和城镇开发边界。

国土空间规划应当包括国土空间开发保护格局和规划用地布

局、结构、用途管制要求等内容，明确耕地保有量、建设用地规模、禁止开垦的范围等要求，统筹基础设施和公共设施用地布局，综合利用地上地下空间，合理确定并严格控制新增建设用地规模，提高土地节约集约利用水平，保障土地的可持续利用。

**第四条** 土地调查应当包括下列内容：

（一）土地权属以及变化情况；

（二）土地利用现状以及变化情况；

（三）土地条件。

全国土地调查成果，报国务院批准后向社会公布。地方土地调查成果，经本级人民政府审核，报上一级人民政府批准后向社会公布。全国土地调查成果公布后，县级以上地方人民政府方可自上而下逐级依次公布本行政区域的土地调查成果。

土地调查成果是编制国土空间规划以及自然资源管理、保护和利用的重要依据。

土地调查技术规程由国务院自然资源主管部门会同有关部门制定。

**第五条** 国务院自然资源主

管部门会同有关部门制定土地等级评定标准。

县级以上人民政府自然资源主管部门应当会同有关部门根据土地等级评定标准，对土地等级进行评定。地方土地等级评定结果经本级人民政府审核，报上一级人民政府自然资源主管部门批准后向社会公布。

根据国民经济和社会发展状况，土地等级每五年重新评定一次。

**第六条** 县级以上人民政府自然资源主管部门应当加强信息化建设，建立统一的国土空间基础信息平台，实行土地管理全流程信息化管理，对土地利用状况进行动态监测，与发展改革、住房和城乡建设等有关部门建立土地管理信息共享机制，依法公开土地管理信息。

**第七条** 县级以上人民政府自然资源主管部门应当加强地籍管理，建立健全地籍数据库。

### **第三章 耕地保护**

**第八条** 国家实行占用耕地补偿制度。在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内经依法批准占用耕地，以及

在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外的能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目经依法批准占用耕地的，分别由县级人民政府、农村集体经济组织和建设单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。

省、自治区、直辖市人民政府应当组织自然资源主管部门、农业农村主管部门对开垦的耕地进行验收，确保开垦的耕地落实到地块。划入永久基本农田的还应当纳入国家永久基本农田数据库严格管理。占用耕地补充情况应当按照国家有关规定向社会公布。

个别省、直辖市需要易地开垦耕地的，依照《土地管理法》第三十二条的规定执行。

**第九条** 禁止任何单位和个人在国土空间规划确定的禁止开垦的范围内从事土地开发活动。

按照国土空间规划，开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，应当向土地

所在地的县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的权限，由县级以上地方人民政府批准。

**第十条** 县级人民政府应当按照国土空间规划关于统筹布局农业、生态、城镇等功能空间的要求，制定土地整理方案，促进耕地保护和土地节约集约利用。

县、乡（镇）人民政府应当组织农村集体经济组织，实施土地整理方案，对闲散地和废弃地有计划地整治、改造。土地整理新增耕地，可以用作建设所占用耕地的补充。

鼓励社会主体依法参与土地整理。

**第十一条** 县级以上地方人民政府应当采取措施，预防和治理耕地土壤流失、污染，有计划地改造中低产田，建设高标准农田，提高耕地质量，保护黑土地等优质耕地，并依法对建设所占用耕地耕作层的土壤利用作出合理安排。

非农业建设依法占用永久基本农田的，建设单位应当按照省、自治区、直辖市的规定，将所占用耕地耕作层的土壤用于新开垦

耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

县级以上地方人民政府应当加强对农业结构调整的引导和管理，防止破坏耕地耕作层；设施农业用地不再使用的，应当及时组织恢复种植条件。

**第十二条** 国家对耕地实行特殊保护，严守耕地保护红线，严格控制耕地转为林地、草地、园地等其他农用地，并建立耕地保护补偿制度，具体办法和耕地保护补偿实施步骤由国务院自然资源主管部门会同有关部门规定。

非农业建设必须节约使用土地，可以利用荒地的，不得占用耕地；可以利用劣地的，不得占用好地。禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

耕地应当优先用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品生产。按照国家有关规定需要将耕地转为林地、草地、园地等其他农用地的，应当优先使用难以长期稳定利用的耕地。

**第十三条** 省、自治区、直辖市人民政府对本行政区域耕地保

护负总责，其主要负责人是本行政区域耕地保护的第一责任人。

省、自治区、直辖市人民政府应当将国务院确定的耕地保有量和永久基本农田保护任务分解下达，落实到具体地块。

国务院对省、自治区、直辖市人民政府耕地保护责任目标落实情况考核。

## 第四章 建设用地

### 第一节 一般规定

**第十四条** 建设项目需要使用土地的，应当符合国土空间规划、土地利用年度计划和用途管制以及节约资源、保护生态环境的要求，并严格执行建设用地标准，优先使用存量建设用地，提高建设用地使用效率。

从事土地开发利用活动，应当采取有效措施，防止、减少土壤污染，并确保建设用地符合土壤环境质量要求。

**第十五条** 各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划及年度计划、国土空间规划、国家产业政策以及城乡建设、土地利用的实际状况等，加强土地利用计划管理，实行建设用地总量控制，推动城乡存量建设用地开

发利用，引导城镇低效用地再开发，落实建设用地标准控制制度，开展节约集约用地评价，推广应用节地技术和节地模式。

**第十六条** 县级以上地方人民政府自然资源主管部门应当将本级人民政府确定的年度建设用地供应总量、结构、时序、地块、用途等在政府网站上向社会公布，供社会公众查阅。

**第十七条** 建设单位使用国有土地，应当以有偿使用方式取得；但是，法律、行政法规规定可以以划拨方式取得的除外。

国有土地有偿使用的方式包括：

- （一）国有土地使用权出让；
- （二）国有土地租赁；
- （三）国有土地使用权作价出资或者入股。

**第十八条** 国有土地使用权出让、国有土地租赁等应当依照国家有关规定通过公开的交易平台进行交易，并纳入统一的公共资源交易平台体系。除依法可以采取协议方式外，应当采取招标、拍卖、挂牌等竞争性方式确定土地使用者。

**第十九条** 《土地管理法》第五十五条规定的新增建设用地的

土地有偿使用费，是指国家在新增建设用地中应取得的平均土地纯收益。

**第二十条** 建设项目施工、地质勘查需要临时使用土地的，应当尽量不占或者少占耕地。

临时用地由县级以上人民政府自然资源主管部门批准，期限一般不超过二年；建设周期较长的能源、交通、水利等基础设施建设使用的临时用地，期限不超过四年；法律、行政法规另有规定的除外。

土地使用者应当自临时用地期满之日起一年内完成土地复垦，使其达到可供利用状态，其中占用耕地的应当恢复种植条件。

**第二十一条** 抢险救灾、疫情防控等急需使用土地的，可以先行使用土地。其中，属于临时用地的，用后应当恢复原状并交还原土地使用者使用，不再办理用地审批手续；属于永久性建设用地的，建设单位应当在不晚于应急处置工作结束六个月内申请补办建设用地审批手续。

**第二十二条** 具有重要生态功能的未利用地应当依法划入生态保护红线，实施严格保护。

建设项目占用国土空间规划



确定的未利用地的，按照省、自治区、直辖市的规定办理。

## **第二节 农用地转用**

**第二十三条** 在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，为实施该规划而将农用地转为建设用地的，由市、县人民政府组织自然资源等部门拟订农用地转用方案，分批次报有批准权的人民政府批准。

农用地转用方案应当重点对建设项目安排、是否符合国土空间规划和土地利用年度计划以及补充耕地情况作出说明。

农用地转用方案经批准后，由市、县人民政府组织实施。

**第二十四条** 建设项目确需占用国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外的农用地，涉及占用永久基本农田的，由国务院批准；不涉及占用永久基本农田的，由国务院或者国务院授权的省、自治区、直辖市人民政府批准。具体按照下列规定办理：

（一）建设项目批准、核准前或者备案前后，由自然资源主管部门对建设项目用地事项进行审查，提出建设项目用地预审意见。建设项目需要申请核发选址

意见书的，应当合并办理建设项目用地预审与选址意见书，核发建设项目用地预审与选址意见书。

（二）建设单位持建设项目的批准、核准或者备案文件，向市、县人民政府提出建设用地申请。市、县人民政府组织自然资源等部门拟订农用地转用方案，报有批准权的人民政府批准；依法应当由国务院批准的，由省、自治区、直辖市人民政府审核后上报。农用地转用方案应当重点对是否符合国土空间规划和土地利用年度计划以及补充耕地情况作出说明，涉及占用永久基本农田的，还应当对占用永久基本农田的必要性、合理性和补划可行性作出说明。

（三）农用地转用方案经批准后，由市、县人民政府组织实施。

**第二十五条** 建设项目需要使用土地的，建设单位原则上应当一次申请，办理建设用地审批手续，确需分期建设的项目，可以根据可行性研究报告确定的方案，分期申请建设用地，分期办理建设用地审批手续。建设过程中用地范围确需调整的，应当依法办理建设用地审批手续。

农用地转用涉及征收土地的，还应当依法办理征收土地手续。

### **第三节 土地征收**

**第二十六条** 需要征收土地，县级以上地方人民政府认为符合《土地管理法》第四十五条规定的，应当发布征收土地预公告，并开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估。

征收土地预公告应当包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等内容。征收土地预公告应当采用有利于社会公众知晓的方式，在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布，预公告时间不少于十个工作日。自征收土地预公告发布之日起，任何单位和个人不得在拟征收范围内抢栽抢建；违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

土地现状调查应当查明土地的位置、权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况。

社会稳定风险评估应当对征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防范措施和处置预案。社会稳

定风险评估应当有被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人参加，评估结果是申请征收土地的重要依据。

**第二十七条** 县级以上地方人民政府应当依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门拟定征地补偿安置方案。

征地补偿安置方案应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容。

**第二十八条** 征地补偿安置方案拟定后，县级以上地方人民政府应当在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内公告，公告时间不少于三十日。

征地补偿安置公告应当同时载明办理补偿登记的方式和期限、异议反馈渠道等内容。

多数被征地的农村集体经济组织成员认为拟定的征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织听证。

**第二十九条** 县级以上地方人民政府根据法律、法规规定和

听证会等情况确定征地补偿安置方案后，应当组织有关部门与拟征收土地的所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议。征地补偿安置协议示范文本由省、自治区、直辖市人民政府制定。

对个别确实难以达成征地补偿安置协议的，县级以上地方人民政府应当在申请征收土地时如实说明。

**第三十条** 县级以上地方人民政府完成本条例规定的征地前期工作后，方可提出征收土地申请，依照《土地管理法》第四十六条的规定报有批准权的人民政府批准。

有批准权的人民政府应当对征收土地的必要性、合理性、是否符合《土地管理法》第四十五条规定的为了公共利益确需征收土地的情形以及是否符合法定程序进行审查。

**第三十一条** 征收土地申请经依法批准后，县级以上地方人民政府应当自收到批准文件之日起十五个工作日内在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布征收土地公告，公布征收范围、征收时间等具体工作安排，对个别未达成征地补偿安

置协议的应当作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。

**第三十二条** 省、自治区、直辖市应当制定公布区片综合地价，确定征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准，并制定土地补偿费、安置补助费分配办法。

地上附着物和青苗等的补偿费用，归其所有权人所有。

社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴，按照省、自治区、直辖市的规定单独列支。

申请征收土地的县级以上地方人民政府应当及时落实土地补偿费、安置补助费、农村村民住宅以及其他地上附着物和青苗等的补偿费用、社会保障费用等，并保证足额到位，专款专用。有关费用未足额到位的，不得批准征收土地。

#### **第四节 宅基地管理**

**第三十三条** 农村居民点布局和建设用地规模应当遵循节约集约、因地制宜的原则合理规划。县级以上地方人民政府应当按照国家规定安排建设用地指标，合理保障本行政区域农村村民宅基地需求。

乡（镇）、县、市国土空间规

划和村庄规划应当统筹考虑农村村民生产、生活需求，突出节约集约用地导向，科学划定宅基地范围。

**第三十四条** 农村村民申请宅基地的，应当以户为单位向农村集体经济组织提出申请；没有设立农村集体经济组织的，应当向所在的村民小组或者村民委员会提出申请。宅基地申请依法经农村村民集体讨论通过并在本集体范围内公示后，报乡（镇）人民政府审核批准。

涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。

**第三十五条** 国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地。乡（镇）人民政府和农村集体经济组织、村民委员会等应当将退出的宅基地优先用于保障该农村集体经济组织成员的宅基地需求。

**第三十六条** 依法取得的宅基地和宅基地上的农村村民住宅及其附属设施受法律保护。

禁止违背农村村民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回农村村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件，禁止强迫农村村民搬

迁退出宅基地。

## **第五节 集体经营性建设用地管理**

**第三十七条** 国土空间规划应当统筹并合理安排集体经营性建设用地布局和用途，依法控制集体经营性建设用地规模，促进集体经营性建设用地的节约集约利用。

鼓励乡村重点产业和项目使用集体经营性建设用地。

**第三十八条** 国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，且已依法办理土地所有权登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人在一定年限内有偿使用。

**第三十九条** 土地所有权人拟出让、出租集体经营性建设用地的，市、县人民政府自然资源主管部门应当依据国土空间规划提出拟出让、出租的集体经营性建设用地的规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等。

市、县人民政府自然资源主管部门应当会同有关部门提出产业准入和生态环境保护要求。

**第四十条** 土地所有权人应当依据规划条件、产业准入和生

态环境保护要求等，编制集体经营性建设用地出让、出租等方案，并依照《土地管理法》第六十三条的规定，由本集体经济组织形成书面意见，在出让、出租前不少于十个工作日报市、县人民政府。市、县人民政府认为该方案不符合规划条件或者产业准入和生态环境保护要求等的，应当在收到方案后五个工作日内提出修改意见。土地所有权人应当按照市、县人民政府的意见进行修改。

集体经营性建设用地出让、出租等方案应当载明宗地的土地界址、面积、用途、规划条件、产业准入和生态环境保护要求、使用期限、交易方式、入市价格、集体收益分配安排等内容。

**第四十一条** 土地所有权人应当依据集体经营性建设用地出让、出租等方案，以招标、拍卖、挂牌或者协议等方式确定土地使用者，双方应当签订书面合同，载明土地界址、面积、用途、规划条件、使用期限、交易价款支付、交地时间和开工竣工期限、产业准入和生态环境保护要求，约定提前收回的条件、补偿方式、土地使用权届满续期和地上建筑物、构筑物等附着物处理方式，

以及违约责任和解决争议的方法等，并报市、县人民政府自然资源主管部门备案。未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的，合同无效；造成损失的，依法承担民事责任。合同示范文本由国务院自然资源主管部门制定。

**第四十二条** 集体经营性建设用地使用者应当按照约定及时支付集体经营性建设用地价款，并依法缴纳相关税费，对集体经营性建设用地使用权以及依法利用集体经营性建设用地建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权，依法申请办理不动产登记。

**第四十三条** 通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权依法转让、互换、出资、赠与或者抵押的，双方应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。

集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行，法律、行政法规另有规定的除外。

## **第五章 监督检查**

**第四十四条** 国家自然资源督察机构根据授权对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府下列土地利用和土地管理情况进行督察：

- (一) 耕地保护情况；
- (二) 土地节约集约利用情况；
- (三) 国土空间规划编制和实施情况；
- (四) 国家有关土地管理重大决策落实情况；
- (五) 土地管理法律、行政法规执行情况；
- (六) 其他土地利用和土地管理情况。

**第四十五条** 国家自然资源督察机构进行督察时，有权向有关单位和个人了解督察事项有关情况，有关单位和个人应当支持、协助督察机构工作，如实反映情况，并提供有关材料。

**第四十六条** 被督察的地方人民政府违反土地管理法律、行政法规，或者落实国家有关土地管理重大决策不力的，国家自然资源督察机构可以向被督察的地方人民政府下达督察意见书，地方人民政府应当认真组织整改，并及时报告整改情况；国家自然

资源督察机构可以约谈被督察的地方人民政府有关负责人，并可以依法向监察机关、任免机关等有关机关提出追究相关责任人责任的建议。

**第四十七条** 土地管理监督检查人员应当经过培训，经考核合格，取得行政执法证件后，方可从事土地管理监督检查工作。

**第四十八条** 自然资源主管部门、农业农村主管部门按照职责分工进行监督检查时，可以采取下列措施：

- (一) 询问违法案件涉及的单位或者个人；
- (二) 进入被检查单位或者个人涉嫌土地违法的现场进行拍照、摄像；

(三) 责令当事人停止正在进行的土地违法行为；

(四) 对涉嫌土地违法的单位或者个人，在调查期间暂停办理与该违法案件相关的土地审批、登记等手续；

(五) 对可能被转移、销毁、隐匿或者篡改的文件、资料予以封存，责令涉嫌土地违法的单位或者个人在调查期间不得变卖、转移与案件有关的财物；

(六) 《土地管理法》第六十

八条规定的其他监督检查措施。

**第四十九条** 依照《土地管理法》第七十三条的规定给予处分的，应当按照管理权限由责令作出行政处罚决定或者直接给予行政处罚的上级人民政府自然资源主管部门或者其他任免机关、单位作出。

**第五十条** 县级以上人民政府自然资源主管部门应当会同有关部门建立信用监管、动态巡查等机制，加强对建设用地供应交易和供后开发利用的监管，对建设用地市场重大失信行为依法实施惩戒，并依法公开相关信息。

## 第六章 法律责任

**第五十一条** 违反《土地管理法》第三十七条的规定，非法占用永久基本农田发展林果业或者挖塘养鱼的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按占用面积处耕地开垦费 2 倍以上 5 倍以下的罚款；破坏种植条件的，依照《土地管理法》第七十五条的规定处罚。

**第五十二条** 违反《土地管理法》第五十七条的规定，在临时使用的土地上修建永久性建筑物

的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期拆除，按占用面积处土地复垦费 5 倍以上 10 倍以下的罚款；逾期不拆除的，由作出行政决定的机关依法申请人民法院强制执行。

**第五十三条** 违反《土地管理法》第六十五条的规定，对建筑物、构筑物进行重建、扩建的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出行政决定的机关依法申请人民法院强制执行。

**第五十四条** 依照《土地管理法》第七十四条的规定处以罚款的，罚款额为违法所得的 10% 以上 50% 以下。

**第五十五条** 依照《土地管理法》第七十五条的规定处以罚款的，罚款额为耕地开垦费的 5 倍以上 10 倍以下；破坏黑土地等优质耕地的，从重处罚。

**第五十六条** 依照《土地管理法》第七十六条的规定处以罚款的，罚款额为土地复垦费的 2 倍以上 5 倍以下。

违反本条例规定，临时用地期满之日起一年内未完成复垦或者未恢复种植条件的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责

令限期改正,依照《土地管理法》第七十六条的规定处罚,并由县级以上人民政府自然资源主管部门会同农业农村主管部门代为完成复垦或者恢复种植条件。

**第五十七条** 依照《土地管理法》第七十七条的规定处以罚款的,罚款额为非法占用土地每平方米100元以上1000元以下。

违反本条例规定,在国土空间规划确定的禁止开垦的范围内从事土地开发活动的,由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正,并依照《土地管理法》第七十七条的规定处罚。

**第五十八条** 依照《土地管理法》第七十四条、第七十七条的规定,县级以上人民政府自然资源主管部门没收在非法转让或者非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的,应当于九十日内交由本级人民政府或者其指定的部门依法管理和处置。

**第五十九条** 依照《土地管理法》第八十一条的规定处以罚款的,罚款额为非法占用土地每平方米100元以上500元以下。

**第六十条** 依照《土地管理法》第八十二条的规定处以罚款的,罚款额为违法所得的10%以上30%

以下。

**第六十一条** 阻碍自然资源主管部门、农业农村主管部门的工作人员依法执行职务,构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚。

**第六十二条** 违反土地管理法律、法规规定,阻挠国家建设征收土地的,由县级以上地方人民政府责令交出土地;拒不交出土地的,依法申请人民法院强制执行。

**第六十三条** 违反本条例规定,侵犯农村村民依法取得的宅基地权益的,责令限期改正,对有关责任单位通报批评、给予警告;造成损失的,依法承担赔偿责任;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,依法给予处分。

**第六十四条** 贪污、侵占、挪用、私分、截留、拖欠征地补偿安置费用和其他有关费用的,责令改正,追回有关款项,限期退还违法所得,对有关责任单位通报批评、给予警告;造成损失的,依法承担赔偿责任;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,依法给予处分。

**第六十五条** 条各级人民政府



及自然资源主管部门、农业农村  
主管部门工作人员玩忽职守、滥  
用职权、徇私舞弊的，依法给予  
处分。

**第六十六条** 违反本条例规  
定，构成犯罪的，依法追究刑事

责任。

## 第七章 附 则

**第六十七条** 本条例自 2021  
年 9 月 1 日起施行。

# 自然资源部 关于公开全国征地区片综合地价信息的公告

2021 年第 45 号

为做好《土地管理法》贯彻  
实施，方便社会了解和查询征收  
农用地区片综合地价（简称“征  
地区片综合地价”）信息，保障  
被征地农民合法权益，现将各地  
上报备案的征地区片综合地价信  
息向社会主动公开。

具体可在自然资源部门户网  
站“公开栏”板块下“全国征地

区片综合地价信息公开”栏目查  
询(网址：<http://gsgk.mnr.gov.cn/>)；  
也可在各省（区、市）的省级征  
地信息公开平台点击关联链接查  
询。

特此公告。

自然资源部

2021 年 7 月 14 日

# 山东省自然资源厅办公室 关于印发《山东省“双全双百”不动产 登记指导性流程图》的通知

鲁自然资办字〔2021〕32号

各市自然资源主管部门：制定更加细化的登记流程图并予以公开。

为贯彻落实《山东省政务服务“双全双百”工程实施方案》工作部署，全面深化“放管服”改革，深入推进不动产登记流程再造，增强企业和群众办事便利度。省自然资源厅对企业和个人全生命周期中企业拿地、购置新房、购置二手房、继承等阶段涉及不动产登记事项，梳理了13类登记事项指导性流程图，现予印发。

《山东省“双全双百”不动产登记指导性流程图》在省自然资源厅门户网站公开。各不动产登记机构可在本流程图基础上，

附件：

1. 山东省“双全双百”不动产登记指导性流程图说明

2. 山东省“双全双百”不动产登记指导性流程图

（附件详见省厅网站：  
[http://dnr.shandong.gov.cn/zwgk\\_324/xxgkml/ywdt/tzgg\\_29303/202107/t20210723\\_3678684.html](http://dnr.shandong.gov.cn/zwgk_324/xxgkml/ywdt/tzgg_29303/202107/t20210723_3678684.html)）

山东省自然资源厅办公室

2021年7月22日

## 山东省自然资源厅关于 2021 年度第一批次 土地估价报告抽查评议结果的公示

为加强土地估价行业监管，根据《中华人民共和国资产评估法》和土地估价行业管理规定，我厅组织省不动产登记代理与土地估价行业协会和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。现将 2021 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）。

附件：2021 年度第一批次土地估价报告抽查评议结果

山东省自然资源厅  
2021 年 8 月 3 日

附件：

### 2021 年度第一批次土地估价报告抽查评议结果

序号	机构名称	等别	报告简称
1	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司	三等	某市一宗批发零售用地使用权价格评估
2	烟台力达房地产评估有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
3	青岛纳圣不动产评估有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
4	山东华明精诚土地房地产资产评估有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
5	山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
6	山东金诚土地房地产评估咨询有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
7	山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
8	山东国建土地房地产评估测绘有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
9	山东金庆房地产土地评估测绘有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
10	山东圣达土地房地产资产评估有限公司	三等	某市一宗商住综合用地使用权价格评估
11	烟台卫正房地产估价有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估

序号	机构名称	等别	报告简称
12	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
13	威海华地土地房地产评估有限公司	三等	某市一宗公共管理与公共服务用地使用权价格评估
14	山东瑞得土地房地产资产评估测绘有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
15	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司	三等	某市一宗商住综合用地使用权价格评估
16	青岛中天兴业土地房地产评估有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
17	山东亿华天产业发展集团有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
18	山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
19	东营金华土地资产评估有限责任公司	三等	某市一宗商住综合用地使用权价格评估
20	山东中兴泰和土地房地产评估测绘有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
21	菏泽市金瑞地产评估有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
22	山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
23	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司	三等	某市一宗科教用地使用权价格评估
24	青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司	三等	某市一宗商住综合用地使用权价格评估
25	青岛亚泰房地产评估咨询有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
26	山东永平房地产评估有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
27	烟台荣立土地房地产评估测绘有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
28	山东诚志房地产土地评估咨询有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
29	青岛德融房地产评估有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
30	山东同诚土地房地产资产评估测绘有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
31	山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
32	山东众合土地房地产评估有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
33	山东诚远土地房地产评估有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
34	山东大普土地房地产资产评估有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
35	山东鑫基土地房地产资产评估测绘有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
36	山东明嘉正德土地房地产评估有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
37	山东华典章土地房地产资产评估有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
38	山东广和土地房地产资产评估有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
39	山东方正土地房地产评估有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
40	山东公信土地评估有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估

序号	机构名称	等别	报告简称
41	山东安信资产评估土地估价有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
42	青岛千业宏谊有限责任土地估价事务所	三等	某市一宗商服用地使用权价格评估
43	山东财富房地产资产评估有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
44	烟台金正土地房地产资产评估有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
45	山东国润恒丰土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
46	山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
47	淄博同生土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
48	山东大地国土信息工程有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
49	滨州汇佳房地产评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
50	山东明和土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
51	山东腾信土地房地产资产评估造价咨询有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
52	淄博正基土地评估测绘有限公司	四等	某市一宗道路及绿地使用权价格评估
53	烟台嘉信房地产评估有限责任公司	四等	某市一宗科教用地使用权价格评估
54	潍坊正信土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
55	临沂元真土地房地产估价测绘有限公司	四等	某市一宗文体娱乐用地使用权价格评估
56	山东天瑞土地房地产评估咨询有限公司	四等	某市一宗商住综合用地使用权价格评估
57	枣庄市祥润房地产评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
58	山东光大土地房地产资产评估测绘有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
59	山东德和信土地房地产资产评估测绘有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
60	山东同泰土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
61	山东卓越全程土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
62	山东信和土地房地产资产评估测绘有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
63	山东正方土地房地产评估测绘有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
64	山东舜德土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
65	东营天正不动产房地产资产评估测绘有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
66	山东中盛土地房地产评估测绘有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
67	青岛海德不动产评估有限公司	四等	某市一宗科教用地使用权价格评估
68	山东标至信土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
69	泰安益新天华不动产评估事务所（有限合伙）	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估

序号	机构名称	等别	报告简称
70	山东中鲁土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗商住综合用地使用权价格评估
71	山东鲁业房地产土地评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
72	山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
73	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
74	青岛衡信土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
75	济南金土土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
76	山东安诚信土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
77	山东铭浩土地房地产评估测绘有限公司	四等	某市一宗公共管理与公共服务用地使用权价格评估
78	山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
79	山东金地不动产估价有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
80	山东瑞盛土地房地产资产评估测绘有限公司	四等	某市一宗公共管理与公共服务用地使用权价格评估
81	平邑金地地产评估中心(有限合伙)	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
82	山东志信土地房地产估价咨询有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
83	潍坊德润天成土地房地产评估测绘有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
84	山东普尔特房地产资产评估造价咨询有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
85	烟台汇丰土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
86	山东信达土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
87	山东中慧土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
88	山东华俊土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
89	临沂佳诚土地房地产评估咨询有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
90	山东厚信土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
91	齐河益鑫土地评估测绘有限公司	四等	某市一宗公共管理与公共服务用地使用权价格评估
92	山东金风土地房地产资产评估测绘有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
93	德州大正资产评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
94	山东中大恒正土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
95	山东恒正土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
96	山东智邦土地房地产评估测绘有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
97	山东兴业土地房地产资产评估测绘事务所(普通合伙)	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
98	山东心宇土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估

序号	机构名称	等别	报告简称
99	山东国瑞土地房地产资产评估测绘有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
100	临清联信正清资产评估房地产估价事务所	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
101	淄博盛泽土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
102	山东昌东房地产评估有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
103	菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
104	菏泽惠诚地产评估咨询有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
105	山东大地房地产土地估价有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
106	青岛海立信土地房地产评估测绘有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
107	山东汇坤不动产评估咨询有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
108	诸城市坤泰土地评估咨询有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
109	山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
110	山东中创土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
111	莒县正通土地勘测评估有限公司	四等	某市一宗公共管理与公共服务用地使用权价格评估
112	山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司	四等	某市一宗商住综合用地使用权价格评估
113	青岛金宇土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
114	沂源正源土地评估咨询有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
115	日照金丰土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
116	烟台市申垠房地产评估有限公司	五等及以下	某市一宗住宅用地使用权价格评估
117	山东嘉和土地房地产资产评估有限公司	五等及以下	某市一宗工业用地使用权价格评估
118	济宁圣地土地房地产评估有限公司	五等及以下	某市一宗住宅用地使用权价格评估
119	山东众信土地房地产评估测绘有限公司	五等及以下	某市一宗商服用地使用权价格评估
120	山东明信房地产土地评估有限公司	五等及以下	某市一宗商服用地使用权价格评估
121	济宁博地不动产评估测绘有限公司	五等及以下	某市一宗住宅用地使用权价格评估
122	鄄城地佳土地资产评估有限公司	五等及以下	某市一宗商住综合用地使用权价格评估
123	龙口市鑫丰不动产评估咨询有限公司	五等及以下	某市一宗住宅用地使用权价格评估
124	山东联邦房地产土地评估测绘有限公司	五等及以下	某市一宗住宅用地使用权价格评估
125	济宁天地不动产评估有限公司	五等及以下	某市一宗商服用地使用权价格评估

**山东省自然资源厅  
山东省人力资源和社会保障厅  
关于印发山东省自然资源工程技术人才职称  
评价标准条件的通知**

鲁自然资规〔2021〕3号

各市人力资源社会保障局、自然资源、林业和海洋主管部门，省直各部门（单位），各大企业：现将《山东省自然资源工程技术人才职称评价标准条件》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

山东省自然资源厅  
山东省人力资源和社会保障厅  
2021年8月30日

**山东省自然资源工程技术人才  
职称评价标准条件**

**第一章 总 则**

**第一条** 为客观、公正、科学地评价全省自然资源工程专业技术人员，根据国家、省有关职称制度改革系列文件精神，结合全省自然资源工程技术特点和实际，制定本标准条件。

**第二条** 自然资源工程专业职称，正高级为正高级工程

师，副高级为高级工程师，中级为工程师，初级为助理工程师、技术员。

**第三条** 本标准条件适用于全省各类从事自然资源工程专业工作的专业技术人员。申报人应当为从事本专业技术工作的在职人员，公务员、参照公务员法管理的人员、离退休人员不得参加



职称申报评审。对符合本标准条件申报条件的人员，通过评审或其他方式与评审相结合的方法对其承担相应岗位工作的理论水平和业务能力进行评价。

**第四条** 申报人一般按照职称层级逐级申报职称，高层次人才等评审有特殊规定的除外。申报人应当在规定期限内提交申报材料，并对申报材料的真实性负责。申报人每年度只能参加1次职称评审。

受到党纪处分、政务处分、组织处理或诫勉等的，在处分期或影响期内，不得参加当年度职称申报评审；因犯罪受到刑事处罚的，在处罚期内不得参加职称申报评审；被依法列为失信联合惩戒对象的，在惩戒期内不得参加职称申报评审；申报材料有弄虚作假的，按国家有关规定处理。

**第五条** 自然资源工程专业范围

(一)国土空间规划工程类：区域规划、国土空间规划、地理及海洋规划、防灾减灾等专业。

(二)土地工程类：国土调查与监测、土地评价与评估、土地利用与保护、确权登记、国土整治与生态修复、土地开发与经营、土地经济、土地信息技术等专业。

(三)林业工程类：林草资源调查规划与监测评价、林草资源保护与利用、森林培育、景观绿化、林产工业、林业勘察设计、野生动植物保护、林木遗传育种等专业。

(四)地质勘查工程类：地质调查与矿产资源勘查，水文地质、工程地质与环境地质，海洋地质，地球物理勘查及遥感，地球化学勘查，地质实验测试，探矿工程，地质机械仪器，地质勘查信息技术等专业。

(五)测绘工程类：大地测量、测绘航空摄影、摄影测量与遥感、工程测量、不动产测绘、地理信息系统工程、地图编制、导航电子地图制作、互联网地图服务等专业。

(六)海洋工程类：海洋调

查与测绘、海域与海岛监测、海洋预报与减灾、海洋及海岸工程、海洋战略规划与经济、渔业资源环境调查与监测、水产增养殖与遗传育种、水生生物资源养护与捕捞、水产病害防治、水生动物营养与饲料加工、水产品质量安全检测、水产品储藏与加工、渔业船舶设计与维修制造、渔港设计与建设、渔船检验、渔业机械、海洋工程信息技术等专业。

## 第二章 申报条件

### 第六条 基本条件

(一) 遵守中华人民共和国宪法和法律法规；

(二) 具有良好的职业道德、敬业精神，作风端正；

(三) 热爱本职工作，认真履行岗位职责；

(四) 根据国家、省有关规定参加并完成专业技术人员继续教育学习任务；

(五) 法律法规规定需要取得职业资格的，应具备相应职业资格。

### 第七条 学历资历条件

(一) 申报正高级工程师职称，应当具备大学本科及以上学历或学士以上学位，取得自然资源工程类高级工程师职称后，从事自然资源工程类专业技术工作满5年，且近5年年度考核结果均为合格（称职）以上等次。

(二) 申报高级工程师职称，应当符合下列条件之一：

1. 具备博士学位，取得自然资源工程类工程师职称后，从事自然资源工程类专业技术工作满2年，且近2年年度考核结果均为合格（称职）以上等次。

2. 具备硕士学位，或第二学士学位，或大学本科学历，或学士学位，取得自然资源工程类工程师职称后，从事自然资源工程类专业技术工作满5年，且近5年年度考核结果均为合格（称职）以上等次。

(三) 申报工程师职称，应当符合下列条件之一：

1. 具备博士学位。

2. 具备硕士学位或第二学士

学位，取得助理工程师职称后，从事自然资源工程类专业技术工作满2年，且近2年年度考核结果均为合格（称职）以上等次。

3. 具备大学本科学历或学士学位，取得助理工程师职称后，从事自然资源工程类专业技术工作满4年，且近4年年度考核结果均为合格（称职）以上等次。

4. 具备大学专科学历，取得助理工程师职称后，从事自然资源工程类专业技术工作满4年，且近4年年度考核结果均为合格（称职）以上等次。

（四）申报助理工程师职称，应当符合下列条件之一：

1. 具备硕士学位或第二学士学位。

2. 具备大学本科学历或学士学位，从事自然资源工程类专业技术工作满1年，经考察合格。

3. 具备大学专科学历，取得技术员职称后，从事自然资源工程类专业技术工作满2年，且近2年年度考核结果均为合格（称职）以上等次。

4. 具备中专学历，取得技术员职称后，从事自然资源工程类专业技术工作满4年，且近4年年度考核结果均为合格（称职）以上等次。

（五）申报技术员职称，应当符合下列条件之一：

1. 具备大学本科学历或学士学位。

2. 具备大学专科或中专学历，从事自然资源工程类专业技术工作满1年，经考察合格。

**第八条** 获得工程类专业学位研究生的专业技术人才，可提前1年参加相应职称评审。符合条件的高技能人才申报，按国家、省有关政策执行。

### **第九条 能力业绩条件**

（一）申报正高级工程师职称，应当具备下列条件：

1. 具有全面系统的专业理论和实践功底，科研水平、学术造诣或科学实践能力强，全面掌握本专业国内外前沿发展动态，具有引领本专业科技发展前沿水平的能力，取得重大理论研究成果

和关键技术突破，或在相关领域取得创新性研究成果，推动了本专业发展。

2. 长期从事本专业工作，业绩突出，能够主持完成本专业领域重大项目，能够解决重大技术问题或掌握关键核心技术，取得了显著的经济、社会和生态效益。

3. 在本专业领域具有较高的知名度和影响力，在突破关键核心技术和自主创新方面作出了突出贡献，发挥了较强的引领和示范作用。

4. 在指导、培养中青年学术技术骨干方面作出突出贡献，能够有效指导高级工程师或研究生的工作和学习。

5. 取得自然资源工程相应类别高级工程师职称后，业绩、成果应具备下列至少 2 项条件：

(1) 主持研制开发的新产品、新材料、新设备、新工艺等已投入生产，可比性技术经济指标处于国内领先水平。

(2) 作为主要发明人（前 3 位）获得具有显著经济、社会和

生态效益的本专业领域发明专利 2 项以上。

(3) 作为主要完成人（前 6 位）承担的省（部）级以上重点项目成果，经同行专家评议具有国内领先及以上水平（须有相关机构评价意见），技术论证有深度，调研、设计、测试数据齐全、准确；或主持国家自然科学基金项目 1 项以上，并通过结题验收。

(4) 作为主要完成人（前 6 位）承担制定国家标准、行业标准 1 项以上；或作为主要完成人（前 6 位）承担制定地方标准 2 项以上，并正式公布实施。

(5) 作为主要完成人获省（部）级科学技术奖二等奖以上奖励 1 项或三等奖 2 项以上（须具有奖励证书）。

(6) 获得市级以上党委政府或省级以上工作部门表彰的。

(7) 作为主要完成人（主编或副主编）公开出版本人撰写的本专业有较高学术价值的编著、著作；或主持（组织）编写本专业通用教材；或在中文核心期刊、

CN 或 ISSN 期刊上发表至少 2 篇（第一作者或通讯作者）的高水平本专业技术论文，每篇不少于 2000 字。

（二）申报高级工程师职称，应当具备下列条件：

1. 系统掌握专业基础理论知识和专业技术知识，具有跟踪本专业科技发展前沿水平的能力，熟练运用本专业技术标准和规程，在相关领域取得重要成果。

2. 长期从事本专业工作，业绩突出，能够主持和建设重大工程项目，能够解决复杂工程问题，取得了较高的经济、社会和生态效益。

3. 在指导、培养中青年学术技术骨干方面发挥重要作用，能够指导工程师或研究生的工作和学习。

4. 取得自然资源工程相应类别工程师职称后，业绩、成果应具备下列至少 2 项条件：

（1）主持或承担研制开发的新产品、新材料、新设备、新工艺等已投入生产，可比性技术经

济指标处于国内较高水平。

（2）获得 2 项以上本专业领域国家专利（前 3 位），其中至少 1 项为发明专利，并取得显著经济、社会和生态效益。

（3）作为主要完成人（前 9 位）承担的省（部）级重点项目成果，经同行专家评议具有国内先进及以上水平（须有相关机构评价意见），技术论证有深度，调研、设计、测试数据齐全、准确；或主持省自然科学基金项目 1 项以上，并通过结题验收。

（4）作为主要完成人（前 9 位）承担制定国家标准、行业标准 1 项以上；或作为主要完成人（前 9 位）承担制定地方标准 2 项以上，并正式公布实施。

（5）作为主要完成人获省（部）级科学技术奖三等奖 1 项以上（须具有奖励证书）。

（6）获得县级以上党委政府或省级以上工作部门表彰的。

（7）公开出版本人撰写的本专业有较高学术价值的编著、著作；或主持（组织）编写本专业

通用教材；或在中文核心期刊、CN 或 ISSN 期刊上发表 2 篇，至少 1 篇为第一作者(或通讯作者)的本专业技术论文，每篇不少于 2000 字。

(三) 申报工程师职称，应当具备下列条件：

1. 熟练掌握并能够灵活运用本专业基础理论知识和专业技术知识，熟悉本专业技术标准和规程，了解本专业新技术、新工艺、新设备、新材料的现状和发展趋势，取得有实用价值的技术成果。

2. 具有独立承担较复杂工程项目的工作能力，能解决本专业范围内较复杂的工程问题。

3. 具有一定的技术研究能力，能够撰写解决复杂技术问题的研究成果或技术报告。

4. 具有指导助理工程师工作的能力。

5. 取得自然资源工程相应类别助理工程师职称后，业绩、成果应具备下列至少 1 项条件：

(1) 作为主要完成人研制开发的新产品、新材料、新设备、

新工艺等已投入生产，可比性技术经济指标处于省级以上较高水平。

(2) 获得 1 项以上国家专利，并取得显著经济、社会和生态效益。

(3) 参与的重点项目技术报告，经同行专家评议达到国内先进水平(须有相关机构评价意见)，技术论证有深度，调研、设计、测试数据齐全、准确。

(4) 参与完成本行业技术标准、规范和规程的编写。

(5) 在中文核心期刊、CN 或 ISSN 期刊上发表本专业技术论文至少 1 篇。

(四) 申报助理工程师职称，应当具备下列条件：

1. 掌握本专业的基础理论知识和专业技术知识。

2. 具有独立完成一般性技术工作的实际能力，能处理本专业范围内一般性技术难题。

3. 具有指导技术员工作的能力。

(五) 申报技术员职称，应

当具备下列条件：

1. 具有完成一般性技术辅导工作的能力，初步掌握本专业基础理论知识和专业技术知识，并取得一定的工作业绩。

2. 能够独立撰写技术报告。

### 第三章 破格申报条件

**第十条** 对不具备规定学历、年限要求，业绩突出、作出重要贡献的，可以破格申报高级专业技术职称。一般应取得现专业技术职称后，在自然资源工程专业技术岗位上工作3年以上。取得现专业技术职称以来各年度考核均为合格（称职）以上，其中至少有2个年度考核为优秀。根据申报专业技术职称层次不同须同时具备下列有关条件。

**第十一条** 申报正高级工程师职称

具备下列2项条件（同一获奖项目、获奖论文或著作按1项计算）的高级工程师可破格申报正高级工程师职称。

（一）主持国家级项目（课

题），经同行专家评议，其成果具有国内领先及以上水平（须有相关机构评价意见）；或经同行专家评议，在管理、应用技术推广（包括专利成果推广应用）中取得显著的经济、社会和生态效益，或其科研成果在全省推广；或主持国家自然科学基金项目1项以上，并通过结题验收。

（二）作为主要完成人获国家科学技术奖（须具有奖励证书）；或作为主要完成人（前6位）获省（部）级科学技术二等奖以上及相当奖励项目；或作为第一完成人，获2项以上国家发明专利，并在实践中推广应用。

（三）在SCI、EI或SSCI收录期刊上发表本专业有较高学术价值的SCI检索论文1篇以上或EI检索论文2篇以上（第一作者或通讯作者）；或公开出版由本人独立或作为主编人撰写的本专业有较高学术价值的2部以上专著（独立撰写部分不少于80000字）。

**第十二条** 申报高级工程师

职称

具备下列 2 项条件（同一获奖项目、获奖论文或著作按 1 项计算）的工程师可破格申报高级工程师职称。

（一）主持省（部）级以上项目，经同行专家评议，其成果具有国内先进及以上水平（须有相关机构评价意见）；或经同行专家评议，在管理、应用技术推广（包括专利成果推广应用）中取得较好的经济、社会和生态效益，或其科研成果在全省推广；或主持省自然科学基金项目 1 项以上，并通过结题验收。

（二）作为主要完成人获省（部）级科学技术三等奖以上及相当奖励项目（须具有奖励证书）；或作为第一完成人，获 1 项以上国家发明专利。

（三）在 SCI、EI 或 SSCI 收录期刊上发表本专业有较高学术价值的论文 2 篇以上（第一作者或通讯作者）；或公开出版由本人撰写的本专业有较高学术价值的 1 部以上专著（本人撰写部分

不少于 40000 字）；或作为主要完成人（前 6 位）承担制定国家标准、行业标准 1 项以上；或作为主要完成人（前 6 位）承担制定地方标准 2 项以上，并正式公布实施。

**第十三条** 申报工程师职称以下的，不适用破格申报。

#### 第四章 附 则

**第十四条** 本标准条件中的工作业绩和论文著作，从现职称评审通过之日起算。

**第十五条** 技工院校中级工班、高级工班、预备技师（技师）班毕业，可以分别按相当中专、大专、本科学历申报评审相应专业职称。

**第十六条** 学会、行业协会、研究会等社会组织依法定职责、受委托或经批准评选颁发的奖项，可作为参考使用。

**第十七条** 本标准条件中词语的特定解释：

（一）凡冠有“以上”的，均含本数量级。



(二)“中文核心期刊”指北京大学图书馆出版的《中文核心期刊要目总览》中所评选出的期刊。“期刊”主要指经新闻出版部门批准,在我国境内出版的具有ISSN刊号和CN刊号的期刊。

(三)科学技术奖指政府部门设立的科学技术奖或批准授权设立的奖项。

(四)“出版书籍”指具有ISBN国际标准书号和CIP数据核字号,公开出版发行的专业性合法书籍,不包括一个单位、一个系统出版的论文集、讲话集、报告集等。

(五)“主持”或“第一完成人”指该项目或课题的总负责人,负责该奖项、项目或课题等的全面工作;“主要完成人”指奖项、项目或课题等的主持人或主要参与者。

(六)“省(部)级”“市级”等表述,指行政区划的省、设区的市、政府及其组成部门(单位),以及人大、政协机关或同等级的有关部门、机构等。

(七)本标准条件所指表彰,是指经党中央、国务院或省委、省政府批准举办的面向各级各部门或者本系统本行业的各类评比达标表彰活动。

**第十八条** 本标准条件由山东省自然资源厅负责解释。

**第十九条** 本标准条件自2021年9月1日起施行,有效期至2026年8月31日。《山东省自然资源厅山东省人力资源和社会保障厅关于印发山东省自然资源工程技术人才职称评价标准条件(试行)的通知》(鲁自然资规〔2019〕4号)同时废止。

# 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会章程

(2021年8月27日第四届会员代表大会审议通过)

## 第一章 总 则

**第一条** 本团体的名称山东省不动产登记代理与土地估价行业协会。英文名为“Shandong real estate registration agency and Valuation Association”，缩写为SDREVA。

**第二条** 本团体是由从事不动产登记代理、土地估价等相关服务的组织机构和个人自愿结成的全省性、专业性的行业协会商会类社会团体，是非营利性社会组织。本团体会员分布和活动地域为山东省。

**第三条** 本团体的宗旨：遵守宪法、法律、法规和国家政策，践行社会主义核心价值观，弘扬爱国主义精神，遵守社会道德风尚，自觉加强诚信自律建设；服务会员，维护会员合法权益；维护不动产登记代理和土地估价市场秩序，促进不动产登记代理和

土地估价事业健康发展，为社会主义市场经济服务。

**第四条** 本团体坚持中国共产党的全面领导，根据中国共产党章程的规定，设立中国共产党的组织，开展党的活动，为党组织的活动提供必要条件。

**第五条** 本团体登记管理机关是山东省民政厅。本团体接受社团登记管理机关、社会组织综合党委、有关行业管理部门的业务指导和监督管理。

**第六条** 本团体的住所：山东省济南市。

本团体的网址：[www.sdreva.org.cn](http://www.sdreva.org.cn)。

## 第二章 业务范围

**第七条** 本团体的业务范围：

- (一) 制定会员自律管理办法，对会员实行自律管理；
- (二) 制定行业执业准则和职业道德准则；
- (三) 组织开展会员继续教

育；

（四）建立会员信用档案，将会员遵守法律、行政法规和评估准则的情况记入信用档案，并向社会公开；

（五）配合政府相关部门对行业的督导检查工作，检查会员建立风险防范机制的情况；

（六）受理对会员的投诉、举报，受理会员的申诉，调解会员执业纠纷；

（七）规范会员从业行为，定期对会员出具的评估报告等技术成果进行检查，按照章程规定对会员给予奖惩，并将奖惩情况及时报告有关行业行政管理部门；

（八）支持会员依法开展业务，维护会员合法权益；

（九）依法承办行政、司法等有关部门委托的工作事项，受理其他单位或组织委托的业务咨询、技术鉴定等工作；

（十）承接政府购买服务；

（十一）组织会员开展学术交流、公益援助及其他有利于行业发展的活动；

（十二）法律、行政法规和章程规定的其他职责。

业务范围内属于法律法规规章规定须经批准的事项，依法经批准后开展。

### 第三章 会 员

**第八条** 本团体的会员为单位会员和个人会员。

**第九条** 申请加入本团体的会员，必须具备下列条件：

- （一）拥护本团体的章程；
- （二）有加入本团体的意愿；
- （三）在本团体的业务（或行业、学科）领域内具有一定的影响。

**第十条** 会员入会的程序是：

- （一）提交入会申请书；
- （二）经理事会或常务理事会议讨论通过；
- （三）提交入会登记表；
- （四）由理事会或常务理事会议授权秘书处颁发会员证。

**第十一条** 会员享有下列权利：

- （一）本团体的选举权、被选举权和表决权；

- (二) 参加本团体的活动;
- (三) 获得本团体服务的优先权;
- (四) 对本团体工作的批评建议权和监督权;
- (五) 入会自愿、退会自由。

**第十二条** 会员履行下列义务:

- (一) 执行本团体的决议;
- (二) 维护本团体合法权益;
- (三) 完成本团体交办的工作;
- (四) 按规定交纳会费;
- (五) 向本团体反映情况, 提供有关资料。

**第十三条** 会员退会应书面通知本团体, 并交回会员证。

会员如果 1 年不交纳会费或不参加本团体活动的, 视为自动退会。

**第十四条** 会员如有严重违反本章程的行为, 经理事会或常务理事会议表决通过, 予以除名。

#### 第四章 组织机构和负责人产生、罢免

**第十五条** 本团体的最高权

力机构是会员代表大会, 会员代表大会的职权是:

- (一) 制定和修改章程;
- (二) 选举和罢免理事、监事;
- (三) 审议理事会的工作报告和财务报告;

(四) 审议监事会(或监事)的工作报告;

- (五) 制定和修改会费标准;
- (六) 决定终止事宜;
- (七) 决定其他重大事宜。

**第十六条** 会员代表大会须有 2/3 以上的会员代表出席方能召开, 其决议须经到会会员代表半数以上表决通过方能生效。制定和修改章程、会费标准等重大事项, 须经到会会员代表 2/3 以上表决通过方能生效。

**第十七条** 会员代表大会每届 5 年, 期满不再延期。因特殊情况需提前换届的, 须由理事会表决通过, 报社团登记管理机关批准同意。

**第十八条** 理事会是会员代表大会的执行机构, 在闭会期间领导本团体开展日常工作, 对会

员代表大会负责。理事会的任期与会员代表大会相同。

**第十九条** 理事会的职权是：

（一）执行会员代表大会的决议；

（二）选举和罢免会长、副会长、秘书长和常务理事；

（三）筹备召开会员代表大会；

（四）向会员代表大会报告工作和财务状况；

（五）决定会员的吸收或除名；

（六）决定办事机构、分支机构、代表机构和实体机构的设立、变更和终止；

（七）决定副秘书长、各机构主要负责人的聘任；

（八）领导本团体各机构开展工作；

（九）制定内部管理制度；

（十）决定其他重大事项。

**第二十条** 理事由会员代表大会选举产生，享有以下权利：

（一）理事会的选举权、被选举权和表决权；

（二）对本团体工作情况、财务情况、重大事项的知情权、建议权和监督权；

（三）参与制定内部管理制度，提出意见建议；

（四）向会长或理事会提出召开临时会议的建议权。

**第二十一条** 理事应当遵守法律、法规和本章程的规定，忠实履行职责、维护本团体利益，并履行以下义务：

（一）出席理事会会议，执行理事会决议；

（二）谨慎、认真、勤勉、独立和正当行使被合法赋予的职权；

（三）不利用理事职权谋取不正当利益；

（四）不从事损害本团体合法利益的活动；

（五）不得泄露在任职期间所获得的涉及本团体的涉密信息，但法律、法规另有规定的除外；

（六）接受监事对其履行职责的合法监督和合理建议。

**第二十二条** 理事会须有2/3以上理事出席方能召开，其

决议须经到会理事 2/3 以上表决通过方能生效。

**第二十三条** 理事会每年至少召开一次会议；情况特殊的，也可采用通讯形式召开。涉及改选换届、人、财、物等重大事项决议的理事会会议，不得以通讯方式召开。

**第二十四条** 本团体设立常务理事理事会。常务理事理事会由理事会选举产生，在理事会闭会期间行使理事会职权的第一、三、五、六、七、八、九项的职权，对理事会负责。常务理事人数不超过理事人数的 1 / 3。

**第二十五条** 常务理事理事会须有 2/3 以上常务理事出席方能召开，其决议须经到会常务理事 2/3 以上表决通过方能生效。

**第二十六条** 常务理事理事会至少半年召开一次会议；情况特殊的也可采用通讯形式召开。涉及人、财、物等重大事项决议的常务理事理事会会议，不得以通讯方式召开。

**第二十七条** 本团体的会长、副会长、秘书长必须具备下列条

件：

(一) 坚持党的路线、方针、政策，政治素质好；

(二) 在本团体业务领域内有较大影响；

(三) 会长、副会长、秘书长最高任职年龄不超过 70 周岁；

(四) 身体健康，能坚持正常工作；

(五) 未受过剥夺政治权利的刑事处罚的；

(六) 具有完全民事行为能力；

(七) 能够忠实、勤勉履行职责，维护本团体和会员的合法权益。

**第二十八条** 本团体会长、副会长、秘书长如超过最高任职年龄的，须由理事会表决通过，报社会组织综合党委审查并经社团登记管理机关批准后，方可任职。

**第二十九条** 本团体会长、副会长、秘书长任期与届期相同，连任不得超过两届。因特殊情况需延长任期的，须经会员代表大会 2/3 以上会员代表表决通过，

报社会组织综合党委审查并经社团登记管理机关批准后，方可任职。

**第三十条** 本团体实行轮值会长制度，轮值会长的轮值顺序是：

2021年9月—2023年4月，山东颐通土地房地产评估测绘有限公司总经理刘占增；

2023年5月—2024年12月，山东正衡土地房地产评估勘测有限公司执行董事张锐；

2025年1月—2026年8月，青岛衡元德地产评估策划有限责任公司董事长高庆振。

轮值会长当值期间行使下列职权：

（一）召集和主持理事会、常务理事会、会长办公会；

（二）检查会员代表大会、理事会、常务理事会、会长办公会决议的落实情况；

（三）向会员代表大会、理事会、常务理事会、会长办公会报告工作；

（四）签署有关通知文件。

**第三十一条** 本团体副会长、

秘书长协助会长开展工作。本团体秘书长实行选任制，行使下列职责：

（一）主持办事机构开展日常工作；

（二）协调协会所属各机构开展工作；

（三）提名副秘书长及协会所属机构主要负责人，交理事会或者常务理事会决定；

（四）决定专职工作人员的聘用；

（五）拟订内部管理制度，报理事会或常务理事会批准；

（六）处理其他日常事务。

**第三十二条** 本团体秘书长担任法定代表人。法定代表人代表本团体签署有关重要文件。本团体法定代表人不兼任其他社会团体的法定代表人。

**第三十三条** 担任本团体法定代表人的执行机构负责人被罢免，或本团体原任法定代表人不配合办理法定代表人变更登记的，本团体可根据会员代表大会同意变更的决议，由新当选的法定代表人代为行使职权，向登记

登记机关申请变更登记。

**第三十四条** 本团体设立监事会，监事3名。监事由会员代表大会选举产生，或由社团登记管理机关根据工作需要委派，任期与理事任期相同，期满可以连任。理事和财务管理人员不得兼任监事。

**第三十五条** 监事应当遵守有关法律法规和本团体章程，忠实、勤勉，行使下列职权：

（一）列席理事会、常务理事会，并对理事会、常务理事会决议事项提出质询或建议；

（二）对理事、常务理事、负责人执行本团体职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规和章程的负责人、理事、常务理事提出依程序罢免的建议；

（三）检查财务和会计资料，监督理事会履行会员代表大会的决议；

（四）对理事、常务理事、负责人、财务管理人员损害本团体利益的行为，及时予以纠正；

（五）向登记管理机关、所属党委、行业管理部门以及税务、

会计主管部门反映本团体工作中存在的问题；

（六）决定其他应由监事审议的事项。

**第三十六条** 监事可以对本团体开展活动情况进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作。监事行使职权所必需的费用，由本团体承担。

## **第五章 分支机构、代表机构**

**第三十七条** 本团体根据章程规定的宗旨和业务范围，可以自行决定分支机构、代表机构的设立、变更和终止。前述决定应当经理事会或常务理事会讨论通过，制作会议纪要，妥善保存原始资料。分支机构是本团体根据开展活动的需要，依据业务范围的划分或者会员组成的特点，设立的专门从事本团体某项业务活动的机构。代表机构是本团体在住所地以外属于其活动区域内设置的代表本团体开展活动、承办本团体交办事项的机构。本团体的分支机构、代表机构是本团体的组成部分，不具有法人资格，



不得另行制订章程，不得发放任何形式的登记证书，在本团体授权的范围内开展活动、发展会员，法律责任由本团体承担。

**第三十八条** 本团体不得设立地域性分支机构，不得在分支机构、代表机构下再设立分支机构、代表机构。

**第三十九条** 分支机构、代表机构开展活动应当使用冠有本团体名称的规范全称，并不得超出本团体的业务范围。分支机构、代表机构名称不得以各类法人组织的名称命名，不得在名称中使用“中国”、“中华”、“全国”、“国家”等字样，不得单独冠以“山东”、“齐鲁”、“全省”等字样，分支机构以“分会”、“专业委员会”、“工作委员会”字样结束，代表机构以“办事处”、“代表处”、“联络处”字样结束。

**第四十条** 分支机构、代表机构的负责人，年龄不得超过 70 周岁，连任不超过 2 届。

**第四十一条** 分支机构、代表机构的财务、账户纳入本团体统一管理，不以设立分支机构、代

表机构的名义收取或变相收取管理费、赞助费等，不将上述机构委托其他组织运营，确保分支机构、代表机构依法办事，按章程开展活动。

**第四十二条** 本团体应当在年度工作报告中将其分支机构、代表机构的名称、负责人、住所、设立程序、开展活动等有关情况报送登记管理机关，接受年度检查，不得弄虚作假。同时，应当将上述信息及时向社会公开，自觉接受社会监督。

## **第六章 管理制度和矛盾解决机制**

**第四十三条** 本团体与境外非政府组织在境内合作开展活动，根据《中华人民共和国境外非政府组织境内活动管理法》有关规定办理。

**第四十四条** 本团体建立健全法人治理结构制度，完善相关管理规程。建立《会员管理办法》、《会议制度》、《会费管理办法》等相关制度和文件。

**第四十五条** 本团体建立健全证书、印章、档案、文件等内

部管理制度，并将以上物品和资料妥善保管于本团体办公住所，任何单位、个人不得非法侵占。管理人员调动工作或者离职时，必须与接管人员办清交接手续。

**第四十六条** 本团体证书、印章遗失时，经理事会 2/3 以上理事表决通过，在省级公开发行的报刊上刊登遗失声明后，向登记管理机关申请重新制发或刻制。如被个人非法侵占，应通过法律途径要求返还。

**第四十七条** 本团体建立民主协商和内部矛盾解决机制。如发生内部矛盾不能经过协商解决的，可以通过调解、诉讼等途径依法解决。

## **第七章 资产管理、使用原则**

**第四十八条** 本团体经费来源：

- (一) 会费；
- (二) 捐赠；
- (三) 政府资助；
- (四) 在核准的业务范围内开展活动或服务的收入；
- (五) 利息；

(六) 其他合法收入。

**第四十九条** 本团体按照国家有关规定收取会员会费。

**第五十条** 本团体经费必须用于本章程规定的业务范围和事业的发展，不得在会员中分配。

**第五十一条** 本团体认真执行《民间非营利组织会计制度》，建立严格的财务管理制度，保证会计资料合法、真实、准确、完整。

**第五十二条** 本团体配备具有专业能力的会计人员。会计不得兼任出纳。会计人员必须进行会计核算，实行会计监督。会计人员调动工作或离职时，必须与接管人员办清交接手续。

**第五十三条** 本团体的资产管理必须执行国家规定的财务管理制度，接受会员代表大会和财政部门的监督。资产来源属于国家拨款或者社会捐赠、资助的，必须接受审计机关的监督，并将有关情况以适当方式向社会公布。

**第五十四条** 本团体重大资产配置、处置须经过会员代表大会或者理事会、常务理事会审议。

**第五十五条** 本团体理事会、常务理事会决议违反法律、法规或章程规定，致使本团体遭受损失的，参与审议的理事、常务理事应当承担赔偿责任。但经证明在表决时反对并记载于会议记录的，该理事、常务理事可免除责任。

**第五十六条** 本团体更换法定代表人之前必须接受社团登记管理机关组织的财务审计。本团体法定代表人在任期间，本团体发生违反《社会团体登记管理条例》、《山东省实施〈社会团体登记管理条例〉办法》和本章程的行为，法定代表人应当承担相关责任。因本团体法定代表人失职，导致本团体发生违法行为或财产损失的，法定代表人应当承担个人责任。

**第五十七条** 本团体的全部资产及其增值为本团体所有，任何单位、个人不得侵占、私分和挪用，也不得在会员中分配。

**第五十八条** 本团体专职工作人员的工资和保险、福利待遇，参照国家对事业单位的有关规定执行。

## 第八章 信息公开与信用承诺

**第五十九条** 本团体依据有关政策法规，履行信息公开义务，建立信息公开制度，及时向会员公开年度工作报告、第三方机构出具的报告、会费收支情况以及经理事会研究认为有必要公开的其他信息，及时向社会公开登记事项、章程、组织机构、接受捐赠、信用承诺、政府转移或委托事项、可提供服务事项及运行情况等信息。

本团体建立新闻发言人制度，经理事会或常务理事会通过，任命或指定1名负责人作为新闻发言人，就本组织的重要活动、重大事件或热点问题，通过定期或不定期举行新闻发布会、吹风会、接受采访等形式主动回应社会关切。新闻发布内容应由本团体法定代表人审定，确保正确的舆论导向。

**第六十条** 本团体建立年度报告制度，年度报告内容及时向社会公开，接受公众监督。

**第六十一条** 本团体重点围

绕服务内容、服务方式、服务对象和收费标准等建立信用承诺制度,并向社会公开信用承诺内容。

## **第九章 章程的修改程序**

**第六十二条** 对本团体章程的修改,须经理事会表决通过后报会员代表大会审议。

**第六十三条** 本团体修改的章程,须在会员代表大会通过后15日内,报社团登记管理机关核准后生效。

## **第十章 终止程序及终止后的财产处理**

**第六十四条** 本团体完成宗旨或自行解散或由于分立、合并等原因需要注销的,由理事会或常务理事会提出终止动议。

**第六十五条** 本团体终止动议须经会员代表大会表决通过。

**第六十六条** 本团体终止前,应当依法成立清算组织,在省级

公开发行的报刊上发布公告,清理债权债务,处理善后事宜,接受社团登记管理机关组织的注销清算审计。清算期间,不开展清算以外的活动。

**第六十七条** 本团体经社团登记管理机关办理注销登记手续后即终止。

**第六十八条** 终止后的剩余财产,在社团登记管理机关的监督下,按照国家有关规定,用于发展与本团体宗旨相关的事业。

## **第十一章 附则**

**第六十九条** 本章程的解释权属本团体的理事会。

**第七十条** 本章程经会员代表大会表决通过,自社团登记管理机关核准之日起生效。

# 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 会费管理办法

(2021年8月27日第四届会员代表大会审议通过)

**第一条** 为加强和规范山东省不动产登记代理与土地估价行业协会(简称“协会”)会费的收支与管理,保障协会正常工作,维护会员的合法权益,根据国家有关法律、法规及协会章程,制定本办法。

**第二条** 会员会费分为团体会员会费和个人会员会费。会员应当按本办法规定,按时交纳会费。

**第三条** 团体会员会费标准

(一)从事土地评估或不动产登记代理单一业务的团体会员会费为每年3000元;

(二)从事土地评估和不动产登记代理双重业务的团体会员会费为每年4500元。

**第四条** 个人会员会费标准

执业个人会员会费为每人每年300元。

**第五条** 会费用于协会各项

工作支出。主要支出项为:

(一)日常工作经费;

(二)固定资产购置、维修等经费;

(三)专职工作人员的工资、福利及专家、临时聘用人员的劳务费等;

(四)各专业委员会、办事机构和实体机构开展活动的专项经费;

(五)开展国内、国际交流等各项活动及召开会议方面的经费;

(六)各种资料、文件、刊物、经验交流材料印刷费;

(七)协调行业内、外部关系,搭建会员服务、交流平台,为会员提供技术援助等;

(八)开展行业宣传,会员表彰、奖励,维护会员权益等;

(九)编辑出版协会刊物,建立协会信息化服务体系;

(十) 党团活动、必要的社会公益事业等；

(十一) 接待支出；

(十二) 其它必要支出。

#### **第六条 会费收缴规定**

(一) 会员会费按年度交纳，应在每年6月30日前交清本年度会费，新加入会员应在一个月内交清当年会费；

(二) 执业个人会员的会费由所在机构统一收缴协会；

(三) 如因特殊情况无法按时交纳会费的会员，应当及时向协会秘书处提出书面申请说明，由常务理事会审批；

(四) 逾期6个月未交纳会费的会员，协会将发出书面催缴通知；无故一年不按期交纳会费的会员，视为自动退会，注销其会员资格。

#### **第七条 会费管理与使用**

(一) 会费的管理与使用必须遵守国家法律、法规及财务制度，加强管理，厉行节约，并接受主管单位和财政部门的监管；

(二) 会费管理由协会秘书处具体负责，按照规定使用山东省财政电子票据管理系统，配备专职财务人员，健全落实各项财务管理制度；

(三) 会费的支出坚持“取之于会员，用之于会员”的原则，用于本会章程规定的业务内容和有益于会员的公益活动，不得以任何名义截留、侵占、挪用。

#### **第八条 会费监督**

(一) 会费的收支使用要接受理事会、监事会和会员的监督。会费收支情况每年向理事会、每届向会员代表大会进行报告；

(二) 协会组织财务审计应聘用具有法定资格的会计师事务所实施。遵循独立审计准则的规定，严格审计程序，并按照民间组织财务审计报告格式文本的要求出具审计报告。

**第九条** 本办法由协会理事会负责解释。

**第十条** 本办法自会员代表大会审定通过之日起施行。

# 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 第四届理事名单

(按姓氏笔画排序)

序号	姓名	单位名称
1	马建	山东富润土地房地产资产评估有限公司
2	马博	山东三津房地产评估有限公司
3	王忠	山东兴安房地产评估有限公司
4	王蒙	山东智乾土地房地产资产评估测绘有限公司
5	王万军	山东智邦土地房地产评估测绘有限公司
6	王广星	山东铭浩土地房地产评估测绘有限公司
7	王永伟	山东省不动产登记代理与土地估价行业协会
8	王丽娜	山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司
9	王宏儒	山东鑫基不动产评估咨询有限公司
10	王泽利	山东正昕元土地房地产评估测绘有限公司
11	王建民	山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司
12	王海平	烟台华彬土地房地产评估有限公司
13	王道刚	青岛中天华佳信土地房地产资产评估咨询有限公司
14	王勤增	沂源正源土地评估咨询有限公司
15	王德林	烟台洪盛土地房地产评估有限公司
16	方蕾	山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司
17	孔凡斗	山东德和信土地房地产资产评估测绘有限公司
18	邓振利	山东国建土地房地产评估测绘有限公司
19	石玉晶	山东金诚土地房地产评估咨询有限公司
20	田耕	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司
21	冯化锋	山东坤元资产评估房地产土地估价有限公司
22	兰勇	山东仁诚土地房地产资产评估有限公司
23	巩平	山东道勤恒基土地房地产资产评估有限公司
24	毕玉辉	山东汇坤不动产评估咨询有限公司
25	朱龙海	滨州市地产估价事务所
26	朱怀永	山东光大土地房地产资产评估测绘有限公司
27	任兰军	山东海天资产评估不动产评估有限公司
28	庄严	青岛天和不动产房地产评估有限责任公司
29	刘杰	东营天正不动产房地产资产评估测绘有限公司

序号	姓名	单位名称
30	刘元广	山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司
31	刘占增	山东颐通土地房地产资产评估测绘有限公司
32	刘光磊	青岛衡信土地房地产资产评估有限公司
33	刘爱军	山东宏诚信土地房地产资产评估测绘有限公司
34	刘爱辉	青岛习远土地房地产资产评估咨询有限公司
35	刘慎亮	山东安信资产评估土地估价有限公司
36	闫弘文	山东师范大学
37	江里波	烟台荣立土地房地产评估测绘有限公司
38	许永春	山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司
39	孙伟	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司
40	孙鑫	青岛亚泰房地产评估咨询有限公司
41	孙广云	山东农业工程学院齐鲁乡村振兴研究院
42	孙文字	山东永平房地产评估有限公司
43	孙忠晓	烟台光大土地房地产资产评估测绘有限公司
44	纪盛蕾	山东源丰房地产评估有限公司
45	苏爱锋	烟台卫正房地产估价有限公司
46	李跃	山东安诚信土地房地产资产评估有限公司
47	李光亮	山东华典章土地房地产资产评估有限公司
48	李坚昱	山东众合土地房地产评估有限公司
49	李明华	山东华明精诚土地房地产资产评估有限公司
50	杨同建	青岛浩睿房地产土地评估测绘有限公司
51	杨春光	青岛中天兴业土地房地产评估有限公司
52	杨慧丽	山东诚志房地产土地评估咨询有限公司
53	宋军	山东新永基土地房地产评估咨询有限公司
54	宋钢	山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司
55	张锐	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司
56	张玉良	潍坊正信土地房地产评估有限公司
57	张均爽	威海华地土地房地产评估有限公司
58	张金华	山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司
59	张振栋	山东普尔特土地房地产评估测绘有限公司
60	陈士勇	山东同泰土地房地产资产评估有限公司
61	陈红艳	山东农业大学资源与环境学院
62	陈利达	平邑金地地产评估中心（有限合伙）



序号	姓名	单位名称
63	邵光霞	山东圣达土地房地产资产评估有限公司
64	岳连红	山东金庆房地产土地评估测绘有限公司
65	周杰	日照凡杰土地房地产评估咨询有限公司
66	郑雪芹	烟台正盛土地房地产资产评估有限公司
67	单建军	威海市正信土地房地产评估咨询有限公司
68	宗飞	山东应天土地房地产评估有限公司
69	官军龙	青岛纳圣不动产评估有限公司
70	赵潇	山东亿华天产业发展集团有限公司
71	赵树学	山东天瑞土地房地产评估咨询有限公司
72	郝建玲	山东心宇土地房地产资产评估有限公司
73	胡顺友	烟台市中垠房地产评估有限公司
74	袁惟杰	烟台嘉信房地产评估有限责任公司
75	夏明	山东恒利诚土地房地产评估咨询有限公司
76	徐营	山东方正土地房地产评估有限公司
77	高庆振	青岛衡元德地产评估策划有限责任公司
78	黄霞	山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司
79	曹健	山东德昶土地房地产评估咨询有限公司
80	葛岩	山东智帮资产评估有限公司
81	韩广福	济南中正土地房地产评估咨询有限公司
82	韩秀丽	山东仁和土地房地产评估咨询有限公司
83	程效明	东营金华土地资产评估有限责任公司
84	窦城坤	诸城市坤泰土地评估咨询有限公司
85	臧传锋	德恒土地房地产资产评估测绘（山东）有限公司
86	颜川	淄博齐正土地房地产评估有限公司
87	薛庆生	山东舜德土地房地产资产评估有限公司

# 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 第四届常务理事名单

(按姓氏笔画排序)

序号	姓名	单位名称
1	马博	山东三津房地产评估有限公司
2	王万军	山东智邦土地房地产评估测绘有限公司
3	王广星	山东铭浩土地房地产评估测绘有限公司
4	王永伟	山东省不动产登记代理与土地估价行业协会
5	王宏儒	山东鑫基不动产评估咨询有限公司
6	王建民	山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司
7	邓振利	山东国建土地房地产评估测绘有限公司
8	石玉晶	山东金诚土地房地产评估咨询有限公司
9	田耕	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司
10	朱龙海	滨州市地产估价事务所
11	庄严	青岛天和不动产房地产评估有限责任公司
12	刘杰	东营天正不动产房地产资产评估测绘有限公司
13	刘占增	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司
14	闫弘文	山东师范大学
15	孙伟	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司
16	孙广云	山东农业工程学院齐鲁乡村振兴研究院
17	苏爱锋	烟台卫正房地产估价有限公司
18	李坚昱	山东众合土地房地产评估有限公司
19	张锐	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司
20	张均爽	威海华地土地房地产评估有限公司
21	陈红艳	山东农业大学资源与环境学院
22	邵光霞	山东圣达土地房地产资产评估有限公司
23	赵树学	山东天瑞土地房地产评估咨询有限公司
24	高庆振	青岛衡元德地产评估策划有限责任公司
25	黄霞	山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司
26	曹健	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司
27	韩秀丽	山东仁和土地房地产评估咨询有限公司
28	程效明	东营金华土地资产评估有限责任公司
29	薛庆生	山东舜德土地房地产资产评估有限公司

## 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 第四届监事名单

序号	姓 名	单 位 名 称
1	李 涛	山东北方资产土地房地产评估咨询有限公司
2	韩 跃	山东财经大学会计学院
3	张 颖	山东中兴泰和土地房地产评估测绘有限公司

## 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 第四届负责人名单

序号	姓 名	职 务	单 位 名 称
1	刘占增	轮值会长	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司
2	张 锐	轮值会长	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司
3	高庆振	轮值会长	青岛衡元德地产评估策划有限责任公司
4	王永伟	副会长兼 秘书长	山东省不动产登记代理与土地估价行业协会
5	曹 健	副会长	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

# 山东省不动产登记代理中介机构 会员登记服务暂行办法

鲁土估协发[2021]18号

**第一条** 为加强不动产登记代理行业的自律管理，规范会员单位执业行为，维护不动产登记代理市场秩序，根据国务院《不动产登记暂行条例》、人社部和国土资源部《土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定》、中国土地估价师与土地登记代理人协会《不动产登记代理专业人员登记服务办法（暂行）》和山东省不动产登记代理与土地估价行业协会（以下简称“省协会”）《章程》等有关规定，制定本办法。

**第二条** 省协会对不动产登记代理中介机构会员单位实行登记服务制度。凡从事不动产登记代理业务的会员单位均可向省协会申请登

记。省协会将结合行业特点，提供针对性的专项技术服务。

**第三条** 具有2名以上不动产登记代理专业人员的会员单位可直接向省协会申请登记；新申请入会的机构，具备以上条件的，可在办理入会手续时，一并提交不动产登记代理中介机构登记申请。

**第四条** 不动产登记代理中介机构会员申请登记应提交以下材料：

（一）《不动产登记代理中介机构登记申请表》；

（二）《不动产登记代理专业人员初始登记申请表》/《不动产登记代理专业人员转移登记申请表》；

（三）营业执照和章程

(合伙协议);

(四) 内部管理制度;

(五) 在本机构专职从业的不动产登记代理专业人员资格证书、身份证、劳动合同、档案托管及社保证明的原件、复印件等材料;

(六) 应提交的其他材料。

**第五条** 省协会对申报材料进行齐备性、一致性核验。核验通过的将在省协会网站公示 7 个工作日, 无异议后予以办理登记手续。

**第六条** 经省协会核准登记的不动产登记代理机构会员, 纳入中国土地估价师与土地登记代理人协会不动产登记代理机构登记服务系统。

**第七条** 不动产登记代理机构会员因机构名称、法定代表人(或执行合伙人)、社会统一信用代码等工商登

记事项变更的, 需在工商登记变更手续完成后 30 日内, 向省协会提交《不动产登记代理机构变更登记申请表》, 办理信息变更登记手续。

机构执业的不动产登记代理专业人员发生转移登记的, 须提交《不动产登记代理专业人员转移登记申请表》和到新机构执业的相关证明材料。

**第八条** 不动产登记代理机构会员不再从事不动产登记代理业务的, 应提交注销申请, 办理注销登记手续。

**第九条** 实行不动产登记代理机构会员执业信息备案制度。每年 5 月 1 日至 6 月 30 日为备案申报期。

**第十条** 机构执业信息备案须提交企业当期营业执照、业绩清单、专职不动产登记代理专业人员的资格证

书、劳动合同和社保证明材料等。

**第十一条** 省协会将对备案材料进行核验，核验通过的予以换发登记证书，并将备案结果在省协会网站公示。

**第十二条** 建立不动产登记代理机构会员信用档案，将机构遵守法律、行政法规和行业准则的情况记入信用档案，并向社会公开。

**第十三条** 不动产登记代理机构会员有下列行为之一的，注销其登记证书，并向社会公布：

（一）违反国家法律、法规的；

（二）违反不动产登记代理行业自律管理规定，情

节严重的；

（三）终止营业的；

（四）其他应予注销的行为。

**第十四条** 本办法由省协会负责解释。

**第十五条** 本办法自公布之日起施行。

附件：

1. 不动产登记代理机构登记申请表
2. 不动产登记代理机构变更登记申请表
3. 不动产登记代理专业人员初始登记申请表
4. 不动产登记代理专业人员转移登记申请表
5. 业绩清单

# 关于公布 2021 年度土地估价机构 会员资信评级结果的通知

鲁土估协发[2021]19 号

各会员单位：

根据《中华人民共和国资产评估法》和《山东省土地估价机构资信评级办法》的规定，省协会组织完成了 2021 年度山东省土地估价机构会员资信评级工作。评级结果经三届十三次常务理事会议审议通过，并在省协会网站进行了公示，现予以公告。

附件：2021 年度土地估价机构会员资信评级结果

山东省不动产登记代理  
与土地估价行业协会  
2021 年 7 月 6 日

附件：

## 2021 年度土地估价机构会员资信评级结果

序号	单位名称	等级
1	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	甲级
2	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司	甲级
3	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司	甲级
4	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司	甲级
5	山东国建土地房地产评估测绘有限公司	甲级
6	青岛衡元德房地产评估有限公司	甲级
7	威海华地土地房地产评估有限公司	甲级
8	山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司	甲级
9	山东众合土地房地产评估有限公司	甲级

序号	单位名称	等级
10	山东广和土地房地产资产评估有限公司	甲级
11	山东大地房地产土地估价有限公司	甲级
12	山东瑞得土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
13	山东金庆房地产土地评估测绘有限公司	甲级
14	山东天瑞土地房地产评估咨询有限公司	甲级
15	烟台卫正房地产估价有限公司	甲级
16	山东永平房地产评估有限公司	甲级
17	山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
18	山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司	甲级
19	山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
20	青岛习远土地房地产资产评估咨询有限公司	甲级
21	山东国瑞土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
22	烟台光大土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
23	山东鑫基土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
24	山东中兴泰和土地房地产评估测绘有限公司	甲级
25	威海市正信土地房地产评估咨询有限公司	甲级
26	山东亿华天产业发展集团有限公司	甲级
27	山东同诚土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
28	烟台正盛土地房地产资产评估有限公司	甲级
29	山东仁和土地房地产评估咨询有限公司	甲级
30	山东华明精诚土地房地产资产评估有限公司	甲级
31	山东汇坤不动产评估咨询有限公司	甲级
32	山东圣达土地房地产资产评估有限公司	甲级
33	山东金诚土地房地产评估咨询有限公司	甲级
34	山东同泰土地房地产资产评估有限公司	甲级
35	烟台荣立土地房地产评估测绘有限公司	甲级
36	烟台嘉信房地产评估有限责任公司	甲级



序号	单位名称	等级
37	东营金华土地资产评估有限责任公司	甲级
38	青岛金土地房地产土地评估测绘有限公司	甲级
39	山东中大恒正土地房地产评估有限公司	甲级
40	山东中盛土地房地产评估测绘有限公司	甲级
41	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	甲级
42	青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司	甲级
43	山东北方资产土地房地产评估咨询有限公司	甲级
44	山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
45	潍坊德润天成土地房地产评估测绘有限公司	甲级
46	山东鸿烨土地房地产资产评估有限公司	甲级
47	山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
48	烟台市正泰土地房地产评估有限公司	甲级
49	山东信和土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
50	菏泽市金瑞地产评估有限公司	甲级
51	山东安诚信土地房地产资产评估有限公司	甲级
52	山东普尔特房地产资产评估造价咨询有限公司	甲级
53	山东宏诚信土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
54	青岛中天兴业土地房地产评估有限公司	甲级
55	山东成达土地房地产资产评估有限公司	甲级
56	青岛亚泰房地产评估咨询有限公司	甲级
57	烟台华彬土地房地产评估有限公司	甲级
58	山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司	甲级
59	山东中创土地房地产资产评估有限公司	甲级
60	山东瑞盛土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
61	山东腾信土地房地产资产评估造价咨询有限公司	甲级
62	山东鲁业房地产土地评估有限公司	甲级
63	青岛纳圣不动产评估有限公司	甲级

序号	单位名称	等级
64	青岛千业宏谊有限责任土地估价事务所	甲级
65	山东海天资产评估不动产评估有限公司	甲级
66	潍坊正信土地房地产评估有限公司	甲级
67	日照凡杰土地房地产评估咨询有限公司	甲级
68	烟台力达房地产评估有限公司	甲级
69	山东铭浩土地房地产评估测绘有限公司	甲级
70	青岛衡信土地房地产资产评估有限公司	甲级
71	山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司	甲级
72	山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
73	山东诚志房地产土地评估咨询有限公司	乙级
74	青岛海立信土地房地产评估测绘有限公司	乙级
75	山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
76	山东众信土地房地产评估测绘有限公司	乙级
77	山东智邦土地房地产评估测绘有限公司	乙级
78	山东正昕元土地房地产评估测绘有限公司	乙级
79	临沂佳诚土地房地产评估咨询有限公司	乙级
80	诸城市坤泰土地评估咨询有限公司	乙级
81	山东明嘉正德土地房地产评估有限公司	乙级
82	山东恒利诚土地房地产评估咨询有限公司	乙级
83	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	乙级
84	烟台汇丰土地房地产评估有限公司	乙级
85	山东诚远土地房地产评估有限公司	乙级
86	淄博正基土地评估测绘有限公司	乙级
87	山东光大土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
88	山东恒德房地产土地评估有限公司	乙级
89	山东志信土地房地产估价咨询有限公司	乙级
90	山东亨泰房地产土地资产评估咨询有限公司	乙级

序号	单位名称	等级
91	山东大普土地房地产资产评估有限公司	乙级
92	山东卓越全程土地房地产评估有限公司	乙级
93	烟台洪盛土地房地产评估有限公司	乙级
94	青岛德融房地产评估有限公司	乙级
95	山东富润土地房地产资产评估有限公司	乙级
96	东营天正不动产房地产资产评估测绘有限公司	乙级
97	淄博盛泽土地房地产评估有限公司	乙级
98	山东标至信土地房地产资产评估有限公司	乙级
99	山东恒正土地房地产资产评估有限公司	乙级
100	山东新永基土地房地产评估咨询有限公司	乙级
101	山东明信房地产土地评估有限公司	乙级
102	青岛天和不动产房地产评估有限责任公司	乙级
103	山东二十二世纪土地房地产资产评估有限公司	乙级
104	山东国润恒丰土地房地产评估有限公司	乙级
105	菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司	乙级
106	山东尧舜土地房地产评估测绘有限公司	乙级
107	山东元德土地房地产资产评估有限公司	乙级
108	山东应天土地房地产评估有限公司	乙级
109	青岛大信房地产土地资产评估有限公司	乙级
110	山东坤元资产评估房地产土地估价有限公司	乙级
111	山东晟鹏土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
112	山东金天平土地房地产资产评估有限公司	乙级
113	山东正方土地房地产评估测绘有限公司	乙级
114	山东永邦土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
115	济宁博地不动产评估测绘有限公司	乙级
116	山东金地不动产估价有限公司	乙级
117	山东舜德土地房地产资产评估有限公司	乙级

序号	单位名称	等级
118	山东博信土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
119	临清联信正清资产评估房地产估价事务所	乙级
120	山东中聚土地房地产资产评估有限公司	乙级
121	山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
122	山东大地国土信息工程有限公司	乙级
123	枣庄信力土地房地产评估有限公司	乙级
124	山东天义房地产土地评估有限公司	乙级
125	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
126	山东方正土地房地产评估有限公司	乙级
127	山东安信资产评估土地估价有限公司	乙级
128	日照大华土地房地产资产评估有限公司	乙级
129	青岛海德不动产评估有限公司	乙级
130	山东三一资产评估土地房地产估价有限公司	乙级
131	山东信达土地房地产资产评估有限公司	乙级
132	山东宏信土地房地产资产评估有限公司	乙级
133	山东安瑞信土地房地产资产评估有限公司	乙级
134	青岛浩睿房地产土地评估测绘有限公司	乙级
135	东营同盛房地产土地评估咨询有限公司	乙级
136	聊城市信远土地房地产资产评估有限公司	乙级
137	淄博同生土地房地产评估有限公司	乙级
138	山东华俊土地房地产资产评估有限公司	乙级
139	烟台市中垠房地产评估有限公司	乙级
140	山东嘉和土地房地产资产评估有限公司	乙级
141	山东昌东房地产评估有限公司	乙级
142	菏泽惠诚地产评估咨询有限公司	乙级
143	齐河益鑫土地评估测绘有限公司	乙级
144	山东中鲁土地房地产资产评估有限公司	乙级

序号	单位名称	等级
145	山东富泰土地评估测绘有限公司	乙级
146	山东永和房地产土地评估有限公司	乙级
147	济宁京杭土地房地产资产评估有限公司	乙级
148	临沂元真土地房地产估价测绘有限公司	乙级
149	山东正邦土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
150	山东国晟土地房地产评估有限公司	乙级
151	山东永成房地产土地评估有限公司	乙级
152	华东众联（山东）土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
153	菏泽信源房地产估价师事务所有限公司	乙级
154	山东元真荣祺土地房地产资产评估有限公司	乙级
155	山东中慧土地房地产评估有限公司	乙级
156	山东华域土地房地产资产评估事务所	乙级
157	山东金风土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
158	山东智乾土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
159	山东求实房地产土地评估有限公司	乙级
160	烟台茂元房地产土地评估有限公司	乙级
161	山东恒毅土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
162	山东中天房地产土地资产评估有限公司	乙级
163	青岛天荣土地房地产评估有限公司	乙级
164	山东厚信土地房地产资产评估有限公司	乙级
165	平邑金地地产评估中心（有限合伙）	乙级
166	山东兴业土地房地产资产评估测绘事务所（普通合伙）	乙级
167	济南中正土地房地产评估咨询有限公司	乙级
168	青岛青房房地产土地评估事务所有限公司	乙级
169	山东恒通土地房地产资产评估有限公司	乙级
170	山东华安土地房地产评估咨询有限公司	乙级
171	山东正源和信资产评估有限公司	乙级

序号	单位名称	等级
172	青岛中天华佳信土地房地产资产评估咨询有限公司	乙级
173	山东卓鲁土地房地产资产评估有限公司	乙级
174	青岛金宇土地房地产评估有限公司	乙级
175	山东琴咨瑞杰土地房地产评估有限公司	乙级
176	山东德和信土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
177	日照金丰土地房地产评估有限公司	乙级
178	山东三津房地产评估有限公司	乙级
179	山东中旭土地房地产评估咨询有限公司	乙级
180	滨州汇佳房地产评估有限公司	乙级
181	山东立德信房地产土地评估有限公司	乙级
182	菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司	乙级
183	沂源方正房地产评估有限公司	乙级
184	济宁圣地土地房地产评估有限公司	乙级
185	滨州铭泰信诚土地房产评估有限公司	乙级
186	烟台标准合众房地产土地资产评估咨询有限公司	乙级
187	枣庄旭正土地评估有限公司	乙级
188	山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
189	济南誉源不动产评估咨询中心（有限合伙）	乙级
190	临沂诚信房地产评估有限公司	乙级
191	山东振堃土地房地产资产评估有限公司	乙级
192	沂源正源土地评估咨询有限公司	乙级
193	泰安益新天华不动产评估事务所（有限合伙）	乙级
194	潍坊正元土地房地产资产评估事务所（普通合伙）	乙级
195	山东舜华房地产评估造价咨询有限公司	乙级
196	山东华永资产评估有限公司	乙级
197	山东财富房地产资产评估有限公司	乙级
198	山东金地房地产评估测绘有限公司	乙级

序号	单位名称	等级
199	山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
200	山东乾业土地房地产资产评估有限公司	乙级
201	日照天成房地产评估咨询有限公司	乙级
202	山东磐恒土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
203	山东昊佳土地房地产资产评估咨询事务所（普通合伙）	丙级
204	枣庄市祥润房地产评估有限公司	丙级
205	青岛新仁泰土地房地产资产评估有限公司	丙级
206	山东铭润资产评估不动产估价有限公司	丙级
207	山东冠达土地房地产资产评估有限公司	丙级
208	东营市新纪元房地产评估咨询有限责任公司	丙级
209	淄博忠正房地产评估有限公司	丙级
210	山东启阳土地房地产资产评估有限公司	丙级
211	青岛瑛成土地房地产评估咨询有限责任公司	丙级
212	山东智帮资产评估有限公司	丙级
213	山东正丰土地房地产资产评估测绘有限公司	丙级
214	山东创德乾羿土地房地产资产评估有限公司	丙级
215	莒县正通土地勘测评估有限公司	丙级
216	山东联邦房地产土地评估测绘有限公司	丙级
217	山东志诚土地房地产资产评估有限公司	丙级
218	山东都亨房地产评估有限公司	丙级
219	青岛建科园不动产房地产资产评估测绘有限公司	丙级
220	威海英华资产评估房地产估价有限公司	丙级
221	山东方达建设项目管理土地房地产评估有限公司	丙级
222	烟台正信房地产评估有限公司	丙级
223	山东新坤恒土地房地产评估有限公司	丙级
224	山东鸿鹄土地房地产资产评估测绘有限公司	丙级

# 新《土地管理法实施条例》亮点解读

自然资源部法规司司长 魏莉华

2021年7月2日，国务院总理李克强签署第743号国务院令，公布新修订的《土地管理法实施条例》，自2021年9月1日起施行。这是《土地管理法实施条例》自1998年全面修订后的第二次全面修订，是保证2019年新修正的《土地管理法》顺利实施的重要法律武器。新《土地管理法实施条例》诸多亮点值得关注：

## 亮点一：严格控制耕地转为非耕地

1998年的《土地管理法》及《土地管理法实施条例》均将控制农用地转为建设用地作为土地用途管制的核心和重点，对农用地之间的转化缺乏制度性的约束，导致实践中耕地转为林地、草地、园地等现象大量存在，严重影响国家粮食安全。为此，新的《土地管理法实施条例》专门增加规定：国家对耕地实行特殊保护，

严守耕地保护红线，严格控制耕地转为林地、草地、园地等其他农用地。耕地应当优先用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品生产。按照国家有关规定需要将耕地转为林地、草地、园地等其他农用地的，应当优先使用难以长期稳定利用的耕地。从而进一步拓展了土地用途管制的重点和内容。

## 亮点二：明确耕地保护的主体责任是省级人民政府

加强耕地保护，必须首先明确耕地保护的主体责任。新的《土地管理法实施条例》在总结多年来党中央、国务院关于强化耕地保护主体责任制度实施经验的基础上，首次从行政法规层面明确了耕地保护的主体责任，规定：省、自治区、直辖市人民政府对本行政区域耕地保护负总责，其主要负责人是本行政区域耕地保



护的第一责任人。省、自治区、直辖市人民政府应当将国务院确定的耕地保有量和永久基本农田保护任务分解下达,落实到地块。国务院对省、自治区、直辖市人民政府耕地保护责任目标落实情况进行考核。

### **亮点三：建立耕地保护补偿制度**

为贯彻落实党中央、国务院关于加强对耕地保护责任主体的补偿激励,积极推进中央和地方各级涉农资金整合,按照“谁保护、谁受益”的原则,加大耕地保护补偿力度的要求,新的《土地管理法实施条例》在总结全国部分地方实施耕地保护补偿制度成功经验的基础上,对建立耕地保护补偿制度做出明确规定:国家建立耕地保护补偿制度。耕地保护补偿制度具体办法和实施步骤由国务院自然资源主管部门会同有关部门规定。

### **亮点四：细化土地征收程序**

新的《土地管理法实施条例》

以维护被征地农民合法权益为核心,对《土地管理法》规定的土地征收程序进行了细化规定。主要包括:(1)发布土地征收预告,启动土地征收。市、县人民政府认为符合《土地管理法》第四十五条规定的公共利益,需要启动土地征收的,发布土地征收预告,开展土地现状调查和社会稳定风险评估;(2)组织编制征地补偿安置方案,并进行公告和听证;(3)签订征地补偿安置协议,对个别难以达成征地安置协议的,在申请征收土地时如实说明;(4)申请土地征收审批;(5)土地征收经依法批准后发布土地征收公告,公布土地征收范围和征收时间,对个别未达成征地补偿协议的作出征地补偿安置决定;(6)实施土地征收。

### **亮点五：明确集体经营性建设用地入市交易规则**

新的《土地管理法实施条例》在《土地管理法》关于集体经营性建设用地入市规定的基础上,

进一步明确入市交易规则，要求国土空间规划要合理安排集体经营性建设用地布局和用途，促进集体经营性建设用地的节约集约利用。同时，明确了集体经营性建设用地出让、出租方案的编制和审查要求，规定：土地所有权人应当依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求，编制出让、出租方案，报市、县人民政府。集体经营性建设用地出让、出租应当签订书面合同，并对合同应当包括的内容进行了明确的规定。对通过出让方式取得的集体经营性建设用地再转让的，也应当签订书面合同，并通知土地所有权人。

### **亮点六：保障农村村民的宅基地权益**

新的《土地管理法实施条例》将“宅基地管理”单列一节，对宅基地布局和建设用地指标安排作出明确规定，要求县级以上地方人民政府应当按照国家规定安排建设用地指标，合理保障本行

政区域内农村村民宅基地需求，乡（镇）、县、市国土空间规划和村庄规划应当科学划定宅基地范围。针对部分地方在合村并居中出现的侵犯农村村民宅基地合法权益的问题，新的《土地管理法实施条例》专门作出四禁止规定：禁止违背农村村民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回农村村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件，禁止强迫农村村民搬迁退出宅基地。

### **亮点七：持续优化建设用地审批流程**

新的《土地管理法实施条例》在《土地管理法》关于调整农用地转用审批权限、取消省级人民政府批准的征地报国务院备案的基础上，持续优化建设用地审批流程，深化“放管服”改革：一是合并预审和选址意见书，规定：建设项目需要申请核发选址意见书的，应当合并办理建设项目用地预审与选址意见书，核发建设

项目预审与选址意见书；二是减少审批层级，规定市县人民政府组织自然资源等部门拟定农用地转用方案，报有批准权的人民政府批准，删去原来“逐级”上报审批的规定；三是简化建设用地报批材料，将现行的“一书四方案”（建设用地呈报书和农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案）合并调整，按照“批什么就审什么”的要求，整合为农用地转用方案和土地征收申请，并明确了有批准权的人民政府对农用地转用方案和土地征收申请审查的要点；四是明确国务院和省级人民政府在土地征收审批中，主要是对土地征收的必要性、合理性、是否符合《土地管理法》第四十五条规定的公共利益确需征收土地情形以及是否符合法定程序进行审查；五是

将征地补偿安置方案的决定权交由县级以上地方人民政府负责。国务院或者省、自治区、直辖市人民政府批准土地征收后，对于

个别未达成征地补偿安置协议的，由县级以上地方人民政府作出征地补偿安置决定，并组织实施，以体现权责对等，进一步压实了市县人民政府征地补偿安置的主体责任。

### **亮点八：构建国土空间规划管理制度**

将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，是党中央作出的重大决策部署。新的《土地管理法实施条例》在《土地管理法》关于国土空间规划体系和编制要求的基础上，用“国土空间规划”取代原来的“土地利用总体规划”，明确了国土空间规划的效力和内容，规定国土空间规划应当统筹布局农业、生态、城镇等功能空间，划定落实永久基本农田、生态保护红线和城镇开发边界。国土空间规划应当包括国土空间开发保护格局和规划用地布局、结构、用途管制要求等内容，明确建设用地规模、

耕地保有量、永久基本农田保护面积和生态保护红线等要求，提高土地节约集约利用水平，保障土地的可持续利用。

### **亮点九：完善临时用地管理**

临时用地是指建设项目施工、地质勘查等需要临时使用的土地。针对实践中存在的临时用地的期限过于单一、临时用地土地复垦责任不落实等情形，新的《土地管理法实施条例》对临时用地管理作出创新规定，明确临时用地应当尽量不占或者少占耕地。临时用地的期限一般不超过二年。建设周期较长的交通、水利、能源等基础设施建设使用的临时用地，期限不超过四年，法律、行政法规另有规定的除外。土地使用者应当自临时用地期满之日起一年内完成土地复垦，使其达到可供利用状态。

### **亮点十：为土地督察权的行使划定边界**

自2004年国务院28号文首次提出建立国家土地督察制度以

来，土地督察机构从无到有，在实践中探索，在探索中前进，在监督地方政府依法管地用地、严格保护耕地等方面发挥了重要作用。在《土地管理法》将国家土地督察制度上升为法律制度的基础上，新的《土地管理法实施条例》进一步为土地督察权的行使划定边界，确保土地督察在法治轨道上运行：一是明确国家自然资源督察机构根据授权对省、自治区、直辖市及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察；二是明确了土地督察的六大核心内容：（1）耕地保护情况；（2）土地节约集约利用情况；（3）国土空间规划编制和实施情况；（4）国家有关土地管理重大决策落实情况；（5）土地管理法律法规执行情况；（6）其他土地利用和土地管理情况。

三是明确国家自然资源督察机构行使土地督察权的方式主要包括：向被督察的地方人民政府下达督察意见书，约谈被督察的地方人

民政府有关负责人，并可以依法向监察机关、任免机关提出追究相关责任人责任的建议。

### **亮点十一：挂牌出让有了法律地位**

挂牌出让方式是在多年的土地管理实践中探索出的具有强大生命力的市场化配置建设用地使用权的出让方式。2002年原国土资源部11号令《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》，明确了挂牌出让国有土地使用权的内涵和程序。实践中，挂牌方式成为国有建设用地使用权出让的主要方式，显示出强大的生命力。这次新的《土地管理法实施条例》首次从行政法规层面确立了挂牌出让方式的法律地位，规定：除依法可以采取双方协议方式外，应当采取招标、拍卖、挂牌等竞争性方式确定土地使用者。

### **亮点十二：加大对土地违法**

### **行为的处罚力度**

为了加大对土地违法行为的打击力度，采取长牙齿的措施切实保护耕地，实施世界上最严格的土地管理制度，新的《土地管理法实施条例》完善了土地违法行为的处罚措施，增加了违法占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼应当承担的法律责任规定，同时提高了对违法占地、违法转让等违法行为罚款的处罚额度。同时，为了有效解决违法建筑的没收问题，新的《土地管理法实施条例》专门增加规定：县级以上人民政府自然资源主管部门没收在非法转让或者非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，应当于九十日内交由本级人民政府或者其指定的部门依法管理和处置。

（摘自中估协网站）

# 继承党的土地政策， 推进自然资源登记与管理事业发展

中国地质大学（北京）土地科学技术学院 付梅臣

中央全面深化改革领导小组第二十九次会议审议通过的《自然资源统一确权登记办法（试行）》，明确指出要坚持资源公有、物权法定和统一确权登记的原则，对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂以及探明储量的矿产资源等自然资源的所有权统一进行确权登记，形成归属清晰、权责明确、监管有效的自然资源资产产权制度。2021年，建党100周年之际，教育部批准了“自然资源登记与管理”专业，填补了国内自然资源和不动产统一确权登记领域专门型人才培养的专业空白，是一个重大的里程碑。为了推进自然资源登记与管理事业，下面对党的土地政策及自然资源登记与管理的重点阐述自己的见解：

## 土地产权管理是党的重要工作之一

以《土地问题决议案》《井冈山土地法》《兴国土地法》《中华

苏维埃土地法》为标志，土地革命一直是中国共产党的最主要任务之一。在土地确权登记过程中，第一次苏维埃全国代表大会，通过了由土地部提交的《土地登记法》，起到重大推动作用和具有深远政治意义。并且，中央土地人民委员会土地部在瑞金成立，专门设立了土地调查登记局，发布《关于实行土地登记的布告》，强调要实行土地登记。抗战时期，颁布的《陕甘宁边区土地条例》《陕甘宁边区地权条例》和《陕甘宁边区土地租佃条例》等，都把土地所有权、土地登记、地权处理作为主要章节。《陕甘宁边区政府颁发土地所有权证条例》更是一部在法理和制度上相对完善的土地确权登记法规。解放战争时期，全国土地会议制定了具有历史意义的《中国土地法大纲》。各地相继制定出台了土地确权登记的具体办法，如陕甘宁边区发布的《颁发土地房窑证办法》、晋

绥边区发布的《关于填发土地证的通知》、东北行政委员会发布的《关于颁发地照的指示》等。新中国成立后，中央人民政府发布了《土地改革法》，内务部发布了《关于填发土地房产所有证的指示》等，地方人民政府也相继出台《土地登记发证办法》《房地产权登记暂行规则》等，推动了土地改革中土地确权登记发证工作。改革开放后，颁布实施了《土地管理法》《物权法》《民法典》《不动产登记条例》《土地登记办法》《确定土地所有权和使用权的若干规定》《不动产登记操作规范》等法律法规等。无论是革命早期，还是新中国成立后，中国共产党始终将不动产登记与管理作为土地革命的重要工作。

### 自然资源管理基础——“地籍”

地籍，狭义是指土地之户籍也；广义则是指各类物权之权利的记载，包括海籍等。地籍管理乃“自然资源登记与管理”专业之核心课程，必学之。适逢国家不动产与自然资源统一登记，似乎地籍释义难以覆盖不动产（自然资源）权籍，纵观海内外，地

籍实为不动产权籍，只是建筑物、构筑物、林木等为定着物而已，将不动产（自然资源）根植于地球表层（土地、海域）上登记是物权统一与空间落宗。地籍包括地籍调查、土地登记两大学科，前者以法律与测绘技术为支撑，后者纯属法律问题，美国、德国、澳大利亚等西方国家也多将地籍测绘交由测绘行业，土地登记则交由司法机构，足以说明地籍调查与土地登记的差异。

从自然资源登记人员角度，掌握必要的地籍调查技术与方法业务知识是非常必要的，不仅能够帮其掌握不动产（自然资源）权属空间界址调查技术，而且能够合理处置不动产（自然资源）权利登记中空间权利重叠的冲突。在我国不动产（土地）登记代理人资格考试中，《地籍调查》属于应考科目；台湾“地政士”考试中，虽然没有专门的“地籍调查”科目，但在“土地登记实务”科目中要求参考人员掌握“地籍测量实施规则中，第三编土地复丈、地籍测量，第四编建筑改良物测量、土地测量之申办与作业程序”等内容。地籍调查与地籍测量不

同，前者需要掌握更多的不动产权属相关法律知识，后者需要掌握界址测量技术。

我国已实施不动产、自然资源统一登记，推进不动产（自然资源）统一调查，但在统一调查中尚有一些困难，究其原因分散的权源审批，如房屋的权属认证由建设行政主管部门管理，土地承包经营权由农业部门管理等，不动产统一登记中的“落宗”冲突及调查中的精度差异就是其表现所在。自然资源部的成立，将地球陆地表层（土地、海域）的权属管理职能整合在一起，加之登记的统一职能，促进了不动产权籍调查统一标准的形成。当前，全国开启自然资源调查与登记，并不是取代不动产权籍调查与登记，而是应当基于不动产权籍调查与登记，从自然资源管理角度进行调查与登记，而不是形成新的不动产权籍，否定土地、海域上已经存在的所有权、使用权。

### 自然资源依法管理——“登记”

我国不动产分散登记之时，可谓“诸侯分封，各自为政”，为天下公民创数套登记之规范，

民众为之茫然，只晓得财大者重视，于是乎城市晓得房产登记，乡村晓得土地登记，林区晓得森林登记，渔民晓得海域登记，农民晓得承包经营权登记，好在国家立法未采强制登记主义，民众财产影响甚微。部门汲取国外土地登记精髓未闭门独创，使各物权登记之规则基本相同，采属地登记原则、公信原则等，除登记权利种类不同外，登记类型虽名称不同，实质大同小异，无不合物权设定、变更、注销等登记类型，申请、审查、公告、登簿、缮证等登记环节，申请人须申请、交物权取之证明、权籍资料及登记费等，履行登记查看配合之义务。

不动产（自然资源）登记，是自然资源管理领域依法行政的基础。国家推行不动产、自然资源统一登记以来，消除了分散登记的诸多弊端，加之不动产（自然资源）登记管理部门的系列便民化措施，以及全覆盖的“地籍”支撑下，不动产（自然资源）登记的覆盖面及登记意愿均得到大幅度提高，维护了权利人的合法权益。



## 自然资源多维产权管理

随着土地、海域立体化的开发利用，同一宗地范围内地表、地上和地下土地权属的一致性被彻底打破，土地在垂直方向上权属不一成为常态，且情形各异。城市土地的立体化开发因涉及到土地使用权、收益权、处分权和立体空间权利的问题，且随着权利意识的提高也开始重视日照权、通风权、景观权、地下空间权等空间权利亦受关注。20世纪90年代末期，荷兰代尔夫特理工大学提出3D地籍概念，引起国际地籍研究领域的高度重视，也恰逢计算机建模引入土地管理的密集时期，推动了3D地籍模型技术研发。

三维地籍是基于2D地籍的基础上，以界址点、界址线、界址面等权属界址标识围合而成的三维地籍系统。在研究与开发3D地籍管理系统的基础上，学者发现单纯增加垂直边界信息（空间维度），尚不能够解决权籍时空变化、满足不同管理需求等问题，需要增加时间维（4D），乃至尺度

维（5D）等多维地籍。

国务院发布《关于做好自由贸易试验区第六批改革试点经验复制推广工作的通知》，明确提出将以自然资源部为负责单位，在全国范围内复制推广以三维地籍为核心的土地立体化管理模式。将三维地籍管理理念和技术方法纳入土地管理、开发建设和运营管理全过程，在土地立体化管理制度、政策、技术标准、信息平台、数据库等方面进行探索，以三维方式设定立体建设用地的使用权，细化地上、地表、地下土地使用权权利边界和权益，提高土地管理精细化水平。

总之，自然资源管理的核心是权属管理，只有做好了自然资源的地籍调查与登记工作，才能更好地维护自然资源权利人的合法权益，进而激励自然资源利用效率，更好的保护自然资源，实现“绿色青山就是金山银山”的生态文明理念。

（摘自中估协网站）

# 划拨地价评估方法之剩余法运用探讨—— 以德州市中心城区为例看土地增值收益率的测算

山东正昕元土地房地产评估测绘有限公司 王泽利

德州市自然资源局 张学延

**摘要：**自《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函〔2019〕922号）实施以来，很多估价师反映无法实现至少采用两种评估方法进行划拨地价的评估，通常仅能采用成本逼近法，所以造成被抽查到的报告普遍评分较低，而根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》4.5 剩余法第三款：对未公布土地增值收益的地区，估价机构可在满足数理统计要求的前提下，选择案例和技术路线测算土地增值收益。故笔者以土地估价专业评估师的角度从划拨地价评估的现实应用出发，以德州市中心城区为例，搜集、整理近五年来中心城区案例，通过出让成交价格和土地一级开发成本的差额，测算得到土地增值收益率，进而实现至少两种方法进行划拨地价评估的路径，以期抛砖引玉。

**关键词：**划拨地价、剩余法（增值收益扣减法）、土地增值收益

## 一、土地增值收益的内涵

根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函〔2019〕922号）4.5，在《城镇土地估价规程》剩余法思路衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减增值收益的方法评估划拨地价，可定义为剩余（增值收益扣减）法。

土地增值，又称土地增值收益，《城镇土地估价规程》对土地增值的定义是：待估宗地因用途改变或进行土地开发，达到建设

用地的某种利用条件而发生的价值增加。具体包括土地用途的改变，比如农业用地转为工业用地，工业用地转为商住用地；其他土地使用条件的改变，比如容积率的改变，土地开发程度的改变；另外，还有外部环境的改变带来的土地价值增加，这些改变可视同为土地一级开发，则其基本公式为土地增值收益=出让土地价格-土地一级开发成本，类似于传统意义上的土地出让纯收益。

## 二、土地增值收益率的测算

## （一）理论依据

根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函〔2019〕922号）文4.5剩余法第三款：对未公布土地增值收益的地区，估价机构可在满足数理统计要求的前提下，选择案例和技术路线测算土地增值收益。那估价机构或土地估价师该如何操作呢？

笔者认为需要明确三个点：

第一就是案例的选择：案例的选择应进行用途的区别，比如从农业用地转为工业用地，从工业用地转为商住用地，从城中村、棚户区改造等转为商住用地三种类型。

第二为满足数理统计：是否分土地等级？几个才能算满足？几年以内的案例？笔者认为需根据市场发育程度进行区分，在年期上尽量以三年内为佳，最长可以上溯6年（比如评估时采用的基准地价最长不得超过6年）；在区域范围上在数量（多多益善）满足的情况下，可进行分级，当然应先看城市大小或片区大小，能够代表均质地域即可，比如以德州市中心城区为例应至少选取

10个及以上的案例，县城三五个也可以，在无法有效获取足够数量案例时，可以将区域进一步扩展。

第三为技术路线：搜集招拍挂案例后，通过自然资源、土地收储中心、财政、征收办等政府部门获取其土地一级开发成本（包括土地取得费或征收补偿费、开发费、有关税费、利息、利润等），方法上基本等同于成本逼近法。

## （二）测算过程

### 1. 工业用地转商住用地（用途和土地利用条件改变）

#### （1）历史背景

自2013年开始，德州市为优化城市布局，改善城市人居环境，鼓励工业企业从中心城区退出，发展房地产业等第三产业，出台了《德州市人民政府关于统一中心城区旧城改造国有土地收回补偿标准的通知》（德政发〔2013〕15号）和《德州市人民政府关于进一步加强中心城区土地管理工作的意见》（德政发〔2013〕16号）等文件，陆续完成了德州晶华麦克、德州振华集团、德州皇明高科、德州扒鸡集团、德州汽

运公司等工业企业的搬迁，然后通过招拍挂手续，顺利出让建设了嘉泰东方紫苑、德达玉园、牡丹华都、春江明月、崇德园、百利金湖湾等商住项目。

## (2) 案例选择和成交价格的修正

根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函〔2019〕922号），土地取得费的测算，可优先选择存量工业用地收储案例。故笔者通过德州市自然资源局和德州市财政局提供资料，选取了近五年收储或征收并出让的、收储成本为全成本模式（收储成本包括土地、地上物补偿，搬迁补助、奖励补助、搬迁奖励、停业停产补偿等等）的晶华麦克厂区、振华集团、扒鸡集团、方向机厂等14个工业用地案例，这些地块的大部分位于中心城区二级居住用地区，基本覆盖中心城区范围。

根据国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》，在市场比较法中原则上不得采用竞价轮次较多、溢价率较高的交易实例，不能采用楼面地价历史最高或最低水平的交

易实例，且以上案例的容积率从2.2到3.0不等，所以应进行容积率和交易情况修正得到统一设定条件下的成交价格。

案例中扒鸡地块、晶华地块和振华地块都是竞价轮次较多、溢价率较高的交易实例，楼面地价创当年地王，故我们对其交易情况进行了修正；以标准容积率2为基准，进行容积率修正，得到修正后的成交单价。

## (3) 土地一级开发成本的测算

政府作为土地一级开发主体，其土地一级开发成本主要包括土地取得费（收储或征收成本，包括了土地及地上物的补偿、搬家费、奖励费及停业停产损失费等）、土地开发费（基础设施建设费）、公共配套设施建设费、有关税费（因工业用地收储过程无有关税费项目，故有关税费为0）、投资利息和开发利润等。土地开发费一般指宗地外“七通”的费用，根据《德州市人民政府关于进一步加强中心城区土地管理工作的意见》（德政发〔2013〕16号），四类经营性用地的土地开发费为300元/平方米；公共配套设施建

设费主要为区域内因公共利益需要由政府投资建设的学校、医院、公园广场、文化馆体育馆等等，在此参照《德州市中心城区城市基础设施配套费征收使用管理办法》综合配套费 130 元/平方米，利息按一年期银行定期贷款利率 4.35%，开发利润参照北京等城市按 12%得到土地一级开发成本。

#### (4) 增值收益率的测算

增值收益为招拍挂出让土地的成交价格（应进行容积率和交易情况修正）与土地一级开发成本的差，这里需要注意的是，土地增值收益率测算的分母为招拍挂成交价格，而非成本累加值；详见下表：

地块名称	受让人	出让面积 m <sup>2</sup>	坐落	成交 单价 元/m <sup>2</sup>	进行修 正后成 交单价	收储成 本单价 元/m <sup>2</sup>	土地开发费 配套费及利 息利润	土地一 级开发 成本	增值额 元/m <sup>2</sup>	增值收 益率
晶华麦 克厂区 地块	绿景置 业	59412	京沪铁路以东、青 年路以北	3332	2900	1216	699	1915	985	33.98%
	嘉泰置 业	40020	陵西大道以西、青 年路以北	5536	4957	1425	733	2158	2798	56.46%
汽运地 块	佰利置 业	58680.92	运河东岸，运河公 园以北，航运路西	5997	5152	1469	740	2209	2943	57.12%
皇明高 科地块	黑马牡 丹华都	70842	经济技术开发区升 源路以南，将军路 以西	7043	6305	2150	852	3002	3304	52.39%
方向机 厂地块	海悦房 地产	13520	迎宾路以东，天衢 路以北	5011	4623	1375	725	2100	2523	54.57%
扒鸡公 司地块	石榴集 团	61795.92	经济技术开发区常 兴路以南，将军路 以西	10054	8750	1986	825	2811	5940	67.88%
开发区 晶华地 块	财金国 鑫置业	64132	经济技术开发区天 衢东路以南，将军 路西	7500	6290	1808	796	2604	3686	58.61%
	财金国 鑫置业	52759	经济技术开发区将 军路西，三八路北	8527	7152	1921	814	2735	4416	61.76%
振华地 块	碧桂园	61689.79	德城区岔河滨河路 以西	12240	9560	3071	1002	4073	5487	57.39%
	金辰置 业	36224.42	德城区规划横十一 路以北，湖滨路东	12736	10228	3071	1002	4073	6155	60.18%
	中梁地 产	52866	德城区规划横十一 路以南，东至岔河 滨河西路	11480	10168	3071	1002	4073	6095	59.94%
	天骏置 业	20857.38	德城区东仓路以 南，湖滨路以东	12493	8966	3071	1002	4073	4893	54.57%
金盛德 地块	嘉泰置 业	11490.18	德城区大学路北， 德惠大街东	9156	8088	3928	1143	5071	3017	37.30%
新四合 西地块	碧桂园	60675.43	德城区格瑞德路 南，育英大街以东	3570	3154	1337	719	2056	1098	34.81%

通过上表分析，增值率最大为 67.88%，最小值是 33.98%，中位数为 58.75%，简单算术平均数为 54.97%。

## 2. 城中村或棚户区转商住用地（仅土地利用条件改变）

### （1）城中村或棚户区改造的特点

城中村或棚户区改造项目大部分为改善城市人居环境采取的旧城改造，一般通过《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》和《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》进行补偿，且货币补偿标准以新建普通商品房为基准，最低不得低于新建普通商品房价格的 90%，或按套内置换套内、院落面积的 97%等方式进行产权置换，补偿一般高于国家标准，同时具有征收周期长、补偿成本较

高、以回迁安置为主的特点。

### （2）比较案例的选择

因城中村或棚户区项目的特点，故近几年类似案例较少，我们仅能选取中心城区小东关地块、宏力机械厂宿舍、池口陶瓷东地块、锦绣苑地块等 4 个案例。

### （3）土地一级开发成本的测算

同上土地一级开发成本主要包括土地取得费（收储或征收成本）、土地开发费、公共配套设施建设费、有关税费、利息和开发利润，但与工业用地有所不同，其征收成本一般已经包含了公共配套设施费，故在城中村或棚户区改造项目中，公共配套设施建设费不再测算，其他同工业用地。

### （4）增值收益率的测算

地块名称	受让人	出让面积 m <sup>2</sup>	成交单价 (元/m <sup>2</sup> )	收储成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	土地开发费 配套费及利息利润	土地一级 开发成本 (元/m <sup>2</sup> )	增值收益 (元/m <sup>2</sup> )	增值收 益率
小东关地块	德达鑫龙	9564.28	11255.42	9795	1897	11039	216	1.92%
宏力机械宿舍地块	房屋开发集团	22715.47	9751.06	8355	1666	9465	287	2.94%
池口东地块	城投集团	39692.71	8108.54	5885	1271	6763	1346	16.60%
锦绣苑地块	翔凤置业	4357.45	8927	7000	1449	7982	945	10.59%

通过上表可以看出，增值率最大为 16.6%，最小值是 1.92%，简单算术平均数为 8.01%。

### 3. 农用地转为工业用地（用途和土地利用条件改变）

将农业用地转为工业用地，一般是国家以土地征收方式取得原农民集体土地，然后通过土地开发、土地招拍挂手续将土地使用权出让。当前征收农业用地范

围多为三级或四级工业用地区，其征地区片价综合补偿标准为 5-6.5 万/亩，加上社保资金政府补贴、耕地占用税、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、地上附着物和青苗补偿费等土地征收成本一般为 13 万/亩，另土地开发费按 120 元/平方米，开发期按半年，利息按 4.35%，利润按 5%，详见下表：

地块名称	受让人	出让面积 m <sup>2</sup>	成交单价 (元/m <sup>2</sup> )	收储成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	土地开发费 (元/m <sup>2</sup> )	利息(半年) 4.35%	利润(5%)	一级开发成本 (元/m <sup>2</sup> )	增值额 (元/m <sup>2</sup> )	增值收益率
G2020-K001	康诺思源置业	53665.1	310.26	195.01	120	6.85	15.75	337.61	-27.35	-8.82%
G2020-K002	奥莱救援	8391.4	369.43	180.01	120	6.53	15.00	321.54	47.89	12.96%
G2020-K003	奥莱救援	65595.6	381.12	194.99	120	6.85	15.75	337.59	43.53	11.42%
G2020-K004	海天机电	8203.3	371.80	194.92	120	6.85	15.75	337.52	34.29	9.22%
G2020-K005	氢普新能源	50006.07	306.96	194.98	120	6.85	15.75	337.58	-30.62	-9.98%
G2020-K009	启达电梯	79403.37	377.82	195.01	120	6.85	15.75	337.61	40.21	10.64%
G2020-K010	百顺重工机械	30333.3	384.07	195	120	6.85	15.75	337.60	46.47	12.10%
G2020-K011	森灿智能装备	18141.56	385.85	194.98	120	6.85	15.75	337.58	48.27	12.51%
G2020-K012	奇步自动化设备	36666.67	384.55	195	120	6.85	15.75	337.60	46.94	12.21%
G2020-K016	华海集团	105880.05	317.81	195	120	6.85	15.75	337.60	-19.79	-6.23%

从上表看出，土地一级开发成本为 21.4-22.51 万元/亩，而出让价格一般为 20.46-25.72 万/亩，土地增值收益率为最大为 12.96%，最低为负 9.98%，平均

土地增值收益率为 5.6%。

### （三）结果分析

通过以上测算过程可以看出，工业用地转商住用地的土地增值收益率最高，城中村或棚户区改

造土地增值收益率居中，农业用地转工业用地增值收益率最低（个位数），这些数值基本上反映了市场经济运行的基本规律；对城中村或棚户区用地旧城改造增值收益较低的现象，不能单纯从经济效益来看待，通过城市更新改造，道路宽了，绿化率高了，配套完善了，城市环境和人居环境明显改善，促进了老百姓物质文化生活水平的提高和邻里关系和谐，实现了环境效益和社会效益的有机结合，与以民为本，群众利益无小事的社会主义执政为民的发展观相契合；农业用地转工业用地增值收益较低，更多原因是招商引资和当地的就业、税收等的需要，以致出让价格偏低，从而增值收益率较低。

另在工业用地转商住用地测算过程中，我们对成交价格是否进行容积率和交易情况进行修正也有不同意见：反对方认为，在实际评估过程中增值收益扣减法在测算出让地价时已经进行了容积率、开发程度和市场状况的修正，这里的出让成交价格也就无需修正；我们认为在实际工作中，划拨地价评估大部分为中心城区的划拨土地转出补缴地价款的评估业务，且多属于房屋已建成

二十年以上的老旧项目，其容积率一般较低，房地产价值一般也低于周边新房价格，回到案例中振华地块的四个实例，其房地产期房售价从 9500 元/平方米下调到现在的 8650 元/平方米（低于成本），证明市场和老百姓对其价格的接受度不高，另外也证明竞价轮次较多土地的溢价率过高。所以必须将出让成交价修正到正常市场状况、容积率、开发程度等利用条件一致，使其代表均质地域的市场价格。另外我们认为即便是政府公布了土地增值收益率，在具体测算时也应了解、分析其内涵，并进行容积率的修正。

### 三、结语

划拨地价评估方法的完善需要我们土地估价行业的共同努力，需要专家们从理论上明确土地增值收益的内涵，在报告评审阶段鼓励估价的探索、创新，更需要广大的估价师同行们对影响增值率幅度的开发费、利息、利润等进行细化，以提高土地增值收益率的精度。

本文为笔者对划拨地价评估法剩余法之测算土地增值收益率的探索思考，仅供同行参考，希望能起到抛砖引玉的作用。



## 协会党支部组织党员集体观看 “庆祝中国共产党成立 100 周年大会特别报道”

2021 年 7 月 1 日，我们迎来了中国共产党建党 100 周年，协会党支部组织党员集体观看了



“庆祝中国共产党成立 100 周年大会特别报道”，聆听习近平总书记的重要讲话。



以 1921 年为起点，一代又一代中国共产党人把青春和热血汇入理想信念的滚滚洪流，以九死不悔的决心、百折不挠的奋斗、义无反顾的牺牲、改天换地的豪情，写就了一个政党的苦难与辉煌，推动着一个民族的觉醒与奋起，引领着一个国家的发展与进步，带领全国各族人民走出了一条中国特色社会主义道路，取得了举世瞩目的伟大成就。

立志千秋伟业，百年只是序章；恰是风华正茂，百年又是起

点。建设中国特色社会主义是探求未知的开创性事业，需要掌握和运用最新理论成果、最新科学知识，及时总结经验，深刻揭示规律，科学预见未来。我们作为自然资源评价评估行业的一员，将以这次建党百年庆典为契机，以习近平总书记讲话为指引，永不自满、永不懈怠地加强学习、增强本领，为行业发展、为国家富强贡献自己的力量！

## 省协会获建党 100 周年庆祝活动先进党支部称号

近日，中共山东省不动产登记代理与土地估价行业协会支部委员会因在中国共产党成立 100 周年党建活动中表现突出，受到中共山东省公共就业和人才服务中心流动人才委员会表彰，荣获“建党 100 周年庆祝活动先进党支部”荣誉称号。同时，我支部盖岳峰、赵迪、任媛等三名同志获得“优秀共产党员”称号，孙

丕彦同志获得“优秀党务工作者”称号。

协会党支部将珍惜荣誉、谦虚谨慎、再接再厉，更加紧密地团结在以习近平总书记为核心的党中央周围，牢记使命、履行职责，为行业发展和社会主义经济建设作出新的贡献！

## 省协会为会员购置两通则一规程

《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》两项行业标准已于 2021 年 6 月 1 日起施行，为帮助会员加强专业知识学习，提升自然资源评价评估工作能力和水平，省协会统一购置

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》，免费发放会员学习使用。

## 省协会赴淄博、潍坊调研



2021年7月20日-21日，省协会高庆振会长带队赴淄博市和潍坊市调研，邀请当地会员机构负责人进行了座谈。高会长通报了近期协会主要工作和行业动态，王永伟秘书长对《资产评估法》和行业管理政策进行了宣讲，并介绍了《土地征收社会稳定风险

评估技术指引（草案）》拟定进展情况。与会人员就估价师考试、评估收费标准、继续教育培训等共同关心的问题进行了研讨，提出了很多好的意见和建议，为进一步做好协会工作和推动行业高质量发展提供了有益参考。

## 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](http://www.sdreva.org.cn)

传真：0531-88521005

邮编：250014



官方微信平台