



# 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

自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准（试行）》的通知.....	1
自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的通知 .....	3
山东省自然资源厅 山东省农业农村厅关于印发《山东省保障农村村民住宅建设用地实施细则》的通知 .....	4
山东省自然资源厅关于 2020 年度第一批次土地估价报告抽查评议结果的公示 .....	8
山东省自然资源厅关于 2020 年度第二批次土地估价报告抽查评议结果的公示 .....	13

## 自律规范

关于公布 2020 年度土地估价机构会员资信评级结果的通知 .....	18
-------------------------------------	----

## 专业视点

如何写好土地出让底价决策建议及理由 .....	27
-------------------------	----

## 党建活动

“宣传贯彻党的十九届五中全会精神” 主题教育活动之“书记上党课” .....	35
--	----

## 行业动态

国办印发《关于进一步完善失信约束制度 构建诚信建设长效机制的指导意见》 .....	36
省协会圆满完成 2020 年度山东省自然资源厅 政府购买服务项目 .....	38
山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 三届六次理事会顺利召开.....	41
山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 召开第四届选举委员会会议.....	43

## 征稿启事

《山东不动产登记与估价》征稿启事 .....	44
------------------------	----



# 自然资源部 关于印发《土地征收成片开发标准（试行）》的通知

自然资规〔2020〕5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主管部门，各派驻地方的国家自然资源督察局：

《土地征收成片开发标准（试

行）》已经部审议通过，现印发执行。

自然资源部

2020年11月5日

## 土地征收成片开发标准（试行）

一、根据《土地管理法》第45条的规定，制定本标准。

本标准所称成片开发，是指在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。

二、土地征收成片开发应当坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进当地经济社会可持续发展。

三、县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第45条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案，纳入当地国民经济和社会发展规划年度计划，并报省级人民政府批准。

土地征收成片开发方案应当包括下列内容：

（一）成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况；

（二）成片开发的必要性、主要用途和实现的功能；

(三)成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划;

(四)依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例;

(五)成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估。

前款第(四)项规定的比例一般不低于40%,各市县的具體比例由省级人民政府根据各地情况差异确定。

县级以上地方人民政府编制土地征收成片开发方案时,应当充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见。

四、土地征收成片开发方案应当充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见,并经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。未经集体经济组织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,

不得申请土地征收成片开发。

五、省级人民政府应当组织人大代表、政协委员和土地、规划、经济、法律、环保、产业等方面的专家组成专家委员会,对土地征收成片开发方案的科学性、必要性进行论证。论证结论应当作为批准土地征收成片开发方案的重要依据。

国家自然资源督察机构、自然资源部、省级人民政府应当加强对土地征收成片开发工作的监管。

六、有下列情形之一的,不得批准土地征收成片开发方案:

(一)涉及占用永久基本农田的;

(二)市县区域内存在大量批而未供或者闲置土地的;

(三)各类开发区、城市新区土地利用效率低下的;

(四)已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的。

七、本标准自公布之日施行,有效期三年。

# 自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的通知

自然资办发〔2020〕51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，中国地质调查局及部其他直属单位，各派出机构，部机关各司局：

为贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，履行自然资源部统一行使全民所有自然资源资产所有者、统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复、统一调查和确权登记、建立“多规合一”的国土空间规划体系并监督实施等职责，部研究制定了《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，现

印发你们，请参照执行。

各地要结合国土调查、国土空间规划编制和用途管制工作，深入实践，积极探索，细化规定，总结经验和问题，有关情况和改进建议请及时反馈部相关司局。

附件：《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》

自然资源部办公厅  
2020年11月17日

# 山东省自然资源厅 山东省农业农村厅关于印发 《山东省保障农村村民住宅建设用地实施细则》的通知

鲁自然资发〔2020〕10号

各市自然资源、农业农村主管部门，  
各县（市、区）自然资源、农业农  
村主管部门： 执行过程中遇到的问题，请及时向  
省自然资源厅、省农业农村厅反映。

根据《自然资源部农业农村部  
关于保障农村村民住宅建设合理  
用地的通知》（自然资发〔2020〕  
128号）要求，结合《农业农村部  
自然资源部关于规范农村宅基地  
审批管理的通知》（农经发〔2019〕  
6号）精神，省自然资源厅、省农  
业农村厅研究制定了《山东省保障  
农村村民住宅建设用地实施细则》，  
现印发给你们，请认真贯彻落实。

联系处室：

省自然资源厅国土空间用途  
管制处

电话：0531-88557863

省农业农村厅农村合作经济  
指导处

电话：0531-67866473

山东省自然资源厅  
山东省农业农村厅  
2020年11月17日

## 山东省保障农村村民住宅建设用地实施细则

为深入贯彻落实党中央、国务  
院决策部署，根据《自然资源部农  
业农村部关于保障农村村民住宅  
建设合理用地的通知》（自然资发  
〔2020〕128号）和《农业农村部

自然资源部关于规范农村宅基地  
审批管理的通知》（农经发〔2019〕  
6号）精神，结合我省实际，制定  
本实施细则。

### 一、切实履行部门职责



**(一) 总体要求。**村民住宅是保障农民安居乐业和农村社会稳定的重要基础,加强农村村民住宅建设用地管理,对于保护农民权益、推进美丽宜居乡村建设和实施乡村振兴战略具有十分重要的意义。各级自然资源、农业农村主管部门要增强责任意识和服务意识,建立部门协调机制,做好信息共享互通,确保农民住宅建设用地供应、宅基地分配、农民建房规划管理等工作规范有序开展。

**(二) 自然资源主管部门。**负责编制国土空间规划、土地利用计划实施和建设规划许可等工作,在县乡国土空间规划和村庄规划中统筹考虑宅基地用地规模和布局,为农村村民住宅建设用地预留空间,依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。

**(三) 农业农村主管部门。**负责农村宅基地改革和管理工作,建立健全农村宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度,完善宅基地用地标准,指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用;组织开展农村宅基地现状和需

求情况统计调查,及时将农民建房新增建设用地需求通报同级自然资源主管部门;参与编制国土空间规划和村庄规划。

## 二、严格执行相关规定

**(四) 坚持节约集约用地的原则。**农村村民新建、改建、扩建住宅,应合理利用和节约集约用地,充分利用村内旧宅基地、空闲地和未利用地。严格控制村民住宅占用农用地,禁止占用永久基本农田。经批准易地重建住宅的,应严格按照“建新拆旧”要求,将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后,再申请宅基地的不予批准。

**(五) 严格落实“一户一宅”政策。**农村村民一户只能拥有一处宅基地,宅基地包括住房、附属用房和庭院等用地。符合宅基地申请条件的农户,以户为单位按照《农业农村部自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》(农经发〔2019〕6号)中的“申请审查、审核批准、全过程管理”等有关规定和程序办理。

## **(六) 严格执行农村村民住宅**

**用地标准。**农村村民住宅分为村庄和农村新型社区，新建及整体改造住宅村庄居民点的人均建设用地、户均宅基地、容积率和农村新型社区人均建设面积要严格执行农村村民住宅建设有关标准(见附件)，并严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。

### 三、全力保障村民住宅合理用地

**(七) 加强规划管控引领。**坚持不规划不建设、不规划不投入。通盘考虑土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化传承等因素，因地制宜编制实用性的村庄规划，合理布局农村生产、生活、生态用地。乡镇国土空间规划和村庄规划可预留不超过 5%的建设用地机动指标用于村民居住、农村公共公益设施、零星分散的乡村文化旅游设施及农村新产业新业态用地，并做好与上位国土空间规划的衔接。

**(八) 保障村民合理用地。**城镇建设用地规模范围外的村庄，新建住宅可以通过新增建设用地、村

庄整治、废旧宅基地腾退等多种方式，保障符合宅基地申请条件的农户建房。城镇建设用地规模范围内，可以通过建设农民公寓、农民住宅小区等方式，满足农民居住需要。

**(九) 单列指标保障用地。**各县(市、区)农业农村主管部门每年 10 月底提出下一年度村民建房住宅确需使用新增建设用地的，按照乡镇(明确到村和户)提出村民新建住宅使用的位置面积通报同级自然资源主管部门。自然资源主管部门审查确定地类面积后对符合相关报批要求的，与农业农村主管部门联合行文逐级上报省自然资源厅。省自然资源厅会同省农业农村厅报经省政府审定后，报自然资源部。国家原则上每年单列不低于 5%的新增建设用地指标，专项保障农村村民住宅建设用地。当年新增建设用地指标不足的下一年度优先保障。

### 四、做好农村村民住宅用地审批管理

**(十) 规范用地审批。**农村村民充分利用村内旧宅基地、空闲地等存量建设用地进行建住宅，不涉

及新增建设用地的，由乡镇政府批准，报县级自然资源和农业农村主管部门备案；确需占用农用地的，应符合国土空间规划和村庄规划及国土空间用途管制规则，在下达的新增建设用地指标范围内，由县级自然资源主管部门按照城镇分批次用地的规定，依法组织农用地转用审批材料，报经县级政府同意，由设区市政府审批或设区市政府依法委托县级政府审批。

#### **(十一) 落实耕地占补平衡。**

农村村民建住宅占用耕地的，耕地占补平衡任务由县级政府负责落实。县级政府在报批农用地转用审批手续时，不得向村民收取耕地开垦费。本县域范围内无法落实耕地占补平衡的，可按我省有关规定在市域范围内或省域范围内调剂解决。

**(十二) 用地审批信息及时报备。**各级政府批准农用地转用 10 日内，由县级自然资源主管部门将农用地转用批复，逐级报备到自然资源部建设用地审批备案监管系统。不及时报备或未报备的用地，在土地卫片执法检查中，按违法用

地处理。

**(十三) 加强乡村规划许可管理。**各级自然资源主管部门（行政许可主管部门）要严格按照政策规定，对宅基地用地选址不符合国土空间规划、用途管制要求的，不符合“一户一宅”或用地标准的，将原有住宅出卖、出租或赠予他人后再申请宅基地的，申请另址新建住宅不签订旧宅基地退出协议的，一律不得核发乡村建设规划许可证、不得批准宅基地用地。

### **五、强化工作要求**

#### **(十四) 加强部门配合和监管。**

各级自然资源、农业农村主管部门要建立沟通协调机制，坚决杜绝推诿扯皮和不作为现象。对工作中弄虚作假、骗取宅基地用地等违法违规行为，坚决予以查处；对违法违规和无新增建设用地指标批准用地的，批准文件无效，加倍扣减新增建设用地指标。情节严重的，移交有关部门，依法依规追究有关人员的责任。

附件：山东省农村居民点建设用地指标

# 山东省自然资源厅关于 2020 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 2020 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：2020 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  
2020 年 10 月 13 日

附件：

## 2020 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	威海华地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
2	青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
3	山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
4	海阳市荣立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
5	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
6	山东德昶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	山东宏诚信土地房地产资产评估测绘有限公司	三等	某市一宗公用设施用地使用权价格评估
8	山东腾信土地房地产资产评估造价咨询有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
9	青岛青青岛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
10	东营金华土地资产评估有限责任公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
11	青岛中天兴业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

序号	机构名称	等别	报告简称
12	山东中盛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	山东广和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
14	山东正方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
15	烟台光大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
16	青岛金土地房地产土地评估测绘有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
17	山东仁和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
18	山东众合土地房地产评估有限公司	三等	某市一宗商服用地使用权价格评估
19	青岛衡元德地产评估策划有限责任公司	三等	某市一宗公用设施用地使用权价格评估
20	山东天陆新房地产土地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
21	山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
22	山东龙峰土地房地产资产评估事务所(普通合伙)	三等	某公司一宗工业用地使用权价格评估
23	山东国晟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
24	山东普尔特土地房地产评估测绘有限公司	三等	某市一宗商服用地使用权价格评估
25	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
26	山东北方资产土地房地产评估咨询有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
27	威海市正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
28	山东方正土地房地产评估有限公司	三等	某公司一宗住宅用地使用权价格评估
29	山东弘裕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
30	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
31	烟台正盛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
32	山东鑫基不动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
33	菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
34	山东大地房地产土地估价有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
35	山东天信不动产估价代理有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
36	山东舜德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
37	山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
38	山东恒德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
39	菏泽市金瑞地产评估有限公司	四等	某市一宗教育用地使用权价格评估
40	山东财富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
41	山东同诚土地房地产资产评估测绘有限公司	四等	某市一宗商住用地使用权价格评估
42	山东鲁业房地产土地评估有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
43	山东瑞得土地房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
44	山东大地国土信息工程有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
45	山东永平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	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
47	山东天昊资产评估房地产土地估价有限公司	四等	某市一宗教育用地使用权价格评估
48	泰安市银丰恒基不动产评估事务所（有限合伙）	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
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	泰安益新天华不动产评估事务所（有限合伙）	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
51	山东亿华天产业发展集团有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
52	青岛纳圣不动产评估有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
53	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
54	烟台方圆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
55	山东华明精诚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
56	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
57	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
58	平邑金地地产评估中心（有限合伙）	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
59	威海圣达土地房地产评估咨询有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
60	山东中兴泰和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
61	青岛千业宏谊有限责任土地估价事务所	四等	某市一宗科研用地使用权价格评估
62	山东诚远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
63	山东诚志房地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
64	山东中创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
65	山东正昕元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
66	山东国建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
67	山东天义房地产土地评估有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
68	山东德和信土地房地产资产评估测绘有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
69	山东明嘉正德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

序号	机构名称	等别	报告简称
70	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
71	济宁鼎信土地评估咨询有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
72	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
73	山东中旭土地房地产评估咨询有限公司	四等	某公司一宗工业用地使用权价格评估
74	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
75	山东安瑞信土地房地产资产评估有限公司	四等	某公司一宗工业用地使用权价格评估
76	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
77	山东尧舜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
78	山东金诚土地房地产评估咨询有限公司	四等	某市一宗商业用地使用权价格评估
79	枣庄信力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
80	青岛海立信土地房地产评估测绘有限公司	四等	某市一宗工业临时用地使用权价格评估
81	山东安信资产评估土地估价有限公司	四等	某公司一宗商服用地使用权价格评估
82	山东博信土地房地产资产评估测绘有限公司	四等	某公司一宗工业用地使用权价格评估
83	山东源丰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
84	烟台嘉信房地产评估有限责任公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
85	山东晟鹏土地房地产资产评估测绘有限公司	四等	某公司一宗工业用地使用权价格评估
86	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
87	山东卓鲁土地房地产资产评估有限公司	四等	某公司一宗商服用地使用权价格评估
88	山东富润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
89	山东成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
90	山东海天资产评估不动产评估有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
91	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
92	山东国润恒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
93	山东永成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
94	山东上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
95	青岛德融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
96	山东联邦房地产土地评估测绘有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
97	临沂佳诚土地房地产评估咨询有限公司	四等	某公司一宗工业用地使用权价格评估
98	山东金地不动产估价有限公司	四等	某市一宗商住用地使用权价格评估

序号	机构名称	等别	报告简称
99	山东众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
100	菏泽信源房地产估价师事务所有限公司	四等	某公司一宗住宅用地使用权价格评估
101	济南誉源不动产评估咨询中心（有限合伙）	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
102	青岛青房房地产土地评估事务所有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
103	烟台洪盛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
104	山东嘉和土地房地产资产评估有限公司	四等	某公司一宗工业用地使用权价格评估
105	菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
106	山东安诚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
107	烟台市中垠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
108	莒县正通土地勘测评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
109	山东正源房地产土地评估事务所有限责任公司	五等及以下	某市一宗工业用地使用权价格评估
110	山东华典章土地房地产资产评估有限公司	五等及以下	某市一宗住宅用地使用权价格评估
111	山东中正房地产评估测绘有限公司	五等及以下	某市一宗工业用地使用权价格评估
112	青岛骏业房地产评估有限公司	五等及以下	某市一宗商服用地使用权价格评估
113	山东仁诚土地房地产资产评估有限公司	五等及以下	某市一宗商住用地使用权价格评估
114	山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司	五等及以下	某公司一宗住宅用地使用权价格评估
115	烟台浩正土地房地产评估有限公司	五等及以下	某市一宗工业用地使用权价格评估
116	无棣县普丰房地产评估有限责任公司	五等及以下	某公司一宗设施农用地使用权价格评估
117	山东博莱仕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
118	山东公信土地评估有限公司	五等及以下	某市一宗工业用地使用权价格评估
119	山东汉光资产评估有限公司	五等及以下	某市一宗公用设施用地使用权价格评估
120	山东道勤恒基土地房地产资产评估有限公司	五等及以下	某市一宗住宅用地使用权价格评估
121	山东贵恒信土地房地产资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
122	山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司	五等及以下	某公司一宗工业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	某市一宗商服用地使用权价格评估
124	山东坤源土地房地产资产评估咨询有限公司	五等及以下	某市一宗工业用地使用权价格评估
125	山东金桥房地产土地评估有限公司	五等及以下	某市一宗工业用地使用权价格评估



# 山东省自然资源厅关于 2020 年度第二批次 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 2020 年度第二批次土地估价报告抽查

评议结果予以公示（见附件）。

附件：2020 年度第二批次土地估价报告抽查评议结果

山东省自然资源厅

2020 年 11 月 9 日

附件：

## 2020 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	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	二等	某市一宗工业用地使用权价格评估
2	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司	三等	某市一宗公共管理与公共服务用地使用权价格评估
3	淄博正基土地评估测绘有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
4	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司	三等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
5	山东元德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
6	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
7	青岛习远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
8	东营天正不动产房地产资产评估测绘有限公司	三等	某市一宗工业用地使用权价格评估
9	山东鸿烨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
10	济南应天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

序号	机构名称	等别	报告简称
11	烟台市正泰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
12	山东天瑞土地房地产评估咨询有限公司	三等	某市一宗商服用地使用权价格评估
13	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
14	山东恒利诚土地房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
15	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
16	济南中正土地房地产评估咨询有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
17	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
18	山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司	四等	某市一宗公共管理与公共服务用地使用权价格评估
19	山东智邦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
20	山东智乾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
21	山东振堃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
22	日照凡杰土地房地产评估咨询有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
23	山东亨泰房地产土地资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
24	山东中鲁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
25	青岛亚泰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
26	聊城市信远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
27	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
28	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
29	烟台正信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
30	山东立德信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
31	山东恒博地产评估勘测规划设计有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
32	山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
33	东营同盛房地产土地评估咨询有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
34	济宁博地不动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
35	烟台茂元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
36	青岛海德不动产评估有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
37	沂源方正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
38	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

序号	机构名称	等别	报告简称
39	淄博同生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
40	山东泓垚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
41	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
42	山东新永基土地房地产评估咨询有限公司	四等	某市一宗公共管理与公共服务用地使用权价格评估
43	青岛大信房地产土地资产评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
44	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
45	青岛天和不动产房地产评估有限责任公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
46	山东同泰土地房地产资产评估有限公司	四等	某市一宗公共管理与公共服务用地使用权价格评估
47	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
48	日照天成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
49	山东华安土地房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
50	沂源正源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
51	山东正丰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
52	山东卓越全程土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗公共管理与公共服务用地使用权价格评估
53	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
54	烟台汇丰土地房地产评估有限公司	四等	某市一宗公共管理与公共服务用地使用权价格评估
55	山东中聚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
56	青岛金宇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
57	山东昌东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
58	临沂元真土地房地产估价测绘有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
59	山东永邦土地房地产资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
60	山东明信房地产土地评估有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
61	山东金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
62	山东标至信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
63	山东信达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
64	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
65	潍坊正元土地房地产资产评估事务所(普通合伙)	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
66	山东广泰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

序号	机构名称	等别	报告简称
67	山东坤泰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
68	济宁京杭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
69	青岛天荣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
70	山东元真荣祺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
71	烟台标准合众房地产土地资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
72	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
73	山东中天房地产土地资产评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
74	济宁圣地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
75	菏泽惠诚地产评估咨询有限公司	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
76	山东正邦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
77	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
78	枣庄旭正土地评估有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
79	山东永和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
80	山东三一资产评估土地房地产估价有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
81	临沂诚信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
82	华东众联(山东)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
83	日照大华土地房地产估价有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
84	山东富泰土地评估测绘有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
85	潍坊德润天成土地房地产评估测绘有限公司	四等	某市一宗商服用地使用权价格评估
86	山东求实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
87	山东坤元资产评估房地产土地估价有限公司	四等	某市一宗工业用地使用权价格评估
88	山东恒正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	山东二十世纪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
90	山东华域土地房地产资产评估事务所	四等	某市一宗住宅用地使用权价格评估
91	淄博忠正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
92	山东宏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
93	山东润宇土地房地产资产评估经纪有限公司	五等及以下	某市一宗工业用地使用权价格评估
94	山东东岳联合房地产评估有限公司	五等及以下	某市一宗商服用地使用权价格评估

序号	机构名称	等别	报告简称
95	临沂鸿诚资产评估土地房地产估价有限公司	五等及以下	某市一宗工业用地使用权价格评估
96	烟台金正土地房地产资产评估有限公司	五等及以下	某市一宗商服用地使用权价格评估
97	山东德诚土地房地产资产评估有限公司	五等及以下	某市一宗住宅用地使用权价格评估
98	德州大正地产评估有限公司	五等及以下	某市一宗工业用地使用权价格评估
99	山东同朔土地房地产资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
100	山东兴安房地产评估有限公司	五等及以下	某市一宗工业用地使用权价格评估
101	山东大宇建设项目管理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
102	淄博三和房地产评估有限公司	五等及以下	某市一宗公共管理与公共服务用地使用权价格评估
103	山东岱宗土地房地产资产评估有限公司	五等及以下	某市一宗商服用地使用权价格评估
104	山东信邦房地产土地评估有限公司	五等及以下	某市一宗住宅用地使用权价格评估
105	淄博方大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
106	德恒土地房地产资产评估测绘（山东）有限公司	五等及以下	某市一宗商服用地使用权价格评估
107	鄄城地佳土地资产评估有限公司	五等及以下	某市一宗工业用地使用权价格评估
108	山东明和土地房地产资产评估有限公司	五等及以下	某市一宗住宅用地使用权价格评估
109	山东浩信资产评估土地房地产估价有限公司	五等及以下	某市一宗住宅用地使用权价格评估
110	淄博齐正土地房地产评估有限公司	五等及以下	某市一宗交通运输用地使用权价格评估
111	山东心宇土地房地产资产评估有限公司	五等及以下	某市一宗商服用地使用权价格评估
112	济宁天地不动产评估有限公司	五等及以下	某市一宗住宅用地使用权价格评估
113	日照春潮不动产经济咨询有限公司	五等及以下	某市一宗工业用地使用权价格评估
114	泰安华新房地产土地评估测绘有限公司	五等及以下	某市一宗商服用地使用权价格评估
115	山东九州云土地房地产资产评估有限公司	五等及以下	某市一宗商服用地使用权价格评估
116	山东信德房地产土地资产评估测绘有限公司	五等及以下	某市一宗工业用地使用权价格评估
117	山东鸿辉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
118	山东大有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

# 关于公布 2020 年度土地估价机构 会员资信评级结果的通知

鲁土估协发[2020]32 号

各会员单位：

公告。

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 2020 年度山东省土地估价机构资信评级工作。评级结果经三届十二次常务理事会审议通过，并在省协会网站进行了公示，现予以

附件：2020 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  
2020 年 12 月 31 日

附件：

## 2020 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	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司	甲级
2	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	甲级
3	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司	甲级
4	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司	甲级
5	山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司	甲级
6	威海华地土地房地产评估有限公司	甲级
7	烟台卫正房地产估价有限公司	甲级

序号	单位名称	等级
8	山东国建土地房地产评估测绘有限公司	甲级
9	山东华典章土地房地产资产评估有限公司	甲级
10	山东亿华天产业发展集团有限公司	甲级
11	山东广和土地房地产资产评估有限公司	甲级
12	山东同诚土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
13	山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
14	山东中兴泰和土地房地产评估测绘有限公司	甲级
15	山东智邦土地房地产评估测绘有限公司	甲级
16	山东华明精诚土地房地产资产评估有限公司	甲级
17	青岛衡元德地产评估策划有限责任公司	甲级
18	山东永平房地产评估有限公司	甲级
19	烟台光大土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
20	烟台华彬土地房地产评估有限公司	甲级
21	菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司	甲级
22	山东北方资产土地房地产评估咨询有限公司	甲级
23	山东大地房地产土地估价有限公司	甲级
24	山东仁和土地房地产评估咨询有限公司	甲级
25	山东众合土地房地产评估有限公司	甲级
26	山东鑫基不动产评估咨询有限公司	甲级
27	山东天昊资产评估房地产土地估价有限公司	甲级
28	山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
29	山东中大恒正土地房地产评估有限公司	甲级
30	山东金庆房地产土地评估测绘有限公司	甲级
31	山东天瑞土地房地产评估咨询有限公司	甲级
32	威海圣达土地房地产评估咨询有限公司	甲级
33	山东安诚信土地房地产资产评估有限公司	甲级

序号	单位名称	等级
34	山东广泰土地房地产评估测绘有限公司	甲级
35	山东正昕元土地房地产评估测绘有限公司	甲级
36	青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司	甲级
37	烟台嘉信房地产评估有限责任公司	甲级
38	潍坊德润天成土地房地产评估测绘有限公司	甲级
39	青岛亚泰房地产评估咨询有限公司	甲级
40	山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司	甲级
41	山东成达土地房地产资产评估有限公司	甲级
42	东营天正不动产房地产资产评估测绘有限公司	甲级
43	青岛习远土地房地产资产评估咨询有限公司	甲级
44	烟台市正泰土地房地产评估有限公司	甲级
45	青岛海立信土地房地产评估测绘有限公司	甲级
46	烟台正盛土地房地产资产评估有限公司	甲级
47	山东信和土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
48	海阳市荣立房地产评估有限公司	甲级
49	山东宏诚信土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
50	山东金诚土地房地产评估咨询有限公司	甲级
51	东营金华土地资产评估有限责任公司	甲级
52	山东诚志房地产土地评估咨询有限公司	甲级
53	山东瑞得土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
54	山东国润恒丰土地房地产评估有限公司	甲级
55	山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司	甲级
56	威海市正信土地房地产评估咨询有限公司	甲级
57	烟台浩正土地房地产评估有限公司	乙级
58	山东博莱仕土地房地产评估有限公司	乙级
59	山东海天资产评估不动产评估有限公司	乙级



序号	单位名称	等级
60	山东光大土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
61	山东道勤恒基土地房地产资产评估有限公司	乙级
62	山东方正土地房地产评估有限公司	乙级
63	日照凡杰土地房地产评估咨询有限公司	乙级
64	青岛纳圣不动产评估有限公司	乙级
65	山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
66	山东富润土地房地产资产评估有限公司	乙级
67	山东鲁业房地产土地评估有限公司	乙级
68	临沂佳诚土地房地产评估咨询有限公司	乙级
69	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	乙级
70	山东大地国土信息工程有限公司	乙级
71	山东众信土地房地产评估测绘有限公司	乙级
72	山东恒利诚土地房地产评估咨询有限公司	乙级
73	淄博盛泽土地房地产评估有限公司	乙级
74	山东中创土地房地产资产评估有限公司	乙级
75	烟台洪盛土地房地产评估有限公司	乙级
76	枣庄信力土地房地产评估有限公司	乙级
77	山东公信土地评估有限公司	乙级
78	济南金土土地房地产评估有限公司	乙级
79	山东中鲁土地房地产资产评估有限公司	乙级
80	山东岱宗土地房地产资产评估有限公司	乙级
81	山东信德房地产土地资产评估测绘有限公司	乙级
82	山东同朔土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
83	青岛衡信土地房地产资产评估有限公司	乙级
84	山东明嘉正德土地房地产评估有限公司	乙级
85	山东中盛土地房地产评估测绘有限公司	乙级

序号	单位名称	等级
86	山东志信土地房地产估价咨询有限公司	乙级
87	山东鸿烨土地房地产资产评估有限公司	乙级
88	青岛天荣土地房地产评估有限公司	乙级
89	山东永成房地产土地评估有限公司	乙级
90	青岛金土地房地产土地评估测绘有限公司	乙级
91	德恒土地房地产资产评估测绘（山东）有限公司	乙级
92	山东二十二世纪土地房地产资产评估有限公司	乙级
93	青岛天和不动产房地产评估有限责任公司	乙级
94	青岛骏业房地产评估有限公司	乙级
95	青岛千业宏谊有限责任土地估价事务所	乙级
96	山东正源房地产土地评估事务所有限责任公司	乙级
97	山东兴安房地产评估有限公司	乙级
98	山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
99	山东明信房地产土地评估有限公司	乙级
100	山东恒正土地房地产资产评估有限公司	乙级
101	青岛浩睿房地产土地评估测绘有限公司	乙级
102	山东国晟土地房地产评估有限公司	乙级
103	山东坤元资产评估房地产土地估价有限公司	乙级
104	滨州铭泰信诚土地房产评估有限公司	乙级
105	东营同盛房地产土地评估咨询有限公司	乙级
106	山东心宇土地房地产资产评估有限公司	乙级
107	山东仁诚土地房地产资产评估有限公司	乙级
108	山东三一资产评估土地房地产估价有限公司	乙级
109	烟台力达房地产评估有限公司	乙级
110	烟台茂元房地产土地评估有限公司	乙级
111	山东金天平土地房地产资产评估有限公司	乙级

序号	单位名称	等级
112	菏泽市金瑞地产评估有限公司	乙级
113	诸城市坤泰土地评估咨询有限公司	乙级
114	山东华俊土地房地产资产评估有限公司	乙级
115	山东新永基土地房地产评估咨询有限公司	乙级
116	淄博正基土地评估测绘有限公司	乙级
117	山东中聚土地房地产资产评估有限公司	乙级
118	齐河益鑫土地评估测绘有限公司	乙级
119	山东立德信房地产土地评估有限公司	乙级
120	山东尧舜土地房地产评估测绘有限公司	乙级
121	山东嘉和土地房地产资产评估有限公司	乙级
122	山东铭浩土地房地产评估测绘有限公司	乙级
123	山东乾业土地房地产资产评估有限公司	乙级
124	烟台市中垠房地产评估有限公司	乙级
125	山东求实房地产土地评估有限公司	乙级
126	山东振堃土地房地产资产评估有限公司	乙级
127	山东昌东房地产评估有限公司	乙级
128	山东华安土地房地产评估咨询有限公司	乙级
129	山东龙峰土地房地产资产评估事务所（普通合伙）	乙级
130	青岛大信房地产土地资产评估有限公司	乙级
131	山东亨泰房地产土地资产评估咨询有限公司	乙级
132	山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
133	山东诚远土地房地产评估有限公司	乙级
134	山东汉光资产评估有限公司	乙级
135	山东华永资产评估有限公司	乙级
136	山东大普土地房地产资产评估有限公司	乙级
137	菏泽信源房地产估价师事务所有限公司	乙级

序号	单位名称	等级
138	山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
139	济南中正土地房地产评估咨询有限公司	乙级
140	山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
141	山东泓垚土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
142	山东德和信土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
143	山东金凤土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
144	济宁京杭土地房地产资产评估有限公司	乙级
145	山东中天房地产土地资产评估有限公司	乙级
146	山东厚信土地房地产资产评估有限公司	乙级
147	山东卓越全程土地房地产评估有限公司	乙级
148	潍坊正信土地房地产评估有限公司	乙级
149	山东中慧土地房地产评估有限公司	乙级
150	山东元真荣祺土地房地产资产评估有限公司	乙级
151	山东德诚土地房地产资产评估有限公司	乙级
152	山东东岳联合房地产评估有限公司	乙级
153	青岛金宇土地房地产评估有限公司	乙级
154	山东大宇建设项目管理房地产评估有限公司	乙级
155	平邑金地地产评估中心（有限合伙）	乙级
156	山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司	乙级
157	临沂元真土地房地产估价测绘有限公司	乙级
158	山东博信土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
159	山东中旭土地房地产评估咨询有限公司	乙级
160	枣庄市祥润房地产评估有限公司	乙级
161	山东宏信土地房地产资产评估有限公司	乙级
162	济宁圣地土地房地产评估有限公司	乙级
163	山东恒通土地房地产资产评估有限公司	乙级

序号	单位名称	等级
164	山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司	乙级
165	东营市中信房地产评估有限责任公司	乙级
166	山东晟鹏土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
167	淄博忠正房地产评估有限公司	乙级
168	山东浩信资产评估土地房地产估价有限公司	乙级
169	山东天隆土地房地产资产评估有限公司	乙级
170	聊城市信远土地房地产资产评估有限公司	乙级
171	淄博方大房地产评估有限公司	乙级
172	烟台正信房地产评估有限公司	乙级
173	山东坤泰土地房地产评估有限公司	乙级
174	山东标至信土地房地产资产评估有限公司	乙级
175	山东应天土地房地产评估有限公司	乙级
176	山东大有土地房地产资产评估有限公司	乙级
177	山东富泰土地评估测绘有限公司	乙级
178	菏泽惠诚地产评估咨询有限公司	乙级
179	山东华域土地房地产资产评估事务所	乙级
180	临沂诚信房地产评估有限公司	乙级
181	青岛海德不动产评估有限公司	乙级
182	山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
183	泰安益新天华不动产评估事务所（有限合伙）	乙级
184	华东众联（山东）土地房地产资产评估测绘有限公司	乙级
185	山东昊佳土地房地产资产评估咨询事务所（普通合伙）	乙级
186	菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司	乙级
187	日照天成房地产评估咨询有限公司	乙级
188	山东智乾土地房地产评估咨询有限公司	丙级
189	山东冠达土地房地产资产评估有限公司	丙级

序号	单位名称	等级
190	临沂贵和土地房地产资产评估咨询有限公司	丙级
191	东营市新纪元房地产评估咨询有限责任公司	丙级
192	烟台汇丰土地房地产评估有限公司	丙级
193	山东舜德土地房地产资产评估有限公司	丙级
194	山东天地土地房地产资产评估有限公司	丙级
195	山东志诚土地房地产资产评估有限公司	丙级
196	德州大正地产评估有限公司	丙级
197	山东铭润资产评估不动产估价有限公司	丙级
198	烟台方圆土地房地产评估有限公司	丙级
199	山东正方土地房地产评估测绘有限公司	丙级
200	山东嘉诚土地房地产资产评估测绘有限公司	丙级
201	山东舜华房地产评估造价咨询有限公司	丙级
202	山东永邦土地房地产资产评估测绘有限公司	丙级
203	山东正丰土地房地产资产评估测绘有限公司	丙级
204	烟台金正土地房地产资产评估有限公司	丙级
205	沂源方正房地产评估有限公司	丙级
206	日照金丰土地房地产评估有限公司	丙级
207	山东创德乾羿土地房地产资产评估有限公司	丙级
208	烟台标准合众房地产土地资产评估咨询有限公司	丙级

# 如何写好土地出让底价决策建议及理由

山东正昕元土地房地产评估测绘有限公司 王泽利 杨志新

德州市自然资源局 张 腾

**摘要：**《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）规定，国有建设用地使用权出让价格评估在土地估价报告的“估价结果部分”，应有明确的底价决策建议及理由。而在实际工作中，很多估价报告的底价决策建议及理由非常苍白，或者只有建议而没有给出相应理由。本文从政策、成本、市场等角度进行分析，以期引起同行们的关注和探讨，让土地估价专业评估师出具更高质量的《土地估价报告》。

**关键词：**出让底价 最低限价标准 底价决策建议及理由

《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）明确：开展土地使用权出让地价评估，目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价或核对应补缴地价款提供参考依据；在土地估价报告的“估价结果部分”，应有明确的底价决策建议及理由。而在实际工作中，很多估价报告的底价决策建议及理由非常苍白，有的只有建议、没有对比、没有理由，甚至有的估价机构出具的估价报告直接就没有底价决策建议。笔者结合近几年工作经验，从政策、成本、市场、土地估价师专业判断等角度进行举例分

析，以期引起同行们对该问题的关注及进一步探讨，让土地估价专业评估师出具更高质量的《土地估价报告》。

## 一、出让底价的确定原则

土地出让底价是土地出让时政府确定的最低控制价格，确定的底价过高将会导致应价难以达到保留价而流拍，过低则又可能会造成国有资产流失。因此，确定出让底价是国有建设用地使用权出让工作中一个不可或缺的重要环节。在实际工作中，出让底价是由市、县自然资源主管部门或出让地价决策机构以土地估价结果为重要依据，考虑国家和地方相关政策、

拟出让宗地的产业性质、土地市场状况、房地产市场调控政策、调控方向,并兼顾经济效益和社会效益、当前利益和长远利益,通过集体决策综合确定。

## 二、底价决策建议

土地估价专业评估师依据规划设计条件、通过实地查勘、收集相关估价资料,采用相关方法综合确定土地使用权价格。《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号)规定,在评估方法的选择上须在三种专业技术方法和两种基本方法中至少各选一个方法,这种要求表明国家层面从“住房不炒”宏观调控的大背景下,对土地市场现状和土地成本构成、区域地价水平及地价管理政策的同样关注。基准地价系数修正法代表了政府宏观政策或政府的意志。市场比较法充分考虑了近期市场上类似土地交易行情、市场承受能力,其测算的价格具有现势性。剩余法(假设开发法)为估价师模拟市场和开发流程,从一般开发商或竞买人能接受的角度剥离成本、税费、利润等得到的

土地使用权价格。一般来说,市场比较法(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)结果最符合市场价格水平,成本逼近法结果一般为土地所有人或产权人能接受的最低价格,而假设开发法一般是估价期日开发商能接受的最高价格。

土地估价结果在出让底价确定过程中起到至关重要的作用,土地估价专业评估师则凭借自身专业技术及工作经验,客观、公正的给出拟出让地块的土地估价,并给出出让底价的决策建议。那土地估价专业评估师应该按什么价格来建议呢?

笔者认为,针对拟出让地块的不同用途、位置、规划设计条件、竞买条件及市场状况,建议底价应有所不同。比如,在开发商或潜在竞买人较多、未来市场预期普遍看好的条件下,可以直接建议将市场比较法结果作为土地出让底价;对市、县重点扶持产业、高新技术产业等用地,可以建议按基准地价法结果或成本逼近法结果作为建议



底价；在市场不太明朗情况下，可以建议采用不同估价方法的加权算术平均数作为出让底价等等，不一而足。提供高质量的土地估价报告，不仅需要专业的土地估价理论知识，还需要土地估价专业评估师非常熟悉当地的土地市场状况、法律法规，了解政府产业政策，认真分析潜在购买人的心理预期，对未来土地市场做出正确的预判，最终客观、公正的确定评估价格，并能在市场上实现。

### 三、底价建议依据及理由

拟出让土地的估价结果与出让底价有较强的关联性，一般来说为保证土地出让工作的顺利进行，营造良性竞争市场，出让底价应不高于估价结果。建议依据及理由可以从政策、成本、市场等角度进行分析论证，然后综合建议土地出让底价。

#### 1. 从政策角度考虑

(1)《国务院关于加强土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号)指出，各级人民政府均不得低于协议出让最低价出让土地；《国务院关于加强土地调控有关问题

的通知》(国发〔2006〕31号)规定，工业用地出让底价不得低于工业用地最低价标准，国家根据土地等级、区域土地利用政策等，统一制订并公布各地工业用地出让最低价标准，并于2007年1月实施《全国工业用地出让最低价标准》。

(2)《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号)规定，协议出让最低价不得低于新增建设用地的土地有偿使用费、征地(拆迁)补偿费用以及按照国家规定应当缴纳的有关税费之和；有基准地价的地区，协议出让底价不得低于出让地块所在级别基准地价的70%。

(3)《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号)规定，协议出让情况下，当地未公布协议出让最低价标准的，按拟出让土地所在土地级别基准地价的70%测算对比；拟出让土地在基准地价覆盖范围外的，按本规范成本法的要求，与土地取得的各项成本费用之和进行对比。评估结果低于协议出让最低价标准的，应在土地估价报告中有

明确提示。

从上述政策规定可以看出，工业用地出让最低价标准、协议出让最低价标准、拟出让土地所在土地级别基准地价的 70% 这 3 个标准即是目前现行政策规定的国有建设用地出让最低价标准。以德州市德城区为例，德城区未明确协议出让最低价标准，从以下几个不同案例说明评估价格与出让最低价标准的符合性：

①根据国土资源部《关于调整工业用地出让最低标准实施政策的通知》(国土资发(2009)56号)，工业用地无论何种形式出让，出让底价都不得低于工业用地最低价标准(涉及特殊情形的除外)，《山东省国土资源厅关于执行新的土地等别的通知》(鲁国土资字(2009)425号)明确德州市德城区土地等别为九等，最低限价标准为 204 元/平方米。以一宗拟出让工业用地为例，拟出让地块位于\*\*路以东\*\*路以南，该地块的评估价格为 371 元/平方米，出让底价建议为 371 元/平方米，高于最低出让价格标准，符合规定要求。

②《德州市人民政府关于公布实施德州市中心城区土地级别与基准地价的通知》(德政字(2020)11号)规定，出让国有建设用地使用权起始价不得低于基准地价的 70%。以一宗拟出让商住用地为例，拟出让地块位于\*\*路以南\*\*河以西，该地块属于二级住宅用地、三级商服用地范围内，对应二级住宅用地基准地价为 3450 元/平方米，三级商服用地基准地价为 1550 元/平方米，则住宅用地最低不得低于 2415 元/平方米，商服用地最低不得低于 1085 元/平方米。该地块的评估价格为住宅用地\*元/平方米，商服用地\*元/平方米，出让底价建议与评估价格一致，高于基准地价的 70%，符合规定要求。

③这是一个弹性年期出让案例，土地出让年期为 30 年，拟出让地块位于天衢工业园\*\*路以东\*\*以北，所在区域基准地价为 300 元/平方米。该地块的评估价格 190.07 元/平方米，低于最低限价标准 204 元/平方米，低于基准地价(300 元/平方米)的 70%，单纯从估价结果上来看，显然不符合国

家政策规定。但是，根据国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）第四条：对低于法定最高出让年期（50年）出让工业用地，或采取租赁方式供应工业用地的，所确定的出让价格和年租金按照一定的还原利率修正到法定最高出让年期的价格，均不得低于本《标准》。在进行年期修正时，必须符合《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的规定，还原利率不得低于同期中国人民银行公布的人民币五年期存款利率。

本案例中土地使用年限为30年，低于规定最高年期50年，还原利率为6%，高于同期中国人民银行公布的人民币五年期存款利率2.75%；

$$P_t = P_0 \times K$$

$$K = \frac{[1 - 1 / (1 + r)^m]}{[1 - 1 / (1 + r)^n]}$$

$P_t$ ----年期修正后的宗地价格

$P_0$ ----年期修正前的比较实例价格

$K$ ----年期修正系数

$R$ ----土地还原利率

$M$ ----比较实例修正年期

$n$ ----待估宗地使用年期

$$\begin{aligned} K &= \frac{[1 - 1 / (1 + r)^m]}{[1 - 1 / (1 + r)^n]} \\ &= \frac{[1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}]}{[1 - 1 / (1 + 6\%)^{30}]} \\ &= 1.145082 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{进行年期修正后价格 } P_{50} &= P_{30} \\ &\times K = 190.07 \times 1.145082 = 217.65 \\ &\text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

因此，进行年期修正后价格（217.65元/平方米）高于基准地价的70%（210元/平方米），也高于德城区工业用地出让最低价标准（204元/平方米），符合规定要求。故本案例出让底价建议为190.07元/平方米。

## 2. 从市场角度考虑

从市场角度考虑是依据估价中的替代原则，评估土地价格也同样遵循替代规律，拟出让土地的价格，受其同类型具有替代可能的地块价格所牵制。这就要求土地估价专业评估师不仅要注意搜集、整理、统计土地交易情况，尤其近期交易土地起始价、竞价轮次、溢价率等状况，还要从不动产登记中心、大

型房地产交易网络平台、大型或连锁店较多的二手房经纪公司等了解近期房地产市场交易状况，关注外地尤其是全国知名或百强房地产商来估价对象城市的意愿程度等情况。

土地估价专业评估师只有对这些市场行情、城市发展潜力有了充分了解，对土地市场运行趋势做出正确的预判，才能让估价结果贴近市场，让估价结果真正在市场上实现成交。比如，齐河县为德州市下辖的一个普通县，却云集了碧桂园、恒大、万科、中海、万达、中梁、融创、绿城等等房地产大企业，该县的房地产市场价格也是直追德州市中心城区，众多房企大鳄关注、押注齐河县的直接原因就是“齐河融入济南”这个大背景，对齐河县房地产市场普遍看好。因此，在对齐河县房地产用地的评估中，土地估价专业评估师也要着重考虑省城济南的带动影响。

例：某宗居住用地采用基准地价系数修正法、剩余法（假设开发法）和市场比较法进行评估，最终我们建议以市场比较法结果 3085

元/平方米作为出让底价；该结果大于基准地价系数修正法结果，小于剩余法结果，大于征地成本。建议理由是市场比较法结果是土地估价专业评估师根据替代原则，通过选取同区域、近期成交的、同类型土地的三个出让案例，通过交易情况、交易时间、区域因素、个别因素等等修正推算出的宗地价格更能够反映近期土地市场行情，估价结果与比较案例有较强可比性，可信度较高；同时随着“济齐一体化，融入省会都市圈”进程的加快，黄河大桥的通车，\*\*国际生态区依托省会，以文化旅游、休闲养生为主题，打造出泉城海洋极地世界、泉城欧乐堡梦幻世界、东盟国际生态城、晏泉湖景区等旅游景区，碧桂园全都汇、中骏雍井湾、苏州小镇、新城玺樾等等房地产开发项目吸引了大批省城人员来齐置业投资，有较多开发商对该项目虎视眈眈，故本次评估以市场比较法结果作为出让底价。

### 3. 从成本角度考虑

根据《马克思主义经济学原理》，成本是价值的组成部分，是

生产要素耗费的價值表现，是再生生产过程的价值补偿尺度。从成本角度考虑一般反映了国家作为土地所有者，为维护土地所有者权益，保证国有资产不流失，出让底价应不低于土地取得的各项成本费用之和。当然有些特殊情况，比如在建筑密度或容积率较高的棚户区改造中，其土地出让价格可能会符合市场但会低于其征收成本，但要加上开发商缴纳税费、提升城市形象、改善老百姓居住条件等社会效益来看呢？这就要求土地估价专业评估师从市场调控政策、调控方向，并兼顾当前利益、社会效益和长远利益，综合确定出让底价。

以下两个案例从成本角度进行说明：

①拟出让地块位于\*\*以东\*\*以西，该地块征收成本为13万元/亩（195元/平方米），本次评估价格344.15元/平方米，出让底价建议为344.15元/平方米，高于征收成本，符合规定要求。

②某宗规划商住用途拟出让地块位于德城区天衢工业园\*\*路以东\*\*大街以北，可出让土地面积

105.12亩，土地征收总成本为81114727元。而根据《德州市人民政府关于进一步加强中心城区土地储备出让工作的通知》（德政发〔2020〕4号）规定，“四类”经营性用地，市级财政按土地出让价款的50%计提土地收益。从德城区财政支出和收益看，要保本则须土地出让总价款应不低于162229454元，折合154.33万元/亩；本次评估价格208.30万元/亩，高于成本及市级财政计提收益之和，保证了德城区财政投入成本的收回。

#### 4. 土地估价专业评估机构建议

以一宗拟出让工业用地为例，该宗地位于德州经济技术开发区\*\*\*\*\*，两面临路。依据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）、《德州市中心城区基准地价使用手册》（德州市自然资源局2020年5月）和规划设计条件，由土地估价专业评估师遵循估价原则，按照估价程序，全面调查和综合分析影响地价因素的基础上，采用基准地

价系数修正法和市场比较法,结合估价结果的可信度分析,采用加权算术平均数综合计算判定单价为388.05元/平方米(折合25.87万元/亩),该价格与市场比较法结果390.86元/平方米接近,本次评估以估价结果作为建议出让底价。理由如下:

估价对象地处德州经济技术开发区(国家级)中心区域,基础设施配套程度较高,工业企业门类齐全,随着2020年5月30日《山东省人民政府关于山东省征地区片综合地价的批复》(鲁政字〔2020〕74号,)的实施,使征地区片价等成本有较大幅度提升;同时随着德州市招商环境的改善、招商安商护商等筑巢引凤政策落实,一大批外资外商企业的落地意愿增强,发展前景较好,故建议出让底价不低于本次评估结果。通过以上分析比较,评估价388.05元/m<sup>2</sup>>基准地价

375元/m<sup>2</sup>>保留价273元/m<sup>2</sup>>最低限价204元/m<sup>2</sup>>成本价195元/m<sup>2</sup>,因此,建议评估价作为出让底价,符合当地出让土地市场的水平,同时也保证了土地所有者权益。

#### 四、结语

土地出让底价决策建议价格的高低,直接影响未来土地出让成交价格,合理的底价决策建议有利于土地出让工作的顺利进行,凸显土地估价师的专业性,有利于提高土地估价师的专业形象和社会地位。

#### 参考文献:

[1]《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号)。

[2]王泽利、张学延.土地使用权续期价格评估案例分析与思考[J]中国不动产登记与估价,2017(1)。

## “宣传贯彻党的十九届五中全会精神” 主题教育活动之“书记上党课”

2020年12月25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围绕“贯彻党的十九届五中全会精神”主题开展专题党课活动，王永伟书记带头畅谈学习体会，分析当前国际、国内形势，引导教育我支部年轻党员认真学习领会党的十九届五中全会精神，坚定增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，充分利用比国外更安全的生产生活环境，扎扎实实做好本职工作。

为贯彻落实党的十九届五中全会精神，党支部要求，在当前和今后一个时期，全体支部成员都要把学习贯彻五中全会精神作为首要政治任务，深刻领会，各党小组

组长要担负起政治责任，做到思想上高度自觉、行动上坚定有力、工作上带头推进，带领党小组成员学习好、贯彻好精神。要求以党小组为单位组织讨论，最后以《我为行业发展提建议》为题，提交学习心得，内容紧贴十四五规划，围绕行业如何做大做强，如何长远高质量发展，客观地提出好的建议，为行业发展献策献力。

支部成员们纷纷表示在今后的学习工作中，将坚持理论联系实际，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。

# 国办印发《关于进一步完善失信约束制度 构建诚信建设长效机制的指导意见》

来源：新华社

新华社北京12月18日电 国务院办公厅日前印发《关于进一步完善失信约束制度构建诚信建设长效机制的指导意见》（以下简称《意见》）。

《意见》指出，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，坚持遵循法治轨道，着力构建诚信建设长效机制，进一步规范和健全失信行为认定、记录、归集、共享、公开、惩戒和信用修复等机制，推动社会信用体系迈入高质量发展的新阶段，更好发挥社会信用体系在支撑“放管服”改革和政府职能转变、营造公平诚信的市场环境和社会环境等方面的积极作用。

《意见》确定了完善失信约束制度、健全社会信用体系的主要工作任务。一是科学界定公共信用信

息纳入范围和程序。将特定行为信息纳入公共信用信息，必须严格以法律、法规或者党中央、国务院政策文件为依据，并实行目录制管理。行政机关认定失信行为必须以具有法律效力的文书为依据，认定后应如实记录失信信息。二是规范公共信用信息共享公开范围和程序。公共信用信息是否可共享及在何种范围共享，是否可公开，应当根据合法、必要原则确定。公共信用信息公开不得侵犯商业秘密和个人隐私。三是规范严重失信主体名单认定标准和程序。设列严重失信主体名单的领域，必须以法律、法规或者党中央、国务院政策文件为依据，任何部门（单位）不得擅自增加或扩展。在全国范围内实施的严重失信主体名单制度，其名单认定标准应当以法律、行政法规或者党中央、国务院政策文件形式确定，暂不具备条件的可以部门规章形



式确定。具体认定要严格履行程序。四是依法依规开展失信惩戒。对失信主体采取减损权益或增加义务的惩戒措施，必须基于具体的失信行为事实，直接援引法律、法规或者党中央、国务院政策文件为依据，并实行清单制管理。根据失信行为的性质和严重程度，采取轻重适度的惩戒措施，不得随意增设惩戒措施或加重惩戒，确保过惩相当。五是健全和完善信用修复机制。建立有利于自我纠错、主动自新的信用修复机制，除法律、法规和党中央、国务院政策文件明确规定不可修复的失信信息外，失信主体按要求纠正失信行为、消除不良影响的，均可申请信用修复。符合修复条件的，要按规定及时将其移出严重失信主体名单，终止共享公开相关失信信息，或者对相关失信信息进行标注、屏蔽或删除。提高信用修复效率，加强信用修复信息共享，切实解决“信用修复难”问题。六是加强信息安全和隐私保护。明确公共信用信息查询使用权限和程序，

严肃查处泄露、篡改、毁损、窃取信用信息或利用信用信息谋私等行为，严厉打击非法收集、买卖信用信息的违法行为。七是着力加强信用法治建设。加快研究推进社会信用方面法律法规的立法进程，严格依法依规推动社会信用体系建设。

《意见》强调，要落实主体责任，各行业主管（监管）部门要切实履行本行业信用监管主体责任，地方各级社会信用体系建设牵头单位要对本区域内社会信用体系建设工作加强规范指导。要强化追责问责，对违法违规记录、共享、公开信用信息等行为，依法依规追究相关单位和人员责任。要加强宣传解读，积极开展诚信宣传教育，及时阐释和解读信用政策。要把握时间节点，各地区、各部门要及时规范完善已经出台的关于失信行为的认定、记录、归集、共享、公开、惩戒和信用修复等措施。

责任编辑：李俊

# 省协会圆满完成 2020 年度山东省自然资源厅 政府购买服务项目

社会组织是国家治理现代化的重要组成部分，党的十八大以来，中央一再强调要激发社会组织活力，鼓励和支持社会组织参与社会治理，承接政府职能转移，更好地满足人民群众日益增长的社会服务需求。省协会自 2015 年取得政府购买服务资格以来，一直不断完善基础条件，提升服务能力，积极服务支持行业主管部门做好行业监管工作。2020 年初，省协会中标《山东省自然资源厅土地估价行业综合监管体系建设项目》，主要服务内容是协助省厅完成 2020 年度土地估价行业监督管理技术性、事务性、服务性工作。目前省协会已完成全部委托事项，项目顺利通过验收。

## 一、完成土地估价机构备案核验相关事务性工作

省协会主要负责承办机构备

案核验过程中的材料初筛和档案整理保管等工作。为落实项目工作任务，省协会成立专门工作班子，明确责任分工，严格按照备案系统规定要求，做好原件、复印件、扫描件比对和纸质材料整理归档等工作。为保证核验准确率，建立了备案台账，对每家机构的申报信息进行核验登记，避免重报漏报。自 2019 年 12 月至今，省协会协助省自然资源厅完成了第十三至第二十四批次土地估价机构备案核验工作，共有 24 家机构新申请备案，5 家机构申请注销备案（原备案函作废），342 家机构申请变更备案。

## 二、组织完成相关业务培训

2020 年 4 月 10 日，省协会组织召开了 2020 年度土地估价报告评审初审专家培训（网络）会议，对新增补报告评审专家进行了集中培训。会议通报了土地估价报告

评审相关工作情况，对报告评审要点及注意问题进行了讲解。与会专家全部签署了承诺书和保密协定，承诺能够保证客观、公正的参与评审工作，为年度土地估价报告评审工作的顺利完成打下了良好基础。

2020年10月15日，省协会配合省自然资源厅组织召开了山东省土地估价行业“双随机、一公开”监督检查人员培训会议，会议由省厅自然资源开发利用处宋云科长主持，协会王永伟秘书长主讲，省监督检查人员库中35名执法人员参加了培训。会议重点解读了《中华人民共和国资产评估法》和《山东省土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作方案》，讲解了执法检查工作要求和流程，为开展我省土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作做好准备。

### 三、组织土地估价报告抽查评议

根据省自然资源厅要求，2019

年12月至今，省协会共组织专家完成了两轮土地估价报告抽查评议，实现了对省内有业绩的备案机构全覆盖抽查，其中2020年10月完成第一批次125份报告的抽查评议，2020年11月完成第二批次118份报告的抽查评议。两轮报告抽查结果已通过省厅网站向社会公示。根据年度抽查结果，省协会形成了专题分析报告提报省厅，为主管部门制定完善行业监管措施提供决策参考。

为保证报告评审的公平、公正性，土地估价报告评审全部使用土地估价报告备案系统的报告评审模块，由系统随机抽取机构和报告，评审专家采用背靠背方式网上评议打分，每份报告都要经过初审、初审复评、主审复核、联合会审等环节，才能确定最终评议得分和等次。联合会审环节由省厅主管处室、省协会秘书处、主审专家、部分初审专家代表参加，对降档处理的报

告、主审修订打分的报告、五等及以下报告和其他特殊类型报告等进行集中评议复核,最大程度保证了评审过程的透明、公正和评审结果的客观、准确。由于今年受新冠疫情影响,报告评审工作主要集中在下半年,再加上我省评审报告体量大,导致评审工作时间紧、任务重,我省报告评审专家克服困难,在工作之余加班加点进行报告评审工作,并且保质保量的完成了该项工作,体现了评审专家们高度的敬业精神和专业素质。

#### **四、协助土地估价“双随机、一公开”监督检查工作**

根据《山东省土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作方案》,省自然资源厅于2020年10月15日启动了本年度土地估价行业双随机、一公开监督检查工作。

根据监督检查工作要求,本年度共抽取7家机构,每家机构随机抽取1份报告。

省协会依托全国土地估价监管系统和中国土地估价师与土地登记代理人协会执业登记系统,建立了我省土地估价机构和执业人员名录库,并根据省厅网站公布的每批次土地估价机构初始备案和变更备案信息,对名录库进行动态更新,为省厅开展双随机、一公开监督检查提供参考。此外,为保证检查过程客观、公正,省协会协助省厅优化了抽取方案,依托全国土地估价监管系统中的报告评审模块,一次性随机抽取了机构和报告名单,完成了对相关机构备案规范性和报告质量的检查。监督检查结果已在全国土地估价监管系统公示。

## 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 三届六次理事会顺利召开

2020年12月22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六次理事会和三届十二次常务理事会，总结过去一年来的工作成果，研究部署2021年主要工作计划。根据疫情防控要求，此次会议采取线上+线下相结合的方式举行，协会常务理事、监事参加了现场会议，其他理事以视频会议方式参会。

常务理事会研究讨论了协会会费收入问题，审议通过了《2021年财务预算》，同意继续开源节流，保障各项服务工作顺利运行；会议听取了2020年度土地估价机构会员单位资信评级工作报告，肯定了由第三方背靠背方式比对校验和通过建立数据模型自动套算核分的公正、公平性，以无记名表决方式通过了评级结果。



理事会审议通过了协会《2020年工作报告》《2021年工作要点》，肯定了协会自2019年12月三届五次理事会以来取得的各项工作成绩，同意2021年深入学习领会党

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，扎实做好各项服务工作。



理事会表决成立了协会换届选举委员会，要求选举委员会严格按照国家和省有关社会组织管理规定，做好协会换届筹备组织工作；

会议听取了《协会会员登记情况说明》，同意接收34家机构为会员单位，同时注销14家机构的会员资格。

## 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 召开第四届选举委员会会议

2020年12月30日，山东省不动产登记代理与土地估价行业协会第四届选举委员会在济南召开了首次会议。会议推选张冬梅为选举委员会主任委员，负责统筹安排选举委员会工作事宜；选举委员会成员集体学习了《山东省社会团体换届选举工作指引》《协会章程》及其他相关规定，熟悉掌握了协会换届筹备组织的工作要求和流程；会议结合我会和行业的实际情况

进行了分析讨论，研究制定了协会换届筹备工作方案，并根据需要对选举委员会成员进行了任务分工，明确了各自职责。与会人员一致表示将秉承客观、公正的原则，认真负责地做好协会换届筹备组织工作。

此次会议的召开，为协会第四届换届选举工作的顺利开展奠定了良好的基础。

## 《山东不动产登记与估价》征稿启事

《山东不动产登记与估价》是山东省不动产登记代理与土地估价行业协会主办的一本内部交流专业刊物，常设栏目有以下几个：

1. 政策要闻，刊登国家重大政策方针和行业相关的重要通知；
2. 行业动态，刊登行业内重要活动、要闻报道；
3. 自律规范，刊登中估协和省协会自律规范文件；
4. 专业视点，业内专家、学者、从业人员分享心得、经验、观点；
5. 党建活动，协会及行业党建活动；
6. 风采展示，会员机构、执业人员、行业专家等风采展示；
7. 非常设专栏（专刊），重要会议活动的专栏（刊）报道。

为办好会刊，进一步加强行业宣传，促进会员之间的交流，推动我省不动产登记代理与土地估价相关理论研究和实践发展，欢迎广大会员以及关心不动产登记代理与土地估价行业发展的各界朋友积极投稿，并对我们的工作提出宝贵意见。

投稿注意事项：

1. 稿件须符合法律法规和土地估价、不动产登记代理行业规范要求，具有科学性和真实性。行文要逻辑清楚，文字简练。

2. 来稿文责自负，引用资料的要注明资料来源，本刊有权对文章排版、格式作合理的修改。来稿一经审核通过，将通过电子邮件或电话方式告知投稿人。

3. 投稿邮件标题请注明“投稿”字样，邮件内容请注明作者姓名、单位、联系电话和电子邮箱。本刊优先录用会员撰写的稿件。

4. 凡在本刊刊登文章的机构，可优先获得在协会网站和本刊进行推介展示的机会，并在行业资信评级中相应加分。

投稿方式：

来稿请发送电子版至协会邮箱：[spy@sdreva.org.cn](mailto:spy@sdreva.org.cn)

联系人：孙丕彦

电话：0531-88586901

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会秘书处



# 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：0531-88521021/88925753

网址：[www.sdreva.org.cn](http://www.sdreva.org.cn)

传真：0531-88521005

邮编：250014



官方微信平台