



# 山东不动产登记与估价

SHANDONG REAL ESTATE REGISTRATION AGENCY AND VALUATION ASSOCIATION

主办单位：山东省不动产登记代理与土地估价行业协会

第十七-十八期合刊 2020年

内部资料 仅供交流

青山一道，衎檐风雨  
凝心聚力，共克时艰







作品：《俯瞰社会主义新农村》 作者：苗大地（山东国晟土地房地产评估有限公司）



作品：《美丽道路的建设者》 作者：李跃（山东安诚信土地房地产资产评估有限公司）

# CONTENTS 目录

## 政策要闻

中共中央 国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见.....	1
中共中央 国务院关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见.....	9
国务院第三次全国国土调查领导小组办公室关于印发《第三次全国国土调查技术问答(第三批)》的通知.....	25
自然资源部办公厅关于加强国土空间规划监督管理的通知.....	28
自然资源部办公厅关于做好易地扶贫搬迁安置住房不动产登记工作的通知.....	31
自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知.....	33
自然资源部办公厅关于做好疫情防控建设项目用地保障工作的通知.....	37
山东省人民政府办公厅关于推进城镇低效用地再开发的意见.....	38
印发关于推进开发区节约集约用地促进高质量发展的若干措施的通知.....	43
山东省自然资源厅 山东省农业农村厅 山东省畜牧兽医局关于印发《山东省设施农业用地管理办法》的通知.....	48
山东省自然资源厅关于印发《2020年度自然资源统一确权登记工作计划》的通知.....	53

## 行业动态

《土地估价专业知识大纲》发布.....	56
2020年度土地估价报告评审初审专家培训(网络)会议顺利召开.....	57
司法评估机构名单库(土地方向)机构推选工作完成.....	58
山东省2020年《资产评估法》普法讲座暨土地估价机构负责人视频会议顺利召开.....	59

## 自律规范

关于进一步提高土地估价报告质量的指导意见.....	61
关于2020年度土地估价机构资信评级延期和暂停土地登记代理机构信息报告备案的通知70	

## 抗疫专栏

凝心聚力 共同战“疫”——致全体会员的一封信.....	71
关于进一步做好新型冠状病毒肺炎防控期间有关工作的通知.....	74
山东省不动产登记代理与土地估价行业战疫纪实.....	76

## 征稿启事

《山东不动产登记与估价》征稿启事.....	82
-----------------------	----

# 中共中央 国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见

完善要素市场化配置是建设统一开放、竞争有序市场体系的内在要求，是坚持和完善社会主义基本经济制度、加快完善社会主义市场经济体制的重要内容。为深化要素市场化配置改革，促进要素自主有序流动，提高要素配置效率，进一步激发全社会创造力和市场活力，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革，现就构建更加完善的要素市场化配置体制机制提出如下意见。

## 一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持新发展理念，坚持深化市场化改革、扩大高水平开放，破除阻碍要素自由流动的体制机制障碍，扩大要素市场化配置范围，健全要素市场体系，推进要素市场制度建设，实现要素

价格市场决定、流动自主有序、配置高效公平，为建设高标准市场体系、推动高质量发展、建设现代化经济体系打下坚实制度基础。

（二）基本原则。一是市场决定，有序流动。充分发挥市场配置资源的决定性作用，畅通要素流动渠道，保障不同市场主体平等获取生产要素，推动要素配置依据市场规则、市场价格、市场竞争实现效益最大化和效率最优化。二是健全制度，创新监管。更好发挥政府作用，健全要素市场运行机制，完善政府调节与监管，做到放活与管好有机结合，提升监管和服务能力，引导各类要素协同向先进生产力集聚。三是问题导向，分类施策。针对市场决定要素配置范围有限、要素流动存在体制机制障碍等问题，根据不同要素属性、市场化程度差异和经济社会发展需要，分类完善要素市场化配置体制机制。四是稳中求进，循序渐进。坚持安全可控，从实际出发，尊重客观规律，

培育发展新型要素形态，逐步提高要素质量，因地制宜稳步推进要素市场化配置改革。

## 二、推进土地要素市场化配置

（三）建立健全城乡统一的建设用地市场。加快修改完善土地管理法实施条例，完善相关配套制度，制定出台农村集体经营性建设用地入市指导意见。全面推开农村土地征收制度改革，扩大国有土地有偿使用范围。建立公平合理的集体经营性建设用地入市增值收益分配制度。建立公共利益征地的相关制度规定。

（四）深化产业用地市场化配置改革。健全长期租赁、先租后让、弹性年期供应、作价出资（入股）等工业用地市场供应体系。在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，调整完善产业用地政策，创新使用方式，推动不同产业用地类型合理转换，探索增加混合产业用地供给。

（五）鼓励盘活存量建设用地。充分运用市场机制盘活存量土地和低效用地，研究完善促进盘活存

量建设用地的税费制度。以多种方式推进国有企业存量用地盘活利用。深化农村宅基地制度改革试点，深入推进建设用地整理，完善城乡建设用地增减挂钩政策，为乡村振兴和城乡融合发展提供土地要素保障。

（六）完善土地管理体制。完善土地利用计划管理，实施年度建设用地总量调控制度，增强土地管理灵活性，推动土地计划指标更加合理化，城乡建设用地指标使用应更多由省级政府负责。在国土空间规划编制、农村房地一体不动产登记基本完成的前提下，建立健全城乡建设用地供应三年滚动计划。探索建立全国性的建设用地、补充耕地指标跨区域交易机制。加强土地供应利用统计监测。实施城乡土地统一调查、统一规划、统一整治、统一登记。推动制定不动产登记法。

## 三、引导劳动力要素合理畅通有序流动

（七）深化户籍制度改革。推动超大、特大城市调整完善积分落

户政策，探索推动在长三角、珠三角等城市群率先实现户籍准入年限同城化累计互认。放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，试行以经常居住地登记户口制度。建立城镇教育、就业创业、医疗卫生等基本公共服务与常住人口挂钩机制，推动公共资源按常住人口规模配置。

（八）畅通劳动力和人才社会性流动渠道。健全统一规范的人力资源市场体系，加快建立协调衔接的劳动力、人才流动政策体系和交流合作机制。营造公平就业环境，依法纠正身份、性别等就业歧视现象，保障城乡劳动者享有平等就业权利。进一步畅通企业、社会组织人员进入党政机关、国有企事业单位渠道。优化国有企事业单位面向社会选人用人机制，深入推行国有企业分级分类公开招聘。加强就业援助，实施优先扶持和重点帮助。完善人事档案管理服务，加快提升人事档案信息化水平。

（九）完善技术技能评价制度。创新评价标准，以职业能力为核心

制定职业标准，进一步打破户籍、地域、身份、档案、人事关系等制约，畅通非公有制经济组织、社会组织、自由职业专业技术人员职称申报渠道。加快建立劳动者终身职业技能培训制度。推进社会化职称评审。完善技术工人评价选拔制度。探索实现职业技能等级证书和学历证书互通衔接。加强公共卫生队伍建设，健全执业人员培养、准入、使用、待遇保障、考核评价和激励机制。

（十）加大人才引进力度。畅通海外科学家来华工作通道。在职业资格认定认可、子女教育、商业医疗保险以及在中国境内停留、居留等方面，为外籍高层次人才来华创新创业提供便利。

#### **四、推进资本要素市场化配置**

（十一）完善股票市场基础制度。制定出台完善股票市场基础制度的意见。坚持市场化、法治化改革方向，改革完善股票市场发行、交易、退市等制度。鼓励和引导上市公司现金分红。完善投资者保护制度，推动完善具有中国特色的证



券民事诉讼制度。完善主板、科创板、中小企业板、创业板和全国中小企业股份转让系统（新三板）市场建设。

（十二）加快发展债券市场。稳步扩大债券市场规模，丰富债券市场品种，推进债券市场互联互通。统一公司信用类债券信息披露标准，完善债券违约处置机制。探索对公司信用类债券实行发行注册管理制。加强债券市场评级机构统一准入管理，规范信用评级行业发展。

（十三）增加有效金融服务供给。健全多层次资本市场体系。构建多层次、广覆盖、有差异、大中小合理分工的银行机构体系，优化金融资源配置，放宽金融服务业市场准入，推动信用信息深度开发利用，增加服务小微企业和民营企业的金融服务供给。建立县域银行业金融机构服务“三农”的激励约束机制。推进绿色金融创新。完善金融机构市场化法治化退出机制。

（十四）主动有序扩大金融业对外开放。稳步推进人民币国际化

和人民币资本项目可兑换。逐步推进证券、基金行业对内对外双向开放，有序推进期货市场对外开放。逐步放宽外资金融机构准入条件，推进境内金融机构参与国际金融市场交易。

## 五、加快发展技术要素市场

（十五）健全职务科技成果产权制度。深化科技成果使用权、处置权和收益权改革，开展赋予科研人员职务科技成果所有权或长期使用权试点。强化知识产权保护 and 运用，支持重大技术装备、重点新材料等领域的自主知识产权市场化运营。

（十六）完善科技创新资源配置方式。改革科研项目立项和组织实施方式，坚持目标引领，强化成果导向，建立健全多元化支持机制。完善专业机构管理项目机制。加强科技成果转化中试基地建设。支持有条件的企业承担国家重大科技项目。建立市场化社会化的科研成果评价制度，修订技术合同认定规则及科技成果登记管理办法。



建立健全科技成果常态化路演和科技创新咨询制度。

（十七）培育发展技术转移机构和技术经理人。加强国家技术转移区域中心建设。支持科技企业与高校、科研机构合作建立技术研发中心、产业研究院、中试基地等新型研发机构。积极推进科研院所分类改革，加快推进应用技术类科研院所市场化、企业化发展。支持高校、科研机构和科技企业设立技术转移部门。建立国家技术转移人才培养体系，提高技术转移专业服务能力。

（十八）促进技术要素与资本要素融合发展。积极探索通过天使投资、创业投资、知识产权证券化、科技保险等方式推动科技成果资本化。鼓励商业银行采用知识产权质押、预期收益质押等融资方式，为促进技术转移转化提供更多金融产品与服务。

（十九）支持国际科技创新合作。深化基础研究国际合作，组织实施国际科技创新合作重点专项，探索国际科技创新合作新模式，扩

大科技领域对外开放。加大抗病毒药物及疫苗研发国际合作力度。开展创新要素跨境便利流动试点，发展离岸创新创业，探索推动外籍科学家领衔承担政府支持科技项目。发展技术贸易，促进技术进口来源多元化，扩大技术出口。

## 六、加快培育数据要素市场

（二十）推进政府数据开放共享。优化经济治理基础数据库，加快推动各地区各部门间数据共享交换，制定出台新一批数据共享责任清单。研究建立促进企业登记、交通运输、气象等公共数据开放和数据资源有效流动的制度规范。

（二十一）提升社会数据资源价值。培育数字经济新产业、新业态和新模式，支持构建农业、工业、交通、教育、安防、城市管理、公共资源交易等领域规范化数据开发利用的场景。发挥行业协会商会作用，推动人工智能、可穿戴设备、车联网、物联网等领域数据采集标准化。

（二十二）加强数据资源整合和安全保护。探索建立统一规范的

数据管理制度，提高数据质量和规范性，丰富数据产品。研究根据数据性质完善产权性质。制定数据隐私保护制度和安全审查制度。推动完善适用于大数据环境下的数据分类分级安全保护制度，加强对政务数据、企业商业秘密和个人数据的保护。

## 七、加快要素价格市场化改革

（二十三）完善主要由市场决定要素价格机制。完善城乡基准地价、标定地价的制定与发布制度，逐步形成与市场价格挂钩动态调整机制。健全最低工资标准调整、工资集体协商和企业薪酬调查制度。深化国有企业工资决定机制改革，完善事业单位岗位绩效工资制度。建立公务员和企业相当人员工资水平调查比较制度，落实并完善工资正常调整机制。稳妥推进存贷款基准利率与市场利率并轨，提高债券市场定价效率，健全反映市场供求关系的国债收益率曲线，更好发挥国债收益率曲线定价基准作用。增强人民币汇率弹性，保持人

民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。

（二十四）加强要素价格管理和监督。引导市场主体依法合理行使要素定价自主权，推动政府定价机制由制定具体价格水平向制定定价规则转变。构建要素价格公示和动态监测预警体系，逐步建立要素价格调查和信息发布制度。完善要素市场价格异常波动调节机制。加强要素领域价格反垄断工作，维护要素市场价格秩序。

（二十五）健全生产要素由市场评价贡献、按贡献决定报酬的机制。着重保护劳动所得，增加劳动者特别是一线劳动者劳动报酬，提高劳动报酬在初次分配中的比重。全面贯彻落实以增加知识价值为导向的收入分配政策，充分尊重科研、技术、管理人才，充分体现技术、知识、管理、数据等要素的价值。

## 八、健全要素市场运行机制

（二十六）健全要素市场化交易平台。拓展公共资源交易平台功能。健全科技成果交易平台，完善

技术成果转化公开交易与监管体系。引导培育大数据交易市场，依法合规开展数据交易。支持各类所有制企业参与要素交易平台建设，规范要素交易平台治理，健全要素交易信息披露制度。

（二十七）完善要素交易规则和服务。研究制定土地、技术市场交易管理制度。建立健全数据产权交易和行业自律机制。推进全流程电子化交易。推进实物资产证券化。鼓励要素交易平台与各类金融机构、中介机构合作，形成涵盖产权界定、价格评估、流转交易、担保、保险等业务的综合服务体系。

（二十八）提升要素交易监管水平。打破地方保护，加强反垄断和反不正当竞争执法，规范交易行为，健全投诉举报查处机制，防止发生损害国家安全及公共利益的行为。加强信用体系建设，完善失信行为认定、失信联合惩戒、信用修复等机制。健全交易风险防范处置机制。

（二十九）增强要素应急配置能力。把要素的应急管理和配置作

为国家应急管理体系建设的重要内容，适应应急物资生产调配和应急管理需要，建立对相关生产要素的紧急调拨、采购等制度，提高应急状态下的要素高效协同配置能力。鼓励运用大数据、人工智能、云计算等数字技术，在应急管理、疫情防控、资源调配、社会管理等方面更好发挥作用。

## 九、组织保障

（三十）加强组织领导。各地区各部门要充分认识完善要素市场化配置的重要性，切实把思想和行动统一到党中央、国务院决策部署上来，明确职责分工，完善工作机制，落实工作责任，研究制定出台配套政策措施，确保本意见确定的各项重点任务落到实处。

（三十一）营造良好改革环境。深化“放管服”改革，强化竞争政策基础地位，打破行政性垄断、防止市场垄断，清理废除妨碍统一市场和公平竞争的各种规定和做法，进一步减少政府对要素的直接配置。深化国有企业和国有金融机构



改革，完善法人治理结构，确保各类所有制企业平等获取要素。

（三十二）推动改革稳步实施。在维护全国统一大市场的前提下，开展要素市场化配置改革试点示

范。及时总结经验，认真研究改革中出现的新情况新问题，对不符合要素市场化配置改革的相关法律法规，要按程序抓紧推动调整完善。

# 中共中央国务院关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见

社会主义市场经济体制是中国特色社会主义的重大理论和实践创新，是社会主义基本经济制度的重要组成部分。改革开放特别是党的十八大以来，我国坚持全面深化改革，充分发挥经济体制改革的牵引作用，不断完善社会主义市场经济体制，极大调动了亿万人民的积极性，极大促进了生产力发展，极大增强了党和国家的生机活力，创造了世所罕见的经济快速发展奇迹。同时要看到，中国特色社会主义进入新时代，社会主要矛盾发生变化，经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，与这些新形势新要求相比，我国市场体系还不健全、市场发育还不充分，政府和市场的关系没有完全理顺，还存在市场激励不足、要素流动不畅、资源配置效率不高、微观经济活力不强等问题，推动高质量发展仍存在不少体制机制障碍，必须进一步解放思想，坚定不移深化市场化改革，扩大高水平开放，不断在经济体制

关键性基础性重大改革上突破创新。为贯彻落实党的十九大和十九届四中全会关于坚持和完善社会主义基本经济制度的战略部署，在更高起点、更高层次、更高目标上推进经济体制改革及其他各方面体制改革，构建更加系统完备、更加成熟定型的高水平社会主义市场经济体制，现提出如下意见。

## 一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，坚决贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持以人民为中心的发展思想，坚持和完善社会主义基本经济制度，以完善产权制度和要素市场化配置为重点，全面深化经济体制改革，加快完善社

社会主义市场经济体制，建设高标准市场体系，实现产权有效激励、要素自由流动、价格反应灵活、竞争公平有序、企业优胜劣汰，加强和改善制度供给，推进国家治理体系和治理能力现代化，推动生产关系同生产力、上层建筑同经济基础相适应，促进更高质量、更有效率、更加公平、更可持续的发展。

## （二）基本原则

——坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导。坚持和加强党的全面领导，坚持和完善中国特色社会主义制度，强化问题导向，把握正确改革策略和方法，持续优化经济治理方式，着力构建市场机制有效、微观主体有活力、宏观调控有度的经济体制，使中国特色社会主义制度更加巩固、优越性充分体现。

——坚持解放和发展生产力。牢牢把握社会主义初级阶段这个基本国情，牢牢扭住经济建设这个中心，发挥经济体制改革牵引作用，协同推进政治、文化、社会、生态文明等领域改革，促进改革发

展高效联动，进一步解放和发展社会生产力，不断满足人民日益增长的美好生活需要。

——坚持和完善社会主义基本经济制度。坚持和完善公有制为主体、多种所有制经济共同发展，按劳分配为主体、多种分配方式并存，社会主义市场经济体制等社会主义基本经济制度，把中国特色社会主义制度与市场经济有机结合起来，为推动高质量发展、建设现代化经济体系提供重要制度保障。

——坚持正确处理政府和市场关系。坚持社会主义市场经济改革方向，更加尊重市场经济一般规律，最大限度减少政府对市场资源的直接配置和对微观经济活动的直接干预，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，有效弥补市场失灵。

——坚持以供给侧结构性改革为主线。更多采用改革的办法，更多运用市场化法治化手段，在巩固、增强、提升、畅通上下功夫，加大结构性改革力度，创新制度供给，不断增强经济创新力和竞争



力，适应和引发有效需求，促进更高层次的供需动态平衡。

——坚持扩大高水平开放和深化市场化改革互促共进。坚定不移扩大开放，推动由商品和要素流动型开放向规则等制度型开放转变，吸收借鉴国际成熟市场经济制度经验和人类文明有益成果，加快国内制度规则与国际接轨，以高水平开放促进深层次市场化改革。

## **二、坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展，增强微观主体活力**

毫不动摇巩固和发展公有制经济，毫不动摇鼓励、支持、引导非公有制经济发展，探索公有制多种实现形式，支持民营企业改革发展，培育更多充满活力的市场主体。

（一）推进国有经济布局优化和结构调整。坚持有进有退、有所为有所不为，推动国有资本更多投向关系国计民生的重要领域和关系国家经济命脉、科技、国防、安全等领域，服务国家战略目标，增强国有经济竞争力、创新力、控制

力、影响力、抗风险能力，做强做优做大国有资本，有效防止国有资产流失。对处于充分竞争领域的国有经济，通过资本化、证券化等方式优化国有资本配置，提高国有资本收益。进一步完善和加强国有资产监管，有效发挥国有资本投资、运营公司功能作用，坚持一企一策，成熟一个推动一个，运行一个成功一个，盘活存量国有资本，促进国有资产保值增值。

（二）积极稳妥推进国有企业混合所有制改革。在深入开展重点领域混合所有制改革试点基础上，按照完善治理、强化激励、突出主业、提高效率要求，推进混合所有制改革，规范有序发展混合所有制经济。对充分竞争领域的国家出资企业和国有资本运营公司出资企业，探索将部分国有股权转化为优先股，强化国有资本收益功能。支持符合条件的混合所有制企业建立骨干员工持股、上市公司股权激励、科技型企业股权和分红激励等中长期激励机制。深化国有企业改革，加快完善国有企业法人治理结

构和市场化经营机制，健全经理层任期制和契约化管理，完善中国特色现代企业制度。对混合所有制企业，探索建立有别于国有独资、全资公司的治理机制和监管制度。对国有资本不再绝对控股的混合所有制企业，探索实施更加灵活高效的监管制度。

（三）稳步推进自然垄断行业改革。深化以政企分开、政资分开、特许经营、政府监管为主要内容的改革，提高自然垄断行业基础设施供给质量，严格监管自然垄断环节，加快实现竞争性环节市场化，切实打破行政性垄断，防止市场垄断。构建有效竞争的电力市场，有序放开发用电计划和竞争性环节电价，提高电力交易市场化程度。推进油气管网对市场主体公平开放，适时放开天然气气源和销售价格，健全竞争性油气流通市场。深化铁路行业改革，促进铁路运输业务市场主体多元化和适度竞争。实现邮政普遍服务业务与竞争性业务分业经营。完善烟草专卖专营体制，构建适度竞争新机制。

（四）营造支持非公有制经济高质量发展的制度环境。健全支持民营经济、外商投资企业发展的市场、政策、法治和社会环境，进一步激发活力和创造力。在要素获取、准入许可、经营运行、政府采购和招投标等方面对各类所有制企业平等对待，破除制约市场竞争的各类障碍和隐性壁垒，营造各种所有制主体依法平等使用资源要素、公开公平公正参与竞争、同等受到法律保护的市场环境。完善支持非公有制经济进入电力、油气等领域的实施细则和具体办法，大幅放宽服务业领域市场准入，向社会资本释放更大发展空间。健全支持中小企业发展制度，增加面向中小企业的金融服务供给，支持发展民营银行、社区银行等中小金融机构。完善民营企业融资增信支持体系。健全民营企业直接融资支持制度。健全清理和防止拖欠民营企业中小企业账款长效机制，营造有利于化解民营企业之间债务问题的市场环境。完善构建亲清政商关系的政策体系，建立规范化机制化政

企沟通渠道，鼓励民营企业参与实施重大国家战略。

### 三、夯实市场经济基础性制度，保障市场公平竞争

建设高标准市场体系，全面完善产权、市场准入、公平竞争等制度，筑牢社会主义市场经济有效运行的体制基础。

（一）全面完善产权制度。健全归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅的现代产权制度，加强产权激励。完善以管资本为主的经营性国有资产产权管理制度，加快转变国资监管机构职能和履职方式。健全自然资源资产产权制度。健全以公平为原则的产权保护制度，全面依法平等保护民营经济产权，依法严肃查处各类侵害民营企业合法权益的行为。落实农村第二轮土地承包到期后再延长 30 年政策，完善农村承包地“三权分置”制度。深化农村集体产权制度改革，完善产权权能，将经营性资产折股量化到集体经济组织成员，创新农村集体经济有效组织形式和运行机制，完善农村基本经营制度。完善和细

化知识产权创造、运用、交易、保护制度规则，加快建立知识产权侵权惩罚性赔偿制度，加强企业商业秘密保护，完善新领域新业态知识产权保护制度。

（二）全面实施市场准入负面清单制度。推行“全国一张清单”管理模式，维护清单的统一性和权威性。建立市场准入负面清单动态调整机制和第三方评估机制，以服务业为重点试点进一步放宽准入限制。建立统一的清单代码体系，使清单事项与行政审批体系紧密衔接、相互匹配。建立市场准入负面清单信息公开机制，提升准入政策透明度和负面清单使用便捷性。建立市场准入评估制度，定期评估、排查、清理各类显性和隐性壁垒，推动“非禁即入”普遍落实。改革生产许可制度。

（三）全面落实公平竞争审查制度。完善竞争政策框架，建立健全竞争政策实施机制，强化竞争政策基础地位。强化公平竞争审查的刚性约束，修订完善公平竞争审查实施细则，建立公平竞争审查抽



查、考核、公示制度，建立健全第三方审查和评估机制。统筹做好增量审查和存量清理，逐步清理废除妨碍全国统一市场和公平竞争的存量政策。建立违反公平竞争问题反映和举报绿色通道。加强和改进反垄断和反不正当竞争执法，加大执法力度，提高违法成本。培育和弘扬公平竞争文化，进一步营造公平竞争的社会环境。

#### **四、构建更加完善的要素市场化配置体制机制，进一步激发全社会创造力和市场活力**

以要素市场化配置改革为重点，加快建设统一开放、竞争有序的市场体系，推进要素市场制度建设，实现要素价格市场决定、流动自主有序、配置高效公平。

（一）建立健全统一开放的要素市场。加快建设城乡统一的建设用地市场，建立同权同价、流转顺畅、收益共享的农村集体经营性建设用地入市制度。探索农村宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，深化农村宅基地改革试点。深化户籍制度改革，放开放宽除个

别超大城市外的城市落户限制，探索实行城市群内户口通迁、居住证互认制度。推动公共资源由按城市行政等级配置向按实际服务管理人口规模配置转变。加快建立规范、透明、开放、有活力、有韧性的资本市场，加强资本市场基础制度建设，推动以信息披露为核心的股票发行注册制改革，完善强制退市和主动退市制度，提高上市公司质量，强化投资者保护。探索实行公司信用类债券发行注册管理制。构建与实体经济结构和融资需求相适应、多层次、广覆盖、有差异的银行体系。加快培育发展数据要素市场，建立数据资源清单管理机制，完善数据权属界定、开放共享、交易流通等标准和措施，发挥社会数据资源价值。推进数字政府建设，加强数据有序共享，依法保护个人信息。

（二）推进要素价格市场化改革。健全主要由市场决定价格的机制，最大限度减少政府对价格形成的不当干预。完善城镇建设用地价格形成机制和存量土地盘活利用

政策，推动实施城镇低效用地再开发，在符合国土空间规划前提下，推动土地复合开发利用、用途合理转换。深化利率市场化改革，健全基准利率和市场化利率体系，更好发挥国债收益率曲线定价基准作用，提升金融机构自主定价能力。完善人民币汇率市场化形成机制，增强双向浮动弹性。加快全国技术交易平台建设，积极发展科技成果、专利等资产评估服务，促进技术要素有序流动和价格合理形成。

（三）创新要素市场化配置方式。缩小土地征收范围，严格界定公共利益用地范围，建立土地征收目录和公共利益用地认定机制。推进国有企事业单位改革改制土地资产处置，促进存量划拨土地盘活利用。健全工业用地多主体多方式供地制度，在符合国土空间规划前提下，探索增加混合产业用地供给。促进劳动力、人才社会性流动，完善企事业单位人才流动机制，畅通人才跨所有制流动渠道。抓住全球人才流动新机遇，构建更加开放的国际人才交流合作机制。

（四）推进商品和服务市场提质增效。推进商品市场创新发展，完善市场运行和监管规则，全面推进重要产品信息化追溯体系建设，建立打击假冒伪劣商品长效机制。构建优势互补、协作配套的现代服务市场体系。深化流通体制改革，加强全链条标准体系建设，发展“互联网+流通”，降低全社会物流成本。强化消费者权益保护，探索建立集体诉讼制度。

## **五、创新政府管理和服务方式，完善宏观经济治理体制**

完善政府经济调节、市场监管、社会管理、公共服务、生态环境保护等职能，创新和完善宏观调控，进一步提高宏观经济治理能力。

（一）构建有效协调的宏观调控新机制。加快建立与高质量发展要求相适应、体现新发展理念宏观调控目标体系、政策体系、决策协调体系、监督考评体系和保障体系。健全以国家发展规划为战略导向，以财政政策、货币政策和就业优先政策为主要手段，投资、消费、

产业、区域等政策协同发力的宏观调控制度体系，增强宏观调控前瞻性、针对性、协同性。完善国家重大发展战略和中长期经济社会发展规划制度。科学稳健把握宏观政策逆周期调节力度，更好发挥财政政策对经济结构优化升级的支持作用，健全货币政策和宏观审慎政策双支柱调控框架。实施就业优先政策，发挥民生政策兜底功能。完善促进消费的体制机制，增强消费对经济发展的基础性作用。深化投融资体制改革，发挥投资对优化供给结构的关键性作用。加强国家经济安全保障制度建设，构建国家粮食安全和战略资源能源储备体系。优化经济治理基础数据库。强化经济监测预测预警能力，充分利用大数据、人工智能等新技术，建立重大风险识别和预警机制，加强社会预期管理。

（二）加快建立现代财税制度。优化政府间事权和财权划分，建立权责清晰、财力协调、区域均衡的中央和地方财政关系，形成稳定的各级政府事权、支出责任和财力相

适应的制度。适当加强中央在知识产权保护、养老保险、跨区域生态环境保护等方面事权，减少并规范中央和地方共同事权。完善标准科学、规范透明、约束有力的预算制度，全面实施预算绩效管理，提高财政资金使用效率。依法构建管理规范、责任清晰、公开透明、风险可控的政府举债融资机制，强化监督问责。清理规范地方融资平台公司，剥离政府融资职能。深化税收制度改革，完善直接税制度并逐步提高其比重。研究将部分品目消费税征收环节后移。建立和完善综合与分类相结合的个人所得税制度。稳妥推进房地产税立法。健全地方税体系，调整完善地方税税制，培育壮大地方税税源，稳步扩大地方税管理权。

（三）强化货币政策、宏观审慎政策和金融监管协调。建设现代中央银行制度，健全中央银行货币政策决策机制，完善基础货币投放机制，推动货币政策从数量型调控为主向价格型调控为主转型。建立现代金融监管体系，全面加强宏观



审慎管理，强化综合监管，突出功能监管和行为监管，制定交叉性金融产品监管规则。加强薄弱环节金融监管制度建设，消除监管空白，守住不发生系统性金融风险底线。依法依规界定中央和地方金融监管权责分工，强化地方政府属地金融监管职责和风险处置责任。建立健全金融消费者保护基本制度。有序实现人民币资本项目可兑换，稳步推进人民币国际化。

（四）全面完善科技创新制度和组织体系。加强国家创新体系建设，编制新一轮国家中长期科技发展规划，强化国家战略科技力量，构建社会主义市场经济条件下关键核心技术攻关新型举国体制，使国家科研资源进一步聚焦重点领域、重点项目、重点单位。健全鼓励支持基础研究、原始创新的体制机制，在重要领域适度超前布局建设国家重大科技基础设施，研究建立重大科技基础设施建设运营多元投入机制，支持民营企业参与关键领域核心技术创新攻关。建立健全应对重大公共事件科研储备和

支持体系。改革完善中央财政科技计划形成机制和组织实施机制，更多支持企业承担科研任务，激励企业加大研发投入，提高科技创新绩效。建立以企业为主体、市场为导向、产学研深度融合的技术创新体系，支持大中小企业和各类主体融通创新，创新促进科技成果转化机制，完善科技成果转化公开交易与监管体系，推动科技成果转化和产业化。完善科技人才发现、培养、激励机制，健全符合科研规律的科技管理体制和政策体系，改进科技评价体系，试点赋予科研人员职务科技成果所有权或长期使用权。

（五）完善产业政策和区域政策体系。推动产业政策向普惠化和功能性转型，强化对技术创新和结构升级的支持，加强产业政策和竞争政策协同。健全推动发展先进制造业、振兴实体经济的体制机制。建立市场化法治化化解过剩产能长效机制，健全有利于促进市场化兼并重组、转型升级的体制和政策。构建区域协调发展新机制，完善京津冀协同发展、长江经济带发

展、长江三角洲区域一体化发展、粤港澳大湾区建设、黄河流域生态保护和高质量发展等国家重大区域战略推进实施机制，形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的区域经济布局。健全城乡融合发展体制机制。

（六）以一流营商环境建设为牵引持续优化政府服务。深入推进“放管服”改革，深化行政审批制度改革，进一步精简行政许可事项，对所有涉企经营许可事项实行“证照分离”改革，大力推进“照后减证”。全面开展工程建设项目审批制度改革。深化投资审批制度改革，简化、整合投资项目报建手续，推进投资项目承诺制改革，依托全国投资项目在线审批监管平台加强事中事后监管。创新行政管理和服务方式，深入开展“互联网+政务服务”，加快推进全国一体化政务服务平台建设。建立健全运用互联网、大数据、人工智能等技术手段进行行政管理的制度规则。落实《优化营商环境条例》，完善营商环境评价体系，适时在全国范

围开展营商环境评价，加快打造市场化、法治化、国际化营商环境。

（七）构建适应高质量发展要求的社会信用体系和新型监管机制。完善诚信建设长效机制，推进信用信息共享，建立政府部门信用信息向市场主体有序开放机制。健全覆盖全社会的征信体系，培育具有全球话语权的征信机构和信用评级机构。实施“信易+”工程。完善失信主体信用修复机制。建立政务诚信监测治理体系，建立健全政府失信责任追究制度。严格市场监管、质量监管、安全监管，加强违法惩戒。加强市场监管改革创新，健全以“双随机、一公开”监管为基本手段、以重点监管为补充、以信用监管为基础的新型监管机制。以食品安全、药品安全、疫苗安全为重点，健全统一权威的全过程食品药品安全监管体系。完善网络市场规制体系，促进网络市场健康发展。健全对新业态的包容审慎监管制度。

**六、坚持和完善民生保障制度，促进社会公平正义**

坚持按劳分配为主体、多种分配方式并存，优化收入分配格局，健全可持续的多层次社会保障体系，让改革发展成果更多更公平惠及全体人民。

（一）健全体现效率、促进公平的收入分配制度。坚持多劳多得，着重保护劳动所得，增加劳动者特别是一线劳动者劳动报酬，提高劳动报酬在初次分配中的比重，在经济增长的同时实现居民收入同步增长，在劳动生产率提高的同时实现劳动报酬同步提高。健全劳动、资本、土地、知识、技术、管理、数据等生产要素由市场评价贡献、按贡献决定报酬的机制。完善企业薪酬调查和信息发布制度，健全最低工资标准调整机制。推进高校、科研院所薪酬制度改革，扩大工资分配自主权。鼓励企事业单位对科研人员等实行灵活多样的分配形式。健全以税收、社会保障、转移支付等为主要手段的再分配调节机制。完善第三次分配机制，发展慈善等社会公益事业。多措并举

促进城乡居民增收，缩小收入分配差距，扩大中等收入群体。

（二）完善覆盖全民的社会保障体系。健全统筹城乡、可持续的基本养老保险制度、基本医疗保险制度，稳步提高保障水平。实施企业职工基本养老保险基金中央调剂制度，尽快实现养老保险全国统筹，促进基本养老保险基金长期平衡。全面推开中央和地方划转部分国有资本充实社保基金工作。大力发展企业年金、职业年金、个人储蓄性养老保险和商业养老保险。深化医药卫生体制改革，完善统一的城乡居民医保和大病保险制度，健全基本医保筹资和待遇调整机制，持续推进医保支付方式改革，加快落实异地就医结算制度。完善失业保险制度。开展新业态从业人员职业伤害保障试点。统筹完善社会救助、社会福利、慈善事业、优抚安置等制度。加强社会救助资源统筹，完善基本民生保障兜底机制。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，改革住房公积金制度。

（三）健全国家公共卫生应急管理体系。强化公共卫生法治保障，完善公共卫生领域相关法律法规。把生物安全纳入国家安全体系，系统规划国家生物安全风险防控和治理体系建设，全面提高国家生物安全治理能力。健全公共卫生服务体系，优化医疗卫生资源投入结构，加强农村、社区等基层防控能力建设。完善优化重大疫情救治体系，建立健全分级、分层、分流的传染病等重大疫情救治机制。完善突发重特大疫情防控规范和应急救治管理办法。健全重大疾病医疗保险和救助制度，完善应急医疗救助机制。探索建立特殊群体、特定疾病医药费豁免制度。健全统一的应急物资保障体系，优化重要应急物资产能保障和区域布局，健全国家储备体系，完善储备品类、规模、结构，提升储备效能。

## 七、建设更高水平开放型经济新体制，以开放促改革促发展

实行更加积极主动的开放战略，全面对接国际高标准市场规则

体系，实施更大范围、更宽领域、更深层次的全面开放。

（一）以“一带一路”建设为重点构建对外开放新格局。坚持互利共赢的开放战略，推动共建“一带一路”走深走实和高质量发展，促进商品、资金、技术、人员更大范围流通，依托各类开发区发展高水平经贸产业合作园区，加强市场、规则、标准方面的软联通，强化合作机制建设。加大西部和沿边地区开放力度，推进西部陆海新通道建设，促进东中西互动协同开放，加快形成陆海内外联动、东西双向互济的开放格局。

（二）加快自由贸易试验区、自由贸易港等对外开放高地建设。深化自由贸易试验区改革，在更大范围复制推广改革成果。建设好中国（上海）自由贸易试验区临港新片区，赋予其更大的自主发展、自主改革和自主创新管理权限。聚焦贸易投资自由化便利化，稳步推进海南自由贸易港建设。

（三）健全高水平开放政策保障机制。推进贸易高质量发展，拓

展对外贸易多元化,提升一般贸易出口产品附加值,推动加工贸易产业链升级和服务贸易创新发展。办好中国国际进口博览会,更大规模增加商品和服务进口,降低关税总水平,努力消除非关税贸易壁垒,大幅削减进出口环节制度性成本,促进贸易平衡发展。推动制造业、服务业、农业扩大开放,在更多领域允许外资控股或独资经营,全面取消外资准入负面清单之外的限制。健全外商投资准入前国民待遇加负面清单管理制度,推动规则、规制、管理、标准等制度型开放。健全外商投资国家安全审查、反垄断审查、国家技术安全清单管理、不可靠实体清单等制度。健全促进对外投资政策和服务体系。全面实施外商投资法及其实施条例,促进内外资企业公平竞争,建立健全外资企业投诉工作机制,保护外资合法权益。创新对外投资方式,提升对外投资质量。推进国际产能合作,积极开展第三方市场合作。

(四)积极参与全球经济治理体系变革。维护完善多边贸易体

制,维护世界贸易组织在多边贸易体制中的核心地位,积极推动和参与世界贸易组织改革,积极参与多边贸易规则谈判,推动贸易和投资自由化便利化,推动构建更高水平的国际经贸规则。加快自由贸易区建设,推动构建面向全球的高标准自由贸易区网络。依托共建“一带一路”倡议及联合国、上海合作组织、金砖国家、二十国集团、亚太经合组织等多边和区域次区域合作机制,积极参与全球经济治理和公共产品供给,构建全球互联互通伙伴关系,加强与相关国家、国际组织的经济发展倡议、规划和标准的对接。推动国际货币基金组织份额与治理改革以及世界银行投票权改革。积极参与国际宏观经济政策沟通协调及国际经济治理体系改革和建设,提出更多中国倡议、中国方案。

## **八、完善社会主义市场经济法律制度,强化法治保障**

以保护产权、维护契约、统一市场、平等交换、公平竞争、有效监管为基本导向,不断完善社会主

义市场经济法治体系，确保有法可依、有法必依、违法必究。

（一）完善经济领域法律法规体系。完善物权、债权、股权等各类产权相关法律制度，从立法上赋予私有财产和公有财产平等地位并平等保护。健全破产制度，改革完善企业破产法律制度，推动个人破产立法，建立健全金融机构市场化退出法规，实现市场主体有序退出。修订反垄断法，推动社会信用法律建设，维护公平竞争市场环境。制定和完善发展规划、国土空间规划、自然资源资产、生态环境、农业、财政税收、金融、涉外经贸等方面法律法规。按照包容审慎原则推进新经济领域立法。健全重大改革特别授权机制，对涉及调整现行法律法规的重大改革，按法定程序经全国人大或国务院统一授权后，由有条件的地方先行开展改革试验和实践创新。

（二）健全执法司法对市场经济运行的保障机制。深化行政执法体制改革，最大限度减少不必要的行政执法事项，规范行政执法行

为，进一步明确具体操作流程。根据不同层级政府的事权和职能，优化配置执法力量，加快推进综合执法。强化对市场主体之间产权纠纷的公平裁判，完善涉及查封、扣押、冻结和处置公民财产行为的法律制度。健全涉产权冤错案件有效防范和常态化纠正机制。

（三）全面建立行政权力制约和监督机制。依法全面履行政府职能，推进机构、职能、权限、程序、责任法定化，实行政府权责清单制度。健全重大行政决策程序制度，提高决策质量和效率。加强对政府内部权力的制约，强化内部流程控制，防止权力滥用。完善审计制度，对公共资金、国有资产、国有资源和领导干部履行经济责任情况实行审计全覆盖。加强重大政策、重大项目财政承受能力评估。推动审批监管、执法司法、工程建设、资源开发、海外投资和境外国有资产监管、金融信贷、公共资源交易、公共财政支出等重点领域监督机制改革和制度建设。依法推进财政预算、公共资源配置、重大建设项



目批准和实施、社会公益事业建设等领域政府信息公开。

（四）完善发展市场经济监督制度和监督机制。坚持和完善党和国家监督体系，强化政治监督，严格约束公权力，推动落实党委（党组）主体责任、书记第一责任人责任、纪委监委监督责任。持之以恒深入推进党风廉政建设和反腐败斗争，坚决依规依纪依法查处资源、土地、规划、建设、工程、金融等领域腐败问题。完善监察法实施制度体系，围绕权力运行各个环节，压减权力设租寻租空间，坚决破除权钱交易关系网，实现执规执纪执法贯通，促进党内监督、监察监督、行政监督、司法监督、审计监督、财会监督、统计监督、群众监督、舆论监督协同发力，推动社会主义市场经济健康发展。

## **九、坚持和加强党的全面领导，确保改革举措有效实施**

发挥党总揽全局、协调各方的领导核心作用，把党领导经济工作的制度优势转化为治理效能，强化

改革落地见效，推动经济体制改革不断走深走实。

（一）坚持和加强党的领导。进一步增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，从战略和全局高度深刻认识加快完善社会主义市场经济体制的重大意义，把党的领导贯穿于深化经济体制改革和加快完善社会主义市场经济体制全过程，贯穿于谋划改革思路、制定改革方案、推进改革实施各环节，确保改革始终沿着正确方向前进。

（二）健全改革推进机制。各地区各部门要按照本意见要求并结合自身实际，制定完善配套政策或实施措施。从国情出发，坚持问题导向、目标导向和结果导向相统一，按照系统集成、协同高效要求纵深推进，在精准实施、精准落实上下足功夫，把落实党中央要求、满足实践需要、符合基层期盼统一起来，克服形式主义、官僚主义，一个领域一个领域盯住抓落实。将顶层设计与基层探索结合起来，充分发挥基层首创精神，发挥经济特

区、自由贸易试验区(自由贸易港)的先行先试作用。

(三)完善改革激励机制。健全改革的正向激励体系,强化敢于担当、攻坚克难的用人导向,注重在改革一线考察识别干部,把那些具有改革创新意识、勇于改革、善谋改革的干部用起来。巩固党风廉政建设成果,推动构建亲清政商关

系。建立健全改革容错纠错机制,正确把握干部在改革创新中出现失误错误的性质和影响,切实保护干部干事创业的积极性。加强对改革典型案例、改革成效的总结推广和宣传报道,按规定给予表彰激励,为改革营造良好舆论环境和社会氛围。

## 国务院第三次全国国土调查领导小组办公室关于印发《第三次全国国土调查技术问答（第三批）》的通知

各省、自治区、直辖市第三次国土调查领导小组办公室、自然资源主管部门，新疆生产建设兵团第三次国土调查领导小组办公室、自然资源主管部门，中央军委后勤保障部军事设施建设局：

针对各地提出的耕地恢复属性标注原则与标准、耕地坡度赋值问题，国务院第三次全国国土调查领导小组办公室近期开展了调研，

对有关情况进行了认真梳理归纳，并结合第三次全国国土调查实施方案、规程和有关标准等，编写了《第三次全国国土调查技术问答（第三批）》，现予以印发，请在具体工作中注意把握。

国务院第三次全国国土  
调查领导小组办公室

2020年6月10日

### 第三次全国国土调查技术问答

（第三批）

**问题 108：耕地恢复属性标注的原则和标准如何把握？**

《国务院第三次全国国土调查领导小组办公室关于调整第三次全国国土调查有关内容与要求的补充通知》（国土调查办发〔2019〕7号）要求，对第二次全国土地调查时的耕地及其后的新增耕地，现状是园地、林地、草地及坑塘水面等其他农用地的，在按

现状确定地类的同时，对于清理后可以直接恢复耕种的，标注“即可恢复”属性；对清理后不能直接恢复耕种，相关耕种设施需要采取一定工程措施重新修整后才能恢复耕种的，标注“工程恢复”属性。

各地在初始调查阶段结合本地实际，围绕标注恢复属性做了大量的研究和探索，大多数省份围绕耕作层和耕作设施是否破坏，是否

具备直接恢复耕种的条件，分别从开挖坑塘深浅或取土厚度，种植或占用时间长短，本地区种植果树、林木类型或品种，本地区地形地貌及坡度情况，本地区常见的简单清理措施，以及实际用途等方面细化了标注原则和标准，总体符合要求。同时，也有少数地方没有细化原则或标准，个别地方的细化原则和标准还存在一定问题。在总结各地细化原则和标准的基础上，全国三调办认为：

下列情形一般只能标注为“工程恢复”：

1. 开挖坑塘较深、排水后不能直接耕种的（具体深度可由各地根据实际情况确定）；

2. 实地灌溉等设施已损坏、不具备耕种条件的；

3. 种植桉树、构树、速生杨树等容易导致土壤表面板结、肥力严重破坏的；

4. 种植林木时间超过3年（“苗圃”除外）或实地已成林，恢复耕种难度大的；

5. 原耕地地块细化调查发现陡坡、斜坡、沟壑等实地不是耕地的土地。

下列情形不得标注恢复属性：

1. 属于新一轮退耕还林还草范围，实地已退耕的；

2. 实地位于25度以上陡坡的园地、林地和草地（以“三调”坡度图为准，可在坡度图完成后在数据库中整体删除此类图斑的恢复属性）；

3. 道路、河流、农田的防护林；

4. 因调查精度提高后图斑偏移、图斑边界勾绘差异等技术原因引起的地类变化。

各地要针对上述要求，在统一时点更新调查阶段对耕地恢复属性进行完善，特别注意纠正理解与做法上的偏差，不得以土地整治项目的实施范围简单地作为标注“即可恢复”的依据，也不得以“近期计划恢复为耕地”作为判断“即可恢复”的依据。

**问题 109：实地耕地坡度与坡度图结果不一致的如何赋值？**

耕地坡度属性原则上应严格按照国家基础地理信息中心检查合格的坡度图结果进行赋值。但对于由于DEM数据现势性不够，DEM数据与“三调”数据精度存在差异等原因造成的实地耕地坡度与坡度图结果不一致的情况，可按下列情形处理：

对于实地坡度和坡度图结果均不大于 $15^{\circ}$ 的，可按实地情况如实给耕地图斑赋值，并将调整图

斑标识上报，以备抽检。对于实地坡度不大于 $15^{\circ}$ 但坡度图结果大于 $15^{\circ}$ 的，或实地坡度大于 $15^{\circ}$ 但坡度图结果不大于 $15^{\circ}$ 的，凡调整坡度的耕地图斑，均需以实地照片或卫星遥感影像进行举证，并说明差异原因和实地坡度的确定依据。如果DEM数据已经更新，应同步更新坡度图，并上交两类数据。

# 自然资源部办公厅关于加强国土空间规划监督管理的通知

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：

建立国土空间规划体系并监督实施是党中央、国务院作出的重大决策部署，各级自然资源主管部门肩负国土空间规划监督管理的重大责任。要依法依规编制规划、监督实施规划，防止出现违规编制、擅自调整、违规许可、未批先建、监管薄弱以及服务意识不强、作风不实等问题，切实“严起来”。现就有关要求通知如下：

## 一、总体要求

（一）提高政治站位。认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，明确履职责任，加快机构整合、队伍融合，加强行业指导和监管，切实把“多规合一”改革精神落到实处，决不能身子进了新时代，思想还停留在过去。

（二）改进工作作风。统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，力戒形式主义、官僚主义。深化“放

管服”改革，在“多规合一”基础上全面推进规划用地“多审合一、多证合一”，提高审批效率。依法帮助行政相对人解决困难问题，保障项目及时落地，服务便民。

（三）严守廉政底线。坚持依法行政，把纪律和规矩挺在前面，进一步完善制度、规范程序，加强国土空间规划重点领域、重点岗位、重点环节的廉政风险防控，树立风清气正的行业形象。

## 二、规范规划编制审批

（一）严格按照中央精神，依法依规编制和审批国土空间规划，不在国土空间规划体系之外另行编制审批新的土地利用总体规划、城市（镇）总体规划等空间规划，不再出台不符合新发展理念和“多规合一”要求的空间规划类标准规范。

（二）建立健全国土空间规划“编”“审”分离机制。规划编制实行编制单位终身负责制；规划审查应充分发挥规划委员会的作用，



实行参编单位专家回避制度，推动开展第三方独立技术审查。

（三）下级国土空间规划不得突破上级国土空间规划确定的约束性指标，不得违背上级国土空间规划的刚性管控要求。各地不得违反国土空间规划约束性指标和刚性管控要求审批其他各类规划，不得以其他规划替代国土空间规划作为各类开发保护建设活动的规划审批依据。

（四）规划修改必须严格落实法定程序要求，深入调查研究，征求利害关系人意见，组织专家论证，实行集体决策。不得以城市设计、工程设计或建设方案等非法定方式擅自修改规划、违规变更规划条件。

### 三、严格规划许可管理

（一）坚持先规划、后建设。严格按照国土空间规划核发建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和乡村建设规划许可证。未取得规划许可，不得实施新建、改建、扩建工程。不得以集体讨论、会议

决定等非法定方式替代规划许可、搞“特事特办”。

（二）严格依据规划条件和建设工程规划许可证开展规划核实。规划核实必须两人以上现场审核并全过程记录，核实结果应及时公开，接受社会监督。无规划许可或违反规划许可的建设项目不得通过规划核实，不得组织竣工验收。

（三）农村地区要有序推进“多规合一”的实用性村庄规划编制和规划用地“多审合一、多证合一”，加强用地审批和乡村建设规划许可管理，坚持农地农用。严禁借农用地流转、土地整治等名义违反规划搞非农建设、乱占耕地建房等，坚决杜绝集体土地失管失控现象。

### 四、实行规划全周期管理

（一）加快建立完善国土空间基础信息平台，形成国土空间规划“一张图”，作为统一国土空间用途管制、实施建设项目规划许可、强化规划实施监督的依据和支撑。不得擅自更改底图、数据，确保数据规范、上下贯通、图数一致。

(二) 建立规划编制、审批、修改和实施监督全程留痕制度,要在国土空间规划“一张图”实施监督信息系统中设置自动强制留痕功能;尚未建成系统的,必须落实人工留痕制度,确保规划管理行为全过程可回溯、可查询。

(三) 加强规划实施监测评估预警,按照“一年一体检、五年一评估”要求开展城市体检评估并提出改进规划管理意见,市县自然资源主管部门要适时向社会公开城市体检评估报告,省级自然资源主管部门要严格履行监督检查责任。

(四) 将国土空间规划执行情况纳入自然资源执法督察内容,加强日常巡查和台账检查,做好批后监管。对新增违法违规建设“零容忍”,一经发现,及时严肃查处;对历史遗留问题全面梳理,依法依规分类加快处置。

## 五、严格干部队伍建设

(一) 规划领域涉及利益重大,严禁规划重点岗位公职人员配偶、

子女及其配偶在规划直接相关领域经商办企业。严查官商勾结、权力寻租、利益输送、失职渎职甚至包庇纵容充当“保护伞”等违纪违法行为。坚决遏制规划领域腐败现象,打造忠诚干净担当的干部队伍。

(二) 建立健全规划重点岗位干部轮岗交流制度,防范干部在同一岗位长期任职的廉政风险。

(三) 对违规编制、审批、修改规划,违规发放或变更规划许可,不按规定开展规划核实,插手干预规划实施监督管理等行为的单位或个人,一经发现,必须严肃处理。涉嫌违法违纪的,按有关规定移交纪委监委等有权机关调查处理;涉嫌犯罪的,移送司法机关。

文件执行中遇到的重大问题,及时向部报告。

自然资源部办公厅

2020年5月22日

# 自然资源部办公厅关于做好易地扶贫搬迁安置住房不动产登记工作的通知

有关省、自治区、直辖市自然资源主管部门：

坚决打赢脱贫攻坚战，如期实现全面建成小康社会目标，是党中央作出的庄严承诺，是重大政治任务，是国之大事。易地扶贫搬迁是脱贫攻坚的重要内容，为确保搬迁群众“搬得出、稳得住、能脱贫”，巩固脱贫攻坚成果，现就做好易地扶贫搬迁安置住房不动产登记工作通知如下：

## 一、尽快完善审批手续，做到应发尽发

有关地方各级自然资源主管部门要进一步提高政治站位，增强责任感、使命感，带着对搬迁群众的感情，切实做好易地扶贫搬迁安置住房不动产登记，尽快将不动产权证书发放到搬迁群众手中，给搬迁群众一颗“定心丸”。要以“十三五”期间建档立卡搬迁人口的安置住房为主，地方政府认定的非建档立卡同步搬迁人口的安置住房可一并纳入工作范围，特事特办，

设置绿色通道，统一组织，集中办理登记。

对手续完备的安置住房，于2020年底前完成登记发证。因规划许可、用地审批、竣工验收等手续不完善导致不能登记的，有关地方自然资源主管部门要加强与发展改革、扶贫等部门沟通协调，抓紧摸清情况，梳理问题清单。按照“缺什么补什么、谁审批谁负责”的原则，报请当地政府建立工作联动机制，采取联合会审方式，尽快统一完善相关手续，及时办理不动产登记，做到安置住房不动产权证书应发尽发。

## 二、分类办理登记，简化工作流程

各地要按照《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《新时期易地扶贫搬迁工作百问百答》（发改振兴〔2019〕1068号）要求，根据安置住房土地性质和取得方式、安置方式，分类办理安置住房不动产登记，并在不动产

登记簿和不动产权证书附记栏注明“易地扶贫搬迁保障性住房”。严格落实《关于免征易地扶贫搬迁有关政府性基金和行政事业性收费政策的通知》（财税〔2019〕53号）要求，对易地扶贫搬迁安置住房，一律不得收取不动产登记费。

使用国有土地建设的安置住房，按照国有建设用地使用权及房屋所有权办理登记。使用集体土地建设的安置住房，根据用地批准文件，办理宅基地使用权及房屋所有权登记或集体建设用地使用权及建（构）筑物所有权登记。安置住房首次登记和转移登记可合并办理。市、县人民政府应组织相关部门，统一获取办理安置住房登记所需规划、用地、竣工验收材料和搬迁群众身份证明、安置住房分配（购买）凭证等。

对回购商品房或公租房、共有产权房、合户安置房、个人无产权住房等特殊类型安置住房，按照《新时期易地扶贫搬迁工作百问百答》相关政策办理不动产登记。

### 三、建立工作台账，狠抓任务落实

有关省级自然资源主管部门要尽快对接搬迁项目主管部门，准确掌握本地区集中安置点和安置住房数量、分布，安置住房已登记的、具备登记条件尚未登记的数量，暂时不能登记的原因类型及其数量，建立健全工作台账，实行挂账管理。各有关省级自然资源主管部门要将上述情况形成书面材料，连同汇总表格，于6月5日前报部登记局。

部建立易地扶贫搬迁安置住房不动产登记月报制度，各有关省级自然资源主管部门应于每月5日前，如实上报上月工作进度。各有关地方要制订工作计划，完善相关政策，健全工作机制，拿出过硬措施，狠抓任务落实。部将适时对各地易地扶贫搬迁安置住房不动产登记工作进行通报和督导。

自然资源部办公厅  
2020年5月18日

# 自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门：

2020 年底基本完成宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作，是党中央部署的一项重要任务。近年来，各地按照党中央部署，稳步推进，取得了积极进展。但全国宅基地数量大、情况复杂，一些地方还存在农村地籍调查基础薄弱、登记资料管理不规范和信息化程度低等问题。尤其受新冠肺炎疫情影响，部分地方推进工作受阻，增加了按时完成任务的难度。为确保今年底完成党中央部署的这项任务，现就有关事项通知如下：

## 一、准确把握工作重点，坚持不变不换

各地要以未确权登记的宅基地和集体建设用地为工作重点，按照不动产统一登记要求，加快地籍调查，对符合登记条件的办理房地一体不动产登记。坚持不变不换原则，不动产统一登记制度实施前，各历史阶段颁发的宅基地和集体

建设用地使用权证书继续有效，对有房地一体不动产登记需求的，完成地上房屋补充调查后办理登记。

## 二、因地制宜，加快开展地籍调查

各地要加快地籍调查，全面查清宅基地和集体建设用地底数，对已调查登记、已调查未登记、应登记未登记、不能登记等情况要清晰掌握。正在开展地籍调查的，要加快推进调查和确权登记工作。尚未开展地籍调查的，要按照《地籍调查规程》《农村不动产权籍调查工作指南》等，因地制宜抓紧开展，形成满足确权登记需要的房地一体地籍调查成果。

各地可采取积极灵活的方式，完成宅基地和集体建设用地权属调查。对权利人因外出等原因无法实地指界的，可采取委托代理人代办、“先承诺、后补签”或网络视频确认等方式进行。要结合本地实际，选取合适的地籍测绘技术方法。有条件或靠近城镇的，可采用

解析法。不具备条件的，可利用现势性强的国土三调、农村土地承包经营权登记等形成的航空或高分辨率卫星遥感正射影像图，采用图解法获取界址、面积等信息。对暂不具备解析法和图解法条件的，可由市、县自然资源主管部门会同村委会组织人员，利用“国土调查云”软件结合勘丈法进行地籍测绘。

地籍调查成果通过验收后，应及时纳入不动产登记信息管理基础平台的地籍数据库进行统一管理，支撑不动产登记及相关管理工作。

### 三、积极化解疑难问题，依法依规办理登记

各地要认真落实《国土资源部中央农村工作领导小组办公室 财政部 农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》（国土资发〔2011〕178号）、《国土资源部 财政部 住房和城乡建设部 农业部 国家林业局关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2014〕101号）、《国土

资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）等文件要求，充分发挥乡村基层组织作用，推动解决宅基地“一户多宅”、缺少权属来源材料、超占面积、权利主体认定等问题，按照房地一体要求，统一确权登记、统一颁发证书，努力提高登记率。市、县自然资源主管部门可会同乡（镇）人民政府、村委会，组织群众以行政村为单位，统一申请登记，实现批量受理、集中办证。

对合法宅基地上房屋没有符合规划或建设相关材料的，地方已出台相关规定，按其规定办理。未出台相关规定，位于原城市、镇规划区内的，出具规划意见后办理登记。位于原城市、镇规划区外且在《城乡规划法》实施前建设的，在办理登记时可不提交符合规划或建设的相关材料；在《城乡规划法》实施后建设的，由村委会公告15天无异议，经乡（镇）人民政府审核后，按照审核结果办理登记。对乱占耕地建房、违反生态保护红线



管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，不得通过登记将违法用地合法化。

#### **四、充分利用信息系统登记，扎实做好成果入库和整合汇交**

各地要通过不动产登记系统，办理房地一体的宅基地和集体建设用地使用权登记。要充分运用信息化手段规范登记簿填写、审核和校验，确保登记簿内容全面、规范。因已有资料不详、确实无法填写的个别字段可填写斜杠“/”，并在备注栏内注明原因。在完成登簿的同时，将登记结果信息实时上传省级和国家级不动产登记信息管理基础平台。

各地要加快已有宅基地和集体建设用地及房屋登记资料清理整合和汇交入库。对原有数据不规范或不完整的，应尽快开展不动产单元代码补编等规范完善工作。对原有纸质登记资料尚未数字化的，要通过扫描、拍照等方式进行数字化处理。对缺少空间坐标信息的，可利用高分辨率正射影像图，完成

图形矢量化，编制地籍图，并将登记信息图形数据和属性数据关联，完善数据库；也可通过“国土调查云”软件勾绘宗地位置，补充界址点坐标等信息，或采取标注“院落中心点”作为宗地位置，录入权利人等属性信息，并在宗地图上注明“此图根据登记资料在正射影像图上标绘形成”。

各省级自然资源主管部门要将完成数据整合的农村地籍调查和不动产登记成果，以县（市、区）为单位，完成一个汇交一个，逐级汇交至国家级不动产登记信息管理基础平台。2021年底前，全国所有县（市、区）要完成汇交工作。

#### **五、加强组织实施，统筹协调推进**

地方各级自然资源主管部门要进一步提高政治站位，在地方政府领导下，压实工作责任，强化部门协作，积极争取工作经费，严格执行工作计划，加强组织实施，切实做好宣传发动、技术指导、业务培训、成果审核及入库汇交等，加

快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作。

各地要充分发挥确权登记对农村土地管理改革的基础支撑作用，将宅基地和集体建设用地使用权确权登记与集体经营性建设用地入市、城乡建设用地增减挂钩、全域土地综合整治、宅基地制度改革等有机结合，统筹推进相关工作。

各省级自然资源主管部门要加强工作调度，严格落实月报制度，掌握真实的工作进展情况，及时研究解决遇到的问题。部将适时对各省（自治区、直辖市）宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作进度进行通报、督导。

自然资源部

2020年5月14日

# 自然资源部办公厅关于做好疫情防控建设项目用地保障工作的通知

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，中央军委后勤保障部军事设施建设局，国家林业和草原局，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：

为认真贯彻党中央、国务院关于新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作部署，坚决打赢疫情防控阻击战，现就做好疫情防控应急建设项目用地保障工作通知如下：

## 一、支持疫情防控建设项目先行使用土地

对于疫情防控急需使用的土地，可根据需要先行使用；对选址有特殊要求，确需占用永久基本农田和生态保护红线的，视作重大项目允许占用。使用期满不需转为永久性建设用地的，使用结束后恢复原状，交还原土地使用者，不再补办用地手续。需要转为永久性建设用地的，待疫情结束后及时完善用地手续。同时，要做好被占地单位和群众的补偿安置。

## 二、坚持节约集约用地

科学合理安排用地，坚持节约集约用地。严禁与防控疫情无关的项目搭便车违规用地。

## 三、保障疫情防控建设项目用地计划指标

对疫情防控建设项目，新增建设用地计划指标应保尽保，计划指标挂账使用。地方计划指标不足的，疫情结束后由省级自然资源主管部门汇总形成项目用地批准清单，由国家统一核销计划指标。

## 四、创新工作方式

各级自然资源主管部门在正常用地审批中，要根据防控疫情需要，通过开展网上联审等，创新工作方式。可采取影像比对等方式，暂时取消永久基本农田占用和补划实地踏勘论证等户外要求。要围绕落实好“六稳”工作部署，抓紧做好交通、能源、水利等重大项目用地组卷报批工作，持续做好用地保障。

自然资源部办公厅  
2020年2月11日

# 山东省人民政府办公厅关于推进城镇低效用地再开发的意见

鲁政办字〔2020〕32号

各市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为贯彻落实习近平生态文明思想，深化土地供给侧结构性改革，提高存量资源配置效率，经省政府同意，现就推进城镇低效用地再开发及相关工作提出如下意见。

## 一、明确开发范围

城镇低效用地是指经第二次全国土地调查已确定为建设用地中的布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧的城镇存量建设用地，权属清晰、不存在争议。主要包括：

1. 产业转型升级类：国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业用地；不符合安全生产和环保要求的用地；“退二进三”产业用地。

2. 城镇更新改造类：布局散乱、设施落后，规划确定改造的老城区、城中村、棚户区、老工业区等。

3. 用地效益提升类：投资强度、容积率、地均产出强度等控制指标明显低于地方行业平均水平的产业用地；参照“亩产效益”评价改革确定的“限制发展类”企业名单认定的产业用地。

各市、县（市、区）政府在城镇低效用地调查基础上，合理确定本地区低效用地认定标准。加强省级统筹，省自然资源厅负责制定城镇低效用地再开发调查技术指南和数据库标准，建立统一的信息管理平台并实施动态管理。经审核纳入数据库的地块方可依照本意见有关政策进行再开发。

（责任单位：省自然资源厅、省发展改革委、省住房城乡建设厅、省生态环境厅，各市、县（市、区）政府。以下均需各市、县（市、区）政府落实，不再一一列出）

## 二、实施规划管控

各市、县（市）政府依据国土空间规划及相关规划，统筹考虑城

市功能再造、产业结构调整、生态环境保护、历史文化遗产、公共卫生安全等因素，编制城镇低效用地再开发专项规划，明确改造目标任务、性质用途、规模布局和时序安排等。专项规划编制要重点引导工业区、老旧小区连片改造，注重工业遗产保护与利用、老旧小区及周边区域综合改造提升，优先保障市政基础设施、公共服务设施等用地。专项规划经上一级自然资源主管部门核定，报同级政府批准后实施。项目实施主体根据再开发专项规划，编制项目实施方案，明确项目规模、开发强度、利用方向、资金平衡等内容，报所在市、县（市）政府批准后实施。涉及历史街区、不可移动文物、古树名木或历史建筑的要制订相应保护管理措施，按法定程序报批；涉及建设用地土壤污染的，严格按照《中华人民共和国土壤污染防治法》有关规定做好风险管控和修复。经批准的专项规划和项目实施方案及时向社会公示。（责任单位：省自然资源厅、省发展改革委、省工业和信息化

厅、省住房城乡建设厅、省生态环境厅、省文化和旅游厅）

### 三、规范开发模式

（一）政府收储改造。改造地块规划用途为商品住宅或城市基础设施、公共设施用地的，应由市、县（市）政府依法收回或收购，依法办理供地手续。在依法补偿基础上，可对原土地权利人采取物业返还等方式奖励。

（二）原土地使用权人改造。除应由政府收回的外，原土地使用权人可通过自主、联营、入股、转让等多种方式改造开发；纳入成片改造范围的地块，原土地使用权人可优先收购相邻宗地，归宗后实施整体改造；原土地使用权人分散的，可组建联合体实施再开发。在改造过程中，允许按规划对用地性质、建筑容量、建筑高度适当调整，可通过存量补地价、协议出让方式完善用地手续。

（三）原农村集体经济组织改造。涉及城中村集体建设用地改造的，在符合规划、用途管制和尊重群众意愿的前提下，可依法征收后

进行改造开发，允许集体经济组织自行或引入社会投资主体参与再开发。由政府组织改造用于经营性开发的，其土地出让收入可确定一定比例，按规定通过预算安排支持原农村集体经济组织用于新农村建设，具体比例由所在市、县（市、区）政府确定。

（四）市场主体改造。鼓励和引导有实力且有开发经验的企业参与再开发。在符合规划前提下，通过公开招标方式确定市场主体收购相邻地块，实施集中连片开发。

采取上述（二）（三）（四）模式改造开发为商业、旅游、娱乐等经营性用地，除按规定补缴土地价款及相关税费外，应依据相关规划要求，将该项目一定比例的土地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施等公益性项目建设，需移交公益性用地的项目类型、具体比例由各市、县（市、区）政府确定，并在项目实施方案中予以明确。对于改造地块不宜提供公益性用地的，在评估基础上，集体决策

确定应补缴的土地价款。评估基准日以依法受理补缴申请时点为准。

（责任单位：省自然资源厅、省财政厅、省住房城乡建设厅、省农业农村厅、省税务局）

#### 四、健全配套政策

（一）加强规划保障。各市、县（市）政府在编制国土空间规划时，应统筹安排低效用地再开发规划布局、用途管制等内容，并结合规划定期评估结果动态调整。对拆除重建方式实施的项目，因用地和规划条件限制无法实现盈亏平衡的，可通过政府补助、异地安置、容积率异地补偿等方式统筹平衡。

（责任单位：省自然资源厅）

（二）实施增存挂钩制度。对建设用地规模倒挂或规模空间不足的地区，严控新增用地。落实增存挂钩机制，根据当地上一年度再开发规模，按一定比例奖励新增用地指标。盘活的存量土地资源优先保障重大项目建设。（责任单位：省自然资源厅）

（三）加大财税金融支持力度。省级统筹整合相关财政资金，



支持各地开展低效用地再开发工作。市、县（市、区）土地增值税收入较上年增长超过8%以上的部分，省财政按分享收入60%比例给予补助。各市、县（市、区）政府要落实资金保障，重点支持“工改工”和公益性项目建设。根据再开发项目特点和需求，创新信贷金融产品，提供信贷支持。（责任单位：省财政厅、省税务局、省工业和信息化厅、省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省地方金融监管局、山东银保监局）

（四）强化倒逼促改措施。结合“亩产效益”评价改革工作，以县（市、区）为主体，开展工业企业分类综合评价，实施资源要素差别化配置政策。（责任单位：省工业和信息化厅、省自然资源厅、省生态环境厅、山东银保监局）建立自然资源、生态环境、市场监管、税务等多部门联合执法机制，运用综合手段倒逼企业加快转型升级或有序退出低效用地。（责任单位：省自然资源厅、省生态环境厅、省

市场监管局、省税务局、山东银保监局）

（五）发挥市场配置资源作用。通过完善交易规则、健全服务体系、降低交易成本等手段，鼓励引导低效用地进入土地二级市场流转，激发低效用地入市交易、盘活利用的积极性。（责任单位：省自然资源厅、省发展改革委、省财政厅、省工业和信息化厅、省地方金融监管局、省税务局）

（六）支持加快转型升级。在符合规划前提下，经批准利用现有房屋和土地兴办文化创意、科技研发、健康养老、工业旅游、众创空间、生产性服务业、“互联网+”等新业态的，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地为期5年的过渡期政策。5年期满或者涉及转让需要办理用地手续的，可按新用途、新权利类型、市场价办理相关用地手续。（责任单位：省自然资源厅、省发展改革委、省工业和信息化厅、省财政厅）

（七）鼓励异地搬迁改造。对需要异地搬迁且符合国家产业政

策的工业项目，经依法批准收回原国有土地使用权的，可以协议出让方式为原土地使用权人异地置换安排工业用地。腾退的工业项目用地在依法依规完成风险管控和修复，由当地政府收回后通过招拍挂方式出让的，可结合实际对企业给予支持。（责任单位：省自然资源厅、省发展改革委、省工业和信息化厅、省财政厅、省生态环境厅、省税务局）

（八）拓宽土地储备资金渠道。各市、县（市）政府要合理安排年度用于土地储备的资金和债券规模，加大资金投入。对列入再开发数据库、地方财政资金难以落实的项目，省级土地储备机构加大前期开发扶持力度。鼓励引导社会资金依法依规参与政府储备土地的前期开发。（责任单位：省自然资源厅、省财政厅、省地方金融监管局）

## 五、完善保障措施

（一）加强组织领导。各级政府要加强统筹协调，明确部门分

工，健全实施机制，强化政策协同，形成工作合力。

（二）维护合法权益。构建有效的沟通协商和信息公开机制，切实保障群众的知情权、参与权、监督权，妥善处理群众诉求。

（三）强化示范引领。选择部分市、县（市、区）作为示范区域，探索有效的工作运行机制和开发模式，注重运用多种手段破解工作难题，打造一批典型样板。

（四）实施评估通报。省政府组织相关部门对各市再开发情况进行评估通报，评估结果作为新增用地指标分配、财政奖励、评先树优的重要依据。

各地在实施城镇低效用地再开发过程中，要结合老旧小区改造、烂尾工程和闲置厂房治理等工作，加强政策集成和制度创新，统筹安排，联动施治，盘活存量资源，全面提升节约集约用地水平。

山东省人民政府办公厅  
2020年3月16日

# 印发关于推进开发区节约集约用地促进高质量发展的若干措施的通知

鲁自然资发〔2020〕1号

各市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

经省政府同意，现将《关于推进开发区节约集约用地促进高质量发展的若干措施》印发给你们，请认真贯彻实施。

山东省自然资源厅 山东省发展和改革委员会

山东省科学技术厅 山东省工业和信息化厅

山东省财政厅 山东省生态环境厅

山东省住房和城乡建设厅 山东省商务厅

山东省地方金融监督管理局 国家税务总局山东省税务局

2020年4月20日

## 关于推进开发区节约集约用地促进高质量发展的若干措施

为贯彻落实省委、省政府关于推动开发区体制机制改革创新促进高质量发展的决策部署，创新开发区用地管理制度，提高开发区节约集约用地水平，现制定如下措施。

**一、加强规划管控。**按照布局集中、产业集聚、用地集约的原则，加强产业规划和国土空间规划的

衔接，优化开发区空间布局，突出生产功能，明确主导产业，统筹产业集聚区与生活区、商务区、办公区等城市功能建设，引导综合设施合理设置、开放共享。坚持以产业发展为主，加强规划引领，发展以产业链为纽带的多层次、多样化产业空间载体，提高产业发展集聚度和土地投入产出率，把开发区打造

成产业集聚发展的主战场。（省发展改革委、省科技厅、省工业和信息化厅、省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省商务厅等按职责分工负责，各市、县（市、区）政府和各开发区管委会落实。以下均需各市、县（市、区）政府和各开发区管委会落实，不再一一列出）

**二、引导工业项目进区入园。**严格控制在开发区外安排新增工业用地，确需在开发区外安排重大或有特殊工艺要求的工业项目，须加强科学论证。化工投资项目原则上应在省政府认定的化工园区（含专业）、重点监控点内实施，并符合国土空间规划、产业发展规划等相关规划。对“退二进三”转型升级或开发区外“散乱污”整治搬迁改造企业，优先在开发区内安排建设用地或鼓励租赁标准厂房。（省发展改革委、省工业和信息化厅、省自然资源厅、省生态环境厅、省商务厅等按职责分工负责）

**三、鼓励土地混合利用立体开发。**鼓励工业、仓储、研发、办公、商业等用途用地混合布置、空间设

施共享，强化公共服务、市政基础设施功能混合。单一生产功能的园区或中小民营企业集中区域，在符合国土空间规划的前提下，可适当集中安排建设用地用于公共服务设施、职工集体宿舍等建设。各地在编制国土空间规划时，应加强地上地下空间统筹，明确地下空间开发利用的空间布局和管控要求，支持对生态绿地、交通用地、公共服务设施用地的地下空间单独开发建设，引导地下空间横向连通和地上地下空间一体化发展。（省自然资源厅牵头，省发展改革委、省工业和信息化厅、省住房城乡建设厅、省商务厅等配合）

**四、建立项目优选联审制度。**建立由发展改革、工业和信息化、自然资源、住房城乡建设、生态环境、招商等部门参加的联席审查制度，重点对项目产业政策、固定资产投资、能耗、环境、用地标准等论证，对建设单位经济实力、社会信誉等进行核实，明确项目履约监管主体、监管措施、违约处理方式，从源头上保证项目质量。（省发展

改革委、省工业和信息化厅、省财政厅、省自然资源厅、省生态环境厅、省住房城乡建设厅、省商务厅、山东省税务局等按职责分工负责)

**五、推行“标准地”制度。**各地要在开发区范围内，围绕事先评估、事前定标、事中承诺、事后监管等环节建立“标准地”制度体系。土地出让前，由开发区管委会组织开展“多评合一”，评估结果实现共享共用。土地出让时，明确土地出让的产业政策、投资、能耗、环境、建设、亩均税收等标准；在签订建设用地使用权出让合同时，开发区管委会与用地单位签订建设项目履约监管协议，明确用地标准、建设标准、企业承诺事项、违约责任等。建立“标准地”监管体系，根据“谁主管、谁负责”的原则，对依法开展土壤污染状况调查、项目建设、竣工验收、达产复核、股权变更等环节实施协同监管，按约定予以奖惩，项目正常运营后，转为按“亩产效益”评价改革结果，实施资源要素差别化配置，实现项目全生命周期管理。(省

发展改革委、省工业和信息化厅、省财政厅、省自然资源厅、省生态环境厅、省住房城乡建设厅、省商务厅、山东省税务局等按职责分工负责)

**六、推进高标准厂房建设。**支持和鼓励建设高标准厂房，除生产安全、工艺流程等有特殊要求外，不得建造单层厂房，具体建设标准按照国家、省有关规定执行。高标准厂房项目应明确产业定位，主导产业所占面积不低于高标准厂房总面积的70%，鼓励同行业企业、产业链上下游配套企业集聚发展。允许按幢、层等固定界限为基本单元分割登记和转让，但不改变用地性质和房屋用途。(省发展改革委、省工业和信息化厅、省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省商务厅等按职责分工负责)

**七、支持新型产业用地发展。**在开发区内支持融合研发、创意、设计、中试等新型产业用地发展，配建生活服务设施用地面积不超过项目总用地面积的15%。新型产业用地项目在达到土地出让合同

和履约监管协议中约定条件后，允许按相关规定对产业用房办理不动产分割登记和转移登记，配建生产生活服务设施不得分割转让、抵押。受让方以共用土地形式取得土地使用权的，不再单独分割土地使用权。各地在确定新型产业用地出让价格时，可探索按照不低于工业用地且不高于商业用地价格并结合开发主体自持物业比例等因素综合确定。（省发展改革委、省科技厅、省工业和信息化厅、省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省商务厅等按职责分工负责）

**八、多措并举推进存量土地资源盘活利用。**各地要对批而未供、闲置低效用地等存量土地调查摸底，绘制存量土地资源空间分布“一张图”。招商引资、项目选址优先使用存量土地。推进低效用地再开发，加大财税金融支持，除由政府按照有关规定统一开发改造外，鼓励原土地权利人通过自主、联营、入股、出租、转让（含分割转让）等方式进行盘活。加快建设土地二级市场，促进土地循环和节

约集约利用。（省自然资源厅牵头，省发展改革委、省工业和信息化厅、省财政厅、省住房城乡建设厅、省商务厅、山东省税务局、省地方金融监管局等配合）

**九、构建以信用为基础的监管机制。**对符合条件的企业投资项目，经企业自主选择后，按照政府制定的用地条件作出具有法律效力的书面承诺并将承诺履约情况记入信用记录，作为事中、事后监管的重要依据。开发区管委会应加强对项目建设经营过程的监管，将企业的违法违规行为等信息纳入省公共信用信息平台，通过“信用中国（山东）”进行公示。对于严重失信企业，按照相关规定实施联合惩戒。（省发展改革委、省工业和信息化厅、省财政厅、省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省商务厅、山东省税务局、省地方金融监管局等按职责分工负责）

**十、建立节约集约用地评价激励机制。**对开发区节约集约用地情况定期开展评价和年度监测统计，评价结果与开发区扩区、升级和新

增计划指标奖励等挂钩。适时开展节约集约示范区创建评选活动，评选一批实践特色鲜明、资源利用高效、生态环境良好、示范作用显著的开发区，总结推广先进经验，提升资源节约集约利用整体水平。

（省自然资源厅牵头，省发展改革委、省科技厅、省工业和信息化厅、

省财政厅、省生态环境厅、省商务厅、山东省税务局等配合）

各市、县（市、区）政府要加强对开发区节约集约用地工作的组织领导，相关部门加强配合，共同做好用地管理工作，促进开发区高质量发展。

# 山东省自然资源厅 山东省农业农村厅 山东省畜牧兽医局关于印发《山东省设施农业用地管理办法》的通知

鲁自然资规〔2020〕1号

各市人民政府：

经省政府同意，现将《山东省设施农业用地管理办法》印发给你们，请遵照执行。

山东省自然资源厅 山东省农业农村厅 山东省畜牧兽医局

2020年5月6日

## 山东省设施农业用地管理办法

**第一条** 为加强设施农业用地管理，促进现代农业健康发展，根据《自然资源部 农业农村部关于设施农业用地管理有关问题的通知》（自然资规〔2019〕4号），制定本办法。

**第二条** 本办法所称设施农业用地，是指农业生产中直接用于作物种植和畜禽水产养殖的设施用地，按功能分为生产设施用地和与生产直接关联的辅助设施用地。

（一）作物种植设施用地

生产设施用地是指直接用于作物设施种植（工厂化栽培）、育

种育苗大棚、连栋温室、日光温室、场内通道等设施用地。

辅助设施用地是指为生产服务的看护房、检验检疫监测、病虫害防控、农业灌溉、农资农机具存放场所等，以及与生产农产品直接关联的烘干晾晒、分拣包装、保鲜存储、积肥等设施用地。

（二）畜禽水产养殖设施用地

生产设施用地是指养殖中畜禽舍、养殖池、饲料配制场所、活动训练场所、产品收集场所、绿化隔离带、场内通道、进排水渠道等设施用地。



辅助设施用地是指与养殖生产直接关联的废弃物处理、检验检疫、消洗转运、冷藏存储及必要的管理用房等设施用地。

**第三条** 市、县级自然资源、农业农村、畜牧兽医主管部门负责设施农业用地的日常管理。

市级自然资源、农业农村、畜牧兽医主管部门负责对县级设施农业用地的监督管理。

**第四条** 设施农业建设应符合国土空间规划、村庄规划、农业发展规划。

市、县级自然资源、农业农村、畜牧兽医主管部门应对本区域范围内的设施农业用地情况进行调查摸底，合理布局设施农业用地，确定设施农业用地的数量和规模。

**第五条** 设施农业属于农业内部结构调整，可以使用一般耕地，不需落实耕地占补平衡。设施农业用地被非农业建设占用的，应依法办理建设用地审批手续，原地类为耕地的，应落实耕地占补平衡。

设施农业用地不再使用的，经营者应当于结束使用后1年内恢

复原土地用途，相关恢复要求在用地协议中予以明确。

**第六条** 设施农业建设应当按照保护耕地、节约集约利用土地的原则，尽量少占或不占耕地，避让永久基本农田。确需占用耕地的，应尽量占用劣质耕地，同时通过工程、技术等措施减少对耕地耕作层的破坏。

作物种植设施不破坏耕地耕作层的，可以使用永久基本农田，不需补划；破坏耕地耕作层、确实难以避让的，允许使用永久基本农田，但必须补划。

养殖设施用地原则上不得使用永久基本农田，确实难以避让，可以使用少量永久基本农田，但必须补划。使用永久基本农田数量不得超过项目总用地面积的30%。

补划的永久基本农田应做到数量不减、质量不降、布局稳定。

**第七条** 直接利用耕地进行作物种植、畜禽养殖，地面不硬化、不建设永久性建筑物的，不属于破坏耕地耕作层；硬化、挖损地面等

破坏种植条件、建设永久性建筑物的，属于破坏耕地耕作层。

对项目建设是否破坏耕地耕作层有异议的，由乡镇政府提出申请，县级自然资源主管部门会同农业农村主管部门进行认定。

**第八条** 根据生产规模和建设标准，按照节约资源、规模经营的原则，确定设施用地规模。

直接用于种植、养殖的生产设施用地规模，根据生产需要，按照设施农业用地标准合理确定。

辅助设施用地规模按以下标准执行：

（一）作物种植辅助设施用地规模，原则上控制在项目总用地面积的10%以内，最多不超过30亩，其中，看护房单层，用地面积控制在22.5平方米以内；

（二）水产养殖辅助设施用地规模，原则上控制在项目总用地面积的10%以内，最多不超过15亩；

（三）畜禽养殖辅助设施用地规模，按养殖类型予以区分。其中，畜类养殖辅助设施用地原则上控制在项目总用地面积的20%以内，

最多不超过50亩；禽类养殖辅助设施用地原则上控制在项目总用地面积的10%以内，最多不超过20亩。

养殖设施允许建设多层建筑，但须符合相关规划、建设安全和生物防疫等有关规定；实施多层养殖的畜类养殖设施，辅助设施用地面积可适当放宽，最多不超过60亩。

**第九条** 设施农业用地由农村集体经济组织或者经营者向乡镇政府备案，备案时需提交以下资料：

（一）农业设施建设方案，内容包括项目名称、用地单位、建设地点、设施类型、生产数量、用地规模、预估建设工期、拟经营年限、土地复垦措施及项目建设简易平面图、勘测定界图（含矢量坐标）；

（二）用地协议和土地流转经营合同；

（三）市、县级行业主管部门规定的其他资料。

**第十条** 经审查符合设施农业用地条件的，乡镇政府自收到申请材料之日起10个工作日内予以备

案，备案结果应于 10 个工作日内在当地农村集体经济组织公示栏予以公示，公示期 5 个工作日。

乡镇政府在完成用地备案后 10 个工作日内，将备案信息汇交至县级自然资源、农业农村、畜牧兽医主管部门。

**第十一条** 涉及使用永久基本农田的，乡镇政府应当将拟建设施农业用地的情况报县级自然资源主管部门，县级自然资源主管部门在 15 个工作日内进行现场踏勘，并对使用永久基本农田的必要性、是否破坏耕地耕作层以及永久基本农田补划可行性进行认定，出具意见。未经同意的，项目不得开工建设。

同意使用永久基本农田的，县级自然资源主管部门应及时编制永久基本农田补划方案。补划的永久基本农田原则上在本行政区域范围内，优先在永久基本农田储备区中补划。补划完成后，市、县级自然资源主管部门按照规定程序和要求及时上报补划资料，更新永久基本农田数据库。市级自然资源

主管部门要对补划的永久基本农田进行核查。

**第十二条** 各市、县（市、区）政府是设施农业用地监管的责任主体，市、县级自然资源、农业农村、畜牧兽医主管部门和乡镇政府要建立制度、明确职责、各司其职，同时加强信息共享与协调配合，形成联动机制，共同做好设施农业用地管理工作。

县级自然资源主管部门要加强设施农业用地管理的政策宣传，科学引导设施农业用地选址和节约集约用地，落实永久基本农田补划工作，做好设施农业用地信息上图入库和土地变更调查登记。

县级农业农村、畜牧兽医主管部门要加强政策宣传，主动公开农业发展规划、农业环境保护和疫病防控等相关规定，负责对设施农业布局选址、用地标准、建设方案的指导。

乡镇政府做好设施农业用地选址、备案、监督实施及信息汇交等工作，定期对设施农业项目建设、经营和用地协议履行等情况开

展现场核查，对项目的真实性、合法性负责。

**第十三条** 设施农业经营者必须按照用地协议使用土地，确保农地农用，严禁扩大设施农业用地范围。有下列行为的，必须依法依规办理建设用地手续。

（一）以农业为依托的休闲观光度假场所、各类庄园、酒庄、农家乐和经营性住宅；

（二）各类农业大棚、农业园区中建设的餐饮、住宅、会议、交易市场、仓储等非农业设施；

（三）工厂化农产品加工、展销场所；

（四）屠宰和肉类加工场所、病死动物专业集中无害化处理厂等；

（五）其他类型的永久性建筑。

**第十四条** 市、县级自然资源、农业农村、畜牧兽医主管部门通过信息化手段加强对设施农业用地的监管。县级自然资源主管部门或综合执法部门会同农业农村、畜牧兽医主管部门依据职责加强对设施农业用地的日常执法动态巡查，对擅自或变相将设施农业用地用于非农业建设、擅自或变相扩大设施农业用地规模的行为及时制止、责令限期纠正、依法依规严肃查处。

**第十五条** 本办法自印发之日起施行，有效期5年。《山东省国土资源厅 山东省农业厅 山东省海洋与渔业厅 山东省畜牧兽医局关于完善设施农用地管理的实施意见》（鲁国土资发〔2012〕3号）同时废止。

# 山东省自然资源厅关于印发《2020年度自然资源统一确权登记工作计划》的通知

鲁自然资字〔2020〕15号

各市自然资源和林业主管部门，省海洋局，厅机关各处室、厅属相关单位：

现将《2020年度自然资源统一确权登记工作计划》印发给你们，请抓好贯彻落实。

山东省自然资源厅

2020年2月29日

## 2020年度自然资源统一确权登记工作计划

根据《山东省自然资源统一确权登记总体工作方案》（鲁政字〔2019〕246号）部署要求，现制定2020年度自然资源统一确权登记工作计划如下：

### 一、主要任务

1. 开展部分自然保护地登记。省级完成面积约500平方千米自然保护地（暂定昆崮山国家级自然保护区、鲁山省级自然保护区、招虎山省级自然保护区等）的确权登记。

2. 开展部分河流登记。省级完成长度约500千米的河流（暂定沂河、大汶河干流）的确权登记。

3. 制定市级总体工作方案。各市制定本级自然资源统一确权登记总体工作方案，2020年8月底前以市政府名义印发，并报省自然资源厅备案。各市根据实际条件选择属于本级登记的自然资源开展统一确权登记工作。

4. 配合支持上级开展登记工作。配合上级登记机构开展涉及本行政区域内，由中央直接行使所有

权或委托地方政府代理行使所有权的自然资源确权登记。

5. 完成基础资料收集汇总。开展全省重点区域内各类自然资源统一确权登记资料收集汇总工作，依据国家自然资源划分标准和各类保护地管理或保护审批资料、第三次国土调查、自然资源专项调查等成果，摸清全省自然资源家底，为深入推进自然资源统一确权登记工作奠定基础。

6. 启动全省自然资源统一确权登记信息数据库建设。完成国家统一开发的自然资源登记信息系统在我省的部署；以不动产登记信息管理平台为基础，搭建全省自然资源统一确权登记数据库框架；完成 2020 年度自然保护地、河流等自然资源基础资料、成果数据及图表册资料上传入库，并开展初步分析和共享应用。

## 二、实施步骤

1. 制定具体项目实施方案。省厅对拟开展的各类自然保护地、河流等自然资源确权登记制定具体项目实施方案，明确工作目标、主

要任务、实施步骤、保障措施等，函送自然资源所在地市、县（市、区）政府。

2. 开展业务技术培训。组织项目具体承担单位及相关市县对《自然资源统一确权登记暂行办法》《自然资源确权登记操作指南（试行）》及项目实施方案等统一进行业务技术培训。

3. 抓好项目组织实施。加强实施监管，指导项目承担单位落实实施方案，按照“内业判读解译→外业调查核实→内业整理完善”的工作思路和作业方法，全面查清自然资源登记单元内自然资源权属状况、自然状况以及公共管制内容和用途管制要求等，按期为自然资源审核登簿提供基础成果。

4. 做好审核登簿工作。省厅组织有关部门对自然资源确权登记内容进行审核，会同自然资源所在地政府发布登记公告，公告期满无异议或异议不成立的，省级登记机构将登记事项记载于自然资源登记簿。

5. 加强成果梳理总结。对2020年度全省自然资源统一确权登记工作全面总结，形成工作报告；完成所有项目技术档案、工作报告、调查基础成果、登簿成果的整理、归档，汇入省自然资源统一确权登记信息数据库。

6. 完善自然资源统一确权登记技术操作细则。根据《自然资源确权登记操作指南（试行）》，结合我省工作实际，完善自然保护区、河流等自然资源统一确权登记技术操作细则，进一步明确相关工作流程、技术要求、资料处理、登记簿填写等具体要求。

### 三、保障措施

1. 加强组织领导。加快建立由省自然资源厅、省财政厅、省生态环境厅、省水利厅等部门组成的工作协调机制，明确工作责任，在省政府的领导下，统筹协调推进自然资源统一确权登记工作。成立省自然资源统一确权登记技术指导组，统筹指导自然资源统一确权登记法治化、规范化、标准化、信息化

建设。各市也要切实加强领导，统筹推进本地区自然资源统一确权登记工作，积极支持配合项目承担单位和相关单位开展工作，确保按期完成2020年各项工作任务。

2. 建立相关制度。制定自然资源确权登记项目实施和监督管理办法，建立检查、巡查、质量核查、月季报等制度，严格把控质量和进度。加强专项资金管理，指导督促各相关单位编制资金预算、使用和管理办法，确保专款专用，提高资金使用效益。

3. 强化队伍建设。结合我省工作开展，适时组织赴黑龙江、青海、西藏、甘肃等国家试点地区进行调研学习。加大技术培训力度，按照集中培训和专题研讨相结合的原则，组织登记机构业务骨干和相关单位技术人员，开展自然资源确权登记理论和实务培训。积极探索水流和矿产等自然资源三维登记，推进技术创新，打造高素质的自然资源确权登记专业队伍。

## 《土地估价专业知识大纲》发布

为指导土地估价从业人员学习土地估价专业知识，中国土地估价师与土地登记代理人协会组织专家编写了《土地估价专业知识大纲》。

大纲分四篇，共十五部分。其中，第一篇为土地制度法规政策，包括土地基础知识、土地管理知识、土地估价行业管理；第二篇为土地估价专业基础，包括国土空间规划、土地开发经营、建筑物与工程造价及机器设备评估、经济与金融知识、会计、统计与税收知识、不动产权籍调查；第三篇为土地估价理论与方法，包括地价理论、土

地估价基础、土地估价方法；第四篇为土地估价实务与案例，包括宗地估价实务、土地分等定级与公示地价体系建设实务、城市地价动态监测与征地区片综合地价评估实务。附录包括有关法律、法规和规范性文件，技术规程和标准，行业管理与自律文件等。

大纲分为学习目的、范围和基本要求，便于土地估价从业人员系统掌握土地估价专业知识的内容和要求。

《土地估价专业知识大纲》详见中估协网站 [www.creva.org.cn](http://www.creva.org.cn)。



## 2020 年度土地估价报告评审初审专家培训(网络) 会议顺利召开

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，刘占增会长、王永伟秘书长及我省新增补土地估价报告评审专家参加了会议。

受新冠肺炎疫情影响，为保证大家安全，此次会议采用了网络会议模式。王永伟秘书长主持会议并通报了土地估价报告评审相关工作情况。中估协和省协会报告评审专家、省协会学术教育委员会委员李磊就报告评审要点及注意事项

进行了讲解。刘占增会长分享了报告评审工作的经验，并就如何客观公正、保质保量做好报告评审工作提出建议和意见。

此次土地估价报告评审初审专家培训(网络)会议的顺利召开，为今后我省土地估价报告评审工作的顺利开展打下了良好基础。

山东省不动产登记代理  
与土地估价行业协会  
2020 年 4 月 14 日

## 司法评估机构名单库（土地方向）机构推选工作完成

根据中估协《关于开展 2020 年人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库（土地）机构推选工作的通知》（中估协发〔2020〕19 号），省协会组织开展了我省土地估价机构入库推选工作。我省备案土地估价机构 295 家，申报司法入库的有 228 家。根据中估协推选要求，除去受到行政和严重自律处罚、被列入失信人名单、2019 年没业绩或出具了五等及以下报告的机构，省协会最终推荐了 174 家会员机构，最终入库名单要由中估协筛选核定后公布。

## 山东省 2020 年《资产评估法》普法讲座暨土地估价机构负责人视频会议顺利召开



为帮助会员及时了解和掌握最新行业动态，加深对《资产评估法》和行业监督管理规定的认识和理解，防范执业风险，2020年6月12日，山东省不动产登记代理与土地估价行业协会举办了《资产评估法》普法讲座暨土地估价机构负责人视频培训会议。近300家土地估价机构会员单位的负责人参加了会议。

省自然资源厅自然资源开发利用处二级调研员段秀铭处长到会讲话，就土地估价行业监管工作

提出具体要求。他强调各土地估价机构要切实学会领会《资产评估法》和行业管理规定，严格执行土地估价报告电子备案制度，严格遵守土地估价技术标准和规范，加强报告质量管控，做到知法守法，依法依规执业。同时，希望机构能够积极参与我省自然资源评价评估工作，用高质量的工作成果，为各级自然资源主管部门提供技术服务和支持，为我省自然资源评价评估行业发展做出应有贡献。

本次会议特别邀请土地估价行业专家、中国土地估价师与土地登记代理人协会副秘书长、北京康正宏基房地产评估有限公司梁津副董事长，以《〈资产评估法〉中的法律责任与执业风险防范》为题进行了专题讲座，讲座结合了自然资源部关于土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作要求，对《资产评估法》有关评估程序的义务性规定、估价机构义务与禁止性行为、执业风险的来源与防范等内容

进行了深入解读。特别是通过引用大量的真实案例，以案说法、以案释纪、以案明责，让参会的土地估价机构负责人对《资产评估法》和土地估价行业管理规定有了更深的认识和理解，起到很好的警示作用。

今后，省协会将把《资产评估法》讲座纳入远程教育培训课件，实现普法常态化，帮助会员提升守法意识，规避法律风险，为推动行业健康发展提供有力保障。

# 关于进一步提高土地估价报告质量的指导意见

鲁土估协发[2020]14号

各土地估价会员单位：

根据《中华人民共和国资产评估法》、《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号）、《山东省国土资源厅关于开展土地估价报告抽查评议工作的通知》（鲁国土资字〔2014〕465号）等规定，自2014年以来，省协会组织完成了多批次土地估价报告抽查评议，并通过报告点评会对报告存在的典型问题及评审规则进行过多次讲解，但从2019年度评审情况看，我省土地估价报告仍存在一些共性问题。为贯彻落实自然资源部和省自然资源厅有关土地估价行业监督管理规定，帮助会员单位提升执业能力，降低执业风险，现就进一步提高土地估价报告质量提出如下指导意见：

## 一、充分认识提高土地估价报告质量的重要性

土地估价报告是土地估价机构和土地估价师的工作成果，是全

面、公正、客观地记述估价过程和估价成果的文书，能够客观反映其业务能力和技术水平，机构及其土地估价师对出具的估价报告依法承担法律责任。根据《中华人民共和国资产评估法》和《自然资源部办公厅关于发布〈土地估价行业“双随机、一公开”监督检查实施细则（试行）〉有关问题的通知》（自然资源办发〔2019〕39号）等规定，今后自然资源部和省自然资源厅均将加大对土地估价报告质量的抽查力度。希望各会员单位充分认识提高土地估价报告质量的重要性，切实加强内部质量管控，严格落实三级审核制度，保证估价结果的客观、合理。

## 二、贯彻执行土地估价报告电子备案制度

根据原国土资源部办公厅《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号）规定，土地估价中介机构完成的土地估价报告一律实行电子化备案。在向委托方

提交土地估价报告之前，机构应当登录全国土地估价监管系统网站“土地估价报告备案”功能模块进行报告备案，取得土地估价报告电子备案号。各会员机构应严格执行土地估价报告电子备案制度，对本机构完成的土地估价报告做到“应备尽备”，并保证报告正文和附件的完备性。资料上传完成后应检查是否存在文件格式转换错误和错传、漏传的情况，避免影响备案结果。

根据《资产评估法》和土地估价行业管理规定，省自然资源厅核发的备案函为土地估价机构执业的必备要件，各会员机构应在土地估价报告备案系统的机构资质文件栏目中上传备案函。企业备案信息发生变更的，及时替换上传新备案函，避免因备案函时效性问题引发不必要的法律后果。省协会会员登记与资信等级证书可在年检证明栏目中上传。

### 三、严格遵守土地估价技术标准 and 规范

各会员单位应加强对《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—

2014）、《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）等技术标准和规范性文件的学习，上传报告前应比照规定要求，对报告格式、方法选用、参数设定、逻辑关系等方面严格审查把关。为帮助会员进一步了解报告质量风险点和报告评审关注点，省协会梳理了评审中发现的一些共性问题，供大家学习参考（见附件）。

希望各会员单位高度重视报告质量，进一步规范执业行为，提高风险意识，自觉维护行业形象。今后省协会将按照省自然资源厅部署，继续开展对土地估价报告质量的随机抽查，并将强化抽查结果在资信评级、推选推介等方面的应用，同时也将继续通过报告点评会、专家技术援助等方式帮助会员提高报告质量，提升执业水平，推动行业健康发展。

附件：土地估价报告质量关注点（2020年版）

山东省不动产登记代理  
与土地估价行业协会  
2020年6月1日

附件：

## 土地估价报告质量关注点（2020年版）

### 一、报告电子备案问题

土地估价中介机构完成的土地估价报告均应实行电子化备案。在向委托方提交土地估价报告之前，土地估价中介机构应当登录全国土地估价监管系统网站（tdgj.mnr.gov.cn）“土地估价报告备案”功能模块进行报告备案，取得土地估价报告电子备案号。各会员机构应严格执行土地估价报告电子备案制度，对本机构完成的土地估价报告做到“应备尽备”。

### 二、报告形式要件问题

#### （一）机构备案函上传问题

应在土地估价报告备案系统资格文件栏目机构资质文件菜单中上传山东省自然资源厅（原山东省国土资源厅）印发的土地估价机构备案函；机构变更备案的，应及时更新上传新备案函，使用有效期内的机构备案编号；尚未完成备案的土地估价师不得签署正式报告。

#### （二）附件资料上传问题

土地估价报告备案上传附件内容应符合《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）（以下简称“《城镇土地估价规程》”）和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）（以下简称“4号文”）相关规定。

一般包括并不少于：报告签字盖章页、土地估价结果一览表盖章页、现场勘察表、估价委托书、宗地位置图、估价对象产权证明（特别是抵押目的评估缺少产权证附记页，易造成报告整体打分降档）、规划类资料（特别是出让目的报告）、估价对象现状照片等材料；市场比较法可比案例位置图、可比案例现场照片、成交信息等资料；估价师现场踏勘照片应体现签字估价师到现场、估价对象的整体利

用状况；特殊处理的依据文件、纪要等（如过去时点评估文件）。

（三）《基本信息表》方法选择填报问题

《基本信息表》中申报估价报告中采用的估价方法与实际采用方法应一致。易错点主要体现在未能正确选择剩余法一（适用于已建成建设用地）和剩余法二（适用于待开发建设用地）。

（四）签字、盖章问题

1、《城镇土地估价规程》中规定，土地估价报告应“由参加评估及符合估价资质的估价机构中的至少两名土地估价师签字”、“由签字土地估价师所在的估价机构法人代表签字”。法人代表签字处需要签字或盖章，缺失易造成报告整体打分降档。

2、报告签字盖章必须体现估价结果，即上传了盖章的估价结果一览表或土地估价报告（或技术报告）“估价结果”的盖章页（格式应符合报告规范格式要求）；因报告篇幅导致估价结果与估价师签字不在同一页的，应同时在估价结

果和估价师签字处盖章或上传盖章的估价结果一览表；估价师证书号应与附件中土地估价师证书一致。

3、土地估价师不得以个人名章、签字章代替签字，土地估价报告不得以估价（或财务、业务、分支机构）专用章代替机构公章。

在估价报告评审中，发现土地估价师未签字、土地估价报告未加盖机构公章或以估价专用章代替机构公章的，均属存在严重问题，将直接判定为“五等及以下”。

### 三、报告内容上的问题

土地估价报告应严格遵守《城镇土地估价规程》和4号文，当4号文个别内容与《规程》冲突时，以4号文为准。

#### 地价定义

1、地价定义设定依据要充分、表述清晰、合理、完整（市场状况、估价期日、用途、价格类型、年期、土地利用条件、土地开发程度、为何目的提供参考等）。

2、地价定义要前后一致，切忌测算过程与地价定义前后矛盾，



估价结果的价格内涵与地价定义不一致。如抵押目的的报告中“市场价格”、“抵押价值”界定不清晰，未正确处理优先受偿款：界定为“市场价格”的，应明确说明未考虑优先受偿的问题。界定为“抵押价值”的，应明确说明已考虑优先受偿权，测算过程中需有该部分内容。

3、对补缴地价评估，估价日期应以国土资源主管部门依法受理补交地价申请时点为准。地价定义应符合4号文，定义为正常市场价格。

## （二）地价影响因素

1、一般因素的描述土地价格的一般、普遍、共同的因素，不可太过宽泛，缺少基本的针对性。如估价对象位于章丘区龙山镇，应重点描述章丘区和龙山镇的整体情况，不应只描述济南市的整体情况。

2、区域因素描述要说明微观区位的概念，应突出待估宗地所在城镇内部区域条件对地价的影响，突出与估价对象的结合度。如估价

对象位于章丘区龙山镇，应重点描述估价对象所在区域的区域情况，镇驻地中心、边缘、驻地外，所在区域的交通、基础设施等情况。

3、个别因素要说明估价对象基本条件状况以及估价对象现状利用或规划利用等影响地价水平的因素，需要重点关注土地现状利用的状况与估价对象现状照片一致性。

4、地价影响因素具体描述的内容要全面，需符合规范格式要求。描述的内容要注意时效性，不要采用过时、陈旧的文字资料。因素内容的描述要有针对性，与估价对象的用途、利用条件、区位、价格水平等要有呼应，尤其需要注意与估价方法的中涉及的有关参数对应。如工业用地评估，避免房地产市场只描述住宅用途的地价和商品房价格。

## （三）估价依据和估价原则

1、估价依据注意关注列明与该项估价项目相关的依据文件，并注意相关文件的有效性。

2、估价原则应根据估价对象特点与估价目的有所选择,并使用规范语言描述,体现出报告中的应用。

(四) 出让目的报告应符合 4 号文

出让报告(含补缴地价款)的估价目的、地价定义、估价结果、估价依据、估价原则、方法选择、各个估价方法应用、报告附件等方面出现 5 处以上不符合 4 号文要求的,易造成报告整体打分降档。

#### 四、评估方法采用的问题

##### (一) 评估方法选择

土地估价报告应至少采用两种评估方法,否则视为严重疏误,存在被直接判定为“五等及以下”的风险。出让报告应按 4 号文规定,符合收益还原法、市场比较法、剩余法“三选一”,以及成本逼近法或公示地价修正系数法“二选一”。

在地价确定时应避免出现直接采用一种方法的结果作为最终结果(即避免方法选而不用,完全舍弃其他方法的测算结果),因土

地市场不发育等原因,确实无法满足上述要求的,应有详细的市场调查情况说明。

##### (二) 评估方法运用

###### 1、收益还原法

(1) 确定土地收益应采用符合当地当前市场的正常客观收益和费用水平,并假设该收益水平在出让年期内保持稳定(计算公式只能采用收益不变公式计算)。

(2) 用于测算收益水平的比较实例应不少于 3 个,且报告中收益的确定应包含市场比较法的测算过程。

(3) 确定还原率时应详细说明确定的方法和依据,应充分考虑投资年期与收益风险之间的关系。

(4) 需明确分析采用的是重置成本和重建成本,重点关注建筑物重置(重建)成本不应仅仅是建筑成本。

###### 2、市场比较法

(1) 市场比较法应描述案例选择的过程。优先选用正常市场环境下的实际交易实例,不采用竞价轮次较多、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的交易实例。

(2) 市场比较法选择的交易案例应客观真实，报告中应阐述案例选择的过程，并对案例的替代性进行说明。不得使用评估案例。

(3) 应科学合理编制完整、具有针对性、具体性的因素修正系数表，并明确因素修正的幅度和系数的具体理由，且注意系数取值与因素分析的一致性。

(4) 应准确无误计算参数数据，且应充分说明比准价格的权重比例取值理由。

(5) 按照 4 号文要求，各比较实例修正后的比准价格相差不能超过 40%；各比较实例的修正幅度不能超过 30%。

### 3、剩余法

(1) 剩余法应分为现状利用为待开发建设用地和已建成建设用地两种情形的技术思路，剩余法一适用于已建成建设用地，剩余法二适用于待开发建设用地。

(2) 剩余法一中不动产交易价格取值应有充分论证依据，应依

据客观交易价格，采用市场比较法或结合不动产的经营状况和市场条件运用收益还原法确定。

(3) 剩余法二测算开发完成后的不动产总价，应首先确定最佳开发利用方式；售价应取出让时当地市场同类不动产正常价格水平；利息计算中开发周期的确定一般不超过三年，如超过三年，需有充分可信的理由。

(4) 各个评估过程需要有准确、详细的公式、数值和测算的过程；税费已经使用增值税。

### 4、成本逼近法

(1) 使用成本逼近法进行评估时，首先应关注土地取得方式，设定土地的取得情形，合理确定土地取得成本费用的构成。

(2) 合理测算土地取得费。以土地征收方式取得土地的，土地取得费应按照区片综合地价确定。估价对象位于城市建成区外或远郊区域的，以估价对象周边区域平均征收补偿安置费用作为土地取得费。估价对象位于城市建成区内的，可合理选择估价对象周边区域

或类似地区的土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，经期日、区位等修正后，算术平均确定估价对象土地取得费。

(3) 国家或地方从土地出让收入或土地出让收益中计提（安排）的各类专项资金以及新增建设用地土地有偿使用费，不得计入土地成本；土地管理费已取消，不应再计入成本。

(4) 土地取得成本应参照当地正常情况下的客观费用水平确定，开发成本应参照当地同类土地的客观费用水平确定，应与基准地价、地价定义中的开发程度设定相对应。

(5) 方法运用过程中，参数取值依据应在报告中详细阐述，同时需对年期修正、区位因素及个别因素等其他修正进行说明。

## 5、基准地价系数修正法

(1) 需重点描述基准地价的适用性分析。基准日期已过三年的，需做适用性分析或提供可用

的依据，否则将造成报告整体打分降档。

(2) 不得使用基准日期已过六年的基准地价，否则视为存在严重疏误，将直接判定报告为“五等及以下”。

(3) 基准地价系数修正法中的地价内涵界定不清晰，缺少政府公布文件号及实施时间；待估宗地因素基准地价修正体系（条件说明表、条件指数表、容积率修正系数表、开发程度修正系数表）说明不完整。

(4) 估价对象因素描述应具体。如：估价对象南邻经十路，在临路状况描述中不应描述为“一面临路”应描述为“南邻经十路”。

## 五、其他需关注内容

1、地价确定的可信度分析不到位，出让地评估项目缺少出让底价的建议或底价建议过于简单。

2、估价结果和估价报告的使用说明不得过于空泛，缺少针对性分析或内容不完整。

3、附件与报告不一致（如面积、剩余年限等影响估价结果的数据），易造成报告整体打分不同程度降档。

4、诸如报告计算结果错误、估价结果前后不一致等影响估价结果的问题属于严重问题。

# 关于 2020 年度土地估价机构资信评级延期和暂停 土地登记代理中介机构信息报告备案的通知

鲁土估协发[2020]16 号

各会员单位：

2020 年以来，受新冠肺炎疫情影响，协会及会员单位的各项工作均受到一定影响。为保证本年度工作计划实施，同时也为会员提供便利，经山东省不动产登记代理与土地估价行业协会第三届十次常务理事会议研究决定，对部分工作如下调整：

## 一、2020 年度土地估价机构 资信评级延期

会员机构持有的《山东省土地估价机构会员登记与资信等级证书》有效期延长至 2020 年 12 月 31 日。期间因工商登记或备案信息发生变更的机构，可予以换发新证，其他机构则以省协会网站发布

的资信评级证书延期证明配合原证书使用。本年度资信评级材料申报开始时间将另行通知。

## 二、暂停 2020 年度土地登记 代理中介机构执业信息报告备案

会员机构持有的 2020 年 6 月 30 日到期的《山东省土地登记代理中介机构登记证书》有效期延长至 2021 年 6 月 30 日。期间因工商登记信息发生变更的机构，可予以换发新证，其他机构以省协会网站发布的证书延期证明配合原证书使用。

山东省不动产登记代理  
与土地估价行业协会  
2020 年 6 月 10 日

## 凝心聚力 共同战“疫”——致全体会员的一封信

各会员：

给您拜年了！春节本应是举国欢庆、阖家团圆的美好日子，但谁也不曾料想，鼠年开端，在武汉爆发的新型冠状病毒肺炎疫情短时间内蔓延到全国，千里之外的山东也未能幸免，防治形势异常严峻。面对疫情，习近平总书记作出重要指示，山东省也启动了重大突发公共卫生事件Ⅰ级响应，全力保障人民群众生命安全和身体健康。要打赢这样一场突如其来的疫情防控战，没有每一个老百姓的广泛参与是根本不可能做到的。我们虽没有医务工作者的专业能力去救死扶伤，没有钟南山院士那样的专业知识力挽狂澜，但作为以“自律、守信”为核心价值观的专业队伍，服从指挥、听从劝告、减少外出、佩戴口罩、不信谣言等这些都是举手之劳，也是我们每一个人都应该做到的。在这个特殊的时期，我们呼吁广大会员：

### 一、顾全防疫大局，服从政府部门指挥

为加强新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作，有效减少人员聚集，阻断疫情传播，更好保障人民群众生命和身体健康，国务院已经延长了春节假期。各会员单位可根据自身情况调整开工时间及工作安排，对已返工人员的管理应遵守国家相关规定及卫生与健康委员会的相关建议，未返工人员请自觉服从当地政府、居民委员会、村民委员会或者所属单位的指挥和安排，积极配合当地政府采取的应急处置措施，协助做好疫情防控工作。积极配合相关医务人员采取的调查、隔离、治疗和消毒等处置措施。

### 二、加强个人防护，减少不必要接触

此次新型冠状病毒主要通过近距离的呼吸道飞沫、人与人接触等途径传播。请大家春节期间不串门、不聚会、不聚餐，非必要不去

人口密集的公共场所，必须外出时自觉佩戴口罩，尽量避免近距离(1米以内)的面对面交流，减少接触，减少身边人群受到感染的可能。提倡居家和网络办公，近期到协会办理业务可优先通过电子邮件、微信、QQ和快递等方式解决。

### **三、履行社会责任，参与联防联控**

因为疫情严重，全国各地均加大了对湖北武汉返乡人员的排查，如有湖北武汉旅居史的人员，从现在开始观察自己和家人的健康状况，主动居家隔离14天，14天内不要走亲访友，不与外人接触。同时也请大家互相监督，如发现有来自湖北武汉的返乡人员没有遵守居家隔离的，及时给予劝诫或向当地卫生健康部门反映，群防群控、严防死守、共同努力保一方平安。

### **四、不听信散播谣言，避免恐慌就医**

请大家及时关注各级政府和卫生健康部门有关疫情通报，不信谣、不传谣，不在微信群、朋友圈发布和传播任何非官方确认的疫

情信息。目前新病毒尚未发现有特效药，不要轻信朋友圈所谓的治病良方，如果您或您的家人出现乏力、发热、干咳等呼吸道症状，请佩戴好医学口罩，并选择合适的交通方式，马上到就近的定点医院发热门诊就医。1月27日后山东首批48家互联网医院开通线上发热门诊，您也可以网上就医咨询，避免恐慌就医，造成交叉感染。如您还有疑问，也可以拨打当地市民服务热线咨询。

### **五、鼓励物资捐赠，合理表达爱心**

有条件的会员单位可与当地卫健委、疾控中心、应急管理统筹单位保持联系，积极参与到支持和保障活动中，但要听从统一安排。目前，武汉是全国疫情最严重的地区，部分医疗和生活物资还存在一定程度的短缺，鼓励有能力的会员通过正规渠道进行物资捐赠。各会员应合理表达爱心，物资走，人不走。须知，在这个特殊的情况下，作为普通人的我们，不乱跑、不添



乱，减轻行政负担和社会负担，就是一种帮忙，甚至是一份贡献。

“借问瘟君欲何往，纸船明烛照天烧”，我们相信，有习近平总书记的亲切关怀，有党中央、国务院的英明决策，有省委、省政府

的坚强领导，我们一定能够打赢这场防疫攻坚战！

加油武汉！加油山东！加油中国！

山东省不动产登记代理

与土地估价行业协会

2020年1月27日

# 关于进一步做好新型冠状病毒肺炎防控期间有关工作的通知

鲁土估协发〔2020〕4号

各会员单位：

根据山东省关于企业延期复工通知规定，企事业单位将于2020年2月10日后陆续复工开业。为进一步做好新型冠状病毒肺炎防控期间的各项工作，现将有关事宜通知如下：

## 一、凝心聚力，坚决拥护决策部署

各会员单位要深刻学习领会习近平总书记“始终把人民群众生命安全和身体健康放在第一位，把疫情防控工作作为当前最重要的工作来抓”等一系列重要指示精神，坚决贯彻党中央、国务院和省政府关于疫情防控的决策部署，积极配合疫情防控工作。单位中的党员同志要发挥先锋模范作用，带头坚守政治纪律和政治规矩，不信谣、不传谣、不造谣，行业一心，共克时艰，打赢这场抗击疫情的阻击战。

## 二、加强内部管控，做好自身防护

各会员单位复工开业前，应对全体员工春节期间活动情况进行排查，重点排查是否到过湖北特别是武汉等重疫区，或与疫区人员、本省确诊病例和疑似病例有过接触。如发现存在以上情况，应延迟其复工时间，并将有关情况报告当地疫情防控部门。

各会员单位复工开业后，要积极配合当地政府部门的要求做好疫情防控工作，自觉遵守疫情防控的各项规定。建议有条件的单位配备口罩、手套、消毒液等防护用品，建立办公场所定期消毒和员工健康监测制度，在疫情结束前，每天消毒并对员工进行体温检测，如发现员工出现疑似症状立即向有关部门报告。如单位出现确诊病例，请及时报告省协会。

## 三、相关工作安排

(一) 根据国家和省有关规定,在新型冠状病毒肺炎疫情得到有效控制之前,省协会将暂停举办现场培训班、点评会、座谈会等聚集性活动,以减少人员聚集传染,降低疫情发生风险,相关工作将采取通讯联络、网上办公、视频会议等措施解决,请随时关注省协会网站、QQ和微信联络群。各单位在办理机构备案、执业人员登记、开具证明等相关业务时,请提前通过电话、QQ、微信等方式与省协会秘书处工作人员联络,并尽量采取邮寄方式办理。

(二) 继续鼓励会员履行社会责任,积极爱心捐赠。会员单位在

疫情发生期间进行爱心捐赠的,请将详细捐赠信息发省协会邮箱(sdreva@126.com),省协会将统计纳入机构资信评级社会贡献指标。对会员单位在疫情防控、捐款捐助等方面的先进典型和感人事迹,省协会将通过网站、微信公众号等渠道公开宣传报道。

(三) 会员单位在疫情防控期间如遇到其他困难,可及时向省协会反映,省协会将尽所能提供帮助。

山东省不动产登记代理  
与土地估价行业协会  
2020年2月7日

# 践行社会责任 共抗肺炎疫情

## ——山东省不动产登记代理与土地估价行业战疫纪实

2020年伊始，一场没有硝烟的战争轰然打响，新冠肺炎疫情肆虐全国，各省确诊病例数量持续攀升，各行各业正常运营都受到严重影响。面对疫情，山东省不动产登记代理与土地估价行业众志成城、团结一心，遵照习近平总书记“始终把人民群众生命安全和身体健康放在第一位，把疫情防控工作作为当前最重要的工作来抓”等一系列重要指示精神，坚决贯彻党中央、国务院和省政府关于疫情防控的决策部署，人人防控，个个出力，

为打赢新冠肺炎疫情防控阻击战贡献力量。

### 协会倡议，行业一心共战疫

1月27日，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”）通过公众号和网站发布《凝心聚力、共同战疫一致全体会员的一封信》，号召全体会员坚决服从各级政府部门指挥，加强个人防护，减少不必要人员接触，履行社会责任，参与联防联控，不听信和散播谣言。同时倡议大家积极表达爱心，通过正规渠道向湖北武汉等疫区进行物资捐赠。

### 凝心聚力 共同战“疫”——致全体会员的一封信

来源：鲁土估协 鲁土估协 1月27日

各会员：

给您拜年了！料想，鼠年开端，国，千里之外的山书记作出重要指示保障人民群众生命战，没有每一个老

作者的专业能力去

作为以“自律、守信”为核心价值观的专业队伍，服从指挥、听从劝告、减少外出、佩戴口罩、不信谣言等这些都是举手之劳，也是我们每一个人都应该做到的。在这个特殊的时期，我们呼吁广大会员：

#### 一、顾全防疫大局，服从政府部门指挥

为加强新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作，有效减少人员聚集，阻

鲁土估协

微信号：SDREVA-WX



山东省不动产登记代理与土地估价行业协会官方公众号



子日子，但谁也不曾短时间内蔓延到全面对疫情，习近平总书记件 I 级响应，全力如其来的疫情防控我们虽没有医务工

业知识力挽狂澜，但作为以“自律、守信”为核心价值观的专业队伍，服从指挥、听从劝告、减少外出、佩戴口罩、不信谣言等这些都是举手之劳，也是我们每一个人都应该做到的。在这个特殊的时期，我们呼吁广大会员：

#### 一、顾全防疫大局，服从政府部门指挥

为加强新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作，有效减少人员聚集，阻

各会员单位积极响应，及时将倡议传达给企业员工并调整复工计划，切实保障员工的健康安全，减少人员流动对疫情的负面冲击，不给国家和政府添乱。广大从业人员互相鼓劲，保证在春节期间不聚会，不串门，待在家中学习、提高业务技能、锻炼身体，用严格自律抗击疫情。

### 部署安排，企业复工严防控

2月7日，针对山东省企事业单位将于2月9日后陆续复工的情

况，省协会印发《关于进一步做好新型冠状病毒肺炎防控期间有关工作的通知》，指导会员单位做好复工阶段新冠肺炎防控工作。要求企业复工开业前进行人员排查，复工开业后落实日常防控，建立办公场所定期消毒和员工健康监测制度，单位员工出现疑似和确诊病例，及时报告有关部门和省协会。各会员单位积极响应协会号召，纷纷制订疫情防控工作方案，抓好落实执行。



例：常务理事单位山东中兴泰和土地房产评估测绘有限公司对员工防疫监测

为减少人员流动和聚集性办公带来交叉感染风险，省协会暂停了现场培训班、点评会、座谈会等聚集性活动，取消了原定的调研和出差计划，调整了办公方式，相关工作通过网上办公、视频会议、快

递邮寄等方式解决。如会员登记和备案材料采用网上审核，证书使用快递免费邮寄会员；对部分业务非关键材料容缺受理，最大程度减少人员接触传染风险。



## 爱心捐赠，社会责任勇担当

疫情无情、人间有爱，湖北重疫区人民遭受的困难我们感同身受。协会秘书处工作人员第一时间每人自发捐款 1000 元，并筹集了部分防护物资支援湖北省土地估价与登记代理协会。协会党支部也组织全体党员进行了捐款。广大会员单位虽多为小微企业，但爱心不分大小，大家纷纷响应号召，通过

各种正规渠道捐款捐物，践行社会责任，支援抗疫斗争。涓涓爱心，汇流成河，根据会员申报情况统计，截至 3 月，协会会员单位累计捐款总额 141 万余元，另有部分单位捐赠了疫情防护物品，充分展现了山东不动产登记代理与土地估价行业队伍的社会担当！



例：省协会秘书处定向捐赠武汉部分物资



例：会员单位山东明嘉勘察测绘有限公司捐款 20 万元



例：会员单位山东亿华天土地房地产评估勘测规划有限公司捐款 221043 元

当前，新冠肺炎疫情防控仍未完全结束，山东省不动产登记代理与土地估价行业协会及全体从业人员，将在党中央的坚强领导和省

委省政府的统一部署下，与全国人民一道，众志成城、共克时艰，夺取疫情防控阻击战的最最终胜利。

附件：会员单位抗疫捐赠情况统计表

附件：

## 会员单位抗疫捐赠情况统计表

序号	单位名称	金额（元）/物资
1	山东亿华天土地房地产评估勘测规划有限公司	221043
2	山东明嘉勘察测绘有限公司	200000
3	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司	100000
4	山东仁诚土地房地产资产评估有限公司	67000
5	山东心宇土地房地产资产评估有限公司	15000
6	山东众合土地房地产评估有限公司	14450
7	烟台嘉信房地产评估有限责任公司	10000
8	山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司	10000
9	山东金庆房地产土地评估测绘有限公司	7000
10	菏泽惠诚地产评估咨询有限公司	5000
11	山东富润土地房地产资产评估有限公司	5000
12	山东坤泰土地房地产评估有限公司	5000
13	临清联信正清资产评估房地产估价事务所	3500
14	青岛大信房地产土地资产评估有限公司	3410.67
15	山东源丰房地产评估有限公司	3000
16	山东天义房地产土地评估公司	2000
17	山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司	2000
18	山东三一资产评估土地房地产估价有限公司	2000
19	日照凡杰土地房地产评估咨询有限公司	1000
20	青岛海德不动产评估有限公司	5000
21	青岛习远房地产土地评估造价咨询有限公司	20000
22	山东润宇土地房地产资产评估经纪有限公司	2000
23	山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司	10000
24	青岛衡元德地产评估策划有限责任公司	3000
25	滨州铭泰信诚土地房产评估有限公司	4800
26	山东广泰土地房地产评估测绘有限公司	3000
27	山东仁和土地房地产评估咨询有限公司	4800



序号	单位名称	金额（元）/物资
28	山东广和房地产土地评估咨询有限公司	19800
29	山东国建土地房地产评估测绘有限公司	100000
30	山东中盛土地房地产评估测绘公司	3000
31	青岛金土地房地产土地评估测绘有限公司	30000
32	山东正诚土地房地产评估有限公司	2000
33	东营金华土地资产评估有限责任公司	10000
34	青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司	6300
35	山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司	20000
36	山东正衡土地房地产评估勘测有限公司	127900
37	山东瑞得土地房地产评估咨询有限公司	70000
38	山东永平房地产评估有限公司	50000
39	山东鸿烨土地房地产资产评估有限公司	200
40	平邑金地地产评估中心（有限合伙）	1000
41	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司	8000
42	山东兴业土地房地产资产评估测绘事务所（普通合伙）	10000
43	烟台正盛土地房地产评估有限公司	22000
44	山东信和土地房地产资产评估测绘有限公司	3400
45	山东同泰土地房地产资产评估有限公司	200000
46	青岛中天兴业土地房地产评估有限公司	口罩 4000 个
47	山东金田勘察设计有限公司	消杀用品
48	济南应天土地评估咨询有限公司	消杀用品
49	烟台市诚信土地房地产资产评估测绘有限公司	食品
50	山东鸿烨土地房地产资产评估有限公司	物资

注：根据会员申报情况，按时间先后排序。

## 《山东不动产登记与估价》征稿启事

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

### 投稿注意事项：

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

2、投稿人应对内容真实性负责，文章中如有引用，请务必注明出处。

3、投稿邮件标题请注明“投稿”字样，邮件内容请注明作者姓名、单位、联系电话和电子邮箱。

4、本刊有权对稿件的排版和格式作合理修改，来稿一经审核通过，将通过电子邮件或电话方式告知投稿人。

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

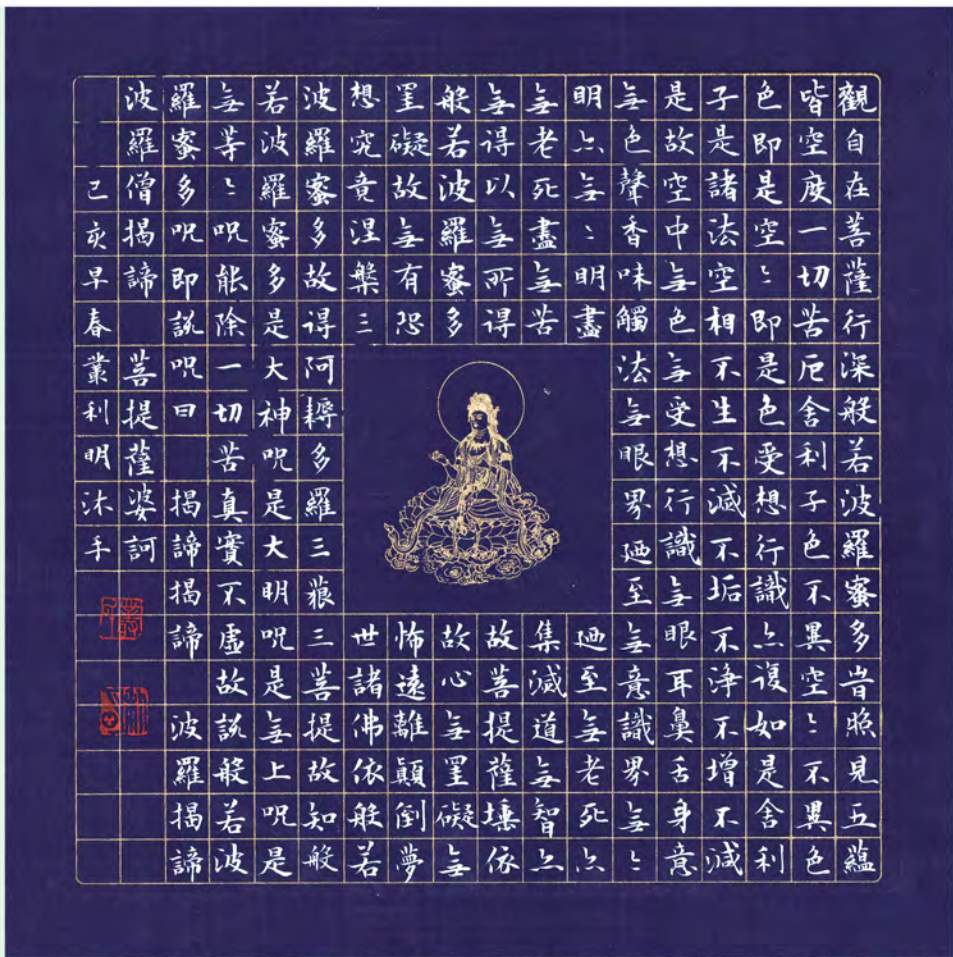
### 投稿方式：

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

联系人：潘凤玉

电话：0531-88521021

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会秘书处



作品：《小楷心经》作者：丛利明（山东金庆房地产土地评估测绘有限公司）



作品：《雪景》作者：王昭博（山东正诚土地房地产评估有限公司）



# SDREVA

## 山东不动产登记与估价

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

### 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会

地址：济南市经十路14717号齐源大厦A-401C

电话：0531-88521021/88925753

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

传真：0531-88521005

邮编：250014



官方微信平台