



# 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25期 / 2022年

内部资料 仅供交流



官方微信平台



# 卷首语

过去的一年,在广大会员的信任和支持下,省协会顺利完成理事会换届,圆满完成各项既定任务,党建和业务工作都取得了丰硕成果。2022年是协会第四届理事会工作开局之年,省协会将继续深入贯彻党的十九届六中全会精神,全面提升会员服务的水平和质量,做会员满意的答卷人。

我们将脱钩不脱管,在省自然资源厅和省民政厅的监管指导下,严格履行《资产评估法》赋予的法定职责,强化行业自律管理,规范会员执业行为,健全信用评价体系,助推行业规范发展。

我们将换届不换心,坚持为会员服务的初心使命,深入开展调研,帮助会员机构纾难解困。加强同自然资源、国资、银行、法院等部门的主动协调,优化会员机构的执业环境。

我们将稳步不固步,积极顺应社会组织改革和职业资格制度改革的新形势,全面贯彻自然资源“两统一”理念,统筹规划自然资源评价评估和不动产登记代理工作,高效、稳健推进协会建设和行业自律创新发展。

新时代、新征程。“十四五”规划已经开局,我国将开启全面建设社会主义现代化国家新征程,向第二个百年奋斗目标进军。让我们立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局,携手共建更加规范、诚信的自律体系,营造更加公平、公正的市场环境,共同推进自然资源评价评估和不动产登记代理事业高质量发展,共创行业更加美好的未来!

# 目录

## ■ 政策要闻

中办国办印发《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》.....	1
国家税务总局 自然资源部关于进一步深化信息共享 便利不动产登记和办税的通知.....	3
自然资源部办公厅关于征求《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定(征求意见稿)》《不动产登记代理人资格考试实施办法(征求意见稿)》意见的通知.....	6
山东省自然资源厅关于印发2022年度自然资源统一确权登记工作计划的通知.....	15
山东省自然资源厅关于印发黄河流域(山东段)重点自然资源统一确权登记工作方案的通知.....	19

## ■ 自律规范

协会2022年工作要点.....	22
关于缴纳2022年度会费的通知.....	24
关于开展2022年度不动产登记代理中介机构会员执业信息报告备案和换证工作的通知.....	26
关于征集山东省2022年继续教育授课课件的通知.....	27

## ■ 业界视点

大力推进评估企业数字化建设.....	29
从多个角度浅谈剩余法如何选用.....	35

## ■ 党建活动

省估协喜获多项荣誉奖项.....	37
党支部召开支委会部署疫情防控工作.....	38
初心绽芳华 巾帼展风采---山东广和党支部庆祝“三八”妇女节.....	39

## ■ 行业动态

协会组织秘书处工作人员开展“每周一学”学习活动.....	40
省协会学术教育委员会召开全体会议研究年度工作.....	42
省协会自律监督与权益委员会召开专题会议.....	44
省协会技术标准委员会召开会议研究年度工作.....	45

## ■ 会员风采

青岛德润土地房地产评估咨询有限公司.....	46
------------------------	----





## 中办国办印发《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》

新华社北京3月17日电 中共中央办公厅、国务院办公厅日前印发《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》(以下简称《方案》),并发出通知,要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。

《方案》指出,为统筹推进自然资源资产产权制度改革,落实统一行使全民所有自然资源资产所有者职责,探索建立全民所有自然资源资产所有权委托代理机制,开展试点工作。

《方案》强调,试点工作要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,深入贯彻习近平生态文明思想,以所有者职责为主线,以自然资源清单为依据,以调查监测和确权登记为基础,以落实产权主体为重点,着力摸清自然资源资产家底,依法行使所有者权利,实施有效管护,强化考核监督,为切实落实和维护国家所有者权益、促进自然资源资产高效配置和保值增值、推进生态文明建设提供有力支撑。

《方案》指出,全民所有自然资源资产所有者职责为主张所有、行使权利、履行义务、承担责任、落实权益。

《方案》明确,针对全民所有的土地、矿产、海洋、森林、草原、湿地、水、国家公园等8类自然资源资产(含自然生态空间)开展所有权委托代理试点。一是明确所有权行使模式,国务院代表国家行使全民所有自然资源所有权,授权自然资源部统一履行全民所有自然资源资产所有者职责,部分职责由自然资源部直接履行,部分职责由自然资源部委托省级、市地级政府代理履行,法律另有规定的依照其规定。二是编制自然资源清单并明确委托人和代理人权责,自然资源部会同有关部门编制中央政府直接行使所有权的自然资源清单,试点地区编制省级和市地级政府代理履行所有者职责的自然资源清单。三是依据委托代理权责依法行权履职,有关部门、省级和市地级政府按照所有者职责,建立健全所有权管理体系。四是研究探索不同资源种类的委托管理目标和工作重点。五是完善委托代理配套制度,探索建立履行所有者职责的考核机制,建立代理人向委托人报告受托资产管理及职责履行情况的工作机制。

《方案》提出，在各省（自治区、直辖市）和新疆生产建设兵团同步试点。到2023年，基本建立统一行使、分类实施、分级代理、权责对等的所有权委托代理机制，产权主体全面落实，管理权责更加明晰，资产家底基本摸清，资源保护更加有力，资产配置更加高效，收益管理制度更加完善，考核评价标准初步建立，所有者权益得到有效维护，形成一批可复制可推广的改革成果，为全

面落实统一行使所有者职责、修改完善相关法律法规积累实践经验。

《方案》要求，各地区各有关部门要精心组织推进试点工作。成立由自然资源部牵头的试点工作部际协调机制，试点地区要建立相应协调机制，推进相关工作。鼓励差别化探索，发现问题及时纠正，重大事项按程序及时向党中央、国务院请示报告。

# 国家税务总局 自然资源部关于进一步深化信息共享便利不动产登记和办税的通知

税总财行发〔2022〕1号

国家税务总局各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局,国家税务总局驻各地特派员办事处,各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门,新疆生产建设兵团自然资源局:

为深入推进不动产登记便利化改革,根据党中央、国务院关于优化营商环境的决策部署,按照中办、国办印发的《关于进一步深化税收征管改革的意见》以及《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》(国办发〔2019〕8号)工作要求,不断巩固拓展党史学习教育成果,现就进一步深化税务部门 and 自然资源主管部门协作、加强信息共享有关事项通知如下:

## 一、深化部门信息共享

税务部门和自然资源主管部门要立足本地信息化建设实际,密切加强合作,以解决实际问题为导向,合理确定信息共享方式,及时实现共享实时化。2022年底前,全国所有市县税务部门和自然资源主管部门应实现不动产登记涉税业务的全流程信息实时共享。

**(一) 信息共享内容。**自然资源主管部门应向税务部门推送统一受理的不动产登记申请和办税信息。主要包括:权利人、证件号、共有情况、不动产单元号、坐落、面积、交易价格、权利类型、登记类型、登记时间等不动产登记信息,以及办理纳税申报时所需的其他登记信息。

税务部门应向自然资源主管部门推送完税信息。主要包括:纳税人名称、证件号、不动产单元号、是否完税、完税时间,以及办理不动产登记时所需的其他完税信息。

**(二) 信息共享方式。**各省、自治区、直辖市和计划单列市(以下简称各省)税务部门和自然资源主管部门原则上应通过构建“省对省”模式实现信息共享,即两部门在省级层面打通共享路径,通过政务服务平台或连接专线实现不动产登记和办税信息实时共享。

条件暂不具备的,可由省税务部门与自然资源主管部门协商,以接口方式实现信息实时共享;对不动产登记信息

管理基础平台已迁移至电子政务外网的市县,可通过调用省税务部门部署于电子政务外网的数据接口实现信息实时共享;已实现信息实时共享的市县暂可保持原有共享方式。各省自然资源主管部门要积极创造条件,会同税务部门推动实现“省对省”模式。

**(三) 信息共享要求。**各省税务部门和自然资源主管部门要强化部门协作,共同研究确定信息共享方式、制定接口规范标准、完成接口开发,确保不动产登记和办税所需信息实时共享到位。要建立安全的信息共享物理环境、网络环境、数据加密与传输机制,保障数据安全。要制定信息共享安全制度,共享信息仅用于不动产登记和办税工作,防止数据外泄,确保信息安全。

各省税务部门和自然资源主管部门要深入推进“以地控税、以税节地”工作,以不动产单元代码为关键字段,加强地籍数据信息的共享。税务部门要加快构建基于地理信息系统的城镇土地使用税、房产税税源数据库,不断提升税收征管质效;自然资源主管部门要加强地籍调查工作,在不动产登记信息管理基础平台上,建立健全地籍数据库,推进地籍数据信息的共享应用。

## 二、大力推进“一窗办事”

税务部门和自然资源主管部门要在巩固“一窗受理、并行办理”工作成果基础上,以部门信息实时共享为突破口,大力推进信息化技术支撑下的线上线下“一窗办事”。不动产登记和办税联办业务原则上应该通过“一窗办事”综合窗口受理,不得通过单一窗口分别受理、串联办理。2022年底前,全国所有市县应实现不动产登记和办税线下“一窗办事”;2023年底前,全国所有市县力争实现不动产登记和办税“网上(掌上)办理”。

**(一) 线下实现“一窗办事”。**各省税务部门和自然资源主管部门要统一线下综合受理窗口业务规范,坚决取消违法违规的前置环节、合并相近环节,对退税、争议处理等特殊业务,可单独设置业务窗口,进一步改善企业群众办事体验。要积极推动税务部门税收征管系统与自然资源主管部门不动产登记系统对接,应用信息化手段整合各部门业务,将纸质资料“现场传递”提升为电子资料“线上流转”。要认真梳理优化办理流程,在综合受理窗口统一收件、统一录入后,自然资源主管部门不动产登记系统自动将税务部门所需信息推送至税收征管系统。税务部门并行办理税收业务,及时确定税额,为纳税人提供多



渠道缴纳方式,力争实现税费业务现场即时办结。纳税人完税后,税收征管系统向自然资源主管部门不动产登记系统实时反馈完税信息,自然资源主管部门依法登簿、发证。

**(二) 积极推进线上“一窗办事”。**各省税务部门和自然资源主管部门要围绕智慧税务建设和“互联网+不动产登记”的目标,加强网上不同业务系统相互融合,实行“一次受理、自动分发、集成办理、顺畅衔接”,实现登记、办税网上申请、现场核验“最多跑一次”或全程网办“一次不用跑”。各省要结合本地区实际,明确“一窗办事”平台开发层级和应用范围,统筹加快手机APP、小程序等开发应用,逐步实现不动产登记和办税全程“掌上办理”。要打通信息数据壁垒、统一流程环节,实现线上线下业务办理有机贯通衔接。

### 三、切实保障各项任务有序落地

税务部门和自然资源主管部门要从党史学习教育中汲取继续前进的智慧和力量,切实为群众办实事解难题,增强群众的获得感和满意度。

**(一) 提高政治站位。**各省税务部门和自然资源主管部门要高度重视不动产登记和办税便利化,将此项工作作为巩固拓展党史学习教育成果的有力措

施。要向当地党委、政府主动汇报工作情况,积极争取党委和政府的信息数据、经费、技术、场地等方面给予支持。要努力将不动产登记和办税打造为本地优化营商环境的“排头兵”,持续规范办事流程,不断提升服务质效,营造和谐稳定、可持续的政务服务环境。

**(二) 细化任务措施。**各省税务部门和自然资源主管部门要尽快研究制定适合本地区的实施方案,明确目标任务,细化具体措施。对本辖区范围内尚未实现信息共享的市县,要及时统计梳理,分析原因,制定时间表、任务图,逐一挂账销号。要坚持问题导向,因地制宜采取创新举措,及时解决存在问题。

**(三) 狠抓责任落实。**各省税务部门和自然资源主管部门要围绕目标加大绩效考评和督导力度,严格工作标准,压实职责任务。必要时联合开展实地督查,跟踪指导,督促工作落实,确保各市县按期实现工作任务,及时将便利化改革成效惠及广大群众。

自然资源部 国家税务总局

2022年1月7日

# 自然资源部办公厅关于征求《不动产登记代理 专业人员职业资格制度规定(征求意见稿)》 《不动产登记代理人职业资格考 试实施办法(征求意见稿)》意见的通知

自然资办函〔2022〕323号

各省(区、市)自然资源主管部门,新疆  
生产建设兵团自然资源局,各有关单  
位:

根据国家职业资格改革工作要求,  
我部起草了《不动产登记代理专业人员  
职业资格制度规定(征求意见稿)》《不  
动产登记代理人职业资格考  
试实施办法(征求意见稿)》,现征求你们意见,请  
于2022年3月20日前将相关意见反馈自  
然资源确权登记局。

联系电话:010-66562203

传 真:010-66558201

电子邮箱:wjian@creva.sina.net

地 址:北京市西城区阜内大街  
64号自然资源部自然资源确权登记局

(请在信封上注明“不动产登记代理专  
业人员职业资格制度规定及考试实施  
办法征求意见”字样)

邮 编:100812

附件:1.不动产登记代理专业人员  
职业资格制度规定(征求意见稿)

2.不动产登记代理人职业资格考  
试实施办法(征求意见稿)

3.起草说明

自然资源部办公厅

2022年3月3日

附件1

# 不动产登记代理专业人员职业资格制度规定 (征求意见稿)

## 第一章 总则

**第一条【制定依据】** 为加强不动产登记代理专业人员队伍建设,规范不动产登记代理行为,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《不动产登记暂行条例》《自然资源统一确权登记暂行办法》和国家职业资格制度有关规定,制定本规定。

**第二条【适用范围】** 本规定适用于在不动产登记代理服务机构,从事水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源和土地、海域以及房屋、林木等定着物的不动产登记代理相关业务的专业人员。

**第三条【资格设置】** 国家设立不动产登记代理专业人员水平评价类职业资格制度,面向全社会提供不动产登记代理专业人员能力水平评价的服务,纳入国家职业资格目录。

**第四条【资格分级】** 不动产登记代理专业人员职业资格分为不动产登记代理人、高级不动产登记代理人2个级别。不动产登记代理人实行统一考试的评价方式。高级不动产登记代理人职业资格评价的具体办法另行规定。

不动产登记代理专业人员英文译

为:Real Estate Registration Agent

**第五条【从业范围】** 通过不动产登记代理人资格考试并取得职业资格证书的人员,表明其已具备从事水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源和土地、海域以及房屋、林木等定着物的不动产登记代理相应级别专业岗位工作的职业能力和水平。

**第六条【组织架构】** 自然资源部按照国家职业资格制度有关规定,负责制定不动产登记代理专业人员职业资格制度,并对实施情况进行指导、监督和检查。中国土地估价师与土地登记代理人协会具体承担不动产登记代理专业人员职业资格的评价与管理工作。

## 第二章 考试

**第七条【组织方式】** 不动产登记代理人职业资格实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度。原则上每年举行1次。

**第八条【监督指导】** 自然资源部对中国土地估价师与土地登记代理人协会实施的考试工作进行监督和检查,指导中国土地估价师与土地登记代理人协会确定考试科目、考试大纲、考试试题和考试合格标准等。

**第九条【组织实施】** 中国土地估价师与土地登记代理人协会负责不动产登记代理人职业资格考试组织实施工作,组织成立资格考试专家委员会,研究拟定考试科目、考试大纲、考试试题和考试合格标准等。

**第十条【报名条件】** 凡遵守中华人民共和国宪法、法律、法规,具有高等院校专科及以上学历的人员,可以申请参加不动产登记代理人职业资格考试。

**第十一条【资格证书】** 不动产登记代理人职业资格考试合格的,由中国土地估价师与土地登记代理人协会颁发自然资源部监制,中国土地估价师与土地登记代理人协会用印的《中华人民共和国不动产登记代理人职业资格证书》(以下简称“不动产登记代理人资格证书”)。

证书在全国范围有效。

**第十二条【违规处罚】** 对以不正当手段取得不动产登记代理人资格证书的,按照国家专业技术人员资格考试违纪违规行为处理规定处理。

### 第三章 职业能力

**第十三条【守法守规】** 不动产登记代理专业人员应当遵守国家法律、相关法规和行业管理规范,维护国家和社会公共利益及委托人的合法权益,恪守职

业道德。

**第十四条【开展业务前提】** 不动产登记代理专业人员在登记代理活动中,应当以委托人自愿委托为前提,独立、公正地代理登记业务。

**第十五条【职业能力】** 取得不动产登记代理人资格证书,表明其应当具备以下职业能力:

(一)代理登记申请、确权指界、地籍调查,领取不动产权证书等;

(二)收集、整理权属来源证明及其他相关材料;

(三)协助权利人办理权属争议相关事项;

(四)依法查询登记资料、查证产权;

(五)提供登记及地籍管理相关法律政策和技术咨询;

(六)提供整合和整理不动产登记资料、开发建设和升级维护不动产登记信息管理基础平台、地籍数据库等服务;

(七)与登记业务相关的其他受托事项。

**第十六条【继续教育】** 不动产登记代理专业人员应当遵守国家专业技术人员继续教育有关规定,接受不动产登记代理行业组织等的继续教育,不断更

新专业知识,提高职业素质和业务能力。

#### 第四章 登记

**第十七条【设立登记制度】** 不动产登记代理专业人员实行登记服务制度。登记服务的具体工作由中国土地估价师与土地登记代理人协会负责。

**第十八条【登记前提】** 不动产登记代理专业人员应依托不动产登记代理机构从事不动产登记代理业务。

**第十九条【行业协会职责】** 中国土地估价师与土地登记代理人协会定期向社会公布不动产登记代理专业人员的登记情况,建立持证人员的诚信档案,制定执业准则和职业道德准则,为用人单位提供取得不动产登记代理人资格证书人员信息的查询服务。

**第二十条【行业自律】** 不动产登记代理专业人员应自觉接受中国土地估价师与土地登记代理人协会的自律性管理,其在工作中违反相关法律、法规、规章或者职业道德,造成不良影响的,由中国土地估价师与土地登记代理人协会取消登记,并收回其职业资格证书。

**第二十一条【代理机构】** 不动产登记代理机构应当严格遵守国家和本行业的各项管理规定,主动接受有关

主管部门的监督检查,自觉接受行业自律管理。

#### 第五章 附则

**第二十二条【职称挂钩】** 取得不动产登记代理人资格证书的人员,用人单位可根据国家经济专业技术资格规定中的学历和年限条件对应中级经济专业技术资格,聘用其经济师等专业技术职务,并可作为本人报名参加高一级经济专业技术资格考试的条件。

**第二十三条【新老衔接】** 本规定施行前,依据原人事部、原国土资源部印发的《关于印发<土地登记代理人职业资格制度暂行规定>和<土地登记代理人职业资格考试实施办法>的通知》(人发〔2002〕116号)、人力资源和社会保障部和原国土资源部印发的《关于印发<土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定>和<土地登记代理人职业资格考试实施办法>的通知》(人社部发〔2015〕66号)要求,通过考试取得的土地登记代理人职业资格证书,与按照本规定要求取得的职业资格证书效用等同。

**第二十四条** 本规定自发布之日起施行。



附件2

## 不动产登记代理人职业资格考试实施办法 (征求意见稿)

**第一条【监管机构】** 自然资源部负责指导、监督和检查不动产登记代理人职业资格考试的实施工作。

**第二条【实施机构】** 中国土地估价师与土地登记代理人协会具体负责不动产登记代理人职业资格考试的实施工作。

**第三条【科目设置】** 不动产登记代理人职业资格考试设《不动产登记法律制度政策》《不动产权利理论与方法》《地籍调查》和《不动产登记代理实务》4个科目。考试分4个半天进行，每个科目的考试时间为2.5小时。

**第四条【成绩管理】** 不动产登记代理人职业资格考试成绩实行4年为一个周期的滚动管理办法。参加全部4个科目考试的人员必须在连续4个考试年度内通过应试科目，方可取得不动产登记代理人职业资格证书。

**第五条【报名条件】** 符合《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》(以下简称《制度规定》)第十条规定的报名条件者均可申请参加考试。

**第六条【免试】** 符合《制度规定》的

考试报名条件，按照国家统一规定评聘高级专业技术职务的人员，可免试《不动产权利理论与方法》和《地籍调查》2个科目，只参加《不动产登记法律制度政策》和《不动产登记代理实务》2个科目的考试。免试部分科目的人员在报名时，应当提供相应材料。

参加2个科目考试的人员，须在连续的2个考试年度内通过应试科目，方可获得不动产登记代理人职业资格证书。

**第七条【报名】** 参加考试由本人提出申请，按有关规定办理报名手续。考试实施机构按照规定的程序和报名条件审核合格后，核发准考证。参加考试人员凭准考证和有效证件在指定的日期、时间和地点参加考试。

中央和国务院各部门及所属单位、中央管理企业的人员按属地原则报名参加考试。

**第八条【考点设置】** 考点原则上设在直辖市和省会城市的大、中专院校或者高考定点学校。如确需在其他城市设置考点，须经中国土地估价师与土地登

记代理人协会批准。考试日期原则上为每年的第二季度。

**第九条【考培分离】** 坚持考试与培训分开的原则。凡参与考试工作(包括命题、审题与组织管理等)的人员,不得参加考试,也不得参加或者举办与考试内容相关的培训工作。应考人员参加培训坚持自愿原则。

**第十条【保密安全】** 考试实施机构

及其工作人员,应当严格执行国家人事考试工作人员纪律规定和考试工作的各项规章制度,遵守考试工作纪律,切实做好从考试试题的命制到使用等各环节的安全保密工作,严防泄密。

**第十一条【违规处罚】** 对违反考试工作纪律和有关规定的人员,按照国家专业技术人员资格考试违纪违规行为处理规定处理。

附件3

## 《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定(征求意见稿)》《不动产登记代理人职业资格考试实施办法(征求意见稿)》起草说明

### 一、起草背景

2021年11月,人力资源和社会保障部发布《国家职业资格目录(2021年版)》,将“土地登记代理专业人员职业资格”更名为“不动产登记代理专业人员职业资格”,列入国家职业资格目录清单,由原国土资源部、人力资源社会保障部与中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称中估协)实施,改为自然资源部与中估协实施。

按照国务院“放管服”改革要求,为

适应更名等新的变化,在人力资源社会保障部和原国土资源部印发的《关于印发<土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定>和<土地登记代理人职业资格考试实施办法>的通知》(人社部发〔2015〕66号)基础上,自然资源部、中估协组织修改形成了《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》(征求意见稿)和《不动产登记代理人职业资格考试实施办法》(征求意见稿)。

### 二、主要修改内容

(一) 修改职业资格相关的名称。将职业资格名称由“土地登记代理专业人员”更名为“不动产登记代理专业人员”，将英文译名“Land Registration Agent”修改为“Real Estate Registration Agent”，将“土地登记代理人”“土地登记代理人职业资格”“土地登记代理人职业资格证书”等更名为“不动产登记代理人”“不动产登记代理人职业资格”“不动产登记代理人职业资格证书”；将“高级土地登记代理人”修改为“高级不动产登记代理人”。

(二) 修改规范对象及适用范围。根据《不动产登记暂行条例》第二条、《自然资源统一确权登记暂行办法》第三条，将“规范土地及地上房屋、林木等不动产登记代理行为”、“从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理业务的专业人员”修改为“规范水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源和土地、海域以及房屋、林木等定着物的不动产登记代理行为”、“从事水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源和土地、海域以及房屋、林木等定着物的不动产登记代理相关业务的专业人员”（《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第二条、五条）。

(三) 修改法律依据名称。将《中华

人民共和国物权法》修改为《中华人民共和国民法典》，增加《自然资源统一确权登记暂行办法》，删除《国务院机构改革和职能转变方案》，并按近年发布的职业资格制度文件将“国家职业资格证书制度”改为“国家职业资格制度有关规定”（《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第一条）。

(四) 修改职业资格制度的实施单位。将人力资源社会保障部、原国土资源部职责，修改为自然资源部按照国家职业资格制度有关规定负责制定职业资格制度，指导、监督和检查职业资格制度与资格考试的实施，监制职业资格证书（《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第六条、八条、十一条，《不动产登记代理人职业资格考试实施办法》第一条）。

(五) 修改不动产登记代理人职业资格考试报名条件。按照《国务院办公厅关于服务“六稳”“六保”进一步做好“放管服”改革有关工作的意见》（国办发〔2021〕10号）“合理降低或取消部分准入类职业资格考试工作年限要求”，参考资产评估师、证券期货基金业从业人员等职业资格，将不动产登记代理人职业资格考试报名条件设为“凡遵守中华人民共和国宪法、法律、法规，具有高

等院校专科及以上学历的人员,可以申请参加不动产登记代理人职业资格考试。”(《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第十条)

(六) 增加不动产登记代理人应当具备的职业能力。根据《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《不动产登记暂行条例》,增加“提供整合和整理不动产登记资料、开发建设和升级维护不动产登记信息管理基础平台、地籍数据库等服务”的职业能力(《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第十五条)。

(七) 规范继续教育要求。根据《专业技术人员继续教育规定》(人力资源和社会保障部令 第25号),并参照相关职业资格制度文件,明确不动产登记代理专业人员应当遵守国家专业技术人员继续教育有关规定,接受不动产登记代理行业组织等的继续教育(《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第十六条)。

(八) 规范不动产登记代理专业人员从业。按照国家相关法律法规,增加不动产登记代理专业人员应依托不动产登记代理服务机构从事不动产登记代理业务(《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第十八条)。

(九) 增加制定执业准则和职业道德准则。参照《资产评估法》第三十六条、《房地产估价师职业资格制度规定》第十四条,增加行业协会制定执业准则和职业道德准则的相关内容(《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第十九条)。

(十) 修改不动产登记代理服务机构责任。根据国家对行业协会的相关规定,将不动产登记代理服务机构应当遵守协会章程,改为应当主动接受有关主管部门的监督检查,自觉接受行业自律管理(《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第二十一条)。

(十一) 修改与职称的相关规定。根据《人力资源社会保障部关于印发经济专业技术资格规定和经济专业技术资格考试实施办法的通知》(人社部规〔2020〕1号)第十六条要求,以及不动产登记代理人考试报名条件调整的情况,调整不动产登记代理人与职称衔接的方式;考虑到原土地登记代理人衔接以及首批土地登记代理人是以认证方式取得等问题,取消了“通过考试取得”的限制,将“通过考试取得土地登记代理人资格证书,且符合《经济专业人员职务试行条例》中经济师任职条件的人员,用人单位可根据工作需要聘任其经

经济师专业职务。”改为“取得不动产登记代理人资格证书,用人单位可根据国家经济专业技术资格规定中的学历和年限条件对应中级经济专业技术资格,聘用其经济师等专业技术职务,并可作为本人报名参加高一级经济专业技术资格考试的条件。”(《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第二十二条)

(十二)完善按原制度取得土地登记代理人职业资格证书人员的衔接规定。增加按人力资源社会保障部和原国土资源部印发的《关于印发<土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定>和<土地登记代理人职业资格考试实施办法>的通知》(人社部发〔2015〕

66号)要求,通过考试取得的土地登记代理人职业资格证书,与按照本规定要求取得的职业资格证书效用等同(《不动产登记代理专业人员职业资格制度规定》第二十三条)。

(十三)修改考试科目名称。考虑到不动产登记业务中涉及多项重要法规、制度等,原《土地登记相关法律》科目名称不能全部涵盖,故将科目名称改为《不动产登记法律制度政策》;《土地权利理论与方法》《土地登记代理实务》按职业能力要求改为《不动产权利理论与方法》《不动产登记代理实务》;《地籍调查》保持不变(《不动产登记代理人职业资格考试实施办法》第三条)。



# 山东省自然资源厅关于印发2022年度 自然资源统一确权登记工作计划的通知

鲁自然资字〔2022〕17号

各市自然资源和林业主管部门，省海洋局，厅机关各处室、厅属有关事业单位：

现将《2022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

2022年2月21日

## 2022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2022年度自然资源统一确权登记工作计划如下：

### 一、主要任务

**（一）开展省级自然资源统一确权登记。**围绕黄河流域生态保护和高质量发展，编制黄河流域（山东段）重点自然资源统一确权登记工作方案，按照“分段实施、循序推进”原则，重点做好黄河口国家公园自然资源确权登记，力争2024年左右基本完成黄河流域（山东段）沿黄9市重点自然资源统一确权登记工作。2022年度，省级完成面积约4500平方千米自然保护地（包括山东黄

河三角洲国家级自然保护区—河口区等91个自然保护地）的确权登记；完成长度约1500千米的河流（包括小清河等16条河流）的确权登记；完成约480个大、中、小型矿山（包括兖州煤业股份有限公司兴隆庄煤矿）等探明储量的矿产资源的确权登记。开展2020、2021年度自然资源统一确权登记项目排查评估（包括开展2021年度项目外业核查）。

**（二）指导市级自然资源统一确权登记。**树立“全省一盘棋”思路，建立省市联动、部门协调推进工作机制，指导各市确定实施项目及实施方案，对市级确权登记工作定期督查调度、实地核查、定期通报。实行项目清单化、清单责任

化,对达不到工作标准,未履行项目职责的单位实行末位淘汰。省、市两级自然资源统一确权登记项目按照统一规范标准,在 workflow (基础资料收集与整理、调查成果核实、自然资源地籍调查成果外业核查等)、报告编写(实施方案和工作报告及技术报告)、质量管控和数据库建设等方面,强化省市数据衔接,促进数据互认共享。

### **(三) 强化科技创新支撑引领作用。**

推进确权登记成果与自然保护地整合优化、全民所有自然资源委托代理机制、国有林场勘界定标等工作深度融合。针对自然保护地中森林、湿地等自然状况信息存在的逻辑关系矛盾,利用森林资源管理“一张图”、年度国土变更调查成果,抽取山东蒙山国家森林公园部分图斑进行现地核实确认,开展地类、树种、林种等属性关联性研究。选择泰山省级自然保护区(部分区域)、赵牛新河、泰安市大汶口石膏矿王庄矿段矿产资源等自然资源所有权和自然资源生态空间,扩展三维立体登记形式,丰富自然属性信息、图件信息,满足“空天地”一体化自然资源管理需要。运用无人机对不同类型自然资源之间边界进行界定,编制多要素自然资源统一确权登记地图集,服务美丽山东建设和自

然资源保护及高效利用。

**(四) 完善自然资源确权登记数据库建设。**开展省级重点区域自然资源地籍调查数据整合及市级成果接收、质量检查和集成入库等工作,形成2022年度省级自然资源统一确权登记成果。配合自然资源部开展自然资源统一确权登记信息系统和数据库管理系统的优化升级。开展省级自然资源统一确权登记数据库的日常管理和动态更新。

**(五) 健全完善技术规范。**依据部《自然资源地籍调查成果外业核查技术规定(试行)》,结合山东实际,印发《山东省自然资源地籍调查成果外业核查办法(试行)》,制定《山东省自然资源统一确权登记成果汇交办法(试行)》《山东省自然资源统一确权登记项目报告编写细则(试行)》,编制《山东省自然资源统一确权登记权属争议调处办法(试行)》,健全自然资源统一确权登记体系。

**(六) 配合支持上级开展确权登记工作。**配合自然资源部在我省开展的海域等自然资源统一确权登记试点工作。指导各相关市县重点做好自然资源状况和权属核实、争议调处、通告公告发布和成果汇交等工作。

## **二、实施步骤**

**(一) 制定项目实施方案。**省自然资源厅对拟开展的自然保护地、河流、探明储量的矿山等自然资源确权登记项目,制定项目实施方案,明确工作目标、主要任务、实施步骤、保障措施等,函送自然资源所在市、县(市、区)政府。

**(二) 划定登记单元。**依据《自然资源统一确权登记操作指南(试行)》,按照“资源公有、物权法定”“集中连片,保持生态功能完整性”“应划尽划、不重不漏”的原则,充分借鉴和利用已有登记成果,科学划定登记单元,体现山水林田湖草沙生态系统的整体性、系统性及其内在规律。

**(三) 开展地籍调查。**按照“内外业相结合”的工作思路和“内业调查→调查成果核实→实地补充调查→外业核查→调查成果上图”的作业方法,提高外业调查比例、显化外业成果、丰富登记要素(例如:扩展登记属性),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等。做好部门联动、上下衔接,保证地籍调查成果,夯实统一确权登记基础。

**(四) 做好成果核实、通告公告。**对于省级项目,省自然资源厅会同有关部门和相关市县对自然资源确权登记事

项及相关材料进行审查,形成审核意见,填写自然资源确权登记审核表,指导自然资源所在地政府发布登记通告、公告。市级项目参照省级标准执行。省自然资源厅将对省市两级专项成果进行系统化评估。根据自然资源部有关要求,适时做好自然资源统一确权登记登簿工作。

### 三、保障措施

**(一) 健全完善工作机制。**继续完善省自然资源统一确权登记技术指导工作规则,构建以省自然资源 and 不动产登记中心牵头支撑,省国土空间数据和遥感技术研究院、市县自然资源部门紧密配合,项目承担单位积极参与,技术指导组“四个平台”作用充分发挥的自然资源统一确权登记工作运行机制。

**(二) 强化安全保密管理。**严格落实《中华人民共和国保守国家秘密法》《中华人民共和国保守国家秘密法实施办法》等有关法律法规,健全自然资源统一确权登记资料保密管理制度,对自然资源统一确权登记项目基础数据和成果数据实行加密存储和专人专柜保管,在资料整理(收集)、数据生产、成果移交及管理的关键节点,严格执行“谁生产、谁管理、谁负责”的安全保密制度,做到“涉密信息不上网、上网信息不涉

密”。

**(三) 加强项目和资金管理。**完善自然资源统一确权登记项目实施和监督管理办法,落实自检、互检、质量核查、月季报告等制度,严格把控质量和进度。督导各相关单位必须编制资金预算、使用和管理办法,确保专款专用,提高资金使用效益。

**(四) 加强业务技术培训。**组织省自然资源和不动产登记中心,市县自然资

源主管部门业务骨干及厅技术指导组成员开展自然资源统一确权登记全类型、全业务培训,提高自然资源统一确权登记政策理论和业务技术水平。编写工作简报,及时收集整理工作成果,不断提高解决实际问题能力。采取督导观摩、研讨交流等方式组织有关单位开展专题培训。结合我省实际,适时赴新疆等外省(自治区)进行调研学习。

# 山东省自然资源厅关于印发黄河流域(山东段) 重点自然资源统一确权登记工作方案的通知

鲁自然资字〔2022〕34号

济南、淄博、东营、济宁、泰安、德州、聊城、滨州、菏泽自然资源和林业主管部门,省海洋局,厅机关各处室、厅属有关事业单位:

现将《黄河流域(山东段)重点自然

资源统一确权登记工作方案》印发给你们,请抓好贯彻落实。

山东省自然资源厅

2022年3月11日

## 黄河流域(山东段)重点自然资源 统一确权登记工作方案

为全面贯彻习近平生态文明思想和习近平总书记关于自然资源管理重要论述,认真落实习近平总书记在深入推动黄河流域生态保护和高质量发展座谈会上的重要讲话精神和视察山东重要指示要求,按照《山东省“十四五”自然资源保护和利用规划》,稳妥推进黄河流域(山东段)重点自然资源统一确权登记,制定本方案。

### 一、工作目标

按照“省市协同、上下联动”“分级部署”“分片启动”“分段实施”“循序推进”原则,开展自然资源统一确权登记,明确各类自然资源的数量、质量、种类、分布、面积等自然状况,清晰界定各类

自然资源资产的产权主体,与集体土地所有权登记成果更新相衔接划清全民所有和集体所有之间、不同集体所有者的边界;与全民所有自然资源资产所有权委托代理机制成果相衔接划清全民所有、不同层级政府行使所有权的边界;与各类自然资源专项调查成果相衔接划清不同类型自然资源的边界。推进自然资源统一确权登记法治化、标准化、规范化、信息化。到2024年基本完成黄河流域(山东段)沿黄9市重点自然资源统一确权登记工作,支撑黄河流域生态文明体制改革和自然资源管理体制建设,推动生态保护和高质量发展。

### 二、主要任务



**(一) 拟定重点自然资源确权登记资源清单。**2021年至2024年黄河流域(山东段),省级重点开展81个自然保护地、35条(个)河流湖泊、421个探明储量的矿产资源自然资源确权登记。在实施过程中,依据自然资源部正式发布的全民所有自然资源资产中央政府行使所有权和委托地方政府代理行使所有权的资源清单进行调整。济南、淄博、东营、济宁、泰安、德州、聊城、滨州、菏泽9市,制定市本级重点任务清单,经市政府同意,报省自然资源厅备案。

**(二) 开展自然资源登记信息(地籍)调查。**各市要收集整理自然资源、生态环境、水利、林业等部门相关基础数据、各类资源调查成果及数据更新后的变更成果、各类资源的所有权和使用权等不动产登记成果资料,重点开展权属状况、自然状况、关联信息核实,经核实后仍存在信息缺失、不清晰、不一致或者存在争议的开展补充调查,补充调查中发现与收集基础资料仍不一致的,进行外业记载、内业整理存档并及时反馈相关职能部门。外业调查比例不小于总工作量40%。涉及跨市域的自然资源调查要做好资料共享、数据接边等相关工作,确保登记单元完整、成果质量可靠。

**(三) 开展自然资源确权登记。**按照

《自然资源确权登记操作指南(试行)》《山东省自然保护地自然资源统一确权登记操作细则(试行)》等5个单项自然资源操作细则要求,明确登记流程,有序开展自然资源确权登记工作,待全民所有自然资源资产所有权委托代理清单明确后,按照国家统一部署的自然资源登记系统,登簿发证。强化科技对自然资源统一确权登记工作的支撑力度,省自然资源厅选择泰山省级自然保护区(部分区域)、赵牛新河、泰安市大汶口石膏矿王庄矿段矿产资源等自然资源所有权和自然资源生态空间,开展三维立体登记。

**(四) 建立自然资源确权登记数据库。**参照《自然资源确权登记数据库标准(试用)》,按照“谁管理、谁维护、谁负责”的原则,建设省、市自然资源确权登记数据库。加强确权登记成果省、市共享,市级重点区域的自然资源地籍调查数据整合、质量检查、集成入库后,调查成果数据汇交省自然资源厅;省级成果共享各地使用。

**(五) 规范自然资源确权登记成果。**严格落实部、省制定的相关标准规范细则等技术要求,统一工作基础、统一调查资料、统一核实流程、统一成果规范,确保成果详实可靠、齐全完备、格式统

一、归档及时。

### 三、保障措施

**(一) 健全完善工作机制。**各市要认真落实《山东省人民政府关于印发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)和各市自然资源统一确权登记总体工作方案等文件精神,建立工作推进机制,明确任务,厘清职责。参照省级建立市级技术指导组,开展常态化技术培训及研讨交流。加强项目全流程监管,实行项目单位末位淘汰制。

**(二) 加强督导调度。**自然资源主管部门加强确权登记专项项目管理,落实检查、巡查、质量核查、月季报等制度,严格把控质量和进度,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。各市要制定项目实施方案和工作计划,经市政府审定后及时报省自然资源厅备案。按照鲁政字〔2019〕246号文要求,省自然资源厅将对各市总体工作方案落实情况进行督导通报,并抄送当地人

民政府。

**(三) 加强标准规范化建设。**坚持标准引领、规范推进,结合我省实际,组织印发《山东省自然资源地籍调查成果外业核查办法(试行)》《山东省自然资源统一确权登记成果汇交办法(试行)》《山东省自然资源统一确权登记项目报告编写细则(试行)》,编制《山东省自然资源统一确权登记权属争议调处办法(试行)》,构建全省自然资源统一确权登记“四梁八柱”。

**(四) 加强成果创新。**动态调整省级自然资源统一确权登记项目库,统筹自然资源统一确权登记与各类自然资源专项调查、河湖管理划界、自然保护地整合优化与勘界定桩、矿产资源国情调查等相关改革衔接工作,切实提高自然资源统一确权登记工作质量。运用无人机对不同类型自然资源之间边界进行界定,编制多要素自然资源统一确权登记地图集,服务美丽山东建设和自然资源保护及高效利用。

# 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 2022年工作要点

2022年是协会四届理事会工作开局之年,省协会要深入学习领会党的十九届六中全会精神,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,科学、规范、高效地做好各项工作。

## 一、准确定位,树立新时期科学发展理念

要深入学习领会党的十九届六中全会精神,以《国务院关于2020年度国有自然资源资产管理情况的专项报告》中提出的下一阶段自然资源领域重点工作为纲领,按照王广华副部长在全国土地估价、登记代理行业协会工作会议上的讲话要求,贯彻落实自然资源部和省自然资源厅行业管理规定,积极适应“两师”整合和不动产登记代理专业人员更名后的新格局、新形势、新要求,科学谋划、规范建会,助推我省土地估价和不动产登记代理行业的高质量发展。

## 二、稳中求进,健全行业自律诚信体系

制定完善职业道德准则,探索建立行业惩戒机制,强化自律性管理约束,

引导会员依法竞争,规范执业;完善会员信用记录调查、核定、录入程序,强化会员信用档案管理和应用;紧跟土地估价机构从业新规定,调整细化土地估价机构会员资信评级指标体系,探索不动产登记代理会员机构资信评级。

## 三、面向社会,多方位承担专业技术服务项目

要发挥专业优势,高质量完成土地估价综合监管体系建设项目,并积极争取省自然资源厅和相关主管部门的支持,拓展其他政府购买服务项目;按照最高法与全国评估行业协会关于人民法院委托评估工作规范要求,组织做好法院委托专业技术评审工作,同时探索开展其他社会机构和个人委托的鉴定业务。

## 四、务求实效,提升培训教育质量

围绕自然资源评价评估和不动产登记代理专业领域,组织继续教育课件征集筛选,拓展培训内容,丰富培训形式,提升培训质量;在保证疫情防控要求的前提下,邀请专家学者围绕十九届六中全会精神、乡村振兴、自然资源资

产核算、征地社会稳定风险评估、生态资源价值评估、企业合规性发展等方面讲座,拓展业务领域,提升发展格局。

#### **五、培育队伍,建立协会专家库**

组织第四届协会专家遴选,按研究方向建立专家库子库,同时加大对青年专家的培养力度,适当增加青年专家比例,并赋予承担重要项目和课题的机会,为行业长远发展培育中坚力量。

#### **六、加强研究,制定出台技术标准**

畅通课题申报渠道,鼓励会员开展自然资源评价评估和不动产登记代理相关技术理论方面的课题研究;通过广泛征集会员意见,确定几个需优先解决的行业技术难题,集中行业内技术力量攻坚,力争有所突破;要积极推动研究成果向团体标准和相关技术指引的转化,帮助会员提高执业规范化水平,增强市场竞争力。

#### **七、协调联络,发挥桥梁纽带作用**

加强同行业主管部门的请示汇报,反映会员企业的诉求,解决行业发展难题;加强同国资委、银行、法院等相关部门的协调沟通,增进其对行业政策的了解,维护会员合法权益;加强同高校在产学研方面的合作,为企业员工招聘、进修和大学生就业、实习等提供平台;加强同中估协及相关协会的联动,适时

组织到外省考察学习,做到行业内统一规划、相互支持、协调发展。

#### **八、更新升级,打造行业综合信息服务平台**

对协会门户网站进行改版更新,调整后台管理模块,建立以行业政策宣传、执业信息公示、会员形象展示为主体的服务平台和以会员管理、专家库管理、信用档案、资信评级、继续教育等为主体的管理平台。同时,加强网站与微信公众号的联动,及时向相关部门推送行业动态信息,加大宣传力度,增进外界对行业的了解,优化执业环境。

#### **九、党建引领,加强秘书处建设**

要按照国家有关规定和党建主管部门的有关要求,以党建引领秘书处工作,强化一岗双责,全面落实从严治党主体责任,推动党建工作和业务工作互促互进。要强化秘书处学习制度,提高秘书处服务效率和质量,推动各项工作开创新局面。

## 关于缴纳2022年度会费的通知

鲁土估协发[2022]3号

各会员、会员单位：

根据《山东省不动产登记代理与土地估价行业协会章程》和《会费管理办法》规定，省协会定于2022年3月15日—6月30日开展2022年度会费收缴工作，具体通知如下：

### 一、缴费标准

(一) 团体会员会费标准：

1. 从事土地评估或不动产登记代理单一业务的团体会员会费为每年3000元；

2. 从事土地评估和不动产登记代理双重业务的团体会员会费为每年4500元。

(二) 执业个人会员会费标准为每人每年300元。

### 二、缴纳形式

本年度会费缴纳采取银行汇款(通过个人账户汇款的一定要注明汇款单位名称)和现金缴纳两种方式。

(一) 汇款账户

户名：山东省不动产登记代理与土地估价行业协会；

开户行：中国工商银行济南市文东

支行；

账号：1602131209000002649。

(二) 现金缴纳

请交至协会秘书处办公室财务。

### 三、缴费时间

会员应在2022年6月30日前缴纳本年度会费。

新入会的会员应在履行入会手续后30日内交清当年会费。

### 四、会费发票

根据省财政厅关于进一步规范社会团体会费收缴和票据使用管理的相关要求，省协会继续使用全国性社会团体会费统一票据电子版，不再使用纸质票据。电子票据开具后将发送至会员单位提供的电子邮箱。

### 五、注意事项

(一) 执业个人会员的会费可由所在会员单位统一代收，缴纳团体会费时一并交清。

(二) 具有土地估价师和土地登记代理人双重资格的个人会员按照一人一次缴纳个人会费，不重复收取。

(三) 往年漏缴会费的会员单位，



在本次会费收缴期内一并补齐,以免违反《章程》规定,影响会员资格。

(四) 会员单位在缴纳会费后需提供《缴费单位回执单》(附件1)及《执业个人会费代收清单》(附件2),word版发送至协会办公室邮箱 pfy@sdreva.org.cn;纸质版加盖公章,原件寄至省协会秘书处。

## 六、联系方式

潘凤玉0531-88521021

地址:济南市经十路14717号齐源大厦A座401C室

山东省不动产登记代理  
与土地估价行业协会

2022年3月7日

# 关于开展2022年度不动产登记代理中介机构会员 执业信息报告备案和换证工作的通知

鲁土估协发[2022]4号

各不动产登记代理中介机构会员：

为加强行业自律，规范执业行为，根据《山东省不动产登记代理中介机构会员登记服务暂行办法》的规定，省协会拟近期开展2022年度不动产登记代理中介机构会员执业信息报告备案及换证工作，现将有关事项通知如下：

## 一、备案换证对象

省协会登记的不动产登记代理中介机构会员。

## 二、备案时间

2022年3月16日—6月30日。

## 三、工作流程

(一)各不动产登记代理中介机构会员登录省协会网站“机构登记服务”系统，核对机构备案信息及不动产登记代理专业人员信息，并将《不动产登记代理中介机构会员2022年执业信息报告备案登记表》(附件1)、《2021年业绩清单》(附件2) Word电子版及盖章扫描件，连同企业营业执照、不动产登记代理专业人员证书、最新劳动合同、近三个月社保证明材料等彩色扫描件，打包

发送省协会邮箱。

(二)符合执业信息报告备案规定的，将予以换发新版《不动产登记代理中介机构会员登记证书》，并将登记备案结果在省协会网站公示。

(三)各不动产登记代理中介机构会员须如实填报相关信息。对于提供虚假信息材料的，一经查实，记入机构信用档案，并根据行业自律规定处理。

(四)不动产登记代理中介机构会员无故不参加执业信息报告备案，并且没有向省协会提供书面申请的，注销其不动产登记代理中介机构会员登记证书。

## 四、联系方式

联系人：孙丕彦、潘凤玉

电话：0531-88586901

0531-88521021

邮箱：sdreva@126.com

山东省不动产登记代理  
与土地估价行业协会  
2022年3月16日

# 关于征集山东省2022年继续教育授课课件的通知

鲁土估协发[2022]5号

各会员：

为健全山东省土地估价和不动产登记代理行业继续教育体系，提高继续教育培训质量，根据《关于印发2022年全国土地估价、登记代理专业人员继续教育活动的通知》（中估协发〔2022〕8号）文件精神，省协会拟于2022年下半年开展网络继续教育活动，现面向行业内专业人员和专家学者征集继续教育授课课件，有关事宜通知如下：

## 一、征集课件范围

（一）政策解读类。国家宏观产业政策方针与行业发展相结合，如十四五规划、乡村振兴、山东八大发展战略、《民法典》、自然资源评价评估政策法规等；

（二）技术标准、规范解读类。《自然资源分等定级通则》、《自然资源价格评估通则》、土地、林地、草地分等定级及估价技术规范等；

（三）执业风险防范和企业管理类。评估企业管理机制、土地估价报告质量管控、法律纠纷处理等；

（四）实务类。自然资源评价评估实务、不动产确权登记、自然资源确权登记技术与实务、征地风险评估等；

（五）创新类。运用大数据、人工智能、卫星遥感、无人机、互联网等新技术、新装备，创新自然资源领域评估评价工作应用等；

（六）其他类。自然资源资产价值评估和资产核算、国土空间规划、土地综合整治、生态修复、城镇低效用地评价等。

## 二、课件主讲人基本要求

继续教育课件主讲人应具备以下基本条件：

（一）具有副高以上职称或具备较高学术理论研究成果；

（二）具有良好的声誉和职业道德，无不良行为记录；

（三）熟悉土地估价和不动产登记代理行业相关法律、法规和程序；

（四）愿意为行业发展提供服务，积极参与行业工作，责任心强。

## 三、征集流程

(一) 请拟参加此次征集活动的人员填写《2022年继续教育授课课件申报表》，于2022年4月15日前将申报表的word版和加盖公章后的扫描版，附上课件的大纲发至省协会邮箱。

(二) 授课课件须有至少一个推荐单位推荐。

(三) 省协会学术教育委员会组织专家对申报课件进行筛选。

(四) 入选课件将用于本年度的省

协会继续教育活动，入选课件主讲人按有关规定核算当年度的继续教育学时。

#### 四、联系方式

联系人:孙丕彦

联系电话:0531-88586901

电子邮箱:sdreva@126.com

山东省不动产登记代理  
与土地估价行业协会

2022年3月17日

# 大力推进评估企业数字化建设

青岛衡元德房地产评估有限公司 胡鹏 高歌

近十几年来,随着互联网、5G、大数据、云计算、人工智能等信息技术的兴起与发展,我国数字经济正蓬勃发展,新业态、新经济模式正在深刻改变我们的工作与生活方式。国家“十四五”规划纲要勾勒出我国数字经济发展的宏伟蓝图。“打造数字经济新优势”,“加快推动数字产业化”,“加快数字社会建设步伐”等,国务院印发了关于“十四五”数字经济发展规划的通知;今年的政府工作报告中也有很多促进数字经济发展的内容。这些都为数字经济的发展指明了方向,注入了动力。土地评估企业要不要推进数字化建设,如何推进数字化建设,结合本单位数字化建设的实践,有以下几点认识,供大家参考。

## 一、目前行业内外数字化建设的主要情况

涉及估价咨询服务的数字化建设从从业类别上区分可以分为行业内外,即有非估价咨询企业主导的,也有估价咨询企业主导的。非估价咨询企业也就是行业外的企业,以中介代理公司为

主,一小部分细分的数据公司为辅。中介机构依托遍布全国的营业网点,在搜集和整合真实成交价格以及挂盘价格的方面具备天然优势。这类建设的主要特征是数据详实,成交价格和挂盘价格与市场走势贴合度较高,但是由于这些机构缺乏专业估价素养,所以数据没有专业化的深度处理和挖掘。这也是正常的,因为他们的建设初衷就是支持他们售卖现时的房产,他们没有专业的顾问咨询义务,不需要特别考虑过去和未来的价格发育趋势,自然也就不需要对影响市场的其他因素进行分析和评估,或者说他们对搜集的数据分析的角度与业内有所不同。

其次,作为补充的数据公司,其数据渠道一般是通过计算机爬虫或者购买中介的数据,他们的服务对象主要是规模更小没有自建系统的中介代理公司和小部分估价咨询公司。这类数据的主要特征就是不够准确,因为没有稳定的数据渠道,甚至有很多数据是人为编造的,同时缺乏专业化处理和分析。

行业内的机构的数据建设大致也分为两类，一类比较初步，相当于数据公司的升级版本，将搜集和购买来的数据进行处理和筛选，用来满足日常估价业务的需要。第二类是自建系统，进一步整合各类估价案例和依据，初步或者已经建立起自动估价体系，可以生成较为简单的估价报告成果。并在此基础上开始探讨人工智能在估价领域的应用了。

在行业内数字化建设中，应该还有一个更加细分的领域存在。那就是专业服务于土地估价的数字化建设。之上的各类平台基本都是基于房地产价格信息的整合和披露，几乎没有机构从事专业专门的土地市场的数字化服务。正因为如此这个市场其实存在很大潜力。公示地价服务、地价监测服务、市场监测服务以及未来即将要开展的自然资源资产清查服务都概括在这个细分领域中。这类数字化建设基本都采用与GIS系统深度捆绑的策略，形成的成果可以与目前主管部门要求无缝衔接，具备天然的竞争优势。企业数字化发展是所有行业的发展要求，也是估价行业的发展要求，土地估价顾问咨询本身就是因政策需求孕育而生的行业，在自然资源管理工作全面迈向数字化的今天，更

应该紧密联系政策要求采用定制服务才可以长远的发展下去。

## 二、推进数字化建设是机构长远、健康和稳定发展的必由之路

### （一）发展数字经济是国家战略。

2022年1月16日，《求是》杂志第2期发表了习近平总书记重要文章《不断做强做优做大我国数字经济》。党的十八大以来，党中央高度重视发展数字经济，明确提出数字中国战略；十八届五中全会提出实施网络强国战略和国家大数据战略；党的十九届五中全会提出，发展数字经济，推进数字产业化和数字化，出台了《数字经济发展战略纲要》等，从国家层面部署和推动数字经济发展。

### （二）土地评估企业的发展，为推动数字化建设提供了发展基础和场景空间。

土地评估行业已经蓬勃发展了20多年，随着我国社会主义市场经济的进程，土地估价行业也在与时俱进的发展，互联网+时代甚至未来的后互联网时代对各行各业都提出了新的要求，土地估价行业也不是例外。但是无论在经营角度还是在技术角度，适应新时代要求推进数字化建设是势在必行的举措。

在技术层面，不可否认的是，土地估价师在土地评估中有着不可替代的



搭建估价数据库、设计算法可以发挥重要的辅助作用。有普通技术路线的评估作业都可以依靠搭建的地价数据库和设计好的算法一键完成大部分工作，还能避免人为的计算和逻辑错误。

在经营角度，做估价咨询业务的企业多少面临着用人难、用人贵、人工效率低、工作量大等问题。同时现今服务的对象要求日益提高，服务内容更加趋于细分。以上带来的直接和间接反馈就是聘用熟练土地估价师或者估价人员使用成本的提升。特别由于现在新冠疫情，业务量受影响较大的情况下，人力资源成本在经营中就变得更加敏感起来。为了压缩或者优化人力资源成本，公司做出各种尝试和探索，其中评估技术路线数字化就是其中重要的一个举措。一次性投入及较低的后续维护成本，带来的收益是可以聘用人力成本较低的雇员实施原先熟练人员才可以完成的技术动作。压缩的人力资源成本同时顺应未来发展趋势完成了数字化经营的建设。

以上这些都为行业的数字化发展提供了机遇和空间。在数字经济时代的背景下，利用数字化赋能发展数字评估，建设更高水平的数字化评估，对评估行业、企业不应该是选择题，而是抢抓科技赋能和行业建设变革机遇的必然选择。好的评估企业更应该未雨绸

缪，规划好自身未来的定位，勇于自我变革，在评估行业数字化发展中充分发挥带头引领作用，做标杆企业。

**（三）数字化建设为评估企业的发展提供了新的机遇和空间。**在数字经济时代的背景下，数据是重要的生产要素，数字已成为企业经营的重要的资产。如何提升数据资源价值，利用好公共数据开发共享机制，拓展、规范化数据开发利用场景，全方位、立体化、智能化推进评估业务体系建设，是评估企业面临的一个重要发展机遇。有些评估企业推进数字化建设较早、较快，已开发了一些成熟的评估产品，在市场上得到了推广、应用，为评估企业的发展拓展了新的空间。

### 三、如何推进土地评估企业的数字化建设

**（一）领导要高度重视。**发展数字评估意义重大，是把握新一轮科技革命和产业革命新机遇的战略选择。推动评估企业数字化建设，各评估机构主要领导是“领头羊”和“举旗手”，提升他们的数字思维能力和职工队伍的全员数字素养，提升数据管理和开发能力是推动企业数字化建设的一项基础性、先导性工作，只有高度重视，才能推进和做好这项工作，才能抓住数字技术变革机遇，构建数字化时代机构竞争新形势。

**(二) 做好数字化建设发展总体规划, 选好选准数字化发展的突破口。**要结合单位发展的需要和可能, 做好单位数字化建设的顶层设计、总体规划和体制机制建设。做好规划的分步实施工作, 可选择单位迫切解决的一些问题: 如企业上云、数据库建设、估价计算程序、评估法规政策、数字员工、远程协作、数字化办公系统等作为数字化推进的突破口, 发挥事半功倍的效果, 再由点到面逐步推进技术、管理、创新等多个流程的数字化建设; 有条件的大型评估企业可以打造一体化数字平台, 全面整合企业内部信息系统, 强化全流程数字贯通, 加快全价值链业务协同, 形成数据驱动的智能决策能力, 提升企业整体运行效率。

**(三) 强化数字化发展的支撑保障。**数字化发展是一项复杂的系统工程, 要

遵循数字化发展的规律和特点, 加强数字化发展的统筹协调, 积极拓展应用场景, 充分发挥海量数据和丰富应用场景优势。单位应在发展规划、职能明确、部门设置、人员配备培养、经费配套、领导分工等方面给予大力支持和支撑。

**(四) 做好评估企业数字化标准制订。**评估企业经营数字化水平不高、标准化程度低, 应将标准化作为健康发展规范的起点, 以协会或龙头企业主导或参与制订修订能够得到广泛认可和普遍应用的行业标准。

**(五) 做好数据安全防护工作。**要把数据安全保护措施同步规划、建设和使用, 加强网络安全防护能力, 开展常态化安全风险评估; 强化针对数字化产品的安全技术研究, 为数字化发展提供安全保障。

# 从多个角度浅谈剩余法如何选用

山东贵和金土地房地产资产评估测绘有限公司 刘汉斌

**摘要：**在土地估价实践中，准确把握和理解剩余法两个估价思路的区别，这点比方法的具体运用更重要。本文从剩余法公式内涵和规划的合理性等几个角度进行阐述，比较分析剩余法两个技术路线之间的本质差异，尝试找出剩余法选用最合理的确定依据。

**关键词：**剩余法多角度方法选用

在评估商业或住宅用地等用途时，根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》等要求，作为主要估价方法之一的剩余法，往往不可避免会采用。《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014) (以下简称“《估价规程》”)，剩余法有两种计算模型，一种是评估现有不动产中所含土地价格(常称为“剩余法一”)，另一种为评估待开发土地的价格(常称为“剩余法二”)。如果宗地上没有建筑物，或建筑物早建成并已投入使用，对于是选用“剩余法一”，还是“剩余法二”，这应该不存在有争议。然而，在估价实务中，往往宗地上存在有建筑物，这类建筑物一般为在建工程，或主体已完工，甚至有的已经具备竣工的条件。对于地上有建筑物的这种情形，我们在实践中对剩余法的选用，在理解和运用上就可能出现偏差。如果出现剩余

法选用错误，这就属于重大技术性问题，所以如何正确选用剩余法就显得尤其重要。

## 一、剩余法公式的理解

根据《估价规程》，剩余法根据地上建筑物的情况分为两种情形：

### (一) 剩余法一

以剩余法评估现有不动产中所含土地价格的公式

$$P=P_r-P_h-T$$

式中：

P——土地价格

$P_r$ ——不动产交易价格

$P_h$ ——房屋现值

T——交易税费

### (二) 剩余法二

以剩余法评估待开发土地价格公式

$$P=A-B-C$$

式中：

P——待估宗地价格

A——不动产总价

B——开发项目整体的开发成本

C——客观开发利润

从剩余法给出的两个估价模型来看，二者在概念内涵方面还是有很大区别的。

“剩余法一”是站在现有不动产实现交易的角度，剥离出房屋现值，以及交易过程中发生的正常税费，从而得出土地价格。“剩余法一”强调的是地上建筑物的客观存在，建筑物已经建设完工。

“剩余法二”则是从房地产投资开发的角度，地上建筑物从无到“有”，这个“有”是个假设存在的状态。并基于这种假设，把开发成本和未来可能实现的客观开发利润从中进行扣减的这么一个过程。从理论上讲，“剩余法二”中的建筑物是处于一种假设状态，又或处于待开发状态，总体而言就是建筑物形态并不确定。这种假设是根据宗地当前的规划条件或设计方案，以及估价人员结合实际进行的房地产开发模拟。

## 二、规划方案变更的可实现性

待开发用地和在建的建筑工程，对应的是当前规划设计条件。由于建筑工

程开发周期的长期性，建筑物未完工前，理论上建筑物形态就会存在很多的不确定性，如建筑密度、用途、容积率等的调整。这种不确定性是否符合相关法律规定的要求，又是否有他的现实性意义呢？

### （一）现实中建设规划调整的情形

众所周知，房地产开发周期一般都在2-3年。项目从开工建设至取得建筑工程竣工验收，周边房地产的市场结构、区域环境和产品供需状况等都在不断发生变化。如当年二胎政策的出台，就引燃了市场对三房的大量需求，直接导致一波换房潮。然而在类似房地产利好政策等的刺激下，只要法律框架允许，房企也必会根据项目情况，对项目原规划条件申请调整，从而实现房地产开发利润最大化。如调整住宅项目与配套商业的比例，又或调整容积率等等，在实际中就成为可能。

### （二）符合相关规划法律规定

在建筑施工过程中，建设规划许可证是建设工程规划合法性的依据，建设项目的实施严格要求按照许可批准的各项指标进行建设，不得违反。

根据《中华人民共和国城乡规划法（2019修正）》（以下简称“《城乡规划法》”）：“第四十条在城市、镇规划区内

进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的,建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。”“第四十三条建设单位应当按照规划条件进行建设;确需变更的,必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。变更内容不符合控制性详细规划的,城乡规划主管部门不得批准。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地主管部门并公示。”

《城乡规划法》明确规定,建设单位可以就工程规划事项向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请变更。这就说明在符合一定条件下,建设工程规划的内容是可以调整的。

现实中建筑物取得竣工验收后,是否还可以再次对工程规划申请变更呢?答案应该是否定的,这在现实中应该比较难实现,即便有,也是对于分期开发的情形。而对于分期开发的建筑工程项目,在实际中遵循的原则也应该是分期规划,分期竣工验收。

### 三、建筑工程竣工验收的现实意义

#### (一) 房地产开发不同阶段建筑物的差异

土地具备开发建设条件后,根据房地产开发建设的进展,我们大致可以把土地分为三种情形。一是待开发用地,二是地上有在建工程,三是地上建筑物已建成。

第一种情形,宗地内没有建筑物,只是具备了开发建设的用地条件。第二种情形地上建筑物处于施工或停工待建状态,尚未竣工投入使用的工程。第三种情形为典型的已建成项目。第一种情形与其他另两种情形主要区别在于是否进行了开发建设,而第二种与第三种情形的本质区别是有没取得建筑工程竣工验收。

#### (二) 项目竣工验收的需要

《城乡规划法》第四十五条:“县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的,建设单位不得组织竣工验收。建设单位应当在竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料”。

建筑工程竣工验收指建设工程项目竣工后,开发建设单位会同设计、施工、设备供应单位及工程质量监督部门,对该项目是否符合规划设计要求以及建筑施工和设备安装质量进行全面

检验,取得竣工合格资料、数据和凭证。

建筑工程竣工规划验收是建筑工程竣工验收中的一个分项,主要以《建设工程规划许可证》及其附件、附图,相关的政策、规范为依据,对已竣工的建设工程进行规划条件的复核和确认。

作为一个建筑工程项目,从开工到完工,终极目标是交付使用。实现从土地与建筑物到房地合一角色转换的重要分水岭就是取得建设工程项目竣工验收。

采用剩余法进行估价过程中,遵循的合法原则也充分体现在合法取得规划文件和竣工验收。而从土地开发最高与最佳利用原则这个角度来看,对于在建或停工的房地产项目就还未实现最高与最佳利用,甚至与这一原则相悖。

### **(三) 房地产市场交易的需要**

在正常房地产市场条件下,在建工程个体差异大,相互之间可比性不强,甚至无可比性,这就决定他不可能存在一个比较活跃的房地产交易市场。但不代表这类房地产没有市场价值,只是在建工程不具有房地产的完整属性。从在

建工程到房地产的这一转变,不仅仅是名称上的改变,更重要的是体现在房地产市场交易主体的不同。建筑工程实现竣工验收和市场交易,这是房地产市场供需双方的需要。

市场需求的变动性和法律上的可实现性,这就为建筑工程规划的调整提供了市场空间和法律依据。建筑物整体形态的不确定,也从另外一个方面验证了“剩余法二”采用“待开发”这一评估技术思路的可行性与合理性。

## **四、结语**

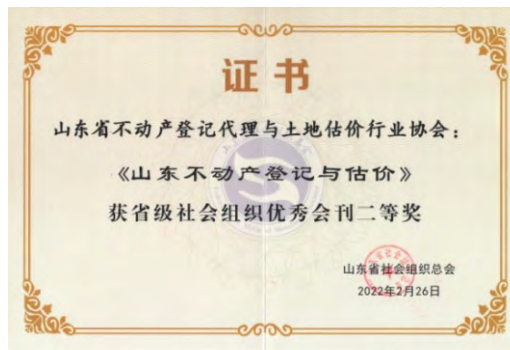
综合以上分析及论述,“剩余法一”和“剩余法二”根本的差异在于建筑物的完工情况,是已建成和在建(或待开发)的区别。取得建筑工程竣工规划验收或建筑工程竣工验收,是建设期内规划调整的完结。因此,无论从剩余法的公式内涵来看,还是《城乡规划法》实践中的现实意义,建筑工程竣工验收合格证明或建筑工程竣工规划验收文件,在估价实务中作为区分“剩余法一”和“剩余法二”的依据是合理可行的。



## 省估协喜获多项荣誉奖项

近期，山东省不动产登记代理与土地估价行业协会因党建和相关业务工作突出，喜获多项荣誉奖项，其中省协会党支部连续第六年获得“先进党支部”荣誉称号，多名支部党员获评“优秀

党员”和“党务工作者”荣誉称号；省协会获得“2021年度党建先进单位”荣誉称号，会刊《山东省不动产登记与估价》获“省级社会组织优秀会刊二等奖”。



以上荣誉的获得，得益于上级党委和山东省民政厅、山东省自然资源厅等主管部门的领导，得益于中国土地估价师与土地登记代理人协会、山东省社会组织总会的指导，得益于我会广大会员的信任和支持。下一步，我会将把荣誉

转化为砥砺奋进的动力，继续发挥协会党支部的先锋模范作用，以党建带会建，抓自律搞服务，推动我省不动产登记代理与土地估价行业健康可持续发展。

## 省协会党支部召开支委会部署疫情防控工作

2022年1月28日上午，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专题召开支委会，王永伟书记传达了“省公共就业和人才服务中心2021年工作总结暨书记述职会议”精神，孙丕彦副书记传达了“省公共就业和人才服务中心党委党史学习教育总结会议”重要指示精神，会议对2022年春节期間疫情防控工作做出部署。

王永伟书记强调，协会党支部作为流动人才党委选定的2个支部代表，参加省人社厅组织的年度工作总结和书记述职会议，体现了上级党委对协会党

支部工作的肯定和支持。支委会成员要不骄不躁，再接再厉，以更严的要求，更高的标准，更实的作风，抓好支部党建工作，同时做好表率，带领支部全体党员，把党史学习教育常态化，为推动行业高质量发展不懈奋斗。

会议审议通过了《关于做好2022年春节期間疫情防控工作的通知》，要求支部党员在春节假期，发挥模范带头作用，严格遵守新冠肺炎疫情防控工作有关要求，少聚集、少聚餐，不信谣、不传谣，为确保广大市民度过一个祥和、安全的春节贡献力量。

## 初心绽芳华 巾帼展风采

---山东广和党支部庆祝“三八”妇女节



3月8日上午,在第112个“国际三八妇女节”来临之际,中共山东广和土地房地产资产评估有限公司党支部组织全体女职工开展了丰富多彩的“三八”妇女节活动。

上午11点,在支部书记主持下,公司召开了一年一度“最美女员工”表彰大会。会上,支部书记及公司领导向全

体女职工表示热烈祝贺和诚挚问候,鼓励她们在奋斗中施展聪明才智,在奋斗中书写人生出彩华章,在奋斗中彰显新时代巾帼之美,希望她们更好地发挥“半边天”作用,以更加饱满的热情、执着的追求、昂扬的精神,为党支部建设和公司发展作出更大贡献!

(山东广和 王友娟供稿)

## 省协会组织秘书处工作人员 开展“每周一学”学习活动



2022年2月11日,山东省不动产登记代理与土地估价行业协会组织秘书处工作人员开展“每周一学”例行学习活动。大家集体学习了中国土地估价师与土地登记代理人协会副秘书长、原自然资源部自然资源开发利用司处长伍育鹏博士讲解的《林地估价技术规范》课程。

《林地估价技术规范》是由中国土地估价师与土地登记代理人协会组织

编制的团体标准,于2021年12月发布实施。该标准是我国第一部关于林地估价专业的技术规范,对土地估价机构和从业人员更准确地理解林地估价技术要求,掌握林地估价程序和方法,规范开展林地估价业务具有重要意义。

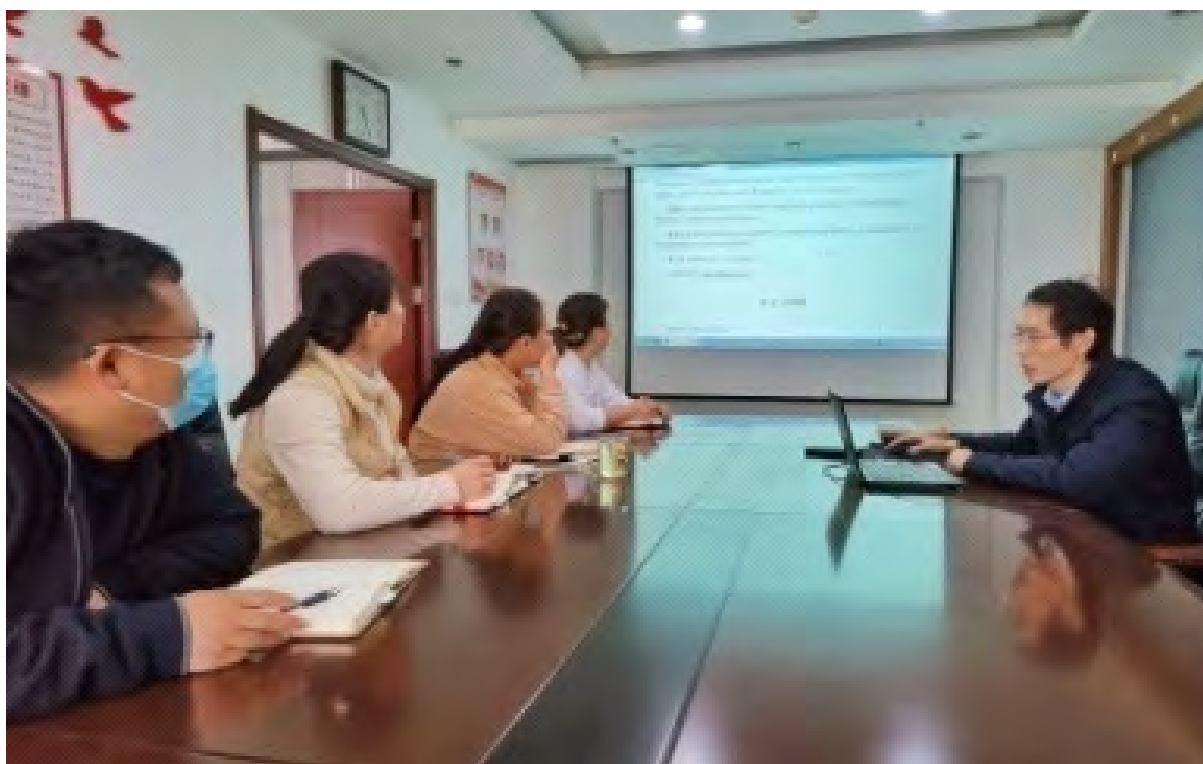
通过此次学习,进一步提高了秘书处工作人员的业务知识水平,为协会更好地服务会员奠定良好基础。

2022年3月14日,山东省不动产登记代理与土地估价行业协会组织秘书处工作人员开展“每周一学”例行学习活动。协会副会长兼秘书长王永伟同志传达了省社管局姬升峰副局长在山东省社会组织大讲堂中的讲话精神,要求秘书处工作人员认真学习领会,贯彻执行,以更高标准、更严要求开展工作,为会员提供更高质量、更加全面的服务。

随后,秘书处全体工作人员结合社会组织管理最新规定和《资产评估法》

相关条款,对《山东省不动产登记代理与土地估价行业协会章程》进行了再读学习,着重对其中涉及协会业务范围、会员权利义务以及会员代表大会、理事会、常务理事会相应的职责等内容进行了分析解读。

通过此次学习,进一步加深了秘书处工作人员对社会组织管理规定和《协会章程》的理解,保证在创新扩展服务的同时,不踩政策红线,从而推动协会更加规范、科学、长远发展。





## 省协会学术教育委员会召开全体会议 研究年度工作



2022年1月11日，省协会学术教育委员会在济南召开第一次全体会议，研究年度工作计划、课题征集和专家遴选等事宜。刘占增会长、王永伟秘书长、学术教育委员会全体委员及秘书处工作人员参加了会议。

会议研究讨论了学术教育委员会届内工作计划，决定按照稳中求进的总基调，制定近期、中期、远期工作规划。研究了课题立项问题，决定在征集会员

意见后，采用定向委托和自主申报的形式确定课题项目。研究了专家遴选问题，决定分工审核材料，集中评审筛选专家名单。研究了继续教育问题，确定了向中估协申报继续教育计划内容。会议期间，专家委员们畅所欲言，提出了很多好的意见，如培训要多种形式，注重点面结合、纵横结合，以土地评估评价和不动产登记代理为基础，扩展至法律、财税、企业管理等内容，满足会员学



习提升需求;如强化师资力量,打造品牌培训课程等。

刘占增会长在会上强调,协会成立专业委员会的目的,就是要充分发挥行业内专家、教授的智库作用,服务行业高质量发展。各位专家被推选为委员,要有高度责任感、使命感,要比一般会员付出更多,要始终保持专业性,公正

性,工作中细谋划、多思量,为行业发展提出专业意见。在考虑协会继续教育和课题研究项目时,要有针对性,前瞻性,同时也要量力而行,务求实效。

会议的召开为2022年度省协会教育培训和学术研究工作的顺利实施,打下良好基础。

## 省协会自律监督与权益委员会召开专题会议



2022年2月22日，山东省不动产登记代理与土地估价行业协会召开了自律监督与权益委员会会议，王永伟副会长兼秘书长、自律监督与权益委员会全体委员、秘书处工作人员参加了会议。

会议结合2022年省协会工作要点，确定了自律监督与权益委员会的年度主要工作目标；研究了我省土地估价和不动产登记代理行业的职业道德准则、执业行为准则、争议纠纷处理规则等行

规行约的修订和起草事宜；议定了关于违规机构和估价师的自律处罚意见；商讨了如何维护行业合理收费，遏制恶性低价竞标的自律措施等。

本次会议的召开，将为进一步强化我省土地估价和不动产登记代理行业自律管理水平，维护会员合法合理权益，促进行业风清气正，保证行业健康可持续发展提供新的助力。

## 省协会技术标准委员会召开会议 研究年度工作

2022年3月23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技术标准委员会第一次会议，王永伟副会长兼秘书长、技术标准委员会全体委员、秘书处工作人员分别以线上线下两种方式参加了会议。

会议结合2022年省协会工作要点，围绕技术标准委员会的职责，确定了以“行业需求为导向、学术研究为基础”，适时出台有关技术标准的工作思路。与

会专家分别从农村产业融合发展、宅基地价格评估和收益分配、产学研结合、现有标准如何实施及研究成果向标准转化等方面，结合各自专业领域提出了很好的工作建议。

会议确定了委员会2022年的主要工作：

（一）以调查问卷的形式，向各会员单位征集日常工作中亟待解决的技术问题，协会将集中行业内技术力量攻坚



, 出台能够解决具体工作难题的技术类支撑文件。

(二) 对省协会近期通过验收的公共服务用地评估、不动产登记代理相关技术指引规范研究等课题成果进一步整合完善, 力争实现向标准转化。

(三) 针对国家和省近期密集出台的相关行业标准, 协会计划邀请、组织教授和专家进行解读, 加强对标准的宣

贯工作。

会议还就省协会团体标准管理办法制定、专业技术评审等工作进行了研究讨论。

本次会议的召开, 将为进一步提高我省土地估价和不动产登记代理行业专业化、标准化, 提升行业整体执业水平, 保证行业健康可持续发展提供新的助力。

## 青岛德润土地房地产评估咨询有限公司

青岛德润土地房地产评估咨询有限公司位于美丽的海滨城市山东青岛，成立于2004年8月，是一家集土地评估、房地产评估、地价体系建设、土地集约

利用评价、不动产测绘、土地登记代理、房屋经纪中介、咨询顾问于一体的综合性专业咨询服务机构。



公司拥有全国范围内土地评估执业资质、房地产评估一级资质、测绘乙级资质和土地登记代理资质等，已连续五年被中估协授予“A级资信”荣誉称号，连续五年被山东省信誉评级委员会授予“AAA”级信用企业，并荣获省协会“甲级资信”、市级“守合同重信用企业”

等称号。公司为中国房地产估价师与房地产经纪人学会常务理事单位、中国土地估价师与土地登记代理人协会理事单位，山东省不动产登记代理与土地估价行业协会常务理事单位，山东省测绘地理信息行业协会会员单位，青岛市房地产经纪机构行业协会会长单位。





公司以人为本，汇聚了多名业界专业人才，90%的专业人员是国家注册土地估价师、注册房地产估价师，具有高级职称人员6名，参与过全国及省内大型国有企业的改制评估、上市公司土地资产评估、自然资源部门土地出让评估、企业土地回购评估等重大土地项目评估。公司顺利通过ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系及

GB/T28001职业健康安全管理体系认证，业务范围和规模不断壮大，完成各类项目上千余个，目前形成了不动产评估类、评价监测类、测绘调查类、登记代理类、咨询顾问类等五大业务板块，且一直坚持以客户为中心，致力于为政府、金融机构、投资机构、企业及私人客户提供优质多元化专业服务，获得了客户的一致好评和认可。



“诚信、责任、专业、共赢”作为公司核心价值观，本着笃守诚信、开拓创新的精神，以公平、公正、优质、高效的经营理念，对内融合创新，对外构筑平台，公司正以雄厚的技术力量，健全的信息

系统，规范的工作程序，努力发展成为中国房地产开发全流程领域最优秀的专业服务品牌机构。

(青岛德润 吴涛供稿)



# 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。

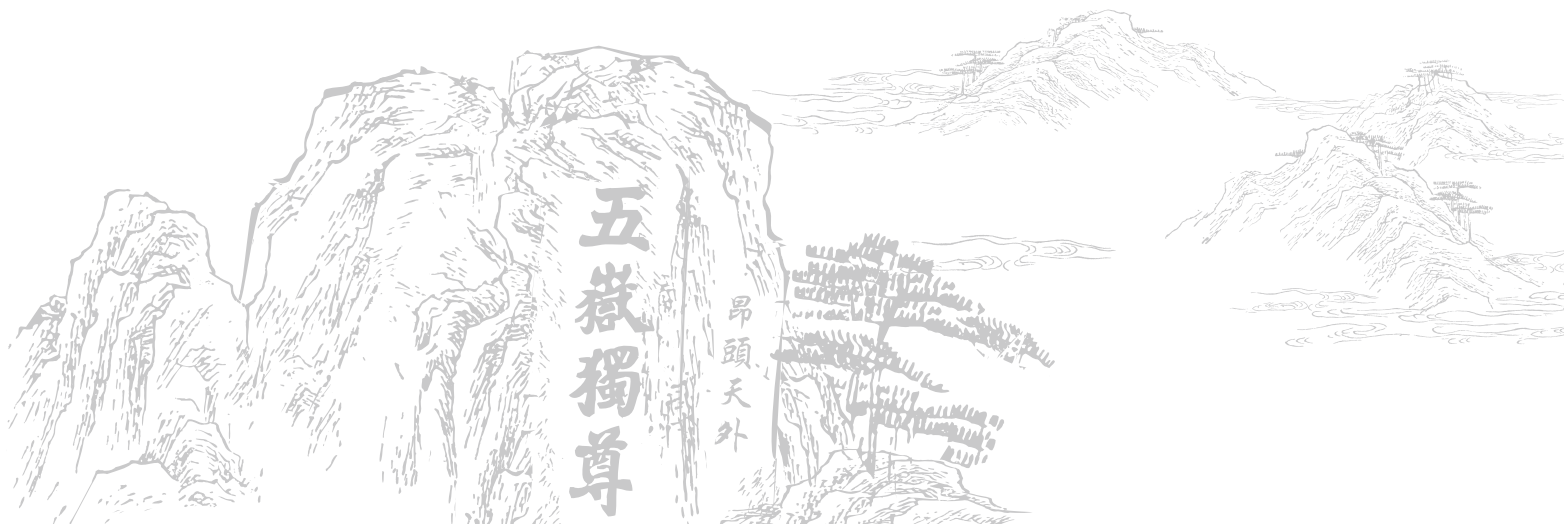
五、参考文献和注释

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。



专业 公允  
自律 诚信

**SDREVA**

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

地址：济南市经十路14717号齐源大厦A-401C

电话：0531-88521021/8892575

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

传真：0531-88521005

邮编：250014

