



2018年第1期 总第31期

土地估价师通讯

Real Estate Valuer Journal

- 开展土地估价机构备案工作
- 协会向厅土地利用管理处汇报工作
- 精准扶贫 你我同行
- 浅议“营改增”对土地估价剩余法的影响



主办单位：广西土地估价师协会
(内部资料 免费交流)

2018年第1期 总第31期

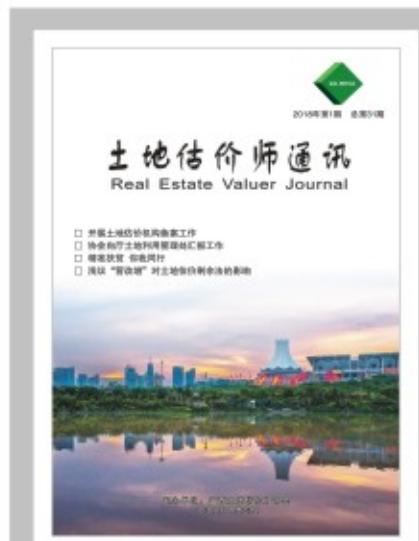
广西土地估价师协会
Guangxi Real Estate Valuer Association

地 址：广西南宁市竹溪大道36号青湖中心22楼2208室
电 话：0771-5301291
传 真：0771-5301290
邮 编：530021
电 邮：5894355@163.com
网 址：www.gxreva.org.cn



花 团 锦 簇

供稿：土地估价师 蔡永恒



主办单位：广西土地估价师协会
业务主管：广西壮族自治区国土资源厅

主 编：邓 强
副主编：文 斌 刘陶琨
韦丽春 钟军安
编 委：丁 娇 王 竹 王志强
王颖芝 毛剑军 叶琼芬
石 洪 石宝江 宁 德
朱明杰 刘永勤 许晓辉
李宽棣 李晓峰 吴 翔
吴鸿宾 张 铨 杨小雄
武绍会 罗华涛 胡昌新
茹晓灵 钟翠荣 侯茂松
莫锦军 黄永坚 黄定珍
黄朝明 梁宗华 龚 洁
蒋明杰 覃锡洲 谢芳菲
蓝兴洲

责任编辑：邓丽丽 林泽虹
张海浪 刘 莉

地 址：广西南宁市竹溪大道36号
电 话：0771-5301291

目 录 2018年第1期（总第31期） CONTENTS

◆ 政策文件 >>>

国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知

（国土资厅发〔2017〕27号） (01)

国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知

（国土资规〔2017〕6号） (03)

广西壮族自治区国土资源厅办公室关于转发《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》的通知

..... (05)

人力资源社会保障部关于公布国家职业资格目录的通知

（人社部发〔2017〕68号） (06)

广西壮族自治区国土资源厅办公室关于转发开展土地估价机构备案工作的通知

..... (29)

◆ 行业动态 >>>

协会向厅土地利用管理处汇报工作

..... (30)

土地估价机构行政备案概述

..... (32)

精准扶贫 你我同行

..... (34)

广西三评估协会共同举办资产评估法知识竞赛活动

..... (35)

2017年广西土地估价师继续教育培训圆满落幕

..... (36)

目录 2018年第1期（总第31期） CONTENTS

◆ 行业论坛 >>>

浅议“营改增”对土地估价剩余法的影响	廖仕华 (37)
浅谈《土地利用现状分类》新标准对土地估价的影响	李翔 谷葛恕华 (46)
浅述柳州市城市地价动态监测体系现状	黄梓铭 (50)
关于评估区间值的一些想法	叶琼芬 (52)
因容积率调整可能引发法律问题及补缴地价款评估分析	郁成业 (56)
征稿启事	(59)

国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知

国土资厅发〔2017〕27号

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局：

基准地价、标定地价是法定公示地价的主要内容，是土地市场建设、土地资产权益保护和土地宏观调控等方面的重要支撑。土地有偿使用制度建立以来，各级国土资源主管部门依法推进基准地价、标定地价定期确定和更新，各地公示地价体系初步建成，但同时，体系不完善、更新不及时、管理不规范等问题仍不同程度存在。为进一步加强公示地价体系建设和管理，现就有关问题通知如下：

一、工作目标

（一）全面开展基准地价电子化备案。为提高基准地价成果监督管理水平，部组织建成全国基准地价电子化备案系统。自2017年8月1日开始，各市、县新验收发布的基准地价成果应在15个工作日内，登陆全国基准地价备案系统（<http://www.qgjzdb.org.cn>），按要求完成基准地价电子化备案。2017年8月1日前已发布的基准地价成果，应在2018年6月30日前完成备案。农用地和集体建设用地基准地价，也应按上述要求备案。

（二）制定公共服务项目用地基准地价。按照《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）要求，市、县人民政府依据当地土地取得成本、市场需求、产业政策和其他用途基准地价等，制定公共服务项目用地基准地价。自2017年8月1日开始。各地新发布的基准地价体系应包含公共服务项目用地基准地价。2017年8月1日前已发布的基准地价体系，缺少公共服务项目用地基准地价的，市、县国土资源主管部门应抓紧组织补充制订。各地提交备案的基准地价体系应包含公共服务项目用地基准地价。

（三）完善农用地和集体建设用地基准地价。为支撑农村土地制度改革和农垦改革发展，避免国有农用地资产流失，有国有农用地的区域，市、县国土资源主管部门要主动商农垦管理部门，于2018年12月31日前制订并发布国有农用地基准地价。有条件和有市场需求的地方，省（区、市）国土资源主管部门应抓紧研究部署开展集体土地基准地价制订工作。

（四）加快推进标定地价体系建设。标定地价是政府为管理需要确定的、符合一定条件的标准宗地土地权利价格，是宗地评估、地价管理和有关税费确定的重要依据。自2018年开始，各市、县国土资源主管部门，要全面启动城镇标定地价体系建设，有条件的地区，标定地价体系可逐步扩展到农村集体建设用地。

二、工作要求

（一）加强工作进度管理。各省（区、市）国土资源主管部门负责统筹组织本辖区开展上述工作，督促加快工作进展，确保按时完成各项工作任务，要通过全国基准地价备案系统及时掌握分析本辖区基准地价工作情况，对基准地价未及时更新、未及时备案的市、县提出整改要求。部将适时对全国基准地价备案工作、国有农用地基准地价和公共服务项目用地基

准地价制订情况进行通报和督导。

(二) 严格遵守技术标准。基准地价、标定地价制订应严格遵守土地分等、定级、估价等各项国家和土地行业技术标准，未严格遵守技术标准的成果不得发布和使用。各省（区、市）国土资源主管部门应加强成果验收管理，重点核查成果技术路线、表达形式等是否符合国家技术标准。部将不定期对全国基准地价成果进行抽查，对不符合技术标准的成果，将依法依规对相关市、县国土资源主管部门和技术承担单位进行处理。

(三) 提高信息化标准化水平。各市、县国土资源主管部门在建设公示地价体系时，应结合备案要求和数据库标准，实现公示地价体系信息化和标准化。各省（区、市）国土资源主管部门应加强地价信息化管理工作，在国家相关信息平台基础上，逐步实现本辖区地价数据统一管理。

三、组织保障

(一) 做好动员部署。各省（区、市）国土资源主管部门要及时组织摸清本辖区内公示地价体系建设情况，针对薄弱环节，制订工作方案和细则，明确时限，强化责任机制，确保公示地价体系建设和管理各项工作落实。各省（区、市）国土资源主管部门应在2017年8月1日前将本通知要求和本省（区、市）落实细则传达到市、县。

(二) 强化工作保障。为提高地价管理水平，部将在近期组织开展全国基准地价备案培训。各省（区、市）国土资源主管部门要组织建立相关稳定的管理和技术人员队伍，加强培训与交流，不断提升地价业务能力。公示地价体系建设是国土资源部门常态化、基础性工作之一，地方各级国土资源主管部门要将公示地价体系建设纳入日常业务预算管理，落实财政经费保障。

国土资源部办公厅

2017年7月12日



国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知

国土资规〔2017〕6号

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，解放军土地管理局，中国土地估价师与土地登记代理人协会：

为贯彻落实《中华人民共和国资产评估法》（以下简称“《资产评估法》”）要求，加强土地估价行业监督管理，促进土地估价行业健康发展，现就土地估价机构备案有关事项通知如下：

一、备案信息填报

2017年9月30日前，从事土地估价业务且符合资产评估法第五条、第十五条等规定的评估机构，应登录“土地估价行业备案系统”（以下简称“备案系统”，网址：<http://tdgj.mlr.gov.cn>），向工商登记所在地的省级国土资源主管部门进行土地估价机构备案，如实填报有关信息，按要求上传营业执照、经工商行政管理机关登记的合伙协议或公司章程、机构法定代表人或者执行事务合伙人的任职文件及相关证明、机构合伙人或者股东相关证明、在本机构执业的评估师资质及相关证明等材料电子扫描件。

二、备案信息核验

各省级国土资源主管部门应在收到土地估价机构备案信息后15个工作日内核验。对备案信息不全或不符合《资产评估法》相关规定的，省级国土资源主管部门应一次性告知需补正的全部内容。土地估价机构应在收到核验意见后按要求提交补正备案信息，超过30天仍未按要求补正的，视同未备案。对备案信息完备且符合相关规定的机构，省级国土资源主管部门完成备案。

三、备案信息公示和变更

土地估价机构备案完成后，其机构名称、备案编号、法定代表人或执行事务合伙人、执业评估师等信息，由省级国土资源主管部门以编号公函形式通过备案系统向社会公示。

土地估价机构的名称、法定代表人或执行事务合伙人、股东或合伙人、组织形式、执业评估师等重大事项发生变更的，应当自变更之日起15个工作日内登录备案系统向省级国土资源主管部门提交变更信息。省级国土资源主管部门应自收到变更信息后15个工作日内完成变更信息的核验。土地估价机构注销工商登记或被工商行政管理机关吊销营业执照的，省级国土资源主管部门应及时注销其土地估价机构备案信息并向社会公示。

四、系统密钥管理

新设立的土地估价机构，可直接登录备案系统，机构备案完成后，由国土资源部统一制作、省级国土资源主管部门统一配发机构管理密钥，该密钥用于识别机构身份，并可用于土

地估价报告备案。

2016年12月1日前设立且符合《资产评估法》规定的存量土地估价机构，凭已取得的“土地估价报告备案系统”密钥登录备案系统，系统将自动调用该机构信息供备案时核实完善。

已备案机构变更信息时，需凭机构管理密钥登录备案系统。

五、监督管理

对未完成土地估价机构备案开展土地估价业务的评估机构，由省级国土资源主管部门依照《资产评估法》第四十七条等规定进行处理。

本文件自下发之日起执行，有效期五年。

2017年9月6日



广西壮族自治区国土资源厅办公室 关于转发《国土资源部办公厅关于加强公示地价 体系建设和管理有关问题的通知》的通知

各市、县（区）国土资源局：

现将《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资源发〔2017〕27号）转发给你们，并提出以下要求，请一并遵照执行。

一、进一步加强基准地价成果备制度。2017年8月1日起，凡承接我区基准地价成果更新（或制订）的单位（含土地评估机构及相关技术承担单位，下同），一律实行成果电子化备案，在公布实施后15个工作日内，应当登录全国基准地价备案系统进行备案。同时，《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于进一步规范城镇基准地价成果编制和验收工作的通知》（桂国土资办〔2016〕460号）的要求仍继续执行。8月1日前已通过验收并公布实施且在有效期内的，在2018年6月30日前完成备案工作。

二、严格审查验收成果。各市、县（区）国土资源管理部门委托相关技术承担本市、县（区）基准地价成果更新（或制订）时，要求该承担单位必须按照规程规范要求开展工作，基准地价成果原则上由区厅组织专家进行审查验收，评审结果实行评审专家负责制。

三、认真做好监督工作。全国基准地价备案系统进行备案现已启用，系统实行分权限管理，各市、县（区）国土资源管理部门和广西土地估价师协会根据部信息中心发放的UKEY赋予的权限严格履行职责，共同做好基准地价成果备案监督工作。

四、组织开展电子化备案培训。我厅将联合广西土地估价师协会组织各市、县（区）国土资源部门及相关技术承担单位进行电子化备案系统操作培训（具体时间另行通知）。各单位的UKEY已下发，本单位负责备案工作人员可在培训前登录系统进行操作。

五、积极制订新类基准地价并备案。各市、县（区）根据实际，制订公共服务项目用地基准地价体系、集体建设用地基准地价体系及国有农用地基准地价体系等，加快推进标定地价体系建设工作，公布实施成果按要求进行备案。

二〇一七年七月三十日



人力资源社会保障部关于公布国家职业资格目录的通知

人社部发〔2017〕68号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

根据国务院推进简政放权、放管结合、优化服务改革部署，为进一步加强职业资格设置实施的监管和服务，人力资源社会保障部研究制定了《国家职业资格目录》，经国务院同意，现予以公布。

建立国家职业资格目录是转变政府职能、深化行政审批制度和人才发展体制机制改革的重要内容，是推动大众创业、万众创新的重要举措。建立公开、科学、规范的职业资格目录，有利于明确政府管理的职业资格范围，解决职业资格过多过滥问题，降低就业创业门槛；有利于进一步清理违规考试、鉴定、培训、发证等活动，减轻人才负担，对于提高职业资格设置管理的科学化、规范化水平，持续激发市场主体创造活力，推进供给侧结构性改革具有重要意义。

国家按照规定的条件和程序将职业资格纳入国家职业资格目录，实行清单式管理，目录之外一律不得许可和认定职业资格，目录之内除准入类职业资格外一律不得与就业创业挂钩；目录接受社会监督，保持相对稳定，实行动态调整。设置准入类职业资格，其所涉职业（工种）必须关系公共利益或涉及国家安全、公共安全、人身健康、生命财产安全，且必须有法律法规或国务院决定作为依据；设置水平评价类职业资格，其所涉职业（工种）应具有较强的专业性和社会通用性，技术技能要求较高，行业管理和人才队伍建设确实需要。今后职业资格设置、取消及纳入、退出目录，须由人力资源社会保障部会同国务院有关部门组织专家进行评估论证、新设职业资格应当遵守《国务院关于严格控制新设行政许可的通知》（国发〔2013〕39号）规定并广泛听取社会意见后，按程序报经国务院批准。人力资源社会保障部门要加强监督管理，各地区、各部门未经批准不得在目录之外自行设置国家职业资格，严禁在目录之外开展职业资格许可和认定工作，坚决防止已取消的职业资格“死灰复燃”，对违法违规设置实施的职业资格事项，发现一起、严肃查处一起。行业协会、学会等社会组织和企事业单位依据市场需要自行开展能力水平评价活动，不得变相开展资格资质许可和认定，证书不得使用“中华人民共和国”、“中国”、“中华”、“国家”、“全国”、“职业资格”或“人员资格”等字样和国徽标志。对资格资质持有人因不具备应有职业水平导致重大过失的，负责许可认定的单位也要承担相应责任。

推行国家职业资格目录管理是一项既重要又复杂的系统性工作，各地区、各部门务必高度重视，周密部署，精心组织，搞好衔接，确保职业资格目录顺利实施，相关工作平稳过渡。要不断巩固和拓展职业资格改革成效，为各类人才和用人单位提供优质服务，为促进经济社会持续健康发展作出更大贡献。

附件：国家职业资格目录（共计140项）

专业技术人员职业资格 技能人员职业资格

人力资源社会保障部
2017年9月12日

附件

国家职业资格目录（共计140项） (共计59项。其中准入类36项，水平评价类23项)

一、专业技术人员职业资格

序号	职业资格名称	实施部门（单位）	资格类别	设定依据	备注
1	教师资格	教育部	准入类	《中华人民共和国教师法》 《教师资格条例》（国务院令第188号） 《〈教师资格条例〉实施办法》（教育部令2000年第10号）	
2	注册消防工程师	公安部、人力资源社会保障部 保障部	准入类	《中华人民共和国消防法》 《注册消防工程师制度暂行规定》（人社部发〔2012〕56号）	
3	法律职业资格	司法部	准入类	《中华人民共和国律师法》 《中华人民共和国法官法》 《中华人民共和国检察官法》 《中华人民共和国公证法》	
4	中国委托公证人资格（香港、澳门）	司法部	准入类	《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》（国务院令第412号）	
5	注册会计师	财政部	准入类	《中华人民共和国注册会计师法》	
6	民用核安全设备无损检验人员资格	环境保护部	准入类	《民用核安全设备监督管理条例》（国务院令第500号）	
7	民用核设施操纵人员资格	环境保护部、国家能源局	准入类	《中华人民共和国民用核设施安全监督管理条例》	

序号	职业资格名称	实施部门 (单位)	资格类别	设 定 依 据	备注
8	注册核安全工程师	环境保护部、人力资源和社会保障部	准入类	《中华人民共和国放射性污染防治法》 《注册核安全工程师执业资格制度暂行规定》(人发〔2002〕106号)	
9	注册建筑师	全国注册建筑师管理委员会及省级注册建筑师管理委员会	准入类	《中华人民共和国建筑法》 《中华人民共和国注册建筑师条例》(国务院令第184号) 《关于建立注册建筑师制度及有关工作的通知》(建设〔1994〕第598号) 《国务院关于修改<建设工程勘察设计管理条例>的决定》(国务院令第662号)	
10	监理工程师	住房城乡建设部、交通运输部、水利部、人力资源社会保障部	准入类	《中华人民共和国建筑法》 《建设工程质量管理条例》(国务院令第279号) 《注册监理工程师管理规定》(建设部令2006年第147号) 《公路水运工程监理企业资质管理规定》(交通运输部令2015年第4号)	
11	房地产估价师	住房城乡建设部、国土资源部、人力资源社会保障部	准入类	《中华人民共和国城市房地产管理法》 《房地产估价师执业资格制度暂行规定》(建房〔1995〕147号)	
12	造价工程师	住房城乡建设部、水利部、人力资源社会保障部	准入类	《中华人民共和国建筑法》 《造价工程师执业资格制度暂行规定》(人发〔1996〕77号)	
13	注册城乡规划师	住房城乡建设部、自然资源部、中国城市规划协会	准入类	《中华人民共和国城乡规划法》 《注册城乡规划师执业资格制度暂行规定》(人社部规〔2017〕6号)	
14	建造师	住房城乡建设部、人力资源社会保障部	准入类	《中华人民共和国建筑法》 《注册建造师管理规定》(建设部令2006年第153号) 《建造师执业资格制度暂行规定》(人发〔2002〕111号)	

序号	职业资格名称	实施部门 (单位)	资格类别	设 定 依 据	备注
	注册结构工程师	住房城乡建设部、人力资源社会保障部		《中华人民共和国建筑法》 《国务院关于修改<建设工程勘察设计管理条例>的决定》(国务院令第662号) 《勘察设计注册工程师管理规定》(建设部令2005年第137号) 《注册结构工程师执业资格制度暂行规定》(建设〔1997〕222号)	
	注册土木工程师	住房城乡建设部、水利部、人力资源社会保障部		《中华人民共和国建筑法》 《国务院关于修改<建设工程勘察设计管理条例>的决定》(国务院令第662号) 《勘察设计注册工程师管理规定》(建设部令2005年第137号) 《注册土木工程师(岩土)执业资格制度暂行规定》(人发〔2002〕35号) 《注册土木工程师(水利水电工程)制度暂行规定》(国人部发〔2005〕58号) 《注册土木工程师(港口与航道工程)执业资格制度暂行规定》(人发〔2003〕27号) 《勘察设计注册土木工程师(道路工程)制度暂行规定》(国人部发〔2007〕18号)	
15	勘察设计注册化工工程师	住房城乡建设部、人力资源社会保障部	准入类	《中华人民共和国建筑法》 《国务院关于修改<建设工程勘察设计管理条例>的决定》(国务院令第662号) 《勘察设计注册工程师管理规定》(建设部令2005年第137号) 《注册化工工程师执业资格制度暂行规定》(人发〔2003〕26号)	
	注册电气工程师	住房城乡建设部、人力资源社会保障部		《中华人民共和国建筑法》 《国务院关于修改<建设工程勘察设计管理条例>的决定》(国务院令第662号) 《勘察设计注册工程师执业资格制度暂行规定》(建设部令2005年第137号) 《注册电气工程师执业资格制度暂行规定》(人发〔2003〕25号)	

序号	职业资格名称	实施部门 (单位)	资格类别	设 定 依 据	备注
	注册公用设备工程师			《中华人民共和国建筑法》 《国务院关于修改<建设工程勘察设计管理条例>的决定》(国务院令第662号) 《勘察设计注册工程师管理规定》(建设部令2005年第137号) 《注册公用设备工程师资格制度暂行规定》(人发〔2003〕24号)	
	注册环保工程师	住房城乡建设部、环境保护部、人力资源社会保障部		《中华人民共和国建筑法》 《国务院关于修改<建设工程勘察设计管理条例>的决定》(国务院令第662号) 《勘察设计注册工程师管理规定》(建设部令2005年第137号) 《注册环保工程师制度暂行规定》(国人部发〔2005〕56号)	
	注册石油天然气工程师	住房城乡建设部、人力资源社会保障部		《中华人民共和国建筑法》 《国务院关于修改<建设工程勘察设计管理条例>的决定》(国务院令第662号) 《勘察设计注册工程师管理规定》(建设部令2005年第137号) 《勘察设计注册石油天然气工程师制度暂行规定》(国人部发〔2005〕84号)	
15	勘察设计注册工程师	住房城乡建设部、人力资源社会保障部 注册采矿/矿物工程师	准入类	《中华人民共和国建筑法》 《国务院关于修改<建设工程勘察设计管理条例>的决定》(国务院令第662号) 《勘察设计注册工程师管理规定》(建设部令2005年第137号) 《勘察设计注册采矿/矿物工程师制度暂行规定》(国人部发〔2005〕86号)	

序号	职业资格名称	实施部门 (单位)	资格类别	设 定 依 据	备注
	注册机械工程师			《中华人民共和国建筑法》 《国务院关于修改<建设工程勘察设计管理条例>的决定》(国务院令第662号) 《勘察设计注册工程师管理规定》(建设部令2005年第137号) 《勘察设计注册机械工程师制度暂行规定》(国人部发〔2005〕87号)	
16	注册验船师	交通运输部、农业部、人力资源社会保障部	准入类	《中华人民共和国渔业船舶检验条例》(国务院令第109号) 《中华人民共和国渔业船舶检验条例》(国务院令第383号) 《注册验船师制度暂行规定》(国人部发〔2006〕8号)	
17	船员资格(含船员、渔业船员)	交通运输部、农业部	准入类	《中华人民共和国海员条例》(国务院令第494号) 《中华人民共和国内河交通安全管理条例》(国务院令第355号) 《中华人民共和国渔港水域交通安全管理条例》(国务院令第38号)	
18	兽医资格 乡村兽医	农业部	准入类	《中华人民共和国动物防疫法》 《中华人民共和国动物防疫法》(农业部令2008年第17号)	
19	拍卖师	中国拍卖行业协会	准入类	《中华人民共和国拍卖法》	
20	演出经纪人员资格	文化部	准入类	《国务院关于修改<营业性演出管理条例>的决定》(国务院令第528号) 《营业性演出管理条例实施细则》(文化部令2009年第47号)	
	医师 乡村医生			《中华人民共和国执业医师法》 《乡村医生从业管理条例》(国务院令第386号)	

序号	职业资格名称	实施部门(单位)	资格类别	设 定 依 据	备注
21	医生资格 人体器官移植医师	国家卫生计生委	准入类	《中华人民共和国执业医师法》（国务院令第491号） 《人体器官移植条例》（国务院令第491号） 《关于对人体器官移植技术临床应用规划及拟批准开展人体器官移植医疗机构和医师开展审定工作的通知》（卫办医发〔2007〕38号） 《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》（国发〔2014〕27号）	
22	护士执业资格	国家卫生计生委、人力资源社会保障部	准入类	《护士条例》（国务院令第517号） 《护士执业资格考试办法》（卫生部、人力资源社会保障部令2010年第74号）	
23	母婴保健技术服务人员资格	国家卫生计生委	准入类	《中华人民共和国母婴保健法》	
24	出入境检疫处理人员资格	质检总局	准入类	《中华人民共和国进出境动植物检疫法实施条例》（国务院令第206号）	
25	注册设备监理师	质检总局、人力资源社会保障部	准入类	《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》（国务院令第412号） 《注册设备监理师执业资格制度暂行规定》（国人部发〔2003〕40号）	
26	注册计量师	质检总局、人力资源社会保障部	准入类	《中华人民共和国计量法》 《注册计量师制度暂行规定》（国人部发〔2006〕40号）	
27	广播电视台播音员、主持人	新闻出版广电总局	准入类	《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》（国务院令第412号）	
28	新闻记者职业资格	新闻出版广电总局	准入类	《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》（国务院令第412号） 《新闻记者证管理办法》（新闻出版总署令2009年第44号）	
29	注册安全工程师	安全监管总局、人力资源社会保障部	准入类	《中华人民共和国安全生产法》 《注册安全工程师执业资格制度暂行规定》（人发〔2002〕87号）	

序号	职业资格名称	实施部门(单位)	资格类别	设 定 依 据	备注
30	执业药师	食品药品监管总局、人力资源社会保障部	准入类	《中华人民共和国药品管理法》 《中华人民共和国药品管理法实施条例》（国务院令第360号） 《药品经营质量管理规范》（国家食品药品监督管理总局令2016年第28号） 《执业药师资格制度暂行规定》（国人部发〔1999〕34号）	
31	专利代理人	国家知识产权局	准入类	《专利代理条例》（国务院令第76号）	
32	导游资格	国家旅游局	准入类	《中华人民共和国旅游法》 《导游人员管理条例》（国务院令第263号）	
33	注册测绘师	国家测绘地信局、人力资源社会保障部	准入类	《中华人民共和国测绘法》 《注册测绘师制度暂行规定》（国人部发〔2007〕14号）	
34	空勤人员、地面人员			《中华人民共和国民用航空法》	
	民用航空器外国驾驶员、领航员、飞行机械员、飞行通信员	中国民航局	准入类	《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》（国务院令第412号）	
35	航空安全员			《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》（国务院令第412号）	
	民用航空电信人员、航空情报员、气象人员		准入类	《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》（国务院令第412号）	
36	会计从业资格	财政部	准入类	《中华人民共和国会计法》 《会计从业资格管理办法》（财政部令2012年第73号）	现已进入修法程序，视相关法律修订情况依法作出调整
37	特种设备检验、检测人员资格认定	质检总局	准入类	《中华人民共和国特种设备安全法》	

序号	职业资格名称	实施部门(单位)	资格类别	设定依据	备注
37	工程咨询(投资)专业技术人员职业资格	国家发展改革委、人力资源社会保障部、中国工程咨询协会	水平评价类	《工程咨询(投资)专业技术人员职业资格制度暂行规定》(人社部发〔2015〕64号)	
38	通信专业技术人员职业资格	工业和信息化部、人力资源社会保障部	水平评价类	《中华人民共和国电信条例》(国务院令第291号) 《通信专业技术人员职业水平评价暂行规定》(国人部发〔2006〕10号)	
39	计算机技术与软件专业技术人员资格	工业和信息化部、人力资源社会保障部	水平评价类	《计算机技术与软件专业技术资格(水平)考试暂行规定》(国人部发〔2003〕39号)	
40	社会工作者职业资格	民政部、人力资源社会保障部	水平评价类	《国家中长期人才发展规划纲要(2010—2020年)》(中发〔2010〕6号) 《关于加强社会工作专业人才队伍建设的意见》(中组发〔2011〕25号) 《社会工作者职业水平评价暂行规定》(国人部发〔2006〕71号)	
41	会计专业技术人员资格	财政部、人力资源社会保障部	水平评价类	《中华人民共和国会计法》 《会计专业职务试行条例》(职改字〔1986〕第55号) 《会计专业技术资格考试暂行规定》(财会〔2000〕11号)	
42	资产评估师	财政部、人力资源社会保障部、中国资产评估协会	水平评价类	《资产评估师职业资格制度暂行规定》(人职发〔1993〕1号)	
43	经济专业技术人员资格	人力资源社会保障部	水平评价类	《经济专业人员职务试行条例》(职改字〔1986〕第74号) 《经济专业技术资格考试暂行规定》(人职发〔1993〕1号)	
44	土地登记代理专业人员职业资格	国土资源部、人力资源社会保障部、中国土地估价师与土地登记代理人协会	水平评价类	《不动产登记暂行条例》(国务院令第656号) 《土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定》(人社部发〔2015〕66号)	
45	环境影响评价工程师	环境保护部、人力资源社会保障部	水平评价类	《建设项目环境影响评价工程师职业资格制度暂行规定》(国人部发〔2004〕13号)	

序号	职业资格名称	实施部门(单位)	资格类别	设定依据	备注
46	房地产经纪专业人员职业资格	住房城乡建设部、人力资源社会保障部、中国房地产估价师与房地产经纪人学会	水平评价类	《中华人民共和国城市房地产管理法》 《房地产经纪专业人员职业资格制度暂行规定》(人社部发〔2015〕47号)	
47	机动车检测维修专业技术人员职业资格	交通运输部、人力资源社会保障部	水平评价类	《中华人民共和国道路运输条例》(国务院令第406号) 《机动车检测维修专业技术人员职业水平评价暂行规定》(国人部发〔2006〕51号)	
48	公路水运工程试验检测专业技术人员职业资格	交通运输部、人力资源社会保障部	水平评价类	《建设工程质量管理条例》(国务院令第279号) 《公路水运工程试验检测专业技术人员职业资格制度规定》(人社部发〔2015〕59号)	
49	水利工程质量检测员资格	水利部、中国水利工程协会	水平评价类	《建设工程质量管理条例》(国务院令第279号) 《水利工程质量检测管理规定》(水利部令2008年第36号)	
50	卫生专业技术人员资格	国家卫生健康委、人力资源社会保障部	水平评价类	《卫生技术人员职务试行条例》(职改字〔1986〕第20号) 《关于加强卫生专业技术职务评聘工作的通知》(人发〔2000〕114号) 《临床医学专业技术资格考试暂行规定》(卫人发〔2000〕462号) 《预防医学、全科医学、药学、护理、其他卫生技术等专业技术资格考试暂行规定》(卫人发〔2001〕164号)	
51	审计专业技术人员资格	审计署、人力资源社会保障部	水平评价类	《中华人民共和国审计法》 《中华人民共和国审计法实施条例》(国务院令第571号) 《审计专业技术人员职业资格考试规定》(审人发〔2003〕4号) 《高级审计师评价办法(试行)》(人发〔2002〕58号)	
52	税务师	税务总局、人力资源社会保障部、中国注册税务师协会	水平评价类	《中华人民共和国税收征收管理法》 《税务师职业资格制度暂行规定》(人社部发〔2015〕90号)	
53	认证人员职业资格	质检总局	水平评价类	《中华人民共和国认证认可条例》(国务院令第390号)	

序号	职业资格名称	实施部门(单位)	资格类别	设定依据	备注
54	出版专业技术人员职业资格	新闻出版广电总局、人力资源社会保障部	水平评价类	《国务院关于修改〈出版管理条例〉的决定》(国务院令第594号) 《国务院关于修改〈音像制品管理条例〉的决定》(国务院令第595号) 《出版专业技术人员职业资格考试暂行条例》(职改字〔1986〕第41号) 《出版专业技术人才职业资格考试暂行规定》(人发〔2001〕86号)	
55	统计专业技术资格	国家统计局、人力资源社会保障部	水平评价类	《统计专业技术资格考试暂行规定》(国人发〔1995〕46号) 《统计专业技术资格考试暂行规定》(国人字〔1995〕46号) 《关于印发高级统计师资格评聘办法(试行)的通知》(人社部发〔2011〕90号)	
56	银行业专业人员职业资格	银监会、人力资源社会保障部、中国银行业协会	水平评价类	《银行业专业人员职业资格制度暂行规定》(人社部发〔2013〕101号)	
57	证券期货业从业人员资格	证监会	水平评价类	《中华人民共和国证券法》(国务院令第489号)	
58	文物保护工程从业资格	国家文物局	水平评价类	《中华人民共和国文物保护法实施条例》(国务院令第377号) 《文物保护工程管理办法》(文化部令2003年第26号) 《文物保护工程勘察设计资质管理办法(试行)》《文物保护工程施工资质管理办法(试行)》《文物保护工程监理资质管理办法(试行)》 (文物保发〔2014〕13号)	
59	翻译专业资格	中国外文局、人力资源社会保障部	水平评价类	《翻译专业职务试行条例》(职改字〔1986〕第54号) 《翻译专业资格(水平)考试暂行规定》(人发〔2003〕21号)	

二、技能人员职业资格 (共计81项。其中准入类5项, 水平评价类76项)

序号	职业资格名称	实施部门(单位)	资格类别	设定依据	备注
1	消防设施操作员	消防行业技能鉴定机构	准入类	《中华人民共和国消防法》	
2	焊工	人社部门技能鉴定机构 环境保护部(民用核安全设备 焊工、焊接操作工)	准入类	《民用核安全设备监督管理条例》(国务院令第500号) 《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》(国务院令第412号) 《国务院关于修改部分行政法规的决定》(国务院令第666号)	
3	家畜繁殖员	农业行业技能鉴定机构	准入类	《中华人民共和国畜牧法》	
	游泳救生员			《全民健身条例》(国务院令第560号公布, 国务院令第638号、第666号 修订)	
4	健身和娱乐场所服务人员	体育行业技能鉴定机构 社会体育指导员(游泳、 滑雪、潜水、攀岩)	准入类	《全民健身条例》(国务院令第560号公布, 国务院令第638号、第666号 修订) 《第一批高危险性体育项目目录公告》(国家体育总局公告第16号)	除游泳、滑 雪、潜水、 攀岩等高危 险性体育项 目的社会 体育指导 员, 为水平 评价类。
5	轨道交通运输服务人员	交通运输行业技能鉴定机构 国家铁路局(铁路机车车辆 驾驶人员)	准入类	《铁路安全管理条例》(国务院令第639号) 《关于印发客车检车员等10个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2005〕 11号) 《关于印发第十九批矿山救护工等22个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2008〕6号)	

序号	职业资格名称	实施部门 (单位)	资格类别	设定依据	备注
	设备点检员	冶金行业技能鉴定机构		《关于印发船管系工等42个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2009〕66号)	
	电工	安全生产监督管理部门相关机构、人社部门技能鉴定机构		《关于印发船管系工等42个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2009〕66号)	
6	机械设备修理人员	锅炉设备检修工 变电设备检修工 工程机械维修工	电力行业技能鉴定机构 机械行业技能鉴定机构	水平评价类 水平评价类 水平评价类	《关于印发第五批模具设计师等65个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2006〕33号) 《关于印发防腐蚀工等22个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2001〕3号) 《关于印发平版制版工等23个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2010〕39号)
7	通用工程机械操作人员	起重装卸机械操作工 电梯安装维修工 制冷空调系统安装维修工	交通运输行业技能鉴定机构、人社部门技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发列车值班员等65个国家职业(工种)标准的通知》(劳社厅发〔2007〕14号)
8	建筑安装施工人员	筑路工 防水工 电力电缆安装运输工	人社部门技能鉴定机构、住房城乡建设部门相关机构、人社部门技能鉴定机构	水平评价类 水平评价类 水平评价类	《关于印发防腐蚀工等22个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2004〕1号) 《关于印发第八批林木种苗工等65个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2007〕27号) 《关于印发汽车运输调度员等8个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2005〕11号)
9	土木工程建筑施工人员	桥梁工 防水工 电力电缆安装运输工	交通运输行业技能鉴定机构、住房城乡建设部门相关机构、人社部门技能鉴定机构	水平评价类 水平评价类 水平评价类	《关于印发客车检车员等10个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2011〕129号) 《关于印发第十五批模具设计师等65个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2006〕33号) 《关于印发手工木工等8个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2011〕129号)
10	房屋建筑施工人员	砌筑工、混凝土工、钢筋工、架子工	住房城乡建设部门相关机构、人社部门技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发手工木工等8个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2011〕129号)

序号	职业资格名称	实施部门 (单位)	资格类别	设定依据	
11	水生产、输排和水处理人员	水生产处理工 工业废水处理工	化工、电力行业技能鉴定机构 、住房城乡建设部门相关机构	水平评价类 水平评价类	《关于印发养老护理员等四个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2011〕104号) 《关于印发紧急救助员等6个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2012〕54号)
12	气体生产、处理和输送人员	工业气体生产工 工业废气治理工 压缩机操作工	化工行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第十一批玩具设计师等68个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2005〕1号)
13	电力、热力生产和供应人员	锅炉运行值班员、发电集控值班员、配电保护员 燃气轮机值班员	化工、电力行业技能鉴定机构 电力行业技能鉴定机构	水平评价类 水平评价类	《关于印发紧急救助员等6个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2012〕54号) 《关于印发第十一批玩具设计师等68个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2005〕1号)
14	仪器仪表装配人员	锅炉操作工	人社部门技能鉴定机构会同有关行业协会	水平评价类	《关于印发第十五批模具有关职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2006〕33号)
15	电子设备装配调试人员	广电网和通信设备电子装接工、广电和通信设备调试工	轻工行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发组合机床操作工等28个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2000〕14号)
16	计算机制造从业人员	计算机及外部设备装配调试工 试员	电子通信行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第十一批玩具设计师等68个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2005〕1号)
17	电子器件制造人员	液晶显示器件制造工 半导体芯片制造工、半导体分立器件和集成电路装配工	电子通信行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发液晶显示器件制造工等10个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2005〕2号)
				《关于印发通信设备检验员和液晶显示器件制造工国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2011〕35号)	
				《关于印发半导体芯片制造工等13个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2003〕2号)	

序号	职业资格名称	实施部门(单位)	资格类别	设定依据	备注
18	电子元件制造 人员	电子产品制版工、印制电路制作工	电子通信行业技能鉴定机构	水平评价类 《关于印发半导体芯片制造工等13个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2003〕2号)	
19	电线电缆、光 纤光缆及电工 器材制造人员	电线电缆制造工	机械行业技能鉴定机构	水平评价类 《关于印发防腐蚀工等22个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2001〕3号)	
20	输配电及控制 设备制造人员	变压器互感器制造工 高低压电器及成套设备装配工	机械行业技能鉴定机构	水平评价类 《关于印发第九批国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2004〕7号)	
21	汽车整车制造 人员	汽车装调工	机械行业技能鉴定机构	水平评价类 《关于印发第三批国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2002〕1号)	
22	医疗器械制品 和康复器具生 产人员	矫形器装配工、假肢装配 工	民政行业技能鉴定机构	水平评价类 《关于印发第十一批玩具设计师等68个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2005〕1号)	
23	金属加工机械 制造人员	机床装调维修工	人社部门技能鉴定机构会同有关行业协会	水平评价类 《关于印发第十五批模具设计师等65个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2006〕33号)	
24	工装工具制 造人员	模具体工	人社部门技能鉴定机构会同有关行业协会	水平评价类 《关于印发第五批修理工等5个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2012〕114号)	
25	机械热加工人 员	铸造工、锻工、金属热 处理工	人社部门技能鉴定机构会同有关行业协会	水平评价类 《关于印发船舶管系工等42个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2009〕66号)	
26	机械冷加工人 员	车工、铣工 钳工、磨工、冲压工 电切割工	人社部门技能鉴定机构、人社 部门技能鉴定机构	水平评价类 《关于印发第二批房地产策划师等54个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2006〕1号)	

序号	职业资格名称	实施部门(单位)	资格类别	设定依据	备注
27	硬质合金生产 人员	硬质合金成型工、硬质合 金烧结工、硬质合金精加 工工	有色金属行业技能鉴定机构	水平评价类 《关于印发第八批林木种苗工等65个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2004〕1号)	
28	金属轧制人员	轧制质料工、金属轧制工 、金属材热处理工、金属 材精整工	冶金、有色金属行业技能鉴定 机构	水平评价类 《关于印发高炉原料工等27个工种国家职业标准的通知》(人社厅发〔2008〕71号)	
29	轻有色金属冶 炼人员	金属挤压工、铸轧工	有色金属行业技能鉴定机构	水平评价类 《关于印发高炉原料工等65个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2006〕33号)	
30	重有色金属冶 炼人员	氧化铝制取工、铝电解工 、重冶火法冶炼工、电解精 炼工 重冶湿法冶炼工	有色金属行业技能鉴定机构	水平评价类 《关于印发第八批林木种苗工等65个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2004〕1号)	
31	炼钢人员	炼钢质料工、炼钢工	冶金行业技能鉴定机构	水平评价类 《关于印发第八批国家职业标准的通知》(人社厅发〔2004〕7号)	
32	炼铁人员	高炉原料工、高炉炼铁工 、高炉运转工	冶金行业技能鉴定机构	水平评价类 《关于印发高炉原料工等27个工种国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2008〕71号)	
33	矿物采选人员	井下支护工 矿山救护工	有色金属、煤炭、冶金行业技 能鉴定机构	水平评价类 《关于印发高炉原料工等16批汽车加气站操作工等10个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2007〕3号)	
34	陶瓷制品制造 人员	陶瓷原料准备工、陶瓷烧 成工、陶瓷装饰工	轻工、建材行业技能鉴定机构	水平评价类 《关于印发第十九批矿山救护工等22个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2008〕6号)	
35	玻璃纤维及玻 璃纤维增强塑 料制品制造人 员	玻璃纤维及制品工 玻璃钢制品工	建材行业技能鉴定机构	水平评价类 《关于印防腐蚀工等17个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2009〕90号)	
				《关于印发第十七批玩具设计师等68个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2005〕1号)	

序号	职业资格名称	实施部门 (单位)	资格类别	设定依据	备注
36	水泥、石灰、石膏生产工、石膏制品生产工	建材行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第八批林木种植苗工等65个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2004〕1号) 《关于印发第十一批玩具设计师等68个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2005〕1号)	
37	药物制剂人员	中医药行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发中药调剂员等5个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2009〕94号)	
38	中药饮片加工人员	中医药行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第十二批房地产策划师等54个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2011〕94号)	
39	涂料、油墨、颜料及类似产品制造人员	化工行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第十五批模具设计师等65个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2006〕33号)	
40	农药生产人员	化工行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第六批国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2003〕14号)	
41	化学肥料生产人员	化工行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第十一批国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2005〕1号)	
42	基础化学原料制造人员	化工行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第十二批房地产策划师等54个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2006〕1号)	
43	化工产品生产通用工艺人员	化工总控工	水平评价类	《关于印发第十五批模具设计师等65个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2005〕1号)	
44	炼焦人员	炼焦煤制备工 制冷工	人社部门技能鉴定机构 煤炭、冶金行业技能鉴定机构	《关于印发第十七个国家职业标准的通知》(人社厅发〔2009〕90号) 《关于印发船舶管系工等42个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2009〕66号)	
				《关于印发高炉炼料工等27个工种国家职业标准的通知》(人社厅发〔2008〕71号) 《关于印防蚀工等17个国家职业标准的通知》(人社厅发〔2009〕90号) 《关于印发高炉炼料工等27个工种国家职业标准的通知》(人社厅发〔2008〕71号)	

序号	职业资格名称	实施部门 (单位)	资格类别	设定依据	备注
45	工艺美术品制作人员	景泰蓝制作工	轻工行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第八批林木种植苗工等65个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2004〕1号)
46	木制品制造人员	手工木工	住房城乡建设部门相关机构、人社部门技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发手木工等8个国家职业标准的通知》(人社厅发〔2011〕129号)
47	纺织品和服装剪裁缝纫人员	服装制版师	纺织行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第五批国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2003〕1号)
48	印染人员	印染前处理工、印花工、印染后整理工、印染染化料配制工	纺织行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第十二批房地产策划师等54个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2006〕1号)
49	织造人员	整经工、织布工	纺织行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第十一批玩具设计师等68个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2005〕1号)
50	纺纱人员	纺纱工 缫丝工	纺织行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第十二批玩具设计师等68个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2005〕1号)
51	纤维预处理人员	纺织纤维梳理工、并条工	纺织行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第十八批平版印刷工等20个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2008〕5号)
52	酒、饮料及精制茶制造人员	酿酒师、品酒师 评茶员	轻工行业技能鉴定机构 供销行业技能鉴定机构、人社部门技能鉴定机构	水平评价类	《关于印防蚀工等22个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2001〕3号)

序号	职业资格名称	实施部门 (单位)	资格类别	设定依据	备注
53	乳制品加工人员 乳品评鉴师	轻工行业技能鉴定机构	水平 评价类	《关于印发防腐蚀工等17个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2009〕90号)	
54	粮油加工人员 制米工、制粉工、制油工	粮食行业技能鉴定机构	水平 评价类	《关于印发粮油竞交易员等7个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2005〕10号)	
55	动植物检疫人员 动物疫病防治员、动物检疫员 农作物植保员 水生物病防治员	农业行业技能鉴定机构	水平 评价类	《关于印发农作物种子繁育员等17个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2003〕3号) 《关于印发果树园艺工等4个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2009〕99号) 《关于印发农业实验工等7个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2010〕89号)	
56	农业生产服务人员 农机修理工 沼气工 农业技术员	农业行业技能鉴定机构	水平 评价类	《关于印发森林抚育工等11个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2015〕12号) 《关于印发农情测报员等4个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2011〕88号) 《关于印发农业实验工等7个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2010〕89号)	
57	康复矫正服务人员 口腔修复体制作工	卫生计生行业技能鉴定机构 人社部门技能鉴定机构 行业协会	水平 评价类	《关于印发第十七批铝制品制作工等26个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2008〕1号) 《关于印发第十一批模具设计师等5个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2007〕4号)	
58	健康咨询服务人员 健康管理师 生殖健康咨询师	卫生计生行业技能鉴定机构 卫生计生行业技能鉴定机构 行业协会	水平 评价类	《关于印发第十五批模具设计师等65个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2006〕33号) 《关于印发第十九批国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2007〕11号) 《关于印发第十七批铝制品制作工等26个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2008〕1号)	

序号	职业资格名称	实施部门 (单位)	资格类别	设定依据	备注
59	计算机和办公设备维修人员	信息通信网络终端维修员	电子通信行业技能鉴定机构	水平 评价类	《关于印发线务员等4个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2009〕78号)
60	汽车摩托车修理技术人员	汽车维修工	交通运输行业技能鉴定机构、 人社部门技能鉴定机构	水平 评价类	《关于印发中式烹调师等4个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2014〕62号)
61	保健服务人员	保健调理师	中医药行业技能鉴定机构	水平 评价类	《关于印发第七批录师等14个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2003〕19号) 《关于印发中药调剂员等5个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2009〕94号)
62	美容美发服务人员	美容师 美发师	人社部门技能鉴定机构 行业协会	水平 评价类	《关于印发第九批国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2004〕7号) 《关于印发船管系工等42个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2009〕66号)
63	生活照料服务人员	孤残儿童护理员 育婴员 保育员	民政行业技能鉴定机构 人社部门技能鉴定机构 行业协会	水平 评价类	《关于印发孤残儿童护理员和灾害信息员国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2007〕26号) 《关于印发平版制版工等23个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2010〕39号) 《关于印发船管系工等42个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2009〕66号)
64	有害生物防制人员	有害生物防治员	卫生计生行业技能鉴定机构、 人社部门技能鉴定机构	水平 评价类	《关于印第十批玩具设计师等68个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2005〕1号)
65	环境治理服务人员	工业固体废物处置工	化工行业技能鉴定机构	水平 评价类	《关于印发紧急救援员等6个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2012〕54号)
66	水文服务人员	水文勘测工	水利行业技能鉴定机构	水平 评价类	《关于印发河道修防工等6个职业(工种)国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2009〕69号)
67	水利设施管理人员	河道修防工、水工闸门运行工 水工监测工	水利行业技能鉴定机构	水平 评价类	《关于印发水利工程等3个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2010〕108号)

序号	职业资格名称	实施部门 (单位)	资格类别	设定依据	备注
68	地勘钻探工	国土资源行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发地质测量工等6个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2008〕7号) 《关于印发海洋环境监测工等6个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2008〕4号) 《关于印发地质测量工等6个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2008〕7号)	
	地质勘查员	农业、粮食行业技能鉴定机构		《关于印发掘进工、地质实验员、物探工等7个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2010〕61号)	
69	农产品食品检验员	供销行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第三批国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2002〕1号) 《关于印发第三批国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2003〕3号) 《关于印发粮油竞价交易员等7个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2005〕10号) 《关于印发啤酒花生产工等9个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2015〕5号)	
	纤维检验员	贵金属首饰与宝玉石检测机构		《关于印发第三批国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2002〕1号)	
70	机动车检测工	机械、交通运输行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第十批玩具设计师等68个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2005〕1号) 《关于印发汽车客运服务员等5个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2009〕76号)	
	大地测量员、摄影测量员、地图绘制员	测绘地理信息行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第十二批房地产策划师等54个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2006〕23号)	
	不动产测绘员	测绘地理信息、国土资源、交通运输行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第五批国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2003〕1号) 《关于印发大地测量员等5个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2006〕23号)	
	工程测量员			《关于印发大地测量员等5个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2006〕23号)	

序号	职业资格名称	实施部门 (单位)	资格类别	设定依据	备注
71	安全保护服务人员	公安部门相关机构、人社部门技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发保安员国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2014〕88号)	
	安检员	民航行业技能鉴定机构、人社部门技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发民航空港安全检查员国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2005〕6号)	
	智能楼宇管理员	住建城乡建设部门相关机构、人社部门技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第二批房产地产策划师等54个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2006〕1号)	
	安全评价师	人社部门技能鉴定机构会同有关行业协会	水平评价类	《关于印发第十八批平版印刷工等20个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2008〕5号)	
72	人力资源服务人员	劳动关系协调员 企业人力资源管理师	水平评价类	《关于印发第十九批平版印刷工等20个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2008〕5号) 《关于印发电信业务营业员等10个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2007〕3号)	
	物业管理服务人员	中央空调系统运行操作员	水平评价类	《关于印发第五批国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2003〕1号)	
73	信息通信网络运行管理人员	住建城乡建设部门相关机构、人社部门技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发第十八批平版印刷工等20个国家职业标准的通知》(劳社厅发〔2008〕5号) 《关于印发电信业务营业员等4个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2011〕114号)	
74	广播电视传输服务人员	信息通信网络运行管理员	水平评价类	《关于印发广播电视台线工和电影放映员国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2011〕15号)	
	信息通信网络维护人员	广播电视天线工 有线广播电视机线员	水平评价类	《关于印发电信业务营业员等4个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2006〕3号)	
75	信息通信网络维护人员	信息通信网络机务员	水平评价类	《关于印发电信业务营业员等4个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2011〕114号)	
76	信息通信网络维护人员	信息通信网络线务员	水平评价类	《关于印发电线员等4个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2009〕78号)	

序号	职业资格名称	实施部门 (单位)	资格类别	设定依据	备注
77	餐饮服务人员 中式烹调师、西式烹调师 、中式面点师、西式面点师	人社部门技能鉴定机构会同有关行业协会	水平评价类	《关于印发中式烹调师等4个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2014〕62号) 《关于印发平板制版工等23个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2010〕39号) 《关于印发第四批国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2002〕10号)	
78	仓储人员 (粮油)仓储管理员	粮食行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发粮油竞价交易员等7个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2005〕10号)	
79	航空运输服务人员 民航乘务员 机场运行指挥员	民航空行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发民航乘务员等2个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2006〕27号) 《关于印发第十九批矿山救护工等22个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2008〕6号)	
80	道路运输服务人员 机动车驾驶教练员	交通运输行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发机动车驾驶教练员国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2011〕26号)	
81	消防和应急救援人员 消防员 森林消防员 应急救援员	消防行业技能鉴定机构 林业行业技能鉴定机构 紧急救援行业技能鉴定机构	水平评价类	《关于印发灭火救援员国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2011〕18号) 《关于印发表房地产业策划师等54个国家职业技能标准的通知》(劳社厅发〔2006〕1号) 《关于印发紧急救助员等6个国家职业技能标准的通知》(人社厅发〔2012〕54号)	

广西壮族自治区国土资源厅办公室 关于转发开展土地估价机构备案工作的通知

各市(县)国土资源局、土地估价机构，广西土地估价师协会：

为贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》，加强土地估价行业监督管理，现将《国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知》(国资规〔2017〕6号)转发给你们，并结合我区实际，提出以下要求，请一并遵照执行。

一、认真做好土地估价机构备案

在我区工商登记的土地估价机构，应在2017年9月30日前登录“土地估价行业备案系统”(<http://tdgj.mlr.gov.cn>)，如实填报备案相关信息，上传相关证明材料，并对证明材料的真实性负责。对于新设立的土地估价机构，核验有关证明材料除上传至备案系统外，还须提供证明材料原件接受现场核验。我厅将委托土地估价师协会做好备案信息的核验工作，对核验不通过的土地估价机构，应在收到核验意见后30日内提交补正备案信息；对核验通过的土地估价机构，我厅将以编号公函形式向社会公示。承担政府地价评估的事业单位，不纳入土地估价机构备案的范围。

二、及时做好备案信息变更申报工作

因机构名称、法定代表人或执行事务合伙人、股东或合伙人、组织形式、执业评估师、工商注册地等重大事项发生变更的，应当自变更之日起15个工作日内登录系统提交变更信息申报。广西土地估价师协会于每月末开展信息变更集中核验，通过变更信息核验的，我厅重新出备案函并向社会公示。

三、结合日常工作，加强对土地估价的监督管理

价的监督管理

2018年1月1日起，凡未完成备案或未取得备案公函即开展土地估价业务的土地估价机构，我厅将依据有关规定责令整改，整改期为3个月，拒不整改的或整改不到位的，不得开展土地估价业务。各国土资源管理部门在日常业务办理时，要建立有效的工作机制，加强对本行政区域范围内开展经营活动的土地估价机构和从业人员的执业行为的监督管理。凡收到对土地估价机构和土地估价师、估价从业人员投诉举报，各市(县)国土资源局应及时调查处理。广西土地估价师协会应根据《资产评估法》法定职责，进一步加强行业自律管理，建立完善的会员信用档案，跟踪执业土地估价师管理，配合我厅做好土地估价报告抽查评议的同时，加强土地估价机构执业质量监督检查工作，并向社会公开其信息。凡在我区开展法定土地评估业务的土地估价机构，应接受广西土地估价师协会的执业质量监督检查。

联系人及电话：

区国土资源厅

李博闻 0771—5388089

广西土地估价师协会

林泽虹 0771—5301290

附件：《国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知》(国资规〔2017〕6号)

广西壮族自治区国土资源厅

2017年9月26日

协会向厅土地利用管理处汇报工作

2018年1月11日上午，广西土地估价师协会邓强会长携有关人员在国土资源厅办公楼1918室会议室，专门向土地利用管理处领导作协会的工作汇报。

会上，邓会长首先简要介绍了协会架构、工作制度及广西土地估价行业概况。接着邓会长从诚信体系建设、企业文化建设、成果质量建设、服务建设等“四个建设”汇报了近年来协会的工作：**一是**诚信体系建设工作，首先从治理土地价估价执业环境着手，通过深入的行业调研，广泛征求广大会员意见，2012年协会制定行业自律规定，并于同年底执行；其次，建立约谈制度，对会员出现违法违规执业、以低价恶意竞争承揽业务等行为的，进行约谈；再者，严格执行行业自律规定，对违反行业自律规定的行为按规定进行处罚。通过对行业自律规定，行业内的低价竞争、不诚信执业等现象明显减少，行业自律管理作用明显加强，行业的凝聚力得到不断增强。**二是**行业企业文化建设工作，自2013年以来，协会组织会员举办五届体育运动会；自2012年至2016年，协会共组织会员开展社会公益活动4次；同时，为提升行业在社会的影响力，促进行业健康发展，提高机构内部治理机制和风险防范意识，2014—2016年，协会组织会员开展资信评级和评选优秀工作。通过开展上述活动，对行业凝聚力、吸引力、战斗力、公信力等的形成和提高具有重要意义。**三是**成果质量建设工作，该项工作主要从继续抓好季度土地估价报告抽查评议工作、完善土地估价评审制度、充实专家库专家工作，并通过接受

“西部援助计划”、加强继续教育培训等，提高从业人员的执业水平，使会员不断提高报告质量，提升服务质量。**四是**服务建设工作，协会工作围绕服务国土资源厅、服务会员、服务基层开展。一方面，为国土资源厅提供相关地价管理工作的技术服务，另一方面，努力维护会员合法权益，积极解决会员在执业过程中遇到的困难和问题；再者，为各市县国土资源管理部门做好服务工作，包括报告技术审裁、地价咨询服务等。最后，邓会长提到，这几年来协会取得的成绩，主要有三方面的因素，一得益于国土资源厅领导的关心和支持；二协会制定了相关制度并严格执行；三协会领导分工明确，职责分明，各尽其职。对于接下来的工作，邓会长请求厅、处领导一如既往地关心、支持协会的工作，在方便时到行业、到协会调研。此外，鉴于外省不少地方将不动产登记与土地估价协会合并，如时机成熟，建议处领导向厅领导作汇报此情况，考虑两会合并的事宜。随后，协会副会长兼秘书长韦丽春补充汇报了协会的工作内容及工作存在的困难和问题，包括《资产评估法》实施后行业面临的新形势，会员入会及会员管理等问题；行业收费依据、收费难问题；外省机构（或高校）到广西执业监管难问题。副会长刘陶琨就行政地价管理工作人员培训、机构服务及技术要求及地价管理工作流程的优化、相关技术标准的完善等提出了建议。副会长钟军安就行业面临的新形势进行了补充。

在听取了协会工作汇报以后，覃处长发表了重要讲话，认为本次汇报会开得非常及

时和必要，并对协会的工作与思路表示了充分的肯定，赞扬协会做了大量建设性工作，且工作成效显著。最后，覃处长对协会工作提出了以下的指示和要求：

- 1.按照《资产评估法》的要求，做好行业自律管理；
- 2.协会要做好地价管理工作的技术支持工作，注重专家培养，提高专家能力，协助做好厅地价管理工作；
- 3.结合新政策，做好相关培训工作，如公共管理与公共服务用地基准地价制定工作；
- 4.在新形势下如何管理行业工作，协会要及时与中估协进行沟通交流；

5.结合《资产评估法》修改协会章程，并按规定程序报批。

最后，对于今后如何对协会及机构的工作进行衔接与监管方面，覃处长表示利用处将尽快制定方案向厅里汇报，将构建的国土资源诚信体系建设，土地估价机构诚信档案纳入其中。对于协会提出的意见和建议，利用处也会纳入本年度的工作计划。覃处长希望协会要充分发挥桥梁纽带作用，积极反映机构的问题与困难，为行业和机构传递呼声，同时要做好中间组织协调工作，加强与业务主管部门的沟通联系，进一步促进行业的健康发展。



土地估价机构行政备案概述

为贯彻落实《中华人民共和国资产评估法》（以下简称《资产评估法》）的要求，加强土地估价行业监督管理，促进土地估价行业健康发展，按照国土资源部的统一部署，受国土资源厅的委托，我会负责对全区土地估价机构备案信息进行核验。

一、开展土地估价机构备案的背景

《资产评估法》于2016年12月1日起施行，这是我国资产评估行业出台的第一部基本法，对资产评估行业发展具有里程碑式的重要意义。为切实贯彻《资产评估法》，国土资源部分别于2016年11月、2017年9月印发了《关于贯彻实施〈中华人民共和国资产评估法〉的通知》（国土资发[2016]181号）、《关于开展土地估价机构备案工作的通知》（国土资规〔2017〕6号）两文件，要求设区的市级以及人民政府有关评估行业行政管理部门依据各自职责，负责监督管理评估行业，对评估机构和评估专业人员的违法行为依法实施行政处罚，包括警告、责令改正、责令改正、责令停止从业（经营）、没收违法所得、罚款、吊销营业执照等。对于拟从事土地估价业务的机构，在规定的时间内，依据《资产评估法》第五条、第十五条等要求，应登录“土地估价行业备案系统”（以下简称“备案系统”），向工商登记所在地的省级国土资源主管部门进行土地估价机构备案——对备案信息完备合格符合相关规定的机构，省级国土资源主管部门完成备案。

2017年8月1日，自治区国土资源厅下发《关于转发开展土地估价机构备案工作的通知》（桂国土资办〔2017〕431号），要求2018年1月1日起，凡未完成备案或未取得备案公函即开展土地估价业务的土地估价机构，国土资源厅将依据有关规定责令整改，整改期为3个月，拒不整改的或整改不到位的，不得开展土地估价业务。对于备案系统的核验，国土资源厅委托协会开展此项工作。

二、广西土地估价机构备案情况

截止2018年1月31日，协会在备案系统对99家机构、1102名评估师的信息进行核验。其中：2017年第一批核验的信息涉及机构共83家（含在执行行政备案之前，已在行业协会注册的机构80家；新备案机构3家）。2018年第二批核验涉及的机构共16家（含首次备案7家，变更8家）。核验信息涉及评估师包括土地估价师、房地产估价师、资产评估师、矿业权评估师和旧机动车鉴定估价师，对应的人数分别为1037人、50人、12人、2人、1人。核验信息内容包括机构工商注册信息、评估师信息（资格证书、社保缴纳、人事档案存放及毕业证、劳动合同等）、股东结构及分支机构设立等信息。

截至目前，全区已通过核验并取得备案函的机构共84家（其中：新增机构3家），评估师942人（含土地估价师、房地产估价师及资产评估师）。

三、执行行政备案后出现的问题

自行政备案工作开展以来，各土地估价机构积极进入备案系统进行备案，并取得备案公

函，但截止目前，仍有少数未备案也在开展土地估价业务，不符合有关法律法规规定的要求。再者，根据《资产评估法》第五条规定，“评估专业人员从事评估业务，应当加入评估机构，并且只能在一个评估机构从事业务”，协会对土地估价机构提交的评估师执业信息进行核验时发现，存在“一人多证”的评估师同时在两家或两家以上的评估机构执业的情形，不符合《资产评估法》的要求。需要整改达不到要求，方可开展土地估价业务。此外，根据桂国土资办〔2017〕431号文件的要求，因机构名称、法定代表人或执行事务合伙人、股东或合伙人、组织形式、执业评估师、工商注册地等重大事项发生变更的，应自变更之日起15个工作日内登录系统提交变更信息申报。但发现一些机构出现不报或延迟申报的情形。



精准扶贫 你我同行

2018年1月21日，广西土地估价行业年度公益活动走进巴马县西山乡弄林村。本次公益活动由广西土地估价师协会、广西国土资源规划院共同发起，活动旨在凝聚行业爱心，深入村屯，体察贫困户生活，指导群众脱贫致富。



巴马县西山乡弄林村位于巴马县的西北部，距西山乡政府约11公里，是西山乡最为困难的村之一，现有贫困户133户530人。全村道路状况极差，给村民的生产和生活都带来极大不便。自治区国土资源厅机关、广西国土资源规划院精准扶贫对口帮扶弄林村，近年来，广西国土资源规划院委派1名干部到弄林村任为期3年的第一书记，并成立工作队驻扎弄林村进行精准识别、认定等工作，依托自身的优势，开展了大量扶贫工作，并积极协调社会资源帮助弄林村改变贫困现状。

行业公益活动于1月21日早上9:30在弄林小学正式启动，广西土地估价行83人参加了物资捐赠仪式。会上，广西国土资源规划院兼协会会长邓强作了重要讲话，他说，经过几年的精准扶贫，弄林村发生了很大的变化，首先是群众的精神面貌状态新，每个人都喜笑颜开；其次是交通条件大有改善，实

现了屯屯通公路；最后是大部分群众的居住条件有了可喜的变化，住上了楼房，用上了自来水。邓会长强调，精准扶贫是全面建成小康社会的根本需要，扶贫工作一定要继续开展下去，坚持到底，并鼓励大家共同努力，实现脱贫。最后，邓会长向乡亲们致以新年慰问和美好的祝福。随后，邓会长代表土地估价行业向前来参加捐赠仪式的群众分发物资，为居住在八分石头两分地石漠化地区的群众解决了过节食用大米。捐赠仪式结束后，参加活动的爱心人士分8个小组，带上柴米油盐和爱心礼物，进入贫困户家庭，与贫困户促膝长谈，嘘寒问暖，了解贫困户各方面的情况。邓会长带领部分机构爱心人士走进了离弄林村村部最近、路最难走的弄培屯，在入户的过程中，邓会长根据了解的贫困户具体情况，有针对性地提出脱贫致富的思路和方案。此外，在新年到来之际，邓会长还为三个单亲孩子带去了新衣服，并亲自给他们穿上。



本次活动得到了广大会员的积极响应，共有28家机构参与，通过走访贫困户，体验大石山区群众的生活，让大家更珍惜自己的拥有。同时也增强了土地估价人的社会责任感与使命感，有机构代表表示，今后还会为弄林村的贫困户提供力所能及的帮助，在精准扶贫工作中贡献自己的力量。

广西三评估协会共同举办资产评估法知识竞赛活动

11月12日，由广西资产评估协会、广西房地产业协会和广西土地估价师协会主办、广西人民出版社协办的《中华人民共和国资产评估法》知识竞赛决赛在广西财经学院举行，来自广西资产评估机构的从业人员、广西财经学院师生1000多人观看了决赛。

经过初赛的激烈竞争，广西财经学院、广西英威尔资产评估有限公司、广西国泰房地产土地评估有限公司、广西和信房地产评估有限公司、中联资产评估集团广西有限公司、广西众益资产评估土地房地产评估有限公司、广西光大资产评估事务所有限公司、广西方略土地房地产评估有限公司、中通诚资产评估有限公司广西分公司、广西天华资产评估有限责任公司十支代表队进入决赛。

本次决赛采用现场口试答题方式进行，分为个人必答题、共答题、抢答题、风险题四个环节。同时，还增加了观众互动环节，观众答题、抢题踊跃，现场气氛热烈。最终，参赛的评估机构中，广西英威尔资产评估有限公司荣获一等奖；并列二等奖的有广西国泰房地产土地评估有限公司、中联资产评估集团广西有限公司（广西祥浩土地房地产评估有限公司）、广西光大资产评估事务所有限公司；三等奖共5家机构，分别为广西和信房地产评估有限公司、广西方略土地房地产评估有限公司、广西天华资产评估有限责任公司、广西众益资产评估土地房地产评估有限公司、中通诚资产评估有限公司广西分公司。此外，还有广西诚联不动产评估咨询有限公司、广西桂科资产评估有限公司、广西华信土地房地产资产评估有限公司等20家机构获得组织奖。

举办本次知识竞赛旨在贯彻落实《中华人民共和国资产评估法》，切实提高广西社会各界对资产评估法的了解和认识，形成全社会学法、知法、尊法、守法的浓厚氛围，确保广西评估事业在法制化轨道上正常开展。



2017年度广西土地估价技术研讨班 在南宁市成功举办

2017年度，受中国土地估价师与登记代理人协会（以下简称“中估协”）的委托，广西土地估价师协会于2017年7月、11月、12月分别在南宁市成功举办了三期土地估价技术研讨班，其中7月份的研讨班同时为中估协“西部援助计划”研讨会。在中估协、区国土资源厅的大力支持下，取得了很好的效果。

2017年度报名参加广西土地估价技术研讨班的土地估价师共914位，分别来自广西、广东、北京、浙江、江苏、湖北、内蒙古、贵州等地。聘请全国行业资深专家共12位，授课内容包括：评估机构的业务管理创新、营改增对于土地估价方法的影响、土地增值税征缴中评估相关问题探讨、集体建设用地使用权地价的评估、国有建设用地使用权出让地价评估技术探讨、农用地定级估价、公示地价体系建设讨论、司法评估案例分析、不动产登记相关问题研讨、土地估价报告评审要点、地下空间价值评估研究、国有农用地基准地价实践与探讨等。

2013年至今，中估协“西部援助计划”在广西实施已有五年，在此期间，广西有近2000人次直接受益于此项计划。通过“西部援助计划”的实施，广西土地估价行业取得了可喜的成绩：一是报告质量不断提高；二是广西土地估价报告备案率及备案报告数量成绩可喜。



浅议“营改增”对土地估价剩余法的影响

广西诚联不动产评估咨询有限公司 廖仕华

概述：2016年3月23日财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），将房地产开发行业作为试点行业，自2016年5月1日起执行“营改增”。随后，国家税务总局2016年3月31日发布《关于发布<房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法>的公告》（2016年第18号），2016年4月25日发布《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号），对房地产开发等行业增值税计征规则作了详细规定。本文依据房地产开发企业增值税计缴的有关规定，按照土地估价中剩余法的基本思路，通过建立简单模型模拟测算“营改增”对房地产开发项目的影响，从而对剩余法估价应用提出个人看法。

一、认识增值税——与营业税的两个显著区别

“营改增”目标之一是减轻企业税负，据媒体报道，2016年营改增全面推开，全年累计减税超过5000亿元，所有行业税负只减不增的改革目标如期实现。以上市公司万科（证券代码：000002）为例：

2015年营业总收入1955.49亿元，销售税金及附加179.80亿元，其中：营业税97.79亿元，为当年营业总收入5%（即营业税率5%）。

2016年营业总收入2404.77亿元，销售税金及附加219.78亿元，其中：营业税（5月1日实行营改增后为增值税）99.17亿元，占当年营业总收入4.12%。

从万科年报数据可以看出，2016年5月后实行的“营改增”，仅8个月的时间，就使万科公司营业税（营改增后为增值税）占销售总收入比例由固定税率5%，下降至4.12%，全年减轻税负约21亿元。

“营改增”之所以能够减轻企业税负，主要基于增值税与营业税的两个显著区别：

（一）增值税是价外税

通常情况下，买卖双方所称“价格”（即交易价格）为含税价。对于营业税等价内税来说，税务机关的计税“价格”金额与我们交易价格是一致的。而对于增值税等价外税来说，税务机关的计税“价格”与我们所称的交易“价格”并不一致，增值税发票上包含了3个金额数值：一是“金额”，即税务部门的计税“价格”；二是“税额”，即增值税额，数值上等于税务部门的计税“价格”乘上税率；第三“价税合计”，数值上等于前两者之和，通常为买卖双方的交易价格，即买方所支付的对价，卖方所收到的价款总额。

在相同税率相同交易价格情况下，“价外税”实际缴纳的税额低于“价内税”。例如：

小规模纳税人销售自建不动产时，增值税率为5%，税率与原来营业税率（5%）一致。假设某开发商为增值税小规模纳税人，销售自建不动产取得收入100万元。

在原营业税模式下，开发商开具的发票

金额为100万元，应缴纳营业税= $100 \times 5\% = 5$ 万元。

在增值税模式下，税务机关的计税价格金额= $100 / (1 + 5\%) = 95.24$ 万元，税额= $100 \times 5\% / (1 + 5\%) = 4.76$ 万元，价税合计100万元，开发商在销售该不动产时缴纳的增值税为4.76万元。

(二) 增值税是流转税

增值税是流转税，对一般纳税人来说，可以通过进项税抵扣的方式，将税负转嫁到最终消费者，从而减轻企业税负。如：

某开发商为增值税一般纳税人，销售自建不动产增值税率11%，当期销售自建不动产取得收入100万元，该不动产分摊地价为35万元，则销售该不动产增值税销项税额= $(100 - 35) \times 11\% / (1 + 11\%) = 6.44$ 万元。

该不动产以总包方式委托某建筑公司施工（该建筑公司为增值税一般纳税人，建筑工程行业增值税率11%），结算工程价款总价30万元，取得增值税发票注明金额27.03万元，增值税进项税额2.97万元。

在不考虑其他因素情况下，通过进项税抵扣，开发商当期销售该不动产实际缴纳的增值税额=增值税销项税额-增值税进项税额= $6.44 - 2.97 = 3.47$ 万元。

二、建立模型测算“营改增”的影响

剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格基础上，扣除正常的开发成本及有关专业费、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待地宗地价格的方法。笔记认为，剩余法的测算模型，是以财务报表中的利润表为基础，根据房地产开发企业和房地产开发项目的特点变换得来。假设某房地产开发企业全年仅开发一个房地产项目，开发周期为一年且恰好从当年1月1日起至12月31日止，则对于该企业年报而言：

利润表中“营业收入”即销售不动产所取得的总收入，对应于剩余法中开发完成后不动产价值。

“营业总成本”包括营业成本、税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用等。营业成本指房地产开发项目的土地取得成本（对应剩余法中的待估地价、契税等）、房屋开发成本（对应剩余法中的建安成本、配套设施成本费用、专业费用、报建规费等）；销售费用、管理费用、财务费用等则属于“费用”；“税金及附加”为销售不动产时缴纳的增值税及附加、土地增值税等；营业利润=营业收入-营业总成本。在概念上，企业财报利润表中的以上项目均能与剩余法估价中的相关参数相对应。而利润表中的营业外收支、企业所得税费等，在剩余法估价中不予考虑。

下表为万科2016年度报告中合并利润表节选。（详见下页）

此外，需要注意的几点：一是由于不影响最终估价结果，剩余法中通常将成本、费用、税金等归并计算，譬如：《城镇土地估价规程》中，剩余法计算公式 $P = A - B - C$ 中，B表示项目整体的开发成本，包括了房屋的建安成本、管理费用、销售费用、销售税金、利息等。但在财务上，

“成本”、“费用”、“税金”是不同的概念，将以上概念混淆将会影响财务评价中相关参数的计算，比如，同样是对企业盈利能力状况的评价指标，净资产收益率、总资产报酬率、销售利润率、成本费用利润率、资本收益率分别对应于不同的取值基数，剩余法公式中利润（C）计算需要与之相对应。二是财务报表中的财务费用是指实际发生的财务费用，包括筹资费用、实际支付的利息等；而剩余法估价中的利息计算，其内涵指

合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2016年度		单位：元	币种：人民币
	项目	附注五	2016年	2015年
一、营业收入	36	240,477,236,923.34	195,549,130,020.90	
二、营业总成本		206,467,293,987.86	165,988,260,802.07	
其中：营业成本	36	169,742,403,431.77	138,150,628,676.24	
税金及附加	37	21,978,754,590.73	17,980,426,847.11	
销售费用	38	5,160,715,903.60	4,138,273,594.93	
管理费用	39	6,800,561,936.62	4,745,249,792.81	
财务费用	40	1,592,067,967.14	477,735,809.60	
资产减值损失	41	1,192,790,158.00	495,946,081.38	
加：投资收益	42	5,013,835,862.38	3,561,908,083.68	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,930,715,977.10	2,393,092,504.58	
三、营业利润		39,023,778,797.86	33,122,777,302.51	
加：营业外收入	43	398,311,678.19	855,431,507.24	
其中：非流动资产处置利得		1,550,466.06	1,842,011.29	
减：营业外支出	44	168,478,749.77	175,591,190.00	
其中：非流动资产处置损失		3,544,743.69	1,840,489.59	
四、利润总额		39,253,611,726.28	33,802,617,619.10	
减：所得税费用	45	10,903,356,245.62	7,853,179,592.79	
五、净利润		28,350,255,480.66	25,949,438,026.31	

的是资金占用成本，包括了占用自有资金和融资借入的资金的成本，因此通常不考虑自有资金比例。

对于房地产开发企业来说，在市场条件没有发生变化时，包括建安成本在内的开发成本、开发完成后不动产销售价格、土地取得成本等这几项参数不会立即受“营改增”政策调整影响，“营改增”对房地产开发企业最直接的影响就是减轻了企业税负，即利润表中“税金及附加”项减少，从而增加了开发利润。下面根据土地估价中剩余法的估价思路，通过建立一个房地产开发过程简单模型，测算不同应税模式下对开发商所取得利润差别。

(一) 模型条件设定

某开发商在某城市开发建设一商品住宅项目，房地产项目采用理想化开发模式，即：房地产开发商取得土地使用权后，以总承包方式委托建筑公司进行开发建设，结算时取得增值税发票；前期勘查设计费、期间工

程监理费、评估等专业服务，委托专业机构实施，可取得增值税发票；销售委托专业房地产销售代理公司等实施，可从广告公司、销售代理公司取得增值税发票。报建过程中的行政规费和其他报建费用，属于行政性收费，不能取得增值税发票；项目的管理费主要为管理人员薪酬，其中少部分费用（如：购进办公设备、办公耗材等）取得的增值税发票忽略不计。已知的房地产市场各项参数如下：

①开发完成后不动产销售价格为10000元/平方米。

②土地取得费：楼面地价3500元/平方米，缴纳契税率3%。

③建安工程费：最终结算建安工程费用为3000元/平方米，从施工单位取得增值税发票，建筑行业增值税率11%。

④专业费用：为建安工程费用10%，从设计单位、监理单位取得增值税发票，服务行业增值税税率6%。

⑤行政规费及其他报建费用：为建安工程费用10%。

⑥销售费用：代理费用为销售价格3%，从销售代理公司取得增值税发票，增值税税率6%。

房地产项目理想化开发模型计算参数表

序号	项目		计算公式	金额 (元/m ²)	备注
	利润表项目	剩余法项目			
1	营业收入	不动产销售价格		10000	房屋销售单价
2	营业成本	地价		3500	楼面地价
3		契税	(2)×3%	105	契税税率 3%
4		土地取得费	(2)+(3)	3605	
5		建安工程费		3000	总包，含税价
6		其中：增值税(进项)	(5)×11%/ (1+11%)	297.3	增值税率 11%
7		专业费用	(5)×10%	300	含税价，按建安工程费 10% 计
8		其中：增值税(进项)	(7)×6%/ (1+6%)	16.98	增值税率 6%
9		行政规费及其他报建费用	(5)×10%	300	按建安工程费 10%
10		房屋开发成本	(5)+(7)+(9)	3600	
11	税金及附加	税金及附加			不同应税模式下
12		其中：增值税进项税合计	(6)+(8)+(14)	331.26	
13	销售费用	销售费用	(1)×3%	300	按不动产销售价格的 3% 计
14		其中：增值税(进项)	(13)×6%/ (1+6%)	16.98	增值税率 6%
15	管理费用	管理费用	(5)×5%	150	按建安工程费 5%
16	财务费用	投资利息	(4)×4.35%×1+(10)×4.35%×1/2	235.12	开发期 1 年，利率 4.35%
17	营业利润	利润			待求

(二) 不同应税模式测算

测算项目开发过程中，不同计税模式下的投资利润率：

1. 营业税模式下

销售税金包括营业税及附加，营业税率5%；附加包括：城市建设维护费（按应交税额，城市为7%，县城、城镇为5%，其他为1%）、教育附加（按应交税额3%）、地方教育附加（按应交税额1%）及水利建设基金

⑦管理费用：为建安工程费用的5%。

⑧项目开发期1年，利率4.35%，土地取得费为期初投入，开发成本均匀投入。

⑨测算过程中不考虑土地增值税。

各项参数见下表：

(按营业收入1%)。合计为不动产销售价格的 $5\% \times (1+7\%+3\%+1\%) + 1\% = 5.65\%$ ，则：

销售税金 = $10000.00 \times 5.65\% = 565$ 元 / 平方米，则：

营业利润 = 不动产销售价格 - (土地取得成本 + 房屋开发成本) - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 投资利息

$$= 10000 - (3605+3600) - 565 - 300 - 150 -$$

$$235.12 = 1544.88 \text{ 元/平方米}$$

$$\begin{aligned} \text{投资利润率} &= \text{营业利润} / \text{投资成本} = \text{营业利润} / (\text{土地取得成本} + \text{开发成本}) \\ &= 1544.88 / (3605+3600) \\ &= 21.44\% \end{aligned}$$

2. 增值税小规模纳税人模式下

小规模纳税人增值税采用简单计税模式，税率为5%。

应纳增值税税额 = 全部价款和价外费用 $\div (1+5\%) \times 5\%$

此处“全部价款和价外费用”对应于不动产销售价格，实际缴纳税额为不动产销售价格的 $1 \div (1+5\%) \times 5\% = 4.76\%$

加上税费附加，则为：
 $4.76\% \times (1+7\%+3\%+1\%) + 1\% = 5.38\%$

销售税金 = $10000 \times 5.38\% = 538$ 元 / 平方米，则：

营业利润 = 不动产销售价格 - (销售税金 + 销售费用) - 投资利息 - 开发成本 - 土地取得费 = $10000 - (3605+3600) - 538 - 300 - 150 - 235.12 = 1571.88$ 元 / 平方米

$$\begin{aligned} \text{投资利润率} &= \text{营业利润} / \text{投资成本} = \text{营业利润} / (\text{土地取得成本} + \text{开发成本}) \\ &= 1571.88 / (3605+3600) \\ &= 21.82\% \end{aligned}$$

3. 增值税一般纳税人模式下

房地产开发企业一般纳税人增值税税率为11%。

应纳增值税税额 = 销项税额 - 进项税额
其中：销项税额 = (全部价款和价外费用 - 当期允许扣除的土地价款) $\div (1+11\%) \times 11\%$

此处“当期允许扣除的土地价款”指销售不动产分摊的地价，对应于楼面地价，则：

$$\text{销项税额} = (10000 -$$

$$3500) \div (1+11\%) \times 11\% = 644.14 \text{ 元/平方米}.$$

进项税为前期所取得增值税发票中所有进项税额，即《房地产开发模型计算参数表》中第(6)、(8)、(14)项，合计为331.26元 / 平方米。

$$\begin{aligned} \text{应缴纳增值税} &= \text{销项税额} - \text{进项税额} \\ &= 644.14 - 331.26 = 312.88 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{增值税附加} &= 312.88 \times (1+7\%+3\%+1\%) + 10000 \times 1\% = 44.42 \text{ 元/平方米} \\ \text{销售税金及附加合计} &= 312.88 + 44.42 = 357.30 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{营业利润} &= \text{不动产销售价格} - (\text{销售税金} + \text{销售费用}) - \text{投资利息} - \text{开发成本} - \text{土地取得费} \\ &= 10000 - (3605+3600) - 357.30 - 300 - 150 - 235.12 = 1752.58 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{投资利润率} &= \text{营业利润} / \text{投资成本} = \text{营业利润} / (\text{土地取得成本} + \text{开发成本}) \\ &= 1752.58 / (3605+3600) \\ &= 24.32\% \end{aligned}$$

应税模式	应纳销售税金 (元/m ²)	营业利润 (元/m ²)	投资利润率 (%)
营业税模式	565.00	1544.88	21.44
增值税小规模纳税人模式	538.00	1571.88	21.82
增值税一般纳税人模式	357.30	1752.58	24.32

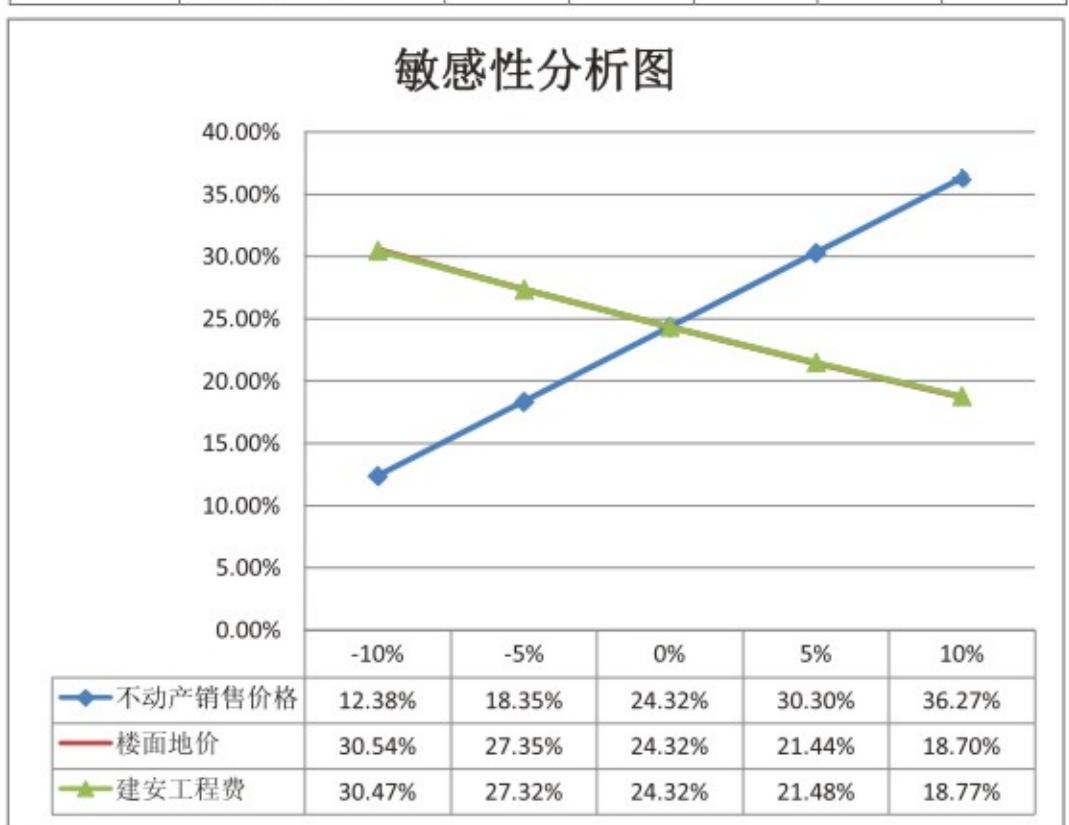
在本房地产开发项目中，三种应税模式下，增值税小规模纳税人模式与原营业税模式差异不大。而一般纳税人模式下，在其他条件不变时，仅因“营改增”而使开发商的投资利润率提高了 $24.32 - 21.44 = 2.88$ 个百分点，营业利润额增加 $1752.58 - 1544.88 = 207.7$ 元 / 平方米。假设开发商目标

收益不变，则开发商愿意支付的地价款将由楼面地价3500元/平方米提高到3707.7元/平方米，地价增加幅度5.93%。

(三) 敏感性分析

敏感性分析测算结果表

变化幅度		+10%	+5%	0	-5%	-10%
项目						
不动产销售价格	增值税一般纳税人模式下的投资利润率	36.27%	30.30%	24.32%	18.35%	12.38%
	与营业税模式下的投资利润率差异	2.15%	2.52%	2.88%	3.25%	3.61%
楼面地价	增值税一般纳税人模式下的投资利润率	18.70%	21.44%	24.32%	27.35%	30.54%
	与营业税模式下的投资利润率差异	3.25%	3.07%	2.88%	2.68%	2.47%
建安工程费	增值税一般纳税人模式下的投资利润率	18.77%	21.48%	24.32%	27.32%	30.47%
	与营业税模式下的投资利润率差异	3.21%	3.05%	2.88%	2.71%	2.52%



注：本模型中，由于楼面地价与建安工程费敏感度数据差异不大，两线接近重合。

通过上述模型，测算一般纳税人模式下，不动产销售价格、楼面地价、建安成本3个参数变化时，对营业利润的影响以及与营业税模式下利润率差异率。

在此模型下，房地产开发项目最敏感因素依次为不动产销售价格、楼面地价、建安工程费用。同时我们也发现，“营改增”的影响与地价、建安工程费所占不动产销售价格比例成正相关性，当地价、建安工程费所占不动产销售价格比例较大时，采用不同纳税模型计算的结果差异将会增加，由于建安工程费相对稳定，这种情况往往会出现在线面地价较高、地价变动幅度较大的一二线城市以及商业物业等房地产开发项目中。

(四) 通过模型测算得到的结论

通过模型测算，我们得到以下结论：

- “营改增”最直接的影响是提高了房地产开发利润。
- 对增值税小规模纳税人而言，“营改增”影响相对较小。
- 相同情况下，“营改增”对于一二线城市、商业物业等房地产开发项目的影响更大。

三、土地估价剩余法应用建议

“营改增”后，剩余法估价中销售税金计算应当采用增值税模式，于增值税模式有小规模纳税人模式和一般纳税人模式，剩余法估价中，由于地价是待求的未知数，采用一般纳税人模式计算时，销售税金及附加的计算将极其繁琐。土地估价项目剩余法具体应采用何种增值税测算模式，应视项目自身情况而定，具体的应用中，笔者看法如下：

1. 对于同一宗土地，一般纳税人和小规模纳税人由于税负不同，一般纳税人可能会愿意支付比小规模纳税人更高的地价，即对于不同投资者来说，同一宗土地可能会体现出不同的投资价值。然而通常我们所评估的价格为市场价格，在同一价格内涵下，土地的市场价格不应随不同投资者而表现不同价格，也即在估价报告中地价定义确定的条件下，采用一般纳税

人模型和小规模纳税人模型所评估出的地价应当是一致的，对应的，采用小规模纳税人模式时，计算过程中所测算的利润等参数，应当是小规模纳税人进行房地产开发时的平均参数，而采用一般纳税人模式时所采用的参数则应当是一般纳税人的平均参数。相对来说，小规模纳税人模式的估价结果可能更偏向谨慎，因此在抵押等目的的土地估价中，剩余法估价采用小规模纳税人模式计算销售税金更能体现谨慎性原则。

2. 房地产开发“营改增”执行不到一年，目前市场上能够参照提取的房地产开发利润等参数，大都还是“营改增”前的参数，小规模纳税人模式计算的参数数据与营业税模式差异不大，可比性高，在当前市场条件下，可以用小规模纳税人模式计算为主。如确需采用一般纳税人模式时，应对所取开发利润等参数进行适当调整并加以说明。

3. 以下情形在条件允许时，建议采用一般纳税人模式：

(1) 对一二线城市房地产项目、商业项目的地价评估，建议采用一般纳税人模式；

(2) 待估宗地面积较大、房地产开发规模较大的项目，开发商为通常一般纳税人，采用一般纳税人模式计算更符合实际情况。

4. 为简化计算过程，在采用一般纳税人模式计算时，可假设房地产开发项目采用理想化模型进行开发建设，从而确定可取得增值税进项税抵扣的项目金额。

四、拓展探讨

(一) 关于土地增值税的问题

通过对土地增值税征收依据的分析，当不动产销售价格与土地取得成本、房屋开发

成本、财务费用等成本费用的差额变大时，即营业利润率高时，土地增值税将相应增加，土地增值税呈现“反房地产暴利税”的特点。

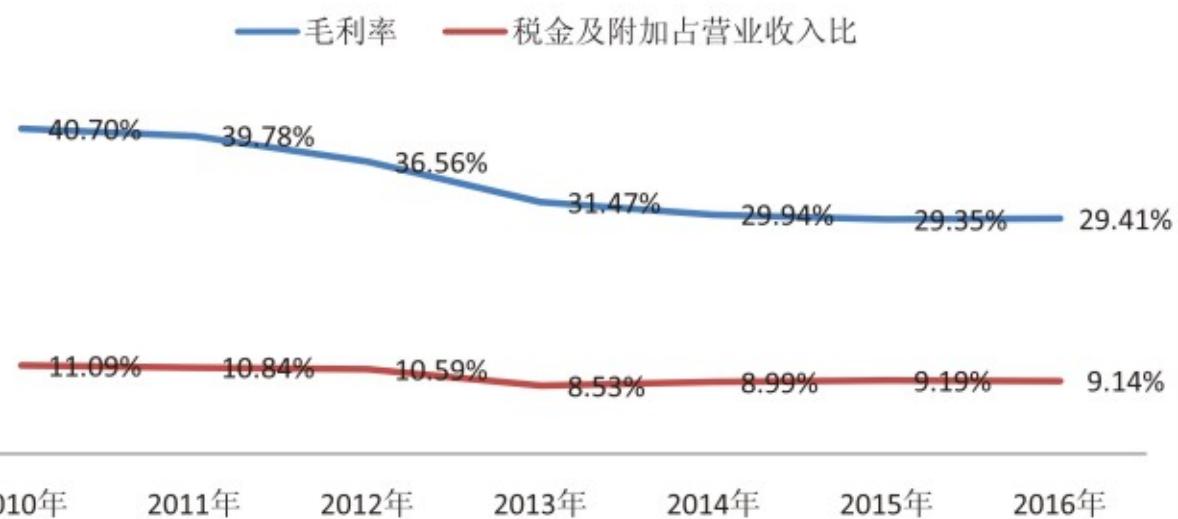
对照房地产开发企业土地增值税的实际缴交情况，采用万科财务报告数据分析。万科财报中的“销售税金及附加”，除了营业税（营改增后为增值税）及附加外，另一部分税金为土地增值税。以“销售税金及附加”占当年营业总收入比例进行分析，由于2015年“营改增”以前，营业税金及附加合

计约为当年营业总收入的5.6%左右，变动部分主要是土地增值税。通过统计2010年度以来万科年报中的相关数据发现，销售税金及附加约占当年营业收入的8%~11%之间，扣除5.6%的营业税及附加后，土地增值税占当年营业收入的比例为3%~6%左右，通过与当年毛利率对比不难发现，土地增值税的变动与当年利润率水平呈明显的正相关特性，即利润率提高时，土地增值税占营业收入比例随之增加，这也正是土地增值税的“反房地产暴利税”特性在现实情况中的体现。

年度	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
营业收入(亿元)	507.14	717.83	1031.16	1354.19	1463.88	1955.49	2404.77
营业成本(亿元)	300.73	432.28	654.22	927.98	1025.57	1381.51	1697.42
税金及附加 (亿元)	56.24	77.79	109.16	115.45	131.67	179.80	219.79
税金及附加占营业 收入比	11.09%	10.84%	10.59%	8.53%	8.99%	9.19%	9.14%
毛利率	40.70%	39.78%	36.56%	31.47%	29.94%	29.35%	29.41%

注：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

各年度税金比例与毛利率比例对比



通过采用剩余法测算地价后，其他条件不变情况下，以测算出的地价代入土地增值税测算模型进行测算，不难发现只有当利润率取值超过一定阀值时（测算中往往是投资利润率取值超过50%时），才会触发土地增值税相关政策中的计缴条件。

笔者分析认为：在实际的房地产开发项目中，由于从取得土地进行房地产开发项目建设到项目建成销售，达到土地增值税清算条件，期间经历较长一段时间，由于房地产市场价格上涨，对于土地历史取得成本而言，土地产生了自然增值，从而触发了土地增值税的计缴条件。而在剩余法测算时，估价对象的各个参数取值，包括：开发完成后不动产销售价格、房屋开发成本、投资利润率等，均是依照估价期日的市场条件状况确定，从而测算出得到估价期日的土地价格，除非估价期日房地产市场存在“暴利”情况（即剩余法参数中的“投资利润率”取值达到较高阀值），否则将不会触发土地增值税计缴条件。基于以上原因，笔者在上述增值税测算模型中没有考虑土地增值税问题。

需要注意的是，根据国家税务总局2016年4月25日发布财税〔2016〕43号的规定，“土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入”，即在计缴土地增值税率“房地产取得的收入”由原来的“不动产销售总价”改为“不动产销售总价/

（1+增值税税率）”，其余可抵扣项目不变，测算结果将使土地增值税的计税依据降低。

（二）对土地估价相关参数的影响

“营改增”减轻房地产开发企业税负，增加了企业“利润”。笔者认为，所增加的“利润”，一部分会通过土地增值税、企业所得税等方式进行再分配，更大的一部分，将可能会有以下几点影响：

1. 在目标收益率不变情况下，房地产开发企业有较小的可能性，会下调房地产销售价格，从而实现国家对房地产宏观调控目的。

2. 在目标收益率不变情况下，更大的可能性是，房地产开发企业会愿意支付更高地价，从而推动地价上涨，进而推动房地产价格上涨。

3. 在其他市场条件不变情况下，房地产开发企业可能会上调房地产开发的目标收益率，表现为房地产行业平均投资利润率提高。对行业投资利润率的影响，需要一定的开发周期和众多投资者平均利润率来体现，因此，该影响不会在短期内体现。同时，由于“营改增”是在社会全行业中实施，也将会影响社会平均投资利润率。

以上这些可能性，都会影响估价中相关参数的取值水平，需要估价人员在估价过程中结合实际情况进行把握。



浅谈《土地利用现状分类》新标准对土地估价的影响

广西国泰房地产土地评估有限公司 李翔 范葛恕华

概述：2017年11月1日，国家质量监督检验检疫总局和国家标准化管理委员会共同发布了新的国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)。新版标准秉持满足生态用地保护需求、明确新兴产业用地类型、兼顾监管部门管理需求的思路，对地类含义、名称、二级类划分等方面进行了完善和调整。土地利用现状分类标准作为土地估价的重要估价依据。笔者结合我们土地估价工作，通过对比2017版土地利用现状分类与2007版的变化，分析新分类标准对土地估价的影响，以求为我们今后土地估价工作提供一些参考。

关键词：土地利用分类 土地估价 影响

《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)是在《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2007)的基础上进行修订的。新分类标准与2007版旧分类标准相比，总体框架及一级类保持不变，但细化了二级类划分，调整了地类名称，增加了湿地归类。它将适用于土地调查、规划、审批、供应、整治、执法、评价、统计、登记及信息化管理等，也将在第三次全国土地调查中全面应用。同时，土地利用分类标准作为土地估价的重要估价依据，将继续在土地估价中发挥着指引性的作用。

一、新分类标准实施的背景与特征

旧分类标准于2007年颁布实施，该标准历史性地统一了全国土地利用现状分类标准，实现了城乡土地的统一分类和土地分类的全覆盖，为准确科学划分土地利用类型、提高土地调查成果的准确性和权威性提供了标准依据。但随着时间的推移和社会经济的发展，尤其在日新月异的新时代，土地经营业态与十年前已有了很大的变化。当前，土地资源管理已经由过去单纯以耕地保护和建设用地管控为目标的土地用途管制模式转变为数量、质量、生态“三位一体”的国土空

间用途管制模式。在这一大背景下，对旧分类标准进行修订是科学发展规律的必然，也是社会经济发展的必然要求。

新分类标准紧紧围绕“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，综合考虑了当前生态文明建设的主旋律、国土资源管理对土地分类的最新需求，兼顾了农、林、水、交通、城市、环保等有关部门对涉地管理工作的需求，明确新兴产业用地类型，顺应新时代发展需要。与此同时，新分类标准还维持原有分类整体框架体系，保证调查数据的继承和衔接。同时注重与其他部门用地分类标准的衔接，兼顾了部门管理工作需求。

二、新、旧分类标准的差异对比

旧分类标准采用土地综合分类方法，确定二级分类体系，共包含12个一级类，57个二级类。此次新分类标准完善了地类含义，细化了二级类划分，调整了地类名称，增加了湿地归类。与2007版旧分类标准相比，总体框架及一级类保持不变，仍为12个一级类，但二级类调整增加至73个，同时二级类的编码由3位数字变为4位。

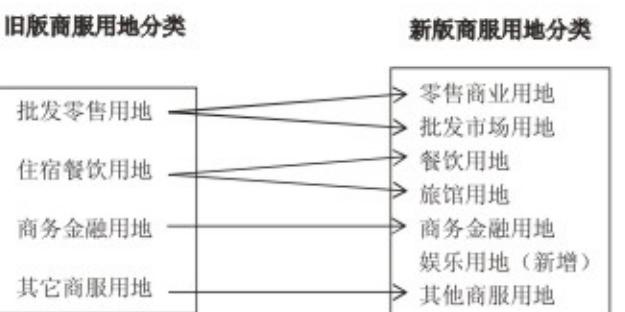
在土地利用现状分类标准中，与土地估

价密切相关的建设用地类型主要集中在商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地，本次主要对建设用地分类进行对比分析，其对比情况如下：

1、住宅用地与工矿仓储用地

住宅用地沿用了原分类标准，除编码有变化外，与原分类标准无太大区别。工矿仓储用地在原分类标准中新增加了“盐田”，此类用地在我们日常评估工作中接触得较少。

2、商服用地的新、旧版分类标准对比情况

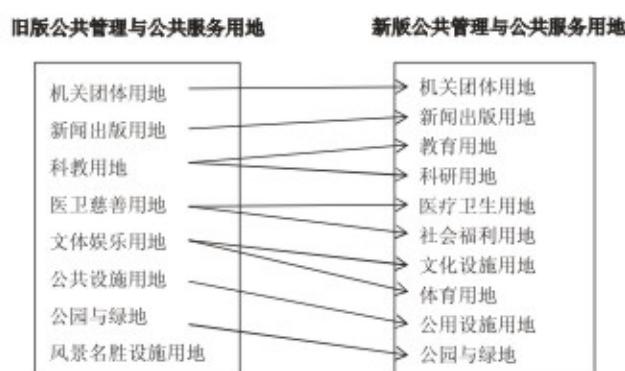


从上图可以看出，商服用地的分类从原来的4类调整成了7类，其中将原“批发零售用地”细分为“零售商业用地”和“批发市场用地”，将原“住宿餐饮用地”细分为“餐饮用地”和“旅馆用地”。同时，为满足人民不断增长的精神需求，大批休闲娱乐场所应运而生，而这些设施多为民营资本投资，以营利为目的，其营利模式与传统商业的营利模式有较大区别，因此将“娱乐用地”从原“文体娱乐用地”中分离出来，纳入商服用地的二级类中。

除用地类型增加以外，新商服用地二级类对应的地类定义也发生了变化，比如“商务金融用地”、“其他商服用地”。其中“商务金融用地”除包含原来的写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外

独立的办公场所等用地以外，还与时俱进地，增加了信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务和广告传媒等用地类型；而“其他商服用地”中，除包含原来的洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所等用地外，新增了高尔夫球场、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点，及居住小区及上区级以下的配套的服务设施等用地。

3、公共管理与公共服务用地新、旧版分类标准对比情况



从上图中可以发现，新版公共管理与公共服务用地将旧版中的原“科教用地”细分为“教育用地”和“科研用地”，将原“医卫慈善用地”细分为“医疗卫生用地”和“社会福利用地”，将原“文体娱乐用地”细分为“文化设施用地”、“体育用地”和“娱乐用地”（调整至商服用地中），将原“公共设施用地”名称调整为“公用设施用地”，另外调整原“风景名胜设施用地”至特殊用地中。新分类标准通过对各项公共管理与公共服务用地的细分，使分类标准在土地登记、出让等工作中，更具有针对性、可操作性。

4、交通运输用地新、旧版分类标准对比情况

新分类标准中，交通运输用地由原来的7个二级类调整为9个二级类，主要是将原

“铁路用地”细分为了“铁路用地”和“轨道交通用地”，将原“街巷用地”细分为了“城镇村道路用地”和“交通服务场站用地”，其它各类不变。

新分类标准将原来的“铁路用地”中细分出了“轨道交通用地”，这是顺应现在全国城市轨道交通快速建设发展的需要，专门针对用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地进行的分类，这将为土地利用管理方面提供更加明确的指导作用。同时将“交通服务场站用地”从原“街巷用地”细分出来，解决了以前无法将交通服务设施用地、汽车客运站、停车场等用地很好地对应到二级类的难题，使今后土地估价有据可依。

三、新分类标准对土地估价的影响

新分类标准通过细化二级地类，与住建部门的《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)基本建立了“一对一”或“多对一”对应关系，使城市规划部门确定的规划用途在土地供应和不动产统一登记环节有了明确的土地分类，能更好支撑土地供应和登记等工作，确保土地分类对相关管理实现更加精细化和实用化的全力支撑。同时，对我们土地估价工作也是具有重大的指导意义，并对土地估价也将产生一定的影响。

1、对估价土地用途设定的影响

在《国土资源部关于规范土地登记的意见》(国土资发[2012]134号)中明确规定，“土地登记的用途应当严格依据合法的土地权属来源材料，按照《土地利用现状分类》二级类填写”。因此，在土地估价报告中，在地价定义的土地用途设定中，应该根据宗地的规划用途、实际用途或证载用途，对照《土地利用现状分类》二级类标准来设定估

价土地用途。相对于旧分类标准，在细分了商服用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地等用地的二级类后，新分类标准的土地分类更加精细、更加实用，使土地估价中土地用途设定的理论依据更加充分、合理。

2、新分类标准对土地估价结果的影响

新分类标准将原“批发零售用地”细分为“零售商业用地”和“批发市场用地”。在实际调查中发现，零售商业的利润率为10%-15%，批发商业的利润率为3%-10%，二者产生的利润差距较大。但旧分类标准将零售商业和批发市场用地一起归为

“批发零售用地”，没有对土地利用效用进行有效的区分。在运用基准地价系数修正法测算地价时，由于现行大多数基准地价成果体系中，是直接运用批发零售用地的基准地价级别价格进行测算，而其基准地价级别价格是对批发、零售业综合考虑的级别价，因此评估的零售用地、批发市场用地的估价结果往往会偏离其正常的价值水平。随着新分类标准的实施，今后基准地价成果依据新标准更新，可以按照新二级类用地制定基准地价，从而可以更准确地对对应用途的土地进行评估，同时也进一步提高基准地价成果的价格指导作用。

新分类标准还将“娱乐用地”从“公共管理与公共服务用地”原二级类的“文体娱乐用地”中细分出来，纳入“商服用地”中，这也是充分从娱乐行业的产生效益的大小考虑的结果，同时也决定了娱乐用地将从原来的低地价，向将来的高地价发展。因为业态不同，其所产生的效用也会有所不同，从而导致从属于土地的价值也会有所不同。一般情况下，同区域同土地级别的土地，其地价关系是商服>住宅>工业。在以往土地

估价中，文体娱乐用地地价评估结果基本偏向于住宅或工业地价水平。而现在单独将“娱乐用地”纳入“商服用地”中后，其地价体系、修正体系将发生变化，娱乐用地土地价格也将会变化较大。

可见，新分类标准在对土地利用的方式进行了更明确细致分类的同时，也使土地实际效用与土地利用类型之间的关系变得更加明确，让我们在土地评估工作中能从更合理角度来衡量土地的价格，可以采用更合理的测算参数，从而使土地估价结果更加符合土地的真实价值。

四、新分类标准出台后在评估工作中需要注意的事项

新分类标准出台后，笔者认为在评估中还有很多需思考和注意的事项，例如新、旧版分类标准在地价评估时的衔接问题以及与城市规划用地分类标准相衔接问题。

1、对目前已办证的宗地证载土地用途是按旧分类标准进行登记的，但在新分类标准出台后对此类用地的评估中，应按照新分类标准二级类设定估价土地用途为两种或两种以上用途时，可能存在如何确定土地用途及用途比例的问题，这需要在估价时收集更详细的规划资料，对宗地的规划控制指标、规划总平图等资料进行详细分析，区分对应的用途比例，从而按各用地类型的比例确定宗地地价。

2、在对已办证宗地的评估中，还会经常碰到登记土地用途不规范的情况，例如登记用途为“综合”、“交通用地”等。在实际评估中，如何根据委托方提供的用地规划资料，对照新分类标准二级类进行设定估价土地用途，这也是值得我们思考的问题。

3、注意与城市规划用地分类标准相衔接。在出让土地评估中，宗地的控制性详细

规划指标或规划条件设计书中的规划用途可能与土地利用现状分类标准是有区别，因此在实际估价工作中，我们要注意与城市规划用地分类标准相衔接。例如，“其他商服用地”包含了居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地，而在最常见的商住用地出让时，有些宗地的规划用途是居住用地（兼容商业用地），有些是商业用地和居住用地。在估价中，对规划中的商业用地，我们就要分析规划条件说明，区分规划的商业用地是用于零售商业用途，还是为居住小区配套服务，然后才对照土地分类标准设定估价土地用途为“零售商业用地”或“其他商服用地”。

五、结束语

以上内容是《土地利用现状分类》新标准出台后，作为估价师对新分类标准的一些认识和看法，观点不完全成熟，只为抛砖引玉，在此与各位估价同仁共同探讨，以使我们的估价工作更专业，估价成果更客观公正。

参考文献：

- [1] 张晏，专家谈新版《土地利用现状分类》国标.中国国土资源报, 2017-11-15



浅述柳州市城市地价动态监测体系现状

柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司 黄梓铭

根据《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》(国土资源发〔2008〕51号)文件的工作部署要求,柳州市被列入105个开展国家级地价动态监测工作的城市之一。

此专项工作于2008年正式开展,至今已有9个年度。柳州市国土资源局为主要组织及监管单位,我们公司是此专项工作的技术承担单位。结合地价动态监测体系建立及维护的多年实践,浅述柳州市城市地价动态监测体系现状,抛砖引玉,希望区内同行们来参与讨论,达到提高和完善的目的。

一、柳州市地价动态监测工作开展背景

地价监测项目来源为国土资源部实施的“城乡土地价格监测”的子项目。开展该项目的意义在于其是贯彻落实《国务院关于深化体制改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号)文件精神,确实履行国土资源部门参与宏观调控职能,提高地价信息获取能力的重要基础工作,是加强土地市场动态变化分析和国民经济运行形势分析的重要依据,对于加强政府和土地管理部门对城市土地市场及建设用地的宏观调控起重要作用。

柳州市城市地价监测体系自建设至今,经过多年的发展和完善,已形成从地价监测范围、区段、标准宗地布设,地价监测资料采集、汇总和整理,到地价分析、监测应用以及体系维护与更新的地价动态监测系统。

二、柳州市地价动态监测体系概述

(一) 监测范围

柳州市商业用地及居住用地监测范围总面积99.09平方公里,范围主要为主城区四区(城中区、鱼峰区、柳北区、柳南区),其四至为:东至静兰桥、西至柳太路、南至南环路、北至北雀路。

工业用地监测范围总面积88.48平方公里,范围主要为工业园区、集中区(白露工业园区、河西工业园区、阳和工业园区、洛维工业园区)。其中主城区部分区域因“退

城进园”政策,基本已无工业用地供应,为工业限制区,不纳入监测范围,其四至为:东至静兰路、西至龙屯路、南至南环路、北至雀儿山公园。

(二) 标准宗地

按照地价监测区段及标准宗地的设立原则,按照商业用地、居住用地、工业用地三种用地类型开展各项工作。期间,经技术单位提出申请、经柳州市国土资源局审核通过、经中国土地勘测规划院批准,柳州市的监测范围、区段、标准宗地都进行过变更。变更至今:监测区域内共划分了11个监测区段;监测区内布设的监测点共62个(其中商业用地20个,居住用地20个,工业用地22个)。

(三) 地价动态监测指标体系

地价指数是反映地价波动情况和评定合理地价的重要指标,地价指数小,则地价波动幅度小,地价指数大,则地价波动幅度大。地价指数包括定比地价指数和环比地价指数。地价动态监测指标体系主要公示定比地价指数,等于某一年度地价水平值与固定基期(2000年)地价水平值的比率,其计算公式为:地价指数=报告期地价÷基期地价×100。

三、地价动态监测体系成果应用

地价动态监测体系主要是对城市的地价

水平和地价变化情况的监测,时效性较好,可以对基准地价体系形成有效的补充,能掌握城市或区域在某一个时期内的地价水平及地价变化信息,及时准确的反映地价波动情况和健康程度。地价动态监测体系成果,可以为政府的土地管理措施制定、土地市场调控、土地管理实践等提供依据;可以为土地投资者对地价变化趋势提供参考、制定投资政策提供依据;可以为土地估价实务提供数据支持,如宗地评估期日修正、基准地价更新等。因此,地价动态监测信息的公开,实现成果的社会查询、共享,对土地与房地产市场的运行具有重要的指导作用。

根据《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》(国土资源发〔2008〕51号)文件精神,以及《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)要求,地价监测信息公示制度已逐步完善,国家已建立“中国城市地价动态监测网”,定期发布国家和城市地价动态监测信息。

柳州市国土资源局在官方网站发布季度、年度地价动态监测信息,确保监测信息的及时发布。发布的内容包括地价水平值、地价增长率、地价指数、地价监测报告等。其中,应用较多的是地价指数。

四、地价动态监测体系需拓展的方向

(一) 监测范围

随着柳州市社会经济的发展、城乡一体化的推进,城市边缘区将出现新兴土地交易区域。如柳东新区成为国家产城融合示范

区、柳江撤县设区正式挂牌、北部生态新区启动建设等城市结构的调整,体现了对城市、人口规模的发展方向。特别是近年来柳州市的土地供应计划中,相当部分是集中在柳东新区一带。

根据《城市地价动态监测技术规范》的要求:监测范围原则上应以集中连片的建成区为主。目前柳东新区、柳江区、北部生态新区条件尚未成熟,故柳州市地价动态监测范围仅包括主城区,尚未包括上述区域。

因此,2018年度需密切关注城市新兴区域的建设情况,待条件基本成熟时立即将上述范围纳入监测范围。以满足城市发展对地价动态监测的需要,全面反映柳州市各区域的土地市场价格变化。

(二) 标准宗地

柳州市地价动态监测宗地布设总体合理,但同时也存在商业标准宗地布设与替换较为困难的局面。如柳州市商业用途5区段,商服繁华度相对较差,完全符合地价动态监测布设要求的商业标准宗地欠缺,截止至今是将商业办公类宗地作为标准宗地进行监测。而商业用途5区段土地面积占监测总面积的比例较大,两者之间的平衡性未能完全实现,以及未能全面反映该区段的地价变化。

因此,2018年度仍需根据地价动态监测体系建立与维护的要求,加强城市边缘区标准宗地的布设,按照已运筹的技术思路、在条件成熟时及时完善各用途、各区段标准宗地的空间布局。



关于评估区间值的一些想法

广西祥浩资产土地房地产评估有限公司 叶琼芬

开篇之际，我们先来看两则新闻：

2017年9月1日报：高新区招商蛇口2.83亿斩获28亩限价地，毛坯房限价6800元/平方米，地块成交价1013万元/亩，起拍价为527万元/亩，溢价率达192%；柳州楼面地价均价为3182元/平方米，同比上涨64.13%，平均溢价率高达115.18%，上半年柳州31宗成交地价中，有9宗溢价成交，最低溢价率为23.34%，最高溢价率为210.92%。

自土地出让采用招拍挂方式供地后，土地拍卖的成交价与起拍价很少达到吻合或基本一致，要不出现高的溢价率；要不就是流拍，如前述两个新闻报道案例，是典型的高溢价率。曾有朋友评说，你们评估的准确率很低，与市场价相差极大！确实，每每看到土地拍卖出现高溢价率或流拍的新闻时，心里总会有股莫名其妙的挫败感。没错，原因就是被人质疑的评估精准度不高，也就是评估工作没有得到肯定。

其实笔者认为起拍价与成交价存在差距是不足为奇。在承接宗地评估业务时，每个估价师对估价对象的评估值，心里都会有个区间值，都有个幅度范围。前不久，笔者承接一宗土地评估业务，面对客户的质疑，笔者想探讨评估报告能不能、应不应该采用区间值。

事情的经过是这样的：

某房开公司拟对其下名下待开发项目（面积较大）的土地使用权价值进行跟踪测评，为管理层拟定策略提供价值参考。经过多次面谈沟通后，委托方明确他们需要了解

的就是土地的市场价值。笔者按照相关的技术规范，遵循职业操守，测算出评估机构认为客观的市场价值。但委托方并不认可，我试着解释，但是开发商并不接受，最后开发商还建议我们出一个市场价值区间值，让他们在这个范围内参考。然而，这样的要求符合规范吗？地价定义又怎么定？持着这些疑问，笔者翻阅新、旧土地估价规程，收集了评估区间值相关信息与资料，通过收集与整理资料，形成以下的想法，与各位同行沟通交流。

1. 评估结果以“区间值”方式表示，评估规范支持吗？

1.1在《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、（GB/T18508-2001）新旧两规程中，地价的表示明确要注明地价种类、总地价、单位面积地价、地价单位，总地价并用大写表示。在《城镇土地估价规程》（国土资源大调查专用）里地价的确定明确要求评估结果以众数、平均值或以某一价格等为最终宗地地价。个人理解是要提供一个精准的评估结果，没有区间值的说法。

1.2在《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）中对评估结果的要求，与土地评估的要求相类似。

1.3在资产评估的新旧准则中，曾在2008年版的《资产评估准则——评估报告》中第二十五条规定“注册资产评估师应当在评估报告中以文字和数字形式清晰说明评估结论。通常评估结论应当是确定的数值。经

与委托方沟通，评估结论可以使用区间值表达”。而在2009年7月1日起施行的《企业国有资产评估报告指南》里明确规定“评估结论应当是确定的数值”。

综上所述，相关评估规范、准则，对评估结果“区间值”是不支持的。

2. 评估区间值，是客观存在的吗？技术上行得通吗？

同一块土地，不同的估价师之间，估价师与开发商之间会得出不同的价格的，主要原因应该有如下几点：

2.1假设开发法，差异的原因是各方所认定的、能实现的销售价格、开发成本、利润的标准不一造成的。同时，由于认定成本不同，造成计税基数不同，得到的期间税费也不同，最后综合起来，得到的地价理所当然的不同。

举个例子：一块城镇住宅用地，面积为30000平方米，规划容积率3.0，绿化率为35%，建筑密度为30%。

在不同的估价师之间，评估师一般依条件会设定的硬性指标为：拟开发小区的平均楼层为10层，建筑结构为框架结构。而10层左右的框架建筑的建安成本根据工程造价信息显示约为1300-1800元/平方米之间。假定不同的评估师此时认定其他条件是一样的，但就可以因认定的建安造价不同，最终会得到不同的地价结果。且还有计算过程中还有出售时的价格水平、开发利润、计税基数等的不同，这些因素都导致会得到不同的地价结果。如建筑成本的幅度，你能说认定1300或1800都不合理吗？只能数值间的中间值合理吗？我认为不能，因为我们都不知道1300、1800、或者两数之间的任何一个数的形成，是某一单一案例数还是众多案例的基数所成的，因此都不好认定谁比谁更合理，

也有可能形成基数是一样的。

另在估价师与开发商之间，除了会有同前面成本认定情况的不同外，还会有对宗地用地条件的认定的不同。如开发商就规划条件，可以变成一部分高20-30层的高层建筑，一部分为多层的低层建筑；小区的档次定位会加入企业文化因素，形成品牌效应，售价与周边同类小区售价会有较大的差距，依此就会得出项目的售价、开发成本、利润等与评估师按一般情况认定条件下售价、开发成本、利润等有较大的差异，所以最后的结果不同也是理所当然的。

2.2市场比较法，在开发商的角度，历史成交地价仅作为一个参考依据，决定开发商拿地的价格，会是他们按剩余法思路下测算出的地价。而评估师在确定最后地价结果时，是必须考虑市场比较法的结果的影响的。这就是开发商与评估师两个不同的认定思路所造成地价不同；

而不同的估价师之间，在市场比较法中因素对地价影响幅度把握的不同，造成了测算系数的不同，也会得到了不同的地价结果。

2.3结果确定时，多种评估方法间是采用平均法还是权重法，权重是6:4，或是7:3等，都会得到不同的地价结果。

2.4评估规范价值类型、内涵的不同，会造成表现的价格水平的差异

在《城镇土地估价规程》术语里对地价的定义是在市场条件下形成的土地权利价格，包括在公开市场条件下形成的客观合理价格和在特定市场条件下形成的市场关联各方可接受的价格。在无特殊说明下，指公开市场条件下形成的、一定年期建设用地使用权的权利价格，其空间内涵包括地表及地上、地下的一定范围，也可依权属划分，单

独界定为地下空间使用权或空中使用权价格。

按此理解，市场价值是存在两个类型的，如果对同一对象，采用两种条件下的价格评估，数值之间就会形成价值区间。

根据《房地产估价规范》上定义的价值类型，同一个标的物，可能出现的价值类型有市场价值、投资价值、快速变现价值、残余价值、抵押价值、计税价值等，不同价值类型的侧重点各有不同，得到的结果数值也不同，数值上同样出现区间值。

综上我个人认为评估区间值存在是客观存在的，通过不同成本、售价的分析，测算多个可能，得到评估区间值表示，也是可以做到的。

3. 听听业内对评估采用“区间值”的声音

在网上查询相关资料时，我发现原来早有前辈研究过评估“区间值”应用的问题，比较典型的有：

3.1 2015年张卫东所写的《论区间值化评估结论与选择性评估结论》，正文断摘：无论是2005年7月1日起施行的《金融不良资产评估指导意见(试行)》，还是2008年7月1日起施行的《资产评估准则——评估报告》，先后都提出了评估结论的“区间值”概念。然而大量的评估实践告诉我们“区间值”实在是“英雄无用武之地”。

3.2 2005年段毅才所写的《试论评估值的价值区间》，正文断摘：我国开展资产评估已有15年，评估报告得出的结果无一例外都是单一的数值，比如某企业整体资产的评估值是4,476,323,170元。对如此“精确”的评估值，业内人士、当事人双方以及有关各方也都习以为常。按照资产评估教材的说法：“资产评估中的市场价值是指资产在评

估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值”。既然是一种估计值，怎么可能如此精确呢？量子力学中的“测不准”的问题，模糊学中有“模糊比精确更准确”的说法，那么，资产评估是否也有一个越精确越不准确的问题呢？而相比之下，国外的评估结果有很多并不是给出唯一的值，而是给出一个价值区间。比如，某企业整体资产的评估值是8400万美元到10500万美元，每股资产的价值相应为3.43到4.29美元，这反而显得比较可信。于是问题就出来了：就评估价值来说，是一个数值合理呢，还是一个价值区间更合理呢？

3.3 2010年苏任刚、王炜所写的《模糊数学与价格区间相结合的技术资产评估值确定方法浅谈》，探索技术资产评估价值确定的新方法。正文断摘：其方法是基于市场价值确定技术资产的价格区间，征求专家意见并给出技术资产价值的区间估值，集中分析调整专家意见，利用集值统计的方法最终确定技术资产的评估值。针对评估值利用模糊评价方法进行修正，最终得到更为准确的评估结果。评估结果是以市场价值为基础确定技术资产的价格区间。缩小了技术资产价值评估的范围，从定量的角度避免评估的随意性。

3.4 2009年杨小丽所研究的《房地产评估的价值区间及均衡价格研究》，正文断摘：地产评估是资产评估中的一个重要领域，在我国资产评估理论和实践中占有重要的地位，特别是近年来随着我国房地产交易和金融市场的日益繁荣，房地产评估业务已经成为资产评估中不可缺少的重要组成部分。目前，我国在借鉴国外房地产评估成功经验的基础上，房地产评估实践有了较快的发展，但在房地产评估理论和方法方面的研

究还有许多问题有待于进一步研究，特别是在如何缩小房地产的评估值与交易价格之间差距方面的研究还较少，该研究不仅对提高房地产评估结果的科学性具有重要意义，而且对促进整个资产评估行业健康持续发展也将具有重要的作用。本文针对目前资产评估值为某一确定值，评估结果因缺乏弹性而使委托方在房地产交易中难以根据评估结果做出具有一定弹性的价格策略的问题，将价值区间引入到房地产评估中，探讨房地产价值的最可能实现区间及均衡价格问题。

4. 既然评估中存在区间值，那我们的评估的报告上能不能采用区间值的表现形式呢？有市场需求吗？

评估采用区间值，要官方出台相关政策、规范，应该是不可能的，因为评估值出现区间价值，无疑会引起管理上下决定时判断的混乱，很可能会发生从区间值高或低处，钻空子造成国有资产的流失。因此当报告用于国有企业或是国家相关部门决策用时，采用“区间值”表示是不合适的。

但如果是经济领域，为投资双方前期调查，评估提供“区间值”，覆盖面更加全

面，对潜在的可能发生的事情提前预警，为企业智囊团参考，为其拟定的相关政策应对得更加准确、更加合理化，这应该也是很重大的事情。

在当前经济发展转型较快的年代，市场新需要会不断的涌现，在资产评估法实施后，咨询类的业务将会更多，面对新形势，我们评估业内，是不是也应当考虑下评估引“区间值”的必要性呢？我在继续思考这个问题，你们认为呢？

参考文献

- 1、2015年张卫东所写的《论区间值化评估结论与选择性评估结论》；
- 2、2005年段毅才所写的《试论评估值的价值区间》
- 3、2010年苏任刚、王炜所写的《模糊数学与价格区间相结合的技术资产评估值确定方法浅谈》
- 4、2009年杨小丽所研究的《房地产评估的价值区间及均衡价格研究》



因容积率调整可能引发法律问题及补缴地价款评估分析

——谈对南丹县“东谋新城”房地产项目增容的处理看法

广西华正房地产土地评估咨询有限公司 郁成业

案由及处理结果：“东谋新城”房地产开发项目是经南丹县人民政府征收城关镇铜江社区第三、第四、第十六村民小组集体土地，通过挂牌出让后杨某获得该宗土地使用权，土地面积为 1587.65 m^2 。于2012年2月20日，杨某将该宗土地使用权委托南丹县国土资源交易所挂牌转让，广西东谋房地产开发有限公司（以下简称东谋公司）受让该宗土地使用权，该宗土地当时（转让时）容积率为8.5。由于在征收时存在历史遗留问题，“东谋新城”项目建设过程中，受到群众阻工，并以不服南丹县人民政府给杨某颁发该宗土地使用证的具体行政行为违法，于2011年4月22日向河池市人民政府提出行政复议申请，要求撤销对该宗土地的颁证行为。河池市法制办受理后，亦认为颁证行为欠妥，并多次建议东谋公司作出让步，平衡彼此间的利益。为此，东谋公司在河池市法制办主持调解下，同意将宗地分割出 350 m^2 给村民小组，并支付捌万元人民币给群众作公益事业补助，此事才得以平息。由于土地面积发生改变，东谋公司现有该宗地的土地使用权面积为 1237.65 m^2 （ $1587.65\text{ m}^2 - 350\text{ m}^2 = 1237.65\text{ m}^2$ ）。因土地面积发生变化建设面积不变，宗地容积率由原来的8.5调整为10.90。

以上案由及处理结果，该宗地的处理产生了如下法律事实：

一是为解决用地纠纷，东谋公司被迫割让 350 m^2 的土地使用权，造成用地面积减少了 350 m^2 。二是因被割让土地使用权 350 m^2 后，东谋公司为了保证原有建筑面积不因此减少，容积率自然从8.5提高到10.90。

现对“东谋新城”潜房地产开发项目因被迫割让 350 m^2 土地引起容积率提高可能引发法律问题及补缴地价款评估作分析。

一、可能引发的法律问题。

1. 行政方面。

相对规划主管部门而言，该行为属于擅自提高容积超建，导致项目容积率从8.5提高到10.90，建筑高度提高。根据《城市规划法》第六十四条规定，尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价5%以上10%以下的罚款。

2. 民事方面。

(1) 侵害了小区业主权益。容积率提高了，要么建筑高度提高影响居住或采光，要么覆盖率提高侵占小区绿地、道路等公共用地。

(2) 侵害相邻宗地住户权益。如相邻通风、采光、日照等权益。

因为以上两点，关系到其他业主及相邻利害关系人的利益，根据《建设用地容积率管理办法》之规定，应当组织专家论证，听取利害关系人的陈述，保障利害关系人的知情权，公开征询意见，提出处理方案，并按

照法定程序同级人民政府审批，且不得以政府会议形式代替规定程序调整容积率，防止引起不必要的民事侵权纠纷。

(3) 东谋公司可能被国土资源局以擅自提高容积率为由追究合同违约责任。该行为根据《民事案由规定》（2016年）属于建设用地使用权出让合同纠纷，可按照民事诉讼程序处理。

根据双方签订的《国用建设用地使用权出让合同》第三十五条规定，建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。该宗地原有容积率为8.5，提高到10.90，超出最高标准的建筑面积为 2970 m^2 （容积率为8.5的建筑面积= 1237.65 m^2 的土地面积×8.5=10520 m^2 ，容积率为10.90的建筑面积= 1237.65 m^2 的土地面积×10.90=13490 m^2 ， $13490\text{ m}^2 - 10520\text{ m}^2 = 2970\text{ m}^2$ ）出让方有权选择收减少此部分建筑面积。也有权选择按规定收取违约金：按出让单价为2289元/ m^2 计，土地面积为 1237.65 m^2 ，总地价款为2832981元即8.5容积率的地价总额。那么，从8.5提高到10.90则提高了28.2%，则应被收取违约金= $2832981\text{元} \times 28.2\% = 798901\text{元}$ 。

（4）东谋公司也可以国土资源局不能提供“净地”为由追究合同违约责任。

东谋公司分割 350 m^2 的土地使用权面积给小组集体，按当时8.5的容积率单价为2289元/ m^2 计，造成直接经济损失801150元。此费用应当由出让方赔偿给受让方。其理由，无论作为划拨土地还是出让土地，在

权属上均应为“净地”即受让方在使用上应无权属问题的障碍。根据双方签订的《国有建设用地使用权出让合同》第三条“受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。”和第三十八条“出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按约定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。”也就是说还存在权属争议的土地，政府是不能用于出让的。换句话说：还不能确定为国有土地，政府就无权处分。根据土地使用权出让的有关规定及民事法律的有关规定，作为国有土地的所有者南丹县人民政府（出让代表为国土部门）应当对其出让的土地享有干净的权属，否则是无权处分该宗土地的。既然收了土地出让金并将其土地通过拍卖出让给东谋公司。因此，所产生的权属纠纷问题应由出让方负责。出让方将权属尚存争议的土地提供给受让方实际上属“交付的土地未能达到合同约定的条件”的情形。

二、因增容补缴地价款评估分析。

作为此类评估，一定牢记“合法原则”。目前一定按国土资源厅发〔2013〕20号文进行评估核算补缴地价款。在国土资源厅发〔2013〕20号文颁布执行之前，许多机构对规划条件改变前后分别进行宗地总价值评估，以改变规划条件后宗地总值减去改变规划条件前宗地总值作为增容应补缴地价款也是比较符合常理的。但20号文公布实施后应按规定进行评估。

就“东谋新城”项目而言，出让方和受

让方均存在违约，且受让方的违约是因出让方未能提供“净地”引起的。所以，从法律层面而言，不按国土资源厅发〔2013〕20号文评估而按以上常规方法评出宗地总值相减也是比较公平的（但委托方必须在评估委托书的评估目的注明清楚“要求评估机构评出在什么规划条件下的地价总值”，由委托方自行对两个评估报告总价相减）。因为国土资源厅发〔2013〕20号文规范的目的是防止开发商擅自提高容积率而采用的一种惩罚性补缴地价款。

当然，如果按照各自承担的责任分，出让方因未能提供“净地”，应赔偿受让方因

此而割地的损失，而受让方不经规划部门批准，擅自“提容”亦应按以上违约条款处理。具体方案如下：受让方被迫分割350m²土地的直接经济损失801150元由出让方赔偿给受让方。而受让方擅自提容，则按现行国土资源厅发〔2013〕20号文执行。应补缴的地价款=核算出最高的楼面地价×新增的建筑面积。按目前估算楼面地价在南丹县城区最高应该不高于280元/m²，就按此数计乘以2970 m²的新增的建筑面积，得到的价格为831600元。



《广西土地估价师通讯》征稿启事

《广西土地估价师通讯》致力于推进土地估价理论研究和技术探讨，探讨、研究土地估价新政策的变化和房地产市场的走向。通讯为各机构、土地估价师提供交流管理、技术及生活的平台，为国土管理工作献技献策。通讯现开设行业简报、行业论坛、会员之窗、估价师的视界及估价师随笔等栏目。

一、征稿对象

科研单位、高校的专家、研究人员、院校师生；
国土资源行政管理部的管理人员；
土地估价师及土地估价机构从业人员；
社会关注土地估价行业的人士。

二、稿件被采用的待遇

凡在本通讯刊登的文章，其作者可享受以下待遇：
优先排名协会专家库成员选聘；
所在机构获资信评级加分或优先推荐；
按稿件质量和篇幅获得相应稿酬；
其他奖励。

三、投稿的方式与要求

投稿以电子邮件方式寄出，邮箱：5894355@163.com。

稿件要求：论文格式一般要包括题目、作者姓名及单位名称、邮编、内容摘要、关键词、正文及参考文献。

因刊物版面或内容限制，部分来稿不能刊载于《通讯》上，如无特别注明，将在协会网站上刊发。在网站上刊发的稿件，除不能获得相应稿酬外，其他待遇条件与在《通讯》上刊发的相同。