



导 读

1、为在全省土地评估行业内深入学习、正确理解《资产评估法》，协会全力以赴，很快于《资产评估法》公布后的48小时内赴铅出版了《资产评估法》专刊。

2、7月26日上午，广东省国土资源厅副厅长杨林安副厅长、土地利用处谢自力处长、《中国国土资源报》驻广东首席记者兼《广东国土资源》编辑部祝桂峰主任一行专程到“省土协”调研《资产评估法》宣传贯彻工作落实情况。

3、7月27—29日，协会在广州举办了《资产评估法》颁布后的首场行业盛会，20余位领导专家、业内大咖、行业高手与400多名评估机构负责人齐聚一堂，通过“大佬发声、大咖论剑、高手过招、坐而论道”四个环节，分别就《资产评估法》组织了权威解读与认真学习、对行业信息化建设的成果作了全面分享、对新形势下机构的多元与专业化经营之路进行了深入探讨，更为中小型机构谋求出路提供了交流互动平台。

4、7月10日，谢戈力会长赴山东为兄弟协会会员授课。

5、7月1—3日，为期三天的不动产登记研讨班在广州举行，参会人员共六百余人，国土资源部法律中心蔡卫华处长就《不动产登记操作规范》（试行）进行了深入细致的讲解，为会员从事不动产登记实务提供了极大的帮助。

6、7月15日—17日，省协会、广东南方不动产估价鉴定中心受相关单位委托，就化州市两份《土地估价报告》进行了技术审裁。

7、本期重要文件速递转载了中估协《关于集体土地权地价评估技术指引（征求意见稿）》、财政部印发的《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》。

目 录

一、行业动态

不忘初心、继续前进——编辑部的故事	2
广东省国土资源厅领导就《资产评估法》宣传贯彻工作到协会调研	4
《资产评估法》颁布后我省首场行业盛会掠影	5
谢戈力会长赴山东为兄弟协会会员授课	14
2016年广东省不动产登记技术研讨班简报	14
我会组织省内外专家开展化州市两份《土地估价报告》技术审裁工作	15

二、重要文件速递

关于印发《集体土地使用权地价评估技术指引（征求意见稿）》的通知	16
关于印发《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》的通知	30



行业动态

不忘初心、继续前进

——编辑部的故事

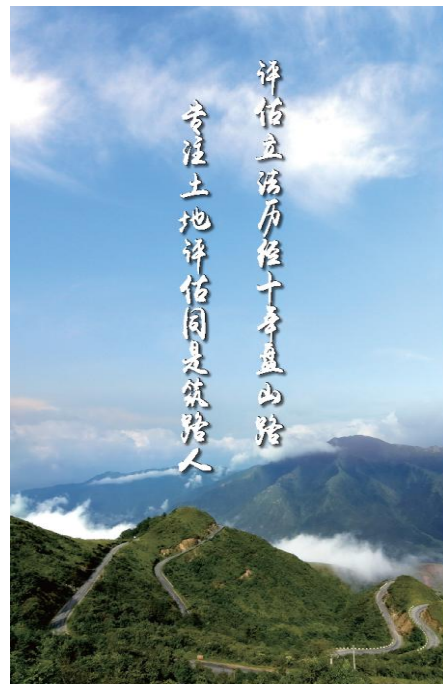
2016 年7 月2 日下午三点，注定是要被历史记住的时刻，酝酿十年、历经三届全国人大、四次全国人大常委会审议的中华人民共和国《资产评估法》终获全国人大常委会表决通过！

在6月下旬，中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称“中估协”）常务理事会在北京召开，会上中估协通报了评估立法进展情况，并就切实做好《资产评估法》宣传工作作了全面部署。广东协会积极响应号召，相继召开了专题研讨会、常务理事会议，要求把宣传行业大法的工作做细、做实。

7 月2 号下午，谢戈力会长在获知《资产评估法》通过的消息后，立即召集内刊编辑部的同志参加紧急会议：一是要求编辑部以最快速度推送全国人大权威解读；二是通知相关会员机构负责人根据评估法修改文稿。当天恰好是周六，又是今年全省第二期大型继续教育开班第一天，编辑部的同志只能利用晚上，在没有空调的办公室，与汗水和蚊子纠缠了三个多小时。为增加视觉冲击力，我们精心设计了两种高清标题图片；为体现《问答》权威性，我们分头查找答问人的姓名、简历；为增加可读性，我们整理了各大媒体的LOGO、答问人的照片；为提高手机阅读的舒适度，我们反复调整字体、字号、行距、页边距；为抢时效，本来不熟悉高清图片上传的同事硬是通过请教“度娘”研究出了在微信后台和网站底层上传高清图像的小技术。7 月2 日晚上11 点，《全国人大最权威解读》的微信版推送成功，编辑部的努力得到了全省会员和业界的高度肯定，一天之内的阅读量突破4000 人次，连日各大网站和自媒体还在不断推送广东协会组织撰写的各个不同视角解读法条的文章。



微信公众号的传播有速度、有效率,但网站和专业期刊的传统影响仍然重要。为深入研究《资产评估法》出台后行业面临的机遇与挑战,第一时间向全省各级评估行业行政管理部门传递广东土地评估专业人员最真切的声音,广东协会内刊全体编辑同志与部分会员发挥集体智慧,在重温国土资源部土地利用管理司刘彦、黄清经典文章



《土地估价,在改革中崛起》的基础上编辑成刊,并赶在官方正式公布《资产评估法》后的48小时内赴铅出版。

《中华人民共和国资产评估法》通过,马上来听全国人大最权威解读

2016-07-02 粤土协

中华人民共和国资产评估法

7月2日下午3时,《资产评估法》在十二届全国人大常委会第二十一次会议以138票赞成票表决通过,习近平主席签署第46号主席令,《中华人民共和国资产评估法》将于2016年12月1日起施行。

中华人民共和国资产评估法

全国人大常委会办公厅新闻发布会

时 间: 2016年7月2日(星期六)下午4时

广东省不动产登记与估价专业人员协会
GuangDong Real Estate Valuers and Agents Association

广东协会助力《资产评估法》立法工作纪实

开启评估行业新纪元——浅谈《资产评估法》

解读资产评估法的“专业”

聚焦行业发展趋势 凸显土地估价专业优势——论土地估价在新形势下专业分工中的不可替代性

土地估价专业性分析

十年磨一剑,终出鞘!——基层土地估价人的10年期盼终实现

简政放权背景下的土地评估市场化——浅析《资产评估法》对土地评估市场化的影响

转变观念 提升能力 创新发展——浅谈土地评估中介机构积极顺应评估立法新形势

公众查询 会员服务 资讯服务

广东省不动产登记与估价专业人员协会
GuangDong Real Estate Valuers and Agents Association

首页 信息平台 协会动态 通知公告

用户名 请输入帐号 密码 验证码 请输入 0273 登录 注册

《资产评估法》专栏

- 广东协会助力《资产评估法》立法工作纪实
- 简政放权背景下的土地评估市场化——浅析《资产评估法》对土地评估市场化的影响
- 转变观念 提升能力 创新发展——浅谈土地评估中介机构积极顺应评估立法新形势
- 开启评估行业新纪元——浅谈《资产评估法》
- 解读资产评估法的“专业”
- 聚焦行业发展趋势 凸显土地估价专业优势——论土地估价在新形势下专业分工中的不可替代性



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室
投稿邮箱: gdtgdgs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

广东省国土资源厅领导就《资产评估法》宣传贯彻工作到协会调研

7月26日上午,省国土资源厅副厅长杨林安、副厅长、土地利用处谢自力处长、《中国国土资源报》驻广东首席记者兼《广东国土资源》编辑部祝桂峰主任一行专程到“省土协”调研《资产评估法》宣传贯彻工作落实情况。

协会领导重点汇报了《资产评估法》对土地评估行业发展的现实意义与深远影响;对土地评估行



政管理部门、行业协会等法定监管主体的职责及相应权利义务规定等内容;另就切实加强我省土地评估行业监管向省厅领导提出了参考意见、建议。杨林安副厅长和谢自力处长对《资产评估法》颁布后协会的系列宣传贯彻活动表示肯定,同时要求省协会按照中估协的统一部署进一步加强在全省土地评估行业的普法宣传工作,协助省厅以书面形式梳理出行政管理部门的具体监管职责和省协会自律监管职责。



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdrea.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室
投稿邮箱: gdtgjs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

《资产评估法》颁布后我省首场行业盛会掠影

7月27-29日,《资产评估法》颁布后我省首场行业盛会在广州三寓宾馆举行。本次会议,省协会从通知到举办,前后只有五天时间,既体现了协会领导对全行业普法、学法紧迫性的重视,也再次考验了秘书处的组织工作能力。本次盛会共有20余位领导专家、业内大咖、行业高手与400多名评估机构负责人齐聚一堂,通过“大佬发声、大咖论剑、高手过招、坐而论道”四个环节,分别就《资产评估法》组织了权威解读与认真学习、对行业信息化建设的成果作了全面分享、对新形势下机构的多元与专业化经营之路进行了深入探讨,更为中小型机构谋求出路提供了交流互动平台。

下面,就让小编通过图文将大家带回盛会现场,看看这场“及时雨”是如何下的……

盛会现场:



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdrea.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室
投稿邮箱: gdtgdgs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

第一场：大佬发声

(7月27日上午)

解读《资产评估法》 ——浅谈“法定评估”



国土资源部土地规划院地价所所长
赵松

摘要：目前土地领域的常规业务哪些会成为法定评估？

- 1、基准地价（建设用地、农用地；国有、集体）（依据：明确但属区域性评估）；
- 2、标定地价（建设用地、农用地；国有、集体）（依据：明确）；
- 3、监测地价建设用地、农用地；国有、集体）（依据：较明确，但多属区域性评估）；
- 4、国有土地供应环节的地价（含补地价）（依据：明确）；
- 5、课税涉及的地价（基本明确，但多属批量评估）；
- 6、国企资产处置、核资、抵押等（依据：明确）；
- 7、国有土地收回、收购储备等（依据：较明确，可类比房屋征收有关规定）；
- 8、集体土地征收补偿（依据：待明确）；
- 9、集体建设用地供应环节涉及的地价（依据：待定）；
- 10、集体农地承包经营权流转（依据：待定）。

解读《资产评估法》 ——开启评估行业新纪元



中估协副会长、广东协会会长
谢戈力

摘要：回顾了亲身经历的《资产评估法》十年立法路，再结合评估行业现状剖析了《资产评估法》出台的现实意义与深远影响，同时也指出全面贯彻实施好《资产评估法》任重道远，土地估价行业亟待开展系列工作，如：1、完善土地估价师资格水平评价的转化以及尽快依法重启土地估价师资格全国统一考试工作；2、土地估价师与其他土地评估专业人员分类管理的制度设计；3、确定土地估价中法定评估的认定标准，加强法定评估报告监管；4、明确评估行政管理部门备案制度的具体要求；5、如何落实《评估法》第三十七条规定“有关评估行业协会应当建立沟通协作和信息共享机制，根据需要制定共同的行为规范，促进评估行业健康有序发展”，应尽快确定本专业执业准则的具体细则，比如执业评估师8名的条件设定等问题。

同时，还专门对土地评估行业发展方向提出了指导性意见。比如：机构组织形式，中小机构的企业治理选择以及大机构的规模化发展过程中应注意的事项等一一进行分析。



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室
投稿邮箱: gdtgdgs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

第二场：大咖论剑——信息化建设成果分享

(7月27日下午、7月28日全天)



主持人：薛红霞（广东协会副会长兼秘书长）

全国不动产估价在信息化建设、大数据方面的投资巨大，协会看到多家机构、优秀人才前赴后继、重复建设，忧虑多于欣慰。

各方“云”大咖将全面简短地介绍信息化、大数据建设的思考与实践经验，为我省会员提供宝贵借鉴。

不久的将来，信息化、大数据建设可能成为一个纽带，影响着评估机构和评估师的合纵连横，从而影响全国估价行业的生态建设。



闫旭东（北京云房数据公司董事长）

《送你枪、送你炮，云房帮你创未来》

摘要：将估价公司的“业务流程”、“估价作业”、“数据采集”、“客户管理”和“财务管理”等多方功能结合，最大限度满足各类估价公司应用需求，实现评估业务系列流程化、信息化管理。



张宇（上海中估联信息公司 CEO）

《平台、大数据时代下估价行业的发展探索》

摘要：单个机构能力不能匹配市场需求，新技术、资源的整合是必然趋势；快速变化的市场对于专业能力更加迫切；新技术带来巨大的创新空间，只有持续创新才能跨越不连续性。



徐进亮（上海智地数据平台总裁）

《估价机构发展之路，“智地”与你同行》

摘要：机构要找出路，其拓展方式包括：1、流程管理，软件标准化；2、专业数据研究；3、基于业务点来拓展业务，如：土地估价机构业务衍生：基准地价、土地评价、测量等政府业务。



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室
投稿邮箱: gdtgdgs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336



端然 (新峰 (中国)、房谱网总裁)

《拥抱大数据 启程 E 估价》

摘要: 房谱网是国内第一家新房真电商服务平台, 通过“O2O”使线上线下无缝对接, 实现了信息对称、时空突破、自助平台、移动支付的四大功能。CRBES 实现二手房网上免费评估, 精准到户, 上线 7 个城市 800 万套房源。



宋生华 (中估联行评贷网董事长)

《评贷网从押品评估到综合化金融服务的转型探索》

摘要: “评贷网”是基于专业精准估值, 聚焦于评估与金融相结合领域的垂直互联网服务提供商。“金融服务”+“互联网”将建立一个开放、互惠、共享的“互联网金融云平台”。



王越 (深圳国策公司总经理)

《合作共赢 跨界创新》

摘要: 充分利用品牌、渠道、客户、技术、管理的优势, 打造更大的平台, 完善产业布局; 通过与新的合作伙伴的合作, 进入新领域, 形成新优势; 通过融合, 带来新发展机遇。



陈平 (深圳同致诚公司董事长)

《加强信息化建设, 共谋发展共赢》

摘要: 办公系统含行政管理、业务管理、数据管理 3 大模块, 最新版本完全符合新的估价规程, OA 系统和查勘系统实现无缝对接, 实现估价对象数据、区位信息数据、查勘数据、案例数据重复使用自定义报告模板, 兼容不同分公司。



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdrea.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路 450 号华信中心 701-702 室
投稿邮箱: gdtgdgs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336



王卓 (深圳世联公司总经理助理)

《规则与创新——法制环境下的机构创新及发展》

摘要: 泛交易、类金融、大资管、互联网及数据服务四大功能形成的14项子业务互为因果,形成生态,让更多人享受真正的地产服务,服务的核心价值观是以客户为中心、以奋斗者为本、以团队为强大、以专业为生。



江建华 (广东国众联公司董事长)

《不忘初心,多元共进,国众联大评估之路》

摘要: 1、当估价机构已具备了相对稳定的竞争地位和市场占有率,可慢慢的向新的领域过渡; 2、当市场上出现新的市场机会,可考虑评估业务多元化和跨界; 3、当估价机构已经形成了自己的核心竞争力,可考虑围绕实行估价业务多元化和跨界发展。



周宇飞 (广东中兆联盟总经理) 《深耕本地 抱团发展》

摘要: 中小估价机构结盟抱团,构建自己的专业化服务平台,借助平台克服市场份额小、无资金实力搭建自己信息服务平台的短板。通过平台聚少成多形成集群效应,逐步扩大到规模,实现区域协同发展、实现战略合作,形成区域综合体,实行规模经营,增强单个企业的竞争实力。



刘朝阳 (深圳国房公司副总经理)

《机构运营与信息化,国房探索双轮驱动》

摘要: 大机构兼并重组联合,以规模促进质量,以空间争取时间,争取早日能与国际巨头同台竞争,小机构可找准优势,小而美,专而精,以成本优势换取发展空间。



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室
投稿邮箱: gdtgdgs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

第三场：高手过招——多元与专业 (7月29日上午)



主持人：李胜胜（广东协会副秘书长）

在企业发展战略规划中，多元与专业向来有着诸多争论，不过今天的研讨主旨很明确，不是来争论到底专业化还是多元化经营之路哪个更优，我们认为对于行业发展来说这是有机的统一，只有坚持专业才能有效推动多元化发展。这里的多元不是指技术服务之外的市场，是指基评估出发延伸拓展的多个技术服务领域，比如顾问，咨询，代理等。

陈智华（广东卓越公司总经理）

《广阔土地评估市场 “卓越” 大有可为》

摘要：立足土地，延伸服务（包括城市更新、土地咨询、土地顾问、登记代理、基准地价、政策研究、规划领域、系统开发、其他等），成为“土”味十足的专业化、综合化、顾问化的团队，以愿作“春泥”的姿态与各方合作。



廖旻（广东思远公司总经理）

《土地评估法定，“思远”优势凸显》

摘要：当前《资产评估法》已经发布，作为土地估价专业的从业人员，应当在新形势下，凸显职业道德制度与行业准则优势、诚信体系完善优势、土地估价的专业知识与技能的优势，继续服务于社会经济发展对专业分工细化需要，并在此专业方向上再创佳绩。



谢建春（广东中地公司总经理）

《土地评估专业化发展，“中地”渐行渐远》

摘要：《资产评估法》实质提高了行业的准入标准；应尽快优化胜任能力评级体系，按业务分类对评估人员进行匹配性分析，推动整个资产评估行业健康发展。



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdrea.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室
投稿邮箱: gdtgdgs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336



聂竹青 (深圳鹏信公司董事长)

《规模化是评估业发展的必然之路》

摘要: 规模化发展是评估行业发展的必经之路, 要吸引中小型评估机构必须有较强的综合处理能力、后勤支持能力、自我开发能力、技术水平、专业团队与齐全的评估资质。

唐剑波 (深圳广衡公司总经理)

《〈资产评估法〉的法律责任》

摘要: 新法出台带来了机遇, 但更多是面临挑战, 评估专业人员承担的法律责任得到明确, 对于不守规则的将寸步难行!



黄中华 (广东恒正副总经理)

《顺应立法新趋势, “恒正” 立足创新发展》

摘要: 曾经部分评估人员和评估机构法制意识淡薄, 违法违规事件时有发生。新法颁布后, 土地评估机构应加强法制培训, 牢固树立法治意识、风险意识, 立足创新发展。



姜秀惠 (广东国信公司经理)

《机构整合, 资源共享》

摘要: 从机构兼并合并原则、核心问题、优势劣势、存在问题以及解决建议作了个人见解分享, 一定程度上代表了中小机构在当前形势的思考。



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路 450 号华信中心 701 - 702 室
投稿邮箱: gdtgdgs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

第四场：坐而论道

(7月29日下午)

7月29日下午，80多家机构代表参加了协会为促进交流而安排的“坐而论道”专场研讨，会议由薛红霞副会长和兼秘书长、李胜胜副秘书长主持。与会代表纷纷就《资产评估法》颁布后的，发展方向等各抒己见，场内气氛热烈。薛红霞副会长兼秘书长认为，新法出台，对中小机构是个新机遇，鼓励大家积极乐观应对！为便于会后的交流沟通，现场还即时组建了“合作共赢（粤土协）”微信群！

(全省其他机构可致电协会工作人员帮助申请入群)



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室
投稿邮箱: gdtgdgs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

会议期间安排文娱活动、咖啡与茶讲座，促进与会代表互动交流



7月27日晚上，为促进与会代表的互动交流，协会特设文娱专场，包括象棋、围棋、扑克、夹球、毯子等，还送出上百份养生保健礼品。活动参与度高、气氛热烈，众多学员在活动结束时仍然意犹未尽。

7月28日下午，协会邀请了有二十多年研究咖啡与茶道经验、来自珠海荣正评估公司的张小怡土地估价师现场分享。张小怡女士现场演示咖啡与茶品的冲调，邀请会员们分享。在场粉丝兴致颇大，一个省内土地估价行业咖啡与茶艺爱好者的共享群现场产生。



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdrea.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室
投稿邮箱: gdtgdgs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

谢戈力会长赴山东为兄弟协会会员授课

7月10日,谢戈力会长受山东土地估价师与土地登记代理人协会邀请,赴山东授课。授课内容是分享对《资产评估法》的理解及《评估企业法人治理及多元化发展》专题介绍,内容丰富生动,受到学员一致好评。



2016年广东省不动产登记技术研讨班简报

为组织会员更好地学习不动产登记实务及土地登记代理相关知识,经报中国土地估价师与土地登记代理人协会同意,我会于7月1~3日在广州市东山宾馆成功举办了不动产登记研讨班。参会人员共603人,其中土地估价师568人。

研讨班邀请了来自国土资源部法律中心、广东省不动产登记中心的专家,以及登记代理机构中的优秀团队等师资。国土资源部法律中心蔡卫华处长就不动产登记相关法规的出台背景、调整内容、实施情况等作了详细的梳理和介绍,并对《不动产登记操作规范》(试行)进行了深入细致的讲解,对会员从事不动产登记代理实务提供了极大帮助。此外,为加深与会人员对广东贯彻执行不动产登记情况的了解与学习,我们还邀请了广东省不动产登记中心李建华博士以及在登记代理实务有着丰富经验的会员代表,如黄中华、庄国华、刘虎等,对不动产登记信息建设实务操作进行全面讲解。



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室
投稿邮箱: gdtgdgs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

我会组织省内外专家开展化州市两份《土地估价报告》技术审裁工作

7月15日-17日,省协会、广东南方不动产估价鉴定中心受相关单位委托,邀请了五位省内外专家组成技术审裁专家组,对化州市某宗土地的《土地估价报告》进行了技术审裁。专家组经现场查勘、市场调查,委托方座谈,估价机构及签字土地估价质询等环节,在反复研读《土地估价报告》和充分分析、深入讨论后,形成了技术审裁意见。



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室
投稿邮箱: gdtgdjs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

重要文件速递

关于印发《集体土地使用权地价评估技术指引（征求意见稿）》的通知

中估协发〔2016〕18号

各土地评估中介机构、土地估价师：

为适应新形势下集体土地资源市场化配置需要，解决集体土地使用权地价评估技术难点，在现行的《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）等五个规程的基础上，中国土地估价师与土地登记代理人协会组织专家编写了《集体土地使用权地价评估技术指引（征求意见稿）》，经国土资源部土地利用管理司批准，现予以印发。请结合当地实际参照执行，并将执行过程中遇到的问题与建议反馈协会。

联系人：曹勇

联系电话：010-62134035

邮箱：cy@creva.sina.net

2016年7月4日

附件：《集体土地使用权地价评估技术指引（征求意见稿）》



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站：<http://www.gdreva.org.cn> 微博：<http://weibo.com/gdalva> 微信：gdalva 地址：广州·环市东路450号华信中心701-702室
投稿邮箱：gdtgdgs@126.com 联系电话：020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真：020-87627336

集体土地使用权地价评估技术指引

(征求意见稿)

为适应新形势下集体土地资源市场化配置的需要,规范集体土地使用权地价评估行为,健全集体土地合理价格形成机制,促进城乡土地市场一体化建设,制订本指引。

1. 适用范围

本指引适用于集体土地使用权(承包经营权)地价评估,本指引所称集体土地,是指土地所有权属于集体经济组织,符合城乡土地制度及规划管制要求,可进行市场化交易的集体建设用地和集体农用地。

2. 引用的标准

下列标准所包含的条文,通过在本指引中引用而构成本指引的条文。本指引颁布时,所示版本均为有效。使用本指引的各方应使用下列各标准的最新版本。

- (1)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- (2)《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- (3)《农用地估价规程》(GB/T 28406-2012);
- (4)《农用地质量分等规程》(GB/T 28407-2012);
- (5)《农用地定级规程》(GB/T 28405-2012);
- (6)《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)。



3. 依据

- (1) 《中华人民共和国物权法》;
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (3) 《中华人民共和国农村土地承包法》;
- (4) 《中华人民共和国担保法》;
- (5) 《中华人民共和国农村土地承包经营权流转管理办法》;
- (6) 《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》(2013年11月12日中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过);
- (7) 《不动产登记暂行条例》(国务院令第656号)
- (8) 《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令第63号)
- (9) 中共中央办公厅、国务院办公厅《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》(中办发〔2014〕61号);
- (10) 国务院办公厅《关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》(国办发〔2014〕71号)。

4 总则

4.1 地价内涵

集体建设用地使用权价格。在符合规划用途或现状合法用途下,一定年期的集体建设用地使用权在当地市场条件下的正常交易价格。其权利特征是属于农村集体所有权下的土地使用权,按照交易方式的不同有不同的价格形态,包括出让价格、转让价格、租赁租金、抵押价格、联营入股价格等。估价过程中应根据不同交易方式所发生交易的权利特征、经济关系等确定价格内涵。



宅基地使用权价格。是指农村宅基地使用权，在合法流转前提下的正常市场交易价格。其权利特征是属于农村集体土地所有权下的宅基地使用权，按照交易方式不同有不同的价格形态，包括转让价格、租赁租金、抵押价格等。

集体农用地承包经营权价格。承包经营权，相当于对应所有权下的土地使用权，属于用益物权性质，在现行法律框架下，该用益物权具有长期性和稳定性特征。集体农用地承包经营权价格是指一定年期的该用益物权在不同交易形态下的市场价格，在合法流转前提下，可进一步衍生为承包权价格和经营权价格。其价格形式可按年度转包费用或租金形式表示，也可按若干年期的资本化价格形式表示。

4.2 估价目的

集体土地价格评估是为交易双方或一方合理确定交易价格提供专业服务。估价目的需针对委托方拟实施交易的类型与方式，考虑交易标的实体与权利状况确定。

表 交易方式与估价目的

交易方式	交易特征	估价目的
出 让， 转 让 (买 卖)	一定年期的土地权利一次性转移， 买断式支付交易价款。	为委托方合理确定出让或转让土地 的正常市场价格提供参考。
承包(转包)， 租赁	土地使用权、土地经营权的转移， 按年或季度支付价款。	为委托方合理确定转包或租赁土地 的转包费或租金提供参考。
投资，入股	以土地及其相应的权利进行投资， 并获取股份，投资土地价格与所获 股份对等。	为委托方合理确定投资入股土地的 正常市场价格提供参考。
抵押，担保	以产权主体所拥有的土地权利设定 抵押或担保，满足融资的需要。	为委托方合理确定设定抵押或担保 土地的正常市场价格提供参考。



资产核算	以产权主体拥有的土地资产为对象,核算其土地资产价格量。	为委托方合理确定相应产权和实物状态下土地资产的正常市场价格提供参考。
------	-----------------------------	------------------------------------

4.3 评估原则

集体建设用地使用权价格评估应遵循《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)规定的相关原则,集体农用地承包经营权价格评估应遵循《农用地估价规程》(GB/T 28406-2012)规定的相关原则。

除此之外,应特别遵循合法性原则,评估目的不应超出法律法规限定的集体土地流转范围。应关注最有效利用原则,有规划条件的,评估设定时依照规划条件,没有规划条件的,评估时应充分考虑最有效利用条件。

5. 集体经营性建设用地使用权地价评估

5.1 总述

按照《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》的要求,“在符合规划和用途管制前提下,允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股,实行与国有土地同等入市、同权同价。”农村集体经营性建设用地是指存量农村集体建设用地中,土地利用总体规划和城乡规划确定为工矿仓储、商服等经营性用途的土地,其入市交易应满足符合规划、用途管制和依法取得的前提。集体经营性建设用地属于建设用地性质,地价评估宜重点采用收益还原法、市场比较法、剩余法(假设开发法)进行估价,有集体建设用地基准地价的区域可以采用基准地价系数修正法。估价中重点考察并阐明待估集体建设用地符合规划和用途管制情况,针对委托评估目的和具体交易方式合理确定价格内



涵。

不同时期、不同地区的试点政策只适用于该类试点要求,评估中需注意政策差异对价格的影响,并进行全面阐述与分析。

5.2 技术要点

在价格影响因素、估价方法适用上,主要依据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014),同时还需体现以下技术要求:

5.2.1 收益还原法

(1)收益还原法适用于具有正常客观收益或潜在收益的集体经营性建设用地估价。

(2)确定总收益时,应通过调查集体经营性建设用地所在或相似区域同类用地的正常客观年收益或年租金水平确定。考虑到租金数据调查的方便性、可获得性,宜尽量采用租金收益。可采用同区域、同类型国有建设用地经营收益或租金数据评估集体建设用地价格。

(3)确定年总费用时,鉴于各地土地税费项目和标准存在差异,应按照当地相关规定计算。

(4)由于受政策因素、现行制度差异等影响,集体经营性建设用地价格评估的土地还原率应比同区域国有建设用地还原率略高。

5.2.2 市场比较法

(1)在选择比较案例时,应考虑集体经营性建设用地不同交易方式的价格差别,尽量选择与评估目的相同或相近的交易方式,若存在交易方式不同应考虑进行价格修正。

(2)遵循“同权同价”,但前提是“同权”,即交易案例的权利



形态、界定、限制要求等与评估对象的一致性决定二者价格水平是否一致。注意不同时期、不同区域试点政策下的交易案例的特殊权利状况对价格的影响。不能选择国有建设用地案例。

(3) 区域因素修正的内容主要包括: 繁华程度(距镇中心距离)、基础设施状况(供水、供气、供电、供热、排水等)、公共服务设施状况(学校、医院、银行、电信等设施)、交通条件(道路状况、交通便捷度)、规划限制等。

(4) 进行个别因素修正时, 应充分考虑宗地的产权限制因素对地价的影响。

(5) 交易情况、交易日期、区域因素和个别因素的修正, 视具体情况可采用百分率法、差额法。每项修正对可比实例成交价格的调整不得超过 20%, 综合调整不得超过 30%。

5.2.3 成本逼近法

(1) 在确定土地取得费时, 应注意分析集体经营性建设用地与国有建设用地在成本构成上的差异。集体经营性建设用地不涉及所有权的转移, 其土地取得成本可根据所占用土地情况及取得成本的客观水平进行测算, 一般不包括征缴税费。具备条件的地区, 评估时应考虑显化机会成本和边际成本。

(2) 在确定土地开发费时, 应根据待估宗地开发程度和区域内平均成本确定, 可借鉴或采用同区域国有土地开发费用水平或标准, 但要详细阐述区域土地开发状况及其对价格的影响关系。

(3) 集体经营性建设用地开发过程中应缴纳的税费各地标准不



同, 需根据当地具体的政策规定确定税费项目及标准。

(4) 确定土地开发利润率时, 应综合考虑: 利用类型、开发周期、待估宗地所在地区同类土地开发的投资利润水平等。

(5) 在确定土地增值时, 应综合考虑: 土地用途的改变、土地开发后所能达到的基础设施水平、开发期间周边设施的改善程度、宗地的规划限制性条件、土地权利的限制性因素等。

5.2.4 剩余法

(1) 确定待估宗地最有效利用方式, 应根据宗地所在区域的土地利用总体规划、乡镇规划、村庄规划等所确定的规划用途, 并结合估价对象实际可能的利用方式进行。

(2) 在确定开发完成后土地或不动产总价时, 应根据待估宗地最有效利用方式和同类型土地或不动产市场状况, 优先采用市场比较法确定其估价期日的价值。对开发完成后拟采用出租或自营方式经营的土地或不动产价值, 也可以根据当地市场状况采用收益还原法确定其价值。

(3) 根据所确定的最有效利用方式, 考虑同类型土地开发的正常建设期和投资进度, 确定估价对象的开发建设周期和投资进度安排。考虑到集体经营性建设用地建设规模一般较小, 开发建设期一般确定为 1-2 年, 投资进度采取分期均匀支付。

(4) 测算开发成本各项税费时, 应考虑集体经营性建设用地与国有建设用地的差异。由于当前集体经营性建设用地开发过程中的税费项目各地并无统一标准, 应遵循合法依规原则, 税费项目和标准应依



据当地相关规定。

(5) 在确定利润率时, 应综合考虑同一市场上类似土地或不动产开发项目的平均利润和集体经营性建设用地的产权完整性进行确定。

5.2.5 公示地价系数修正法

(1) 在制定并发布了集体建设用地基准地价等公示地价的区域, 可采用公示地价系数修正法进行评估。土地级别、基准地价、修正体系及修正公式等应严格按照当地正式发布的文件及报告执行。所采用的公示地价应具有现势性, 待估宗地估价期日距公示地价的期日一般不超过 3 年, 并具有完备的公示地价修正体系。

(2) 不宜采用国有建设用地公示地价体系直接修正评估集体经营性建设用地价格。

(3) 进行因素修正时, 应遵循修正体系, 结合待估宗地实际情况合理确定修正幅度。

6. 宅基地使用权地价评估

6.1 总述

宅基地所有权属于所在集体经济组织, 使用权属于合法取得的农户。在用地类型上属于建设用地, 在价格影响因素、估价方法选用等方面参照《城镇土地估价规程》, 在价格内涵界定、估价参数确定等方面遵循集体建设用地的有关要求, 年期可参照 70 年设定。

本指引所称农村宅基地使用权价格评估主要是指作为宅基地继续使用的价格, 对于农村闲置宅基地通过土地整治等再利用的, 应按照其整治后的用途与规划要求评估其价格。



6.2 技术要点

在价格影响因素、估价方法适用上,主要参照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014),同时还需体现以下技术要求:

6.2.1 市场比较法

集体经济组织内有宅基地流转交易的,可采用市场比较法评估。

(1)在选择比较案例时,应考虑农村宅基地不同交易方式的价格差别,尽量选择与评估目的相同或相近的交易方式,若存在交易方式不同应考虑进行价格修正。要实地调查比较案例的交易对象状况,考察比较案例的交易对象构成与评估对象的对应性、可比性。不得选择城镇商品住宅交易作为比较案例。

(2)应考虑不同时期、不同区域的农村宅基地试点政策的具体要求对比较案例价格、估价对象价格的影响。

(3)区位条件、环境状况、公共设施状况、基础设施状况、房屋质量、庭院状况等是影响农村宅基地的主要因素,需进行实地考察,并全面、准确描述。

(5)应尽量选择与评估对象相近的案例进行比较,评估对象与比较案例实例的单项修正系数大于20%、综合修正系数大于30%的,应重新选择比较交易实例。

6.2.2 收益还原法

收益还原法适用于农房出租案例较多的区域。

(1)调查测算宅基地租金,应深入调查出租对象的构成及质量状况、使用状况等对租金的影响,并通过周边区域调查分析客观租金水平。



(2) 宅基地出租过程有关税费的项目和标准依据当地有关规定和要求,并结合实际调查确定。

(3) 鉴于农村宅基地租赁及交易尚存在政策与制度制约,其还原率可比同区域同用途国有建设用地高。

6.2.3 剩余法

适用于集体经济组织内有农村住房流转市场的地区。

待开发的宅基地,可采用市场比较法或者收益还原法评估开发完成后的农宅价格,开发成本测算要通过实地调查掌握当地的农房建设成本项目与标准,不宜直接采用当地城镇住房建设的成本取费标准。相关税费依据当地农房建设的有关政策规定确定。

6.2.4 成本逼近法

适用于农村住房或宅基地交易案例较少的地区。

宅基地使用权价格=原土地价格+开发费用+取得宅基地相关税费+增值。原土地价格根据宅基地划拨前的土地利用形态(地类)评估确定,划拨前是农用地的,按农用地评估方法确定;是其它用地的,按其它用地的评估方法确定。无法确定宅基地划拨前土地的地类的,按所在区域主要地类确定。土地开发费用是指使被占用作宅基地的土地具备建房条件所需各项客观费用之和,如“三通一平”(通水、通电、通路和场地平整)等费用。

6.2.5 抵押评估

根据《国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见》(国发〔2015〕45号)的要求,“农民住房



财产权设立抵押的,需将宅基地使用权与住房所有权一并抵押。”因此涉及宅基地及地上房屋抵押评估的,应评估宅基地地价及地上房屋价值,地上房屋价值按建筑物重置成新价确定。

7. 农用地使用权(承包经营权)地价评估

7.1 总述

农用地使用权地价评估依据《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》(2013年11月12日中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过)提出的“坚持农村土地集体所有权,依法维护农民土地承包经营权,发展壮大集体经济。稳定农村土地承包关系并保持长久不变,在坚持和完善最严格的耕地保护制度前提下,赋予农民对承包地占有、使用、收益、流转及承包经营权抵押、担保权能,允许农民以承包经营权入股发展农业产业化经营。”中共中央办公厅、国务院办公厅《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》(2014年11月20日)提出的“坚持农村土地集体所有,实现所有权、承包权、经营权三权分置,引导土地经营权有序流转,坚持家庭经营的基础性地位,积极培育新型经营主体,发展多种形式的适度规模经营,巩固和完善农村基本经营制度”等基本要求,服务于农村承包土地经营权交易。

农用地使用权(承包经营权)地价评估,应遵循农村土地经营权合法取得、产权关系明晰并经登记、不改变土地所有权性质、符合土地用途规划管制等基本要求,符合规定的承包与转包合同、权属登记证书及文件等是基本判断依据。



7.2 技术要点

农用地承包经营权作为用益物权,可以进一步衍生为承包权和经营权,在形成经营权流转市场的地区,评估农用地使用权地价时,应根据流转参与各方的产权与收益关系,准确界定所评估权利及价格内涵,同时评估承包权地价和经营权地价。有条件的地区,在制订农用地基准地价时,应细化到承包权、经营权。

农用地使用权地价主要评估方法为收益还原法,农用地流转市场较发达的,还可以选用市场比较法;对于新开发的农用地,可以选用成本逼近法;对于待开发的,可以选用剩余法;已完成了农用地分等定级工作,制定了农用地基准地价的地方,可以选用评分估价法、基准地价修正法。农用地地价评估依据《农用地估价规程》进行,同时体现以下技术要点:

7.2.1 收益还原法

(1)农村承包土地经营权流转通常均具有收益,应深入调查流转参与各方实际收益水平和客观收益能力,采用收益还原法进行估价。通过种植作物核定农用地的客观收益水平的,原则上应采用待估农用地所在区域普遍种植的大宗作物。有农业补贴政策的,相关补贴纳入收益计算。

(2)以承包或租赁方式流转的年度承包费或租金,通过调查并判断其收益关系,是确定总收益的重要依据。年收益若以实物方式约定,应以评估期日物价水平进行核算。

(3)确定年总费用时,鉴于各地土地税费项目和标准存在差



异，应按照当地相关规定计算。

(4) 土地还原率一般可采用“安全利率+风险调整值”方法进行测算，通常取一年期定期存款利率为安全利率。风险调整值除考虑自然灾害对农业生产的风险外，还需考虑农业生产周期长、市场供需变化等风险。一般普通种植项目风险低于特种种植项目风险，养殖风险高于种植风险，工厂化农业的风险低于非工厂化农业。

(5) 农村承包土地经营权年期不得超过承包期的剩余期限，超过土地承包期剩余年限的，按剩余承包年限计算。具体年期在符合法律与政策规定前提下，以合同约定为准。

7.2.2 市场比较法

(1) 在调查与选择比较案例时，应考虑农村承包土地经营权流转方式的不同所引起的价格差别，尽量选择与评估目的相同或相近的交易方式，若存在交易方式不同应考虑进行价格修正。原则上要求选取近3年内所在区域或相似区域的流转案例不少于3个。

(2) 必须区分不同种植类型与经营方式的案例，原则上应做到同类型比较，即在经营方式上区分普通大田种植、大棚等设施种植、工厂化种植选择同类型案例，在种植类型上区分水田、旱地、菜地、果园、花卉等选择同类型案例。

(3) 应尽量选择与评估对象相近的案例进行比较，评估对象与比较案例实例的单项修正系数大于20%、综合修正系数大于30%的，应重新选择比较交易实例。

主要起草人：朱道林、伍育鹏、杜挺、赵钺



关于印发《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用 管理暂行办法》的通知

财税[2016]41 号

北京、山西、辽宁、吉林、黑龙江、上海、浙江、河南、广东、广西、海南、重庆、四川、贵州、甘肃省（自治区、直辖市）财政厅（局）、国土资源厅（局）：

为了建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，保障农民公平分享土地增值收益，根据《中共中央办公厅 国务院办公厅印发<关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见>的通知》规定，我们制定了《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》，现印发给你们，请遵照执行。

附件：农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法

财政部 国土资源部
2016 年 4 月 18 日

附件：

农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为规范农村集体经营性建设用地土地增值收益管理，建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，保障农民公平分享土地增值收益，根据《中共中央办公厅 国务院办公厅印发<关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见>的通知》规定，制定本办法。



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdcreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路 450 号华信中心 701-702 室
投稿邮箱: gdtgdgjs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

第二条《国土资源部关于印发农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革试点实施细则的通知》(国土资发[2015]35号)确定的集体经营性建设用地入市制度改革试点县(市、区,以下简称试点县)农村集体经营性建设用地入市、再转让环节征收的土地增值收益调节金(以下简称调节金)管理,适用本办法。

第三条 本办法所称农村集体经营性建设用地,是指存量农村集体建设用地中,土地利用总体规划和城乡规划确定为工矿仓储、商服等经营性用途的土地。

第四条 本办法所称调节金,是指按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的农村集体经营性建设用地入市制度的目标,在农村集体经营性建设用地入市及再转让环节,对土地增值收益收取的资金。

农村集体经济组织通过出让、租赁、作价出资(入股)等方式取得农村集体经营性建设用地入市收益,以及入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人,以出售、交换、赠与、出租、作价出资(入股)或其他视同转让等方式取得再转让收益时,向国家缴纳调节金。

第二章 征收缴库

第五条 调节金由试点县财政部门会同国土资源主管部门负责组织征收。

调节金原则上由农村集体经营性建设用地的出让方、出租方、作价出资(入股)方及再转让方缴纳。

第六条 调节金分别按入市或再转让农村集体经营性建设用地土地增值收益的20%-50%征收。

农村集体经营性建设用地土地增值收益,是指农村集体经营性建设用地入市环节入市收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益,以及再转让环节的再转让收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益。



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室
投稿邮箱: gdtgdgs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

试点县综合考虑土地增值收益情况,按照土地征收转用与农村集体经营性建设用地入市取得的土地增值收益在国家和集体之间分享比例大体平衡以及保障农民利益等原则,考虑土地用途、土地等级、交易方式等因素,确定调节金征收比例。

第七条 农村集体经营性建设用地以出让、作价出资(入股)方式入市的,成交总价款为入市收入。

以租赁方式入市的,租金总额为入市收入。

第八条 以出售、交换、出租、作价出资(入股)等方式再转让农村集体经营性建设用地使用权的,再转让收入按以下方式确定:

(一) 以出售方式再转让的,销售价款为再转让收入。

(二) 以交换方式再转让并存在差价补偿的,被转让土地与交换土地或房产的评估价差额与合同约定差价补偿款中较大者为再转让收入。

其中,以除土地或房产以外的实物等非货币形式补偿差价的,其评估价值为相应差价补偿款。

(三) 以出租或作价出资(入股)方式再转让的,总租金、成交总价款为再转让收入。

(四) 以抵债、司法裁定等视同转让方式再转让的,评估价或合同协议价中较高者为再转让收入。

(五) 对无偿赠与直系亲属或承担直接赡养义务人,以及通过境内非营利社会团体、国家机关赠与国内教育、民政等公益福利事业的,暂不征收调节金。其他赠与行为以评估价为再转让收入。

第九条 土地取得成本和土地开发支出的具体内容及标准由试点县人民政府结合当地实际确定。



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室
投稿邮箱: gdtgdgs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

无法核定本地区入市或再转让土地取得成本的, 可根据土地征收或土地收储的区域平均成本情况, 制定农村集体经营性建设用地的平均成本, 或制定按成交总价款一定比例征收调节金的简易办法, 由试点县人民政府报省级财政和国土资源主管部门批准后执行。

第十条 试点县应制定与城镇国有土地相统一的农村集体土地基准地价体系。农村集体土地基准地价体系建立前, 参照国有土地基准地价体系执行。

农村集体经营性建设用地入市、再转让价格低于基准地价 80% 的, 试点县人民政府有优先购买权。

第十一条 农村集体经营性建设用地使用权交易通过土地有形市场或公共资源交易平台进行的, 交易双方签订书面合同, 明确成交土地地块、面积、交易方式、成交总价款、调节金金额、缴纳义务人和缴纳期限等。

土地有形市场或公共资源交易平台管理部门应公开交易信息。

第十二条 调节金征收部门根据合同和交易信息, 核定调节金应缴金额, 开具缴款通知书。缴款通知书应载明成交土地地块、面积、交易方式、成交总价款、调节金金额、缴纳义务人和缴纳期限等。

调节金征收部门应定期公示农村集体经营性建设用地成交及调节金缴纳情况。

第十三条 农村集体经营性建设用地使用权交易方按合同支付价款及税费、调节金后, 由国土资源主管部门按规定办理不动产登记手续。

调节金缴纳凭证是农村集体经营性建设用地入市和再转让办理不动产登记手续的要件。

第十四条 调节金缴纳义务人应按合同、协议及缴款通知书规定及时足额缴纳调节金。

对未按规定缴纳调节金的, 财政、国土资源等相关部门有权采取措施督促其补缴。



第十五条 调节金全额上缴试点县地方国库,纳入地方一般公共预算管理。试点期间省、市不参与调节金分成。

调节金具体缴库办法按照省级财政部门非税收入收缴管理有关规定执行,暂填列政府预算收支分类科目“1039999 其他收入”。

第十六条 农村集体经济组织以现金形式取得的土地增值收益,按照壮大集体经济的原则留足集体后,在农村集体经济组织成员之间公平分配。对以非现金形式取得的土地增值收益应加强管理,并及时在农村集体经济组织内部进行公示。

农村集体经济组织取得的收益应纳入农村集体资产统一管理,分配情况纳入村务公开内容,接受审计、政府和公众监督。

第三章 使用管理

第十七条 调节金纳入地方一般公共预算管理,由试点县财政部门统筹安排使用。资金支付按照国库集中支付制度有关规定执行。

第十八条 调节金征收相关工作经费列入试点地方同级财政预算。

第四章 法律责任

第十九条 单位和个人违反本办法规定,有下列情形之一的,依照《财政违法行为处罚处分条例》和《违反行政事业性收费和罚没收入收支两条线管理规定行政处分暂行规定》等国家有关规定追究法律责任;涉嫌犯罪的,依法移送司法机关处理:

(一)擅自减免调节金或者改变调节金征收范围、对象和标准的;

(二)隐瞒、坐支应当上缴的调节金的;

(三)滞留、截留、挪用应当上缴的调节金的;



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室
投稿邮箱: gdtgdgs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

(四) 不按照规定的预算级次、预算科目将调节金缴入国库的;

(五) 其他违反国家财政收入管理规定的行为。

第二十条 调节金征收、使用管理有关部门的工作人员违反本办法规定,在调节金征收和使用管理工作中徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的,依法给予处分;涉嫌犯罪的,依法移送司法机关。

第五章 附则

第二十一条 在契税暂无法覆盖农村集体经营性建设用地入市环节的过渡时期,除本通知所规定的与土地增值收益相对应的调节金外,须再按成交价款的 3%-5%征收与契税相当的调节金。具体比例由试点县参照所在地省级人民政府及其部门规定的契税适用税率确定。

与契税相当的调节金由土地受让方缴纳。

第二十二条 试点县财政部门会同国土资源主管部门根据本办法,制定本地区调节金征收使用管理实施细则,并报省级财政、国土资源主管部门备案,同时抄报财政部、国土资源部。

第二十三条 本办法由财政部会同国土资源部负责解释。

第二十四条 本办法执行期限为 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日。



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路 450 号华信中心 701-702 室
投稿邮箱: gdtgdjs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336