



导 读

1. 协会党支部开展系列学习并参与扶贫活动。
2. 7月28日，协会承办的“2020年地价动态监测南区联谊会”在广州华夏大酒店召开。
3. 7月27日，协会四届9次常务理事会通过线上、线下相结合的形式召开。
4. 7月初，协会参加我省土地要素市场化改革工作实地调研。
5. 7月29日，协会参加工业用地供应管理调研会。
6. 协会通过自然资源部不动产登记中心《自然资源分等定级重点问题研究》课题协作单位的遴选。
7. 7月2日，广东南华工商职业学院一行五人到访协会。
8. 自然资源部印发了77条《宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答》；新《土地管理法》：明确农村村民住宅补偿，土地补偿费和安置补助费由征地区片综合地价确定；全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会成立，其中包括评价评估、确权登记两个分技委，详情见“业界要闻”。
9. 四届9次常务理事会议纪要、2020年6月广东省土地估价机构备案信息变更、土地登记代理机构变更信息已公示，详见“文件速递”。



目 录

一、党建专栏

协会党支部 7 月工作与学习动态 3

二、协会动态

2020 年全国城市地价动态监测 (南区) 联谊会在穗召开 4

协会以线下结合线上直播方式召开协会四届 9 次常务理事会 7

协会参加省自然资源厅牵头的推进土地要素市场化改革工作调研 8

协会参加工业用地供应管理情况调研会 8

协会通过部不动产登记中心关于《自然资源分等定级重点问题研究》课题的遴选 9

广东南华工商职业学院到访 9

三、业界要闻

自然资源部办公厅关于印发《宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答》的函 10

新《土地管理法》：明确农村村民住宅补偿，土地补偿费和安置补助费由征地区片综合地价确定
..... 27

全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会成立 30

四、文件速递

广东省不动产登记与估价专业人员协会四届 9 次常务理事会会议纪要 31

广东省不动产登记与估价专业人员协会关于公布广东省土地估价机构 (2020 年 6 月) 备案信息变
更的通知 34

2020 年 6 月份土地登记代理机构变更登记通告 40



协会党支部7月工作与学习动态

7月,协会党支部结合协会日常工作组织了系列学习活动,包括举办2020年第七期“读书会”,组织全体党员认真学习《习近平谈治国理政》系列重要论述;学习《中国共产党基层组织选举工作条例》;筹划并参与“大爱有声,决胜脱贫攻坚”系列活动。

👉举办第七期“读书会”,认真学习《习近平谈治国理政》系列重要论述

7月13日,结合“主题党日”活动,协会党支部召开2020年第七期(总第十八期)“习近平新时代中国特色社会主义思想读书会”,学习《中央宣传部、中央组织部关于认真组织学习〈习近平谈治国理政〉第三卷的通知》精神,并对照通知要求落实学习计划,同时号召全体党员延伸学习《习近平谈治国理政》(第一卷、第二卷)内容。

👉组织全体党员认真学习《中国共产党基层组织选举工作条例》

为全面加强协会党支部组织制度建设,健全民主集中制,完善党内选举制度,增强支部的政治功能,提升支部的组织力,7月20日,支部组织全体党员认真学习《中国共产党基层组织选举工作条例》,对支部换届选举、党员代表大会的代表、支部委员会的设立、选举的实施、呈报审批、纪律和监督等重要内容进行了研究学习。

👉筹划并参与“大爱有声,决胜脱贫攻坚”系列活动

支部充分发挥引领作用,筹划发动广大会员积极报名参与省民政厅、广东扶贫济困日活动办公室联合倡议发起的“大爱有声,决胜脱贫攻坚”系列活动。7月15日,协会与11家会员机构赴清远连南县三排镇山溪村向13名贫困儿童资助2.6万,用于帮扶贫困儿童一年的生活补贴。



2020年全国城市地价动态监测(南区)联席会在穗召开

七月的广州，夏木阳阴正可人。7月28日，由协会承办的“2020年地价动态监测南区联谊会”在广州华夏大酒店圆满落幕。自然资源部开发利用司评价评估处伍育鹏处长和来自中国国土勘测规划院、全国24个省份以及香港、澳门特别行政区近300名专业人士通过线上会议直播形式参与研讨。



△联谊会现场座无虚席



△薛红霞执行会长致辞



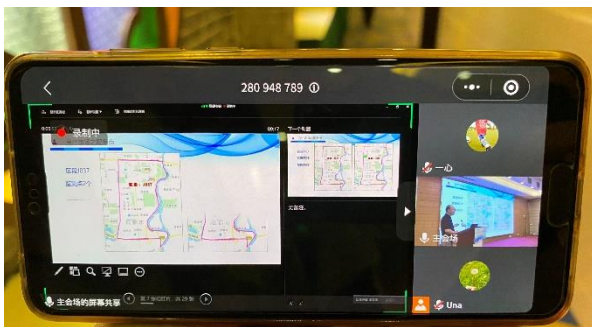
△李胜胜秘书长主持会议



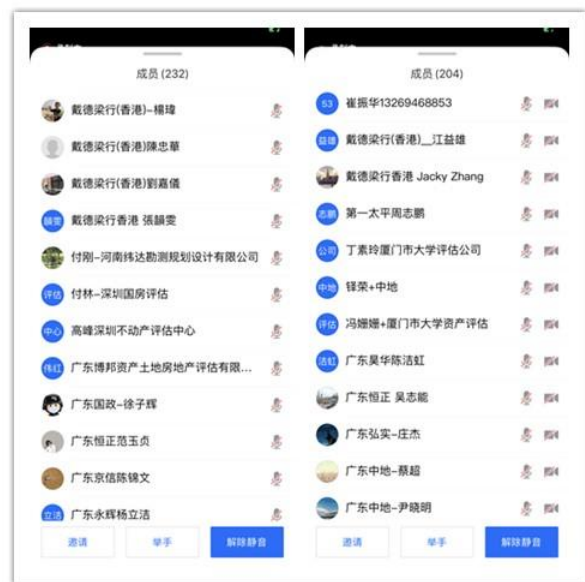
为了确保会议期间的疫情防控工作万无一失，协会设置专人在会议室入口测温登记，并为每位现场参会人员配备医用外科口罩。本次会议除在广州设置主会场之外，还得到香港测量师学会谢伟铨先生、陈家辉先生、区建强先生的大力支持，在香港设置 2 个分会场通过直播方式分享经验与观点，戴德梁行、仲量联行、第一太平戴维斯、高力国际等香港一线不动产咨询机构的近 50 位同仁在线参与了直播分享活动。



△ 严抓疫情防控工作

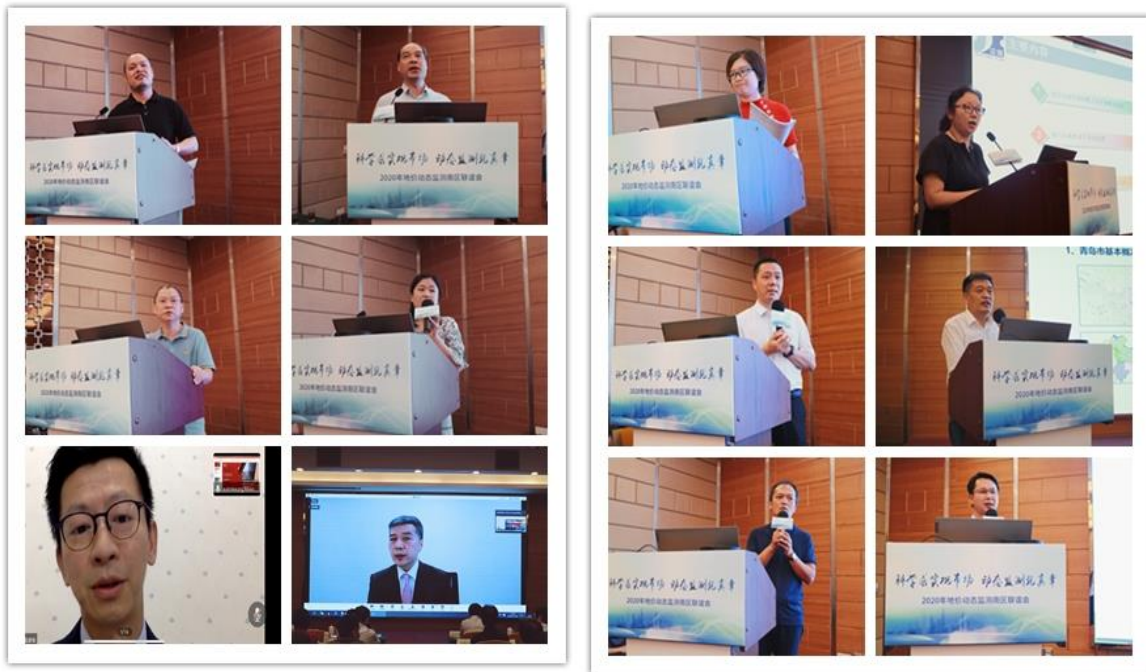


△ 线上高清多机位同步直播



△ 内地与香港专业人士积极参会

联谊会围绕“科学求实观市场，动态监测见真章”主题，线上线下长期服务于自然资源评价评估一线的专家、学者，从国家级城市地价动态监测实务思考、省级地价动态监测的目标与路径、全域自然资源价格监测等方面展开了研讨。



△发言嘉宾



△现场观众提问



△主持人：吴涛主任、隋迪副主任



伍育鹏处长在会中指出，土地估价机构和土地估价师要结合城市地价动态监测工作，深入思考其应用方向，比如如何应用于土地供后监管；此外，在与国家级监测标准一致的基础上，省级地价动态监测要根据各省特点，因地制宜地完善程序与指标，成果务求实用；自然资源价格监

测工作刚刚部署，土地估价行业要全体动员，深入思考其机制并积极参与到试点工作中。

自然资源统一管理的新时期、新形势，对价格监测工作提出了更高的要求，也带来了新的挑战。本次南区联谊会的相约、相聚，结出了璀璨之花，与会专家交流经验、探讨疑难、凝聚共识、畅想未来，为动态监测新技术、新思路探索了方向、夯实了基础。

协会以线下结合线上直播方式召开协会四届9次常务理事会

7月27日下午，粤估协四届9次常务理事会通过线上、线下相结合的形式召开。协会专职顾问、监事长以及秘书处部分工作人员列席会议。

会议通过微信小程序匿名投票表决通过了《广东省不动产登记与估价专业人员协会四届9次常务理事会工作报告》《关于成立粤港澳协作发展委员会（筹备）的议案》《关于实施行业自律处罚的议案》《关于协会会员资格变动情况相关事宜以及新会员履行会员入会手续的议案》《关于根据工作需要调整协会专职人员差旅住宿标准的议案》。



协会参加省自然资源厅牵头的推进土地要素市场化改革工作调研

为贯彻落实党中央、国务院要素市场化配置工作精神,按照省委省政府做好我省要素市场化配置体制机制改革的部署要求,7月初,省自然资源厅牵头、省发展改革委、省农业农村厅、省工业和信息化厅联合组成的调研组,赴广州、深圳、佛山、东莞等地开展推进土地要素市场化改革工作实地调研,协会作为调研组成员参与。

调研围绕建立健全城乡统一的建设用地市场、产业用地市场化配置、盘活存量建设用地、完善土地管理体制、基准地价与标定地价制定发布等方面,深入了解各市改革现状、经验做法、存在问题和改革思路、以及需要省级层面研究出台的政策措施等,相应形成市场化配置改革面临的主要问题及对策建议。

协会参加工业用地供应管理情况调研会

7月29日,自然资源部自然资源开发利用司评价评估处伍育鹏处长赴广东省自然资源厅调研我省工业用地供应管理情况,省厅利用处熊进军处长、洪浩鹏副处长参会,协会薛红霞执行会长及专业部吴涛主任参会。

座谈会上,伍育鹏处长首先明确本次调研目的是为制定工业用地政策服务,应确保工业用地要为实体经济服务,避免将工业用地作为投资投机的工具。广州、东莞、中山、湛江、佛山顺德、清远高新区的同志分别围绕适当放松对“捆绑”出让政策的限制、试点取消工业用地出让价格限制两项调研内容进行汇报。最后,熊进军处长结合我省工业用地面积占比、布局情况等,总结提出了关于工业用地供地、出让地价、后续监管等方面的工作建议。



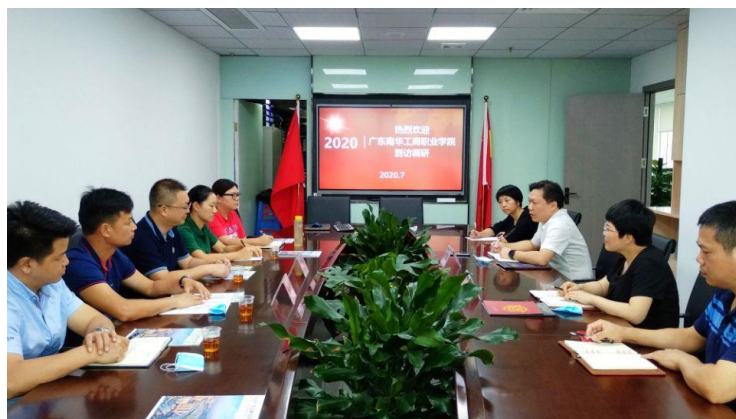
协会通过部不动产登记中心关于《自然资源分等定级重点问题研究》课题的遴选

近日，自然资源部不动产登记中心根据2020年重点工作安排，按照《自然资源部不动产登记中心外协项目管理办法》有关要求，组织专家对2020年度第一批外协项目进行了协作单位遴选，其中的《自然资源分等定级重点问题研究》课题，我会入选。

下一步，课题组将进一步梳理我国自然资源分等定级管理工作现状，研究自然资源的“等”和“级”的标准；结合研究和现状，明确自然资源分等定级管理的工作内容、成果和应用范围。

广东南华工商职业学院到访

7月2日，广东南华工商职业学院金融学院刘喜民院长、继续教育学院黄玉良院长一行五人到访协会。薛红霞执行会长、李胜胜秘书长、陈伟玲副秘书长、吴建辉副主任参加了座谈会。会上，双方就培育土地估价行业新力军、加强人才培养、联合举办继续教育培训等开展讨论与交流。



业界要闻

自然资源部办公厅关于印发 《宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答》的函

来源：自然资源部网站

自然资办函〔2020〕1344号

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门：

为进一步做好宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作，部组织编制了《宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答》，现予印发。

附件：宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答

自然资源部办公厅
2020年7月22日

附件

宅基地和集体建设用地使用权确权登记

工作问答

第一部分 工作组织

1. 党中央、国务院对宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作提出过哪些明确要求？

党中央、国务院高度重视宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作。党的十七届三中全会明确提出，“搞好农村土地确权、登记、颁证工作”。2010年以来，中央1号文件多次对宅基地、集体建设用地使用权确权登记工作作出部署和要求。2010年提出，“加快农村集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权等确权登记颁证工作”；2012年要求，“2012年基本完成覆盖农村集体各类土地的所有权确权登记颁证，推进包括农户宅基地在内的农村集体建设用地使用权确权登记颁证工作”；2013年要求，“加快包括农村宅基地在内的农村集体土地所有权和建设用地使用权地籍调查，尽快完成确权登记颁证工作。农村土地确权登记颁证工作经费纳入地方财政预算，中央财政予以补助”；2014年提出，“加快包括农村宅基地在内的农村地籍调查和农村集体建设用



地使用权确权登记颁证工作”；2016年要求，“加快推进房地一体的农村集体建设用地和宅基地使用权确权登记颁证，所需工作经费纳入地方财政预算”；2017年强调，“全面加快“房地一体”的农村宅基地和集体建设用地确权登记颁证工作”；2018年提出，“扎实推进房地一体的农村集体建设用地和宅基地使用权确权登记颁证，加快推进宅基地‘三权分置’改革”；2019年要求，“加快推进宅基地使用权确权登记颁证工作，力争2020年基本完成”；2020年强调，“扎实推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证”。

另外，2019年《中共中央 国务院关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》（中发〔2019〕12号）要求，“加快完成房地一体的宅基地使用权确权登记颁证”；2020年《中共中央 国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》（中发〔2020〕9号）要求，“在国土空间规划编制、农村房地一体不动产登记基本完成的前提下，建立健全城乡建设用地供应三年滚动计划”。

2. 当前宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作重点是什么？

《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发〔2020〕84号）明确要求，以未确权登记的宅基地和集体建设用地为工作重点，按照不动产统一登记要求，加快地籍调查，对符合登记条件的办理房地一体不动产登记。对于未开展地籍调查的，要尽快开展房地一体地籍调查，完成房地一体不动产登记；已完成宅基地、集体建设用地地籍调查但没有完成农房调查的，要尽快补充调查农房信息，完成房地一体的不动产登记。

3. 在宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作中为什么要坚持“不变不换”原则？

《不动产登记暂行条例》第三十三条规定，“本条例施行前依法颁发的各类不动产权属证书和制作的不动产登记簿继续有效”。《不动产登记暂行条例实施细则》第一百零五条规定，“本实施细则施行前，依法核发的各类不动产权属证书继续有效。不动产权利未发生变更、转移的，不动产登记机构不得强制要求不动产权利人更换不动产权属证书”。坚持“不变不换”是不动产登记法律制度的要求，是对原有登记成果的尊重和延续，也是保持工作稳定性和连续性的需要。因此，已分别颁发宅基地、集体建设用地使用权证书和房屋所有权证书的，遵循“不变不换”原则，原证书仍合法有效。

4. 在宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作中如何落实“房地一体”登记要求？

《国土资源部 财政部 住房和城乡建设部 农业部 国家林业局关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2014〕101号）要求，各地要以登记发证为主线，因地制宜，采用符合实际的调查方法，将农房等集体建设地上的建（构）筑物纳入工作范围，实现统一调查、统一确权登记。《不动产登记操作规范（试行）》（国土资规〔2016〕6号）规定，房屋等建（构）筑物所有权应当与其所附着土地一并登记，保持权利主体一致。具体来说，围绕宅基地和集体建设用地确权登记工作重点，对于未开展地籍调查的，要尽快开展房地一体地籍调查，完成房地一体不动产登记；已完成宅基地、集体建设用地地籍调查但没有完成农房调查



的,要尽快补充调查农房信息,完成房地一体的不动产登记。

对于宅基地已登记、农房没有登记,权利人有换发不动产权证意愿的,可向登记机构申请办理房地一体不动产登记。已登记宅基地、集体建设用地(房屋等建筑物、构筑物未登记)发生变更、转移的,要按照房地一体要求办理不动产变更、转移登记,核发统一的不动产权证。

5. 办理宅基地和集体建设用地登记需要缴纳哪些费用?

《财政部 国家发展改革委关于不动产登记收费有关政策问题的通知》(财税〔2016〕79号)规定,单独申请宅基地使用权登记、申请宅基地使用权及地上房屋所有权登记,只收取不动产权属证书工本费,每本10元。申请集体建设用地使用权及建(构)筑物所有权登记的,应当按照相关规定缴纳不动产登记费80元(包含第一本证书工本费)。

6. 如何充分发挥集体经济组织、村民委员会或者村民小组等集体土地所有权代表行使主体在宅基地和集体建设用地确权登记中的作用?

《民法典》第二百六十二条规定,对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等,依照下列规定行使所有权:(一)属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会依法代表集体行使所有权;(二)分别属于村内两个以上农民集体所有的,由村内各该集体经济组织或者村民小组依法代表集体行使所有权;(三)属于乡镇农民集体所有的,由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。《村民委员会组织法》规定,村民委员会依照法律规定,管理本村属于村农民集体所有的土地和其他财产;宅基地的使用方案应当经村民会议讨论决定。因此,在遵守法律法规、政策的前提下,坚持农民的事情农民办,充分发挥集体经济组织或者村民委员会、村民小组等集体土地所有权代表行使主体和基层群众自治组织的作用,积极引导农民参与农村不动产确权登记工作,并通过村民自治、基层调解等方式,参与解决权属指界、登记申请资料收集、权属纠纷,以及农民集体经济组织成员资格、分户条件、宅基地取得时间认定和缺少权属来源材料等疑难问题。

7. 基本完成宅基地和集体建设用地确权登记任务的标准是什么?

2020年底前,完成全国农村地籍调查,农村宅基地和集体建设用地登记率达到80%以上,即宅基地、集体建设用地已登记宗地数(原来发土地证的宗地数和不动产统一登记后发不动产权证的宗地数之和,其中原土地证换发不动产权证的宗地不得重复计算)占应登记宗地数的80%以上。2021年底前,完成宅基地和集体建设用地及房屋登记资料清理整合,农村地籍调查和不动产登记数据成果逐级汇交至国家不动产登记信息管理基础平台。

第二部分 地籍调查

8. 地籍调查与不动产权籍调查是什么关系?

地籍调查是指通过权属调查和地籍测绘,查清不动产及自然资源的权属、位置、界址、面积、用途等权属状况和自然状况。地籍调查包括不动产地籍调查和自然资源地籍调查,不动产地籍调查即不动产权籍调查。



9. 是否需要对所有宅基地和集体建设用地开展地籍调查?

本次宅基地和集体建设用地确权登记工作应以未确权登记的宅基地和集体建设用地为地籍调查工作的重点,全面查清宅基地和集体建设用地底数,对已调查登记、已调查未登记、应登记未登记、不能登记等情况要清晰掌握。已完成宗地登记的,原则上不列入本次地籍调查范围,但应根据原地籍调查成果将宗地界线转绘至地籍图上。对于有房地一体不动产登记需求的,原宗地地籍调查成果经核实完善后应当继续沿用,开展房屋补充调查,形成房地一体的地籍调查成果。

10. 对原已完成宅基地或集体建设用地地籍调查但尚未登记的,应如何开展地籍调查?

已完成宅基地和集体建设用地地籍调查但尚未登记,其地上房屋等建(构)筑物尚未开展地籍调查的,已有宗地地籍调查成果应当经核实完善后继续沿用,补充调查地上房屋等建(构)筑物信息,形成房地一体的地籍调查成果。

已完成宅基地和集体建设用地地籍调查工作但尚未登记,其地上房屋等建(构)筑物已经登记的,应对宅基地和集体建设用地地籍调查成果进行核实完善后,将其地上已登记的房屋等建(构)筑物信息落宗,形成房地一体的不动产地籍调查成果。

11. 如何制作农村地籍调查工作底图?

可选用大比例尺(1:500~1:2000)的地形图、已有地籍图、第三次全国国土调查、农村土地承包经营权登记等工作中获取的分辨率优于0.2米的正射影像、倾斜摄影测量成果等作为基础图件,叠加地籍区、地籍子区界线和集体土地所有权宗地界线,并标注乡镇、村、村民小组及重要地物的名称,根据需要勾绘或标注相关内容即可形成工作底图。

12. 如何划分集体土地范围内的地籍区和地籍子区?

在县级行政辖区内,以乡(镇)、街道界线为基础,结合明显线性地物划分地籍区。在地籍区内,以行政村、居委会或街坊界线为基础,结合明显线性地物划分地籍子区。

地籍区和地籍子区一旦划定,原则上不随行政界线的调整而调整,其数量和界线宜保持稳定。确需调整的,应当按照一定程序和规范进行调整。

13. 如何有针对性地划分宅基地和集体建设用地不动产单元、编制不动产单元代码?

不动产单元是地籍调查的基本单位。在宅基地和集体建设用地地籍调查工作中,不动产单元是指宅基地或集体建设用地及地上房屋(建/构筑物)共同组成的权属界线固定封闭且具有独立使用价值的空间。

不动产单元代码是指按一定规则赋予不动产单元的唯一和可识别的标识码,也可称为不动产单元号。不动产单元代码应按照《不动产单元设定与代码编制规则》(GB/T 37346-2019)相关要求编制。

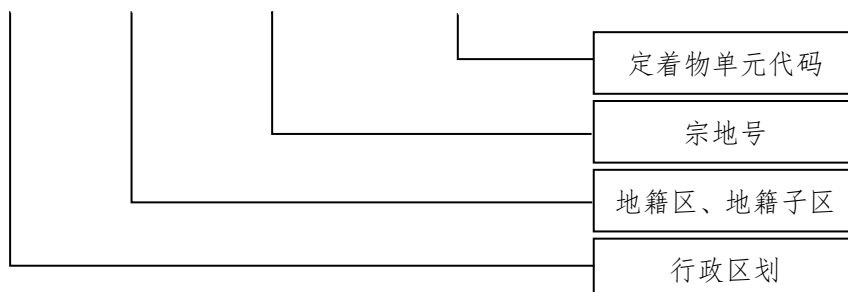
本次工作中,应在工作底图上,根据收集的已有调查、登记成果,结合地形或影像,在地籍区、地籍子区和集体土地所有权宗地界线内,初步识别并预划不动产单元,预编不动产单元代码,权属调查工作结束后,正式划定不动产单元,确定不动产单元代码。已登记的不动产,应建立新旧不动



产单元代码和原地号、房屋编号的对应表。

例如, 某宅基地使用权宗地位于某县级行政区(行政区划代码为 340123)内第 3 地籍区, 第 6 地籍子区, 宗地顺序号为 13; 该宅基地上建设了一幢房屋, 则该不动产单元编码示例如下:

340123 003006 JC00013 F00010001



14. 宅基地和集体建设用地权属调查可采取哪些灵活的方式?

在权属调查工作中, 可灵活采取集中收集材料、集中指界、利用“国土调查云”软件现场采集录入信息等方式。对权利人因外出等原因无法参与实地指界的, 可采取委托代理指界、“先承诺, 后补签”、网络视频确认等方式开展指界工作。

15. 是否必须开展实地指界? 可采取哪些便利方式?

不一定。对界址清楚、已经登记过的宅基地和集体建设用地使用权的宗地, 办理房地一体登记的, 经核实界址未发生变化的, 应沿用原宗地地籍调查成果, 无需开展实地指界工作。对宅基地和集体建设用地审批时有精确界址点坐标的, 无需开展实地指界工作。办理首次登记时, 土地权属来源材料中界址不明确、实地界址有变化或者无法提供土地权属来源材料的, 应当开展实地指界。

16. 是否一定要绘制宗地草图?

不一定。宗地草图是描述宗地位置、界址点、界址线和相邻宗地关系的现场记录。原则上应当在现场指界、丈量界址边长并绘制宗地草图。在本次工作中, 为提高工作效率, 采用全野外实测界址点的, 在确保相邻关系准确、界址清晰无争议的前提下, 可在现场指定界址点并签字后, 不丈量界址边长、不绘制宗地草图, 直接对指定的界址点和房角点开展地籍测绘, 并据此编制宗地图。

17. 权属调查和地籍测绘是什么关系?

地籍调查包括权属调查和地籍测绘, 其中权属调查是地籍调查工作的核心和基础, 原则上应实地开展权属状况调查、指界等权属调查工作。权属调查的成果是开展地籍测绘的依据, 地籍测绘应当根据权属调查确定的界址进行。

18. 地籍测绘主要有哪些技术方法? 如何选取合适技术方法?

地籍测绘的技术方法主要包括: 解析法、图解法和勘丈法等。各地应坚持需求导向, 统筹考虑现实基础条件、工作需求和经济技术可行性, 以满足农村宅基地和集体建设用地确权登记需求为目标, 因地制宜选择符合当地实际的地籍测绘方法和技术路线, 不能盲目追求高精度、不切实际一律要求界址点、房屋等全部采用解析法实测。同一地区可分别选用不同的方法。要充分利用规划、审



批、核验等测量资料，避免重复测绘。

19. 开展地籍测绘是否一定要做控制测量？

不一定。地籍测绘中应根据实际需要开展控制测量。在本次工作中，采用解析法测量的，根据需要开展控制测量。采用图解法和勘丈法的地区，无需开展控制测量。

20. 怎样采用图解法开展地籍测绘？

利用时相较新、分辨率优于 0.2 米的正射影像图，或大比例尺（不小于 1:2000）地籍图、地形图以及倾斜摄影测量成果等图件，根据权属调查结果，在图上采集界址点和房角点，形成宗地和房屋的空间图形，用于上图入库。因为目前图解法获取的界址点坐标和面积误差较大，无法满足宅基地和集体建设用地登记要求，因此，原则上应利用实地丈量的界址边长和房屋边长计算宗地和房屋面积。

21. 怎样采用勘丈法开展地籍测绘？

在实地指定界址点，利用测距仪、钢尺等实地丈量界址边长和房屋边长，根据需要丈量界址点与邻近地物的距离，采用几何要素法利用丈量结果计算宗地和房屋面积。

22. 应如何计算宗地和房屋面积？

采用解析法测绘的，应采用坐标法计算面积，即利用解析界址点和房角点坐标，按照相关面积计算公式计算宗地和房屋面积。采用勘丈法的，应采用几何要素法计算面积，即利用实地丈量的宗地界址边长和房屋边长，按照宗地范围和房屋占地范围的几何图形，通过长*宽等几何方法计算宗地和房屋面积。采用图解法的，原则上应采用几何要素法利用丈量结果计算面积。

23. 房产分户图是否要分层绘制？

不一定。农村不动产以宗地和独立成幢的房屋作为不动产单元的，应以幢为单位绘制房产分户图，不需要分层绘制。建筑面积可按层分别计算后求和，也可采取简便易行的方式，如以一层建筑面积乘以层数计算。

24. “国土调查云”软件是什么？是免费使用吗？

“国土调查云”是服务国土调查和自然资源管理工作的应用软件。2018 年 10 月，自然资源部办公厅印发了《关于推广应用“国土调查云”软件的通知》（自然资办发〔2018〕35 号），在全国各级自然资源管理部门和乡镇国土所推广应用“国土调查云”。该软件免费使用，由中国国土勘测规划院提供技术支持。为配合宅基地和集体建设用地确权登记工作，“国土调查云”软件增加了农村宅基地和集体建设用房地籍调查功能，软件包括手机 APP、WEB 端和桌面端三个应用，主要面向非专业技术人员开展工作。

25. “国土调查云”用户注册，软件怎么下载安装？

根据《关于推广应用“国土调查云”软件的通知》（自然资办发〔2018〕35 号），由中国国土勘测规划院负责“国土调查云”省级管理员用户注册工作，并提供相应技术支持。各省级自然资源主管部门组织录入 APP 和 WEB 端用户注册信息表，由管理员在 WEB 端批量注册授权，注册用户凭



手机号码验证码即可登录使用。“国土调查云”手机 APP 可在华为应用市场搜索“智能管理”下载安装,输入用户手机号和验证码登录使用;“国土调查云”WEB 浏览器地址:

<https://landcloud.org.cn/zjd>, 用户名和密码与手机 APP 一致。

26. “国土调查云”软件用于宅基地和集体建设用地地籍调查的优势是什么?

对部分农村地籍调查基础薄弱、登记资料管理不规范和信息化程度低、暂不具备解析法和图解法条件的区域,使用“国土调查云”辅助开展宅基地和集体建设用地调查工作,无需使用 GPS/RTK 或全站仪等专业测量设备,普通工作人员经简单培训即可操作。通过权属调查、使用钢尺丈量,结合“国土调查云软件”快速定位、绘制宗地草图,数据可实时上传至 WEB 端生成地籍图。同时,可使用“国土调查云”软件通过拍照、信息录入和定位功能,将已登记发证但没有矢量化地籍资料的宅基地和集体建设用地登记资料录入,生成地籍图,有助于快速摸清底数、清晰掌握情况,加快工作进度。

27. 如何利用“国土调查云”软件开展地籍调查?

市、县自然资源主管部门可会同村委会组织人员,利用安装了“国土调查云”软件的手机开展工作,操作流程是:①外业调查:使用手机 APP 开展外业调查,录入权利人等相关信息,采集院落中心点(示意范围),录入勘丈和登记信息,拍摄宗地实地照片。②内业处理:使用 WEB 端进行外业成果整理、信息补充录入、标准数据成果导出、快速汇总实时汇交等工作。③矢量化处理:使用桌面端软件,依据附图扫描件和影像底图,进行图形矢量化和相邻关系处理等工作。具体操作方法参见“国土调查云”软件说明和操作演示视频。

28. 农村地籍调查成果和登记成果应如何建库汇交?

按照《地籍数据库标准(试行)》,将地籍调查成果纳入不动产登记信息管理基础平台上的地籍数据库统一管理,并以县(市、区)为单位,于 2021 年底前逐级汇交至国家级不动产登记信息管理基础平台。不动产登记成果应按《不动产登记数据库标准》及时录入不动产登记数据库,日常登记结果应实时上传至国家级不动产登记信息管理基础平台。存量数据整合后,不动产登记成果应以县(市、区)为单位,完成一个汇交一个,于 2021 年底前,逐级汇交至国家级不动产登记信息管理基础平台。

29. 地籍数据库和不动产登记数据库是什么关系?

不动产登记数据库包含已登记不动产的自然信息、权属信息、登记过程和登记结果等信息。地籍数据库包括不动产(已登记和未登记的)调查信息和登记结果信息。两个数据库应通过不动产单元号紧密关联、实时更新,地籍数据库为登记数据库提供调查结果信息,登记结果信息应同步更新至地籍数据库。

第三部分 确权登记

30. 近年来国家层面出台过哪些关于宅基地和集体建设用地确权登记工作文件?



为落实中央有关宅基地、集体建设用地使用权确权登记工作要求，我部先后下发了若干文件，进一步作出部署，明确工作要求和确权登记政策等。主要包括：

(1) 2011年5月，原国土资源部、财政部、原农业部印发《关于加快推进农村集体土地确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2011〕60号）；

(2) 2011年11月，原国土资源部、中央农村工作领导小组办公室、财政部、原农业部印发《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》（国土资发〔2011〕178号）；

(3) 2013年9月，原国土资源部印发《关于进一步加快农村地籍调查推进集体土地确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2013〕97号）；

(4) 2014年8月，原国土资源部、财政部、住房和城乡建设部、原农业部、原国家林业局印发《关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2014〕101号）；

(5) 2016年12月，原国土资源部印发《关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）；

(6) 2018年7月，自然资源部印发《关于全面推进不动产登记便民利民工作的通知》（自然资发〔2018〕60号）；

(7) 2020年5月，自然资源部印发《关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发〔2020〕84号）；

(8) 2020年5月，自然资源部印发《关于做好易地扶贫搬迁安置住房不动产登记工作的通知》（自然资办发〔2020〕25号）。

31. 如何把握地方出台相关政策与国家层面政策的关系？

为有效推进宅基地、集体建设用地确权登记工作，大部分省（区、市）在国家有关法规政策基础上，结合本地实际制定了具体的宅基地、集体建设用地确权登记政策文件。这些政策文件是对国家法规政策的具体化和必要的补充完善，和国家层面政策一样，都是本地开展宅基地、集体建设用地使用权确权登记工作的重要依据。

32. 没有权属来源材料的宅基地如何确权登记？

根据《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）和《农业农村部 自然资源部关于规范宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）有关规定，对于没有权属来源材料的宅基地，应当查明土地历史使用情况和现状，由所在农民集体经济组织或村民委员会对宅基地使用权人、面积、四至范围等进行确认后，公告30天无异议或异议不成立的，由所在农民集体经济组织或村委会出具证明，并经乡（镇）人民政府审核批准，属于合法使用的，予以确权登记。

33. “一户多宅”能不能登记？

《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国



土资发〔2016〕191号)规定,宅基地使用权应按照“一户一宅”要求,原则上确权登记到“户”。符合当地分户建房条件未分户,但未经批准另行建房分开居住的,其新建房屋占用的宅基地符合相关规划,经本农民集体经济组织或村民委员会同意并公告无异议或异议不成立的,可按规定补办有关用地手续后,依法予以确权登记;未分开居住的,其实际使用的宅基地没有超过分户后建房地合计面积标准的,依法按照实际使用面积予以确权登记。

对于因继承房屋占用宅基地,形成“一户多宅”的,可按规定确权登记,并在不动产登记簿和证书附记栏进行注记。

34. 宅基地确权登记中的“户”如何认定?

地方对“户”的认定有规定的,按地方规定办理。地方未作规定的,可按以下原则认定:“户”原则上应以公安部门户籍登记信息为基础,同时应当符合当地申请宅基地建房的条件。根据户籍登记信息无法认定的,可参考当地农村集体土地家庭承包中承包集体土地的农户情况,结合村民自治方式予以认定。

35. 宅基地超面积如何登记?

农民集体经济组织成员经批准建房占用宅基地的,按照批准面积予以确权登记。未履行批准手续建房占用宅基地的,地方有规定的,按地方规定办理。地方未作规定的,按照《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》(国土资发〔2016〕191号)规定的分阶段处理原则办理:

1982年《村镇建房用地管理条例》实施前,农民集体经济组织成员建房占用的宅基地,范围在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的,无论是否超过其后当地规定面积标准,均按实际使用面积予以确权登记。

1982年《村镇建房用地管理条例》实施起至1987年《土地管理法》实施时止,农民集体经济组织成员建房占用的宅基地,超过当地规定面积标准的,超过面积按国家和地方有关规定处理的结果予以确权登记。

1987年《土地管理法》实施后,农民集体经济组织成员建房占用的宅基地,超过批准面积建设的,不予确权登记。符合规划经依法处理予以保留的,在补办相关用地手续后,只登记批准部分,超出部分在登记簿和证书中注记。

历史上接受转让、赠与房屋占用的宅基地超过当地规定面积标准的,按照转让、赠与行为发生时对宅基地超面积标准的政策规定,予以确权登记。

36. 非本农民集体经济组织成员取得宅基地能不能登记?

根据《国土资源部 中央农村工作领导小组办公室 财政部 农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》(国土资发〔2011〕178号)、《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》(国土资发〔2016〕191号)规定,非本农民集体经济组织成员取得宅基地,应区分不同情形予以处理:



(1) 非本农民集体经济组织成员, 因易地扶贫搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置等按照政府统一规划和批准使用宅基地的, 在退出原宅基地并注销登记后, 依法确定新建房屋占用的宅基地使用权, 并办理不动产登记。

(2) 非本农民集体经济组织成员 (含城镇居民), 因继承房屋占用宅基地的, 可按规定确权登记, 在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为本农民集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

(3) 1999年《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》(国办发〔1999〕39号)印发前, 回原籍村庄、集镇落户的职工、退伍军人、离(退)休干部以及回乡定居的华侨、港澳台同胞等, 原在农村合法取得的宅基地, 或因合法取得房屋而占用宅基地的, 经公告无异议或异议不成立的, 由该农民集体经济组织出具证明, 可依法确权登记, 在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为非本农民集体经济组织成员”。“国办发〔1999〕39号”文件印发后, 城市居民违法占用宅基地建造房屋、购买农房的, 不予登记。

37. 如何保护农村妇女的宅基地权益?

《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》(国土资发〔2016〕191号)规定, 农村妇女作为家庭成员, 其宅基地权益应记载到不动产登记簿及权属证书上。农村妇女因婚嫁离开原农民集体经济组织, 取得新家庭宅基地使用权的, 应依法予以确权登记, 同时注销其原宅基地使用权。

38. 农民进城落户后其宅基地能不能确权登记?

《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》(中发〔2018〕1号)明确要求, 依法维护进城落户农民的宅基地使用权、土地承包经营权、集体收益分配权, 引导进城落户农民依法自愿有偿退出上述权益, 不得以退出承包地和宅基地作为农民进城落户条件。《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》(国土资发〔2016〕191号)规定, 农民进城落户后, 其原合法取得的宅基地使用权应予以确权登记。

39. 农民集体经济组织成员之间互换房屋如何确权登记?

经宅基地所有权人同意, 农民集体经济组织成员之间互换房屋, 导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移的, 可以依法予以确权登记。《不动产登记暂行条例实施细则》第四十二条规定, 农民集体经济组织内部互换房屋, 申请宅基地使用权及房屋所有权转移登记的, 应当提交不动产权属证书或者其他权属来源材料、集体经济组织内部互换房屋的协议等材料办理登记。

40. 农民集体经济组织成员之间转让、赠与宅基地上房屋如何确权登记?

经宅基地所有权人同意, 在本集体内部向符合宅基地申请条件的农户转让、赠与宅基地上房屋, 导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移的, 可以依法予以确权登记。转让、赠与宅基地, 申请宅基地使用权及房屋所有权转移登记的, 参照《不动产登记暂行条例实施细则》第四十二条规定, 提交不动产权属证书或者其他权属来源材料、集体内部转让、赠与协议等材料办理登记。



《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》(国土资发〔2016〕191号)规定,历史上接受转让、赠与房屋占用的宅基地超过当地规定面积标准的,按照转让、赠与行为发生时对宅基地超面积标准的政策规定,予以确权登记。

41. 合法宅基地上房屋没有符合规划或者建设相关材料能不能登记?

《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》(自然资发〔2020〕84号)规定,对合法宅基地上房屋没有符合规划或建设相关材料的,地方已出台相关规定,按其规定办理。未出台相关规定,位于原城市、镇规划区内的,出具规划意见后办理登记。位于原城市、镇规划区外且在《城乡规划法》实施前建设的,在办理登记时可不提交符合规划或建设的相关材料;位于原城市、镇规划区外且在《城乡规划法》实施后建设的,由集体经济组织或者村民委员会公告15天无异议或者异议不成立,经乡(镇)人民政府审核后,按照审核结果办理登记。

42. 换发房地一体不动产权证书时,房屋测量面积与原房屋所有权证面积不一致,如何处理?

换发房地一体不动产权证书时,房屋测量面积与原房屋所有权证记载面积不一致的,应当以精度高的测量方法测得的面积为准。运用同种测量方法测量,属于精度误差范围内的,以原房屋所有权证记载面积为准。对于房屋翻建后造成面积不一致的,当事人应当提供翻建房屋的规划许可等材料,申请变更登记。

43. 换发房地一体不动产权证书时,宅基地测量面积与原登记面积不一致的,如何处理?

换发房地一体不动产权证书时,宅基地测量面积与原登记面积不一致的,应当区分不同情形进行处理:(1)对于宅基地界址未发生变化,属于测量方法造成面积不一致的,以精度高的测量方法测得面积登记。(2)因非法超占宅基地导致测量面积大于原登记面积的,应以原登记面积为准,超占面积按照本问答第35条办理。

44. 农村简易房、临时性建(构)筑物能不能登记?

农村简易房、圈舍、农具房、厕所等临时性建(构)筑物,没有符合规划或者建设的相关材料,一般不予登记。

45. 宅基地批准使用后一直未办理登记,若原批准使用人死亡的,能不能申请登记?

宅基地是以“户”分配和使用的,只要“户”中还有其他成员,批准使用人的死亡就不影响该“户”的宅基地使用权,可由现在的户主申请登记。如果“户”中已没有其他成员,按照《继承法》规定,宅基地上房屋可由继承人继承,因继承房屋占用宅基地的,可按规定申请登记,并在不动产登记簿及证书附记栏中注记。

46. 同一宗宅基地上多个房屋属于不同权利人,申请办理房地一体不动产登记的,如何处理?

同一宗宅基地上多个房屋属于不同权利人,申请办理房地一体不动产登记的,应当区分不同情形进行处理:(1)属于新型农村社区或多(高)层多户农民公寓的,按照《不动产登记暂行条例实施细则》第四十三条,参照国有建设用地使用权及建筑物区分所有权的有关规定,办理宅基地等集体土地上的建筑物区分所有权登记。(2)属于因继承、分家析产等原因,造成房地权利主体不一致,



若遗嘱或者分家析产协议对宅基地作了明确分割,分割的宅基地经县(市)自然资源主管部门认定符合不动产单元划定标准,可以分别办理登记;若遗嘱或者分家析产协议对宅基地未作明确分割的,按照宅基地使用权共同共有办理登记。(3)属于存在民事纠纷的,待纠纷解决后予以确权登记。

47. 根据国家法规政策,哪些宅基地、集体建设用地不予登记?

《不动产登记暂行条例》第二十二条规定,登记申请有下列情形之一的,不动产登记机构应当不予登记:(一)违反法律、行政法规的;(二)存在尚未解决的权属争议的;(三)申请登记的不动产权利超过规定期限的;(四)法律、行政法规规定不予登记的其他情形。《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》(自然资发〔2020〕84号)规定,对乱占耕地建房、违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等,不得办理登记,不得通过登记将违法用地合法化。凡有上述情况的宅基地、集体建设用地,不予登记。

48. 纳入文物保护范围的古村落或农村建(构)筑物,如何确权登记?

对纳入文物保护范围的古村落或农村建(构)筑物,应本着管理不改变产权归属原则,依法予以确权登记。同时,应在不动产登记簿和证书附记栏注记,“该不动产属于受国家保护的不可移动文物”。

49. 利害关系人对宅基地和集体建设用地确权登记结果有异议的,如何处理?

利害关系人对宅基地和集体建设用地确权登记结果有异议的,可以按照《不动产登记暂行条例实施细则》第七十九条、八十条、八十二条的规定,申请更正登记、异议登记。对不动产登记结果有异议的,可以依法申请行政复议或提起诉讼。

50. 没有权属来源材料的集体建设用地如何确权登记?

《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》(国土资发〔2016〕191号)规定,对于没有权属来源材料的集体建设用地,应当查明土地历史使用情况和现状,认定属于合法使用,经所在农民集体经济组织或村民委员会同意,并公告30天无异议或者异议不成立的,经乡(镇)人民政府审核,报县级人民政府批准,予以确权登记。

51. 原乡镇企业或村办企业破产、关停、改制等,其原使用的集体建设用地如何确权登记?

原乡镇企业或村办企业因破产、关停等不再使用集体土地的,应当按照《土地管理法》第六十六条规定,由农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准后收回集体建设用地使用权。若原乡镇企业或村办企业因破产、兼并、改制等导致集体建设用地使用权发生转移,现用地单位继续占用且未改变批准用途的,可以提交集体建设用地使用权转移的材料办理转移登记。若现用地单位继续占用该地块且经批准改变土地用途的,申请人还应当提交有批准权的人民政府或主管部门的批准文件等材料。

第四部分 成果入库和整合汇交

52. 农村地区宅基地和集体建设用地使用权确权登记数据与城镇地区土地、房屋等其他不动产



登记数据是什么关系?

农村地区宅基地和集体建设用地使用权确权登记数据与城镇地区土地、房屋等其他不动产登记数据都是不动产登记数据的重要组成部分,应纳入不动产登记数据库统一管理,不能另建一个数据库。

与城镇地区相比,农村地区不动产登记数据基础比较薄弱,需加快推进数据完善,提升数据质量。

53. 应该如何完善宅基地和集体建设用地使用权确权登记数据?

宅基地和集体建设用地使用权确权登记数据与其他类型不动产数据一样,数据的完备、准确、规范是保障登记安全、提高业务办理效率、保护权利人合法权益的基础,也是开展信息共享服务的保障。

完善宅基地和集体建设用地使用权确权登记数据主要通过两个途径:一是完善存量数据。对存量登记资料进行清理和标准化整合,补充完善缺失的重要数据项。二是规范增量数据。在日常登记业务中,完整、规范、准确的填写登记簿,为今后开展登记业务和信息共享服务提供可靠的登记数据,避免形成新的历史遗留问题。

54. 有纸质登记资料但未数字化建库的,如何利用“国土调查云”软件辅助开展数据整合工作?

对原有纸质登记资料尚未数字化的,可利用“国土调查云”辅助开展工作,具体流程如下:(1)利用APP软件功能快速搜索导航定位到实地现场,结合全球卫星定位和软件影像底图确定宅基地位置。(2)在影像底图标记院落中心点,依据纸质登记资料结合影像底图,勾绘宗地位置、输入纸质登记资料的宗地和房屋的界址线边长与面积。(3)软件将自动生成宗地编号和带影像截图的调查草图,录入证书上的权利人等属性信息,拍摄权利人、宗地、房屋及证书的宗地图照片。(4)调查采集的相关信息将实时汇总到系统WEB端,系统提供数据汇总统计和下载功能,用于各级开展后续调查登记相关工作。

55. 农村不动产日常登记业务办理采用什么信息系统?

应采用当地统一的不动产登记系统,不能再建一套专用于农村地区不动产的登记系统,避免“两张皮”。

56. 如何运用信息化手段规范登记簿填写工作?

将业务规则、数据字典和编码等规范内嵌在不动产登记系统中,尽可能减少需要手工填写的数据项,通过逻辑校验规则最大限度地消除人为操作失误造成的数据不规范,并对空项进行提示,以便对具体问题有针对性地加以解决。

57. 日常登记业务中,如何解决宅基地和集体建设用地确权登记基础资料薄弱的问题,确保登记簿数据完备、准确、规范?

在日常登记中,遇到宅基地和集体建设用地确权登记基础资料薄弱问题,应在登记业务中加以消化处理,不应搁置起来,给未来的登记业务和数据服务留下隐患。登记基础资料薄弱问题应分类



进行处理:一是针对规范化程度低的问题,可以通过不动产登记系统进行逻辑校验并加以规范化处理。二是针对电子数据缺失的问题,可以通过对纸质资料进行电子化处理,纳入不动产登记数据库的方式予以解决。三是针对数据项缺失的问题,可以充分利用已有登记档案资料等信息,尽可能将信息补录完整,做到“应填尽填”,确实找不到资料的文本数据项,填写斜杠“/”。数据项不能为空,是为了对每个数据项进行严格校验。因此,对于缺失信息的数据项,不能“一空了之”。

58. 日常登记成果信息为什么需要实时上传至省级和国家级信息平台?应采取何种方式上传?

《不动产登记暂行条例》第二十三条规定,“各级不动产登记机构登记的信息应当纳入统一的不动产登记信息管理基础平台,确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享”。因此,各级不动产登记机构日常业务的登记结果应通过全国不动产登记信息平台统一接入系统,在登簿的同时实时在线上传至省级和国家级信息平台。

59. 宅基地和集体建设用地使用权日常登记成果信息何时接入国家级信息平台?

办理农村宅基地和集体建设用地使用权日常登记时,应在登簿的同时实时上传登记成果信息,不应批量上传。目前,全国不动产登记信息管理基础平台已实现国家、省、市、县四级联通,地方各级不动产登记机构可通过已经部署的不动产登记信息管理基础平台统一接入系统,实现登记数据的自动上传。

60. 宅基地和集体建设用地在进行房地一体首次登记时,应该如何上传报文?

办理房地一体首次登记前已经上传了“建设用地使用权、宅基地使用权首次登记(如:接入业务编码 1000301)”业务报文的,在办理房地一体首次登记时只需要上传“房地产权(独幢、层、套、间、房屋)首次登记(如:接入业务编码 1000402)”业务报文。办理房地一体登记前,尚未上传土地登记数据的,应在办理房地一体首次登记时同时上传“房地产权(独幢、层、套、间、房屋)首次登记(如:接入业务编码 1000402)”业务报文和相关联的“建设用地使用权、宅基地使用权首次登记(如:接入业务编码 1000301)”业务报文。

61. 宅基地和集体建设用地使用权日常登记成果信息接入国家信息平台时,遇到部分字段填不上的情况该如何处理?遇到接入报文上传失败该如何处理?

要保证登记簿中的每一个数据项的填写都经过严格把关,没有空项。确实无法填写的,对于文本型字段,可使用斜杠“/”代替,并在备注栏内注明原因;对于日期型和数值型字段,可以为空,但要在备注栏内进行说明。

各地不动产登记机构须对报文上传情况设置提醒,对上传失败的报文及时分析原因,将内容完善后重新上传,并详细记录上传登簿日志。

62. 为什么要对已有的宅基地和集体建设用地使用权存量登记资料开展集中清理整合和成果入库工作?

不动产登记“四统一”是一个有机的整体,也是开展不动产登记工作的基本要求。已有的宅基



地和集体建设用地使用权存量登记资料,是分散登记时期形成的资料,与统一登记的技术标准还存在一定的距离,只有开展集中清理整合和成果入库,才能保证日常登记业务的规范高效和安全,并提供便捷的信息服务。如果不对这些存量登记资料开展集中清理整合,而是全部在日常登记业务中逐步消化处理,必将影响日常登记业务的工作效率,也会对信息共享服务带来障碍。

63. 是否会根据农村地区确权登记数据特点制定相关标准规范,进一步明确登记数据整合汇交要求?

《不动产登记数据库标准(试行)》《不动产登记数据整合建库技术规范(试行)》《不动产登记存量数据成果汇交规范(试用)》等已有标准规范,已经可以涵盖农村地区不动产登记数据的整合入库和汇交。因此,不再专门制定针对农村地区不动产登记数据的标准规范,后续会根据工作需要适时提出相关要求。

64. 宅基地和集体建设用地使用权存量登记资料基础薄弱,在开展资料清理整合和入库中会遇到各种各样的问题,如何把握总体原则?

宅基地和集体建设用地使用权存量登记资料基础薄弱,各地在推进资料清理整合和入库中遇到的问题,既有共性的,也存在本地特有的,需要针对具体问题分门别类加以处理。需要把握的总体原则是,不对已有登记数据进行修改。对数据的任何实质内容的修改,都应通过法定程序进行更正。具体承担资料清理整合和入库工作一般都是技术支撑单位的作业人员,只能负责技术性工作,遇到数据不一致、错误等问题时,应当汇总上报,不能擅自处理。

65. 已有宅基地、集体建设用地登记资料清理整合和入库工作量很大,应重点做好哪些工作?注意哪些事项?

对已有宅基地、集体建设用地登记资料进行全面梳理,厘清存在的问题,查找已有的档案资料,开展数据补录补测和纸质资料数字化等工作,形成规范化的数据集并入库。对于不动产单元号、权利人名称、权利类型等关键数据项,必须补齐,其他数据项,原则上应补齐。由于存在的问题一般是长期积累下来的,短期内全部解决确实存在一定的困难,加之统一登记前后工作要求不同,技术标准也存在一定的差异,为了“原汁原味”体现已有资料成果,在整合入库时,根据原始材料如实记录登簿人、登簿时间等信息,同时可将已有的证书、登记资料等扫描生成电子文件,挂接在不动产登记数据库上,便于今后开展登记工作时比对查看。

66. 数据整理完善工作中,如何补编不动产单元代码?对于缺少图形数据的应该如何分情况处理?

应遵循《不动产单元编码规范》,划分不动产单元,编制28位具有唯一性不动产单元代码。

对于缺少图形数据的情况,通过以下途径获取空间数据,并与属性信息关联挂接:(1)如果有纸质图件资料,对纸质资料进行数字化处理,生成带坐标的空间数据;(2)如果没有纸质图件资料,条件具备的,可开展野外实测;条件不具备的,可结合实地勘丈,在高分辨率正射影像图上进行勾绘;确实没有条件开展野外实测和影像图勾绘的,可采集“院落中心点”作为宗地位置。



67. 以“院落中心点”作为宗地位置时，如何处理数据入库？

以“院落中心点”作为宗地位置时，宗地标注上图的点，入库应按以下处理：

一是登记结果信息标注上图的点状图形存放在“点状定着物”图层（图层名：DZDZW），其图层“点状定着物类型”字段赋值为“农村宅基地标注上图”或“集体建设用地标注上图”等，并同时导出图形属性数据生成点状定着物属性表（表名：DZDZW）。

二是权利数据存放在“建设用地使用权、宅基地使用权表”（表名：JSYDSYQ）中。

三是权利人数据存放在“权利人表”（表名：QLR）中。

68. 土地登记档案中土地使用起止时间只有开始时间为建国前，但《不动产登记数据库标准（试行）》要求这个字段为必填，如何规范填写？

按照日常登记中登记簿填写的做法，确实由于客观原因无法填写的字段，可以为空，但要在备注栏里注明原因，在数据成果汇交时附上情况说明。

69. 存量登记资料整合过程中，发现原有档案资料存在明显错误的是是否可以纠正？

存量登记资料数据整合是一项技术工作，数据录入严格按照法定登记资料，遵循“保持数据原貌”的原则，不应修改已有的登记资料。存在明显错误的，必须通过法定程序才能更正。

70. 宅基地使用权证、房屋所有权证记载的权利人不一致如何整合入库？批准文件与证书记载的权利人不一致如何整合入库？

两者不一致的，应按照本问答第46问，通过法定程序更正。暂时确实无法更正的，在数据整合入库中按照原记载的信息入库，并备注说明。

71. 登记档案中没有权利人身份信息，或身份证号码缺失的，如何处理？

先根据登记档案中的户信息，与公安部门的户籍信息做相应的人员身份信息匹配，仍不能解决的可采用实地核实、入户调查的方法，对缺失数据进行补测、补录，并备注数据获取方式和时间。

72. 闲置的集体建设用地用途如何认定？登记档案中用途填写“耕地”或“非耕地”等无法归类的宅基地或集体建设用地如何进行整合？

闲置的集体建设用地，按照权属来源材料中的用途进行认定。数据整合工作不能改变或重新认定用途。

登记档案中用途填写“耕地”或“非耕地”等无法归类的宅基地或集体建设用地，也应通过法定程序进行更正，暂时无法更正的，按照原资料填写入库。

73. 批准面积、证号等重点信息不完善的历史档案如何整合？

采用外业核实、入户调查的方法，对相关数据进行补录补测后入库，并备注数据获取方式和时间。

74. 集体建设用地土地使用期限届满且未续期，或有原始登记档案但现状为空地或房屋坍塌的，是否需要进行存量登记数据整合？

需要整合。



75. 现行存量数据质检软件版本是否适用于宅基地和集体建设用地确权登记数据?

现行存量数据质检软件版本适用于宅基地和集体建设用地确权登记数据。需要说明的是,数据质检软件是对数据质量的全面“体检”,对数据的不完善进行提示,以便于对本地数据质量状况进行全面、准确的了解,并辅助完善数据成果。

76. 数据汇交和数据实时上传有什么不同?

数据汇交通过离线方式进行。按照《不动产登记存量数据成果汇交规范(试用)》规定的数据和格式等要求,从本地不动产登记数据库中导出至相应存储介质,离线汇交到部和省。

数据实时上传通过在线方式进行。各地不动产登记机构在日常登记业务中,通过不动产登记统一接入系统,在每一笔登记业务登簿的同时实时上传省级和国家级信息平台。

77. 如何把握农村不动产登记成果汇交的时间要求?

总体要求是2021年底前完成全国所有县(市、区)整合汇交工作。由于各地基础条件不同,工作进度不一,省级应把数据汇交时间要求落实到各县(市、区),先完成的县(市、区)先汇交,统筹进度,确保2021年底前完成汇交任务,避免到最后“扎堆”汇交。



新《土地管理法》：明确农村村民住宅补偿，

土地补偿费和安置补助费由征地区片综合地价确定

摘自：自然资源之声

新《土地管理法》第四十八条是关于土地征收补偿安置的条款，在本次修改中进行了较大的调整完善，聚焦农民合法权益保障，确认、巩固了党中央、国务院一系列关于征地补偿方面的部署要求，以及改革试点的成果。

合法权益保障，确认、巩固了党中央、国务院一系列关于征地补偿方面的部署要求，以及改革试点的成果。

1. 补偿原则

土地是农民的基本生产资料，是农民最主要、最可靠的生活保障。征地补偿应当保障被征地农民“原有生活水平不降低、长远生计有保障”，是本次《土地管理法》修改新增的内容。“生活水平不降低、长远生计有保障”最早出现在《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）中，体现两层意思，第一层是生活水平不降低，指被征地人生活水平不会因为征地降低；第二层是长远生计有保障，指的是提供对被征地人长久的保障机制，确保其有持续稳定的生活保障，主要措施包括提供就业培训、纳入社保体系等。这一补偿原则被纳入新《土地管理法》，具有重要历史意义。

2. 补偿内容

征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。与原《土地管理法》比较，新《土地管理法》第四十八条补偿内容明确农村村民住宅补偿，并在第四款有具体表述，土地补偿费和安置补助费由征地区片综合地价确定，这在本条第三款有具体规定；补偿方式增加社会保障费用，在本条第五款有规定。这次修法对补偿内容的调整，体现了对公平、公正以及“原有生活水平不降低、长远生计有保障”补偿原则的具体落实。

3. 区片综合地价

土地补偿费和安置补助费由征地区片综合地价确定，这是本次修法的一个重要突破。主要目的是使征地补偿标准符合社会主义市场经济发展形势，达到合理利用和保护土地资源，维护农民合法权益和社会安定的目的。新《土地管理法》规定，征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次。这一规定明确



了区片综合地价的制定主体、制定依据以及调整周期。

原《土地管理法》实行的征地补偿年产值倍数法，在一定历史阶段发挥了重要的作用，但是随着市场经济的不断发展，也存在一些难以避免的弊端。一是年产值标准考虑因素较为单一，依据土地原用途进行补偿，补偿标准偏低。随着经济发展，农民对征地补偿的诉求越来越高，而耕地的年产值提高幅度较小，在法定补偿倍数确定最高限度的情况下，法定补偿标准与农民诉求之间矛盾尖锐。二是不同地类、不同地块、不同年份、不同经营者之间，耕地产值差异较大，原有的征地补偿方式计算随意性较大，容易引发农户之间、集体经济组织之间补偿标准的攀比，导致新的社会矛盾。

区片综合地价充分考虑到区位、经济发展水平等因素，是对征地补偿标准原则的重大调整，摆脱了年产值和倍数限制，有利于提高补偿标准，有利于保护被征地农民更好地分享土地增值收益；一定范围内征地补偿标准的相对统一，有利于降低不同项目、不同地块补偿标准上的差异，标准明确，便于操作，减少了矛盾纠纷，提高征地效率。与年产值标准比较，区片综合地价的显著优点包括：一是征地区片综合地价是按照均值性区片确定的补偿标准，在一定区域内标准一致，体现“同地同价”；二是征地区片综合地价是针对土地确定的综合补偿标准，而不包括地上附着物和青苗补偿费，这种计算方式考虑了具体地块附着物的实际情况；三是征地区片综合地价是一种预设性标准，在征地没有发生时统一制订，刚性较强。

区片综合地价制度实施已有十余年的历史。2004年，《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）要求“省、自治区直辖市人民政府要制订并公布各市县征地的统一年产值标准或区片综合地价，征地补偿做到同地同价”。为贯彻落实28号文要求，原国土资源部先后印发了《关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知》（国土资发〔2005〕144号）、《关于印发〈关于制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作有关问题的意见〉的通知》（国土资厅发〔2006〕3号），以及《国土资源部关于切实做好征地统一年产值标准和区片综合地价公布实施工作的通知》（国土资发〔2008〕135号）等文件，明确了区片综合地价的内涵、制订原则、制订程序、制订方法和实施要求等，积极指导地方开展区片综合地价的测算与实施工作。

初步统计，目前除北京、西藏以外，天津、河北等14个省（自治区、直辖市）实施区片综合地价制度，山西、海南、四川、新疆4个省（自治区）实施统一年产值标准。内蒙古、吉林、安徽等11个省（自治区、直辖市）同时实施统一年产值标准和区片综合地价。实施征地区片综合地价的地区一般3~5年调整一次标准。新《土地管理法》规定区片综合地价应当至少每三年调整或者重新公布一次。

4. 地上附着物和青苗补偿以及农民住房安置保障

地上附着物补偿和农民住宅安置问题是征地拆迁中的重要环节，新《土地管理法》在



地上附着物补偿的范畴内就农民住宅安置进行了专门的规定,“征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准,由省、自治区、直辖市制定。对其中的农村村民住宅,应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则,尊重农村村民意愿,采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿,并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿,保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。”这一规定体现了充分保障农民财产权益特别是宅基地用益物权权利,是“原有生活水平不降低、长远生计有保障”补偿原则的具体体现。根据该条款规定,地上附着物和青苗等的补偿标准,由省、自治区、直辖市制定,其中对于农村村民住宅,应当坚持“先补偿后搬迁、居住条件有改善”原则,这与《国有土地上房屋征收与补偿条例》中国有土地上房屋征收与补偿的原则一致,明确了搬迁必须以补偿到位为前提。住宅安置的标准、补偿方式方面,在充分尊重农民意愿的前提下,考虑到各地实际情况不同,预留了多种补偿方式,例如,建设用地指标比较

充裕的地区,可以重新安排宅基地;土地资源紧张的地区,可以通过建设安置房进行集中安置;对于已经不需要提供住房的农民,可以通过货币化的方式进行补偿。同时,明确提出将“因征收造成的搬迁、临时安置等费用”列入补偿内容,全面考虑了农民经济利益的具体情况,体现了公平公正的原则。

5. 社会保障费用安排

将被征地农民纳入社会保障体系,是确保“长远生计有保障”的重要措施手段。《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》提出:“健全农村社会保障体系……做好被征地农民社会保障,做到先保后征,使被征地农民基本生活长期有保障。完善农村最低生活保障制度,加大中央和省级财政补助力度,做到应保尽保,不断提高保障标准和补助水平。”《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发〔2006〕100号)中规定:“被征地农民参加有关社会保障所需的个人缴费,可以从其所得的土地补偿费、安置补助费中直接缴纳。地方人民政府可以从土地出让收入中安排一部分资金用于补助被征地农民社会保障支出,逐步建立被征地农民生活保障的长效机制。”《中华人民共和国社会保险法》第九十六条规定:“征收农村集体所有的土地,应当足额安排被征地农民的社会保险费,按照国务院规定将被征地农民纳入相应的社会保险制度。”实践中,各级政府已经将被征地农民纳入社会保障体系予以保障,但是各地保障方式不同,新《土地管理法》相关内容主要是做原则性规定,关于社会保障费用筹集、管理、使用的具体办法,授权各省级人民政府自行制定。

本文选自中国大地出版社出版的《新〈土地管理法〉学习读本》,由魏莉华等著;



全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会成立

来源：自然资源部网站

7月28日，全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会成立大会暨第一次工作会议在京召开。会议学习了习近平总书记关于加强标准化工作的重要讲话精神，总结了全国国土资源标准化技术委员会工作，研究部署了全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会的主要任务。自然资源部总规划师庄少勤、国家标准化管理委员会等相关领导出席会议并讲话。会上，国家标准化管理委员会相关领导宣读了关于全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会调整方案的批复，充分肯定了第三届全国国土资源标准化技术委员会的工作成效，并对全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会提出了注重沟通协调、注重效率质量、注重国际视野等工作建议。据介绍，全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会是自然资源部负责指导的4个全国标准化专业技术委员会之一，秘书处依托中国自然资源经济研究院；**标委会下设8个分技委，覆盖了自然资源调查、监测、评价评估、确权登记、保护、资产管理和合理开发利用全流程，涉及国土空间规划、用途管制、生态修复全链条，涵盖地灾防治、勘查技术与实验测试等多个专业领域，应用于管理、技术和服务各个方面，是自然资源领域非常重要的标准化技术力量，发挥着“中流砥柱”的支撑作用。**自然资源部总规划师、全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会主任庄少勤在会上指出，自然资源与国土空间规划标准化工作是支撑行政管理的基础工作，是国家标准化工作的重要组成部分。下一步，标委会要从三个方面主动作为：**一是**进一步提高认识，增强标准化工作的使命感责任感，适应生态文明新时代、高质量发展和国家治理现代化的新要求；**二是**坚持问题导向和实践特色，在标准供求关系，部门协调，中央与地方、政府与市场的关系和标准国际化等方面，抓住关键问题，以标准引领发展；**三是**创新工作机制，提高工作实效。各分技委以及支撑单位要进一步细化工作方案、完善工作机制，加强组织保障、做好技术支撑，强化自身本领、主动担当作为，做好新时期自然资源与国土空间规划标准化工作，推进自然资源治理体系和治理能力现代化。会议宣讲了《自然资源标准化管理办法》等有关制度，审议通过了《全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会工作报告（送审稿）》、《全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会章程（送审稿）》以及《全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会秘书处工作细则（送审稿）》。自然资源部科技发展司、国土空间规划局等有关负责同志，全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会及8个分技委全体委员在现场或通过视频参加了会议。



广东省不动产登记与估价专业人员协会四届9次常务理事会会议纪要

粤估协纪(2020)6号

2020年7月27日下午,广东省不动产登记与估价专业人员协会在协会会议室召开四届9次常务理事会,会议应到常务理事26人,实到25人(其中10人现场参会,15人通过腾讯会议直播参会),请假1人,协会专职顾问、监事长以及秘书处部分工作人员列席会议。

会议由薛红霞执行会长主持。

首先,由薛红霞执行会长作《四届9次常务理事会工作报告》。报告的主要内容包括两部分,第一部分——2020年上半年工作情况:(一)强化政治理论学习,提升个人党性修养,包括强化党员政治理论学习以及积极参与爱党爱国和党风廉政教育、牢固树立为会员服务思想等方面。

(二)紧贴形势,把疫情防控和公益资助做实做好,包括:印发了《关于新型冠状病毒肺炎疫情相关事宜告全体会员书》、发起善款直接转入湖北省慈善总会账号的“慈善医疗众筹”项目近8.73万元、春节期间向湖北疫情防控一线人员送达5万只口罩、弘扬正气鼓励会员热心公益。(三)有序推进复工复产,包括设立50万防疫资金以及组织开展问卷调查、形成政策建议、出台《广东省防控新冠肺炎疫情期间土地估价实地查勘工作指引》等等。(四)配合省厅开展“双随机、一公开”检查工作。(五)会员服务零失误,零容忍劣质报告。(六)踏实做好专业服务:1.协助开展推进土地要素市场化改革工作调研;2.为土地估价行业发展建言献策;3.为自然资源主管部门提供专业支撑;4.破解技术难点、痛点、堵点;5.完成第八届国土资源(广东)科学技术奖;6.为会员机构复工复产组织系列技术援助;7.以“技术仲裁”助力解决争议;8.推进课题研究。(七)抗疫期间推出多期远程教育。(八)“党建+公益”实施精准扶贫系列活动:1.多次组织“以购代捐”的消费扶贫;2.参与省自然资源厅“扶贫济困日爱心捐款活动”;3.开展精准扶贫及捐资助学活动;4.参与省民政厅“大爱有声,决胜脱贫攻坚”系列活动;5.支援“三区三州”建设扶贫协作项目;6.申报“牵手行动”。(九)加强沟通学习:1.参与省厅工作视频会议、中估协务理事会,并积极为行业、为会员发声;2.广州市城市更新协会、广州市房地产评估专业人员协会分别到访交流;3.召开拟成立的粤港澳协作发展委员会筹备工作会议。(十)其他工作:如期召开理事会、常务理事会、监事会,鉴定中心理事会、监事会;参与职业资格有关事宜的专家论证会;鼓励会员备考土地登记代理人职业资格考试;网站改版;筹备5A等级评估材料;为全面提升员工的工作技能与效率,



举办多场内部培训；完成协会年度审计、汇算清缴及相关税费申报，年检工作；择优为协会注入新鲜血液，充实各部室人手；完成写字楼的搬迁；完成6期《不动产登记与代理》电子杂志的编排和发送；其他日常管理事务性工作（略）。第二部份为第三季度工作要点，包括：（一）工作设想：

1. 党建工作常抓不懈；2. 会员服务与行业监管两手抓；3. 用专业和担当打造服务新高度，包括（1）配合自然资源行政主管部门做好相关监管工作；（2）为会员机构提供公益性技术援助；（3）开展课题研究；（4）做好技术审裁、专业技术评审；4. 制定行之有效的行业五年发展规划；5. 召开会员代表大会；6. 办好地价动态监测直播交流会；7. 全力以赴5A等级评估工作；8. 加强信息化建设。

（二）其他日常工作：1. 做好各项党建工作；2. 做好信用评价工作；3. 完成1期《不动产登记与代理》杂志刊印及每月《行业简讯》的编撰发送；4. 开展部分课题的实地调研工作；5. 加强专职员工各项专业技能培训；6. 完成中估协、省自然资源厅和省民政厅、省社管局等部门交办的工作，及时完成协会免税资格申请等工作。

然后，由李胜胜秘书长就《关于成立粤港澳协作发展委员会（筹备）的议案》作说明。在贯彻落实粤港澳大湾区发展规划纲配套政策以及CEPA补充协议七关于土地估价师考试政策等大背景下，为进一步发挥行业组织优势，推动粤港澳大湾区专业交流与合作，构建新形势下的不动产估价服务体系，协会经过前期广泛征求意见，召开筹备会议等程序，于5月中旬成立了协会粤港澳协作发展委员会（筹备），由11名来自粤、港、澳三地估价和登记代理行业中有影响力的权威专业人士分别担任主任委员和副主任委员，下一步将依据社会组织管理规定履行有关程序。此外，结合程序性要求以及新冠肺炎疫情防控影响，为保障工作高效开展，故提议在协会会员代表大会、理事会闭会期间，粤港澳协作发展委员会（筹备）作为正式机构开展工作，章程修订以及主任委员、副主任委员聘任等有关法定手续待疫情结束、会议召开时予以确认。

之后，李胜胜秘书长作《关于实行业自律处罚的议案》的报告。2020年2月，协会先后收到对广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司（以下简称“广州衡鼎公司”）有关土地估价师的实名投诉举报，根据投诉处理有关规定，协会按规范程序完成了调查取证、集体审议等程序，同时，依据《广东省不动产估价与登记代理咨询行业违规处罚记分办法（修订）》第二十八条，提出“对土地估价师邝钢玲形成注销会籍、自律处罚记12分处罚”等自律处罚实施议案。

接着，李胜胜秘书长作《关于协会会员资格变动情况相关事宜以及新会员履行会员入会手续的议案》的报告。四届7次常务理事会议至今（按2020年6月30日数据统计），协会非执业团体会员与非执业个人会员无发生变化，为非执业团体会员6家，非执业个人会员11人；执业个人会员增加至3249人（按备案生效统计，其中仅具备土地登记代理人资格为64人）；执业团体会员新增加6家（均为估价组别），取消登记4家（均为估价组别），增减变化后为335家（1家仅有登记代理资格）。新增6家入会机构名单：1. 揭阳市和泰联房地产估价事务所有限公司、2. 深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司、3. 深圳立信土地房地产资产评估有限公司、4. 阳江市阳东区鑫房房地产评估有限公司、5. 深圳市敏智联和房地产自然资源资产评估咨询有限公司、6. 潮州



佳胜房地产评估有限公司。取消登记的4家会员机构名单：1. 广东卓信房地产土地评估有限公司、2. 韶关市丰盛土地房地产资产评估有限公司、3. 佛山市合富房地产评估有限公司、4. 东莞市晋成土地房地产估价有限公司。

紧接着，薛红霞执行会长向常务理事会报告了《关于根据工作需要调整协会专职人员差旅住宿标准的议案》。2018年通过的差旅标准偏低，造成在一线城市及其他城市举办大型会议期间，协会工作人员往往需要住到交通不便的偏远地方，离团独居等也不利于工作开展。故提请：根据工作需要，经秘书长以上的领导审批，协会专职人员差旅住宿标准可放宽至1000元/人·天。

随后，常务理事认真审议了工作报告及相关议案，认为疫情防控特殊时期，协会不但没有减少工作，反而加倍、高效地完成了各方向的工作，对此一致表示高度的赞扬与肯定。同时，通过微信小程序匿名投票，表决通过了《广东省不动产登记与估价专业人员协会四届9次常务理事会工作报告》《关于成立粤港澳协作发展委员会（筹备）的议案》《关于实施行业自律处罚的议案》《关于协会会员资格变动情况相关事宜以及新会员履行会员入会手续的议案》《关于根据工作需要调整协会专职人员差旅住宿标准的议案》。

最后，专职顾问谢戈力表示：疫情以来，协会克服各种困难，想方设法保障各项工作高效运行，而且卓有成效；拟在疫情稳定的情况下，赴会员机构实地了解受疫情影响情况，并听取会员意见、建议，切实为会员排忧解难。

2020年7月27日

现场参会常务理事（代表）（按姓氏笔划排序）：李胜胜、陈宗彪、陈高华、周宇飞、钟玉燕、费金标、夏雷、黄伟英、廖旻、薛红霞

线上参会常务理事（代表）孙琦、李向群、李宏炎、吴青、何翠群、陈平、林和明、金焱、侯阳华、洪凯、骆晓红、聂竹青、唐晓莲、黄君全、黄荣真

现场会议列席人员：谢戈力（协会专职顾问）、古文枢（监事长）、秘书处工作人员陈伟玲、吴建辉



广东省不动产登记与估价专业人员协会关于公布广东省土地估价机构 (2020年6月)备案信息变更的通知

粤估协发(2020)47号

各土地估价机构:

根据《广东省自然资源厅关于土地估价机构备案工作(2020年6月)的函》(粤自然资函(2020)413号),核准1家土地估价机构初始备案(附件1)以及69家土地估价机构变更备案(附件2),现一并予以公布。

新冠肺炎疫情防控时期,请相关机构尽快联系协会秘书处,确认《备案函》《广东省土地评估机构备案与信用等级证书》领取等事宜。

附件:

1. 广东省土地估价机构初始备案名单(2020年6月)
2. 广东省土地估价机构备案信息变更汇总(2020年6月)

2020年7月7日

附件1:

广东省土地估价机构备案名单(2020年6月)

序号	机构名称	法定代表人	备案函编号(系统生成)	备案编号(系统生成)	信用等级	证书编号
1	潮州佳胜房地产评估有限公司	颜健生	初始备案	粤土估备字(2020)0226号	2020440226	D2020440068

附件2:



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GuangDong Real Estate Valuers and Agents Association

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微信号: gdreva

地址: 广州先烈中路69号东山广场2012室

投稿邮箱: jxwutao@qq.com 联系电话: 020-87676905(办公室、传真) 020-87606087(专业研究部)

广东省土地估价机构备案信息变更汇总 (2020年6月)

序号	机构名称	事项
1	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	增加土地估价师莫锦霞在该机构的备案
2	广州市衡信土地房地产评估有限公司	增加土地估价师杨楚泽、苏佩茵, 取消郑旭艺在该机构的备案
3	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	增加土地估价师郑旭艺在该机构的备案
4	广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司	增加土地估价师李铜在该机构的备案
5	深圳市尊量行土地房地产估价资产评估有限公司	增加土地估价师熊文娟在该机构的备案
6	广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司	1. 机构名称变更为“广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司”; 2. 注册资金变更为“500万”; 3. 股东结构变更为“邓春根、武卫、单超雄、罗秋梅、刘健”; 增加土地估价师何湘、严加强、彭俊健在该机构的备案。
7	珠海仁合土地房地产与资产评估有限公司	1 股东结构变更为“何遵龙、黄小娟、刘鹏”; 2. 注册资金变更为“200万”; 3. 增加土地估价师曹云权、陈波、陈文升、沈海琴在该机构的备案。
8	广东民泰土地房地产与资产评估有限公司	机构地址变更为“阳春市春城街道春州大道1号春江花园2幢14号商铺”
9	广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司	增加土地估价师邓华文、陈秀锦在该机构的备案
10	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	增加土地估价师陈学勇、胡何男、刘丽文在该机构的备案
11	广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司	取消土地估价师邓永辉在该机构的备案
12	深圳市融泽源国土地估价有限公司	取消土地估价师崔士俭、袁长辉, 增加李翠、王叶波在该机构的备案
13	广东陆地土地房地产估价有限公司	增加土地估价师陈蒋平在该机构的备案
14	河源市恒立信房地产评估有限公司	谢招灵估价师类别变更为土地估价师
15	广东文曲房地产土地与资产评估有限公司	取消资产评估师李芳在该机构的备案



序号	机构名称	事项
16	广州泓诚资产评估房地产估价有限公司	增加资产评估师陈欣, 土地估价师蔡奋昌在该机构的备案
17	广东衡达房地产土地资产评估与测绘有限公司	增加土地估价师李冠宇在该机构的备案
18	中山市财通资产土地房地产估价咨询有限公司	增加土地估价师吴小凤在该机构的备案
19	珠海德威房地产土地与资产评估有限公司	1. 机构地址变更为“珠海市香洲区金桔路 14 号 1905 房”; 2. 股东结构变更为“徐笑、伍学进、吴景财”; 3. 取消房地产估价师邓向、龚颖、丁同春, 增加徐笑, 增加资产评估师袁自强、林怡丽、颜昌晖、侯伟在该机构的备案。
20	广东思远土地房地产评估咨询有限公司	增加土地估价师陈文清、张翻华、谢新浓, 取消毛弟桂在该机构的备案
21	中联国际评估咨询有限公司	取消土地估价师杨霄在该机构的备案
22	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	1. 股东结构变更为“吴静、黄燕秋、赖琳玲、费金标、程家龙”; 2. 增加房地产估价师吴静, 取消邓娟娟, 增加土地估价师王飞强、叶冬龙、黄燕秋、吴凡、陈楷虹, 取消徐春兰在该机构的备案。
23	广东信成土地房地产资产评估有限公司	取消土地估价师黄超胜, 增加房地产估价师陈诗红、陈淑贞、孔宪俊、林卫新、刘景钦、陶晓媚、叶铭泉、尹艳华、朱卫萍, 资产评估师任晓霞在该机构的备案
24	广州顺益资产评估与土地房地产估价有限公司	注册资金变更为“200 万”
25	梅州市瑞鑫土地房地产评估有限公司	1. 股东结构变更为“董雪英、黄志伟、祝曙光”; 2. 增加房地产估价师杨云飞、林春和, 取消土地估价师曾红, 房地产估价师葛欣。
26	广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司	1. 机构地址变更为“广州市天河区大观中路 95 号 3 栋 401 房”; 2. 取消房地产估价师许子涓、张陆元在该机构的备案。
27	广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司	增加土地估价师韦寒俊、程沛在该机构的备案
28	广东公评房地产与土地估价有限公司	吴春元估价师类别变更为土地估价师, 取消土地估价师许海智在该机构的备案
29	广东恒正土地房地产资产评估有限公司	增加土地估价师何晓波、师瑞龙在该机构的备案
30	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	增加土地估价师陈霞、梁胜仔、苏志辉、尹晓明、江敏飞, 取消李琳、温珍梁在该机构的备案



序号	机构名称	事项
31	江门市信诚骏德资产评估房地产土地估价有限公司	增加土地估价师余明忠, 房地产估价师米春阳、赵兴亮, 取消土地估价师林嘉锐在该机构的备案
32	广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司	增加土地估价师边瑞灼、关裕林、何文清在该机构的备案
33	深圳市世纪中盛土地房地产资产评估咨询有限公司	增加土地估价师范红梅在该机构的备案
34	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	增加土地估价师蔡花、刘兴望、龚小燕、杨俊、赖敏、王方超, 取消邓敏在该机构的备案
35	深圳市国鸿泰土地房地产评估有限公司	取消土地估价师黄海、刘竟、杨平, 增加姚晶晶在该机构的备案
36	东莞市正和土地房地产资产评估有限公司	取消土地估价师丁常沙, 增加资产评估师林惠玲在该机构的备案
37	中山市鹏达房地产估价咨询有限公司	取消房地产估价师周琳、林亚平, 增加廖骏、王炳伟、孟卫星在该机构的备案
38	高州市众越土地房地产估价事务所(特殊普通合伙)	取消土地估价师储佩佩在该机构的备案
39	佛山市博顺资产房地产土地评估有限公司	增加土地估价师王月基, 取消汤平云在该机构的备案
40	广东大川土地房地产资产评估有限公司	股东结构变更为“邓日红、朱仁华、黄海强、王丽梅”
41	深圳市永信资产评估房地产估价有限公司	1. 注册资金变更为“500万”; 2. 股东结构变更为“黎颖冰、张波、庞朝晖”; 3. 取消房地产估价师陈桂珍, 增加土地估价师罗武界在该机构的备案。
42	广东众信土地房地产评估有限公司	1. 股东结构变更为“李小君、李小玲、黄汉强、岳晗”; 2. 增加房地产估价师李小君在该机构的备案。
43	深圳市国浩土地房地产资产评估咨询有限公司	取消土地估价师袁海平在该机构的备案
44	梅州市嘉信土地房地产评估有限公司	1. 股东结构变更为“钟素丽、曾艳芳、李兴才、赵峰”; 2. 取消土地估价师夏坤、林婕, 房地产估价师蒋斌, 钟素丽在该机构的备案。
45	广东信利土地房地产资产评估咨询有限公司	增加土地估价师严少光在该机构的备案
46	云浮市永信中土源土地与房地产评估有限公司	1. 机构地址变更为“云浮市市区城基路4号第四幢综合楼第十层”; 2. 股东结构变更为“王爽、伍英杰、任小冰、陈裕雄”。
47	广东中毅资产土地房地产评估有限公司	1. 机构名称变更为“广东中毅资产土地房地产评估有限公司”; 2. 注册资金变更为“500万”; 3. 股东结构变更为“于红、梁淑霞、邓慧娟、左娟、蔡伟斌、梁飞”; 4. 增加土地估价师梁嘉欣在该机构的备案。



序号	机构名称	事项
48	广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	股东结构变更为“文应乾、刘志锋、陈翠笑、冯伟杰”
49	广东卓益土地房地产资产评估规划有限公司	1. 股东结构变更为“黄丽红、杨平、叶秋影”； 2. 增加土地估价师游惠真在该机构的备案。
50	深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司	取消土地估价师沈群、肖建华在该机构的备案
51	汕头市铭信资产评估土地房地产估价有限公司	增加土地估价师吴武鑫在该机构的备案
52	广东中晟土地房地产资产评估咨询有限公司	1. 法定代表人变更为“王大香”； 2. 增加资产评估师张道付，取消土地估价师刘军在该机构的备案。
53	广东智信土地房地产资产评估有限公司	1. 股东结构变更为“全晓燕、王周清、吕志生”； 2. 增加房地产估价师全晓燕、邵继红在该机构的备案。
54	深圳市国政房地产土地资产评估顾问有限公司	增加土地估价师欧阳坚维在该机构的备案
55	广东鸿正土地房地产资产评估造价咨询有限公司	增加土地估价师刘志强在该机构的备案
56	广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司	增加土地估价师何文婷，取消惠娅在该机构的备案
57	广东三瑞资产土地房地产评估咨询有限公司	取消土估师周全锦在该机构的备案
58	广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司	取消土地估价师马国彩在该机构的备案
59	阳江市华纳土地房地产资产评估有限公司	取消土地估价师陈小甫在该机构的备案
60	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	增加土地估价师寇瑞玲、陈俊杰、张强、冯鹤、吕广清在该机构的备案
61	广东粤华信资产评估房地产估价有限公司	取消房地产估价师徐维佳在该机构的备案
62	广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司	增加土地估价师谭梓韵、杨霄在该机构的备案
63	广东信衡土地房地产评估咨询有限公司	股东结构变更为“陈勇、陈爱强”
64	大成国际资产评估土地房地产估价（深圳）有限公司	取消土地估价师刘燕萍在该机构的备案
65	广东腾业资产评估及土地房地产估价有限公司	增加土地估价师黄承城、李栩胤在该机构的备案
66	广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	取消土地估价师梁成坤在该机构的备案
67	深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司	增加土地估价师林银梅、卢伟鹏，取消吴浪在该机构的备案



序号	机构名称	事项
68	广东万诚房地产土地评估有限公司	增加土地估价师李巧仙、梁绕东在该机构的备案
69	茂名市中建土地房地产评估有限公司	1. 机构地址变更为“茂名市文光中路 68 号 2206 房”; 2. 股东结构变更为“黄子云、穆俊峰、舒丽华、舒丽华”。



2020年6月份土地登记代理机构变更登记通告

粤估协发〔2020〕48号

根据《广东省土地登记代理机构和土地登记代理人执业登记办法(暂行)》(粤土协发〔2014〕第33号),现将2020年6月我省执业土地登记代理机构变更及新申请登记注册情况予以通告。

附件:

1. 2020年6月份变更登记核准情况;
2. 广东省土地登记代理机构执业登记结果(2020年第三批)。

2020年7月8日

附件1:

2020年6月份变更登记核准情况

序号	机构名称	变更事项
1	广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司	取消潘康宁 0000430 在该机构的执业登记
2	深圳市世联土地房地产评估有限公司	取消张海岗 2016370037 在该机构的执业登记
3	深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司	机构地址变更为“深圳市龙岗区横岗街道华侨新村社区荣德时代广场 A190”

附件2:

广东省土地登记代理机构执业登记结果(2020年第三批)

序号	机构名称	法定代表人	注册资金(万元)	执业登记代理人及资格证号	执业登记号
1	揭阳市德正资产土地房地产评估测绘有限公司	温伟霆	100	吴鸿展 2018440012	2020440019
				张艺文 0009812	2020440020

