



## 导 读

- 1.协会党支部开展系列学习活动。
- 2.澳门大湾区人力资源协会成立暨就职典礼在澳举行，协会领导受邀参加。
- 3.粤港澳大湾区不动产资产评估行业融合发展座谈会在澳召开，协会与珠海评估协会派代表出席。
- 4.自然资源资产评估核算部分问题研究课题成果通过验收。
- 5.协会、南方不动产估价鉴定中心召开常务理事会、理事会、监事会。
- 6.协会组织专家组赴肇庆开展司法评估专业技术评审。
- 7.本期业界要闻转载了最高人民法院关于修改《最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应否列入破产财产等问题的批复》等二十九件商事类司法解释的决定；自然资源部《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》；自然资源部办公厅关于规范开展建设项目节地评价工作的通知；《农村土地经营权流转管理办法》。
- 8.本期“文件速递”主要包括《关于加强冬春季节疫情防控工作的倡议》《四届 11 次常务理事会纪要》《四届 4 次理事会纪要》《四届 3 次监事会纪要》《广东省不动产登记与估价专业人员协会关于聘任吴涛同志为副秘书长 的通知》《2020 年 12 月广东省土地估价机构备案信息变更信息通知》《2020 年 12 月份土地登记代理机构变更登记通告》。



## 目 录

### 一、党建专栏

协会党支部 1 月工作与学习动态 ..... 4

### 二、协会动态

协会领导受邀出席澳门大湾区人力资源协会成立暨就职典礼 ..... 6

粤港澳大湾区不动产资产评估行业融合发展座谈会在澳召开 ..... 7

自然资源资产评估核算部分问题研究课题成果通过验收 ..... 9

协会、中心召开常务理事会议、理事会、监事会 ..... 9

辞旧迎新 破旧立新 拥抱未来 ..... 10

协会赴肇庆开展司法评估专业技术评审 ..... 11

### 三、业界要闻

最高人民法院关于修改《最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应否列入破产财产等问题的批复》等二十九件商事类司法解释的决定 ..... 12

自然资源部《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》 ..... 13

自然资源部办公厅关于规范开展建设项目节地评价工作的通知 ..... 15

重磅! 农业农村部令 第 1 号:《农村土地经营权流转管理办法》发布 ..... 17

### 四、文件速递

关于加强冬春季节疫情防控工作的倡议 ..... 24

广东省不动产登记与估价专业人员协会四届 11 次常务理事会议纪要 ..... 26

广东省不动产登记与估价专业人员协会四届 4 次理事会纪要 ..... 29

广东省不动产登记与估价专业人员协会四届 3 次监事会纪要 ..... 32

广东省不动产登记与估价专业人员协会关于聘任吴涛同志为副秘书长以及调整专职副秘书长分工的通知 ..... 33

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 12 月)备案信息变更的通知 ..... 33

2020 年 12 月份土地登记代理机构变更登记通告 ..... 40



## 党建专栏

### 协会党支部1月工作与学习动态

1月，协会党支部结合日常工作组织开展了系列学习活动，包括举办2021年第一期“读书会”；召开党支部2021年度第一次全体党员大会（扩大会议）；积极做好疫情防控工作，发出《关于加强冬春季节疫情防控工作的倡议》；举办廉洁自律第一课，开展党风廉政教育。

#### 举办新年第一期“读书会”，深入学习习近平总书记在省部级主要领导干部学习贯彻党的十九届五中全会精神专题研讨班开班式上重要讲话精神

1月18日，结合“主题党日”活动，协会党支部召开2021年第一期（总第二十四期）“习近平新时代中国特色社会主义思想读书会”，全体党员认真学习习近平在省部级主要领导干部学习贯彻党的十九届五中全会精神专题研讨班开班式上的重要讲话精神，深刻理解习近平总书记在会上提出的“贯彻新发展理念的指导原则”核心内容，并展开了深入讨论，基本确立了今年支部的工作思路：以创新精神引领支部工作开展，推动支部党建工作再上新台阶。

#### 召开党支部2021年度第一次全体党员大会

1月25日，协会党支部召开了2021年度第一次全体党员大会（扩大会议），会议由支部书记李胜胜同志主持。根据组织生活会有关要求，全体党员认真学习党章党规及准则，学习近期党和国家重要政策、文件以及习近平总书记系列重要讲话精神，学习上级党委有关文件，并进行了工作经验总结与理论学习交流；会上，书记与党员、党员与党员之间严肃认真地开展了批评与自我批评，联系思想工作实际查摆问题并提出整改措施；会议还对组织生活会前的调研工作进行阶段性总结等。会后，支部书记分别与每位党员进行了谈心谈话，为即将召开的年度组织生活会作好充分准备。

#### 积极做好疫情防控工作，发出《关于加强冬春季节疫情防控工作的倡议》

为贯彻党中央、国务院和省委、省政府关于春节期间疫情防控工作的新要求，协会和协会党支部联合向广大会员发出《关于加强冬春季节疫情防控工作的倡议》，要求全体党员坚决带头执行有关规定，春节期间减少不必要的出行，非必要不举办集会聚会，不搞大型团拜活动，严格做好个人



防护工作,积极主动参与各类社会捐助、公益、志愿者服务活动,科学有序参与疫情防控社会工作。

## 举办“廉洁自律第一课”,开展党风廉

1月25日,党支部组织全体党员在秘书处会议室举办今年“廉洁自律第一课”,开展党风廉政专题学习,集中观看电视专题纪录片《正风反腐就在身边》(第一集)——政治监督,并开展廉政专题讨论,要求全体党员干部在2021年元旦及春节期间,加强廉洁自律,做好厉行节约工作,廉洁服务会员。



### 协会动态

#### 协会领导受邀出席澳门大湾区人力资源协会成立暨就职典礼

澳门大湾区人力资源协会成立暨就职典礼于1月7日下午在澳举行，澳门特区政府经济财政司李伟农司长、中联办经济部副部长级助理张建华、外交部驻澳特派员公署综合业务部主任张坚等领导担任主礼嘉宾。协会执行会长薛红霞、秘书长李胜胜、副秘书长陈伟玲应邀出席会议。



会上，澳门大湾区人力资源协会正式成立，旨在构建湾区开放型人力资源产业联动体系，构建人力资源标准化，实现人力资源战略与业务战略紧密结合，产生协同效应。此外，澳门大湾区人力资源协会将致力搭建平台，助力澳门人资管理人才充分融入大湾区的行业发展，并提升澳门与湾区内人力资源管理的专业水平，“引进来、带出去”，为本地栽培更多杰出人才。



## 粤港澳大湾区不动产资产评估行业融合发展座谈会在澳召开

1月8日上午,“粤港澳大湾区不动产资产评估行业融合发展座谈会”在澳门濠璟酒店举行,协会执行会长薛红霞、秘书长李胜胜、副秘书长陈伟玲,以及澳门房地产评估业协会柯庆耀会长,珠海市评估协会黄廉锋会长、廖旻副会长等出席会议。

会上,来自粤澳多位专业评估人士围绕大湾区背景下的评估行业概况、法律规定、技术标准展开交流,进行了题为《粤港澳大湾区中的资产评估服务:机遇与前瞻》的课题访谈,就推进促进粤港澳评估行业的交流与合作提出多项举措。

协会执行会长薛红霞表示,“评估行业在粤港澳大湾区这一国家级战略充满机遇,本次访澳旨在共同探索评估机构如何发挥专业,积极服务粤港澳大湾区。粤澳两地评估技术、产权制度、法律法规有一定差异,但我们应推动评估理念国际化及评估服务国际化,促进粤港澳合作,拓展评估服务领域,为培育国际资产评估合作新优势、加强资产评估创新发展、协同培养资产评估专业人才助力。”

澳门房地产评估业协会会长柯庆耀表示,本次活动与大湾区同业探讨房地产评估在大湾区发展中角色定位,共商行业在大湾区发展大局中肩负着重要使命与担当,尤其是抗疫常态化这一时刻。感谢粤珠同行领导的关心,特意前来指导,相信通过交流探讨,三地在大湾区融合发展可以更畅顺、走得更远。



珠海市评估协

会会长黄廉锋表示,粤港澳大湾区同根同源,港澳与广东在法律、会计、评估、专利代理等专业服



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

务方面有很多相似需求，为相关专业服务合作奠定基础。今后希望加强三地评估行业交流合作，充分发挥评估行业专业人才优势，实现粤港澳评估行业共同发展。

活动出席人士还有：澳方理事长吴绍康、副会长李顺昌、副监事长廖沛霖以及广东思远土地房地产评估咨询有限公司、第一太平戴维斯物业管理有限公司、澳门南通信托投资有限公司、圆方物业发展策划有限公司、国汇物业发展有限公司的代表。





## 自然资源资产评估核算部分问题研究课题成果通过验收

2021年1月22日,深圳不动产评估中心组织专家,在深圳市对协会承担的自然资产评估核算部分问题研究课题进行成果验收。会议由深圳不动产评估中心综合部董超文部长主持,协会执行会长薛红霞、秘书长李胜胜及课题组主要成员参会。专家组在听取课题实施情况汇报,审阅相关资料,针对性地质询以及专题讨论之后,认为课题研究组织有序,技术路线合理,成果资料翔实,并按计划完成了立项要求的目标任务和成果质量,一致同意通过验收。

## 协会、中心召开常务理事会议、理事会、监事会

1月28日,协会四届11次常务理事会议、四届4次理事会、四届3次监事会和全资单位广东南方不动产估价鉴定中心(以下简称:中心)二届3次理事会、二届2次监事会通过线上(协会办公室)线下(腾讯会议)同步直播的形式召开。五场会议分别审议通过了协会《四届4次理事会工作报告》《2020年度财务预算执行情况与2021年财务预算报告》《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2021年暂停按已审议通过的增长率调升专职人员工资的议案》《关于聘任吴涛同志为协会副秘书长的议案》《四届3次监事会工作报告》,中心《二届3次理事会工作报告》《2020年度财务预算执行情况与2021年财务预算报告》《二届2次监事会工作报告》。



原会长谢戈力在协会四届4次理事会上就行业近况发表了《辞旧迎新 破旧立新 拥抱未来》的讲话(全文附后)。



## 辞旧迎新 破旧立新 拥抱未来

——谢戈力原会长在四届4次理事上讲话

各位与会代表:

你们好!

2020年,我省不动产估价、咨询行业在诡谲的年份守住了本份。全省的估价人与登记咨询专业人在疫情反复且极其不确定的年份艰难跋涉。总体来说,过去一年大家都很难。我借这次出席会议的机会就不同主体谈谈体验性的认识:

1.会员机构。整个行业挣钱难度加大!特别是我们的中小微评估咨询公司显得尤其艰难,在内外交困中前行,不少会员机构几乎要在多因素共同作用导致的低价竞争中求生存、觅生机,他们在相对单一的业务板块中刷存在感;在委托方的各种苛求责备中祈讨,渴望有提供评估咨询服务的一点点商机……有相当实力的会员机构也竭尽全力使出浑身解数,谋求业绩不下滑,生活不褪色,尊严能持续!就抽样数据分析,说明去年收入水平基本能对冲疫情带来的冲击,有些地区由于城市更新的加码,自然资源业务抢占了一定的先机,业绩比疫情前还有较大程度的突破,所以,就全省而言,有喜有悲,比预计的要好。那句话依旧有启发:机会是留给有准备的人!

2.省协会。作为协会组织在非常的、变态的年份发挥着并不寻常的作用,真正是在砥砺前行,为行业发展站高位、谋专术、布大局。举例说,跳出土地、不动产物权,拓宽了专业技术服务标的、对象的多元和服务领域的体系性构建,努力为行业后续发展做出结构性调整;在基础研究、应用研究等多点出击,卓有成效;当然,成绩取得来之不易,源头在协会的政治站位够,党性统领、组织保障有突破……

3.业务行政主管部门。作为行业发展的重要引领和关键依托,特殊年份不仅不受疫情影响,协会与行政之间的纽带、依存关系反而明显增强。举例说,厅业务处室对协会业务技术、协会职能作用的信任度在不断提升;虽然自然资源资产行业监管的复杂性在不断显露,但,行政与协会的协同体现得越来越紧密,给行业带来了不竭动力。

最后对行业面向未来也谈点建议:

行业要持续发展,一定要坚决打破垄断,垄断没有出路,协会要更加依靠机制的建立、市场的规范引导、自律手段的创新上再下功夫,为行业内大、中、小评估咨询企业的发展创造不同层次的相对均等的生存发展机会。协会要带领估价人、登记人在自然资源资产的大熔炉里去淘金矿;在山水林田湖中间去挖掘服务市场;针对不同发展阶段的会员实施分类指导,在细分市场中为会员找到自己的看家立命之术;要在基础理论、实用技术研究中提炼出业务形态,引领会员机构中间不同技



术储备的机构去适应、去找到市场的需求方，创造商机、创造市场。

与此同时，我们要再次重申会员一定要秉持依靠独门技术持家立命的本领，必须对行业罔顾技术威严、藐视资产评估法或者旦求无过的思潮、侥幸心理和意识说不！

还要提醒全行业，以资本和数据为后盾的阿里巴巴们已经在行动，我们要从法理上、技术上、行业特殊性上去思考大数据和互联网的新挑战。

总之，只要我们自己够专注，够热爱，行业就一定有美好的明天，有刺激的未来，有甜蜜的盼头……

祝福所有线上与线下的各位代表在即将到来的牛年，远离疫情、身体康健，事事顺心如意！

## 协会赴肇庆开展司法评估专业技术评审

2021年1月，受有关司法部门委托，协会依据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15号)以及《关于印发人民法院委托评估专业技术评审工作规范的通知》(法办〔2019〕364号)等有关规定、规范，对肇庆市一份《土地估价报告》组织开展司法评估专业技术评审。

期间，在认真审议《土地估价报告》和有关政策、资料基础上，专家组赴肇庆市进行了现场勘查、市场调查，以及与委托方、异议人代表座谈交流，听取了评估机构法定代表人、签字估价师的陈述，就评估委托、异议问题、技术过程、评估结果等进行质询，下一步，将在专业技术评审工作规范框架内继续与人民法院保持沟通，完善技术评审必备要件后再组织专家研讨，出具专家技术评审报告。



#### 最高人民法院关于修改《最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应否列入破产财产等问题的批复》等二十九件商事类司法解释的决定

摘自：最高人民法院官网

《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应否列入破产财产等问题的批复〉等二十九件商事类司法解释的决定》已于2020年12月23日由最高人民法院审判委员会第1823次会议通过，现予公布，自2021年1月1日起施行。

**附件：**1. 最高人民法院关于修改《最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应否列入破产财产等问题的批复》等二十九件商事类司法解释的决定

最高人民法院  
2020年12月29日

摘录附件相关内容：

##### 一、修改《最高人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应否列入破产财产等问题的批复》

###### 1. 将第一条修改为：

“根据《中华人民共和国土地管理法》第五十八条第一款第（三）项及《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十七条的规定，破产企业以划拨方式取得的国有土地使用权不属于破产财产，在企业破产时，有关人民政府可以予以收回，并依法处置。纳入国家兼并破产计划的国有企业，其依法取得的国有土地使用权，应依据国务院有关文件规定办理。”

###### 2. 将第二条修改为：

“企业对其以划拨方式取得的国有土地使用权无处分权，以该土地使用权设定抵押，未经有审批权限的人民政府或土地行政管理部门批准的，不影响抵押合同效力；履行了法定的审批手续，并依法办理抵押登记的，抵押权自登记时设立。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十一条的规定，抵押权人只有在以抵押标的物折价或拍卖、变卖所得价款缴纳相当于土地使用权出让金的款项后，对剩余部分方可享有优先受偿权。但纳入国家兼并破产计划的国有企业，其用以划拨方式取得的国有土地使用权设定抵押的，应依据国务院有关文件规定办理。”



## 自然资源部《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》

自然资发[2021]1号

摘自：自然资源部

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局，部机关相关司局：

为落实以人民为中心的发展思想，解决因历史遗留问题导致的不动产“登记难”，切实维护群众权益，现就加快化解国有土地上已经出售的城镇住宅的历史遗留问题，通知如下：

**一、关于用地手续不完善的问题。**由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，可按照划拨、协议出让等方式补办用地手续；国家机关、企事业单位利用自有土地建设房改房、集资房的，可按划拨方式补办用地手续。

对于其他建设项目，可以按照地方实际情况，分不同时间段、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按照项目建设时的政策规定补办用地手续。对于已经办理了房屋所有权登记的，经公告权属清晰无争议的，报经地方人民政府同意，直接按现状核发用地划拨决定书或者补办协议出让手续。

**二、关于欠缴土地出让价款和相关税费的问题。**房屋已销售且已入住的住宅项目，开发单位未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款，以及将经济适用房等政策性住房按商品房对外出售但未补缴土地出让价款，或者开发单位欠缴税费的，可报经地方人民政府同意，按照“证缴分离”原则，在有关部门追缴土地出让价款和税费的同时，办理不动产登记手续。

房屋尚未入住的住宅项目，开发单位未按规定缴纳土地出让价款和相关税费的，以及划拨土地上自建房擅自对外出售，未补缴土地出让价款的，应当依法缴纳所欠价款和税费后，方可办理不动产登记。

**三、关于未通过建设工程规划核实的问题。**对于按规定能够补办规划验收等手续的，应当依法依规处理并补办相关核实手续后办理不动产登记，对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的，在符合国土空间规划的前提下，报经地方人民政府同意后，自然资源主管部门按现状出具认定或核实意见。建设项目部分符合规划的，自然资源主管部门可以对符合规划的部分先行核实，并出具规划核实意见。



**四、关于开发建设主体灭失的问题。**因开发企业或有关单位灭失，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或上级主管部门办理；没有承继单位和上级主管部门的，可以由不动产所在地县级人民政府指定的机构或组织代为申请办理。开发企业或有关单位灭失的，首次登记与转移登记可一并办理，并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。已办理首次登记，开发企业或有关单位已经灭失的，购房人可单方申请办理转移登记。

**五、关于原分散登记的房屋、土地信息不一致，项目跨宗地建设问题。**分散登记时，已经分别登记的房屋和土地用途不一致的不动产，继续分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记，未经依法批准不得改变已登记的不动产用途；因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致的，经核实，权属关系变动清晰且无争议的，可以根据规定程序由房屋所有权人单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记。

房屋和土地有合法权属来源文件、跨宗地建设未超出批准用地范围，无调整宗地需求的，可按照所在宗地分别办理不动产登记；有调整宗地需求的，经自然资源主管部门进行宗地边界调整或宗地合并、分割后，办理不动产登记。

各地要高度重视历史遗留问题化解，积极推动构建“政府主导、部门联动”的工作机制，细化配套政策，防止违法违规行为借机搭车，根据“缺什么补什么、谁审批谁负责”的原则，明确责任主体、措施和时限，加快推进。要坚持“疏堵结合”严控新增，加快实现用地审批、规划许可、土地供应、开发利用、执法监察等全业务链条封闭动态监管，从源头上避免出现新的历史遗留问题。要总结推广“交地即交证”“交房即交证”等经验做法，将不动产登记中发现的问题及时向上游环节反映，促进依法履职、加强监管、完善制度。

国有土地上已经出售的商业、办公、工业等房屋涉及的历史遗留问题可参照本通知执行。

自然资源部

2021年1月4日



## 自然资源部办公厅关于规范开展建设项目节地评价工作的通知

自然资办发[2021]14号

摘自：自然资源部官网

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

党中央、国务院高度重视节约集约用地工作，明确提出强化节地标准建设。为落实党的十九届五中全会有关“全面提高资源利用效率”的要求，充分发挥土地使用标准对建设项目用地的控制作用，促进标准未覆盖或者超标准用地的建设项目合理用地，切实提高节约集约用地水平，现就规范开展建设项目节地评价工作通知如下：

### 一、充分认识开展建设项目节地评价的重要性

建设项目节地评价是建设用地标准控制制度的重要组成部分，是促进科学合理用地的重要支撑。各地要高度重视，充分认识建设项目节地评价对完善节约集约用地评价体系、推进节约集约用地的重要意义，在建设项目用地预审和建设用地审查报批环节，进一步完善制度措施，细化操作程序，应用科学方法和先进技术，借助专业力量，规范开展节地评价，推进建设项目节约集约使用土地。对确需突破土地使用标准确定的规模和功能分区的建设项目，应当通过节地评价严格把关。对国家和地方尚未颁布土地使用标准和建设标准的建设项目，应当通过节地评价合理确定建设项目用地功能分区和规模。

### 二、严格执行土地使用标准控制制度

各地要严格执行国家发布的各类土地使用标准，在建设项目设计、审批、供地、用地等环节，进一步落实标准控制制度。对因安全生产、地形地貌、工艺技术等有特殊要求，确需突破土地使用标准确定的规模和功能分区的建设项目，有法定审批权的地方自然资源主管部门应当对申报材料中超标准的原因、申请用地的依据开展节地评价，组织专家评审，出具评审论证意见，并将其作为建设用地供应的依据。

### 三、促进无标准建设项目节约集约用地

对于国家和地方未颁布土地使用标准的建设项目，有法定审批权的自然资源主管部门应当结合行业专业技术设计规范、建设规范等，加强审核把关，主要包括：规模、功能分区等是否体现了项目所在区域的地形地貌特征；是否合理利用地上地下空间或者科学、合理提高项目投资强度、容积



率、建筑密度等；是否采取了先进的项目工艺流程、施工工艺和技术；对存在远期预留用地的项目，是否可以分期报批，避免低效、闲置；是否采取措施少占或不占耕地、避让永久基本农田；是否为降低建设成本而粗放用地；是否设置了不必要的功能分区；是否存在“搭车用地”、多报少用等。依据申报材料以上内容无法作出判断的，有法定审批权的自然资源主管部门开展节地评价，组织专家评审论证，出具评审论证意见。

#### 四、规范开展节地评价工作

各级自然资源主管部门要严格落实国务院“放管服”改革要求，做好建设用地审批与节地评价的工作衔接，不得新设审批事项。要保障建设项目节地评价工作经费，不得向市场主体转嫁费用。自然资源部负责审查的建设项目，由所在地的省级自然资源主管部门组织开展节地评价。对水库和水电工程项目淹没区用地、矿山企业开采区用地、通信和输电线路塔基用地、河道治理工程用地和引排灌工程用地、涉密工程用地、小型工程用地、小于0.2公顷的工程项目用地，以及未确定用地主体、以招标采购挂牌方式供应的工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地，可不列入建设项目节地评价范围。

各级自然资源主管部门要加大宣传力度，推动开展节地技术和节地模式研究，提高用地单位、设计单位等主动节地意识，推进节地评价成果在土地使用标准和行业技术规范制修订工作中应用，营造多方互动的节约集约用地氛围。

本通知自发布之日起执行。使用集体土地的建设项目，参照本通知执行。

自然资源部办公厅

2021年1月6日

#### 附件：

1. 建设项目节地评价报告示范文本（略）
2. 建设项目节地评价专家论证意见示范文本（略）





## 重磅! 农业农村部令第1号: 《农村土地经营权流转管理办法》发布

### 农村土地经营权流转管理办法

(中华人民共和国农业农村部令 2021年第1号)

《农村土地经营权流转管理办法》已经农业农村部2021年第1次常务会议审议通过, 现予发布, 自2021年3月1日起施行。

部长 唐仁健

2021年1月26日

### 农村土地经营权流转管理办法

#### 第一章 总则

**第一条** 为了规范农村土地经营权(以下简称土地经营权)流转行为, 保障流转当事人合法权益, 加快农业农村现代化, 维护农村社会和谐稳定, 根据《中华人民共和国农村土地承包法》等法律及有关规定, 制定本办法。

**第二条** 土地经营权流转应当坚持农村土地农民集体所有、农户家庭承包经营的基本制度, 保持农村土地承包关系稳定并长久不变, 遵循依法、自愿、有偿原则, 任何组织和个人不得强迫或者阻碍承包方流转土地经营权。

**第三条** 土地经营权流转不得损害农村集体经济组织和利害关系人的合法权益, 不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境, 不得改变承包土地的所有权性质及其农业用途, 确保农地农用, 优先用于粮食生产, 制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。

**第四条** 土地经营权流转应当因地制宜、循序渐进, 把握好流转、集中、规模经营的度, 流转规模应当与城镇化进程和农村劳动力转移规模相适应, 与农业科技进步和生产手段改进程度相适应, 与农业社会化服务水平提高相适应, 鼓励各地建立多种形式的土地经营权流转风险防范和保障机制。

**第五条** 农业农村部负责全国土地经营权流转及流转合同管理的指导。



县级以上地方人民政府农业农村主管（农村经营管理）部门依照职责，负责本行政区域内土地经营权流转及流转合同管理。

乡（镇）人民政府负责本行政区域内土地经营权流转及流转合同管理。

## 第二章 流转当事人

**第六条** 承包方在承包期限内有权依法自主决定土地经营权是否流转，以及流转对象、方式、期限等。

**第七条** 土地经营权流转收益归承包方所有，任何组织和个人不得擅自截留、扣缴。

**第八条** 承包方自愿委托发包方、中介组织或者他人流转其土地经营权的，应当由承包方出具流转委托书。委托书应当载明委托的事项、权限和期限等，并由委托人和受托人签字或者盖章。

没有承包方的书面委托，任何组织和个人无权以任何方式决定流转承包方的土地经营权。

**第九条** 土地经营权流转的受让方应当为具有农业经营能力或者资质的组织和个人。在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。

**第十条** 土地经营权流转的方式、期限、价款和具体条件，由流转双方平等协商确定。流转期限届满后，受让方享有以同等条件优先续约的权利。

**第十一条** 受让方应当依照有关法律法规保护土地，禁止改变土地的农业用途。禁止闲置、荒芜耕地，禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

**第十二条** 受让方将流转取得的土地经营权再流转以及向金融机构融资担保的，应当事先取得承包方书面同意，并向发包方备案。

**第十三条** 经承包方同意，受让方依法投资改良土壤，建设农业生产附属、配套设施，及农业生产中直接用于作物种植和畜禽水产养殖设施的，土地



经营权流转合同到期或者未到期由承包方依法提前收回承包土地时, 受让方有权获得合理补偿。具体补偿办法可在土地经营权流转合同中约定或者由双方协商确定。

### 第三章 流转方式

**第十四条** 承包方可以采取出租(转包)、入股或者其他符合有关法律和国家政策规定的方式流转土地经营权。

出租(转包), 是指承包方将部分或者全部土地经营权, 租赁给他人从事农业生产经营。

入股, 是指承包方将部分或者全部土地经营权作价出资, 成为公司、合作经济组织等股东或者成员, 并用于农业生产经营。

**第十五条** 承包方依法采取出租(转包)、入股或者其他方式将土地经营权部分或者全部流转的, 承包方与发包方的承包关系不变, 双方享有的权利和承担的义务不变。

**第十六条** 承包方自愿将土地经营权入股公司发展农业产业化经营的, 可以采取优先股等方式降低承包方风险。公司解散时入股土地应当退回原承包方。

### 第四章 流转合同

**第十七条** 承包方流转土地经营权, 应当与受让方在协商一致的基础上签订书面流转合同, 并向发包方备案。

承包方将土地交由他人代耕不超过一年的, 可以不签订书面合同。

**第十八条** 承包方委托发包方、中介组织或者他人流转土地经营权的, 流转合同应当由承包方或者其书面委托的受托人签订。

**第十九条** 土地经营权流转合同一般包括以下内容:

- (一) 双方当事人的姓名或者名称、住所、联系方式等;
- (二) 流转土地的名称、四至、面积、质量等级、土地类型、地块代码等;



- (三) 流转的期限和起止日期;
- (四) 流转方式;
- (五) 流转土地的用途;
- (六) 双方当事人的权利和义务;
- (七) 流转价款或者股份分红, 以及支付方式和支付时间;
- (八) 合同到期后地上附着物及相关设施的处理;
- (九) 土地被依法征收、征用、占用时有关补偿费的归属;
- (十) 违约责任。

土地经营权流转合同示范文本由农业农村部制定。

**第二十条** 承包方不得单方解除土地经营权流转合同, 但受让方有下列情形之一的除外:

- (一) 擅自改变土地的农业用途;
- (二) 弃耕抛荒连续两年以上;
- (三) 给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境;
- (四) 其他严重违约行为。

有以上情形, 承包方在合理期限内不解除土地经营权流转合同的, 发包方有权要求终止土地经营权流转合同。

受让方对土地和土地生态环境造成的损害应当依法予以赔偿。

## 第五章 流转管理

**第二十一条** 发包方对承包方流转土地经营权、受让方再流转土地经营权以及承包方、受让方利用土地经营权融资担保的, 应当办理备案, 并报告乡(镇)人民政府农村土地承包管理部门。

**第二十二条** 乡(镇)人民政府农村土地承包管理部门应当向达成流转意向的双方提供统一文本格式的流转合同, 并指导签订。流转合同中有违反法律法规的, 应当及时予以纠正。



**第二十三条** 乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门应当建立土地经营权流转台账，及时准确记载流转情况。

**第二十四条** 乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门应当对土地经营权流转有关文件、资料及流转合同等进行归档并妥善保管。

**第二十五条** 鼓励各地建立土地经营权流转市场或者农村产权交易市场。县级以上地方人民政府农业农村主管（农村经营管理）部门应当加强业务指导，督促其建立健全运行规则，规范开展土地经营权流转政策咨询、信息发布、合同签订、交易鉴证、权益评估、融资担保、档案管理等服务。

**第二十六条** 县级以上地方人民政府农业农村主管（农村经营管理）部门应当按照统一标准和技术规范建立国家、省、市、县等互联互通的农村土地承包信息应用平台，健全土地经营权流转合同网签制度，提升土地经营权流转规范化、信息化管理水平。

**第二十七条** 县级以上地方人民政府农业农村主管（农村经营管理）部门应当加强对乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门工作的指导。乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门应当依法开展土地经营权流转的指导和管理工

**第二十八条** 县级以上地方人民政府农业农村主管（农村经营管理）部门应当加强服务，鼓励受让方发展粮食生产；鼓励和引导工商企业等社会资本（包括法人、非法人组织或者自然人等）发展适合企业化经营的现代种养业。

县级以上地方人民政府农业农村主管（农村经营管理）部门应当根据自然经济条件、农村劳动力转移情况、农业机械化水平等因素，引导受让方发展适度规模经营，防止垒大户。

**第二十九条** 县级以上地方人民政府对工商企业等社会资本流转土地经营权，依法建立分级资格审查和项目审核制度。审查审核的一般程序如下：



(一) 受让主体与承包方就流转面积、期限、价款等进行协商并签订流转意向协议书。涉及未承包到户集体土地等集体资源的,应当按照法定程序经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意,并与集体经济组织签订流转意向协议书。

(二) 受让主体按照分级审查审核规定,分别向乡(镇)人民政府农村土地承包管理部门或者县级以上地方人民政府农业农村主管(农村经营管理)部门提出申请,并提交流转意向协议书、农业经营能力或者资质证明、流转项目规划等相关材料。

(三) 县级以上地方人民政府或者乡(镇)人民政府应当依法组织相关职能部门、农村集体经济组织代表、农民代表、专家等就土地用途、受让主体农业经营能力,以及经营项目是否符合粮食生产等产业规划等进行审查审核,并于受理之日起20个工作日内作出审查审核意见。

(四) 审查审核通过的,受让主体与承包方签订土地经营权流转合同。未按规定提交审查审核申请或者审查审核未通过的,不得开展土地经营权流转活动。

**第三十条** 县级以上地方人民政府依法建立工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的风险防范制度,加强事中事后监管,及时查处纠正违法违规行为。

鼓励承包方和受让方在土地经营权流转市场或者农村产权交易市场公开交易。

对整村(组)土地经营权流转面积较大、涉及农户较多、经营风险较高的项目,流转双方可以协商设立风险保障金。

鼓励保险机构为土地经营权流转提供流转履约保证保险等多种形式保险服务。

**第三十一条** 农村集体经济组织为工商企业等社会资本流转土地经营权提供服务的,可以收取适量管理费用。收取管理费用的金额和方式应当由农村



集体经济组织、承包方和工商企业等社会资本三方协商确定。管理费用应当纳入农村集体经济组织会计核算和财务管理，主要用于农田基本建设或者其他公益性支出。

**第三十二条** 县级以上地方人民政府可以根据本办法，结合本行政区域实际，制定工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的资格审查、项目审核和风险防范实施细则。

**第三十三条** 土地经营权流转发生争议或者纠纷的，当事人可以协商解决，也可以请求村民委员会、乡（镇）人民政府等进行调解。

当事人不愿意协商、调解或者协商、调解不成的，可以向农村土地承包仲裁机构申请仲裁，也可以直接向人民法院提起诉讼。

## 第六章 附则

**第三十四条** 本办法所称农村土地，是指除林地、草地以外的，农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地和其他用于农业的土地。

本办法所称农村土地经营权流转，是指在承包方与发包方承包关系保持不变的前提下，承包方依法在一定期限内将土地经营权部分或者全部交由他人自主开展农业生产经营的行为。

**第三十五条** 通过招标、拍卖和公开协商等方式承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以流转土地经营权，其流转管理参照本办法执行。

**第三十六条** 本办法自 2021 年 3 月 1 日起施行。农业部 2005 年 1 月 19 日发布的《农村土地承包经营权流转管理办法》（农业部令第 47 号）同时废止。



## 关于加强冬春季节疫情防控工作的倡议

粤估协〔2021〕1号

各会员、全省土地估价与登记代理咨询专业人员：

2020年是不平凡的一年，面对突如其来的新冠疫情，全省会员积极响应号召，助力疫情防控、复工复产，交出了经得起检验的靓丽答卷，充分展现了我省不动产登记与估价咨询行业勇担社会责任的家国情怀，为市场经济高质量发展和社会和谐稳定作出了贡献。在此，协会谨向全体会员表示衷心的感谢，致以诚挚的敬意！

一年一度的新春佳节即将来临，人员流动和聚集相应频繁。近期，国内多地发生局部聚集性疫情。为贯彻党中央、国务院和省委、省政府关于春节期间疫情防控工作的新要求，履行社会责任，协会及协会党支部特向广大会员发出倡议：

### 一、思想上高度重视

（一）正确认识当前疫情防控的严峻性、紧迫性和重要性，继续保持高度警惕，强化大局意识，克服麻痹思想、侥幸心理，从严从紧做好各项防控工作。

（二）各会员机构负责人需及时关注国家专业权威部门和主流媒体的疫情相关报道，对内加强宣传，主动普及防控知识，引导机构人员重视疫情，并及时掌握机构人员的身体健康状况及流动情况，主动配合政府部门做好相关登记和管理工作。

### 二、行动上高度自觉

（一）非必要不离粤，非必要不旅行，非必要不举办集会聚会。

（二）自觉做好个人防护，随身携带和科学佩戴口罩，养成勤洗手、常通风、用公筷、一米线等卫生健康习惯。

（三）确有必要离粤，做好个人健康监测，严格履行个人报告承诺，如实提供活动轨迹和个人健康状况。

### 三、措施上全面到位





(一) 提倡各会员单位结合当前疫情防控形势, 完善相关工作预案, 加强防疫物资储备, 节前节后上下班要继续落实测温、亮码、戴口罩、日常清洁、通风消毒等防疫规定。

(二) 倡议各会员单位结合实际, 据实调整工作计划, 尽量避免安排中高风险地区的出差任务, 妥善做好春节期间的生产、生活安排。

#### 四、态度上积极主动

(一) 发挥行业优势, 积极有序履行社会责任。在保证自身安全的前提下, 积极主动参与各类社会捐助、公益、志愿者服务活动, 科学有序参与疫情防控社会工作。

(二) 各机构党员要创造条件, 主动配合参与到社区、网格等基层组织的防控工作中, 发挥先锋模范作用。

疫情并未结束, 战“疫”仍在继续。广东省不动产登记与估价咨询行业坚决响应上级部门的号召, 以更坚定的决心、更扎实的举措, 共同抗击疫情、守护健康, 共同打好疫情防控阻击战, 为经济社会稳定发展贡献力量。

新春佳节即将来临之际, 提前祝全省会员新年快乐、幸福安康!

中共广东省不动产登记与估价  
专业人员协会支部委员会

广东省不动产登记与估价  
专业人员协会

2021年1月19日



## 广东省不动产登记与估价专业人员协会四届 11 次常务理事会议纪要

粤估协纪字【2021】2号

2021年1月28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通过线上下相结合形式召开四届11次常务理事会议,会议应到常务理事26人,实到24人(其中9人现场参会,15人通过腾讯会议直播参会),请假2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4次理事会工作报告》。报告的主要内容包括两部分,第一部分——2020年工作情况:(一)引导行业防疫复工两不误,多措并举携会员共同抗疫以及精准施策,积极推进行业复工复产。(二)抓实筑牢协会党的基层建设。(三)扎实完成行政委托工作,服务行业发展大局:1.为自然资源评价评估行业发展建言献策;2.协助自然资源分等级与评价评估相关通则起草以及土地要素市场化改革工作调研;3.脚踏实地做好省厅行业综合监管辅助性和技术性工作;4.协助自然资源行政主管部门的其他工作;5.以“技术仲裁”化解技术争议;6.完成第八届国土资源(广东)科学技术奖评审。(四)服务会员向深度和广度延伸:1.加强行业自律,组织开展相关查处工作;2.规范开展信用等级评定工作;3.备案信息核验严守零差错工作纪录;4.完善办事流程,提升服务效率;5.针对性开展公益技术援助,助力会员有序复工复产;6.积极配合中估协做好相关工作;7.完成年度司法评估机构推选;8.倡导制止餐饮浪费行为,组织推动全民健身弘扬正能量。(五)顺应发展新格局,打造至臻专业服务,包括:1.强化课题研究,向自然资源评价评估更深处漫溯。2.全面推进省级城市动态监测工作。3.强化成果转化应用。(六)继续教育“线上+线下”同步双线学习、举办主题为“科学求实观市场,动态监测见真章”的全国(南区)城市地价动态监测研讨会等。(七)为行业发展与会员服务积极建言、与同行交流,取长补短拓思路、以及积极推动粤港澳大湾区协作发展等。(八)其他工作:如期召开理事会、常务理事会议、监事会,鉴定中心理事会、监事会;修改《章程》完善党建部份内容;完成协会年度审计、汇算清缴及相关税费申报,年检工作以及其他日常管理事务性工作(略)。**第二部分为2021年工作要点**,包括:(一)工作设想:1.坚持不懈抓党建;2.提升会员服务与自律管理;3.用专业服务行业发展的新格局,包括(1)紧跟国家层面积极主动地协助做好配套工作;(2)强化科技成果转化力度;(3)强化信息化



建设提升专业服务质量和效率；(4) 拓展课题研究的深度与广度；(5) 继续发挥技术援助与技术仲裁作用；(6) 主办第九届国土资源(广东)科学技术奖工作；(7) 编印《2020年度广东省优秀土地估价报告》；(8) 优化调整协会专家库；4. 继续教育培训与时俱进，助力推动湾区专业融合；5. 扎实做好5A等级评估材料。(二) 其他日常工作：1 按时召开理事会、常务理事会；2. 做好各项党建工作；3. 拟定十四五行业发展纲要；4. 配合省自然资源厅、中估协等单位做好相关活动；5. 完成四期《不动产登记与代理》杂志刊印、协会简介及每月《行业简讯》的编撰发送；6. 做好土地估价机构及人员的备案与变更，土地登记代理机构执业登记与变更，两行业信用评价工作；7. 加强同行交流学习；8. 招聘专职工作人员充实各部室的人员力量；9. 加强专职员工各项专业技能培训；10. 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，及时办理协会证照的年检及税务登记等。

然后，由李胜胜秘书长作《2020年度财务预算执行情况与2021年财务预算报告》。其中，2020年在疫情冲击困难的现实情况下，协会专职同志通过充分发挥主观能动性、在确保工作质量前提下力争各方面的节支，最终超预期实现全年收支盈余，圆满完成了理事会批准的预算以及各项工作任务，年度财务执行情况业经广州市华穗会计师事务所审计并出具无保留意见的审计报告；2021年度财务预算中收入设置免税收入与应税收入，支出设置基本支出与项目支出，从而更合理客观地披露财务状况，并在确保收支平衡的基础上略有盈余。

之后，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10次常务理事会至今(按2020年12月31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3274人(按备案生效统计，其中仅具备土地登记代理人资格为51人)；执业团体会员新增3家(均为估价组别)，增加后为345家(1家仅有登记代理资格)。新增3家入会机构名单：1. 上诚(清远)资产评估咨询事务所(普通合伙)、2. 清远市国成房地产评估有限公司、3. 广州衡正致简评估咨询事务所(普通合伙)。报告期内，佛山市合富房地产评估有限公司、广东国荣土地和房地产估价咨询有限公司、潮州地发土地评估咨询有限公司因企业经营原因主动申请取消执业备案登记并已完成相关手续，其为协会四届理事，根据《章程》第二十六条(一)1“执业会员理事终止执业或被取消登记或备案的，理事任职自动取消”，故其协会四届理事任职将自动予以取消，



同样情况的深圳市建诚信土地房地产评估咨询有限公司已在四届四次常务理事会上审议通过，以上4家机构取消理事资格将在下一次会员代表大会上补充确认。

**接着**，李胜胜秘书长作《关于2021年暂停按已审议通过的增长率调升专职人员工资的议案》说明：《资产评估法》实施以来，无论是协助行政管理还是依法履行自律管理方面，协会的工作量都在持续增加，客观上需要人员队伍的扩充，结合当前协会财力有限的实际情况，也为进一步齐心协力共同应对疫情带来的冲击，2021年拟暂停按已审议通过的增长率调升专职人员工资。

**随后**，李胜胜秘书长作《关于聘任吴涛同志为协会副秘书长的议案》的说明：结合吴涛同志入职以来的工作表现，提名聘任其为四届理事会副秘书长，拟提交四届4次理事会决定。

常务理事认真审议了《四届4次理事会工作报告》《2020年度财务预算执行情况与2021年财务预算报告》及相关议案，认为协会在过去一个特殊的年度，有效应对疫情冲击，以敢作为、勇担当的作风高效完成各项工作任务，并给予了高度赞扬和肯定，同时建议协会在2021年度加大引进与培育年轻人才的力度。

**最后**，参会常务理事们通过微信小程序，以无记名投票形式表决通过了《四届4次理事会工作报告》《2020年度财务预算执行情况与2021年财务预算报告》《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2021年暂停按已审议通过的增长率调升专职人员工资的议案》《关于聘任吴涛同志为协会副秘书长的议案》，古文枢监事长现场宣读了投票结果。

2021年1月28日

**现场参会常务理事（代表）9名**（按姓氏笔画排序）：李胜胜、杨丽艳、金焱、钟玉燕、费金标、聂竹青、黄君全、廖旻、薛红霞

**线上参会常务理事（代表）15名**（按姓氏笔画排序）：孙琦、李向群、李宏炎、何翠群、陈平、陈宗彪、陈高华、陈智华、周宇飞、骆晓红、夏雷、唐晓莲、黄荣真、童款强、蓝兰

**现场会议列席人员3名**：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



## 广东省不动产登记与估价专业人员协会四届4次理事会纪要

粤估协纪字【2021】3号

2021年1月28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通过线上下相结合形式召开四届4次理事会,会议应到理事76人,实到74人(其中11人现场参会,63人通过腾讯会议直播参会),请假2人,协会专职顾问、监事会全体成员以及秘书处部分工作人员列席会议。

会议由李胜胜秘书长主持。

**首先**,由薛红霞执行会长作《四届4次理事会工作报告》。报告的主要内容包括两部分,第一部分——2020年工作情况:(一)引导行业防疫复工两不误,多措并举携会员共同抗疫以及精准施策,积极推进行业复工复产。(二)抓实筑牢协会党的基层建设。(三)扎实完成行政委托工作,服务行业发展大局:1.为自然资源评价评估行业发展建言献策;2.协助自然资源分等定级与评价评估相关通则起草以及土地要素市场化改革工作调研;3.脚踏实地做好省厅行业综合监管辅助性和技术性工作;4.协助自然资源行政主管部门的其他工作;5.以“技术仲裁”化解技术争议;6.完成第八届国土资源(广东)科学技术奖评审。(四)服务会员向深度和广度延伸:1.加强行业自律,组织开展相关查处工作;2.规范开展信用等级评定工作;3.备案信息核验严守零差错工作纪录;4.完善办事流程,提升服务效率;5.针对性开展公益技术援助,助力会员有序复工复产;6.积极配合中估协做好相关工作;7.完成年度司法评估机构推选;8.倡导制止餐饮浪费行为,组织推动全民健身弘扬正能量。(五)顺应发展新格局,打造至臻专业服务,包括:1.强化课题研究,向自然资源评价评估更深处漫溯。2.全面推进省级城市动态监测工作。3.强化成果转化应用。(六)继续教育“线上+线下”同步双线学习、举办主题为“科学求实观市场,动态监测见真章”的全国(南区)城市地价动态监测研讨会等。(七)为行业发展与会员服务积极建言、与同行交流,取长补短拓思路、以及积极推动粤港澳大湾区协作发展等。(八)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;修改《章程》完善党建部份内容;完成协会年度审计、汇算清缴及相关税费申报,年检工作以及其他日常管理事务性工作(略)。**第二部分为2021年工作要点**,包括:(一)工作设想:1.坚持不懈抓党建;2.提升会员服务与自律管理;3.用专业服务行业发展的新格局,包括(1)紧跟国家层面积极主动地协助做好配套工作;(2)强化科技成果转化力度;(3)强化信息化建设提升专业服务质量 and 效率;(4)拓展课题研究的深度与广度;(5)继续发挥技术援助与技术仲裁作用;(6)主办第九届国土资源(广东)科学技术奖工作;(7)编印《2020年度广东省优秀土地估价报告》;(8)优化调整协会专家库;4.继续教育培训与时俱进,助力推动湾区专业融合;5.



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)

扎实做好 5A 等级评估材料。(二) 其他日常工作: 1 按时召开理事会、常务理事会议; 2. 做好各项党建工作; 3. 拟定十四五行业发展纲要; 4. 配合省自然资源厅、中估协等单位做好相关活动; 5. 完成四期《不动产登记与代理》杂志刊印、协会简介及每月《行业简讯》的编撰发送; 6. 做好土地估价机构及人员的备案与变更, 土地登记代理机构执业登记与变更, 两行业信用评价工作; 7. 加强同行交流学习; 8. 招聘专职工作人员充实各部室的人员力量; 9. 加强专职员工各项专业技能培训; 10. 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, 及时办理协会证照的年检及税务登记等。

**然后**, 由李胜胜秘书长作《2020 年度财务预算执行情况与 2021 年财务预算报告》。其中, 2020 年在疫情冲击困难的现实情况下, 协会专职同志通过充分发挥主观能动性、在确保工作质量前提下力争各方面的节支, 最终超预期实现全年收支盈余, 圆满完成了理事会批准的预算以及各项工作任务, 年度财务执行情况业经广州市华穗会计师事务所审计并出具无保留意见的审计报告; 2021 年度财务预算中收入设置免税收入与应税收入, 支出设置基本支出与项目支出, 从而更合理客观地披露财务状况, 并在确保收支平衡的基础上略有盈余。

**随后**, 李胜胜秘书长作《关于聘任吴涛同志为协会副秘书长的议案》的说明: 结合吴涛同志入职以来的工作表现, 提名聘任其为四届理事会副秘书长。

**接着**, 与会理事通过微信小程序, 以无记名投票方式表决通过《四届 3 次理事会工作报告》《2020 年度财务预算执行情况与 2021 年财务预算报告》; 以鼓掌形式通过《关于聘任吴涛同志为协会副秘书长的议案》, 古文枢监事长现场宣布了计票结果。

**最后**, 谢戈力专职顾问发表了主题为《辞旧迎新 破旧立新 拥抱未来》的讲话, 重点分析了过去一年会员机构生存发展的困难与机遇、协会为服务行业结构性调整付出的努力以及发挥的作用、行政主管部门成为行业发展重要引领和关键依托的现势情况; 同时结合发展形势提出建议: 一是协会要更加依靠机制的建立、市场的规范引导、自律手段的创新上再下功夫, 为行业内大、中、小评估咨询企业的发展创造不同层次的相对均等的生存发展机会, 二是要带领估价人、登记人在自然资源资产的大熔炉里去淘金矿、在山水林田湖中间去挖掘服务市场, 针对不同发展阶段的会员实施分类指导, 在细分市场中为会员找到自己的看家立命之术; 三是要在基础理论、实用技术研究中提炼出业务形态, 引领会员机构中不同技术储备的机构去适应、去找到市场的需求方, 创造商机、创造市场; 四是重申会员一定要秉持依靠独门技术持家立命的本领, 必须对行业罔顾技术威严、藐视资产评估法或者但求无过的思潮、侥幸心理和意识说不, 行业要从法理上、技术上、行业特殊性上去思考大数据和互联网的新挑战。



2021年1月28日

**现场参会理事(代表) 11名(按姓名笔画排序):** 李胜胜、杨丽艳、林志坚、金焱、钟玉燕、费金标、聂竹青、唐晓莲、黄君全、廖旻、薛红霞

**线上参会理事(代表) 63名(按姓名笔画排序):** 王志新、王欣、王楚焯、王黎明、尹鹏强、邓虹、叶远威、司徒荣轼、朱宇洁、朱晓岚、刘天平、刘洪、刘清虹、孙绮、李向群、李宇明、李宏炎、李标、杨立洁、吴伟琦、邱志平、何修园、余来长、闵遵荣、沈福彬、张建文、张景行、张新辉、陈平、陈伟恒、陈宗彪、陈思微、陈高华、陈喜佟、陈智华、陈裕雄、范农、周宇飞、郑妃永、郑国伟、胡汉雄、钟雪虹、骆晓红、聂满红、夏雷、晏子翔、晏朝明、徐丽红、郭志花、陶宇洁、黄荣真、黄益斌、黄廉锋、龚业榕、龚伟平、龚德坚、童款强、温伟霆、蓝兰、简浩标、廖健、谭伟红、谭祖宇

**现场会议列席人员 5名:** 谢戈力(协会专职顾问)、古文枢(监事长)、唐剑波(监事)、黎伯瑜(监事)、秘书处工作人员陈伟玲



## 广东省不动产登记与估价专业人员协会四届3次监事会纪要

粤估协纪字【2021】3号

2021年1月28日下午,广东省不动产登记与估价专业人员协会四届3次监事在协会会议室通过线上线下相结合形式召开,会议应到监事3人,实到3人(其中1人现场参会,2人通过腾讯会议直播参会)。

会议由古文枢监事长主持。

首先,古文枢监事长作《四届3次监事会工作报告》:(一)工作回顾:1.跟党走,抓推动。监事会在十三五的收官之年,始终坚持习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑,指导实践,推动协会工作。2.守初心,勇担当。监事会向协会提出必须不忘初心勇于担当行业责任的要求,并督请协会出台相关抗疫举措与会员共渡难关,于春节期间急疫区所急,想方设法筹集大批口罩送到疫区人民手上,以及设立防疫基金为会员提供多项抗疫便利。3.勤参政,乐建言。监事会参与协会各类会议是履行职责的必要形式,也是掌握和监督协会各方面工作的有效渠道。4.强监督、树正气。对协会财务状况进行监督是监事会的主要职责之一。(二)监督总体评价:协会过去一年,守初心、强党性、勇担当,迎难而上,扎实圆满地完成2020年工作任务,在抗疫复工、党建建设、专业服务、脱贫攻坚、会员服务等方面都取得突出的成绩,为十三五收官之年画上圆满句号。(三)对新一年工作任务的建议:1.制定行之有效的行业五年发展规划;2.全面加强协会自身能力建设;3.配合地价管理行政部门做好每项工作。

然后,监事会通过微信小程序,以无记名形式投票方式表决通过《四届3次监事会工作报告》。

2021年1月28日

现场参会监事长:古文枢

线上参会监事:唐剑波、黎伯瑜



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)



## 广东省不动产登记与估价专业人员协会

### 关于聘任吴涛同志为副秘书长以及调整专职副秘书长分工的通知

各会员、协会各部(室):

根据协会《章程》规定,经秘书长提名,报协会四届 11 次常务理事会、四届 4 次理事会审议通过,聘任吴涛同志为四届理事会副秘书长兼专业研究部主任。同时为进一步加强协同合作、提升工作效率,现对两位专职副秘书长的分工进行调整,具体如下:

陈伟玲副秘书长,兼办公室主任以及协助分管考试与培训部;

吴涛副秘书长,兼专业研究部主任以及协助分管会员管理与法律服务部。

以上调整及任命自 2021 年 2 月 1 日正式实施。

2021 年 2 月 1 日

## 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 12 月)备案信息变更的通知

粤估协发(2021)1 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(2021 年 1 月)的函》(粤自然资函(2021)54 号),核准 2 家土地估价机构初始备案(附件 1),56 家土地估价机构变更备案(附件 2),现一并予以公布。

新型冠状病毒疫情防控时期,请相关机构尽快联系协会秘书处。根据《关于全国土地监管系统升级完善情况的函》(自然资利函(2020)126 号),针对重要信息变更的机构更换《备案函》、《土地估价机构信用等级证书》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 12 月)
2. 广东省土地估价机构备案信息变更汇总(2020 年 12 月)

2021 年 1 月 12 日



附件 1:

广东省土地估价机构备案名单 (2020 年 12 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	备注
1	清远市国成房地产评估 有限公司	李欣	粤土估备字 (2020) 0495 号	2020440495	待定级	D202144059	领取新版《备案函》
2	广州衡正致简评估咨询 事务所 (普通合伙)	卢文斌	粤土估备字 (2020) 0498 号	2020440498	待定级	D202144060	领取新版《备案函》

附件 2:

广东省土地估价机构备案信息变更汇总 (2020 年 12 月)

序号	机构名称	变更事项	备注
1	东莞市德盛土地估价有限公司	1. 机构名称变更为“东莞市上德土地房地产资产评估有限公司”； 2. 机构地址变更为“广东省东莞市南城街道鸿福路 102 号 1 栋 1102 室”； 3. 股东结构变更为“黄笑娟、李焰文”； 4. 注册资金变更为“100 万”； 5. 取消土地估价师欧稚云、何惠华、卢水素，增加奉宇、黄莎莎，资产评估师柳琳在该机构的备案。	领取新版《备案函》
2	深圳德永房地产评估有限公司	1. 法定代表人变更为“彭光平”； 2. 股东结构变更为“彭光平、杨霞、张伟、黄红梅”。	领取新版《备案函》



3	佛山市公正诚房地产土地估价有限公司	机构名称变更为“佛山市公正诚房地产土地及资产评估有限公司”	领取新版《备案函》
4	广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司	法定代表人变更为“郑世光”	领取新版《备案函》
5	佛山市中鼎成土地房地产评估有限公司	1. 机构名称变更为“广东中成资产土地房地产评估有限公司”； 2. 机构地址变更为“广东省佛山市顺德区大良街道红岗社区南国中路7号嘉盈楼1栋406（原地址：南国中路168号嘉盈楼A座406）之一”； 3. 注册资金变更为“501万元”； 4. 股东结构变更为“张际、刘钿鹏、苏健流、陈建华、夏炎”。	领取新版《备案函》
6	广东浩宇房地产土地资产评估有限公司	取消土地估价师廖晓波在该机构的备案	
7	广州市建证资产评估与土地房地产估价有限公司	取消土地估价师刘雄辉、陈智敏，增加安瑞梅在该机构的备案	
8	揭阳市和泰联房地产估价事务所有限公司	增加房地产估价师张晓岚，取消谭珊在该机构的备案	
9	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	增加土地估价师刘雄辉、谢亢、谢文成在该机构的备案	
10	广东中洲资产评估土地房地产估价有限公司	增加土地估价师文国龙在该机构的备案	
11	广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司	取消房地产估价师向芸在该机构的备案	
12	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	取消土地估价师徐春燕在该机构的备案	
13	深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司	1. 股东结构变更为“唐剑波、唐建军、吴辉、刘述清”；	



		2. 取消土地估价师聂伟思、谭新城备案, 增加王鸿在该机构的备案。	
14	广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	取消土地估价师梅晓军, 房地产估价师苟于兰在该机构的备案	
15	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	增加土地估价师刘国玲、刘婷在该机构的备案	
16	中山远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司	取消土地估价师庾中利, 增加董再发在该机构的备案	
17	广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司	增加房地产估价师陈春杏, 取消土地估价师林洁萍在该机构的备案	
18	广东南泰房地产土地资产评估有限公司	增加土地估价师林洁萍在该机构的备案	
19	广州嘉泰资产评估与土地房地产估价有限公司	增加资产评估师刘新伟、陈金花, 取消刘世坤在该机构的备案	
20	广东广之信资产土地房地产评估有限公司	取消土地估价师李建, 增加房地产估价师张华勇在该机构的备案	
21	广东博邦资产土地房地产评估有限公司	取消土地估价师梁舒平、赵树德在该机构的备案	
22	广东勤岚房地产土地及资产评估有限公司	取消土地估价师贺成龙在该机构的备案	
23	深圳市敏智联和房地产自然资源资产评估咨询有限公司	增加房地产估价师翟灿松在该机构的备案	
24	佛山市博顺资产房地产土地评估有限公司	取消土地估价师李淑锐、朱艳萍在该机构的备案	
25	深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司	马公村估价师类别变更为“土地估价师”	



26	广东新博土地房地产资产评估有限公司	增加土地估价师宋楠在该机构的备案	
27	云浮市永信中土源土地与房地产评估有限公司	取消土地估价师黄土梅在该机构的备案	
28	广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司	取消土地估价师张华、汪文岳、李明锐, 增加陈桂雄在该机构的备案	
29	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	增加土地估价师谢世雄在该机构的备案	
30	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	取消土地估价师王卫飞、余东、苏志辉、项斌强、邹正怀、刘冬梅、肖裕轰在该机构的备案	
31	广东世华行资产评估房地产土地估价顾问有限公司	取消土地估价师詹翠萍、资产评估师张红梅, 增加资产评估师余莹莹、孙江帆、杨健梅在该机构的备案	
32	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	增加土地估价师王双、潘峰在该机构的备案	
33	广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司	取消土地估价师郭冬艳、孙东升、张芮、陈亦冰、潘玲、陈韵诗在该机构的备案	
34	深圳市国浩土地房地产资产评估咨询有限公司	1. 机构地址变更为“深圳市南山区桃源街道平山社区留仙大道 4168 号众冠时代广场 A 座 2709”; 2. 于菲菲估价师类别变更为土地估价师, 增加土地估价师赵晓燕、邹福珍、苏仕先, 取消房地产估价师范建华在该机构的备案	
35	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	增加土地估价师黄浩中在该机构的备案	
36	深圳市懿元百年房地产土地咨询评估有限公司	1. 注册资金变更为“300 万元”; 2. 股东结构变更为“陈树光、李键坤、佟军、杨成宇、杨晓燕、郭云峰”	



37	深圳市永信资产评估房地产估价有限公司	1. 机构地址变更为“深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道 17 号求是大厦东座 1102-1105 单元”； 2. 增加土地估价师彭辉华在该机构的备案
38	广东银恒土地房地产评估有限公司	取消土地估价师谢春林，增加房地产估价师廉建峰在该机构的备案
39	广东腾业资产评估及土地房地产估价有限公司	1. 机构地址变更为“广州市天河区体育东路 140-148 号九楼 906 房”； 2. 股东结构变更为“郭伟强、黄瑞泳、张任易、梁春晖、李阳”； 3. 取消土地估价师姚晓辉、冯列念在该机构的备案
40	中山市科兴资产评估土地房地产估价有限公司	取消土地估价师毛爱萍在该机构的备案
41	广东众信土地房地产评估有限公司	增加房地产估价师王婷
42	广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司	股东结构变更为“李森木、陈国高、梁宇、谭伟能”
43	广东鸿正土地房地产资产评估造价咨询有限公司	取消土地估价师刘志强在该机构的备案
44	惠州市粤惠不动产评估咨询有限公司	1. 股东结构变更为“许志坚、陈高华、黄永标、曾蓬驹、许林”； 2. 增加土地估价师许志怀、黎慧，取消王春宇在该机构的备案
45	深圳市城市房地产土地资产评估有限公司	取消土地估价师邓世明，增加房地产估价师胡育红在该机构的备案



46	东莞市德尚土地房地产评估有限公司	1. 机构地址变更为“广东省东莞市南城街道宏图路88号905室”； 2. 股东结构变更为“王红林、谢劭轶、刘艳、刘翠莲”； 3. 取消房地产估价师张大新、闫志永，增加韦仕杰、徐秀清在该机构的备案
47	河源市久和土地房地产评估有限公司	取消土地估价师李志兰，增加房地产评估师张麟在该机构的备案
48	清远市公信房地产土地价格评估有限公司	取消土地估价师逢坤胜，增加房地产估价师欧阳旭春在该机构的备案
49	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	取消土地估价师戴平波，增加陈建军在该机构的备案
50	广州中凌房地产土地资产评估咨询有限公司	取消土地估价师董维红，增加王博在该机构的备案
51	广东天顺土地房地产资产评估有限公司	取消土地估价师张旭、周秀芳在该机构的备案
52	广东智尚资产评估房地产土地估价有限公司	取消土地估价师彭刚强、蔡铭在该机构的备案
53	广东置信土地房地产估价有限公司	1. 股东结构变更为“任彬、黄美霞、范农、黄萌、袁华峰”； 2. 取消资产评估师张至斌，增加袁华峰在该机构的备案
54	深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司	1. 股东结构变更为“肖玉梅、赵红菊、安红梅、欧吉伟、余麟”； 2. 增加土地估价师赵红菊在该机构的备案
55	广东粤达资产评估与土地房地产估价有限公司	取消土地估价师陈涛、王飞，增加仇晓玲在该机构的备案
56	佛山市浩贤土地房地产评估有限公司	取消土地估价师王向阳，增加房地产估价师李平、刘科乙在该机构的备案



## 2020年12月份土地登记代理机构变更登记通告

粤估协发〔2020〕16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12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:

2020年12月份变更登记核准情况

2021年1月18日

附件:

### 2020年12月份变更登记核准情况

序号	机构名称	变更事项
1	广东置信土地房地产估价有限公司	股东结构变更为“任彬、黄美霞、范农、黄萌、袁华峰”
2	戴维量行(深圳)土地房地产评估咨询有限公司	法定代表人变更为“戴慈琼”, 注册资金变更为“300万”, 股东结构变更为“赵鹏伟、邓志光、戴慈琼、曾红英、匡昭荣”
3	广东南泰房地产土地资产评估有限公司	增加彭丽军 2016360003、肖柱 30420201144000000051 在该机构的执业登记
4	茂名市中测不动产信息咨询有限公司	注销执业

