



导 读

1、5月5日,国土资源部立法调研组一行到广东开展土地估价行业监督管理办法立法调研,省国土资源厅土地利用处和省协会分别就我省土地估价行业的行政管理与自律管理作了汇报,与会代表围绕立法的每个细节展开深入研讨,结合我省实践提出了诸多意见建议。

2、5月9-11日,省协会在广州三寓宾馆举办2017年第三期继续教育活动,围绕评估行业相关税收政策以及税改对土地评估行业的影响,从政策解读、实务讲解和经验分享若干层面作了研讨。

3、5月9日下午,辽宁省土地估价师协会到访我会,双方就《资产评估法》出台后土地估价行业发展方向、土地估价机构与执业土地估价师备案情况、行业管理体制、业务拓展等方面进行交流。

4、5月12-16日,谢戈力会长率团赴宁波、杭州等地,就政府职能转移和政府采购事项、估价机构股权激励等课题开展调研工作,期间与浙江省土地估价师协会及相关估价机构进行座谈交流。

5、5月23日,省协会组织专家完成第五届国土资源(广东)科学技术奖的初评,经评审,共向评审委推荐评审一等奖1个、二等奖2个。

6、5月25日,省土地开发储备局在广州东山宾馆举行座谈会,省协会谢戈力会长、李胜胜副秘书长以及部份常务理事、会员代表共20余人受邀参加,与会代表着重为“土地市场网”升级提质积极献计献策。

7、5月23日,国土资源部就《中华人民共和国土地管理法(修正案)》(征求意见稿)向社会公开征求意见;5月24日,广东省土地评估机构备案名单(2017年第3批)出炉,详见“重要文件速递”。

目 录

一、行业动态

土地估价行业监督管理办法列入国土资源部2017年立法计划,调研首站放在广东.....	2
2017年第三期土地估价技术研讨班简报.....	3
辽宁省土地估价师协会到访我会.....	4
省协会调研组赴浙江开展调研活动.....	5
省协会顺利完成第五届国土资源(广东)科学技术奖小组初评.....	6
省协会为“土地市场网”升级提质献计献策.....	7

二、重要文件速递

国土资源部关于《中华人民共和国土地管理法(修正案)》(征求意见稿)公开征求意见的公告.....	8
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评估机构备案名单(2017年第3批)和备案信息变更的通知.....	21



行业动态

土地估价行业监管管理办法列入国土资源部

2017 年立法计划，调研首站放在广东

根据国土资源部 2017 年立法计划，《土地估价管理办法》将于今年底正式出台，5 月初，国土资源部启动了该规章的立法调研并将第一站放在广东。

5 月 5 日，国土资源部立法调研组在广东省国土资源厅会议室召开座谈会，调研组首先对立法的背景、程序以及思路、结构等作了介绍，广东省国土资源厅土地利用处、省协会也分别就我省行政管理与自律管理的现状与发展作了汇报，随后，在调研组主持下，与会代表围绕此次立法的每个细节展开了深入研讨，结合我省实践提出诸多意见建议。

国土资源部土地利用司伍育鹏调研员、中国土地估价师与土地登记代理人协会胡江副秘书长、技术部曹勇主任、会员一部张延丽主任，广东省国土资源厅谢自力处长、陈峰林副主任科员，广东省不动产登记与估价专业人员协会谢戈力会长、薛红霞副会长兼秘书长、李胜胜副秘书长以及广东工业大学唐晓莲主任（教授）、广州市国土资源和规划委员会土地利用发展中心胡进副主任、佛山市国土资源和城乡规划局土地利用科林旭煌副主任科员、中地评估罗少峰总裁、卓越评估陈智华董事长与世纪人评估陈宗彪董事长参加会议。



2017年第三期土地估价技术研讨班简报

为进一步提升会员专业能力和业务拓展空间,更好地掌握税制改革对评估行业的影响,防范执业风险,5月9-11日,省协会在广州三寓宾馆举办2017年第三期继续教育活动。

本期活动共有会员机构技术负责人及一线执业土地估价师共600多人参与,研讨专门邀请了税政管理和评估实务两个层面的专家,围绕评估行业相关税收政策以及税改对土地评估行业的影响,从政策解读、实务讲解和经验分享若干层面作了深入研讨,重点内容包括“营改增”对于土地估价的影响、土地评估与税收、从税务角度看涉税估价报告、城市更新相关税收政策的梳理、“以地控税”与“土地资产量核算”等。

本期研讨班针对性地解决土地评估行业所涉及的相关税费处理问题,比较改革前后计税方式的差异,也对执业估价师选取更加合理的土地评估方法,防范执业风险等具有重要的意义。



辽宁省土地估价师协会到访我会

5月9日下午,辽宁省土地估价师协会张鑫秘书长一行到访我会。省协会谢戈力会长、薛红霞副会长兼秘书长、李胜胜副秘书长参加了座谈会。会上,辽粤两地协会就《资产评估法》出台后土地估价行业发展方向、土地估价机构与执业土地估价师备案情况、行业管理体制、业务拓展等进行了深入交流。



省协会调研组赴浙江开展调研活动

5月12—16日,谢戈力会长率团赴宁波、杭州等地,就政府职能转移和政府采购事项、估价机构股权激励等课题开展调研工作,调研组成员包括协会全体工作人员与会员机构代表、高校教授、事业单位领导等共17人。

调研期间分别与浙江省土地估价师协会、浙江和诚房地产估价有限公司、浙江博大房地产评估公司、杭州信诚地产评估咨询有限公司、浙江省地产评估咨询中心有限公司进行座谈交流,探讨行业新形势下土地估价机构与执业土地估价师备案、大数据建设的投入、更新与维护,以及评估收费情况、业务来源、市场拓展、政府采购、股权激励机制等诸多热点问题。



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: gdt dgjs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

省协会顺利完成第五届国土资源（广东）科学技术奖小组初评

依据《国土资源(广东)科学技术奖工作手册(2013年版)》规定程序,5月23日,省协会组织五位来自厅属单位和广州、深圳土地管理部门的专家召开评审会,顺利完成第五届国土资源(广东)科学技术奖广东省不动产登记与估价专业人员协会小组初评。

评审组认真审阅了申报材料,对照《国土资源(广东)科学技术奖励办法》等有关规定,对申报项目进行了客观、细致的评审,综合考量项目研究工作的难度和深度、创新性、应用广泛性等,形成初评意见,决定向评审委员会推荐评审一等奖1个、二等奖2个(名单附后)。



推荐申报一等奖的项目

排序	项目名称	主要完成单位	主要完成人	推荐等级
1	江门市新会新会区耕地质量等级成果年度监测评价试点项目	江门市国土资源局新会分局 广东中地房地产评估与规划设计有限公司	邹正怀 罗少峰 钟玉燕 等	一等

推荐申报二等奖的项目

排序	项目名称	主要完成单位	主要完成人	推荐等级
1	掌上基准地价系统研究	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	何剑锋 陈景标 黄宇辉 等	二等
2	基于“三资”平台运行现状的广州市集体建设用地流转专题研究	广州城市更新土地整备保障中心 广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	陈海素 谢建春 陈浩龙 等	二等



广东省不动产登记与估价专业人员协会

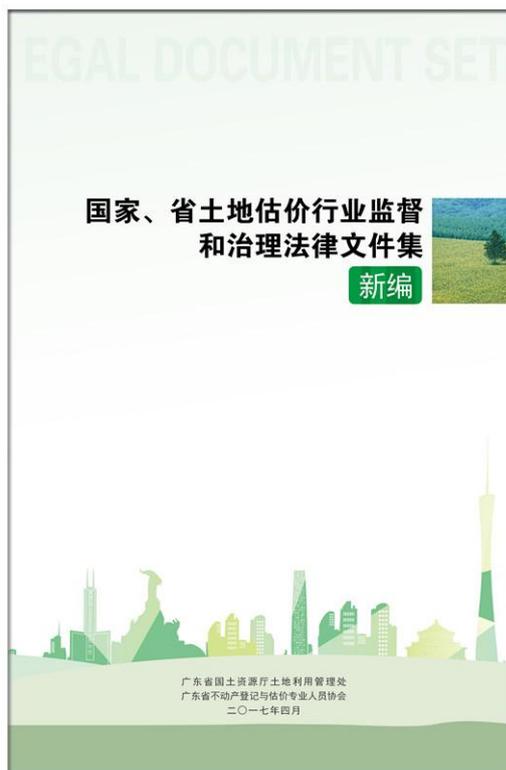
GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

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: gdtgjgs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

省协会为“土地市场网”升级提质献计献策

5月25日,省土地开发储备局在广州东山宾馆举行座谈会。会议由储备局庾来顺部长(局班子成员)主持,省协会谢戈力会长、李胜胜副秘书长以及部份常务理事、会员代表共20余人受邀参加。

座谈气氛热烈融洽,与会代表们从市场需求、数据结构等方面着重为“土地市场网”升级提质献计献策,此外也对我省依照《资产评估法》开展土地估价管理工作的相关情况作了说明和讨论,并配发了省厅土地利用处会同省协会新近编印的《国家、省土地估价行业监督和治理法律文件集(新编)》。会议最后,省协会谢戈力会长在讲话中充分肯定了座谈会的重要意义,认为“土地市场网”有权威的一手数据,而省协会则汇聚了大批的专业人才,双方应在专业技术服务等方面应进一步加强合作,更好地发挥各自公共管理职能,为政府决策提供重要技术支撑,为社会各界提供权威信息服务。



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: gdtgjs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

国土资源部关于《中华人民共和国土地管理法（修正案）》

（征求意见稿）公开征求意见的公告

为贯彻落实党中央、国务院关于实行最严格的耕地保护制度和节约用地制度，审慎稳妥推进农村土地制度改革的有关精神，进一步保障和维护农民土地财产权益，促进农村土地资源得到有效利用，促进城乡一体化发展，国土资源部在总结党中央、国务院专项部署的农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度改革试点成果以及多年来土地管理实践成效的基础上，对《中华人民共和国土地管理法》进行了研究修改，形成了《中华人民共和国土地管理法（修正案）》（征求意见稿）。

为推进开门立法、民主立法，保障公众知情权和参与权，广泛凝聚社会共识和智慧，增强立法的科学性和可操作性，提高立法质量，现将《中华人民共和国土地管理法（修正案）》（征求意见稿）及起草说明面向社会公开征求意见。

公众可登录国土资源部门户网站（网址：<http://www.mlr.gov.cn>）查阅征求意见稿及起草说明，有关意见建议可在2017年6月23日前通过电子邮件方式发送至：fgzqyj@mail.mlr.gov.cn。

附件：

- 1.《中华人民共和国土地管理法（修正案）》（征求意见稿）
- 2.国土资源部关于《中华人民共和国土地管理法（修正案）》（征求意见稿）的说明

国土资源部

2017年5月23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.gddeva.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

附件 1

中华人民共和国土地管理法 (修正案)

(征求意见稿)

一、将第一条修改为：“为了加强土地管理，维护土地的社会主义公有制，保护、开发土地资源，节约集约和合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展，根据宪法，制定本法。”

二、增加一条，作为第六条：“国家实行土地督察制度。国务院设立国家土地总督察，代表国务院对省、自治区、直辖市人民政府和国务院确定的其他城市人民政府土地利用和管理情况进行监督检查。”

三、将第十一条改为第十二条，修改为：“国家实行不动产统一登记制度，依法对土地以及房屋、林木等定着物进行登记。

“农民集体所有的土地，由县级以上人民政府不动产登记机构登记造册，核发证书，确认所有权。

“农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由县级以上人民政府不动产登记机构登记造册，核发证书，确认建设用地使用权。

“单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府不动产登记机构登记造册，核发证书，确认农用地使用权和建设用地使用权；其中，中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关，由国务院确定。”

四、删除第十二条。

五、将第十七条修改为：“各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土规划、国土空间开发和资源环境保护的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求，组织编制土地利用总体规划。

“土地利用总体规划的规划期限由国务院规定。”

六、将第十九条修改为：“土地利用总体规划应当坚持创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，综合考虑资源环境承载能力，按照下列原则编制：

“（一）严格保护永久基本农田，控制非农业建设占用农用地；

“（二）节约集约用地，提高土地利用效率；

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.gddeva.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



“（三）优化土地利用结构和布局，统筹安排各类、各区域用地；

“（四）保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；

“（五）占用耕地与开发复垦耕地相平衡；

“（六）维护群众合法权益，保障群众共享发展成果。”

七、将第二十条修改为：“全国土地利用总体规划和省、自治区、直辖市土地利用总体规划应当对土地开发利用和保护作出总体部署和统筹安排。

“市、县土地利用总体规划应当划分土地用途分区，明确土地用途和管制边界。

“乡（镇）土地利用总体规划应当确定每一块土地的用途，并予以公告。

“地方人民政府可以编制村土地利用规划，作为乡（镇）土地利用总体规划的组成部分。

“编制土地利用总体规划应当广泛听取公众意见。”

八、将第二十一条第二款修改为：“全国土地利用总体规划，省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，以及跨省、自治区、直辖市的土地利用总体规划，报国务院批准。”

九、将第三十一条修改为：“国家保护耕地，严格控制耕地转为非耕地。县级以上地方人民政府应当采取措施，确保土地利用总体规划确定的本行政区域内的耕地保有量不减少、质量不降低。

“国家实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，补多少”的原则，由占用耕地的单位负责补充与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件补充或者补充的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于补充新的耕地。

“县级以上地方人民政府应当制定补充耕地计划，监督占用耕地的单位按照计划补充耕地或者按照计划组织补充耕地，并进行验收。”

十、将第三十四条修改为：“国家实行永久基本农田保护制度。下列耕地应当根据土地利用总体规划划为永久基本农田，严格管理，实行特殊保护：

“（一）经国务院有关主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油、糖等重要农产品生产基地内的耕地；

“（二）有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田；

“（三）蔬菜生产基地；

“（四）农业科研、教学试验田；

“（五）国务院规定应当划为永久基本农田的其他耕地。

“各省、自治区、直辖市划定的永久基本农田应当占本行政区域内耕地的百分之八十以上。



“永久基本农田划定以乡(镇)为单位进行,由县级人民政府土地行政主管部门会同同级农业行政主管部门组织实施。永久基本农田应当落实到地块,设立保护标志,并由乡(镇)人民政府将其位置、范围向社会公告。”

十一、将第三十六条第三款修改为:“禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。”

十二、删除第四十三条。

十三、将第四十四条改为第四十三条,将第二款修改为:“建设占用永久基本农田或者国务院批准的建设项目占用土地,涉及农用地转为建设用地的,由国务院批准。”

将第三款修改为:“在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内,为实施该规划而将农用地转为建设用地的,按土地利用年度计划分批次由省、自治区、直辖市人民政府批准。其中,设区的市、自治州人民政府批准乡(镇)土地利用总体规划的,除宅基地以外,农用地转为建设用地由市、自治州人民政府批准。在已批准的农用地转用范围内,具体建设项目用地由市、县人民政府批准。”

十四、增加一条,作为第四十四条:“为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要,有下列情形之一,确需征收农民集体所有土地的,可以依法实施征收:

“ (一) 国防和外交的需要;

“ (二) 由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要;

“ (三) 由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要;

“ (四) 由政府组织实施的保障性安居工程、搬迁安置工程建设的需要;

“ (五) 在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内,由政府为实施城市规划而进行开发建设的需要;

“ (六) 法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。”

十五、将第四十五条第一款修改为:“征收下列土地的,由国务院批准:

“ (一) 永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的;

“ (二) 其他土地超过七十公顷的。”

十六、将第四十六条修改为:“市、县人民政府申请征收土地的,应当开展拟征收土地现状调查,并将征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障等主要内容在拟征收土地所在的集体经济组织范围内进行公告,听取被征地的农村集体经济组织和农民意见。”



“市、县人民政府根据征求意见情况，必要时应当组织开展社会稳定风险评估。

“相关前期工作完成后，市、县人民政府应当组织有关部门与被征地农民、农村集体经济组织就补偿安置等签订协议，测算征地补偿安置费用并保证足额到位。

“国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。”

十七、将第四十七条修改为：“征收土地的，按照被征收土地的原用途，兼顾国家、集体、个人合理分享土地增值收益，给予公平合理补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

“征地补偿安置费用包括土地补偿费、安置补助费、农民宅基地及房屋补偿、地上附着物和青苗的补偿费，以及被征地农民的社会保障费用等。”

十八、增加一条，作为第四十八条：“省、自治区、直辖市应当制订并公布区片综合地价，确定征收农用地的土地补偿费和安置补助费标准。区片综合地价应当考虑土地资源条件，土地产值、区位、供求关系，以及经济社会发展水平等因素综合评估确定，并根据社会、经济发展水平，适时调整区片综合地价标准。

“征收农用地以外的其他土地的补偿标准由省、自治区、直辖市规定。

“被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准，由省、自治区、直辖市规定。

“国务院根据社会、经济发展水平，在特殊情况下，可以提高征收土地的补偿费和安置补助费的标准。”

十九、增加一条，作为第四十九条：“征收宅基地和地上房屋，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，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补偿，保障被征地农民的居住权。具体办法由省、自治区、直辖市规定。”

二十、删除第四十八条。

二十一、将第五十条改为第五十一条，修改为：“市、县人民政府应当将被征地农民纳入相应的养老社会保障体系。被征地农民的社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民养老保险补贴。

“有条件的地区，市、县人民政府可以根据情况安排一定数量的国有建设用地或者物业由被征地的农村集体经济组织长期经营。

“地方各级人民政府应当支持被征地的农村集体经济组织和农民从事开发经营，兴办企业。”

二十二、将第五十一条改为五十二条，修改为：“大中型水利、水电工程建设征收土地的移民安置办法，由国务院另行规定。”



二十三、将第五十二条改为第五十三条，修改为：“建设项目在项目审批、核准前，土地行政主管部门应当根据土地利用总体规划、国家供地政策和土地使用标准，对建设用地有关事项进行审查，并提出意见。”

二十四、将第五十八条改为第五十九条，第二款修改为：“依照前款第（一）项、第（二）项的规定收回国有土地使用权的，对土地使用权人应当给予合理补偿。”

二十五、增加一条，作为第六十三条：“国家建立城乡统一的建设用地市场。符合土地利用总体规划的集体经营性建设用地，集体土地所有权人可以采取出让、租赁、作价出资或者入股等方式由单位或者个人使用，并签订书面合同。

“按照前款规定取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、出租或者抵押。

“集体经营性建设用地出让转让的办法，由国务院另行制定。”

二十六、将第六十二条改为第六十四条，增加一款，作为第二款：“人均土地少、不能保障一户一宅的地区，县级人民政府应当采取措施，保障农村村民实现户有所居的权利。”

修改第三款，作为第四款：“农村村民申请宅基地的，依法经村民代表大会同意后，由乡（镇）人民政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，由县级人民政府批准。”

增加一款，作为第六款：“国家鼓励进城居住的农村村民依法自愿有偿退出宅基地。腾退出的宅基地可以由本集体经济组织与宅基地使用权人协商回购，主要用于满足本集体内部的宅基地再分配，或者根据国家有关规定整理利用。”

二十七、删除第六十三条。

二十八、增加一条，作为第六十七条：“县级以上地方人民政府应当严格建设项目用地标准，控制建设用地规模和开发强度，开展节约集约用地调查评价和监测监管等措施，促进土地节约集约利用。”

二十九、将第七十三条改为第七十五条，修改为：“买卖或者以其他形式违法转让土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门没收违法所得；不符合土地利用总体规划的，限期拆除在违法转让的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，可以并处罚款；符合土地利用总体规划的，没收在违法转让的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”

三十、将第七十六条改为第七十八条，修改为：“未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，违法占用土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令停止占地建设；尚可采取措施消除违法状



态的, 责令限期改正, 处以罚款; 无法采取措施消除违法状态的, 责令退还违法占用的土地, 可以并处罚款; 不符合土地利用总体规划的, 限期拆除在违法占用的土地上新建的建筑物和其他设施, 恢复土地原状, 可以并处罚款; 符合土地利用总体规划的, 没收在违法占用的土地上新建的建筑物和其他设施, 可以并处罚款; 对违法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员, 依法给予处分; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

“超过批准的数量占用土地, 多占的土地以违法占用土地论处。”

三十一、将第七十七条改为第七十九条, 修改为: “农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准, 违法占用土地建住宅, 符合土地利用总体规划且符合宅基地使用条件的, 由县级以上人民政府土地行政主管部门责令改正, 处以罚款; 符合土地利用总体规划但不符合宅基地使用条件的, 责令退还违法占用的土地, 在违法占用的土地上新建的房屋由农村集体经济组织处置; 不符合土地利用总体规划的, 责令退还违法占用的土地, 限期拆除在违法占用的土地上新建的房屋。拒不退还违法占用的土地或者自行拆除在违法占用的土地上新建的房屋的, 由乡、镇人民政府依法申请人民法院强制执行。”

三十二、将第七十八条改为第八十条, 修改为: “无权批准征收、使用土地的单位或者个人违法批准占用土地的, 超越批准权限违法批准占用土地的, 不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的, 或者违反法律规定的程序批准占用、征收土地的, 其批准文件无效, 对违法批准征收、使用土地的直接负责的主管人员和其他直接责任人员, 依法给予处分; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。违法批准、使用的土地应当收回, 有关当事人拒不归还的, 以违法占用土地论处。

“违法批准征收、使用土地, 对当事人造成损失的, 依法应当承担赔偿责任。”

三十三、将第八十条改为第八十二条, 修改为: “依法收回国有土地使用权当事人拒不交出土地的, 临时使用土地期满拒不归还的, 由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交还土地, 处以罚款。”

三十四、删除第八十一条。

三十五、删除第八十二条。

三十六、将第八十三条修改为: “依照本法规定, 处罚机关作出罚款、责令停止违法行为、限期拆除或者没收在违法占用的土地上新建的建筑物和其他设施等处罚决定后, 建设单位或者个人必须立即停止施工, 执行处罚决定。建设单位或者个人对行政处罚决定不服的, 可以在法定期限内向人民法院起诉; 期满不起诉又不执行处罚决定的, 由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执



行。人民法院裁定准予执行的，由土地所在地的县级人民政府组织执行，费用由违法者承担。

“依照本法规定没收的在违法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，由市、县人民政府处置。”

《中华人民共和国土地管理法》的有关条文序号根据本修正案作相应调整。



附件 2

国土资源部关于《中华人民共和国土地管理法 (修正案)》(征求意见稿)的说明

一、修改的必要性

现行《土地管理法》(以下简称现行法)自 1986 年颁布以来,历经 1988 年第一次修正、1998 年全面修订和 2004 年第二次修正。现行法确立的以土地公有制为基础、耕地保护为目标、用途管制为核心的土地管理基本制度是符合我国国情的,为保护农民土地权益、保护耕地、维护农村稳定、保障工业化城镇化建设发挥了重要作用。实践证明,现行土地管理制度总体上是有效可行的,符合我国经济社会发展的实际,符合党中央、国务院关于土地管理的一系列重大决策。

但是,随着工业化、城镇化的推进和农村的改革发展,现行土地管理制度与社会主义市场经济体制不相适应、与进一步解放和发展生产力的要求不相匹配的问题日益显现:土地征收制度不完善,因征地引发的社会矛盾突出;农村集体经营性建设用地不能与国有建设用地同等入市、同权同价;宅基地用益物权尚未得到完整的落实;土地增值收益分配机制不健全;土地资源要素利用效率仍然较为低下。

2004 年以来,党中央、国务院在土地管理方面出台了一系列重要文件,对严格土地管理、加强土地调控、推进土地节约集约利用、划定永久基本农田、深化土地有偿使用制度等方面作出了新部署。党的十八大特别是党的十八届三中全会以来,党中央、国务院就坚持土地公有制,实行最严格的耕地保护和占补平衡制度以及节约集约用地制度,审慎稳妥推进农村土地管理制度改革等方面提出了新要求。党中央、国务院还于 2015 年专项部署了农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地管理制度改革试点工作,要求探索形成可复制、能推广的改革成果,为科学立法和修改完善相关法律法规提供支撑。因此,有必要在全面总结农村土地管理制度改革试点成果和近十多年来土地管理改革实践的基础上,针对当前土地管理面临的形势和问题,对现行法进行修改,不断完善和更好发挥我国土地管理法律制度的作用。

二、修改的工作过程



2015 年党中央、国务院决定开展农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地管理制度改革试点。同年 2 月，全国人大常委会通过了《关于授权国务院在北京市大兴区等 33 个县（市、区）行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定》，暂停《土地管理法》5 个条款、《城市房地产管理法》1 个条款，决定要求对实践证明可行的，要修改完善有关法律，对实践证明不宜调整的，恢复施行有关法律规定。2016 年，中央改革办将《土地管理法》修改列为重点改革任务。国土资源部高度重视，按照立法与改革同步推进、相向而行的原则，稳步有序推进《土地管理法》修改工作。经反复研究，并向全国人大常委会法工委、中农办、国务院法制办作了多次汇报和沟通，确定法律修改的范围和重点等重大问题，赞同本次修改以修正案的形式开展。在此基础上研究形成《土地管理法（修正案）》，征求了中央国务院有关部门和地方国土资源主管部门的意见。在充分采纳各方意见的基础上，经国土资源部第 5 次部务会议审议通过，形成了目前的《土地管理法（修正案）》（征求意见稿）。

三、修改的基本思路

这次修改《土地管理法》的指导思想是：认真贯彻落实党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，按照统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局的要求，立足基本国情和发展阶段，坚持土地公有制，坚持最严格的耕地保护制度、节约用地制度和用途管制制度，紧紧围绕党中央、国务院部署的农村土地制度改革试点任务，统筹考虑工业化、城镇化建设和保护被征地农民合法权益，建立城乡统一的建设用地市场，保护宅基地用益物权，保障农民公平分享土地增值收益，不断完善农村土地管理法律制度。

修改的基本原则：一是坚持土地社会主义公有制，确保国家经济社会稳定。二是坚持最严格的耕地保护制度，确保国家粮食安全。三是坚持新的发展理念，落实党中央、国务院的重大决策。四是坚持改革决策与立法决策相结合，将改革的思维贯穿到法律修改的全过程。五是坚持以人民为中心的发展思想，切实保护群众土地权益。六是坚持稳中求进的工作总基调，统筹协调各方利益，平衡好国家、集体和农民合法权益之间的关系。

修改的基本思路是：将落实党中央、国务院确定的农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革作为修法的重点，同时配套修改与三项改革相关的内容，并将十多年来土地管理改革实践中的成熟做法适当吸收上升到法律中。

四、修改的主要内容

修正案征求意见稿对现行法中的 36 个条文作了修正，修正后仍为 8 章 86 条。

（一）关于完善土地征收制度



党的十八届三中全会决定明确提出了“缩小征地范围、规范征地程序、完善被征地农民合理、规范、多元保障机制”的改革方向。国土资源部从 2001 年起在成都、武汉等多个城市开展了两轮征地制度改革试点。2014 年又按照党中央、国务院部署，牵头在山东禹城、河北定州、内蒙古和林格尔开展征地制度改革试点。试点地区在缩小征地范围、规范征地程序、完善多元保障机制等方面开展了多项制度性的探索。山东禹城试点已经实施了对 21 宗、1104 亩土地的征收，取得了阶段性进展。这次法律修改，重点是平衡好保障国家发展与维护农民权益的关系，在完善征地补偿安置问题上下功夫，确保被征地农民原有生活水平有提高，长远生计有保障。一是明确界定土地征收的公共利益。在综合考虑国际立法经验的基础上，与《国有土地上房屋征收与补偿条例》相衔接，将国防和外交、基础设施、公共事业等界定为公共利益，不符合公共利益范围的退出征地范围（第四十四条）。二是进一步规范征地程序。要求地方政府在征地前先与农民签订土地补偿安置协议，落实补偿安置资金，充分体现被征地农民的知情权、参与权、监督权（第四十六条）。三是完善对被征地农民合理、规范、多元的保障机制。2004 年以来，按照国务院要求，征地补偿制度不断完善，实行了区片综合地价和统一年产值标准，全国征地补偿标准普遍提高。这次修改将改革经验入法，综合考虑土地产值、区位、供求关系以及经济社会发展水平等因素综合评估确定区片综合地价，给予公平合理补偿（第四十七、四十八条）；农民住房不再作为地上附着物补偿，而是作为专门的住房财产权给予公平合理补偿（第四十九条）；同时通过安排一定数量的经营性建设用地或者物业，将被征收土地的农村居民纳入相应的医疗、养老社会保障体系等，切实保障被征地农民长远生计（第五十一条）。

（二）关于建立农村集体经营性建设用地入市制度

党的十八届三中全会决定明确提出“建立城乡统一的建设用地市场，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、同价同权”。据国土资源部 2013 年初步统计，存量集体经营性建设用地有 4200 余万亩。十多年来，国土资源部在安徽芜湖、广东顺德等多个城市开展了集体建设用地流转试点。2014 年，专门部署在北京大兴、上海松江等地开展试点。试点地区在入市主体和入市途径、征收土地增值收益调节金等方面，为建立城乡统一的建设用地市场作了有益探索。截至 2016 年底，全国 15 个农村集体经营性建设用地入市试点地区入市地块共计 226 宗，面积 3650.58 亩，总价款 46.77 亿元。这次法律修改，基本思路是将集体经营性建设用地与国有建设用地市场交易制度相衔接，实现同地同权。在删除现行法第四十三条和第六十三条的基础上，对



集体经营性建设用地入市的范围、条件等进行原则规定,明确符合土地利用总体规划的集体经营性建设用地,土地所有权人可以采取出让、租赁、作价出资或者入股等方式由单位或者个人使用。集体经营性建设用地使用权可以转让、出租、抵押。集体经营性建设用地出让转让的办法,由国务院另行制定(第六十三条)。

(三) 关于改革完善农村宅基地制度

党的十八届三中全会提出“保障农户宅基地用益物权,改革农村宅基地制度,选择若干试点,慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让,探索农民增加财产性收入渠道”。2014年,专门部署开展了宅基地制度改革试点。试点地区在宅基地保障、下放审批权和有偿使用、自愿有偿退出等方面进行了积极探索,对维护农民宅基地用益物权成效明显。截至2016年底,14个地区共退出宅基地21044户,退出面积12874.1亩;共办理抵押贷款687宗,金额5.49亿元。这次法律修改,重点是将党中央确定的改革方向和要求落实到法律中,保障和落实农民的宅基地用益物权。一是明确在城市规划区内、人均土地少、无法实现一户一宅的,县级人民政府应当采取措施,保障农村居民实现户有所居的权利。二是改革宅基地审批制度,将宅基地审批权限下放到县、乡,切实保障农民依法取得宅基地的合法权益。三是探索宅基地自愿有偿退出机制。鼓励进城居住的农村村民依法自愿有偿转让宅基地使用权,实现宅基地的财产权。从当前试点地区看,15个地区共退出宅基地2万余户,占总户数的1.5%左右。既可逐步有序盘活农村存量宅基地资源和财产权益,又能够保证农村社会基本稳定(第六十四条)。四是完善宅基地违法法律责任。针对农村宅基地违法处理难问题,考虑到中国农民的实际,按照实事求是的原则,增加了新的人性化处罚措施。对符合规划且符合宅基地使用条件的,责令其改正;对符合规划但不符合宅基地使用条件的,地上建筑物交由农村集体经济组织处置,既避免激化农村社会矛盾,又可以减少社会财富浪费(第七十九条)。

(四) 关于完善与农村土地制度改革相配套的重点制度

耕地保护、用途管制、用地审批、不动产登记、土地督察等制度是落实党中央确定的土地管理制度改革,推进生态文明和城乡一体建设等方面的重要配套制度,中央在有关决定和会议中也多次强调,实践中也有了很多成熟可行的做法,在这次法律修改中予以配套修改。一是完善耕地保护制度。修正案规定国家实行永久基本农田保护制度,要求永久基本农田落实到地块,确保守住18亿亩耕地红线(第三十四条)。二是完善土地用途管制制度。将党的十八届五中全会确定的创新、协调、绿色、开放、共享理念作为规划编制的基本理念,发



挥其在建设城乡统一的建设用地市场、保护农民权益等方面的重要作用（第十九条）。三是完善建设用地审批制度。与征地制度改革相配套，按照简政放权、放管结合、优化服务的精神，适当下放审批权，简化审批程序，加强批后监管（第四十三条）。四是建立国家土地督察制度。将 2006 年国务院关于建立国家土地督察制度的决定精神和十年来的实践成果上升到法律（第六条）。五是做好与不动产统一登记制度的衔接。明确国家对土地及房屋、林木等定着物等实行不动产统一登记制度（第十二条）。



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评估机构备案名单 (2017 年第 3 批) 和备案信息变更的通知

粤土协发 [2017] 23 号

各土地评估机构:

根据广东省国土资源厅《关于土地评估机构备案 (2017 年第 3 批) 和备案信息变更的函》(粤国土资利用函[2017]1255 号), 批准同意全省 10 家土地评估机构备案 (2017 年第 3 批, 附件 1) 和 50 家机构备案信息变更 (附件 2), 省协会同期完成了备案机构 2017 年信用等级评定, 现一并予以公布。

备案机构请于 5 月 25 日起 5 个工作日内到省协会秘书处办理《广东省土地评估机构备案与信用等级证书》领取手续。

附件:

1. 广东省土地评估机构备案名单 (2017 年第 3 批)
2. 2017 年 4 月广东省土地评估机构备案信息变更汇总

二〇一七年五月二十五日



附件 1:

广东省土地评估机构备案名单 (2017 年第 3 批)

序号	机构名称	法定代表人	工商注册地	信用等级	证书编号	联系电话
1	深圳市融泽源国土估价有限公司	张香俊	深圳市	二级	201744 深 31	0755-83673300
2	深圳市国政房地产土地评估有限公司	沈晓伟	深圳市	待定级	201744 深 32	0755-89620888
3	佛山市信欣房地产土地评估有限公司	夏恒	佛山市	二级	201744 佛 37	0757-83996476
4	东莞市金港城土地房地产评估有限公司	郑宇飞	东莞市	待定级	201744 莞 24	0769-22820712
5	云浮科信土地房地产资产评估有限公司	蒋映琼	云浮市	三级	201744 云 03	0766-6611599
6	化州市东昊土地房地产评估有限公司	冯玉峰	茂名市	待定级	201744 茂 10	0668-7888777
7	信宜市志诚房地产土地评估有限公司	李广明	茂名市	待定级	201744 茂 11	0668-8866338
8	肇庆诚正资产土地房地产评估有限公司	林继海	肇庆市	三级	201744 肇 07	0758-2269229
9	潮州地发土地评估咨询有限公司	刘万常	潮州市	三级	201744 潮 02	0768-2280928
10	广东国量房地产土地评估咨询有限公司	李宗祐	湛江市	待定级	201744 湛 13	0759-2282468



附件 2:

2017 年 4 月广东省土地评估机构备案信息变更汇总

序号	机构名称	申请变更事项
1	广东世纪土地与房地产评估咨询有限公司	增加估价师曾兆文在该机构执业登记
2	广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司	增加估价师邓显华在该机构执业登记
3	广州市亿信房地产土地评估有限公司	股东结构变更为“刘人欢, 杨红梅, 彭麟”
4	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	增加估价师成亦辉在该机构执业登记
5	广州启诚房地产土地评估有限公司	增加估价师张浩才、赵策英在该机构执业登记
6	广东腾业房地产及土地评估有限公司	取消估价师邓显华在该机构执业登记
7	广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司	增加估价师欧阳日红、王英在该机构执业登记
8	广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司	增加估价师肖海珍、王昱珑在该机构执业登记
9	广东京华资产评估房地产土地估价有限公司	机构法定代表人变更为“葛天宏”
		股东结构变更为“葛天宏, 邹小春, 梁畅”
10	广州上德行房地产土地评估有限公司	增加估价师关键在该机构执业登记
11	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	增加估价师李迎新在该机构执业登记
12	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	增加估价师尹慧秋、王志福、李娜在该机构执业登记
13	深圳市世联土地房地产评估有限公司	增加估价师陈峰坤、范春敏、李丽在该机构的执业登记
14	深圳市国策房地产土地估价有限公司	增加估价师邓启蒙、庾超军、文书在该机构的执业登记
15	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司	增加估价师曾文渊、邓浩林、谢小龙在该机构执业登记
16	深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司	增加估价师戴平波、王泽民在该机构执业登记
17	深圳市国浩土地房地产评估经纪有限公司	统一社会信用代码变更为“91440300727153227F”
		机构地址变更为“深圳市福田区福田街道深南大道 2003 号华嵘大厦 601、612 室”
18	深圳市尊量行土地房地产估价有限公司	取消估价师沈晓伟在该机构的执业登记
19	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	增加估价师殷鹏烨在该机构执业登记
20	深圳市友达康土地房地产评估顾问有限公司	增加估价师朱业迈在该机构的执业登记
21	深圳市中诚达土地房地产评估顾问有限公司	增加估价师叶桂清在该机构执业登记



22	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	增加估价师张振辉在该机构执业登记
23	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	增加估价师周少炜在该机构执业登记
24	广东京信房地产土地评估有限公司	增加估价师谢联琪、邓永干在该机构执业登记
25	广东明科土地房地产估价有限公司	增加估价师张延琴在该机构执业登记
26	佛山市智勤房地产土地评估有限公司	增加估价师范胜影、陈政在该机构执业登记
27	佛山市瑞正土地房地产资产评估有限公司	取消估价师陈林在该机构的执业登记
28	广东浩宇房地产土地评估有限公司	机构地址变更为“佛山市顺德区容桂小黄圃居委会联群路31号首层之五”
29	广东正量土地房地产资产评估有限公司	取消估价师朱业迈在该机构的执业登记
30	广东鼎信土地房地产评估有限公司	增加估价师曹阳生在该机构执业登记
31	东莞市金尺土地房地产评估有限公司	增加估价师曾明凯在该机构执业登记
32	东莞市恒达土地房地产评估有限公司	增加估价师李德斌在该机构执业登记
33	广东国信土地房地产估价咨询有限公司	增加估价师罗霖在该机构执业登记
34	中山市置信土地房地产估价有限公司	增加估价师傅明杰、崔开俊在该机构执业登记
35	中山市联诚房地产与土地评估有限公司	注册资本变更为“300万元”
		股东结构变更为“黎崇发, 吴向东, 曹永忠, 唐安萍”
36	中山市中正信德土地房地产估价有限公司	取消估价师刘胜在该机构的执业登记
37	阳江市华纳土地房地产评估有限公司	取消估价师王泽民在该机构的执业登记
38	惠州市博邦土地房地产评估有限公司	增加估价师刘芝兰在该机构执业登记
39	惠州市金城不动产评估有限公司	增加估价师王丰堂在该机构执业登记
40	惠州市大亚湾国源地产评估有限公司	机构名称变更为“惠州国源评估有限公司”
41	广东国政土地和房地产评估有限公司	机构名称变更为“广东国政土地房地产评估测绘有限公司”
		注册资本变更为“300万元”
42	广东信利土地房地产评估咨询有限公司	增加估价师丘火旺在该机构执业登记
43	江门市中望德恒土地评估有限公司	统一社会信用代码变更为“91440703758300381X”
44	江门市中恒土地房地产评估有限公司	取消估价师文茵在该机构执业登记
45	广东万诚房地产土地评估有限公司	取消估价师陈红、陈举学在该机构执业登记
46	河源市德颐土地房地产评估有限公司	取消估价师江波在该机构执业登记
		增加估价师吴会莲在该机构执业登记
47	汕头市立恒土地房地产评估有限公司	统一社会信用代码变更为“914405007649361919”



		股东结构变更为“方福明, 蓝爱纯, 周喜强”
48	广东华资土地房地产评估与规划设计有限公司	增加估价师陈鑫婵在该机构执业登记
		取消估价师吴友谋在该机构执业登记
49	汕尾市建诚信土地房地产评估咨询有限公司	取消估价师罗红文在该机构执业登记
50	海丰县众信土地房地产评估咨询有限公司	增加估价师王耀华在该机构执业登记
		取消估价师张延琴在该机构执业登记

