

不动产登记与估价 (副刊)

Immovable Property Registration and Valuation

行业简讯



2020年第1期 总第101期

2020年1月24日



 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)

导 读

1. 协会党支部扎实开展系列教育学习活动。
2. 1月14日,协会四届3次理事会、四届7次常务理事会、四届2次监事会,以及鉴定中心一届8次理事会、第一届监事会在广州召开。
3. 1月6日,协会课题组参加《广东省“三旧”改造地价评估指引》课题中期论证会。
4. 1月18-23日,协会承担的《土地估价、登记代理行业信用评价体系研究》《土地估价报告评分表修订和评审系统研究》《“一带一路”欧洲各国不动产估价准则及市场机会研究》3项课题成果在北京顺利通过验收,期间,协会课题组分别赴自然资源部及多个部属事业单位,以及协会、评估机构等单位进行学习与调研。
5. 1月17日,协会组织参与广东省自然资源厅“讴歌初心榜样 筑梦自然资源”先进事迹宣讲会暨迎春联欢会汇报演出。
6. 新《土地管理法》于2020年1月1日起正式施行。本期业界要闻将转载“自然资源之声”对新《土地管理法》的条文的逐条解读。
7. 本期“文件速递”包括:协会四届3次理事会、四届7次常务理事会会议纪要、对65家会员机构进行表彰积极参与2019年脱贫攻坚工作、土地估价机构12月变更信息已公示、协会聘任隋迪同志为专业研究部副主任、郑利兰同志为会员管理与法律服务部部门主管。



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

协会四届 3 次理事会、四届 7 次常务理事会等会议在穗召开.....	6
《广东省“三旧”改造地价评估指引》课题中期成果通过论证.....	7
协会承担中估协三项课题成果在京顺利通过验收.....	8
协会组织参与省自然资源厅先进事迹宣讲会暨迎春联欢会汇报演出.....	9

三、业界要闻

超详细！新《土地管理法》逐条解读.....	10
-----------------------	----

四、文件速递

广东省不动产登记与估价专业人员协会四届 7 次常务理事会会议纪要.....	27
广东省不动产登记与估价专业人员协会四届 3 次理事会会议纪要.....	30
广东省不动产登记与估价专业人员协会关于表彰 2019 年脱贫攻坚先进单位的决定.....	32
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（2019 年 12 月）备案信息变更的通知.....	36
广东省不动产登记与估价专业人员协会关于隋迪等同志的聘任通知.....	42



协会党支部 1 月工作与学习动态

1 月，协会党支部结合“主题党日”活动举办了新年第一期“读书会”，并召开了 2019 年度支部总结大会；支部书记李胜胜同志参加上级党委组织的主题教育总结会议；支部组织参加广东省自然资源厅“讴歌初心榜样 筑梦自然资源”先进事迹宣讲会。

📌 举办新年第一期“读书会”，认真学习习近平总书记讲话精神

1 月 13 日，结合“主题党日”活动，协会党支部召开 2020 年第一期（总第十二期）“习近平新时代中国特色社会主义思想读书会”，认真学习了习近平在“不忘初心、牢记使命”主题教育总结大会上的讲话、习近平在全国政协新年茶话会上的讲话等重要讲话精神，全体党员按照“四个对照”、“四个找一找”的要求，相互交流思想、严肃检视问题、深刻作出剖析，彻底解放思想负担。

📌 召开 2019 年度支部总结大会

1 月 13 日，支部召开了六届七次党员大会，李胜胜支部书记作了《广东省不动产登记与估价专业人员协会党支部 2019 年工作总结》，充分肯定了党组织的政治核心和政治引领作用，发挥了党组织的战斗堡垒作用和共产党员的先锋模范作用。在探索党建新方法，积极完善组织制度，贯彻执行主题教育，全面加强党员思想政治教育工作，改良党员工作作风，提高个人党性修养，提升个人业务能力等方面取得了较大的进步；在促进行业改革及健康发展、提高会员服务质量起到了关键的引领作用；在落实技术扶贫、开展公益助学活动中发挥了重要的带头作用。工作总结获得全体党员讨论并通过。

📌 参加上级党委组织的主题教育总结会议

1 月 17 日，支部书记李胜胜同志参加省社会组织党委在广州市社会组织管理局六楼会议室举办的

全省性社



会组织“不忘初心、牢记使命”主题教育总结会议。

参加省厅先进事迹宣讲会暨迎春联欢会

支部积极响应省厅党委号召，组织秘书处全体人员及部分会员机构人员参加广东省自然资源厅“讴歌初心榜样 筑梦自然资源”先进事迹宣讲会暨迎春联欢会，并表演节目《梨园欢歌颂祖国》。



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

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)

地址: 广州先烈中路69号东山广场2012室

协会动态

协会四届3次理事会、四届7次常务理事会等会议在穗召开

1月14日下午,协会四届3次理事会、四届7次常务理事会、四届2次监事会在广州东山宾馆召开。会议分别以无记名方式审议并通过了《四届3次理事会工作报告》《2019年度财务预算执行情况与2020年财务预算报告》《广东省不动产登记与估价专业人员协会关于广东南方不动产估价鉴定中心换届推举理事、提名负责人候选名单以及委任第二届监事会监事长、监事的议案》《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》《关于广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司申请复议2019-2020年度信用评级结果有关事宜的议案》。

同期还召开了协会全资单位广东南方不动产估价鉴定中心一届8次理事会、一届监事会,会议审议通过了《广东南方不动产估价鉴定中心第一届理事会工作报告》《广东南方不动产估价鉴定中心2019年财务预算执行情况汇报与2020年财务预算报告》《广东南方不动产估价鉴定中心第一届理事会财务报告》选出中心第二届法定代表人(主任、理事长)、副理事长、副主任、理事、监事和《第一届监事会工作报告》。



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“三旧”改造地价评估指引》课题中期成果通过论证

2020年1月6日,省三旧改造协会对协会承担的《广东省“三旧”改造地价评估指引》课题组织中期论证会,邀请中估协驻会副会长兼秘书长王军、中国农业大学土地科学学院副院长朱道林、华南农业大学土地资源管理系主任吴顺辉、华南农业大学法律系教授王权典和广东工业大学教授唐晓莲等五位专家对课题中期成果进行论证。课题指导单位省自然资源厅、组织单位省三旧改造协会、依托单位四家房地产开发企业以及研究单位粤估协和世纪人公司分别派出代表人员参加会议。

协会执行会长薛红霞作为课题负责人,首先向与会人员介绍了课题立项背景、研究宗旨及主要成果等,随后课题组向与会人员详细汇报了研究成果,依托单位代表和专家组也分别进行研究讨论,并对有关问题进行了质询论,最后专家组一致同意课题中期成果通过论证,同时提出了很具建议性的修改意见建议。



协会承担中估协三项课题成果在京顺利通过验收

1月20日,中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称“中估协”)组织专家,在北京市对协会承担的《土地估价、登记代理行业信用评价体系研究》《土地估价报告评分表修订和评审系统研究》《“一带一路”欧洲各国不动产估价准则及市场机会研究》三项课题成果进行验收,会议由中估协技术标准委员会主任、中国国土勘测规划院地价所所长赵松主持。

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,一致认为三项课题按计划完成了课题任务书所规定的目标任务,同意通过验收,同时,也要求下一步应继续丰富完善成果资料,为后续《土地估价管理办法》出台后提供配套政策保障。

1月19-23日,协会课题组还分别赴自然资源部以及部属规划院、信息中心、不动产登记中心(法律中心)、整治中心、经研院等单位进行学习交流,走访了北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会、中地华夏评估公司、北京市康正宏基房地产评估有限公司等机构,围绕课题研究内容开展了卓有成效的调研。



协会组织参与省自然资源厅先进事迹宣讲会暨迎春联欢会汇报演出

1月17日晚,广东省自然资源厅在广州举办了“讴歌初心榜样 筑梦自然资源”先进事迹宣讲会暨迎春联欢会。晚会由《初心榜样》《勇担使命》《筑梦征程》三个篇章组成。省自然资源厅开发利用处与协会专职工作人员携会员机构代表共30人(以下简称节目组)参加了汇报演出。

节目组演出的戏曲串烧《梨园欢歌颂祖国》是由副秘书长陈伟玲演唱《荔枝颂》,省厅利用处姚三军、专业研究部主任吴涛、考培部副主任吴建辉、揭阳德正刘晓昂演唱《说唱脸谱》,专业研究部副主任隋迪、会员部主管郑利兰等演唱《谁料皇榜中状元》,中地评估公司许烨表演《花木兰羞答答施礼拜上》和来自广东卓越、深圳世联、国众联、广东信德、深圳国策、中联国际、广东中地、深圳鹏信、广东世纪人、深圳同致诚、广东联信、揭阳德正12个会员单位代表伴舞。整个节目汇集了粤剧、京剧、黄梅戏、豫剧等几大剧种的经典片段。本节目由编排到演出只用了不到一个月时间,以传承中华优秀传统文化为主题让不少观众直呼“走心接地气”。



不动产登记与估价 (副刊)

Immovable Property Registration and Valuation

业界要闻

超详细！新《土地管理法》逐条解读

转自 1 月 7 日自然资源之声公众号

2019 年 8 月 26 日，第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过了十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过了《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》，修改后的《土地管理法》（以下简称“新《土地管理法》”）于 2020 年 1 月 1 日起正式施行。本次新《土地管理法》的修订，是《土地管理法》十五年来的首次大修，其修改亮点包括土地征收、农村宅基地管理制度改革以及集体经营性建设用地入市等诸多内容。现对新《土地管理法》的条文进行逐条解读。

序号	《土地管理法》（2004年修正）	新《土地管理法》
1	--	新增第六条：“国务院授权的机构对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。”
解读： （1）2006年7月13日发布的《国务院办公厅关于建立国家土地督察制度有关问题的通知》（国办发〔2006〕50号，以下简称“《建立土地督察制度通知》”）规定我国将设立土地督察制度，新《土地管理法》将我国设立土地督察制度首次上升到了法律层面。 （2）本条的修订与之前公布的《土地管理法、城市房地产管理法修正案（草案）》（二次审议稿）》（“《二次审议稿》”）一致。		
2	第十一条：“农民集体所有的土地，由县级人民政府登记造册，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，由县级人民政府登记造册，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登记造册，核发证书，确认使用权；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。 确认林地、草原的所有权或者使用权，确认水面、滩涂的养殖使用权，分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国草原法》和《中华人民共和国渔业法》的有关规定办理。” 第十二条：“依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。” 第十三条：“依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。”	合并为第十二条：“土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。 依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。”
解读： （1）2015年3月1日《不动产登记暂行条例》（国务院第656号）实施，随后原国土资源部又制定了《不动产登记暂行条例实施细则》（2019年7月24日施行，自然资源部令第5号）。上述行政法规和部门规章的出台意味着我国已经初步建立了一套适用国有土地和集体土地的土地登记制度。笔者倾向于认为，因为法律修订的程序远比行政法规和部门规章复杂，在法律层面上不宜对土地登记事宜作出过于详细的规定，因此新《土地管理法》仅规定土地登记依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。 （2）与《二次审议稿》相比，新《土地管理法》将逻辑关系密切的原第十三条一并整合为新第十二条。		



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)

3	第十四条: “农民集体所有的土地由本集体经济组织的成员承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。土地承包经营期限为三十年。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。承包经营土地的农民有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。农民的土地承包经营权受法律保护。 在土地承包经营期限内,对个别承包经营者之间承包的土地进行适当调整的,必须经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,并报乡(镇)人民政府和县级人民政府农业行政主管部门批准。” 第十五条: “国有土地可以由单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。农民集体所有的土地,可以由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。土地承包经营的期限由承包合同约定。承包经营土地的单位和个人,有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。 农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的,必须经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,并报乡(镇)人民政府批准。”	合并为第十三条: “农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地,以及其他依法用于农业的土地,采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式承包,不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等,可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。家庭承包的耕地的承包期为三十年,草地的承包期为三十年至五十年,林地的承包期为三十年至七十年;耕地承包期届满后再延长三十年,草地、林地承包期届满后依法相应延长。 国家所有依法用于农业的土地可以由单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。 发包方和承包方应当依法订立承包合同,约定双方的权利和义务。承包经营土地的单位和个人,有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。”
解读:	(1) 2019年1月1日,新《农村土地承包法》开始实施。新《农村土地承包法》是其出台后十六年来的首次大修,其对于家庭承包和其他方式的承包皆作出了一定程度的修改。因此,在新《农村土地承包法》刚刚修订完成的情况下,新《土地管理法》如何与新《农村土地承包法》对接便成为立法者需要考虑的问题。在本次修正案中,新《土地管理法》根据新《农村土地承包法》的相关规定对原有条文进行了调整,删去了程序性的规定,并对原有条文顺序进行了整合,使得新《土地管理法》关于土地承包的规定更加清晰明确。 (2) 与《二次审议稿》相比,新《土地管理法》根据新《农村土地承包法》的规定,对个别措辞进行了调整,使得两部法律的相关内容的表述趋于一致。	



4	第十九条:“土地利用总体规划按照下列原则编制: (一) 严格保护基本农田, 控制非农业建设占用农用地; (二) 提高土地利用率; (三) 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。”	第十七条:“土地利用总体规划按照下列原则编制: (一) 落实国土空间开发保护要求, 严格土地用途管制; (二) 严格保护永久基本农田, 严格控制非农业建设占用农用地; (三) 提高土地节约集约利用水平; (四) 统筹安排城乡生产、生活、生态用地, 满足乡村产业和基础设施用地合理需求, 促进城乡融合发展; (五) 保护和改善生态环境, 保障土地的可持续利用; (六) 占用耕地与开发复垦耕地数量平衡、质量相当。”
	解读: (1) 本条修改的首要亮点就是将落实国土空间开发保护写进了新《土地管理法》。根据2019年5月10日发布的《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》(中发〔2019〕18号), 到2025年, 我国要健全国土空间规划法规政策和技术标准体系。目前《国土空间开发保护法》已经作为第二类立法纳入“十三五”全国人大常委会立法规划。本次新《土地管理法》的修改, 将进一步促进今后《国土空间开发保护法》的出台。 (2) 本条修改的另一亮点就是“提高土地节约集约利用水平”首次被写入法律。与《土地管理法》(2004年修正)的“提高土地利用率”的说法相比, “提高土地节约集约利用”的含义更广。根据自然资源部发布的《节约集约利用土地规定》(2019年7月24日施行, 自然资源部令第5号)第二条, “节约集约利用土地”是指通过规模引导、布局优化、标准控制、市场配置、盘活利用等手段, 达到节约土地、减量用地、提升用地强度、促进低效废弃地再利用、优化土地利用结构和布局、提高土地利用效率的各项行为与活动。 (3) 本条的修改反映出本次新《土地管理法》在总体上更加注重保护农民和农村集体经济组织利益。新《土地管理法》关于农村集体土地入市的规定是我国土地制度改革的重大突破, 因此在集体土地入市的背景下, 如何维护农民和农村集体经济组织的利益就变得尤为重要。本条是关于土地利用总体规划编制原则的规定, 因此新《土地管理法》在本条中设置保护农民和农村集体经济组织利益的原则性条款。	
5	—	新增第十八条:“国家建立国土空间规划体系。编制国土空间规划应当坚持生态优先, 绿色、可持续发展, 科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间, 优化国土空间结构和布局, 提升国土空间开发、保护的质量和效率。 经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。已经编制国土空间规划的, 不再编制土地利用总体规划和城乡规划。”
	解读: (1) 参见本解读关于新《土地管理法》第十七条的“解读(1)”。 (2) 与《二次审议稿》相比, 本条增加了“编制国土空间规划应当坚持生态优先, 绿色、可持续发展, 科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间, 优化国土空间结构和布局, 提升国土空间开发、保护的质量和效率”的原则性表述。笔者认为, 该等规定也将成为今后《国土空间开发保护法》的立法原则之一。	



6	第二十四条: “各级人民政府应当加强土地利用计划管理, 实行建设用地总量控制。 土地利用年度计划, 根据国民经济和社会发展规划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同, 一经审批下达, 必须严格执行。”	第二十四条: “各级人民政府应当加强土地利用计划管理, 实行建设用地总量控制。 土地利用年度计划, 根据国民经济和社会发展规划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划应当对本法第六十三条规定的集体经营性建设用地作出合理安排。土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同, 一经审批下达, 必须严格执行。”
	解读: (1) 与《土地管理法》(2004年修正)的原规定相比, 新《土地管理法》增加了“土地利用年度计划应当对本法第六十三条规定的集体经营性建设用地作出合理安排”的表述。笔者认为, 本条的修订着重强调了农村集体土地入市也应当遵循土地利用年度计划的安排, 农村集体土地入市并不会导致土地市场中土地供应的井喷式增长, 不会对土地市场的供求关系造成太大的影响。 (2) 与《二次审议稿》相比, 本条的修订为新增加内容。	
7	第二十九条: “国家建立土地统计制度。 县级以上人民政府土地行政主管部门和同级统计部门共同制定统计调查方案, 依法进行土地统计, 定期发布土地统计资料。土地所有者或者使用者应当提供有关资料, 不得虚报、瞒报、拒报、迟报。 土地行政主管部门和统计部门共同发布的土地面积统计资料是各级人民政府编制土地利用总体规划的依据。”	第二十八条: “国家建立土地统计制度。 县级以上人民政府统计机构和自然资源主管部门依法进行土地统计调查, 定期发布土地统计资料。土地所有者或者使用者应当提供有关资料, 不得拒报、迟报, 不得提供不真实、不完整的资料。 统计机构和自然资源主管部门共同发布的土地面积统计资料是各级人民政府编制土地利用总体规划的依据。”
	解读: (1) 2010年1月1日生效的《统计法》(主席令第15号)中已经无“虚报”、“瞒报”的表述, 而是采用了“提供不真实、不完整的资料”的表述。笔者认为, 新《土地管理法》关于本条的修订, 是为了与现行《统计法》的表述相统一。 (2) 与《二次审议稿》相比, 本条的修订只做了文字性的调整。	
8	第三十三条: “省、自治区、直辖市人民政府应当严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划, 采取措施, 确保本行政区域内耕地总量不减少; 耕地总量减少的, 由国务院责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地, 并由国务院土地行政主管部门会同农业行政主管部门验收。个别省、直辖市确因土地后备资源匮乏, 新增建设用地后, 新开垦耕地的数量不足以补偿所占用耕地的数量的, 必须报经国务院批准减免本行政区域内开垦耕地的数量, 进行易地开垦。”	第三十二条: “省、自治区、直辖市人民政府应当严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划, 采取措施, 确保本行政区域内耕地总量不减少、质量不降低。耕地总量减少的, 由国务院责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地; 耕地质量降低的, 由国务院责令在规定期限内组织整治。新开垦和整治的耕地由国务院自然资源主管部门会同农业农村主管部门验收。 个别省、直辖市确因土地后备资源匮乏, 新增建设用地后, 新开垦耕地的数量不足以补偿所占用耕地的数量的, 必须报经国务院批准减免本行政区域内开垦耕地的数量, 易地开垦数量和质量相当的耕地。”
	解读: (1) 与《土地管理法》(2004年修正)相比, 新《土地管理法》在强调保证耕地数量的基础上, 进一步强调了要保证耕地的质量。尽管《土地管理法》(2004年修正)中提到, 耕地占补平衡时, 新增耕地的质量应与减少耕地的质量相当, 但却没有规定出现耕地质量降低的情况时应当如何处理。新《土地管理法》在法律层面上规定了质量降低的耕地应当整治、新增和整治的耕地应当接受验收的制度, 体现了国家对于占补平衡中耕地质量问题的高度重视。 (2) 与《二次审议稿》相比, 本条的修订只做了文字性的调整。	



9	第三十四条：“国家实行基本农田保护制度。下列耕地应当根据土地利用总体规划划入基本农田保护区，严格管理： （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）国务院规定应当划入基本农田保护区的其他耕地。 各省、自治区、直辖市划定的基本农田应当占本行政区域内耕地的百分之八十以上。 ……”	第三十三条：“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，实行严格保护： （一）经国务院农业农村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、低产田和已建成的高标准农田； （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一般应当占本行政区域内耕地的百分之八十以上，具体比例由国务院根据各省、自治区、直辖市耕地实际情况规定。”
	解读： （1）在新《土地管理法》的专题新闻发布会上，自然资源部法规司司长魏莉华介绍，按照党中央、国务院的部署，自然资源部全面推进永久基本农田划定工作，目前已经完成了2887个县级行政区域永久基本农田的划定工作，这次新修改的土地管理法是总结实践中永久基本农田保护和划定的一些成功经验。新《土地管理法》中将“基本农田”全部修改为“永久基本农田”，不是简单的文字修改，而是理念的重大转变。 （2）与《土地管理法》（2004年修正）相比，新《土地管理法》对于永久基本农田占耕地之比例的相关表述做了细微调整。这是因为各省的耕地后备资源存在较大的差异，新《土地管理法》规定具体的划定的比例由国务院根据各省、自治区、直辖市实际情况来确定，更具有可操作性。 （3）本条的修订与《二次审议稿》一致。	
10	第三十四条：“……基本农田保护区以乡（镇）为单位进行划区定界，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。”	第三十四条：“永久基本农田划定以乡（镇）为单位进行，由县级人民政府自然资源主管部门会同同级农业农村主管部门组织实施。永久基本农田应当落实到地块，纳入国家永久基本农田数据库严格管理。 乡（镇）人民政府应当将永久基本农田的位置、范围向社会公告，并设立保护标志。”
	解读： （1）在自然资源部全面推进永久基本农田划定工作的背景下，新《土地管理法》在法律层面上要求永久基本农田必须落实到地块，纳入数据库严格管理。在2018年12月11日自然资源部、农业农村部联合发布的《关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1号）中，就提到了构建动态监管体系。通过建立永久基本农田数据库，有关部门可以实时更新和共享永久基本农田占用、补划信息及永久基本农田储备区信息。结合自然资源调查、年度变更调查、耕地质量调查监测与评价、自然资源督察等，对永久基本农田数量、质量变化情况进行全程跟踪，实现动态管理。 （2）本条的修订与《二次审议稿》一致。	



1 1	—	新增第三十五条：“永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。 禁止通过擅自调整县级土地利用总体规划、乡（镇）土地利用总体规划等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批。”
解读： （1）本条为新《土地管理法》新增条文。该条文强调了永久基本农田不得擅自占用、不得擅自改变用途。2017年1月9日，中共中央、国务院发布的《关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号文）提出耕地是我国最为宝贵的资源，并强调了“两个决不能”，即已经确定的耕地红线决不能突破，已经划定的城市周边永久基本农田决不能随便占用。笔者认为，新《土地管理法》第三十五条是“中发〔2017〕4号文”中提到的“两个决不能”在法律层面上的体现。 （2）尽管本条强调了永久基本农田不得擅自占用、不得擅自改变用途，但是对于国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址问题，新《土地管理法》还是做出了一定程度的例外规定。根据新《土地管理法》，国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目的选址仍应该避让永久基本农田。只有上述重点建设项目选址确实难以避让的情况下，才可以报请国务院对永久基本农田的土地征收和农用地转用问题进行审批。笔者认为，在后续的实践操作中，永久基本农田的土地征收和农用地专用问题会慎之又慎，建设主体在报请国务院审批时应当提供项目确实难以避让永久基本农田的充分证明资料。 （2）本条的修订与《二次审议稿》一致。		
1 2	第三十五条：“各级人民政府应当采取措施，维护排灌工程设施，改良土壤，提高地力，防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和污染土地。”	第三十六条：“各级人民政府应当采取措施，引导因地制宜轮作休耕，改良土壤，提高地力，维护排灌工程设施，防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和土壤污染。”
解读： （1）2016年6月29日原农业部等十部委办局联合发布《关于印发探索实行耕地轮作休耕制度试点方案的通知》（农农发〔2016〕6号），轮作休耕是以轮作为主、休耕为辅，在保障国家粮食安全和不影响农民收入的前提下，促进生态环境改善和资源永续利用。本次新《土地管理法》的修改加入了“引导因地制宜轮作休耕”的表述，有利于进一步加强耕地保护。 （2）与之前公布的《土地管理法、城市房地产管理法修正案（草案）（二次审议稿）》（“《二次审议稿》”）相比，本条为新增内容。		
1 3	第三十七条：“禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，一年内不用而又可以耕种并收获的，应当由原耕种该幅耕地的集体或者个人恢复耕种，也可以由用地单位组织耕种；一年以上未动工建设的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费；连续二年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权；该幅土地原为农民集体所有的，应当交由原农村集体经济组织恢复耕种。 在城市规划区范围内，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地，依照《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定办理。 承包经营耕地的单位或者个人连续二年弃耕抛荒的，原发包单位应当终止承包合同，收回发包的耕地。”	第三十八条：“禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，一年内不用而又可以耕种并收获的，应当由原耕种该幅耕地的集体或者个人恢复耕种，也可以由用地单位组织耕种；一年以上未动工建设的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费；连续二年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权；该幅土地原为农民集体所有的，应当交由原农村集体经济组织恢复耕种。 在城市规划区范围内，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地，依照《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定办理。 承包经营耕地的单位或者个人连续二年弃耕抛荒的，原发包单位应当终止承包合同，收回发包的耕地。”



解读:

(1) 在修改前的《农村土地承包法》(2009年8月27日施行,主席令第18号)中并无“弃耕抛荒”的概念。新《农村土地承包法》(2019年1月1日施行,主席令第17号)在修订时,在第四十二条和第六十四条加入“弃耕抛荒”的相应条款。但由于新《农村土地承包法》出台后,土地承包制度发生了变革,《土地管理法》(2004年修正)第三十七条关于“弃耕抛荒”的表述已与新《农村土地承包法》发生了冲突,因此,在本次新《土地管理法》的修订中,删去了本条第三款的内容。

(2) 本条的修订与《二次审议稿》一致。

1 4	第四十三条:“任何单位和个人进行建设,需要使用土地的,必须依法申请使用国有土地;但是,兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的,或者乡(镇)村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地的除外。 前款所称依法申请使用的国有土地包括国家所有的土地和国家征收的原属于农民集体所有的土地。”	删去原第四十三条。
--------	---	-------------------------

解读:

(1) 本条的修订是新《土地管理法》的最大亮点之一。根据《土地管理法》(2004年修正)第四十三条的规定,集体建设用地仅包含三种利用形式,即兴办乡镇企业、建设村民住宅以及建设乡(镇)村公共设施和公益事业。除上述三种利用形式外,集体经济组织外的单位或者个人若需要使用某块集体建设用地,只能先将该集体建设用地征为国有后,再通过“招拍挂”程序取得土地使用权。

2015年2月27日,全国人大常委会通过了《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在北京市大兴区等三十三个试点县(市、区)行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定》,自此开启了集体经营性建设用地使用权进行流转的试点。试点工作启动以来,各地已经形成了一系列可复制、可推广的制度性成果。

本次新《土地管理法》吸纳了集体经营性建设用地流转的经验,破除了集体经营性建设用地进入市场的法律障碍,故删去《土地管理法》(2004年修正)第四十三条。

(2) 本条的修订与《二次审议稿》一致。

1 5	第四十四条:“建设占用土地,涉及农用地转为建设用地的,应当办理农用地转用审批手续。 省、自治区、直辖市人民政府批准的道路、管线工程和大型基础设施建设项目、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。 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原批准土地利用总体规划的机关批准。在已批准的农用地转用范围内,具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。 本条第二款、第三款规定以外的建设项目占用土地,涉及农用地转为建设用地的,由省、自治区、直辖市人民政府批准。”	第四十四条:“建设占用土地,涉及农用地转为建设用地的,应当办理农用地转用审批手续。 永久基本农田转为建设用地的,由国务院批准。 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,为实施该规划而将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的,按土地利用年度计划分批次按照国务院规定由原批准土地利用总体规划的机关或者其授权的机关批准。在已批准的农用地转用范围内,具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。 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外,将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的,由国务院或者国务院授权的省、自治区、直辖市人民政府批准。”
--------	---	---



解读:

(1) 本条的修订下放农用地转用审批权限。按照《土地管理法》(2004年修正)的规定,凡是省级人民政府批准的道路、管线工程和大型基础设施建设项目、国务院批准的建设项目,其农用地转用都由国务院批准。在实践中,就造成了中央一级审批范围较大,部分用地的审批周期过长的问題。笔者认为,本次修订在强化永久基本农田保护的前提下,下放农用地转用审批权限,体现了简政放权、放管结合、优化服务的重要改革举措。

(2) 在新《土地管理法》施行后,只有国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田时,才可以将永久基本农田转为建设用地。新《土地管理法》第三十五条规定,此种情况下“涉及农用地转用或者土地征收的,必须经国务院批准。”新《土地管理法》对于本条的修改做到了与第三十五条的前后呼应。

(3) 与《二次审议稿》相比,本条对第四款的内容进行了调整。该项调整表明了国家将严格控制土地利用总体规划外的“农转非”,故将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的转用批准层级适当提高。

1
6

--

新增第四十五条:“为了公共利益的需要,有下列情形之一,确需征收农民集体所有的土地的,可以依法实施征收:

(一) 军事和外交需要用地的;

(二) 由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地;

(三) 由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地;

(四) 由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地;

(五) 在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内,经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地;

(六) 法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

前款规定的建设活动,应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划;

第(四)项、第(五)项规定的建设活动,还应当纳入国民经济和社会发展年度计划;第(五)项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。”



解读:

(1) 本条为新《土地管理法》新增条款,其通过列举的方式明确了土地征收中公共利益的范围。在本次修订之前,《土地管理法》(2004年修正)仅在第三条规定了国家为了公共利益的需要,可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿,但未对何为公共利益进行定义。长久以来,由于法律缺少对于公共利益的明确界定,导致大量部分地方滥用公共利益进行征地,进而使得农民的权益受到损害。在本次修订后,不符合公共利益范围的退出征地范围,政府征地的权力将受到有效制约。

然而,在新《土地管理法》施行后,被排除在公共利益范围外的城市建设项目又将如何解决建设用地呢?笔者认为,集体经营性建设用地的入市将补足部分城市建设项目用地缺口。此外,2019年7月6日,国务院办公厅发布了《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》(国办发〔2019〕34号),该意见我国是首个专门规范建设用地使用权二级市场的顶层设计,其确立了一系列基础性、系统性制度安排。随着建设用地使用权二级市场的逐步规范化、制度化,土地二级市场也将变得更加活跃,建设主体亦可以通过土地二级市场来获取建设用地。

(2) 尽管本条对公共利益的范围进行了界定,但本条第一款第五项规定的成片开发尚无明确定义。在各级政府享有土地利用总体规划编制权的背景下,规定成片开发属于公共利益,可能会提高地方政府扩大土地征收范围的风险。笔者建议,为防止部分地方滥用“成片开发”来进行征地,自然资源主管部门应尽快制定较为明确的标准,明晰成片开发的定义。

(3) 与《二次审议稿》相比,本条第一款第五项规定的成片开发的项目被限定为“经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的”项目。新《土地管理法》对本条中成片开发的前提进行限制,可以在一定程度上避免部分地方政府滥用成片开发进行土地征收。

第四十五条:“征收下列土地的,由国务院批准: (一) 基本农田; (二) 基本农田以外的耕地超过三十五公顷的; (三) 其他土地超过七十公顷的。 征收前款规定以外的土地的,由省、自治区、直辖市人民政府批准,并报国务院备案。 征收农用地的,应当依照本法第四十四条的规定先行办理农用地转用审批。其中,经国务院批准农用地的,同时办理征地审批手续,不再另行办理征地审批;经省、自治区、直辖市人民政府在征地批准权限内批准农用地转用的,同时办理征地审批手续,不再另行办理征地审批,超过征地批准权限的,应当依照本条第一款的规定另行办理征地审批。”	第四十六条:“征收下列土地的,由国务院批准: (一) 永久基本农田; (二) 永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的; (三) 其他土地超过七十公顷的。 征收前款规定以外的土地的,由省、自治区、直辖市人民政府批准,并报国务院备案。 征收农用地的,应当依照本法第四十四条的规定先行办理农用地转用审批。其中,经国务院批准农用地的,同时办理征地审批手续,不再另行办理征地审批;经省、自治区、直辖市人民政府在征地批准权限内批准农用地转用的,同时办理征地审批手续,不再另行办理征地审批,超过征地批准权限的,应当依照本条第一款的规定另行办理征地审批。”
---	---

解读:

(1) 本次修订删去了本条第二款中关于省级人民政府批准征地报国务院备案的规定。自然资源部部长陆昊在《土地管理法修正案(草案)》首次提交十三届全国人大常委会第七次会议审议时指出,省级人民政府批准征地后向国务院备案的作用和目的不清晰。在取消备案后,按照“谁的事权谁负责”的原则,征地决定由作出征地决定的省级人民政府负责,取消备案更有利于压实地方责任。

(2) 本条的修订与《二次审议稿》一致。



18	第四十六条：“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。 被征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持土地权属证书到当地人民政府土地行政主管部门办理征地补偿登记。” 第四十八条：“征地补偿安置方案确定后，有关地方人民政府应当公告，并听取被征地的农村集体经济组织和农民的意见。”	第四十七条：“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。 县级以上地方人民政府拟申请征收土地的，应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估，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在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内公告至少三十日，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。多数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织召开听证会，并根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案。 拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记。县级以上地方人民政府应当组织有关部门测算并落实有关费用，保证足额到位，与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿、安置等签订协议；个别确实难以达成协议的，应当在申请征收土地时如实说明。 相关前期工作完成后，县级以上地方人民政府方可申请征收土地。”
	解读： （1）本条的修订是对原有征地程序的补充和完善。《土地管理法》（2004年修正）仅规定了征地批准作出后应当进行公告。但此次的新《土地管理法》设置了批准前公告的程序。此外，新《土地管理法》还设定了听证程序，当多数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织召开听证会，并根据法律、法规的规定和听证会的情况修改方案。新《土地管理法》对于征地程序的补充和完善体现了国家对于农民权益的保护，让被征地农民在征地过程中有更多的参与权、监督权和话语权。 （2）新《土地管理法》还在原有基础上，将保证征地补偿安置款足额到位，以及与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿、安置等签订协议写进了本条款。尽管上述增加的内容是征地实践中政府应当履行的义务，但将其上升为法律的高度，无疑也体现了国家对于农民权益的保护。 （3）与《二次审议稿》相比，新《土地管理法》增加了征地批准前公告的时间不少于三十日的规定，以及关于征地听证程序的规定。	



19

第四十七条: “征收土地的,按照被征收土地的原用途给予补偿。

征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。征收耕地的土地补偿费,为该耕地被征收前三年平均年产值的六至十倍。征收耕地的安置补助费,按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数,按照被征收的耕地数量除以征地前被征收单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准,为该耕地被征收前三年平均年产值的四至六倍。但是,每公顷被征收耕地的安置补助费,最高不得超过被征收前三年平均年产值的十五倍。

征收其他土地的土地补偿费和安置补助费标准,由省、自治区、直辖市参照征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准规定。

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。

征收城市郊区的菜地,用地单位应当按照国家有关规定缴纳新菜地开发建设基金。”

第四十八条: “征收土地应当给予公平、合理的补偿,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、其他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。

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。

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。

县级以上地方人民政府应当将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。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的养老保险等社会保险缴费补贴。被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法,由省、自治区、直辖市制定。”

解读:

(1) 本条明确了征收补偿的基本原则是“保障被征地农民原有生活水平不降低,长远生计有保障”。《土地管理法》(2004年修正)规定按照年产值倍数法确定土地补偿费和安置补助费,补偿标准偏低,补偿机制不健全。新《土地管理法》首次将《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(2004年10月21日生效,国发〔2004〕28号)提出的“保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障”的补偿原则上升为法律规定。新《土地管理法》以区片综合地价取代原来的年产值倍数法,在原来的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费的基础上,增加农村村民住宅补偿费用和将被征地农民社会保障费用的规定,从法律上为被征地农民构建更加完善的保障机制。

(2) 土地是农民赖以生存的基础,农民在被征地后,其生产生活方式将发生巨大改变。因此,在征地时,除了给予农民较为丰厚的房产或资金补偿外,更应该考虑农村未来生活的保障问题。新《土地管理法》将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系,体现出了“保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障”的补偿原则。

(3) 与《二次审议稿》相比,新《土地管理法》缩短了区片综合地价的公布周期,从原有的五年缩短为三年。



20	第五十五条：“以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后，方可使用土地。 自本法施行之日起，新增建设用地的土地有偿使用费，百分之三十上缴中央财政，百分之七十留给有关地方人民政府，都专项用于耕地开发。”	第五十五条：“以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后，方可使用土地。 自本法施行之日起，新增建设用地的土地有偿使用费，百分之三十上缴中央财政，百分之七十留给有关地方人民政府。具体使用管理办法由国务院财政部门会同有关部门制定，并报国务院批准。”
	解读： (1) 2006年11月7日，财政部、原国土资源部、中国人民银行联合发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48号)，其中对新增建设用地土地有偿使用费使用管理进行了改进和完善，新增建设用地土地有偿使用费除用于耕地开发外，还可用于基本农田建设和保护、土地整理等开支。但是，上述文件对于新增建设用地土地有偿使用费的使用管理就与《土地管理法》(2004年修正)发生了冲突。本次新《土地管理法》删去了新增建设用地土地有偿使用费专项用于耕地开发的规定，而是规定“具体使用管理办法由国务院财政部门会同有关部门制定，并报国务院批准”。自此，新增建设用地土地有偿使用费可以用于永久基本农田建设和保护、土地整理等开支得到了法律层面的确认。 (2) 本条的修订与《二次审议稿》一致。	
21	第五十八条：“有下列情形之一的，由有关人民政府土地行政主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权： (一) 为公共利益需要使用土地的； (二) 为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地的； (三) 土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的； (四) 因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的； (五) 公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。 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适当补偿。”	第五十八条：“有下列情形之一的，由有关人民政府自然资源主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权： (一) 为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益需要，确需使用土地的； (二) 土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的； (三) 因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的； (四) 公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。 依照前款第(一)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适当补偿。”
	解读： (1) 本条是将《土地管理法》(2004年修正)第五十八条第一款的前两项内容进行了整合，将旧城改造列入了公共利益的范围，属于文字性的修改。 (2) 与《二次审议稿》相比，本条为新增修改。	



2 2	第六十二条:“农村村民一户只能拥有一处宅基地,其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。 农村村民建住宅,应当符合乡(镇)土地利用总体规划,并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。 农村村民住宅用地,经乡(镇)人民政府审核,由县级人民政府批准;其中,涉及占用农用地的,依照本法第四十四条的规定办理审批手续。 农村村民出卖、出租住房后,再申请宅基地的,不予批准。”	第六十二条:“农村村民一户只能拥有一处宅基地,其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。 人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区,县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上,可以采取措施,按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。 农村村民建住宅,应当符合乡(镇)土地利用总体规划、村庄规划,不得占用永久基本农田,并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。编制乡(镇)土地利用总体规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地,改善农村村民居住环境和条件。 农村村民住宅用地,由乡(镇)人民政府审核批准;其中,涉及占用农用地的,依照本法第四十四条的规定办理审批手续。 农村村民出卖、出租、赠与住宅后,再申请宅基地的,不予批准。 国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地,鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。 国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作。”
	解读: (1) 新《土地管理法》完善了农村宅基地制度,在原来一户一宅的基础上,增加宅基地户有所居的规定,即人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区,在充分尊重农民意愿的基础上可以采取保障措施保障农村村民实现户有所居。这是对一户一宅制度的重大补充和完善。 (2) 本条在总结宅基地改革试点经验的基础上,下放宅基地审批权限,明确农村村民住宅建设由乡镇人民政府审批,并且明确要求通过规划合理安排农村的宅基地,为改善农村的居住条件提供便利。 (3) 新《土地管理法》仅对宅基地流转制度作出了原则性规定,即鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。实际上,我国宅基地改革试点已经推行了一段时间,2018年中央一号文件就提到了要“探索宅基地所有权、资格权、使用权‘三权分置’,落实宅基地集体所有权,保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权,适度放活宅基地和农民房屋使用权”。笔者倾向于认为,新《土地管理法》未将宅基地“三权分置”成果进一步落实为确定性的法律规定,可能有如下原因:第一,宅基地改革试点时间较短,经验尚不成熟;第二,宅基地相较于集体经营性建设用地与农民更加紧密,宅基地制度改革应当更加审慎;第三,农民变成城市居民的城镇化进程需要一段较长的时间,国家将退出宅基地的主动权更多地交给农民,有利于维护农民的权益。 (4) 与《二次审议稿》相比,本条增加了“编制乡(镇)土地利用总体规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地,改善农村村民居住环境和条件”、“鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅”的相关内容。	



第六十三条: “农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设;但是,符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业,因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。”	第六十三条: “土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途,并经依法登记的集体经营性建设用地,土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用,并应当签订书面合同,载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。 前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等,应当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。 通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押,但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。 集体经营性建设用地的出租,集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等,参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院制定。”
--	---

解读:

(1) 本条是新《土地管理法》关于集体经营性建设用地入市的相关规定。根据新《土地管理法》,在符合土地和城乡规划以及用途管制的条件下,集体经营性建设用地可以出租出让,其与国有建设用地同权同价、同等入市。

(2) 需要注意的是,本次新《土地管理法》第六十三条的修改,采用的是正面表述,对于除集体经营性建设土地外的其他集体土地是否可以用于非农业建设并未作出明确规定。下面笔者将根据集体土地的分类进行逐一分析。

根据新《土地管理法》第四条等规定,集体土地可以进一步分为集体所有的农用地、集体所有的建设用地和集体所有的未利用地。

①集体所有的农用地:农用地是指直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地等。农用地不得用于非农业建设,如违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的,将根据新《土地管理法》第七十七条等承担限期拆除、恢复土地原状、罚款的法律责任。非法占用农用地用于非农业建设的单位和个人还有可能构成非法占用农用地罪。

②集体所有的建设用地:《土地管理法》在对集体建设用地进行分类时,并无“集体经营性建设用地”的分类,而是分为了乡镇企业用地、公益性建设用地、宅基地三类。

a. 乡镇企业用地:企业具有经营性质,因此,笔者倾向于认为乡镇企业用地皆属于集体经营性建设用地的范畴,可以适用新《土地管理法》关于集体经营性建设用地流转的规定。

b. 公益性建设用地:公益性建设用地一般指用于文化、教育、医疗卫生等社会公益建设所规划使用的土地。新《土地管理法》之所以特意强调集体经营性建设用地的概念,一定程度上就是为了与集体公益性建设用地相区分。集体经济组织以外的单位和个人希望利用集体土地进行非农业建设的,一般都是以经营营利为目的,其出发点与公益性相悖,因此,笔者倾向于认为一般情况下集体经济组织以外的单位和个人希望使用集体公益性建设用地进行非农业建设的,依然与新《土地管理法》相冲突(可能属于违反土地利用规划和城乡规划的情形)。但对于集体经济组织以外的单位和个人希望利用集体公益性建设用地进行公益性的非农业建设(如希望利用集体教育用地兴办民办学校)的合法性问题,各地在实践中的操作存在很大差异。笔者倾向于认为,该等情况在新《土地管理法》出台后属于法律规定相对比较模糊的地带,具体操作



时仍需与当地的自然资源主管部门、农业农村主管部门进行沟通。

c. 宅基地:新《土地管理法》对于宅基地的流转问题只给出了相对原则性的规定,即“鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅”。笔者认为,在新《土地管理法》设定了鼓励性的规定的前提下,宅基地试点地区根据当地政策进行的宅基地流转,以及各地根据休闲农业等政策进行的宅基地流转具有合法性。在满足相应的条件下,集体经济组织外的单位和个人也可以利用宅基地进行非农业建设。

③未利用地:未利用地是指农用地和建设用地以外的土地,其属于一种兜底性的概念。根据新《土地管理法》第三十九条,“国家鼓励单位和个人按照土地利用总体规划,在保护和改善生态环境、防止水土流失和土地荒漠化的前提下,开发未利用的土地;适宜开发为农用地的,应当优先开发成农用地。国家依法保护开发者的合法权益。”根据上述条文,未利用地存在进行非农业建设的可能。

(3)与之前公布的《土地管理法、城市房地产管理法修正案(草案)(二次审议稿)》(“《二次审议稿》”)相比,本条将第六十四条第二款内容调整至本条第四款,属于逻辑性调整。

2 4	—	第六十四条: “集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。”
--------	---	---

解读:

(1)本条为新《土地管理法》新增加的内容。其规定包括通过土地流转获得集体经营性建设用地使用权的土地使用者在内的全部集体建设用地的使用者,都必须严格按照土地利用总体规划和城乡规划确定的用途使用土地。该条文体现了《土地管理法》的行政管理属性。

(2)与《二次审议稿》相比,本条修订只做了文字性调整。

2 5	第六十五条: “有下列情形之一的,农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准,可以收回土地使用权: (一)为乡(镇)企业)村公共设施和公益事业建设,需要使用土地的; (二)不按照批准的用途使用土地的; (三)因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。 依照前款第(一)项规定收回农民集体所有的土地的,对土地使用权人应当给予适当补偿。”	第六十六条: “有下列情形之一的,农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准,可以收回土地使用权: (一)为乡(镇)村公共设施和公益事业建设,需要使用土地的; (二)不按照批准的用途使用土地的; (三)因撤销、迁移等原因而停止使用土地的。 依照前款第(一)项规定收回农民集体所有的土地的,对土地使用权人应当给予适当补偿。 收回集体经营性建设用地使用权,依照双方签订的书面合同办理,法律、行政法规另有规定的除外。”
--------	--	---

解读:

(1)本条新增的第三款规定收回集体经营性建设用地使用权时,在不违反法律、行政法规的前提下,应当依照双方签订的书面合同办理,体现了尊重意思自治的精神。

(2)与《二次审议稿》相比,本条修订只做了文字性调整。

2 6	第六十六条: “县级以上人民政府土地行政主管部门对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查。 土地管理监督检查人员应当熟悉土地管理法律、法规,忠于职守、秉公执法。”	第六十七条: “县级以上人民政府自然资源主管部门对违反土地管理法律、法规的行为进行监督检查。 县级以上人民政府农业农村主管部门对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查的,适用本法关于自然资源主管部门监督检查的规定。 土地管理监督检查人员应当熟悉土地管理法律、法规,忠于职守、秉公执法。”
--------	--	--



解读:

(1) 根据机构职能的调整,目前宅基地管理的职能已经划归农业农村部。因此本条增设第二款,规定县级以上人民政府农业农村主管部门对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查的,适用本法关于自然资源主管部门监督检查的规定。

(2) 本条的修订与《二次审议稿》一致。

第七十条:“县级以上人民政府土地行政主管部门在监督检查工作中发现国家工作人员的违法行为,依法应当给予行政处分的,应当依法予以处理;自己无权处理的,应当向同级或者上级人民政府的行政监察机关提出行政处分建议书,有关行政监察机关应当依法予以处理。”	第七十一条:“县级以上人民政府自然资源主管部门在监督检查工作中发现国家工作人员的违法行为,依法应当给予处分的,应当依法予以处理;自己无权处理的,应当依法移送监察机关或者有关机关处理。”
---	--

解读:

(1) 本条修订完善了自然资源主管部门(原土地行政部门)在无权处理违法行为时移送处理的相关规定。

(2) 与《二次审议稿》相比,本条增加了“或者有关机关”的内容。

第七十四条:“违反本法规定,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,破坏种植条件的,或者因开发土地造成土地荒漠化、盐渍化的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正或者治理,可以并处罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。”	第七十五条:“违反本法规定,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,破坏种植条件的,或者因开发土地造成土地荒漠化、盐渍化的,由县级以上人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门等按照职责责令限期改正或者治理,可以并处罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。”
--	--

解读:

(1) 根据机构职能的调整,目前宅基地管理的职能已经划归农业农村部。因此本次新《土地管理法》修订时对本条作出了相应调整。

(2) 本条的修订与《二次审议稿》一致。

第七十七条:“农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用土地建住宅的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令退还非法占用的土地,限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。 超过省、自治区、直辖市规定的标准,多占的土地以非法占用土地论处。”	第七十八条:“农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用土地建住宅的,由县级以上人民政府农业农村主管部门责令退还非法占用的土地,限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。 超过省、自治区、直辖市规定的标准,多占的土地以非法占用土地论处。”
---	---

解读:

(1) 根据机构职能的调整,目前宅基地管理的职能已经划归农业农村部。因此本次新《土地管理法》修订时对本条作出了相应调整。

(2) 本条的修订与《二次审议稿》一致。

第八十一条:“擅自将农民集体所有的土地的使用权出让、转让或者出租用于非农业建设的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正,没收违法所得,并处罚款。”	第八十二条:“擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设,或者违反本法规定,将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的,由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正,没收违法所得,并处罚款。”
--	--



解读:

(1) 本条是违法进行集体土地流转的后果。根据中国人大网的法律释义,擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设,是指没有法律依据或者未经法律规定的程序,出让、转让使用权或者出租集体土地使用权用于非农业建设的行为。

(2) 违反本法规定,将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的情况应当包括但不限于将不符合土地利用总体规划和/或未经登记的集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用等。

(3) 与《二次审议稿》相比,本条做了文字性和逻辑性的调整。

3 1	第八十二条: “不依照本法规定办理土地变更登记,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令其限期办理。”	删去原第八十二条。
--------	---	------------------

解读:

(1) 不动产登记制度是物权公示的重要体现。本条删去后,未按照本法规定办理土地变更登记的,可能会根据签署的合同等承担违约责任和相应的法律风险。

(2) 本条的修订与《二次审议稿》一致。

3 2	第八十四条: “土地行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法给予行政处分。”	第八十四条: “自然资源主管部门、农业农村主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,依法给予处分。”
--------	--	---

解读:

(1) 根据机构职能的调整,目前宅基地管理的职能已经划归农业农村部。因此本次新《土地管理法》修订时对本条作出了相应调整。

(2) 本条的修订与《二次审议稿》一致。

3 3	第八十五条: “中外合资经营企业、中外合作经营企业、外资企业使用土地的,适用本法;法律另有规定的,从其规定。”	第八十五条: “外商投资企业使用土地的,适用本法;法律另有规定的,从其规定。”
--------	--	--

解读:

(1) 根据《外商投资法》[2020年1月1日生效(尚未生效),主席令第26号],在《外商投资法》施行后,统称为外商投资企业,不再区分为中外合资经营企业、中外合作经营企业、外资企业。

(2) 与《二次审议稿》相比,本条修订只做了文字性调整。

3 4	—	第八十六条: “在根据本法第十八条的规定编制国土空间规划前,经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。”
--------	---	--

解读:

(1) 参见本系列解读第一篇《新〈土地管理法〉逐条解读(一)》中关于新《土地管理法》第十七条的解读(1)。

(2) 与《二次审议稿》相比,本条为新增内容。

3 5	将有关条款中的“土地行政主管部门”修改为“自然资源主管部门”,“基本农田”修改为“永久基本农田”,“行政处分”修改为“处分”。	
--------	---	--

解读:

(1) 本条为根据机构职能调整等原因进行的文字性调整,此处不再赘述。

(2) 本条的修订与《二次审议稿》一致。

(完)



广东省不动产登记与估价专业人员协会四届7次常务理事会议纪要

粤估协纪〔2020〕1号

2020年1月14日下午,广东省不动产登记与估价专业人员协会四届7次常务理事会在广州东山宾馆召开,会议应到常务理事26人,实到25人,请假1人委托投票,协会顾问、监事长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,薛红霞执行会长作《四届3次理事会报告》总结2019年工作要点如下: (一)全面加强协会党的建设: 1. 扎实推进组织生活、坚持理论联系实际; 2. 开展主题教育活动,锤炼党性和作风; 3. 引导会员自身发展不忘奉献,多种形式投身脱贫攻坚。(二)组织行业献礼新中国成立70周年。(三)建言献策,为行政监督管理做好技术支撑: 1. 为自然资源评价评估行业发展积极发声; 2. 扎实做好自然资源主管部门的专业助手; 3. 参与“海洋日”“土地日”主题活动展现行业风采。(四)全方位提升会员服务工作质量: 1. 开展备案信息核验事务工作; 2. 修订《广东省不动产登记与估价行业违规处罚记分办法》; 3. 积极配合中估协做好相关工作; 4. 免费整编和派发《2018年度广东省优秀土地估价报告》。(五)心无旁骛做好专业技术工作: 1. 推动课题研究量质齐升; 2. 发挥专业优势,“技术仲裁”助力解决争议; 3. 开展全省地级以上市土地增值收益调查测算研究; 4. 修订完成《广东省土地估价报告评审标准(2019年修订版,试行)》; 5. 进一步壮大专家队伍,提升专业服务整体水平; 6. 完成2019年度《土地估价报告》抽查评议; 7. 顺利完成第七届国土资源(广东)科学技术奖评审。(六)审时度势,踏实完成继续教育与资格考试工作: 1. 继续教育培训组织周密、内容丰富、覆盖面广; 2. 土地估价师、土地登记代理人考试工作有序进行。(七)加强与国内外同行互动学习与交流: 组织参与自然资源、司法评估等领域的系列工作研讨会,组织参与中估协、兄弟协(学)会系列会议与调研,组织参与会员机构的学术活动与专业论坛等活动。(八)其他工作: 按《章程》规定,2019年召开1次理事会、4次常务理事会; 完成4期《不动产登记与代理》杂志刊印、12期电子杂志的编辑与推送。2020年工作要点: (一)主要工作设想(要点): 1. 坚定不移地贯彻落实党的方针政策,以先进的理念指导协会和支部各项工作; 2. 依法办会、按章履责,全面加强协会自身能力建设; 3. 制定行之有效的行业五年发展规划; 4. 配合地价管理行政部门为行业发展做好每一项细致工作; 5. 发挥优势、有所担当,擦亮协会专业技术品牌; 6. 继续教育培训结合行业形势和发展需要、强强联合; 7. 加强信息化建设、创新管

理和服务



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GuangDong Real Estate Valuers and Agents Association

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)

手段; 8. 与党建相结合, 引导行业积极参与, 助力打赢脱贫攻坚决胜之战; 9. 全力以赴, 抓好协会自身建设, 力争通过新一轮社会组织 5A 评级 (最高级别); 10. 参加省厅“守初心担使命”汇报演出, 展现专业人员的独特才艺。(二) 其他日常工作: 1. 进一步完善协会及党支部的规章制度; 2. 积极参与上级部门组织的学习、评比活动; 3. 协助开展第九届国土资源 (广东) 科学技术奖评奖活动; 4. 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; 5. 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; 6. 加强同行交流学习; 7. 引进不同层次人才, 加强专职工员各项专业技能培训; 8. 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。

随后, 李胜胜秘书长作《2019 年度财务预算执行情况以及 2020 年财务预算报告》。本次财务预算执行报告的报告期为 2019 年 1 月 1 日-2019 年 12 月 31 日, 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。2019 年, 在预算偏紧、计划外工作大量增加等现实情况下, 协会一方面通过严控各项成本和开支, 另一方面通过发挥专业技术优势进行开源, 整体保障了全年各项工作高质高效完成, 并较预算增加了一定结余。2020 年收支预算与上一年度相比保持整体稳定, 但受行业政策部分不可预见因素影响, 预算报告的个别项目收支或将随实际工作变化而有一定偏差。

接着, 薛红霞执行会长作《广东省不动产登记与估价专业人员协会关于广东南方不动产估价鉴定中心换届推举理事、提名负责人候选名单以及委任第二届监事会监事长、监事的议案》说明。协会全资下属的民办非企业单位“广东南方不动产估价鉴定中心”(以下简称“中心”)自 2015 年成立以来, 在一届理事会和监事会领导监督下, 在优化组织架构、发挥人才聚集、提供专业服务等方面发挥了积极作用, 有力保障了中心有序、健康、高效运转。2020 年 1 月 8 日, 中心第一届理事会、监事会任期届满, 根据中心《章程》以及民办非企业单位管理有关规定, 遵照中心一届 7 次理事会研究商议的工作指引, 相应制定《换届方案》以及落实完成了筹备工作, 并提请本次会议以差额选举形式产生中心第二届理事会理事、以差额票选形式提名中心第二届负责人候选名单, 以及票选并委任中心第二届监事会监事长、监事。

紧接着, 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》说明。四届 5 次常务理事会以来 (截止 2019 年 12 月 31 日数据), 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; 执业个人会员为 3197 人 (按备案生效统计, 其中仅为土地登记代理人组别的 60 人); 执业团体会员新增加 7 家 (均为估价组别), 取消登记 9 家 (8 家为估价组别, 1 家为登记代理资质), 增减变化后为 333 家。新增 7 家入会机构名单: 1. 佛山市正迅资产评估与房地产评估有限公司、2. 深圳市东昊房地产土地评估有限公司、3. 广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司、4. 广州中凌房地产土地资产评估咨询有限公司、5. 广东建诚资产评估土地房地产估价有限公司、6. 佛山市天翔房地产土地评估有限公司、7. 佛山市南海区正晟房地产评估有限公司。取消登记的 8 家会员机构名单: 1. 佛山市同一资产评估土地房地产估价有限公司、2. 肇庆禾正资产评估土地房地产估价有限公司、3. 韶关市融信房地产与土地评估有限公司、4. 肇

庆市信扬



资产房地产土地评估咨询有限公司、5. 潮州地发土地评估咨询有限公司、6. 广东国荣土地和房地产估价咨询有限公司、7. 东莞市恒达土地房地产评估有限公司、8. 佛山市信诚达土地房地产评估有限公司、9. 茂名市晋基不动产信息咨询有限公司。

会上还专门审议并表决了个别会员对 2019-2020 年度信用评级结果申请复议的议案。

之后，与会常务理事以无记名投票方式审议并表决通过《四届 3 次理事会工作报告》、《2019 年度财务预算执行情况与 2020 年财务预算报告》提交四届 3 次理事会审议。审议通过《广东省不动产登记与估价专业人员协会关于广东南方不动产估价鉴定中心换届推举理事、提名负责人候选名单以及委任第二届监事会监事长、监事的议案》，以差额选举形式产生 11 位同志为鉴定中心理事；委任了监事长和监事；提名理事长（法定代表人、主任）副理事长（副主任）候选人并同意提交鉴定中心一届 8 次理事会进行差额选举。审议通过《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》。审议了《关于申请复议 2019-2020 年度信用评级结果有关事宜的议案》，票决结果为对异议申请复议的两项指标不予赋分，以及核定年度信用等级为二级。古文枢监事长现场宣读了上述计票结果和会议决议。

最后，李胜胜秘书长向常务理事会报告了聘任隋迪（女）为专业研究部副主任的相关情况。

2020 年 1 月 14 日

到会常务理事（代表）（按姓氏笔划排序）：庄国华、刘武、刘敏杰、孙琦、李向群、李宏炎、李胜胜、杨丽艳、杨杰、陈平、陈宗彪、陈高华、陈智华、金焱、周宇飞、洪凯、费金标、骆晓红、夏雷、唐晓莲、黄君全、黄荣真、简浩标、廖旻、薛红霞

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、隋迪



广东省不动产登记与估价专业人员协会四届3次理事会会议纪要

粤估协纪〔2020〕2号

2020年1月14日下午,广东省不动产登记与估价专业人员协会四届3次理事会在广州东山宾馆召开,会议应到理事77人,实到73人,请假4人其中3人委托投票,协会顾问、监事会全体成员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,薛红霞执行会长作《四届3次理事会报告》总结2019年工作要点如下:(一)全面加强协会党的建设:1.扎实推进组织生活、坚持理论联系实际;2.开展主题教育活动,锤炼党性和作风;3.引导会员自身发展不忘奉献,多种形式投身脱贫攻坚。(二)组织行业献礼新中国成立70周年。(三)建言献策,为行政监督管理做好技术支撑:1.为自然资源评价评估行业发展积极发声;2.扎实做好自然资源主管部门的专业助手;3.参与“海洋日”“土地日”主题活动展现行业风采。(四)全方位提升会员服务工作质量:1.开展备案信息核验事务工作;2.修订《广东省不动产登记与估价行业违规处罚记分办法》;3.积极配合中估协做好相关工作;4.免费整编和派发《2018年度广东省优秀土地估价报告》。(五)心无旁骛做好专业技术工作:1.推动课题研究量质齐升;2.发挥专业优势,“技术仲裁”助力解决争议;3.开展全省地级以上市土地增值收益调查测算研究;4.修订完成《广东省土地估价报告评审标准(2019年修订版,试行)》;5.进一步壮大专家队伍,提升专业服务整体水平;6.完成2019年度《土地估价报告》抽查评议;7.顺利完成第七届国土资源(广东)科学技术奖评审。(六)审时度势,踏实完成继续教育与资格考试工作:1.继续教育培训组织周密、内容丰富、覆盖面广;2.土地估价师、土地登记代理人考试工作有序进行。(七)加强与国内外同行互动学习与交流:组织参与自然资源、司法评估等领域的系列工作研讨会,组织参与中估协、兄弟协(学)会系列会议与调研,组织参与会员机构的学术活动与专业论坛等活动。(八)其他工作:按《章程》规定,2019年召开1次理事会、4次常务理事会;完成4期《不动产登记与代理》杂志刊印、12期电子杂志的编辑与推送。2020年工作要点:(一)主要工作设想(要点):1.坚定不移地贯彻落实党的方针路线,以先进的理念指导协会和支部各项工作;2.依法办会、按章履责,全面加强协会自身能力建设;3.制定行之有效的行业五年发展规划;4.配合地价管理行政部门为行业发展做好每一项细致工作;5.发挥优势、有所担当,擦亮协会专业技术品牌;6.继续教育培训结合行业形势和发展需要、强强联合;7.加强信息化建设、创新管理和服务手段;8.与党建相结合,引导行业积极参与,助力打赢脱贫攻坚决胜之战;9.全力以赴,抓好协会自身建设,力争通过新一轮社会组织5A评级(最高级别);10.参加省厅“守初心担使命”汇报演出,展现专业人员的独特才艺。(二)其他日常工作:1.进一步完善协会及党支部的规章制度;2.积极

参与上级



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)

部门组织的学习、评比活动; 3. 协助开展第九届国土资源(广东)科学技术奖评奖活动; 4. 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; 5. 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; 6. 加强同行交流学习; 7. 引进不同层次人才, 加强专职员工各项专业技能培训; 8. 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。

随后, 李胜胜秘书长作《2019 年度财务预算执行情况以及 2020 年财务预算报告》。本次财务预算执行报告的报告期为 2019 年 1 月 1 日-2019 年 12 月 31 日, 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。2019 年, 在预算偏紧、计划外工作大量增加等现实情况下, 协会一方面通过严控各项成本和开支, 另一方面通过发挥专业技术优势进行开源, 整体保障了全年各项工作高质高效完成, 并较预算增加了一定结余。2020 年收支预算与上一年度相比保持整体稳定, 但受行业政策部分不可预见因素影响, 预算报告的个别项目收支或将随实际工作变化而有一定偏差。

随后, 与会理事以无记名投票方式审议并表决通过《四届 3 次理事会工作报告》、《2019 年度财务预算执行情况与 2020 年财务预算报告》, 古文枢监事长现场宣布了计票结果。

最后, 与会人员对相关工作予以讨论发言, 在高度肯定秘书处过去一年工作成效, 也希望进一步加强专职队伍建设, 以更好地做好行业建设与协会建设; 谢戈力顾问在讨论环节还专门提出建议: 行业协会需要有新发展理念, 抓住重大改革契机发挥行业协会的牵引、桥梁作用, 突出估价专业队伍在社会经济发展中的重要作用, 努力营造持续优化执业质量和营商环境, 谋划好共建、共治、共享的行业治理新格局。

2020 年 1 月 14 日

到会理事(代表)(按姓氏笔划排序): 王志新、王欣、王绍年、王楚焊、王黎明、尹鹏强、叶远威、朱宇洁、伦祺康、庄国华、刘天平、刘武、刘洪、刘敏杰、刘清虹、孙琦、李向群、李秀玲、李宏炎、李迟、李标、李胜胜、杨丽艳、杨杰、吴伟琦、邱志平、何占平、何修园、余来长、闵遵荣、沈福彬、张建文、张晓辉、张景行、张斌嫣、张焱尧、陈平、陈宗彪、陈高华、陈智华、陈裕雄、范农、林仰宏、林海山、欧力思、金焱、周宇飞、郑妃永、胡汉雄、钟雪虹、洪凯、费金标、骆晓红、夏雷、晏子翔、晏朝明、徐丽虹、唐晓莲、陶宇洁、黄君全、黄荣真、黄益斌、黄廉锋、曹大葵、龚业榕、梁敏仪、温伟霆、简浩标、廖旻、廖健、谭伟红、谭祖宇、薛红霞

列席: 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、隋迪



广东省不动产登记与估价专业人员协会关于

表彰 2019 年脱贫攻坚先进单位的决定

粤土协发〔2020〕4 号

各会员：

2019 年是脱贫攻坚的关键年、决胜年，根据广东省自然资源厅、广东省民政厅和省社会组织党委相关工作部署，结合我省了估价与登记代理咨询行业脱贫攻坚三年工作规划（2018~2020 年）和 2019 年度工作计划，全省广大会员通过多种形式积极投入到扶贫攻坚战，切实履行了企业社会责任、塑造了行业良好形象。

截至 2019 年 12 月 31 日，全省土地估价与登记代理咨询机构及专业人员以时不我待的精神、攻坚拔寨的劲头，紧扣“精准”二字，下足“绣花”功夫，参与脱贫攻坚各项工作扎实推进，取得阶段性明显成效。根据会员申报的不完全统计数据，2019 年共捐助物资超过人民币 120 万元，包括定向对贫困学生、孤寡老人、留守儿童、农民工兄弟及困难老兵等群体开展精准扶贫；在为贫困人口开展结对帮扶，保护城市环境以及给孩子们义教等扶贫活动中涌现出众多先进集体和个人，此外，还有一大批有技术、有能力、有爱心的会员积极服务于贫困地区的国有农用地基准地价、农村地籍调查、美丽乡村建设等相关工作，为贫困地区的经济建设打好基础、助力发展。

为坚定示范“立下愚公移山志，打赢脱贫攻坚战”的信心和决心，经研究，决定对 2019 年脱贫帮扶工作中表现突出、取得优异成绩的 65 家会员机构予以表彰，以进一步激励全行业积极投身脱贫攻坚伟大事业，凝聚脱贫攻坚磅礴力量，为在脱贫攻坚收官之年实现全面建成小康社会而作出最大贡献！

附件：2019 年脱贫攻坚先进会员单位表彰名单

2020 年 1 月 16 日



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）

附件:

2019 年脱贫攻坚先进会员单位表彰名单

序号	会员单位名称 (按笔画排序)
1	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司
2	广东公评房地产与土地估价有限公司
3	广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司
4	广东国盛资产房地产土地评估有限公司
5	广东国政土地房地产评估测绘有限公司
6	广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司
7	广东昊华土地房地产与资产评估有限公司
8	广东恒正土地房地产资产评估有限公司
9	广东弘实资产评估房地产土地估价有限公司
10	广东华乾房地产土地资产评估有限公司
11	广东华资土地房地产评估与规划设计有限公司
12	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司
13	广东京信房地产土地资产评估有限公司
14	广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司
15	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
16	广东南泰房地产土地资产评估有限公司
17	广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司
18	广东南粤房地产土地资产评估与规格测绘有限公司
19	广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司
20	广东思远土地房地产评估咨询有限公司
21	广东腾业资产评估及土地房地产估价有限公司
22	广东天粤资产评估土地估价有限公司
23	广东万诚房地产土地评估有限公司



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)

24	广东欣业资产与土地房地产评估有限公司
25	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
26	广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司
27	广东正达资产土地房地产评估咨询有限公司
28	广东正拓土地房地产与资产评估有限公司
29	广东智尚资产评估房地产土地估价有限公司
30	广东置信土地房地产估价有限公司
31	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司
32	广东中联羊城资产评估与土地房地产估价有限公司
33	广东中兆土地房地产评估有限公司
34	广东中正土地房地产与资产评估有限公司
35	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
36	广州启诚房地产土地评估有限公司
37	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司
38	国众联资产评估土地房地产评估有限公司
39	惠州市粤惠不动产评估咨询有限公司
40	江门市中恒土地房地产评估有限公司
41	茂名市中诚土地房地产评估咨询有限公司
42	梅州市泰正土地房地产评估有限责任公司
43	汕头市立恒不动产房地产资产评估有限公司
44	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
45	深圳市格衡土地房地产资产评估咨询有限公司
46	深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司
47	深圳市国策房地产土地估价有限公司
48	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
49	深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司



50	深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司
51	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
52	深圳市融泽源国土地估价有限公司
53	深圳市世联土地房地产评估有限公司
54	深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司
55	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
56	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司
57	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司
58	阳江市同德土地房地产评估经纪有限公司
59	湛江方正土地房地产评估咨询有限公司
60	中联国际评估咨询有限公司
61	东莞市正和土地房地产资产评估有限公司
62	佛山市宏正房地产土地评估有限公司
63	佛山市康诚房地产土地估价有限公司
64	佛山市智勤房地产土地评估有限公司
65	佛山市中鼎成土地房地产评估有限公司



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 (2019年12月)备案信息变更的通知

粤估协发〔2020〕2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(2019年12月)意见的函》(粤自然资利用〔2020〕22号),批准同意全省1家土地估价机构备案(附件1),59家土地估价机构备案信息变更(附件2)及2家注销备案机构,现一并予以公布。

备案机构请于1月14日起5个工作日内到省协会秘书处办理《备案函》《广东省土地评估机构备案与信用等级证书》领取手续,如有特殊情况请尽快与省协会联系其他可行的送达方式。

附件:

- 1.广东省土地估价机构备案名单(2019年12月)
- 2.广东省土地估价机构备案信息变更汇总(2019年12月)
- 3.2019年12月注销备案机构名单

2020年1月13日



附件 1:

广东省土地估价机构备案名单 (2019 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
1	佛山市南海区正晟房地产评估有限公司	彭兆林	粤土估备字 (2019) 0582 号	2019440582	待定级	D2020440063



附件 2:

广东省土地估价机构备案信息变更汇总 (2019 年 12 月)

序号	机构名称	申请变更事项
1	梅州市诚银土地房地产评估有限公司	1. 股东结构变更为“潘红金、沈乐、钟明义、康厚书”； 2. 取消土地估价师卢力升在该机构的备案。
2	广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司	增加土地估价师陈亮桦在该机构的备案
3	广东银恒土地房地产评估有限公司	取消土地估价师欧其亮在该机构的备案
4	广东均安土地房地产资产评估有限公司	取消土地估价师陈高燕，增加卢勇军在该机构的备案
5	广东勤岚房地产土地及资产评估有限公司	取消土地估价师龚曙晖在该机构的备案
6	广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司	取消土地估价师谢晓健在该机构的备案
7	深圳市国鸿泰土地房地产评估有限公司	1. 法定代表人变更为“胡军”； 2. 股东结构变更为“卫海峰、郭东伟、文灵果、胡军”； 3. 增加土地估价师李文波、周建石在该机构的备案。
8	广州市建证资产评估与土地房地产估价有限公司	1. 法定代表人变更为“谢绍聪”； 机构地址变更为“广州市越秀区越华路 112 号 3101 房（自编 02A 单元）”； 2. 股东结构变更为“谢绍聪 罗研慧 郭斯赤 武剑萍”； 3. 增加房地产估价师吴畏、潘建中、陈彪，取消谷永彬在该机构的备案。
9	广东昊华土地房地产与资产评估有限公司	取消土地估价师林经熙在该机构的备案
10	广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司	1. 股东结构变更为“宗显成、王维、余胜益、赵勇”； 2. 取消资产评估师李文宝在该机构的备案。
11	广州上德行土地房地产与资产评估咨询有限公司	1. 股东结构变更为“华灿辉、余玉梅、刘放、戴玉霞”； 2. 取消房地产估价师卢波、赵振华在该机构的备案。
12	惠州市金城土地房地产资产评估有限公司	股东结构变更为“吴莉琴、常志荣、吴莉玲、喻成”
13	梅州市嘉平资产房地产土地评估有限公司	1. 股东结构变更为“何林青 曾庆深 付小春”； 2. 增加房地产估价师夏立新，取消土地估价师李南洁，增加王之良在该机构的备案。
14	深圳市格衡土地房地产资产评估咨询有限公司	增加土地估价师杨晓、黄林，房地产估价师曾勇、王增、唐进军在该机构的备案
15	广州市衡信土地房地产评估有限公司	增加土地估价师刘畅在该机构的备案
16	广东度量衡土地房地产资产评估顾问有限公司	取消房地产估价师邓馨在该机构的备案
17	广东银信土地房地产评估咨询有限公司	取消土地估价师王兆千，增加房地产估价师吕诗荣在该机构的备案



18	韶关市南洋房地产土地资产评估有限公司	取消资产评估师朱贵东在该机构的备案
19	广东国量房地产土地评估咨询有限公司	取消土地估价师张潇, 增加房地产估价师蔡冠、黄小燕在该机构的备案
20	广东敏诚土地房地产与资产评估有限公司	1. 股东结构变更为“李观莲、刘梅、李雄”; 2. 机构地址变更为“肇庆市西江路新华书店住宅综合楼第三层之一”。
21	广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	1. 机构名称变更为“广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司”; 2. 取消土地估价师朱波汶; 3. 注册资金变更为“500万”; 4. 股东结构变更为“张玲、韦冬梅、刘雪梅、陈宗彪、姚小刚、何桂华、杨杰”。
22	广东中展土地房地产与资产评估咨询有限公司	取消土地估价师杜鹏辉在该机构的备案
23	深圳云上土地房地产资产评估咨询有限公司	1. 注册资金变更为“500万”; 2. 取消房地产估价师张林在该机构的备案。
24	广州嘉泰资产评估与土地房地产估价有限公司	增加土地估价师甄利霞在该机构的备案
25	佛山市中鼎成土地房地产评估有限公司	增加土地估价师张际在该机构的备案
26	广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司	增加土地估价师赵亚在该机构的备案
27	广东新鸿信土地房地产评估有限公司	增加估价师徐娜在该机构的备案
28	广东金良信土地房地产资产评估有限公司	1. 法定代表人变更为“农信东”; 2. 机构地址变更为“广东省佛山市南海区桂城海六路5号办公楼三楼一室”; 3. 股东结构变更为“郑锦华、罗维豪、傅翮、农信东”; 4. 增加土地估价师邹祖军在该机构的备案。
29	深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司	1. 机构地址变更为“深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6011号NEO绿景纪元大厦A座34AF单元”; 2. 取消土地估价师冯展金在该机构的备案。
30	广东公评房地产与土地估价有限公司	增加土地估价师蔡舒敏在该机构备案
31	中山市中土房地产土地估价咨询有限公司	取消房地产估价师陈纯、张卫东在该机构的备案
32	深圳市国政房地产土地资产评估顾问有限公司	取消土地估价师沈晓伟在该机构的备案
33	广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司	1. 股东结构变更为“王绍年、林志坚、申红梅”; 2. 增加土地估价师游嘉馨、林东霞在该机构的备案。
34	深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司	增加土地估价师沈晓伟在该机构的备案
35	广东公信房地产与土地评估有限公司	增加房地产估价师彭卫东在该机构的备案



36	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	取消土地估价师张晓柏, 增加袁志勇在该机构的备案
37	广州顺益资产评估与土地房地产估价有限公司	1.法定代表人变更为“姚美霞”; 2.股东结构变更为“姚美霞、邹琼、李明、王忠”; 3.增加资产评估师姚美霞在该机构的备案。
38	广州泓诚资产评估房地产估价有限公司	1.机构地址变更为“广州市越秀区豪贤路 102 号 2913 房”; 2.注册资金变更为“200 万”。
39	广东粤达土地房地产评估有限公司	增加房地产估价师刘德威、严敏, 土地估价师王飞、刘伟娜、陈涛、杨寿军在该机构的备案
40	广东永辉资产评估与土地房地产估价有限公司	1.机构名称变更为“广东永辉资产评估与土地房地产估价有限公司”; 2.机构地址变更为“广州市天河区先烈东路 190 号 1111 室”; 3.取消土地估价师刘蕴在该机构的备案。
41	广东天顺土地房地产资产评估有限公司	取消房地产估价师冯锐在该机构的备案
42	广东鸿正土地房地产资产评估造价咨询有限公司	增加房地产估价师彭闯在该机构的备案
43	广东恒正土地房地产资产评估有限公司	1.法定代人变更为“黄君全”; 2.股东结构变更为“黄君全、张巧媛、于洋、黄中华、周经义”; 3.注册资金变更为“1000 万”。
44	广州永誉行土地房地产评估有限公司	1.机构名称变更为“广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司”; 2.法人代表变更为“刘志锋”; 3.股东结构变更为“陈翠笑、刘志锋、冯伟杰”。
45	广东广信土地房地产资产评估有限公司	1.机构名称变更为“广东广之信资产土地房地产评估有限公司”; 2.股东结构变更为“叶凤媚、刘政波、韩国强、王劲松”。
46	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	取消房地产估价师王英在该机构的备案
47	佛山市正通房地产土地与资产评估有限公司	股东结构变更为“潘欣欣、黄苏、梁国昌、钟志敏”
48	深圳市东昊房地产土地资产评估有限公司	机构名称变更为“深圳市东昊房地产土地资产评估有限公司”
49	广东衡通土地房地产资产评估有限公司	取消土地估价师王江炼在该本机构的备案
50	广东恒之信土地房地产资产评估有限公司	增加土地估价师陈高燕在该机构的备案
51	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	取消土地估价师武甲兴、魏家军、俞超, 增加资产评估师袁海宁在该机构的备案
52	广东宇恒土地房地产与资产评估有限公司	取消资产评估师秦元增, 土地估价师郑文伟在该机构的备案
53	广东同信房地产土地资产评估有限公司	取消土地估价师谭慧华在该机构的备案



54	广东欣业资产与土地房地产评估有限公司	增加房地产估价师朱晓康、刘伟、林尤斌、吴优、凌祖娟估价师备案
55	广州岭南资产评估与土地房地产估价有限公司	取消资产评估师邹淑琼在该机构的备案
56	广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司	取消土地估价师刘桂娣在该机构的备案
57	韶关市鼎顺房地产与土地评估有限公司	取消资产评估师苏黎明、周斌, 增加房地产估价师钟克明在该机构的备案
58	深圳市国策房地产土地估价有限公司	取消土地估价师杨岳钊、张新辉、叶勇, 增加雷鸣、蔡莹莹、孙晓敏、邓玉峰、谭昭均在该机构的备案
59	广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司	取消土地估价师李美宜、邝莹, 增加田齐发, 增加房地产估价师林保义在该机构的备案

附件 3:

2019 年 12 月注销备案机构名单

序号	机构名称	原法定 代表人	原备案函编号 (系统生成)	原备案编号 (系统 生成)
1	东莞市恒达土地房地产评估有限公司	贺亮芳	粤 土 估 备 字 (2019) 0042 号	2019440042
2	佛山市信诚达土地房地产评估有限公司	孙荣健	粤 土 估 备 字 (2017) 0310 号	2017440310



广东省不动产登记与估价专业人员协会关于隋迪等同志的聘任通知

粤估协发〔2019〕3号

各会员、协会各部(室):

根据对隋迪、郑利兰同志的工作考核,经研究,决定聘任隋迪同志为专业研究部副主任、郑利兰同志为会员管理与法律服务部部门主管,任职日期从2020年1月1日起算。

2020年1月14日

