



2020年第6期 总第106期

2020年7月1日



不忘初心·紧跟党走

BU WANG CHU XIN JIN GEN DANG ZOU



广东省不动产登记与估价专业人员协会
GUANGDONG REAL ESTATE VALUERS AND AGENTS ASSOCIATION

导 读

1. 协会党支部开展系列学习活动庆祝建党 99 周年。
2. 6 月，协会启动多项脱贫攻坚活动。
3. 6 月 8 日，协会协助省自然资源厅完成 2020 年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查成果类项目抽查评议。
4. 6 月 12 日，协会召开第八届国土资源（广东）科学技术奖广东省不动产登记与估价专业人员协会组别初评会。
5. 6 月 22 日，广州市房地产评估专业人员协会到访协会。
6. 6 月，协会顺利推进 2020 年度第七期公益技术援助项目。
7. 6 月 28 日，协会以在线会议形式召开技术援助研讨会。
8. 自然资源部法规司魏莉华解读《土地管理法》的变与不变，详见“业界要闻”。
9. 2020 年 5 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”。



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）

目 录

一、党建专栏

协会党支部 6 月工作与学习动态 3

协会凝心聚力、广泛组织参与脱贫攻坚活动 5

二、协会动态

协会协助省厅完成 2020 年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查成果类项目抽查评议.. 7

第八届国土资源(广东)科学技术奖小组初评完成 8

广州市房地产评估专业人员协会到访 9

2020 年第 7 期公益性技术援助顺利推进..... 9

划拨土地基准地价评估(惠阳市)专项技术援助工作顺利推进 9

三、业界要闻

权威解读 | 《土地管理法》的变与不变 10

四、文件速递

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 5 月)备案信息变更的通知 15

2020 年 5 月份土地登记代理机构变更登记通告 20



党建专栏

协会党支部6月工作与学习动态

6月,协会党支部结合庆祝建党99周年组织系列学习活动,包括举办2020年第六期“读书会”;认真学习习近平关于力戒形式主义官僚主义重要论述相关内容;组织全体党员同志过“主题党日”重温入党誓词,重温党的历史知识,回顾党的光辉历程;扎实组织开展“广东扶贫济困日”系列活动。

👉举办第六期“读书会”,认真学习习近平关于力戒形式主义官僚主义重要论述

6月15日,结合“主题党日”活动,协会党支部召开2020年第六期(总第十七期)“习近平新时代中国特色社会主义思想读书会”,认真学习习近平总书记在决战决胜脱贫攻坚座谈会、在统筹推进疫情防控和经济社会发展工作部署会议以及在宁夏、山西、陕西、浙江、湖北等地考察时强调关于力戒形式主义官僚主义重要论述相关内容。认真学习上级党委《关于在常态化疫情防控中持续发挥社会组织党组织和党员作用的通知》《关于开展庆祝中国共产党成立99周年系列活动的通知》文件精神。

👉组织全体党员重温入党誓词,重温党的历史知识,回顾党的光辉历程

6月15日,协会党支部以过“政治生日”的形式,组织全体党员同志,重温入党誓词,学习党的基本知识、党的性质、党的指导思想、党的基本路线和方针政策,通过宣传党的政治主张和深入细致的思想政治工作,提高党外群众对党的认识。同时,支部组织全体党员收看《红船》《党史故事100讲》等影视资料,弘扬党的优良传统和作风,重温党的历史知识,回顾党的光辉历程。

👉扎实组织开展“广东扶贫济困日”系列活动

根据省社会组织党委以及省民政厅、省自然资源厅有关脱贫攻坚工作部署,结合今年“广东扶贫济困日”活动安排,协会党支部充分发挥党组织在脱贫攻坚中的引领作用,组织开展了系列活动。

5月中起,协会联系广东省自然资源厅驻村扶贫点湛江海角村、梅州大罗村,定期组织协会职工与广大会员通过“以购代捐”的方式进行消费扶贫,截止6月底,助力消费扶贫共2.2万元。

6月18日上午,协会党支部组织全体党员职工及6家会员代表赴清远市阳山县隔江村、水井村开展精准扶贫及捐资助学活动,分别对隔江村、水井村村委以及部分贫困家庭进行了现金资助;向“阳山县黎埠镇水井香港洋工会梁萍珍纪念学校”捐献助学资金、捐助学习用品合计1.5万元;走访慰问了部分贫困户并开展消费扶贫。主题党日活动与公益活动结合一起开展,已形成协会党支



部公益活动长效机制，今年已是连续第8年通过“党建+公益”模式对清远贫困山区实施精准扶贫及捐资助学公益活动。

6月16日，协会支部书记李胜胜代表协会参与广东省自然资源厅“扶贫济困日爱心捐款活动”，共捐款1万元。

支部协调组织并马上启动的其他脱贫攻坚活动还包括：支援“三区三州”建设扶贫协作项目、走近留守和困境儿童“牵手行动”、充分发挥专业优势服务大局，实施技术扶贫等。

👉组织全体党员参加上级党委举办的党课学习

6月30日下午，全体党员通过集中和在线学习的形式同时参加上级党委举办的线上党课学习：“党课开讲了——抗疫前线医疗工作者英雄事迹报告会”，全体党员课后交流了学习心得。



协会凝心聚力、广泛组织参与脱贫攻坚活动

根据中共广东省社会组织党委以及省自然资源厅、省民政厅脱贫攻坚工作部署,结合“广东扶贫济困日”系列活动安排,协会及党支部于6月启动多项脱贫攻坚活动。

1. 6月10日,李胜胜支部书记参与广东省民政厅召开的2020年“广东扶贫济困日”座谈会。省民政厅党组成员、副厅长、省社会组织管理局党组书记、局长庄侃在会上指出,今年是全面建成小康社会目标实现之年,是全面打赢脱贫攻坚战的收官之年,社会组织在参与决战决胜脱贫攻坚上要再动员、再组织、再发力,积极助力省内相对贫困人口、相对贫困村和“三区三州”打赢脱贫攻坚战。在会上,李胜胜支部书记代表协会作主题发言,并提出若干工作建议,会后在协会内部传达会议精神并落实具体扶贫方案。



2. 6月16日,李胜胜支部书记代表协会与党支部参与广东省自然资源厅“决战脱贫攻坚,助力乡村振兴”为主题的2020年广东扶贫济困日活动,在活动上陈光荣厅长强调在脱贫攻坚收官的关键时间节点,全体干部职工要积极行动起来,伸出关爱之手、献出一份真情,为脱贫攻坚工作助力加油。李胜胜支部书记代表协会与党支部捐赠1万元。



3. 6月18日,协会组织全体党员职工及6家会员代表赴清远市阳山县隔江村、水井村开展精准扶贫及捐资助学活动,拉开了脱贫攻坚决胜年系列活动的序幕。

本次活动是与清远市土地开发储备局联合开展,得到“广东国政”“广东中兆”“广东财兴”“广东卓越”“广东中地”“广东世纪人”(排名不分先后)6家会员机构慷慨解囊,捐款捐物,奉献爱心,包括协会党支部共资助现金及学习用品共1.5万元。其中,“广东国政”“广东中兆”两家会员单位和当地村委在活动前进行了大量摸排、走访,确定了30户来自阳山县水井村、隔江村的贫困家庭及当地的水井小学作为扶贫捐助对象等,为活动提供做了充足的准备工作。

活动当天,协会及会员机构代表还分别对隔江村、水井村村委、贫困家庭进行了现金资助,向学校捐献助学资金、捐助学习用品。在捐助会上,协会李胜胜支部书记指出:协会连续7年对清远贫困山区实施精准扶贫及捐资助学活动,采取“党建+公益”相结合模式,已形成了长效机制,通过组织广大会员积极参与脱贫攻坚,助力乡村建设,承担社会责任,发挥了行业协会应有的贡献,今后还将一如既往地开展此类公益活动。活动最后还走访慰问了部分贫困户,通过“以购代捐”的方式购买当地的农产品实施消费扶贫。



2020年是“广东扶贫济困日”活动开展十周年，也是脱贫攻坚决胜年，协会接下来还将组织消费扶贫、支援“三区三州”建设扶贫协作项目、走近留守和困境儿童“牵手行动”、技术扶贫等系列活动，同时也希望广大会员奉献爱心、积极参与。



协会协助省厅完成 2020 年度土地估价行业“双随机、一公开”

监督检查成果类项目抽查评议

根据自然资源部的工作部署，我省于 2020 年 5 月份启动 2020 年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作。本年度按规范随机抽取产生 7 家土地估价机构和土地估价专业的评估师作为检查对象，确定了成果类的宗地估价报告质量以及非成果类是否存在虚假备案等共 7 项检查事项。省协会密切配合省自然资源厅做好“双随机、一公开”监督检查工作机制调研、协助实施等工作。



在此期间，协会受省自然资源厅委托组织实施监督检查中成果类项目宗地土地估价报告抽查评议历经规范的三审流程，即独立初审、主审专家复审、会审会审的三级审核机制。6 月 8 日，省协会组织召开抽查评议会审会，由省协会副会长兼学术委主任唐晓莲、学术委副主任钟玉燕、费金标构成会审会专家，省厅开发利用处余永泽调研员、省协会薛红霞执行会长、李胜胜秘书长与会，会审专家对主审专家的情况介绍、复审结论及处理建议，逐项进行讨论，并形成会审处理意见，最终评议结果提交检查组。

据悉，省自然资源厅将在结合各项检查情况后，于近期形成检查结论和处理意见向社会公开。



第八届国土资源（广东）科学技术奖小组初评完成

为推动我省国土资源科技事业发展，调动广大科技人员的积极性和创造性，根据《国土资源（广东）科学技术奖励办法（试行）》，第八届国土资源（广东）科学技术奖评审已于3月正式启动。

按有关程序规定，省协会于6月12日组织五位专家召开第八届国土资源（广东）科学技术奖广东省不动产登记与估价专业人员协会组别初评会。评审组通过认真审阅申报材料，对照《国土资源（广东）科学技术奖励办法（试行）》，在综合考量研究难度和深度、创新性、应用广泛性的基础上，对8项成果进行客观、细致的评审，形成初评意见，最终推荐5项成果参与第八届国土资源（广东）科学技术奖终评，其中2项一等奖、3项二等奖（名单如下）。

第八届国土资源（广东）科学技术奖初评结果

序号	项目名称	主要完成单位	推荐等级
1	广东省耕地质量定级估价体系研究	广东省土地开发整治中心、 广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	一等
2	深圳市存量产业用地空间拓展策略与政策体系研究	深圳市规划国土发展研究中心	一等
3	饶平县农村地籍调查项目	广州国测规划信息技术有限公司	二等
4	国有农用地基准地价编制研究—以大旺华侨农场为例	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	二等
5	广东省农村拆旧复垦节余指标交易政策实证研究	广东精地规划科技有限公司、广东省土地调查规划院	二等



广州市房地产评估专业人员协会到访

6月22日,广州市房地产评估专业人员协会唐晓莲名誉会长、吕波会长一行五人到访协会。薛红霞执行会长、李胜胜秘书长、谢戈力专职顾问出席了座谈会。双方就会员管理、行业发展、疫情防控保障措施等方面进行了深入的交流。



2020年第7期公益性技术援助顺利推进

6月,协会受理了广东中地、广东卓越、广东思远、广东恒正、广东国政5家会员机构的技术援助申请。

协会多次组织申请机构通过视频、电话、微信等形式,收集实务中的疑难问题,形成《广东省集体农用地定级与基准地价评估成果编制指导意见》(讨论稿),并邀请了国内相关领域7名专家于6月24日召开视频会议,重点就《广东省集体农用地定级与基准地价评估成果编制指导意见》(讨论稿)的范围界定、价值内涵、因素选择、评估技术等进行深入研讨。接下来将就耕地、园地、林地等各类别的定级因素、因子选择及重要性顺序组织特尔斐专家打分,并结合广东实际,在专家意见的基础上继续完善指导意见的编制,以期尽快实践于当前集体农用地基准地价编制实务工作中。

划拨土地基准地价评估(惠阳市)专项技术援助工作顺利推进

6月,协会受理了广东恒正土地房地产资产评估有限公司技术援助申请。为高效推进本次技术援助工作,协会在组织多轮书面、电话以及视频会议交流的基础上,特别邀请了7位国内估价行业权威专家组成技术援助专家组,并于6月28日以线上会议形式召开第一次研讨会,对申请援助单位提出的技术难题进行了深入、细致的讨论,为其开展工作奠定了坚实基础。



权威解读 | 《土地管理法》的变与不变

作者：自然资源部法规司 魏莉华

现行《土地管理法》颁布于1986年，1987年1月1日起开始实施。之后，随着经济社会的发展和改革的不断深化，《土地管理法》历经四次修改和完善。在这一过程中，《土地管理法》呈现出将党中央的决策与立法决策相结合、审慎稳妥推进等修改规律，修法内容也始终引领整个自然资源法治进程和方向，同时，在个别方面也有所持守，呈现出不变的特点。正确认识《土地管理法》的变与不变，对保证《土地管理法》的顺利实施具有重要意义。

一、《土地管理法》之变

土地所有权与使用权分离，土地作为生产要素进入市场

1986年《土地管理法》明确规定：任何单位和个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。当时，我国的土地使用制度否认土地的商品属性，土地实行无偿、无期限、无流动使用，土地没有价值，主要是用行政手段分配土地资源。随着改革开放的推进，这种无偿、无流动、无期限的土地使用制度已难以适应经济发展的需要。1987年，原国家土地管理局按照土地所有权和使用权相分离，在坚持土地所有权不变的基础上，探索将土地使用权进入市场流转，并安排在深圳、上海等沿海开放城市进行试点。试点取得了明显的成效。适应这一要求，1988年4月，七届全国人大第一次会议通过了宪法修正案，删去了《宪法》第十条第四款中“禁止土地出租”的规定，同时在该条款中增加“土地的使用权可以依照法律的规定转让”。同年12月29日，七届全国人大常委会根据宪法修正案，通过了关于修改《土地管理法》的决定，删除了“禁止出租土地”的内容，并增加规定“国有土地和集体所有的土地的使用权可以依法转让”“国家依法实行国有土地有偿使用制度”等内容。1988年的《土地管理法》修改，虽然修改的幅度不大，修改的条款不多，但在中国立法史上具有划时代的意义，它拉开了自然资源有偿使用制度改革序幕，为土地作为生产要素进入市场扫清了法律障碍，为我国工业化城镇化的快速推进奠定了基础。

大胆进行法律移植，确立土地用途管制的法律制度

土地用途管制制度是市场经济发达国家普遍采用的政府有效管理土地的基本制度。它的基本内涵是国家通过土地利用规划规定土地用途，使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用规划确定的用途使用土地。1998年以前，我国实行的是分级限额审批制度，不注重规划的作用，对农用地向建设用地流转缺乏严格的法律限制，这是造成耕地大量减少、土地粗放利用的重要原因之一。1998



年修订的《土地管理法》对国际通行的土地用途管制制度进行了法律移植,并针对中国的具体情况,对土地用途管制的主要环节作出了明确规定:一是土地分类是实施用途管制的基础。将土地分为农用地、建设用地和未利用地三类,突出了中国土地用途管制的核心是控制农用地转为建设用地,切实保护耕地。二是土地利用总体规划是实施用途管制的依据。突出了土地利用总体规划的地位和作用,对土地利用总体规划的编制和审批、土地利用总体规划与相关规划的关系、土地利用计划等作了详细规定,为实施土地用途管制提供了依据。三是农用地转用审批是实施用途管制的核心。增设了农用地转用审批环节,规定任何单位和个人进行建设涉及农用地转为建设用地的,都必须报国务院或者省级人民政府批准,从而为土地利用总体规划的有效实施提供了保证。四是执法监督是实施用途管制的保障。强化了土地执法监督,加大了对土地违法行为的处罚力度,从执法上保证了用途管制制度的实现。

最严格的耕地保护制度,成为土地管理法律制度的首选政治目标

1998年修订的《土地管理法》以保护耕地为目标,确立了一系列重要的法律制度:一是耕地总量动态平衡的法律制度,明确了省级政府保护耕地的责任。二是耕地占补平衡的法律制度,规定:非农业建设经批准占用耕地的,按照“占多少,垦多少”的原则,由占用耕地的单位负责开垦与所占耕地的数量和质量相当的耕地;没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的,应当缴纳耕地开垦费,专款用于开垦新的耕地。三是强化了对建设用地总量和城市建设用地规模的控制,规定下级土地利用总体规划中的建设用地总量不得超过上级土地利用总体规划确定的控制指标;城市建设用地规模应当符合国家规定的标准等,以控制城市规模的扩张对耕地的大量占用。2019年《土地管理法》第四次修正,将“基本农田”上升为“永久基本农田”,进一步提升了最严格耕地保护制度的理念。

在保护农民土地财产权益方面,只做加法不做减法

土地制度是最基本的财产制度之一。《土地管理法》历经四次修改和完善,对农民土地财产权益的保护不断加强。一是1998年修订的《土地管理法》明确规定农民的土地承包经营权受法律保护,第一次将党的政策上升为法律。二是2019年修正的《土地管理法》破除集体经营性建设用地进入市场的法律障碍,允许集体经营性建设用地在符合规划、依法登记,并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同意的条件下,通过出让、出租等方式交由集体经济组织以外的单位或者个人直接使用。同时,使用者取得集体经营性建设用地使用权后还可以转让、互换、出资、赠与或者抵押。这是重大的制度突破,它结束了多年来集体建设用地不能与国有建设用地同权同价、同等入市的二元体制,为推进城乡融合发展扫清了制度障碍。三是2019年修正的《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,明确: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农村村民实现户有所居。

征地制度在经济社会发展中不断完善

土地征收制度是《土地管理法》调整的重要内容。1998年修订的《土地管理法》提高了征地



补偿标准,上收了征地审批权,确立了征地批后“两公告一登记”制度,但由于工业化城镇化的快速推进,征地规模不断扩大,因征地引发的社会矛盾凸显。2004年3月14日,十届全国人大二次会议通过宪法修正案,将宪法第十条第三款“国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征用”修改为“国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征收或征用并给予补偿。”同年8月28日,十届全国人大常委会第十一次会议对《土地管理法》作出修改,将《土地管理法》第二条第四款修改为“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”;并将《土地管理法》中的“征用”全部修改为“征收”。这次修改是重大的理念进步,体现了尊重物权、保护物权的价值导向。2019年在总结农村土地制度改革三项试点工作经验的基础上,《土地管理法》再次对征收制度进行了多方面的改革和完善,包括首次对土地征收的公共利益范围进行界定,明确:因军事和外交需要、由政府组织实施的基础设施、公共事业和扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要以及成片开发建设,确需征收的,可以依法实施征收。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。改革了土地征收程序。将原来的征地批后公告改为征地批前公告,建立征地报批前的调查、评估、公告、听证、登记、协议制度。倡导和谐征地,征地报批以前,县级以上地方人民政府必须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。

合理划分中央和地方的土地管理职权

1986年的《土地管理法》将土地管理的审批权主要交由市县政府行使,导致中央对耕地保护失去控制,地方政府在大力推进工业化城镇化的过程中大量占用耕地。1998年修订的《土地管理法》依据宪法关于合理划分中央与地方国家机构职权的原则,按照市场经济和用途管制的要求,依照管理职权的性质对各级人民政府的土地管理职权进行了明确划分。即:将涉及土地管理宏观决策性的权力,包括土地利用总体规划的审批权、农地转用和土地征用的审批权、耕地开垦的监督权、土地供应总量的控制权集中在中央与省两级政府。同时,将土地管理执行性的权力下放到市县政府。如:土地登记权、规划和计划的执行权、在已经批准的建设用地区域内具体项目用地的审批权、土地违法案件的查处权等。这种职权的划分旨在调动中央与地方两个方面的积极性,引导地方政府利用存量土地。但长期以来,地方对建设用地审批层级高、时限长、程序复杂等问题反映强烈。2019年修正的《土地管理法》适应放管服改革的要求,对中央和地方的土地审批权限进行了调整,按照是否占用永久基本农田来划分国务院和省级政府的审批权限。今后,国务院只审批涉及永久基本农田的农用地转用,其他的由国务院授权省、自治区、直辖市人民政府审批。同时,按照谁审批谁负责的原则,取消省级征地批准报国务院备案的规定。

土地登记制度被不动产统一登记制度所取代

1986年《土地管理法》确立了土地登记制度。同时规定,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《森林法》《草原法》和《渔业法》的有关规定办理。这一规定是导致了土地、森林、草原等多头分割登记的法律渊源。1998年修改《土地管理法》时,



原国家土地管理局曾建议确立土地统一登记制度,但由于各部门认识不一致,致使1998年的《土地管理法》保留了原法的规定。2007年颁布实施的《物权法》明确:“国家对不动产实行统一登记制度”,确立了不动产统一登记的基本原则。2014年国务院颁布《不动产登记暂行条例》,明确对土地及房屋、森林、草原等实行不动产统一登记制度。2019年修正的《土地管理法》删去了关于“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《森林法》《草原法》和《渔业法》的有关规定办理”的规定,明确: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。

国家土地督察制度正式成为土地管理的法律制度

为了有效解决土地管理中存在的地方政府违法高发多发的的问题,2006年国务院决定实施国家土地督察制度,对省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府土地管理和土地利用情况进行督察。国家土地督察制度实施以来,在监督地方政府依法管地用地、查处违法案件等方面发挥了重要作用。在国家土地督察制度走过十多年实践的基础上,2019年修正的《土地管理法》正式确认了国家土地督察制度的法律地位,明确规定: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。

落实“多规合一”改革,国土空间规划成为土地用途管制的依据

将主体功能区规划、土地利用总体规划以及城乡规划合一,实现“多规合一”,是党中央、国务院作出的重大战略部署。随着国土空间规划体系的建立和实施,土地利用总体规划和城乡规划将不再单独编制和审批,最终将被国土空间规划所取代。考虑到“多规合一”改革正在推进中,2019年修正的《土地管理法》为改革预留了法律空间,规定: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。同时,为了妥善处理好国土空间规划与土地利用总体规划的关系,该法还明确:经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护和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。

二、《土地管理法》之不变

土地公有制不变

《土地管理法》虽历经四次修改和完善,但《土地管理法》中关于土地公有制的规定始终不变。《土地管理法》明确规定:中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有,宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。土地公有制是我国土地制度最大的优势和特点,也是必须长期坚持的基本制度。

城乡土地统一管理的体制不变

1986年以前我国实行的是城乡土地分管的体制,即城市土地由建设部门主管,农村土地由农业部门主管。1986年颁布的《土地管理法》一个重大的改革就是破除城乡土地由不同部门分别管



理的体制, 实行城乡土地统一管理。1986 年《土地管理法》明确规定: 国务院土地管理部门主管全国土地的统一管理工作, 县级以上地方人民政府土地管理部门主管本行政区域内的土地的统一管理工作。随着 1986 年《土地管理法》的颁布, 国务院决定组建国家土地管理局, 负责对城乡土地实行统一管理。随着国家土地管理局的组建, 省、市、县人民政府都组建了相应的土地管理局, 主管辖区的土地管理工作, 乡镇一级都配备专、兼职的土地管理员, 后来也开始组建乡镇土地管理所。以国家、省、市、县和乡镇土地管理所为主体的五级土地管理机构成为国家土地管理的主力军。随着机构改革的推进, 从国家土地管理局到国土资源部再到自然资源部, 城乡土地统一管理的体制始终不变。《土地管理法》历经 34 年与时俱进的历程, 其变与不变体现的是党中央的决策与立法决策的结合, 是人民群众首创精神的总结。土地制度是国家的基础性制度。《土地管理法》的实施关系国家粮食安全、关系国家经济社会的平稳运行。只有认真学习好、贯彻好、实施好《土地管理法》, 才能为全面建成小康社会, 实现中华民族伟大复兴中国梦奠定坚实的基础。



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5月)备案信息变更的通知

粤估协发(2020)42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5月)的函》(粤自然资函(2020)313号),核准2家土地估价机构初始备案(附件1)以及59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5月)
2. 广东省土地估价机构备案信息变更汇总(2020年5月)

2020年6月10日



附件 1:

广东省土地估价机构备案名单 (2020 年 5 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	阳江市阳东区鑫房房地产评估有限公司	冯锡崇	粤土估备字 (2020) 0200 号	20209440200	待定级	D2020440066
2	深圳市敏智联和房地产自然资源资产评估咨询有限公司	刘武	粤土估备字 (2020) 0207 号	20209440207	待定级	D2020440067

附件 2:

广东省土地估价机构备案信息变更汇总 (2020 年 5 月)

序号	机构名称	事项
1	佛山市鸿科土地房地产评估有限公司	增加房地产估价师刘碧兰, 取消毛旭栩在该机构的备案
2	江门市中恒土地房地产评估有限公司	增加土地估价师莫乔梓、周卫红、朱根笑在该机构的备案
3	广东华资土地房地产评估与规划设计有限公司	增加土地估价师刘宗连在该机构的备案
4	广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司	增加土地估价师黄洲学在该机构的备案
5	深圳市英联资产评估土地房地产估价顾问有限公司	增加土地估价师于丽杰在该机构的备案
6	深圳市鹏浩房地产评估有限公司	取消土地估价师占玲, 增加房地产估价师李琳、佐旭在该机构的备案
7	广州市建证资产评估与土地房地产估价有限公司	取消房地产估价师张权、李晓凡, 增加土地估价师张捷在该机构的备案
8	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	取消土地估价师王伟政在该机构的备案
9	深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司	增加土地估价师朱亮、刘灿华在该机构的备案
10	揭阳市德正资产土地房地产评估测绘有限公司	1. 机构名称变更为“揭阳市德正资产土地房地产评估测绘有限公司”; 2. 注册资金变更为“300 万”; 3. 增加土地估价师钟怀谋、张艺文、牛爱军在该机构的备案。
11	亚太鹏盛房地产土地资产评估有限公司	1. 机构名称变更为“亚太鹏盛房地产土地资产评估有限公司”; 2. 股东结构变更为“赵伟、王新、王英”。



12	广东南泰房地产土地资产评估有限公司	增加土地估价师李耀荣、边宗沛，取消池运强在该机构的备案
13	广东志诚房地产土地资产评估有限公司	1.机构名称变更为“广东志诚房地产土地资产评估有限公司”； 2.机构地址变更为“广东省茂名市信宜市新尚路56号首层”； 3.注册资金变更为“500万”； 4.黄传金估价师类别变更为土地估价师。
14	广州上德行土地房地产与资产评估咨询有限公司	陆德志估价师类别变更为土地估价师
15	广东得信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“广东得信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司”； 2.股东结构变更为“郭程锦、陈小斌、李露文、张奕恒”。
16	广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司	取消土地估价师边瑞灼在该机构的备案
17	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	增加土地估价师魏志君在该机构的备案
18	佛山市宏正房地产土地评估有限公司	1.注册资金变更为“200万”； 2.增加土地估价师马桂光在该机构的备案。
19	广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司	增加土地估价师蔡旭，取消曹云权在该机构的备案
20	韶关市中土源土地与房地产评估有限公司	取消土地估价师詹伟，增加李朝阳在该机构的备案
21	广东京华资产评估房地产土地估价有限公司	1.法定代表人变更为“万天鹏”； 2.股东结构变更为“万天鹏、黎厦、葛天宏”。
22	东莞市东沃土地房地产评估有限公司	取消土地估价师邹一旻在该机构的备案
23	深圳市国量行资产评估土地房地产估价顾问有限公司	增加土地估价师蒙开业在该机构的备案
24	广东正恒资产土地房地产评估有限公司	何丽萍、黄婷估价师类别变更为土地估价师
25	广东智尚资产评估房地产土地估价有限公司	增加土地估价师陈欣然在该机构的备案
26	广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司	增加土地估价师田律，取消房地产估价师沈初凌在该机构的备案
27	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	取消土地估价师赖敏，增加胡小香在该机构的备案
28	河源市德颐土地房地产评估有限公司	李泊蓉估价师类别变更为土地估价师
29	佛山市华鹤房地产与土地评估有限公司	1.股东结构变更为“冯耀深、秦胜敏、秦勉”； 2.增加房地产估价师冯耀深，取消邹军在该机构的备案。
30	广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	增加土地估价师梁才文、林国超、赵前锋，取消龚屹、杨琴、王玉祥在该机构的备案
31	广州启诚资产评估与土地房地产估价有限公司	取消土地估价师邹红霞在该机构的备案
32	广东三瑞资产土地房地产评估咨询有限公司	增加土地估价师翟玉成、林学玲在该机构的备案



33	梅州市鹏源土地房地产评估有限公司	1.法定代表人变更为“黄小兵”； 2.股东结构变更为“黄小兵、张宏雁、陈辉朋”； 3.增加房地产估价师黄小兵在该机构的备案。
34	广东嘉舜资产房地产土地评估咨询有限公司	1.股东结构变更为“陈思微、周文、黄伶军、盛誉、姚月坚”； 2.取消土地估价师梁敏仪、蔡奋昌，增加熊益逞、董杰、赵锦花、李梅、陈思微在该机构的备案。
35	梅州市泰正土地房地产评估有限责任公司	取消土地估价师王复华在该机构的备案
36	广东诚业土地房地产评估有限公司	1.股东结构变更为“梁斌、刘小冰、李子武、李万秀”； 2.李子武估价师类别变更为土地估价师； 3.增加土地估价师刘小群，房地产估价师杨楷，资产评估师梁斌，取消房地产估价师陈修庆，资产评估师高存岐在该机构的备案。
37	广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司	增加土地估价师曹玲在该机构的备案
38	广州安城信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“广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司”； 2.股东结构变更为“刘弋涓、刘志宏、李金朋、张枚、李江、卫仲良”。
39	广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司	取消土地估价师杨楚泽，增加资产评估师党红云，房地产估价师林卫东在该机构的备案
40	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	1.机构名称变更为“广东省大周行房地产土地资产评估有限公司”； 2.注册资金变更为“500万”； 3.股东结构变更为“刘俊、黎兆锡、雷清、严章波、李霞”。
41	广东鸿正土地房地产资产评估造价咨询有限公司	取消土地估价师徐茹斌，房地产估价师卢家荣，增加土地估价师潘嘉薇在该机构的备案
42	广东经华资产评估土地房地产估价有限公司	增加土地估价师刘汉亮，取消梁微粒、罗树壮在该机构的备案
43	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司	取消土地估价师谢慈锐、谭梓韵，增加黄艳红、李丹、王忠葵在该机构的备案
44	广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司	1.刘晓云估价师类别变更为土地估价师； 2.增加资产评估师罗岳龙，取消土地估价师郑伟俊在该机构的备案。
45	深圳市睿德土地房地产资产评估咨询有限公司	彭远估价师类别变更为土地估价师
46	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	增加土地估价师黄文燕、梁柏辉、李帆、苏家宁、岑君玉、张利东，取消徐文成、胡何男在该机构的备案
47	深圳市国政房地产土地资产评估顾问有限公司	1.法定代表人变更为“詹波”； 2.增加土地估价师闪烁、占玲、胡生仪，取消何春，增加房地产估价师宋长忠，取消董忠、白晓亮在该机构的备案。
48	梅州市政华土地房地产评估咨询有限公司	1.法定代表人变更为“徐文成”； 2.股东结构变更为“徐文成、刘应谚、姚永胜”； 3.增加土地估价师徐文成，取消余明忠在该机构的备案。



49	河源市久和土地房地产评估有限公司	取消土地估价师方彦, 增加房地产估价师刘晓彤在该机构的备案
50	中山成诺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“彭建阳”; 2.股东结构变更为“胡敏珊、姜国田、彭建阳”。
51	珠海诚正土地房地产评估有限公司	1.股东结构变更为“曾威瑞、杨晓丹、赵彬、赵彩艳、黄学、白亚鹏”; 2.取消土地估价师汪伟, 房地产估价师温立志, 增加房地产估价师赵彬在该机构的备案。
52	广东华乾房地产土地资产评估有限公司	1.注册资金变更为“308万”; 2.股东结构变更为“罗永强、徐粤川、林俐斌、谢平伟”; 3.增加土地估价师代健怀, 取消房地产估价师黄仲清在该机构的备案。
53	广东金太阳房地产土地资产评估规划有限公司	1.林金萍估价师类别变更为土地估价师; 2.增加房地产估价师李香玲在该机构的备案。
54	东莞市明曦房地产估价有限公司	取消土地估价师胡剑飞, 增加李加付在该机构的备案
55	汕头市宏基土地房地产评估有限公司	刘楚洁估价师类别变更为土地估价师
56	广东明科资产评估土地房地产估价有限公司	增加土地估价师李艳红在该机构的备案
57	广东新博土地房地产资产评估有限公司	增加土地估价师王丽、王丽萍、罗晶宇在该机构的备案
58	梅州卓越土地房地产资产评估与规划设计有限公司	增加土地估价师谢爱清, 取消李强在该机构的备案
59	深圳市国策房地产土地估价有限公司	取消土地估价师周通、吴丽娟、叶良勇、訾晓明、李天生、陈霖在该机构的备案



2020年5月份土地登记代理机构变更登记通告

粤估协发〔2020〕43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5月我省执业土地登记代理机构变更情况予以通告。

附件:

1、2020年5月份变更登记核准情况

附件1:

2020年5月份变更登记核准情况

序号	机构名称	变更事项
1	广州启诚资产评估与土地房地产估价有限公司	取消邹红霞 0001508 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	增加胡厚荣 360781198802046858 在该机构的执业登记

2020年6月10日

