

华源龙泰评估

农村宅基地使用权价格评估方法探讨

征收整体房地产中的部分房屋
和土地技术思路研讨

北京市道路等线性用地完善
土地权属的经验探讨



公司地址：北京市丰台区丰台北路
18号院金唐中心C座6层

服务热线：(86-10) 84831344

公司网址：www.hyrea.com.cn

2021年 3月刊



**华彩篇章
源自专业**

CONTENTS

行业资讯

02

公司新闻

日常新闻

04

公司喜报

10

业务探究

征收整体房地产中的部分房屋和土地技术思路研讨

14

北京市道路等线性用地完善土地权属的经验探讨

20

农村宅基地使用权价格评估方法探讨

28

团队风采

《你好，李焕英》观后感

32

诚邀加盟

34

行业资讯

2020年4月22日

北京市规划和自然资源委员会发布《关于进一步优化不动产登记信息查询服务的通知》京规自发〔2020〕132号

一、进一步扩大不动产登记信息的查询范围：任何人在查询不动产登记自然状况、是否存在抵押登记、查封登记等限制状况信息的基础上，增加查询不动产权利人名称的权限。任何人通过提供不动产坐落、不动产权属证书号或不动产单元号的任意一种索引信息，可以查询到规划用途为非住宅，且权利人为法人或非法人的不动产权利人信息，及相关地籍图等。涉及国家秘密的除外。

二、提供多种不动产登记信息查询渠道：为进一步拓展不动产登记信息查询渠道，任何人根据查询需求，可通过“北京市不动产登记”微信公众号、“北京市不动产掌上登记中心”APP、“北京市不动产登记领域网上办事服务平台”、各区登记大厅查询窗口及自助查询机等多种渠道按有关规定查询不动产登记信息。



2020年6月18日

市规划和自然资源委对北京市不动产登记自助查询机查询系统进行升级。

通过系统升级的数据库及软件架构，可支持不同型号自助查询机的应用，提升自助查询机的稳定性。权利人到任意区的不动产登记大厅和市政政务服务局自助查询服务区，将二代身份证放置在自助查询机读卡器区，进行人脸识别认证，可以查询本人在北京市的不动产登记资料，并可打印获取加盖查询印章的纸质登记资料。

2021年2月23日

海淀区实现不动产登记“全程网上办理”

近几日，海淀区不动产登记事务中心顺利完成了海淀区第一笔“个人存量商品房买卖”的不动产登记“全程网办”的业务，真正实现了当事人不用到现场，足不出户就可线上全程电子化办理。

如果市民要求领取纸质产权证书的，可持原产权证书去登记大厅换领过户后的新产权证书，非常便捷。

该项业务极大地提高了办事效率和公众满意度。目前正在海淀区加快推广实施。



北京注册会计师协会、北京资产评估协会领导莅临华源龙泰评估进行调研指导工作

2020年10月29日下午，北京注册会计师协会、北京资产评估协会副秘书长逢俊、行业发展部主任彭辉、行业发展部副主任唐克等一行4人组成调研工作组来到华源龙泰评估公司进行调研指导。我公司联席董事长王芳宇女士、副董事长夏砚博先生等公司领导对调研组一行的到来表示热烈欢迎。



联席董事长王芳宇女士、副董事长夏砚博先生分别就行业发展面临的主要问题、挑战，信息化建设如何促进评估行业发展，推动行业的标准化建设，对行业发展的前景和展望等问题进行了详细的阐述和解答。

会议上，资产评估事业部总经理李楠就华源龙泰评估公司的发展历程、人员情况、业务情况、研发与创新、信息化建设、行业荣誉、党建工作情况、近期发展目标等方面向调研组进行了全方位的汇报。



北京资产评估协会逢副秘书长表示，华源龙泰评估公司作为集资产评估、房地产评估、土地评估等多个资质为一体的综合性评估机构，通过多年来的发展形成了自己的品牌特点，具有丰富的评估经验。通过此次调研能够更多的了解企业未来发展的趋势和发展中遇到的困难。

调研组参观了我公司的办公环境。

华源龙泰评估公司在加强自身能力建设、提升优质服务水平的同时，必将把握时代脉搏，坚定发展信心，为评估行业的健康可持续发展而努力。



华源龙泰评估助力中国三峡新能源（集团）股份有限公司IPO首发



12月17日，证监会发布第十八届发审委2020年第178次会议审核结果公告，公告显示：中国三峡新能源（集团）股份有限公司（首发）获通过，募集资金总额达到250亿元。

自2017年起，华源龙泰评估公司深度参与中国三峡新能源有限公司IPO首发准备阶段引进战略投资者以及整体变更设立股份有限公司过程中的土地使用权价格评估工作。



华源龙泰评估公司在此过程中对中国三峡新能源有限公司所涉及位于河北省、山西省、辽宁省、吉林省、黑龙江省、江苏省、浙江省、安徽省、福建省、山东省、河南省、云南省、陕西省、甘肃省、青海省等18个省份1000余宗土地使用权价格进行评估，累计评估土地总面积为2148万平方米。

华源龙泰评估公司作为一家专业的评估机构在综合实力、专业能力等方面得到客户的认可。未来，华源龙泰评估公司将不断提升专业水平，力争以更高的资信水准服务于客户，为客户提供更加优质的估价服务。

华源龙泰评估公司举办 《民法典》解读专题讲座



3月3日,华源龙泰评估公司举办《民法典》解读专题讲座。本次培训邀请北京市广盛律师事务所的侯律师和乔律师作专题讲解。华源龙泰评估公司副董事长李建蓉、公司股东、部门总经理参加了此次培训。



乔律师围绕《民法典》总则、物权、合同、人格权、婚姻家庭、继承、侵权责任以及附则展开,对《民法典》进行了全面、系统地解读。

侯律师通过实际案例作了深入浅出、通俗易懂的解读,为参培人员上了一堂生动的普法教育课。



此次培训旨在贯彻落实中央关于《民法典》学习宣传教育的系列重要指示精神,进一步提高公司干部员工的法律意识和法律素养。通过学习更加深刻地认识和了解了《民法典》的有关内容及重大意义,对如何运用民法保护公司与自身权利有了进一步了解,对今后工作生活有很好的指导意义。

今后华源龙泰评估公司将以学习贯彻《民法典》为契机,在经营活动中积极运用法律思维指导工作,营造尊法、守法、用法的良好氛围。

公司喜报



华源龙泰评估公司中标国有建设用地使用权出让价格评估项目



2020年10月10日，华源龙泰评估公司喜获国有建设用地使用权出让价格评估项目中标通知。据悉，该项目按照服务范围划分为10个包，对北京市范围内的16个区县及亦庄地区的经营性用地招拍挂项目国有建设用地使用权出让需确定政府土地出让收益进行相关评估工作。我公司中标房山区国有建设用地使用权出让价格评估项目。

华源龙泰评估公司凭借着丰富的业绩积累、领先的综合实力和高效的服务承诺，再次顺利中标。未来，华源龙泰评估将继续以“独立、客观、公平、公正”的执业准则，严谨的工作态度，为客户提供最专业、最全面的服务，为客户创造价值。

恭喜华源龙泰评估再次荣获 土地评估中介机构A级资信



2020年12月15日，中国土地估价师与土地登记代理人协会官网公布了2020-2021年度A级资信土地评估119家中介机构名单，华源龙泰评估公司名列北京市第一名、全国第五名。这是公司自2007年首次评选A级资信以来，连续十三年取得A级资信！

土地评估机构资信评级是中国土地估价行业协会根据协会章程和有关规定，开展行业自律、构建行业信用体系，对机构会员执业能力和企业信用进行等级评定的活动。其中，A级为最高等级资信。

华源龙泰评估公司再次获得“土地评估机构A级资信等级证书”，是协会对华源龙泰评估公司的肯定与支持，华源龙泰评估公司也将继续秉承着“独立、客观、公平、公正”的执业准则，不断提升专业能力，为客户提升更优质的服务。



华源龙泰评估公司邓峰董事长当选为中国房地产估价师与房地产经纪人学会第四届常务理事

中国房地产估价师与房地产经纪人学会第四届理事会第一次会议于2020年12月28日在北京举行，2021年1月11日发布公告，公布了第四届理事会会长、副会长、秘书长、常务理事名单，北京华源龙泰评估公司董事长邓峰当选为中国房地产估价师与房地产经纪人学会第四届常务理事。



此次邓峰董事长当选中房学常务理事，是学会和业界对华源龙泰评估公司专业能力的充分肯定和高度认可。今后，华源龙泰评估公司将继续发挥专业优势，为客户提供更加高质量的专业化服务。

华源龙泰评估公司完成从事证券服务业务资产评估机构备案

2月8日，中国证券监督管理委员会官网公布了2021.01.19-2021.02.08新增的从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息，华源龙泰评估公司完成从事证券服务业务资产评估机构备案。

资产评估机构从事证券服务业务备案名单			
序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	北京国融兴华资产评估有限公司	911101027263771655	2021/2/8
2	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
3	北京市金利资产评估有限公司	911101021012045950	2021/2/8
4	北京中置行房地产土地评估有限公司	91110106667500804W	2021/2/8
5	福建建元资产评估土地房地产估价有限责任公司	913500007593851969	2021/2/8
6	海南国融资产评估土地房地产估价有限公司	91460000676059213C	2021/2/8
7	江苏信德土地资产评估有限公司	91320214758981247	2021/2/8
8	坤信国际资产评估(山东)集团有限公司	91370100MA38392716	2021/2/8

华源龙泰评估公司在评估业务方面具有深厚的专业底蕴和丰富的经验积累，凭借雄厚的专业实力与良好的口碑，赢得客户的广泛信任与好评。华源龙泰评估公司将继续秉承“独立、客观、公平、公正”的服务理念，继续为客户提供更优质的服务。

恭喜华源龙泰评估公司成为华能集团正式供应商



2月5日，中国华能集团有限公司（以下简称“华能集团”）电子商务平台发布公告，华源龙泰评估公司成为华能集团正式供应商。

此次成为华能集团正式供应商是对华源龙泰评估公司的高度认可及肯定。也标志着华源龙泰评估公司与华能集团的合作进入崭新阶段。今后，华源龙泰评估公司将继续再接再厉为客户提供更加专业、完善的服务。

征收整体房地产中的部分房屋和土地技术思路研讨

■ 征迁一部 李长江

在估价业务中，评估机构时常会遇到整体房地产中的部分房屋和土地估价情况，在各类估价目的业务中征收估价较其它类型估价更为常见。在征收估价业务中，特别是线性工程，此类情况较为普遍。

《房地产估价规范》中关于房地产分割、合并估价有相关规定。“房地产分割、合并估价，应分别以房地产的实物分割、合并为前提，并应分析实物分割、合并对房地产价值或价格的影响”。“房地产分割估价，不应简单地将分割前的整体房地产价值或价格按建筑面积或土地面积、体积等进行分摊得出分割后的各部分房地产价值或价格，应对分割后的各部分房地产分别进行估价，并应分析因分割造成的房地产价值或价格增减”。整体房地产中的部分房屋和土地估价是房地产分割估价的一种表现形式，《房地产估价规范》对整体房地产中的部分房屋和土地估价提出了总体要求，不能进行简单的分摊，而应注重分割后各部分的价值及对整体房地产价值的影响。



《北京市住房和城乡建设委员会关于印发〈北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法〉的通知》(京建法[2016]19号)第二十八条规定“征收整体房地产中的部分房屋和土地，评估时应将被征收部分与整体房地产综合考虑，可采用征收部分单独评估，整体分割评估，整体价值减损评估中的一种方式确定”。19号文对评估时应采用的方式做出了明确规定。具体采用何种方式应根据被征收部分与整体房地产情况综合考虑后确定。

上述两个文件对整体房地产中的部分房屋和土地估价提出总体要求，采用的具体方式。在估价实务中我们应根据估价对象的具体情况进行综合分析，选择适宜的估价方式。应特别注意以下几个方面。

一、不同土地性质房地产。

根据土地性质,可分为集体土地上房地产和国有土地上房地产。不同土地性质,评估时采用的技术思路不同,涉及征收整体房地产中的部分房屋和土地,估价时采用的方式也会不同。集体土地上房地产在评估时,一般采用房屋和土地分别估价。涉及宅基地时,即使项目仅占用部分,在实际工作中,通常将整宗宅基地纳入补偿范围,进行整体评估。集体土地上非住宅,北京地区多数情况仅需评估房屋重置成新价,不需评估土地价格,因此应对被征收部分房屋单独估价。雄安地区需对房屋重置成新价及企业占用的集体建设用地分别估价,因此涉及征收部分房地产时,应对被征收部分单独估价。国有土地上房地产多数采用房地一体评估,因此征收整体房地产中的部分房屋和土地,应对征收部分和整体房地产进行综合分析后确定具体方式。



二、国有土地上不同用途房地产。

国有土地上不同用途房地产估价时,采用的技术思路,估价方法不同,评估征收整体房地产中的部分房屋和土地时,采用的方式也不尽相同。将国有土地上房地产按用途简单分为住宅、商业、办公、工业四类。工业类房地产多数由企业自行购买土地使用权,根据企业情况自行建设符合生产需要的房屋。此类房地产评估时多数采用房屋、土地分别估价,且容积率多数小于1,对土地的价格影响较小,部分房地产对整体房地产的影响也较小,因此工业类征收整体房地产中的部分房屋和土地时,宜采用被征收部分单独估价。住宅、商业、办公多数采用房地一体评估,应对征收部分和整体房地产进行综合分析后确定具体方式。



三、分割部分对整体房地产的影响。

影响房地产价格的因素除了用途、区位、权益状况外,还包括房地产的规模,房屋和土地的协调性、均衡性、各部分的功能及对整体房地产的影响。在征收整体房地产中的部分房屋和土地估价时,因用途、区位、权益状况一致,因此房地产的规模,房屋和土地的协调性、均衡性,各部分的功能及对整体房地产的影响应做为选择具体方式的考虑因素。征收项目中一般涉及的户数较多,同一项目中情况类似,共性问题较强。若征收部分具有较好的独立性,功能相对完整,对整体房地产的影响也较少,宜采用被征收部分单独估价。采用被征收部分单独估价方式操作简单,工作量较小,技术参数便于获取,征收人和被征收人接受程度较高,是目前多数采用的方式,也便于统一技术思路,以免造成纠纷。采用单独评估时需按实际征收的房屋和土地测算容积率,并进行相应的修正。

分割估价一般指采用整体房地产的单价乘以被征收房屋或土地面积得到被征收部分房地产价值的方式。待开发房地产目前为空地时或整体房地产均衡性较强,适宜采用该方式。

若征收部分房地产独立性较弱、功能相对不完整,剩余部分因缺少该功能导致整体房地产不完整或需恢复该功能才能保障整体房地产的完整性,对整体房地产的影响较大。如征收部分包括楼梯、电梯等公共部分,若采用被征收部分单独估价或分割估价显然不合理,因此应采用整体价值减损评估。该种方式通常情况下,其评估价值高于被征收部分单独估价或分割估价的值,能真实反映征收部分对整体房地产价值的情况。采用该种方式时需从多方面,多角度进行综合分析,定性和定量分析相结合,分析征收部分对整体房地产有哪些影响,影响程度如何。特别注意缺少征收部分功能带来的经济损失或恢复征收部分功能增加的成本费用。



征收评估是一项既复杂又细致的工作,每个估价对象具有相对独立性,同时在同一个项目中又具有相互关联性。在选择具体方式时,应进行多方面的综合分析,选择适宜的估价方式。切不可因工作量大,操作复杂,应选择整体价值减损评估而选择被征收部分单独估价或分割估价,损害被征收人利益,影响征收补偿工作。

北京市道路等线性用地完善 土地权属的经验探讨

■ 产权交易部 邢淑丽

一、引言

道路建设经常会涉及跨越集体经济组织土地，需要依照法律规定的程序和权限进行征地，但办理程序复杂，耗时较长。因该类工程项目一般为国家重大项目，工期要求较紧，为了确保工程按时完成，往往是边开工建设边申请办理用地手续。但因当时完善手续的观念不强，普遍存在重工程建设轻手续办理，造成道路已建成通车，仍未完成用地手续等历史遗留问题，给办理不动产登记带来的一系列困难。其中，征地结案和土地权属审查是完善用地手续的关键环节，制约着道路用地办理不动产登记。

本文大致梳理了土地权属审查办理过程中出现的一些问题，借鉴其他城市和过往项目的办理经验，总结了道路用地手续办理的一些思路，以期对加快推进北京市道路用地不动产登记业务提供参考。

二、政策依据

北京市办理土地权属审查手续的主要依据包括：《中华人民共和国土地管理法》、《自然资源确权登记操作指南》、《北京市国土资源局土地权属审查办法（试行）》、《确定土地所有权和使用权的若干规定》等相关政策。



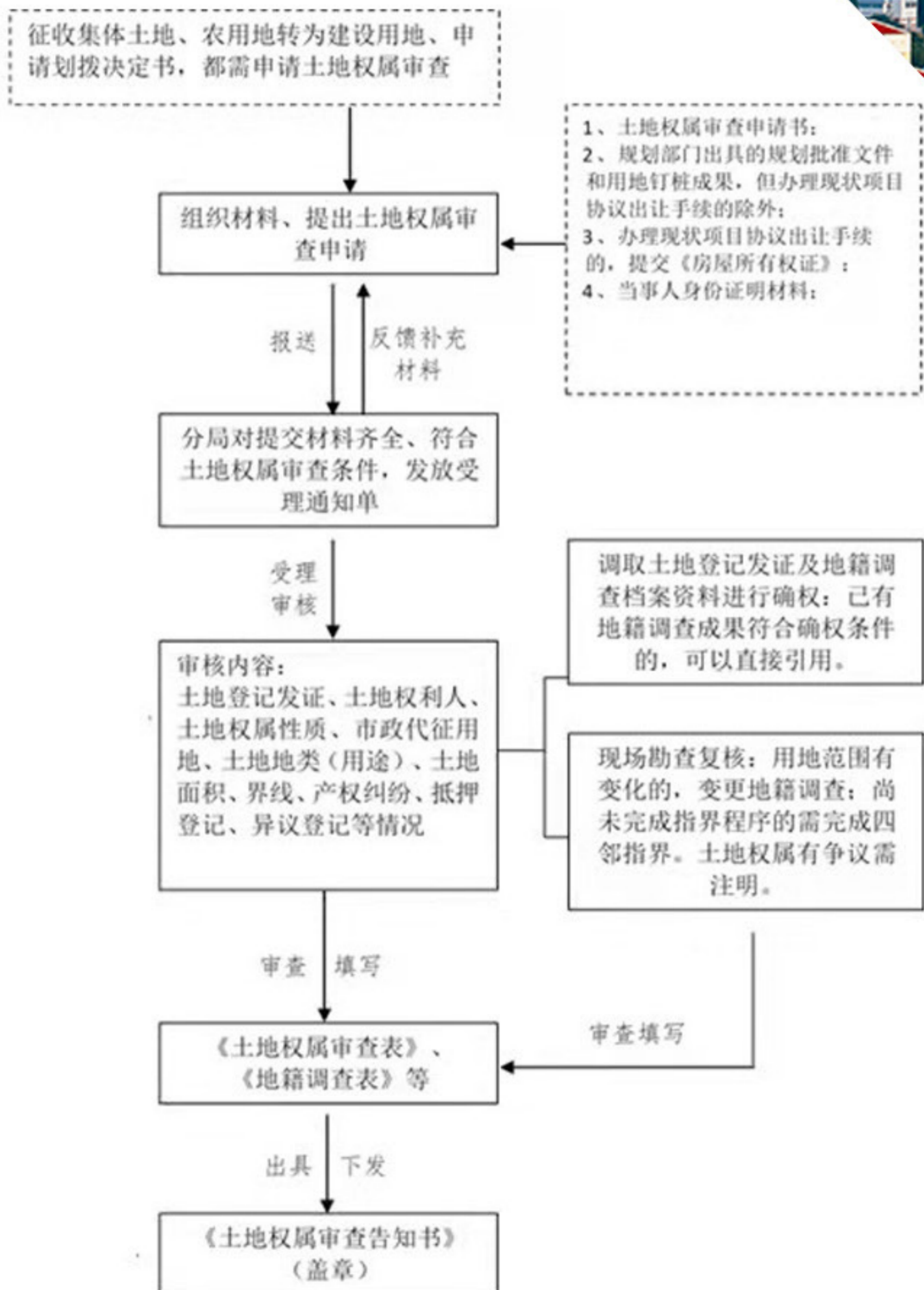
三、道路用地土地权属审查

（一）土地权属审查工作内容

土地权属审查是指区规划与自然资源分局对土地权属、用途（地类）、面积等基本情况进行调查核实，出具《土地权属审查告知书》。其成果包括《土地权属审查告知书》及《地籍状况表》、《地籍状况图》、《界址点坐标成果图》等附件，其内容涵盖了用地范围内土地的权属性质、登记办证情况、地类及各地类面积、利用现状、权属争议情况等重要信息，在建设项目征地环节、供地环节、登记环节具有重要的权属证明意义。

（二）土地权属审查办理流程

土地权利人提供规划意见书及附图、钉桩结果通知单及征地结案证明材料，向区属规自委调查监测部门申请办理土地权属审查。该部门按如下流程开展测绘、审查工作。



(三) 土地权属审查办理难题

1、历史项目权属资料缺失。

因项目资料保管不当等原因，造成规划意见书缺少附图；或因历史项目当年政策制度方面未明确要求必须进行拨地钉桩，因此缺少钉桩成果通知单。

2、拨地钉桩（或报批）范围与实际用地范围不符。

道路工程因为线性工程周期长、环节多、涉及村镇较多，在完成前期拨地钉桩或勘测定界后，征地过程中会因与村民协调或纠纷使设计路线发生偏移；同时施工过程中地质不稳、不良、容易发生坍塌等因素，局部设计产生的错误和工程需要补充用地，使实际位置与发生偏移，面积发生变化；而且可能会存在边报批、边设计、边建设的情况，均会导致用地拨地钉桩或报批范围与实际用地范围不一致的情形。

3、四邻指界难、权属有争议。

四邻未履行指界程序或用地边界范围有变化的，需要四邻配合指界，完成签字手续，耗时长，且会遇到四邻不配合的情况。同时，由于道路工程占地量大，沿线宗地权属方多，可能涉及中央单位、军事设施、特殊项目等单位用地的权属争议用地，协调困难，进展缓慢。



4、与周边道路有交叉，跨河流等情况。

道路用地路线长，经常会发生与其他道路交叉、上跨、下穿等情形，也会有与河流、铁路产生立体交叉的情形，一定程度上会对权属审查确权工作产生影响。

（四）土地权属审查办理经验和解决建议

1、针对资料缺失情况，多渠道查缺补漏或提供替代材料。

（1）对于当年未曾取得的相关资料，积极寻找替代方案。如早期的项目建设时期未要求进行钉桩，未取得钉桩成果通知单，在权属审查工作时无法确定用地范围。考虑到在项目征地报批时，《土地勘测定界技术报告书》等作为建设用地批复确认用地范围的依据材料，所以建议沟通采用《土地勘测定界技术报告书》替代钉桩成果通知单。

（2）对于当年已取得的材料，针对目前缺失材料的情况进行梳理，分析可能取得进一步资料的部门，采用信息公开或公对公来函方式从规划和自然资源相关部门、测绘规划院及城建档案馆进行多渠道、多层次进行查找。

2、针对钉桩或勘测定界范围与实际占地范围不符问题，分情况处理。

在办理过程中需先确定权属审查范围认定的原则，首先考虑建设用地批复范围的依据，应以拨地钉桩范围为准，没有钉桩成果的以征地报批时的《土地勘测定界技术报告书》为准。

（1）对于道路用地及有关设施用地界址均在钉桩成果或征地批件界址范围内的，利用已有的征地图件资料、钉桩成果进行土地权属界址审核，不再重新进行土地权属界址认定，按实际用地界线认定。

（2）对于施工过程中位置发生变化且超出征地批件界址范围的，但占地总面积未超过征地面积的，且偏移部分与原拟占用部分地类相同、权利人相同、不涉及基本农田的，按实际界址重新进行权属界址认定，利用重新签字盖章的图件进行土地权属界址审核。

（3）对于实际用地与批准范围有差异，且超过批准面积的，按照变更后的实际占地情况，对被征地农民进行依法足额补偿，并以补偿协议或其他与集体组织签订的用地变更协议作为依据审核登记，进行权属界址认定，利用重新签字盖章的图件进行土地权属审查。

3、简化四邻指界程序，无争议的先行办理

（1）权属争议分情况处理。对不动产权属来源资料合法，界址明确，经实地核实界址无变化的宗地，不再重新组织指界，可直接利用已有资料成果填写地籍调查表；土地权属来源资料中的界址不明确，或界址已经发生变化的，应当组织本宗地和相邻宗地权利人进行指界；无土地权属来源资料的，根据法律法规及有关政策规定，经核实为合法拥有或使用的土地，可根据双方协商、实际利用状况及地方习惯指界。



(2) 土地权属争议的解决以协商为主、行政处理为辅，双方协商不成由相应级别的人民政府按照《土地管理法》、《土地权属争议调查处理办法》、《确定土地所有权和使用权的若干规定》等法律法规依法处理。对于权属争议一时难以调处的用地，可将争议部分划出，将没有争议的土地先行办理权属审查等相关手续。

(3) 依法依规处理四邻指界不配合问题。尽量利用已有成果，避免重复指界，充分合理利用公告方式，减少工作量；可以依据地籍调查规程的要求，履行公告程序后无异议的进行权属确认。指界过程中涉及违约缺席指界的，按照《地籍调查规程》中关于违约缺席指界的有关规定办理。

4、与河流、道路平面、立体交叉用地的处理

道路用地与河流、道路平面交叉或立体交叉的，应当认真核查土地权属来源情况，按照合法、合理原则进行权属确认：①周边已发证且无争议的按发证进行权属确认；②均未发证的，按道路等级优先原则，铁路等级高于高速公路，高速公路等级高于普通道路；③同等级的道路，按修建时间的先后，将权属确认给时间在先的；④既有道路均为同一权利人的，按实际用地合理性进行确定；⑤对高速公路在河流、道路上空建设通行的，土地使用权应当确认给地面土地使用单位；⑥涵洞、排水沟等在高速公路用地地下建设通行的，土地使用权应当确认给高速公路用地权利人。

农村宅基地使用权价格 评估方法探讨

金融地产事业部 杨志敏



传统的比较法、收益法、剩余法三大方法过程中操作还是有一定难度，不具有普遍性、适用性，分析主要有以下原因：

首先，农村宅基地出租案例很少，租金也会偏低，也就出现了当前农村很关注的话题空心村。旅游区村民利用宅基地发展的民宿、餐饮等经营性功能时可采用收益法，但存在众多违建问题。

当前业务、特别在司法业务中经常遇到宅基地使用权价格问题，最近协会也出台了《农村集体土地价格评估指引》，指引中单独对农村宅基地价格评估也做出了相关规定，在运用

其次，从目前宅基地制度改革的推进情况，宅基地使用权流转范围还是受限。造成流转案例较少，多数地区未建立宅基地流转信息平台，非本村居民私下交易及变项买卖宅基地建会所经常发生，同样也带来了民间纠纷不断。

为更好为当事人、委托方做好服务或增值服务，树立行业形象，可增加另一种测算途径。根据客户的具体需要，宅基地评估分以下三种情形：

单独评估农村私有房屋宅基地使用权价值；

单独评估农村私有房屋及附属物重置成新价值；

同时评估农村私有房屋宅基地使用权价值、私有房屋及附属物重置成新价值。

1、当地区政府发布宅基地区位补偿价或所在区域有征、拆项目实施方案中明确宅基地区位价的地区，经修正后，可参考其价格。

2、宅基地使用权价格基本公式 = (当地普通商品房均价 - 房屋重置成新均价) * 户均安置面积 / 户均宅基地面积 * 折减系数

其中：

(1) 当地普通商品住宅均价：对于房地产市场比较发达的地区采用市场比较法确定当地普通商品住宅均价。不具备采用市场比较法的房地产市场不发达的地区，可采用回迁安置房价格，回迁房有经济适用房、限价房、三定三限房等。有个别地区实行低来低走的政策，指拆迁区位补偿价低，相应回迁安置房价格低，注意安置房的性质内涵，同时应考虑有没有超出安置房面积价格的规定及原地回迁、异地回迁价格的区别。



(2)房屋重置成新均价,是指一定时间、一定区域内的宅基地房屋重置成新均价,具体标准按照房屋所在区域内农村房屋建设情况在 500 ~ 800 元 / 平方米幅度内确定。

(3)户均安置面积,建议按照 150 平方米计算。

(4)户均宅基地面积,建议按 0.3 亩 (200 平方米) 计算。

(5)折减系数

折减系数参考区间 0.6 ~ 0.8,应综合考虑特定关系人之间交易、自愿买卖以及合法交易实现的不确定性等因素确定。

(6)关于宅基地面积控制标准

宅基地面积控制标准适用《北京市人民政府关于加强农村村民建房用地管理若干规定》(政府令 1989 第 39 号)文件的相关规定:“村民每户建房用地的标准,由各区、县人民政府根据本行政区域的情况确定,但近郊区各区和远郊区人多地少的乡村,最高不得超过 0.25 亩;其他地区最高不得超过 0.3 亩。1982 年以前划定的宅基地,多于本条前款规定的用地标准的,可按每户最高不超过 0.4 亩的标准从宽认定。”

《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》(京政发[2020]15 号)规定:“村民一户只能拥有一处宅基地,每户宅基地用地标准,人多地少的地区最高不得超过 167 平方米,其他地区最高不得超过 200 平方米,具体标准由各相关区根据本区实际情况确定。村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅,禁止未批先建和超面积、超高度建房。”

该思路不建议用于农村私有房屋被征收、搬迁、腾退等实施过程中的价值评估。

《你好 李焕英》观后感

■ 评估平台市场部 刘婷

贾玲是我非常喜欢的女演员。2021年大年初一上演了《你好李焕英》的电影，我一大早就开始在大众点评订票，还算运气好抢到了三张电影票。

这部电影是贾玲导演的电影处女作，她既是导演也是主演，把母爱描绘的淋漓尽致。贾玲用自己的亲身经历，讲述了一位母亲遭遇车祸，女儿与母亲心连心的真挚感情。因为太想念，贾玲梦幻穿越，以表妹的身份“邂逅”母亲，想方设法，让母亲高兴，表达之前对母亲的一切歉意和愧疚。只要母亲高兴，她就快乐。

影片开头是贾玲妈妈在贾玲考上大学的那一天因车祸而去世，贾玲也穿越到了1981年，那时的李焕英还是个少女，但贾玲从小就没有干过一件值得妈妈高兴的事情，终于长大了考上大学，有机会报答母亲了，可惜母亲已经不在，这就是真实的“树欲静而风不止，子欲养而亲不待”的体现。贾玲也想通过穿越这段时间，从而让妈妈高兴一回。



这真算是一个遗憾吧，好不容易考上一个大学，还没来得及为母亲挣钱就发生了意外，贾玲趴在李焕英病床上哭着说出这些话，母亲只希望自己的孩子健健康康，快快乐乐就好，这也许是作为一个母亲对孩子最基本的要求吧。其实，李焕英也是穿越到1981年的，在贾玲从天上掉下来时，是李焕英跑过去垫在她身下；而在贾玲和沈光林跳二人转时她在台下边哭边拍手；在贾玲坐车去学校时，她不舍坐车返回而冒着大雪步行回家……这一举动都是为了贾玲的幸福快乐，所谓亲情就是如此简单而重要。

每个孩子的母亲都是如此，让孩子健康快乐是母亲最大的愿望，而在我们眼中不仅要有自己，还要顾及着父母，请珍惜与父母一起相处的时光吧！有时，只有真正失去时，才能更深的感到她对你有多重要，我能够理解贾玲内心的那份孤寂和难过，痛失母亲，谁不是如此呢？母亲真伟大！



诚邀加盟

携手共进 · 共创辉煌

核心合伙人

你在行业内摸爬滚打了很多年，有些资源和地位，但也有些孤单有点累，你还想将自己的事业继续下去，你需要支持和分担，请加入我们的核心合伙人团队。如果您在行业内具有相当知名度和影响力，并拥有自己的团队，希望能有更大的平台和发展空间，请加入我们的核心合伙人团队。

市场合伙人

如果您拥有市场资源和开拓能力，需要专业的引领和支持，请加入我们的市场合伙人团队。

万涓成水，终当汇聚成河，我们搭建三大业务平台，欢迎各位具有相同志向的同仁加盟，共襄盛业。为此我们设计了一套与我们发展理念相契合的合伙人体制，您可以根据不同情况可以选择不同的合伙人类型加盟。

洽谈请致电

电 话：010-88356600转313 联系人：臧女士