

2014年 第一期 ( 总第22期 )

# 土地估价师通讯

## Real Estate Valuer Journal



2014年 第一期 ( 总第22期 )

广西土地估价师协会  
Guangxi Real Estate Valuer Association

地 址：广西南宁市竹溪大道36号青湖中心22楼2208室  
电 话：0771-5301291  
传 真：0771-5301290  
邮 编：530021  
电 邮：5894355@163.com  
网 址：www.gxreva.org.cn



广西土地估价师协会  
Guangxi Real Estate Valuer Association

( 内部资料，免费交流 )

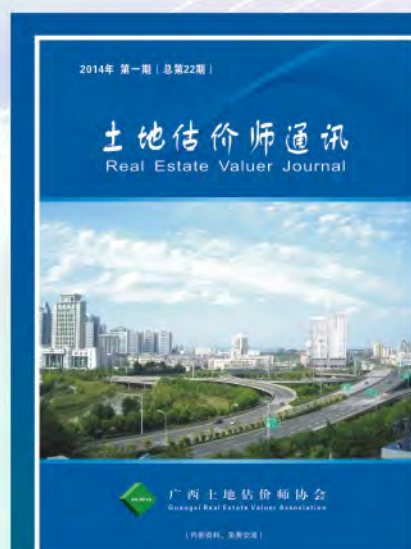


## 爱与分享

在刚刚过去的2013年，我们如期实施计划，行业自律规定照常执行、行政部门协调工作有序开展、金融部门沟通工作逐项进行……从整体看，2013年行业稳步前行，没有大起大落。根据系统统计的数据，2013年土地估价机构平均收入152万元。如果按一家机构10多名员工计，人均产值没有超过15万元，这份收入确定不多。

然而，尽管我们没有高收入，也没有高利润，我们依然担负着应尽的社会责任——为社会提供就业岗位、按规定缴纳税费、做我们能做的公益事业等等。有些机构定期向福利院提供援助，有些机构与学校贫困学生结成对子，还有一些机构在为困难企业提供评估帮助。我们行业一直不缺热心，更勇于担当。2013年行业公益活动的倡议书发出之后，协会便接到全区各机构的电话，表示要尽力去帮助需要帮助的人们。在短短的半个月时间里，一共有43家机构捐赠近16万元的善款。12月7日的清晨，行业50多名代表带着爱与温暖前往玉林，为新桥镇长屏村、长石村的困难党员和老党员、五保户、特困户以及贫困学生送去慰问金，送去过冬急需的被子，还有孩子们一直渴望的书包。爱心车队到达村委时，已是中午时分，在那里，已聚集着从四面八方来的乡亲，“由豫，大有得；勿疑，朋盍簪”，其实我们所能做的，只是尽我们的微薄之力，为需要帮助的人带去我们的爱，分享我们的劳动成果，但乡亲们却看似一次盛大的欢聚，在现场，我们看到了乡亲们充满着期待的眼神，看到了孩子们稚嫩脸上幸福的笑容，我想，这就是他们给予我们的回报。从他们的眼里，从他们的脸上，我们感受到了分享的快乐。

我们已迎接新年2014，也即将迎来我们的盛大节日——春节。在新的一年里，期望所有人以微笑去面对一切，创业是艰辛的，但当我们以微笑去面对创业时，我们成就了创业。创业是一种分享，一种付出。付出是一种爱，爱是快乐的，快乐需要微笑。2014年，我们继续前行。



主办单位：广西土地估价师协会  
业务主管：广西壮族自治区国土资源厅

主 编：邓 强

副主编：文 斌、武绍会、

刘陶琨、韦丽春

编 委：李清洋、黎 萍、黄国儒、  
陆小林、谢名志、毛剑军、  
王 竹、王志强、王保利、  
王颖芝、韦明金、宁 德、  
石 洪、石宝江、朱明杰、  
许晓辉、吴 翔、李宽棣、  
杨小雄、罗华涛、郁成业、  
胡昌新、胡明亮、茹晓灵、  
钟一宁、莫深杰、黄永坚、  
黄成利、黄朝明、蒋明杰、  
蓝兴洲、蓝继松

责任编辑：廖仕华、吴美琴  
林泽虹、张海浪  
秦胜荟

地 址：广西南宁市竹溪大道36号  
电 话：0771-5301291

# 目 录 2014年第一期 (总第22期) CONTENTS

## ◆ 行业简报 >>>

- 2013年第二期土地估价师培训在邕举行 ..... (1)
- 自治区国土厅组织开展2013年度土地估价机构业绩  
抽查评议工作 ..... (2)
- 广西土地估价师协会三届六次常务理事会在南宁召开  
..... (2)
- 广西土地估价机构2013年度年检工作开始  
..... (2)
- 协会领导前往北海调研..... (3)
- 广西土地估价行业举行“送温暖，献爱心”慈善捐  
赠活动..... (3)

## ◆ 行业论坛 >>>

- 房地产经营方式差异对地价评估及土地出让定价决  
策的影响及对策浅析..... (4)
- 十家上市房地产企业利润率数据对比 ..... (9)
- 2013年度上半年广西土地估价机构业绩报告抽查存  
在问题 ..... (14)



# 目录

## 2014年第一期 (总第22期)

# CONTENTS

### 行业文件 >>>

- 关于组织开展2013年度广西土地估价机构和执业土地估价师年检及资信评级工作的通知  
桂估协发[2013]14号..... (32)
- 关于转发《2013年第1-2季度土地估价机构业绩抽查评议结果公示》的通知  
桂估协发[2013]16号..... (35)

### 2013年广西土地估价行业公益活动专题 >>>

- 土壤细流  
——2013年广西土地估价行业公益活动实录  
..... (43)

### 估价师随笔 >>>

- 传递温暖,传递正能量  
——记2013年广西土地估价行业公益活动..... (49)
- 浅谈与客户沟通的艺术及技巧..... (50)

### 估价师视界 >>>

- 少数民族服饰文化..... (53)

### 征稿启事 >>>

### 广西土地估价师协会会员单位 >>>

## 2013年第二期土地估价师培训在邕举行

2013年12月4日至6日,广西土地估价师协会在南宁市举办2013年度广西第二期土地估价师继续教育活动。

本次培训的内容有:土地使用权抵押的法律体系、过程风险、案例分析;农用地分等、定级与估价;新形势下的征地拆迁评估;国家软实力与企业文化建设。授课讲师包括:北京康正宏基房地产评估有限公司总经理、中国土地估价师协会副秘书长梁津;中国地质大学付梅臣教授;陕西华地地产顾问集团副总经理鲁百顺;广西区直工委精神文明办主任颜东伟。来自广西、黑龙江、云南、广东省(区)的476名土地估价师参加了培训。



开班仪式



学员听课



梁津



付梅臣



颜东伟



鲁百顺



## 自治区国土厅组织开展2013年度土地估价机构业绩抽查评议工作

根据自治区国土资源厅的工作安排，土地利用管理处分别于2013年11月、2014年1月组织开展了2013年度上半年、下半年土地估价机构业绩抽查评议工作。抽查报告共87份。

上半年抽查的报告涉及42家机构的土地估价报告，从总体上看，所抽查的一、二季度报告质量比2012年同期有所提高，特别是不合格报告，所占比例下降近10%。本次所抽查的没有一等报告，评定为二等报告7份，占16.67%；三等报告18份，占42.86%；四等报告13份，占30.95%；五等报告4份，占9.52%。评议结果已通过网络等渠道向社会公开。下半年评议结果还在统计、整理中，其结果将由国土资源厅向社会公布。

## 广西土地估价师协会三届六次常务理事会在南宁召开

2014年1月4日下午，广西土地估价师协会在南宁召开三届六次常务理事会议。常务理事会议成员出席会议，广西国土资源厅土地利用管理处处长黎萍、副处长叶宗达应邀参加。

会议讨论了年度优秀估价师和优秀机构的评比方案等事项；审议通过桂林世和土地评估有限公司、桂林中立土地评估事务所两家机构注册申请；听取秘书处近期工作汇报。

## 广西土地估价机构2013年度年检工作开始

广西土地估价机构2013年度年检工作于2014年1月开始，1月31日（节假日除外）前接受年检材料，年检工作预计于2014年3月底结束。

与往年年检不同的是，本年度年检同时进行我区土地估价机构首次资信评级工作。资信评级的结果报行政主管部门备案，纳入机构信用体系，将向社会公布，并作为协会向社会推荐评估机构的主要依据之一，同时也为制定行业鼓励政策提供参考。取得准A级资信机构，广西土地估价师协会将推荐其参加中国土地估价师协会A级资信评定申报。

## 协会领导前往北海调研

2013年11月21日，广西土地估价师协会会长邓强、副会长文斌、武绍会、秘书长韦丽春等人前往北海市国土资源局，与北海市国土资源局局长、党委书记王力术，副局长裴德西以及土地利用科等科室负责人举行工作协调会。

会议讨论了北海市国土系统土地估价业务收费的有关问题。邓强会长首先向北海市国土资源局的有关领导介绍了《广西土地估价行业自律规定》的有关情况以及在执行过程中遇到的一些问题。北海市国土资源局有关领导表示，北海市国土局在接到协会反映的有关情况后，十分重视，迅速上报北海市政府。2013年7月18日北海市政府颁布《关于进一步规范国有土地使用权价格评估工作的通知》（北政发[2013]33号），对北海市土地价格评估行为进行规范，明确土地评估费原则上不低于收费标准的50%。目前北海市国土局正在积极协调北海市财政局等有关单位，尽快组织下一轮的土地估价机构招标工作。会议还确定了北海市新一轮招标工作完成前土地估价业务收费的具体措施。

## 广西土地估价行业举行“送温暖，献爱心”慈善捐赠活动

2013年12月7日，以“送温暖、献爱心”为主题的2013年广西土地估价行业公益活动在玉林市新桥镇长屏村举行。

广西土地估价行业50多位爱心人士参加了本次慈善活动，分别为68户困难党员和老党员、五保户、特困户以及33名贫困学生捐赠慰问金以及被子、书包、学具等生活物品和学习用品；同时，为“清洁乡村”工程捐款。详见本期专题报道。





## 房地产经营方式差异对地价评估及土地出让定价决策的影响及对策浅析

刘陶琨 杨灵 廖华

广西方略土地评估有限责任公司，南宁市竹塘路18号，530022

**摘要：**随着多年持续的高速发展，产业发展方向的分化格局正在形成，越来越多的经营性房地产开发项目在物业建成后不再采用单一的销售方式，转而选择自行持有经营或者销售、持有相复合的其他途径。由于经营方式的差异会对预期现金流产生影响并决定房地产最终的价值量，本文尝试从土地估价、土地出让定价决策的角度，对这种差异所带来的影响进行分析，并提出了初步的应对思路。

**关键词：**房地产经营方式；土地估价；土地出让；定价决策。

近年来，我国城镇房地产开发项目运营模式日趋多样化，产业发展方向的分化格局正在形成，以超高层商务、金融及零售商业综合体、非常规星级酒店（五星以上）、养老产业等为代表的房地产开发项目逐渐增多，这些项目通常都具有投资规模和建筑体量大、开发者自行持有经营的物业比例高、建成物业功能综合甚至只满足特定消费群体需求等特征，建设完成后通常都会因为成就了象征所在城镇房地产市场繁荣的“地标”而声名远播，因而也会成为各级政府竞相引进的优势地产项目。相对于“购地→开发→销售→第三方物业管理”的常规模式，这类项目的开发经营更为复杂且个性化，对开发者而言，选择通过有别于常规的方式实现不动产价值最大化将更富有挑战性；对于建设用地供应方和其他市场参与角色而言，对市场变化的新情况、新问题进行专题研究也会使工作受益。因此，立足于实际工作需求，主要围绕“持有”和“销售”两种房

地产经营方式，作者尝试从差异分析、土地估价难点等问题入手进行探讨和论点提炼，进而为估价实务技术处理、土地出让定价决策提供参考研究素材。

### 1 房地产持有、销售型经营方式的差异

持有是相对于让渡财产权，并在较短的时间内完成资金交割的买卖（以下称为销售）而言的一种交易方式。通过销售的方式，可以一次性或在短期内分期收回成本并取得投资回报。而对于持有方式，则是业主（投资人）通过不转移房地产产权的自主经营或对外租赁经营，通过长期经营获取的资本收入回收原始成本，并在收回投资后的可持续使用年限内取得投资收益回报（即利润）。就投资资金运作的偏好而言，一般情况下会优先选择回收期短、变现能力好、风险较小的销售型经营方式；相比之下，如果采取持续持有的方式，则需要在持有期内承担诸多不确定因素的影响（如宏观经济走势、财政金融政

策、产业发展、经营管理水平等），预期未来现金流不稳定，风险相对较高。

### 2 持有、销售型房地产开发项目土地估价的难点

#### 2.1 房地产价值判断的难点

对于房地产而言，通过销售价格实现的是随行就市的交易价值，而通过租金价格实现的则更多为使用价值。使用价值是交易价值的基础，在某个特定的时间点，使用价值是未来持续使用某类商品而产生的资金流（租金收益等）的折现，而且在经营期限内，预期资金流的正负、多寡会受到各种内外部因素的影响，例如经济运行状况、经营管理者素质等；交易价值则是一次性买断未来现金流而需要支付的代价，其中既有一次性买断使用价值因素的体现，也有投资甚至投机因素的影响。由于市场交易的参与者不可能准确预知未来，而且不同的参与者对未来资金流量的预期存在差异，加之市场交易存在的诸多不确定因素（交易是否理性、博弈是否充分、信息是否公开透明等等），从而使得现实当中的交易价值往往与使用价值互不相同甚至差异显著，而按照理论上的理解，交易价值应等于或近似等于使用价值。可以观察到的是，在房地产市场快速发展的时期，房地产销售价值往往会显著高于使用价值。

面对房地产价值内涵的“双重”特性，估价师要想从中得到一个确定的土地价格水平值或者定价区间无疑难度很大，也需要投入更多的精力去进行非常规、有针对性地分析、测算和推断。

#### 2.2 估价基本宗旨把握的难点

通常意义上，估价作业需要遵循的基本宗旨，是分析、推算估价对象的“公允价值”（即客观市场价格），其价格形成以交易参与者理性、信息公开且易于获取等公开市场假设为基础。在这个得以普遍采用的作业前提下，估价对象的交易价值与使用价值应趋于一致，市场供求关系趋于平衡。但是，在现实当中，房地产价格形成的供求均衡状态往往可欲不可求，也往往不能满足交易理性、信息公开等公开市场假设。因此，不管是理论探讨还是实务操作，对客观价值的把握一直都是业内讨论较多的难点问题，问题产生的根结，主要来源于市场，来源于对市场供求关系分析和判断的缺陷。在工作当中，估价师往往会面临这样一个难题：对同一个估价对象，房地产供应价格（卖方定价）和需求价格（买方可承受价格）会存在显著偏差，导致对土地价格水平定位的“基点”难以把握；同时，在尝试解释甚至验证偏差合理性的过程中，估价师往往又会在分析素材和技术手段这两个关键点上苦恼纠结。

#### 2.3 技术思路的缺陷与手段的制约

近年来，在土地估价特别是政府土地一级市场地价评估工作当中，土地价格确定一般都采用销售价值“倒算”的方式，在实务操作上多采用预测未来房地产建成后销售价格确定房地产预期开发价值，运用剩余法（假设开发法）进行评估并以其方法测算结果为主定价。相比之下，同样运用剩余法（假设开发法）评估地价，以估价基准日可实现的经营或者租金收益为基础，通过预期未来各个时期（一般以年



为单位)现金流并加以折现确定房地产开发价值(即运用收益还原法的思路确定未来收益折现值)的思路和技术处理方式则相对较少。对于可能存在的经营方式差异,由于在估价技术思路确定和执行时往往会忽略应有的分析过程,并且对采信估价结论的缺陷也没有给出必要的信息披露,估值结论一经采纳,极有可能会给用户决策带来负面影响。但是,由于未来现金流预测的不确定性,也在很大程度上制约了相关技术分析手段的有效应用。

在土地估价实务中,一级土地市场价格评估采用售价确定开发价值时,经常会以临近区域已开发多年的成熟经营性物业作为参照物,且往往会将这些物业经多年经营积累的房地产增值(现金流的一个构成部分)不加甄别地计入地价,这也是导致上述两种技术思路计算结果出现差异的原因。相应的,在采用收益确定开发价值时,如果不能对未来现金流作出合理判断,而是简单套用成熟物业的租金收益,也会导致类似情况。

### 3 房地产经营方式差异对政府投资引进、建设用地出让的影响及对策

3.1 对政府开发投资引进的影响及对策  
按照当前我国政府土地供应和房地产开发管理的实际情况,除主要用于持续生产经营的工业类项目外,项目投资资本在进入地方市场并依法取得建设用地后,对商品住宅、批发零售、商务金融等经营性建设项目的投资,大多都在三至五年的开发周期内,采用销售建成房地产物业的方式回收成本并获利。相对而言,为实现某种管理目标,政府在土地供应时,如果通

过立项审批、规划限制、出让合同约定等一系列关联操作,限定投资人在一段较长的时间内,自行持有其开发的房地产物业,则意味着让投资人长期持有房地产产权并自主经营或对外租赁经营,投资回收期长,风险也较大,这无疑增加了资本引进的难度,也在无形中提高了投资门槛。相应的,若采用限定持有的投资引进政策,无疑也将会影响建设用地的土地供应,导致土地无法供出,或供出时间较长,进而对政府经济管理造成不利影响。

因此,在根据城镇社会经济发展计划开展投资引进、招商等工作时,对需要限定持有的建设项目,应结合地方房地产市场的实际状况,合理考虑物业价值体现的差异性,采用更为合理、科学的土地价格分析核算方法,以达到平衡投资门槛、照顾公平的目标。

3.2 对政府建设用地出让的影响及对策  
通过上述分析,在建设用地出让时,不管待供应的土地在开发完成后是否限定物业持有或是销售,政府都可以根据市场供求关系,在科学分析基础上通过合理、灵活调节定价策略达到有序管理的目的。换句话说,对于持有型房地产开发项目用地,土地供应定价时可考虑按使用价值定价或侧重于考虑使用价值定价,通过差别化定价策略体现持有期风险补偿,在一定程度上弥补因限制投资人产权转让而造成的变现能力弱、机会成本增加等潜在损失。通过这一调节,投资门槛设置所带来的差别将能够得到有效平衡,土地市场供应也将会实现良性运转。同时,按常见的操作,一级市场土地出让时按销售价格定

价,很可能会提前透支本应归属于投资人的房地产增值收益;而在限定产权持有的前提下合理考虑通过使用价值定价,则利于调动投资人的积极性,鼓励其加强经营管理投入,促使房地产增值并实现收益最大化,进而实现土地开发社会价值的最大化。

对于辅助定价决策的土地估价而言,要实现上述目标,需要在评估实务操作上进一步细化、改进并完善几种常用估价方法,特别是剩余法、收益还原法的使用,以合理体现不同内涵条件下待开发房地产的价值差异,分析时需要明晰的思路是:在确定房地产预期价值时,通过预测销售价格的方式适宜于销售的假设前提,所求得的地价将偏重于体现销售价值;通过预测预期现金流的方式则适宜于持有的假设前提,所求得的地价将偏重于体现使用价值。

此外,由于市场总是处于不断变化的状态,在土地出让政策制定时,建议设置较为灵活、可短期调整的定价机制,使政策能够及时体现市场的发展变化,使决策更为科学合理。

### 4 不同经营方式下土地估价结果对比的试算及分析实例

在以上认识的基础上,以南宁市2011年度城市土地价格基础调查获取的市区范围内各房地产开发楼盘商业物业出租、销售价格信息为依据,分别同时按剩余法、收益还原法推算地价,并将其对比结论作为揭示房地产开发项目在销售、持有两种假设状态下土地价格差异规律的参考。

在收益还原法运用时,分别在“年现金流不变”和“年现金流按比率变化”两种简化方式下计算楼面地价并与剩余法计算结果进行比较。参与试算的商品房开发项目共86个,试算分析结果如下表所示。

表1 不同经营方式下项目土地价格比较指标表  
Tab.1 Land Price Comparative Index under different management type

指标	比率均值	比率众数	标准偏差
计算方式			
假设年现金流不变	81.36%	46.54%	42.02%
年现金流按比率变化	93.31%	61.74%	39.27%
备注	1.表中比率为持有型商业物业楼面地价与销售价格反映的楼面地价比值(以后者为比较基准); 2.年现金流变化比率按实际市场租约中的一般比例确定,其幅度约2%~5%。		

由表1显示的数据可知:

(1)若设定房地产年收益不变,以持续租金收益反映的长期持有型商业物业楼面地价与销售价格反映的楼面地价对比情况为:平均比率81.36%、众数比率46.54%,样本标准差42.02%。

可看出,整体上,通过销售价格反映的地价水平要高于租金,这主要是当前市场租金与售价之间的配比关系偏低造成(即租售比指标偏低)。其次,通过样本数据可看出,样本标准差较大,部分样本价格比率高于100%,这表明对应物业的市场租价较高,租金收益可观。经分析,这类样本多为位于较成熟的商业街区,以及临近主街、干道两旁的商业物业。相对而言,位置较偏、位于主城区边缘或开发新区等公共配套尚有待完善的开发项目,出现价格比率低于100%的情况则较为普遍。由于数据离散性较大,在统计指标中,出现频率较多的众数比例可信度相对较高。

(2)按市场上常见的租金上涨比率预测房地产年预期现金流,以持续租金收益反映的长期持有型商业物业楼面地价与



销售价格反映的楼面地价对比情况为：平均比率93.31%、众数比率61.74%，样本标准差39.27%。

可看出，当考虑租金变化因素后，从平均值反映的销售价值与使用价值水平差异幅度减小，样本标准差也有所减小，与上述第（1）点分析呈现的样本分布区域差异特征相类似，设施配套成熟度低、商业氛围较差的区域比率水平多低于100%。相比较而言，设定租金按一定比例变化的计算方式符合市场规律，技术处理上的合理性较高，缺点在于对未来租金变化的预测存在不确定性，试算时采用的逐年调增的方式也过于理论化且机械，要进行更为准确的计算还需要进一步谨慎分析（即需要精确度更高的现金流技术分析理论与方法）。与上述分析类似，在统计指标中，众数比率的可信度相对较高。

对应预期现金流变化的计算方式，相应统计并绘制各比率的频率分布如下图。

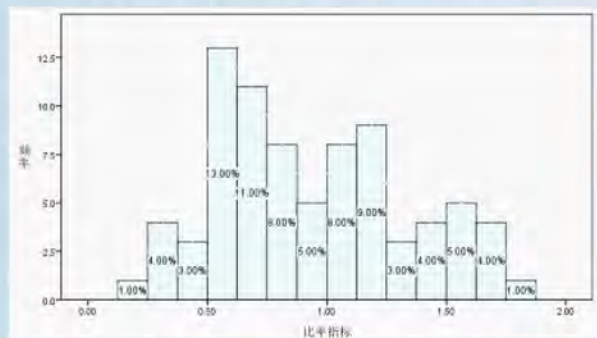


图1 不同经营方式下价格比率频率分布（考虑现金流变化）

Fig.2 Frequency Distribution of Price Ratio under Different Management Type

可以看出，根据试算得到的初步结论，在参与分析的这86个开发项目中，其中约45%的样本反映出持有价值低于销售价值，约34%的样本反映出持有价值高于销售价值。

根据相关资料显示，对于商业类房地产物业，在普遍采用的销售模式下，由分散、偏好差异明显的个体买受人独立经营或再行出租，在很大程度上导致了商业集聚规模无法形成、物业管理难度大（缺乏统一的招商及后续运营管理）的现象，难以真正发挥商业物业的价值，这些弊端已逐步在超高层项目、大型商业综合体的运营上得到体现。因此，鼓励商业类物业统一招商、统一规划、统一管理、限制产权随意转移的持有型模式将更为有利于商业类建设用地使用效益的发挥。

### 5结束语

严格意义上看，无论是对销售型还是持有型，在地价内涵一致的条件下，对估价分析而言并不存在处理标准上的区别，都是围绕确定估价对象客观市场价格作为基本估价目标。但是，如果价格内涵界定存在差异，则需要在估价中加以体现，在特定时间节点上的估价结果也将有可能存在差别，特别是当权利状况存在差异的情况下。相应的，如果这种差异能够被认知，不管其幅度是否能够得到准确量化，考虑对定价策略进行调整都将是合理、恰当地选择。

### 参考文献

- [1] 胡存智·土地估价理论与方法·地质出版社，2006：17-18、178、238
- [2] 邹晓云·土地估价基础·地质出版社，2010：2.

## 十家上市房地产企业利润率数据对比

廖仕华 广西土地估价师协会

**摘要：**本文采集国内排名靠前的10家上市房地产企业2010~2012年3年年报的相关数据，结合土地估价中剩余法角度，测算出房地产企业利润率数据，使我们对房地产开发的利润水平有大致了解，同时也为估价师在相关估价方法的应用中确定房地产开发利润提供一种思路。

**关键词：**房地产开发；土地估价；利润率。

房地产开发利润率的讨论，常见于网络、报刊、杂志等各类媒体，各方专家发表不同意见，有说房地产开发利润率达到100%甚至更高的，也有说在10%左右，或者20%~30%之间的，华远地产董事长任志强也曾表示房地产开发商的利润率仅在8%左右。各方说法，差异巨大，一方面是由于基于不同角度和自身利益，所采用的计算基数不同等原因造成，另一方面也是由于信息取得的不对称所造成的。

为了使我们对房地产开发利润率大致数值有所了解，笔者选取了10家上市公司公布的年报数据进行分析，从剩余法估价角度分析利润率取值的大致范围，在分析测算利润率时，利润率的计算基数与剩余法估价中常用计算基数（即采用以土地成本、开发成本为基数进行测算的直接成本利润率和以不动产销售总价为基数测算的销售利润率）相对一致。

根据三年来房地产企业百强排名，选取的10家房地产企业分别为万科、保利地产、恒大地产、中国海外发展、碧桂园、华润置地、金地集团、世茂地产、龙湖地产、招商地产。根据上述10家公司前三年年报数据，选取年报中营业收入、营业成本、利润总额，由于H股上市公司年报中遵循的香港会计准则与国内会计准则稍有差异，H股上市公司对应的三个项目分别为：收入、销售成本、除所得税前利润。

**营业收入（收入）：**房地产开发企业的营业收入主要为销售房地产所取得的收入，对应于剩余法估价中“开发完成后不动产价值”。

**营业成本（销售成本）：**房地产开发企业的营业成本主要为土地取得成本及房地产开发成本，不包括管理费用、财务费用、销售税费等三项费用，对应于剩余法估价中的“土地取得成本”（包括待求的地价和契税等相关）、“建安开发费用”（包括建安造价及相关专业费用），不包括管理费、利息、销售税费。

**利润总额（除所得税前利润）：**本次测算的利润口径为企业所得税前利润。不同类型的企业所执行的所得税率有可能不同，为保证利润计算的口径一致，统一取企业所得税前利润而不是税后净利润，这与传统的剩余法估价中所取利润的口径也是一致的。

统计10家上市公司近3年营业收入、营业成本、利润总额，并根据上述三项数据，测算以下几个指标：



1.营业成本率=营业成本/营业收入。在房地产开发企业中，该指标可以大致反映土地成本及开发成本所占房地产总价的比例。

2.销售利润率=利润总额/营业收入。在房地产开发企业中，该指标可以大致反映税前利润在房价中的比例，该指标与剩余法估价中，以不动产总价为基数计算的销售利润率相当。

3.成本利润率=利润总额/营业成本。在房地产开发企业中，该指标与剩余法估价中以地价、开发成本为基数计算的投资利润率相当。

计算结果详见附表1、附表2。

根据计算对比，10家上市公司的成本利润率有一定的差异，这与各公司内控管理有关，也与房地产开发经营的方向有关。如：

利润率水平处于第一档次的中国海外发展，前三年平均成本利润率高达79.68%。中国海外发展的房地产开发项目主要分布在珠三角、长三角、北京、重庆等经济发达地区及国内一线城市，开发的房地产类型以高档住宅、商务商业地产为主。中国海外发展公司房地产开发的产业链非常完整，这在房地产开发行业内令其他公司十分羡慕，因此其在成本控制、赢利能力方面一直在行业内处于领先水平。中国海外发展在广西的第一个项目为位于南宁市东沟岭的“南宁中海雍翠峰”项目。

利润率水平处于第二档次的包括华润置地、世茂地产、龙湖地产，成本利润率也达到70%左右。这三家地产公司共同特点是：布局国内一二线城市、经济发达地区，开发高档住宅、商业物业等。华润置地擅长以商业地产带动其他住宅、办公商务地产开发；世茂地产擅长高档住宅区、大户型住宅开发；龙湖地产立足于高档住宅开发，树立了良好口碑。广西区内，三家公司中仅有华润置地在南宁东盟商务区开发有“南宁华润中心”项目，包括“万象城”（商业）、“幸福里”（高档住宅）、“华润大厦”（写字楼）三大组团。

第三档次包括恒大地产、碧桂园、招商地产三家公司，成本利润率在40%以上。三家公司均是有明显特点的公司。恒大地产项目主要布局二三线城市，根据2012年年报统计，恒大位于三线城市的项目占比达到75%左右，二线城市项目占比20%左右，项目类型以综合住宅区为主，恒大在广西区内的项目有在钦州、北海等地的恒大绿洲、恒大御景半岛、恒大名都、恒大御景湾等项目。碧桂园主要布局于三四线的城市、县城区，以“造新城”的方式大面积开发低密度、低容积率的双排、联排别墅、楼房，并配套开发商业街、高等级酒店等经营项目，广西区内的项目有北流碧桂园、平果碧桂园。招商地产项目类型广泛，包括住宅、商业、写字楼、工业厂房等均有涉足，2013年首次进军广西，与其他公司合作竞得位于南宁柳沙片区的一宗土地。

第四档次包括万科、保利地产、金地集团，前三年成本利润率为30%以上，三家公司共同特点是，所开发的项目均以住宅为主，特别是万科、保利，均专注于普通商品住宅的开发，据各自年报，万达住宅项目占比达到90%以上，保利住宅项目占比达到92%。万科在2012年底首次进军广西，竞得位于南宁凤岭北片区两宗土地。保利已在广西开发多个楼盘，

附表1:

十家房地产公司前三年报营业收入、营业成本、利润总额数据表

序号	企业名称	简称	股票代码	2012 年度			2011 年度			2010 年度		
				营业收入	营业成本	利润总额	营业收入	营业成本	利润总额	营业收入	营业成本	利润总额
1	万科企业股份有限公司	万科 A	000002.SZ	103,116.25	65,421.61	21,070.19	71,782.75	43,228.16	15,805.88	50,713.85	30,073.50	11,940.75
2	保利房地产(集团)股份有限公司	保利地产	600048.SH	68,905.76	43,972.08	13,532.13	47,036.22	29,536.80	10,074.09	35,894.12	23,645.48	7,404.57
3	恒大地产集团有限公司	恒大地产	03333.HK	65,260.84	47,050.47	16,489.80	61,918.19	41,310.56	20,374.85	45,801.40	32,432.23	14,092.71
4	中国海外发展有限公司	中国海外发展	00688.HK	64,580.69	37,574.30	29,422.22	51,332.30	29,432.75	23,765.30	44,313.01	25,714.44	20,567.24
5	碧桂园控股有限公司	碧桂园	02007.HK	41,890.98	26,551.48	11,541.91	34,748.31	22,752.63	9,606.74	25,804.11	17,452.94	6,719.79
6	华润置地有限公司	华润置地	01109.HK	44,363.63	27,667.22	17,495.03	35,794.80	21,612.50	14,476.01	25,729.16	15,576.85	11,586.83
7	金地(集团)股份有限公司	金地集团	600383.SH	32,863.36	22,332.11	5,888.68	23,918.51	14,655.65	4,994.33	19,592.53	12,133.69	4,226.24
8	世茂房地产控股有限公司	世茂地产	00813.HK	28,652.24	19,046.44	10,165.44	26,031.43	16,031.38	10,751.57	21,789.43	13,812.14	8,570.31
9	龙湖地产有限公司	龙湖地产	00960.HK	27,892.83	16,709.74	11,301.54	24,092.89	14,324.31	11,444.23	15,093.12	9,995.93	7,068.47
10	招商局地产控股股份有限公司	招商地产	000024.SZ	25,296.76	12,945.04	6,199.50	15,111.37	7,194.44	4,491.85	13,782.43	8,300.38	3,272.12

注：中国海外发展、华润置地为港币计价，其他为人民币计价。

金额单位：百万元



附表2:

十家房地产公司前三年营业成本率、销售利润率、成本利润率数据表

序号	企业名称	简称	股票代码	2012 年度			2011 年度			2010 年度			前三年平均值		
				营业成本率	销售利润率	成本利润率	营业成本率	销售利润率	成本利润率	营业成本率	销售利润率	成本利润率	营业成本率	销售利润率	成本利润率
1	万科企业股份有限公司	万科 A	000002.SZ	63.44%	20.43%	32.21%	60.22%	22.02%	36.56%	59.30%	23.55%	39.71%	60.99%	22.00%	36.16%
2	保利房地产(集团)股份有限公司	保利地产	600048.SH	63.81%	19.64%	30.77%	62.80%	21.42%	34.11%	65.88%	20.63%	31.31%	64.16%	20.56%	32.07%
3	恒大地产集团有限公司	恒大地产	03333.HK	72.10%	25.27%	35.05%	66.72%	32.91%	49.32%	70.81%	30.77%	43.45%	69.87%	29.65%	42.61%
4	中国海外发展有限公司	中国海外发展	00688.HK	58.18%	45.56%	78.30%	57.34%	46.30%	80.74%	58.03%	46.41%	79.98%	57.85%	46.09%	79.68%
5	碧桂园控股有限公司	碧桂园	02007.HK	63.38%	27.55%	43.47%	65.48%	27.65%	42.22%	67.64%	26.04%	38.50%	65.50%	27.08%	41.40%
6	华润置地有限公司	华润置地	01109.HK	62.36%	39.44%	63.23%	60.38%	40.44%	66.98%	60.54%	45.03%	74.38%	61.10%	41.64%	68.20%
7	金地(集团)股份有限公司	金地集团	600383.SH	67.95%	17.92%	26.37%	61.27%	20.88%	34.08%	61.93%	21.57%	34.83%	63.72%	20.12%	31.76%
8	世茂房地产控股有限公司	世茂地产	00813.HK	66.47%	35.48%	53.37%	61.58%	41.30%	67.07%	63.39%	39.33%	62.05%	63.82%	38.70%	60.83%
9	龙湖地产有限公司	龙湖地产	00960.HK	59.91%	40.52%	67.63%	59.45%	47.50%	79.89%	66.23%	46.83%	70.71%	61.86%	44.95%	72.75%
10	招商局地产控股股份有限公司	招商地产	000024.SZ	51.17%	24.51%	47.89%	47.61%	29.72%	62.44%	60.22%	23.74%	39.42%	53.00%	25.99%	49.92%

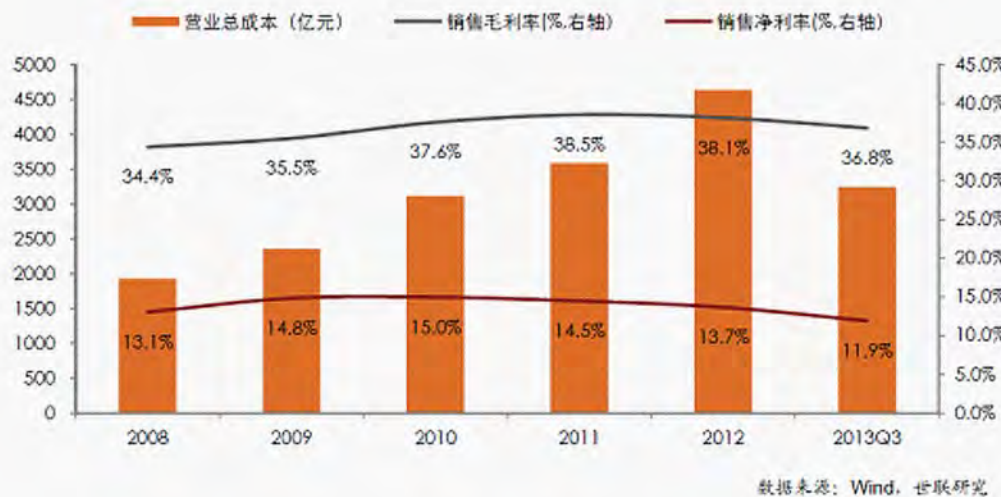
包括保利山水怡城、山渐青、保利凤翔花园、保利21世家、保利龙腾上园等。

需要注意的是，所列示的10家公司中，其主营业务不完全是房地产开发业务，部分公司通过房地产开发，发展了包括房地产租赁、物业管理等业务，企业的利润包含了其他业务利润；所选取的10家上市房地产企业，综合实力在行业内排名居前，其利润率水平处于行业内领先的位置，而非行业平均利润率。

因此，以上测算，仅仅是使我们对较优房企的房地产开发利润率水平有大致了解，为我们测算房地产开发利润提供一种思路。估价师在应用上市公司相关数据进行开发利润测算时，还应分析宗地所在地区、开发物业类型等具体情况确定。

补充：本文完成时，深圳世联行地产顾问股份有限公司公布了《2013 年中国房地产市场回顾与2014 年展望》调研报告，报告中列举了近年A股上市房地产企业的一些数据，在此节选部分图表列示，一并作为参考。

图表 46: A 股上市房地产开发商毛利率和净利率水平



图表 47: A 股上市房地产开发商费用占比情况





## 2013年度上半年广西土地估价机构 业绩报告抽查存在问题

(由协会秘书处根据评审会各专家点评意见整理)

### 第一部分 总 述

(总分13分, 平均得分: 10.1分)

#### 一、项目名称

项目名称可包括评估目的及估价对象价格类型等。主要问题: 估价目的、土地使用权类型不明确、土地用途及面积未阐述。

##### 报告示例一:

××公司位于××市××区××城的6084.19平方米(折合9.13亩)土地使用权价格评估

##### 报告示例二:

××县地产公司位于××县××镇城东新区57.20平方米综合用地土地使用权价格评估

##### 报告示例三:

××抵押贷款涉及位于××县××镇××路地号为××号宗地土地使用权价格评估

#### 二、估价依据

存在的主要问题:

(一) 缺少必要的估价依据。

如: 估价方法中采用了成本逼近法, 估价依据没有列明征地相关文件; 划拨地抵押的报告, 未列明划拨地抵押相关规定的文件; 估价目的为出让, 缺少出让的相关规范; 缺少估价委托书(或者相关经济行为文件)等估价行为依据。

(二) 估价依据的针对性、关联性不够, 一些不必要的依据也列示。

(三) 部分估价依据未注明文件文号, 甚至创设并不存在的文件依据。

如: 《关于发布实施〈全国商业服务设施用地兼容居住用地出让最低价标准〉的通

知》(国土资发[2006]307号)、《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城镇国有土地使用权划拨和转让暂行条例〉办法》。

(四) 使用过期或已废止的文件依据。

#### 三、地价定义

存在的主要问题: 地价定义与测算过程所采用的参数或指标不一致; 地价定义对估价对象的界定不全面或不清晰。具体如下:

(一) 宗地现状土地开发程度、设定土地开发程度描述不清楚, 缺少容积率设定描述, 对一些特殊的设定没有说明原因或理由等。

##### 报告示例:

.....  
(4) 容积率: 估价对象现状容积率为1.2, 根据最有效使用原则, 本次评估按××市商业用地平均容积率设定估价对象容积率为1.8;  
.....

**存在问题:** 该报告估价目的是为拟公开拍卖转让土地使用权提供参考, 估价对象为位于XX市的一宗商业划拨土地, 现状容积率1.2, 没有规划变更的依据, 也未体现拆迁加建或重建, 容积率设定1.8没有依据。

(二) 地价定义与估价目的、项目名称的价值类型前后不一致。如: 项目名称、估价目的说明价值类型为划拨土地使用权价格, 而地价定义设定为市场价值。

(三) 价格类型、土地权属性质、规划条件等描述不清。如: 未说明所评估价格为出让地价还是划拨地价, 所评估价格类型是正常市场价值、公开市场价值或者是抵押价值等。

##### 报告示例一:

.....  
8、土地现状和规划利用: 待估宗地现状为房地产开发在建工程, 根据《关于××公司申请调整用地规划条件的批复》(×住建函[2011]×号)记载的规划条件及最有效使用原则, 评估设定建筑密度为45%, 容积率为7.0。  
9、价格类型: 正常市场条件下国有出让土地使用权在估价时点的价格。

**存在问题:** 该报告估价目的调整规划条件(调整容积率)补地价评估, 对补地价评估价值类型界定为“正常市场条件下”的价格, 界定较准确, 但对规划条件变更前后的情况描述说明不清楚。

##### 报告示例二:



#### 七、地价定义

根据……做如下界定：

1、估价基准日：……

2、土地开发程度：……

3、土地用途：……

4、容积率：……

5、权利状况：……

6、使用年限：划拨用地不限定土地使用年限，剩余使用年限按住宅用地法定最高使用年限设定为70年（自估价基准日起）；

7、价格类型：国有土地使用权抵押价格。

综上所述，本报告所称地价是指在公开市场条件下，在估价基准日2013年3月19日，土地开发程度设定为宗地红线外“五通”、宗地红线内“场地平整”，评估土地面积42.90平方米，土地用途设定为住宅用地，容积率设定为5.74，土地使用期限为70年的国有土地使用权抵押价格。

**存在的问题：**该报告为划拨住宅用地抵押报告没有说明所评估价格是出让价还是划拨价。另外，估价结果中出现三种结果，分别为：1.国有出让土地使用权价格、2.土地出让金、3.划拨权益总价。估价结果一览表列示的是“国有出让土地使用权价格”。地价定义对应的是哪个价格？不清楚。

（五）用词不规范。

**报告示例：**

1.土地用途的设定：估价对象土地登记用途为综合用地，现状用途为综合用地，符合××县土地利用总体规划，根据《土地利用现状分类》（BG/T21010-2007）的有关规定，本次评估设定估价对象用途为综合用地。

……

7.价格类型：公开市场条件下国有出让综合用地土地使用权价格。

**存在的问题：**现行的《土地利用现状分类》标准中，没有“综合用地”用途的分类。

#### 四、估价结果

存在的主要问题：

（一）报告的摘要部分缺少估价结果。

原因：原《城镇土地估价规程》的《土地估价报告规范格式(一般格式)》基本内容漏了“估价结果”项，但多年以来，绝大多数估价机构所做报告已经修正该项错误，但仍有一些估价机构照搬旧规程格式。

（二）缺少估价结果一览表。

#### 五、需要说明的特殊事项

存在的主要问题：

（一）特殊说明没有针对性。如：抵押目的，没有针对抵押进行优先受偿等方面的说明；划拨土地没有针对划拨地价评估的特殊情况进行说明。

（二）缺必要的说明。如在地价定义里设定了估价对象的使用条件，但并没有在特殊说明里阐述。

（三）一些特殊事项处理有不当之处。

**报告示例：**

由于土地使用者的原因，本次估价的估价人员未能核对有关权属证书原件，本次估价以委托估价方提供的权属证书及有关资料复印件为估价依据。…

……

……待估宗地均已纳入××市规划用地调整范围，规划作为交通设施用地范畴，当地政府目前已作另行置换土地的安排。本次估价是根据委托方的要求，对待估宗地仍按现状条件进行估价，以此，提醒报告使用者注意。

**存在问题：**该报告为抵押为目的的估价报告，这些说明使人对该份报告的合法性产生怀疑。

## 第二部分 估价对象描述及其影响因素分析

（总分14分，平均得分：10.8分）

### 一、估价对象描述

存在的主要问题：

（一）缺项，比较集中的是：缺宗地来源及历史沿革说明、缺宗地四至说明、宗地所在土地级别说明、缺少他项权利说明或说明不清楚。

（二）土地使用年限特别是划拨土地的使用年限说明不清楚。

（三）已建成宗地缺少对宗地内建筑物状况的描述或描述不清楚；待开发土地缺少对宗地规划条件的说明或说明不清楚；对建筑容积率、建筑密度等关键指标没有说明。

（四）土地开发程度描述前后不一致。

**报告示例一：**

土地使用权取得方式及剩余使用年限：委估宗地以出让方式取得土地使用权，登记用途为住宅用地，实际用途为住宅用地，住宅用地的最高使用年限为70年，故本次估价设定估价对象剩余使用年限为60.7年。



**存在问题：**看不出估价对象是住宅用地，最高使用年限70年，如何推断出估价对象剩余使用年限60.7年。

**报告示例二：**

2、土地登记状况  
.....  
(4) 四至：详见宗地图  
.....  
3、土地权利状况  
.....  
(4) 土地取得时间：——  
.....  
4、土地利用状况  
估价对象土地的开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯），宗地内五通一平。

**存在问题：**该报告从始自终，未见宗地内建筑物情况的描述，是待开发地还是已建成土地，没有任何说明。

**报告示例三：**

2. 土地权利状况  
土地所有权：国家所有  
土地使用权：××有限责任公司  
他项权利状况：无  
3.土地利用状况  
.....

**存在问题：**权利状况描述缺少取得时间、使用年限等，他项权利状况未说明。

**二、地价影响因素分析**

存在的主要问题：

**（一）一般因素**

1.缺少针对性。如：估价对象为工业用地，没有针对影响工业用地价格的产业政策等因素分析；住宅用地，房地产市场状况分析不充分等。

2.采用的数据陈旧。如：估价基准日为2013年1月8日，一般因素分析中2010年上半年的数据。

3.对所列因素缺乏分析。

4.缺乏相关地价政策因素分析。

**（二）区域因素**

1.没有界定区域范围或区域范围界定过广。

2.区域因素描述不全，因素选择分析错误。

**报告示例一：**

**（二）区域因素**  
1、区域基础设施完善度  
区域内供电……，基础设施较完善，条件确定为较优  
2、区域公用设施方便度  
估价对象所在区域内有……。综上所述,区域内各项公共服务配套设施完善。  
3、区域环境条件  
区域内……，环境条件较好。

**存在问题：**该报告区域因素分析，仅有上述三项，存在明显缺漏项。

**报告示例二：**

**（二）区域因素**  
由于……  
在影响住宅用地价格的区域因素中，影响较大的主要有：临街状况、宗地面积、宗地形状度等因素。将上述影响因素简要分析如下：  
**（1）临街状况**  
估价对象位于……，不临街，综合评估临街状况一般。  
**（2）宗地面积**  
估价对象土地面积为114.66平方米，面积一般，综合评价宗地面积一般。  
**（3）宗地形状**  
宗地形状规则，综合评价宗地形状优。

**存在问题：**该报告区域因素分析也仅有三项，除严重缺项外，各因素分类也存在错误，临街状况等因素属于影响宗地地价的个别因素，而未区域因素。“面积一般”、“宗地形状优”等评价无逻辑性。

**（三）个别因素**

1.描述不全面，缺项。比较集中的是对估价对象宗地内土地利用强度、规划条件、建筑物状况、容积率、建筑密度等土地利用条件的说明分析。

**报告示例一：**

**（三）个别因素**  
影响住宅用地价格水平的个别因素主要包括建筑朝向、日照、采光、局部环境等，经现场勘察，估价对象具体况注如下：  
**（1）建筑朝向：**朝南面，综合评价建筑朝向较优。  
**（2）日照、采光：**少日照、通风差。  
**（3）局部环境：**局部视觉环境较差，有轻微噪声。



存在问题：个别因素描述仅上述三项，缺项。

2.描述前后不一致。如：前述为空地，个别因素描述为有瓦屋。

### 第三部分 土地估价

（总分63分，平均得分43.7分，其中：估价方法与过程部分总分60分，平均得分41.6分）

#### 一、估价原则

存在的主要问题：

（一）没有针对性。

（二）估价原则与估价方法关联性不当，如：估价方法中采用了收益法，估价原则没有预期收益原则；采用了市场法，没有替代原则等。

（三）对估价原则缺乏说明，甚至仅列示原则标题名称，未作详细说明。

#### 二、地价确定

存在的主要问题：

（一）对评估结果的确定未进行可信度分析。

（二）可信度分析不够充分。特别是采用加权算术平均或者两种方法估价结果差异较大只采用一种结果时，权重确定、结果舍弃分析不充分。

#### 报告示例一：

##### 1、地价确定的方法

以上两种估价方法得到的评估结果，与市场价格较为接近，都能合理地反映出待估宗地在具体用地条件下的地价水平，鉴于此次估价目的为委托方提供客观合理的土地价格，本着客观、公正的原则，估价人员确定本次估价采用两种方法测算结果的简单算术平均值作为待估宗地的最后估价结果。

#### 报告示例二：

##### 1.确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，分别采用了市场比较法和收益法测算，根据柳城县同类用地的地价水平的地价水平，以及评估人员的估价经验综合，认为：市场比较法更为客观地体现其在估价时点的市场价值，同时考虑到估价对象未来收益的不确定性，故本次评估采用两种方法结果的加权平均值能够较客观的反映当地的地价水平，作为待估宗地的土地价格较为合理。经分析，对市场比较法的测算结果取权重为0.7，对收益法测算结果取权重0.3，即：

即：待估宗地单位地价为 $=2547 \times 0.7 + 2680 \times 0.3 = 2587$ 元/平方米（取整）

#### 报告示例三：

##### 1.地价确定的方法

根据地价评估技术规程及待估宗地的具体情况，分别采用了基准地价系数修正法和收益还原法测算待估宗地的价格，基准地价系数修正法评估结果为5061元/平方米，收益还原法评估结果为6418元/平方米，两种方法计算所得结果有较大差异。

因此，我们经过分析，确定采用两种方法计算地价的加权算术平均值作为估价对象的最终估价结果，赋予基准地价系数修正法结果0.3的权数，赋予收益还原法结果0.7的权数，则估价对象的评估结果为：……

#### 三、估价方法与过程

##### （一）基准地价系数修正法

采用了基准地价系数修正法的报告共16份，占全部抽查报告38.1%，其中涉及不合格报告有3份。该方法平均得分率（方法得分/该方法所占分值，下同）71%。

存在的主要问题：

1.采用超6年的基准地价，没有进行适用性论证分析，直接评定为不合格报告。

2.采用超3年的基准地价，适用性、现势性分析不充分。

3.没有对基准地价进行介绍，没有列明基准地价的公布时间、批准文件文号等。

4.缺少基准地价表。

5.基准地价修正体系中，对估价对象各个因素的说明过于简单，不全面。

6.期日修正依据不足。

7.开发程度修正未作说明。

8.估价过程中未确定宗地所在级别。

9.计算公式前后不一致。

10.用途设定前后不一致。如：地价定义中设定为商服、住宅用地，规划文件批准为娱乐康体用地，采用基准地价评估过程中完全按照商业用地进行评估，未进行必要修正说明。

12.其他用途参照基准地价评估，未进行必要的修正说明。如：机关团体用地参照住宅用地评估，未进行用途修正。

13.年期修正时，土地还原率确定依据不充分。

#### 报告示例：

##### （1）基本原理

……

其基本公式为：



$p=p' \times (1+k) \times \text{年期修正系数} \times \text{期日修正系数} - \text{土地开发程度修正}$

其中:

.....

## (2) 基准地价测算

委估宗地规划用途为工业用地，因此取工业用地基准地价进行计算，并以工业用地修正体系对委估宗地进行修正。

参考《河池市城区土地定级估价更新报告》图所示级别及基准地价。宗地所在位置为××路，为四级工业用地，基准地价为295元/m<sup>2</sup>，该基准地价是指以2004年9月30日为估价基准日，开发程度为五通一平，工业用地在不考虑容积率限制，批准使用年限50年的土地使用权价格。委估宗地目前符合基准地价定义。

①确定影响估价对象地价水平的区域因素，个别因素及土地开发程度，修正系数说明表、修正系数表及土地开发程度系数修正表如下表一、表二及表三所示。

表一：工业用地宗地地价影响因素说明表

.....

表二：四级工业用地宗地地价修正系数表

.....

表三：四级工业用地宗地地价系数修正表(%)

.....

修正系数之和	13.19%
单位地价	$295 \times (1+13.19\%) = 334.00 \text{ 元/m}^2$

## ②年期修正

由于委估宗地剩余使用年限42年，与基准地价内涵不一致，因此需要进行年期修正：

$$334 \times [1 - 1/(1+7\%)^{42}] / [1 - 1/(1+7\%)^{50}] = 326.00 \text{ 元/m}^2$$

③期日修正：基准地价的估价基准日为2004年9月30日，本次评估的估价基准日为2013年3月6日，两都<sup>注</sup>相差了约8.5年，故需进行期日修正。根据评估人员调查，区域内类似工业用地的地价年平均增长率为3%，则期日修正系数 =  $(1+3\%)^{8.5} = 1.29$ ，进行期日修正后的地价为：

$$326 \times 1.29 = 421.00 \text{ 元/m}^2$$

④开发程度修正：由于委估宗地实际开发程度为“五通一平”，基准地价设定的开发程度均为“红线外五通，红线内场地平整”，与基准地价内涵相同，故不需修正。

## ⑤其他修正

通过基准地价修正体系所测的地价通常为区域内工业用地平均价值，委估宗地的位置较好，因此其工业用地的价值高于同类工业用地，因此应对其进行增价修正，本次评

估取增价幅度为20%，则：

$$V_1 = 421 \times (1+20\%) = 505.00 \text{ 元/m}^2$$

我们运用基准地价法测算得出委估宗地的单位地价为：

$$V_1 = 505.00 \text{ 元/m}^2$$

注：原文如此

存在问题：该份报告存在大量错误，几乎每一个步骤都存在问题，甚至是原则性错误。主要问题有：1.采用了超期基准地价；2.没有基准地价介绍，基准地价价格内涵未说明，没有基准地价表；3.因素说明过于简单；4.年期修正未介绍公式，未说明7%土地还原率如何确定；5.期日修正依据不足；6.开发程度与前面对宗地的描述不一致；7.其他修正无依据；8.地价公式错误；9.文不对题，错别字等。

## (二) 剩余法

采用了剩余法的报告共22份，占全部抽查报告53.4%，其中涉及不合格报告有2份。该方法平均得分率69.2%。

存在的主要问题：

1.没有最佳利用分析，或者最佳利用分析不到位。如：

- (1) 没有描述开发建筑形态，无假设条件。
- (2) 土地用途设定为综合用地，没有明确所开发房地产状况。
- (3) 最佳利用方式设定无依据，容积率等指标随意设定。

2.不动产总价确定依据不充分。

- (1) 没有采用市场法或收益法等方法确定，没有测算过程。
- (2) 确定过程不合理。

3.成本费用的分析说明不充分。

4.利率取值错误。

5.利润率确定依据不充分。

6.计算过程错误。如：

- (1) 应计入购地成本的购地税费（契税）在测算出地价后进行扣除。
- (2) 应计入开发成本的×通一平费用，在测算出地价后通过开发程度进行修正扣除。

7.采用了现金流量法进行测算，现金流分析过程过于简单，没有列出现金流量表，折现率确定依据不充分等。

报告示例：



### (1)、确定土地最佳用途

估价对象位于……，根据估价对象的规划条件、所在区域位置和周边用地情况的分析，估价对象的土地用途应为综合用地。

### (2)、估价对象用地条件分析

根据委托估价方提供的资料，估价对象用地面积240平方米，由于委托方未能提供工程规划面积，根据委估对象周边的规划情况，设定规划建筑容积率为2.0，本次估价设定容积率为2.0。

### (3)、确定开发完成后利用方式

根据……，采用出售方式。

### (4)、预计开发完成后房地产总价

根据委托估价方提供的资料，估价人员经过对周边相同用途类似楼房交易情况调查，目前在同一供需圈，确定估价对象开发完成后不动产单价为15287元/平方米。

### (3)、注总开发成本

#### ①、建筑成本

依据来宾市注现行建筑工程……，估价对象拟建肆层，采用框架结构，确定估价对象建筑物建造成本为650元/平方米。

#### ②、管理费

按建造成本费的3%计，为……

#### ③、专业人士费

包括立项、可行性研究、勘察、规划、设计、评估等费用，按建造成本的5%计，为……

#### ④、不可预见费

按建造成本的5%计，为……

### (4)、投资利息

……开发周期为1.5年……

### (5)、投资利润

根据当地的房地产开发投资回报情况，设定投资利润为全部预付资本（包括总开发成本和土地成本）的15%，则：

… …

**存在问题：**1.最佳利用分析设定不明，综合用地，具体为何用途？对应何种价格？商业？住宅？2.不动产价格确定无依据。3.估价对象位于宁明县，参照来宾造价？造价确定依据不充分，各种取费无依据。4.面积240平方米，容积2，总建筑面积480平方米，开发周期设定1.5年，不合理。5.利润确定无依据。6.序号编排错误。

### (三) 收益还原法

采用收益还原法的报告共7份，占全部抽查报告16.7%，没有涉及不合格报告。平均得分率为76.9%。

存在的主要问题：

1.租金收益确定依据不足。如：

(1) 没有采用市场法确定租金。

(2) 案例比较没有计算过程，直接得到租金。

(3) 空置率的确定依据不充分。

2.费用确定有缺漏项或依据不足，如：缺税费计算、税费确定没有依据，税率确定错误等。

3.还原率确定依据不充分。

### (四) 成本逼近法

采用成本法的报告共11份，占全部抽查报告26.2%，其中涉及不合格报告有1份。平均得分率63.8%。

存在的主要问题：

1.征地成本没有依据，或者依据错误。

2.采用征地统一年产值、区片价标准，对宗地所在区片没有进行说明、漏算青苗补偿费等。

3.将新增建设用地土地有偿使用费计入成本。

4.相关税费有缺漏项。

5.土地开发费确定依据不充分。

6.银行利率取值错误。

7.开发周期确定不合理。

8.增值收益、利润率等取值依据不足。

9.增值收益即按比例测算，又按新增建设用地土地有偿使用费数值计算。

10.采用成本逼近法测算划拨地价时，没有对增值收益的说明。

11.年期修正时土地还原率确定的依据不充分，或者没有进行年期修正。

12.其他相关因素修正依据不充分或没有修正。

**报告示例一：**



(1) 土地取得费用:

土地取得费是指…….

结合藤县统计调查资料以及收集得到的该地区征地实例, 根据《桂发改法规[2009]52号) 关于公布《广西壮族自治区基础设施重大项目建设用地被征用土地年均产值基数标准和拆迁补偿标准》的通知, 该对象为旱地, 藤县旱地前三年平均产值为1393元/亩, 估价对象所区域属基本农田保护区, 则

……

(3) 各种税费:

……

③新增建设用地有偿使用费

根据广西壮族自治区实施《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, 藤县属14等, 新增建设用地土地有偿使用费为14元/平方米。

……

**存在问题:** 征地标准没有依据最新标准; 将新增建设用地土地有偿使用费计入成本。

报告示例二

(5) 土地增值收益

①根据财政部和国土资源部联合下发的《关于调整新增建设用地有偿使用费政策的通知》(财综[2006]48号)和《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》(财综[2009]24号)的规定, 估价对象位于平南县马练瑶族乡, 按征地面积计算, 其新增建设用地有偿使用费为24元/平方米。

②农用地转为建设用地后, 土地价值会发生增值, 国家作为土地所有者, 要收取土地增值收益, 一般为土地成本费用(土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和)的一定比例计算。根据平南县国土部门提供的资料, 本次评估结合宗地所处区位, 确定土地增值收益按土地成本费用的8%计算, 即:

……

③土地增值收益的确定

考虑到新增建设用地使用费属于土地增值收益的一部分, 土地增值收益一般以不低于新增建设用地使用费为衡量标准, 结合估价对象的具体情况, 估价人员确定土地增值收益=①+②=39.97元/平方米。

(6) 土地成本价格

……

由于估价对象的使用年期为50年, 无需进行年期修正, 所以估价对象50年期国有建设用地使用权价格为240元/平方米。

**存在问题:** 1.新增建设用地土地有偿使用费由市、县人民政府, 国土部有明确发文, 严禁市、县人民政府和有关部门将新增建设用地土地有偿使用费转嫁由用地单位缴纳, 成本逼近法中不应体现此项费用。中估协《〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉涉及若干问题的处理原则(二)》也明确解释了新增建设用地土地有偿使用费等专项基金不构成土地成本的原因。2.增值收益可以按数额确定, 也可以按比例确定, 一般只采用一种方式计算。3.没有进行年期修正、其他个别因素微观区位因素等修正。

(五) 市场比较法

采用市场比较法的报告共28份, 占全部抽查报告66.7%, 其中涉及不合格报告有2份。平均得分率70.4%。

存在的主要问题:

1.对可比案例说明不清楚。如: 没有说明可比交易案例的价格类型、交易方式等, 甚至估价对象用途设定为综合用地, 对案例的土地用途未作任何说明。

2.没有对交易案例的可比性进行分析, 选取的交易案例价格差异较大, 案例的面积、用途、土地级别等与估价对象有差异, 造成案例可比性较差。一些交易案例真实性存疑。

3.比较因素选择没有进行分析说明, 或选取的比较因素不合理, 如: 案例与估价对象面积存在差异, 没有进行面积修正; 待开发土地没有对规划条件进行比较修正; 工业用地未选择产业集聚度作为比较因素。

4.修正系数确定的理由和标准说明不充分, 甚至完全没有进行说明。

5.交易情况修正、期日修正、年期修正、容积率修正等有缺漏项或者依据不充分, 采用不同用途进行比较, 用途修正不充分。期日修正指数说明不充分, 用银行贷款利率作为地价上涨指数, 年期修正土地还原率确定依据不足。

6.最终结果确定没有进行分析, 测算的比准价格差异较大, 没有必要的分析说明。

7.因素描述与数据钩稽关系错误, 存在较多阐述错误、与前述因素分析不对应等重大笔误。

报告示例:

(1) 基本原理和估价思路

市场比较法是地产估价中最重要、最常用的方法之一……。公式如下:

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

收集的银行抵押实例资料, 共调查收集了相近区域类似的土地抵押实例数宗, 选取其中较为相近的三宗, 均位于委估对象附近:(列表比较见表一)



表一 估价对象与比较实例的比较因素

类别	序号	影响因素	委估土地	A	B	C
交易情况	1	委估对象地址	***	藤州大道	藤州大道	藤州大道
	2	交易价格（元/m <sup>2</sup> ）	待估	29320	27760	28000
	3	交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
	4	交易日期	2013 年 6 月	2013 年 3 月	2013 年 1 月	2013 年 1 月
区域因素	5	距市中心距离	R≤1000 米	R≤700 米	R≤700 米	R≤800 米
	6	距主、次干道距离	R≤100 米	R≤60 米	R≤60 米	R≤80 米
	7	距火车站、汽车站距离	远	远	远	远
	8	五通一平”开发程度	完善	完善	完善	完善
	9	公用设施完备度	一般	一般	一般	一般
	10	环境污染状况	一般	一般	一般	一般
	11	周围人文环境	一般	一般	一般	一般
	12	繁华程度	一般	一般	一般	一般
	13	交通便捷程度	一般	一般	一般	一般
个别因素	14	宗地临街、临路状况	100 米	80 米	80 米	80 米
	15	距农贸市场距离	R≤800 米	R≤700 米	R≤700 米	R≤700 米
	16	距公交站点距离	R≤150 米	R≤100 米	R≤100 米	R≤100 米
	17	朝向	东	南	北	南
	18	形状	长方形	长方形	长方形	长方形
	19	采光	较好	较好	较好	较好
	20	容积率	≤2.0	≤2.0	≤2.0	≤2.0

表二 评估比较因素影响指数表（%）

类别	序号	影响因素	委估土地	A	B	C

.....

表三 影响因素比较修正表

因素	A	B	C
交易价格（元/m <sup>2</sup> ）	29320	27760	28000
交易情况修正指数乘积百分比	...	...	...
交易日期修正指数乘积百分比	...	...	...
区域因素修正指数乘积百分比	...	...	...
个别因素修正指数乘积百分比	...	...	...
比准价格	26850	25421	26138

上述结果是通过市场比较得到的比准价格，我们以三个比较案例的算术平均值作为设定条件下待估宗地的市场比较法评估结果即：

委估宗地地价=...

存在的问题：1.该报告估价对象土地用途设定为综合用地，市场法中没有对案例用途的说明介绍；2.采用的比较案例是银行抵押实例而非土地市场交易案例，没有对案例的使用年期、价格类型等情况的介绍说明，没有对案例的可比性进行分析，案例可比价格存疑；3.没有说明各个比较因素是如何选择确定的；4.没有说明各项指数是如何确定的；5.结果确定缺乏分析。整个估价过程存在许多重大问题，从而使估价结果缺乏可信度。





#### 第四部分 估价报告总体评价部分

(总分10分, 平均得分8.0分)

土地估价报告中存在的其他主要问题:

1. 采用市场比较法, 报告附件没有附比较案例照片、位置图等。
2. 缺少附件页。
3. 附件目录与实际排列不符。
4. 其他附件缺项或多余项, 如: 多附其他估价师证书、缺少规划相关附件、一些不必要资料也附在附件中、没有估价师现场勘查照片或照片存在作假嫌疑等。
5. 报告逻辑性、一致性问题: 个别报告前后存在较多矛盾、重大笔误、重大错漏等。
6. 报告制作不够美观。

#### 第五部分 整体协调性系数调整扣分部分

该部分扣分, 为根据评审项目中未能涵盖的减分点, 按95%—100%的比例进行调整。针对的是报告中的其他问题。

抽查报告存在的其他问题主要包括:

1. 报告逻辑性差, 前后不一致。如: 估价方法应用说明理由不充分, 逻辑性差; 地价定义所设定的开发程度与估价过程设定取值不一致; 两种估价方法对同一参数(“×通一平”开发费用、期日修正等)的处理不一致; 一般因素、区域因素、个别因素描述与估价方法选择说明、估价方法(特别是市场比较法、基准地价系数修正法等)应用过程相关因素描述的对应性, 以及市场比较法、基准地价系数修正法等方法应用中相关因素描述与参数确定的对应性等。
2. 用词不规范, 基本概念不清楚, 出现常识性错误, 体现出估价师专业技术能力、对土地估价相关政策的把握能力较差。
3. 一些特殊问题处理欠缺, 如: 划拨用地按40%扣减出让金依据不足; 划拨用地的地价定义界定不清; 对于宗地土地用途、土地登记状况、他项权利状况、用地规划条件等存疑的, 估价师未做尽职调查, 或者在报告中说明描述不清楚; 对于一些特殊的设定(估价面积与登记面积不一致、设定用途与证载用途不一致等)的原因、理由, 没有进行充分阐述。
4. 应该交待的事项没有交待清楚, 或有意模糊土地用途、用地规划条件等关键概念

和参数。如: 容积率等规划指标未取得, 在估价中随意设定; 将土地用途设定为综合用地, 评估过程中刻意模糊土地用途因素, 剩余法未说明最佳利用状况、市场法未说明案例用途。

5. 报告模板化, 没有针对性, 描述内容空泛。报告套模版修改, 且修改不完全, 出现前后混乱等情况。
6. 两种估价方法结果结果差异较大时的说明和处理欠缺。
7. 较多处的笔误、错别字、语句不通顺、序号编排混乱。
8. 字体字号等不符合规程要求。





## 关于组织开展2013年度广西土地估价机构和执业土地估价师年检及资信评级工作的通知

桂估协发[2013]14号

各土地估价机构及执业土地估价师：

根据国土资源部、自治区国土资源厅的有关规定，按照《广西土地估价机构及土地估价师执业注册办法》、《广西地估价机构资信评级暂行办法》及行业管理要求，我会将组织会员开展2013年度年检及资信评级工作。现将有关事项通知如下：

### 一、年检工作

#### （一）年检范围

在我会注册的土地估价机构（含在我会注册的机构、由我会推荐到中国土地估价师协会注册的机构及各机构在广西设立的分支机构）、在广西执业的土地估价师。

#### （二）年检内容

- 1、土地估价机构存续状况、执业土地估价师变动情况；
- 2、土地估价机构业绩及业绩有无瞒报、漏报现象；
- 3、土地估价报告质量抽查结果情况；
- 4、土地估价机构或执业土地估价师有无违反国家法律法规和违反协会自律规定的行为；
- 5、土地估价机构协助国土资源行政主管部门开展土地估价相关工作情况；
- 6、执业土地估价师参加继续教育情况；
- 7、土地估价机构及土地估价师执业的有关其他情况。

#### （三）年检所需提供的材料

- 1、土地估价机构年检材料
  - （1）年检申请报告；
  - （2）土地估价机构年检申请表（协会网站自行下载）；
  - （3）企业法人营业执照；
  - （4）工商登记机关出具的当期“电脑咨询单”；
  - （5）土地评估中介机构注册证书；
  - （6）公司章程或合伙协议（没有变更的无需提供）；
  - （7）办公场所证明（没有变更地址或租赁期未到期的无需提供）。
- 2、执业土地估价师年检材料
  - （1）土地估价师年检申请表（协会网站自行下载）；
  - （2）土地估价师资格证书；
  - （3）身份证（信息没有变更的无需提供）；
  - （4）劳动合同（未重新签订无需提供）；
  - （5）2013年度社会保险缴纳凭证或证明及人事档案存放证明。

#### （四）分支机构备案

- 1、分支机构备案范围：广西区内执业的土地估价机构在非工商注册所在地新设立的分支机构或全国执业的区外土地估价机构在广西新设立的分支机构必须在我会进行执业备案，接受我会监督管理。

2、土地估价机构应按照《广西土地估价机构及土地估价师执业注册办法》相关要求提交设立分支机构备案所需材料。

#### （五）其他事项

- 1、年检以土地估价机构为单位申请，执业土地估价师应在其执业的机构参加年检。对逾期不申请年检的，我会将注销其注册。
- 2、年检期间我会同时受理土地估价机构、土地估价师的变更及申请。
- 3、取得土地估价师资格证书的土地估价师申请注册应满足继续教育学时要求，即每5年参加累计不少于50学时，不得连续两年没有学时；2006年（含）以后取得土地估价师资格证书申请注册的土地估价师应通过实践考核。
- 4、凡土地估价机构存在以下情况的，不予通过年检：
  - （1）在执业中不遵守国家政策及有关执业标准的；
  - （2）机构执业土地估价师人数不符合机构注册要求的；
  - （3）存在严重违法、违规执业行为的；
  - （4）连续两年被抽检的土地估价报告均不合格的；
  - （5）一年内无土地估价业绩的；
  - （6）未按要求缴纳机构会费的；
  - （7）未达到其他的土地估价机构注册条件的。
- 5、凡执业土地估价师存在以下情况的，不予通过年检：
  - （1）在执业中不遵守国家政策及有关执业标准的；

- （2）存在严重违法、违规执业行为的；
- （3）未按要求达到继续教育学时的；
- （4）未按要求缴纳中国土地估价师协会个人会员会费的；
- （5）未达到其他的土地估价师注册条件的。

6、凡年检为不合格的，将按要求限期整改，整改期过后提交整改报告，经我会审查合格后予以通过。整改期间不得从事任何土地估价业务。

7、通过年检的机构，将会费缴至广西土地估价师协会账户（户名：广西土地估价师协会，开户行：农业银行南宁竹溪支行，账号：20-010201046666667），并换领注册证书。会费缴费标准：土地估价机构会费5000元/家；中国土地估价师协会个人会员会费1000元/人（由我会代收，缴费银行帐户同上）。

8、年检结果我会将在广西土地估价师协会网站及相关媒体进行公告。

### 二、资信评级工作

#### （一）评级对象

凡工商注册地在广西区范围内的土地估价机构均可自愿参加。

#### （二）评级内容

评级内容包括机构基本情况、估价报告质量、机构内部管理水平、行业贡献及社会形象、行业自律情况、评估业务状况等六个方面。

#### （三）评比等级

资信评级分准A级、B级及C级三个等级。

#### （四）资信评级所需提供的材料



参加资信评级的机构应根据《广西土地估价机构资信评级暂行办法》提交以下资料：

1、申请报告：简要介绍申报期内企业基本情况、经营状况、主要业绩、突出贡献以及拟申请的资信等级；

2、广西土地估价机构资信评级申请表（协会网站自行下载）；

3、机构营业执照、组织机构代码证、税务登记证、上一年度资信等级证书、质量认证证书以及其他执业资格证书复印件；

4、执业土地估价师资格证书、执业资深会员证复印件；

5、技术负责人制度、报告审核制度、企业内部主要管理制度以该年度各项制度执行情况报告；

6、机构年度纳税证明（可提税局纳税总额证明或打印税局申报系统生成的纳税总额报表并加盖机构公章）；

7、职业风险金留存帐页（凭证）或购买职业风险商业保险保单的复印件；

8、参与协会活动、承担协会课题、机构行业贡献、社会贡献的情况说明并提交相关证明材料；

9、经备案的重大项目土地评估业绩清单，如属合作参与在备注栏注明；

10、其他需补充的材料。

#### （五）资信评级结果

协会受理资信评级申报材料后，将组织专家对各机构报送的资信评级材料进行初步评选，初评结果在相关媒介公示后，提交理事会或常务理事会议决，形成最终评级结果。

最终评级结果向社会公布，报行政主管部门备案，并纳入机构信用体系，作为协会向社会推荐评估机构的主要依据之一，并为制定行业鼓励政策提供参考。

取得准A级资信的机构，我会向中国土地估价师协会推荐其参加A级资信评定申报。

#### 三、材料申报时间及要求

（一）年检申报材料时间：2014年1月1日至1月31日（节假日除外）。申报资信评级的机构与年检材料一并报送，时间与年检时间一致。

（二）所有材料一式一份，均需要原件审核，复印件加盖机构公章。

#### 四、联系方式

联系人：林泽虹 张海浪

联系电话：0771—5301290、5301291

地址：广西土地估价师协会（广西南宁市竹溪大道36号青湖中心22楼2208室）

网 址：www.gxreva.org.cn

二〇一三年十二月九日

## 关于转发《2013年第1-2季度土地估价机构业绩抽查评议结果公示》的通知

桂估协发[2013]16号

各土地估价机构：

现将广西壮族自治区国土资源厅关于《2013年第1-2季度土地估价机构业绩抽查评议结果公示》文件转发给你们，请组织本机构相关人员认真学习。

特此通知。

二〇一三年十二月十一日

## 2013年第1-2季度土地估价机构业绩抽查评议结果公示

为加强对土地评估行业的监管，根据国土资源部对土地估价机构出具的土地估价报告进行抽查和评议的有关规定，我厅组织专家对2013年第1-2季度全区土地估价机构出具的土地估价报告进行了抽查评议，现将抽查评议结果予以公示（详见附件）。

附件：2013年第1-2季度全区土地估价机构业绩抽查评议结果表

广西壮族自治区国土资源厅  
2013年12月5日



2013 年度上半年全区土地估价机构业绩抽查评议结果表

序号	机构名称	报告备案编号	报告编号	项目名称	估价人员	评议结果	等级
1	广西华正房地产土地评估咨询有限公司	4503013AA00248	广西华正（2013）字第LB1D201306007号	广西昌林实业发展有限责任公司抵押贷款涉及的位于来宾市华侨西区之江路和西三路交叉口东北角 46274.65 平方米城镇住宅兼容批发零售用地国有土地使用权市场价值评估	陈红 吕迎春	合格	二级
2	广西万宇房地产评估有限公司	4505513BA00028	(钦州市)广万地估字D[2013]第 037 号	钦州市中马大街南面钦绣路西面（D—08—03—01 地块）142976.13 平方米国有建设用地使用权出让价格评估	朱向阳 朱明杰	合格	二级
3	广西鑫正土地评估有限公司	4507313AA00015	广西鑫正[2013]地估字第 130016 号	周中坚位于南宁市青秀区仙葫经济开发区同兴路西七里 16-2 号拟抵押贷款的城镇住宅用地的土地使用权市场价值评估	韦新春 江现东	合格	二级
4	广西金城房地产评估咨询有限公司	4503513AA00196	(柳城县)柳金（2013）字第 LC574 号	柳城县恒泰市场开发服务有限公司拟进行抵押贷款所涉及的位于柳城县沙浦镇上雷新市场 4502221030000654000 地号的 358.59 平方米商业、住宅用地土地使用权价格评估	李志强 丁伟	合格	二级
5	广西广信房地产评估有限公司	4501613BA00046	广信（2013）（地估）字第 0313 号	宾阳县 2008 年第一批城市建设用地城东新区一期宾阳县科技活动中心项目地块国有土地使用权出让价格评估	刘英伟 唐莉容	合格	二级
6	北流市铜州地估价事务所	4500513AA00006	北铜地评（2013）（估）字第 006 号	刘振飞抵押贷款涉及位于北流市新芝路 0070 号 391.20 平方米城镇住宅用地土地使用权价格评估	蒙川 陈惠	合格	二级
7	广西众益资产评估土地房地产评估有限公司	4507213BA00008	(贵港市)桂众土评（2013）（估）字第 7 号	贵港市土地储备中心拟公开挂牌出让的位于贵港市进港大道东侧、贵钢小铁路南侧一宗土地使用权的市场价格评估	彭位才 刘积添	合格	二级

2013 年度上半年全区土地估价机构业绩抽查评议结果表

序号	机构名称	报告备案编号	报告编号	项目名称	估价人员	评议结果	等级
8	广西桂科土地评估有限责任公司	4501813DA00087	广西桂科土估[2013]字第 047 号	中国农业银行广西壮族自治区分行拍卖转让涉及的位于南宁市江南区五一西路 14-5 号 4628.76 平方米金融保险用地国有建设用地使用权市场价值评估	王志强 廖恒	合格	三级
9	广西博诚土地评估咨询有限公司	4500813AB00016	(桂)博诚[2013]（南）（估）字第 1010 号	广西今朝房地产开发有限公司拟抵押贷款的位于凭祥市天南二级路中越国际花园南面（宗地号：01-18-63）的其他住房用地使用权价值评估	黄晓薇 陈亦冰	合格	三级
10	桂林大地不动产评估有限公司	4507513IA00019	桂林大地（2013）全估字第 022701 号	全州县国土资源局办理全州县长征路与桂黄北路交叉口西南角设定住宅用地招拍挂手续核定招拍挂出让底价土地使用权出让价格评估	赵志强 刘中胜	合格	三级
11	广西衡泰不动产评估有限责任公司	4502413BA00030	桂衡泰[2013]地估字第 010-1 号	位于钦州市钦州湾大道东面、北环路南面的 22446.24 平方米（合 33.6694 亩）土地使用权出让价格评估	杨洲 王贤胜	合格	三级
12	广西光大土地估价事务所有限公司	4501513DB00008	广西光大（土）字（2013）第 1003Z（估）	钟志群位于钟山县县城一中路东侧第 010002135 号地块 292.6 平方米住宅用地土地使用权转让过户价格评估	唐九胜 陆颖红	合格	三级
13	广西旗开土地评估有限公司	45049131B00088	桂旗开[2013]（估）字第 YS—013 号	林楚平林春旭和阳朔县国土资源局办理被征用土地置换手续的位于阳朔县白沙镇北端与白沙一期市场相连（白沙农贸市场二期）的一宗 10671.8 平方米国有出让商业住宅用地土地使用权市场价格评估	陈春叶 何翠清	合格	三级



2013 年度上半年全区土地估价机构业绩抽查评议结果表

序号	机构名称	报告备案编号	报告编号	项目名称	估价人员	评议结果	等级
14	广西信德房地产评估咨询有限公司	4506013DA0039	广西信德地估字[2013]051301号	港口区房地产公司位于防城港市港口区渔洲城的 6084.19 平方米（折合 9.13 亩）土地使用权价格评估	钟德辉 李宽楫	合格	三级
15	广西致远土地评估有限责任公司	4503213AA0003	(桂)致远(2013)(地估)字第 BYNFH0301 号	广西宾阳县昆仑资产投资发展有限责任公司位于宾阳县县城东新区 A-08-01 号（地号：1002020021）的 56394.14 平方米商服用地、城镇住宅用地国有建设用地使用权抵押价值评估	唐晓波 赵文强	合格	三级
16	广西方兴土地资产评估有限责任公司	4501113AA0004	广西方兴(2013)(估)第 01004X 号	周梨花抵押贷款涉及位于靖西县新靖镇城东路地号为 0189077 号宗地土地使用权价格评估。	陈湘璐 农雪梅	合格	三级
17	广西三赢房地产评估有限公司	4505013AA0019	P006	吴建麒吴建麟吴建鸿位于南宁市苏州路 5 号地号为 0303125009 的国有土地使用权市场价值评估	张晋宏 兰兴渝	合格	三级
18	河池市浩业土地评估事务所	4507713HB0075	河池(丹)浩业(2013)(估)字第 016 号	土地使用权人广西桂商房地产开发有限公司位于南丹县城关镇锡都路一宗设定为商住用地总面积为 4426.7 平方米容积率为 7.0 国有出让土地使用权市场价值评估	卢子能 陈青松	合格	三级
19	广西华信土地房地产资产评估有限公司	4502913AA0067	华信土地估字[2013]0602 号	罗永利先生抵押贷款涉及的黄凤英位于凤山县凤城镇东棚开发区县国土局南侧一宗面积为 94.90 平方米住宅用途国有出让土地使用权市场价值评估	莫定欢 韦广志	基本合格	三级

2013 年度上半年全区土地估价机构业绩抽查评议结果表

序号	机构名称	报告备案编号	报告编号	项目名称	估价人员	评议结果	等级
20	广西和信土地评估有限责任公司	4502213DB0005	和信估字[2013]第 A002 号	杨于青位于钦州市金穗街五巷 8 号（原钦州湾大道淡水养殖场银海住宅区）的 128.95 平方米城镇住宅用途土地使用权市场价格评估	覃锡洲 吴家庆	基本合格	三级
21	广西方圆房地产评估有限责任公司	4500413BC0162	方圆土估字[2013]字第 J007 号	合浦县人民政府拟挂牌出让位于合浦县星岛湖乡政府东南侧上洋小学旁 14080 平方米工业用地土地使用权价格评估	戚锦镇 林键	基本合格	三级
22	广西金嘉土地评估有限公司	4503613AB0229	柳金嘉(2013)估字第 20426 号	柳城县忠科机械配件有限公司位于柳城县沙埔镇 21441.9 平方米工业用地国有出让土地使用权抵押贷款价值评估	龚洁 黄利静	基本合格	三级
23	广西祥浩资产土地房地产评估有限公司	4505713AA0034	桂祥土评字(2013)(估)字第 1-008 号	岑溪市城市建设开发有限公司抵押贷款涉及的岑溪市国有资产经营有限公司位于岑溪市岑城镇甘冲社区高速路旁 54092.62 平方米住宅兼容商业用地的土地使用权市场价值评估	莫伟崇 阮春雄	基本合格	三级
24	广西广证不动产评估有限公司	4501713BA0166	(合)广证(2013)(估)字第 0511 号	付远光付远贵付远成付远志办理土地使用权出让手续涉及合浦县山口镇镇北大道 39 号 256.29 平方米城镇住宅用地国有土地使用权市场价格评估	韩伟春 黄海燕	基本合格	三级
25	广西国联土地资产评估有限责任公司	4502013DA0196	国联桂[2013](估)字第 051250 号	曾泗干拟转让过户涉及位于荔浦县荔城镇城南社区松园巷 52-1 号(7-1 号)(地号: 450331000023GB00110) 7.59 平方米住宅分摊用地国有出让土地使用权价格评估	许宁 谢世翔	基本合格	三级



2013 年度上半年全区土地估价机构业绩抽查评议结果表

序号	机构名称	报告备案编号	报告编号	项目名称	估价人员	评议结果	等级
26	广西品盟土地评估有限公司	4504813AA0007	广西品盟（2013）MS（地估）字第 010019 号	蒙山县耀华房地产开发有限公司位于梧州市蒙山县城北新区一期工程沿街铺面的 679.23 平方米的城镇混合住宅用地国有出让土地使用权用于抵押贷款进行市场价格评估	张大永 李 燕	基本合格	四级
27	广西言鼎土地评估有限公司	4506113DA0056	（桂）言鼎（2013）（地估）字第 TX009 号	藤县正德投资有限公司位于藤县藤州镇（原潭东）纯平村 02000000F 地号工业用地国有土地使用权转让价格评估	罗 凯 李聪林	基本合格	四级
28	广西金瑞达土地评估有限公司	45037131A0026	桂金瑞达（2013）土（估）字第 1—021 号	中国华融资产管理股份有限公司广西壮族自治区分公司拟进行商业化收购涉及的位于防城城镇群星大道 25—105 号城镇住宅用地土地使用权价格评估	张 铨 贺小燕	基本合格	四级
29	桂林诚信地价评估有限责任公司	4507413DA0383	桂诚土估（22013）富字第 057 号	富川县地产公司位于富川瑶族自治县富阳镇城东南区 57.20 平方米综合用地土地使用权价格评估	梁跃文 吴 翔	基本合格	四级
30	广西中胜土地评估有限公司	4508213AB0012	广西中胜地价 2013 [估]字 012 号	黄东安申办抵押贷款手续涉及蒙山县蒙山镇新联村工业区（地号：0215665-2-2）宗地土地使用权价格评估	向自红 骆利丽	基本合格	四级
31	贵港市天正土地评估有限公司	4508713BB0001	贵港天正（2013）（估）字第 02001 号	平南县城市建设投资公司委托评估的位于平南县马练乡水晏村鸡公滩 1 宗地的国有建设用地使用权价格评估	王玉慧 何芳卿	基本合格	四级

2013 年度上半年全区土地估价机构业绩抽查评议结果表

序号	机构名称	报告备案编号	报告编号	项目名称	估价人员	评议结果	等级
32	广西国泰地产评估有限公司	4502113AA0522	（桂）国泰[2013]（估）字第 N0010B 号	广西凯宇房地产开发有限公司位于南宁市青秀区高坡岭路西侧第 450103004003GB00091 号地块 30324.11 平方米批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅用地、住宿餐饮用地、土地用途使用权抵押价格评估（广西壮族自区南宁市）	黄农飞 李俊鹏	基本合格	四级
33	广西大华地产评估有限公司	4500913BA0027	广西大华（2013）临估字第 130117-1 号	临桂县国土资源局公开招标、拍卖、挂牌出让临桂县会仙镇桂梧高速公路以东会仙工业园内 13714 平方米工业用地土地使用权出让价格评估	王颖芝 周 平	基本合格	四级
34	广西华威土地评估有限公司	4502813AA0009	广西华威[2013]（估）字第 10 号	广西叙达交通工程有限公司抵押贷款而涉及的位于玉林市经济开发区二环东路东侧 10336.27 平方米工业用地国有土地使用权价格评估	林 海 陈宏斌	基本合格	四级
35	岑溪市宏宇地价评估事务所	4508613BB0085	（岑溪）宏宇（地估）（2013）字第 013 号	位于岑溪市紫坭工业园处的岑溪市人民政府[2013]14 号建设用地使用权出让价格评估	唐 宇 覃宏强	基本合格	四级
36	广西方中土地评估有限公司	4501313AA0136	（贺州市）广方地（估）字[2013]第 120 号	贺州市八步镇建设东路 46 号 58.50 平方米划拨土地使用权价格评估	周克林 汤进春	基本合格	四级
37	广西无双房地产评估有限公司	4505613AB0001	广西无双（2013）（估）字第 002 号	广西旺业房地产开发有限公司拥有的位于防城港市沙潭中心区沙企一级路北侧四宗商住用地的土地使用权抵押价值估价	黄朝明 覃 俊	基本合格	四级



2013 年度上半年全区土地估价机构业绩抽查评议结果表

序号	机构名称	报告备案编号	报告编号	项目名称	估价人员	评议结果	等级
38	桂林长城土地 评估事务所	4501913AC0002	长城桂土估字第 [2013]T03001 号	桂林金世邦实业有限公司位于桂林市象山区二塘乡一宗商服、 住宅用地国有土地使用权抵押价格评估	栗海燕 秦勇之	基本合格	四级
39	崇左市金鑫地 产评估事务所	45006131A0007	(崇左市)金鑫 [2013]地(估)字 第 01007 号	吴旭昆位于宁明县城中心镇宁爱街 284 门牌面积 114.66 平方米 住宅用地国有建设用地使用权补办出让核定出让金额评估	韦光辉 陆燕兰	不合格	五级
40	广西正德土地 评估有限公司	4506413AA0011	正德土估 [2013]0403 号	广西南方米粉有限公司位于南宁市良庆区银海大道 868 号, 国有土地使用证号为南宁国用(2007)第 G00008194 号, 土地面积为 44906.89 平方米的工业用地抵押价格评估	罗华涛 万 梅	不合格	五级
41	防城港市昌顺 土地评估 事务所	4500713AA0123	防港昌顺(区)地估 字[2013]013 号	河池五吉有限责任公司位于河池市金城江区六圩镇(地号: 六圩-72-1) 2479 平方米工业用地国有出让土地使用权 抵押价格评估	陈树南 包昌文	不合格	五级
42	广西元大土地 评估有限公司	4506213AA0182	广西元大(藤)地估 字[2013]06005 号	藤县富华林产科技有限公司位于河东大桥头 40 米大街南边的 240 平方米综合用地国有土地使用权抵押价格评估	李 钧 曾达贤	不合格	五级

备注:有关土地估价报告评议结果、等级说明: 90 分以上分为一级, 80-89 分为二级, 70-79 分为三级, 60-69 分为四级, 60 分以下分为五级, 平均分 90 分以上的为优秀, 75 分至 90 分的为合格, 60 分至 75 分的为基本合格, 60 分以下的为不合格。

## 土穰细流

——2013年广西土地估价行业公益活动实录

题记: 成语“土穰细流”, 出自《史记·李斯列传》“是以太山不让土穰, 故能成其大; 河海不择细流, 故能就其深”, 土穰指泥土, 细流指小河, 这个成语用于比喻细小的事物, 也指事物虽甚细微, 但不断积累, 即能发挥巨大作用。2013年12月7日, 广西土地估价师协会组织会员50多位爱心人士, 前往玉林市新桥镇长屏村、长石村开展2013年冬季“送温暖、献爱心”慈善活动, 向长屏村、长石村村委以及100多名困难党员、五保户、困难学生送去电脑、棉被、文具、慰问金及助学金等。我们微小的援助, 不能为受助的老人和孩子们的生活带来实质性的变化, 但仍希望尽我们的微薄之力, 使他们在寒冬之中感受到一丝暖意。也希望广西土地估价行业同心协力, 厚积薄发, 共同筑构行业美好未来。

### 前 序

位于玉林市新桥镇的长屏村、长石村, 是典型的贫困山村, 交通不便, 自然条件恶劣, 主要农作物为茶叶、冬瓜等, 产量低, 经济效益差, 年人均纯收入只有2200元。为改变生活, 村里年轻人大多外出打工, 家里的老人和孩子成了“空巢老人”、“留守儿童”, 生活条件非常艰苦。在了解到这些情况后, 广西土地估价师协会与新桥镇政府联系, 选定了100多名老党员、困难党员、特困户、五保户、困难学生作为捐助对象; 同时, 为长屏村、长石村的“清洁乡村”工程捐助工程款。

11月18日, 协会向各会员及广大土地估价工作从业者发出倡议, 呼吁大家发扬“能帮就帮”的互助美德, 尽我们的微薄之力, 为老人、孩子伸出援手。《倡议书》很快得到各土地估价机构、土地估价师的积极响应, 纷纷表示愿意以各种方式参与到慈善活动。本次慈善活动, 共收到43家会员单位捐助善款15万余元, 同时还收到衣物、书籍等捐助物资。

### 出 发

12月7日清晨, 爱心车队满载物资, 以及爱心人士的满腔热情, 从南宁市出发, 抵达玉林市新桥镇政府。由于装运物资的大车无法通行前往山村的小路, 爱心物资转运到新桥镇政府准备的小型车上。爱心车队辗转来到捐助仪式举办地——长屏村时, 已是中午时分, 村民和学生早已在村委球场外列队等候。





清晨，爱心车队集合出发



捐赠物资辗转装上前往长屏村的面包车



捐助仪式的举办地设在长屏村



期盼多时的乡亲们



期盼多时的乡亲们



堆满捐赠物资的临时仓库

## 捐赠仪式

爱心车队抵达后，举行了简短的捐助仪式。广西土地估价师协会会长邓强在资助仪式上做了讲话，勉励大家勇敢面对生活的挑战，鼓励同学们努力学习，将来把家乡建设得更美好。

受资助的学生代表也发表了感恩词，表示将来要成为一个对社会有用的人，回报国家，回报社会，回报所有帮助贫困学子的爱心人士。

当日，正值中国传统二十四节气中的大雪节气，传说中这是一年阴气达到极盛时期，却也是盛极而衰，阳气开始萌动的时期。爱心人士无私奉献的热情和受助老人以及小孩的浓浓谢意，冲走了大雪节气的阴霾，使得天气和大家心中都充满了阳光。



捐助仪式开始

会长邓强  
在捐助仪式上讲话







向长屏村、长石村村委“清洁乡村”工程捐赠电脑



向受助老人捐赠保暖棉被及慰问金



受助老人接过爱心人士捐赠的保暖棉被



受助的学生们



受助学生向爱心人士致敬



受助学生代表致感恩词

## 后记

在此次活动中，广西土地估价人传承了土地估价行业“能帮就帮”的奉献精神，体现了良好的行业风范和社会责任感，行业发展不忘回馈社会，物质丰富不忘充实精神，在奉献爱心的同时，也使自己的心灵接受了一次洗礼。

此次活动得到了广西电视台、玉林电视台及玉林市新桥镇政府等有关单位的大力支持，活动取得了较好的社会反响。



会长 邓强  
接受媒体采访

参加捐助仪式的  
爱心人士合影留念





## 2013年广西土地估价行业公益活动捐赠单位

(排名不分先后)

- |                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| 1 广西壮族自治区国土资源规划院    | 23 广西金诚房地产评估咨询有限公司     |
| 2 广西金土不动产评估咨询有限公司   | 24 广西中阳地产评估有限公司        |
| 3 广西国泰地产评估有限公司      | 25 岑溪市宏宇地价评估事务所        |
| 4 广西开元行土地评估有限责任公司   | 26 柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司  |
| 5 广西公大土地评估有限公司      | 27 广西广信土地房地产评估有限公司     |
| 6 广西旗开土地评估有限公司      | 28 广西致远土地评估有限责任公司      |
| 7 广西华正房地产土地评估咨询有限公司 | 29 广西科正地产评估有限责任公司      |
| 8 广西方略土地评估有限责任公司    | 30 广西大华地产评估有限公司        |
| 9 广西桂科土地评估有限责任公司    | 31 广西华信土地房地产资产评估有限公司   |
| 10 广西中胜土地评估有限责任公司   | 32 广西南宁新皓天房地产评估有限责任公司  |
| 11 广西言鼎土地评估有限公司     | 33 广西立信土地评估有限责任公司      |
| 12 广西中正土地评估有限责任公司   | 34 崇左市金鑫地产评估事务所        |
| 13 广西信达友邦土地评估有限责任公司 | 35 广西南宁新世方中不动产评估有限责任公司 |
| 14 广西万宇房地产评估有限公司    | 36 广西江山土地评估有限公司        |
| 15 广西华荣轩土地评估有限公司    | 37 广西元大土地评估有限公司        |
| 16 广西和信土地评估有限责任公司   | 38 广西无双房地产评估有限公司       |
| 17 广西信德房地产评估咨询有限公司  | 39 防城港市昌顺土地评估事务所       |
| 18 广西明冠房地产评估有限公司    | 40 广西方正土地评估有限公司        |
| 19 广西正华房地产土地评估有限公司  | 41 广西远大地产评估有限公司        |
| 20 广西金嘉土地评估有限责任公司   | 42 广西南宁中天银土地评估有限责任公司   |
| 21 广西方中土地评估有限公司     | 43 广西合生土地房地产评估有限公司     |
| 22 广西三赢房地产评估有限公司    |                        |



## 传递温暖，传递正能量

——记2013年广西土地估价行业公益活动

谢芳菲 广西方正土地评估有限公司

2013年12月7日是个美好的日子，广西土地估价行业组织去玉林长屏村做公益活动，由于某些原因我比较晚知道这件事情，但庆幸的是没有错过。

长屏村位于新桥镇的东部，这里山多地少，属于典型的山村地区。近几年来，很多年轻人选择外出务工，剩下老人和孩子在家，一些家庭除了务农没有其他经济收入，生活比较困难，孩子上学读书的费用也成了个难题，“老吾老以及人之老，幼吾幼以及人之幼”，这是中华民族尊老爱幼的传统美德，土协知道这个情况后伸出了温暖的手，于是有了这次活动，我们在晨曦中浩浩荡荡地出发了，共有十多辆车，50几人，满载着物资和浓浓的爱心。到达长屏村后，长屏小学的校舍看了还是让人忍不住心酸，简陋的教室，简单的书桌，一切对比城里孩子的学习环境来说是那样寒酸，真是担心教室抵御不了一场大雨或大风，但稍感欣慰的是听说堆在旁边的沙石是建造新教室用的，想着孩子们将来能坐在宽敞明亮的教室读书真替他们高兴。孩子们稚嫩的脸庞充满了求知的渴望，他们拿到书包等学习用品时很快乐。孩子是国家的未来，真希望我们也能向有些国家一样最漂亮的建筑是学校、博物馆，让孩子们无忧无虑地在知识的海洋里遨游，长大后成为国家的栋梁，这些需要政府、全社会的共同努力。还有老人们，年纪很大了还要照顾晚辈，有些还是孤寡老人，他们也需要照顾，需要关爱，需要有尊严的生活，希望我们送去的棉被和善款能给他们带来一丝温暖。幼有所教、老有所依是我们共同的心愿，也是国家和全社会的责任，勿以善小而不为，希望每个人能尽自己的绵薄之力，涓涓细流就汇成了爱心的海洋，善举创造和谐，爱心传承美德。

活动过后我们参观了谢鲁山庄，山庄是国民党少将吕芋农的私宅，原名树人书院，内有树人堂，是私塾启蒙授业的场所，听解说员讲解还规划有小学、中学，记忆深刻的是半山亭上的一副对联“若问前尘才到此山一半，寄语来者所期树人百年”，体现了山庄主人的教育理念和教育的重视，也跟我们这次助学契合。

此次活动既奉献了爱心，也让同行们增加了彼此间的了解，希望我们土地估价行业能健康持续发展，不断回报社会，传递温暖，传递正能量！





## 浅谈与客户沟通的艺术及技巧

刘积添 广西众益资产评估土地房地产评估有限公司

无论是谁，无论做那一行，每个人总避免不了与人打交道。我们事务所的人，更加无可避免的需要与客户打交道，这就需要我们掌握一定的沟通技巧。说到与客户沟通的艺术及技巧，本人也不是太专业，我只是想根据个人在评估业务过程中的一些经历总结一下，谈不上艺术，算不得技巧，也不知是否可行，算是抛砖引玉，说出来让大家参考，以求共勉。

### 一、见客户前

做任何事情，都需要做充分的准备，不打无准备的战，所谓知己知彼，百战百胜。所以，在接触客户前我们需要了解客户的情况，了解项目的情况。比如将要会见的客户姓名、职位、电话等。可以先通个电话，简单了解项目的情况，准备相关的资料（如公司营业执照、宣传册、资格证书、收费标准、业务约定书、个人名片等），然后根据项目的情况，了解评估项目的特点，比如说设备的特点、特征、相关工艺流程、此类资产的大概价位以及对该类资产的初步选用评估方法等，最好能够事先了解清楚，还有，我们应该对某些评估上概念性的词语解释及其内涵一定要清楚，比如说成本法、市场比较法、收益法、公开市场价值等，这些我相信大家都很熟悉，但我们面对的可能是非专业人士，就需要我们用简单、通俗易懂的方法、方式让客户明白，这个我们毛总经常使用，用一个简单的比喻、比方把一个比较抽象复杂的问题简单通俗化的说清楚。所有这些的有目的的准备，让我们到时在能更好的与客户交谈，能够有更多的话题，可以充分体现我们是专业人士，让客户更容易接纳我们，对我们更加的信任，也能有助于客户更好的理解、配合、支持，对我们接下来开展评估工作会更有利。

### 二、会见客户

首先，如果我们跟客户约定好时间，最好要准时到达，这样起码能给客户一种诚信的感觉。在会见客户前我们要检查一下个人仪表，走进客户办公室或与客户会见时，我们一定要抬头挺胸，并且面带微笑，表现出我们大所应具有的风范、气势和精神面貌。

然后，自我介绍，递上你的名片，同时顺便向对方索取名片，再递上公司的一些宣传资料等，向对方简单介绍我们所的基本情况。

接下来就要言归正转，具体了解项目情况，如评估标的、评估目的、评估时点、委托方对评估工作的要求等，我们也按照我们的评估程序，向对方提出我们要求提供的资料和配合工作，简单把我们的工作流程向对方说清楚，相信有了出发前的充分准备，我们与客户的交谈应该会比较愉快的。

最后，如果没有签业务约定书的话，我们就最好在现场把他签下来，便于我们开展

后续工作。

说到签合同，主要涉及到收费的问题，下面我就说说关于评估收费在谈判时一些我的个人看法。

首先，我是最反对靠价格战进行低价竞争的薄利多销的生意头脑，我觉得薄利多销是做生意中最愚蠢的办法，但话又说回来，你又凭什么来厚利多销呢？我觉得，如果某件商品想卖个好价钱，你就要想方设法说明你的产品应该高价出售的道理，比如说我们单位在行业中的地位、我们做了那些重大评估项目、我们的报告的质量怎么怎么样、我们的报告在某些部门的认可程度等等。总之，无论你怎么样，用什么方法，但最好用点资料、证据证明，你的公司是不一般的公司，你提供的服务和你出具的报告是优质超值的。总之，我们要对我们所、我们出具的报告充满信心。这样，我们才能理直气壮地说：我们是大所，是名牌，所以我们不打折，不减价。这种便宜不干的心情，除了证明你对你的所，你出具的报告非常自信之外，还会让人觉得，果然是好东西窝，所以才不减价的，就好像梦之岛一样，东西奇贵，但人家去买东西从来不讲价，直接去到某个品牌就开单。大家说说是为什么，就是因为他有档次、是名牌，所以是不讲价的，要讲价你就去裕丰啊，这样你就不是大所和高品质的象征了。

还有，我们要对客户说我们的收费是受注协、评协监督的，并且签了不低价竞争的声明承诺，并且是交了保证金的，如果我们少收了你的评估费的话，我们会被通报批评，甚至会被注销我们的资格，还有我们的保证金也就没了。以此来向客户说明不是我们不肯降价，而是我们有规定，我们是不可以随便降价的。我相信，我们的客户不是付不起评估费，而只是一种议价的习惯而已。所以，一般如果我们坚持，我相信对方会接受的。

但是，有些时候有些领导，我们不得不打折，我想，并不是他们付不起这点评估费，只不过，人嘛，总喜欢有点成就感，或者说，压价是人的本能，能让你改价我就胜利了，就有了成就感，体现了他的价值，他就会显得很愉快，所以乐此不疲，就像我们去买菜一样，1块钱1斤，但我们会说“那么贵啊，9毛得不得”，其实我们并不缺这1毛钱，但地球人都习惯讲价，卖菜的如果给我降1毛钱我可能会很愉快，但不降也没什么，因为买菜的会说，我的菜很新鲜，很嫩，值这个价，其实我也不在乎这1毛钱，甚至还相信他的菜确实是很新鲜、很嫩的，所以他不肯给我降价，所以我买到了好菜，我也会很开心的。

当遇到不得不降价时，我们最好先由他出价，这样我们可以判断他的价位水平，不至于由我们给他的价位太低，以至于白白损失。但无论他给的价位多合适，我们都不应该马上答应，最好跟他磨几个回合，我们好像考虑半天，最后才装出妥协的样子，唉，算了，挨领导批就批了，就依你，为了我们以后的长期合作，就同意你这个价，但你们以后有业务还要找我们喔，否则，我们会亏大了，这个价我们也不会同意的。



如果对方出价太低，或不得已由你出价，你必须结合他的报价情况，作好对成交价的期望值计划，然后确定好减价的次数，减价的幅度。一般来说，减价的次数不予太多，减价的幅度不予过大。比如说收费1万元，对方还价5000元，你心里希望成交价为7000元，那么最好就定分3次降价，第一次不能降太多，免得后面没得降，但也不能降一两百块那么少，那没意思，也显得没诚意。第一次就定8500元，第二次就定7500元，第三次定7000元，总之，每一次降价都要比上一次少，让对方感觉到你很努力降价了，但越降越少了，对方会感觉到你已经没有再降的余地了，已经尽力了，已经很给他面子了，也就同意你的价格了。注意，每一次降价都不能太轻易，太随便，这样会让客户没有成就感，感觉到得来全不费功夫，怀疑是不是还有可能降得更低。总之，收费应综合考虑机会成本，能争取利益最大化为佳，当然也要考虑让客户能愉快的接收你的报价。

总之，我们的工作实际上就是一项与客户不断保持沟通的工作，谁与客户之间的沟通更为有效，谁就是其中的佼佼者，如何赢得客户，如何应对客户的拒绝，如何让客户钟情于你以及你公司，还需要大家根据实际情况灵活应对。



服饰被喻为“一本无字书”，蕴涵了一个民族或一个地区的历史风貌、民情民俗、审美观念等，一些民族服饰的产生有一定的历史渊源，与人们的文化心理有着密切的关系，反映不同的生活方式，体现一个民族集体的智慧和创造，是民族文化的一个重要组成部分。广西是全国少数民族聚集地之一，居住有壮、汉、瑶、苗、侗、仫佬、毛南、回、京、彝、水、仡佬等12个民族，每个民族都有自己特色的服饰。通过镜头，我们可以欣赏到不同民族的文化，不同民族的美。



三江苗族服饰



龙胜长发瑶服饰



那坡黑衣壮服饰



(供稿：土地估价师 蔡永恒)



## 《广西土地估价师通讯》征稿启事

《广西土地估价师通讯》致力于推进土地估价理论研究和探讨，探讨、研究土地估价新政策的变化和房地产市场的走向。通讯为各机构、土地估价师提供交流管理、技术及生活的平台，为国土管理工作献技献策。通讯现开设行业简报、行业论坛、会员之窗、估价师的视界及估价师随笔等栏目。

### 一、征稿对象

科研单位、高校的专家、研究人员、院校师生；  
国土资源行政管理部的管理人员；  
土地估价师及土地估价机构从业人员；  
社会关注土地估价行业的人士。

### 二、稿件被采用的待遇

凡在本通讯刊登的文章，其作者可享受以下待遇：  
优先排名协会专家库成员选聘；  
所在机构获资信评级加分或优先推荐；  
按稿件质量和篇幅获得相应稿酬；  
其他奖励。

### 三、投稿的方式与要求

投稿以电子邮件方式寄出，邮箱：5894355@163.com。  
联系人：廖仕华。

**稿件要求：**论文格式一般要包括题目、作者姓名及单位名称、邮编、内容摘要、关键词、正文及参考文献。



## 广西土地估价师协会会员单位

- 1 广西开元行土地评估有限责任公司
- 2 广西公大土地评估有限公司
- 3 广西明冠房地产评估有限公司
- 4 广西金土不动产评估咨询有限公司
- 5 广西万宇房地产评估有限公司
- 6 广西方中土地评估有限公司
- 7 广西方略土地评估有限责任公司
- 8 广西众益资产评估土地房地产评估有限公司
- 9 柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司
- 10 广西旗开土地评估有限公司
- 11 广西国泰地产评估有限公司
- 12 广西祥浩土地房地产评估有限公司
- 13 广西科正地产评估有限责任公司
- 14 广西金瑞达土地评估有限公司
- 15 广西华正房地产土地评估咨询有限公司
- 16 广西正德土地评估有限责任公司
- 17 广西中正土地评估有限责任公司
- 18 广西恒正地产评估有限责任公司
- 19 广西信德房地产评估咨询有限公司
- 20 桂林诚信地价评估有限责任公司
- 21 广西信达友邦土地评估有限责任公司
- 22 广西桂科土地评估有限责任公司
- 23 广西衡泰不动产评估有限责任公司
- 24 广西合生土地房地产评估有限公司
- 25 广西无双房地产评估有限公司
- 26 广西方圆房地产评估有限责任公司
- 27 广西同德土地评估有限公司
- 28 广西和信土地评估有限责任公司
- 29 广西天华土地评估有限责任公司
- 30 广西开诚房地产评估有限公司
- 31 广西中汇土地评估有限公司
- 32 南宁海阔土地评估咨询有限责任公司
- 33 广西广证不动产评估有限公司
- 34 桂林大地不动产评估有限责任公司
- 35 广西中阳地产评估有限公司
- 36 广西华审房地产评估咨询有限公司
- 37 广西三赢房地产评估有限公司
- 38 广西华信土地房地产资产评估有限公司
- 39 广西光大土地估价事务所有限公司
- 40 广西华威土地评估有限公司
- 41 广西方正土地评估有限公司
- 42 广西致远土地评估有限责任公司
- 43 广西永兴土地评估有限公司
- 44 广西金诚房地产评估咨询有限公司
- 45 广西立信土地评估有限责任公司
- 46 广西鑫正土地评估有限公司
- 47 广西正则地产评估有限责任公司
- 48 广西大华地产评估有限公司
- 49 广西远大地产评估有限公司
- 50 广西汇业土地评估事务所有限公司
- 51 广西中信和土地评估有限公司
- 52 广西方兴土地资产评估有限责任公司
- 53 广西健业土地评估有限公司
- 54 广西国联土地资产评估有限责任公司
- 55 广西华荣轩土地评估有限公司
- 56 广西南宁中天银土地评估有限责任公司
- 57 广西向阳土地评估有限公司
- 58 广西博诚土地评估咨询有限公司
- 59 广西江山土地评估有限公司
- 60 广西南宁新皓天房地产评估有限责任公司
- 61 防城港市昌顺土地评估事务所
- 62 百色宝源土地资产评估有限责任公司
- 63 广西金嘉土地评估有限责任公司
- 64 广西南宁新世方中不动产评估有限责任公司
- 65 广西广信土地房地产评估有限公司
- 66 广西元大土地评估有限公司
- 67 百色红星土地资产评估事务所
- 68 广西中威华通地产评估有限公司
- 69 广西品盟土地评估有限公司
- 70 广西天源土地评估有限公司
- 71 广西言鼎土地评估有限公司
- 72 广西正华房地产土地评估有限公司
- 73 广西中胜土地评估有限责任公司
- 74 广西开宗土地评估有限责任公司
- 75 河池市浩业土地评估事务所
- 76 昭平县益民土地评估事务所
- 77 崇左市金鑫地产评估事务所
- 78 平南县华诚地产评估事务所
- 79 岑溪市宏宇地价评估事务所
- 80 北流市铜州地价评估事务所
- 81 桂林长城土地评估事务所
- 82 贵港市天正土地评估有限公司
- 83 藤县天顿土地评估事务所
- 84 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司南宁分公司