

土地估价师通讯

Real Estate Valuer Journal



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

2015年第三期（总第27期）

地 址：广西南宁市竹溪大道36号清湖中心22楼2208室

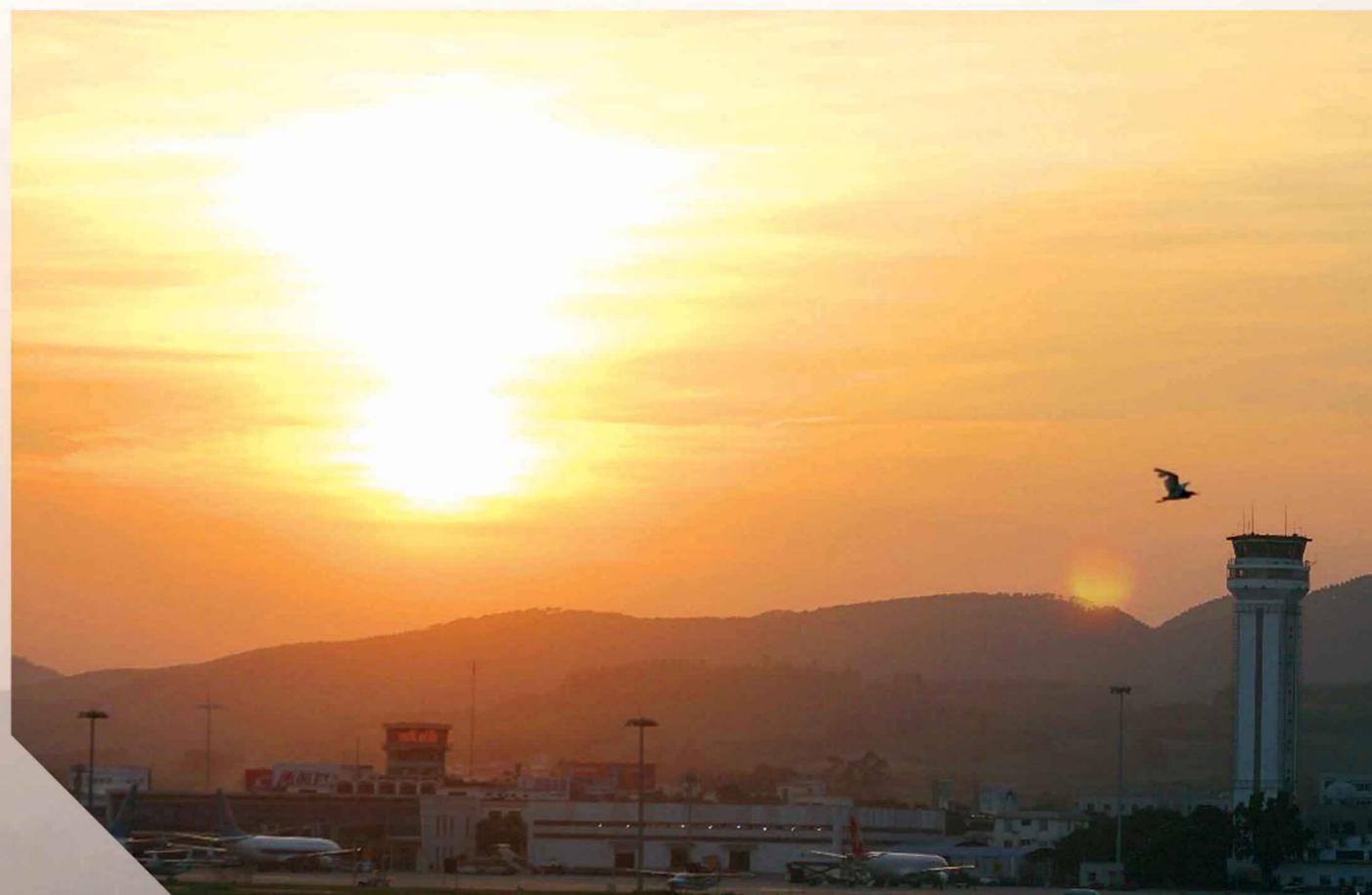
电 话：0771-5301291

传 真：0071-5301290

邮 编：530021

电 邮：5894355@163.com

网 址：www.gxrev.org.cn



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

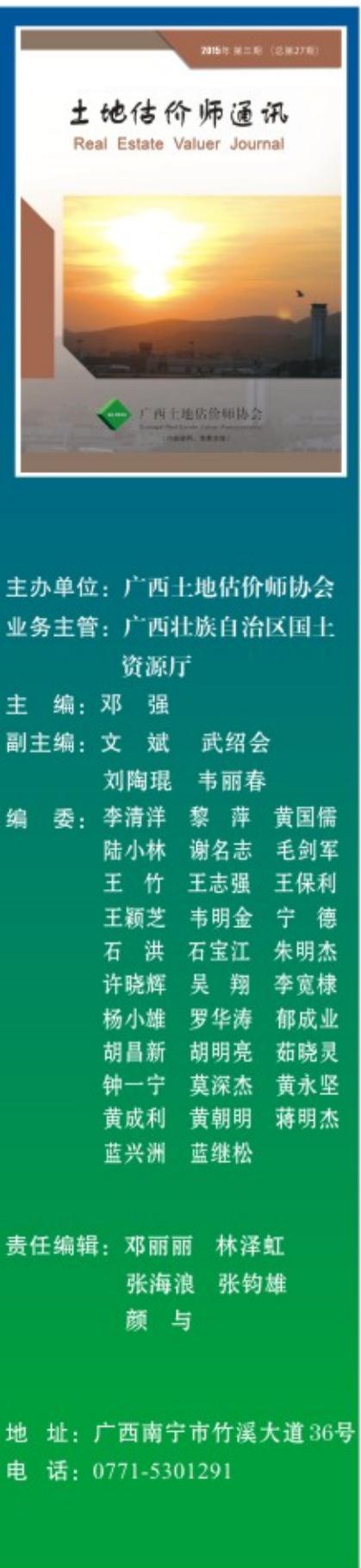
（内部资料，免费交流）

卷首语 Preface

坚守底线，止于至善

时光荏苒，白驹过隙，转眼又到年终岁末，站在岁尾回首一年来的点点滴滴，这一年，扰人心事不少，但最闹心的还是报告投诉案件，也就是土地权利人或相关第三方对土地估价机构出具报告的结果不满意而投诉到协会，要求协会对报告进行审裁。这样的案件在今年一共六件，是历年之最，情况复杂也是前年未有的。其中一个案件的投诉方，一行6人到协会，一进门就嚷嚷如果协会不公平公正的处理，就会与协会同归一尽，当时第一反映就是柳州韦银勇的爆炸案，不禁心惊胆战起来；另一个案件是行政部门投诉的，当时他们很无助也很无奈地跟我说了一句“你一定要帮帮我们”。在审阅被投诉案件的估价报告时，发现有一些案件是投诉者病急乱投医——本不是估价报告的问题，却找错了门。但大部分案件确确实实是报告存在问题，要不是机构没有跟相关权利人沟通清楚，要不就是在评估报告中未说明前因后果，再就是出现迎合性评估。说实在的，投诉案件最怕的遇到迎合性评估，但恰恰这类报告是占多数！我们一直在强调自律，强调底线，可是一直以来，突破底线的情形时有发生。

“慎独”是中华民族一贯倡导的道德规范，《礼记中庸》：“君子戒慎乎其所不睹，恐惧乎其所不闻。莫见乎隐，莫显乎微，故君子慎其独也。”意思是说，有君子之德的人，即便在一个人独处时，也会谨慎行事，仔细检点自己的行为，不会因别人不在场或不注意而做有违道德之事。我们一直在强调评估时要做到独立、客观、公正，讲的是这个道理。在开展业务的过程中，我们难免受到这样或那样的干扰，甚至过分的要求，但最终结果的确定，应该是在估价师的测算里，而不是委托方或其他相关权利人要求，很多时候我们要有所为有所不为，“时止则止，时行则行，动静不失其时，其道光明”。



目录 CONTENTS

◆ 行业简报 >>>

- 协会承接课题成果通过验收 (01)
- 2015年土地估价师继续教育培训在南宁市举行 (03)
- 2015年广西土地估价行业慈善公益活动如期举行 (05)
- 广西土地估价行业第三届运动会胜利闭幕 (06)

◆ 政策文件 >>>

- 广西壮族自治区国土资源厅2015年上半年土地估价机构业绩抽查评议结果公示 (07)

◆ 行业论坛 >>>

- 《区域土地估价报告电子化备案数据应用课题研究报告》样本相关参数统计及分析结果 (14)
- 2015年上半年广西土地估价报告抽查评议概况及报告存在问题分析 (39)
- 浅谈剩余法在土地估价过程中运用的难点及解决思路 陆志辉 (44)
- 浅谈出具不实估价报告的形式及其可能产生的法律后果与防范措施 郁成业 (46)

目 录 2015年第三期（总第27期） CONTENTS

◆ 行业活动 >>>

精准扶贫 慈善暖冬	(49)
上林“精准扶贫、慈善暖冬”捐赠活动参与机构名单	(54)
广西土地估价行业第三届运动会剪影	(55)
2015年广西土地估价行业运动会参赛单位	(62)
2015年广西土地估价行业运动会赞助单位	(62)
2015年广西土地估价行业运动会荣誉榜	(63)
积极参与 奋勇拼搏	银彬靖(65)
难忘的篮球赛事	丁伟(67)
◆ 征稿启事 >>>	(68)
◆ 广西土地估价师协会会员单位 >>>	(69)



协会承接课题成果通过验收

由我会和广西方略土地评估有限责任公司共同承担的《区域性土地估价电子化备案中数据应用研究》成果于2015年9月通过中国土地估价师与土地登记代理人协会组织的专家评审。

该课题于2013年6月全面开展，11月底完成课题研究报告，2014年初向中国土地估价师与土地登记代理人协会申请验收。研究课题以服务于行业管理目标作为出发点，在已经建立的土地估价机构数据库、执业人员数据库建设成果基础上，在实行电子化备案制度后，结合不断加强行业管理、深化会员及机构服务的工作需求，在一定的地域范围内，借助新建立起来的土地估价报告信息数据库平台，积极探索从中采集有助于辅助决策的数据信息，采取适宜的技术分析方法，研究建立与管理目标相对应的专题数据标准；同时，对数据应用的具体方向提出明确的建议和意见。

评审证书

建议密级	
批准密级及编号	

课题成果评审证书

课题编号 (201410) 评字 号

课题名称：区域性土地估价电子化备案数据应用课题研究报告

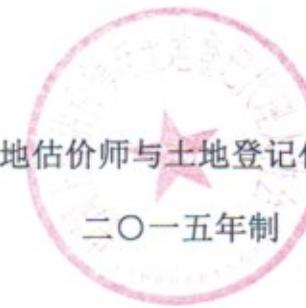
成果完成单位：广西土地估价师协会

广西方略土地评估有限责任公司

验 收 形 式：会议验收

组织验收单位：中国土地估价师与土地登记代理人协会

验 收 日 期: 2015 年 9 月 25 日



验收意见

三、验收意见

2015年9月25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）在北京组织有关专家对广西土地估价师协会承担的《区域土地估价报告电子化备案数据应用课题研究报告》课题进行验收。验收组听取了课题汇报，审阅了相关文件，经讨论与质询，形成课题验收意见如下：

1. 该项课题成果提供的文件齐全，符合验收条件。
2. 该项课题成果在深入分析中国土地估价电子化备案系统数据结构的基础上，针对于国土资源部门对估价报告电子化备案工作的认知与实际执行效果进行研究；同时，选取备案系统中的广西部分土地估价报告，对合格备案数据在土地开发强度、估价技术等方面开展研究，并提出了应用方向设想。
3. 该项课题成果的研究目标明确，研究思路清晰，研究内容丰富具体，依据的数据信息较为翔实。本报告针对于国土资源部门对备案系统的调查研究具有一定参考价值，有助于提升国土资源部门对土地估价行业的关注与重视。报告对备案系统中的估价参数与价格水平的整理、分析，对今后系统开发利用土地估价电子化备案数据的建设以及报告质量检查，具有很好的借鉴意义。
4. 该项课题研究了国土资源部门对备案系统的认知需求，但对于这些需求提出对现行系统改进的具体措施尚有不足。

综上所述，该项课题成果符合项目立项书规定的内容，达到了预期目标，验收组同意通过验收，建议补充提出关于研究成果推广应用的政策建议。

验收组组长：杨于北
2015年9月25日

四、验收委员会名单

序号	姓名	工作单位	职称/职务	签名
1	杨于北	中国土地估价师与土地登记代理人协会专业规划与发展委员会	主任	杨于北
2	胡江	中国土地估价师与土地登记代理人协会	常务副秘书长	胡江
3	聂燕军	北京华信房地产评估有限公司	副总裁	聂燕军
4	梁津	北京康正宏基房地产评估有限公司	总经理	梁津
5	徐进亮	苏州天元土地房地产评估有限公司	总经理	徐进亮

2015年土地估价师继续教育培训 在南宁市举行

受中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称“中估协”）的委托，我会分别于8月、11月在南宁市举办2015年度土地估价师继续教育活动，培训班得到了中估协、自治区国土资源厅的大力支持。

本年度培训内容围绕评估风险防范、不动产登记暂行条例解读、新版《城镇土地估价规程》解读及应用、估价实务操作等内容进行培训和讨论，资深专家赵松、雒爱萍、杨于北、聂燕军、史源英、费金标、吴数等前来授课，共有近千名估价师参加培训。



■开班仪式





■授课现场



■授课老师

2015年广西土地估价行业 慈善公益活动如期举行

2015年12月5日早上，广西土地估价行业109名爱心人士冒着风雨，一同前往上林县木山乡、明亮镇开展“精准扶贫、慈善暖冬”送温暖献爱心公益活动。本次活动为上林县木山乡和明亮镇2个乡镇的150个贫困户捐款捐物，奉献爱心，弘扬广西土地估价行业人“奉献爱，能帮就帮”的精神。

木山乡位于上林县城以北50公里处，与合山交界，是上林县最偏远的乡镇之一。该乡有四个特点，一少：人口2.03万人，是全县人口最少的乡镇；二多：该乡甘蔗产量占全县四分之一，此外还有玉米、稻谷、花生等农作物；三远：离县城最远，且路况较差；四难：基础设施差，困难多，目前还有三个村到乡政府的道路没有硬化，人饮也很困难。目前，在木山乡仍有不少因病返贫、丧失劳动能力及孩子上学等原因困难的家庭，在寒冬到来之际，协会组织行业的爱心代表前往木山乡，为该乡的困难户送去过冬需要的被子、孩子上学急需的学具及慰问金。



广西土地估价行业第三届运动会 胜利闭幕

2015年11月1日上午，广西土地估价行业第三届体育运动会胜利闭幕。本届运动会无论是从比赛项目还是参赛机构、参赛人数都创历届运动会之最。本届运动会设立比赛项目有气排球、篮球、足球、羽毛球混双、乒乓球混双、拔河等6项，有来自南宁、桂林、柳州、钦州等地的参赛单位达40家，参赛队伍达100余支，参赛人次超500人。

本届运动会于10月24日开幕，赛程历时两周。本届运动会得到自治区国土资源厅领导的大力支持和机构的鼎力赞助：自治区国土资源厅谢瑾瑜副厅长出席开幕式并做重要讲话、土地利用管理处叶宗达副处长出席闭幕式，并给获胜队伍颁奖；本届运动会一共得到10家机构赞助支持。

运动会上，各参赛机构和队伍以积极、饱满的热情参加比赛，展示土地估价行业人坚忍不拔、顽强拼搏、奋勇争先、团结协作的精神风貌。通过比赛，增进了会员之间的友谊，加强了行业精神文明和企业文化建设。

广西壮族自治区国土资源厅 2015年上半年土地估价机构业绩 抽查评议结果公示

为加强对土地评估行业的监管，根据国土资源部关于土地估价机构出具的土地估价报告抽查和评议的有关规定，我厅组织专家对2015年上半年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：2015年上半年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

2015年11月14日



2015年上半年全区土地估价机构业绩抽查评议结果表

08

序号	机构名称	报告编号	项目名称	签字估价师	评议结果	等级
1	广西方略土地评估有限责任公司 柳州分公司	(桂)方略(2014)(地估)LZ029号	柳州市胜利路南侧白沙路西侧1272.37平方米国有地下停车场建设用地使用权市场价格评估	庞一烽 陈莲	合格	二级
2	广西科正地产评估有限责任公司	广西科正YL(2015)土(估)字第04001号	玉林市土地收储中心位于玉林市玉州区南江街道办事处南江居委会0020121080000号宗地472672.04平方米住宅用地国有土地使用权划拨转出让手续价格评估	程雪梅 李德忠	合格	二级
3	广西开元土地评估有限责任公司 梧州分公司	开元行-2015(梧)-地-估字第1003号	潘容兰、李贤玲位于梧州市民主路维新里东四巷4号后座国有建设用地使用权划拨转出让手续价格评估	李睿华 陈媚娟	合格	二级
4	广西新世方中不动产评估有限公司	广西新世方中(2015)贺估字第A150320-1号	富川瑶族自治县富阳镇真龙路南面(地址:451123003026GB0018)住宅用地国有出让土地使用权抵押评估	廖巧云 赵琳艳	合格	二级
5	广西新世方中不动产评估有限公司	(桂)博诚[2015](南)(估)字第01011号	广西盛邦房产开发有限公司拟抵押贷款的位于南宁市良庆区五象新区玉洞大道南侧(宗地号:450108001211GB00039)的城镇住宅用地、批发零售用地土地使用权市场价格评估	肖春荣 黄晓薇	合格	二级
6	广西金土不动产评估咨询有限公司	广西金土(2015)(估)字第02049号	荔浦县国土资源局委托的位于荔浦县金牛工业园区(小微企业一期)(宗地编号: B-56-02) 4543.92平方米工业用地招拍公开出让价格评估(荔浦县)桂平市中南矿业有限责任公司名下坐落于桂平市寻旺乡河南村的两宗总面积为3915.72m ² 国有出让住宅用地的土地使用权市场价格评估	钟玉珍 周忠民	合格	三级
7	广西同德土地评估有限公司	(桂)同德(2015)土估字第201501001号	挂牌出让土地项目涉及的位于隆安县城厢镇GC2013-001地块、土地面积为39544.24平方米的建设用地使用权出让价格评估	卢效干 赵一玲	合格	三级
8	广西明冠房地产评估有限公司	(隆安县)广明冠[2014](估)字第12026号	柳州市土地交易储备中心征询价涉及位于柳州市荣新路10号23125.25平方米在规划条件下、用途为居住、商业用地国有土地使用权市场价值评估	梁剑 陈江平	合格	三级
9	广西华正房地产评估咨询有限公司 柳州分公司	广西华正2015(估)字第LZ1501152002号	柳州市土地交易储备中心征询价涉及位于柳州市荣新路10号23125.25平方米在规划条件下、用途为居住、商业用地国有土地使用权市场价值评估	梁丽明 陈红	合格	三级

2015年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	报告编号	项目名称	签字估价师	评议结果	等级
10	广西永兴土地评估有限公司	桂永兴[2015]土估字第013号	广西金源生物化工实业有限公司委估的位于来宾市来华西区之江路与西四路交叉口东南角(来国用(2013)第0808041887号, 26570.02平方米)批发零售、住宿餐饮兼容文体娱乐用地土地使用权市场价格评估	徐海生 李忠	合格	三级
11	广西广证不动产评估有限公司	(浔)广证(2015)(估)字第0215号	桂平市国土资源局办理土地使用权出让手续涉及的桂平市城区中山路西侧(原金田林场场部) 7630平方米米城镇住宅、商服用地国有出让土地使用权市场价格评估(广西壮族自治区桂平市)	韦伟春 黄海燕	合格	三级
12	广西信德土地评估有限公司	广西信德地估字[2015]A030号	上思县国土资源局拟以挂牌方式出让土地使用权涉及位于防城港市上思县十万大山国家森林公园旁红旗林场A、B、C地块面积合计为16062.08平方米(折合24.09亩)规划用地性质为商业用地的三宗国有存量土地使用权市场价格评估	李宽棣 钟德辉	合格	三级
13	深圳市国咨土地房地产评估有限公司 广西南宁分公司	深国咨土(估)字[2015]第01006号	广西方盛实业股份有限公司位于柳州市屏山大道286号土地面积为4510.8平方米的商业用地国有土地使用权抵押价格评估, 评估目的是为委托方确定抵押价值提供参考依据(柳州市)	罗素英 王晨阳	合格	三级
14	广西开宗土地评估有限公司	开宗土估字[2015]第058号	拟进行挂牌出让涉及的位于田林县乐里镇新昌村一宗土地使用权面积为5000.0平方米的商业用地国有土地使用权评估	潘凌 梁宗华	基本合格	三级
15	广西中胜土地评估有限公司	广西中胜地价2015[估]藤字03025号	林维健拟抵押位于藤县藤州镇(原藤城镇)南湖开发区66.62平方米城镇住宅用地出让国有土地使用权价格评估	向自红 吴享嵩	基本合格	三级
16	广西国泰不动产评估有限公司 柳州分公司	(桂)国泰[2015](估)字第L0506C号	柳江县2013年第一批次乡村建设用地用地出让地价评估(广西壮族自治区柳江县)	全裕胜 王石	基本合格	三级

09

2015年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	报告编号	项目名称	签字估价师	评议结果	等级	
17	广西致远土地评估有限责任公司	(桂)致远(2015)(估)字第0202号	凤山县扶贫开发服务公司位于凤山县凤城镇东棚开发区内2200平方米城镇住宅国有建设用地使用权市场价格评估	唐晓波 赵文强	基本合格	三级	
18	广西方正土地评估有限公司	(桂)方正[2015](估)字第020号	莫进明拟用于抵押贷款的位于南宁市仙葫经济开发区滨江别墅B区199号884.00平方米的国有出让城镇住宅用地土地使用权市场价格评估	谢芳菲 韦广宁	基本合格	三级	
19	广西九信资产评估有限公司	广西九信(土)字第(2015)第10552号	蒋宽拟用于转让过户涉及位于钟山县县城北环路南侧的象山区凯风路101号7栋1层2、8号、10栋1层2号,13栋1层22、23号门面共计50.50平方米(分摊面积)综合用地国有出让土地使用权市场价格评估(广西壮族自治区桂林市)	唐九胜 陆颖红 刘绍书 张永忠	基本合格	三级	
20	广西正华房地产评估有限公司	广西正华2015(土估)字第P0021号	桂林国城房地产开发有限公司土地随同抵押贷款涉及的象山区凯风路101号7栋1层2、8号、10栋1层2号,13栋1层22、23号门面共计50.50平方米(分摊面积)综合用地国有出让土地使用权市场价格评估(广西壮族自治区桂林市)	陈惠蒙 戚锦林 健	基本合格	三级	
21	北流市铜州地价评估事务所	北铜地评(2015)(估)字第011号	北流市北政土储[2006]04号地块(原摩托车训练场)2794平方米国有存量城镇住宅、商服建设用地使用权出让价格评估	陈惠蒙 黄祖毅 李志强	基本合格	三级	
22	广西方圆地产评估有限责任公司	方圆土估[2015]字第0212号	合浦县人民政府招拍挂出让位于原广西农垦国有珠光农场65826.6平方米土地使用权价格评估	叶琼芬 阮春雄	基本合格	三级	
23	广西金诚房地产评估有限公司	(百色市)百金(2014)(估)字第B932号	百色大王岭自治区级森林公园旅游基础设施项目续期地块19894.59平方米旅游、餐饮、广场用地(商业服务业设施用地)国有建设用地使用权评估	覃宗土地储备中心拟进行挂牌出让涉及位于桂林市左市江州区太平镇水口村东面25722.1平方米国有土地使用权评估(崇左市)	黄祖毅 李志强	基本合格	三级
24	广西祥浩土地房地产评估有限公司	桂祥土评字(2015)(估)第7号	兴安县西环路立交桥旁面积为14522平方米商住用地土地使用权出让价格评估(广西壮族自治区桂林市兴安县)	覃宗白	基本合格	四级	
25	广西中汇土地评估有限公司	中汇桂估[2015]字第Y01001号					

2015年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	报告编号	项目名称	签字估价师	评议结果	等级
26	广西华信土地资产评估有限公司	华信土地估字[2015]0217号	拟企业改制前期相关准备工作涉及的环江毛南族自治县糖业烟酒公司持有的位于恩镇桥东路一宗面积为516平方米批发零售用途性质设定为国有出让土地使用权的市场价格评估	韦广志 唐毓朝	基本合格	四级
27	广西向阳土地评估有限公司	向阳估字TD201503028E号	拟进行挂牌出让涉及的位于防城港市沙金一级路南侧的一宗23333.389平方米(折合35.00亩)设定为其他商服用地出让地价评估	邓新荣 姚桂萍	基本合格	四级
28	广西衡泰不动产评估有限责任公司	桂衡泰[2015]地估字第YL003号	中国石油化工股份有限公司广西玉林石油分公司位于玉林市玉容公路南侧9941.15m ² 国有土地使用权及划拨权益价格评估	归茜 黄定珍	基本合格	四级
29	桂林大地不动产评估有限公司	桂林大地(2015)永估字第050502号	永福县司法局资产处置涉及办理永福县东滨路14号1宗558.01平方米设定期团体用地划拨土地使用权出让手续土地使用权出让价格评估	刘中胜 唐燕萍	基本合格	四级
30	桂林长城土地评估事务所	长城荔上估字第[2015]T04001号	戴定球、彭友梅、戴开宙位于荔浦县荔城镇西街荔荔柳路使用权总面积229.51平方米住宅用地抵押涉及的土地使用权出让价格评估	赵玉琴 秦勇之	基本合格	四级
31	广西方中土地评估有限公司	(灵川县)广方地(估)字第H004号	胡相岑位于灵川县灵川镇石狮路干休一村28号159.06平方米住宅用地出让	张梅柒 陈金名	基本合格	四级
32	广西立信土地评估有限公司	(桂林)广西立信土估字[2015]第018号	桂林市物资协作开发总公司拟改制涉及的位于桂林市秀峰区信义路69-2号296.10 m ² 商业用地使用权评估	罗成斌 陈玲	基本合格	四级
33	广西天源土地评估有限公司	桂天源(2014)地估字第026号	南宁市青秀区人民法院司法鉴定涉及的位于南宁市青秀区仙葫大道北面19060.13平方米的城镇住宅用地土地减少使用年限的价值损失评估	吴兵峰 莫泽伟	基本合格	四级
34	广西鑫正土地评估有限公司	广西鑫正[2015]地估字第150085号	黄运光位于宾阳县黎塘镇城南小区70号的80.00平方米住宅用地拟办理划拨办出让手续的土地使用权市场价格评估	曾健石洪祥	基本合格	四级



2015年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	报告编号	项目名称	签字估价师	评议结果	等级
35	广西华荣轩土地评估有限公司	(桂)华荣轩[2014](宾)估字第081号	宾阳县国土资源局拟公开出让涉及的位于宾阳县新圩镇四镇社区南面地段的2900.52平方米国有商服用地土地使用权招拍挂底价评估	钟翠荣 李聪林	基本合格	四级
36	广西北斗星房地产土地评估有限公司	广西北斗星[2014](估)字第P0007C号	黄德鲜位于平乐县平乐镇安良街的80平方米国有划拨住宅建设用地使用权出让价格评估	莫志军 张维裕	基本合格	四级
37	广西江山土地评估有限公司	广江山地(资)估字[2014]第J004号	资源县土地储备管理中心位于资源县检察院综合技术大楼北面2014-27地块2544.98m ² 国有土地挂牌出让涉及的土地使用权出让价格评估	莫智飞 梁光英	基本合格	四级
38	广西品盟土地评估有限公司	广西品盟(2014)YL(地估)字第120003号	玉林市福绵管理区韵坚制衣厂位于玉林市福绵管理区服装工业小区的323.41平方米工业用地国有出让土地使用权抵押价格评估	张大冰 李燕	基本合格	四级
39	广西科正地产评估有限责任公司柳州分公司	广西科正2015(估)字第LZ0119号	融水县苏盟投资置业有限公司拟抵押贷款涉及的融水县苏盟投资置业有限公司位于融水镇水东新区(水东大道南面)4502251000220040000地块10707.89平方米国有出让其他商服用地城镇住宅用地国有建设用地使用权评估	易耀文 陈文锦	基本合格	四级
40	广西华威土地评估有限公司	广西华威【2015】(估)字第3号	陆川县华鑫电子厂因抵押贷款而涉及的位于陆川县城龙豪区西环路7,303.482平方米工业用地国有出让土地使用权市场价格评估(陆川县)	陈宏斌 梅林	基本合格	四级
41	广西公大土地评估有限公司百色分公司	桂公大评报地字[2015](百色)第3009号	百色市土地储备中心拟组织收回用作百色起义纪念园项目建设用地的百色市百林林场所使用地位于百色市城东路117号的一宗3762.24平方米划拨国有机关团体、城镇住宅用地的土地使用权市场价格评估	黄明广 林鸿	基本合格	四级
42	广西汇业土地评估事务所有限公司	广汇业地估字[2015]第003号	贺州市星泰物业有限公司位于贺州市八达中路190号55621.93平方米国有出让土地使用权抵押价格评估	韦忠 苏有宁	基本合格	四级

2015年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	报告编号	项目名称	签字估价师	评议结果	等级
43	防城港市昌顺土地评估事务所有限公司	防港昌顺(上)地估字[2015]006号	上思县社会劳动保障事业管理所位于上思县思阳镇中华路的国有划拨土地使用权出让价格评估	包昌文 陈树南	不合格	五级
44	广西国联土地资产评估有限责任公司	国联钦[2015](估)字第010102号	钦州市国土资源局拟补办出让手续涉及钟家友、钟家德、钟家海、钟秀珍、钟秀英位于钦州市大直镇四街57.35平方米住宅用地国有土地使用权评估(钦州市)	许宁 胡向民	不合格	五级
45	广西恒正地产评估有限公司	广西恒正2015(估)字第053号	象州县国土资源局拟办理用地规划条件及性质变更手续涉及位于象州县水晶乡马道尾2294.16平方米国有土地使用权市场价格评估(象州县)	盘成斌 邱启伦	不合格	五级
46	桂林中立土地评估事务所	桂林中立(估)字第[2015]第C015号	桂林市房地产开发总公司拟办理土地使用权用途变更更楼13#、14#分摊10.1m ² 国有土地使用权价值评估(广西壮族自治区桂林市)	胡寅超 刘超	不合格	五级
47	贵港市冠新地产评估事务所	冠新(2015)(估)字第06005号	慧燕委托评估涉及的位于平南县平南镇永发新村九米街66.00平方米城镇住宅用地划拨补办出让补交出让金评估(平南县)	王玉慧 李鹃	不合格	五级
48	崇左市金鑫地产评估事务所	(崇左市)金鑫[2015]地(估)字第03002号	黎少英位于龙州县龙州镇龙夏路三区1号面积75.00平方米住宅用地使用权补办出让核定出让金额评估(龙州县)	韦光辉 陆汉权	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分的基本合格, 60分以下的为不合格。



《区域土地估价报告电子化备案数据应用课题研究报告》样本相关参数统计及分析结果

一、工作背景

2012年底，由我会和广西方略土地评估有限责任公司共同申报了《区域性土地估价电子化备案中数据应用研究》课题，该课题于2013年被列入中估协年度计划表，同年课题研究启动实施。

课题研究具体技术工作于2013年6月全面开展，至8月末、9月初按预定方案，组成了12人的数据采集小组，完成了土地估价报告电子化备案数据提取采集、专题地图编绘工作；9月中旬至10月中旬，完成采集样本数据整理技术分析、检查校正等内业工作；10月下旬至11月中旬，课题组着手汇总、撰写课题研究报告，并完成课题组内部研讨论证工作。在此工作期间，课题组克服了备案系统数据无法批量提取、简表数据不能完全满足数据分析要求等诸多实际困难，及时采用多种办法有效应对，整个过程坚持做到严谨认真，扎实开展各项技术工作，力求使课题研究建立在科学、规范的基础之上。同时，课题组根据自身对土地估价报告电子化备案工作、电子化备案数据应用工作的理解，结合广西的实际情况，在数据分析技术流程和具体实施方法上作了一些积极探索和创新尝试。在确保成果的正确性和科学性的前提下，力图提高课题研究成果应用价值。2015年9月，该课题研究成果通过中估协的验收。

该课题研究对广西土地估价行业管理具有重大意义。总体来看，开展土地估价报告电子化备案数据应用研究工作，将会促使我区土地估价行业自律管理工作向纵深方向发展，借此达到巩固本区域行业自律各项规章制度落实，强化土地估价质量监管的多重目标。同时，课题工作的开展，将会为中国土地估价师与地土登记代理人协会进行更高层面的决策提供有价值的参考素材和经验。为使研究成果指导实际工作，特从报告摘录部分内容，供参考。

二、样本相关数据统计及分析结果

（一）土地估价参数容积率统计及分析结果

衡量土地开发强度的主要指标为容积率，该指标也是判断土地价格水平高低的重要参数。对于电子化备案数据应用课题研究，在采集样本基础上对容积率指标进行数据分析的主要目的包括：（1）取得课题研究区域各城镇土地开发强度的定量观测结果；（2）对区域内各城镇土地价格水平对比提供分析参数；（3）为电子化备案系统后续数据挖掘应用提供思路和实证分析素材。在分析过程中，根据样本数量的分布情况，对于不同的土地用途，课题组仅选取能够有一定数量保障的样本进行统计（即舍弃部分数量较少，不利于数理统计工作开展的样本，如“科教用地”、“文体娱乐用地”等），以保证统计工作的有效性。经整理，取得样本容积率指标分析结果如下：

表1 不同城市、不同用途容积率指标分析表（I）

土地用途、容积率、城市	城镇住宅用地				工业用地				商服用地			
	平均值	最大值	最小值	标准差(Sdev.)	平均值	最大值	最小值	标准差(Sdev.)	平均值	最大值	最小值	标准差(Sdev.)
南宁	4.67	45.00	0.25	2.88	1.16	3.00	0.16	0.59	3.67	5.99	0.95	2.00
柳州	4.15	68.21	0.94	3.95	1.01	2.00	0.00	0.46	4.78	20.00	0.21	3.41
桂林	5.07	16.15	0.11	2.87	0.91	3.00	0.00	0.57	4.68	10.51	0.62	2.61
梧州	4.70	14.00	0.70	2.04	0.80	1.40	0.07	0.29	3.54	7.06	0.64	2.31
北海	3.59	8.00	0.58	1.21	1.06	2.80	0.00	0.72	3.13	5.00	1.00	0.96
贵港	4.45	28.00	1.73	3.11	1.25	2.50	0.74	0.56	2.88	6.00	0.80	2.01
玉林	4.68	8.82	0.00	1.80	1.41	6.00	0.00	1.01	3.75	8.07	0.42	1.67
百色	4.11	12.00	0.80	1.35	1.51	6.47	1.00	1.19	3.52	11.00	0.65	3.73
崇左	3.61	7.87	0.45	1.21	0.75	1.00	0.25	0.30	2.64	6.50	0.20	1.90
防城港	1.93	12.56	0.00	2.33	1.31	1.67	0.80	0.24	3.41	6.00	0.99	1.86
河池	4.78	17.97	0.59	2.95	0.81	1.00	0.00	0.32	2.95	8.42	0.05	2.31
贺州	5.04	11.23	0.80	1.73	1.37	3.00	0.00	0.86	3.41	4.76	2.00	1.36
来宾	4.19	15.41	1.23	2.20	1.05	2.20	0.80	0.39	3.22	6.00	0.28	2.29
钦州	3.99	10.20	0.00	1.60	1.14	2.00	0.01	0.48	3.46	6.00	1.50	1.59
备注	在抽样过程中，部分估价报告中记载的容积率指标出现了极端值情况，如表中“城镇住宅用地”各地出现的最大值指标，出现了容积率最大至68、最小至0的指标，对此，课题组经过核算，排除采集录入操作错误；同时，由于当前的备案系统中并未设置有“楼面地价”字段，因此，对此类极端指标值（机构录入系统数字过程存在错误的可能），在此次课题研究中无法做印证核算而予以保留（以下同），同时增加标准差统计指标进行辅助判断；对于系统中无“楼面地价”字段的问题，也作为一个问题在本课题研究成果中予以反映。											

表2 不同城市、不同用途容积率指标分析表（II）

土地用途、容积率、城市	工矿仓储用地				批发零售用地				其他商服用地			
	平均值	最大值	最小值	标准差(Sdev.)	平均值	最大值	最小值	标准差(Sdev.)	平均值	最大值	最小值	标准差(Sdev.)
南宁	1.04	1.50	0.82	0.20	2.03	5.00	0.20	1.76	3.15	5.50	0.80	3.32
柳州	1.11	2.16	0.17	0.68	—	—	—	—	4.55	12.20	1.20	3.57
桂林	0.76	1.50	0.00	0.44	—	—	—	—	2.69	5.00	1.20	1.71
梧州	1.04	1.60	0.26	0.44	6.10	14.00	1.00	3.96	—	—	—	—
北海	1.09	2.00	0.60	0.39	3.50	3.50	3.50	—	—	—	—	—
贵港	0.84	2.00	0.23	0.48	3.25	4.00	2.00	0.87	2.50	2.50	2.50	—
玉林	1.66	2.50	0.49	0.75	5.68	5.86	5.33	0.30	4.67	5.27	3.50	1.01
百色	0.85	1.00	0.32	0.25	3.00	3.00	3.00	—	2.00	2.50	1.00	0.87
崇左	1.00	1.00	1.00	—	2.33	3.50	1.50	1.04	2.40	2.80	1.99	0.57
防城港	0.23	1.00	0.00	0.42	1.95	2.22	1.59	0.19	3.00	6.00	2.00	2
河池	0.74	1.38	0.04	0.44	—	—	—	—	0.21	0.21	0.21	—
贺州	0.37	1.00	0.00	0.55	2.50	2.50	2.50	—	2.00	2.50	1.50	0.71
来宾	0.82	1.00	0.04	0.32	1.79	3.00	0.50	0.86	1.57	3.00	0.72	1.24
钦州	1.22	2.22	0.90	0.46	1.34	3.80	0.40	1.45	2.75	4.00	1.50	1.77
备注	导致指标极端值出现的可能原因及相应的处理、提示与上表相同。											

表 3 不同城市、不同用途容积率指标分析表（III）

按表1、2、3统计数据，在课题研究空间区域范围内，取得数量较为丰富的前四类样本土地用途容积率指标点密度分析结果如下图所示（即城镇住宅用地、商服用地、工业用地及工矿仓储用地，点密度计算时将工业用地与工矿仓储用地样本做归并处理）。

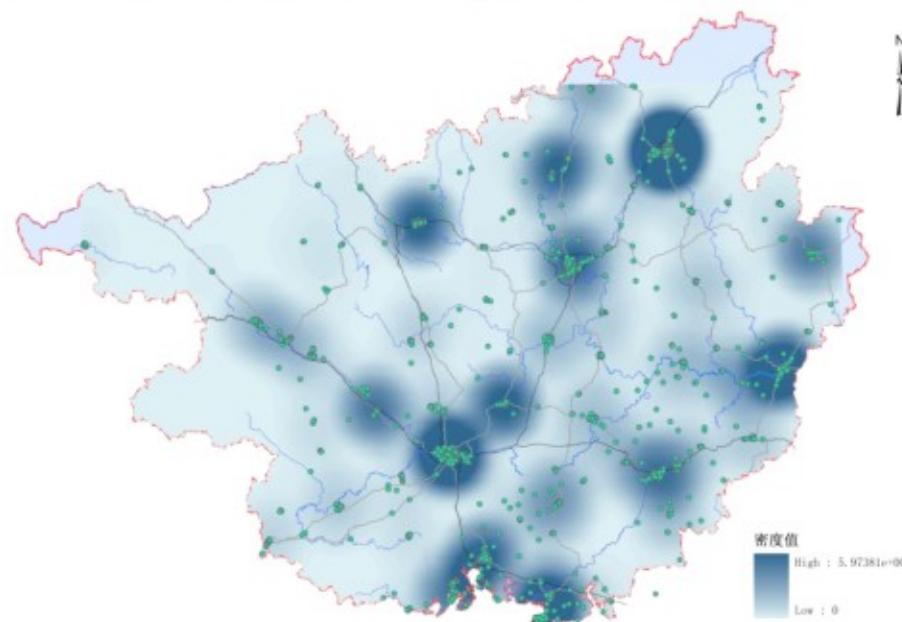


图1 城镇住宅用地样本容积率点密度分布图

由上图可看出，对于城镇住宅用地，南宁、桂林、梧州、柳州、钦州、北海等城市样本相对集中，计算密度值较大。

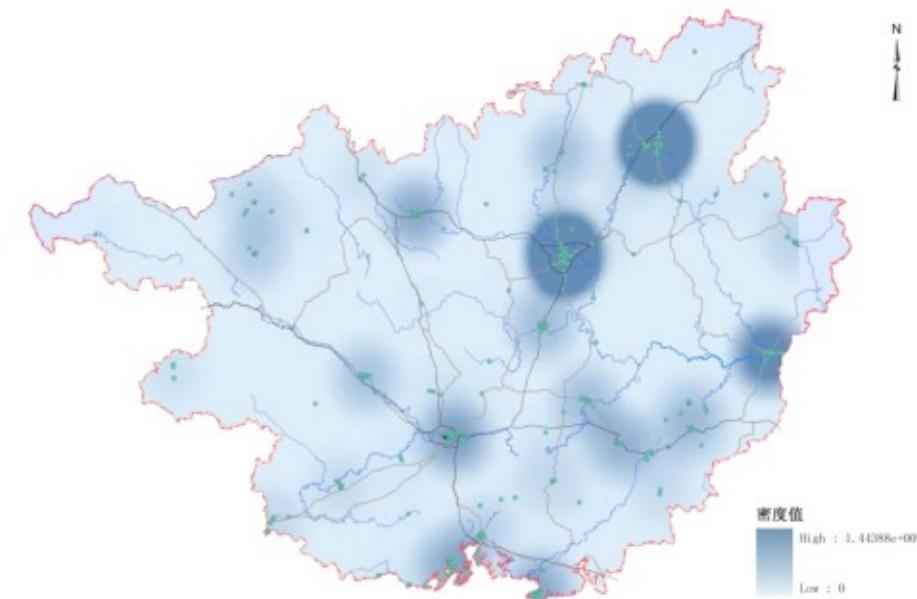


图2 商服用地样本容积率点密度分布图

由上图可看出，相对于城镇住宅用地，商服用地样本相对集中的区域位于柳州、桂林和梧州，经过计算得到的密度值较大。

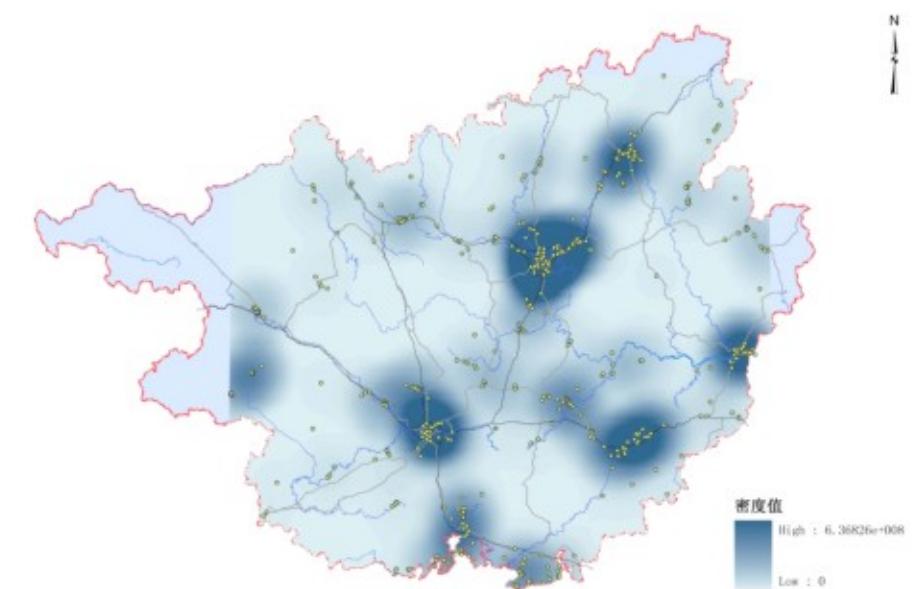


图3 工业用地及工矿仓储用地样本容积率点密度分布图

由上图可看出，工业用地及工矿仓储用地样本相对集中的区域位于柳州、南宁、贵港和梧州市，经过计算得到的密度值较大。

由上述统计表，观察均值、最大最小值区间和标准差统计指标，对于抽样样本数量较多、出现极端值情况（见表中备注说明）的个别土地用途，可观察到的样本标准差尚处于合理范畴（极端值对均值的影响有限）。因此，可判断平均值指标可用于进一步分析。同时，采集样本较大的几个土地用途覆盖了城镇住宅、商服、工业（含工矿仓储）等三大基本类建

设用地，也有利于保障统计分析结果的代表性。与上述表格相对应的各城市不同土地用途平均容积率指标分布及对比情况如下图所示。

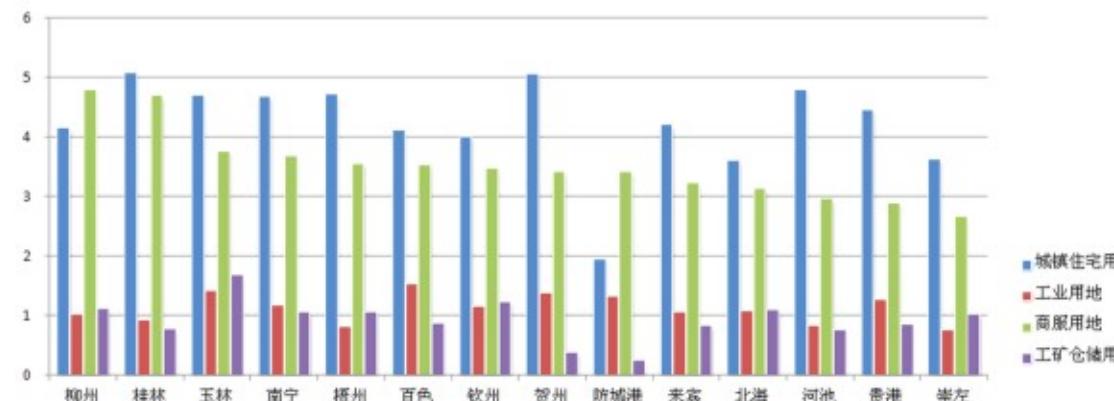


图4 各土地用途样本平均容积率指标分布图(I)

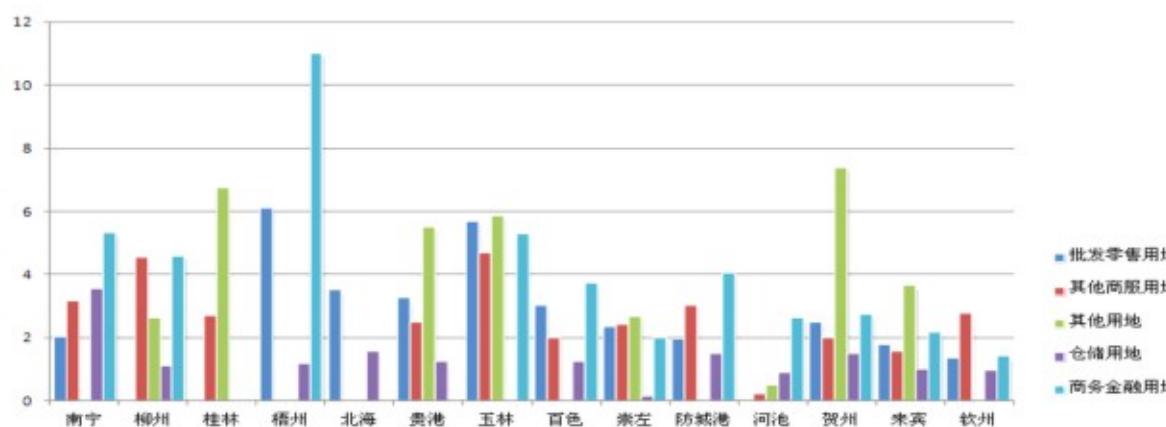


图5 各土地用途样本平均容积率指标分布图(II)

由以上分析，取得上述基于样本的广西省级范围内主要用途建设用地平均容积率指标、平均标准偏差及相应推算的容积率区间值如下图表所示。

表4 样本土地开发强度指标统计结果表

土地用途	平均容积率	平均标准差	平均标准差计算容积率区间
城镇住宅用地	4.21	2.23	1.98~6.44
商服用地	3.50	2.14	1.36~5.64
工业用地	1.11	0.57	0.54~1.68
工矿仓储用地	0.91	0.45	0.46~1.36
批发零售用地	3.04	1.30	1.74~4.34
其他商服用地	2.62	1.68	0.94~4.30
其他用地	4.36	1.83	2.53~6.19
仓储用地	1.32	0.72	0.60~2.04
商务金融用地	4.08	1.73	2.53~5.81

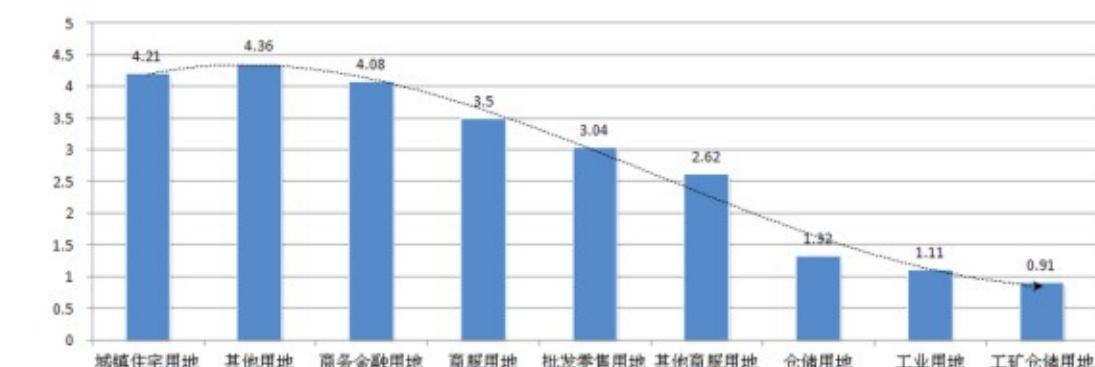


图6 全区不同用途样本建设用地平均土地开发强度指标分布图

通过样本数据分析，可观察到各类建设用地土地开发强度指标的整体分布状况。从土地利用效率而言，城镇住宅、商服、批发零售等经营性建设用地的土地开发强度指标较高；工业类（含工矿仓储、仓储用地等）建设用地土地开发强度相对较低，仍存在容积率低于1.0的实际供地案例。

上述数据统计分析结果，除可作为后续土地价格水平分析、土地估价报告质量评价等工作基础之外，还可作为评价被研究区域范围内土地利用效率、建设用地集约利用程度的参考素材。

(二) 收益还原法主要参数统计及分析结果

对于收益还原法，课题组提取了土地还原利率、房屋还原利率和综合还原利率三项指标。按抽样样本所在城市区域的不同，列出土地还原利率参数取值统计结果如下表。其中，按照样本统计在数量上的要求，在土地还原利率参数分析时，主要针对城镇住宅、工业及工矿仓储、商服、其他商服等建设用地用途。

1、不同城市土地还原利率分析

(1) 城镇住宅用地土地还原利率分析

以区域内不同城市范围内指标分布情况，对样本进行整理并取得如下城镇住宅用地样本土地还原利率参数数据统计结果。

表7 不同城市城镇住宅用地样本土地还原利率参数统计表

单位：%

城市	平均值	最大值	最小值	标准差(Stdev.)
桂林	6.94	8.50	5.00	0.54
崇左	6.67	7.00	6.50	0.25
河池	6.67	7.50	6.00	0.50
梧州	6.56	7.10	5.25	0.49
贺州	6.50	7.50	5.00	0.89
钦州	6.40	7.50	5.00	0.55
北海	6.39	7.65	6.00	0.23
玉林	6.33	8.00	5.50	0.88
防城港	6.24	8.00	6.00	0.56
贵港	6.12	8.00	5.00	0.91
柳州	6.11	7.10	5.00	0.33
来宾	6.00	6.00	6.00	—
南宁	5.77	7.10	3.00	0.99
百色	5.66	7.00	0.00	1.33

根据上表统计数据，按均值的高低顺序，绘制城镇住宅用地样本土地还原利率参数分布状况如下图。

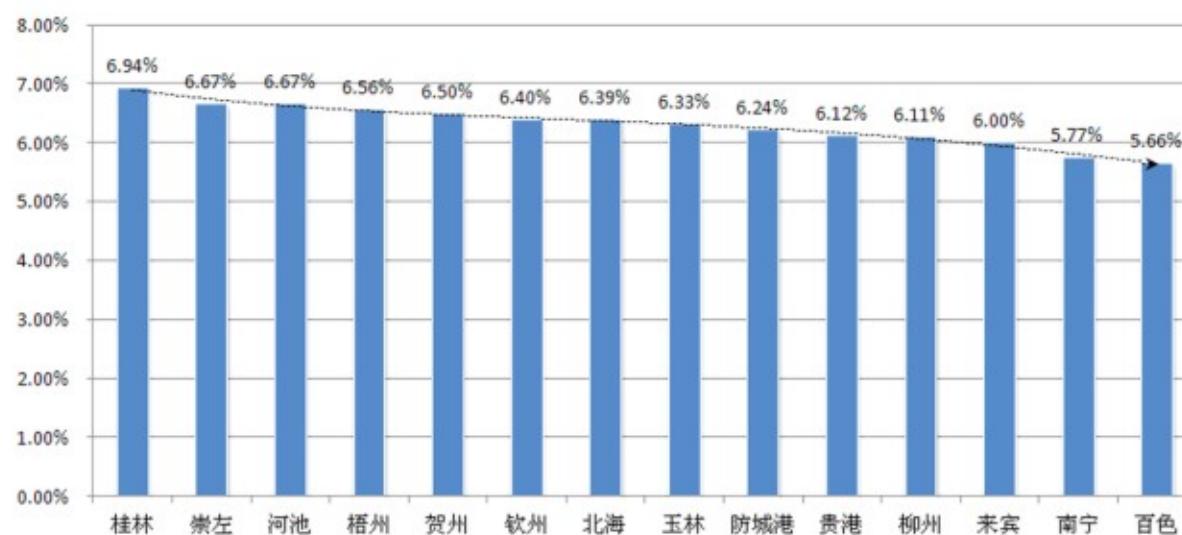


图7 各城市城镇住宅用地土地还原利率参数抽样对比图

还原利率，其本质上为长期资产报酬率或折现率。理论上，该指标数值的高（低），将相应意味着资产价值的低（高）和投资风险的高（低）。因此，在资产所处的地域，若还原利率的统计值能够客观反映资产价值和投资风险的对比状况，若能够持续取得与资产价值形成相关的社会经济发展参数指标，则这两类指标之间的规律性关系将会得到体现。

对比上图城镇住宅用地样本土地还原利率的高低分布趋势，经济相对欠发达的城市还原利率值相对较高，如崇左、河池、贺州等城市；经济相对发达的城市还原利率值相对较低，如柳州、南宁等。与此同时，也有部分城市的还原率指标值与地方经济水平不相对应的现象，如百色、桂林、来宾等城市，对此情况，既可能源于样本不足等抽样工作误差，也有可能由样本土地估价报告在参数分析上存在缺陷、错误等质量问题带来。因此，课题组建议：**在取得电子化备案数据后，可根据还原利率指标与所在地辅助分析关联经济指标之间的匹配程度，确定报告抽查或质量检查的侧重方向，如通过上述分析，可重点针对开发热点、指标匹配程度较差城市范围内的土地估价报告进行抽样研究。**

（2）工业及工矿仓储土地还原利率分析

以区域内不同城市范围内指标分布情况，对样本进行整理并取得如下工业及工矿仓储用地样本土地还原利率参数数据统计结果。



表8 不同城市工业及工矿仓储用地样本土地还原利率参数统计表

单位： %

城市	平均值	最大值	最小值	标准差 (Stdev.)
崇左	7.00	7.00	7.00	—
防城港	7.00	7.00	7.00	—
河池	6.71	7.00	6.00	0.39
柳州	6.52	7.00	5.55	0.84
贵港	6.38	6.50	6.00	0.25
钦州	6.33	6.50	6.00	0.29
百色	6.00	6.00	6.00	—
南宁	6.00	6.00	6.00	0.00
玉林	6.00	6.00	6.00	0.00
来宾	5.00	5.00	5.00	—

根据上表统计数据，按均值的高低顺序，绘制工业类建设用地样本土地还原利率参数分布状况如下图。

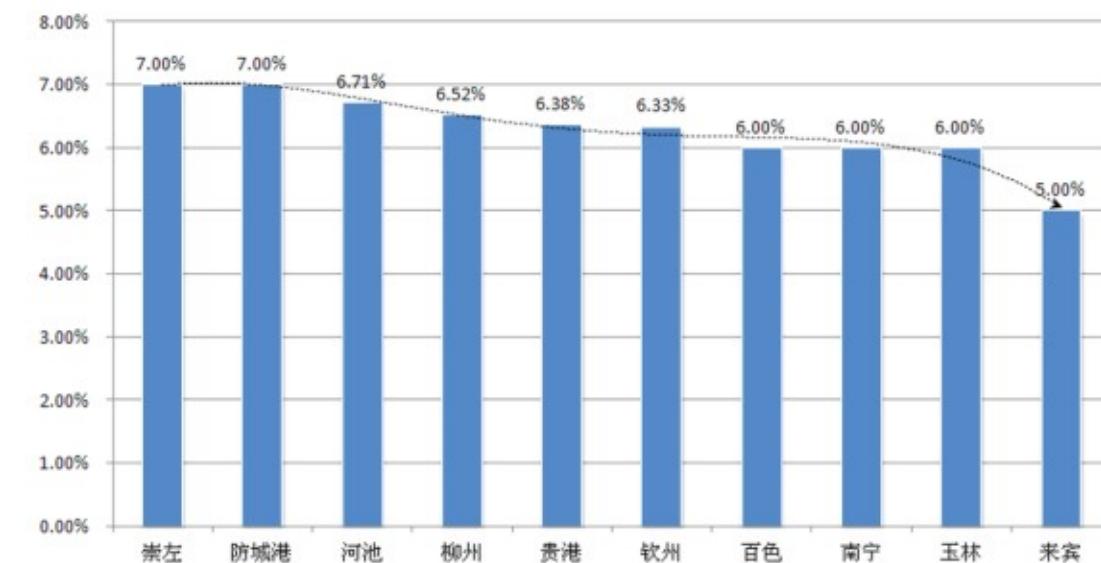


图8 各城市工业及工矿仓储用地土地还原利率抽样对比图

对比上图工业类建设用地样本土地还原利率的高低分布趋势，整体上与城镇住宅用地分析过程中反映的情况类似。课题组建议：**在取得电子化备案数据后，对于匹配程度相对较差的城市区域，可在报告抽查或质量检查上有所侧重。**

（3）商服用地土地还原利率分析

以区域内不同城市范围内指标分布情况，对样本进行整理并取得如下商服（用途登记为商服用地、批发零售用地的土地估价报告样本）类建设用地土地还原利率参数数据统计结果。

表9 不同城市商服用地样本土地还原利率参数统计结果表

城市	单位: %			
	平均值	最大值	最小值	标准差(Stdev.)
玉林	8.50	8.50	8.50	—
北海	7.65	9.00	5.00	1.36
贵港	7.29	8.58	6.00	1.82
防城港	7.00	7.00	7.00	—
南宁	7.00	7.00	7.00	0.00
河池	6.95	7.50	6.00	0.39
梧州	6.86	7.10	5.00	0.59
桂林	6.76	7.50	5.10	0.56
钦州	6.60	7.00	6.00	0.55
百色	6.50	7.00	6.00	0.71
柳州	6.05	7.00	5.00	0.71
来宾	5.67	8.00	4.00	1.63

根据上表统计数据,按均值的高低顺序,绘制商服类建设用地样本土地还原利率参数分布状况如下图。

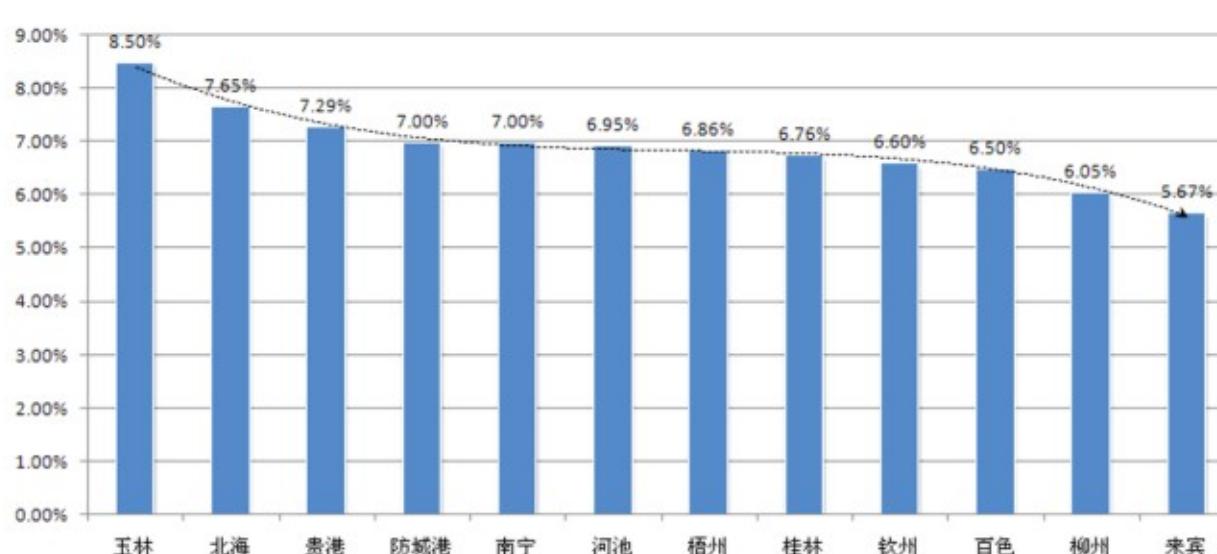


图9 各城市商服类用地样本土地还原利率参数抽样对比图

对比上图商服类建设用地样本土地还原利率的高低分布趋势,整体上与城镇住宅用地分析过程中反映的情况类似。因此,课题建议:与城镇住宅建设用地还原利率指标分析结论相类似,在取得电子化备案数据后,对于匹配程度相对较差的城市区域,可在报告抽查或质量检查上有所侧重。

(4) 其他商服(含商务金融)用地土地还原利率分析

以区域内不同城市范围内指标分布情况,对样本进行整理并取得如下其他商服(含商务金融)用地土地还原利率参数数据统计结果。

表10 不同城市其他商服(含商务金融)用地样本土地还原利率参数统计结果表

城市	单位: %			
	平均值	最大值	最小值	标准差(Stdev.)
贵港	7.10	7.10	7.10	—
崇左	7.00	7.00	7.00	0.00
梧州	7.00	7.10	6.90	0.14
桂林	6.87	7.10	6.50	0.32
钦州	6.36	6.36	6.36	—
柳州	6.17	6.63	6.00	0.31
百色	6.00	6.00	6.00	0.00
河池	6.00	7.00	5.50	0.87
南宁	6.00	6.00	6.00	—

根据上表统计数据,按均值的高低顺序,绘制其他商服(含商务金融)建设用地样本土地还原利率参数分布状况如下图。

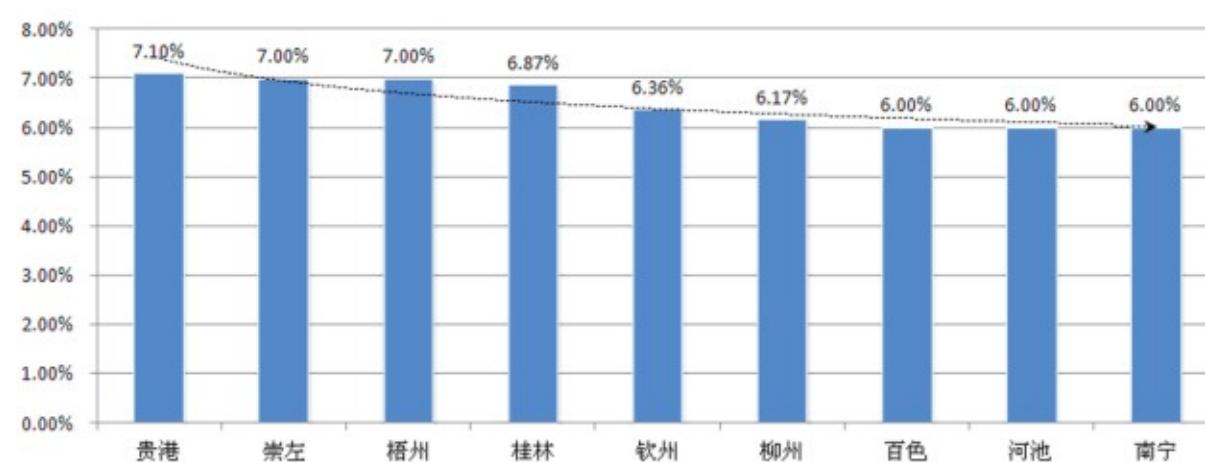


图10 各城市其他商服(含商务金融)用地样本土地还原利率指标抽样对比图

对比上图其他商服(含商务金融)建设用地样本土地还原利率的高低分布趋势,整体上与城镇住宅用地分析过程中反映的情况类似。因此,课题组建议:与城镇住宅建设用地还原利率指标分析结论相类似,在取得电子化备案数据后,对于匹配程度相对较差的城市区域,可在报告抽查或质量检查上有所侧重。

2、不同城市房屋还原利率、综合还原利率分析

相应的,课题组对采集样本土地估价报告中的房屋还原利率、综合还原利率指标进行了提取,并取得如下数据统计结果。



表11 不同城市房屋还原利率参数取值统计结果表

城市	平均值	最大值	最小值	标准差(Stdev.)
桂林	8.66%	9.50%	6.50%	0.68%
梧州	8.60%	9.10%	7.00%	0.50%
崇左	8.46%	9.00%	7.00%	0.46%
河池	8.35%	10.00%	7.00%	0.57%
贺州	8.32%	9.50%	6.00%	1.17%
北海	8.07%	12.00%	6.00%	0.82%
玉林	8.05%	9.50%	7.00%	0.76%
柳州	8.01%	9.10%	6.00%	0.42%
贵港	8.00%	10.58%	6.50%	0.95%
防城港	7.98%	9.00%	6.00%	0.86%
南宁	7.77%	10.00%	5.00%	1.15%
钦州	7.59%	9.00%	6.00%	0.60%
百色	7.52%	9.00%	4.50%	1.15%
来宾	7.44%	10.00%	6.00%	1.33%

与样本房屋还原利率、综合还原利率指标统计结果相对应的各城市指标分布对比如下图所示。

表12 不同城市综合还原利率参数取值统计结果表

城市	平均值	最大值	最小值	标准差(Stdev.)
梧州	7.69%	17.51%	6.00%	0.97%
桂林	7.53%	8.50%	6.00%	0.54%
河池	7.52%	8.50%	6.50%	0.50%
贺州	7.41%	8.50%	5.50%	1.02%
北海	7.35%	9.88%	6.00%	0.64%
防城港	7.33%	10.00%	6.00%	0.85%
玉林	7.21%	8.80%	6.87%	0.57%
崇左	7.21%	7.50%	6.75%	0.27%
柳州	7.13%	16.00%	5.95%	1.08%
南宁	7.13%	12.50%	3.50%	1.65%
贵港	7.09%	9.58%	6.00%	0.85%
钦州	6.95%	8.50%	6.00%	0.50%
来宾	6.57%	8.38%	5.19%	0.96%
百色	6.56%	8.00%	3.08%	1.27%

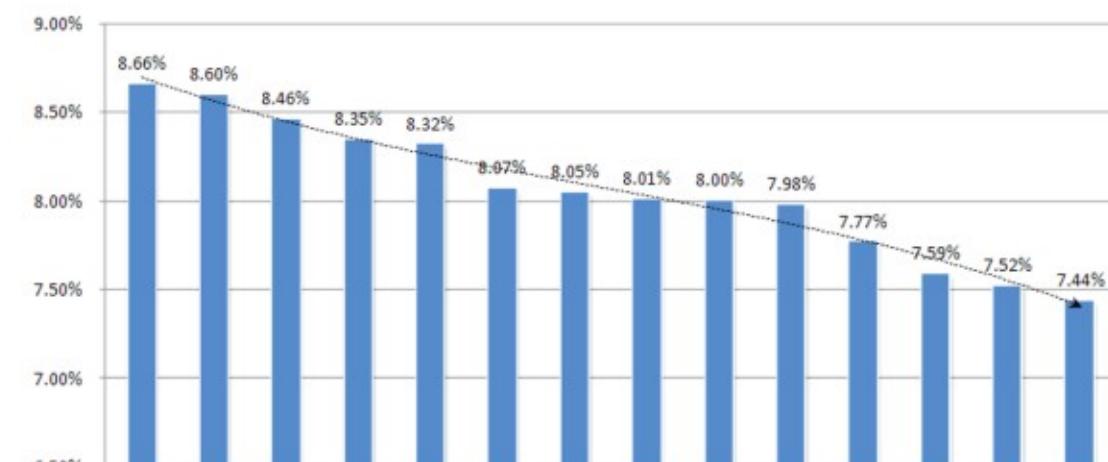


图11 各城市房屋还原利率指标分布对比图



图12 各城市综合还原利率指标分布对比图

经分析，课题组认为：根据当前的土地估价作业的习惯与特点，确定房屋还原利率、综合还原利率两项指标可以说是土地还原利率确定过程的附带工作，估价报告中对此进行的分析是较为薄弱的，但这两项指标的确定，特别是综合还原利率（房地产报酬率）的确定，却又是决定房地产价值的关键要素。对此，对于土地估价报告数据应用课题研究，我们也将此问题反映出来，供今后行业技术管理工作开展决策参考。对于此次课题研究而言，考虑到上述原因以及房屋还原利率指标对用途相对不敏感的特点，在数据整理统计时未考虑按不同的建设用地用途进行分类，而以城市为单位列出上述统计结果。

对比以上两个表格，可得到样本房屋还原利率、综合还原利率指标之间的数量关系为：

房屋还原利率：均值8.06%，区间7.44% ~ 8.66%，标准差0.39%；

综合还原利率：均值7.19%，区间6.57% ~ 7.53%，标准差0.33%；

指标差（△，上述两指标配对相减余额）：均值0.87%，区间1.13% ~ 0.87%，标准差0.18%。

为对这两项抽样指标内含的信息加以挖掘，课题组引入利率及前述辅助经济参数进行关联分析，其中：2002年2月份以来中国人民银行公布的一年期定期存款利率变化趋势如下表、图所示。

表13 中央银行一年期定期存款基础利率表

公布日期	2002年2月21日	2004年10月29日	2006年8月19日	2007年3月18日	2007年5月19日
基础利率	1.98%	2.25%	2.52%	2.79%	3.06%
公布日期	2007年7月12日	2007年8月22日	2007年9月15日	2007年12月21日	2008年10月9日
基础利率	3.33%	3.6%	3.87%	4.14%	3.87%
公布日期	2008年10月30日	2008年11月27日	2008年12月23日	2010年10月20日	2010年12月26日
基础利率	3.6%	2.52%	2.25%	2.5%	2.75%
公布日期	2011年2月9日	2011年4月6日	2011年7月7日	2012年6月8日	2012年7月6日
基础利率	3.0%	3.25%	3.5%	3.25%	3.0%

数据来源：中国人民银行官方网站。

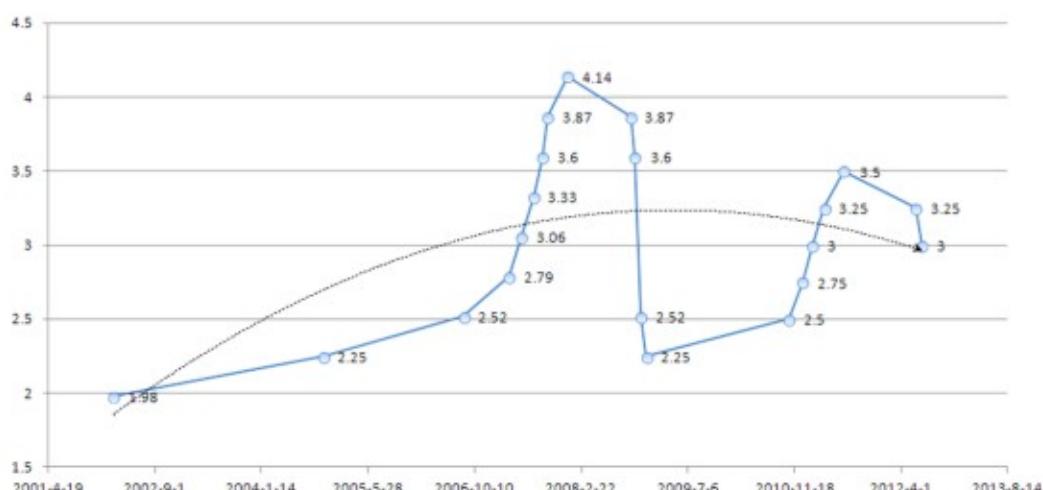


图13 2001年至2012年央行一年期定期存款利率变化趋势图

从上图可知，自2012年7月6日之后，央行一年期定期存款基础利率为3.0%，由上表可计算2002年2月21日至今该基础利率的算术平均值为3.05%，众数为2.25%，中位数为3.03%。同时，由本章前述辅助经济指标可知，2012年广西省级范围内14个地级市居民消费指数(CPI)比率均值为3.24%，变化区间2.6%~4.9%，标准偏差0.61%。在课题研究期间，即使未能收集齐全相应年度CPI数据，但对于估测一项资产的价值变化，不妨碍通过综合即期基础利率和CPI两项指标推算资产名义投资报酬率或基准收益率水平。显然，若采用CPI指标以及一年期定期存款基础利率进行粗略计算(将定期存款利率视为实际投资报酬率)，则一项资产的名义投资报酬率或基准收益率可推算为：

若按当期基础利率3.0%和CPI均值3.24%计算，则名义投资报酬率或基准收益率参考值计算为： $[(1+3.24\%) \times (1+3.0\%) - 1] \times 100\% = 6.34\%$ ，按CPI指标标准差推算的名义报酬率或基准收益率区间为5.68%~8.05%。

同理，若按2002年2月至今基础利率算术平均值3.05%和CPI均值3.24%计算，则名义投资报酬率或基准收益率参考值为6.39%，按CPI指标标准差推算的名义报酬率或基准收益率区间为5.73%~8.10%。

对比抽样样本综合还原利率数据统计结果：

综合还原利率均值7.19%，按标准差计算的区间为6.86%~7.52%。

可以看出，此次抽样样本综合还原利率统计值与推算的名义报酬率或基准收益率参考值差距很小，综合还原利率均值仅高出按当期利率计算的名义报酬率或基准收益率均值0.85%，按相应标准差换算的区间值竟还存在综合还原利率小于名义报酬率或基准收益率的情况。

相对于一般居民消费品，对于房地产这样高风险、高投资价值的资产类型，这样的定量差异不甚合理。与此相关联，对房屋还原利率参数的取值，通过抽样样本数据统计，由于该指标与综合还原利率之间的差异也较小，因此也可能存在取值不合理的情况。因此，课题组认为：抽样样本中，对综合还原利率参数、房屋还原利率的取值偏低，对不动产资产价值的判断存在高估的可能，相对应的估价报告存在明显的技术风险，需给予提示检核。

3、抽样样本总体不同用途还原利率分析

经过上述分析，以城市和主要土地用途分类为主要分类方式，已经取得对抽样样本土地还原利率、房屋还原利率和综合还原利率参数的主体分析结论。为了从此次课题研究中从抽样样本中获取更多可用信息，在仅考虑土地用途的情况下，课题组将此次抽样获取的三种还原利率指标进行汇总统计，取得如下各表。

表14 不同土地用途土地还原利率参数取值统计结果表

土地用途	平均值	最大值	最小值	标准差(Stdev.)
特殊用地	8.76%	8.76%	8.76%	—
交通运输用地	7.21%	7.21%	7.21%	—
批发零售用地	7.11%	9.00%	6.90%	0.44%
文体娱乐用地	7.00%	7.00%	7.00%	—
商服、住宅用地	6.68%	7.50%	5.00%	1.13%
商务金融用地	6.66%	7.10%	5.50%	0.57%
机关团体用地	6.64%	7.10%	5.00%	0.70%
商服用地	6.56%	8.58%	4.00%	1.00%
仓储用地	6.50%	7.00%	6.00%	0.50%
公共管理与公共服务用地	6.50%	6.50%	6.50%	—
街巷用地	6.50%	7.00%	6.00%	0.71%
工矿仓储用地	6.38%	7.00%	5.00%	0.69%
工业用地	6.37%	7.00%	5.55%	0.47%
城镇住宅用地	6.34%	8.00%	0.00%	0.78%
住宿餐饮用地	6.31%	6.90%	6.00%	0.51%
其他商服用地	6.21%	7.10%	5.50%	0.57%
其他土地	6.06%	7.10%	5.00%	0.86%
农村宅基地	5.90%	5.90%	5.90%	0.00%
科教用地	5.70%	6.40%	5.00%	0.99%



表15 不同土地用途房屋还原利率参数取值统计结果表

土地用途	平均值	最大值	最小值	标准差(Stdev.)
特殊用地	12.00%	12.00%	12.00%	—
批发零售用地	9.06%	10.00%	8.00%	0.50%
文体娱乐用地	9.00%	9.00%	9.00%	—
商服用地、住宅用地	8.68%	9.50%	7.00%	1.13%
机关团体用地	8.64%	9.10%	7.00%	0.70%
商务金融用地	8.46%	10.00%	7.50%	0.78%
住宿餐饮用地	8.31%	8.90%	8.00%	0.51%
其他商服用地	8.21%	9.10%	7.50%	0.57%
商服用地	8.20%	10.58%	6.00%	1.00%
仓储用地	8.17%	9.00%	7.50%	0.76%
工业用地	8.10%	9.00%	7.50%	0.60%
其他土地	8.06%	9.10%	7.00%	0.86%
城镇住宅用地	8.05%	9.50%	0.00%	0.89%
交通运输用地	8.05%	8.05%	8.05%	—
公共管理与公共服务用地	8.00%	8.00%	8.00%	—
农村宅基地	7.90%	7.90%	7.90%	0.00%
工矿仓储用地	7.75%	8.00%	7.00%	0.46%
科教用地	7.70%	8.40%	7.00%	0.99%
街巷用地	7.50%	9.00%	6.00%	2.12%

表16 不同土地用途综合还原利率参数取值统计结果表

土地用途	平均值	最大值	最小值	标准差(Stdev.)
仓储用地	10.00%	16.00%	7.00%	5.20%
城镇住宅用地	7.29%	90.00%	0.00%	3.33%
工矿仓储用地	7.10%	8.00%	6.00%	0.76%
工业用地	7.13%	8.00%	6.55%	0.45%
公共管理与公共服务用地	7.60%	7.60%	7.60%	—
机关团体用地	7.66%	8.10%	6.00%	0.68%
交通运输用地	7.33%	7.33%	7.33%	—
街巷用地	7.00%	8.00%	6.00%	1.41%
科教用地	6.70%	7.40%	6.00%	0.99%
农村宅基地	6.90%	6.90%	6.90%	0.00%
批发零售用地	8.49%	17.51%	7.36%	2.11%
其他商服用地	7.21%	8.10%	6.50%	0.57%
其他土地	6.91%	7.80%	6.00%	0.74%
商服用地	7.41%	9.58%	5.19%	0.92%
商服用地、住宅用地	5.40%	7.80%	0.00%	3.70%
商务金融用地	16.79%	93.00%	6.50%	28.59%
特殊用地	9.88%	9.88%	9.88%	—
文体娱乐用地	8.00%	8.00%	8.00%	—
住宿餐饮用地	7.31%	7.90%	7.00%	0.51%

对应的，可绘制出抽样样本三种指标在同类土地用途下的分布对比状态。

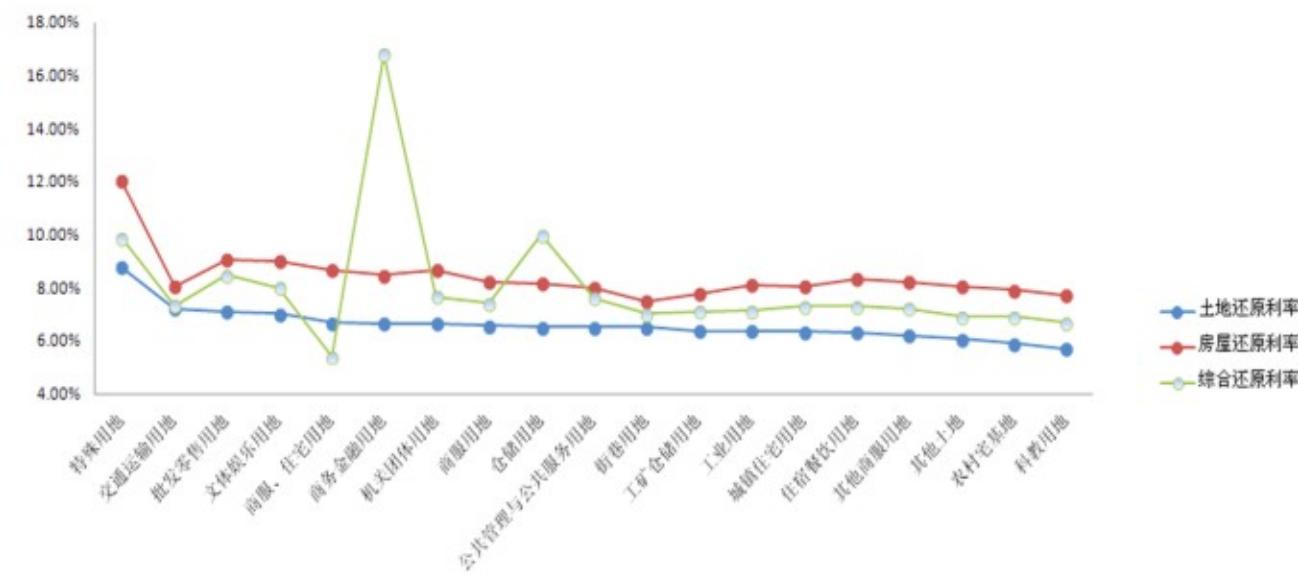


图14 抽样样本收益还原法三类还原利率指标分布对比图

可以看到：

在不考虑其他分类因素的情况下，土地还原利率、房屋还原利率统计均值之间的平均差异仅为1.81%，房屋还原利率、综合还原利率统计均值之间的平均差异也仅为0.41%，差异幅度较小。从资本回收和风险分析的角度，我们得出：**抽样样本综合还原利率指标整体偏小，土地还原利率、房屋还原利率值与之相比也处于较低水平，这在一定程度上表明抽样样本中房屋还原利率、综合还原利率参数取值存在偏差的可能性较大，土地资产价值同样存在高估的可能。**

其次，上述三类指标值的对比，也观察不出明显的行业用地收益或风险对比规律，在实际建设用地供应环节中，还尚处于细分市场培育的部分建设用地，其还原利率指标相对于商住等经营性用地要低，这种情况不符合理论推断规律。当然，出于对样本分布不均匀等限制性条件的考虑，出现这样的情况还不能即刻归结于样本估价报告存在质量缺陷，但也能在一定程度上起到提示作用，**即在报告质量审查时，可给予不常见、正在逐步执行有偿使用的建设用地类型对应的土地估价报告以必要的关注。**

(三) 假设开发法主要参数统计及分析结果

对于假设开发法，课题组主要提取了利润率、利息率或资金成本费率两项指标。按采集样本所在城市区域的不同，列出这两项指标参数指标取值统计结果并做分析如下。

1、利润率分析

对抽样样本假设开发法中利润率参数取值的统计结果如下表。



表15 不同城市开发利润率参数取值统计结果表（I）

城市	城镇住宅用地				商服用地				批发零售用地			
	平均	最大值	最小值	标准差(Stdev.)	平均	最大值	最小值	标准差(Stdev.)	平均	最大值	最小值	标准差(Stdev.)
桂林	36.85%	100.00%	10.00%	21.76%	40.00%	40.00%	40.00%	—	—	—	—	—
南宁	25.09%	45.00%	5.00%	8.35%	30.00%	40.00%	20.00%	14.14%	23.00%	33.00%	15.00%	7.62%
来宾	25.09%	35.00%	3.00%	8.37%	30.00%	30.00%	30.00%	—	26.11%	35.00%	15.00%	8.58%
崇左	24.69%	45.00%	10.00%	5.72%	32.50%	35.00%	30.00%	3.54%	26.67%	35.00%	20.00%	7.64%
北海	24.03%	50.00%	7.00%	6.65%	30.00%	35.00%	20.00%	7.07%	—	—	—	—
防城港	23.06%	40.00%	10.00%	7.58%	30.00%	30.00%	—	—	29.00%	30.00%	25.00%	2.24%
柳州	21.82%	35.00%	3.00%	7.82%	27.47%	35.00%	6.40%	7.32%	—	—	—	—
河池	21.51%	30.00%	7.50%	6.67%	21.40%	32.00%	10.00%	8.05%	—	—	—	—
钦州	20.47%	35.00%	3.00%	7.48%	22.50%	30.00%	15.00%	10.61%	20.00%	30.00%	15.00%	7.07%
玉林	18.38%	40.00%	10.00%	7.86%	28.33%	40.00%	15.00%	12.58%	30.00%	30.00%	30.00%	—
贵港	18.18%	30.00%	5.76%	6.46%	—	—	—	—	31.67%	35.00%	30.00%	2.89%
百色	17.75%	30.00%	10.00%	5.73%	23.00%	30.00%	15.00%	6.71%	32.50%	35.00%	30.00%	3.54%
梧州	16.96%	30.00%	5.00%	7.52%	26.25%	30.00%	20.00%	4.79%	22.40%	30.00%	7.00%	10.78%
贺州	14.26%	30.00%	6.75%	6.56%	6.75%	6.75%	—	—	6.75%	6.75%	6.75%	—
备注	在抽样样本中，假设开发法运用过程中利润率指标出现极端值（如利润率取值100%），存在上报数据录入错误的可能，数据分析时予以保留。											

表16 不同城市开发利润率参数取值统计结果表（II）

城市	其他商服用地				工业用地				商务金融用地			
	平均	最大值	最小值	标准差(Stdev.)	平均	最大值	最小值	标准差(Stdev.)	平均	最大值	最小值	标准差(Stdev.)
百色	30.00%	30.00%	30.00%	0.00%	30.00%	30.00%	30.00%	—	13.00%	25.00%	10.00%	6.71%
北海	—	—	—	—	20.00%	20.00%	20.00%	—	—	—	—	—
崇左	30.00%	30.00%	30.00%	0.00%	6.67%	6.67%	6.67%	—	—	—	—	—
防城港	30.00%	30.00%	30.00%	0.00%	—	—	—	—	26.67%	35.00%	10.00%	14.43%
贵港	—	—	—	—	13.00%	15.00%	10.00%	2.74%	—	—	—	—
桂林	30.00%	30.00%	30.00%	0.00%	10.00%	10.00%	10.00%	—	—	—	—	—
贺州	5.00%	5.00%	5.00%	—	—	—	—	20.00%	20.00%	20.00%	0.00%	—
来宾	—	—	—	—	—	—	—	20.00%	20.00%	20.00%	0.00%	—
柳州	30.00%	40.00%	25.00%	7.07%	—	—	—	—	32.14%	35.00%	25.00%	3.93%
南宁	15.00%	15.00%	15.00%	#DIV/0!	—	—	—	—	36.25%	45.00%	30.00%	6.29%
钦州	15.00%	20.00%	10.00%	7.07%	—	—	—	—	—	—	—	—
梧州	—	—	—	—	10.00%	10.00%	10.00%	—	—	—	—	—
玉林	15.00%	15.00%	15.00%	0.00%	9.50%	10.00%	9.00%	0.71%	30.00%	30.00%	30.00%	—

由上表，对于利润率指标，抽样样本较为充足的为城镇住宅和商服用地两类用途。按表中统计数据进行汇总，得到此次广西省级范围内利润率指标总体取值情况为：

城镇住宅用地：均值22.01%，均值区间14.26%~36.85%，均值标准差5.45%；

商服用地：均值26.78%，均值区间6.75%~40.0%，均值标准差7.72%；

批发零售用地：均值24.81%，均值区间6.75%~32.5%，均值标准差7.56%；

其他商服用地：均值22.22%，均值区间5.0%~30.0%，均值标准差9.72%；

工业用地：均值14.17%，均值区间6.67%~30.0%，均值标准差8.15%；

商务金融用地：均值25.44%，均值区间13.0%~36.55%，均值标准差8.14%。

各用途样本利润率均值指标汇总结果对比如下图。

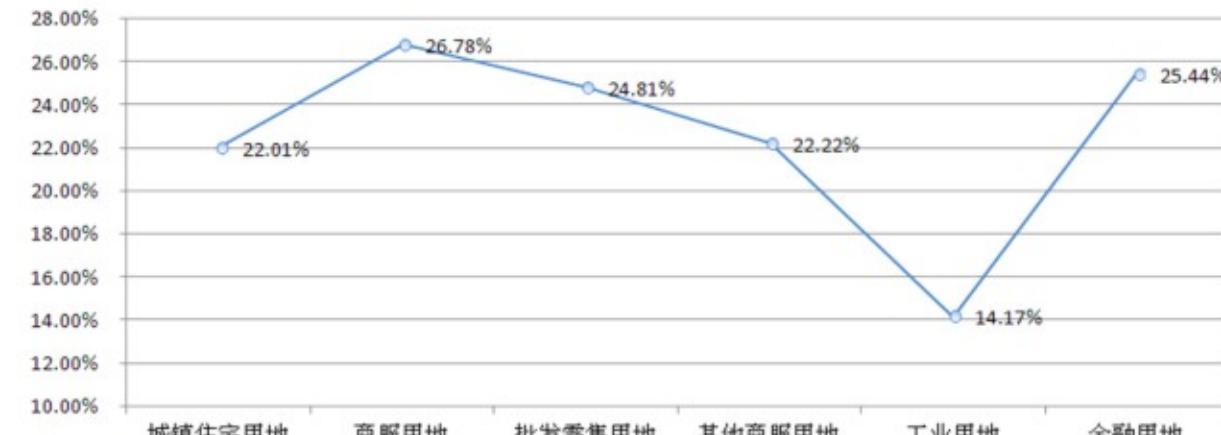


图15 抽样样本假设开发法利润率指标不同用途汇总均值分布图

影响房地产投资获利水平的因素较多，既有来自社会经济发展环境、房地产市场发展状况等宏观层面的因素，也有来自投资人自身经营管理决策等微观层面的因素。但是，若分析样本数量达到足够数量，在一定时期、特定的区域内，投资房地产产业的盈利水平仍然可以呈现出一定的规律性，其内在的原因，就是资本的逐利本性，即投资资本总是优先选择往经济相对发达、市场较为成熟且前景看好、投资回报高的城镇流动。

2、利息率或资金成本费率分析

对采集样本假设开发法中利息率或资金成本费率（即以利息为主体，并综合考虑资金筹措相关成本支出综合费率）参数取值统计结果如下表。

表17 不同城市资金利息率或资金成本费率参数取值统计结果表（I）

城市	城镇住宅用地				商服用地				批发零售用地			
	平均	最大值	最小值	标准差(Stdev.)	平均	最大值	最小值	标准差(Stdev.)	平均	最大值	最小值	标准差(Stdev.)
南宁	6.97%	10.98%	3.25%	1.02%	6.28%	6.40%	6.15%	0.18%	6.70%	7.98%	3.00%	1.91%
来宾	6.82%	8.00%	3.00%	1.20%	6.15%	6.15%	6.15%	—	7.35%	8.00%	6.15%	0.71%
梧州	6.67%	8.32%	3.00%	1.26%	6.11%	6.15%	6.00%	0.08%	6.86%	8.00%	3.00%	2.18%
钦州	6.64%	8.30%	5.60%	0.64%	6.69%	7.38%	6.00%	0.98%	6.58%	7.38%	5.60%	0.85%
百色	6.54%	10.00%	5.60%	1.30%	6.66%	8.00%	6.06%	0.83%	6.15%	6.15%	6.15%	0.00%
防城港	6.36%	8.00%	5.60%	0.62%	6.15%	6.15%	6.15%	—	6.59%	8.00%	6.00%	0.81%
崇左	6.26%	8.00%	5.60%	0.55%	6.15%	6.15%	6.15%	0.00%	7.73%	8.00%	7.38%	0.32%
玉林	6.22%	8.00%	5.60%	0.48%	6.38%	7.00%	6.00%	0.54%	5.60%	5.60%	5.60%	—
河池	6.20%	8.00%	6.00%	0.39%	6.09%	6.15%	6.00%	0.08%	—	—	—	—
贵港	6.19%	10.00%	3.00%	1.08%</td								

表18 不同城市资金利息率或资金成本费率参数取值统计结果表(Ⅱ)

城市	其他商服用地				工业用地				商务金融用地			
	平均	最大值	最小值	标准差 (Stdev.)	平均	最大值	最小值	标准差 (Stdev.)	平均	最大值	最小值	标准差 (Stdev.)
百色	6.15%	6.15%	6.15%	0.00%	6.20%	6.40%	6.00%	0.28%	9.23%	10.00%	6.15%	1.72%
北海	—	—	—	—	6.00%	6.00%	6.00%	—	—	—	—	—
崇左	6.08%	6.15%	6.00%	0.11%	6.15%	6.15%	6.15%	—	—	—	—	—
防城港	6.40%	6.40%	6.40%	0.00%	—	—	—	6.18%	6.40%	6.00%	0.20%	—
贵港	—	—	—	—	6.07%	6.55%	5.76%	0.33%	—	—	—	—
桂林	6.15%	6.15%	6.15%	0.00%	6.15%	6.15%	6.15%	—	—	—	—	—
贺州	6.00%	6.00%	6.00%	—	—	—	—	8.00%	8.00%	8.00%	0.00%	—
来宾	—	—	—	—	—	—	—	7.28%	8.00%	6.56%	1.01%	—
柳州	6.15%	6.15%	6.15%	0.00%	—	—	—	—	6.19%	6.40%	6.15%	0.09%
南宁	6.00%	6.00%	6.00%	—	—	—	—	7.15%	7.68%	6.15%	0.68%	—
钦州	10.58%	15.00%	6.15%	6.26%	—	—	—	—	—	—	—	—
梧州	—	—	—	—	6.15%	6.15%	6.15%	—	—	—	—	—
玉林	6.00%	6.00%	6.00%	0.00%	6.00%	6.00%	6.00%	0.00%	6.15%	6.15%	6.15%	—

相对而言，由于依据较为充分，利息率或资金成本费率确定的稳定和趋同性较好，有所区别在于估价师对宗地所在地城镇具体建设项目资金金融通实际成本的调查与判断。此外，在统一规范的金融管理制度下，利息率或资金成本费率对资金用途（或项目用途）虽有所区别，但其比率调整（基于百分比的上调、下调比率）的绝对值并不大。因此，对以上统计表列出的数据，课题组只进行如下简要统计分析：

采集样本假设开发法利息率或资金成本费率的均值为6.38%，与同期央行一至三年期贷款利率6.15%相比，平均调整幅度（即相对基础利率上调或下调的幅度）为+3.67%，样本区间调整幅度为-47.15% ~ +72.03%，标准差+15.99%。

利息率或资金成本费率的取值，需结合估价基准日各商业银行实际执行的费率标准执行，同时也需根据即期市场流动性状况考虑调整。近年来，受调控的作用，流动性受限，融资难度增大是客观事实。但是，对于样本提取的该项指标，在基准利率基础上调整的平均比率较小，部分样本指标取值甚至为存款利率水平，对此，课题组认为：该状况在一定程度上反映出指标取值存在不合理的可能，需进一步查阅土地估价报告核利息率或资金成本费率确定的依据。

(四) 剩余法主要参数分析

对于剩余法，课题组主要提取了房屋重置成本参数。按采集样本所在城市区域的不同，列出该项指标参数统计结果如下表。



表19 不同城市房屋重置成本参数统计结果

城市	城镇住宅用地				商服用地				备注
	平均	最大值	最小值	标准差 (Stdev.)	平均	最大值	最小值	标准差 (Stdev.)	
崇左	2349.36	41433.00	750.00	7040.01	1702.17	2500.00	750.00	604.08	
百色	1587.91	2787.00	629.12	563.59	1668.33	2266.00	629.12	607.14	
防城港	1559.96	4871.34	650.00	822.01	1550.00	2100.00	650.00	404.15	
柳州	1374.95	9874.00	700.00	805.11	1929.50	6119.00	700.00	1642.29	
河池	1358.14	7148.00	700.00	1268.39	1589.25	1860.00	700.00	460.42	
贵港	1355.49	2518.90	800.00	477.41	1360.00	1750.00	800.00	402.18	
北海	1319.87	2125.00	500.00	386.87	1527.00	2100.00	500.00	210.81	
来宾	1272.99	2530.00	862.00	386.65	3009.47	4318.34	862.00	1515.16	
贺州	1272.75	5607.00	550.00	806.58	1498.50	1600.00	550.00	143.54	
梧州	1257.90	2875.82	800.00	355.84	9277.00	10468.00	800.00	1684.33	
南宁	1247.43	5712.98	80.00	604.88	1820.00	3360.00	80.00	1342.09	
桂林	1208.32	2350.00	750.00	360.61	1921.30	4600.00	750.00	1150.22	
钦州	1179.43	2700.00	650.00	429.78	1572.50	2000.00	650.00	299.49	
玉林	1151.26	2267.00	740.00	330.43	1433.57	1922.00	740.00	324.00	

受可获取样本数量以及报告数据提取时逐一甄别难度较大因素的影响，对重置价指标，在此次课题研究中未能对重置价的内涵（建筑结构、装修、耐用年限、建安成本之外的规费等，）进行细化地梳理并完成分析工作。因此，对以上统计表列出的数据，课题组只进行如下简要统计分析：

城镇住宅用地样本重置价均值1392.55元/m²；

商服用地样本重置价均值2275.61元/m²。

可获取数据的两类建设用地重置价价差达63.4%。

建筑重置价的取值，对涉及建造成本核算的估价方法都有重要影响。在实务工作中，虽然就建筑工程领域而言，其成本构成和费用标准数据可定期获取，但在土地估价时还是会经常出现因价格内涵不清晰、取值偏差大而造成的估价错误或误差的情况，例如：对照上述表格，在商服用地抽样样本中，取值最大的重置价极端值为10468元/m²，而对应的最小值仅为800元/m²，如无具体说明，难以评测其取值的合理性与否。对此，课题组认为：当前的电子化备案系统对此项指标采集的约束性存在不足，掌握价格构成信息还需逐一浏览估价报告，且报告中还不一定有相关描述说明，此问题需给予关注。

(五) 成本逼近法主要参数分析

与假设开发法分析过程相类似，对于成本逼近法，课题组主要提取了利润率、利息率或资金成本费率、土地增值收益率三项参数。按采集样本所在城市区域的不同，列出这三项指

标参数取值统计结果如下表。

1、利润率参数分析

对采集样本成本逼近法中利润率参数取值的统计结果如下表。

表20 不同城市开发利润率参数取值统计结果表（I）

城市	工业用地				工矿仓储用地			
	平均	最大值	最小值	标准差 (Stdev.)	平均	最大值	最小值	标准差 (Stdev.)
桂林	16.73%	40.00%	8.00%	6.28%	16.92%	35.00%	5.00%	7.92%
玉林	16.17%	39.00%	10.00%	5.84%	13.03%	20.00%	5.00%	4.24%
贺州	14.92%	30.00%	5.00%	8.35%	15.00%	25.00%	5.00%	14.14%
梧州	14.60%	30.00%	8.00%	5.05%	8.25%	15.00%	5.00%	4.72%
河池	13.84%	35.00%	5.00%	7.33%	15.05%	30.00%	5.00%	7.98%
柳州	13.47%	30.00%	8.00%	5.41%	11.00%	20.00%	5.00%	4.01%
钦州	13.21%	30.00%	5.00%	5.55%	19.17%	20.00%	15.00%	2.04%
南宁	12.92%	35.00%	5.00%	6.12%	16.88%	25.00%	10.00%	5.30%
防城港	11.83%	15.00%	10.00%	2.41%	16.25%	25.00%	10.00%	5.18%
贵港	11.29%	20.00%	8.00%	4.28%	17.71%	20.00%	12.00%	3.90%
来宾	11.00%	25.00%	8.00%	5.02%	10.75%	15.00%	10.00%	1.75%
崇左	10.64%	20.00%	5.00%	4.18%	30.00%	30.00%	30.00%	—
北海	10.48%	20.00%	0.10%	4.99%	13.89%	20.00%	10.00%	4.86%
百色	9.45%	20.00%	8.00%	3.00%	14.51%	25.00%	0.08%	7.96%

表21 不同城市开发利润率参数取值统计结果表（II）

城市	仓储用地				城镇住宅用地			
	平均	最大值	最小值	标准差 (Stdev.)	平均	最大值	最小值	标准差 (Stdev.)
百色	20.00%	30.00%	10.00%	10.00%	—	—	—	—
北海	11.00%	20.00%	5.00%	7.35%	25.00%	25.00%	25.00%	0.00%
崇左	20.00%	20.00%	20.00%	—	—	—	—	—
防城港	20.00%	20.00%	20.00%	—	23.00%	30.00%	10.00%	9.75%
贵港	12.50%	15.00%	10.00%	3.54%	15.71%	20.00%	10.00%	4.50%
桂林	—	—	—	—	17.50%	25.00%	10.00%	6.45%
河池	9.33%	15.00%	5.00%	4.59%	16.88%	20.00%	10.00%	4.58%
贺州	16.00%	16.00%	16.00%	—	25.00%	25.00%	25.00%	—
来宾	12.00%	12.00%	12.00%	—	26.67%	30.00%	20.00%	5.77%
柳州	11.67%	15.00%	10.00%	2.89%	10.20%	15.00%	8.00%	2.86%
南宁	8.43%	10.00%	6.00%	2.15%	15.00%	15.00%	15.00%	—
钦州	13.33%	20.00%	10.00%	5.77%	12.50%	15.00%	10.00%	3.54%
梧州	15.83%	20.00%	15.00%	2.04%	24.00%	25.00%	20.00%	2.24%
玉林	—	—	—	—	15.00%	25.00%	10.00%	7.07%

按表中统计数据进行汇总，得到成本逼近法在此次广西省级范围内利润率指标总体取值情况为：

工业用地：均值12.89%，均值区间9.45%~16.73%，均值标准差2.22%；

工矿仓储用地：均值15.60%，均值区间8.25%~30.0%，均值标准差5.10%；

仓储用地：均值14.17%，均值区间8.43%~20.0%，均值标准差4.14%；

城镇住宅用地：均值18.87%，均值区间10.2%~26.67%，均值标准差5.57%。

各用途样本利润率均值指标汇总结果对比如下图。

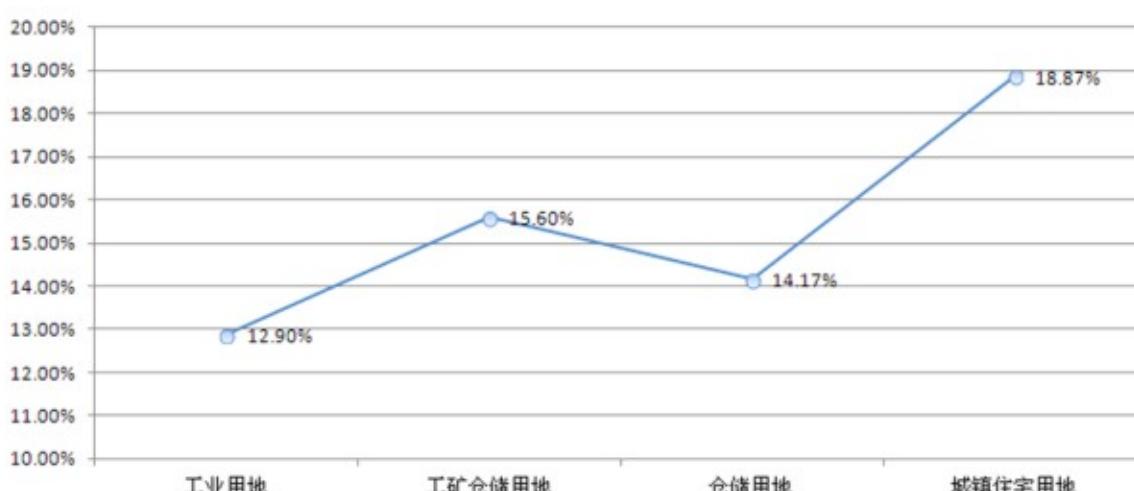


图16 样本成本逼近法利润率指标汇总均值分布图

对于利润率参数的分析，其思路与假设开发法对应内容类似。对于成本逼近法而言，可观察到的是：与假设开发法对应分析内容相比较，工业类建设用地取用的利润率指标水平大体相当，表明不同估价方法之间对同一参数的取值衔接程度较好；但值得注意的是，在抽样样本中，出现了城镇住宅用地估价运用成本逼近法的情况，且从表中数据显示，参数取值在20%以上的样本有一定比例。对此，可对相应土地估价报告进行审视检核，根据估价对象具体情况判断其在估价方法选用上是否存在不当处理。

2、利息率或资金成本费率分析

对采集样本成本逼近法中利息率或资金成本费率参数取值统计结果如下表：



表22 不同城市开发利息率或资金成本费率参数取值统计结果表（I）

城市	工业用地				工矿仓储用地			
	平均	最大值	最小值	标准差(Stdev.)	平均	最大值	最小值	标准差(Stdev.)
崇左	6.12%	6.31%	6.00%	0.12%	6.15%	6.15%	6.15%	—
南宁	6.09%	10.08%	5.00%	0.47%	5.68%	6.15%	3.00%	1.09%
北海	6.07%	6.15%	6.00%	0.08%	6.16%	6.40%	6.00%	0.16%
来宾	6.07%	6.56%	6.00%	0.17%	5.98%	6.15%	5.60%	0.24%
河池	6.05%	6.15%	6.00%	0.07%	6.04%	6.15%	5.60%	0.12%
百色	6.04%	6.56%	6.00%	0.14%	3.97%	6.15%	0.50%	2.66%
柳州	6.04%	6.65%	5.00%	0.14%	5.89%	7.87%	1.00%	1.04%
梧州	6.04%	6.56%	6.00%	0.11%	5.11%	6.00%	3.25%	1.26%
防城港	6.03%	6.15%	6.00%	0.06%	6.87%	7.47%	5.58%	0.84%
桂林	6.00%	6.20%	3.15%	0.38%	6.06%	6.15%	6.00%	0.08%
玉林	6.00%	6.00%	6.00%	0.00%	6.01%	6.15%	6.00%	0.03%
贺州	5.85%	6.56%	3.00%	0.87%	6.00%	6.00%	6.00%	0.00%
钦州	5.84%	6.60%	3.25%	0.94%	6.70%	7.20%	6.00%	0.59%
贵港	5.34%	6.15%	3.25%	1.23%	6.11%	6.15%	6.00%	0.07%

表23 不同城市开发利息率或资金成本费率参数取值统计结果表（II）

城市	仓储用地				城镇住宅用地			
	平均	最大值	最小值	标准差(Stdev.)	平均	最大值	最小值	标准差(Stdev.)
百色	6.00%	6.00%	6.00%	0.00%	—	—	—	—
北海	6.19%	6.60%	6.00%	0.28%	5.05%	6.15%	3.00%	1.78%
崇左	6.15%	6.15%	6.15%	—	—	—	—	—
防城港	6.00%	6.00%	6.00%	—	6.29%	7.47%	6.00%	0.66%
贵港	4.63%	6.00%	3.25%	1.94%	5.89%	6.00%	5.60%	0.19%
桂林	—	—	—	—	6.22%	6.56%	6.00%	0.24%
河池	6.19%	6.56%	6.00%	0.29%	6.09%	6.15%	6.00%	0.08%
贺州	6.00%	6.00%	6.00%	—	6.00%	6.00%	6.00%	—
来宾	6.00%	6.00%	6.00%	—	6.10%	6.15%	6.00%	0.09%
柳州	6.00%	6.00%	6.00%	0.00%	6.15%	6.60%	6.00%	0.23%
南宁	5.04%	6.15%	2.00%	2.03%	6.15%	6.15%	6.15%	—
钦州	6.20%	6.60%	6.00%	0.35%	6.08%	6.15%	6.00%	0.11%
梧州	6.00%	6.00%	6.00%	0.00%	6.40%	6.40%	6.40%	0.00%
玉林	—	—	—	—	6.03%	6.15%	6.00%	0.07%

对利息率或资金成本费率指标的分析，其思路与假设开发法相类似。对以上统计表列出的数据，课题组所做简要统计分析如下：

采集样本成本逼近法利息率或资金成本费率的均值为5.59%，与同期央行一至三年期贷款

利率6.15%相比，平均调整幅度为-3.33%，样本区间调整幅度为-35.45%~11.71%，标准差7.52%。

对成本逼近法利息率或资金成本费率的数据分析与假设开发法类同，需要关注的是：通过抽样样本描述统计反映的均值比率，工业类项目低于经营性项目，在现实当中，资金成本费率确定是否会呈现明显的高低对比顺序需予以关注并进一步检核。

3、土地增值收益率参数分析

对采集样本成本逼近法中土地增值收益率参数取值统计结果如下表：

表24 不同城市土地增值收益率参数取值统计结果表（I）

城市	工业用地				工矿仓储用地			
	平均	最大值	最小值	标准差(Stdev.)	平均	最大值	最小值	标准差(Stdev.)
桂林	26.56%	50.00%	8.00%	14.00%	21.67%	50.00%	5.00%	11.10%
玉林	23.91%	47.04%	10.00%	11.53%	17.22%	30.00%	10.00%	4.67%
柳州	23.02%	40.00%	10.00%	8.69%	19.51%	43.00%	5.00%	8.77%
梧州	21.78%	31.97%	10.00%	6.74%	12.50%	20.00%	10.00%	5.00%
钦州	21.75%	49.05%	10.00%	11.23%	26.31%	40.00%	15.00%	11.11%
南宁	19.82%	40.51%	5.00%	10.11%	23.40%	48.88%	1.50%	15.21%
贺州	19.36%	25.00%	5.00%	6.75%	27.76%	44.48%	11.03%	23.65%
河池	19.29%	35.00%	8.00%	8.61%	24.21%	40.00%	10.00%	8.21%
崇左	17.74%	45.87%	10.00%	10.60%	30.00%	30.00%	—	—
百色	17.22%	20.00%	10.00%	4.28%	24.00%	40.00%	10.00%	9.66%
防城港	14.73%	30.00%	10.00%	5.98%	23.50%	30.00%	10.00%	6.82%
来宾	14.47%	30.00%	8.00%	6.50%	27.86%	40.00%	20.00%	6.99%
贵港	13.60%	25.00%	5.00%	5.63%	27.71%	40.00%	12.00%	12.66%
北海	13.08%	20.00%	5.00%	4.51%	15.44%	25.00%	10.00%	6.29%
备注	由于备案系统中对土地增值收益率数据的录入未限定录入数据类型（允许比率或收益值），机构录入相关数据时对计量单位的理解可能存在偏差，因此在数据统计分析时剔除大于50%或具体数值为50的个别样本，下表同							

表25 不同城市土地增值收益率参数取值统计结果表（II）

城市	仓储用地				城镇住宅用地			
	平均	最大值	最小值	标准差(Stdev.)	平均	最大值	最小值	标准差(Stdev.)
百色	25.00%	40.00%	15.00%	13.23%	—	—	—	—
北海	22.00%	45.00%	13.00%	15.36%	21.67%	35.00%	10.00%	12.58%
崇左	20.00%	20.00%	20.00%	—	—	—	—	—
防城港	30.00%	30.00%	30.00%	—	42.50%	50.00%	35.00%	10.61%
贵港	22.50%	30.00%	15.00%	10.61%	12.86%	14.00%	10.00%	1.95%
桂林	—	—	—	—	25.00%	35.00%	10.00%	13.23%
河池	21.25%	40.00%	15.00%	12.50%	23.75%	30.00%	15.00%	6.41%
贺州	20.00%	20.00%	20.00%	—	20.00%	20.00%	20.00%	—



城市	仓储用地				城镇住宅用地			
	平均	最大值	最小值	标准差 (Stdev.)	平均	最大值	最小值	标准差 (Stdev.)
来宾	25.00%	25.00%	25.00%	—	15.00%	15.00%	15.00%	—
柳州	13.33%	20.00%	10.00%	5.77%	11.60%	20.00%	8.00%	4.77%
南宁	12.50%	15.00%	10.00%	3.54%	25.00%	25.00%	25.00%	—
钦州	35.60%	46.19%	25.00%	14.98%	31.50%	45.00%	18.00%	19.09%
梧州	28.33%	30.00%	25.00%	2.58%	—	—	—	—
玉林	—	—	—	—	13.75%	25.00%	10.00%	7.50%

按表中统计数据进行汇总，得到成本逼近法在此次广西省级范围内土地增值收益率指标总体取值情况为：

工业用地：均值19.02%，均值区间13.08%~26.56%，均值标准差4.13%；

工矿仓储用地：均值22.94%，均值区间12.5%~30.0%，均值标准差5.16%；

仓储用地：均值22.96%，均值区间12.5%~35.6%，均值标准差6.54%；

城镇住宅用地：均值22.06%，均值区间11.6%~42.5%，均值标准差9.19%。

各用途样本土地增值收益率均值指标汇总结果对比如下图。

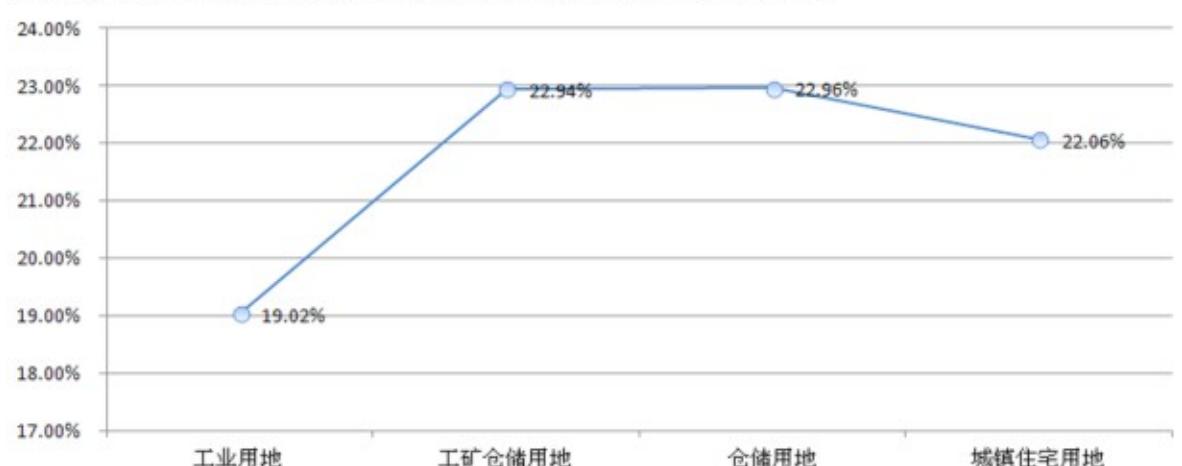


图17 采集样本成本逼近法土地增值收益率指标汇总均值分布图

土地增值收益的确定，长久以来一直是土地估价方法运用的一个难点。按当前对增值收益在理论上的内涵界定，在实践当中难以定量，在实务操作中存在开发利润与增值收益之间界线无法准确划分的困惑；同时，由于农用土地转为城镇建设用地的过程存在巨大的价格差，特别当建设用地将用于经营性房地产开发时，其按市场价格概略折算的增值额与成本相比动辄相差几倍甚至十数倍，成本逼近法自身的理论缺陷充分体现，以致方法可用性存疑。基于这样的背景，在此次课题研究中，课题组未直接将土地增值收益率取值依据的合理性作为数据分析的主导方向，而仅就抽样样本数据本身的特征加以分析描述。

特别提示：上述成果是根据土地估价报告备案系统机构上传的报告采集、统计、分析而得到的，成果仅供估价师在执业过程中参考，不宜照抄照搬机械使用。

2015年上半年广西土地估价报告抽查评议概况及报告存在问题分析

(协会秘书处整理)

一、2015年上半年土地估价报告抽查评议概况

根据国土资源部《关于改革土地估价人员和机构监督管理方式的通知》（国土资发[2002]237号）文件要求，国土资源行政管理部门要做好地价评估工作的事后监管，严格土地估价报告抽查评议制度。9月份，厅土地利用管理处对全区53家机构于2015年上半年出具的报告进行了抽查，并组织业内专家对所抽查的报告评议。根据土地估价报告备案系统显示，53家机构中，有5家机构上半年没有业绩，本次共抽查了48份报告。涉及机构涵盖具有全国范围执业资格、全区范围执业资格及工商注册地行政区域范围执业资格的机构及部分分公司。

根据各专家评议及评议会讨论结果，2015年上半年土地估价报告抽查评议结果为：二级5份，占抽查报告总数的10.42%；三级报告19份，占抽查报告总数的39.58%；四级报告18份，占抽查报告总数的37.50%；五级报告6份，占抽查报告总数的12.50%。为事先告知机构并给机构解释的机会，在自治区国土资源厅公示前，协会秘书处对报告出现存在争议或不合格情形的机构分别去函，告知被抽查报告的评议结果及报告存在的问题。

二、土地估价报告存在的问题及分析

(一) 不合格报告存在的问题及分析

1、**县社会劳动保险事业管理所位于**县**镇中华路的国有划拨土地使用权出让价格评估。

该报告在确定划拨土地使用权价格时，直接按评估出让地价的75%确定，没有测算过程。根据国土资源部办公厅《关于完善企业改制土地估价报告备案若干事宜的通知》（国土资厅函[2009]311号）文件规定：“出让或划拨土地使用权价格评估，评估结果至少采用两种估价方法综合确定”，故本报告未按有关要求编写。

2、***位于**县**镇龙夏路三区1号面积75.00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（**县）

(1) 该报告存在原则性问题：报告未加盖公章，用评估专用章代替，根据《城镇土地估价规程》要求，土地估价机构出具的报告须加盖公章，而不是评估专用章。

(2) 其他问题：方法运用①成本逼近法中“征地管理费”已取消，但依然在相关税费中出现，影响评估结果；②成本逼近法采用级差收益修正的方法依据不足，影响结果的可信度；③该报告未按国土资源部办公厅《关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）>的通知》（国土厅发〔2013〕20号）的规定进行编写。

3、《**委托评估涉及的位于**县**镇永发新村九米街66.00平方米城镇住宅用地划拨补办出让补交出让金评估（**县）》

该报告在确定划拨土地使用权价格时，直接依据当地文件确定，没有测算过程。根据国土资源部办公厅《关于完善企业改制土地估价报告备案若干事宜的通知》（国土资厅函



[2009]311号)文件规定:“出让或划拨土地使用权价格评估,评估结果至少采用两种估价方法综合确定”,故本报告未按有关要求编写。

此外,该报告采用的基准地价系数修正法和剩余法测算地价时,两种方法测算的结果差异过大,达88%,但只确定地价时只采用剩余法的结果,该结果远低于基准地价系数修正法的结果,报告中没有说明理由。

4、《**市国土资源局**分局拟补办出让手续涉及**位于**市**镇四街57.35平方米住宅用地国有土地使用权价格评估(**市)》

该报告在确定划拨土地使用权价格时,直接依据有关文件确定,没有测算过程。根据国土资源部办公厅《关于完善企业改制土地估价报告备案有关事宜的通知》(国资厅函[2009]311号)文件规定:“出让或划拨土地使用权价格评估,评估结果至少采用两种估价方法综合确定”,故本报告未按有关要求编写。

此外,该报告采用的市场比较法和假设开发法测算地价时,两种方法均存在问题,市场比较法选取的案例与估价对象不在同一供需圈内,不符合规程要求;估价对象地上已建有建筑物,但没有规划部门提供的重新规划利用条件,报告中自行假设的条件不合法,采用假设开发法测算地价不尽合理。

5、《**县国土资源局拟办理用地规划条件及性质变更手续涉及位于**县**乡马道尾2294.16平方米商住用地的国有土地使用权市场价格评估(**县)》

该报告存在的问题如下:

(1) 估价对象界定不清,评估目的不明确,根据《宗地评估委托书》的评估目的,本次评估目的为“更改土地用途补交土地出让金”,但报告中并没有明确,有些地方写“变更后的商住用地的国有土地使用权市场价格”、有些写“挂牌出让价值”,到底评估的是什么类型价格不得而知,界定不清,评估目的不明确;

(2) 方法运用:本次评估采用基准地价系数法和假设开发法进行测算地价。报告中所采用地基准地价法是错误的,估价对象所在乡没有基准地价体系,本次采罗秀镇的基准地价进行评估,不符合规程要求,此方法为错误方法。再者,在运用基准地价系数修正法的过程中,还存在以下问题:①采用3年以前的基准地价体系,但期日修正系数确定没有阐述依据;②土地开发程度修正值未阐述依据;③测算商业用途的地价时介绍的基准地价内涵为住宅用地的基准地价内涵,没有商业用地的基准地价的内涵;④用途分摊比例确定依据不足,存在较大的随意性。

(3) 报告格式规范:该报告未按国土资源部办公厅《关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)>的通知》(国土厅发〔2013〕20号)的规定进行编写。

6、《**市房地产开发总公司拟办理土地使用权用途变更、交纳出让金手续涉及的**市**区驿前横里综合楼13#、14#分摊10.1m²国有土地使用权市场价值评估(广西壮族自治区**市)》

该报告存在的问题如下:

(1) 该报告评估目的是用途变更补交出让金评估,但是只评估了用途变更前后地面价

格,没有确定差值出让金及前后的楼面地价,与国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)的通知》(国土资厅发[2013]20号)有关要求不相符;

(2) 该报告地价定义中存在严重错误,对于容积率的设定按规划控制而不是按实际容积率设定,对地价测算过程及结果产生较大影响;

(3) 在收益法中总收益的确定没有依据,住宅与商业铺面租金差异严重偏离实际(住宅按14元/m²/月,商业按16元/m²/月),结果存在严重倾向性;

(4) 评估的技术思路、技术路线在该报告中没有描述。

本次抽查的报告涉及划拨土地办理出让手续的报告较多,在评估过程中,一些机构仅评价估价对象的出让价格,划拨地价直接用评估的出让价格乘以某个系数(该项系数一般是以当地的文件或估价师的经验为依据确定),此做法并不符合当前土地估价技术的要求。此外,对于地上已有建筑物,即使建筑物的成新度较低,在没有当地规划部门出具规划条件的情况,作为评估机构也不宜擅自假设开发条件,需在合法的前提下做假设。

(二) 其他报告存在的问题及分析

1、地价定义

地价定义是对估价对象价格内涵的基本界定,其主要包括估价期日、土地开发程度、土地用途、土地利用条件、土地使用年期、价格类型等基本内容。土地估价报告的撰写主要就是在围绕地价定义,从估价目的到估价结果和估价报告的使用说明,从估价过程到地价确定,都要与地价定义相吻合、受到地价定义的制约。可见地价定义在整个报告中的重要性。在本次所抽查的报告中,地价定义存在的问题主要包括以下几个方面:

(1) 土地开发程度界定模糊:在实际开发程度与设定开发程度不一致时,没有交代设定的理由或理由不充分。例如,估价对象为待拆迁房地产开发用地,设定开发程度为宗地外“五通”、宗地内“场地平整”,没有对待拆迁房屋的情况(谁负责拆迁、拆迁补偿费用如何考虑等)进行交代。

(2) 土地用途界定不清或违规违法:在土地估价中涉及的土地用途有登记用途、规划用途、实际用途和设定用途等。土地用途的设定应遵循合法原则。一般来说应以登记用途为依据,经过合法审批的规划用途也可作为依据。实际用途与登记用途不一致的必须加以慎重甄别,以判断在何种情况下可以按照实际用途进行评估。抽查报告中出现的问题有:(1)土地用途定义不规范,在估价过程中,认为土地证上所写的都是对的,如某土地证载用途“厂房”,评估时只照搬土地证书的记载,设定土地用途仍是写“厂房”,没有按《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)进行设定用途;(2)以实际用途作为估价设定用途,例如,登记用途为工业,实际用途为商业,估价设定用途为商业,没有考虑规划限制、土地用途改变政策限制以及土地收益金、补地价等对土地价值有重大影响的因素,导致土地价值内涵及其估价结果出现重大偏差,严重误导了报告使用者。

(3) 土地利用条件设定不符合相关规定:如划拨土地使用权办理出让手续土地使用权评估项目,报告地价定义写道“估价对象现状容积率为0.26,而限制用地项目目录(2012年本)中规定,住宅容积率不能低于1,估价对象容率低于1,因为估价对象未实施规划,所以本



次评估在出让情况下容积率设定为1”，显然，这是在不合法的前提下做出的假设，首先，用地目录里提到的是指新增建设用地或存量国有建设用地出让时，住宅用地规划的容积率不得低于1，而并非对划拨土地办理出让时评估的规定；其次，对于划拨用地办理出让手续时，《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》明确：“对划拨土地使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改土地及建筑物、构筑物现状的，应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权的正常市场价格，减去划拨土地使用权价格……”。

(4) 土地使用年期界定不当：有的地方土地证书欠规范，如某划拨土地在证书上记载土地使用权终止日期为2045年3月1日，估价师则直接以土地证书上所载测算土地剩余使用年限，根据《房地产管理法》规定，以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。划拨土地没有使用期限的限制，但这并不表示可以无限期、无条件使用土地。政府根据公共利益需要，可以依法收回划拨土地使用权，原土地使用随之终止。所以，估价师在撰写报告时，没有认真思考或没有去核实证载是否正确，直接不加分析的设定土地使用年限。

2、估价方法的选择与运用

(1) **估价方法的选择：**《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)规定：报告中“简要说明估价中采用的主要方法、方法选择的依据”，而在一些报告中，没有对估价方法的选择进行分析，也没有估价技术思路，直接列举评估方法，然后进行地价测算。

（2）方法运用

基准地价系数修正法：采用超过三年的基准地价体系但未按要求作说明，期日修正系数确定随意性过大。在中估协《印发<关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（一）>的通知》(中估协发〔2012〕27号)中，“关于基准地价超期使用问题”明确：①基准地价标准已超过三年，但尚不足六年的，应在估价报告（含估价技术报告，下同）中解释使用基准地价系数修正法的必要性及该基准地价体系的可用性，如必须且能够使用的，应在估价报告中定量分析当地土地市场的趋势变化，并进行相应的期日修正；②基准地价标准超过六年的，须附地方政府（包括主管部门）明确要求必须使用该方法的证明；不能提供证明的，须由省级以上（含省级）土地估价师协会组织专家论证，对使用该方法的必要性、可行性以及对估价结果的可能影响等给出明确的结论和使用建议，同时估价报告中应充分披露该事项，并进行相应的期日修正，地方政府的证明文件或省级行业协会组织的专家论证意见应作为报告附件；③凡不符合以上规定而使用超期基准地价的，在评审中将被视为估价方法选用有误、存在严重质量缺陷，直接判定为不合格报告。在本次抽查的报告中，一些报告使用的基准地价体系属于①情形，期日修正系数确定存在较大的随意性，如某报告写道“本次估价时点与基准地价基准日相差4年，根据估价师的经验及当地的土地市场状况，期日修正系数确定3%”，显然，报告中对于修正系数的确定没有作详细的分析。此外，一些报告在确定修正系数时，出现前后不一致、个别系数修正有误等情形。

剩余法：在本次抽查的报告中，采用剩余法测算地价的过程中存在的问题主要包括：①没有说明估价对象的土地利用条件，未确定其最佳开发利用方式；②开发利用方式确定没有

依据，设定的容积率随意较大，且存在不合法的情形，如某报告写道“估价对象现状为空地，尚未取得规划许可证，本次评估估价师根据当地土地利用的一般情况，设定容积率为2.0，即为是最佳利用方式”，显然，这是在不合法的前提下设定的容积率；③不动产未来开发价值的确定依据不充分，有些报告在求取不动产未来开发完成后的价值时，只简单分析周边类似房地产的销售、租赁价格，只是从网络、平面媒体信息直接获取，没有对类似房地产的交易价格进行调查，从而影响了未来不动产开发价值的准确性；④开发成本估算项目不全面，确定的依据不充分；⑤开发利润率取值未阐述确定的依据或阐述理由不充，主观随意性比较大。

收益还原法：存在的问题包括①总收益确定没有阐述依据或依据不充分，没有详细测算过程；②总费用计算不全面；③土地还原利率确定没有阐述依据或依据不充分。如某报告在确定房地产总收益时，“根据委托方提供的X X国用（2001）字第0483号《国有土地使用证》委估宗地面积4888.9平方米。经现场勘察，委估宗地已建有一层钢结构大棚，建筑面积为4888.9平方米。根据委托方提供的资料及估价人员对同类房地产出租情况的调查，确定委估房地产出租的平均租金为25元/平方米·月(按建筑面积计)，考虑空置情况，取出租率为95%”。在确定总收益时，应该调查周边类似房地产的租金水平，通过市场比较法测算其租金。

成本逼近法：该方法运用存在的主要问题有①土地取得费确定没有阐述依据或依据不充分；②土地开发费用确定存在较大随意性；③利润率确定没有阐述依据或依据不充分。《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)对成本逼近法的运用中，确定土地取得费应按不同情况确定：①征收农村集体土地时，土地取得费即为征收补偿安置费用，主要包括被征收土地、地上青苗、建筑物及构筑物的补偿费用及涉及人员的安置补助费用。各项费用应按有关规定，依据估价对象所在区域政府规定的相关标准，以应当支付的区域客观费用确定；④征收国有土地使用权时，土地取得费用为征收补偿安置费用，主要包括被征收土地使用权、地上青苗、建筑物及构筑物的补偿费用及涉及人员的安置补助费用。各项费用应按有关规定，依据估价对象所在区域政府规定的相关标准，以应当支付的区域客观费用确定。因此，在报告中，应该阐述土地取得费用的构成及确定的依据。

市场比较法：在本次抽查的报告中，该方法运用存在的主要问题①所选的案例不在同一供需圈内；②案例类型不一致，但在报告中未作修正；③期日修正系数确定存在较大的随意性；④比较因素修正系数确定未阐述理由；⑤容积率修正不合理。

3、其他问题

- (1) 地价确定未作分析或分析较为简单，对出让地价评估，未对阐述出让底价确定的建议；
- (2) 一般因素、区域因素、个别因素只有描述没有分析，特别是一般因素对地价的影响，在报告中极少作分析；
- (3) 报告文字描述混乱，前后不一致的情形在一些报告表现突出。



浅谈剩余法在土地估价过程中运用的难点及解决思路

广西诚联不动产评估咨询有限公司 陆志辉

根据《城镇土地估价规程》，剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。即待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价或仅将土地开发整理成可直接利用的土地估价、现有房地产中地价的评估。简而言之，适用剩余法评估的土地有待建（含在建）、待开发及已建的房地产。其计算公式如下：

（1）待建（含在建）土地估价计算公式

$$P=A-B-C$$

式中：P—待估宗地价格；

A—不动产总价；

B—开发项目整体的开发成本；

C—客观开发利润。

（2）地上已有建筑物土地估价计算公式

$$P=Pr-Ph-T$$

式中：P—待估宗地价格；

Pr—不动产交易价格；

Ph—房屋现值；

T—交易税费。

在评估工作过程中，笔者也常运用剩余法进行估价，一来该方法具有丰富的理论支撑，二来公式运用简便，操作性强。但在运用此方法估价过程中，笔者遇到以下几个难点：

一、运用待建（含在建）土地估价计算公式的难点及解决思路

1、开发完成后房地产价格的预测

开发完成后的房地产价格是指预计到估

价对象地上房地产建设、销售完毕后的价值，既可以是总价，也可以是单价，该数值的大小对土地价格的影响是很大的。由于涉及收集资料较多，评估中，在确定该“价格”时，我们常常觉得很困难，如何才能客观准确地预测？我们有时觉得无所适从。借鉴于成功经验，结合笔者的经历，认为确定开发完成后的房地产价格可按如下方法、步骤计算：

（1）收集估价对象所在区域或类似区域在售、已售楼盘的价格三至四个案例，采用简单市场比较法计算，通过“交易状况”、“楼盘规模”、“交通条件”等因素修正，从而确定比准价格。

（2）采用长期趋势法确定估价对象项目开发完成后的房地产价格。由于预测的价格为“未来”的价格，该价格可能是两年、三年或更长时间后的价格，具体视项目开发周期确定。因此，得出比准价格后，我们仍需对当地房地产市场过去、现状作客观的分析，对未来有正确的预测，以确定房地产上升或下降的指数。

2、开发成本的确定

开发成本包括土地开发成本和建筑开发成本两项，对于“宗地内场地平整”（即净地）的地块，评估时我们不需考虑土地开发成本，但对于“未平整”或“待拆迁”的土地，若采用该方法进行评估时，我们应考虑“土地开发成本”。

土地开发成本因地块的差异其值大小也

不一样，在评估时，我们可以根据当地的土地开发的平均费用（一般采用基准地价报告中的数值），结合估价对象的实际情况，确定该项费用。

建筑成本建安造价、管理费、专业人士费、各种规费、配套成本，上述各项费用中，除建造价外，其他各项由于各地收取的标准不同，费用也不尽一致，具体估价人员应到当地的规划、建设等部门收集相关资料。

3、利润的确定

房地产投资利润率（即回报率）有多少？近年来，越来越多的人会关心这个数字。有些媒体上说房地产业的利润率高达100%，有说50%，有说20%……不管怎么说，房地产业投资利润是客观存在的，那到底是多少才客观，作为评估机构，在具体的工作中我们应采用哪个数据？当然，不同的项目、不同测算方法，都得到不一样的结果。如某项目占地面积180亩，容积率3.0，绿化率36%，建筑密度35%。投资成本主要包括地价、代理费、广告费、设计费、土地造价、相关税费、利息及基础设施投入等约7.4亿元。若房价按2600元/平方米，总售价9.36亿元，则由此算得：

$$\text{利润}=9.36-7.4=1.9 \text{ 亿元}$$

$$\text{利润率}=1.9/7.4=25\%$$

上述利润率是设定房地产开发商已拥有全部的投资成本条件下开发的。但在现实中，我们几乎没有发现有哪个房地产开发商拥有全部的投资资本才开始进行开发建设

的，一般情况下都是分期、滚动开发，即投入土地成本及一期的建设资金后就可以启动楼盘，之后通过预售方式收集二期、三期的建设资金，基本用不到开发商的自有资金，这样大大降低的开发成本和投资风险。从而使用投资利润率提高10%左右，甚至更高。

因此，在确定某个房地产开发项目的利润时，我们应视具体情况分析确定。

二、运用地上已有建筑物计算公式的难点及解决思路

该公式简单易算，从公式看，计算涉及的数据较少（三个），运用方便。但仔细分析，其实该公式在实际运用过程中，存在较大的缺陷：首先是房地产总价的确定，由于已建房地产成新度、装修标准等情况不同，调查收集类似比较实例困难，实际交易价格也不易掌握。其次是房产现值的确定，在该公式中，房产现值包括建筑物建造成本折现、房产投资的利润。房产的建筑成本可参照估价时点的重置价格进行测算，但房产的利润却很难确定。

运用待建（含在建）土地估价计算公式测算时，其利润率是房地产的利润率；运用地上已有建筑物计算公式测算时，房地分开，房、地利润率分别是多少？我们都很难测算，即使分得开，也很难有充分的依据来说明。对于该公式在土地评估中的运用，也是“仁者见仁，智者见智”。一般情况下，若可选择其他的方法测算，笔者建议不用或少用该公式评估。



浅谈出具不实估价报告的形式及其可能产生的法律后果与防范措施

广西华正房地产土地评估咨询有限公司 郁成业

一、真实估价报告的表现形式

1、提供估价报告的主体合法。由具有行业评估资质的机构出具，行业估价师签章或亲笔签字。

2、独立、客观、公正。《城镇土地估价规程》、《房地产估价规程》均有此项规定。“独立”，既要求机构独立又要求估价师独立。机构独立是指要求机构出具的估价报告不受任何个人和组织（包括委托方）的影响；估价师独立是指不但不受任何个人和组织的左右，也不受本机构负责人及其他人员的影响。实际上是否“独立”，相对于“高手”而言是不留有任何物证痕迹的。在司法实践中，司法机关办案人员是通过言词证据来断定的。前年曾发生在江苏虚高评估的一个案例，法官是根据估价师在侦查机关的交待“都是委托方和银行要求我高评的”来认定该估价师是不独立、不公正，且是故意虚高的行为。最终该估价师判刑三年。所谓“客观”是指评估过程所依据的数据及理由是确确实实存在的，不是想象中的，也不是依赖于精神而存在的、不以人的意志为转移的。在评估时所引用到的数据及理由要说明出处，有原件的最好复印后附在报告上加以佐证。所谓“公正”是最难把握的，《博奕圣经》上说：“公正是非自愿与高兴之间的均赢”，最基本把握是要求估价师站稳立场、不左不右、处于中立。在评估过程中应该做到：该回避的要回避的，交易案例是在公平的市场上获得，所使用的系数是公允的。

3、符合规程、程序合法。行业评估必须按行业评估规程进行，在程序上不能违反规程要求。比如“实地勘察”问题，新、旧的《城镇土地估价规程》均要求估价人员应实地勘查待估宗地。这里的“估价人员”不可能是机构的行政人员或助理，一定是签字的估价师（至少是之一）。协会对这个问题已有明确。《房地产估价规范》明确规定：“除房地产税收估价和房地产抵押期间估价中应采用批量估价的项目外，每个估价项目至少有一名注册房地产估价师全程参与实地查勘估价对象”。根据《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》：鉴定结论程序严重违法的，属于缺陷的鉴定结论。如果估价报告用于司法证据就是鉴定结论。如果估价师根本不到现场而弄虚作假地“到现场”了，那当然属于“鉴定程序严重违法”了。

二、出具不实估价报告形式及其可能产生的法律后果

常见的有两大类：一大类是形式要件是伪造、变造或无中生有的纯粹的虚假估价报告，称之为“虚假估价报告”；另一类是由具有合法资质的估价机构出具的，但价格明显不客观或虚畸高或虚畸低的不实估价报告，即表现为内容不符合事实、不真实、或杜撰、编造、虚构事实，或隐瞒了事实真相，该类报告称之为“不实估价报告”。

（一）虚假估价报告的具体表现形式及其可能产生的法律后果：

1、对真实报告进行伪造、变造。不法分子利用估价机构的估价报告文本，采用挖补、粘贴、复印（制）等方式，达到篡改估价报告结论，提供给使用方。其法律后果很可能涉嫌诈骗罪或金融诈骗罪或骗取贷款罪。

2、“克隆”抵押物证件。事实上，不存在抵押物，伪造或者变造房产证、土地使用证。金融机构在审核的过程中均要求到登记机构办理抵押登记，伪造或变造抵押物证件情形一般只能与不动产登记机关工作人员相互勾结才能完成。其法律后果可能涉嫌伪造、变造国家机关文件罪。

3、私刻估价机构公章和估价师印章（或冒充估价师签名）。可能是非估价机构人员实施，也可能是机构人员（如行政人员、助理）实施。其法律后果可能涉嫌伪造公司、企业、事业单位、人民团体印章罪。

（二）不实估价报告的具体表现形式及其可能产生的法律后果：

不实估价报告的形式要件是齐全合法的，由估价机构出具、估价师签章。但严重违反评估技术规程，或者虽不违反评估技术规程，但使用假案例、假数据或编造案例数据，具有很大的专业欺骗性和风险潜伏性。具体表现形式及其法律后果如下：

1、提供虚假证明文件罪。该罪主观上是故意的，且情节严重的。情节严重的概念是看是否达到立案标准即达到立案标准才算情节严重。该罪的立案标准为（具有以下标准之一）：

- (1) 给国家、公众或者其他投资者造成直接经济损失数额在五十万元以上的；
- (2) 违法所得数额在十万元以上的；
- (3) 虚假证明文件虚构数额在一百万元且占实际数额百分之三十以上的；
- (4) 虽未达到上述数额标准，但具有下列情形之一的：
 - ①在提供虚假证明文件过程中索取或者非法接受他人财物的；
 - ②两年内因提供虚假证明文件，受过行政处罚二次以上，又提供虚假证明文件的。
 - ③其他情节严重的情形。

2、出具证明文件重大失实罪。该罪主观上是过失的，具体表现为严重不负责任，出具的估价报告有严重失实，造成严重后果的，但没有索取他人财物或者非法收受他人财物的行为。目前立案标准为（具有以下标准之一）：

(1) 给国家、公众或者其他投资者造成直接经济损失数额在一百万元以上的；
 (2) 其他造成严重后果的情形。该条款属兜底条款，在司法实践中，有下列几种表现形式：

- ①由于出具的估价报告有重大失实，致使尚未达到公司注册资本最低限额的公司成立，公众因受欺骗，产生重大误解，作出错误投资决定而遭受重大经济损失的；
- ②由于出具的估价报告有重大失实，导致公司、企业停产、停业或濒临倒闭的；
- ③由于出具的估价报告不实，致使国有资产严重流失的；
- ④由于工作严重不负责任，多次出具的估价报告有重大失实，造成严重后果的，等等。



三、防范措施

如何防范出具不实估价报告，这既要求估价机构内部自我防范，又要求行业协会及业务主管部门的防范。行业协会要制定或细化技术规程。具体措施：

1、只能设立或尽量选择“株连九族”式的机构。像律师行业一样，只能成立负无限连带责任的合伙律师事务所和个人律师事务所。

2、像建筑设计行业一样，建立“图审”机构对设计机构提供的设计图纸进行“图审”。建议由协会牵头，先在协会秘书处成立“估价报告复审小组”，适当收取服务费。不涉及国有资产的项目自愿委托“复审小组”复审，涉及国有资产（如“招拍挂”出让评估）或重点重大项目必须经“复审小组”复审。条件成熟后，鼓励成立类似“图审”机构的土地评估复审机构或在现机构增加“复审”项目。

3、进一步规范实地勘查制度。估价报告除目前附有估价师实地相片外，下一步要具体要求委托方或报告使用方具体经办人（如使用抵押估价报告的金融机构，如使用“招拍挂”出让报告的当地国土部门）同勘查估价师一起合影，并由委托方或报告使用方签署保证合影的真实性（在保证书上注明地址、职务和联系电话等）。



精准扶贫、慈善暖冬

——记2015年广西土地估价行业慈善公益活动

行业成立至今，广西土地估价行业一直肩负着社会责任感和使命感，以“奉献爱，能帮就帮”的精神，勇于承担社会责任，把为社会发展做贡献视为己任，积极开展社会公益活动。

2008年，广西土地估价行业组织会员单位为汶川地震灾区捐款；2010年，广西土地估价行业在乐业县花萍乡开展“抗旱赈灾”的公益活动；2011年，广西土地估价行业在宁明县寨安乡为那练小学贫困生提供资助、为学校建立图书馆；2013年，广西土地估价行业在玉林市新桥镇长屏村开展“送温暖、献爱心”的公益活动；2014年，广西土地估价行业在巴马瑶族自治县燕洞乡龙威村、岩廷村开展“捐献一份爱、架续一片情”的公益活动。2015年，广西土地估价行业继续慈善公益活动之旅。2015年12月5日早上，广西土地估价行业109名爱心人士不顾严寒，一同前往上林县木山乡开展2015年慈善捐赠活动，为当地的贫困户送去棉被、书包及慰问金。





捐赠活动现场



协会会长邓强讲话

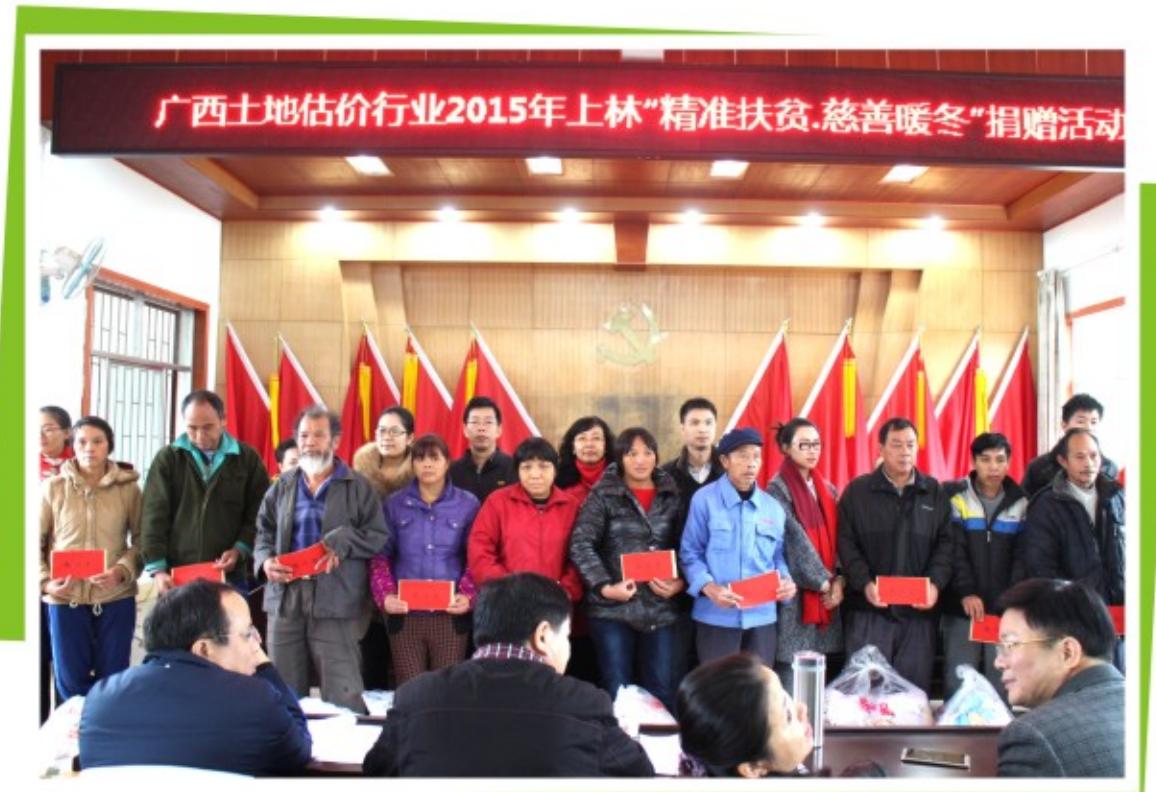


参加捐赠仪式的乡亲





机构代表给困难群众捐赠物品、慰问金



机构代表与受捐困难群众合影



机构代表给困难家庭孩子捐赠书包、慰问金



风雨无阻、热心公益的估价人合影

广西土地估价行业2015年上林 “精准扶贫、慈善暖冬”捐赠活动参与机构名单 (排名不分先后)

广西金土不动产评估咨询有限公司 深圳市国咨土地房地产评估有限公司广西
广西桂科土地评估有限责任公司 南宁分公司
广西信达友邦土地评估有限责任公司 广西广信土地房地产评估有限公司
广西华正房地产土地评估咨询有限公司 博文房地产评估造价集团有限公司广西
广西方略土地评估有限责任公司 分公司
广西品盟土地评估有限公司 广西祥浩土地房地产评估有限公司
广西科正地产评估有限责任公司 广西诚联不动产评估咨询有限公司
广西言鼎土地评估有限公司 广西开元行土地评估有限责任公司
崇左市金鑫地产评估事务所 广西国泰不动产评估有限公司
广西旗开土地评估有限公司 广西华荣轩土地评估有限公司
广西明冠房地产评估有限公司 广西金诚房地产评估咨询有限公司
广西中胜土地评估有限责任公司 广西新世方中不动产评估有限公司
广西众益资产评估土地房地产评估有限公司 贵港市雄海不动产评估有限责任公司
广西永兴土地评估有限公司 广西无双房地产评估有限公司
广西中正土地评估有限责任公司 广西博诚土地评估咨询有限公司
广西华元瑞成土地评估有限公司 广西方兴土地资产评估有限责任公司
广西广证不动产评估有限公司



广西土地估价行业 第三届运动会剪影



■开幕式



■谢瑾瑜副厅长在开幕式上讲话

气排球决赛



气排球冠亚军之争在正德队与规划院队之间进行。两队都是强队，正德队是去年的冠军、规划院队是前年的冠军。在此前的小组赛和淘汰赛中，正德队和规划院队一路过关斩将，最后强强对决，正德队最终夺取含金量最高的气排球比赛项目冠军。

足球比赛



足球比赛是今年新增加的项目，吸引了众多的足球运动爱好者。比赛在南宁、柳州、桂林等地组成的十一支队伍间激烈的展开。

篮球决赛



篮球比赛中，金诚同德鑫佳联队是一只强队，比赛中他们一路战胜规划院队、永兴队等强队，最终在决赛中战胜开元行广信联队并取得冠军。

拔河决赛



拔河比赛也是今年新增的项目，机构参与积极性极高，比赛过程中，拉拉队的加油呐喊声此起彼伏，最终金土队战胜规划院队获得冠军。



羽毛球比赛



乒乓球比赛



闭幕式



■颁奖——终于获奖了！



■篮球获奖队伍——爱拼才会赢！



■羽毛球获奖队伍——荣誉得来不易！



■乒乓球获奖队伍——收获满满！



■拔河获奖队伍——我们是最强的！



■参与奖——参与这次运动会非常开心！

2015年广西土地估价行业运动会参赛单位

(排名不分先后)

广西国土资源规划院
广西金土不动产评估咨询有限公司
广西华威土地评估有限公司
广西方略土地评估有限责任公司
广西铭德土地规划设计有限公司
广西华信土地房地产资产评估有限公司
广西明冠房地产评估有限公司
广西祥浩土地房地产评估有限公司
广西新世方中不动产评估有限公司
广西开元行土地评估有限责任公司
广西正德土地评估有限责任公司
广西华正房地产土地评估咨询有限公司
广西中汇土地评估有限公司
广西鑫正土地评估有限公司
广西旗开土地评估有限公司
柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司
广西公大土地评估有限公司
广西众益资产评估土地房地产评估有限公司
广西万宇房地产评估有限公司
广西南宁天建中扬土地评估有限公司
广西信达友邦土地评估有限责任公司

广西方中土地评估有限公司
广西品盟土地评估有限公司
广西开宗土地评估有限责任公司
广西诚联不动产评估咨询有限公司
广西永兴土地评估有限公司
广西言鼎土地评估有限公司
广西国泰不动产评估有限公司
广西科正地产评估有限责任公司
广西无双房地产评估有限公司
广西桂科土地评估有限责任公司
广西同德土地评估有限公司
广西鑫佳土地评估有限责任公司
广西和信土地评估有限责任公司
广西衡泰不动产评估有限责任公司
广西金诚房地产评估咨询有限公司
广西正华房地产土地评估有限公司
广西广证不动产评估有限公司
深圳市国咨土地房地产评估有限公司
广西南宁分公司
广西广信土地房地产评估有限公司

2015年广西土地估价行业运动会赞助单位

(排名不分先后)

广西公大土地评估有限公司
广西旗开土地评估有限公司
广西方略土地评估有限责任公司
广西华正房地产土地评估咨询有限公司
广西明冠房地产评估有限公司

广西国泰不动产评估有限公司
广西桂科土地评估有限责任公司
广西方中土地评估有限公司南宁分公司
广西信达友邦土地评估有限责任公司
广西正德土地评估有限责任公司

2015年广西土地估价行业运动会荣誉榜

气排球项目前三名

- ★冠军：广西正德土地评估有限责任公司
- ★亚军：广西国土资源规划院
- ★季军：广西公大土地评估有限公司

男子篮球项目前三名

- ★冠军：金诚同德鑫佳联队
- ★亚军：开元行广信联队
- ★季军：广西金土不动产评估咨询有限公司

足球混双项目前三名

- ★冠军：广西中汇土地评估有限公司
- ★亚军：广西品盟土地评估有限公司
- ★季军：广西国泰不动产评估有限公司

羽毛球混双项目前三名

- ★冠军：广西和信土地评估有限责任公司（吴家庆、刘环娇）
- ★亚军：广西正德土地评估有限责任公司（陆立孝、欧馨泽）
- ★季军：广西正华房地产土地评估有限公司（张革、刘勤）



乒乓球混双项目前三名

- ★**冠军**：广西华威土地评估有限公司（梁瑜、李建新）
- ★**亚军**：广西明冠房地产评估有限公司（许晓辉、黄甘霖）
- ★**季军**：柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司（黄文、银彬靖）

拔河项目前三名

- ★**冠军**：广西金土不动产评估咨询有限公司
- ★**亚军**：广西国土资源规划院
- ★**季军**：广西品盟土地评估有限公司

**积极参与 奋勇拼搏**

柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司 银彬靖

为了丰富土地估价行业人员的文体生活，更好地展示出土地估价行业风采，同时增进各会员公司之间的友谊和学习交流，2015年10月24日至11月1日，广西土地估价行业第三届运动会在南宁市星光大道江南体育馆隆重举行。本次比赛项目有足球、气排球、篮球、羽毛球混双、乒乓球混双、拔河6个项目，参赛单位达40家，组成参赛小组达100余支。我们公司也积极响应协会号召，踊跃报名参加了羽毛球混双、乒乓球混双和拔河这三个项目。

积极参与，金鼎响起集结号

“我和你一组，来个羽毛球混双呀！”

“你俩组个乒乓球混双呀，肯定无敌！”

刚收到要开运动会的消息，大家就开始纷纷嚷嚷的报名组队了。

考技术的项目参加不了？没关系，“吨位级”的来个拉拔河也不错。拉拔河人满了？没关系，订运动服、订练习场、做个陪练、跑跑后勤也难得。业务太忙？没关系，晚上大家组队练呗！

一时间，办公室里热情澎湃，让人仿佛触摸到了跳跃的青春音符，注入了新鲜的活力。生命在于运动、在于拼搏，运动也是一种文化，拼搏的文化，团结的文化。

工作时间内，大家兢兢业业做好本职工作。工作时间外，大家仍拧成一股绳，卯足劲投入到项目的练习中、讨论中，不上场的就做好后勤保障、做啦啦队员。重在参与的意义你我共知，大家都希望能充实自己，展现自己，也是为了达到健身强体，从而更好的做好各项日常工作目的。作为行业的一份子，我们重在参与、重在借此机会与同行们交流。

不懈努力，攻坚克难显身手

乒乓球赛场上，比的不仅是赛前准备和技术，更是队友间的配合与临场时的心理素质。

“加油！加油……好球！”金鼎一队的梁姐以一记出其不意的侧下旋发球得分，拉开了乒乓球男女混双小组赛的序幕。通过场下仔细观察，分析各方选手的打球方式及习惯，得出了破解对手的方法。赛场上，与队友相互协作，互补不足而又相得益彰，一分一分在坚守、在进取，最终金鼎一队过关斩将，攻坚克难显身手，获得本次运动会乒乓球赛的季军。金鼎二队在第一场小组赛失利后，队员重新调整状态，虽在第二次小组赛上紧紧咬住比分，但仍无缘下一轮的比赛。不过，在这么短的时间内能够重新调整状态咬住比分已是一种进步，体现了金鼎人贵在坚持、贵在相互鼓励的坚忍不拔和团结协作的精神。

羽毛球赛考验的不仅是队友间的配合及战术，更考验的是选手们的体力。左右快攻、前后吊球，一回合下来，体力容易透支。我方队员采用前后站队的方式，前场由女选手吊球把控，后场由体力状况良好的男选手回球镇守，二者相辅相成。可惜我方队员比赛后段体力不支，再加上巧遇强队对决，我方虽奋起直追，但两场球均未能进入下一轮比赛。比赛结束



时，双方队员愉快的握手称赞：“你们打得真好，向你们学习！”、“你们身手也不错，精彩！”大家微笑着，一个眼神已让友谊遍地开花，一次握手更让温暖沁人心脾。愿友谊共存，大家共同发展。

拔河赛场上，仔细打量比赛者身上的运动服，发现都已被汗水浸透，汗水挥洒中增添了另一种色彩——白色，这是汗水中盐分在衣服上的凝结，也是队员们热情的凝结。各参赛队的统一着装，成为了拔河赛场上最好的一道风景线。架起兵强马壮、势不可当的态势，用脚勾住脚、顶着脚，身子往后倾，双手像只铁钳似的，用力抓住大麻绳。哨声一响，肌肉紧绷、一鼓作气往下沉，“加油！加油！加油！”双方进入僵持状态，拉拉队的欢呼声、跺脚声融成一片，比赛进入高潮，进入了热血沸腾的状态。可无论比赛结果怎么样，人人，踊跃参与！青春，继续奔跑！运动，传递快乐！这场运动会，无疑是对我金鼎人文化理念中“激情、青春、活力、未来”最完美的诠释。

千锤百炼，运动追求见“才”“情”

赛场上，各参赛队表现出了奋勇争先、顽强拼搏的团队精神！赛场上，大家互相尊重，互相学习，发挥各自特长，赛出了风格！运动的韵律随处可见，充分展现了团结和谐的良好风尚和“土地估价人”文明健康的精神风貌！

赛场下，观众们都在奋力地加油、呐喊，通过各种方式支持赛场上的每一支队伍，整个赛场欢呼声、尖叫声此起彼伏，气氛热烈。经过紧张激烈的角逐，完成了为期半个月的赛程。赛场下，大家各收殊荣，更是摩拳擦掌，期待下一次的重逢和竞技。这充分展现了我们的行业风采和“友谊第一比赛第二”的体育精神！

时代需要个人的努力拼搏，更需要团队中大家的良好协作。本次运动会的团体赛赛程，打的是配合，比的是齐心协力，只有经过千锤百炼、凝心聚力、精诚团结、众志成城的团队，具有积极主动性、荣誉责任感的团队、具有向心力和创造力的团队，才具有强大的竞争力！才能“才”“情”兼备！

当闭幕会主持人宣布获奖名单的那一刻，当我们的代表走向领奖台接过奖杯的那一瞬间，大家都是那么的幸福！我们彼此感动，我们欣慰骄傲！



难忘的篮球赛事

广西金诚房地产评估咨询有限公司 丁伟

在协会的精心策划和组织下，一年一度的运动会于2015年10月24号拉开了帷幕。我做为一名篮球爱好者，兼上一届运动会篮球赛卫冕冠军的领队，心中充满期待和惊喜。第一时间我就和伙伴们制订了参赛计划，很快进入了赛前训练状态。

运动会当天上午，我们迎来了第一位对手开宗队，因为比赛是单淘汰制的，只要输一场比赛就淘汰出局，所以赛前我们对该队进行了详细了解，安排防守好的队员控制对方的得分点，在打好防守的前提下，把我们事先策划的进攻战术打出来。因此在我们有针对性的防守下，对方进攻节节失利，从比赛一开始我方就处于优势地位，形成了一边倒的局面。因此赛前的分析和准备、赛时战术的有效执行成了我们第一场比赛获胜的关键。

第二场我们迎战规划院队，领队是我们协会的邓强会长。去年终极决赛上我队险胜夺冠，该队屈居亚军。对于这支优秀的队伍，我们丝毫不敢掉以轻心。为打好这场比赛，比赛的前天下午，我们特意组织队员去场馆进行了适应性训练，还针对于对方的得分队员进行了战术演练。

比赛一开始，邓强会长率先出场，带领队员和我们展开对攻。邓会长在场上积极主动，跑动灵活、统筹全场。上半场双方比分一直交织上升，处于胶着状态。上半场结束时，我队险胜五分。

中场休息时，针对上半场情况，我队做了认真的分析，因为我方队员相对年轻，体力较强，所以下半场我们决定以快打快，以快攻来拉对方体力，使得对方在防守端疲于奔跑，进攻时因体力下降，投篮失误增加来打乱对方节奏。果然如我方所料，下半场对方队员因体力消耗过多，让我方快攻频频得手，比分渐渐被拉开。赛后，邓会长笑容满面，和我们一一握手交流，对我队赞赏有加，并鼓励我们再接再厉。我们队员非常感动，十分钦佩邓会长这种热心体育、虚怀若谷的运动精神。

就这样我队乘胜挺进决赛，终极对手是开元行广信联队，实力勿容置疑。决赛当日，我们针对于对方过去几场比赛的表现，进行了针对性的战术调整。虽然比赛过程中双方比分跟得很紧，但依靠我队队员顽强的作风、良好的心理素质、过硬的技术，我队再一次卫冕成功。

难忘的赛场、难忘的运动会，这是一个让我们在紧张的工作之余放松、锻炼身体和学习交流的最佳平台。一场场比赛传递着友谊第一、比赛第二、精诚合作、力争上游的体育精神，在这个平台，我们收获的远远不止一个奖杯，更多的是协会领导的亲切关怀和热心支持！友好单位之间的精诚合作与团结进取！



《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技术探讨，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。

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。

因刊物版面或内容限制，部分来稿不能刊载于《通讯》上，如无特别注明，将在协会网站上刊发。在网站上刊发的稿件，除不能获得相应稿酬外，其他待遇条件与在《通讯》上刊发的相同。



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 | 47 广西正则地产评估有限责任公司 |
| 2 广西公大土地评估有限公司 | 48 广西华元瑞成土地评估有限公司 |
| 3 广西明冠房地产评估有限公司 | 49 广西远大地产评估有限公司 |
| 4 广西金土不动产评估咨询有限公司 | 50 广西汇业土地评估事务所有限公司 |
| 5 广西万宇房地产评估有限公司 | 51 广西中信和土地评估有限公司 |
| 6 广西方中土地评估有限公司 | 52 广西方兴土地资产评估有限责任公司 |
| 7 广西方略土地评估有限责任公司 | 53 广西国联土地资产评估有限责任公司 |
| 8 广西众益资产评估土地房地产评估有限公司 | 54 广西中天银土地评估有限责任公司 |
| 9 柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司 | 55 广西向阳土地评估有限公司 |
| 10 广西旗开土地评估有限公司 | 56 广西博诚土地评估咨询有限公司 |
| 11 广西国泰不动产评估有限公司 | 57 广西江山土地评估有限公司 |
| 12 广西祥浩土地房地产评估有限公司 | 58 广西南宁新皓天房地产评估有限责任公司 |
| 13 广西科正地产评估有限责任公司 | 59 广西昌顺土地评估有限公司 |
| 14 广西金瑞达土地评估有限公司 | 60 广西鑫佳土地评估有限责任公司 |
| 15 广西华正房地产土地评估咨询有限公司 | 61 广西新世方中不动产评估有限公司 |
| 16 广西正德土地评估有限责任公司 | 62 广西广信土地房地产评估有限公司 |
| 17 广西桂科土地评估有限责任公司 | 63 广西华源房地产土地评估有限公司 |
| 18 广西华荣轩土地评估有限公司 | 64 百色红星土地资产评估事务所 |
| 19 广西中正土地评估有限责任公司 | 65 广西中威华通地产评估有限公司 |
| 20 广西恒正地产评估有限责任公司 | 66 广西品盟土地评估有限公司 |
| 21 广西信德土地评估有限公司 | 67 广西天源土地评估有限公司 |
| 22 桂林诚信地价评估有限责任公司 | 68 广西言鼎土地评估有限公司 |
| 23 广西信达友邦土地评估有限责任公司 | 69 广西正华房地产土地评估有限公司 |
| 24 广西衡泰不动产评估有限责任公司 | 70 广西中胜土地评估有限责任公司 |
| 25 广西合生土地房地产评估有限公司 | 71 广西开宗土地评估有限责任公司 |
| 26 广西无双房地产评估有限公司 | 72 广西浩业土地评估事务所有限公司 |
| 27 广西方圆房地产评估有限责任公司 | 73 广西诚联不动产评估咨询有限公司 |
| 28 广西同德土地评估有限公司 | 74 昭平县益民土地评估事务所 |
| 29 广西和信土地评估有限责任公司 | 75 崇左市金鑫地产评估事务所 |
| 30 广西天华土地评估有限责任公司 | 76 平南县华诚地产评估事务所 |
| 31 广西开诚房地产评估有限公司 | 77 北流市铜州地价评估事务所 |
| 32 广西中汇土地评估有限公司 | 78 桂林长城土地评估事务所 |
| 33 南宁海阔土地评估咨询有限责任公司 | 79 藤县天顿土地评估事务所 |
| 34 广西广证不动产评估有限公司 | 80 桂林中立土地评估事务所 |
| 35 桂林大地不动产评估有限责任公司 | 81 桂林世和土地评估有限公司 |
| 36 广西华审房地产评估咨询有限公司 | 82 广西北斗星房地产土地评估有限公司 |
| 37 广西三赢房地产评估有限公司 | 83 贵港市冠新地产评估事务所 |
| 38 广西华信土地房地产资产评估有限公司 | 84 广西南宁天建中扬土地评估有限公司 |
| 39 广西九信资产土地房地产评估有限公司 | 85 贵港市雄海不动产评估有限责任公司 |
| 40 广西华威土地评估有限公司 | 86 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 |
| 41 广西方正土地评估有限公司 | 南宁分公司 |
| 42 广西致远土地评估有限责任公司 | 87 深圳市国咨土地房地产评估有限公司 |
| 43 广西永兴土地评估有限公司 | 广西南宁分公司 |
| 44 广西金诚房地产评估咨询有限公司 | 88 博文地产评估造价集团有限公司广西分公司 |
| 45 广西立信土地评估有限责任公司 | 89 北京中诚亿房地产土地评估有限责任公司 |
| 46 广西鑫正土地评估有限公司 | 广西分公司 |