

2015年 第一期 (总第25期)

土地估价师通讯

Real Estate Valuer Journal



2015年 第一期 (总第25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

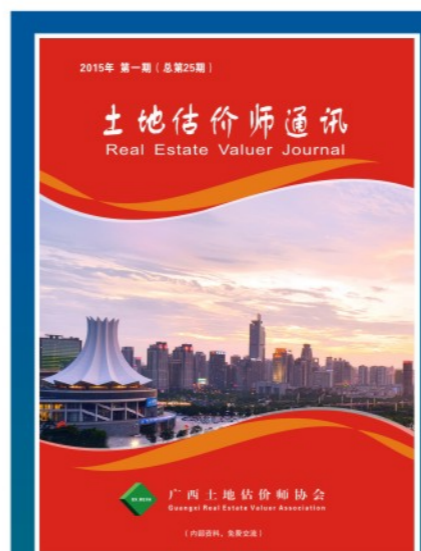
(内部资料, 免费交流)

新春寄语

“慎始而敬终，终以不困”。新的一年，新的期待。在此起彼伏的爆竹声中，我们迎接了喜气洋洋的新春，在此，协会祝愿广大会员在新的一年里保持经济发展新常态，与时俱进，开拓前进，走出一条新常态下土地估价行业发展的新路！

新的一年，对土地估价行业来说，既面临严峻挑战，也面临难得机遇。2014年，全区土地估价报告备案数量为23246份，同比增长6个百分点；估价土地总面积为36379万平方米，同比增长16%；总估价额9387亿元，同比增长26%。2015年是全面深化改革的关键之年，是全面推进法治建设的开局之年，是全面完成“十二五”规划的收官之年。党的十八大和十八届三中、四中全会提出，要坚持把改革放在重中之重位置，坚持问题导向，围绕稳增长、调结构、惠民生、防风险，加快推进改革，激发市场内在动力和活力。要加大产权保护力度，加紧深化投资体制改革，增大简政放权的含金量，尽快放开自然垄断行业的竞争性业务，加快服务业有序开放，加强市场监管。因此，在新常态下，我们唯有创新才能发展，以我们的智慧和热情，在新的一年里，直挂云帆济沧海！

最后，衷心祝愿各级领导及广大会员顺颂春祺！羊年吉祥！



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：邓丽丽 林泽虹
 张海浪 张钧雄

地 址：广西南宁市竹溪大道36号
电 话：0771-5301291

目 录 2015年第一期（总第25期） CONTENTS

行业简报 >>>

- 中估协召开全国行业协会负责人联席会 (01)
- 协会三届十次常务理事会在南宁召开 (03)
- 广西土地估价行业2014年公益活动圆满结束 (04)
- 2014年全国土地估价师考试广西考区再创佳绩 (05)
- 2014年土地估价报告抽查工作结束 (05)
- 广西开展首次土地估价师专业考核工作 (06)

政策文件 >>>

- 广西壮族自治区国土资源厅2014年土地估价机构业绩抽查评议结果公示 (07)
- 广西壮族自治区物价局转发国家发展改革委关于放开部分服务价格的通知 (18)
- 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 (20)



中估协召开全国行业协会负责人联席会

全国土地估价与土地登记代理行业协会负责人联席会于2014年12月27日在北京召开。会议由王军秘书长主持,国土资源部党组成员、副部长、中国土地估价师与土地登记代理人协会(简称中估协)会长胡存智,国土资源部土地利用管理司司长、中估协副会长廖永林,国土资源部地籍管理司司长、不动产管理局局长、中估协副会长王广华,国土资源部不动产登记中心副主任、中估协副会长佟绍伟,首都经济贸易大学不动产研究所所长、中估协副会长洪亚敏,中估协副会长谢戈力、雒爱萍,中估协秘书长王军以及来自全国31个省(自治区、直辖市)和深圳市、杭州市、厦门市土地估价、登记代理行业协会负责人参加了会议。我会会长邓强参加会议。会议主要包括以下两方面内容:

一、领导讲话

胡会长在会上作了重要讲话,他指出,在全面深化改革,转变政府职能的当下,土地估价与土地登记代理行业要主动适应改革新形势,增强中估协提供、承担公共服务的能力,更好地为广大会员服务。当前,要加快土地估价和土地登记代理行业的融合工作,要在借鉴土地估价行业长期的管理实践和经验的基础上,整体设计土地登记代理行业人员及机构管理模式、自律管理与会员服务模式;抓住不动产统一登记制度实施的契机,根据不动产登记要求和特点,尽快建立相应的水平评价类考试制度;进一步深入研究土地估价行业今后的发展方向,探索既符合改革形势又可持续发展的行业发展之路。

在会上,胡会长就“取消”、“联合”、“融合”作了解释和说明。正确理解“取消”,为加强制度创新,减少行政许可和审批事项,国务院分别于2013年7月13日下发《国务院关于取消和下放50项行政审批项目等事项的决定》(国发〔2013〕27号)、2014年7月22日下发《关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》(国发〔2014〕27号)、2014年10月23日下发《关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》(国发〔2014〕50号),前两批取消行政许可81项,第三批取消68项。在上述三批取消中,凡是涉及改革的、不存在的、下放的、调整的、改变的,统一叫“取消”,如土地登记代理人,被列入第二批“取消”的名单,但实际上是取消土地登记代理人的资格考试,转为水平评价类,人力资源社会保障部、国土资源部专门为此下发了《关于做好取消土地登记代理人职业资格后续工作的通知》(人社厅函〔2014〕349号),明确“土地登记代理人资格调整为水平评价类职业资格后,考试组织、考试科目、考试报名条件、免试部分科目条件保持不变”;而土地估价师已于2001年已经开展此项工作,2008年在国土资源部的“三定”方案中明确“将土地评估、矿业评估、矿产资源储量评审机构和人员资质认定职责交给行业协会”,这几年土地估价师考试也交由协会来组织考试。国土资源部将此情况向人社部汇报,人社部承认他们也不了解这些情况,故在第三批取消名单中也将土地估价师列入其中,并就土地估价师今后的走向提出:一是如果希望与房地产联合一并保留行政准入考试,人社部将会支持;二是如果联合走不通,就改为水平考试类,同土地登记代理人。总而言之,“取消”不是取消行业,也不是

行业论坛 >>>

- 估价采样数据及参数取值协调性评价方法探讨 蓝继松(22)
- 2014年下半年抽查评议涉及的土地估价报告存在问题及解析 (30)
- 2014年第二、第三期广西土地估价师继续教育剪影 (43)
- 收益还原法的应用体会 张春妃(49)

行业活动 >>>

- “捐献一份爱,架续一片情” (51)
- 众益评估公司开展“扶贫助学”爱心捐款活动 班秋明(56)
- “捐献一份爱,架续一片情”公益活动记 苏国菲(57)
- 公益路上,我们同行 王维勇(58)
- 会员活动 (59)

估价师视界 >>>

- 春暖花开——花之舞 蔡永恒(60)

征稿启事 >>>

- 广西土地估价师协会会员单位 >>> (63)



取消行业协会（不但不取消，还要加强），也不是取消土地估价师队伍和土地估价师资格。那么，改革之后土地估价师怎么办？一是“联合”，想办法与房地产估价师联合，执行一业两会，两师互认，以《房地产管理法》为依据，仍以行政准入，统一考试。土地利用管理司领导也曾带队到中房协沟通，胡副长也到住建部相关部门协调，但总效果不明显，没有实质性、方向性地去谈。当然，客观上也存在较多的问题，如联合后主管部门是谁？如何进行行业管理？都是客观存在的问题。二是“融合”，即将土地估价师和土地登记代理人两支队伍融合，尽快形成考试制度，创建水平考试类模式，建立会员管理模式、机构管理模式等。最后，胡会长还是提出行业今后的“选择”，一是坚持走融合道路，用土地估价师队伍成立20年来的经验，把土地登记代理人制度建立起来；二是走联合道路，争取得到人社部的支持，由人社部牵头，与住建部沟通。

会上，副会长廖永林就土地估价师资格考试取消后国土资源部、土地利用管理司所做的工作作了通报，并就今后行业管理方向提出了指标和要求；副会长王广华在会上也指出，土地估价师和土地登记代理人是两支队伍，现在是一个行业协会来管理，下一步协会要配合不动产登记局制度相关制度，形成人员、机构的登记办法，同时，要加强两支队伍的融合。此外，王副会长还介绍了不动产登记制度建设的情况。

二、协会工作

（一）总结中估协成立20周年系列活动，并通报相关活动评比结果

会上，中估协副秘书长沈飞对中估协成立二十周年系列活动进行了总结，并通报了系列活动的有关情况。本系列活动开展了评估及专题研讨会等。会上通报了的活动评比结果，具体如下：

1、行业评优活动评比结果：行业评优设7各奖项：杰出贡献奖、行业管理贡献奖、优秀教育奖、领军人物奖、优秀青年土地估价师奖、优秀报告评审专家奖、热心公益奖。杰出贡献奖全国有50人入选，广西1人入选；行业管理贡献奖全国有45人入选，广西2人入选；领军人物奖全国有30人入选，广西2人入选；优秀教育奖全国有30人入选，广西无人员入选；优秀报告评审专家全国有27人入选，广西2人入选；优秀青年土地估价师奖全国有60人入选，广西8人入选；热心公益奖全国有30家机构入选，广西1家机构入选；征文评选活动中，广西有1篇论文获一等奖，1篇获三等奖；1篇文艺作品获一等奖。

2、2014年全国土地估价报告电子化备案情况：土地估价电子化备案优秀机构评选中全国有100家机构入选，其中广西方略、广西明冠、广西开元行、广西金土、南宁海阔、广西金诚、广西旗开、广西科正、广西华正、广西公大、柳州金鼎、南宁新皓天、广西金嘉、广西桂科、广西国泰等15家机构入选。

（二）通报2014年全国土地估价师资格考试考务工作有关情况通报

会上，中估协副秘书长张洁就2014年全国土地估价师资格考试考务工作通报，表扬了上海等15个考区。2014年全国土地估价师资格考试考区组织工作评价结果广西得了90分，排在全国31个考区的第23名。

（三）通报《土地估价报告电子化备案情况》

中估协秘书长助理张亚娟对2014年土地估价报告电子化备案情况进行了通报。对报告备案工作开展情况、告备案工作基本情况、告备案工作存在的问题、会员交流服务平台的建设做了通报。全国土地估价机构的备案情况，报告备案的数量都在稳步增长，广西土地估价报告备案工作不管是备案率还是报告数量都排在全国前列。

（四）通报《中国土地估价师与土地登记代理人协会“西部援助计划”2014年执行情况和2015年工作安排》

中估协副会长洪亚敏对“西部援助计划”2014年执行情况和2015年工作安排进行了通报。2014年广西也被列入援助的对象之一，中估协不仅派专家到现场授课，还在资金上给予了援助。

（五）讨论土地估价、土地登记代理行业发展方向

中估协秘书长分别就土地估价行业发展和土地登记代理行业发展提出思路 and 方向。参会人员从关心行业未来的发展，各抒己见，集思广益，大家对下一步行业改革和发展充满信心。

协会三届十次常务理事会在南宁召开

2015年1月9日下午，我会在南宁召开三届十次常务理事会。会议议题如下：一是审议2014年度协会工作总结及2015年工作要点。会上，各常务理事认真审议了工作报告，认为2014年度协会较好地完成了各项工作计划，年度总结内容全面，2015年工作要点明确；二是审议深圳市国咨土地房地产评估有限公司在广西设立分公司的申请，经会议讨论决定，同意深圳市国咨土地房地产评估有限公司在南宁市设立分支机构的备案申请，秘书处按要求在网站上进行公示，接受社会监督；三是审议行业自律规定解释条款的相关事宜；四是审议机构违反行业自律规定的处罚意见；五是审议资信评级、优秀机构评比计分标准。会议还讨论有关行业收费问题。2015年1月5日，广西物价局下发了《广西壮族自治区物价局转发国家发展改革委关于放开部分服务价格的通知》（桂价费[2015]1号），决定放开部分由国家发展改革委实施政府定价或政府指导价管理的专业服务价格，其中包括土地价格评估收费，今后土地评估收费将实行市场调节价。各常务理事认真讨论了今后行业收费的相关事宜，最终认为在目前还没新的收费依据之前，各机构根据服务的内容和质量，参照原收费标准进行收费，协会也将跟有关行业联合，研究下一步行业收费的问题；同时，适时组织机构开展行业执行成本测算，为机构收费提供依据。

最后，邓会长对会议作了总结，他说，在过去的一年里，协会工作得到自治区国土资源厅领导，特别是业务主管处土地利用管理处领导的关心和大力支持，2015年协会将继续在国土资源厅及中估协的领导下，积极推进各项工作，谋划土地估价师协会和土地登记代理人协会融合的相关事宜，认真做好2015年行业工作会议的筹备工作，促进行业健康有序发展。



广西土地估价行业 2014年公益活动圆满结束

2014年11月30日早上，在广西国土资源厅有关领导的带领下，广西土地估价行业91名爱心人士一同前往巴马县燕洞乡龙威村、岩廷村开展2014年公益活动。

巴马瑶族自治县是世界有名的长寿之乡，但素有“巴山一水一分田”之称，交通条件极不便利，生产条件较差，制约着当地经济的发展，在农村，依然住着许多的贫困人口。巴马县燕洞乡龙威村、岩廷村作为自治区国土资源厅的农村扶贫联系点，几年来为当地修建道路，修筑水利等农业基础设施，努力改善学校设施条件。经过多年的努力，联系点的生产条件、生活条件有了一定的改善，人们的精神面貌也大有改观，但是，那里也还依然住着至今没有脱贫的困难户，他们或是孤寡鳏独的老人，或是疾病缠身的中年人，亦或是家庭困难的孩子。在寒冬即将到来之际，广西土地估价师协会向广大会员发出倡议，呼吁大家发扬“能帮就帮”的精神，短短15天的时间，全区一共有72家会员单位加入到活动中来，占其会员单位总数的83%，其中23家机构派员到现场进行捐赠。本次活动一共收到会员机构捐赠款项239,487.5元，活动中为当村委送去办公急需的复印机，为100个困难家庭赠送棉被等慰问品和慰问金。



机构代表与受捐群众合影



我会会长向受捐群众
捐赠物品和慰问金



2014年全国土地估价师考试广西考区再创佳绩

根据《国土资源部办公厅关于组织2014年全国土地估价师资格考试工作的通知》（国土资厅发〔2014〕4号），2014年全国土地估价师资格考试已于2014年9月13日至14日进行，考试成绩经全国土地估价师资格考试委员会认证，全国3438名考生通过全部科目考试，取得土地估价师资格。2014年广西考区报名人数为1080人，较去年增长约27%；报考总科目数为4042科。根据国土资源部办公厅关于公布录取全国土地估价师资格人员名单（2014年）的通知，广西考区共118名考生通过全科考试，取得土地估价师资格，广西首次突破百人通过大关。按照要求，取得土地估价师资格后，经过两年实践，可申请土地估价师专业考核，通过考核方可注册执业。

2014年土地估价报告抽查工作结束

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2014年9月、2015年1月组织专家对全区土地估价机构上半年及下半年业绩进行抽查评议，涉及机构共85家，共抽查报告89份，抽查涉及机构全覆盖。评议结果由国土资源厅向社会公布。

协会根据报告评议的结果，并结合各机构报告的实际，在2014年第二期、第三期土地估价师继续教育培训中对上半年报告抽查存在的主要问题进行分析；下半年被抽查报告存在问题及解析由协会秘书处进行总结，并在《土地估价师通讯》上发布。



广西开展首次土地估价师专业考核工作

根据《土地估价师实践考核与执业登记办法（修订）》（中估协发〔2014〕2号）和《土地估价师专业实践与专业考核实施细则（试行）》（中估协发〔2014〕3号）的规定，广西考核点于2014年12月8日至22日开展了2014年第一次土地估价师专业考核。经考官评审，共有11名土地估价师通过本次专业考核，考核结束后，考核点及时将考核结果汇报中估协，并在中估协网站进行公示。



■ 考核现场



广西壮族自治区国土资源厅 2014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2014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：2014年全区土地估价机构业绩抽查评议结果表（上半年、下半年）

广西壮族自治区国土资源厅
2015年2月15日



2014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	(桂)方略(2013)(地估)字第2096号	象州县寺村镇花池村民委西热水村169411平方米国有旅游建设用地使用权出让价格评估	赵莉红 陈莲	合格	二级
2	广西万宇房产评估有限公司	(玉林市)广万房地估字D[2014]第017号	玉林市大南路与二环南路交叉口东北侧9030.00m ² 土地使用权转让价格评估	林义 朱明杰	合格	二级
3	百色宝源土地资产评估有限责任公司	百宝估[2014](田东)第010号	田东县2012-074号地块国有建设用地使用权出让评估	潘吕铜 兰林松	合格	二级
4	广西开元行土地评估有限责任公司	开元行一2014(梧)一地一估字第1001号	林路位于梧州市工厂一路山地里西巷37号303房分摊国有建设用地使用权划拨用地补办出让手续价格评估	刘家全 陈媚	合格	二级
5	广西公大土地评估有限公司	桂公大评报地(估)字[2014](南宁)第1027号	扶绥县东门供销社用于作价投资入股的座落于扶绥县东门镇兴大道东6-1号的一宗面积为14636.83平方米国有出让城镇住宅、批发零售(商业)用地的土地使用权的市场价格评估	黎丽琼 武绍会	合格	二级
6	广西明冠房产评估有限公司	(平南县)广明冠[2014](估)字第03009号	招、拍、挂出让土地项目涉及的位于平南县安怀镇德寨村的建设用地使用权出让价格评估	刘植泉 吴国胜	合格	二级
7	南宁海阔土地评估咨询有限公司	海阔(2014)(估)字303号	广西交通运输学校位于西乡塘区大学东路109号450107007004GB00022号宗地的国有建设用地使用权价格评估	高冰 黄克祥	合格	二级
8	广西汇业土地评估事务所有限公司	广汇业地估字[2014]第005号	黄绍智、谢壬香位于贺州市八步建设西路迎宾花园规划别墅区叁(B)类32号356平方米国有出让土地使用权抵押价格评估	苏有宁 韦忠	合格	二级
9	广西正华房产土地评估有限公司	广西正华2014(土估)字第T-WZ14号	梧州市翔兴房地产开发有限公司抵押贷款涉及的位于梧州市长洲镇龙平村三龙大道旁2673.32平方米批发零售、城镇住宅用地国有土地使用权市场价值评估	刘俊 陈自发	合格	二级



10	广西金城房地产评估咨询有限公司	(百色市)阳金(2014)(估)字第B548号	田阳县土地储备中心位于百色市田阳县田州镇三雷村124817.00平方米住宅用地国有土地使用权核定市场价格评估	黄祖毅 李志强	合格	二级
11	广西金土不动产评估咨询有限公司	广西金土(2014)(估)字第01001号	阮子棠位于合浦县廉州镇城东区县农业科学研究所集资建房33号450521100023GB00597号宗地城镇住宅用地划拨补办出让补出让金评估	周忠民 丁汉龙	合格	三级
12	广西九信资产评估有限公司	广西九信(土)字(2014)第1030-3Z号	钟山县飞达置业投资服务有限公司位于钟山县县城钟山东路南侧第010024245号地块中601.1平方米工业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	崇左市金鑫地产评估事务所	(崇左市)金鑫[2014]地(估)字第06001号	德天瀑布游客集散中心建设用地(A地块)位于大新县硕龙镇规划区内面积52423.00平方米其他服务设施用地国有建设用地使用权出让价格评估	陆汉权 韦光辉	合格	三级
14	广西金瑞达土地评估有限公司	桂金瑞达(2014)土(估)字第1-051号	中国华融资产管理股份有限公司广西壮族分区分公司拟进行商业化收购涉及的位于防城港市市中心金花茶大道与江山大道交汇处06-06-12号商务金融用地土地使用权抵押价格评估	张铨 贺小燕	合格	三级
15	广西衡泰不动产评估有限责任公司	桂衡泰[2014]地估字第GGH008号	廖文丽位于桂平市西山镇大起村1队镰田垌351.00m ² 国有居住用地的土地使用权抵押价值评估	黄定珍 谭婵娟	合格	三级
16	桂林大地不动产评估有限责任公司	桂林大地(2014)永估字第011401号	永福县国土资源局核定永福县西河小区地块1宗18014.2平方米设定住宅用地招拍挂出让地价土地使用权出让价格评估	唐燕萍 刘中胜	基本合格	三级
17	河池市浩业土地评估事务所	河池浩业(2014)(估)字第022号	河池市南环路旁,香炉村西面河池市国土资源局交通设施用地(加油站用地)挂牌出让价格评估	陈青松 卢子能	基本合格	三级
18	广西永兴土地评估有限公司	桂永兴[2014]土估字第004号	广西贵港市锦达房地产开发有限公司位于贵港市建设路西延段与达开路交汇处西南面(贵国用(2011)第0466号,使用权面积24709.20平方米)住宅用地抵押价格评估	李忠 黄云广	基本合格	三级



19	北流市铜州地价评估事务所	北铜地评(2014)(估)字第005号	北流市G[2013]31号地块(原第二瓷厂用地)5769.9平方米住宅、商业国有建设用地使用权出让价格评估	陈惠蒙 蒙川	基本合格	三级
20	广西江山土地评估有限公司	广江山地估(平)字[2013]第003号	位于平南平南镇平安路龙祥区地段56046.32m ² 住宅用地确定“招、拍、挂”出让底价涉及的土地使用权价格评估	莫智飞 梁光英	基本合格	三级
21	桂林中立土地评估事务所	(荔浦县)中立地(估)字[2014]第D001号	莫导焯位于荔浦县荔城镇城北街荔桂路边216.00平方米住宅用地抵押涉及的土地使用权价格评估	李芳 胡寅	基本合格	三级
22	广西广证不动产评估有限公司	(浔)广证(2014)(估)字第0506号	桂平市国土资源局出让手续涉及桂平市兴桂路与糖厂路交汇的东南角建材市场26586.05平方米商服用地、城镇住宅用地国有出让土地使用权市场价格评估	柳昊 钟家帆	基本合格	四级
23	广西金嘉土地评估有限责任公司	柳金嘉(2014)估字第20173号	灵川县金海房地产开发有限公司位于灵川县灵南一街与灵南路交叉口东北角7934.29平方米住宅、商业用地国有出让土地使用权抵押价值评估	龚洁 黄利静	基本合格	四级
24	广西方兴土地资产评估有限公司	广西方兴(2014)(估)字第06013B号	靖西县人民政府拟挂牌出让土地使用权涉及位于靖西县城西片区国际绣球城一期项目用地(总面积为80981.2平方米)土地使用权价格评估	廖丹 农雪梅	基本合格	四级
25	广西三赢房地产评估有限公司	(桂)三赢(2014)(估)字第1402022T号	横县校椅镇东圩开发小区地号21-18-1688土地面积82.5平方米城镇单一住宅用地使用权价格评估	兰兴渝 张晋宏	基本合格	四级
26	广西方正土地评估有限公司	(桂)方正[2014](估)字第003号	广西藤县永顺化工有限公司拟用于抵押贷款的位于藤县藤州镇建设路1000平方米的商业、住宅用地土地使用权抵押价值评估	谢芳菲 韦广宇	基本合格	四级
27	广西向阳土地评估有限公司	向阳估字TD201404050E号	拟进行挂牌出让涉及的位于防城港市防城区河西新区的一宗53250.00平方米(折合79.875亩)设定为批发零售(10%)、城镇住宅(90%)用地出让地价评估	姚桂芬 邓新荣	基本合格	四级
28	广西立信土地评估有限公司	(贺州)广西立信土估字[2014]第041号	广西钟山绿城农业开发有限公司委托钟山大东房地产业投资有限公司位于贺州市钟山县县城龟石北路西侧5568.7m ² 商业用地抵押涉及的土地使用权价格评估	苗玲 黄凯	基本合格	四级

29	广西华威土地评估有限公司	广西华威【2014】(估)字第2号	钟林华、廖廷泽因办理产权过户登记手续而涉及的位于防城港市港口区公车新城6,007.341M ² 住宅用地使用权价格评估	李广梅 陈宏斌	基本合格	四级
30	广西中天银土地评估有限责任公司	桂中天银地估字[2014]第050号	河池市鑫茂石油公司因了解市场价值涉及的位于河池市金城江镇乾宵路地号为02-02-32-0164-1的总面积为1107.23平方米的国有土地使用权及地上建筑物价格评估	刘永勤 陈博文	基本合格	四级
31	广西华荣轩土地评估有限公司	(桂)华荣轩[2014](岑)估字第1018号	广西梧州建建房地产开发有限公司拟抵押贷款的位于梧州市苍梧县龙圩镇龙城西路1号(宗地号:450421100004GB00489)的国有出让商住综合用地土地使用权价格评估	义秀艳 钟翠荣	基本合格	四级
32	百色红星土地资产评估事务所	百星评土[2014]技(西林)07号	颜孔邕拟抵押贷款的位于西林县八达镇中街050号面积为112.83M ² 的住宅用地国有土地使用权抵押价值评估	卢权夫 梁家乾	基本合格	四级
33	广西博诚土地评估咨询有限公司	(桂)博诚[2014](南)(估)字第008号	防城港市港口区东兴大道西侧的城镇混合住宅用地土地抵押评估报告	陈亦冰 黄晓薇	基本合格	四级
34	广西中威华通地产评估有限公司	中威华通地估字[2014]第003号	防城港市东岳房地产开发有限公司位于防城港市沙潭江中心区的一宗52,241.40平方米住宅用地国有土地使用权市场价格评估	尤晓 陈斌斌	基本合格	四级
35	昭平县益民土地评估事务所	昭益土估字[2014]第018号	广西昭平县浙桂宁兴置业有限公司位于昭平县城综合市场(17号楼)宗地的国有土地使用权价格评估	李春燕 龚九魁	基本合格	四级
36	广西元大土地评估有限公司	广西元大(2014)BS(地估)字第04003号	黄锦明拟抵押贷款涉及位于百色市右江区城东路那马新村宗地451002002003GB00458号土地面积75.00平方米的城镇住宅用地出让土地使用权价格评估	李钧 曾达贤	基本合格	四级
37	广西桂科土地评估有限责任公司	广西桂科土估[2014]字第012号	蓝建国申请用地规划条件变更所涉及的位于河池市城东一路92号7026.00平方米商业、住宅用地国有建设用地使用权市场价格评估	李胜 廖恒	基本合格	四级
38	广西健业土地评估有限公司	桂健业地估字(2014)第002号	梧州市西江养殖场塘源路10号1,315.05平方米仓储用地划拨国有土地使用权市场价格	黎畅 冯金新	基本合格	四级



39	广西中信和土地评估有限公司	桂中信和(2014)(估)字第004号	柳州市龙城化工总厂拟用于改制的位于柳州市燎原路38号银荔苑(地号:030019235号)1525.0平方米住宅用地国有土地使用权价值评估	石青梅 林耀弘	基本合格	四级
40	广西国联土地资产评估有限责任公司	国联桂[2014](估)字第040720号	叶培珍拟抵押贷款涉及位于荔浦县荔城镇建新街尚书巷52.91平方米住宅用地国有土地使用权价格评估	许宁 胡向民	基本合格	四级
41	防城港市昌顺土地评估事务所	防港昌顺(防)地估字[2014]031号	防城镇政府工业企业办公室位于防城区防城镇防北路的国有划拨土地使用权办理出让手续续价格评估	陈树南 包昌文	不合格	五级
42	广西远大地产评估有限公司	远大土地(2014)估字0123-2A号	桂林市土地储备交易管理中心核定位于桂林市象山区凯风路西侧,规划茶店西路以南3-3、3-5、4-2、4-4地块城镇住宅、批发零售用地的土地使用权招、拍、卖、挂牌出让价格评估	潘冬梅 莫艳	不合格	五级
43	贵港市天正土地评估有限公司	贵港天正(2014)(估)字第02005号	广西天利和房地产开发有限公司位于大安镇贺岗开发区的1宗面积11804.06平方米的国有建设用地土地使用权市场价值评估	张松林 何芳卿	不合格	五级
44	广西正德土地评估有限责任公司	正德土估[2014]0301号	广西—东盟经济技术开发区(南宁华侨投资区)土地储备中心委托评估位于广西武鸣里建2宗国有土地使用权价格评估	罗华涛 秦秀连	不合格	五级

备注:有关土地估价报告评估结果、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。

2014年度下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
1	广西祥浩土地房地产评估有限公司	桂祥土评(2014)(估)第18号	百色市百东新区BD-03-81地块国有土地使用权出让价格评估	黄成利 叶琼芬	合格	二级
2	桂林诚信地价评估有限责任公司	桂诚土估(2014)字第B097号	范艺馨因改变土地用途补缴出让金项目涉及的位于荔浦县青山镇永华村龙斗桥191号641.65平方米国有出让土地使用权正常市场价格评估	罗英琴 何天俊	合格	二级
3	广西中胜土地评估有限责任公司	广西中胜地价2014[估]藤字11044号	龙启标拟抵押位于藤县金鸡镇金鸡大道开发区96号(金鸡镇金鸡大道8号)94.5平方米住宅用地出让国有土地使用权价格评估	吴享嵩 骆利丽	合格	二级
4	广西众益资产评估土地房地产评估有限公司	(河池市)桂众土评[2014](估)字第045号	河池市城西大道东南侧一宗3,335平方米国有拟出让土地使用权价格评估(河池市)	姚先科 唐彦	合格	二级
5	广西信德房地产评估咨询有限公司	广西信德地估字[2014]D011号	广西泽润兴能源投资有限公司办理土地使用权出资作价入股涉及李景斌位于防城港市港口区企沙镇凤凰路东侧防港国用(2013)第A-021号《国有土地使用权证》项下的8209.543平方米(折合12.314亩)土地使用权价格评估	钟德辉 李宽隼	合格	二级
6	广西同德土地评估有限公司	桂同德(2014)土(估)字第201406030号	许曲煌位于岑溪市岑岑高速公路引路旁职教中心底处000040981号宗地19528.50平方米国有土地使用权抵押价格评估	赵一玲 蔡熙新	合格	二级
7	广西开诚房地产评估有限公司	广西开诚[2014](地)估字第1409K16号	韦肖珍委托评估陆永立所拥有的座落于都安瑶族自治县安阳镇新兴街一宗总面积为140.00平方米(地号:015600002)国有划拨城镇住宅用地建设用地的使用权出让价格评估	赖月红 李震宇	合格	二级
8	广西中正土地评估有限责任公司	中正评浦出让字[2014]039号	位于浦北县城蕉东路东向(小江镇中心幼儿园西向)地块4166.03平方米的国有建设用地使用权出让市场价格评估	石洪 高德钦	合格	二级

9	藤县天顿土地评估事务所	(藤县)天顿(2014)(估)字第286号	黄建军拟转让位于藤县藤州镇东河区四期之九(金川二街88号)的010702211号宗地的83.82m ² 国有出让城镇住宅建设用地使用权公开市场价格评估	何美均 苏官南	合格	二级
10	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	鹏信土估字[2014]第GX003号	关于来宾市金秀县桐木镇长岭住宅小区一宗96.00平方米城镇住宅用地土地使用权出让价格评估	聂竹青 凤玉莲	合格	二级
11	广西华信土地房地产资产评估有限公司	华信土地估字[2014]0709号	凤山县理发店拟补交土地出让金涉及及其位于凤山县凤城镇双泉路1宗面积为109.50平方米商住用途国有出让土地使用权市场价格评估	韦广志 莫定欢	合格	二级
12	柳州市金鼎不动产评估咨询有限公司	金鼎地评[2014]估字184号	融水苗族自治县国土资源局核实位于融水县融水镇朝阳西路公园巷(商贸城)4379.43平方米国有建设用地商业、城镇住宅用途出让土地使用权价值的评估	李丽娟 李响	合格	二级
13	广西言鼎土地评估有限公司	(桂)言鼎(2014)(地估)字第YZ005号	宜州市庆远镇城南中山大道石花苑9栋7、8号(地号:(20)-)城镇住宅用地国有出让土地使用权价格评估	庞罗 凯	合格	二级
14	广西中汇土地评估有限公司	中汇桂估[2014]字第Y02082号	资源县土地储备交易中心拟办理挂牌出让手续涉及位于桂林市资源县城北新区过境公路检察院用地东北面(2014-2号地块)面积为2874.10平方米商业、住宅用地土地使用权出让价格评估	徐彤 宗白白	合格	三级
15	广西旗开土地评估有限公司	桂旗开[2012]北地估字第069号	北海市国土资源局拟出让的位于冠头岭以东、海景大道以南125163.31平方米旅游服务设施、零售商业用地土地使用权市场价格评估	武晓光 雷永远	合格	三级
16	广西方中土地评估有限公司	(玉林市)广方地(估)字[2014]第NN028号	玉林市金玉路与百利街交叉口东北侧总用地面积为30695.89平方米(其中规划用地红线面积为24340.38平方米)土地使用权出让价格评估	肖孟春 檀雪芬	合格	三级
17	广西正德土地评估有限责任公司	正德土估[2014]1201号	梧州市联溢化工有限公司位于梧州市塘源路75号,国有土地使用权证号为梧国用(2010)第002048号,土地面积为112793.82平方米的工业用地抵押价格评估	罗华涛 徐雪萍	合格	三级

18	广西南宁新皓天房地产评估有限公司	新皓天(2014)(估)字第1021号	广西建工集团第一建筑工程有限公司位于南宁市江南区五一路450105002001GB000059宗地3472.33平方米城镇住宅用地国有土地使用权出让价格评估	梁琼芬 韦雪玉	合格	三级
19	广西合生土地房地产评估有限公司	(贵港市)合生[2014]地(估)字第0403号	贵港市江北大道解放路交汇处东北侧实际使用面积为6433.484平方米(合9.65亩)商业、住宅用地土地使用权出让价格评估	许云敏 包文远	合格	三级
20	广西和信土地评估有限责任公司	和信估字[2014]第A107号	位于灵山县陆屋镇一级公路路口路边加油站的3561.06平方米批发零售用途(加油站项目用地)土地使用权公开出让价格评估	梁京 陈焱广	合格	三级
21	广西开宗土地评估有限责任公司	广西开宗土估字[2014]第028号	广西桂平凤凰矿业开发有限公司位于桂平市西山镇新岗村地号为450881182066GB00028号使用权面积为7896.19平方米出让国有建设商业、住宅用地使用权抵押价格评估土地估价报告	梁宗华 滕玲红	合格	三级
22	广西致远土地评估有限责任公司	(桂)致远(2014)(土估)字第0703号	百色市国土资源局拟于近期组织以挂牌方式公开出让涉及的位于百色市工业D-01-4地块34064.66平方米工业用地的国有建设用地使用权出让价格评估	唐晓波 赵文强	基本合格	三级
23	广西信达友邦土地评估有限责任公司	(桂)信达友邦(2014)(估)字第Y08002号	陈英拟了解市场价值涉及的座落于玉林市海达开发区四区7号使用权面积255.2m ² 住宅用地国有出让土地使用权市场价格评估	卢克铭 任丽华	基本合格	三级
24	广西广信土地房地产评估有限公司	广信(2014)GP(地估)字第015号	桂平市富地投资有限公司位于桂平市罗秀镇罗秀村450881106201GB01906地号8499.02平方米城镇住宅用地国有建设用地使用权抵押价格评估	温守翔 罗宏锋	基本合格	三级
25	广西华元瑞成土地评估有限公司(原广西大华地产评估有限公司)	(百)大华(2014)(估)字第140805-1号	百色市土地储备中心公开招拍、挂牌出让百色市龙景区龙腾路北侧(百色市龙景区LJ01-24-03地块)19132.21平方米住宅、商服用地土地使用权出让价格评估	衣红绫 王颖芝	基本合格	三级
26	岑溪市宏宇地价评估事务所	(岑溪)宏宇(地估)(2014)字第022号	位于岑溪市包茂高速公路引线的岑溪市盛和投资置业有限公司土地使用权(工业用地)出让价格评估	覃宏强 谭虹	基本合格	三级
27	广西方圆房地产评估有限公司	方圆土估[2014]字第J002号	合浦县廉阳大道东侧44808.11平方米土地使用权价格评估	戚锦镇 林健	基本合格	四级

28	广西远大地产评估有限公司	远大土地(2014)平估字第0912-1A号	陆水生办理抵押贷款涉及的位于平乐县平乐镇新兴街45-1号城镇住宅用地的土地使用权出让价格评估	四级	基本合格	蒙俊名 潘冬梅
29	广西国泰地产评估有限公司	(桂)国泰[2014](估)字第L0133C号	柳州市广雅路14号第050603005124号土地84平方米办公用地土地使用权协议出让地价评估	四级	基本合格	王石 全裕胜
30	广西华审房地产评估咨询有限公司	桂华审2014[土估]字第1号	广西金源置业集团有限公司拟抵押一宗位于南宁市兴宁区秀厢大道199号33, 419.90平方米城镇住宅、批发零售出让用地土地使用权抵押价值评估	四级	基本合格	陈泽智 李聪慧
31	广西恒正地产评估有限责任公司	广西恒正2014(估)字第308号	合浦县国土资源局拟办理用地规划条件变更手续所涉及的广西北海市泰房地产有限公司所属的位于廉州镇延安北路延长线东侧19754平方米商业用地和居住用地国有土地使用权市场价格评估	四级	基本合格	邱启伦 刚赵
32	广西鑫正土地评估有限公司	广西鑫正[2014]地估字第140188号	梧州市东泰国有资产经营有限公司位于梧州市红岭路玫瑰里3号拟抵押贷款的批发零售用地、城镇住宅用地土地使用权市场价格评估	四级	基本合格	石洪祥 江现东
33	桂林长城土地评估事务所	长城灵土估字第[2014]TI2001号	范发兴位于桂林八里街开发区“农副产品批发市场”使用权总面积为257.50平方米商业用地抵押涉及的土地抵押价格评估	四级	基本合格	赵玉琴 秦勇之
34	广西品盟土地评估有限公司	广西品盟(2014)CW(地估)字第090001号	陈德勇、陈德松位于梧州市苍梧县龙圩镇西南大道339号的1000.00平方米城镇住宅、批发零售用地国有土地抵押价格评估	四级	基本合格	张大永 李燕
35	防城港市昌顺土地评估事务所	防港昌顺(防)地[技]估字[2014]108号	防城港雅美房地产开发有限公司位于防城港市沙潭江中心区的国有出让土地使用权转让价格评估	四级	基本合格	陈广 包昌文
36	平南县城华诚地产评估事务所	平南华诚土评估字(2014)第11116号	梁伟位于平南县城大新镇环东路边面积8666.80平方米住宅用地国有土地使用权抵押价格评估	四级	基本合格	陆勇周 覃常
37	广西新世方中不动产评估有限公司	广西新世方中(2014)武估字第141011-1号	武鸣县富鸣城市投资发展有限责任公司位于武鸣县经五路与纬一路交叉口东南面43479.99平方米国有出让城镇住宅、批发零售用地容积率调整补缴土地出让金价格评估	四级	基本合格	赵岳飞 廖巧云

38	广西天源土地评估有限公司	桂天源(2014)地估字第043号	崇左市土地储备中心拟抵押贷款所涉及的位于崇左市友谊大道北段344546.8m ² 的居住用地兼商业用地国有土地使用权抵押价值评估	四级	基本合格	莫泽伟 吴兵锋
39	广西科正地产评估有限责任公司	广西科正(2014)土估字第30710号	周仁军拟办理土地使用权出让手续涉及合浦县廉州镇廉桂路9号(原车路塘二队65号)72.00平方米城镇住宅用地国有土地使用权市场价格评估	四级	基本合格	谭永国 李德忠
40	广西天华土地评估有限责任公司	广西天华(2014)土估字第0901号	柳州市柳东新区宝骏大道与双仁路交叉口西北角L-14-24地块98580.29平方米工业用途国有建设用地使用权挂牌出让价值评估	四级	基本合格	彭洁 何洁玲
41	广西无双房地产评估有限公司	广西无双(2014)(估)字第01号	崇左市中级人民法院拟审理案件涉及的位于凭祥市南大路418号的宝鼎名邸项目(01-35-26-2、01-35-26-3、01-35-26-4号宗地)商住混合用地的土地使用权市场价格价值评估	五级	不合格	罗英华 罗玲
42	贵港市天正土地评估有限公司	贵港天正(2014)(估)字第01145号	胡韶强、张诗敏委托评估的位于平南县乌江街224-2号的1宗面积26.9平方米的国有建设用地使用权市场价格评估	五级	不合格	何芳卿 张松林
43	广西华正房地产土地评估咨询有限公司	广西华正(2014)BL(估)字第2014092011号	兴业县石南房地产开发有限公司位于兴业县石南镇玉贵公路南侧450924100013GB02541号宗地商业住宅用地国有建设用地使用权市场价格评估	五级	不合格	周俊杰 王惠
44	广西正则地产评估有限责任公司	广正地[2014]估字第01号	象州县寺村镇花池村民委西热水村1056.68平方米商住用地市场价格评估报告	五级	不合格	张红 龙柳德
45	桂林世和土地评估有限公司	(桂)世和[2014](估)字第0901C号	刘惠珍位于桂林市叠彩区叠彩路12号分摊12.46平方米住宅用地土地使用权出让、转让过户价格评估	五级	不合格	夏华英 黎亮

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。

广西壮族自治区物价局文件

桂价费[2015]1号

广西壮族自治区物价局转发国家发展改革委 关于放开部分服务价格的通知

自治区公安厅、自治区国土资源厅、自治区住房和城乡建设厅、自治区外事办公室、南宁海关、中国国际贸易促进委员会广西分会，各市物价局：

现将《国家发展改革委关于放开部分服务价格的通知》（发改价格[2014]2732号）转发你们，请遵照执行。

广西壮族自治区物价局
2015年1月5日



国家发展改革委关于放开部分服务价格的通知

发改价格[2014]2732号

外交部、公安部、国土资源部、住房城乡建设部、海关总署、中国国际贸易促进委员会，各省、自治区、直辖市发展改革委、物价局：

为贯彻落实党的十八届三中全会精神，根据国务院常务会议部署，决定放开部分由我委实施政府定价或政府指导价管理的专业服务价格。现就有关事项通知如下：

一、放开以下7项专业服务价格

（一）代办外国领事认证、签证。外交部机关及驻外机构服务中心、外交部授权的单位收取的代办外国领事认证费、代办外国领事认证加急费、代办外国签证费、代办外国签证加急费和代填外国签证申请表费。其中，外交部授权自办签证的单位代办因公出国签证、领事认证，其收费按行政事业性收费管理的，仍执行现行有关规定。

（二）证件密钥服务。公安部户政管理研究中心（原居民身份证密钥管理中心）收取的密钥加载费；公安部出入境证件核心技术中心收取的出入境证件密钥技术服务费。

（三）海关统计资料及数据开发。海关总署所属的具有法人资格的海关系统事业单位（包括其所属的服务性经济实体或统计学会）收取的海关统计资料及数据开发费。

（四）商标注册等认证。中国国际贸易促进委员会收取的商标注册、对外经济贸易文件、单证认证费，不可抗力证明书费。

（五）涉外（台）经济贸易争议调解。中国国际贸易促进委员会收取的涉外（台）经济贸易争议调解费。

（六）土地价格评估。土地价格评估机构为委托人提供土地价格评估服务收取的费

用。

（七）房地产价格评估。房地产价格评估机构为委托人提供房地产价格评估服务收取的费用。

二、上述7项专业服务价格实行市场调节价后，各相关专业服务单位应遵守《价格法》等法律法规要求，合法经营，为委托人等提供质量合格、价格合理的服务；要严格落实明码标价制度，在经营场所醒目位置公示价目表和投诉举报电话等信息；不得利用优势地位，强制服务、强制收费，或只收费不服务、少服务多收费；不得在标价之外收取任何未予标明的费用。

三、各有关行业主管部门要按照本通知要求，加强对本行业相关经营主体收费行为监管。要建立健全服务标准规范，完善行业准入和退出机制，为市场主体创造公开、公平的市场环境，引导行业健康发展。要严格遵守《反垄断法》等法律法规，不得以任何理由限制服务、指定服务，或截留定价权。

四、各级价格主管部门要按照本通知要求，抓紧清理废止本地区制定出台的相关服务价格文件，依法修订地方定价目录，做好政策宣传解释工作。要加强对相关专业服务市场价格行为监管，依法查处串通涨价、价格欺诈等违规行为，维护正常的市场价格秩序，保障市场主体合法权益。

五、上述规定自2015年1月1日起执行。此前与本通知不符的有关规定，同时废止。

国家发展改革委
2014年12月1日

中国土地估价师协会文件

中估协发〔2012〕27号

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

各省（区、市）土地估价行业协会：

为明确土地估价报告评审标准，规范土地估价执业行为，中国土地估价师协会（以下简称中估协）根据季度报告评审及重大项目土地估价报告评审中评审专家反映较多的问题，整理形成《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（一）》。

中估协将定期总结归纳报告评审中的重点、难点问题，作为中估协技术审裁委员会的定期发布文本，并实时更新修订，逐步形成技术指南，以促进中估协及各地方协会的土地估价报告评审工作。

联系人：曹勇张延丽

电话：010-62134035 66561590

附件：关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（一）

二〇一二年六月十八日



附件：

关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见

在近期的土地估价报告抽审中，评审专家对基准地价超期使用和容积率设定较为混乱等问题反映较多。为明确土地估价报告评审标准，规范土地估价执业行为，经技术审裁委员会集体研究，形成以下处理意见，供评审专家参考使用。

一、关于基准地价超期使用问题

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。

二、关于估价报告中的书写错误问题

土地估价报告中书写错误、严重笔误（如公式打印错误、年期前后不一致等）等问题严重影响了土地估价结果的可信度和估价行业的社会声誉，为从根本上杜绝类似现象，初审、主审专家对此类错误应予以充分

关注，并在报告评审表的存在问题一栏中详细注明错误出处（页码、段落、问题）。若此类错误累计达到或超过三处，即在报告整体修正系数取值中，予以降0.5等处理；若累计达到或超过五处，则予以降1等处理；若此类疏误导致估价结果出现显著偏差的，则不受前述累计项数的限制，评审专家可视影响程度轻重作相应处理。上述情况均要在“估价报告问题概括及特殊说明”一栏中进行列示。

三、关于估价报告与行业规范不符的问题

1. 《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》）是土地估价报告评审工作的主要依据。当委托方的委托事项与《规程》不一致时（行业特殊规定除外），土地估价师应首先遵循《规程》的相关规定，评审工作亦应以《规程》为标准，着重检查土地估价师是否尽职履行；对于未按《规程》要求，在估价报告中应说明而未予说明的事项，严格依据评审标准执行，原则上不再要求估价机构补充提供解释性材料。

2. 当各级管理部门的有关技术规定不一致时，应遵循“下位规定服从上位规定”的原则进行判定。

3. 土地估价报告在土地管理部门的备案结论不能作为报告评审时的技术审查依据。

四、基于抵押目的的权益披露问题

对基于抵押目的的土地估价报告，评审时应特别关注对土地权利状况的说明是否完整、属实；是否存在应披露而未披露的事项；作为附件的土地使用证复印件是否完整、清晰等。

估价采样数据及参数取值协调性 评价方法探讨

◆ 蓝继松¹ 刘陶琨¹ 农锦丽¹ 韦斯严¹ 杨灵¹
(1.广西方略土地评估有限责任公司 广西南宁 530022)

摘要: 根据当前估价作业质量审核的工作需求,针对估价采样数据和参数取值协调性评价问题,提出了将定量辅助评价方法引入审核环节的思路及工作流程,并在此基础上,结合来源于估价实务的模拟数据,通过实验性分析,对该思路实际操作过程及应用等进行了分析说明。

关键词: 采样数据; 参数取值; 协调性; 评价方法

Discussion on the method of coordination evaluation of real estate appraisal sampled data and parameters

LAN Ji-song¹, LIU Tao-kun¹, NONG Jin-li¹, WEI Si-yan¹, YANG Ling¹
(Guangxi Fanglue real estate appraisal Co., Ltd., Nanning 530022, Guangxi, China)

Abstract: According to the demand of current real estate appraisal result quality auditing, aiming at the problem of sampled data and parameters coordination evaluation, this paper puts forward an idea about quantitative aided evaluation method and work flow in the period of real estate appraisal work auditing. Hereby, based on the simulated data originated from real estate appraisal practice, the paper also provides explanation on how to use this new method in practical operation by experimental analysis.

Key word: Sampled data; parameters; coordination; evaluation method

收稿日期: 2013-12-31

修稿日期: 2014-11-08

基金项目:

第一作者: 蓝继松(1968.9), 男, 广西宜州, 高级经济师(总估价师)。不动产估价及经营管理。电子邮箱alanljs@vip.sina.com

在估价作业过程中,我们会经常遇到这样一类情况:

在某个工作区域范围内,已经完成了多宗情况相类似的估价业务,即:估价用途相同、估价对象区位和个别使用条件相近、基准日相距不远、估价目的相同的同类型业务。随着时间的推移,随着在此区域内承接的同类型业务逐步增多,经过完整的工作流程,积累起越来越多的原始市场采样数据、估价作业过程数据和结论数据。在这种情况下,出于对价格水平进行对比平衡的常规要求,估价人员或负责质量审核的人员一般都会将新近完成的项目情况与已完成的项目进行比较,对即将定稿提交的新项目在数据协调程度上做出评价,随后给出通过或返回修改的审核结论。但是,由于历史信息量已积累到一定规模,单纯依赖“三审”或者“总审”的个别角色,通过查阅存档报告和相关资料并逐一进行比较分析的方式在实际工作当中的执行难度越来越大,因为采样数据和参数取值协调性检验不到位而造成的质量问题逐渐增多。

这类情况的出现,给我们提出了一个需要深入思考的估价质量管理问题,即:为了在最大限度上减少并杜绝差错,如何对现有的工作方法加以改进,以提高价格平衡过程中对采样数据和参数取值协调性评价的效率。

2工作思路与方法

2.1工作思路

按习惯性思维,如果是关系到数据检查和协调性统筹方面的工作,一般可以通过加派人手的方式进行覆盖式人工检查。然而,由于信息量较大,在发现问题的过程中,必然会涉及到数量所占比例较大、数据参数协调性好且质量良好的项目报告,全覆盖或不加筛选、不区分主次轻重的机械检核必定会降低工作效率,也不易发现并区分估价作业过程中的一般性粗差和颠覆性差错;同时,在检核过程中,主观判断上可能存在的偏差也会使工作效果大打折扣,这些都是常规处理方式存在的明显不足。对此,我们提出实验性改进思路如图1所示。

上述设计思路的几个要点包括:

(1) **历史数据基础。**即有效的数据参数检查需要建立在数据积累基础上,小至一个excel数据库,大到专业的数据库平台都是必不可少的。数据基础的内容,主要是同一个区域内(根据估价机构内部管理要求具体划分,可以是一个城市、一个城区甚至商品房楼盘),在经过多个类似或相关估价业务后积累的市场交易数据调查及评估作业信息。

(2) **辅助量化评价工具。**主要为建立在历史数据基础上,为提高评价工作效率、减少人工判断偏差而使用的技术工具。这样的工具形式可以多样,可以是上述流程图中提及并使用的数理模型,也可以是通过excel等常用办公工具编制的关联计算表。

(3) **区分重点审查和一般性审查。**历史数据和辅助量化评价工具的应用、基于数据分析的检核方式,将能够使协调性检查的目标更为清晰明确,使重点审查和一般性审查成为可能。

2.2评价方法

在估价作业过程中,即便是对于一个分析结论一致、整体辨识度很高的估价任务,不同

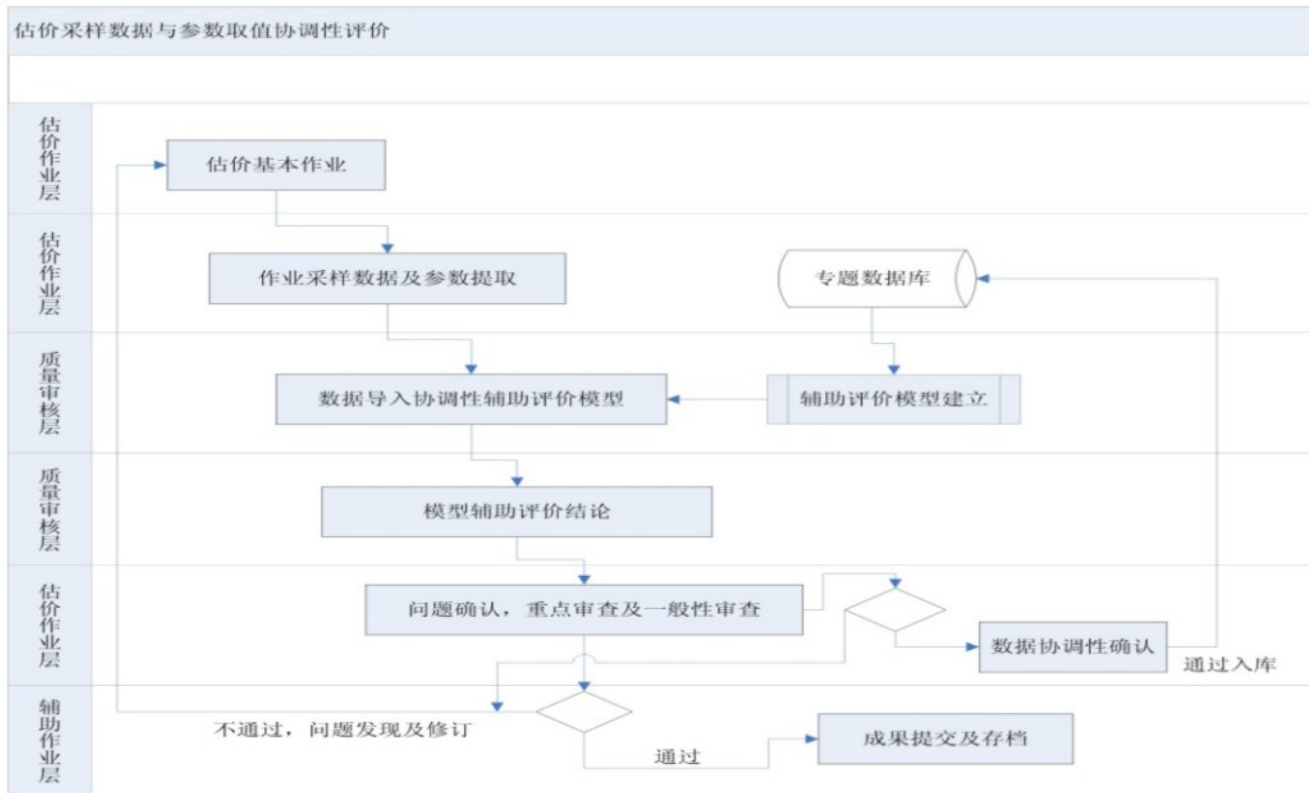


图1 估价采样数据与参数取值协调性评价流程

Fig1. Coordination evaluation work flow of real estate appraisal sampled data and parameters

估价人员开展工作并取得结论的过程、技术细节都可能存在差异，实际工作中不可能做到百分之百的一致，这是估价的内在规律。对于估价采样数据和参数取值的协调性问题，不可能也没有必要采取绝对化的标准予以衡量，如甲估价师就同一个商品房开发楼盘物业租金价格的调查结果必须与乙估价师完全一样，或者要求对同一商品房开发项目的利润率指标取值结果应分毫不差等等。只要采样过程客观、数据量充足且有代表性、信息分析过程客观且有据可循，不偏离客观水平的作业差异存在是合理现象。因此，按照上述思路，我们将评价问题简化为具体估价报告数据参数与通过历史数据体现的客观值之间是否“整体协调”或“存在不协调可能”的二值判断，与之相对应的方法可采用逻辑Logistic建模方法进行，该方法为常用的统计计量方法，在确定基本函数后，经过Logit变换，可采用最大似然估计法对其回归参数进行估计。最大似然估计是利用样本总体的分布密度或概率分布的表达式及其样本所提供信息建立起求未知参数估计量的一种方法，其主要是通过迭代最大化对数似然值log likelihood来估计参数。

3 实验性分析

3.1 模拟样本确定及数据提取

为验证上述思路及方法的有效性，我们选取不同估价人员在同一区域范围、同一时期完成的估价作业模拟样本共15宗，并主要针对假设开发法运用过程的数据协调性问题进行实验性分析。样本估价方法采样数据参数情况见表1。

表1 各样本估价方法采样数据及参数

Tab.1 Sampled data and parameters of valuation methods

序号	开发完成后平均售价 (元/m ²)	建安造价 (元/m ²)	年利息率 (%)	开发利润率 (%)	开发周期 (年)	评估平均楼面地价 (元/m ²)
1	6300	1900	6.77%	35.00%	3	1497.3
2	6260	1800	7.32%	34.00%	2.5	1329.1
3	5840	1250	6.00%	18.77%	1	1442.0
4	6200	1800	3.00%	22.00%	2	1879.2
5	5843	2000	7.14%	30.00%	2.5	1222.3
6	5802	2200	5.94%	35.00%	3	863.6
7	7100	2150	7.32%	35.00%	2.5	1645.6
8	6720	2100	7.32%	35.00%	2.5	1481.6
9	6350	1900	6.77%	36.00%	3	1312.3
10	7550	1000	6.77%	40.00%	2.5	5834.1
11	5720	1800	5.94%	30.00%	2.5	1404.2
12	5240	1560	7.32%	35.00%	3	1004.1
13	5980	1500	6.00%	20.00%	1	1923.7
14	6270	2500	7.32%	36.00%	3	1579.6
15	6110	1600	6.77%	37.00%	3	1345.7

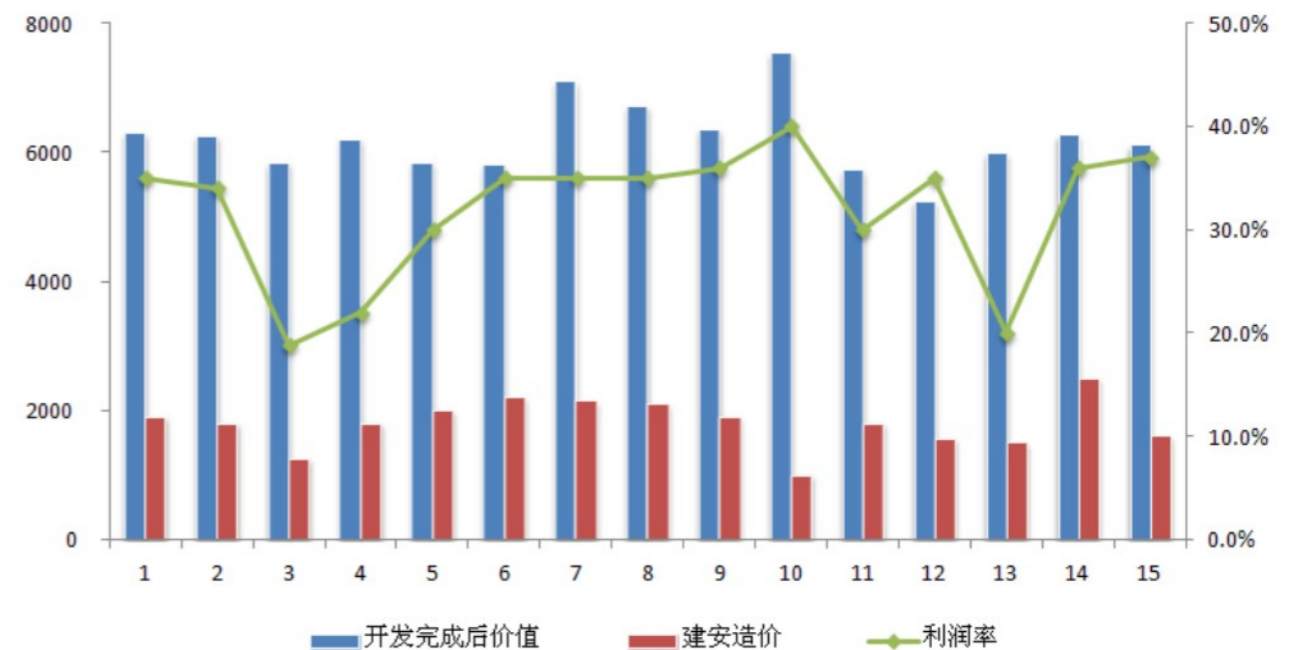


图2 开发完成后价值、建安造价及利润率指标对比

Fig2. Parameters comparison of development value, construction cost and profit rate



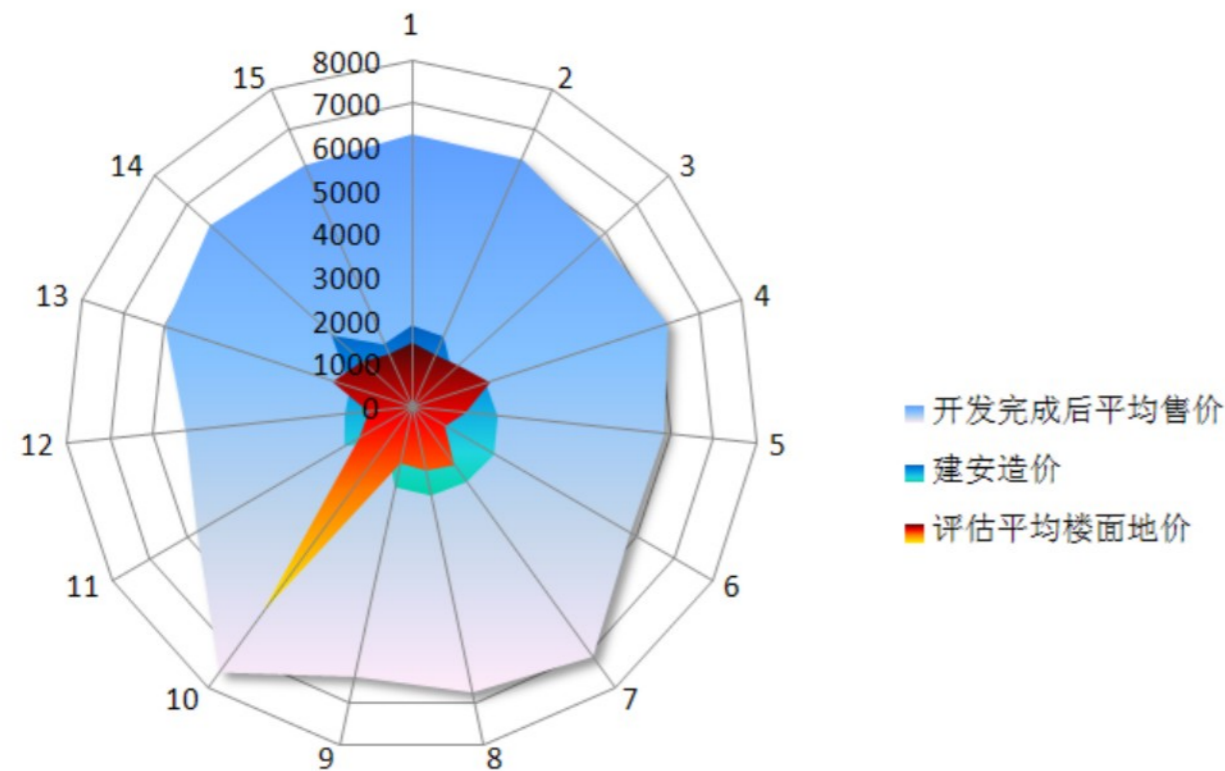


图3 开发完成后价值、建安造价及评估平均楼面地价指标对比

Fig3. Parameters comparison of development value, construction cost and mean land value of floor

表1同类指标的标准偏差分别为：在采样数据基础上确定的开发完成后价值570.87元/m²，建安造价382.88元/m²，年利率1.12%，利润率6.53%，开发周期0.67年，平均楼面地价估价结果1172.73元/m²。显然，各样本估价采样数据与估价参数取值存在较为明显的差异，存在取值不协调情况的可能性较大。其中，开发完成后价值、建安造价、利润率及评估平均楼面地价四项指标的对比情况如图2、图3所示。

3.2 模拟样本参数偏差程度量化及协调性评价

为简化过程，定量分析时选取对方法估值客观性影响较大的预期开发价值、建设及资金成本、利润水平三项指标作为建模变量，同时假设：各样本所取的销售价格已为客观值，建安造价按同类建筑结构平均值确定，利率客观值按一至三年期央行贷款基准利率上浮10%即6.765%确定，利润率客观值按30%确定，相应可得下表参数偏差程度量化及协调性评价结果表。

表2中：

(1) ① = (报告原始参数值/客观值 - 1) × 100%。

(2) ④ = Π (1 + 某参数偏差比率 × 某参数对估值的同比变化率)。引用我公司《影响土

表2 参数偏差程度量化及协调性评价结果

Tab.2 Result of coordination evaluation and deviations of the parameters

样本序号	①建安造价偏差比率(%)	②利息率偏差比率(%)	③利润率偏差比率(%)	④参数偏差和(%)	⑤估值结果偏差率(%)	协调性评价
1	18.75%	0.07%	16.67%	76.78%	-23.22%	存在不协调可能
2	12.50%	8.20%	13.33%	82.95%	-17.05%	存在不协调可能
3	0.00%	-11.31%	-37.43%	116.59%	16.59%	存在不协调可能
4	0.00%	-55.65%	-26.67%	115.44%	15.44%	存在不协调可能
5	11.11%	5.54%	0.00%	89.31%	-10.69%	整体协调
6	22.22%	-12.20%	16.67%	74.39%	-25.61%	存在不协调可能
7	0.00%	8.20%	16.67%	92.49%	-7.51%	整体协调
8	16.67%	8.20%	16.67%	78.14%	-21.86%	存在不协调可能
9	5.56%	0.07%	20.00%	86.88%	-13.12%	整体协调
10	-37.50%	0.07%	33.33%	116.06%	16.06%	存在不协调可能
11	50.00%	-12.20%	0.00%	53.90%	-46.10%	存在不协调可能
12	-13.33%	8.20%	16.67%	103.97%	3.97%	整体协调
13	0.00%	-11.31%	-33.33%	114.86%	14.86%	整体协调
14	0.00%	8.20%	20.00%	91.10%	-8.90%	整体协调
15	0.00%	0.07%	23.33%	90.22%	-9.78%	整体协调

地估价内在质量的关键问题及控制》一文的研究结果，在假设开发法中，建安造价、利息率、利润率取值对估值结果的同比变化率分别为-9.31%、-0.69%和-4.19%。

(3) ⑤ = ④ - 100%，为方法估价结果偏离客观值的百分率。

(4) 按一定偏差程度（⑤的计算值）对数据参数取值的协调性作出“整体协调”和“存在不协调可能”二值评价的评判基准（幅度设置为 ± 10%）。

3.3 评价模型建立及应用

由上表，将模拟样本假设开发法估价采样数据及参数取值协调性评价结果视为二值变量，采用Logistic建模方法取得评价参考模型，其结果如下：

表3 辅助评价模型预测效果

Tab.3 Prediction effect of the quantitative aided evaluation model

观测值	预测值			预测正确百分率 (%)	
	协调性评价		0		
	0	1			
协调性评价	0	1	5	2	71.4
	1	0	3	5	62.5
所有个案预测准确率 (%)					66.7

通过迭代计算，模型判断“整体协调”的预测准确率为71.4%，判断“存在不协调可能”的预测准确率为62.5%。所有样本个案的预测准确性为66.7%。模型统计参数及相关系数统计结果如下表。

表4 辅助评价模型参数表

Tab.4 Statistical parameters of the quantitative aided evaluation model

指标	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)	95.0% C.I. for EXP(B)	
							Lower	Upper
建安造价 x_1	-0.001	0.002	0.47	1	0.493	0.999	0.995	1.002
利息率 x_2	-398.409	318.085	1.569	1	0.21	0	0	5.348E+97
利润率 x_3	24.676	20.934	1.389	1	0.238	5.206E+10	0	3.43E+28
常数项	21.151	15.64	1.829	1	0.176	1.534E+09		

与上表相应，按已获取的辅助评价模型，不正确的预测结果包括：预测概率0~0.5之间的模拟样本个案中有3个实际值为1，0.5~1之间的个案样本观测值有2个为0，这些均为预测错误的结果。由上述分析过程，可以得到此模拟样本的辅助评价模型为：

$$\text{Logit}(P)=21.151-0.001x_1-398.409x_2+24.676x_3$$

在模拟样本和假设指标客观值的基础上，虽然模型对模拟样本原始数据的预测效果还未达到较高的比率，但模型的运用已经达到设计效果。在实际应用过程中，若能够在样本基础（确保估价作业样本具备同类特征）、参数客观值确定上做到更为扎实可靠，辅助评价模型预测的准确度将会更高。

模型应用时，可以定期提取不同估价报告、不同估价方法运用过程中的采样数据和估价参数，并将其纳入定期更新的评价模型中，批量取得协调性评价参考分析结论。参照模型得出的参考结论，由负责作业质量审核的部门和人员，对相关估价报告进行差别化审核，例如：对于模型判断为“存在不协调可能”的报告，采取100%检查方式；对于模型判断为“整体协调”的报告，则采取抽样检查的方式。如此操作，将会使报告质量审核工作达到事半功倍的效果。

4 结论与建议

综上所述，针对估价作业采样数据及估价参数取值协调性检查的问题，我们提出了实验性改进思路，并结合模拟样本数据对该思路实际操作的概要过程进行说明分析，其效果表明：定量方式的引入，将会使数据参数检核、报告质量优劣评价的过程更为客观，减少主观判断带来的偏差，并提高检核效率。同时，结合这一改进思路的技术特点，也就其实际应用提出如下建议：

(1) 参数客观值的确定需建立在丰富且完善的基础数据积累之上，最好应建立相应的制度，以保障入库数据质量以及定期更新调整。

(2) 当市场出现较大幅度的波动时，对辅助评价模型也需进行相应调整，其更新调整周

期可根据管理的需要设置。

(3) 在协调性检查时，应通过必要的前期审核环节，减少因数据录入错误、模板调整混乱等作业低级错误因素造成的数据误差。

参考文献 (References) :

[1] 刘陶琨. 影响土地估价内在质量的关键问题及控制[A]. 海峡两岸第八届不动产估价学术研讨会论文集[C]. 山东: 中国土地估价师协会, 台湾“不动产估价师公会全联”, 2013:156-162.



2014年下半年抽查评议涉及的土地估价 报告存在问题及解析

2014年下半年全区土地估价机构业绩抽查评议涉及报告共45份，其中被评为二级报告13份；三级报告13份；四级报告14份；不合格报告5份。

一、不合格报告评判的依据

根据《评估报告审查要点》及中估协《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（一）》，对不合格报告评判依据如下：

（一）估价报告形式审查要点

估价报告的规范性、要件齐全性是最基本要求，凡不符合下列要求的视为形式不合格，直接作为不及格报告不进行评分。

- （1）不符合《土地估价报告规范格式》要求的；
- （2）土地估价报告、土地估价技术报告、附件不齐全的。

（二）估价报告关键技术问题审查要点

估价报告存在下列技术问题直接视为不及格报告不进行评分。

- （1）估价方法存在严重技术性错误的；
- （2）地价定义、土地权利界定存在严重技术错误的；
- （3）采用3年以前的基准地价又没有进行合理的期日修正的（详见（三）内容要求）；
- （4）会审会认为的其他问题。

（三）关于基准地价超期使用问题

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。

（四）对不合格报告的判定

不合格报告通常存在明显的质量缺陷，如：

（1）报告格式不规范，内容不全，有明显缺漏项。如估价对象、地价定义界定不清，缺少土地权属状况说明等。

（2）估价结果内涵与地价定义不一致，或前后矛盾。如设定土地权利状况、土地开发程度、容积率等前后不一致。

（3）估价方法选择或应用明显不合理。如商业用地采用成本逼近法评估，现有房地产项目按待开发土地评估（剩余法）等。

（4）修正系数取值与说明不符，或有计算错误。造成估价结果存在误差，使可信度降低。

（5）估价过程过于简略，缺少取值依据和必要的说明。

（6）影响因素分析前后矛盾，缺乏逻辑性等。地价影响因素中的区域因素与个别因素分析，与市场比较法或基准地价系数修正法中的分析不一致，影响了估价结果的可信度。

（7）其他问题。

二、不合格报告存在的问题

（一）土地估价报告、土地估价技术报告、附件不齐全的案例：

案例：

仅提供土地估价报告及附件，没有土地估价技术报告。

（二）地价定义、土地权利界定存在严重技术错误的案例：

案例：

项目名称：X X X位于桂林市X X X路分摊12.46平方米住宅用地土地使用权出让、转让过户价格评估

解析：从项目名称看，无法确定评估的价格类型，即是评估土地使用权出让价格，还是评估转让价格。

估价目的：……，估价结果仅为委托方以估价对象申请办理出让、转让过户手续提供设定为出让土地情况下的土地使用权价格参考依据，不作为其它用途使用。

解析：从估价目的看，本次评估的价格类型为出让土地使用价格。

地价定义：根据本次估价目的、委托方提供的资料及待估宗地的实际情况，我们对本次估价中的土地使用权作如下界定：

1、估价基准日：2014年XX月XX日，报告取价标准为估价基准日的正常市场价格标准。

2、土地面积：登记土地面积为分摊12.46平方米，本次估价土地面积为分摊12.46平方米（注：从报告附件及内容看，分摊的土地面积是估价师自己估算的，并没有合法的来源依据）。

3、土地用途：……。

4、土地使用权类型：估价对象为国有划拨土地，根据本次估价目的，估价设定土地使用权类型为国有划拨土地。

5、土地使用年限：估价对象为国有划拨土地，该类用地法定最高使用年限为70年，估价设定土地剩余年限为70年。

6、容积率：待估宗地实际容积率为7.0，估价设定容积率为7.0（注：根据报告阐述，估价对象为单套房产所分摊的土地面积，其房屋为1994年建造的一栋7层混合结构建筑的4层，评



估设定容积率为7.0)。

7、土地开发程度：……。

根据估价的技术规程和项目的具体要求，此次评估价格是指估价对象于估价基准日2014年XX月XX日，在现状利用条件下，满足上述用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于估价基准日的正常市场条件下的土地使用权价格。

解析：从地价定义分析，本次评估的土地使用使用价格类型应为划拨土地使用权价格，而并非是出让价格或转让价格。

地价测算过程：采用的方法为市场比较法和收益还原法。其中市场比较法选择的一个案例的价格类型均为“交易方式为出让的成交价”，收益还原法中在进行租金测算时也选择了三个比较案例，但未说明其土地使用权类型为出让还是划拨，测算结果也未进行说明。

解析：显然，市场比较法测算出来的结果对应的应该是出让土地使用权价格，与地价定义不对应；而收益还原法中，估价师并没有说明其测算结果的地价类型，但最后地价确定时，认为“两种估价方法的估价结果差异不大”，取两种方法估价结果的算术平均值作为估价对象的价格。从整个测算过程看，估价师并没有测算划拨土地的价格，估价结果也没有体现，地价定义与测算过程没有直接联系。

(三) 土地估价报告存在严重技术问题

案例一：

估价对象土地利用条件：根据《房产证》证载面积，房屋总层数2层，建筑面积50.66平方米，则计算得出容积率为1.88，故本次设定容积率为1.88。

采用的评估方法：收益还原法和剩余法（又称假设开发法）。收益还原法中按估价对象利用现状测算收益，并剥离后得到土地使用价格；剩余法假设估价对象为待开发土地，按假设开发方式测算地价。

解析：估价对象地上已建有建筑物，从物理形态来说，地上有建筑物且有收益的，可通过测算其客观收益，按收益还原法测算地价；同时也可以采用剩余法（地上有建筑物的测算公式），通过测算其市场交易价格后，按剩余法的要求测算地价。但案例中两种评估方法所对应的估价对象并不一致，收益还原法对应是地上有建筑物的；而假设开发法则视估价对象为待开发土地进行评估，两种评估方法所测算的结果对应的是不同的估价对象。

案例二：

方法选择：估价对象用途为商住用地，已开发完成（共17栋独立式住宅，已同售8栋），有现成的交易资料及建筑成本以供参考，能够比较容易估算房地产交易价格及房屋现值，故适宜采用假设开发法评估估价对象地价。

解析：根据土地估价规程，假设开发法适用的范围包括：1、待开发不动产中的土地估价；2、待改造后再开发不动产中的土地估价；3、仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价。显然，案例中的估价对象并不属于前述三种情形，不适合采用假设开发法进行估价。从报告中对估价对象的描述分析，可以采用剩余法（地上有建筑物公式）进行估价。

(四) 其他问题

本次报告抽查还有两份不合格的报告，扣分点分散在估价对象的界定、估价依据、土地

权利状况、估价结果、因素描述和分析及逻辑性、一致性，附件等方面；在估价方法的运用上，如成本逼近法，估价对象位于已开发完成的城区内，其取得成本采用新增建设用地的征地成测算；市场比较法选用的案例不符合要求（即比较案例不在同一供需圈范围内，土地用途不一致，交易时间不符合要等），在进行因素修正时，出现修正错误的情形；在运用假设开发法测算地价时，对估价对象最佳利用方式未交待清楚，不动产价格的测算过程存在问题，建筑成本采用异地的成本等。

三、四等报告（60-69分）存在的问题

该等级的报告格式规范，内容全面；估价目的、估价对象及价格定义界定基本清楚；估价依据较充分、合理，市场及影响因素分析较全面；估价方法选择及应用基本合理，各项参数选取、地价确定等有依据，不存在明显质量缺陷。但存在以下方面的问题：

(一) 土地估价技术报告存在的问题

1、估价依据：估价依据没有针对性，简单罗列而非针对估价目的；估价依据没有文件号；估价依据部分已废止但还罗列；缺少主要的估价依据。

案例一：

四、估价目的

为委托方拟抵押贷款提供委估土地使用权市场价值参考。

五、估价依据

1、行为依据

《土地价格评估委托书》。

2、法律法规依据

(1) 《中华人民共和国土地管理法》；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T8508-2001)；

(4) 广西壮族自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法(2001年7月29日)；

(5) 《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出让和转让暂行条例〉办法》。

3、产权依据

委托方提供的资料：

(1) 《国有土地使用证》“梧国用(2011)第008272号”等相关资料；

4、价格及其它依据

(1) 广西壮族自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法(2001年7月29日)；

(2) 估价人员实地勘察资料；

(3) 估价人员收集到的梧州市土地交易价格资料；

(4) 梧州市基准地价资料；

(5) 《全国统一建筑工程基础定额广西壮族自治区单位估价表》。



解析：在本报告中，估价依据罗列较为混乱，技术规范依据列入了法律法规依据；依据中有重复的内容；针对抵押评估，没有列出《物权法》、《担保法》及相关土地使用权抵押文件。

2、价格定义：未说明估价对象的证载用途、使用年限、批准用途等；对估价设定的土地用途未交待清楚。

案例二：

三、估价目的：本报告为抵押双方（抵押人和抵押权人）提供客观、公正、合法的土地使用权价格，仅供委托方以土地使用权向银行抵押贷款时使用，当用于其他目的，本报告评估结果无效。

六、地价定义

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估的价格是指估价对象在估价基准日2014年9月12日，在现状利用条件下，据委托方提供的《国有土地使用证》[编号：平土国用（2001）第130045-1号]所载，土地登记用途为住宅用地，土地实际用途为住宅用地，评估设定用途为城镇住宅用地，评估土地使用年限及土地剩余使用年限设定为70年，估价对象容积率为现状2.31，宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通供水、通排水、通电、通讯），宗地红线内“场地平整”，评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通供水、通排水、通电、通讯），宗地红线内“场地平整”条件下的设定为土地使用权出让价格。

解析：在本报告中的“地价定义”里，未交待土地使用权类型，为何设定为70年，现状容积率为2.31从何而来？如果是划拨土地使用权，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）第四十五条符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物，其他附着物所有权可以转让、出租、抵押，但报告中未提及，也未作交待；若是出让土地，地上已有建筑物，是不是已使用一定年限，仅从文字表述上无从判断。

3、需要特殊说明的事项

该项主要存在的问题包括：一是对于抵押土地使用权评估，缺少变现能力说明、风险提示及特殊处理等；二是对于法院处置的土地使用权价评估，估价对象存在他项权利未说明，在建工程对处置的影响也未作提示；三是对于土地用途及利用条件的设定未作说明。

4、估价对象描述及其影响因素分析

该项存在的主要问题有：土地位置状况描述不全面，如缺四至、面积或用途等；土地权利状况描述缺少土地使用年限、他项权利等；一般因素描述过泛，没有针对性，如某估价对象位于桂林市某县，一般因素的内容全是桂林市的；一般因素中采用的数据过于陈旧，如估价日期为2014年7月1日，而因素描述中采用的数据为2010年或2011年的；此外，报告中只有因素描述没有将因素对地价的影响进行分析；区域因素确定的范围不合理，缺产业集聚度、

规划条件及区域土地利用状况等；个别因素描述缺项或与地价测算过程的个别因素描述存在矛盾。

5、其他问题

报告中多处出现描述前后不一致、错漏等现象；附件有缺项、漏项的情况。

6、估价方法的运用

（1）方法选择：估价方法选择的理由没阐述或阐述不清。

案例三：

估价对象

委托方拟对位于桂林八里街开发区“农副产品批发市场”使用权总面积为257.50平方米的商业用地使用权。

估价方法选择

根据《城镇土地估价规程》（以下简称“规程”），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

（1）由于灵川县房地产市场中的商业用地交易比较多；在同一供需圈内商业用途的地产交易实例较多，故本次评估采用市场比较法。

（2）待估宗地用途为商业用地，根据委托方提供的相关材料以及估价人员现场查勘，待估宗地现为商住用房，一层为商业、二层为住宅，据调查灵川县该区域此类型房地产出租较少，测算收益比较困难，故本次评估不采用收益还原法。

（3）待估宗地位于城镇范围内、基准地价覆盖范围之内，可选择基准地价系数修正法，虽然距估价时点已过二年，但近几年土地市场价格波动较为平稳，因此本次评估采用基准地价系数修正法。

（4）待估宗地的地价取决于它的效用，不宜采用成本累加方式得出的积算价格来替代该类用地的价格水平，故此次评估不采用成本逼近法。

（5）待估宗地地上现均已有一栋2层混合结构建筑物，且与此种估价方法相关的参数不易获得，故此次评估不适于采用剩余法。

因此，本报告采用市场比较法和基准地价修正系数法综合评估待估宗地的地价。

解析：根据机构提交的土地估价报告，估价对象实为五宗相连、面积相等的土地，且已分别取得了《国有土地使用权证》，但在报告中没有清晰的评估技术路线，即对五宗土地作为一个整体对象评估或选择一宗具有代表性的宗地进行评估，再通过个别因素修正得到其他四宗土地的价格，报告中没有具体阐述。

在估价方法选择方面，估价对象批准用途为商业用地（按国标一级分类为商服用地），目前分别已建成两层建筑，处在农副产品批发市场内，但报告中阐述“区域此类房地产出租



较少，测算收益金比较困难”、“待估宗地上现均已有一栋2层混合结构建筑物，且与此种估价方法相关的参数不易获得”。显然，上述情况与一般的市场情况是不相符的，但报告中又没有阐述理由，从资料的收集和方法的运用上分析，采用收益还原法或剩余法（地上建有建筑物）测算地价，更能真实地反应估价对象的价值。

（二）方法的运用

1、市场比较法

市场比较法评分的依据如下：

（1）比较实例选取（20%）

案例个数、实际交易案例、时间限制、用途一致、相同供需圈、案例描述清楚、选择特殊案例的说明等。

（2）比较因素选择（15%）

是否包括影响地价的全部主要因素，因素选择是否有针对性、客观合理，修正系数确定的理由和标准。

（3）因素条件说明及说明表编制（5%）

描述各条件是否客观、具体、量化

（4）因素条件及系数（50%）

修正是否恰当、相互权重是否合理。

a) 情况修正体系（10%）

b) 期日修正体系（5%）

c) 年期修正体系（5%）

d) 区域因素修正体系（20%）

e) 个别因素修正体系（10%）

除以上项目外，在方法运用上如果仍有不当之处，或在分项中考虑不充分，可通过完整性系数调整。广西评分标准完整性系数为95%—100%。

解析：在2014年下半年抽查的四等报告中，在该方法运用中存在的主要问题包括：案例选择不符合要求，如交易案例与估价对象不在同一供需圈内、交易案例的面积与估价对象面积相差过大、交易案例土地使用条件与估价对象相差甚大等；在进行期日修正时，相关参数取值没有阐述其确定的依据；年期修正错误；区域因素和个别因素修正取值没有阐述依据，取值随意性较大；修正系数取值描述错误。

案例四：

名称	面积（平方米）
估价对象	使用权面积为51.50平方米
案例A	用地面积144.00平方米
案例B	用地面积66987.36平方米
案例C	用地面积45392.00平方米

修正系数取值：

交易日期：估价对象基准、可比实例交易日期分别为2013年11月01日、2013年11月01日、2014年01月02日，交易日期有一定差距，确定可比实例交易日期指数取值分别为99、999、99。

- 8、农贸市场：以待估宗地距离农贸市场为100，每增加或减少300米，指数上升或下降1%。
- 9、中学：以待估宗地距离中学距离为100，每增加或减少300米，指数上升或下降1%。
- 10、小学：以待估宗地距离小学距离为100，每增加或减少300米，指数上升或下降1%。
- 11、幼儿园：以待估宗地距离幼儿园距离为100，每增加或减少300米，指数上升或下降1%。
- 12、医院[卫生所]：以待估宗地距离县级医院[卫生所]为100，每增加或减少300米，指数上升或下降1%。
- 13、图书馆[市政广场]：以待估宗地距离市政广场距离为100，每增加或减少300米，指数上升或下降1%。

2、收益还原法

收益还原法评分的依据如下：

（1）总收益确定（30%）

客观收益的确定方法及详细测算过程。

（2）总费用（40%）

费用构成项目是否全面、正确，费用取值依据是否充分、客观合理。

（3）土地纯收益确定（10%）

土地纯收益的剥离方法和依据

（4）土地还原率确定（10%）

土地还原率确定依据、合理性等。

（5）地价计算（10%）

公式及计算过程的正确性。

（6）方法运用完整性系数（95%—100%）

除以上项目外，在方法运用上如果仍有不当之处，或在分项中考虑不充分，可通过完整性系数调整。

解析：该方法运用主要存在的问题包括：客观租金确定没有依据或依据不充分；费用取值存在缺项漏项的现象；土地还原利率的确定没有来源依据或确定理由未阐述。

案例五：

（1）确定年总收益

年总收益是指待估宗地按法定用途和最有效用途出租或自行使用，在正常情况下，合理利用土地应取得的持续而稳定的年收益或年租金，包括租金收入、押金利息收入等。

根据调查，估价对象所在区域有住宅用地出租实例，住房租金水平较高，平均月租金的客观水平大概为13元/平方米，所以本次评估确定估价对象房地产平均月租金为13元/平方米，租金损失按半个月计，有效出租面积比率为91%，出租率为91%，则：

$$\text{年总收益} = \text{平均月租金} \times (13 - 0.5) \times 91\% \times 91\% = 13 \times 12.5 \times 91\% \times 91\% = 134.57 \text{元/平方米}$$



(4) 确定还原率

综合考虑中国人民银行近期公布的一年期定期存款利率结合相当的风险调整系数，土地还原率确定为6%，房屋还原率比土地还原率高2%，即房屋还原率为8%。

3、剩余法

(1) 最佳开发利用方式 (10%)

说明土地用途、容积率等是否符合规划和设计的要求，是否考虑了市场供求状况等。

如果估价对象为现有房地产项目，评估其现状利用条件下价值，则不考虑最佳利用问题。

(2) 不动产总价估算 (20%)

估算方法选择及应用的合理性，估算依据的充分程度。

(3) 开发成本估算 (30%)

估算成本全面、客观、合理，依据的充分性。

(4) 利息计算 (10%)

开发周期、利息率、计息周期及其计算公式。

(5) 利润计算 (10%)

利润率选取依据及其合理性。

(6) 税金及其销售税费估算 (10%)

选取全面、正确，依据合理。

(7) 地价计算 (10%)

公式及计算过程的正确性。

(8) 方法运用完整性系数 (95%–100%)

除以上项目外，在方法运用上如果仍有不当之处，或在分项中考虑不充分，可通过完整性系数调整。如现有房地产项目按待开发土地进行评估，评估思路错误等。

解析：该方法运用存在的主要问题包括：待开发土地缺最佳开发利用方式的描述；房地产销售总价确定主观性大；勘察设计费、建安成本等确定没有阐述依据；开发周期确定不合理（如一栋18层的钢混结果商住楼，建筑面积约1500平方米，开发周期为1年）；开发利润的确定没阐述来源依据。

案例六：

委估宗地面积为8666.80平方米，住宅用途，剩余土地使用年限人65.46年，委估宗地的容积率设定为3.00，建筑面积26000.40平方米，建设期三年，建筑安装工程费及专业费每平方米1000元，管理费为开发成本的3%，销售税费合计为10.60%，开发费用均匀投入。根据市场调查该地区类似装修情况的全新住宅楼每平方米交易价格为在2700到2900之间，委估宗地所在位置相对一般，所以评估时取2780元/平方米。

(1) 开发后住宅楼的价值 $\times 26000.40 = 72281112.00$ 元

(2) 开发成本： $1000 \text{元}/\text{m}^2 \times 26000.40 = 26000400.00$ 元

③建安成本费

根据苍梧县建筑工程预算结算以及苍梧县房屋工程造价等测算标准，结合估价人员调查周边类型房地产的建安成本所得的数据，确定待估宗地上建筑物的建安成本。待开发工程为钢混结构，为高层带电梯的商住楼。经分析测算，该小区住宅楼及商业建筑平均建安工程费用为1200元/平方米。

4.成本逼近法

(1) 土地取得（征地）成本 (20%)

构成项目是否全面、正确，取值是否客观、合理，取值依据是否充分。

(2) 土地开发费用 (20%)

开发状况及相应的开发费用标准、依据，是否为客观的开发费用。

(3) 相关税费 (10%)

组成部分是否全面、费用的确定依据是否充分合理。

(4) 利息计算 (10%)

利息率选择、开发周期的设定、计息期

(5) 利润计算 (10%)

利润率选择、依据

(6) 土地增值 (10%)

增值率或增值额的确定依据是否充分，取值是否客观、合理。

(7) 相关修正 (10%)

年期修正、区位修正、土地还原率的确定依据及其合理性等。

(8) 地价计算 (10%)

公式及计算过程的正确性。

(9) 方法运用完整性系数 (95%–100%)

除以上项目外，在方法运用上如果仍有不当之处，或在分项中考虑不充分，可通过完整性系数调整。

解析：该方法运用存在的主要问题包括：一是土地取得费确定有误，如土地开发成熟的区域（县城中心）待拆迁的估价对象土地取得费按新增建设用地有偿使用费计费、估价日期为2013年1月1日以后的土地取得费仍按第一轮征地统一年产值或其他旧文件规定取费；二是本关费用套用旧文件的标准，如耕地开垦费取值依据桂价费字[2001]138号已不再执行，现行执行依据为桂财[2009]254号；三是土地开发费取值没有依据或没有阐述各项费用确定的理由；四是区位修正系数确定没有过程或没有分项，直接采用某一百分比。

案例七：

估价对象介绍



委估宗地位于合浦县廉州镇廉桂路9号（原车路塘二队65号），廉州镇地处北部湾畔，辖区210平方公里，15万人口，60155亩土地，为全县第一大镇，系合浦县人民政府所在地，合浦政治、经济和文化的中心。

据评估人员现场勘察，委估宗地红线外已完成“五通”（宗地外通路、通给水、通排水、通电、通讯）等基础设施开发建设，宗地红线内达到场地平整，符合城镇住宅用地项目建设对土地利用的基本要求。宗地其他个别因素具体情况如下表所示：

成本逼近法土地取得费用的确定

土地取得费是指征用估价对象所在区域同类土地所支付的平均费用，包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费（含地上附着物补偿费）。

根据《北海市人民政府关于公布北海市征地一年产值新标准的通知》（北政发[2013]2号），征地统一年产值标准由土地补偿费和安置补助费两部分构成，待估宗地位于合浦县廉州镇廉桂路9号，其征地统一年产值标准为1682元/亩（合2.52元/m²），分区域补偿倍数为22倍，则：

$$\text{土地补偿费} + \text{安置补助费} = 2.52 \times 22 = 55.44 \text{元/m}^2$$

耕地开垦费取值

C、耕地开垦费

根据桂价费字[2001]138号文有关规定，估价对象在城市建设用地区内，其耕地开垦费按旱地征收标准20元/平方米收取。

区位修正

8、区位因素修正及求取宗地在设定年期土地使用权价格

由于成本逼近法求取的是开发土地所耗费的各项费用之和，加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益，没有考虑当地经济发展以及宗地地理位置等因素对地价的影响。经估价人员实地勘察委估宗地下在合浦县廉州镇，区域内对外交通状况较好，根据我们的经验，取区位因素修正系数为+15%。则：

5、基准地价系数修正法

（1）基准地价简介（20%）

地价内涵：说明制定时间、估价期日、设定开发程度、容积率等。（10%）

基准地价表及修正体系：至少说明宗地所在级别某用途下的基准地价修正体系。（10%）

（2）宗地级别的确定。（10%）

说明宗地位置所对应的土地级别及价格。基准地价以幅度价形式表示的，应取均值。

（3）基准地价修正。（60%）

编制待估宗地因素条件说明表。与基准地价修正体系表所列项目一致，与区域因素、个别因素条件说明一致（30%）。

编制待估宗地因素修正系数表。修正系数取值与条件说明相吻合（20%）。

其他因素修正。包括开发程度、交易期日、容积率修正等（10%）。

（4）地价计算。（10%）

（5）方法运用完整性系数。（95-100%）

除以上项目外，在方法运用上如果仍有不当之处，或在分项中考虑不充分，可通过完整性系数调整。

解析：该方法运用存在的主要问题包括：一是基准地介绍内涵表述不清或内容不全面，报告中出现常识性错误，如出现“广西壮族自治区国土管理局”、“国家土地管理局”名称，县级基准地价成果在国家土地管理局备案等内容；二是使用跟估价期日超过三年的基准地价体系，但在期日修正中没有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，在估价报告中没有进行定量分析或只是简单分析即进行相应的期日修正；三是土地开发费修正随意性过大。

案例八：

基准地价内涵

（2）基准地价成果简介、基准地价内涵。

根据国务院《关于整顿国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）、国土资源部《关于整顿和规范市场秩序的通知》（国土资发[2001]174号）及区国土资源厅《关于进一步加快城镇基准地价更新规范地价管理的通知》（桂国土资发[2010]17号）要求，灵川县于2009年启动了县城区基准地价更新工作。

基准地价更新工作启动后，编制单位广西国泰地产评估有限公司按照《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的要求，于2010年2月完成了土地定级和基准地价更新图、文、表等成果资料，2010年7月29日经过县国土局集体会审，2010年8月26日经过县政府组织相关部门和专家进行了评估论证初审验收后，于2010年11月5日报请市国土局验收。2011年8月15日经市国土局报请，已通过区国土厅审查，并与2012年8月6日公布，土地定级采用特尔菲法，在土地定级的基础上，通过级差收益测算等多种地价测算方法，经综合分析，确定了城区土地按不同用地性质（商业、住宅、工业等）的六个级别的基准地价及相应的地价修正体系。该项成果，通过了广西壮族自治区土地管理局组织的省、市两级政府验收和鉴定，在国家土地管理局备案。

期日修正

（3）交易期日修正

梧州市基准日为2010年6月30日，至评估基准日2014年11月27日已有4年多的时间，梧州市这4年来土地市场变化较大，经分析，本项估价期日修正系数取值为1.1。



土地开发费用取值

(5) 开发程度修正

委估宗地评估设定的土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通水、通排水、通讯），宗地内场地部分平整。与基准地价内涵设定的土地开发程度“五通一平”不一致，故需进行修正。据估价人员调查梧州市场地平整费得知，土地场地平整费为-5元/平方米。

四、三等报告（70-80分）的基本情况

报告格式规范，内容全面；估价目的、估价对象及价格定义界定较清楚、准确；估价依据较充分、合理，市场及影响因素分析较全面、合理；估价方法选择及应用基本合理，各项参数选取有依据、理由；报告整体分析较一致、有一定的逻辑性。不存在方法选择和应用错误。

该类报告存在的主要问题是一般因素、区域因素、个别因素等描述较简单，有些内容只有描述没有分析；估价对象存在特殊性，但特殊说明未交待清楚；方法选择的理由说明不够详细；方法运用过程中个别参数取值没有阐述理由或依据不充分，地价测算过程出现漏项的现象；文字表述出现前后矛盾等情况。

五、二等报告（80-90分）的基本情况

报告格式规范，内容全面；估价目的、估价对象及价格定义界定清楚、准确；估价依据充分、合理，市场及影响因素分析较全面、合理，能体现政策变化对土地价格的影响；估价方法选择及应用合理，各项参数选取依据较充分、合理；整个报告分析较严谨、逻辑性较强，估价结果有较高的可信度，估价过程不存在明显错误。

该类报告存在的主要问题集中在文字描述方面，如估价目的交待不清楚、估价对象描述不到位，估价结果确定分析不到位等。

说明：文中的案例均从土地估价报告备案系统中筛选而来。



2014年第二、第三期广西土地估价师

继续教育剪影



永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
潘世炳 总裁

◆ 阐述观点：行业转型升级是社会巨变的必然。

◆ 评估行业升级：1.深化评估服务：（1）深化土地、房地产评估服务领域和范围，包括业务资质级别、业务范围、业务区域、市场份额；（2）向综合性评估延伸：资产、矿产等评估服务领域和范围。以土地、房地产为基础，向资产、矿产延伸；（3）升级评估技术——评估软件、评估数据库、云估价、大数据建设——适应网络金融等发展。2.评估咨询代理层次多元化——相关多元化经营：

（1）地产评估基础上，向房地产代理、房地产测绘、房地产咨询发展；（2）在综合评估基础上，向相关中介业务延伸，包括工程咨询、规划设计等中介集团方向发展。3.向评估咨询的上中下游延伸：（1）上游———房地产规划设计、房地产金融、房地产建筑、监理、检测；（2）中游———房地产投资、房地产咨询、房地产开发、房地产招投标；（3）下游———物业管理、营销、市场调查。4.“非相关多元化经营”——共享资源和平台。5.延伸的资源环境和管理服务（借鉴了RICS的业务范围）：（1）环境影响评价及环境资源服务；（2）矿业与废物管理；（3）房地产企业管理咨询；（4）房地产金融与投资；（5）房地产税务估算、策划。

◆ 多元化的必要条件：

1.公司在主体市场是否做到了绝对或者相对领先优势地位；2.主体市场是否已经饱和，增长放缓，竞争加剧，利润率下降；3.是否拥有必备的资源 and 实力，是否具有核心竞争能力；4.新业务的社会需求如何？比较竞争优势如何？5.是否有足够高的管理水平。





中国资深土地估价师资深英国皇家测量师
徐进亮 博士 注册美国估价师

◆讲授内容：中美估价之比较。

◆美国估价：

1、美国估价协会历史：美国不动产估价师协会（AIREA）成立于1932年；美国房产估价协会（The Society）成立于1934年；1991年，上述两协会统一建立美国估价学会（The Appraisal Institute），总部在芝加哥。历史渊源至今82年。

2、行业标准：美国《专业估价统一实施标准》USPAP、国际行业标准、RICS红皮书；

3、美国估价师认证制度：单科培训、综合考试、经验面试、DEMO报告。

4、估价方法的选择：需要详细说明三种方法各自的适用情况、假设条件和数据来源，再根据估价对象的实际情况做出逻辑判断，而不是用数学统计得到的。

5、估价结果取值：一般不进行数学计算（例如：算术平均值或权重）；主要通过逻辑分析，来引导合理价格；具体先通过交易案例价格来判断价值上下限，再进行逻辑判断，所以估价结果往往取整，对估价结果一般要进行最高最佳使用分析说明。



广西方略评估公司总经理 中国资深土地估价师
刘陶琨 协会副会长

◆授课内容：项目管理与数据专题

◆项目管理方面阐述观点：1、项目决策缺乏科学性，不能很好地识别潜在商业机会：（1）决策过程和方法问题。企业尚不具备成熟、统一、稳定的评估项目是否上马或投资的过程和方法，缺乏科学量化的项目选择评价标准，决策大多依赖主观判断和经验；（2）利益平衡问题。过于强调单个项目的短期财务收益，忽视短期项目和长期项目、财务收益和非财务收益之间的平衡；（3）资源浪费问题。存在很多低价值、不符合业务发

展战略的项目，重复、浪费资源的情况普遍存在。2、项目实施缺乏科学性，无法很好地实现商业机会的预期价值：（1）缺乏项目信息可见性，即不能及时发现项目实施过程中已经出现的问题或潜在问题，并对项目加以控制，以致造成项目既定目标无法实现或打折扣；

（2）“局部最优，整体不佳”。以独立的单个项目的管理思想和方法管理企业范围内的所有项目，忽视了项目之间的相关性，导致某些项目“局部最优”，但总体业务目标不能很好实现，“一条腿长，一条腿短”；（3）无法实现资源的最大价值，即不能在整个企业范围内对所有资源进行跨项目优化配置，在造成资源浪费的同时又不能很好地处理关键资源的冲突。

◆数据专题阐述观点：进入信息时代，传统的数据管理技术，包括数据库与文件管理技术都受到了巨大挑战，原有的数据管理手段越来越不能适应新的需求。1、模式转变：数据、信息向互联互通的交互式模式逐渐演进（产品与服务的电子化、交互的网络化）。2、数据海量：基于网络及网络服务、网络交互产生的在线数据，其数据源的量比传统业务数据量更大，增长更快。3、数据类型、结构多元：半结构化、非结构化数据大量产生，这类数据按传统数据管理模式只是简单存取而不能直接分析处理，不能满足高并发交易及支持复杂分析、处理与展示的需求。4、数据高负载、高可用、高可靠性：基于网络、海量数据的管理需要可满足高负载、高可用性（即需要保持高速的数据交互和应用响应速度），同时，数据管理系统必须保证数据不丢失及运行稳定可靠。5、低成本：相对于传统数据管理模式，对海量数据的管理需满足低成本需求。



农锦丽 广西方略评估公司 经理



陈振强 广西开元行评估公司副总经理

◆**授课内容：**上半年报告抽查中存在的主要问题

◆**报告存在问题汇总：**1、**地价定义：**（1）评估出让土地使用权价格和划拨土地使用权价格，但仅定义划拨土地使用权价格，没有定义出让土地使用权价格；（2）没有定义土地使用权性质；（3）地价定义与估价过程、估价结果不一致。2、**估价依据：**（1）描述不全面；（2）估价依据缺乏针对性；（3）估价依据过时。3、**地价影响因素分析：**（1）一般因素：描述不全面；没有针对性；仅描述因素，没有对地价影响作分析；（2）区域因素：区域界定不清或过大，描述内容与估价过程不一致；（3）个别因素：个别因素描述有缺项；个别因素描述与估价过程不一致；仅描述个别因素，没有对地价影响作分析。4、**土地登记、权利和利用状况：**土地登记用途与实际用途不相符未作说明；缺少土地登记相关信息；缺少他项权状况内容；土地利用未作交待或交待过于简单。5、**估价技术路线：**（1）估价技术路线不合理；（2）估价方法的选取没有作分析说明。6、**估价方法：**（1）基准地价系数修正法：基准地价制定及公布时间、文件、文号没作介绍；基准地价公式与后面计算采用的公式不一致；修正系数的确定有误。（2）市场比较法：案例的选取不合理；案例的描述过于简单；没有作案例可比性分析；年期修正系数确定错误。（3）剩余法（待开发土地）：最高最佳利用方式分析不全面；不动产总价的确定没有过程；用收益还原法确定售价没有折现；利息计算有误；各项税费计算缺乏依据，所得税不宜计入扣减项。（4）剩余法（现有房地产）：房地产总价测算过程过于简单；房地产成新率的确定缺少过程；用收益还原法测算房地产总价，再计算交易税费。（5）成本逼近法：取得成本依据不足；开发成本取值明显不合理，开发周期过长；区位修正前后不一致，且明显不合理。（6）收益还原法：收益的确定没有依据；费用取值不合理。7、**报告附件和报告格式：**报告附件不完整、不清晰；报告格式不符合要求。



宁德 协会副秘书长 广西铭德公司董事长

◆**讲授内容：**土地估价行业面临的形势和今后发展的几点看法。

◆**阐述观点：**1、**土地估价机构面临的形势：**（1）行业竞争：本行业内部—从业机构和人员数量不断增加；同类行业—房地产评估、资产评估、价格鉴定；其它行业：房地产策划、咨询、代理机构，可研机构。（2）市场业务量：传统业务相对减少；小众业务逐步增加；新型业务越来越多。（3）行业管理：政府对市场的管制更加宽松；行业管理更加规范；行业自律要求更加严格。（4）执业环境：评估收费低，支撑不起行业的良性发展；商务行为不规范，恶性竞争、不择手段的情形时有发生；机构的业务水平和从业人员的业务素质不高，社会公信力不高。2、**面对新形势，土地估价机构应如何做？**（1）拓展新业务—土地承包经营权流转中的评估，承包经营权转让、作价入股与出资，转包，抵押评估；集体建设用地上市中的评估；宅基地的评估；其他与土地评估相关的业务；土地集约利用评价；（2）学习新知识—土地管理的新政策、土地制度改革的新理论、经济社会发展的新战略、新规划相关新技术。（3）创新新机制—薪酬新制、股权分配、培训机制。3、**要不要自己成立新机构？**（1）有没有企业家的冒险精神、创新精神和不服输的精神；（2）你有没有企业家的组织能力、决策能力、外交能力和抗压能力。





黄永坚 广西合生土地房地产评估有限公司董事长

◆演讲主题：商业地产评估思考。

◆阐述观点：1、商业地产特点：

- (1) 收益性强，但具有不确定性；
- (2) 经营模式及内容多，业态多样；
- (3) 出租转租多，产权分散复杂；
- (4) 商业物业投资回收期越长，评估风险越大；
- (5) 商业物业如购物中心、商场投资规模大、价值量大；
- (6) 商业物业受区位影响较大，垂直空间价值衰减性明显。

2、影响商业地产价值的因素分析：(1) 一般因素；(2) 政策因素；(3) 个别因素。

3、商业地产常用的评估方法：收益法；市场法；成本法；假设开发法。

4、商业地产估价的技术路线及难点处理：

(1) 出租型商业地产：出租型商业地产的投资者主要通过收取租金获取回报，这类商业地产主要为临街中小型商铺、便利店、专卖店、专业市场、社区商铺等。出租型商业地产评估时一般会采用收益法。在收益法中，要考虑租约对商业物业的影响。(2) 运营型商业地产评估时需注意的问题及处理办法：整幢商业地产估价—对整幢商业地产估价时，首先应详细了解不同楼层的商业业态、经营方式、类型、收入水平差异等；其次要了解同层商业地产铺面的分布格局及价格分布影响因素；最后根据不同楼层具体情况、交易实例收集的难易程度、潜在租金及其经营费用测算的难易程度而选择不同估价方法，一般可采用收益法和市场法。如很难找到可比较的市场买卖实例，或者酒店等大型经营性物业，将选用收益法和成本法进行评估。整层商业房地产估价—整层商业房地产评估，一般可采用市场法或收益法进行，但通常情况下整层出售或出租个案远少于单个商铺出售或出租，因此当缺少类似整层商业房地产出租或销售可比实例，而仅有单个商铺的成交实例时，如何利用单个商铺价格修正而估算得出整层商业房地产的价格往往成为估价的难点。同层商业房地产不同铺面评估—对于同层商业房地产多个铺面进行评估时，可先评估出一个铺面的价格，其余铺面价格在此基础上进行修正而得出估价结果。但是这种技术处理方式要求对同层商业房地产铺面的分布格局及价格分布影响因素有充分的了解和认识。(3) 在建工程商业地产估价的技术路线及难点处理：对于在建工程的商业地产来讲，一般选用成本法和假设开发法进行评估。在采用成本法时应注意估价对象在建工程于估价时点前已投入的成本、费用的确定、工程的完工进度等，并且同时应对是否存在未付工程款给予重点调查，对于未付工程款是否存在的证明，应该由工程的承包方出具确认而不是委托方或产权人确认。(4) 空置、烂尾商业地产估价的技术路线及难点处理：①烂尾：首先了解烂尾的原因，只有知道这一点，才能继续就估价资料收集、估价技术路线、估价方法的选取等方面进行进一步的确定。在评估烂尾楼进行评估时，可以选用成本法和假设开发法。②空置：首先了解空置的原因。在实际中有多种原因导致商业地产空置，有些并不是房地产本身的原因。因此，在评估这类商业地产时，结合估价对象的具体情况，对其进行最高最佳使用分析是十分必要的，而这也是这类房地产评估的难点之一。以抵押贷款为估价目的，应充分考虑谨慎原则。此类物业宜采用成本法为主要估价方法，同时根据估价对象选用假设开发法或收益法进行评估。但不论选用哪种方法进行评估，均需对于其于估价时点的空置或烂尾的状态、预计持续的时间、恢复正常经营需投入的各项成本、费用等予以考虑。

收益还原法的应用体会

◆ 广西衡泰不动产评估有限责任公司 张春妃

一、收益还原法的定义和原理

收益还原法，是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时点收益总和的一种方法。

来自土地的收益相对于土地使用者而言，称为土地收益；而相对于土地所有者而言，称为地租。

其最基本的公式为： $p = a_1 / (1 + r_1) + a_2 / (1 + r_1)(1 + r_2) + \dots + a_n / (1 + r_1)(1 + r_2) \dots (1 + r_n)$

二、收益还原法的适用范围

1、收益还原法的适用范围

收益还原法是具有理论依据而应用面很广的一种估价方法，适用于有收益或潜在收益的土地和建筑物，或房地产的估价。例如，租赁用房地产或企业用房地产的估价均可采用此法。而对于没有收益的不动产的估价，例如机关、学校、公园等公益用地的估价则大多不适用。

2、放弃使用收益还原法的情况

(1) 缺乏估价对象所在供需圈内与估价对象用途、性质等相近或相似的收益案例。(2) 没有收益或潜在收益的，如公共设施用地等。

三、收益还原法的程序和计算方法

1、估价程序

- (1) 租赁相关资料
- (2) 测算年总收益
- (3) 确定年总费用
- (4) 计算年纯收益
- (5) 确定还原率
- (6) 选用适当的计算公式
- (7) 测算收益价格、计算方法

(1) 总收益计算方法

采用客观收益，确定客观收益一般要考虑三个条件。

总收益产生的形式包括土地租金、房地出租的租金以及企业经营收益或企业生产收益。计算总收益时，还应准确分析测算由评估对象所引起的其他衍生收益，确定的原则是只要由评估对象所产生的并为其产权主体所取得的收益都应计入总收益之中，包括租金收入、押金利息收入等，另外，还应充分考虑收益的损失，如闲置损失。

2、总费用计算方法

几种主要土地利用方式中，土地年总费用主要包括：

- (1) 土地租赁：土地使用税、土地管理费、土地维护费及其他税费；
- (2) 不动产出租：经营管理费、经营维修费、房屋年保修费、房产税及其他税费；
- (3) 经营性项目：销售成本、销售费用、经营管理费、销售税金、财务费用、经营利润等；
- (4) 生产性项目：生产成本（包括原材料费、人工费、运输费等）、产品销售费用、产品销售税金及附加、财务费用、管理费用、企业利润等。

3、还原率的确定

按照评估对象的不同，可以将还原率分为综合还原率、建筑物还原率和土地还原率三类。三者既有严格区别，又互相联系。

从纯理论上讲，还原率应等于与获取纯收益具有同等风险和资本的获利率。其确定方法可采用纯收益与价格比率法、安全利率

加风险调整值法、投资风险与投资收益率综合排序插入法。

4、土地价格确定

土地纯收益确定后，可根据收益变化状况和土地使用权年限等条件，选择适当的土地还原率和公式，求取土地的试算收益价格。

四、运用收益还原法时容易出现的误区

对于不同利用状态的土地，该方法应用思路不同。如果地价定义中将估价对象设定为待开发建设空地，就不能将已建成项目用地的思路进行估价，否则很容易得出错误结论。即先由房地总收益剥离出房产纯收益，进而剥离出土地纯收益，再将土地纯收益还原成土地价格。事实上，这样的估价结果所对应的是建成项目后的土地价值，而不是空地价值。根据《城镇土地估价规程》，空地与建成项目用地相比，其估价思路的主要不同在于：土地纯收益的求取不是由房地产总收益逐步剥离后得到，而是直接选取具有可比性的土地租赁案例，由土地总收益扣除土地使用税、土地管理费等一系列费用后得到，这样的土地纯收益还原后的收益价格才对应真正意义上的空地价格。

五、运用收益法时所遇到的问题及解决办法

1、收益还原法中的难点

(1)如何获得年土地纯收益的客观合理且稳定数据。

(2)土地费用如何准确测算。

(3)土地还原利率的取值等，最易发生的技术错误是对土地纯收益的测算。

(4)经营性项目或生产性项目的收益和费用构成的确定

2、解决方法

(1)土地纯收益的测算可以通过土地租赁

合同或估价对象所在供需圈内与估价对象用途、性质等相近或相似的案例进行调查，了解片区土地平均租金水平。

(2)房地产出租采用的是“一费制”，即房产税(按年租金的12%计)、营业税(按租金的5%)、城市维护建设税(按营业税的7%或5%)、教育费附加(按营业税的3%)等合计得出综合税率，进而测算出土地费用。

(3)通过安全利率加上风险调整值法和投资风险与投资收益率综合排序插入法估算房地产的还原利率。

(4)我们在评估中遇到的经营性项目或生产性项目主要有加油站项目、自营酒店项目等，在做这类评估时，需考虑企业的经营情况，及非土地所产生的收益，在确定其收益和费用时，得收集相类似的案例收益及费用构成支出比例，根据收益还原法的测算过程，求取土地价格。

六、小结

收益还原法是具有理论依据而应用面很广的一种估价方法，其评估结果的准确度取决于土地的纯收益及还原率的准确程度，所以求取土地收益及确定还原率是收益还原法的关键。而关于收益性土地的稳定纯收益和适当的还原率的求取，要受一般的经济行情和工商企业以及房地产市场的发展、变化的影响，确定它也是一件困难的事。这是收益还原法的一个缺点。

“捐献一份爱、架续一片情” ——记广西土地估价行业2014年公益活动



协会会长邓强讲话

土地估价行业成立至今，广西土地估价行业人以“能帮就帮”的奉献精神，勇于担负社会责任，为社会发展贡献视为己任，为社会提供就业岗位、缴纳税费、参与公益事业等，其中，2008年广西土地估价行业组织会员捐款，向汶川地震灾区捐款十多万元；2010年协会组织行业加入“抗旱赈灾”行列中，为百色市乐业县花萍乡花岗岩村陇矮屯的灾民带去了生活所

需要的食品和茅草房改造基金；2011年我们行业120位爱心人士

前往宁明县寨安乡，为那练小学的贫困生提供资助，为学校建立图书馆；2013年，广西土地估价行业代表70余人来到玉林市新桥镇长屏村，开展“送温暖、献爱心”公益活动，为100多名老党员、困难党员、特困户、五保户、困难学生送去温暖，为长屏村、长石村的“清洁乡村”工程添柴加薪。

今年，广西土地估价行业公益活动继续开展，我们的目的地是巴马瑶族自治县燕洞乡龙威村、岩廷村，该村作为国土资源厅的农村扶贫联系点，厅领导多次到联系点开展扶贫工作和水利，为那里的人们修筑道路和水利，为那里的孩子带去书籍，为那里的农民带去科普知识等。经过几年的努力，联系点的生产条件、生活条件有了一定的改善，人们的精神面貌也大有改观，但是，那里也还依然住着至今没有脱贫的困难户，他们或是孤寡鳏独的老人，或是疾病缠身的中年人，亦或是家庭困难的孩子。他们，就是本次公益活动的捐助对象。



广西金土不动产评估公司代表符文慧发言





参加捐赠仪式的乡亲



参加捐赠仪式的乡亲



龙威村坡晚屯村民覃泽瑞父子代表困难群众发言



机构代表向困难群众捐赠物品、慰问金

广西土地估价行业 2014年公益活动捐赠情况 (排名不分先后)

序号	机构名称	捐款金额(元)
1	广西博诚土地评估咨询有限公司	2,000
2	南宁海阔土地评估咨询有限责任公司	2,000
3	广西远大地产评估有限公司	1,000
4	广西中胜土地评估有限责任公司	5,000
5	广西中汇土地评估有限公司	3,000
6	广西华威土地评估有限公司	1,000
7	广西合生土地房地产评估有限公司	800
8	广西新世方中不动产评估有限公司	2,000
9	广西华源房地产土地评估有限公司	1,000
10	广西立信土地评估有限责任公司	1,000
11	广西三赢房地产评估有限公司	3,000
12	广西桂科土地评估有限责任公司	5,000
13	广西江山土地评估有限公司	1,000
14	广西信达友邦土地评估有限责任公司	3,000
15	百色红星土地资产评估事务所	2,000
16	广西方略土地评估有限责任公司	8,000
17	藤县天顿土地评估事务所	3,000
18	广西北斗星房地产土地评估有限公司	5,000
19	广西华正房地产土地评估咨询有限公司	3,000
20	广西和信土地评估有限责任公司	2,000
21	广西汇业土地评估事务所有限公司	2,500
22	广西南宁天建中扬土地评估有限公司	1,000
23	广西信德房地产评估咨询有限公司	2,000
24	广西无双房地产评估有限公司	2,000
25	广西同德土地评估有限公司	2,000
26	桂林诚信地价评估有限责任公司	1,000
27	广西明冠房地产评估有限公司	2,000
28	广西金诚房地产评估咨询有限公司	10,000
29	广西正德土地评估有限责任公司	3,000
30	广西金土不动产评估咨询有限公司	20,000
31	广西金嘉土地评估有限责任公司	2,000
32	广西开诚房地产评估公司	1,000
33	广西中正土地评估有限责任公司	3,600
34	防城港市昌顺土地评估事务所有限公司	1,000

序号	机构名称	捐款金额(元)
35	柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司	5,000
36	广西天源土地评估有限公司	5,000
37	广西方兴土地资产评估有限责任公司	1,000
38	广西中天银土地评估有限责任公司	1,000
39	广西华荣轩土地评估有限公司	2,000
40	广西方正土地评估有限公司	1,000
41	广西致远房地产评估有限责任公司	1,000
42	崇左市金鑫地产评估事务所	1,500
43	广西方中土地评估有限公司	3,000
44	广西南宁新皓天房地产评估有限责任公司	2,000
45	广西言鼎土地评估有限公司	3,000
46	广西公大土地评估有限公司	10,000
47	广西万宇房地产评估有限公司	5,000
48	广西华信土地房地产资产评估有限公司	1,000
49	广西华元瑞成土地评估有限公司	2,000
50	广西金瑞达土地评估有限公司	2,000
51	桂林长城土地评估事务所	3,000
52	广西开元行土地评估有限责任公司	12,550
53	广西天华土地评估有限责任公司	5,000
54	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	5,000
55	平南县华城土地评估有限公司	1,000
56	广西品盟土地评估有限公司	1,000
57	广西祥浩土地房地产评估有限公司	5,000
58	广西广信土地房地产评估有限公司	2,000
59	广西广证不动产评估有限公司	3,000
60	广西正华房地产土地评估有限公司	2,000
61	广西众益资产评估土地房地产评估有限公司	3,074.50
62	广西科正地产评估有限责任公司	2,000
63	广西鑫正土地评估有限公司	2,000
64	广西永兴土地评估有限公司	1,000
65	广西浩业土地评估事务所	2,000
66	广西旗开土地评估有限公司	12,630
67	广西广证不动产评估有限公司	2,000
68	广西中威华通地产评估有限公司	4,833
69	广西九信资产土地房地产评估有限公司	1,000
70	桂林大地不动产评估有限责任公司	1,000
71	广西国泰地产评估有限公司	6,000
72	广西国土资源规划院	10,000
合计		239487.5

广西土地估价行业2014年公益活动 费用支出情况表

序号	项目	金额(元)	备注
1	横幅制作费	138	
2	慰问金	34400	受捐: 岩廷村 14100 元 受捐: 龙威村 20300 元
3	复印机	5000	受捐: 岩廷村
4	棉被	18900	受捐: 岩廷村 50 床 受捐: 龙威村 50 床
5	交通费用	3291.44	租车 1800 元 油费 996.44 元 过路费 495 元
6	水、早餐	613	
7	住宿费	900	
8	参加现场捐赠人员餐费	9430	
9	装棉被编织袋	300	
10	捐赠收据	12	
合计		72984.44	

说明: 本次捐赠收入 239487.50 元, 支出 72984.44 元, 结余 166503.10 元。



众益评估公司开展“扶贫助学” 爱心捐款活动

◆广西众益资产评估土地房地产评估有限公司 班秋明



11月25日下午，由众益党支部牵头倡议，众益全体员工汇集在党员活动室，为巴马县龙威村和岩廷村两个贫困村需要救助的贫困家庭、孤寡老人和贫困学生募集捐款，在即将到来的寒冷的冬天里，尽我们的微薄之力，为山里那些需要帮助的人们送去温暖。

巴马瑶族自治县很多村庄地处深山，交通不便利，生产条件差，经济落后，在那里，住着许多贫困人口，他们或是孤寡鳏独的老人，或是疾病缠身的中年人，亦或是家庭困难的孩子，寒冷

的冬天里，他们更是缺衣少食。

公司了解到这些情况后，立即向全体员工发出爱心捐款的倡议书，倡议全体员工积极行动起来，发扬南宁人“能帮就帮”的奉献精神，积极捐款，尽其所能为需要帮助的人给予温暖。25日下午的现场捐款活动上，员工们自动自发聚集在活动现场，将一份份饱含爱心的捐款投入到捐款箱中，出差在外的同事也满怀爱心委托其他同事代为捐款，分所的员工也积极参与到活动中，



通过汇款奉献爱心，短短一个下午就募集到善款3000多元。29日，善款通过广西区土地估价师协会转交到了贫困家庭和村民的手中，业务二部项目经理翟天居代表公司参加了现场捐赠仪式。

也许我们的捐资只够买一袋米、一桶油，或一件御寒的冬衣，也许这些不能从根本上改变他们贫困的现状，但肯定会温暖他们的心，让他们感受到人间有真爱。扶贫济困、乐善好施是中华民族的传统美德，是社会文明进步的标志。我们还会将持续不断地进行爱心奉献活动，用爱心

凝聚人心，用关怀温暖社会。



“捐献一份爱，架续一片情” 慈善捐赠活动记

◆广西信达友邦土地评估有限责任公司 苏国菲

11月29日，冬日里的阳光格外暖和，我公司积极响应协会的活动倡议，发扬公司的优良企业文化，弘扬“能帮就帮”的互助美德，跟随着区国土资源厅和广西土地估价师协会的脚步，来到巴马县龙威村和岩廷村参加广西土地估价协会举办的“捐献一份爱，架续一片情”慈善捐赠活动。

巴马是世界有名的长寿之乡，但交通条件极不便利，生产条件差，在农村，依然住着许多的贫困人口，早上8点，土地估价行业的同仁们一起从南宁出发，一路花了4小时才到巴马县城。

捐赠活动在龙威村小学举行，学校就建在半山腰，两三座两层的楼房分列排开，走进大门后，就能看到捐赠的爱心被子和打印机早已整齐地摆放在操场上。受捐的村民们也都在迫切地等待着爱心捐赠活动的开始。在学校里，我们看到操场右上那栋二层矮楼上漆着的红字——“学生食堂--区国土厅捐建”，作为国土资源厅的农村扶贫联系点，几年来，厅党组、厅机关在这里倾注了汗水，付出了辛劳。今天，我们看到，受捐群众手上提着慰问品，纂着慰问金，脸上露着感激的微笑时，就觉得特别的温暖。

此行印象最深刻的就是跟着奶奶一起来领爱心物品的小艾和小青姐姐了，姐妹俩在操场的角落玩耍，偶尔看镜头时还很害羞地躲开，坐在人群里的奶奶无奈地向我们说着家里的窘况，奶奶说小姐妹的妈妈嫌弃家里太穷，跑了。孩子的爸爸也没有能力养家，家里就靠她这个奶奶做点短工挣微薄的生活费，家庭收入供姐姐小青上小学已经很艰难了，妹妹小艾因家庭困难无法上幼儿园.....听到这些，让人为这姐妹俩心痛。

希望我们的到来，送去的不仅仅是温暖的御寒物资，更希望我们的绵薄之力能够帮得到他们山里这些穷困的家庭，让这个冬天温暖起来！让明天的日子尽快好起来！



■ 公司代表捐赠

■ 姐妹俩



公益路上，我们同行

◆广西华荣轩房地产（土地）评估公司 王维勇

广西华荣轩房地产（土地）评估公司全员积极参与社会公益，关注失学儿童！“快乐做公益”已经成为华荣轩人工作之余的一个常态！华荣轩公司员工们在拥有爱心的总经理钟荣荣同志的带领下先后去到宁明、都安、武鸣、横县、玉林、宾阳、巴马等贫困地区扶贫，多次参与“能帮就帮、合众助学”等公益活动。

众所周知，巴马是全世界闻名的长寿之乡，但由于交通极为不便利，生产条件太差，导致经济发展滞后，目前仍然有许多的贫困人口，儿童失学现象仍然时有发生。在2014年11月30日，华荣轩积极响应广西土地估价师协会的号召，公司一行在公司领导钟总的带领下，与行业各位同仁利用周末休息的时间，早早来到巴马县燕洞乡龙威村小学参与由行业协会组织的“捐献一份爱，架续一片情”的慈善捐助活动。

这是我们华荣轩人的爱心体现，也是落实《弟子规》的一个举动——“凡是人，皆需爱，天同覆，地同载”。2014年，正值我们华荣轩成立八周年，大家放弃八周年纪念礼物，而是选择集体做公益活动，让公司的八周年庆更加具有纪念意义！

我们很幸运，生活在繁华的大都市里面，每天衣食无忧，可以约着朋友很惬意的喝咖啡、逛街购物，很多人的生活多少会有点奢侈浪费，慢慢地我们都会忽略，在我们的国土里面，还有很多偏远的山区失学儿童竟然极为普遍！之前有看《变形记》，里面有很多真实场景是看见在开学时候，有很多老师翻山越岭，到各个村庄叫留守的学生上学，他们有时吃闭门羹，大多数时间连学生的面都见不到。因为贫穷，很多小孩原本该在校园学习文化知识，享受欢乐时光的黄金时期，却只能辍学在家或者跟谁大人出去打黑工！我们同生活在一片蓝天下，却因出生地的不同，命运却大不同！连最基本的受基础教育的权利也失去了！

真希望我们的孩子接受完九年义务教育，无论他们学习好坏，考不考得上高中或大学都不是最重要的，只要他们有一个健康的心理，那样，有可能我们的街道上会少出现小混混，也会减少青少年犯罪的几率。用知识改变命运，让更多的失学儿童重返校园，让他们多学习文化知识，通过知识脱离贫困、改变命运！您少买一个奢侈品牌的包包，或者少在高档餐厅里用一次餐，即可助养一名失学儿童！

我们的力量虽然微薄，但人人奉献一份力量，定能起到传递正能量的作用，让更多的社会爱心人士参与其中，为更多的山区儿童提供优良的学习环境而一起努力！



会员活动

公益活动之余，机构代表前往巴马百鸟岩游览。百鸟岩位于巴马县甲篆乡西北面的漠斋山下，别名龙虎洞。因洞内燕子栖集，蝙蝠掠飞，又名百鸟洞。百鸟岩是个独特的地下河溶洞，是大自然几亿年来的“杰作”。百鸟岩的成因主要是在地下河水对漠斋山不断的溶蚀、浸蚀、崩塌的漫长过程中扩大而形成1500多米的伏流暗河。



■ 百鸟岩入口



■ 巴马百鸟岩合影

春暖花开——花之舞

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。

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 广西开元土地评估有限责任公司 | 47 广西华元瑞成土地评估有限公司 |
| 2 广西公大土地评估有限公司 | 48 广西远大地产评估有限公司 |
| 3 广西明冠房地产评估有限公司 | 49 广西汇业土地评估事务所有限公司 |
| 4 广西金土不动产评估咨询有限公司 | 50 广西中信和土地评估有限公司 |
| 5 广西万宇房地产评估有限公司 | 51 广西方兴土地资产评估有限责任公司 |
| 6 广西方中土地评估有限公司 | 52 广西国联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 广西华荣轩土地评估有限公司 |
| 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 防城港市昌顺土地评估事务所有限公司 |
| 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 广西中正土地评估有限责任公司 | 64 百色红星土地资产评估事务所 |
| 19 广西恒正地产评估有限责任公司 | 65 广西中威华通地产评估有限公司 |
| 20 广西信德土地评估有限公司 | 66 广西品盟土地评估有限公司 |
| 21 桂林诚信地价评估有限责任公司 | 67 广西天源土地评估有限公司 |
| 22 广西信达友邦土地评估有限责任公司 | 68 广西言鼎土地评估有限公司 |
| 23 广西衡泰不动产评估有限责任公司 | 69 广西正华房地产土地评估有限公司 |
| 24 广西合生土地房地产评估有限公司 | 70 广西中胜土地评估有限责任公司 |
| 25 广西无双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 广西方圆房地产评估有限责任公司 | 72 广西浩业土地评估事务所有限公司 |
| 27 广西同德土地评估有限公司 | 73 广西诚联不动产评估咨询有限公司 |
| 28 广西和信土地评估有限责任公司 | 74 昭平县益民土地评估事务所 |
| 29 广西天华土地评估有限责任公司 | 75 崇左市金鑫地产评估事务所 |
| 30 广西开诚房地产评估有限公司 | 76 平南县华诚地产评估事务所 |
| 31 广西中汇土地评估有限公司 | 77 北流市铜州地价评估事务所 |
| 32 南宁海阔土地评估咨询有限责任公司 | 78 桂林长城土地评估事务所 |
| 33 广西广证不动产评估有限公司 | 79 贵港市天正土地评估有限公司 |
| 34 桂林大地不动产评估有限责任公司 | 80 藤县天顿土地评估事务所 |
| 35 广西华审房地产评估咨询有限公司 | 81 桂林中立土地评估事务所 |
| 36 广西三赢房地产评估有限公司 | 82 桂林世和土地评估有限公司 |
| 37 广西华信土地房地产资产评估有限公司 | 83 广西北斗星房地产土地评估有限公司 |
| 38 广西九信资产土地房地产评估有限公司 | 84 贵港市冠新地产评估事务所 |
| 39 广西华威土地评估有限公司 | 85 广西南宁天建中扬土地评估有限公司 |
| 40 广西方正土地评估有限公司 | 86 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
南宁分公司 |
| 41 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
广西南宁分公司 |
| 42 广西永兴土地评估有限公司 | |
| 43 广西金城房地产评估咨询有限公司 | |
| 44 广西立信土地评估有限责任公司 | |
| 45 广西鑫正土地评估有限公司 | |
| 46 广西正则地产评估有限责任公司 | |