

2013年 第二期 (总第21期)

土地估价师通讯

Real Estate Valuer Journal



2013年 第二期 (总第21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)

有孚挛如，无咎

◆广西土地估价师协会 韦丽春

一次公开招标活动，开标不久，手机里来了三条信息：

“开标了，有一家公司投标，流标了。”

“这次只有XX公司投标，你们怎么处罚？”

“我们没有投标，是过来看热闹的。”

于行业而言，这是一次特殊的招标活动。因为标书所规定的条款与行业规定不符，在开标之前，大家相约都不去投标。当收到信息时，我的第一感觉是大家对“娘家人”的信任，但是，当读完这三条信息，心里很不是滋味。不去投标，并不是对抗，只是在争取我们劳动所应获得的报酬，只是想保证行业健康有序的发展。而从这三条信息，我看到了行业诚信的危机。首先，有机构还是没有按行业自律规定行事，没有遵照事前约定。没有规矩，何以成方圆，有了规矩而不去遵守，行业又如何发展？其次，机构之间存在猜疑，没有信任感。猜疑是行业发展的绊脚石，如果大家都在猜疑的环境中执业，我们又是如何前进？再次，既然不投标，为何要去看热闹？

有这么一个典故，周武王灭了殷商之后，有一天他问一老者：“殷何以亡？”老者说：“待午时来报”。午时到了，老头子却没有来，武王很生气，正要派人捉拿他，周公说，其实老人家已经作出回答了——“言行不一，殷之所以亡也！”可见，诚信影响一个人的一生，一个行业的发展，甚至关乎一个国家的存亡。

诚信是中华民族的传统美德，诚信的道德观念和思想源远流长，自古以来就被中华民族所重视。孔子早在2000多年前就教育他的弟子要诚实。荀子的“先义而后利者荣、先利而后义者辱”，苏轼的“苟非吾之所有，虽一毫而莫取”，无不说明诚信是立身之本、处世之道。

“诚信”二字，实不可小觑！从周公到曾子，从商鞅到刘邦，古人尚能明察。“有孚挛如，无咎”，若要行业长久发展，需要全行业的机构及土地估价师共同守住“诚信”，即使困难再大，问题再多，我想也不会解决不了的。



主办单位：广西土地估价师协会
业务主管：广西壮族自治区国土资源厅

主编：邓强
副主编：文斌、武绍会、刘陶琨、韦丽春

编委：李清洋、黎萍、黄国儒、陆小林、谢名志、毛剑军、王竹、王志强、王保利、王颖芝、韦明金、宁德、石洪、石宝江、朱明杰、许晓辉、吴翔、李宽棣、杨小雄、罗华涛、郁成业、胡昌新、胡明亮、茹晓灵、钟一宁、莫深杰、黄永坚、黄成利、黄朝明、蒋明杰、蓝兴洲、蓝继松

责任编辑：廖仕华、吴美琴、林泽虹、张海浪、秦胜荟

地址：广西南宁市竹溪大道36号
电话：0771-5301291

目录 CONTENTS

行业简报

- 广西土地估价行业第一届运动会暨气排球比赛在邕举行 (1)
- 江西、广西两省(区)土地估价行业交流座谈会在邕召开 (2)
- 2013年第一期土地估价师培训在桂林举行 (3)
- 协会开展土地估价报告电子化备案系统专项检查工作 (4)
- 广西土地估价师协会三届五次常务理事会在南宁召开 (4)
- 2013年全国土地估价师资格考试广西考区在邕开考 (5)

行业论坛

- 城镇土地定级与基准地价评估技术工作要点分析 (6)
- 划拨土地使用权价格评估的一些探讨 (13)
- 土地估价报告电子化备案制度浅析 (20)
- 浅谈对20号文的几点认识 (24)
- 浅议假设开发法中传统方法与现金流量折现法的区别 (27)
- 土地估价行业的现状分析及多元化发展探讨 (29)
- 评估人员出庭应注意的问题 (33)

目录 2013年第二期 (总第21期) CONTENTS

◆ 协会文件 >>>

- 关于严格执行行业自律有关规定的通知 (桂估协发[2013]9号) (37)
- 关于印发《广西土地估价师协会专家库管理办法》的通知 (桂估协发[2013]10号)
..... (39)
- 关于印发《关于开展广西土地估价机构资信评级暂行办法》的通知 (桂估协发[2013]11号)
..... (41)
- 关于公开征聘广西土地估价师协会专家库成员的通知 (桂估协发[2013]12号)
..... (46)

◆ 会员窗口 >>>

- 有生于无
——记广西众益资产评估土地房地产评估有限公司的企业文化建设
..... (49)

◆ 估价师视界 >>>

- 相惜相知 (53)

◆ 估价师随笔 >>>

- 柔软时光 (54)
- 书香作伴 (54)
- 中国式心灵 (55)

◆ 征稿启事 >>>

◆ 广西土地估价师协会会员单位 >>>

广西土地估价行业第一届运动会暨气排球比赛在邕举行

土地估价行业第一届运动会暨气排球比赛于2013年6月在邕举行,并取得了圆满成功,本届运动会由驻邕机构共18家机构19个代表队参加。

在运动会开幕式上,会长邓强致运动会开幕词,他说协会组织举办行业气排球比赛活动,是今年土地估价行业系列活动的一项重要内容之一,通过比赛活动,不仅可以丰富各机构从业人员生活和业余文化生活,增进行业团结交流,促进身心健康,还能激励各机构继续解放思想,以饱满的精神状态贯彻落实党的十八大精神,以积极的精神状态参与推进美丽广西建设,做好土地估价工作,为广西经济发展作出我们应有的贡献!邓会长还要求全体运动员要大力弘扬顽强拼搏精神,奋力争先,竞创佳绩,使整个比赛活动始终充满团结友谊、活跃上进的气氛。并预祝各个代表队在比赛中取得优异的成绩。

6月16号,广西土地估价行业气排球比赛圆满结束,并举行了闭幕式。在闭幕式上,副会长文斌作了重要讲话,文副会长高度赞扬在运动会上积极参加和投身运动的各个参赛队伍和运动员,他说,运动会达到了预期交流和锻炼的目的,希望土地估价行业多组织类似的活动。最后,由协会领导给获奖机构颁奖。



江西、广西两省（区） 土地估价行业交流座谈会在邕召开

8月2日，由江西省土地估价师协会秘书长李菊香率领的江西同行一行8人抵达南宁。3日上午，两省（区）协会召开座谈会，我会副会长文斌、武绍会，秘书长韦丽春及秘书处工作人员参加会议。

座谈会上，文副会长对江西同行的来访表示欢迎，对江西省一直以来给予广西的帮助表示感谢，他还向同行介绍了我区的地理、经济、文化等方面概况，并希望今后两省（区）土地估价行业密切交流、相互学习、齐头并进。随后，两省（区）就土地估价行业管理的做法、经验和土地估价机构执业及内部管理经验进行了交流。

会上，江西省土地估价师协会李秘书介绍了江西土地估价师协会概况以及行业管理现状。她说，江西土地估价师协会也做了不少工作，但一些行业管理工作也尚待推进，广西协会好的做法、经验值得学习，本次来访主要是为了学习广西协会的行业管理的先进经验，同时也在两省（区）土地估价机构之间开展交流。会上，李秘书长向我会发出了诚挚的邀请，希望广西土地估价行业能到江西回访，两省（区）土地估价行业能进一步深入交流，构建行业合作平台，共促发展。



2013年第一期土地估价师培训在桂林举行

根据《关于印发2013年度全国土地估价师继续教育活动的通知》（中估协发〔2013〕18号）文件精神，按照培训方案要求，2013年7月31日至8月2日，广西土地估价师协会在桂林市举办2013年度广西第一期土地估价师继续教育活动。

本次培训的内容有：土地抵押估价问题探讨；出让与划拨地评估研讨；相关政策文件解读；土地估价机构多元化发展思路探索。来自广西、湖南、河南、云南、贵州、湖北、江西及广东等地的291名土地估价师参加了培训。

本次培训得到了中国土地估价师协会、广西国土资源厅、桂林市国土资源局的大力支持。土地利用管理处处长黎萍亲临现场并作重要讲话。



协会开展土地估价报告电子化 备案系统专项检查工作

2012年11月19日，协会下发《关于印发〈广西土地估价行业自律规定〉的通知》（桂估协发[2012]11号），要求各土地估价机构及注册土地估价师按行业自律规定执业，行业自律规定实施以来，取得了一定成效。协会秘书处按照自治区国土资源厅及协会常务理事会的决议，近期开展了土地估价报告电子化备案系统土地估价师实地照片专项检查工作。

本次检查涉及全区机构84家，检查报告为机构已上传系统的报告。经检查，发现19家机构未按行业自律规定执业，存在的问题有：1、估价报告中没有附估价对象实地照片。2、估价报告中没有签字土地估价师赴实地勘察的照片。3、估价报告中签字土地估价师赴实地勘察的照片存在弄虚作假现象（通过Photoshop等图形软件进行处理，照片中人员不是签字估价师本人等）。4、估价报告所附估价对象实地照片显示的地点不同，估价师所在位置与报告中估价对象描述情况不相符。

根据行业自律规定，协会决定对存在上述问题土地估价机构及其签字土地估价师予以警告。

广西土地估价师协会 三届五次常务理事会在南宁召开

2013年9月11日下午，广西土地估价师协会在南宁召开三届五次常务理事会。常务理事会议成员出席会议，协会副秘书长宁德及秘书处工作人员廖仕华列席会议。

会议讨论了《〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉实施细则》；审议机构设置、变更注册申请；讨论行业自律规定实施过程中行业收费的相关事宜；听取协会秘书处的近期工作汇报及电子化备案系统报告抽查情况报告。会议决议包括建议自治区国土资源厅暂缓下发《实施细则》；因协会正在开展行业发展规划工作，新申请注册的公司暂缓审批；行业自律规定原则上应坚持执行。

2013年全国土地估价师资格考试 广西考区在邕开考

9月14日上午8时，全国土地估价师资格考试广西考区准时开考。2013年广西考区报名参加考试人数再创新高，报考人数环比增长率排全国前10名。截止2013年7月5日，广西考区网上报名人数共计975人，经现场审核符合报考条件共851人，报考科目共计3190科，其中：701人报考科目一，594人报考科目二，490人报考科目三，402人报考科目四，394人报考科目五。

考试于15日17时结束，总体上广西考区各考场秩序良好，监考老师各尽其责，考生按时到场参加考试，遵守各项考场纪律，未出现恶性事件。



城镇土地定级与基准地价评估技术 工作要点分析

黄启清 农锦丽 庞一烽 刘陶琨

广西方略土地评估有限责任公司，南宁市竹塘路18号，530022

摘要：在当前发展形势下，不断提高城镇土地定级与基准地价评估工作质量，对进一步加强土地市场管理，促进房地产市场健康发展并提升城镇地价管理工作水平具有重大现实意义。本文结合工作实践总结，对土地定级与基准地价评估技术工作中存在的要点问题进行梳理，同时结合实务经验对如何处理相关问题提出了相应见解。

关键词：土地定级；基准地价评估；技术工作要点。

城镇土地定级与基准地价评估及更新成果是地价管理的基础，是政府实施城镇土地资产管理、房地产市场宏观调控的重要依据，对土地及房地产市场交易价格的形成具有重要的引导作用。很长一段时期以来，由于房地产市场的高速发展，土地定级与基准地价评估成果跟不上市场发展速度的问题越来越突出，基准地价更新、应用效果不理想等问题一直困扰着我国城镇地价管理工作。其中，除了土地定级与基准地价更新周期长，技术工作从开始准备到最终成果的验收、听证并投入应用通常需要消耗一年甚至一年以上的的时间等制度设计方面存在的制约并需要改进之外，在技术层面上，根据土地市场、城镇经济发展的变化适时调整技术工作思路，通过不断地吸收经验教训，完善技术方法的应用过程并引入有效的技术改进思路、方法等，都可以为提升土地定级与基准地价评估工作的质量，进而增强成果的应用效果提供良好的支撑。总结起来，这些技术工作的要点主要体现在以下方面：

1. 土地定级技术处理需注意的工作要点

(1) 把握主导性定级因素选择的原则

影响城镇土地质量的因素很多，根据《城镇土地分等定级规程》，影响城镇土地定级的因素是指对土地级别有重大影响，并能体现土地地区位差异的经济、社会和自然条件因素。根据土地用途和定级方式不同，影响土地定级的因素及其权重相应有所区别。综合定级影响因素主要包括繁华程度、交通条件、基本设施、环境条件等；商业用地定级影响因素主要包括繁华程度、交通条件、基本设施、人口状况等；住宅用地定级影响因素主要包括基本设施、交通条件、环境条件、繁华程度、人口状况等；工业用地定级影响因素主要包括交通条件、基本设施、环境条件、产业集聚效益等。

在这些因素中，究竟该选择哪些因素，在实务操作时必须根据城镇经济发展、城镇建设和房地产市场的特点，按主

导性因素选择的原则确定评价因素体系。

(2) 确保定级因素调查和评价达到必要的细化程度

土地定级因素体系确定之后，为充分揭示不同因素对应的实体地物对土地质量分布差异的体现效果，在各因素状况调查以及评价过程中，应遵循全域覆盖调查的原则，在外业实地调查和内业因素等级划分、功能评价、影响范围定量化等工作开展过程中做到足够细化。通过实践经验反映出的一个事实是：在土地定级因素实地调查和评价阶段，由于细化程度不够，能够间接导致评价结果粗略，并致使通过多因素评价取得的土地级别界线参考结果与实际地价分布情况出现显著差异。例如，在商服繁华度、医疗及教育设施因素评价时，实际调查时往往会忽略作为个别项目小区建设配套，但同时又能对小区外部产生显著影响的小区级商业街区、特色医疗机构经营场所、高档私立幼儿教育场所等实际存在的地物。对此，应在全面调查的基础上，将影响作用范围是否突破原规划界线并且已经产生实际效果作为判断标准，在开展因素实地调查和内业评价时予以细化体现。

由于上述原因导致的土地定级总分值计算结果差异可通过图1示例进行观测。

对比因素细化前后的总分值分布状态，可以看到由于因素调查和评价得到了细化，直接导致总分值分布状态在局部发生了显著改变。

(3) 比较、分析定级因素在城镇不同区域影响规律（权重）的差异性

按土地定级的常规做法，定级因素体

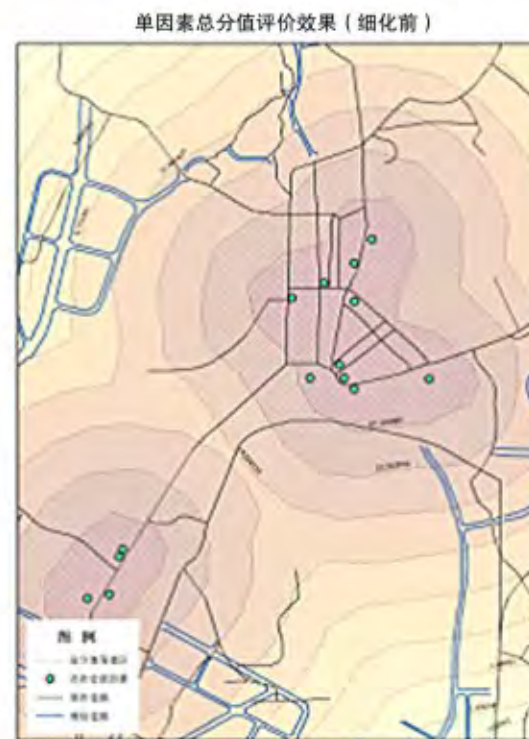


图1示例1-1



图1示例1-2

图1 单因素评价结果差异对比（示例）

系和权重一经确定，将用于所有定级单元或网格分值的计算。经过大量的实践，我们发现，对于不同的城镇区域，定级因素对土地质量的影响还是存在差别，也就是说，代表因素对定级单元产生影响的权重值并不是一成不变的，例如：在城市某个成片开发区域范围内，城市规划因素对区域整体土地区位条件和土地价值的提升起到的实际作用要比其他区域显著，但是按照统一的权重设置，该区域整体分值评价结果却与其他区域拉不开距离。对此，项目作业时，按主导因素选择原则，在调查核实清楚这些区域分布范围后，可以考虑采取动态权重的处理方式，通过多次调整权重试算、叠加分析并综合的方式，找出更符合实际情况的区位边界走向规律。

对于局部区域个别因素进行权重调

多因素总分值评价效果（权重调整前）



图2示例1-1

多因素总分值评价效果（权重调整）



图2示例1-2

图2 采用动态权重处理后的总分值分布状态对比（示例）

整，其总分值分布前后对比情况可通过图2示例进行观测。

权重调整后，可观察到等值区分布状态在局部发生了显著变化，根据这些变化，经过后续的叠加综合处理，可得到更符合实际的土地级别划分参考成果。

（4）充分利用原始数据并实施土地质量评价因素动态监测

相对于土地价格，在相同的时间间隔内，土地定级因素的变化程度相对较小，产生变更的原因主要在于因素数量、规模等次、影响范围等。因此，对土地定级更新而言，可以充分利用以往各轮土地级别划分时因素评价的成果，通过局部更新、因素属性调整过程等实现再评价，而不需

要每次都采用全覆盖式的重新调查方式，以提高更新工作效率。此外，正是由于基础设施、公用设施、交通、环境等定级因素的变化节奏具有相对平缓的特点，因此更适宜通过周期性动态监测观测其变化，并及时将有关变更数据、信息反映到更新评价过程当中。

2. 基准地价评估技术处理需注意的工作要点

（1）设法保证地价样点的数量及其在空间位置上的均匀分布

基准地价评估过程中，除了样点价格之外，样点数量和样点分布位置也是直接影响基准地价评估准确性的重要因素。实际工作当中，即使是在同一个城镇定级估价工作范围内，由于土地市场发育程度的差异，局部区域可调查、收集的样点数量可能难以满足均数分析等测算的要求。对此，通常情况下，对于样点较少或样点缺乏的区域，按技术规程提供的思路，可采用建立样点地价与土地质量评价总分值数学模型的间接方式，推算出这类区域的整体地价水平。虽然如此，由于实际样点数量不足以及样点在空间上分布的不均匀，使得推算出的模型往往难以满足细致到定级单元（如规格较小的规则单元网格）的数理检验要求（城镇不同区域土地质量评价总分值与土地价格之间的相关关系存在差异，分析数据较少的状况将影响建模的有效性），由其推算出的估价结果准确性较差。对此，可考虑在当地已建立的地籍基础数据库基础上，按一定的数量以及空间位置分布要求，尽可能均匀地选择现有的实际宗地，通过经营效益分析、土地价

值横纵向综合分析等技术处理，评测其土地价格水平，并以其作为检验建模有效性、进而确保推算结果客观合理的理论样点。

（2）采用有效技术手段解决土地价格梯度变化观测分析问题

受历史沿袭、经济发展、城镇化水平、产业布局、规划等诸多因素的影响，有相当部分的城镇建设规模较小，商业网点、公用服务设施等在地理位置分布上较为集中，尤其是商业网点的布局，多是沿若干条城镇主干道、次干道或围绕传统商业中心区、大型市场等呈线、点状布局，尚未真正形成有机联系且能够最大限度发挥集聚效应的网络，服务辐射影响半径也较小。在基准地价评估过程中，这种状况将直接导致可采样样点分布不均匀，价格梯度变化较大，价格水平在空间上的变化缺少过渡地带，在实际工作当中，往往一个十字路口、一座桥梁就有可能成为价格突变的分界线。

为解决该类问题，在基准地价评估过程中，可以在地价贡献率（如临街、背街样点地价差异的定量分析）、地价突变成原因等辅助分析的基础上，采用价格剖面、趋势面分析等手段，再现并观测土地价格的梯度变化规律。近年来，为提高地价体系建设成果的实际应用价值，我国各地已逐步形成以级别、区段（区片）地价为重，个别城市甚至细分到规则网格的基准价格多层次表现形式。基准价格覆盖范围的逐步细分，除了能够更为直观地观测到土地价格在不同区域的变化规律之外，还更有助于准确反映土地价格梯度变化特别是价格水平发生突变的状况，使基准价

格在级别边界处的“接边”等问题能够得到较好的解决。

用于观测地价梯度变化的剖面图如下图3示例。

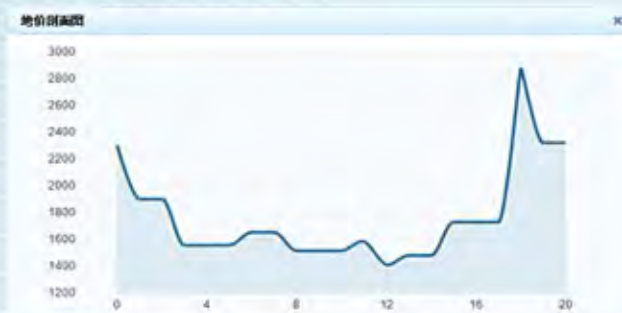


图3 通过地价剖面图观测地价梯度变化(示例)

(3) 在价格判断环节充分发挥市场定性、定量辅助分析的作用

从客观把握基准地价价格水平的角度,对价格水平的定位要求综合体现土地质量和均衡状态土地市场两个核心因素。因此,在定价环节,除需按要求完成样点地价测算之外,进行必要的市场分析也是确保价格把握目标实现的必要环节。从开展类似项目所取得的经验看,在土地使用制度改革和房地产市场发展趋势下,市场分析工作的开展显得尤为必要,尤其是在房地产价格出现显著波动的时期,市场分析结论将直接影响到对土地价格水平的判断,进而对政府调控市场的效果和效率产生影响。从估价技术拓展和发展的角度,虽然在基准地价评估项目中对应用何种市场分析理论,确定怎样的市场分析技术思路并进行方案设计还没有明确的框架性指导;受项目工作各方面条件的制约,市场分析研究的素材、结论可达到的深度可能仍不太尽如人意,但是,对市场分析技术

方法的实践探索仍然会对估价技术的发展产生正向促进作用。因此,引入定性定量相结合的市场分析方法辅助价格判断,不仅是房地产市场发展对估价工作提出的要求,也是地价管理工作与市场接轨的必然需求在技术上的体现。

(4) 注重基准地价与土地质量评价、地价动态监测的同步更新

土地价格整体水平的变化,既是土地区位条件变化的反映,也是市场供求关系调整带来的结果。因此,为确保取得较好的工作质量和效率,基准地价评估过程就需要综合考虑土地质量评价和地价动态监测两项可充分利用的技术渠道,尝试运用可行的技术方法,实现三者的同步更新,并通过必要的工作机制给予落实保障。经过长期实践,我们认为,城镇土地定级与基准地价评估及其成果应用之所以会存在现势性不强、更新速度跟不上市场发展的问題,在很大程度上是由于没有建立起相应的更新工作机制,而不仅仅只是单纯的技术问题。而且,在技术实现上:土地质量评价的动态更新,可在已经建立的定级因素体系和总分值评价数据库基础上,借助日臻完善的定级计算软件实现快速计算取得对应时态的调整、更新成果;地价动态监测成果若需应用于区域平均价格分析,可通过加密监测点、对监测点进行价格及土地质量联测等方式实现。这些工作的完成,对区域整体地价水平变化规律的把握将会更富有成效,同步更新基准地价将成为可能。

3.其他辅助工作要点

除上述主体技术工作之外,城镇土地

定级与基准地价评估需要关注的其他工作要点还包括:

(1) 工作基础图件的准备与处理

工作底图是土地定级和基准地价评估工作的基础素材,地形图、城市规划图、城市旅游交通图、地籍图等都是工作底图准备所需要收集的对象。但是,并不是每一类图件都可以作为现成的工作底图使用,结合土地定级和基准地价评估工作的特点,通过实地调绘、补充修正等过程,在这些图件基础上进行地图综合后才能取得工作底图。在地图综合的过程中,应根据不同图件资料的特点分别予以合理、巧妙地利用,即:

地籍图:地籍图由于比例尺大(常见比例尺为1:500~1:2000),地物标注细致,图面要素较多,往往不能突出重点地物,且由于实施地籍测量和调查的区域范围一般仅限于城镇建成区,因而地籍图所能够覆盖的范围一般要小于土地定级范围。将地籍图作为工作底图之一并进行地图综合的优势在于:在确定土地级别界线时,可以将地籍图承载的宗地界址信息作为重要的界线划分标准,从而避免出现土地级别边界切割宗地等情况的出现。

地形图:地形图特别是现势性较好的大比例尺地形图,是城镇土地定级与基准地价评估最重要的基础图件,地形图中记载的城市道路路网、建筑物、山体水系、地物标识等丰富的图面要素,都可以作为开展土地定级因素选择、调查、评价以及土地价格调查的依据。

城市旅游交通图:城市旅游交通图虽不是严格意义上的基础测绘图件,比例尺

一般也较小,且一般只标注地物位置而不标明地物形状。但是,由于该类图件主要为满足大众应用,不适宜作为工作底图,对制图精度没有过于专业的要求,因而图面信息的更新速度较快,特别是在新增地物位置、名称标识等方面具有明显优势,有利于外业调查工作的开展,是一种很好的辅助参考图件。

规划图:规划图属专题图(如城市规划图、土地利用总体规划图),一般多以地形图为基础制作,图件承载信息较为专业,需要与其他图件结合使用方可在定级估价工作中发挥作用,主要用于确定土地定级与基准地价评估工作范围、进行与规划有关的因素评价等用途。

土地利用现状图:土地利用现状图也属于专题图,当前常见的图件比例尺1:10000。在土地定级与基准地价评估工作当中,这类图件主要应用于不具备大比例尺地形或地籍图测绘成果的广大乡镇区域。通过这类图件,结合正射影像图等,可提取道路、水系、山体、地类图斑、乡镇建设用地范围等基本图层信息,从而满足开展定级估价工作的要求。

其他图件资料:主要为卫星遥感或航取得取得的影像图,这类图件是进行地图综合、外业调绘判读等工作的有益补充。

目前,在基础工作较好的地级市或县区,比较容易取得以上图件资料,在收集图件时应本着“多多益善”的原则,尽量多收集,以便于相互补充验证。但对于测绘工作基础普遍较差的乡镇,能够获取的图件相对较少,即使有也存在精确度低、入库难度大(如采用任意比例尺,采用非

解析法分宗施测、未数字化的宗地图)等问题,对这些区域,需结合其他相关图件进行实地调绘。地图综合时,可根据项目工作的需要,以地形图作为基本图件提取数字化图层,并充分挖掘其他各类图件的承载信息,结合外业实地调绘获取的信息建立、编辑、完善专题图层,使其能够满足土地级别划分、土地价格分析等各项工作的要求。

(2) 土地定级与基准地价评估工作范围的确定

土地定级与基准地价评估范围宜根据土地利用总体规划和城市总体规划,并充分考虑项目所在地的实地状况综合确定,范围划定最好通过组织相关会议,由熟悉当地情况的相关部门人员共同讨论确定。其次,根据规划图件确定土地定级与基准地价评估工作范围时,需考虑规划实现的时期安排,不适宜一次性将规划框定的范围全部纳入,避免在范围划分上“超前”。再次,对于地理位置、区位和管理相对独立的集中开发区域,如与市县中心区域相距不远,但是又不具备连片评价条件的下辖工业集中区、独立工矿区等,不适宜生硬地将其与中心区域、连接区域一并纳入到城镇中心城区范围开展定级估价工作,对此情况,可就这些成片开发区域独立开展土地定级与基准地价评估工作。

(3) 辅助专业软件、平台的准备

土地定级的内业处理一般通过相关专业软件完成。当前,市场上可获取的土地定级软件编制所基于的平台或数据基础会有所不同(如MapInfo、ArcGIS、MapGIS及AutoCAD类的基础测绘数据处

理平台),在应用这些专业软件进行土地定级内业处理时,需掌握相关平台应用及相应的数据处理技能。土地定级软件最好能够具备可以添加定级因素的功能,而且因素影响方式最好也可以自行选择确定,例如可以根据新添因素特点确定其功能影响辐射方式,这样操作可以突出对土地质量产生重要影响的因素因子。

相对于土地定级,围绕土地价格进行分析测算,进而求取基准地价的过程系统性更强,工作的复杂程度也较高,需要估价人员结合项目所在地的实际市场情况和项目工作需求灵活、机动地开展。因此,按我们当前掌握的情况,不具备用户自定义功能,或仅仅能够按规程规定的一般性技术要求开发的商业估价软件无法满足实际应用要求,而需要借助相关专业软件、平台协同完成价格数据分析测算工作,例如:通过Excel完成入库前数据录入和整理,通过GIS软件完成价格分布空间分析等。

4. 结束语

随着市场化程度的提高和管理工作需求的不断深化,对城镇土地定级与基准地价评估技术工作的要求也会逐步提高和深化。面对这样的发展趋势,在通过不断实践丰富实战经验并积累实务素材基础上,土地估价师需要及时开展技术工作总结,将工作进程中零散、孤立的问题或相关信息有计划、系统地归总起来,并从中不断提炼出工作要点,为研究出可行的对策和问题解决思路进而不断提升城镇土地定级与基准地价评估工作的质量创造有利条件。

划拨土地使用权价格评估的一些探讨

廖仕华

(广西土地估价师协会,南宁市竹溪大道36号,530022)

摘要: 出让土地使用价格评估的方法及应用已经比较成熟,但对于划拨土地使用权价格评估,存在着很多争议点,以及难以形成一致意见的难点问题,笔者根据自己对于划拨地价评估的理解,对划拨土地估价的一些问题提出个人观点,供大家进行探讨。

为了进一步理解划拨土地使用权价格评估的方法,首先要了解划拨土地的定义、特征,从估价角度分析划拨土地与出让土地价格上的区别,分析划拨土地的具体价格内涵,从而能够更好的把握各种估价方法在对划拨土地使用权价格评估上的应用。

关键词: 划拨土地使用权; 内涵; 价格评估; 方法运用。

一、划拨土地的定义及特征

对于划拨土地的定义,在相关法律法规中,分别作出以下定义:

1990年5月19日国务院发布的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十三条第一款:划拨土地使用权是指土地使用者通过各种方式依法无偿取得的土地使用权。前款土地使用者应当依照《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》的规定缴纳土地使用税,划拨土地使用权没有使用年限的限制。

1992年3月8日国家土地管理局《划拨土地使用权管理暂行办法》第二条:划拨土地使用权,是指土地使用者通过除出让土地使用权以外的其他方式依法取得的国有土地使用权。

1994年7月5日《城市房地产管理法》第二十二条:土地使用权划拨,是指县级以上人民政府依法批准,在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用,或者将土地使用权无偿交付给土地

使用者使用的行为。

三个法律法规的条文,对划拨土地的概念进行了补充和完善,从一系数法律法规来看,划拨土地使用权具有公益目的性、行政行为性、无偿性、无期限性四个显著特征。

公益目的性: 划拨土地使用权只适用于公益事业或国家重点工程项目。

行政行为性: 土地使用权划拨需经县级以上人民政府依法批准,划拨用地的取得也受到严格限制,只有国家机关用地和军事用地、城市基础设施用地和公益事业用地、国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地以及法律行政法规规定的其他用地才可能以划拨方式取得土地使用权,国土资源部9号令《划拨用地目录》,对符合以划拨方式供地的用地类型进行了进一步规定。

无偿性: 划拨土地使用权直接产生政府的批准行为,在交纳征用补偿安置费后即可取得土地使用权,不需要向国家交纳

出让金和签订出让合同。只需要进行登记以确定土地使用权的范围并表明取得划拨土地使用权。

无期限性：《城市房地产管理法》第23条第2款规定，“依照本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。”

二、从估价角度看划拨土地与出让土地的区别

1、使用期限区别

划拨土地使用没有期限限制，出让土地使用有明确的出让年期限限制，由于土地使用年限的不同，对于土地价格的大小是具有影响的，在土地估价中具体表现为对不同使用年限的土地，采用不同的年期修正系数。

另外，由于划拨土地使用与出让土地使用终止时，对于土地使用权的处理是不同的，根据《物权法》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关规定，出让土地使用权因公共利益需要提前收回的，除对地上房屋及不动产给予补偿外，还应退还相应的土地出让金。而对于划拨土地使用权，因城市建设发展需要和城市规划的要求，可以无偿收回，无偿收回划拨土地使用权时，对其地上建筑物、其他附着物，根据实际情况给予适当补偿。从以上相关的法律规定看，划拨土地的政策性风险要高于出让土地，在评估中，应当考虑政策性风险对于土地价格的影响，具体表现在土地还原率、开发利润等方面的区别。

2、权能区别

完整的物权，包括占有、使用、收

益、处分四大权能。而在我国，建设用地使用权作为一种用益物权，是指土地使用权人对国家所有的土地享有占有、使用、收益的他物权，而土地的处分权能受到限制。

对于土地的占有、使用两大权能，划拨土地使用权和出让土地使用权无太大差异，但对于收益和处分权能而言，两者有着明显差别。

(1) 处分权能的差异

出让土地使用权的处分权能是有限制的，而划拨土地的处分权能，受到更大的限制。

具体表现为，比如对于土地使用权的转让，出让土地使用权的转让，应当符合相关规定：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。土地使用权转让价格明显低于市场价格的，市、县人民政府有优先购买权。土地使用权转让的市场价格不合理上涨时，市、县人民政府可以采取必要的措施。

而划拨土地转让，还需要取得有批准权限的人民政府批准，并办理土地出让或将转让所获收益中的土地收益上缴国家。

(2) 收益权能的差异

出让土地使用权的收益权能是完整的，而划拨土地仅具有一部分收益权能。

《城市房地产管理法》对划拨土地的出租作出了如下的规定：以营利为目的，

房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》也规定，划拨土地使用权经批准转让、出租、抵押时，需补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获效益抵交土地使用权出让金。

针对划拨土地出租情况，各地制定了划拨土地出租收益金的征收标准，划拨土地出租收益金可视为国家作为土地所有权人所取得的土地增值收益；扣除按规定缴纳给国家的划拨土地出租收益金后，划拨土地使用权人仍有部分收益，该部分收益可视为划拨土地使用权人对划拨有效利用和追加投资所取得的划拨土地纯收益，作为测算划拨土地使用权价格的依据。

3、成本构成区别

划拨土地的取得成本有两种，一种是支付土地补偿、安置等费后取得，另一种是完全无偿取得。国家作为土地所有权人，在土地划拨的行政行为中，并未取得任何收益。

出让土地使用权的使用者，以向国家支付土地使用权出让金的形式，取得一定年限的土地使用权，其价格包含了土地补偿费、安置费等土地取得费外，还包含国家作为国有土地所有者主体应该获得的土地收益。在公开的招拍挂出让土地使用权中，土地成交价格实际上可视为是完整的市场价格。

三、划拨土地价格内涵

1、从地租理论分析

在马克思主义地租理论中，地租包括：级差地租、绝对地租、垄断地租。

绝对地租是土地所有者凭借土地所有权的垄断所取得的地租。从绝对地租以及我国土地估价中对土地增值收益的定义上分析，绝对地租相当于土地估价中的土地增值收益部分，属于土地所有者即（国家或集体）所有，完全由国家或集体所取得。

垄断地租是由产品的垄断价格带来的超额利润而转化成的地租。在建设用地上，垄断地租占有显著优势。垄断地租最终也将落入土地所有者手中。垄断地租，相当于土地出让金或者上交国家的划拨土地出租收益金等土地收益部分，非土地使用权人所得。

级差地租是指租用较优土地所获得的归土地所有者所占有的超额利润，包括级差地租Ⅰ（利用位置较好土地所创造的超额利润）和级差地租Ⅱ（对土地的连续增加投资产生的超额利润转化的地租）。在土地价格的构成中，相当于土地的取得成本和土地开发成本以及相应的投资利润部分。划拨土地价格，从地租理论上分析，只是级差地租部分的资本化。

2、划拨土地价格的有关规定

国土资发〔2001〕44号文件明确规定：企业改制时，可依据划拨土地的平均取得和开发成本，评定划拨土地使用权价格，作为原土地使用者的权益。因此，在认定划拨土地价值时，包括土地的取得成本以及开发成本。投资所占用的资金成本（即利息）以及机会成本（即投资所产生的利润）也可以视为一种“成本”计入划

拨土地价值。

3、从“划拨地价=出让地价-出让金”分析

《城镇土地估价规程》在对划拨土地评估的相关说明中指出：划拨土地使用权价格与土地使用权出让金之和为出让土地使用权价格。即：划拨土地使用权价格+出让金=出让土地使用权价格。因此，如果能确切得到出让金比例或者金额时，可以通过测算出让土地使用权价格，扣除土地出让金后，测算划拨土地使用权价格。

1992年发布施行的《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令〔1992〕第1号）规定，土地使用权出让金最低不得低于标定地价的40%。在实践中，一些市、县人民政府国土资源管理部门也制定了当地的出让金标准，可以通过测算出让地价并扣减土地出让金后确定划拨土地使用权价格。

《协议出让国有土地使用权规范（试行）》、《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》（国土资厅函〔2009〕311号）以及《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），均明确要求，土地出让金需要通过测算出让地价与划拨地价的差额来核算。“划拨地价=出让地价-出让金”虽然在公式上成立，由于出让金标准是通过测算出让地价与划拨地价的差额确定，因此，通过测算出让地价扣减出让金来测算划拨地价的方法，已不符合当前规范要求。

四、划拨土地价格评估方法应用分析

根据《城镇土地估价规程》，划拨土地使用权价格评估，可采用收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。运用收益还原法、剩余法和基准地价系数修正法估价时，要考虑出让土地使用权与划拨土地使用权之间的权利差别对价格的影响。

1、成本逼近法

2009年，中估协根据311号文，对企业改制上市等试点项目，拟定了《企业改制划拨土地使用权估价指导意见（试点项目用稿）》，在该《指导意见》中，将成本逼近法作为划拨土地使用权估价应优先采用的方法。采用成本逼近法应选用正常土地取得成本及开发成本数据，包括：土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润等部分，不包括土地增值收益。

成本逼近法应用的难点在于土地取得费的确定，特别是城市建成区内的划拨土地估价中的土地取得费问题，主要存在以下三种观点：

一种观点是认为，应当采用城市区域内拆迁补偿的平均成本。由于大部分拆迁案例在拆迁完成后，是作为商业或住宅房地产开发，存在有较大溢价的可能性，因此拆迁补偿成本往往较高，同时，各个拆迁案例补偿成本差异往往较大，使得案例的可比性较差，因此在采用城市征地拆迁的补偿成本作为土地取得成本，在操作上可行性较低。

另一种观点认为是，可以假设将宗地假设复原为未征用时的状况，通过征用农

用地补偿的方式，测算土地取得成本。

还有观点认为，应该测算区域的平均拆迁楼面补偿价，根据估价对象的地上建筑物建筑面积、容积率等测算具体宗地的土地取得费。

无论采用何种方法，均应该说明理由，同时应当注意与土地开发程度、土地开发费取值的对应性，对于采用拆迁补偿费方式测算的土地取得费，在支付完拆迁补偿费后取得的宗地，往往已经达到“宗地外五通或者七通”的土地开发程度，在确定土地开发费取值时不应当再考虑相应的土地开发费用。

土地增值收益也存在一定的争议，一些观点认为，土地增值收益是完全由土地所有者取得，划拨土地估价中，不应测算土地增值收益；另一些观点认为，土地增值收益应当在土地所有者、土地投资者、土地使用者中进行分摊。目前通常的做法是，在采用成本逼近法测算划拨地价时，不包括土地增值收益部分。

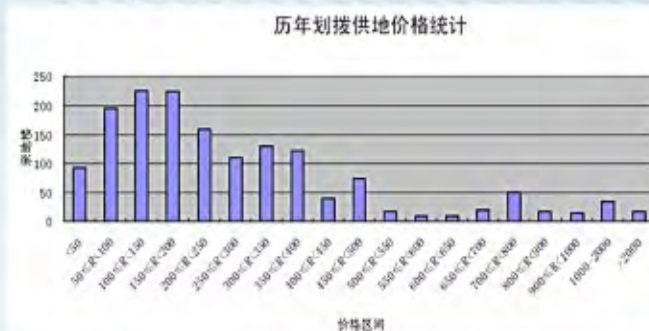
成本逼近法测算的结果对应为无限年期土地使用权价值，不需要再做年期修正，但对于不同区位、不同条件下的划拨土地，应该要考虑做区位因素修正、个别因素修正、容积率修正等修正。

2、市场比较法

传统观念上认为，划拨土地的交易案例较少，因此划拨土地不适宜采用市场比较法进行估价。

为了探讨市场比较法在划拨土地估价上的可能性，我们统计了2007年1月至2013年5月期间广西全区的划拨供地数据，收集到划拨供地案例共计1577宗，以宗地

平均单价进行统计分析，历年划拨供地价格的分布区间见下图：



根据统计分析，2007年1月至2013年5月，全区划拨供地1577宗，其中：单价50~500元/平方米范围内的共1289宗，占81.7%；单价50元/平方米以下的94宗，占6%；单价500~2000元/平方米以上的194宗，占12.3%。从数理上分析，划拨供地的价格区间集中在50~500元/平方米内，以该价格区间的1289宗划拨供地案例进行分析，统计不同地类的最高供地价格、最低供地价格以及平均价格，详见下表：

用途	05 商服用地	06 工矿仓储用地	07 住宅用地	08 公共管理与公共服务用地	09 特殊用地	10 交通运输用地	11 水域及水利设施用地
总宗数	10	9	294	855	46	73	2
平均值	204.67	165.59	273.46	208.54	169.26	211.85	261.90
最大值	413.31	362.90	497.32	495.65	375.00	498.85	374.99
最小值	70.44	52.48	57.00	50.27	58.09	56.33	148.81

从分析结果看，划拨供地的价格，对于不同土地用途上的价格差异并不十分明显，平均价格均低于300元/平方米，平均价最低为工矿仓储用地165.59元/平方米，平均价最高为住宅用地273.46元/平方米，差异约65%，其全部宗地的平均单价为221.88元/平方米。

根据以上的统计分析，划拨土地是存在有一定数量交易案例的，也即有了采用市场比较法进行估价的可能性，我们在估

价过程中，应当充分调查，而不能轻易做出“不宜采用市场比较法”的结论。

同时，我们也注意到，一级市场上划拨土地的供地价格，普遍低于300元/平方米，这也给我们在确定划拨地价的时候有一定有价格参考依据。需要注意的是，该价格仅代表一级市场上划拨土地的供地价格水平，一级市场上土地的开发程度一般为三通一平或者是毛地状况，相当于“土地取得费”加上一部分的“土地开发费”，在对具体宗地进行估价时，应当考虑具体宗地的土地开发程度，补充完善“土地开发费”部分，使得测算的划拨土地使用权价格与地价定义相一致。

3、收益还原法

收益还原法对划拨土地估价，是将估价对象的总收益减去总费用得到土地的纯收益，再扣除划拨土地出租应当上缴国家的土地收益部分，得到划拨土地纯收益，按一定的土地还原利率还原成划拨土地使用权价格。

其中土地的总收益减去总费用部分，与出让土地估价并无差异，难点在于如何确定应当上缴国家的出租划拨土地收益和划拨土地还原率。

实际操作中，一些市县（如南宁市），制定了划拨土地使用权出租收益金的标准，可以作为应当上缴的土地收益部分扣减。制定有出让金标准的地方，也可以将出让金还原为年金，作为每年应上缴的土地收益进行扣减。

划拨土地的还原率应当与出让土地的还原率不同。还原率可以通过安全利率加风险调整值确定，风险的种类包括：政策

风险、经济风险、市场风险、行业风险、企业风险等。在相同市场条件下，划拨土地和出让土地的风险差异主要是政策风险，根据前述分析，因使用期限不确定、或因规划调整无偿收回等政策风险，划拨土地的政策性风险要大于出让土地的政策性风险，因此，划拨土地的还原率应高于出让土地的还原率。正是因为划拨土地还原率高于出让土地还原率，即使在年收益相同的情况下，还原后划拨土地收益价格也应该低于出让土地收益价格。

4、剩余法

采用剩余法评估待开发土地使用权价格时，也可称为假设开发法。在划拨土地估价中，待开发的划拨土地主要为廉租房用地、经济适用住房用地、公益单位用地、行政单位用地、征地拆迁安置用地等等，与出让土地估价最大的区别是在确定开发完成后的房地产价值上。现实中，对于划拨土地开发完成后直接用于销售的情况很少，多数为自用，可以采用测算租金的方法还原房地产价值。假设对外销售的，应当扣减交纳的土地出让金或相当于土地出让金土地收益，同时要考虑限售期限、最高限价等因素影响；假设出租的，扣减的项目与采用收益还原法测算划拨土地价格时类似，制定有最高租金等限制性规定的，还应当考虑相关因素的影响。在确定开发利润等参数时，应当参照同类房地产的开发利润，如：经济适用房开发利润不得超过总成本的3%等。

采用剩余法对现有房地产的划拨土地单独进行估价，应当扣减房地产交易中缴纳的土地出让金或者相当于出让金土地

收益。需要注意的是，对于个人已购公有住房上市补交土地出让金的标准，并不适用于企业、非个人住房用地等其他划拨土地使用权价格评估，在具体应用中应甄别相关规定的适用范围。

5、基准地价系数修正法

中估协拟定的《企业改制划拨土地使用权估价指导意见（试点项目用稿）》中指出，“基准地价系数修正法不适于直接评估划拨土地使用权价格，但地方政府已经颁布了划拨土地使用权基准地价的除外”。在现实情况中，一般不会制定划拨土地使用权的基准地价，因此，按照《指导意见》的要求，基准地价系数修正法一般情况下是不适用于划拨土地估价的。

中估协专家潘世炳、邹晓云合著的《划拨土地使用权评估方法探究》一文中，对于应用基准地价系数修正法评估划拨土地使用权的可行性进行了探讨，认为可以在基准地价基础上，扣除划拨土地补交出让金标准，然后利用基准地价修正体系进行修正，进而求取得待估宗地在估价期日划拨土地使用权价格。扣除划拨土地补交出让金标准，可以根据当地划拨土地补交土地出让金的标准确定，或者将划拨土地出租收益金通过一定的还原率还原为出让金。

笔者认为，该方法在理论上也是可行的，具体划拨土地估价的应用中，可以作为一种参考方法。

6、其他方法：出让地价倒扣土地出让金

其他方法主要指采用常规方法测算出让地价后，扣除土地出让金的方法。

一些地方政府制定有当地的补交土地出让金额度或者比例的规定，这些规定属于当地政府的行政行为。但从估价角度看，采用测算出让地价直接扣减出让金来确定划拨地价的方法，不属于技术层面的土地估价方法。而且，该方法与现行的《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》、《协议出让国有土地使用权规范（试行）》、《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》（国土资厅函〔2009〕311号）等相关规定中确定土地出让金方式冲突，在土地估价中不应采用该方法。

7、方法的应用

《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》（国土资厅函〔2009〕311号）文明确要求，划拨土地使用权价格应该采用两种估价方法确定。

根据中估协拟定的《企业改制划拨土地使用权估价指导意见（试点项目用稿）》，一些企业改制上市的试点项目，在土地估价报告中，对同一宗划拨土地，同时列示出让土地使用权价格及划拨土地使用权价格时，对于划拨土地使用权价格，可以只采用成本逼近法进行估价。

对于一般非试点项目的划拨土地使用权价格评估，应该采用两种以上的估价方法确定划拨土地使用权价格。



土地估价报告电子化备案制度浅析

农锦丽 刘陶琨

(广西方略土地评估有限责任公司, 南宁市竹塘路18号, 530022)

摘要: 土地估价报告电子化备案制度, 是国土资源部就加强土地估价行业管理、维护土地市场秩序所提出的一项新举措。对此, 基于对当前我国土地估价行业发展形势的基本判断, 本文在政策解读的基础上, 就新制度出台对土地估价活动各参与角色的影响或作用效果进行了初步分析, 并对制度执行相关保障措施作出了延伸分析与判断。

关键词: 土地估价报告备案; 电子化; 行业发展

1. 引言

2012年6月, 国土资源部发布《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(国土资厅发[2012]35号), 加强土地估价行业管理的“新规”出台, 一石激起千层浪! 应该注意到, 除土地估价报告备案号获取、在电子化报盘基础上改革报告抽查评议方式等约束性规定之外, 该项“新规”有两点内容尤为值得关注:

其一, 对参与土地估价活动的“个人(估价师)”与“集体(机构)”作为土地市场组成部分的本质属性进行了清晰地界定, 从而将制度出台的定位提升到了维护土地市场秩序的高度。

其二, 除国土资源行政管理部门之外, 文件同时抄送国资委、银监会、证监会、保监会以及派驻地方的各国家土地督察局, 归口这些相关单位职能管辖的对象, 覆盖了当前我国土地估价行业服务的主体客户群。

对于这一具有里程碑意义的行业管理举措, 业界反响强烈, 除支持赞同的响应之外, 也不乏怀疑、骑墙甚至悲观之声, 其主

要观点认为: 不管定位到何种政策高度, 也不管做何种深度的通报与宣传, 新备案制度对土地估价业务获取和机构经营模式不会产生大的冲击, 夹缝中求生存已属不易, 最大限度地附和并满足客户需求、维系好业务及人际关系仍然是估价师和机构维持生计的出发点, 估价市场以买方为主导的力量对比状态不会发生根本性的改变; 同时, 电子化备案制度施行的目的主要在于质量监管, 管理技术手段的创新无法革除“高评低估”、恶性竞争、借牌、低收费高回扣等行业乱象, 土地估价行业整体社会认可度低的局面无法改变。

众说纷纭之下, 仅凭当前一纸政令, 在制度执行初期、相关配套措施尚不清晰明朗的情况下, 要对制度执行效果做出全面评价确实还为时尚早。然而, 对估价师和机构而言, 按部就班的简单理解并机械应对显然是不够明智的, 在某种意义上, 结合现实状况, 对“新规”进行正确或者至少是合理的解读, 不管是对估价师个体、机构团队还是行业整体发展都将有所裨益。

2. 制度出台的形势及背景分析—土

地估价行业发展现状

我国的土地估价事业自上世纪90年代初成型并发展至今, 经历了从无到有、从政府职能垄断到脱钩改制并实施市场化转型的各个历史进程, 不可谓不成熟, 但是也不可谓成熟。随着市场经济的发展, 各种主体都在市场经济的大潮中经受了历练和洗礼, 适者生存, 能存活下来就已经是硬道理, 从这点上看, 应该说土地估价行业具备了成熟的条件。但是, 在经济全球化和信息时代的大背景下, 面对瞬息万变的市场, 从当前土地估价全行业可提供的智力服务整体水平看, 这个行业却又还是不成熟的, 发展之路任重道远。因此, 用辩证的眼光看待行业的发展, 立足于作业质量等最基础的工作细节进行反思, 或许就能够理解为何仍需要再经历另一个从不成熟到成熟的必由阶段。回顾行业发展历程并审视现状, 我们认为我国土地估价行业发展的现实形势可概括为:

(1) 不论是估价师还是机构, 尚未具备能够在全行业达成普遍共识的执业价值观, 本该专业的事情做得不够专业甚至不专业, 在开展经营活动的过程中无法让客户取得持续的专业认同感, 行业发展同质化现象严重, 产品质量不高, 提供估价服务时的议价能力普遍不强。

(2) 在执业过程中, 对个体、企业如何在市场中生存立足的认识基础片面且机械, 无视土地估价服务区别于一般商品交易活动的特点, 将估价服务单纯视同为“生意”看待, 致使价低者得、低价恶性竞争、不求质量求数量、借牌等现象普遍存在, 行业的社会认同度不高。

(3) 行业管理方面, 除制度因素之外, 对如何引导估价师、机构树立统一的价值观并正确处理“生存”与“发展”的矛盾问题尚缺乏有效对策, 行业治理经验不足。

以上这些问题, 是目前我国土地估价行业生存与发展的“硬伤”所在, 如何解决问题并实现自我提升, 从根本上看还是要从自身做起, 扎扎实实把最基本的事情做好。因此, 对于新的报告备案制度, 不管是估价师、机构、行业协会还是归口管理的国土资源主管部门, 都需要结合行业发展状况分析政策出台所基于的形势与背景, 正确理解制度执行对各自所产生的影响, 进而逐步扭转行业管理和发展的不利局面。

3. 制度执行预期效果—对土地估价活动各参与角色的影响

实行报告电子化备案制度之后, 对参与土地估价活动的各角色将会产生如下影响:

3.1 对土地估价师及机构的影响

(1) 相对以往只报业绩清单并在其基础上完成报告抽查的模式, 新备案办法要求上报每一个估价项目完整的报告文本及相关附件, 并要求填报估价技术要点, 工作内容增加, 估价师劳动消耗及成本支出相应提高。

(2) 在向委托方提供服务成果之前, 必须通过指定渠道及方式上传报告材料并取得备案号, 工作程序增加, 且估价师、机构均需要切实加强估价作业流程控制、报告质量审核等方面的工作力度, 以减少电子报备过程的出错几率, 同时确保报告

抽查评议的通过率，企业内部管理成本相应增加。

(3) 由于估价报告必须在取得备案号后方能提交，成果交付时间相对以往将有所延长，因此需要在客户沟通环节做好必要的宣传、沟通工作，进而促使客户维护投入增加。

(4) 由于报备对象要求做到全覆盖，配合相关行业管理制度的执行，将会对估价师执业、机构经营行为的规范化提出更严格的要求，大大增加挂靠、借牌等违规行为的受处罚风险及代价。

估价师执业风险、机构运营成本、违规风险及成本的加大，会在很大程度上促使土地估价服务由“重效益、轻质量”的短视行为向“兼顾效益与质量，向质量要效益”的可持续发展方向回归，促使估价服务真正做到“物有所值”。

3.2对国土资源主管部门的影响

(1) 新备案制度给国土资源主管部门增加了一个有效的行业管理渠道和平台，可以在依规设置的行政单位、行业协会工作分工基础上，在日常工作中及时发现估价师、机构执业过程中出现的问题并传递给行业协会完成响应，或根据自身行政管理职能作出处理，不用增加过多额外的工作量即可达到必要的管理目标。

(2) 借助报告电子化备案建立的信息平台，国土资源主管部门将能够及时掌握土地估价行业的发展状况，并通过备案系统间接了解、掌握房地产市场和相关专业领域的信息资料，借助这些辅助素材，将有利于做出科学、合理的行政决策。

3.3对土地估价行业协会的影响

(1) 由于信息化技术手段的引入，电子化备案制度拓展了信息采集的广度及深度，可改变以往行业协会一直协助国土资源主管部门组织报告抽查评议，但效果不佳，不良报告、不良执业行为仍然大行其道的局面，解决了行业监管的基础性问题，使行业协会能够更全面地观测并评判土地估价活动的质量。

(2) 借助电子化备案系统平台，行业协会可以在主管部门的指导下，适时修订、完善原有的行业管理规章制度，使技术评审、报告质量抽查、报告质量问题及违规行为披露、培训与教育等协会工作真正纳入有序、常态、可持续的良性轨道，从而为奖励与惩处、估价师及机构诚信体系建设等工作的开展提供支持。

(3) 随着报告质量监管问题逐步得到有效解决，将能够促使作为行业自律组织的协会更科学、合理地做好工作安排与计划，在社会形象树立、会员权益维护、行业规划与发展等领域上有所作为，真正发挥行业协会服务会员和机构、引导行业健康发展的基础职能，通过行业协会自身的发展壮大提升土地估价服务的社会公信力和影响力。

3.4对土地估价的服务对象（客户）的影响

(1) 通过电子化备案制度以及后续配套制度的执行，土地估价服务的客户群体除能够对估价报告真伪做出查询辨识之外，还能够掌握估价报告质量等级、估价服务提供者（估价师、机构）诚信及奖惩记录等相关信息，为维护客户自身合法权益提供保障。

(2) 促使土地估价服务的客户群体能更为清晰的了解土地估价作为独立第三方智力活动的本质，理解估价及相关活动的专业技术性、复杂性、系统性等特征，了解土地估价质量、土地估价行为的规范性差异可能会对其自身利益造成的影响，促使客户更为谨慎地评价施加于估价师、机构的单方主观意愿或行为，以及由此所带来的现实和潜在风险。

4.确保制度执行效果的必要措施

新制度的出台要达到上述效果，通过搭建计算机技术辅助平台完成信息采集仅仅是走出了第一步，后续的工作将更具有挑战性。其中，逐步完善相关配套措施并加以执行是关键，主要工作内容包括：

(1) 电子化备案从根本上变革了原有以手工操作为主、基于纸质材料的业绩报备和报告抽查评议模式，从而要求相应更新报告抽查、专家审核评议的技术手段，使这些具体工作能够与新备案制度的执行相衔接，并相应提高工作效率。

(2) 在章程、行业自律规定等制度框架内，配合电子化备案工作，相应制定或完善服务收费标准、报告质量评审标准、

违规处罚、权益维护、信息保密披露与宣传、诚信档案建设等一系列配套制度，在管理层面确保制度执行能够取得预期效果。

(3) 以电子化备案建立的估价报告基础数据库为基础，循序渐进地推进估价师素质教育与培训、区域行业竞争格局分析与引导、企业发展规划及评价、行业交流等拓展性应用，使估价师和机构能够在逐步得到规范、净化的执业环境中受益并实现自我价值。

5.结语

可以预见，实行电子化备案将会在很大程度改变土地估价行业的发展格局，制度的推行不仅可以达到维护正常市场秩序的基本目标，提升行业社会认知度，还可以促使土地估价活动的价值回归本位，估价服务的市场价值定位将取决于估价师和机构的服务质量，取决于提供服务所内涵的常规价值甚至是更高的附加价值，对合理经济效益的诉求将不再通过不正当的途径实现，整体行业执业环境将会得到改善，土地估价行业也将会迎来一个新的发展阶段。



浅谈对20号文的几点认识

韦丽春

(广西土地估价师协会, 南宁市竹溪大道36号, 530022)

摘要: 关于出让土地价格的评估, 从中央到地方出台过不少文件, 土地出让价格评估工作也在不断地完善和进步, 近日, 国土资源部印发了《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), 对出让土地价格评估、出让底价的确定提出了更详细的要求。本文从对比分析的角度, 将20号文中相关出让土地价格、出让底价确定及土地估价报告备案等方面作了阐述。

关键词: 划拨土地价格; 协议出让底价; 报告备案。

关于出让土地价格评估及出让底价的确定, 在过去的政策文件里也所规定, 从多年的实践经验看, 在工作中执行以往的文件仍存在问题, 对于国土资源管理部门而言, 管理上存在以下问题: 行政部门商量确定土地出让价格; 不对拟出让地块进行评估, 直接按文件或系统确定底价; 各种价格概念不清。对于土地评估机构而言, 技术存在以下问题: 《城镇土地估价规程》对出让土地价格评估规定不够具体; 行政干预多; 评估过程中新情况、新问题不断出现, 但没有相关技术指引。2013年4月国土资源部印发了《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)(以下简称“20号文”), 对出让土地价格评估、出让底价确定等方面作出了具体的要求。以下试将20号文相关内容与以往文件作对比分析。

一、关于划拨地价格的确定

《划拨土地使用权管理暂行办法》(国家土地管理局令〔1992〕第1号)第

二十六条规定“土地使用权出让金, 区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式, 按标定地价的一定比例收取, 最低不得低于标定地价的40%。标定地价由所在地市、县人民政府土地管理部门根据基准地价, 按土地使用权转让、出租、抵押期限和地块条件核定”。至今, 在一些市(县)在受理划拨土地补出让手续时, 直接按标定地价或宗地评估价的40%计收土地使用权出让金。《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》(国土资厅函〔2009〕311号)对企业改制涉及划拨土地规定“划拨土地需要转为有偿使用土地的, 应按出让土地使用权价格与划拨土地使用权价格差额部分核算出让金”, “出让或划拨土地使用权价格评估, 评估结果至少需要采用两种估价方法综合确定”, 即在报告中分别测算划拨土地使用权价格和出让土地使用权价格, 且分别按两种方法测算确定价格, 而不是直接按40%的标准确定。20号文对于划拨土地价格的确定作了进一步的规定,

对划拨土地使用权人申请以协议出让方式办理出的, 分两种情况评估, 一是按现状(现状用途、现状建筑物、构筑物)办理出让的, 评估土地利用现状使用条件下的出让土地使用权的正常市场价格, 同时评估土地利用现状使用条件下划拨土地使用价格, 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作为评估结果; 二是出让时按新设定的规划建设条件的, 则按新设定规划建设条件评估土地出让使用权的正常市场价格, 同时评估土地利用现状条件下的划拨土地使用权价格, 新设定规划建设条件下的出让使用权的正常市场价格减去现状利用条件下的划拨土地使用权价格作为评估结果。显然, 这里提到的划拨土地使用权价格是要求按《城镇土地估价规程》的要求, 采用两种方式测算确定地价的。

二、关于协议出让最低价的确定

《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令21号, 以下简称“21号令”) 对协议出让底价规定“协议出让最低价不得低于新增建设用地的土地有偿使用费、征地(拆迁)补偿费用以及按照国家规定应当缴纳的税费之和; 有基准地价的地区, 协议出让最低价不得低于出让地块所在级别基准地价的70%。低于最低价时国有土地使用权不得出让”。国土资源部关于印发《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》(试行)和《协议出让国有土地使用权规范》(试行)的通知》(国土资发〔2006〕114号, 以下简称“114号文”) 对协议出让确定底价规定“市、县国土资源管理部门或国有土地使

用权出让协调决策机构应当根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况等, 集体决策, 综合确定协议出让底价。协议出让底价不得低于拟出让地块所在区域的协议出让最低价”。显然, 对于协会出让最低价, 114号文比21号令作出更具体要求, 首先, 协议出让地价确定的依据之一是评估结果, 即确定协议出让底价之前先进行评估; 其次, 确定协议出让底价要结合产业政策、当地土地市场状况; 再次, 确定协议出让底价经集体决策。20号文则将21号令、114号的相关条款内容进一步细化, 且对评估工作提出更高的要求。可按协议出让供地的宗地, 按拟出让宗地在设定开发建设条件下评估其正常市场价格, 并提出出让底价的建议。建议出让底价的确定还应在土地估价报告中测算, 并从几个方面作比说明, 一是与当地公布协议出让最低价标准的对比说明; 二是与出让宗地所在级别基准地价的70%测算对比说明; 三是若拟出让宗地在基准地价覆盖范围外的, 与新增建设用地有偿使用费、征地拆迁补偿费用以及按照国家规定应缴纳的各项税费之和进行对比。通过以上对比说明建议出让底价是否符合当地的协议出让最低价标准。

三、关于报告备案

国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44号, 以下简称“44号文”) 要求“改革土地估价确认管理, 取消确认审批, 建立土地估价报告备案制度”、土地估价机构“独立进行估价业务活动, 对估价结果独立承担责任, 并定期

将业绩清单上报土地行政主管部门备查，接受监督”。44号文要求土地估价机构定期上报业绩清单，国土行政部门根据机构提交的业绩清单定期或不定期的抽查报告，并向社会公布抽查的结果。2012年6月14日国土资源部印发《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号，以下简称“35号文”），35号文要求“自2012年7月1日起，土地估价中介机构完成的土地估价报告一律实行电子化备案”，并取得电子备案号，“企业在向市、县国土资源主管部门申请初审时，所提交的土地估价

报告应当具备电子备案号”。35号文出台后，土地估价机构不需再向国土行政主管部门提交业绩清单，而是将土地估价报告逐份上传到系统，上传的内容还包括报告的附件、估价师实地勘察的照片。20号文明确要求“出让土地估价报告，一律按照《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号）要求，由报告出具方履行电子备案程序，取得电子备案号”。显然，20号文再次强调，出让土地估价报告备案须取得电子备案方可受理。



浅议假设开发法中传统方法与现金流量折现法的区别

廖仕华

（广西土地估价师协会，南宁市竹溪大道36号，530022）

《城镇土地估价规程》对“剩余法”概念的定义为：剩余法，又称假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

《房地产估价规范》对“假设开发法”的定义为：假设开发法，预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

实际上，现行《土地估价规程》中的剩余法，包括测算待开发土地和现有房地产的土地单独评估两大类，只有在测算待开发土地时，《土地估价规程》中剩余法的概念才与《房地产估价规范》中假设开发法的概念趋同。

假设开发法，具体又分为现金流量折现法和传统方法。

传统方法是假设在估价基准日，在待开发土地上建成房地产，通过测算估价基准日市场条件下的房地产价值，扣减估价基准日市场条件下的各项开发成本、费用以及建成该房地产所占用资金利息、利润等，最终得到估价基准日地价。

现金流量折现法是模拟房地产开发从取得土地、开发建设一直到经营销售的全

过程，通过预测未来房地产开发过程中，各个时点所发生的全部现金流入、流出（主要包括开发完成后的房地产价值、开发成本、管理费用、销售费用、销售税费等），折现到估价基准日，以所预测未来现金流出的折现值，扣减所预测未来各项现金流出的折现值，最终得到估价基准日地价。

两种方法有着明显的区别：

(1)在传统方法中，对开发完成后的房地产价值、开发成本、管理费用、销售费用、销售税费等的测算主要是根据估价基准日的房地产市场状况作出，即它们基本上是静止在估价基准日的数额；而在现金流量折现法中，上述各项费用均是预测其未来发生时的数额。

(2)传统方法不考虑各项支出、收入发生的时点及折现问题，通常也不考虑预售、延迟销售等问题，而是直接将各项数据相加减；现金流量折现法需要考虑将各个时点发生的现金流入、流出，通过一定的折现率折算到估价基准日，然后再进行相加减。

(3)传统方法中，利息和利润（即房地产开发所占用资金的时间成本和投资机会成本）作为“成本”组成的一部分进行扣除，利息、利润均需要单独显现；现金

流量折现法中，利息、利润并不是真实的现金流，不需要单独进行测算，而是隐含在折现过程中。

需要注意的是，现金流量折现法中的折现率，不同于房地产还原率、土地还原率、建筑物还原率，更不是银行贷款利率。现金流量折现法中的折现率，等同于同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率，既包含安全收益部分(即利息)，又包含风险收益部分(即利润)。

从理论上讲，现金流量折现法测算的结果比较精确，但测算过程比较复杂；传统方法测算的结果比较粗略，但测算过程相对简单。实际上，由于现金流量折现法需要对未来房地产的开发经营期、未来各项现金流入流出发生的时点、未来各项现金流入流出发生的金额进行准确预测，对折现率需要进行准确测算。而对于未来存

在的众多未知因素和偶然因素，使得要对未来现金流量进行准确预测是十分困难的，同时，由于种种条件限制，房地产开发的折现率往往难以测算。因此，估价实务中，采用假设开发法时，仍多以传统方法为主。

在应用假设开发法进行地价评估，常见的错误有：

(1) 混淆了假设开发法中的传统方法与现金流量折现法，如：在采用传统方法进行测算过程中，在预测房地产开发完成后的市场价值时，以预测未来开发完成后的房地产价值，通过折现的方法测算开发完成后不动产的市场价值。

(2) 没有理解折现率与利率、还原率的差别，直接采用银行贷款利率作为折现率等。



土地估价行业的现状分析及多元化发展探讨

王竹 文晶

(广西国泰地产评估有限公司 桂林市三多路34-6号541001)

摘要 自2012年7月国土资源部要求全国土地估价机构实行土地估价报告电子化备案制度开始，也就标志着我国土地估价行业正式进入新一轮的规范、整顿、整合、良性发展阶段，面对如此的发展机遇和挑战，我们目前的行业现状如何，我们的估价机构又将如何应变，多元化发展是否能顺应将来的行业发展趋势等。本文笔者将就这些问题提出一些浅见及建议探讨。

关键词 土地估价机构； 现状； 多元化发展。

根据2012年6月14日下发的《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》国土资厅发[2012]35号文件规定：“为进一步加强土地估价行业管理，规范土地估价中介机构和从业人员行为，维护土地市场秩序，自2012年7月1日起，土地估价中介机构完成的土地估价报告一律实行电子化备案。”这一制度的实行标志着我国土地估价行业正式进入新一轮的规范、整顿、整合、良性发展阶段，新一轮的“洗牌”也在悄无声息的开始。目前土地估价行业面临着内部和外部双重的挑战和机遇，内部主管部门及行业协会的要求更为严格，市场进一步开放，竞争更为激烈，不同利益集团(国有利益集团、外资利益集团、民营利益集团)的角逐、厮杀进一步加强。在这种变幻莫测的大环境下，土地估价行业如何更好地生存、发展、壮大，多元化发展是否能顺应将来的行业发展趋势，这一系列的问题都有待我们思考和解决。

一、土地估价机构的现状分析

19世纪80年代初，我国的土地评估事业随着中国社会主义市场经济的兴起而产生，随着土地使用制度改革的不深化和国有企业改制的推进，在90年代获得长足发展，至今土地估价已成为我国经济社会发展中的重要中介行业之一。经过近三十年的改革发展，截止2013年7月全国共有3134家土地评估机构、37000余名土地估价师(其中执业18569名估价师)活跃在土地市场，已经形成了一批具有规模的、能够自我发展、自我约束、自主经营、自担风险的估价专业队伍。

同时我们也要看到，土地估价行业建设的任务还任重而道远。就笔者所在的广西壮族自治区目前的土地估价行业发展现状及发展制约主要体现在以下几个方面：

(一) 竞争的不公平性，地方壁垒、行业垄断依然存在

2001年开始，土地估价报告备案取代了确认审批制，由土地估价机构对土地估

价结果独立承担责任。土地行政主管部门只需行使其监管责任，对估价机构及估价报告进行定期抽查，对违法违规的机构和个人进行处罚。但目前仍有些地区由于脱钩改制的不彻底，仍存在着严重的地方壁垒，外省或市的估价机构无法顺利进入当地正常开展评估业务，造成了机构间竞争的不公平性，挫伤了土地估价机构的积极性，阻碍了市场经济发展。

（二）传统评估业务正在萎缩减少，新业务领域拓展正在探索

土地协议出让评估、企业改制评估、大型宗地的挂牌出让评估等传统土地评估业务随着土地稀缺性的特性正在慢慢锐减和萎缩。如何开拓新的土地评估业务增长点，并能循序持续的发展，是摆在每一个估价机构必须要思考和探索的问题。

（三）机构日益增多，竞争愈加激烈，发展的盲目性，导致行业内恶性竞争

截至2013年7月，广西全区共有注册土地估价机构84家（其中全国范围执业15家，全区范围执业56家，市（县）级范围执业13家）。因行业准入门槛低、违规开设各地分支机构无法得到及时有效的监管等原因，使各地越来越多的机构加入估价行业，竞争也越来越激烈。由于一些机构自身的原因，为求生存，以牺牲诚信为代价，给整个行业造成了不良的影响，阻碍了行业的良性发展。行业内恶性竞争主要体现在以下几个方面：一是送回扣已成为行业默许行规之一，这种现象的存在严重地影响了评估服务的质量，危害了行业的声誉，损害了行业的利益；二是各估价机构争相压低收费价格。评估服务收费是由

财政部、物价局规定的，全国统一，有些评估机构为了达到争取市场份额的目的，低价竞争，给行业造成了极坏的影响；三是同行之间互相诋毁、拆台。估价行业三十几年的发展历程，先后有百余家机构在寻求生存发展之道，你方唱罢我登场，各领风骚一两年，之后沉寂下来，原因之一就是急功近利，赚钱的心态多于做企业的心态。

（四）专业服务难以满足客户的需求，行业在市场竞争中处于劣势，机构抵御市场风险能力低

专业服务能力与市场服务需求尚有差距，机构间服务同质化、产品同质化，核心竞争力不突出，导致客户选择机构的随意性变大，客户的忠诚度不高；服务领域狭窄，难以满足客户对更多服务的要求，这样从市场需求者的角度就认为土地评估可有可无，只要不被强制要求不得不做，就缺乏需求的主动性，由此引起土地评估时常需求量极不稳定，行业在市场竞争中处于劣势，难以获得合理而稳定的利润，机构抵御市场风险能力低。

（五）行业缺乏必要的法律保护，社会地位不高

土地估价机构过去作为事业单位，后面有强大的行政主管部门庇护，脱钩改制后作为企业单位，必须面对A级B级机构不均衡发展的风险、税收风险、法律风险等一系列问题，而这些问题都没有专门的法律进行保护，行业协会的力量也是微乎其微，导致了本行业的社会地位不高。

二、多元化发展的路径探讨

面对多变的未来，我们在保持乐观的

同时，也要保持清醒的头脑，粗放经营、暴利时代已经过去，诚信、合法、科学、规范的时代已经到来。土地估价机构如何适应当前形势，求得生存和发展应该是一个系列工程：（1）呼吁行政脱钩的彻底化，打破行业垄断壁垒，完全市场化改革，还行业一个公平公正公开的竞争环境；（2）机构要有积极的意向，主动迎接挑战，并对生存要有一种“危机感”，在市场拓展上要高度重视，经营策略上要有针对性，内部管理上要下功夫：在人才引进、培育上要想办法，培养员工树立良好的品牌理念，培育自己的企业文化，充分调动员工的主观能动性，使员工对公司的发展充满信心。在业务质量上要不断提高，寻求多元化发展，只有不断提高服务质量和宽度，练好“内功”，公司才能得以生存和发展；（3）要整个行业联合起来，发挥行业协会的联动和监督制约作用，建立一套完善的行业优胜劣汰发展和退出机制，确保行业的良性、有序、规范发展。

在此，笔者从分析以上解决土地估价行业困境的措施中，着重与大家探讨关于多元化发展是否能顺应将来的行业发展趋势。

（一）多元化发展的作用

多元化发展的作用体现在以下三个方面：1、分散风险，提高机构经营的安全性；2、有利于机构向前景好的更广阔的领域拓展；3、有利于促进机构原有业务的发展。

（二）多元化发展的时机选择

是否选择多元化发展，笔者认为并不是一个简单的的是与否的答案，能否选择多元化发展还必须看机构自身的时机情况和

所处的发展阶段。

评估机构的发展阶段与通常的公司大体一致，分为：创业期、成长期、稳定期、衰退期四个阶段。不同阶段的管理模式不尽相同，创业期的机构规模小，管理重点是争取传统评估业务，紧盯业绩和争取市场份额，培养企业组织氛围；成长期的发展基本是确定发展方向，在确保市场占有率的同时，尽快实现管理规范，可以考虑多元化发展经营；稳定期的发展应是确保传统业务的稳定发展的同时，建立健全的内部管理系统，开展多元化经营；衰退期主要是避免较大动荡和损失，改革陈规陋习，实现业务创新，深入多元化经营，进行二次创业以获得新生。

因此，机构首先得进行自我体检和评价，是否已经做好了进行多元化发展的准备并到达多元化发展的阶段：1、机构主体在市场上是否做到了绝对或相对的领先优势；2、传统市场是否已经饱和，增长放缓，竞争加剧，利润下降；3、机构是否拥有必备的资源实力，是否具备核心竞争力；4、新行业是否有强有力的管理、技术、人才等核心支持。

专业化或是多元化是一个动态的关系，两者的选择并不重要，重要的是如何发展才能更体现机构的核心竞争力、提高机构的效益和加快机构的长远发展。

（三）多元化发展的业务选择

传统的土地估价业务主要有：土地协议出让评估、企业改制土地评估、政府的储备的宗地挂牌出让评估、土地抵押融资评估等；

可选择的多元化发展业务主要有：



(1) 评估业务: 司法鉴定或处置涉及的土地评估、征地补偿涉及的土地评估, 各市或县每3-5年涉及的基准地价更新评估、地价监测业务; (2) 与土地评估相关的其他评估业务: 土地地籍测绘业务、土地登记代理业务(国土资源部现已将土地登记代理作为新的产业方向发展, 可以预计, 登记代理在不久的将来将和土地估价共同形成具有强大市场竞争力的综合业务)、土地开发咨询业务、土地规划业务、矿产评估业务、房地产评估业务、房地产经纪代理业务、资产评估业务等; (3) 衍生多元化业务: 房地产开发、类金融投融资业务等。

机构需要根据自身的资源优势及管理、技术水平、人才储备等情况选择发展符合自身特色的多元化发展之路, 不断强化、优化自身的核心竞争力, 树立良好的企业品牌, 提高自身的综合竞争实力。

(四) 笔者所在公司的多元化发展实践

笔者所在公司于2001年脱钩改制成立, 截止目前拥有员工150多人, 其中专业技术人员中土地估价师14人, 房地产估价师23人。就企业发展阶段来看, 我们经历了创业初期、发展期, 目前处于企业发展的稳定期, 并积极寻求探索多元化发展道路, 开拓新的业务增长点。公司现具有土地评估国家A级资质、房地产评估国家一级

资质、房地产测绘资质、土地地籍测绘资质、土地规划资质。公司设置14个业务及行政部门: 房地产/土地评估一部、房地产/土地评估二部、房地产/土地测绘部、权证代理部、客户服务部(一至六部)、人力资源部、财务部、行政后勤部、品牌发展部。公司多元化发展之路的探讨和摸索还在进行当中, 但我们坚信只有沿着这条发展之路才能进一步强化公司的核心竞争力, 使企业立于不败之地。

(五) 多元化发展的展望

多元化发展与经营是机构成长到一定阶段的必经之路, 机构应适时根据自身的优势选择不同的业务定位, 不能盲目, 不能照搬, 做好发展战略和筹划, 并且多元化发展是一条长期而漫长的道路, 企业必须练好内功, 积累经验, 储备人才, 稳定固有传统业务的同时, 积极寻找和开拓商机, 只有这样才能在激烈的竞争中占有自己的一席之地。

结束语

挑战和机遇并存, 土地估价行业虽然面临着各种各样的困难和制约因素, 但只要我们有信心, 每一个土地估价行业的参与者都能发挥他积极的作用, 共同努力、克服困难, 相信我们的行业也会在“中国梦”实现的大环境下实现我们的“行业发展梦”!

参考文献

1. 李珊珊, 周小虎, 浅论我国土地评估业的改革, 商业时代, 2005-36
2. 孙永军, 土地评估行业现状分析及发展策略, 清华大学高级工商管理研修班17期毕业论文
3. 薛红霞, 土地估价机构的发展路径选择, 2013年度广西第一期土地估价实务培训
4. 克里福德·科布(美), 寻找中国企业的好模式, 国外社会科学, 2004.5
5. 张能杰, 脱钩改制是顺势潮流适应市场规律之大事, 中国房地信息, 2001.6
6. 钱瑛瑛, 赵小虹, 赵财福, 国外及香港地区房地产评估行业管理的比较与借鉴, 中国房地产, 1999.12

评估人员出庭应注意的问题

邓松

(广西众益资产评估土地房地产评估有限公司
南宁市金浦南路38-1号时代丽都大厦5层530022)

评估人员出庭是指涉及评估业务的诉讼案件在开庭审理过程中, 参与对该案件经济价值评估人员出席法庭, 以口头言词的形式就有关评估情况向法庭作如实陈述, 并接受案件当事人双方及其代理人以辩驳、质询的方式进行质证, 或者法官以询问的方式进行审查的诉讼活动。

随着法制的健全和普及, 要求评估人员出庭的评估业务不断增加, 评估人员被通知出庭的也越来越多, 由于以往评估人员出庭的比例很低, 大多数评估人员在出庭经验上略显不足, 为了使评估人员完成好出庭这一程序, 众益集团公司质量监管部于2013年4月20日至21日举办的“2012-2013年度第二期评估业务培训班”, 就“评估人员出庭注意事项”进行了专题讨论。本文是根据相关法律法规规定和自己出庭经验, 结合本次专题讨论记录, 对评估人员出庭应注意的一些问题进行总结, 以期进一步交流。

一、评估人出庭质证意见的种类

从本人出庭实践经验来看, 当事人以及其他有关人员针对评估结论向评估人员提出的质证意见主要集中在以下几个方面:

第一, 针对评估人员主体资格提出质证意见。表现在两个方面: 一方面是针对评估人是否具备法定的形式要件而提出质疑或质询, 包括评估机构是否具备相应资

质、资格, 评估人员是否取得相应业务的执业资格、是否为经司法行政机关登记管理的人员和是否为评估机构所属的评估人员。另一方面则是针对评估人员是否具有从事所涉评估业务的实质能力而提出质疑或质询, 提出质证的人员往往会从评估人员的学历、所从事的专业领域以及相关经历、经验等方面提出质疑或质询, 有的甚至提出一些与所涉评估事项相关的专业、技术问题要求评估人员做出回答, 以检测其是否具备从事所涉评估事项的专业素质和能力。

第二, 针对评估结论是否符合相关形式要件提出质证意见。这方面包括评估报告的书面格式、实施评估人员的人数、评估程序、评估机构和评估人员的签名、盖章等问题。例如在森林资源资产评估中, 必须有二名专家签字, 如果没有或只有一名专家签字, 出具的评估报告就不符合要求。

第三, 针对评估所涉及的规定执行程序的执行情况提出质证意见。评估活动在有关法律法规及行业文件(如评估准则)中都规定了相应的执行程序, 是否按规定的执行程序来执行评估活动, 直接关系到评估结论的正确、客观、公证、合法、有效, 因此, 从这方面对评估结论进行质证也是常见的一个方面。

第四, 针对评估所采用的相关参数的

来源、取得方法、取值依据提出质证意见。评估所采用的相关参数，直接影响评估结论的客观性、公证性和正确性，因此，这也往往是人们对评估结论进行质证的重要方面。

第五，其他质证意见。针对评估结论的质证意见五花八门，除上述四个方面的质证意见外，还有针对法律依据适用性、假设合理性、评估方法适用性、评估范围完整性、委托评估合法性、评估涉及的相关概念（如残值、净残值、价值、价格）正确性等方面提出质证。

二、评估人出庭可向法院申请出庭费用

评估人出庭一般是作为证据证人出庭的，证人出庭可以要求补偿，这是法律规定的权利，除非在业务约定书中注明评估服务费包含出庭费用外。

三、评估人员出庭质证的程序和要求

评估人员出庭质证依照一定的程序进行，它包括程序的启动、通知、出庭、法庭质证、签名和退庭。

第一，程序的启动。评估人员出庭质证可以由案件双方当事人提起，亦可以由法官提起，但最终决定权在法庭。

第二，出庭通知。当事人申请评估人员出庭的，应当向法庭提出书面申请。法庭经审查同意后，应在开庭前三日向评估人员送达出庭通知。

第三，出庭。评估人员需要按出庭通知上规定的日期、时间准时到达法庭，在法庭外等候出庭。出庭的程序一般为：

（1）审判人员传唤评估人员到庭；（2）评估人员到庭后向法庭提供资格证明材料，审判人员审查评估人员的身份信息、执业资质等情况（即资格审查程序）；（3）审判长告知评估人员出庭作证的权利和义务；（4）审判人员向出庭人员询问出庭作证或质证目的或证明对象。

第四，法庭质证。申请出庭作证或质证方首先向评估人员询问，然后由对方询问，法官只在必要时对评估人员作一些补充性的询问。评估人员在法庭上对案件公诉人、辩护人、当事人、代理人、法官以及具有专门知识的人员，依照法律程序，对作为证据的评估结论提出的有关问题，应以通俗易懂的语言如实回答。发问的内容与评估内容无关、涉及国家机密、技术秘密或当事人隐私的问题，评估人员可以拒绝回答。

第五，签名。法庭质证完毕后，评估人员应对质证笔录进行仔细阅读。如果没有错误，即可签名。如有错误，提请法官改正笔录。笔录改正后，再签名。

第六，退庭。评估人员对质证笔录签名后，征得法官同意，即可退庭。

四、出庭前的准备

评估人员出庭质证能否达到应有的目的，决定于评估人员所掌握的专业知识、评估技能和基础工作是否周密、严谨外，很大程度上还取决于出庭前的准备工作。如果未做好庭前的准备工作，也无出庭思想准备就仓促出庭，很可能出现在法庭上讲不清事实，回答关键问题论据不足、推理混乱的情况，导致评估结论显得苍白无力。因此，充分做好出庭前准备工作尤

为重要。出庭前的准备工作主要有如下几个方面。

（一）接到出庭通知后，立即将原评估档案材料调出，认真阅读全部内容。回忆原评估过程的每一细节，翻阅有关记录，熟悉相关资料，并对原评估结论进行审查，做到对评估思路、评估程序，评估方法、评估资料收集、评估参数的选取及选取依据等问题了如指掌、烂熟于胸。

（二）与本案的承办法官联系，详细了解案件当事人双方及其代理人对评估报告所提出的疑点、难点和争议焦点。此外，还应针对所出具的评估报告以及本案的情况进行分析，预测可能出现的发问，尤其要在应对具有专门知识的人员提出的专业性、技术性很强的询问上下功夫，然后逐一进行充分准备。

（三）准备出庭材料。出庭材料包括两部分：一是以原评估报告为基础，详细阐明评估情况，包括评估范围、清查核实结论、评估程序的执行情况、假设前提条件、评估方法、取值依据、评估结果、特别事项说明等。二是答辩材料。经与案件承办法官联系所得到的疑点、难点和争议焦点，或者通过自己的分析预测出庭时可能对有关评估提出的问题列出清单，以答题的形式进行书面准备。

答疑时，做到条目清楚，突出难点和争议点，说理依据充分、论证简明扼要并且语言通俗易懂。另外，对一个问题的解答不要贪多求全或做多种解释，避免言多失误，授人以柄，甚至前后矛盾词不达意，使自己陷于被动局面。同时，还应准备一些文献资料以备查用。对于疑难、复

杂的评估业务，在出庭前最好组织相关人员进行讨论、“会诊”，以防止准备工作中的疏漏或片面性，成为出庭时的“症结”，以致影响出庭效果。

（四）不要轻易否定评估结论。在没有充分的证据之前，不要轻易否认自己的评估结论，如果发现自己原来的评估中确实存在某些不足和疏漏之处，一定要进行补充完善，万不得已时，可形成补充评估报告或意见书，在开庭质证前交给法庭。对于一些无法弥补的漏洞，或无法解决的问题，也要仔细研究其妥善的答辩方案，同时与法庭取得联系，如实说明造成失误的主、客观原因。当事人提供相应证据证明评估结论明显错误以及其它方面的原因足以影响评估结论正确的，应当及时重新组织评估，同时将该情况通报法庭，切不可认为当事人不懂评估或者心存侥幸以为当事人考虑不周而忽视应该做的出庭前准备工作。

（五）心理准备。评估人员在承接业务之初就应做好出庭质证的思想准备，并在此基础上进行全面、细致的评估工作和庭前准备工作，做到心中有数。但是，对于从未参加过出庭的评估人员，初次出庭可能还会有一定的心理压力。对此，在接到出庭通知时，评估人员除了做好庭前准备工作外，还需要调整好自己的心态，以保证出庭质证效果。

（六）证件准备。评估人员出庭时应当准备好身份证、专业职称、执业证书、单位介绍信等各种证件的原件和复印件，以备开庭时接受查验。

五、评估人员在法庭质证时应注

意的问题

(一) 着装要整洁大方, 以显职业素养。

(二) 在质证过程中要听从审判长的指挥, 遵守法庭纪律。允许发言时才发言。

(三) 在法庭上一定要淡定、自信、沉着、冷静。要采取灵活多变的辩论方式, 沉着应对来自各方的询问。说话要口齿清楚、语言坚定, 语速不要太快, 要有节奏和停顿。语气要果断, 并且要思路清晰, 表达的意思要前后一致。回答问题时要把握情绪和态度, 要充满自信, 避免情绪激动。

(四) 回答问题应当简明扼要, 注重条理性、逻辑性, 有理有据, 要避免使用模棱两可、含混其词的语言。在熟悉、掌握大量客观资料的基础上, 运用逻辑学和答辩技巧, 从质证答辩中阐明结论的正确性与作出结论的客观依据可靠性。说

话内容不能前后矛盾, 对于听不懂、听不明白或未考虑成熟的问题不轻易回答, 避免由于人为因素造成不良的答辩后果和被动局面。

(五) 回答问题仅就评估的有关问题进行回答, 如果当事人或其代理人的发问超出了评估的范围或者与本案评估无关, 或者在评估报告以及发言中已经说明了的问题, 或者审判长没有要求回答的问题等等, 都不必回答。如果当事人及其代理人的发问方式不当或者纯属无理刁难, 应采用反问方式要求对方以浅显易懂的语言解释清楚, 明了其真实含意后再进行简短而有针对性的回答, 或立即提请审判长予以纠正、制止。

(六) 质证结束后, 审判长宣布评估人员退庭时, 评估人员应立即退出法庭。

关于严格执行行业自律有关规定的通知

桂估协发[2013]9号

各土地估价机构、土地估价师:

近年来, 协会积极致力于规范土地估价机构的执业行为, 改善执业环境, 提高行业社会公信力, 2012年11月19日, 协会下发《关于印发〈广西土地估价行业自律规定〉的通知》(桂估协发[2012]11号, 以下简称“《行业自律规定》”), 各土地估价机构认真贯彻执行《行业自律规定》, 取得了一定成效。但目前行业不正当低价竞争问题、估价师不到现场实地勘察等不良执业行为仍比较突出, 影响执业质量的提高, 干扰了正常的行业竞争秩序, 有损于行业社会信誉。为遏制行业不正当低价竞争, 进一步提高执业质量, 促进行业健康发展, 根据协会的有关规定, 并结合行业实际, 现就有关事项通知如下:

一、继续把打击和治理不正当低价竞争作为当前和今后一个时期行业监管的重点工作。

各土地估价机构要充分认识不正当低价竞争对行业的严重危害, 不正当低价竞争是行业发展诸多矛盾的重要诱因, 不利于土地估价机构提高执业的质量, 不利于土地估价机构培育核心竞争力, 不利于形成公平合理的行业竞争环境。协会将把治理不正当低价竞争作为当前和今后一个时期行业监管、监督检查工作的重中之重, 作为深化行业诚信建设的重要领域, 坚决打击和治理行业不正当低价竞争行为。

二、严格执行收费标准。

收费标准为土地估价机构收回合理执业成本提供制度保证, 是确保土地估价师执业守则顺利施行的前提。土地估价机构应严格执行现行收费标准, 提高执业质量。协会将强化监管, 加强检查。

三、土地估价师实地勘察, 切实提高执业水平。

进行实地勘察是土地估价执业的工作内容之一, 执业土地估价师应按《行业自律规定》要求, 对估价对象进行实地勘察, 认真做好现场记录, 对估价对象充分了解, 把准当地土地市场, 保证执业质量。

四、进一步落实电子化备案制度, 规范行业管理。

根据自治区国土资源厅《关于加强土地估价行业管理工作的通知》(桂国土资发[2013]22号), 各土地估价机构要进一步加强土地估价报告电子化备案工作, 出具的土地估价报告需已取得电子备案号方可向委托方提供。

五、协会进一步加强报告质量监管。

协会对《行业自律规定》执行情况进行管理, 具体由秘书处落实, 并安排专人对各土地估价机构上传的报告进行检查, 对于不按要求上传或上传不符合要求的报告进行汇总, 并报常务理事或专业委员会。同时, 协会将不定时抽查报告, 对报告质量存在严重技术问题的, 将按有



关规定对土地估价机构进行处罚，在行业内进行通报。

六、协会执行实名举报制度。

协会秘书处将不正当低价竞争、估价师不进行实地勘察等不良执业行为实名投诉举报的登记、核查、处理、督办、答复、统计和报告制度，并确保投诉举报工作的保密；同时在协会网站上公开举报电话（传真）、电子信箱、通信地址，接受社会公众的监督，并确保投诉举报渠道的畅通，协会收到相关对估价机构或估价师不良执业行为的举报的则进行针对性的调查。

七、切实加大查处和责任追究力度。

协会今后在日常监管工作过程中，一旦掌握土地估价机构不正当低价竞争、估价师不进行实地勘察、业绩漏报、瞒报、拒报等不良行为线索，将按行业自律的相关规定进行处罚。并将可能存在不良执业行为的土地估价机构列为执业质量检查的重点，同时记入诚信档案；对经查实存在不良执行行为的土地估价机构及相关土地估价师，予以严厉惩戒和处罚；对涉嫌违法犯罪的，依法移交财政、司法等部门。对举报投诉较多土地估价机构，协会将组织

土地估价机构实地检查。

八、大力加强宣传和教育工作。

协会将宣传行业不良执业行业治理工作的重大意义和政策导向；并向社会公告查处的不良执行业案件，曝光典型案例，警钟长鸣，增强土地估价机构规范执业的自觉性和主动性；推动土地估价机构切实转变服务理念、服务方式和服务结构，增强服务能力和水平，大力拓展新业务，从根本上解决行业不良执业行为问题。

七、建立健全治理不正当低价竞争的机制制度。

协会将发挥好行业自律管理、监督检查制度的作用，规范土地估价机构的执业行为，维护良好的行业秩序和环境。通过事前约谈、发警示函、事后检查和惩戒、通报、处罚等措施，实现不正当低价竞争行为监管的动态化和常态化。

广西土地估价师协会举报电话：0771-5301290；

举报传真：0771-5301290；

电子邮箱：5894355@163.com；

通讯地址：广西南宁市竹溪大道36号青湖中心2208室；

邮政编码：530021。

二〇一三年八月二十八日

关于印发《广西土地估价师协会专家库管理办法》的通知

桂估协发[2013]10号

各土地估价机构：

根据行业发展需要，经三届四次常务理事会议审议，拟成立广西土地估价师协会专家库，现将《广西土地估价师协会专家库管理办法》印发给你们，请各土地估价机构组织土地估价师认真学习，积极参与。如有疑问或建议，请及时向协会反馈。

联系人：廖仕华；

联系电话：0771-5301290、5301291。

附件：《广西土地估价师协会专家库管理办法》

二〇一三年八月二十八日

广西土地估价师协会专家库管理办法

第一条 为进一步加强土地估价行业自律管理，提高土地估价行业的专业水平，规范土地估价报告评审、仲裁工作，特制定本办法。

第二条 本办法适用于广西土地估价师协会（以下简称“协会”）专家库成员的认定及专家库的组建、专家库的使用等管理活动。

第三条 协会专家库成员由土地估价业界具有一定资历的土地估价师及市、县国土资源管理系统从事地价管理的土地估价师或长期从事地价管理工作，熟知地价政策的管理者及科研单位、大专院校中长期从事土地估价相关工作的专家学者。

第四条 协会专家库成员的征聘采取

个人报名、单位推荐、协会特邀等方式，具体工作由协会秘书处负责。

专家入库后，秘书处负责将专家名单向社会公布；对专家的档案进行动态管理，记录专家参与协会的工作情况。

第五条 应聘人员必须具备以下基本条件：

（一）热心协会工作，积极参与协会组织的报告评审会、课题研究、技术研讨及其他学术研究；

（二）熟知有关土地估价的法律法规；

（三）取得土地估价师资格证满七年或取得中级职称，并已注册执业满五年；在国土资源管理部门从事土地利用管理工

作满五年，取得中级职称及以上职称；在科研单位、高校从事土地估价教学工作满五年，取得中级职称及以上职称。

(四)能够认真、公正、诚实、廉洁地履行职责；

(五)身体健康，能够承担相应工作；

(六)具有比较丰富的从事土地估价或地价管理的工作经验和一定的量工作业绩。

第六条 征聘专家程序：

(一)由协会下发通知给各有关单位，各单位组织土地估价师学习，做宣传工作；

(二)应聘人员根据征聘条件，填写专家入库申请表；单位根据被推荐人员的情况，填写专家入库申请表和推荐材料。

(三)应聘人员或单位将专家入库申请表及推荐材料提交到协会，由协会秘书处统一接受、整理。材料可邮寄或直接送达，送出的材料需经当事人本人签字，并加盖单位公章。

(四)秘书处按照统一标准，组织有关人员专家材料进行初审，并汇总整理初审合格的专家申报材料，报常务理事会(理事会)审议。

(五)对审议通过的专家，协会向社会公布，秘书处将名单入库，并正式征聘。

(六)对具有一定资历、在估价行业具有一定影响力的专家、学者或管理者协会会以特邀的方式聘请，同意聘请的人员协会秘书处会通知其递交相关材料并按规定程序受理。

第七条 专家的权利：

(一)参与协会相关估价技术工作；

(二)反映工作过程中出现的问题和提出意见和建议；

(三)按有关规定获得相应津贴；

(四)其他权利。

第八条 专家的义务：

(一)严格遵守国家有关法律、行政法规和行业的有关管理办法及规定；

(二)对本人提出的意见和建议负责；

(三)发现与工作有关当事人存在利益关系或其他可能影响公正性关系的，应当主动向协会申明并提出回避；

(四)对工作严格保密。

第九条 协会对专家库实行动态管理，每一年进行一次审核和补充，对不能胜任工作的专家进行调整。专家有下列情况之一的，协会核实后将取消其资格：

(一)一年之内三次被邀请但拒绝参加协会特邀工作的；

(二)承办工作过程中存在徇私舞弊、违反行业相关规定行为的；

(三)承办相关工作时存在收受他人贿赂的；

(四)因身体状况出现问题、由于工作变动不能继续担任工作的；

(五)违反保密规定，泄露相关工作机密的；

(六)工作实践表明确实不能胜任该项工作、达不到专家学术水平的；

(七)本人申请不再担任专家的。

关于印发《关于开展广西土地估价机构资信评级暂行办法》的通知

桂估协发[2013]11号

各土地估价机构：

经三届四次常务理事会讨论通过，协会拟于2014年起在全行业开展广西土地估价机构资信评级活动，现将《关于开展广西土地估价机构资信评级暂行办法》印发给你们，请组织有关人员认真学习。

联系人：林泽虹、张海浪。

联系电话：0771-5301290、5301291。

附件：《关于开展广西土地估价机构资信评级暂行办法》

二〇一三年八月二十八日

关于开展广西土地估价机构资信评级暂行办法

为促进行业良性发展，提升土地估价机构在社会上的认知度和诚信度，规范土地估价市场经济秩序，根据中国土地估价师协会《土地评估机构资信等级办法》(中估协发〔2006〕40号)，结合广西实际，拟在广西区内开展土地估价机构资信评级工作，特制定本暂行办法：

一、评级对象

凡工商注册地在广西范围内的注册土地估价机构均可自愿参加，已取得由中国土地估价师协会评定的A级资信机构可不参加，但上一年度未取得准A级以上资信等级的机构不得参与下一年度A级资信评定申报。

二、评比等级

资信评级分准A级、B级及C级三个等级。

三、申报时间

申报资信评级的机构与年检材料一并报送，报送时间与年度年检时间一致。

四、评审程序和评审标准

协会受理资信评级申报材料后，根据中国土地估价师协会相关文件精神，组织专家按照《广西土地估价机构资信评级综合计分表》(详见附件)进行评选，评选结果在相关媒介向社会进行公示10天后，提交理事会或常务理事会票决后形成最终评级结果。

五、结果公布与使用

评级结果每年4月初公布，通过各种渠道向社会公开，同时报行政主管部门备案并。资信评级结果纳入机构信用体系，作为协会向社会推荐评估机构的主要依据之一，并为制定行业鼓励政策提供参考。

附件 1: 广西土地估价机构资信评级申请表

基本情况			
机构名称			
成立时间		注册资金(元)	
专职工作人员人数		注册土地估价师人数	
执业资深会员(行业专家)人数		执业估价师高级职称人数	
技术水平(本项由协会填写)			
年度报告抽查评议结果		质量大检查报告抽查结果	
重大项目土地估价报告评议结果		其他活动报告抽查结果	
内部管理水平			
技术负责人制度		报告审核制度	
质量认证		业绩上报情况(由协会填写)	
内部主要管理制度			
职业风险控制情况			
行业及社会形象			
上一年度资信等级		本年度会费缴纳日期	
申报期内参与协会活动情况		行业贡献	
社会贡献		纳税额(元)	
行业自律处罚情况			
评估业务状况			
土地评估总额(元)		土地评估总面积(平方米)	
土地评估宗地数		土地评估收入(元)	
重大项目土地评估数量		合作参与重大土地评估数	
<p>本机构自愿申请参加资信等级评定,并承诺对填报内容及相关证明材料的真实性负责。</p> <p style="text-align: center;">法定代表人签字: _____</p> <p style="text-align: center;">(盖章)</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p>			

说明:申请报告及相关证明材料见附件清单,请按照清单顺序排列,装订成册。

一、填表说明

- 1、申报数据所属期为年度数据,即自每年1月1日至12月31日;
- 2、成立时间:脱钩改制机构注明原事业单位名称和成立时间;
- 3、质量认证:指机构是否获得国际标准化组织(ISO)的质量认证(如ISO9001、ISO9002等);
- 4、职业风险控制情况:属按规定提取职业风险基金的标明留存金额;属购买职业风险商业保险的标明所购买的保险险种全称;
- 5、上一年度资信等级:分为A级、B级、参与但未获评级、未参与;
- 6、行业贡献:申报期内担任报告抽审评委、继续教育师资、学术贡献、承担或协助行业建设活动、行业捐赠等;
- 7、社会贡献:申报期内对特殊群体、灾区、希望工程、大型公益活动的捐款捐物;
- 8、行业自律处罚情况:有无受到行政主管部门、行业协会的通报批评和业内处罚;
- 9、重大土地评估项目是指在自治区级以上国土资源行政管理部门备案、符合《重大项目土地评估指引》规定条件的土地估价项目数量。

二、附件清单

- 1、申请报告:简要介绍申报期内企业基本情况、经营状况、主要业绩、突出贡献以及拟申请的资信等级;
- 2、机构营业执照、组织机构代码证、税务登记证、上一年度资信等级证书、质量认证证书以及其他执业资格证书复印件;
- 3、注册土地估价师资格证书、执业资深会员证复印件;
- 4、技术负责人制度、报告审核制度、企业内部主要管理制度以该年度各项制度执行情况报告;
- 5、机构年度纳税证明(可提税局纳税总额证明或打印税局申报系统生成的纳税总额报表并加盖机构公章);
- 6、职业风险金留存帐页(凭证)或购买职业风险商业保险保单的复印件;
- 7、参与协会活动、承担协会课题、机构行业贡献、社会贡献的情况说明;
- 8、经备案的重大项目土地评估业绩清单,如属合作参与在备注栏注明;
- 9、其他需补充的材料。



附件 2:

广西土地估价机构资信评级综合计分表

科目	基本条件	满分	判定依据	备注
基本情况 15分	(1) 机构成立时间 1分/累积1年	3分	工商执照注明成立时间或成立批文	1、从原国土系统脱钩改制的按原事业单位成立时间计； 2、资深会员同时为10年以上估价师不重复计算。
	(2) 注册资金 ≥20万/1分，≥50万/2分	2分	工商执照	
	(3) 执业土地估价师人数 ≥3人/1分，≥6人/2分，≥10人/3分	3分	执业登记	
	(4) 其他评估执业资格	1分	资质证书	
	(5) 中估协资深会员、中估协专家库成员或广西土地估价专家库成员 1分/1人	2分	资深会员证、专家聘书、区厅入库专家文件	
	(6) 10年以上执业估价师人数：1分/1人	2分	土地估价师资格证记载执业时间	
	(7) 执业估价师高级职称人数 0.5分/1人	1分	证书	
	(8) 参政议政及社会荣誉	1分	证书及相关证明文件	
报告质量 30分	(1) 年度土地估价报告抽查评议结果	30分	协会存档的评议结论	1、以报告得分60分为基础，基础分为10分，得分每增2分加1分； 2、机构年度内参加多项评审时，取最低值计分； 3、出现不合格报告，初审出局。
	(2) 重大项目抽查评议结果		协会存档的检查结论	
	(3) 行业协会开展的报告质量活动，如质量大检查报告抽查评议结果、年检评审结果		协会存档的活动总结	
	(4) 其他报告抽查评议结果		协会存档的评审总结	
内部管理 10分	(1) 技术负责人制度、报告审核制度、企业内部管理制度	2分	附制度	1、业绩申报内容不完整酌情扣1~2分； 2、年内业绩逾期申报一次扣1分，业绩逾期申报两次（含两次）以上的初审出局； 3、业绩瞒报、虚报、无申报者初审出局。
	(2) 制度执行情况 按完善2分、良好1分、一般0.5分	2分	年度各项制度执行情况报告	
	(3) 企业质量认证 通过ISO9000系列认证	1分	证书	
	(4) 是否按时上报业绩	3分	业绩申报系统记录	

	(5) 职业风险控制情况：按规定执行2分、有执行但未达标1分	2分	财务凭证或保险单	
行业及社会形象 25分	(1) 机构上年度是否评上资信等级 准A级/3分，B级/1分，曾申报/0.5分	3分	证书	1、机构行业和社会贡献有1项加1分，可累加，但总分值不应超过5分； 2、相关地价课题1个加一分，可累加，总分不应超过2分。
	(2) 缴纳会费 按时缴纳/2分，年底前缴纳/1分	2分	缴费收据	
	(3) 企业纳税（万元，含营业税、所得税） ≥10/1分，≥20/2分，≥50/3分	3分	缴税发票	
	(4) 机构行业贡献 机构按要求参与当年协会专项活动2分，机构内估价师参与行业公益活动加1分	3分	协会相关材料	
	(5) 机构社会贡献 社会公益活动、捐助等	2分	证明	
	(6) 相关地价课题，包括基准地价地价、动态监测	2分	证明	
	(7) 机构学术水平建设 网站/1分，课题/1分，在行业内刊发表或公开发表的著作论文/1分	5分	证明材料	
行业自律情况 10分	严格执行行业自律规定	2分	协会有关记录	1、违反法律、法规和行业自律规定的初审出局； 2、经查实存在低价竞争、无视报告质量的初审出局； 3、故意诽谤、诋毁同行，经查实初审出局。
	无不良纪录	2分	协会有关记录	
	维护行业自律规定，对不良执业行为如实举报	3分	相关材料	
	获奖 1分/项	3分	证书	
土地评估业务 10分	(1) 土地评估总额 ≥0.5亿元/0.5分，≥1亿元/1分 ≥5亿元/1.5分，≥8亿元/2分	2分	业绩申报系统记录	基准地价成果须通过验收，该总分不超过2分。
	(2) 评估土地面积 ≥30万平方米/0.5分，≥150万平方米/1分 ≥300万平方米/1.5分，≥500万平方米/2分	2分		
	(3) 土地评估收入（万元） ≥10/2分，≥100/3分，≥300/4分	4分		
	(4) 基准地价评估（2分），通过验收，每个市（县）1分	2分		

注：1、上报材料的编排、印刷、装帧评分专家可有正负2%的裁量权；

2、未通过年检、终止营业或歇业超过一年的初审出局或相应取消其资信等级。



关于公开征聘广西土地估价师协会 专家库成员的通知

桂估协发[2013]12号

各市（县）国土资源局、各土地估价机构及各有关单位：

根据行业发展需要，为进一步加强土地估价行业自律管理，提高专业技术水平，规范土地估价报告评审、审裁工作，结合我区实际，经广西土地估价师协会（以下简称“协会”）常务理事会议同意，决定成立协会专家库。现就征聘专家有关事项通知如下：

一、专家的主要工作任务

- （一）参与土地估价行业相关工作规划的制定。
- （二）参与土地估价行业相关制度制定、修订、审核。
- （三）受聘讲授土地估价相关知识。
- （四）参加土地估价报告评审及土地估价技术的研讨。
- （五）受邀请参与各级国土资源行政主管部门的相关地价工作，为其提供土地估价技术支持。
- （六）参加相关土地估价报告投拆案件的调查处理，提供专业技术支撑。
- （七）受聘参加相关行业检查。

二、专家应具备的基本条件

- （一）热心协会工作，本人自愿参与协会组织的报告评审会、课题研究、技术研讨及其他学术研究。
- （二）熟知有关土地估价的法律法规。

（三）取得土地估价师资格满七年，并已注册执业满五年及以上的；取得土地估价师资格或中级职称及以上职称，在国土资源管理部门从事土地利用管理工作满五年及以上的；取得土地估价师资格或中级职称及以上职称，在科研单位、高校从事土地估价教学工作满五年及以上的。

（四）年龄在70周岁以下，身体健康，能够深入现场和胜任工作要求。

（五）能够认真、公正、诚实、廉洁地履行职责。

（六）具有比较丰富的从事土地估价或地价管理的工作经验和一定的工作业绩。

三、管理与待遇

- （一）专家组统一纳入协会专家库，按照《广西土地估价师协会专家库管理办法》统一管理，服从协会有关工作的具体安排和调遣。
- （二）协会负责协调专家的使用。
- （三）专家参加土地估价报告抽查评审，其报酬从专项经费支出。
- （四）受聘各级国土资源部门或其他单位组织的活动，个人报酬由使用单位支付。
- （五）专家因执行不同任务而领取不同标准的报酬，具体标准由使用部门在执行工作任务前参照有关规定执行。

四、要求

请各单位积极推荐符合上述条件的专家，组织相关人选认真填写《广西土地估价师协会专家入库申请表》，对申请表的内容进行核实并加盖单位公章，于2013年12月31日前将申请表及其电子版和专家人选2寸彩色照片一式两份报协会秘书处。

联系人：张海浪、林泽虹

联系电话：0771-5301290、5301291

电子邮箱：5894355@163.com
联系地址：南宁市竹溪大道36号青湖中心2208室
邮编：530021
附件：广西土地估价师协会专家入库申请表

二〇一三年九月二十五日



广西土地估价师协会专家入库申请表

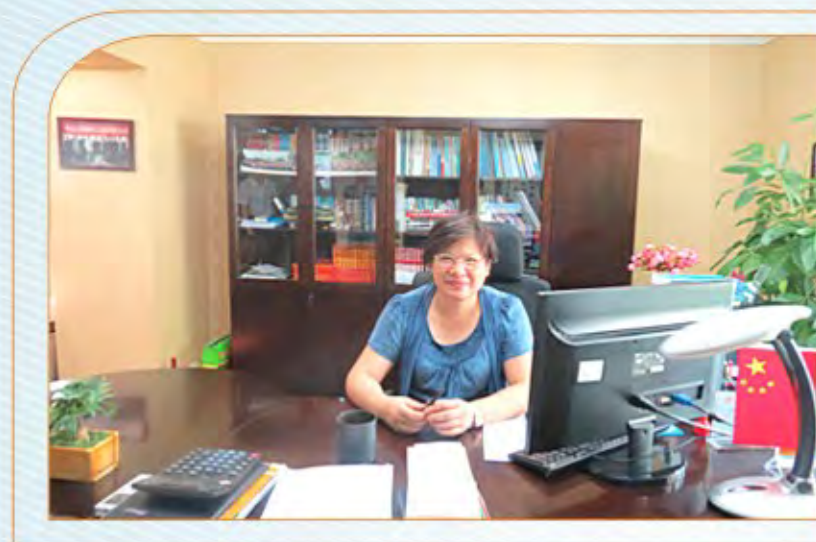
1.工作单位及职务				
2.个人详细信息				
姓名		性别		出生日期
办公电话		传真		手机
身份证号码				电子邮件
通讯地址及邮编				
3.教育背景				
毕业院校	学历及学位	所学专业	开始时间	结束时间
4.土地估价师资格证书及其他相关资格证书				
证书名称	资格证号	发证机关	获得时间	
5.工作经历				
时间	职务	工作单位	职责类别和权限范围 (详细情况)	
目前工作概况, 技术工作方面的经历				
主要成绩、主要作品、发表的文章等				
其他辅助经历				
申请人签字				
本人愿意成为广西土地估价师协会专家库成员, 并以客观、公正、高效要求自己完成本职工作。 签字:				
所在单位意见				

注: 该表可依据填写内容的多少做相应的调整。

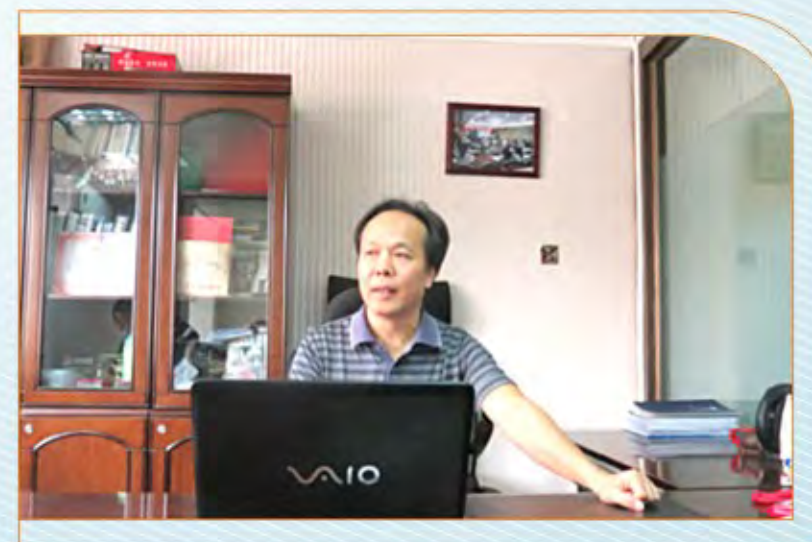
自本期起, 我们将推出行业会员之星, 宣扬企业文化精神, 希望各机构踊跃参加, 协会秘书处将派员到机构进行采访, 把机构的优秀面向行业、向社会展示。本期推出的机构是广西众益资产评估土地房地产评估有限公司。

有生于无

——记广西众益资产评估土地房地产评估有限公司的企业文化建设



众益集团董事长 陈建飞 女士



众益集团董事、评估公司总经理
毛剑军 先生

荣誉

走进众益，首先映入眼帘的是一块块荣誉牌匾——全国先进会计师事务所党组织、全国工程造价咨询行业先进单位会员、广西首届资产评估知识竞赛决赛优胜奖……；在技术支持与质量监督部办公室的墙面上，挂有中国土地估价师协会团体会员证书、资产评估资质证书、房地产估价机构资质证书、土地评估中介机构注册证书等多达9种执业资格。在众益，不论是走进董事长的办公室亦或是部门的办公场所，都会让人充满着一种集体的荣誉感和自豪感。当然拥有这些荣誉，与众益的高层管理者的经营理念无不相关，与全体众益人多年不懈的努力与追求不分开，每一分荣誉都凝聚着众益的心血，而每一个众益人，都在努力地守住这份来之不易的荣誉，并为新的荣誉奋斗着。



众益资质与荣誉

发展战略

“诚信、高效、创新、和谐”是众益集团公司的企业宗旨，在谈到集团的发展战略，董事长陈建飞说：“集团正在实施第三个‘五年’计划，预计到2015年，集团公司年收入超过亿元，适时增加集团公司的合伙人。这是集团公司最具体最实在的战略，更远大的目标暂时没有考虑，我们会一步一个脚印地走下去”。“务实”，这是众益给人留下的深刻印象。人才是企业最宝贵的资产之一，特别是评估业等专业服务企业，人才往往是企业最核心竞争力之一。作为企业，明确战略目标，为员工做好职业生涯规划使其迅速成才，是十分有必要的。在给员工提供发展平台方面，众益的舞台很精彩，近几年，一批“有才干，愿担责，有抱负，愿拼搏”的基层员工得到了实训培养的机会，在工作中高标准严要求，职业素质得到了全面的提升，成为管理团队的后备人选。随着业务的快速发展，优秀的后备人员脱颖而出，获得晋升机会的同时，被赋予更多的责任和荣誉，实现了职业生涯的突破性发展。根据集团公司的发展规划，集团公司在未来3-5年间，需要新增10名中层管理干部，3名高层管理干部。



公司内部培训

制度体系

众益集团公司经过十多年的经营发展，目前拥有九个专业公司，员工300多名，其中专业人员包括：注册会计师99名、注册资产评估师35名、注册造价工程师21名、注册房地产估价师19名、注册土地估价师17名、注册税务师9名。作为专业服务机构，如此规模的机构在行业里的数量屈指可数。在行业里，常听到有些机构感叹人难管，事难做。那么，对于众益如此大规模的机构，在人员、质量上如何管理？陈董事长说：“目前众益已经形成了一套比较完善的管理制度，公司每个人目标明确，责任分明，各尽其责”。“公司建立了完善的考核体系，但这些考核的指标也不是一成不变的”陈董事长继续给我们介绍，“一些考核内容，在执行一段时间后，如果大家做好了，我们就不再把它列入考核内容中了”。务实的态度，贯穿于公司制度体系的方方面面，在众益我们看到了完善的组织架构，从股东大会、董事会、董事长到各部门、各分公司（分所），每个组织机构分工明确，责权对等；公司对每项工作都有对应的管理制度，而且制度是实用的，能执行的，执行不了坚决废止。

在企业管理方面，我们一直强调管理制度体系的重要性，但经常出现“不管就乱，一管就死”的尴尬局面，那么要怎么管才能有效，在众益，我们了解到富于激励的管理制度体系。如写稿件，众益有自己的内部期刊，稿件基本上来自公司员工的原创。我们很困惑，众益的员工是如何让自己写出稿件？他们要做业务，要参加培训，要出差，时间从哪里来？陈董事长说，“其实很简单，稿件任务分派到各部门，由各部门经理安排。写稿件是要奖励的，从撰写人到部门经理，只要写并采纳的都有奖励。刚开始执行这项制度的时候，大家都觉得这是个负担，可慢慢地大家都自觉了，到时间就会有部门交稿件，而且稿件质量也在提高，有些员工把写作当成了爱好”。从众益人写稿件这项工作上，我们看到，确实我们需要周围充满信任、激励、协作、互助的人文关怀的阳光环境里工作。而众益恰恰是给员工提供了这样的环境。

精神家园

在众益集团公司，业余活动丰富多彩，他们每年组织出游，开阔眼界，让每位众益人在“劳逸结合，张弛有度”；他们分层次定期举行内部培训，不断给员工充电；他们组建了党支部和共青团组织，让党员和青年团员紧密团结在党团组织的周围，为今后各项党务工作的开展提供了有力条件和坚实保障；甚至在公司办公楼，他们也有自己的户外休息区。

众益集团公司建立了自己的网站，编撰写《众益之窗》，我想，凡成为众益集团公司的一员并认同公司的文化，网站和期刊都应该关注并喜爱的，这里是员工的原创基地，更是员工的精神家园，这里是众益人的技术讨论阵地，是众益人情感驿站，也是众益人的摄影天地。

众益人多彩生活



野战



莫斯科游



公司员工合唱



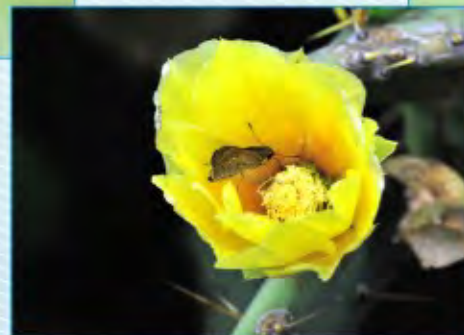
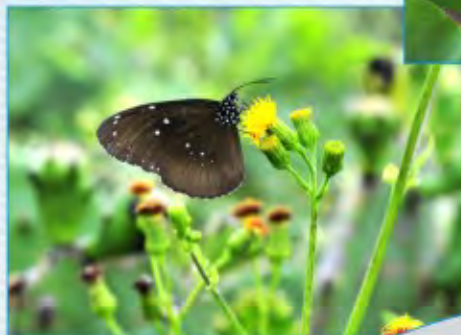
户外休息区

后记

企业文化宣扬的是—种价值观，也是—种市场经济中的微观文化，对企业经营、管理和企业兴衰有深远的指导意义。有人说未来将是全球竞争的时代，这种时代能成功的企业，将是采用新企业文化和新文化营销策略的企业。谁拥有文化优势，谁就拥有竞争优势、效益优势和发展优势。

企业文化也是企业精神与企业价值观的人格化。价值观是企业文化的核心。企业要努力培育“生死与共”的价值观，使企业全体员工增强主人翁意识，能与企业同呼吸、同成长、同发展、共生死，做到企业精神与企业价值观的人格化，实现“人企合一”，期望行业里每个机构根据公司发展的目标，建立自己的企业文化，保持健康、持续的发展。

相惜相知



供稿：土地估价师 蔡永恒

柔软时光

· 轶名 ·

晚上十点，在满城都漂着麻辣味的都市里，空中还淅沥下着初冬的小雨，一个人，悠闲地在雨里雾里瞎逛。

这是一座安逸的城市，连TX司机都那么慢悠——乘客上车入座后，司机不紧不慢地问你“去哪嗨？”，等到回答后稍等再发动车子。在路上，没见过哪个司机因为堵车抱怨，更没有骂娘的。

这座城市，麻将也是一个代表，在街头巷尾随处都可以看到搓麻将的人，甚至巧克力店、面包店里的食品形状也与麻将有关。

去了宽窄巷，这是城市的文化精髓所在，只是商业化太浓，但没有商业化谁又去关注，用什么关注？这是中国城市发展过程中存在的通病，但没有人愿意去治。在窄巷里，眼球被一家酒吧吸引住了——店名叫《柔软时光》，内心深处涌动着一丝感动，或是因为触景生情吧，不知是怀念过去的时光，是象这座城市一样安逸于现状，亦或是憧憬将来？不知道，没有答案。

今天好好地满足了自己——痛快地吃了麻辣火锅，麻到嘴唇没知觉，辣到嘴里直冒气。静坐在哈根达斯店里，悠闲地品着草莓Ice cream。去了一趟武侯祠，领略了将军肚的风采，知道了“攻心”、“省事”的由来；理解了背众亲离的内涵。

夜，渐渐安静下来了，也许在宽窄巷，很多人还在喝碗盖茶、品五香麻辣“兔头”，或是在小洋楼里喝咖啡、嚼巧克力。□

书香作伴

◆ 广西众益资产评估土地房地产评估有限公司 柒肖妮

花香，酒香，不如裹在汗青薄纸上的笔墨香。

山美，水美，不如蕴在字里行间的情愫美。

书籍，是人生旅途中最好的伴侣。

书，是一位引路人。在你迷茫时，它指引你到曹操的《长歌行》里寻觅即使老骥伏枥，但仍志在千里的雄心壮志。在你摔倒时，它带领你走进保尔柯察金的世界，感悟人生的钢铁是怎样炼成的。在你骄傲时，它向你铺展“以有涯之生吾恐读尽大海之一滴”的长卷。它引导你走向康庄大道，走向黎明。

书，是一个闺蜜。它在你耳边缠绕《我的秘密花园》中各种神奇和奥秘。它和你亲密的坐在泰戈尔的浓荫里，去触摸《新月集》里纯朴的母爱，鸟瞰那个天真无邪，活泼可爱的儿童世界。轻轻的为你插上洁白的羽翼，飞到那稚嫩天真的儿童新月之国去。它为你拆开裹着自然、天真、母爱的七彩糖果“我们都是自然的婴孩，卧在宇宙的摇篮里”等待优美诗句的丝丝香甜，它陪伴你穿越一个又一个知识的秘密花园。

书，是一名导师。它带你走进《三国演义》的世界。明辨忠奸。望赤壁之战，草船借箭之举；知诸葛孔明的运筹帷幄，足智多谋，观官渡之战，煮酒论英雄之事；晓一代枭雄曹操雄心壮志，老谋深算。在施耐庵的笔下暗叹那一百零八条梁山好汉的侠肝义胆，忠诚信义，书写好汉辛酸史，被逼无奈铤而走险。“犯上作乱”印证了“哪里有压迫，哪里就有反抗”的真理。走进《红楼梦》的大观园，体会封建社会腐败的穷奢极欲，为颦儿和贾宝玉凄凄惨惨的爱情而潸然泪下。乘坐时空的飞毯，穿越那奇幻的国度，从唐僧的身上学会了真善美，从悟空身上学会了嫉恶如仇，从猪八戒身上学会了老实憨厚，从沙悟净身上学会了兢兢业业。它领你遨游知识海洋，领悟人生真谛。

为你的旅行寻找一个伴侣。书，当是一个不二之选。将书放进你的行囊，愿书香伴你的一生。

有书相伴，生命将不再寂寞！

中国式心灵

■ 兰西

不仅天地有四季，生命有四季，人的心灵也有四季。20岁之前是春天，20-40岁是夏天，40岁后是秋天，人百年之后是冬天。不同的季节给人的感觉是不同的。宋朝一个名为和尚无门写过一首诗：“春有百花秋有月，夏有凉风冬有雪，若无闲事挂心头，便是人间好时节。”可见，当人的心境十分平和的时候，任何季节都是美丽的。

四季的交替给我们一种秩序感、规律感，这个变化会刺激人的思考。人的四季心灵，可比作中国儒墨道法四家思想，即春天般的儒家心灵——仁爱、温暖；夏天般的墨家心灵——侠义、热情；秋天般的道家心灵——“敢于进面惨淡人生，敢于直面凌厉的鲜血”、“何处不成愁，离人心中秋”；冬天般的法家心灵——功利、冷酷。

这个世界，包含了儒家的仁爱、墨家的兼爱、道家的顺应、法家的功利心。一个心灵包含了四季，只是每个季节所占的份量不同，但都同时存在。

《广西土地估价师通讯》征稿启事

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

一、征稿对象

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

二、稿件被采用的待遇

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

三、投稿的方式与要求

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

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



广西土地估价师协会会员单位

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