

2014年 第二期 ( 总第23期 )

# 土地估价师通讯

Real Estate Valuer Journal



2014年 第二期 ( 总第23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 )

## 萃，聚也

“萃，聚也。顺以说，刚中而应，故聚也”。人是群居动物，成事的群体就是有共同信仰的群体，大家有着相似的价值观或者有着共同的想法或者有着共同的利益走到一起。

“‘王假有庙’，致孝享也”，古时候君臣聚萃要求参与会聚的人都有共同的信仰，能奉献至诚的心。在当今也是如此，我们也在寻找共同的信仰。中国改革开放三十年，解决了人和物质之间的关系，温饱、小康、翻两番，经过三十年，我们物质达到了一定程度，但经济的增长和发展的基础不仅需要物质基础，更需要文化资源和人文精神。也就是需要一种正义健康的经济伦理意识和经济价值观。市场经济不仅是一种契约经济，也是一种德行经济。经济成长的过程受许多非经济因素的影响，它绝非单打一的经济过程。市场经济不单是一种资源配置方式，而且也是人的存在方式。即使人从自然自在的封闭性存在走向自由自在的开放性存在。复苏和活化了人的主体性，激发了人开拓创新精神，但市场经济是一把双刃剑，它固有的许多弱点也给人笼罩了一层阴影，每每会使人从主体性的张扬滑向主体性的沉沦。在今天，拜金主义、享乐主义等沉渣泛起，人性的扭曲后果就是市场的扭曲和社会秩序的紊乱。所以为了保证经济健康发展，别无选择地要寻求一种文化战略，急需一种制衡力量来限制物化了的社会带来的负面影响，而这种制衡力就是伦理道德。而道德的沦丧必起因于信仰的迷失，唯有信仰为道德提供价值、意义、目标和动力。

“‘利见大人亨’，聚以正也”，“‘用大牲吉，利有攸往’，顺天命也”，群体中所有的人寻找到共同信仰之后，还要遵循正道并勇于为自己的信仰而付出一定的牺牲。



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 邓丽丽  
              林泽虹 张海浪  
              秦胜荟

地 址：广西南宁市竹溪大道36号  
电 话：0771-5301291

# 目 录 2014年第二期 (总第23期) CONTENTS

### ◆ 2014年广西土地估价行业工作会议专题 >>>

- 在2014年全区土地估价行业工作会议上的讲话  
..... (1)
- 全面贯彻落实党的十八届三中全会精神改革创新管理方式，努力提升土地估价行业影响力  
..... (3)
- 广西土地估价行业突出贡献奖名单  
..... (11)
- 2013年度广西优秀土地估价师名单  
..... (11)
- 2013年度广西优秀土地估价机构名单  
..... (12)
- 优秀机构简介 ..... (13)

### ◆ 行业简报 >>>

- 协会三届三次理事会在邕召开  
..... (23)
- 2014年度广西土地估价行业工作会议召开  
..... (23)
- 广西土地估价师协会专家库成立  
..... (23)
- 协会三届七次常务理事会在南宁召开  
..... (24)
- 我会与广西银行业协会进行交流座谈  
..... (24)
- 广西土地估价机构2013年度年检工作结束  
..... (24)

# 目录

2014年第二期 (总第23期)

# CONTENTS

## 协会文件 >>>

关于组织开展2014年全国土地估价师资格考试工作的通知 ..... (25)

关于公布2013年度广西土地估价机构及注册土地估价师年检结果的通知 ..... (28)

关于印发2014-2015年度广西土地评估中介机构资信评级结果的通知 ..... (40)

关于成立广西土地估价师协会专家库的通知 ..... (42)

关于表彰全区优秀土地估价机构、优秀土地估价师及行业突出贡献奖的通知 ..... (45)

## 行业论坛 >>>

2013年度下半年全区土地估价机构业绩抽查评议报告点评 ..... (47)

新技术规范下的南宁市土地出让评估心得 ..... 刘建辉 刘家全 (79)

综合体的发展将为南宁市土地价格带来溢价空间 ..... 胡明亮 (83)

## 估价师随笔 >>>

让爱延续 ..... 许晓辉 吴国胜 (86)

## 征稿启事 >>>

..... (88)

## 广西土地估价师协会会员单位 >>>

..... (89)

## 在2014年全区土地估价行业工作会议上的讲话

广西国土资源厅党组成员、副厅长 张文军  
(2014年4月24日)

同志们:

今天很高兴能出席我区土地估价行业一年一度的工作会议。会前我审阅了协会2013年工作报告和2014年工作要点,感觉2013年大家干得都很不错,取得了较好的成绩,2014年工作部署也很到位。根据会议日程,稍后邓强会长将对今年工作作出具体安排。现在我先就有关工作思路和工作要求讲几点意见。

### 一、2013年土地估价行业成绩显著

2013年是我国实施“十二五”规划极为关键的一年,过去一年里,全区土地估价行业始终紧紧围绕科学发展主题和服务市场经济建设主线,同心协力,取得了显著的成绩。

(一)国土资源行政主管部门进一步加强了对土地估价行业的监管,促进了行业健康有序发展。土地估价是地价管理的一部分,对土地估价行业进行监管是国土资源行政主管部门的职责。去年自治区国土资源厅下发了《关于加强土地估价行业管理工作的通知》(国土资发[2013]22号),对行业规范化管理、土地估价服务采购、土地估价报告质量等提出了具体要求,从实施的情况来看,不论是从厅里抽查报告评议的结果,还是估价机构的收入,整体是向好发展的。此外,在推进土地估价报告电子化备案工作中也取得优异的成绩,这对维护土地市场秩序,维护估价机构和估价师利益等,起到了积极的作用。



(二)协会工作卓有成效。过去一年,在三届理事会的领导下,土地估价师协会组织开展了一系列卓有成效的工作:在行业自律管理方面,继续严格执行《行业自律规定》,为改善行业的执业环境提供了条件和基础;在报告质量方面,行业协会通过举办继续教育培训、开展质量检查等活动,为提高行业整体执业水平提供了保障;在协助国土资源行政主管部门开展工作方面,行业协会很好地完成了土地估价师考试、土地估价报告抽查评议工作,并协助国土资源厅做好有关企业改制估价报告的审核、协助自治区纪律委员会委托的土地估价报告审查工作;在开展行业活动方面,在过去的一年,开展了行业首届体育运动会、“送暖温,献爱心”慈善公益活动等一系列活动,取得了显著的成效。

(三)行业凝聚力不断增强。过去的一年,不论是行业协会还是估价机构,都很注重文化建设,通过培训,加强职业道德教育;通过丰富刊物、网站的内容,为估价师



提供交流的平台,让广大估价机构、估价师坚持诚信执业的理念,增强向心力、凝聚力,致力形成有利于估价机构健康发展的核心价值观,构建注重诚信建设、具有专业精神、重视社会责任的团队,整个行业凝聚力不断得到增强。

## 二、把握机遇,为我国全面深化改革作出应有的贡献

(一)认识形势,把握机遇。当前,我国改革开放和经济社会发展进入了一个新的阶段,各项改革全面展开并向纵深推进,对外开放领域不断拓展、层次不断提升,市场作用更加显现,政府行为更加规范。这些改革发展新形势,为估价行业带来了新的发展机遇。特别是党的十八大和新一届政府提出改革行政审批制度、转变政府职能,创新政府公共服务提供方式,推动公共服务提供主体和提供方式多元化等,明确了行业自律管理的改革方向,也给我们土地估价行业带来了千载难逢的发展机遇:在加快政府职能转变方面,目前正在建立政府购买服务制度,将政府直接向社会公众提供的部分公共服务事项和辅助性服务事项从市场中组织供给,其中包括不动产评估服务;另一方面,国土资源部正在建立不动产统一登记制度,作为中介机构,相信土地估价机构会大有作为。除了以上大的方面,从小的方面讲,2014年我区将全面落实节约集约用地八项制度和建设项目用地预审论证制度,如何评价土地节约集约利用,怎样建立节约集约用地新模式,这些工作也需要有社会的中介机构做积极的探讨和研究。希望全区85家土地估价机构及640多名土地估价师,认真研究,好好把握机遇,再接再厉,在充分做好服务的同时促进整个行业的全面发展。

(二)力加强协会建设,提升估价行业自律管理水平。上面所说第一点,主要是针对估价机构和估价师们说的。要促进行业的全面发展,少不了协会要做好机构和政府及主管部门之间的桥梁沟通及服务等相关工作。而行业协会是土地评估行业的自律性管理组织,充满活力、富有效率的行业协会是估价事业兴旺发达的组织保障。因此,行业协会要以科学发展观为指引,不断加强自身建设,强化内部管理,增强服务意识和创新意识,探索建立与我国市场经济相适应的行业自律管理体系,把协会工作推向新水平。

(三)着力打造诚信估价行业,提高服务市场经济的能力。这点既是对估价机构也是对协会提出的要求。行业协会要打造一支以诚信为本、服务优质的估价机构队伍,估价机构要苦练内功,钻研业务,做精做细传统业务,认真研究我国经济改革催生的新兴业务,关注科技进步、新兴产业发展带来的潜在业务,增强业务拓展能力,提高服务市场经济的水平。这是估价行业可持续发展的基础,也是推动评估行业做优做强做大的关键。

最后,希望大家在新的一年里,紧紧围绕科学发展主题和加快转变经济发展方式主线,适应中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展的要求,进一步解放思想,深化改革,推动行业发展为调整经济结构服务,为新型城镇化服务,为建立城乡统一的建设用地市场服务,为建立不动产登记制度服务,为深化土地使用制度改革,为我国全面深化改革作出积极的贡献。

预祝会议圆满成功!

谢谢!

# 全面贯彻落实党的十八届三中全会精神 改革创新管理方式,努力提升土地估价行业影响力

——在2014年度广西土地估价行业工作会议上的讲话

广西土地估价师协会会长 邓强

2013年4月24日

各位机构负责人、同志们:

在全国各行业学习贯彻党的十八届三中全会精神之际,广西土地估价师协会在此召开广西土地估价师协会2014年度行业工作会议,下面我代表广西土地估价师协会三届理事会向会议作2013年工作报告和2014年的工作要点,请各参会人员积极建言献策,共商行业发展大计。

## 第一部分 2013年工作回顾

一年来,广西土地估价行业在自治区国土资源厅党组的领导下,在自治区民间组织管理局及中国土地估价师协会的帮助下,高举中国特色社会主义伟大旗帜,以党的十八大会议精神为指导,以服务会员和我区经济改革发展为立足点,开拓创新,扎实工作,较好地完成了各项工作任务,行业发展取得了一定的成效。回顾2013年协会工作成效,主要体现在以下几点:

### 一、进一步加强土地估价行业诚信体系建设,强化行业自律管理,坚决维护行业利益。

一是进一步加强行业内部自律管理,严格查处违反自律规定行为。诚信是土地估价行业赖以生存的基础,是提供良好市场服务



的前提和行业发展壮大的保障。自全区土地估价机构签订承诺书以来,各会员自觉遵守《广西土地估价行业自律规定》(以下简称“《行业自律规定》”),收效显著。为巩固取得的成绩,2013年8月,协会下发《关于严格执行行业自律有关规定的通知》(桂估协发[2013]9号),强调各土地估价机构、执业土地估价师严格执行《行业自律规定》,凡不按自律规定执业的,按规定进行处罚。2013年,协会对在报告备案系统中的报告进行专项抽查,对没有土地估价师到现场勘察或通过弄虚作假现象(即通过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)等行为进行查处,涉及16家土地估价机构共26份土地估价报告,对违反行业自律规定的机构进行了警告或约谈;对违反《行业自律规定》进行低价承揽业务的行为进行查处,通报批评1家土地估价机构。同

时，通过会员间的互相监督，很好地实施《行业自律规定》。从各机构普遍反映，《行业自律规定》执行以来，行业内的低价竞争、报告质量不高、借证借牌现象明显减少，行业正朝着健康有序的方向发展。

二是积极与各市（县）国土资源主管部门沟通、协调，为执行《行业自律规定》创造良好的环境。针对部分市（县）土地评估服务采购招标活动中确定的评估费费率与《行业自律规定》不一致的情况，协会先后与防城港市、百色市、柳州市、钦州市、北海市等市国土资源局及乐业县国土资源局沟通、协调，争取提高招标活动评估费的费率。经过多次努力，该项目工作成效显著：防城港市在招标活动中，评估费费率按收费标准的50%成交；北海市政府2013年11月下发《关于进一步规范国有土地使用权价格评估工作的通知》（北政发[2013]33号），对北海市土地价格评估行为进行规范，明确土地评估费原则上不低于收费标准的50%；百色市一级市场土地评估费正在落实；乐业县城区基准地价更新招标工作顺利进行。

三是积极维护机构及行业利益，打击不法分子假冒行为。2013年11月协会接到举报，有不法分子假冒土地估价机构，私刻公章，并冒估价师签名，给客户出具虚假估价报告向银行抵押贷款。经调查，发现所举报情况属实，随后协会要求当事人以书面形式将情况向协会报告。同时，为减少此事对机构及行业的影响，我会一方面及时函送有关部门，告知情况，另一方面积极配合被假冒机构向公安部门报案，依法追究侵权者的责任，切实维护会员利益。

四是主动与物价部门沟通，争取调整评估收费标准。根据会员普遍反映，自治区物

价局规定的土地评估收费标准已不适应行业发展要求，协会经过多方努力，在国土资源厅的大力支持下，于2013年底向物价局去文要求调整土地评估收费标准，并进行了多次沟通协调，努力争取调整评估收费标准。

## 二、坚持规范化管理，全面推进各项制度实施。

一是继续执行土地估价报告电子化备案制度，成绩显著。自国土资源部下发《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）以来，协会在自治区国土资源厅土地利用管理处的具体指导下，认真做好土地估价报告电子化备案的监督管理工作。2013年，中国土地估价师会对2012年7月至2013年6月期间全国“土地估价报告电子化备案”的100家先进机构进行表彰，我区广西方略土地评估有限责任公司、广西科正地产评估有限责任公司、广西国泰地产评估有限公司等23家获得中估协给予的“土地估价报告电子化备案工作先进单位”称号，占全国机构的23%。根据备案系统统计，2013年我区84家机构在报告备案系统进行备案的报告数有21988份，涉及宗地数23237宗，土地面积3.185万公顷，估价总金额1.286万亿元，备案率达到100%，排全国前列。电子化备案工作是国土资源主管部门加强对土地估价行业管理，规范土地估价机构和从业人员行为的一项重要措施，在维护土地市场秩序，维护土地估价机构和土地估价师利益方面也发挥着积极的作用。

二是继续协助业务主管部门执行土地估价报告抽查评议制度。土地估价报告抽查评议是国土资源行政主管部门对土地估价机构及土地估价师进行执行监管的方式之一。根

据自治区国土资源厅的工作安排，我会协助组织了2013年度上、下半年土地估价机构土地估价报告抽查评议工作。2013年抽查评议共涉及84家机构共87份土地估价报告，评议结果如下：评定为二级报告14份，占16%；三级报告32份，占37%；四级报告35份，占40%；五级报告6份，占7%。报告总体质量较往年有所提高，不合格报告比例较往年明显降低，但报告质量仍集中在三、四级水平，没有出现一级报告。抽查报告中也发现存在诸多问题，如：未按规程格式要求出具报告、报告模版化（即没有针对性）、相关参数依据确定没有依据或确定依据不充分等，协会通过整理被抽查报告存在的问题，形成《年度机构业绩报告抽查存在问题汇总》，以继续教育培训、估价通讯刊发等方式进行公布，使土地估价机构和土地估价师了解土地估价报告存在的共性问题，掌握解决问题的思路。

三是建章立制，建立健全各项管理制度。为了健全和完善协会的各项管理制度，根据行业发展需要，2013年协会制定了《广西土地估价机构资信评级暂行办法》、《广西土地估价师协会专家库管理办法》两个管理办法，为“争先创优”提供依据，为推荐行业优秀人才创建平台。《广西土地估价机构资信评级暂行办法》是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而制定，在2013年度年检中，协会同时进行土地估价机构的首次资信评级工作。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，协会在全行业及国土资源行政部门、高校征聘专家，这次征聘协会共收到103份专家入库申请材料，经过筛

选、评议，并由常务理事会、会长办公会审议，最终选聘50名专家入库，成立了协会的专家库。此外，根据行业发展需要，2013年协会初步拟定了《广西土地估价行业发展规划（草案）》，并征求了各理事意见，各理事普遍认为，制定行业发展规划十分必要，该项工作还在进一步完善中。

## 三、进一步做好继续教育培训工作，提高行业整体专业素质。

一是按计划完成2013年培训工作计划。2013年度举办继续教育培训班共2期，参加学员共计758人次，来自黑龙江、湖南、河南、云南、贵州、湖北、江西及广东等外省的部分土地估价师也参加了我会组织的继续教育培训班。第一期培训班于2013年7月31日至8月2日在桂林举行，本期培训班得到了区国土厅、桂林市国土资源局的大力支持，国土资源厅利用处黎萍处长全程参与了培训班。该期培训班也是中国土地估价师协会“西部援助计划”广西壮族自治区培训会，中估协委派首都经济贸易大学城市学院教授、不动产研究所所长、中国土地估价师协会副会长兼技术仲裁委员会主任洪亚敏；首都经济贸易大学城市学院副教授、中国土地估价师协会会籍与组织委员会副主任王文；中国土地勘测规划院地价所所长、中国土地估价师协会副秘书长兼技术仲裁委员会副主任赵松；广东省土地估价师协会秘书长、中国土地估价师协会理事、技术仲裁委员会委员薛红霞4名资深专家前来授课，讲授内容均为土地估价报告中的重点、难点问题，包括：土地抵押估价相关问题探讨；出让与划拨地价评估研讨；《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》解读；土地估价机构多元化发展思路探索。其中赵松所长讲授的

“《<出让地价评估技术规范>解读》是全国首次在继续教育培训班给土地估价师进行解读。本次培训班无论是授课专家级别，还是培训内容，在我区历年的继续教育培训班中，乃至在国内的继续教育培训班中，均属于高规格、高水平的一次培训班。第二期培训班于2013年12月4日至6日在南宁市举办。协会邀请了北京康正宏基房地产评估有限公司总经理、中国土地估价师协会副秘书长梁津、中国地质大学教授付梅臣、陕西华地地产顾问集团副总经理鲁百顺、广西区直工委精神文明办主任颜东伟授课。讲授内容为：土地使用权抵押的法律体系、过程风险、案例分析；农用地分等、定级与估价；新形势下的征地拆迁评估；国家软实力与企业文化建设。该期培训班也吸引了金融机构人士前来旁听学习，培训班教室座位一度紧张。2013年两期培训班均取得了良好效果，受到广大估价师普遍好评。

二是组织土地估价师参与中国土地估价师协会开展的网络继续教育。2013年底，中国土地估价师协会应行业发展的需要，在网上开展继续教育培训，主要内容包括土地估价师如何开展课题研究和土地估价师个人职业发展规划。通过参加网上培训即可以灵活安排学习时间，也学到集中授课所没有安排的内容，开阔了土地估价师的眼界。

三是通过召开座谈会、印发估价师通讯及健全网站等方式探讨行业发展、执业需求等内容。

#### 四、提高服务质量，做好日常工作。

一是完成2012年度的年检工作。2013年1月至3月，协会组织各会员单位（个人）开展年检工作。年检期间，申请参加年检的土地估价机构共84家、分支机构8家、土地估

价师共594名。年检期间涉及变更的土地估价机构共35家，申请初始注册土地估价师19名，申请变更注册土地估价师8名。年检程序按照材料初审、网上公示、结果公告等步骤有序开展。经审查，符合并通过年检的土地估价机构82家、分支机构8家、土地估价师581名，有7名土地估价师因机构年检不符合要求，暂缓通过年检。4月8日协会发布《关于公告2012年度广西土地估价机构及注册土地估价师年检结果的通知》（桂估协发[2013]4号），对年检结果进行了公告，并通过有关媒介向社会公开。

二是做好土地估价机构及土地估价师注册（变更）工作。年检结束后，协会继续做好土地估价机构和土地估价师注册（变更）工作，2013年4—12月份，协会受理了共21家机构、50名土地估价师提交的注册（变更）及备案材料。协会根据有关规定对上述材料进行了审核，对符合条件的土地估价机构和土地估价师及时向社会进行了公告，并办理注册（变更）登记。

三是做好估价师通讯、网站改版工作，为会员提供畅通的信息交流渠道。《广西土地估价师通讯》及协会网站是协会为广大会员提供信息服务的两大平台，协会充分利用这两大平台，为会员提供信息服务。2013年协会对《广西土地估价师通讯》做了改版，通讯内容更贴近各土地机构、各土地估价师，不少估价师踊跃投稿，内容从技术交流、行业发展到生活感悟等，这对促进行业文化建设，增进行业交流，扩大行业影响等方面起到了积极的促进作用。此外，应广大土地估价师的要求，协会利用半年时间，对网站进行升级利改版，为宣传行业正能量、传播行业信息、交流执业心德提供了便

捷的通道。在充分利用两大信息平台的同时，我们还通过网络即时通讯软件、电子邮件等多种方式，与会员进行沟通、交流，传达和发送协会相关的通知、文件，悉心解答估价机构和估价师的各种问题。

四是组织完成2013年土地估价师考试工作。协会按照国土资源厅《关于组织开展2013年全国土地估价师资格考试工作的通知》（桂国土资办[2013]196号），设立2013年度土地估价师资格考试广西考区考试办公室，由自治区国土资源厅分管领导担任负责人，协会工作人员组成工作组，组织实施2013年土地估价师考试工作，开展考试事务性具体工作。协会顺利完成考试通知发文、考试宣传、网上报名、现场资料审核及收费、上报考生汇总信息、考试组织等工作。2013年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。根据国土资源部公布的信息，2013年广西成绩合格取得土地估价师资格考试人数为82人，创下我区自土地估价师考试改革以来通过考试人数最多的年份。

五是按章程规定组织召开会议，研究解决行业相关事宜。具体如下：召开会员代表大会选举监事1名，根据代表投票选举，由国土资源厅土地利用管理处副处长叶宗达担任；在会员代表大会闭会期间，召开理事会1次；常务理事会4次；会长办公会4次。此外，为加强秘书处队伍建设，加强协会内部制度建设和规范管理，秘书处不定期召开办公会议，使秘书处在沟通中相互学习，努力营造积极、和谐的工作氛围，确保工作按质按量完成。

五、积极开展行业交流活动，学习先进管理经验。

一是与兄弟省同行交流。2013年4月，协会组织部分常务理事前往广东、湖南两省协会进行学习，交流行业管理、行业发展规划、行业文化等内容；2013年8月，协会接待了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，并举行了座谈会，我会副会长文斌、武绍会，秘书长韦丽春参加，两省（区）协会均表示希望加强两省（区）土地估价行业交流，互相借鉴学习，构建行业合作平台，共同促进行业发展。

二是外出考察学习先进经验。根据中国土地估价师协会的安排，协会会长邓强受邀前往美国、日本考察学习关于基准地价数据建设、土地估价报告数据管理及应用等内容。

三是参加中国土地估价师协会的联席会议。2013年度全国土地估价行业协会负责人联席会于12月在湖北武汉召开，我协会会长邓强、秘书长韦丽春参加了会议。会议讨论了《土地估价行业发展纲要》、《中国土地估价师协会成立二十周年系列庆典活动方案》、《土地估价师实践考核与执业登记办法》等内容。会议还就并就共同关注的问题和土地估价行业发展方向进行了探讨和交流。

#### 六、加强行业文化建设，组织行业开展各项活动，增强行业凝聚力。

一是组织行业首届运动会。土地估价行业第一届运动会暨气排球比赛于2013年6月在南宁举行，共有18家机构组成19个代表队参加。运动会丰富了机构从业人员的业余文化生活，增进同行友谊，促进身心健康，首届运动会取得圆满成功。

二是组织土地估价行业开展公益活动。2013年底，协会组织开展广西土地估价师行



业公益活动，活动得到广大会员的大力支持，本次公益活动共收到43家机构捐助善款近15万元。12月7日，协会组织会员单位50多位爱心人士，前往玉林市新桥镇长屏村、长石村开展2013年冬季“送温暖、献爱心”慈善活动，向长屏村、长石村村委以及100多名困难党员、五保户、困难学生送去电脑、棉被、文具、慰问金及助学金等。此次活动，通过广西电视台、玉林电视台、中国土地估价师协会网等新闻媒体向公众进行报道，引起社会反响良好。

#### 七、认真执行相关财务制度。

2013年协会财务严格按照国家《民间非营利组织会计制度》的有关规定，认真执行协会理事会、常务理事会的有关决议。根据广西信天祥会计师事务所有限公司出具的《民间组织年度财务收支审核报告》，2013年协会收支情况如下：

##### 收入构成：

会费收入：1,044,000.00元；

捐赠收入：147,800.00元；

提供服务收入：379,087.38元；

培训收入：372,200.00元；

合计1,943,087.38元。

##### 支出构成：

业务活动成本：273,701.90元；

业务活动税金及附加费：25,393.63元；

管理费：1,126,911.05元；

其他费用：91,993.26元；

支出合计：1,517,999.84元。

收支相抵余款：425,087.54元

#### 八、增强秘书处职能。

一是充实秘书处人员，提高秘书处服务质量。为进一步提高协会秘书处的工作效能，通过向社会招聘，并经过常务理事会决

议，协会秘书处新招聘两名工作人员。二是通过承接市场项目，以弥补协会经费不足。三是组织有关专家协助国土资源厅审批办审核广西新华书店改制涉及的土地估价报告。

过去的一年，协会工作取得了一定的成绩，但实际工作中也存在一些不足。协会工作面比较广泛，一些工作不能做到全面细致，在对会员机构特别是中小机构的技术支持、沟通联络不够，协会自身建设也有待加强。今后将在行业发展总体方向 and 目标的指引下，完善协会各方面建设，更高效的为会员和行业健康发展服务。

## 第二部分 2014年工作要点

2014年，我会的工作将以党的十八届三中全会精神为指导，紧密围绕土地制度改革的方向，认真贯彻落实国土资源行政主管部门和上级协会的有关政策，继续坚持以诚信建设为主线，以维护土地估价师的专业地位，维护会员合法权益为宗旨，积极建立和完善行业自律管理体系，加强行业自律监管，引导土地估价机构建立科学和谐的内部治理机制，加强土地估价师继续教育培训，提高行业队伍专业素质，促进土地估价行业的健康发展，进一步提升土地估价行业的社会影响力。

### 一、完善制度体系建设，规范行业自律管理

《行业自律规定》实施以来，取得了良好成效，在执行过程中，也发现了一些问题，今年，我们将对相关规定进行调整。一些新施行的制度，如：专家库管理制度、资信评级办法等，在今后的实施过程中，也将不断补充、修订，加以完善。

总结诚信档案管理的经验，结合行业自律监管和信息化管理的要求，建立和完善诚信档案以及相关数据信息管理工作。加强对投诉举报、来信来访的管理工作，探索建立并完善投诉举报受理查处工作制度、行业自律检查制度、约谈提醒制度。强化行业自律监管的主动性，有效化解和防范执业风险。

### 二、按照行业自律要求，加强日常工作。

(一)继续做好实践考核、注册管理、执业资格年检等工作。一是做好实践考核工作。为进一步完善土地估价师实践考核与执业登记管理工作，促进行业发展，形成以联动、互动的机制开展实践考核工作，中国土地估价师协会修订了《土地估价师实践考核与执业登记办法》，并制定了《土地估价师专业实践与专业考核实施细则（试行）》，根据实践考核改革方向，实践考核工作将成为省级协会的一项日常工作，为了贯彻落实新《办法》，我会派员参加中国土地估价师协会的实践考核工作培训会，今后将在中国土地估价师协会的指导下，做好我区实践考核点的实践考核工作。二是做好注册审核工作。按照中国土地估价师协会《土地评估中介机构注册办法》、《土地估价师实践考核与执业登记办法》、协会章程及相关规定，认真贯彻落实注册管理、会员登记方面的制度、规定，做好土地估价机构和土地估价师的注册登记、变更工作，严格审核注册条件。三是做好年检及资信评级工作。根据《关于组织开展2013年度广西土地估价机构和执业土地估价师年检及资信评级工作的通知》（桂估协发[2013]14号）要求，认真做好2013年度年检及我区土地估价机构的首次资信评级工作，在2014年1至3月间完成相关

工作，按照要求在2014年4月份发布公告。

(二)认真做好2014年全国土地估价师资格考试在我区的组织实施工作。加强宣传力度，积极开展考生应考的指导和咨询，做好考生报名、资格审核工作。精心组织、密切配合，严格考试纪律，加强考试的监督管理，确保考试的公平、公正。在8月下旬至9月上旬，进行认真准备，做好考试前的各项基础工作，做好考场安排及监考人员的培训，确保试卷的安全保密及安全运送，在规定的时间内将有效答卷及时运送到考场，确保考试工作万无一失。

(三)加强土地估价师的继续教育培训工作，不断提高土地估价师队伍素质。一是认真执行《土地估价师继续教育暂行规定》（国土资发〔2001〕170号）和《中国土地估价师继续教育纲要》（中估协发〔2012〕9号）文件规定，严格培训学时要求，加强继续教育的考核管理。二是按照继续教育培训计划，适时举办2-3期继续教育培训班，积极争取条件，向中国土地估价师协会申请，继续援派师资举办高水平的继续教育培训班；三是针对不同的继续教育需求，探索开展多种形式、多种层次的继续教育活动，提高土地估价机构执业水平。四是鼓励土地估价师利用远程教育设备，参加中国土地估价师协会的网络继续教育。

(四)办好《广西土地估价师通讯》，丰富协会网站内容。一是进一步办好《广西土地估价师通讯》，积极组织稿件，丰富栏目内容，不断提高刊物质量，力争每季度编印一期，并及时向土地估价机构、兄弟省（区、市）协会及有关单位和非执业会员发送。二是协会网站已经完成改版，作为向社会公众展示土地估价行业形象和为会员单位

提供信息服务的平台，协会网站将突出信息的及时性、可靠性、权威性，对行业重要资讯、新闻活动、文件公告等内容及时进行更新，丰富协会网站内容。

(五) 加强报告备案监督管理，提高执业质量。一是继续推进土地估价报告电子化备案，督促土地估价机构按要求进行备案，在中国土地估价师协会的指导下，充分利用土地估价报告备案系统开展土地估价报告抽查评议及报备信息加工、整理、分析工作，及时发现问题予以警示。二是充分发挥协会专家库的作用，总结分析抽查评议发现的问题，及时发布信息公告和估价技术提示，指导土地估价机构解决共性问题，为会员提供估价技术支持。

### 三、提升土地估价行业的社会影响力

(一) 开展行业优秀评估机构及优秀估价师评选活动，弘扬行业正气。根据行业的发展，开展我区土地估价行业首次优秀机构、优秀估价师、行业突出贡献奖的评选活动，表彰先进，弘扬行业正气，增强行业凝聚力，提升土地估价的服务质量和行业形象。同时，也将积极配合中估协做好中估协成立20周年的相关评优推荐等工作。

(二) 开展土地估价行业资信评级工作。通过资信评级工作，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。同时，也促进土地估价机构建立和完善人事管理制度、公开透明的财务

管理制度、公平合理的财务分配制度、有效的内部培训制度、切实可行的内部质量控制制度等，提高其内部治理机制的整体水平，提高风险防范意识，提高执业质量。

(三) 组织开展行业活动，增强行业凝聚力。协会将联合机构组织行业开展活动：一是继续组织土地估价机构开展土地估价行业体育运动会，丰富估价师业余文体活动，增强体质，促进土地估价机构间交流；二是组织带动土地估价机构积极参与捐资助学、扶贫济困等各类社会公益活动，展现土地估价行业热心社会慈善公益，乐善好施的良好精神风貌。

(四) 做好行业机构与政府相关部门间的沟通交流工作。构建会员与政府、相关部门的交流平台，建立顺畅的沟通渠道，充分发挥政府与评估机构间的桥梁作用。加强与相关部门的协调沟通，了解彼此需求，为行业发展创造良好的大环境，努力提升行业社会地位。

同志们，2014年将会是土地估价行业具有重大意义的一年，是行业发展20周年的总结之年，更是行业深化改革的初始之年，让我们在党我十八届三中全会精神指导下，抓好行业发展的机构，齐心协力，开拓进取，扎实工作，努力促进行业发展再上新台阶！

谢谢大家！



### 广西土地估价行业突出贡献奖名单

李清洋 黄国儒 陆小林 唐振琼 石洪  
石宝江 刘陶琨 许晓辉 武绍会 茹晓灵



### 2013年度广西优秀土地估价师名单

武绍会 王延庆 吴国胜 蓝继松 梁剑  
李展亮 刘建辉 王竹 李红宁 黄甘霖  
张新杰 黄全宗 阮春雄 黄文 诸葛恕华  
王志强 简毅 廖恒 李丽娟 黄粟



### 2013年度广西优秀土地估价机构名单

- 广西开元行土地评估有限责任公司
- 广西方略土地评估有限责任公司
- 广西明冠房地产评估有限公司
- 广西公大土地评估有限公司
- 柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司
- 广西国泰地产评估有限公司
- 广西旗开土地评估有限公司
- 广西华正房地产土地评估咨询有限公司
- 广西金土不动产评估咨询有限公司
- 南宁海阔土地评估咨询有限责任公司



## 优秀机构简介

### 广西开元行土地评估有限责任公司

广西开元行土地评估有限责任公司是由南宁市国土资源局地价评估事务所脱钩改制成立，是广西成立最早的土地评估机构之一，具有土地评估全国执业资格，同时具有房地产评估二级资质、土地规划乙级资质。由于在专业领域的突出贡献，公司被中国土地估价师协会授予“成功机构”牌匾，2007年至今连续6次被评为A级资信机构，成为广西唯一获此殊荣的机构。

公司技术实力雄厚，人才储备丰富。总经理石宝江还先后获得中国土地估价师协会颁发的“十年耕耘，从业优秀”荣誉称号、建设部与人事部颁发的“全国优秀注册房地产估价师”荣誉称号、广西土地估价师协会“行业突出贡献奖”。石宝江、黄粟两人入选中国土地估价师协会专家库。

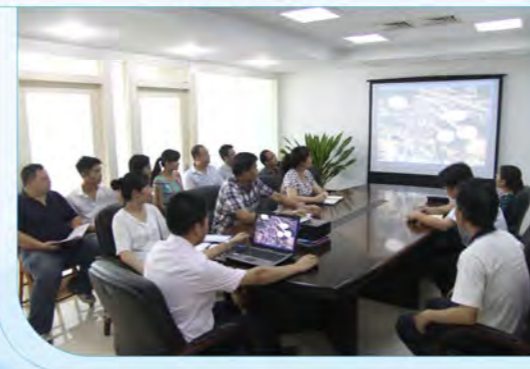
公司始终坚持“靠过硬的评估技术、以优质的服务赢得客户，赢得市场”的经营理念，恪守的“诚信经营、竭诚服务”的经营原则，以“低调做人、诚恳做事”为企业信条，以“不断完善，持续改进”为技术追求，树立了开元行的品牌。



新春登高合影



办公场所



业务学习



业务讨论

## 广西方略土地评估有限责任公司

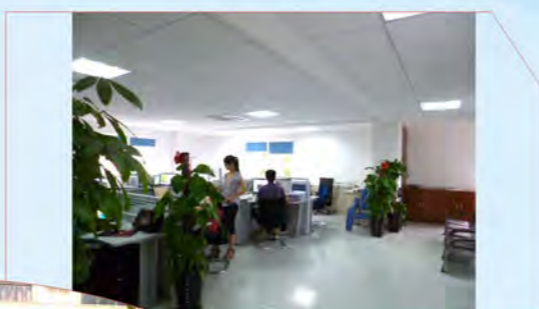
方略公司是广西壮族自治区内最早取得中国土地估价师协会颁发的“全国范围内从事土地评估业务”资格的机构（即原“A”级机构），同时也是广西壮族自治区土地估价师协会常务理事单位，是广西为数不多的具备“在全国范围内从事土地评估工作”资格的土地评估中介机构之一，公司同时具备贰级房地产评估资质，专业业绩积淀深厚。为广西土地估价师协会理事、常务理事单位，中国土地估价师协会会员单位。

公司从业人员共72人，其中专职注册房地产估价师15人，专职注册土地估价师18人，是广西壮族自治区范围内专职执业估价师人数多、技术力量强、业务类型涉及面广的专业评估公司。公司核心管理层蓝继松、刘陶琨入选中国土地估价师协会专家库，法定代表人刘陶琨为广西土地估价师协会副会长、中国土地估价师协会资深会员，蓝继松获中国土地估价师协会“十年耕耘从业优秀”称号。

长期以来，公司始终坚持以“服务客户、服务社会”为追求目标，为广大客户提供专业到位、有信的土地、房地产价格评估咨询服务，使公司在评估行业中拥有良好的声誉，得到了社会各界的普遍认同。



总结大会



办公环境



公司团队



丰富多彩的活动



## 广西明冠房地产评估有限公司

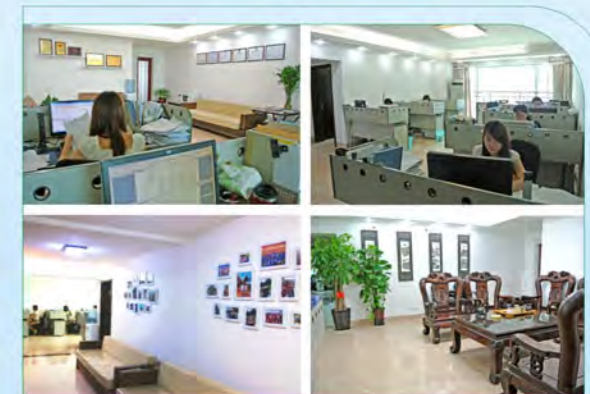
广西明冠房地产评估有限公司是以从事土地、房地产评估为主的专业性评估机构，于2000年12月由“广西壮族自治区国土资源厅规划院土地评估所”脱钩改制成立，是广西成立最早的评估机构之一。现可在全国范围内从事土地评估业务及持有房地产估价机构二级、土地规划机构乙级资质。

公司拥有较强的专业技术人才队伍，现在职人员30余名，拥有注册土地估价师12名、注册房地产估价师11名、注册房地产经纪人6名、注册国家拍卖师1名、注册资产评估师1名、土地登记代理人3名，具备高级技术职称2人、中级技术职称9人。

公司秉承“公平、公正、诚信”的执业准则，严格遵守行业相关法律法规及政策规定，信守职业道德，经过多年发展壮大，得到了社会及行业主管部门的认可。公司为广西房地产业协会理事单位；2007年—2014年五次获得全国土地评估中介机构A级资信等级；2010年获得“优秀房地产价格评估机构”的称号；2013年荣获“土地估价报告电子化备案工作先进机构”称号。



公司总经理许晓辉



公司环境

### 公司文化



参加气排球比赛



“三江”之旅

### 活动剪影



生日party

## 广西公大土地评估有限公司

广西公大土地评估有限公司前身为1995年6月成立的北海物业估价事务所，是随着我国土地评估行业发展而发展起来专业土地估价机构，是广西最早取得土地全国执业资质、全国一级房地产估价资质和资产评估资质的机构之一。公司为中国土地估价师协会理事单位、广西土地估价师协会常务理事单位。2007、2009、2011-2012、2013-2014年度被中国土地估价师协会评为“全国A级资信等级土地评估机构”。

公司现有员工53人，中、高级职称占60%，中国注册土地估价师16人，中国注册房地产估价师21人，中国注册资产评估师11人，香港注册测量师2人，英国皇家测量师2人。公司董事长武绍会兼任广西区政协委员、北海市政协委员、广西土地估价师协会副会长、广西资产评估协会常务理事、中国房地产估价师经纪人协会理事等职务。

公司努力构建“笃志博学，切问近思，权度有衡，信诚天下”企业精神，遵循“以质量求信誉，以信誉求发展”的宗旨和恪守“完善自我，更新发展，公正公平服务”的原则，积极探索专业化服务的发展道路，为维护行业形象尽自己的努力。



公司团队



业余活动



公司年会



气排球比赛

## 柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司

柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司前身是柳州市土地管理局地产评估事务中心，成立于1994年1月。1999年11月整体脱钩改制，至今有近20年从事土地估价及相关服务的执业经历。持有全国范围执业土地评估资质、广西区范围内执业土地规划资质、广西区范围内执业房地产估价资质，是广西土地估价师协会发起人之一。

公司注册土地估价师8名；注册房地产估价师、房地产估价员共8名；高级职称人员4名，其他专业中级职称人员4名。2004年，公司茹晓灵、李建平获中国土地估价师协会评选为“十年耕耘，从业优秀”土地估价师。公司法定代表人茹晓灵曾任两届广西土地估价师协会副会长，现为协会常务理事成员，英国皇家特许测量师学会（RICS）会员。

公司坚持“诚挚服务、专业规范”的宗旨和“独立、客观、公正”的原则，以专业的技术团队，健全的信息系统，竭诚为社会各界的服务客户提供优质、高效的房地产评估咨询中介服务。



业务讨论



外业作业



业余活动



公司年会

## 广西国泰地产评估有限公司



广西国泰地产评估有限公司是拥有全国范围执业土地评估资质的专业机构，是广西土地估价师协会理事单位。曾获中国土地估价师协会“土地估价报告电子化备案工作先进机构”、“桂林市首届十佳房地产中介服务机构”等荣誉称号。

公司目前拥有专职注册土地估价师12名。公司法定代表人王竹为国家第一批（1994年）注册土地估价师，拥有20年执业经历，熟知房地产、土地法律法规政策，专业技能娴熟，公司队伍技术力量强，整体素质好，执业公正。

公司坚持“源于社会，回馈社会”的理念，通过“每完成一个估价报告即向社会捐赠1元”，设立专门“慈善基金”，每年坚持组织员工到桂林市社会福利院进行慰问等方式回馈社会。公司秉承“为客户提供专业、便捷的房地产评估服务”的宗旨，现已发展成为桂林本土唯一一家同时具备房地产一级和土地全国范围执业资质的专业评估机构。



公司团队



核心团队



参加公益活动



丰富多彩的业余活动



丰富多彩的业余活动

## 广西旗开土地评估有限公司

广西旗开土地评估有限公司成立于2003年，注册资金为100万元，具有在全国范围内从事土地评估业务的执业资格。公司现为中国土地估价师协会会员单位、中国房地产估价师与房地产经纪人学会理事单位会员、中国银行广西区分行唯一一家评估顾问单位，是目前广西少数具有房产、土地评估、矿产评估最高级别资质的评估机构之一。

公司现有员工80人，其中房地产估价师16人，土地估价师12人，矿产评估师6人，法律、金融、房地产营销策划专业人员多名。



公司法定代表人 侯茂松



公司办公环境



公司团队

## 广西金土不动产评估咨询有限公司

广西金土不动产评估咨询有限公司成立于2006年2月，是专业从事土地评估、土地规划的评估机构，是国家级评估机构。

公司现有员工38人，现有土地估价师资格技术人员16人，注册土地估价师资格的有13人，其中有5人同时取得其他资格的执业证书。

公司坚持以诚信为本，严格遵守法律法规，恪守协会自律守则，坚持“独立、公正、公平、科学”的评估原则，全心全意为人民服务、让客户满意。

公司热心公益事业，在发展过程中承担着相应的社会责任关爱着社会中需要帮助的人群。2013年广西土地估价行业举行“送温暖，献爱心”慈善捐赠活动中捐赠2万元；给安吉站附近孤儿学校明天学校的儿童提供免费牛奶；积极才参与国家各地区地震的捐款；给希望小学孩子捐赠电脑；参与中国妇女发展基金会关注环江毛南族自治县单亲母亲捐款活动捐款100万元。达者兼济天下，仁爱者恒存，公司对社会的贡献在业界留下好的口碑，树立起仁爱的丰碑。



公司团队



参与中国妇女发展基金会捐款100万元



公司年会



公司团队



年会集体照



参加气排球活动

## 广西华正房地产土地评估咨询有限公司

广西华正房地产土地评估咨询有限公司系由房产管理局下属的房地产估价事务所改制而来，组建于2001年7月。凭借对广西区域内房地产市场规律的研究和深刻理解，对广西房地产开发项目的土地开发成本、建筑成本、土地出让价格、房地产交易价格的准确把握，通过对开发项目进行可行性研究分析，为金融机构、房地产开发投资者提供真正的信贷决策、投资决策的依据。公司成立至今曾获广西房地产协会授予“2005年广西放心中介机构”称号；柳州市房屋拆迁协会授予“2005年度柳州市房屋拆迁先进单位”；被评为2006年度柳州市“消费者诚信单位”；被南宁市房地产中介行业管理协会评为“2009年度优秀房地产价格评估机构”等。

华正公司员工170多人，拥有房地产估价师35人，土地估价师21人，是广西区内拥有注册估价师人数最多的评估机构之一。公司还聘用了一批在房地产经济、法律、造价等专业方面精湛及经验丰富的专、兼职人才，80%以上的人员有大专以上学历，具有扎实的房地产评估基础理论知识，业务熟练、技术精湛，具有强劲的开拓能力。



公司团队



办公环境

## 南宁海阔土地评估咨询有限责任公司



公司法定代表人 胡明亮

南宁海阔土地评估咨询有限公司成立于2004年9月，主要从事广西区范围内的土地评估、咨询等业务。2005年被南宁市国土资源局确定为南宁市土地价格调查工作的项目协作单位；2006年至今连续8年被南宁市国土资源局列为南宁市西乡塘区范围内的城市地价监测点地价监测数据调查的单位；2009年通过南宁市政府公开采购投标竞争，至今连续6年被列为南宁市国土资源局为政府提供土地使用权价格的委托评估服务单位。

十年来，公司在评估工作中，遵循公平、公正、客观的原则，以良好的职业道德素质，遵守自律规则，为广西多家企业提供了土地产权、土地利用、企业改制、土地价格、房地产开发、土地抵押贷款的各项评估和前景咨询及土地产权登记咨询业务。

公司秉持“财智成就辉煌，沟通创造价值”的经营理念，为业主提供优质、专业、高效的服务。



业务讨论



办公环境



业余活动



公司荣誉

## 协会三届三次理事会在邕召开



2014年4月23日晚，广西土地估价师协会第三届理事会第三次会议在南宁市召开，会长邓强主持会议，协会理事31人出席会议，协会监事、土地利用管理处副处长叶宗达列席会议。

会议审议通过了广西土地估价师协会《2013年度工作报告及2014年度工作要点》、《2013年度财务状况及2014年度预备预算》；讨论并原则通过了《广西土地估价行业自律规定（修订）》；表决通过增补协会理事、土地利用管理处黎萍处长为协会常务理事。

## 2014年度广西土地估价行业工作会议召开

3月24日上午，广西土地估价师2014年度行业工作会议在南宁召开，自治区国土资源厅副厅长张文军出席会议并作了重要讲话。张文军副厅长对土地估价行业的工作和成绩给予了充分肯定，并希望行业认真学习贯彻党的十八届三中全会精神，把握机遇，推动行业做优、做强、做大。

协会会长邓强向大会做了2013年度工作报告，并对2014年工作要点进行部署。

会议宣布了我区土地估价行业首次资信评级结果以及优秀土地估价机构、优秀土地估价师、行业突出贡献奖名单，并进行了颁奖。

协会领导、行业机构负责人、行业突出贡献奖代表、优秀土地估价师代表共计约110人参加了会议，与会代表还就行业发展的相关问题进行了分组讨论。



## 广西土地估价师协会专家库成立

根据《广西土地估价师协会专家库管理办法》，经三届七次常务理事会审议，决定成立广西土地估价师协会专家库，首批入库专家包括来自国土资源主管部门、估价机构、大专院校以及其他相关行业的专家50名。专家库的成立，对制定行业相关制度、土地估价报告评审、土地估价技术研讨等相关工作起到重要作用。

## 协会三届七次常务理事会在南宁召开

2014年3月13日下午，协会三届七次常务理事会在南宁召开。会议由会长邓强主持，到会常务理事共11人，协会监事、广西国土资源厅土地利用管理处副处长叶宗达列席会议。

会议讨论了协会《2013年度工作报告及2014年度工作要点（草案）》、《2013年度财务状况报告及2014年度财务预算（草案）》、《广西土地估价行业自律规定》（修订稿草案）；讨论确定了优秀土地评估机构、优秀土地估价师、行业突出贡献奖名单；确定了首批专家库成员名单；通报了2013年度年检结果等事项。

## 我会与广西银行业协会进行交流座谈

2014年2月25日，广西银行业协会韦向玲常务专职副会长、黎滨海专职副会长等一行来到我会进行交流座谈，我会武绍会副会长、刘陶琨副会长以及韦丽春秘书长等参加座谈。

座谈会上，韦向玲常务专职副会长表示，广西银行业协会正在探索建立抵押物评估机构负面清单等制度，以规范抵押物评估准入工作，希望能与我会加强信息沟通交流。韦丽春秘书长向客人介绍了我会的基本情况，并介绍了土地估价机构年检、资信评级、报告业绩抽查等情况，并就当前土地估价机构与金融机构合作的现状及存在的问题进行了交流。双方表示要建立沟通联络渠道，进一步加强合作交流，发挥好协会服务会员单位的平台作用。

## 广西土地估价机构2013年度年检工作结束

2014年1月至3月，协会组织开展土地估价机构年检工作。年检期间，申请参加年检的土地估价机构共85家、分支机构10家、土地估价师共628名。年检期间涉及变更的土地估价机构共22家，申请初始注册土地估价师11名，申请变更注册土地估价师9名，申请恢复执业土地估价师3名。经审查，符合并通过年检的土地估价机构84家、分支机构10家、土地估价师614名；注销土地估价机构1家，有11名土地估价师因机构年检不符合要求，暂缓通过年检，同意5名土地估价师申请注销注册。经过初审、网上公示、结果公告等程序，2013年度土地估价机构年检工作顺利完成。

## 广西壮族自治区国土资源厅办公室 关于组织开展2014年全国土地估价师资格考试 工作的通知

桂国土资办[2014]75号

各市、县国土资源局：

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定于2014年9月13日至14日举行。为做好我区的考试工作，现将有关事项通知如下：

### 一、组织工作

自治区国土资源厅设立2014年土地估价师资格考试广西考区考试办公室，负责组织实施本考区考试工作，并委托广西土地估价师协会承担考试具体事务。考试办公室组成人员为：

主任：张文军 自治区国土资源厅副厅长

副主任：黎萍 自治区国土资源厅土地利用管理处处长

叶宗达 自治区国土资源厅土地利用管理处副处长

邓强 广西土地估价师协会会长

成员：文斌 广西土地估价师协会副会长

韦丽春 广西土地估价师协会秘书长

廖仕华 广西土地估价师协会工作人员

吴美琴 广西土地估价师协会工作人员

林泽虹 广西土地估价师协会工作人员

张海浪 广西土地估价师协会工作人员

秦胜芸 广西土地估价师协会工作人员

### 二、报名事宜

### （一）考试报名条件

凡中华人民共和国公民，具有完全民事行为能力，遵纪守法，并具备下列条件之一的，可以报名参加土地估价师资格考试：

1. 取得大专以上学历且从事相关工作满两年；
2. 取得本科学历且从事相关工作满一年；
3. 取得博士学位、硕士学位、第二学士学位或者研究生班毕业。

不具备前款第1、2、3项规定国家承认的学历或学位要求，但具有国家认可的中级以上相关专业技术职称。

（二）有下列情形之一的人员，不能报名参加土地估价师资格考试，已经办理报名手续的，报名无效：

1. 因故意犯罪受刑事处罚，在服刑期间及自刑罚执行完毕之日起至报名之日止未满五年的；
2. 被取消土地估价师资格未满五年的；
3. 被取消考试资格未满两年的；
4. 在评估或相关业务中受到行政处罚或者撤职以上行政处分，自处罚、处分之日起至报名之日止未满两年的。

### （三）报名程序及要求

1. 广西考区土地估价师资格考试报考工作，采用网上填表和现场资格审核相结合的方式，报考人员应为广西户籍或在广西区内

工作。

2. 全区网上报名时间：2014年6月2日至7月4日。

3. 报考人员统一采用“全国土地估价师资格考试报名系统”（以下简称考试报名系统）进行报名，登录中国土地估价师协会网站（<http://www.creva.org.cn>）进入考试报名系统，参照用户使用手册进行操作。网上报名需上传2寸蓝底彩色证件数码电子照片，照片格式与大小参照考试报名系统的要求。

4. 现场资格审核时间：2014年6月25日至7月4日（法定休息日除外），逾期不予受理。

首次报考人员应携带网上下载的报名表和以下证件、资料到广西考区考试办公室（地址：南宁市竹溪大道36号青湖中心2208室广西土地估价师协会）办理现场审核：

（1）合法有效证件（公民身份证、现役军人持军官证、文职干部证或士兵证）的原件及复印件；

（2）国务院教育行政主管部门认可的学历（学位）证书、相关专业技术职称资格证书原件及复印件；

（3）相关工作经历的证明（工作单位盖章）。

报考人员提交上述复印件时，应同时提供相应原件供当场验证，验证后退还。报考人员应如实填写报名表，并对提交材料的真实性负责。若发现弄虚作假行为，取消个人报考资格，记录在案，并保留追究有关单位责任的权力。

报考人员委托他人代为报名的，除提交上述材料外，还应当提交被委托人合法有效的身份证明原件、复印件及授权委托书。

5. 非首次报考人员的报名。由本人登录考试报名系统填写《全国土地估价师资格考试报名表》，同时上传2寸蓝底彩色证件照片。携带网上下载的《全国土地估价师资格考试报名表》（须单位审核盖章）、《2013年全国土地估价师资格考试准考证》到广西考区考试办公室办理报名手续。

6. 考试收费标准及缴费。根据自治区物价局、财政厅《转发国家发展和改革委员会关于土地估价师考试收费标准及有关问题的通知》（桂价费〔2006〕245号）规定，土地估价师资格考试费标准为每人每科75元（含报名费），请报考人员在考试办公室现场资格审核通过后，到自治区政务服务中心二楼国土资源厅窗口进行缴费（地址：南宁市怡宾路6号自治区工商局对面，乘车线路：乘52、211、706路公交车到自治区工商局站下车）。

报考人员若未按规定时间进行资格审核、缴费视为放弃报名。

#### （四）准考证领取方式与时间

1. 自行打印。考生可于8月19日至9月14日从网上在考试报名系统中自行打印准考证，要求打印机为彩色打印机，打印纸为A4纸。若准考证上打印照片为黑白或在照片处粘贴照片，准考证无效。

2. 到考试办公室领取。考生须于9月5日前告知考区办公室打印准考证，9月9日至12日凭报考发票及身份证到考区考试办公室领取准考证。

为保证准考证上考生的信息准确无误，请考生务必于8月19日至29日上网查询和复核准考证上信息，若有误，请于8月29日前告知我考区办公室复查后更正。

### 三、考试科目及范围

报考人员自主选择报考科目的种类和数

目，各科考试成绩在三个连续考试年度内有效。考试科目包括：土地管理基础与法规、土地估价理论与方法、土地估价实务基础、土地估价案例与报告、土地估价相关知识五科，全部实行闭卷考试。2014年全国土地估价师资格考试大纲仍继续沿用《全国土地估价师资格考试大纲（2010年）》，只做个别内容增减，增减内容将通过考试系统和中国土地估价师协会网站发布。考试委员会不指定考试参考教材。

考试参考资料为国家现行土地行业有关法律、法规、政策,以及技术规程、技术标准和行业准则等。

### 四、各科考试时间

全国统一按照以下时间进行考试：

9月13日

土地管理基础与法规 08：30—9：30

土地估价理论与方法 10：30—12：00

土地估价实务基础 14：30—17：00

9月14日

土地估价案例与报告 09：00—11：30

土地估价相关知识 14：30—17：00

### 五、发证与执业

各科成绩于全部考试结束之日起三个月内公布，届时考生可通过考试系统和中国土地估价师协会网站查询考试成绩。应试人员

在连续三个考试年度内通过全部科目考试，获得《中华人民共和国土地估价师资格证》，取得土地估价师资格，证书由国土资源部统一印制，并由我考区考试办公室发放。

取得土地估价师资格后并通过实践考核，方可进行执业登记。经过执业登记的土地估价师方能在土地估价报告上签字，承担法律责任。

### 六、联系方式

地址：南宁市竹溪大道36号青湖中心2208室广西土地估价师协会，邮编：530021。

联系人：张海浪、林泽虹

电话：0771-5301291

传真：0771-5301290

电邮：5894355@163.com

附件：

1. 2014年全国土地估价师资格考试报名表（略）

2. 考区名称及代码表（略）

二〇一四年三月十五日



## 关于公布2013年度广西土地估价机构及注册土地估价师年检结果的通知

各土地估价机构、土地估价师及各有关单位：

根据国土资源部《关于改革土地估价人员和机构监督管理方式的通知》（国土资发[2002]237号）及行业有关文件要求，我会于2014年1月至3月对广西土地估价机构及注册土地估价师2013年度执业情况进行了年度检查。现将2013年度检查结果公布如下：

### 一、土地估价机构年检结果

2013年度年检中，共85家土地估价机构、10家分支机构提交了年检材料。经审查，84家土地估价机构及10家分支机构备案符合年检要求并通过年检。

### 二、注册土地估价师年检结果

2013年度在我会注册的注册土地估价师631名，其中628名注册土地估价师提交了年检材料。经审查，614名注册土地估价师符合年检要求并通过年检。

### 三、土地估价机构和注册土地估价师注册、变更、注销结果

#### （一）土地估价机构变更结果

2013年度年检期间通过变更申请的机构共22家，其中涉及执业范围变更共3家；涉及股东变更共7家；涉及注册资金变更共4家；涉及机构名称变更共2家；涉及法人代表变更共1家；涉及地址变更共5家。

#### （二）土地估价师注册（变更）结果

2013年度年检期间共有11名土地估价师申请初始注册，9名土地估价师申请变更注册，3名土地估价师申请恢复执业。

#### （三）土地估价机构和土地估价师暂缓、注销注册结果

- 1、2013年度年检期间有1家土地估价机构未达到年检要求，注销其在我会的注册。
- 2、2013年度年检期间有12名土地估价师暂缓通过年检；
- 3、2013年度年检期间有5名土地估价师申请注销注册，经审查，达到注销条件，同意其申请。

附件：2013年度广西土地估价机构及注册土地估价师年检情况表一至表六

二〇一四年四月八日



表一 2013年度广西土地估价机构及注册土地估价师年检情况表

序号	注册证号	机构名称	法人代表	工商地址	执业范围	年检注册土地估价师	年检结果
1	A201145001	广西明冠房地产评估有限公司	许晓辉	南宁市民族大道88-1号铭湖经典B座28层B2801号	全国	许晓辉、刘波、梁玉鸣、林小溪、陈江平、覃建国、黄甘霖、梁剑、朱江、吴国胜、苏会友、刘植泉	合格
2	A201145002	广西公大土地评估有限公司	武绍会	南宁市金州路嘉湖巷6号佳和大厦7楼	全国	武绍会、王光强、周育清、黄全宗、赵毅斌、廖丹丹、宁素琴、孙钢宏、王黎丽琼	合格
3	A201145003	广西开元元土地评估有限公司	石宝江	南宁市双拥路36-1绿城画卷B座709室	全国	石宝江、廖建军、黄粟、陈振强、李睿华、蓝小青、刘建辉、刘家全、李红宁、梁中峰、韦彪、冯绍猛、韦彩艳、王玟	合格
4	A201145004	广西金土地不动产评估咨询有限公司	丁汉龙	南宁市金湖路63号金源现代城24层29号房	全国	丁汉龙、钟一宁、周忠民、钟玉珍、黄保雄、曾涛、唐俊、钟建安、李任光、陈霄、王岩、巫峰、侯志刚	合格
5	A201145005	广西方略土地评估有限责任公司	刘陶琨	广西南宁市麻村路12号米兰大厦5层501号房	全国	刘陶琨、蓝继松、曾洪、张新杰、肖宁、肖科先、赵莉红、宁顺光、杨灵、姚榕清、蔡季林、黄靖、衣锦丽、庞一烽	合格
6	A201145006	广西万宇房地产评估有限公司	朱明杰	南宁市双拥路36-1绿城画卷B座1708房	全国	朱明杰、蒋君娥、李世先、刘俊奕、周磊、张家强、韦育清、唐艳、梁全芳、朱向阳、林义、潘永国	合格
7	A201145008	广西方中土地评估有限公司	张梅荣	桂林市中山中路8号	全国	张梅荣、陈昕、肖孟春、陈春叶、杜剑明、苏勋、汤进春、檀雪芬、周克林、龙毅、陈金名、罗玉荣	合格
8	A201145009	广西众益资产评估土地房地产评估有限公司	毛剑军	南宁市金湖路38-1号时代丽都4层402室	全国	毛剑军、赖玉堂、陈建飞、曹燕林、董敬群、刘积添、姚先科、廖钊俊、卢海霞、蔡卫荣、严俊铭、贺湘宁、钟茂林、唐彦、夏红琼	合格

9	A201145010	柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司	茹晓灵	柳州市中山中路2号兴隆大厦七楼3号	全国	茹晓灵、李建平、简毅、蒋利、李丽娟、李响、黄文、张文锋	合格
10	A201145011	广西旗开土地评估有限公司	侯茂松	广西南宁市民族大道100号西江大厦A座24楼2401室二楼	全国	侯茂松、王勇、周湘中、王万霞、黄小丽、麦家兴、侯劲东、雷永远、何翠清、李宛乘、武晓光、范向东	合格
11	A201145012	广西国泰地产评估有限公司	王竹	桂林市七星区高新技术开发区一号小区	全国	王竹、诸葛恕华、黄农飞、文晶、李俊鹏、张维裕、王钱祥、李鹏、甘亭亭	合格
12	A201145013	广西祥浩土地房地产评估有限公司	黄成利	南宁市金湖路59号地王国际商会中心32层3218、3219号房	全国	黄成利、阮春雄、咸海波、李小芹、沈宁、李景王、李春萍、植建湘、宾石养、晏英梅、刘洋、莫伟崇、钟菲、叶琼芬、吴春林	合格
13	A201145014	广西科正地产评估有限责任公司	李晓峰	南宁市金湖路55号亚航财富中心15层1511号	全国	李晓峰、陈美云、梁柳林、刘立明、李秀清、杨朝霞、王绮婷、覃显科、谭永国、李德忠、涂强、黎俏华	合格
14	A201145015	广西金瑞达土地评估有限公司	张铨	南宁市民族大道38-3号办公大楼7层701号	全国	张铨、贺小燕、钟辛、贝兴荣、李文洁、陈文、杨向阳	合格
15	A201245016	广西华正房地产土地评估咨询有限公司	蒋明杰	南宁市园湖路五矿大厦15层	全国	蒋明杰、黄志辉、王永琴、程雪梅、周俊杰、杨小梅、马翔、彭玉梅、王惠、李卉欣、邓玉波、陈志军、梁旭魁、兰勇、杨开忠	合格
16	A201345017	广西正德土地评估有限责任公司	罗华涛	南宁市金浦路16号汇东国际F座05层	全国	罗华涛、万梅、金东香、李前恒、韦向华、秦秀连、徐雪萍、陈峰峰、傅强	合格
17	B200345001	广西中正土地评估有限责任公司	石洪	钦州市子材西大街102号	全区	石洪、高德钦、黄武胜、李承泽、梁燕萍、张杰、赵宇灵、陈本裕	合格
18	B200345005	广西恒正地产评估有限责任公司	盘成斌	柳州市八一路92号七楼	全区	盘成斌、韦明金、邱启伦、江淑芳、赵刚	合格
19	B200345012	广西信德房地产评估咨询有限公司	李宽棣	防城港市港口区云南路(天马大厦)东侧怡景花园1-402室	全区	李宽棣、钟德辉、江国治、李鹏、秦致科、利泽秀、裴丽廷	合格

20	B200345013	桂林诚信地价评估有限责任公司	吴翔	平乐镇平乐县正北街105号	全区	吴翔、莫开现、欧立斌、余水泉、梁跃文、莫志军、罗英琴、何天俊	合格
21	B200445002	广西信达友邦土地评估有限责任公司	卢克铭	南宁市茶花园路8号碧湖大厦11层1102号房	全区	卢克铭、任丽华、赵怀曙、陈晓苒、陆军、李春燕、赵慧瑜、江敏、雷颖、罗春芳、杨梅、郑艳	合格
22	B200445009	广西桂科土地评估有限责任公司	王志强	南宁市民族大道143号德瑞大厦13楼1323、1325号	全区	王志强、廖恒、卢燕、欧朝阳、阮数奇、宋艳华、曾蔚情、占越胜、李胜、庞德忠、覃义军、苏谦	合格
23	B200445010	广西衡泰不动产评估有限责任公司	黄定珍	钦州市永福西大街52号金色海岸C单元703室	全区	黄定珍、杨洲、王贤胜、谭娟娟、归茜	合格
24	B200445012	广西合生土地房地产评估有限公司	黄永坚	南宁市园湖南路9号	全区	黄永坚、汪军、章卫红、包文远、许云斌	合格
25	B200445014	广西无双房地产评估有限公司	黄朝明	南宁市东葛路26号桂房大厦三三三	全区	黄朝明、谭志鹏、李丹宁、李业新、刘曾雯、覃俊、罗玲、罗英华	合格
26	B200445015	广西方圆房地产评估有限公司	莫深杰	北海市北海大道中段拓海大厦裙楼5楼	全区	莫深杰、林健、戚锦镇、梁一航、陈增翠、梁海艳	合格
27	B200445016	广西同德土地评估有限公司	蔡熙新	南宁市金洲路31号城市杰座1205号房	全区	王运生、赵一玲、蓝元钧、蔡熙新、郑春秀、卢剑浪	合格
28	B200445017	广西和信土地评估有限责任公司	覃锡洲	钦州市永福西大街10号时代名城南楼421室	全区	覃锡洲、吴家庆、黄强、覃侠、陈焯广、李霞、黄兆芬、张霁、梁京、廖鑫、宁卫东	合格
29	B200545001	广西天华土地评估有限责任公司	吴鸿宾	柳州市桂中大道南端2号阳光壹佰城市广场2幢5层北侧	全区	吴鸿宾、何洁玲、唐峰、吴小玉、王红芳、彭洁	合格
30	B200545002	广西开诚房地产评估有限公司	李震宇	南宁东葛路18-1号嘉和自由空间A座1104号房	全区	李震宇、阙利民、黎小冰、龙翠丽、覃海忠、赖月红	合格
31	B200545003	广西中汇土地评估有限公司	王玺	桂林中山中路文化大厦3楼	全区	王玺、覃慧、宗肖白、宗白白、文旭东、徐彤、覃炳锋、甘大山、唐铭	合格

32	B200545005	南宁海阔土地评估咨询有限公司	胡明亮	南宁市桃村路2-1号	全区	胡明亮、韦柳霞、许文、张错、黄克祥、高冰	合格
33	B200545006	广西广证不动产评估有限公司	韩伟春	南宁市民族大道82号嘉和南湖之都29层2905-1号房	全区	韩伟春、臧飒、黄海燕、刘丽雅、王丽华、柳昊、钟家帜	合格
34	B200545008	桂林大地不动产评估有限公司	赵志强	桂林市象山区中山中路13号金马大厦3-11-12号	全区	赵志强、唐如霆、唐燕萍、刘中胜、龙芳	合格
35	B200545010	广西华审房地产评估咨询有限公司	徐鸿	南宁市民族大道109号广西投资大厦13楼	全区	徐鸿、陈泽智、黄正艳、施军、李娴慧	合格
36	B200545011	广西三赢房地产评估有限公司	兰兴渝	南宁市青秀区七星路一巷36号怡景西湖新天地广场1号楼2401号	全区	蓝兴洲、张春莲、兰兴渝、叶文珍、马秋华、张晋宏、李严	合格
37	B200545012	广西华信土地房地产资产评估有限公司	莫定欢	河池市新建东路铜鼓园商务楼1栋五层B区	全区	莫定欢、潘韦胜、唐毓朝、韦克耀、韦广志	合格
38	B200545013	广西九信资产土地房地产评估有限公司	经有明	桂林市秀峰区中山中路33号康美大厦705号	全区	唐九胜、经有明、唐永吉、唐江晶、刘文军、陆颖红	合格
39	B200545014	广西华威土地评估有限公司	陈宏斌	玉林市香莞路55号(原玉林市东城玉柴新村)	全区	陈宏斌、莫建中、杨艳华、王光球、林梅、皮静、李广梅、李建新	合格
40	B200545016	广西方正土地评估有限公司	谢芳菲	南宁市汇春路4号金湖大厦三号楼0309号房	全区	谢芳菲、韦广宇、陈毓剑、谭权凌、张学明、宋杰明	合格
41	B200545017	广西致远土地评估有限公司	唐晓波	青秀区悦宾路2-1号金领公馆2407-1	全区	唐晓波、曾静、颜佳坤、彭崇杰、赵文强、刘志刚、韦武杉、袁红、张晓琳	合格
42	B200545018	广西永兴土地评估有限公司	李忠	南宁市人民西路110号方洲丽景广场C座21层2104号	全区	徐海生、李忠、黄云广、刘峰、欧东玲	合格
43	B200545020	广西金城房地产评估咨询有限公司	丁娇	柳州市龙城路21号瑞泰大厦7层5号	全区	丁娇、丁伟、李志强、胡娅、龚良臣、黄启敏、黄祖毅	合格
44	B200545021	广西立信土地评估有限公司	莫锦军	桂林市十字街大世界七楼702号	全区	莫锦军、卢建平、兰桂梅、陈魁华、罗成斌、苗玲、谢浪、崔辰、黄凯	合格

45	B200545022	广西鑫正土地评估有限公司	周全	南宁市民族大道115-1号现代国际大厦18层5号房	全区	周全、荣智俐、江现东、郑幼宁、韦新春、曾文健、石洪祥	合格
46	B200545023	广西正则地产评估有限公司	龙柳德	柳州市东环路230号居上东旺阁1幢21层3号	全区	龙柳德、陈建和、廖跃、张红、张程	合格
47	B200545024	广西大华地产评估有限公司	周平	南宁市民族大道93号新兴大厦A栋写字楼21层C2号	全区	周平、刘政岐、王颖芝、苏泰秦、林立忠、农鸿凌、徐益	合格
48	B200645001	广西远大地产评估有限公司	莫艳	桂林市象山区南环路5号19栋1单元5层办公室	全区	刘云清、莫艳、刘纯根、蒙俊名、潘冬梅、孙士恩、陈捷	合格
49	B200645002	广西汇业土地评估事务所有限公司	韦忠	贺州市江北中路200号(经成大厦8楼803室)	全区	韦忠、苏有宁、宋谨、刘小芬、黄永洁	合格
50	B200645003	广西中信和土地评估有限公司	林耀弘	南宁市金浦路7号世纪商都1311室	全区	石青海、覃伟伦、杨华、林耀弘、冯宽	合格
51	B200645004	广西方兴土地资产评估有限公司	农雪梅	南宁市东葛路18-1号嘉和自由空间A座2114房	全区	农雪梅、冯学董、梁月娟、刘绍鸿、陈湘璐、廖丹	合格
52	B200645005	广西健业土地评估有限公司	黎畅	梧州市新兴一路196号前座三座	全区	黎畅、洗卫贤、冯金新、伍毅坚、刘玉林	合格
53	B200645006	广西国联土地资产评估有限公司	胡向民	南宁市滨湖路46号国海大厦16楼1604号	全区	谢世翔、潘启容、许宁、黄燕飞、黄永忠、胡向民、黄福宴、文艺颖	合格
54	B200645008	广西华荣轩土地评估有限公司	钟翠荣	南宁市青秀区金浦路16号汇东国际C座3002号房	全区	钟翠荣、包志毅、义秀艳、蓝哲明、黄伟华、梁日东、梅耀植、屈理程	合格
55	B200645009	广西中天银土地评估有限公司	刘永勤	南宁新民路4号华星时代广场名仕阁9层908房	全区	刘永勤、陈博文、梁志坚、陈佩琪、林海帆、陆水秀	合格
56	B200745001	广西向阳土地评估有限公司	邓新荣	防城港市港口渔万路68号	全区	邓新荣、颜雁、姚桂芬、符建华、吴启远	合格
57	B200745003	广西博诚土地评估咨询有限公司	黄晓薇	南宁市新民路华星时代广场雅仕阁25层2507号和2508号房	全区	黄晓薇、马利萍、陈亦冰、杜琼珊、肖春荣	合格



表二 2013年度广西土地估价机构分支机构备案情况表

序号	注册证号	机构名称	负责人	联系地址	执业范围	年检注册土地估价师	年检结果
1	N20090001	广西公大土地评估有限公司 百色分公司	武绍会	百色市西园路美景苑第3幢01号	本市	黄明广、韩毅、林鸿	合格
2	N20090003	广西公大土地评估有限公司 北海分公司	武绍会	北海市北京路祥和大厦3楼310、311号	本市	郑军、王延庆、王安强	合格
3	N20090004	广西开元行土地评估有限责任公司 梧州分公司	李睿华	梧州市新兴三路(兴隆花园)E东2号铺位	本市	陈宇雄、陈媚	合格
4	N20090005	广西正华房地产评估咨询有限公司 柳州分公司	吕迎春	柳州市三中路45号龙都2#楼二、三层	本市	吕迎春、陈红	合格
5	N20090007	广西中信和土地评估有限公司 梧州分公司	卢振志	梧州市梧桐新苑8号楼东侧三楼	本市	卢振志、钟就明	合格
6	N20120001	广西方略土地评估有限责任公司 梧州分公司	李展亮	梧州市银湖北路1号A幢一层1、2号铺	本市	李展亮、梁钦荣	合格
7	N20120002	广西国泰地产评估有限公司 柳州分公司	王石	柳州市海关南路38号之二4楼4号	本市	王石、全裕胜、肖恒	合格
8	N20120003	广西方略土地评估有限责任公司 柳州分公司	刘陶琨	柳州市三中路29号大东数码国际1栋10-13	本市	陈莲、李西金	合格
9	N20130001	广西科正地产评估有限责任公司 柳州分公司	陈文锦	柳州市八一路96号二层1号	本市	陈文锦、易耀文	合格
10	N20130002	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	许勇飞	南宁市民族大道143号德瑞花园6号楼1921号	本市	凤玉莲、赖敏和、林春池、雷卫、许勇飞、蒋旭	合格

说明：1、以上表格按注册证号顺序排列。  
2、土地估价机构“执业范围”分“全国”、“全区”、“本市（县）”三种，“全国”是指该机构具备在全国行政辖区范围内执业能力；“全区”是指该机构具备在广西行政辖区范围内执业能力；“本市（县）”指该机构具备在工商注册所在地行政辖区范围内执业能力。  
3、设立分支机构的机构，分支机构注册土地估价师人数不包含在总机构的注册土地估价师人数内。

表三 2013年度广西土地估价机构注销注册情况表

序号	注册证号	机构名称	法人代表	联系地址	执业范围	年检注册土地估价师	年检结果
1	B200545009	广西中阳地产评估有限公司	陈勇先	南宁市青秀区民族大道143号德瑞花园6号楼1926号	全区	陈勇先、黄卓、何永伟、单笑磊、刘静、黄嵩、唐耀强、洪家泰、唐雄军	注销注册

表四 2013年度广西土地估价师年检期间注册、变更情况表

1、土地估价师初始注册情况

序号	姓名	注册编号	初始注册机构
1	胡寅	2014450001	桂林中立土地评估事务所
2	黎亮	2014450002	桂林世和土地评估有限公司
3	黄欣欣	2014450003	桂林世和土地评估有限公司
4	林文斌	2014450004	桂林世和土地评估有限公司
5	刘超	2014450005	桂林中立土地评估事务所
6	罗玉荣	2014450006	广西方中土地评估有限公司
7	裴丽廷	2014450007	广西信德房地产评估咨询有限公司
8	张晓琳	2014450008	广西致远土地评估有限责任公司
9	陈捷	2014450009	广西远大地产评估有限公司
10	梁兵	2014450010	百色红星土地资产评估事务所
11	杨永烽	2014450011	广西言鼎土地评估有限公司
12	夏华英	恢复执业 2009450019	桂林世和土地评估有限公司
13	梁京	恢复执业 2003450184	广西和信土地评估有限责任公司
14	宁卫东	恢复执业 2003450095	广西和信土地评估有限责任公司

2、土地估价师变更注册情况

序号	姓名	注册编号	现注册机构名称	原注册机构名称
1	巫峰	2006450027	广西金土不动产评估咨询有限公司	广西致远土地评估有限责任公司
2	苏谦	2011450015	广西桂科土地评估有限责任公司	广西祥浩土地房地产评估有限公司
3	罗英华	2007450006	广西无双房地产评估有限公司	广西正德土地评估有限责任公司
4	廖鑫	2004450095	广西和信土地评估有限责任公司	广西正则地产评估有限责任公司
5	李芳	2006450035	桂林中立土地评估事务所	广西华荣轩土地评估有限公司
6	赵岳飞	2012450018	广西南宁新世方中不动产评估有限责任公司	广西方中土地评估有限公司
7	江艳	2005450144	桂林世和土地评估有限公司	深圳市新峰土地房地产评估有限公司
8	许勇飞	2010440037	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	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
9	蒋旭	2003450039	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	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

表五 2013年度广西土地估价师暂缓通过年检情况表

序号	姓名	注册编号	原注册机构	暂缓通过原因
1	宁发辉	2003450105	广西衡泰不动产评估有限责任公司	未申请参加2013年度年检, 暂缓通过个人年检
2	吴维业	2005450083	广西祥浩土地房地产评估有限公司	未申请参加2013年度年检, 暂缓通过个人年检
3	劳增干	2011450018	广西祥浩土地房地产评估有限公司	年检材料未齐全, 暂缓通过个人年检
4	陈勇先	2003450043	广西中阳地产评估有限公司	机构未通过年检, 暂缓通过个人年检
5	黄卓	2005450023	广西中阳地产评估有限公司	机构未通过年检, 暂缓通过个人年检
6	何永伟	2003450167	广西中阳地产评估有限公司	机构未通过年检, 暂缓通过个人年检
7	单笑磊	2009450059	广西中阳地产评估有限公司	机构未通过年检, 暂缓通过个人年检
8	刘静	2009450060	广西中阳地产评估有限公司	机构未通过年检, 暂缓通过个人年检
9	黄嵩	2010450011	广西中阳地产评估有限公司	机构未通过年检, 暂缓通过个人年检
10	唐耀强	2006450046	广西中阳地产评估有限公司	机构未通过年检, 暂缓通过个人年检
11	洪家泰	2006450044	广西中阳地产评估有限公司	机构未通过年检, 暂缓通过个人年检
12	唐雄军	2013450017	广西中阳地产评估有限公司	机构未通过年检, 暂缓通过个人年检

表六 2013年度广西土地估价师年检期间注销注册情况表

序号	姓名	注册编号	原注册机构	注销注册原因
1	廖仕华	2005450125	广西祥浩土地房地产评估有限公司	脱离土地评估机构不再专职执业
2	甘学浩	2003450063	广西广信土地房地产评估有限公司	年龄超过70周岁
3	冯军	2013450016	南宁海阔土地评估咨询有限责任公司	自愿申请注销执业登记
4	彭位才	2005450165	广西众益资产评估土地房地产评估有限公司	死亡或被依法宣告死亡
5	陈亚东	2009450037	广西明冠房地产评估有限公司	死亡或被依法宣告死亡



# 关于印发2014-2015年度 广西土地评估中介机构资信评级结果的通知

桂估协发〔2014〕5号

全区各土地估价机构：

根据《广西土地估价机构资信评级暂行办法》及评估行业自律管理的规定，现将2014-2015年度广西土地评估中介机构资信评级结果向社会公布（《广西土地评估中介机构资信等级证书》有效期自2014年4月1日至2015年3月31日）。

附件：2014-2015年度广西土地评估中介机构资信评级结果



## 2014-2015 年度广西土地评估中介机构资信评级结果

准 A 级资信机构				
序号	机构名称	法人代表	注册证书号	工商地址
1	广西方略土地评估有限责任公司	刘陶琨	A201145005	广西南宁市麻村路12号米兰大厦5层501号房
2	广西开元行土地评估有限责任公司	石宝江	A201145003	南宁市双拥路36-1绿城画卷B座709室
3	广西明冠房地产评估有限公司	许晓辉	A201145001	南宁市民族大道88-1号铭湖经典B座28层B2801号
4	广西金土不动产评估咨询有限公司	丁汉龙	A201145004	南宁市金湖路63号金源现代城24层29号房
5	广西公大土地评估有限公司	武绍会	A201145002	南宁市金州路嘉湖巷6号佳和大厦7楼
6	广西旗开土地评估有限公司	侯茂松	A201145011	广西南宁市民族大道100号西江大厦A座24楼2401室二楼
7	柳州市金鼎不动产评估咨询有限公司	茹晓灵	A201145010	柳州市中山中路2号兴隆大厦七楼3号
8	广西万宇房地产评估有限公司	朱明杰	A201145006	南宁市双拥路36-1绿城画卷B座1708房
B 级资信机构				
序号	机构名称	法人代表	注册证书号	工商地址
1	广西华正房地产土地评估咨询有限公司	蒋明杰	A201245016	南宁市园湖路五矿大厦15层
2	广西桂科土地评估有限公司	王志强	B200445009	南宁市民族大道143号德瑞大厦13楼1323、1325号
3	广西金诚房地产评估咨询有限公司	丁娇	B200545020	柳州市龙城路21号瑞泰大厦7层5号
4	南宁海阔土地评估咨询有限责任公司	胡明亮	B200545005	南宁市桃村路2-1号
5	广西中正土地评估有限责任公司	石洪	B200345001	钦州市子材西大街102号
6	广西广信土地房地产评估有限公司	刘英伟	B200845005	南宁市青秀区云景路11号春晖花园C区1栋3单元1213号
7	广西信德房地产评估咨询有限公司	李宽棣	B200345012	防城港市港口区云南路(天马大厦)东侧怡景花园1-402室
8	广西正华房地产土地评估有限公司	朱建成	B201345001	桂林市象山区桂临路59号第3层南侧办公室
9	广西信达友邦土地评估有限责任公司	卢克铭	B200445002	南宁市茶花园路8号碧湖大厦11层1102号房
10	广西天华土地评估有限责任公司	吴鸿宾	B200545001	柳州市桂中大道南端2号阳光壹佰城市广场2幢5层北侧
11	广西三赢房地产评估有限公司	兰兴渝	B200545011	南宁市青秀区七星路一巷36号怡景西湖新天地广场1号楼2401号
12	广西国泰地产评估有限公司	王竹	A201145012	桂林市七星区高新技术开发区一号小区
13	广西金嘉土地评估有限责任公司	龚洁	B200845003	柳州市文昌路26号东郡5幢3层1号
14	广西合生土地房地产评估有限公司	黄永坚	B200445012	南宁市园湖南路9号
15	广西衡泰不动产评估有限责任公司	黄定珍	B200445010	钦州市永福西大街52号金色海岸C单元703室
16	广西南宁新皓天房地产评估有限责任公司	韦雪玉	B200745006	南宁市民族大道49号广西民族宫商业中心住宅楼2403号房
17	广西华荣轩土地评估有限公司	钟翠荣	B200645008	南宁市青秀区金浦路16号汇东国际C座3002号房
18	广西祥浩土地房地产评估有限公司	黄成利	A201145013	南宁市金湖路59号地王国际商会中心32层3218、3219号房
19	广西品盟土地评估有限公司	李琴峰	B201245002	长湖路13号长湖景苑7号楼1901号(南面)
20	广西立信土地评估有限责任公司	莫锦军	B200545021	桂林市十字街大世界七楼702号

## 关于成立广西土地估价师协会专家库的通知

桂估协发[2014] 6号

各土地估价机构、各有关单位及各专家：

根据《广西土地估价师协会专家库管理办法》以及行业发展需要，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、仲裁工作，结合我区实际，决定成立广西土地估价师协会专家库。协会专家享有使用广西土地估价师协会专家的名义，对协会工作提出批评和建议等权利，同时履行严格自律，恪守职业道德，做行业诚信建设的表率，自觉维护行业信誉和行业协会声誉等义务。专家的具体工作任务包括：

- (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撑。
- (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。

经从申请成为协会专家库的估价师以及相关领域专家中选聘，现将第一批协会专家库名单予以公布。专家聘任期两年。

附件：广西土地估价师协会专家库成员名单

二〇一四年三月二十五日



## 广西土地估价师协会专家库成员名单

(按姓氏笔画排列)

序号	姓名	工作单位
1	丁汉龙	广西金土不动产评估咨询有限公司
2	邓强	广西壮族自治区国土资源规划院
3	文斌	广西壮族自治区国土资源规划院
4	王竹	广西国泰地产评估有限公司
5	王志强	广西桂科土地评估有限责任公司
6	王延庆	广西公大土地评估有限公司
7	韦凤美	来宾市国土资源市场交易管理中心
8	韦丽春	广西土地估价师协会
9	石洪	广西中正土地评估有限责任公司
10	石宝江	广西开元行土地评估有限责任公司
11	宁德	广西铭德土地规划设计有限公司
12	叶宗达	广西壮族自治区国土资源厅
13	包华海	钦州市测绘院
14	李红宁	广西开元行土地评估有限责任公司
15	李丽娟	柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司
16	李展亮	广西方略土地评估有限责任公司
17	李晓峰	广西科正地产评估有限责任公司
18	刘建辉	广西开元行土地评估有限责任公司
19	刘陶琨	广西方略土地评估有限责任公司
20	刘积添	广西众益资产评估土地房地产评估有限责任公司
21	朱明杰	广西万宇房地产评估有限公司
22	阮春雄	广西祥浩土地房地产评估有限公司
23	许晓辉	广西明冠房地产评估有限公司
24	陈建明	贺州市国土资源局
25	张新杰	广西方略土地评估有限责任公司
26	郑军	广西公大土地评估有限公司
27	杨小雄	广西师范学院
28	武绍会	广西公大土地评估有限公司
29	钟军安	广西金土不动产评估咨询有发公司
30	侯茂松	广西旗开土地评估有限公司
31	胡明亮	南宁海阔土地评估咨询有限责任公司
32	茹晓灵	柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司
33	黄文	柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司
34	黄粟	广西开元行土地评估有限责任公司
35	黄永坚	广西合生土地房地产评估有限公司
36	黄甘霖	广西明冠房地产评估有限公司

37	黄全宗	广西公大土地评估有限公司
38	黄志辉	广西华正房地产土地评估咨询有限公司
39	黄定珍	广西衡泰不动产评估有限责任公司
40	黄国儒	广西壮族自治区国土资源厅
41	梁剑	广西明冠房地产评估有限公司
42	梁健	钦州市国土资源局
43	蒋明杰	广西华正房地产土地评估咨询有限公司
44	简毅	柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司
45	黎萍	广西壮族自治区国土资源厅
46	蓝继松	广西方略土地评估有限责任公司
47	廖恒	广西桂科土地评估有限责任公司
48	廖仕华	广西土地估价师协会
49	潘启容	广西国联土地资产评估有限责任公司
50	诸葛恕华	广西国泰地产评估有限公司



## 关于表彰全区优秀土地估价机构、优秀土地估价师及行业突出贡献奖的通知

各土地估价机构、土地估价师及各有关单位：

为弘扬行业正气，提高行业队伍素质，增强行业凝聚力，提升土地评估的服务质量和行业形象，经三届七次常务理事会研究决定，授予广西开元行土地评估有限责任公司等10家单位为2013年度优秀土地估价机构称号；授予武绍会等20位同志为2013年度优秀土地估价师称号；授予李清洋等10位同志行业突出贡献奖。希望全区土地估价行业各估价机构、各位估价人员以先进为榜样，锐意进取，认真工作，为全区土地估价行业有序健康发展而努力奋斗。

- 附件：1、2013年度优秀土地估价机构名单  
2、2013年度优秀土地估价师名单  
3、行业突出贡献奖名单

二〇一四年三月二十五日

附件一：

### 2013 年度广西优秀土地估价机构名单

序号	机构名称	注册证号	法人代表
1	广西开元行土地评估有限责任公司	A201145003	石宝江
2	广西方略土地评估有限责任公司	A201145005	刘陶琨
3	广西明冠房地产评估有限公司	A201145001	许晓辉
4	广西公大土地评估有限公司	A201145002	武绍会
5	柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司	A201145010	茹晓灵
6	广西国泰地产评估有限公司	A201145012	王竹
7	广西旗开土地评估有限公司	A201145011	侯茂松
8	广西华正房地产土地评估咨询有限公司	A201245016	蒋明杰
9	广西金土不动产评估咨询有限公司	A201145004	丁汉龙
10	南宁海阔土地评估咨询有限责任公司	B200545005	胡明亮

附件二:

### 2013年度广西优秀土地估价师名单

序号	姓名	执业登记号	资格证书号	所在机构
1	武绍会	2003450030	96200043	广西公大土地评估有限公司
2	王延庆	2003450025	93280022	广西公大土地评估有限公司
3	吴国胜	2009450006	2007450026	广西明冠房地产评估有限公司
4	蓝继松	2003450054	93200016	广西方略土地评估有限责任公司
5	梁剑	2006450015	2004450176	广西明冠房地产评估有限公司
6	李展亮	2005450173	2004450108	广西方略土地评估有限责任公司
7	刘建辉	2004450012	2002430039	广西开元行土地评估有限责任公司
8	王竹	2003450045	94200026	广西国泰地产评估有限公司
9	李红宁	2005450094	2004450007	广西开元行土地评估有限责任公司
10	黄甘霖	2006450014	2004450151	广西明冠房地产评估有限公司
11	张新杰	2005450084	2004450123	广西方略土地评估有限责任公司
12	黄全宗	2005450100	2004450140	广西公大土地评估有限公司
13	阮春雄	2003450175	2002450116	广西祥浩土地房地产评估有限公司
14	黄文	2005450126	2004450149	柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司
15	诸葛恕华	2005450146	2004450006	广西国泰地产评估有限公司
16	王志强	2004450062	2000450070	广西桂科土地评估有限责任公司
17	简毅	2003450007	2000450083	柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司
18	廖恒	2005450155	2004450172	广西桂科土地评估有限责任公司
19	李丽娟	2003450004	2000450069	柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司
20	黄粟	2003450056	96200002	广西开元行土地评估有限责任公司

附件三:

### 广西土地估价行业突出贡献奖名单

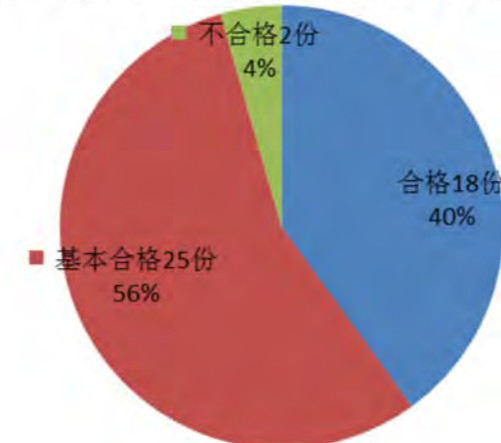
序号	姓名	所在单位
1	李清洋	广西壮族自治区国土资源厅
2	黄国儒	广西壮族自治区国土资源厅
3	陆小林	南宁市国土资源局
4	唐振琼	柳州市国土资源局
5	石洪	广西中正土地评估有限责任公司
6	石宝江	广西开元行土地评估有限责任公司
7	刘陶琨	广西方略土地评估有限责任公司
8	许晓辉	广西明冠房地产评估有限公司
9	武绍会	广西公大土地评估有限公司
10	茹晓灵	柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司

## 2013年度下半年全区土地估价机构业绩 抽查评议报告点评

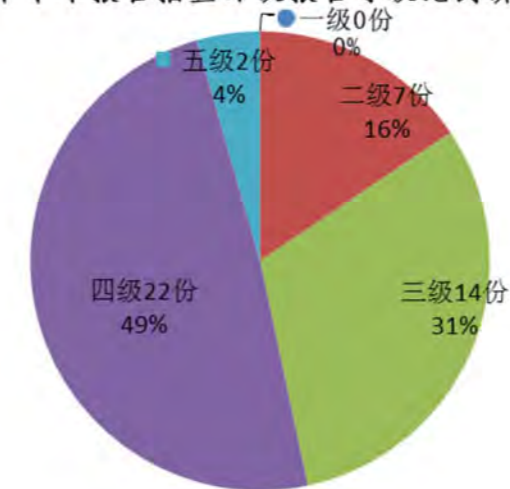
### 总体情况

抽查报告数45份，其中：合格报告数18份（占40%），基本合格报告数25份（占56%），不合格报告数2份（占4%）；一级报告0份，二级报告7份（占16%），三级报告14份（占31%），四级报告数22份（占49%），五级报告数2份（占4%）。

2013年度下半年报告抽查评议结果比例饼状图



2013年度下半年报告抽查评议报告等级比例饼状图



各部分得分情况:

评分项目	土地估价技术报告			估价报告总体评价	总分
	第一部分总述	第二部分估价对象描述及其影响因素分析	第三部分土地估价		
总分	13	14	63	10	100
平均得分	9.7	10.5	45.5	7.6	73.0
平均扣分	3.3	3.5	17.5	2.4	27.0
平均得分率	74.7%	74.9%	72.2%	75.8%	73.0%

从方法应用上看,采用各种方法的报告份数及得分情况分别为:

估价方法	抽查报告总份数	采用该方法报告份数	采用该方法报告比例	平均得分(总分100分)
基准地价系数修正法	45	26	57.8%	85.2
剩余法	45	32	71.1%	73.3
收益还原法	45	3	6.7%	57.7
成本逼近法	45	10	22.2%	68.5
市场比较法	45	25	55.5%	71.6

## 报告点评

### 第一部分 总述

该部分总分值13分,平均得分9.7分。

#### 一、项目名称

分值3分,平均得分2.4分。

##### (一) 规程要求

说明估价项目的全称,内容可包括评估目的及估价对象价格类型(土地使用权或其它)等字样。

##### (二) 典型问题

1.陈××拟转让位于藤州镇大冲肚三期G区××号地的××号宗地其中的87.92平方米国有建设用地使用权正常市场价格评估

点评:表述基本完整,但对价格类型界定稍有偏差,对于转让目的的价格评估,应为“公开市场价格”,而不是“正常市场价格”,土地用途、权属性质不明确。

2.广西××有限公司位于昭平县昭平镇大壮村练滩坪宗地的国有土地抵押权价格评估

点评:估价目的未明确;价格类型界定为抵押权价格,评估过程未扣除优先扣除项,评

估的价格实质为市场价格;土地用途、面积、权属等不明确。

#### (三) 示例

1.广西××有限责任公司用于抵押贷款的广西××有限责任公司名下座落于靖西县新靖镇中山开发区(地号:××)的一宗26174.39平方米国有出让交通用地的土地使用权市场价格评估

点评:表述完整,明确说明了估价目的(抵押)、价格类型(市场价格)、土地用途(交通用地)、权属性质(国有出让)、面积等。

### 二、估价依据

分值4分,平均得分2.8分。

#### (一) 规程要求

说明该项估价所依据的国家有关法律、法规、行政规章以及估价对象所在省市的有关法律规定,采用的技术规程,委托方提供的有关资料,受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料等。

上述估价依据应与估价过程相一致,对估价过程中方法选择、有关参数确定(如选用基准地价、征地费用、有关税费等)所依据的主要文件应列出。

#### (二) 典型问题

该部分扣分比例相对较高,存在的主要问题有:

1.所列依据不全,如:估价过程采用成本法,没列出征地补偿费、相关税费的文件;估价目的为抵押,未列出《担保法》等相关法律法规;估价目的为出让,未列出《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》等。

2.引用部分依据评估时并未用上,缺乏针对性,如:非抵押目的,列出《担保法》等。

3.依据错误或依据文件过期,如:列出过期的征地补偿文件等。

根据规程要求,估价依据主要有:

- (1) 国家有关法律、法规、行政规章;
- (2) 地方有关法规和政策规定;
- (3) 采用的技术规程;
- (4) 委托方提供的有关资料;
- (5) 受托估价掌握的资料;
- (6) 估价人员实地勘察调查所获资料等。

建议估价报告中,估价依据按以上6部分进行归类列示,所列依据应与估价目的、估价过程、估价方法中所采用的参数相对应,依据文件文号应齐全。

### 三、地价定义

分值2分,平均得分1.4分。

#### (一) 规程要求

说明估价对象实际用途和宗地内外实际开发程度、本次估价所设定的开发程度和用途及其理由,现状利用或规划利用条件,实际用途需以国有土地使用证登记用途为依据。土地开

发程度的设定应与估价对象土地利用特点和估价目的相一致，分别界定为宗地外围或宗地内外“几通”（指通路、通电、通水、排水、通气、通暖、通讯等）和宗地内平整；地价定义应注明所估地价的内涵是指在估价基准日、现状利用或规划利用条件下、设定的开发程度与用途、法定最高年限内一定年期的土地使用权（或包括其它内容）价格。

## （二）典型问题

### 九、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2013年7月5日，土地登记用途为商业、住宅用地，规划土地用途为商业、住宅用地，评估设定土地用途为商业用地，评估设定土地使用年限及剩余年限为商业用地40年，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”条件下的土地使用权价格。

点评：1.用途未说明清楚，土地登记用途为商业、住宅用地，规划土地用途为商业、住宅用地，为何评估设定土地用途为商业用地；2.未对利用条件、容积率等进行描述；3.使用权类型不明（估价结果包含了出让、划拨两种地价，地价定义未对应）。

## （三）示例

### 九、地价定义

根据本项估价的目的是和委估地产的实际情况，我们对本项估价中的国有建设用地使用权价格做如下界定：

1、估价基准日：2013年8月15日。

2、土地开发程度：于估价基准日，估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯，以下同），红线内“五通一平”（即“通路、通电、通上水、通下水、通讯”加“场地平整”），地上已建有多栋原××局办公楼及职工宿舍楼。根据委托方要求，该宗地拟按净地条件出让，本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”，红线内“场地平整”。

3、土地用途：根据委托方提供的《××地块规划设计条件》（天规条字（2013）××号），估价对象规划用地性质为商业用地；根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）分类标准和合法性原则，评估设定土地用途为商服用地。

4、权利状况

土地所有权：国有。

土地使用权性质（类型）：拟出让。

土地使用权：估价对象为政府储备用地，××县国土资源局拟公开出让估价对象国有建设用地使用权，评估设定权属合法。

他项权利：据委托方提供的资料，无他项权利记载，本次评估不考虑他项权利对估价对象地价的影响。

5、使用年限：估价对象为拟公开出让宗地，拟出让使用年限40年，符合相关规定，本次评估设定其土地使用年限为40年。

6、土地利用条件：根据委托方提供的《××地块规划设计条件》（天规条字（2013）××号），土地规划用地性质为商业用地；规划容积率≤2.5；建筑密度≤45%；绿地率≥25%，建筑限高≤35米。根据估价的合法原则及最高最佳使用原则，评估设定容积率为2.5，建筑密度、绿地率等符合规划要求。

7、价格类型：国有建设用地使用权出让价格。

综上所述，本报告所称地价是指在公开的市场条件下，在上述设定条件下，估价对象于估价基准日2013年8月15日的国有建设用地使用权出让价格。

## 四、估价结果

分值1分，平均得分0.9分。

### （一）规程要求

说明最终确定的总地价、单位面积地价，必要时注明楼面地价，须以人民币表示，总地价附大写金额，并附土地估价结果一览表。

### （二）典型问题

1、技术报告的摘要部分缺少估价结果。

2、缺项，如楼面地价等。

## 五、需要特殊说明的事项

分值3分，平均得分2.2分。

### （一）规程要求

1、估价的前提条件和假设条件[说明进行本次估价及估价报告与估价结果成立的前提条件（如估价依据的可靠性、市场的客观性、地价内涵、土地的持续利用等）、假设条件（如估价对象的用途设定、年期设定、估价基准日设定等）]

2、估价结果和估价报告的使用[包括以下内容：(1)估价报告和估价结果发生效力的法律依据。说明进行本次估价所依据的主要法律、法规，注明估价报告和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力；(2)本报告和估价结果使用的方向与限制条件。说明估价报告和估价结果在一定评估目的下使用，注明土地估价报告仅供委托方和送交土地管理部门审查用，土地估价技术报告不提供给委托方；(3)土地估价结果的有效期。说明估价报告与估价结果的有效期限；(4)申明估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权；(5)违规使用土地估价报告和估价结果的法律。]

3、需要特殊说明的事项[说明：1、有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项；2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项（如地价指数、开发程度、设定用途等）以及采取的相应措施；3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理，必要时说明原因或依据；4、其它需要特殊说明的问题。]

### （二）典型问题

1、缺项，该说明的事项未说明。

2、没有针对性，照抄模版，未根据估价项目的具体估价目的、宗地特点进行分析说明。

3、一些特殊的设定没有进行说明或未说理原因。

### (三) 示例

#### 十一、需要特殊说明的事项

##### (一) 估价的前提条件和假设条件

本次估价及估价报告与估价结果是在以下所述的前提条件和假设条件下制作完成的。

##### 1、前提条件

- (1) 估价依据的可靠性 (略)
- (2) 市场的客观性 (略)
- (3) 土地的持续利用 (略)

##### 2、假设条件

- (1) 土地用途设定: (略)
- (2) 土地开发程度设定: (略)
- (3) 估价基准日设定: (略)
- (4) 土地使用年限设定: (略)
- (5) 规划条件设定: (略)
- (6) 土地使用权价格类型设定: (略)
- (7) 他项权利状况设定: (略)

##### (二) 估价结果和估价报告的使用

##### 1、估价报告和估价结果发生效力的法律依据。(略)

##### 2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件:

(1) 估价结果仅为委托方分析估价对象国有建设用地使用权出让底价提供参考和依据, 不对其他用途负责。

(2) 本报告评估的土地使用权价格仅代委托方参考, 不代表实际的出让底价或成交价, 实际的出让底价应由出让方根据国家及地方政府出让土地法律法规、政策文件和当地地产市场的实际情况、地块特点及期望达到的目标等因素综合确定, 出让成交价是在公开市场条件下由买方公平竞价确定。土地估价报告仅供委托方和送交土地管理部门审查用, 土地估价技术报告仅用于土地管理部门备案和估价机构存档。

3、在土地利用条件和当地房地产市场状况未发生重大变化时, 估价结果有效期自提交报告之日起壹年内有效; 如过有效期, 本估价报告的土地价格应作相应调整或重新进行评估。

4、本估价报告和估价结果的使用权归委托方, 解释权归××评估公司。

5、本报告必须完整使用, 对仅使用报告的部分内容所导致的有关损失, 受托估价机构不承担责任。未经本估价机构书面同意, 委托方不得以任何形式发表本报告或应用于与本项估价目的不符的其他用途。凡因委托方使用本报告不当引起的后果, 本估价机构和估价人员不承担任何责任。本估价机构保留对违规使用本报告追究相关法律责任的权利。

##### (三) 需要特殊说明的事项

- 1、资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项: (略)
- 2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项: (略)
- 3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理: (略)

4、其他需要特殊说明的事项: (略)

## 第二部分 估价对象描述及其影响因素分析

该部分总分值14分, 平均得分10.5分。

### 一、估价对象概况

现行《广西土地估价报告质量评审标准》中主要包括“土地位置状况”(2分)、“土地权利状况”(3分)、“地上建筑物状况”(1分)共3项, 总分值6分, 平均得分5分。

#### (一) 规程要求

1、土地登记状况[说明估价对象的来源及历史沿革, 估价对象的地理位置、土地用途、四至、面积、土地级别、土地权属性质及权属变更、土地登记证书号、国有土地使用证编号、登记时间、地籍图号、宗地号等]

2、土地权利状况[说明估价对象的土地所有权、使用权、他项权利状况, 以出让方式取得的土地使用权要说明取得时间、出让金数额、批准使用年限、已使用年限和剩余使用年限及宗地使用的特殊规定, 对估价对象存在的抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利、相邻关系权利等要详加说明]

3、土地利用状况[说明估价对象的利用现状及土地利用的变迁。利用现状包括估价对象上的构筑物及其用途、建筑容积率、绿化率等, 重要构筑物应说明构筑物的耐用年限、已使用年限、建筑面积、建筑结构、建筑细部说明、设备和安装状况、建筑成新、建筑密度、建筑高度、层数、建筑容积率以及其它地上附着物状况等; 土地利用变迁包括估价对象的不同利用历史、规划利用、最佳利用等情况, 对以规划条件进行评估的, 应说明规划条件的批准机关及批准日期、具体规划条件等]

#### (二) 典型问题

- 1、缺项, 较常见的有: 缺少宗地“四至”、“级别”等描述。
- 2、描述的内容前后矛盾, 宗地描述的情况与附件附图不相符合等。
- 3、对宗地的权利状况, 特别是他项权利状况描述不清。
- 4、对地上建筑物状况、宗地的规划条件状况、利用状况描述不清楚。

### 二、地价影响因素分析

包括“一般因素”(2分)、“区域因素”(4分)、“个别因素”(2分)共3项, 总分值8分, 平均得分5.5分。

#### (一) 规程要求

《城镇土地估价规程》对地价影响因素中的一般因素、区域因素、个别因素描述内容要求如下:

##### 1、一般因素

应说明影响土地价格的一般、普遍、共同的因素, 可包括以下内容: (1) 城市资源状况

(包括地理位置、土地、城市人口等); (2) 房地产制度与房地产市场状况(含土地制度、住房制度、地价政策等); (3) 产业政策(含税收政策等); (4) 城市规划与发展目标; (5) 城市社会经济发展状况(包括城市经济布局、发展水平、综合实力、社会储蓄与投资、物价变动等内容)。

## 2、区域因素

说明待估宗地所在城镇内部区域条件对地价的影响,可包括:(1) 区域概况(含区域位置、人口、级别、经济发展、区域优势等); (2) 交通条件(含区域内公共交通状况、对外交通条件等); (3) 基础设施条件(指区域内供水、排水、供电、通讯、通暖、煤气及学校、医院等配套设施的完善程度); (4) 环境条件(含区域人文环境和自然环境); (5) 产业集聚状况; (6) 规划限制等。

## 3、个别因素

说明估价对象位置、面积、用途、宽度、临街状况、深度、形状、地质、地形、地势、容积率、宗地基础设施条件以及估价对象现状利用或规划利用等影响地价水平的因素说明。

此外,《规程》中对所描述的内容也有要求:

1、区域因素描述中,区域的大小可参照城镇内基准地价级别、行政分区、功能分区等确定。

2、一般因素和区域因素可根据估价对象特点和估价目的有所选择和侧重,着重进行影响因素的描述。

3、“土地估价技术报告”中的因素分析与“土地估价报告”中的因素说明有所区别,“土地估价报告”的影响地价的因素说明侧重于对有关影响因素的陈述,“土地估价技术报告”则侧重于对地价影响因素进行分析,其中对地价影响大的重要因素必须分析,与本次估价相关性小或无关的因素仅为参照。因土地的特殊用途或其它原因而影响地价的特殊因素,要在这里说明并进一步分析。

4、在对地价影响因素进行分析时,通过定性和定量分析,着重分析这些因素对地价可能产生的影响程度及影响趋势,并与土地估价过程中有关方法选择、参数确定、因素分析和比较内容等相对应,要求对地价影响因素的分析要与估价结果的确定联系起来,做到分析合理、参数有据、估价得当,不能前后矛盾。

5、地价影响因素的分析,必须做到客观描述,用语规范,内涵准确,能够定量反映的必须用定量数据表述。

### (二) 示例

#### 二、地价影响因素分析

##### 1.一般因素

##### (1) 城市资源状况

钦州市位于…

(略) …。

因此,钦州的人口在不断增加,住房的需要也在增加,尤其是钦州作为北部湾经济区的重要城市,自然环境好,随着投资环境的不断改善,到钦州投资、居住的人员数量将快速增

加,也会进一步加大对住房的需求。

## (2) 房地产制度与房地产市场状况

●钦州市土地制度(略)

●钦州市住房制度(略)

## (3) 税收制度(略)

## (4) 城市规划与发展目标(略)

## (5) 城市社会经济发展状况

2012年面对面对复杂严峻的经济形势,钦州市经济仍然保持平衡较快发展的良好势头。地区生产总值…

(略) …

## (6) 土地及房地产市场分析

### ①土地市场分析

自治区国土厅5月7日公布2013年各市用地供应计划,今年钦州将供应153.7307公顷住房土地,其中保障性安居工作…

(略) …

根据钦州市2013年计划供应住房用地204.11公顷,约3061.65亩,上半年供应的商品房用地面积1761亩,占计划用地57.52%,商品房用地成交面积1534亩,占计划用地50.12%。

2013年上半年商品房用地供应面积1761亩,同比增长6.6%(2012年上半年商品房用地供应面积1652亩);商品房用地成交面积约1534亩,同比增长124.6%(2012年上半年商品房用地成交面积683亩),计容面积约260.82万平方米,(按照国家规定获取地块后,两年内开发)预计未来两年内,钦州商品房开发体量的供给将增加260.82万平方米,按2012年全年年销量143.25万平方米,增加量需用时约两年方可消化,表明钦州市区未来几年内的市场供给充足,竞争激烈及压力较大。

2013年1-6月,钦州市商品房开发用地新增供应土地21宗,供给面积1174024.06平方米,约为1761.04亩;预计可供上市建筑面积约293.37万平方米(去年钦州市全年销量143.25万平方米),可见市场供量充足。

2013年1-6月,钦州市区共成交商品房开发用地17宗,均以挂牌成交,且均以起始价成交,成交面积累计1022612.9平方米(约1533.92亩),成交金额约12.84亿元,根据已出让的各地块的容积率计算,今年1-6月钦州市区成交土地的待开发体量260.82万平方米(去年全年销量143.25万平方米),可预见今后两年商品房市场供量较大。

### ②房地产市场分析

2013年1-6月,钦州市区(钦南区、钦北区)实现均价3950元/平方米,比全市均价(3639)高311元/平方米,同比去年市区均价下降1.64%(2012年上半年钦南区和钦北区的是4016元/平方米);自2009年市区均价突破3000元/平方米大关(实现3005元/平方米)后,总体成交均价维持在一个较为稳健的增长水平,根据上升速度推测有望今年可能突破4000元/平方米大关。

2013年上半年,钦州全市(含两区两县一港口区)住宅物业实现最高均价3341.18元/平方

米,同比增长0.06%;别墅物业实现最高均价为7651元/平方米,同比下降2.18%;办公物业实现最高均价5000元/平方米;商业物业实现最高均价为11891元/平方米,同比增长6.28%。

在各类物业中,从总体方面分析,商业作为高价物业,其价格为项目带来的利润价格较高;别墅作为住宅物业最高代表,其价格高于普通商品住宅;办公物业的价格与略高于普通商品住宅。

2009至2012年,钦州市场上的产品呈现两头大的态势,小户型(90平方米以下)单价相对90—140平方米的要高,而大户型(140平方米以上和别墅)售价也较高。其90—140平方米户型产品售价低于其他,主要是因为市场供量大,产品面积大,总价较高,不能吸引投资及首次刚需置业的客群。90—140平方米和140平方米以上产品价格与90平方米以下产品相比呈逐渐递减,主要原因是现在市场上供应90平方米以下2+1户型,此类户型高赠送率,总价低,使用率高,受到客户追捧,形成了市场上主导户型产品,而其他大户型产品,由于总价较高,且有部分产品是前几年规划的传统户型,相对N+1户型而言,户型产品优势较小,在滞销的情况下,降价促销成为快速走量的必然趋势。

#### (7) 估价对象所在区域房地产市场分析

##### ① 区域土地市场情况介绍

估价对象位于钦州位于××路,土地用途为商服、城镇住宅用途,对钦州市住宅及商业用途的土地市场进行分析。根据估价人员的市场调查,结合钦州市近期土地招拍挂出让市场公布的相关数据,该区域内商业、住宅用途项目土地出让市场因项目自身特点及竞价程度不同,成交价格水平相对稳定,区域内2013年部分住宅及含住宅的综合用途土地使用权成交价格如下表:

地块名称	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	规划容积率	交易方式	规划用途	成交日期	成交价格 (万元)	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )
钦州市中马钦州产业园区启动区A-1地块	95788	1-2	挂牌	综合用地 (含住宅)	2013/6/28	13095	684	1367
钦州市中马钦州产业园区启动区A-2地块	69263	1-2	挂牌	综合用地 (含住宅)	2013/6/28	9480	684	1369
钦州市钦北区平吉镇中兴街	5176	1-2.4	挂牌	住宅用地	2013/1/31	1222	984	2361
钦州市南珠东大街南面、东环路东面(钦廉林场A-2)	82131	1-1.4	挂牌	住宅用地	2013/1/29	11400	991	1388
钦州市南珠东大街南面、东环路东面(钦廉林场A-5)	20045	1-2.3	挂牌	住宅用地	2013/1/29	2920	633	1457
钦州市蓬莱大道西面、石桐路南面	29705	1	挂牌	住宅用地	2012/12/29	4000	1347	1347
钦州市南珠东大街与扬帆大道交汇处西北面	41249.11	1-4	挂牌	其他普通商品住宅	2013/2/1	18600	1127	4509
钦州市鸡胸路西面	5199	1-6.3	挂牌	其他普通商品住宅	2011/7/13	2370	724	4559
钦州市蓬莱大道东面、龙坪街北面	19612	1-3.5	挂牌	其他普通商品住宅、商业	2011/3/28	7250	1056	3697

钦州市安州大道西面、溪江路东面(白石湖片区A-03-01地块)	33351.6	1-2.2	挂牌	其他普通商品住宅	2012/5/28	4286	584	1285
钦州市安州大道西面、平山大街南面(白石湖片区B-02-01地块)	80987	1-2.8	挂牌	其他普通商品住宅	2012/1/29	15796	697	1950
钦州市人民路与金海湾大街交汇处	1712	1-5	挂牌	其他普通商品住宅	2011/12/12	670	783	3914

注:以上数据均来自中国土地市场网(www.landchina.com)

##### ② 区域房地产市场情况介绍

根据估价人员的市场调查,估价对象周边住宅用房销售价格在3500—4600元/平方米之间,商业用房根据其位置、楼层、档次、装修情况的不同,销售价格在6000—6300元/平方米之间。目前周边部分同类房地产销售情况见下表:

项目名称	具体位置	价格(元/m <sup>2</sup> )	用途	建成年代	装修情况
中恒兴·翰林福第	钦州市钦南区人民路与新兴路交汇处	3500	住宅	2008	毛坯
银河雅苑	钦州市钦北区银河街与新华路交汇处	3700	住宅	2010	毛坯
城市之春	钦州市子材西大街69号(华侨宿舍旁)	3800	住宅	2010	毛坯
香缇丽景	钦州市民安街与新光路交汇处	3950	住宅	2011	毛坯
祥和景都	钦州市钦南区新兴街30号	4000	住宅	2011	毛坯
长融·人和春天	钦州市扬帆大道与子材东大街交汇处	4000	住宅	2011	毛坯
奥林名城	钦州市河东新区蓬莱大道与子材东大街交汇处	4000	住宅	2011	毛坯
青城中央广场	钦州市新兴路65号	4100	住宅	2011	毛坯
东岸阳光	钦州市蓬莱大道北段	4300	住宅	2011	毛坯
恒基城市经典	钦州市钦州湾大道、人民路和南珠西大街交界	4400	住宅	2011	毛坯
永欣世代宝第	钦州市河东新区富民路(市政广场旁)	4500	住宅	2010	毛坯
江溪豪园	钦州市育才路与子材东路交汇处	4600	住宅	2009	毛坯
北部湾国际建材商贸	钦州市扬帆大道与金海湾东大街交汇处	6300	商业	2011	毛坯
丽景天下	钦州市文峰南路与金海湾西大街交汇处	6300	商业	2012	毛坯
金辉·海湾花园	钦州市五马路中段	6300	商业	2011	毛坯

注:以上数据均来自搜房网(www.soufun.com)及估价人员现场调查了解。

估价对象位于钦州市××路,该区域交通条件较好,区域居住聚集度及商业繁华度均较高,随着区域内新增地块供应量的逐渐减少,区域未来的居住、商业氛围浓厚,估价对象所在区域的地价水平有一综的增值空间。

#### 2、区域因素

##### (1) 区域概况

钦州市位于广西南部，地处北部湾顶端，处在城市群中心位置，北距省会城市南宁110公里，东距北海市98公里，西距防城港市76公里，是广西北部湾经济区的交通枢纽，是中国—东盟自由贸易区的前沿城市，是西南地区出海通道。

钦南区是钦州市市委、市政府所在地，是全市政治、经济、文化中心，管辖4个街道办事处、11个镇和1个华侨农场，陆地面积2215平方公里，海岸线520公里，总人口56万。

估价对象所在区域有金辉海湾花园、碧珠阁、银河雅苑、海伦堡、江滨豪园、恒基金湾广场等住宅项目，区域住宅聚集度较高；有艺华商业广场等商业配套；有中国工商银行、中国农业银行等金融机构；有钦州市长城门诊部、钦城区医院城南门诊部等医疗机构，估价对象周边公共配套设施较为完善。周边有永福广场等休闲场地，临近钦江，且周边绿化场地较多，目前区域内自然环境较好，区域内有晟慧幼儿园、永福小学、钦州市第三中学等教育机构，人文环境较好。

估价对象位置图详见如下：

(宗地位置示意图略)

(2) 交通条件(略)

(3) 基础设施条件(略)

(4) 环境条件(略)

(5) 产业集聚状况(略)

(6) 规划限制(略)

(7) 区域土地利用状况(略)

3、个别因素(略)

点评：

1.描述分析项目比较齐全；

2.对于一些对地价影响较大的因素，如城市资源状况、市场状况等因素，进行了侧重及进一步分析；

3.能够进行定量定性分析的因素进行了定量定性分析；

4.分析的内容针对性强，针对估价对象的用途，具体分析了住宅、商业地价影响因素，同时分析的内容也与估价方法中所采用的假设开发法、市场比较法相对应，对假设开发法中不动产总价的取值、市场比较法中案例的选取等关键参数形成了有力支撑。

4.采用示意图、表等方式，清晰、简要的表述了各因素情况，数据来源清楚，使报告使用者在阅读完各因素状况后，即可对宗地所在区域地价水平有了基本了解。

### 第三部分 土地估价

该部分总分值63分，平均得分45.5分。其中“估价方法与估价过程”部分分值60分，平均得分43.3分。

#### 一、估价原则

分值1分，平均得分0.8分。

#### (一) 规程要求

1.简要说明该项估价所遵循的主要原则。

2.估价原则可根据估价对象特点与估价目的有所选择。

#### (二) 典型问题

列示的估价原则缺乏针对性，与估价对象的特点、估价目的、估价方法等不对应，如：将全部原则一并列出，没有根据估价项目具体情况有所取舍；或缺少必要的原则。

### 二、估价方法与估价过程

#### (一) 规程要求

1.要求说明估价方法选择依据，估价方法应根据估价目的和估价对象特点等选定，并与估价原则和估价依据衔接一致。

2.在一项估价中所选方法不少于两种，各种估价方法的应用过程还应分别满足《规程》的相应要求。

各种方法应用点评见第五部分“各方法应用点评”。

### 三、地价确定

分值2分，平均得分1.2分。

#### (一) 规程要求

1.要求说明对不同估价方法结果进行增值或减值调整的原因。

2.对采用众数、平均值或以其中某一价格等为最终宗地地价的，要解释其方法选择的依据。

#### (二) 典型问题

1.地价确定的未作可信度分析，特别是两种方法结果差异较大时，大，可信度分析不够充分。

2.权重的确定无依据。

3.地价确定的分析说明与方法选择的分析说明相矛盾或不一致。

#### (三) 示例

### 三、地价的确定

#### (一) 地价确定的方法

##### 1.基准地价系数修正法

我们通过对估价对象地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，采用基准地价系数修正法求得估价对象平均楼面地价为144.12元/平方米。

##### 2.剩余法

我们通过对估价对象所在区域类似房地产开发项目的调查、分析和对比，假设估价对象开发项目用途销售，通过估算项目开发成本和预测项目开发完成后的价值，并根据当地房地产开发的利息、利润和税费的正常标准和水平，采用剩余法求得估价对象平均楼面地价为163.85元/平方米。

### 3. 地价确定的方法

上述两种方法估价结果差距不大，剩余法测算的结果比基准地价系数修正法测算的结果高约14%。根据其所处区域同类用地的地价水平，综合当地专业人士和估价人员的估价经验，我们认为：①基准地价系数修正法是采用当地政府公布的，对当地土地市场具有重要指导作用的地价标准进行评估，我们对影响地价的各因素条件进行了认真调查分析，各因素条件评价合理，同时考虑了期日修正，估价结果在一定程度上反映了估价对象在公开土地市场条件下的价格水平，但就本项目而言，基准地价系数修正法评估结果侧重反映的是估价对象过去或者现状利用条件下的土地价格，对现阶段土地价格的变化反映较为欠缺；②剩余法是采用倒算的方式，通过预测房地产未来的开发价值，扣除开发成本、开发利润后即得到土地价格，剩余法中的房地产价值及相关参数均系通过区域比较、分析确定，均为公开的市场参数，从市场角度而言其评估结果有较高的可信度，对于房地产开发项目而言，符合该区域当前的房地产市场发展水平。

综上所述，上述两种方法分析从政府地价管理和房地产开发市场两种不同角度反映了估价对象在正常市场条件下的价格，根据当地房地产市场和发展水平及类似用地的地价水平，我们认为剩余法测算结果可信度更高，决定对基准地价系数修正法和剩余法的估价结果分别予以20%和80%的权重作为估价对象的最终结果：（略）

## 第四部分 报告总体评价

### 一、土地估价报告文字说明

包括“摘要”（1分）、“估价对象界定”（1分）、“土地估价结果”（1分）、“附件”（2分）四项内容，总分值5分，平均得分4.3分。

本部分扣分项目的扣分原因与技术报告类似。

扣分较多的部分，主要集中在“附件”。对于报告附件，《土地估价规程》的要求是：

[应包括委托估价函、估价对象土地使用证复印件或土地产权证明材料（附宗地图）（出让土地需附出让合同或协议）、房屋产权证复印件或证明材料、地籍图或宗地区域位置图、建筑平面图等、估价对象照片（从不同角度体现宗地的主要建构筑物、用途及利用特点）、有关背景材料（如估价项目的有关批准文件等，如为规划利用应提交规划利用的项目建议书、可行性研究报告、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或审定设计方案通知书等规划文件）、估价对象如设定他项权利时的有关权利人证明材料、估价机构资质及签字土地估价师证书复印件、委托方营业执照等]

[在提交有关估价对象土地产权证明材料时，估价人员必须对土地产权证明原件（如国有土地使用证、土地产权证明、房产证等）进行验对核实后，在复印件上加盖估价机构公章]

在实际评审中，较为普遍的扣分原因有：

1. 采用市场比较法进行估价，附件未附各比较案例宗地位置示意图；
2. 缺少估价对象宗地位置示意图，或者宗地位置示意图过于粗略，看不清楚宗地所在区

位情况；

3. 缺宗地出让合同、规划条件等；
4. 附件所附内容与估价报告描述内容不符；
5. 缺项，如：缺委托书、缺《行业自律规定》所要求的承诺书等附件。

### 二、其他项目

包括“逻辑性、一致性”（3分）、“制作标准与设计”（2分），主要从前后描述一致、语句是否通顺、有无错别字、格式是否规范、制作美观等方面对报告整体进行评判，总分5分，平均得分3.3分。

“估价报告整体协调性系数”（95%—100%），是考虑所有评审项目中未能涵盖的减分点，从报告整体进行调节。

本部分属于在报告评审中扣分较多的部分之一，经常出现的典型问题有：

1. 报告前后不一致、前后描述矛盾；
2. 明显错漏，报告套模版，一些模版内容未修改；
3. 评估思路、逻辑混乱，表达不清楚；
4. 报告字体、样式不符合《规程》要求；
5. 报告装订简单或不美观。

## 第五部分 各方法应用点评

方法应用部分总分60分，平均得分43.3分。

在各方面应用点评中，列出本次抽查得分相对较高的一些方法应用示例供参考。需要注意的是，这些示例依然存在一些问题，列示这些示例，只是给广大估价师提供一种方法应用的基本思路，在实际操作中，需要针对估价对象的不同特点，合理应用，不宜生搬硬套。

### 一、基准地价系数修正法

本次抽查报告45份，共有26份报告采用了基准地价系数修正法，占比57.8%，该方法平均得分85.2分（满分100分）。

从基准地价系数修正法评分的总体情况看，该方法平均得分较高，显示各估价师对该方法把握较好，因此基准地价系数修正法仅指出存在的一些问题，不再列出示例。

本方法扣分点较分散，但扣分量不多，较为集中的扣分点主要有：

1. 缺少基准地价情况简单或介绍内容不完整，如：缺少基准地价公布文件、公布时间、地价内涵介绍不清楚等；
2. 采用超过三年的基准地价，未进行适用性分析；
3. 未说明宗地所对应的基准地价级别和基准地价价格；
4. 宗地的因素描述过于简单，与前面一般因素、区域因素、个别因素等描述不一致；
5. 修正体系列示错误；

- 6.期日修正幅度较大且分析依据不足;
- 7.容积率修正错误或无依据、开发程度修正不合理等。

## 二、剩余法

本次抽查报告45份中,有32份报告采用了剩余法,占比达71.1%,该方法平均得分73.3分(满分100分)。

本方法的扣分点主要有:

1.没有进行最有佳开发利用方式分析,或者最佳开发利用方式分析不到位,开发利用指标随意设置;

2.不动产总价确定依据不充分,未采用市场法分析确定各类物业价值;

3.开发成本、利润等参数取值依据不够充分;

4.税费计算错误。

剩余法应用示例:

### (一) 现有房地产土地单独评估模式

剩余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、利润和销售税费等,以价格余额来估算待估土地价格的方法。

对于地上已有建筑物的土地,则选用剩余法,剩余法的具体公式如下:

地价=不动产总价-房屋现值-交易税费

#### 1、确定不动产总价

根据委托方提供的资料,待估宗地上现建有一栋8层混合结构住宅,本次评估为该栋建筑物在第6层一套住房的分摊划拨土地,其建筑面积为63.15平方米,分摊土地使用权面积15.14平方米,根据估价对象所在区域调查在评估基准日的周边地区,用途相近、结构相似、年期相近、装修档次相近物业的平均售价。

本次估价采用市场比较法对相近房地产在估价时点时的价值进行评估,再利用相关数据分析,预测估价对象上房地产的价格。

#### (1) 交易案例的收集

参照目前当地同类地区、同类物业、用途相近、结构相似、装修档次相近的房地产售价水平,选择以下三个案例,案例基本情况详见下表3-10:

表 3-10 交易案例基本情况说明表(略)

案例	位置	建筑面积 (平方米)	结构	楼层	成新度	交易日期	销售总价 (万元)	销售单价 (元/平方米)
1								
2								
3								

#### (2) 比较因素分析说明及评价

这三个比较案例处于同一供需圈,以下选取影响房地产价格的主要因素进行分析修正如下表3-11:

表 3-11 比较因素分析说明及评价表(略)

比较因素	案例 1	案例 2	案例 3	估价对象
地理位置				
交易情况				
交易日期				
销售单价				
销售总价				
销售面积				
区域位置				
繁华程度				
交通便捷度				
公共配套				
临街状况				
楼层位置				
新旧程度				
绿化覆盖率				
市场承载力				

#### (3) 比较因素分析说明及评价

经估价人员对该区域房地产价格各影响因素的影响方式、影响程度进行调查了解,并结合估价经验进行分析、判断后,编制如下比较因素修正说明:

(比较因素修正说明略)

根据以上比较因素修正说明,取各比较因素的修正指数取值如下表3-12:

表 3-12 比较因素修正指数表(略)

比较因素	案例 1	案例 2	案例 3	估价对象
交易情况				
交易日期				
区域位置				
繁华程度				
交通便捷度				
公共配套				
临街状况				
楼层位置				
新旧程度				
绿化覆盖率				
市场承载力				

#### (4) 比准价格的测算

根据比较因素修正指数表,进行比准价格的计算如下表3-13:



表 3-13 比较因素修正系数表 (略)

比较因素	案例 1	案例 2	案例 3
价格 (元/平方米)			
交易情况			
交易日期			
区域位置			
繁华程度			
交通便捷度			
公共配套			
临街状况			
楼层位置			
新旧程度			
绿化覆盖率			
市场承接力			
比准价格 (元/平方米)	1901.52	2105.21	2044.00

(5) 测算结果

经修正后,三个比较案例比准价格差距不大,经评估人员综合分析,决定采用简单算术平均法求取综合结果,本次取值进行四舍五入取整到百位数,比准价格 =  $(1901.52+2105.21+2044.00)/3=2000$ 元/平方米,则确定待估宗地房地产销售价格为2000元/平方米,估价对象不动产建筑面积63.15平方米,不动产总价 =  $63.15 \times 2000=126300$ 元。

2、确定房屋现值

(1) 确定房屋重置价格

估价对象上为1栋8层一等砖混结构住宅楼。根据《蒙山县城镇土地定级与基准地价更新成果报告》中的房屋重置价格表3-14,确定建筑成本费用为823元/建筑平方米,另外根据现场实际情况,估价对象上建筑室内进行了中等装修:腻子、铝合金窗、包门窗、地砖、简单吊顶,经市场调查,确定装修成本费用为650元/建筑平方米,两者综合确定房屋重置价格为1473元/建筑平方米。

表 3-14

房屋结构	等级	重置价	耐用年限		残值率%
			生产用房	非生产用房	
框架结构	一级	1274	50	60	0
	二级	1035			
砖混结构	一级	823	40	50	2
	二级	777			
	三级	702			
砖木结构	一级	566	30	40	4
	二级	504			

(2) 确定年折旧费

房屋年折旧费,指房屋在使用过程中因损耗而在租金中补偿的那部分价值。估价对象为划拨用地,本次评估设定土地使用年限为70年,地上建筑物为砖混结构,耐用年限为50年,

残值率为2%。建筑物于1998年建成,至估价基准日,已使用15年,则:

①如在土地出让年期期满前,房屋已到耐用年限,则取耐用年限,折旧公式为:年折旧费 = 房屋重置价格 × (1 - 残值率) ÷ 耐用年限

②如在土地出让年期期满前,房屋尚未到耐用年限,取房屋可使用年限。房屋可使用年限 = 土地出让前房屋已使用年限 + 土地出让年限。这时不计房屋残值,即残值率为0,折旧公式为:年折旧费 = 房屋重置价 ÷ 房屋可使用年限

(3) 确定房屋现值

估价对象上建筑物于1998年建成,至估价基准日已使用15年,经估价人员现场查勘,根据估价对象上建筑物的状况,建筑物结构部分、装饰部分、设备部分均维护较好,结合年限折旧法综合确定其建筑成新率为85%。

$$\begin{aligned} \text{房屋现值} &= \text{房屋重置价格} \times \text{房屋综合成新率} \\ &= 1473 \times 63.15 \times 85\% = 79066.96 \text{元} \end{aligned}$$

3、确定交易税费

①两税一费及其他税费(即营业税、城市维护建设税、教育费附加、防洪费、契税):据向当地税务部门咨询在交易过程中所需缴纳的营业税为不动产总价的5%、城市维护建设税为营业税7%、教育费附加为营业税3%,防洪费为营业税1%,契税为不动产总价的3%,五项合计,则两税一费及其他税费按不动产总价的8.55%计,即不动产总价 × 8.55% = 10798.65元

②买卖手续费:根据估价人员向交易双方、房产置换机构等部门进行调查、咨询,在交易过程中买卖手续费平均水平为每建筑面积收6元,则本次评估买卖手续费 =  $63.15 \times 6=378.9$ 元

③广告宣传及代理费:根据估价人员向交易双方、房产置换机构等部门进行调查、咨询,在交易过程中广告宣传及代理费平均水平为不动产总价的3%,则本次评估广告宣传及代理费按不动产总价的3%计,即不动产总价 × 3% = 3798元

$$\text{交易税费} = \text{①} + \text{②} + \text{③} = 14966.55 \text{元}$$

4、计算总地价

根据地价计算公式:

$$\begin{aligned} \text{总地价} &= \text{不动产总价} - \text{房屋现值} - \text{交易税费} \\ &= 126300 - 79066.96 - 14966.55 \\ &= 32266.49 \text{元} \end{aligned}$$

5、计算单位面积地价

$$\text{单位面积地价} = \text{总地价} \div 15.14 = 2131 \text{元/平方米 (取整)}$$

点评:计算步骤比较齐全,采用市场比较的方法测算不动产总价,评估价格较有说服力。存在的问题:1.没有说明土地是否达到最有效利用;房屋折旧、成新率等参数计算确定过于简单。

(二) 假设开发模式

(1) 基本假设和特殊处理

①确定最佳用途及利用方式

估价对象设定用途为城镇住宅用地，根据估价对象所处地段土地利用的特点及宗地自身条件，可以明确估价对象最佳合法用途与设定用途相符；目前藤县房地产建设中，类似估价对象宅基地用地的私宅开发区，一般以自用或开发商按私宅建成后销售为主，故估价人员设定估价对象开发完成后的最佳利用方式为销售。

### ②确定开发规模

A.确定开发规模：《建设用地规划许可证》（地字第××号）、《私人住宅建设用地规划设计条件书》（藤规设私××号），宗地面积498.40平方米，建筑层数：9层，建筑限高：30米，根据规划核算容积率约为9.0，则建筑面积为4485.60平方米。

B.确定开发周期：根据项目开发规模，调查当前藤州镇集资房开发状况，估计整个项目从取得土地到建设投入使用直至全部销售完毕，以1年为一个开发周期。

### ③确定建筑结构及装修、设备安装、小区配套设施标准

根据项目的开发规模及类似建筑物的一般情况，我们做如下假设：

A.建筑结构：框架结构

B.装修、设备安装标准

城镇住宅：层高约3米，外墙为水泥批灰，室内为毛坯房，给排水、电气、照明、防雷等设备较齐全。

（备注：以上房屋交付条件按藤县一般商品房交付条件设定为毛坯房，不含室内装修）

### （2）预计开发完成后的房地产售价

估价对象其销售价格可参照藤州镇商品房销售价格，调查藤州镇区位条件与估价对象相近的目前已售的私宅，收集到估价对象所在的区域的部分楼盘如下表3-7所示。

表3-7 楼盘调查表

序号	楼盘名称	位置座落	楼盘销售情况
1	集资房	大冲肚 124 号	中高层住宅为主的小型住宅小区，现住宅均价约 2680 元/平方米
2	集资房	大冲肚 80 号	中高层住宅为主的小型住宅小区，现住宅均价约 2750 元/平方米
3	集资房	大冲肚 50 号	中高层住宅为主的小型住宅小区，现住宅均价约 2650 元/平方米

根据上表，我们选择了与估价对象条件类似的3个比较案例，根据估价对象与交易案例实际情况，选取影响房地产价格的各项因素，主要包括：交易情况、交易日期、权益状况、区域因素和个别因素等，估价对象的情况及比较案例的具体情况详见下表3-8。

表3-8 比较案例情况说明表（略）

比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
项目名称				
项目位置				
交易价格（元/平方米）				
交易时间				
交易情况				
权益情况				
权益情况				

区域因素	商业繁华度			
	交通条件			
	公共基础设施			
	居住环境条件			
个别因素	建筑结构			
	楼盘品质			
	楼盘规模			
	小区配套			
	通风采光			
备注		比较案例的交易价格已经扣除打折、返礼等泡沫成份的价格		

通过对选取的案例进行分析及估价对象开发完成后的预测，以估价对象房地产开发完成后的销售价格为基数100，综合得出各项比较因素系数，详见下表3-9。

表3-9 比较因素修正系数表（略）

比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/平方米）				
交易时间				
交易情况				
权益情况				
区域因素	商业繁华度			
	交通条件			
	公共基础设施			
	居住环境条件			
个别因素	建筑结构			
	楼盘品质			
	楼盘规模			
	小区配套			
	通风采光			
比准价格		2627	2750	2598

经过分析比较，上述比准价格差距较小，故取简单算术平均值作为估价对象房地产的平均售价：

$$\text{房地产平均售价} = (2627 + 2750 + 2598) \div 3 = 2658 \text{元/平方米}$$

### （3）预测估价对象开发完成后房地产价值

近几年藤县房地产价格均保持了一定的增长趋势。2008年之后受全球金融危机及货币政策从紧的影响，藤县房价出现停止大幅上涨趋势，开始进行平稳的调整期；而到了2009年，特别是下半年，藤县的房地产市场开始逐渐升温。但2010年国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》和建设部发布《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》后，新一轮的遏制高房价措施在2010年开展起来，2010年房价较之2009年增速放缓。进入2011年，随着国家出台“限购令”及其他相应的商品房价格调控措施，梧州市相应制订了相关细则，确保当前高房价与人民消费水平的突出矛盾能得到有

效缓和，达到房价软着陆的目的。进入2012年，上半年房地产开发投资增长持续下降，梧州市藤县的一手及二手房交易低迷，而进入下半年，7、8月间新建住房价格和二手住房价格均止跌企稳，价格和成交量出现小幅上扬，考虑到国家当前的宏观调控政策及适当货币紧缩政策将开始发挥越来越强的作用，可以预见在未来一段时间内梧州市藤县房地产市场将处于平稳发展的阶段。假设2012年—2013年估价对象所在区域的城镇住宅房地产售价在2013年的基础上平均每年的涨幅维持在1%左右，则估价对象开发完成后（2014年12月）的房地产开发价值为：

$$\text{房地产售价} = 2658 \times (1+1\%)^1 = 2685 \text{元/平方米}$$

#### (4) 项目开发成本

##### ① 购地税费

购地税费即契税，根据藤县现行的税费标准，契税按地价3%计，设地价为V，则：购地税费 =  $V \times 3\% = 0.03V$ （元/平方米）

##### ② 房屋建造成本

###### A. 前期费用

前期费用包括可行性研究、勘察、设计等费用，一般为工程费用的4%—6%，根据估价对象的项目特点和开发规模，本次估价前期费用按工程费用的5%计。

###### B. 工程费用

建筑物工程费用的确定依据广西建筑工程概（预）算定额测算，同时参照藤县公布的工程造价信息，经综合分析，本项估价确定中高层框架结构建筑物的平均工程费用为1375元/平方米。

其中：土建工程1100元/平方米；

小区配套约为土建工程费用的15%，即165元/平方米；

水电及门窗安装工程约为土建工程费用的10%，即110元/平方米。

###### C. 其他费用

其他费用包括工程监理费、人防工程易地建设费、水电增容费、城建配套费等前期税金和费用，一般约为工程费用的8%—10%，根据估价对象的项目特点和开发规模，假设估价对象未建防空地下室，因此本次估价其他费用按工程费用的9%计。

###### D. 不可预见费

一般约为工程费用的3%—5%，根据估价对象的项目特点和开发规模，本次估价不可预见费按工程费用的4%计。

$$\text{小计：房屋建造成本} = 1375 \times (1+5\%+9\%+4\%) = 1622.50 \text{元/平方米}$$

###### E. 管理费用

管理费用一般约为房屋建造成本的3%—5%，根据估价对象的项目特点和开发规模，本次估价管理费用按房屋建造成本的4%计。

$$\text{管理费用} = 1622.50 \times 4\% = 64.90 \text{元/平方米}$$

##### ③ 销售税费

在销售过程中支出的费用主要有：

A. 营业税及附加（含城市建设维护费、教育附加、地方教育附加等）和其他费用：为售价的5.6%；

B. 销售费用：包括代理费、广告费、销售管理费等销售阶段的费用，根据估价人员调查，梧州市藤县该项费用的合理水平一般为售价的2%，本项估价取2%。

$$\text{销售税费} = 2685 \times (5.6\% + 2\%) = 204.06 \text{元/平方米}$$

##### (5) 投资利息

利率参考当地金融机构目前执行的1年期贷款利率，经调查，自7月20日起全面放开金融机构贷款利率管制，取消金融机构贷款利率0.7倍的下限，由金融机构根据商业原则自主确定贷款利率水平以来，藤县各金融机构尚未有新贷款利率出台，目前1年期贷款利率仍按6.0%为基础再上浮。一般情况下房地产开发贷款在基准利率的基础上上浮30%，则确定利息率为7.8%。开发成本费用在开发期间均匀投入，计息期为开发期的一半，地价及购地税费是一次性投入，计息期为整个开发周期，开发周期为1年的按单利计算，并按前面估计的投资进度安排，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{房屋建造成本} + \text{管理费用}) \times \text{利息率} \times \text{开发周期} \times 1/2 + (\text{地价} + \text{购地税费}) \\ &\times \text{利息率} \times \text{开发周期} \\ &= (1622.50 + 64.90) \times 7.8\% \times 1 \times 1/2 + (V + 0.03V) \times 7.8\% = 65.81 + 0.0803V \end{aligned}$$

##### (6) 投资利润

为获取房地产开发利润率指标，估价人员以上海证券交易所、深圳证券交易所2008年后上市的房地产开发企业历年财务数据分析基础，对行业利润率指标进行分析，并以此作为确定估价对象建设项目投资利润率的依据。经分析测算，各年度房地产开发利润统计结果为：投资利润率：均值29.70%，区间值7.09—78.50%，中数13.15%。以此为判断依据，根据估价对象的开发规模及藤县当期房地产市场状况，经综合分析，根据估价人员调查，藤县房地产开发项目投资回报较高，该区域一个正常的、开发周期为1年的住宅房地产项目年投资利润率平均可达15%，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{房屋建造成本} + \text{管理费用} + \text{地价} + \text{购地税费}) \times \text{投资利润率} \\ &= (1622.50 + 64.90 + V + 0.03V) \times 15\% \\ &= 253.11 + 0.1545V \end{aligned}$$

##### (7) 剩余法估价结果

根据剩余法计算公式：地价 = 房地产售价 - 项目开发成本 = 销售税费 - 投资利息 - 利润，将上述有关数据代入公式：

$$V = 2685 - (0.03V + 1622.50 + 64.90) - 204.06 - (65.81 + 0.0803V) - (253.11 + 0.1545V)$$

$$\text{求得：平均楼面地价} (V) = 375.25 \text{元/平方米}$$

$$\text{单位面积地价} = 375.25 \times 9.0 = 3377 \text{元/平方米}$$

点评：最宗地最有效利用的说明比较完善，不动产总价确定较有说服力。存在的问题：

1. 房屋开发费用的依据不够充分；2. 利息计算、利润15%的确定依据稍显不足。

### 三、收益还原法

本次抽查报告45份，仅有3份报告采用了收益还原法，占比6.7%，该方法平均得分57.7分

(满分100分)。

扣分点主要有:

1.方法应用混乱,实际上为剩余法思路,仅在计算不动产总价时采用收益法进行测算,而把方法描述为收益还原法,计算过程中两种方法混淆;

2.总收益测算依据不足;

3.总费用测算依据不足;

4.土地还原率的测算分析说明不足。

本次采用收益法的3份报告均存在较大问题,因此本次点评不列示收益还原法示例。

#### 四、成本逼近法

本次抽查报告45份,有10份报告采用了成本逼近法,占比22.2%,该方法平均得分68.5分(满分100分)。

扣分点主要有:

1.土地取得成本依据不充分,未采用最新征地统一年产值标准;

2.土地开发费用确定无依据;

3.新增建设用地土地有偿使用费计入成本;

4.开发利润确定依据不足;

5.土地增值收益确定依据不足,土地增值收益加计新增建设用地土地有偿使用费;

6.土地还原率确定依据不充分;

7.没有做区位、个别因素修正。

成本逼近法应用示例:

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据,加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其计算公式为:

土地价格=土地取得费+税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益+区位调整

估价对象52214.91平方米,根据征用土地红线图记载计算,征收农用地类型为集体农用地(水田10443平方米、旱地5221平方米、园地33940平方米、非耕地2610.91平方米)。此次采用成本逼近法评估宗地地价时,考虑估价基准日2013年9月1日估价对象为以上情况,根据《中华人民共和国土地管理法》和《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》有关规定及百色市人民政府《关于公布新一轮征地统一年产值标准的通知》(东政发[2013]6号),以田东县国土资源局提供的征收农地资料为依据,按成本逼近法测算地价的步骤,评估如下:

#### 1.土地取得费

##### (1)土地补偿费、安置补助费

土地取得费是指征用待估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用。调查估价对象所在区域的土地取得费用,目前获得类似估价对象土地(水田、旱地、园地、非耕地),需支付

的费用主要有:

根据百色市人民政府《关于公布新一轮征地统一年产值标准的通知》(百政发[2013]12号)及田东人民政府《关于公布新一轮征地统一年产值标准的通知》(东政发[2013]6号),田东县平马镇年产值补偿为:

土地类型	年产值(元/亩)	补偿倍数	折合(元/平方米)
水田	2625.0	18	70.9
旱地	2625.0	18	70.9
园地	2625.0	18	70.9
非耕地	2625.0	0.4	28.4

#### (2)青苗补偿费

根据《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》规定,被征收土地上有未收作物,水田按一造产值补偿,园地按一次性补偿,则:

农用地类型	元/亩	补偿倍数	折合(元/平方米)
水田	2625.0	1	3.8
旱地	2625.0	1	3.8
园地	70株×175元	1	18.3
非耕地	—	—	—

土地取得费为A+B,水田:74.7元/平方米;旱地:74.7元/平方米;园地89.2元/平方米;非耕地28.4元/平方米。

#### 2.各种税费

##### (1)征地管理费

根据桂价费字[2001]250号文规定“征地管理费按征地费总数的2.8%征收”,则:

土地类型	征地费总额(元/平方米)	标准	折合(元/平方米)
水田	70.9	2.8%	2.0
旱地	70.9	2.8%	2.0
园地	70.9	2.8%	2.0
非耕地	28.4	2.8%	0.8

##### (2)耕地占用税

根据国务院令第11号《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》、广西壮族自治区人民政府第46号《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》,当地目前实行耕地占用税按30元/平方米计。

##### (3)征地劳务费

根据桂价费[2010]109号文规定,当地征地劳务费按3元/平方米收。

##### (4)耕地开垦费

根据《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》规定,耕地开垦费缴纳的标准为每平方米20—80元,根据桂财建[2009]254号文规定一般园地、非耕地按无,一般水田按20元/平方米计、一般旱地按12元/平方米计。



土地类型	折合 (元/平方米)
水田	20.0
旱地	12.0
园地	无
非耕地	无

#### (5) 测绘费

根据国测发[1993]082号、[1994]03号和广西壮族自治区物价、财政厅桂涉字[1994]210号文件中规定，测绘费1.1元/平方米。

各种税费小计：水田：56.1元/平方米；旱地：48.1元/平方米；园地36.1元/平方米；非耕地4.9元/平方米。

#### 3. 土地开发费

参照田东县城内区测算基准地价时“三通一平”开发费，经比较确定估价对象所在区域市政基础设施开发程度为宗地红线外“三通”及宗地内场地平整，一般开发费用为48元/平方米（通路20元/平方米、通电8元/平方米、通水8元/平方米、一般场地平整12元/平方米）。

#### 4. 投资利息

根据待估宗地的规模及项目占地的特点，调查确定土地开发周期为1年，投资利息按评估基准日中国人民银行公布的一年期贷款利率6.0%计，在土地取得费及税费、土地开发费中，土地取得费及税费均为一次性投入，土地开发费为均匀分期投入，则：

土地类型	征地费总额 (元/平方米)	标准	折合 (元/平方米)
水田	130.8	48/2	9.3
旱地	122.8	48/2	8.8
园地	125.3	48/2	9.0
非耕地	33.3	48/2	3.4

#### 5. 投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致。评估中以全社会平均利润率10%作为本次土地评估的投资利润率。则：

投资利润 = (土地取得费及税费 + 土地开发费) × 10%

土地类型	征地费、税费及开发费	利润率	折合 (元/平方米)
水田	178.8	10%	17.9
旱地	170.8	10%	17.1
园地	173.3	10%	17.3
非耕地	81.3	10%	8.1

#### 6. 土地成本价格 = (1) + (2) + (3) + (4) + (5)

土地类型	折合 (元/平方米)
水田	206.0
旱地	196.7
园地	199.6
非耕地	92.8

#### 7. 土地增值收益

土地增值是土地因改变用途或进行土地开发达到建设用地的某种利用条件而发生的价格增加额。根据近年来土地估价一般测算水平，并考虑无限年期的市场价格与成本价格的差额，本次评估土地增值收益率参照田东县人民政府东政发[2011]38号文件《关于公布实施田东县城内区土地级别与基准地价更新成果的通知》的技术参数，按成本价格（土地取得费、有关税费、土地开发费、投资利息、利润五项之和）的20%计，则：

土地类型	合计 (元/平方米)	增值收益 (元/平方米)
水田	206.0	41.2
旱地	196.7	39.3
园地	199.6	37.9
非耕地	92.8	18.6

#### 8. 有限使用年期土地价格确定

年期修正系数 =  $[1 - 1 / (1 + R)^n]$

其中：R—土地还原率（土地还原率参照县城内区基准地价更新技术参数，取6%计）

n—使用年期50年

年期修正系数 =  $[1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}] = 0.9457$ ，则：

土地类型	合计 (元/平方米)	使用年期修正	评估结果 (元/平方米)
水田	247.2	0.9457	233.8
旱地	236.0	0.9457	223.2
园地	237.5	0.9457	224.6
非耕地	111.4	0.9457	105.4

成本逼近法评估过程一览表

单位：元/平方米

宗地名称	地类	土地取得费及 有关税费	开发费	投资利息	投资利润 (10%)	增值收益 (20%)	无限年期 成本价格	使用年期 修正	20年期 成本价格	土地面积 (m <sup>2</sup> )	总地价 (万元)
田东县 ××号地 块国有 建设用地	水田	130.8	48.0	9.3	17.9	41.2	247.2	0.9457	233.8	10443.0	244.1573
	旱地	122.8		8.8	17.1	39.3	236.0		223.2	5221.0	116.5327
	园地	125.3		9.0	17.3	37.9	237.5		224.6	33940.0	762.2924
	非耕地	33.3		3.4	8.1	18.6	111.4		105.4	2610.91	27.5190
	合计							220.3	52214.91	1150.5014	

点评：方法步骤基本齐全，存在的主要问题：1.利润、增值收益等参数确定依据不够充分；2.没有进行区位条件等因素修正；3.利息计算、最终结果等计算过程没有列出相应公式。

### 五、市场比较法

本次抽查报告45份，有25份报告采用了市场比较法，占比55.5%，该方法平均得分71.6分（满分100分）。

扣分点主要有：

- 1.案例的选择不合理，案例不具可比性；
- 2.对案例没有进行必要的描述，缺项较多，如：土地级别、用途、规划条件等；
- 3.比较因素选择没有说明理由；
- 4.比较因素各项系数的确定没有说明理由或确定方法；
- 5.一些修正因素确定的依据不足，如：期日修正、用途修正；
- 6.未对各案例比准价格的可信度进行必要分析，特别是比准价格存在一定差异时，最终价格的确定过于简单。

市场比较法应用示例：

#### 1.市场比较法

##### (1) 比较实例选择

比较交易案例的选择，是针对具体评估对象的条件，从众多的市场交易案例中选择符合条件的案例进行比较。选择案例时应符合下列具体条件：

- ① 与估价对象宗地属同一供需圈；
- ② 与估价对象宗地用途应相同或相近；
- ③ 与估价对象宗地的交易类型相同或相近；
- ④ 与估价对象的估价期日应接近；
- ⑤ 交易案例必须为正常交易，或修正为正常交易。

本次评估我们选取位于与估价对象属同一供需圈内，用途相近或相同，可比性较强的三宗土地交易实例作为估价对象的比较实例。

##### 实例一：

该实例之地产为2012年2月苍梧县国土资源局以招拍挂方式出让的位于苍梧县城东片地块，属二级地，面积为53,236平方米（折合79.85亩）。土地用途为批发零售城镇住宅用地，商业用地土地使用权出让年限为40年，住宅用地土地使用权出让年限为70年；容积率： $1.0 \leq \text{容积率} \leq 3.0$ 。总建筑面积159,708平方米。2012年2月29日广西梧州市苍海建设投资有限公司以出让方式取得该宗地住宅70年、商服40年的国有建设用地使用权，成交总价11,350.00万元。宗地外“五通”，宗地内“场地平整”，平均地面地价为：2132元/平方米。

##### 实例二：

该实例之地产为2012年2月苍梧县国土资源局以招拍挂方式出让的位于苍梧县城东片地块，属二级地，面积为44,006平方米（折合66.01亩）。土地用途为批发零售和城镇住宅用地，商业用地土地使用权出让年限为40年，住宅用地土地使用权出让年限为70年；容积率： $1.0 \leq \text{容积率} \leq 3.0$ 。总建筑面积132,018平方米。2012年2月29日广西梧州市苍海建设投资有限公司以出让方式取得该宗地住宅70年、商服40年的国有建设用地使用权，成交总价9,450.00万元。宗地外“五通”，宗地内“场地平整”，平均地面地价为：2147元/平方米。

### 实例三：

该实例之地产为2011年11月苍梧县国土资源局以招拍挂方式出让的位于苍梧县城东片地块，属二级地，面积为62,085平方米（折合93.13亩）。土地用途为批发零售和城镇住宅用地，商业用地土地使用权出让年限为40年，住宅用地土地使用权出让年限为70年；容积率： $1.0 \leq \text{容积率} \leq 3.0$ 。总建筑面积186,255平方米。2011年11月29日广西梧州市苍海建设投资有限公司以挂牌出让方式取得该宗地住宅70年、商服40年的国有建设用地使用权，成交总价12,850.00万元。宗地外“五通”，宗地内“场地平整”，平均地面地价为：2070元/平方米。

#### (2) 因素选择

根据估价对象及比较实例的特点，我们相应选择了影响地价的主要因素进行分析比较，其中除“交易期日”、“交易类型”、“使用年限修正”、“规划条件”等因素外，影响住宅用地地价的区域因素有：商服繁华度、基础设施条件、交通条件、环境状况、区域规划条件、区域主要用地类型等；个别因素有：宗地面积、临近道路类型、宗地形状、地形地势、用地限制、工程地质、土地利用现状、宗地规划条件等。

#### (3) 因素条件说明

根据估价人员到有关部门调查、实地勘察所获得的有关资料，我们得到估价对象和比较实例各因素条件如下表所示。

因素条件说明表（略）

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
位置				
交易价格（地面地价）				
土地级别				
交易时间				
用途				
交易类型				
土地使用年限				
规划条件：容积率				
区域因素	商业繁华度			
	基础设施条件			
	交通条件			
	环境质量			
	区域规划条件			
区域主要用地类型				
个别因素	宗地面积			
	临街状况			
	临近道路类型			
	宗地形状			
	地形地势			
	用地限制			
工程地质				

(4) 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数主要根据估价人员经验确定。其中需要特殊说明的是：

① 位置修正：位置优劣为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，每一升或下降一个等级，指数上升或下降5%；

② 期日修正：实例一以及实例二的交易日期为2012年2月，实例三的交易日期分别为2011年11月。参考2011年第4季度至2013年第2季度全国城市地价动态监测数据对期日进行修正，全国城市地价动态监测环比增长数据如下表所示：

年份日期	住宅	商业
2012年1季度	-0.04%	0.91%
2012年2季度	0.13%	0.40%
2012年3季度	0.92%	1.13%
2012年4季度	1.21%	0.84%
2013年1季度	1.77%	2.07%
2013年2季度	2.06%	1.34%

住宅占比例90%，商业占比例10%，则：

实例一及实例二的期日修正系数：

$$= [100.92\% \times 101.21\% \times 101.77\% \times 102.06\% - 1] \times 90\% + [101.13\% \times 100.84\% \times 102.07\% \times 101.34\% - 1] \times 10\% = 6.0\%$$

实例三的期日修正系数：

$$= [99.96\% \times 100.13\% \times 100.92\% \times 101.21\% \times 101.77\% \times 102.06\% - 1] \times 90\% + [100.91\% \times 100.40\% \times 101.13\% \times 100.84\% \times 102.07\% \times 101.34\% - 1] \times 10\% = 6.30\%$$

① 交易类型修正：比较案例为招拍挂出让的交易类型，考虑到苍梧县土地出让价格接近正常市场价格，价位也比较合理，因此本次评估不进行交易类型修正。

② 土地使用年期修正：比较案例与估价对象剩余土地使用年限一致，不需进行年期修正。

③ 区域及个别因素修正

区域因素

A、商服繁华度：分高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降5%；

B、基础设施状况：(略) C、交通条件：(略)

D、环境质量：(略) E、区域规划条件：(略)

F、区域主要用地类型：(略)

个别因素

A、宗地面积：(略) B、临街状况：(略) C、临近道路类型：(略)

D、宗地形状：(略) E、地形地势：(略) F、用地限制：(略)

G、工程地质：(略)

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表。

因素条件指数表(略)

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
可比价格	待估	2132元/平方米	2147元/平方米	2070元/平方米
位置				
交易时间				
用途				
交易类型				
土地使用年限				
规划条件：容积率				
区域因素	商业繁华度			
	基础设施条件			
	交通条件			
	环境质量			
	区域规划条件			
	区域主要用地类型			
个别因素	宗地面积			
	临街状况			
	临近道路类型			
	宗地形状			
	地形地势			
	用地限制			
	工程地质			

(5) 由因素条件指数表，我们编制出比较因素修正系数表，见下表

因素比较修正系数表(略)

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
可比价格	待估	2132元/平方米	2147元/平方米	2070元/平方米
位置				
交易时间				
用途				
交易类型				
土地使用年限				
规划条件：容积率				
区域因素	商业繁华度			
	基础设施条件			
	交通条件			
	环境质量			
	区域规划条件			
	区域主要用地类型			
个别因素	宗地面积			
	临街状况			
	临近道路类型			
	宗地形状			
	地形地势			
	用地限制			
	工程地质			

(6) 实例修正后的地价计算结果。

实例一： $2132 \times (100/100) \times \dots \times (100/100) = 2330$ 元/平方米

实例二： $2147 \times (100/100) \times \dots \times (100/100) = 2346$ 元/平方米

实例一： $2070 \times (100/100) \times \dots \times (100/100) = 2268$ 元/平方米

(7) 估价结果

以上三个比较实例修正后的比准价格相关不大，因此我们取上述三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法测算的结果，即：

平均地面地价 =  $(2330 + 2346 + 2268) / 3 = 2314$ 元/平方米（取整）

点评：方法步骤基本齐全，案例的选择、说明较合理。存在的主要问题：1. 地价指数采用全国地价水平进行修正不合理；2. 对于一些因素的修正说明不够充分，如：规划条件；3. 一些因素的说明描述与前面报告中一般因素、区域因素等描述不一致。



## 新技术规范下的南宁市土地出让评估心得

刘建辉 刘家全 广西开元行土地评估有限责任公司

**摘要：**2013年4月8日，《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号文）出台，该通知对出让地价评估技术规范提出了新的技术要求，本文通过地价评估实例来对评估技术规范的新要求和南宁市原出让评估技术要求下评估地价进行对比、分析，同时对多年来南宁市土地出让评估心得进行总结。估价心得从几个方面进行介绍和分析。

**关键词：**南宁 土地出让 出让评估技术规范 估价心得

### 一、 出让地价评估技术规范的新要求

《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号文）（以下简称20号文）中定义了出让地价格评估的概念、明确了出让地价评估目的、增加了相关评估原则，对各评估方法提出更细致的技术要求。本文就其中评估方法的选用和已出让土地补缴地价款两个小点的新要求联系评估实践展开分析说明。

#### （一）评估方法的选用

根据20号文的要求，出让地价评估的方法主要有(1) 收益还原法、(2) 市场比较法、(3) 剩余法、(4) 成本逼近法、(5) 公示地价系数修正法

出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括(1)、(2)、(3)之一，以及(4)和(5)。因土地市场不发育等原因，无法满足上述要求的，应有详细的市场调查情况说明。

#### （二）已出让土地补缴地价款出让地价评估

土地出让后经原出让方批准改变用途或容积率等土地使用条件的，在评估需补缴地价款时，评估期日应以国土资源主管部门同意补缴地价时为准。

用途与容积率同时调整的，需补缴地价款等于新用途楼面地价乘以新增建筑面积，加上新、旧用途楼面地价之差乘以原建筑总面积，新用途楼面地价应评估测算以下内容后择高确定：新容积率、新用途规划条件在评估期日的正常市场楼面地价，原容积率、新用途规划条件在评估期日的正常市场楼面地价，旧用途楼面地价，按评估期日原容积率规划条件下的楼面地价确定。

### 二、 南宁市原出让评估技术要求

根据《城镇土地估价规程》、《协议出让土地使用权规范》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等规程、规范的要求，评估机构在做南宁市出让地价格评估过程中应遵循合法性原则、供需原则、替代原则、最有效使用原则，采用合适的方法测算可待估宗地的客观合理价格。

### (一) 评估方法的选用

通行的地价评估方法有收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法、市场比较法等，按照地价评估的技术规则，根据当地房地产市场发育状况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法进行评估。南宁市作为广西首府城市，土地市场发育较完善。如南宁市市区内以城镇住宅为主等经营性用地，我们以市场比较法为主、剩余法为辅；商业服务业以市场比较法为主；收益还原法或剩余法为辅；公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地可以参照工业用地一般选用市场比较法、收益还原法或成本逼近法进行评估。

### (二) 已出让土地补缴地价款的地价评估

用途、容积率等土地利用条件发生变化时，测算现规划条件对应用途、容积率下的平均楼面地价，乘以现规划条件下的建筑面积得到现规划条件下的总地价；再测算原规划条件对应用途、容积率下的平均楼面地价乘以原规划条件下的建筑面积的总地价，两者之差为需补交的地价款。

## 三、举例说明新旧出让技术规范下的地价差异

下面列举的两个案例，估价对象在前后技术规范下的估价日期、地价定义、以及测算过程中的各参数取值相同。

### (一) 选用不同评估方法的评估结果对比

案例一：某房地产公司位于南宁市园湖路一宗城镇住宅、批发零售用地协议出让地价评估。估价基准日为2014年1月，土地级别住宅一级、商业二级。按照南宁市原技术规范要求，首选市场比较法和剩余法。按照新规范要求，首选市场比较法和基准地价系数修正法。各测算结果如下：

表1 各评估方法测算结果一览表(单位：元/平方米)

市场比较法	剩余法	基准地价系数修正法
3885.0	4855.6	1857.5

表2 最终估价结果一览表(单位：元/平方米)

原出让操作规范	出让规范新要求
市场比较法和剩余法测算结果比较接近，取两者的简单算术平均值= $(3885.0+4855.6)/2=4370$	市场比较法与基准地价系数修正法的测算结果相差较大，取两种测算结果加权算术平均值，其中赋予市场比较法80%的权重，基准地价系数修正法20%的权重，则估价结果= $3885.0 \times 0.8 + 1857.5 \times 0.2 = 3480$

### (二) 已出让土地补缴地价款的地价评估结果对比

案例二：某房地产公司位于南宁市五象新区的一宗城镇住宅、批发零售用地调整土地使用条件之出让价格评估，估价基准日为2013年4月7日，土地级别为住宅五级、商业六级，原

规划容积率为1.6，批准用途为城镇住宅；现规划条件为4.435，城镇住宅占94.15%，批发零售占5.85%。

表3 原出让操作规范下结果一览表

原规划	平均楼面地价=1736元/平方米，原建筑面积=71762.82平方米，总地价=12459.8189万元
现规划	平均楼面地价=1170元/平方米，现建筑面积=198920.70平方米，总地价=23273.9467万元
需补地价款=23273.9467-12459.8189=10814.1278万元	

表4 出让新技术规范下结果一览表

增加建筑面积=198920.70-71762.82=127157.88平方米	
新容积率，新用途（容积率4.435，土地用途为城镇住宅、批发零售）平均楼面地价=1170元/平方米	
原容积率，新用途（容积率1.6，土地用途为城镇住宅、批发零售）平均楼面地价=2180元/平方米	
原容积率，原用途（容积率1.6，土地用途为城镇住宅）平均楼面地价=1736元/平方米	
需补地价款= $2180 \times 127157.88 + (2180 - 1736) \times 71762.82 = 30906.6871$	

## 四、估价心得

### (一) 评估方法灵活应用很有效

针对案例一，土地用途为城镇住宅、批发零售，出让技术规范规定成本逼近法和基准地价系数修正法中是二选一的必选方法，显然，作为南宁市一级住宅地段，成本逼近法不是最合适的估价方法，而南宁市于2014年1月1日公布实施了新的基准地价，因而基准地价系数为可选方法。但从表1中，我们可以看出，基准地价系数修正法的测算结果与市场比较法、剩余法的测算结果均相差较大，如果只采用市场比较法和基准地价系数修正法两种估价方法的取值，价格偏低。因此如何确定最终估价结果且地价水平与同区域类似地价衔接成为了技术过程中的难点之一，针对这一难点，笔者查阅了相关资料，通过多个案例的实际测算，认为可选用市场比较法、剩余法、基准地价系数修正法三者的加权算术平均值来确定评估结果，考虑现行的基准地价估价基准日为2012年1月1日，距估价对象的估价基准日已有两年的时间，对动态变化较大的南宁市一级住宅地价的反映会有一定的欠缺，平衡该区域的地价水平，赋予基准地价系数修正法测算结果0.1的权重，市场比较法和剩余法测算结果分别0.45的权重。经测算取三者权重的加权算术平均值估价结果为4119元/平方米，该测算结果比较符合区域的地价水平。因而，结合规范要求的同时，灵活运用评估方法，可以有效的减少了因为增加某种估价方法造成地价水平的波动，避免价格偏离价值太远。

### (二) 估价思路清晰、估价过程严谨很重要

按照新出让技术规范，已出让土地补缴地价款的项目在容积率和用途同时调整的时候，需择高选择新用途楼面地价，这个选择的过程中，需有两次测算过程，一个是新容积率、新用途下的平均楼面地价，一个是原容积率、新用途下的平均楼面地价。另外还需增加原容积率、原用途下的平均楼面地价的求取过程，才能得出新、旧用途平均楼面地价之差。每个过程中需采用两种或三种测算方法，工作量增加。因此在测算过程中，估价师思路清晰，过程严谨很重要，以减少出错机率，提高工作效率。

同时我们也可以看到，补交的地价款数额较之前有大幅度提高。基于新出让技术规范对调整土地利用条件的惩罚原则，类似大幅度调高容积率、改变土地用途的项目会相应减少。在前后容积率、各用途比例相差较小，例如容积率增加0.05的情况下，但商业比例减少0.05的情况下，如何合理确定各规划条件下的平均楼面地价？其中涉及的容积率修正系数，用途修正系数的取值，以及剩余法中不动产售价的取值、成本的等取值的前后差异直接影响到平均楼面地价的高低。这要求我们估价师处理好理论与实际，经验与科学的关系，真正把土地估价做成科学和艺术的完美结合。

参考文献：

- 1、城镇土地估价规程（GB、T18508-2001）
- 2、邹晓云.土地估价基础.北京:地址出版社, 2010年
- 3、彭美琴, 吴仁华;浅析土地使用权出让存在的问题与对策[A];2007年福建省土地学会年会论文集[C];2007年
- 4、栾林学;对东莞市土地评估方法选用的探讨;经济师, 2012. 6
- 5、肖斌;土地储备与出让的相关问题研究[D];武汉大学;2005
- 6、许健;现行土地出让制度下的地价测算方法研究[D];天津师范大学硕士论文; 2010



## 综合体的发展将为南宁市土地价格带来溢价空间

胡明亮 南宁海阔土地评估咨询有限责任公司

目前，城市综合体在全国各个城市遍地开花，其具有带动投资、刺激消费、地标形象等属性，被认为是提升城市水平和质量的“金钥匙”，受到国内各大城市政府和投资者的青睐。由于城市综合体集中了优质土地资源和大量资金，比纯住宅性质的土地价格更加容易产生溢价。

城市综合体包括商业、办公、居住、展览、会议、文娱和交通等城市生活空间，一方面可以促进土地集约使用，增强城市竞争力。另一方面，则是在较集中的区域内，满足人民群众日益增长的物质精神生活的需要。在楼市调控不动摇的背景之下，土地市场必然会为楼市调整付出相应代价，住宅用地流拍或者底价成交在所难免。而在地方政府土地出让收入减少的转折期，商用土地势必从中崛起，充当重要角色，尤其是在一、二线城市或经济实力较强的城市。

### 一、南宁市城市综合体的发展历程

南宁市作为一个东盟博览会的永久举办地，对东盟的辐射力逐步加强；作为中国面向东盟的前沿阵地，南宁市作为区域国际大都市的地位日益巩固。城市占位决定城市商业。南宁市逐步国际化的过程，必然也是南宁城市商业国际化的过程。

南宁市城市空间布局为“一轴两带三中心”。三中心分别为朝阳、埌东·凤岭及五象新区。朝阳为传统的商业中心，未来仍将保留并发展；埌东·凤岭则建成以办公、金融、商务为主的商务服务中心；在邕江南岸，以五象新区为中心，形成第三个中心，再造一个新南宁。

2001年，百货业的建设和商业改造，使南宁市商业地产开发掀开第一页；2003年，大连万达、华星时代广场的开发拉开了市中心商业地产战局；2004年，琅东、江南、城北三大区域商业中心迅速崛起，市中心商圈、区域商圈、社区商圈“三足鼎立”的崭新格局初步形成；2005年，南宁商业物业开发过量，严重供大于求，销售低迷；2006年之后，以九一天地为代表项目，只租不售型商业物业兴起；2007年，航洋国际城开业，这一集写字楼、酒店、购物中心等于一体，可以说，是南宁市首座真正意义上的综合体；2008年下半年，以地王国际为代表的5A级写字楼初现南宁，商业地产重新复苏回暖；2010年梦之岛重新装修营业，友谊店进入南宁市，城市商业升级；2012年华润中心·万象城的开业，进一步提升了南宁市城市商业形象，同时也是南宁市人现在对综合体最直观的体验。未来随着青秀万达广场、龙光世纪中心、荣和时代广场、德利AICC、金源城、江宇世纪城等一批综合体的建设，可以预见，未来几年，南宁市的综合体将如雨后春笋般涌现，综合体大时代来临。

据《居周刊》不完全统计，目前已经投入使用和在建（含拟建）的综合体达18个。事实上，南宁市的综合体，正呈现多点开花的局面，四大城区均分布着大小不一的综合

体。其中，青秀的综合体领航，华润中心、南宁青秀万达广场、德利AICC、航洋国际城、荣和时代广场主要布局于凤岭南北两翼，且体量均不可小觑，总建筑面积超过366万平方米。而新涌现的一批综合体，则是在“重点向南”的大方向下，集中于五象新区，如合景泰富、宝能、广州恒大等一批即将上马的城市综合体，未来将引领区域商业向国际化迈进。

城市综合体高速发展的背后，是越来越多房企对综合体投入的增加。在调控政策的背景下，如果仅局限于住宅开发，那么房企的发展空间受限。大牌房企之间也在洗牌，这就促使越来越多房企涉足商业，进行多元化发展。很多以住宅开发为背景的房企，转型开发商业地产，是他们获得更大成长空间的重要途径。

## 二、商住用地逐步引发高溢价成交

从南宁市2012年3月的招拍挂出让成交公示得知，科德路北面、高新二路西面的地块，总出让面积为27372.6平方米（41.059亩），其起拍价为600万元/亩，最终以1100万元/亩成交，溢价率高达83%。

2012年5月份，土地拍卖会共推出5宗商住用地，其中经开区4宗，相思湖新区一宗。这5宗地块的总面积为242亩，最小一宗为19亩多，最大一宗近90亩。最终，5宗地块全部成功拍出，总成交价为11.5亿元，平均地价高达475万元/亩。5宗地块全部实现了溢价成交，溢价率最高为48.9%，最低为7.5%，没有一宗以底价成交。

2013年7月份的土地拍卖会，其中位于竹溪大道东侧的GJ2013-001地块，总出让面积2.46万平方米（折合36.826亩），容积率为 $>3.0$ 且 $\leq 4.5$ 。经过89轮的竞价，被广西润洲投资有限公司拿下，成交单价2680万元/亩，总价为9.9亿元，楼面地价8933元/平方米，溢价率高达143.6%。

虽然在部分业内人士看来，高溢价成交地块仍占少数，其高溢价成交并不具有代表性，但不可否认，房地产行业眼下虽然“缺钱”，但大型开发商处转型期，对于商住地块或商用地块尤为关照。

目前南宁市中心城区优质商住或商用地块已经非常稀缺，未来还有可能出现更高溢价成交地块。2013年度的招拍挂公告显示，商用地块成交量为34宗地块高于2宗住宅地块和33宗商住地块。相比2012年度成交的23宗商用地块，其增长率达47.8%。2013年至今，出让的商办地块多稍有些竞争，在一些成熟区域的地块，这种情况更多。在调控背景下，相比住宅地块，商住地块和商用地块供应量较大，主要是在住宅市场持续受到调控的环境下，不少企业愿意尝试综合地块或者综合体的开发。在南宁市五象新区的开发过程中，不少商用地块的出让限制条件较多，定价较平，这类地块往往成交的价格相比前几年未出现明显增幅。这不排除是出让方为了吸引一些企业，事先和这些企业洽谈过入住后的商业形态等，因此出让方愿意适当降低价格，以保证地块未来的发展以及带来的税收。

## 三、未来综合体开发对南宁市土地价格的影响

影响城市土地价格因素主要有：区位因素、区位发展战略因素、人口因素、交通及

基础配套设施、公共服务设施因素、商业因素等。综合体的开发也主要占据了以上提及的因素。目前，南宁市综合体正处于发展阶段，综合体是一个“造血”工程，政府以较低的价格出让土地，规划建设综合体，可以解决相当比例的就业压力，增加税收，它所产生的效益是一个循环的过程。因此现阶段综合体的开发对南宁市土地价格并没有产生明显的溢价。但是未来当综合体的发展步入高速发展期后，人口不断的增加，然而城市中优质商住或商用地块越来越稀缺，未来则有可能经常出现高溢价成交地块。如现阶段杭州、合肥等一些省会城市的土地市场出现高溢价率的情况已经为家常便饭，2013年合肥土地市场中出现最高溢价率达571%，其中商住用地的最高溢价率达116.42%；杭州已设置每宗拍卖地块溢价率49%为上限的政策来抑制溢价率过高。

从目前五象新区、凤岭、高新区相思湖CBD综合体的规划来看，离综合体发展泡沫还有很远的一段距离。未来匹配汹涌而至的大型企业的高端写字楼非常稀缺，南宁要迅速扩张，五象新区要打造未来南宁市新中心，还需大型综合体来支撑。且还会随着高铁的开通、国际物流和东盟贸易的持续发展，以及总部基地的建设所带来的大量全球500强企业、大财团的涌入，而引发南宁市商业市场有更大发展空间。从南宁市2013年“招拍挂”出让用途结构分析看，加大了商业、商务金融、办公综合用地的供应，综合体用地占经营性供地量的34%，与去年相比上涨88%。南宁市作为广西的首府，东盟的前沿阵地，构建国际大都市，城市综合体的开发建设，将会进一步优化城市和产业发展的空间布局。因此，未来当综合体的价值凸显，就会为土地市场带来非常大的溢价空间。



## 让爱延续

### ——我们的乐业花岩村回访之行

许晓辉 吴国胜 广西明冠房地产评估有限公司



**花岩村小学新建的宿舍楼格外引人注目** 终于在4月10日，我们广西明冠房地产评估有限公司一行三人再次踏上了去乐业县花坪乡花岩村的路程。

经过近7个小时弯曲狭窄的山路终于到达了花岩村，让人惊喜的是村部已修通了水泥路，放眼望去，满山遍野的绿似乎让我们看到了生机与希望。我们首先到达花岩村小学，孩子们已经在等待我们了，国旗在青山的映衬下迎风招展，学校新建的宿舍楼显得特别引人注目。我们给孩子们带来了一些书籍、文体用品及他们喜欢的食品，并捐助了17名特别困难的学生。经校长的介绍，我们了解到由于国家加大对学校学生的补助扶持力度，学校的条件已经得到了较大的改善，但是仍然存在一些问题：最主要的是师资力量严重不足，整个小学6个年级只有6名教师，致使很多课程比如美术、音乐没法正常开设；其次由于政府倡导集中教育资源建设村完小，撤销各屯教学点，这对低年级的学生影响较大，学生上学距离过远，住校又年龄太小，生活无法自理，重新恢复教学点又没有教师；最后是学校学生基本属于留守儿童，由于他们成长中缺少了父母情感上的关心和呵护，很大一部分表现出内心封闭、自卑懦弱、性格内向，缺乏交流的主动性。

带着对孩子们的牵挂我们离开了学校，奔赴第二个目的地——陇矮屯。陇矮屯是上次爱心活动重点资助地，虽然村部已通水泥路，但大部分村屯交通依然

2010年初西南大旱，广西土地估价师协会筹集物资善款，汇集了广西土地估价人的大爱去到国土厅曾经的扶贫定点县乐业县花坪乡花岩村，为当地村民送去甘霖。四年了，那里的情况怎样了？村民的生活条件是否依旧艰苦？留守儿童的状况是否依旧让人担忧？这些问题时常牵绕着我们。

终于在4月10日，我们广西明冠房地

困难，通往陇矮屯的道路仍是依旧，人员及物资只能由村民用摩托带进去。与上次几乎是寸草不生的景象不同，由于今年气候条件改善，入春后的几个月基本都有降雨，我们一路看到不少长势不错的作物。到达屯里，我们走进了一户户村民家中，与他们交谈，了解到我们重点关心的两个问题都得到了很大的改善：一、有关饮水，这几年饮水条件得到极大的改善，政府加大扶持力度，修建多个饮水水柜，保证了几乎每家都有5-10立方的蓄用水。同时修建了雨污截流工程，在出水口修建水井池，基本保证了生活用水的卫生；二、有关住房，改建砖房国家有专项补助资金并提供贷款，大部分村民都修建了混泥土砖房，茅草屋已很少有人住了。但与此同时，大部分改建砖房的村民都背上了沉重的债务负担，由于收入来源少且不稳定，需要偿还的贷款成为一块心病，村民实际生活水平依旧改善不大。特别是前几天，当地连续5晚下冰雹，作为村民主要收入来源之一的大部分果树都受到了重创，对村民收入影响很大。此外，由于新农合制度尚未完善，村民因病返贫的情况屡有发生。花岩村的老村长，因身患疾病作了两次手术，用掉大部分积蓄，原计划建设的砖房被迫一再推迟，曾经的致富带头人依然住在破旧的木瓦房里，前几日的冰雹对他家房屋的破坏极大。

一路走来，山高路远，百般不易，但也要别离。和村民们告别，心隐隐之痛，是不舍和牵挂。各种复杂的心绪夹杂在一起，有对孩子的挂念，有对村民的怜惜，更有对未来的憧憬和担忧。“这个世界里，还有什么比乡土更孤独”！我们不想粗暴直接的去展示穷困和苦难，我们更不需要石破天惊的捐赠仪式，那么我们需要为花岩做些什么？可以为花岩做些什么？或许我们应该把公益当做一种生活方式，或许还有更多……让我们一起努力让爱延续！



孩子们跟我们快乐合影



老村长仍居住在破旧的木瓦房里

## 《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。

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。在网站上市刊发的稿件，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 广西明冠房地产评估有限公司       | 44 广西立信土地评估有限责任公司                |
| 2 广西公大土地评估有限公司        | 45 广西鑫正土地评估有限公司                  |
| 3 广西开元行土地评估有限责任公司     | 46 广西正则地产评估有限责任公司                |
| 4 广西金土不动产评估咨询有限公司     | 47 广西大华地产评估有限公司                  |
| 5 广西方略土地评估有限责任公司      | 48 广西远大地产评估有限公司                  |
| 6 广西万宇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               |
| 7 广西方中土地评估有限公司        | 50 广西中信和土地评估有限公司                 |
| 8 广西众益资产评估土地房地产评估有限公司 | 51 广西方兴土地资产评估有限责任公司              |
| 9 柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司  | 52 广西健业土地评估有限公司                  |
| 10 广西旗开土地评估有限公司       | 53 广西国联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       | 54 广西华荣轩土地评估有限公司                 |
| 12 广西祥浩土地房地产评估有限公司    | 55 广西中天银土地评估有限责任公司               |
| 13 广西科正地产评估有限责任公司     | 56 广西向阳土地评估有限公司                  |
| 14 广西金瑞达土地评估有限公司      | 57 广西博诚土地评估咨询有限公司                |
| 15 广西华正房地产土地评估咨询有限公司  | 58 广西江山土地评估有限公司                  |
| 16 广西正德土地评估有限责任公司     | 59 广西南宁新皓天房地产评估有限责任公司            |
| 17 广西中正土地评估有限责任公司     | 60 防城港市昌顺土地评估事务所有限公司             |
| 18 广西恒正地产评估有限责任公司     | 61 百色宝源土地资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    | 62 广西金嘉土地评估有限责任公司                |
| 20 桂林诚信地价评估有限责任公司     | 63 广西南宁新世方中不动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   | 64 广西广信土地房地产评估有限公司               |
| 22 广西桂科土地评估有限责任公司     | 65 广西元大土地评估有限公司                  |
| 23 广西衡泰不动产评估有限责任公司    | 66 百色红星土地资产评估事务所                 |
| 24 广西合生土地房地产评估有限公司    | 67 广西中威华通地产评估有限公司                |
| 25 广西无双房地产评估有限公司      | 68 广西品盟土地评估有限公司                  |
| 26 广西方圆房地产评估有限责任公司    | 69 广西天源土地评估有限公司                  |
| 27 广西同德土地评估有限公司       | 70 广西言鼎土地评估有限公司                  |
| 28 广西和信土地评估有限责任公司     | 71 广西正华房地产土地评估有限公司               |
| 29 广西天华土地评估有限责任公司     | 72 广西中胜土地评估有限责任公司                |
| 30 广西开诚房地产评估有限公司      | 73 广西开宗土地评估有限责任公司                |
| 31 广西中汇土地评估有限公司       | 74 广西浩业土地评估事务所                   |
| 32 南宁海阔土地评估咨询有限责任公司   | 75 昭平县益民土地评估事务所                  |
| 33 广西广证不动产评估有限公司      | 76 崇左市金鑫地产评估事务所                  |
| 34 桂林大地不动产评估有限责任公司    | 77 平南县华诚地产评估事务所                  |
| 35 广西华审房地产评估咨询有限公司    | 78 岑溪市宏宇地价评估事务所                  |
| 36 广西三赢房地产评估有限公司      | 79 北流市铜州地价评估事务所                  |
| 37 广西华信土地房地产资产评估有限公司  | 80 桂林长城土地评估事务所                   |
| 38 广西九信资产土地房地产评估有限公司  | 81 贵港市天正土地评估有限公司                 |
| 39 广西华威土地评估有限公司       | 82 藤县天顿土地评估事务所                   |
| 40 广西方正土地评估有限公司       | 83 桂林中立土地评估事务所                   |
| 41 广西致远土地评估有限责任公司     | 84 桂林世和土地评估有限公司                  |
| 42 广西永兴土地评估有限公司       | 85 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司<br>南宁分公司 |
| 43 广西金诚房地产评估咨询有限公司    |                                  |