

2016年 第一期（总第28期）

土地估价师通讯

Real Estate Valuer Journal



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

2016年 第一期（总第28期）

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）

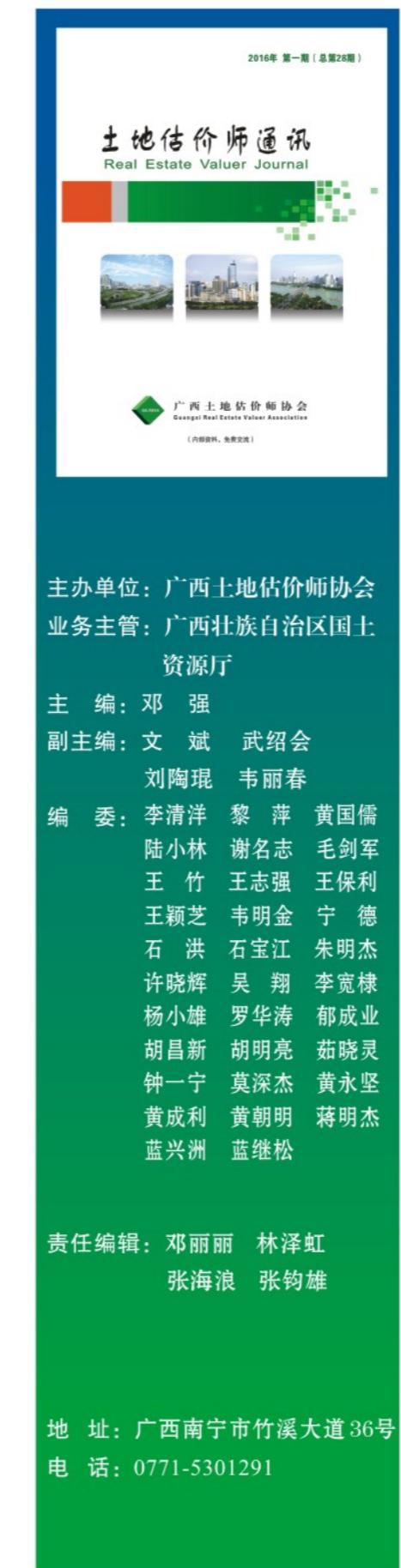
卷首语 Preface

铸“大同”，筑“同心”

人类自古就有“大同”理想，所憧憬和上下求索的“大同”社会。

“大道之行也，天下为公，选贤与能，讲信修睦。故人不独亲其亲，不独子其子。使老有所终，壮有所用，幼有所长，鳏寡孤独废疾者皆有所养。男有分，女有归。货恶其弃于地也，不必藏于己。力恶其不出于身也，不必为己。是故谋闭而不兴，盗窃乱贼而不作，故外户而不闭，是谓大同。”这就是中国古代儒家宣扬的原始公社制度的所谓“天下为公”的“大同”社会，还记述了“天下为家”的“小康”之治，也就是原始社会之后的财产私有的阶级社会。“大同”理想就成为历代思想家和革命者改造社会的理想目标，历史上许多农民起义领袖打着“均贫富，等贵贱”旗帜，号召农民起来斗争，实现“天下一家”的社会理想。清代农民革命领袖洪秀全，就是举起“天下一家，共享太平”的旗帜，提出“普天之下皆兄弟”，天下男女尽是兄弟姊妹，“何得存此疆彼界之私，何可起尔吞我并之念”；号召农民起来革命，击灭“阎罗妖”（即封建满清统治者），变“陵夺斗杀之世”为“公平正直之世”，实现“天下一家，共享太平”的理想社会。

“同声相应，同气相求。水流湿，火就燥。云从龙，风从虎。圣人作而万物睹。本乎天者亲上，本乎地者亲下，则各从其类也。”此句意为同类的事物相互感应，万物各依其类别相互聚合，心在，神在，故身在；不在，便无法同道，同心，同气，同频。同行亦是如此，大家从事同一行业，需要有“大同”的理想，追求和而不同的环境，只有这样，行业才能和谐发展。



目录 CONTENTS

◆ 行业简报 >>>

- 鲁桂两会座谈会在南宁召开 (01)
2016年第一期广西土地估价行业公益活动在巴马开展 (02)
协会召开三届十三次常务理事会 (03)
协会第三届理事会第五次会议召开 (03)
2016年度广西土地估价行业工作会议召开 (04)

◆ 领导讲话 >>>

- 在2015年度总结表彰暨2016年工作会议上的讲话 (05)
提高执业水平 提供优质服务 (08)

◆ 工作报告 >>>

- 广西土地估价师协会2015年工作报告暨2016年工作要点 (10)

◆ 行业文件 >>>

- 关于引导评估机构规范业务合作意见的通知
桂评协[2016] 22号 (16)
印发《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（一）》的通知
中估协发[2012] 27号 (18)

目 录

2016年第一期（总第28期）

CONTENTS

《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（一）》的补充通知 中估协发[2016]7号	(21)
关于公布2015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[2016]4号	(22)
关于印发2016—2017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[2016]5号	(35)
关于表彰2015年度广西土地估价行业优秀土地估价机构及优秀土地估价师的通知 桂估协发[2016]6号	(38)

◆ 行业论坛 >>>

采用收益还原法评估经营性社会停车场用地的实践研究	(41)
商服用地地下空间土地使用权地价评估探析	(47)
城镇基准地价成果数据库建立的过程及完善意见	(54)

◆ 行业活动 >>>

广西土地行业工作会议剪影	(59)
--------------	------

◆ 估价随笔 >>>

感恩方略，我工作的家	邓 婵(63)
评估有感	覃莉莉(64)

◆ 估价师视界 >>>(65)

◆ 征稿启事 >>>(66)

◆ 广西土地估价师协会会员单位 >>>(67)

鲁桂两会座谈会在南宁召开

2015年12月22日，由山东省土地估价师与土地登记代理人协会第三届理事会会长潘光明带队到广西进行座谈。山东省土地估价师与土地登记代理人协会一行包括行业协会代表和机构代表共8人，我会会长邓强、副会长武绍会、刘陶琨，秘书长韦丽春及秘书处工作人员参加了会议。座谈会上，两会就评估收费、继续教育培训、服务会员等内容交流和探讨，并对行业内目前存在的问题和困难进行讨论，达成共识，表示今后要加强两省（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。



■会议现场



2016年第一期广西土地估价行业公益活动 在巴马开展

为进一步推进国家“精准扶贫”政策，弘扬广西土地估价行业“能帮就帮”的精神，协会联同广西国土资源规划院前往巴马县开展“2016年春节慰问”活动。主要是为西山乡弄林村的8个村民小组解决扶贫点教学困难进行考察交流，并为特殊贫困户捐款捐物。

2016年元月22日，2016年第一期广西土地估价行业公益活动在巴马县西山乡如期开展。活动分为入户考察交流和物资捐赠两项内容，在确定入户的村屯时，协会会长邓强选定离弄林村村部最远、条件最艰苦的弄兰屯作为入户考察的对象。从屯里回到村部，参加活动的所有人员与乡亲们一起，为贫困户代表捐赠慰问金和物资，在捐赠会上，邓会长说：“西山乡是一个典型的大石山区，经济发展受到客观条件的制约，但我们的思想要解放，利用我们的智慧，克服困难，齐心协力，在2020年前摘掉‘贫困’这顶帽子！”。乡亲们深受鼓舞，捐赠会在热烈的掌声中结束。



■ 捐款现场

协会召开三届十三次常务理事会

2016年3月31日下午，广西土地估价师协会（以下简称“协会”）在南宁召开三届十三次常务理事会。会议由邓强会长主持，应到会常务理事共12人，实到11人，符合协会章程有关规定。会议审议了2015年度行业年检结果、资信评级及评优结果、《2015年度财务状况报告及2016年度财务预算》等议题。此外，对协会专家库名单更新、土地估价报告抽查评议工作等问题进行了讨论。会上，各常务理事积极发言，对行业发展献言献策。

协会第三届理事会第五次会议召开

2016年4月1日，广西土地估价师协会第三届理事会第五次会议在南宁市召开，会长邓强主持会议，应到会理事37人，实到25人，符合章程规定的理事会召开人数条件，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《2015年度工作报告及2016年度工作要点》、《2015年度财务状况及2016年度财务预算》。



■ 会议现场

2016年度广西土地估价行业 工作会议召开

2016年4月1日上午，广西土地估价师协会2016年度行业工作会议在南宁召开，自治区国土资源厅副厅长谢瑾瑜、土地利用管理处副处长叶宗达出席会议并作了重要讲话。

谢瑾瑜副厅长对土地估价行业管理工作取得的成绩及2015年各项工作取得的新进展给予了充分肯定，要求协会要继续紧紧围绕服务创新驱动发展战略，按照自治区国土资源厅党组和中估协的部署要求，通过提供指导、咨询、信息等服务，更好地为行业提供技术支撑，规范市场主体行为，引导机构健康有序发展，促进行业提质增效升级，推动行业不断向前发展。今年是协会换届之年，对换届工作，协会要认真贯彻党的十八届三中、四中全会精神，坚持社会化、市场化改革方向；坚持法制化、非营利原则，坚持服务发展、释放市场活力，提升协会专业化水平和能力。

叶宗达副处长在会上作了重要讲话，叶副处长要求协会要继续加强土地估价行业的管理，对土地估价机构及执业土地估价师的执业操守、土地估价报告抽查评议、土地估价报告电子化备案、土地估价机构业务拓展、市场准入标准等各项工作做出了进一步的指示和要求。

协会会长邓强向会议做了2015年度工作报告，并对2016年工作要点进行部署。会议宣读了我区土地估价行业2016—2017年度资信评级结果以及2015年度优秀土地估价机构、优秀土地估价师名单，并进行了颁奖。

协会领导、机构负责人及优秀土地估价师代表共计110余人参加了会议，与会代表还就行业发展的相关问题进行了分组讨论，并就讨论内容进行了总结。



在2015年度总结表彰 暨2016年工作会议上的讲话

广西国土资源厅党组成员、副厅长 谢瑾瑜
(2016年4月1日)



同志们：

大家上午好！

2016年是我国全面建成小康社会决胜阶段的开局之年，也是实施“十三五”规划的开局之年，开好头，起好步至关重要！今天，在全国上下深入学习贯彻党的十八大和十八届三中、四中全会精神的新形势下，我们在这里召开年度行业工作会议，对过去的工作进行总结，同时也是对如何在开局之年做好行业工作进行探讨。希望全行业凝聚共识，鼓足干劲，开拓进取，再接再厉，团结奋进，为实现年度目标任务而奋斗。

2015年，国际环境复杂多变，世界经济仍处于金融危机后的深度调整期，我国经济在合理区间平稳运行，但经济下行压力持续加大，多重困难和多方面矛盾相互交织，改革发展稳定的任务艰巨繁重。在这种形势下，协会认真贯彻落实党的十八大和十八届三中、四中全会精神，紧紧围绕服务国土资源管理工作，切实按照自治区国土资源厅党组和中估协的部署要求，改革创新、主动作为，攻坚克难、扎实工作，各项工作都取得了新的成绩。总体来看，



2015年，协会工作思路清晰，重点突出，唱好“服务会员，协助政府”的主旋律，行业自律管理工作开展得有声有色，在全国行业管理工作中具有较大的影响力。此外，在各方的共同努力下，会员的权益维护工作得到进一步加强，同行交流合作取得突破性进展，报告质量监管、继续教育培训工作得到进一步强化，企业文化建设、社会公益工作进一步深化，行业的声誉和影响力得到进一步扩展。借此机会，下面我对如何开展好2016年行业工作谈几点意见。

一、围绕经济社会发展大局，坚持正确的政治方向和办会原则

行业协会是我国经济建设和社会发展的重要力量。改革开放以来，随着社会主义市场经济体制的建立和完善，行业发展迅速，在为社会提供咨询、服务企业发展、优化资源配置、加强行业自律、创新社会治理、履行社会责任等方面发挥了积极作用。估价师协会自2002年成立以来，坚持做到自主办会、服务为本、治理规范，2007年按照自治区政府的要求，完成脱钩工作，2012年召开第三次会员代表大会，根据协会章程的规定，协会会长、副会长、监事、秘书长每届任期四年，今年是协会换届时间。对换届工作，协会要认真贯彻落实党的十八大和十八届二中、三中、四中全会精神，做到以下三“坚持”：一是坚持社会化、市场化改革方向。围绕市场在资源配置中起决定性作用，改革传统的行政化管理方式，按照去行政化的要求，协会自主运行、有序竞争、优化发展；二是坚持法制化、非营利原则。协会依法规范运行，按照非营利原则要求，规范协会服务行为，发挥对会员的行为引导、规则约束和权益维护作用；三是坚持服务发展、释放市场活力，提升协会专业化水平和能力。通过提供指导、咨询、信息等服务，更好地为行业提供智力支撑，规范市场主体行为，引导机构健康有序发展，促进行业提质增效升级。

协会要秉承办会宗旨，坚持正确的办会原则，在开展工作过程中，自觉地把协会工作放在党和国家的工作全局中来谋划、来推进，为经济社会发展做出应有的贡献；要积极引导估价师牢固树立专业意识，促进土地估价行队伍健康发展。要以换届为契机，进一步加强协会的组织建设，优化理事会班子，把理事会建成一个团结高效、勤恳务实、开拓进取、结构合理、有奉献精神和较强议事决策能力的团队。同时，要创新协会管理体制和运行机制，激发内在活力和发展动力，提升行业服务水平，充分发挥协会在经济发展新常态中的独特优势和应有作用。

二、加强行业自律管理体制建设，真正发挥行业自律的作用

按照中介行业“法律规范，政府监督，行业自律”的发展要求，建立和完善行业自律管理体制，强化行业的自律水平，是行业有效履行职责的重要保障，也是行业健康运行和规范发展的迫切需要。协会要立足于行业维护和保障社会公众利益的根本宗旨，充分履行协会“服务、监督、管理、协调”的职责，加强行业自律管理体制建设，有效发挥协会在行业自律管理和服务等方面的组织优势与专业优势，进一步提高行业的自律水平，为行业的诚信建设提供有力的组织保障。协会要在借鉴国内外同行先进经验的基础上，结合自身发展的实际情况，研究和探索行业自律化运行机制，建立和完善会员代表大会、理事会和专门委员会为主体的治理结构，并制度化，使协会工作能够充分体现行业发展要求和会员意愿，为行业的

健康发展提供组织保障。一方面要充分发挥会员代表大会、理事会与常务理事会的作用。建立和完善行业自律管理机制，提高行业自律管理重大决策的科学性，会员代表大会作为行业协会的最高权力机构，要充分发扬会员民主，体现全体会员的愿望，反映会员的呼声，切实代表行业会员的整体利益；建立由会员、专家学者、政府职能部门代表等组成的理事会和常务理事会，改善理事会和常务理事会的组成结构，扩大执业人员的比例，适当增加公众人士，提升理事会和常务理事会的代表性和权威性，切实发挥其在选举、决策、监督、审议等方面的重要作用。另一方面要研究建立各类专门（专业）委员会。根据行业自律管理运作机制的特点，以及行业发展和协会工作的需要，协会理事会需要在自律性检查和惩戒、准则制定、专业指导和咨询、会员维权、行业发展、业务研究等方面逐步建立专门委员会，切实发挥协会的自律监管职能，强化协会维权和服务功能，增强协会的权威性和影响力。此外，要建立和完善理事会及专门委员会的工作制度和规则。不断完善专门委员会的工作规则，充分发挥专门委员会对协会工作的组织实施和技术支持的作用，规范协会的运作机制和工作程序，提高协会各项工作的决策水平和运行效率。

三、协会要做好服务工作，为会员提供技术支撑

加强土地估价技术监督和指导是协会着力加强的工作，协会应从促进行业发展、提高执业水平、维护行业利益角度出发，运用行业自律组织身份，组织做好这方面的工作。首先，要不断完善专家库建设。组织行业精英共同探讨技术问题，组织编制有关估价技术守则、操作指引等。其次，要做好土地估价报告质量检查。这是维护好行业执业质量和行业形象，促进机构生存发展的重要手段。行政主管部门取消确认审批后的土地估价报告质量应主要由协会出面把关，特别是在行政主管部门备案的估价报告更应严格审查，防止虚假评估。近年来，通过开展电子化备案工作后，报告质量监管方面取得较好的成绩，对规范行业有序发展起到很好的作用。

同志们，2015年已成过去，新的一年也已过去了一个季度，国土资源管理各项工作已全面启动，土地估价各项工作也在积极的推进，国土资源厅作为协会的业务主管部门，在今后的工作中，厅党组将一如既往地支持协会和行业的工作。

最后预祝会议圆满成功！

谢谢！



提高执业水平 提供优质服务

广西国土资源厅土地利用管理处副处长 叶宗达

土地估价行业的同仁：

大家上午好！今天很高兴能参加土地估价行业一年一度的行业工作会议。在过去的一年里，协会做了大量卓有成效的工作，整个行业在经济下行压力大、执业环境不尽人意的情况下，依然保持平稳有序发展，这是非常难得的。希望协会及行业在已取得成绩的基础上，及时总结，把2016年的工作做实做好。下面我就地价管理方面的工作跟大家交流几点意见。

一、关于土地估价报告质量问题

一是关于土地估价报告抽查评议工作。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）精神，国土资源行政管理部门要做好地价评估工作的事后监管，严格执行土地估价报告抽查评议制度。多年来，作为行政主管部门，厅利用处非常重视该项工作，除按照国土资源部的要求外，还结合广西的实际，将土地估价报告抽查评议的结果与年检、评优等活动挂钩，从报告质量上严格把关，不断促进行业执业水平的提高。近年来，处里将该项工作委托协会承担，但委托的仅是日常性事务，报告抽查、评议过程及结果公示，处里均主持，每年抽查报告的情况都掌握相关的信息，并根据掌握的信息对抽查工作作相应的调整，如2015年全区共抽查报告99份，抽查报告数量比2014年多10份，目的主要是通过加大抽查的力度，对抽查被评为不合格报告的机构再检查，督促机构进行整改。

二是关于一级市场土地评估报告出现的问题。近年来，由于受大环境的影响，土地评估报告出现的问题也随之而来。特别是一级市场土地评估报告，厅里就接到有关部门的协查函，处里组织专家对报告进行技术审裁，发现一些机构在评估过程中出现迎合性评估，没有客观、公平、公正地进行评估，这与我们的职业道德是相违背的。评估机构也可能因此受到相应的经济处罚，甚至面临政治风险，因此，希望广大估价师在执业过程要恪守职业道德，坚守执业底限。

三是关于外省机构报告备案的问题。截至目前，已有四家外省机构在广西协会备案并执业，这是非常好的现象，一方面，这些机构按照广西行业协会的要求执业，同时接受广西国土资源行政主管部门的监管；另一方面，在协会备案后，机构或估价师在执业过程中也有组织保障。但据了解，目前仍有一些外省机构在广西执业但没有进行备案；已经备案的，有部分已出具的报告并没有按要求上传系统进行电子化备案，有部分已出具的报告没有按规程要求提供，如报告不盖公章等。在此，提醒在广西执业的外省机构，要按照广西行业的要求执业，作为业务主管处，利用处也将会不定时的进行检查，并适时公布情况。

二、关于基准地价成果更新工作

我区城镇基准地价已基本完成第三轮的成果更新工作，在此过程中，全区不少机构参与此项工作，为规范全区地价管理工作做出了很大的贡献，同时，在完善技术及成果方面也取

得了较好的成绩。但在成果审查验收时发现，一些机构提交的成果质量较差，甚至不符合技术规程规范要求，以致影响市县国土部门正常工作的开展。去年年底至今年年初，处里组织专家审查了31个市县城镇基准地价更新成果。据专家评审结果，有14个项目通过审查验收、11个项目通过审查验收、6个未通过审查验收，所占比例分别为45%、36%、19%。从总体上看，高质量的成果不多，技术上存在的问题突出。为此，承接基准地价或类似项目的机构，要认真学好技术规范，做足理论研究，结合实际开展工作，避免照抄照搬现象。

三、规范市场准入规则，避免出现低价恶性

当前，整个经济环境并不是很理想，但作为专业服务机构，应以提供优质的服务赢得业务，以此维护土地估价市场和市场经济的正常秩序作为基本原则，而不是以低价手段取得业务。自2012年协会制订了行业自律规定以来，行业的收费情况有了较大的改观，但仍有一些机构不顾行业利益，采取低价竞争方式承揽业务，破坏行业规则，降低服务质量，这些行为是应该受到谴责并受到相应处罚的。希望大家共同遵守行业相关规定，提高执业水平，为客户提供专业、优质的服务。

最后，预祝大会取得圆满成功！



广西土地估价师协会 2015年工作报告暨2016年工作要点

第一部分 2015年工作总结

2015年，在自治区国土资源厅党组和理事会的正确领导下，在中估协和厅各业务处室的关心支持下，协会以“推动行业科学发展，做大做强评估行业”为工作目标，紧紧围绕“评估服务国土”这一主题，强化管理，提升服务，求真务实，敢于担当，行业整体社会影响力有所提高，协会各项工作取得了一定的成效。

一、强基固本，行业管控能力有所提高

一是进一步加强行业诚信执业管理。根据会员反馈的意见和建议，为更好地实施行业自律规定，保证行业健康有序发展，对《广西土地估价行业自律规定》进行了修改完善，并经三届九次常务理事会会议表决通过。修改稿以《部分条款解释》印发后，各会员认真贯彻执行，取得了较好的成效，自2012年《行业自律规定》实施以来，行业内的低价竞争、不诚信执业等现象明显减少，行业的凝聚力得到不断增加。2015年，共有8家机构违反行业自律规定，比2014年的30家少22家，降幅达73%。

二是继续开展土地估价行业资信评级工作。2015年，协会继续组织会员开展资信评级工作，根据机构上报的材料，参加2015—2016年度中介机构资信评级的机构有49家，比上一年度多1家，根据评分标准并由三届十一次常务理事会讨论决定，最终确定：获得准A级资信机构共8家，B级资信机构20家。本次资信评级对进一步提升行业在社会的影响力，促进行业发展等起到积极的推进作用，同时，也提高了机构内部治理机制的整体水平和风险防范意识，不断提高整个行业执业水平。

三是继续优推优选，评选行业优秀。此次评优评先活动会员积极响应，参加机构评优的有26家，比上一年度少2家；参加估价师评优的有62人，比上一年度少3人。评选过程中坚持“公开、公正、公平”的原则，由会员申报、机构推荐，形成候选机构名单，根据协会制定的评分标准，结合各项综合指标，将评比结果提供会长办公会、常务理事会表决，最终评选出优秀机构10家，优秀估价师20名。通过评比，极大的推动了机构的企业文化建设，进一步弘扬了估价机构及估价师的社会责任感和奉献意识，对行业的有序发展起到了积极的推进作用。

四是进一步提升了秘书处的服务能力。一年来，通过采取外部和内部培训等方式，对协会秘书处工作人员进行政策、业务、廉政等方面的教育和培训。2015年秘书处安排3名同志分别参加了国土资源厅、民政厅举办的相关培训班。通过培训提高了协会工作人员的政治素质和业务素质，服务能力得到了进一步提升。

二、严抓质量，切实加强行业监管工作

一是继续抓好土地估价报告电子化备案工作。根据系统数据，2015年全区土地估价报告电子备案份数为22613份，涉及土地面积42622.43公顷，估价金额为5813亿元，报告备案覆盖

全区14市75个县。根据中估协《关于公布2015年土地估价报告电子化备案优秀土地评估中介机构的通知》，2015年全国共有3059家机构进行了报告备案，经对备案报告数量、面积、评估额和评估收费额等参数进行评定，共授予全国100家土地评估机构“2015年土地估价报告电子化备案优秀土地评估中介机构”称号，其中广西机构10家，占总数的10%，仅次于广东省和江苏省（分别为11家机构）。

二是严格执行土地估价报告抽查评议制度。按照国土资源厅业务主管处的要求，2015年度，完成了2014年下半年、2015年度上半年机构出具土地估价报告的抽查评议工作，其中：2014年下半年土地估价报告抽查评议共涉及41家机构的报告，2015年上半年土地估价报告抽查评议共涉及48家机构（含分支机构及外省在广西备案机构）的报告。从总体上看，被抽查的报告中，不合格报告所占比例有所下降，但高质量报告所占比例明显降低。不合格报告存在的主要问题包括：估价方法存在严重技术性错误，地价定义、土地权利界定存在严重技术错误等。对于被评为不合格的报告，已在评议结果公示前，分别函送相关的机构，告知被抽查报告的评议结果，阐述不合格的理由。通过开展报告抽查评议工作，对机构把控报告质量、降低执业风险起到了积极的促进作用。

三是及时处理土地估价报告技术审裁申请工作。2015年协会受理了南宁市江南区财政局、河池市国土资源局、上林县国土资源局等单位的投诉案件，共涉及9宗土地。协会组织业内专家对上述案件进行了实地勘察、出具报告审裁意见，积极妥善处理。由于投诉案件处理及时得当，从而化解了有可能被激化的矛盾，更好地为国土资源管理服务。

三、认真开展行业基础性工作

一是开展地价管理调研工作。为贯彻国土资源部和自治区国土资源厅关于加强地价管理的要求，2015年协会在全区部分市、县就城镇基准地价成果更新、一级市场土地评估及地价管理情况进行了调研。目前，大部分市县城镇基准地价体系已基本进行了第三轮的更新，并建立动态监测体系，基准地价覆盖至乡镇；一级土地市场评估方面，根据国土资源部《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）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》（国土厅发〔2013〕20号）的要求，国有建设用地使用权出让的底价，先经专业评估，再由集体决策确定底价，从本次调研的情况看，各级国土资源行政管理部门都能够按照上述要求开展工作。但在调研过程中，也发现以下一些问题：（1）基准地价更新成果质量不一，运用效果不佳。由于城镇基准地价更新工作由不同的机构（单位）承担，除技术上符合相关规程规范要求外，一些地方没有结合当地实际情况更新，如旅游用地、物流用地的基准地价，在成果中没有找到相应的标准，不能运用该成果；再有，承担机构（单位）技术力量不一，成果质量差别较大，如一些县在开展现行基准更新时，调查工作不扎实，测算过程没有结合当时土地市场实际，导致部分地区基准地价与市场实际价格严重脱节，出现基准地价与市场价格差异悬殊的情况，导致一些领导认为基准地价的指导性不强，更新的不必要。此外，一些地方认为乡镇土地出让量较少，不必单独编制乡镇基准地价，等等；（2）土地估价报告备案缺漏。一些地方认为只有一级市场土地评估



的土地估价报告才需要上系统进行备案，对土地估价报告的备案存在一定的误解，甚至有些地方没有意识到备案的重要性；（3）土地机构的选用方面存在独家承揽业务的情况。一些地方在选用评估机构方面有失公平之处，如通过政府采购选聘5家机构入围，但真正能在当地开展业务的也就一家或两家，其他机构基本没有业务，显失公平；（4）行政管理人员业务不熟。由于轮岗比较频繁，加上土地评估工作带有一定的技术性，国土部门工作人员普遍对该工作并不十分了解，在工作的过程中有些认为评估可做可不做，有些又过于依赖评估机构及估价师，对评估工作的正常开展产生了一定的影响。

二是协会承接的区域性土地估价电子化备案数据应用课题项目顺利通过验收。由协会和广西方略公司共同承接的区域性土地估价电子化备案数据应用课题于9月底顺利通过中估协的验收，验收组专家认为该项课题研究目标明确，研究思路清晰，研究内容丰富具体，依据的数据信息较为系统翔实。成果运用将有助于提升国土资源管理部门对土地估价行业的关注与重视，对备案系统中的估价参数与价格水平的整理、分析，对今后系统开发建设及报告质量检查，具有积极的借鉴意义。课题主要成果已通过行业内部刊物邮送各会员。

三是做好基准地价成果更新验收及汇总服务工作。受土地利用管理处的委托，2015年协会完成了贵港市、上思县等29个市县基准地价成果更新验收工作，同时结合建库工作，汇总各市县最终成果提交土地利用管理处，以便进行数据库的更新。

四、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2015年培训工作计划。2015年度举办继续教育培训班共2期，参加学员共计966人次，来自北京、河北、山东、江苏、四川、贵州等外省的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8月20日至22日在南宁举行。本期培训同时为中估协“西部援助计划”活动之一，得到了中估协、区国土资源厅的大力支持。中估协委派前来授课的资深专家有：中国土地估价师与土地登记代理人协会副会长兼行政财务委员会副主任、技术审裁委员会委员雒爱萍，中国土地估价师与土地登记代理人协会副秘书长、专业规划与发展委员会副主任聂燕军，北京华信房地产评估有限公司副总经理史源英，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司董事费金标，授课内容包括：法定评估业务及其法律风险防范、不动产登记暂行条例解读及对代理和评估过程中的影响、新城镇土地估价规程应用、不动产评估报告中假设条件的设定。第二期于11月19日-11月21日在南宁举办，一共有604名土地估价师参加培训，培训内容包括宗地估价关键环节间的逻辑关系、两《规程》修订要点解读、土地征收与土地的最高最佳使用等。2015年度两期培训班均取得了良好效果，既有理论指导，也有实践总结，受到广大估价师的好评。

二是通过多种形式开展行业发展、执业需求等探讨。3月26日-27日，协会组织行业负责人在南宁召开行业工作会议，会议就行业当前存在问题进行探讨，包括《行业自律规定》执行情况；报告质量、抽查评议情况、估价报告电子化备案执行情况；当前经济形势下估价业务开展情况；对行业管理以及相关制度的意见和建议；对行业活动以及文化建设的意见和建议等，参会人员各抒己见，对行业的发展提出了建设性的意见和建议。同时，协会也通过各种媒介加强与会员沟通、联系，促进行业健康有序发展。

五、提高服务质量，做好日常工作。

一是完成2015年度的年检工作。2016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、分支机构共13家、土地估价师共671名；申请新注册的土地估价机构共2家，申请新备案的区内分支机构共3家；涉及变更的土地估价机构共38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11名。年检程序按照材料初审、复审等步骤有序开展。经审查，符合并通过年检、新注册备案的土地估价机构83家、分支机构16家、土地估价师668名。另有2家机构拟注销注册；因机构年检不符合要求而暂缓通过年检的土地估价师共14名；未申请参加年检的土地估价师共14名。

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，2015年4-12月份，协会受理了共23家机构、56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：在会员代表大会闭会期间，协会共召开了理事会1次、常务理事会3次、会长办公会10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。

六、积极与兄弟省同行交流，学习先进管理经验。

2015年9月19日，协会接待了广东省不动产登记与估价专业人员协会会长谢戈力率领的广东省协会及机构负责一行12人，并举行了座谈会，我会会长邓强、副会长刘陶琨，秘书长韦丽春参加会议。座谈会后，广东省同行分别到广西金土不动产评估有限公司、广西方略土地评估有限责任公司交流。

2015年12月22日，由山东省土地估价师与土地登记代理人协会第三届理事会会长潘光明带队到协会进行座谈，座谈会就评估收费、继续教育培训、服务会员等内容交流和探讨，对行业内的一些问题达成共识，并表示今后要加强两省（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。潘会长在会上表示，要学习广西协会好的做法和管理经验，并诚挚邀请广西土地估价同行适时能到山东省回访。

七、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。

一是组织行业第三届运动会。2015年11月1日上午，广西土地估价行业第三届体育运动会胜利闭幕，本届运动会无论是比赛项目还是参赛机构、参赛人数都创历届运动会之最，设立比赛项目有气排球、篮球、足球、羽毛球混双、乒乓球混双、拔河等6个项目。参赛单位达40家，参赛队伍达100余支，参赛超过500人次。本届运动会于10月24日开幕，赛程历时两周。本届运动会得到自治区国土资源厅领导的大力支持和参赛机构的鼎力赞助，获得了各参赛单位的热情参与和积极配合。自治区国土资源厅谢瑾瑜副厅长出席开幕式并做重要讲话；土地利用管理处叶宗达副处长等领导出席闭幕式，并给各获胜队伍颁奖。

二是继续组织广大会员开展公益活动。2015年12月5日早上，广西土地估价行业109名爱



心人士前往上林县开展2015年度的公益活动，受捐赠的对象为上林县木山乡、明亮镇的150个贫困户。

八、认真执行相关财务制度

根据广西信天祥会计师事务所有限公司于2016年3月25日出具的审计报告（报告文号：信天祥事审字[2016]第005号），2015年协会财务状况如下：

(一)收入构成：

会费收入：1,141,000.00元；（含未转代中估协收取个人会费344,000.00元）；
培训收入：504,500.00元；（含中估协的援助资金120,000.00元）；
提供服务收入：114,600.00元；
其他收入（利息收入）：8,800.00元；
合计：1,768,900.00元。

(二)支出构成：

业务活动成本：402,679.15元；
业务活动税金及附加费：18,390.82元；
管理费用：547,109.76元；
其他费用：4,554.07元；
筹资费用（上林公益活动支出：慰问金及购买毛毯、书包文具等费用）：87,145.00元；
其他费用(转代中估协收取个人会费)：344,000.00元；
合计：1,480,400.00元。

(三)收支总体情况

收支相抵后：288,800.00元。

过去的一年，协会的工作取得了一定的成绩，但实际工作中也存在一些不足。2016年，协会将根据工作计划有序开展工作，完善协会各方面建设，更高效地为会员，促进行业健康发展。

第二部分 2016年工作要点

2016年，协会工作的总体思路是：认真贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，紧紧围绕国土资源服务工作，准确把握土地估价行业发展实际，推动土地估价行业改革发展，引导土地估价机构转型升级，不断创新工作机制，拓展服务领域，努力为行业和会员提供高质量、高水平、高效率的服务，使协会工作再上一个新台阶。

一、组织召开协会第四次会员代表大会

根据《广西土地估价师协会章程》的有关规定，至2016年3月30日，协会第三次会员代表大会即将届满，需召开第四次会员代表大会，开展换届选举工作。为此，协会将按照厅党组的要求，组织召开好这次代表大会，并选出新一届协会理事、常务理事及领导班子。

二、修改完善行业制度及行为规范

主要包括：《广西土地估价师协会章程》、《广西土地估价机构和土地估价师执业注册管理办法》、《广西土地估价行业自律规定》及相关专业委员会工作规则。

三、加强协会专家库的建设与管理

一是在对专家库中原有专家信息及时更新、保证联系的基础上，鼓励行业内符合条件专家入库，建立完善专家库入库制度；二是开展专家培训，有计划、有目的地组织专家参加专业培训和考察学习，提高专家的履职意识和技术创新能力；三是注重发挥专家作用，组织专家开展行业调研、规范标准编制、技术方案论证、新技术鉴定、项目评估等咨询服务活动，提升协会技术服务能力，为行业持续发展及协会工作提供技术支持和保障。

四、加强外省机构在广西执业的监管力度

目前，外省机构在广西执业注册且到协会备案的机构共4家，仍有一些机构未及时到协会进行备案。为净化土地评估市场环境，不断提供行业的服务水平，今年将进一步加大对外省机构在广西执业的监管力度。

五、协助行政主管部门开展地价管理相关工作

主要包括：（1）组织基准地价更新成果审查验收工作；（2）承接广西部分市城区地价动态监测工作；（3）受理土地估价报告技术审裁申请。

六、进一步加强秘书处自身建设

坚持实行会长办公会、常务理事会、理事会制度，对重大事项和重点工作进行集体讨论、集体协商、集体决策、分工落实。努力增强秘书处全体工作人员的责任意识、奉献精神，增强对行业工作的责任感。深入推进学习型协会，坚持学习制度，邀请专家学者授课，营造勤于学习、敢于实践、勇于创新的良好氛围，进一步提升协会工作人员为行业服务的能力。

七、继续组织开展行业活动，增强凝聚力。

协会将联合有关单位组织开展行业团体活动：一是联合同行协会组织机构举办体育运动会，丰富估价师业余文体活动，增强体质，促进机构间的互相学习交流；二是组织土地估价机构开展各类社会公益活动，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。

八、做好行业机构与政府及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。



广西资产评估协会
广西房地产业协会 文 件
广西土地估价师协会

桂评协〔2016〕22号

关于引导评估机构规范业务合作意见的通知

各会员单位：

近年来，广西评估市场上出现一些严重有失评估行业公允且极不平等的业务合作协议或合同（案例详见附件），损害了整个评估行业的利益，破坏评估市场的健康有序发展，值得引起各会员高度重视，须注意防范经济和责任风险。为自觉共同营造评估市场良好环境，加强评估行业自律管理，引导评估机构会员诚信执业和规范经营，经研究，现就引导各会员单位规范业务合作意见通知如下：

一、共同维护评估市场平等竞争的市场发展环境，不搞恶性竞争，不互相拆台、诋毁竞争对手、损害同行和行业利益。

二、恪守评估行业的职业道德、执业纪律、规范和标准，坚持公正、客观、合法的专业原则，不为利益所惑，不出具虚假报告，不高估低评。

三、守法自律、依法诚信经营，抵制有失公平、权利不对等和损害行业得益的业务合作行为。

四、积极拓展公正、平等的业务合作，遵循市场经济规则，坚守利益底线，自觉维护评估行业整体利益。

五、不断提高执业水平，努力做好专业服务工作。

现附上部分不平等案例条款内容，供各会员单位参考。各会员单位在签业务合作协议或合同时，有什么问题和情况，请及时报告行业协会。

附件：部分不平等案例条款内容

广西资产评估协会 广西房地产业协会
广西土地估价师协会
2016年3月17日

附件：

部分不平等案例条款内容

案例一：“为规范乙方评估行为，乙方在甲方开立保证金账户，存入保底保证金人民币伍万元，并在此基础上乙方按抵押物评估价值的万分之五追加保证金（每月底清算一次）。因乙方存在违约行为，给甲方及甲辖属的经营机构造成经济损失的，乙方应当依法承担损害赔偿责任，甲方有权扣除乙方保证金……”

案例二：“乙方如因存在本协议第九、十条约定的行为给甲方造成损失的，甲方除了扣除乙方保证金外，甲方有权要求乙方予以全额赔偿，赔偿金额包含但不仅限于乙方所评估资产对应的贷款本金、利息，为收回贷款发生的诉讼费、律师费等其他费用。”

案例三：估价费用

估价费用统一由乙方向客户直接收取。乙方就每件估价标的物（抵押物）收取的估价费用不应高于人民币壹仟元，并且不得高于乙方所在地物价管理机关规定的收费标准。

甲方未批准客户贷款申请或因银行政策等原因使贷款申请终止的，乙方应采用以下第2方式退还客户交付的估价费用：

将估价费用在甲方指令后的个工作日内全额退还。

在收取估价成本费用后，将剩余款项退还，且每件估价标的物（抵押物）的成本费用不高于人民币壹佰元。

案例四：在估价结果的有效期内，甲方处置经乙方估价的抵押物所得价款（市场价值）不足以偿还甲方贷款本息的，乙方应对估价值与市场价值的差额部分做出补偿，补偿金额由甲乙双方视造成估价失误的具体原因协商确定，但不低于评估价值和市场价值之差的50%。

案例五：甲方向乙方提出估价标准和要求，乙方按照甲方的估价标准和要求提供估价服务。



印发《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（一）》的通知

中估协发〔2012〕27号

各省（区、市）土地估价行业协会：

为明确土地估价报告评审标准，规范土地估价执业行为，中国土地估价师协会（以下简称中估协）根据季度报告评审及重大项目土地估价报告评审中评审专家反映较多的问题，整理形成《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（一）》。中估协将定期总结归纳报告评审中的重点、难点问题，作为中估协技术审裁委员会的定期发布文本，并实时更新修订，逐步形成技术指南，以促进中估协及各地方协会的土地估价报告评审工作。

联系人：曹勇 张延丽

电话：010-62134035 66561590

附件：关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（一）

二〇一二年六月十八日



附件：

关于土地估价报告评审中典型问题的 处理意见（一）

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

一、关于基准地价超期使用问题

1. 基准地价标准已超过三年，但尚不足六年的，应在估价报告（含估价技术报告，下同）中解释使用基准地价系数修正法的必要性及该基准地价体系的可用性，如必须且能够使用的，应在估价报告中定量分析当地土地市场的趋势变化，并进行相应的期日修正。
2. 基准地价标准超过六年的，须附地方政府（包括主管部门）明确要求必须使用该方法的证明；不能提供证明的，须由省级以上（含省级）土地估价师协会组织专家论证，对使用该方法的必要性、可行性以及对估价结果的可能影响等给出明确的结论和使用建议，同时估价报告中应充分披露该事项，并进行相应的期日修正，地方政府的证明文件或省级行业协会组织的专家论证意见应作为报告附件。

3. 凡不符合以上规定而使用超期基准地价的，在评审中将被视为估价方法选用有误、存在严重质量缺陷，直接判定为不合格报告。

二、关于估价报告中的书写错误问题

土地估价报告中书写错误、严重笔误（如公式打印错误、年期前后不一致等）等问题严重影响了土地估价结果的可信度和估价行业的社会声誉，为从根本上杜绝类似现象，初审、主审专家对此类错误应予以充分关注，并在报告评审表的存在问题一栏中详细注明错误出处（页码、段落、问题）。若此类错误累计达到或超过三处，即在报告整体修正系数取值中，予以降0.5等处理；若累计达到或超过五处，则予以降1等处理；若此类疏误导致估价结果出现显著偏差的，则不受前述累计项数的限制，评审专家可视影响程度轻重作相应处理。上述情况均要在“估价报告问题概括及特殊说明”一栏中进行列示。

三、关于估价报告与行业规范不符的问题

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

执行，原则上不再要求估价机构补充提供解释性材料。

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

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

四、基于抵押目的的权益披露问题

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



中国土地估价师与土地登记代理人协会文件

中估协发〔2016〕7号

《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（一）》的补充通知

各省（区、市）土地估价行业协会：

为明确土地估价报告评审标准，规范土地估价执业行为，2012年中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）根据季度报告评审及重大项目土地估价报告评审中评审专家反映较多的问题，整理形成并印发了《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（一）》（中估协发[2012]27号）（以下简称《处理意见（一）》）。

2015年，国土资源部办公厅印发了《关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发[2015]12号）（以下简称“12号文”），其中关于“基准地价”明确规定：“超过6年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法”，中估协2012年印发的《处理意见（一）》中关于基准地价超期使用问题的处理意见已不符合“12号文”的规定。

根据《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）精神，“各级土地行政主管部门要切实建立起抽查制度，定期对土地评估机构及其出具的土地估价报告进行随机抽查和评议”，中估协及各地方协会的土地估价报告评审工作是接受各级土地行政主管部门委托实施，抽查评议过程中应当遵守土地行政主管部门的相关技术规定。因此，《处理意见（一）》中关于基准地价超期使用问题的处理意见，自“12号文”实施之日起失效，此类问题应严格照“12号文”相关规定执行。

联系人：王军鹏、曹勇

电话：010-66560843、62134035

2016年3月28日



关于公布2015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〔2016〕4号

各土地估价机构、土地估价师及各有关单位：

根据《广西土地估价机构和土地估价师执业注册管理办法》（以下简称“《注册管理办法》”）及行业文件的要求，我会于2016年1月至3月对广西土地估价机构及注册土地估价师2015年度执业情况进行了年度检查。现将2015年度检查结果公布如下：

一、土地估价机构年检结果

1、参加2015年度年检、备案的机构共84家、区内分支机构9家、区外分支机构4家；经审查，有81家机构及13家分支机构的材料符合年检、备案的要求，通过年检。

2、2015年度年检期间申请新注册的机构共2家，申请新备案的区内分支机构共3家；经审查，申请材料均符合注册、备案的要求。

3、2015年度年检期间申请变更的机构共38家，其中：涉及执业范围变更的共5家；涉及机构名称变更的共3家；涉及法人变更的共3家；涉及股东变更的共12家；涉及注册资金变更的共11家；涉及地址变更的共4家，均符合变更的要求。

4、2015年度共3家机构不符合年检要求，根据《注册管理办法》的规定，限期整改三个月。

5、2015年度年检期间共2家机构因未申请参加年检或不符合《注册管理办法》的规定，撤消其在我会的注册。

二、注册土地估价师年检结果

1、2015年度在我会注册的土地估价师691名，其中670名土地估价师提交了年检材料。经审查，656名土地估价师的材料符合年检要求，通过年检。

2、2015年度年检期间申请区内变更注册的土地估价师共11名，申请跨省转移执业的共4名。经审查，符合变更要求。

3、2015年度年检期间申请初始注册的土地估价师共11名。经审查，符合《注册管理办法》的要求。

4、2015年度年检期间共28名土地估价师因机构撤销或其他原因，未通过年检。

5、2015年度年检期间共3名土地估价师因自愿或不符合《注册管理办法》的要求，撤消其在我会的注册。

附件：2015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七

二〇一六年四月六日

2015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	法定代表人	工商登记地址	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	全国黄甘霖、梁波、林小漫、陈江平、覃建国、吴国胜、苏会友、刘植泉、林小钰、陈永	许晓辉、刘波、林小漫、陈江平、覃建国、吴国胜、苏会友、刘植泉、林小钰、陈永	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	全国廖丹丹、黎丽琼、孙钢宏、王宁、宁素琴、王铁	武绍会、王光强、周育清、黄金宗、赵毅斌、廖丹丹、黎丽琼、孙钢宏、王宁、宁素琴、王铁	合格
3	A201145003	广西开元行土地房地产评估有限责任公司	石宝江	南宁市双拥路36-1号绿城画卷B座709号	全国蓝小青、刘建辉、刘家全、李红宁、韦彩艳、冯绍猛、韦清洪、吕力、高冰	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、韦彩艳、冯绍猛、韦清洪、吕力、高冰	合格
4	A201145004	广西金土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	全国钟军安、丁汉龙、钟一宁、周忠民、钟玉珍、黄保雄、唐俊、李任光、王玉峰、巫峰、杨良方、杜剑明	钟军安、丁汉龙、钟一宁、周忠民、钟玉珍、黄保雄、唐俊、李任光、王玉峰、巫峰、杨良方、杜剑明	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	全国曾洪、曾莉红、宁顺光、杨黄靖、农锦丽、庞一峰、杨潘明柱、徐飞燕、廖华、齐林钰	刘陶琨、蓝继松、曾洪、张新杰、肖科先、赵莉红、宁顺光、杨黄靖、农锦丽、庞一峰、杨潘明柱、徐飞燕、廖华、齐林钰	合格
6	A201145006	广西万宇房地产评估有限公司	丁丽声	南宁市双拥路36-1号绿城画卷B座1708房	全国韦育清、朱向阳、陈勇先、周磊、张家强、刘俊奕	丁丽声、朱明杰、李世先、周磊、张家强、韦育清、朱向阳、陈勇先、单笑磊、刘俊奕	合格
7	A201145008	广西方中土地评估有限公司	苏勋	桂林市中山中路8号	全国陈春叶、苏勋、檀雪芬、陈金名、张连海、董敬群、胡江喆、蒋君娥	张梅荣、陈听、肖孟春、陈春叶、苏勋、檀雪芬、陈金名、张连海、董敬群、胡江喆、蒋君娥	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	南宁市青秀区东葛路118号南宁青秀万达广场西1栋2609号	全国卢海霞、蔡红琼、钟文星、严俊铭、贺湘宁、钟茂林、李彩美、杨梅	毛剑军、唐彦、赖玉堂、陈建飞、曹燕林、刘积添、姚先科、廖钊俊、卢海霞、蔡红琼、钟文星、严俊铭、贺湘宁、钟茂林、李彩美、杨梅	合格
9	A201145010	柳州市金鼎不动产评估有限公司	茹晓灵	柳州市高新一路15号科技工业苑1302B、1303、1303B、1304	全国李晓灵、李建平、简毅、蒋利、李丽娟、黄小丽、王勇、周湘中、王万霞、雷永远、何翠清、李宛乘、范向东、武晓光、冯军	茹晓灵、李建平、简毅、蒋利、李丽娟、黄小丽、王勇、周湘中、王万霞、雷永远、何翠清、李宛乘、范向东、武晓光、冯军	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	侯茂松	合格

表一

2015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	法定代表人	工商登记地址	执业范围	年检注册土地估价师	年检结果
11	A201145012	广西国泰不动产评估有限公司	王竹	桂林市七星区漓江路23号1-3-1	全国、毛代成、江艳	王竹、诸葛恕华、文晶、李鹏、李翔	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、晏英梅、李景玉、李春萍、植建湘、宾石养、叶琼芬、吴春林、莫伟崇、钟菲、叶琼芬、吴春林、陈金明、黎畅、冯金新、韦志威	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、黎强、黎俏华、程雪梅、梁家新、廖霞、杨夏梅	合格
14	A201145015	广西金瑞达土地评估有限公司	张全	南宁市民族大道38-3号办公大楼7层701号	全国	张全、贺小燕、钟辛、贝兴荣、李文洁、陈文、陈琳、李艳、陈霄、田龙	合格
15	A201245016	广西华正房地产评估有限公司	蒋明杰	南宁市东葛路9号联发臻品1号楼2403、2405号	全国	蒋明杰、黄志辉、王永琴、周俊杰、杨小梅、马翔、兰勇、王惠、郑成业、洪家泰、杨永烽、梁旭魁、杨开忠、涂强、黎霞、梁家新、廖霞、罗勇江、邓玉波	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号汇东国际五层F-0505、F-0507号房	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	A201445018	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	全国	廖恒、王志强、卢燕、欧朝阳、宋艳华、阮数奇、曾婧倩、古越胜、李谦、郑幼宁	合格
18	A201545019	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	全国	钟翠荣、包志毅、义秀艳、蓝哲明、黄伟华、梁日东、梅耀植、屈理程、李聪林、刘莎	合格
19	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
20	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、黄彬、唐利平	合格
21	B200345012	广西信德土地评估有限公司	李宽棣	防城港市港口区云南路雅栖香堤尚住楼26层2611号房	全区	李宽棣、江国治、钟德辉、利泽秀、裴丽廷、覃海芬、何晓连	合格

2015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	法定代表人	工商登记地址	执业范围	年检注册土地估价师	年检结果
22	B200345013	桂林诚信地价评估有限公司	吴翔	平乐县平乐镇正北街112号	全国	吴翔、莫开现、欧立斌、梁跃文、罗英琴、何天俊	合格
23	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	全国	卢克铭、任丽华、赵怀曙、陈晓苗、陆军、李春燕、赵慧瑜、江敏、雷颖、罗春芳	合格
24	B200445010	广西衡泰不动产评估有限公司	黄定珍	钦州市子材东大街9号盛天华府B区1栋1单元301室	全国	黄定珍、谭婵婵、王贤胜、杨洲、归茜、杨芷、张春妃、陈开松	合格
25	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、许云钱、董宾	合格
26	B200445014	广西无双房地产评估有限公司	黄朝明	南宁市东葛路26号桂房大厦三楼	全国	黄朝明、谭志鹏、李丹宁、李业新、刘曾雯、覃俊、罗玲	合格
27	B200445015	广西方圆房地产评估有限责任公司	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、陈刚	合格
28	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、卢效干、杨向阳	合格
29	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、黄强、吴家庆、陈炽广、李霞、张蕾、梁京、廖鑫、宁卫东	合格
30	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
31	B200545002	广西开诚房地产评估有限公司	李震宇	南宁市青秀区东葛路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
32	B200545003	广西中汇土地评估有限公司	王玺	桂林中山路文化大厦3楼	全区	王玺、覃慧、宗肖白、宗白白、文旭东、唐铭	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、黄海燕、刘丽雅、臧飒、柳昊、王丽华、钟家帜、张巧云、雷智军、陆丽霞	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



2015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	工商登记地址	执业范围	年检注册土地估价师	年检结果
35	B200545011	广西三赢房地产评估有限公司	兰兴渝	南宁市青秀区教育路22号金凤凰•南湖御景临江阁2903号	全区	蓝兴洲、兰兴渝、叶文珍、马秋华、张晋宏、赵丽平	合格
36	B200545012	广西华信土地房地产资产评估有限公司	莫定欢	河池市金城江区金城西路1号	全区	莫定欢、潘伟胜、唐毓明、韦克耀、韦广志	合格
37	B200545013	广西九信资产评估有限公司	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、陆颖红	合格
38	B200545014	广西华威土地评估有限公司	陈宏斌	玉林市香莞路55号(原玉林市东城玉米新村)	全区	陈宏斌、杨艳华、莫建中、皮静、林棉梅、王光球、李广梅、李建新、陈棉梅、合格	合格
39	B200545016	广西方正土地评估有限公司	谢芳菲	南宁市江春路4号金湖大厦三楼0309号房	全区	谢芳菲、韦广宇、陈毓剑、谭权凌、张学明、伍毅坚	合格
40	B200545017	广西致远土地评估有限公司	韦武彬	青秀区悦宾路2-1号金陵公馆2407-1	全区	韦武彬、曾静、颜佳坤、赵文强、袁虹、张晓琳	合格
41	B200545018	广西永兴土地评估有限公司	李忠	南宁市兴宁区人民东路33号南宁澳门街2505-2号	全区	徐海生、李忠、黄云广、刘峰、欧东玲	合格
42	B200545020	广西金诚房地产评估咨询有限公司	丁娇	柳州市海关南路6号东堤新都一区3号	全区	丁娇、丁伟、李志强、胡娅、龚良臣、黄启敏、黄祖毅	合格
43	B200545021	广西立信土地评估有限责任公司	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
44	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、柴智俐、江现东、韦新春、曾文健、宋杰明、程艺、黄福宴、苏有宁、周克林、甘亭亭	合格
45	B200545024	广西华元瑞成土地评估有限公司	周平	南宁市民族大道93号新兴大厦A栋写字楼21层C2号房	全区	周平、刘政岐、王颖芝、林立忠、农鸿绫、周克林、	合格
46	B200645001	广西远天地产评估有限公司	莫艳	桂林市象山区南环路5号19栋1单元第5层办公室	全区	刘云清、莫艳、刘纯根、蒙俊名、潘冬梅、陈捷	合格
47	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、宋谨、周志远、刘小芬、黄永洁	合格
48	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1311室	全区	石青海、覃伟伦、杨华、林耀弘、卢振志、钟就明、梁文柱	合格

2015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	工商登记地址	执业范围	年检注册土地估价师	年检结果
49	B200645004	广西方兴土地资产评估有限责任公司	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、刘绍鸿、廖丹、郑春秀、罗玉荣	合格
50	B200645006	广西国联土地资产评估有限责任公司	胡向民	南宁市滨湖路46号国海大厦16楼	全区	胡向民、文艺颖、吴彬、赵刚、韦丽青	合格
51	B200645009	广西中天银土地评估有限责任公司	刘永勤	南宁市新民路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、肖恒、梁玉鸣、韦柳蔓	合格
52	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、姚桂芳、符建华、吴启远	合格
53	B200745003	广西博诚土地评估咨询有限公司	黄晓薇	南宁市青秀区东葛路9号联发·臻品3号楼2单元2201号	全区	黄晓薇、马利萍、陈亦冰、杜琼珊、肖春荣	合格
54	B200745004	广西江山土地评估有限公司	莫智飞	桂林市秀峰区中山中路盛业大厦10楼	全区	莫智飞、邓姐、李林鸿(李路明)、周敏	合格
55	B200745006	广西南宁新皓天房地产评估有限责任公司	韦雪玉	南宁市民族大道49号广西民族宫商业中心住宅楼2403号房	全区	韦雪玉、梁琼芬、钟仁哲、黄振浩、肖继刚	合格
56	B200845001	广西广信土地评估有限公司	包昌文	防城区中兴小区1巷17号	全区	包昌文、陈树南、陈广、谢登禹、周振新	合格
57	B200845003	广西鑫佳土地评估有限责任公司	黄利静	柳州市文昌路26号东郡5幢3层3层1号	全区	黄洁、黄利静、陶礼智、薛贵娟、李艳娟、龚洁、黄法	合格
58	B200845004	广西新世纪不动产评估有限公司	胡昌新	广西南宁市民族大道93号新兴大厦A栋9层907号房	全区	胡昌新、黄靖宏、祁广智、覃伟斌、赵琳艳、赵昌新、黄靖宏、祁广智、覃伟斌、苏泰秦、徐益、唐秋鸾、招良树	合格
59	B200845005	广西广信土地评估有限公司	罗宏锋	南宁市青秀区云景路9号东景花园6号	全区	罗宏锋、温守翔、唐莉容、罗宏峰、磨小玲、韦劲芸、胡玉德	合格
60	B201045002	百色红星土地资产评估事务所	卢权夫	百色市江滨二路金湾广场泰和苑5号楼2单元22层62222号房	全区	卢权夫、邓安杰、李志华、梁家乾、梁兵	合格
61	B201245001	广西中威华通土地评估有限公司	陈德斌	南宁市金湖路63号金源现代城6层B-02号房	全区	陈德斌、王彦、韦芳、邱林英、尤晓、冯素、冼卫贤、陈华圣、罗小凤	合格
62	B201245002	广西品盟土地评估有限公司	李琴峰	长湖路13号长湖景苑7号楼1901号	全区	李琴峰、黄翠萍、李强、姜季波、李燕、覃生将、黄璐	合格

2015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	工商登记地址	执业范围	年检注册土地估价师	年检结果
63	B201245003	广西天源土地评估有限公司	吴兵峰	南宁市民族大道115-1号现代国际大厦1007号房	全区	莫泽伟、覃华她、吴兵峰、徐治年、刘旭宗、李卉欣、冯学董、梁月娟	合格
64	B201245004	广西言鼎土地评估有限公司	曾虹舞	南宁市青秀区双拥路40-1号东方明珠花园1号楼A座1单元7层703号	全区	曾虹舞、罗凯、檀红文、周权荣、欧庞、胡祖才	合格
65	B201345001	广西正华房地产土地评估有限公司	朱建成	桂林市象山区临桂路59号第3层南侧办公室	全区	刘俊、张永忠、黄爱军、尹芳、朱建成、刘绍书、陈自发	合格
66	B201345002	广西中胜土地评估有限责任公司	向自红	梧州市菊湖路6号第2幢202房	全区	向自红、吴享嵩、骆利丽、陈燕、雷旺先、覃萍、刘玉林、陈照光	合格
67	B201345003	广西开宗土地评估有限责任公司	梁宗华	南宁市青秀区长岗路七里3号17栋1单元701号房	全区	梁宗华、腾玲红、黄荣、潘漫、傅翮、罗春凤、陈静梅、李素芳	合格
68	B201345004	广西浩业土地评估事务所有限公司	陈青松	南宁市青秀区凤翔路6号蓝山上城6号楼1单元1002号房	全区	陈青松、卢子能、谭长恒、韦政学、韦优、陆文浪、兰林松	合格
69	B201545001	广西诚联不动产评估咨询有限公司	廖仕华	南宁市青秀区凤翔路6号蓝山上城14号楼0203号	全区	廖仕华、唐宇、覃宏强、谭虹、林克、陆志辉	合格
70	B201545002	桂林长城土地评估有限公司(原桂林长城土地评估事务所)	赵玉琴	桂林市秀峰区丽君路20号丽君综合楼	全区	赵玉琴、秦勇之、粟海燕、刘文军、汤进春、吕敬叶	合格
71	C200345005	昭平县益民土地评估事务所	龚九魁	昭平镇河西东路66-1号	本县	龚九魁、李春燕	合格
72	C200445006	崇左市金鑫地产评估事务所	陆汉权	崇左市嘉苑小区P组团11号	本市	陆汉权、韦光辉、陆燕兰	合格
73	C200545004	平南县华诚地产评估事务所	陆勇周	平南县平南镇朝东一街(县电视台斜对面)	本县	陆勇周、覃常	合格
74	C200945001	北流市铜州地价评估事务所	蒙川	北流市城南一路0290号	本市	蒙川、陈惠	合格
75	C201345002	藤县天顿土地评估事务所	苏官南	藤县藤州镇藤州大道北三巷5号二楼	本县	苏官南、何美均	合格
76	C201445001	桂林中立土地评估事务所	胡寅	桂林市民主路5号桃花江南岸	本市	胡寅、刘旭、贝为昆、秦创生、孙士恩	合格
77	C201445002	桂林世和土地评估有限公司	黎亮	桂林市七星区会仙路6号-7号门面	本市	夏华英、黄欣欣、林文斌、黎亮、崔明铸	合格

2015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	工商登记地址	执业范围	年检注册土地估价师	年检结果
78	C201445003	广西北斗星不动产评估有限公司(原:广西北斗星房地产土地评估有限公司)	张维裕	桂林市七星区毛塘路35号	本市	张维裕、莫志军、姚榕清、赵荣军、谭晟兴、王智丰、籍红燕	合格
79	C201445004	贵港市冠新地产评估事务所	李鹃	贵港市港北区新区二路吉田花苑5幢D7-1号	本市	李鹃、刘曦、王玉慧、侯劲东	合格
80	C201545001	广西南宁天建中扬土地评估有限公司	梁全芳	南宁市青秀区民族大道131号航洋国际城3号楼1238号	本市	梁全芳、林义、何永伟、劳增干、黄卓	合格
81	C201545002	贵港市雄海不动产评估有限责任公司	唐艳	贵港市港北区贵城镇新区二路世纪花园A栋A15号	本市	唐艳、韦冬色、黄德伦、张丹、卢剑浪	合格
82		广西中阳和正土地评估有限公司	江淑芳	广西钦州市永福东大街中地滨江国际1号楼1201房	本市	江淑芳、黄嵩、唐雄军、刘静、唐耀强	待公示
83		博白县盛达土地资产评估事务所	覃侠	博白县博白镇东风北路003号	本县	覃侠、何亦娅	待公示

表二

2015年度广西土地估价机构分支备案情况表

序号	备案证号	机构名称	负责人	工商登记地址	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公司梧州分公司	李睿华	梧州市新兴三路(兴隆花园)E栋2号铺位	本市	韦彪、陈媚	合格
4	N20090005	广西华正房地产土地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栋2-1号	本市	吕迎春、陈红、梁丽明	合格

2015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	法人代表	工商登记地址	执业范围	年检注册土地估价师	年检结果
5	N20120001	广西方略土地评估有限公司梧州分公司	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、王强	合格
6	N20120002	广西国泰不动产评估有限公司柳州分公司	王石	柳州市海关南路38号之一4楼4号	本市	王石、欧衍	合格
7	N20120003	广西方略土地评估有限公司柳州分公司	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
8	N20130001	广西科正地产评估有限公司柳州分公司	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
9	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	凤玉莲	南宁市民族大道143号德瑞花园6号楼1921号	本市	许勇飞、凤玉莲、林春池、陈雅、林利民	合格
10	N20150001	深圳市国咨土地房地产评估有限公司广西南宁分公司	谢小明	南宁市民族大道157号财富国际广场35栋1003-1004号	本市	谢小明、董建会、罗素英、王晨阳、赖小勇	合格
11	N20150002	博文房地产评估造价集团有限公司广西分公司	陈磊	南宁市青秀区东葛路121号迷你居小区1号楼432号	本市	陈磊、程承、高坤军、李昊、马娟	合格
12	N20150003	北京中诚亿房地产评估有限责任公司广西分公司	张小捷	南宁市青秀区民族大道131号航洋国际城3号楼0910号	本市	刘志刚、磨影、彭崇杰、冯宽、王少琼	合格
13	N20150004	广西国泰不动产评估有限公司南宁分公司	王钱祥	南宁市青秀区金浦路18-2号风尚80·住宅楼1109号	本市	王钱祥、全裕胜	合格
14	N20160001	广西开元行土地房产评估有限公司防城港分公司	陈振强	港口区云海南路(天马大厦)东侧怡景花园2幢2单元第5层403号房	本市	梁中峰、王珑	新备案
15	N20160002	广西中汇土地评估有限公司柳州分公司	甘大山	柳州市鱼峰路17号新银都11-6号	本市	甘大山、覃炳锋	新备案
16	N20160003	广西三赢房地产评估有限公司北海分公司	李严	北海市北海大道北侧北海科技信息大厦二层A座	本市	李严、张春莲	新备案

表三

2015年度广西土地估价机构暂缓通过年检情况表

序号	注册证号	机构名称	法人代表	联系地址	执业范围	年检结果
1	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	一年内无土地估价业绩，股东及估价师人数均不符合《注册管理办法》要求，限期整改三个月
2	B200545023	广西正则地产评估有限责任公司	龙柳德	柳州市东环路230号居上东旺阁1幢21层3号	全区	一年内无土地估价业绩，限期整改三个月
3	B201045001	广西华源房地产评估有限公司	曾达贤	南宁市良庆区沿海经济走廊开发区金象二区景华路4-1号	全区	一年内无土地估价业绩，限期整改三个月

表四

2015年度广西土地估价机构注销注销情况表

序号	注册证号	机构名称	法人代表	联系地址	执业范围	年检结果
1	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	注销注册
2	C201345001	贵港市天正土地评估有限公司	何芳卿	贵港市金港大道与城三路交汇处西北（国土局住宅小区3#-4-1号、德宝建材街）	本市	注销注册

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，分支机构的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。

表五 2015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	初始注册机构名称
1	吕力	2016450001	广西开元行土地房地产评估有限责任公司
2	尤华军	2016450002	柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司
3	梁家新	2016450003	广西科正地产评估有限责任公司
4	廖霞	2016450004	广西科正地产评估有限责任公司
5	杨夏梅	2016450005	广西科正地产评估有限责任公司
6	田龙	2016450006	广西金瑞达土地评估有限公司
7	何晓连	2016450007	广西信德土地评估有限公司
8	黄弦	2016450008	广西鑫佳土地评估有限责任公司
9	胡玉德	2016450009	广西广信土地房地产评估有限公司
10	吕敬叶	2016450010	桂林长城土地评估有限责任公司
11	何亦娅	2016450011	博白县盛达土地资产评估事务所

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	高冰	2011450006	广西开元行土地房地产评估有限责任公司	南宁海阔土地评估咨询有限责任公司
2	江喆	2014450015	广西方中土地评估有限公司	南宁海阔土地评估咨询有限责任公司
3	蒋君娥	2008450005	广西方中土地评估有限公司	广西万宇房地产评估有限公司
4	杨梅	2005450077	广西众益资产评估土地房地产评估有限公司	广西信达友邦土地评估有限责任公司
5	甘亭亭	2013450006	广西华元瑞成土地评估有限公司	广西国泰不动产评估有限公司
6	郑春秀	2004450087	广西方兴土地资产评估有限责任公司	广西同德土地评估有限公司
7	罗玉荣	2014450006	广西方兴土地资产评估有限责任公司	广西方中土地评估有限公司
8	韦柳霞	2004450082	广西中天银土地评估有限责任公司	南宁海阔土地评估咨询有限责任公司

9	梁月娟	2004450061	广西天源土地评估有限公司	广西方兴土地资产评估有限责任公司
10	李素芳	2012450026	广西开宗土地评估有限责任公司	广西中威华通地产评估有限公司
11	孙士恩	2013450018	桂林中立土地评估事务所	广西言鼎土地评估有限公司

表六 2015年度广西土地估价师未通过年检情况表

序号	姓名	注册编号	原注册机构名称	原 因
1	罗英华	2007450006	广西无双房地产评估有限公司	未申请参加2015年度年检
2	黄农飞	2008450021	广西国泰不动产评估有限公司	未申请参加2015年度年检
3	张文峰	2010450013	柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司	未申请参加2015年度年检
4	唐晓波	2005450103	广西致远土地评估有限责任公司	未申请参加2015年度年检
5	梁钦荣	2005450174	广西方略土地评估有限责任公司	未申请参加2015年度年检
6	陈宇雄	2009450015	广西开元行土地房地产评估有限责任公司	未申请参加2015年度年检
7	施 军	2003450126	广西华审房地产评估咨询有限公司	未申请参加2015年度年检
8	胡明亮	2005450009	南宁海阔土地评估咨询有限责任公司	未申请参加2015年度年检
9	许 文	2005450178	南宁海阔土地评估咨询有限责任公司	未申请参加2015年度年检
10	张 错	2005450179	南宁海阔土地评估咨询有限责任公司	未申请参加2015年度年检
11	黄克祥	2005450001	南宁海阔土地评估咨询有限责任公司	未申请参加2015年度年检
12	何芳卿	2005450167	贵港市天正土地评估有限公司	未申请参加2015年度年检
13	赵文博	2013450020	贵港市天正土地评估有限公司	未申请参加2015年度年检
14	池凯波	2015450013	贵港市天正土地评估有限公司	未申请参加2015年度年检
15	徐 鸿	2003450035	广西华审房地产评估咨询有限公司	机构限期整改
16	陈泽智	2005450032	广西华审房地产评估咨询有限公司	机构限期整改
17	黄正艳	2005450031	广西华审房地产评估咨询有限公司	机构限期整改
18	李嬉しい	2011450002	广西华审房地产评估咨询有限公司	机构限期整改



序号	姓名	注册编号	原注册机构名称	原 因
19	龙柳德	2003450144	广西正则地产评估有限责任公司	机构限期整改
20	陈建和	94200075	广西正则地产评估有限责任公司	机构限期整改
21	廖 跃	2003450172	广西正则地产评估有限责任公司	机构限期整改
22	张 红	2006450017	广西正则地产评估有限责任公司	机构限期整改
23	张 程	2005450123	广西正则地产评估有限责任公司	机构限期整改
24	曾达贤	2003450135	广西华源房地产土地评估有限公司	机构限期整改
25	李 钧	2003450138	广西华源房地产土地评估有限公司	机构限期整改
26	卢宝亮	2010450002	广西华源房地产土地评估有限公司	机构限期整改
27	闫俐臻	2010450003	广西华源房地产土地评估有限公司	机构限期整改
28	彭 慧	2003450115	广西华源房地产土地评估有限公司	机构限期整改

表七
2015年度广西土地估价师注销注册情况表

序号	姓名	注册编号	原注册机构名称	原 因
1	陈湘璐	2010450005	广西方兴土地资产评估有限责任公司	自愿申请注销注册
2	龙 毅	2006450004	广西方中土地评估有限公司	自愿申请注销注册
3	张松林	2013450021	贵港市天正土地评估有限公司	不符合《注册管理办法》要求
4	李 芳	2006450035	桂林中立土地评估事务所	跨省转出, 取消在我会注册
5	秦致科	2009450004	广西信德土地评估有限公司	跨省转出, 取消在我会注册
6	张大永	2012450032	广西品盟土地评估有限公司	跨省转出, 取消在我会注册
7	彭玉梅	2012450008	广西华正房地产土地评估咨询有限公司	跨省转出, 取消在我会注册



关于印发2016-2017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〔2016〕5号

各土地估价机构及各有关单位:

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2016-2017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級证书》有效期自2016年4月1日至2017年3月31日。

附件: 2016-2017年度广西土地评估中介机构资信评级结果

二〇一六年四月六日



2016–2017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	工商登记地址	
1	广西开元行土地房地产评估有限责任公司	石宝江	A201145003	南宁市双拥路36-1绿城画卷B座709室	
2	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	
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	广西国泰不动产评估有限公司	王竹	A201145012	桂林市七星区漓江路23号1-3-1	
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	柳州市高新一路15号科技工业苑1302B、1303、1303B、1304号	
8	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	

B级资信机构					
序号	机构名称	法人代表	注册证书号	工商登记地址	
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	
3	广西广证不动产评估有限公司	韩伟春	B200545006	南宁市民族大道82号嘉和南湖之都29层2905-1号房	
4	广西众益资产评估土地房地产评估有限公司	毛剑军	A201145009	南宁市青秀区东葛路118号南宁青秀万达广场西1栋2609号	
5	广西金诚房地产评估咨询有限公司	丁娇	B200545020	柳州市海关南路6号东堤新都一区3号	

2016–2017年度广西土地评估中介机构资信评级结果

6	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
7	广西桂科土地评估有限责任公司	王志强	A201445018	南宁市民族大道143号德瑞大厦13楼1323、1325号
8	广西诚联不动产评估咨询有限公司	廖仕华	B201545001	南宁市青秀区凤翔路6号蓝山城14号楼0203号
9	广西方中土地评估有限公司	苏勋	A201145008	桂林市中山中路8号
10	广西衡泰不动产评估有限责任公司	黄定珍	B200445010	钦州市子材东大街9号盛天华府B区1栋1单元301室
11	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
12	广西正华房地产评估有限公司	朱建成	B201345001	桂林市象山区桂临路59号第3层南侧办公室
13	广西中汇土地评估有限公司	王奎	B200545003	桂林中山中路文化大厦3楼
14	广西南宁新皓天房地产评估有限公司	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
15	广西华信土地资产评估有限公司	莫定欢	B200545012	河池市金城江区金城西路1号
16	广西中正土地评估有限公司	石洪	B200345001	钦州市子材西大街102号
17	广西永兴土地评估有限公司	李忠	B200545018	南宁市兴宁区人民东路33号南宁澳门街2505-2号
18	广西鑫佳土地评估有限公司	黄利静	B200845003	柳州市文昌路26号东郡5幢3层1号
19	桂林诚信地价评估有限公司	吴翔	B200345013	平乐县平乐镇正北街112号
20	广西三赢房地产评估有限公司	兰兴渝	B200545011	南宁市青秀区教育路22号金凤凰·南湖御景临江阁2903号

关于表彰2015年度广西土地估价行业 优秀土地估价机构及优秀土地估价师的通知

桂估协发〔2016〕6号

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，经三届十三次常务理事会研究决定，授予广西开元行土地房地产评估有限责任公司等10家机构为“2015年度优秀土地估价机构”称号；授予廖建军等20位同志为“2015年度优秀土地估价师”称号。希望全区土地估价行业各机构、各估价师以先进为榜样，锐意进取，努力做好本职工作，共创行业辉煌。

附件：一、2015年度广西土地估价行业优秀土地估价机构名单
二、2015年度广西土地估价行业优秀土地估价师名单

二〇一六年四月六日



附件一

2015年度广西土地估价行业优秀土地估价机构名单

序号	机构名称	注册证号	法定代表人	工商登记地址
1	广西开元行土地房地产评估有限责任公司	A201145003	石宝江	南宁市双拥路36-1绿城画卷B座709室
2	广西方略土地评估有限责任公司	A201145005	刘陶琨	广西南宁市麻村路12号米兰大厦5层501号房
3	广西明冠房地产评估有限公司	A201145001	许晓辉	南宁市民族大道88-1号铭湖经典B座28层B2801号
4	广西公大土地评估有限公司	A201145002	武绍会	南宁市金州路嘉湖巷6号佳和大厦7楼
5	广西旗开土地评估有限公司	A201145011	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
6	广西金土不动产评估咨询有限公司	A201145004	丁汉龙	南宁市金湖路63号金源现代城24层29号房
7	柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司	A201145010	茹晓灵	柳州市高新一路15号科技工业苑1302B、1303、1303B、1304
8	广西众益资产评估土地房地产评估有限公司	A201145009	毛剑军	南宁市青秀区东葛路118号南宁青秀万达广场西1栋2609号
9	广西祥浩土地房地产评估有限公司	A201145013	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
10	广西国泰不动产评估有限公司	A201145012	王竹	桂林市七星区漓江路23号1-3-1

附件二

2015年度广西土地估价行业优秀土地估价师名单

序号	姓名	资格证书号	所在执业机构名称
1	廖建军	96200037	广西开元行土地房地产评估有限责任公司
2	黄甘霖	2004450151	广西明冠房地产评估有限公司
3	黄文	2002450022	柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司
4	王竹	94200026	广西国泰不动产评估有限公司
5	石洪	96200017	广西中正土地评估有限责任公司
6	李胜	2009450005	广西桂科土地评估有限责任公司
7	张梅荣	2002450043	广西方中土地评估有限公司
8	王光强	2004450199	广西公大土地评估有限公司
9	钟翠荣	2000450035	广西华荣轩土地评估有限公司
10	叶琼芬	2000450059	广西祥浩土地房地产评估有限公司
11	庞一烽	2009450013	广西方略土地评估有限责任公司
12	黄小丽	2004450112	广西旗开土地评估有限公司
13	刘俊	96200113	广西正华房地产土地评估有限公司
14	宗白白	2006450019	广西中汇土地评估有限公司
15	丁汉龙	2004450189	广西金土不动产评估咨询有限公司
16	黄定珍	2002450134	广西衡泰不动产评估有限责任公司
17	邓新荣	2002450085	广西向阳土地评估有限公司
18	黄志辉	2002450008	广西华正房地产土地评估咨询有限公司
19	刘永勤	2004450025	广西中天银土地评估有限责任公司
20	韦雪玉	98200065	广西南宁新皓天房地产评估有限责任公司

采用收益还原法评估经营性社会停车场用地的实践研究

广西明冠房地产评估有限公司 莫善娜 江姿梅

摘要:近年来随着城市的不断发展，机动车辆增速迅猛，停车泊位严重不足，城市静态交通问题越来越突出，很多城市在出让地块时已经开始规划配套社会停车场用地，因此如何评估社会停车场用地价格就显得格外重要了，本文根据社会停车场用地的具体特征，提出适宜经营性社会停车场用地的收益还原法及其运用。

关键词:社会停车场用地 估价方法 案例分析

从很多大中城市的发展情况看，近几年机动车数量增长迅猛。与此同时，配建停车场的建设较为滞后，停车泊位严重不足，导致城市交通堵塞和停车困难。每个城市的健康稳步发展都离不开交通系统的有序运转，而城市停车设施规划对保证其交通的有序运转起着不可忽视的作用，故做好停车场的规划建设管理和现代文明城市的标志，也是现今构建和谐社会的重要内容。目前，在房地产估价的实际工作中，社会停车场用地评估需求逐渐增多，但目前我国对社会停车场用地评估方面的研究较少，本文选择社会停车场用地作为研究对象，探索适宜经营性社会停车场用地的估价方法。

一、社会停车场用地的概念

根据当今的社会状态，城市道路的交通可以分为动态和静态两个部分。动态交通就是车辆的行驶状态，静态交通就是车辆停放在固定点位的状态。

从各个城市停车场的现状来看，各单位配建停车场基本上只为本单位及到访的车辆服务，极少对外开放，难以提供足够的停车位来满足广大社会公众的需求；而路边设置停车位对城市道路交通的影响非常大，极其容易造成城市的交通拥堵，更有甚者会引发交通事故。社会停车场在很大程度上可以填补配建停车场的不足，能够为广大社会公众提供服务，而且远远小于路边停车位对城市道路交通的影响。社会停车场属于道路与交通设施用地，对于城市的静态交通系统影响很大，是城市的发展过程中都不可忽视的。

二、社会停车场用地的标准

2008年2月3日，建设部发布的《城市公共设施规划规范》（GB50442--2008）中规定每个社会停车场面积不低于2000m²，各类城市公共设施社会停车场总用地面积标准应符合下表要求：



表1 城市公共设施社会停车场用地面积指标表

	城市	小城市	中等城市	大城市	特大城市	超特大城市
其中	1.0 m ² /人	10~20ha	20~50ha	50~100ha	100~200ha	200ha 以上
	机动车 80%	8~16ha	16~40ha	40~80ha	80~160ha	160ha 以上
	非机动车 20%	2~4ha	4~10ha	10~20ha	20~40ha	40ha 以上

注：1.市、区、地区级商业中心区商业中心的社会停车场应为全部停车位数的50%~70%用地；2.地面停车场用地面积，机动车每个停车位为25~30m²，非机动车每个停车位为1.5~1.8m²。

三、社会停车场用地的一般特征

(一) 收益特征。社会停车场是独立投资建设的，专门给社会车辆使用的停车场，通常按时段收费，收益特征明显。

(二) 公共服务特征。社会停车场用地是用来建造停车场，为社会公众提供停车场所的，因此具有公共服务特征。

(三) 交易稀少特征。社会停车场受政府的规划限制，市场空间狭小，交易案例稀缺，难以找到规划条件及配建方式一样的社会停车场。

(四) 交通服务特征。社会停车场是为解决城市静态交通的问题而规划配建的，其配建的情况对当地交通有重大的影响。

(五) 政策影响性特征。各类城市公共设施社会停车场是为社会公众提供服务的，政府对该区域的规划对社会停车场的配建起着决定性的影响。

(六) 区位特征。社会停车场所处区位为居民活动频繁的区域，一般为城市交通繁华区域、文化体育活动中心区域及社区活动点区域，这些区域人流量、车流量一般较大，难以由配建停车场来满足居民的停车需求，且这些区域由于对动态交通要求较高，难以通过路边停车位来满足车辆对停车位的需求。

四、社会停车场用地估价方法适用性分析

根据《城镇土地估价规程》，估价常用的方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等估价方法。

(一) 市场比较法

市场比较法是在求取待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在近期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据交易实例已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价期日地价的方法。在估价实务中，对于有条件选用市场比较法的，应优先选用市场比较法。

市场比较法适宜于市场交易活跃地区的土地价格评估，但社会停车场用地土地市场交易较少，社会停车场受政府的规划限制，市场空间狭小，交易案例稀缺，配套停车场一般捆绑出让，不单独出让，因此一般难以采用市场比较法评估社会停车场用地。

(二) 收益还原法

收益还原法是将预计的待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算待估土地的客观合理价格的方法。

由于社会资源的有限性，社会停车场用地虽带有公共的性质，但亦对停车进行收费管理，社会停车场的客观收益可以周边配套停车场收费作为参考或当地物价局公布的收费标准计收，故可采用收益还原法对社会停车场用地进行评估。

(三) 剩余法

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。

社会停车场因其具有公共建筑的性质，开发完成后停车位不得对外进行销售，按时段停车收费经营方式为主，因此不宜采用剩余法进行评估。

(四) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。

社会停车场虽为公共建筑，但因其有收益属性，其用地属于经营性用地，且一般情况下规划在较成熟区域，其价格水平不单纯为开发成本决定，而更是由供需关系决定，因此不宜采用成本逼近法进行评估。

(五) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是用待估宗地所在的已公布的同类用途同级别或同一区域土地基准地价，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对待估宗地所在的已公布的同类用途同级别或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

我国大部分城镇都进行了城镇土地定级，建立了各自的城镇基准价格体系，但以广西为例，基准地价均未明确社会停车场的用地的评估思路，因此无法选用基准地价系数修正法进行评估。对于基准地价体系中对社会停车场用地的评估有具体说明的，应按其规定参考相应用途进行评估。

以下重点谈谈收益还原法运用。

五、收益还原法的具体运用

(一) 技术路线

根据估价对象同一供需圈内社会停车场经营收入、经营费用及经营利润，确定估价对象的客观收益，从中扣除维修费、管理费、保险费、税费等成本费用，即得房地产纯收益，从房地产纯收益中扣除房屋纯收益得到土地年纯收益。根据剥离出的土地纯收益和土地还原利率、收益年限代入收益还原法公式测算土地价格。即：

地价=[总收益-(维修费+管理费+保险费+税费)-房屋纯收益]÷ 土地还原利率× 年期修正系数

1. 客观总收益的测算

通常调查同一供地圈内，与评估对象相似规模、区位条件相近的社会停车场的经营状况，预测经营收益，在适当扣除行业经营费用及经营利润即为停车场的客观收益。

2. 客观总费用的测算



社会停车场经营过程中，涉及的费用有管理费、维修费、保险费、税金等。测算方法详见本文实例部分。

3.还原利率的确定

①土地还原利率采用安全利率加风险调整值法及投资风险与投资报酬率排序插入法综合确定；②房屋还原利率的确定采用与土地还原利率比较的方法，一般情况社会停车场房屋还原利率比土地还原利率高1-2%左右。

(二)案例分析

目前社会停车场分二维平面停车场及三围平面两种类型，两者评估思路基本一致，两者的主要区别在于计算房屋纯收益部分，二维平面停车场上计容建筑物一般较少，需适当考虑其他构筑物及附属设施的成本。以下分析一个二维平面的地面停车场。

本次分析案例位于南宁市的某社会停车场用地，总用地面积约91820平方米（约137.73亩），用地性质为社会停车场用地，容积率 >0 且 ≤ 0.01 ，建筑密度1%，绿地率20%。根据估价人员的现场勘查，估价对象为待开发建设用地，目前土地开发程度为宗地红线外“五通”，宗地内“场地不平整”，“根据《委托评估通知》的要求，按现状条件出让，设定开发程度为宗地红线外“五通”，宗地内场地不平整”，土地使用年限参照工业用地法定最高出让年限设定为50年。

1.关于规划方案

《南宁市规划管理局建设项目规划设计条件通知书》仅说明了该项目的用地性质、面积、容积率、建筑密度、绿地率，标准机动车位及非机动车位个数及划分标准并无详细说明，根据《停车场规划设计规则》（公安部建设部[88]公（交管）字90号 1998年10月3日）地面停车场用地面积，每个停车位宜为25-30m²；停车楼和地下停车库的建筑面积，每个停车位宜为30-35m²。摩托车停车场用地面积，每个停车位宜为2.5-2.7m²。自行车公共停车场用地面积，每个停车位宜为1.5-1.8m²。估价对象周边拟规划建设南宁青秀山东盟文化园项目，且位于中心城区范围内，根据实际情况估价对象停车类型主要为小型汽车及电动自行车，根据南宁市大型公共停车场的实际使用情况，非机动车停车位占整个停车场面积比例较小，且其收益与机动车停车位无明显变化，评估可考虑全部划分为机动车停车位，且根据《停车场规划设计规则》文件要求及估价对象的用地特点，设定平均每车位建筑面积为30平方米，且需考虑扣除建筑基底占地面积及绿化占用土地面积，剩余土地按标准面积划分停车位数。

2.市场调研的内容

南宁市目前的公共停车场主要以配套停车场及道路停车泊位为主，社会停车场相对较少，但南宁市物价局对公共停车场、专用停车场及道路停车泊位的收费标准有实行市场调节价、政府指导价和政府定价，其中社会停车场属于市场调节价范围。《南宁市车辆停放服务收费管理办法》（2015年实施），属于政府调节价的停车场包括如下：

（1）商业全额投资或商业投资占主导地位的专业停车场（以提供车辆停放服务为主营业务，独立建设的、非建筑物配建的停车场）；

（2）写字楼、商场、娱乐场所、宾馆酒店等商业场所建筑物的配套停车场；

（3）法律法规规定实行市场调节价的其他停车场。

3.停车位客观年收益的确定

(1) 年经营收入

考虑到停车场收费主要受交通条件、周边物业类型、停车方便度、车流量大小的影响，因此需采用市场比较法来确定估价对象收费标准、出租率及流动量。因估价对象所处区域拟规划建设青秀山东盟文化园，与其类似的停车场收费标准如下表：

表2 类似停车场收费标准表

石门森林公园北大门、动物园北大门外西侧和狮山公园西大门停车场车辆停放服务收费标准		
车型	收费标准	
	临时(元/辆·次)	过夜(元/辆·夜)
小型汽车	5.00	10.00

注：①对实行长包车位的可采取月票收费方式，由承租双方按不高于上述收费标准的原则协商确定具体收费标准。
 ②从当晚至次日停放保管服务时间连续在8小时以上，13小时以内的车辆为过夜车，可收取过夜保管服务费，超过13小时另加收临时停放保管服务费。

南湖公园停车场车辆停放保管服务收费标准		
车型	收费标准	
	临时停放 7:00-19:00 (元/辆·次)	过夜停放 19:00-次日 7:00 (元/辆·夜)
小型汽车	5	8

青秀山停车场车辆停放保管服务收费标准				
序号	车型	计费单位	收费标准	备注
一	小型汽车			小型汽车为货车2吨以下，客车20座以下。
(一)	计时收费	元/辆·小时		
	(停放时段 7:01—24:00)			
1	6小时以内(含6小时)		7	
2	6小时以上(不含6小时)		每超1小时，加收1.5元	不足1小时按1小时计。
(二)	按车次收费	元/辆·次		
	(停放时段 24:01—7:00)		15	

注：①对实行长包车位的可采取月票收费方式，由承租双方按不高于上述收费标准的原则协商确定具体收费标准。



通过调查上述停车场在正常时间与高峰时间段平均每天每车位停车平均次数、时长及收费情况来确定估价对象年营业收入情况。

(2) 年经营费用

根据调查，社会停车场项目需要配备管理人员、停车收费人员、停车位监测系统、水电、营业税等经营费用，营业税一般以营业收入额全额为计税依据，根据当地的具体情况进行扣除。

(3) 正常经营利润

根据调查，社会停车场项目正常利润在正常年收入的10-15%，城市繁华地区或城市热门景区及公共活动场所的停车位需求大，经营利润通常较高；相对的城市郊区或不够知名的景点及公共活动场所停车位需求较少，经营利润通常较低。

$$\text{客观年收益} = \text{年经营收入} - \text{年经营费用} - \text{正常经营利润}$$

(四) 客观年总费用的确定

社会停车场的年客观支出费用主要包括管理费、维修费、保险费、税金。其中：

管理费：指管理人员的工资及其他费用。一般为年租金收益的3-5%。

维修费：指维护地上建筑物或其他定着物所发生的费用，如给排水及路面的修缮费等，一般为建筑物重置价的1.5-2%。

保险费：保险费是房屋所有权人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。一般为房屋现值的1.5-2‰。

税金：指房屋所有权人按照国家及地方有关规定，向税务机关缴纳的房产税和营业税等，本次估价对象为二维停车场，无经营用房，无需缴纳房产税，根据广西现行标准为5.7%。

(五) 资本化率、收益年期、报酬率的确定

资本化率又称还原化率、收益率、它与银行利率一样也是一种利率。是房地产未来第一年的净收益与其价值或价格的百分比，可采用市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法确定。

$$\text{资本化率} = \text{安全利率} + \text{风险调整值}$$

收益年期为土地出让年期扣减开发周期的土地使用年期。

利用上述数据计算估价对象开发完成后土地市场价值，在采用合理的折现率将待估宗地土地使用权价值折现值至估价时点的价格即为估价对象于估价期日的土地使用权市场价值。

报酬率也称为回报率，收益率，是一种折现率，是与利率、内部收益率同性质的比例，是将估价对象各年的净收益转换为估价对象价值或价格的折现率，可采用市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法确定。

六、结语

在当今社会，随着机动车增速迅猛，停车泊位严重不足，社会停车场用地出让会随之越来越普遍，对于经营性社会停车场这类只租不售的收益性物业的建设用地，可采用收益还原法进行评估。

参考文献：

- [1].李海霞.社会公共停车场合理规模研究.武汉：华中科技大学硕士学位论文.2009
- [2].柴强.房地产估价理论与方法.中国建筑工业出版社.2015年5月第七版.



商服用地地下空间土地使用权地价评估探析

——以阳朔县地下空间土地使用权基准地价评估为例

李翔 葛葛恕华

(广西国泰不动产评估有限公司 桂林 541001)

摘要：受土地利用扩张的局限性影响，城市发展的空间也逐渐向地下扩展，对地下空间的使用逐渐增多，但城市中对地下土地使用权权益的确权却不多，对地下空间土地使用权价格的评估也不常见。笔者建议将地下空间土地使用权与地上土地使用权分离出来，并能对其价格进行单独评估。为解决地下空间土地使用权价格评估的难点，在基准地价评估时增加地下空间土地使用权评估，为今后同种性质土地的出让提供地价参考依据。此次研究主要采用剩余法，对地下空间土地使用权与地上空间土地使用权的地价进行对比，建立二者之间的地价比例关系模型，从而便于根据地上空间土地使用权基准地价推算得出地下空间土地使用权地价。

关键词：地下空间土地使用权 商服用地 基准地价

一、设立地下空间土地使用权及评估地价的必要性

随着城市建设的发展，土地供需矛盾日益突出，在横向扩张受到限制的条件下，土地供需矛盾突出的地区对土地的利用开始向纵深发展。最典型的城市如香港，土地是极为稀少的资源，城市向地面扩张的空间极其有限，而地下空间的开发则能满足都市发展的需求，而且相对而言对环境的影响较小，因此其地下空间已经开发至两到三层甚至更深层次。在我国的城市中，虽然城市扩展在广度上或多或少还有一定的空间，但从对土地的集约节约利用的角度出发，也开始重视对地下空间土地的利用。

我国长期的土地政策中，地下空间常作为地上建筑物的附属设施，其土地权益也未从地上空间土地使用权中分离出来。近几年来，全国各地许多住宅小区都配建有地下停车场，但除部分城市已出台相应的管理办法外，还有相当多地方住宅小区配建的停车场的建筑面积在规划中不计容。因此虽大部分车位已出售给业主，但因该部分建筑面积未计容，车位的土地使用权得不到承认，也办不了相应的产权证，业主的合法权益得不到保障。因此，将地下空间土地使用权与地上空间土地使用权相分离，为地下空间土地使用权办理合法的使用权证，是今后城市土地利用发展的趋势。尤其许多城市都建有中心广场，地上土地利用方式为文体娱乐用地或公园与绿地，地下土地利用方式则为地下停车场或商场。除此以外，城市的地下人行通道彼此相连，其中部分地段也可做成商业铺面出租、出售，具有较高的商业价值，也可为其办理土地权属证书，并缴纳相应的土地出让金。

以桂林市阳朔县为例，阳朔县是全国闻名的旅游大县，世界有名的“地球村”，到阳朔



县旅游的人口逐年增多。2014年阳朔全年接待游客数量已达到1230.9万人次，随之而来的是游客对酒店、客栈的需求、对休闲娱乐场所的需求、对购物场所的需求、对停车场所的需求等等。而阳朔县是座山城，属于典型的峰丛地带，山在城中，城在山中，土地供需矛盾尤其突出。为缓解这些矛盾，对地下空间的利用就是势在必行，而地下空间土地使用权益的价格，也应在相应的地价中得以体现。

二、地下空间土地使用权定义及评估思路

地下空间土地使用权是指经依法批准的地下建筑物所占封闭空间及其外围水平投影占地范围的建设用地使用权。《物权法》第一百三十六条规定，建设用地的土地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。与之对应的，是土地使用权在地表、地上及地下的价格。因用途不一样及所处的地理位置不同，地下空间土地使用权地价应与地上土地使用权不同，甚至因用途的差异造成二者的地价不具有可比性，故需将地下空间土地使用权价格与地上土地使用权价格区分开来，并分别进行估价，以体现土地的真实价值。

在对土地使用权进行评估时，常采用的方法有（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。这些方法应用在地下空间土地使用权价值评估的过程中，常受到各种条件的限制，如市场比较法的可比案例不多或可比性不强，市中心的商服用地不宜使用成本逼近法等。尤其是出让地价评估，在《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（试行）中明确规定，须使用上述方法中的（1）、（2）、（3）之一，以及（4）或（5），即较易收集到资料的前三种方法中只能使用一种，还需从后两种方法中至少选一种对地价进行评估，这无疑增加了地下空间土地使用权价格评估的难度。在长期从事土地定级与基准地价评估的实践工作中，笔者积累了一定的工作经验，认为在各地基准地价更新评估时可增加地下空间土地使用权的基准地价内容，便于今后地下空间土地使用权地价评估工作的进行。

三、商服用地地下空间土地使用权基准地价评估思路

地下空间土地使用权基准地价评估的方法也基本与一般地价评估的方法基本相同，但因地下空间开发难度大，收益较地上空间低，因此在评估中需对估价对象的特殊性进行充分的考虑。除遵循一般土地评估的原则外，地下空间土地使用权基准地价评估还需遵循成本—效益原则。即投资商对地下空间进行开发的最终目的，是为了获取最大的利润，而在开发过程中期望的总支出（包括整个开发期内所有支出和筹措这些资金所需支付的利息）则希望能达到最少。从经济效益出发，投资商愿意开发旅游项目的前提条件是：

1、当项目建成后供出租时： $R = C_v - [B+C] \geq D$ ，

其中， $C_v = I/r$ ； $I = I_0 - C_0$

2、项目建成后供出售时： $R = P - [B+C] \geq D$

式中： C_v ——完整开发项目投资的“资本”价值；

B ——开发利润；

C ——为开发费用；

R ——开发项目“资本”价值的余额；

D ——旅游用地开发建设项目地价；

R ——预定的投资收益率；

I_0 ——项目建成后每年的平均纯收入；

C_0 ——项目建成后每年维持正常运行预期费用支出（维修、管理、保险、税金等）；

P ——预期销售总价。

从替代原理的角度出发，如开发地上项目的收益大于开发地下空间的收益，则无人会选择开发地下空间，只有当开发地下空间的投资收益 \geq 地上空间的投资收益时，或者开发地下空间的收益虽不能产生较多收益，但可使地上空间的投资收益增加时，开发商才会进行地下空间的投资开发，此时我们也可将地上空间开发投资收益的一部分归入地下空间开发投资收益中。因此我们在评估过程中可以设定二者的投资利润率相同。

常见的地下空间用途多为地下管沟、人防工程、停车场、地下商场等。本次案例用剩余法测算阳朔县一级地段内商服用地的基准地价，根据测算结果及地价间的比例关系可确定其他级别同类型用地的地下空间土地使用权基准地价，也可根据地类的差异对其他土地利用类型进行修正，推算其他类型用地的地下空间土地使用权基准地价。

四、剩余法评估商服用地地下空间基准地价过程

剩余法是在测算完成开发后的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、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。由于地下空间具有一些特殊性质，如地下工程的建设具有投资大、施工周期长、风险较大的特点，同时多数地下工程在建成之后往往具有多种功能和性质，既有商业功能又有人防功能，同时还有社会公益性，故地下空间开发具有与普通地面房地产开发不同的成本和收益特点。

本次评估假设同一地段各有一处地上一层商服用地及地下一层商服用地，土地区位条件和个别条件均相同，土地使用权面积均为1000平方米，容积率均为1.0，即该土地对应的建筑面积均为1000平方米。

剩余法测算公式如下：

土地总价 = 不动产总价 - 房屋建造成本 - 管理费用 - 购地税费 - 利息 - 销售税费 - 开发利润

（一）不动产总价评估

地下商业门面的价值可以用市场比较法和收益还原法求取，本次评估不动产总价时采用收益还原法进行测算。

1、计算年总收益

计算地下商业门面年总收益与地上商业门面总收益的比值时，需统一两者的租金内涵。

在阳朔县，商业门面年总收益包含年租金收入和押金收入两部分，经实地调查阳朔县中心地带地下一层商业门面的租金约为地上一层商业门面租金的60%，出租率为一楼门面出租率的90%。如在西街，地上一层门面租金修正后约为200元/平方米（建筑面积）/月，有效出租面积为90%，年有效出租率为95%，则对应的地下一层商铺的租金收入为120元/平方米（建筑面积）/月，有效出租面积为90%，年有效出租率为85.5%；阳朔县门面押金一般按两个月租金交



纳，估价时点中国人民银行公布的一年期（含一年）定期存款利率为1.5%，无利息税，水、电、物业管理费分别由各租户自行承担，可设定二者的租金内涵一致。据此测算得出，地上一层门面租金总收益为205800元，地下一层门面租金总收益为1108080元。则：

$$\text{地下一层门面年总收益/地上一层门面年总收益} = 0.538$$

2、计算年总费用

年总费用为管理费、维修费、保险费及相应的综合税金等各项费用的总和。通过对年总费用的单项逐一进行核算，地上一层门面总费用为461360元，地下一层总费用为282772元，据此测算出：

$$\text{地下一层门面年总费用/地上一层门面年总费用} = 0.613$$

3、年纯收益

年纯收益=年总收入-年总费用，地上一层门面年纯收益为1596640元，地下一层门面年纯收益为829508元，据此测算：

$$\text{地下一层门面年纯收益/地上一层门面年纯收益} = 0.52$$

4、收益年限

根据《物权法》第149条规定：非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。本次估价非住宅房地产的收益年限以建筑物剩余经济耐用年限与土地剩余年限孰短原则进行测算。因只有一层，本次评估设定建设时间为一年，商服用地最高使用年限为40年，则剩余收益年限为39年。

5、报酬率

报酬率确定的方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。因地下商业铺面的出租率较地上商业铺面低，风险较大，本参数指标体系采用市场提取法和安全利率加风险调整值法进行测算，确定报酬率为8.5%。

6、计算房地产总价值

(1) 公式选用：根据估价对象实际情况及对区域内房地产市场分析，在一定时期内该区域租金水平随着该区域房地产状况呈现上升趋势，本次估价选用净收益在未来有限期内逐年递增的计算公式。具体如下：

$$V = a/(r-g) \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n]$$

式中：V——房地产在估价时点的收益价格

a——房地产的未来第一年净收益

r——房地产的报酬率

g——净收益逐年递增比率

n——房地产未来可获收益的年限

(2) 确定收益逐年递增比率：通过对同类物业用房的租赁市场调查，因阳朔接待的游客量近年来逐年上长升，在未来的收益年限内，市场租赁价格仍有上涨空间，本次确定估价对象的客观收益逐年递增比率为2.0%。

$$\text{据此测算得出：地下一层房地产总价值/地上一层门面房地产总价值} = 0.52$$

（二）房屋建造成本

房屋建造成本主要包括前期工程费、建筑安装工程费、专业费用，建筑安装工程费又分基础工程、主体工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目。根据2013年《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》、《桂林市建设工程造价信息》、《桂林市十二县建设工程造价信息》等资料，对估价对象周边同类型、规模相当的类似工程建筑造价成本调查和向相关部门咨询调查的资料，结合项目自身状况，地上一层门面建造成本为1850元/平方米，地下一层门面建造成本为2528元/平方米；估算出总建造成本比例为：

$$\text{地下一层建造成本/地上一层建造成本} = 1.366$$

（三）管理费用

管理费用是指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费等。一般取开发成本的一定比例。根据对待估宗地所在区域同类房地产开发项目的调查，目前管理费用比率一般在3%-5%，估价人员根据待估宗地的基本情况，结合市场调查及估价经验，确定待估宗地房地产开发的管理费用比率为4%。

（四）购地税费

根据税法及中央、地方的有关规定，购买土地时买方应负担的主要税费为契税、印花税，契税为购买土地价格的3%，印花税为土地价格的0.5‰。

（五）利息

利息即开发全部预付资本的融资成本，以地价款、土地开发费用或房屋建造成本、管理费用和购地税费等全部预付资本为计算基数。结合开发项目的投资规模，假设房地产开发周期为1年，利息率按估价期日中国人民银行公布的1年期贷款利率4.75%计。假设房屋建造成本、管理费用均匀投入，计息期为开发期的一半；预付地价款、购地税费为一次性投入，计息期为整个开发周期，按复利计息。

（六）销售税费

1、税费：是指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产应由卖方（房地产开发商）缴纳的税费，主要营业税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税等。

(1) 营业税：按房地产销售总价的5%计取；

(2) 城市维护建设税：按营业税的5%计；

(3) 教育费附加：按营业税的3%计；

(4) 地方教育附加：按营业税的2%计；

(5) 土地增值税：根据《关于调整土地增值税预征率的通知》（桂地税发[2010]18号），“对房地产开发企业开发的廉租住房、经济适用房，暂不预征土地增值税；对房地产开发企业开发的普通住房，按0.5%的预征率预征土地增值税；对房地产开发企业开发的非普通住宅，按2-3%的预征率预征土地增值税；对房地产开发企业开发的商铺和其他房产，按3-5%的预征率预征土地增值税”。本估价项目开发房屋中，因地上一层商业与地下一层商业总价值有差异，且地下商业在开发过程中可以享受一定的优惠，综合考虑后，确定地下一层土地增值税预征率为2%。地上一层土地增值税预征率取4%。



2、销售费用：是指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产所必要的费用，包括广告宣传费、销售资料制作费、样板房或样板间的建设费、售楼处建设费、销售代理费、销售人员费用等。根据对当地类似房地产行业的调查，结合估价对象预期开发情况，地下一层销售费用按开发完成后不动产总价的5%计，地上一层销售费用的合理水平一般按开发完成后不动产总价的2%计。

3、销售税费测算结果

地上一层门面销售税费为2794499元，地下一层门面销售税费为1451835元，二者相较：

$$\text{地下一层门面销售税费}/\text{地上一层门面销售税费} = 0.52$$

(七) 开发利润

开发项目客观利润一般以土地或不动产总价值或全部预付资本的一定比例计算。根据当地同类结构、规模房地产开发项目的平均投资利润率，设定房地产开发利润为不动产总价的25%。

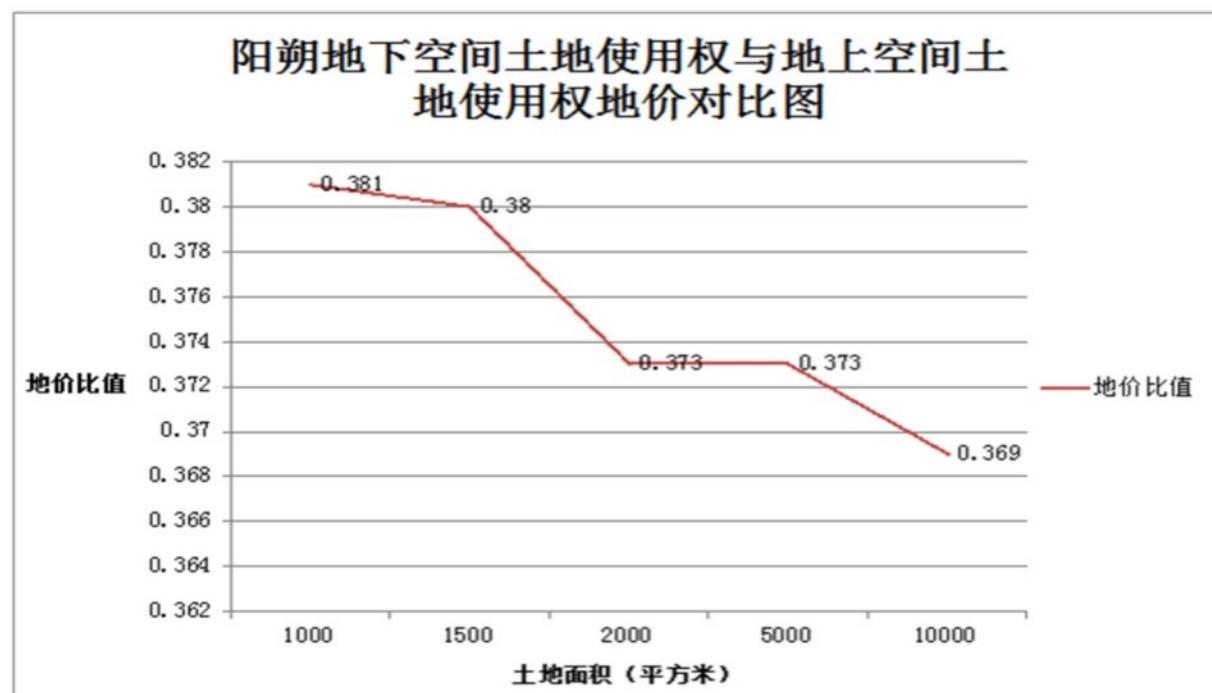
(八) 计算宗地地价

将上述各项代入公式：

土地总价=不动产总价-房屋建造成本-管理费用-购地税费-利息-销售税费-开发利润

$$\text{最终测算结果: 地下一层门面地价}/\text{地上一层门面地价} = 0.383$$

在容积率不变的情况下，改变土地面积，测算结果对比图如下：



从图表中可以看出，土地面积变化对地下/地上地价比值影响不大。依此及阳朔县的实际情况，对地价进行适当的微调，可确定阳朔县各级别商服用地的地价是级别基准地价的40%。这样就建立了一个同地段地面—地下土地使用权价格的对应模型，为今后地下土地使用权价格评估提供了思路。



五、对地下空间土地使用权地价评估的心得

1、随着城市建设步伐的加快及国家对相关物权的保护，地下空间土地使用权也逐渐从地上土地使用权中分离出来，在今后的土地使用权出让、抵押的过程中，地下空间土地使用权价格的评估也会逐渐增加。为使今后地下空间土地使用权地价评估工作的顺利进行，各地基准地价进行更新时，可在基准地价评估中增加相应的章节。

2、本次测算中采用的数据为在阳朔县城实地调查，具有一定的局限性。在进行其他地方的地下空间土地使用权评估时，不能直接套用阳朔县的成果，但可以按照阳朔县的思路，在对宗地所处的区域的情况重新进行调查分析，收集到符合当地的客观数据，并充分注意到地上、地下空间收益情况、建造成本、开发周期的差异，采用不同的数据参数进行测算，以保证结果客观公正。



城镇基准地价成果数据库建立的过程及完善意见

广西金土不动产评估咨询有限公司 李明亮

一、基准地价数据建库的背景

基准地价是地价管理的工作的核心，建立全区基准地价数据库不仅有利于推进地价管理信息化建设进程，提高地价管理水平，而且对于政府培育和规范土地市场，防止国有资产流失，维护土地使用权人合法权益，促进我区土地市场的健康发展和土地节约利用水平的提高有积极的意义。为此，广西区国土资源厅于2015年从制定数据库标准到全面落实全区各县市的基准地价数据库工作做出了规定和指导，这在全国基准地价数据库管理方面算是一个探索者和先行者。本文主要通过介绍基准地价数据库的建立步骤、主要应收集的材料名称及数据类型、成果组成内容、建库过程中遇到的常见问题及解决方法以及《数据库标准》完善意见等几方面展开论述。

二、基准地价建立步骤

(一) 主要工作步骤



(二) 主要技术步骤

- 根据建库需要收集必要的基础数据材料（具体所需收集的材料名称和数据类型详见第三部分）
- 根据《广西壮族自治区基准地价数据库建设标准》从所收集的材料进行数据的提取，包括矢量数据的分层（土地定级基本信息要素、土地级别基准地价信息要素、其他类型基准地价信息要素采用分层的方法进行组织管理），其他信息要素采用文件方式进行组织管理

（即《广西壮族自治区基准地价数据库建设标准》表2至表18），编写这些表格很多数据均通过技术报告文本中提取，部分需通过计算得出，如三大土地用途的容积率修正系数通过内插法计算才能得到《数据库标准》所需要的对应的容积率范围的修正系数等等。

3、根据《标准》，采用ARCGIS或者MAPGIS针对分层数据进行数据库属性数据进行投影转换、编辑、拓扑、属性字段赋值等工作。

4、在ARCGIS中建立Geodatabase数据库，然后根据《广西壮族自治区基准地价数据库建设标准》中的成果文件组织要求分类型导入相关的完成编辑的对应数据集，此阶段可采用ACCESS来进行数据库的修改完善。

5、针对已经初步完成的数据库成果进行自检和互检，主要检查的内容为：核心非空字段是否缺失、字段类型和字段长度是否符合数据库的要求、坐标系统是否符合要求、数据库成果文件命名是否符合要求等等。

6、根据自检或者互检结果进行相应的修改完善。

7、统一使用基准地价数据库检验专业软件审核。

8、根据检验软件的检验结果完善成果。

建库过程中涉及到的主要软件及其主要用途：

数据库建设运用主要软件情况表

序号	软件名称	版本号	主要用途
1	AUTOCAD	AUTOCAD 2007 以上均可	矢量数据的处理
2	MAPGIS	6.7 以上，最好 K9 版本，K9 功能更为齐全	矢量数据的处理
3	ARCGIS	10.2，配套现行的基准地价检验软件的要求，需安装 10.2 版本	矢量数据的处理以及数据库的建立和修改
4	ACCESS	2007 以上版本较为好用，功能对象较为齐全	数据库的建立和修改
5	EXCEL	OFFICE XP 或者 2003 版本，涉及到属性表 DBF 的生成和修改编辑，注意 OFFICE 2007 版本以上不支持 DBF 格式的另存储	属性表的建立和赋予相关字段的工具
6	Visual Fox		dbf 属性表的建立和赋予相关字段和修改字段的工具
7	BaseLandPriceUI		基准地价数据库检验专业软件

三、主要应收集的材料名称及数据类型

收集与准备基准地价数据库建设所需要的原始数据及相关材料，主要包括以下主要材料：

- 基准地价工作报告（数据类型：WORD格式）；
- 基准地价技术报告（数据类型：WORD格式）；
- 基准地价级别图（包括三个主要用途工业、商业、住宅）（数据类型：矢量图件格



式, DWG, SHP, WP, E00均可) ;

4、基准地价区片价图(包括工业、住宅区片)(数据类型:矢量图件格式, DWG, SHP, WP, E00均可) ;

5、基准地价商业路线价图(数据类型:矢量图件格式, DWG, SHP, WP, E00均可) ;

6、基准地价样点地价图(数据类型:矢量图件格式, DWG, SHP, WP, E00均可);

7、其他原始调查一级市场出让、二级市场转让、出租等原始数据文件(数据类型:扫描为PDF) ;

8、其他相关材料(包括基准地价各级部门验收意见、基准地价公布实施政府文件等, 数据类型: JPG或者PDF格式)

四、基准地价数据库最终成果组成

基准地价数据库包含了文本要素、表格要素、栅格图件要素、以及矢量等信息要素。详细内容见下表。

基准地价数据库表

文本要素	XXX市(县、镇)城镇基准地价更新工作报告
	XXX市(县、镇)城镇基准地价更新技术报告
表格要素	XXX市(县、镇)地价调查样点统计表
	XXX市(县、镇)商业用地级别基准地价表
	XXX市(县、镇)住宅用地级别基准地价表
	XXX市(县、镇)工业用地级别基准地价表
	XXX市(县、镇)商业用地容积率修正系数表
	XXX市(县、镇)住宅用地容积率修正系数表
	XXX市(县、镇)工业用地容积率修正系数表
	XXX市(县、镇)商业用地土地使用年限修正系数表
	XXX市(县、镇)住宅用地土地使用年限修正系数表
	XXX市(县、镇)工业用地土地使用年限修正系数表
	XXX市(县、镇)土地开发利用程度修正系数表
	XXX市(县)XX用地基准地价修正系数表
	XXX市(县)XX用地宗地地价影响因素指标说明表
栅格图件要素	XXX市(县、镇)级别基准地价图
	XXX市(县、镇)区片基准地价图
	XXX市(县、镇)商业路线基准地价图
矢量数据要素	Geodatabase格式(基础地理信息要素.mdb、土地信息要素.mdb、其他信息要素.mdb)
	原始数据矢量格式(XZQ.shp, GYJB.shp, SYJB.shp, ZZJB.shp等)

五、建库过程中遇到的常见问题及解决方法

问题一:这一轮数据库建设存在的共性问题是行政区面(即XZQ.shp)。此图层没有统一采用二调的行政区面,由于最终通过验收的各县市的数据库成果汇集到广西区国土资源厅后,国土厅会在此数据库成果基础上研发配套的数据库应用程序,而这个统一使用的行政区面就是各县市成果汇总的基础之一。

解决方法:统一提取二调成果的XZQM.wp文件。

问题二:数据库采用“1980西安平面坐标系”,采用“1985国家高程基准”,采用高斯-克吕格投影,标准分幅图或数据按3°分带,并保留分带号。这个也是各县市成果汇总的基础之一,如果坐标系、投影标准、分带不统一的话,最终的数据成果汇总也只是纸张谈兵。这个统一过程中涉及到坐标的变换,如54坐标和80坐标的转换,3度带和6度带的转换。

解决方法:过程中文件可以采用COORD进行坐标的转换,成果数据可以采用ARCGIS重新定义坐标系以及投影、分带。

问题三:基准地价数据库检验专业软件BaseLandPriceUI在加载数据库成果过程中出现未相应和一直让人等待的界面。

解决方法:使用软件校验前必须先处理好文件以及文件夹的命名,一定要按照规程规定的命名规则,不然检查软件在启动后会直接出现错误提示,软件处于卡死状态。

问题四:基准地价数据库检验专业软件BaseLandPriceUI检验过程中出现提示级别和级别价格图数不一致错误。

解决方法:仔细核对ARCGIS级别矢量成果的字段“TDJBBM”中的字符是否采用的是罗马数字I、II、III...,而不是用字母的“i”的大写、两个“i”的大写代替。

问题五:基准地价数据库检验专业软件BaseLandPriceUI提示坐标错误。

解决方法:核对坐标转换参数是否正确,核对是否把分带号赋值到原坐标上,核对矢量数据是否通过ARCGIS重新定义投影坐标系及分带。

六、关于完善《广西城镇基准地价数据库建设标准》的意见

(一)《数据库标准》表15土地级别基准地价一共需要填写十个级别的数值,约束条件均为M(必选),属于“必选”就要求即使是没有十个级别的也得填写数值补满,根据广西的实际情况基本上很少有超过五个级别的分级基准地价成果。建议“级别基准地价”字段的约束条件变更为O(条件必选),也就是说如果该级别基准地价存在则必须选择填写,不存在的级别基准地价没有必要用0去补满,这样比较符合实际情况。

(二)《数据库标准》表16容积率修正系数表和表17土地使用年限修正系数表也存在约束条件均为M(必选),建议改为O(条件必选)较为符合实际操作。

(三)《数据库标准》表18土地开发利用程度修正系数应增加区间值或最小值、最大值。一般基准地价成果中的土地开发利用程度修正系数表中除了五通一平的分别平均值之外,还有五通一平的一个上下限取值幅度,《数据库标准》中只要求填写平均值一项,但为了方便以后基准地价数据库的使用,建议还是把五通一平的上下限取值也纳入《数据库标准》的字段,约束条件为条件必选。

(四)JPG格式的图件成果因为MAPGIS出图的时候有分辨率大小的区别,为了以后数据



库的成果方便使用，不至于出现某一些县份的图件由于分辨率过低出现局部放大后模糊，建议针对图件成果的JPG格式的出图分辨率做出一定的约定，从本人这十多年的作图经验来说，开发区土地集约利用的图件出图建议是A0图幅的不得低于300PPI，最好是在500PPI左右，A1以下（包括A1）图幅的不低于400PPI；基准地价成果图件中，县市级的成果A0图幅个人建议在400~500PPI左右，乡镇的A3图幅的可以保持在600PPI~800PPI幅度范围。

（五）《数据库标准》第16页文件命名规则，应考虑到当同一个乡镇内存在两个以上商业集中区，而且这两个商业集中区由于相距较远，不连片，独立分等定级，此时一个乡镇内就存在分别对应两个商业集中区的基准地价成果，根据现行的标准，一个乡镇只有一个基准地价数据库成果，在现有的《数据库标准》字段无法完全将此两个子数据库整合为一个。建议增加说明此类特殊的乡镇成果的命名规则和存放规则。

（六）增加并对外公布城市基准地价平衡表，方便社会各界查询基准地价，也方便我们土地机构在做基准地价更新的时候进行地价平衡分析，初步构想的关键字段、字段类型及字段长度如下表：

关键字段、字段类型及字段长度表

字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
行政代码	XZDM	CHAR	15	
更新日期	GXRQ	DATE	10	
土地等级	TDDJ	CHAR	10	罗马数字
商业地价	SYDJ	FLOAT	8, 2	字段长度，小数位数
住宅地价	ZZDJ	FLOAT	8, 2	字段长度，小数位数
工业地价	GYDJ	FLOAT	8, 2	字段长度，小数位数
备注	BZ	CHAR	100	

现阶段全国范围内基准地价数据库还没有一个完全确定的模版和固定的操作方法，上面所陈述的均为实际工作的经验总结，难免有纰漏的地方。

参考文献：

1. 城镇土地估价规程（GB/T 18508—2014）
2. 城镇土地分等定级规程（GB/T 18507—2014）
3. 《广西城镇基准地价数据库建设标准》（试行）



广西土地估价行业 **工作会议剪影**



■会议现场



■业务主管处领导讲话



■邓会长作工作报告



■优秀机构获奖代表合影



■资信评级入围机构代表合影



■优秀估价师代表合影

分组讨论现场（一组）



分组讨论现场（二组）



分组讨论现场（三组）

感恩方略，我工作的家

广西方略土地评估有限责任公司 邓 婵

“未知天地恩何报，翻对江山思莫开”——《离阙下日感恩》。白驹过隙，时光匆匆，在广西方略评估这个大家庭里成长了一年。记得那一天，对于这个行业陌生的我，站在了广西方略的大门前，新奇、激动是当时唯一的感觉。而他们用温暖的微笑接纳了我。一年里，工作从“一片空白”到“家”为我添上了一抹美丽的色彩。对于这个“家”，是可以完全拥有信任，可以敞开心扉，共同成长的，它承载着我们的希望和未来，而我始终是最感谢它的。

刚开始作为新人，新的工作环境、工作内容，让我显得有些无所适从。从了解何为评估开始，到参加外业实践，我对评估工作的进一步了解是从外业调查、内业资料、数据整理开始的，其中，最开心的是学会了新的软件—Arcgis，它是测算工作中不可或缺的辅助工具；还有遇到了生命中最好的领导们和同事们，这让我感到非常幸运。经过半年的知识学习和工作实践，对评估的学习，像是从陌生人到成为朋友的过程，它给予我的是源源不断的新知识和对行业规程、行业规范的认识。最后回想，就因为自己是新人，新领域、新知识、新机会给了我许多的惊喜和宝贵的学习条件，这也是方略给予我最珍贵的馈赠。努力了解行业机构发展前景，学习与评估行业相关的知识，拓宽知识面，打开视野，成为一名合格的评估从业人员是我当时最大的愿望。

“人生像攀登一座山，而找寻出路，却是一种学习的过程，我们应当在这过程中，学习稳定、冷静，学习如何从慌乱中找到生机”——席慕蓉。我所在的部门是一个数据技术部门，每天需要面对大量的数据、价格、分析和测算。在这个技术空间里，工作久了往往让人感到枯燥、疲惫，但是久了你会发现，这是个充满很多可能性的数据世界，它可以满足你对于探索的求知欲，给你无限的惊喜。只要每天充满了激情、自信与喜悦，你就会有力量去奋斗，去创造属于自己的未来。

我们惊叹于行业知识的无限表达力的同时，还应时刻保持着孜孜不倦的学习态度以及与时俱进的思想观念。做到拥有客观、公正、真实、完整的工作理念，认识到估价行业存在对社会的价值意义。只有拥有了对待事物正确的态度，我们对评估行业的专业水平和专业精神才会得到不断的提升和认可。时至今日我依旧铭记着一位估价行业专家的话“勤勉尽责，问心无愧，事业恒久”，而这一切，都是方略对我无私的培养。

“每一天都是一年中最好的日子”——爱迪生。我以真挚的心，感谢带领我进入到这个行业中工作、学习、从而喜欢上这个行业的前辈们，是你们给我的未来添上了一抹绚丽的色彩，使我的人生可以更加精彩。感谢方略，谢谢你我坚信：每一天都是最好的，每一次挑战都是最好。



评估有感

广西信达友邦土地评估有限责任公司 覃莉莉

“初冬的季节，总是微凉，下过雨的街道，散不开的是泥土的清新。这样的时节总是容易让人陷入记忆的洪流，在往昔的片段中一幕幕游走。想起求学时辅导员说过的话：读大学，其实并不苛求你才高八斗学富五车，上知天文下知地理，大学，仅仅要求你习得学习的本领，养成自主自觉学习的习惯。

初入社会，初次与评估行业打交道，就深感自身知识储备的匮乏。大学导师时常挂在嘴上的话就是：评估是一门很杂的学科。它要求你既要懂财务又要懂经营模式；既要懂建筑又要懂设备等等。通俗的讲，但凡有价值的事物都能作为评估的标的物。然而，反问自身，知识储备足够深厚了嘛？作为中介机构的评估事务所，接触的是社会中的各行各业。都说隔行如隔山，每接触一个新的行业，势必要求评估人员去学习这一行业的相关知识；每一个评估项目都意味着一次知识架构的更新完善。

好学，一直是信达友邦所宣扬的企业文化。好学时刻敦促你去架设更加牢固的知识王国；好学时刻提醒你去拼接知识的短板；好学时刻催促你去领悟浩瀚的知识宇宙。唯有不断的学习才能发现自己的不足。前些时候，就因为太自以为是，理所当然的认为事情就是这样而非那样。直到审核的老师一针见血地直指问题的所在，才恍然大悟——自己太自以为是。网络上一直充斥着各种心灵鸡汤，此时最应景的就是：当你的才能无法支撑你的野心的时候，孩子，你还是安静的努力吧！共勉！

每个评估项目的行进过程中，总会遇到这样那样的问题，但是由于自身的知识与阅历的限制，并非每一个问题都能处理得妥善。遇到问题就要解决，然而解决问题的途径千种万种。而我最喜欢的，是同事之间就问题共同讨论解决思路解决方法。在激烈的讨论中，来一场酣畅淋漓的思维对撞，集思广益，完善解决方法，这是团队的力量。或许我们的团队中没有名垂千古的诸葛亮，但是我们的团队中不缺诸葛亮的身边的小皮匠！三个又三个的小皮匠们，总能抵过一个诸葛亮！

同学习，共成长。想要走得快，那得一个人上路；想要走得远，就必须结伴而行。职业生涯几十年，总要和同事一同前行，与同事并肩而行。要团结，要分享，要互信，这是我们的团队，这是我们的好友邦！



昆 虫 物 语

供稿：土地估价师 蔡永恒



《广西土地估价师通讯》征稿启事

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

一、征稿对象

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

二、稿件被采用的待遇

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

三、投稿的方式与要求

投稿以电子邮件方式寄出，邮箱：5894355@163.com。

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

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



广西土地估价师协会会员单位

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| 1 广西开元行土地房地产评估有限责任公司 | 47 广西华元瑞成土地评估有限公司 |
| 2 广西公大土地评估有限公司 | 48 广西远大地产评估有限公司 |
| 3 广西明冠房地产评估有限公司 | 49 广西汇业土地评估事务所有限公司 |
| 4 广西金土不动产评估咨询有限公司 | 50 广西中信和土地评估有限公司 |
| 5 广西万宇房地产评估有限公司 | 51 广西方兴土地资产评估有限责任公司 |
| 6 广西方中土地评估有限公司 | 52 广西国联土地资产评估有限责任公司 |
| 7 广西方略土地评估有限责任公司 | 53 广西中天银土地评估有限责任公司 |
| 8 广西众益资产评估土地房地产评估有限公司 | 54 广西向阳土地评估有限公司 |
| 9 柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司 | 55 广西博诚土地评估咨询有限公司 |
| 10 广西旗开土地评估有限公司 | 56 广西江山土地评估有限公司 |
| 11 广西国泰不动产评估有限公司 | 57 广西南宁新皓天房地产评估有限责任公司 |
| 12 广西祥浩土地房地产评估有限公司 | 58 广西昌顺土地评估有限公司 |
| 13 广西科正地产评估有限责任公司 | 59 广西鑫佳土地评估有限责任公司 |
| 14 广西金瑞达土地评估有限公司 | 60 广西新世方中不动产评估有限公司 |
| 15 广西华正房地产土地评估咨询有限公司 | 61 广西广信土地房地产评估有限公司 |
| 16 广西正德土地评估有限责任公司 | 62 广西华源房地产土地评估有限公司 |
| 17 广西桂科土地评估有限责任公司 | 63 百色红星土地资产评估事务所 |
| 18 广西华荣轩土地评估有限公司 | 64 广西中威华通地产评估有限公司 |
| 19 广西中正土地评估有限责任公司 | 65 广西品盟土地评估有限公司 |
| 20 广西恒正地产评估有限责任公司 | 66 广西天源土地评估有限公司 |
| 21 广西信德土地评估有限公司 | 67 广西言鼎土地评估有限公司 |
| 22 桂林诚信地价评估有限责任公司 | 68 广西正华房地产土地评估有限公司 |
| 23 广西信达友邦土地评估有限责任公司 | 69 广西中胜土地评估有限责任公司 |
| 24 广西衡泰不动产评估有限责任公司 | 70 广西开宗土地评估有限责任公司 |
| 25 广西合生土地房地产评估有限公司 | 71 广西浩业土地评估事务所有限公司 |
| 26 广西无双房地产评估有限公司 | 72 广西诚联不动产评估咨询有限公司 |
| 27 广西方圆房地产评估有限责任公司 | 73 昭平县益民土地评估事务所 |
| 28 广西同德土地评估有限公司 | 74 崇左市金鑫地产评估事务所 |
| 29 广西和信土地评估有限责任公司 | 75 平南县华诚地产评估事务所 |
| 30 广西天华土地评估有限责任公司 | 76 北流市铜州地价评估事务所 |
| 31 广西开诚房地产评估有限公司 | 77 桂林长城土地评估有限责任公司 |
| 32 广西中汇土地评估有限公司 | 78 藤县天顿土地评估事务所 |
| 33 广西广证不动产评估有限公司 | 79 桂林中立土地评估事务所 |
| 34 桂林大地不动产评估有限责任公司 | 80 桂林世和土地评估有限公司 |
| 35 广西华审房地产评估咨询有限公司 | 81 广西北斗星不动产评估有限公司 |
| 36 广西三赢房地产评估有限公司 | 82 贵港市冠新地产评估事务所 |
| 37 广西华信土地房地产资产评估有限公司 | 83 广西南宁天建中扬土地评估有限公司 |
| 38 广西九信资产土地房地产评估有限公司 | 84 贵港市雄海不动产评估有限责任公司 |
| 39 广西华威土地评估有限公司 | 85 广西中阳和正土地评估有限公司 |
| 40 广西方正土地评估有限公司 | 86 博白县盛达土地资产评估事务所 |
| 41 广西致远土地评估有限责任公司 | 87 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 |
| 42 广西永兴土地评估有限公司 | 南宁分公司 |
| 43 广西金诚房地产评估咨询有限公司 | 88 深圳市国咨土地房地产评估有限公司 |
| 44 广西立信土地评估有限责任公司 | 广西南宁分公司 |
| 45 广西鑫正土地评估有限公司 | 89 博文地产评估造价集团有限公司广西分公司 |
| 46 广西正则地产评估有限责任公司 | 90 北京中诚亿房地产土地评估有限责任公司 |
| | 广西分公司 |

