



2017年第1期 总第30期

土地估价师通讯

Real Estate Valuer Journal

- 贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》
- 2016年广西土地估价行业调研
- 营改增后地价测算分析



主办单位：广西土地估价师协会
（内部资料 免费交流）

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

2017年第1期 总第30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.gxrev.org.cn

空谷幽兰



供稿：土地估价师 蔡永恒

土地估价师通讯
Real Estate Valuer Journals

2017年第1期（总第30期）

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 威 刘陶琨
韦丽春 钟军安

编 委：丁 娇 王 竹 王志强
王颖芝 毛剑军 叶琼芬
石 洪 石宝江 宁 德
朱明杰 刘永勤 许晓辉
李宽棣 李晓峰 吴 翔
吴鸿宾 张 铨 杨小雄
武绍会 罗华涛 胡昌新
茹晓灵 钟翠荣 侯茂松
莫锦军 黄永坚 黄定珍
黄朝明 梁宗华 龚 洁
蒋明杰 覃锡洲 谢芳菲
蓝兴洲

责任编辑：邓丽丽 林泽虹
张海浪 庞 洁

地 址：广西南宁市竹溪大道36号
电 话：0771-5301291

目 录 2017年第1期（总第30期） CONTENTS

◆ 政策文件 >>>

- 国务院印发《全国国土规划纲要（2016—2030年）》 (01)
- 全国国土资源工作会议召开 姜大明作重要讲话 (02)
- 国土资源部印发《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》的通知
（国土资发〔2017〕12号） (03)
- 国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》的通知
（国土资发〔2016〕181号） (08)
- 广西壮族自治区国土资源厅办公室关于印发《〈实施开放带动战略 全面提升开放发展水平〉土地政策实施细则》的通知
（桂国土资办〔2016〕564号） (12)
- 广西壮族自治区国土资源厅办公室关于进一步规范城镇基准地价成果编制和验收工作的通知
（桂国土资办〔2016〕460号） (15)

◆ 行业文件 >>>

- 关于贯彻落实《国土资源部关于贯彻实施〈中华人民共和国资产评估法〉的通知》的通知
（中估协发〔2016〕26号） (17)
- 关于开展行业调研活动的通知
（桂估协发[2016]17号） (18)

目 录 2017年第1期（总第30期） CONTENTS

◆ 行业活动 >>>

广西土地估价行业发展现状调研提纲	(22)
2016年广西土地估价行业调研报告	(23)
广西土地估价师行业各片区调研剪影	(30)

◆ 行业论坛 >>>

营改增后剩余法中不同计税模式的地价测算分析	李 舜 王 竹 (35)
浅谈乡镇基准地价评估	王婷鑫 (42)

◆ 估价随笔 >>>

投标太“烦”广，可我不想这么“忙”！	银彬靖 (55)
于华南之巅感悟生命之美	覃旭昕 (58)

◆ 征稿启事 >>> (62)

◆ 广西土地估价协会会员单位 >>> (63)

国务院印发《全国国土规划纲要 (2016-2030年)》

经李克强总理签批，国务院日前印发《全国国土规划纲要（2016—2030年）》（以下简称《纲要》）。这是我国首个国土空间开发与保护的战略性、综合性、基础性规划，对涉及国土空间开发、保护、整治的各类活动具有指导和管控作用。

《纲要》指出，要贯彻区域发展总体战略和主体功能区战略，对国土空间开发、资源环境保护、国土综合整治和保障体系建设等作出总体部署与统筹安排。要进一步优化国土开发格局、提升国土开发质量、规范国土开发秩序；优化生产、生活、生态空间，推进生态文明建设、完善国土空间规划体系和提升国土空间治理能力。

《纲要》提出了加快构建“安全、和谐、开放、协调、富有竞争力和可持续发展的美丽国土”的总体目标。到2030年，国土空间开发格局不断优化，整体竞争力和综合国力显著增强，国土开发强度不超过4.62%，城镇空间控制在11.67万平方公里以内。城乡区域协调发展取得实质进展，国土开发的协调性大幅提升。资源节约型、环境友好型社会基本建成，可持续发展能力显著增强，单位国内生产总值能耗和用水量大幅下降、坚守耕地红线，建成高标准农田12亿亩，新增治理水土流失面积94万平方公里以上。基础设施体系趋于完善，资源保障能力和国土安全水平不断提升，用水总量控制在7000亿立方米以内。海洋开发保护水平显著提高，建设海洋强国目标基本实现。国土空间开发保护制度更加完善，由空间规划、用途管制、差异化绩效考核构成的空间治理体系更加健全。

《纲要》部署了全面协调和统筹推进国土集聚开发、分类保护、综合整治和区域联动发展的主要任务。一是构建“多中心网络型”开发格局，推进建设国土开发集聚区和培育国土开发轴带。二是构建分类分级全域保护格局，依据环境质量、人居生态、自然生态、水资源和耕地资源5大类资源环境主题实施分类保护。三是构建综合整治格局，修复与提升主要城市化地区、农村地区、重点生态功能区、矿产资源开发集中区及海岸带和海岛地区的国土功能。《纲要》提出，要强化国土空间用途管制，提升能源资源保障能力，设置“生存线”，严格保护耕地和水资源；设置“生态线”，将用途管制扩大到所有自然生态空间；设置“保障线”，保障经济社会发展必要的建设用地、能源和重要矿产资源安全。

《纲要》强调，各地区、各部门要尽快组织开展省级国土规划编制工作，调整完善资源环境、产业、投资、财税等相关规划和政策法规，建立部门协调和监督检查机制，全面推进各项工作。

来源：中国国土资源报

全国国土资源工作会议召开 姜大明作重要讲话

1月12日，全国国土资源工作会议在京召开。会议的主要任务是，深入贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，全面落实中央经济工作会议和农村工作会议部署，总结2016年国土资源工作，分析形势，部署2017年工作任务。国土资源部部长、党组书记、国家土地总督察姜大明出席会议并作重要讲话。部党组成员、副部长、国家测绘地理信息局局长库热西·买合苏提主持会议。部党组成员、中央纪委驻国土资源部纪检组组长赵凤桐传达国务院领导同志批示。副部长曹卫星，部党组成员、副部长凌月明，部党组成员、副部长、国家土地副总督察张德霖，部党组成员，中国地质调查局局长钟自然，部党组成员，国家海洋局局长王宏，部党组成员、国家土地副总督察严之尧，部党组成员、副部长王广华，部党组成员、副部长赵龙出席会议。

姜大明指出，2016年，我们认真贯彻新发展理念，主动适应经济发展新常态，以推进供给侧结构性改革为主线，以编制“十三五”规划为龙头，以改革创新和法治国土建设为抓手，努力提升国土资源管理水平，有力保障了经济社会持续健康发展，实现了“十三五”良好开局。

姜大明指出，2017年国土资源工作的总体要求是：全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，认真落实中央经济工作会议和农村工作会议部署，围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，牢固树立和贯彻落实新发展理念，适应把握引领经济发展新常态，以供给侧结构性改革为主线，坚持尽职尽责保护国土资源、节约集约利用国土资源、尽心尽力维护群众权益，推进重点领域改革，加快科技创新步伐，强化法治国土建设，推动国土资源治理体系和治理能力现代化，促进经济平稳健康发展和社会和谐稳定，以优异成绩迎接党的十九大胜利召开。

姜大明强调，2017年要着力推动供给侧结构性改革取得实质性进展、着力提高促进实体经济发展的精准度和有效性、着力增强农业农村发展新动能、着力形成促进房地产平稳健康发展的基础性土地制度、着力推动国土资源领域重大改革落地生根、着力推进国土资源领域科技创新、着力增强资源自主保障能力、着力维护群众资源权益、着力推进法治国土建设。

全国国土资源工作会议为期两天。1月12日下午、13日上午进行分组讨论，13日上午进行会议总结。

国务院办公厅和国家机关有关部门负责人，国家海洋局、国家测绘地理信息局、中国地质调查局、武警黄金指挥部负责人，各省（区、市）及计划单列市国土资源主管部门、新疆生产建设兵团国土资源局、各省会城市国土资源主管部门主要负责人，解放军土地管理局主要负责人，部机关各司局、各派驻地方的国家土地督察局、部其他直属单位主要负责人参加会议。

来源：中国国土资源报

国土资源部印发 《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押 二级市场的试点方案》的通知

（国土资发〔2017〕12号）

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院有关部委、直属机构：

经党中央、国务院同意，现将《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》印发你们，请认真贯彻执行。

2017年1月22日

关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押 二级市场的试点方案

土地二级市场是我国城乡统一建设用地市场的重要组成部分。实行土地有偿使用制度近30年来，土地二级市场对促进土地资源的优化配置和节约集约利用、加快工业化和城镇化进程发挥了积极作用。随着经济社会发展和改革深入，土地二级市场运行发展中的一些问题也逐步凸显，交易规则不健全，政府的服务和监管不完善，交易信息不对称、交易平台不规范等问题比较突出，制约了存量土地资源的盘活利用，难以满足新型城镇化和经济转型发展需要。按照党的十八届三中全会关于完善土地二级市场的决策部署和中央全面深化改革工作要求，制定本试点方案。

一、总体要求

（一）指导思想。全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，深入学习贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，按照党中央、国务院决策部署，根据使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用的要求，坚持问题导向，以建立城乡统一的建设用地市场为方向，以促进土地要素流通顺畅为核心，以提高存量土地资源配置效率为目的，以不动产登记为基础，与城乡规划、土地利用总体规划及相关产业规划相衔接，着力构建完善土地二级市场规则，健全服务和监管体系，提高节约集约用地水平，为经济社会持续健康发展、全面建成小康社会提供用地保障。

（二）基本原则。

把握正确方向。坚持市场经济改革方向，突出市场配置资源的决定性作用，落实“放管

服”总体要求，强化监管责任，不断健全和发展城乡统一建设用地市场。

规范市场运行。完善交易规则，维护市场秩序，保证市场主体能在公开、公平、公正的市场环境下进行交易，保障市场依法依规运行、健康有序发展，促进要素流通，提高资源配置效率。

维护合法权益。充分尊重权利人意愿，保障市场主体合法权益，切实维护土地所有权人权益。

提高服务效能。强化服务意识，优化交易流程，降低交易成本，提升服务水平，提高办事效率，方便群众办事。

注重改革协同。注重与不动产统一登记、集体经营性建设用地入市等改革协同，加强部门协作，形成改革合力。

(三)试点目标。通过改革试点，到2018年年底，在相关地区建立符合城乡统一建设用地市场要求，产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全的土地二级市场，市场规则基本完善，土地资源配置效率显著提高，形成一批可复制、可推广的改革成果，为构建城乡统一的建设用地市场、形成竞争有序的土地市场体系、修改完善相关法律法规提供支撑。

(四)试点范围和地区。试点的范围是建设用地使用权的转让、出租和抵押，重点针对土地交易，以及土地连同地上建筑物、其他附着物一并交易的情况。

试点地区选择转让、出租、抵押等交易量较大且不动产登记工作基础较好的大、中城市，共34个市县（详见附件）。其中6个已开展集体经营性建设用地入市试点的县（区）同时开展国有和集体土地二级市场试点。

二、试点政策措施

(一)完善交易机制。

1. 完善建设用地使用权转让机制。明确建设用地使用权转让形式。将各类导致建设用地使用权转移的行为都视为建设用地使用权转让，包括买卖、交换、赠与、出资等，以及司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式涉及的建设用地使用权转移。建设用地使用权转移的，地上建筑物、其他附着物所有权应一并转移。

明晰不同权能建设用地使用权转让的必要条件。明确以划拨、出让、作价出资（入股）和授权经营等方式供应的建设用地在转让前应满足的条件。以划拨方式取得的建设用地使用权转让，土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴出让收入，直接办理不动产登记手续；不符合《划拨用地目录》的，由受让方依法依规定额补缴土地出让收入。以出让方式取得的建设用地使用权转让的，在符合法律法规规定和出让合同约定的前提下，应保障其交易自由；原出让合同对转让条件另有约定的，从其约定。以作价出资（入股）和授权经营方式取得的建设用地使用权转让，可以参照以出让方式取得的建设用地使用权转让规定。

完善土地分割转让政策。探索土地分割转让措施，明确分割条件，规范分割流程，促进存量土地盘活利用。

实施差别化的税费政策。各地可根据本地实际，在地方权限内探索差别化的税费政策。充分发挥城镇土地使用税在节约集约用地中的作用。对于闲置土地，从严征收土地闲置费。

2. 完善建设用地使用权出租机制。以出让方式取得的建设用地使用权出租或以租赁方式取得建设用地使用权转租的，不得违反法律法规和出让合同或租赁合同的相关约定。以划拨方式取得的建设用地使用权出租的，应经依法批准，并按照有关规定上缴应缴的土地出让收入。研究建立划拨建设用地使用权出租的巡查发现、举报和查处机制，严格加强监管。国土资源、财政、税务、工商等部门应加强协作，在不动产登记、税务、工商等方面加强联动，加大土地出让收入征收管理力度，防止国有资产流失。

3. 完善建设用地使用权抵押机制。放宽对抵押权人的限制。按照债权平等原则，明确自然人、企业均可作为抵押权人依法申请以建设用地使用权及其地上房屋等建筑物、构筑物所有权办理不动产抵押登记。合理确定划拨建设用地使用权抵押价值。以划拨方式取得的建设用地使用权依法抵押，其抵押价值应根据划拨建设用地使用权权益价格设定。

(二)创新运行模式。

1. 建立交易平台。在现有市（县、区）国土资源部门的土地交易机构或平台基础上搭建统一的二级市场交易平台，提供服务场所，办理交易事务，建立统一的信息系统，提供信息发布、归集和查询服务，主动接受社会监督。

2. 规范交易流程。明确土地二级市场各交易环节和流程的基本规则，建立“信息发布—达成交易—签订合同—交易监管”的交易流程。以划拨方式取得的建设用地使用权交易的，土地交易管理部门应对划拨决定书的履约情况以及交易的合法合规性等进行审核；以出让方式取得的建设用地使用权交易的，土地交易管理部门应切实加强事中事后监管。交易合同包括建设用地使用权转让合同、建设用地使用权出租合同、建设用地使用权抵押合同等。试点地区要研究制定土地二级市场交易合同示范文本。

3. 加强交易管理与不动产登记的有序衔接。各地要建立健全土地交易平台和不动产登记信息平台的互通共享机制。土地交易管理部门要将土地转让、出租、抵押交易监管信息等原始资料提供给不动产登记机构。

(三)健全服务体系。

1. 培育和规范中介组织。发挥社会中介组织在市场交易活动中的桥梁作用，发展相关机构，为交易提供咨询、估价、经纪等服务。各地要加强指导和监管，引导其诚信经营，对失信的要建立惩戒和退出机制。

2. 做好咨询和调解服务。发挥土地交易机构或平台的专业优势，提供法律、政策咨询服务，协调矛盾，化解纠纷，营造良好的交易环境。

3. 提高办事效率。在土地交易机构或平台内汇集税务、金融等相关部门或机构的办事窗口，为交易各方提供一站式服务，提高办事效率和服务水平。

(四)加强监测监管。

1. 强化监测分析。各地要健全土地二级市场动态监测监管制度，完善监测监管信息系统，掌握土地转让、出租、抵押的数量、结构、价款、时序等信息，研判分析市场形势。

2. 完善市场调控。强化一、二级土地市场联动，加强土地投放总量、结构、时序等的衔接，适时运用财税、金融等手段，加强对土地市场的整体调控。

3. 强化价格监管。完善公示地价体系，定期发布基准地价或标定地价。完善土地二级市场的价格形成、监测、指导、监督机制，防止交易价格异常波动，维护市场平稳运行。交易主体应当如实申报交易价格，不得瞒报或者作不实申报。申报价格低于基准地价或标定地价一定比例的，政府可行使优先购买权；高于基准地价或标定地价一定比例的，政府可依法依规实施交易管制。

4. 加强合同履约监管。土地转让后，出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移，受让人应依法履行。国土资源、住房城乡建设等部门要加强合同履约监管，并将相关情况纳入诚信体系进行信用考评。

5. 严格责任追究。要强化监督问责，减少寻租空间，对违反土地二级市场相关规定的地方政府和有关部门、单位以及责任人员严格实行责任追究，坚决打山各种腐败行为。

（五）强化部门协作。

各级国土资源、住房城乡建设（房产、规划）、财税、国有资产管理、工商、金融监管等部门要建立联动机制，落实相关责任，强化沟通衔接。加强涉地司法处置的衔接，对于司法处置涉及建设用地使用权转移的案件，国土资源部门应加强与地方人民法院的沟通，主动提供所涉不动产的权利状况。加强涉地资产处置的衔接，国有资产等管理部门在处置时涉及建设用地使用权转移的，在处置前应取得规划、国土资源部门出具的意见，并如实告知当事人。

三、组织实施

（一）加强组织保障。各地区各有关部门要加强协调配合，稳妥有序推进试点。国土资源部会同财政部、住房城乡建设部、农业部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会等单位或部门，建立共同推进试点的工作机制，统筹协调和指导支持试点各项工作。试点地区所在省、市、县（区）各级政府及有关部门要采取有力措施，保障试点运行。

（二）推进试点实施。

1. 编制实施方案。有关地区省级国土资源部门要会同相关部门根据本方案组织试点地区编制实施方案，经省级政府同意后，由省级国土资源部门报国土资源部批复。

2. 部署启动试点。有关地区省级国土资源部门要会同相关部门，指导试点地区根据批复的方案，尽快完成各项基础性准备工作，完善工作机制，明确责任分工，部署开展试点。2017年3月底前就试点工作启动、机构设立、规章制度建设、部署实施等情况，形成汇总报告报国土资源部。

3. 试点实施、跟踪及总结。国土资源部和有关地区省级政府加强对试点工作的指导，及时研究解决试点中存在的问题。按照边试点、边研究、边总结、边提炼的要求推进试点工作。2017年11月底前，试点地区就试点做法与成效等形成年度进展报告，经省级政府同意后报国土资源部。国土资源部会同有关部门开展试点中期评估，形成评估报告按程序上报。2018年8月底前，试点地区形成试点总结报告，总结政策实施效果、提出相关法律法规的修改建议，经省级政府同意后报国土资源部。2018年12月底前，国土资源部会同相关部门全面总结试点经验，形成全国试点工作总结报告，按程序报送党中央、国务院。

（三）强化指导监督。各地区各有关部门要按照职责分工，加强对试点工作的指导监督，依法规范运行。要注意分类指导，尊重基层首创精神，健全激励和容错纠错机制，允许进行差别化探索，切实做到封闭运行、风险可控，发现问题及时纠偏。

（四）完善制度建设。国土资源部会同相关部门，密切跟踪试点地区工作进展，主动适应改革和经济社会发展的需要，完善配套制度，并及时提出制订和修改相关法律、法规、政策的建议。

（五）做好宣传引导。试点地区要加强对试点工作的监督管理，密切关注舆情动态，妥善回应社会关切，重大问题及时报告。

附件：试点地区名单

试点地区名单

开展国有土地二级市场试点的28个试点地区名单

北京市房山区、天津市武清区、河北省石家庄市、山西省太原市、内蒙古自治区二连浩特市、辽宁省抚顺市、吉林省长春市、黑龙江省牡丹江市、江苏省南京市、浙江省宁波市、安徽省宿州市、福建省厦门市、江西省南昌市、山东省临沂市、河南省许昌市、湖北省武汉市、湖南省长沙市、广东省东莞市、广西壮族自治区南宁市、海南省三亚市、重庆市主城区、四川省泸州市、云南省昆明市、陕西省西安市、甘肃省天水市、青海省西宁市、宁夏回族自治区石嘴山市、新疆维吾尔自治区库尔勒市。

同时开展国有和集体土地二级市场试点的6个地区名单

上海市松江区、浙江省湖州市德清县、广东省佛山市南海区、四川省成都市郫县、贵州省遵义市湄潭县、甘肃省定西市陇西县。

国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》的通知

国土资发〔2016〕181号

各省、自治区、直辖市及副省级城市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，国家海洋局、国家测绘地理信息局，中国地质调查局及部其他直属单位，各派驻地方的国家土地督察局，部机关各司局，中国土地估价师与土地登记代理人协会，中国矿业权评估师协会：

《中华人民共和国资产评估法》（以下简称《资产评估法》）已经十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，将于2016年12月1日起施行。这是我国资产评估行业出台的第一部基本法，对资产评估行业发展具有里程碑式的重要意义。为切实做好《资产评估法》的贯彻实施工作，现就有关事项通知如下。

一、充分认识《资产评估法》施行的重要意义

资产评估行业是重要的现代服务业，经过多年发展逐步形成了包括土地估价和矿业权评估在内的六大专业类别，为我国经济社会发展做出了重要贡献。《资产评估法》的出台，对于规范资产评估行为，保护评估当事人合法权益和公共利益，理顺评估行业管理体制，促进评估行业健康发展具有积极的历史和现实意义。土地估价和矿业权评估是资产评估的重要组成部分，受《资产评估法》调整，在促进资源市场化配置、维护土地权利人和矿业权人合法权益等方面发挥了重要作用，已经成为我国经济社会发展不可或缺的重要中介行业。各级国土资源主管部门要从全面依法治国、维护社会主义市场经济秩序、加快转变政府职能、推进法治国土建设的高度，充分认识贯彻实施《资产评估法》的重大意义，增强责任感、使命感和紧迫感，采取切实有效的措施，扎实做好《资产评估法》的贯彻实施工作。

中国土地估价师与土地登记代理人协会和各省级协会、中国矿业权评估师协会（以下简称各土地估价和矿业权评估行业协会），要从维护社会主义市场经济秩序、推动评估行业持续健康发展的高度，充分认识贯彻落实《资产评估法》的重大意义，要与会员继续教育相结合，积极开展专题宣传教育活动，组织评估机构、评估专业人员认真学习，明确法定的权利和义务，严格执行评估程序，进一步规范专业服务行为。

二、准确把握《资产评估法》的新要求

《资产评估法》确立了分专业管理的行业管理体制，统一了评估专业人员、评估机构、评估程序、行业协会、监督管理和法律责任等核心内容，充分体现了简政放权、放管结合、优化服务的改革要求，特别是在机构人员准入等诸多方面，充分体现了改革创新的立法精神。各级国土资源主管部门和行业协会要全面理解《资产评估法》的立法精神、基本原则和主要内容，准确把握《资产评估法》构建的评估行业运行和监管模式，促进评估行业健康发展。

（一）《资产评估法》确认了分专业管理的行业管理体制。

《资产评估法》对现行评估行业按专业类别管理的体制予以法律认可，明确规定“国务院有关评估行政管理部门按照各自职责分工，对评估行业进行监督管理。”从而首次在法律层面上明确了国土资源主管部门是土地估价和矿业权评估的监督管理部门，同时通过立法将不同专业评估管理统一到一部法律框架之下，既有利于统一标准和尺度，又有利于充分发挥各专业类别评估的作用。

（二）《资产评估法》放宽了从业人员准入门槛。

《资产评估法》规定，评估专业人员既包括评估师也包括其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员，明确具有高等院校专科以上学历的公民可以参加评估师资格考试，规定了除评估师外，其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员可以承担一般评估业务，这将极大地激发市场主体和行业发展活力。

（三）《资产评估法》强调了法定评估业务的特殊要求。

《资产评估法》将评估业务分为一般评估和法定评估。法定评估即涉及国有资产或者公共利益等，法律、行政法规规定需要评估的事项，并对法定评估在评估机构选择、具体承办人员指定、评估业务档案保存期限以及委托人可能承担的法律责任等方面做了严于一般评估的规定，体现了对国有资产和公共利益的特殊保护。

（四）《资产评估法》明确了行业协会的法律地位。

《资产评估法》按照改革精神，着力加强评估行业协会职责，提升行业服务能力，按照行业协会与行政管理部门脱钩的精神，强调评估行业协会是自律性组织，依法施行自律管理，从法律层面构建了行业协会自律管理评估机构和评估专业人员、评估行政管理部门监管行业协会的制度架构，并明确有关全国性评估行业协会按照国家规定组织实施评估师资格全国统一考试，确立了行业协会与政府管理部门在考试管理中的关系，为今后进一步理顺资产评估行业管理体制，促进行业长远发展奠定了法律基础。

（五）《资产评估法》强化了行政主管部门的监管职责。

《资产评估法》规定，设区的市级以上人民政府有关评估行政管理部门依据各自职责，负责监督管理评估行业，对评估机构和评估专业人员的违法行为依法实施行政处罚，包括警告、责令改正、责令停止从业（经营）、没收违法所得、罚款、吊销营业执照等。构成犯罪的，还要依法追究刑事责任，对人员实行终身禁入。这些规定弥补了评估行业诞生至今二十多年来行政部门难以依法追责的短板。

三、大力促进土地估价和矿业权评估行业健康发展

（一）加强土地估价和矿业权评估行业监督管理。

《资产评估法》明确了国土资源主管部门对土地估价和矿业权评估行业进行监督管理的法定职责。各级国土资源主管部门要认真履行法定职责，依法加强对评估行业的监督管理。一是要加强《资产评估法》配套规章制度建设。在《城镇土地估价规程》、《固体矿产地质勘查规范总则》等现行基本准则、规程、技术标准的基础上，研究修改完善土地估价和矿业

权评估基本准则，对土地估价和矿业权评估专业人员和机构的职业道德、评估程序、评估方法运用、评估信息披露等进行规范。二是要抓紧制定土地估价和矿业权评估监督管理办法，依法对评估机构、评估专业人员、评估行业协会遵守法律法规、评估基本准则等情形开展监督管理。三是要加强土地估价和矿业权评估行为的监管。设区的市级以上国土资源主管部门要对评估机构和评估专业人员违反《资产评估法》的行为依法查处，并及时将处罚情况通报有关行业协会。部和省级国土资源主管部门要加强对各土地估价和矿业权评估行业协会监管，及时调查处理针对各土地估价和矿业权评估行业协会的投诉和举报，促进行业协会正确履行自律监管职责。四是要规范国土资源主管部门监督管理行为。各级国土资源主管部门要牢固树立边界意识，充分发挥市场配置资源的决定性作用和社会力量在管理社会事务中的作用，严禁对评估机构依法开展业务进行限制，杜绝与评估行业协会、评估机构存在人员或者资金关联，禁止利用职权为评估机构招揽业务。

（二）强化评估机构和评估专业人员管理。

要依法保障法律赋予评估专业人员所享有的各项权利及合法权益，各级国土资源主管部门、各土地估价和矿业权评估行业协会不得阻碍、限制评估专业人员依法进行评估活动。评估专业人员应当恪守职业道德、自觉履行法定义务，开展评估业务必须加入评估机构，并且只能在一个评估机构开展业务，坚决杜绝“挂证”行为的发生。各评估机构和评估专业人员不得采取欺骗、利诱、胁迫、恶性压价、支付回扣或者贬损、诋毁等不正当手段招揽业务，不得签署和出具虚假评估报告等。评估专业人员要完成规定的继续教育，提升专业能力和业务水平。

评估机构要独立、客观、公正开展业务，建立健全质量控制制度，保证评估报告的客观、真实、合理。评估机构要依法接受监督检查，如实提供评估档案以及相关情况，要建立健全内部管理制度，对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督，维护评估行业健康发展。严格落实《资产评估法》规定的评估机构备案制度。从事土地估价、矿业权评估业务的评估机构，应当依法及时向国土资源主管部门备案。国土资源主管部门要及时将机构备案情况向社会公告。

加强国土资源领域法定评估业务管理。各级国土资源主管部门要尽快梳理和明确国土资源领域法定评估的事项范围。对于涉及国有资产或者公共利益以及依据法律法规规定应当进行土地估价或者矿业权评估的，要依法委托评估机构进行评估，由取得土地估价或者矿业权评估资质的人员具体承办，确保评估质量和公信力。

（三）提升行业自律管理水平。

各土地估价和矿业权评估行业协会要充分发挥行业自律和专业服务功能，发挥社会组织对其成员的行为引导、规则约束、权益维护作用。要建立健全完善的考试培训、执业准则、监督检查和会员管理等制度规范，及时修改清理与《资产评估法》不一致的准则、细则，落实好法律赋予的新职责。要根据《资产评估法》相关规定，尽快修改完善章程，相应报部和省级国土资源主管部门备案。要定期向社会公布加入本协会的评估机构、评估专业人员名

单，完善会员信用档案，提升为评估机构和评估专业人员服务水平。要充分发挥行业协会作为政府与行业的桥梁纽带作用，及时向有关国土资源主管部门通报评估机构和人员执业相关情况。要切实履行行业协会自律监管职责，定期抽查评估报告，依章程对会员进行奖惩。要与其他评估协会建立沟通协作和信息共享机制，根据需要制定共同的行为规范，促进评估行业健康有序发展。

四、切实加强《资产评估法》实施的组织领导和宣传工作

各级国土资源主管部门要充分认识《资产评估法》颁布实施的重要意义，把学习贯彻《资产评估法》与切实转变国土资源管理职能相结合，加强领导，明确责任。要采取切实有效的措施，认真做好《资产评估法》的学习、宣传和培训工作。要正确认识《资产评估法》创造的重大历史机遇，深刻学习领会《资产评估法》，大力营造尊法学法守法用法的良好氛围。要认真落实“谁执法、谁普法”的责任机制，把学习宣传《资产评估法》作为国土资源管理系统“七五”普法的重要内容。要以《资产评估法》的实施为契机，结合即将到来的“国土资源法治宣传月”活动，集中开展《资产评估法》的宣传培训活动，确保各级国土资源主管部门、行业协会、各评估机构和评估专业人员能够全面掌握、准确把握《资产评估法》的核心要义和主要内容。中国土地估价师与土地登记代理人协会和中国矿业权评估师协会要依据《资产评估法》的规定，加强行业协会自身建设，切实履行行业监管职责。土地估价和矿业权评估机构及评估从业人员要坚持依法依规从业，依法诚信从业，依法行使权利义务，接受行业协会自律管理和国土资源主管部门的行政监管，不断提升土地估价和矿业权评估的服务质量和水平。



广西壮族自治区国土资源厅办公室关于印发《实施开放带动战略 全面提升开放发展水平》土地政策实施细则的通知

桂国土资办〔2016〕564号

各市、县国土资源局，厅机关各处（室、局、中心），厅直属各单位：

根据全区开放发展大会精神及《中共广西壮族自治区委员会广西壮族自治区人民政府关于实施开放带动战略全面提升开放发展水平的决定》（桂发〔2016〕13号）和《自治区党委办公厅自治区人民政府办公厅印发〈关于实施开放带动战略全面提升开放发展水平的决定〉任务分解表的通知》（厅发〔2016〕27号）要求，厅研究制定了《〈实施开放带动战略全面提升开放发展水平〉土地政策实施细则》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

广西壮族自治区国土资源厅办公室

2016年12月30日



《实施开放带动战略 全面提升开放发展水平》 土地政策实施细则

第一条 根据《中共广西壮族自治区委员会 广西壮族自治区人民政府关于实施开放带动战略 全面提升开放发展水平的决定》（桂发〔2016〕13号）和《自治区党委办公厅 自治区人民政府办公厅印发〈关于实施开放带动战略全面提升开放发展水平的决定〉任务分解表的通知》（厅发〔2016〕27号），为做好符合我区“十三五”规划的外向型重大产业项目和入驻沿边重点地区的产业项目用地保障工作，制定本实施细则。

第二条 优先保障用地指标。

（一）凡符合国家产业政策的外向型项目已纳入当年自治区层面统筹推进重大项目并由自治区审批（核准、备案）的，优先列入土地利用年度计划，由自治区统筹安排用地指标。

（二）凡投资5亿元以上、每市投资强度150万元以上由市、县审批（核准、备案）的当年自治区层面统筹推进重大项目所需的新增建设用地指标，由自治区统筹安排。

（三）自治区下达各市、自治区农垦局计划指标由各市、自治区农垦局按照自治区要求安排使用，但必须优先用于下列不属于前两款自治区负责保障的具备用地报批条件且涉及占用耕地的在数量、质量上能够落实“占补平衡”的重点建设项目：

1. 市、县审批（核准、备案）的自治区层面统筹推进重大项目；
2. 符合我区“十三五”规划的外向型重大产业项目、入驻沿边重点地区的产业项目。

第三条 创新耕地保护方式。

（一）以“以奖代补”的方式鼓励农民和农业经营主体自发开展耕地整治，确保耕地保护面积和基本农田面积不减少，耕地质量逐步提高，为全区的发展提供资源保障。

（二）进一步完善我区补充耕地指标管理和耕地开垦费征收政策。建设用地单位以“先补后占”方式占用和补充耕地的，补充的耕地经验收确认符合“占一补一、占优补优、占水田补水田”要求的，准予免交耕地开垦费。对因建设占用耕地又不能自行补充的，由自治区和各市县按照《广西壮族自治区人民政府办公厅关于改进重大项目推进机制的通知》（桂政办发〔2015〕105号）规定予以落实补充耕地指标。

（三）各市县储备补充耕地指标不足的，可以通过自治区补充耕地指标交易平台，以有偿的方式取得补充耕地指标；符合规定的项目建设单位也可以通过自治区补充耕地指标交易平台有偿取得补充耕地指标，用于本项目的占补。

第四条 优先建设用地审查报批。

（一）自治区层面统筹推进重大项目、符合我区“十三五”规划的外向型重大产业项目和入驻沿边重点地区的产业项目用地预审实行分级审批制。自治区国土资源厅、各市、县国土资源管理部门要建立项目审批“绿色通道”，简化项目用地预审报批材料和程序，报批材料齐全的，于14个工作日内完成用地预审批复或转报国土资源部审批。

(二) 在建设用地指标和耕地占补平衡落实之后，对符合建设用地报批条件的自治区层面重大项目、符合我区“十三五”规划的外向型重大产业项目和入驻沿边重点地区的产业项目用地报批，自治区国土资源厅、各市、县（市、区）国土资源部门自受理项目用地报批材料之日起，对材料齐全的报件在23个工作日内审查完毕；对于手续不完备、材料不符合要求的项目用地，应当一次性书面提出需要补正的全部材料和内容；通过审查的，及时转报同级或上级人民政府审批。

第五条 降低工业用地成本。

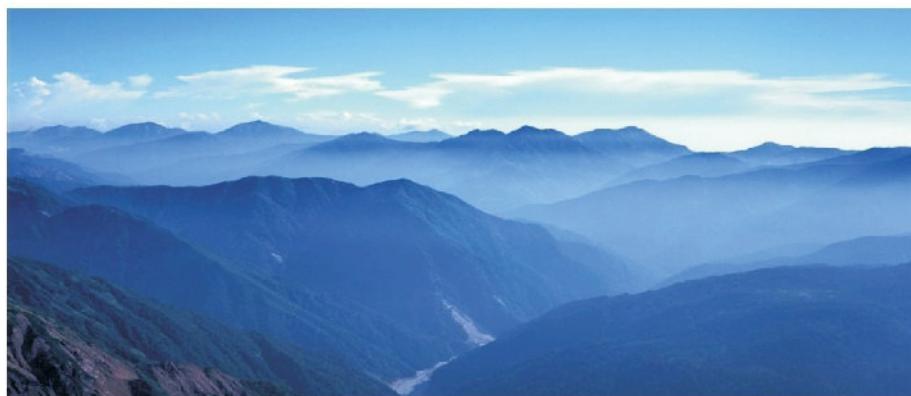
(一) 对我区优先发展产业且用地集约的工业项目，以及以农、林、牧、渔业产品初加工为主的工业项目，可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的70%确定土地出让底价。

(二) 工业项目使用符合土地利用总体规划、且开发范围在土地利用总体规划确定的土地开发重点区域的未利用地，工业用地出让底价可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的50%执行。

(三) 工业用地出让底价应不低于该项目实际土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和，具体执行标准由各市根据当地工业用地各项成本费用之和确定。

(四) 鼓励以租赁等多种方式向中小企业供应土地。积极推进工业用地长期租赁、先租后让、租让结合供应。工业用地的使用者可在规定期限内按合同约定分期缴纳土地出让价款。出让土地用于新产业、新业态，依法需以招标拍卖挂牌方式供应的，在公平、公正、不排除多个市场主体竞争的前提下，可将投资和产业主管部门提出的产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求作为土地供应前置条件。

第六条 本细则自发布之日起施行，有效期5年。



广西壮族自治区国土资源厅办公室 关于进一步规范城镇基准地价成果编制和 验收工作的通知

桂国土资办〔2016〕460号

各市、县国土资源局：

根据《国土资源部办公厅关于实施〈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》(国土资源厅发〔2015〕12号)要求，为进一步规范城镇基准地价成果编制和验收工作，现将有关要求和事项通知如下：

一、明确城镇基准地价编制的内容、评价范围和时限。城镇基准地价编制内容包含城镇基准地价成果制订、更新及其数据库建设(更新)、地价动态监测体系建设，成果公布实施和备案等工作。城镇基准地价编制范围包括市、县主城区和主城区外的乡镇、集镇、开发区、农场场部等土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围，各市、县应根据当地市场情况在辖区内逐步实现城镇基准地价成果全覆盖。城镇基准地价成果更新周期不得超过三年，各市、县可根据市场变化，适时进行调整完善，保持基准地价成果的时效性。为加强工作的组织领导，厅已将城镇基准地价成果制订、更新和公布、备案等工作列入对设区市国土资源局的年度绩效考核内容，各市、县要提前做好统筹安排。

二、严格城镇基准地价成果编制的技术规范。各市、县要严格遵循《城镇土地分等定级规程》(CB/T18507—2014)和《城镇土地估价规程》(CB/T18508—2014)的规范技术要求，结合当地市场发展状况和土地管理工作需要，按照国家现行土地利用现状分类标准，组织开展细化用途或行业分类的基准地价评估工作。同时，城区基准地价更新应按照《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009—2007)的技术要求，建立地价动态监测体系。城镇基准地价成果编制完成后，各市、县要根据《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于印发〈广西城镇基准地价数据库建设标准〉的通知》(桂国土资办〔2014〕392号)的要求，建设、更新基准地价数据库。

三、明确城镇基准地价成果审查验收实施主体。根据国土资源部有关规定，城镇基准地价审查验收工作统一由省级国土资源主管部门组织实施。为严格规范审查工作，简化工作程序，市、县主城区的城镇基准地价成果，以及与市、县主城区同步开展的主城区外的城镇基准地价成果统一由厅组织审查验收；单独开展的主城区外的城镇基准地价成果由各设区市国土资源局审查验收。

四、规范城镇基准地价成果审查验收和备案程序。城镇基准地价成果编制工作完成后，组织实施单位应邀请相关部门和专家对成果进行论证，并根据论证意见进行修改完善后，由

同级人民政府组织听证，听证结束后应当及时对成果进行修改完善，并按照审查验收权限由组织实施单位行文向厅或设区市国土资源局申请审查验收，验收通过后，组织实施单位将验收意见和修改完善后的成果报厅，成果符合有关要求的，厅下达同意市、县公布实施的批复文件，各市、县根据厅批复文件在一个月内向社会公布实施。各市、县人民政府向社会公布实施后一个月内须向我厅申请成果备案，备案内容包括：市、县公布实施的文件、城镇基准地价更新（制订）的工作报告、技术报告，城镇基准地价数据库光盘。

广西壮族自治区国土资源厅办公室
2016年10月19日



关于贯彻落实《国土资源部关于贯彻实施<中华人民共和国资产评估法>的通知》的通知

中估协发〔2016〕26号

各省、自治区、直辖市土地估价行业协会、各会员：

现将《国土资源部关于贯彻实施<中华人民共和国资产评估法>的通知》（国资发〔2016〕181号）（以下简称《通知》）精神，中国土地估价师与土地登记代理人协会就有关事项通知如下：

一、认真做好《通知》学习和宣传工作

根据《通知》要求，中国土地估价师与土地登记代理人协会、各省级土地估价行业协会结合“国土资源法治宣传月”及2016、2017年继续教育，做好《资产评估法》宣传教育工作，确保行业协会、评估机构和评估专业人员能够全面掌握、准确把握《资产评估法》的核心要义和主要内容。

二、积极配合国土资源主管部门行政监管

报告备案管理。根据《通知》精神，土地评估机构出具的土地估价报告应严格执行报告备案制度，履行电子化备案程序，取得电子备案号。土地估价行业协会应积极配合国土资源主管部门做好土地估价报告备案监管工作。

法定业务评估行为。按照《资产评估法》规定，开展法定评估业务，评估机构应当指定至少两名相应专业类别的评估师承办。对于涉及国有资产或公共利益等，法律、行政法规规定需要评估的土地估价业务，土地评估机构应指定至少两名取得土地估价资质的人员承办，并由其在土地估价报告中签字并加盖机构印章。

协助做好土地评估机构备案工作。按照《通知》精神，积极配合国土资源主管部门做好土地评估机构备案等监管工作。

三、依法履行行业协会职责

根据《通知》精神，各土地估价行业协会要加强自身建设，切实履行行业监管职责，充分发挥行业自律和专业服务功能，发挥社会组织对其成员的行为引导、规则约束、权益维护作用；建立健全完善的考试培训、执业准则、监督检查和会员管理等制度规范；定期向社会公布加入本协会的评估机构、评估专业人员名单，完善会员信用档案，提升为评估机构和评估专业人员服务水平；充分发挥行业协会作为政府与行业的桥梁纽带作用，及时向有关国土资源主管部门通报评估机构和人员执业相关情况；切实履行行业协会自律监管职责，定期抽查评估报告，依章程对会员进行奖惩。

广大土地评估机构及评估专业人员要坚持依法依规从业，依法诚信从业，依法行使权利义务，接受行业协会自律管理和国土资源主管部门的行政监管。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

关于开展行业调研活动的通知

桂估协发[2016]17号

各土地估价机构及土地估价师、土地估价从业人员：

为全面掌握全区土地估价行业在新时期的基本情况，分析存在问题和不足，研究发展趋势和重点，更加扎实有效地推进行业健康有序发展，为机构转型、整合提供科学依据，协会拟于近期在全区范围内开展调研活动。为确保活动顺利开展，现将有关事项通知如下：

一、调研任务

(一) 宣传《资产评估法》。

2016年7月2日十二届全国人大常委会表决通过了《资产评估法》（以下简称《评估法》），自2016年12月1日起实施。《评估法》是第一部统揽评估全行业的根本法，肯定了各专业领域评估的合法地位，体现了专业化分工的特点。需要关注的重点是：1.人社部已同意将土地估价师调整为水平评价类职业资格。2.法律没有规定股份中不能有法人股，没有要求法定代表人是评估师，这对资本市场介入评估机构有利也给机构管理带来挑战。3.法律规定评估机构和评估专业人员违法要承担赔偿责任，评估结果具体数值的准确性会成为焦点。4.国有资产是最重要的国有资产，按规定需要评估的就是法定评估。

(二) 了解和掌握机构发展现状及土地估价服务成本。

重点了解和掌握全区土地估价机构经

济发展、科技创新及土地估价服务成本构成情况。

- 1.机构经济效益：企业规模、运营模式、产值、主导业务类型及范围等；
- 2.当前制约机构发展的因素；
- 3.当前机构收费的标准依据；
- 4.机构人才结构及下一步人才引进计划；
- 5.机构土地估价服务费用成本构成。

(三) 研究提出解决行业当前问题的对策。

二、调研时间

2016年11月。

三、调研方式

调研采取问卷调查、实地调研、召开座谈会的方式进行：

(一) 问卷调查：下发调查问卷和有关调查表格，并进行收集整理、汇总分析。

(二) 实地调研：在行业内选择具有一定代表性的机构进行实地调研。

(三) 召开座谈会：与机构主要负责人、技术负责人进行座谈，了解当前机构现状，查找制约因素，听取意见建议。

各调研组也可以根据实际情况，灵活采取其它调研方式，力求全面深入，掌握真实情况。

四、调研范围

此次在全区开展调研活动，片区划分及参加座谈会人数分配如下：

(一) 南宁片区：(机构50家(含分支机构及崇左金鑫评估事务所)，执业土地估价师431人)。

问卷调查对象：机构及机构负责人、土地估价师、土地估价从业人员；

参加座谈会人数：45-55人。

(二) 桂林片区：(机构14家，执业土地估价师94人)。

问卷调查对象：机构及机构负责人、土地估价师、土地估价从业人员；

参加座谈会人数：10-15人。

(三) 柳州片区：(机构11家(含分支机构)，执业土地估价师48人)。

问卷调查对象：机构及机构负责人、土地估价师、土地估价从业人员；

参加座谈会人数：10-15人。

(四) 北钦防片区：(3个市：北海市、钦州市、防城港市，机构11家(含分支机构，执业土地估价师62人)，主办区：钦州市)。

问卷调查对象：机构及机构负责人、土地估价师、土地估价从业人员；

参加座谈会人数：10-15人。

(五) 桂西北片区：(2个市：百色市、河池市，机构3家(含分支机构)，执业土地估价师13人)，主办区：河池市。

问卷调查对象：机构及机构负责人、土地估价师、土地估价从业人员；

参加座谈会人数：8-10人。

(六) 桂东南片区：(4个市梧州

市、贺州市、玉林市、贵港市，机构9家(含分支机构)，执业土地估价师39人)，主办区：玉林市。

问卷调查对象：机构及机构负责人、土地估价师、土地估价从业人员；

参加座谈会人数：10-12人。

各片区根据实际情况，选择1-2家机构进行实地调研。

五、各片区调研组人员名单

(一) 南宁片区

组长：邓强	协会副会长
成员：石宝江	协会常务理事
许晓辉	协会常务理事
杨小雄	协会副秘书长
王志强	协会理事
蒋明杰	协会理事
侯茂松	协会理事
张钧雄	协会工作人员

(二) 桂林片区

组长：韦丽春	协会副会长兼秘书长
--------	-----------

成员：王竹	协会理事
王颖芝	协会理事
吴翔	协会理事
莫锦军	协会理事
林泽虹	协会工作人员

(三) 柳州片区

组长：文斌	协会副会长
成员：茹晓灵	协会常务理事
宁德	协会副秘书长
吴鸿宾	协会理事
丁娟	协会理事
龚洁	协会理事

邓丽丽 协会工作人员

(四) 北钦防片区

组 长：刘陶琨 协会副会长

成 员：石 洪 协会常务理事

李宽林 协会理事

黄定珍 协会理事

覃锡洲 协会理事

张海浪 协会工作人员

(五) 桂西北片区

组 长：韦丽春

协会副会长兼秘书长

成 员：郁成业

广西华正评估公司估价师

莫定欢

广西华信评估公司总经理

林泽虹 协会工作人员

(六) 桂东南片

组 长：钟军安 协会副会长

成 员：武绍会 协会常务理事

陈宏斌

广西华威评估公司总经理

张海浪 协会工作人员

六、活动要求

(一) 切实增强认识。这次调研活动的主要目的是全面了解掌握全区土地估价行业的现状，查找不足，剖析原因，探索新方法，谋划新举措，提出解决行业存在的问题的对策措施，切实为机构转型、整合提供科学依据。全体人员要充分认识开展大调研活动的重要意义，认真抓好各环节工作，确保取得实效。

(二) 认真研读《资产评估法》。各片区调研组成员要认真研读《资产评估

法》、《广西土地估价行业自律规定》及其解释，准确把握政策要求，增强调研活动的理论、政策指导，提高调研质量和水平。

(三) 认真撰写调研报告。调研组要结合确定的主题广泛收集资料，深入调查研究，认真思考，提出有深度、有创新性的对策和建议。调研报告要全面翔实，数据准确，观点明确，思路清晰，措施具体，有数据、有对比、有分析、有建议，具有较强的针对性和可操作性。

七、说明和要求

(一) 各片区的调研活动由主办区所在的常务理事（或理事）负责组织，其他机构配合，调研组工作人员协助。调研活动时间原则上按半天安排，有条件的片区，也可以借本次通知参加调研土地估价师较为集中的机会，适当增加活动时间。

(二) 参加问卷调查的人员应充分考虑老估价师和年轻估价师、公司骨干与一般员工的人数各占一定比例。邀请参加调研座谈会的土地估价师，应以机构的法人（执行合伙人）为主，适当安排部分有代表性的从业人员参加。调研座谈会的主题将围绕广西土地估价行业发展现状，存在问题和未来发展的意见和建议进行。各片区参与调研活动的人员名单确定后，务必保证参加，不得缺席。

(三) 调研座谈会由各片区的组长负责主持，调研组工作人员负责记录，调研组的费用由协会负担。

(四) 各片区调研工作组根据调研的情况，分析土地估价行业当前存在的问

题，提出解决方案，形成小组调研情况总结提交秘书处，由秘书处汇总各组情况形成调研报告初稿。

(五) 请土地估价机构及机构负责人、土地估价师、土地估价从业人员认真填好各调查相关表格，详见附表1-3，于2016年11月10日前将表格以机构为单位，将电子版发送到协会邮箱：5894355@163.com。

附表：1.《2016年广西土地估价行业调查问卷》

2.《土地估价服务成本研究问卷调查表》

3.《土地估价服务成本构成调查测算表》

广西土地估价师协会
二〇一六年十月二十六日



广西土地估价行业发展现状调研提纲

一、地方土地估价机构发展情况

1. 当地土地估价业务的主要类型及来源。
2. 当地机构的数量与业务量的匹配情况。
3. 目前机构收费的标准。
4. 外省机构在当地执业的情况。
5. 《资产评估法》即将实施，机构目前做了哪些准备。

二、国土资源管理部门及协会文件实施情况

1. 国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知（国土资源发〔2012〕35号）实施情况及对土地估价报告备案工作建议和意见。
2. 《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》（国土资源发〔2013〕20号）实施情况、建议及意见。
3. 行业自律规定及解释条款的实施情况。

三、机构自身发展情况

1. 机构的基本情况，包括人员构成、技术力量、业绩、年营业额情况等及当前遇到的问题；
2. 机构的核心竞争力（主要体现哪些方面）；
3. 土地估价报告质量情况；
4. 当前机构遇到的主要问题、原因以及解决的思路；
5. 机构发展规划。

四、对行业发展及行业协会工作的意见及建议

对行业发展提出意见建议，包括行业发展规划、机构整合、业务来源、发展环境、协会秘书处工作等方面。

2016年广西土地估价行业调研报告

为适应新形势下行业发展的要求，根据协会四届理事会一次会议决议及工作计划，2016年广西土地估价行业调研工作于11月初启动。本次调研方式分问卷调查和实地调研两部分，覆盖广西区域范围内的90家机构351人次。协会全部理事及两位监事参加本次调研活动。

实地调研活动中，84家参加机构（广西华审、广西汇业、北京中诚亿、江苏博文等四家机构未参加）；问卷调查收回调查表229份，其中：《2016年广西土地估价行业调查问卷》（适用机构法人、管理层）74份；《2016年广西土地估价行业调查问卷》（适用非管理层估价师、从业人员）96份；《土地估价服务成本研究问卷调查表》59份。现将调研情况报告如下：

第一部分 行业现状

一、行业基本情况

(一) 机构构成及人员。根据调研，广西土地估价行业机构共90家（含外省在广西设立分支机构4家，本地机构86家，广西本地机构在各市设立的分公司13家未单列），登记执业估价师726名，与非估价师从业人员比例约1: 1.8，即非估价师从业人员约1300人。从执业范围分，全国范围执业机构27家（含4家外省机构），占机构总数的30%；全区范围执业机构50家，占机构总数的55.55%；工商注册地行政范围执业13家，占机构总数的14.45%，具体如图1。

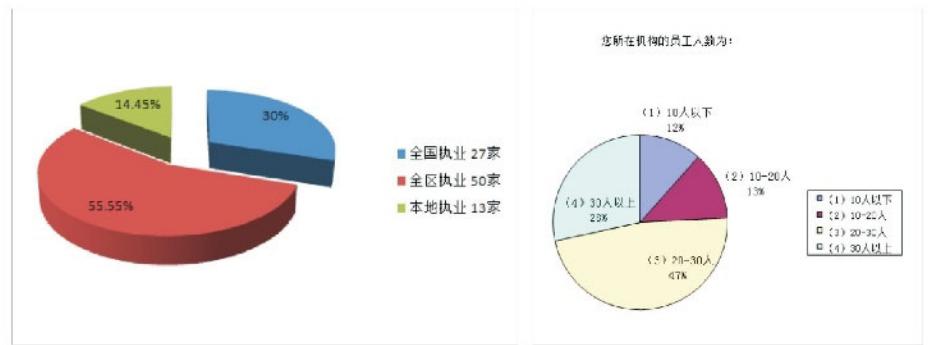


图1 广西土地估价机构执业范围饼图

图2 广西土地估价机构人员数量构成饼图

(二) 广西土地估价机构分布情况。目前，广西14个市除来宾市以外，其他市均有机构注册，其中南宁市最为集中，工商注册机构达50家；其次是桂林市，工商注册机构15家；柳州市工商注册机构11家。

其余机构在全区各县市，总共103家。分布情况如图3。

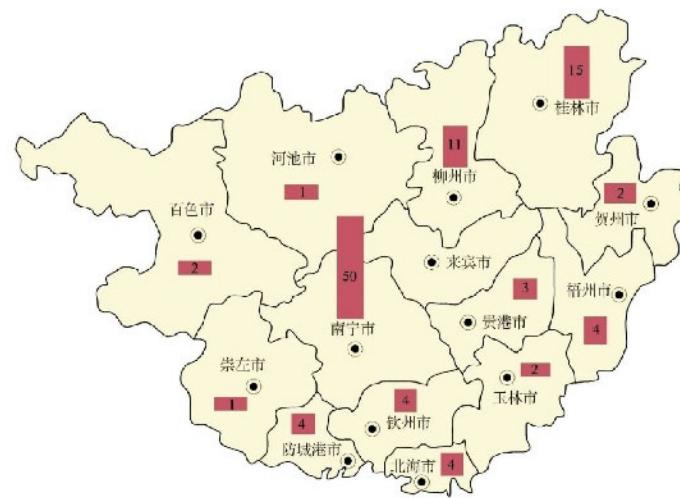


图3 广西土地估价机构分布图

(三) 机构营业持续时间及估价师执业时间情况。根据问卷调查, 我们分别对机构成立至今持续营业及估价师在机构从业时间做了调查, 结果如下:

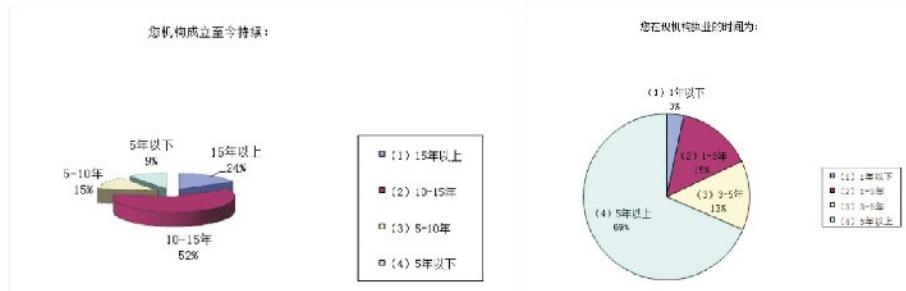


图4 广西土地估价机构营业时间饼图

图5 广西土地估价师执业年检饼图

二、行业业务来源构成及收入

根据调查，我区机构业务来源主要来自金融机构、国土资源部门、法院及其他几部分，同时，我们对机构年营业额也进行了调查，具体构成如图6、图7：

根据调查，目前仅做土地评估业务的机构数量占被调查总数的16%；同时具有土地、房地产评估资格的占被调查总的48%；同时具有土地、房地产、资产评估资格的占被调查总的9%；同时具有土地、房地产、资产评估及其他业务资格的占被调查总的27%。从总体情况来看，目前机构以综合业务居多，单一业务很难支撑机构的持续发展。

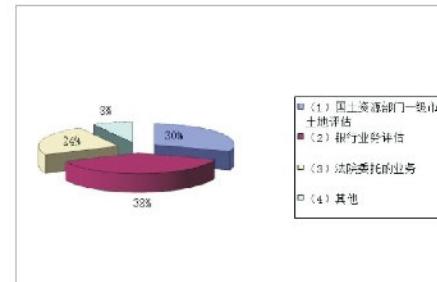


图6 广西土地估价机构业务来源构成饼图

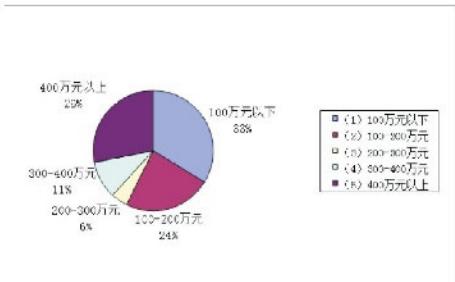


图7 广西土地估价机构营业额饼图

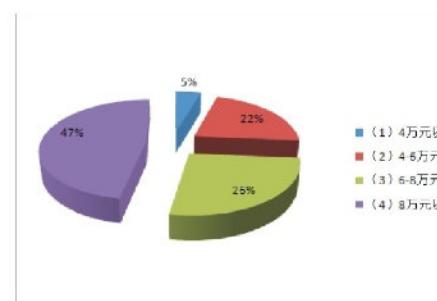


图8 广西土地估价行业管理层收入饼图

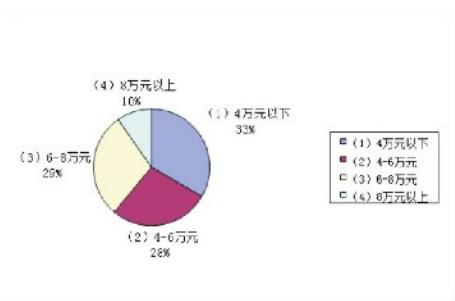


图9 广西土地估价行业非管理层收入饼图

三、关于行业收费

我们专门对行业收费问题进行了调查，结果如下：

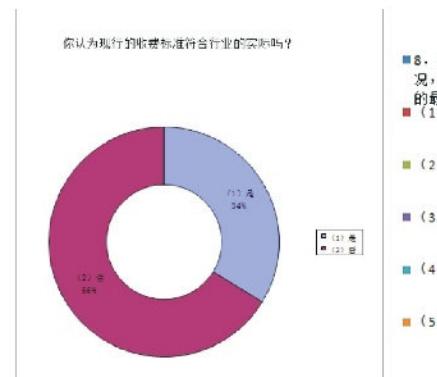


图10 广西土地估价行业现行收费标准调查饼图

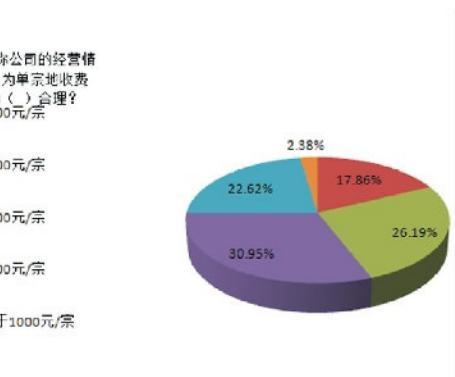


图11 广西土地估价行业宗地收费调查饼图

从调查的情况，被调查者认为现行的收费标准已不能适应当今行业发展的要求，需要行业协会出强相关收费的指引，以促进行业的健康发展。

第二部分 行业面临问题

一、关于《资产评估法》出台及实施的面临的问题和挑战

《资产评估法》历经三届人大，经过常委会四次审议通过，该法出台之后，给予评估行业法律的保障，从此从业人员开展业务有法可依，政府部门监管有法可依，行业协会开展机关工作有法可依。但是，由于该法出台不久，且很多问题在释义中并没有详细解释，机构、估价师都感到迷茫，不知何去何从，主要表现在以下几个方面：

一是土地估价师是否能转为水平类的问题，根据国务院《关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》(国发〔2014〕50号)文件，国务院决定取消和下放58项行政审批项目，取消67项职业资格许可（包括土地估价师）和认定事项，取消19项评比达标表彰项目，将82项工商登记前置审批事项调整或明确为后置审批。国发〔2014〕50号下发后，土地估价师都非常关注我们的资格是否能转为水平评价类，但截止目前，没有见到任何的文件给予估价师正名。

二是该法第十五条没有规定股份法人股不能持股，没有要求法定代表人是评估师，这对资本市场介入评估机构有利，但也给机构管理带来挑战。

三是该法没有界定哪些评估业务是法定业务，哪些是非法定业务，机构和估价师都很难区分。

四是该法第十三条规定了估价师的义务，但对于产权真实性的核查、检验工作如何实现？目前没有相关配套实施细则。

五是该法实施后如果不再分资质等级，对行业来说是灾难，很多机构都执业多年，如果不分等级，现有的机构与新设立的机构一样，重新开始，这是极不公平的。

六是该法大方向是“宽进严管”，今后行业该如何管理，行政主管部门、行业协会都没有出台相关的实施细则，行业发展面临很大的挑战。

七是该法于今年12月1日实施，现在很多估价师都是一人多证，且在不同的机构注册，如果在该法实施前没有按要求进行变更，将面临违法执业的困境。

八是关于责任和权利，估价师和非估价师从业人员承担的法律责任是否是一样的，该法没有提及。

九是该法实施在即，但相关细则未出台，如果不按该法要求设立，是否属于违法执业。

为此，针对行业面临的问题和挑战，各会员提出了以下的建议：

1. 加大资产评估法的宣传，让社会对“资产评估”有正确的认识。
2. 组织会员学习《资产评估法》，逐条学习，领会各条款含义，有必要召开座谈会，为该法实施做好准备。
3. 资产评估法实施规定估价机构及估价师承担相应的责任，除了日常执业要谨慎规避相

关风险，希望协会协助机构办理执业保险。

4. 协会与中估协保持联系，信息做到上传下达。
5. 区内三个行业协会保持良好的沟通，对一块牌子一套人马行业如何监管要有规定，协会要积极发挥作用，有所作为。
6. 协会要及时与金融部门沟通，争取其业务定为法定评估业务。

二、关于行业自律管理规定的执行问题

《广西土地估价行业自律规定》经全体会员机构法人签字认可后，于2012年开始执行；随着规定的执业，出现一些问题，为强调各土地估价机构严格执行行业自律规定，2013年8月，协会印发《关于严格执行行业自律有关规定的通知》（桂估协发[2013]9号），不按自律规定执业的，按规定进行处罚；2014年，从维护行业利益，便于广大会员执行，协会对自律规定进行修订；2015年再次修改完善相关条款内容。尽管行业自律规定已执业四年多的时间，但从目前情况看，仍然有些机构在争取业务时，不按规定承揽业务或不按规定执业，具体表现在以下几个方面：1.低价竞争仍然时有发生，如在参与国土资源部门入围投标时，标书规定的费率低于规定的，依然有机构参与投标；2.报告签字估价师未到现场实地勘察；3.报告没有取得电子备案号即向委托方提供；4.借牌执业的现象依然存在；5.行业自律规定对外省机构在广西执业没有约束力；6.行业自律规定仍有待完善之处，如报价费率，是按国标还是区标？此外，一些机构提出由于同投一个标时，大家统一费率报价，对一些规模较小的机构存在不公平的情形。以上是调研中会员提出执行过程出现的问题。行业自律规定执业已有四年多的时间，但仍然出现上述情形，考虑到会员在执行该规定可能存在困难或不愿意执行，秘书处在会上给参会人员发放《关于广西土地估价行业自律规定执行意见调查》问卷，以不计名方式填写执业意见和建议。本次座谈会发出问卷122份，收回122份，有效问卷122份，从统计结果看，参会人员均同意继续执行行业自律规定，并提出以下建议：

(一) 《资产评估法》即将实施，该法对行业协会赋予了相应的权利和义务，协会在职权范围内，结合该法补充完善行业自律的内容，细化条款内容。

(二) 行业自律规定目前对区内本土机构具有较强的约束力，但对外省机构，特别是未到协会备案的机构约束力不大，这造成极大的不公平，建议协会一视同仁，加强外省机构在区内执业的监管。

(三) 进一步细化行业自律的实施细则，尽可能不让会员钻空子，并加强检查和违规处罚的力度，如估价师实地勘察照片的检查。

(四) 加强与各级国土资源管理部门沟通，行业自律规定不仅让估价人员知晓，也要让国土资源管理部门了解。

(五) 近年来国土资源部门、金融机构预评估业务越来越多，会员机构也承接了不少业务，但预评估的结果出了，没有收到评估费，建议将预评估收费列入行业自律规定，大家共同遵守。

三、关于行业收费问题

根据《国家发展改革委关于放开部分服务价格的通知》(发改价格〔2014〕2732号)及自

区物价局转发国家发展改革委关于放开部分服务价格的通知（桂价费〔2015〕1号）的文件精神，目前土地评估服务价格实行市场调节价，要求一是各机构应遵守《价格法》等法律法规要求，合法经营，为委托人等提供质量合格、价格合理的服务；二是严格落实明码标价制度，在经营场所醒目位置公示价目表和投诉举报电话等信息；三是不得利用优势地位，强制服务、强制收费，或只收费不服务、少服务多收费；不得在标价之外收取任何未予标明的费用。当前会员机构没有统一的收费依据，在开展业务时，各机构收费标准参照的标准不尽一致，甚至存在一些乱象。经会议讨论，形成以下意见和建议：

（一）行业协会尽快出台收费指导意见（或指引），如果土协、房协和评协能联合出台收费指导意见（或指引）最理想，如果三个协会不能联合，协会可以先出，即使标准不成熟，也可以先推。

（二）收费指导意见（或指引）不宜定得太高，要切合实际，须大众能够接受。

（三）收费指导意见（或指引）出台后，行业自律规定收费也应作相应调整，建议折扣率不宜过大。

四、行业协调与发展意见和建议

（一）协会加强地价信息资料的收集，建立信息数据库，为会员提供查询便利。

（二）协会尽快协调落实全区各市县基准地价成果查阅工作，以便机构同等使用基准地价成果，避免因信息不对称造成评估结果偏差过大。

（三）建议放宽行业专家库的成员的选拔条件，广泛吸纳行业内执业多年、有经验的年轻估价师，保证行业的活力。

（四）针对当前出现的新业务，希望协会根据形势安排培训内容，加强新业务和其他方面专业知识的学习，提高专业水准，为机构扩大业务范围，使公司有新的发展方向；同时，继续加强传统评估业务的培训力度。

（五）土地估价师实践考核不适应当前行业发展的需求，一方面土地估价师已有两年没有组织考试，行业人才流失很大；另一方面，已经通过考试的土地估价师需要等两年才能参加实践考核，通过实践考核后公示、公布方可执业，无形中给估价师造成很大困扰。建议取消实践考核期。

（六）加强对外省机构的监管，对已在协会备案的机构，其管理方式和要求与本土机构一视同仁；对没有备案的，协会向委托方或报告使用人通报该机构的情况。已在协会备案的外省机构也提出，目前在广西开展业务的阻力比较大，希望协会、同行给予支持与帮助。

（七）对于“借牌”、“挂牌”现象要加大处罚力度，不管是区内机构还是外省机构，查实属于上述情形的，处罚要加重。

（八）年度报告抽查评议工作进一步完善，建议将评议结果反馈给机构，让机构知道问题所在；针对基本合格及不合格的机构进行统一的专门的培训，提高其专业技术水平。同时，协会加强对行业的评估技术指导，对出现的技术新问题、评估难点进行指导。

（九）建议协会建立技术交流群，收集评估技术疑难问题，公布优秀估价报告关键技术

思路，编制优秀土地估价报告选集，加强评估技术指引，对行业的评估技术指导，对出现的技术新问题、评估难点进行指导。

（十）各机构根据自身的情况确定发展方向，做自己熟悉的业务，不宜盲目跟风。

（十一）希望协会进一步加强与国土资源行政主管部门、金融部门沟通联系；评协、房协及土协继续加强合作，为评估行业创造良好的执业环境。

（十二）希望协会与中估协保持联系，时时关注行业发展新动向。

第三部分 解决思路

针对当前行业面临的问题和挑战，协会须根据当前的形势，提出可行方案，采取有效措施，促进土地估价行业健康发展。思路如下：

一、根据《资产评估法》授以协会的职权，对行业自律内容进行修改完善，并严格实行。

二、加强与房协、评协沟通合作，促进评估收费指导意见出台（收费指导详见附件）。

三、积极与国土部门、金融部门联系、沟通，为机构提供更多的业务机会。

四、完善协会与会员信息沟通渠道，为会员提供评估技术支撑。

五、加强外省机构在广西区执业监管力度。

六、发挥各专业委员会的作用，各尽其责，及时处理行业出现的新情况新问题。



广西土地估价行业各片区 调研剪影



■南宁片区调研会现场



■南宁片区调研会现场

2016年广西土地估价师协会行业调研(柳州片区)



■柳州片区调研会现场



■柳州片区调研会现场



■桂林片区调研会现场



■钦北防片区调研会现场



■参会代表发言



■桂东南片区调研会现场



■河池片区调研会现场



■百色机构调研交流现场

营改增后剩余法中不同计税模式的地价测算分析

广西国泰不动产评估有限公司 李翔 王竹

摘要：随着全国税收政策改革方案的全面施行，我国将房地产开发项目征收的营业税调整为增值税，这对房地产开发项目的计税基础和税款产生了较大的影响，同时也对土地估价测算结果产生了一定的影响。在运用剩余法测算地价时，因计税参数与营改增前有所不同，使地价测算工作变得复杂。营改增后，房地产开发企业自建的项目纳税模式分成简易计税模式和一般计税模式，一般计税模式对销售税费的测量较为繁琐，因此有人建议可采用简易计税模式进行测算。为使地价测算结果更精确，笔者对两种计税模式在不同面积地块及开发强度下进行了地价测算对比，建立了两种模式下的地价对比关系，试图从中找出两种计税模式测算结果的差异并对其进行分析，以期使测算结果更科学。

关键词：剩余法 营改增 土地估价

根据《关于推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）（以下简称《通知》）和《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。营改增计税方式的变化，对房地产开发项目的计税基础和税款产生了较大的影响，同时也对土地估价工作产生了一定影响。例如在运用剩余法测算地价时，因计税参数与营改增前有所不同，使测算过程变得复杂。在此，笔者根据营改增的税收规定，针对在不同用地规模和容积率情况下，对税费计算中采用一般计税模式与简易计税模式的地价测算结果进行对比、分析，从中找出地价变化的规律，以利于今后土地估价中能够更好把握好土地价格。

一、营改增前后的税负情况和计税模式对比情况

（一）营改增税制改革前后税负情况对比

在《通知》施行之前，房地产开发项目是按销售额的5%征收营业税，为价内税。《通知》施行后，销售不动产，转让土地使用权，应缴纳的增值税改为价外税，税率为11%。且按照《通知》的附件规定，根据项目开工时间将计税模式分为一般计税模式和简易计税模式。

从税率来看，增值税税率比营业税税率有所提高，但营业税是按营业额全额征收，而增值税是按销项税与进项税的差额来征收或按5%的价外税计征。总体而言，税负水平下降，且房地产开发企业的提供能扣除的进项发票越多，销项税扣减进项税后的余额就越小，税负水平将更低。

（二）营改增下一般计税模式与简易计税模式的对比

根据《通知》的附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》相关规定，“一般纳税人销售其2016年4月30日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额，不得抵扣进项税额”；“一般纳税人销售其2016年5月1日后自建的不动产，应适用一般计税方法”，缴纳增值税计算公式为应纳税额=当期销项税额—当期进项税额；“房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税”。

两种计税模式下，差异在于计税基础：一般计税模式以销项税额和进项税额为基础，其中销项税额的计税基础为不动产销售总价和价外费用扣除地价款的余额，进项税额的计税基础是开发成本中按照相关法规允许扣除的项目；而简易计税模式的计税基础仍为不动产销售总价。

二、剩余法中一般计税模式与简易计税模式地价测算对比

在剩余法应用实务中，因房地产开发成本的构成复杂，且部分成本按照相关的税法不能从进项税中扣除，因此计算过程较为麻烦。部分估价师的观点是估价结果本身只代表估价对象的价值，而价值是不确定的，在估价的过程中允许有一定的误差，因此可以采取简易计税模式进行地价评估。笔者对两种计税模式下地价测算的过程及结果进行了比较，测试过程如下：

（一）确定两种计税模式下相同的开发成本

1、不动产总价值。因是对同等条件下两种计税模式测算出的地价结果差异进行对比，每一组对比数据都设定项目具有相同的开发规模及不动产总价值。笔者所在城市2016年上半年住宅均价为4678元/平方米，商业用途房地产的均价为9039元/平方米。例如某小区开发过程中，商住用途的比例为12%:88%，据此本次测该房地产开发项目的平均单价为5200元/平方米，且两种计税模式下的房地产开发项目的单价、总价均相同。

2、不动产开发项目的开发利润是在正常条件下开发商所能获得的平均利润，也可以通过调查同区域类似规模房地产开发企业的利润水平或以房地产上市公司财务报表相关数值为基础，对企业规模、开发规模、区域差异等因素进行修正来确定。根据笔者对所在城市进行调查，房地产开发利润约在房地产开发项目总价值的20%左右。

3、对于房地产建安工程费。根据笔者所在城市的具体情况，房地产项目建安成本包括建筑成本、安装成本+基础设施、公用设施建设成本，且房地产开发企业中绝大多数都会这类工程发包给建筑、安装企业和园林企业。

4、前期工程费用。主要包括可行性研究费用、工程勘察勘探费、设计费、招标代理费及工程报建费，此类工作也多由房地产开发企业委托其他单位完成。各项费用的收费标准由建设部、计委或当地住建局制定，一般按建安工程费的百分比进行计算。

5、工程建设期间费用。主要包括房地产开发企业的管理费用、财务费用及销售费用，其中销售费用包括广告费和销售代理费。这些费用中，一般管理费用以建安工程费的百分比进行计算，广告费和销售代理费则以房地产开发总价值的比例进行核算。

6、房地产开发项目的贷款利息。主要包括土地购置成本、前期工程费、建安工程费和工程建设期间费用在建设期间产生的利息，根据投入时间的长短以复利计算。一般情况下，土地购置成本和前期工程在项目初期就已投入，计息期为整个建设期，而建安工程费和工程建设期间费用是在建设期均匀投入，为简便计算，以整个建设期的一半为计息期。

（二）确定两种计税模式下不同的销售税费

两种计税模式下不同的销售税费主要是增值税及以增值税为基础的城市维护建设税和教育费附加、地方教育附加等。因采用不同的计税模式，因此二者的销售税费计费基数及计费结果不同，具体区别如下：

1、简易计税模式的销售税费是以房地产销售的收入及价外费用为基础，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额，则其销售税费的构成如下表：

销售税费组成	计算公式
1、增值税及附加	①-②+③+④
① 增值税	-不动产总价/(1+5%)×5%
② 城市维护建设税	-增值税×城市维护建设税率
③ 教育费附加	-增值税×教育费附加率
④ 地方教育附加	-增值税×地方教育附加率
2、土地增值税	-增值额×税率，一般按征收率计算

2、一般计税模式的销售税费是房地产开发项目销项税额扣除进项税额后的余额。其中：

（1）销项税额：以取得的全部价款和价外费用，扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额为销售额，计算销项税额，因房地产销售单价一般采用销售额和销项税额合并定价的方式，因此销项税额的计算公式为销项税额=(含税销售额-土地总价)÷(1-税率)×税率；

（2）进项税额：一般纳税人购进服务、无形资产或者不动产，取得的增值税专用发票上注明的增值税额为进项税额，准予从销项税额中抵扣。在房地产开发成本中，各项费用进项税额扣除情况如下：

①一般房地产开发企业是将建筑工程发包给施工单位，由施工单价提供增值税发票，根据《通知》的规定，该项费用进项税扣除的比例为11%。

②由房地产开发企业发包给勘察设计单位、招标代理单位和销售代理单位的费用属于购买的服务，根据《通知》规定，此类费用进项税扣除的比例为6%。

③开发成本中的管理费用及房地产开发项目的利息，按照规定是不能从进项税中扣除的项目，因此在进项税中不考虑这两项。

因此，一般计税模式下，销售税费的组成情况如下表：

销售税费组成	计算公式
1、增值税及附加	= (1)+(2)+(3)-(4)
(1) 增值税	=销项增值税 - 进项增值税
① 销项增值税	= (不动产总价值-土地成本) / (1+11%) × 11%
② 进项增值税	= ①-②
① 建造成本进项税	=建造成本×11%
② 其他可扣除进项税	= (可行性研究费-工程勘察勘探费-设计费+招标代理费+工程报建费-销售代理费+广告费) × 6%
(2) 城市维护建设税	=增值税×城市维护建设税率
(3) 教育费附加	=增值税×城市维护建设税率
(4) 地方教育附加	=增值税×城市维护建设税率
2、土地增值税	=增值额×税率，一般按预征率计算

(三) 对两种计税模式下的地价进行测算

评估待开发土地价格的剩余法基本公式为： $P = A - B - C$

其中：P—待估宗地价格；A—不动产总价；

B—开发项目整体的开发成本；C—客观开发利润。

在建立可比基础后，笔者根据所在区域的房地产现状，针对开发项目不同的开发规模、开发周期及开发成本条件下的地价结果进行了测算，并对两种计税模式下的计算结果进行了比较，其测算表格分别如下：

一般计税模式下地价测算模块如下：

价格构成内容	计算公式
1、不动产总价	=交易单价×可售建筑面积
2、房屋建安工程费	=建筑成本+安装成本+基础设施、公共设施建设成本
3、前期工程费用	=可行性研究费-工程勘察勘探费+设计费+招标代理费+工程报建费
4、期间费用	=管理费+销售代理费+广告费
5、投资利息	=土地购置成本利息+前期工程费用利息+房屋建安工程费利息+期间费用利息
6、销售税费	
① 增值税	=销项增值税-进项增值税
② 城市维护建设税	=增值税×税率
③ 教育费附加	=增值税×税率
④ 地方教育附加	=增值税×税率
⑤ 土地增值税	=不动产总价×税率
7、房地产开发利润	=不动产总价×利润率
8、土地总价	=不动产总价-房屋建安工程费-前期工程费-期间费用-投资利息-销售税费-房地产开发利润

简易计税模式下测算表格：

价格构成内容	计算方法
1、不动产总价	=交易单价×可售建筑面积
2、房屋建安工程费	=建筑成本+安装成本+基础设施、公共设施建设成本
3、前期工程费用	=可行性研究费-工程勘察勘探费+设计费+招标代理费+工程报建费
4、期间费用	=管理费+销售代理费+广告费
5、投资利息	=土地购置成本利息+前期工程费用利息+房屋建安工程费利息+期间费用利息
6、销售税费	
① 增值税	=不动产总价/(1+5%)×5%
② 城市维护建设税	=增值税×税率
③ 教育费附加	=增值税×税率
④ 地方教育附加	=增值税×税率
⑤ 土地增值税	=不动产总价×税率
7、房地产开发利润	=不动产×利润率
8、土地总价	=不动产总价-房屋建安工程费-前期工程费-期间费用-投资利息-销售税费-房地产开发利润

(四) 测算结果对比

经过测算，两种计价模式下测算的地价结果及比值如下：

土地面积 (m ²)	容积率	开发期 (年)	建造成本 (元/m ²)	般计税模式下 测算土地单价 (元/m ²)	简易计税模式下 测算土地单价 (元/m ²)	一般计税结果/简 易计税结果
				般计税模式下 测算土地单价 (元/m ²)	简易计税模式下 测算土地单价 (元/m ²)	一般计税结果/简 易计税结果
5000	1.0	1	1100	2369	2264	1.0464
	2.0	1	1600	3721	3498	1.0638
	3.0	1	2100	4058	3702	1.0556
	4.0	1	2300	4594	4112	1.1172
10000	1.0	1	1100	2369	2264	1.0464
	2.0	1	1600	3721	3498	1.0638
	3.0	1	2100	4058	3702	1.0556
	4.0	1	2300	4594	4112	1.1172
20000	1.0	1	1100	2369	2264	1.0464
	2.0	1	1600	3721	3498	1.0638
	3.0	2	2100	3641	3345	1.0885
	4.0	2	2300	4062	3655	1.1114
40000	1.0	1	1100	2369	2264	1.0464
	2.0	2	1600	3418	3235	1.0566
	3.0	3.5	2100	3429	3187	1.0853
	4.0	3	2300	3603	3258	1.1059
80000	1.0	2	1100	2204	2121	1.0391
	2.0	3	1600	3128	3006	1.0499
	3.0	4	2100	2948	2741	1.0755
	4.0	5	2300	2776	2532	1.0961
100000	1.0	2	1100	2204	2121	1.0391
	2.0	3	1600	3153	3006	1.0499
	3.0	4	2100	2948	2741	1.0755
	4.0	5	2300	2776	2532	1.0964

两种计税模式下的增值税对比如下：

土地面积 (m ²)	容积率	开发期 (年)	建造成本(元/ m ²)	一般计税模式 下应缴增值税 (元)	简易计税模 式下应缴增 值税(元)	一般计税模式下增 值税/简易计税模式 下增值税
5000	1.0	1	1100	733469	1258095	0.5924
	2.0	1	1600	1204949	2276190	0.5674
	3.0	1	2100	2014440	3714285	0.5423
	4.0	1	2300	2636329	4952181	0.5323
10000	1.0	1	1100	1466938	2476190	0.5924
	2.0	1	1600	2809897	4952181	0.5674
	3.0	1	2100	4023880	7228571	0.5423
	4.0	1	2300	5272659	9904762	0.5323
20000	1.0	1	1100	2933875	4952381	0.5924
	2.0	1	1600	5619796	9904762	0.5674
	3.0	2	2100	8880629	14857143	0.5977
	4.0	2	2300	11600927	19839924	0.5896
40000	1.0	1	1100	5867751	9904762	0.5924
	2.0	2	1600	12440619	19839924	0.628
	3.0	2.5	2100	18482248	29714286	0.622
	4.0	3	2300	25018435	39619048	0.6315
80000	1.0	2	1100	13040398	19839524	0.6583
	2.0	3	1600	26957605	39519048	0.6804
	3.0	4	2100	41011578	59428571	0.690
	4.0	5	2300	56589713	79238096	0.7143
100000	1.0	2	1100	1630499	24761905	0.6583
	2.0	3	1600	33687007	49523810	0.6804
	3.0	4	2100	41264473	74285714	0.6901
	4.0	5	2300	70749641	99047619	0.7143

两种计税模式下的总销售税费计算结果对比如下：

土地面积 (m ²)	容积率	开发期 (年)	建造成本(元/ m ²)	一般计税模式 下总税费(元)	简易计税模 式下总税费(元)	一般计税模式下总税 费/简易计税模式下总税 费
5000	1.0	1	1100	175085	1740267	0.6752
	2.0	1	1600	2280743	3460531	0.6553
	3.0	1	2100	3816973	6226801	0.6363
	4.0	1	2300	4367058	9961067	0.6274
10000	1.0	1	1100	2350171	3486533	0.6752
	2.0	1	1600	4661480	6961067	0.6663
	3.0	2	2100	5633946	10441599	0.6353
	4.0	1	2300	8734178	13922133	0.6274
20000	1.0	1	1100	4700340	6961067	0.6752
	2.0	1	1600	9122972	13922133	0.6553
	3.0	2	2100	14185604	20883200	0.6793
	4.0	2	2300	18655638	27844267	0.6698
40000	1.0	1	1100	9400651	13922133	0.6752
	2.0	2	1600	19891093	27844267	0.7036
	3.0	2.5	2100	29186513	41760401	0.6988
	4.0	3	2300	39355847	55688533	0.7064
80000	1.0	2	1100	20262846	27844267	0.7277
	2.0	3	1600	41507718	55688533	0.7454
	3.0	4	2100	62905767	83332799	0.753
	4.0	5	2300	86022079	111377057	0.7724
100000	1.0	2	1100	25328559	34805333	0.7277
	2.0	3	1600	51884648	69610667	0.7454
	3.0	4	2100	78882210	10441599	0.763
	4.0	5	2300	107527598	13922133	0.7724

三、两种计税模式下地价测算结果对比分析

从以上结果我们可以看出，以一般计税模式计算出来的地价结果均比以简易计税模式计算出来的地价结果高，其地价上浮比例值在4.76%–11.72%之间，总变化幅度未超过12%。且在计算过程中，笔者发现容积率的变化对两种计税模式测算出的地价的影响最小，在建安成本不变的情况下，当开发期不变时，不同的容积率下两种计税模式测算出的地价差异之间的比例没有发生变化；当开发期发生变化时，随着容积率和建安成本的变化，地价测算结果之间的比值也产生变化，且随着开发期的增加，在容积率和开发成本相同的情况下，土地面积变大，测算结果之间的差异变小。对此我们也对两种计税模式下的增值税和总税负水平进行了对比，从数据中我们也发现，随着开发期的增长，两种计税模式下的增值税差异和总税负差异也在逐渐减小，其中增值税比值在0.5323–0.7143之间，总税负比值在0.6274–0.7724之间，与简易计税模式相比，一般计税模式测算的税负是有较大程度的下降的，从而引起测算出的地价结果也有一定的上升，只是上升的幅度比税负下降的程度小，分析其原因，是因为不能从进项税中扣除的项目，随着开发期的延长，金额不断增大而造成。

四、对比分析结论

据此，笔者得出的结论是两种计税模式下地价测算结果有一定的差异，误差在10%以内，也属于地价测算误差的合理范围。但如想使地价测算结果更精确，有两种途径：一是在建立剩余法测算模板时，严格按一般计税模式的要求列出各项开发成本及费用，并分别对销项税和进项税分别核算，求取地价结果；二是以两种计税模式测算出的结果建立修正系数表，将简易计税模式下的结果进行修正，也可使最终地价测算结果更精确。当然，在不同的地区，各项成本费用的取值并不相同，笔者在此也只是提供一个思路，大家也可以根据自己所在区域的具体情况，确定适合自己的方式，为委托方提供客观、公正、专业的估价结果，是我们今后工作中要努力的方向，我们的目标是一致的。



浅谈乡镇基准地价评估

——以百色市那坡县乡镇基准地价评估为例

广西诚联不动产评估咨询有限公司 王婷鑫

引言

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号)、《国土资源部办公厅关于实施<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》(国土资源厅发〔2015〕12号)、《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于进一步规范城镇基准地价成果编制和验收工作的通知》(桂国土资办〔2016〕460号)等相关文件精神,要求基准地价成果至少三年一更新,并提出基准地价成果要实现全覆盖,即除城区外的乡镇镇区、农场场部及开发区的国有建设用地都要覆盖。目前城市或县城区基础资料为齐全,开展基准地价成果更新工作按照相关规程、技术规范进行即可,但作为基础资料欠缺、大部分区域土地交易市场不活跃的乡镇,开展此项工作难度是比较大的,在此,本文以百色市那坡县乡镇基准地价评估为例,从乡镇基准地价评估思路及方法,分析乡镇基准地价评估中存在的问题,提出了解决乡镇基准地价评估工作中的一些实际问题的方法及对策。

一、乡镇基准地价评估思路及方法

那坡县城区执行基准地价成果于2014年更新形成,县政府于2015年5月25日公布实施,但那坡县乡镇(包括平孟镇、龙合乡、百合乡、德隆乡、坡荷乡、百省乡、百南乡、百都乡8个乡镇)镇区尚未开展土地定级和基准地价评估工作,全县还没有实现基准地价全覆盖。随着社会经济的持续快速发展,为发挥地价杠杆在宏观调控中的作用,加大市场配置土地资源力度,需要制订乡镇级城镇基准地价体系,以实现那坡县城镇基准地价的全覆盖。以加强那坡县城镇土地市场管理,维护土地市场秩序,促进城镇土地资源的合理利用和优化配置,节约集约用地,提高土地利用效率,促进土地利用方式的转变。

(一) 乡镇基准地价评估思路

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)基准地价评估工作包括准备工作、资料调查与整理、确定基准地价内涵、利用市场交易资料评估基准地价、利用土地收益资料评估基准地价、确定基准地价、编制各级土地级别的修正体系表等方面的内容,结合那坡县乡镇的实际情况,我们确定该项目基准地价评估思路如下:

以土地定级为基础,用市场交易价格、土地收益资料等评估基准地价,最终确定的基准地价为各类用地土地级别的基准地价。首先从影响土地质量的自然、经济、社会等条件入手,建立定级因素因子体系,综合评定各因素因子对土地质量的作用强度和空间变化,界定不同区位、不同地段土地质量的差异,初步划分土地级别;其次,通过调查收集的市场交易案例和土地利用效益资料,采用市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)和成本逼近法等多种方法,分别测算商服、住宅和工业三种用途的样点地价,分析乡镇的地价与特征

因素之间的变化规律并建立有效数学间规律,调整初步划定的级别,并取得应用评价单元基准地价和级别基准地价;最后,根据土地质量的区位和区段差异性,以及不同用地类型基准地价的空间分布特点,分析影响宗地地价的因素,编制宗地地价区域因素、个别因素修正体系。具体包括以下几个步骤:

(1) 广泛收集土地使用权出让、转让、出租、抵押价格、土地征用、拆迁过程中涉及的各项费用及房地租赁、房屋买卖、历史地价资料、有关经济指数及建筑材料价格变动指数等资料,分别采用相应的市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法等估价方法对样点地价进行测算;

(2) 对所收集的资料数据进行标准化处理,分别视情况进行交易期日、交易情况、土地使用年期等修正,使之具有代表性和可比性;

(3) 地价样点总体的分布类型检验,是以土地级别或者均质区域为单位,按土地分类整理数据的归并结果,对每级土地或均值区域不同土地利用类型的样点数据分别进行总体分布类型检验;

(4) 级别基准地价的确定是采用建立样点地价与土地质量评价总分值回归模型的方法来计算级别基准地价。

(二) 乡镇基准地价评估方法

本项目设定基准地价用地类型包括商服、住宅、工业三大类,在评估过程中,我们按三种用途分别进行评估。

商服用地地价评估的方法与步骤

1. 估价方法与公式

(1) 土地估价方法准备

根据此次那坡乡镇基准地价项目所收集各类样本资料的特点,确定样点地价评估采用的方法主要有收益还原法、剩余法、成本逼近法等。结合那坡县当地实际情况和以上估价参数、指标分析,明确地价评估方法运用要求如下:

1. 收益还原法

收益还原法又称地租资本化法,它是将土地纯收益按一定的还原利率资本化,即求在一定的贴现利率下土地未来收益的贴现总和来测算地价的一种方法。

房地出租是房地产经营中最普遍存在的一种现象,同时房屋出租样点易于收集、数量较多,利用房地出租资料计算一宗地的地价具有较大的可靠性和现实性。在实际房屋租赁行为中,房屋租金包括了房屋收益和土地收益两部分,因此必须从中分离出土地收益,再计算地价。具体计算按以下步骤进行:

(1) 确定房地出租的年总收益 年总收益包括年租金收入和押金利息。用房屋租赁市场中的实际成交租金,通过一定的修正,作为房地出租的年总收益。对公房租金应比照市场正常租赁价格给予修正。即:房地年总收益=月租金×12×出租面积×出租率+押金×利息率

(2) 计算房地出租年经营总费用

房地出租总费用一般包括管理费、维修费、保险费和有关税费。房地出租年管理费以年

总收益的3%计算；维修费为建筑物重新购建价格的2%，年保险费以房屋现值的0.2%计算；税金包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、房产税、印花税及其他地方税（费）等。各项费用的计算公式如下：

$$\text{①管理费 } (E_1) : E_1 = A \times 3\%$$

式中： E_1 —房屋出租经营维修费 A —房地出租年总收益

$$\text{②年维修费 } (E_2) : E_2 = C \times 2\%$$

式中： E_2 —房屋出租经营维修费 C —建筑物重新购建价格。

$$\text{③年保险费 } (E_3)$$

$$E_3 = [C - (C - S) \frac{t}{N}] \times 0.2\% = C \left[1 - (1 - R) \frac{t}{N}\right] \times 0.2\% = C(1 - D_i \times t) \times 0.2\%$$

式中： E_3 —房屋年保险费 t —建筑物已使用年限

$$\text{④年应交税金 } (T)$$

根据《广西壮族自治区地方税务局关于个人转让和租赁房产有关税收政策问题的公告》（广西壮族自治区地方税务局公告2013年第9号），个人出租房屋应缴纳的各项税费可采用综合征收率，个人出租住宅房屋的，每月取得租金收入在30000元以下的，核定征收率为5%，每月取得租金收入在30000元（含30000元）以上的，核定征收率为6.88%；个人出租商铺或非住宅房屋的，每月取得租金收入在30000元以下的，核定征收率为5.6%，每月取得租金收入在30000元（含30000元）以上的，核定征收率为11.7%。

$$T = A \times \text{综合税率}$$

式中： T —房屋出租年应交税金 A —房地出租年总收益

$$\text{⑤计算房地年纯收益}$$

从房地年总收益中扣除房地出租年经营总费用，按下列公式计算房地年纯收益：

$$a = A - (E_1 + E_2 + E_3 + T)$$

式中： a —房地出租年纯收益

$$\text{⑥计算房屋年纯收益}$$

将房屋现值作为资本投资，采用建筑物资本化率，按下列公式计算房屋年纯收益：

$$I_y = \text{房屋现值} \times \text{建筑物资本化率} = [C - C(C - S) \frac{t}{N}] \times R_b$$

式中： I_y —房屋年纯收益 R_b —建筑物资本化率

$$\text{⑦计算土地价格}$$

从房地年纯收益中，扣除房屋年纯收益，采用土地资本化率，按下列公式计算：

无限年期公式为：

$$P = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right]$$

式中： P —土地收益价格

a —土地年纯收益

r —土地还原利率

n —土地使用年期

2.剩余法（假设开发法）

剩余法又称假设开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象土地价值的方法。

（1）基本公式

$$\text{①剩余法评估土地价格公式为： } P = A - B - C$$

式中： P —待估土地价格

A —开发完成后的土地总价值或房地产总价值

B —整个开发项目的开发成本

C —开发商合理利润

$$\text{②对于新开发土地，剩余法公式为：}$$

土地价值 = 开发完成后房地产价值 - 开发成本 - 管理费用 - 销售费用 - 投资利息 - 销售税费 - 开发利润 - 取得土地的税费

$$\text{③现有房地产项目的土地估价，剩余法公式为：}$$

土地价值 = 房地产交易价格 - 房屋现值 - 交易税费 - 二手房转让利润

从购买新商品房开始，购房者要支付购买新商品房应支付的商品房价格，应由购房者缴纳的相关税费，如契税、印花税等，商品房购买后，还要对房屋进行装修。因此二手房转让价格既包含了商品房购买价格、相关税费及装修费用等直接成本，还包括业主转让二手房的应得利润。因此运用剩余法评估现有房地产项目的土地价格，其公式为：

$$P = P_t - P_h - T - R$$

式中： P —待估土地价格

P —房地产交易价格

h —房屋现值

T —交易税费

R —二手房转让利润 ($R = P_t \times r$)

r —二手房转让利润率

房地产交易价格可用正常交易成交价格，或采用市场比较法确定，或结合房地产的经营状况和市场条件运用收益还原法确定。

（2）估算开发完成后的不动产价值

根据待估宗地的最有效利用方式和当地房地产市场现状及未来变化趋势，采用市场比较法与长期趋势法结合进行。对开发完成后拟采用出租或自营方式经营的土地或房地产价值，也可以根据同一市场状况采用收益还原法与长期趋势法来确定其价值。

（3）确定开发周期和投资进度安排

估算待估宗地开发建设成开发完成后的房地产状况所必要的时间。具体估算方法，一是根据往后需要做的各项工作所需要的正常时间来直接估算开发建设期；二是采用类似于市场法的方法，即通过类似房地产已发生开发期的比较、修正和调整。

（4）确定开发成本

开发成本是项目开发建设期间所发生的一切费用的总和。在土地开发项目中，整个开发项目的开发成本包括购地税费、将土地开发成熟地的开发费用、管理费用、销售费用、投资

利息和销售税费；在房地产开发项目中，整个项目的开发成本包括购地税费、房屋建造成本、管理费用、投资利息和销售税费。

(5) 计算投资利息

地价款、土地开发费用或房屋建造成本、管理费用、销售费用和购地税费等全部预付资本要计算利息。销售税费不计利息。利息的计算要充分考虑资本投入的进度安排，按复利计算。

(6) 计算开发利润

现实中的开发利润是一种结果，是由销售收入(售价)减去各项成本、费用和税金后的余额。而在成本法中，“售价”是未知的，是需要求取的，开发利润则是需要事先估算的。因此，运用成本法估价需要先估算出开发利润。在估算开发利润时要注意计算基数与利润率的匹配，即采用不同的计算基数，应选用相对应的利润率；相反，选用不同的利润率，应采用相对应的计算基数，不能混淆。利润率是通过大量调查、了解同一市场上类似房地产开发项目的利润率得到。

投资利息和开发利润只有在传统方法中才需要测算。其中，测算投资利息要把握应计息的项目和计息期的长短。应计息的项目包括：①未知、需要求取的待开发土地的价值；②取得待开发土地的税费；③后续开发成本、管理费用和销售费用。销售税费和开发利润一般不计息。一项费用的计息期的起点是该项费用发生的时点，终点通常是开发期结束的时点，一般不考虑预售和延迟销售的情况。利息率选取应参照同期银行公布的贷款利率，并考虑借款所必须发生相关费用。

(7) 二手房转让税费

根据估价期日房地产交易税费、税率有关政策规定确定。对于住宅房地产，买受方应负担的税费为契税和印花税，出卖方应负担的税费为综合税率6.6%（核定征收）（根据《广西壮族自治区地方税务局关于调整个人转让和租赁房产有关税收政策问题的公告》（2016年第2号）文件，个人转让住房的，核定征收率为6.6%。其中：营业税（营改增后相应地该税种变增值税）5%，城市维护建设税0.35%，教育费附加0.15%，地方教育附加0.1%，个人所得税1%。）。各税费缴纳标准为：90平方米以下唯一住宅按成交金额的1%计，面积在90平方米以上的唯一住宅契税按成交金额的1.5%计；家庭第二套：面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税；非唯一、非普通住宅(面积超过144平方米)和非住宅契税按成交金额的3%计；营业税及附加为成交金额的5.6%；印花税暂免征收；个人所得税以成交金额扣除财产原值和合理费用后的余额，以一定的比例计收，对不能正确计算房屋原值和应纳税额的，按纳税人住房转让收入的1%核定计征；土地增值税普通住宅和居住满5年的非普通住宅免征。）

3. 成本逼近法

成本逼近法也称累进法，它是以开发土地所耗费的各项费用为主要依据，再加上一定的利润来确定土地价格的评估方法。其基本思路是将土地的所有投资(包括土地取得费用和基础设施开发费用两个部分)作为基本成本，运用经济学的等量资金获取等量收益的原理，加上这一投资所产生的利润所得出的价格。

(1) 基本公式

成本逼近法的基本公式如下：

$$P = E_a + E_t + T + R_1 + R_2 + R_3 + R_4 - V_e + R_5 - R_6$$

式中： P —土地价格

E_a —土地取得费

E_t —土地开发费

T —取得土地的相关税费

R_1 —投资利息

R_2 —开发利润

R_3 —土地增值收益

R_4 —新增建设用地使用费

V_e —土地成本价格

(2) 确定土地取得费

土地取得费按用地单位为取得土地使用权而支付的各项客观费用计算。

具体数据以当地征地补偿标准并结合国土资源部门提供的资料为主要依据。

征用农村集体土地时，土地取得费就是征地费用。征地中各项费用以待估宗地所在区域政府规定的标准，或应当支付的客观费用来确定。

城镇国有土地的土地取得费可按拆迁安置费计算。

拆迁安置费主要包括拆除房屋及构筑物的补偿费及拆迁安置补助费。城镇拆迁安置费应根据当地政府规定的标准，或应当支付的客观费用来确定。

从市场购入土地时，土地取得费就是土地购买价格。

(3) 确定各项税费

征地过程中发生的税费一般有：耕地占用税、耕地开垦费、政府规定的其它有关税费。

房屋拆迁过程中发生的税费一般有：房屋拆迁管理费和房屋拆迁服务费、政府规定的其它有关税费。

补偿费用按照那坡乡镇征地综合补偿标准确定。征地综合补偿标准包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。

(4) 确定土地开发费

土地开发费按该区域土地平均开发程度下需投入的各项客观费用计算。

宗地红线外的土地开发费要客观计算道路费、基础设施配套费、公用设施配套费和小区开发费；宗地红线内的土地开发费一般有土地平整费和小设施配套费，根据估价目的和投资主体不同，宗地红线内的小设施配套费是否计入也不同。

按照待估宗地的条件、评估目的和实际已开发程度，确定待估宗地的开发程度。属建成区内已开发完成的宗地，评估设定的开发程度最少应为宗地红线外通路、通上水、通电和宗地红线内土地平整。

土地开发成本及市政配套费具体根据城区土地开发实际成本及市政配套费征收标准作为计算依据。

(5) 确定土地开发利息

按照界定土地开发程度的正常开发周期、各项费用的投入期限和资本年利息率，分别估计各期投入应支付的利息。土地开发周期超过一年，利息按复利计算。

(6) 确定土地开发利润

土地开发总投资应计算合理的利润。土地开发总投资包括土地取得费、土地开发费和各

项税费。按照开发性质和各地实际，确定开发中各项投资的正常回报率，估计土地投资应取得的投资利润。

(7) 确定土地增值收益

政府出让土地除收回成本价格外，还要收回用途改变的增值，这个增值收益实为地租，也就是国家对土地的所有权在经济上的体现。这个增值收益主要是由于土地被征用后，经投资开发而使土地用途改变带来土地收益能力的增加。同时土地增值收益中还包含有新增建设用地使用费。

土地增值收益以成本价格为基数，乘以一定的比例系数确定。比例系数根据有关规定及各类用地级差关系分别确定。

(8) 价格修正与确定

①根据待估宗地在区域内的位置和宗地条件，进行个别因素修正。

②成本逼近法求取有限年期的土地使用权价格时，应进行土地使用年期修正。其年期修正公式为：

$$K = 1 - \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中： K —[1]: 近法求取 r —[1]: 近法求取 n —[1]: 近法求取

③确定土地价格

是否进行年期修正要具体分析：

当土地增值是以有限年期的市场价格与成本价格的差额确定时，年期修正已在增值收益中体现，不再另行修正。

当土地增值是以无限年期的市场价格与成本价格的差额确定时，土地增值收益与成本价格一道进行年期修正。

当待估宗地为已出让土地时，应进行剩余使用年期修正。

修正公式为： $P = (E_i + E_s + T + R_i + R_s + R_d) \times K$

(二) 样点地价价格标准化

按照统一基准地价价格内涵，在样点地价测算过程中需将不同条件下的样点地价归算到统一内涵定义下。此次那坡乡镇基准地价在样点地价处理时需考虑的修正项包括：

1. 期日修正

对于调查收集到的不同时期的地价样点，需要通过地价指数或可比平均交易价格比值修正至估价期日，其公式为：

$$k_{ij} = p_{is}/p_{ij}$$

式中： k_{ij} —某类用地期日修正系数

p_{is} —某类用地对应基准日的交易平均价

p_{ij} —某类用地实际成交时的交易平均价

将不同年份发生的交易样点地价修正到估价期日的计算公式为：

$$p_{io} = p_{ij} \times k_{ij}$$

式中： p_{io} —某样点经年期修正后的价格 p_{ij} —某样点实际成交价

2. 使用年期修正

使用年期修正是将在不同使用年期下的样点价格统一归算为基准地价内涵定义年限条件下的修正，其计算公式为：

$$Y = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中： r —土地还原利率

m —土地使用权出让最高年限

n —实际出让年期或剩余出让年期

Y —年期修正系数

对样点地价进行使用年期修正的计算公式为：

$$p_m = p_n \times Y$$

式中： p_m —最高出让年限的土地使用权价格

p_n —有限年期出让价格

3. 容积率修正

根据基准地价内涵设定的土地使用条件，在样点地价处理时需要根据各用途确定的平均容积率，将在不同容积率指标下成交的样点地价归算到统一的容积率条件下。容积率修正系数计算公式为：

$$K_r = p_{is}/p_t$$

式中： K_r —容积率修正系数

p_{is} —某类用地在平均容积率下的平均地价

p_t —某类用地在个别容积率下的平均地价

4. 基础设施配套程度修正

对应此次基准地价项目设定的土地开发程度，调查的估价样点都是经过土地平整的熟地，但样点的基础设施配套程度存在差异。因此需要在样点地价基础上进行增减相应的配套费用，将其修正到设定的基础设施配套程度下的标准地价。

5. 其他修正

除上述修正外，根据不同用途样点地价处理的特点，需完成相应的修正过程，如在商服用地地价评估过程中，需要对样点地价进行深度、宽深比等修正，将实际使用状态千差万别的样点统一至可比价格基础。

三、目前乡镇基准地价评估存在的问题

(一) 基础资料欠缺，信息化程度不高，资料收集难度较大。

目前，各城市、县城区都已经完成地籍调查工作，并进行数字化信息管理，但在部分乡镇开展基准地价评估工作只有以形图作为工作底图，基础资料的缺失，增加了开展此项工作的难度。

(二) 市场发育欠缓，土地交易数量少。

乡镇地产市场相对于城市、县城区而言，发育相对缓慢，特别是经济不发达的乡镇，每

年交易的数量极为有限。在收集的资料时，重点工作在房地出租样点资料、房屋买卖样点资料、征地样点资料等的调查。而在实际工作中我们发现房地出租资料中绝大部分都是商业用途的样点，其次是住宅用途的样点，最少的是工业用地的样点。

(三) 土地交易样点分布不均，低级别地价测算难度大。

由于多数乡镇规模较小，商业网点、公共设施等较为集中，尤其是商业网点的布局，多是分布在乡镇中心一条街两侧，尚未形成网格化，服务半径较小。一般样点分布的规律是乡镇主要道路两侧土地效益突显，土地交易频繁，交易数量较多，其他区域则交易实例少，甚至没有。此外，在一些被调查单位还虚报瞒报数据，信息严重失真，样点租金与实际租金差异较大，导致相当一部分样点不能直接作为基准地价评估的资料。这为评估工作带来了很大的难度。

四、解决乡镇基准地价评估问题的方法及对策

(一) 利用收集到的市场交易样点资料测算地价

利用土地交易样点地价评估基准地价一般采用两种方法，一种是利用算术平均模型评估基准地价。公式如下：

$$Y = \frac{\sum X_i}{n} \text{ 或 } Y = \sum X_i \times S_i / \sum S_i$$

Y —某土地级别或均质地域平均地价

X_i —土地级别或均质地域内可用样点*i*的单位面积地价

n —可用样点总数

S_i —样点*i*宗地面积

按照城镇土地估价规程规定，对于含有样点地价的级别或区域的基准地价评估，只要其中合格样点地价数量符合要求，即用于测算的合格样本地价数量，运用上述公式，计算该级别或区域的基准地价。在本项目中，对于各乡镇的基准地价评估，一级土地的价格可采用上述公式进行测算。对于没有样点地价或样点地价资料较少的区域或级别的基准地价评估，需要根据比较法估价的原理和方法，建立起基准地价与影响价格的因素条件修正系数表，进行区域之间的比较和修正，得到没有样点地价区域的基准地价。

(二) 建立地价数学模型

通过研究土地级别和基准地价分布规律，建立土地级别和已测算级别基准地价之间的数学函数关系，经过对比分析研究，选择合理模型，计算无地价样点或地价样点数量不足土地级别的基准地价。在本项工作中，我们通过建立样点地价和土地级别的数学模型，或样点地价和土地定级单元总分值数学模型的方法求算基准地价。以下以那坡县乡镇住宅用地基准地价测算为例，根据样点地价的测算结果，经样点总体分布状态检验和异常值剔除后，对样点较少及样点缺乏的区域，采用建立样点地价与土地质量评价总分值回归模型的方法推算其地价水平。将住宅样点地价与土地质量评价总分值进行叠加分析，得到样本对应的总分值计算结果，对应的散点图如下。

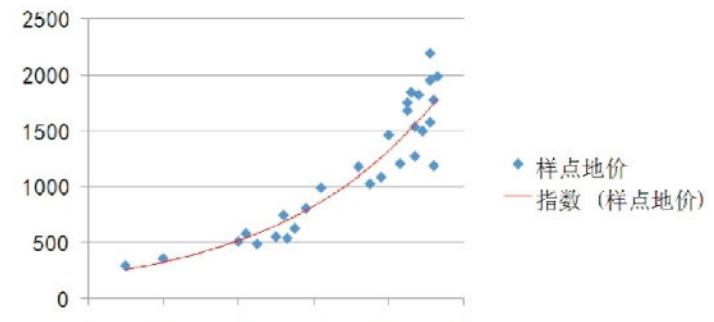


图1 平孟镇住宅样点地价、定级总分值散点图

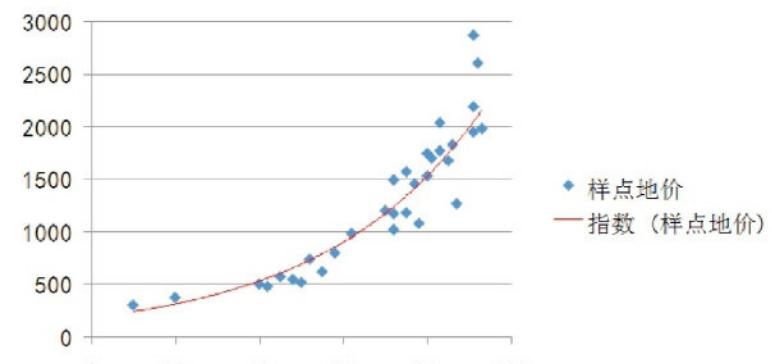


图2 龙合乡住宅样点地价、定级总分值散点图

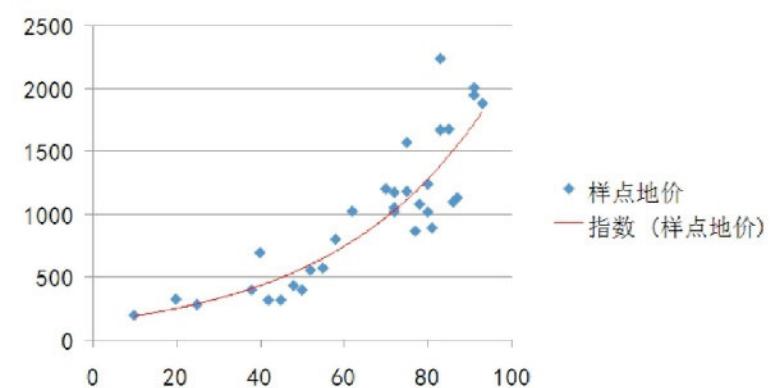


图3 百合乡住宅样点地价、定级总分值散点图

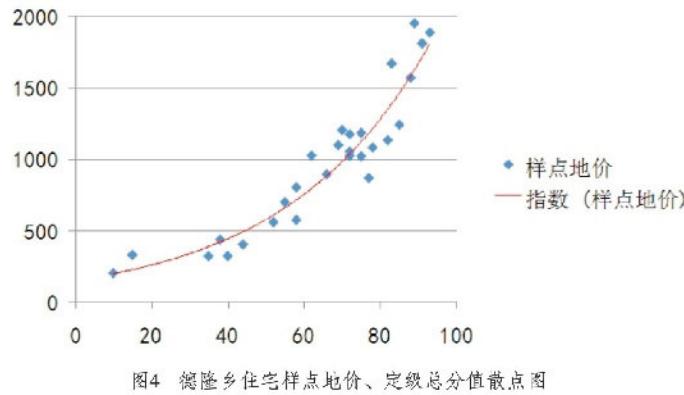


图4 德隆乡住宅样点地价、定级总分值散点图

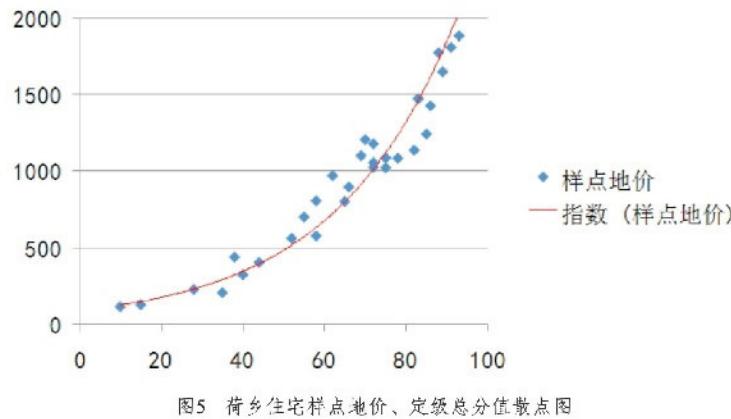


图5 荷乡住宅样点地价、定级总分值散点图

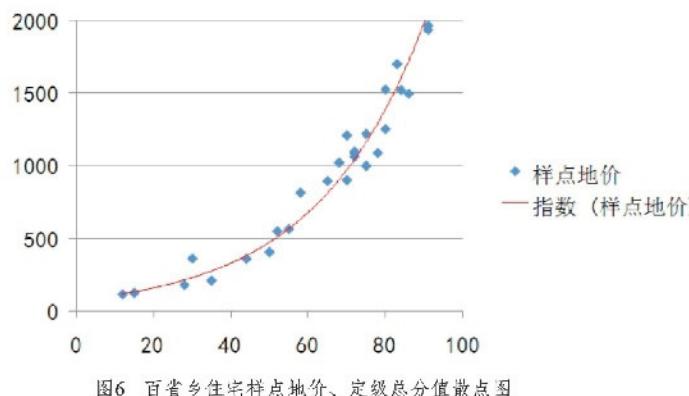


图6 百省乡住宅样点地价、定级总分值散点图

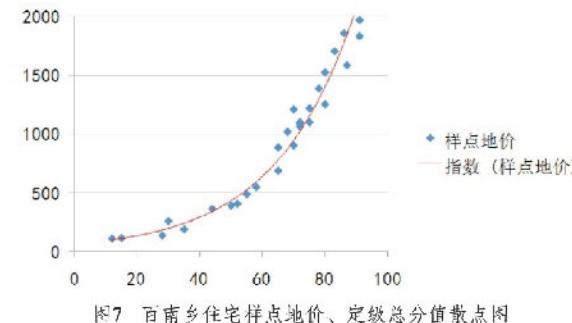


图7 百南乡住宅样点地价、定级总分值散点图

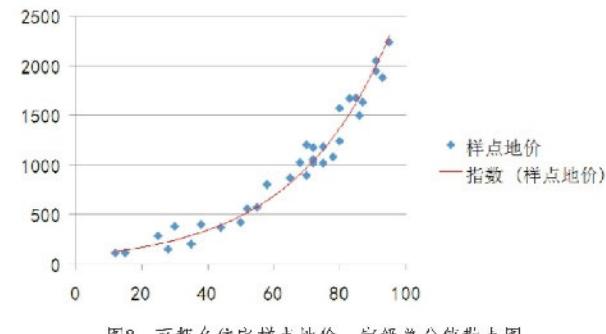


图8 百都乡住宅样点地价、定级总分值散点图

从散点图可以看出，按各个样点地价与其对应的土地质量评价总分值建立指数模型，随着土地质量评价总分值的递增，样点呈递增趋势，整体上递增的趋势比较明显，从上图看，两者之间的离散程度较小，其拟合效果较好，数理回归效果较理想。通过对样点地价与土地质量总分值进行回归分析，得到的结果如下。

表1 各乡镇的住宅样点地价、定级总分值指数模型分析结果表

乡镇名称	模型描述					模型参数	
	R ²	F	df _R	df _E	Sig	a	b
平孟镇	0.923	272.773	1	27	0.000	203.35	0.0233
龙合乡	0.918	358.814	1	30	0.000	184.05	0.0265
百合乡	0.856	328.457	1	30	0.000	147.23	0.0270
德隆乡	0.920	211.667	1	26	0.000	155.51	0.0264
坡荷乡	0.956	219.001	1	28	0.000	92.142	0.0333
百省乡	0.965	251.183	1	25	0.000	80.151	0.0356
百南乡	0.976	390.45	1	26	0.000	59.762	0.0394
百都乡	0.793	283.808	1	30	0.000	87.582	0.0344
备注							

通过回归分析得到了指数模型的各项参数，包括相关系数 R^2 与统计显著性 $Sig.$

a. 一般情况下，相关系数超高表明其相关程度超高。从表中可以看出各乡镇相关系数均大于0.8，说明各乡镇样点地价与土地质量总分值相关程度较高。

b. 在统计学中， Sig 表示统计显著性，通常用 p 值来表示，当 $0.05 \geq p > 0.01$ ，被认为具有统计学意义，当 $0.01 \geq p \geq 0.001$ 被认为具有高度统计学意义。从上表可以看出其值在保留三位小数的情况下均为0，说明各乡镇样点地价与土地质量总分值具有高度的统计学意义。

通过各乡镇的相关系数 R^2 与统计显著性 Sig 值可以说明各乡镇样点地价与土地质量总分值的相关系数成立，指数模型公式如下所示。

表2 各乡镇的指数模表

乡镇名称	指数模型
平孟镇	$y = 203.36e^{0.0253x}$
龙合乡	$y = 184.05e^{0.0256x}$
百合乡	$y = 147.23e^{0.0270x}$
德隆乡	$y = 155.51e^{0.0244x}$
坡荷乡	$y = 92.142e^{0.0252x}$
百省乡	$y = 80.151e^{0.0256x}$
百南乡	$y = 59.762e^{0.0254x}$
百都乡	$y = 87.582e^{0.0244x}$

采用指数模型求取样点较少或缺乏区域的地价水平的参考值，同时结合有样点分布区域样点地价变化趋势进行判断，并且以此为基础按市场比较法的思路对价格水平值进行调整。经过上述技术过程，在土地定级的基础上，以经过处理后的样点地价均值为主，综合考察样点地价与定级总分值关系模型的分析结果，确定那坡县各乡镇各个级别住宅用地基准地价。

以上是笔者参考一些资料结合自己实际工作中总结的，当然，或许还有很多方面尚未提到，这也需要我们在往后的实际操作中不断的多做些总结和学习，努力提升我们的专业技能，熟练掌握基准地价评估技能，在今后的地价评估中继续贡献自己的力量。

参考文献：

柯小霞浅谈建制镇基准地价评估.考试周刊, 2011

王冬青、曹健.我国城镇基准地价更新问题研究.山东理工大学学报, 2007

投标太“烦”忙，可我不想这么“忙”！

——谈参与土地评估项目的投标心得

柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司 银彬靖

在经济发展形势严峻和行业发展公平公正面前，我们土地评估行业也走向了招投标之路。招投标法律法规的逐步完善和制度的逐步规范，给我们创造了良好的公平竞争环境，规范了市场行为，有效地抑制了腐败问题的滋生，但在招投标的实际工作中，许多问题也是接踵而至。2016年，我们越来越多的精力放在了招投标及机构入围的“烦”忙工作之中。

“烦”忙一：觅柳寻花，招标公告刊登何处？

僧多肉少，业务竞争激烈，适者生存，优胜劣汰是现在土地评估行业的主旋律。在信息化的时代，招标信息的获取，呈现出来的往往都是“争先恐后”的态势，哪里能找到与我们所处的地区和行业相关的招标采购信息，我们就踊跃地寻找出商机。因为只有利用现代化信息工具充实企业信息量，不断掌握业务信息，适应市场的需求，才能抓住机遇，为公司创造效益。

招标公告、入围公告、备案公告，你们究竟刊登何处？信息筛选难度大、人工查找疏漏、公布平台不统一，成为了我们与机会擦肩而过的原因。难道就没有一种更为行之有效的招标手段吗？如果在招标

公告发布的时候进行行业分类，或者能够通过一个服务更为全面和便捷的平台，或许我们就能够提升信息搜寻效率并留住那些与我们擦肩而过的机会。

2015年8月，国务院办公厅印发《关于整合建立统一的公共资源交易平台工作方案的通知》（国办发〔2015〕63号）要求建立统一的公共资源交易服务监督平台。在“互联网+”时代，如能整合建立统一的公共资源交易服务监管平台，从整合各类交易平台资源、整合交易网络平台资源两个方面，做到既能“合得来”，又能“网得住”，积极做好硬件和人力、技术等方面的准备，做好网络联网对接工作，或许就能避免重复开发造成的技术壁垒、技术风险和资金浪费。再者，如果能够像“淘宝”、“天猫”等网络电商平台那样，针对用户最近浏览的信息进行自动分析比对，将类似信息发送给潜在客户，或许在招投标的道路上，我们将会事半功倍。

“烦”忙二：九牛二虎，智慧投标企盼何时？

面对社会经济发展中高标准的市场需求，如何能够高效投标，并为公司创造中标机会，一直都是我们需要探讨的问题。

在投标要件上，我们要把握资格资质和技术服务两大关。资质要件方面，为了跨越投标的资质门槛，我们需要不断扩展充实自己的资质硬实力。技术服务方面，我们需要针对不同的标的进行一对一的服务制定，突出公司的自身优势及服务优势。在投标文件编制上，强化档案管理，将需要的证件进行电子扫描，就可以我们的编制效率。

但尽管我们思考并运用了高效的编制方法，但还是要穷尽九牛二虎之力甚至加班加点才能完成，特别是几个投标事项时间重叠的时候。人力上，按照对应的顺序要求进行编排、准备原件以及后续的签章封装等操作步骤费时费力。物力上，纸张打印、包装耗材较大，即使双面打印，平均每次投标也要消耗好几百张打印纸。财力上，物品消耗及现场投标所引申出的交通费、住宿费等耗用较大。如果是流标，则又会产生重新招投标的或有风险成本。

随着“互联网+”与招标采购行业不断地融合发展，很多企业开始致力于运用电子招投标实现业务模式的提升和改造。2013年2月，国家发改委等八部委联合发布了《电子招投标办法》，统一了技术标准和数据接口要求，为实现互联互通提供了制度保障。

与传统招投标相比，电子招标在提高交易透明度、节约资源和交易成本、利用技术手段解决暗箱操作和串通投标等问题方面具有独特优势。在招标公告和采购文件备案环节上，招标人通过扫描、电子签章等方式，在电子化系统中自动生成招标文件初稿，监管部门审核时只审核可读数

据。招标公告发布环节上，系统将自动在电子招投标交易平台和指定媒介上同步发布。投标环节上，制作电子投标书、电子签章、网上投递。开标环节上，网上开标，有效节省了差旅费。评标过程中，系统自动生成评标表格、抓取数据，自动进行横向对比分析。评委在电脑上打分后，系统自动进行汇总。最后，系统自动生成评标报告、中标公告等。

目前，我国江苏、辽宁等省市已经实现了全省电子招投标联动监管。广西也试点启动建设全区统一的建筑业企业诚信信息库，推行电子招投标工作。通过网上发布招标公告、网上接受投标报名、下载招标文件等措施治理围标串标等现象。通过网上评标专家抽取、电子评标定标、异地评标等措施保证招标投标的公正、公平、公开性。如果我们土地评估行业也能高效投标、智慧投标，或许就不用这么“忙”了。

“烦”忙三：千回百转，中小评估路在何方？

千回百转，究竟如何取胜，中小评估就该如此折腾吗？答案自然是否定的。面对接踵而来的挑战，单个企业要向做强做大，仅仅依靠自身的力量明显不够。企业如果通过“抱团”、组建联盟来充分运用和整合市场资源，将不失为一种好办法。所谓的“企业抱团”，即几家甚至多加企业充分发挥行业协会的作用，沟通行业内企业间的经营理念，组织行业活动，形成行业统一意志，树立行业声誉，提升行业品牌，从而增强行业及自身的市场竞争

力。

在政策上，我国开始重视政府采购政策功能的发挥，相关的立法均体现了政府采购对中小企业的扶持，中央和地方政府也分别在不同程度上进行了政府采购的政策实践。2015年3月1日，《采购法实施条例》的正式实施，更多的商业机会将通过招标的方式向中小企业倾斜。行业自律上，为规范广西土地估价机构的执业行为，在《广西土地估价行业自律规定》中明确规定，“土地估价机构参加各类土地估价服务机构招标活动时，若招标文件中规定有服务收费上下限的，统一按上限进行投标，且投标价格不得低于现行收费标准的50%”。这对“价低者得”的投标乱象起到了很好的约束作用。

在投标方面，由于中小企业底子薄、规模有限、缺乏政府采购相关经验，虽然政府采购政策制定了一系列关于中小企业的优惠条款，也给中小微企业预留了一定的采购份额，但在实际采购过程中，中小企业的形势仍不容乐观。因此，熟悉政府

采购的规则和程序，掌握参与政府采购的策略与技巧，是中小企业提高中标率的关键所在。

在投标资格判断上，有意向参与政府采购项目的中小企业，应该有专人负责定期关注相关媒体所发布的招标公告。寻找自身条件符合资格要求的招标公告。竞争力分析上，要对企业的自身能力和市场竞争格局进行分析，以最终确定是否参与投标。在政府采购公开招标项目中，很多项目采用综合评分法，由商务、价格和技术三部分构成，分别占不同的比重。因此，中小企业应对照招标文件的要求，结合本企业的人员结构、成本控制、产品和服务等方面的优势，从投标的可行性、若中标后的履约能力和项目整体的盈利能力等几方面进行综合分析和评价，选择适合本企业承受能力、中标可能性较大的项目进行投标。

最后，别瞎“忙”啦！努力拼搏和精诚合作正在向我们招手，快一起追寻我们的梦吧！



于华南之巅感悟生命之美

广西信达友邦土地评估有限责任公司 草旭昕

人生总有无限风光，亦有雄奇险峰。勇于攀登者才能体会到山峰之险峻；敢于奋斗者才能感受到生命之美妙。

——题记

南宁的冬天似乎来得格外迟缓，虽然立冬已过，但温暖依旧，尽管没有“忽如一夜春风来，千树万树梨花开”的惊喜，但入眼的依旧是迷人的绿色，明晃晃的太阳高悬天空，温暖着耸立的楼房、矗立的大树和过往的行人。夜晚吹来的丝丝凉风似乎在宣告着秋归冬至的讯息。趁着天气还舒服得可爱，抓住暖冬最后的尾巴，评估部和人财部的同事们沐浴着正午暖洋洋的日光，踏上了攀登“五岭绝首、华南之巅”猫儿山的旅程。当时钟的指针滴答滴答走到一点整，旅游大巴缓缓合上门驶出南宁市区，眼中的那抹绿渐渐拓宽变得清晰，三天两晚的登山之旅就拉开了帷幕。

久在樊笼里，复得返自然。六个多小时的车程，伴随着天南海北的胡侃和一句又一句的家常，很快我们便抵达了兴安县城。第二天一早，我们便赶往猫儿山。又是两个小时的车程奔波，尽管起得早，但同事一聊天，便睡意全无，小小的车厢里涌动着迫不及待的热情。山路蜿蜒曲折，山势高耸入云；我们不辞辛劳终于在上午11点抵达了登山活动的起点——长征故道。让我们带着“红军不怕远征难，万水千山只等闲”的信念，带着“数风流人物，还看今朝”的豪迈，开始此次“征程”吧。出发前我们已经抽签分好比赛小组了，我很荣幸的被分到了和任总、谭梅姐、关大哥、黎大哥等共计8人的C组，组员们都是运动健将，我仿佛已经看到终点奖品在向我们招手。此时各小组排好队等候在起点。随着我们裁判长黎尚军的一声令下，各小组成员踏着稳健的脚步纷纷向终点迈进。身旁是悬崖峭壁，眼前是盘旋山路，头顶是湛蓝天空和明亮阳光。因为登山路上没有吃午餐的地方，为了让我们能够有力气持续登山，赛前公司特意为我们各组准备好了面包、巧克力、水果、矿泉水，并由组委会分发给了各个小组，想到公司如此贴心的为我们信达友邦人着想，我内心充满了感动之情，越来越觉得作为信达友邦人的优越性。点滴中，我也越来越感觉到我们距离“成为员工最喜欢的公司”的信达友邦企业目标更近了一步。背着公司准备好的爱心暖餐，在晴朗的天空下我们继续往“华南之巅”前行。由于穿了太多衣服，背了太多食物，刚走不远，开始感觉身体越来越热了，汗水已湿透衣裳，步伐渐渐沉重缓慢。我们信达友邦的绅士们为了我们这些女生能轻装前行，主动帮我们拿了厚厚的衣服、把我们身上的水果等放在了自己的大背包里头。此

时此刻让我感觉到各组之间已经没有了分组的概念，因为我们不仅仅组内互助，而且组与组之间也相互帮助。这不正是我们信达友邦“团队、互助”的精神吗？任总是我们组的领头羊，看着她矫健的步伐，越走越快，稍微

轻装的我，带着愉悦的心情奋力追随着任总的步伐继续前进。大家相互鼓励，同携手，共进退，心连心、不放弃任何一位队员。

山高路远，中途稍作休息；恢复体力，为后面登上顶峰做准备。在老山界处，此刻我们围坐一起，吃吃干粮补充体力，抑或互相拍拍照记录这一刻的美好，也是一种享受。天空蔚蓝如洗，远处似乎是天空的尽头，天地的分界线像是一条丝带将我们信达友邦人紧紧的绑在一起。因为我们是一家人，相亲相爱的一家人，前方的路再次坷坷崎岖，千难万阻，我相信，我们会一直在一起，信达友邦永远是我们坚强的后盾，让我们不畏风雨，不惧前行。

小憩过后，便一鼓作气，向着最终的目的地继续前行。沿途说说笑笑，时间过得飞快，似乎也没那么累，一步一步向上攀登，终于，我们抵达了山顶——华南之巅。山顶又是不一样的风光。脚下是逶迤连绵的群山，云海在身边围绕，耀眼的太阳就在头上，仿佛伸出手就能触碰，眼前的景观壮阔得令人震撼。难怪东坡先生面对渺远天宇，说出“哀吾生之须臾，羡长江之无穷”这样谦卑的话。山之险峻高耸、天地之广阔遥远，我们置身于尘世间，不过是沧海一粟，还有什么不能放下的呢？大自然的鬼斧神工造就了这令人心醉的景色，我们不知道它是如何出现并存在、演变至今日此时此刻我们看到的风景，也不知道这期间它经历了什么，经过了多久。对于自然，我们无法追根溯源，相同于学识，我们无法了解透彻，唯有不断地学习，才能使自己更接近其根本。我们要常怀卑谦之心，在知识的山峰中不断攀登，在知识的海洋中无限畅游。

登上顶峰的这一刻，大家疲惫不堪，但是，我们更是充实而满足的。沉醉在这壮阔的自



然美景中，我们笑着，跳着，感受着从四面八方吹过来的山风，倾听着万事万物生长的声音，再也不愿离去。这一刻，我们是如此的幸福；这一刻，我要感谢一直鼓励我前进的队友；这一刻，我想到了信达友邦这个大家庭。感谢一路上陪我成长、感恩有你，信达友邦。

登上山顶，依然没有结束我们的行程。山顶是登山的目的地，却不是最终目标，沿途的经历才是最令人心驰神往的。我们向着另一个方向继续攀登，爬过长长的天梯，在另一边的顶上，我们共同见证了夕阳西下的气势磅礴。古人曾感叹“夕阳无限好，只是近黄昏”，我却并不这么觉得。落日的余晖洒在云海上，云海被染成醉人的酡红。太阳在下落的最后一刻，拼尽全力散发光芒，把天地山河映得金光灿灿，整个世界仿佛在这一瞬间都变得金碧辉煌。

太阳落山，把光亮带走，同时也把温暖带走。入夜的猫儿山，温度骤然下降，冷冰冰的岩石、冷冰冰的树枝，还有冷冰冰阶梯，都在散发着丝丝寒意。中午热辣的太阳消失得无影无踪。还好我们早有准备，从背包里拿出御寒的大衣，避免了寒冷的侵袭。贴心的组委会还准备好各类药品，旅途中热气腾腾预防感冒的冲剂，让我们感受到了相互关怀的温暖，身处在这么一个有爱的大家庭，让我感到无比的幸福。

经过一晚上的休息，早上六点的猫儿山，还隐藏在黑暗里，似乎还在沉睡着，而我们却已经醒来，早早前往山顶等待日出的到来。入冬的深山，寒风刺骨，我们就依偎在一起取暖，静静等待着。雾霭散晓月犹明，疏木挂残星。天色渐渐发亮，而太阳依旧躲在厚厚的云雾里不见踪影。风呼呼的吹着，天越来越亮，雾时而被吹散，太阳透过浓雾，跟我们打招呼，像是在告诉我们崭新的一天开始了，然而转瞬又被浓雾遮盖住，“犹抱琵琶半遮面”，

像个调皮的小女孩儿，不见踪影。两个多小时的等待，从黑暗到黎明，云海逐渐消散，眼前的山峰渐渐清晰，阳光穿破云雾，散发出金色的光芒。这天的日出我们没有看到破晓那一刹那，但太阳从浓雾中时而悄悄透出半个身子，仍然让我们兴奋不已。

三天两夜的猫儿山之旅，已接近尾声。回程途中，我们都在热烈的讨论

着这两天的行程感受，回味着旅途中的点滴美好，尽管美好时光稍纵即逝，但回想起来还是嘴角上扬。感谢组委会的精心策划，从食物、药品、奖品的采购，到活动的内容、地点以及

时间的规划，还有各种注意事项的提醒，整个行程完整而详细，保证了此次活动井然有序地进行。感恩同事们的一切以集体为上，尽管很累，尽管有些吃不消，依然还有很多身体素质稍差的同事为了不给其他同事带来负担坚持自己背着行囊。最后的全员安全抵达，为“信达友邦、勇攀高峰”冬季登山活动画上一个圆满的句号。登山活动虽然结束了，但我们会一直带着勇攀高峰的精神，一路高歌，一路前行。

人生就像山峰，每个阶段都有不同的风光，而最美的风光在峰顶；最值得回味的是在合作攀登的路途，因为人心齐，泰山移。只要我们继续高举着信达友邦“互信任、同成长、好朋友”的伟大旗帜，勇于攀登，敢于奋斗，一步一个脚印，踏实而又坚持的继续前行，就能在顶峰体会一览众山小的雄奇豪迈，感受汗水和脚步堆砌出来壮阔人生之峰。



《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
- 2 广西公大房地产土地资产评估有限公司
- 3 广西明冠房地产评估有限公司
- 4 广西金土不动产评估咨询有限公司
- 5 广西万宇房地产评估有限公司
- 6 广西方中土地评估有限公司
- 7 广西方略土地房地产评估有限公司
- 8 广西众益资产评估土地房地产评估有限公司
- 9 柳州市金鼎不动产评估咨询有限责任公司
- 10 广西旗开土地评估有限公司
- 11 广西国泰不动产评估有限公司
- 12 广西祥浩土地房地产评估有限公司
- 13 广西科正地产评估有限责任公司
- 14 广西金瑞达土地评估有限公司
- 15 广西华正房地产土地评估咨询有限公司
- 16 广西正德土地评估有限责任公司
- 17 广西桂科土地评估有限责任公司
- 18 广西华荣轩土地评估有限公司
- 19 广西中正土地评估有限责任公司
- 20 广西衡泰不动产评估有限责任公司
- 21 广西广证不动产评估有限公司
- 22 广西金诚房地产评估咨询有限公司
- 23 广西品盟土地评估有限公司
- 24 广西恒正地产评估有限责任公司
- 25 广西信德土地评估有限公司
- 26 桂林诚信地价评估有限责任公司
- 27 广西信达友邦土地评估有限责任公司
- 28 广西合生土地房地产评估有限公司
- 29 广西无双房地产评估有限公司
- 30 广西方圆房地产评估有限责任公司
- 31 广西同德土地评估有限公司
- 32 广西和信土地评估有限责任公司
- 33 广西天华土地评估有限责任公司
- 34 广西开诚房地产评估有限公司
- 35 广西中实土地评估有限公司
- 36 桂林大地不动产评估有限责任公司
- 37 广西华审房地产评估咨询有限公司
- 38 广西三源房地产评估有限公司
- 39 广西华信土地房地产资产评估有限公司
- 40 广西九信资产评估土地房地产评估有限公司
- 41 广西华威土地评估有限公司
- 42 广西方正土地评估有限公司
- 43 广西致远土地评估有限责任公司
- 44 广西永兴土地评估有限公司
- 45 广西立信土地评估有限责任公司
- 46 广西鑫正土地评估有限公司
- 47 广西至胜土地评估有限公司
- 48 广西华元瑞成土地评估有限公司
- 49 广西远大地产评估有限公司
- 50 广西汇业土地评估事务所有限公司
- 51 广西中信和土地评估有限公司
- 52 广西方兴土地资产评估有限责任公司
- 53 广西国联土地资产评估有限责任公司
- 54 广西中天银土地评估有限责任公司
- 55 广西向阳土地评估有限公司
- 56 广西博诚土地评估咨询有限公司
- 57 广西江山土地评估有限公司
- 58 广西宁新皓天房地产评估有限责任公司
- 59 广西昌顺土地评估有限公司
- 60 广西鑫佳土地评估有限责任公司
- 61 广西新世方中不动产评估有限公司
- 62 广西广信土地房地产评估有限公司
- 63 广西华源房地产土地评估有限公司
- 64 广西泓昌土地评估有限责任公司
- 65 广西中威华通地产评估有限公司
- 66 广西天源土地评估有限公司
- 67 广西吉鼎土地评估有限公司
- 68 广西正华房地产土地评估有限公司
- 69 广西中胜土地评估有限责任公司
- 70 广西开宗土地评估有限责任公司
- 71 广西万嘉浩业土地评估事务所有限公司
- 72 广西诚联不动产评估咨询有限公司
- 73 桂林长城土地评估有限责任公司
- 74 昭平县益民土地评估事务所
- 75 崇左市金鑫地产评估事务所
- 76 平南县华诚地产评估事务所
- 77 北流市铜州地价评估事务所
- 78 藤县天顿土地评估事务所
- 79 桂林和维不动产评估有限公司
- 80 桂林世和土地评估有限公司
- 81 广西北斗星房地产土地评估有限公司
- 82 贵港市冠新房地产评估事务所
- 83 广西永至土地评估有限公司
- 84 贵港市雄海不动产评估有限责任公司
- 85 广西中阳和正土地评估有限公司
- 86 博白县盛达土地资产评估事务所
- 87 百色新天地土地评估事务所
- 88 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
- 89 深圳市国咨土地房地产评估有限公司
广西分公司
- 90 博文地产评估造价集团有限公司广西分公司