

## 导 读

- 1、11月11-14日,广东省2013年度第六期土地估价师继续教育培训暨土地估价报告评审班在广州举行,全省共796人(其中外省学员1人)参加了培训。
- 2、2013年广东省土地估价机构年检技术报告评审会于11月13日的结束。
- 3、11月18-22日,2013年度土地估价报告年审不达标机构现场培训及考核会议在省土协会议室召开。参加对象主要是2013年度土地估价报告年审不达标机构(3家A类机构、3家B类机构和3家C类机构)的法定代表人、技术负责人及被抽检报告签字估价师。
- 4、我会面向全省会员开展课题研究、城市地价报告、继续教育和会员服务等多项问卷调查。
- 5、11月30日-12月2日,2013年度广东省第七期土地估价师继续教育培训班在广州华山宾馆举行,全省共有260名土地估价师参加培训。
- 6、本期“名人”专栏报道的是深圳国策评估公司技术总监康玲与广东世纪人评估公司副总经理林文胜的事迹。

## 目 录

### 一、行业动态

广东省2013年度第六期土地估价师继续教育培训暨土地估价报告评审班简报 .....	1
2013年广东省土地估价机构年检技术报告评审情况简报 .....	4
2013年度土地估价报告年审不达标机构现场培训及考核会议 .....	8
2013年度广东省第七期土地估价师继续教育培训班简报 .....	9

### 二、重要文件速递

《土地估价机构风险预警防范机制研究》课题调查问卷 .....	10
《2013年度广东省城市地价报告》改版有关问题的调查问卷 .....	18
继续教育服务调查问卷 .....	21
会员服务调查问卷 .....	23

### 三、“广东执业估价名人”专栏

认真工作 快乐生活 .....	26
康 玲 深圳市国策房地产土地估价有限公司 技术总监	
笃学思辨 务实求真 .....	28
林文胜 广东世纪人土地与房地产评估咨询有限公司 副总经理	



行业动态

广东省 2013 年度第六期土地估价师继续教育培训暨土地估价报告评审班简报



11月11日~14日,广东省2013年度第六期土地估价师继续教育培训暨土地估价报告评审班在广州举行,共796人(其中外省学员1人)参加。。由于报名学员多,为了保障学习效果,协会按照取得土地估价师资格年限划分为四年以上和以下两个班进行分班培训。中国土地估价师协会委托其资深会员、广东卓越评估公司的周裕丰总经理担任本次研讨会的督察。



针对1、2班的学员特点,协会在课程安排上分别按照两批学员的估价经验与学习兴趣设置课题,如共性课程包括:《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》解读(广东中地评估公司钟玉燕副总经理讲授)、《点“土”成金的奥秘》(广东卓越评估公司周裕丰总经理讲授)、《大数据与评估的未来》(广东中地评估公司余东副总经理讲授);非共性课程包括,1班:《如何成为一个独当一面的估价师》

(广东思远评估公司廖旻副总经理讲授)、《优质土地估价技术报告点评》(深圳格衡评估公司刘武技术总监讲授)、《土地估价报告模拟评审》(协会朱晓岚副秘书长主持);2班:《土地估价报告评审注意事项、土地估价报告评审》(协会朱晓岚副秘书长主持)、《从大数据到大管理》(深圳国策评估公司王越总经理讲授)。







在2班上，协会结合2013年土地估价报告评审工作，让学员同时参与到报告抽检评审工作中去，416名学员都自带手提电脑按照评审标准进行现场评审，初审结果再交由协会专家评审组作为2013年度评审的参考，凡不达标报告均交由协会学术委员会主任委员唐晓莲博士等经验丰富的专家组进行复审。评审工作全员参与的创新之举，既为学员提供了相互学习的平台，也促进同行之间的学习交流。





为了进一步提升协会会员服务质量、效率,丰富继续教育培训内容,切实聆听到会员心声,提供更优效的服务,协会事前由各部门精心设计了相关问卷。薛红霞副会长兼秘书长在认真查阅学员提交的答卷后,就协会2013年培训工作、会员服务工作了总结,并就学员在答卷上提及的部分宝贵建议、意见即时回复,也向学员们通告了部分2014年协会工作的新想法与新动向。





## 2013年广东省土地估价机构年检技术报告评审情况简报

2013年广东省土地估价机构年检技术报告评审会于11月13-14日在广州卡威尔酒店五楼宴会厅举行。共228家机构参加执业能力考核。其中,愿意以征文比赛结果代表选送报告评分的机构有25家,申报了“选送报告”编号的机构有142家,有一家公司提交了土地利用规划调整咨询报告,其余60家机构以随机抽取的土地估价技术报告参加执业能力考核。

为了检查报告备案及出让技术规范的执行情况,本次年检还另从每家机构(含备案机构)各抽取一份出让评估技术报告,但评审结果仅作为执业能力考核的参考。

评审分三轮,学员初审、专家评审、专家组复审。截止于11月13日,所有报告已评审完毕。经过专家复审后,有9家机构(3家A类机构、3家B类机构和3家C类机构)不达标。

评审会结束后,协会学术委员会主任委员唐晓莲博士根据24位评审专家及4名复审专家的意见总结了今年送审土地估价报告存在的问题,以下是摘录的部分专家给所评审报告的评语,希望各会员有则改之,无则加勉:



### (一) 地价定义与估价对象界定

1. 地价定义内涵应结合评估目的(出让)的交易条件合理设定是否含交易税费。
2. 价值定义不规范,报告出现多种价值,但没有解释其中的关系。
3. 价格定义描述不全,也不甚规范。
4. 本报告将空地价与已有房屋的地价混淆,价值定义与市场比较法为空地价,收益还原法为已有房屋地价。
5. 证载用途为城镇混合住宅,实际为工业,在不加说明的情况下设定为工业用地。且没有交代建筑物状况。
6. 委估宗地无相应的规划资料,而本次估价设定委估宗地容积率为0.6,而所选案例的容积率>1或>0.7,证明该设定事实依据不够。
7. 由于估价对象尚未有政府规划,报告中设定的规划条件没有相关具体说明。
8. 估价对象的容积率确定依据有风险,从市场分析有太激进之嫌,对评估结果产生重大影响。



9. 容积率设定没有依据。

10. 本项目土地规划容积率 2.0 与房屋产权证载面积容积率 (大于 5.0) 明显不同, 报告未进行相关说明或提示。

11. 未明确设定土地年期。

12. 缺少对土地上建筑物情况说明。

13. 估价对象应该是住宅用途为主导用途, 而商业只是兼容, 评估对象没有阐述清楚。

14. 规划指标、容积率来源不明。

#### (二) 影响因素分析

1. 描述针对性不强, 个别对象描述较乱。

2. 网上摘抄后不修改。

3. 区域因素没有针对性。

#### (三) 估价方法与估价过程

##### 1. 估价方法选择

1) 两种方法中直接舍去基准地价修正法, 且无充分说明理由。

2) 估价方法选择理由阐述不充分, 未对不选择的估价方法进行分析。

##### 2. 市场比较法

1) 市场比较法中案例容积率修正与表格不一致, 案例与估价对象区域因素差异性有点大。

2) 市场比较法中有一案例是限制性出让, 但取值权重没有考虑影响。

3) 报告中市场比较法选取的三个案例均未对住宅、商业等各类用途所占比例做出分析, 因素比较时也未做相应的修正。

4) 市场比较法结果确定不合理。修正后的三个价格差异太大, 不宜采用简单算数平均值。

5) 市场法案例全部选用抵押案例, 市场价值可信度存疑。

6) 市场比较法中没有容积率修正因素。

7) 市场交易案例的地价内涵 (含交易税费)、基准地价、地价定义内涵不同, 未修正统一。

8) 案例描述不清, 缺少特殊案例选择说明。

##### 3. 剩余法

1) 剩余法中开发价值分析中拟建项目楼层、开发强度、开发品质没有分析, 与三期的区别没有解释。

2) 剩余法中商业部分开发价值太简单, 说服力差。



3) 剩余法中酒店部分的开发价值判断缺乏说服力,过程太简单,成本部分也太简单,两种容积率开发方案的差异性没有说明分析,这正是两个容积率前后价值不一致最主要的原因。

4) 剩余法开发价值确定不完善,比较因素条件表描述较简单。

5) 剩余法开发价值测算及市场法测算过程中均未进行修正,不合理。

6) 假设开发法中开发方式和销售价格确定没有依据。

7) 剩余法中开发方案设定太简单。

8) 剩余法开发价值采用市场法求取时,因素有缺项。开发成本有缺项(未计土地平整及开发税费等)。

9) 剩余法中开发价值市场法求取时,区位、实物与区域、个别混淆,楼层应为区位因素,没有考虑朝向、权益(或使用年期)等因素;开发成本缺配套设施费等;开发期1年不符实际情况;各项参数未有代入公式计算。

10) 剩余法开发价值测算部分物业无测算过程,幼儿园、垃圾转运站能否销售值得商榷;开发成本前期费用未计场地平整费、未计开发期税费。

11) 剩余法开发价值包括车位,但无车位价值测算过程;开发成本中建造成本计算错误,未计车位等建造成本,计算有缺项;其他各参数计算不详。

12) 假设开发法开发价值未测算车位价值(开发成本有计),有漏项。

#### 4. 收益还原法

1) 收益还原法测算时出租费用不应扣除房屋折旧。

2) 收益法中土地及建筑物还原利率来源缺乏依据。

3) 收益法中商业和住宅的租金价格过程比较粗糙。

#### 5. 基准地价系数修正法

1) 基准地价修正因素选项欠缺且无说明。

2) 基准地价内涵未说明;修正体系对宗地个别因素基本未考虑(如临路状况、开发程度等);商业部分使用年限超过40年不合理。

3) 基准地价系数修正法测算时,未考虑评估土地尚有拆迁因素的影响。

4) 基准地价内涵未说明;修正体系对宗地部分个别因素未考虑(如临路状况等);商业部分使用年限超过40年不合理。

#### 6. 成本逼近法

1) 成本逼近法部分参数缺乏依据。



7. 估价结果的确定

- 1) 价格确认采取市场法结果的理由还不足够充分。
- 2) 两种方法结果差异太大。

(四) 其他

1. 部分格式分类内容不够规范。
2. 报告估价目的不清晰规范。

3. 估价对象有建筑物、也存在闲置可能性，并且建筑物需要整体销售，这些情况在报告中没有突出阐述其影响和报告的限制性。

4. 地块用地蓝线图上的盖章单位为“德庆县城乡规划建设服务中心”，而其报告中设定估价期日的土地使用者为“德庆县土地储备中心”，未说明二者联系或从属关系。

5. 无土地资质证书等附件。





## 2013 年度土地估价报告年审不达标机构现场培训及考核会议



2013 年 11 月 18-22 日, 2013 年度土地估价报告年审不达标机构现场培训及考核会议在协会会议室召开。参加对象主要是 2013 年度土地估价报告年审不达标机构(3 家 A 类机构、3 家 B 类机构和 3 家 C 类机构)的法定代表人、技术负责人及被抽检报告签名估价师。考核培训内容包含: 1)学习文件, 对照本机构年检考核表, 分析本机构出具报告存在的问题; 2)九个机构自评及互评不达标报告, 找出问题所在; 3)与两名专家一起逐份探讨报告存在的问题以及如何提高评估报告质量; 4)总结。

部分不达标机构本是带着情绪来参加培训的, 认为评审专家和复合专家组不公平, 本机构的报告评分偏低。经过一周的研讨, 签字估价师和技术负责人认真分析了本机构报告的问题, 也听到了其他 8 个机构估价师对本机构报告问题的点评, 又得到专家面对面的详细指导, 基本上都转变了想法, 认为这种小范围的、针对性很强的培训方式非常切合机构和估价师的需求。

协会学术委员会和本次培训主讲专家经过认真研讨后, 认为本次 9 个机构均能严肃认真对待年检报告不合格问题, 在一周的培训中已经全面了解其中的技术难题的解决方案, 均可以通过本次的培训。协会学术委员会也核查了同期被抽检的该机构出具的其他报告, 建议协会通过其 2013 年度的执业水平考核。



## 2013 年度广东省第七期土地估价师继续教育培训班简报

11月30日~12月2日,2013年度广东省第七期土地估价师继续教育培训班在广州华山宾馆举行,全省共有260名土地估价师参加培训,中国土地估价师协会的资深会员**罗少峰**担任本次培训督导。培训班特别邀请了**中国土地勘测规划院地籍所所长姜栋研究员**给学员讲解《农村土地确权登记的理论与实践》、《我国地籍管理及土地登记》两个专题;邀请**广东省土地勘测规划院的刘连胜高级工程师**为学员讲解《广东省国土资源系统土地调查与土地登记业务情况》;广东中地评估规划公司的**向栋良经理**为学员们详细分解了他所在公司完成的《宗地统一代码编制与应用》项目;此外,还邀请了广东中地评估规划公司**庄国华副总经理**分析今年报告评审过程中四份不达标报告存在的问题。本次培训对于提高报告质量、扩展土地调查与登记等相关业务知识具有较大帮助,与会学员反映获益颇多。





## 重要文件速递

编者按：在刚刚过去的第六、第七期继续教育培训班上，要求学员完成四份《调查问卷》。这四份问卷涉及会员服务、继续教育培训、全省地价报告和 0213 年的风险预警课题，会员的答复对指引协会今后的工作，提高协会专业研究水平，更好地为会员服务有着重大意义。现将《调查问卷》发放给全体会员，欢迎会员们在 12 月 31 日前将电子版的《调查问卷》答卷发至协会邮箱 [baogaopingshen@163.com](mailto:baogaopingshen@163.com)（《调查问卷》电子版文件名和邮件标题均以“注册地+公司名称”命名）。您的意见，会得到充分的重视，请热情参与！

### 一、《土地估价机构风险预警防范机制研究》课题调查问卷

#### 课题研究背景：

市场的发展和竞争造成对土地中介机构的要求越来越高，中介机构承担的责任也就越来越大。由于众多不确定因素的存在，各估价机构在扩大参与社会经济行的深度和广度的同时，面临的风险也在与日俱增。这些风险有外部的、也有企业内部的，有法律方面的、也有技术层面的，其轻则影响评估机构的业务发展，重则危及到机构的生存。由此，土地估价机构风险预警防范问题也逐渐成为行业自身与客户最为关注的热点问题。

2013 年初，我会联合部分会员单位向中国土地估价师协会申请立项研究课题——《土地估价机构风险预警防范机制研究》。之后，展开调研，收集、整理资料工作，走访土地估价机构公司及风险管理咨询服务机构，了解相关情况，并对已收集的资料进行分析、归纳；6-8 月，根据调研情况，组织研究人员、我省大部分 A 类机构的代表讨论，明确基本事项，撰写报告初稿；9 月，在学术委员会和协会专家中广泛征求意见。

为更全面、客观完成相关研究，现向各位发放问卷，请认真填写，为做好行业风险防范贡献一份力量，也为您本人执业和您所在机构的风险防范贡献一份力量！

广东省土地估价师与土地登记代理人协会

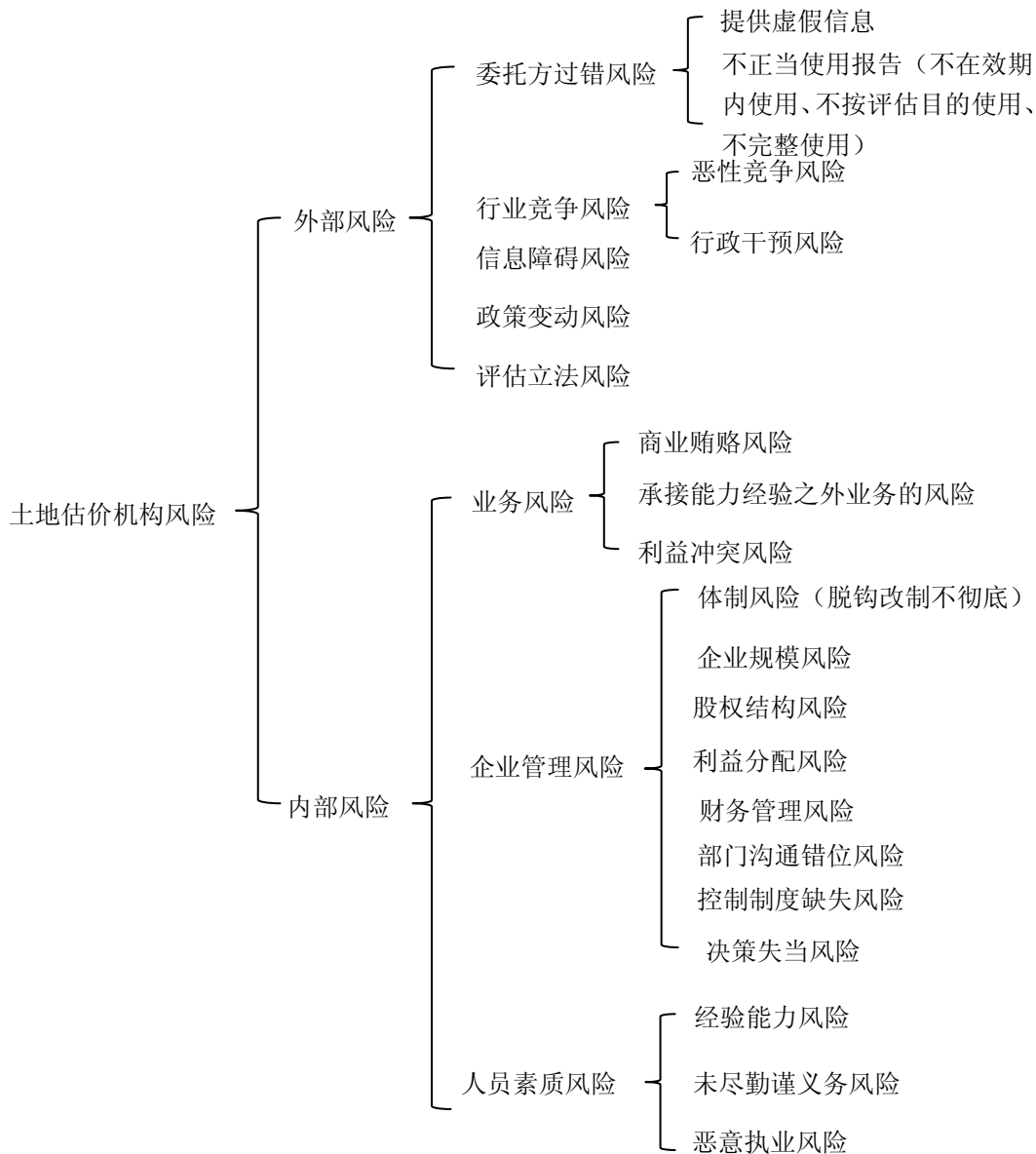
2013 年 11 月 28 日





◇ 问卷内容

1、结合现时估价机构面临的风险情形，有人认为这些风险主要分为机构内部风险和机构外部风险，具体细分如下：



上述风险分类是否全面恰当？请写下您认为不恰当或需补充的主要风险，并简要分析该风险的影响。

---



---



---



---



2、针对问题 1 中的风险分类图,请您对这些风险发生风险频率及对估价机构造成危害后果进行打分。

注:分数范围为 1—10,分数越高,频率发生越频密,或代表对机构危害越大。如在题 1 中你有补充相关的风险类型,请对你所补充的风险也进行打分。

风险类别		发生频率 你的评分	危害后果 你的评分
<b>举例</b>	<b>A 风险</b>	<b>6</b>	<b>10</b>
外部 风险	委托方过错风险	提供虚假信息	
		不正当使用报告	
	行业竞争风险	恶性竞争	
		行政干预	
	信息障碍风险		
政策变动风险			
内部 风险	业务风险	商业贿赂	
		承接机构能力经验之外的业务	
		利益冲突	
	企业管理风险	体制风险(脱钩改制不彻底)	
		企业规模风险	
		股权结构风险	
		利益分配风险	
		财务管理风险	
		决策失当风险	
		部门沟通错位	
	人员素质风险	控制制度缺失	
		经验能力不足	
		未尽勤勉义务	
	恶意执业		
以下为有补充风险类型的受访者适用			
<b>举例</b>	<b>委托方过错</b>	<b>6</b>	<b>10</b>
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

3、一般来说,评估流程主要分为业务承接、估价准备、收集资料、现场查勘、资料整理分析、宗地价格测算、撰写估价报告、报告审核、报告备案及提交、立案归档等十个阶段。请结合您所在的估价机构的评估流程控制风险的手段,回答以下问题。



(1) 估价机构在承接项目的时候, 需要对项目可能发生的风险进行预估。

①认为估价机构主要从哪些方面预评估一个评估项目的风险? (多选) ( )

- A. 判别委托方是否提出不合理的要求
- B. 委托方提供的权证及相关资料是否存在明显欺诈行为和虚假情况
- C. 项目的技术难度与委托方的时间要求
- D. 查证估价机构与委托方是否存在利益冲突
- E. 考虑委托方是否具有支付评估费用的能力
- F. 判断机构估价人员是否具有胜任该项业务的能力
- G. 预计该业务可能对公司的声誉带来的不利或有利影响
- H. 其他: \_\_\_\_\_

②经过预评估, 对于风险较大的项目, 您所在的估价机构防范风险发生的措施有? (多选)

- A. 不承接该项业务, 并向客户解释拒绝原因
- B. 业务部门及时上报可预见的估价风险, 经公司领导同意后方可接受委托
- C. 建立重大风险汇报制度, 写入机构评估控制流程
- D. 其他: \_\_\_\_\_

(2) 有些评估业务, 由于项目的特殊性 (如法院项目), 权属资料不齐, 您所在的估价机构的做法是? (单选) ( )

- A. 不承接该项业务
- B. 承接该项业务, 通过估价对象设定假设条件, 进行评估
- C. 其他: \_\_\_\_\_

(3) 估价机构与委托方签署估价协议时, 为了预防风险发生, 估价机构需要考虑哪些方面的内容? (多选) ( )

- A. 评估项目的基本事项是否明确 (评估目的、评估标的、评估基准日、报告提交时间、报告使用范围等)





- B. 双方权利义务是否平等, 是否具有加重估价机构自身义务的条款内容
- C. 保密条款是否合理
- D. 双方违约责任承担是否清晰
- E. 协议是否包括争议解决方式
- F. 其他: \_\_\_\_\_

(4) 现场查勘

①在现场查勘阶段, 需注意哪些要点? (多选) ( )

- A. 委托方是否提供虚假资料
- B. 评估对象范围是否有误或是否存在指认模糊的情况
- C. 评估委托合同、实物及委托方提供的权属资料三者是否一致
- D. 权属是否存在瑕疵
- E. 其他: \_\_\_\_\_

②对于以上情形, 估价机构和估价人员应该如何避免因其引发的风险? (多选)

( )

- A. 估价机构建立现场查勘专项程序, 对估价人员进行现场查勘进行详细指引
- B. 估价机构建立现场查勘的质量控制程序, 写入机构 ISO 质量控制手册
- C. 估价机构定期组织现场查勘的专项培训, 强化估价人员的业务能力
- D. 针对不同项目的差异性, 设计不同类型的现场查勘表格
- E. 估价人员仔细核对存在问题的权属资料, 必要时进一步通过走访国土、房管等主管部门核实估价对象权属的合法性
- F. 估价人员与委托方沟通, 要求补充相关资料后才进行评估
- G. 其他: \_\_\_\_\_

(5) 宗地价格测算阶段通常对各种各样的参数进行选取, 如收益率, 参数选取不当, 将会为评估项目带来巨大的评估失误。您认为有什么防范措施? (多选) ( )

- A. 行业自律组织建立评估专家咨询委员会, 对估价机构进行相关行业指导



B. 协会牵头, 通过网络建设, 建立信息共享数据库, 及时公布评估参数的选取标准

C. 组织专项培训, 介绍国外和港澳台的评估机构的先进经验, 供国内估价机构参考学习

D. 其他: \_\_\_\_\_

(6) 进行价格测算时, 有时需要用到工程建设成本、工程装饰费用、工程安装费等跨专业的数据,

当估价人员不能准确掌握这些数据, 您认为解决以上问题的方法是? (单选) ( )

A. 购买工程成本相关专业用书

B. 咨询专业的工程造价公司和建筑公司人员

C. 聘请该行业的专家作为机构顾问, 解答评估业务中遇到的相关难题

D. 其他: \_\_\_\_\_

(7) 报告审核程序

①请问您所在的估价机构采用的审核程序是? (单选) ( )

A. 一级审核 (自审)

B. 二级审核 (自审、互审)

C. 三级审核 (自审、互审、终审)

D. 四级审核 (自审、互审、部门负责人三审、公司技术负责人终审)

E. 其他: \_\_\_\_\_

②您认为审核人员应该具备什么样的敏感性? (多选) ( )

A. 报告语句是否通畅, 有无错别字, 排版是否整齐, 字体是否规范, 编号是否统一, 报告文字表述是否准确、精炼

B. 报告是否符合《城镇土地估价规程》及《土地估价报告评审标准》的要求

C. 评估方法是否正确

D. 确认估价对象权属证明及其他估价依据资料的真实性、完整性、合法性和有效性

E. 土地估价报告中关于估价目的、范围、对象、估价基准日等相关内容与土地估价合同保持一致

F. 测算报告有对应的工作底稿支持



- G. 报告是否对对估价中发现的有关重大问题进行披露
  
- H. 审核人全面熟悉该土地估价项目的全部情况,除负责本级审核外,必须能回答下一级审核提出的所有问题
  
- F. 其他: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

(8) 国土资源部要求土地估价报告需实行报告电子备案。报告电子备案要求估价机构评估工作需比以前更为仔细。请你说说所在机构因为报告电子备案系统,成果控制流程是否更为严格?若有,请你说说哪些程序发生了怎样的变化或者对现有流程如何优化。

---



---



---



---

(9) 评估款项追收困难一直是困扰着估价机构的难题。你们机构是如何处理这一难题的?

---



---



---



---

4、培训有助于提升估价人员的能力水平和道德素养,已受到越来越多估价机构的重视。请您结合自身的评估经验和所在机构的培训特点,回答下列问题。

(1) 对于执业经验较少或零经验的新人,应着重哪些方面的培训?(多选) ( )

- A. 土地评估行业管理的现状、行业管理对机构和估价师的规定、估价师资格考试基本制度、土地估价行业标准(规程与规范)等行业前景介绍
- B. 机构业务结构、主要客户、企业文化、部门配置和人员岗位配置等公司情况
- C. 估价具体作业流程
- D. 市场调查的手段、现场查勘的注意要点
- E. 估价报告的撰写要求





F. 其他: \_\_\_\_\_

(2) 对于项目经理, 应着重哪些方面的培训? (多选) ( )

A. 各项项目协调能力

B. 业务拓展能力

C. 沟通能力

D. 人员管理能力

E. 重大事项应急处理能力

G. 其他: \_\_\_\_\_

(3) 对于报告审核人员, 着重哪些方面的培训? (多选) ( )

A. 土地法律法规、评估规范等相关政策的变化更新

B. 各种方法的应用

C. 现场勘查的注意事项

D. 报告归档工作的注意事项

E. 典型评估案例探讨

F. 职业道德规范

G. 估价风险教育 (如探讨评估过程中哪些地方容易出现风险, 应注意避免)

H. 评估事故案例的通报

I. 其他: \_\_\_\_\_

5、除了评估流程控制和人员培训, 你认为你所在机构或者其他国际或者国内知名评估、咨询机构在控制风险方面还有哪些措施值得与同行分享的? 请写下这些措施。如果你有他们的文字材料, 请另行提供, 非常感谢!

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



## 二、《2013 年度广东省城市地价报告》改版有关问题的调查问卷

### ◇ 问卷内容

1.“导读”部分,分“土地供应”、“土地价格”、“地价趋势预测”,贵公司认为导读部分应增减什么内容?理由?

---

---

2.对于“经济运行状况”部分,贵公司认为\_\_\_\_\_。

A 直接删除      B 原样保留      C 将这部分内容揉进影响因素分析或地价分析当中

D 保留,但是应增加\_\_\_\_\_,减少\_\_\_\_\_

E 其他处理方式\_\_\_\_\_

3.对于“房地产市场动态”部分,有人觉得这是地价报告,可删除房地产市场动态内容。贵公司认为\_\_\_\_\_。

A 直接删除      B 原样保留      C 将这部分内容揉进影响因素分析或地价分析当中

D 保留,但是应增加\_\_\_\_\_,减少\_\_\_\_\_

E 其他处理方式\_\_\_\_\_

4.“土地市场分析”包括“公开交易的一级土地市场情况”、“估价师调查的二级土地市场状况”、“城市平均地价水平”三部分,贵公司认为\_\_\_\_\_ (可多选)

A“公开交易的一级土地市场情况”写法需要改进,建议\_\_\_\_\_

B“估价师调查的二级土地市场状况”写法需要改进,建议\_\_\_\_\_

C“城市平均地价水平”写法需要改进,建议\_\_\_\_\_

D 此部分应增加或删减\_\_\_\_\_

5.“影响城市地价的主要因素分析”部分,有人反映这部分内容无新意,均是罗列本市的一些规划、建设、政策等,无分析,贵公司建议\_\_\_\_\_。

A 针对本年度影响地价的前几个重要因素来分析

B 其他意见\_\_\_\_\_

6.“地价水平预测”部分,有人反映分析过于简单,贵公司建议\_\_\_\_\_。



7. “热点板块分析”部分, 贵公司认为\_\_\_\_\_。

A 板块过少, 应包括所有热点板块    B 挑 2 个典型的热点板块详细分析

C 其他\_\_\_\_\_

8. 现行地价报告中, 各市的地价内涵其实不完全一致, 导致市与市之间的地价无法直接比较, 贵公司认为是否该统一地价内涵? \_\_\_\_\_。

如何统一? \_\_\_\_\_

若统一地价内涵, 请设定下列不同用途的地价内涵:

商服用地地价内涵: \_\_\_\_\_

住宅用地地价内涵: \_\_\_\_\_

工业用地地价内涵: \_\_\_\_\_

综合用地地价内涵: \_\_\_\_\_

9. 地价报告现行框架中, 贵公司认为哪部分或者哪几部分最有参考价值? 理由?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

10. 若需要大量简化地价报告内容, 贵公司认为哪部分或者哪几部分可以删除? 理由?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

11. 请给出贵公司认为最好的“地价报告删减版”框架?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





12.若地价报告删减后,增加专项报告(每个专项报告 6000-10000 字),结合本市情况,贵公司希望增加什么专题的专项报告(可多项)?并请列出贵公司最希望增加的专题报告框架。

---

---

---

---

---

13.若地价报告改版成“删减版地价报告+专题报告形式”,贵公司可以提供什么专题的专项报告相关资料?

---

---

14.贵公司愿意承担本市专题报告(每个专项报告 6000-10000 字)的撰写任务吗?(专项报告撰写单位在资信评级中有加分)

若愿意,请填写以下内容:

拟撰写的专题报告名称: \_\_\_\_\_

现有研究基础: \_\_\_\_\_

---

---

工作条件: \_\_\_\_\_

---

---



### 三、继续教育服务调查问卷

1、您的土地估价师执业年限为：

- 实践期内       执业未满三年       执业三年以上

2、您在单位的角色是：

- 机构负责人                       技术负责人  
 执业多年的土地估价师       执业二年以内的土地估价师

3、您在过去两年中参加省土协组织的继续教育活动

- 每年一次                       每年超过一次                       从未参加

4、您对省土协 2013、2013 年度继续教育活动的整体评价：

- 好                       较好                       一般                       较差

5、过去两年中你最认可的是哪一期培训班：

- 报告大赛                       图片摄影竞赛                       领航人大赛  
 行业运动会                       高峰论坛                       名人榜竞选  
 其他\_\_\_\_\_

6、您最喜欢的培训形式：

- 面授                       论坛                       竞赛、活动类  
 远程教育                       其他\_\_\_\_\_

7、您认为省土协组织继续教育的地点最好选择在：

- 广州市                       广州周边城市                       分散到各市                       都可以

8、您认为继续教育培训时间最好安排为：

- 7-1:     周六、日                       工作日  
7-2:     每班一天                       每班 3 天                       每班 3-5 天

9、您感兴趣的培训内容有：

- 政策解读类                       业务创新交流  
 企业经营管理                       估价技术培训与交流  
 其他\_\_\_\_\_

10、您认为培训教学方式应该以\_\_\_\_\_为主？

- 案例实务演示                       政策理论的讲解  
 现场教学                       结合各类型活动

11、您最喜欢哪方面的师资：

- 管理部门的领导、专家                       高校师资或研究学者



- 国内行业先进
- 省内行业先进
- 国外优秀同行

12、您认为土地估价师继续教育培训形式应该注重:

- 理论性
- 实践性
- 前沿性
- 实用性

13、您认为继续教育培训可增加哪些方面的内容

- 法律
- 健康
- 生活
- 其他 \_\_\_\_\_

14、您认为土地估价师是否应分类培训

- 是
- 否

如选择“是”，对应的分类原则应为:

- 以岗位分，如机构负责人、技术负责人、执业估价师
- 以执业年限分，如实践期估价师、执业三年内估价师、资深估价师
- 其他分类: \_\_\_\_\_

15、您认为目前影响参加继续教育最主要的原因是:

- 内容不吸引、不实用
- 工作忙，离不开
- 领导支持力度不够
- 培训时间过长

16、您认为在继续教育方面投入的费用成本:

- 16-1: 个人总费用成本:  偏高  合适  过低
- 16-2: 省协会组织继续教育活动费用:  偏高  合适  过低

17、您认为协会组织继续教育应加强哪些方面的服务?

---



---



---

18、您认为您个人最迫切需要哪些方面的培训:

---



---



---

19、您认为您所在机构最需要哪方面的培训:

---



---



---

20、您对省土协继续教育活动其他建议:

---



---



---





## 四、会员服务调查问卷

## 1、您了解协会的哪些服务？（可复选）

- 估价师注册、变更与年检                       机构资信评级
- 估价技术服务与支持                               行业自律与维权
- 协助开具执业、资信、学术等证明       推荐从业
- 各类主题研讨、论坛及技能培训       对内、对外交流考察活动
- 承接政府、行业专项课题研究
- 其他：\_\_\_\_\_

## 2、您经常通过哪些途径了解协会信息？（可复选）

- 协会文件                                       协会网站 [www.gdreva.org.cn](http://www.gdreva.org.cn)
- 协会 QQ 群                                       微博
- 《土地估价与登记代理》专业杂志
- 《土地估价与登记代理》行业简讯（电子杂志）
- 其他：\_\_\_\_\_

## 3、您觉得协会以哪些途径发布通知或信息是最有效的？（可复选）

- 手机短信                                       直接电话
- 协会网站 [www.gdreva.org.cn](http://www.gdreva.org.cn)       协会 QQ 群
- 机构负责人或联络员转达               其他：

## 4、您登陆协会网站的习惯？

- 一天多次                                       一天一次                                       一周 2~3 次
- 偶尔登陆                                       从不登陆

## 5、您阅读协会专业杂志吗？

- 每期都阅读                                       选择性阅读                                       从未阅读过

## 6、您阅读协会电子刊物吗？

- 每期都阅读                                       选择性阅读                                       从未阅读过

## 7、您通过以上形式最想关注到行业的哪一方面信息？（可复选）

- 政策法规                                       行业动态
- 活动通知                                       技术交流
- 其他：\_\_\_\_\_

## 8、您最近两年中是否参加过协会的相关活动？

- 1~2 次                                       多次                                       从未参加
- 没参加的原因： 没收到通知                                       不感兴趣



其它: \_\_\_\_\_

9、您希望协会增加或加强哪些服务?(可复选)

- 政企沟通                       人员培训                       学习考察
- 技术研讨                       管理交流                       文化交流
- 对口交流                       公益活动                       其他: \_\_\_\_\_

10、您认为注册变更受理周期怎么设置最符合行业实际:

- 按现规定每月受理                       改为每2个月为一个受理周期
- 改为每3个月为一个受理周期                       改为每半年为一个受理周期
- 每年年检时集中受理

11、您觉得协会网站存在哪些不足:(可复选)

- 栏目不够丰富                       资讯更新慢
- 政策法规传递不够                       缺乏行业资讯
- 缺乏互动沟通平台

建议增加: \_\_\_\_\_

12、您觉得协会“注册变更”“继续教育”等在线系统有哪些不足:

- 设置不合理                       说明不清晰                       报名程序复杂
- 其他: \_\_\_\_\_

13、您对协会在估价技术服务支持方面有何建议:

- 及时收集并发布国内外行业相关技术研究动态及成果;
- 汇编或发布行业技术规范或作业指引;
- 有针对性地组织技术培训;
- 开展法律、技术等咨询及援助服务;
- 树立行业技术权威,建立技术审裁制度;
- 搭建技术交流平台,开展国内外相关技术交流活动。

14、您认为协会开具相关证明采取哪种方式更安全、有效:

- 为保障会员权益及商业安全,需严格出具法人委托书现场登记后出具;
- 为方便会员,可通过邮寄方式传递委托书及证明材料。

15、您对协会会员日常业务办理情况的满意程度:

- 满意,服务态度良好,业务办理顺畅,速度快
- 一般,业务办理还算顺畅,速度一般
- 不满意,服务态度不好,业务办理不顺畅,速度缓慢,信息反馈不及时,相关业务互相推诿
- 建议: \_\_\_\_\_

16、您认为协会服务有待改进的地方包括:

- 工作人员服务态度
- 各项政策的响应速度与结果反馈
- 工作人员的专业水平



办理业务的便捷性

建议: \_\_\_\_\_

17、 您认为协会在以下哪方面仍有待提高:

维护会员权益与行业利益

致力提高行业整体素质及影响力

开展行业自律, 树立行业品牌, 查处行业害群之马

搭建行业信息交流平台, 采集、传递行业信息

其他: \_\_\_\_\_

18、 您对协会工作的整体评价为:

80~100分 满意

60~80分 一般

60分以下 很差

19、 您个人或所在机构在经营管理中面临的最主要问题是什么? 其中希望协会能给予哪些帮助或服务?

---

---

---

---

---

20、 您对协会未来的的运作和发展有哪些建议?

---

---

---

---

---





## “广东执业土地估价名人”专栏

### 认真工作 快乐生活

康 玲 深圳市国策房地产土地估价有限公司 技术总监

现任深圳市国策房地产土地估价有限公司技术总监和机构技术支持中心的负责人。高级经济师、中国注册土地估价师、房地产估价师、房地产经纪入、造价工程师、咨询工程师(投资)、土地登记代理人。曾荣获深圳不动产估价协会2009年度十佳房地产(土地)估价师、广东首届“执业土地估价名人”等荣誉称号,为中国土地估价师协会地价快速调查专家、广东省土地估价专家库成员。



她的出生地是新疆,那里广袤和粗犷的大漠造就了她诚实、善良、勇于承担性格,也正是这些品质使她能够在深圳这片估价热土中不断生长,努力发展。成长为机构的技术负责人,一位有理想的估价人。

#### 认真工作,快乐生活是她成长的动力和源泉

在工作和事业上,她是一个简单而执着的人。一旦选定方向,会心无旁骛、坚持不懈!

对于估价,她原本不是科班出身,最早的专业是师范,曾经是一名中学的语文教师。后又辗转做过财务和其他的一些工作,直到而立之年她才对自己的职业生涯有了相对清晰的定位,因为工作的关系她接触到房地产估价工作,并喜欢上了这个职业。为了能从事估价这个职业和做好它。她曾经连续用连续五年的时间,先后考取了房地产经济师、注册房地产估价师、注册土地估价师、注册房地产经纪人、注



册造价工程师等房地产相关执业资格，为从业打下了坚实的基础。

也因为她的执着和努力，在国策她从一名普通的估价师成长为机构的技术负责人。如果说成为一名优秀的估价师是她的梦想，那国策就是她梦想生根发芽的地方。在国策近十年的工作和历练，使她一步步实现着自己的职业理想，同时包容和创新企业文化让她在成长的道路上也收获了许多意外的惊喜：不断丰富和技术团队管理的知识和经验，探索成为技术型的管理者等等，也让她对估价的理解更为深入和全面。

**她的理想是不仅让自己成为一名优秀的估价人和估价事业的专家，而且让更多的人因为她、因为我们的估价事业生活更美好！**

现在的她已经取得了高级经济师的职称，工作中坚持学习，这几年还取得了中国注册咨询工程师（投资），今年还考取了土地登记代理人。她说，在学习这条路上永无休止符。努力工作获得了行业的认可，她被评为深圳不动产估价协会 2009 年度“十佳”房地产（土地）估价师，现在是中国土地估价师协会地价快速调查专家、广东省土地估价师协会专家库成员。

她是一个乐于分享的人，她信奉知识共享对行业和美好事业的推动作用。所以她不仅在国策践行着学习和分享的管理方法推动国策技术能力不断提升，她还曾参与了深圳不动产估价协会估价助理培训教材的编写工作、主持撰写《土地估价师看地价》2009~2012 年度深圳地价报告、多次参加省土地估价协会报告评审工作，参与了深圳样点地价监测等。还曾当过深圳不动产估价协会估价助理培训讲师和省土协的培训讲师。

对于未来，她希望自己能够成为估价行业的专家！成为一名优秀的估价人。在以后的职业生涯中用自己的知识和经验继续努力工作，不仅为她所就职的企业的发展，也为她从事的估价行业的发展贡献自己的力量。如果说她早年的职业理想是努力工作让自己的生活更加美好和充满希望，那么今天，她的愿望是更多的人，能够因为她，因为我们的职业，生活也更加美好和充满希望！



## 笃学思辨 务实求真

林文胜 广东世纪人土地与房地产评估咨询有限公司 副总经理

现任广东世纪人土地与房地产评估咨询有限公司副总经理的林文胜技术总监，是暨南大学工商管理专业硕士、金融经济师、中国注册土地估价师、注册房地产估价师、注册税务师、旧机动车鉴定估价师、注册国际企业价值评估分析师（CVA）、香港测量师（MHKIS）、英国皇家特许测量师，入围广



州市房地产估价师协会专家委员会、东方及粤财等资产管理公司专家库、广东省土地估价师与土地登记代理人协会专家库、广东省房地产估价行业专家库等的专家成员，担任广州市市属企业国有资产评估项目咨询专家、广州市房地产评估专业人员协会专家、广州市城市拆迁评估专家、广东省资产评估协会国有资产评估项目咨询评审专家，是世纪人评估技术总负责人之一，为世纪人的评估技术进步及创新研究做出长足的贡献。

他行业涉足广泛，厚积薄发，自早年参与工作至今，先后从事金融、投资房地产、评估行业工作，2000年进入世纪人，并先后在中山大学、中国人民大学、暨南大学学习、毕业，取得了学士学位、硕士学位。对企业价值研判、无形资产、三旧改造、不良资产评估分析、拆迁评估、征地补偿、房地产和土地评估、房地产、土地资产处置、房地产抵押、风险防范、房地产投资分析策划及相关工作具有独特见解和丰富经验。主持各类资产、房地产、土地评估，具备丰富的评估经验。

他作为世纪人的负责评估技术把关的总监之一，博识强学、注重创新、精益求精，在专业研究及人才培养方面，硕果累累。





### 一、勤学敏思、开拓创新，奠定世纪人坚实技术基础

在日常业务繁忙之际，林总博览专业群书，致力于钻研评估技术的新方法、新思路，提出不少兼具创新性 & 可操作性的评估手段，这从他已发表的一系列专业文章以及参与的专业研究项目中可见一斑：

- 2009 年至 2010 年，在广东省土地估价师协会出版的《广东土地估价师》上先后发表《探讨厂区内建筑物土地使用权估价方法》(2009 年第一期)、《层次分析法 (AHP) 在整体租金评估中的应用》(2010 年第二期) 和《利用线性规划优化技术求解最有效利用难题》(2010 年第三期) 等专业论文。
- 2011 年，参与广东省土地估价师协会正在编撰的《土地估价实务千问千答》的修编工作。
- 2011 年，参与地铁上盖公寓户型研究项目。
- .....

至于评估报告质量方面，作为公司的立身之本，他自然也是狠抓不懈，制定及建立公司内部的报告质量控制保障体系，领导公司上下评估技术人员长期努力，获得以下殊荣：

- 《位于广州市芳村（现荔湾区）石围塘街省百货仓库西侧地段住宅用地、公共建筑用地土地估价报告》获选为优秀报告并入选《2008 年广东省优秀土地估价报告》；
- 《广州市萝岗中心区北部 (KXC-P6-2 地块) 111,390 平方米住宅用地土地使用权抵押价值评估》获选为优秀报告并入选《2010 年广东省优秀土地估价报告》；
- 2010 年完成的《广州市越秀区万福路文福大厦抵押价值评估》广州市估价人员协会的报告质量检查中获得第一名，获选为优秀报告并在房地产估价师继续教育中作为优秀案例展示；
- (2011 年) 首届广东省土地估价报告质量大赛全省排名第三，获二等奖；
- (2011 年) 首届广东省土地估价报告图片大赛旅馆业用地项目三等奖。
- 《清远市清新县禾云镇禾云圩 768 规划区通富大道北侧地块 2245.9 平方米住宅用地土地使用权市场价格评估》获选为优秀报告并入选《2012 年广东省优秀土地估价报告》；

同时，林总也乐于贡献出自己对评估技术的思考，并与广大评估师朋友分享经验，在 2012 年 7 月，就以世纪人优秀报告为教材、作为授课老师参加了广东省土地评估专业人员协会组织的“2012 年度广东省房地产估价业务培训班”的讲课。在 2008 年至 2011 年期间，多次作为鉴定专家参与广州市房地产评估专业协会、广东省房地产估价师与房地产经纪人学会对房地产估价报告的技术鉴定。

### 二、作为一批复杂项目的总负责人及多项课题研究的牵头人，他远见卓识，追求完美

近年来，林总引领公司技术团队，完成多样化多品类的大型评估项目，在客户群中取得良好口碑；公司技术人员也得到充分锻炼，精益求精：





- 2009年11月,广州市海珠区琶洲会展中心南侧保利世界贸易中心二期A区部分房地产评估项目,评估值约18亿;
- 2009年4月,广州白云国际会议中心,评估值约42亿;
- 2010年4月,广州市天河区珠江新城B2-4地块利通广场在建工程,评估值约21亿;
- 2010年9月,广州市荔湾区芳村高尔夫球场AF030448地块土地使用权评估项目,评估值约13亿;
- 2010年,新中轴地下空间广告经营权项目;
- 2011年7月,广州市海珠区琶洲大道东琶洲国际采购中心在建工程,评估值约28亿;
- 2011年,海心沙经营权评估项目;
- 2012年2月,广州市住房保障办公室位于广州市内多个区域的住宅、商铺、车位等,评估值约52亿;
- 2011-2012年,广州市35宗出让地评估项目;
- 草芳围旧城改造项目、赤岗西路20-22号地块旧厂改造项目、陈田村旧村改造项目等多个“三旧”改造项目;
- 广东粤财投资控股有限公司转增资本金项目(分布广东省内共375项抵债资产)
- .....

林总以他纯熟的专业素养和深厚的才智积累,同时协助开展了一批协会及其他企事业单位委托的专业课题研究,成果丰硕:

- 2010年,参与完成广州市房地产评估专业人员协会组织的《商业房地产评估研究》课题。
- 2010年,参与广州市国土房管局有关高尔夫球场土地评估、征用拆迁分割土地评估、《国有土地上房屋征收与补偿条例》意见和建议征询等专题研讨活动。
- 2010年,作为评审专家参与广州市国土房管局委托广东省土地估价师协会等单位进行的《分摊土地价值评估》等18个研究课题的评审验收工作。
- 2011年,广州市国土资源和房屋管理局及下属单位委托开展“关于收地评估理论与实践研究”课题研究,已通过验收。
- 2011年,广州市国土资源和房屋管理局及下属单位委托开展“普通商品房价格测量咨询方案”课题研究,已通过验收。
- 2011年,完成中国银行广东省分行《关于估价程序影响估价价值准确性报告》课题研究。

