



导 读

1、“我来讲估价”三个分赛区报名踊跃，据不完全统计有20余家机构在报名之前还自发组织了公司内部选拔赛，“讲估人”大比拼迅速成为业内热议话题，协会领导现场观摩了部份机构的内部选拔赛。

2、3月9号上午，广东省社会组织总会召开全省社会组织评估指标修订座谈会，李胜胜常务副秘书长代表协会参加了会议，结合改革形式和专业特色，从六大方面提出针对性的意见建议。

3、3月16-18日，省协会、鉴定中心组织国家和省的土地估价权威专家，在阳江市召开“技术审裁现场会议”，再结合前期与后续相关工作，3月底对技术审裁（粤估审[2018]001号）正式结案。

4、3月22日上午，中国土地勘测规划院在北京召开“2017年度土地资产调查核算外协项目验收及2018年项目实施方案论证会议”，国土资源部土地利用司地价处伍育鹏处长、中国土地勘测规划院地价所赵松所长出席会议。

5、3月22日下午，我会赴北京市房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会就《不同（产权）限制条件对国有建设用地价值评估影响》《完善用地手续补地价方法研究》两课题开展调研。

6、3月23日上午，中国土地估价师与土地登记代理人协会在北京召开了《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》培训工作会议。我会派专人参会学习。

7、3月23日下午，中国土地估价师与土地登记代理人协会在北京召开2018年课题研究专题讨论会，31个省（市、自治区）估价师协会代表参会，我会报告了近年来广东协会在中估协立项的课题研究情况，并表示将加大力量继续支持和积极承担中估协的课题研究工作。

8、3月26-27日，省协会在三寓宾馆举办免费的入库专家培训班，参会人员除已入库中的190名专家，还有350余名的后备队伍，培训班针对专家工作制度、内容以及技术要求，组织了九个专题的培训研讨。省国土资源厅土地利用管理处谢自力处长出席并作动员讲话。

9、3月29日上午，台北市不动产估价师公会等一行9人到访，省协会谢戈力会长主持座谈，就海峡两岸不动产估价技术审裁、估价技术、行业发展等进行了深入交流。

10、3月29日下午，省协会谢戈力会长参加广东省社会组织总会三届三次会员大会。

11、3月30日上午，广东省三旧改造协会筹备组到访，围绕协会组织的法人治理、制度建设、内部结构、职能发挥等方面进行了深入、细致的交流。

12、3月30日，省协会按有关规定，在广州分别组织了2017年肇庆市国有农用地基准地价，以及中山市2017年国有农用地基准地价、公服用地基准地价成果评审会，省协会李胜胜常务副秘书长主持会议。

13、3月30日下午，协会主要领导受邀出席RICS华南区2018土地与城市发展论坛暨晚宴。

14、国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号）将于4月9日正式实施；土地估价机构备案名单与变更信息已出炉（2018年1-2月），详情见重要文件速递。



目 录

一、行业动态

| | |
|--|----|
| “我来讲估价”各赛区比拼如火如荼 | 3 |
| 省协会参加广东省社会组织等级评估细则修订座谈会 | 4 |
| 省协会、鉴定中心组织开展技术审裁工作 | 5 |
| 薛红霞副会长兼秘书长带队参与省级土地资产调查核算监管试点工作会议 | 6 |
| 省协会赴北京协会开展课题调研 | 7 |
| 省协会赴京参加《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》培训会 | 8 |
| 省协会赴京参加中估协 2018 年课题研究专题讨论会 | 9 |
| 入库专家培训研讨会简报 | 10 |
| 台北市不动产估价师公会一行 9 人来访 | 11 |
| 省协会参加广东省社会组织总会会员代表大会 | 12 |
| 广东省三旧改造协会筹备组来访 | 12 |
| 省协会组织肇庆、中山两地基准地价成果评审会 | 13 |
| 协会领导出席 RICS 论坛暨晚宴 | 14 |

二、重要文件速递

| | |
|--|----|
| 国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知 | 15 |
| 广东省不动产登记与估价专业人员协会关于公布广东省土地估价机构备案名单（2018 年 1 月、2 月）和备案信息变更的通知 | 22 |



“我来讲估价” 各赛区比拼如火如荼

春节假期后，“我来讲估价”大赛正式开锣，三个分赛区报名踊跃，据统计有 20 多家机构在报名之前还自发组织了公司内部选拔赛，“讲估人”大比拼迅速成为业内热议话题。

省协会密切关注分赛区报名、预赛、微信群动向，以及 VCR 录制进展，3 月中下旬，协会领导及部份工作人员还分别赴广东正量、广东信德、广东思远、广东卓越、深圳同致诚等机构现场观摩了内部选拔比赛。结合前期比赛动态，协会及时归纳总结出有关注意事项，提醒到各赛区，希望各位参赛选手都有精彩表现。如：1、二赛区增加了进 20 的现场比赛环节，进 20 和进 5 环节是否可以讲同样或者类似的主题等，须逐一通知到所有参赛选手；2、各赛区进 5 环节，优先选手可以佩戴耳麦、解放双手的比赛场地；3、全省总决赛中，选手均佩戴耳麦，没有演讲台遮挡，有大型电子屏幕，可以借助 PPT 等各种合适的工具。



省协会参加广东省社会组织等级评估细则修订座谈会

社会组织等级评估是社会组织监督管理的重要内容,为保证该项工作符合新形势下社会组织管理和发展的需要,省民政厅启动了评估细则修订并形成了初稿。为确保修订后指标的前沿性、科学性和适应性,省社会组织总会受托对新修订的评估指标召开系列专场座谈会。

3月9号上午,李胜胜常务副秘书长代表省协会参加了专业类社会团体座谈会,并结合改革形式、专业特色,在治理结构、党建工作、考核论证、专业服务、会员发展、社会责任六大方面提出针对性的意见建议。



省协会、鉴定中心组织开展技术审裁工作

2月下旬,省协会、鉴定中心受阳江市某行政管理部门委托,对行政审批中涉及的11份《土地估价报告》开展技术审裁。

根据相关法律法规以及技术审裁规范,省协会和鉴定中心在3月中旬开展了各项核查、比对工作,3月16-18日,组织了7名国家和省的土地估价权威专家,在阳江市召开为期三天的“技术审裁现场会议”,组审议了土地估价报告,进行了现场查勘、市场调查,与委托方、有关行政管理部门代表座谈,对评估机构法定代表人及签字估价师进行质询并听取申辩,经分析讨论后形成专家审裁意见。3月下旬,结合专家审裁意见和后期复核情况,省协会和鉴定中心正式出具了《技术审裁意见报告》,“粤估审[2018]001号-002号”技术审裁正式结案。



薛红霞副会长兼秘书长带队参与省级土地资产调查核算监管试点工作会议

3月22日,中国土地勘测规划院在北京召开了“2017年度土地资产调查核算外协项目验收及2018年项目实施方案论证会议”。国土资源部土地利用司地价处处长伍育鹏、中国土地勘测规划院地价所所长赵松、项目组成员及技术承担单位参加了会议,省协会副会长兼秘书长薛红霞、常务副秘书长李胜胜、专业研究与发展部副主任吴涛作为新试点承担单位代表与会。

会上,山东、四川、湖南三个省级试点单位和上海、西安、株洲三个城市试点单位分别汇报了项目基础资料收集、技术思路及方法研究进展等情况,部领导和专家对各试点项目逐一进行了点评和指导,参会人员针对关键技术问题进行了充分的交流探讨。



省协会赴北京协会开展课题调研

3月22日下午,省协会薛红霞副会长兼秘书长、李胜胜常务副秘书长、专业研究部副主任吴涛一行3人赴北京市房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会开展课题调研,北京协会陈再进会长、张治超副会长以及北京龙泰华源、北京康正宏基、北京东华天业等机构技术负责人参加会议。

本次调研主要围绕《不同(产权)限制条件对国有建设用地价值评估影响》《完善用地手续补地价方法研究》两课题研究,课题研究小组与北京同行结合各地实操情况,就产业用地政策、出让地价评估及不同产权限制系数修正等进行了深入研讨。



省协会赴京参加《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》培训会

3月23日上午,中国土地估价师与土地登记代理人协会(简称中估协)受国土资源部委托,在北京召开了《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(简称《规范》)培训会。土地利用管理司地价处处长伍育鹏、副处长纪成旺、中估协专业规划与发展委员会主任杨于北、技术审裁委员会副主任赵松、省级协会及土地估价师约400人参加了培训会,中估协王军秘书长主持会议。省协会薛红霞副会长兼秘书长、李胜胜常务副秘书长、吴涛副主任参会学习。

会上,伍育鹏处长就《规范》的修订过程、定位、指导思想、修订方向以及具体修订内容进行了重点讲解,并通过理论与实际案例相结合的方法重点讲解主要技术要点。



省协会赴京参加中估协 2018 年课题研究专题讨论会

3月23日下午，中国土地估价师与土地登记代理人协会在北京召开2018年课题研究专题讨论会，31个省（市、自治区）估价师协会代表参会，会议由中估协王军秘书长主持，省协会薛红霞副会长兼秘书长、李胜胜常务副秘书长以及专业研究与发展部吴涛副主任参会。会议就中估协2018年度课题重点研究方向等进行了讨论，薛红霞副会长兼秘书长在会上报告了近年来广东协会在中估协立项的课题研究情况，并表示将加大力量继续支持和积极承担中估协的课题研究工作。



入库专家培训研讨会简报

为进一步提高已入库专家及机构技术负责人的专业技术水平，省协会于3月26-27日在广州市三寓宾馆举办了一期针对性、实用性强、全免费的入库专家培训研讨会，与会人员共562人，其中已入库专家190名。

省协会谢戈力会长主持开班，省国土资源厅土地利用管理处谢自力处长出席并作动员讲话，谢自力处长对协会成立专家库的作用给予了充分的肯定，就专家们在基准地价更新、标定地价评估、《土地估价报告》抽查评议、土地估价报告技术审裁等评审工作中的有关工作提出了严格的要求。

本期培训研讨内容包括：薛红霞副会长兼秘书长对2017年土地估价报告抽查评议进行了总结，并分享了某市农用地基准地价评估成果的专家意见；李胜胜常务副秘书长解读《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》；王秋香（广东省土地开发整治中心教授级高工）解读《广东省国有农用地基准地价成果评审规范》；唐晓莲（广东工业大学教授）介绍技术审裁的对象、依据、原则，技术审裁的与程序，技术审裁内容，技术审裁的方法等；李广明（广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司总经理助理）介绍了城镇建设用基准地价评审筹备、土地定级、基准地价评估的方法、图件编制等过程以及建设用地基准地价评审的注意事项；马忠杰（广东思远土地房地产评估咨询有限公司副总经理）介绍城市地价动态监测项目与标定地价项目实践情况。

研讨会还就省国有农用地基准地价成果评审规范、城镇建设用基准地价、城市地价动态监测项目与标定地价项目实践等进行了互动问答，与会人员积极抢问，现场气氛热烈。



台北市不动产估价师公会一行 9 人来访

3月29日上午，台北市不动产估价师公会卓辉华创会理事长一行9人来访。省协会谢戈力会长、薛红霞副会长兼秘书长、李胜胜常务副秘书长、办公室陈伟玲主任以及副会长单位代表“广东思远”刘敏军董事长、“广东卓越”方锐泉副总经理，常务理事代表“广东信德”金炎总经理参加了座谈。双方就海峡两岸的土地估价报告技术审裁、课题研究及实践探索展开了深入的交流与讨论。



省协会参加广东省社会组织总会会员代表大会

3月29日下午,谢戈力会长出席广东省社会组织总会三届三次会员大会。会议主要审议《广东省社会组织总会2017年度工作情况和2018年度工作安排》报、《广东省社会组织总会2017年度财务报告》、《广东省社会组织总会章程》(修订草案)等。



广东省三旧改造协会筹备组来访

3月30日上午,广东省三旧改造协会筹备组由省土地开发整治中心庾来顺部长带队一行四人到访协会。谢戈力会长、薛红霞副会长及秘书处工作人员参与座谈。双方围绕协会组织的法人治理、制度建设、人员结构、职能发挥等方面进行了深入、细致的交流。



省协会组织肇庆、中山两地基准地价成果评审会

根据《广东省国土资源厅关于进一步严格规范基准地价管理的通知》(粤国土资利用发[2018]8号),地级以上市的基准地价成果除规定应由国土资源部组织验收的外,由省国土资源厅负责组织验收,其中的专家评审会环节委托省估协负责实施。

3月30日,省协会按有关规定和验收规范,在广州分别组织了2017年肇庆市国有农用地基准地价,以及中山市2017年国有农用地基准地价、公服用地基准地价成果评审会,省协会李胜胜常务副秘书长主持会议。会上,专家组听取了相关成果汇报,并就评估的程序、范围、地价内涵、因子选择与权重确定、定级方法等关键问题进行质询,之后经过深入讨论,形成评审意见书。



协会领导出席 RICS 论坛暨晚宴

3月30日下午,英国皇家特许测量师学会在广州举办了2018年华南区土地与城市发展论坛暨晚宴,谢戈力会长、薛红霞副会长兼秘书长应邀出席。在论坛上,来自世界各地的嘉宾分别就粤港澳大湾区发展前景、城市更新、产业园区提质改造等发表主旨演讲。



重要文件速递

国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知

国土资厅发〔2018〕4号

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，中央军委后勤保障部军事设施建设局：

为规范国有建设用地使用权出让地价评估行为，部制定了《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（以下简称“《规范》”），现予印发。请转发至辖区内各级国土资源主管部门、相关行业协会和土地估价机构，结合本地实际遵照执行。

本《规范》自2018年4月9日起施行，《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉的通知》（国土资厅发〔2013〕20号）同时停止执行。各地自行出台的出让地价评估政策与本《规范》不一致的，以本《规范》为准。2018年4月9日前受理，至4月9日仍未出具土地估价报告的，可按本《规范》执行。

2018年3月9日



附件

国有建设用地使用权出让地价评估技术规范

前 言

为规范国有建设用地使用权出让地价评估行为,根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《协议出让国有土地使用权规定》等相关规定和土地估价国家标准、行业标准,制定本规范。

本规范由国土资源部提出并归口。

本规范起草单位:国土资源部土地利用管理司、中国土地估价师与土地登记代理人协会。

本规范由国土资源部负责解释。

1 适用范围

在中华人民共和国境内出让国有建设用地使用权涉及的地价评估,以及因调整土地使用条件、发生土地增值等情况需补缴地价款的评价,适用本规范;国有建设用地使用权租赁、集体建设用地使用权依法入市、国有农用地使用权出让等涉及的地价评估,可参照本规范执行。

2 引用的标准

下列标准所包含的条文,通过在本规范中引用而构成本规范的条文。本规范颁布时,所示版本均为有效。使用本规范的各方应使用下列各标准的最新版本。

GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》

GB/T 18507-2014《城镇土地分等定级规程》

GB/T 21010-2017《土地利用现状分类》

GB/T 28406-2012《农用地估价规程》

TD/T 1052-2017《标定地价规程》

TD/T 1009-2007《城市地价动态监测技术规范》

3 依据

- (1) 《中华人民共和国物权法》
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》
- (5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号)
- (6) 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号)
- (7) 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号)



- (8) 《节约集约利用土地规定》(国土资源部令第61号)
- (9) 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号)
- (10) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号)

4 总则

4.1 出让地价评估定义

本规范所称的土地使用权出让地价评估,是指土地估价专业评估师按照规定的程序和方法,参照当地正常市场价格水平,评估拟出让宗地土地使用权价格或应当补缴的地价款。

4.2 出让地价评估目的

开展土地使用权出让地价评估,目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价,或核定应该补缴的地价款提供参考依据。

4.3 评估原则

除《城镇土地估价规程》规定的土地估价基本原则外,土地使用权出让地价评估还需考虑以下原则:
价值主导原则:土地综合质量优劣是对地价产生影响的主要因素。

审慎原则:在评估中确定相关参数和结果时,应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况,以及存在的风险。

公开市场原则:评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

4.4 评估方法

- (1) 收益还原法
- (2) 市场比较法
- (3) 剩余法
- (4) 成本逼近法
- (5) 公示地价系数修正法

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

4.5 评估程序

- (1) 土地估价机构接受国土资源主管部门(或出让方)委托,明确估价目的等基本事项;
- (2) 拟订估价工作方案,收集所需背景资料;
- (3) 实地查勘;
- (4) 选定估价方法进行评估;
- (5) 确定估价结果,并根据当地市场情况、有关法律法规和政策规定,给出底价决策建议;
- (6) 撰写估价报告并由两名土地估价专业评估师签署,履行土地估价报告备案程序,取得电子备案号;
- (7) 提交估价报告;
- (8) 估价资料归档。

5 评估方法的运用



5.1 收益还原法。除依照《城镇土地估价规程》的规定外, 还需体现以下技术要求:

(1) 确定土地收益, 应通过调查市场实例进行比较后得出, 符合当前市场的正常客观收益水平, 并假设该收益水平在出让年期内保持稳定。对于待建、在建的土地, 按规划建设条件选用可比较实例。用于测算收益水平的比较实例应不少于 3 个。

(2) 确定各项费用时, 应采用当前市场的客观费用。

(3) 确定还原率时应详细说明确定的方法和依据, 应充分考虑投资年期与收益风险之间的关系。

5.2 市场比较法。除依照《城镇土地估价规程》的规定外, 还需体现以下技术要求:

(1) 在综合分析当地土地市场近三年交易实例的基础上, 优先选用正常市场环境下的交易实例。原则上不采用竞价轮次较多、溢价率较高的交易实例; 不能采用楼面地价历史最高或最低水平的交易实例。近三年内所在或相似区域的交易实例不足 3 个的, 原则上不应选用市场比较法。

(2) 比较实例的修正幅度不能超过 30%, 即: $(\text{实例修正后的比准价格} - \text{实例价格}) / \text{实例价格} \leq 30\%$ 。

(3) 各比较实例修正后的比准价格之间相差不能超过 40%。即 $(\text{高比准价格} - \text{低比准价格}) / \text{低比准价格} \leq 40\%$, 对超过 40% 的, 应另选实例予以替换。实例不足无法替换的, 应对各实例进行可比性分析, 并作为确定取值权重考虑因素之一。

5.3 剩余法。除依照《城镇土地估价规程》的规定外, 还需体现以下技术要求:

(1) 在假设项目开发情况时, 按规划建设条件评估; 容积率、绿地率等规划建设指标是区间值的, 在区间上限、下限值中按最有效利用原则择一进行评估。

(2) 假设的项目开发周期一般不超过 3 年。

(3) 对于开发完成后拟用于出售的项目, 售价取出让时当地市场同类不动产正常价格水平, 不能采用估算的未来售价。

(4) 开发完成后用于出租或自营的项目, 按照本规范收益还原法的有关技术要求评估。

(5) 利润率宜采用同一市场上类似不动产开发项目的平均利润率。利润率的取值应有客观、明确的依据, 能够反映当地不动产开发行业平均利润水平。

5.4 成本逼近法。除依照《城镇土地估价规程》的规定外, 还需体现以下技术要求:

(1) 国家或地方拟从土地出让收入或土地出让收益中计提(安排)的各类专项资金, 包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金等, 以及新增建设用地上地有偿使用费、新增耕地指标和城乡建设用地增减挂钩节余指标等指标流转费用, 不得计入土地成本, 也不得计入出让底价。

(2) 土地取得成本应通过调查当地正常情况下取得土地实际发生的客观费用水平确定, 需注意与当地土地征收、房屋征收和安置补偿等标准的差异。

(3) 土地开发成本应通过调查所在区域开发同类土地的客观费用水平确定。对拟出让宗地超出所在区域开发同类土地客观费用水平的个例性实际支出, 不能纳入成本。

(4) 评估工业用地出让地价时, 不得以当地工业用地出让最低价标准为基础, 推算各项参数和取值后, 评估出地价。



5.5 公示地价系数修正法。除依照《城镇土地估价规程》的规定外，还需体现以下技术要求：

(1) 采用的基准地价，应当已向社会公布。采用已完成更新但尚未向社会公布的基准地价，需经市、县国土资源主管部门书面同意。

(2) 在已经开展标定地价公示的城市，可运用标定地价系数修正法进行评估。

6 特定情况评估要点

6.1 场地未通平或通平不完全

(1) 土地开发程度不足。土地开发程度未达到当地正常水平的，先评估当地正常开发程序下的熟地地价，再根据当地各项通平开发所需的客观费用水平，逐项减价修正。

(2) 有地上建筑物的土地出让评估。对土地连同建筑物或构筑物整体一并出让的，出让评估按出让时的规划建设条件进行。

当出让时以及出让后不改变现状、不重新设定规划建设条件的，评估结果等于净地价加地上建筑物重置价减去折旧；当出让时重新设定规划建设条件的，评估结果等于新设定规划建设条件下的净地价减去场内拆平工作费用。

作为整体出让的土地连同地上建筑物或构筑物，权属应为国有且无争议。

6.2 特定条件的招拍挂出让方式

(1) 限地价、竞配建（或竞房价、竞自持面积等）。采用“限地价、竞房价（或竞自持面积）”方式出让的，在评估时应按本规范，评估出正常市场条件下的土地价格。

采用“限地价、竞配建”方式的，土地估价报告中应评估出正常市场条件下的土地价格，给出底价建议，以及根据市场情况建议采用的地价上限，并提出建议的起始价或起拍价，一般情况下应符合：起始价 \leq 出让底价 \leq 地价上限。当起始价 \leq 地价上限 \leq 出让底价时，地价上限与出让底价之间的差额，应按配建方式和配建成本，折算最低应配建的建筑面积，并在土地估价报告中明示。

(2) 限房价、竞地价。采用“限房价、竞地价”方式出让的土地，在出让评估时，应充分考虑建成房屋首次售后是否可上市流转。对不能上市流转，或只能由政府定价回购，或上市前需补缴土地收益的限价房开发项目，在采用剩余法评估时，按限定的房价取值。

(3) 出让时约定租赁住宅面积比例。约定一定比例的，采用剩余法时，以市场正常租金水平为依据测算相应比例的不动产价值。纯租赁住宅用地出让，有租赁住宅用地可比实例的，优先采用市场比较法，实例不足的，应采用收益还原法。

6.3 协议出让

(1) 对应当实行有偿使用，且可以不采用招标拍卖挂牌方式出让的。应按本规范评估其在设定开发建设条件下的正常市场价格，并提出建议的出让底价。同时，还应在土地估价报告中测算并对比说明该建议出让底价是否符合当地的协议出让最低价标准。

当地未公布协议出让最低价标准的，按拟出让土地所在级别基准地价的70%测算对比；拟出让土地在基准地价覆盖范围外的，按照本规范成本法的要求，与土地取得的各项成本费用之和进行对比。

评估结果低于协议出让最低价标准的，应在土地估价报告中有明确提示。



(2) 划拨土地办理协议出让。使用权人申请以协议出让方式办理出让, 出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的, 应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格, 减去划拨土地使用权价格, 作为评估结果, 并提出底价建议。出让时重新设定规划建设条件的, 应按本规范评估在新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格, 减去现状使用条件下的划拨土地使用权价格, 作为评估结果, 并提出底价建议。

当地对划拨土地使用权补办出让手续应缴土地收益有明确规定的, 应与评估结果进行对比, 在土地估价报告中明确提示对比结果, 合理确定应缴土地收益。

6.4 已出让土地补缴地价款

(1) 估价期日的确定。土地出让后经原出让方批准改变用途或容积率等土地使用条件的, 在评估需补缴地价款时, 估价期日应以国土资源主管部门依法受理补缴地价款申请时点为准。

(2) 调整容积率补缴地价。调整容积率的, 需补缴地价款等于楼面地价乘以新增建筑面积, 楼面地价按新容积率规划条件下估价期日的楼面地价确定。

核定新增建筑面积, 可以相关部门批准变更规划条件所新增的建筑面积为准, 或竣工验收时实测的新增建筑面积为准。

因调低容积率造成地价增值的, 补缴地价款可按估价期日新旧容积率规划条件下总地价的差额确定。容积率调整前后均低于1的, 按容积率为1核算楼面地价。

(3) 调整用途补缴地价。调整用途的, 需补缴地价款等于新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。新、旧用途楼面地价均为估价期日的正常市场价格。

用地结构调整的, 分别核算各用途建筑面积变化带来的地价增减额, 合并计算应补缴地价款。各用途的楼面地价按调整结构后确定。

工业用地调整用途的, 需补缴地价款等于新用途楼面地价乘以新用途建筑面积, 减去现状工业用地价格。

(4) 多项条件同时调整。多项用地条件同时调整的, 应分别核算各项条件调整带来的地价增减额, 合并计算应补缴地价款。

用途与容积率同时调整的。需补缴地价款等于新用途楼面地价乘以新增建筑面积, 加上新、旧用途楼面地价之差乘以原建筑总面积。新用途楼面地价按新容积率、新用途规划条件的正常市场楼面地价确定, 旧用途楼面地价按原容积率规划条件下的正常市场楼面地价确定。

因其他土地利用条件调整需补缴地价款的, 参照上述技术思路评估。

核定需补缴地价款时, 不能以土地出让金、土地增值收益或土地纯收益代替。

7 估价报告内容

除需符合《城镇土地估价规程》规定的报告内容和格式外, 出让地价的土地估价报告还应符合下列要求:

7.1 估价结果。涉及协议出让最低价标准、工业用地出让最低价标准等最低限价的, 在土地估价报告的“估价结果”部分, 应同时列出评估结果, 以及相应最低限价标准。



在土地估价报告的“估价结果”部分，应有明确的底价决策建议及理由。

7.2 报告组成要件。除《城镇土地估价规程》规定的附件内容外(机构依法备案的有关证明为必备要件)，应视委托方提供材料情况，在土地估价报告后附具：

- (1) 涉及土地取得成本的相关文件、标准，以及委托方提供的征地拆迁补偿和安置协议等资料；
- (2) 已形成土地出让方案的，应附方案；
- (3) 报告中采用的相关实例的详细资料（包括照片）；
- (4) 设定规划建设条件的相关文件依据。



广东省不动产登记与估价专业人员协会关于公布广东省土地估价机构

备案名单 (2018 年 1 月、2 月) 和备案信息变更的通知

粤土协发 [2018] 13 号

各土地估价机构:

根据广东省国土资源厅《关于土地估价机构备案 (2018 年 2 月) 工作的函》 (粤国土资利用函 [2018] 652 号) 和《关于土地估价机构备案 (2018 年 1 月) 工作的函》 (粤国土资利用函 [2018] 694 号), 批准同意全省 11 家土地估价机构备案 (附件 1)、51 家土地估价机构备案信息变更 (附件 2) 和 1 家土地估价机构注销备案 (附件 3), 省协会同期完成了该批次新备案机构本年度信用等级评定, 现一并予以公布。

备案机构请于 3 月 19 日起 5 个工作日内至省协会秘书处办理《备案函》《广东省土地评估机构备案与信用等级证书》领取手续, 如有特殊情况请尽快与省协会联系其他可行的送达方式。

附件:

1. 广东省土地估价机构备案名单 (2018 年 1 月、2 月)
2. 广东省土地估价机构备案信息变更汇总 (2018 年 1 月、2 月)
3. 广东省土地估价机构注销备案名单 (2018 年 1 月)

2018 年 3 月 19 日



附件 1:

广东省土地估价机构备案名单 (2018 年 1 月、2 月)

| 序号 | 机构名称 | 法定代表人 | 备案函编号 (系统生成) | 备案编号 (系统生成) | 信用等级 | 证书编号 | 联系电话 |
|----|-----------------------|-------|------------------------|----------------|------|------------|---------------|
| 1 | 东莞市衡通土地房地产评估有限公司 | 李文斌 | 粤土估备字 (2018) 0052 号 | 2018440052 | 待定级 | D201844027 | 0769-22209519 |
| 2 | 广州中职信资产评估与房地产土地评估有限公司 | 卿伟春 | 粤土估备字 (2018) 0053 号 | 2018440053 | 待定级 | D201844028 | 020-38213172 |
| 3 | 广州诚安信资产评估与房地产估价有限公司 | 邓沫 | 粤土估备字 (2018) 0062 号 | 2018440062 | 待定级 | D201844029 | 020-28098138 |
| 4 | 中山市梵亚资产评估与土地房地产估价有限公司 | 黄文毓 | 粤土估备字 (2018) 0013 号 | 2018440013 | 待定级 | D201844030 | 0760-88922428 |
| 5 | 河源市德颐土地房地产评估有限公司 | 王红娥 | 粤土估备字 (2018) 0014 号 | 2018440014 | 三级 | C201844074 | 0762-3898186 |
| 6 | 中山市经纬土地房地产评估有限公司 | 张朝辉 | 粤土估备字 (2018) 0015 号 | 2018440015 | 待定级 | D201844031 | 0760-88318844 |
| 7 | 深圳市伯勤资产评估与房地产估价有限公司 | 周强 | 粤土估备字 (2018) 0017 号 | 2018440017 | 待定级 | D201844032 | 0755-84860153 |
| 8 | 东莞市德盛土地估价有限公司 | 李焰文 | 粤土估备字 (2018) 0042 号 | 2018440042 | 待定级 | D201844033 | 0769-22498888 |
| 9 | 韶关市中信恒达土地房地产估价咨询有限公司 | 周湘军 | 粤土估备字 (2018) 0045 号 | 2018440045 | 三级 | C201844075 | 0751-8622839 |
| 10 | 云浮市达信房地产估价有限公司 | 刘玲 | 粤土估备字 (2018) 0049 号 | 2018440049 | 待定级 | D201844034 | 0766-8181608 |
| 11 | 肇庆禾正资产评估土地房地产估价有限公司 | 何秀文 | 粤土估备字 (2018) 0051 号 | 2018440051 | 待定级 | D201844035 | 0758-2702709 |



附件 2:

广东省土地估价机构备案信息变更汇总 (2018 年 1 月、2 月)

| 序号 | 机构名称 | 备案函编号 (系统生成) | 备案编号 (系统生成) | 变更事项 |
|----|---------------------|------------------------|----------------|--|
| 1 | 茂名市恒业土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0012 号 | 2018440012 | 取消土地估价师孙徐静在该机构的备案 |
| 2 | 深圳市友达康土地房地产评估顾问有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0016 号 | 2018440016 | 1.机构名称变更为“深圳市国鸿泰土地房地产评估有限公司”; 2.股东结构变更为“王富坪,周维明,郑岚,胡军”; 3.增加土地估价师胡军在该机构的备案 |
| 3 | 深圳市尊量行土地房地产估价有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0018 号 | 2018440018 | 取消土地估价师裴来腾、李德广在该机构的备案 |
| 4 | 茂名市中天信土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0019 号 | 2018440019 | 增加土地估价师姜忠飞、取消张荣幸在该机构的备案 |
| 5 | 河源市大川土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0020 号 | 2018440020 | 1.机构名称变更为“广东大川土地房地产资产评估有限公司”; 2.股东结构变更为“朱仁华,黄海强,王丽梅” |
| 6 | 江门市天顺土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0021 号 | 2018440021 | 增加土地估价师周秀芳在该机构的备案 |
| 7 | 广州市亿信房地产土地评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0022 号 | 2018440022 | 取消土地估价师何静在该机构的备案 |
| 8 | 佛山市鸿正土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0023 号 | 2018440023 | 取消土地估价师卿伟春在该机构的备案 |
| 9 | 广东万诚房地产土地评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0024 号 | 2018440024 | 取消土地估价师许立光在该机构的备案 |
| 10 | 广东贵源土地房地产与资产评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0025 号 | 2018440025 | 增加土地估价师何玉婷在该机构的备案 |
| 11 | 广东恒之信土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0026 号 | 2018440026 | 取消土地估价师左其泽在该机构的备案 |
| 12 | 广东浩宇房地产土地评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0027 号 | 2018440027 | 1.机构名称变更为“广东浩宇房地产土地资产评估有限公司”; 2.增加土地估价师尹志奇、许立光在该机构的备案。 |
| 13 | 广州启诚房地产土地评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0028 号 | 2018440028 | 取消土地估价师 邹红霞、增加张健艳在该机构的备案 |



| | | | | |
|----|------------------------|-----------------------|------------|---|
| 14 | 深圳市中诚达土地房地产评估顾问有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0029号 | 2018440029 | 取消土地估价师刘霞、增加冯宝在该机构的备案 |
| 15 | 深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0030号 | 2018440030 | 增加土地估价师刘霞在该机构的备案 |
| 16 | 深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0031号 | 2018440031 | 取消房地产估价师王磊、土地估价师夏梅尔, 增加土地估价师魏家军、吴成林、陈建兴在该机构的备案 |
| 17 | 广东众信土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0032号 | 2018440032 | 1. 股东结构变更为“岳晗, 钟小香, 黄汉强, 曾睿”; 2. 取消土地估价师王悦玲, 增加房地产估价师彭妹文、简艳军、梁朝晖、严炎涛在该机构的备案 |
| 18 | 广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0033号 | 2018440033 | 取消土地估价师张业城在该机构的备案 |
| 19 | 广东广量土地房地产评估与规划有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0034号 | 2018440034 | 取消土地估价师王辉、增加莫燕强在该机构的备案 |
| 20 | 东莞市信成土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0035号 | 2018440035 | 1. 机构名称变更为“广东信成土地房地产资产评估有限公司”; 2. 注册资本变更为“300万元”; 3. 机构地址变更为“东莞市南城街道胜和银丰路21号三楼313室”; 4. 取消土地估价师刘永泉、何建忠, 增加洪春花在该机构的备案 |
| 21 | 广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0036号 | 2018440036 | 1. 注册资本变更为“610万元”; 2. 股东结构变更为“梁宇, 许慧, 谭伟能, 陈国高, 李森木” |
| 22 | 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0037号 | 2018440037 | 取消土地估价师钟其方, 增加张业城在该机构的备案 |
| 23 | 广东京信房地产土地评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0038号 | 2018440038 | 1. 股东结构变更为“熊缙华, 孔继南, 麦报愿, 李凯, 路剑平, 何绍霖, 尹鹏强”; 2. 取消土地估价师李文兵在该机构的备案 |
| 24 | 广东国汇土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0039号 | 2018440039 | 取消土地估价师张静仪在该机构的备案 |
| 25 | 广东方圆土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0040号 | 2018440040 | 1. 机构名称变更为“广东方圆土地房地产资产评估咨询有限公司”; 2. 法定代表人变更为“谢卫良”; 3. 机构地址变更为“东莞市南城街道鸿福路108号中盛商务大厦商铺 |



| | | | | |
|----|------------------------|------------------|------------|---|
| | | | | 301-302号”； 4.取消土地估价师许晓云、李东杰、薛庆华、沈昌兵在该机构的备案。 |
| 26 | 东莞市均安土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字(2018)0041号 | 2018440041 | 1.法定代表人变更为“郭传龙”； 2.股东结构变更为“吴剑波, 孙林, 刘飞行, 郭传龙, 李芬, 孙伶俐, 吕淦培, 罗建堂, 刘裕星”； 3.取消土地估价师梁燕雄、增加曾世华在该机构备案。 |
| 27 | 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字(2018)0043号 | 2018440043 | 取消土地估价师石玉红、增加洪思聪、张洁、莫晓艳、柳青、柴智、张锦萍、麦海玲在该机构的备案 |
| 28 | 广东鼎信土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字(2018)0044号 | 2018440044 | 1.机构名称变更为“广东鼎信资产土地房地产评估有限公司”； 2.增加土地估价师何建忠在该机构的备案。 |
| 29 | 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司 | 粤土估备字(2018)0046号 | 2018440046 | 取消土地估价师郭少莹、莫燕强, 增加黄柳青、卢强辉、吴明晖在该机构的备案 |
| 30 | 国众联资产评估土地房地产估价有限公司 | 粤土估备字(2018)0047号 | 2018440047 | 增加土地估价师王宇阳、陈海扬、刘友圣、罗建梅、熊漫、靳小丹在该机构的备案 |
| 31 | 广东世华行资产评估房地产土地估价顾问有限公司 | 粤土估备字(2018)0048号 | 2018440048 | 增加土地估价师徐梓韵在该机构的备案 |
| 32 | 肇庆永正资产评估土地房地产估价有限公司 | 粤土估备字(2018)0050号 | 2018440050 | 1.法定代表人变更为林继海； 2.机构地址变更为“肇庆市端州区锦绣路5号中央艺墅花园10、11号楼幼儿园二层1-2卡”； 3.取消土地估价师何秀文、黎仲轩、黄越、彭向红、龙春花及资产评估师黄江艳, 增加土地估价师胡菊琳、林继海、江辉在该机构的备案 |
| 33 | 广东羊城土地房地产估价有限公司 | 粤土估备字(2018)0054号 | 2018440054 | 1.机构名称变更为“广东中联羊城资产评估与土地房地产估价有限公司”； 2.股东结构变更为“郑国伟, 郑彬, 廖文华”。 |
| 34 | 东莞市正和土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字(2018)0055号 | 2018440055 | 1.机构名称变更为“东莞市正和土地房地产资产评估有限公司”； 2.股东结构变更为“冯炎, 张挺, 莫希然, 杨泽海”； 3.法定代表人变更为“莫希然”； 4.取消张伟星在该机构的备案。 |



| | | | | |
|----|---------------------------|------------------|------------|---|
| 35 | 云浮市永信中土源土地与房地产评估有限公司 | 粤土估备字(2018)0056号 | 2018440056 | 取消土地估价师施祖送,增加土地估价师叶欣、房地产估价师陈波在该机构的备案 |
| 36 | 广州明达信土地房地产与资产评估有限公司 | 粤土估备字(2018)0057号 | 2018440057 | 增加土地估价师张伟星、曾立、黄熟议、郑欣鹏在该机构的备案 |
| 37 | 广东腾业房地产及土地评估有限公司 | 粤土估备字(2018)0058号 | 2018440058 | 1.机构名称变更为“广东腾业资产评估及土地房地产估价有限公司”; 2.股东结构变更为“郭伟强,刘鸿,黄瑞泳,李应鸾”。 |
| 38 | 韶关市中土源土地与房地产评估有限公司 | 粤土估备字(2018)0059号 | 2018440059 | 取消土地估价师吴巧芬,增加土地估价师刘国华在该机构的备案 |
| 39 | 广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司 | 粤土估备字(2018)0060号 | 2018440060 | 取消土地估价师何杰模在该机构的备案 |
| 40 | 佛山市金易来地产房地产与资产评估咨询有限公司 | 粤土估备字(2018)0061号 | 2018440061 | 1.机构名称变更为“广东中洲资产评估土地房地产估价有限公司”; 2.注册资本变更为“310万元”。 |
| 41 | 深圳市国政房地产土地资产评估顾问有限公司 | 粤土估备字(2018)0063号 | 2018440063 | 增加土地估价师李四美在该机构的备案 |
| 42 | 茂名市中诚土地房地产评估咨询有限公司 | 粤土估备字(2018)0064号 | 2018440064 | 1.法定代表人变更为“宁海燕”; 2.增加土地估价师焦良坤在该机构的备案。 |
| 43 | 汕头市华乾房地产土地估价有限公司 | 粤土估备字(2018)0065号 | 2018440065 | 1.法定代表人变更为“徐粤川”; 2.注册资本变更为“416万元”; 3.股东结构变更为“徐粤川,马阳苹,林俐斌,罗永强”; 4.取消土地估价师李强,增加房地产估价师王卫明、徐粤川在该机构的备案。 |
| 44 | 汕头市立恒土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字(2018)0066号 | 2018440066 | 取消土地估价师陈国军在该机构的备案 |
| 45 | 深圳市儒骏辉土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字(2018)0067号 | 2018440067 | 取消土地估价师赵敏驰在该机构的备案 |
| 46 | 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 | 粤土估备字(2018)0068号 | 2018440068 | 增加土地估价师潘菁、胡三查、曾芳芳、赵敏驰、叶盛、李玉梅、江勇,取消土地估价师雷卫、杜文兴、程利伟,房地产估价师杨俊、林晨音、梁彤彤、吴情,资产评估师邹帆、黄锦鸿、李霞、陈俊发、黎鹏、谢文春、林杨、谢典宏、杨惠芳、何方、王松龄、张开智、王鸣志、黄监、柏建文、石永刚、蒋付军、肖泽磊、邓宏昌、王雪松、毛媛、谢广民、杨化栋、皮少武、朱光亮、谢毅、卢笛、王楠、王辉、颜新、唐宏、庄建辉、唐伟华、刘俊在该机构的备案 |



| | | | | |
|----|-------------------|-----------------------|------------|--|
| 47 | 惠州市翰华土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0069号 | 2018440069 | 增加土地估价师程利伟、廖金春在该机构的备案 |
| 48 | 广东南泰房地产土地资产评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0070号 | 2018440070 | 取消土地估价师王引子在该机构的该机构的备案 |
| 49 | 广东佰泰房地产土地评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0071号 | 2018440071 | 1.机构名称变更为“广东佰泰资产评估土地房地产估价有限公司”； 2.法定代表人变更为“陈小斌”； 3.股东结构变更为“陈小斌，王引子，李露文，郭程锦”； 4.取消土地估价师粟霜、李晓晖，增加土地估价师王引子在该机构的备案。 |
| 50 | 广东中广兴房地产与土地估价有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0072号 | 2018440072 | 1.机构名称变更为“广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司”； 2.注册资本变更为“1000万元”； 3.股东结构变更为“朱宜龙，杜鹃，张东晓，王智琦，周美纯”； 4.取消土地估价师曹征求，增加资产评估师周美纯在该机构的备案。 |
| 51 | 广东正中联行土地房地产评估有限公司 | 粤土估备字 (2018) 0073号 | 2018440073 | 1.注册资本变更为“310万元”； 2.股东结构变更为“张学勤，胡汉雄，王云三，周秀云”； 3.取消土地估价师邢煜，增加房地产估价师石广甫在该机构的备案。 |



附件 3:

广东省土地估价机构注销备案名单 (2018 年 1 月)

| 序 | 机构名称 | 原法定代表人 | 原备案函编号 (系统生成) | 原备案编号 (系统生成) | 备注 |
|---|-------------------|--------|---------------------------|-----------------|-------------|
| 1 | 肇庆诚正资产土地房地产评估有限公司 | 林继海 | 粤土估备字 (2017) 0206 号 | 2017440206 | 已完成注销工商登记手续 |

