



# 目录

## 2015年第2期 (总第39期)

### CONTENTS

#### 要闻播报

国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知.....1

#### 行业动态

江苏省土地估价协会四届九次会长办公会在南京召开.....4

2015年江苏考核点进行第一次土地估价师专业考核工作.....5

2015年江苏土地估价业务技术培训班在南京开班培训.....7

#### 协会公告

2014年江苏省土地估价业务技术培训班(3班)学时公布.....8

#### 研讨交流

编者按.....26

浅谈土地评估机构的制度管理

.....江苏首佳土地评估测绘事务有限公司 魏琨 26

奇正出奇 机构发展的核心价值观

.....江苏同方土地房地产评估有限公司 韩卫东 28

当前不动产评估行业管理的一些思考

.....江苏铭诚土地房地产评估有限公司 王立平 29

土地估价行业20年

.....江苏先河房地产土地评估有限公司 朱明 35

在行业发展历程中的体会及建议

.....江苏常地土地房地产评估有限公司 38

主 办：江苏省土地估价协会

主 编：陈茹华

副 主 编：王黎明 邓中华

编辑人员：王黎明 邓中华 陈定主

冯雪渔 黄克龙 濮励杰

刘 斌 徐红华 鲍志良

蒋国俊 陈海燕 项国森

周炳泉 赵玉华 卢 婧

责任编辑：项国森

封面设计：温南春

地 址：南京市水西门大街58号建邺大厦

电 话：025-86599749 86599748

邮政编码：210017

E-mail：jstdgj@163.com

印 刷：南京宝翔印务有限公司

出版准印证号：苏新出准印JS-S334号

专题调研	
2014年南京房地产市场分析报告	
.....江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司 市场研究部	40
机构风采	
江苏中大土地房地产评估有限公司.....	49

## 征 稿 启 事

《江苏土地估价通讯》刊物内容主要包括“行业动态”、“政策法规”、“行业规范”、“土地估价实例选编”、“学术技术论坛”“机构风采”等栏目，竭诚欢迎省内外土地估价机构、土地估价师及关心土地估价行业的人士投稿，投稿要求：

- 1、结合以上主要栏目投稿，来稿要简洁、明快，可配发与主题相应的照片；
- 2、作品请注明作者姓名、详细地址、邮编、联系电话、所在机构名称，并请提供电子版；
- 3、凡来稿被采用的，编辑部有权对稿件内容进行审核、修改。

投稿邮箱：南京市水西门大街58号

建邺大厦

邮编：210017

电话（传真）：025-86599749 86599748

E - Mail：jstdgj@163.com

出版准印证号：苏新出准印字-S334号

《江苏土地估价通讯》编辑部

# 国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知

国土资发〔2015〕41号

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门（不动产登记主管部门），新疆生产建设兵团国土资源局，解放军土地管理局：

建立和实施不动产登记制度是我国实施机构改革和政府职能转变的一项重大改革任务，党中央、国务院高度重视，全社会广泛关注。坚定不移地落实登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的“四统一”要求，逐步建立不动产权籍调查体系和工作机制，完善不动产登记制度，是当前不动产登记工作的重要内容。《不动产登记暂行条例》已于2015年3月1日起实施，不动产登记簿证样式已正式印发，不动产登记信息管理基础平台正按计划推进。不动产权籍调查作为不动产登记的基础，是条例实施、簿册统一和信息平台建设的重要支撑，慎重稳妥做好《不动产登记暂行条例》实施后的不动产权籍调查工作意义重大。为保证已完成不动产登记职责和机构整合的地区能够顺利开展不动产登记工作，确保现有各类不动产权籍调查工作的平稳过渡，实现日常不动产权籍调查的有序运行，现通知如下：

## 一、统一基础，做好调查工作的有效衔接

（一）坚持地（海）籍调查作为不动产权籍调查的基础。土地（海域）信息是不动产调查登记的重要载体和有机组成部分。各地应按照继承性、兼容性和统一性的要求，以地（海）籍调查为基础，以宗地（海）为依托，稳妥有序地组织开展土地、海域以及房屋、林木等定着物的日常权属调查和测量工作，避免因调查基础不一而可能导致的权利交叉、重叠、信息不对称等问题，依法保护权利

人的合法权益。

（二）坚持已有地（海）籍调查成果作为调查衔接的主要依据。各地要按照不动产登记的总体要求，以现有地（海）籍调查成果为依据，充分利用房屋、林木等各类不动产调查、登记、审批、交易等资料，开展日常不动产权籍调查。权籍调查完成后，要与已有的地籍图、宗地图等地（海）籍成果进行有效对接，核实权籍调查结果，适时更新地（海）籍图，满足不动产登记的需要。申请办理不动产转移、变更登记时，如宗地界址等未发生变化的，原有调查结果继续有效。

## 二、多规程并行，保持调查工作的连续稳定

（一）继续沿用现行的各类不动产权籍调查标准。为保证不动产权籍调查工作的连续运行和平稳过渡，继续执行现行的《地籍调查规程》、《海籍调查规范》、《无居民海岛使用测量规范》、《房产测量规范》、《森林资源规划设计调查技术规程》等标准规范，有序开展不动产权籍调查工作。涉及土地、海域的调查，按照《地籍调查规程》、《海籍调查规范》和《无居民海岛使用测量规范》等标准开展；涉及房屋等建筑物、构筑物的调查，按照《房产测量规范》等标准进行；其它不动产权籍调查，依据相关的国家标准及行业主管部门规定实施。在五年过渡期间，涉及耕地承包经营权的权籍调查，继续按照农业部门相关标准规定实施。

（二）协调一致避免现行调查标准间的技术差异。现行不动产权籍调查标准在数学基础、精度要求等方面存在差异，对于不一致的，原则上以

《不动产权籍调查技术方案》(以下简称《技术方案》)的要求为准。为满足不动产登记的需要,考虑各地已有的工作基础,在同一县级行政区域内,宜采用与地籍图相一致的坐标系统和投影方法开展调查。在遵守现行标准规定的基础上,鼓励采用2000国家大地坐标系和1985国家高程基准,以及先进、成熟的高精度调查技术开展调查。对于同一不动产权籍要素,调查精度要求不一致的,原则上以精度要求高的规定为准。

### 三、规范调查,坚持调查工作便民利民

(一)对不动产各项权籍实施一体化调查。不动产权籍调查应以不动产单元为基本单位,在地(海)籍调查的基础上,一并开展土地、海域以及房屋、林木等定着物的权属调查和测量。一个不动产单元的权籍调查事项应由一家调查机构主导完成,避免多家调查机构多次调查同一不动产单元。不动产权籍调查机构应进一步加强协作、提高效率、降低成本,通过建立健全“全程负责”、“一站式”服务等配套措施,方便业务申请和办理,更好地服务不动产权利人和行政职能部门。

(二)合理确定不动产权籍调查内容。依据《不动产登记暂行条例》,不动产是指土地、海域以及房屋、林木等定着物,不动产以不动产单元为基本单位进行登记。不动产权籍调查应以不动产登记申请人申请登记的不动产单元为对象,遵循“权属清楚、界址清晰、面积准确”的原则,根据申请调查或登记的不动产权利类型,合理确定不动产权籍调查的内容,包括土地、海域、房屋、森林和林木等。

(三)规范不动产权籍调查程序。按照准备工作、权属调查、不动产测量、成果审查入库、整理归档等程序完成权籍调查。权属调查是权籍调查的核心。应在全面查清不动产单元权属状况,做好指界工作的基础上开展不动产测量等相关调查工作。对于存在不动产权属争议的,应依法解决后,再行完成权籍调查。

### 四、严格要求,规范调查成果

(一)规范提交不动产权籍调查成果。为满足不动产登记机构对不动产登记成果的管理,建立不动产登记信息管理基础平台,调查机构应提交规范统一的不动产权籍调查成果。以不动产单元为单位,按照《技术方案》要求的不动产权籍调查表、不动产测量报告和不动产权籍图等成果样式提交纸质成果和相应的电子数据。

(二)确保不动产单元代码的唯一与完整。

《不动产登记暂行条例》明确规定不动产单元应具有唯一代码。不动产单元代码(即不动产单元号)是规范和完善调查登记成果的重要信息,各地应在宗地代码编制工作的基础上,按照《技术方案》要求,充分吸纳和兼容房屋等代码的编制规则,设立不动产单元,编制统一的不动产单元代码,满足划定和标识不动产单元的要求,确保不动产单元代码的唯一性。

(三)认真审核确认不动产权籍调查成果。不动产权籍调查成果一经登记,具备法律效力。不动产登记机构或授权机构应对不动产权籍调查结果进行审核把关,确认的内容包括调查机构的资质、质量管理措施的落实、调查内容的完备性等。在前期行业管理中已经产生或部分产生并经行业行政主管部门或其授权机构审核确认且符合不动产登记要求的成果,应当继续沿用,不再重新组织权籍调查。

(四)建立不动产权籍调查数据库和管理系统。各地应以现有的地籍数据库为基础,建立不动产权籍调查数据库和管理系统,实现对不动产权籍调查成果的图形、属性、档案等信息的一体化存储、管理与应用,并结合日常不动产登记等业务对数据库进行及时更新和系统维护升级,满足不动产权籍调查的信息共享和成果应用。不动产权籍调查数据库应当接入不动产登记信息管理基础平台,与不动产登记的属性信息相关联。

### 五、强化组织管理,保障调查工作的顺利实施

(一) 加强组织领导，协同做好工作。各地要准确把握不动产登记的要求，高度重视不动产籍调查工作。省级国土资源主管部门（不动产登记主管部门）要主动向同级党委、政府汇报，争取工作支持，做好全省不动产籍调查的组织领导和指导监督，建立协调配合机制，抓好工作落实。市县级国土资源主管部门（不动产登记主管部门）应会同相关部门按本《通知》要求，因地制宜，制定工作方案和实施细则，组织做好本地区的不动产籍调查工作，全力保障不动产登记工作的开展。

(二) 明确机构和人员。不动产籍调查工作由现有土地、房屋等各类不动产籍调查机构承担。调查机构应按照《技术方案》的要求开展调查

工作，提交调查成果。继续保持现有各类不动产籍调查人员、队伍和管理体制不变，通过全面、系统的业务培训，使得现有土地、房屋等各类不动产籍调查人员、机构能够逐步综合承担不动产籍调查工作，满足不动产登记的需要。各地应采用公开、公平、公正的市场竞争方式，规范不动产籍调查行为，原则上，谁委托，谁出资，对于利用已有成果进行不动产籍调查的，不得重复收费。

此通知自下发之日起实施，有效期为8年。

2015年3月30日

附件：不动产籍调查技术方案（实行）略





## 江苏省土地估价协会四届九次会长办公会 在南京召开

6月18日，省土地估价协会第四届理事会九次会长办公会在南京召开。会议由陈茹华会长主持，这次会议主要有三个议程：一是由陈茹华会长通报上半年的工作情况和协会更名工作情况；二是由徐红华秘书长对2014年度机构和土地估价师年检情况汇报并提交审定；三是由徐红华秘书长作协会章程修订说明。

省国土资源厅不动产登记局王国臣局长，谭静副局长应邀列席会议。

会议首先由陈会长简单小结了今年上半年工作：一是配合中估协王军秘书长一行来我省调研活动做了相关工作；二是由我省协会第一次组织估价师面试实践考核工作；三是对2014年度机构和估价师的执业情况进行了抽检并组织专家对机构土地估价报告质量状况进行了评审；四是根据中估协安排组织了二个班土地估价师业务技术培训工作；五是配合省厅财务部门对协会财务进行审计工作；六是按照省高院要求建立了土地评估专家库工作；七是向中估协推荐了6家全国执业机构。此外，协会办公室较好的完成了正常的业务工作。陈会长说：根据省国土资源厅党组研究决定并报省民政厅核准，土地登记代理与土地估价合并，拟更名为江苏省土地估价与土地登记代理协会，目前正在配

合省厅有关部门做好相关工作。

徐红华秘书长就2014年机构抽查年检情况作了通报：根据国家、省关于土地估价中介机构管理的要求，2015年4—5月省土地估价协会对87家土地评估机构（其中总公司73家，分公司14家）的执业情况进行了年检，并于6月3日在南京组织专家对抽检的各评估机构土地估价报告质量状况进行了评审。总的情况：一是年检对象是2012年度2013年度未参加年检及自愿参加年检的87家机构；二是年检内容、标准及方法根据《江苏省土地估价中介机构及注册土地估价师年检办法》规定进行年检。总的来看，今年各评估机构报送材料比较及时、完整，报告格式也比较规范。被专家评审报告全部合格，报告质量逐年提高。存在问题是个别机构重要附件不全；采用相关法律文件有过时的老文件，还有个别机构报告存在漏项和不规范等地方，需要加以改进。

徐秘书长还对《江苏省土地估价与土地登记代理协会章程（审议稿）》修订作了说明。

会长们肯定了省土地估价协会上半年的工作，对下半年的工作进行了讨论，提出了要求，并就章程修订提出了很多很好的意见和建议。审议通过了2014年机构年检结果(机构年检另行公告)。

## 2015年江苏考核点进行第一次土地估价师 专业考核工作

依据《土地估价师实践考核与执业登记办法（修订）》（中估协发〔2014〕2号）和《土地估价师专业实践与专业考核实施细则（试行）》（中估协发〔2014〕3号）的文件要求，3月10日，省协会发布了《2015年江苏考核点第一次土地估价师专业考核的通知》，正式启动实践考核工作，共有59人参加专业考核。4月10日至4月17日，省协会组织了18名专家，分六组在系统内对待考评人员进行初评，初评结果5人免面谈，2人被一票否决（一票否决是指涉及抄袭、造假、雷同等情况），52人需进行面谈。为确保面谈工作顺利进行，省协会工作人员将待面谈人员分成上午、下午两批，通知到人，使每位考生都明确面谈时间地点；并与专家反复沟

通面谈流程与系统操作细节。经过周密的准备和组织，5月12日在建邺大厦24楼，9名专家分3个考场对52名土地估价师进行了面谈。整个面谈秩序井然，顺利完成。所有面谈人员中只有1人未通过面谈考评。经初评和面谈考评，共56人通过，通过率为95%。

附件：2015年江苏考核点第1次土地估价师专业考核通过名单

江苏省土地估价协会  
二〇一五年六月二十三日



附件

## 2015年江苏考核点第1次土地估价师专业 考核通过名单

序号	姓名	资格证书号	序号	姓名	资格证书号
1	周明珠	2011320137	29	孙 静	2011320079
2	徐 洋	2011310052	30	贺 鹏	2011320091
3	周晓冬	2011320088	31	朱恒力	2011320094
4	王 贇	2012320107	32	王 剑	2011320096
5	朱辉芳	2012320242	33	陈锡丰	2011320100
6	黄继辉	2006320055	34	曹微微	2011320104
7	张 娜	2007320114	35	刘晶晶	2011320116
8	陆新亚	2008320040	36	张同庆	2011320139
9	罗书光	2008320093	37	张良华	2011320153
10	陈龙高	2008320129	38	华林峰	2011320161
11	束素霞	2010320042	39	乔延利	2011320165
12	王庆娟	2010320065	40	胡建友	2011320170
13	王婷婷	2010320115	41	高卫国	2011320180
14	鞠 军	2010320128	42	王 莉	2011320192
15	洪春花	2011110075	43	沈兴华	2011320200
16	陈小强	2011320028	44	吴 云	2011320201
17	吕秋婵	2011320029	45	赵盈盈	2011320202
18	吕礼伟	2011320030	46	房彩兰	2011370061
19	梁丽华	2011320034	47	陆永军	2012320023
20	王泉明	2011320039	48	韩亚琴	2012320024
21	颜彩霞	2011320044	49	王一晟	2012320037
22	于月凤	2011320047	50	张 勇	2012320038
23	刚 强	2011320057	51	王素芹	2012320042
24	叶丽芳	2011320065	52	周二芳	2012320089
25	张 飞	2011320072	53	朱小平	2012320092
26	刘林珍	2011320074	54	潘慧英	2012320102
27	陆华萍	2011320075	55	唐子健	2012320110
28	孙 辉	2011320077	56	王新浩	2012320239



## 2015年江苏省土地估价业务培训班 在南京开班培训

根据《关于印发2015年度全国土地估价师继续教育活动的通知》（中估协发[2015]年4号）的安排，江苏省土地估价协会受中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）委托，分别于2015年5月19日——5月21日、5月22日——5月25日在南京举办了两期土地估价业务培训班。

本次培训班面向所有的土地估价师，共有503名土地估价师参加了培训。中估协对我省此次培训班非常重视，专门委派常务理事、东南大学建筑学院博士后、苏州天元土地房地产评估有限公司总经理徐进亮到现场督导。本次培训班注重抓了以下三点：

一、结合实际确定培训内容。国务院发布《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，明确取消土地估价师准入类资格的行政许可后，为抓好今年我省土地估价继续教育，省土地估价协会在去年底召开的会长办公会、全省部分机构负责人调研座谈会，以及在今年初召开的常务理事会上，就继续教育问题，专门进行调研和征求意见。在广泛征求企业领导和从业人员意见的基础上，省协会按照中估协对继续教育的计划要求，结合江苏土地估价队伍的实际，从进一步扩大土地估价师的知识面，增长和拓展行业内新兴业务领域的的能力，适应新时期工作为出发点，确定本次培训班的主要培训内容：一是涉及土地估价业务知识的学习。主要安排了新修订的城镇土地估价规程；土地估价实务解读以及土地估价执业风险与控制；二是涉及金融和司法知识内容的学习。主要安排了地产制度、金融政策对房地产价格影响，司法鉴定文书书写和鉴定人出庭作证工作的规范等内容的讲解；三是不动产登记相关知识的学习。主要是针对我国实行不动产登记的历史沿革、背景，国外不动产登记有关情况，我省实行不动产

登记工作进展以及当前所做的工作情况进行系统介绍和讲解。

二、注重选好培训教员。本次培训班在总结以往培训工作经验的基础上，为抓好教育内容落实，确保教育效果，注意抓了选择好教员的工作。培训班既选聘本行业内的有实践经验、理论功底较深厚的企业老总给培训班上课，也专门聘请省内一些涉及土地估价业务的专家、学者担当教员。如：聘请省内国土资源与规划专家、苏州大学国土资源与城市规划研究所所长、中国土地学会学术工作委员会委员、副教授严金泉给培训班讲解地产制度、金融政策对房地产价格影响的情况及有关的政策解读；聘请省内司法鉴定专家、江苏省高级人民法院司法鉴定处对外委托科副处长李路明，讲解司法鉴定文书书写和鉴定人出庭工作如何规范等有关方面的要求；聘请全省不动产登记业务主管单位、省国土资源厅不动产登记局副局长谭静给培训班主讲不动产登记相关知识。教员在授课前都能做到认真备课，讲课之中既讲解理论知识，又结合实际进行案例解剖，使本期培训班讲课内容新颖，有较好的实用性。

三、切实加强领导和管理。为抓好今年我省的土地估价继续教育，省土地估价协会高度重视，在召开的多次会议上，协会领导提出了具体要求。本次培训班，省土地估价协会会长陈茹华、秘书长徐红华到班指导，认真抓好各项工作落实。副会长邓中华主持开班典礼，对培训班作动员和小结。协会工作人员明确分工，积极做好各项服务和管理工作。培训期间所有参训人员持证听课，严格课堂纪律，确保了培训教育的时间和质量。学员们普遍反映：此次培训班内容丰富，有一定的超前性；培训内容结合实际，所学知识对今后工作很有帮助，具有较强的操作性。（秘书处）

## 2014年江苏省土地估价业务技术培训班（3班） 学时公布(共647人)

序号	姓名	性别	资格证号	单 位	认定学时
1	宋 成	男	93100036		32
2	韩朝晖	男	96100016		32
3	陈春贵	男	93100076	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	20
4	毛 飞	男	2004320435	昆山华源土地评估咨询有限公司	22
5	王忠华	男	2002320231	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	32
6	苗 钧	男	2000320126	江苏苏地行土地房产评估有限公司	12
7	顾晓鸣	女	2002320074	昆山市宏鑫土地评估有限公司	32
8	胡 林	男	2011320176		32
9	张 玲	女	2007320112	无锡普信土地房地产估价有限公司	32
10	杨瑞瑞	男	2011320049	无锡市金博房地产土地估价咨询有限公司	28
11	沈 珠	女	2011320062	淮安清华房地产评估与土地评估有限公司	32
12	杨 尽	女	2004320265	江苏昌宏土地房地产评估咨询有限公司	32
13	储俊华	男	94100043	江苏铭诚土地房地产评估有限公司	32
14	张晓阳	男	98100016	无锡市振业土地房地产咨询评估事务所（普通合伙）	32
15	时 磊	男	2008310007	江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司	30
16	高亚明	男	2004320431	江苏铭诚土地房地产评估有限公司	32
17	成 勤	女	2010320052	江苏铭诚土地房地产评估有限公司	32
18	朱炜刚	男	2007320131	江苏苏润土地房地产估价咨询有限公司	32
19	乔 艳	女	2004320144	扬州市天恒不动产评估有限公司	32
20	张 亮	男	98190225	江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司	30
21	许登云	男	2000320048	江苏苏润土地房地产估价咨询有限公司	32
22	戎文洲	男	2011320042		24
23	郭春芳	女	2008320081	苏州天地房地产土地评估有限公司	32
24	余 芹	女	96100061	盐城天宇土地房地产估价有限公司	28
25	孙海玲	女	2010320116	连云港中信土地房地产评估咨询有限公司	32
26	石 虎	男	2004420149	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	32
27	蒋志明	男	2002320135	江苏同方土地房地产评估有限公司	32
28	俞 芳	女	2002320120	无锡市振业土地房地产咨询评估事务所（普通合伙）	32
29	张家彬	男	2004320323	淮安清华房地产评估与土地评估有限公司	32
30	徐 松	男	96100120	盐城天宇土地房地产估价有限公司	32

序号	姓名	性别	资格证号	单位	认定学时
31	宋长锋	男	2013320185		28
32	杨建	男	2010320037	盐城市金地土地房地产估价有限公司	32
33	华纪忠	男	93100007	苏州天元土地房地产评估有限公司	32
34	刘艳芬	女	2007320061	吴江市吴地土地咨询评估有限公司	32
35	谭家铭	男	2004320238	苏州天元土地房地产评估有限公司	32
36	苏文娟	女	2013320099		24
37	陈志军	男	2004320268	无锡市恒茂房地产土地评估有限公司	32
38	周小凤	女	98100063		32
39	倪劲松	男	94100131		32
40	陆茂荣	男	2010320139	淮安清华房地产评估与土地评估有限公司	32
41	邓怀宇	男	2002510033	江苏苏润土地房地产估价咨询有限公司	32
42	许璐璐	女	2004320256	江苏苏润土地房地产估价咨询有限公司	32
43	曹迎春	女	2007330002	淮安清华房地产评估与土地评估有限公司	32
44	陈丹	女	2004420284	江苏苏润土地房地产估价咨询有限公司	32
45	李衡	男	2002230065	江苏苏润土地房地产估价咨询有限公司	32
46	董维红	男	2002320124	盐城汇智土地房地产评估有限公司	32
47	李禄春	男	94100125	苏州天仁信达土地房地产评估有限公司	28
48	沈星耀	男	93100013	无锡市振业土地房地产咨询评估事务所(普通合伙)	32
49	王世成	男	2004320292	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	32
50	周亚	女	2011320027	苏州天仁信达土地房地产评估有限公司	32
51	夏斯高	男	2013320172		32
52	堵希	女	2004320090	江阴中泰土地评估有限公司	30
53	庞伟	男	2011320022	江苏中大土地房地产评估有限公司	32
54	朱鸿雁	女	2002320261	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	32
55	武士晶	女	2000220050	苏州中洲土地资产评估有限公司	32
56	李川	男	2004330140	苏州市国信房地产土地评估咨询有限公司	30
57	徐洁	女	2004320500	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	16
58	孙正宏	男	2010320131	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	28
59	刘万超	男	2013320022		32
60	詹志明	男	98100159	扬州茂源土地评估规划咨询有限公司	24
61	张增华	男	98100120	泰州市万源土地估价事务所有限公司	32
62	徐勤明	男	2002320346	江苏苏地行土地房产评估有限公司	32
63	李月侠	女	2004410038	无锡市金博房地产土地估价咨询有限公司	32
64	吴国忠	男	98100156	无锡市振业土地房地产咨询评估事务所(普通合伙)	32
65	李榕	男	2002320027	盐城市瑞地土地房地产评估有限公司	32
66	鲁春景	男	2008320074	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	32

序号	姓名	性别	资格证号	单 位	认定学时
67	廖正权	男	2002320330	无锡市振业土地房地产咨询评估事务所(普通合伙)	28
68	陈兴华	男	98160107	无锡市金博房地产土地估价咨询有限公司	32
69	范旭旭	女	2004320293	无锡市诚和房地产土地评估有限公司	32
70	李 勇	男	2002230004	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	32
71	邹 峰	男	2002320289	扬州茂源土地评估规划咨询有限公司	28
72	钟冠群	男	2010320020	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	28
73	汪少兵	男	2011320002	江苏苏地行土地房产评估有限公司	32
74	陆海俊	男	2004320211	苏州天仁信达土地房地产评估有限公司	32
75	唐爱华	女	2009320007	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	32
76	葛爱梅	女	2008320004		32
77	浦 彪	男	94100022	泰州市万源土地估价事务所有限公司	32
78	堵 楠	女	2006320008	江阴中泰土地评估有限公司	30
79	司鸿亮	男	2007370069	江苏汇知土地房地产评估咨询有限公司	30
80	李加龙	男	2000320123	江苏新悦土地评估咨询有限公司	32
81	纪爱红	女	2008320083	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	28
82	夏玉龙	男	94100034		32
83	王玉杰	男	2010320152	江苏仁勤土地房地产评估咨询有限公司	32
84	陈焕菊	女	2007370003	江苏汇知土地房地产评估咨询有限公司	30
85	汤中伟	女	2013320208		28
86	张 华	男	98100105	盐城市金地土地房地产估价有限公司	32
87	卞凤保	男	2007320003	盐城市金地土地房地产估价有限公司	32
88	周 勇	男	2008320019	盐城市瑞地土地房地产评估有限公司	32
89	陆 蔚	男	2002320151	南通跃龙土地房地产评估咨询有限公司	32
90	胡志钢	男	2009320037	苏州天元土地房地产评估有限公司	32
91	陆顺辉	男	94100136	扬州茂源土地评估规划咨询有限公司	28
92	陈翼滨	男	2008320064	江苏君盛土地房地产评估造价咨询有限公司	32
93	郁学渊	男	2002320051	张家港保税区金大地地产咨询评估有限公司	26
94	王 剑	男	2011320096		32
95	王 悦	男	2002310019	苏州信谊行房地产土地评估咨询有限公司	26
96	蔡鑫鑫	男	2009320034	江苏首佳土地评估测绘事务所有限公司	26
97	马 娟	女	2010320029	江苏博文房地产土地造价咨询评估有限公司	28
98	纪 霞	女	98100147	苏州信谊行房地产土地评估咨询有限公司	32
99	陶云芬	女	2004320287	苏州市国信房地产土地评估咨询有限公司	32
100	姚 峰	男	2002320087	省协会中转估价师	32
101	朱小平	女	2012320092		28
102	张绍文	男	2012320221		32

序号	姓名	性别	资格证号	单 位	认定学时
103	陈爱兰	女	2004320013	盐城仁禾土地估价有限公司	32
104	戴磊磊	女	2004320405	盐城仁禾土地估价有限公司	32
105	陈明举	男	2012320157		28
106	徐永强	男	2004320454	南通跃龙土地房地产评估咨询有限公司	32
107	虞艳红	女	2002320197	南通跃龙土地房地产评估咨询有限公司	32
108	宗永红	女	2000650060	江苏大新房地产地价评估有限公司	32
109	戴荣根	男	2011320124		32
110	郑 永	男	2008330036	江苏仁勤土地房地产评估咨询有限公司	32
111	杨叙军	男	2007320103	苏州天仁信达土地房地产评估有限公司	32
112	朱新佩	女	2012320201		32
113	刘永权	男	2007320063	启东市东方土地房地产评估测绘咨询有限公司	32
114	蔡志国	男	94100106	盐城市瑞地土地房地产评估有限公司	32
115	田秋群	男	2004320142	无锡齐典土地房地产估价有限公司	32
116	董晓峰	男	2008320102	省协会中转估价师	32
117	陈才洋	男	2008320101	扬州茂源土地评估规划咨询有限公司	32
118	黄 进	女	2002320222		28
119	王 勤	男	94100036	扬州茂源土地评估规划咨询有限公司	32
120	贾 俊	男	2012320093		32
121	王 耀	男	2002320178	湖北兴业房地产估价有限公司	32
122	管 伟	女	2012350039		32
123	吴 昊	男	2002320279		24
124	邹佳滨	男	2013320155		20
125	张 金	女	2013320178		20
126	朱卫东	男	2004320253	启东市东方土地房地产评估测绘咨询有限公司	32
127	姚文义	男	96100104	无锡齐典土地房地产估价有限公司	32
128	周明珠	女	2011320137		24
129	王 鸣	男	94100142	启东市东方土地房地产评估测绘咨询有限公司	32
130	郭美萍	女	2004320520	江苏苏地行土地房产评估有限公司	32
131	黄 震	男	2007320040	江苏正道土地房地产估价有限公司	26
132	沈 勇	男	2002320111	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	32
133	邱卫国	男	2010320041	江苏正道土地房地产估价有限公司	26
134	胡为高	男	94100006	湖北兴业房地产估价有限公司	28
135	戈家鸣	男	2007320027	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	32
136	包永东	男	2002320106	启东市东方土地房地产评估测绘咨询有限公司	32
137	黄人英	女	2002320141	无锡齐典土地房地产估价有限公司	32
138	刘晓丹	女	2013210045		24

序号	姓名	性别	资格证号	单位	认定学时
139	杨志豪	男	96100091	常熟市常信土地房地产评估咨询有限公司	32
140	吴秋根	男	94100023	常熟市常信土地房地产评估咨询有限公司	32
141	程晓林	男	2006320046		32
142	吴伶俐	女	2009320011	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	32
143	孔静娟	女	2004320132	江苏常地土地房地产评估有限公司	32
144	满秀秀	女	2012320138		28
145	吴红英	女	2006320044	江苏同方土地房地产评估有限公司	28
146	吴丹轲	男	2000610079	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	32
147	陆 巍	男	2011650014		32
148	覃 俊	男	2002450003	广西无双房地产评估有限公司	32
149	毛茹花	女	2007320067	江苏常地土地房地产评估有限公司	32
150	盛元标	男	2002320033	江苏常地土地房地产评估有限公司	32
151	潘先锋	男	2012320128		24
152	杨 坤	男	2007320102	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	28
153	马焕览	男	2002320170	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	32
154	李信民	男	98100154	响水大地不动产评估咨询事务所	32
155	姚建峰	男	2002320022	响水大地不动产评估咨询事务所	32
156	朱广富	男	93100092	响水大地不动产评估咨询事务所	32
157	毛小虎	男	98100052	江阴中泰土地评估有限公司	30
158	王 艺	女	2002320060		32
159	姚 江	男	2009320025	常熟市常信土地房地产评估咨询有限公司	32
160	伍景丽	女	2004110048	盐城市瑞地土地房地产评估有限公司	32
161	荣盘东	男	2004320266	常熟市常信土地房地产评估咨询有限公司	32
162	王泉明	男	2011320039		28
163	张 俊	男	2002320286	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	28
164	杨利民	男	2004320517	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	32
165	钟曼利	女	2010320058	江苏先河房地产土地评估有限公司	32
166	唐 卫	男	2011320033	江苏先河房地产土地评估有限公司	32
167	龙高林	男	2010320035	江苏先河房地产土地评估有限公司	32
168	孙正威	男	2009320052	内蒙古诚越土地评估有限责任公司	32
169	赵晓晴	女	2009320102	江苏常地土地房地产评估有限公司	32
170	袁冬梅	女	2010320046	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	32
171	巢立新	男	2004320509	吴江市吴地土地咨询评估有限公司	32
172	汤 炎	男	2004320485	吴江市吴地土地咨询评估有限公司	32
173	陆红波	女	2002320082	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	28
174	刘 欣	女	2004320213	吴江市吴地土地咨询评估有限公司	28

序号	姓名	性别	资格证号	单 位	认定学时
175	孙海桥	男	2010320105	吴江市吴地土地咨询评估有限公司	28
176	周克军	男	98100081	吴江市吴地土地咨询评估有限公司	32
177	俞文彪	男	2002320094	吴江市吴地土地咨询评估有限公司	32
178	杨尹佳	女	2004320428	吴江市吴地土地咨询评估有限公司	32
179	虞 磊	男	2008320061	吴江市吴地土地咨询评估有限公司	32
180	范继光	男	96100033		28
181	张卫华	男	2000370227		32
182	巫红霞	女	98100058		20
183	王 琪	男	2002320303	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司	24
184	魏 静	男	2002320068	盐城仁禾土地估价有限公司	32
185	王履华	男	2004320146	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司	32
186	周 乐	男	2004220006	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司	32
187	王英龙	男	2004120056	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司	32
188	刘 峰	男	2006320029	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司	24
189	马 越	女	2002320067	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司	32
190	徐能军	男	2009320072		30
191	薛玉文	男	2006320056	徐州市鑫天地房地产土地咨询评估有限公司	32
192	孙营锋	男	2008320070	徐州市鑫天地房地产土地咨询评估有限公司	32
193	钟 兵	男	2000320026	江苏苏北土地房地产评估咨询有限公司	32
194	郑耀宁	女	2000320199		28
195	陈关忠	男	2009320028	内蒙古诚信泰土地评估有限公司	32
196	刘其军	男	94100102	阜宁县万源地产咨询评估所有限公司	32
197	吕 磊	女	2000320140		24
198	高 旭	男	93100097	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	32
199	巢俊杰	男	2006320030		24
200	袁卫民	男	94100015		32
201	袁永东	男	2004320130	徐州通标土地房地产估价有限公司	32
202	丁元树	男	2011320128		28
203	张 华	女	2009410017	无锡市公信土地房地产评估咨询有限公司	32
204	张 圣	男	2009370056	无锡市公信土地房地产评估咨询有限公司	32
205	睦 飞	男	2010320136	无锡市公信土地房地产评估咨询有限公司	28
206	余六梅	女	2011320045		32
207	袁夕花	女	2004320098	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司	12
208	冯 伟	男	2012320126		32
209	周爱平	女	2000320136	江苏苏北土地房地产评估咨询有限公司	32
210	汪生开	男	2004320382	江苏苏北土地房地产评估咨询有限公司	32

序号	姓名	性别	资格证号	单 位	认定学时
211	赵恒志	男	2010320053	徐州市中鑫土地房地产估价咨询有限公司	32
212	俞 阳	女	2004320514	徐州中天土地房地产评估有限责任公司	24
213	刘 伟	男	2004320280	徐州市中鑫土地房地产估价咨询有限公司	32
214	陈蓬忠	男	2007320014	淮安中泰房地产土地评估有限公司	32
215	罗 智	男	2004320276	淮安中泰房地产土地评估有限公司	32
216	李 利	男	2004320464		32
217	王伯明	男	2010320074	淮安中泰房地产土地评估有限公司	32
218	王茂才	男	2011320102		24
219	黄安平	男	2012320252		32
220	祝 强	男	2004320296	东台市房地产土地估价有限公司	32
221	潘育东	男	2004320209	东台市房地产土地估价有限公司	32
222	梁丽华	女	2011320034		16
223	王海美	女	2011320066		16
224	刘燕虎	男	2004320486	常州滨湖土地房地产评估测绘有限公司	32
225	刘胜华	女	98170010	扬州一元土地房地产评估咨询有限公司	32
226	王 俊	男	2011320131	江苏新悦土地评估咨询有限公司	30
227	朱崇高	男	94100046		32
228	徐 峰	男	2012320052		32
229	顾文虎	男	2004320371	南京长城土地房地产资产评估造价事务所(普通合伙)	30
230	支慧芬	女	2011320068	江苏同方土地房地产评估有限公司	28
231	章 诚	男	2002320023	江苏中大土地房地产评估有限公司	30
232	李林凤	男	2002320071	江苏苏瑞土地房地产评估有限公司	32
233	杨建军	男	2002320220		32
234	顾金龙	男	94100028		32
235	张友华	男	94100122		32
236	陈 隆	男	94100081	省协会中转估价师	32
237	许翠芳	女	2002320292	南通正达土地房地产评估有限公司	32
238	朱海波	男	2007320127	江苏苏地行土地房产评估有限公司	32
239	李峰宁	男	2004320208	徐州市鑫天地房地产土地咨询评估有限公司	32
240	滕尚林	男	2002320294	徐州市鑫天地房地产土地咨询评估有限公司	30
241	张志庆	男	2010320064	徐州市鑫天地房地产土地咨询评估有限公司	32
242	王 莉	女	2011320192		28
243	樊 军	男	2012320003		32
244	马奎利	男	2004320118	徐州华兴土地估价咨询有限公司	32
245	姜高雷	男	2000320017	徐州华兴土地估价咨询有限公司	32
246	王艳涛	男	2009320106	徐州华兴土地估价咨询有限公司	32



序号	姓名	性别	资格证号	单 位	认定学时
247	徐月生	男	2013320143		32
248	耿志亮	男	2004320388	扬州一元土地房地产评估咨询有限公司	32
249	施国辉	男	2012320007		28
250	冯奇珍	女	2004320411	江苏苏瑞土地房地产评估有限公司	32
251	史晓婕	女	2009320120	江苏先河房地产土地评估有限公司	28
252	吴 彬	男	2012320020		32
253	黄兴国	男	2008420035	江苏慧宇诚房地产土地评估规划咨询有限公司	32
254	马金荣	男	2012320019		32
255	陈秀会	女	2002510159	苏州泛亚万隆房地产土地评估经纪有限公司	30
256	庄洪永	男	2000320162	江苏先河房地产土地评估有限公司	32
257	柏兴平	男	2000510090	苏州泛亚万隆房地产土地评估经纪有限公司	30
258	王 灿	男	2008320056	江苏同方土地房地产评估有限公司	28
259	郑美娟	女	2010530030	江苏同方土地房地产评估有限公司	32
260	张卫萍	女	2004320049	苏州泛亚万隆房地产土地评估经纪有限公司	32
261	张晓蕾	女	2012370075		32
262	朱 兵	男	2000320006	江苏先河房地产土地评估有限公司	32
263	陈 华	女	2004320259	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	32
264	黄菁菁	女	2012320035		28
265	王功琚	男	94100140		32
266	肖 杰	男	2010320084	南京长城土地房地产资产评估造价事务所(普通合伙)	32
267	顾轶飞	男	2011320024	江苏同方土地房地产评估有限公司	32
268	刘 琼	女	2009320127	江苏同方土地房地产评估有限公司	28
269	严永明	男	2002320221	江苏苏瑞土地房地产评估有限公司	32
270	乐 岑	男	2009320036		32
271	盛 开	男	2012320047		32
272	陈小强	男	2011320028		32
273	薛 芳	女	2010340029	江苏同方土地房地产评估有限公司	32
274	瞿东燕	男	2002320234	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	32
275	景 云	女	2002320153	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	32
276	周 琰	女	2012320068		32
277	刘 波	男	98070073	南通普发土地房地产评估咨询有限公司	32
278	沈郭军	男	98100153	南通正达土地房地产评估有限公司	32
279	徐忠新	男	2002320165	盐城市安达土地房地产评估测绘有限公司	22
280	魏 红	女	2010320117	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	32
281	汤卫锋	男	2011320055	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	32
282	陈建刚	男	96100011		28

序号	姓名	性别	资格证号	单 位	认定学时
283	吴 梅	女	2002320300	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	28
284	沈 健	女	2004320417	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	32
285	许如忠	男	2004320258	江苏新悦土地评估咨询有限公司	32
286	夏 娟	女	2000320094	江苏新悦土地评估咨询有限公司	32
287	闫吉祥	男	2002320253	徐州融华土地房地产咨询评估有限公司	32
288	许谚彬	男	2004320423	江苏同方土地房地产评估有限公司	32
289	徐 珍	女	98100007		32
290	张海燕	男	2010320082	江苏同方土地房地产评估有限公司	32
291	张慧健	男	2008320062	苏州天元土地房地产评估有限公司	32
292	吴月强	男	96100018	江苏同方土地房地产评估有限公司	16
293	汪兵保	男	98140005	苏州博雅达土地房地产评估有限公司	26
294	朱 真	男	2011320059	江苏苏北土地房地产评估咨询有限公司	28
295	李红兵	男	2009420013	徐州中天土地房地产评估有限责任公司	32
296	高淑萍	女	2004420051	徐州市中鑫土地房地产估价咨询有限公司	32
297	王德良	男	2002320070	徐州市中正土地房地产评估有限公司	32
298	张云霞	女	2004320210	徐州华兴土地估价咨询有限公司	32
299	赵 茹	女	2012320063		32
300	宋旭毅	男	2012320246		32
301	潘 勇	男	2012320213		32
302	陈龙高	男	2008320129		32
303	张慎栋	男	2004320104	江苏中莲土地房地产资产评估造价有限公司	32
304	徐 洁	女	94100119	江苏中莲土地房地产资产评估造价有限公司	32
305	孙格平	男	2012320094		28
306	杨一元	男	2002320016	扬州一元土地房地产评估咨询有限公司	32
307	朱哲峰	男	2010340015		32
308	艾志林	男	2008320052		28
309	岳 波	男	2009220010	江苏先河房地产土地评估有限公司	32
310	王 震	男	2008320039		28
311	徐江江	男	2007320092	扬州一元土地房地产评估咨询有限公司	32
312	徐建新	女	2004320306	扬州一元土地房地产评估咨询有限公司	32
313	汪 瀚	男	2013320060		28
314	孔 强	男	2000370272		28
315	李 忠	男	2013320311		32
316	戴红军	男	2007320017	省协会中转估价师	32
317	王生贵	男	2004320275	江苏苏瑞土地房地产评估有限公司	32
318	于卫卫	男	2013320063		32

序号	姓名	性别	资格证号	单位	认定学时
319	司凯	男	2004320246	江苏苏瑞土地房地产评估有限公司	32
320	陈卫红	女	2004320461	江苏苏瑞土地房地产评估有限公司	30
321	史志江	男	93100021	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司	32
322	周延军	男	2004320164	江苏苏瑞土地房地产评估有限公司	32
323	聂文华	男	2009320075	江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司	20
324	王丹	男	2004320270	江苏慧宇诚房地产土地评估规划咨询有限公司	32
325	陆鹏程	男	2002320063	江苏苏瑞土地房地产评估有限公司	32
326	华波	男	2010320024	江苏慧宇诚房地产土地评估规划咨询有限公司	32
327	韩小君	男	2007320034	江苏慧宇诚房地产土地评估规划咨询有限公司	32
328	闵淑妍	女	2013320190		32
329	丁勇	男	2009320023	苏州泛亚万隆房地产土地评估经纪有限公司	32
330	赵建华	女	2004320478	苏州泛亚万隆房地产土地评估经纪有限公司	32
331	王保国	男	2010320007	江苏同方土地房地产评估有限公司	32
332	姚玉红	女	2006320054	江苏世纪恒达土地房地产评估咨询有限公司	32
333	曹树林	男	2002220054	南通普发土地房地产评估咨询有限公司	32
334	支春明	男	2012320084		32
335	王波	女	2012320078		30
336	王雨桐	女	2013320292		32
337	倪桂利	女	2002320047		32
338	丁卜力	男	94100025	江苏同方土地房地产评估有限公司	32
339	徐幼中	男	2000320075	江苏同方土地房地产评估有限公司	32
340	张斌	男	2002320001	江苏新悦土地评估咨询有限公司	32
341	马莉	女	2000320111	江苏中天行房地产土地估价咨询有限公司	32
342	郁晓鸣	男	2000320021		32
343	郑静晨	男	2002320249	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	32
344	卞永发	男	93100053	江苏新悦土地评估咨询有限公司	32
345	高长春	男	2000320116		32
346	朱云飞	男	2007340042	江苏同方土地房地产评估有限公司	32
347	钟定成	男	2007360024	无锡正大土地房地产估价咨询有限公司	28
348	周靖	男	2004320513	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	28
349	黄旭栋	男	2004320389	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	32
350	丁民强	男	2004320385	无锡正大土地房地产估价咨询有限公司	32
351	虞青松	男	92100183	无锡正大土地房地产估价咨询有限公司	32
352	徐朱	男	2004320438	江苏同方土地房地产评估有限公司	32
353	刘继华	男	93160018		32
354	梅森荣	男	2002330057	江苏同方土地房地产评估有限公司	30

序号	姓名	性别	资格证号	单位	认定学时
355	周怀锋	男	93100025		28
356	丁兰	女	2007420004	苏州博雅达土地房地产评估有限公司	8
357	偶星	男	2007110029	苏州博雅达土地房地产评估有限公司	28
358	章利成	男	2012320083		28
359	严金泉	男	2000320043	苏州博雅达土地房地产评估有限公司	32
360	邹敏	女	2000320176	江苏中天行房地产土地估价咨询有限公司	32
361	蔡倩	女	2007320005	徐州永信房地产土地评估咨询有限公司	32
362	齐浩	男	2004320400	徐州永信房地产土地评估咨询有限公司	32
363	华正富	男	2006330025	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	24
364	聂虎	男	2002340096	江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司	32
365	焦春军	男	2010320134	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	32
366	张驰宇	男	2012330033		30
367	刘金平	男	2013320079		32
368	吕瑞华	男	2004320051	盐城市正信土地房地产评估有限公司	32
369	王一晟	男	2012320037		20
370	蒋文娟	女	2009320022	江苏苏地行土地房产评估有限公司	28
371	朱锋	男	2002320194	昆山市宏鑫土地评估有限公司	32
372	朱烨芳	女	2004320231	江苏万隆同济房地产土地估价咨询有限公司	32
373	陈铭	男	2011320050		32
374	王玉生	男	2002320333	扬州中正不动产评估咨询有限公司	26
375	吴兆星	男	2013320098		24
376	张剑红	男	2004650071	无锡德恒方房地产土地评估咨询有限公司	20
377	李艳玲	女	2013320245		32
378	顾亮	男	2004320200	盐城市正信土地房地产评估有限公司	32
379	徐泓丰	女	2007320091	浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司	32
380	王学斌	男	2002320017	江苏苏地行土地房产评估有限公司	32
381	姚帆	男	2004320291	江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司	32
382	章梅兰	女	2007320119	省协会中转估价师	32
383	汪胜	男	2008310023	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	28
384	虞亚非	女	2000320072		32
385	崔永清	女	2004370306	盐城市安达土地房地产评估测绘有限公司	22
386	胥小华	男	2004320445	江苏万隆同济房地产土地估价咨询有限公司	28
387	赵其军	男	2002320032	江苏万隆同济房地产土地估价咨询有限公司	28
388	蒋敏慧	男	2008320007	无锡东信房地产土地评估咨询有限公司	32
389	陈玉梅	女	2011320109	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	28
390	陈文刚	男	2002320003	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	28

序号	姓名	性别	资格证号	单 位	认定学时
391	肖沪宜	男	94100086	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	28
392	有名震	男	2002320340	江苏大正房地产土地造价咨询评估有限公司	30
393	孙彩洲	男	2010320124	江苏大正房地产土地造价咨询评估有限公司	32
394	黄文兵	男	2004420038	慈溪市地价评估事务有限公司	28
395	田坚坚		2006310026	无锡正大土地房地产估价咨询有限公司	32
396	吴 静	女	2008320033	江苏同方土地房地产评估有限公司	32
397	陈 春	男	98100162		30
398	王新民	男	2002320048	徐州永信房地产土地评估咨询有限公司	32
399	董 鹏	男	2004370113	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	28
400	周翠敏	女	2011320163	江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司	28
401	刘 建	男	2013320289		32
402	查军刚	男	2013320256		20
403	于广祥	男	2002320096	盐城市永衡土地房地产评估有限公司	32
404	周向东	男	2002320002	盐城市永衡土地房地产评估有限公司	32
405	孙 健	男	2007320078	盐城市永衡土地房地产评估有限公司	32
406	孟德江	男	2007320068	江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司	32
407	吴大兴	男	2004330224	苏州中洲土地资产评估有限公司	32
408	郑韩萍	女	2004330097	苏州中洲土地资产评估有限公司	28
409	金 娟	女	2004320496	江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司	32
410	薛永俊	女	2008320126	扬州中正不动产评估咨询有限公司	32
411	闫卫华	男	2013320015		32
412	钱 锋	男	2010320045	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	32
413	徐 凤	女	2002150040	内蒙古济丰房地产价格评估有限责任公司	28
414	陆晓刚	男	2013320295		32
415	陈建忠	男	2002320334	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	28
416	胡加中	男	2000320122	阜宁县万源地产咨询评估所有限公司	32
417	刘长林	男	93100106	苏州天仁信达土地房地产评估有限公司	28
418	徐 锋	女	98100194	阜宁县万源地产咨询评估所有限公司	28
419	李艳梅	女	98100155		32
420	吴良芬	女	2004320344	宜兴市恒泰房地产土地评估有限公司	32
421	杨成康	男	2004320490	宜兴市恒泰房地产土地评估有限公司	32
422	黄建军	男	2006320013	宜兴市恒泰房地产土地评估有限公司	32
423	俞燕玮	女	2009320103	宜兴市恒泰房地产土地评估有限公司	32
424	杨惠茹	女	2000320132		20
425	柏玉萍	女	96100053	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	32
426	马兆栋	男	2013320286		28

序号	姓名	性别	资格证号	单位	认定学时
427	徐兵	男	2000320016		32
428	张仁育	男	2013320084		32
429	冯宏江	男	2000610032	无锡齐典土地房地产估价有限公司	32
430	王海玲	女	2012420124		32
431	梁旭东	男	2002370327	江苏常地土地房地产评估有限公司	32
432	郭再红	女	2000320115	省协会中转估价师	32
433	陈奕新	男	98310093		32
434	孙辉	男	2011320077		30
435	卢盛昌	男	2002320020	昆山市宏鑫土地评估有限公司	32
436	储成英	女	2000320169	昆山市宏鑫土地评估有限公司	32
437	周友根	男	94100020	昆山市宏鑫土地评估有限公司	32
438	朱庆丰	男	94100112	昆山市宏鑫土地评估有限公司	32
439	李芳	女	94100103		32
440	尹铁钢	男	2002430138	鄂州东坤土地评估咨询有限公司	32
441	洪波	男	2004320272	省协会中转估价师	32
442	马文超	男	2006420048	苏州市中冠房地产土地评估咨询有限责任公司	20
443	钱利民	男	98100121		32
444	罗中海	男	2008320082	省协会中转估价师	32
445	明长军	男	2012320216		32
446	毕洪英	女	2004230017	无锡德恒方房地产土地评估咨询有限公司	28
447	吕春琴	女	2002320168		26
448	申洪军	男	2004320372	宜兴市陶都房地产土地评估有限公司	32
449	费爱武	女	2004320050	宜兴市陶都房地产土地评估有限公司	32
450	姚文明	男	2004320027	宜兴市陶都房地产土地评估有限公司	32
451	张小强	男	2004320124	宜兴市陶都房地产土地评估有限公司	32
452	李维	女	2004340061	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	32
453	徐德生	男	94100085		32
454	陈菊芹		93100056		24
455	刘燕	女	2002320162	扬州中正不动产评估咨询有限公司	22
456	张琛	女	98100074	省协会中转估价师	30
457	钱明	男	2013320260		32
458	王永华	男	2004320099	省协会中转估价师	26
459	殷晓军	男	2004320022	省协会中转估价师	32
460	王子奇	男	93070017	鄂州东坤土地评估咨询有限公司	30
461	余春娥	女	2006420027	苏州市安嘉禾土地房地产评估咨询有限公司	32
462	钱忠星	男	93100048		28

序号	姓名	性别	资格证号	单 位	认定学时
463	吉书香	男	94100088		32
464	黄亦农	男	2009320003		32
465	李 康	男	2002320101	省协会中转估价师	32
466	莫庆鹏	男	2002320108		32
467	王 莺	女	2006320049	徐州融华土地房地产咨询评估有限公司	32
468	高浩洋	男	93270009		32
469	许 颖	女	2011340049		28
470	刘钦祥	男	96100069		28
471	赵瑞民	男	94100040		28
472	李 芳	女	2008320124	江苏苏地行土地房产评估有限公司	32
473	时 涛	男	2000320149		8
474	田传玉	男	98100056		8
475	李雪梅	女	2000320084		28
476	徐少群	男	98100201		24
477	顾茂林	女	2008340006	江苏世联房地产土地评估有限公司	32
478	王楠春	男	2002340099	江苏世联房地产土地评估有限公司	32
479	王 波	男	2002320304	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	26
480	殷 明	女	2011320194		32
481	戴宪汪	男	98100199	新沂市新地不动产评估测绘有限公司	28
482	曹寿春	男	98100200		28
483	孟建红	女	2000320078	绥滨县诚信有限责任地产评估事务所	24
484	陈卫华	男	2008320076		28
485	谷 雨	女	2013230037		32
486	高军华	男	2006320041	常州鲲鹏土地及房地产评估咨询有限公司	32
487	刘林利	男	2011320017	江苏大正房地产土地造价咨询评估有限公司	30
488	高建明	男	2007320026	江苏苏地行土地房产评估有限公司	24
489	韦凤美		96200056		28
490	李大啸	男	98100195	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	32
491	鞠向荣	男	2002320315		32
492	李江涛	男	2008370132	无锡齐典土地房地产估价有限公司	32
493	李 晋	男	98100097		32
494	沈 霆	男	94100156	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	32
495	王金成	男	96100006	省协会中转估价师	32
496	刘忠梅	女	98080009	温州市华正土地评估有限责任公司	32
497	秦爱华	男	2010320005		30
498	邱民增	男	93100089		32

序号	姓名	性别	资格证号	单 位	认定学时
499	李鑫锋	女	2004320482	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	32
500	郭中方	男	94100108	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	32
501	覃有基	男	2013450046		32
502	孟 涛	男	2009330027	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	28
503	黄 健	男	2000320101	省协会中转估价师	32
504	何云生	男	96100116		30
505	胡威林	男	2011320129		32
506	张梦罕	男	2008360003	无锡市求实土地房地产评估咨询有限公司	30
507	豆书英	女	2008130049	秦皇岛正源土地评估有限责任公司	32
508	张小娟	女	2004320347	河南金阳地产估价有限公司	8
509	陈 太	男	2008320075		16
510	曹恒洲	男	2013320100		32
511	王亚玲	女	2010320079	昆山市宏鑫土地评估有限公司	32
512	徐春鹏	男	2013320308		28
513	薛志平	男	2011320010	江阴翔和房地产与土地评估咨询有限公司	30
514	刘 静	女	2002510065	江苏中天行房地产土地估价咨询有限公司	32
515	陈 薇	女	2004320303		32
516	王 敏	女	2004320054		32
517	辛晞凡	男	2004320116	常州鲲鹏土地及房地产评估咨询有限公司	32
518	韩加峰	男	2006320042	常州鲲鹏土地及房地产评估咨询有限公司	32
519	尤静蓉	女	2004320081	常州鲲鹏土地及房地产评估咨询有限公司	32
520	王美萍	女	2004320430	常州鲲鹏土地及房地产评估咨询有限公司	32
521	张 义	男	98100160		32
522	邓彦丹	女	2013320111		28
523	李 智	男	2002320109	徐州大地土地房产评估有限公司	28
524	卢城峰	男	2012320217		32
525	王中亚	女	2013340085		32
526	万 能	男	2004440066	省协会中转估价师	30
527	黎 瞰	男	2004520020	贵州安信资产评估事务所有限责任公司	32
528	申告华	男	2004520063	贵州安信资产评估事务所有限责任公司	32
529	李金瑜	男	2009140008	江苏华盛兴伟土地资产评估有限公司	32
530	冯 科	男	2012320177		32
531	曾广连	男	2004520023	贵州安信资产评估事务所有限责任公司	32
532	楚 亮	男	2012320066		24
533	娄 萍	女	2004320338	苏州荣和土地房地产评估咨询有限公司	32
534	乔建明	男	2009130017		16



序号	姓名	性别	资格证号	单 位	认定学时
535	曾亚萍	女	2009320142	徐州大地土地房产评估有限公司	28
536	庄广侠	女	2004320227	徐州大地土地房产评估有限公司	28
537	张 腾	男	2002320164	徐州大地土地房产评估有限公司	24
538	周忠新	男	2002320066	徐州大地土地房产评估有限公司	28
539	王丽英	女	2012320009		24
540	胡 杰	男	2007320038	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	32
541	张云龙	男	2008410006		28
542	赵玉敬	女	2004130181	沧州市方圆不动产评估有限公司	20
543	李为强	男	2000130011	沧州市方圆不动产评估有限公司	16
544	张 静	女	2013320160		28
545	夏 燕	女	2013320145		28
546	王 勇	男	2013440059		32
547	李 全	男	2002410100	驻马店市新兴土地评估事务所	28
548	禹 诚	男	2013430086		32
549	曹 巍	男	2004320195	扬州中正不动产评估咨询有限公司	30
550	卢 婧	女	2004320043		32
551	李 刚	男	2000320205	扬州中正不动产评估咨询有限公司	30
552	曹丽华	女	96100046		32
553	唐 霞	女	2002320256	省协会中转估价师	32
554	王 胤	男	2002320258	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	32
555	汤 云	男	2002320227		24
556	吴根山	男	2006320059	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	28
557	武芙蓉	女	2006320060	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	32
558	陈建忠	男	2000320044		26
559	王婷婷	女	2010320115		32
560	施冰臣	男	2013530090		28
561	吕 军	男	2004210322	苏州市国信房地产土地评估咨询有限公司	32
562	陈为民	男	2000420038	苏州市国信房地产土地评估咨询有限公司	32
563	孔志成	男	2004320234	南京长城土地房地产资产评估造价事务所(普通合伙)	32
564	陈建明	男	2002320009	南京长城土地房地产资产评估造价事务所(普通合伙)	32
565	邹晓俊	男	2004320162	江苏天目兴华资产评估土地房地产估价有限公司	32
566	彭士斌	男	2011320041	南京长城土地房地产资产评估造价事务所(普通合伙)	32
567	查显中	男	2000340016	江苏中大土地房地产评估有限公司	28
568	聂 锋	男	2000320096		26
569	鲁 涛	男	2000320177	省协会中转估价师	26
570	卢银山	男	2004320131	泰州嘉和土地估价有限公司	30

序号	姓名	性别	资格证号	单位	认定学时
571	周锦宏	男	2004320185	泰州嘉和土地估价有限公司	26
572	殷苏静	男	2004320177	泰州嘉和土地估价有限公司	32
573	贺维友	男	2004320450	泰州嘉和土地估价有限公司	26
574	韦棠金	男	2004320434		28
575	张 斌	男	2004320059		26
576	吉万太	男	2013320088		26
577	李 敏	男	98100181	张家港保税区佳谊土地评估有限公司	32
578	崔明明	女	2004320408	盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司	32
579	谢 萍	女	2004320361	盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司	32
580	刘新敦	男	93100070	新沂市新地不动产评估测绘有限公司	32
581	金 林	男	2004320045	昆山市宏鑫土地评估有限公司	32
582	吴 慧	女	2011320188		28
583	张生文	男	2011320186		28
584	邝晓斌	男	2009320024	苏州信谊行房地产土地评估咨询有限公司	26
585	刘艳军	男	2009320056	南京长城土地房地产资产评估造价事务所(普通合伙)	32
586	刘 珍	女	2002320230	江苏世纪恒达土地房地产评估咨询有限公司	32
587	胡建友	男	2011320170		32
588	方小兵	男	2011320082		30
589	居 剑	男	2010320028	南京长城土地房地产资产评估造价事务所(普通合伙)	32
590	梅 斌	男	2009320139	江苏苏地行土地房产评估有限公司	32
591	吉宏斌	男	2010320104	江苏苏地行土地房产评估有限公司	32
592	王 进	男	2004320341	昆山市宏鑫土地评估有限公司	32
593	何 云	女	2010320099	江苏苏地行土地房产评估有限公司	32
594	霍振球	男	98100108		32
595	刘满成	男	96260034		22
596	任永宏	男	96260002		22
597	王其华	男	2004320403	昆山华源土地评估咨询有限公司	32
598	朱晓华	男	2004320110	昆山华源土地评估咨询有限公司	32
599	艾 沁	女	2000610037	榆林市智丰房地产评估有限公司	22
600	张成英	男	2000610043		20
601	冯建华	男	96260076		24
602	季凤泉	男	96100007	昆山华源土地评估咨询有限公司	32
603	王 斌	男	2004320523	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	32
604	高亚飞	男	2002370331	邹城市圣地土地评估事务所有限公司	32
605	轩洪涛	男	98160148	驻马店市新兴土地评估事务所	28
606	王 萍	女	98160040	驻马店市新兴土地评估事务所	28
607	王 英	女	2004130293	沧州市方圆不动产评估有限公司	20
608	蒋金涛	男	93030128	沧州市方圆不动产评估有限公司	16
609	王秀荣	女	93030117	沧州市方圆不动产评估有限公司	20

序号	姓名	性别	资格证号	单位	认定学时
610	史兴	男	2002320336	省协会中转估价师	16
611	王萍	女	2004220048	吉林市奥证土地评估有限公司	28
612	冯睿	男	2002320237	江苏铭诚土地房地产评估有限公司	16
613	于洪涛	男	2010120020	苏州市中冠房地产土地评估咨询有限责任公司	26
614	张效敏	男	98160074	河南坤爻地产评估有限公司	32
615	魏军	男	2011320108	江苏先河房地产土地评估有限公司	32
616	石玲玲	女	2002430106	徐州中润土地房地产评估咨询有限公司	28
617	徐艳	女	2013320251		32
618	唐海英	女	98100103	南京大陆土地房地产评估有限公司	32
619	程艳	女	2004320041	省协会中转估价师	32
620	华庆云	男	2011350024		32
621	高卫国	男	2011320180		32
622	唐培	男	2012320159		28
623	王维民	男	98150177		32
624	周庆林	男	2013320043		32
625	尹爱青	女	2011320021		30
626	姜玉俊	男	2008320005	江苏先河房地产土地评估有限公司	32
627	吴季平	男	94100107		32
628	隋兴祥	男	2002320305		32
629	陈志龙	男	96100097	常熟市常信土地房地产评估咨询有限公司	28
630	林丽	女	2012320040		12
631	候爱红	女	94100144	昆山市宏鑫土地评估有限公司	32
632	楚满想	男	93160110	柘城县惠和土地勘测评估有限公司	32
633	史琰	男	2013410037		32
634	朱大棋	男	2013320294		32
635	陈小玉	女	2011320144		32
636	章坚	男	2013320105		32
637	林春生	男	2011320054		32
638	贺琼	女	2012130002		32
639	秦培刚	男	2012610017		32
640	陈菊梅	女	2012320088		32
641	徐文元	男	2012320167		28
642	张小燕	女	2004320326	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	16
643	许小帆	男	2000320135	吴江市吴地土地咨询评估有限公司	16
644	朱翠	男	96100009	苏州天元土地房地产评估有限公司	16
645	王延龙	男	98100144	南京长城土地房地产资产评估造价事务所(普通合伙)	16
646	吴飞	男	98100185		16
647	徐红华	女	98100204		32

编者按：2014年在镇江学术年会暨行业发展20年研讨、交流会上，有十九位土地估价专家、学者和机构负责人作了专题发言，江苏土地估价通讯陆续刊登他们的发言材料，供全省土地估价人员学习、借鉴。

省土地估价通讯编辑部

## 浅谈评估机构的制度管理

江苏首佳土地评估测绘事务所有限公司 魏 琨

管理是每个企业正常运作最重要的工作之一，一个企业如果管理不善，则必然走向衰败的道路。管理出效益，这是千古不变的真理。企业管理制度的建立，就好比法律的存在一样，是为了规范员工而建立的。而对管理者自身来说，要想做好管理工作，其自身素质应具备品德、知识水平和能力三大方面。管理学中这样表述这三方面对一个管理者的作用：品德是推动个人行为的主观力量，决定着一个人工作的愿望和干劲；知识和能力代表了一个人的智能水平，决定着一个人实际的工作能力和发展潜力。高层领导者掌握着企业的命脉，除了品德、知识水平和能力外，还应具有高度的责任心。评估机构因其经营活动特殊性具有一定的风险，员工责任心的重要性不言而喻。考虑到评估机构内部员工群体是以估价师为主体，评估机构内部的规章制度的建立除了有硬制度外，更应有本着以人为本的人性化的软制度，提高员工的集体荣誉感。

一个好的领导者应该关心到企业的各个层面，不是照着规章制度说空话，而是要亲自把制度落实到日常工作当中去。

1) 工作制度。没有规矩不成方圆，一套完善的工作制度除了应对政策以外，可以规范员工的行

为，规范企业管理等。对内部而言，有着全面完善的工作规章制度，公司内部员工工作积极性可以得到广泛调动，不会出现有人干的工作少而拿到平日经常加班的同事一样多的薪金待遇；这也是出于人力资源的考虑，员工最注重的因素——发展和公平。公平就是靠制度来体现的。对外部来说，完善的规章制度更是可以得到合作伙伴的信任，赢得更多引进人才的机会——不仅是对企业形象的一种宣传，同时也因其中所包含员工的行为规范及员工的责权利，对规范企业的管理起着至关重要的作用。

2) 奖惩制度。在企业运作中，单一的管理制度，只是对员工日常工作的要求和约束，要提升员工的工作积极性和效率，就必须使他们看到利益。无论这个利益是物质的，还是精神的，它都将对于企业的日常运作，产生极大的作用。美国著名心理学家马斯洛认为，驱使个人成长和创造的动机，是由数个需求层次组成的，最高层次的需求是自我实现。因此如果顺应个人的努力和行动，对其表现进行积极地肯定甚至奖励，将极大地激发个人积极性。在日常企业的运作中，管理者也必须学会建立有效的奖励制度，提升员工对于企业价值的认同，树立其对于企业的忠诚，以便在此基础上实现其人生价值。于是有效的奖励制度是提升企业管理

效率，打造经营团队的有效法宝。而有效的奖励制度中，常见的具体措施就是鼓励、表扬、加薪、升职。对于一个有进取心和责任感的员工来说，鼓励、表扬、加薪、升职组成了他工作的至高荣誉，他也将把工作当做自己的事情来做，为企业尽心尽力、尽职尽责。从另一个角度而言，惩罚则可以锻炼员工羞耻心，提升员工的荣誉心和责任感。这对企业在日常活动的组织中，产生极大的助推作用。一群具备高度责任感和荣誉心的员工，将为着荣誉而甘愿暂时牺牲自由。惩罚更可以提升员工能力。知耻的过程便是反省的过程，反省就必然涉及到问题的细节，对于问题细节的处理，就将锻炼员工处理问题的能力。至少，具备反省心的员工，是优秀的员工的一种。

3) 不成文的“软制度”。评估机构的工作往往单一而枯燥，所以除了白纸黑字的硬制度外，更应当具有亲情化、人性化的软制度。比如：去年公司运营非常好，决定组织集体外出旅游；而今年工作屡屡出错，管理人员不提旅游，员工则也不会主动要求。又比如：公司今年引入较多新员工，管理者一方面应调节新老员工之间的工作，让老员工帮助新员工当做自己工作的一部分；另一方面也要拉开新老员工的薪酬差距并逐渐缩小，消除员工心理上的不平衡，从而缩短新员工的适应期，提高工作效率。

企业的发展离不开各项规章制度，而规章制度的执行关键在于落实到位。如果企业的管理者在制定、督促和执行制度、职责的时候，能带头做到掷地有声，一步一个脚印，那么，企业就一定会呈现一种新气象。

最后，我想来谈谈评估机构未来的建设发展方向。众所周知，评估机构的信息化建设也是大势所趋，如果评估机构只懂得墨守成规地看外业出报告，这种传统低效的评估模式很快就会被淘汰出局，所以信息化建设的工作迫在眉睫。评估机构信息化建设由评估机构的信息化需求决定。首先，信

息化建设促使评估机构管理模式提升。信息化建设评估不仅仅是引入一个工具软件，更重要的是要引入一种理念，一种先进的管理模式，一种计算机管理的模式。其次，借助信息化建设，促使评估机构向高、精、专方面发展。引入评估软件后，系统将替评估人员完成一些简单重复的工作，在做报告的过程中提供需要的各种评估方法和计算公式，不会出现人为的计算错误，同时系统自动生成报告中的计算过程。从软件的作用来看，评估报告就是一种“模子”式的工作方式，即估价报告的格式是固定的，软件固定了这种格式，里面的内容是由估价师来自由发挥的，但是软件会帮助你考虑的更全面，会提示一些评估人员容易忽略的一些东西，同时帮助评估人员更快的输入。但现实评估中还存在着一些特殊的对评估价格产生影响的因素，评估软件中不一定能做到面面俱到，所以也需要我们估价师根据实际情况做出相应修正。我们常说，“评估既是一门技术，也是一门艺术”，“艺术”实际上是评估人员对市场的把握，对估价对象的细致分析，是经验的积累。切合自身，我们公司目前也在做这方面的数据系统建设，公司分配到专门的人员有做信息采集的，有做软件调试的，也有做后期维护的，分工明确，各司其职。需要注意的是，这是一项巨大而又细微的工作，巨大是因为需要足够多的信息量和数据支持，细微是因为对每个评估参数的选取及权重都会对价格产生不可小视的影响。所以数据系统需要一段相当充足的时间来改进和验证，而后期维护工作的重要性丝毫不亚于前期的开发过程。评估机构信息化建设不仅仅是为了提高效率后停留在目前的水平上，更重要的是要借助信息化建设，同时通过评估人员和评估机构的努力，使得评估机构本身出现质的飞跃。另外，我们可以借助信息化建设，促进评估机构向多元化方面发展。现在，整个评估行业处于百家争鸣的“战国时代”，评估机构业务经营范围会随着市场竞争不断拓广，发展壮大。



## 守正出奇：机构发展的核心价值观

江苏同方土地房地产评估有限公司 韩卫东

二十年前的1994年，我大学毕业，就着读研究生的机会不经意踏进了土地估价行业，从业至今已有20年整。回顾所走历程，似乎波澜不惊，事业小有所成。适逢中国土地估价行业发展（以中国土地估价师协会成立为标志）20周年纪念之际，行业及机构亦处政策、商业经营环境聚变之期，若有所思，与诸君共勉。

世人面前我是谁？家人面前我是谁？单位里面我是谁？做人做事为了谁？成功还得依靠谁？也许答案不一，也许不会有答案。行业要求机构和人员执业独立、客观、公正，股东要求盈利回报，员工要求涨薪减负，亲人要求健康顾家，朋友要求帮助支援，社会要求平等自由，法律要求公正规范。人之处世行事，机构之生存发展，何其难矣！

责任与担当，梦想与激情；困难与迷惘，贪念与欲望。这些有如熊熊烈火，时刻燃烧着我们，驱动我们向前。前途是一马平川，还是万丈深渊？或是蜿蜒曲折的小道，也许是宽阔无限的坦途。选择，取舍，永远是摆在我们面前的难题。辨别方向，理清思路；权衡利弊，勇于取舍；小心翼翼，战战兢兢；淡薄名利，持之以恒，也许是我们能够不断规避风险，获取最终胜利的唯一态度。

市场经济最好的诠释就在于各施所长，各求所需。利益的驱动使得每个经济个体充分发挥潜能，使出浑身解数，因势利导，促使局面态势朝着最有利自己的一面发展。竞争让我们学会：业务拓展同性多元，经营上“勇于做总承包商，甘于做

分包商”，服务追求“专业、诚信、卓越”。历史和实践告诉我们：干得好，机构品牌提升，市场占有率扩大，企业效益和股东回报提高。个人地位和薪金上升，追求和目标得以实现，皆大欢喜。干不好，机构人散政息，个人搞不好还身陷囹圄。行业的本质要求我们：谨慎为人，专业行事，机构及个人目标的设立应更多的建立在满足社会公正与公平，而不是追求机构、个人利益的最大化。现实及态势应让我们懂得：随着社会政治、经商环境的逐步转变，依法经营，自律执业，将成为新常态。无论是机构，还是专业执业人员，须要在思想上主动提高认识，在组织行动上积极进行调整，防范和杜绝经营风险。

守正出奇多年来为万通地产冯仑倡导。“正”是基础、传统、素质和能力；“奇”是发展、创新、突破和进步。无论是机构还是个人，在事业发展过程中，都应设法做到“有所为有所不为”，正道而行，守法经营，突破思维，出奇制胜。希望通过积极的倡导和不懈的努力，将“守正出奇”打造成行业发展的核心价值观。

土地估价行业发展的20年也是我自己事业发展的20年，而今已人到中年，华发渐生。世事多变，天长地久。愿诸君在浮华之中淡泊处世，于繁荣之时心平气和，恪守执业准则，累积点滴进步，展示精神风貌，一路奋勇向前！愿估价机构于市场环境聚变之期以信立业，发挥专业特色，群策群力，共谋行业和谐发展！



## 当前不动产评估行业管理的一些思考

江苏铭诚土地房地产评估有限公司 王立平

今年是中国土地估价师协会成立的20周年，意味着我国土地估价行业已存在发展20年。20年来，行业蓬勃发展，从业人员和机构规模不断壮大，为国家的经济和社会发展作出了积极贡献。

目前，评估行业从业人员专业素质较高，机构的决策管理及执行层面多以专业科班出身或有多年行业从业经验的骨干为主，一线执业层面则由专业相近的大学毕业生逐年培养、上岗充实。行业服务范围主要涉及融资抵押评估、土地房屋征收补偿评估、土地出让评估、司法鉴定评估、课税评估等方面。

不动产评估行业的发展为地区城市建设、金融安全、社会改革、扩大就业、土地房地产制度改革的推进做出了令人瞩目的成绩。同时，我们也看到，随着评估机构数量的日渐增加，从业人员素质参差不齐，虚评、高估、不正当竞争、侵犯知识产权等现象时有发生，恶性低价竞争等行为禁而不止，行业公信力不断受到质疑，给委托单位、机构自身甚至整个行业都带来负面影响。

从业十四年来，上述感受逐年渐深。当前形势下，如何进一步加强行业管理，规范行业相关执业行为？主管部门和行业协会有怎么管？金融机构等委托方如何选择、委托评估机构？机构怎样自律管理？笔者做了一些调研和分析，从操作层面上浅谈自己的一些想法。一家之言，不周之处，请各位领导和同行批评指正。

### 一、尝试成立地市级行业管理协会，细化行业管理

随着政府职能转变调整的逐步深化，涉及评估行业行政管理职能的人员日渐精简，原政府部门内行业监管的行政审批工作，不定期行业整治以及重大违法行为的查处工作或由政府部门主导行业协会配合或直接委托行业协会开展，日常性、事务性监管工作则几乎全部委托省级及省级以上行业协会监管。省级及以上行业协会在估价师学习培训、考试、继续教育、学术交流、机构信用档案建立、资质管理、维护行业权益、开展行业自律等方面已形成相对完整的管理体系。

然而就实际而言，针对评估行业发展现状和前述存在问题，行业行政主管部门与省级及省级以上行业协会从诸多方面给予督促整改，但往往力不从心或力所不及。省级及省级以上行业协会因人手有限、办公地点集中唯一等客观限制，监管对象主要是估价机构与估价师，涉及监管事务亦以面上为主，而与估价相关联的相关咨询机构及估价员、机构聘用的估价助理人员、估价机构营销人员等未能纳入统一管理，机构日常评估活动无法纳入自律监管；同时，地方行业行政主管部门由于事务繁忙，无法实施精细化管理，机构执业行为、机构间交流与合作、人员流动、行业维权等无法整体把握，适合本地管理特色的监管体系也无法建立。

为此，笔者认为，地级市可尝试成立行业协

会，进一步细化行业管理，可接受行业主管部门和省级及省级以上协会的委托，配合地方行业主管部门实现监管意图，可以开展很多行业自律、行业维权等行业管理的相关工作，如：

1、加强与当地政府有关部门（如发改委、国土、房管、物价、建设、金融等）的沟通联系，反映本地区估价行业管理中的重大问题，并提出对策建议，甚至形成联席会议制度，扩大影响力，形成战斗力，提高凝聚力。

2、在遵循上级协会自律规范前提下，制定并实施适合本地区的行业自律规范，促进评估机构依法诚信经营，加强对本地会员机构的自律性监管（包括本地机构和分支机构的监管）建立诚信档案和风险预警公告制度，调解行业内部争议，开展执业情况检查，向上级协会汇报行业情况。

3、接受上级协会组织和地方业务主管部门委托或授权，协助做好机构（含分支机构）资质预审、估价师的动态管理和办公经营情况调研及本地区评估机构、估价师考评情况，上报上级协会组织和向本地有关政府部门推荐。

4、按“业必归会”管理原则，将本地区机构的估价师及估价员、估价辅助人员，机构营销人员等相关人员统一纳入管理，提高地区行业整体执业水平和合法经营能力。

5、取得所在地区相关部门支持，开展地区行业发展趋势研究，协助地方政府部门编制行业发展规划，编制评估的地方性规范，规程等（如《征收补偿评估方法》等）。

6、可接受上级协会和有关部门委托，组织本地区评估行业专家开展评估报告执业鉴定，为评估纠纷的调处、裁决提供专业鉴定意见（如司法鉴定评估报告的鉴定）。

7、接受委托，开展执业纪律检查，对涉及违章违规的机构和专业人员依违章违规情况，向上级协会和行业主管部门通报。

8、协助地方政府主管部门对从事评估工作的

专业人员（包括估价员），进行包括地方征收补偿评估等业务在内的培训，不断更新会员的知识结构，以适应本地区社会经济发展的要求。

9、加强与本地区发改委、财政、物价、国土、建设等部门的沟通协调。根据本地区物价、行业成本、职工薪酬等情况，调研并制定出适合本地区的合理的评估收费标准，明确收费所对应的服务内容，并公布于众，督促会员机构行业自律，严禁低于行业成本恶性竞争。

如此，行业协会组织则分全国级、省级、地市级三级，省级以上行业协会组织抓宏观，抓资质管理、估价师管理、机构管理、诚信信用系统、报告备案系统建设管理等，督促、指导下一级协会开展具体工作，并检查落实情况。地市级协会则按上级协会和本地区行政主管部门的工作要求，结合本地实际情况，协助上级协会和本地区行政主管部门管理好本地区所有评估机构以及分支机构，真正做到行业自律，行业维权，行业发展。

二、形成联动机制，规范市场准入与业务委托

目前，评估机构从事的主要评估业务类型主要为房地产课税评估、融资抵押评估、土地出让金评估、涉案房地产司法鉴定评估、征收补偿评估等几种类型，这几种类型评估业务的市场准入与委托方式也迥然不同。

房地产课税评估机构的选择与委托，各地区差别不大。整体而言，可能是考虑到不同机构对同一标的评估结果差距太大而影响税赋公平及机构太多难以管理等原因，各地财税部门对课税评估机构数量没有放开，一般只有1-2家本地有影响的机构可以评估，同时，因评估收费偏低，相关要求高等原因，一般评估机构往往知“难”而退。但这要注意过分集中垄断而带来的道德风险，权力寻租等隐患。

征收补偿评估，主要分国有土地及房屋征收补偿和集体土地及房屋征收补偿评估两大类。每个



地区价格差异较大，每个地区也都探索出适合本地区的一套评估机构入围、委托流程。一般经历了从起初的地方政府部门或征收人指定，到征收人及被征收人相互协商确定，再到公示后报名机构摇号方式确定机构的逐步公正、公开的委托方式。征收补偿评估直接关系到征收当事人利益的交割，其评估机构的委托方式异常敏感，这也要求我们整个行业及各机构引起重视，方式、程序不当，可能会“后果很严重”。

司法鉴定的评估机构的选择与委托，应该说，这些年逐年规范。也可以说是前述几种目的评估的业务类型中，无论是机构入围公平性、机构选择委托的公开性，评估结果的公正性，尤其突显。特别是江苏省高院今年4月份率先在全国开风气之先，建立全省法院统一使用的委托鉴定机构电子信息平台，同时规定不得对鉴定机构进入电子信息平台设置法律、法规及行业规定以外的附加条件，即按照行业管理规定，符合司法鉴定评估资质的二级及二级以上等级的机构均可报名入库；在业务委托时，从列入当地中级法院电子信息平台相应类别的全部机构中随机确定。按“宽进严管”的工作原则，全面提升司法鉴定评估委托工作的规范性，透明度和公信力。

土地出让金评估，这类业务准入与委托比较敏感。工作要求也很高，所以，各地主管部门都会选择估价资质等级高，信誉好，执业水平优，经验丰富机构从事相关工作。备选机构数量也逐年增多，市场准入逐步放开，委托方式逐年公开、透明。各级行业协会和行业主管部门应加强评估报告的备案管理。单一委托时，委托方应向地块意向受让人保密具体受托估价机构，这样做也是为了使受托估价机构评估工作不受干扰或不使受托估价机构承受太多压力。有些地方的一些做法经验值得推广、借鉴，即共同委托或部分委托：部分地块，特别是各类经营性用地出让金评估，委托人可同时委托入围的相关估价机构进行评估，取所有机构的估

价平均值作为招拍挂起始价，这样可能更具有市场说服力，更能得到各方认可，也更能保护相关机构权利。

融资抵押评估，是目前评估行业机构普遍认为的竞争激烈入围难、成本高收益低、委托混乱无序的业务板块，大有“食之无味，弃之可惜”之感。几乎每家金融机构都有一份入围机构小名单，评估机构“竞争激烈入围难”，要想在当地抵押评估业务市场占有一席之地，金融机构入围是第一战；“成本高收益低”，抵押评估业务与其他业务相比，按从前有关部门规定，按标准收费的50%收费，已经偏低，随着机构的增多，竞争加剧，50%标准收费已近乎一种奢望，更有部分金融机构或其经办人员从评估费中提取业务合作费，评估机构除去相关成本、税费，近乎白忙活；“委托混乱无序”，目前，大部分金融机构仍由信贷营销客户经理确定委托评估机构，个别金融机构由风险管理控制部门委托，另外，两个奇怪但却越演越烈的不正常现象，一是要做“预评估”，但“预评估”却不得收费。翻遍了所有估价技术规范、规程，未找到“预评估”出处，同时，部分金融机构还要求“正式报告结果”与“预评报告”不得有出入。如贷审未通过，评估机构就白做，无任何收费。现场勘察、交通费用、评估人员评估测算工作费用等，全部由评估机构自行承担。这样，迫使部分机构能简则简，闭门造车，拍脑袋定价格，事实上给金融机构带来风险。二是部分金融机构客户经理为了满足客户资金需求和自己的信贷营销业绩，竟会选择几家入围的评估机构同时针对同一标的“预评估”（反正“预评估”不收费），甚至放言，哪家机构评的价值高，业务就给谁做。评估行业在这样的委托方面前毫无尊严可言，而这同样会带来金融信贷风险。

笔者认为，无论是融资抵押评估还是课税评估、司法鉴定评估、征收补偿评估等其他目的不动产评估类型，在市场准入和业务委托两方面都应有

合适的、公平公正公开的流程规范。

各类评估市场准入应做到：1、准入信息要公开2、准入标准要明确3、征求当地行业主管部门和行业协会的意见和建议（含奖惩、考核情况等）4、可采取公开招标方式5、年度评价，动态管理，择优续聘，优胜劣汰。相关准入主体可定期或不定期对其行业涉及的评估执业情况较优或者违规行为的评估机构在行业范围内予以通报，并建立线上信息共享平台，对不良评估机构（包括评估人员）实行黑名单管理，提示市场审慎选择。

各类评估业务委托，应体现两大原则：1、合规。有些委托部门既是裁判员，又是运动员，则不符合相关规定。如以前司法鉴定评估常由法院执行部门委托，后改为由独立于第三方的司法鉴定部门委托，则很好地规避了这方面问题；征收补偿评估由原先的征收人单方委托调整为征收当事人双方共同协商等方式委托，也体现了同样道理；融资抵押评估委托目前大部分金融机构往往由其客户经理或借款客户委托，客户经理有时为了工作业绩或与借款客户形成默契，给评估公司一定压力，导致高评虚评，形成潜在风险。笔者认为应规范为由银行风险控制管理部门委托评估较为合适。2、公平、公正、公开。通过机构自行申报，行业协会组织推荐，市场准入各类主体考核相结合的准入名单公布后，各机构参与实施具体业务的机会理应均等，可采取摇号、抽签、排序、轮流选择等公开方式，体现其公平公正性。而且，这样做的好处：降低评估机构的营销成本（人力、精力、财力等）评估机构集中精力做专业评估工作 不受或少受干扰，独立公正评估 降低业务营销公共费用，减少商业贿赂机会，避免相关当事人违规违纪。可谓是一举多得！目前，很多机构营销队伍规模远大于评估队伍规模，这种情况公司不知应称之为评估公司还是呼之为评估营销公司。

前述几类评估业务委托中，我省目前操作最规范、最能体现公平公正公开原则的当然是法院司

法鉴定评估委托了，从准入到委托实施，方案缜密，无懈可击，并且雷厉风行，立马见效。小部分金融机构也采取了摇号、排序方式进行委托，但整体做的还远远不够。

### 三、加强机构自律管理，促进行业全面发展

“打铁还需自身硬”。机构自身自律管理是行业管理的核心。评估机构的自律管理应在估价师队伍建设、估价报告规范管理、收费与服务统一、分支机构的设立管理等方面重点关注。

#### 1、估价师人才队伍建设

一支专职的估价师队伍是评估机构的立行之本。估价机构的竞争归根到底是人才的竞争。估价师不能只局限于勘察现场，估价测算，撰写报告，签字署名，而是要能走出去，面对客户，了解客户需求，创新开展业务。引进、培养专职、综合性、复合型估价师人才队伍应是估价机构的人才战略方向。估价机构要舍得投入，估价机构最大的成本支出应是人才成本，机构在估价师人才队伍建设的成本投入回报必然是丰厚的，因为他们能给机构创造更大价值。

#### 2、估价报告的规范管理

无论是土地估价报告还是房地产评估报告，中估协和中房学均要求加强报告备案管理，开设了评估报告备案系统。评估工作的质量是评估机构赖以生存的生命线，评估机构的技术负责人制度，报告的三级审核制度，档案管理制度等都是加强估价报告质量管理，行之有效的做法。对报告备案工作，机构负责人和广大估价师要引起足够重视，持之以恒。一方面是本机构加强业务管理，提高业务水平，自查自纠，业绩统计等工作的需要，另一方面也是上级行业组织和行业主管部门监管的需要，可以作为机构考评、升降级、奖惩等方面的依据。

#### 3、评估收费自律管理

合理收费是评估机构生存发展的前提条件，也是评估工作质量得到保证的基础。行业相对统一的收费可避免无序竞争。目前，评估行业收费是执

行的政府指导价管理，按国家发改委等部门规定，实行政府指导价管理的，要制定合理的收费标准并明确收费所对应的服务内容。

针对当前金融形势，李克强总理在今年7月23日的国务院常务会议上，专题部署多措并举缓解企业融资成本高问题，其中一条明确规定：清理整顿不合理收费，对直接与贷款挂钩，没有实质服务内容的收费，一律取消。规范担保、评估、登记等收费。严禁“以贷转存”、“存贷挂钩”等行为。无论是高层工作要求，还是行业自身实际工作出发，规范评估收费应该是当下我们各地评估行业组织及机构需要讨论课题。首先，应联系当地发改委、物价等相关部门制定或修改行业收费标准；其次，行业成员机构承诺不得低于行业成本低价倾销（公益献爱心、公益援助活动不在此列）。

本着服务地方经济的宗旨和平等协商的原则，评估机构可在有关部门公布的行业收费标准的基础上优惠收费，但实际收费不得低于行业平均成本。该成本包括：机构员工工资、福利、社保、医保、公积金、交通费用、营销费用、通讯补贴、车辆折旧等经营管理费用及办公场所租金、机构资质管理、估价师学习教育费用、风险保证金、执业保险、法律诉讼成本、各级行业协会会费、营业税金及合理利润等。

实施“预评估”收费制度。如短期内不能取消“预评估”的做法，鉴于评估机构已接受委托，并进行了现场勘察、估价测算，出具了“预评估”报告，产生了相关交通、人力、办公费用，理应收取评估费用（可按标准收费的一定比例计取）。这样，一方面可规范预评估工作要求，维护评估机构应有的权益；另一方面，委托人也不至于随意委托，消除一个标的甚至同时委托几家机构“预评估”的情况发生。

行业协会组织和地方有关主管部门加强收费监管检查，鼓励广大会员机构公平竞争、诚信经营、合理收费，为委托人提供价格合理、优质高效

服务。重点查处利用信息不对称及串通涨价，进行商业欺诈、乱收费等恶劣行径，树立行业正气。

#### 4、分支机构的设立与管理

根据《房地产估价机构管理办法》和《江苏省土地估价中介机构注册管理》规定，具备一级资质等级的机构可以设立分支机构（即分公司）。相对而言，分公司需要注册的估价师较少，而市场准入则可用设立分公司的资质等级高的总公司申请，容易准入。一级资质公司需拓展外地市场，提示市场份额，外地有人看中分公司经营的便利性，双方一拍即合。近年来，说分公司雨后春笋般发展，并不为过。但同时分公司中存在的负责人素质不高，估价报告未在总公司备案，财务管理混乱等问题应引起我们设立分支机构的机构负责人关注。加强分支机构的设立与管理，维护机构及行业形象刻不容缓。

首先，分支机构负责人专业、诚信经营素质异常关键。估价机构管理办法等明确规定，分支机构负责人应为注册满3年的执业估价师。而实际工作中，非估价师的外行人具体负责分公司经营的并不在少数。因为是非估价师，行业管理相关规定并无知晓，只要有收入，什么业务都想接，都敢接，“无知者无惧”，只要能赚钱，什么样报告也能出，总公司利益，行业利益，行业形象，他不会放在第一位，分公司及个人利益永远第一，“大不了，干坏一家，我换家再干”。

其次，分支机构评估报告备案管理要加强。分公司的评估作业流程应与总公司一致，规范管理。按行业管理要求，分公司业务项目的现场勘察、估价测算、签字署名等应由分公司专职估价师完成，上报总公司审核备案并加盖总公司公章后报主管部门或行业协会组织备案。关键是总公司审核，这一环节更不能形同虚设。从目前行业主管部门及协会组织检查通报情况看，出问题，受查处，给总公司带来负面效应的大多数是分公司评估工作流程不规范，价值虚高，甚至弄虚作假等情况。我

们千万不要被分公司卖了，总公司还数不到钱，甚至还要贴钱。

再次，分公司的财务管理要加强。分公司可以也应该财务独立核算，但切记，分公司非独立法人，故财务工作须接受总公司监管、指导。规范、完善的合作共赢的财务管理制度是总公司、分公司长期合作基础。目前，部分分支机构每年按固定额上交总公司管理费，其余由分公司承包人说了算，财务监管形同虚设，这种做法其实并不可取，甚至后患无穷。万一分公司财务、税务出了问题，总公司同样逃不了干系。做得比较规范也比较合理的机构的做法是，总公司与分公司订好协议，分公司按实际经营收入的一定比例上交总公司管理费，分公司筹建阶段业务少，上交管理费少；逐步发展了，业务量上去了，总公司审核报告，工作指导量大

了，管理费随之按比例涨了，公平公正。

各位机构老总都很清楚，分公司的设立和管理，是机构及行业管理的重点和难点，但必须引起我们大家的共同关注和重视，人员要到位，制度要到位，评估报告备案要规范，总、分公司合作双方的权利和义务，可通过合作协议具体明确。设了就要管，而且还要管好，宁缺毋滥，要量力而行，切勿贪大求全。不然，反受其害。

评估行业管理任重道远，需要我们每个评估行业参与人在积极参与自律的同时，还要关注行业维权，关注行业管理，为全行业赢得社会的认可与尊重，赢得行业尊严，而共同努力。我们有理由相信，在大家共同努力参与下，评估行业管理必能上一个新的台阶。



# 土地估价行业20年

江苏先河房地产土地评估有限公司 朱明

中国土地估价行业起步于上世纪90年代初，至今已有20余年的历史。在20余年的长期发展中，土地估价行业在起步、摸索、调整的过程中逐步趋于理性和成熟，土地估价市场化程度逐步提高，估价机构现已成为以注册估价师为投资主体、独立承担法律责任的体制来参与市场竞争，估价机构真正成为自主执业、自负盈亏、自我发展的独立的社会中介机构。目前，我国估价行业已初步建立政府监督、行业自律、社会监督的管理体制，基本形成了公平竞争、开放有序，监管有力的估价市场。作为业内人士，我几乎目睹和参与了这一行业发展的全过程，对其发展的大脉络有些观察和思考，现予阶段性总结并呈上，以期与大家分享。

## 一、我国土地估价的产生背景和发展过程

改革开放以来，随着我国城镇土地使用制度的改革和土地进入市场进行转让交易、存量建设用地通过市场机制进行重新配置、国有企业改革和战略性结构调整中土地资产需要重新盘活、各级政府土地出让过程中的招标、拍卖的比例逐步提高等，这些市场化取向的改革都对土地估价行业提出了更多的市场需求。

可以说，土地估价行业是伴随着土地使用制度改革而产生并发展，土地估价行业在服务于市场经济建设和国有企业改革、服务于土地使用制度改革与土地市场建设中不断发展壮大，已成为我国市场经济体系中一个重要的中介行业，并取得了辉煌的成就。

1. 建立了土地估价机构和土地估价师资格管理制度。比如：估价机构注册与公示、估价报告备

案、土地资产处置审批改革等监管制度；土地估价师资格考试、继续教育、信息公示等土地估价人员管理机制。

2. 建立了与市场经济体系相适应的土地估价制度。比如：基准地价、标定地价、宗地地价、城市地价动态监测系统、区片价等土地估价管理体系和制度。

3. 形成了较为成熟的土地估价理论方法体系与土地估价的技术标准体系。已先后颁布了2个国家标准和3个行业标准，以及《土地估价报告规范格式》、《城市地价动态监测技术规范》等技术标准，各级协会都有各自主办的土地估价研究杂志、专著和众多研究报告。

## 4. 土地估价行业专业队伍初具规模。

全国共有2万多名具有资格的土地估价师，其中执业注册的土地估价师上万人，全国执业土地估价机构2000余家。经过脱钩改制、改革土地估价结果确认和土地资产处置审批制度、改革土地估价人员和机构监督管理方式的三次改革，土地估价行业的人员素质、机构规模、业务能力、竞争风险意识等都有很大的提高。

5. 土地估价行业已初步走上政府监管、行业自律、社会监督的自主发展道路。2002年，国土资源部按照国务院改革行政审批制度的要求，改革了土地估价行业监督管理方式，强化了行业自律，有力促进了行业自律组织建设。全国各省（自治区、直辖市）基本上都已成立了土地估价师协会。

可以说，土地估价机构在自身的发展过程中有利地配合政府土地使用制度改革和土地市场建

设,为地方城市建设,对改善城市环境、加快城市基础设施建设,促进国有经济的战略性调整,防止土地资产流失,保护权利人和利害关系人的合法权益,防范金融风险、增进社会和谐等方面发挥着独特的积极作用。

## 二、土地估价行业发展现状

### (一)估价机构数量多、规模小、竞争力不强。

近几年,估价机构数量持续增长,目前机构数量多,良莠不齐,估价机构规模普遍偏小,其中三级资质机构和分支机构尤其突出,部分机构寥寥数人,甚至有的外界普遍公认的较有知名度的专业估价机构的专职土地估价师在数量上都与行业规定不匹配,不难想象机构核心竞争力及品牌意识。

(二)估价机构执业范围单一,大量潜在服务有待开发。

大部分估价机构业务范围限定在抵押估价业务,业务量少,服务内容单一。大多估价机构目前还很少涉足投资决策、开发项目前期策划、管理咨询、土地收储咨询服务、基准地价、动态监测等较高层次的业务内容。这种状况阻碍了估价机构的发展壮大,也在一定程度上影响了注册土地估价师的健康发展。

(三)估价机构风险意识淡薄,执业质量有待提高。

随着我国市场经济发展状况和注册土地估价师的执业环境的变化,习惯于原有体制的注册土地估价师还不具备足够的风险意识和风险控制能力。估价从业人员的高度流动性严重影响了机构的抗风险能力,同时行业的发展已经形成激烈竞争的局面,激烈的市场竞争导致机构间互相压价、不正当竞争、恶性竞争等,随着机构收入的下降,风险的抵御能力也在降低,评估质量便不能得到保证。

(四)估价机构缺乏人才培养力度、从业人员的执业能力有待提高。

人才是估价机构的核心,高质量的管理人员和执业队伍是确保估价机构正常运行和提升竞争力

的重要保证。而大部分中小估价机构从业人员的职业道德、专业胜任能力和技术水平普遍偏低,远远不能满足质量控制的需要。人才的缺乏、从业人员执业能力不足等制约着估价机构在服务领域的扩大、执业质量的提高和机构的生存和发展。因此如何研究和制定紧缺人才和特殊人才的培养机制,改善机构的人员结构,是估价机构发展过程中急需解决的问题之一。

### (五)估价机构内部治理机制不够完善。

目前,大多估价机构内部结构机制简单,存在的问题有:首先,股本构成往往是一股独大,机构的生存和发展不是依托于现代企业的管理、经营模式,而是靠大股东的个人人脉关系,其他小的股东或者管理人员没有话语权,对机构的发展不抱有积极性;其次,人员的管理问题。很多机构主要是靠工资待遇等手段吸引和留住人才,而极少通过完善的内部机制和优良的企业文化来增强凝聚力;再次,大多数的机构没有完善的监督机制。内部治理机制不完善会削弱执业风险控制能力,严重影响从业人员的职业道德、服务质量,制约机构的全面、协调、可持续发展。

## 三、土地估价行业展望

随着社会主义市场经济体制的逐步建立和政府行政管理体制改革的不断深化,政府高度重视培育和扶持社会组织,鼓励和支持社会组织依法发挥作用,这为社会团体加快发展营造了良好的环境,提供了广阔的空间。

面对新形势、新任务,土地估价行业责任更加重大,任务更加艰巨,使命更加光荣,必须振奋精神,锐意进取,创新思路,加快发展。要坚持创新工作思路和工作方式方法,切实加强队伍建设,开创各项工作的新局面。

下面根据估价行业的现状,我谈一下自己对行业今后发展的几点浅见,不当之处请批评指正:

第一,行业协会要充分发挥桥梁和纽带作用。土地估价协会是政府和估价机构、估价从业人

员的桥梁和纽带。这个根本性质，决定了协会的发展方向和工作重点，把政府的号召转化为估价机构和从业人员的实际行动，同时，倾听估价机构和从业人员的呼声，反映我们的愿望和诉求。充分发挥自律组织的作用，在机构注册、晋级、人员注册、继续教育等方面严格把关，对行业不正之风和无序竞争行为给予正确引导，提高行业威信、重塑估价行业社会形象。

第二，估价机构之间要互相协作，营造良好的竞争环境。面对激烈竞争，估价机构应该以何种心态应对？是互相杀价，陷入恶性竞争怪圈？还是面对现实，遵守自由竞争的规则？我认为，我们估价行业应该选择后者，采取一种比较开放的心态，一种互相协作的方式来对待竞争。

我认为，同行未必就是冤家，只有在竞争中企业才能发展，企业才能强大，但这种竞争必须是良性的。每个机构都有它存在的价值，每个机构都有其自身的特点。因此，必要的时候，估价机构之间可以根据所处的环境进行相互交换来获取需要的资源，进行资源共享、资源互补（比如异地执业），这样，机构之间通过合作关系可以互相获得新的学习机会，从对方获取新的技术，并通过自身创新和发现利用提高本机构的优势，优化学习曲线，达到发展和壮大的目的。

另外，中小机构之间通过联合发展的模式，可以扩充技术力量，实现低成本扩张，达到规模经济，使企业由小变大，由弱变强，促进中小机构间的分工协作，资源与信息的互补，从而使单个企业节约了资源，并获得规模经济效应等优势。

第三，估价机构应建立多元化格局，规模化发展。估价机构可通过经营相近、技术关联、优势互补的特点，实现多元化发展，这不仅是社会经济发展的需要，也是估价机构做强、做大的发展需要。

估价机构实施多元化发展要坚持“一业为

主，多业并举”，发展中要确保传统业务的稳定。因为传统业务是机构获得稳定利润、实现基本生存及多元化发展的基本前提和重要保证。因此，估价机构应谨慎规划多元化发展战略，要充分考虑本机构的实际情况和发展过程中可能遇到的困难，权衡利弊，实事求是，量力而行，防止资源分配失衡，既没有发展好新业务、新市场，又削减传统业务、传统市场的竞争力。

把企业做大成为很多经营者眼中的头号战略，但是做大不等于做强，做大以后易出现的船大难掉头，盈利模式跟不上等问题，常常使一些大企业陷入困境。一位知名经济学家针对当前国内一些企业贪大求全心理提出中肯意见：与其做世界500强，不如做足500年。这是很有道理的。

做强是做大的基础。做强，就是要确保核心竞争力优于同类企业，使企业在变化的市场环境下能准确迅速地调整发展方向，从而在市场竞争中保持不败。有了核心竞争力，小企业也可以长成大公司，相反，如果没有核心竞争力，大公司也会衰落。

盈利能力是做人的关键，做专、做精又是做人的前提条件。当前企业竞争不再是规模的竞争，而是盈利模式的竞争，谁经营思路准确，盈利能力强，谁就能通赢独吃。对估价行业来说，当前最需要解决的问题就是找准盈利模式，要充分利用本土作战优势，做专、做精现有的业务，保持并发展好自己的盈利能力。

做大与做人的和谐统一是追求有发展的增长。现在有不少机构的营业额年年增长，但是效益却平平，有的利润竟然负增长，由此可见，“增长不等于发展。”因为这种增长只是数量上的变化，而发展靠的是质量上的变化。明智的经营者要摆正心态，把稳健的发展放在首位，追求有利润的增长，这才是做百年强企的发展路子。

# 在行业发展历程中的体会及建议

江苏常地土地房地产评估有限公司

我省土地估价行业经历了二十年历程，顺应了经济发展大势，不断发展壮大，专业地位不断提升，在经济活动中的起到了重要的作用。江苏常地土地房地产评估有限公司伴随协会成长已有十四年了，常地公司是2001年由常州市国土局土地估价所脱钩改制成立，2003年与江苏南京工程勘察院合资成立常州晋陵地质环境技术有限公司，开展地质灾害危险性评估业务；2004年取得房地产评估资质；2007年申领了价格评估资质证书；2008年投资成立常州常地土地勘测规划咨询有限公司，并拿到相应资质，当年被中国土地估价师协会评为A级资信评估机构；目前我们公司土地评估是全国执业资质、房地产估价是一级资质。回顾十四年的历程，经营体会有如下几点：

## 一、规范执业，管控风险

企业要顺利发展，首先要保证不出事，所以要管控好执业过程中可能会出现风险。

### （一）估价机构存在的主要风险

1、法律风险：在经营过程中因触犯法律而产生的风险，其中以商业贿赂风险尤为严重；其次在《房地产估价机构管理办法》中对估价机构的其它违法违规行作出了相应处罚规定，触犯法律的需承担相应法律责任。

2、经济风险：房地产估价属经济鉴定类行业，它的估价结果与价值是分不开的。但是由于影响房地产价格的因素较多，易使估价结果偏离市场价值，尤其外部因素剧变或因估价人员主观原因使估价结果产生巨大偏离且直接给房地产经济活动某一主体带来经济上的损失时，会面临着经济赔偿的

风险。特别是我们在签银行入库协议时，往往有各种赔偿的约定。

### （二）估价机构的风险防范

#### 1、法律风险防范：

首先要杜绝在争取业务过程中的商业贿赂，商业贿赂一旦被查出，后果相当严重；

其次要避免估价工作过程中的法律风险。估价工作过程中处处都隐藏着法律风险，稍有不甚就会造成法律诉讼和索赔。如在未正确判断自己专业胜任能力的情况下，签订的委托合同不能达到合同要求时，需要承担违约责任；估价报告中使用了虚假或误导性陈述语言导致委托方使用后造成严重后果的，面临着经济索赔和行政处罚；承揽业务或报告引用中无意泄漏委托方的商业秘密、技术秘密或业务资料时，面临着法律诉讼和经济索赔。因此估价人员应认真学习法律知识，严格自律行为，主动回避法律风险。

#### 2、经济风险防范：

经济风险来源于两个方面，即外部风险和内部风险。外部风险是由于外部因素剧变如政策变化、自然条件变化、政治动荡等引起的房地产市场剧烈振荡，而引发估价机构的经济风险。外部风险是系统性风险，是不可控的，我们可以通过报告特殊说明来规避。

内部风险主要是由于估价人员主观因素引发的经济风险，是非系统风险。为了争夺客户无原则满足委托方要求致使估价结果与市场价格偏差过大、明知与委托方有利害关系而不予回避等内部风险均可引发重大的经济索赔风险。内部风险是可控



性风险，可以通过加强公司内部管理制度的完善如报告质量管理体系等，来防范因内部因素产生的经济风险。

## 二、与时俱进，拓展业务，创新服务

### （一）、做精评估业务：

估价是常地公司的根基、主业，是公司主要收入来源，必须优先发展好。我们一直注重估价人才培养和评估技术的研究，队伍不断壮大，实力不断增强，评估资质也不断升高，目前我们公司土地评估是全国执业资质、房地产估价是一级资质，业务范围涵盖了包括征收评估在内的各种评估。

### （二）、围绕土地做文章，做好延伸服务：

在多元化发展层面，我们的理念是尽可能地为客户提供全方位的综合服务。我们公司主要是围绕土地做文章，做好延伸服务，与土地有关的业务有测绘、土地整理设计、土地规划、征地项目节地评价、土地集约利用评价、耕地质量分等、土地收储规划与资金策划、土地登记代理、地质灾害及压覆矿评估等业务，我们公司也或多或少地参与其中，这些“副业”是评估业务的有益补充，是公司收入的重要来源，其业务收入占公司总收入的三分之一左右。

### （三）、创新服务：

加强信息化建设，利用现代科技手段为客户提供更多的增值服务，从而提升机构核心竞争力。

## 三、搭建好团队，配置好资源；

### （一）、搭建好团队

搭建好团队即“用好人”，根据不同的业务，搭建不同的团队，并且分工明确，各司其责。规范经理层的运作机制，不断提高股东和高管人员素质，保持领导层的先进性，增强公司的创新能力。另外要保持队伍的稳定性，因为现在培养一名估价师的成本很高，因而要尽量避免估价师的频繁流动，从而避免人员的流动给公司带来不良影响。

### （二）、配置好资源

配置好资源即“分好钱”，还是那句话“财聚人散，财散人聚”，分好钱是增强企业凝聚力的主要方式，现在谁都不傻，冠冕堂皇的话说多了，令人反感。在薪酬体制设计上体现按劳分配、按贡献分配原则，尽量做到公平合理。

估价行业的蓬勃发展是我们估价人的心愿，在这里我就我省估价行业的发展的提几点建议：

### 一、估价机构要加强交流及抱团取暖。

目前评估市场确实存在着竞相压价、甚至恶意诋毁同行等低档次的恶性竞争，这种不良的竞争行为损害了整个估价行业声誉，同一城市估价机构竞争是必然的，但要做到有序、公平竞争，各机构有必要经常坐在一起交流，大家低头不见抬头见，总不会把事情做得太绝。

估价机构除了避免恶性竞争以外，还需抱团取暖，要凝聚大家的力量，为行业发声。我们常州也成立了估价协会，我作为协会的副会长经常向银行、政府征收部门表达估价机构的诉求，协会出面比估价机构出面要好得多，相关部门可以不理某一个估价机构，但碰到行业协会，他们还是要重视一些，效果要好得多。

### 二、注重创新服务，避免跨界竞争的冲击。

大数据及移动互联时代，传统行业均面临被颠覆的局面，正如数码相机颠覆了胶片相机，柯达已被葬送，微信让彩信几乎消失，淘宝拍卖让数省的拍卖业面临灭顶之灾，因受京东商城等电商的冲击，国美这个家电巨头的日子将越来越艰难，估价业同样存在被颠覆的危险，搜房、克而瑞和好房等均拥有公开透明的房地产价格信息平台，一旦他们把房价评估做得很精准，价格为客户所认可，估价机构的将会受到巨大冲击。因此要加强商业模式的研究，要利用现代科技手段为客户提供更多的增值服务（如美国的成套房评估基本有系统自动完成），保持行业的持续稳定发展。

# 2014年南京房地产市场分析报告

江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司 市场研究部

## 第一部分 政策环境

### 一、全国房地产行业主要政策汇总

2014年以来，政府政策的特点已经基本明朗，其政策演变也经历了两个重要阶段：

第一阶段是2014年6月份之前，国务院总理很少就房地产市场表明其观点和态度，从中央层面也基本没有出台过有关房地产调控的政策，其传达给市场的理解是关于房地产市场宏观调控有二点思路，首先是服从市场化的改革方向和大局；其次，就是宏观调控不会退出。本届政府对房地产市场采用的是更加市场化的管理手段，即房地产市场趋热时不出手打压，在房地产市场调整时

也同样不会出手。

第二个阶段是2014年下半年开始，从地方政府陆续放开限购中央政府噤声开始，到银监会首次从中央层面发布文件支持首套住房的需求，再到央行放开“二套房贷”政策，最后到年底左右的降息等等，一连串的稳定房地产市场的政策的出台与前期政策预期大相径庭，政策已经由无为而治全面转向政策扶持。

在宏观经济增速逐步回落的背景下，出于稳定经济增长的需要，政府不得不再次利用房地产市场对经济的拉动作用。而中国政策式的特点也再次显现，10月份以来，国内商品房销售就开始反弹，并创下了全年最好的销售水平。

表1: 2014年以来全国房地产市场主要政策一览表

时间	政策主题	发布部门	主要内容和评述
2014.3.13	总理答记者问	李克强总理	根据不同人群的需求、不同城市的情况，分类施策、分城施策。推进公租房等保障房建设。对于合理的自住需求，也要有相应的政策支持，包括增加普通商品房供应。对房地产市场则是要因城因地分类进行调控，控制投机投资性需求，重在建立长效机制，促进房地产市场平稳健康发展
2014.3.20	地产股再融资正式开闸	证监会	天保基建再融资申请获准，预示着房地产股再融资正式开闸
2014.4.22	央行定向降准	央行	中国人民银行公布，自2014年4月25日起下调县域农村商业银行人民币存款准备金率2个百分点，下调县域农村合作银行人民币存款准备金率0.5个百分点。此前市场多预计降准0.5到1个百分点

时间	政策主题	发布部门	主要内容和评述
2014.5.4	地方政府放松限购	地方政府	南宁、铜陵等地方城市开始陆续放松限购
2014.6.6	大力支持首套住房需求	银监会	银监会答记者问时指出：继续差别化房贷政策，并首提大力支持首套房需求
2014.6.11	地方政府取消限购	地方政府	沈阳、济南、呼和浩特等多地政府陆续取消限购政策
2014.9	地方政府救市刺激措施	地方政府	四川、福建、湖北等地方继放松限购之后，还采取了救市刺激措施，内容涉及首套房贷款利率优惠、放松首套房认定、公积金贷款、财政补贴等
2014.10.1	二套房贷放宽	央行	央行和银监会放松二套房贷，政策从中央层面彻底转向
2014.10.29	稳定住房消费	国务院常务会议	政府层面首提：稳定住房消费，加强保障房建设，放宽提取公积金支付房租条件。房地产市场得到政策支持
2014.11.21	降息	央行	央行两年来首次降息

## 二、南京市房地产市场主要政策汇总

受全国性房地产市场政策的影响，南京对房地产市场政策也进行了相应调整与制定，主要政策如下表所示：

表2：2014年以来南京市房地产市场主要政策一览表

时间	政策名称	发布部门	主要内容和评述
2014.2.21	“9050”土地新政	南京市国土资源局	南京国土资源局正式发布“土地出让模式调整”政策。政策明确要求，今后南京出让的住宅土地中90平米以下中小户型面积必须占项目总建筑面积50%以上；同时要求南京住宅土地出让，将全部采取“限地价、竞保障房建设资金或面积”的出让新模式，开发商想拿高价地，还将配建部分保障房或出资建保障房，不再是价高者得。
2014.3.11	“宁七条”新政	南京市人民政府办公厅	南京市人民政府办公厅发布《关于进一步加强我市房地产市场管理工作的通知》以及《关于加强我市住房保障和供应体系建设的意见》，这被业内称为“宁七条”新政。文件指出，房价将按季度分解控制涨幅，中小户型优先申报，对于高价盘、涨幅过快楼盘，如果不愿调整的暂停发放预售许可证；精装修价格将引入第三方评估，明码标价，不允许开发商随便定价；郊区房如高淳、溧水房价申报纳入价格监管系统；土地出让计划今后五年年均500公顷。

时间	政策名称	发布部门	主要内容和评述
2014.5.5	溧水销许新政	溧水住建局	溧水对商品房申领销售许可证的条件进行新的规定,明确了新的工程形象进度,新销许政策5月1日起开始执行。溧水的销许新政上规定,为规范商品房预售工作,统一溧水区商品房预售中工程形象进度要求。政策要求规定,一是低层、多层房屋工程形象进度要求达到主体封顶;二是小高层(100米以下)房屋工程形象进度要求达到总层数的三分之二以上;三是超高层(100米以上)房屋工程形象进度达到总层数二分之一以上;四是凡未达到上述形象进度要求申领商品房预售许可的房屋,需提供具有国家一级资质的房地产评估机构出具的评估报告,证明该幢房屋投入开发建设的资金已达到工程建设总投资的25%以上。
2014.6.30	《南京市建筑工程建筑面积计算规则》	南京规划局	根据南京市规划局发布的《南京市建筑工程建筑面积计算规则》通知,凡2014年7月1日以后报审规划方案并且在2014年12月31日后领取建设工程规划许可证的建设项目,都要遵循新规。新规对开发商“送面积”习惯用的“送阳台”“送设备平台”“送飘窗”“送半地下室”等招数都有了更严格的规范。
2014.9.21	取消楼市限购	南京市人民政府	南京市政府正式发文,明确为充分发挥市场在资源配置中的决定性作用,促进房地产市场平稳健康发展,在全市范围内从即日起购房不再需要提供新购住房证明。至此,持续三年零9个月的南京楼市“限购令”宣告退出历史舞台。
2014.11	《江苏省绿色建筑标准》	南京市人民政府、江苏省住建厅、住建部	2015年1月1日起,全省新建民用建筑将要求达到一星级绿色建筑标准。这意味着,届时江苏新建居住建筑均需安装太阳能热水系统,空调通风系统必须安装空气过滤装置,且相关建筑设计要求将通过设计方案审查、施工图审查进行把关。
2014.11.4	公积金新政	南京市住房公积金管理中心	11月4日晚间,南京市公积金发布新政,在公积金贷款条件、贷款对象、贷款额度、贷款费用、资金供应、提取管理、便民服务7大方面做出最新具体要求。
2014.11.12	《关于加快推进建筑产业现代化促进建筑产业转型升级的意见》	江苏省人民政府	11月12日,江苏省政府出台《关于加快推进建筑产业现代化促进建筑产业转型升级的意见》要求,对于购买成品住房且属于首套住房的家庭,由当地政府给予相应的优惠政策支持。今后,地方政府可以根据当地实际状况,对于首套房买精装修房的家庭,通过地方财政给予适当的契税补贴。
2014.11.22	公积金贷款利率下调	南京市住房公积金管理中心	住房公积金存贷款利率从11月22日起调整,五年期以下(含五年)贷款利率由现行的4%下调至3.75%,五年期以上贷款利率由现行的4.5%下调至4.25%,均下调0.25个百分点。
2014.12.1	南京城乡户籍通迁 取消房屋面积限制	南京市公安局	从12月1日开始,南京市户籍市域范围内户口实现通迁,只要在主城拥有产权房,无论面积多大,只要去派出所办理相关手续,都能从老五县将居民户口迁入主城。

第二部分 南京土地市场

一、经营性用地土地市场

2014年的第一场土拍，业内普遍看好的江宁小龙湾商业地块遭遇流拍，与2013年年底的最后几次疯狂土拍相比，南京的土地市场开始趋于冷静。截止2014年12月31日，南京已成功出让103宗地块，总面积达611.68万平方米，成交总金额达675.16亿元。与去年同期相比，成交面积比2013年成交量414.5万平方米增长了47.57%；成交金额比2013年的793.6亿元则减少了14.92%。

2014年，南京共有110宗地块挂牌出让，成交103宗、流拍7宗。成交的土地中有9宗居住地块楼面价破万，其中，2014年11月28日成交的位于城南凤台南路的NO.2014G55地块由厦门禹州地产旗下公司厦门润港投资置业有限公司经29轮报价以18.8亿拿下，楼面地价高达16657元/平方米，成为南京新地王。

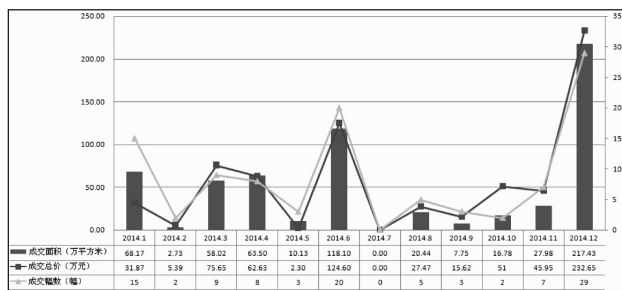


图1：2014年1-12月南京土地市场成交状况图

1、2014年度各区成交面积状况

从各区的成交量来看，浦口区共成交18幅地，主要分布在浦口高新区、江浦街道及浦口新城，成交面积179.65万m<sup>2</sup>，居各区成交面积之首，占南京市总成交面积的29.37%；居成交面积第二位的是江宁区，共成交27幅地，总成交面积157.73万m<sup>2</sup>，占南京市总成交面积的25.79%；居第三位的是栖霞区，成交面积110.14万m<sup>2</sup>，占南京市总成交面积的18.01%；秦淮区成交面积最少，全年成交4幅地，面积仅2.04万m<sup>2</sup>，在南京市占比为0.33%。

表3：2014年度南京各区土地成交面积状况表

区域	成交幅数	成交面积（平方米）	占比
鼓楼区	2	89569.96	1.46%
建邺区	6	230685.1	3.77%
江宁区	27	1577305.6	25.79%
六合区	8	565403.1	9.24%
浦口区	18	1796488.4	29.37%
栖霞区	14	1101362.11	18.01%
秦淮区	4	20397.1	0.33%
玄武区	3	197643.1	3.23%
雨花台区	21	537941.1	8.79%
合计	103	6116795.57	100.00%

2、2014年度各区成交金额状况

从各区的成交金额来看，栖霞区土地成交金额高达194.90亿元，居南京各区成交金额首位，占南京市全年总成交金额的28.87%；浦口区成交金额达163.74亿元，位居南京各区成交金额第二位，占南京市全年总成交金额的24.25%；位居第三位的是江宁区，土地成交金额110.51亿元，占比为16.37%；成交金额最少的是秦淮区，成交金额2.36亿元，仅占全年总成交金额的0.35%。

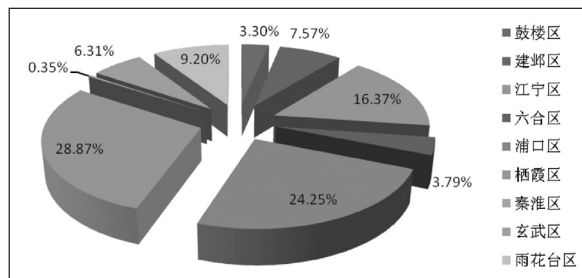


图4：2014年度南京各区土地出让成交金额占比图

3、2014年度“万元地”状况

2014年南京土地市场共诞生了9幅楼面地价万元以上的“万元地”，其中，玄武区万元以上地块最多，有3幅，江宁区雨花台区各有两幅地。成交的地块中，楼面地价单价最高的是位于雨花台区凤台南路的二类居住用地，按最高容积率2.72计算，楼面地价高达16657元/平方米，成为2014年度南京市新地王，但与2013年度的地王价格—16979元/平方米相比，价格依然略低。

表4：2014年南京“万元地”明细表

序号	成交时间	地块编号	区属	地块位置	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	容积率	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得人
1	2014-10-22	NO.2014G52	建邺区	建邺区河西南部21-11、21-12号地块信息表	81561.1	二类居住用地	2.75	310000	13821	南京奥和房地产开发有限公司
2	2014-4-3	NO.2014G13	江宁区	江宁区天印大道以西、文靖路以北地块,东至现状,南至文靖路,西至长塘巷,北至通湖路。	28136	二类居住用地	2.0	61100	10858	江苏爱涛置业有限公司
3	2014-12-17	NO.2014G83	江宁区	江宁开发区双龙大道以东、牛首山河以南	94623.9	二类居住用地	2.8	270000	10191	南京金域蓝湾置业有限公司
4	2014-12-12	NO.2014G72	栖霞区	栖霞区马群街道马术场B1地块	56356.6	二类居住用地	1.2	74000	10943	上海琼宇投资管理有限公司
5	2014-6-20	NO.2014G30	玄武区	玄武区仙鹤门4号地块	78903.6	二类居住用地	1.75	166000	12022	宁波奥克斯置业有限公司
6	2014-10-22	NO.2014G53	玄武区	东至国有空地,南至江苏省农业科学院,西至江苏省农业科学院,北至江苏省农业科学院等	86270.43	二类居住用地	1.5	200000	15455	北京盛世广业投资管理有限公司
7	2014-12-17	NO.2014G73	玄武区	孝陵卫街道双拜巷技工学校	32469.0	二类居住用地	1.5	60000	12319	上海大发房地产集团有限公司
8	2014-8-29	NO.2014G46	雨花台区	雨花台区软件谷宋家洼地块	7972.17	住宅用地	1.3	12000	11578	南京金银岛资产管理有限公司
9	2014-11-28	NO.2014G55	雨花台区	东至凤台南路,南至中国人民武装警察部队江苏省总队后勤部用地,西至南河,北至规划道路	41494.44	二类居住用地、基层社区中心	2.72	1880000	16657	厦门润港投资置业有限公司、枫洋国际有限公司

截至12月31日，2014年全年南京（不含溧水、高淳）共有103幅地块成功出让、7幅地块流拍，成交地块中，溢价成交49幅，溢价比率高达47.57%，比2013年的溢价比率高了近3个百分点，地块最高溢价率达到了94.74%。

表5：2013-2014年出让地块状况表

时间	出让地块数量	成交地块数量	底价成交数量	溢价成交数量	流拍地块数量
2013年上半年	39	38	21	17	1
2013年下半年	49	46	20	26	3
2014年上半年	58	56	27	29	2
2014年下半年	52	47	27	20	5

4、出让地块规划用途状况

成交地块中，以二类居住用地为主，共39宗地块，占总地块数的37.86%；纯商业地块41宗，占总地块数的39.81%；商住混合的地块数为19宗，占比为18.45%；1宗为特殊教育用地，占比为0.97%；其余3宗为居住社区中心等用地。

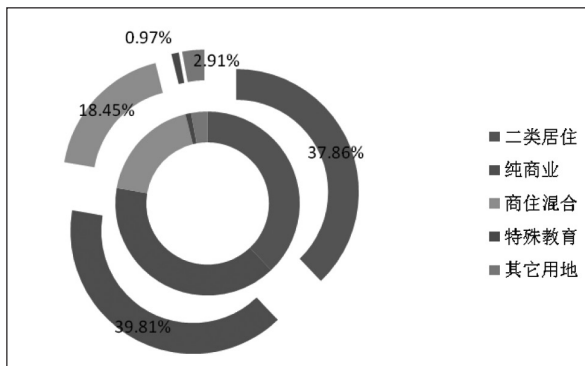


图5：2014年南京成交土地规划用途分析图

二、工业用地土地市场

1、成交规模

2014年南京市（含新五区）共成交工业用地（含科研用地，下同）232宗，成交面积725.96公顷（折合10889.4亩），成交金额31.3861亿元。与2013年相比较，成交面积、成交金额同比分别下降2.45%、27.13%。

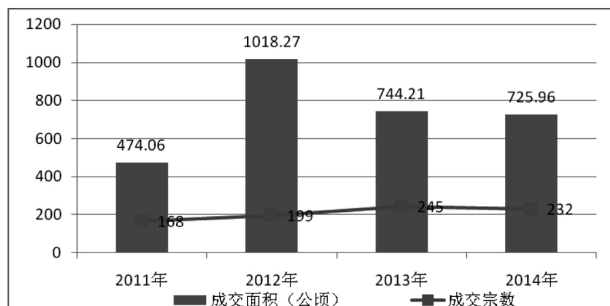


图6：2011-2014年南京市工业用地成交情况图

2、成交价格

2014年南京市工业用地成交面积725.96万平方米（折合10889.40亩），成交金额31.39亿元，平均成交单价为432.39元/平方米（折合28.83万元/亩），与2013年相比，成交单价同比下降25.29%。其中江宁区工业用地成交单价为551.07元/平方米（折合36.73万元/亩），在全市处于较高水平，高于全市平均地价约27.40个百分点。

表6：2014年南京市工业用地成交价格情况表

区域	成交面积		成交金额（亿元）	平均单价（元/平方米）	每亩均价（万元/亩）
	万平方米	亩			
市区	305.22	4578.3	13.8	452.13	30.15
江宁	193.26	2898.9	10.65	551.07	36.73
浦口	52.42	786.3	2.05	391.07	26.11
六合	60.13	901.95	2.16	359.22	23.94
高淳	53.14	797.1	1.23	231.46	15.41
溧水	61.79	926.85	1.5	242.76	16.15
全市	725.96	10889.4	31.39	432.39	28.83

第三部分 南京市商品房市场分析

2014年二季度以来各地方政府虽陆续出台救市政策，如公积金贷款政策调整、发布购房落户政策，甚至二、三线城市的限购全面退出，但依然无法改变开年以来市场成交的持续走冷态势，直至“930新政”推出后才迎来市场反转，并在四季度持续回暖。双限解除后的楼市，住宅成交量有了明显回升，土地市场再度火热。

1、住宅成交“先抑后扬”

2014年，南京新建商品住宅成交量达到了77277套，与2013年全年成交量91410套相比，减少

了15.45%。2014年全年成交量呈“先抑后扬”态势，前三季度市场的低迷，主要是因为2013年市场大幅上扬、需求透支之后，市场供应却没有出现明显回调，导致市场出现供大于求所致。四季度市场整体筑底回稳，主因是基于政策利好。

政策面的支持其实早在2、3月份即已开始，从中央到地方政府救市政策相继出台，例如限购政策的调整和取消、地方上的按揭信贷支持、财税补贴等等，但受到银根持续紧缩的制约，均是成效不彰。直至930限贷放松出台，解决了货币供应，房地产市场才迎来了真正的转折点，再加上公积金放宽提取条件、降息一系列组合拳式政策的出台，四季度南京市房地产市场方迎回升。2014年度南京成交量最大的一个月是12月，新建商品住宅成交量达到了10230套，占了全年成交量的13.24%；成交量最少的一个月是6月份，这个月南京成交量仅为4044套，仅为12月份成交量的39.53%。分季度来看，2014年四季度成交量最高，达到27576套，占了全年成交量的35.68%，二季度成交量最低，为14928套，仅占全年成交量的19.32%。

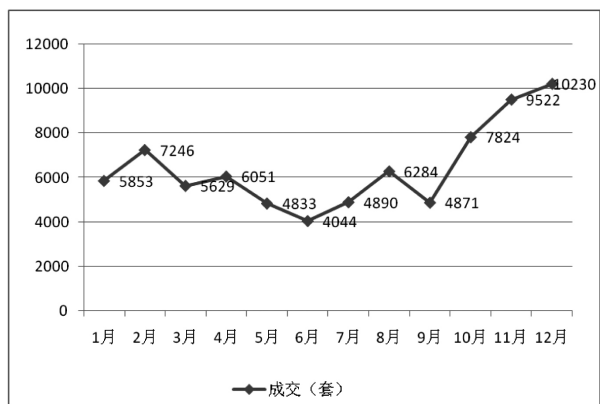


图7：2014年南京商品房住宅各月成交情况图

### 2、成交面积各月相差较大

统计数据显示，2014上半年每月的成交面积走势与成交套数走势相似，1月份作为马年的尾巴，整个楼市也算不错，2月份由于春节假期的缘故，成交量下滑，3月份销售数据略涨，而5月份进入滑铁卢式下跌，5月份当且成交45.8792万平米。第

三季度开始市场成交缓慢回升，“930”新政后则开始快速上升，10月份以后商品房成交量继续攀升，在12月份达到了全年的最顶峰，当月成交面积为1183074平方米，几乎达到5月份的3倍成交量。

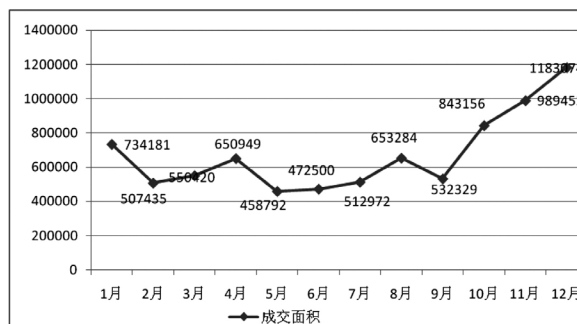


图8：2014年南京商品房住宅各月成交面积情况图

### 3、全年新房房价指数跌宕起伏

纵观2014年以来南京新房房价，前5个月一直处于上升态势，但涨幅起起落落。1月份延续了上年的增长态势，涨势最为凶猛，涨幅达到0.98%，2-5月份，各月涨幅分别为0.67%、0.60%、0.40%、0.20%；6月南京市场结束了连续24个月新房价格环比上升的局面，开始进入价格下跌通道，6-10月各月价格环比分别下跌0.6%、1.1%、1.0%、0.9%、0.5%；11月份新建商品住宅价格结束“5连跌”，房价与10月持平。不过，价格并未出现触底反弹，从公布的统计数据看，12月南京新建商品住宅价格环比又微跌了0.20%，房价仍未走出“低迷区”。受2013年同期基数较高影响，2014年12月南京房价同比跌幅达2.7%。

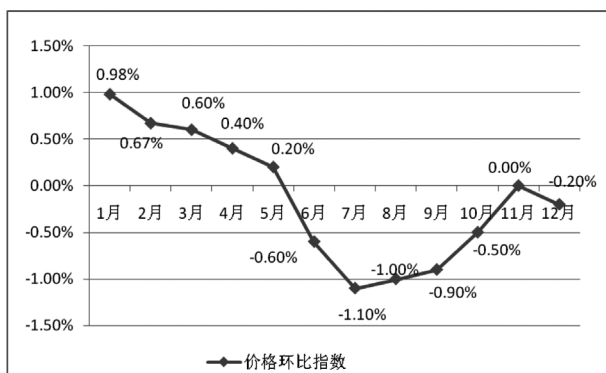


图9：2014年南京各月新房价格环比指数图



4、同比近5年，2014年楼市成交套数最高

统计数据显示，截止到2014年12月31日，南京楼市新房成交77277套，成交面积808.85万平米。同比近5年，2014年南京楼市成交套数是最高的，成交面积则仅次于2013年的981.8万平米，下降了17.62%。其中以两江为重头戏，占据了全市成交的半壁江山。其余板块中河西、城南、城东较为突出，城中依旧垫底。

表7：2010-2014年南京新房各年成交明细表

南京市	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
成交量(套数)	19406	18996	30269	24172	77277
成交面积(m <sup>2</sup> )	216.53	204.6	310.7	981.8	808.85

第四部分 南京二手房市场

2014年的南京二手房市场的信息量、交易量、房价都出现起起落落的情况。2014年1-3月受到了2013年旺市效应的余波影响，交易量处于全年高位，但从3月后市场逐渐走淡，重新回归到调控的低潮期。直到9月后，政策风向转变，市场交易量在4个月内出现明显提高，限购时被压制的购房需求得到集中释放。

得益于政策的变动，2014年南京二手房交易量为56531套，这个数据2010年、2012年大致相当，高于调控最严厉的2011年，但低于受政策刺激的2013年。南京2014年的二手房市场交易量相对比较合理，达到正常年份应有的水平。

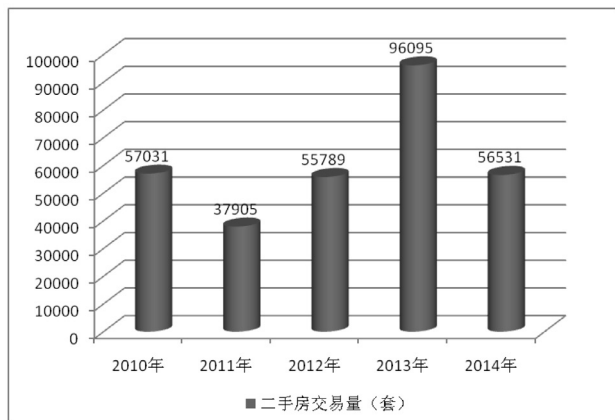


图10：2010-2014年南京二手房交易成交图

1、2014年1-12月南京二手房挂牌量走势

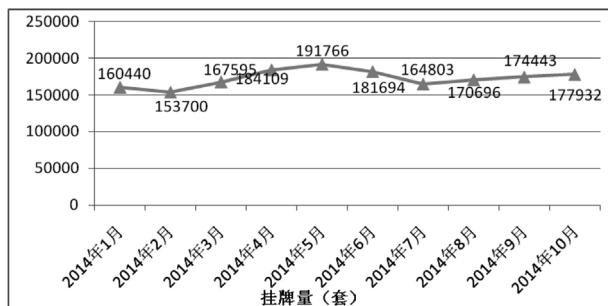


图11：2014年各月南京二手房挂牌量走势图

2014年，南京市二手房挂牌量相对于2013年没有出现大起大落的情况，除2月份外，其它各月挂牌量均维持在16万套以上。2月份挂牌量较低，主要原因是春节期间许多房主撤牌观望。全年挂牌量最高点出现在5月份，达到191766套。

2、2014年1-12月南京二手房成交量走势

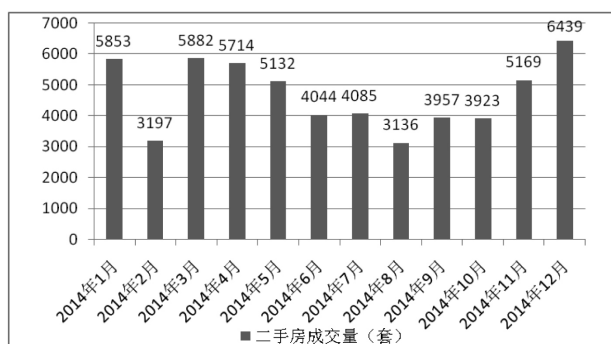


图12：2014年各月南京二手房成交量走势图

从2014年1-12月南京二手房成交量走势图中可以看出：1月份延续了2013年房地产市场的热度，成交量依然较高，2月为春节假期，成交量大幅下降；3、4、5月依然是5000多套的成交量，相对于全国其它城市慢慢出现的喊跌之声，南京楼市似乎还是很平静；进入6月份以后，市场成交量开始大幅下滑，8月份南京二手房成交仅仅3136套，甚至低于处于春节期的2月份的成交量。9月21日，南京市政府发文宣布南京取消执行了三年零七个月的限购；9月30日，央行银监会宣布放宽首套房认定条件；11月4日，南京市住房公积金管理中心发文明确有条件将公积金二套房的首付比例降为

30%；11月22日，央行下调人民币贷款基准利率；11月24日，南京公积金管理中心发布通知，从11月22日起的公积金贷款利率全部下调0.25%。从中央到地方的一系列组合拳过后，九月份还收紧的信贷政策全面放松，信贷环境的改善带动了南京楼市的全面升温，市场在2014年后三个月形成翘尾之势，而12月则达到了全年最高成交量6439套。

### 3、房价涨涨跌跌一年，最终原地踏步

2014年，南京房价连续上涨的势头终于被止住，曾经坚挺的房价也开始下跌，经过一年的涨涨跌跌，2014年12月南京二手房挂牌均价为17142元/平米，仅比2014年1月二手房挂牌均价高出297元/平米，与2013年同期相比基本处于原地踏步状态。

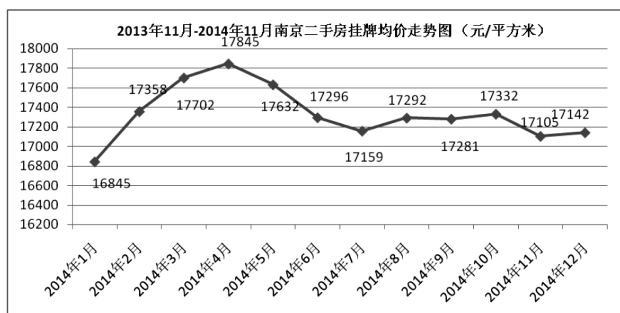


图13：2014年各月南京二手房挂牌均价走势图

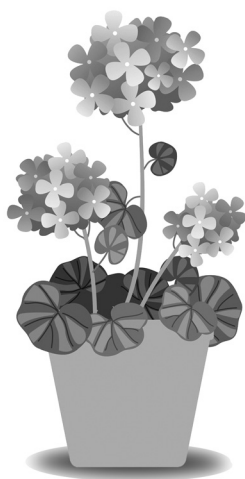
### 4、江宁、鼓楼两区二手房成交领跑全市

2014年江宁、鼓楼两区依旧是南京二手房成交的热点区域，其中，江宁二手房成交10475套，

鼓楼成交10169套，是南京仅有的两个二手房成交量破万的区县。江宁区近年来上市楼盘量较大，也带动了二手房市场交易的活跃；鼓楼区二手房成交量较大则得益于两方面原因，一是原下关区并入鼓楼区后，增大了成交量，二是鼓楼区重点学校多，是南京市学区房集中区域，学区房无论房龄多少历来供不应求，也对鼓楼区二手房成交量较大起了一定的推动作用。

### 展 望

得益于调控的解绑、货币政策的推动以及房企营销力度的加强，2014年年底房地产市场需求再现抬头趋势，不过考虑到市场依然存在高位库存的压力，预计2015年房价的整体走势先稳后升的可能性较大。究其原因，从销售目标完成情况来看，2014年多数房企未完成全年目标，在巨大的去化压力面前，各房企还不敢贸然提价，甚至还会保持一定的打折力度以达到促销目的，预计在2015年上半年相当长的一段时间里，去库存将成为市场的主旋律，市场成交量也会相应保持在一定高位。而下半年，随着房企库存和资金压力减轻以及借着上半年培养起来的市场热度，一些区域和项目房价会有所提升，但预计会以试探性为主，涨幅不会太大。





## 江苏中大土地房地产评估有限公司

江苏中大土地房地产评估有限公司主要从事土地与房地产（不动产）估价专业工作。公司发轫于我国著名高等学府——南京大学，依托学校学科与人才优势，积极投身于市场经济浪潮下的不动产估价事业，为我国不动产估价事业的发展贡献自己的智慧、热忱和执着。

公司自1996年注册成立以来，先后历经南京南大房地产评估中心（校）、南京南大工程检测中心（合）、江苏中大房地产评估咨询有限公司，及至现在的江苏中大土地房地产评估有限公司。中大取名于“天生正道不偏曰中，海纳众川有容乃大”的儒学理念，亦隐含南京大学前身中央大学的简称之含义。

目前，公司具有土地估价全国级资质

（A201132011）、房地产估价一级资质（建房估证字[2013]121号）；拥有注册土地估价师28人、注册房地产估价师19人、南京市房地产征收评估上岗资格人员14人。公司是江苏省房地产估价协会常务理事单位。曾参与中国房地产估价师注册资格考试命题、江苏省土地估价师及房地产估价师继续教育培训授课等工作。

公司主动适应市场化内在要求与发展趋势，立足南京，发展江苏，放眼全国，在全省不同行政区域（市、县）陆续设立了多家分支机构，开展了包括出让、抵押、转让、买卖、租赁、拍卖、司法鉴定、价格鉴证、契税评估等在内的单宗土地与房地产评估业务，包括征收、基准地价与地价动态监测等在内的系列性评估业务，以及与土地房地产评

估相关的其他业务。

公司紧紧依托南京大学学科与人才综合优势，以行业一流企业为目标，建立了比较完善的企业管理制度和相关管理办法。公司十分重视人才建设，激励人才产生，鼓励员工充分发挥自己的知识、智慧和潜能，逐步构建了以专业评估人才为基础的各类人才结构。

公司注重企业文化的培育，坚持“天下正道

不偏曰中，海纳众川有容乃大”的公司理念；“规范、诚信、创新、发展”的公司宗旨；“质量、效率、合作、共赢”的经营方针；“纪律、活泼、团结、协同”的公司文化；努力营造“责任、求实的工作作风；积极、主动的工作态度；团结、协作的工作氛围；高效、有序的工作效率”的公司软环境，为公司持续稳定发展奠定了坚实基础。



公司研讨



公司理念



公司微标：由4个“中大”字样有机而巧妙组成一个具有中国传统儒学理念之外圆内方的全对称图案