

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 潘励杰

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  
大夏

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

# 目 录

## CONTENTS

2015年第3期（总第40期）

### ■ 要闻播报

- 人力资源社会保障部 国土资源部关于印发《土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定》和《土地登记代理人职业资格考试实施办法》的通知 ..... 1

### ■ 行业动态

- 中估协关于印发《不动产登记代理专业人员登记服务办法（暂行）》的通知 ..... 6
- 中估协关于印发《不动产登记代理中介机构登记服务办法（暂行）》的通知 ..... 9

### ■ 协会公告

- 关于2014年度土地评估中介机构年检资信等级晋升机构名单公告 ..... 11
- 关于2014年度年检合格的土地评估中介机构及注册土地估价师名单公告 ..... 12
- 关于2014年度符合注册条件（免检）的土地评估中介机构以及注册土地估价师名单公告 ..... 16
- 关于注销五家土地评估机构执业注册公告 ..... 22

### ■ 研讨交流

- 健全内部管理机制 建立多元化发展格局  
..... 江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司 肖阳 23
- 关于地价管理信息化建设的探索  
..... 盐城市正信土地房地产评估有限公司 季顺海 26

## 大数据时代估价机构的可持续发展思考

.....江苏苏地行土地房地评估有限公司 张静 30

## 以创新打造“金土地”的核心竞争力

.....江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司 程媛 32

## 中小评估机构发展展望

.....吴江市吴地土地咨询评估有限公司 许小帆 35

## ■ 学术研讨

### 新形势下不动产评估行业多元化发展路径选择

.....江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司 魏巧巧 38

### 集体建设用地流转估价浅析

.....江苏佳事得房地产土地评估有限公司 赵小风 蔡玉萍 42

## ■ 机构风采

江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司.....45

# 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。

投稿地址：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JS-S334号

《江苏土地估价通讯》编辑部



## 土地登记代理专业人员职业资格制度规定和考试办法公布

# 人力资源社会保障部、国土资源部关于印发《土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定》和《土地登记代理人执业资格考试实施办法》的通知

人社部发〔2015〕66号

各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团人力资源社会保障厅（局）、国土资源厅（局），国务院各部委、各直属机构人事部门，中央管理的企业：

根据《国务院机构改革和职能转变方案》和《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》（国发〔2014〕27号）有关取消“土地登记代理人职业资格”的要求，为加强土地登记代理专业人员队伍建设，规范土地及地上房屋、林木等不动产登记代理行为，在总结原土地登记代理人职业资格制度实施情况的基础上，人力资源社会保障

部、国土资源部制定了《土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定》和《土地登记代理人职业资格考试实施办法》，现印发给你们，请遵照执行。

自本通知发布之日起，原人事部、国土资源部发布的《关于印发<土地登记代理人职业资格制度暂行规定>和<土地登记代理人职业资格考试实施办法>的通知》（人发〔2002〕116号）同时废止。

人力资源社会保障部 国土资源部

2015年7月6日

# 土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强土地登记代理专业队伍建设，规范土地及地上房屋、林木等不动产登记代理行为，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《不动产登记暂行条例》、《国务院机构改革和职能转变方案》和国家职业资格证书制度有关规定，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于在土地及地上房屋、林木等不动产登记代理服务机构，从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理业务的专业人员。

**第三条** 国家设立土地登记代理专业人员水平评价类职业资格制度，面向全社会提供土地登记代理专业人员能力水平评价的服务，纳入全国专业技术人员职业资格证书制度统一规划。

**第四条** 土地登记代理专业人员职业资格分为土地登记代理人、高级土地登记代理人2个级别。土地登记代理人职业资格实行统一考试的评价方式。高级土地登记代理人职业资格评价的具体办法另行规定。

土地登记代理人英文译为：Land Registration Agent

**第五条** 通过土地登记代理人职业资格考试并取得职业资格证书的人员，表明其已具备从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理相应级别专业岗位工作的职业能力和水平。

**第六条** 人力资源社会保障部、国土资源部共同负责土地登记代理专业人员职业资格制度的政策制定，并按职责分工对土地登记代理专业人员职业资格制度的实施进行指导、监督和检查。中国土地估价师与土地登记代理人协会具体承担土地登记代理专业人员职业资格的评价与管理工作。

## 第二章 考 试

**第七条** 土地登记代理人职业资格实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度。原则上每年举行1次考试。

**第八条** 中国土地估价师与土地登记代理人协会负责土地登记代理人职业资格考试的组织和实施工作，组织成立考试专家委员会，研究拟定考试科目、考试大纲、考试试题和考试合格标准。

**第九条** 人力资源社会保障部、国土资源部对中国土地估价师与土地登记代理人协会实施的考试工作进行监督和检查，指导中国土地估价师与土地登记代理人协会确定土地登记代理人职业资格考试科目、考试大纲、考试试题和考试合格标准。

**第十条** 遵守国家法律、法规，恪守职业道德，并具备下列条件之一的，可申请参加土地登记代理人职业资格考试：

（一）取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业大学专科学历，工作满6年，从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作满4年；

（二）取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业大学本科学历（学位），工作满4年，从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作满2年；

（三）取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业在内的双学士学位（或者研究生班毕业），工作满3年，从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作满1年；

（四）取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业

硕士学历（学位），工作满2年，从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作满1年；

（五）取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业博士学历（学位）；

（六）取得经济学、法学、理学、工学、管理学科门类其他专业上述学历（学位）的人员，从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作年限相应增加1年；

（七）取得其他学科门类专业上述学历（学位）的人员，从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作年限相应增加2年。

**第十一条 土地登记代理人职业资格考试合格**，由中国土地估价师与土地登记代理人协会颁发人力资源社会保障部、国土资源部监制，中国土地估价师与土地登记代理人协会用印的《中华人民共和国土地登记代理人职业资格证书》（以下简称“土地登记代理人资格证书”）。该证书在全国范围有效。

**第十二条 对以不正当手段取得土地登记代理人资格证书的，按照国家专业技术人员资格考试违纪违规行为处理规定处理。**

### 第三章 职业能力

**第十三条 取得土地登记代理人资格证书的人员**，应当遵守国家法律、相关法规和行业管理规范，维护国家和社会公共利益及委托人的合法权益，恪守职业道德。

**第十四条 取得土地登记代理人资格证书的人员**，在土地及地上房屋、林木等不动产登记代理活动中，应当以委托人自愿委托为前提，独立、公正地代理登记业务。

**第十五条 取得土地登记代理人资格证书的人员**应当具备的职业能力：

（一）代理土地及地上房屋、林木等不动产登记申请、指界、地籍和房屋、林木等调查、领取

不动产权证书等；

（二）收集、整理土地及地上房屋、林木等不动产权属来源证明及其他相关材料；

（三）协助土地及地上房屋、林木等不动产权利人办理权属纠纷相关手续；

（四）依法查询土地及地上房屋、林木等不动产登记资料；

（五）查证土地及地上房屋、林木等不动产产权；

（六）提供土地及地上房屋、林木等不动产登记及地籍管理相关法律咨询；

（七）与土地及地上房屋、林木等不动产代理业务相关的其他事项。

**第十六条 取得土地登记代理人资格证书的人员**，应当按照国家专业技术人员继续教育有关规定，参加继续教育，不断更新专业知识，提高职业素质和业务能力。

### 第四章 登 记

**第十七条 土地登记代理人资格证书实行登记服务制度**。登记服务的具体工作由中国土地估价师与土地登记代理人协会负责。

**第十八条 中国土地估价师与土地登记代理人协会定期向社会公布土地登记代理人资格证书的登记情况**，建立持证人员的诚信档案，为用人单位提供取得土地登记代理人资格证书人员信息的查询服务。

**第十九条 取得土地登记代理人资格证书的人员**，应自觉接受中国土地估价师与土地登记代理人协会的自律性管理，其在工作中违反相关法律、法规、规章或者职业道德，造成不良影响的，由中国土地估价师与土地登记代理人协会取消登记，并收回其职业资格证书。

**第二十条 各级土地登记代理登记服务机构**，在登记服务工作中，应当严格遵守国家和本行业的各项管理规定以及协会章程。

## 第五章 附 则

**第二十一条** 通过考试取得土地登记代理人资格证书，且符合《经济专业人员职务试行条例》中经济师任职条件的人员，用人单位可根据工作需要聘任其经济师专业职务。

**第二十二条** 本规定施行前，依据原人事部、

国土资源部印发的《<土地登记代理人职业资格制度暂行规定>和<土地登记代理人职业资格考试实施办法>》（人发〔2002〕116号）要求，通过考试取得的土地登记代理人职业资格证书，与按照本规定要求取得的职业资格证书效用等同。

**第二十三条** 本规定自2015年8月1日起施行。



## 土地登记代理人职业资格考试实施办法

第一条 人力资源社会保障部、国土资源部按照职责分工负责指导、监督和检查土地登记代理人职业资格考试的实施工作。

第二条 中国土地估价师与土地登记代理人协会具体负责土地登记代理人职业资格考试的实施工作。

第三条 土地登记代理人职业资格考试设《土地登记相关法律》、《土地权利理论与方法》、《地籍调查》和《土地登记代理实务》4个科目。考试分4个半天进行，每个科目的考试时间为2.5小时。

第四条 考试成绩实行4年为一个周期的滚动管理办法。参加全部4个科目考试的人员必须在连续4个考试年度内通过应试科目，方可取得土地登记代理人职业资格证书。

第五条 符合《土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定》（以下简称暂行规定）第十条规定报名条件者均可申请参加考试。

第六条 符合《暂行规定》的考试报名条件，并按照国家统一规定评聘高级专业技术职务的人员，可免试《土地权利理论与方法》和《地籍调查》2个科目，只参加《土地登记相关法律》和《土地登记代理实务》2个科目的考试。

参加2个科目考试的人员，须在连续的2个考试年度内通过应试科目，方可获得土地登记代理人

职业资格证书。

第七条 参加考试由本人提出申请，按有关规定办理报名手续。考试实施机构按照规定的程序和报名条件审核合格后，核发准考证。参加考试人员凭准考证和有效证件在指定的日期、时间和地点参加考试。

中央和国务院各部门及所属单位、中央管理企业的人员按属地原则报名参加考试。

第八条 考点原则上设在直辖市和省会城市的大、中专院校或者高考定点学校。如确需在其他城市设置考点，须经中国土地估价师与土地登记代理人协会批准。考试日期原则上为每年的第二季度。

第九条 坚持考试与培训分开的原则。凡参与考试工作（包括命题、审题与组织管理等）的人员，不得参加考试，也不得参加或者举办与考试内容相关的培训工作。应考人员参加培训坚持自愿原则。

第十条 考试实施机构及其工作人员，应当严格执行国家人事考试工作人员纪律规定和考试工作的各项规章制度，遵守考试工作纪律，切实做好从考试试题的命制到使用等各环节的安全保密工作，严防泄密。

第十一条 对违反考试工作纪律和有关规定的人员，按照国家专业技术人员资格考试违纪违规行为处理规定处理。

# 中估协关于印发《不动产登记代理专业人员登记 服务办法（暂行）》的通知

中估协发〔2015〕26号

各省、自治区、直辖市不动产登记代理行业协会，  
土地登记代理人：

根据《人力资源社会保障部 国土资源部关于  
印发<土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规  
定>和<土地登记代理人职业资格考试实施办法>的  
通知》（人社部发〔2015〕66号）规定，中国土地

估价师与土地登记代理人协会制订了《不动产登记  
代理专业人员登记服务办法（暂行）》，现予以公  
布施行。附件：不动产登记代理专业人员登记服  
务办法（暂行）

2015年7月23日



附件

# 不动产登记代理专业人员登记服务办法（暂行）

## 第一章 总 则

**第一条** 根据《不动产登记暂行条例》、《土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定》和《中国土地估价师与土地登记代理人协会章程》制定本办法。

**第二条** 本办法所称不动产登记代理专业人员是指取得《中华人民共和国土地登记代理人职业资格证书》（以下简称“职业资格证书”）的人员。

**第三条** 登记服务是对不动产登记代理专业人员从业状况、诚信行为及其他相关信息等进行登记，登记状况接受社会查询。登记服务分为初始登记、转移登记和注销登记。

**第四条** 中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）负责组织不动产登记代理专业人员登记服务的具体工作，建立“不动产登记代理专业人员登记服务信息系统”（以下简称“登记服务信息系统”）、核发《不动产登记代理专业人员登记证书》、定期开展年度考评。

中估协可委托并指导各省、自治区、直辖市登记代理行业协会（以下简称各省协会），开展其所在行政辖区内不动产登记代理专业人员登记材料的核查和转移登记工作。

## 第二章 登 记

**第五条** 登记服务须通过“登记服务信息系统”完成。

**第六条** 办理登记的人员须同时具备下列条件：

- (一) 取得“职业资格证书”；
- (二) 专职在一家不动产登记代理中介机构从业；
- (三) 其他条件。

**第七条** 有下列情形之一的，不予登记：

- (一) 不具有完全民事行为能力；
- (二) 受到刑法处罚，执行期满未逾5年（过失犯罪的除外）；
- (三) 因在登记代理或者其他经济管理工作中犯有严重错误受行政处罚，自处分决定之日起不满2年；
- (四) 被认定终身禁入登记代理行业；
- (五) 不予登记的其他情况。

**第八条** 登记服务申请材料包括“不动产登记代理专业人员登记申请表”（以下简称“登记申请表”）、“职业资格证书”以及专职从业的证明材料等。

(一) 在职人员申请初始登记和转移登记所需材料如下：

1. “登记申请表”；
2. “职业资格证书”；
3. 专职从业证明材料：
  - (1) 申请人与所在机构签订的完整、有效的劳动合同；
  - (2) 社会保险经办机构出具的社会保险个人缴费信息对账单或等效证明材料，其中应明确参保人姓名、缴费单位名称及缴费期日。

(二) 离退休人员申请初始登记和转移登记所需材料如下：

1. “登记申请表”；
2. “职业资格证书”；
3. 专职从业证明材料：
  - (1) 申请人与所在机构签订的完整、有效的劳动合同；
  - (2) “老干部离休荣誉证”、“退休证”或原工作单位开具的离退休公告。

(三) 申请注销登记时需提交“登记申请表”。

(四) 担任机构股东(合伙人)的人员办理转移登记时，须完成股份(出资)转让(退伙)手续，提供已签订股份(出资)转让协议(退伙协议)，或机构出具的不反对有关人员转移登记的免责文件。

**第九条** 不动产登记代理专业人员首次提出登记时，需办理初始登记。初始登记由本人提出申请，经所在机构同意、中估协尽职核查后予以初始登记。

**第十条** 已完成初始登记的不动产登记代理专业人员转入其他机构从业时，需办理转移登记。

**第十一条** 已完成初始登记的不动产登记代理专业人员中止从业时，需办理注销登记。

### 第三章 服 务

**第十二条** 中估协实时受理不动产登记代理专业人员登记申请，并于10个工作日内对登记申请材料的完整性、真实性及合规性做尽职核查。如行业自律管理需要，可暂停办理登记服务或适当延长办理时限。

**第十三条** 中估协通过网站等媒体向社会公示公布不动产登记代理专业人员的姓名、性别、“职业资格证书”编号、登记服务号、从业机构名称等登记情况。第十四条 中估协为社会提供不动产登记代理专业人员登记信息查询服务；为用人单位提供取得“职业资格证书”人员信息查询服务。

**第十五条** 建立不动产登记代理专业人员诚信档案，记录并公开不动产登记代理专业人员在登记代理行业相关领域中所获得的良好及不良行为记录。

信档案，记录并公开不动产登记代理专业人员在登记代理行业相关领域中所获得的良好及不良行为记录。

**第十六条** 不动产登记代理专业人员通过年度考评后，登录“登记服务信息系统”在线打印《不动产登记代理专业人员年度考评合格证明》，该证明须与《不动产登记代理专业人员登记证书》同时使用。

### 第四章 违 规

**第十七条** 经查实不动产登记代理专业人员存在提供虚假、伪造登记服务申请材料等行为，未完成登记的，6个月内不再受理其登记申请；已完成登记的，予以注销登记且1年内不予受理登记申请。

**第十八条** 经查实已办理登记的不动产登记代理专业人员，存在登记信息发生变化而未按规定进行转移登记、注销登记等行为，参照行业自律规定处理。第十九条 经查实已办理登记的不动产登记代理专业人员，在工作中违反相关法律、法规、规章或者职业道德，造成不良影响的，由中估协予以注销登记，并将违规行为录入诚信档案。

### 第五章 其 他

**第二十条** 正在接受司法机关、纪检监察机关、具有行政权的相关机关强行管制或者正在接受行业协会自律调查的，暂缓受理转移登记。

**第二十一条** 对违反行业自律，但不符合注销登记情形的，行业协会可暂停其登记，并责令其改正。

### 第六章 附 则

**第二十二条** 未设立省协会的，由中估协负责相关工作。

**第二十三条** 本办法由中估协负责解释。

**第二十四条** 本办法自发布之日起施行。

# 中估协关于印发《不动产登记代理中介机构登记服务办法(暂行)》的通知

中估协发〔2015〕27号

各省、自治区、直辖市不动产登记代理行业协会，不动产登记代理中介机构：

根据《人力资源社会保障部 国土资源部关于印发<土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定>和<土地登记代理人职业资格考试实施办法>的通知》（人社部发〔2015〕66号）规定，中国土地

估价师与土地登记代理人协会制订了《不动产登记代理中介机构登记服务办法（暂行）》，现予以公布施行。

附件：不动产登记代理中介机构登记服务办法（暂行）

2015年7月23日

附件

## 不动产登记代理中介机构登记服务办法（暂行）

**第一条** 为加强不动产登记代理行业的自律管理，规范中介机构行为，维护市场秩序，根据《不动产登记暂行条例》、《土地登记代理人职业资格制度暂行规定》和《中国土地估价师与土地登记代理人协会章程》，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于在中华人民共和国境内经工商行政管理部门依法注册，从事不动产登记代理活动的有限责任公司、股份有限公司、合伙企业和个人独资企业。

**第三条** 不动产登记代理中介机构实行登记服务制度。中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）建立全国不动产登记代理中介机构登记服务系统；中估协和省、自治区、直辖市登记代理行业协会（以下简称省协会）负责不动

登记代理中介机构登记服务工作。

不动产登记代理中介机构应自觉接受不动产登记代理行业协会的自律性管理。

**第四条** 经中估协登记的不动产登记代理中介机构由中估协颁发《不动产登记代理中介机构登记证书》。

经省协会登记的不动产登记代理中介机构由省协会颁发《不动产登记代理中介机构登记证书》，向中估协备案。

**第五条** 建立全国不动产登记代理中介机构年度考核评价制度。每年6月1日至6月30日为机构考评期，年度考评合格的机构于7月1日后登录全国不动产登记代理中介机构登记服务系统在线打印《不动产登记代理中介机构年度考评合格证明》，

该证明须与《不动产登记代理中介机构登记证书》同时使用。

**第六条** 建立全国不动产登记代理中介机构资信评价制度。中估协会同省协会对年度考评合格的机构开展资信评价工作，颁发《不动产登记代理中介机构资信等级证书》。

**第七条** 建立不动产登记代理中介机构诚信档案，记录并公开不动产登记代理中介机构在登记代理行业相关领域中所获得的良好及不良行为记录。

**第八条** 建立全国不动产登记代理中介机构公示系统，机构登记信息、年度考评结果、资信评价结果、诚信记录等统一向社会公示。

**第九条** 实时受理不动产登记代理中介机构登记申请，于10个工作日内对登记申请的完整性、真实性及合规性进行核查。

**第十条** 不动产登记代理中介机构申请登记应提交以下材料：

- (一) 《不动产登记代理中介机构登记申请表》；
- (二) 营业执照、经工商确认的章程（合伙协议）等；
- (三) 日常管理制度；
- (四) 机构内不动产登记代理从业人员状况

表；

(五) 向中估协申请登记的，需提交省协会推荐意见；

(六) 应提交的其他材料。

**第十二条** 不动产登记代理中介机构因机构名称、法定代表人(或执行合伙人)、住所等工商登记事项变更的，需在工商登记变更手续完成后30日内，向所属登记单位提交《不动产登记代理中介机构信息变更登记申请表》，办理信息变更登记手续。

**第十三条** 不动产登记代理中介机构在经营期间有下列情形之一的，注销其登记证书，并向社会公布：

- (一) 违反国家法律、法规的；
- (二) 违反不动产登记代理行业自律管理规定，情节严重的；
- (三) 年度考评不合格的；
- (四) 终止营业的；
- (五) 其他应予注销的行为。

**第十四条** 本办法由中估协负责解释。

**第十五条** 本办法自发布之日起施行。



## 关于2014年度土地评估中介机构年检 资信等级晋升机构名单公告

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》有关机构资信等级升级的规定及省土地估价协会会长会议精神，经2014年度土地评估中介机构年检及资信等级评审，我省有十六家机构符合资信等级晋升条件，现予以公告。

### 二级升一级3家：

盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司  
盐城市瑞地土地房地产评估有限公司  
江苏大正房地产土地造价咨询评估有限公司

### 三级升二级13家：

江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司  
江苏仁勤土地房地产评估咨询有限公司  
东台市房地产土地估价有限公司  
无锡市金博房地产土地估价咨询有限公司  
苏州信谊行房地产土地评估咨询有限公司  
苏州荣和土地房地产评估咨询有限公司  
徐州中天土地房地产评估有限责任公司  
中联天目土地房地产资产评估有限公司  
江苏安瑞土地及房地产评估有限公司  
无锡市仁德土地房地产评估咨询有限公司  
江苏世联房地产土地评估有限公司  
无锡润杰土地房地产评估有限公司  
太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司

二〇一五年七月三十一日

# 关于2014年度年检合格的土地评估中介机构及注册土地估价师名单公告

根据国家和省关于土地评估行业管理的有关规定，江苏省土地估价协会于2015年4-6月以抽检方式对部分土地评估中介机构2014年度的执业情况进行了年检，并组织专家对被抽检中介机构的土地估价报告质量状况进行了抽查测评。经审查，有72家土地估价机构(不含分公司)年检合格，其中16家机构符合晋升资信等级条件。现将我省通过年检，具备土地评估执业资格和注册条件的机构及注册土地估价师予以公布，准予在规定范围内从事土地评估中介业务。未经省估价协会注册的机构不得开展土地评估中介业务。

附件一：年检合格土地评估中介机构名单

附件二：年检合格土地评估中介机构的注册土地估价师名单（略，详见省厅、省协会网站）

二〇一五年七月三十一日

附件一：

## 年检合格机构名单

序号	资信等级	机构名称	法人代表
1	一级	江苏同方土地房地产评估有限公司	韩卫东
2	一级	江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司	李爱君
3	一级	苏州吴地土地房地产咨询评估有限公司	许小帆
4	一级	江苏苏北土地房地产评估咨询有限公司	吴伟
5	一级	江苏铭诚土地房地产评估有限公司	王立平
6	一级	江苏常地土地房地产评估有限公司	舒友林
7	一级	江苏东诚亿土地评估房地产估价有限责任公司	高帮胜
8	一级	江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司	丘文
9	一级	南京长城土地房地产资产评估造价事务所（普通合伙）	王延龙

序号	资信等级	机构名称	法人代表
10	一级	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	徐庆宏
11	一级	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司	潘建春
12	一级	盐城市金地土地房地产估价有限公司	张 华
13	一级	江苏象仁土地房地产咨询评估有限公司	王明甫
14	一级	盐城市正信土地房地产评估有限公司	顾为美
15	一级	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	周晓洁
16	一级	江苏先河房地产土地评估有限公司	朱 兵
17	一级	昆山市宏鑫土地评估有限公司	顾晓鸣
18	一级	盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司	张树香
19	一级	盐城市瑞地土地房地产评估有限公司	吉海鹏
20	一级	江苏大正房地产土地造价咨询评估有限公司	朱济运
21	二级	太仓市太地不动产评估咨询有限公司	程海忠
22	二级	无锡普信土地房地产估价有限公司	唐 敏
23	二级	无锡正大土地房地产估价咨询有限公司	杨震宇
24	二级	江苏五行土地房地产评估咨询有限公司	杨召欣
25	二级	扬州茂源土地评估规划咨询有限公司	徐文斌
26	二级	南京金汇通土地评估事务所有限公司	于恩亮
27	二级	淮安中泰房地产土地评估有限公司	李 利
28	二级	南通正达土地房地产评估有限公司	吉 庆
29	二级	无锡市公信土地房地产评估咨询有限公司	谈 强
30	二级	建湖律信土地房地产评估咨询有限公司	廖新华
31	二级	响水大地不动产评估咨询事务所(普通合伙)	李信民
32	二级	徐州市新鑫房地产土地评估有限公司	孙营锋
33	二级	徐州大地土地房产评估有限公司	李 智

序号	资信等级	机构名称	法人代表
34	二级	阜宁县万源土地房地产评估有限公司	唐青松
35	二级	江苏正道土地房地产估价有限公司	傅 荟
36	二级	徐州永信房地产土地评估咨询有限公司	胡荣建
37	二级	江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司	朱松杰
38	二级	江苏中策行土地房地产评估咨询有限公司	郑 永
39	二级	东台市房地产土地估价有限公司	祝 强
40	二级	无锡市金博房地产土地估价咨询有限公司	黄振东
41	二级	苏州信谊行房地产土地评估咨询有限公司	纪 霞
42	二级	苏州荣和土地房地产评估咨询有限公司	娄 萍
43	二级	徐州中天土地房地产评估有限责任公司	孔 慧
44	二级	中联天目土地房地产资产评估有限公司	刘彬法
45	二级	江苏安瑞土地及房地产评估有限公司	王善恂
46	二级	无锡市仁德土地房地产评估咨询有限公司	陈建基
47	二级	江苏世联房地产土地评估有限公司	郑继勇
48	二级	无锡润杰土地房地产评估有限公司	王晓艳
49	二级	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	陈建忠
50	三级	新沂市新地不动产评估测绘有限公司	段东海
51	三级	宜兴市佳诚房地产土地评估有限公司	陈银华
52	三级	盐城市永衡土地房地产评估有限公司	于广祥
53	三级	南京天健勤业房地产土地评估有限公司	庄加亮
54	三级	徐州方圆房地产土地评估咨询有限公司	李 力
55	三级	江苏慧宇诚房地产土地评估规划咨询有限公司	韩小君
56	三级	江阴天勤土地房地产估价咨询有限公司	徐 锋
57	三级	泰州市万源土地估价事务所有限公司	浦 彪

序号	资信等级	机构名称	法人代表
58	三级	苏州正合房地产土地评估咨询有限公司	曾超辉
59	三级	江苏宏宇土地房地产评估测绘造价咨询有限公司	赵茜
60	三级	徐州融华土地房地产咨询评估有限公司	金建文
61	三级	苏州金九房地产土地评估有限公司	查琼露
62	三级	徐州通标土地房地产估价有限公司	李召弟
63	三级	江阴中泰土地评估有限公司	邢元志
64	三级	苏州仲信银房产土地评估有限公司	王伟
65	三级	江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司	王虎
66	三级	江苏君盛土地房地产评估造价咨询有限公司	陈翼滨
67	三级	徐州中润土地房地产评估咨询有限公司	沈怀启
68	三级	苏州博雅达土地房地产评估有限公司	严金泉
69	三级	扬州一元土地房地产评估咨询有限公司	杨一元
70	三级	江苏慧源房地产土地价格评估有限公司	钱德才
71	三级	泰州嘉和土地估价有限公司	周锦宏
72	三级	江阴恒泰房地产土地评估有限公司	刘萍



## 关于2014年度符合注册条件（免检）的土地评估 中介机构以及注册土地估价师名单公告

根据国家和省关于土地评估行业管理的有关规定，江苏省土地估价协会现将2014年度符合注册条件（免检）的机构及注册土地估价师予以公布，准予在规定范围内从事土地评估中介业务。同时公告的还有符合我省备案条件并在江苏省执业的全国执业评估机构。凡需要委托进行土地评估的单位或个人，可在公告的符合注册条件的机构中自主择定土地评估机构。未经省估价协会注册的机构不得开展土地评估中介业务。

附件一：符合注册条件（免检）土地评估中介机构名单

附件二：符合注册条件（免检）土地评估中介机构的注册土地估价师名单（略，详见省厅、省协会网站）

附件三：在我省备案执业的全国执业机构名单

二〇一五年七月三十一日

附件一：

### 符合注册条件（免检）土地评估中介机构名单

序号	资信等级	机构名称	法人代表
1	一级	江苏苏地行土地房产评估有限公司	张其宝
2	一级	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	肖 阳
3	一级	江苏金宁达不动产评估咨询有限公司	黃克龙
4	一级	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	徐 惠
5	一级	江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司	仇 宇
6	一级	南京大陆土地房地产评估有限公司	胡联生
7	一级	苏州天元土地房地产评估有限公司	徐进亮
8	一级	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	胡 澄
9	一级	昆山华源土地评估咨询有限公司	姚 民
10	一级	江苏中大土地房地产评估有限公司	丁 亚

序号	资信等级	机构名称	法人代表
11	一级	江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司	姜志华
12	一级	江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司	陈德兵
13	一级	苏州天仁信达土地房地产评估有限公司	陆海俊
14	一级	常熟市常信土地房地产评估咨询有限公司	吴秋根
15	一级	江苏苏瑞土地房地产评估有限公司	王生贵
16	一级	苏州工业园区信和房地产估价土地估价有限公司	杨正义
17	一级	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	王俊国
18	一级	江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司	刘清军
19	一级	无锡市恒茂房地产土地评估有限公司	陈志军
20	一级	江苏佳事得房地产土地评估有限公司	艾琦
21	一级	江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司	孙家兵
22	一级	苏州天地房地产土地评估有限公司	张剑峰
23	一级	宜兴市恒泰房地产土地评估有限公司	吴良芬
24	一级	苏州中洲土地资产评估有限公司	张磊
25	一级	苏州市国信房地产土地评估咨询有限公司	吕军
26	一级	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	张琪
27	一级	江苏三师土地房地产评估有限公司	杨彤焰
28	一级	无锡东信房地产土地评估咨询有限公司	施坚
29	一级	苏州市政通房地产土地评估有限公司	刘莉
30	一级	江苏海正土地房地产评估有限公司	纪建
31	二级	扬州新悦房地产土地评估咨询有限公司	李加龙
32	二级	盐城天宇土地房地产估价有限公司	余芹
33	二级	江阴翔和房地产与土地评估咨询有限公司	周应翔
34	二级	博文房地产评估造价集团有限公司	徐文井
35	二级	常州鲲鹏土地及房地产评估咨询有限公司	卜伟兴
36	二级	宿迁中恒土地房地产评估造价咨询有限公司	李有耐
37	二级	江苏汇知土地房地产评估咨询有限公司	徐大庆

序号	资信等级	机构名称	法人代表
38	二级	淮安清华房地产评估与土地评估有限公司	张家彬
39	二级	徐州华信房地产土地咨询评估有限公司	刘法科
40	二级	盐城仁禾土地估价有限公司	邱南
41	二级	启东市东方土地房地产评估测绘咨询有限公司	包永东
42	二级	江苏常度土地评估咨询有限公司	蔡磊
43	二级	中证房地产评估造价集团有限公司	王军
44	二级	江苏苏润土地房地产估价咨询有限公司	戴向东
45	二级	南通中诚信土地房地产评估咨询有限公司	袁建军
46	二级	常州基建土地房地产评估咨询有限公司	陈卫华
47	二级	无锡齐典土地房地产估价有限公司	田秋群
48	二级	江苏大新房地产地价评估有限公司	沙美琴
49	二级	无锡市诚和房地产土地评估有限公司	钱松培
50	二级	金坛市易和土地房产评估有限公司	于燕
51	二级	江苏世纪恒达土地房地产评估咨询有限公司	王昌法
52	二级	苏州泛亚名典房地产土地资产评估经纪有限公司	柏兴平
53	二级	江苏中天行房地产土地估价咨询有限公司	陶文忠
54	二级	江苏中莲土地房地产资产评估造价有限公司	何卫斌
55	二级	宜兴市陶都房地产土地评估有限公司	戴安君
56	二级	苏州中博土地房产评估工程咨询有限公司	韩晓燕
57	二级	徐州公信资产评估土地房地产估价有限公司	纪中晨
58	二级	徐州佳赢土地房地产评估咨询有限公司	王勇
59	二级	苏州市中冠房地产土地评估咨询有限责任公司	陈建华
60	二级	无锡市求实土地房地产评估咨询有限公司	涂思雷
61	二级	江苏大公房地产土地评估有限公司	孟庆联
62	二级	苏州市安嘉禾土地房地产评估咨询有限公司	张跃
63	二级	苏州永联行土地房地产评估有限公司	沈敏珠
64	二级	盐城市恒业房地产估价土地估价有限公司	李红瑾

序号	资信等级	机构名称	法人代表
65	三级	张家港保税区金大地地产咨询评估有限公司	郁学渊
66	三级	张家港保税区佳谊土地评估有限公司	陈建英
67	三级	江苏永和土地房地产估价有限公司	郑学全
68	三级	常州金大地土地评估有限公司	殷永生
69	三级	扬州市天恒不动产评估有限公司	鞠萍
70	三级	江苏国联土地房地产评估有限公司	高军华
71	三级	江苏华信土地房地产估价咨询有限公司	张建立
72	三级	江苏华盛兴伟土地资产评估有限公司	季永蔚
73	三级	盐城市安达土地房地产评估测绘有限公司	徐忠新
74	三级	江苏万隆同济房地产土地估价咨询有限公司	朱烨芳
75	三级	江阴恒诚土地评估有限公司	赵萍
76	三级	江苏淮海房地产土地资产评估有限公司	闫军
77	三级	江苏伟业房地产土地评估造价咨询有限公司	程士良
78	三级	盐城汇智土地房地产评估有限公司	丛红建
79	三级	徐州市中鑫土地房地产估价咨询有限公司	刘伟
80	三级	连云港中信土地房地产评估咨询有限公司	周长兴
81	三级	连云港永正土地房产评估咨询有限公司	王树章
82	三级	无锡德恒方房地产土地评估咨询有限公司	张剑红
83	三级	常州滨湖土地房地产评估测绘有限公司	谈伟
84	三级	江苏昌宏土地房地产评估咨询有限公司	叶强
85	三级	徐州华兴土地估价咨询有限公司	马奎利
86	三级	徐州市中正土地房地产评估有限公司	王德良
87	三级	常熟市常诚土地房地产评估工程咨询有限公司	刘国强
88	三级	扬州安信土地评估有限公司	陈芳
89	三级	徐州中顺土地房地产评估有限公司	刘艳江
90	三级	苏州弘远众益土地房地产评估咨询有限公司	刘欣
91	三级	苏州俊达房地产土地评估咨询有限公司	张静芳

序号	资信等级	机构名称	法人代表
92	三级	昆山信衡土地房地产评估造价咨询有限公司	金林
93	三级	昆山恒正土地房地产评估造价咨询有限公司	蒋宇芳
94	三级	江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司	张克强
95	三级	常州金沙土地房产评估有限公司	周杰斌
96	三级	徐州中盛土地房地产评估咨询有限公司	杨福兴
97	三级	徐州正华土地房地产评估咨询有限公司	薛玉文



附件三：

## 在我省备案执业的全国执业机构名单

机构名称	注册土地估价师
北京仁达房地产评估有限公司	
上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	
北京华信房地产评估有限公司	
深圳市世联土地房地产评估有限公司	
中联资产评估集团有限公司	
深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司	
国众联资产评估土地房地产估价有限公司	
上海八达国瑞房地产土地估价有限公司苏州分公司	王强、徐永昌、葛晏强、施萍华、周志良
北京华信房地产评估有限公司南京分公司	仇育梅、徐睿、杨亚、李娟



## 关于注销五家土地评估机构执业注册的公告

根据《江苏省土地估价中介机构注册管理规定》，经2014年度土地评估中介机构年检，无锡市振业土地房地产估价事务所（普通合伙）自愿申请注销注册，江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司南通分公司、南京大陆土地房地产评估有限公司张家港分公司、江苏中大土地房地产评估有限公司苏州分公司、江苏中大土地房地产评估有限公司张家港分公司四家分公司因人员不足，予以注销注册。

二〇一五年七月三十一日



江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司，始建于1993年，是伴随着我国土地评估制度的建立，由江苏省地价所改制成立的评估机构。在公司的发展过程中，经历了分立重组和艰难的创业，目前发展成为集土地、房地产评估、土地资源管理、城乡规划、测绘工程、水利水资源与地理信息系统等多专业优势，实现不动产评估、可行性研究咨询、土地评价、土地规划、整理设计及测绘工程等项目一体化运作。分公司数量已达30家，形成了覆盖面广，配合密切的经营服务网络。借此机会，回顾公司发展历程，与大家分享管理上的心得体会。

### 一、建立健全内部管理体制

公司通过多年的探索和实践，初步建立了一套行之有效的管理制度和操作流程，从项目管理、质量控制等方面着手，实现了从项目的承接、委派、计划，到项目的实施、督导、复核、归档全过程的规范化管理。

#### (一) 项目管理与控制

1、公司制定了《评估业务操作规程》和《项目派件管理制度》等规章制度，建立了项目派工、项目编号及评估进度控制等业务流程及规范。由专人签单派件，根据项目的复杂程度、工作强度等具体情况，结合估价人员的素质和专业胜任能力，委派合适的项目负责人。项目派件单贯穿于项目的全过程，记录项目基本情况、评估信息和收费详情，对项目的顺利完成起到了很好的管控作用。

2、开发OA系统平台实现评估业务电子化流程控制。应用系统进行评估报告质量的流程化和标准化管理，实现评估报告的全过程控制和对评估报告质量的跟踪管理，全程监控项目的基本情况、评估价值、三级审核等情况，并定期导出相关数据，用于统计分析和查询报告数量、项目类型、项目来源、业务分布情况、未达账以及审核中发现的问题等。

#### (二) 严格质量控制体系



## 健全内部管理机制 建立多元化发展格局

江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司 肖阳

1、通过建立质量管理规章，规范质量控制程序，强化了风险管理。出台了《报告质量管理规定》，制定了《三级审核制度实施细则》、《评估报告质量评分细则》等技术标准，《三级审核制度实施细则》对每一级审核进行分工，明确审核的内容和重点，《评估报告质量评分细则》根据评估报告存在的问题，通过打分评定报告质量，由审核人员在OA系统的审核流程中记录评定结果。

2、成立由分管副总、部门负责人和技术负责人组成的技术委员会。技术委员会负责重大项目疑难问题的解决、重大技术问题的审议、共性问题的总结、内部质量的检查、技术争议的裁决等相关事宜，对评估风险控制起到了监督和防控的作用。技术委员会定期或不定期的组织实施评估项目的内部

检查，并将检查情况列入年度考评内容。

3、实行评估报告签发管理。对已通过审核的评估报告由专人负责提取相关信息生成二维码，用于识别和防伪，报告经签发系统登记后盖章出具。

## 二、建立有效的激励机制，培养一支进取型、学习型、协作型团队

随着公司规模的逐渐扩大及业务发展的多元化，对各类专业人才的需求也在不断的增长，为此，公司制定长远的人才发展战略，通过员工的培训机制、激励机制和考核评价制度，培养人才、激发从业人员的工作积极性，留住优秀的人才。

### （一）搭建学习型、知识型的企业平台

公司将培训与公司发展目标紧密结合，不断探索创新培训形式，拓展培训的深度和内涵。具体做法是：

1、公司为新进员工提供系统的上岗培训，通过新员工培训，培养新员工的基本专业技能和职业道德规范，培训内容主要包括：

（1）岗位培训。从专业基础知识、业务操作规范、评估实务培训等几个方面，使新人尽快熟悉岗位职责、工作流程、工作要求、相关业务知识及操作要领，能更快地进入角色、融入工作团队，快速有效地担当起岗位责任。

（2）企业和制度培训。目的是使员工了解公司发展史，熟知公司企业文化、经营范围；学习和掌握公司各项管理制度、业务工作制度和道德行为规范。

### 2、通过专业技术培训，提升员工的专业技能

每年年初制定全年的培训计划，并根据员工的专业及工作要求设计不同的培训课程。帮助员工提高工作技能，保持和提高专业胜任能力。

专业技术培训采用外部培训和内部培训两种方式进行。外部培训主要是派遣员工参加行业协会组织的各类专业培训课。内部培训，根据培训计划列入每周的工作内容，培训采取课堂授课、网络学习、专题研究、案例讨论、交流互动等形式多样的

授课方式。

3、公司鼓励员工参加执业资格考试，购买了估价师、咨询工程师等考前辅导的网络教育课程，对通过相关执业资格考试的，给予相应的奖金奖励。

### （二）完善绩效考核评价，引进竞争激励机制

绩效考核是一种激励和检验。它不仅检验每个团队成员的工作成果，也是向团队成员宣示公司的价值取向，关系到团队的生存和发展。在绩效考核过程中，公司坚持公平公正的原则，将年度考核和日常考核相结合，根据考核结果，进行奖励和处罚。考核评估的结果及时向员工进行反馈，帮助他们寻找自身不足和团队目标的差距，激发员工不断改进工作品质，提高服务质量，达到团结进步的目的。

1、公司制定有关员工工作业绩评价、晋升和奖惩等管理制度，出台了《从业人员考核办法》，考核采用百分制计分的方法，区别不同级别的人员，从报告完成数量、报告质量和客户满意度等几个方面对评估人员进行量化的考核，并以此作为工资分配、奖惩和晋升的依据，考核按季度、年度进行。

2、建立科学合理的员工薪酬制度，出台了《员工职级与工资管理规定》，员工薪酬计划与绩效评价相结合。建立了与公司发展战略、市场拓展、质量控制相适应的薪酬机制及人才晋升机制。

3、建立完善员工职业发展通道，制定《员工晋升管理办法》，根据综合素质评判和能力考核、内部岗位竞聘等多种方式遴选中层干部。

4、建立奖惩机制，实现优胜劣汰。公司开展“争先创优星”和“岗位标兵”的评选活动。同时建立了员工淘汰机制，对那些工作表现差，执业质量和态度有严重问题的员工，通过考核制度与淘汰机制予以淘汰，逐步净化执业队伍，提高整体素质。

### （三）、在人才引进方面，公司想方设法，

多管齐下，围绕各部门的核心业务，拓展招聘渠道，进行有针对性的人才招聘。引进了土地资源管理、地理信息系统、农业水利工程、测绘、土木工程、经济、财经等各类专业人才，从而完善了各部门的人才结构，充实了公司的整体实力。

### 三、不断创新、建立多元化发展格局

经过多年的实践和理论研究，公司完成了从单一经营到多元化发展的转变，坚持“一业为主，多业并举”，在土地、房地产评估的基础上，2010年组建信息技术服务公司，在地价动态监测与基准地价更新评估、开发区土地集约利用评价、土地利用规划、土地开发整理规划设计与预算编制、农村土地整治规划、土地变更调查、地籍测绘、土地登记代理、年度土地储备计划编制、可行性研究报告编制等方面取得了显著发展。在上述领域已积累了丰富的操作、管理经验和雄厚的技术实力。公司作为江苏省年度土地储备计划编制规范的起草单位之一，先后完成了42个土地储备机构的年度计划编制工作。近期成功中标成为南京市城镇低效用地再开发专项规划、年度实施计划、项目实施方案等规范的编制单位。通过参与技术规范的编制工作，公司

进一步提高了技术实力和行业影响力。通过多元化经营，公司形成一个优势互补、技术关联、风险分散的架构，在多个领域取得利润，助力公司走向可持续发展道路。

### 四、培育企业文化，增加公司凝聚力

公司将核心价值观与用人标准相结合，营造良好的文化氛围，并将企业文化建设策略化，制度化。先后出台了估价师职业道德准则、员工守则，形象与礼仪、员工行为规范等规章制度，在此基础上汇编形成员工手册。公司快速发展过程中，始终注重维护员工的合法权益，树立与企业共赢的发展价值观，通过员工医疗慰问、学习考察，观光旅游，健康体检、购房免息借款等多种形式，增强了公司的向心力和凝聚力。通过拓展训练、游戏、竞赛、部门聚会，迎春联谊会等活动丰富员工业余文化生活，增强员工团队意识和互助精神。

以上是我公司的一些经验与做法，面对新的市场环境与形势，我们还需在市场竞争中锐意改革，勇于进取，不断创新，使公司保持活力，走上持续健康发展的道路。





## 关于地价管理信息化建设的探索

盐城市正信土地房地产评估有限公司 季顺海

最近10年，伴随着房地产业的快速发展，土地评估业也得到了飞速的发展，市场竞争更加激烈，如何能在激烈的市场竞争中占据优势成为每个评估公司需要面对和思考的问题，大家一直感到困惑的是土地估价机构发展壮大的道路在哪里？是走专业化道路与技术创新，还是向多元化发展，21世纪的发展趋势是信息化，估价行业也应追赶上时代的步伐，重点关注信息化建设，我公司为土地评估一级资质单位，2013年已经安排专职团队进行信息化建设工作方面的尝试，其成员包括计算机编程与软件维护人员、专业的市场调查人员、数据统计分析人员、专业评估人员。我公司的关联企业江苏星月测绘有限公司是测绘甲级资质、软件企业、高新技术企业，在软件开发和数据处理方面能给予很好的技术指导和应用保障。我公司和星月测绘联合立项研发盐城市地价管理信息系统建设，拟通过该系统将土地交易信息、基准地价信息和电子地图相结合进行直观展示，并支持交易信息的单一或组合模糊查询、交易信息的数据更新维护和统计分析等功能，该系统为政府部门对土地市场调控、决策、招商引资，房地产开发商开发利用，评估机构的宗地

地价评估，金融机构了解某区域、某宗地的地价等相关信息提供权威、及时、规范的地价信息参考平台。

下面我与各位交流一下我公司正在研发的地价管理信息化建设的问题。

### 一、信息化建设的必要性

土地估价中最重要的工作就是房地产信息的收集、整理，这些信息包括市场交易案例（商品房售价、商品房租金）、基准地价、动态监测地价数据、成本资料、统计数据等房地产市场及评估相关的信息资料。目前大多数评估公司的资料收集仍限于单个估价人员独自收集，各自为战，不能达到资源共享和互惠互利。部分评估公司虽已开展了信息化建设方面的尝试，但信息资料的收集、管理、传递、存储和分析大多还停留在半自动化的阶段，也未投入足够的人力和物力，查找和调用信息存在一定难度，致使工作效率难以提高。

在信息化高度发展的今天，为何不利用这些可贵的基础信息资料进行整合、汇总、更新，以点-线-面的方式集结，并借助计算机技术进行更高

级的统计、分析，形成一个庞大的信息资源库，以达到资源共享，提高工作效率呢？建立以信息资源为基础的数据库，评估人员可方便、快捷的查阅已有的数据资料，缩短资料收集时间，提高工作效率，并对估价结果做出快速判断，可避免资料不充足或片面、失实导致的估价结果失真，对估价的准确度有所提高；同时，对于不完整的资料可进行适时补充、更新，既满足当前评估工作，又可为今后的同类评估工作提前做好准备。

## 二、信息化建设的目标

(1) 电子地图数据采集制作，探索基础地理数据、商业、工业、住宅基准地价图和地块交易数据的符号化、抽象化表达设计，实现地价专题信息地图的生动表达。

(2) 实现土地交易信息的位置展示、交易属性的录入修改和后台更新管理；实现土地交易信息的查询统计，具体包括按交易时间、区域、面积、规划条件、价格等属性的单一查询或组合搜索，以及支持交易点按照年度、区域、用途（工、商、住）的统计汇总；

(3) 盐城市区电子地图和专题地价信息更新机制的探索，即平台建设完成后如何对基准地价信息和土地市场的交易信息进行更新维护。

(4) 探索平台服务模式，即如何通过权限和数据库安全控制，对系统的各项操作和数据库的访问提供安全控制。

## 三、信息化建设平台总体框架设计

平台总体结构主要由运行支撑层、数据层、服务层和应用层4个部分组成。

(1) 支撑层是公共服务平台的载体，依托电子政务内网、互联网和现有的基础设施软硬件环境建设，包括网络系统、服务器集群系统、存储备份系统等物理环境，以及专用计算机机房环境等。支撑层将通过虚拟化技术，基于基础设施即服务的云环境和资源池方式管理的硬件环境的差异进行封装，从而保证技术路线的一致性。

(2) 数据层是指通过服务层提供给应用层的地理信息数据库内容。它是面向地理信息网络化服务需求、依据统一技术标准和规范而构建的一体化地理信息资源体系。

(3) 服务层是根据国土部门、金融部门、评估机构等用户对地理信息应用的共性需求而设计并实现的系列标准服务接口，以及在此基础上建立的在线服务系统和运维管理系统。通过在线服务系统向应用层提供所需的各种应用服务，如数据服务、处理服务、表现服务、目录服务、信息交换服务、业务访问、业务集成、安全可信和可管理等通用性的服务。

(4) 应用层面向平台服务的对象——国土部门、金融部门、评估机构等。应用层构造了各种电子政务应用、门户网站系统、移动终端及示范应用等。

## 四、电子地图数据设计

(1) 基础数据：包括行政区划（细化到社区界线）、公园绿地、湖泊河流、道路、房屋、注记（社区名称、街道名称、道路河流名称）、影像等数据。

(2) 公共兴趣点（POI）：包括党政机关、小区名称、宾馆酒店、大型卖场、革命史迹、医疗卫生、科教文化（学校、学前教育、职教等）、公交站点、餐饮娱乐、景点。属性信息包括：名称、位置、联系人、联系电话、实景图片等。

(3) 业务专题数据：商业工业住宅基准地价数据、招拍挂交易地块案例。属性信息包括：地块编号、位置、土地用途、地块面积、评估价格、成交价格、出让年限、交易方式、竞得单位、成交时间、地块交付条件等。

(4) 地图瓦片数据：地图瓦片数据分多个比例尺等级，随着比例尺等级的放大，地图显示的内容与样式也不同，确保每个等级的地图内容清晰可辨。

## 五、信息化建设的功能设计

### 5.1 界面设计

地价管理信息系统可以作为地方国土资源局网站的一个功能子网站，页面的风格应该和门户网站风格协调，让公众在浏览门户网站和使用地价管理系统时，保持视觉上的一致性。

### 5.2 前台展示功能

包括地图浏览、基准地价专题展示、地块交易案例展示等功能。

(1) 地图浏览：包括地图漫游、缩放、矢量图和影像图的切换显示、交易案例图层加载功能。

(2) 基准地价专题展示：指各个商业、住宅、工业基准地块基于电子地图展示其详细信息，如地块编号、区段名称、开发水平、容积率、设定宽度、设定深度、容积率、地面价格、楼面价格、评估基准日等；可以根据实际需要进行地块的分级别、分用途展示。

(3) 地块交易案例展示：应该支持用户根据挂牌号、地块名称、竞得人、交易年份、面积、成交价格等字段单一或组合模糊查询，并将查询结果案例居中高亮显示。

(4) 统计分析：支持地块案例按照所属行政区域、交易时间、用途、交易面积和金额进行汇总统计，并以表格、3D饼图、柱状图等方式展示统计分析结果。

### 5.3 数据管理子系统

主要是对土地交易市场、房地产交易市场案例的位置标注、属性的增删改查提供编辑接口。

### 5.4 运维管理子系统

主要实现用户内部机构、用户和角色信息的增删改查，通过对角色的分配，实现分配系统功能操作权限，例如：普通用户、系统维护人员等。

## 六、更新维护和展望

更新维护包括数据更新维护和系统维护两方面。

数据更新维护是盐城市地价管理信息系统建

设工程的重要部分，也是该系统的生命力之所在，主要包括基础地理数据、公共poi数据、基准地价和交易地块专题数据等。结合盐城市地价管理信息系统建设实际情况，可以从以下几个途径实施数据的更新：

(1) 基础地理数据维护：通过选择调用天地图、百度、腾讯等现势性较好的电子地图数据作为该系统基础数据，亦可利用国土影像数据进行加工制作，自行采集更新维护poi点，制作基础电子地图数据。

(2) 基准地价维护：可以依据每年公示的基准地价图更新该系统基准地价数据；

(3) 地价交易数据维护：地价专题数据维护一方面可以通过和各县（市、区）国土局合作，由用地科/处依据国土局招拍挂和协议出让地块的案例及时更新入库；也可以通过和各县（市、区）土地估价机构合作，对已有案例进行整合入库，同时对日常进行的土地估价信息进行入库，包括后期跟踪实际交易地价。

系统功能的升级维护则及时根据年度系统测评情况和系统应用推广情况，对需要的功能及时扩展开发，满足用户的需要，尽快形成

用户对该系统的依赖，充分发挥系统平台的功效。

## 七、后期需要增加的交易案例数据库

(1) 房屋售价和租金案例：这个数量是最大也是最繁琐的，可根据新楼盘售价和租金作为数据基础，按日常业务涉及的行政区域分片、分用途建立数据库。以盐城市为例，可分区域进行调查、整理。录入信息包括楼盘名、位置（行政区划、方位）、类型、用途、售价等关键信息，并定期进行更新。同时设置多个关键字，方便查询、输出。对于建立了地价监测的区域，可基于地价监测样点，加强资源整合，建立可供方便查询、访问的数据类型。

(2) 房地产相关成本数据库：包括土地取得

成本、建安成本、相关税费等数据资料。按评估业务经常涉及的行政区划分片区建立。这些资料比较冗杂，依靠单个的估价人员往往很难收集齐完整的成本资料。日常评估中，评估人员所采用的此类数据往往是根据以往评估报告中采用的经验数据，缺乏有力的一手数据支撑，这就需要专门的调查人员进行深入调查，形成可靠的依据。

土地取得成本包括征地成本和拆迁成本，涉及数据包括人均土地、耕地比例、耕地年产值、人员安置标准、耕地占用税、青苗补偿费、代征地比例、土地开发费、交易税费等相关参数和数据。

不同地域、不同建筑类型的建安成本、报建费用、交易税费、维修基金、土地增值税等应分片区建立。

#### 八、信息化建设的发展前景与展望

(1) 拓宽业务领域，多元化发展：建立土地估价数据库后，许多的信息都可通过数据库实现快速查找、共享，内部的管理水平相应提升，使得评估公司效益和效率会大大提高，公司会有更多的精力来积极开拓相关业务领域。比如以土地估价为核心，在业务类型上横向扩张的跨行业经营，主要向房地产估价、资产评估、工程造价、矿业权评估、工程咨询、会计审计、法律等多个相关或不相关的

领域发展。或者以土地估价为平台，在房地产业上下游链条上纵向延伸，从项目可研，市场分析、项目选址、融资策划、土地整理设计、建筑设计、造价咨询、房地产登记代理等房地产开发的全过程服务，有的甚至直接参与房地产开发。我们公司目前已发展的领域有房地产估价、地籍测绘、工程测量、土地登记代理、规划修编、在盐城市已成功进行了2个住宅楼盘及1个商办楼盘的房地产开发。未来我们还计划在房地产业上下游链条上纵向延伸，将其他领域的业务联合发展。

(2) 借助信息化建设，促使评估公司向高、精、专方面发展：随着数据库的逐渐完善、优化，评估公司所掌握的专业信息将更加系统化、全面化，工作效率也将大大提高，同时也可避免某些人为错误，促使评估公司向高、精、专方面发展。

(3) 前景展望：地价管理信息系统可广泛应用于政府部门的土地招商引资、显化土地资产差异、国土资源局对地价信息管理和地价会办、金融机构发放贷款所涉及土地项目的贷款审批、土地评估机构交易信息的查询、房产开发商的开发利用参考等方面具有一定的现时作用。地价管理信息系统开发完成，必将对当地土地交易市场管理、查询、使用产生更方便、快捷的服务。





# 大数据时代估价机构的可持续发展思考

江苏苏地行土地房产评估有限公司 张 静

“忽如一夜春风来，千树万树梨花开”，兴起于世纪之交的网络科学在过去15年间取得了重要进展，最近大家都在谈大数据，都想搞清楚大数据究竟是什么。尽管对于大数据还存在着各种不同的观点，但业界一致认为大数据对科学研究、社会发展、经济建设和文化生活等各个领域都会产生重大的影响，面对大数据浪潮，估价机构如何与时俱进、谋求更大发展值得我们进一步思考。

## 一、大数据及其特征

大数据是指无法在一定时间内用传统数据库软件工具对其内容进行抓取、管理和处理的数据集合，它具有四个典型的特征：

1、多样化，海量数据有不同格式，如我们常见的结构化数据，还有半结构化网页数据，以及非结构化视频音频数据。这些数据化处理方式相差比较大，很多不同形式（文本、图像、视频、机器数据）的处理方式无模式或者模式不明显。

2、大量化，在网络世界中，每秒就会产生很多数据，很多客户内部都有几PB数据，以后PB化将是常态的情况。非结构化数据的超大规模和增长，占总数据量的80~90%，比结构化数据增长快10倍到50倍，是传统数据仓库的10倍到50倍。

3、快速化，因为数据化会存在时效性，需要快速处理，并得到结果。比如说，一些电商数据，今天的信息不处理没有结果化，将会影响到今天捕获很多商业决策。

4、价值低密度：大量的不相关信息，不经过

处理则价值较低，属于价值密度低的数据，其海量数据分析非常复杂，使得过去靠单纯关系数据库数据挖掘已经不适宜。

## 二、与估价特征对比

特征	大数据	估价
<ul style="list-style-type: none"><li>• 数量</li><li>• 种类</li><li>• 速度</li><li>• 价值</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 数量大，PB级别</li><li>• 多种类的非结构化数据</li><li>• 秒级</li><li>• 价值密度低，商业价值高</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2.3亿套，每天都有大量交易信息</li><li>• 图片、视频、Gis信息</li><li>• 较高</li><li>• 深入数据挖掘，可以带来较高商业价值</li></ul>

## 三、大数据在土地估价中的应用

### 1、外业查勘系统

云查勘产品主要利用移动互联网技术，让评估行业的查勘人员（估价师）使用手机，对查勘物业资料快速采集、回传，从而提升评估业务作业效率，以及查勘数据的格式化积累和归档。

### 2、报告生成系统

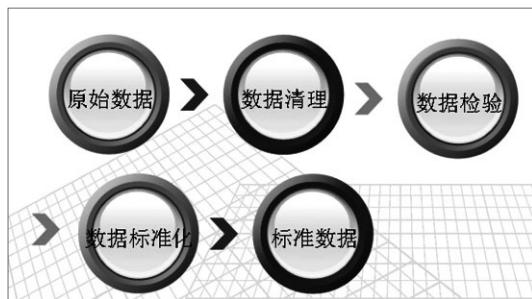
宗地报告信息系统通过计算机系统来实现土地价格评估和分析过程。按照《城镇土地估价规程》技术要求，完成了宗地估价信息系统的建设，包括系统的总体目标、功能设计、数据流程、软硬件环境设计、估价模型、数据组织与数据结构、数据字典、主要功能的实现、用户界面设计、系统柔性设计、系统集成等内容，其中在数据市场交易样点采集、参数的确定等方面利用大数据技术从海量网络数据中提取。

### 3、在线评估系统

有的互联网公司在七年前就已经建立在线评

估系统，用户输入所在的小区、楼层、面积等信息，就可以评估出房屋的价值，十分便捷，每月有五千多万独立访问量，移动端独立访问量达到1200多万。

#### 四、建议与思考



##### 1、建立数据标准

建议从起始就建立有关的信息技术和数据的标准，并随时关注估价行业数据库信息标准化工作的进展，以避免今后可能出现的因数据格式不兼容等问题而造成巨大浪费。

##### 2、构建知识、市场数据库

估价机构应根据实际需要和能力，逐步建立下列各类数据库：估价实务知识库建设，估价基础知识库建设，各细分类型的市场交易数据库、可比实例数据库、估价报告的估价对象数据库、专业数据公司房地产数据库、地价数据库、估价参数数据库、估价(咨询顾问)项目档案库等。

##### 3、重视数据的安全性

在大数据环境下，应具有完善的系统权限设置和系统安全措施，以便有区别地为估价机构内外的各种固定终端和移动终端提供不同内容的快捷服务，并能够通过防火墙、认证、灾难备份与恢复功能等项技术，确保系统数据安全。

##### 4、发展展望

###### (1) 构建统一数据系统

世界的本质是数据，以前我们做的都是单个系统的运用，整个系统是独立的、割裂的，但在大数据环境下，我们会发现，土地价格是数据，土地基本信息是数据，照片、音频以及视频也是数据，

甚至我们的估价业务流程、技术思路、理论方法也是可以数据化，因此基于大数据思路，我们可以把数据仓库建设、项目管理、报告管理、项目管理、人力资源、客户管理、财务管理、OA系统以及行业数据等底层数据结合在一起，形成无缝连接的综合大系统，这也是估价机构信息化的发展趋势。

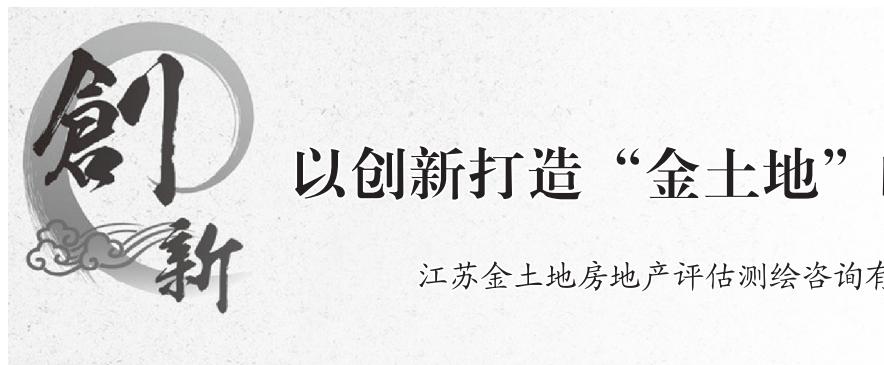
###### (2) 创新技术模式

传统的估价是直接利用市场中的数据，然后结合估价基本理论与方法，形成估价报告，是单一产品形式和内容；通过大数据思维，我可以挖掘更深入的数据价值，融合土地数据为基础，以数理统计技术为机理，以地产价值研究为核心的技术模式。

###### (3) 拓展业务空间

在市场趋势预测方面，利用行业大数据可以形成更多业务产品，为客户提供市场预测分析报告，价格指数，提早发现热点区域和热门城市，为客户在不同区域布局、确定物业类型提供数据参考。通过数据价值挖掘，形成各类数据产品，从而实现从低端的咨询价值服务到全价值链的主导服务模式。





## 以创新打造“金土地”的核心竞争力

江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司 程媛

20年弹指一挥间，今天坐在这里，我想到的第一个词就是“感恩”。20年前，作为土地评估行业的热爱者，我们从南通市国土规划局土地市场服务中心地价所脱钩改制，和江苏省其他省市县地价所改制的同志一样作为行业的开拓者持续地完善自我。一个企业在初创时都是弱小的。过去的20年，很多人——领导、家人、员工、客户、朋友，给予我们机会，帮助我们成长，使我们走向成熟。我感恩他们！过去的20年，中国取得了长足的发展，这给予我们土地评估行业迅速发展的机遇。我感恩这个时代！

如今，站在第二个20年的起点，我们看到更多的机会，我希望与在坐的各位领导和土地评估行业的精英一起推动土地评估行业的进步与发展，因为一个个微小的力量联合起来就会形成

推动历史车轮的合力。

正确的认知，是正确的行动的前提。

### 一、土地估价市场竞争的特征

(一)、资质等级越高的机构占有市场份额越大。

(二)、估价机构的领导者在市场竞争中起着非常重要的作用。

(三)、高品质的评估报告是重要的竞争元素。

(四)、高素质的土地估价师是土地评估机构的核心力量。

(五)、品牌房地产估价机构会赢得市场的先机。

(六)、创新能力是独特的竞争元素。

20年来，我和江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司（以下简称“金土地”）一直在不断进步，也常在思考未来如何保持不断进步。我们选择以创新打造“金土地”的核心竞争力。

### 二、选好接班用人的创新—用人的创新

企业基业常青的关键是保持优秀接班人的延续性！企业发展的后劲在于培养接班人的力度和速度。接班人的挑选，更注重的是“德”与“才”。

“德”就是人品要好；“才”就是在行业资历深、沟通能力强。这是确保公司基业常青的百年大计。

“金土地”历来非常重视培养接班人。“金土地”的前身是南通市国土规划局地产评估事务所。我们的第一任所长从1994年地产评估事务所成立，1997年就开始培养接班人也就是我们的第二任所长。2001年笔者作为第三任所长接班人。当然，脱钩改制后“金土地”走向市场，其艰苦性和复杂性也使得接班人的选择培养变难，有两个接班人自立门户了。这也使得我在接班人的选择培养上在前两任所长基础上再创新：选两名不同年龄层次候选接班人，候选接班人从分公司老总中选择。2013年我在候选接班人中确定了接班人，任人唯贤，做到“能人”治业。

### 三、“调结构” — 股权结构的创新

土地估价机构合理的股权设置是企业健康、稳定发展的基础，可以防止和规避“一言堂”的现

象，实施现代化企业管理模式。根据估价机构规模发展的实际情况，制定股东加入和退出机制，确保企业永续发展。

“金土地”从去年开始进行股权结构调整，来解决“一股独大”的问题，领导者从自身开刀，逐步稀释股权，完善股权制衡激励机制。把股份从原来的97.5%调配出49%给新加入的高管和重要估价师。这样容易形成核心执行力和生产力。

制衡股权结构，要从公司的规模发展的实际情况出发，不断调整完善。“金土地”刚脱钩改制时是小型估价公司，当时绝对控股，利于决策的效率；现在“金土地”是一家拥有中型估价公司，可以相对控股，吸收优秀人员进入股东队伍，逐步稀释股权，保持机构活力；未来作为大型估价公司，一般不“一股独大”，从风险控制和股权激励来说，优秀的分公司负责人应当可以成为总公司的股东；在公司从业十年以上的具备合作和奉献精神的公司高层或估价师、测绘师应当可以成为总公司的股东。这样可确保企业永续发展的骨干力量，保证科学民主决策，还防止机构大，内部管理难以统一。

“调结构”属于制度创新的范畴，既可以规范法人治理结构，又可以把企业利益与员工利益紧密联系在一起。

#### 四、技术创新是核心

技术创新是企业创新的核心。一个土地估价机构如果在技术方面能够不断地进行创新，它就可以不断地争取并创造出新的市场份额，是企业可持续发展的不竭动力。

(一)、建立数据种类齐全、可持续性强的土地评估数据库。

“金土地”的前身是南通市国土规划局地产评估事务所。1994年至2000年，改制前的地产评估事务所从事了南通市区85%的地产评估工作。从1994年成立至今的土地抵押、改制、清产核资、作价入股、交易、纳税、司法鉴定为目的的土地评估

报告档案资料保留较完整；。2002年至今，“金土地”作为南通较早从事房地产评估的机构保留了较完整的各种评估目的的房地产评估报告档案资料；2006年-2008年，“金土地”作为南通首家运用批量评估技术涉足南通开发区住宅契税评估，获得一致好评。

现阶段，国内还没有完整的存量房市场价值数据，无法满足市场需求。评估价是最接近真实市场的一种价格。“金土地”拥有的土地、房产评估数据是估价行业最重要的优势资源。这不是凭借财力可以收集到的。评估数据包括基础数据和衍生数据。基础数据包括了房产或地产实物状况、区位状况、权益状况，以及市场状况等影响价格变化的各项因素。衍生数据由基础数据经计算、统计、分析等专业加工而来，包括评估价格、评估参数、房价指数等多种内容和形势的专业分析结论。

(二)、努力提高自身的专业能力，加强估价相关领域的市场研究和政策分析，如房地产政策、金融政策、税费政策等。重视传统估价以外的因素对房地产价格形成的影响。例如通货膨胀问题、调控政策问题、消费心理问题等。

(三)考虑市场需要，加强咨询报告深度的研发，如从动态变化市场中盘活和处置资产咨询报告的评估研究。

(四)加强开展房地产投资项目可行性研究报告的研发。

#### 五、人才管理创新是关键

人力资源是核心竞争力的重要载体,人才管理创新是关键。

##### (一) “搭平台”

选择最适合的人才给予他们最好的平台，设计合理的晋升机制、职业规划，公平、透明的培养机制；同时提供发挥特长的机会。

##### (二) “给掌声”

“给掌声”是指懂得激励，物质激励与非物质激励结合。最好的激励要与绩效考核（方式是量

化考核+定性考核)挂钩。

### (三)“分钱财”

“钱聚人散，钱散人聚”。为员工提供优越的薪酬和福利，组织旅游、体检及开展其他亲情活动，增强凝聚力。

土地估价行业作为一个较为成熟的行业，当经营条件变化不大时，人力成本率(=当期总人力成本/当期销售额)应是“常数”。例如30-99人的房地产估价机构，人力成本率约15%；“金土地”人力成本率放大至20%，以保证核心团队薪酬在当地的竞争力。

### (四)“另眼看”

“另眼看”是指有用的就是人才，英雄不论出处，不一定非是估价师不可。

### (五)建立“以人为本”和谐的人文环境

“金土地”提供南通最好的金融中心的办公环境，也创造愉快、和谐的工作环境，从生活工作中关怀员工，并对员工的需要提供帮助，如：借用公司的车，为员工生病的家属联系医院、医生，为员工小孩读重点学校帮忙……让员工真实地感到集体的温暖。

## 六、拓展土地估价相关业务创新

土地估价是房地产产业链条的一环，也是专业技术性很强的行业，它所要求的专业技能，不仅能为房地产估价服务，还可以涵盖更多与房地产相关层面。作为专业人士，土地估价师有能力涉足房地产市场的调查分析、投资评价、开发项目的策划、投资代理、置业顾问等多个领域。同时，客户期望能提供估价业务外的配套服务。这正是不同估价机构实力差距的焦点。业务的拓展应该从业务领域的深化、新业务领域的开发量方面下工夫。

### (一)大力发展测绘业务。

### (二)积极开展土地登记代理业务。

(三)积极开展房地产投资项目可行性研究业务。

## 七、企业文化创新是灵魂

企业文化，属于抽象意识的范畴。企业文化创新是指企业文化观念、价值观、企业精神、道德规范、文化环境等方面创新。“十年企业靠经营，百年企业靠文化”。当前，一个企业是否具备优秀的企业文化，已经不再是企业重视的问题，越来越多的消费者在选择产品时，会考虑到一个企业的文化。这是因为，一个有着优秀文化内涵的企业，它会在社会责任承担、质量安全等方面获得消费者的信任，这是企业建设重要的软实力。

“金土地”的企业文化是一个快乐的家庭式学习型企业，使员工感觉自己就是大家庭中的一员，要让员工感觉到只有企业发达，自己才能成功。

通过，以上几个方面的加强与完善，使“金土地”不断加强自身建设，提高服务质量，以精湛业务水平取信于市场，在土地估价行业中树立良好的行业形象，使公司走上稳定、健康、可持续发展的道路。

如果每家土地估价机构都根据自己企业的优势、资源创建并提升企业核心竞争力，就能不断提高土地估价行业的执业水平，使土地估价行业真真发展成独立公正、规范运作的专业化中介服务行业，更好地为社会主义市场经济建设服务。

2012年11月29日，习总书记指出：“空谈误国，实干兴邦。”过去的20年，我们一同走过实干之路，下一个20年，我们携手共进共圆土地估价行业的“中国梦”！





回首过去的近二十年，土地评估行业经历了宏观经济的国有（集体）企业改制、美国次贷危机、中国政府的4万亿投资、以及针对房地产宏观调控的18号令、国八条、国六条、新国八条、国十一条、国五条等等，评估机构在面临各种危机的同时，不断在危机中寻找发展机遇。评估业务范围从较单一的一级土地市场出让价格评估，延伸到抵押、拆迁、司法鉴定、课税、资产重组、作价入股等各项经济活动中。过去的近二十年是估价业务量急剧增加的二十年，同时也是中小评估机构快速增加的二十年，无论从构成土地评估行业主体中中小评估机构所占的数量比例，还是从参与估价活动的参与度来看，中小评估机构是行业的主体，评估活动的参与主力军。但在经历快速发展、低水平竞争后的今天，中小评估机构所面临的生存压力日益显现。分析当前中小评估机构的发展现状，主要存在以下几个方面的问题：

### 一、中小评估机构发展现状及存在问题

#### 1、实体经济发展低迷，评估收费压力增加

目前中小评估机构的评估业务相对较单一，评估业务主要集中在抵押评估。当前实体经济，特别是一些劳动密集型制造业，面临比2008年更大的危机和困难，企业不仅产销压力巨大，融资压力也前所未有。受传统金融机构银根趋紧和严控信贷风险的影响，一些实体经济转而向小贷公司、担保公

司等融资成本较高的金融机构贷款，一些即使仍能从传统金融机构贷款，其融资成本也较以往要高，企业从降低财务成本的角度考虑，对在融资过程中提供估价服务的评估机构，想方设法降低评估费用。

另外，根据中国银监会（银监发〔2012〕3号）《关于整治银行业金融机构不规范经营的通知》中规定，“银行业金融机构应依法承担贷款业务及其他服务中产生的尽职调查、押品评估等相关成本，不得将经营成本以费用形式转嫁给客户”。该项规定目前已有金融机构开始执行，从长远来看，该项规定的执行到位也只是时间问题。如果该项规定真正执行到位，则今后中小评估机构主要业务来源的抵押评估将有两种可能性，一种可能性是，各金融机构自己组建评估部门，实行内部评估来取代现有中小评估机构评估的外部评估；另一种可能性是，各金融机构对一年度的评估业务进行打包后，采取招标的方式确定评估机构，这样势必降低评估收费，对中小评估机构的业务带来极大的冲击。

#### 2、人才缺、资质低，发展空间受到制约

中小评估机构由于估价师人数较少、技术力量相对薄弱，在参与技术要求相对较高、工作量较大的项目竞争时，受制于技术力量不足，人员少等因素的影响，中小评估机构往往处于被动劣势地

位。基准地价更新、城镇地价动态监测、土地节约集约利用方案设计、土地整理规划设计等项目，由于技术和资质要求高，中小评估机构无法开展此类业务。

一些原来对资信等级要求较宽松的金融机构、国资部门，近几年逐渐提高了对入围评估机构的资信等级要求，而中小评估机构的资信等级一般多为二、三级，入围“门槛”成为摆在中小评估机构面前无法翻越的高墙。

### 3、重市场、轻质量的“后遗症”开始显现

中小评估机构在激烈的市场竞争中，重市场，本无可厚，但也应重质量。“重市场”只是获得了企业眼前的经济利益，而“重质量”是企业长远发展的根本保障。在房地产行业蓬勃发展的时候，一些虚高的估价报告，被房地产市场的上涨所消化。但在当前房地产市场进入调整、下跌通道后，原来虚高的估价报告开始逐渐暴露出来，金融机构在产生不良贷款时，由此追溯评估机构出具虚假估价报告责任，将是“轻质量”中小评估机构不得不面对的现实问题。

### 4、土地估价报告质量提升迫在眉睫

根据（国土资厅发〔2012〕35号）《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》要求，土地估价报告实行电子化备案制度。国土资源部土地利用管理司《关于填写土地估价报告备案号的通知》，进一步明确要求“自2014年6月1日起，市、县国土资源主管部门在土地市场动态监测系统上发布土地出让公告时，应当填写土地估价报告备案号。自2014年9月1日起，凡在土地市场动态监测系统中发布土地出让公告时不填写土地估价报告备案号，并且在土地出让成交后上传土地出让合同时，也不填写土地估价报告备案号的，该宗地的土地出让合同将不能上传”。中小评估机构原本还存有侥幸心理，能拖则拖，或象征性的上传几个土地估价报告。但随着国土资源主管部门及行业协会对电子化备案制度的执行到位，

中小评估机构提升土地估价报告质量已迫在眉睫，原来只用Excel简单运算，只有估价报告，没有技术报告的老路将无路可走。

## 二、中小评估机构发展出路及前景展望

### 1、加强土地估价师的培养和引进

从中小评估机构内在管理来看，提升土地估价报告质量需要更多土地估价师的参与。从提升中小评估机构资信等级的角度来看，更需要有一定数量的土地估价师，才能满足资质升级的要求。中小评估机构一方面通过对员工的培养，使他们在业务上能独挡一面，在技术上成为一名真正的土地估价师；另一方面通过引进各类综合性的专业技术人才来加强机构的技术力量。通过两个方面的努力，机构整体技术水平才能有质的提升，机构资信等级才能有更一步的提高，才能参与到以前无法进入的评估领域。

### 2、大数据时代，给中小评估机构提供了新的机遇

大数据是数据和技术的结合，自上世纪90年代中期起，大数据在信息产业界和学术界逐渐引起关注。近几年，逐渐意识到大数据对社会经济发展与管理的巨大价值潜力，纷纷将大数据提升到战略层面。大数据具有数据体量大、应用价值巨大、数据类型繁多、处理速度快、数据获取与发送方式自由灵活、数据真实准确等特点，可以说，大数据将带来一场颠覆性的革命，将来的传统评估业务势必会被高效、低收费的现代评估所替代。

国内已有一些评估机构开始联合打造房地产评估行业信息化平台，如云估价、中房评、智地评估等，它们是一些专门提供软件、数据及咨询服务的垂直化行业平台。例如：通过把评估查勘类软件安装在手机上，即时查勘，快速回传，并且可以随时随地从云端提取查勘资料。数据系统可用于实现房地产在线询价的整体解决方案。通过软件系统，可以帮助评估机构搭建企业自己的业务、楼盘、案例数据库，进而向银行、中介等客户开放查询端

口，满足客户的日常询价。

中小评估机构可以凭借自己对所在城市地价、房价的信息及时、准确的优势，参与到此类平台的开发、运用中去。

3、咨询类业务将成为中小评估机构新的业务增长点

咨询类业务是一个细分市场，现阶段房地产行业前景不明朗，越来越多的房地产开发企业、投资机构开始注重房地产开发前期的投资决策咨询，针对房地产开发企业、投资机构，中小评估机构可以凭借多年积累的对房地产市场趋势把握，可以提供投资机会研判及可行性分析、土地取得价格研判和策略、项目开发的整体定位等等专业咨询服务；针对地方政府，中小评估机构可以提供土地储备专项规划、旧城改造测算、一级土地市场开发咨询等咨询类服务。

另外，在咨询服务收费方面，根据国家发展

改革委、住房城乡建设部（发改价格[2014]1289号）《关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知》，规定“房地产中介服务机构接受委托，提供有关房地产政策法规、技术及相关信息等咨询的服务收费，实行市场调节价”。因此，未来咨询类业务无论从项目的来源来说，还是从项目的收费方面，都给中小评估机构提供了新的发展契机。

总之，中小评估机构将迎来一个市场细分的过程，技术力量弱、资质低的评估机构或将只能徘徊于传统评估业务，项目收费低、生存空间狭小；而技术力量强、资质高的评估机构，凭借专业的技术实力，在专业细分市场上获得更多的业务增长点。因此，中小评估机构只有不断加强机构估价队伍的建设，加强人才储备，才能更好的适应市场的竞争，推动估价行业不断向前发展。





## 新形势下不动产评估行业多元化发展路径选择

江苏省信房地产评估咨询有限公司 魏巧巧

**摘要：**论文首先阐述了不动产评估行业进行多元化路径探索的必要性，分析传统不动产评估行业所遇到的行业瓶颈及拓展现状，借鉴国内外知名企已有的拓展产品，总结常见咨询业务存在的问题和困境，结合传统不动产评估行业特点，从技术创新、业务延伸和业务拓展三个方向进行企业的全面立体式升级探索。

**关键词：**不动产评估 多元 信息化 业务延伸 业务拓展

### 一、研究背景

20世纪80年代，伴随着行政体制改革，各地区地价事务所实行脱钩改制，成为独立的企业法人，不动产评估行业初步市场化；1998年国家停止福利分房实行住房货币化及土地有偿出让制度，使得土地及房产估价成为不动产交易中必不可少的环节。经过二十年的发展，不动产评估行业已经具有了相当规模，但也开始显现各种弊端：如行业饱

和、竞争加剧、企业难以获得更大的发展空间等；从行业演变来看，政府取消课税评估，采用申报制，一批以课税评估为主业的公司难以为继；抵押评估也开始受到政策影响，有相当一部分采用协议抵押，不需第三方评估机构的介入，评估业务受到压缩<sup>[1]</sup>。从这点来看，评估行业很大程度上依赖政府制度而生存，一旦政府取消强制政策，单一化的评估机构将面临转型或关闭的危险，因此，为规避政策风险，评估机构应积极进行多元化业务拓展。

另外，21世纪移动互联网的发展使得信息技术渗透到各行各业和人们生活的方方面面，随时随地都在产生着海量的数据。这些数据记录着人们的行为、思想和情感，蕴含着丰富的内涵和规律。对大数据的分析和挖掘可以了解大众诉求、揭示规律、预测发展，从而有效地安排未来行为模式<sup>[2]</sup>。大数据技术在各行各业都得到广泛的应用，在评估行业，依托大数据技术也开发出了一批自动化评估系统，如云估价、搜房评估、克尔瑞房价系统等。

这些新兴应用有着广泛的数据基础、可靠的信息来源，融合了估价师的专业技能和经验，具有简便、快捷的特点，未来有可能取代简单重复的人工操作。这种智能化操作系统在为企业节省劳动力和时间成本的同时也可能使得评估业务集中于少数几个大型企业之中，而在数据时代反应迟钝的传统评估企业就有可能被淘汰。

综上所述，不动产评估行业进行行业拓展、选择多元化发展不仅是行业发展到一定阶段的必然趋势，也是为了规避政策风险、适应新兴经济技术发展的产物。

## 二、传统不动产评估行业发展现状研究

### (一) 不动产评估行业发展瓶颈

不动产评估行业在长期的发展过程中，形成了一整套完整的估价理论和方法、有成熟的思维模式和运作程序，在这种背景下，多数企业是在惯性发展，忽视了发展的可持续性，在看似正常的发展过程中实际存在着很多的问题：微观上，估价作业模板化，针对性不强；估价参数选择随意，使得测算结果有很大的不确定性，给为迎合客户心理价位而反向评估现象创造了机会[1]。宏观上，扁平化的企业管理模式和僵化的思维、运作程序都影响着企业的良性发展。另外，业务缩水，收入来源减少，无序竞争等，也使行业发展受到很大的阻碍。在竞争愈加激励的评估行业，在大数据时代背景下，传统不动产评估行业再想依靠惯性发展，依靠固有的方法和程序将难以为继。

### (二) 土地中介业务拓展现状

近年来，在业务量缩水压力之下，一些企业开始寻求变革和出路，不动产评估行业综合性发展趋势逐渐明显，从各企业业务拓展现状来看，咨询顾问类业务是估价业务拓展的重要领域。咨询顾问类业务相比于传统不动产评估业务有服务对象范围广、服务产品多元等优点，有着广阔的市场前景，能有效规避低层次的恶性竞争，扩大企业规模[2]。本文选取国内外具有代表性的3家知名房地产咨询

企业，研究总结他们所提供的产品类型（表1）。从表中可以看出，戴德梁行侧重于为客户提供项目前期开发阶段的产品，在市场研究、策略建议方面有较强的优势，但产品类型不全面；第一太平洋戴维斯所提供的产品较为细化，针对性较强，但同样缺少全面性；相比之下，国内世联地产则可为客户提供全生命周期的投资顾问服务。

表1 咨询企业产品汇总

企业	服务类型	类型分析
戴德梁行	投资分析服务	提供最新市场讯息、市场研究，分析各类物业资料；协助客户做投资部署和决定，解答物业投资上的疑问；向客户阐明各个投资项目的利弊及物业日后可供重建发展的潜力及可行性
	研究顾问服务	房地产市场研究、开发可行性研究、资产开发及投资策略建议、财务效益分析及市场推广策略建议
世联行	顾问咨询	战略顾问、开发咨询（市场进入、可行性研究、小城镇发展模式研究）、综合体业务、营销顾问
	全生命周期投资顾问服务	从投资决策期、规划建设期、运营启动期、到成熟运营期、贬值衰退期各个阶段为客户提供各种咨询产品
第一太平洋戴维斯	项目及开发顾问	定制市场调研及分析报告、财务分析、土地最优利用研究、租户配比研究、可行性研究、市场定位报告、开发再开发顾问建议、总体规划建议

值得注意的是，世联地产、戴德梁行、第一太平洋戴维斯最早定位即为房地产咨询综合服务类企业，其所提供的产品多是面向开发商的，在长期与各大开发商合作过程中，形成了稳定的客户源，相应的产品也已经较为完善。但对不动产评估机构来说，长期从事评估业务，虽然有一定的知识积累，但毕竟缺少相关专业人才和项目经验，难以争取开发商客户，拓展此类产品有一定难度。因此，一些传统不动产评估企业借助自身与国土部门关系优势，提供面向政府的咨询服务类产品，如上海城市房地产估价有限公司提供的征收项目中的社会稳定风险分析与评估，北京首佳房地产评估有限公司提供的土地储备及一级开发顾问咨询、房地产专项

政策咨询和调研、区域地产供应与需求详细研究与分析、特定区域的土地一级开发成本测算等产品。

应该看到，咨询顾问类产品特别是面向政府类产品目前在市场上发展并不完善，分类模糊，定位也不准确，各个企业所提供的产品的差异性很大，没有固定的标准，不利于产品的开发和推广。公司从项目接收到项目收尾各阶段常产生各种矛盾和问题：在接受委托时不能迅速明确产品需解决的问题，项目处理期间随时可能产生新的问题，因没有可供参考的前例，作业人员只能依靠自身的知识储备和经验解决，难以保证产品质量。其次沟通困难，委托方不了解产品事项，受托方解释不到位，双方难以达成协议，产品难以令客户满意等。

### 三、多元化路径选择

传统不动产评估行业想要实现全面升级和转型，应结合自身行业优势和特点，在现有发展基础上和在可承受的范围之内，选择适合的拓展方向，可供参考的拓展途径有三个方面（图1）：

不动产评估企业可以从技术创新、业务延伸和业务拓展三方面对行业拓展进行全方位探索，三者既相对独立又相辅相成，融合估价师的专业优势和经验，同时配合先进的管理模式，共同为企业的发展服务。

#### （一）评估技术的创新

在信息化时代，对数据的掌握与占有是决定评估机构竞争力的关键因素[ ]，随着信息化发展，一批依托数据平台的自动化评估系统应运而生，如上海城市房地产估价有限公司研发的UEAS房地产评估系统、中估联行的VISS智能评估支持系统、世联EVS系统等，这些系统可以自动进行数据获取、转换、并生成报告，所出具的报告具有法律效果，受到银行认可，这种高质量、低成本的数据收集与分析技术使企业获得强大的市场竞争优势，在当地评估市场上占有强有力的地位，保证了市场占有率。

表1. 不动产评估系统成果

系统	UEAS房地产评估系统	VISS智能评估支持系统	世联EVS系统
开发机构	上海城市房地产估价有限公司	北京首佳房地产评估有限公司、中估联行	世联地产集团
功能	物业快速评估、楼盘信息查询、在线项目管理、案例项目管理、市场监测分析、项目贷后监管	批量评估、在线评估、评估咨询综合	1、地图查询 2、自动估价 3、楼盘信息查询 4、交易案例查询
覆盖城市	拥有上海市18个区县121个住宅板块的近1.2万个楼盘的详尽数据，覆盖上海市95%以上住宅小区	北京	深圳、北京、上海、广州、天津、东莞

现有的评估系统成果多覆盖集中于北京、上海、广州等一线城市，二三线城市应用还未普及。因此，处于二三线城市的评估企业应尽快抓住大数据与评估行业整合机遇，抢占先机，全面思考企业信息系统的整合与创新，打造一个统一的、适合自身行业发展的信息化整体解决方案，包括数据库建设与维护、估价作业支持系统建设、评估软件开发、企业门户网站建设等：首先应加强对市场调查、房屋调查、评估结果等数据的管理与维护，建立企业内部的房地产交易数据库、案例库、参数库、资料库等知识库，对评估作业形成强有力的技术支撑。其次，企业应结合自身已开展的评估，借鉴现有的在线评估系统成果，依托数据平台，定制开发符合自身特色的所在区域自动化评估系统，并与银行、国土等部门合作，提高工作效率，保证估价业务在市场上的占有率。同时还应积极打造企业门户网站，整合企业资源，建立与客户互动，展示良好的企业形象。

#### （二）评估业务的延伸

现行不动产评估业务主要来源于行政委托，即政府活动或商业活动中法律要求必须进行的估价活动，如较为常见的不动产抵押、司法鉴定、课税、出让等事务涉及的评估都是基于行政性目的开展的[ ]。行政性委托估价业务受政策因素影响较大，有一定的局限性。企业应尽力拓展评估服务对象，开拓多种目的的评估业务，积极拓展商业性估价业务，如投资评估、不良债权评估、不动产证券

化估价、都市更新权利变换估价、权利分配评估、保险理赔评估、资产收购价值评估、企业改制、作价入股价值评估、特定资产融资评估、价值减损评估等。

动产评估领域也可以成为不动产评估业务延伸的一个方面，虽然两者评估的标的物不同，但在技术上具有一定的通用性，不动产评估师稍加学习便可理解上手。因此，从不动产评估向资产评估、矿业权评估、二手车船评估等领域发展也具有可行性。

### (三) 相关业务的拓展

房地产评估是房地产产业链上的重要一环，另外房地产业还包括开发、咨询、物业等多个环节。一名优秀的估价师不仅应该有专业的估计知识，还应掌握经济法律、金融保险、统计会计、城市规划与建筑、工程造价与策划、房地产开发与经营管理等相关知识，并且能够对市场进行客观的分析和预测，具有进行财务分析、投资风险分析及编写专业研究报告的能力。这些知识结构和素质能力，为不动产评估企业向房地产相关行业拓展提供了人才基础。另外，估价机构在长期与银行、国土部门合作的过程中，也积累了丰富的人脉资源，有利于客户开发。不动产评估企业可供选择的拓展业务根据面向的客户不同，可分为两类：

一是面向开发商的咨询类产品：根据房地产开发环节，在整个房地产开发周期中所能提供的咨询服务主要有：（1）项目初期接触阶段：投资机会研判及风险分析；（2）项目取地之前的阶段：土地获取策略和价格研判；（3）规划设计，建筑设计之前的阶段：整体定位和发展战略、物业发展建议、项目经济评价；（4）物业持有，经营管理的阶段：资产管理方案。面向开发商所提供的咨询服务应更加重视客户的开发与维护，重视人才储备。

二是面向政府的咨询类产品：这一类产品目前发展还不完善，分类模糊，各公司所提供的产品也不尽相同，可供选择的产品大致包括区域规划市

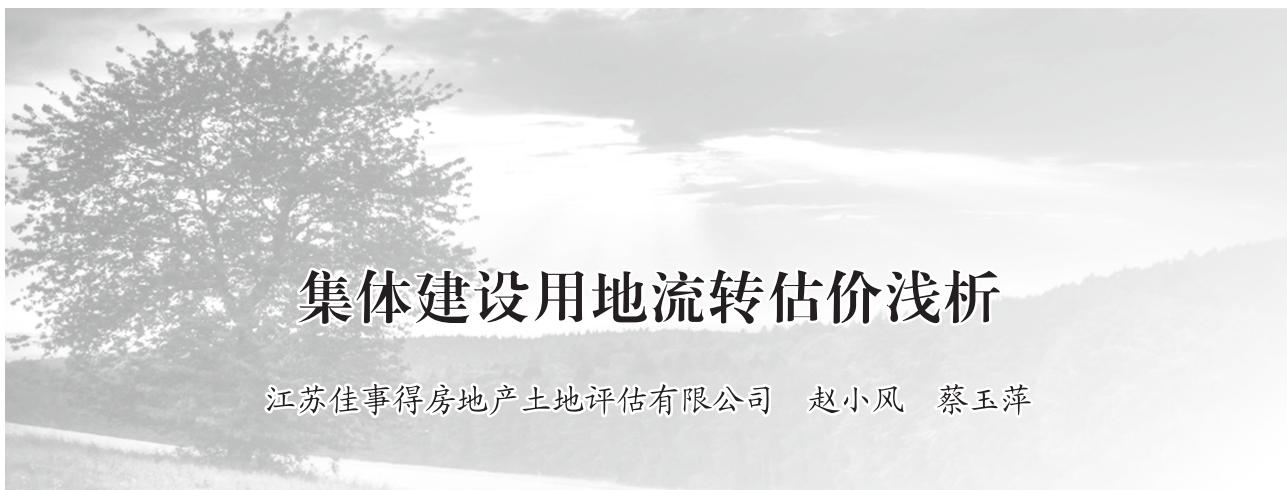
场研究、课题研究、旧城改造实施方案、旧城改造征收补偿方案研究、重大项目可行性研究等。面向政府的咨询服务应侧重于对政府需求的深入理解和定位，重视对产品的整合、分类和完善。

### 四、结语

综上，政策、市场和科技进步是行业进行多元化发展的动因，在复杂环境中，企业进行多元化发展，有利于企业趋利避害，健康发展。企业应积极拓展商业性评估业务，重视信息化建设及信息技术应用，并学习优秀咨询企业的业务拓展经验，努力拓展各种咨询业务。在这个过程中企业对市场、人才和管理的要求都将更加突出。应积极拓展新的市场领域，重视客户开发与维护，树立品牌意识。建立一支训练有素、人员构成科学稳定的人才队伍，并有计划、有步骤参加培训，不断提高业务水平。另外还需重视企业文化建设，加强企业凝聚力。

### 参考文献：

- [1]王文.中国房地产估价行业现存问题解析及政策建议.2003中国房地产估价学术研讨会论文集.北京.35-39.
- [2]邬贺铨.大数据时代的机遇与挑战[J].信息安全与通信保密,2013 (3) 9-10.
- [3]武绍会.评估行业质量的思考[J].中国房地产估价与经纪,2008 (7),18-22.
- [4]虞晓芬.论我国房地产估价行业积极拓展投资咨询业务的必要性与途径.中国房地产估价与经纪:2007 (5),28-31.
- [5]吴金红,张飞,鞠秀芳.大数据:企业竞争情报的机遇、挑战及对策研究[J].情报杂志,2013 (1):5-9.
- [6]刘华荣.关于土地评估机构业务拓展的思考[J].中国电子商务,2014 (6):244.



## 集体建设用地流转估价浅析

江苏佳事得房地产土地评估有限公司 赵小风 蔡玉萍

**摘要：**随着土地改革的深入推进，集体建设用地流转估价的重要性日益显现，但是我国集体建设用地流转市场发育不完善，尚未形成统一的市场价格体系。通过对集体建设用地流转过程中的权利类型、流转形式、流转主体和客体的界定，揭示集体建设用地流转估价中存在的问题，建议从完善法律法规、建立相应的定级估价体系和评估中介机构等方面入手解决问题。

**关键词：**集体建设用地流转；估价

2015年中央1号文件《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》指出，要“稳步推进农村土地制度改革试点”，“实施集体经营性建设用地入市，建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，合理提高个人收益，赋予符合规划和用途管制的农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股权能，建立健全市场交易规则和服务监管机制”。然而，相比我国城镇国有建设用地比较成熟的价格体系研究，我国农村集体建设用地流转市场还处于初级阶段，发育不完善，缺少相应的技术规程，各地在实践操作中也没有统一的标准，没有形成统一的市场价格体系。流转行为不规范、流转价格低廉、城乡建设用地使用制度的二元结构等问题的严重普遍存在，极大制约了我国集体建设用地的高效流转，损害了农民的权益，不利于“三

农”问题的破解<sup>[1]</sup>。

### 1. 集体建设用地流转的界定

#### 1.1 集体建设用地流转的权利类型

从权能体系看，集体建设用地可分为集体建设用地所有权、使用权和他项权利。集体建设用地所有权的改变是集体土地所有权转为国有土地所有权，土地的所有权主体发生了变化，属于土地征收。集体建设用地使用权流转指集体建设用地利用的主体发生改变，而所有权的主体不变。我们在土地管理业务及学术研究中常提到的集体建设用地流转是指使用权的流转，而非集体建设用地所有权流转。

#### 1.2 集体建设用地流转形式

集体建设用地流转形式包括首次流转和再次流转。其中，首次流转是指集体土地所有者依据所有权与使用权相分离的原则，通过出让、出租、抵押等方式将一定期限的集体建设用地使用权让与土地使用者的行为。再次流转是指已经从集体土地所有权人那里得到集体建设用地使用权的单位和个人，在法定使用期限或合同约定的使用期届满之前，再以一定的法定形式，将该建设用地的使用权转移给其他单位和个人。

#### 1.3 集体建设用地流转主体

集体建设用地流转主体包括集体土地所有权主体和其他土地使用者。根据现行的法律法规，农

村集体建设用地所有权主体包括村民小组、村集体经济组织或者村民委员会、乡（镇）农村集体经济组织。集体建设用地流转是以土地所有权与使用权分离为基础的，在土地所有者同意并符合相关法律法规的前提下，取得土地使用权人之间可以进行流转。因此集体建设用地流转主体包括村民小组、村集体经济组织或者村民委员会、乡（镇）农村集体经济组织、其他土地使用者。

#### 1.4 集体建设用地流转客体

我国集体建设用地包括农村集体经济组织和个人兴办的乡镇企业用地、村民宅基地、乡(镇)村公共设施和公益事业三类。依据《土地管理法》第63条规定，农民集体所有土地中仅有乡镇企业用地且在破产、兼并等状况下才允许流转，另外《中华人民共和国乡镇企业法》对符合乡镇企业条件做了相关规定，可见依法批准使用的经济组织或村民兴办乡镇企业用地可以流转。另外依据其他现行的法律法规的规定，宅基地使用权不允许转让和抵押，如《中华人民共和国担保法》第37条对宅基地等集体所有土地不得抵押进行规定。公益性用地由于担当公共利益的职能，因此不能作为流转的客体。但当其土地的利用状况发生变化不再担当此任时，为提高土地利用效率，可以进行土地流转，但极为少数。另外根据《土地管理法》第44条规定，并没有禁止规划建设用地流转。按照“法不禁则皆可”的私权理念，自应允许作为财产权的规划建设用地使用权的流转[2]。因此，根据法律规定，目前可以合法流转的建设用地为存量乡镇企业的集体建设用地使用权和新增集体建设用地使用权流转。

### 2 集体建设用地流转估价存在问题

#### 2.1 估价规程不配套，依据不明确

目前我国城镇国有建设土地的流转已经有了比较完善的价格机制，土地价格的评估在一套比较成熟的理论和体系指导下进行。如制定了《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》等一系列国家规程。规定了我国城镇土地估价的范围、土

地价格内涵、估价原则及价格影响因素、基本估价方法等为我国城镇建设用地流转价格评估奠定了基础。但是到目前为止，针对农村集体建设用地流转，我国还没有出台相应的流转价格评估规程，使其流转过程中缺少明确的法律依据，用地单位使用农民集体所有建设用地有很多顾虑，不利于土地流转的规范运行。如许多地区企业改制过程中，集体建设用地流转由于缺乏规范评估规程和相应的定价机制，流转价格低于市场平均水平，这使得农民集体所有建设用地失去与国有建设用地同等竞争的条件，造成农村集体建设用地价格明显低于国有建设用地。

#### 2.2 市场交易不活跃，信息不畅通

农民集体建设用地与国有土地相比，国有土地在符合法律规定情况下随时可以进入市场交易，中介组织有较大发展，交易频繁，交易内容丰富，为估价提供了丰富的交易资料，供估价时选择机会多。而农民所有集体建设用地的流转市场还处于初级阶段，流转的价格评估机制和体系不完善，市场咨询业不成熟，公证、仲裁等中介机构不健全，市场在监督管理、信息公开、管理服务等方面都有待加强。市场交易量稀少，大量农村集体建设用地使用权流转只能在隐形市场进行，造成买卖双方信息不通畅，土地流转的交易费用高，极大影响了评估结果。致使集体建设用地流转价格不合理，无法正确反映市场供求关系，引发现行土地市场的流转混乱。

#### 2.3 流转价格的管理不严格，价格形成方式单一

我国农村集体建设用地流转方式有出租、出让、联营、作价入股等多种形式。不同流转形式的土地价格应该不一样，而集体土地缺乏政府指导价，大部分流转价格都是当事双方协议产生，而不是通过招标、拍卖、挂牌等市场化操作形式。相对国有土地价格形成方式多样化来说，价格形成方式单一，国家监管不力，很多都偏离其真实、合理的价值，很难实现土地资产价值最大化，很难保障土

地资源利用效益最优化。政府土地管理部门对国有建设用地监管较严，对农民集体建设用地却疏于监管，这对于农村土地合理流转是不利的。集体建设用地流转的前提是要有一个科学的、规范的价格体系。价格清晰，才能顺畅流转。

### 3完善集体建设用地流转估价的建议

#### 3.1完善农民集体建设用地流转的法律法规

就目前的房地产市场状况看,国有建设用地使用权是土地使用者在诸多法律法规的保护下,按照严格的程序来完成的,而集体建设用地取得过程是土地使用者和土地所有者基本上按照双方的意愿来完成,这种使用权的形成人为因素太大,反映在土地使用权价格上具有不确定性。另外,集体土地大都位于城乡结合部的农村和城市规划几乎涉及不到的地方,没有规范的规划设计和有序的市场机制,很难界定利用的合理性,这就说明集体建设用地和国有土地相比进入市场时有一定的差别。因此需要通过立法的方式来明确农民集体建设用地的产权归属,规定待流转土地的利用必须符合土地利用总体规划,必须先经过专业估价机构评估后方可流转,且成交价应以评估价格为准,同时,明确的产权也有利于集体土地的抵押设定,提高受让人使用集体建设用地的积极性。

#### 3.2建立科学完善的农民集体建设用地定级估价体系

集体建设用地与国有土地在估价的运作上有不同的地方,集体建设用地进入市场后,政府主管部门要制订一些重要的估价技术参数,供估价时参照选用,并对各种估价方法的选用标准及要求进行规范,制定集体建设用地的专业估价规范。目前很多地方在进行农用地的基准地价评估工作,因此可以参照已经比较成熟的城镇国有建设用地价格评估体系和农用地分等定级规程,制定《农民集体建设用地定级估价规程》,建立农民集体建设用地定级估价技术规范,建立起集体建设用地的基准地价体系,用以指导农民集体建设用地价格评估,使农民集体

建设用地流转评估工作有法可依、有章可循。

#### 3.3建立农民集体建设用地评估中介机构

建立沟通不同地区农民集体建设用地供求的信息服务组织,提供土地评估、金融担保、信贷、抵押及保险等服务,建立流转的后期服务组织,进行土地二级市场流通、土地托管、管理咨询、市场营销及技术交流等,提高土地流转后的经营效率。随着地区经济的快速发展,各地对农民集体建设用地的需求量会越来越大,为了规范土地交易市场,完善评估机制,应该借鉴国有建设用地的土地估价方法和思路,借鉴农民集体建设用地使用权流转试点省份的工作经验,结合本地区实际情况,进一步规范农民集体建设用地使用权流转价格评估的具体过程。

### 参考文献

- [1] 孙海燕.我国农村集体建设用地流转价格问题研究[J].农村经济与科技,2011,22(12):83-84.
- [2] 吴义茂.关于集体建设用地使用权流转概念界定的探讨[J].甘肃政法学院报,2010,(113):135-139.





## 江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司，原为南通市国土规划局地产评估事务所。2001年3月，通过改制，成立了南通二十一世纪不动产评估咨询有限公司。2005年，变名登记为江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司。公司系中国房地产估价师与房地产经纪人学会理事单位、江苏省土地估价协会和江苏省土地学会理事单位。

公司业务以土地评估、房地产评估为主，包括房地产评估（咨询、中介）、测绘、项目开发及可行性研究、企业策划等多种专业性独立中介评估。目前，公司拥有房地产评估一级资质（苏建房估证字JS10007）、土地估价全国资质（A201532027）、价格鉴证评估乙级资质、江苏省测绘局颁发的丙级测绘资格证书以及南通市房管

局准入的拆迁专项评估资格，具有江苏省高级人民法院入册的土地、房地产司法鉴定许可资格和江苏省司法厅颁发土地评估司法鉴定资格。

公司现有高级技术职称人员2名，中级技术职称人员15名，通过国家执业资格考试的注册土地估价师13人，注册房地产估价师15人（其中1人进入江苏省房地产估价师专家库、12人入册江苏高级人民法院司法鉴定人员库、4人为南通市房地产估价专家成员），测绘高级工程师1名，测绘工程师3人，会计师2人，有南通市房产管理局颁发的《南通市城市房屋拆迁评估上岗证》的拆迁评估人员33人。

公司自成立以来开展了包含抵押、改制、拍卖、转让、司法鉴定、拆迁评估在内的多项土地与

房地产评估业务，评估项目共计上万余宗。公司承接的主要重大典型项目有：南通文峰大世界房地产评估、江苏移动通信有限责任公司南通分公司房地产拍卖评估、宿迁市土地储备中心政府储备土地使用权抵押价格评估、靖江市靖城镇宜和村商住用地国有出让使用权市场价值评估、南京泉峰新能源动力机械有限公司国有出让土地使用权抵押价格评估、南通大学城拆迁评估、南通中远川崎船舶公司东南侧地块拆迁评估、南通市通州区余西村历史镇区保护范围内房屋、土地及地上附着物、整治工程市场价值咨询评估等。近两年来评估总值超200亿元，为政府决策和有关部门（单位）提供专业、客观、公正和较为准确的评估分析报告。

公司始终坚持“客户第一，质量第一，服务第一，信誉至上”的服务宗旨，恪守独立、客观、公正的基本原则，结合市场的实际情况建立了一套完整的工作制度，形成了完善的职业规范体系。在为多家银行金融机构以及担保公司、数千家企事业单位及个人提供的评估服务中，严格遵守估价规程，所有项目百分之百进行实地踏勘，评估结果始终保持谨慎、准确、公允，有效地杜绝“高评”、“低评”报告的出现，因而得到社会各界的广泛赞誉和支持。同时遵循“独立、公正、诚信、实效”的经营方针，主动参与行业竞争，开拓业务市场，提高技术水平，完善操作系统，健全信息网络，谋求自身不断发展，力争为客户提供一流的服务。



办公情景



慰问拆迁户



调试测绘仪器



党员学习