



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

# 推动行业发展的路上你我同行

——土地估价机构立足于提供国土基础技术服务

的多元化发展思路探索

[www.office-kitano.co.jp/dolls/](http://www.office-kitano.co.jp/dolls/)

薛红霞

2012.08于黄山

# 主要交流内容



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

- 一、土地估价机构的发展路径选择
- 二、国土系统主要职责
- 三、广东协会近年相关工作简介
- 四、广东部分土地估价机构的服务类型
- 五、土地机构多元化发展实例
- 六、结论与展望

# 土地估价机构的发展路径选择



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## （一）土地估价机构业务现状

### 1、固有的土地评估业务在减少

如企业改制、协议出让评估等土地估价业务在萎缩。

### 2、机构日趋增多，竞争愈益激烈，利润愈来愈薄 《广东省土地估价行业市场容量调查报告》

①行业准入门槛低、轻资产的企业特征，使越来越多的机构加入，竞争越来越激烈。

②同质化低水平竞争。价格战、回扣之风盛行。

③竞争激烈主要表现在传统土地评估业务上。

### 3、服务难于满足客户的需求，行业在市场竞争中处于劣势，抵御市场风险能力低

①服务同质化、产品同质化，机构核心竞争力不突出，导致客户选择机构的随意性变大，

客户的忠诚度不高，使得机构难以获得合理而又稳定的利润。

②服务领域狭窄，难以应对客户对更多服务的要求。

# 土地估价机构的发展路径选择



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## (二) 多元化还是专业化?

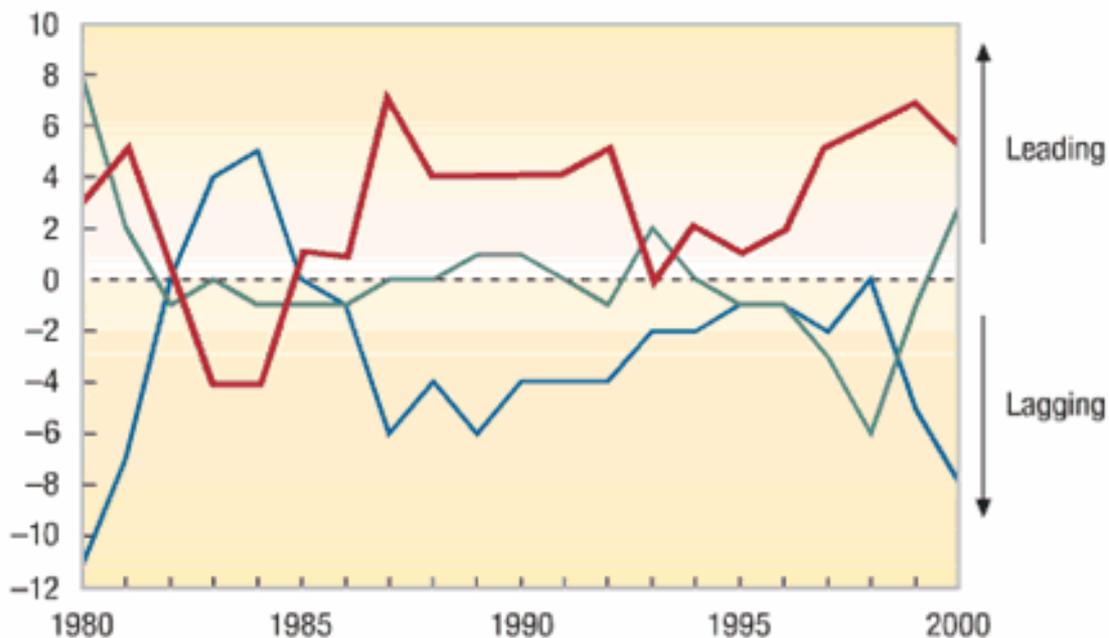
美国著名的  
信用评级公司标准普尔  
(Standard & Poor's) 的  
“Compustat”  
数据库

适度多元化的好处

www.newmaker.com

Total returns to shareholders relative to sample,<sup>1</sup> 3-year moving average, percent

— 专业化 — 适度多元化 — 多元化



<sup>1</sup>Includes 267 companies equally weighted by industry, category of diversification.  
Source: Compustat; McKinsey analysis

# 土地估价机构的发展路径选择



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## （二）多元化还是专业化？

1. 多元化和专业化是相对的，界限有时是模糊的  
青岛双星既生产运动鞋，也生产汽车轮胎，是不是一个行业呢？

是一个行业——都是和橡胶有关。

不是一个行业——汽车和鞋子相差十万八千里

2. 多元化和专业化不是绝对确定的

不同的市场、不同时期、不同条件，分别确定，根据条件变化，适时调整。“兵无常势，水无常形”——对某一个公司、某一个阶段适用的策略，对于另一个公司、另一种市场、另一种阶段不一定适用。

究竟是专业化还是多元化，应区分不同公司，不同市场进行分别确定。

3. 专业化和多元化是动态的，有时需要把二者结合起来



永业行



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

# 土地估价机构的发展路径选择

专业化和多元化并不重要，重要的是  
核心竞争力、效益和发展

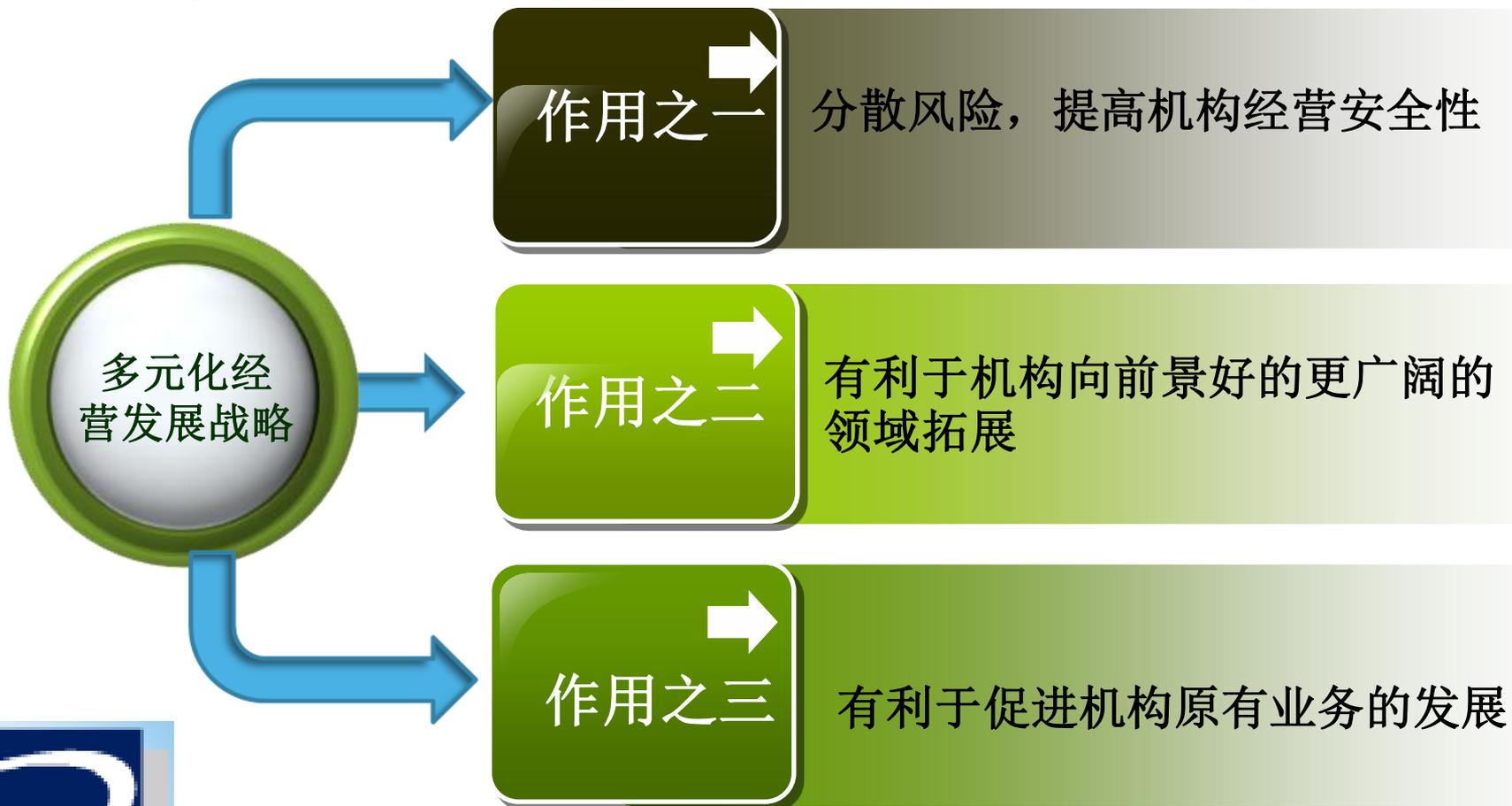
内在能力与其外在表现相符，不论是多元化还是专业化，  
企业都会取得成功，反之则必定失败

海尔集团总裁张瑞敏曾说过，企业发展的关键不在于是否要进行多元化，  
而是在于到底有没有能力进行多元化



永业行

## (三) 多元化发展的作用





## （四）土地评估机构发展阶段与多元化

评估机构的成长大体分为创业期、成长期、稳定期、衰退期等四个阶段。不同阶段的管理模式不尽相同。

1. 创业初期的机构规模小、尚未定型，管理重点是争取评估业务，培养企业组织氛围；
2. 成长期的发展方向基本确定，在抓紧市场的同时，尽快实现管理规范。可以考虑多元化经营；
3. 稳定期的业务及规模稳定，机构管理可采取权威型管理风格，建立自上而下的标准体系。开展多元化经营；
4. 衰退期主要是避免较大动荡与损失，改革陈规陋习，实现业务创新，深入多元化经营，进行二次创业以获得新生。



# 土地估价机构的发展路径选择



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 评估机构的专业化自我评价

1. 市场开拓已经很到位了吗？
2. 技术管理成熟了吗？
3. 财务风险控制住了吗？
4. 内部制度完善了吗？
5. 其他做得怎么样？

总而言之的一句话：专业化做得怎么样？



永业行

# 土地估价机构的发展路径选择



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## （五）实施多元化的条件

1. 公司在主体市场是否做到了绝对或者相对领先优势地位？
2. 主体市场是否已经饱和，增长放缓，竞争加剧，利润率下降？
3. 是否拥有必备的资源 and 实力，是否具有核心竞争能力
4. 新业务的社会需求如何？比较竞争优势如何
5. 是否有足够高的管理水平



永业行

## （六）国内估价机构多元化发展的定位

### 1. 评估层次多元化 —— 同业多元化经营

(1) 评估业务多元化：抵押贷款、司法仲裁、拆迁、改制、交易 …

(2) 评估类型多元化：房地产评估、土地评估、资产评估、矿产评估、旧机动车评估、保险公估、林权评估、无形资产评估 ……

### 2. 评估咨询代理层次多元化——相关多元化经营

(1) 向房地产代理、房地产测绘、房地产咨询发展

(2) 在综合评估基础上，向相关中介业务延伸

### 3. 评估咨询代理和实业发展多元化

——非相关多元化经营 “非相关多元化经营”

房地产开发、餐饮酒店、旅游农庄、其他

但是易产生决策失误-加大了管理和协调的难度和成本



# 土地估价机构的发展路径选择



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## (六) 国内估价机构多元化发展的定位

多元化分为相关多元化和非相关多元化。土地估价机构是专业化的人合公司，多元化发展应是针对客户对专业化需求的变化及机构所具备的资源优势而开展的相关业务的多元化，是“行业”内的多元化，是本专业能力内的多元化，这种多元化是对机构核心竞争力的升级。

1. 首选与主业相关性较强的行业
2. 主业有足够品牌影响力，利于核心竞争力转移
3. 避免“大而全，小而全”低水平重复。
4. 充分考虑投资的机会成本、避免盲目的多元化
5. 新行业有强有力管理、技术、人才等核心能力支撑



永业行

# 土地估价机构的发展路径选择



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## (七) 国际房地产顾问机构的常见业务类型

五大行究竟是哪五大，一般在中国大陆来说是（排名按先后）：

1. JLL 仲量联行
2. CBRE 世邦魏理士
3. DTZ 戴德梁行
4. Savills 第一太平戴维斯
5. Colliers 高力国际

其中戴德梁行在英国和亚太地区比较活跃，但在北美和欧洲其他地区则没有业务覆盖。因此全球范围来看则是：

1. CBRE 世邦魏理士
2. Cushman & Wakefield 高纬环球
3. Colliers 高力国际
4. JLL 仲量联行
5. Savills 第一太平戴维斯

## (七) 国际房地产顾问机构的常见业务类型

接下来主要说的是他们的业务类型和盈利方式。

### 1、写字楼

写字楼业务主要是为新落成的写字楼进行招商。举个例子，大家现在能看到陆家嘴新落成了很多甲级写字楼，他们空关着一天业主就损失一天租金，因此业主会专门找代理行来以最快最优的方式把写字楼租赁出去。在这当中就需要代理行进行相关的市场分析，租户分析，租金定位，以及时间表设置等专业帮助。

业务主要分为两个团队：业主代表和租户代表

业主代表是代表某个写字楼的业主为写字楼帮忙招商，手段包括派发印刷品，打广告，赞助活动，举办推介会等。然后通过吸引各个公司进驻写字楼并让他们交付租金，实现写字楼的商业用途。

租户代表则是逆向的过程，代表某个公司在新开设办公场地，在其租约到期或者需要扩租时，为其寻找合适的办公场地，并为其提供租金预算评估等服务。很多大公司比如GE, City

Group, 在全球范围都有开展业务，就需要这种服务商提供专业的服务。

这个部门对英语的要求比较高，基本要达到母语水平。因为需要用英语口语进行看房，议价，谈判，签订合同，以及用英语书写电邮，意向书，财务报告等。总的来说，对从业人员的要求比较高，而且需要有非常强的抗压能力。当然回报也是非常丰厚的，按照每个项目提成。

# 土地估价机构的发展路径选择



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## （七）国际房地产顾问机构的常见业务类型

### 2、工业地产

工业地产和写字楼比较相像，也是分为业主代表和租户代表两个团队，但代理的对象则为工业地产。

工业地产包括物流的堆场，仓库，车间，工厂等，主要分布在郊区的工业园区，而且占地面积通常很大。

另外工业地产还有专门的咨询团队，为空置的工业地块进行市场定位和前期咨询。

我们知道很多五百强的工业公司，除了市区的办公地点外，在郊区也需要找寻合适的工业厂房等场所。比如马世基，或者honeywell等。工业地产团队则是为了这种公司的工业需求服务的。

他们对人员的要求和写字楼部相仿，甚至更高。因为涉及到土地的交易，通常单价非常高，常有：三年不开单，开单吃三年之说。

### 3、商铺

商铺也是分为业主代表和租户代表两个团队的，代理对象则相应为商业零售类房地产。

商业零售类的房地产主要是：沿街商铺如淮海路，大型Shopping Mall如美美百货和恒隆，百货商店如一等等。包括外滩各个古旧建筑如Bund 6，Bund18都是商铺部的服务对象。商铺部也有专门的咨询团队，为新落成的商铺做招商咨询。

一般来说商铺由于属于营业性质，要求人员本身对开设零售类门店的各种业态和盈利模式非常了解。业态包括：餐饮，服饰，美容美发，影院，百货等。因为接触的客户多为大众消费性质，这个部门属于比较有趣的。时不时自己也参股开一家来玩也是常有的事情。

# 土地估价机构的发展路径选择



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## （七）国际房地产顾问机构的常见业务类型

### 4、住宅

需要说明的是，五大行在上海的住宅部门只做单价约300万元人民币以上的豪宅。比如汤臣一品，豫翠豪庭等。跟平时马路边看到的门市不一样。对人员要求较低。

### 5、物业部门

为各种楼盘的物业提供维护。内容包括空调设备，机电设备，排水排污，保安保洁，客户入住及出入，紧急情况处理（如地震）。

这个部门的门槛就比较低了，大专生比较多。当然如果能做到某个甲级写字楼的物业总经理，年薪跟一个公司副总可以一拼。

### 6、咨询和研究部

咨询部主要是为土地的生地进行前期规划，出具咨询报告等。研究部则定期发布市场报告，为市场的现象提供专业解读。这个部门适合文静的人。

### 7、估价部

讲的主要是DTZ，因为只有他在中国大陆可以开展估价业务，别的几个公司都要拿香港牌照来做，比较棘手。

这个部门最近比较热，考出执业资格证书后会比较理想。

### 8、投资部

这个是需要大书特书的部门。主要为各种待售的不动产寻找合适买家。比如写字楼，大型购物中心，土地等。由于近年来投行在大陆业务活跃，而且苦于大陆市场没有太多投资型式，不动产成为各家逐鹿中原的首选。

# 土地估价机构的发展路径选择



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## (七) 国际房地产顾问机构的常见业务类型

戴德梁行是国际房地产顾问“五大行”之一，在全球45个国家200间分公司共有11,000余名员工为客户提供跨国房地产服务。凭借其驻各地专业人员组成的跨国网络及其对当地市场的透彻认识，戴德梁行为客户提供一贯高水平的一站式房地产咨询及顾问服务。



### 戴德梁行业务范围

#### 服务范畴

- ◆ 物业代理（住宅/写字楼/商铺/工业）
- ◆ 策略发展顾问及研究
- ◆ 物业管理
- ◆ 估价及顾问服务
- ◆ 融资顾问
- ◆ 物业投资服务
- ◆ 企业顾问服务
- ◆ 建筑顾问服务
- ◆ 酒店投资及顾问服务

# 土地估价机构的发展路径选择



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## (七) 国际房地产顾问机构的常见业务类型



世邦魏理仕(CBRE) (纽约证券交易所代号: CBG) 总部位于美国加利福尼亚州洛杉矶, 是“财富500强”和“标准普尔500强”企业, 为全球最大的商业房地产服务公司(按2008年的营业额计算)。公司拥有员工超过30,000名, 在全球范围内通过300多家办事处(不含联营公司)为地产业主、投资者及承租者提供综合的地产服务, 具体包括: 物业租售的策略顾问及实施、

企业服务、物业/设施及项目管理、按揭融资、评估与估值、开发服务、投资管理、研究与策略顾问等。世邦魏理仕是连续三年跻身美国“商业周刊50强”的商业地产服务公司, 并连续两年被《财富》杂志评为发展最快的百强企业之一。



全球总部位于洛杉矶的世邦魏理仕,  
1906年世邦公司成立于美国旧金山, 1940年发展成为美国最大的商业物业顾问公司;  
1773年魏理仕公司成立于英国伦敦, 业务遍布世界各地。

1988年4月, 两家公司合并成立了世邦魏理仕, 因而欧洲和北美许多大公司都是其长期客户。由于具有国际化水准和跨国企业的资源优势, 为进入中国市场的IBM、NOKIA、ERICSSON等公司提供物业方面的服务。

世邦魏理仕是全球知名的综合性地产咨询服务公司, 也是首家进入中国的国际公司,

1978年世邦魏理仕在香港设立办事处,

1986年开始在北京开展业务,

1987年接到第一笔独家代理国贸中心的大单

1990年世邦魏理仕在台湾开始业务运营。

但此后十多年, 世邦魏理仕仅仅以跨国公司服务、物业管理及研究咨询为主, 在中国大陆的收入还不到总收入的1%。

1996年公司正式设立北京办事处,

截至2002年, 该公司在北京地区员工230人, 收入约为3000万人民币。

2003年7月29日, 世邦魏理仕完成了对显盛金融集团(Insignia Financial Group)的收购, 收购之后, 世邦魏理仕的销售和租赁物业价值超过800亿美元, 商业融资额超90亿美元; 旗下管理的地产面积和公司物业超过7亿平方英尺, 旗下管理的投资资产额为140亿美元, 并为总资产价值4140亿美元的地产提供了4万项评估、估价及转让咨询服务, 年收入逾17亿美元, 在全球48个国家设有250家分支机构, 堪称全球第一大地产服务企业。与此同时, 北京世邦魏理仕地产代理的本土化战略开始启动。

# 土地估价机构的发展路径选择



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## (七) 国际房地产顾问机构的常见业务类型

### 第一太平戴维斯中国公司 [1]

Savills 是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。本公司于 1855 年创立，具有悠久的历史传统与超群的增长态势。公司一直不甘落后，引领业界之先，目前已在美洲、欧洲、亚太、非洲和中东各地设立了200家办事处及联营机构。

行业知识与创业经验的完美结合，为客户提供了最优质、最广泛的房地产专业建议。我公司以卓越的谈判才能为依托，是一家创新思想机构。Savills 选择专注于特定客户群，与客户同心同德，致力于为这些机构与个人提供最优质的服务。Savills 是优质服务与优质品牌的代名词，始终以长远眼光投资于房地产及战略关系。

自20世纪80年代后期进入中国市场，第一太平戴维斯通过为客户提供创新的解决方案迅速成为房地产行业中的领先者。通过在中国几个重点城市（上海，北京，深圳，广州，杭州，成都，天津，大连，重庆，沈阳，厦门及台湾，四川南充）建立的办事网络，及有着3000名掌握着丰富经验及知识的员工作为坚强后盾，第一太平戴维斯为开发商，业主，租户，和投资商提供了综合性的、高质量的顾问服务及地产服务。

其中包括在写字楼，商铺及地产投资领域的顾问服务，设施管理，空间规划，公司房地产服务，物业管理，资产管理，租赁，评估及销售。



# 土地估价机构的发展路径选择



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## (七) 国际房地产顾问机构的常见业务类型

仲量联行从本地、区域以至全球的层面，为业主、租户及投资者提供全面、专业化的房地产及投资管理服务，2007年业务收入约27亿美元。仲量联行亦是物业管理及企业设施管理业的翘楚，管理的物业遍布世界各地，总面积逾12亿平方英尺。

仲量联行旗下投资管理业务分支“领盛投资管理（LaSalle Investment Management）”为全球最具规模及最多元化的房地产[投资管理公司](#)之一，管理资产总值约497亿美元。



仲量联行在[亚太地区](#)开展业务超过50年。公司目前在亚太地区的13个国家拥有超过70个办事处，员工总数超过15,000人。仲量联行在[中国](#)目前拥有约500名专业人员及4000名驻厦员工，所提供的专业房地产顾问及服务领域包括：商铺、住宅、写字楼、工业、物业管理服务、企业设施管理、投资、战略顾问、项目与开发服务以及市场研究等。主要客户包括不同的政府机构、跨国公司和开发商，以及高档住宅和商业物业的业主。

# 土地估价机构的发展路径选择



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## (八) 美国不动产估价机构的专业化发展

### I. 住宅

公司名: The Wiley Group

地 址: 1200 Division Street, Suite 206 Nashville, TN, 37203

负责人: Danny Wiley, SRA



### II. 非住宅

公司名: Foss Consulting Group

地 址: 1303 W. Valencia Dr.

Fullerton, CA 92833-4092

负责人: Maxson Wayne Foss, MAI



### III. 住宅与非住宅

公司名: James Real Estate Services Inc.

地 址: 90 Madison St., Ste. 300

Denver CO 80206-5412

负责人: William M. James, MAI



# 土地估价机构的发展路径选择



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## (八) 美国不动产估价机构的专业化发展

### 1. 投资分析

公司名: Real Estate Strategic Solutions, LLC

地址: 256 Fernwood Drive Moraga, CA 94556

负责人: Gary S. DeWeese, MAI

### 2. 购物中心

公司名: Coyle Realty Advisors

地址: 14285 Midway Rd., Ste 345 Addison TX 75001

负责人: M. Lance Coyle, MAI

### 3. 旅馆(酒店)

公司名: Colliers PKF Consulting

地址: 3475 Lenox Road, NE, Ste. 720 Atlanta, GA 30326

负责人: Charlotte Kang, MAI

### 4. 医疗建筑

公司名: Jorgensen Appraisal, Inc.

地址: 9677 South 700 East, Ste C Sandy, UT 84070

负责人: Kerry M. Jorgensen, MAI



# 土地估价机构的发展路径选择



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## (八) 美国不动产估价机构的专业化发展

### 5. 拆迁

公司名: Jones, Roach & Caringella, Inc.

地址: 2221 Camino del Rio South, Suite 202 San Diego, CA 92108

负责人: Stephen D. Roach, MAI

### 6. 迁移

公司名: Weichert Relocation Resources, Inc

地址: 1625 State Route 10 Morris Plains, NJ 07950

负责人: Joseph Palumbo, SRA

### 7. 司法

公司名: Messick Bowes

地址: 1020 Fifteenth St., Ste. 38E Denver, CO 80202

负责人: Nelson Bowes, MAI

### 8. 物业税

公司名: Consultus Asset Valuation

地址: 68 Inverness Lane East, Suite 205 Englewood, CO 80112-5614

负责人: Steve R. Letman, MAI



# 国土系统主要职责



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents



## 中华人民共和国国土资源部

Ministry of Land and Resources of the People's Republic of China

### 机构设置

国家海洋局

国家测绘地理信息局

### 部内各司局

### 部机关各司局领导干部名单

- ✦ 办公厅
- ✦ 规划司
- ✦ 土地利用管理司
- ✦ 地质环境司
- ✦ 机关党委
- ✦ 国家土地总督察办公室
- ✦ 财务司
- ✦ 地质勘查司
- ✦ 执法监察局
- ✦ 离退休干部局
- ✦ 政策法规司
- ✦ 耕地保护司
- ✦ 矿产开发管理司
- ✦ 科技与国际合作司
- ✦ 调控和监测司
- ✦ 地籍管理司
- ✦ 矿产资源储量司
- ✦ 人事司

# 国土系统主要职责



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 一、土地利用司主要职责

(一) 组织拟订实施节约集约用地政策和考核评价标准，组织指导全国节约集约用地工作；组织拟订实施各类建设用地标准；拟订特殊行业用地管理办法。

(二) 组织拟订禁止、限制和鼓励类建设项目的土地供应政策，并监督执行；拟订并组织实施建设用地使用权管理办法。

(三) 组织拟订完善地价形成机制的措施；拟订地价管理与调控的政策、办法和土地估价的技术标准；组织实施城乡土地分等定级工作，指导和监督基准地价、标定地价等政府公示地价的评估与公布工作；拟订最低价标准，组织土地价格的动态监测和地价指数的编制工作。

(四) 拟订并组织实施城乡国有建设用地使用权交易管理办法，指导各地建立统一、公开、有形的土地市场和管理工作；负责土地供应、开发利用等动态监测与监管。

(五) 规范土地使用权出让、租赁、作价出资和转让行为；拟订并组织实施国有土地资产处置管理办法，指导各地国有土地资产处置工作；承办报国务院审批的改制企业土地估价报告备案和国有土地资产处置审核工作。

(六) 拟订国有土地划拨和划拨土地使用权转让、出租、抵押及改变用途的政策和管理办法；指导各地开展划拨土地使用权管理工作。

(七) 拟订农村集体建设用地管理政策和办法，指导农村集体建设用地审批工作；组织指导农村集体土地使用权流转管理工作。

(八) 拟订建设用地收回、收购、整理、储备政策及办法，指导建设用地收回、收购、开发整理和储备工作。

(九) 参与报国务院审批的用地事项的审核工作。

(十) 规范和监管土地估价等市场中介组织、人员，依法查处违法行为。

(十一) 承办部领导交办的其他事项。

# 国土系统主要职责



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 二、地籍管理司主要职责

(一) 拟订全国地籍管理法规、规章；拟订土地确权、土地登记和权属争议调处的规则、办法；制定土地调查统计、地籍调查和土地遥感监测的技术规程、规范；拟订土地登记、调查中介机构和人员管理办法。

(二) 监督指导地方开展土地登记工作，负责全国土地权利证书的监管；承办土地登记人员上岗资格审核，规范、监管土地登记中介组织和行为。

(三) 负责各类土地登记资料的收集、整理、共享和汇交管理，指导土地登记资料社会查询服务；提出不动产统一登记的政策建议，指导地方做好土地登记与其他不动产登记工作的衔接。

(四) 提出解决土地权属问题的政策建议；指导地方开展土地确权和权属争议调处工作，调处重大土地权属争议。

(五) 组织开展土地产权制度研究，提出建立完善土地权利体系的建议。

(六) 拟订全国性土地调查方案，负责定期组织全国性土地调查和变更调查；组织开展土地利用现状、土地权属、土地条件及其他专项调查工作；负责对全国土地资源状况进行统计、分析、评价。

(七) 指导地方地籍调查工作，组织各级地籍数据库建设及更新、管理、维护；定期汇总统计土地利用变化结果；拟订土地调查资格审查管理办法，公布国家级土地调查单位备案名单。

(八) 制定国家土地遥感监测方案；负责组织实施国家土地遥感监测工作，指导各地开展土地遥感监测。

(九) 制定地籍资料应用管理办法；指导各地地籍信息资料的管理、应用、维护、更新，推动地籍成果应用。

(十) 承办部领导交办的其他事项。

# 国土系统主要职责



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 三、规划司主要职责

(一) 负责部内各项规划工作的归口管理。

(二) 组织编制全国及区域性的国土规划、国土资源五年规划，拟订区域国土资源开发利用、城乡统筹、国土综合整治、西部开发、东北振兴及中部崛起等区域性政策。

(三) 组织编制全国土地利用总体规划及相关土地利用专项规划，指导和审核地方土地利用总体规划及相关专项规划，对规划执行进行监督管理，参与土地开发整理重大工程审核。

(四) 组织编制全国土地利用计划，对计划执行情况进行监管和评估考核。

(五) 组织编制全国矿产资源规划，组织和参与编制地质矿产、地质环境保护、矿山地质环境保护与治理、资源储备和海洋资源等专项规划，组织编制和管理国土资源调查评价规划和年度计划，并进行监督检查。

(六) 负责制定重要矿产资源勘查开采指导目录和开发总量指标；负责重要勘查、开采规划区的划定与管理；负责矿产资源勘查、开采、保护和矿山地质环境治理等项目的规划审核。

(七) 负责建设项目用地预审和拟订相关政策；参与报国务院审批的建设用地、开发区设立和扩区、涉及项目用海等的审核。

(八) 负责部门基本建设投资项目管理工作，承担部对口国家发展改革委的重大专项的归口管理；承担部进口物资免税审核工作。

(九) 组织审查土地利用和矿产资源勘查开发利用的行业规划、专项规划、区域规划；负责报国务院审批的城市总体规划的审核，承担其他设市城市总体规划用地规模的核定。

(十) 负责编制矿产资源保护专项规划、计划，负责节能减排、循环经济、促进资源型城市可持续发展等新经济工作。

(十一) 承办部领导交办的其他事项。

# 国土系统主要职责



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 四、耕地保护司主要职责

- (一) 拟订耕地保护、基本农田保护、农用地转用、土地征收征用、土地整理、复垦和开发有关法规、规章。
- (二) 组织拟订基本农田保护的政策措施，拟订划定基本农田保护区和永久基本农田技术规程和标准，对基本农田保护工作进行指导和监督。
- (三) 组织拟订土地整理、复垦、开发政策措施、技术规程和标准，负责管理和监督检查工作。
- (四) 组织拟订农用地转用政策措施和审批管理办法。
- (五) 组织拟订土地征收征用政策措施和审批管理办法；拟订土地征收征用批后监管办法。
- (六) 承办报国务院批准的用地事项的审核报批工作；指导和监督地方批准的农用地转用、土地征收征用和土地开发用地的审查报批工作。
- (七) 负责耕地保护责任目标的监督管理，组织拟订耕地保护责任目标考核实施办法，承担对省级政府耕地保护责任目标考核的有关工作。
- (八) 组织拟订建设占用耕地占补平衡政策措施，负责耕地占补平衡监督检查工作。
- (九) 总结推广耕地保护、基本农田保护、农用地转用、土地征收征用、土地整理、复垦和开发的典型经验，开展宣传、试点工作。
- (十) 参与建设项目用地预审。
- (十一) 承办部领导交办的其他事项。

# 国土系统主要职责



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 五、政策法规司主要职责

(一) 组织编制国土资源立法规划、计划，组织拟订国土资源法律、行政法规送审稿草案和部门规章草案；负责提交部务会议审议的法律、行政法规送审稿草案和部门规章草案及其说明的准备和协调工作。

(二) 负责国家海洋局、国家测绘局草拟的法律、行政法规送审稿草案和部门规章草案的审查报批工作；指导地方国土资源立法工作。

(三) 组织对全国人大及其常委会、国务院转来的相关法律、行政法规的修改协调工作。

(四) 配合有关部门开展对国土资源法律、行政法规执行情况的检查工作；组织对国土资源部规章执行情况的检查；负责部起草的国土资源有关规范性文件的合法性审查工作。

(五) 负责国土资源法律、行政法规执行过程中的具体应用解释和部门规章的立法解释工作；承担对国土资源法律、行政法规和部门规章的清理工作。

(六) 拟订并组织实施全国国土资源系统依法行政和法制宣传教育规划，组织开展国土资源法制宣传教育工作，指导地方国土资源管理部门依法行政和法制宣传教育工作。

(七) 办理依法由国土资源部受理的行政复议案件，组织行政应诉事项，指导地方国土资源管理部门的行政复议和行政应诉工作。对外使用国土资源部行政复议办公室的名称，使用国土资源部行政复议专用章。

(八) 组织并指导地方国土资源管理部门开展征地补偿安置争议协调裁决工作；承办国务院交办的征地补偿安置争议协调裁决案件及相关事项。

(九) 承办部领导交办的其他事项。

# 国土系统主要职责



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 六、调控和监测司的主要职责

(一) 组织和协调部参与国家宏观经济运行重大调控政策及相关改革的研究工作，组织拟订国土资源与宏观经济运行配套的相关调控政策和措施。

(二) 组织开展国土资源经济形势分析，提出国土资源供需总量平衡的政策建议，组织拟订国土资源形势分析的相关办法。

(三) 承担部综合统计和部内专业统计归口管理工作，组织拟订国土资源综合统计指标体系。

(四) 组织开展国土资源管理重大问题研究。

(五) 组织开展国土资源发展战略研究，提出发展战略实施建议。

(六) 组织协调部内有关综合改革研究工作，研究提出相关改革意见。

(七) 承担国土资源工作会议报告、向党中央、国务院的综合汇报材料等重要文稿的起草工作。

(八) 组织办理有关全国人大代表建议、全国政协委员提案答复工作。

(九) 承担部领导交办的其他事项。

# 国土系统主要职责



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 七、财务司主要职责

(一) 贯彻执行党和国家的各项财经法律、法规、政策，拟订土地、矿产资源经济政策措施和有关预算、政府采购、财务会计、资产管理制度、办法。

(二) 依法承担土地、矿产资源专项收入征管的相关工作；配合有关部门拟订土地、矿产资源专项收入分配、使用管理的规章制度，指导监督土地、矿产资源收益和土地整理复垦开发资金的收取和使用。

(三) 承担国土资源有偿使用管理的相关工作，配合有关部门拟订收益分配制度，参与管理土地、矿产等资源性资产和国家出资形成的矿业权权益。

(四) 负责部门预算、政府采购，组织实施部门集中采购；负责有关专项资金、基金的预算管理与财务监督。

(五) 负责部门财务管理与监督、内部审计、部门决算、国库集中支付工作和直属单位的国有资产监管。

(六) 指导地方国土资源管理部门土地、矿产资源专项收入的征收使用管理。

(七) 承办部领导交办的其他事项。



## 八、科技与国际合作司主要职责

(一) 贯彻执行国家科技和外事工作方针政策，组织编制和实施国土资源科技和国际合作发展战略、规划、计划和政策。

(二) 组织实施**国土资源领域重大科技计划项目（含专项）和有关的国家科技计划重大、重点项目**；组织实施公益性行业科研专项年度计划。

(三) 负责编制国土资源标准工作规划、计划并组织制定相应技术标准；负责部级质量监督检测机构的认定和计量认证工作。

(四) 负责科技成果、科技奖励和科技人才培养工作；指导科技成果推广及科学技术普及工作。

(五) 组织开展政府间和国际组织间的合作与交流，签定部门间、政府间合作协议，并组织实施；负责与相关国际组织、机构的合作和交流。

(六) 开展矿产资源对外交流合作研究，组织协调境外矿产资源勘查，参与境外矿产资源开发工作；组织协调矿业领域国际合作。

(七) 负责审批、管理派出和接待项目、在国内举办的国际会议；组织开展重大国际合作项目。

(八) 承担对台湾地区和香港、澳门特别行政区的合作交流；开展引进国外智力工作。

(九) 承办部领导交办的其他事项。



## 九、执法监察局主要职责

- (一) 拟订土地、矿产执法监督和违法案件查处的法规、规章和规范性文件并指导实施。
- (二) 组织对执行和遵守国家土地资源、矿产资源、海洋资源法律法规情况的监督检查。
- (三) 组织查处重大土地、矿产违法案件；指导地方国土资源行政主管部门土地、矿产违法案件的查处工作。
- (四) 负责重大土地、矿产违法案件处理情况的审核、复核工作。
- (五) 负责各类违法案件案源的归口收集、整理及违法案件的统计、分析和通报工作。
- (六) 指导地方国土资源执法监察机构和队伍建设，组织国土资源执法监察系统人员的业务培训。
- (七) 负责管理执法监察标志、证件的统一制作和发放工作。
- (八) 负责国家特邀国土资源监察专员办公室的工作。
- (九) 承办部领导交办的其他事项。

# 国土系统主要职责



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 十、国家土地总督察办公室主要职责

(一) 研究拟订国家土地督察工作的工作规则、工作制度、具体办法和管理制度，并负责组织实施；

(二) 组织开展完善国家土地督察体制、制度的研究，拟订相关政策法规，加强制度建设；

(三) 指导和监督检查国家土地督察局的工作，督促国家土地督察局全面履行监督检查职责，促进监督检查工作的有效开展；

(四) 负责对国家土地督察局上报的省级以及计划单列市人民政府土地违法违规问题进行汇总和分析，提出处理意见和建议；

(五) 负责土地违法违规责令限期整改的相关具体工作；

(六) 负责土地督察工作重要信息的收集、整理、交流、上报等相关工作，加强与国家土地督察局的日常联系、情况沟通和信息反馈等工作；

(七) 组织各国家土地督察局开展土地管理的调查研究，提出加强土地管理的政策建议，促进调研成果的应用和转化；

(八) 协调国家土地督察局及其工作人员的派驻工作，负责国家土地督察局及其工作人员派驻的协调、联络和服务等具体管理工作；

(九) 开展国家土地督察队伍建设工作，协助部人事部门考核和管理国家土地督察局工作人员；

(十) 承办国家土地总督察、副总督察交办的其他事项。

# 广东协会近年相关工作简介



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

<http://www.gdreva.org.cn/>

设为首页 加入收藏

协会简介 协会章程 主要领导 机构设置



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
GuangDong Association Of Land Valuers And Agents

首页

信息平台

协会动态

通知公告

国土热点

常用下载

基准地价

行业简讯

公示系统

关注微博

用户名

密码

验证码

登录

注册

Q 文章

搜索

HOI 热点关注

### 关于我省贯彻土地估价报告电子化..

为进一步加强土地估价行业管理,规范土地估价中介机构 and 从业人员行为,维护注册土地估价机构合法权益,国土资源部近日下发了《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地..

通知公告

MORE

- 二届18次常务理事会议会议纪要
- 关于我省贯彻土地估价报告电子化备案工作并举办试点单位系统操作培训的通知
- 关于转发《土地估价报告评审中典型问题的处理意见(一)》的通知
- 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



内蒙、安徽两地协会来访

公示公告

MORE

关于印发2012-2013年度A级资信土地评... 07-17

专项服务

- 新机构注册
- 年检变更
- 业绩申报
- 继续教育
- 报告上传
- 专家登录
- 文件下载
- 专家库
- 分公司申报
- 电话与帐号

工程建设领域信用信息公开专栏

# 广东协会近年相关工作简介



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

广东省土地估价师与土地登记代理人协会是经广东省民政厅依法登记成立、广东省国土资源厅进行业务指导的全省非赢利性的自律性社会团体，2003年7月由具有土地估价资格并从事土地估价工作的机构和个人自愿发起设立广东省土地估价师协会，2011年9月5日经省民政厅、省国土资源厅核准更名为广东省土地估价师与土地登记代理人协会。

协会的宗旨是：遵守国家宪法、法律、法规和政策，联合全体会员忠实于土地估价与土地登记代理事业，恪守土地估价和土地登记代理职业道德和执业纪律，严格执行土地估价和登记代理规范；实施自律管理，引导会员提高执业素质，规范土地估价和土地登记代理行为；发挥政府、社会与会员之间的桥梁、纽带作用，维护会员的合法权益，维护土地估价师和土地登记代理人的专业特点、地位及利益；推动土地估价、土地登记代理理论和业务水平的提高，增进交流，扩大影响；依法维护国家、集体和个人在土地方面的权益；充分发挥土地估价和土地登记代理在社会主义市场经济建设中的作用。

# 广东协会近年相关工作简介



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 协会的业务范围：

（一）…… 研究土地估价和土地登记代理行业相互促进、协调发展机制，参与制定并组织实施土地估价和土地登记代理行业发展规划，提出行业政策及立法建议，协助行政主管部门对土地估价和土地登记代理行业进行监督管理；

（二）维护会员合法权益，支持会员依法执业，反映会员的意见和要求，协调行业内外关系，改善执业环境，提升行业地位；

（三）…（四）…（五）…

（六）组织土地估价和土地登记代理理论、方法和政策的研究与交流，为会员提供专业技术支持和信息服务，组织会员进行后续教育和考核，向社会提供咨询服务，提升整体技术水平；

（七）…（八）…

（九）编辑出版土地估价和土地登记代理书刊、资料，提供土地估价和土地登记代理信息，建立有关网站，开展行业宣传；

（十）开展国内、国际间的业务交流与合作，代表广东土地估价和土地登记代理行业参加国际有关组织的活动、签订合作协议；

（十一）承担行政主管部门委托的技术性、事务性工作以及法律、法规、规章等规定的其他工作。

# 广东协会近年相关工作简介



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 广东省国土资源厅文件

粤国土资（利用）字[2004]13号

### 关于加强土地估价行业管理的通知

各市、县（规划）国土资源（房产）管理局：

为了培育和规范土地市场，提高土地估价队伍管理，引导土地估价机构规范运作，营造公开、公平、公正市

一、土地估价机构应实行彻底脱钩改制，开展公平竞争

二、严格执行国务院有关国企改革评估通知的精神

各地国土资源管理部门在收到本通知后，应在防止国有资产流失、维护土地市场正常秩序方面加强管理，在办理国有企业改制土地资产处置业务时，应要求土地使用者提供经行业协会注册或备案的机构出具的土地估价报告书。

在土地出让、转让、抵押、司法仲裁等各个环节涉及土地估价的，应持经行业协会注册或备案的机构出具的报告书办理相关手续。

三、建立定期公布基准地价制度

四、办理土地使用权出让、转让、抵押等业务时涉及的土地估价业务应实行公开竞投

五、实行省外土地估价机构从业备案管理制度

六、建立业绩清单备案制度

二〇〇四年一月二十九日

# 广东协会近年相关工作简介



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 广东省国土资源厅文件

粤国土资利用发〔2011〕187号

### 关于加强土地价格评估工作 有关问题的通知

各地级以上市国土资源局（国土资源行政主管部门），顺德区国土城建和水利局、省土地估价师与土地登记代理人协会：

根据国土资源系统“两整治一改革”工作部署，为进一步加强我省土地价格评估管理工作，规范土地估价机构公开选聘机制，提高政府工作透明度，现将有关事项通知如下：

#### 一、遵循市场准入规则，为中介机构提供公平竞争环境

各级国土资源管理部门因土地使用权出让、租赁或改变土地使用权出让合同条件、收购土地、土地分等定级与基准地价评估、标定地价评估、地价动态监测等需要委托开展土地价格评估的，必须遵循市场准入规则，以公开、公平、公

#### 二、建立完善土地评估中介机构选聘机制

各地要建立完善土地估价中介机构选聘机制，采用招投标、竞争性谈判、电脑随机抽取、摇珠等形式公开选取土地评估机构，逐步使电脑随机抽取或摇珠成为土地估价机构遴选的主要方式。对工作量大、技术要求高的评估项目应采用

#### 三、规范选聘、委托行为，遵循“综合评分”原则，保证评估质量

#### 六、保障当事人各方合法权益，不得干预中介机构独立、客观发表专业意见

任何单位和个人不得非法干预土地评估活动和估价结果，土地评估机构对土地评估结果独立承担责任。土地评估报告的权利人或使用人对土地评估报告存在异议的，可向出具报告的机构提出复议，仍有异议的可向“省协会”申请技术仲裁。

委托土地评估活动中发生纠纷又无法协商解决的，按照有关法律法规办理，对评估活动中涉嫌犯罪的移送司法机关依法追究刑事责任。

#### 七、进一步完善政务公开和信息查询制度

各级国土资源行政主管部门须及时公布基准地价、标定地价等地价信息，并按规定为执业土地估价师和机构查阅估价标的的权属、交易情况等资料提供方便。

各级国土资源管理部门积极配合“省协会”做好基础服务和监督管理工作。各级国土资源管理部门在委托开展土地估价工作中应及时将土地估价中介机构和土地估价师的执业

# 广东协会近年相关工作简介



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 广东省土地估价师协会文

粤估协函[2006]第 48 号

### 关于推荐会员机构协助做好 基准地价评估与更新工作的函

各市、县（区）国土资源（房产）局：

根据广东省国土资源厅《关于尽快上报基准地价结果的通知》（国土资（利用）函[2006]999 号）文件要求，全省各市、县（区）必尽快上报最新的基准地价成果，对未及时更新基准地价的市、县，必组织技术力量，对建成区按照商业、住宅、工业三种用地类型分别确定级别价格和级别范围，在 10 月 20 日以前上报。

### 承接过基准地价评估或更新工作的机构

序号	公司名称	执业范围	注册证书编号	法定代表人姓名	联系电话
1	广东正元土地房地产评估咨询有限公司	全国	A200644001	区毅刚	020-37613
2	广东思远土地房地产评估咨询有限公司	全国	A200644003	刘敏军	0756-3331
3	广东金兰德房地产评估咨询有限公司	全国	A200644011	王绍年	020-87607
4	深圳市中土地源房地产评估有限公司	全国	A200644012	陈伟强	0755-82111
5	广东中地不动产评估有限公司	全国	A200644014	罗少峰	020-28849
6	惠州市恒正不动产评估有限公司	全省	B200644 惠 02	周经义	0752-2107
7	中山市中土地房地产估价咨询有限公司	全省	B200644 中 山 01	高国雄	0760-8871
8	广东国政土地和房地产评估有限公司	全省	B200644 清 01	周宇飞	0763-3364
9	韶关市金地地产测估咨询有限公司	全省	B200644 韶 01	洪 凯	0751-8776

# 广东协会近年相关工作简介

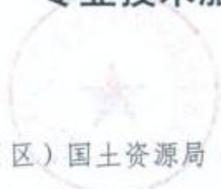


广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 广东省土地估价师与土地登记代理人协会

粤土协函〔2012〕第36号

### 关于推荐农用地分等定级 专业技术服务机构的函



各市、县（区）国土资源局（国土资源行政主管部门）：

农用地分等定级是进一步培育有形土地市场和深化农村土地使用制度改革，建立和完善我国土地质量和价格体系，发挥社会主义市场经济机制有效配置土地资源的基础工程。

该项工作理论性强，技术要求高，专业队伍的技术支撑尤其重要。过去几年中，我省有一批经过专门培训和考核的土地估价机构很好地为各地的农用地分等定级工作提供了

也得到了广泛应用。现为继续推动全省新一轮农用地分等定级工作的开展，向各级国土资源行政主管部门推荐有能力、有意愿、有业绩的机构名单。

序号	机构	法定代表人	联系电话
1	广东中地土地房地产评估咨询有限公司	钟玉燕	020-22003433
2	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	周裕丰	020-38871399
3	惠州恒正不动产评估公司	周经义	0752-2107278
4	中山市置信土地房地产估价有限公司	黄萌	0760-88320057
5	广东国政土地和房地产评估有限公司	周宇飞	0763-3361955
6	韶关市金地地产评估测绘有限公司	洪凯	0751-8776655



二〇一二年五月廿七日

主题词：农用地 分等定级机构 推荐 函

抄报：省国土资源厅杨俊波副厅长

抄送：省国土资源厅土地利用处、各被推荐单位

# 广东协会近年相关工作简介



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 广东省国土资源厅文件

粤国土资地籍发〔2011〕214号

### 关于推进土地登记代理制度建设和加强行业管理的通知

各地级以上市国土资源局(国土资源行政主管部门)、佛山市顺德区国土城建和水利局、广东省土地估价师与土地登记代理人协会:

为进一步贯彻落实《物权法》、《土地调查条例》、《土地登记办法》及《土地登记代理人职业资格制度暂行规定》，充分发挥现有专业技术队伍的人才和技术优势，更好地促进我省土地登记工作的开展，现就推进土地登记代理制度建设的有关问题通知如下:

四、坚持自愿委托原则，明确土地登记代理机构职责  
各级国土资源管理部门不得干预土地登记代理机构和代理人的正常执业，不得暗示、强制或变相强制土地权利人到中介代理机构接受服务。对土地权利人自愿委托代理的，土地登记代理机构应与委托人书面签订土地登记代理委托合同。土地登记代理机构可在登记核准的执业范围内，依法从事以下业务:

- (一) 办理申请土地登记、开展宗地地籍调查、填写地籍调查表、领取土地证书等。
- (二) 收集、整理土地权属来源证明材料等与土地登记有关的资料。
- (三) 帮助土地权利人收集证据材料，办理土地权属争议项目调处的相关手续。
- (四) 查询土地登记资料。
- (五) 查证土地产权。
- (六) 提供土地登记及地籍管理相关法律咨询。
- (七) 与土地登记业务相关的其它事项。

# 广东协会近年相关工作简介



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 关于充分发挥土地登记代理机构专业优势服务

### 农村土地确权发证工作的函

粤土协函[2012]第 27 号

各市、县（区）国土资源局（国土资源行政主管部门）：

省国土资源厅日前下发了《关于印发我省首批准予土地登记代理执业登记机构名单的通知》（粤国土资地籍发〔2012〕第 45 号），为配合做好相关执业机构和执业人员的管理工作，我会已建立并将及时更新各项技术标准、执业诚信体系、纠纷处理和风险防范机制，以积极配合各级国土资源行政主管部门进一步落实土地登记代理制度。同时，也请各级国土资源行政主管部门高度重视和发挥专业机构的人员和技术优势，培育和发展土地登记代理中介市场，让土地登记代理机构和执业人员更好地为我省国土资源管理特别是当前紧迫的集体土地确权发证重要工作提供优质、可靠的服务。

根据国家人事部与国土资源部《土地登记代理人职业资格制度暂行规定》（人发〔2002〕116 号），土地登记代理机构业务范围为：

（一）办理土地登记申请、指界、地籍调查、领取土地证书等（注：含相关测绘工作，无须再申领测绘资质证书）。

# 广东协会近年相关工作简介



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 土地估价行业发展论坛

## 会议手册

广东·深圳·2011

时间	内容	主讲人
8:30 - 9:00	领导讲话	中估协、省协会及深圳市学会领导
9:00 - 12:40	积极开展房地产顾问业务, 为客户提供价值服务	中国土地估价师协会常务理事, 北京市土地房地产估价师协会副会长, 首佳地产顾问机构董事长高喜善
	香港估价业务近几年发展趋势及变化	英国皇家测量师学会会员、香港测量师学会会员、香港水利行董事谢伟良
	评估机构多元化战略	中国土地估价师协会资深会员、湖北水业行评估公司总经理潘世炳
14:40 - 18:40	美国估价机构简介	美国评估学会代表吴敬先生
	土地估价机构业务多元化发展空间探讨	中国土地估价师协会副会长、陕西华地房地产估价咨询有限公司董事长郑爱萍
	估价机构多元化发展之观点	北京中天衡平资产评估公司总经理、英国皇家特许测量师协会资深会员王斌军
	遏制村民“种”房整体解决方案	湖北黄石市九州房地产评估经纪事务所合伙人、总经理滕青安

5月28日



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

# 广东协会近年相关工作简介

全省首届报告质量大赛，在全国行业内赢得满堂喝彩！



## 一等奖

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 得分：93.82

深圳市建诚信土地房地产评估咨询有限公司 得分：93.01





# 广东协会近年相关工作简介



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents



# 广东协会近年相关工作简介



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 关于首届“十佳土地估价机构领航人”评选的说明

经与拟担任本次评委的专家商议，本次评选除考查参评人现场表现外，主要从以下五方面对参评人作评议：

序号	重点评议方面	备注
1	带领机构取得的业绩	1、土地评估。含宗地评估、基准地价评估、农用地分等定级评估、城市地价动态监测等； 2、土地估价相关业务，含咨询、策划、可行性研究、土地登记代理、土地规划和相关课题研究等。
2	所带领机构的执业水平	可参考历年资信评级结果。
3	个人行业贡献与社会影响力	主要参考协会自 2003 年成立以来所颁布的文件及奖项、协会任职情况，在相关评估行业的贡献和影响力亦将被纳入评议范围。
4	个人管理能力	主要考虑所带领机构和从业人员的规模、团队素质、经营效益情况及持续发展潜力。
5	个人业务品种创新能力	在传统土地估价业务之外开创相关业务品种及利用新型手段（如信息化建设）开创业务的能力。

# 广东协会近年相关工作简介



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 一、“葵花宝典”

15位准十佳领航人能够在153名参赛者中脱颖而出，皆因身怀绝技。他们均为本次大赛准备了非常翔实的资料，部分内容甚至是千金不换的“秘笈”！协会汇编15强参赛材料而成的《十五强风采》被部分学员笑称为《葵花宝典》，薛秘书长很郑重其事地纠正说：“不对，这是我们广东土地估价行业的《易筋经》，《九阳真经》也行……”



# 广东协会近年相关工作简介



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 我会2010年获民政部颁发全国先进社会组织奖



# 广东协会近年相关工作简介



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 我会2008年获国土资源部颁发科技成果二等奖



# 广东省部分会员机构的技术服务类型



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

编号	业务类型	相关政策文件、技术标准	收费依据	项目收费	项目工作周期	所需人员配备	从哪年开始有这类项目	备注 (是否需定期更新)
1	农用地分等定级估价、产能核算及耕地质量成果完善	1、《农用地分等规程》（国土资源部2003-04-08发布） 2、《农用地定级规程》； 3、《农用地产能核算技术规范》； 4、《国土资源部办公厅关于部署开展2011年全国耕地质量等级成果补充完善与年度变更试点工作的通知》（国土资厅函〔2011〕1115号）	根据行政区大小、工作量、工作难度等综合确定。	15-50万	2-5个月	35人	2005年	定期更新及年度变更，2005年前后开展农用地分等定级估价项目；2010年左右开展农用地产能核算项目；2012年开始开展耕地质量等级成果完善及年度变更工作，今后每年需变更；

# 广东省部分会员机构的技术服务类型



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

编号	业务类型	相关政策文件、技术标准	收费依据	项目收费	项目工作周期	所需人员配备	从哪年开始有这类项目	备注 (是否需定期更新)
2	开发区土地集约利用评价	1、《关于开展2012年度开发区土地集约利用评价成果更新工作的通知》（国土资电发〔2011〕143号）； 2、《转发国土资源部办公厅关于开展2012年度开发区土地集约利用评价成果更新工作的通知》（粤国土资利用电〔2011〕330号）； 3、《国土资源部关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》（国土资发〔2012〕47号）； 4、《开发区土地集约利用评价规程》（TD/T 1029-2010）； 5、《开发区土地集约利用评价数据库标准》（TD/T 1030-2010）； 6、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）； 7、《工业项目建设用地控制指标》（国土资发〔2008〕24号）。	依据工作量、工作难度、区域大小等综合确定。	10-40万	6个月	5人/开发区	2010年	2年更新一次

# 广东省部分会员机构的技术服务类型



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

编号	业务类型	相关政策文件、技术标准	收费依据	项目收费	项目工作周期	所需人员配备	从哪年开始有这类项目	备注 (是否需定期更新)
3	建设用地供应计划编制	1、《国土资源部关于印发<国有建设用地供应计划编制规范>(试行)的通知》(国土资发〔2010〕117号)； 2、国土资源部国家发展和改革委员会关于发布实施《限制用地项目目录(2012年本)》和《禁止用地项目目录(2012年本)》的通知	根据行政区大小、工作量、工作难度等综合确定。	10-30万	2-3个月	3-4人	2011年	每年都要编制本年度的供地计划。

# 广东省部分会员机构的技术服务类型



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

编号	业务类型	相关政策文件、技术标准	收费依据	项目收费	项目工作周期	所需人员配备	从哪年开始有这类项目	备注 (是否需定期更新)
4	用地预审及报批材料编制代理	1、《建设项目用地预审管理办法-国土资源部第42号令》； 2、《关于在建设项目用地预审中做好实地踏勘和论证工作有关问题的通知》（国土资厅发〔2008〕41号）； 3、《关于进一步规范建设项目用地预审管理工作的通知》（粤国土资规保发〔2008〕236号）； 4、《关于在建设项目用地预审中严格执行土地使用定额标准的通知》（粤国土资规保发〔2008〕176号）。 5、国土部关于加快做好报国务院批准单独选址建设项目用地审查工作的通知-国土资发[2010]192号	项目涉及的用地范围以及报批的时间要求	8-50万，项目大的更高	2 - 3个月	4人	2006年	经常性项目

# 广东省部分会员机构的技术服务类型



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

编号	业务类型	相关政策文件、技术标准	收费依据	项目收费	项目工作周期	所需人员配备	从哪年开始有这类项目	备注 (是否需定期更新)
5	土地登记、土地调查(二调、变更调查)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、《国土资源部、财政部、农业部关于加快推进农村集体土地确权登记发证工作的通知》(国土资发〔2011〕60号)；</li> <li>2、《关于加快推进农村集体土地确权登记发证工作的贯彻意见》(粤国土资地籍发〔2011〕136号)；</li> <li>3、《日常地籍管理办法&lt;农村部分&gt;(1992年试行)》；</li> <li>4、《广东省农村土地登记规则》(2002年)；</li> <li>5、《关于印发&lt;广东省加快推进农村集体土地确权登记发证工作实施方案&gt;的通知》(粤国土资地籍发〔2011〕191号)；</li> <li>6、《城镇地籍调查规程》(TD1001-93, 国家土地管理局)；</li> <li>7、《土地调查条例》；</li> <li>8、《确定土地所有权和使用权的若干规定》；</li> <li>9、《土地权属争议处理暂行办法》；</li> <li>10、《集体土地所有权调查技术规定》；</li> <li>11、《广东省农村土地产权调查技术规定》；</li> <li>12、《广东省土地利用现状更新调查和土地利用数据库建设技术规定》；</li> <li>12、中华人民共和国国家标准《大比例尺地形图机助制图规范》(GB14912-94)；</li> <li>13、《测绘成果质量检查与验收》(GB/T 24356-2009)。</li> </ol>	广东地方文件和国家测绘收费文件	界线界址点测绘与复查、地籍图及宗地图制作、公示材料制作	2年	20人/县	2011年	集体土地所有权登记为一次性, 或较长周期后才更新, 但建设用地使用权登记或其他类型的登记属于经常性的项目。

# 广东省部分会员机构的技术服务类型



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

编号	业务类型	相关政策文件、技术标准	收费依据	项目收费	项目工作周期	所需人员配备	从哪年开始有这类项目	备注 (是否需定期更新)
6	土地利用总体规划	1、《土地利用总体规划编制审查办法》（中华人民共和国国土资源部令 第43号）； 2、《市（地）级土地利用总体规划编制规程》（TD/T1023-2010）； 3、《市（地）级土地利用总体规划制图规范》（TD/T1020-2009）； 4、《县级土地利用总体规划编制规程》（TD/T1024-2010）； 5、《县级土地利用总体规划制图规范》（TD/T 1021-2009）； 6、《乡（镇）土地利用总体规划编制规程》（TD/T1025-2010）； 7、《乡（镇）土地利用总体规划制图规范》（TD/T1022-2009）； 8、《国土资源部办公厅印发关于市级土地利用总体规划环境影响评价技术规范（试行）的通知》（国土资厅发〔2009〕79号）； 9、《转发国土资源部关于加强市县乡级土地利用总体规划成果核查工作的通知》（粤国土资规保电〔2010〕30号）； 10、《关于印发〈广东省各级土地利用总体规划审查审批办法〉的通知》（粤国土资规保发〔2009〕198号）； 11、《关于市县镇级土地利用总体规划修编有关问题指导意见的通知》（粤国土资规划发〔2010〕207号）； 12、《国土资源部办公厅关于印发市县乡级土地利用总体规划编制指导意见的通知》（国土资厅发〔2009〕51号）。	依据区域大小、工作量、工作难度等综合确定，包括市级、县级和镇级规划。	市级约150-400万，县级含下辖镇级约100-350万。	3年	4人/项目	2007年	一般十年更新一次

# 广东省部分会员机构的技术服务类型



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

编号	业务类型	相关政策文件、技术标准	收费依据	项目收费	项目工作周期	所需人员配备	从哪年开始有这类项目	备注 (是否需定期更新)
7	土地利用总体规划调整	1、《国土资源部关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》（国土资发〔2012〕2号）； 2、《关于进一步规范土地利用总体规划修改工作的通知》（粤国土资规保发〔2007〕224号）； 3、《关于印发〈广东省基本农田调整补划验收暂行办法〉的通知》（粤国土资耕保发〔2010〕121号）； 4、《关于做好基本农田调整补划论证工作的通知》（粤国土资〔2006〕215号）。	依据项目用地规模、修改幅度、难度、是否涉及基本农田补划等综合确定	8-40万	2个月	4人/项目	2006年	经常性项目，有需求符合规划修改条件就可编制规划修改材料。

# 广东省部分会员机构的技术服务类型



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

编号	业务类型	相关政策文件、技术标准	收费依据	项目收费	项目工作周期	所需人员配备	从哪年开始有这类项目	备注 (是否需定期更新)
8	城乡建设用地增减挂钩实施规划	<p>(1) 《关于印发〈关于规范城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点工作的意见〉的通知》(国土资发〔2005〕207号) ;</p> <p>(2) 《国土资源部关于印发城乡建设用地增减挂钩试点管理办法的通知》(国土资发〔2008〕138号) ;</p> <p>(3) 《国务院关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地整治工作的通知》(国发〔2010〕47号) ;</p> <p>(4) 《国土资源部关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点工作的通知(国土资发〔2011〕224号)》。</p>	以项目区面积大小作为收费依据。	15-30万元	2个月	2-4人/项目	2006年	经常性项目, 每年国家下达各省都有专项指标, 控制全省的总体规模。

# 广东省部分会员机构的技术服务类型



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

编号	业务类型	相关政策文件、技术标准	收费依据	项目收费	项目工作周期	所需人员配备	从哪年开始有这类项目	备注 (是否需定期更新)
9	土地整治专项规划	(1) 《中华人民共和国土地管理法》； (2) 《中华人民共和国水土保持法》； (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》； (4) 《县级土地利用总体规划编制规程》； (5) 国土资源部《县级土地整理规划编制要点》； (6) 《土地开发整理标准》(TD/T1011-1013—2000)； (7) 《国土资源部关于开展土地整治规划编制工作的通知》(国土资源部发〔2010〕162号)； (8) 《国土资源部 财政部关于加快编制和实施土地整治规划大力推进高标准基本农田建设的通知》(国土资发〔2012〕63号)。	以整治规划范围面积大小作为收费依据。	---	6个月	4-5人/项目	2010年	需要定期更新，一般十年更新一次，上一轮土地开发整理专项规划编制时间约为上世纪90年代。

# 广东省部分会员机构的技术服务类型



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

编号	业务类型	相关政策文件、技术标准	收费依据	项目收费	项目工作周期	所需人员配备	从哪年开始有这类项目	备注 (是否需定期更新)
10	土地整理设计	<p>(1) 《土地开发整理标准》(TD/T 1011~1013-2000);</p> <p>(2) 《土地开发整理项目规划设计规范》(TD/T1012-2000);</p> <p>(3) 《土地开发整理项目验收规程》(TD/T1013-2000);</p> <p>(4) 《水利建设项目经济评价规范》(SL72-94);</p> <p>(5) 《灌溉与排水工程设计规范》(GB/50288-99);</p> <p>(6) 《水闸设计规范》(SL265-2001);</p> <p>(7) 《公路桥涵设计通用规范》(JTGD60-2004);</p> <p>(8) 《农田排水工程技术规范》(SL/T4-1999);</p> <p>(9) 《水土保持综合治理技术规范》(GB/T16453.1-16453.6-2008)。</p>	<p>(1) 《财政部国土资源部关于印发土地开发整理项目预算定额标准的通知》(财综〔2011〕128号);</p> <p>(2) 《土地开发整理项目预算编制规定》(2012年)。</p>	<p>(1) 项目可行性研究费: 该项费用以工程施工费和设备购置费之和作为计费基数;</p> <p>(2) 项目勘测费: 按不超过工程施工费的1.5%计算(项目地貌类型为丘陵/山区的可乘以1.1的调整系数);</p> <p>(3) 项目初步设计编制费: 该费用以工程施工费与设备购置费之和作为计费基数, 采用分档定额计费方式计算(项目地貌类型为丘陵、山区的可乘以1.1的调整系数)。</p>	<p>(1) 项目可行性研究: 30个工作日;</p> <p>(2) 项目勘测: 20-30个工作日;</p> <p>(3) 项目初步设计编制: 30个工作日。</p>	3-5人/项目	2000年	经常性的项目, 有补充耕地需求就有这类项目。

# 广东省部分会员机构的技术服务类型



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

编号	业务类型	相关政策文件、技术标准	收费依据	项目收费	项目工作周期	所需人员配备	从哪年开始有这类项目	备注 (是否需定期更新)
1 1	高标准基本农田设计	<p>(1) 《高标准基本农田建设标准》(TD/T 1033-2012) ;</p> <p>(2) 《土地开发整理标准》(TD/T 1011~1013-2000) ;</p> <p>(3) 《土地开发整理项目规划设计规范》(TD/T1012-2000) ;</p> <p>(4) 《灌溉与排水工程设计规范》(GB/50288-99) ;</p> <p>(5) 《水闸设计规范》(SL265-2001) ;</p> <p>(6) 《公路桥涵设计通用规范》(JTGD60-2004) ;</p> <p>(7) 《农田排水工程技术规范》(SL/T4-1999) ;</p> <p>(8) 《水土保持综合治理技术规范》(GB/T16453.1-16453.6-2008) 。</p>	<p>(1) 《财政部国土资源部关于印发土地开发整理项目预算定额标准的通知》(财综〔2011〕128号) ; (2) 《土地开发整理项目预算编制规定》(2012年) 。</p>	<p>(1) 项目可行性研究费: 该项费用以工程施工费和设备购置费之和作为计费基数;</p> <p>(2) 项目勘测费: 按不超过工程施工费的1.5%计算(项目地貌类型为丘陵/山区的可乘以1.1的调整系数) ; (3) 项目初步设计编制费: 该费用以工程施工费与设备购置费之和作为计费基数, 采用分档定额计费方式计算(项目地貌类型为丘陵、山区的可乘以1.1的调整系数) 。</p>	<p>(1) 项目可行性研究: 30个工作日;</p> <p>(2) 项目勘测: 20-30个工作日;</p> <p>(3) 项目初步设计编制: 30个工作日。</p>	3-5人/项目	2006年	经常性项目, 根据《全国土地整治规划(2011-2015)》, 全国要建设4亿亩高标准基本农田, 每年都要实施高标准基本农田建设计划, 2012年全国任务为1亿亩。

# 广东省部分会员机构的技术服务类型



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

编号	业务类型	相关政策文件、技术标准	收费依据	项目收费	项目工作周期	所需人员配备	从哪年开始有这类项目	备注 (是否需定期更新)
1 2	土地复垦方案编制	(1) 《土地复垦条例》(2011年3月5日起施行); (2) 《土地复垦方案编制规程》(TD/T 1031.1-2011); (3) 《土地开发整理项目预算定额标准》(2011版); (4) 关于加强生产建设项目土地复垦管理工作的通知(国土资发〔2006〕225号); (5) 《国土资源部 交通运输部 铁道部关于进一步加强和改进公路、铁路项目建设用地服务和监管的通知(国土资发〔2011〕30号)》。	以复垦区、复垦责任范围面积大小或建设项目线路长短作为收费依据。	----	2-3个月	4-6人/项目	2000年	经常性项目,建设项目用地报批必须编制复垦方案在建设用地上预审或采矿权审批时,有审查、审批权的国土资源管理部门应当对生产建设项目土地复垦方案进行审核,对没有方案或方案不符合要求的,要责成复垦义务人补充、修改或完善。

# 广东省部分会员机构的技术服务类型



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

编号	业务类型	相关政策文件、技术标准	收费依据	项目收费	项目工作周期	所需人员配备	从哪年开始有这类项目	备注 (是否需定期更新)
1 3	课题研究	<p>涵盖国土资源领域的相关课题研究，如“三旧”改造、基本农田布局、产业用地标准、土地利用的相关问题等。</p> <p>广东协会近年从事的国土系统委托的研究课题有：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、广东省土地利用总体规划与基准地价相互作用机制研究；</li> <li>2、广东省补充耕地数量质量按等级折算研究；</li> <li>3、2000-2004年广东省国土资源规范性文件立法后评价；</li> <li>4、广东省地价分布空间规律研究（年度）；</li> <li>5、珠三角地区城市地价动态监测报告（年度）；</li> <li>6、广东省土地登记代理技术标准研究；</li> <li>7、土地产权制度改革框架体系研究；</li> <li>8、农用地产权制度改革研究；</li> <li>9、《广州市土地公开出让价值评估指导意见》；</li> <li>10、《韶关市土地出让评估机制与指导意见》；</li> <li>11、土地供后监管政策研究；</li> <li>12、土地评估收费成本测算及标准研究；</li> <li>13、土地估价行业职业责任保险体系研究等。</li> </ol>						经常性

# 广东省部分会员机构的技术服务类型



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

编号	业务类型	相关政策文件、技术标准	收费依据	项目收费	项目工作周期	所需人员配备	从哪年开始有这类项目	备注 (是否需定期更新)
14	信息系统开发	1、《广东省县级土地利用规划数据库标准（试行）》； 2、《关于印发县级土地利用规划数据库标准（试行）修订的通知》（粤国土资规划发〔2010〕222号）； 3、办公自动化系统等。	信息系统研发费用，测试费用，安装维护费用					经常性项目

# 广东省部分会员机构的技术服务类型



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

编号	业务类型	相关政策文件、技术标准	收费依据	项目收费	项目工作周期	所需人员配备	从哪年开始有这类项目	备注 (是否需定期更新)
1 5	其他试点，如低丘缓坡土地开发利用、工矿废弃地试点等带来的专项规划、实施方案编制等		根据行政区大小、工作量、工作难度等综合确定。	专项规划约15-50万，实施方案约5-30万。			2010-2012年	

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

- (一) 永业行多元化发展的现状
- (二) 华地公司的多元化经营实例
- (三) 广东清远国荣土地评估有限公司多元化发展实例



永业行

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## （一）永业行多元化发展行业的现状

永业行是一家以土地、房地产、资产、矿业权、地质灾害、环境影响评价、节能评估、工程咨询等评估咨询代理处置和国土资源规划、土地整理复垦、测绘工程、数据库建设以及资源环境研究为主要业务领域的评估咨询集团。

永业行成员机构包括：永业行（北京）评估咨询有限公司、湖北永业行评估咨询有限公司、湖北永业行资源环境研究院等。设有16个业务部门（房地产评估一部、房地产评估二部、研究部、国土事务部、地产顾问部、地矿咨询一部、地矿咨询二部、矿产评估部、环境影响评价部、资产评估部、工程咨询部、拍卖部、设计部、规划部、测量部、数据软件部）、1个业务总部（北京）、16个分部（广东、湖南、海南、辽宁、安徽、贵州、四川、宜昌、恩施、黄冈、黄石、十堰、襄阳、孝感、鄂州、咸宁）和5个服务部门（技术部、财务审计部、综合部、人力资源部、品牌发展部）。



永业行

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## (一) 永业行多元化发展行业的现状

土地、房产评估



地产顾问



地矿评估



资产评估



环境影响评价



国土资源研究



工程咨询研究



策划代理



土地规划



土地整理



测绘工程



安全评价、节能评估



拍卖和资产处置



其它业务



永业行

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## (二) 华地公司的多元化经营实例



- ▶ 对作业团队人员素质要求高。
- ▶ 项目周期长，风险大。
- ▶ 国家层面未出台相应规范，是一项创新性工作，挑战与机遇并存。

- ◆ 开发区管理委员会
- ◆ 国土资源管理部门

- ✓ 成本收益动态平衡测算分析工作经费一般相对充裕，在30-60万之间。
- ✓ 个别大的项目区收费可达近百万，但可能面临收费不到位的风险。



# 土地估价机构的多元化发展实例

## (二) 华地公司的多元化经营实例

◆ 国土资源土地储备机构

委托单位

综合改造区  
成本与收益  
测算分析

介入  
难点

收益  
情况

✓ 综合改造项目成本与收益测算分析工作经费一般比较客观。

- 工作量大，人力和时间投入较大。
- 任务时间要求紧，一般需要连续熬夜作战。
- 难以获取现势性强的土地利用现状图件资料。
- 作业团队要求高，估价师综合业务能力强。



# 土地估价机构的多元化发展实例

## (二) 华地公司的多元化经营实例



◆ 项目建设单位

◆ 国土资源土地储备机构

✓ 建设项目可行性研究工作经费一般介于**10万元~30万元**之间。

- 参与机构较多，市场竞争激烈。
- 国家没有统一的技术规范，技术要求标准不一。
- 研究依据可变性较大，成果严谨性、合法性不够。



# 土地估价机构的多元化发展实例

## (二) 华地公司的多元化经营实例



- 起步较晚没有扩区升级意愿的，或已完成扩区升级工作的开发区对此项工作缺乏积极性。
- 已形成的《规程》对一些问题界定不够清楚、规定不够详细，实际评价中可操作性较差。

- ✓ 第一轮土地集约利用评价工作经费国家级开发区一般为**20-40万**，省级园区为**10-20万**。
- ✓ 第二轮土地集约利用评价成果更新工作经费一般为**10万-20万**。

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## (二) 华地公司的多元化经营实例

委托单位

◆ 国家土地督察西安局

土地督察相关  
研究与季度形  
势分析报告

介入  
难点

收益  
情况

- 督察机构的研究经费保障力度不足。
- 形势分析工作要求对观测点进行持续跟踪，人员和费用投入较大。
- 对于日常形势分析工作，没有统一的技术规范

- ✓ 工作经费相对较少，两个专题研究（观测指标体系与观测点布局）、七个季度形势分析、观测点管理规定等总共为**30万元**。

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## (二) 华地公司的多元化经营实例

委托单位

◆ 国土资源管理部门

土地利用  
总体规划

介入  
难点

收益  
情况

✓ 区县级土地利用规划  
工作经费一般为**70-100**万元。

- 参与机构较多，市场竞争激烈。
- 要配备熟悉国土资源业务的专业规划技术人员。
- 工作周期长，持续**3-4**年



# 土地估价机构的多元化发展实例

## (二) 华地公司的多元化经营实例



- ▶要配备熟悉国土资源业务的专业规划技术人员
- ▶技术要求较粗，专家和行政审批部门对技术理解不一致。
- ▶地方更多考虑如何尽快占地，忽视保障农民权益，规划理念偏差导致规划的可实施性不强。

✓城乡建设用地增减挂钩实施规划工作经费一般为**20万~30万**之间。

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## (二) 华地公司的多元化经营实例



- ▶ 国家下拨费用不足，需要地方配套相关工作经费。
- ▶ 要配备熟悉地籍管理和土地利用管理的调查人员。
- ▶ 调查范围大，内容多，相关档案资料搜集比较困难。

- ◆ 中国土地勘测规划院
- ◆ 西安市国土资源局

- ✓ 中国土地勘测规划院 拨经费10万元
- ✓ 西安市国土资源局 配套部分经费。



# 土地估价机构的多元化发展实例

## (二) 华地公司的多元化经营实例



◆ 国土资源管理部门

委托单位

土地整治可行性研究与  
规划设计及  
预算编制

介入  
难点

收益  
情况

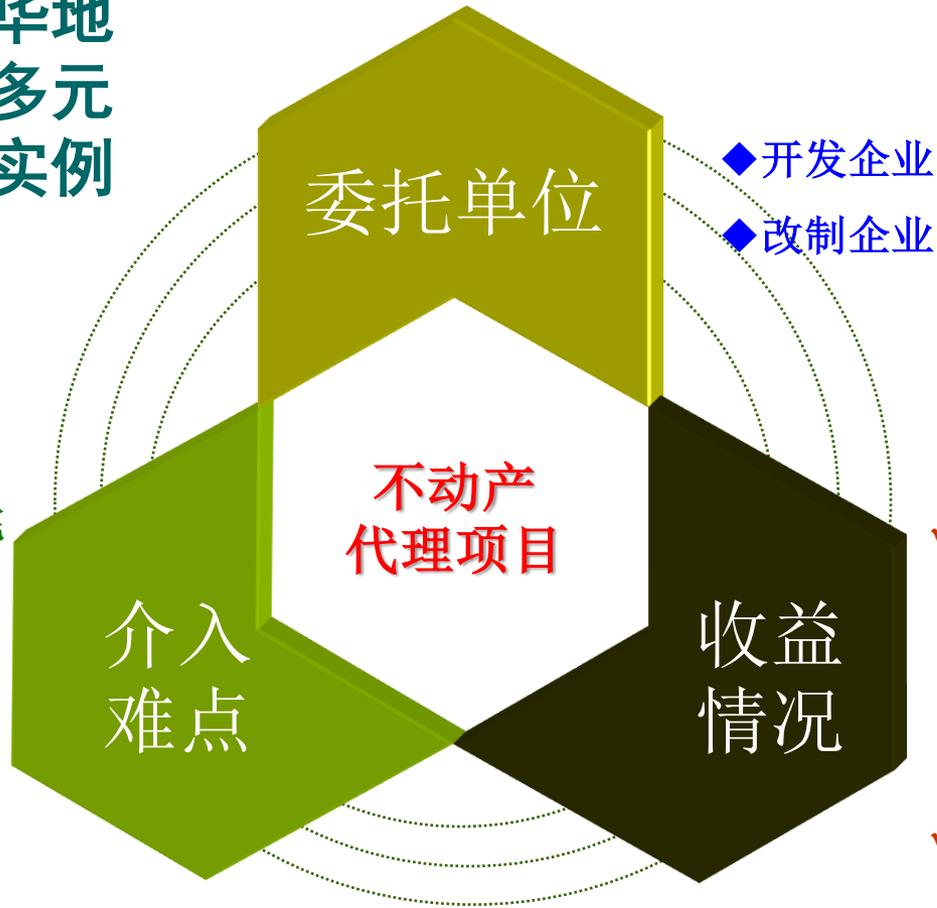
✓可行性研究费按施工费用的**0.3%-0.5%**，设计与预算编制**1.6%-2.4%**，平均每个项目的可行性研究与设计预算编制服务费为**20万-30万**。

- 项目综合性强，涉及专业门类较多，包括建筑类、农田水利、设备机电、电力、造价预算等。
- 对设计单位有资质要求，需要重新申请勘察设计资质。
- 项目审批周期很长，一般从开始到最后施工图设计完成可能要三年左右。项目经费到位比较迟。



# 土地估价机构的多元化发展实例

## (二) 华地公司的多元化经营实例



◆开发企业

◆改制企业

- 代理模式不成熟，没有完善的服务体系。
- 客户往往提出过度要求，代理行为有一定法律风险。
- 有些代理项目周期过长，机构处于弱势地位，面临客户违约风险。

- ✓代理办证、备案确认、抵押登记项目经费一般介于3万元~5万元之间。
- ✓方案策划、投标代理等收费较高，一般介于20万元~40万元之间。

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## (三) 广东清远国荣土地评估有限公司多元化发展实例

- 1、国有土地使用权转让过户业务
- 2、涉及到出让合同的业务
- 3、需到土地交易中心进行公开交易的业务

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 1、国有土地使用权转让过户业务

前期资料收集工作

签署转让合同、相关文件及递交资料工作

地籍调查及审核阶段

缴纳相关税费阶段

后期工作

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 前期资料收集工作

### 1、业务洽谈

在承接业务时，主要的工作是与客户洽谈，答订代理合同或委托书。并应向客户解释该业务的流程、每个环节所需时间、什么时候需客户配合、每个环节所需的费用等。

### 2、闲置处理意见的批复

正常情况自签订出让合同之日起一年内必须开工建设，一年后收取闲置费，二年应无偿收回，但实际情况闲置两年以上一般不会收回，而是继续缴交闲置费，一般过户时都需要闲置处理意见。作为土地登记代理人，我们应该要知道在那个部门办理闲置意见的批复、办理时需要什么资料、办理需多长时间、闲置费的收取标准、闲置费有何优惠、什么情况下可免收闲置费等。

### 3、规划设计条件

应该知道申请规划设条件时所需的资料、时限等，申请规划设计条件时应注意以下两个问题，一是需要增容，二是该宗地未有控制规划条件。

### 4、用地平面图

主要是委托有测绘资质的测量队伍进行地籍测绘，并最终获得宗地的界址、坐标点、用地面积等要素。这项工作可能出现的特殊情况有：界线重叠、建筑物在相邻宗地内、建筑物的实际占地面积大于证载面积等。

### 5、25%投资证明

土地使用权转让时土地原使用者必须对所取得的土地投入25%总建设资金后才可以转让，这25%的投资证明各个地方要求可能不一样，如有些地方可能由建设部门或规划部门出具，也可由其他规定的部门出具，还有可能是通过会计师事务所对该土地使用权进行审计后而出具达到25%投资额的审计报告。

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 6、房管局出具的未办理房地产权证的证明

可能因为历史原因，有些房屋只办理了国土证而未办理房地产权证，现转让该房屋时只能过户国土证，为防止房地产权证及国土证分别过户到不同人名下，就有必要出具该证明。

## 7、地址变更证明

因街道名称变更、门牌重新排序、房地产权证与国土证地址不同等原因，需到居委会出具地址变更证明，严格的还需到当地派出所核实。

## 8、共用宗面积分摊计算

有几种情况需计算分摊面积，一是共用宗地第一次分割到每家每户；二是建筑物实际占地面积与证载相差很大，需重新计算分摊面积；三是再分割。

## 9、评估报告

土地评估业务与土地登记代理业务理应相辅相成，在条件许可的情况下，评估报告一般自己做，但现在很多地方都实行评估业务需经摇珠、招标等公开方式进行。

## 10、权利人资料

身份证、军官证、护照、委托书等，护照还需公证处出具的中文翻译版本，外国公正处出具的委托书也需中文翻译版本，如权利人是未成年人还应提交户口本、出生证、监护人身份证等。

公司章程及修正案，以工商管理部门复印的已备案的为准。

营业执照及组织机构代码证须经年检

股东会决议及各项同意转让的决议的生效条件，如股东会决议需股东签到名、村小组同意转让土地的决议需三分之二以上村民签到名、村委会决议需三分之二以上村委委员签名等。

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 11、上级主管部门同意转让的批复

- 需要此批复的情况如房改房进入市场、国有或集体企业、机关事业村集体单位的土地使用权转让等，此类权利人在转让土地时需经其上级主管部门同意才可以转让土地。涉及到国有资产的还应需要国资委出具意见。

## 12、转让合同

- 转让合同一般以国土部门的标准合同填写，填写时应注意合同金额及付款方式、其他附加条件等。



# 土地估价机构的多元化发展实例

## 签署转让合同、相关文件及递交资料工作

- 1、约好时间：转让双方一定要约好同一时间到国土部门签署文件，这样就可以避免在签署文件过程中遇到矛盾不可以马上解决的问题
- 2、资料的解释及说明：签署文件前，要把所有的资料的内容对权利人进行说明及解释，避免因沟通不畅而使客户产生误解
- 3、方便权利人签名：因需要签署的资料较多，为避免漏签及节约时间，代理人应帮助权利人翻出需要签名盖章的资料及对应的地方
- 4、回执：资料递交完毕后，记得向国土部门要回执，回执不仅仅是领取国土证的凭证，还可以跟踪业务办理的进程及完成时间



# 土地估价机构的多元化发展实例

## 地籍调查及审核阶段

- 1、地籍调查现状：递交完资料后，按现行的制度及程序，我们的代理工作可以暂告一段落，因为接下来的阶段为地籍调查阶段，这项工作多数地方现仍由国土部门负责。
- 2、地籍调查模式：现实当中，地籍调查工作大部分都在进行地籍测绘时同时完成，因为现在大部分的地籍测绘机构都为国土部门下属的事业单位，地籍调查及地籍测绘同时进行，可以节省人力物力及时间，假如以后土地登记代理人可以做地籍调查工作时，可以参照这种模式，与测绘队伍同时进行地籍调查工作。
- 3、四邻签名的解决方式：地籍调查工作中最困难的有两件事情，一是界线存在争议，二是四邻签名。解决争议只能通过法定的程序进行，而要解决四邻签名问题可以参考以下两种处理方式，一是代理人行使查询土地登记档案的权利，查出四邻相关的权利人及其联系方式，然后以电话或书信方式告之并恳请给予协助；二是在四邻无法联系或拒不协助的情况下，可以在现场张贴自己主张权利的公告，也可以刊登报纸等方式主张土地权利。

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 缴纳相关税费阶段

- 1、土地使用税：原权利人因各种原因未能按时缴交，现过户时需要补交。
- 2、不需要缴交相应税费的情况
- 3、只需缴交一部分税费的情况
- 4、土地增值税问题：一般情况下都要进行清算，但不能据实清算的情况下可以预征。
- 5、企业所得税问题：一般情况不清算而按定额缴交。
- 6、完税证问题：现在土地使用权转让过程中，税费大部分都会由买家来承担，但除契税外，其他税费都是对原土地使用者征收的，完税证上的缴款人也为原土地使用者，因此会出现买家出钱缴交税费但无票据入账的情况，这种情况一定要事先告知权利人。



# 土地估价机构的多元化发展实例

## 后期工作

- 1、**结算**：完税后，将完税资料交回国土部门，并缴交交易服务费后就可以凭回执代客户领取国土证了，向客户移交国土证时，要对所有的费用进行结算，那些是代收的、那些是代交的、应收的代理费等，所有的费用都应以标准的票据作为结算依据。
- 2、**归档**：结算完成后，还应对整个代理过程中的所有资料进行归档，由于现在并没有固定的归档形式，所以在归档时只要把整个代理过程中产生的所有资料都复印一份，然后每一个项目按时间的先后顺序按不同部门产生的资料进行分类整理。代理过程中产生的照片、图纸、录音、视频要保留电子文档。

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Appraisers

## 2、涉及到出让合同的业务

补办出让手续

用途变更

容积率变更



## 补办出让手续

- 1、需补办出让手续的情况：一是历史原因，早期的土地使用权取得时大部分为划拨取得，现因转让需要，在转让前必须补办出让手续才可以进行交易；二是原国有集体企业、机关团体村集体等单位需将划拨用地进行转让过户；三是企业转制，这为私人或股份制企业后需补办出让。
- 2、补交的出让金会的几种方式：一是按地段、用途套用不同的标准补交出让金我，标准由政府确定；二是按土地使用权变为出让用地后的市场价格的百分比来补交，标准也由政府确定；三是按土地使用权变为出让用地后的市场价格减去现时划拨土地使用权的权益价不补交，两个价格由评估公司来确定。
- 3、代理补交出让金业务应注意的问题：一是土地登记代理人应该知道出让金的大概标准；二是此类业务除要缴交出让金外，因需签定出让合同，因此还需缴交契税；三是审批部门，主要是国土部门中的用地部门来负责，不同于普通转让，由地籍部门来负责审批。

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 用途变更

- 1、可以进行用途变更的前提：必须经规划主管部门同意，并出具同意用途变更的审定通知书，且有新用途时具体的规划设计条件。
- 2、办理用途变更的途径：一是直接到国土部门进行变更，按新旧用途的评估价格的差额补出让金，签订出让合同补充协议；二是通过当地的土地储备部门，由该部门按原用途的价格收回，改变用途及规划设计条件下通过公开市场进行交易，原土地使用者可以参与竞价购回，在放弃竞价时增值部分与政府分成；三是通过“三旧”改造项目，统一进行变更。
- 3、代理用途变更时应注意的问题：如果有多种途径可以选择时，应先进行比较，经委托方同意后选择变更途径。

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 容积率变更

容积率变更主要是缴交增容部分的出让金，所需缴交的出让金一般由规划部门及国土部门相配合完成，增加的建筑面积由规划部门核实，而每平方米增加的建筑面积需缴交的标准则由国土部门核定，国土部门在核定补交出让金单价时，通常会按基准地价或评估价来确定，有时考虑到历史原因，政府可能会制定更为详细的标准。

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 3、需到土地交易中心进行公开交易的业务

- 挂牌出让
  - 所需资料
  - 出让方案
- 挂牌转让

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 挂牌出让

- 1、所需资料：此类业务的主体一般是政府或政府授权的土地储备部门，出让前要收集的资料除规划设计条件、用地平面图、评估报告等基本资料外，还要有出让方案、政府同意按出让方案出让的批复、用地批文或其他权属证明材料、政府授权证明等。
- 2、出让方案：出让方案是此类业务的重要资料，它的内容包括出让底价、增价幅度、付款方式、交地时间、竞价人资格条件等重要内容，这些内容大部分会与以后签定的出让合同一致，且该出让方案必须经政府同意才可以按该方案出让。

# 土地估价机构的多元化发展实例



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 挂牌转让

- 1、最常见情况：村集体的实业用地转让。
- 2、属村小组集体使用的土地，转让需经村小组三分之二以上村民同意并签名确认，当然，实际操作中以户为代表。同时上报村委会及镇街政府并同意后方可进入市场公开交易。
- 3、属村委会使用的土地，转让需经三分之二以上的村委委员同意，村委委员的人员名单由镇街政府确认。同时上报镇街及县区政府并同意后方可进入市场公开交易。
- 4、属村集体返还实业用地的，必须补交出让金后才能转让。

## 土地估价机构业务多元化发展趋势

### 趋势之一

委托单位和估价目的由单一向多元化发展，从单一的土地评估向专业的策划顾问发展。

### 趋势之二

估价行为从较小的、微观的、单一的估价测算向大区片、中观的、定量与定性相结合的、全面分析的可研发展。

### 趋势之三

从单一的土地估价向土地资产、国土资源研究领域进军。



# 结论与展望



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

- 1、多元化经营是机构成长到一定阶段的必然产物。机构在开展多元化之前应先制订机构发展战略。应适时顺势根据自身优势（人才、人脉、客户、市场）搞多元化经营，不要盲目多元化，不要盲目多元化，更不要被多元化。
- 2、机构为开展多元化应做好充分的筹划，看准市场，做好人才储备。
- 3、多元化业务开展周期长，项目开展有一定的风险。需要机构要有恒心、信心来开展这方面的业务。
- 4、从工作难度上，多元化业务开展的收益无法与评估比，但却是机构实施差异化发展战略、在市场上立于不败之地的必然选择。



# 结论与展望



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents

## 1. 练好内功，土地估价师要勇于承担富有挑战性、创造性的工作

估价师对地产市场具有敏锐洞察力、前瞻性的思维能力、分析问题和解决问题的能力。

## 2. 战略谋划，积累资料，储备人才，扩充资质，蓄势待发

多元化业务的发展依赖于公司基础资料的长期积累、专业人才的储备、公司执业能力的市场认可。

## 3. 寻找商机，主动联系潜在业务源单位，争取市场份额，占领市场

当前多元化业务主要来源：政府土地储备机构、城改办、开发区及大型地产投资土地资本整合运营公司。

# 结论与展望



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents



多元化经营战略主要有三种途径：购并、重组、内部发展。

# 欢迎交流



广东省土地估价师与土地登记代理人协会  
Guang Dong Association of Land Valuers and Agents



## 广东省土地估价师与土地登记代理人协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

### 薛红霞

秘书长

教授级高工

地址:广州·环市东路华信中心450号701、703室

电话:(020)87627339

传真:(020)87627339

邮编:510075

手机:13609033493

<http://www.gdreva.org.cn>

E-mail: [gdxue@126.com](mailto:gdxue@126.com)

土地估价师

土地登记代理人

中国土地估价师协会资深会员

房地产估价师

房地产经纪人

资产评估师

土地招标拍卖挂牌主持人

英国皇家特许测量师协会会员

造价工程师