



导 读

- 1、8月16日,协会组织召开国有农用地基准地价评估工作研讨会,就国有农用地基准地价评估的程序、范围、用途分类、定级方法、基准地价表现形式等问题进行深入讨论。
- 2、8月30~31日,针对土地估价报告抽查评议发现的问题,协会在广州市三寓宾馆举办技术援助暨2017年第四期继续教育研讨班,共380余名学员参加,期间专门对发现的问题组织了分组一对一点评与交流。
- 3、《国土资源法规文件汇编(2016)》出炉,征订工作全面开始。
- 4、8月31日,省协会和鉴定中心组织专家召开技术援助现场会,就广东恒正不动产评估有限公司提出的问题予以研讨及技术援助。
- 5、2017年第5-6批广东省土地评估机构备案名单已公示,详见重要文件速递。

目 录

一、行业动态

省协会组织召开国有农用地基准地价评估工作研讨会	2
技术援助暨2017年第四期继续教育研讨班简报	6
2016 国土资源法规汇编出炉	7
省协会与鉴定中心组织召开技术援助现场会	7

二、重要文件速递

广东省不动产登记与估价专业人员协会关于公布广东省土地评估机构备案名单(2017年第5批)和备案信息变更的通知	8
广东省不动产登记与估价专业人员协会关于公布广东省土地评估机构备案名单(2017年第6批)和备案信息变更的通知	13



行业动态

省协会组织召开国有农用地基准地价评估工作研讨会

为进一步完善我省国有农用地基准地价体系，加强国有农用地价格管理工作，广东省国土资源厅近期出台了《关于做好我省国有农用地基准地价制订发布加强农用地价格评估管理工作的通知》（粤国土资利用发[2017]99 号）《广东省国土资源厅转发国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理的通知》（粤国土资利用发[2017]115 号）。

根据全省在实务过程中反映的技术疑问，省协会于 8 月 16 日组织召开国有农用地基准地价评估工作研讨会，就国有农用地基准地价评估的程序、范围、用途分类、定级方法、基准地价表现形式等问题进行深入讨论，相关研讨意见将编辑整理后统一公布。

附件：

关于国有农用地基准地价评估的咨询答复

一、关于工作程序及对象

1、国有农用地基准地价的工作流程是否需要听证等程序？

答：是。根据《国土资源听证规定》（国土资源部第 22 号令）第十二条：“有下列情形之一的，主管部门应当组织听证：（一）拟定或者修改基准地价”。

2、国有农用地基准地价中用途应该如何划分？是分类定级分类定价，还是综合定级分类定价？

答：根据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012），农用地利用类型主要包括耕地、园地、林地、草地及其他农用地等，参照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007），建议国有农用地



基准地价评估中可根据当地主要用地类型的实际情况进行适当确定,分耕地、园地、林地、草地、养殖水面等主要地类进行分类定级和分类定价。

3、本次国有农用地基准地价的工作对象含宜农未利用地,在我省如何判断各类未利用地是否宜农?

答:根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)分类表对应来看,本次评价国有农用地和国有宜农未利用地主要是针对耕地(水田、水浇地、旱地)、园地(果园、茶园、其他园地)、林地(有林地、灌木林地、其他林地)、草地(天然牧草地、人工牧草地、其他草地)、水域及水利设施用地(坑塘水面、沿海滩涂、内陆滩涂)以及其他土地(盐碱地)。即根据我省的农业利用现状,宜农未利用地可从未利用地分类中的其他草地、沿海滩涂、内陆滩涂、盐碱地四类用地中选择,列入评估范围。

4、对于国有农用地中的基本农田保护区,因基本农田保护区需符合占补平衡原则,是否需要基本农田保护区进行挖空?

答:国有农用地基准地价内涵是设定为使用权的价格评估,与现行农用地保护政策不冲突,因此不需要对基本农田保护区进行挖空。

二、关于国有农用地定级

5、本次国有农用地基准地价的表达形式应包含哪些?

答:本次国有农用地基准地价建议表达形式为级别平均地价。

6、在《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)中,把沟渠、田块、农村道路等都列入农用地范畴,那么这些地类在定级与估价中如何处理,是否能并入周边的其他农用地地类中?还是通过二级用地类型修正体现?

答:沟渠、田坎、农村道路等地类若为线性地物,建议不单独作为地类进行评价。根据实际情况,按照就近原则合并到其他图斑中进行评价或参考相似地类采用二级类型修正形式定价(非线性地物)。

7、根据我省上年度的耕地定级试点与耕地质量等别评价成果,耕地试点级别和等别空间分布比较分散。耕地定级试点与耕地质量等别评价成果是否具有参考性?本次国有农用地基准地价级别划分和级别边界的表现是否有统一的思路?

答:(1)耕地质量等别年度更新评价和监测是国土资源大调查的重要组成部分,是国土资源特别是耕地质量评价的日常管理工作。我省从2016年开始进行耕地质量定级试点工作,逐渐建立耕



地质量分等定级体系,成为落实国土资源部关于强化管控落实最严格耕地保护制度的重要途径,耕地质量定级强调的是定级与等别的联系。而国有农用地基准地价制订工作,是根据国土资规(2016)20号、粤国土资利用发(2017)99号等文件要求,是为了加强国有农用地价格评估与管理,完善国有农用地土地等级价体系,显化维护国有农用地资产。二者有一定的相关性,但也存在差异。

(2) 国有农用地基准地价的级别划分和边界表现,建议在国有农用地级别确定过程中采用定级因素全域覆盖量化评价,级别划分通过评估对象的图斑叠加全域覆盖的定级结果以线状地物划分级别分界。

8、农用地基准地价定级体系运用方法中,是否应将修正法作为定级必选方法之一?

答:根据《农用地定级规程》(GB/T 28405-2012),农用地定级方法主要包括修正法、因素法和样地法。因素法是建立在农用地分等成果的基础上的,而国有农用地基准地价成果的级别更多的是与地价密切相关,高级别与高地价对应,但高级别不一定与耕地质量分等成果中的高等别对应,且修正法选用修正的不同等别指数各有不足之处,论证难度较大。建议以因素法为主,而修正法可作为级别划分是否合理的验证方法。

三、关于评估方面

9、农用地出租、承包、转包的交易资料可通过什么方式收集?

答:建议通过多渠道的方式搜集,例如到当地的农村“三资”交易平台、国有农场权属单位等进行收集。

10、园地和林地的基准作物应采用什么标准?

答:根据《农用地估价规程》(GB/T 28406-2012),国有农用地基准地价无标准作物的概念,实际工作中建议根据最有效利用原则,进行地区适宜性分析,同时通过农业部门、林业部门收集相关农业、林业规划,选用区域成规模、已形成种植习惯或具有地方特色的作物来测算相应收益。

11、优质的农用地,所处位置较好,但因近厂,有一定的污染,具体如何考虑其影响程度以及如何确定其价格?部分农用地肥力较差,但因近公路,用作花木场,租金可能较肥力好的土地还高,该如何定?

答:根据《农用地定级规程》(GB/T 28405-2012),对于这部分因素的影响可以在定级体系中,作为土壤条件因素的一部分进行考量。

农用地质量等级是各种自然属性、社会经济状况和区位条件综合作用的结果,农用地定级是以造成土地质量差异的各种因素进行综合分析为基础。土壤肥力只是作为自然因素中土壤条件的子因



素,国有农用地基准地价级别的划定还应综合考虑其他因素,因而肥力差不一定代表其所在级别低、地价低。

12、国有农用地基准地价的技术参数是否需统一规范?如土地还原率的确定等。

答:综合我省各地区耕地定级试点成果与相关研究成果,国有农用地基准地价评估中合理的土地还原率取值范围可以在4%上下浮动,具体应结合各地区的农用地投资收益水平和风险等级分别确定。

而对于农用地定级的相关因素评价的参数,可以参考耕地质量等别评价的参数指标。

四、关于价格水平

13、国有农用地基准地价与征收补偿费的关系应如何认定?

答:本次国有农用地基准地价的内涵设定为国有农用地出让使用权价格,与现行征收补偿费价值内涵不一致。理论上,若是同一估价期日,国有农用地基准地价对应内涵下的使用权价值比征收补偿费的农用地所有权价值稍低。

14、国有农用地基准地价和集体农用地基准地价,两类用地在权益上的差异?国有农用地与集体农用地在价值上的差异在哪里?估价思路上有何区别?国有农用地与集体农用地的基准地价能否一起做?

答:集体农用地的权利体系主要分为所有权、农户承包权以及土地经营权。国有农用地所有权主体为全民所有制,由国务院代表国家行使,主要是国家通过划拨方式取得使用权。同一区域国有农用地与集体农用地具有基本相同的收益,但考虑集体农用地投资风险报酬率高于国有农用地,还原率有差异,因此,同一区域的国有农用地地价一般较集体农用地地价高。

本次工作内容为国有农用地基准地价评估,建议以国有农用地和国有宜农未利用地为评估对象。

15、从农用地的权利类型来分,农用地价格可以分为所有权价格、使用权价格、承包经营权价格,是否需要制定修正体系,区分三者价格?

答:99号文附件中的指导意见已明确本次评估对象为国有农用地的使用权价格。国有农用地所有权价格评估暂无现实意义。承包经营权价格需根据各地国土管理的实际应用需求制定。各价格及修正体系需有详细的技术解释,且成果验收时会重点检查其合理性和科学性。



技术援助暨 2017 年第四期继续教育研讨班简报

根据省国土资源厅的工作部署与授权,协会现已完成广东省 2017 年第一、二季度土地估价报告抽查评议工作。针对部份存在问题的土地估价报告,根据《广东省土地估价报告抽查评议实施方案》,协会启动了技术援助程序,于 8 月 30~31 日在广州市三寓宾馆举办了技术援助暨 2017 年第四期继续教育研讨班。

本期活动自愿参加,共有土地估价师 380 多人参与。研讨首先由中估协技术部曹勇主任和省协会学术委唐晓莲主任对土地估价报告审查要点和土地估价报告存在的常见问题作了专门剖析与讲解,之后分三个组,由评审专家对各份报告逐一点评,并就疑难问题进行交流。



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路 450 号华信中心 701-702 室
投稿邮箱: gdtgdgjs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

《国土资源法规文件汇编 (2016)》出炉

受广东省国土资源厅委托,协会校对编印的《国土资源法规文件汇编 (2016)》已于 8 月中旬出炉。该汇编共收集了国家和省颁布的有关土地、矿产、测绘及相关的法律、法规及规范性文件等近 120 件,约 70 万字。

征订工作现已全面开始,征订单请登陆协会网站
(www.gdreva.org.cn)“通知公告”栏下载,联系电话:020-87676905,郑小姐。



省协会与鉴定中心组织召开技术援助现场会

8 月 31 日,省协会和南方不动产估价鉴定中心组织专家在协会会议室组织召开技术援助现场会,就广东恒正不动产评估有限公司提出的技术援助申请做专门讨论。

专家组经过对项目资料、背景与实际开展、相关人员访谈、估价师阐述、技术路线等情况进行深入讨论,形成技术援助意见。



重要文件速递

广东省不动产登记与估价专业人员协会关于公布广东省

土地评估机构备案名单（2017 年第 5 批）和备案信息变更的通知

粤土协发〔2017〕32 号

各土地评估机构：

根据广东省国土资源厅《关于土地评估机构备案（2017 年第 5 批）和备案信息变更的函》（粤国土资利用函〔2017〕2192 号），批准同意全省 6 家土地评估机构备案（2017 年第 5 批，附件 1）和 47 家机构备案信息变更（附件 2），省协会同期完成了备案机构 2017 年信用等级评定，现一并予以公布。

备案机构请于 8 月 22 日起 5 个工作日内到省协会秘书处办理《广东省土地评估机构备案与信用等级证书》领取手续。

附件：

1. 广东省土地评估机构备案名单（2017 年第 5 批）
2. 2017 年 6 月广东省土地评估机构备案信息变更汇总

2017 年 8 月 22 日



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路 450 号华信中心 701 - 702 室
投稿邮箱: gdtgdgs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

附件 1:

广东省土地评估机构备案名单 (2017 年第 5 批)

序号	机构名称	法定代表人	工商注册地	信用等级	证书编号	联系电话
1	广东德正房地产土地评估有限公司	胡建国	佛山市	二级	201744 佛 38	0757-22331788
2	阳江市中恒土地评估有限公司	刘海源	阳江市	三级	201744 阳 09	0662-8802288
3	深圳市深美林房地产评估有限公司	刘道徐	深圳市	待定级	201744 深 33	0755-28608281
4	深圳市鹏建土地房地产评估有限公司	赖晓凌	深圳市	待定级	201744 深 34	0755-25402930
5	广东粤华信资产评估房地产估价有限公司	罗婵	湛江市	待定级	201744 湛 14	0759-2669888
6	广东天同评估有限公司	刘元红	河源市	待定级	201744 河 06	0762-3693938



附件 2:

2017 年 6 月广东省土地评估机构备案信息变更汇总

序号	机构名称	申请变更事项
1	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	增加估价师刘雄辉、曾俊飞在该机构执业登记
2	广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司	统一社会信用代码变更为“91440000734094325J”
		注册资本变更为“1000 万元”
3	广东美佳联房地产与土地评估咨询有限公司	增加估价师梁誉、罗腾亮在该机构执业登记
4	广东南粤房地产与土地评估有限公司	增加估价师龚屹、吴紫玲、刘浩在该机构执业登记
5	广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司	取消估价师曾俊飞在该机构执业登记
6	广州国融房地产土地评估有限公司	统一社会信用代码变更为“91440101747571805W”
7	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	增加估价师陈学勇在该机构执业登记
8	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	增加估价师罗静珊、李腊枚在该机构执业登记
9	深圳市国策房地产土地估价有限公司	增加估价师丁健、周禾、瞿晓明、尹林在该机构执业登记
10	深圳市世联土地房地产评估有限公司	增加估价师张保垒、杨诺、王丽娜、胡永强、魏祎、吕玥涵、陶新富在该机构执业登记
		取消估价师阳正国、郑谦在该机构执业登记
11	深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司	取消估价师李铮在该机构执业登记
12	深圳市国咨土地房地产评估有限公司	增加估价师李芳、苏秀凤、玉莹莹在该机构执业登记
13	深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司	增加估价师张根香、蒋献红在该机构执业登记
14	深圳市新峰土地房地产评估有限公司	增加估价师郝振宇在该机构执业登记
15	深圳市国量行土地房地产估价顾问有限公司	增加估价师赵容成、张莹莹在该机构执业登记
		取消估价师王健在该机构执业登记
16	深圳市儒骏辉土地房地产评估有限公司	增加估价师李铮、汪松在该机构执业登记
17	广东正拓土地房地产与资产评估有限公司	增加估价师刘寅在该机构执业登记
18	广东陆地土地房地产估价有限公司	增加估价师陈亿堂、朱琴在该机构执业登记
19	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	增加估价师毛文刚、彭达辉、严嘉乐在该机构执业登记
20	广东京信房地产土地评估有限公司	增加估价师吴芳、陈锦文在该机构执业登记
21	广东三瑞资产土地房地产评估咨询有限公司	增加估价师陈树荣、邓剑萍在该机构执业登记



22	广东贵源土地房地产与资产评估有限公司	增加估价师成俊鹏在该机构执业登记
23	佛山市启恒土地和房地产评估有限公司	增加估价师詹镇南在该机构执业登记
24	佛山市中鼎成土地房地产评估有限公司	取消估价师陈超在该机构执业登记
25	广东恒之信土地房地产评估有限公司	取消估价师陈树荣在该机构执业登记
26	东莞市新博土地房地产评估有限公司	机构地址变更为“东莞市南城街道鸿福社区塘贝商贸大厦 A 座华凯大厦 703-705”
		股东结构变更为“周润霖, 黄晨辉, 张慧, 张志兰”
27	东莞市中晟土地房地产评估咨询有限公司	取消估价师梅敬锋在该机构执业登记
28	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	增加估价师徐贤韬、皮锦芸、陈开满在该机构执业登记
29	惠州市博邦土地房地产评估有限公司	增加估价师刘亮星、丘玉群在该机构执业登记
		股东结构变更为“潘广科, 谭伟红, 赵树德, 左勇云, 徐志勇”
30	惠州市粤惠不动产评估咨询有限公司	增加估价师秦春兰、马勇冰在该机构执业登记
31	惠州市欣业土地房地产评估有限公司	增加估价师梁翻腾在该机构执业登记
32	惠州市翰华土地房地产评估有限公司	取消估价师刘亮星在该机构执业登记
33	惠州市金城不动产评估有限公司	取消估价师饶继斌在该机构执业登记
34	广东华资土地房地产评估与规划设计有限公司	取消估价师肖思新在该机构执业登记
35	海丰县众信土地房地产评估咨询有限公司	注册资本变更为“1000 万元”
		机构地址变更为“海丰县海城镇华夏花园一路三栋单梯 102 号”
36	广东弘实资产评估房地产土地估价有限公司	取消估价师陈思捷在该机构执业登记
37	汕头市铭信土地房地产评估有限公司	机构名称变更为“汕头市铭信资产评估土地房地产估价有限公司”
38	广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司	取消估价师谢舟辛在该机构执业登记
39	广东公信房地产与土地评估有限公司	取消估价师梅敬锋在该机构执业登记
40	梅州市鹏源土地房地产评估有限公司	增加估价师张宏雁在该机构执业登记
41	肇庆市嘉信房地产土地评估咨询有限公司	机构名称变更为“广东嘉舜资产房地产土地评估咨询有限公司”
		注册资本变更为“300 万元”
42	阳江市华纳土地房地产评估有限公司	机构名称变更为“阳江市华纳土地房地产资产评估有限公司”



		法定代表人变更为“吴泳良”
		股东结构变更为“刘湘涛，陈观允，吴泳良”
		增加估价师黄修勇在该机构执业登记
43	阳江市鸿泰土地房地产评估有限公司	取消估价师黄修勇在该机构执业登记
44	茂名市中诚土地房地产评估咨询有限公司	统一社会信用代码变更为“91440902730477943K”
		取消估价师张明在该机构执业登记
45	信宜市志诚房地产土地评估有限公司	增加估价师张明在该机构执业登记
46	广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司	增加估价师陈思捷在该机构执业登记
47	广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司	增加估价师董连喜在该机构执业登记



广东省不动产登记与估价专业人员协会关于公布广东省 土地评估机构备案名单（2017 年第 6 批）和备案信息变更的通知

粤土协发〔2017〕35 号

各土地评估机构：

根据广东省国土资源厅《关于土地评估机构备案（2017 年第 6 批）和备案信息变更的函》（粤国土资利用函〔2017〕2193 号），批准同意全省 2 家土地评估机构备案（2017 年第 5 批，附件 1）和 30 家机构备案信息变更（附件 2），省协会同期完成了备案机构 2017 年信用等级评定，现一并予以公布。

备案机构请于 8 月 22 日起 5 个工作日内到省协会秘书处办理《广东省土地评估机构备案与信用等级证书》领取手续。

附件：

1. 广东省土地评估机构备案名单（2017 年第 6 批）
2. 2017 年 7 月广东省土地评估机构备案信息变更汇总

2017 年 8 月 22 日



附件 1:

广东省土地评估机构备案名单 (2017 年第 6 批)

序号	机构名称	法定代表人	工商注册地	信用等级	证书编号	联系电话
1	广东天人房地产资产评估有限公司	周桂玲	惠州市	待定级	201744 惠 17	0752-7803135
2	河源市久和土地房地产评估有限公司	陈为民	河源市	待定级	201744 河 07	0762-3132188



附件 2:

2017 年 7 月广东省土地评估机构备案信息变更汇总

序号	机构名称	申请变更事项
1	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	机构地址变更为“广东省广州市海珠区广州大道南 1601-1603 号自编 A 区号楼 69 (2) 房第一至四层”
2	广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司	取消估价师林进自在该机构执业登记
3	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	增加估价师黄学成在该机构执业登记
4	广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司	增加估价师万文杰在该机构执业登记
5	广东安诚信房地产与土地评估有限公司	取消估价师张丽丽在该机构执业登记
6	广东佰泰房地产土地评估有限公司	股东结构变更为“舒长德, 陈永辉, 任龙灿, 黄浩”
7	广州上德行房地产土地评估有限公司	增加估价师朱利华在该机构执业登记
8	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	增加估价师王政力、肖红梅在该机构执业登记
9	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司	增加估价师李建新在该机构执业登记
		取消估价师秦素丽在该机构执业登记
10	深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司	增加估价师程孔平、姚明球在该机构执业登记
11	深圳市广衡房地产和土地估价有限公司	机构名称变更为“深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司”
		统一社会信用代码变更为“91440300192241473B”
		机构地址变更为“深圳市南山区粤海街道科技园南区泰邦科技大厦 18 楼 1805 房”
12	深圳市国浩土地房地产评估经纪有限公司	增加估价师邓瑞在该机构执业登记
13	深圳市国量行土地房地产估价顾问有限公司	取消估价师李建新、邓青云在该机构执业登记
14	深圳市尊量行土地房地产估价有限公司	增加估价师章勇在该机构执业登记
15	深圳市中诚达土地房地产评估顾问有限公司	增加估价师夏素武在该机构执业登记
16	深圳市新永基土地房地产评估顾问有限公司	增加估价师谢钢、张紫华在该机构执业登记
17	广东正拓土地房地产与资产评估有限公司	取消估价师刘寅在该机构执业登记
18	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	增加估价师王玉杰在该机构执业登记
		取消估价师章泽宾在该机构执业登记
19	广东明科土地房地产估价有限公司	机构地址变更为“佛山市顺德区大良德和社区居委会新城区观绿路 4 号恒实置业广场 (南区) 3 号楼 1304 单元”



20	佛山市中毅土地房地产评估有限公司	机构地址变更为“佛山市顺德区德和居委会德胜中路5号万科天傲湾花园9号楼701之一”
21	佛山市中科土地房地产评估有限公司	取消估价师黄芳华在该机构执业登记
22	佛山市启恒土地和房地产评估有限公司	增加估价师章泽宾在该机构执业登记
23	佛山市博顺房地产土地评估有限公司	增加估价师廖耀斌在该机构执业登记
24	广东鼎信土地房地产评估有限公司	取消估价师石梅枝在该机构执业登记
		增加估价师肖叶红在该机构执业登记
25	东莞市东沃土地房地产评估有限公司	增加估价师 徐国葆、朱婷婷在该机构执业登记
26	东莞市信品土地房地产评估有限公司	增加估价师张勇星在该机构执业登记
27	中山华远土地房地产估价咨询有限公司	增加估价师曾广艺在该机构执业登记
28	中山市亿通房地产土地评估有限公司	统一社会信用代码变更为“9144200066504987XM”
29	江门市中恒土地房地产评估有限公司	增加估价师温青云在该机构执业登记
30	韶关市融信房地产与土地评估有限公司	增加估价师陈文清在该机构执业登记

