

# 前言

一、国际不动产评估业发展

二、我国不动产评估业发展

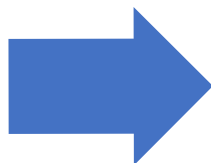
三、课程主要内容



# 一、国际不动产评估业发展

## 企业活动

- 企业成立
- 企业上市
- 企业重组
- 企业兼并
- 企业破产



## 资产评估

- 设备评估
- 土地评估
- 房屋评估
- 房地产评估

不动产评估业已成为国际性的中介服务行业、专业服务。

# 一、国际不动产评估业发展

国际不动产评估业发展  
(200多年)

法律制度：  
标准、资格

评估师协会  
或学会

国际估价标  
准委员会

# 英国皇家特许测量师学会



News &  
Insight

Upholding Professional  
Standards

Training &  
Events

Surveying  
profession

Products &  
Services

Join RICS

RICS delivers confidence through respected global standards, adopted and enforced by over 134,000 qualified and trainee professionals across the built and natural environment.



## Standards

Our standards and guidance cover all areas of surveying practice and embody best practice



## Regulation

We provide confidence to consumers and markets by assuring and enforcing our standards



## Contribute to surveying

You can share your expertise and help shape the surveying industry

# 英国皇家特许测量师学会

Royal Institution of Chartered Surveyors-RICS

## 社会俱乐部

- 1792年成立的“测量师俱乐部”
- 1834年成立的“土地测量师俱乐部”
- 1864年成立的“测量师协会”

1868年成立  
“测量师学会”

1881年学会被  
准予皇家注册

1930年更名为  
特许测量师学  
会

1946年启用皇  
家特许测量师  
学会 (RICS)

英国皇家特许测量师学会演变过程

# 英国皇家特许测量师学会

RICS相互认证的  
国家和地区

中国大  
陆房地  
产估价  
师学会

中国大  
陆土地  
估价师  
协会

香港测  
量师学  
会

澳大利  
亚房地  
产学会

新西兰  
估价师  
学会

## Select your country or region

### Americas

[Brazil](#)[Canada](#)[Caribbean](#)[USA](#)[Latin America](#)

### Europe

[United Kingdom](#)[France](#)[Germany](#)[Netherlands](#)[Spain](#)[Europe](#)

### Asia Pacific

[Australia](#)[China](#)[Hong Kong](#)[India](#)[Japan](#)[New Zealand](#)[Singapore](#)[Southeast Asia](#)[Asia Pacific](#)

### Middle East & Africa

[UAE](#)[Middle East](#)[South Africa](#)[Africa](#)[Qatar](#)

# 英国皇家特许测量师学会

## 英国测量师专业分类

土地测量  
(land  
Surveying)

产业测量  
(Estate  
Surveying )

建筑测量  
(Building  
Surveying)

工料测量  
(Quantity  
Surveying)

其他测量：  
矿业测量、  
农业测量



# 香港測量師學會 (HKIS)

[Home](#) [About HKIS](#) [Newsroom](#) [Membership](#) [Looking for Surveyors](#) [Professional Development](#) [Publications](#)

[Search](#) [AAA](#) [f](#) [YouTube](#) [Instagram](#) [WhatsApp](#) [Telegram](#) [EN](#) [▼](#)



Building Surveying  
Division

Property & Facility  
Management Division

General Practice Division

Quantity Surveying  
Division

Land Surveying Division

Young Surveyors Group

Planning &  
Development Division

[Member Area](#)

【IMPORTANT ANNOUNCEMENT:  
Postponement of HKIS CPD & PQSL  
events in February 2020】

[More >](#)

Event

News

PQSL

CPD

2020-10-16  
12:00

Best Development and  
Conservation Award 2020

2020-03-13  
9:00 am – 4:30 pm

PFMD Conference 2020 cum  
15th Anniversary - Building a  
Liveable City: The Role of  
Property and Facility  
Management Profession

2020-02-29  
9:00am – 12:00noon

[Postponed] Visit to Steel Bar Cut-  
and-Bend Factory

2020-06-11  
7:00 - 8:30 pm

Land Surveyor x Smart Fire  
Fighting and Rescue - Surveyor  
in Fire Services Department

2020-05-29  
7:00 pm - 8:30 pm

BIM for Quantity Surveying: An  
Investigation into its Adoption  
and Education in Hong Kong

2020-05-16  
2:00pm - 5:00pm

Short Course (6) - Experience  
Sharing on the Application of  
Building (Planning) Regulations

# 香港测量师学会

## The Hong Kong Institution of Surveyors-HKIS

1843年，首位政府总测量师从英国到达香港上任。1844年1月22日首次为香港政府推出两幅土地拍卖。

1929年成立英国测量师香港分会。

至1950年代，香港执业测量师主要从英国招聘，英国皇家特许测量师学会会员。

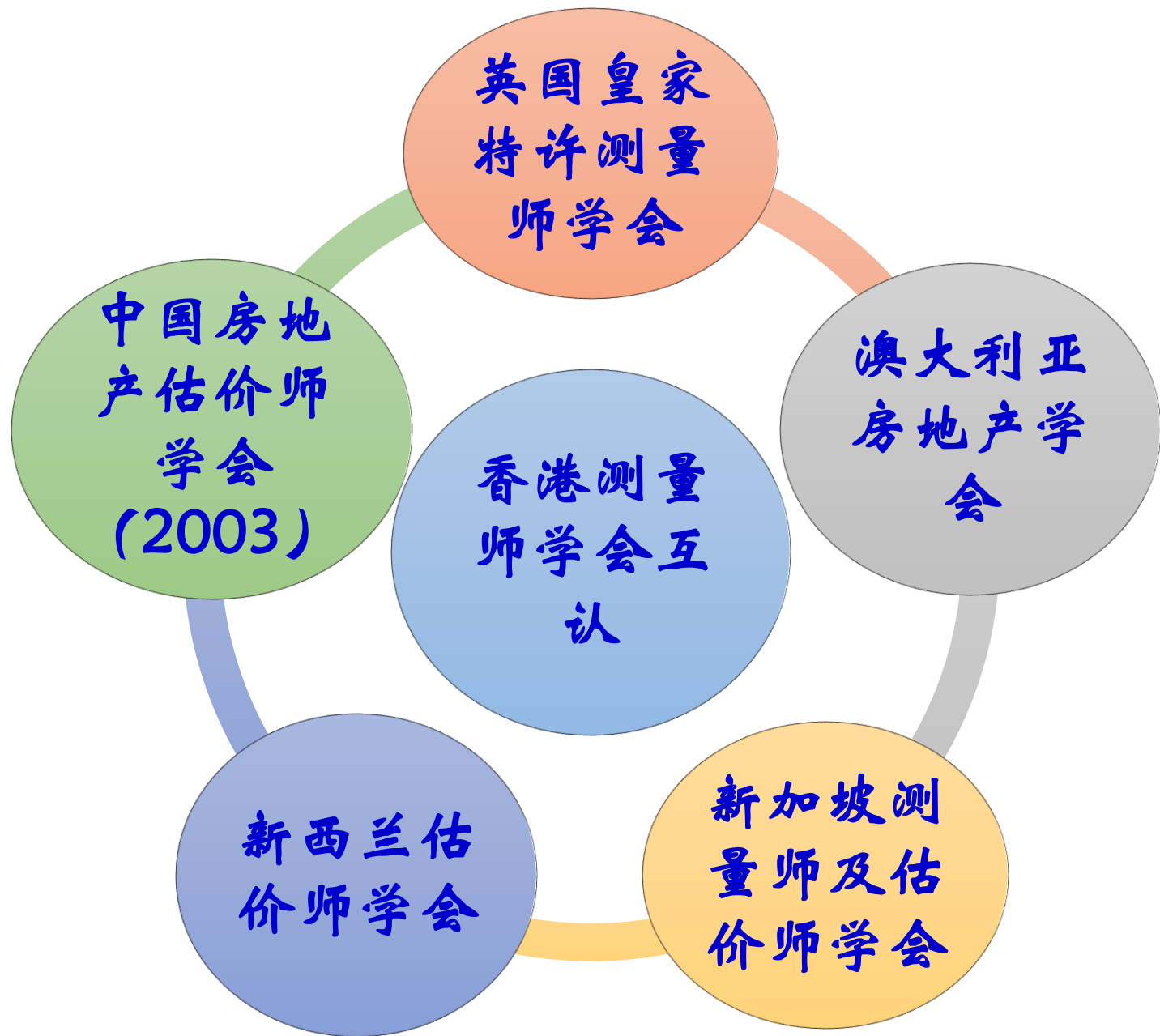
1960年代，香港工业专科学院（香港理工大学前身）开始设立测量专业文凭课程。

香港测量师学会正式成立于1984年4月，当时创会会员人数为85名。

1990年香港立法局通过了《香港测量师学会条例》。

翌年立法局再通过《测量师注册条例》，根据该条例成立测量师注册管理局。

### 香港测量师学会演变过程



# 国际测量师联合会(FIG)

# 世界估价组织联合会



Integrating Radar (GPR) by Edi Meier et al. - Register now for FIG Working Week 2020



## Most Recent News



Participate in the SSSI National Bushfire Recovery Map-a-thon on 9 February

Help our Australian colleagues and participate in this mapathon on 9 February 2020 ...

## Platinum Corporate Members



Share | f t in

**FIG represents the interests of surveyors worldwide**

FIG was founded in 1878 and is a United Nations and World Bank recognized non-governmental organization of national member associations, cadastral and mapping agencies and ministries, universities and corporates from over 120 countries. FIG covers the whole range of professional fields within the global surveying community, hereunder surveying, cadastre, valuation, mapping, geodesy, geospatial, and quantity surveyors and provides an international forum for discussion and development aiming to promote professional practice and standards.

Learn more...

## Major FIG Conferences



Home News Congress Committee Membership Experts Courses Events Publication Advertise Contact Us  
Member Login

## WAVO WORLD RECOGNISED VALUER (WRV)

- WAVO WRV Members
- WAVO WRV Brochure
- Application WAVO WRV for Individual
- Application WAVO WRV for Organisations

**WAVO WRV**  
**THE GLOBAL**  
**VALUER**  
**ALLIANCE**



## WORLD ASSOCIATION OF VALUATION ORGANISATIONS (WAVO)

World Association of Valuation Organisations (WAVO) is a body which brings together professional property valuation organisations that represent valuers and related property consultants employed in private practice, business and industry, the public sector, and education, as well as some specialized groups that interface frequently with the profession.

## Our Mission and Goals

To develop and enhance the valuation and related professions, and to ensure the provision of services of consistently high quality and uniformity in the public interest.

WAVO will carry out its mission by promoting best practices, supporting robust and consistent standards, encouraging higher education, and facilitating lifelong learning among its Members and their members.

• read more

## Members

WAVOs structure and operations will provide for full representation of its diverse membership. It is in the business of supporting organisations and their members to become more relevant to the

## Networking


WAVO is establishing a business valuation network. Any practising valuer and appraiser as well as valuation instructor who is keen to discuss with each other on business valuation is welcome to

## Publications

The Education Committee of WAVO would like to compile a book entitled Valuation Practice in the Global Economy describing the valuation practice in various parts of the world. It hopes to get the book



# 美国估价协会 (AI)


**Appraisal Institute®**  
*Professionals Providing Real Estate Solutions*

Login

AI ResourcesEducationPublicationsProfessional PracticeNewsAdvocacyAbout Us

## Find an Appraiser

To find an appraiser who may provide service in your area, please click here.

**Appraisal Institute®**

April 17 | April 24 | May 1 | May 15

Four-part webinar series

REGISTER TODAY

### APPRAISAL ENGAGEMENT, APPRAISAL REVIEWS and EVALUATIONS

AI NewsIndustry News

**Appraisers are Valuable Resource in Property Tax Appeals, Appraisal Institute Says**  
2/11/2020 8:00:00 AM  
When appealing their property taxes – which can be among their largest annual expenses – homeowners should consider hiring an experienced local appraiser...

**Appraisal Institute Pushes to Improve Regulatory Climate: Valuation Magazine**  
1/30/2020 10:51:00 AM  
The Appraisal Institute is pushing to improve the regulatory climate for real estate appraisers and to educate policymakers on the importance of sound...

Career Center

Search Education

International

Annual Conference

Events

Feb Board of Directors Orientation  
(03:00 PM - 05:00 PM)

# 日本不動産鑑定士協会联合会 (JAREA)



公益社団法人

日本不動産鑑定士協会联合会

Japan Association of Real Estate Appraisers

文字サイズ

標準

大

🔍 サイト内検索

検索

🔵 一般の方

🟢 会員の方

🔵 お問い合わせ

🔵 アクセス

🔵 English



🔵 連合会のご案内

🔵 法令・基準  
ガイドライン等

🔵 研究報告・  
研究論文等

🔵 国際情報

🔵 求人・求職

🔵 実務修習の  
ご案内

## 不動産鑑定士の仕事って？

01

不動産鑑定  
業務

適正な資産評価

02

調査・分析等  
業務

価値を判断するための  
情報提供

03

コンサルティング  
業務

エキスパートによる総合的な  
アドバイス

不動産鑑定士とは



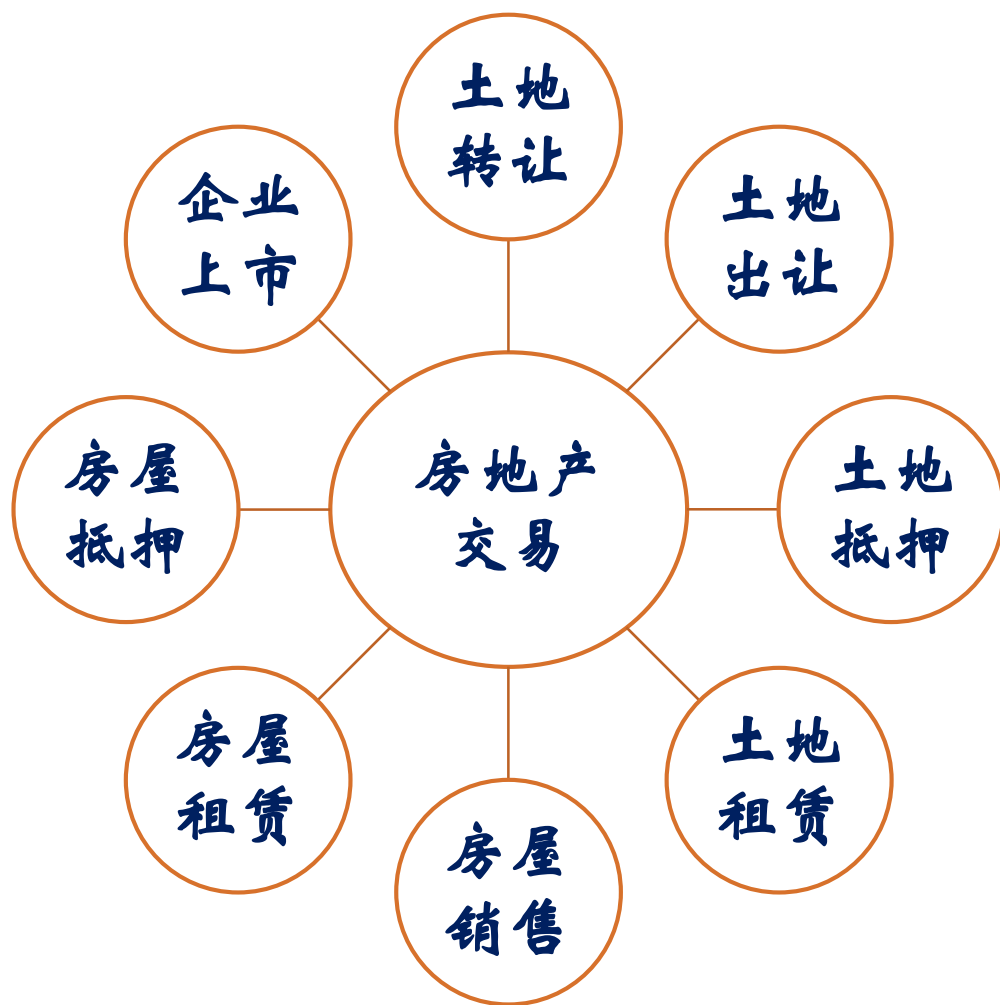
入会のご案内



会員検索



## 二、我国不动产评估业发展



- 随着我国市场经济发展，房地产交易日益活跃，这都需要专业房地产价格评估服务。
- 目前，不动产评估已成为我国一个重要的、前景广阔的行业。

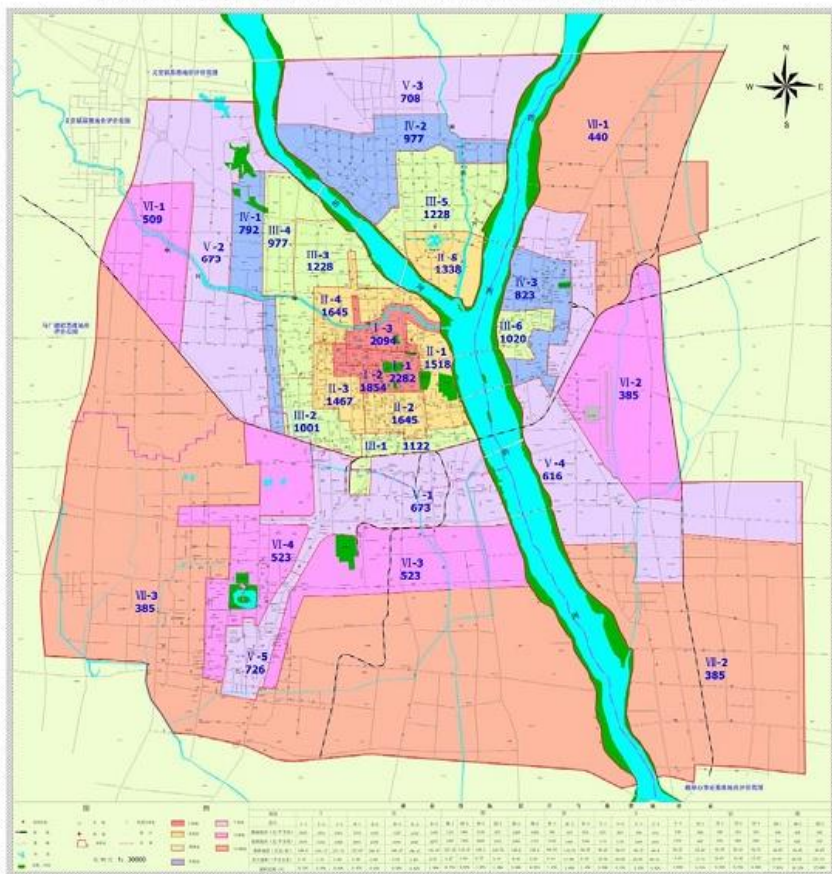
## 二、我国不动产评估业发展

- 目前我国已广泛开展了不动产估价服务，包括房地产估价和土地估价。
- 房地产估价包括房地产转让、抵押等。
- 土地估价包括土地出让、转让、抵押等。
- 土地估价又包括宗地地价评估、城镇基准地价评估、标定地价评估等。
- 随着农村集体经营性建设用地入市，集体建设用地价格评估将成为重要的地价评估对象。



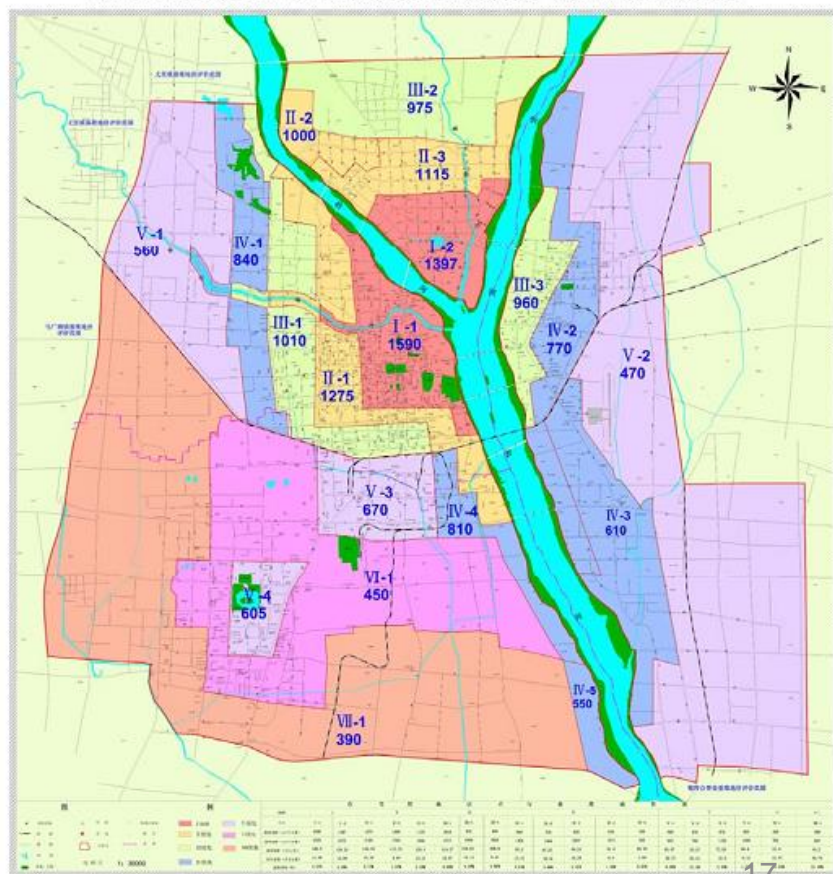
- 自实行城镇土地出让以来，我国开展了城镇基准地价评估，初期主要大城市开展，后来要求所有开展，3年定期更新。
- 山东省自2000年开展了城镇基准地价评估和定期更新。

临沂市城区商业用地土地级别与基准地价图



临沂市国土资源局 二〇一三年七月

临沂市城区住宅用地土地级别与基准地价图



临沂市国土资源局 二〇一三年七月

鲁国土资字〔2018〕280号

## 山东省国土资源厅 关于做好公示地价体系建设和管理工作的通知

各市国土资源局：

基准地价、标定地价是法定公示地价的主要内容，是土地市场建设、土地资产权益保护和土地宏观调控等方面的重要支撑，公示地价体系建设是国土资源部门常态化、基础性工作，各级国土资源主管部门要依法做好基准地价和标定地价定期确定和更新工作。为做好公示地价体系建设和管理工作，现就有关问题通知如下：

### 一、工作任务

#### （一）开展新一轮基准地价更新工作。

各地现行的基准地价基准日是2016年1月1日，2019年1月1日将到更新期限。2019年初全省各市、县（市、区）都

一、采购人：安丘市国土资源局

地 址：安丘市青云大街627号

联系方式：0536-4235123

采购代理机构：潍坊华成招标有限公司

地 址：潍坊市高新区健康东街9969号

联系方式：0536-8889360

二、采购项目名称：安丘市国土资源局2019年度城镇基准地价更新工作和标定地价体系建设工作项目

采购项目编号：aqggzy-zbgy-19009

政府采购编号：SDGP370784201902000014

采购项目分包情况：

服务名称	数量	供应商资格要求	预算金额（最高限价）
2019年度城镇基准地价更新工作和标定地价体系建设工作	1项	同时具备以下条件： 1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定； 2、具有省级国土资源部门下发的土地估价机构备案的函且同时具有测绘行政主管部门颁发的乙级（含）以上资质； 3、本项目不接受联合体参与。	95万元

### 三、获取采购文件

1.时间：2019年1月24日9时00分至2019年2月11日14时00分（北京时间，法定节假日除外）。

2.地点及方式：网上自行下载。供应商登陆潍坊市公共资源交易网进行注册（网址：<http://ggzy.weifang.gov.cn>），办理诚信入库并生成保证金子账号（已注册的供应商可直接生成保证金子账号）后获取采购文件。各供应商在获取采购文件的时间节点内登录潍坊市公共资源交易网“企业会员系统”，在“采购业务”-“采购文件下载”-“领取”-下载采购文件。各供应商须同时在中国山东政府采购网（网址：<http://www.ccgp-shandong.gov.cn/sdgp2017/site/index.jsp>）注册并报名，未在中国山东政府采购网报名的，无资格参加本项目。

3.公共资源交易网注册及生成保证金子账号程序：

（1）注册信息：供应商登陆潍坊市公共资源交易网，注册诚信库审核地区请选择“安丘市”。

（2）上传证件：注册完成后通过网站会员中心“企业会员系统”登陆，选择“供应商”类型，



# 自然资源部办公厅文件

自然资办发〔2019〕36号

## 自然资源部办公厅关于部署开展 2019 年度 自然资源评价评估工作的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门：

为加快建立全国政府公示自然资源价格体系，完善自然资源分等定级价格评估与监测，促进自然资源保护与合理开发利用，现就有关事项通知如下。

### 一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，深入贯彻落实习近平生态文明思想，坚持新发展理念，按照山水林田湖草是一个生命共同体的要求，总体统筹、分类推进自然资源评价评估工作。对生

## 二、工作任务

### （一）建立政府公示自然资源价格体系

全面实现城镇标定地价公示。各省级自然资源主管部门要组织本行政区域内所有市（县）启动城镇标定地价公示工作，确保在 2020 年 12 月 31 日前完成。为提高工作效率，部开发了标定地价管理系统供各地使用，可在部门门户网站服务栏目土地板块下载。

继续完善规范城乡基准地价体系。对超过 6 年未更新的城镇基准地价，各地应尽快完成全面更新，新发布的城镇基准地价，要在一级地类的基础上细化表达方式，满足当地不同权利类型、不同利用类型地价管理需要。全面开展集体建设用地和农用地基准地价制订，各省级自然资源主管部门要在总结试点经验的基础上，指导督促本行政区域内所有市（县）在 2020 年 12 月 31 日前完成当地集体建设用地和农用地基准地价制订工作。

### （二）健全自然资源等级与价格监测体系

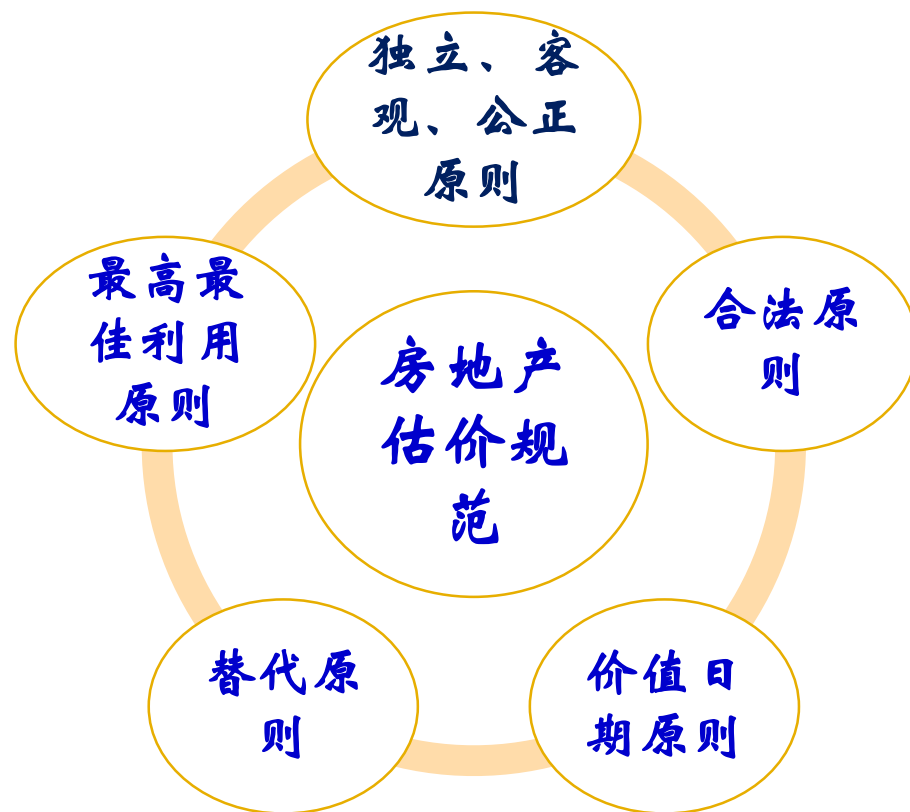
继续在 105 个主要城市（附件 1）部署开展国家级城市地价动态监测，按季度监测各用途地价水平变化。各省级自然资源主管部门应依照国家技术规范，自行部署开展本行政区域内主要城市地价监测，争取在 2020 年 4 季度前形成省级监测结果。继续完善城镇土地等别体系，全面完成农用地定级工作，探索开展城镇土地等别监测工作。

## 二、我国不动产评估业发展

- 随着不动产评估业的发展，我国建立相应的法律法规制度。
- 城市房地产管理法：国家实行房地产价格评估制度和房地产价格评估人员资格认证制度。
- 制定全国统一的评估标准：房地产估价规范(2015)、房地产估价基本术语标准(2013)、城镇土地分等定级规程(2014)和城镇土地估价规程(2014)等。

## 二、我国不动产评估业发展

### 评估原则



## 二、我国不动产评估业发展

- 城镇土地估价规程：土地估价应讲职业道德。估价人员和估价机构应独立、客观、公正地开展评估，不得作任何虚假的估价，应为客户保守秘密，按标准收费。
- 估价报告的有效期：
- 土地估价报告的有效期为1年。
- 房地产估价报告有效期从估价报告出具之日起计，不得超过1年。

## 二、我国不动产评估业发展

- 成立全国自律性组织：中国房地产估价师学会和土地估价师协会。

- 估价师实行国家统一考试：

注册房地产估价师：从1995年开始。

注册土地估价师：从1994年开始，2015年考试暂停。

2014年11月国务院发文取消注册土地估价师职业资格许可。

## 房地产估价师和土地估价师考试科目

房 地 产 估 价 师	房 地 产 基 本 制 度 与 政 策	房 地 产 开 发 经 营 与 管 理	房 地 产 估 价 理 论 与 方 法	房 地 产 估 价 案 例 与 分 析	
土 地 估 价 师	土 地 管 理 基 础 与 法 规	土 地 估 价 理 论 与 方 法	土 地 估 价 实 务 基 础	土 地 估 价 案 例 与 报 告	土 地 估 价 相 关 知 识

考试周期： 房地产估价师2年， 土地估价师3年。



# 自然资源部办公厅关于土地估价专业评估师职业资格有关问题的通知

作者： 发布时间：2018-6-25 15:07:32 来源：

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门：

按照《资产评估法》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】50号）、《人力资源社会保障部关于公布国家职业资格目录的通知》（人社发【2017】68号）要求，原土地估价师职业资格将进行整合改革，目前相关工作正在推进中，为保障平稳过渡，现就有关问题通知如下：

- 一、2018年度土地估价专业评估师职业资格考试继续暂停。
- 二、原已通过的土地估价师考试科目成绩继续保留。
- 三、原已取得土地估价师职业资格的人员，执业和继续教育等活动仍正常开展，不受影响。

自然资源部办公厅

2018年6月21日

- **2019年12月7-8日进行土地估价师收尾考试。2013、2014年度土地估价师考试部分科目合格成绩的人员方可报名参加考试。**
- **2020年起2个资格考试合并，房地产估价师（土地估价方向）。**


[首页](#) | [学会介绍](#) | [法规标准](#) | [资格考试](#) | [执业注册](#) | [继续教育](#) | [机构备案](#) | [会员服务](#) | [书刊推介](#) | [联系我们](#)


2016中国房地产估价年会

1 2 3 4 5

## 最新动态

[more](#)

- [关于举办房地产司法评估培训班的通知](#) 2019-02-13
- [人民法院司法评估机构名单库（房地产分库）入库](#) 2019-02-11
- [关于做好2018年度一级房地产估价机构信用档案业](#) 2019-01-14
- [关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知](#) 2019-01-03
- [关于报名参加第四届中日韩房地产估价论坛的预通](#) 2019-01-18
- [住房和城乡建设部办公厅关于2018年度房地产估价师](#) 2019-01-02
- [人力资源社会保障部办公厅关于2019年度专业技术](#) 2018-12-20
- [2018中国房地产估价年会在京举行](#) 2018-10-26

## 注册公告

- [住房和城乡建设部关于2019年第二批房地产估](#)
- [住房和城乡建设部关于2019年第一批房地产估](#)
- [住房和城乡建设部关于2018年第二十九批房地](#)
- [住房和城乡建设部关于2018年第二十八批房地](#)
- [住房和城乡建设部关于2018年第二十七批房地](#)
- [住房和城乡建设部关于2018年第二十六批房地](#)
- [住房和城乡建设部关于2018年第二十五批房地](#)
- [住房和城乡建设部关于2018年第二十四批房地](#)

## 学习贯彻资产评估法

[more](#)

- [中华人民共和国资产评估法（全文）](#) 2016-07-04
- [住房和城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地](#) 2016-12-08
- [为什么所有的房地产评估业务必须由注册房地产估](#) 2016-12-05
- [今日的资产评估不再是昨日的资产评估——写在资](#) 2016-12-01
- [资产评估法评析与思考](#) 2016-10-18
- [对《资产评估法》的系列理解（之一）](#) 2016-07-08
- [对《资产评估法》的系列理解（之二）](#) 2016-07-11
- [对《资产评估法》的系列理解（之三）](#) 2016-07-13

## 学会动态

[more](#)

- [关于2019年度第一批新增单位会员名单的公告](#) 2019-01-15
- [《中国房地产估价与经纪》2019年征稿通知](#) 2018-12-28
- [关于交纳2019年度单位会员会费的通知](#) 2018-11-30
- [中房学2018年度单位会员名单](#) 2018-10-31
- [中房学三届七次常务理事会和五次理事会在京召开](#) 2018-10-26
- [关于2018年度第六批新增单位会员名单的公告](#) 2018-10-22
- [我会党支部开展“不忘初心，重温入党誓词”主](#) 2018-08-07
- [关于2018年度第五批新增单位会员名单的公告](#) 2018-08-06

## 信息查询

- [估价师查询](#)
- [估价机构查询](#)
- [政策法规查询](#)
- [新闻信息查询](#)
- [地方学会查询](#)





中国土地估价师与土地登记代理人协会

CHINA REAL ESTATE VALUERS AND AGENTS ASSOCIATION

北京 天津 河北 山西 内蒙古 辽宁 吉林 黑龙江(估) 黑龙江(登) 上海  
江苏 浙江 安徽 福建 江西(估) 江西(登) 山东 河南 湖北 湖南 广东  
广西 海南 重庆 四川 贵州 云南 西藏 陕西 甘肃 青海 宁夏 新疆

首页 | 要闻报道 | 协会动态 | 政策法规 | 行业自律 | 公示系统 | 继续教育 | 协会介绍 | 科研系统 | 办公系统 | 微博 | 微信

请输入关键字

搜索

资格证书的公告 关于公布第十批资深会员(土地估价方向)名单的公告 关于2018年第四季度土地评估中介机构报告抽查评议结果的公示

## 贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》

## 土地登记代理人远程继续教育活动



《土地估价管理办法》专家座谈会在京召开

### 要闻报道

#### 新春贺词

中估协第四届第二十一次常务理事会召开  
土地管理法、城市房地产管理法(修正案草...  
庆祝改革开放40周年大会在京隆重举行 习近...  
关于公布2018年土地登记代理人职业资格考...

#### 自然资源部职能配置、内设机构和人员编制规定

自然资源部关于印发《城乡建设用地增减挂...

### 通知 | 公告

关于缴纳2019年度会费的通知 NEW

关于协助完成《土地估价、登记代理... NEW

关于公布人民法院涉执财产处置司法评估机...

关于倡议各省开展土地增值收益调查的函

关于协助完成《土地估价和登记代理行业服...

2019年土地登记代理人职业资格考试报名的通告

关于请报送2019年度土地估价师、土地登记...

## 全国土地登记代理登记服务系统

## 全国土地登记代理人职业资格考试报名系统

### 信息服务

#### 专项服务

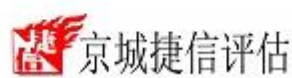
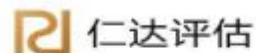
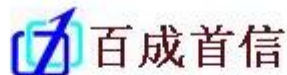
资格考试

执业登记

机构备案

报告备案

# 房地产估价机构



北京信永中和房地产评估有限公司

北京中建华房地产土地评估有限责任公司

湖北中信房地产土地估价有限公司

信永中和  
ShineWing



## 山东省土地估价中介机构备案名单

机构名称	法定代表人	备案编号
山东正衡土地房地产评估勘测有限公司	李 磊	2017370001
山东颐通土地房地产评估测绘有限公司	刘占增	2017370002
山东仁和土地房地产评估咨询有限公司	郝 振	2017370004
山东德昀土地房地产评估咨询有限公司	张纯涛	2017370005
平邑金地地产评估中心（有限合伙）	巩桂德	2017370009
威海华地土地房地产评估有限公司	滕江泉	2017370011
诸城市坤泰土地评估咨询有限公司	窦城坤	2017370012
青岛天和不动产房地产评估有限责任公司	庄 严	2017370013
山东上和土地房地产评估测绘有限公司	田 耕	2017370014
青岛纳圣不动产评估有限公司	官军龙	2017370015
威海圣达土地房地产评估咨询有限公司	邵光霞	2017370016
山东源丰房地产评估有限公司	王晓婷	2017370017
山东天信不动产估价代理有限公司	马 博	2017370018
青岛德润土地房地产评估咨询有限公司	孙 伟	2017370019



## 三、主要内容

基本  
理论

估价方法

估价  
报告

不动产与不动产价格

不动产估价

市场比较法

收益还原法

成本法

假设开发法

路线价法

基准地价系数修正法

房地产估价报告

土地估价报告