

康正合字[2018]106号

合同登记编号

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

中国土地估价师与土地登记代理人 协会研究项目合同书

(项目编号 201809)

合同编号: 201 — 号

项目名称: 土地估价行业发展纲要研究(2019-2023年)

项目类型:

承担单位: 北京康正宏基房地产评估有限公司

立项单位: 专业规划与发展委员会

主管单位: 中国土地估价师与土地登记代理人协会

起止年限: 2018年5月至2019年5月

专业规划与发展委员会

二〇一八年五月

编写要求

1. 项目编号按中国土地估价师与土地登记代理人协会科研项目计划表编号填写。
2. 合同编号由中国土地估价师与土地登记代理人协会专业规划与发展委员会（甲方）填写。
3. 承担单位（乙方）指承担研究项目的单位。
4. 立项单位指具体负责研究项目管理的单位。
5. 乙方拿到合同文本后，先填写初稿，待甲方审查后正式打印制作，一式六份，甲、乙各存三份。
6. 本合同统一制作，填写时不得变更格式、内容。

一、项目研究目的意义、立项依据、研究内容

(一)目的和意义

在党的十九大工作报告、国家“十三五”规划、国务院《关于印发社会信用体系建设规划纲要（2014—2020 年）》确定的发展改革方向的基础上，紧密结合土地估价行业的发展特点，促进土地估价行业紧跟国家促进服务业优质高效发展的方向。

《资产评估法》明确了土地估价在六种评估专业中的法律地位，明确了中国土地估价师与土地登记代理人协会的法律地位，明确了国土资源部作为土地估价、登记代理行业管理部门的法律地位。评估立法厘定评估师、评估机构、行业协会和政府的相互关系和权责义务，对优化我国资产评估行业管理，营建“自我管理、自我约束、自我教育、自我监督”的行业自律体系，具有积极推动意义。

研究制定《土地估价行业发展纲要》，为土地估价行业未来的发展指明方向。

研究意义

过去的五年，土地估价行业经历了国家职业资格制度改革，也经历了《资产评估法》明确土地估价行业的法律地位，明确土地估价行业协会法律地位。十九大报告指明了国家未来的发展方向，十八届五中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展的第十三个五年规划建议稿》对现代服务业的发展问题非常重视，第一次提出了开展加快发展现代服务业行动，还提出要放宽市场准入，促进服务业优质高效发展，推动生产型服务业向专业化和价值链高端延伸，生活型服务业性精细和高品质转变，推动制造业由生产型向生产服务型转变，这些意见为我们国家“十三五”时期加快服务业转型发展，开创现代服务业发展的新格局指明了方向和思路，是“十三五”时期我们国家发展现代服务业的行动纲领和指南。国务院《关于印发社会信用体系建设规划纲要（2014—2020 年）的通知》，“指出行业协会商会诚信自律建设，对于加强和改进行业协会商会管理，提高行业协会商会公信力，推进行业自律体系和社会信用体系建设，促进社会主义市场

经济健康发展具有重要意义。支持行业协会商会参与行业信用建设，依法开展行业信用评价工作，确立行业协会商会作为行业信用建设工作的重要主体之一。”鼓励行业协会建立、完善信用评价机制，建立各方信用信息互联共享机制，推进行业自律与政府管制的良性互动。

把握“十三五”服务业主导经济转型升级的大趋势，顺应国家职业资格制度改革形势，研究制定《土地估价行业发展纲要》，为土地估价行业未来的发展指明方向。

（二）立项依据

“十二五”期间，我国服务业发展取得一系列新进展和新突破，服务业成为国民经济第一大产业，新兴服务行业和业态层出不穷，服务贸易规模跃居世界第二。但服务业还存在结构性失衡，有效供给能力不足；劳动生产率低于第二产业，增幅明显放缓；贸易逆差持续扩大，对外开放水平有待提高等诸多问题。“十三五”时期，立足经济新常态，我国服务业发展要以提升发展规模和效率为核心，以深化改革和扩大开放为动力，以促进大型城市服务业集聚发展为载体，以互联网+实体经济为导向，推动服务业在更高平台上实现创新、协调、绿色、开放和共享发展，不断增强对经济转型、民生改善以及大国崛起的支撑和带动作用。

根据“十三五”时期经济社会发展的阶段性特征，未来五年我国服务业发展的预期目标是：进一步促进服务业发展规模扩大、比重上升、水平提高，推动各类服务业全面发展，特别是巩固和提升生产性服务业在服务业以及整个经济中的地位，不断增强服务业发展对经济转型、民生改善与大国崛起的带动支撑作用。

（三）研究内容

课题主要研究内容包括：

1、通过研究《中国共产党第十九次全国代表大会报告》、国家“十三五”规划，确定国家发展现代服务业的战略构想。

2、研究《资产评估法》对于行业发展的法律依据。

3. 调研土地估价行业实际发展中的成功案例与不足，总结行业发展问题。

4、借鉴国内外行业的发展进程与发展规划。

5、在确定各项制度基础上，以土地估价、登记代理行业执业过程为主线，探讨土地估价机构、土地估价师分类下的信用评价分类体系，拟订相应规范性文件；

4、土地估价、登记代理行业信用评价体系研究后评价以及相关内容。

二、研究方法和技术路线

(一) 研究方法

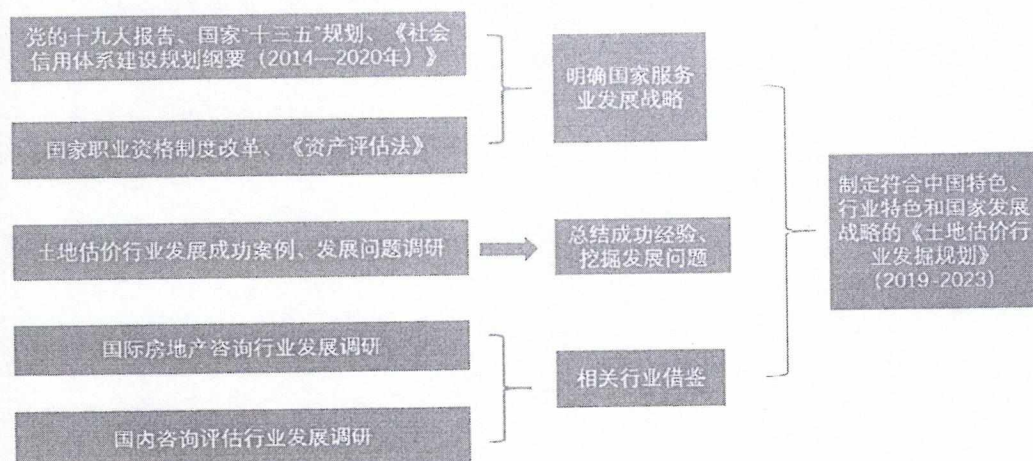
(1) 文献法:搜集、鉴别、整理文献,并通过对文献的研究,形成对事实科学认识的方法。本研究借助各种媒体资料、文献,搜集与土地估价、登记代理行业信用评价体系研究相关的研究资料、国家法律法规以及政策文件,进行梳理和总结,为课题研究奠定理论基础。

(2) 个案研究法:实证研究法就是通过对研究对象大量的观察、实验和调查,获取客观材料,从个别到一般,归纳出事物的本质属性和发展规律的研究方法。结合体系总体要求下的战略布局,推进各项制度在总结实践经验基础上逐步完善、成熟。

(3) 案例研究法:案例分析法是指把实际工作中出现的问题作为案例进行研究分析的方法。在本次研究过程中,案例分析法主要应用在实证研究部分,以相关行业信用评价体系工作的改革和实践,结合实际,综合分析,总结《资产评估法》和“放管服”体制改革下土地估价、登记代理行业信用评价体系研究的建立与应用。

(二) 研究框架与技术路线

本课题研究的技术路线图如下:



三、预期成果

编写《土地估价行业发展纲要（2019-2023 年）》文本，及起草说明。

四、项目进度和阶段目标

（1）2018 年 5 月 1 日—2018 年 5 月 30 日：成立课题研究组、明确研究目标、研究任务、责任分工及相关要求；查阅相关研究资料，走访调研自然资源部、中估协等主管部门和行业协会，结合本次课题主要完成内容，拟定课题研究大纲。

（2）2018 年 6 月 1 日—2018 年 11 月 30 日：拟定《土地估价行业发展纲要》（征求意见稿）。

行业调研，走访省级协会，总结行业发展经验。

2018 年 8 月 31 日前：提交课题成果框架

（3）2018 年 10 月 1 日—2018 年 12 月 31 日：组织专家研讨会，征求相关领导、专家的意见；根据专家意见进一步修改完善，提交最终成果。

（9）2019 年 1 月 1 日—5 月 30 日修改完善

五、组织管理与质量保证措施

（一）人员条件

梁津：男，1992年毕业于北京农业大学土地利用规划专业，2002年毕业于北京大学法学院获法律硕士学位，注册房地产估价师、资深土地估价师、房地产经纪人、土地登记代理人、高级工程师、英国皇家特许测量师学会资深会员、香港测量师学会会员。现任北京康正宏基房地产评估有限公司总经理。

2002年前，在国家土地管理局地价所、国土资源部咨询研究中心从事地价评估理论、土地管理政策研究近10年。曾参与地价指数、地价内涵、地价与房价关系等多项课题研究，是《中国地价》、《全国土地利用总体规划》编委。2008年成为中国土地估价师协会认定的首批资深会员，同时是重大项目评审专家，土地估价报告评审终审专家、继续教育授课专家，土地估价师实践考核面试考官，2010年当选中国土地估价师协会第四届理事会理事。2012年被任命为中国土地估价师协会副秘书长。全国土地估价师考试委员会委员。在中国土地估价师协会主办的中日韩国际不动产研讨会、海峡两岸不动产估价学术研讨会多次发表主题演讲。2010年以来，我司多次承担中国土地估价师与土地登记代理人协会的课题研究工作，且顺利通过专家组的验收。2012年10月，主持的《不动产抵押中土地估价技术指引研究》课题，在中国土地估价师协会组织的首次课题评奖活动中荣获三等奖。2013年主持《中国土地估价行业发展纲要》。2015年主持《土地估价在社会经济发展中的重要作用及设置水平评价职业资格的建议》。2016年主持《营改增对土地估价的影响》。2012年3月21日，作为中国土地估价师协会推荐的行业代表，参加由全国人大法律委员会、财政经济委员会和常委会法制工作委员会联合召开的座谈会，发表了对《中华人民共和国资产评估法(草案)》的意见。在“2016中国房地产估价年会”上，撰写的“资产评估法中的专家责任及责任认定”一文荣获一等奖。2017中国房地产估价年会，撰写的“从被索赔千万到获赔亿元——房地产司法鉴定估价在仲裁案件中的关键证据作用”获年会征文一等奖。北京市房地产估价师和土地估价师协会第三次理事会副会长。参与和主持过《北京市房屋质量缺陷损失评估规程》，“基准地价与招拍挂底价关系”，“《征收条例》对北京城市建设的影响及对策调研课题”等课题研究。北京市人事局聘为评标专家。

刘俊才：律师、房地产估价师、土地估价师、土地登记代理人、房地产经纪人、英国皇家特许测量师学会会员（MRICS）、美国评估学会会员（MAI）。第一届北京房协专家委

员会委员、北京房协房屋拆迁评估专家委员会专家、北京房协房屋评估专家委员会第一届基准价格专家库成员、北京房协技术标准委员会专家委员、北京房协土地估价师考试培训专家、中国土地估价师协会专家、北京市城市地价动态监测专家组成员、2011年北京等18个重点城市受邀专家。

近年来多次参与北京市住建委、市国土局等主管机关与协会立项的科研课题，参加有关管理法规制订、行业规范制订以及技术标准制订修改征求意见或论证会等工作，参加主管部门专业论证工作，参加中国土地估价师协会课题工作，参加住房和城乡建设部与中国房地产估价师与经纪人学会课题调研工作，具有较强分析与研究能力，主持编辑出版过专业书籍。

聂燕军：EMBA、注册房地产估价师、资深土地估价师、全国房地产经纪人、产权经纪人，美国估价师（MAI）、英国皇家特许测量师（MRICS）、香港地产代理人，高级经济师。

中国土地估价师协会副秘书长，中国房地产估价师和房地产经纪人学会理事，《北京估价师》杂志副主任，北京市房地产法学会副秘书长、北京市法学会理事，北京土地学会土地价格与估价委员会秘书长。

1997年进入北京市房屋土地管理局价格评估所，从事房地产估价行业管理和估价实务工作。2000年，作为五名创始人之一，进入市评估所脱钩改制公司。

2012年8月进入北京华信房地产评估有限公司，担任公司董事副总裁。

（二）基础条件

北京康正宏基房地产评估有限公司：北京康正宏基房地产评估有限公司的前身是北京康正房地产评估事务所，成立于1993年12月，是伴随着我国房地产评估制度的建立而成立的估价机构。公司拥有建设部一级房地产评估资质；国土资源部全国范围内从事土地评估业务资质，并获A级资信；是最高人民法院、北京市高级法院司法鉴定人；北京市土地增值税评估资格；北京市房屋质量缺陷评估资质；北京市房地产经纪资质。注册资金达1000万元，拥有150多名专业的估价人员。

我公司长期以来，积极参与国家和北京市行业协会、政府部门的课题研究。

2010年以来，我公司多次承担中国土地估价师与土地登记代理人协会的课题研究工作，且顺利通过专家组的验收。

2010年《不动产抵押中土地估价技术指引》，该课题荣获中国土地估价师协会首届课题

评奖三等奖。2013 年，主持制定《中国土地估价行业发展纲要》。2015 年主持制定《土地估价在社会经济发展中的重要作用及设置水平评价职业资格的建议》。2016-2017 年主持《“营改增”对土地估价的影响》。

2012 年 4 月至 12 月，承担北京市住房和城乡建设委员会委托的“《国有土地上房屋征收与补偿条例》对北京城市建设的影响及对策”调研课题，并顺利通过课题验收。

并发表多篇具有行业影响力的专业论文。我司估价师将参与行业课题的研究成果，日常工作遇到的典型案例，总结形成专业论文并发表在《中国国土资源报》、《中国不动产》、《中国不动产登记与估价》、《中国房地产估价与经纪》、《北京估价师通讯》等行业权威期刊上。2014 年，在中国土地估价师与土地登记代理人协会成立 20 周年系列评优活动中，总经理梁津获评“行业领军人物奖”第一名，主笔撰写的论文《土地使用权抵押的法律体系及在土地估价中的应用》获评“专业论文评选”一等奖。2016 中国房地产估价年会上，以“任重而道远——《资产评估法》中的专家责任及责任认定”发表主题演讲，并获论文一等奖。2017 年中国房地产估价年会上，以“从被索赔千万到获赔亿元——房地产司法鉴定估价在仲裁案件中的关键证据作用”为主题发表大会演讲，并获年会征文一等奖。

六、项目负责人和研究团队分工

1. 项目负责人简介

姓名：梁津 性别：男 出生日期：19690529 民族：汉

职务：总经理 职称：高级工程师

主要研究方向：土地估价、不动产法律

专业经历：1988-1992，北京农业大学土地资源管理系本科

1999-2002，北京大学法学院法律硕士

在中国土地估价师与土地登记代理人协会成立 20 周年系列评优活动中，总经理梁津获评“行业领军人物奖”第一名，主笔撰写的论文《土地使用权抵押的法律体系及在土地估价中的应用》获评“专业论文评选”一等奖。2016 中国房地产估价年会上，以“任重道远——《资产评估法》中的专家责任及责任认定”发表主题演讲，并获论文一等奖。2017 年中国房地产估价年会上，以“从被索赔千万到获赔亿元——房地产司法鉴定估价在仲裁案件中的关键证据作用”为主题发表大会演讲，并获年会征文一等奖。

2. 研究团队分工

姓名	性别	职称	学位	研究方向	项目分工
梁津	男	高级工程师	硕士	不动产估价	总负责人
刘俊才	男	高级经济师	硕士	不动产估价	分部负责人
聂燕军	男	高级经济师	硕士	不动产估价	分部负责人

七、经费计划和支出预算

(一) 项目研究总经费预算人民币(大写)：贰拾万元整

其中：协会补助经费人民币(大写)：壹拾万元整

承担单位自筹人民币(大写)：壹拾万元整

(二) 项目研究经费补助拨付计划

拨付总额：人民币(大写)：壹拾万元整

首付金额：人民币(大写)：陆万元整(60%，合同签订后七日内)

二次付款：人民币(大写)：肆万元整(40%，成果验收后七日内)

(三) 支出预算

研究经费支出预算表

单位：万元

	支出科目	预算经费	核定经费
经 费 支 出 预 算	办公费	1	
	印刷费	0.5	
	差旅费	3	
	会议费	2	
	培训费	1	
	招待费	1	
	专用材料费	1	
	劳务费	2	
	专家咨询费	5	
	课题验收专家费	1.5	
	设备购置	1	
	管理费	1	
	其他	0	
	合计	20	
经 费 测 算 依 据	办公费：指项目中购置使用寿命不足1年的专用材料、一般耗材、邮电费、日常设备维护、零星资料购置、支付的日常办公费用等。 印刷费：指项目调查问卷或成果印刷支出的费用。 差旅费：指项目参加人员、课题验收专家出差的交通费、住宿费及出差补助等费用。 会议费：指项目实施过程中组织召开的与项目实施有关的专题研究、学术会议、验收会议的费用。 专家咨询费：指支付给项目临时聘请的咨询专家的费用。不得支付给项目管理相关人员。 课题验收专家费：指支付给课题验收专家的专家费。 劳务费：指支付给项目组成员中没有工资性收入的相关人员及项目组临时聘用人员等的劳务性费用。 管理费：指项目承担单位为组织管理项目而支出的各项费用。按项目经费总预算的5%预留。		

(四) 经费管理单位

单位名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

开户银行：交通银行北京中轴路支行

帐 号：110060739012015026873

八、签约各方

甲方：（项目委托单位）中国土地估价师与土地登记代理人协会

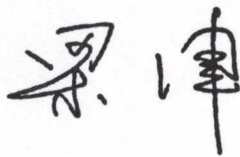
负责人：



二〇一八年六月二十八日

乙方：（项目承担单位）北京康正宏基房地产评估有限公司

负责人：



二〇一 年 月 日

丙方：（立项保证单位）

负责人：

二〇一 年 月 日

九、在合同签订后，甲乙双方均应遵守如下条款：

- 1、甲方按计划向乙方拨付研究项目（课题）经费，指导并监督项目（课题）研究中的各项工作。

2、甲方在乙方按计划完成项目研究后的三个月内组织项目评审，并于成果通过评审后的一周内将余款一次性拨付乙方。

3、合同履行过程中甲方所需经费自行解决。

4、乙方对甲方拨付的研究项目（课题）经费，必须严格按照国家财务制度开支，专款专用。

5、乙方应按合同规定的研究内容、技术路线、成果形式、计划进度制定研究方案，组织实施，完成研究。按期提供研究报告、鉴定文件和有关成果，成果的质量应达到规定的要求。

6、乙方对研究材料负保密责任，未经甲方许可不得擅自将项目的基础材料、研究成果等对外公布。

7、本合同一经签订立即生效，签约各方均负合同的法律责任。研究中出现的问题乙方应及时通报甲方，共同协商解决。