

惠正視角

Perspectives of Huizheng Company



2019年第1期
总第一期

——看评估、看惠州、看天下

P13 新时代惠州的发展与机遇

P17 标定地价评估的技术探讨

P18 图解189号文

P18 357创新产业带"成本-收益"测算之MO

P28 2018年度惠州房地产市场分析报告

P34 对全面实施预算绩效管理的几点思考和探讨



广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

地址：惠州市下埔大道投资管理大厦7楼、11楼

电话：0752-2111199 2103003 2100986

网址：www.gdhzpg.com

邮箱：gdhzpg@gdhzpg.com

准印证号：粤LY0195029

内部资料 免费交流

严谨 务实
中立 公正
客观 高效



CHAIRMAN'S MESSAGE

董事长寄语

惠风温润东江岸，和畅志怀鹅岭清。
正道人间时令好，恰言岁月凤凰灵。
视宽眼界望千里，文远格局越百龄。
角度共识卓越路，化修精致自强情。

二十六年的成长，二十六年的历练，二十六年的发展，二十六年的沉淀；二十六年的问心无愧，二十六年的风雨历程，二十六年的共同拼搏，二十六年的携手并进。

在惠正全体同仁的不懈努力，及合作伙伴的共同支持下，惠正全面贯彻落实党的十九大精神，不忘初心，牢记使命，恪守职业道德，诚信执业；坚持稳中有进的总基调，勇于担当，锐意进取，攻坚克难，砥砺前行！从一个业务单一的资产评估小所，发展至今成为拥有多种评估资格的综合评估机构；海纳百川、惠聚英才，惠正极其重视人才的培养，二十六年的风雨同舟使惠正评估力量雄厚，拥有各类评估资格专业人才；见证了惠州发展、经历了国企改制的惠正，一直秉承“严谨务实、中立公正、客观高效”的企业宗旨，以评估机构资信评价为抓手，向着业务多元化、经营综合化、人员专业化发展，赢得了各级人民政府、事业单位及各大银行、企业、个人客户的认可与信赖。

抚今追昔，我们感慨万千、问心无愧；面对今日，我们勇于担当、稳中求进；展望未来，我们充满期待，却任重道远。面对惠州的高速发展及日益开放的市场环境，我深刻的体会到竞争的残酷性。一个企业之所以能够经历大风大浪仍然屹立于行业的顶端，必定与其专业多样化的服务产品、务实诚信的服务意识及底蕴浓厚的企业文化密不可分。惠正极其重视“成人达己，达己成人”的“利他”精神，对内提倡将“利他”精神带入每一个惠正人的思维方式、工作方法及生活态度中，坚守专业精神的同时，更是本着给予客户便利，服务社会的责任感与使命感，勤奋踏实的工作！对外更是将优质专业的产品与服务带给客户，始终以客户需求为导向，增加客户价值为经营出发点，共享“双赢”，坚守作为一个社会企业的专业精神与社会责任。

惠正是一个具有强大凝聚力的团队。我们不仅拥有优秀的核心管理团队和技术团队，每一个惠正人更是牢牢地盘结在惠正这颗枝繁叶



茂的大树上，用拧成一股绳的力量促进惠正的稳定、创新与发展，用自己的生命维护惠正的荣耀与常青！正如习总书记说过那样：幸福是奋斗出来的。2019年是惠正转型升级的多元化发展阶段，“奋斗”二字便显得尤为激昂而响亮。奋斗是艰辛的，奋斗是曲折的，奋斗是隐忍的，奋斗是快乐的，奋斗更是鼓舞人心的！只有经历了艰苦奋斗的人生才能称得上是幸福的人生。然而，历经锤炼、敢打敢拼、从未停止过奋斗的惠正人将团结一心、排除万难，继续推动惠正向高质量发展，向着专业化、咨询化、高端化、品牌化的大型专业评估机构踏实迈进，报告内容更加多样化、动态化、数据化、精细化、个性化，服务形式更加智慧化、便利化。让我们的心往一处想，劲往一处使，撸起袖子加油干，齐心协力把惠正打造成为评估行业的标杆，成为客户满意、员工幸福的专业机构代表。

既然选择了远方，便只顾风雨兼程。惠正人将上下一心、众志成城，不断地突破自我，用专业精神打造核心竞争力，用诚信服务诠释品牌力量，用卓越品质打造评估行业的新高度。

请相信惠正，相信自己。

在此，感谢各界人士、合作伙伴对惠正二十六年的支持与肯定，信任与期待！让我们携手并进，共享精彩的未来！

董事长

主办单位：广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

2019年 第1期（总第一期）
2019年 8月10日出版

总 编：郑心苗

副 总 编：李咏纓

主 编：史倩雯

编 辑：王伟平 罗子文 郭德成 徐贤韬 黄丽红
罗宝平 吴 菲 张裕苹 杨子健 魏志君
吴泽冕 李家乐 严淑仪

封面摄影作者：黄辉延

联系地址：广东省惠州市惠城区下埔路24号
投资管理大厦11楼

邮 编：516001

电 话：0752-2103003 2100243

传 真：0752-2103623

电子邮箱：gdhzpg@gdhpzpg.com

印 刷 厂：惠州市联谊印刷有限公司

准印证号：粤LY0195029



2019年第 1期
总第一期

本刊文字若未经同意，不得转载或公开播送；
本刊文章仅代表作者观点，不代表本刊立场。
(本刊部分文章、图片未能联系到作者，见后请与本刊编辑部联系。)



董事长寄语.....	01
公司简介.....	04
公司资质.....	06
公司荣誉.....	07
下属企业.....	08

新闻眼

惠州争创一流城市相关新闻
——大踏步迈向一流扛起新时代的使命担当..09

惠州发展

新时代惠州的发展与机遇
——解读《粤港澳大湾区发展规划纲要》.....13

热点聚焦

标定地价评估的技术探讨.....17

政策解读

图解189号文.....18

行业广角

357创新产业带“成本-收益”测算之 MO.....27

2018年度惠州房地产市场分析报告.....28

对全面实施预算绩效管理的几点思考和探讨.....34

开心乐园

入职感想.....39

五年的感悟.....40

2019惠正年会——不忘初心，砥砺前行.....41

新春暨女神节旅游活动清远牛鱼嘴风景区.....42

主题讲座.....42

百年五四、惠正奋斗正青春
——记2019年五四青年节暨亲子活动.....43

季度生日会.....43





公司简介

COMPANY PROFILE

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司（以下简称惠正评估公司）前身为惠州市资产评估事务所（系惠州市财政局下属事业单位），创始于1993年4月，注册资本500万元。惠正评估公司现位于惠州市下埔大道24号投资管理大厦11楼，并先后在惠阳、博罗、龙门、大亚湾、惠东各县区设立了办事处，仲恺区设立办公室，在汕尾设立评估部，在河源设立分公司。

惠正评估公司已连续7年入选中评协资产评估机构综合评价及收入“百强机构”；连续6年入围广东省资产评估协会资产评估机构综合评价前十名；连续2年取得广东省土地评估机构备案与信用等级一级证书，全省排名第22名，所有资格进入全国执业范围；连续四年被评为惠州市纳税信用等级A级和广东省守合同重信用企业，并获得惠州市第二届诚信示范企业荣誉称号，和广东省诚信示范企业、中国资产评估行业巾帼文明岗。

惠正评估公司现具有资产评估资格（全国执业）、房地产估价资质（一级资质，全国执业）、土地评估资格（一级信用等级，全国执业）和土地登记代理资质，是总部设在惠州最早具备三个评估资质的专业评估公司。



惠正评估公司

中国资产评估协会执业理事

广东省资产评估协会常务理事

中国房地产估价师与房地产经纪人学会常务理事单位

广东省房地产估价师与房地产经纪人学会理事单位

惠州市房地产中介管理协会副会长单位

广东省不动产登记与估价专业人员协会理事

惠州市不动产登记与估价专业人员协会副会长单位

公司资质

★资产评估资格 是经广东省财政厅批准备案取得的全国执业资格，备案公告文号：粤财评备[2017]53号，原评估资格证编号：44070002。



★房地产评估资质 是经广东省住房和城乡建设厅批准的全国执业壹级资质，房地产估价机构备案证书编号为粤房估备字壹0800003。



★土地评估资格 是经广东省不动产登记与估价专业人员协会批准并在广东省自然资源厅备案取得的全国范围执业资格，备案函文号：粤土估备字[2019]0134号，备案编号：2019440134；广东省土地评估机构备案与信用等级一级证书，证书编号：A201944022。



★土地登记代理资质 是经广东省不动产登记与估价专业人员协会批准的惠州市范围执业资质，执业登记号：201944B023。



★测绘资质 是经广东省自然资源厅批准备案取得的丙级资质。证书编号：丙测资字4423705。



★审计资质 是经广东省财政厅批准成立的全省范围执业资质，批准文号为粤财会[2011]81号。



★工程咨询资质 经全国投资项目在线审批监管平台审批取得备案资质，备案编号：91441302MA4UU72C54-19。

惠正评估公司从2012年至2018年连续7年进入中国资产评估协会资产评估机构综合评价综合排名前百家机构、资产评估机构综合评价年业务收入排名前百家机构。

广东省资产评估机构综合评价前80家排名2015年第4名、2016年第6名、2017年第5名、2018年第7名；

2008年中评协授予中国资产评估行业巾帼文明岗称号；

2015年绩效评价报告被中国资产评估协会选入经典报告；

2011年、2012年惠州市十佳诚信房地产中介企业；

2012年广东省资产评估行业创先争优模范机构；

2015年进入广东省资产评估协会资产评估行业“十佳”评估机构；

2015年荣获中国土地估价师与土地登记代理人协会成立20周年评优活动土地估价报告电子化备案优秀机构；

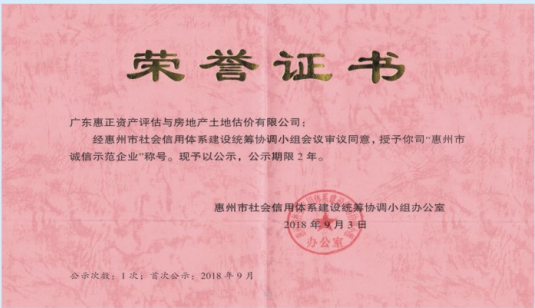
惠州市2015年度至2018年度“守合同重信用企业”；

惠州市2015年度至2018年度纳税信用评价等级A级机构；

惠州市第二届“惠州市诚信示范企业”；

2018年度广东省诚信示范企业；

2018年至2019年土地估价机构信用等级一级，两年资信排名均为第22名。





下属企业

惠州市智明管理咨询与测绘技术有限公司

经营范围：企业管理咨询，企业策划，企业内部控制与管理咨询、风险评估、绩效评价、项目论证与评价、财务分析与尽职调查；投资咨询（不含期货、证券）；经济信息咨询；工程测量，不动产测绘。

惠州汇正会计师事务所（普通合伙）

经营范围：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；承办会计咨询、会计服务业务。

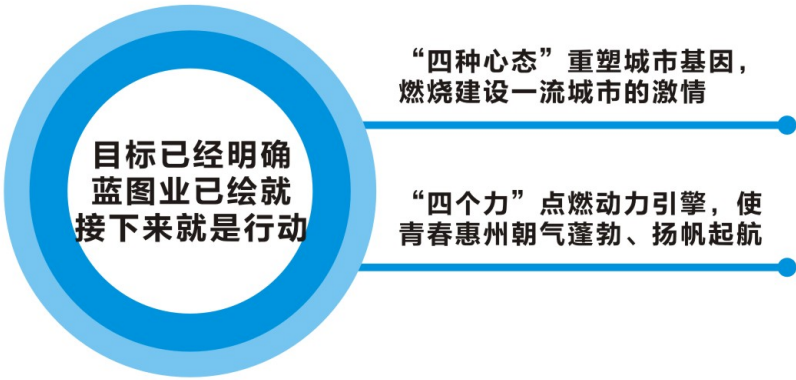
惠州汇正税务师事务所有限公司

经营范围：代办税务登记、纳税和退税、减免税申报、建账记账、增值税一般纳税人资格认定申请；利用主机共享服务系统为增值税一般纳税人代开增值税专用发票；代为制作涉税文书，以及开展税务咨询（顾问）、税收筹划；企业所得税汇算清缴纳税申报的鉴证；企业税前弥补亏损和财产损失的鉴证；国家税务总局和省税局规定的其他涉税鉴证业务。



惠州争创一流城市相关新闻

◎人力资源部 吴泽冕





点燃动力引擎，使青春惠州朝气蓬勃，扬帆起航

争创一流，不可能四平八稳，按部就班，需要加大原动力，需要源源不断的动力引擎和动力输出。

“四个力”点燃动力引擎

激发动力

每个人都要“燃烧”起来，争取成为发动机，成为推动惠州发展的正能量，让星星之火成燎原之势

找准力点

谋划抓好一批战役战略性改革。把中央、省的各种资源拉来惠州，借来各种东风，引来各种“活水”，加快惠州发展

聚焦发力

建设石化能源新材料、电子信息、中医药三大产业集群，建设全省中医事业创新示范城，以中药材特色产业振兴带动乡村振兴

激发动力

市委在全力扶持政府推进各项工作的同时，还最大限度发挥人大、政协的优势和作用，民主党派、工商联、无党派代表人士以及工青妇等群团组织、社会各界都来出力，发挥各自能动性，形成强大凝聚力，创出一流业绩

重塑城市基因，燃烧建设一流城市的激情

以改革创新开路，重塑惠州文化基因，改良城市DNA，探索出一种新的发展模式，让思想常新、制度常新成为这座城市的特有标识和活力源泉，让惠州年轻起来！

“四种心态”重塑城市基因

■省委作出了“1+1+9”的工作部署，我们要结合惠州实际，把正确落实和创造性落实统一起来，把总书记视察广东重要讲话的四个方面重要指示要求贯彻到落实“1+1+9”工作部署的各方面全过程，推动习近平新时代中国特色社会主义思想在惠州落地生根、结出丰硕成果。

涵养向上的心态

要有向上的心态，敢想敢干才能成事，想都不敢想，等于未战已输

涵养向前的心态

向前，就要向先进榜样学习、向更高标准看齐。向前是方向，我们只抬头向前、迈步向前，砥砺前行

涵养向新的心态

摸索出一套有惠州特色、管用好用的工作方法，推动惠州高质量发展的“新新”向荣

涵养向善的心态

始终坚持以人民为中心的发展思想，让惠民之州更加实至名归，更获全民认同

大踏步迈向一流，扛起新时代的使命担当

省委要求惠州抢抓机遇，积极作为，在改革开放新征程中大踏步赶上时代、跻身一流，建设与世界级城市群相匹配的国内一流城市。

“四个一流”建设一流城市

一流城市必须具备一流的实力

- 未来十年，石化能源新材料、电子信息两大万亿级先进制造业集群基本建成
- 打造粤港澳大湾区能源科技创新中心
- 力争成为全省中医事业创新示范城

一流城市必须创造一流的环境

- 打造服务效率最高、综合成本最有竞争力、创新创业活力最强的开放新高地
- 建设珠三角千万级干线机场和更新壮大港口，连接大湾区城市群的轨道交通网畅通，大湾区东岸枢纽门户城市功能更加彰显
- 打造一流的生态环境，使“看山望水记住乡愁”的美丽惠州更加令人向往

一流城市必须聚集一流的人才

- 一流的人才既包括干部队伍，也包括企业家队伍，还包括教育、卫生等各行各业人才队伍
- 打通人才流动、使用、发挥作用中的体制机制障碍，激活人才“一池活水”
- 打破户籍、地域、学历、身份、社会保障、人事关系等刚性或柔性限制，让惠州成为天下英才向往的地方

一流城市必须拥有一流的生活品质

- 现代化教育体系
- 优质高效的医疗卫生服务体系
- 覆盖城乡的公共文化服务体系
- 适度超前的全民健身体系
- 推动成为粤港澳大湾区现代化品质城市

解放思想，凝聚了建设国内一流城市的共识和力量

我们始终高举习近平新时代中国特色社会主义思想伟大旗帜，在省委省政府的坚强领导下，解放思想，抢抓机遇，凝心聚力，在新时代改革开放大潮中砥砺前行、开创惠州高质量发展新局面。

2018“答卷”

抓着首要政治任务

■市委把学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九大精神作为头等大事和首要政治任务，深入学习贯彻习近平总书记对广东重要讲等方面和对广东工作一系列重要指示精神，深入学习省委十二届四次全会和李希书记在惠州调研讲话精神，召开市委十一届六次全会，明确建设国内一流城市的目标

筑牢实体经济

- 引进了投资额100亿美元的埃克森美孚惠州化工综合体、首期70亿美元的中海油/壳牌三期等具有支撑性、引领性的重大项目
- 顺利推进中科院两大科学装置、太平岭核电、TCL模组整机一体化等重大产业项目
- 投资50亿元以上的产业项目14个

筑牢实体经济

- 引进了投资额100亿美元的埃克森美孚惠州化工综合体、首期70亿美元的中海油/壳牌三期等具有支撑性、引领性的重大项目
- 顺利推进中科院两大科学装置、太平岭核电、TCL模组整机一体化等重大产业项目
- 投资50亿元以上的产业项目14个

推进重大改革

- 精心部署推进新一轮机构改革，强化优化部门职能，选优配强干部队伍
- 创新推进水务一体化改革
- 推进全省乡村振兴综合改革试点
- 在全省率先探索制定差异化高质量发展绩效考核体系

打好重大战役

- 在与群众切身利益相关的污染防治、精准脱贫、防范风险、扫黑除恶等领域打了一系列攻坚战
- 清理整治“散乱污”企业1874家，相对贫困人口实现预脱贫、教育、卫生等社会事业不断进步
- 众志成城防御“8.30”特大暴雨和强台风“山竹”

锻造干部队伍

- 全面落实意识形态工作责任制
- 出台激励干部担当作为实施办法
- 实施基层基础保障工程

部分“金句”

■一流城市不一定是“全能冠军”，但一定拥有自身的鲜明标识，具备“人无我有、人有我优、人优我特”的核心竞争力，把普通做成特色，把特色做到极致，把优势变为不可复制，在优势领域冲击“单打冠军”。

■要抛掉“千州万州不如惠州”的安逸感，破除老惠阳地区的“优越感”，走出中等生的“舒适区”，以改革创新开路，重塑惠州文化基因，改良城市DNA。

■我们要有向上的心态，敢想敢干才能成事，想都不敢想，等于未战已输。追求的目标崇高，则人也崇高起来，也积极起来，也一定伟大起来。

■如果习惯待在舒适区，就会日益丧失奋起向前的动力，犹如“温水里的青蛙”“跳不出玻璃瓶的跳蚤”，最终逃离不了被遗弃的命运。

■需要全市党员干部人人成为发动机、成为引擎，成为带动齿轮转动的主驱动轮，把惠州带动起来、托举起来，实现“鲤鱼跃龙门”的突破。

新时代惠州的发展与机遇

——解读《粤港澳大湾区发展规划纲要》

◎人力资源部 吴泽冕

新华社北京2月18日电 中共中央、国务院印发了《粤港澳大湾区发展规划纲要》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。

划重点：“惠州”字眼被提及六次提及一：

粤港澳大湾区包括香港特别行政区、澳门特别行政区和广东省广州市、深圳市、珠海市、佛山市、惠州市、东莞市、中山市、江门市、肇庆市（以下称珠三角九市），总面积5.6万平方公里，2017年末总人口约7000万人，是我国开放程度最高、经济活力最强的区域之一，在国家发展大局中具有重要战略地位。



提及二：

建设重要节点城市。支持珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆等城市充分发挥自身优势，深化改革创新，增强城市综合实力，形成特色鲜明、功能互补、具有竞争力的重要节点城市。

提及三：

发挥香港、澳门、广州、深圳创新研发能力强、运营总部密集以及珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆等地产业链齐全的优势，加强大湾区产业对接，提高协作发展水平。

提及四：

建设贯通潮州到湛江并连接港澳的滨海景观公路，推动形成连通港澳的滨海旅游发展轴线，建设一批滨海特色风情小镇。探索开通澳门与邻近城市、岛屿的旅游路线，探索开通香港—深圳—惠州—汕尾海上旅游航线。

提及五：

支持港澳青年和中小微企业在内地发展，将符合条件的港澳创业者纳入当地创业补贴扶持范围，积极推进深港青年创新创业基地、前海深港青年梦工场、南沙粤港澳（国际）青年创新工场、中山粤港澳青年创新创业合作平台、中国（江门、增城）“侨梦苑”华侨华人创新产业聚集区、东莞松山湖（生态园）港澳青年创新创业基地、惠州仲恺港澳青年创业基地等港澳青年创业就业基地建设。

提及六：

保障内地供港澳食品安全，支持港澳参与广东出口食品农产品质量安全示范区和“信誉农场”建设，高水平打造惠州粤港澳大湾区绿色农产品生产供应基地、肇庆（怀集）绿色农副产品集散基地。

纲要解读一

大湾区的战略定位：
大湾区宜居、宜业、宜游战略定位
惠州绿色化现代山水城市，定位恰到好处

《纲要》强调大湾区5大战略定位之一：打造宜居、宜业、宜游的优质生活圈。惠州在大湾区的定位是“绿色化现代山水城市”，切合惠州自身实际，定位恰到好处。

1 惠州是“中国十佳宜居城市”之一

惠州是一座山水之城，空气质量以“惠州

蓝”享誉全国，连续2年空气质量居全国重点城市前三，被评为国家园林城市，全市森林覆盖率达62.42%，绿色发展指数全省排名靠前，享誉“中国十佳宜居城市”、中国十大“养生”城市和“中国最具幸福感城市”称号。（数据来源：惠州日报）

2 惠州是大湾区宜业的绿色发展明珠

惠州全面对接深圳东进，是深圳东进战略腹地之地、桥头堡、直接受益区；同时，香港是惠州最大的出口市场和外资来源地，形成“香港研发、惠州转化”强有效的经济模式；惠州加速融入大湾区，迎来了腾飞的新机遇，成为大湾区宜业的绿色发展明珠。

3 惠州是“中国优秀旅游城市”

惠州历史悠久，人文底蕴深厚，旅游资源丰富，拥有山、林、海、岛、江、湖、温泉、瀑布等自然资源以及众多文物古迹，有风景如画的惠州西湖、闻名遐迩的罗浮山、翠绿叠嶂的南昆山、碧海连天的巽寮湾、全国独有的海龟湾和双月湾……惠州先后被评为“中国优秀旅游城市”、“中国最美丽城市”、“国家历史文化名城”，是全国性的宜游城市之一。



纲要解读二

依托港深地缘优势：
依托深圳、香港两大中心城市
惠州成为大湾区重要的节点城市

《纲要》强调：“优化提升中心城市。以香港、澳门、广州、深圳四大中心城市作为区域发展的核心引擎，继续发挥比较优势做优做强，增强对周边区域发展的辐射带动作用。其中香港

定位为全球金融中心及物流中心；深圳打造成全球创新创意之都。另外，纲要重点强调要建设重要节点城市。支持珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆等城市充分发挥自身优势，深化改革创新，增强城市综合实力，形成特色鲜明、功能互补、具有竞争力的重要节点城市。

1 “港深惠”成为大湾区发展主轴

惠州是香港、深圳较重要的辐射区域，且享受“深圳东进”与“粤港澳大湾区”双重政策利好。而“港深惠”作为粤港澳重要的发展轴线之一，惠州成为香港、深圳等中心城市发展较直接的受益者。而香港深圳的发展，也将带动惠州的发展。惠州已经全面对接深圳，加速融入粤港澳大湾区的发展。

2 近港临深，承接人口外溢及产业转移

惠州近港临深，是深圳东进桥头堡，及香港外溢桥头堡。《纲要》将积极推动深港共同合作打造港深创新及科技园，港深两地科技创新和优势互补，携手打造国际科技创新区域。惠州地理位置较为优越，被称为深圳和香港的后花园，承接深圳和香港的人口外溢及产业转移，推进功能和公共服务的共建共享。同时，香港是惠州最大的出口市场和外资来源地，惠州已成为香港人口、产业、资金、文化等层面较理想的外溢转移地。

作为深圳东进战略的前进方向及桥头堡，惠州未来将成为深圳和香港经济、产业、文化、金融区的重要组成部分。深惠已形成“香港研发、惠州转化”强有效的经济模式。约1.4万亿投资的深圳东进战略，将靠近惠州的“龙岗—坪山”一带升级为深圳东部新城。

2018年5月，香港特首林郑月娥考察粤港澳大湾区，首站便是惠州，提出共建产业园、高校项目落地、医疗、教育等优势产业落户惠州等系列港惠合作方向。

3 稔平半岛打造成大湾区重要战略支撑点

惠州市委十一届六次全会上提出：稔平半岛具有“空间大、资源丰富”优势，明确强调一

定要“用好”，将稔平半岛打造成大湾区重要战略支撑点。稔平半岛位于惠东县南部，大亚湾与红海湾之间，面积约742平方公里，海岸线长约171.8公里，拥有中国美丽的海岸线、天然深水良港，文化旅游资源十分丰富。去年12月15日，国务院批复同意在惠州设立中韩（惠州）产业园，稔平半岛环考洲洋经济带成为其中联动组团之一。

纲要解读三

海陆空交通体系：
大交通成熟完善，港深惠1小时交通圈

《纲要》强调：“构建现代化的综合交通运输体系，其中包括：提升珠三角港口群国际竞争力、建设世界级机场群、畅通对外综合运输通道、构筑大湾区快速交通网络、提升客货运输服务水平。”“探索开通澳门与邻近城市、岛屿的旅游路线，探索开通香港—深圳—惠州—汕尾海上旅游航线。”



1 港深惠“1小时交通圈”形成，打通“港深惠”发展主轴交通命脉

惠州是珠三角高铁站较多的城市。2017年1月，厦深高铁捷运化正式运营——惠州南站每天约14趟高铁半小时便可到达深圳市中心，标志“深惠同城时代”正式到来。2018年9月，广深港高铁通车，惠州南站直达香港西九龙高铁站每天5趟，约1小时8分钟，标志“港深惠1小时交通圈”形成。

2 “七横五纵一联”高速公路网对接粤港澳

其中，龙海一/二/三路全部开通，南坪快速三期主线通车，加上石化大道、白云二路、沿海高速、沈海高速、长深高速，惠阳、大亚湾地区

已形成密集快速路网直通深圳。

3 开通惠州海上旅游航线

《纲要》强调：探索开通香港—深圳—惠州—汕尾海上旅游航线。按发展纲要，惠州将成为香港后花园。

4 惠州机场定位为深圳第二机场

2018年7月，惠州机场正式定位为深圳第二机场，并加速扩建。《纲要》强调：建设世界级机场群。支持香港机场第三跑道建设和澳门机场改扩建，实施广州、深圳等机场改扩建，推进广州、深圳临空经济区发展。惠州机场定位为深圳第二机场，运营航线约26条，通达约22个城市，目前在建设二期航站楼，预计今年内完工，扩建后将可以满足年旅客吞吐量500万人次的需求，这标志着惠州在大湾区交通枢纽的重要地位。

5 惠州港将打造成为大湾区关键港口

惠州港是大湾区不可多得的天然良港，国家一类口岸，最大码头泊位30万吨，总吞吐能力超过1亿吨。以大亚湾能源、石化等产业带建设为主要依托，与深圳、广州港错位发展，建设成为粤港澳大湾区关键的港口之一。

6 惠州轨道将对接深圳香港

按照目前的规划和发展，到2020年，惠州



将有8条轨道交通对接深圳，2条对接香港。惠州与深圳形成半小时生活圈，与香港形成约45分钟生活圈。其中：2017年12月28日深圳地铁14号线动工，2018年1月10日深圳地铁16号线动工，这两条地铁线路都是深惠走向，后期将进一步规划惠州端线路。同时，深惠两地正在规划深惠城轨，分东西两线建设，预计2020年前部分开通。

纲要解读四

惠州升级优化产业布局：
打造成为港深企业外溢和产业转移地区

《纲要》强调：“发挥香港、澳门、广州、深圳创新研发能力强、运营总部密集以及珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆等地产业链齐全的优势，加强大湾区产业对接，提高协作发展水平。”

1 惠州积极求变优化产业布局

惠州正在打造潼湖生态智慧区，全力对接深圳外溢高新技术企业的产业转移，提升在大湾区中的高附加值产业导入；仲恺作为惠州仅有的两个国家级高新区之一，又作为未来吸纳广深港创新产业的地区，未来不可估量。

2 加强科技、创新等科研技术密集型产业发展

中科院两大科学装置项目：强流重离子加速器（HIAF）及加速器驱动嬗变研究装置（CIADS）正在快速推进。两大项目的实施，将聚集约1500名科学家来惠从事科研工作，在能源等领域产生大量的原创性科研成果、引领全市相关产业发展，助力惠州成为大湾区的创新中心。

3 惠州努力拓展国际产业合作

2017年12月，国务院批复同意设立中韩产业园；2018年7月，广东省人民政府正式批复了《中韩（惠州）产业园实施方案》。这是目前广东省唯一经国务院批准设立的中外共建产业园，可见规格之高、意义之大，中韩（惠州）产业园将以电子信息和石油化工两大支柱产业合作为基础，目标是打造成中韩经贸合作和高端产业合作

的新高地。

4 发挥“菜篮子”“水池子”产业作用

《纲要》提出：塑造健康湾区，高水平打造惠州粤港澳绿色农产品生产供应基地。惠州是香港重要的“菜篮子”和“水池子”。惠州连续多年成为内地最大的供港蔬菜和冰鲜禽肉基地，香港饮用水有七八成来自流经惠州的东江。在粤港澳大湾区一体化发展的背景下，城市间的错位竞争合作和分工互补将进一步加强。惠州毗邻港澳，土地资源较为充足，拥有绿水青山、优质空气等优势，完全有条件做大做强“水经济”、“菜经济”，成为粤港澳大湾区的“后菜园”。



声明：

1. 本文所有图文仅供参考或识别使用，相关数据及规划以政府最终批准文件为准，在法律允许的范围内我公司保留解释权。
2. 以上信息，根据政府现行批准的规划及设计方案而定；因规划及设计方案调整而导致信息变化的，以最终政府批准的规划及设计方案为准。
3. 我公司保留对本文修改和解释的权利。
4. 本文所引用的所有文字、图片、音视频文件等资料版权归版权所有人所有，因非原创文章及图片等内容无法一一和版权者联系，如原作者或编辑认为作品不宜上网供大家浏览，或不应无偿使用，请及时通知我们，我们会采取相应的措施。

标定地价评估的技术探讨

◎ 总经理助理/土地估价师 罗子文



标定地价与基准地价是地价管理的基础。随着我国土地管理技术手段的进步，构建由基准地价体系、地价动态监测体系和标定地价体系组成的“三位一体”公示地价体系已经是大势所趋，但其中的标定地价体系建设工作一直没有实质性开展。随着《标定地价规程》的公布和实施，各地的标定地价评估工作推进明显加快。

根据《广东省国土资源厅关于做好2018年城乡地价调查与监测工作的通知》（粤国土资利用函〔2018〕1532号）“各地级市……2019年3月30日前完成估价期日为2019年1月1日的标定地价成果报备及公示工作”的文件精神，惠州市自然资源局也在2019年1月启动了《惠州市惠城区标定地价体系建设项目》，本人也受邀参加了2019年3月19日召开的《惠州市惠城区标定地价体系建设项目标定区域划定及标准宗地布设专家论证会》，感觉受益良多，主要感想探讨如下：

（一）标定地价评估与基准地价评估的关系

从土地价格评估分类来看，根据评估结果的不同，可以分为基准地价评估和宗地地价评估。而标定地价评估，实际上是宗地评估的一种。因此，标定地价与基准地价的关系，实际上就是宗地地价与基准地价的关系。

从研究层面来看，基准地价是通过市场调查评估、数理统计分析得出的区域平均价格，它反映的是比较宏观的价格总体水平。而标定地价是通过筛选布设特定宗地（标准宗地）进

行市场价评估作为比准基础，以反映其所在均质区域的价格水平，它反映的是更微观的具体宗地的价格。

从标定地价和基准地价的技术路线来看：基准地价及其应用是“从点到面，再从面到点”的过程，即通过选取交易样点测算各级别区域的平均价格，再通过级别价来测算区域内特定宗地的价格水平；而标定地价可以直接按照“从点到点”的技术路线开展，是通过布设的具体标准宗地的价格水平来反映其代表的均质区域内特定宗地的价格水平。

（二）标定地价评估工作的重点——标准宗地的布设

在标定地价评估工作中，标准宗地布设工作又是这项工作的重中之重，它既要考虑布设的数量以及空间分布，又要考虑标准宗地的类型符合标定地价公示的基本要求。由于标准宗地需要能够代表其所在均质区域的属性，所以其土地利用状况、地上建筑物业态及地价水平等要能够反映其所在均质区域的客观状况。我国城镇土地用途类型主要有商服用地、住宅用地和工矿仓储用地等三大类型，以及由商服用地和住宅用地构成的综合用地（或称商服、住宅用地），和公共管理与公共服务用地等非经营性用地。

惠州市区比较广泛地存在商住综合用地。由于商服、住宅用地的商住比例各不相同，难以筛选具有代表性的标准宗地用于代表其所在区域的商服、住宅用地价格水平，并且商服、住宅用地的价格水平也可以通过商服

用地和住宅用地的价格水平结合具体宗地的商住比来加权类比确定，因此本次惠州市惠城区标定地价不布设商住综合用地标准宗地。

（三）标准宗地的评估方法选用

在对标定地价的标准宗地进行评估时，通过对估价方法的适宜性进行分析，应首选市场比较法。对于商服用地和住宅用地，根据其现状建成情况，以及周边房地产租售案例的可获得情况，另一种估价方法分别选用剩余法、假设开发法或收益还原法。对于工矿仓储用地，均位于城市边缘区和工业园区范围内，周边均存在较多的集体土地征收案例，因此适宜选用成本逼近法。

（四）标定地价的作用

标定地价可以为国有土地使用权出让评估提供依据，为政府进行土地管理及制定宏观政策提供参考，有利于进一步规范房地产市场交易主体的行为，落实地价政策。通过对标定地价建立比准基础，从而达到全市范围内的“一地一价”，在土地出让过程中，就可以精准确定具体宗地允许的溢价幅度，真正遏制“地王”的产生、避免土地市场过热，从而实现土地市场调控政策的真正落实。

标定地价作为一种公示地价，将增加土地市场价值参考标准，进一步完善惠州市城镇公示地价体系，更好地发挥市场在土地资源配置中的决定性作用和政府的调控引导作用。在具体的地价评估操作中，它丰富了地价评估方法，估价师可以通过标定地价系数修正法，对宗地进行价值评估。

图解189号文

◎土地估价师 黄丽红



惠州市人民政府发布《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》
(惠府[2017]189号)(简称“189号文”)
自2018年1月1日起施行,有效期3年

189号文有
哪些重点内容?



第一、适用范围

惠州市行政区域内集体土地的征收与补偿适用189号文



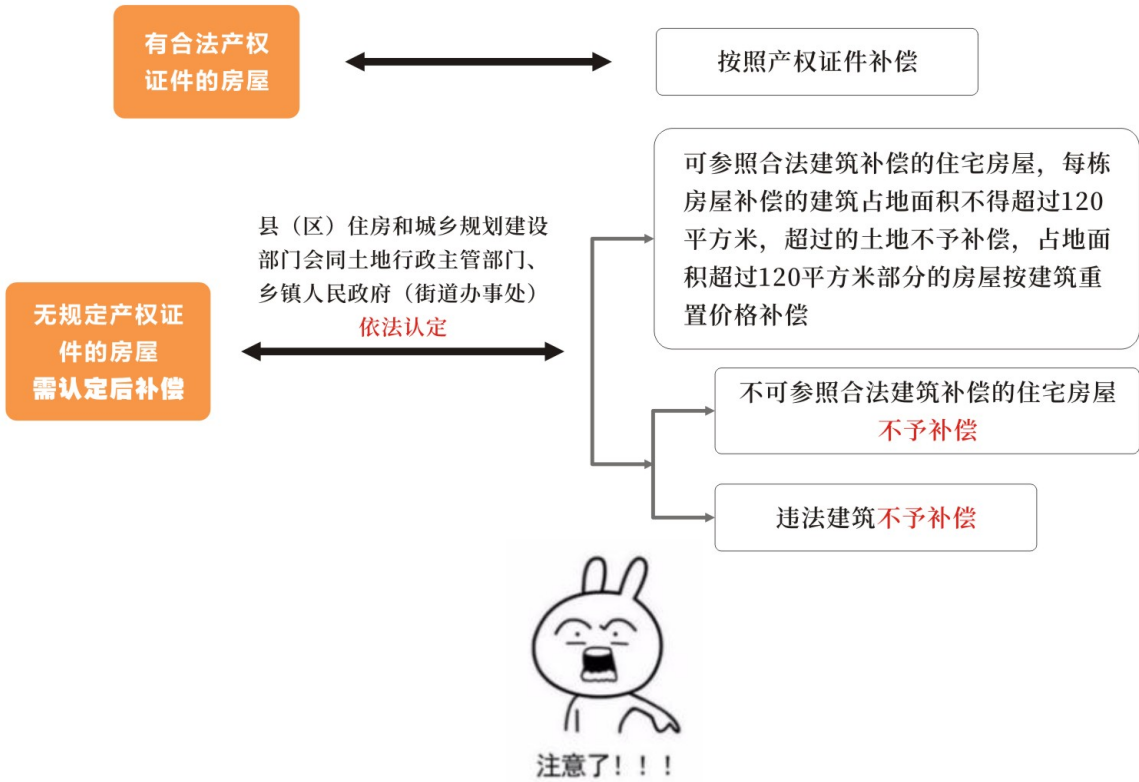
第二、住宅房屋的界定

“住宅房屋是指有建筑基础,有完好的外墙和屋盖,层高在2.2米以上,已安装门、窗、水、电等设施设备,具备居住使用条件的永久性建筑物”



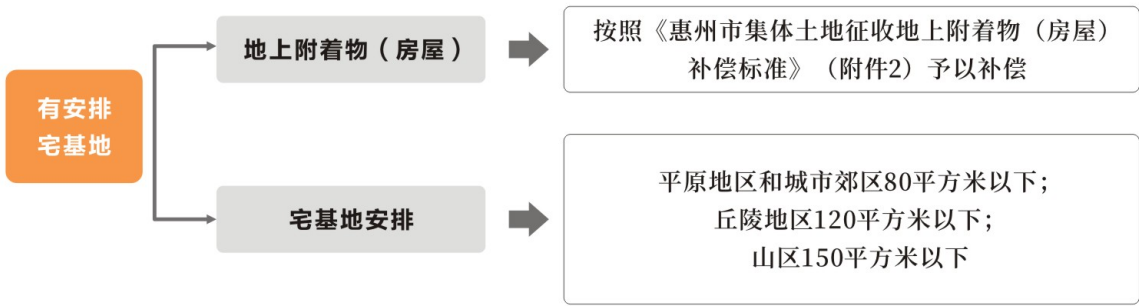
按照189号文进行补偿的住宅房屋应当符合上述条件

第三、被征收集体土地上住宅房屋分类



第四、住宅房屋补偿

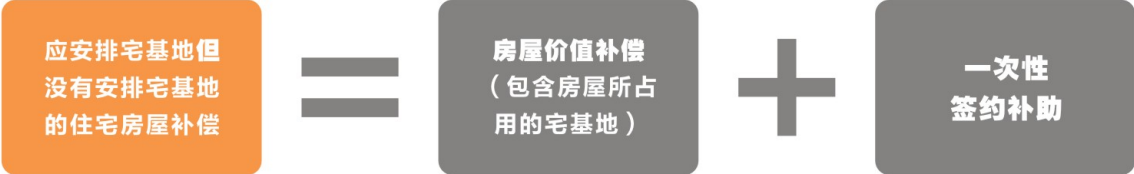
根据有无安排宅基地, 实行不同的补偿方式
在各县(区)人民政府所在地的城中村和城乡结合部,
原则上不再单独安排宅基地建房



如果对补偿价格有异议呢，咋整？
被征收集体土地上的房屋所有权人对补偿价格有异议的，
可以委托有资质的资产评估机构评估其房屋重置价格
并按市人民政府有关规定审核后给予补偿



这样也还不错



房屋价值补偿
(包含房屋所占用的宅基地)

一次性
签约补助

由具有相应资质的资产评估机构评估，
并按市人民政府有关规定审核后确定

参照国有出让土地上住宅房屋，综合考虑房屋的区位、用途、建筑结构、装饰装修、新旧程度、建筑面积及占地面积等因素影响被征收集体土地上房屋价值的因素，并相应扣除土地出让金等费用。
但不考虑被征收集体土地上房屋租赁、抵押、查封等因素的影响

按符合居住使用条件的被征收集体土地上永久性住宅房屋建筑面积计算，每平方米补助金额不高于本征地项目安置房评估单价的20%。
具体由各县（区）人民政府确定

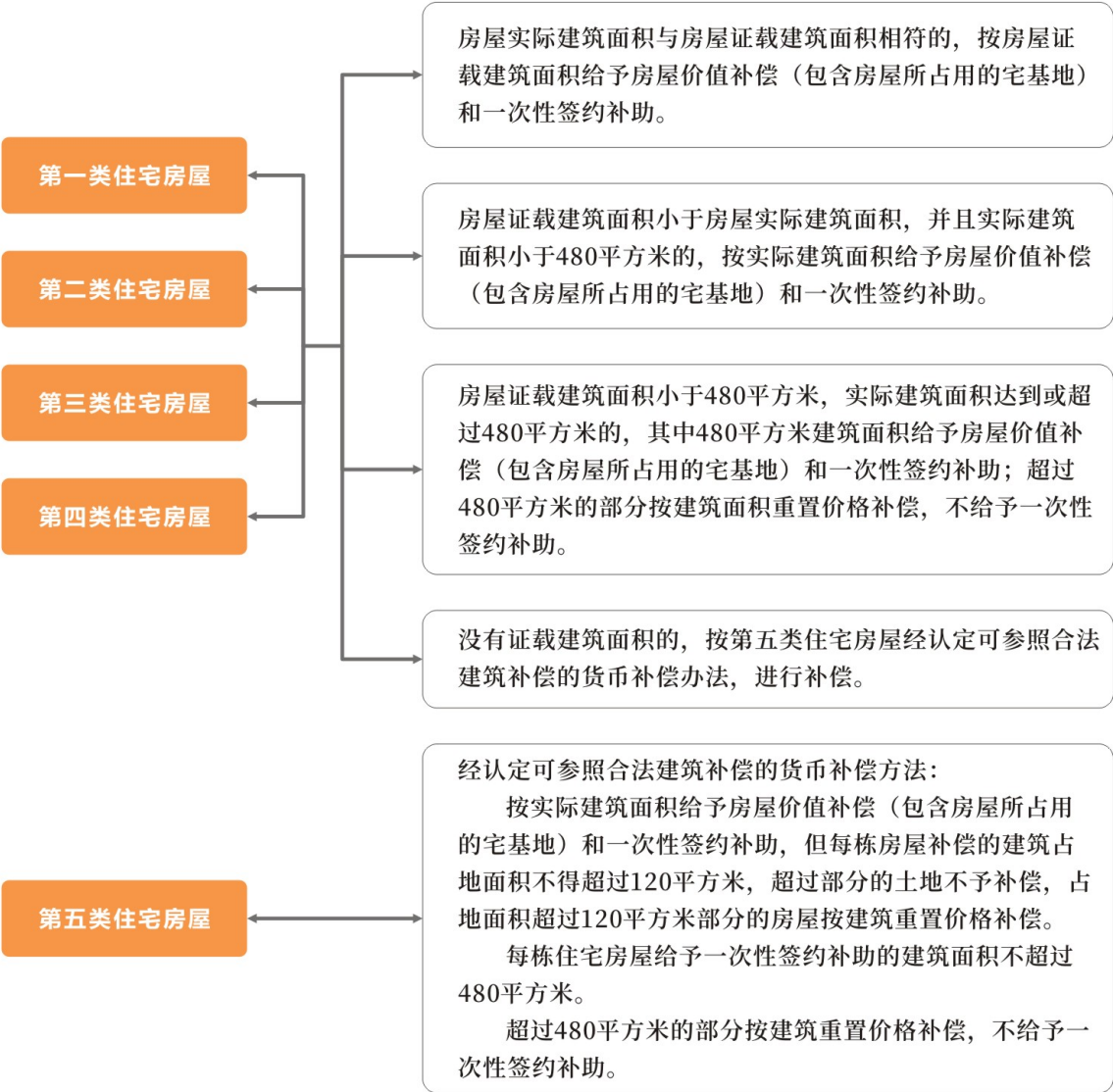
第五、补偿方式

住宅房屋所有权人
可以根据本办法选择货币补偿或者房屋置换
也可以选择“部分货币补偿+部分房屋置换”



权利人可自行选择

应安排宅基地但没有安排宅基地的住宅房屋货币补偿



建筑重置价格的补偿标准：
《惠州市集体土地征收地上附着物（房屋）补偿标准》（附件2）



说吧，还有啥

还有奖励！

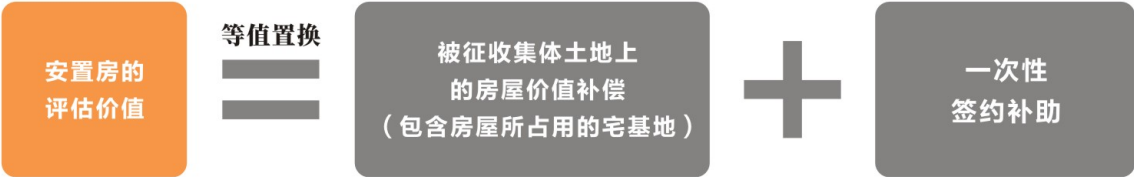
第六、选择货币补偿一次性奖励

符合房屋置换条件的住宅房屋所有权人
选择**放弃房屋置换**，全部**选择货币补偿**的
给予住宅房屋选择货币补偿**一次性奖励**
按**符合房屋置换条件的住宅房屋建筑面积**计算
每平方米奖励900元，每栋房屋最低2万元，最高40万元



很不错

第七、房屋置换原则

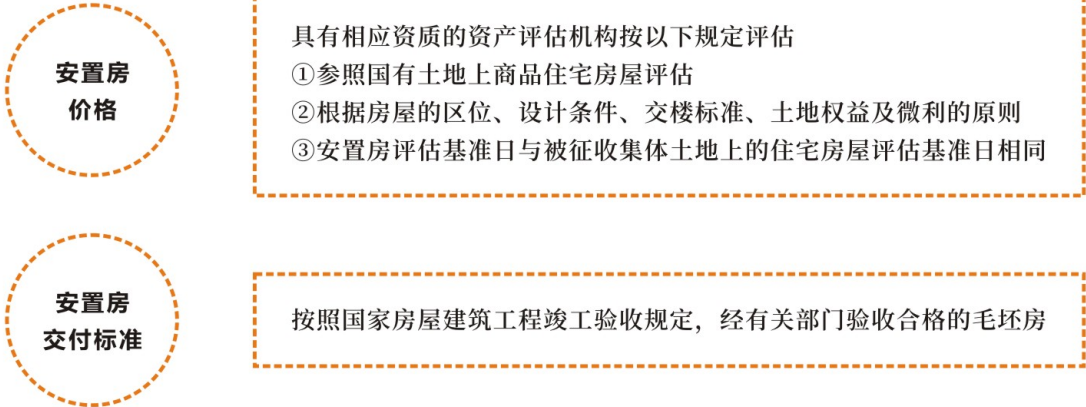


不得大于被征收集体土地
上房屋证载建筑面积或实
测建筑面积10平方米以上

实际选择
安置房的建筑面积

不得大于等值置换计算出
的安置房建筑面积10平方
米以上

被征收集体土地上的房屋所有权人
符合住房保障条件的，应当优先给予住房保障



安置房
建设

由被征收集体土地所在的县（区）人民政府负责组织实施

安置
房住宅专项
维修资金

由县（区）土地行政主管部门按照有关标准支付，资金支出纳入征地成本

安置房
建设用地

国有划拨住宅用地
被征收集体土地上住宅房屋进行置换后取得的安置房应按有关规定补交地价和缴交有关税费后方可进入市场交易



OK，明白了

第八、住宅房屋过渡期安置补助

有安排宅基地的

每户每月补助1000元，**一次性补助12个月**

没有安排宅基地的

选择货币补偿的

按符合居住使用条件的被征收集体土地上的永久性住宅房屋建筑面积和同区位同类住宅房屋平均市场租金单价（根据房屋市场租金分析报告确定）计算，**一次性补助12个月**

选择房屋置换的

分段计算

①从搬迁腾空房屋之日起6个月内：

按符合居住使用条件的被征收集体土地上的永久性住宅房屋建筑面积和同区位同类住宅房屋平均市场租金单价（根据房屋市场租金分析报告确定）计算

②从搬迁腾空房屋之日第7个月开始：

按所选择的安置房建筑 and 同区位同类住宅房屋平均市场租金单价（根据房屋市场租金分析报告确定）计算。补助至安置房建成后通知交付使用之日后90日止，补助款每6个月支付一次。



一点内容都不取错过

第九、主体已完工但未建成的住宅房屋补偿

征地预告发布之前主体工程已完工但尚未全面建成的
框架、混合、砖瓦结构的住宅房屋

权利人申请

县（区）住房和城乡建设部门会同土地行政主管部门、乡镇人民政府（街道办事处）
依法认定

①认定可参照合法建筑给予补偿的：

YES

参照国有土地上房屋评估其市场价值并相应
扣除土地出让金及其他费用后给予补偿

NO

不给予置换安置房、不给予一次性签约补助
不给予过渡期安置补助、不给予限时搬迁奖励

但是

被征收集体土地所在村的村民，且符合“一户一宅”的除外

②经认定不可参照合法建筑补偿的一律不予补偿。

第十、搬迁补助标准

有安排宅基地的

每户一次性补助2000元搬迁费

没有安排宅基地的

按符合居住使用条件的被征收集体土地上的永久
性住宅房屋建筑面积计算
15元/平方米
每栋住宅房屋不足1000元的按1000元补助

没有安排宅基地，
且选择房屋置换的

按符合居住使用条件的被征收集体土地上的永久
性住宅房屋建筑面积计算
15元/平方米
每栋住宅房屋不足1000元的按1000元补助

X2

没有安排宅基地的住宅房屋所有权人选择房屋置换的，按“没有安排宅基地的”
标准给予两次搬迁补助，二次搬迁补助费在安置房屋建成后通知交付使用时支付



第十一、限时搬迁奖励

对被征收集体土地上房屋所有权人
在规定期限内签订补偿安置协议并搬迁腾空房屋的
给予限时搬迁奖励

房屋所有权人收
到评估报告之日
起30日内签订补
偿安置协议

+

按照协议约定时
间搬迁腾空房屋
交付征地实施单
位清拆

=

限时搬迁奖励300元/m²
每栋最少2万元，最多15万元
按符合使用条件的永久性房屋
（包括有安排宅基地、无安排宅
基地住宅房屋）建筑面积计算

- ①未全面建成使用的框架、混合、砖瓦结构房屋及附属用房（杂物间、
牲畜舍、砖墙铁皮房、活动板房、简易房）等，不给予限时搬迁奖励
- ②收到评估报告超过30日签订补偿安置协议或未按照补偿安置协议
约定时间搬迁腾空房屋交付征地实施单位清拆的，不给予限时搬迁奖励

第十二、选安置房顺序

按房屋补偿安置协议签订顺序选安置房
先签订房屋补偿安置协议的，优先选择安置房

第十三、“一户一宅”台账

乡镇人民政府（街道办事处）建立“一户一宅”档案和台账
根据“一户一宅”规定
已经得到宅基地补偿（包括重新安排宅基地、货币补偿或房屋置换）的
不再给予宅基地补偿，上一次征地时安排的宅基地再次被征收的除外

第十四、回收产权资料原件

房屋所有权人签订补偿安置协议并收到补偿款或选定安置房后
应当将被征收集体土地上房屋的土地使用证、房屋产权证等相关产权证件原件
全部交给征地实施单位
并配合征地实施单位办理产权注销登记手续



家里没矿
但是有房有地

最后请注意：
189号文是对集体土地征收
与补偿的规定，国有土地上
房屋征收与补偿不适用



357创新产业带
“成本-收益”测算之M0

◎总经理助理/房地产估价师 郭德成
资产评估师/房地产估价师/土地估价师 罗宝平

近期，我司有幸参与了357创新产业带
整体“成本-收益”测算分析的项目，本项
目涉及到新型产业用地M0的地价测算，在
此与大家分享一下。

357 创新产业带位于 357 省道在仲恺高新区
沿线的陈江和沥林片区，因此而得名，以 357
省道沿线为轴，东起仲恺高新区“陈惠侨”中
心区、南接惠阳镇隆镇、西临东莞谢岗镇、北
靠潼湖生态智慧区，贯穿陈江、沥林，占地面
积约 33 平方公里。

357创新产业带的产业定位

357 创新产业带是仲恺高新区未来经济发
展及对接深圳、落实创新驱动的重大战略平
台。区域内将重点发展研发设计、创业孵化、
科技金融、文化创意、生态休闲等高端产业。

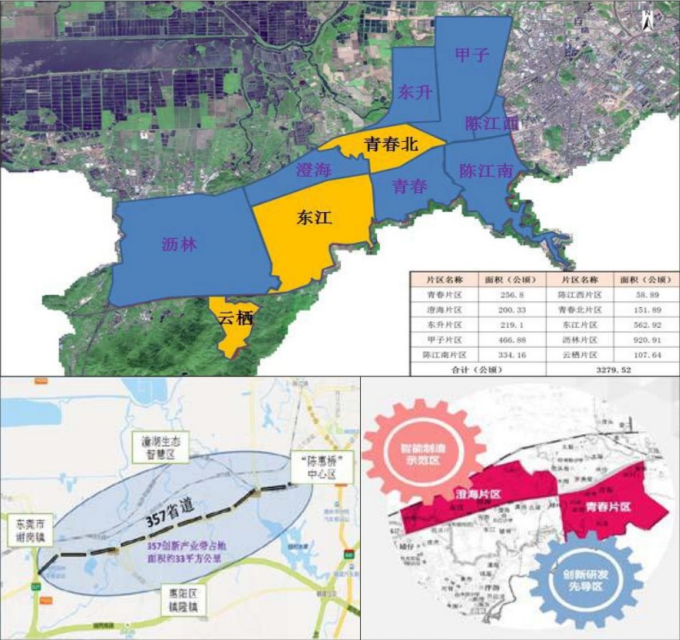
357 创新产业带的建设将推动仲恺
“4+1”战略新兴产业的发展（北斗、激光、
半导体、人工智能以及大数据与物联网产
业），打造成为“广东硅谷”潼湖生态智慧区
的“姊妹区”。

357创新产业带的产业定位

效益一般分为经济效益、环境效益、社会
效益和生态效益。本分析报告主要对该项目的
经济效益进行分析，该项目的直接经济效益主
要来源与可挂牌出让建设用地的出让收益。

本项目可挂牌出让用地包括居住用地
（R）、商业服务业设施用地（B）、产业用地
（M+B）（设定为工业用地）、工业用地
（M）、仓储用地（W）以及发展备用地（设定
为工业用地）。

【关于 M0 产业用地】新型产业用地（M0）指融合研发、创意、设计、中
试、无污染生产等新型产业功能以及相关配套服务的用地。新型产业用地（M0）
项目用房包括产业用房和配套用房。本办法所称产业用房指可用于生产、研发设
计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测等功能用途的用房。配套用房
包括小型商业、配套宿舍等。



本次地价评估采用了市场比较法及基准地价系数修正
法，此处我们重点对新型产业用地（M0）的出让收益的测算
简略介绍：

参考《惠州仲恺高新技术产业开发区新型产业用地
（M+）管理暂行办法（征求意见稿）》及周边城市（广州、
东莞等）对 M0 的管理办法，本次 M0 地价的测算采用以下
公式计算：

$$M0=[M1*0.4*(1-X)+C*0.41*X]*R*N/50$$

其中：M1 为普通工业用地市场评估价的地面地价；C 为
商服用地市场评估价的楼面地价，需参照市国土部门公布的
国有建设用地基准地价更新修正体系进行容积率系数修正；
X 为分割转让比例；R 为容积率；N 为实际出让年限。

设定基准片区测算基准片区价，其余片区的均价以基准
片区价为基准进行修正，修正后的结果作为收益的参考。



2018年度 惠州房地产市场分析报告

◎资产评估师 张裕苹

一、宏观经济形势与政策情况

2018年，国内宏观经济总体运行平稳，经济增速连续12个季度稳定运行在6.35%至6.9%的中高速区间。



初步统计，2018年国内生产总值实现650899亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%。

2018年，全国房地产市场景气指数呈现出先降后升的走势特点。8月份，“国房景气指数”为101.99，创2012年以来新高。10月份，景气指数出现小幅回落，比上月下降0.05个点，但仍比2017年同月高0.45个点。



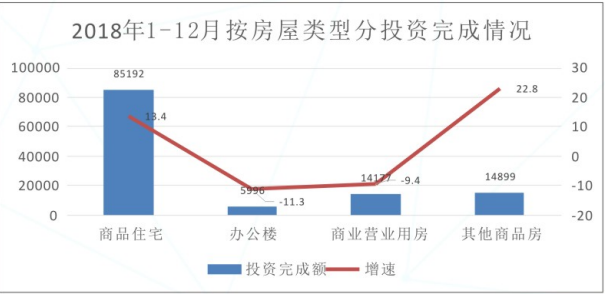
2018年，全国房地产开发投资额为120264亿元，同比增长9.5%，增速较1-11月回落0.2个百分点，较2017年扩大2.5个百分点。其中，住宅开发投资额为85192亿元，同比增长13.4%，增速较1-11月回落0.2个百分点，占房地产开发投资的比重为70.8%，占比较1-11月下降0.1个百分点。12月份，房地产开发景气指数为101.85，比11月份回落0.09点。



从各月投资完成情况看，2018年全年投资增速震荡下滑，二季度、三季度、第四季度均出现小幅回落，当前投资增速基本稳定在9.5%左右。



以房屋类型来看，2018年全国商品住宅共完成投资85192亿元，同比增长13.4%；办公楼完成投资5996亿元，同比下降11.3%；商业营业用房完成投资14177亿元，同比下降9.4%。



二、行业政策

2018年中央强调强化金融监管，延续金融去杠杆政策，严控个人贷款违规流入股市和房市，加快促进房地产市场平稳运行的长效机制构建。

◆坚持房地产调控目标不动摇，加快住房基础性制度建设

2018年上半年，政府注重深化基础性关键制度改革，强化金融监管和风险控制，加快住房租赁体系建设，保障居民合理自住需求，深入推进住房制度改革，优化住房和土地供应结构。

◆地方调控政策密集出台，抑制非理性需求与调供给齐头并进

2018年地方房地产政策调控强化与扩围并存。调控政策升级，调控城市进一步扩容，热点城市调控政策全面升级，部分三四线城市出台调控政策。

在粤港澳大湾区规划内，惠州是唯一不限购的区域，市场政策环境较为宽松。惠州市2017年公布“惠六条”首推“限售”，坚持房地产市场调控，同时加快租赁住房、政策性住房建设，2018上半年惠州延续2017年的相关限售、限价、限签、限贷及一系列房地产规范制度，放贷利率提高、调控政策收紧等，使惠州市商品房销售增长速度减缓。

近2年颁布的房地产行业主要相关政策如下表：

（1）土地使用制度与政策

序号	时间	文件名称	内容摘要
1	2018/8/23	《关于大湾区省内城市2018年上半年住宅工程造价指标信息公开的函》（粤建标函〔2018〕234号）	惠州市多层（4-6层）：1942（元/m ² ），小高层（7-11层）：2201（元/m ² ），高层（12层以上）：2674（元/m ² ）。
2	2017/12/30	惠州市人民政府关于印发《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》的通知（惠府〔2017〕189号）	该办法优化了征地程序，明确各级政府及相关部门的职责；补偿标准细化，调整后的补偿标准更接近市场水平。违规建筑一律不予补偿等新规。
3	2017/12/6	惠州市人民政府办公室关于印发《惠州市“三旧”改造用地协议出让缴交土地出让金办法》的通知（惠府办〔2017〕36号）	为进一步提升我市“三旧”改造水平、促进节约集约用地，完善差别化“三旧”改造地价激励政策，充分调动土地权利人和市场主体参与改造的积极性，确保我市“三旧”改造工作持续规范、有序地运行。
4	2017/7/19	《<关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）>的通知》（粤国土资规字〔2017〕3号）	该通知深入贯彻落实中央经济工作会议精神和省委省政府关于推进我省供给侧结构性改革的决策部署，切实降低工业用地初始成本，扩大工业用地有效供给，提高工业用地节约集约利用水平，支持工业企业转型升级。
5	2017/6/12	《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（粤国土资规字〔2017〕2号）	该通知从编制实施国有建设用地供应计划、加强土地出让公告管理、严格土地出让履约管理、规范土地出让价款管理、有序推进土地出让信息公开、强化土地出让工作组织保障等方面对土地出让管理工作进行进一步的规范管理。
6	2017/1/22	国土资源部《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》国土资发〔2017〕12号	文件对全面开展完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场试点作出部署，要求到2018年年底，在相关地区建立符合城乡统一建设用地市场要求，产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全的土地二级市场。

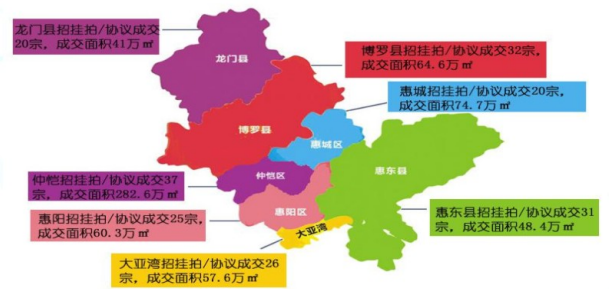
(2) 住房制度与政策

序号	时间	文件名称	内容摘要
1	2018/8/13	关于调整我市市区普通住房标准的通知	2018年7月1日起，住房建筑面积交易单价：惠城区（含仲恺高新区）低于13933元/平方米（含13933元/平方米）；惠阳区低于15417元/平方米（含15417元/平方米）；大亚湾开发区低于14865元/平方米（含14865元/平方米）。单套建筑面积在144平方米以下（含144平方米）。住宅小区建筑容积率在1.0以上（含1.0）。
2	2017/5/11	《关于进一步明确商品住房转让有关问题的通知》（惠市房监管办〔2017〕13号）	对商品住房转让的有关问题进行了细化，确保政策执行到位。
3	2017/4/8	《关于进一步完善我市房地产市场监督管理工作的通知》惠府办〔2017〕10号	在2017年4月9日零时后购买的新建商品住房和二手住房，须取得不动产权证满3年后方可转让。
4	2017/2/9	《关于进一步规范在建工程抵押的通知》	通知要求，抵押房地产不得用于预售。开发企业依法申请办理商品房预售许可的，申请房屋及所占土地不得抵押。拟预售商品房所对应的土地使用权已抵押的，办理商品房预售许可前应注销抵押权登记。预售商品房不得用于抵押。

三、惠州市房地产一级市场分析

1、2018年土地成交情况。

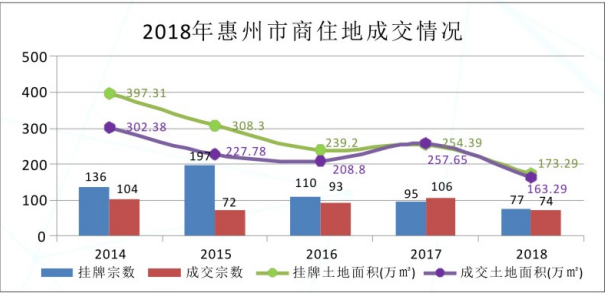
2018年惠州市招拍挂/协议成交土地191宗，合计面积629.07万㎡，成交金额共计256.25亿元，同比上升55.5%。仲恺高新区土地成交面积总量位居全市首位，其次是惠城区、博罗县。



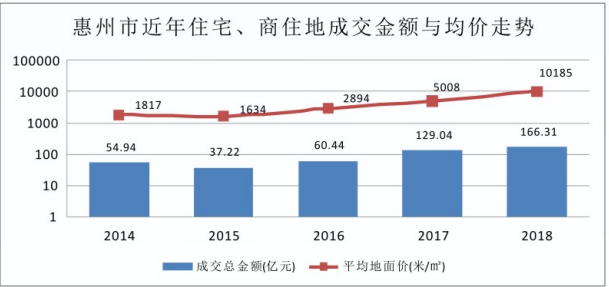
2、土地成交量上涨，成交金额上涨，整体土地均价上涨。

2018年全市住宅、商住用地挂牌77宗，环比2017年减少了18宗，环比下降18.95%；总挂牌面积为173.29万㎡，环比下降31.88%。由于今年开发商入市

热情的降低，2018年的土地市场竞争并不激烈。



虽然土地交易面积和宗数有所萎缩，但是2018年惠州市住宅、商住用地总金额反而呈现上涨趋势，环比上涨28.88%。由于惠城区在金山湖、桥东文头岭鹿江沥拍出了几宗优质土地，因此2018年惠州住宅、住宅商用地平均成交地面价为10185元/㎡，环比上涨103.37%。



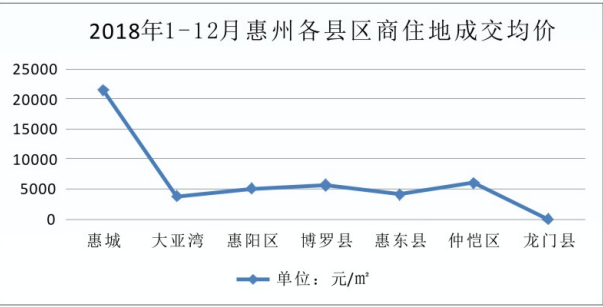
从2018年惠州市各县区住宅用地挂牌及成交情况来看，惠城区、惠东县和大亚湾区土地市场相对活跃。其中惠城区成交土地11宗，成交面积和成交地面价分别高达50.121万㎡和21501元/㎡，成为所有县区中成交面积和成交地面价最高的地区。

县区	成交宗数	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
惠城	11	50.12	107.77
仲恺	12	21.84	13.3
惠阳	7	15.05	9.91
大亚湾	11	17.71	8.51
博罗	8	18.15	7.71
惠东	19	26.04	9.13
龙门	6	14.38	9.98



惠城区因出让地块优质，区位、环境、配套等条件好，平均楼面价远高于其他区域。2018年8月成交的位于惠城区金山湖片区GP2018-8地块，被深圳华侨城置业投资有限公司、深圳市润投咨询有限公司、保利湾区投资发展有限公司以32.69亿元的总价夺得，获得本年度“地王”称号。但是总观今年土地市场竞争并不激烈，整体的溢价率都不高，甚至有39宗土地是以挂牌价出售。

成交日期	宗地编号	地理位置	土地用途	出让总价（亿元）	土地面积（万㎡）	建筑面积（万㎡）	地面单价（元/㎡）	楼面地价（元/㎡）
2018/10/23	GP2018-15	惠城区	商住	17.09	8.36	31.85	20454	5366
2018/9/28	GP2018-13	惠城区	商住	20.29	8.28	31.84	24513	6371
2018/9/26	GP2018-10	惠城区	商住	17.02	8.12	32.73	20950	5200
2018/8/28	GP2018-8	惠城区	商住	32.69	15.02	64.11	21773	5100



四、惠州市房地产二级市场分析

1、惠州市商品房供应、成交、库存情况分析

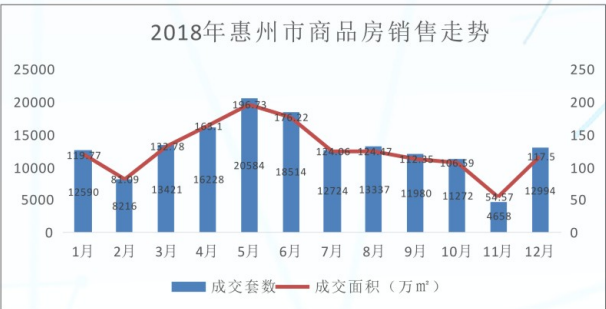
(1) 惠州市商品房供应分析

2018年惠州整体供应量环比大幅上升，主要集中在惠阳和大亚湾区。



(2) 惠州市商品房成交分析

2018年，惠州作为深圳周边唯一不限购城市，受深圳影响，2018年惠州市商品房成交面积大幅上升，价格略微降低，但仍处于历史较高水平。2018年惠州房地产市场明显上行，尽管各月供需总体平衡，但全年供应和成交数量大幅上升，价格稍微下降，整体呈现价跌量升态势；2018年商品房均价达11098万元/㎡，成交量达到历史新高约1585.03万㎡，环比上升73%，总成交套数148900套。



(3) 惠州市各县区商品房成交分析

●惠城区一手住宅成交分析

2018年惠城区一手住宅网签套数40524套，网签面积355.9985万㎡。



●大亚湾区一手住宅成交分析

2018年大亚湾经济开发区一手住宅供应43168套，供应面积427.72万㎡，环比分别上涨20%和18%，最终成交为39908套，成交面积391.32万㎡，成交均价10392元/㎡。



●惠阳区一手住宅成交分析

2018年惠阳区一手住宅供应36967套，供应面积449.77万㎡，环比分别上涨40%和35%，最终成交31544套，成交面积320.26万㎡，成交均价10800元/㎡。



●博罗县一手住宅成交分析

2018年博罗县一手住宅网签套数24353套，网签面积267.3118万㎡。



●惠东县一手住宅成交分析

2018年惠东县一手住宅网签套数13957套，网签面积133.2554万㎡。



●龙门县一手住宅成交分析

2018年龙门县一手住宅网签套数6845套，网签面积59.7701万㎡。



(4) 惠州市商品房屋库存分析

2018年商品房屋存量较为平稳，截至2018年12月31日，惠州市新房库存为1275万㎡，去化周期约10.9个月。

从近12个月的库存走势看，惠州整体库存呈小幅度平缓增长趋势，去化周期近12个月以来基本保持稳定。但各区县库存分化明显，惠城（含仲恺）、惠阳库存增大幅度高于其他区县；惠东去化周期最长，龙门县去化周期为最短。



五、总结

2018年国内经济形势运行良好，金融去杠杆力度持续，在“房住不炒，因城施策、分类指导、夯实城市政府主体责任，完善住房市场与保障体系”的政策导向下，预计2019年全国房价升跌均在平稳区间。

在粤港澳大湾区一体化发展的背景下，城市边界在模糊淡化，城市在融合对接并逐步产生协同效应。惠

州市基于地缘及资源优势，将在大湾区的发展红利中获益。惠州市定位为“绿色化现代山水城市”、大湾区的生态担当，全面对标深圳东进战略，对接广州东扩发展态势。惠州市房地产除拥有470多万人的内在需求外，还存在较大的广州、东莞、深圳等地的外溢需求。与周边城市（广州、深圳、东莞、河源、汕尾市等）相比，惠州市的房价位于中位数，其中河源市及汕尾市的高档楼盘售价与惠州市同类型楼盘相差无几。预计2019年惠州市房地产价格有上升的空间，但不可能脱离政府“稳房价”的核心导向，预计房价上升与政策干预会交替出现，总体上仍然是“稳中有升”的态势。



对全面实施预算绩效管理 的几点思考和探讨



◎资产评估师/土地估价师/房地产估价师 徐贤韬

一、问题提出背景

党的十九大报告提出：“建立全面规范透明、标准科学、约束有力的预算制度，全面实施绩效管理。”按照党中央、国务院决策部署财政部组织起草了《关于全面实施预算绩效管理的意见》，经中央全面深化改革委员会会议审议通过后，由中共中央、国务院于2018年9月正式印发。2018年11月8日财政部印发了《关于贯彻落实<中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见>的通知》，对中央部门和地方财政部门全面实施预算绩效管理提出了具体要求。一时间全国各地掀起了一股学习“全面实施预算绩效管理”的热潮，“高峰论坛”、“绩效培训”、“征文比赛”等活动接踵而至。

虽然这两年国内理论界对全面实施预算绩效管理的研究呈现出百家争鸣的盛况，但在实务中，本次全面实施预算绩效管理的改革还是让工作在第一线的政府基层工作人员和第三方绩效评价人员有点无所适从，实际情况就是大家都找不到方向，都在等上级部门出台实施细则或者工作指引。

二、问题解决思路的逻辑框架

如果我们将本次全面实施预算绩效管理改革置于历史的事件中，从历史的角度来看，是否能理清本次改革的方向？

从历史角度来分析问题，就不得不提到我国目前所处的历史阶段。党的十九大报告指出，经过长期努力，中国特色社会主义进入了新时代，这是中国发展新的历史方位。我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，建设现代化经济体系是跨越关

口的迫切要求和我国发展的战略目标。面对新时代新目标新要求，建设现代化经济体系是实现新征程新目标的必由之路。

建立现代财政制度是建设现代化经济体系的重要一环，要求建立全面规范透明、标准科学、约束有力的预算制度，全面实施绩效管理。

那么，什么是现代财政制度？弄清楚这个问题，无疑对我们找到全面实施预算绩效管理的方向有着决定性的作用。但这个问题实在过于复杂，无法在一篇文章分析得清楚。我们不妨反过来想一想，我们过去的财政制度难道不是“现代”的吗？鉴于本文所探讨的是“全面实施预算绩效管理”，我们再把问题范围缩小到“我们过去的预算绩效管理难道不是现代的吗？”

三、我国的预算绩效管理发展历程

探讨我们过去的预算绩效管理是不是现代的，我们先来看看我国的预算绩效管理的发展历程。自20世纪90年代以来，随着公共财政基本目标框架的确立，我国的财政改革开始围绕着以支出管理为重点的预算管理制度改革。纵观其改革的历程，凸显的特点是预算在方法上更加科学、预算信息更加透明、预算资金使用更加规范。

党的十六届三中全会明确提出“建立预算绩效评价体系”；党的十七届二中全会、五中全会又提出“推行政府绩效管理和行政问责制度”“完善政府绩效评估制度”；党的十八大则进一步提出“创新行政管理方式，提高政府公信力和执行力，推进政府绩效管理”；十八届三中全会提出了“完善决策权、执行权、监督权既相互制约又相互协调的行政运行机制。

严格绩效管理，突出责任落实，确保权责一致”。这些政策充分体现了我国政府对于政府绩效管理和绩效评价的高度重视。

为了指导和推动政府绩效管理工作，2011年3月，国务院成立了政府绩效管理工作部际联席会议。以此为标志，推进政府绩效管理工作的领导体制和工作机制正式建立起来。经国务院同意，北京、吉林、福建、广西、四川、新疆、杭州、深圳以及国家发改委、财政部、国土资源部、环境保护部、农业部、质检总局等14个地区和部门开展政府绩效管理试点。“财政预算资金绩效管理试点”就是试点工作的内容之一。

2011年7月，财政部印发了《关于推进预算绩效管理的指导意见》(财预〔2011〕416号)的通知。《意见》指出，预算绩效管理是一种以支出结果为导向的预算管理模式，它强化政府预算为民服务的理念，强调预算支出的责任和效率，要求在预算编制、执行、监督的全过程中更加关注预算资金的产出和结果，要求政府部门不断改进服务水平和质量，花尽量少的资金、办尽量多的实事，向社会公众提供更多、更好的公共产品和公共服务，使政府行为更加务实、高效。

推进预算绩效管理，就是要将绩效理念融入预算管理全过程，使之与预算编制、预算执行、预算监督一起成为预算管理的有机组成部分，逐步建立“预算编制有目标、预算执行有监控、预算完成有评价、评价结果有反馈、反馈结果有应用”的全过程预算绩效管理机制。《意见》还特别指出，预算支出绩效评价是预算绩效管理的核心。

2014年9月，《预算法》完成了修订。新《预算法》在国家法律层面上确定了财政支出绩效评价的五个方面的具体要求：一是预算编制方面，明确了绩效目标是预算编制的基本要件，财政支出绩效评价结果是编制各级预算的重要依据之一；二是财政转移支付制度方面，要建立健全专项转移支付定期评估和退出机制；三是预算执行方面，预算执行主体对预

算执行结果负责，各级政府、各部门、各单位要对预算支出情况开展绩效评价；四是预决算审查方面，财政支出政策实施情况、重点支出和重大项目预算安排的是否适当和预算绩效，是各级人大审查预决算的重要内容；五是决算和预决算公开方面，相关责任主体要报告、公开支出政策效果、重点支出和重大项目绩效，就是要“建立全面规范、公开透明的预算制度”。这些都要求我们建立和健全财政支出绩效评价体系。

经过一系列的改革，我国预算管理的框架体系已基本形成，在核定预算资金的收支范围、规范预算流程、完善预算技术体系等方面都取得了较好的成绩，但预算管理的关注焦点仍是资金分配，对资金使用的效果和效率缺乏有效的管理机制，处于“重投入、轻产出，重分配、轻管理”的阶段。现代财政制度要求财政预算应该是完整的，并建立全过程的监督；预算管理应该囊括政府所有的收入和支出。因此，预算绩效管理的产生和应用成为必然的发展趋势。《关于全面实施预算绩效管理的意见》在这样的历史背景下应运而生。

四、西方发达国家预算绩效管理的历史经验

相比于西方发达国家，我国预算绩效管理的起步较晚。西方发达国家预算绩效理念萌芽于1907年纽约市政改革。1949年，胡佛委员会定义了绩效预算，提出“联邦政府全部预算应更新为以功能、活动和规划为依据的预算”及“政府的预算进程需要改善，新的预算进程应该着重于怎样帮助实现政府的公共目标，而不是简单的支出分类。”这个报告正式将成本的理念引入到了政府预算管理中，从支出控制转向关注支出取得的成果。1950年，联邦政府预算编制要求包含预算账户反映的规划或活动以及关于规划或绩效的描述性报告书。“各部门用各种附件阐释所有拟议开支中大约90%部门的开支理由，这些附件列明计划和绩效开支，并具体说明要达到的目的，并在一项工作中概述

了为实现预定的目标而要完成的工作。”

20世纪60年代初至80年代初，美国联邦政府相继实行了“计划一项目一预算系统”“联邦政府生产率测定方案”“目标管理”和“零基预算”等一系列的改革措施。虽然与绩效预算并不相同，但是都是向着丰富预算信息、提升预算方法最终提高绩效水平的目的而努力。

20世纪80年代，世界各国面临第三次经济危机，为了缓解政府困境，西方各国掀起了一场声势浩大的“新公共管理”运动，新的社会现实要求行政管理者们抛弃旧的管理思想，借鉴企业管理方式“重塑政府”。

受美国和英国采取的绩效导向的改革和新公共管理潮流的推动，澳大利亚、新西兰、加拿大等OECD成员国也纷纷进行了以结果为本、绩效导向的预算改革。

1998年，英国政府用“绩效服务协议”（PSAs）取代原有的“产出和绩效分析”框架。PSAs实施以来在英国取得了显著的成效，已被认为是国际上设立绩效目标并将之广泛运用于预算过程的一个优秀标杆。PSAs的结构包括：目的、目标、绩效目标、货币价值、责任部门。其中货币价值是指“每个部门要有一个改进资金使用效率的目标”。

在美国小布什政府时期，推出了《总统管理议程》（PMA），要求将更多绩效资料整合进国会预算审批过程，同时利用政府项目评级工具（PART）对联邦项目绩效进行全面评议。实施PART的主要目的在于，改善《政府绩效和结果法案》要求的机构计划和报告，并在《政府绩效和结果法案》与预算程序之间建立一个有意义的体制联系。自2002年下半年开始，小布什政府先后对主要联邦项目进行了评级。到2008年末，已经完成一个评估周期，实现了对1016个联邦项目（98%）的评级。显然，PART将目标和绩效测量的重点从机构层面转移到了项目层面上。

奥巴马政府执政后即倡议推行项目评价。他们认为，“绩效测量对于改进项目绩效虽然很重要，但是它不能说明如果没有实施该项目，或者改变项目实施方式，项目绩效与结果

会有何不同。”因此，奥巴马政府承诺建立一个评价系统作为补充，并将它与绩效测量和绩效管理结合起来。

五、现阶段我国预算绩效管理存在的问题及国外成熟经验

经过梳理比较我国与西方发达国家预算绩效管理的发展历程，我们大概可以总结出我国目前预算绩效管理的不足，或者说目前我国与西方发达国家预算绩效管理的差距。

（一）财政部门与职能部门之间信息的不对称

目前，除少数将绩效信息纳入预算申请的试点地区外，我国多数地方的预算编制仍采用基数加增长的方式，具体支出项目不够细化，尤其是其形成的过程缺乏科学手段，主观随意性较强，更是缺失对资金预期支出效果的测算。当预算支出部门利用自身对项目信息优势夸大预算需求时，预算的信息可靠性就大打折扣。

财政部门与职能部门之间信息的不对称造成一些领域财政资金低效无效、闲置沉淀、损失浪费的问题较为突出，克扣挪用、截留私分、虚报冒领的问题时有发生。

而美国使用PART工具来增加预算信息透明度，PART工具是一套调查问卷，通过设计一系列的问题对预算申请的项目进行打分，问卷选项“涉及项目的目的与设计、战略规划、管理、结果与问责等多个方面”，从这些方面依次对项目进行评分，从而对预算申请进行量化排序和评级。对于项目申请部门而言，PART工具可以使其在预算的编制中更加细化，增加预算编制的科学性水平、增加信息透明度；对于财政部门而言，通过评级使得财政部门对部门申请的项目获得较为科学的认识和理解，从而将其作为预算决策的依据，更加合理地对预算资源进行分配。

（二）“目标导向”理念根深蒂固

目标管理是我国应用最广泛的绩效管理方式，绩效目标贯穿于政府绩效管理的全过程，包括绩效计划与实施、绩效考核、绩效反馈与改进。而《关于全面实施预算绩效管理的意

见》的指导思想就是要创新预算管理方式，更加注重结果导向。

实际上，20世纪七八十年代以来，西方发达国家在新公共管理运动的背景下，对于以公共预算为核心的公共部门进行了一系列管理变革，其中一项重要的改革就是引入“结果导向”的管理理念，积极推行政府绩效管理。

在西方国家，政府绩效管理常常被称为结果导向管理，或基于绩效的管理。美国著名绩效管理专家约瑟夫·霍利（Joseph Wholey）指出：“结果为导向管理，或基于绩效的管理，是有目的地对资源与信息加以利用，以获取和显示在达到结果导向型机构与项目的目标方面的显著进步。结果导向型管理旨在将管理焦点转移至结果，提高服务质量与项目效益，将机构和项目活动的价值传递给关键的利益相关者和公众，强化责任制，支持资源分配与其他政策决策的制定。”

这一定义强调“结果导向”（战略导向），注重项目的服务质量与效益。其管理思路和方法与美国行政学会责任和绩效中心（CAP）的战略性绩效管理模型思路一致。该模型由环境分析、建立使命和愿景、设置目标体系、制定整合各种资源的行动方案、评估和测量结果、实施跟踪和监控这一逐级递进的过程所组成。

（三）缺乏有效的评价分析工具

预算绩效管理离不开项目的前瞻性评价。在我国，项目前瞻性评价开展的时间并不长。最早是在2011年，北京市财政局对33个2012年度市级预算项目进行事前评估。2012年12月，北京市财政局制定和发布了《北京市市级项目支出事前绩效评估暂行管理办法》，该办法规定事前评估方法包括：成本效益分析法、比较法、因素分析法、最低成本法、公众评判法等。

在上述方法中，成本效益分析法最为重要和常用，运用这一方法，不仅要考虑经济效益，还要考虑社会效益和环境效益。这些效益都属于项目活动的可能结果。预测项目的可能结果需要用到：外推预测、理论预测和直觉（判断）预测。在实际工作中，直觉预测法较为常用。其具体方法有四种：德尔菲法、情景分析法、前瞻性

评价综合方法和交叉影响分析法。事实上，无论采用哪种具体方法，直觉预测法总有主观因素，结果难免受到人为因素干扰。

美国学者R·D·皮特森（R.D.Peterson）在20世纪八十年代概述了成本-效益比较的三种方法：固定成本分析、最小成本分析、目标层次分析。采用数学模型和统计学知识，量化预测项目各种可能情形下的成本效益。

六、结束语

习近平总书记讲过“只有回看走过的路、比较别人的路、远眺前行的路，弄清楚我们从哪儿来、往哪儿去，很多问题才能看得深、把得准”。

虽然我国的社会背景、政治经济背景等与西方国家有所区别，但是这并不妨碍我们对先进管理思想和工具的借鉴和吸收。他山之石，可以攻玉。通过对发达国家长期以来形成的较为成熟的做法和当今预算绩效管理实践中运用的创新性工具进行深入研究，有助于我们把握这些工具的应用条件和适用范围，更好地指导我国的预算绩效管理改革。

主要参考文献

- 1.施青军：《政府绩效评价概念、方法与结果运用》，北京：北京大学出版社2016年版。
- 2.马媛：《政府绩效预算中的绩效信息》，北京：国家行政学院出版社2014年版。
- 3.〔美〕理查德·D·宾厄姆、克莱尔·L·菲尔宾格：《项目与政策评估——方法与应用》（第二版），朱春奎、杨国庆等译，上海：复旦大学出版社2008年版。
- 4.方振邦、鲍春雷：《战略导向的政府绩效管理：动因、模式及特点》，《兰州学刊》2010年第5期。

我们是快乐的惠正人



入职感想

◎评估助理 严淑仪

2018年的10月，我怀着紧张而激动的心情来到惠正面试，经过了试用期，并顺利通过了入职考试后，我正式成为了惠正大家庭的一员。加入惠正短短不到半年的时间，我却深刻地感受到了公司领导对工作的精益求精，不断创新，对员工无微不至的关心与照顾，让我感到加入惠正是幸运的。能成为公司的一员，我感到无比自豪，相信这种自豪感将使我更有激情地投入到工作中。

大二的时候以实习生的身份来到惠正，现在又重新回到惠正这个大家庭感觉到格外的亲切和温暖，一切都是那么的熟悉又充满着挑战性，新的起点新的开始，我一定要更加努力，戒骄戒躁，在工作中不断学习进步，提升自己的工作能力，不辜负公司领导对我的期望。为了能尽早地适应新的工作环境，我主动去了解公司的创办史、未来发展规划及公司的制度，今年是公司成立26周年，经历了26年的风风雨雨，惠正见证了惠州这座城市的发展与进步，也成为惠州评估行业的领头羊。公司也非常重视企业文化的发展，定期组织员工参加羽毛球、篮球和瑜伽等有益身心的活动，节假日还会组织员工出游，公司以其独特的管理之道为员工创造最佳的发展环境和发展空间，鼓励和帮助每位员工不断改革和创新、奖励挑战并超越自我的表现，激发员工个人与公司事业的共同发展，所有的这些都让我深深地感受到公司人性化的管理，我想，正是因为这种人性化的管理和丰富的企业文化以及人文关怀，使每一个员工都能积极的投入到工作中去。

刚进入公司，发现自身还是存在很多需要提升的地方，“在大学里学的不是知识，而是一种叫做学习的能力”，参加工作后才能深刻体会这句话的含义。在这个信息爆炸的时代，知识更新太快，仅仅靠大学课程里面学习的知识肯定是远远不够的。我们必须在工作中勤于动手慢慢琢磨，不断学习不断积累，遇到不懂的地方，自己先想方设法解决，实在不行可以虚心请教他人，不具备学习能力的人迟早要被企业和社会所淘汰。每当我心存疑惑的时候，公司每一个同事都非常耐心并且十分乐意为我解答，这让我感受到了同事之间的温暖和关心。入职以来参与了几个项目，也从中学习到



了很多东西，包括与人沟通的技巧，包括评估、会计和审计的知识，这些都是之前在课本里面学不到的知识，对自身来说也是一次很大的进步。通过和公司同事出去现勘，我明白了资产评估每个工作程序都具备其重要性，都是不可或缺的，现场拍照录像都很有讲究，让没有到场的同事能清楚的了解到房屋的现状。

资产评估师资格考试的改革也给了我们提供了一个很好的提升自我能力的平台，这也预示着资产评估行业即将迎来一个蓬勃发展的未来，预示着中国资产评估行业在经历几十年的发展之后将再次迎来一个新的春天，资产评估资格考试改革不仅仅是将新出台的资产评估法整合到考试内容当中，也打破了以往对评估专业人员工作年限的限制，只要具有高等院校专科以上学历的皆可参加资产评估师资格考试，条件的放宽无疑会迎来更多的人参加考试，也可以看出资产评估行业对专业人才的渴求，我希望通过自我的学习能顺利通过资产评估考试，成为新一代评估行业的接班人，为资产评估事业贡献出自己的一份力量。

“路漫漫其修远兮，吾将上下而求索”。在人的一生当中，实现自我价值是十分重要的，能够提升自身的价值，为社会、为国家、为人民、为公司做出贡献，是衡量自我价值的标准。正所谓“凡事预则立，不预为废”，我将全力以赴，集思远虑，将每一次挑战转化为最好的机遇，一步一个脚印，踏踏实实地工作和学习，我为能成为惠正一员而倍感自豪，相信惠正的明天会更强大，更辉煌。



五年的感悟

◎优秀员工 杨子健

各位领导、各位同僚以及同僚的亲属们和惠正的朋友们，大家晚上好！
首先，我非常开心今年的工作能够得到公司的认可，也很感激公司能给我这个上台发言的机会。恰好今晚我的父母也到场了，原意是想让父母知道，儿子虽然平时工作很忙，甚至一周与他们一起吃饭的时间都不多，但是他们的儿子很幸运的有这么一群可爱可敬、风趣幽默、辛勤工作、乐于助人的同事们。事实上我也知道，在座各位同事的情况都跟我差不多，作为一名从事评估的专业人员，无论是为人父母的、还是为人子女的，陪伴家人的时间大都不多。但对于中国人而言，吃饭是一种寄托，筷子是一种牵挂，只要有时间还是需要多陪陪家人，我想这也是今晚我们在此欢聚一堂的原因之一。

我与资产评估结缘于2010年填报大学志愿的时候，当时家里最帅的男人和最漂亮的女士，我爸妈就说，读金融吧、读法律吧，诸如此类的金领白领专业。但是刚从高考深海浮出水面的我，却对资产评估专业，这个甚至连当时大多数人在日常生活中都没了解过、没接触过的专业有着一股说不清、道不明的好感。经过一番争取，从此我身上关于资产评估的烙印便越来越深。

大学刚毕业那同学交流，不少人行业的实际工作内憬的不大一样，接上说的内容也不甚虽然同班的大多数行，却发现我们日差万别。就好比冬季里一会儿做着让，一会儿在矿山我在南方的夏日中里，一会儿在森林会儿在厂区内核对被拆迁户家中拍照惑。



时，与一些大学都会觉得，评估容跟在校园里接触的事物跟书本相同。甚至于，同学都从事这一常接触的业务千如，你在北方的IPO和股 权 转 里摸索前行，而翻山越岭日行千中披荆斩棘、一设备、一会儿在记录、解答疑

但是渐渐地，你会发现，这或许正是评估行业的乐趣与魅力所在，因为你永远都不知道，明天你会接触到什么新奇的领域、了解到什么新鲜的事物。无论是某个领域的深入钻研还是全方位的知识拓展，只要你用心，未知的事物永远探索不完。在这过程中，随着个人阅历的增长，每个从事这个行业的人都或有自己擅长的方向、或有自己独到的见解，或成为某一领域的佼佼者。有些人或许会比较抗拒以及害怕从未接触过的、甚至是自己一无所知的事物，只沉醉在熟悉的环境中止步不前，但鉴于评估行业涉足的领域之广、内容之深、变化之快，“逆水行舟不进则退”这个真理，在我们这里似乎体现的尤为明显。

在这里，我也希望大家，特别是刚入行不久的年轻人，当然也包括我自己，能做到时刻对评估行业保持一股好奇心，以此作为不断前行、探索未知领导、拓展个人阅历的动力。以上就是我入行五年来的一些小感悟，也仅仅是我个人的一点陋见。往后更长的日子里，希望能与各位同僚共同进步、一起成长。

最后，在新的一年里，希望大家与不良记录无缘、有新的进步和新的收获，忙完一个项目可以继续再忙下一个项目，同时还能兼顾好各自的亲情、爱情和友情，谢谢大家！

2019惠正年会 ——不忘初心，砥砺前行

◎资产评估师 吴菲 评估助理 魏志君



一份耕耘，一份收获！公司成立二十六载以来，在全体员工的共同努力下，成绩斐然，硕果累累，这期间涌现出许多优秀的团队和个人。公司领导先后颁发了2018年优秀改善团队奖、优秀员工奖（优秀评估师、优秀助理、优秀后勤员工）、创新业务开拓奖、年度专业钻研之星、年度报告量之星、服务五周年奖、服务十周年奖、最佳办事处员工奖等奖项，惠正大家庭共享收获的喜悦，共同期待公司在新的一年里向着更高的目标展翅翱翔。

众人期待的节目表演中，惠正人各展所长，现场节目精彩纷呈、高潮迭起，令人目不暇接。抽奖环节更是欢呼声此起彼伏，只有你们想不到，没有惠正送不到！人人有奖，永不落空！

整个晚会在和谐、温馨、激情、欢乐的气氛中圆满落下帷幕，展现了惠正员工充满活力、积极向上、团结进取的精神风貌，为新一年的发展注入了新的激情与活力。回首2018，我们齐心协力，奋力拼搏，共同收获；展望2019，我们的目标一致，信心满满，共同努力创造一个更加辉煌的未来！

2019年1月13日，广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司在惠州天悦酒店举办了2019年度公司迎春晚会，公司全体员工及莅临的嘉宾、员工家属欢聚一堂，共襄盛典。公司掌舵人郑心苗总经理致新年贺词，郑总充分表达了对公司员工的深切关怀和业务能 力专业素养的肯定，对全体员工的辛勤付出、对各位嘉宾及亲属长期以来的支持和陪伴表达了由衷的感谢，回顾了过去一年所取得的成绩，分享了对公司新的一年发展愿景，暖意融融，振奋人心！





新春暨女神节旅游活动 清远牛鱼嘴风景区

2019年2月12日至13日，公司举办了一年一度的新春暨女神节旅游活动。此次目的地是享有“中国优秀旅游城市”美誉的清远市。旅行第一站我们来到了牛鱼嘴风景区，沿“岭南第一溪”索溪而上，体验了在全省首个玻璃桥上漫步的惊险刺激，还有玻璃滑道、玻璃漂流、山间障碍穿越、水上游乐等项目，大家在运动中放松了身心，增强了团队合作能力。

旅行第二站，我们来到了连南千年瑶寨景区。云遮雾罩之中，山顶的瑶寨美若仙境。千年瑶寨始建于宋代，几百座民居依山而建，层叠错落，规模宏大。盘古神庙香火不绝，当地瑶族人还保留着瑶寨花鼓、盘王节、火熏肉等特色习俗。此行欣赏了古朴民居、领略了瑶族风情、了解了瑶族文化，瑶族人民的勤劳智慧和淳朴民风给我们留下了深刻印象。



主题讲座

主题讲座：2019年5月12日，公司很荣幸的邀请到谭伟恒老师为大家进行“情操胸怀与五星文化”主题讲座。何谓情操：植根于内心的修养，无需提醒的自觉，以约束为前提的自由，为别人着想的善良。何谓胸怀：是一个人的胸襟和气度。有句古语：虚怀若谷，是指为人要有宽阔的胸怀和宽容的气度。“五星文化”的核心：利他精神。大家更是纷纷探讨如何建立属于每个人自己心中的“五星文化”，如何做一个拥有五星文化的企业，让团队凝聚起来，高效保质完成自己的任务，挑战难关，齐心协力把惠正打造成为优秀的综合评估机构。



百年五四、惠正奋斗正青春 ----记2019年五四青年节暨亲子活动

2019年5月4日，惠风和畅，恰逢纪念五四青年节一百周年，我司在惠州郊外静谧的知竹园举办了2019年惠正公司五四青年节暨亲子活动。惠正员工以及家属欢聚在这山清水秀的知竹园，以乒乓球单打、羽毛球双打等比赛及亲子木艺制作活动来致敬五四青年节。二十六载风雨兼程，正值青春年少，为了钟爱的评估事业，惠正人仍不忘初心，砥砺前行！



季度生日会

每个惠正人都拥有自己的传统节日---生日宴。大家欢聚一堂，公司为感谢员工的辛勤付出，为生日的同事准备了精致美味的蛋糕和生日红包，现场气氛和谐，其乐融融，让大家感受到了惠正这个大家庭的温暖。

