

深圳市不动产估价协会

工作简报

2021 年第 3 期

(总第 169 期)

深圳市不动产估价协会秘书处编印

二〇二一年十月十五日

“利益统筹经济测算技术研讨” 主题沙龙圆满结束

2021 年 9 月 17 日，由深圳市不动产估价协会主办、深圳市格衡土地房地产资产评估咨询有限公司承办的“利益统筹经济测算技术研讨”主题沙龙在格衡公司会议室圆满举办。

为严格做好常态化疫情防控工作，最大限度降低因人群大量集聚造成的疫情传播风险，本次活动采取以线上为主、线上线下结合的方式进行，我会 25 名估价师参加了本次沙龙线下活动。



沙龙线下交流现场

本次沙龙由协会轮值会长（2020-2021）吴青主持，格衡公司总经理童款强、项目经理申资源就利益统筹经济测算相关经验进行分享，深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司副总经理张启旺、深圳市英联资产评估土地房地产估价顾问有限公司总经理李涛杰和国众联资产评估土地房地产估价有限公司估价师刘广林应邀参加研讨。



协会轮值会长吴青（2020-2021）主持研讨

童款强从利益统筹政策背景、利益统筹政策解析、利益统筹发展趋势三方面解读利益统筹政策，分析趋势。他认为，未来利益统筹将朝着“大片区统筹”、“大兵团作战”、“多样化模式”等方向发展，在不同行政区，政府及实施主体参与的力度及边界有所差异，估价机构参与利益统筹项目，应当及时了解政策及模式发展趋势，以更好地介入项目、服务客户。



童款强作利益统筹政策解读以及趋势分析

申资源进行利益统筹操作模式及其经济测算技术路径分享，他简要回顾了深圳土地二次开发演变历程，梳理现行征拆发展体系，以案例的形式对不同模式的利益统筹项目开展经济测算的技术路径和要点进行了分析。



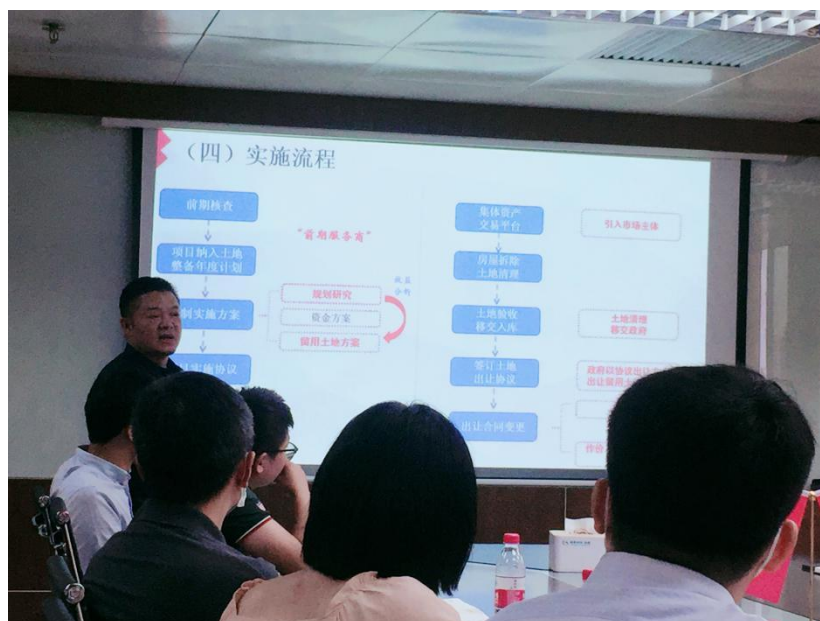
申资源作利益统筹操作模式及其经济测算技术路径

张启旺从政府与原农村集体经济组织继受单位、原农村集体经济组织继受单位与开发商、原农村集体经济组织继受单位与小业主三个维度展开，并结合具体案例对深圳市土地整备利益统筹项目各方利益分配进行解析。



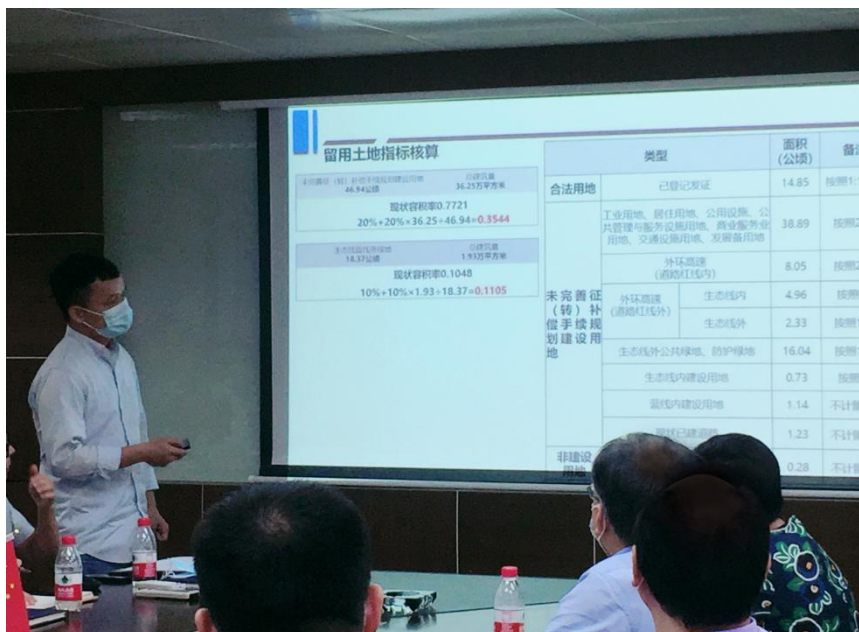
张启旺分析土地整备利益统筹项目各方利益分配

李涛杰结合自身丰富的项目实际操作经验，重点讲解土地整备利益统筹实施模式中补偿方案制定、各方权益平以及政策规定与实操落地的平衡。



李涛杰进行土地整备利益统筹项目经验交流分享

刘广林立足于宝安某利益统筹项目案例，对利益统筹项目经济测算过程中相关参数的选取、指标核算和测算要点等内容进行了细致地分析。



刘广林对经济测算技术路径进行细致分享

参加主题沙龙的估价师们就利益统筹经济测算中涉及的税费处理、超额利润分配思路等难点问题展开讨论，分享经验、交流心得，拓展了思路。



难点问题研讨现场

此次主题沙龙关注行业发展新需求，就利益统筹经济测算中的具体问题深度交流，集思广益，为会员提供了良好的专业分享平台，为推动行业技术进步起到积极的促进作用。

2021年09月17日

（拟稿人：格衡李雪儿）