

深圳市不动产估价协会

工作简报

2022 年第 4 期

(总第 174 期)

深圳市不动产估价协会秘书处编印

二〇二二年六月二十四日

协会 2022 年机构承办主题沙龙(第三期) 圆满结束

2022 年 6 月 24 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“严禁大拆大建政策下估价机构拆迁咨询业务的困境与机会”主题沙龙在格衡公司会议室成功举办。

本期沙龙采取线上线下相结合的方式，活动严格遵守防疫工作要求，制定疫情防控方案。我会包括房地产（土地）估价师及其估价师助理在内近 100 名个人会员通过线上方式参加培训，15 名个人会员参加了线下培训。



格衡公司总经理童款强担任主讲，交流内容立足于严禁大拆大建政策背景，深度剖析估价机构拆迁咨询业务的困境与机会，从“征拆改造趋势”和“有机更新趋势”两部分内容分析咨询顾问机构的服务机遇。



在第一部分，童款强回顾了深圳征拆政策体系发展历程，梳理现行五大类征拆模式，结合当前严禁大拆大建、稳定经济发展要求、打造连片产业空间等宏观政策背景，探讨征拆模式演变趋势，包括统筹片区规模化、留拆改多样化、政府主导深入化、国企参与主动化等趋势，并预判利益统筹将成为征拆改造重要手段。他认为，随着《深圳市土地整备利益统筹办法》（征求意见稿）的发布，土地整备利益统筹政策体系将更加科学、可持续。

三、征拆模式发展趋势



在第二部分中，围绕探索有机更新趋势及咨询服务机遇，结合“严禁大拆大建，引导有机更新”“多渠道加大公共住房供应”“加强历史文化建筑保护与活化”“加强特色步行街改造提升”等背景，童款强预测有机更新将成为土地挖潜、

品质提升的重要补充方式，估价机构可以深度参与有机更新的评估及咨询顾问服务。其后，他结合格衡参与实践的南头古城咨询顾问服务项目为案例，系统阐述统租类有机更新的实施模式、工作流程、咨询服务内容及技术要点。

咨询顾问服务内容

评估服务：

- 租金调研评估（住宅、商铺等）
- 二次装修评估

咨询服务：

- 《项目摸底调查工作方案》
- 《项目现状建筑物信息调查报告》
- 《项目统租方案》
- 《项目工作方案》
- 《项目操作流程》
- 《项目政策问答》
- 相关格式范本
- 统租谈判咨询顾问（权属核查、签约等）



本期沙龙，会员们一起探讨了在时代快速发展、业务快速更迭的大背景下，估价机构如何适应新形势，抓住新机遇，挖掘新业务。沙龙尾声，童款强与现场人员就估价同行关注的征拆相关问题进行探讨交流，内容丰富、精彩十足。

撰稿人：格衡公司李雪儿

2022年6月28日