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进行,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





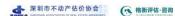




在第二部分中,围绕探索有机更新趋势及咨询服务机遇,结合"严禁大拆大建,引导有机更新""多渠道加大公共住房供应""加强历史文化建筑保护与活化""加强特色步行街改造提升"等背景,童款强预测有机更新将成为土地挖潜、

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