

# 惠正視角

Perspectives of Huizheng Company



2020年第2期  
总第三期

——看评估、看惠州、看天下

- P01 喜报！热烈祝贺我公司获得中国证监会备案可从事证券服务业务
- P04 十九届五中全会公报要点
- P07 习近平总书记在深圳经济特区建立40周年庆祝大会讲话要点和金句
- P08 广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司广州分公司举行揭牌仪式
- P10 惠正先后六次受邀开展城市更新业务培训会
- P11 惠正先后三次受邀开展《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》相关培训会
- P12 惠正先后四次为惠东、仲恺、龙门财政局做绩效评价培训
- P14 《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》修订过程及新旧政策对比
- P23 赴雄安新区关于集体土地征收与补偿工作调研报告
- P27 非营利组织用于基层耕地保护价值实现的探讨
- P31 关于征地区片综合地价的几件事

准印证号：粤LY0205026

内部资料 免费交流

追 奋 目 温 诚  
求 斗 标 厚 信  
卓 进 明 宽 为  
越 取 确 容 本



# 喜报！热烈祝贺我公司获得 中国证监会备案可从事证券服务业务

近日，中国证券监督管理委员会公示了全国 2020 年度从事证券服务业务的资产评估机构名单，广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司通过备案，榜上提名，成为惠州地区首家能够开展证券服务业务的资产评估机构，是广东省 12 家可开展证券服务业务的资产评估机构之一。

此次的资产评估机构从事证券服务业务成功备案是公司全面开展多元化业务的新转折；惠正人将把握机遇，以此为契机坚定不移推进公司向专业化、咨询化、高端化、品牌化、信息智能化的方向发展。



资产评估机构从事证券服务业务备案名单

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	9144030075863033XE	2020-11-24
2	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020-11-24
3	辽宁中联资产评估有限责任公司	91210106793160927H	2020-11-24
4	亚太鹏盛房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020-11-24
5	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	91441302761558463D	2020-11-24

注：本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责；为资产评估机构从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。

# 惠正视角

Perspectives of Huizheng Company

主办单位：广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

2020 年 第 2 期（总第三期）

2020 年 12 月 16 日出版

总 编：郑心苗

副 总 编：李咏嫔

主 编：史倩雯

编 辑：饶高营 郭德成 谭丽华 徐贤韬 李 燕  
刘 勇 张志华 李海强 魏志君 林宇弘  
潘恩荣 肖慧娴

联系地址：广东省惠州市惠城区下埔路 24 号  
投资管理大厦 7 楼、11 楼、12 楼

邮 编：516001

电 话：0752-2103003 2100243

传 真：0752-2103623

电子邮箱：hzpg@gdhzpg.com

印 刷 厂：惠州市联谊印刷有限公司

准印证号：粤 LY0205026



2020 年第 2 期  
总第三期

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。)



## 卷首语

喜报！热烈祝贺我公司获得中国证监会备案可从事证券服务业务..... 1

## 新闻热点

### · 时政新闻

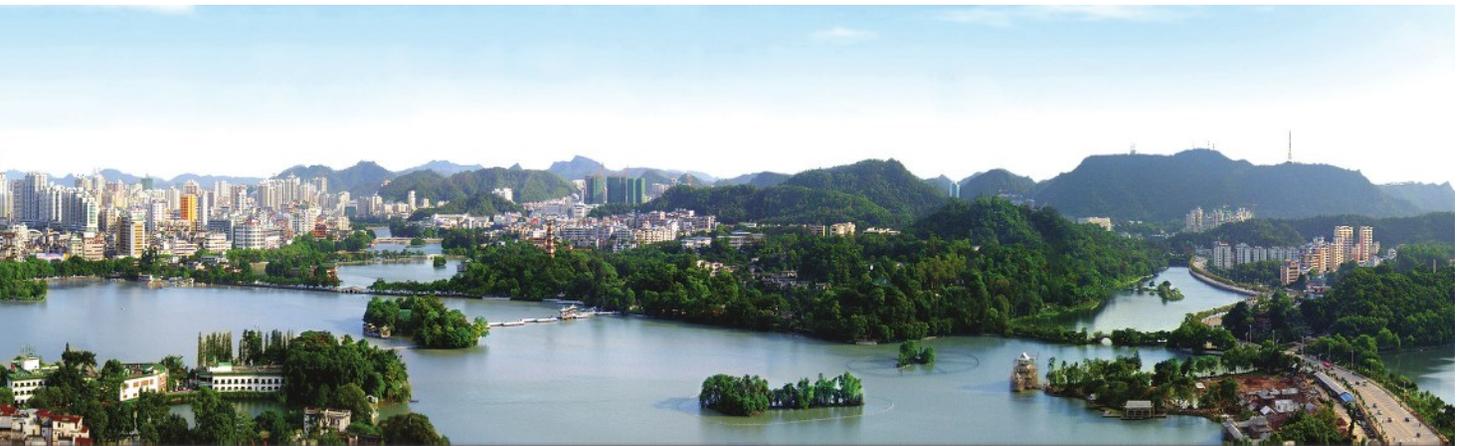
十九届五中全会公报要点..... 4  
习近平总书记在深圳经济特区建立 40 周年庆祝大会讲话要点和金句..... 7

### · 惠正新闻

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司广州分公司举行揭牌仪式..... 8  
献礼七一建党..... 9  
惠正先后六次受邀开展城市更新业务培训会..... 10  
惠正先后三次受邀开展《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》相关培训会..... 11  
惠正先后四次为惠东、仲恺、龙门财政局做绩效评价培训..... 12  
惠州市中院举办《人民法院委托资产评估的相关知识》培训会..... 13  
《企业价值资产评估理论及涉税实务要点讲解》培训会..... 13

## 热点聚焦

《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》修订过程及新旧政策对比..... 14



财政资金绩效审计若干思考..... 24  
赴雄安新区关于集体土地征收与补偿工作调研报告... 27

## 特邀专栏

非营利组织用于基层耕地保护价值实现的探讨..... 31

## 行业广角

关于征地区片综合地价的几件事..... 35

## 惠正风采

### · 让运动成为习惯

不惑之年的篮球梦..... 39  
与水相伴，尽情热爱..... 41  
与自己对话 共享瑜伽之美 ..... 44  
羽球快乐人生..... 45  
与网球来一场美丽的相遇 ..... 47  
徒步白鹭湖..... 49

### · 活动版块

#### 扬帆起航，携手共创辉煌

——2020 年新入职员工岗前培训会 ..... 50  
母爱，平凡而伟大。父爱，厚重而无私。..... 51  
惠正公司十一团队活动..... 52  
“两新”党组织篮球赛..... 55  
风羽同舟、羽爱同行  
——2020 惠正公司羽毛球比赛 ..... 56





# 十九届五中全会公报要点

◎ 来源：人民网 - 中国共产党新闻网



中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议，于 2020 年 10 月 26 日至 29 日在北京举行。全会听取和讨论了习近平受中央政治局委托作的工作报告，审议通过了《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》。全会有哪些重要内容？速览会议公报！

## 决胜全面建成小康社会 取得决定性成就

### “十三五”时期

预计二〇二〇年国内生产总值突破一百万亿元

五千五百七十五万农村贫困人口实现脱贫

粮食年产量连续五年稳定在一万三千亿斤以上

污染防治力度加大，生态环境明显改善

对外开放持续扩大，共建“一带一路”成果丰硕

高等教育进入普及化阶段，城镇新增就业超过六千万人，建成世界上规模最大的社会保障体系，基本医疗保险覆盖超过十三亿人，基本养老保险覆盖近十亿人，新冠肺炎疫情防控取得重大战略成果

文化事业和文化产业繁荣发展

国防和军队建设水平大幅提升，军队组织形态实现重大变革

国家安全全面加强，社会保持和谐稳定

## 我国发展仍然处于 重要战略机遇期

当前和今后一个时期，我国发展仍然处于重要战略机遇期，但机遇和挑战都有新的发展变化

## 2035 年基本实现社会主义现代化远景目标

- 
 我国经济实力、科技实力、综合国力将大幅跃升，经济总量和城乡居民人均收入将再迈上新的大台阶，关键核心技术实现重大突破，进入创新型国家前列
- 
 基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化，建成现代化经济体系
- 
 基本实现国家治理体系和治理能力现代化，人民平等参与、平等发展权利得到充分保障，基本建成法治国家、法治政府、法治社会
- 
 建成文化强国、教育强国、人才强国、体育强国、健康中国，国民素质和社会文明程度达到新高度，国家文化软实力显著增强
- 
 广泛形成绿色生产生活方式，碳排放达峰后稳中有降，生态环境根本好转，美丽中国建设目标基本实现
- 
 形成对外开放新格局，参与国际经济合作和竞争新优势明显增强
- 
 人均国内生产总值达到中等发达国家水平，中等收入群体显著扩大，基本公共服务实现均等化，城乡区域发展差距和居民生活水平差距显著缩小
- 
 平安中国建设达到更高水平，基本实现国防和军队现代化
- 
 人民生活更加美好，人的全面发展、全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展

## “十四五”时期经济社会发展主要目标

### 经济发展取得新成效

在质量效益明显提升的基础上实现经济持续健康发展，增长潜力充分发挥，国内市场更加强大，经济结构更加优化，创新能力显著提升，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，农业基础更加稳固，城乡区域发展协调性明显增强，现代化经济体系建设取得重大进展

### 改革开放迈出新步伐

社会主义市场经济体制更加完善，高标准市场体系基本建成，市场主体更加充满活力，产权制度改革和要素市场化配置改革取得重大进展，公平竞争制度更加健全，更高水平开放型经济新体制基本形成

### 社会文明程度得到新提高

社会主义核心价值观深入人心，人民思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提高，公共文化服务体系和文化产业体系更加健全，人民精神文化生活日益丰富，中华文化影响力进一步提升，中华民族凝聚力进一步增强

### 生态文明建设实现新进步

国土空间开发保护格局得到优化，生产生活方式绿色转型成效显著，能源资源配置更加合理、利用效率大幅提高，主要污染物排放总量持续减少，生态环境持续改善，生态安全屏障更加牢固，城乡人居环境明显改善

### 民生福祉达到新水平

实现更加充分更高质量就业，居民收入增长和经济增长基本同步，分配结构明显改善，基本公共服务均等化水平明显提高，全民受教育程度不断提升，多层次社会保障体系更加健全，卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴战略全面推进

### 国家治理效能得到新提升

社会主义民主法治更加健全，社会公平正义进一步彰显，国家行政体系更加完善，政府作用更好发挥，行政效率和公信力显著提升，社会治理特别是基层治理水平明显提高，防范化解重大风险体制机制不断健全，突发公共事件应急能力显著增强，自然灾害防御水平明显提升，发展安全保障更加有力，国防和军队现代化迈出重大步伐

## 全会强调

- 实现“十四五”规划和二〇三五年远景目标，必须坚持党的全面领导，充分调动一切积极因素，广泛团结一切可以团结的力量，形成推动发展的强大合力
- 要加强党中央集中统一领导，推进社会主义政治建设，健全规划制定和落实机制
- 要保持香港、澳门长期繁荣稳定，推进两岸关系和平发展和祖国统一
- 要高举和平、发展、合作、共赢旗帜，积极营造良好外部环境，推动构建新型国际关系和人类命运共同体

## 全会提出

- 坚持创新在我国现代化建设全局中的核心地位，把科技自立自强作为国家发展的战略支撑
- 加快发展现代产业体系，推动经济体系优化升级
- 形成强大国内市场，构建新发展格局
- 全面深化改革，构建高水平社会主义市场经济体制
- 优先发展农业农村，全面推进乡村振兴
- 优化国土空间布局，推进区域协调发展和新型城镇化
- 繁荣发展文化事业和文化产业，提高国家文化软实力
- 推动绿色发展，促进人与自然和谐共生
- 实行高水平对外开放，开拓合作共赢新局面
- 改善人民生活品质，提高社会建设水平
- 统筹发展和安全，建设更高水平的平安中国
- 加快国防和军队现代化，实现富国和强军相统一



# 习近平总书记在深圳经济特区建立40周年庆祝大会讲话要点和金句

◎ 来源：惠州党建公众号

习近平总书记在深圳经济特区建立40周年庆祝大会上发表重要讲话，回顾了40年来深圳经济特区实现的五大历史性跨越，总结了经济特区40年改革开放、创新发展积累的十条宝贵经验，对新时代深圳经济特区建设提出六项明确要求，对经济特区党的建设和精神文明建设作出部署。

## 五大历史性跨越

由一座落后的边陲小镇  
到具有全球影响力的国际化大都市

由经济体制改革  
到全面深化改革

由进出口贸易为主  
到全方位高水平对外开放

由经济开发  
到统筹社会主义物质文明、政治文明、精神文明、  
社会文明、生态文明发展

由解决温饱  
到高质量全面小康

## 六项明确要求

- ★ 第一，坚定不移贯彻新发展理念
- ★ 第二，与时俱进全面深化改革
- ★ 第三，锐意开拓全面扩大开放
- ★ 第四，创新思路推动城市治理体系和治理能力现代化
- ★ 第五，真抓实干践行以人民为中心的发展思想
- ★ 第六，积极作为深入推进粤港澳大湾区建设

## 十条宝贵经验

必须坚持 党对经济特区建设的领导，始终保持经济特区建设正确方向

必须坚持 和完善中国特色社会主义制度，通过改革实践推动中国特色社会主义制度更加成熟更加定型

必须坚持 发展是硬道理，坚持敢闯敢试、敢为人先，以思想破冰引领改革突围

必须坚持 全方位对外开放，不断提高“引进来”的吸引力和“走出去”的竞争力

必须坚持 创新是第动力，在全球科技革命和产业变革中赢得主动权

必须坚持 以人民为中心的发展思想，让改革发展成果更多更公平惠及人民群众

必须坚持 科学立法、严格执法、公正司法、全民守法，使法治成为经济特区发展的重要保障

必须践行 绿水青山就是金山银山的理念，实现经济社会和生态环境全面协调可持续发展

必须全面 准确贯彻“一国两制”基本方针，促进内地与香港、澳门融合发展、相互促进

必须坚持 在全国一盘棋中更好发挥经济特区辐射带动作用，为全国发展作出贡献

# 广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司 广州分公司举行揭牌仪式

2020年9月26日，在这清风送爽的金秋时节，广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司广州分公司成立揭牌仪式隆重举行。董事长、总经理郑心苗女士携同张总、常务副总李总等管理层8位同志，及驻广州分公司工作人员洪耀同志共同参加了揭牌仪式。

在热烈的掌声中，广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司广州分公司正式宣告成立。仪式后，公司管理层召开座谈会，集思广益、展望未来。

成立广州分公司是为了推动惠正公司做大做强，实现规模化、品牌化、跨区域发展，扩大服务领域、服务范围，加强服务深度，增强公司的核心竞争力，提升市场公信力，树立更大的行业影响力。

同时，深圳分公司、东莞分公司也相继成立，开启了惠正公司新的征程。惠正公司将继续秉承严谨务实、中立公正、客观高效的经营理念，凝神聚力，实现公司质的跨越！



# 献礼七一建党

2020年7月1日上午，广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司党支部书记张志华组织公司全体党员召开庆祝建党99周年座谈会，惠正公司党支部是一支年轻的队伍，虽然成立时间较短，但每一位党员都是充满活力的惠正人，时刻以党员的标准要求自己。

会上，大家纷纷表示，一定要不忘初心，牢记使命，不负韶华，锐意进取，为实现中华民族伟大复兴的中国梦贡献自己的一份力量。

党支部书记张志华带领全体党员在党旗下重温入党誓词，争当先进、优秀的共产党员。

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司董事长郑心苗女士与今年刚取得资产评估师职业资格证书的评估师们在党旗下合影留念。



# 惠正先后六次受邀 开展城市更新业务培训会



▲▲总经理助理▲▲郭德成

2020年6月19日，7月2日、7日、9日、16日，8月5日，惠正评估公司2020年，仲恺高新区全面贯彻落实市委、市政府决策部署，紧扣“修路抓项目、提效抓队伍”工作重点，以“仲恺速度”优化城市形象，全面提升城市品质，向国家一流高新区目标加速进军。当前，仲恺高新区进行城市更新的需求非常迫切。一是土地资源匮乏，仲恺高新区适宜开发的土地资源稀缺，可新增用地不多；大量低效用地未盘活，大量产业项目落地需要用地保障，商业、住宅等用地主要靠城市更新盘活存量；二是城市品质较差，仲恺高新区存在严重的城、村、厂混杂问题，设施较欠缺、环境较差的三类居住用地约占居住用地的43.8%，落后的城市面貌严重影响城市“软实力”。三是公共配套缺乏，仲恺高新区基础设施还不完善，公共管理与公共服务用地、绿地与广场用地和国家标准相差甚远。城市品质、能级不高，不利于仲恺高新区吸引更多创新企业和创新人才到仲恺投资兴业创业。正是基于上述原因，仲恺高新区城市更新发展中心相关负责人认为，实施仲恺大道沿线等城市更新工作是新时代仲恺高新区实现高质量发展、争创国家一流高新区的现实需要，是不可不为的战略抉择。

# 惠正先后三次受邀开展《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》相关培训会



▲▲法规政策研究总监▲高营



▲▲法规政策研究副总监▲李海强



2020年5月22日、7月24日、10月15日，惠城区三栋镇政府、仲恺区潼侨镇政府、大亚湾西区街道塘横村委分别邀请惠正公司法规政策研究总监饶高营、副总监李海强对《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》（惠府〔2017〕189号）中关于征地程序与职责、征地补偿部分进行专题培训，同时就新土地管理法颁布实施但配套法规未发布及其与189号文继续实施的矛盾、189号文的修改进行了探讨。各镇街道办领导、村干部及相关工作人员参加了培训会。

饶工在征地程序与职责部分，结合《189号文》、惠城区《13号文》、区政府办《关于印发惠城区调整优化土地房屋征收工作职责及审批程序等有关事项的通知》，重点解释了为什么文件思路总体上要把更多的征地工作职责和权力放到镇街。在征地补偿部分，采用了补偿标准与实际案例相结合的方式，举例说明地上附着物（房屋）的补偿标准、坟墓补偿标准、蕉类作物的补偿标准等，让大家对189号文的实施有了更加深刻的认识。

饶工温文尔雅的风度、专业风趣的表述令大家折服，台下的“学生们”聚精会神地学习，交流探讨时争先恐后地提问，李工的培训内容更是直接针对征地一线人员在工作中遇到的实际操作问题进行剖析。提问环节主要涉及留用地安置、坟墓补偿计算等问题。

三场培训会均围绕着扎实的知识点与活跃的氛围，大家给予与惠正评估公司高度的评价。

# 惠正先后四次为惠东、仲恺、龙门财政局做绩效评价培训

2020年4月19日、26日，8月11日，9月28日，惠东县财政局、仲恺区财政局、龙门县财政局先后四次邀请惠正公司绩效评价技术总监徐贤韬，为财政局相关工作人员及各职能部门的财务人员、部门项目支出绩效评价工作的培训。

求，充分发挥财政职能作用，切实提高财政资金使用效益，全面实行绩效目标审核，加强对支出和政策预期绩效研判，实行重大项目绩效评审，注重成本效益分析，提高预算编制精准性，已成为我市财政工作的重中之重。

惠正公司将继续凭借严谨专业的态度和能力，为深化预算绩效管理改革承担更多责任。



▲▲绩效评价评估技术总监▲▲徐贤韬

## 惠州市中院举办 《人民法院委托资产评估的相关知识》培训会



▲▲惠正首席评估师、  
技术总监▲张总



▲▲中级人民法院▲执行委  
托室主任▲何增祺



2020年9月18日上午，在惠州市中级人民法院8楼会议室，惠正公司首席评估师、技术总监张建文，受邀为惠州市中级人民法院的法律工作者们开展了《人民法院委托资产评估的相关知识》的培训活动。培训会由惠州中院执行委托室何增祺主任主持，惠州中院委托室全体人员及惠州市各县区人民法院执行委托室的工作人员参加了培训。

张总从《资产评估法》、最高人民法院关于人民法院确定财产处置评估的相关规定、人民法院委托评估需要提供的材料清单、评估报告的形式、阅读评估报告的注意事项、评估报告异议的处理以及各类资产评估的基础知识等方面做了详细解读。从理论到实操，注重换位思考，从一个法院工作人员的角度出发，针对在实际工作中出现过或有可能出现的各种问题进行了答疑。

最后，惠州中院执行委托室何增祺主任做了总结发言，感谢惠正公司的精彩培训。通过这次培训对法院工作人员收集资料、审查报告等方面提供了清晰的思路、方法与建议。

## 《企业价值资产评估理论及涉税实务要点讲解》 培训会

2020年4月9日，惠州市仲恺区国家税务局邀请惠正公司首席评估师张建文、汇正会计师事务所副所长谭丽华、企业价值及无形资产评估技术总监陈开满，为其相关业务科室工作人员进行了《企业价值资产评估理论及涉税实务要点讲解》培训会，分别对各类评估报告基础知识、企业价值评估、房地产评估、土地使用权评估、机器设备及知识产权的评估进行了详细解读。



# 《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》 修订过程及新旧政策对比

◎ 法规政策研究副总监 / 资产评估师 / 土地估价师 李海强

◎ 法规政策研究总监 / 资产评估师 / 中国森林资产评估咨询人员 饶高营

《惠州市集体土地征收与补偿暂行办法》（惠府〔2017〕189号，以下简称《暂行办法》）是惠州市征地补偿中最重要的文件之一。《暂行办法》从2018年1月1日起施行，有效期3年，即将有效期满。因此，需要根据有关法律法规对《暂行办法》进行修改、充实和完善。

全国人大常委会第十二次会议对《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）进行了修改，并于2019年8月26日公布，于2020年1月1日起施行。修改后的《土地管理法》对征地条件、征地程序、征地补偿等方面作了重大修改。根据新修改的《土地管理法》《中华人民共和国土地管理实施条例（征求意见稿）》《广东省土地管理办法条例（征求意见稿）》也作了相应的修改；广东省区片综合地价等实施《土地管理法》的配套政策和标准已经或者即将出台。随着国家有关政策法规不断完善，结合我市长期的征地补偿工作实践，对《暂行办法》进行修改是完全必要和可行的。



## 一、修订《暂行办法》的过程

根据市自然资源局制定规范性文件计划，2020年4月经市自然资源局党组会议讨论研究，确定我司为修改《暂行办法》的技术合作单位。

2020年4月15日至20日，市自然资源局征地中心与我司工作人员一同赴各县（区）自然资源主管部门进行调研，了解各县区自然资源局有关人员对于《暂行办法》的修改建议。



▲▲惠城区自然资源局调研会



▲▲龙门县自然资源局调研会

6月4日至12日，市自然资源局征地中心人员会同市农业农村局、起草单位等单位有关人员，一同赴各县（区）农业农村局开展调研活动，主要了解各县区村民住宅确权登记、宅基地政策制定和实施情况。



▲▲亚湾社会事务管理局调研会



▲▲村书记研讨会

7月10日市自然资源局征地中心组织召开惠城区征地项目较多的行政村村书记研讨会，了解农村集体经济组织和村民对征地补偿的想法和诉求。

7月14日至15日市自然资源局征地中心组织市财政、农业农村、司法、起草单位等有关人员前往中山、江门进行调研学习，了解兄弟市征地与补偿的程序、实施办法、补偿标准等方面的经验。



▲▲中山调研



▲▲江门调研

在充分调查研究的基础上，根据有关法律法规，结合惠州实际，8月初完成《暂行办法》修订初稿。之后，市自然资源局分管领导组织局征地、用地、规划、法律等有关科室及惠城区司法局、惠城区自然资源局等有关部门专家，进行了多次分析、研究和修改。



# 我们外出调研啦！



## 继续认真研究政策



▲▲讨论会



▲▲讨论会

9月27日在市政府和市自然资源局官网发布了《关于召开惠州市集体土地征收与补偿暂行办法（修订征求意见稿）听证会的公告》，并于10月28日在市自然资源局举行了听证会。



## 二、修订的主要内容



### （一）关于征地程序

修改后的《土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例（修订稿）》（征求意见稿）及《广东省土地管理条例》（征求意见稿），对征地程序作了重大修改。



根据修改后的《土地管理法》及《实施条例》，需要征收土地，县（市）人民政府认为符合《土地管理法》第四十五条规定的，应当发布土地征收启动公告，并开展土地现状调查和社会稳定风险评估。



## 土地征收启动啦！

将征收范围、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障等进行公告，听取意见。与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿安置等签订协议，测算并落实有关费用，保证征地资金足额到位，相关前期工作完成后，方可申请征收土地。



《暂行办法》修订征求意见稿根据现行法律法规作了相应的修改。

### 《暂行办法》的征地主要程序

1. 征地公告（或者預告）；
2. 勘测定界、现状拍录、制作红线图；
3. 地上附着物和青苗的清点登记；
4. 拟订、审批征地补偿安置方案；
5. 测绘、评估；
6. 与村集体和权利人协商补偿安置事宜；
7. 签订补偿安置协议书；
8. 兑付补偿款，交地。

### 《暂行办法》修订征求意见稿的征地程序

1. 发布征地启动公告；
2. 土地现状调查；
3. 社会稳定风险评估；
4. 发布征地补偿安置公告；
5. 听取村民意见和修改方案；
6. 办理补偿登记；
7. 第三方工作；
8. 落实补偿费用，签订补偿安置协议；
9. 以上征地前期工作完成后，由县（区）人民政府申请征收土地；批准后付款、交地

## （二）关于土地补偿费和安置补助费

土地补偿费和安置补助费，《暂行办法》规定按照广东省征地补偿保护标准补偿；根据新修订的《中华人民共和国土地管理法》，《暂行办法》修订征求意见稿土地补偿费和安置补助费，按照广东省区片综合地价补偿，其补偿内涵、计算方法、补偿标准等方面都有所不同。



补偿标准方面，以耕地为例，  
原标准每亩补偿 **3.51-6.46**万元，  
新标准（征求意见稿）每亩补偿  
**5.36-8.48**万元。

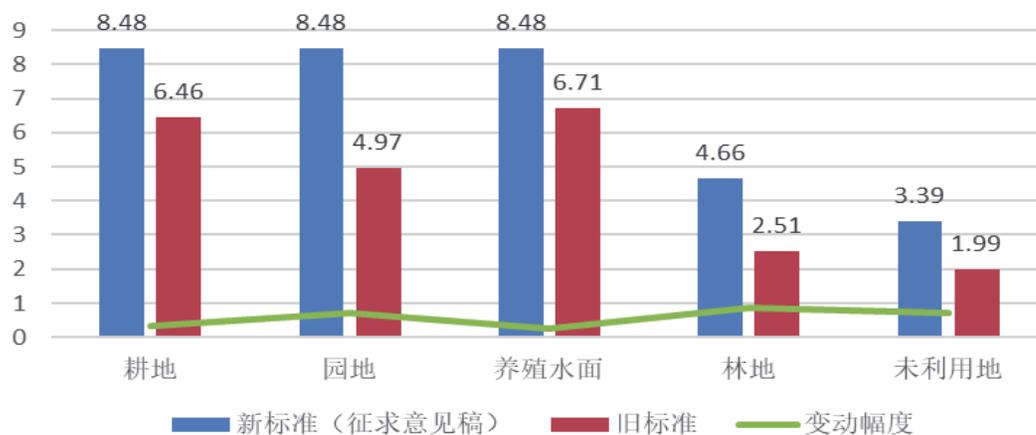


以惠城区区片 1 为例：

镇（街道）		耕地	园地	养殖水面	林地	未利用地
桥东街道、桥西街道、江南街道、江北街道、龙丰街道、河南岸街道、小金口街道、水口街道、汝湖镇、三栋镇、马安镇、惠州市林场	新标准	8.48	8.48	8.48	4.66	3.39
	旧标准	6.46	4.97	6.71	2.51	1.99
	变动幅度	31%	71%	26%	86%	70%

土地补偿费和安置补助费新旧标准对比

单位：万元/亩





## 留用地政策

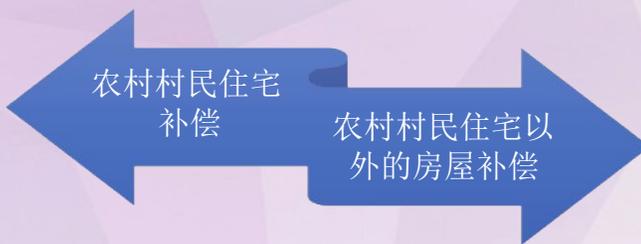
### (三) 关于留用地

由于省、市都在制定和调整征地留用地政策，《暂行办法》修订征求意见稿删除了《暂行办法》关于留用地安置的具体规定，改为“征地留用地按照省、市有关规定实施”。

### (四) 关于房屋补偿

房屋与民生关系最为密切，房屋补偿能否顺利进行，对能否顺利完成集体土地征收起着决定性的作用。

根据修改后的《土地管理法》，将农村村民住宅从地上附着物中单列出来，更好地保护村民住宅合法权益。因此，《暂行办法》修订征求意见稿根据法律规定作了相应修改。被征收集体土地上的房屋补偿分农村村民住宅补偿和农村村民住宅以外的房屋补偿，补偿方式和标准有所不同。



房屋补偿方式和标准有所不同

#### 1. 农村村民住宅补偿

产权证齐全或符合一户一宅的村民住宅，按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿。



重新安排宅基地建房的，房屋按照重置价格补偿；  
没有安排宅基地的，村民住宅货币补偿包括宅基地补偿、房屋建筑物价值补偿和一次性签约补助。  
房屋所有权人可以根据规定选择货币补偿或者房屋置换，也可以选择部分货币补偿加部分房屋置换。村民自愿放弃安置房的，给予适当奖励。



重新安排宅基地建房的，房屋按照重置价格补偿；



没有安排宅基地的，村民住宅货币补偿包括宅基地补偿、房屋建筑物价值补偿和一次性签约补助。



符合一户一宅 的村民住宅宅基地占地面积 不足 80 平方米的，按 80 平方米计算补偿；



村民住宅宅基地补偿面积 不得超过 120 平方米，超过部分的土地使用权不予补偿。但 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》施行前已建成住宅的宅基地面积超过 120 平方米的，可以按实际占用的宅基地面积经认定后给予补偿。

## 2. 农村村民住宅以外的房屋补偿

为了社会公共利益，为了保证征地过程中不出现社会稳定风险，对征收集体土地涉及的农村村民住宅以外的住宅房屋，给予适当的补偿，补偿方式为一律采用货币补偿，不予置换安置房。

非住宅永久性房屋（包括商业、农家乐、民宿、乡村旅游、办公、工业、仓储等）所占用的土地按照区片综合地价补偿，建筑物按重置价格补偿。

9

### 3. 取消了住宅房屋按照“住改商”评估补偿

所有“住改商”房屋仍然按照住宅评估补偿，对于经营手续齐全且实际在经营的房屋可以给予停产停业损失补偿。

#### （五）关于农民社保问题

新修改的《土地管理法》特别强调安排被征地农民的社会保障问题，《暂行办法》修订征求意见稿明确所有征地项目应当按标准落实社保费用。

没有产权证或者房屋实际建筑面积与产权证证载建筑面积不符的，按实测房屋建筑面积确定。每层房屋建筑面积超过120平方米以及总建筑面积超过480平方米的，超过部分按照办法附件2予以补偿。

重要的事情说三遍



所有征地项目应当按标准落实社保费用

## 三、总结

《暂行办法》修订征求意见稿，根据新修订的《土地管理法》等法律法规，结合惠州市实际，进一步完善了我市集体土地征收补偿工作，维护被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人的合法权益，促进社会经济和谐发展。与此同时，我们也应做好新旧征地补偿标准的衔接，确保政策的平稳过渡。

# 财政资金绩效审计若干思考

◎ 汇正会计师事务所 副所长

◎ 注册会计师 / 资产评估师 / 房地产估价师 / 经济师 / 咨询工程师

谭丽华

党的十九大报告中指出，当前我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾；必须坚持质量第一、效益优先，以供给侧结构性改革为主线，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革。就政府财政资金运用方面而言，一方面，随着社会经济的发展，人民对政府提出更高的期待，政府不仅在利用公共资源方面需要合法合规，还需提高使用公共资源的效率和效果；另一方面，随着政府绩效管理理念地不断加深和现代财政制度地深化改革，政府本身也逐步认识到财政资金绩效的重要性。在这样的背景下，为更好地发挥审计作为“免疫系统”和“经济卫士”的职能，财政资金审计已由传统的财政财务收支合法合规性审计向绩效审计转型。本文将结合实践对财政资金绩效审计转型中遇到的问题作若干思考。

从服务对象方面看，财政资金绩效审计内容可以概括为政策执行绩效（针对政策所做决策是否失误、政策执行的效率和效果如何等）、公共资金使用绩效（财政资金使用是否节约、建设项目是否达标、资金是否闲置等）和国有资产、资源使用绩效（国有资产的管理和使用情况、建设项目运营效果、自然资源开发使用的有效性、生态环境保护情况等）。通过评价财

政资金和资源利用的情况，找出影响财政资金使用效益的原因，确保项目的质量和效果达到预期目标，这就是绩效审计发挥的重要作用。

## 一、开展绩效审计的意义

### （一）推进国家治理体系和治理能力建设的建设

财政是国家治理的支柱和基础。财政资金在各个领域配置的情况，反映了党和政府工作方向，财政资金绩效是国家治理情况的其中一种方面的表现。绩效审计通过对绩效管理全过程的监督评价，促进政府建立绩效管理理念，促进财政资金通过提高配置效益发挥更大效益，推进服务型政府建设，不断完善国家治理体系与提升治理能力。

### （二）促进现代财政制度和财政资金管理制度建立

党的十九大报告从全局和战略的高度，指出要加快建立现代财政制度。2018年9月国务院《关于全面实施预算绩效管理的意见》提出，必须按照全面深化改革的要求，加快建立现代财政制度，建立全面规范透明、标准科学、约束有力的预算制度，以全面实施预算绩效管理为关键点和突破口，解决好绩效管理中存在的突出问题，



推动财政资金聚力增效，提高公共服务供给质量，增强政府公信力和执行力。绩效审计通过关注现代财政制度的建立与发展情况，揭示改革中存在的问题，从体制、机制和制度方面深入分析原因，积极探索促进现代财政制度建立，推动财政资金绩效管理的全面实施。

### （三）提高财政资源配置效率

近年来，受经济下行压力和减税降费双重影响，各地财政收入持续低位运行，但财政支出依然保持较快增长，财政收支平衡压力较大。在这种背景下，提高财政资金使用效率已经成为重要的课题。通过绩效审计，加大对财政资金效果和项目效益的关注，促进支出结构的优化调整，财政资金的统筹使用，存量资金的盘活运用，提高财政资源配置的效率。

## 二、绩效审计实践中的难点

### （一）绩效管理基础不够扎实

绩效审计是建立在绩效管理的基础上的，绩效审计是对财政资金绩效管理的再评价和监督，故绩效管理是绩效审计实施的重要保证。目前，绩效管理与绩效评价工作也处于摸索阶段，基础较为薄弱。财政资金的决策论证还不够严谨科学，绩效目标管理执行不够，绩效管理资料记录不全，控制管理效果还不够。绩效管理基础不够扎实的情况，不利于发现审计线索和突出绩效审计的着力点，绩效审计评价的依据不够，难以有效运用比较分析法对目标和实际数据进行绩效分析。

### （二）绩效审计未建立系统的评价标准

财政资金绩效审计涉及的审计对象和范围繁多，尚未能建立一套成熟系统的评价标准体系，使得审计缺少评定依据，一定程度上使得绩效审计结果的公正性和科学性不足。一是目前对决策的绩效评价工作仍处于研究阶段，如何对决策进行绩效评价，如何统筹反应决策的合规性、经济性、成本效益、配置效率以及公平性等因素都处于研究阶段，缺乏评价体系依据；二是在结合资金使用单位或预算部门的职能和重点工作后，发现绩效决策不合理、不科学的问题，也难以找到合适的法律法规依据来进行定性问题。

### （三）绩效审计工作的复杂性和综合性

绩效审计是一个复杂且综合的工作，一是反映在政府绩效目标的多样性，除关注政府社会责任的履行情况外，还需要考虑资源合理利用情况，保护和改善生态环境的实施情况、促进就业和改善民生以及健全社会保障的执行情况。二是财政资金涉及的审计对象和范围繁多，在当前资金多头管理，部门职能交叉问题客观存在的情况下，一项资金可能涉及多个部门参与，资金管理碎片化，同时每个部门的资金管理方式不同、资金在不同部门间带来的边际效益很难横向对比。三是如果未能综合考虑财政整体预算的总体安排，单独进行审计时，难以发现不同部门对同一类似事项重复进行预算编制安排，形成财政资金浪费的问题。基于绩效审计的复杂

性和综合性，对于审计队伍提出更高的要求，需要多元化的人才参与到绩效审计工作。

## 三、对财政资金绩效审计实践中的思考

### （一）深化审计目标和思路

为了提高财政资金配置效益，为了绩效目标实现和预算执行“双监控”的实现，绩效审计目标需要进一步深化。一是向前拓展财政资金设立的合法性、科学性、政策匹配性，将其作为经济性、效果和效益性的前置目标，从源头入手，避免资金、项目和管理产生方向性的错误；二是向后延伸至绩效审计的原因分析与政策建议上，关注宏观上，从根本上提出完善制度的措施。为了建立全过程的绩效管理系统，绩效审计思路也需要进一步深化，一是向前拓展通过事前审计帮助提高立项水平，事中审计加强资金执行环节监督，向后延伸从长远和全局角度，对资金项目的后续效益发挥进行跟踪审计。

### （二）实施以结果和问题为导向联动的审计模式

以结果为导向的审计模式就是以财政资金绩效目标和政策目标为标准，从经济性、效率性和效果性三个维度，对财政资金的目标、投入、过程、结果、影响等分析的一种绩效审计模式，关注财政资金绩效目标的实现程度。以污水处理厂绩效审计为例，经济性审计分析侧重于定价是否合理、是否存在损失浪费、污水处理费收支是否平衡；效率性



主要审查相关污水处理设施建设后，是否达到设计要求并发挥预期的效益；效果性主要审查是否达到政策规定的水质排放标准，是否及时完成建设任务，如期投入。

在上述三个维度进行分析的基础上，结合问题导向的绩效审计模式，从影响财政资金绩效的突出问题入手，从不同角度分析问题产生的原因：如果是责任主体主观原因导致资金运用的效率效益性问题，追究责任主体责任；如果是客观原因导致问题的产生，就建立健全相应的体制、机制、制度等，推进问题的解决，促进绩效水平的提高。

### （三）借助外部专业力量以形成审计合力

针对绩效审计工作的复杂性和综合性，借助外部专业力量予以配合将会形成审计合力，事半功倍的效应。一是借助外部专家团队的力量，因为财政资金使用的领域十分广泛，基于专业人干专业事的理念，也需要对应领域的专家参与绩效审计个别模块的工作，对于评价财政资金的使用绩效也更为客观和专业，另外，绩效审计工作还需要具备综合分析能力的复合型人员，引入专业团队并配置专业化审计人员的参与才能更好地完成审计工作。二是有效利用大数据资源，拓展信息化技术运用，在绩效审计目标下对所采集数据的全面性要求较高，

除了财务数据外，还需要政策方面、制度方面、管理方面、业务方面的数据，对于比较复杂的业务，除了本部门的相关数据，还会涉及其他行业部门的数据、其他区域的项目的数据、具有可比较意义的历史数据、以及宏观经济、行业标准等数据，需逐步拓展数据收集范围，尽快对业务数据进行有效采集，并充分利用已采集的数据加强数据挖掘和分析处理力度。

## 四、结语

随着我国经济从高速增长转向高质量发展，积极的财政政策与财政收入增长乏力之间的矛盾愈发明显，亟需通过提高财政资金绩效激发其调节经济社会发展方向和保障民生服务的作用。绩效审计是对财政资金使用所达到的经济、效率和效果程度做出评价，发挥着促进管理、推动改革、提高效益的重要作用。绩效审计是审计发展的必然趋势，也是审计工作与时俱进、逐步深入的体现。我们需要在审计实践中，不断摸索总结，更新审计观念创新审计手段，综合采用各种审计方法模式，推进审计评价体系的不断健全，实现绩效审计工作的不断成熟与深入，从而更好地发挥审计的职能作用。



# 赴雄安新区关于集体土地征收与补偿工作调研报告

◎ 总经理助理 / 房地产估价师 郭德成

◎ 法规政策研究副总监 / 资产评估师 / 土地估价师 李海强

为探索加快推进惠州市惠东新材料产业园项目集体土地征收与补偿工作，在惠东县人民政府办公室主要负责同志的带领下赴雄安新区考察学习集体土地征收与补偿工作经验。考察组先后考察了雄安新区市民服务中心、容东片区安置房、商务服务中心等项目，与容城县征迁群众服务保障中心工作人员进行了交流。所到之处，大家强烈感受到容城县干部群众支持雄安新区发展思想的坚定、集体土地征收与补偿政策的完善、县域环境变化的巨大，强烈感受到国家建设雄安新区的决心。此次考察达到了开阔眼界、更新观念的目的，受益匪浅，得到深刻的启迪。

## 一、雄安新区基本情况

雄安新区规划范围涉及河北省雄县、容城、安新3县及周边部分区域，地处北京、天津、保定腹地，区位优势明显、交通便捷通畅、生态环境优良、资源环境承载能力较强，现有开发程度较低，发展空间充裕，具备高起点高标准开发建设的基本条件。

雄安新区规划建设以特定区域为起步区先行开发，起步区面积约100平方公里，中期发展区面积约200平方公

里，远期控制区面积约2000平方公里。集体土地征收补偿安置办法》（以下简称《雄安补偿安置办法》）。

## 二、集体土地征收与补偿政策

《雄安补偿安置办法》共十一章，四十三条，主要安置补偿内容如下：

容城县目前执行《雄安新区

序号	项目	标准	备注
1	宅基地综合补偿标准 (元/处)	200000元/处	
2	限时搬迁腾空奖励 (元/处宅基地)	50000元/处	
3	安置面积(平方米)	50平方米/人	
4	房屋建筑物补偿面积 (平方米)	按安置对象50平方米/人 扣减	剩余面积折算货币补偿
5	可额外购买安置房 (平方米/人)	20平方米/人	7000元/平方米
6	过渡期安置的补助 (元/月/人)	800元	
7	取暖季补助(元/季/人)	1300元	
8	口粮补贴(斤/年/人)	800斤小麦+800斤玉米	补贴期为10年
9	物业费50%补贴期限(年)	5年	
10	电梯房50%补贴期限(年)	5年	
11	每套安置房租赁车位使用权 (个)	1个	
12	每套安置房租赁储藏室 使用权(个)	1个	
13	安置房交易受限年期(年)	10年	



▲▲雄安新区起步核心区规划沙盘

### 三、容城县的征收与补偿工作经验

2020年，按照河北省委、省政府和雄安新区党工委、管委会的工作部署，容城县征迁安置工作任务为征收（含收回）土地面积5.6万亩，涉及12个项目55个村（其中整体搬迁15个村），搬迁安置人口2.28万人。

2020年7月10日至7月30日，容城县大河镇仅用了20天时间，迅速平稳地完成了大河村996宅、6124亩土地的搬迁腾退和土地征收任务。

容城县能够迅速平稳地完成土地征收和搬迁腾退，主要得益于以下几个方面：

#### （一）统一思想

征拆前期，容城县在雄安市民服务中心举办“不忘初心、牢记使命、和谐征迁”的动员大会，县领导和

驻村干部立状要打造一支“敢拼搏、重担当、甘奉献、勇争先”的容城铁军。

#### （二）宣传造势

为了让群众了解雄安新区规划建设的美好愿景，容城县组织了13个整体征迁村和全县74个分步征迁村群众参观雄安市民服务中心规划展馆，展望美好未来，提高群众签约积极性。

与此同时，在征迁村悬挂条幅，刷下墙体标语，安装大喇叭，出动宣传车，全天候循环播放雄安新区政策宣传，积极利用新媒体手段播放征迁正能量，主动占领网络舆论阵地。

容城县还在整体征迁村设立政策屋，公示雄安新区征地拆迁政策，驻村工作人员反复讲解征迁安置政策，让群众了解政策，熟悉标准，增强获得感。

#### （三）精准摸排

在征迁工作启动前，容城县利用3个月的时间，完成了户籍、宅基地、房屋等多项细化摸底，并在雄安新区管委会提供的卫星图片上为每处宅基地编号，标注家庭人员信息，便于平台数字化管理。

在征迁工作启动后，各驻村工作组深化入户走访调查，第一时间了解群众过渡期安置、子女就学、养老保障、就业创业等信息，建立群众过渡安置信息库。

#### （四）夯实责任

设立容城县征迁安置工作指挥部，指挥部下设办公室，内设10组，设9个分指挥部，完善的组织架构确保统一政令、统一标准、统一步调，稳步推进。明确责任分工，网格化管理，充实各整体征迁村驻村工作队队伍，建立了“一组包一村，2人包一户”组织架构。

### （五）迅速反应

容城县建立了征迁问题快速解决机制，容城县征迁安置工作指挥部专门设立了特殊问题解决小组，对反应的问题及时回应，对核心任务加快完成，工作组注意把握及时快报，集体决策。

### （六）群众支持

容城县率先建立征迁群众保障服务中心，坚持做好劳务对接，入学安置，医疗保障等一系列民生措施，全力做好征迁群众民生工作。

### （七）透明公开

容城县始终坚持公平与公正，一把尺子量到底。驻村工作组积极主动动员公职人员、村干部、党员等主动作为、敢于担当、树标杆、作表率、讲奉献，示范效果明显。

征迁公告发布前管控力度大，征迁公告发布前3年已停止报建，停止房地产交易，暂停土地供应，坚决打击违法用地、违法建设。

### （八）科技手段

容城县针对征迁户及房屋数据的数字化系统的建设，将村民信息公开透明化，时时动态更新。征迁安置工作指挥部能够系统性

地掌握最新信息，并及时应对各种突发情况。

### （九）安置房建设

安置房建设与征迁项目同时进行，缩短了村民在外的过渡期安置的时间，较少村民的顾虑，极大程度推进了征迁工作的进行。

项目现场智能分析工程进度，自动判读每个生产环节完成节点，一旦发现工程进度可能误期立即自动预警，提醒项目优化改进生产流程，让村民时刻能了解到安置房建设进度。

高标准的安置房建设，是推进征迁工作快速平稳进行重要因素。

## 四、雄安新区的先天优势

设立雄安新区，是以习近平同志为核心的党中央深入推进京津冀协同发展做出的一项重大决策部署，对于集中疏解北京非首都功能，探索人口经济密集优化开发新模式，调整优化京津冀城市布局 and 空间结构，培育创新驱动发展新引擎，具有重大现实意义和深远历史意义。

党中央、国务院对雄安新区的定位高，



▲▲安置区规划总览

是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区，雄安新区建设发展预期对征迁户对签约进度极大促进作用。

河北省积极主动作为，按照党中央、国务院的部署，举全省之力支持雄安新区建设，上下齐心，群众对雄安新区建设的热情高涨，征迁户十分愿意配合政府征迁工作。

雄安新区安置房建设有中央财政支持，安置房建设进度快，且新型安置房按照高标准绿色建筑理念建设，有效解决征迁安置对象的后顾之忧，得到了征迁户的肯定。

征迁范围相对“地广人稀”，人口密度较低，安置条件合理优厚，且补偿标准由国家层面有关部门制定，补偿标准统一，公平公正，推动征迁工作进度。

## 五、总结

### （一）积极推进安置房建设

统一规划建设较大的安置区，落实安置房建设责任主体，督促安置房建设单位及相关部门密切配合，加快安置房建设项目落地开工，全力做好群众的安置工作，按时、保质交房，认真兑现政府承诺。与此同时，也要关注群众

过渡期安置情况，为生活条件困难且找不到过渡安置地方的征迁户提供及时帮助，体现人文关怀，助推征迁进程。

### （二）加大舆论宣传

采取多种手段，加大对征迁政策的舆论宣传，让征迁户了解项目政策，熟悉标准。审时度势地政策宣传，往往能够起到疏浚民怨，理顺民意的功效。

### （三）加强征迁队伍建设

形成完善的征迁队伍培训体系，让征迁工作人员熟悉政策、了解标准，做起征迁户工作，往往能够事半功倍。构建完善的组织体系，明确责任分工，网格化管理，确保统一政令、统一标准、统一步调，稳步推进。

### （四）采取科技手段

以征迁安置工作为主线，对实物调查、评估测绘、合同签订、兑付补偿款等各阶段进行全覆盖、全流程记录、全信息存证的信息化征迁安置数字管理平台，做到全过程监控征迁动态，全方位掌握征迁进度，全维度分析工作部署落实情况，实施研判出现的问题，为精准决策提供有力数据，与此同时严防拆迁安置资金截留、挪用等违规违纪情况发生。



▲▲安置房建设情况

# 非营利组织用于基层 耕地保护价值实现的探讨

◎ 惠州市惠城区自然资源局 李 斯

在中国，非营利组织正处于蓬勃发展阶段，愈发成为社会发展的一股重要力量，但在与政府行政管理实务结合方面，仍然有明显的應用问题需要解决。本文通过对当前耕地保护政策执行现状、存在问题的研究，从非营利组织的引入、实施的分析，探讨解决阻碍耕地保护价值体现的政策执行有效途径。从利用非营利组织串联政府、集体、农民等政策执行关系网络的角度，融合利益相关者的资源、信息、诉求，在构建人与自然融合耕地保护价值体系提出相应的建议。

关键词：非营利组织；政策执行；耕地保护价值

## 一、前言

人均少、质量不高、后备资源不足是中国的耕地资源基本现状，为此国家明确实行最严格的耕地保护特别是基本农田特殊保护政策，各级政府都知道保住耕地数量和质的重要性。但在强调保增长/保发展的行政管理主基调下，在传统严谨的自上而下信息传导的科层制架构中，政策执行效果往往并不理想，常出现目标替代或目标偏离现象，

耕地的价值无法真正体现。

面对严峻的耕地保护形势，行政部门在组织内部建立了一套严格的目标考核、责任追究体系，并越来越注重发挥各利益相关者在政策执行中的作用，重视将各方面的声音，尤其是农地实际使用者的声音纳入行政决策考虑范畴，能代表各方利益诉求主体发声的非营利组织在这方面的作用也越来越为人们熟悉。

而随着更多关注基层公民社会利益诉求的非营利组织的不断发展，公众参与行政管理实务的方式和途径愈发广泛，尤其是信息化技术的

飞速变革，更是让政府组织的结构和运行模式越来越趋向扁平化、信息传递更加快捷通畅。基于上述因素，政府部门想要在服务对象日益注重个体权益的背景下，引入和发展非营利组织整合各方诉求的行政参与机制是当前可行的有效途径。

## 二、非营利组织在政策执行应用的现状

### （一）非营利组织在公共行政中的引入

中国的非营利组织真正兴起



比较晚，是遵循借鉴西方非营利组织的理论发展起来的。上世纪90年代开始，随着经济体制转轨，政府职能转变，民间组织因此得到了较好的发展，民办非企业单位发展，非营利组织的队伍逐渐壮大起来。国内常见的非营利组织有消费者权益保护协会、中国残疾人协会、作家协会、中国红十字会和地方的台商协会、潮青会等。这些组织的成立和运作是自发、志愿，不以其经济效益为追求的，更多的是服务于整个社会与大众，解决政府部门行政效率不高、程序复杂的问题。主要引入到普遍性的公益性组织里，涵盖面还不是很高。

### （二）非营利组织在耕地保护价值上的应用

在耕地保护政策执行方面，尤其是价值实现方面，虽然基层的管理中有足够多的实务表明，需要聆听更多方面的意见，传递更多组织内外的声音完善政策执行，但真正将非营利组织概念引入到管理当中的，据目前掌握到的资料和数据却仍没有。即使某些地方有注重广纳多方建议，但也更多是采取征求意见和指标考核的形式，在此过程中体现基层政府实际执行操作中了解到的民意。更进一步的是采用邀请专家学者和基层农民进行听证会的形式，通过座谈交流的方法记录行业建议和服务对象的诉求，但听证一般体现在规划阶段，且因为缺少第三方部门的监督常流于表面。耕地保护目标实施上，需要有第三方力量推动体现自上而下控制性数量考核目标，向体现政策目标群体价值关切的公共性目标转化。

## 三、非营利组织未在耕地保护政策执行领域发挥作用的原因分析

### （一）非营利组织自身发展还不够壮大

虽然非营利组织的名字今天大家都耳熟能详，但其实在中国

还是处于发展起步阶段，涉及领域不深，影响范围不广。学界探讨更多的是政府对非营利组织的引导管理，和组织内部的规范建设，即处于培育壮大阶段，在理论上还有政府与第三方部门之间“冲突模式”和“合作模式”的争鸣，所以在自身发展还不够壮大健全的阶段，难以在复杂的涉及利益较多的耕地保护领域引入实施就不足为怪了。

### （二）耕地保护政策执行的功利性

当前的耕地保护政策执行是在全国18亿亩保护目标的基础上，自上而下进行逐级考核，多以指标体系评分和实地考核验收的方式实现，带有很强的目标实现功利性。一般要求基层在短时间内去实现上级分配的阶段性保护任务，追求的是目标考核的时效性。在政策执行，乃至政策制定伊始，未将非营利组织放进来，在执行中途也就更难将其纳进整个考核体系。所以在耕地保护执行中经常会出现以数量换质量的目标替代问题，政策执行者也常将服务对象的合理利益诉求当作不合理的冲突挑战。

### （三）政府缺乏引导和管理

既然耕地保护政策执行中，上一级的目标责任考核是执行的指挥

棒，下一级政府就很难有行政意愿去对基层的声音进行反馈吸纳。因为收集、梳理、综合、反馈这些声音是要花费许多本就不充裕的应对考核时间。所以政府部门也就没有进一步的意愿，去引导和管理非营利组织在所处领域的创立和发展了。但在个人权益意识日益高涨的当代，如果政府不出面进行引导和发挥其有效作用，则政策的执行只会陷入行政管理组织内部封闭的闭环中，无法真正实现政策目标。

## 四、探索引入非营利组织到耕地保护政策执行的意义和途径

引入和规范非营利组织，对政府部门尤其是县区级基层部门落实耕地保护政策执行有很强的促进作用。

### （一）非营利组织社会价值观体现

政府部门（或称为行政组织）是要完成一定的行政使命，达成既定的目标的。组织通常首要思考的问题就是做什么事情是正确的，也就是确定组织或行动执行的价值观。政府部门肯定可以自上而下地去强调执行上级政策和目标的重要性和正确性，实际上现实中大多数政策执行包括耕地保护政策执行也是大体按照这个模式，通过考核、验收、奖惩来实行的。如果行动与组织的价值观无法协调统一，则容易产生政府失灵。非营利组织的民间性、自治性，和为实现共同使命共同努力的特点是对政府失灵、政府缺陷很好的补充。虽然与西方国家社区自治理念和实际不同，但在中国一

定空间范围内的地区，如村、镇一级行政区域内，非营利组织关注人们生活质量、公民权利，承载社会和传统价值观的功能是一样的。非营利组织能发挥的作用就在于它们的非官方性和非个体发散性，可以站在公平客观的角度去评估衡量附着于农地上的权益价值。

耕地保护政策调整的核心客体就是集体土地的权益价值，而集体土地的所有权属农村集体，使用权和收益权通过家庭联产承包经营的模式赋予了农民个体。在居住建房需求、土地工商业开发增值应用的利益驱动下，耕地非农化是当前农村社会发展的热潮，而且越来越多人关注到土地发展权益价值的合理化共享。而作为行政执行相对弱勢，但却人数众多的一方，引导他们成立能体现国家和社会统一的土地价值认识，整合集体土地使用权人权利，尤其是耕地非农化建设的发展权益价值，由下往上反馈耕地保护政策执行现状和地区诉求的非营利组织，不失为一种有效的体现和调和政府与民间价值观的尝试。因为在各地实务中不难发现，政府部门不引导建立此类组织，失地农民当感觉自身利益受损时，同样会自发组团利益诉求集体，而且还得不到社会正统价值观和法治化的牵导，容易演化成信访维权团体。同时近年来强调的“数量、质量、生态”三位一体的耕地保护目标，也出现了一些受认性高、专业性强的团队串联政策制定者、执行者和服务客体价值利益，进行基础性行政实务，规范和管理这些团队、组织则是政

府部门的行政责任。

## （二）实现地区共同目标<sup>1</sup>

组织内自上而下的执行方式，必然导致集中体现上级的行政意志和垂直反映政府部门的行政价值，很难有及时自下而上的政策执行反馈。行政资源掌握在上级主管部门手中，基层执行适时调整空间有限，耕地保护政策执行容易出现政府和农民个体利益各自表述，导致目标替代。最典型的就是在资源保护上以数量替代质量，在耕地补充上以次代优，归根到底就是政策执行涉及各方的关注点不同，没有达成共同目标。政府部门同时在执行不同的行政任务事项并关注个人仕途，农村集体经济组织会同时专注依赖土地实现个体经济收益，社会和地区也会出现发展和保护的双目标权衡博弈。为调和多元目标成为地区的共同目标，协同合作是专家学者们常会提倡的方式。李蕊在公共服务供给多元协同合作时就提到，多元协同合作供给公共服务可以扬长避短，充分发挥政府、市场、社会各方的优势，并使之在供给中担任最适合之角色，合作着眼于社会非营利组织的公益特性，提升公共服务供给的效能<sup>①</sup>。其实不单在供给方面，在权益共享发展方面，非营利组织更可以建立自下向上的传导渠道，反馈和及时修正政策执行目标。在县区级以下地区保护政策执行中，因为县区级政府面对乡镇的行政垂直结构比较扁平，信息传递所需时间和距离较短，通过发挥第三方部门串联调整各方资源、利益、诉求作用会更为有效，建立在县区，或乡镇一

级的共同目标也更容易实现。

## （三）信息传导机制

信息化技术的发展革新了许多公共行政治理行为，其中之一就是为政府结构网络化、扁平化、开放化提供了广阔空间，也为非营利组织参与到公共行政治理提供了有效途径。行政执行的基础信息，如单从传统科层制组织结构传导，不管是出于单系统信息接收的不全面，抑或是出于行政系统选择性吸收偏好，都常会出现信息失真。建立双向的信息传导机制是有效解决信息失真的有效方式之一，在耕地保护领域，耕地的数量、质量、位置、面积、地类、地力等是耕地保护中的基本信息，涉及到了政府间各部门掌握的基础数据，以及村集体、农民具体操作土地资源的动态信息，随着市场化的发展，还有市场经济组织，如开发补充耕地公司团队、信息化作业队伍等掌握的市场信息和数据，尤其是农地价值的估算数据。想要很好地综合以上信息已是一个难题，要确保数据信息在保护政策执行过程中无阻碍传导，那就对现阶段的行政公共管治提出了更高要求。现有的听证会和专家评审会不能充分反馈社会的各方面信息，而且作为行政执行系统内嵌的一环，其行政效率也不高。自2003年中国首次提出“公共服务”作为政府职能之一以来，政社分开是一直延续的趋势。非营利组织，如地区土地发展权益关注组、规划保护协会等非官方民间组织的出现，使用非官方的信息传递渠道，能弥补行政系统信息封闭、传递效率低等缺陷。

<sup>①</sup> 范世炜，试析西方政策网络理论的三种研究视角[J]，政治学研究，2013（04）：87-100

而随着此类社会组织的不断壮大发展，政府和非营利组织，乃至市场组织间的关系才能突破过去刻板的“冲突”关系，转为“合作”关系，为政策执行的信息传递提供更广阔的渠道和更便捷的途径。

#### （四）农地发展权益实现

对于真正体现国家和社会，尤其是耕地保护政策供给者的央地政府机构和耕地保护实施主体的农民之间共同价值的农地发展权益，在此无论如何强调也不为过。因为就算撇开国家粮食安全和生态战略目标，耕地作为影响地区当代和后代可持续发展和社会治理的核心资源，其保护政策是作为准公共产品的形式存在的。公共利益的实现最直接可行的途径就是找准可量化的经济价值作为农地发展权益，并转化为社会共同目标进行公民社会多元主体共治管理。再进一步实务操作转化的核心就是寻找到非官方亦非分散个体的独立客观的第三方部门，诸如从市场化的资产评估机构中成立农地价格关注协会或被征地农民补偿权益关注组等公益性非营利组织，对农地价值进行基于市场机制的评估核定，建立地区的农地价值体系。让农村集体土地能像城市国有土地一样有规范的价格体系和公开透明交易机制。而基于市场化、行业标准化的非牟利第三方部门，是对耕地保护准公共产品公平透明产出公共利益的有效机制保障，既能排除政策资源掌控者的直接行政控制，又能修正分散个体利益相关

者的非合理化诉求。而政府部门所要做的就是保证耕地体现的粮食安全和生态文明的政治性目标基础上放松管制，将可以由市场调节决定的交给市场，立足于引导、培育和规范第三方农地价值核定和权益发展非营利组织。

#### （五）政策执行网络理论<sup>2</sup>

政府、市场、社会、第三方部门、农民是组成耕地保护政策执行的重要关系网络。而根据彼得·德鲁克观点，非营利性和营利性组织（企业）的一个最基本的区别在于：典型的非营利组织拥有更多至关重要的关系网络<sup>3</sup>。政策网络理论已经成为公共政策研究的一种重要范式。依据政策网络联结纽带将其划分为资源依赖路径、共同价值路径和共同话语路径三类<sup>4</sup>。丁煌在其2002年的《我国现阶段政策执行阻滞及其防治对策的制度分析》中，就总结引入了以目标偏离、内容失真、行为隐蔽、活动相关为特性的政策执行阻滞概念<sup>5</sup>。政策网络作为外扩型行政执行网络结构，可以实现行政治理中提倡的“放管服”，将政府部门从不必要的行政事务中脱离出来，将市场和社会组织能够承担运行的服务委托代理给第三方部门或企业。政府组织则关注于构建政策执行网络，将“价值取向”、“政策资源”、“信息传递”三大行政执行要素附着于关系网上，引导、规范非营利组织的参与政策执行运作。

#### 参考文献：

- [1] [美]彼得·德鲁克，非营利组织的管理[M]．2019年1月第1版第1次印刷．吴振阳等译．—北京：机械工业出版社．2018.6.
- [2] 丁煌．我国现阶段政策执行阻滞及其防治对策的制度分析[J]．政治学研究，2002（01）：28-39.
- [3] 范世炜．试析西方政策网络理论的三种研究视角[J]．政治学研究，2013（04）：87-100.
- [4] 蓝志勇．发展社区社会组织 破解社区治理难题[N]．青岛日报，2019-11-01（008）．
- [5] 英国非营利组织的源流与发展历史[J]．大社会，2019（10）：22-25.
- [6] 孟祥林．社区治理模式：发达国家经验与我国发展选择[J]．贵阳学院学报（社会科学版），2019，14（05）：63-69.
- [7] 唐煜，聂元昆．委托代理理论在非营利组织中的应用综述[J]．江苏商论，2019（09）：117-119.
- [8] 刘洁．非营利组织与政府合作模式的分析探讨[J]．现代经济信息，2019（17）：28-29.
- [9] 李蕊．论公共服务供给中政府、市场、社会的多元协同合作[J]．经贸法律评论，2019（04）：124-132.
- [10] 翁士洪．改革开放40年中国公共服务供给的制度变迁[J]．云南大学学报（社会科学版），2019，18（03）：102-109.
- [11] 蔡晶晶．西方可抉择公共服务供给机制的经验透视[J]．东南学术，2008（01）：80-87.

<sup>2</sup> [美]彼得·德鲁克，非营利组织的管理[M]．2019年1月第1版第1次印刷．吴振阳等译．—北京：机械工业出版社．2018.6.

<sup>3</sup> 范世炜．试析西方政策网络理论的三种研究视角[J]．政治学研究，2013（04）：87-100.

<sup>4</sup> 丁煌．我国现阶段政策执行阻滞及其防治对策的制度分析[J]．政治学研究，2002（01）：28-39.

# 关于征地区片综合地价的几件事

◎ 土地评估技术总监 / 房地产估价师  
◎ 土地估价师 / 资产评估师

李燕



2019年8月26日修正的《中华人民共和国土地管理法》第四十八条规定，“征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定”。

## 第一：征地区片综合地价的内涵

### 区片综合地价

指依据土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，综合测算的征收农用地的补偿标准（包括土地补偿费和安置补助费，不包括被征地农民社会保障费用、不包括征收农用地涉及的地上附着物、青苗等的补偿费用）。

第一：征地区片综合地价的内涵



广东省自然资源厅办公室于2019年10月23日发布《广东省自然资源厅办公室关于开展征地区片综合地价制定工作的通知》，决定开展制定全省征地区片综合地价工作。

惠州市自然资源局发布《关于各县（区）开展征地区片综合地价制定工作的函》（惠市自然资函〔2019〕2400号）开展惠州市各县（区）征地区片综合地价制定工作。

那么什么是征地区片综合地价、制定目的是什么、有什么意义、怎么走制定流程以及目前制定状况如何，下面咱们一一说来。

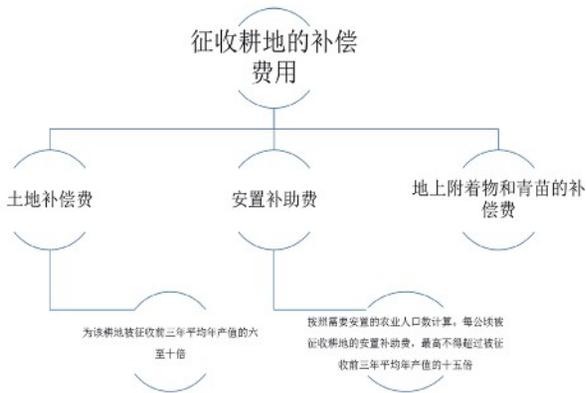
区片综合地价是征收农民集体所有农用地的补偿标准，以县（市、区）为单位制定，制定时应合理划分区片，综合测算补偿标准，按照同地同价原则，征收同一区片内不同用途农用地的补偿标准相同，且不因征地目的不同而有差异。

经批准的区片综合地价是实施征地补偿安置的执行标准。

区片综合地价包含的地类有集体耕地、园地、坑塘水面、林地和其他未利用地。

## 第二：制定征地区片综合地价的目

在2004年修改的《土地管理法》第四十七条：“规定征收土地的，按照被征收土地的原用途给予补偿。征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。



征收耕地的土地补偿费，为该耕地被征收前三年平均年产值的六至十倍。征收耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。每公顷被征收耕地的安置补助费，最高不得超过被征收前三年平均年产值的十五倍。**土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征收前三年平均年产值的三十倍。** 国务院根据社会、经济发展水平，在特殊情况下，可以提高征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准。

此后全国多数地方都以统一年产值法来计算征收补偿金额，然而随着经济的发展，仅考虑被征收农用地的类型、质量、农民对土地的投入、农产品价格及农用地等级等因素的统一年产值法已慢慢不适用于征地补偿工作。于是2015年3月开始，党中央、国务院决定在全国33个县市进行农村“三块地”改革实验，经过为期四年的试行积累了丰富的有益经验。

新修订的《土地管理法》将改革经验以法律的形式固定下来，在第四十八条第三款中明确：“征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖

市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次。”

新旧规定的最大区别就是补偿标准从“平均年产值”变为“区片综合地价”。二者相比，统一年产值标准是基础数据，具有一定的局限性，而区片综合地价具有科学性、全面性，能客观、全面的反映土地价值，更为“先进”，更加有利于征地工作的有序推进，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

## 第三：制定征地区片综合地价意义



制定征地区片综合地价目的是为 **征地补偿提供依据，直接为征地服务**。征地区片综合地价制定工作，对建立和完善征地补偿标准动态调整机制，进一步加强和改进征地服务和管理，促进节约集约用地，推动乡村振兴战略实施，实现全省经济社会高质量发展具有十分重要的意义。

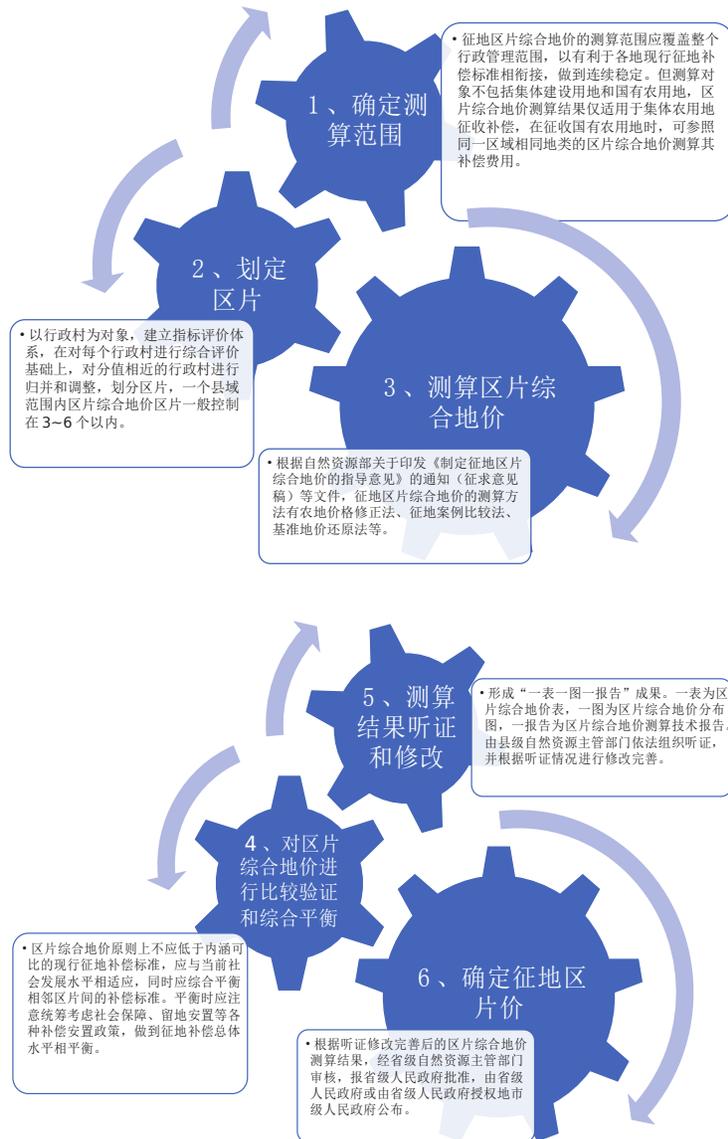


## 第四：征地区片综合地价的制定流程

各县（区）自然资源主管部门根据新修改的土地管理法、自然资源部、省自然资源厅及市自然资源局有

关工作要求，开展制定征地区片综合地价的

具体流程如下：



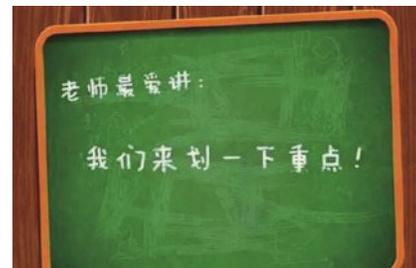
## 第五：征地区片综合地价制定现状如何

目前国内已有山西省、湖北省、江西省、安徽省、江苏省、山东省、贵州省等多个省份公布征地区片综合地价补偿标准。

广东省自然资源厅办公室于2019年10月23日发布《广东省自然资源厅办公室关于开展征地区片综合地价制定工作的通知》后，省内各市全面开展区片综合地价制定工作，目前各市已经完成听证后的修改完善，上报至省自然资源厅审核。

惠州市的征地区片综合地价由我司作为第三方技术单位负责制定，自2019年11月6日接受各县（区）自然资源主管部门委托后，我司在实地调研工作后，依据相关法律法规及规程，对惠州市各县区的征地区片综合地价进行了测算、比较验证及综合平衡，于2020年7月底相继进行了听证，现已根据听证意见修改完善提交至省级自然资源主管部门进行最后一轮省级平衡。

### 惠州市本轮征地区片综合地价基本情况：



**测算范围：**以县（区）为单位进行制定，包含惠城区、惠阳区、仲恺高新区、大亚湾区、惠东县、博罗县、龙门县各县（区）的行政管理范围。

**基准日：**2020年1月1日。

**地价内涵：**区片综合地价包含耕地、园地和坑塘水面三个地类，林地、未利用地及建设用地区片综合地价基础上设定地类修正系数确定价格。

**选用方法：**农用地价格修正法、征地案例比较法、基准地价还原法。

**测算结果：**初步结果及目前平衡后的结果均高于惠州市原征地补偿标准（《广东省国土资源厅关于印发广东省征地补偿保护标准（2016年修订调整）的通知》（粤国土资规字〔2016〕1号）），本轮征地区片综合地价结果最终以广东省人民政府批准公布的数据为准。

快

# 惠正人



让运动成为习惯

# 不惑之年的篮球梦

◎ 绩效评价评估技术总监

◎ 资产评估师 / 房地产估价师 / 土地估价师 / 咨询工程师 / 经济师

徐贤韬

周一瑜伽、周二篮球、周四羽毛球、周六游泳、周日网球，公司每个运动群我都参加了。倘若问我为何参加这么多运动群，我也回答不出来。一个年近不惑的人，还要将自己标榜成一个运动达人，颇有些愚蠢可笑，连我自己都揣摩不透。

周二傍晚去往滨江公园篮球场的路上，经常碰见一群速走的狂热者，他们气宇轩昂、步伐矫健。第一次见到这种情景，我还以为在队伍的后面有一只埃德蒙顿龙在追赶他们，连忙跑到队伍的后面一探究竟，发现除了几个踩单车的小女孩外，根本没有什么恐龙在追赶他们。结局难免让人有些失落，但无论如何，今天篮球还是要打的。

今天的篮球活动组织实属不易，学生篮球暑期训练营最后一节课在今天下午5点40分结束、5点51分

滨江公园上空的乌云被吹到江北、6点08分滨江公园的变压器经伟大的电工师傅抢修完成，滨江公园篮球场的老板给我们实时播报。我们经历万难，才得以成功组队。今天的我们见证了那句古话：如果你努力，全世界的乌云都会为你让路。

时间回到1991年，我的母校永思小学沙场（操场），三年级的体育课上，同学们用塑胶球（当时全校就一个磨到起毛的篮球）用力地砸向篮板。由于年纪较小，当时全年级没有人能做出投射动作，将篮球投入篮框，于是篮球给我的最初印象就是用球砸篮板，而能抢到篮板球并且把球很大力地砸在篮板上就是最厉害的篮球运动员。我们几个身材瘦弱的同学在篮底下基本不可能抢到球，于是我们溜到篮板后面

三不沾，我们倒可以捡个大便宜。

到了初中，我的肩和胸逐渐地宽大起来，不管怎样，我不再是那个躲在篮板后面小子。我变成了一个普通少年。一次偶然的的机会，我拿了小叔量窗帘的米尺在家里的墙壁上刻出身高尺，每天我都会量一下我的身高。我一直认为，我能长到一米八一，跟我每天勤奋地量身高有关。初三那年我分到的班恰好有五个身高在一米八左右的男生，在那个身高为王的年纪，我们在同龄人中打野球鲜有对手，这着实让我分外欢喜，我们在靠近篮板的同时，篮板也在靠近我们，那时候做梦都经常梦见自己能把篮球灌进篮筐。

升入高中后，篮球依然占据了我大多数课余时间。因为镇上人多地少，半个场地经常挤着十几二十

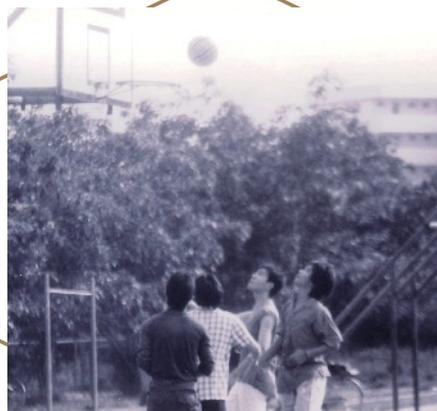
几个人。学校的操场、村里祠堂门口、镇上人民广场，只要有篮球场的地方我们都会去凑个热闹。跟着一些四五十岁的阿叔阿伯打野球，犯不犯规由他们说了算，被撞到鼻青脸肿我们也不在乎，因为那时候，井上雄彦已经用深蓝色的刺青将篮球刻在我的身体的每个角落。

上大学后，自然而然，我第一个想报的社团就是当时学校最厉害的篮球社团。听师兄们说，那帮家伙是学校的篮球精英，连体育系的篮球生都打不过他们。但很遗憾，我加入他们的梦想因为自己的水平

实在太低而破灭，填完报名表后，最终石沉大海，杳无音信。成不了精英，但我也跟着精英们混，正所谓你的圈子决定了你人生的高度。终于一次很偶然的的机会，有个广东校园篮球赛，学校有几个篮球高手报了名，不知道怎么回事，我也混进他们队了（好像是一个要好的同学帮我报了名）。虽然没怎么上场比赛，但也躺赢了个赛区冠军回来。

工作后，刚开始公司才十几个人，就我一个打篮球的，打羽毛球的倒是有几个同事。三四年没打篮球，身体也慢慢发福，做能灌篮的

梦也逐渐变少，于是我又转战羽毛球。心想我的篮球梦估计就停止了。但人生跟电视剧不一样的地方就是，当你觉得你的梦想正要被海龟啃食干净的时候，生活又会给你递来胡里奥·伊格莱西亚斯的唱片抵御海龟的进攻。08、09年那时候，随着公司业务的扩展，公司的职员也慢慢多了起来，公司组建了篮球队，后来又组建了徒步队、瑜伽队、游泳队、网球队。我每参加一个运动队，体重便增加10斤。其实想一想，这事也还真有点奇妙。



让 运 动 成 为 习 惯

## 与水相伴，尽情热爱

◎ 综合部主任 史倩雯

我出生在一个世界上离海洋最遥远的内陆城市—乌鲁木齐，这里常年大雪冰封、天气异常寒冷干燥，全年只有两个月短暂的夏天。90年代的乌鲁木齐全城只有一个露天泳池（红山游泳池）和一个室内恒温泳池（红雁池游泳馆），但正是这样天不时地不利的条件下，7岁的我开始学习游泳，由于协调能力相对较突出而又刻苦努力，9岁被选入乌鲁木齐市游泳队后备队，开始长达三年的高强度训练。

我清楚的记得每周训练三次，每次都要面对零下20多度的寒冷天气，乘坐整整1个小时的小中巴车，穿过满是凋零的街道、踏着厚厚的雪脚印，前往城市另外一头的红雁池室内游泳馆训练2个小时，之后再坐1个小时车回家，到家往往已接近深夜。记忆中满满都是小中巴车上被脚下暖气管道烧焦皮鞋的臭臭的糊味，一进入室内泳馆扑面而来蒸汽腾腾的暖意，陪练教练高大温柔帅气的背影，以及在水中上蹿下跳、自由自在的快乐时光。训练队只有5-6个小朋友，他们都比我大，我们主练自由泳，浮板打腿、腿夹板划手等，每次训练至少游3000米，多了则5000米，一个个来回基本不间断。在常年不间断的训练中，会疲倦，会身体肌肉酸痛，有时甚至胸口会像被撕裂般的灼烧，每当疼痛感来袭，我都会深吸一口气将自己拉入4米深的池底，再将身体中所有的空气沉沉的呼出，看着满满的疲倦、烦恼、疼痛、抱怨变成一个个大小不等、形状各异的泡泡，他们在水中与我一起翩翩起舞、跳跃旋转、翻跟头、慢慢上升，直至冲突水面消失不见。

训练就这样日复一日的陪伴着我，三年后我被选入去北京成为正式的游泳运动员，但这也意味着我要放弃学业，这一生与水相伴，训练常态，为荣誉而战，与伤病为伴。2000年代，中国游泳正处于“低谷期”，妈妈认为这是一条非常艰辛的道路，





出了成绩便好，但如果出不了成绩同时又缺乏文化知识，或许不到20岁的我就将面临非常艰辛的人生。于是我在最好的年纪放弃了我最爱的游泳，之后的十年便再也没有碰过水。

2008年，工作后的我第一次参加TCL职工运动会，获得100米自由泳冠军，比女子第二名快了30多秒，仅比男子100米自由泳冠军慢了三秒，那时候的我才知道自己在水中快的像一条飞鱼。六年前的我加入惠城泳协，在前辈的鼓励下参加了惠城、惠阳、深圳、珠海……游泳比赛，便开始不断收获奖牌与荣誉，虽然与专业退役选手还是有一定差距，但每次比赛都能够与同样热爱游泳的伙伴们并肩作战，为团队总分贡献一点点力量，与这样一群乐观阳光的人同行，令我感到无比荣幸与自豪。在这群喜爱游泳的人身上，你看不到衰老、落后、忧郁或者失败的痕迹，他们勇敢、坚韧、不轻易放弃，身后永远有阳光和彩虹跟随，我想，我是在他们的身上找到了潜藏在我身体里多年的体育精神。也

正是因为他们，接近而立之年的我爱上了运动，开始享受运动带给我的快乐。

2019年，我主动提出组织公司每周一次的游泳活动，并作为教练将我所熟悉的游泳知识、游泳技巧分享给惠正大家庭中每一个想与水交朋友的同事们，希望每一个惠正人都能够通过运动来强身健体、释放压力，并享受运动的快乐。每次1个半小时的课程后，基本腰酸背痛、喉咙沙哑，教学过程中也遇到很多困难，也有感到无力、困惑的时候，但当几个月后的某天，看着原本完全不会游泳只能扒在池边的同事，通过一期的努力学习能够掌握蛙泳的基本技巧，并每周坚持游泳、与水为伴；看着原本害怕水、不敢下水的同事最后也能够在水里扑腾几下，动作也还算标准；看着大家由于我的努力而接触到游泳这项运动，并产生多多少少的兴趣，由于我的积极而改变对游泳的看法和态度，由于我的鼓励而有可能产生热爱并与游泳终生相伴……每每想到这些，自己的心也会变成一个充满正能量的小宇宙。

或许有人会问，11岁那年放弃游泳的时候，你想去北京吗？你想继续游泳吗？答案是肯定的，当然想！所以我的内心曾经怪过妈妈，毕竟，对一个十来岁的孩子来说，在水中的自由自在是童年最美好的记忆之一。但我也特别感谢我的妈妈，陪伴我风雪无阻地渡过了那段与水相伴、痛并快乐的日子。也正是因为那段时光才让我懂得，成功与荣誉面前，总会有无数的困难、失败与挫折，我们都有在大海中畅游的能力，但要靠我们自己去获取。也正是因为有了那段时光，才有了现在这个善良、勇敢、坚强、阳光的我。

走过而立，或即将不惑，或接近知天命的我们，每天都在直面各种难题、困惑与迷茫。但是，如果你一旦坚定想法，对每件热爱的事物都全力以赴且不轻言放弃，即使没有达成最初所想，你的坚定也会慢慢沉淀为另一个你，你的勇敢会吸引和带动你身边的人，你的努力也会在不经意间给予你更加丰厚的回报。

我想，游泳如此，人对事如此，工作如此，情感如此，对自己如此，生活亦是如此。

我会继续热爱、珍惜与水相伴的每分每秒，你呢？



让运动成为习惯

# 与自己对话 共享瑜伽之美

◎ 土地估价师 魏志君



初遇瑜伽，是在健身房的大班课上。彼时身体柔韧性还不强，随便被老师矫正一下便腰酸背痛，但大汗淋漓之后的畅快和老师挺拔从容的气场却开始令我深深着迷。没想到，两年前，在领导的热情倡议大力支持下，我们公司也有了自己的瑜伽课程，并有幸请到了我最欣赏的榆钱儿老师来给我们授课。从此，每周一相约瑜伽课，成为美丽伽人们最酸痛又快乐时光。

没有基础的同事们的瑜伽之路并不轻松，我现在还记得大家第一节后无一例外半残不废地酸痛了一周，互相搀扶一起诉苦相约再战的样子特别有趣可爱。大家或因对瑜伽十年年轻十岁的向往、或因一但开始就不想轻言放弃的韧劲，或因老师的点滴鼓励带来的进步激发的热爱，相互鼓励扶持，年年月月，一起见证着彼此的进步和成长。

瑜伽的难，是一场自己的修行。完成不了的动作，到达不了的高度，是自己的独木桥，老师引导得再好，还要自己去走。偷偷偷懒，或者咬牙坚持多一秒钟，自己最知道。遇见瑜伽，我们学会了放下一天的琐事杂念，关注每一次的呼气和吸气，呼吸吐纳之间，是与自己身体的对话。无论是腹式呼吸、胸式呼吸，专注让我们放松下来，接纳感到疼痛的部位，接纳如期而至的汗水，接纳不完美的自己；再深长一些的呼气，再集中一点的意念，随着不适一点点的缓解，工作生活中的小挫折不如意好像也都

渐行渐远。

日积月累之后，回头一看，原来走了这么长的路，自己竟然有了这么大的进步。可爱的姐妹们有的找回了失散二十年的一字马，有的从下不了低阶的下犬式做到了中阶的类似俯卧撑的四柱式，有的完成了从动如“风”的摇摇晃晃到“站如松”的稳稳当当的转变，有的立志减肥成功变成了柔软的“胖子”，共同的感叹是，原来我可以！我竟然可以！

瑜伽的美，是一场集体的盛宴。

两年，可以改变许多的生活习惯、状态乃至角色，难得的却是我们一起坚持下来瑜伽这件小事。课堂的嘻嘻哈哈，互拍打卡美照，一起垂涎老师的腹肌和大长腿，共同向往小蛮腰和马甲线，让瑜伽课变得更加生动有趣。我们一起见证晓云姐成为瑜伽课最美姐姐，见证小方成为坚持等她再开始下一个动作的团宠，见证宝妈露露甩掉小肚子重回体操巅峰，见证略燕成为最强柔韧的“软妹子”，见证刘姐完成一个个看似不可能完成的任务，见证小敏最酸爽的惨叫和最大的进步，也见证我一步步走入课代表的“深坑”不断挑战极限……在这份难得的认同和坚守之下，随着身体状态一起变好的，还有大家自信飞扬的气场和年轻活力的欢颜。

工作压力好大，最近睡眠好差，秋膘又开始贴起来了，没关系，一起瑜伽呀！下节课，等你一起来～

让运动成为习惯

© 党支部书记 / 经营部助理 张志华





羽毛球也以进步和友谊为内容，便于培养人的坦诚、宽容、谅解和互爱等品质，以及使人在组织性、纪律性和集体观方面得到加强和提高。

对我来说，在羽毛球群里，特别希望能和高手过招，虽说会输的很惨，这次只得五分，下次我就得十分，不怕输，才会有机会进步，就像不去尝试，你永远不知道结局。在球场上有个好的对手，能让你更有动力去冲击，就如羽球中的李宗伟，正是因为有了林丹这个对手，让他每次的训练都充满动力，从而能传为羽坛佳话，他们都是在相互成全对方成为羽毛球中的最传奇的人物。

在业余时间，羽毛球比赛也是我喜欢观看的比赛，当看到为球迷津津乐道的林李大战，风云组合，四大天王，看他们在球场上，奔跑，跳跃，扣杀，伴随着清脆动听的球拍击球声音还有出其不意的想法，是非常具有观赏性的运动，每次到了决胜局的最后几分，正是考验羽毛球选手的心理素质的时候，一个失误，换来的可能就是前功尽弃，在最后关头，谁能顶住压力，越过去，就是冠军。

如果有兴趣的心脏能力承受能力强的，可以看2012年奥运会的男单决赛和2016年奥运会的男双决赛，让你感受到，什么叫惊心动魄，苦

尽甘来。

其实，在羽球的比赛中，你会发现那些羽球选手顽强坚定，始终保持必胜的信念，一分分地追求卓越，落后不灰心，领先不放松，处理好每个细节，加上大心脏，最终才是决定成败。

或许这些羽毛球场上必备的素质正是我们人生道路上所需要的，就像当那些冠军从颁奖台上走下的那一刻，一切归零，回归到日复一日的训练中，为了下一个冠军目标再出发。

也许，对于生活和工作，也是如此，总要有动力，也总要有目标，总要付出，你才有条件谈回报。

让 运 动 成 为 习

## 与网球来一场美丽的相遇

◎ 评估助理 林宇弘



让我们把时间拨回十年前。少年看着他的母亲在网球场上的英姿，步伐矫健、回击扣杀、进攻防守，滴水不漏，那是少年第一次接触到网球，自那以后，少年也缠着他的母亲学习网球，渐渐的入了门。

时间如白驹过隙，少年进入了高中，课业的繁重与场地的限制让他与网球的联系变得若有若无，即便是周末想缠着母亲去活动一下，也会因为母亲的年龄与伤病作罢，少年只能看看电视上诸位网球名将的比赛，望梅止渴。

少年渐渐成长为青年，高中结束进入大学，大学毕业来到惠正，人生渐渐走上正轨之时，他内心却始终有一小小块地方，仍然记得那些年的网球，本以为再也没有机会接触，或者说真正系统、正式的学习一下网球了，直到那天——

“各位同事，统计下，有谁打过网球或者想学网球的，私聊我”，群里的这条消息就如火星一样点燃了同事们，当然也包括我的热情，很快，惠正第一期网球培训班就如火如荼的展开了，专业的场地与教练让大家直呼过瘾，网球这种运动很奇怪，它是

一门如此绅士的运动，但是却又如流氓般，只要一粘就上瘾，入门容易，深造却又极难。网球的技术要求太复杂，且与心理因素密切相关，一个好的机会心中稍有想法就会技术变形，让球打飞或下网，其技术很难掌握。正是这样，才深深的吸引住我们这些初学者来学习其中奥妙。正手抽球，反手削球，网前截击这些初步的动作竟让我兴奋莫名，晚上做梦都在想象和回味击球动作。经过一段初学，我才发现原来没有经过系统学习的动作是那么的非标准，但这也让我更加认真的学习教学的一切，教练引导我们去尝试，并且不断学习、不断改正错误的动作和方式，每一句夸奖都能让我充满动力，真是其乐无穷。

我十分感激公司如此重视企业文化的发展，组织开展了包括网球、羽毛球、游泳在内的各种各样有益身心的活动，让员工们在繁重的工作之余，也不会忘记生活的美好，并且在这些运动中引导我们思考并学习如何才能进步，我为成为惠正，这样一个充满丰富的企业文化以及人文关怀的公司的员工而自豪，希望未来我能与惠正一起成长，不断的提升自己，为了更美好的明天而战！



与网球来一场美丽的相遇



让运动成为习惯

# 徒步白鹭湖

◎ 征拆评估技术总监

刘勇

◎ 资产评估师 / 房地产估价师 / 土地估价师

在惠正的大家庭中，有不少活动小组，比如篮球队、羽毛球队、游泳队、网球队和休闲徒步队。不同的运动小组，不仅为兴趣不同的员工提供了丰富的业余文化生活，也能让员工在活动中锻炼身体，给员工带来归属感。休闲徒步，运动量不剧烈，而且在户外，非常有宜于身心健康，是风靡社会的活动。

去年的第一次活动，我们选择了距市中心约半小时车程的白鹭湖。白鹭湖位于惠州市惠城区东北部的汝湖镇，湖面宽阔，环境优美，附近有五星级酒店、停车场、足球场、儿童游乐设施、环湖自行车绿道、银行、超市及商业街等配套，非常适合周末休闲徒步。

放下一周忙碌的工作，同事们漫步湖边，休闲的走着，时不时的交流着，时不时发出爽朗的笑声。偶尔一些单人、两人或四人骑行的自行车越过我们，把慢慢缩小的背影留给我们作风景。有时，也有骑车的同事轻轻的超过我们，仿佛他们赢了，开心的招呼我们加油。我们呢，继续着不紧不慢的步伐，慵懒的行进着。

时而看看波光粼粼的湖面上荡漾的蓝天白云，时而看看青翠欲滴的山峦，时而品评一下道路两旁挺拔的树干，时而品评一下迎风起舞的树枝，时而品评一下树上尽情伸展的花朵，还有含苞欲放的花蕾。咔嚓的拍照声不时响起，贪婪我们想带走这难以用文字描绘的美景。想着带给自己的亲朋好友分享，或是给自己留下一些难得的记忆，在喧闹和繁忙中偶尔拿出来欣赏一下，放松心情。

就像捡一片红叶夹在书中作书签一样，在印刷的文字中偶尔可以翻到一缕自然的清香。同其它的游人一样，我们轻松自在的享受着大自然带给我们的宁静和安详，愉悦着我们的心情。

在游乐园，孩子穿梭来往，玩得不亦乐乎。时而荡秋千，时而穿“隧道”，奔跑打闹嬉戏，一派欢乐祥和的景象。

同事们也找到游乐设施，活动筋骨，放松身心，享受这轻松而愉快的旅程。

有时，我觉得，人生就像一次环形的徒步，起点和终点一样，重要的不仅是要不停的行走，而且要懂得欣赏眼前的风景，珍惜眼前的风景。



活动

# 扬帆起航，携手共创辉煌

## ——2020 年新入职员工岗前培训会

8月20日晚，惠正评估公司组织开展了2020年新入职员工的岗前培训会。培训旨在使新入职的30多位新员工全面了解公司的发展历史、企业文化以及相关制度规定，使新员工能够更快地融入惠正这个大家庭。

郑总为新人们详细讲解了资产评估职业道德准则，“这不仅是评估人员应当遵守的职业道德准则，包括我们公司的审计、测绘等专业人员，也都是适用的，职业道德准则是最基本的守则，是我们每个人都应当熟记于心、落实于行的”。要求大家无论何时何地作为专业人员都应该做到“独立、客观、公正”这三点，并希望大家时刻“慎独”。

李总为大家介绍了公司的发展历程、企业文化以及有关的内部制

度，包括考勤制度、薪酬组成、福利待遇等等，鼓励新人们积极踊跃提出自己的意见，让惠正与大家一起共同成长。

汇正会计所副所长谭丽华：“我从事这个行业十年了，依旧对我的职业保持着敬畏之心”，已经具有丰富从业经验的谭所提到自己仍在一直学习，指出我们这个行业是比较特殊的，需要大家不断的学习新知识，“我时常感觉自己学习的还不够，生怕会被时代所淘汰，希望大家和我都能够活到老、学到老”。

最后，副总经理王伟平指导了新人们业务上需要注意的事项，殷切期望大家能够在公司里发光发热，为公司的快速发展注入新的力量。



▲▲郑总



▲▲李总



▲▲谭丽华

财务陈露莹讲述  
入职注意事项



财务经理李佩茵  
展示如何正确贴发票



王伟平



▲▲综合部主任史倩雯  
现场教学礼仪



Happy  
Mother's  
Day!

母爱，平凡而伟大。  
父爱，厚重而无私。



▲▲父亲节镇隆摘荔枝活动



妈妈  
我爱你



愿全天下的父亲母亲，  
身体健康，  
万事如意！



父亲节  
FATHER'S DAY





# 惠正公司 十一团队活动

2020年的新冠疫情迫使公司暂时无法组织节假日的集体团队活动，为了增强惠正大家庭的凝聚力，团结力及向心力，增进同事之间彼此的了解与关爱，公司特别策划了国庆假期小范围团队活动。……伙伴们骑上我心爱的小单车，驾驶着帅气的敞篷卡丁车，工作之余就是要尽情的放松、享受生活。



▲▲▲ 一队



▲▲▲ 二队



▲▲▲ 三队



▲▲▲ 七队

**2020  
中秋国庆  
双节同庆**



▲▲四队



▲▲三队



▲▲五队



▲▲五队



▲▲六队



▲▲六队



# “两新”党组织篮球赛

为迎接建党 99 周年，惠正评估公司积极参与有惠城区“两新”党组织篮球比赛，惠正男神们以饱满的精神奋力拼搏，获得最佳道德风尚奖。



# 风羽同舟、羽爱同行

## ——2020 惠正公司羽毛球比赛

2020年9月28日下午，2020年惠正评估公司羽毛球比赛在会展中心拉开帷幕，大家按照水平平均分成四支队伍，采取循环积分的赛制评估团队奖项，奖品有羽毛球拍、球鞋、球包、毛巾等。各位参赛员工激情满怀、斗志高昂，尽显风采，将高远球、扣杀、劈杀、吊球等各路球技展现得淋漓尽致；赛场下，大家又是尽职的拉拉队员，喝彩声、加油声、欢呼声此起彼伏。



追 奋 目 温 诚  
求 斗 标 厚 信  
卓 进 明 宽 为  
越 取 确 容 本



严谨 务实  
中立 公正  
客观 高效



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](http://www.gdhzpg.com)

邮箱：[gdhzpg@gdhzpg.com](mailto:gdhzpg@gdhzpg.com)