

# 深圳市不动产估价协会 工作简报

2022 年第 9 期

(总第 179 期)

深圳市不动产估价协会秘书处编印

二〇二二年十二月十五日

## 协会 2022 年度会员后续教育培训成功举办



2022 年 12 月 15 日，按照《深圳市房地产市场监管办法》的要求，为了不断提高我市估价专业人员的业务素质和执业水平，协会举办了 2022 年度会员后续教育培训，我会包括房地产估价

师（含土地估价）及其估价师助理在内的 1100 余名个人会员通过线上直播方式参加了培训，在线参加观看超过 28000 人次。



培训由协会副会长、学术研修委员会主任委员宋星慧主持，与应邀授课的嘉宾进行互动，通过问答让参加培训的会员快速了解培训课程的重点。宋星慧在简要介绍本次培训课程设置和应邀授课的讲师时说，房地产估价行业的发展与国家社会经济发展、人民群众的切身利益密切相关，估价师需要了解国家宏观政策和未来发展方向。此次很荣幸地再次邀请到南山区关工委常务副主任、原南山区委党校常务副校长梁宏为我们作中国共产党二十大报告精神学习辅导。这也是梁校长第二次与大家见面。中国共产党的二十大报告内容博大精深，协会会长办公会已经组织了学习，本次培训专门邀请专家为全体会员做学习辅导，希望大家珍惜这次机会。按照惯例，作为协会轮值会长的一项义务，在协会组织

的每年度会员后续教育中当值会长都将给大家带来精彩分享。为此，骆晓红会长精心准备，分享的主题为“适应环境变化，提升核心竞争力”，内容也是干货满满，非常值得期待。另外，根据协会在协助进行估价机构备案中估价报告审核工作发现的共性、典型性问题，协会专业技术委员会作了较全面的梳理和总结，由该委员会副主任委员李华勇就“机构备案报告审核情况及问题说明”与大家交流，希望能及时引起重视和予以改善。



梁宏从认真领会中国共产党的二十大会议精神及其重要意义和重要地位、深入学习中国共产党的二十大报告提出的一系列新理念、新思想、新战略和新举措，以及联系工作实际全面贯彻落实中国共产党的二十大报告精神等三个方面展开，进行了全面、生动的学习辅导，对帮助深圳估价从业人员充分认识学习宣传贯彻中国共产党二十大精神的重大意义，领会过去5年的工作和新时代10年的伟大变革、新时代新征程中国共产党的使命任务、

中国式现代化的中国特色和本质要求，更加深刻领悟“两个确立”的决定性意义，自觉增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，推动新时代深圳估价行业高质量发展具有重要意义。

备案的估价报告审核发现的共性、典型问题总结

估价机构备案抽查报告审核情况及问题说明

主讲人：李华勇  
2022年12月

李华勇 副主委

深圳市不动产估价协会2022年度会员后续教育

李华勇简要介绍了协会截至2022年8月协助开展估价机构备案中估价报告审核工作的总体情况，针对不合格报告涉及的比较法、收益法、假设开发法、评估结论及其他等五大审核要点，估价报告基本要素、假设和限制条件、价格影响因素、估价方法选择与分析、估价过程、估价结果的确定、内容及要件完整性、格式和文字及其他等九方面的审核问题，根据《房地产估价规范》等逐一作了分析和提示。高质量是企业核心竞争力的重要体现之一。提高估价报告质量是保证估价机构占有市场，从而能够持续经营的重要手段。反复强调风险，不是为了让大家害怕风险裹足

不前，而是为了引起重视防范于未然，重点是要做好事前的防范。估价师在工作中应高度关注这些典型问题，更好的防范和控制风险，进一步提高执业质量，推动行业持续向前发展。

适应环境变化，提升核心竞争力

适应环境变化 提升核心竞争力

骆晓红

2022年12月

骆晓红 会长

深圳市不动产估价协会2022年度会员后续教育

骆晓红在作“适应环境变化，提升核心竞争力”分享时，从目前形势与环境、以积极心态迎接挑战、提升个人核心竞争力和坚定信心拥抱未来四个方面进行阐述。他分析指出，从九十年代初至今三十年来，房地产估价行业经历了起步、发展、繁荣、成熟等阶段，主要背靠的是中国改革开放，经济高速发展，房地产、金融突飞猛进，行业享受了巨大的制度和发展红利。近几年来，多因素叠加，形势和环境发生了巨大变化，行业已从黄金时代、白银时代进入了黑铁时代，在过去大繁荣时期业务需求多、人才短缺、一张资格证书可以走天下的“好日子”一去不复返了。今天我们要想吃好估价这碗饭，需要更大的本事，需要付出更大的

努力。“物竞天择、适者生存”的道理相信大家不陌生，接受不可改变的、改变可以改变的，持续打造个人内在价值、提升核心竞争力或许是破局之路。常言道，凡事皆有因果。大家可以通过重新认识自我、认识你自己，找出并建立自己的比较优势，确立清晰、经过努力可实现的目标，制定详细、可执行的计划，养成严格自律、持之以恒等好习惯，学会工作、保持学习和不断进步，进而提升个人核心竞争力，也就是以自身知识技能为基础，具有持续竞争优势的独特能力组合。他说，我们每个人都在工作，但并非每个人都会工作。有人工作每天重复自己，唯手熟尔，抄袭他人；有人宁愿累死，也不愿真正思考。这些都是“假装”在工作。学会工作，就是要运用“常识+逻辑”，坚持目标导向、结果导向、问题导向，形成闭环思维、独立思考、快思考结合慢思考，要善于总结规律，抓住本质、抓住核心，从根本上、本源上去思考去解决问题。而保持学习不断进步，他认为就是保持谦虚的心态、开放吸纳各方面知识、提升自己的认知，“一万小时定律”不是指简单的重复，刻意练习+正确的程度决定了每天进步一点点，保持终身学习，享受进步复利。

骆晓红还为大家分享了自己的个人成长经历，如偶然的机会有时会转行到估价，因为工作需要要在技术、业务、管理、个性上的突破、在企业经营的挑战，还有今天第一次为行业讲课等等。归纳起来，就是树立目标、不断学习、大胆尝试、正确归因、持之以恒、突破自我。他说，人的一辈子，是一个见自我、见天地、见众生的

过程，是不断寻找自我、做回自我的回归之旅，相信大家只要不断的努力，一定能遇见更美好的自己。

他希望，大家坚定信心、拥抱未来。房地产是国家财富，国民财富主要载体，房地产业是国家的支柱行业、基础行业，地位非常重要。房地产估价作为现代服务业，已深入到国计民生各项活动中，不可或缺，估价无处不在。在新的形势下，估价行业发展到了一个新的阶段，旧的需求减少或消失了，但新的需求也在酝酿发展，行业将迎来新的发展机遇。如何抓住机遇？如何活下去？活得久？如何穿越周期？他认为，应当切实做好柴强博士所说的“坚持两个主义”，适应环境变化，认清形势、转变观念、调整心态，不抱怨、不逃避，迎难而上，直面现实，苦练内功，提升自己的核心竞争力。他号召，全体会员共同努力，穿越周期，一起迎接下一个春天的到来。

本次培训关注行业发展变化，结合近期热点，课程安排紧凑，内容生动，指导性和应用性强，受到会员广泛好评。

长按识别二维码，授权登录即可观看协会 2022 年度会员后续教育培训视频↓↓↓

