

华源龙泰评估

城市存量工业用地盘活
利用案例经验

关于地下空间权评
估的几点思考

买房子——购房者必须
知道的三大核心要素



公司地址：北京市丰台区丰台北路
18号院金唐中心C座6层

服务热线：(86-10) 84831344

公司网址：www.hyrea.com.cn

CONTENTS

公司新闻

日常新闻 02

公司喜报 06

业务探究

城市存量工业用地盘活利用案例经验 08

关于地下空间权评估的几点思考 14

买房子——购房者必须知道的三大核心要素 18

公司成立20周年主题征文一等奖作品（一）

回顾二十年 开拓续新篇 22

诚邀加盟

24

华彩篇章
源自专业

华源龙泰评估公司承办中估协 2021年继续教育培训



4月16日，“中估协2021年(C78-J)土地估价师土地登记代理人继续教育培训会”在我司举办。本次培训由中估协授权，华源龙泰评估公司承办，并由中估协委派老师莅临我司指导。培训采用线下与线上结合的形式进行，参训人员自行选择听课方式。华源龙泰评估公司的土地估价师及业务人员参加了本次培训。

培训分为上下半场举行，共四个内容。首先由规划部经理刘宗强针对北京市建设用地集约利用进行分析。介绍了建设用地集约利用的总体情况和项目基本情况，又围绕经济社会、土地利用及生态环境基本情况、建设用地节约集约利用规划目标实现状况以及建设用地节约集约利用状况依次进行深入分析，同时针对当下的问题提出对策建议，令参训者受益匪浅。



下午，由质量控制部总经理张承春针对全民所有储备土地经济价值估算进行专题讲解。概述了全民所有储备土地经济价值估算产生的背景、任务、要求、基本概念、技术路径、估算方法、技术要点及成果检查与编制。



然后由规划部经理马宏瑞线上对国土空间规划编制思路进行讲解。以循化县为例，分别从背景概况、现状认知、目标定位、空间战略及规划实施五个方面，生动形象的展示了国土空间规划编制的全流程和要点。



最后，华源龙泰评估公司董事长邓峰先生以“建设用地使用权分层供应模式初探”为题进行分析。就建设用地分层供应的相关概念、建设用地分层使用案例分析、亦庄新城建设用地使用权分层供应的实施模式与管理建议依次进行了详细的讲解。

本次授权培训，不仅让估价师和业务人员对相关问题有了新的认识，对今后实际工作起到很好的指导作用，同时也体现了中估协对华源龙泰评估公司的高度认可。未来，华源龙泰评估公司将继续发挥专业优势，持续为估价行业贡献自己的力量。

“献敬老爱心 尽企业责任” 华源龙泰评估公司向北京十家养老驿站运营商捐赠物资

5月12日上午，一场以“献敬老爱心 尽企业责任”为主题的公益捐赠活动在北京市老龄产业协会成功举行。捐赠仪式上，华源龙泰评估公司联合华源厚土科技公司向北京龙振养老服务中心等十家养老驿站运营单位捐赠了10万元的爱心物资。



捐赠物资:

| 物品 | 数量 | 物品 | 数量 |
|--------------|----|-----------------|----|
| 红枣核桃大蛋糕2276g | 4 | 德隆湾一袋豆浆粉5L | 2 |
| 太行山特产礼盒 | 4 | 本色石磨有机小米粉2.5kg | 2 |
| 六谷特养粥礼盒 | 4 | 有机富硒小米(盒子)2.5kg | 4 |
| 四洲广和松香米25kg | 2 | 手磨小礼盒1495g | 3 |
| 红豆25kg | 2 | 豆香礼盒(熟食) | 4 |
| 绿豆25kg | 2 | 幸福福跑大豆油10L | 3 |
| 泰山玉米粉50斤 | 2 | 金心杂粮大礼包2178g | 4 |



北京市老龄产业协会秘书长臧美华、副秘书长王薇、华源龙泰评估公司董事长邓峰、华源厚土科技公司董事长李建蓉、龙泰华源房地产顾问集团董事陈晓东及北京十家养老驿站运营商代表出席捐赠仪式。

华源龙泰评估公司董事长邓峰和华源厚土科技公司董事长李建蓉都表示，公司在追求自身发展的同时，一直把关注社会公益事业、重视社会责任、做优秀企业公民作为自身企业文化的重要内容。今年恰逢中国共产党建党百年，通过举办爱心捐赠公益活动，将更好的彰显企业社会价值，真正做到取之于社会、反馈于社会。同时也期望有更多的企业加入爱心行列，用实际行动继承和发扬中华民族尊老爱幼的传统美德，为共同构建社会主义和谐社会尽一份力。



捐赠爱心物资仪式上，华源龙泰评估公司董事长邓峰、华源厚土科技公司董事长李建蓉分别向北京十家养老驿站运营商代表交接捐赠牌，并合影留念。北京慈爱嘉养老服务有限公司代表鞠萦迎发表讲话对华源龙泰评估公司和华源厚土科技公司表示感谢。

仪式最后，北京市老龄产业协会秘书长臧美华发表讲话。首先对华源龙泰评估公司和华源厚土科技公司捐赠爱心物资表示感谢。指出积极应对人口老龄化，需要全社会的共同努力。为此，协会坚持发挥桥梁纽带作用，积极组合各类养老事业和服务资源，努力将社会上的各种爱心和服务送到有需要的老年人身边。



捐赠仪式结束后，出席活动的各位领导、各养老驿站运营商代表合影留念。

一直以来，华源龙泰评估公司都将勇担社会责任的大旗扛在肩上，期望在实现自身发展的同时，为社会公益事业献出自己的一份力量。未来，华源龙泰评估公司也将继续投身于公益事业，回馈社会，传播敬老爱老、乐于奉献的担当精神。

热烈庆祝华源龙泰评估公司在2020年度全国一级 房地产估价机构排名中位居前列

2021年4月2日,中国房地产估价师与房地产经纪人学会根据2020年12月31日之前取得一级的房地产估价机构信用档案记载信息,发布了《2020年度全国一级房地产估价机构排名》,北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司在全国826家一级评估机构中多项指标位居前列。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会文件

中房学〔2021〕17号

中国房地产估价师与房地产经纪人学会
关于发布2020年度全国一级
房地产估价机构排名结果的公告



1、综合排名

对总营业收入、房地产估价业务收入、评估建筑面积、评估土地面积、评估总价值、注册房地产估价师人数、法定代表人取得资格年限、法定代表人持股比例排序共8个单项指标,采用离差标准化法等方式赋分,并分别按照25%、30%、5%、5%、5%、20%、5%、5%的权重计算,加总得到综合评价价值,扣去不良记录分数后从高到低排序。

2、单项排名

分为总营业收入、房地产估价业务收入、估价机构注册房地产估价师人数、估价机构及分支机构注册房地产估价师总人数、评估建筑面积、评估土地面积、评估总价值共7项,分别从高到低排序。

3、不同类型估价业务排名

分为房地产抵押估价、房屋征收评估、房地产司法鉴定估价、房地产转让估价、建设用地使用权出让估价、房地产咨询顾问、其他目的房地产估价共7类估价业务,均分别按照评估建筑面积、评估土地面积、评估总价值从高到低排序。

华源龙泰评估将继续秉承“独立、客观、公平、公正”的执业准则,为客户提供更优质的咨询服务,积极投身行业建设,为客户发现和创造价值。

恭喜华源龙泰评估公司入围大连银行北京分行 外部评估机构

近日,华源龙泰评估公司收到大连银行北京分行外部评估机构的入围通知书,华源龙泰评估公司成功入围房地产评估机构库。

此次成功入围,彰显了大连银行北京分行对华源龙泰评估公司的专业能力和整体水平的充分认可。未来,华源龙泰评估公司也将继续以突出的业绩和规范的服务为客户创造价值。



城市存量工业用地盘活 利用案例经验

质量控制部 张珂

本次投稿续上期《城市存量工业用地盘活利用政策梳理》，继续探讨我国城市工业用地盘活之道。本文对北京市经济技术开发区以及上海、广州、杭州等先进城市存量工业用地盘活的政策特征及相关实践案例进行研究分析，总结提炼出各类盘活模式的实施经验和做法。

一、各城市存量工业用地盘活政策的共性经验

1、政府主导实施整体开发

上海市对于集中成片的存量工业用地区域倡导整体转型，区政府主导、原土地权利人参与的联合开发体，实施区域整体转型开发，按照“统筹规划、公益优先”的要求，选取集中成片、相对完整的区域，划定存量工业用地整体转型区域，并编制存量工业用地转型年度计划和实施方案，以存量补地价方式实施整体转型开发。

广州市城市更新中注重土地收储和整备，按照片区策划方案确定的发展定位、更新策略和产业导向的要求，加强政府土地储备，推进成片连片更新。

深圳市旧工业区升级改造为工业用途或者市政府鼓励发展产业的，可申请划定小地块城市更新单元进行整体实施。同时，鼓励探索政府主导的重点更新单元开发，由政府根据辖区发展需要、城市更新政策要求等初步划定重点更新单元范围，由市规划国土部门统筹上报市政府批准后，列入城市更新单元计划；重点更新单元原则上应当整体实施。

2、实行工业用地全生命周期管理

上海加强工业用地全生命周期管理，以合同约定方式建立企业用地相应的主动和强制退出机制；还针对工业用地环境污染问题，明确工业用地出让之前、使用权转让或收回之前和过程评估阶段，进行土壤地下水地质环境质量检测。

杭州市从产业政策、环保要求、投入产出等方面提出相应的强制退出机制，规定对未达约定标准的，整改后投资强度、亩均产值仍未达约定标准一定比例的，收回土地使用权。

广州市将工业项目产业类型、投资强度、产出效率和节能、环保、就业等要求纳入出让合同，通过土地核验、定期评估、诚信管理等，实施全过程监管。

3、灵活产业用地出让形式

(1) 鼓励弹性年期出让。上海市工业用地出让坚持遵循项目全生命周期规律，合理确定工业用地弹性出让年期；产业项目类工业用地采用 20 年弹性年期出让，土地使用权到期后，产业项目仍符合产业导向的，可自动续期，在出让合同中明确自动续期的条件、方式和价格。国家和市级重大产业项目、战略性新兴产业项目，可按 20-50 年弹性年期出让。



(2) 试行“带设计方案”、“带项目”出让。上海市在重点地区实行“带规划设计方案、带功能运行要求、带基础设施条件”出让，采取组合出让方式，合理确定竞得人。广州市鼓励产业用地试行“先招后拍”、“带项目出让”方式供地；率先实施产业用地标准化出让和“带设计方案”出让，加快项目落地建设。杭州市工业遗产建设用地规划用途属经营性的，建设单位按照招标、拍卖、挂牌出让方式取得建设用地使用权，原则上要求带建筑设计方案出让，鼓励采用招标或挂牌的方式出让。

(3) 符合条件的用地可采用协议方式出让。上海市以弹性年期出让的产业项目类工业用地，在出让合同中应明确土地使用权到期续期条件，可明确采用协议出让、续期价格等土地使用权的续期方式。广州市国有土地上旧厂房自行改造项目，经批准可以协议出让方式供地；以协议方式出让的，必须履行地价评估、集体决策、结果公示程序，根据市场价格综合确定出让底价。苏州市在不改变土地用途(二级分类)情况下，土地用途变更为战略性新兴产业、生产性服务业等国家支持发展的新产业、新业态的，经市、县人民政府批准，可采取协议出让方式供地。



| 城市 | 主导政策 | 主要盘活模式 | 主要特点（创新点） |
|----------|---|--|---|
| 上海市 | 《关于本市盘活存量工业用地的实施办法》（沪府办〔2016〕22号）、《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》（沪府办〔2016〕23号）、本市推进产业用地高质量利用的实施细则》（沪规土资地〔2018〕687号） | <ol style="list-style-type: none"> 1、土地收储后出让（政府主体） 2、区域整体转型（联合开发体） 3、零星转型（原土地权利人为主体） | <ol style="list-style-type: none"> 1、强化工业用地全生命周期管理 2、产业项目类工业和研发用地，采用“带产业项目”挂牌方式供应 3、完善工业用地主动退出与强制退出机制 |
| 广州市 | 《广州市城市更新办法及其配套文件（1+3文件）》（市政府令第134号）、《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）、《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号） | <ol style="list-style-type: none"> 1、自行改造、补缴地价模式 2、政府整备，公开出让模式 3、公益征收，合理补偿模式 | <ol style="list-style-type: none"> 1、成立城市更新专门机构，主导成片整备开发 2、鼓励原使用权主体自行改造，移交15%公益用地 3、试行产业用地“带项目或带设计方案”出让 |
| 杭州市 | 《关于实施“亩产倍增”计划促进土地节约集约利用的若干意见》（杭政〔2014〕12号）、《关于规范创新型产业用地管理的实施意见（试行）》（杭政办〔2014〕2号） | <ol style="list-style-type: none"> 1、自行改造、补缴地价模式 2、政府收回，合理补偿模式 3、零星用地，与周边统一开发模式 4、独立分宗，分割转让盘活模式 5、存量集体建设用地，由原集体经济组织自行或合作开发模式 | <ol style="list-style-type: none"> 1、低效土地再开发，可依法协议出让 2、工业项目在不改变土地用途的前提下可以调整产业类型 3、对原以出让方式取得的工业、仓储等用地调整为科研用地的，按科研用地评估确定价减去原用途的评估确定价后的55%补缴土地出让金差价。 |
| 苏州市 | 《关于鼓励积极盘活存量建设用地促进土地节约集约利用的实施意见》（苏府规字〔2013〕4号）、《关于促进低效建设用地再开发提升土地综合利用水平的实施意见》、（苏府〔2017〕60号）《苏州工业园区优化产业项目用地出让管理的若干规定》（苏园管规字〔2017〕4号） | <ol style="list-style-type: none"> 1、更新改造（原土地使用权人自主改造） 2、集中开发（相邻企业合作开发） 3、业态调整（政府批准发展新业态） 4、政府回购（政府主导，适当补偿） 5、协议置换（异地置换原用途土地） | <ol style="list-style-type: none"> 1、原土地使用权人多种盘活模式可协议供地 2、鼓励相邻地块集中开发 3、鼓励立体综合开发，地下不超50%不再补缴出让金 4、允许限制条件的分割转让 |
| 北京市（开发区） | 《关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发〔2017〕39号）、《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11号）、《关于高精尖产业项目供地程序及降低用地成本的指导意见》（京规自发〔2019〕9号） | <ol style="list-style-type: none"> 1、收储（土地整理储备中心为主体） 2、回购（管委会指定国有企业实施回购） 3、嫁接（土地转让或股权变更引入新主体） 4、升级（低效闲置用地主体自主改造升级） 5、疏解（根据禁限目录疏解转移腾退） | <ol style="list-style-type: none"> 1、坚持政府主导，以管委会为主体开展低效闲置土地盘活，防止无序转让 2、制定《经济技术开发区规划和新增产业禁限目录》，明确准入门槛 3、实行全生命周期管理，统筹部门联动 4、建立低效用地清单，动态实施“腾笼换鸟” |

关于地下空间权评估的 几点思考

■ 评估平台市场部 宋微微

《民法典》第三百四十五条规定：建设用地使用权可以在地表、地下或地下分别设立。《城镇土地估价规程》对建设用地空间权利评估规定：当同一宗土地上分别设有独立的地上、地表、地下权时，应按照各自边界、权利归属、收益能力、产权限制等分别评估其价格。那么地下空间权的价值构成以及地下空间权的评估方法应是估价师重点思考的问题。

绿地、公园等公共用地开发的地下空间。笔者在查阅部分城市的基准地价资料后发现，因地下空间权不存在土地开发及熟化的过程，所以地下空间权的价值构成可简单的理解为政府土地纯收益。

二、地下空间权的评估方法

《城镇土地估价规程》规定地下空间权的评估方法包括：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

一、地下空间权的价值构成


城市地下空间是指城市规划区内地表以下的空间，包括结建地下空间和单建地下空间。其中：结建地下空间是指同一主体结合地面建筑一并开发建设的地下空间，例如住宅小区的地下停车场、经营性质商业地下商场等。单建地下空间是指独立开发建设的地下空间，例如利用公共

笔者认为，地下空间权的评估，应以委托评估地下空间权取得合法的规划条件指标为前提，具体评估过程中，评估师应依据规划条件，分层、分用途，采用不同的评估方法开展评估工作。

(1) 对于已建成、存在经营收益可潜在收益的地下空间权，通常物业具有较为稳定的经营收益，应结合收益与维护、维修情况，在数据分析的基础上，合理确定净经营收益及还原利率，通过收益模型公式评估测算地下空间权价格。需要注意的是，因地下空间的投资风险相对于地表的较高，地下空间权的还原利率会略高一些。对于待开发或正在开发的地下空间权，一般结合收益法的测算原理还原售价，再扣除地下空间开发建设过程发生的工程费用及其他费用后，合理测算得到地下空间权价格。

(4) 对于可以依据替代原则，能够搜集到地下空间权市场成交案例的，可以选择市场比较法进行评估。

实践中，因我国地下空间交易市场并不发达，评估中较少采用市场比较法评估地下空间权。对于经营性物业，因物业收益及费用数据相对较好获取，收益还原法一般作为评估地下空间权的主要方法。



(2) 采用成本法评估地下空间权时，应结合地下空间的特点，综合考虑各项成本费用、利润等成本因素进行科学、客观的评估。

(3) 对于地方政府发布了基准地价，且修正体系中明确了地下空间权的修正方法及幅度的地区，可以采用基准地价法评估。

买房子——购房者必须知道的三大核心要素

个人评估部 谢永利

一直以来房产都是一个家庭的重要资产，在大部分人观念里房产甚至是家庭的必需品，而在当前房地产价格水平下，有一套属于自己的房地产需要一代人甚至几代人的共同努力，因此购房前一定要提前做好准备，认真挑选，购买一套心中理想的房屋，毕竟这关乎自己和家人以后的幸福生活。笔者从房地产评估角度出发，梳理购房者购房需要关注房地产三大核心要素——实物、区位、权益。

一、实物状况

房地产实物状况主要包括房屋的户型、装修、车位情况、物业管理情况、小区环境、建成年代等。一套房地产的实物状况直接关系到后期入住的舒适度。充足的车位、专业物业服务、良好的小区环境、合理、高利用率的户型、良好的装修都是购房者的首选条件。

二、区位状况

因为房地产不可移动，位置固定不变，所以区位对于房地产来说至关重要，也是房地产价格的重要影响因素。房地产所处的区位，除了包括房屋自身的位置因素，还直接关系到房屋交通是否方便，基础设施、公共设施是否齐全，周围环境是否良好、朝向、楼层等。因此，购房者选择房屋时，首先要锁定房地产的区位信息。

这里要重点说明购房者普遍关注的朝向和楼层的选择。

朝向主要影响的是房屋的采光及通风情况，很多人困惑到底什么朝向是最好的，选择房屋的时候应该选择那种朝向？这里给大家一个简单的朝向排序，从高到底的顺序一般是南北、南、东南、西南、东西、东、西、东北、西北、北等 10 中朝向。一般认为南北最好，北向最差。单朝向房地产重点关注采光，如纯南向；双朝向房地产可兼顾通风和采光，因此在选择时要注意，不同朝向的选择侧重点也不同。



楼层也是购房者普遍关注的问题。一般来说,底层与顶层都不是首选,底层相对潮湿,绿化好的小区蚊虫较多,私密性低;顶层存在漏雨、不保温等潜在风险。对于电梯房而言,单从采光、通风、扬尘以及噪音方面考虑,一般高楼层是比较好的选择。当然对楼层有特别偏好的购房者,则可以根据个人喜好进行选择,例如喜欢一层带花园或小院,或者顶层带楼台的购房者,则底层或顶层则是最好的选择。



三、权益状况

房地产权益是房地产中无形的、不可触摸的部分,是依附在房地产实物上的权利和义务。通常包括以下几方面;①拥有房地产的权利。例如,拥有的是所有权还是使用权。对于二手房购买来说,要拥有房地产的所有权,有《房屋所有权证》且房屋性质为商品房方可购买。②房地产权利受其他房地产权利的限制情况。例如房地产可能设立了抵押权、租赁权,如已抵押或出租的住宅。购房者签订合同时要明确约定抵押权、租赁权的情况,如约定抵押权解除的时间,租赁权到期处理的方式。③该房地产权利受房地产权利以外因素的限制情况。例如房地产使用管制(如对土地用途、容积率、建筑密度、绿地率等的限制)、相邻关系、被人民法院查封、异议登记等而使房地产使用或处分收到限制。这些也是购房者在购买房屋时明确和关注的。④额外的利益和好处。例如住宅带的上学指标、可落户口。这两

项也是购房者普遍关注的问题,现实很多购房者购房后发现学校指标已被占用,房屋仍有人户口未迁出情况,对购房者未来房屋使用造成巨大麻烦,因此过户之前都要到相关部门核实清楚。⑤相关债务,通常指只认房地产而不认人的债务,如物业费、供暖费、水电费等。因此在购房者交付房地产时,必须去房地产所在物业查实情况,确定不存在欠费或在欠费补足后方可确认收房。

以上从评估角度出发,讲述了购房者需要重点关注的三大核心要素,虽然不能面面俱到,但期对购房者在实际购房中起到一定指导作用。而对于刚需家庭购房也一样,在实际购房中,不求面面俱到,但求适合自己。

回顾二十年 开拓续新篇

■ 土地置业部 张敬

二十年，置于悠久历史的时间轴上不过是须臾之间，这看似云淡风轻的三个字，被中国人赋予了弱冠、桃李等美妙词藻，它象征着成熟、热情、活力、担当。对于龙泰华源集团而言，无关乎其他的林林总总，他是里程碑，对于我们每个人而言，无关乎杂乱的鸡毛蒜皮，它是节拍器。龙泰华源这二十年，如记录仪一般，见证着行业的变幻，注视着我们的成长。

二十年来，从零散抵押评估到各大银行入围个贷和对公业务，从协议出让报告到咨询方案的编制，开拓典当、拍卖、居间经纪等新业务领域，在掌舵团队的带领下，龙泰华源随物应机，任沧海变迁，自主沉浮。我们经历过风雨，也望见过彩虹，领略过骄阳，也感受过凉风。

曾经北上广袤的黑吉辽，南下恬适的浙闽赣，可能这些地方的更能让人感受到时间的存在感，不像北上广深快节奏的生活让我们有度年如日的错觉，但龙泰华源的二十年依旧精彩。曾记否，拆迁评估下户公司万人空巷，现场答疑起早贪黑、披星戴月，移动评估全部门热火朝天，831大限前国土局掌灯夜战，修改方案反反复复数月如一。还有邓总桥牌军棋的厮杀，夏总两只蝴蝶的哼唱，内蒙草原上的畅饮，西北高原下的豪放，武陵山脉间的震撼，团建轰趴中的激情，还有几人记得苏杭游时的十八罗汉呢？不管是工作还是旅行，这些都是镌刻在时间上的记忆。当然，还有国土局的饭菜和推车，住建委的车证和门禁，无一不能唤起我们海潮般的思绪。

历时二十年，集团从宝鼎的一室两桌三人，经过了金孔雀、国兴，安营扎寨到金唐独层办公，近两百员工，其发展不言而喻。我们从离开象牙塔的懵懵懂懂，或历练为业务精干，或跻身于行业翘楚。我们见证了集团的壮大，集团指引着我们的成长。

二十年，感恩相遇，不问过往；二十年，放眼未来，无所畏惧。若似月轮终皎洁，不辞冰雪为卿热，祝福你的生日，我们的龙泰华源！

诚邀加盟

携手共进 · 共创辉煌

核心合伙人

你在行业内摸爬滚打了很多年，有些资源和地位，但也有些孤单有点累，你还想将自己的事业继续下去，你需要支持和分担，请加入我们的核心合伙人团队。如果您在行业内具有相当知名度和影响力，并拥有自己的团队，希望能有更大的平台和发展空间，请加入我们的核心合伙人团队。

市场合伙人

如果您拥有市场资源和开拓能力，需要专业的引领和支持，请加入我们的市场合伙人团队。

洽谈请致电

电 话：010-88356600转313 联系人：臧女士

万涓成水，终当汇聚成河，我们搭建三大业务平台，欢迎各位具有相同志向的同仁加盟，共襄盛业。为此我们设计了一套与我们发展理念相契合的合伙人体制，您可以根据不同情况可以选择不同的合伙人类型加盟。