

# 华源龙泰评估



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](http://www.hyrea.com.cn)



征收集体土地流程

城市存量工业用地盘活  
利用案例经验

公司商务接待流程及标准

2021年 12月刊



# 目录

华彩篇章  
源自专业

公司新闻	
公司喜报	02
日常新闻	06
业务探究	
征收集体土地流程	10
城市存量工业用地盘活利用案例经验	26
团队风采	
公司商务接待流程及标准	38
公司成立20周年主题征文一等奖作品（二）	
缘，妙不可言——我与龙泰华源的二十年	48
龙泰华源集团成立20周年有感	52
诚邀加盟	56



# 公司 喜报

## 恭喜华源龙泰评估公司入围平安银行 北京分行评估机构



近日，北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司成功入围平安银行北京分行评估机构，并已签订《评估业务合作协议》。

此次成功入围，不仅是平安银行北京分行对华源龙泰评估公司的信任和肯定，更是对华源龙泰评估公司专业优势和综合实力的有力证明。华源龙泰评估公司定将不负期望，严格按照行业准则和技术规范，为客户提供全面、优质的评估服务，共同开创美好的明天！



## 华源龙泰评估公司中标中国出口信用保险 公司项目类业务外部咨询项目



近日，中国出口信用保险公司发布项目类业务外部咨询项目入围结果公示。北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司成功中标。

中国出口信用保险公司，简称中国信保，是中国唯一承办出口信用保险业务的政策性保险公司，积极配合国家外交、外贸、产业、财政、金融等政策，通过政策性出口信用保险手段，支持货物、技术和服务等出口，特别是高科技、附加值大的机电产品等资本性货物出口，支持中国企业向海外投资，为企业开拓海外市场提供收汇风险保障，并在出口融资、信息咨询、应收账款管理等方面为外经贸企业提供快捷、完善的服务。

项目的成功中标进一步延伸了华源龙泰评估公司的咨询服务链，同时体现客户对华源龙泰评估公司综合实力、技术水平、团队服务能力的肯定。未来，华源龙泰评估公司将继续秉承“独立、客观、公平、公正”的服务理念，继续伴随着客户共同成长，全方位为客户发展提供专业的支持与服务。



# 日常新闻

## 迭变而生- 治理 · 风险 · 发展 | 估价机构秋季专题研讨会在京顺利召开

2021年10月12日，由北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司、北京首佳房地产评估有限公司、北京仁达房地产土地资产评估有限公司联合发起的“迭变而生-治理·风险·发展——估价机构秋季专题研讨会”在北京裕龙国际酒店顺利召开，在京城执业的近15家估价机构负责人及代表齐聚一堂，共同交流经验，碰撞想法，就当前形势下估价机构如何提升公司治理、风险防范和创新发展能力等行业内普遍关注的问题展开深入研讨。



估价机构治理模式、代际传承、创新激励制度以及未来发展趋势与机遇是此次会议讨论的重点问题之一。参会机构结合自身探索经验，重点分享了在平台合伙人、集团化运作、事业部合伙人制度方面的思考和经验。通过组织结构的优化，提升管理效率，释放组织效能，保持组织活力是各家机构共同探索的方向。

从风控角度，如何做好风险防范，是估价机构实现健康持续发展的基本前提。风险从来不是来自评估报告，而是来自项目本身。估价行业如何建立“风险隔离墙”，防患于未然是风险防范工作的关键。



华源龙泰董事长 邓峰



首佳董事长 高喜善

与会机构重点结合风险防范流程及标准、风险应对能力、内部风控制度等视角展开讨论和分享。大家纷纷表示，行业标准是所有估价机构必须遵守的最低标准，估价机构应结合自身公司情况建立一套规范化的风险防范体系，并严格执行。



康正宏基副董事长 梁津



仁达评估董事长兼总经理 于京博

世联总经理 李娜



中联总经理 高忻



在业务升级与路径选择方面，普遍看好“围绕房地产价格变化关键影响因素分析以及价格动态变化趋势研判”为核心内容的咨询顾问业务。此类业务是房地产估价机构传统业务升级发展的蓝海，前景广阔。房地产估价机构结合自身优势，围绕房地产全生命周期中的相关环节，提供综合解决方案和落地服务，向房地产综合服务机构转型符合发展趋势。

此次研讨会是北京地区估价机构立足于自身现状，着眼于行业发展的一次务实会议。在深刻的市场变革背景下，参会机构充分交流，借鉴经验，以交流促发展，以分享助创新，推动行业迭代升级，焕发新生。参会机构纷纷表示，未来，将进一步强化区域交流，共同维护行业健康生态，推动估价行业高质量发展。



仁达评估创始人 闫旭东





## 华源龙泰评估公司开展“花好月圆，情暖中秋”主题活动

正值中秋之际，为打造节日气氛，拉近员工与员工、员工与公司之间的距离，更好的让员工感受到公司的温暖和领导的关怀，特举办一场丰富多彩的中秋活动。9月17日中午，华源龙泰评估公司在公共阅览区及大会议室开展猜灯谜和制作灯笼的活动。



大会议室摆满了各式各样的花灯材料，大家摩拳擦掌，跃跃欲试。在了解大致的操作步骤之后，大家便全身心投入到花灯制作中。组装骨架、粘贴灯纸、安装LED灯，最后再

装上提杆，一个精美绝伦的花灯就大功告成了。看着通过自己精心制作又富有意义的灯笼，大家的脸上都洋溢着快乐的笑容。



公共阅览区进行了猜灯谜活动。谜语形式多样、内容广泛，除了字谜、成语谜等传统灯谜，还增加了企业文化、实事相关知识问答。答对灯谜后可换取一个盲盒。

现场不时传出阵阵欢声笑语，大家共同体验灯谜带来的乐趣，处处洋溢着浓浓的节日气息。



活动最后，参与活动的员工拿着创意手举牌，提着精心制作的灯笼合影留念。

此次庆祝中秋佳节活动，不仅让员工真实地感受到了节日的氛围，体验到了传统习俗的独特魅力，同时也加深对企业文化的了解，增强员工荣誉感和归属感。



# 征收集体土地流程

项目前期部 王悦

## 一、征地概念：

征地，是征收农民集体土地的简称。国家为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有土地。征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。

市政府批准权限：一般耕地 35 公顷以内，其他土地 70 公顷以内；超出范围及征占基本农田需报国务院审批。

## 二、工作程序：

负责征地行政主管部门为北京市规划和自然资源委自然资源保护处(原耕地保护处)

结合实际工作经验，集体土地征地手续分为三步：

集体土地征收前期工作(北京市规划和自然资源委员会分局简称规自分局、区政府办理)、

征收集体土地批准(北京市规划和自然资源委员会耕地保护处简称北京市规划和自然资源委员会耕保处、市政府办理)、





### 集体土地征收结案(规自分局)

集体土地征收前期工作由规自分局耕地保护科受理审查,报区政府审批;征收集体土地批准工作,由北京市规划和自然资源委员会耕保处受理审查后,报市政府审批;集体土地征收结案工作,由规自分局受理。

#### (一)、集体土地征收前期工作:

1、取得实施主体授权、规划条件、发展改革委核准批复(立项)、用地预审;

(1)、受项目主体委托,编制《项目一级开发实施方案》提交规自分局,经过联席会议通过,取得会议纪要;

(2)、向规自分局申报《项目授权批复》;

(3)、向区规划委申请《项目规划条件(土地储备前期整理)》;

(4)、向发展改革委申请《项目核准批复》,申请过程中发展改革委向项目主体发《用地预审告知单》,项目主体连同用地预审的相关材料一并提交规自分局综合科申请办理。取得《项目用地预审意见》,提交发展改革委,发《项目核准批复》。



2、取得钉桩,办理权属审查、《土地利用现状图》、《土地勘测定界技术报告》、《土地利用总体规划图》确认土地性质、面积等基本信息;

(1)、根据《建设用地钉桩通知单》取得北京市测绘研究院出具的钉桩;

(2)、提供规划条件、钉桩向规自分局申请办理“土地权属审查”手续;

(3)、待“土地权属审查”完成后向土地登记中心申请《土地利用现状图》;

(4)、委托测绘单位出具《土地勘测定界技术报告》;



(5)、向综合科申请《土地利用总体规划图》。

根据这五项材料确认土地相关信息。

占用林地,至园林绿化部门申请林地占用手续;

占用耕地,至规自分局耕地保护科申请办理“占补平衡”;

不符合土地利用总体规划的需要办理局部调整方案。

3、收集土地和人口结构相关信息,核实农业人口转城镇户口的人数、人口比例;填写征地情况调查表、召开村民代表大会、签订征地补偿协议;

关于《征地补偿协议》签订:

取得北京市规划和自然资源委、发展改革等部门的批准文件后,征地单位与被征地农村集体经济组织或村委会应当在不低于本市征地补偿款最低保护标准基础上,协商签订书面征地补偿安置协议。



主要包括:

(1)拟征占土地依据(预审、项目核准文件、规划条件);

(2)拟征用土地的位置、四至、地类、面积;

(3)征地补偿方式。属于货币补偿的,应包括补偿标准和补偿金总额;属于非货币补偿的,应当包括非货币补偿的具体内容,并应折合成货币金额;

(4)征地补偿的支付方式及期限,属于非货币补偿的应明确交付期限;

(5)依法需要转非安置的人数。超转人数、转非劳动力人数。

(6)转非劳动力安置途径、方式;



(7)各方权利义务、违约责任、处理纠纷方式、其他相关事宜。

签订前,被征地农村经济组织或村委会,应当就协议内容召开村民代表大会,形成书面决议,2/3 以上代表通过,决议方可生效。

此环节涉及到人员安置;土地补偿;还建的产业面积等问题,需要与征地、被征地双方协商讨论。

#### 4、耕地占补平衡的解决方式。

解决耕地占补平衡有三种方式:购买指标、复垦、城乡建设用地增减挂钩。

##### (1)购买指标

一般流程:

由规自分局自然资源保护科或区政府协调,实现本区或跨区购买指标。

优劣势

优势:签订补充耕地协议,缴纳购买指标费用后即可使用耕地指标。如果是市、区重点项目,能得到政府大力支持的前提下,时间相对较快。

劣势:目前,北京市耕地指标紧缺,需要政府出面协调。



##### (2)复垦

一般流程:

明确项目主体,向区政府申请授权;

向规自分局申请复垦。通过摇号产生测量、可行性研究报告、规划设计报告。由规自分局组织专家,评审规划设计报告;

规自分局在库里摇号,进行招投标程序,确认施工单位;

复垦施工;

施工完成后,区规自分局验收工程,北京市规划自然委验收新增耕地面积、质量;

完成验收后,国土系统内产生报备号,占补平衡方案里使用(需要在早期申请授权时与区政府明确使用方向)。



优劣势

优势：立项、审批都在区里，如果区里支持，程序上比较便捷。

劣势：必须复垦施工完成且验收入库后(耕地数量、质量满足验收条件)，才能使用指标，周期约2年。

### (3) 城乡建设用地增减挂钩

一般流程：

明确实施主体(所在土地整理储备分中心、属地乡镇政府、建新地块开发建设主体或其他机构)，规自分局立项；

区政府组织编制增减挂钩项目实施方案，向北京市规划和自然资源委员会申请方案审批。

经审查合格的挂钩项目，北京市规划和自然资源委员会报请市政府批准。

市政府批准后，可先行使用指标。(土地入市前，完成拆旧地块的土地整理复垦工作，并在三年内完成。费用纳入开发项目成本。)



优劣势

优势：增减挂钩项目实施方案经市政府审批后，可先行使用耕地指标，相当于建新区和拆旧区可同时进行，但要保证土地入市前完成拆旧区还耕工作，且三年内完成。

劣势：审批权在市里，时间上不好把控，除非市区两级足够重视。

5、整合上述材料(一套原件，一套复印件)报规自分局主管科室，安排材料初审、公示，上报区政府。取得《一书四方案》和区政府《征地函》。

### (二)、征收集体土地批准：

取得《一书四方案》和区政府《征地函》后，连同征地前期材料(原件)报入北京市规划和自然资源委员会主管处室，经办人初审后安排市政府征地工作会。会议通过后，上报主管市长，签发市政府征地批复。





待征地补偿款支付后(至少 50%),可下发办结通知,取得市政府征地批复。

### (三)、集体土地征收结案:

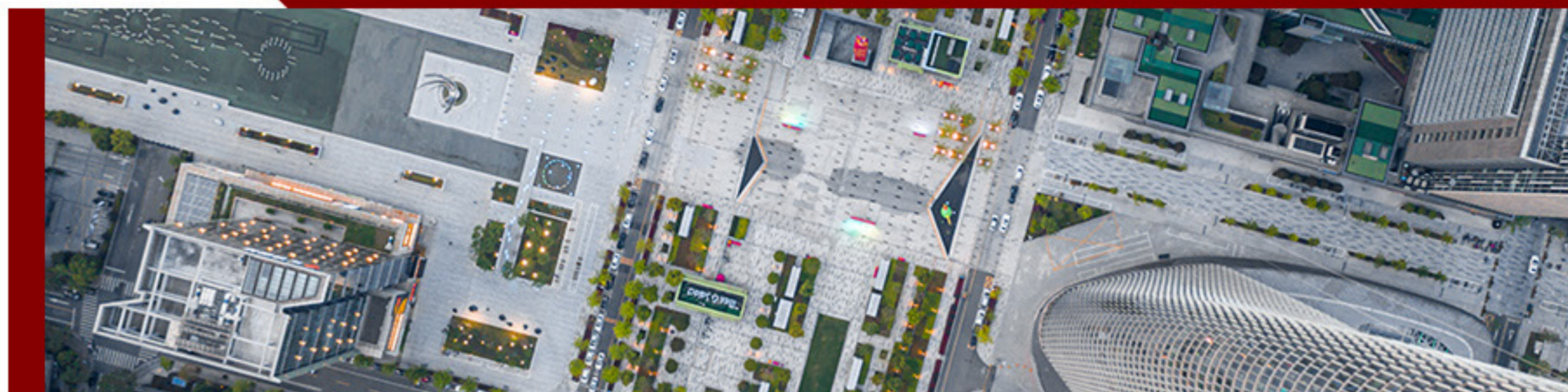
市政府征地批复取得后,由北京市规划和自然资源委员会属地分局主管科室安排“征地批复公告”,公告须满十个工作日,拍照存档。征地方缴清征地补偿款后可办理征地结案手续。主要材料包含市政府建设用地实施方案批复、征地补偿安置协议、国家建设征收土地结案证明、征地补偿款缴款凭证、及相关法人材料等。

该手续最终取得《国家建设征用土地结案表》。

## 三、新土地管理法颁布后的调整

新土地法于 2020 年 1 月实施后,征地手续和原来的不同之处。

北京市规划和自然资源委员会在 2020 年 3 月发布了《关于办理农用地专用和土地征收有关事宜的通知》京规自发[2020]75 号。文中提到“为了做好政策衔接,实现相关工作平稳有序过度,该通知发至各区政府,主要包括如下内容:



征地公示公告变为三个公告(预告公告、征地补偿安置方案公告、结案公告)

1、拟征收启动公告(区政府发布)。5 个工作日。  
主要内容:通知拟征收,明确下一步现状调查、“维稳”评估、不能抢栽抢种(抢栽抢种的不予补偿),征收目的,暂停被征地地区户口迁入等

2、现状调查,由属地区县牵头。主要包括:权属、地类、面积对住宅补偿、土地地上物的补偿要监管(老法只关注土地补偿)监管办法北京市规划和自然资源委员会的耕地保护处正在研究。

3、社会稳定风险评估,须经政法委确认(报备)



4、编制征地补偿安置方案新法要求更具体，范围、现状、不同补偿标准、方式（评估、认定）非宅、其他地上物、坟……要求编制方案所有补偿对象都要弄清，分门别类描述、估算费用。对人补偿有签约率的规定

对方案要公告由区县人民政府，30个自然日，公告内容就是补偿方案的主要内容。公告地点在镇里、在网上

全称征收土地补偿安置公告

公告日满，被征收单位无异议，没有申请听证，开具回函。如有半数人员不同意，开听证。

对个别未签协议的比例，不能超9%

#### 5、落实费用

征地报批，由人民政府报征地，建设单位报，申报材料比以前多了



报批后土地征收公告增加救济途径（申请行政复议、诉讼）公告地点乡镇、村。10个工作日

强制措施，已补偿但不满意的由人民政府强制。

#### 四、小结

“集体土地征收前期”是征地工作的基础，是收集数据、解决问题的过程。重点关注土地相关信息（用地范围、权属信息、土地类型、地类信息等）；人口结构信息；是否占用林地、耕地；是否符合土地利用总体规划；征地补偿协议签订等程序。完成如上的程序和材料收集，取得属地区政府认可，属地区政府出具区政府征地函、“一书四方案”后，向北京市规划和自然资源委员会申报后续手续。



“征收集体土地批准”的相关材料大多在“集体土地征收前期”工作中取得，除了正常申报、审核的流程，主要关注北京市人民政府会议时间（市政府关于征地批次的工作会议）；征地补偿款项支付，耕地占用税等相关财务手续及时完成。在市政府征地批复下发后，征地补偿款至少要补偿完成50%，才可取得征地批复。

“集体土地征收结案”的重点：在征地主体取得北京市人民政府的征地批次函（征地批复）之后，要完成征地批复的公告、征地补偿款到位、人员安置落实。

征收集体土地相关法律依据（包括但不限于）

1、《中华人民共和国土地管理法》

2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》

3、《中华人民共和国城市规划法》



4、《确保实现耕地占补平衡的通知》国土资发，【2000】120号

5、《征用土地公告办法》国土部发【2000】10号令

6、《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部令第27号）

7、北京市人民政府《北京市建设征地补偿安置办法》（市政府令148号）

8、北京市规划和自然资源委员会《关于办理农转用和土地征收有关事宜的通知》京规自发[2020]75号



# 城市存量工业用地盘活 利用案例经验

(续第三期)

■ 质量控制部

## 二、各城市工业用地盘活利用案例精选


### 1、土地利用转型升级

【案例：上海国际工业设计中心存量土地资产经营】

改造举措：立足产业，构建空间创意功能；依托社会资源，搭建设计产业高端综合平台。

主要做法及成效：按照国际工业设计中心的定位，整个中心设计成集四大功能于一体的互动新系统，拥有展示功能、交易功能、集聚功能和服务功能：展示功能——展示推广设计产品、技术、创意、工艺；承担国内外设计领域的高端展示、博览、论坛、会议、评选；交易功能——国内外设计领域的产品、技术、服务搭建起定向交易到双向交易的互动循环交易系统；集聚功能——集成设计产业链的上游、中游、下游各环节；聚集国内外设计领域的企业、行业、机构，构建起设计产业的综合集聚平台；服务功能——提供设计产业领域的研发设计、创意设计、设计咨询、成果认定与转化等专业服务；提供知识产权交易、设计培训、人才孵化、商务配套等增值服务。





上海国际工业设计中心成为了宝山现代服务业重点打造项目之一，同时集聚设计产业链上的国内外设计大师、高校、科研院所形成合作联盟，着力打造行业资本、技术、信息和推广应用的设计产业高端综合平台。设计中心同时面向国内外大学，设立相关创新奖项，通过竞赛与国际院校融会贯通，着重鼓励前瞻性的设计探索，为青年设计师搭建成长的摇篮。中心还将邀请工程院院士作为专家，设立人才交流、孵化平台，引入风投基金，提供从专利申请、转让到拍卖的“一站式”服务，推动设计商品化、市场化，力争将上海国际工业设计中心打造成世界级的设计聚集地和产业链的连接点。

## 2、改变用途后联合开发

### 【案例：上海自贸区综合用地试点地块项目】

改造举措：允许原分散的土地权利人共同参与，改变用途后联合开发。

主要做法：上海自贸区采取两种办法提升土地利用效率和效益。一是联合开发主体实施区域整体转型，按照“业态引领、用途引导、节约集约”原则规划布局，促进区内业态融合、功能复合，推动区域产业结构调整 and 转型升级。二是允许存量工业用地转型开发为综合用地，集工业、仓储、研发、商办等功能为一体，探索了土地混合使用和建筑复合利用的新模式，提高了规划土地政策服务区域产业发展的适应性和灵活性。



主要成效：一是增加了区域内的建筑面积、容积率、建筑密度，土地开发强度得以提升。二是土地利用结构更加合理，实现工业+研发+商办+展示等功能复合，并承担公共空间、公共停车等区域配套功能，满足新产业新业态落地需求，服务区域产业链上下游企业集聚，提升了自贸区创新活力。三是破解存量用地转型不畅，优化空间结构、完善区域功能。在采取土地收储单一方式实施存量盘活之外，拓展了整体转型、零星转型实施路径。

### 3、平台公司回购股权

【案例：广东深圳深业上城项目区】

改造举措：通过政府平台公司收购股权方式，收回土地使用权，推动工业转型升级。

主要做法：2007年底由国资委所属远致投资公司收购赛格日立的全部股权，通过城市更新推动赛格日立产业区转型升级。远致投资公司在完成创新产业园区发展思路规划设计的阶段性工作后，由国有专业房地产开发平台深业集团公司开展后续工作。通过拆除重建方式，将原高能耗、高污染的工业产业升级为高增值的总部经济产业，建成创业板上市及拟上市企业的运营总部，打造成集工作、娱乐、生活为一体的城市新地标。

主要成效：改造后，提供超过43万平方米的产业空间和2.5万个就业岗位，经济效益明显提升，年税收超过50亿元。同时，片区的生活品质和城市面貌也显著改善。



#### 4、提高容积率,以作价出资入股方式转让土地使用权

【案例:江苏江阴市海澜集团盘活低效用地项目】

改造举措:提高容积率不补地价;通过土地二级市场,以作价出资入股方式转让土地使用权,提升工业用地开发强度和效益。

主要做法:为鼓励市场主体参与改造,江阴市政府推行“提高容积率不补地价、减免交易过程中的行政事业性收费”等一系列政策,引导鼓励企业在不改变用途的前提下,利用存量土地采取联营、嫁接等方式进行合资合作经营。2015年,在政府的牵线搭桥下,海澜集团与新桥公司达成合作意向,双方共同成立新的江阴高隆服装有限公司,由海澜集团控股,新桥公司以土地作价入股,土地转入新公司名下进行改造。

主要成效:改造后土地用途仍为工业用地,新建设高达7层的带工业电梯的高标准厂房,建筑面积由6500平方米增加到38967平方米,增加建筑面积32000平方米,地块容积率由0.5提高到3.0,土地开发强度和产出效益明显提高。



## 5、利用原有资源保护性改造

### 【案例：杭州市玉皇山基金小镇改造升级】

改造举措：采取土地置换、长期租赁和建筑改造三种方式进行改造；改变了过去大规模拆除重建的旧城改造模式，转向小规模、渐进式、分团块的城市有机更新。

主要做法及成效：针对现状土地与建设环境问题，上城区政府将其中符合低效用地再开发政策的土地整理出来，采取土地置换、长期租赁和建筑改造三种方式进行改造，具体模式如下：一是土地置换，将原有的厂房、企业仓库搬迁出去，进行货币补偿安置，调整土地使用性质；二是通过长期租赁获得二十年的使用权，改造的费用大家分摊。在不改变土地使用性质的情况下，调整产业功能，用于发展与特色小镇业态相符合的产业；三是对于原有地段进行景观升级和原有建筑进行改造。经过保护性修缮后，升级为与文创产业、基金产业相配套的办公用房和配套服务设施，为入驻企业提供了良好的工作环境。



此外,玉皇山南基金小镇规划改变了过去大规模拆除重建的旧城改造模式,转向小规模、渐进式、分团块的城市有机更新。规划重新梳理了建筑肌理,对景区中的建筑严格控制建筑高度和密度。将不同类型的生产生活单元以适宜的密度组团进行团簇状布局,形成空间的有机聚合。而位于山脚的仓库、厂房等大体量建筑,根据功能需要,改造为商业商务兼容用地,而铁路机务段用地则改造为工业遗址公园。





# 公司商务接待流程 及标准

■ 市场推广部 臧晗方

良好的商务接待流程及标准有助于为树立公司良好形象，扩大公司对外联系和交流。

## 一、范围

适用于公司各种接待工作和相关部门。

## 二、管理

行政部门为公司接待工作的归口管理部门，负责接待工作的安排和管理，拟定重要来宾的接待计划，协调相关部门落实接待任务，提供后勤保障；公司各部门在接到重要来访预约后，可报办公室，并协助拟定接待计划，需公司领导出面、办公室协调的重要接待，应提前2天告知行政部门。

## 三、计划与准备

1、行政部门在接到公司领导通知或相关部门来访预约时，对来宾接待，应了解来宾基本情况：来宾职务、来访具体时间、人数、本地逗留日期、目的和要求等。在这基础上拟定接待计划，排出日程安排表，酌情安排接待标准。

2、行政部门根据来宾情况按计划通知参加会晤的领导、陪同人员、落实会晤时间及场所。

3、行政部门根据来宾情况提前按接待标准预定好宴请来宾的酒店，酌情安排酒水、茶水饮料、用餐标准；提前按接待标准预约好来宾下榻酒店，酌情在房间内准备相关资料水果，香烟等。

4、行政部门根据情况计划安排来宾游览路线、购物商场、娱乐项目。

5、因特殊会议需要行政部门需准备安排会场花卉、水果、烟茶、音响设备、投影设备，领导席签、横幅、制作欢迎牌、指示牌、安排扎仪人员，并邀请新闻媒体和草拟新闻通稿，安排摄影摄像等。

6、行政部门根据情况安排接待所需车辆，保证车辆清洁，安全性能良好，司机车辆听从行政主管和主接待人员协调安排，统一调度。

7、行政部门根据情况提前购买车票及机票。

## 四、接待标准

一级接待标准：

陪同人员：董事长、副董事长、相关部门总经理

1、迎接：董事长、副董事长、相关部门总经理在地库、楼下、电梯口迎接，注意把握迎候时间，提前等候于迎接地点，接待人员引见介绍主宾时，要注意顺序（遵守介绍时的先后次序，正规的做法，是要先介绍身份较高的一方，然后再介绍身份较低的一方。即先介绍主人，后介绍客人；先介绍职务高者，后介绍职务低者；先介绍男士、后介绍女士；先介绍长辈、后介绍晚辈；先介绍集体，后介绍个人。在接待外国来访者时，若宾主双方皆不止一个，则为其双方进行介绍时，要先介绍主人一方，后介绍来宾一方。不过在介绍各



方人士时，通常应当由尊而卑，按照其职务的高低，依次而行。来访时主人先伸手表示欢迎。告辞时，待客人先伸手后，主人再相握。握手的力度以不握疼对方的手为限度，初次见面时，时间一般控制在3秒内。介绍时就把身份、地位低的一方介绍给相对而言身份、地位较为尊贵的一方。)

2、参观：董事长、副董事长、相关部门总经理陪同，由部门总经理沿途介绍公司基本情况以及到达项目地后详细介绍地块相关信息。

3、座谈：公司人员确保公司环境、室内、洗手间清洁、室温适度、灯光合适，将公司简介或相关资料、纸笔、茶水杯、水果、摆放于接待室。根据需要制作领导席签、横幅、欢迎牌、指示牌，调试好音响设备、投影设备、摄影摄像设备。

4、用餐标准：行政部门根据情况预定酒店：

5、下榻宾馆标准：行政部门根据情况预定酒店：

6、行政部门根据情况、来宾意愿和兴趣提前计划参观游览路线。

7、根据情况购买各类型礼品。

## 二级标准：

陪同人员：部门总经理、部门副总经理

1、迎接：由办公室人员到公司驻地门口迎接，引导来宾。

2、参观：部门总经理、部门副总经理、相关部门经理陪同，由部门副总经理沿途介绍市基本情况以及到达项目地后详细介绍地块相关信息。

3、座谈：公司人员确保公司环境、室内、洗手间清洁、室温适度、灯光合适，将公司简介或相关资料、纸笔、茶水杯、水果、摆放于接待室。

4、用餐标准：行政部门根据情况预定饭店：

5、下榻宾馆标准：行政部门根据情况预定酒店：

6、根据情况购买礼节性礼品。

## 三级标准：

陪同人员：相关对口的部门经理及人员

1、参观：相关对口的部门经理及人员陪同，由相关人员沿途介绍市基本情况以及到达项目地后详细介绍地块相关信息。

2、座谈：公司人员确保公司环境、室内、洗手间清洁，将公司简介或相关资料，纸笔，茶水杯摆放于接待室。

3、用餐标准：办公室根据情况预定酒店：

## 五、接待礼仪：

1、仪表：面容清洁，衣着得体。

2、举止：稳重端庄，从容大方。

3、言语：语气温和、礼貌文雅。

4、态度：诚恳热情，不卑不亢。

5、迎接来宾时：要注意把握迎候时间，提前等候与公司门口或车站机场，接待人员引见介绍主宾时，要注意顺序。

6、接受名片时：要以恭敬的态度双手接受，默读一下后郑重收入口袋中。

7、过走廊时：通常走在客人的右前方，不时左侧回身，配合客人脚步，转弯处伸右手示意，并说“这边请”。

8、进电梯时：要告诉客人上几楼，让客人先进、先出。

9、座谈时：客人落座后，要以双手奉茶，先客人，后主人，先领导，后同事。

10、送客时：根据身份确定规格，若送至公司门口、汽车旁，招手待客人远去，方可离开。



## 六、注意事项

接待中涉及机要事务，秘密文电、重要会议，要特别注意保密，接待中既要熟练介绍公司情况，又要内外有别，严守本公司商业机密，对不宜摄影摄像的场合，应向参观人员说明。

## 七、信息反馈

接待人员应及时撰写重要来访信息，将与来访者交流中取得的信息汇总整理，提取其中对公司有价值的信息交有关部门领导。

## 八、商务接待中的座次安排(图)

### (一)、关于会议主席台座次的安排

1、主席台必须排座次、放名签，以便领导同志对号入座，避免上台之后互相谦让。

2、主席台座次排列，领导为单数时，主要领导居中，2号领导在1号领导左手位置，3号领导在1号领导右手位置；领导为偶数时，1、2号领导同时居中，2号领导依然在1号领导左手位置，3号领导依然在1号领导右手位置。

3、几个机关的领导人同时上主席台，通常按机关排列次序排列。可灵活掌握，不生搬硬套。如对一些德高望重的老同志，也可适当往前排，而对一些较年轻的领导同志，可适当往后排。另外，对邀请的，上级单位或兄弟单位的来宾，也不一定非得按职务高低来排，通常掌握的原则是：上级单位或同级单位的来宾，其实际职务略低于主人一方领导的，可安排在主席台适当位置就座。这样，既体现出对客人的尊重，又使主客都感到较为得体。

4、对上主席台的领导同志能否届时出席会议，在开会前务必逐一落实。领导同志到会场后，要安排在休息室稍候，再逐一核实，并告之上台后所坐方位。如主席台人数很多，还应准备座位图。如有临时变化，应及时调整座次、名签，防止主席台上出现名签差错或领导空缺。还要注意认真填写名签，谨防错别字出现。



### 主席台人数为奇数时

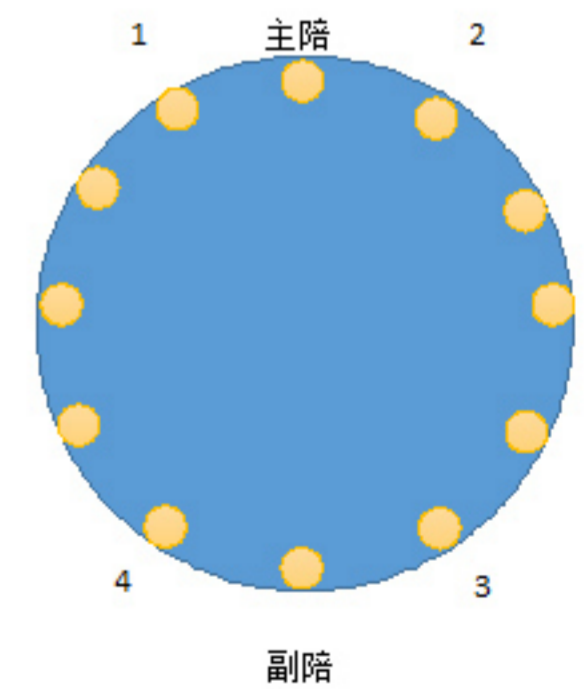


### 主席台人数为偶数时



手，3号客人在副主陪的右手，4号客人在副主陪的左手，其他可以随意。以上主陪的位置是按普通宴席掌握，如果场景有特殊因素，应视情而定。

### 中餐桌

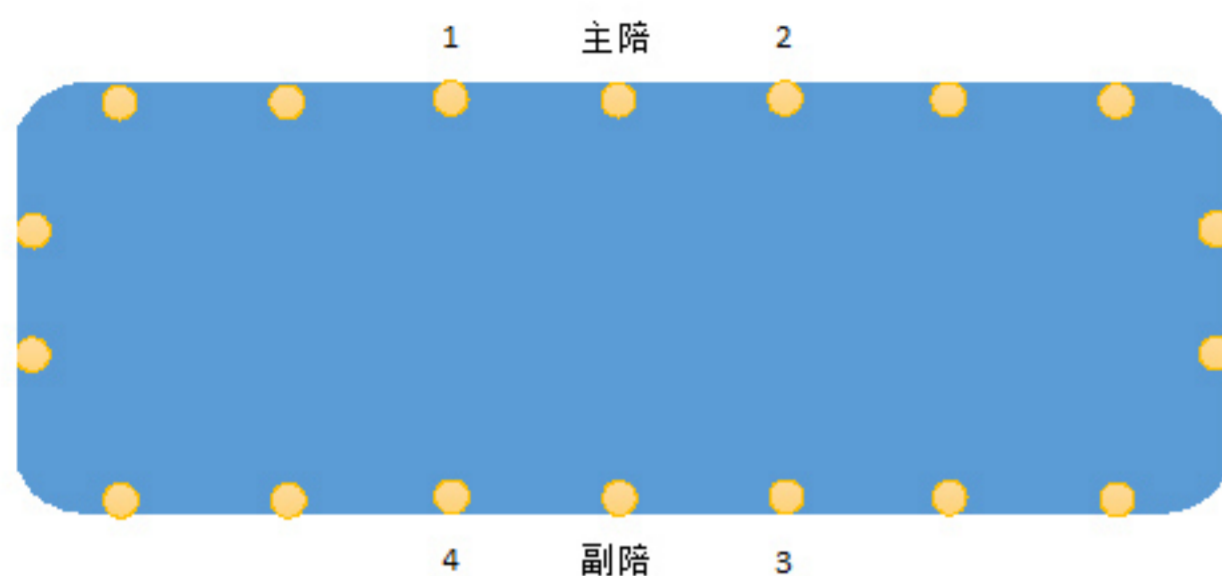


### (二)、关于宴席座次的安排

宴请客人，一般主陪在面向房门的位置，副主陪在主陪的对面，1号客人在主陪的右手，2号客人在主陪的左



西餐厅



(三)、仪式的座次安排

签字双方主人在左边，客人在主人的右边。双方其他人数一般对等，按主客左右排列。

(四)、关于乘车的座次安排

小轿车1号座位在司机的右后边，2号座位在司机的正后边，3号座位在司机的旁边。(如果后排乘坐三人，则3号座位在后排的中间)。中轿主座在司机后边的第一排，1号座位在临窗的位置。

乘车座次安排

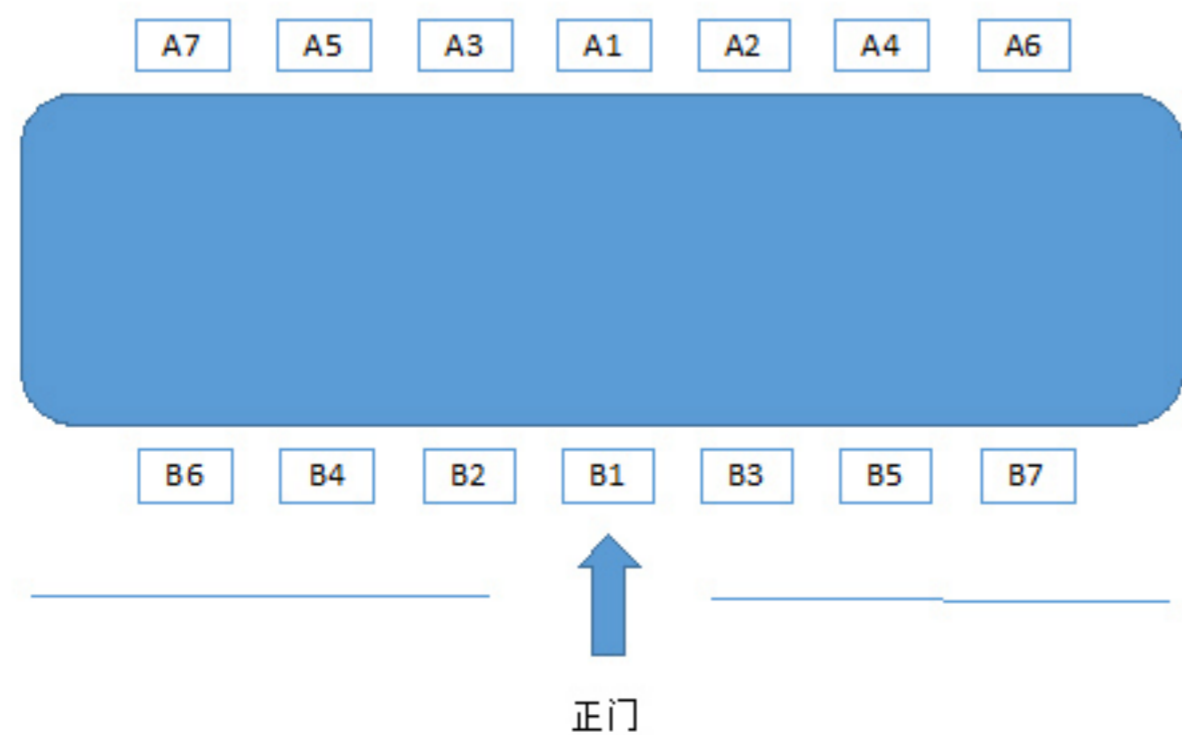


(五)、合影座次安排与主席台安排相同

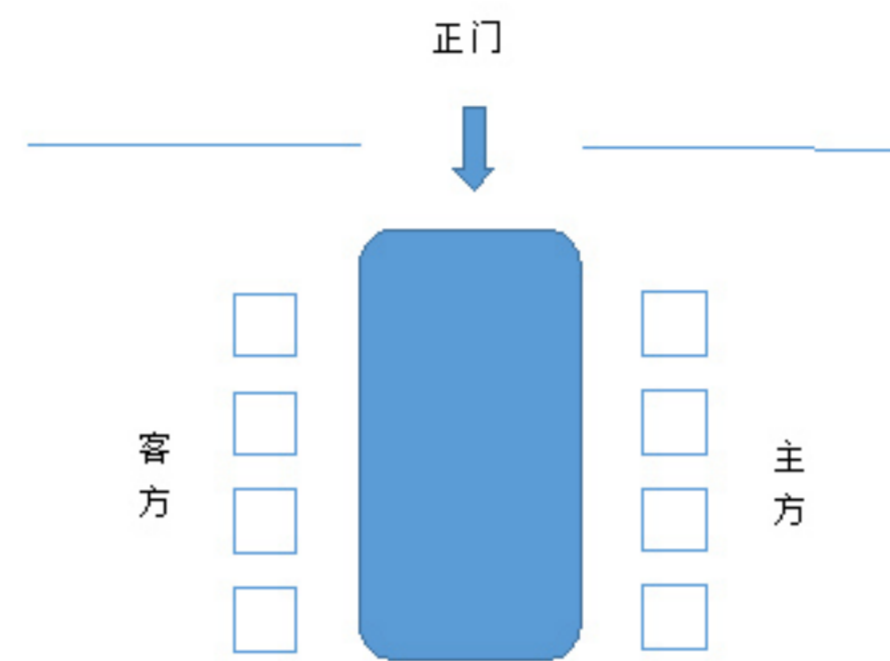
附：会议座位安排

长条桌

注：A为上级领导，B为主方席



沙发室



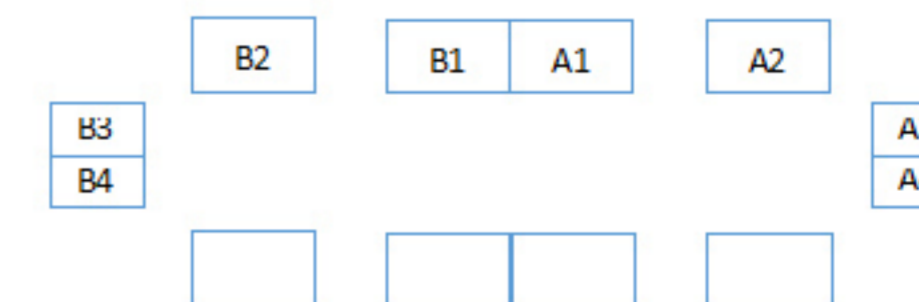
与外宾会谈

注：A为主方，B为客方



与上级领导座谈

注：A为上级领导，B为主方领导





**接待安排表**

 编号: \_\_\_\_\_ 缓急程度: 普通  急  特急 

主题内容:	时间
主要人员:	人数
接待议程	交流洽谈 <input type="checkbox"/> 参观 <input type="checkbox"/>
接待人员	董事长 <input type="checkbox"/> 副总裁 <input type="checkbox"/> 其他: _____
参观范围	公司大堂会议室 <input type="checkbox"/> 其他: _____
接待服务	不需要 <input type="checkbox"/>
	需要: ①欢迎牌 <input type="checkbox"/> _____ 负责人: _____ ②鲜花 <input type="checkbox"/> ③座位牌 <input type="checkbox"/> ④茶酒 <input type="checkbox"/> ⑤投影仪 <input type="checkbox"/> ⑥手提电脑 <input type="checkbox"/> ⑦激光 <input type="checkbox"/> ⑧公司宣传资料 <input type="checkbox"/> 完成时间: _____ ⑨其他: _____
注意事项	需要: ①接机 <input type="checkbox"/> ②车送 <input type="checkbox"/> ③就餐 <input type="checkbox"/>
	④住宿 <input type="checkbox"/> ⑤订票 <input type="checkbox"/> ⑥拍照 <input type="checkbox"/> ⑦摄像 <input type="checkbox"/> ⑧陪同讲解 <input type="checkbox"/> ⑨其他: _____
董事长意见	办公区人员着装要求 <input type="checkbox"/> 办公区桌面整理 <input type="checkbox"/> 参观所经区域内的卫生及整理 <input type="checkbox"/> 办公现场清理 <input type="checkbox"/> 要求: _____ 负责人: _____ 其他: _____ 完成时间: _____

**接待申请单**

申请人姓名	部门中心	申请日期
接待时间	接待地点	接待人数
接待对象		
接待事由		
具体申请	用餐申请	中餐 <input type="checkbox"/> 西餐 <input type="checkbox"/> 日餐 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>
	住宿申请	套房 <input type="checkbox"/> 豪华房 <input type="checkbox"/> 标准房 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>
	参观申请	需要 <input type="checkbox"/> 不需要 <input type="checkbox"/> 参观路线: _____
	礼品申请	一级 <input type="checkbox"/> 二级 <input type="checkbox"/>
其他申请		
申请人部门审批	同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/> 审批人: _____ 年 月 日	
行政人事部审批	同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/> 审批人: _____ 年 月 日	
副总裁审批	同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/> 审批人: _____ 年 月 日	
董事长审批	同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/> 审批人: _____ 年 月 日	
备注 (接待部填写)	实际消费	超出标准
	处理意见	



# 缘，妙不可言 ——我与龙泰华源的二十年

综合评估部 夏铁石

初入职场的第一份工作是在当时的华源公司，人生中参与的第一个项目、勘察的第一个现场、撰写的第一个报告都是在这里完成的。当时的我还不知道，这份缘分会延续在我整个职业生涯。


当时正是央属国有企业进行企业改革，进入企业重组改制及上市的新阶段，而在重组工作中需要中介机构对其所属的分布在全国各地的资产进行清点、评估。华源公司凭借其自身的优势和业务能力，在当时承接了很多国有企业集团公司的企业重组改制及上市评估工作，配合集团公司对其名下各级分公司的资产进行实物清点、权属梳理及土地评估，并配合集团公司协调各省市土地厅、土地局进行土地资产处置和备案工作。

而当时还是职业小白的我，非常幸运的代表公司被派驻到辽宁省厅负责协调省合作机构与改制企业省级公司、省土地厅的关系，推进评估工作的正常开展。可以说，正是那段经历促进我快速的成长起来，让我对这个行业真正有兴趣并坚定了自己持续职业的信心。虽然也曾在工作中遇到很多困难，但是现在回首，正是那些困难成就了后来的自己。

后来因为职业规划的调整，我离开了华源公司，跳入一家外企公司负责评估工作，但正是得到公司给的大量的机会、能力的培养，让我在接下来的工作中更加的游刃有余。

2010年，龙泰公司成立10周年，恰逢典当行业兴盛，公司拟成立典当公司，机缘巧合下，我离开外企公司来到筹备中的龙泰典当公司。从龙泰典当公司的筹备到正式成立，到后续发展，龙泰公司给予我最大的信任和培养。我见证了整个典当行业的兴起到现在典当行业的低落，真正的感受到政策的调整对公司业务发展的影响。这是我人生中很重要的一个转折点，让我学会站在不同的角度和高度看待问题。让我真正的从一个项目经理人的视角调整到的职业经理人的视角。





2015年，龙泰集团公司和华源集团公司为了建立更专业、更精准的发展平台进行了整合，成立了龙泰华源集团公司。可以说这是整个北京评估行业的一场大震动。这是第一个由两个具备一级资质、都具备行业影响力的公司进行的整合的公司，也开拓了行业整合发展的新思路。

2017年，集团公司业务调整，我重新回归评估业务，负责综合评估事业部的业务。

从过去到现在，兜兜转转，冥冥中似乎我与这龙泰华源集团有着不解的缘分。


白驹过隙，二十年时光转瞬即逝，曾经恰值“年少”的公司如今已经发展成为一个以评估为基础多方面拓展的大集团公司，二十年的风雨洗礼，让曾经的“少年”开枝蔓叶，茁壮成长。

恰逢龙泰华源集团成立20周年之际，衷心祝集团“生日快乐”，未来的路也许会有坎坷，但相信一切终将会越来越好～过去的二十年，我有幸能与其一起成长，未来的二十年，我将继续陪伴其身旁共同成长，甚至是未来二十年后的二十年～



# 龙泰华源集团成立 20周年有感

■ 人事行政部 李文静



2020年，是我公司龙泰华源集团成立20周年，同时是我来到公司的第七年。这七年是公司迅速发展的阶段，也是我人生中最重要时期。在这里我收获了很多：不断地激发潜能、突破障碍、实现自我，同时获得了同事间的友谊与支持、上司的信任与肯定、自我的完善与成长。

记得2013年3月1日25岁的我来到公司面试，当时是下午，公司正在做培训。每个人都非常专注的在听课。我又好奇又羡慕，这是多么好的学习氛围，希望有机会我也能听一听！2013年3月4日我如愿以偿的成为公司的一名实习员工，也是年龄最小的员工之一。非常感谢领导的对我的知遇之恩，我深知当时自己的能力有限，学历不高，所学专业与岗位也并不对口，但一路走来我的领导给予了我很大的鼓励和认可，让我对自己的岗位逐渐充满信心并一直保持热情。

作为一名职场菜鸟，我的第一堂课来自公司一位年长的领导。当时我是公司的前台，每天会收到很多信件和快递包裹。在下班之前我会安顿好每一个包裹。如果收件人不在，离开办公室前我会一一把它们放到收件人的工位上再离开。有时我也会收到一些除了广告以外的陌生人的信件和离职人员的信用卡账单等（我自认为是些无关紧要的信件）。我把他们收好放在一个文件栏里。有一次被路过的这位领导看到了，他严肃又不失和蔼的对我说：文静，你需要想办法联系上每一封信件的主人，不要耽误了别人的事。重要的要邮寄给对方，不重要的要帮忙销毁。如果是卡片，被对方告知不要了，要剪碎卡片。当时他的神情我还记得，有些生气同时又充满耐心。我感到很羞愧也被深深地触动！其实这不仅仅是一个前台应有的职业操守，更是一个人重要的优秀品德。此后，我对每一件经手的信件和事情都负责到底，慢慢地领导也放心交与我一些重要的工作。正因为当年这位领导的指导，使我在以后的工作和生活中成为了一名值得信任的人。





入职的第一年我担任了公司年会的主持人，一直到现在，连续六年。回想起来，特别感谢当时大家对我的鼓励和信任，才有了今天更加从容自信的我。当时我很害怕。反复推敲，写好自己说得顺口的主持词，一有空就在家大声背诵，因为没有任何主持技巧，声音大、脱稿就是我对自己的基本要求，经过反复背诵，但依然感觉自己有些力所不能及。年会当天，每当我的目光接触到台下的同事们，无一例外的，大家都报以鼓励的眼神。我太紧张了，结束时有一处明显的失误，引得大家都笑了，那种笑声并不是嘲笑，而是充满善意鼓励的笑声。而这种笑声深深地留在了我的心底陪伴我至今。不过当时的年会录像，一直没有勇气再看第二遍。

我来公司时间不算最早的，时常听老员工谈起员工旅游的趣事，与某位不苟言笑的领导同饮同醉，一起睡觉打呼噜，某位老姐姐被少数民族帅哥搭讪要QQ，在火车上通宵打牌做游戏等等，言谈间难掩快乐与自豪。后来担任行政工作，参与组织员工旅游活动。前前后后，感受颇多。“国内基本我们都去遍了，咱们去趟国外吧！”我一听，这口气也太大了吧。结果我人生中第一次走出国门就是跟公司同事们一起。当时领导的嘱咐我还记得，让大家吃得好些，住得好些。

2015年公司强强联手，平台扩大，成立了龙泰华源集团。此时的我也迎来人生的新角色——初为人母。公司合并之初急于用人之际，并没有抛下我——一个正在休产假的基层员工，而是给与了她更大的信任与等待。待我重回职场时，领导鼓励我走向了更重要的工作岗位。如今快五年了，我并没有感到职场人与母亲身份的冲突。因为，我遇到了一众最好的领导和同事，所以我就是那个最幸运最幸福的人。

2020年，是灾难重重的一年。新冠肺炎在全世界爆发，全球经济低迷。很多公司倒闭，各大行业停薪裁员。当然我公司也深受影响，虽停工停业但工资未停，充分的发扬人道主义精神，还几次组织向武汉等地的医院和抗疫英雄们捐款。真可谓患难见担当！我为我的公司感到自豪！

其实，难忘的事，要感恩的人还有很多很多。这是一篇未完成的回忆录，因为公司与我还有很长的路要一起走。公司带我一起筑梦追梦圆梦，一路向前，步伐稳健！真诚地祝愿我们龙泰华源集团越来越好！





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。

合作共赢 共创未来

# 诚邀加盟

WELCOME TO JOIN US

## 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