# 工程系学生房地产开发社会实践报告

来源：网络 作者：星海浩瀚 更新时间：2024-09-13

*我们的专业是工程管理，房地产是我们以后就业的主要方向之一，加上我俩对房地产十分地感兴趣，所以我们选择了一个房地产信息充足的企业来丰满自己幼嫩的翅膀。房地产评估公司属于房地产中介机构，是房地产开发商与消费者之间的桥梁，在这里实习会使我们得到更...*

我们的专业是工程管理，房地产是我们以后就业的主要方向之一，加上我俩对房地产十分地感兴趣，所以我们选择了一个房地产信息充足的企业来丰满自己幼嫩的翅膀。房地产评估公司属于房地产中介机构，是房地产开发商与消费者之间的桥梁，在这里实习会使我们得到更

我们的专业是工程管理，房地产是我们以后就业的主要方向之一，加上我俩对房地产十分地感兴趣，所以我们选择了一个房地产信息充足的企业来丰满自己幼嫩的翅膀。房地产评估公司属于房地产中介机构，是房地产开发商与消费者之间的桥梁，在这里实习会使我们得到更好的锻炼。而许多专家学者给房地产估价下了一个美妙的定义房地产=科学+艺术。正式这种既有科学知识的严谨也有艺术的魅力，我们才能满腔热血的爱上房地产估价这一行业，才能主动的才房地产的知识中自由的遨游!

实习的一个月很快就要结束了，再回首这丰收的一个月，我们感到十分的欣慰，它使我们在实践中了解社会，让我们学到了很多在课堂上根本就学不到的知识，，也打开了视野，增长了见识，为我们即将走向社会打下坚实的基础。

一，公司介绍

北京北方房地产咨询评估有限责任公司(以下简称北方公司)系北京北方房地产咨询评估中心(隶属于国土资源部)脱钩改制后形成的公司。是国内最早从事评估业务且具备最全面评估资质的中介服务机构之一。北方公司以北京为依托，业务范围辐射全国。具有技术力量雄厚，信息灵敏可靠，服务行为规范，规模信誉良好的优势。

1，公司的主要业务有

①，房地产开发土地使用权获取方式前期策划；房地产投资分析，可行性研究；房地产投资的资金融通；房地产市场营销策划；房地产抵押贷款(个贷)评估；房地产拆迁评估。北方公司自1993年以来，对不少项目参与了整个策划，并成为多家集团公司的长期咨询评估机构，成为许多集团公司的顾问单位，比如北大青鸟集团，隆达集团，北京市供销社，北京金隅集团，首创置业，国贸，北辰等。

②，基准地价及各类宗地地价，房产价值评估业务。

基准地价编制：北方公司曾在1993年主持制定了浙江省温州市的基准地价，并参与了其它省市基准地价的制定，获得原国家土地管理局颁发的1993年局级科技进步二等奖和浙江省土地管理局颁发的1992年度局级科技进步一等奖；业务包括出让或国家收回土地的地价评估；转让，出租，抵押，作价入股房地产的评估；企业兼并，破产，清产核资涉及的房地产估价；司法仲裁涉及到的房地产估价；征收土地税费涉及的土地估价；其它依照法律，法规需要进行的房地产估价。

③，在全国范围内为企业股份制改制提供土地资产评估及政策，法律咨询。

北方公司自1993年起一直被国土资源部确认为a级土地估价机构，是全国最早从事上市公司土地估价的机构。已参与了百余家上市企业股份制改造中土地资产评估，政策咨询，及土地资产处置的协调工作，积累了丰富的经验，熟悉股份制改造中的各个环节，能够为企业提供最合理的土地资产处置方案，便于土地资产与其他资产衔接平衡，达到上市标准。

④，为各种形式的产权变动提供整体资产的咨询评估服务。

目前已为几十家企业进行了整体资产评估及其咨询服务，积累了丰富的经验。包括企业清算资产评估，企业工商注册资产作价入资评估，资产补偿评估，无形资产评估等，类型丰富多样。

⑤，具备提供完备法律咨询服务的能力。

北方公司现有法学硕士4名，其中具有律师资格的3名，具备提供全套法律咨询服务的能力，尤其在房地产专业法律方面具有丰富的经验，使客户的权益得到最大限度的保护。

2，公司特点及优势

①，公司具备五种资质:

⑴中国土地估价师协会颁发的全国土地评估资格。

⑵国家建设部颁发的一级房地产价格评估资质。

⑶北京市国土资源和房屋管理局颁发的评估资质。

⑷北京市国土资源和房屋管理局颁发的房地产经纪资质。

⑸北京市国土资源和房屋管理局认定的房屋拆迁评估机构(第一批)。

作为目前全国具备资质最全面，最高级别的的评估机构，北方公司在目前许多评估项目同时归口两个以上政府部门领导的情况下，在协调各方关系方面更显示出我公司的巨大优势。这一点是那些资质不全或不具备资质的评估机构无法比拟的。

②，灵敏可靠的信息来源

北方公司与国土资源部，建设部，财政部，外经贸委，各省及地方房地产管理部门等建立了良好的业务联系，能及时准确地了解国家各项政策法规，并融会贯通。尤其与各省市土地管理部门及土地评估机构关系密切，了解和掌握全国各地地价行情，可以协助客户办理评估结果确认，土地资产处置，权属变更登记等手续，有协调各方面关系的能力和经验。截止目前，公司已为数百家企事业单位进行了高质量的房地产咨询评估及交易代理服务。

③，良好的信誉

北方公司是中国银行总部，国家开发银行，建设银行北京分行的指定评估机构之一，与其他银行亦有业务联系，享有良好的信誉。目前，房地产抵押评估业务量日益扩大。北方公司在接受评估工作过程中，从专业的角度协助银行机构审查贷款企业的抵押财产证明的合法性，并协助企业明晰产权关系。既为金融机构的贷款安全性提供保障，又为企业理顺产权关系，顺利取得金融支持提供法律咨询及协调工作。

④，雄厚的技术力量

北方公司是国内成立最早，技术力最雄厚的专业评估机构。从事过各类资产评估项目，并与境外评估机构进行过多次合作，有丰富的协调经验。在长期的房地产评估工作中，全体员工不断总结经验，熟悉并掌握国际公认的评估原则和方法，目前已形成了一套科学有效的评估程序，确保了评估工作的客观，公正和具有权威性。自1992年以来，各省市基准地价的制定，北方公司从长期的宗地评估中积累了基准地价的制定方法的丰富经验，并对基准地价的数字化，标准化有独到的见解。

⑤，高素质的人才结构

北方公司现有专职人员中，50%左右具有硕士学位，形成了以经济，财会，建筑，法律等专业人员为主的业务队伍，体现了最佳的组合效益。其中主要成员为原国土资源部土地经济研究所地价所成员，多年以来从事土地经济理论，地价理论及评估方法的研究，参与了多项国家重点课题的研究和国土资源部《城镇土地估价规程》等重要文件的起草。公司现有人员中，具有国土资源部土地估价师证书的15名，建设部注册房地产估价师证书的12名。除此之外，还拥有一支稳定的具有评估执业资格的兼职人员队伍，能承接各种类型的评估项目及基准地价编制项目。

二，在公司的工作情况

能在这么有实力的房地产公司实习，我们十分的高兴，这就像给与了我们一个巨大的舞台，让我们在上面有机会挥洒自己的才华，演绎自己的青春。我们也十分的珍稀这样来之不易的机会，好好的向同事们学习，增长自己的知识与经验。

在北方的这一个多月，我们是慢慢的进入工作角色的，由开始的学习房地产评估报告，到成为同事们的助理，再到参与到项目中来，最后得到项目主力的位置。这些渐渐的进步是同事们给与我们的肯定，也是我们努力的结果，我们获得的不仅仅是知识，还得到了走向社会的自信。下面简单介绍一下我们小组在北方所参与的一些项目。

项目一:国家土地局XX年的北京地价监测

北京地价监测是为了方便国土局对北京的地价控制和管理，在每年年末的时候，在每个地区选取一两个代表性的地点进行估价，从而掌握北京的地价分布。

国土局分给北方公司6个监测点的任务，由于任务比较艰巨，这次总共有6人参加了这个项目。按照国家土地局的要求，我们分别测算出在现状容积率和现状土地开发程度条件下的楼面毛地价和地面熟地价以及在设定容积率2，土地开发程度chr

(3

9)七通一平chr

(3

9)条件下的楼面毛地价和地面熟地价。在5天内完成工作任务。外出考察花费了3天时间，2天用于写估价报告。外出考察的主要任务就是考察监测点以及使用市场比较法而使用比较案例的地点，做好记录和拍照工作。

这次过程我们学了一些从未接触过的森林的东西，我俩都有一种体会，就是其实知识没有界限，只要你肯学，就肯定能进入到这个知识的领域中来，这对我们以后的工作生活是一个很好的启示。只要努力，你就可以得到你所想要的东西。

项目四，某工厂污染扰民搬迁的评估有了前些日子圆满的完成工作的经历，领导和同事对我们也是给与了很大的信任与肯定。上几天，领导把一个项目交给我们，让我们独立去完成，就是有关北京汽车工业控股有限责任公司某一工厂污染扰民搬迁的评估，这个项目从开始的见面交涉到合约的签订我们都起到主要的作用，只是有不懂的地方就向同事们咨询，这次项目的前期经历让我们懂得了一个项目是如何谈判成功的，再过几天项目就要进入正式的评估阶段了，我们自己也十分的高兴能有机会展现自己。我们在这次项目的前期工作中我们学到的更多的是谈判技巧，学到的是社会经历。

三，实习感想

经过一个多月艰苦而又快乐的实习旅程，我们满载而归，我们不仅仅学会到了房地产的更多知识，把房地产估价的理论和实际紧密的联合起来。我们得到更加宝贵的东西就是经验与自信。我们不再害怕社会激励竞争的到来，我们现在喜欢上了暴风雪的洗礼，我们会真诚的对待以后的每一件事和每一个人，相信有了这次实习的成功经历，我们会在以后的岗位上走的更稳做得更好。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找