

上海房地产估价师

SHANGHAI REAL ESTATE APPRAISAL

4

2024年
总第169期

上海市房地产估价师协会 主办

www.valuer.org.cn



上海市房地产估价师协会

SHANGHAI REAL ESTATE APPRAISERS ASSOCIATION

地址：上海市肇嘉浜路159号友谊时代大厦6楼

邮编：200032

电话：86 21 64174722

邮箱：sreaa@valuer.org.cn

网址：<http://www.valuer.org.cn>



上海市连续性内部资料准印证第053号

内部资料 免费交流

上海市房地产估价师协会 第七届第一次会员代表大会成功召开

2024年8月15日，上海市房地产估价师协会第七届会员代表大会第一次会议在青松城百花厅隆重召开，177名会员代表参加大会。

大会听取了樊芸会长作的协会换届筹备工作报告，审议通过了常务副会长邵晓春作的协会第六届理事会工作报告、常务副秘书长陈杏园作的协会第六届理事会财务报告和协会《章程》修改说明、监事长丁光华作的协会第六届监事会工作报告。

大会审议通过协会第七届会员代表大会第一次会议选举办法，进行了无记名投票，选举产生协会第七届理事会理事61名、监事3名，以及表决通过协会《会费标准及管理办法》。

随即分别召开协会第七届理事会、监事会第一次会议。理事会投票选举产生了21名常务理事，以及会长、常务副会长、副会长和秘书长；根据会长提名，表决通过了名誉会长和副秘书长，专家委员会主任和副主任；并审议通过了《协会会费减免方案》。

监事会投票选举产生了监事长。

新当选第七届协会会长樊芸代表新一届理事会表态。

中国房地产估价师与经纪人学会会长柴强、上海市房屋管理局副局长冷玉英、上海市民政局社团处王博出席并讲话。市建交党委组织部处长倪旭峰、直属单位党委书记季权、市房管局市场处处长陈润波、研究室副主任俞文静，市土地估价师协会、房屋修建协会、房地产经济学会、房地产业协会、物业协会、经纪协会等单位的领导应邀参加了大会。



游泳馆招租方案中收益剩余法的实践探索

文/韩艳丽

一、引言

开年以来，两会的召开释放推动经济整体好转的积极信号，租赁市场逐渐回暖并步入健康发展轨道。租赁行业进入发展“深水区”后，未来基于存量房时代产生的租赁需求会迅速崛起，寻求增长构成行业的主基调。

房地产租赁是指出租人按照约定将房地产出租给承租人使用，承租人按照约定交纳租金并于合同终止时将房地产返还给出租人的法律行为；属于财产租赁的一种。经营性房产是指非居住用途的、用于从事经营活动，能够为产权所有者带来现金收益的房产。对于经营性房地产，出租人的目标是实现租金收益最大化，而承租人希望通过经营赚取最大的利润。租金成为出租方、承租方之间商务谈判博弈的焦点。与经营性物业招租方案相关的租金评估业务日益成为评估行业的重要服务领域。

二、经营性房地产租金评估——收益剩余法

常用的租金评估方法有基于“生产费用价值论”的成本法（租金因素构成法）、基于“替代原理”的比较法、基于“预期原理”的收益法倒算（价值折算法）、收益剩余法。

在传统租金评估里面，应用最多的是比较法、收益法倒算、成本法。

比较法适用于活跃的公开市场，且可比实例与估价对象的差异可以量化修正得到估价对象的租金价格，但对一些租赁条件（如费用承担方式、营

运等）有特殊要求的项目，方法的局限性在于仅能通过定性调整，调整幅度更侧重估价人员的经验，测算过程中也无法对调整幅度做检验和校对。

当租赁市场和房地产交易市场较为稳定时，可以采用收益法倒算的方法计算租金，如小商铺的租金、小公寓的直接资本化法反推租金价格[1]。但是基于目前国内租金与房价严重偏离的现实，往往反推的租金价格会偏高。

成本法是在市场难以提供可比实例，也不易准确预测净收益时，将租金构成的各因素费用成本累加来计算房屋租金价格的一种方法。成本法评估房屋租金价格的八项因素构成：折旧费、维修费、管理费、利息、税金、保险费、地租和利润。成本法求取租金，更多的是站在出租方的角度。例如教育局将闲置学校出租给民办教育经营的优惠租金、人才公寓成本租金多采用这种方法。

而在经营性房地产招租方案以及商务谈判中，使用最多的是收益剩余法，尤其在一些有特殊租赁条件要求，难以在传统方法中对因素作定量量化的项目。与出租方最低愿意接受的租金角度（成本法）不同，收益剩余法是从承租人最高愿意支付的租金角度出发，根据承租人承租房地产所能获取的正常经营收入扣除在正常经营所发生的经营费用及税费、合理的利润，以其余额作为估价对象租赁价格的方法，是收益法结合剩余模型后的延伸方法。

（下转第04页）

编印单位:上海市房地产估价师协会

地址: 上海市肇嘉浜路159号
友谊时代大厦6楼602室
E-mail:sreaa@valuer.org.cn

电话: 64174722 64174735

邮编: 200032

发送对象: 会员

出版日期: 2024年08月25日

印刷数量: 1200册

印刷单位: 上海新开宝商务印刷有限公司

封面摄影: 曹希胜

封二封三摄影: 王瑛琦等

估价实务 PRACTICE

游泳馆招租方案中收益剩余法的实践探索

韩艳丽/01

城市更新中的价值平衡: 不动产评估新课题

高原/08

上海市国有企业房地产评估工作要点的思考

钟艳英/13

估价师论坛 VALUE FORUM

运用马克思主义唯物论探讨土地估价行业未来发展

管豆豆/17

行业发展 DEVELOPMENT

对房地产估价行业年青人才培养的思考和建议

汪灏/21

他山之石 OUTSIDE THE BOX

德国住房租赁市场发展特点及管理经验借鉴

许军 钱佳琦 陈敏/26

图片报道 PICTURE NEWS

上海市房地产估价师协会第七届第一次会员代表大会成功召开

/封二

协会举办房地产估价师继续教育培训班

/封三

市房地产估价行业党委
赴上海市全面从严治党警示教育基地开展学习教育

/封三

顾问: 顾弟根

编委会主任: 樊芸 邵晓春

编委: (按姓氏笔划顺序)

马军	王伟
王常华	孙鸣红
龙浩	刘卫国
朱莹政	朱雯
许军	陈杏园
陆丽华	应恩杰
邵晓春	杨斌
林平	周佩祥
周志良	胡亮
姚树德	贾明宝
谈勇	顾春
徐智芬	曹希胜
鲍伟平	蔡鸣壖
樊芸	

本期责任编辑: 顾春

主编: 邵晓春

责任编辑: 吴佳玲

主办单位: 上海市房地产估价师协会
<http://www.valuer.org.cn>

(上接第01页)

在承租人的角度，通过支付租金，利用租赁房屋开展经营活动，赚取营业利润，房屋租金在出租人这里表现为租金收入，在承租方表现为租金费用，系其经营的成本费用[2]。名称叫法多样，有些称为“租赁价格”、有些称为“租金价格”，特殊房地产（如存在费用交叉的游泳馆、健身房等）对外招商过程中称为“对外营运配合费”。公式可以表示为：

（1）营业利润=营业收入-营业成本-承租人管理费用-销售费用-营业税金及附加-财务费用(含租金及押金利息)-租金

（2）营业利润=营业收入×营业利润率
根据公式(1)、(2)可推导得到租金的计算式：

（3）租金=营业收入-营业成本-承租人管理费用-销售费用-营业税金及附加-财务费用(含租金及押金利息)-营业利润

上述公式中，营业利润率可以结合行业状况及宏观经济形势，可以参考一定时期内的社会平均投资收益率，也可以按照不同的经营利润率进行租金试算来分析承租能力。

成本费用应根据租赁合同约定或者规定的租金含义决定，如维修（维护）费、物业费、保险费、能耗费用等根据出租方、承租方的承担比例决定是将其全部扣除还是部分扣除。

若财务费用不考虑企业根据经营状况的贷款，且营业利润率也不考虑承租人承担租金的时间成本，则财务费用中需考虑租金及押金利息。

可以发现：
1、相较于其他方法，对于经营性房地产而言，收益剩余法更易显化承租人的承租能力，更易量化成本费用存在分担比例等租赁条件复杂的项目，因而在招商、招租方案、商务谈判中应用较多；

2、运用收益剩余法需对相关行业的运营情况

有充分的了解，能够合理客观确定营业收入、成本、税费及行业正常经营利润；

3、在同一综合体内部，相较于楼层、位置的关联度，经营业态的影响程度更大。某些业态如正餐饮、影院等，一般设置在商场的高区位置，楼层、内部位置的些许不同若不能带来实质性营业收入大幅增长，承租人所能接受的租金水平并无太大不同。

三、游泳馆招租方案中的租金价格案例分析

上海市长宁区XX路1111号XX中学游泳馆对外营运咨询项目，该游泳馆钢混结构，建筑规模3473.35平方米，内有长50米，宽22米，深2.2米的标准温水泳池，拟面向社会招商，现委托咨询游泳馆营运方支付校方的年租金费用。运营条件分别为：维护营运年限为3年，无押金且合同期内年租金不增长（一年按365天计算）；水费、电费、天然气费、维护费、水质处理费由营运方与学校各自承担一半（后续运营据实结算，能开发票抬头为校方，校方无法提供分割或转供水电等外部凭证）；营业时间需提前与学校协商安排，且无偿承担长宁区XX中学游泳教学、校队集训、教育局举办游泳比赛等政府公益活动。



图一：游泳馆及室内泳道

根据本次项目营运特点和特殊要求，确定估价方法为收益剩余法。按照游泳馆的年营业收入，结合年能耗费、人员成本、销售费用，同时考虑营运方需承担部分教学、公益活动的营业微利原则，计算营运方可以承担的合理的租金价格水平。

（一）年营业收入计算要点：

游泳馆一般对外营运收入主要分为工作日、周末及寒暑假游泳门票收入和游泳培训收入两种。

1、门票收入
为了不影响学生正常上课以及从校园秩序的安全性角度考虑，游泳馆对外开放时间有一定的限制，故根据不同时间段预测游泳馆收入，具体如下：

（1）学期周一至周五收入
经向长宁区教育局等相关部门查询，除寒暑假外的周一至周五白天游泳馆不对外开放（学校游泳教学），晚上拟对外开放时间为18：00-21：00，2个场次，该时间段全年共计150天。经调查，同类泳池非寒暑假、非周末平均每场人次约为60人，每场90分钟，包含游客沐浴更衣时间。平均票价45元/人·场，则该时间段年游泳馆收入=150×60×45×2=81万元。

（2）学期周末收入
计划学期周末游泳馆开放时间9:00-21:00，按照平均每天8个场次，该时间段全年共计60天，预计平均每场人数为100人，平均票价45元/人，则该时间段年游泳馆收入=60×100×45×8=216万元。

（3）寒暑假收入
计划暑假游泳馆开放时间按照平均每天8个场次，该时间段全年共计60天，预计平均每场人数为220人，平均票价45元/人，则该时间段年游泳馆收入=60×220×45×8=432万元。

寒假按照每天8个场次，该时间段21天，预计平均每场人数为100人，平均票价45元/人，则该时间段年游泳馆收入=21×100×45×8=76万元。

经询问区教育局，其余天数保留为非营业开放时间，用于校队集训、学校和教育局举办游泳比赛、维修保养及政府公益活动。

2、培训收入
游泳馆培训课程全部设定为寒暑假期间，预计游泳培训的人数为150人左右，培训课程收费标准为2000元/人（已扣除教练培训费用），培训收入=150×2000=30万元。

则游泳馆合计年收入为835万元。
（二）年营业成本费用及承租人管理费用计算要点：

一般游泳馆对外营运产生的成本费用主要为人员成本、能耗费、维护费、水质处理费和其他费用。

1、人员成本
（1）岗位配置

岗位名称	人数	主要职责
行政	5	
项目经理	1	负责公司人力资源、行政、文秘、档案、后勤等方面的工作
财务（兼前台组长）	1	负责发票管理，现金、银行存款收支管理工作，审核报销、支出的原始凭证，负责登记每日流水账、公司结账、付款等工作，现金、银行日记账及管理；兼职前台组长
前台	3	负责接待、咨询、钥匙换领工作
清洁部	4	劳务外派
保洁	4	负责场馆、更衣室清扫保洁服务
泳池	17	
救生员	16	配合中学游泳课教学，维持游泳场馆安全，日常管理和技能培训
万能工	1	泳池水质维护及设备维护保养工作、弱电、设备器具维修
安保	4	
保安	4	全面负责游泳馆营运安全，设备设施安全，消防监控安保工作

（2）薪酬福利
根据上述岗位人员配置以及上海市职工工资水平等因素，本市社保2022年最低缴纳基数为6520元/月/人，即本次测算除劳务外派人员外，基本工资低于6520元/月，按照6520元/月/人计算，高于基数的，按实际计算，公司缴费比例为社会保险（不含公积金）27.16%，公积金为7%，人员薪酬福利测算如下：

岗位名称	基本工资	人数	薪金部分			福利部分				月度成本合计
			月工资小计	国定假加班费	年终奖/待退补偿金	社会保险	公积金	残疾人就业保障金	饭贴	
行政办公室		5								51563.58
项目经理	8000	1	8000	1011.49	666.67	2172.80	560.00	120.00	435.00	12965.96
财务兼前台主管	6500	1	6500	821.84	541.67	1765.40	455.00	97.50	435.00	10616.41
前台	5500	3	16500	2086.21	1375.00	5312.50	1155.00	247.50	1305.00	27981.21
清洁部(劳务派遣)		4								20000
保洁	5000	4	20000							20000
游泳部		17								193793.04
救生员/教练	7000	16	112000	14160.92	9333.33	30419.2	7840	1680	6960	182393.45
万能工	7000	1	7000	885.06	583.33	1901.2	490	105	435	11399.59
安保(劳务外派)		4								20000
保安	5000	4	20000							20000
合计		30	190000	18965.52	12500	41571.1	10500	2250	9570	285356.62

经计算，游泳馆月人员薪酬福利×12=285356.62×12=年人员薪酬福利342.43万元。

另外游泳馆营运过程中，前台、保洁员、救生员、教练、保安等岗位还需统一服装，人员服装费测算如下：

岗位	人数	春秋		冬季		夏季		使用期(年)	年费用(元/年)
		套/人	单价	套/人	单价	套/人	单价		
项目经理	1	2	400	2	600	2	200	3	800
财务(兼前台组长)	1	2	400	2	600	2	200	3	800
前台	3	2	400	2	600	2	200	3	2400
保洁	4	2	400	2	600	2	200	3	3200
救生员	16	2	400	2	600	2	200	3	12800
万能工	1	2	400	2	600	2	200	3	800
保安	4	2	400	2	600	2	200	3	3200
合计	30								24000

年人员服装费2.4万元，人员成本合计344.83万元。

2、能耗费

以委托方提供的日常设备能耗表中能耗数据结合营运时间为基础进行计算。上海市各类能耗收费标准：学校电费为0.636元/度，水费为4.32元/吨，天然气费为3.05元/立方米，结合能耗数据，计算日常游泳馆营运年能耗费用为392.63万元。详见下表：

序号	名称	数量	额定功率(KW/h)	运营时间(小时)	用量(度)	单价	年费用(元)
1	泳池专用砂过滤器	5	8	15	25	0.636	5804
2	水箱	3	5.5	24	396	0.636	91927
3	水箱泵	4	15	15	900	0.636	208926
4	排污泵	4	7.5	4.5	135	0.636	31339
5	消防泵(小)	4	37	0.1	14.8	0.636	3436
6	消防泵(大)	3	110	0.1	33	0.636	7661
7	中央空气处理机组	2	16.78	15	503.4	0.636	116859
8	冷水泵(上海凯泉泵业)	4	18.5	15	1110	0.636	257675
9	热水泵(卧式单级离心泵)	2	5.5	15	165	0.636	38303
10	热水循环泵(FB14-244)	4	5.5	15	330	0.636	76606
11	太阳能循环	4	1.2	15	72	0.636	16714
12	空调(大金)	10	61.5	15	9225	0.636	2141492
13	冷却塔	1	4	8	32	0.636	7428
14	新风机	15	7.95	15	1788.75	0.636	415240
15	暖通设备	5	15	8	600	0.636	139284
16	电梯	2	3	15	90	0.636	20893
17	泳池LED大屏及配套音响	1	8	15	120	0.636	27857
18	泳客管理系统(电脑、系统服务器、信号基站、更衣柜)	1	5	15	75	0.636	17411
19	监控系统	1	4	24	96	0.636	22285
	电力合计				15710.95		3,647,140
20	锅炉燃气	2	1050	24	95	3.05	105759
21	用水量	1	1	110吨	110	4.32	173448
	(天然气+水)合计						279207
	总费用						3,926,347

3、维护费

游泳馆维护费参考同类场馆，预计年费用30万元，包括场馆硬件维护，游泳馆沙缸清洗换沙等。

4、水质处理费

游泳馆水质处理费(药剂费)参考同类场馆，预计平均每月3万元，年费用36万元。

5、其他费用

游泳馆除上述费用，营运过程中还涉及办公用品添置及低值易耗品等，参考同类场馆其他费用占比约为年营运收入的5%，则其他费用=835×5%=41.75万元。

6、年成本费用合计

根据约定，场馆维护费用（水费、电费、天然气费、维护费、水质处理费）由营运方与学校各自承担一半，则年成本费用合计=人员成本+（能耗费+维护费+水质处理费）/2+其他费用=

615.90万元。

（三）销售费用、税费、财务费用、营业利润等计算要点：

销售费用主要为场馆推广费等，一般按照年营业收入的3%-5%计提。

根据国家相关规定，2016年5月1日起上海全面实施“营改增”，在计算增值税时应纳税额为进项税扣除销项税，参考同类场馆营运方，纳税规模为一般纳税人，提供现代服务业服务适用税率为6%。销项税额计算基数为年营运收入。能耗费根据前置条件，校方无法配合提供外部凭证，水、电、天然气费不能抵扣，故进项税额计算基数为年维护费、年水质处理费和其他费用、服装费、税务局代开的租金等，注意若从一般纳税人采购服务、办公用品、服装费税率为13%，税务局代开租金税率为5%。应纳税额=销项税额-进项税额。

财务费用（含租金及押金利息）不考虑企业贷款，本次无押金，仅涉及年租金利息，利率参考1年期LPR为3.65%。

营业利润从社会客观角度出发，参考同类与校方合作的场馆（兼承担部分赛事等公益性活动），同时结合行业上市公司体育馆运营管理的主营经营利润率，按年经营收入的15%计提。

根据上述公式计算得到该游泳馆基于全部运营限制条件下的年租金价格为30万元（取整数）。

四、承租压力测试分析

根据前文收益剩余法的公式：

租金=营业收入-营业成本-承租人管理费用-销售费用-营业税金及附加-财务费用(含租金及押金利息)-营业利润

进一步变化：

租金+营业利润=营业收入-营业成本-承租人管理费用-销售费用-营业税金及附加-财务费用(含租金及押金和息)

商务租金谈判过程中，出租人、承租人天然地站在对立面。其本质是承租人与出租人就公式左侧的余额部分的“利益分配”。基于上述公式的原理，可以进行出租方与承租方的租金价格财务可行性分析。代入不同的经营利润率，得到租金的下限值和上限值，双方在信息公开、议价能力相当以及对未来经济预期无明显偏差的前提下，在区间范围内进行商务谈判。

租金评估的限值只是理论值，极限存在但不一定持续。租赁合同租金谈判过程是一个相当复杂的过程，在寻找双方“利益平衡点”的过程中达成共识。从出租方的角度既要考虑使租金在租赁期限内最大化，又要考虑可能出现的招租空置期、招租方式、承租方压力、经营项目对房地产本身的损害是否不利于未来出租给其他承租者、承租方在租赁期内违约等因素的影响；从承租方角度既要考虑使租金在租赁期内最小化，也要考虑租赁到期后续租的可能性（减少前期投资损失）、租金涨幅是否超出经营利润的范围、出租方在租赁内违约等因素的影响。

五、结论

租赁的核心是服务，服务的核心是运营，运营好坏直接关系租金收入。从“增量时代”向“存量时代”转变的背景下，未来会有更多的企业对租赁市场的新赛道进行探索，体育场馆类租赁业态也会进一步百花齐放。不同经营业态下租金评估咨询服务专业性要求更高，培养触类旁通的思维方式，跨界技术融合发展，势在必行。

作者单位：上海房地产估价师事务所有限公司

城市更新中的价值平衡：不动产评估新课题

文/高 原

一.近现代城市更新简史

为探讨城市更新价值平衡的必然趋势，以及不动产评估介入其中面临的课题，我们不妨从近现代国内外主要城市的更新历程谈起。

(一)被动更新

欧州文艺复兴后，近现代意义上的城市开始形成，“边发展、边更新”普遍存在。但有些城市更新是天灾人祸后的被迫重建，为尽快恢复城市功能匆忙展开，不容系统规划，因而留下诸多缺憾和隐患。1666年伦敦大火、1906年旧金山大地震后的重建，都是典型的灾后被动更新。

(二)主动更新

18世纪中叶工业革命从英国兴起，欧美城市建设开始提速。早期的主动更新，是通过升级改造基础设施及老旧街区，提高城市功能，以适应产业发展需要。经历高速发展和两次世界大战后，多数城市步入成熟期，人们开始关注城市本身的宜居性及可持续性，城市更新逐渐趋向多种价值平衡。

1.欧美城市更新

表一 近现代欧美城市主动更新典型阶段

阶段	特征	背景	目标	形式	结果
18~19世纪大工业时代	工业化大城市	大量人口和工厂涌入传统城市，推动城市扩容和改造。	将传统城市升级为新兴大工业城市。	扩建为主，旧改为辅；分散式开发建设；缺乏整体协调。	总体规划缺失；市中心超负荷；贫民窟形成；出现大量单调建筑群。
20世纪上半叶	卫星城市建设	无节制发展使人口/经济集中大工业城市；战争迫使大城市人口和经济活动向外疏散。	降低城区人口密度；分散经济活动；平衡各区域经济；严控受战争破坏城镇的无序重建。	在中心城市周围围建若干卫星城；开发有机疏散型经济半独立城镇。	受战争干扰，更新规模小，目标实现不足；卫星城地价投机严重，内外城之间交通不畅。

表一 近现代欧美城市主动更新典型阶段

阶段	特征	背景	目标	形式	结果
1949~1972年美国实施《住房法》	大规模城市更新	二战前后美国经济崛起，大量贫民窟占据中心城区，促使联邦政府展开全美范围内大规模城市更新运动。	1清理中心城区贫民窟，提高土地效益，城区全面商务化，改善市容市貌；2维护城市多样性，保留历史文脉风貌街区。	前有巴洛克式大拆贫民窟街区，重建高档商务区；后为渐进式规划、小规模改造具有保留价值的街区。	城市整体形象改观，但贫民窟转移到另一区域；降低了城市弹性。1973年国会宣布终止“城市更新计划”。
20世纪70年代之后	后城市时代精细化更新	城市结构成熟稳定，进入后城市时代；中心城区基础设施和建筑老化、功能衰退，难以适应现代化要求。	城市规划多元化，空间结构、建筑及基础设施更新和升级重视社会经济历史文化生态科技及可持续发展等多价值平衡。	政府、市民、开发商等自下而上共同完成合理规划方案；联邦和地方政府自上而下主导各项更新实施。	更新后的中心城区不再是纯商务街区，而是环境优良且集居住、商业、办公、公共设施为一体的综合性城区。

2.城市更新范例——特拉维夫

特拉维夫-雅法（Tel Aviv-Yafo），一座古老又现代的中东最发达城市，其百余年城市进化史独特而精彩，值得借鉴和参照。

表二 特拉维夫发展年表

年月	大事记
1909	犹太人撤离雅法古城阿拉伯区，在雅法北郊的Neve Shalom和Neve Tzedek兴建住宅区。
1910	新城被正式命名为特拉维夫（Tel Aviv），意为希伯来语“春天的小丘”。
1914	奥斯曼帝国政府驱逐特拉维夫的犹太人，新城发展中断。
1917	英国人占领巴勒斯坦，犹太人返回继续建设特拉维夫城。
1921.5	雅法暴发骚乱。雅法数千名犹太人迁入特拉维夫城，形成新的中心商务区。因特拉维夫毗邻雅法港，且作为第一座犹太新城，此后吸引了大量犹太新移民源源不断涌入，特拉维夫迎来第一次高速发展期。
1938	特拉维夫港口兴建，城市规模开始超过雅法市。
1948.5.14	以色列在特拉维夫宣布独立。
1949.4	特拉维夫和雅法合并为特拉维夫-雅法市（Tel Aviv-Yafo），周边部分村庄也划入市区。城区面积扩展到42平方公里，成为以色列的国际化经济中心和科技中心。
2003	特拉维夫旧城区——2500栋包豪斯建筑风格的白城，被联合国教科文组织列为世界遗产。新城区在旧城北端崛起。

据笔者实地考察，特拉维夫从未搞过欧美国家大拆大建的“城市更新运动”，始终包容和尊重历史。在城市发展过程中，坚持保留旧城区、开辟新城区的更新之路，城市文脉和肌理得以完整延续，并通过科学合理保护利用，兼顾了多重价值平衡，形成了独特城市魅力，反而推动了经济、社会、科

技、文化共同繁荣，吸引全球目光，一跃为中东之星。



图一 从雅法古城眺望特拉维夫新城（较近区域即白城）

这种价值平衡抉择，尤值得我国许多古城在更新决策中借鉴。国内不乏古城原址大拆大建案例，毁掉无数珍贵的古代遗迹，如古城墙、古建筑、古城区，破坏了延续千年的文脉。根本原因是很多决策者单纯追求GDP体现的“政绩”，在历史遗存保护与经济发展之间、短期效益与长远利益之间的价值权衡决策失误，竭泽而渔，造成了永久遗憾。这类毁伤城市历史精髓的所谓城市更新，绝不应再发生。

(三)国内城市更新

新中国成立后，大多数国内重要城市在原有基础上开展了社会主义建设。这些城市解放前有各自不同的特征、定位，功能各有侧重。为实现国家战略目标，计划经济重点首先放在工业特别是重工业基地建设上。因此，早期的城市建设及随后的旧改，也以大中型工矿企业及配套为中心。改革开放后，上海、广州等老城市恢复了有传统基础的金融、外贸功能，激发了城市建设迅猛发展；而以深圳为代表的经济特区新城市群，凭借毗邻港澳台

等优势 and 强大的政策倾斜力度，如一夜之城在南海之滨崛起，迅速成为拥有科技、金融、外贸等复合功能的高起点城市带。现代房地产业在一线城市迅速繁荣，并推向全国。

数十年国内城市发展建设和不断进行的更新改造，在自身探索和借鉴欧美经验中走过种种弯路。在无数经验教训后，城市更新趋向多种价值平衡成为共识和必然。

表三 国内城市更新历程

时期	特征	背景	目标	形式	结果
1950~1978年	修复老城及建设工业新基地	建国初期，城市亟待修复老城和基础设施；为大力发展工矿企业建设新城区，但后期进程缓慢。	修复大量危房棚户区，补建市政设施，解决居民基本住房；新城区则兴建各类企业及宿舍、生活配套。	政府主导、财政投资。老城政策“充分利用、逐步改造”；新区工矿企业建设由中央和地方政府统一计划建设。	总体规划缺失；财政资金及政策向新区倾斜；老城整体改观不大；新区则出现大量单调的职工住宅建筑群。
1979~1990年	旧城“填充补实”、新城继续外扩	改开初期国家转向以经济建设为中心，尚以工业为主导的各个城市新旧城区均加速扩容、更新。	旧城容纳更多建筑和人口空间；新城重点增加生活设施、解决紧缺的职工住房。	旧城由外向内采用“拆一建多”方式；新城增建兵营式低成本多层职工住宅。	形成“内旧外新”城市形态；“填充补实”多毁了历史风貌；配套不足环境恶化；“拆一建多”破坏了城市肌理。
1991~2020年	高速发展推动全国大规模快节奏城市更新运动	1987年深圳率先开启国有建设用地使用权有偿出让，房地产业诞生；城市化进程提速；城市总体规划发布，进入大规模、快节奏城市更新时期。	中心城区增加土地利用率，拆除低容积率老破小，建设高价值商住区；全面实施住房商品化；改善和提升城市基础设施配套及综合环境。	全面市场化使巨量社会资本投入城市更新；政府拍卖拟更新区域，一二级市场开发商完成拆迁补偿后投融资建设新项目；开发商高负债高周转高风险式运作。	房地产过热导致商品房过剩；规划设计不良导致建筑丑陋，干城一面；长期依赖土地财政的地方政府债台高筑；大多数城市房地产经济不同程度衰落。
2021年后	进入渐进式、精细化、价值平衡型城市更新阶段	2020~2022年三年大疫改变了全球经济，国内房地产经济从增量迅速转入存量时代。经济欠发达城市建设停顿，人口流失；一二线城市进入平衡型后城市时代。	大城市总规精细化，全面建设数字城市；城市空间结构、基础设施的更新和升级重视社会、经济、文化、科技、历史、生态及可持续发展，趋向综合价值平衡的理性更新。	各大城市因自身发展阶段和问题不同，更新形式差异大。其中上海率先进入减量集约更新模式，缩减建设用地面积、控制人口，探索渐进式可持续有机城市更新。	有机更新效果逐渐显现，如上海历史风貌保护利用体现了经济、人文、社会效益的价值平衡；数字化技术广泛运用加速了数字城市全面建设；城市转型升级化升级成效显著。

从表三不难看出：

1. 建国后至改革开放前，国内城市无论大小、新旧老，100%按计划经济模式建设和发

展，主要是服务当地及周边国营企事业的资源配置中心，功能单一。在国家计划经济体系中，城市并非一个独立社会经济结构存在，城市建设、管理乃至更新改造得不到应有重视，致使城市积累了大量问题。

2. 改革开放后，特别是1987年深圳率先落下国有土地使用权有偿拍卖第一锤，标志着现代房地产业诞生，自深圳、广州、上海、北京辐射至全国，全面进入市场经济模式下的城市化时代。随着高度市场化的房地产业快速崛起，城镇化加快提速，许多城镇短短二十多年间从物理空间、经济总量、产业聚集、资本汇聚到人口规模迅猛增长。在这段令世界瞩目的城市发展黄金期，并喷式发展同时各种城市病也激增。为解决这些问题实施的一轮轮旧改、城市更新，几乎重走了欧美成败的老路。

二.国内典型城市更新

中国开启现代化进程后，不同类型、地域和发展阶段的的城市，由于在经济、社会、历史、文化、自然环境等多方面的迥异，使各城市更新各具不同特色。我们在此仅讨论最典型的深圳和上海的城市更新模式。

(一)深圳城市更新之路的探索

深圳因毗邻香港的地理优势，1979年成为首批对外开放经济特区之一，更被赋予改革开放窗口的重大使命。凭借强大政策力度，来自全国的开拓者和境内外企业不负厚望，仅四十余年便将一个边陲小渔村建成南海之滨一座高度现代化都市，经济总量超越广州和香港。深圳速度震惊世界，被誉为一夜之城，其崛起奇迹世界罕有。同样，深圳的城市更新也必然是一条探索之路。

深圳特区从罗湖起步，继而沿深南中路-深南大道陆续开发了福田、南山两区（早期的蛇口为试验区）。第三阶段着重更新改造了原关外宝安、龙岗两大郊区，迅速完成整体城市化进程，逐步建成数个高起点卫星城新区。相应的，深圳的城市更新也经历了三大阶段：罗湖人民南路及周边港式老城区多轮旧改；原关内各区域城中村、老住宅区、工业区大拆大建式大规模更新；原关外腾笼换鸟式产业结构调整，城市总规全面实施。城市基础设施建设、改造则贯穿始终。

超速发展同时必然产生大量问题。边建设新城边改造旧区成了深圳的宿命。但深圳一直以开放包容的态度，敢于运用欧美近现代城市更新理论并付诸实践，在不断试错-纠错-实事求是调整-创新中，探索出可持续的，兼顾经济、社会、产业、宜居、生态保护等多种价值的平衡。

近年来，随着城市建设、人口规模、产业迭代渐趋稳定，加之疫情后经济总体放缓，旧改后建成的高容积率商务楼宇空置率增大，深圳政府转变思维，除公共设施需要和在建项目，已减少了大拆大建式更新。

腾笼换鸟政策虽实现了产业升级迭代，形成了高科技集群，也因综合成本上升，一些重点企业外溢，如华为生产部、立讯精密等迁入东莞。此外，产业升级造成原关外人口大量减少，出现了空心化情形。

目前，仅四十多年建城史的深圳，尽管发展速度放缓，依然处于上升阶段，只是更加稳健、务实。依据新的城市总体规划，城市更新重点放在升级改造市政配套，完善道路交通网络，推进数字

城市全覆盖，增加公共文化设施。深圳始终重视生态保护，但部分高档地产项目“入侵”梧桐山森林公园和东部滨海生态保护区也是重大缺憾。总体来说，今日的深圳城市管理者们越来越意识到，发展经济同时，推动多种价值平衡的可持续更新更重要。

(二)上海城市更新目标和趋势

上海作为近代崛起的超大型现代都市，历经多次重大机遇和时代风云，因而城市更新呈现多样性、复杂性、曲折性、长期性。随着近年来宏观经济放缓，房地产从增量转入存量阶段，上海步入了成熟稳定的后城市时代。

1. 《上海城市总体规划（2017-2035）》的重大转变

(1) 坚持可持续发展，坚持人与自然和谐共生，坚持在发展中保障和改善民生，注重远近结合、城乡统筹，注重减量集约、多规合一。

(2) 严格控制城市规模。坚持规划建设用地总规模负增长，牢牢守住人口规模、建设用地、生态环境、城市安全四条底线、着力治理“大城市病”，积极探索超大城市发展模式的转型途经。坚持节约和集约利用土地，严格控制新增建设用地，加大存量用地挖潜力度，合理开发利用城市地下空间资源，提高土地利用效率。

这表明，上海市2035总体规划与以往截然相反，在国内首次且惟一提出了“减量集约”模式，即缩减城市建设用地、严控人口规模。其思路转变，充分体现出上海城市发展的理性，以及对城市客观发展规律的尊重。

2. 上海城市更新趋势

上海市发展目标：2035年基本建成卓越的全球

城市，令人向往的创新之城、人文之城、生态之城，具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市。

城市总体规划的重大转变，决定了今后上海的城市更新将以存量促发展，体现社会和经济的可持续性、前瞻性，兼顾历史文脉延续和保护利用的预期目标。这对城市更新规划、实施方案提出了极高的要求：应充分体现社会均衡发展、注重公共利益、经济可持续性、城市历史风貌保护、自然生态与城市和谐相融等各方面的价值平衡；运用最新数字和AI技术，建设数字城市，把城市从“量”转向“质”，努力保持在世界先进城市群的头部地位，保持强劲的国际综合竞争力。

三.城市更新中的必然趋势——价值平衡

(一)中外城市更新揭示的必然规律

通过上述对近现代国内外主要城市更新的梳理，不难发现共同趋势：每座城市都有从高速发展到成熟稳定的发展历程；同样，城市更新进程也必然从增量扩张转为存量优化模式。

存量优化模式意味着渐进性、可持续性、有机性成为城市更新常态化。不断寻求多种价值平衡，是城市更新的必然趋势，符合城市作为社会经济空间节点的发展规律。

(二)价值平衡是城市更新各方的共同利益表达

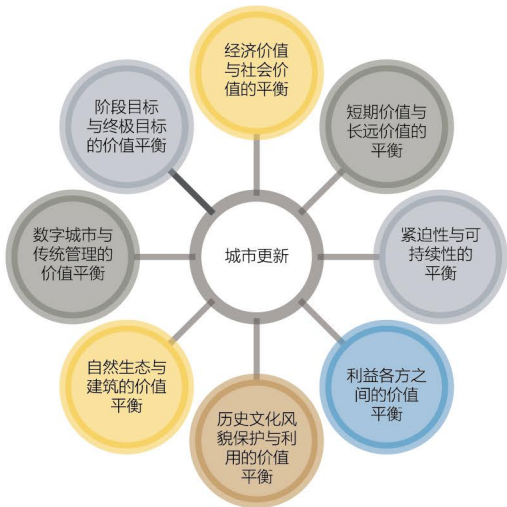
当城市经过高速发展进入后城市时代，各方面都趋于稳定均衡状态。政府、商业机构、社会团体、各阶层市民等多元主体和利益相关方，在动态平衡中，使城市更新不断寻求各自相关价值的完善和提升。多方诉求博弈或合作的结果，必然是多种价值的平衡。政府应以城市总规为依据，引导各方朝着共赢的多价值平衡努力，使城市发展越来越健康。

(三)作为文明世界的资源枢纽，城市可持续发展是最基本目标

城市是文明世界各种资源交汇的枢纽。要长久维持这一关键功能，相关参与方和利益方，必然希望城市有长远未来，可持续必然是最基本的目标，所有城市更新都将重视经济、社会、文化、环境、生态等多维度的可持续性。

四)城市更新价值平衡体系

上述分析结果表明，后城市时代的城市更新殊途同归，终将趋于多种价值平衡。而价值平衡体系，笔者认为应涵盖但不限于八个方面，如图二所示。



(四)复合型估价师在城市更新中的角色及应具备的知识体系

综合分析和论述，可以看到，在城市更新这项复杂庞大的系统工程中，不动产评估既有发挥专业能量的广阔空间，也要求估价师亟待提升专业素

质，完善知识和技能体系，成为复合型估价师，才能真正在城市更新中切实发挥专业顾问作用。

目前，上海市城市更新项目咨询体系已试行“三师负责制”，估价师成为其中不可或缺的一“师”。对应城市更新中需要平衡的各种价值因素，我们归纳估价师应完善的知识技能体系包括但不限于：

表四 复合型不动产估价师应完善的知识技能体系

应掌握核心知识/技能	应熟悉的知识/技能	应了解的知识/技能
估价理论 and 技能	城市规划	历史学
房地产联合开发与经营	绩效评价原理和方法	地质学
会计基本原理	造价及成本核算	环境生态学
投资经济学	BIM运用	数字孪生技术
项目投资可行性研究	项目管理	数字城市和智慧建筑
房地产金融学	建筑设计	物业管理
建安工程基本知识	景观设计	气象学和地理学
税务基本原理	测量学	社区公共管理

随着城市更新的不断进化，不动产评估业界惟有不断更新、强化自身实力，才能使行业可持续发展。

作者单位 上海安大华永房地产土地估价有限公司

上海市国有企业房地产评估工作要点的思考

文/钟艳英

房地产是重要的生产和生活资料，为国民经济各行业提供必备的生产条件，也是人们生活必备的场所。国有企业是由国家对其资本拥有所有权或者控制权的一类企业，是国民经济发展的中坚力量，是中国特色社会主义的经济基础。长期以来，上海的国有企业是经济发展的重要支柱。据国资委的数据，上海2023年国有资产总额为29.07万亿元，占全国地方国企资产约八分之一。

上海市是新中国成立后第一家国营公司所在的城市。从解放后的“公私合营”到改革开放后的转型发展，国有企业在经济发展起到了“压舱石”的作用，在历史发展过程中也形成了较大规模的房地产类资产，这些房地产主要分布于全市及全国各个省份。根据《国有资产法》、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号），《企业国有资产评估管理暂行办法》（国有资产监督管理委员会令第12号），国有企业在资产转让、置换、对外投资等行为应进行资产评估。房地产是国有企业经营生产的场所，也是重要的生产要素，是国有资产的重要组成部分。根据法律和法规的要求，对国企经济行为中涉及的房地产进行评估是法定的评估业务，评估价格的准确性、评估报告的规范性是评估工作的重要因素。

本文的房地产是指房产和土地的总称，包括土地和地上建筑物、构筑物及不可移动的相关附属设施。要对房地产价值进行准确评估，需要对本市国

企房地产评估的特性有所了解。一般而言，国企的房地产评估有重大性、复杂性、特殊性的特点。

一、国有企业房地产评估的特性

（一）重大性

房地产是国有企业重要的生产要素，是国有资产的重要组成部分，评估价格高与低，多与少关系到国有企业经济利益的大小。估价报告是国有企业管理层及上级主管部门判断价格的重要依据。在国有企业的房地产价格评估中，评估价格过高或过低可能致国有资产流失、影响国有企业的经营效益。为确保评估价格的客观与公正，维护国有企业的利益，第三方评估机构需对估价对象科学测算，谨慎判断价格的合理性，这是国企房地产估价的重大性。

（二）复杂性

1、形成年代久远

上海市国有企业所属房地产的历史久远，形成时间从上海开埠前到改革开放后各个时期，既有历史保护建筑，也有新建建筑。部分房地产因改制、市政征收等原因，其权属和物理形态发生了较大的变化，需要估价师在工作中了解房地产的历史沿革，对评估对象进行全面查勘。

2、权属复杂

从土地的使用权来源来看，国企的土地使用权来源有划拨、出让、出让（空转）、授权经营、作价入股等。因企业分立、合并、改制等原因存在产权人与实际控制人不一致的问题。因房屋及土地登

记的原因存在土地使用权人和房屋所有权人不一致及土地用途和房屋用途不一致等问题，在评估时需要查找历史资料，厘清权属关系。

3、房地产类型多、差异大

国企房地产涉及各种类型的房地产，除常见的厂房、办公、商业、酒店、住宅房地产外，还有农业生产养殖、体育、社会福利、养老等类型。因历史原因本市国企还有相当数量国有农场的房地产，农场房地产与城镇房地产在物理形态和利用方式上有极大的差异，需要估价师对国企房地产的不同类型和利用方式有所了解，具备多专业的综合评估能力。

（三）特殊性

1、国企的公益性

经济责任和社会责任是企业发展的目标，国有企业在市场竞争的同时也承担了部分社会公益性，如建设保障性住房、提供房地产作为社会公益场地、改制过程中安置老职工的房地产、以非市场价格租赁或承包等行为，在估价实务中要区分市场价格和成本价格。

2、多专业性

从评估的应用方向来看，本市国企房地产在经济活动中涉及的主管部门有国资委、住建委、规资局、证监会等，不同的主管部门涉及的评估报告主要有房地产估价、土地估价、资产评估三种评估专业，分别对应三种不同的估价报告。各专业的评估报告有不同专业要求，有些复杂项目需要多专业的估价师共同协作，要求估价人员有一定的专业深度，也具有一定的广度。

二、国有企业房地产评估的工作要点

（一）程序的合法性和合规性

随着国资监管要求提高、国企各项规章制度日益完善，合法合规是国企各项工作开展的前提。根据有关法律法规，国有企业房地产评估属于法定业务，因此估价程序合法合规是评估的重点，贯穿于估价委托、资料收集、现场查勘、报告出具、备案、归档等估价流程之中。

在选择评估公司时应根据市国资委《关于规范本市国有资产评估项目评估机构选聘工作的指导意见》（沪国资委评估〔2016〕354号）的相关要求，结合评估业务特点、区域分析、估价机构执业资质、执业质量、执业信誉、技术特长等因素在评估机构备选库选择适合的评估机构。评估机构在收到委托后应取得估价委托书、不动产权证、上级管理部门对于资产处置的批复等资料，估价师应根据《资产评估法》的要求对文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证。具体工作开展时，估价机构需根据估价报告的应用方向选派有执业资质的估价师按照相关技术规程、规范、准则的要求下开展评估工作。

（二）评估结果科学性和合理性

（1）了解国企房地产的历史沿革

国有企业的房地产有类型多元、产权复杂、房屋状况差异大、历史遗留问题多等特点。房地产评估是一项科学性的工作，科学性背后必然有充分的数据和资料作为支撑。估价师在接受委托开展相关评估工作时，除了查阅不动产登记信息和现场调查，必要时还需和国资管理部门一同走访房地产建造、取得过程中的老职工、老领导等相关人员，充分了解房地产的历史沿革，权属变更、

发展演变，这有助于评估人员梳理房地产的权属来源，了解历史遗留问题对房地产价值的影响，作好评估的基础性工作。

（2）权证、图纸、现场三者进行核实

有别于一般市场主体或者个人的房地产，国有企业房地产通常由于历史原因存在产权瑕疵、基础资料不齐全、信息不对称等各种情况。在开展国有企业房地产评估工作时，首先需要做好各类权属资料、图纸资料的收集整理与核实工作。除委托方提供资料之外还可通过档案馆、图书馆等渠道开展多途径的查询核实，尽可能掌握更为全面的基础信息；其次估价师要开展详实的外业踏勘工作，对各类资料以及委托人提供的信息进行核实，了解物业实物状况、证实是否相符、委托人陈述的相关事项是否客观等，期间需做好相关记录。由于国企的房地产形成较为漫长，相当一部分房地产存在房屋搭建、加层、灭失、土地被侵占等情况，在估价现场查勘中一定要认真核对，检查权证、图纸、现场三者是否一致，并做好查勘记录。

（3）出具客观合理价格

国有企业因为各类房地产经营活动需要开展相关房地产评估工作，作为评估机构和估价人员，在开展相关评估工作时，应始终恪守独立、客观、公正的原则。在实际工作开展中，估价人员与委托方沟通对接时，存在相关人员带着某种目的，有意或无意向估价师传达带有明显主观意向的说明介绍，企图干扰估价师的判断，甚至明示估价师希望按照期望的“要求”出具评估价格。估价师在进行评估定价时，应恪守职业道德，当从公平客观的角度实事求是地开展评估工作。在评估工作期间，估价师

应选择合理的估价方法、开展细致严谨测算，详尽分析影响房地产价格的各项因素、选用客观合理的参数，测算得到合理的评估价格，以此为基础撰写形成完整的评估报告。估价师要确保所出具的每一份报告可以经得起国资主管部门的检查和行业专家的专业评审，同时也要确保程序上符合国资监管的相关要求。

（三）评估报告规范性和有效性

对于法定估价而言，评估报告的规范和有效是必备要求。国企的房地产评估中涉及房地产估价、土地估价、资产评估三种评估专业，根据评估目的的不同，应用方向不同，需要评估机构根据需求出具符合行业规范的估价报告，避免评估机构无资质，评估人员无证执业、评估报告有重大缺项、遗漏等规范性问题。

同时估价工作中还要区分评估目的，要注意不能用咨询报告代替估价报告，评估报告的形式和实质应符合行业协会的要求，报告完成后应及时在行业主管部门备案。

三、国有企业房地产评估的相关建议

（一）学习并掌握国有资产有关的法律法规

国企房地产估价是法定评估业务，这决定了评估是一项政策性较强的工作。估价师的专业知识除了需要涉及《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》、《资产评估执业准则——不动产》等规范和准则，还包括国有资产的法律、法规、国有企业的内部规定。规范和准则涉及评估价格的科学性与评估报告的合规性，法律和法规涉及评估程序的合法性。

（二）恪守职业道德

估价报告是国企经济活动决策的重要依据，评估价格的高低往往涉及到国家企业和相关方的重大经济利益。因此，一些利益相关方会试图干预评估价格，估价师若禁不住利益诱惑，主观故意地高评或低估，以牺牲国资利益来协助他人非法得利，就会产生职业道德风险，同时引发报告质量风险。估价师在执业中要避免“钱、财、利”等因素的诱惑，主观人为地去操控评估结果，把科学公正放在首要位置。

（三）为国有企业提供专业建议

评估机构在长期的房地产评估咨询工作中对于房地产价格交易、租赁价格评估、产业绩效评价、存量开发再利用等方面积累了较丰富的专业经验。本市大部分国企并非以房地产开发为主业，他们在房地产处置方式、存量土地的盘活、存量房地产城市更新、出租房地产的利用绩效的提升等方面需要第三方的专业建议。评估机构可以利用专业优势，帮助国企资产管理部门优化房地产利用方式，提升利用绩效，从而实现国有资产的保值与增值。

四、结语

在当前复杂的市场环境中，国有企业需要应对各

类市场风险。房地产资产是国企资产的重要组成部分，国企在进行房地产经营管理的过程中，合法合规是经营管理的基本原则，保值增值防止国有资产流失并实现提质增效是经营管理的目标。近年来国资委对于国企监管工作越来越严格，国资监管体系、监管制度日益完善，监管要求也更高，因此，在涉及国有企业房地产评估工作时，确保估价程序的合法合规性、估价结果的科学合理性、估价报告的规范有效性显得尤为重要。

在评估实践中，我们认识到重大性、复杂性和特殊性不是单独作用的，而是三者共同起作用。国有企业房地产评估是具有一定难度和挑战性的专业工作，需要较高的执业操守和专业能力。维护和提升国有资产的经济效益，当好国有资产“守门人”，用精湛的专业能力服务社会，不仅体现估价师的专业能力，也能提升估价行业的公信力，这正是估价机构和估价师的使命所在。

作者单位：上海城市房地产估价有限公司

运用马克思主义唯物论探讨土地估价行业未来发展

文/管豆豆

从1990年起，中国城镇土地有偿使用制度的建立，改变了原无偿无限期的土地使用制度。土地评估成为当时土地管理部门迫切解决的问题，土地估价行业随着土地出让而随之产生。1992年小平南方谈话激活了市场主体，经济持续高速度发展，对生产要素之一的土地要素产生了大量需求，是土地估价行业发展的催化剂。1993年，原国家土地管理局颁布了《土地估价师资格考试暂行办法》和《土地估价机构管理暂行规定》，成立了全国土地估价师考试委员会、建立了土地估价师资格考试制度，组建了土地估价师队伍和估价机构，专业的土地估价师和土地估价行业诞生，对改革开放程中涉及的土地使用制度改革、调控土地市场、国有资产保值增值等方面发挥了积极重要的作用，对日后日益纷繁复杂的经济活动中土地经济价值量化起到了举足轻重的作用。

目前土地估价行业已经建立了一套土地估价理论方法与技术标准体系、行业规范管理体系和一支专业的人才队伍。但随着国家自然资源资产管理体制的健全、土地估价师资格准入的取消、农村土地制度改革及城市更新的推进，土地估价行业发展面临着新的机遇和挑战。

作为实践马克思主义基本原理的重要领域之一，马克思主义基本原理为土地估价行业提供了重

要的理论指导。唯物论作为马克思主义基本原理的基础和核心，主要包括以下几个方面的内容：物质与意识的辩证关系、世界的物质统一性原理、实践的观点、对立统一规律，本文将从这几方面内容着手，逐一分析土地估价行业未来发展。

一、物质与意识的辩证关系

物质和意识的辩证关系包括两层含义：一是物质决定意识；二是意识对物质具有能动作用。物质决定意识表明：世界的本原是物质，物质决定意识，意识依赖于物质并反作用于物质；意识对物质具有能动作用表明：意识是物质世界发展的最高产物，是客观世界在人脑中的主观映象，并对客观世界产生能动的作用。物质与意识的辩证关系要求人们想问题、办事情既要从实际出发，使主观符合客观，同时又要重视意识的作用，重视精神的力量，自觉地树立正确的思想意识，克服错误的思想意识。

1、物质决定意识

土地估价行业的发展受到社会经济发展、城市化进程、人口增长等客观因素的制约。这些因素构成了土地估价行业的物质基础，决定了行业发展的规模和速度。

近年来，中国的城市化进程进入中后期转型提升阶段，未来城市化率的提升速度将逐渐放缓，但城市化的质量和内涵将得到进一步提升，原有的

城市空间和设施可能无法满足新的需求，需要通过城市更新来释放土地资源、优化空间布局。在城市更新中，土地是保证项目顺利展开的核心要素，创新的规划和土地政策是推进城市更新的关键环节。城市更新中土地要素变化主要以下几种情形：转变土地性质、用途、调整容积率、扩大用地范围、土地置换、重新设定土地使用期限等，对应的土地估价服务包括两类：一类是通过收储、收回再供应的方式实施，另一类是通过存量土地补缴土地价款来实现，因此城市更新中土地要素的变化导致土地经济价值的变化，需要土地估价服务实现价值上的量化，这为土地评估行业提供了广阔的市场空间和发展机遇。

2、意识对物质具有能动作用

土地估价行业在发展过程中，通过不断的技术创新、服务创新和管理创新，提高估价精度和效率，满足市场需求，推动行业的健康发展。这种能动作用不仅体现在技术创新上，还体现在行业标准和规范的制定、行业自律机制的建立等方面。

目前我国超过60个高等院校开设了土地估价相关的专业课程，形成了从本专科、硕士到博士的系列教育和理论研究体系。同时，我国已颁布实施《城镇土地估价规程》《城镇土地分等定级规程》《农用地分等规程》《农用地定级规程》《农用地估价规程》《城市地价动态监测技术规范》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》《农村集体土地价格评估技术指引》等技术标准和规

范。一整套土地估价理论方法体系及技术标准体系的形成，代表我国专业土地估价走向成熟。2016年《资产评估法》的出台，从法律层面确认了土地估价的行业地位，明确了土地估价行业属于六大评估专业之一。2021年《房地产估价师职业资格制度规定》《房地产估价师职业资格考试实施办法》的出台，确立了土地估价行业的专业职业资格名称变更为房地产估价师。2021年3月2日自然资源部发布的《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》，标志着土地估价向自然资源估价方向发展。

2023年12月18日，中国土地估价师与土地登记代理人协会发布《关于在线打印现场查勘证的通知》，规范土地估价机构现场查勘环节，要求现场查勘时，估价师需手持或佩戴查勘证与估价对象合影，旨在提升土地估价行业的专业性和严谨性，降低执业风险，并促进整个行业的高质量发展。

综上所述，物质与意识的辩证关系在土地估价行业未来发展中表现为：物质基础为行业发展提供了广阔的市场空间；而意识反映则表现为政策调整、市场需求变化对行业发展方向和趋势的影响。

二、世界物质统一性原理

世界物质统一性原理是马克思主义哲学关于世界本质问题的一个基本原理，它强调世界的本质和基础是物质，所有事物和现象，包括意识现象，都是物质的表现形态或存在形式。在土地估价行业中，这一原理同样适用，即土地估价行业的发展和变化，其本质也是物质世界的反映和体现。

土地估价行业的统一性主要体现在两方面：①虽然土地估价行业在业务上可能涉及多个领域，如土地出让、抵押、企业整体资产评估等，但其核心业务始终是对土地价值的评估；②土地估价行业在评估过程中需要遵循一定的标准和规范，如《城镇土地估价规程》等。这些标准和规范的制定和应用，保证了土地估价行业的公正性和客观性，也体现了其在物质世界中的统一性。

随着中国经济的发展、市场需求的变化等，土地资源的需求将持续增加，量化土地经济价值的需求将呈现多样化发展，这为土地估价行业提供了广阔的市场空间；同时，土地资源的稀缺性也将推动土地估价行业向更高效、更精准的方向发展；此外，随着科技的进步，新的技术手段将不断被引入到土地估价行业中，如人工智能、大数据等。这些技术的应用将进一步提高土地估价的精度和效率，推动行业的快速发展。

基于世界物质统一性原理的分析，我们可以看到土地估价行业的发展受到物质世界统一性和多样性的共同影响。在未来，土地估价行业将面临更多的挑战和机遇。为了适应市场需求的变化和行业发展的趋势，土地估价师需要不断加强自身的学习和实践，提高专业素质和综合能力。同时，政府和社会各界也应关注土地估价行业的发展，加强行业监管和规范，推动行业的健康有序发展。

三、实践的观点

实践是马克思主义唯物论的核心观点之一。实践是检验真理的唯一标准，是主观见之于客观的活

动，具有直接现实性、自觉能动性和社会历史性等特点。实践是认识的基础，是认识发展的动力、来源和检验真理的唯一标准。

1、实践是检验真理的唯一标准

土地估价行业的发展需要不断通过实践来检验和完善估价理论和方法。例如，随着大数据、人工智能等新技术的发展，土地估价行业需要不断探索新的估价方法和模型，以适应市场需求的变化。

2、实践是认识的基础

土地估价行业在发展过程中，需要不断积累实践经验，总结行业发展的规律和特点。这些实践经验对于指导行业未来的发展具有重要的意义。

综上所述，实践在土地估价行业的未来发展中具有重要的作用。通过实践，我们可以不断检验真理、推动技术创新、促进市场需求与供给的匹配、加强行业自律和规范，并展望行业的未来发展。

四、对立统一规律

对立统一规律是唯物辩证法的实质和核心。它揭示了事物内部矛盾双方的同一性和斗争性及其相互关系，阐明了事物发展的源泉和动力，是事物发展的根本规律。对立统一规律揭示了事物普遍联系的根本内容和永恒发展的内在动力，从根本上回答了事物为什么会发展的问题。运用对立统一规律来分析土地评估行业的未来发展，我们可以从以下几个方面进行探讨：

1、对立面的识别

在土地评估行业中，存在多个对立面，这些对立面在相互斗争与依存中推动了行业的发展。市场需

房地产估价机构在新形势下培养青年人才的思考和建议

文/汪 灏

一、估价机构培养青年人才必要性

（一）培养青年人才是顺应时代发展的需要

当前外部环境发生了重大的变化，对估价机构而言，新的需求变化与旧的供应之间存在种种矛盾，如行业人才吸引力下降和机构对高质量人才需求增加的矛盾；房地产估价机构多元化转型和员工结构能力单一的矛盾；新型业务人才紧缺和传统业务人才冗余之间的矛盾。人才是估价机构的核心要素，新形势下要实现人才结构、专业能力、服务意识等多方面的转变。青年人才没有传统思维和知识框架的约束，是最有活力和创造力的群体，具有较强的可塑性，对青年人才进行培养有助于估价机构的专业技术、创新能力、服务品质等方面的升级，顺应时代发展的客观需要。

（二）培养青年人才是高质量发展的需要

我国经济发展的主旋律从高速度发展转向高质量发展；房地产估价所依托的房地产市场从增量市场转为存量市场。在高质量发展的场景下，传统估价要向“做深、做精、做细”所转化，在估价技术融合、对外品牌显示、客户服务质量等方面得到进一步提高。特别是当前科学技术水平发展迅速，地理信息系统的使用、数据库建立、互联网数据的自动收集及算法分析、信息系统的开发等新技术与估

根据上海市房地产估价师协会 2021 年统计数据，本市注册房地产估价师年龄在 40 岁以上占比为 73%，平均年龄达 48 岁。目前估价行业的外部经济环境发生了较明显的变化，本文所指的新形势是指国家经济转型的变化、科学技术环境的变化、客户需求的变化。在新形势下房地产估价机构（以下简称估价机构）普遍面临传统业务质量提升与新业务开拓的客观需要。从行业的人力资源属性来看，估价是智力密集型的服务行业，高素质人才是智力服务行业的核心因素，行业需要大量青年专业人才的加入。鉴于估价行业的高度专业性，人才的成长需要一段较长的培养周期，对青年进行培养使其成为高素质人才对估价机构及行业未来的发展有着重要的意义。

青年是社会中最有活力和创造力的群体，是推动社会进步的重要力量。世界卫生组织把14-44周岁的人群定义为青年人，联合国教科文组织把14-34周岁的人群定义为青年人，我国国家统计局把15-34周岁的人群定义为青年人，我国制定的《中长期青年发展规划（2016—2025年）》中，明确了青年的年龄范围是14—35周岁。从机构招聘及人才培养角度出发，本文所指的青年人才年龄范围是指大学本科毕业22岁周岁起至35周岁之间。

求与评估技术的对立：随着市场需求的不断变化，土地评估行业需要不断更新评估技术以满足市场需求。市场需求的多样性和复杂性要求评估技术更加精准、高效和灵活。

法规政策与评估实践的对立：法规政策为土地评估行业提供了指导和规范，但实际操作中可能会遇到与法规政策不完全吻合的情况。评估机构需要在遵守法规政策的前提下，根据具体情况进行灵活处理。经济效益与社会责任的对立：土地评估行业在追求经济效益的同时，也要承担社会责任，如保护生态环境、促进社会稳定等。如何在经济效益和社会责任之间找到平衡点，是行业发展的重点课题。

2、统一性的体现

尽管存在多个对立面，但土地评估行业在发展中也展现出统一性。

①行业发展目标的统一

无论是评估机构还是从业人员，都希望通过提供高质量的服务，赢得客户的信任和支持，实现行业的可持续发展。

②评估标准的统一

为了保证评估结果的公正、客观和准确，土地评估行业需要遵循统一的评估标准和规范。这些标准和规范为行业提供了统一的尺度，使得不同评估机构之间的评估结果具有可比性。

③技术创新的推动

技术创新是推动土地评估行业发展的重要动力。通过引入新技术、新方法和新工具，可以提高

评估效率、降低评估成本、提高评估精度，从而推动整个行业的进步。

3、对立统一规律的运用

①把握主要矛盾

在土地评估行业的发展过程中，要把握主要矛盾，即市场需求与评估技术之间的矛盾。通过不断创新和改进评估技术，以满足市场需求的变化，推动行业的持续发展。

②寻求平衡发展

在追求经济效益的同时，要兼顾社会责任，寻求经济效益与社会责任的平衡发展。这要求评估机构在评估过程中要充分考虑生态环境、社会稳定等因素，实现经济效益和社会效益的双赢。

③加强行业合作

土地评估行业是一个需要高度合作的行业。评估机构之间要加强交流与合作，共同推动行业的进步。同时，要加强与政府部门、金融机构等相关机构的沟通与协作，形成良好的互动机制，为行业发展提供有力支持。

五、结论

综上所述，中国土地评估行业的发展前景是充满机遇和挑战的。在未来的发展中，土地评估行业应坚持以市场需求为导向，以技术创新为动力，以规范化为保障，推动行业的健康、稳定、可持续发展。

作者单位：上海上睿房地产估价有限公司

价的结合是未来的发展方向。随着科学技术的发展，视频人流量识别、地理信息、人工智能等技术的融合应用极有可能推动估价行业技术变革。青年人具有较强的学习能力、接受能力和服务意识，有利于估价机构将数据、网络、AI与估价融合，提升技术含量与服务品质，实现高质量发展。

（三）培养青年人才是创新型业务发展的需要

随着国务院“放管服”“加快建设全国统一大市场”等系列政策的提出，除了法律法规所限定范围外的房地产咨询和自然资源评价等业务资质壁垒得到了极大放松。在经济发展中出现了大量房地产全产业链咨询及自然资源调查、研究、分析、评价、研判等新型业务，这些业务绝大部分没有资质要求，属于“蓝海”业务。传统估价师的知识体系以满足估价需求为主，在估价行业经历越多，所学的专业知识体系越稳定，偏爱使用现成的知识方法来分析问题和解决问题，接受新知识效率低，对新型业务拓展较为困难。受限于人才的匮乏，房地产估价机构在新业务开拓方面存在一定困难。青年人具有较强的创造力和接受能力，他们对新技术、新方法、新的理念有较强的学习和接受能力，对青年人进行培养，有利于估价机构积极拓展“蓝海”业务，占领新型业务中的“无主之地”。

二、青年人才的特点

当前我们所处的新形势不仅是外部环境的改

变，还有青年人的成长环境和个人诉求发生了改变。对青年人才进行培养，需要对他们的成长背景与性格特征有所了解，有针对性地设计培养体系。如果不能了解当代青年人的特点，仍然用传统的视角看待他们、用传统的模式培养他们、用传统的方式对待他们，则可能存在青年人自主需求和估价机构传统组织文化不匹配情况。

目前的青年人才以90后、00后为主，他们生长于改革开放的时代，社会的物质条件比60后、70后、80后已有所改善。不同时代的青年有着不同的时代烙印，当代青年存在以下特点。

- （一）有较强的学习能力和欲望
- 青年人具备快速获取新知识和技能的能力，对陌生事物有强烈的探索欲，能够积极主动地探索和学习，乐于使用各种新技术和工具来获取信息和知识，比如互联网、社交媒体、在线学习平台等。他们在学习能力方面有很大潜力，积极主动和对新事物的开放态度为学习新事物奠定了基础。
- （二）有较强的进取心和自我认知
- 青年人追求个人成长和职业发展，在工作中更加积极主动、有进取心，具有较强的学习能力和适应能力，希望在竞争激烈的社会中获得自己的位置，实现人生理想。他们更加注重自我认知和情感表达，追求真实性和自我表达的方式，也期待互动，注重互相沟通。
- （三）具有创新融合思维

青年人擅长创新思维强调打破传统思维模式，寻找独特、创造性的解决方案。他们勇于提出新问题并融合思维，将不同的概念、思想和技术融合起来，创造出新的解决方案，尝试新的想法和方法，并具备积极的探索精神。

- （四）多元化和个性化
- 当今科技的日新月异与国际交流不断加深使青年人有更开阔的视野与更开放的思想，随着物质和精神生活的丰富提高，生活方式和生活态度也日趋多元化。他们会对权威产生怀疑，对事物有自己独到的看法和见解，思想上更为自我。
- （五）数字化生活
- 青年人生活与数字科技高度融合。他们是互联网的原生一代，可以熟练运用各种智能设备和数字媒体，数字化成为他们的生活方式和社交方式。

三、青年人才培养措施

估价机构选择可造之才进行培养，使其创造出经济价值是人才培养的目的，若选才失当则浪费资源，无力育才则难当重任，不能留才则为他人做嫁衣。青年人才培养是一个综合性的体系，包含了“选、育、留”三个阶段。

- （一）青年人才的选择
- 在选材时估价机构不用刻意追求过高学历与名校背景，而是应关注青年人才是否愿意在估价行业长期发展、能否认同机构的使命及愿景，并选择品行正直、学习能力强、有抗压能力青年人进

行培养。如果仅有高学历或名校背景却不认同估价行业或机构核心价值观，一旦面临外部的诱惑或其他原因，大概率会发生人才流失。因此人才选择不必追求“第一”，而是要在意“唯一”，适合机构自身发展需要才是较好的。

- （二）青年人才的培育
- 若把培养人才比作种树，树木的生长离不开光照、土壤、肥料三个基本要素。光照是业务中的实践机遇，能力成长来源于实践；土壤是机构的管理机制，贫瘠的土地不能结出丰厚的果实；肥料则是机构的培训机制，培训可以加快成长的时间。有了适合的种子，却没有光照、土壤、肥料的作物成长是缓慢的。青年人要茁壮成才，不能依靠其自我成才，而是主动地培养，将成长的三要素主动给予他们。

- 1、提供选择发展机会
- 为青年人才提供良好的职业发展路径和机会。
- 很多青年人在入职时尚不清晰自己的专长和兴趣点，需要一定的机制引导帮助他们发现自我，将合适的人放到合适的岗位上。例如公司各专业部门轮岗经历、双向导师选择制度等，帮助青年人才找到适合自己的发展方向，为他们的成长和发展提供支持 and 指导。

- 2、建立多元化的培训机制
- 传统估价人才培养方式通常为“带教制”“授课制”，授课方式较为传统，知识领域单一、多集中

在估价专业，这样的培训方式并不能适合新形势的需要。对员工进行培训的目的是为了创造经济价值，促进业务发展，不能期望旧的培训方式培养出适应新形势的人才。传统估价和新型业务发展都需要具有信息融合、技术融合、业务融合能力的人才，不能用单一专业、单一思维、单一方法培养青年人，而是要用多专业的知识结构、多元化的培训机制、多角度的思维方式培养，培训机制可以有以下几个方面的转变。

（1）单一专业培训向多个专业学习转变

多个专业学习是给予青年人房地产估价、国土空间规划、数据收集分析、房地产咨询等综合化的培训课程，这是多专业融合与综合咨询一体化业务发展的需要，也是青年人才根据自身特点选择发展道路的需要。

（2）授课式培训向实操式、启发式、情景式培训转变

培训的目的是为业务实践所服务。培训需要占用时间、场所，更需要投入师资资源。培训要使青年员工尽快掌握工作技能，提升工作能力，将培训内容在工作中实际运用。因此估价机构的培训课程不能为了培训而培训，而是为了业务实践而培训，应注重业务实操、注重启发受培训者思考问题、注重培训内容与工作情景所结合。

（3）标准答案式的考试向开放式解决方案转变

当前估价机构所面临的较多业务是社会经济发

展所出现的新型业务，这些业务没有固定的样板，需要从无到有提供解决方案。很多新问题不一定有标准答案，但需要思路合理与逻辑紧密，在培训时应注重训练开放式思维模式，将培训与实践工作接轨。

3、提供业务实践和学习资源机会

青年员工处于学习能力和学习欲望最佳的年龄，在他们成长阶段特别需要业务资源与学习资源的浇灌。估价机构的资源是有限的，实践工作中重大项目与会议、培训、研讨等机会往往被老资格员工所获得，青年人在这些方面所得甚少，建议估价机构在各类业务及学习资源上对青年员工予以倾斜，帮助他们专业成长。

（三）青年人才的留用

青年成长为人才是一个较长过程，他们崭露头角后必然会受到种种外界诱惑。如果机构和员工之间仅以收入为连接，这样的连接必然是不牢固的。作为智力型行业，培养人才需要各类资源的不断注入，经济成本较高。估价机构若长期处于“培养—流失—再培养—再流失”的循环中，这样培养机制不能持久，留住青年人才需要在文化、沟通、评价、激励等多维度进行综合运用。

1、完善企业文化

机构与青年员工之间除了薪酬外还需要用企业文化作为连接。文化是一种明确的使命和愿景，并确保所有员工都了解、认同、共同遵守这些价值

观。当青年员工认同机构价值观时将无形中产生向心凝聚力，让他们感到归属感并提高忠诚度。当员工感受到自己的愿景与机构的愿景一致时，他们更愿意投入更多时间和精力来推动机构的发展。

2、加强沟通和信息反馈

沟通是青年员工与机构之间彼此意见表达与信息反馈。估价机构需要建立青年员工开放、透明的沟通渠道，倾听员工的想法和意见。沟通需要定期并形成机制，例如新员工转正面谈（人事部门），季度或半年度面谈（所属业务部门或业务部门之间交叉）、年终面谈（机构高管或部门负责人）、员工网络论坛等等，通过沟通加强互信，对于青年员工的意见和想法应给予反馈。

3、建立适合的绩效评价机制

传统的估价机构的绩效评价机制通常以创造经济效益为第一维度。在培育期因青年人能力尚未成长、新型业务尚未打开局面或个人资源有限往往不能创造最佳的经济效益。对青年人才的评价不宜将经济效益作为绩效和薪酬主要标准，而是应多维度进行评价，将资源向品格正直、成长快速、能力过硬的青年员工倾斜。特别对突破新型业务领域和运用新能力解决新问题的青年人要给予更高的评价。对于新方法和新业务的突破，即使当前创造经济价值不高，但这类突破代表未来更广阔的天

地，使这部分员工获得更高的绩效，鼓励他们的突破与创新。

4、注重物质激励和精神激励的相互结合

估价机构在薪酬福利外还要对青年人才进行鼓励、表扬、评先。精神激励是一种荣誉激励和文化激励，通过激励增加员工成就感。因为仅有物质激励会发生有边际效用递减的情况，物质待遇的提高带来的满足是有限的，并不能提高青年人才对机构认同度和使命感。

5、公平和公平的机制

新时代的青年人追求公平与公正，估价机构的用人机制需要保持一定的透明度，摒弃论资排辈的做法，公开晋升和评价机制，遵循公开竞争的原则，将员工的品格、能力和潜力放在优先位置，以确保用人决策的公正性和准确性，使有能力的青年员工脱颖而出。

四、结语

青年是未来的希望。估价机构培养青年人才、使用青年人才、留住青年人才是适应新形势的需要，也是自身发展壮大的需要，赢得青年，可以赢得未来！

作者单位：上海城市房地产估价有限公司

德国住房租赁市场发展特点及管理经验借鉴

文/许 军 钱佳琦 陈 敏

一、德国住房租赁市场的发展历程及市场特点

（一）发展历程

1、增加住房供给（1949-1978年）

二战结束后，德国面临着严重的住房短缺问题。据统计，西德有近225万套住房在战争中被摧毁，相当于当时住房存量的20%。为了加快住房建设，德国推行了“公共住房管控体系”，在资本市场无法向市场提供足够融资的背景下，积极推动非盈利的住房公司建设租赁住房。同时，政府制定了《第一住房法》，即推动建设“在设施、面积和租金等方面都适合广大群众”的住房，并以“在6年内建设180万套社会住房”作为目标，这是德国社会住房建设的开始。

2、鼓励社会投资（1979-1990年）

战后经过近30年的发展，德国的住房体系基本形成，住房短缺问题也得到了基本缓解。但在1976-1980年间，德国的失业率近3%，比前5年提高了1倍多；同时，德国对社会住房建设的大力支持也给联邦财政带来了一定的压力，尤其在20世纪80年代初，包括美国、英国等主要西方国家开始推行新自由主义政策，这在一定程度上也影响了德国的住房政策。德国在这一时期积极推动社会力量参与租赁住房的供应，包括减少政府对社会住房建设的投资，通过税收减免等手段鼓励各类机构投资建设租赁住房。

3、保持市场平稳（1991-2010年）

在此期间，德国人口总量减少，老龄化趋势凸显。同时，经济增速持续下滑、失业率增加。20

世纪90年代，基于人口结构变化及人口迁徙等原因，德国面临着住房供应紧张的局面，需着力加强住房供应。政府对住房建设提供建房补贴，税收优惠以及低息贷款等措施，新房建设量快速增加。同时，受2008年全球金融危机的影响，德国的住房市场也受到了较大冲击，“稳定住房市场”是该时期德国住房政策的主要目标。

4、应对新挑战（2010年以来）

也是受2008年全球金融危机的影响，欧洲部分国家陆续出现“欧债危机”，德国的房地产市场在房价上体现出了一定程度的上涨；其次，人口老龄化程度加剧以及外来移民的增加，不仅提高了其住房自有率，同时也增加了住房需求；再次，国外避险投资需求的增加也对德国房价起到了助涨作用。面对以上情况，德国政府通过颁布《阻止住房紧张的市场中租金过快上涨》等相关法律，同时加大住房建设力度来抑制租金增长过快。

（二）市场特点

德国住房租赁市场是欧洲最大、最成熟的市场，其住房租赁体系相对成熟，呈现出住房租赁占比较高、租房供给主体多元、租房市场结构稳定、管理制度健全等特征。

1、德国住房租赁比超过50%，远高于欧盟、美国等其他发达国家

德国目前的住房租赁比在欧盟成员国中排名第一，且远高于欧盟、美国等其他发达国家。根据德国联邦统计局2019年发布、2020年更新的《德国住房》报告最新数据显示，在总人口约8000万

的德国，共有存量住房4198万套，除去宿舍类住房和空置住房，实际居住的住房共有3692.7万套，这其中租赁住房1976.8万套，占比53.5%，住房自有率比不少发达国家低。德国主要城市中租赁住房占比最高的柏林，其住房租赁比更是高达82.6%。

2、德国整体租住需求持续旺盛、未来有更多市场化机构进入

通过对德国住房租赁运营机构的监测来看，在近十年的发展过程中，行业的资本投资回报率（ROA）始终保持稳定（约3.1%），这充分反映出德国整体住房租赁市场较为成熟稳健。而投资回报率（ROI）和净资产收益率（ROE）处于逐年稳步攀升状态，说明德国住房租赁市场仍处于供小于求的状态，租住需求持续旺盛，同时加上德国政府对于行业的扶持政策，将吸引更多市场化机构进入。

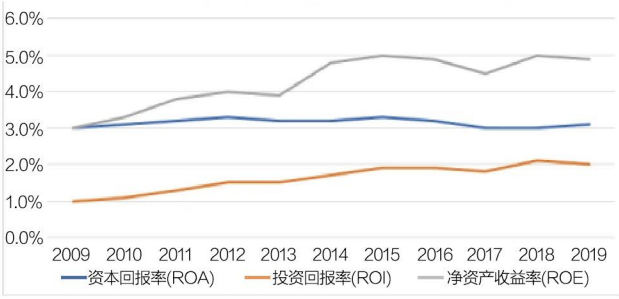


图1 德国市场化住房租赁机构的ROA、ROI与ROE

3、德国租赁住房以集合住宅形式为主，2室与3室户是租赁市场的户型主流

在德国1976.8万套出租住房中，1734.5万套住房为集合住宅形式，位于多层或高层建筑中，242.3万套住房位于小住宅中（独栋、双拼、联排）。同时，2室户占比32.51%，3室户占比37.34%，二者之和为69.85%，是租赁住房市场的户型主流。

4、德国租房人群多为已退休者、白领、蓝

领、以及失业人员

德国住房平均套内使用面积为94.7平方米，户均人口2.1人，人均住房套内使用面积为45.1平方米；同时，德国目前房屋拥有者平均年龄为59.1岁，且39.4%为已退休者，购房的主要目的是为退休提供保障和投资。与之相比，租房人群多为已退休者、白领、蓝领、以及失业人员。

二、德国住房租赁市场的管理特点

德国租赁市场的发达得益于诸多方面的原因，政府充分发挥对租赁市场的调节作用；同时，住房合作社是德国租赁住房市场的重要组成部分，接受政府支持并受法律与章程保护。

（一）政府充分发挥对租赁市场的调节作用

德国在建立“单一制”租赁住房体系之初便采取政府积极干预及政府与市场整合的方式，在保证租金稳定的同时，有效平衡租房质量供给并调动供给主体的积极性。相对于欧洲其他发达国家，德国联邦政府对自有住房的补贴力度低，通过政策鼓励私人 and 开发商投资建造或更新旧房作为出租使用，同时德国政府还通过立法规范房东和租户的行为，保证租赁关系的稳定和租金在合理范围内调节，进而保证房东和租户的利益。

（二）完善的住房租赁管理政策法规是德国住房租赁发展的根本与基础

德国住房租赁市场法律法规是非常完善的，《住房保障法》、《住房租金补助法》、《住房租赁法》以及《私人住房补助金法》被称为德国住房政策的“四大支柱”，分别从社会保障性住房供给、中低收入家庭的房租补贴、住房租赁市场的规范和私有住房租金管理等角度为住房租赁提供了重要的法律依据，有力的维护了住房租赁市场的稳定，有效的保护了承租人的利益，使得租房者可以获得较高的居住安全感。

（三）住房合作社承担了为中低收入群体提供住房的职能

住房合作社（housing cooperatives）是德国租赁住房市场的重要组成部分，据统计，德国每年合作建房在所有新建租赁住宅中占比超过30%，其接受政府支持并受法律与章程保护，成为市民以低成本获得稳定生活的重要选择。住房合作社起到了积极的社会功能，它扩大了社会住房在住房存量中的占比，进而通过调节住房与租房需求以维持房价与租金的稳定。住房合作社呈现以下4方面特征：

- 1、住房合作社的租金低于市场租金；
- 2、住房合作社所建住宅的产权归其所有，但社员对合作社住房享有终生使用权，且使用权可以继承；
- 3、住房合作社出租对象灵活；
- 4、住房合作社收取的房租，在扣除建房贷款本息及房屋日常运营费用后，分配给社员。

（四）积极鼓励扩大租赁住房供应，保障住房租赁市场结构性稳定

- 1、大力兴建公共租赁房
- 二战后，由于大量移民和难民的涌入造成了严重的住房短缺，为解决住房危机，德国政府在上世纪50-70年代采取了一系列措施，大力推进公共租赁住房建设。但德国政府并不直接建设公租房，而是向投资企业提供长达30至35年的无息住房建设贷款，由其开发建设，建成后在一定期限内，由政府将该部分房屋以低于市场价格的租金出租。租金与市场的差额由政府补贴给投资企业，企业还清贷款后可按市场价格对该部分房屋进行出租或出售。

- 2、鼓励私人投资建设租赁住房
- 德国政府通过住房政策性金融工具刺激和激励私人投资租赁住房。政府会对投资者建设租赁住房予以免税或直接补贴，相较于建设出售性房屋，

建设租赁住房可以享受更多的税收优惠。此外，政府或其他非盈利组织会为租赁住房投资提供长期的低息或无息贷款，这些措施促进了租赁住房的大量建设，使得德国租赁房源充足。

三、德国住房租赁市场价格管理体系及租金管理

（一）严格的租金和租约管控制度是德国住房租赁市场的有力保障

德国租赁住房法律体系通过保护租户权益（尤其是租金与租约的稳定性）来维护住房租赁权和租赁住房市场的稳定性，这是德国租赁住房管理制度的核心指导思想。其租金管理制度包括：

- 1、租金管制
- 德国实行房租指导价格制度，严格规范租金定价，各城市政府每年出台当地租金基准价格，限制租金涨幅。租金管制的目的是为了低收入人口在住宅需求较大的地区流离失所，这是符合公共利益的合法目标。近年来，德国政府积极推行的租金管制制度成功地减缓了不断加速的租金增长趋势。其实施的租金管理政策包括：

- （1）《民法典》：德国现行租赁住房领域最重要的法律是《民法典》（BGB）中的《租赁住房合同法》（民法典第535至580a条，2020年修订），规定针对住房紧张的市场中未来5年的租金设定租金上限；同时，现有租约的租金上限不可超过三年内当地平均租金的20%；超过20%被视为违法行为，房客有权将房东告上法庭；超过50%的，房东被认为赚取暴利，可判入狱三年；
- （2）《租金上涨和阶梯式租金（Staffelmi-ete）》：在德国，房屋租赁协议需列出有关未来租金上涨的相关条款。包括房东要上调租金，须满足租金15个月未变且目标租金不超过市政当局或其他城市的大小、设施、质量、地段等条件相当的同类型住房的租金标准。租金在3年内涨

幅不得超过20%；在市政府判定的住房供应严峻的特殊区域，不得超过15%，新签订租赁合同的租金不得超过租金标准的1.1倍，特殊限制期最长5年。此外，若房东向租客收取“阶梯式租金”，后续将不允许额外增加租金；

（3）《柏林议案》：该项议案于2020年2月正式实施，对2013年之前建造的公寓设置租金上限，并在5年内冻结柏林150万套公寓的租金，将每平方米9.8欧元作为租金上限，以控制市民的租房成本。

- 2、租约管制
- 严格限制租赁解约，对房屋租赁合同解除权的严格限制是德国住房租赁法律控制的核心手段。在德国住房租赁合同默认为无固定期限合同。房东若要签订固定期限合同，必须在出租时就向租客书面说明自己在租约到期时对住房另有所用，合理用途仅限于：（1）希望将房屋用于自住或供其他家庭成员居住；（2）合理的拆除、改建或修复住房的需求，如果继续出租将给这些举措带来巨大困难；（3）有义务将房屋租赁给其他需要服务的人。否则房东不得随意解除租约，政府提供强有力的解约保护，充分保障了租客居住权益的稳定性。

（二）租金补贴与金融支持双管齐下是德国推动住房租赁市场持续健康发展的关键

- 1、租金补贴制度
- 住房租金补贴是目前德国对低收入家庭住房保障的主要方式。为保证每个德国家庭都能有能力支付房租，政府根据家庭人口、收入和房租支出情况给予居民一定的补贴。《住宅补贴法》规定，低收入家庭实际缴纳的租金与可负担的租金之间的差额，由政府补贴。具体补贴形式为：“热租”-月收入*补贴系数。示例：50平方米住房的“热租”为350欧元，居民月收入为1,000欧元，则每月可

获得50欧元的租金补贴（350欧元-1,000欧元*30%）。总体而言，租金补贴不得超过“热租”的一半。

- 2、金融支持政策
- 德国租金收益率较高，同时利用税收和金融手段，促进租赁住房供应量。德国住宅租金收益率稳定在3-5%的较高水平，远超德国10年期政府债券的收益率，房主动出租房屋意愿强。

（三）住房租金评估特点

- 1、租金的定义及分类

德国住房租金的结构分为“热租”和“冷租”。Karmmiete“热租”：包括建筑的服务费用，有时还包括公用事业费，如煤气、电力、服务费用、互联网和电话费等；

Kaltmiete“冷租”：仅限租金，不包括杂费，即水费、暖气费、房屋维修保养费用等。其中，“净冷租”：指不含所有运营成本的每平方米居住空间的月租金，具体为：

- （1）不包括集体供暖和热水供应的成本；（2）没有所谓的“冷”运营成本；（3）无任何装修和转租附加费；（4）无因非住宅用途使用生活空间而产生的任何附加费。

简而言之，“冷租”对应的是我国不含水电费等运营成本的“纯租金”，“热租”对应的是我国含运营成本的租金。

- 2、住房租金体系与租金价格
- 德国住房租金体系编制制度是德国租赁管制制度的核心基础支撑和管理依据。一方面，德国住房租金的编制可以为承租方、租赁方提供定价参考；另一方面，德国的住房租金指数也为房屋租金价格调整及住房租赁市场政府监管提供基础。

德国住房租金指数体系核心组成部分为租金价格一览表，通常由市镇或者出租人与承租人的利益

代表人共同制定，主要包括两部分：一是说明租金价值的数值部分，反应当地对比性租金；二是说明性的正文部分，包括试用时间范围、试用空间范围、房屋如何按特定表格分类、如何运用特定的房屋价值特征以及如何估算意外产生的附加费说明等。同时，法律上认可两种调整方法，居民消费价格指数（CPI）的调整或借助抽样调查的修改。优先选择何种方法取决于当地房屋市场变化且由租金价格一览表的制定者决定。

租金价格一览表也被称为“租金明镜”（Mietspiegel），它显示了一个地方同类住房平均、最低、最高租金的租金参照表，由专门机构参照该地区前四年的“冷租”水平制定，每两年调整并向全社会发布一次，对已有租房合同以及新租房合同的租金水平均有非常细致的规定。其修订通常参考住房的地理位置、房屋面积、修建年代等基础信息，以及房屋内装材料、设备、上下水情况、采暖结构等信息，试图准确地反映当地房租水平，与市场相符合为依据，对住房的旧约租金和新约租金及加租和减租的方式、程序和要求进行具体规定。

“租金明镜”对信息采集的具体标准设定：

· 位置

对住宅位置分类是基于科学原理创建的住宅位置确定模型，通过编制广泛的统计指标，在数据模型中进行处理，并检查其合理性，在此基础上进行住宅区位分类。以柏林为例，其住宅位置分为三类：简单，中等和良好。

· 面积

以“平方米”为单位的面积作为确定面积的标准。

· 设备

公寓中的设备是租金评估非常重要的参考因素；公寓设备一般由出租人提供。基于设备考虑的

租金类别有：带集体供暖的公寓、自带浴室和卫生间的公寓。

同时，设备功能应考虑以下因素：

浴室是一个独立房间，并配有浴缸（或淋浴浴、缸炉灶、即热式热水器、足够大的热水箱）。热水的供应可通过中央系统完成；集体供暖系统被理解为包含所有类型的供暖，其中热量和能量从中央位置产生。地板采暖或家庭供暖（燃气、油、电供暖）可充分加热至所有的生活空间，相当于集体供暖。同时，应同时评估其他特殊功能的设备及其质量。

· 公寓状况

公寓的状况在“租金明镜”中按年代（占用/建筑年代）来区分。因不同公寓的基本状况本质上是由特定时期内习惯性的建造方法所决定的。原则上，公寓分为建筑年代和/或建筑建造年份。现代化的建筑物通常是按照建筑物准备入住的原始年份进行分类，包括重建、修复、现有建筑的扩建、创建或改变居住空间。

为了评估不同时期的不同建造方法，对公寓进行了分类：包括旧公寓与新公寓、只有西部地区不含西斯塔肯的新公寓、以及仅限东部地区和西斯塔肯的新公寓。

· 住宅建筑的能源状况

在评估租金时，供暖和热水供应系统的成本对租户来说尤为重要。能源消耗越低，住房的价值相应增加；能源消耗越多，住房价值相应减少。

“租金明镜”的评估标准：

增加或减少住房价值的特征可以影响当地的住宅租金: 基于平均值正或负 – 以下特征组各占20%：

· 浴室/卫生间20%

· 厨房20%

· 公寓20%

· 建筑物20%

· 居住环境20%

在“浴室/卫生间”、“厨房”、“公寓”、“建筑物”和“居住环境”五个特征组中，住宅价值会相应增加或减少。根据这些特征的累积，租金低于或高于平均水平。具体地说，如果增加住宅价值的特征在一组特征中占主导地位，则租客有理由支付平均值和上限值之间差额的20%的附加费。如果降低住宅价值的特征在特征组中占主导地位，则扣除该范围的平均值和低估值之间差额20%是合适的。在此基础上，必须首先根据指导计算显示的平均值与计算范围值之间的差异。

表一 住房价值特征在“租金明镜”中分类与应用示意

Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 11)		
Merkmalgruppe	es überwiegen	daher +/-
1. Bad/WC	wohnwerterhöhende Merkmale	+20%
2. Küche	wohnwerterhöhende Merkmale	+20%
3. Wohnung	wohnwerterhöhende Merkmale	+20%
4. Gebäude	wohnwertermindernde Merkmale	-20%
5. Wohnumfeld	wohnwertermindernde Merkmale	-20%
Ergebnis		+20%

表二 “租金明镜”部分表格示意

Bezugsfertigkeit		Bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 West	1973 bis 1990 Ost	1991 bis 2002	2003 bis 2017
Ausstattung		Mit Bad, Sammelheizung und Innen-Wc							
Wohnfläche	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8
unter 40 m²	ein-fach	A 7,99 5,56-13,11	7,89 6,07-8,78	6,50 5,60-9,13	6,87 6,06-8,93	7,65* 7,51-8,95	7,22 6,93-8,06		
	mittel	B 8,52 6,79-12,37	7,74* 6,51-8,64	6,93 5,71-9,15	6,64 5,95-8,33	7,82** 5,39-8,25	7,01 6,52-7,31		
	gut	C 11,57* 6,81-14,39	7,58** 6,51-9,58	7,55 6,43-9,41	9,00 8,24-9,86	8,40** 7,35-10,20	7,21 6,77-8,83		
40 m² bis unter 60 m²	ein-fach	D 6,82 5,32-10,05	6,47 5,48-8,28	6,07 5,44-8,09	5,94 5,11-7,09	7,54 6,27-8,75	6,08 5,78-6,62	8,45 7,79-10,31	11,74* 9,81-15,28
	mittel	E 7,51 5,47-10,36	6,81 5,69-7,85	6,18 5,45-7,72	6,05 5,49-7,02	7,82 6,43-8,87	6,02 5,46-6,77	8,27 7,51-9,27	9,96 7,36-12,64
	gut	F 8,13 6,06-11,09	6,98 6,08-9,24	6,59 5,71-7,94	7,21 5,35-10,11	8,51* 7,46-9,32	6,08 5,89-7,04	9,86 8,23-11,24	9,99 7,84-12,11
60 m² bis unter 90 m²	ein-fach	G 6,40 4,88-10,11	5,93 5,12-7,35	5,64 4,88-6,88	5,51 4,94-6,15	7,35 6,15-9,10	5,33 5,04-5,79	7,80 6,30-8,68	13,03 8,58-14,99
	mittel	H 6,84 4,89-10,11	6,31 5,15-7,40	6,07 5,34-7,16	5,77 5,14-6,47	8,09 5,76-9,21	5,33 4,65-5,82	7,99 6,80-9,13	10,20 9,01-12,33
	gut	I 7,57 5,88-11,04	7,18 5,98-9,25	6,61 5,66-8,46	6,72 5,26-8,40	8,41 6,68-9,95	5,63 5,17-6,36	9,19 7,53-11,14	10,33 8,94-12,89
90 m² und unter	ein-fach	J 6,30 4,84-9,24	6,20* 5,20-7,24		5,53 4,94-6,12	7,27 5,89-8,37	5,29 4,83-5,54	8,05 6,71-9,42	12,08 8,81-13,92
	mittel	K 6,84 4,83-9,91	6,08 5,16-8,60	6,84** 5,68-11,54	5,46 5,12-6,21	7,72 6,04-8,76	5,31 4,66-5,62	8,28 7,29-9,64	10,19 8,90-12,87
	gut	L 7,41 5,54-10,60	6,76 5,75-9,03	8,32 6,76-9,40	8,39 7,62-8,99	9,10 7,14-12,07	5,38 5,14-6,00	9,91 8,26-11,83	11,63 9,44-13,84

以柏林为例，根据柏林市政府的介绍，对柏林“租金明镜”制定的具体流程如下：

（1）柏林市政府从政府的大数据系统中抽样12万户租赁户（约占总租赁住房的0.8%，主要是租客），委托专业研究机构发信，询问是否愿意接受租金调查。一般会有效回收1.5万封左右；

（2）专业研究机构根据租客意愿，上门进行调查，详细了解住房租金、房屋装修等具体情况；

（3）专业研究机构对收集的市场租金数据进行统计汇总，区分区域、房屋质量、户型结构、房屋装修等不同因素，列出租金统计结果；

（4）市政府根据统计结果，确定一个取值范围（例如取统计数据平均值的3/4或3/5），提出新的租金标准方案；

（5）为保证租金指数合理公正，兼顾各方利益，政府会组织三个房东组织代表（州房东联合会、别墅和建筑用地联合会、柏林建房联合会等）、三个租客代表（租客联盟、租客联合会、租客协会等），共同对新的租金标准进行磋商，最终由政府部门确定新的租金标准，提交法院审计后（主要审租金指数确定的程序），向社会公布。

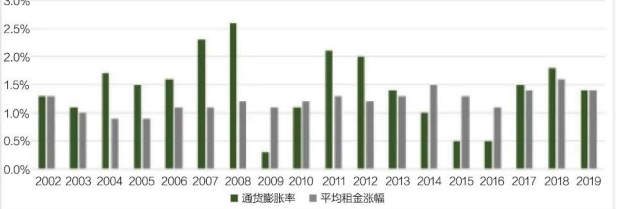


图2 德国租赁住房（公寓）平均租金涨幅与通货膨胀率对比

通过上图可以看出，德国租赁住房市场租金走势多年来一直保持稳定，涨幅与通货膨胀率基本持平，这反映出德国租赁住房市场在一系列政策引导下，租金走势平稳，管理成效显著。

四、参考意义与借鉴

德国租赁市场的发达离不开其相对完善又长期稳定的法律法规、政策条例，德国联邦政府在制定规划的过程中，会考虑居民的新增购房需求以确定每年住房供应的总量，同时考虑居民的收入差距，

对高端、中端和低档房屋的结构做出明确规定，确定住房的结构供应，针对社会福利住房的差价对开发商提供补贴；对于低收入人群，德国各地政府会根据人口结构来调整社会福利房的比例，提供了大量的廉价保障性住房和保障性租赁住房。

同时，德国政府充分发挥了对租赁市场调节的积极作用；租金控制依托市场机制，运用能真实反映一个地区市场租金水平的“租金明镜”，结合法规严控租金增长；并始终瞄准“居住权”这一目标，建立优先保护租户权益的租房制度，在此基础上建立相对公平的住房租赁市场，使得租房成为德国家庭的主要居住方式。

德国成熟的租赁市场管理实践经验，为培育和发展我国住房租赁市场、深化住房租赁市场管理制度提供了深远的借鉴。

（一）“租购同权”政策的实施，有效保障租赁双方权益

从德国多年来不断修订完善的法律条款和实施情况来看，德国为低收入租赁市场、中高收入租赁市场以及售卖市场在住房回归消费属性上提供了供需两端的权利对等，包括供给端的住房质量对等，以及需求端的住房使用者社会身份无差别化、无歧视化。对于我国住房租赁市场的长远发展而言，“租购同权”政策的落实和实施是房地产长效机制的有力抓手，需要我们进一步规范和完善相关法规与细则，消解由政府、中介、房东、开发商或集体等不同主体供应租赁住房所产生的区域差异明显、租房质量不一、租房权利模糊等现象，同时对承租门槛进行一定程度地放宽，以确保租赁房源的质量与供应量。

（二）法律严格保障租金与租约的稳定性

德国为保证住房租赁市场的租金稳定，以立法形式规定租赁住房最高允许租金和租金允许涨幅。同时，通过规定租赁住房基准价格、限制房东任意涨价的等具体措施保障其租约的稳定，这些对于规

范我国住宅租赁市场、完善租赁住房法律法规和市场监管体系起到了一定的示范作用，我国应参考德国的管理经验，积极探索、逐步建立“稳租金”的租金管制制度和法规，有效地限定租金增长率；同时，对租赁解约实施严格限制，以保证租客居住权益的稳定。

（三）提供住房补贴及保障性住房，为住宅供应与租赁需求提供充分保障

德国有一系列帮扶租赁住房中的弱势群体的相关政策，包括鼓励各类私人机构建设更多的保障性住房（即社会住房），针对低收入家庭，可按申请者的收入水平，收取不同的租金；同时提供住房租金补贴、住房救济金以及低息无息贷款，这些对于我国的住房保障体系有着一定的参考意义。针对低收入且住房困难的家庭，我国应健全住房保障体系，积极开发保障性住房以及提供一定的住房租金补贴，这些作为解决我国低收入家庭住房困难的有效途径，应被高度重视。

（四）住房租金评估的借鉴

德国的“租金明镜”包含了装修、户型大小、区位等主要住房价值要素，因此其很好的发挥了租金指数对于住房租金价格的指导作用。该体系对于建立我国住房租赁市场监测指标体系的借鉴意义包括：（1）充分考虑影响租金水平的价值要素，精细化的监测各类住宅的租赁价格变动情况；（2）租金指数编制过程、结果应该保持公正、合理，建立市场公信力，通过监测租赁价格变动更好地指导市场行为。

德国住房租金评估有着一套严格的制定体系与相关标准；同时，其内涵定义更是通过政策法律的严格规定与监管，有法可依，有章可循。我国也应对住房租金的评估进行多元性、体系性、细节性地规定，通过法律严格落实，积极促进住房租赁市场的稳定发展。

作者单位：上海联城房地产评估咨询有限公司

协会举办房地产估价师继续教育培训班

2024年7月3日上午，协会在青松城百花厅举办房地产估价师继续教育培训班，培训班由常务副会长兼秘书长邵晓春主持，250余名机构负责人、估价师及相关工作人员参加。

培训班邀请上海百盛房地产估价有限责任公司总估价师钱敏就“上海市房屋征收中非居住房屋清单单价清册增补课题成果暨应用说明”作专题培训。

本期培训班的内容体现了协会课题成果的有效转化，有很强的针对性和实用性。



市房地产估价行业党委赴上海市全面从严治党警示教育基地开展学习教育

为深入推进党纪学习教育，强化党员干部的纪律意识，2024年7月5日下午，市房地产估价行业党委书记顾弟根、副书记邵晓春带领党委成员、各机构党支部书记等赴上海市全面从严治党警示教育基地开展学习教育，把党纪条例学习与案例警示教育结合起来，增强学习实效，进一步坚定理想信念，筑牢拒腐防变思想防线。

