

上海房地产估价师

SHANGHAI REAL ESTATE APPRAISAL

5

2024年
总第170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

本市房地产估价行业党委隆重举行换届选举党员大会

根据《中国共产党章程》和《中国共产党基层组织选举工作条例》有关规定，上海市房地产估价行业党委按期进行换届选举工作，于2024年10月16日在青松城大酒店召开党员大会，采取无记名投票方式，差额选举产生了新一届中共上海市房地产估价行业委员会，并由新一届委员会第一次全体会议选举产生书记、副书记。会议由行业党委书记顾弟根同志主持。

根据投票结果，龙浩、许军、陈凌岚、邵晓春、贾明宝、浦建华、裴炯等7名同志当选新一届党委委员。另据新一届委员会第一次全体会议投票，浦建华、邵晓春同志分别全票当选书记、副书记。

按组织程序，本次大会选举结果报中共上海市建设交通系统直属单位委员会批准。



码头租金评估中的成本法应用与摊销策略分析 ——融合资金时间价值视角

文/韩艳丽

一、引言

上海市坐拥众多港口码头，泊位数量庞大，从分布港区来看，主要有军工路港区、龙吴港区、外高桥港区、黄浦江港区、宝山罗泾港区、杭州湾港区、崇明三岛港区和洋山深水港区等。码头类型丰富多样，依据布局形态分为顺岸式、突堤式、墩式、栈桥式高桩码头等，其中顺岸式码头在上海港占据主导。结构上，则细分为重力式、板桩式、高桩式、斜坡式及浮动式码头，宝山港区以高桩式与板桩式码头为主，其余港区多为高桩式，黄浦港区保留少量浮动码头。功能方面，洋山深水港与外高桥均为集装箱码头，罗泾港区属于散货码头，军工路港区涵盖集装箱、外贸件杂货装卸，黄浦港区侧重客运旅游，而杭州湾则以散货、汽车及杂货运输见长。

码头兼具水域与陆域资源一体性的特征，其租赁价值受经济环境、交通便捷度、配套服务质量，以及水文状况、规模大小、后方陆域纵深等诸多因素的综合影响，表现出价格分布的不均匀性。码头租金评估不仅是衡量经济效益的关键，还关系到物流效率、市场秩序以及相关企业的战略规划，因此是码头管理和运营中不可或缺的一环。

二、成本法在码头租金评估中的技术思路

码头租赁市场竞争不够充分，主因在于码头岸线资源的稀缺性及符合标准的供求双方数量有限，难以催生充分的市场竞争环境。针对特殊租赁需求，

码头自身的资源禀赋，如岸线长度、港池水深、航道旋回半径、水流速度、岸滩演变情况、防台风能力、码头后方配套设施、岸电淡水保障、码头食品供给要求等，均成为决定价格的关键要素。实践操作中，理想状态下应优先采用市场租金，通过详尽分析各码头特性及其价值影响因子进行计算，然而当市场租金数据缺失或经营收支信息不足时，转向成本法进行评估成为必然选择。

成本法是国际上公认的资产评估三大基本方法之一，因其原理简单、操作性强而在实务中被广泛应用。尤其适用于那些没有直接收益流的资产（如某些固定资产）、市场交易不活跃导致缺少可比实例的资产，或是市场发育不成熟的领域。当市场法和基于收益的剩余法、价值折算法难以应用时，成本法成为主要的评估手段。尽管成本法有时被批评为缺乏直接反映市场供需的价格形成机制，但在很多情况下，它是基于理性投资者决策逻辑的合理估算，即投资者不会为资产支付超过其重置成本减去相应贬值后的价值。成本法计算租金的原理即根据估价对象取得或建设成本摊销、运营费用等计算的租赁金额。

年租金=地租+岸线、海域、滩涂等陆域、水域年使用成本+折旧费摊销+装饰装修、设备折旧费摊销（如有）+运营费（如有）+租赁营销费（如有）+相关税费（如有）

（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10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

码头租金评估中的成本法应用及摊销策略分析

.....韩艳丽/01

中小估价机构知识管理实施方案探析

.....许峰林 肖 军/09

估价师论坛 VALUE FORUM

上海城市更新中责任评估师的角色和使命

.....刘广宜 吴宁远 杨 斌/14

熟悉“两旧一村”新变化 拓展咨询服务新领域

.....穆春生/18

上海市松江区集体工业用地入市初证

.....马向海/22

上海市国企存量土地更新中评估咨询中服务要点的探讨

.....汪 灏 夏政国/27

行业发展 DEVELOPMENT

三十而立，再创美好未来

.....马 军/31

图片报道 PICTURE NEWS

本市房地产估价行业党委隆重举行换届选举党员大会

...../封二

估价行业志愿者助力物业管理招投标评审专家选聘考务工作

...../封三

市房地产估价行业党委举行 学习贯彻党的二十届三中全会精神报告会

...../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: 余文鸣

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）

其中折旧费的摊销是重点、难点，其计算的主要步骤：

（一）重置成本的计算

重新购建成本=建筑安装工程费+专业费用+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

求取建筑安装工程费常用的方法有：单位比较法，分部分项法，工料测量法，指数调整法[2]。一般情况下，鉴于码头建设的高昂成本及独特性，可以依据资料的完备情况采用前三种方法进行计算，同时用同类资产历年的价格指数推算出原购置年代和价值时点时的价格指数，以价格指数变动比率与资产原值相乘（注意资产原始成本是否全面涵盖所有相关费用）的指数调整法作为价格佐证方法。

（二）折旧的计算

成本法在码头应用中存在两种观点，有些认为应采用重新购建成本，不考虑折旧，按照整个使用年限进行摊销；有些认为应以重新购建成本扣除折旧后，按照剩余使用年限进行摊销。笔者结合实践案例，遵循理性投资的逻辑，更倾向于后一种观点，侧重于考量价值时点资产的有效剩余价值，即其“成新率”，以此作为评估的重要依据。

折旧可选用年龄-寿命法、市场提取法和分解法，考虑物质折旧、功能折旧和外部折旧。通过实地查勘，观察、判断码头的实际新旧程度，并与码头建成时间和使用、维护、更新改造等情况确定折旧额或成新率。

（三）摊销策略的选择

会计意义上的摊销主要有直线法和加速折旧法。直线法和加速折旧法在计算原理、摊销模式、对企

业财务状况的影响等方面存在较大区别，具体如下：

1、计算原理

直线法：也称为平均年限法，是最简单的摊销方法。它假设资产在整个使用寿命期间的价值降低是均匀的。因此，每年（或每个使用周期）的摊销金额相同。计算公式为：

$$\text{年折旧额} = \frac{\text{原值} - \text{预计净残值}}{\text{预计使用年限}}$$

加速折旧法：这种摊销方法认为资产在其早期使用阶段产生的经济效益更大，因此应更快地收回投资。加速折旧法包括多种具体方法，如双倍余额递减法和年数总和法，其特点是早期年度的折旧费用高于后期。这有助于企业早期减少应税所得，从而获得税收优惠。

2、摊销模式

直线法下，每年的摊销费用均等，形成稳定的财务费用支出。

加速折旧法则在资产使用的初期计提更多的折旧费用，后期逐渐减少。例如，双倍余额递减法最初几年的折旧是基于资产净值的固定比例（通常是原值减去残值后的两倍除以使用年限），而年数总和法则根据剩余的使用年限来分配折旧额。

3、对企业财务状况的影响

直线法使得企业的财务报表在各年度显示较为平稳的折旧费用，有利于预测和规划，但早期可能未能充分利用税收减免。

加速折旧策略有助于企业早期减轻税收负担，并提升现金流水平，尤其在企业成立或快速成长阶段，此策略对改善资金流动状况尤为重要，但同时也可能导致后期报表显示较高的盈利水平。各国税

法对折旧方式持有不同规定，实施加速折旧时，企业需确保符合当地税制要求，否则可能面临纳税调整的风险。

传统会计上的摊销方法需考虑企业实际情况、税务筹划、以及行业标准等因素。直线法适用于期望财务数据稳定展示的企业，而加速折旧法则适合追求前期税收优惠和现金流优化的企业。

三、融合资金时间价值的评估调整

（一）传统摊销处理

传统会计上的摊销不考虑资金的时间价值，基于遵循历史成本原则，即资产按照取得时的实际成本入账，并在此基础上进行折旧或摊销。这一做法忽视了市场波动及资金的时间价值，更侧重于历史数据的忠实反映，旨在维护财务报表的客观性和可靠性，同时也避免了复杂的折现计算及其带来的标准化难题，保障了跨期、跨企业的财务数据可比性。

（二）融合资金时间价值的评估必要性

评估中考虑资金时间价值具有重要意义，从经济学角度看，考虑资金的时间价值更能准确反映资产的真实经济价值，促使资源流向能产生更高现值回报的项目，有助于优化资源配置，提高整体经济效率。通过折现计算，可以将未来各期的租金现金流转换为现值，帮助双方确定一个公平合理的租金水平，确保双方利益均衡。

评估中考虑资金时间价值是确保合同公平性、提高经济决策科学性、以及实现资源有效配置的关键要素。对于出租方而言，考虑资金时间价值有助于准确评估项目的投资回报率，是决定是否签订合同及设定条款的重要依据。通过折现率的选择，可

以部分反映利率变动、通胀影响等风险，并促使双方在合同条款中加入相应的风险补偿机制。

（三）融合资金时间价值的评估调整

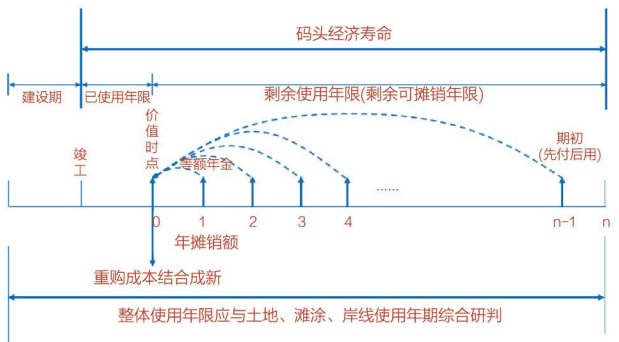
融合资金时间价值的成本法在评估租金时，先估算估价对象的公允价值和经济寿命，然后估算估价对象在经济寿命期内每年应该获得的本金回收额（Return Of）和投资者投资标的资产的期望投资回报额（Return On），将这两部分加和得到每年的租金。

根据前文所述，在确定本金年回收额（Return Of）时，一般可以根据价值时点，码头的重新购建成本结合成新后的价值和剩余使用年限确定每年的折旧额，以该折旧额作为本金回收额（Return Of）；

投资回报额（Return On）可以通过三种路径获取：

- 1、可以根据同类资产的市场投资回报率确定；
- 2、如果无法直接获得同类资产的市场投资回报率，可以选择从事类似业务上市公司作为可比公司，统计可比公司的股权资本成本Re（结合债券收益率风险调整模型再修正为税前），同时结合可比公司、行业静态市盈率、动态市盈率、滚动市盈率TTM综合研判（PER的倒数对标租金和资产市场价值的关系），再采用长期LPR作为企业债务融资的资金成本Rd，参考国家发改委确定重大固定资产投资项目的自由资金与贷款的比例（一般为自由资金25%—30%，银行借贷资金70%—75%，作为权重计算加权资金成本作为投资回报率（Return On）的替代值；
- 3、可以上述加权资金成本估算的投资回报率

作为折现率*i*，按照等额年金公式估算出等额年金（即Excel中的PMT内部函数），计算得到等额年金PMT作为Return Of和Return On之和。



图一：融合资金时间价值的成本法求取码头租金示意图（PMT）

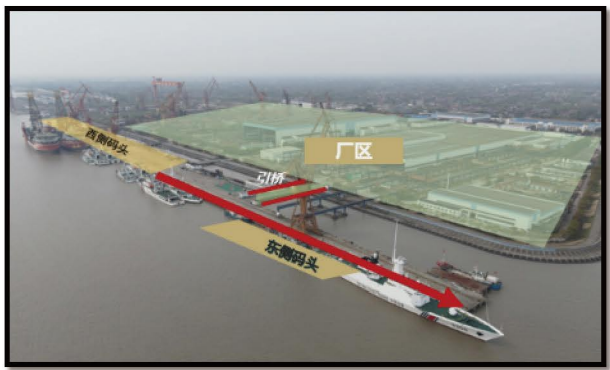
估价对象位于上海市崇明区XX公路上海XX公司东侧860米舾装码头中的部分，具体租赁岸线长度由委托方与租赁方协商确定。本次仅评估码头市场租金单价（单位：元/米/天，约定条件如下表所示），为委托方协商签订租赁合同提供价格参考。约定的租赁条件如下表所示。

表一：约定的租赁条件

序号	租赁条件	具体内容
1	租赁年限	2.5年
2	调租与续租规则	租期内不变
3	租赁部位	码头（具体岸线长度待协商）
4	租赁用途	停靠泊位
5	装修状态	无
6	设施设备	加水、供电管线设施（淡水补给、岸电支持）
7	付款方式	年付，先付后用
8	押金数额及支付方式	无押金及保证金
9	维护费用承担	设施维护费、清淤费（如有）由承租方承担
10	服务及水、电等相关费用的缴纳主体	一般废弃物、垃圾清运费、水电等由承租方另行据实单独结算；
11	其他约定	租金为含增值税价（不动产租赁服务增值税率9%）

根据委托方提供的《码头接长及后平台工程施工图设计说明书》，估价对象为顺岸式高桩梁板码头，原设计用途为舾装码头，已停产，所在岸线总长度约860米，引桥东侧码头平台宽25米，引桥

西侧增加35米宽后平台，根据委托方提供的《岸线使用许可证》，估价对象水深≥8米。



图二：码头方位示意图

技术路线：
估价对象作为停产的舾装码头，已无法准确剥离经营收入、利润等相关数据的关系，故不选用剩余法和价值折算法。现出租作为停靠泊位使用，分别选用比较法、成本法进行估价，并根据两种方法的特点和测算结果的可信程度及差异，采用加权平均值法综合确定最后的市场租金单价。本文重点在于成本法、摊销策略及资金时间价值理论的应用，故对比较法不再一一赘述。

本次估价对象设计图纸及竣工说明书资料完善，根据工程量，按照价值时点工程定额计算得出码头重新购建成本，同时辅以历史建造成本价格指数调整进行佐证，根据约定的租金内涵，采用价值时点码头的重新购建成本结合成新按照剩余经济寿命周期进行摊销（折算至860米码头岸线长度上得到每延米价格），考虑各期年摊销额的时间价值（期初支付，先付后用），同时考虑岸线使用

费、海域使用金等规费及相关税费。即从码头权利人的角度量化权利人能够接受的最低成本租金水平。

本案计算公式为：日租金 = 码头重新购建成本结合成新（按剩余经济寿命周期进行摊销同时考虑各期年摊销额的时间价值）年摊销额/365天+岸线使用费、海域使用金、滩涂使用费等规费+相关税费（折合至元/米/天）

计算公式如下：

$$A = \frac{C \times q}{1 + i - \frac{1}{(1+i)^{n-1}}} \times i + \text{岸线使用费} + \text{海域使用金} + \text{滩涂使用费} + \text{相关税费}$$

式中：A—租金

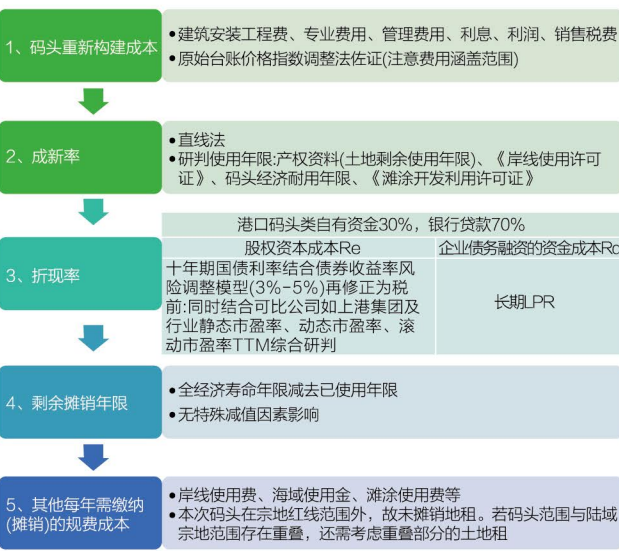
C—码头重新购建成本

q—成新率

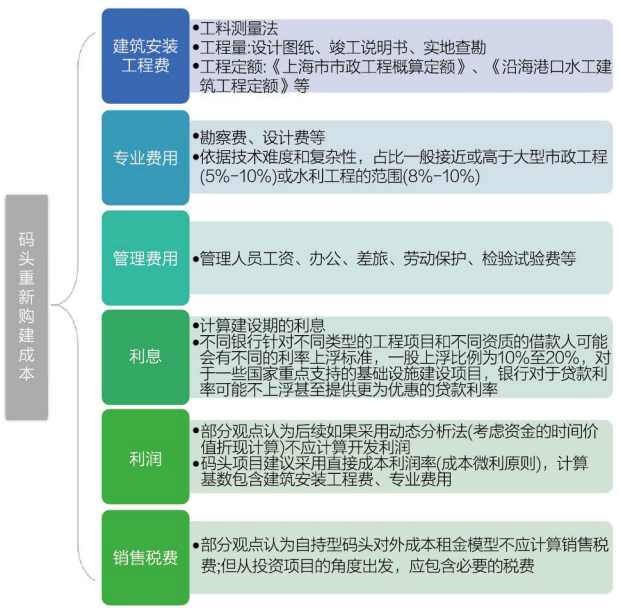
i—折现率（PMT函数中的Rate期初支付，先付后用）

n—剩余摊销年限（剩余经济寿命）

本案的技术流程要点详见下图：



图三：本案技术流程要点图



图四：本案技术流程要点图（码头重新购建成本）

本案特殊处理的地方：

1、根据委托方提供的产权证，厂区为国有出让工业用地，陆域到海域过渡区域存在滩涂，《岸线使用许可证》及《滩涂开发利用许可证》未约定年限，土地剩余使用年限少于码头剩余经济寿命。经估价人员现场查勘，估价对象码头所在位置在宗地红线范围外，通过引桥与陆域用地相连，引桥下存在部分滩涂用地范围重叠。考虑到工业用地使用权到期前，受让人可提出续期使用申请，符合相关要求的，可取得续期建设用地使用权。故码头剩余经济寿命以码头一般经济寿命（50年）减去至价值时点时已使用年限（14年）为准，摊销年限按照剩余经济寿命年限36年计算；

2、估价对象为高桩梁板码头，码头基础主要为钻孔灌注桩，在经济寿命期限届满拆除时难度较大，成本较高，码头整体拆除及垃圾清运费用高于可回收利用物价值，故残值为0，则在计算年摊销额时不考虑码头残值影响；

3、由于本次租赁用途为停靠泊位，并明确未

涉及码头上的龙门吊等大型设备，故设备等费用未计入年摊销额；

4、根据近期港口行业（港口、船舶、航运）报告、财务分析报告，上市公司披露的主营业务港口码头指标数据（如上港集团及行业静态市盈率、动态市盈率、滚动市盈率TTM综合研判），参考国家发改委确定重大固定资产投资项目（港口、沿海及内河航运项目）最低资本金比例为30%，银行借贷资金70%（长期LPR 3.95%），计算折现率*i*（PMT函数等额年金的*rate*）为5.77%，利用Excel中的PMT内部函数计算得到年租金，再折算至码头岸线日租金。

表二：案例码头租金成本法计算流程图

序号	项目名称		备注
1	Rate	5.77%	折现率
2	年限（年）	36	剩余使用年限
3	总金额（元/米）	257700	重新购建成本结合成新
（一）	年摊销额	¥16,210.00	PMT(rate,nper,pv,[fv],[type]), 期初支付，先付后用，type=1
	折算至每天（元/米/天）	¥44.40	$\frac{C \times q}{1 + (-\frac{1}{1+i})^{n-1}} \times i$
（二）	考虑岸线使用费、海域使用金等观费及税费后的日租金（元/米/天）	¥51.00	

考虑资金时间价值的成本法求得的含税租金为51元/米/天，周边其他港区对外租赁的类似用途码头含税租金单价在60–70元/米/天，凸显了在上海码头资源稀缺的经济背景下，市场需求超越供给的现状。通过研判分析不仅客观反映了市场状况，也为谈判双方建立一个公平合理的租金基准提供了坚实的依据，有利于促进双方达成共识。

五、结论

成本法在评估领域占据核心地位，是评估师工具箱中不可或缺的一部分，尤其在评估特定类型资

产时展现出其独特价值和实用性。该方法的一大亮点在于能从码头权利人的视角出发，量化其可接受的最低租金底线，展现了成本法的优势。但其局限性同样值得关注，并需谨慎处理以下几个关键点：

- 1、鉴于码头功能的多样性，建议融合多种评估策略，以提高评估结果的准确性，为码头运营商、投资者及政策制定者提供参考；
- 2、设定摊销期限时，应结合码头经济使用年限、陆域部分土地使用年限、岸线使用证、滩涂开发利用许可证等相关规证之间的限制关系，合理研判采用统一摊销亦或是按费用类别拆分摊销，以实现摊销方案的最优化；

3、尽管传统的静态摊销模型已趋于成熟，但在考虑资金时间价值的动态分析框架下，对于是否在重置成本中计入利润尚存争议。计算模型更像是全生命周期中成本法加收益法的融合体，依赖于折现率的选择，实际操作中仍存在技术瓶颈；

4、成本摊销策略的选择还需遵循相关法律法规和税务规范要求，确保税务合规，避免税务争议。

笔者旨在从新的视角对成本法在码头租金评估中的应用进行全方位深度剖析。随着国内经济结构调整、投资经营模式变化，未来针对其他重大固定资产项目以长期租赁决策为目的的咨询评估业务必然会衍生出新的技术需求，这些新要求迫切需要业内的深思与探索。

作者单位：上海房地产估价师事务所有限公司

中小估价机构知识管理实施方案探析
——以上海某估价机构为例

文/许峰林 肖 军

在有余力的情况下下载其他知识挂件，充实完善知识管理系统。

二、总体思路

公司现有的业务操作平台“房地产估价管理”含有部分与估价相关的知识资源管理功能，主要包括“案例查询”和“估价相关”两个模块，存在的主要问题是：估价作业平台主要侧重于项目流程审批，知识管理的覆盖面窄，模块的内容不全、比较零散化、系统化不够、更新不及时等。

知识管理的实施从公司现有的业务操作平台切入，设立单独的“估价咨询知识库”，作为公司的知识管理平台。根据知识体系的梳理和划分，知识库的架构采用“总库–子库–模块”三级目录结构，按照三级目录结构的体系来设置平台模块，上传模块内容，逐步充实、更新和完善知识管理系统。

处理好存量和增量知识资源，估价作业平台现有模块的内容根据知识库的架构归入各子库的相应模块，知识库后续的充实和完善主要依赖于员工的知识挂件上载，上载数量与绩效考评相挂钩。每个子库需具备可按关键字查询或综合查询的检索查询功能，以方便知识资源的查找。

实施步骤分两步走，一是中长期目标，二是近期实施目标。中长期目标是形成完整的知识库架构，建立较为完善的知识管理体系，从而构建公司的核心竞争力。近期实施目标主要是鉴于机构资信管理和报告（含评估、评价、咨询三大类）评审

估价机构内外散落的知识资源浩如烟海，如果采用系统化的全面实施方案（分类、梳理、归集、电子化/数据化等等），牵涉面太大，时间和人力投入巨大；而且需要聘请外部的专业咨询公司，提供量身定制的“软件+硬件”全套解决方案，费用投入也会相当大，中小估价机构一般无法承担。鉴于此，将以上海某估价机构为例，对中小估价机构的知识管理实施简化版方案进行阐述。

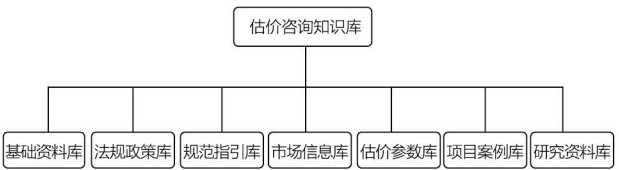
一、实施原则

- ◆现时推进原则
- 不溯及既往，从现有工作和项目入手，以项目为抓手，推进公司知识管理的实施。
- ◆聚焦业务原则
- 知识管理主要聚焦于公司业务部门的评估咨询知识资源，基本上不涉及其他方面。
- ◆上海为主原则
- 知识管理系统以上海地区的估价知识资源为主，根据外地项目的拓展情况兼顾外地城市。
- ◆考评挂钩原则
- 员工上载知识挂件的数量，与项目绩效考评（调整修订考评办法）或季度/年度考评相挂钩。
- ◆鼓励交流原则
- 建立多渠道的沟通机制，鼓励公司员工通过正式或非正式途径（讨论、内部研讨、项目总结会等形式），鼓励员工相互交流、分享、探讨工作经验和心得。除项目相关知识挂件的上载外，鼓励员工

要求越来越严格的现实需求，重点建设部分子库，尽早形成其对估价作业的技术支持作用，以稳定并提高评估咨询报告的质量水平，逐步形成自身的专业竞争优势。近期实施目标的实施期限以3年为宜，3年后转向中长期目标的实施，大致5年后公司将形成较为成熟和完善的知识管理体系。

三、知识库架构

知识管理系统以知识库为核心和主体，其架构采用“总库-子库-模块”三级目录结构，包括但不限于下列主要子库，每个子库又包括若干模块：



各子库的内涵说明如下：

●基础资料库

城市或区域的社会经济发展状况、相关规划资料、城市功能区或重点区域发展状况、房地产市场总体分析等。

●法规政策库

行业相关法规和政策。

●规范指引库

评估规范与技术指引。

●市场信息库

房地产市场信息资料库（房地产市场供应量、成交量、新房租售价格、二手房租售价格、市场走势分析、土地挂牌交易价格、各类重点楼盘或房地

产项目调研信息等）。

●估价参数库

估价基础数据与参数资料库（基准地价及各项修正体系、土地开发成本、房屋重置单价、建筑工程造价、各项取费标准、房地产税费、报酬率/资本化率/收益乘数、房地产价格变动指数等）。

●项目案例库

项目案例资料库（项目建议书/投标书、评估咨询报告、项目相关资料、项目总结如典型项目案例的操作流程、项目操作过程中的重点与难点、认识与体会等）。

●研究资料库

估价研究资料库（机构内外的相关研究成果等，尤其是对于新型估价业务及相关咨询业务的研究、探索 and 知识储备）。

四、近期实施目标

根据现实需求，近期实施目标聚焦于三个子库的建设：基础资料库、估价参数库、项目案例库。主要实施三项工作，按照顺序依次为：设立子库模块；估价作业平台现有模块的内容归入新模块；增量知识资源的上载。前两项由外包技术人员完成，第三项由公司总估价师负责、员工按项目上载知识挂件。各子库的建设内容如下。

（1）基础资料库

该子库初步设立5个模块：社会经济状况、相关规划、区域发展状况、房地产市场总体分析、报告描述修正。社会经济状况模块不设置具体选项；相关规划模块下拉列表包括城市规划、国土空

间规划、控详规划、专项规划；区域发展状况模块不设置具体选项；房地产市场总体分析模块下拉列表分类别分区域，包括土地市场、住宅市场、商用物业市场、办公楼市场、工业/产业地产市场、其他地产市场，仅按大类划分，细分市场包含其中，每个类别都有上海与外地城市两个选项，上海又分为全市和各区两个选项；报告描述修正模块不设置具体选项，包括假设限制条件、估价对象描述、市场背景描述、估价依据、风险提示等报告通用描述修正。

（2）估价参数库

该子库初步设立12个模块：公示地价、土地开发成本、房屋重置单价、建筑工程造价、各项取费标准、征收补偿标准、房地产税费、资本化率、利润率、相关修正系数、地价房价指数、土地增值收益率。估价参数库的建立和完善，可以发挥其对估价作业的技术支持作用，有利于稳定并逐步提高估价咨询报告的质量水平。

公示地价模块下拉列表包括基准地价成果、标定地价成果、监测地价成果、基准地价修正体系，每一项又分上海与外地城市两个选项；土地开发成本模块、房屋重置单价模块、建筑工程造价模块、各项取费标准模块、征收补偿标准模块、房地产税费模块均分上海与外地城市两个选项；资本化率模块下拉列表包括风险调整值、分类资本化率、综合资本化率、直接资本化率；利润率模块下拉列表包括销售利润率、成本利润率、投资利润率；相关修

正系数模块不设置具体选项，包括期日/时点修正、交易情况修正、土地及建筑物剩余年限修正、区位因素修正、实物因素修正、权利状况修正、区域因素修正、个别因素修正、土地使用年期修正、容积率修正、物业持有条件修正、楼层和朝向修正、其他因素修正等，相关知识挂件全部上载其中；地价房价指数模块下拉列表包括地价指数、房价指数；土地增值收益率模块不设置具体选项。

（3）项目案例库

该子库只设立1个模块：项目案例资料。模块下拉列表包括项目商务资料、估价咨询报告、项目相关资料、项目总结资料。每个完成的估价咨询项目报告及资料均需及时上载到项目案例库，项目名称的表述应包含城市名称、物业类别、项目类型。项目商务资料选项包括项目投标书、估价委托书、项目合同等，由市场部人员完成；估价咨询报告选项、项目相关资料选项均由相应估价人员完成；项目总结资料选项可自选完成，鼓励员工分析和总结典型项目案例的操作流程、项目操作过程中的重点与难点、认识与体会等。

项目案例库对于估价人员参考公司过往同类项目的经验、提高估价作业质量、保持内部价格平衡等方面具有重要作用，案例库需具备较完善的查询功能，可以按城市名称（上海各区、外地城市）、物业类别（土地、各类房产、在建工程、地下空间、其他资源；各类房产按上海口径包括公寓、联列住宅、别墅、新工房、旧里、新里、花园洋房、历

史保护建筑、商铺/店铺、商场、购物中心、商业街、办公楼、厂房、仓储物流、研发、公服等；其他资源包括园地、林地、草地、湿地/滩涂、海域、无居民海岛等）、项目类型（抵押、司法涉执、征收、课税、租赁、土地出让、补地价、划拨用地、集体土地流转、社会稳定风险评估、项目建议书、可行性研究、投资估算/前期成本测算、咨询、评价等）综合查询。

（4）现有模块的内容归并

公司估价作业平台的“案例查询”和“估价相关”两个模块上的知识资源需归入知识库中的新模块。案例查询模块中的直接资本化率案例、造价指标案例分别归入估价参数库的资本化率模块和建筑工程造价模块；房产挂牌案例、房产成交案例、土地成交案例、一手房成交案例则属中长期目标的市场信息库。估价相关模块中的房地产指数、地价指数归入估价参数库的地价房价指数模块；容积率修正归入估价参数库的相关修正系数模块；市场背景及估价方法描述、各类描述修改、假设限制条件及各类描述归入基础资料库的报告描述修正模块；法律法规及相关文件属中长期目标的法规政策库；楼盘小区、辖区板块、楼盘调查、共享数据则属中长期目标的市场信息库。现有模块中属中长期目标各子库的内容暂保留在这两个现有模块中。归并后的估价作业平台剥离知识资源管理功能，仅作为项目流程审批系统。

五、实施方案小结

●本实施方案的核心功能和要求总结如下：

- 1、总库-子库-模块；
- 2、上载知识挂件；
- 3、下拉列表（模块选项）；
- 4、检索查询功能；
- 5、重复上载问题；
- 6、现有模块的内容归并；
- 7、与绩效考评相挂钩；
- 8、近期实施目标；
- 9、中长期目标。

●知识库的架构和模块设置说明如下：

总库之下是各子库，子库下分若干模块，模块之下按有无选项划分及划分层次，包括四种情况和三个层次：（1）模块之下不设置具体选项；（2）模块之下设置若干选项，选项只有一个层次；（3）模块中的部分选项划分为上海和外地城市这两个选项，选项有两个层次；（4）部分上海选项又分为全市和各区（含16个区），选项有三个层次。

●系统的查询功能设计：

知识库各子库内均设置与库内模块平行的查询按钮，基础资料库、估价参数库内查询功能均设计为可按关键字检索查询，项目案例库内查询功能设计为可按城市名称、物业类别、项目类型综合查询。

●知识挂件的重复上载问题：

系统应尽量减少知识资源的重复上载，有两种解决办法，一是员工上载知识挂件之前先在子库内进行检索，已有的重复的内容不上载，这种方法操作起来比较麻烦，不宜采用；二是通过数据库技术

的手段解决重复上载的问题。

●方案实施涉及的人力与预算情况：

外包技术人员完成系统架构设计、现有模块内容归并和报价；知识资源上载由总估价师负责、员工（含市场部人员）按项目上载知识挂件，不同员工上载知识挂件的时间、数量和IP身份可由系统自动识别和记录；办公室完成项目绩效考评办法的修订，负责对员工知识挂件的上载数量按项目进行统计考核，并按季度汇总该项统计。

●系统的维护与调整问题：

知识管理系统的技术维护由外包技术人员负责；知识挂件上载情况的日常督察由总估价师或部门经理负责。近期实施目标的期末，根据系统实施效果与实际工作需要，结合中长期目标的建设要求，对系统架构及内容进行必要的调整。

六、结语

中小估价机构一般实力较为有限，同时在长期的评估咨询执业过程中，估价机构内部一般都初步形

成专业知识资源运用和管理的技术手段及管理制
度，包括估价作业平台、资料归集保存及信息技术的相关应用等。中小估价机构建设知识管理系统，宜立足于机构现有基础，从机构的自身条件出发，聚焦于机构的现有业务和现实需求，以项目为抓手，以较低的成本支出，设立估价咨询知识库，作为机构的知识管理平台，按照三级目录结构的体系，合理设置平台子库和模块。归并估价作业平台的存量知识资源，重点解决知识挂件上载的统计、系统的检索查询功能和重复上载问题，将员工的知识挂件上载与绩效考评相挂钩，强化激励机制，同时分阶段实施，逐步建立较为系统和完善的估价机构知识管理体系。

作者单位：上海涌力土地房地产估价有限公司

上海城市更新中责任评估师的角色和使命

文/刘广宜 吴宁远 杨 斌

2021年3月，城市更新被写入政府工作报告和“十四五”规划，上升至国家战略层面。按照城市更新的可持续、高质量发展的要求，上海市规划和自然资源局积极探索具有上海特色的创新模式，在中心城区选取了黄浦外滩地区等10个重点更新单元，探索建立“三师”联创工作机制。经过自2023年8月以来的试点实践，市规划资源局于2023年11月出台《关于建立“三师”联创工作机制推进城市更新高质量发展的指导意见（试行）》，《关于建立城市更新责任评估师制度的实施意见》也在征求意见中。

一、城市更新高质量发展背景下诞生的“三师”联创机制

上海城市更新经历了旧城改造的拆除重建模式，到后来“留、改、拆”、功能有机更新，城市更新越来越精细，但以政府部门主导的“征收/储备-供地”城市更新机制，已难以满足城市更新高质量发展需求。围绕高质量发展理念，上海城市更新从增量更新向存量更新拓展，全面鼓励市场主体参与，实现物质空间改善与经济、社会、文化、生态等多方面整体提升。城市更新将实现由点到面扩展、由个体到社会参与、由单一要素向全要素提升的转变，这样的任务目标无疑是增加了复杂性和难度。

为加强专业技术支撑，2023年上海市创新提出了“三师”联创机制。传统的城市更新模式通常聚焦于项目地块本身，规划师、建筑师、评估

师，也只聚焦在自身的专业领域，全流程的贯通性不足。而“三师”联创工作机制在工作模式上进行创新，打通了三师的沟通壁垒，把三师更紧密地联系在一起，发挥各自专业优势，共同发挥专业团队的全流程统筹支撑作用，有利于实现城市更新的系统性、整体性和可持续性。

首先规划先行，规划师进行详规和控规的初步编制，提供基础资料和建设指引给建筑师，提供评估师极限规划容量指标和布局要求。建筑师将建筑方案与规划师进行反馈，评估师将规划和建筑方案的功能、容量的评估结果与规划师和建筑师进行沟通反馈，听取专家外脑的咨询意见，不断更新优化方案，最终形成整体城市更新方案。

二、“三师”联创机制下责任评估师的职责

除了工作机制上的创新，“三师”联创机制在专业性上提出了更高的要求，更是冠名了“责任”字样，因此责任评估师的工作是有别于一般评估师的。责任评估师被赋予在利益平衡、盘活低效空间资源，促进资源、资产、资信、资金贯通中发挥专业作用，责任评估师的工作路径和具体内容包括综合绩效评估、综合价值评估、价值实现策略研究等等，具体来看：

① 完成空间资源综合绩效评估：按照REG（R-覆盖基础体征、E-综合效率、G-治理导向）评价体系，完成空间资源综合绩效评估分级，识别出其中低效利用的部分。

② 多目标评价：开展民生、人文、社会、经济、生态等目标综合评估，建立多目标的评估体系和分级标准，对空间资源综合绩效进行动态的评价，提出分析预警，并在运营阶段进行后续评估。

③ 经济效益测算分析：不仅仅是算经济账，要跳出地块自身财务指标，开展多目标综合评价，保证综合效益、多元价值的平衡；也不仅仅是单一地块的价值思考，需要考虑整个区域整体的效益平衡，探索跨地块、甚至跨区域、跨主体的经济平衡方式等。

④ 预测未来价值的变化趋势：责任评估师需要贯穿项目始终，从项目策划实施到后期的运营，持续提供评估和咨询服务，因此责任评估师不仅仅要关注近期的经济效益，还要跳出短期收益限制，从更长远角度出发，预测未来价值变化并思考项目的长远收益及可行性、可持续性。

⑤ 提出价值实现策略的建议：针对不同的低效用地、更新地块，提出在规划管理、产业引导和改造实施方面的策略建议。

⑥ 不动产价值评估服务：价值评估、可行性分析、资金平衡、推动“资源、资产、资信、资金”要素统筹，解决“跨周期、跨区域、跨类别”的资金平衡问题。

三、责任评估师在城市更新的试点实践

“三师”联创机制提出后，上海以外滩、老城厢、衡复风貌区等十个项目作为试点。这十个项目位于上海的中心城区，城市更新既要提升区域功能和品质、改善环境、保障公共利益，又要保留

城市历史风貌，还要让项目更新具有可行性，这个过程需要凝聚多专业的智慧。每个试点均由一个规划师团队、两家建筑师团队和一个评估师团队进行方案策划阶段的研究。责任评估师主要工作包括城市更新路径的研究、市场研究与价格预测、成本估算与可行性分析、多目标综合评估、资源配置的策略建议等，协助更新项目实现资源、资产、资信、资金“四资贯通”。

① 城市更新路径的研究

由于试点项目还处于城市更新方案研究阶段，城市更新方式和主体并未确定，根据政府要求，我们对更新路径进行了比较分析。城市更新目前主要分为“收储再供地”和“自主更新”两种方式，再根据实施主体不同进一步细分，并依现状和规划进行分析，对更新模式提供建议。

以某试点项目为例，在富有特色的历史风貌街道两侧共有几十幢花园住宅（优秀历史建筑），现状产权结构复杂，根据初步规划拟调整为商业，需要对建筑保留保护，并开发地下空间。我们从政府角度按收储再供地模式和假设引入平台公司按自主更新模式分别进行比较分析和经济测算。其中，自主更新模式下，根据房屋现状和周边环境，结合房地产市场状况，从“降本、增效”角度提出了归集产权、改造业态、转让条件等具体方案，提高收益水平。

② 市场研究与价格预测

从项目实践来看，在当前房地产市场状况条件下，除非大幅提高容积率、增加可售住宅容量，否则经济可行性不高。但是城市更新不能只着眼于眼前利

益，也需要着眼于未来，考虑区域整体城市更新后的提升，结合城市更新进度安排，对房价在近期、中期及远期的价格预测。我们分别从政府和企业的角度出发，对比上海类似区域的城市更新成功案例，也研究了国际大都市的城市更新案例，为价格预测提供支撑。

③ 成本估算与可行性分析

项目一般从“收益-成本”角度来研究实施可行性，也要从投资回收期、内部收益率、净现值等可行性指标来决策。

由于各城市更新时点项目的进展不同，对于现状所掌握的情况也有所差异。部分地块已有前期成本结算，部分地块甚至未进行摸底。责任评估师可采用成本估算报告数据，也可按摸底数据估算收储成本，在数据缺失的情况下可参考周边的单位成本。对于评估公司，也可进一步延伸去承担前期摸底、预估的工作。

不同城市更新模式下，成本构成不同，税费、财务成本的差异非常大，是路径选择的重要影响因素。成本的另一个难点是涉及超高层建筑、风貌保护成本的估算，在中心城区更是“螺丝壳里做道场”，建设成本高，需要结合建筑师的设计方案来进行评估，对于不经济的设计也需要提出反馈意见。

④ 多目标综合评估

以单纯经济效益评城市更新是否可行是片面的，还需要结合政府的产业发展、就业岗位、税收额度、公共空间、历史风貌保护等预期目标综合决策。通过制定社会、经济、生态、人文多

维度评估指标体系评估，反映更新前后综合效益提升水平。

以试点项目的多目标综合评价为例，将指标体系分为民生保障类贡献、历史人文类贡献、社会活力类贡献、经济促进类贡献和环境提升类贡献五大类。结合实际情况，针对每个项目选择具体的评价因子，比如涉及零星旧改、住宅为主的用地，侧重于民生保障提升的评估，包括人均建筑面积、居住配套提升等；地处风貌保护区的，需要将历史人文因素作为必要的评价因子；规划为商办用地的，对于经济促进的因子需要重点考虑，主要包括产值、税收、就业人数增加等；社会活力和公共环境的提升是中心城区城市更新普遍的要求。

⑤ 资源配置的策略建议

项目由于试点更新项目位于中心城区，土地征拆成本高，又普遍涉及风貌区，规划上提容空间小，风貌保护要求高，通常项目的收益-成本难以平衡。作为责任评估师，结合实际情况，在多目标实现的情况下，从经济角度提出策略建议，包括建议实施路径上调节土地成本，提供“降本”、“增收”的方法建议，探索跨地块、甚至跨区域、跨主体的经济平衡方式等。

四、从责任评估师探索行业发展新趋势

通过“三师”联创工作机制和试点实践，政府、企业、居民在内的多方主体对于责任评估师的要求已经远不止做好价值评估那么简单，而是需要责任评估师全过程参与服务城市更新项目前期方案策划、实施和运营，发挥责任评估师在“三师”联创工作机制中“四资贯通”的技术支撑作用和纽带作

用。责任评估师的出现也会推动整个评估行业向更全面、更专业、跨学科的方向进行转型升级，引导行业可持续性和更高层次发展。

① 立足更高点，提供城市更新综合咨询服务

城市更新从项目前期策划、供地实施、开发运营全流程跨度时间长，涉及面广，各个阶段需要评估师提供针对性的专业服务，对评估师的专业能力、综合能力要求非常高。同时，要做好综合咨询需要站在更高的立足点上，运用创新思维为城市更新的相关决策提供参考。

② 夯实价值评估，向各类综合绩效评估转型

在城市更新高质量发展过程中，责任评估师不仅需要把价值评估方面的专业性和权威性发挥出来，更要探索向各类综合绩效评估转型，包括开展综合绩效评估、综合价值评估、价值实现策略研究等等。

③ 以评估为基底，实现跨学科“评估+”

上海市责任评估师的职责和试点项目涉及了诸多方面的专业知识、新知识，责任评估师不仅要懂评估，还要懂规划、懂建筑、懂造价、懂财务等其他学科的专业知识，跨领域的跨界融合将更有助于我们更好地理解和应用评估结果。

“评估+规划”能够从评估的角度出发对规划提出建议反馈，通过对区域价格价值上的感知、基础特征的感知，更新区域内到底配置什么业态可以实现价值最大化？是提容还是改变用途？公共要素的提升对区域价值的影响如何？这些问题可以通过责任评估师的成果来支持责任规划师实现空间资源的整合、城市功能的保障和空间品质的提升。

“评估+建筑”不仅让责任评估师可以更准确地把握建筑形态、空间尺度、多元复合的功能业态对综合价值的影响，还可以通过评估助力责任建筑师重构格局、盘活空间的同时平衡成本和收益，创造最大的综合价值，实现经济可行、可落地、可持续的城市更新方案。

“评估+”的跨学科融合可以避免评估师陷入到闭门造车、脱离实际的困境，能更直观地、更深切地感受到充满活力、拥有持续吸引力的高品质空间对评估价值的影响，也可以把评估形成的专业意见更好地反馈到城市更新的其他参与者们，协助更新项目实现资源、资产、资信、资金的全周期贯通。

综上，在“三师”联创工作机制推进城市更新高质量发展的过程中，责任评估师不仅要完成空间综合绩效评估、综合价值评估、不动产价值评估等工作，更要在“横向”的成本收益分析、“纵向”的时间价值预测、以及“多维”的综合目标评价中发挥专业能力，比原有的土地价值、房地产价值评估更加综合化和多元化，更具专业深度。以评估为基底的“评估+”也将发挥责任评估师在“三师”联创工作机制中专业技术支撑作用和纽带作用，推动“资源、资产、资信、资金”要素贯通，解决“跨周期、跨区域、跨类别”的资金平衡问题，助力城市更新向可持续、高质量发展的方向迈进。

作者单位：上海百盛房地产估价有限责任公司

熟悉“两旧一村”新变化 拓展咨询服务新领域

文/穆春生

2022年7月，上海最后一个成片二级旧里以下房屋改造征收项目——建国东路68街坊及67街坊东块征收方案生效，标志着中心城区成片二级旧里改造工作历经30年终于完成，宣告了上海大规模旧改的胜利收官。

2022年10月，上海印发了《关于加快推进旧区改造、旧住房成套改造和“城中村”改造工作的实施意见》，2022年11月底，上海“两旧一村”改造工作推进会召开，2023年1月，龚正市长在上海市第十六届人民代表大会第一次会议的政府工作报告指出：进一步改善市民居住条件，实施城市更新行动，全面推进“两旧一村”改造,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展,并提出用10年时间来完成这一任务。上海市的城市更新进入了以“两旧一村”改造为代表的新篇章。

一、充分认识“两旧一村”的重要意义

（一）“两旧一村”是践行人民城市理念的重要举措

2019年11月习近平总书记考察上海时提出“人民城市人民建，人民城市为人民”的重要理念，深刻阐释城市发展依靠谁、为了谁的核心问题。上海成片二级旧里以下房屋改造完成意味着上海的城市更新工作进入了更加严峻的“深水区”，上海还有许多零星二级旧里以下房屋、不

成套旧住房以及“城中村”，居住其中的市民改造意愿强烈，但这些改造布局散、任务重，改造难度甚至高于成片旧改。需要以更高站位、更大力度、更强合力提高居民老百姓的获得感和满足感。

（二）“两旧一村”是上海市城市更新发展的必然选择

以城市更新为主要脉络，上海市的旧区改造主要经历过三个阶段。

第一阶段，集中在1992年到2000年左右，是以“拆旧建新”为代表的365危棚简屋改造。该阶段也是上海市旧区改造较快推进的10年，全面实现拆除365万平方米的预定目标。

第二阶段，集中在2001年到2016年左右，是以“拆改留并举”为代表的成片二级旧里以下房屋改造工作。2011年发布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》代表了旧区改造从“拆迁”全面迈入了“征收”这一阶段，根据不完全统计数据，15年间，全市共改造二级旧里以下房屋近1,500万平方米，受益居民户数约80万户。

第三阶段，集中在2017年到2022年，上海市委、市政府提出旧区改造由“拆改留并举，以拆除为主”调整为“留改拆并举，以保留保护为主”的方式，上海的城市更新进入了“有机更新”的新阶段，各项制度政策逐渐建立完善，历史街区得以保护更新，累计实施改造约330万平方米，16.5万户

居民收益。

第四阶段，我们认为也就是2022年开始的“两旧一村”为代表的攻坚阶段，“两旧一村”包括零星二级旧里以下房屋改造、不成套旧住房成套改造和城中村，涉及范围广，改造难度大，预计将通过10年左右时间完成，这也是上海市阶段性城市更新的核心工作。

（三）“两旧一村”是提振信心促进经济增长的重要方式

2023年1月，上海市人民政府印发《上海市提振信心扩需求稳增长促发展行动方案》的通知，方案要求贯彻落实党的二十大和中央经济工作会议精神，全面落实市第十二次党代会和十二届市委二次全会部署，抓牢高质量发展首要任务，大力提振市场预期和信心，推动经济社会发展开好局起好步，实现质的有效提升和量的合理增长，努力实现全年经济发展主要预期目标，以新气象新作为推动高质量发展取得新成效。

方案将全面提速“两旧一村”改造作为扩大有效投资行动的重要组成部分，要求落实“两旧一村”改造实施意见和支持政策，优先将零星旧改、小梁薄板房屋改造以及中心城区周边和五个新城等区域的“城中村”纳入改造计划，2023年完成中心城区零星旧改12万平方米。

二、深入学习“两旧一村”的制度政策

（一）两旧一村的组织架构

围绕着“两旧一村”的工作目标，上海市不断在组织架构和工作制度上做出创新，坚持市、区、街道/镇三级联动，在市一级成立“两旧一

村”改造工作专班统筹管理全市范围的城市更新相关工作，在区一级成立配套的两旧专班。

（二）相关的制度政策

“两旧一村”的相关制度政策在延续以往旧区改造的基础上又加以迭代精进，配套制度更加全面系统、针对性强、适用性高，重要的制度政策罗列如下：

表一：“两旧一村”配套政策一览表

序号	名称	发布单位	发布时间
1	关于加快推进本市旧住房更新改造工作的若干意见	上海市政府办公厅	2021年1月
2	关于修改并重新发布<关于支持旧区改造土地管理有关工作意见>的通知	上海市建委、旧改总办	2021年
3	上海市城市更新条例	上海市人大	2021年8月
4	关于贯彻执行<上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则>的若干意见	上海市房管局	2022年6月
5	关于印发<本市建设项目涉及土地房屋征收工作程序>的通知	上海市规资局	2022年年8月
6	关于加快推进旧区改造、旧住房成套改造和“城中村”改造工作的实施意见	上海市委市政府	2022年10月
7	上海市旧住房更新有关行政调解和决定的若干规定	上海市房管局	2022年11月
8	关于印发加快推进旧区改造、旧住房成套改造和“城中村”改造工作支持政策的通知	上海市委市政府	2022年11月
9	上海市旧住房成套改造和拆除重建实施管理办法（试行）	上海市住建委、房管局	2023年1月
10	上海市城市更新行动方案（2023—2025年）	上海市政府办公厅	2023年3月
11	关于进一步明确旧改项目土地出让涉及相关建设管理要求的通知	上海市建委、旧改总办	2023年

三、熟练掌握“两旧一村”的工作流程

根据上海市的相关政策规定，以当前比较常见的零星旧改项目为例，按照“政企合作、银团

支持”的形式实施一二级联动开发，主要流程罗列如下：

（1）需要列入国民经济计划、土地储备计划工作。

（2）对征收范围进行认定，一般需根据市住建委和区政府两级文件，认定项目列入上海市旧区改造房屋征收范围，并明确具体四至。

（3）明确实施主体和实施方案，需经市区两级批准确认项目实施主体，明确本项目属于一二级联动开发的模式。

（4）进行改造意愿征询，第一轮征询同意率需达到95%。

（5）权属调查和控规调整，一般需要编制权属调查报告书，对控规进行调整。

（6）编制旧改项目投资估算报告，实施主体根据房屋征收补偿方案和两清数据等委托专业机构编制旧改项目投资估算报告。

（7）投资估算审核，区发改委会同各主管部门对投资估算进行评审并出具意见。

（8）预供地，在旧区改造房屋征收范围已确认、地块纳入年度旧区改造计划的旧改项目、实施主体已确认且满足一轮征询95%的基础上，由市区相应主管部门出具预供地意见书。

（9）资金筹措，两旧一村的改造难度高，资金压力大，在满足资本金要求的基础上多通过银团贷款等渠道筹措资金。

（10）二轮征询，公布征收方案并在满足同意率的基础上，发布征收决定，进行分别签约。

（11）拆房及管线搬迁方案，相关方案一般需

论证评审后执行。

（12）土地平整，完成拆除搬迁工作后进行土地平整工作，并负责出让前的土地日常管理工作。

（13）前期成本认定，鉴于项目的特殊性，由区主管部门对前期成本联合会审后出具认定意见。

（14）正式供地，旧改项目完成一级征收安置工作形成“净地”出让条件后，由规自局根据相关规定，对本地块以定向挂牌、协议出让等方式实施出让，签署国有建设用地使用权出让合同，正式供地。

（15）二级开发建设，建设单位取得土地后，严格按照项目建设流程进行项目的开发建设。

（16）竣工交付，项目将严格按照规定进行竣工备案后并予以交付，办理产权证。

（17）后续运营，项目交付后建设单位将根据上级管理要求做好包括自持商业部分在内的后续运营工作。

四、全面拓展“两旧一村”的服务领域

包括房地产估价机构在内的专业机构是“两旧一村”城市更新的重要参与者，可全力挖掘并为全链条全流程提供服务。

（一）编制改造项目实施方案

专业机构在充分熟悉政策、了解工作路径的基础上，通过对拟改造“两旧一村”项目的摸底，协助当地政府或主管部门编制项目实施方案，主要内容包

括开发模式、征收考虑、规划设计、资金方案等内容。

（二）编制旧改项目投资估算报告

具备相应专业 and 能力的工程咨询、估价类机构可为旧改实施主体提供《旧改项目投资估算报告》编制服务，编制依据为市区两级关于前期土地成本认定的相关办法，政策性和地域性较强。

（三）编制项目融资可行性研究报告
“两旧一村”项目普遍改造难度大，资金自平衡困难，多需要银团贷款等专业支持。专业机构可协助实施主体编制可行性研究报告用于银团贷款融资，该报告更关注项目前后脉络、程序合规以及项目的偿债能力及安排等方面。

（四）房屋征收相关
房地产估价机构可积极参与到房屋征收相关工作中，包括但不限于征收评估、安置房价格评估、房屋残值评估等多项工作内容。

（五）前期成本认定
具有专业审价审计资质或能力的单位可参与前期成本认定工作，通过审查资金使用是否符合投资估算、手续是否齐全、材料是否齐备等对前期成本认定。

（六）供地价格评估

正式供地阶段，一般需以定向挂牌和协议出让形式实施出让，当前口径是需要按照市场价格进行评估。

（七）资金监管服务
专业机构可为项目提供建设资金监管、预售资金监管等过程服务。

2023年8月25-27日，上海市规划资源局牵头召开专家咨询会，对上海市城市更新中开展包含责任评估师在内的“三师联创”工作机制进行研讨，将专业评估师推向了上海城市更新领域的更大舞台。

面临着“两旧一村”这一新形势新变化，广大从业机构和人员唯有充分认识其重要意义，深入学习制度政策，熟练掌握工作流程，才能有的放矢地实施拓展和服务，为上海的城市更新工作做出更大贡献，也实现企业和个人的更大发展。

作者单位：建银（浙江）房地产土地资产评估有限公司上海分公司

上海市松江区农村集体经营性建设用地入市初证

文/马向海

一、背景

改革开放以来，建设用地法律法规历、政策经了40多年变迁历程。

从“土地不得进行非法转让”到“土地的使用权可以依照法律的规定转让”，再到建立城乡统一建设用地市场的法制化。

目前，在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。

本文从同地、同权、同责、同价的法理角度梳理集体经营性建设用地入市变迁过程，着重谈上海市松江区的试点实证。

城乡二元制、城乡差异一直存在，随着改革开放的延展，经济发达地区、发达区域的城乡二元制差异在缩小、趋同。

国有建设用地、集体建设用地，同地、同权、同责，也必然同价。

因此，统一的土地交易市场是必然趋势、部分试点区域已经先行先试。

目前，农村集体经营性建设用地入市已试点达十年，不管是城乡融合战略、或是乡村振兴战略，都是以此为基点，未来城乡统一的建设用地市场将逐步形成。

2024年7月15日至7月18日，中国共产党第二十届三中全会审议并通过了《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》，再次强调乡村振兴、城乡融合发展、建设统一的城乡建设用地市场的目标。

完善城乡融合发展体制机制：促进城乡要素平等交换、双向流动，缩小城乡差别，促进城乡共同繁荣发展。

深化土地制度改革：有序推进农村集体经营性建设用地入市改革，健全土地增值收益分配机制。

至此，农村集体经营性建设用地入市改革的目标更加明确、并将在未来五年实现该目标。

二、上海市松江区农村集体经营性建设用地入市试点

（一）统一建设用地市场、同地同权同价的制度雏形初现流转的上海农村集体建设用地

2010年1月27日，上海市发布了《关于开展农村集体建设用地流转试点工作的若干意见》。

1.指导思想

按照“产权明晰、用途管制、节约集约、严格管理”的要求，实行统一规则、统一平台和统一监管，通过先行先试积累经验，稳步推进，逐步建立城乡统一的建设用地市场。

2.基本原则

一是总量控制。

二是有偿使用。

三是同地同权。

农村集体建设用地在交易方式、交易价格、使用期限等方面，与国有土地享有同样权利，与国有土地“同地、同权”。

四是保障权益。

合理界定集体经济组织成员身份，充分尊重集体经济组织成员流转意愿，流转收益主要用于发展

经济和提高集体经济组织成员的社会保障水平，注重保护其长远利益和生计。在征收农村集体建设用地时，按照法律规定，对集体经济组织及其成员进行补偿。

强调依法取得的农村集体建设用地使用权，可以抵押。

3.建设流转平台

按照“公开、公正、公平”的原则，在国有土地交易市场的基础上，增加农村集体建设用地入市交易的服务、管理功能，建立城乡统一的上海市土地交易中心，探索国有建设用地和农村集体建设用地“两种产权、同一市场、统一管理”的新途径。

（二）紧跟国家部署、松江区集体经营性建设用地入市开始试点

（1）松江区集体经营性建设用地入市雏形初现

2014年，随着新一轮农村土地制度改革大幕开启，国家政策明确提出，要完善农村集体经营性建设用地产权制度，赋予农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股权能。土地是发展的宝贵资源，如何规范农地使用，作为试点的上海市松江区制定了相关制度——《上海市松江区农村集体经营性建设用地入市管理办法》（沪松府规〔2021〕2号），对农村集体经营性建设用地有偿转让、交易方式、收益分配等作出具体规定。

试点期间，上海市松江区颁发了集体经营性建设用地入市“1+5”配套文件（“1+5”配套文件中“1”指《上海市松江区农村集体经营性建设用地入市管理办法》，“5”分别为《上海市松江区农村集体经营性建设用地基准地价》、《上海市松江区农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理实施细则》、《上海市松江区农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款试行管理

办法》、《关于松江区建立农村土地民主管理机制的实施意见》、《上海市松江区农村集体经营性建设用地集体收益分配管理规定》）。

根据文件，农村集体经营性建设用地入市实行与国有建设用地同等入市制度，在上海市统一的土地交易市场内进行，实施统一规则、统一平台、统一监管。

松江区自成为全国人大授权的农村集体经营性建设用地入市的试点地区后，有序推进集体经营性建设用地入市工作。

集体经营性建设用地价格应通过具有土地估价资质的估价机构进行市场评估，协议出让最低价不得低于基准地价的70%。农村集体经营性建设用地土地出让价款缴入区财政国库，参照国有建设用地使用权出让收益征缴、分配比例，全区范围内统筹，优先用于支持松江区经济欠发达地区；出让收入扣除土地增值收益调节金以外的部分归集体经济组织所有。

在入市形式和条件上，松江区提出，农村集体经营性建设用地入市形式包括使用权出让、租赁、作价入股等有偿使用方式。入市地块应具备5项条件：一是完成农村产权制度改革及集体建设用地所有权、使用权确权登记，持有集体建设用地所有权证，土地权属清晰、无争议；二是符合控制性详细规划或村庄规划；三是符合国家和本市产业政策、环保政策，符合农村集体经营性建设用地入市政策，具备开发条件；四是无违法用地行为和司法机关依法裁定查封或其他形式限定土地权利的情形；五是法律法规规定的其他条件。

在入市申请与出让上，松江区要求，出让人应拟定出让方案，出让方案应经集体经济组织成员或成员代表会议2/3以上同意。出让人向上海市土地

交易中心提交农村集体经营性建设用地出让申请，由市土地交易中心编制出让文件，发布出让公告，组织出让工作。

集体经营性建设用地入市是农村“三块地”改革的重要内容，松江区于2015年列入全国33个试点区域之一。作为样板区域，经过近些年的探索推进，截止2021年底，松江目前已完成23幅农村集体经营性建设用地入市，涵盖工业、研发、商业办公、租赁住房等用途，总出让面积1048亩，总出让金额达23亿元。

（2）松江区集体经营性建设用地抵押的二级市场初露端倪

具体的集体经营性建设用地抵押贷款实例如下：
上海市松江区规划和自然资源局（松规划资源〔2019〕282号）关于上海泗欣房屋租赁有限公司农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款征询意见的回函，正是集体经营性建设用地使用权抵押贷款的具体事例。

（3）松江区集体经营性建设用地地融资另辟蹊径

集体经营性建设用地融资另辟蹊径，具体的REITs实例：

2022年5月6日，上海市松江区人民政府关于同意由区规划资源局代表农村集体经营性建设用地入市协调小组出具泗泾SJSB0001单元07-09号开展基础设施REITs试点意见的批复（沪松府〔2022〕52号），正是农村集体经营性建设用地入市项目的融资创新。

至此，松江区集体经营性建设用地统一市场的制度架构已初步成型。

三、上海市深化农村集体经营性建设用地入市试点

为贯彻落实《中共中央办公厅 国务院办公厅印

发〈关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见〉的通知》（厅字〔2022〕34号）和《自然资源部办公厅关于印发〈深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案〉的通知》（自然资办函〔2023〕364号）有关要求，2023年3月1日，自然资源部召开深化农村集体经营性建设用地入市试点工作视频培训会议，对入市试点推进工作作出新的部署。

2023年6月15日关于印发《上海市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》的通知（沪规划资源乡〔2023〕201号）明确松江区继续开展农村集体经营性建设用地入市试点，并扩大至6个行政区：

嘉定区、奉贤区、松江区、金山区、青浦区、崇明区。

标志集体经营性建设用地与国有建设用地同地、同权、同责、同价的市场已统一。

2024年1月3日新修订的《上海市松江区农村集体经营性建设用地入市管理办法》（沪松府规〔2024〕1号）自2024年2月8日起施行，有效期至2024年12月31日，原《上海市松江区农村集体经营性建设用地入市管理办法》（沪松府规〔2021〕2号）同时废止。

《上海市松江区农村集体经营性建设用地入市管理办法》在2021年出台的原政策的基础上，对部分原有条款进行了适当的新增、调整和删减，并结合国家和本市新一轮改革试点要求对部分条款表述进行了微调和完善，具体如下：

一是补充基本原则，增加规划统筹作用和尊重农民意愿、保障农民诉求；二是完善入市条件，强调净地出让，增加带房出让条件；三是细化出让方式，补充营利性教育科研、医疗卫生、社会福

利、文化体育等基础设施、社会事业类用地，采取协议出让的供地方式；四是增加规划许可管理要求，集体经营性建设用地办理乡村建设规划许可证，按照规划许可进行建设。五是增加了闲置土地认定和处置要求。

四、上海市松江区集体工业用地、国有工业用地已推行了同地、同权、同价

上海市松江区集体经营性建设用地入市，从初步试点的基准地价到深化试点的入市交易案例，也是从“同地、同权、同责逻辑关系的确定”到“同地、同权、同责、同价”的变化过程，可显现“同价”目标的实现。

（一）上海市松江区2013年1月1日为基准日的集体建设用地基准地价与上海市基准地价更新成果对照

基准地价方面，上海松江区的集体经营性建设用地的基准地价也向上海市2013基准地价（出让国有建设用地使用权）看齐。

集体土地、国有土地的同地、同权、同责、趋于同价，详见下述基准地价的对照：

1.《上海市2013年基准地价更新成果》（沪规土资地（2014）1号）

上海市规划和国土资源管理局2014年1月3日印发，具体内涵和楼面价格详见下表：

上海市基准地价内涵说明表				
用途 内容	基准日	开发程度	年限	使用权类型
住宅	2013年1月1日	七通一平	70	出让国有建设用地使用权
商业	2013年1月1日	七通一平	40	出让国有建设用地使用权
办公	2013年1月1日	七通一平	50	出让国有建设用地使用权
研发总部	2013年1月1日	五通一平	50	出让国有建设用地使用权
工业	2013年1月1日	五通一平	50	出让国有建设用地使用权

上海市基准地价成果表（楼面地价）

基准日：2013年1月1日 单位：元/平方米

用途	住宅		商业		办公		研发总部		工业	
级别	价格	设定容积率	价格	设定容积率	价格	设定容积率	价格	设定容积率	价格	价格
1	25,840	2.5	34,060	4.0	22,850	4.0			6,500	2.0
2	18,890	2.5	27,090	4.0	17,040	4.0			4,350	2.0
3	15,220	2.0	19,670	2.0	12,910	4.0			2,740	1.6
4	12,750	2.0	15,270	2.0	10,990	3.5			1,450	1.6
5	10,730	2.0	11,130	1.8	7,350	3.5			990	1.6
6	8,200	1.8	8,120	1.8	5,780	3.5	1,550	2.0	860	1.2
7	6,160	1.8	5,770	1.6	4,230	2.5	920	2.0	615	1.0
8	4,370	1.4	4,400	1.6	3,090	2.5	675	2.0	450	1.0
9	2,810	1.4	2,910	1.2	2,070	2.0	450	2.0	300	1.0
10	2,090	1.2	2,320	1.2	1,370	2.0				

2.《上海市松江区农村集体经营性建设用地基准地价》（沪松府规（2018）6号）由上海市松江区人民政府2018年9月21日印发，具体内涵和楼面价格详见下表：

农村集体经营性建设用地基准地价内涵一览表				
用途 内容	基准日	开发程度	年限	使用权设立方式
商业	2013年1月1日	七通一平	40	出让
办公	2013年1月1日	七通一平	50	出让
工业	2013年1月1日	五通一平	50/20	出让

基准地价级别价格一览表（楼面地价）
基准日：2013年1月1日 单位：元/平方米

用途	商业		办公		工业		
级别	价格	设定容积率	价格	设定容积率	50年期价格	20年期价格	设定容积率
7	5,190	1.6	3,810	2.5	555	375	1.2
8	3,960	1.6	2,780	2.5	405	275	1.2
9	2,620	1.2	1,860	2.0			

通过对照，上海市松江区集体经营性建设用地基准地价是上海市2013基准地价（出让国有建设用地使用权）的0.9，二者基本接近。

经过近十年的试点、扩大范围试点，上海市松江区的工业用地已实际达到了同地、同权、同价的局面。

详见下述实例：

（二）上海市松江区集体工业用地、国有工业用地实现了同地、同权、同价

1.上海市松江区农村集体建设用地使用权（工业用地产业项目类）2021年1月出让合同摘要信息节选

上海市国有企业存量土地更新评估咨询服务要点的探讨

文/汪 灏 夏政国

实施至关重要。

（三）存量土地盘活支撑国有经济增长

土地是重要的生产资料，承载着经济和生活基本需要。国企存量利用效率参差不齐，可更新潜力大。国企产业结构调整的同时，对空间资源的质量、形态、功能均提出新的要求，需要通过更新手段促进主业发展。同时，部分企业也有盘活资源改善财务状况的客观需求。

（四）国企具有独特机制优势

国企具有服务国家战略的属性，由国企的存量土地更新既能发挥市场力量，又相对可控，可以弥补市场失灵的特点及优势。

二、国企存量土地更新中的难点

（一）更新目标难整合——国企和政府之间目标导向不同

政府要在不同“公益贡献和突破程度”的方案之间进行选择，在保证公共利益的基础上允许零星更新方案合理开发，并增加规划指标的弹性调整。企业则倾向经济利益优先原则。因此，零星更新方案不仅仅需要考虑经济的盈利性，同样需要在经济利益和公共利益之间取得平衡。

（二）实施能力有差异——企业缺乏土地存量更新经验

由于存量土地原权利人所从事的主业大多与地产开发建设无关，在人员储备、资金配置、统筹能力等方面均无法适应城市更新的需求。此外，由于企业对于规划、土地、政策等流程相对陌生，造成主体积极性不高。

党的二十届三中全会审议通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》在深化土地制度改革的篇章中提到了“推动土地混合开发利用、用途合理转换，盘活存量土地和低效用地。”上海市规划和自然资源局和上海国资委发布的《市属国企存量土地资源盘活利用三年行动方案（2023 年—2025 年）》提出试点开展国企存量土地资源盘活任务，构建“更新一批、减量一批、收储一批、保留一批”的统筹实施机制，积极推进国资国企的存量土地实现资源盘活目的，提高土地利用效率。根据上海市规划资源局发布的数据，本市仅33家市属国企在全市拥有存量土地总面积约270平方公里，有相当一部分的土地但因历史原因利用效率低下，建筑风貌与周边规划不符，具备存量更新的可能性。从国企存量土地的更新的意义来看，主要有以下几项。

一、国企存量土地的更新的重要性

（一）土地资源优质丰富

根据上海市城市总体规划（2017—2035年），本市规划建设用地总规模控制在3200平方公里以内，对存量土地进行更新是重要的再利用方式。国有企业在本市拥有的土地总体规模庞大、区位优势市场潜力大，是城市开发重要的后备空间资源库。

（二）土地存量盘活关切公共利益提升

城市风貌焕新、人居环境提升、公共空间扩大是人民群众的普遍期望，国企存量土地往往占据重要的城市功能位置，在城市规划中这些土地承载着重要的公共要素，对于环境要素和公共要素的

4.上海市松江区国有工业用地2024年年初出让信息节选

地块公告号	202402901	202401202	202400802	202400602	202400501
地块名称	松江区车墩镇工业区CD-21-007号（SJC10021单元13-03号）地块	松江区车墩镇工业区CD-21-007号（SJC10021单元13-03号）地块	松江区工业区科技园区新城V-67号（C02-03B-05）地块	松江区中山街道工业区ZS-21-003号（SJC10032单元09-01）地块	松江区永丰街道工业区YF-23-001号（SJC10015单元04-01D）地块
四至范围	东至车业路,南至回业路,西至13-02号地块,北至13-02号地块	东至中创路,南至15-08E号地块,西至15-08C号地块,北至庄家浜	东至文吉路,南至C02-03B-06号地块,西至C02-03B-04号地块,北至C02-03B-05号地块,南至C02-03B-06号地块,西至C02-03B-02号地块,北至C02-03B-04号地块	东至东干娄,南至牛泾港,西至中辰路,北至夏家浜路	东至玉树路,南至欣玉路,西至04-01C地块,北至04-01B地块
出让入	上海市松江区规划和自然资源局				
出让方式	招拍挂				
土地用途	工业用地				
出让面积(㎡)	2258.5	8005.2	13333.3	11629.8	16507.5
出让面积(亩)	3.39	12.01	20	17.44	24.76
容积率	2				
出让年限	20年				
当前交易状态	成交				
竞得价(万元)	205	722	1226	1065	1512
竞得价(元/㎡)	907.68	901.91	919.5	915.75	915.95
竞得价(万元/亩)	60.47	60.12	61.3	61.07	61.07
竞得人	上海洋琪食品有限公司	上海柯普乐自动化仪表有限公司	上海朗亿功能材料有限公司	上海华美电梯科技有限公司	上海启砾影视科技有限公司
成交日期	2024/4/17	2024/2/27	2024/2/26	2024/2/19	2024/2/19

前述表格信息已表明：上海市松江区范围内，七级工业土地，不论集体建设用地、或是国有用地。同属工业产业用地、20年的使用权、地上建筑面积的容积率为2.0，出让地价为地面价60万元左右/亩（或900元左右/平方米）。

集体工业建设用地、国有工业建设用地已做到了同地、同权、同责、同价。

集体工业建设用地入市形成的实际成交案例也为该类土地使用权的价格评估提供了市场比较法可靠支撑。

五、结束语

通过对农村集体经营性建设用地关联法律法规的梳理，展现了农村集体经营性建设用地入市变迁过程。同时，展现上海市松江区的试点成果：通过农村集体经营性建设用地入市路径，集体工业建设用地与国有工业建设用地实现了同地、同权、同责、同价。

作者单位：上海申价房地产评估有限公司

地块公告号	J202000701	J202000702	J202000703
合同编号	沪集松规划资源（2021）出让合同第4号	沪集松规划资源（2021）出让合同第5号	沪集松规划资源（2021）出让合同第6号
地块名称	松江区九亭镇工业区JT-20-002号（SJT00106单元21-02A号）地块（集体土地入市）	松江区泗泾镇SJS2-0002单元05-03B号地块（集体土地入市）	松江区新桥镇SJC10031单元11-06A号地块（集体土地入市）
四至范围	东至21-02B号地块,南至常家浜,西至盛龙路,北至连富路	东至松江钢材城,南至上海唯富建筑装潢材料有限公司,西至泗砖公路,北至上海挺宇工贸有限公司	东至新庙三路,南至11-07地块,西至11-02地块,北至新蟠路
土地用途	工业用地		
宗地面积（平方米）	9064.2	8783.4	7925.6
宗地面积（亩）	13.6	13.18	11.89
出让入	上海市松江区九亭镇朱龙经济合作社	上海市松江区泗泾经济联合社	上海市松江区新桥经济联合社
受让人	上海折豫机械有限公司	上海唯富建筑装潢材料有限公司	上海艾魁英生物科技有限公司
地上面积容积率	2		
集体建设用地使用权出让价款：人民币	8289400	903.98	899.62
集体建设用地使用权出让价款：人民币元/平方米	914.52	903.98	899.62
集体建设用地使用权出让价款：人民币万元/亩	60.95	60.24	59.97
出让年限	20年		
土地续期	根据“20年加20年弹性出让年限”，本地块土地使用权20年到期前，受让人可向出让入提出续期使用20年申请，符合土地利用总体规划、城乡规划和产业发展规划，满足节能环保要求，土地利用绩效评估综合评价达标的，可续期建设用地使用权。续期时的土地出让价款，经集体经济组织表决通过并报区政府集体决策同意的，按照原出让价款续期。		
合同签订日期	2021年1月19日	2021年1月19日	2021年1月19日

2.上海市松江区国有工业用地2022年6月出让信息节选

地块公告号	202204801	202203901	202203701	202203601	202203801
地块名称	松江区永丰街道工业路YF-21-015单元（SJC10015单元19-04）地块	松江区车墩镇工业区CD-21-002号（SJC10021单元18-03A号）地块	松江区中山街道工业路ZS-21-001号（SJC10001单元08-05）地块	松江区新桥镇工业路XS-21-002号（SJC10031单元02-06B）地块	松江区佘山镇工业路SS-21-001号（SJS9002单元03-04A号）地块
四至范围	东至玉树路,南至规划一路,西至规划一路,北至19-02地块	东C21-18-03B号地块,南至车安路,西至业东路,北至C21-18-02号地块	东至中辰路,南至牛泾港,西至公共绿地,北至夏家浜路	东至新庙三路,南至新蟠路,西至02-05地块,北至02-06A地块	东至03-04C地块,南03-04B号地块,西至陶十泾,北至同德
出让入	上海市松江区规划和自然资源局	上海市松江区规划和自然资源局	上海市松江区规划和自然资源局	上海市松江区规划和自然资源局	上海市松江区规划和自然资源局
出让方式	招拍挂				
所属区县	松江区				
土地用途	工业用地				
出让面积(㎡)	11999.8	4124.6	17638.8	7009.6	9183.2
出让面积(亩)	18.00	6.19	26.46	10.51	13.77
容积率	2				
出让年限	20年				
竞得价(万元)	1094	373	1597	637	840
竞得价(元/㎡)	911.68	904.33	905.39	908.75	914.71
竞得价(元/亩)	60.78	60.26	60.36	60.61	61
竞得价(万元)	上海海樱卫生用品有限公司	上海晨桥电气有限公司	上海众辰电子科技股份有限公司	上海阅凡自动化科技有限公司	上海咏密时装有限公司
竞得人	2022/6/30	2022/6/14	2022/6/14	2022/6/14	2022/6/14
竞得日期					

3.上海市松江区国有工业用地2023年年初出让信息节选

地块公告号	202301302	202301201	202300901
地块名称	松江区车墩镇CD-18-001号（SJC10020单元C20-22-05C号）地块	松江区泗泾镇工业区DJ-21-003号（SJS30002单元17-01A）地块	松江区中山街道工业区ZS-22-004号（SJC10032单元16-09号）地块
四至范围	东至虬泾西路,南至泾车东路,西至C20-22-05A号地块,北至C20-22-05B号地块	东至张泽路,南至17-02地块,西至茂隆路,北至泗马塘路	东至16-10号地块,南至庄家浜,西至中创路,北至16-08号地块
出让入	上海市松江区规划和自然资源局		
出让方式	招拍挂		
土地用途	工业用地		
出让面积(㎡)	23537.6	17730	15471.9
出让面积(亩)	35.31	26.59	23.21
容积率	2		
出让年限	20年		
当前交易状态:	成交		
竞得价(万元):	2119	1596	1416
竞得价(元/㎡):	900.26	900.17	915.21
竞得价(元/亩):	60.01	60.02	61.01
竞得人	上海雅氏远创实业有限公司	上海兴铝五金有限公司	上海普雅自动化科技有限公司
竞得日期	2023/2/22	2023/2/8	2023/2/7

（三）内外协商流程复杂——涉及过多决策流程

国有企业的决策流程相对冗长，存量土地更新项目决策通常由其中主导业务部门发起，经过相关部门层层决策，交由集团领导及母公司的业务部门做决策。企业更新诉求在与政府主管公共利益期望平衡后的多版本更新方案需要复杂的决策流程和较长的决策时间。

三、国企存量土地更新的业务需求

国企存量土地更新具有复杂、综合、特殊的特点。本市大部分国企都非以房地产开发为主业，在人员储备、资金配置、统筹能力等方面均无法适应城市更新的需求，对工作中涉及的可行性分析、方案比选、经济平衡、更新方案、实施建设等方面并不擅长，在更新全流程环节中迫切需要具备专业能力的第三方服务机构的介入，这些需求为估价机构提供了广泛的业务机遇。

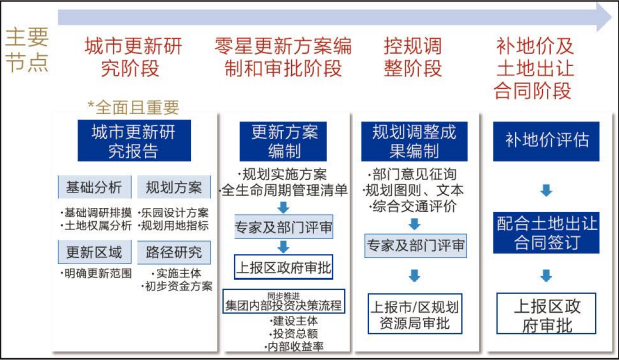


图1 国企更新全流程更新路径和关键节点图

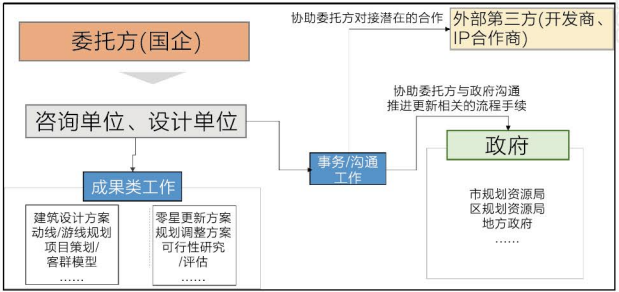


图2 国企更新全流程更新路径和关键节点图

（一）各类研究工作

在存量更新的初期阶段，需要对土地存量更新的可行性进行研究，考虑土地的区位、交通、人

口等因素，了解企业的更新意愿，并与相关部门沟通了解更新的可能性，将自上而下的规划引导与自下而上的更新需求相结合。此时需要产业、规划、经济、环境等研究工作，同时，需要在不同利益之间取得初步平衡，在政策合法性、路径可能性、经济可行性进行初步的研究判断。

（二）编制更新方案

在深入进行更新实施阶段后，评估师团队可以与委托方一同设立城市更新专班，会同规划师团队、建筑师团队，根据城市更新单元目标定位、功能结构、空间意向、实施路径、实施时序、建筑设计方案等，开展现状调查、成本和收益等测算分析工作，基于城市更新单元综合绩效评估、经济可行性评估、多目标综合评估，配合制定促进项目可平衡的实施策略从利益项目运营、资本运营、公益要素落地等角度制定更新方案，推动“资源、资产、资信、资金”要素统筹，更新方案的内容如下。

表一 国企存量土地存量更新方案编制工作一览表

序号	工作内容	工作明细
1	现状调查、整理、分析	政策梳理
		产权梳理
		规划梳理
		现状调查
		居民生活条件
		周边区域分析
		交通分析
2	目标定位	历史风貌要素梳理
		产业定位
		功能定位
3	更新区域范围	总体定位概括
		更新区域划示
4	更新主体	统筹主体
		实施主体
5	更新内容	建筑设计方案
		规划方案
		公益贡献

		空间资源综合绩效评估
		城市更新项目多目标综合评估
		总投资概算
		资金来源
		预期收益
		经济平衡测算
		风险评估
6	实施方式	更新模式
		推进程序步骤
		政策路径可行性

（三）经济测算和各类评估工作

经济测算主要是根据不同的更新方案对前期成本测算、土地出让金估算、更新后收益预测、内部收益率、投资回收期、敏感性分析测算等进行测算和比对，获取最佳方案。

国企存量土地更新的评估工作不仅限于补地价工作，还涉及补偿评估、出让地价评估、抵押融资评估、资产证券化评估、风险评估等。在评估中要注意根据《资产评估法》的要求避免利益冲突，如已经从事了前期的可行性研究、编制更新方案等工作，在土地评估工作时应及时回避，避免相关冲突。

（四）项目综合效益评估

负责开展城市更新项目多目标综合评估，根据城市更新单元的预期发展目标，广泛听取利益相关方、专家、公众意见后，开展民生、人文、社会、经济、生态等目标综合评估，出具综合效益评估报告或专项分析报告。

四、国企存量土地更新的工作要点

（一）认真仔细，扎实工作打好更新基础

存量土地更新是一项综合、复杂、长周期的工作。作为估价咨询机构，常规性的服务内容

有数据收集、政策解读、规划调整，评估测算等工作。对于高难度的复杂工作，好的工作必然是在严谨中产生，而不是在散乱中进行，扎实的基础在于工作之中，也在工作之外，工作之中是投入具备经验的高素质团队提供技术服务，工作之外是平时的各类经济数据积累、绘制产业空间地图、新型数字工具运用，人才队伍建设等。

（二）沟通协调，妥善处理利益各方关系

多目标、多主体、多模式也是存量土地更新的明显特点，沟通协调，妥善处理利益关系是估价机构的重要服务内容之一。国企的决策流程较长，决策目标多变，多个主体利益相互冲突，特别需要估价机构在其中起到“润滑剂”的作用，通过沟通协调多主体之间，达成共识。虽然这项工作不像测算、研究、方案、评估等工作可以具体显现，却是项目更新成功不可缺少的关键。

（三）出谋划策，群策群力汇集各方智慧

政策引导实践，实践推动政策。国企存量土地更新是一个新事物，涉及各种实施路径、面对种种复杂问题，有些在政策框架内可以解决，有些在政策制定时尚未考虑到。此时需要寻找各类案例经验，汇集各行业专家、学者的意见，积极与行政主管部门沟通，寻觅突破口，找到切实可行的路径。

（四）实事求是，求真务实推动更新落地

实事求是工作要基于事实。在咨询工作中的更新方案不能盲目脱离现实，盲目预测，以不切实际的更新方案误导政府主管部门和实施主体，而是要求求真务实的态度还原真实情况，在评估和经济测算中，要以独立、客观为基本原则，不高评低估，也不虚假测算，以是实事求是的态度提供正确测算结果。

五、国企存量土地更新的准备工作

三十而立，再创美好未来 ——房地产估价行业发展环境展望

文/马军

一、行业发展历程

1994年，《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，国家实行房地产价格评估制度和房地产价格评估人员资格认证制度，房地产估价行业开始兴起。当时政府治理属于粗放型模式，社会经济处于计划经济向市场经济转型期，在此基础上形成对房地产估价的原始需求方向。随着政府职能的进一步转变，政府治理逐步向精细化、专业化转变，市场经济发展逐渐成熟，使得房地产估价行业得以发展的外部环境发生了较大变化。相对于传统业务，经济咨询、绩效评估、风险评估、城市更新、土地规划、乡村振兴、集体土地入市、自然资源核算等相关业务属于新型业务，也是行业发展的新动力与新方向。

同时，房地产估价业务的需求主体以政府部门、国有企业、金融机构等为主。此类机构的精细化管理程度较高，其内部运作流程完善，对估价机构的服务要求也必须做到细致化、专业化，并能为其决策部署、风险控制等提出专业的见解。这就需要估价机构对委托部门的服务特点、政策导向、经济发展态势等相关内容有一定的了解，有较强的能力为委托方提供相应的专业化衍生服务。

二、房地产估价行业发展环境的现状

1、发展环境比较局限

房地产估价行业是知识密集型的行业，基于2000年的脱钩改制模式，机构的组成模式主要以自然人（执业房地产估价师）持股的有限责任公司。这种机构模式体现了估价行业的专业化，但同

时也局限了估价机构的多元化、规模化发展。估价机构赖以生存的基础是良好的执业操守和优质的服务，大多数机构的发展理念是在规范执业的基础上取得最大化的经济效益，但是很多机构没有明确的发展目标和精准的发展定位。另外，房地产估价机构的业务比较单一，服务同质化特征明显。

2、竞争环境比较弱势

房地产估价行业属于知识密集型服务行业，通过良好的服务赢得客户的信任才能实现服务活动的价值。从产业传导链层面来看，行业处于传导链的相对末端，属于终端行业，业务开展处于被动地位，竞争环境弱势。由于机构的规模化、品牌化效应不足，提供服务同质化，导致行业竞争激烈，竞争环境比较恶劣，压价等恶性竞争时有发生。另外，从行业的从业主体来看，机构全部是民营企业，由于规模局限等原因，社会影响力有限；从行业的性质来看，不属于社会上影响较大的国计民生产业，不属于关系到国家社会发展的重点产业，社会影响力也不大。

3、监管环境层级多元

房地产估价行业提供的服务行为具有经济鉴证性，直接影响经济活动中的公平性，维护正常的经济活动秩序。政府主管对于行业的监管及行业协会的自律管理虽然比较严格，但主要属于事后及年度的例行监管。在业务开展过程中，事中监管主要由委托方完成。由于行业的业务来源多来自于相关政府部门，这些政府部门事实上就承担起了对估价机构的事中监管职责。比如，土地管理部门监管土

（一）积累人才，知识引导高质量评估服务

国企存量土地更新服务是一项智力型的综合型工作，智力型的特点决定了需要高素质的人才加入。估价机构一方面要推动估价师的专业能力转型，培养一批具有产业研究、房地产咨询、数据分析、多媒体制作的综合性估价咨询人才；一方面要对外引入具有更新经验的咨询师、规划师、数据分析师等外部行业人才，将内部培养人才和外部引入人才融合交汇，打造人才高地，汇集各方智慧，用知识引导高质量评估服务。

（二）站高维度，创新驱动存量土地转型

国企存量土地更新服务是一项新型的工作，很多工作具有创新性，可能没有现成的经验可循。上海是立足于“五个中心”的国际化大都市，更新方案需要高水平的站位和广阔的视野，要求估价师的工作视野不仅局限于上海，而是从世界各国城市更新的维度、全国各大城市的更新维度提供有前瞻性、定位准确的更新方案，这需要估价师站高维度，扩大视野，用创新驱动存量土地转型。

（三）“三师联创”，合力推动城市面貌更新

国企存量土地更新服务是一项综合性的工作，涉及评估师团队、规划师团队、建筑师团队多专业的合作，是沟通、协调、调整——再沟通、再协调、再调整的过程，对估价师而言需要有较强的综合沟通协调能力，在“三师联创”的定位中站

好估价师专业定位，协调实施主体与政府部门之间的关系，同时与规划师和建筑师，相互配合，共同做好国企存量土地更新工作。

（四）突破创新，建立存量土地转型新局面

存量土地更新工作是基于历史积累，立足现实需求，面向未来发展的工作。有些问题历史上没有遇到过，在现有政策框架下实施存在困难。对于评估咨询机构，需要积极出谋划策，更新路径要创新发展，在优化土地用途规划、开发利用、财税政策、协调利益主体关系等方面提出参考建议，在更新主体和政府主管部门之间形成合力，确保政策的实施和项目的落地，推动存量土地更新工作稳步进行，实现经济、社会与环境效益的共赢。

六、结语

通过国企的存量土地更新，国有企业的资产可以盘活实现高效利用，原有的低效用地可以高效利用，城市面貌得以焕新，人民的生活品质得以提高。在上海城市更新工作中“三师联创”的背景下估价师在其中发挥积极作用，这是时代赋予的使命，也是我们的工作责任。

作者单位：上海城市房地产估价有限公司

上海城策行建筑规划设计咨询有限公司

地评估、银行等金融机构监管抵押评估、税务部门监管课税评估，等等。监管部门与委托方、服务需求方混为一体，监管的标准、办法、目的各不相同，不同程度地影响了房地产估价机构的独立性、客观性，也给机构带来不必要的负担。

三、房地产估价行业发展环境优化展望

1、机构及从业人员必须从自身做起，提升自身业务水平及职业素养，打造专业化精细化服务的行业品牌。估价机构要转变观念，积极探索适合机构自身特点的发展模式，以打造专业化品牌为理念，以风险防范为前提，建立起相对透明的公司制度，提供公平竞争的舞台，规范员工的行为，积极探索形成良好的企业文化，以及完善的内部激励制度。从业人员（包括估价师及助理人员）注重基本技能、基本素养的提升，以打造自身的专业化精细化为目标，注重执业中的风险防范，积极参加继续教育培训，工作过程中不断提升自身评估的理论知识和实践技能。行业专业水平的提升、行业品牌的建立，是提升行业社会地位的基础。

2、行业自律组织（行业协会）积极倡导自律、专业、高效的行业文化，成为行业与社会沟通的桥梁。行业发展离不开协会外延性、系统性的工作，行业的自律由协会凝聚、行业的优势由协会发扬、行业的呼声由协会传达。近年来，协会在引导行业有序竞争、规范执业、风险防范、社会宣传等方面中做了大量富有成效的工作，使得行业协会得到了越来越多的社会机构重视。房地产估价行业虽然社会体量小、经济贡献不大，但是其提供服务的必要性和纽带作用很大。今后协会应在提升行业的凝聚力方面下功夫，提炼出代表行

业特色的行业文化与品牌，并加大宣传力度，努力提升行业的形象和地位。

3、监管层面协调一致，引导行业健康发展。房地产估价行业的业务来源主要来自于政府相关部门、金融机构、体制内企事业单位，进行评估委托的目的也是为了部门或机构的相关业务活动的正常开展（如土地出让评估为了推进土地出让定价，等等），其对估价机构的监管是即时的、动态的；行业主管部门对估价机构的监管主要在年度检查、资质延续等事前、事后。由于监管目的不同，监管的重点与标准也会有差异。因此，不同监管部门的标准协调统一，对于监管工作的顺利推进起到了较为重要的作用。对于机构而言，有了比较明确的监管标准，机构的核心价值取向就会比较明确，避免了监管标准不一带来的无谓消耗。对于行业而言，有了比较明确的监管标准，行业的自律目标就会比较明确，行业的健康发展就有了有力保证。

4、行业的社会形象再塑造，提升行业的社会地位。房地产估价行业属于专业技术类行业，虽然行业的独立性、公正性体现了出来，但由于我国社会体制的特殊性，我国社会经济发展产业链构架的特殊性，行业对政府、体制内机构或部门的依赖性较强，业务开展的被动性与从属性无法改变，导致社会地位不高。因此，行业社会形象再塑造，除了主管部门或协会加大行业的正面宣传力度通过各种渠道进行正面宣传引导外，对上述基本体制所体现的利弊也应进行适当的研讨分析。

作者单位：上海申杨房地产土地估价有限公司

估价行业志愿者助力物业管理招投标评审专家选聘考务工作

2024年9月22日下午，上海市物业管理招投标评审专家选聘考试在上海建设管理职业技术学院，徐汇龙华和普陀武宁两个校区同时开考。此次考试吸引考生近900名，人数为历届之最，协会为考试顺利举办，组织行业志愿者为此次考试保驾护航。



市房地产估价行业党委举行 学习贯彻党的二十大精神三中全会精神报告会

为深入学习贯彻党的二十大精神，2024年9月9日，本市房地产估价行业党委举行专题学习报告会，邀请上海市委党校马克思主义学院院长、上海市习近平新时代中国特色社会主义思想研究中心副秘书长王公龙教授作《进一步全面深化改革，推进中国式现代化》的辅导报告。行业党委书记顾弟根主持会议并讲话。

