

上海房地产估价师

SHANGHAI REAL ESTATE APPRAISAL

6

2024年
总第171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

市房地产估价师协会赴京考察交流

为进一步推动上海市房地产估价行业的高质量发展，2024年11月7日至8日，行业党委书记、协会名誉会长浦建华，党委副书记、常务副会长邵晓春，党委委员、副会长贾明宝、许军，副秘书长杨斌一行五人赴京，前往中国房地产估价师与房地产经纪人学会和北京房产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会进行考察交流活动。



2024年京津沪渝四直辖市房地产、土地估价师行业协会联谊会在京举行



2024年京津沪渝四直辖市房地产、土地估价师行业协会联谊会于11月27日至29日在北京举行。会议由北京市房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会主办。中房学柴强会长，王霞副秘书长等，中估协鲍丽萍秘书长等，上海市房地产估价协会会长樊芸，常务副会长、秘书长邵晓春，副秘书长沈宁雷以及四直辖市房地产、土地估价行业协会的会长、秘书长等近三十人参加了会议。

会议围绕城市更新与责任评估师政策、如何规范估价机构从业人员的职业道德和行为、建立地方估价报告备案系统的可行性等主题展开热烈讨论。

工业上楼发展策略与产业转型研究

文/何瑶

一、引言

本文重点阐述产业上楼发展背景及与在当下城市发展中的必要性，着重对目前上楼模式、上楼政策及实际项目落地操作中可能会遇到的问题进行提炼归总，并提出相应的解决方案进行探讨。

一、产业上楼的背景与发展

1、产业上楼的背景

伴随着经济快速发展和城镇化率不断提高，我国新型城镇化进程正处在“增量发展”向“存量提质”转型的关键时期，许多产业在此过程中开始面临用地紧张、土地使用率低、原有载体空间无法满足产业升级、产业类型面临清退等问题，为了解决这些问题，各大城市开始积极探索产业载体空间新模式，产业上楼便成为目前推广和试行的的重要手段。

2、产业上楼定义和特征

随着工业互联、机器人代工等高新技术应用的高速发展，企业的生产工艺流程发生了较大改变，由此也为生产空间的连贯性、垂直性的生产联系设置产生了新的需求，“工业上楼”不是传统模式下在单层工厂中进行生产，而是在高层大厦中进行企业的生产、办公、研发、设计的新型工业楼宇模式。极大地提高工业空间利用效率，但同时也受限于高层楼宇的承重等，企业一般为生产设备较轻，

生产过程噪音与污染较小的高端制造业，例如生物医药、智能制造、工业互联网或大数据等科技含量较高的产业。

一般来说产业上楼具有以下特征：

- （1）在原有工业用地上产生的生产空间 创新模式；
- （2）层高超过24M以上的工业厂房；
- （3）主要承载产业为轻型生产、低能耗类型的高端制造业（包括新一代信息技术、生物医药、智能制造、工业互联网、大数据等新兴产业）。

3、产业上楼的核心目标

为何要工业上楼，工业是实体经济的主体，在经济增长目标的驱动下，工业发展已经开始面临转型升级加速和土地资源紧张的双重压力，探索产业载体回归公共服务性质的产业基础设施属性，集中政府主导、尊重市场规律的供给模式，建立满足生产、生活、生态的多元化产业社区体系，来确保生产效率、平衡经济效益。

二、国内外典型的工业上楼模式

1、市场化资本运营为主导的香港模式

香港“工业上楼”在上世纪下半叶起步较早，工业楼宇大多于轻工业快速发展时期建成，随着香

（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12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

估价师论坛 VALUE FORUM

工业上楼发展策略与产业转型研究

.....何瑶/01

上海市乡村振兴背景下农民相对集中居住模式对推进农村集体土地流转的影响

.....孙士现/08

估价实务 PRACTICE

在建工程在三种开发前提下评估模型的差异化应用

.....韩艳丽/13

浅析宏观经济变化对收益还原法中报酬率取值的影响

.....费婧倩 周志良/18

土地征收成片开发方案编制的探讨

.....杨勇超/24

行业发展 DEVELOPMENT

探索估价业务应对城市更新新转变的对策

.....余晔涵 张爱杰 杨杰/28

图片报道 PICTURE NEWS

市房地产估价师协会赴京考察交流

...../封二

2024年京津沪渝四直辖市房地产、土地估价师行业协会联谊会在京举行

...../封二

市房地产估价师协会召开
上海市物业服务价格评估备案机构座谈会

...../封三

市房地产估价师协会驻会人员参观
人民城市建设主题展

...../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 蔡鸣塘

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)

港制造业空心化，大量工业大厦闲置；回归后，特区政府规划“香港数码港”等项目，希望打造“亚洲硅谷”实现产业升级。

2009 年以来，推行“工厦活化”政策，希望改变外观破败、空置率高、环境不佳、租金偏低的困境。但对园区规划布局、土地供给、财政投入等并没有相应的政策安排，未出台有“含金量”的降成本、增供给措施。

开发主体	产业政策	产业导入	产业运营
依赖市场资本，未能坚持政府主导和公益导向	工厦活化政策改变市场功能，未达预期	制造业空心化严重，产业低成本空间缺少	缺乏战略规划，缺乏对制造业实质性利好措施
主要依赖于市场力量，政府缺乏相对有力的措施来形成公共产品。	政策鼓励业主翻新、改建、扩建以支持创新科技、检测等产业发展、但市场利用政策漏洞将工业改为收益更高的办公、商业设施、导致产业空间进一步被压缩。	政府未能提供相对低成本的产业空间，地价过高和其他产业挤兑，使得制造业势微，不断外迁以寻求低成本的产业用地，科技研发环节与产业脱节。	总体上缺乏战略规划，对园区布局、土地供给、财政投入等，缺乏相应的政策安排，未有实质性降低成本，提升供给的措施。

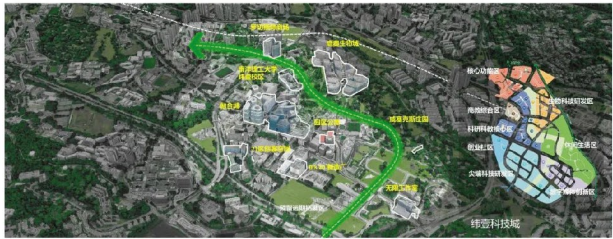
以香港数码港为例，原规划为62%的产业科研占比，38%的住宅及配套，后改为70%的住宅配套。



2、国有资本运营主导的新加坡模式

市场和政策双轮驱动成型；新加坡地小、资源短缺，但是工业发展是其经济发展的重要内容之一，因此，政府不断创造土地空间满足工业发展的载体需求。新加坡堆叠式厂房就是在这样的背景下产生，是一种新加坡独创的、专门针对从事都市型无污染产业的中小型企业的工业空间模式，为中小企业提供集研发、中试、制造、仓储和办公于一体的配套空间。在新加坡，堆叠式厂房基本由其贸工部下属官方机构——裕廊集团进行建设和运营，因此也被认为是由国家孵化扶持形成的。新加坡堆叠式厂房80%以上为4层，少数4-9层，呈现为三层叠三层的形态。

开发主体	产业政策	产业导入	产业运营
国有资本主导的开发模式	高奖低罚政策，鼓励上楼提高厂房容积率	产业发展战略与产业上楼紧密结合	全流程管理服务提升园区吸引力
通过降低开发成本，快速启动项目建设，提高供给规模生产的效率，强调非盈利性的准公共产品属性，避免市场化逐利导向。	工业上楼容积率要求在3.0以上，达到容积率项目发放土地集约津贴，对厂房扩建新建给予20%首笔津贴，未达容积率下限的，按比例重新折算土地出让期。	通过全球范围内的招商，寻找高质量企业，政府制定规划重点项目及类别进行精准筛选。	制定全生命周期管理平台，精准招商的同时也降低了相对应的生产成本，提高了资源使用效率和创新力，提高企业运转速率。



三、目前上楼过程中面临的主要问题

1、上楼产业受限

从目前的“工业上楼”的要求来看，行业内基本达成了共识，上楼企业必须满足环保安全、减振隔振、工艺需求、垂直交通和设备载重等五个方面的要求。上楼产业最好是“精密小轻”产业，产业要符合轻型生产、环保型、低能耗等特征，生产工业流程要相对简单，对室内空间尺度要求较小，内部物流管线较少。以目前上楼建设技术来说，工业上楼的企业要能够将重量较轻、震动小的生产设备迁移至高层，像高端智能制造业，主要是工业互联网、智能装备及机器人、物联网等企业；产业的局限性导致并不是所有城市、区域的产业方向都合适上楼。例如农副食品加工、家具制造、金属制品等。

2、企业对上楼缺乏信心

从全国范围看，工业上楼在珠三角范围内实践的较为普遍，在其他区域仍处于起步阶段。以上海为例，受工业上楼尚不普遍、市场渗透率不高的影响，不少企业对于工业上楼认知不多、信心不足，担心入驻后难以实现研发生产，不愿意承担试错成本，宁愿搬迁至相对弱一些的区域，或者低端一些的产业园区，也不愿意去到高层进行研发生产。

3、高层生产空间空置问题

尽管高层工业厂房在货梯配置、吊装设备、卸货平台等垂直运输设备上的配置已经相当完善，但不少生产型企业对于单层厂房的惯性思维难以改变，大多数用户仍然不愿意上到高层。受顶楼租

金优势的影响，且顶楼的楼顶易于摆放重型设备、打造绿化小品、配置休闲空间，不少高层厂房的顶楼去化也较为容易，但是中间层则相对尴尬，既没有首层的便利优势，也没有顶楼的价格和空间优势，容易出现难以去化的问题。

4、上楼成本与实际收益偏差明显

从建造成本上看，一般来说建设成本和层数成正比，高层厂房单平方的建安成本高于多层厂房，但在租售价格的定价过程中，往往和住宅是相反的，由于高层厂房目标客户为企业，其心理习惯固化导致其对二层以上产品偏好较弱，高层厂房的租售价格低于底层厂房的租售价格，因此，成本和收益的偏差，让产业地产开发企业主动开发高层厂房的意愿不高。

四、相对应解决对策及方式

1、产业导入

要明确可以重点上楼的产业，将符合一定条件的“工业上楼”项目纳入工业保障房体系，直接供应项目用地，以低租金定向供给的方式给到制造企业。因此，需要在大量的产业需求调研基础上，完成并出台可以上楼的产业目录、重点上楼产业的细分目录、不能上楼的产业目录等，从根本上促进产业的集聚集约发展。制定精细化的一城一策，不是所有城市都有“工业上楼”的客观诉求，盲目跟风，甚至利用政策漏洞。对于土地资源充裕、产业处于发展阶段的三四线城市，短期内不具备“工业上楼”基础和动力的，完全没必要跟风，

造成不必要的空间载体和建造资金的浪费，而对于建设用地稀缺和产业转型发展需求矛盾日益突出的核心城市，“工业上楼”在这些城市是大势所趋。

2、产品设计

针对不同类型的企业客群对不同产业空间的需求，做定制化的设计，面向中小型企业供房，空间灵活可分，可租可售；面向龙头大型企业供地，提供大体量定制化厂房。要提升工业上楼产品的吸引力，强调园区有形象、有配套支撑，增强企业对工业上楼的信心，可以从产品设计、配套服务、园区动线规划、不同楼层价差等多方面入手。通过建筑垂直设计，利用立体化空间优势，建设集科研、生产、办公为一体的综合性多功能楼宇，同时可拥有会议室和多功能厅等，全面提升企业生产形象。建议配套服务同时建设，甚至前置，提供完善的生活娱乐配套设施，升级周边生态环境，塑造人文社区空间和高品质建筑空间融合的城市空间结合体。在园区动线上，实现人车、人货分流，配置大型卸货平台，实现高效垂直运输，配备大型载重货梯，满足企业运送设备仪器、材料产品需求，通过“工业上楼”实现园区形象提升。在楼层价差上，对于适合上楼的产业链上下游企业入驻给予优惠，发挥产业协同效应。

3、运营平台

国有企业需要发挥带头和引领作用，整合社会资源，先行先试，提升洞察客户诉求、优化产品设计等能力，定制化打造符合主导产业集群企业使

用需求的载体。受房地产深度调整的影响，产业地产开发企业和运营企业的发展也面临着诸多挑战，建议相关企业积极参与打造新增长点，可以抓住“工业上楼”的风口，加强研究，聚焦重点项目，提升核心能力，从而探索企业新的增长点。未来“工业上楼”针对性将会更强，特别是在智能化、低碳运营、绿色节能等方面的运营特色也会更加显著，产业地产运营商要注重这些能力的提升。

4、产业配套

尽快完善配套的扶持政策。建议政府在混合功能用地、地价优惠、物业产权灵活分割、建设奖补、招商奖补、租金补贴等方面出台更加精细的政策支持，同时鼓励市场化的企业分链条或者全过程参与“工业上楼”。此外，建议依据地块属性及区域的适配性，对项目的建筑参数做出一定的灵活性，以预留未来厂房转变为写字楼及公寓的可能。

五、结语

“工业上楼”是城市产业发展到特定阶段、特殊时期的政策性定向用房供给的手段，底层逻辑强调为“制造业当家”配套服务，因此并不是所有的项目都适合通过“工业上楼”供应解决生产，强调有为政府和有效市场的结合差异化发展。国内以珠三角深圳为例，作为先行先试示范区，产业生态具备强大的基盘。实施“工业上楼”需根据产业发展情况制定“创新性”、“导向性”、“灵活性”的政策，突出空间保障导向、经济效益

导向、发展需求导向，助推深圳破解产业空间短缺难题。在“保本微利”前提下，用足用好规划、土地、更新、整备、财税、金融等政策手段，精准施策，实现“资源—资产—资本—资金”良性循环，推动制造业可持续发展。

总体而言，工业上楼还是建议一城一策，一地一议，对于土地资源充沛的二三线城市和重工业产业特征明显的城市及地区，短期内并不适合推广工业上楼。盲目建设，只会增加运营成本和空置率，为城市发展带来新的负担。但在产业转型发展需求与土地资源矛盾突出的城市及地区，工业上楼终将逐渐成为一种趋势。

表: 国内部分城市“工业上楼”相关政策

城市	时间	相关政策
青岛	2018	《青岛市城阳区人民政府关于加快高层工业楼宇经济发展的实施意见》
深圳	2019	《深圳市宝安区工业上楼工作指引(试行)》
苏州	2019	《苏州工业园区优化营商环境行动方案》
东莞	2019	《关于拓展优化城市发展空间加快推动高质量发展的若干意见》
青岛	2020	《青岛西海岸新区关于加快高层工业楼宇经济发展的实施意见(试行)》
佛山	2021	《佛山市三水区乐平镇“工业上楼”扶持办法》
东莞	2021	《水乡功能区工业上楼产业引导指南》 《水乡功能区工业上楼建筑设计指南(试行)》 《水乡功能区工业上楼园区规划指南(试行)》
中山	2021	《关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则》
天津	2022	《天津滨海高新区新动能产业载体(工业上楼)开发建设导则》
青岛	2023	崂山区推动“工业上楼”工作的指导标准及政策措施》
深圳	2023	《深圳市人民政府关于印发深圳市“工业上楼”项目审批实施方案的通知》
顺德	2023	《顺德区鼓励“工业上楼”十条措施》
上海	2023	《关于推动“工业上楼”打造“智造空间”的若干措施》

作者单位：上海同测房地产评估咨询有限公司

上海市乡村振兴背景下农民相对集中居住模式对推进农村集体土地流转的影响

文/孙士现

一、农民相对集中居住模式的概念、背景及实施原因

1.1 农民相对集中居住模式的概念

农民相对集中居住模式，是指以城市相对集约集中式的居住模式为愿景目标替代农村目前每户拥有一块宅基地房屋零散分布的分散式居住模式，其中“相对集中”一词指不仅可以采用向城镇集中居住的方式，还可以其他形式代替。农民相对集中居住模式能够调整重塑原有已经固化的乡村空间，提升农村基础设施条件和乡村风貌，是一项惠及群众切身利益的民生实事工程，也是促进城乡融合发展的重要议题。

1.2 农民相对集中居住模式提出的背景

农民相对集中居住模式最早起源于上海市的地方性政策，在1985年前后以上海市土地局等部门提出的“三集中”政策是农民相对集中居住模式的初期探索，但因其推行时间较短，该政策在全国范围内辐射有限。进入21世纪后，城乡二元结构给城镇发展带来的阻力尤为突出，十一五提出“建设社会主义新农村”使农村集中居住模式再次成为全国关注的焦点，2016年上海市政府印发了《关于促进本市农民向城镇集中居住的若干意见》将城镇集中居住问题提上日程。在党的十九大报告中，乡

村振兴战略首次被提及，在国家乡村振兴战略的指引下，上海市政府在原有意见基础上发布了《关于切实改善本市农民生活居住条件和乡村风貌进一步推进农民相对集中居住的若干意见》，农民相对集中居住模式由此开始向纵深推进。

1.3 上海市推进农民相对集中居住的方式

农民相对集中居住在方式上主要包括平移归并、进镇上楼和货币补偿三种形式。平移归并指通过集体土地流转的形式将农民原有零散分布的宅基地平移置换集中安置。进镇上楼是指利用城市开发边界的国有建设用地建设安置房，建设的安置房用于满足农民进入城镇集中居住的需求。货币补偿指政府友善引导农民退出宅基地，在农民自愿的基础上，根据宅基地的房屋及土地评估补偿相应费用。

1.4 上海市持续推进农民相对集中居住的原因

上海市政府始终将解决好“三农问题”作为工作的中心，持续推进乡村振兴战略的实施，上海农村地区的实际情况和城村发展的状态决定了上海市持续推进农民相对集中居住模式。

1.4.1 宅基地占集体建设用地比重大，集体建设用地利用率低

上海市规划资源管理局做了以下统计，统计涉及到的大约有75.5万户： 2010至2016年全市农

村宅基地的总量从原来的477平方公里增加至514平方公里，此次增幅为7.8%、大致占比50%的集体建设用地总量、占比40%的城镇规划建设区外现状的建设用地，根据数据可以看出上海市宅基地呈现总量大、逐年增加、利用低效等问题，宅基地的不断增加和大量的土地占比，不利于农村土地的集约利用和农村集体经济的整体发展，上海市通过推进农民相对集中居住模式，降低宅基地占农村集体建设用地比重，提升农村集体建设用地的利用率，助力乡村振兴。

1.4.2 乡村宅基地布局零散，房屋面貌陈旧

目前许多的乡村房屋建造年代为上世纪八九十年代，房屋房龄大，房屋结构薄弱，部分建筑设施老化，居住环境一般，加之多年的限制翻建、改建、新建等政策，使得农村居民生活质量长期难以提高，同时零散布局的宅基地则使得农田分散，难以满足农业现代化、机械化耕作的需求。

1.4.3 农村配套设施不集中，财政投入大
农村地区的分散式居住布局，使得良好的公共服务及设施不能遍及农村的各个角落，而农民相对集中居住模式，将有限的财政经费投入得以集中，能使医疗、教育、文体等生活配套获得质的提升，为农村群众提供更好的公共服务。

二、农村集体土地流转的概念、方式及政策

2.1 农村集体土地流转的概念

农村集体土地的流转指集体土地使用权的流转，农户保留对集体土地的承包权，转让土地的使用

权，同时农户如拥有农村土地承包经营权，还可将本人的土地经营权（使用权）转让给其他的农户或者其他经济组织。2004年国务院颁布《关于深化改革严格土地管理的规定》，规定中对“农村集体建设用地使用权依法流转”的部分做出了强调，即在符合规定和规划的前提下，建制镇、村庄、集镇中的农民集体建设用地使用权可依法流转。

2.2 农村集体土地流转的方式及上海市相关政策内容

2.2.1 农村集体土地流转的方式

当前我国农村集体土地承包经营权的流转方式主要有七种，主要包括转包、出租、互换、转让、抵押、入股和继承。

2.2.1.1 转包

转包指土地承包经营权人将个人承包期内所承包的土地，在一定期限内全部或部分转交给本集体经济组织内部的其他农户耕种和经营。转包不需要发包方的许可，但需要向发包方备案转包合同。

2.2.1.2 出租

出租指出租人即土地承包经营权人，将自己承包的土地，全部或者局部租赁给他人从事农业生产和经营（在一定期限内），并且收取租金的行为。

2.2.1.3 互换

互换是指出于方便耕种或者各自需要的前提下，土地承包经营人之间互相交换属于同一集体经济组织的土地承包经营权。互换的实质是由交换承包土地引起的权利义务本身的交换。

2.2.1.4转让

转让是指承包人通过向发包人申请，在获发包人同意的情况下，土地承包人将自己部分或者所有土地承包经营权转让给其他农户以从事农业生产经营。该转让的前提是土地承包人必须有稳定的收入来源或者有稳定的非农职业。

2.2.1.5抵押

土地承包经营权的抵押在最后通过的《物权法》与《农村土地承包法》中规定只有通过招标、拍卖、公开协商等市场化方式取得的四荒土地承包经营权可以进行抵押。

2.2.1.6入股

入股是指出于发展农业经济的需要，土地承包经营方之间在各自自愿的前提下，以入股的形式将土地承包经营权联合组织在一起，用于从事农业合作生产，最终的收益按入股比例分红，这种流转形式具有鲜明的合作性质。

2.2.2上海市集体土地流转的相关政策内容

上海农村集体土地使用权流转机制目前以“土地确权、两权分离、价值显化、市场运作、利益共享”为基本方针，其中两权分离的两权指土地的所有权和使用权。上海市依据土地有偿使用原则，对郊区农业用地和建设用地使用权实行有偿有期限的流转制度。上海市鼓励农民将承包的土地向合作农场、专业大户和农业园区流转，在土地承包期内的农业用地可通过转包、转让、租赁、互换、合作等方式出让承包权，促进农民增收，使农业更快地朝

现代化、规模化经营的方向发展。可通过土地使用权的联营、合作、转换、入股等多种方式对农村集体建设用地进行流转，大力提倡集体建设用地向城镇、向工业园区集中。此外，在符合相关入市条件和程序的前提下，农村集体可通过公开方式，以土地所有者的身份依法在规定期限内将农村集体经营性建设用地使用权以出让、租赁、作价出资(入股)等有偿方式交由个人或者其他单位使用，并且应以书面合同的形式约定与土地使用者权利与义务。农村集体经营性建设用地入市制度采用和国有建设用地同等的入市制度，在统一的上海市土地交易市场内进行，对其实施与国有建设用地入市同样的规则、平台与监管机制，稳妥推进农村集体经营性建设用地入市。

三、 农民相对集中居住模式对推进农村集体土地流转的影响

3.1 为农村集体土地流转创造更多物质条件

通过农民相对集中居住模式，农民通过平移归并、进镇上楼和货币补偿退出原有宅基地，为农村集体腾出大量集体土地，给后续农村集体土地的流转创造了物质条件。以上海市奉贤区金汇镇新强村为例，新强村村域面积约为4.15平方公里，通过进镇上楼、平移归并完成农民相对集中居住后，为村集体共腾挪出255亩土地，可以更好地集约利用农村集体土地资源，推进乡村振兴开发。

3.2 零散的土地得以整合，增加农村集体土地流转形式的多样性

原来农村大量宅基地零散分布，农村集体土地的流转形式主要以小部分、小规模集体土地转包、出租为主，在农民相对集中居住模式深入推进实施后，农村集体土地流转的形式呈现农田统一流转、农业经营以大户为主的新特点。以上海市金山区吕巷镇某村为例，该村计划在家庭式承包经营基础制度不改变的前提下，利用农民相对集中居住模式中集约出的部分整合后土地，以土地为主要内容，建立新型的农村股份合作制，把股份制引入土地制度建设，农民承包的土地由实物形态的土地切实地被转变成了价值形态的股份，让一部分农民在获得股权并收获股权带来的收益后，能够更加安心从事二、三产业，与此同时，另一部分农民也可以合法地扩大土地的经营规模，尽快实现由传统向现代转型的市郊农业。

3.3 集中居住项目的配套设施建设激活集体土地流转的新活力

在推进农村相对集中居住的过程中，既要建设好宜居的住房，同时也要关注农民群众的生活配套问题，在农民相对集中居住后，原本零散居住的农民群众逐步迁至集中建设的宜居住房，集中居住后群众对周围相关的生活配套需求量将会大大增加，其中一部分的生活配套设施完善将会以集体土地流转的形式进行建设，在满足居民生活需求的同时，也在客观上推动了集体土地的流转。

3.4 推动农村集体经营性建设用地入市改革，开创土地流转新局面

农村集体经营性建设用地入市，是指在市场上进行对农村集体经营性建设用地的流转，具体的流转形式多样化，包括出租、转让、入股等多种方式。在中共十八届三中全会审议通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》中，明确指出要建立城乡统一的建设用地市场，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租赁、出让、入股，实行农村集体经营性建设用地与国有建设土地同等入市、同权同价。上海市在推进农民相对集中居住模式的过程中，同时对大量集约出的集体建设用地进行合理规划利用，部分集约出的集体建设用地将以农村集体经营性建设用地入市的方式进行流转。在上海市松江区柳港镇黄桥村，村集体通过农民相对集中居住模式共节约土地两百余亩，并以农村集体经营性建设用地入市的方式进行流转，上海漕河泾开发区临港松江科技城现代工业园的集中建设中就包含了68余亩集体经营性建设用地。在未来发展中，黄桥村村民也将在股份参与中产生实质性收益，使村民增加收入、激活住房闲置资产、共享集体经营性建设用地入市收益。

四、建议和相关注意事项

4.1 推进农民相对集中居住不能搞“一刀切”

农民相对集中居住模式要建立在维护农民群众利益的基础之上。在推进农民相对集中居住的工作中，不可盲目进行搞“一刀切”，要把握问题的总抓手，立足不同区镇及各村实际，坚持分类推进，对于居住在高速公路、生态敏感地区、高压线

在建工程在三种开发前提下 评估模型的差异化应用

文/韩艳丽

一、引言

在建工程估价是一项高度复杂的工作，其复杂性源自多个方面：一是工程进展的不确定性，评估时需依赖详细的工程进度报告和现场查勘，研判工程的实际进度；二是成本的波动性，建材价格、劳动力成本等因素随时间波动，使得在建工程的成本难以准确预测；三是施工过程中可能会遇到设计变更或规范调整，这些变动直接影响工程成本；四是政策法律变化（如土地使用权、建设许可、环保要求等）会对价值评估产生重大影响；此外还可能存在市场风险、融资风险、施工风险、技术难题等，尤其是被迫转让的项目，其背后可能存在未知的风险因素，这些都增加了估价的难度。

鉴于上述复杂性，选择合适的评估模型显得至关重要。正确的评估模型能够帮助准确反映在建工程的真实价值，合理分配资源，降低投资风险，并为融资、交易、保险等活动提供可靠的依据。因此，评估师必须深入了解项目特性及市场环境，灵活选择并适当调整评估模型，以确保估价的客观性和准确性。

二、理论基础及难点

目前常用的在建工程价值评估的方法有成本法、假设开发法。评估应用前还需先进行估价前提（自行开发前提、自愿转让开发前提、被迫转让开发前提）的分析与选择。

（一）三种开发前提与底层逻辑

1.自行开发前提：

假设估价对象继续由当前业主自行完成开发直至项目结束。评估时会考虑业主的开发能力、成本控制、预期利润目标等因素。估价基于业主的最佳使用假设，反映了业主在充分利用自身资源和优势情况下的最大可能收益。自行开发下，考虑业主的内在优势和对项目的直接控制，减少了转让过程中的额外成本和利润让渡，估价结果倾向于最高。

2.自愿转让前提：

假设业主将未完成的项目以市场价格转让给其他开发者完成，转让行为出于自愿且双方基于市场价值协商。估价时除了考虑开发成本和预期收益外，还需注意转让过程中将合理的利润让渡给新开发者，以及可能产生的费用（如中介费、税费）。相较于自行开发，考虑到开发风险和未来不确定性的转嫁，自愿转让前提下的估价结果通常较低，但也可能因为开发潜力的认可而包含一定的市场溢价，体现了市场交易的灵活性。

3.被迫转让前提：

强调估价对象在非自愿的情况下（如财务困境、司法要求等）必须转让给他人开发。假设在不利条件下进行交易，买家会利用卖家的迫切性压低价格，估价更加保守。被迫转让前提下，体现快速变现的需求折价，估价结果会进一步降低，

沿线等情况的农户要结合实际情况，采用贴合各村各农户实际的方式扎实推进农民相对集中居住。

4.2 抓牢耕地红线不突破总方针

在推进农民相对集中模式中，大量集体土地被腾挪出来，在对土地重新整合规划时，要守牢18亿亩耕地红线，防止耕地非农化，确保原有耕地一亩不少，补充耕地一亩不假，毫不动摇坚持耕地保护制度，夯实国家粮食安全基础。

4.3 加强集体土地整体规划，防止土地资源再浪费

要坚持节约集约用地，在建设时要坚持先规划再使用，合理布局各类用途的土地。对于以集体经营性建设用地入市流转的集体土地，要对其做出合情合理的布局与计划，诸如：入市土地的面积、入市土地的规模布局、入市的各时间节点和节奏等等，引导产业合理布局、避免无序扩张，优化乡村建设，防止集约出的集体土地再浪费。

4.4 优化规范集体经营性建设用地入市的秩序

大量集体建设用地被陆续腾挪出来后，优化规范集体经营性建设用地入市流转的秩序势在必行。首先要建立制定农村集体经营性建设用地入市相关

制度，对于农村集体经营性建设用地权能不够完整的问题，要明确农村集体经营性建设用地的入市范围和途径，充分放开政策，赋予农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股等各项权能，完善农村集体经营性建设用产权制度。针对入市市场交易规则和服务监管制度不全面等问题，为了使农村集体经营性建设用地入市保持有序性，必须完善规划、审计、税收、投资、金融等相关服务和监管制度。

4.5 完善集体集体经营性建设用地入市流转中的相关收益的分配办法

对于以集体经营性建设用地入市流转的部分，要注意其在入市流转中收益分配办法的完善，需集中注意各主体之间利益不平衡等问题，要建立健全集体土地增值及流转的收益在国家与集体之间、集体组织内部的分配办法和相关制度安排，对于集体土地入市流转收益可采取分级分类的方式确定确定计提比例，并注意预留一定比例收益用于集体发展、基础设施建设、公益福利事业。

作者单位：上海上资房地产估价有限公司

反映出一种更为紧迫的市场退出情境。

评估前提的选择直接关系到评估方法的适用性和估价结果的准确性。在实际应用中，在建工程项目是采用自行开发、自愿转让开发，还是被迫转让开发前提，取决于业主的财务状况、市场环境、项目前景、战略目标等多种因素，估价师需根据项目具体情况和估价目的选择最合适的前提进行评估。



图一：不同开发前提下的选择影响因素

（二）估价方法应用分析

1、成本法原理与应用局限

成本法评估在建工程的基本原理是通过估算在价值时点重建或重置相似在建工程所需的全部成本，扣除已经存在的各种减价因素，以此来确定在建工程的市场价值。结合《房地产估价原理与方法》中在建工程的基本公式及文字解释，其变形后的具体计算公式：

在建工程价值 = 土地价值 + 已投入的建设成本 + 已投入部分的管理费用 + 已投入部分的投资利息 + 已投入部分的开发利润 + 在建工程销售费用 + 在建工程销售税费 - 减价调整

成本法的理论依据是生产费用价值论。在实际操作中，成本法评估模型往往存在部分成本内容未能体现三种开发前提差异，确定开发利润率主观性较强，实际成本与客观成本混淆使用，转手成本、工程遗留问题以及续建工期延长等减价因素难以处理，甚至遗漏减价调整等诸多问题。

2、假设开发法原理与应用局限

假设开发法评估在建工程的基本原理是预测在建工程未来开发完成并达到预定使用状态或销售状态时的市场价值，然后扣除续建成本、利润、利息、税费等费用，从而得到在建工程市场价值。

其具体计算公式：

在建工程价值 = 续建完成后的价值 - 在建工程取得税费 - 续建成本 - 续建管理费用 - 续建投资利息 - 销售费用 - 销售税费 - 续建利润

假设开发法的理论依据是预期原理，即投资者对未来的预期决定了当前的投资决策。这种方法适用于具有开发潜力的房地产项目，要求评估师对未来市场状况有准确的判断，并能合理估计各项成本和收益，因此也存在一定的主观性和不确定性。

三、不同开发前提下评估模型的差异

在建工程评估时，虽然基本原理相似，但在不同开发前提下，考虑的参数和侧重点会有所区别。自行开发前提下更注重项目的潜在价值和未来收益，自愿转让前提下更注重市场价值和即时交易性，而被迫转让前提下则侧重于快速变现的紧迫性和风险规避。

（一）成本法评估模型差异

不同开发前提下成本法评估主要围绕着资产持有目的、市场条件、利润、风险等因素进行调整。

模型差异详见下表：

表一：不同开发前提下成本法评估模型差异

序号	成本法评估模型应用差异	开发前提		
		业主自行开发前提（开发自主权）	自愿转让开发前提（市场预期）	被迫转让开发前提（谨慎、风险规避）
1	建设成本	核实已完工的实际成本，考虑企业内部效率和成本控制优势，研判客观成本	参考市场类似在建工程的平均成本，以确保评估结果的市场可比性	成本评估更加保守，同时在假设开发法后续模型考虑成本超支的风险
2	已投入的管理费用	参考同类项目客观管理费用		
3	投资利息	强调客观工期的建设期利息，尤其对于存在停工期的项目		
4	已投入部分的开发利润	更注重长期价值创造	市场平均水平即时交易价值	利润率可能极低，快速出售的压力
5	在建工程销售费用	不考虑	正常市场平均转手成本	除正常转手成本外还需考虑可能强制执行的费用
6	在建工程销售税费	不考虑	在建工程销项税扣减成本进项税（土地→在建工程转让）	在建工程销项税扣减成本进项税（土地→在建工程转让）
7	风险调整（减价调整）	一般不考虑	部分项目若有快速变现要求的，增加需求折扣	重视市场现状和紧迫性；对停工的项目更要从物质、功能、外部折旧审慎研判

（二）假设开发法评估模型差异

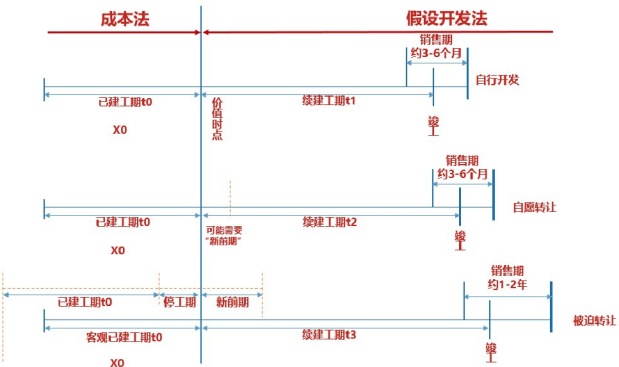
不同开发前提下假设开发法的主要区别在于对开发完成后的房地产价值预测、成本和利润的估算以及风险调整等方面。模型差异详见下表：

表二：不同开发前提下假设开发法评估模型差异

序号	假设开发法评估模型应用差异	开发前提		
		业主自行开发前提（开发自主权）	自愿转让开发前提（市场预期）	被迫转让开发前提（谨慎、风险规避）
1	续建完成后的价值	较乐观的预测，反映企业对项目的长期愿景（品牌效应、独特设计或市场定位带来的增值）。最大化项目潜在价值，考虑企业自身开发能力和市场定位优势	客观市场价值，反映即时交易可能性。部分项目可能存在溢价，反映双方对开发潜力的认可	采用保守估计，甚至低于市场平均水平，反映急于脱手的不利条件
2	成本估算	客观成本加上合理预期的成本增长，考虑企业内部效率和成本控制能力	相对自行开发要较保守，成本更注重现实性、可交易性	高度保守，可能包括额外的不可预见成本
3	利润预期	反映企业长期战略目标和对项目的信心	合理的利润率，反映市场平均水平和买卖双方的预期	极低或无利润预期，反映出卖方的被动地位
4	风险调整	相对较低	适度，考虑市场波动和交易过程中的不确定性	较高，考虑交易紧迫性、买家稀少和可能的负面影响
5	时间考量	若采用动态模型，取较低的折现率，反映企业对资金成本和项目周期的控制能力	折现率适中，反映资产的市场流动性和时间价值	较高的折现率，反映迅速变现的需求和较高的资本成本

四、评估模型的差异化应用

结合多个在建工程的评估项目，笔者总结评估模型如何依据三种开发前提调整评估重点、选取参数及考量风险。



上图以静态假设开发法（售出房地产）和成本法作前后对比分析参数选取的细微差异及互补关系

（本模型仅作简单示意，实际评估策略远比模型复杂），若采用动态分析，风险考量需引入折现率。

表三：不同开发前提下成本法评估模型参数差异

成本法		开发前提			备注
		业主自行开发前提	自愿转让开发前提	被迫转让开发前提	
在建工程价值V		V1	V2	V3	V2>V3；V1在成本法和假设开发法存在费用、利润分配上的“此消彼长”，由于出现转让行为（增加了转手成本），不能在成本法单方法上对比V1、V2价值大小
土地成本		1.0305L	1.0305L	1.0305L	设地价为L，考虑土地契税及印花税为3.05%
已投入部分	已投入建设成本	X0	X0	X0*q	被迫转让开发前提需考虑物质、功能、外部折旧，研判综合成新率q；已完工如果与已投入不一致，还需考量是否存在施工单位法定优先受偿款
	已投入部分管理费用	3%*X0	3%*X0	3%*X0	管理费费率一般占开发成本的2%-3%，本次试算按照3%代入，取客观水平
	已建工期	t0	t0	t0	被迫转让开发前提是在已投入部分应按照客观工期取t0
	已投入部分投资利息	客观工期对应利息			
销售费用	在建工程销售费用	----	3%*V2	5%*V3	交易手续费、律师费、评估费、公证费等，被迫转让按照自愿转让取得费用上浮比例，本次模型试算取5%代入示意
销售税费	在建工程销售税费	----	从拿地到在建工程销售阶段的增值税	从拿地到在建工程销售阶段的增值税	增值稅=销项稅-进项稅
已投入部分利润（已完工百分比a、需求折扣r）		15%*P1*a	15%*P2*a*r	----	在建工程的利润其实是客观总利润模拟的一种分配利润，若试算销售利润率15%，理论上与假设开发法扣减的利润形成互补关系；自愿转让若考虑谈判策略引入需求折扣r（市场承压r≤1，市场溢价r>1）；被迫转让考虑极端情况若停工已久，试算谨慎原则则成本法不考虑利润部分

表四：不同开发前提下假设开发法评估模型参数差异

假设开发法		开发前提			备注
		业主自行开发前提	自愿转让开发前提	被迫转让开发前提	
在建工程价值V		V1	V2	V3	同一估价对象在不同开发前提下， $V1 \geq V2 > V3$
续建完成的价值		P1	P2	P3	
在建工程取得税费	在建工程取得税	----	$3.05\% \times V2$	$3.05\% \times V3$	
	在建工程取得费及其他成本	----	$3\% \times V2$	$5\% \times V3$	交易手续费、律师费、评估费、公证费等，被迫转让按照自愿转让取得费用上浮比例，本次模型试算取5%代入示意
续建成本（含不可预见费）		X1	X2	X3	$X3 > X2 \geq X1$ ，风险调整不可预见费
续建管理费用		$3\% \times X1$	$3\% \times X2$	$4.5\% \times X3$	被迫转让开发重复办理手续过程中人员数量、加班、出差现象增加管理费用，在自愿转让模型基础上上浮比例，本次模型示意取4.5%代入
续建利息	续建工期	t1	t2	t3	$t3 > t2 \geq t1$
	续建投资利息	续建利息1	续建利息2	续建利息3	不同银行针对不同类型的工程项目和不同资质的借款人可能会有不同的利率上浮标准，一般上浮比例为10%至20%
销售费用		$5\% \times P1$	$5\% \times P2$	$5\% \times P3$	广告宣传费（2%-3%）、销售代理费（1.5%-2%）、其他销售费用（0.5%-1%），本次模型测算取均值5%
销售税费		从拿地到售出房地产过程中的增值税	在建工程到售出房地产过程中的增值税	在建工程到售出房地产过程中的增值税	增值税=销项税-进项税
续建利润（已完工百分比a、需求折扣r）		$15\%P1 \times (1-a)$	$15\%P2 \times (1-a \times r)$	$15\%P3$	试算销售利润率15%，自愿转让若考虑谈判策略引入需求折价r；被迫转让开发前提，销售发生时实现利润；其余情况利润从理性逻辑按照完工进度比例分配

实践经验分享：

1、成本法模型计算了已建阶段（土地→在建工程）增值额产生的税，假设开发法模型减去的是续建阶段（在建工程→售出房地产）增值额产生的税，上述两个模型均为含税价，如果评估在建工程“净卖价”应扣除增值税及附加。

2、实践中建议采用一般计税方法，销项税减去进项税更能体现增值税的本意，即仅对增值部分征税。尤其假设开发法模型不建议采用简易计税方式，容易造成模型倒算得到的结果是否含税的困扰。

3、通过自行开发前提下假设开发法模型中的增值税与自愿转让开发前提下成本法、假设开发法模型中的增值税对比，可以发现如果不考虑时间价值，本质是增值税的部分前置。

4、对于一个房地产项目而言，总的销售利润是客观存在的，在建工程的利润其实是客观总利润模拟的一种“分配利润”，理论上成本法已建部分利润与假设开发法续建利润形成互补关系。两方法间不是独立的，脱离了在建工程的“预期”谈在建工程利润是没有意义的。

5、“减价调整”是一种综合的表述。不仅包括了实体上的损耗，还涵盖了功能性和经济性方面的减损，以及续建过程中成本的增加和对价值预期的调整（需求折价）。中间转手成本增加、续建工期延长、遗留风险等问题虽不是传统意义上的贬值，但本质是减少了项目实际获益，类似会计上的“减值

准备”，可以按照影响因素归类进行减价调整，也可以在折旧或成新率中综合考虑。

五、结论与建议

成本法与假设开发法在不同开发前提下的应用各有局限性，成本法更注重投入与成本控制，而假设开发法则着眼于未来收益的预测与优化。把握好方法在不同开发前提下的应用逻辑与优化策略，有助于更好地量化在建工程的市场价值。需要注意的是：

- 1、评估模型有时需要根据谈判策略、市场条件灵活调整，如基于卖方利益最大化的评估调整。
- 2、对于停工已久的在建工程，被迫转让开发前提中应注意市场压力下的保守估计与价值保全，模型应对策略尤其应关注风险控制。
- 3、成本法评估模型不是一味地“无效成本累加”，将影响价格的因素归类，研判减价调整，通

过减价调整可以体现出不同开发前提下在建工程的价值排序。

4、转让过程中存在股权转让和资产转让等不同方式，税务处理较为复杂且对估价结果影响甚大。每种转让方式都有其特定的优势和劣势，取决于交易双方的具体需求、财务状况、税务筹划以及地方法律法规对在建工程转让的要求。

5、房地产项目通常涉及大额投资，应定期实施敏感性测试，以评估项目抗风险能力，有助于开发商评估项目的可行性，调整开发策略。通过成本控制和优化开发方案，以确保项目的稳健性和盈利能力。

作者单位：上海房地产估价师事务所有限公司

浅析宏观经济变化对收益还原法中报酬率取值的影响

文/费婧倩 周志良

近十年来，中国房地产市场经历了显著变化，从2014年至2021年期间，房地产市场整体处于上行通道中，呈现出量价逐年递增的态势，于2016年房地产市场出现高峰，市场热度更是于2021年达到高点。然而，自2021年底以来，受到诸多因素的影响，如全球经济增速放缓、黑天鹅事件等，加之中国政府亦出台了各种调控政策驱使下，中国房地产市场开始显现退热趋势。依据国家统计局公布的数据，2024年1-8月份全国房地产开发投资同比下降10.2%，新建商品房销售面积同比下降18.0%，销售额同比下降23.6%。这一趋势或将延续更长时期，可见近年来中国房地产市场受到了较大程度的调整。随着这一系列政策环境的调整，中国房地产市场显示出如土地市场缩量、住宅新房及二手房市场分化等特点，多地城市普遍还存在房价较高，租金水平相对较低的租售比失衡等问题。

一、房地产估价中应关注中国房地产市场变化的影响

（一）、房地产市场变化对于收益法中报酬率的影响

处于这样一个不断变化的宏观房地产市场环境下，房地产估价也应顺应变化符合现下市场特对于这些房地产市场显现出的特点及问题应予以

关注。由于收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产，包含商业、办公、住宅及工业等房地产，涵盖的房屋类型较广，在实际估价工作中被应用较多，尤其是收益法中相关参数的取值，如报酬率、资本化率等。依据《房地产估价规范》中对于收益法的定义，收益还原法是通过预测估价对象的未来收益，再利用报酬率或资本化率或收益乘数等参数将其转换为价值，从而来求取估价对象的价值，这一方法较好地体现资金成本反映房屋市场价值。收益还原法又可细分为报酬资本化法和直接资本化法，其中报酬资本化法中包含全剩余寿命模式及持有加转售两种模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式，这也是现行实际工作中，估价师在采用收益法时较普遍采用的方法。不过，由于收益法的本质是通过预测房地产的未来收益，并结合报酬率或资本化率将这些未来收益转换为当前价值从而计算出房地产价值的一种计算方法。这也使得对于收益法中报酬率或资本化率的取值选取需具备一定的精确度且符合时下市场情况，不然将会给估价结果造成一定程度上的偏差。然而在实际工作中，房地产估价师对于收益法中的一些因素取值，特别是报酬率往往更倚重于过往经验而非“与时俱进”结合当前市场情

况的。因此如何能结合考虑宏观经济环境变化选取不同的报酬率从而提高收益法的准确性变得值得研究的问题，本文则将通过比较不同时期宏观经济环境下按照不同方式求取的报酬率（以上海市住宅房地产为例），聚焦于现行常用的报酬资本化法（持有加转售模式下）报酬率取值进行探讨。

（二）、以上海市住宅房地产为例投资收益率的变化情况

根据《2014年中国房地产投资收益率分析报告》记载的2014年度投资回报率数值及依据笔者参与的中国房地产投资收益率分析工作中得出的相关数据，近十年内上海市部分住宅板块房地产投资回报率投资收益率变化如下：

房屋 样点	所属板块	投资收益率	
		2014年	2024年
一	长寿板块	14.86%	8.41%
二	光新板块	15.04%	3.18%
三	四川北路板块	14.04%	5.99%
平均值		14.65%	5.86%

从上表可看出，这十年的房地产市场宏观环境变化而造成的同一板块内住宅房屋投资收益率变化是非常大的，平均值更是从14.65%降到5.86%，宏观经济环境变化显示出对房屋投资收益率有较强程度的影响，这对于估价工作中对报酬率的取值也息息相关。

二、收益法中报酬率定义及取值的常用方法

（一）、报酬率定义

●报酬率是指投资回报与所投入资本的比率，即将房地产的未来各期净收益通过报酬率折现到价值时点后相加得到估价对象的价值或价格的方法。报酬率反映了投资的收益率，是投资者所期望的最低回报率。

（二）、报酬率常用方法

●累加法

该方法是通过将报酬率分为安全利率及风险调整值两部分叠加而得，其中安全利率是指没有风险或风险极小的报酬率，一般选用国家金融主管部门公布的同一时期一年定期存款年利率或一年期国债利率；风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，并根据估价对象所在地区、行业、市场等存在的风险来确定，一般由投资风险补偿率、管理负担补偿率和缺乏流动性补偿率三部分累加并扣除投资带来的优惠率计算得出。

●市场提取法

该方法是通过选取不少于三个同类房屋的可比

实例，利用其售价、净收益、持有期情况等数据，选用相应的收益法公式，计算得出报酬率。实质就是利用可比对象的租售比求得估价对象的报酬率。可比实例的选取可依据《估价规范》比较法中的相关要求，选取与估价对象房地产相似、成交日期接近价值时点、价格为正常价格的案例，通过建立比较基础对可比实例的成交价格进行标准化处理后，从而确定估价对象的报酬率。

●内部投资收益率排序插入法

该方法是按不同类型的投资及其收益率，比如调查各类型政府债券、银行存款、黄金、股票投资等行为的报酬率，按风险大小排序，绘制直线关系图从而得出房地产投资报酬率，并将估价对象与这些投资的风险程度进行比较、判断，确定报酬率。

三、关于收益法中报酬率取值案例分析

（一）、按收益法（持有加转售模式下）对报酬率取值的案例分析

通过选取上海市中内环间XX板块中某一住宅房屋，土地用途为住宅，建筑面积为92.15平方米，房屋类型为公寓，竣工日期为2012年，位于高层住宅中的高区为案例分析样点，分别以三种方法计算其2014年及2024年的报酬率：

（1）依据累积法计算报酬率

报酬率采用安全利率加风险利率调整法来确定估价对象的还原率，即在无风险利率的基础上加上风险利率。无风险利率按目前中国人民银行公布的

一年定期存款利率为基础。风险投资的补偿率按风险累加法进行估算。风险投资回报率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率组成，综合分为低、中、高、强风险四个档次，相应的调整值如下：

风险强度	2014年调整值	2024年调整值
低风险	3%	2.5%
中风险	6.0%	5.0%
高风险	9.0%	7.5%
强风险	12%	10%

结合本次估价对象房屋情况、该地区租售比、时下社会经济环境、房地产经营风险综合分析取该房屋风险回报为中等投资风险强度，系数取值如下：

	2014年	2024年
一年期存款利率	2.75%	1.1%
风险报酬率	6.0%	5.0%
报酬率	8.75%	6.1%

（2）依据市场提取法计算报酬率

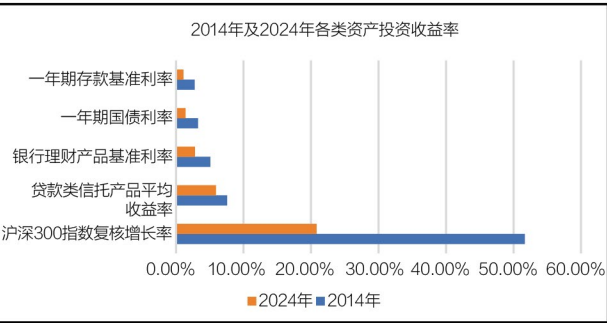
2014年			
序号	建筑面积（㎡）	成交日期	投资收益率
可比实例1	63.47	2014.03	9.55%
可比实例2	123.35	2014.08	10.08%
可比实例3	118.42	2014.01	10.09%
平均值			9.91%
2024年			
序号	建筑面积（㎡）	成交日期	投资收益率
可比实例1	89.8	2024.06	3.00%
可比实例2	88.43	2024.02	3.04%
可比实例3	88.60	2024.03	3.07%
平均值			3.04%

计算说明：通过收集当年与估价对象相应区域内，同类型房屋成交的售价，月租金等信息计算相关投资收益率（IRR）。

（3）依据内部投资收益率排序插入法

根据房地产估价规范，投资收益率排序插入法

通过找出不同类型投资及其收益率、风险程度，按风险大小排序，将估价对象与这些投资的风险程度进行比较，判断、确定报酬率。本次选取以下指标一年期存款基准利率、一年期国债利率、银行理财产品基准利率、沪深300指数复核增长率及贷款率信托产品预期收益率，估价对象所在地房地产投资和其他投资的收益率等可得报酬率取值区间均值2014年为14.06%；2024年为6.41%。



依据对比该房屋2014年及2024年市场成交价格，该三种方法测算出的报酬率与估价对象房屋价值结果的偏离度总结如下：

	测算方法	2014年测算结果偏离度	2024年测算结果偏离度	实用性
1	累加法	+1.34%	-18.82%	计算较简单，对系统性风险系数主观性较强
2	市场提取法	-3.79%	-6.36%	精准度高，但需要市场较活跃有可比案例
3	内部投资收益率排序插入法	-19.80%	-20.00%	测算成本较大，主观选择，数值浮动区间较大，精确取值较难

由此可见，在2024年宏观市场环境下，市场提取法得出的结果为最接近值；综合分析；2014年宏观市场环境下，采用累加法得出的结果为最贴近值，但2024年的值偏离度较大；结合两年数据，市场提取法的结果值误差均在7%之内，为误差性最小的方法。由此可见，对于收益法中报酬率取值市场提取法较能客观精准地反映报酬率真实水准，从而更精确地求取房地产价值，仅依靠累加法通过安全利率与风险利率的值可能远远不够的，内部投资收益率排序插入法选取不当，误差也可能会较大。

四、对于房地产估价收益法实务中报酬率取值的建议

（一）充分运用市场提取法求取报酬率，避免主观性取值

在现有的方法中，市场提取法是对报酬率提取中较具有时效性的计算方法。而实际估价中对于报酬率的求取基本习惯采用累加法，其中安全利率一般使用一年期存款利率作为无风险报酬率，但对于报酬率的另一组成部分无风险报酬率由于缺乏可定量分析的数据，估价师往往会依靠过往的经验判断，而不是结合估价对象的特点，以至于有些时候十年的无风险报酬取值都没有任何变化，这

样“拍脑袋”而得的主观报酬率计算出的估价结果是不准确，偏离市场的有时该方法计算得出的报酬率与通过年净收益与房地产客观市场价格反算出的报酬率有一定差距，这种差距或是因为各种取值的得出口径不同导致的，并不能简单的认为某个参数就是正确的，而是需要因地制宜的充分考虑，也可更多地利用市场提取法对报酬率进行取值。

（二）充分区分多种还原率的概念，避免混淆运用

很多时候报酬率及资本化率在收益法中被统称为还原利率，其实两者的概念具有不同性，资本化率仅表示从收益到价值的比率，不完全表示其获利能力，而报酬率是可以反映投入资金的获利能力，对于两者的区分需要明确，而且两者的计算公式也是不同的。在实际工作中，除了有将报酬率及资本化率概念混淆的情况，还会有将利率、内部投资收益率、基准地价中的土地还原率等既得数据直接作为报酬率在收益法中使用，造成以此收益法求取的估价房地产市场价值与市场法求取的估价结果偏差值大于30%，从而就直接舍弃收益法的结果，所以要充分区分不同方法中对应的应该使用的报酬率是哪种，避免混淆运用。

（三）充分结合市场变化情况求取报酬率，避免

脱离市场行情

不同价值时点、不同市场环境下及不同房屋类型的房地产由于风险大小不同报酬率理论上应该都是不一样的，所以不能完全统一出一个固定的报酬率去套用所有的物业或者不同市场环境下的房地产。主观取值忽视市场环境以及相关投资风险会出现倒挂等不符合基本规律的情况。报酬率的取值需要综合考虑多种市场因素，包括宏观经济状况、地理位置、基础设施、市场供求关系、政策环境、租金增速、流动性、风险因素以及房地产市场的周期性变化。通过细致分析这些因素，投资者可以更准确地评估房地产投资的潜在回报和风险。

五、结语

总而言之，收益法作为估价师最常用的估价方法之一，核心参数的准确性一直是此项估价工作中重要的前提要求。对于这一方法中的核心参数报酬率取值需要结合市场情况利用市场提取法做出更有时效性、精准性、针对性的取值，以此得出一个更符合市场情况的估价结果。

作者单位：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

土地征收成片开发方案编制的探讨

文/杨勇超

一、引言

2020年1月，新《土地管理法》第四十五条规定，为公共利益需要，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，确需征收农民集体所有土地的可通过成片开发方式实施征收。2020年11月，自然资源部发布了《土地征收成片开发标准（试行）》，对成片开发的内涵、成片开发方案编制内容和要求、方案报批的条件及程序等事项进行了规定。二者共同对我国土地征收成片开发制度进行了顶层设计。为了进一步落实自然资源部对土地征收成片开发工作的要求，上海市规划和自然资源局于2021年制定了相应的指导意见及编制技术指南，但成片开发方案编制过程中仍面临诸多问题。

二、成片开发的起源和意义

（一）成片开发的起源

事实上，早在1956年，国务院印发了《关于加强新工业区和新工业城市建设工作几个问题的决定》，提出“采取分期分区、成街成片集中建设的办法，克服城市建设中的紊乱现象”。1990年，国务院颁

布了《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》（以下简称《办法》），《办法》中将成片开发定义为“在取得国有土地使用权后，依照规划对土地进行综合性的开发建设”。1995年实施的《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条明确规定以出让方式取得土地使用权且属于成片开发情形的，必须形成工业用地或者其他建设用地条件，方能转让房地产。新《土地管理法》清晰界定了公共利益的内涵，进一步收窄了土地征收范围，并特别提出了成片开发是可实施征地的公共利益情形之一。

通过回顾“成片开发”概念的提出及演变过程发现,前期的成片开发是以“摊大饼式”的扩张方式大规模征收农村集体土地,造成了大量土地闲置,并且由于征收权的滥用而侵害到农民的合法权利甚至是生存利益,造成一系列土地拆迁纠纷,影响到社会稳定。而新《土地管理法》提及的成片开发则是土地征收工作的前置程序,是为实现土地集约节约利用,由县(市、区)人民政府组织的综合性开发建设活动。

（二）成片开发的意义

虽然“成片开发”概念提出后便引发了各界人士不少争议和质疑,但是被写进法律,注定“成片开发”有其新的时代内涵。成片开发有利于政府统筹城市综合建设,便于发挥城市的集聚效益和实现土地精细化管理。新的成片开发制度“高质量”明确了土地征收成片开发在规模范围、功能布局、利益协调和实施监督等方面的要求,增加了征地的难度,从而优化土地要素的配置,也体现了集体经营性建设用地入市的改革方向和要求,能够有效降低随意征地的冲动,有利于落实最严格的耕地保护制度和土地集约节约利用制度,最大限度保障农民的合法权益。

三、上海成片开发方案编制的实践流程

为了进一步落实自然资源部对土地征收成片开发工作的要求，上海市规划和自然资源局结合本市实际，形成了相应的指引意见和技术指南，明确市局负责制定成片开发方案编制的技术规范，指导各区编制工作，并利用信息系统进行监管。区政府（特定区域管委会）负责土地征收成片开发方案的论证、审批工作。上海各区方案最终编制主体部分为乡镇（街道）人民政府，部分为用地单

位或指定第三方。

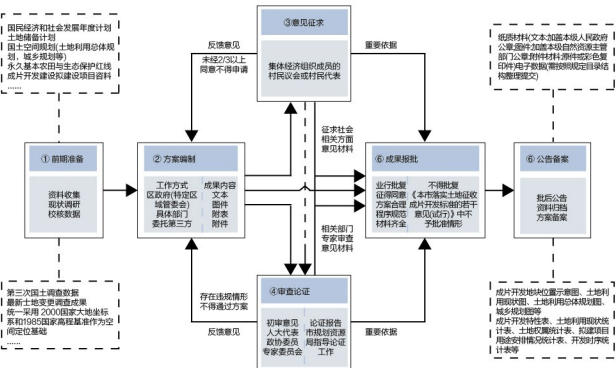


图1 上海市土地征收成片开发全流程实践模式示意图

四、土地征收成片开发方案编制中的存在的问题

综合来看，成片开发方案在编制过程中仍然面临一些现实问题。

（一）范围划定的科学合理性不够

1、成片开发范围不规则，相邻片区衔接不足。

从单一片区来看，为了达到公益性用地比例的要求，强行将线性道路工程用地或者绿地、水域等划入开发范围，导致成片开发范围不规则，未来相邻地块划定范围时，面临公益性用地不足或被线性道路用地分割难以成片的问题，出现新规划和老建筑的不规则交错情况，违背了成片开发制度的底层逻辑。另外，成片开发范围设定时对相邻片区的长远规划的考虑不足。如，受征地难度的影响，当前成片开发只划入地块中容易征地的部分，从而留下“边角料”，与成片开发中整体开发和空间布

局优化的政策相违背。

2、成片开发范围的合理性说明不充分。目前在成片开发实施过程中,各区通常趋向于以项目为主导,成片开发范围跟着项目走,划定成片片区范围呈现碎片化的特点,未能体现城市空间布局和结构的完整性,难以形成规模集聚效应。

(二)土地征收成片开发的效益评估有待加强

土地征收成片开发方案中的效益评估是对项目实施可能带来正面和负面效益的提前分析研究,这些效益包括土壤污染分析、地质灾害分析、文物保护分析、矿产压覆分析及经济、社会、生态效益分析等大量专业性定量测算与定性分析,效益评估内容范围广、专业性强,往往在方案中难以分析到位。实践中,有的方案会直接将片区绿地率等作为生态效益的评判标准,有的方案将土地收入作为片区经济收益的唯一判断标准,但可能政府更看重的是税收、就业率等等。

(三)对方案实施缺乏监管和奖惩

虽然上海规划资源部门可以利用信息系统对全市的土地征收成片开发方案进行监管,但目前尚无政策规定,成片开发方案实施情况考核是以完成土地征收、土地供应,亦或是项目动工、项目建成为标准,目前还只是在对方案本身的监督检查上,可

能会导致成片开发征收权的滥用,还可能直接影响范围的划定及实施计划安排。

五、对策建议

(一)提高成片开发范围划定的合理性

一是协调各类边界,科学布局各类产业用地空间。成片开发范围边界应尽量以规划主次干道或河流水系为界,并衔接好各类规划管理边界、各类控制线边界。这不仅有利于安置补偿和利益协调分配,满足公平公正要求,降低方案实施难度;还能保证地块的功能与布局合理,减少在土地成片开发过程中“规划跟着项目走”的现象。二是要求在土地征收成片开发方案中对成片开发的必要性和科学性进行充分阐述,并结合开发片区的实际情况进行针对性说明,充分保障公共利益的实现,从而提高成片开发范围划定的科学性。

(二)采用新手段加强方案效益评估

目前方案编制中对经济、社会及生态等效益评估大多以定性分析为主,定量分析不够充分。近年来,随着大数据等智能技术的发展,拓展了编制工作的广度和深度,原本的定性分析已经不能满足规划编制工作的精度要求,现在已经进入以量化分析为支撑,定性分析相结合的新发展阶段。因此,为提高土地征收成片开发方案编制工作的科

学性和可信度,我们可以在获取基础数据、建构指标模型、展现评估结论等方面充分运用新手段,开展土地征收成片开发相关的效益评估。评估结果可以纳入上海未来成片开发的方案依据。此外,还应结合一些具有特色的评估指标,如上海的“新供产业用地投产履约率”指标等。

(三)全流程环节加强土地征收成片开发的监管

对成片开发征收工作进行事前、事中、事后的监管。首先,有审批权的政府部门应对方案编制的予以审批,明确编制责任主体;其次,在征收方案的实施过程进行监督管理。最后,有审批权的政府部门应制定一套成片开发方案实施的考核评价指标。对成片开发完成实施的标准,包括具体建设项目、开发建设时序和年度实施计划情况等方面的加以明确,同时建立奖惩机制。对于成片开发方案不能按照年度实施计划的区采取缩小下一年用地指标或成片开发申报规模的惩罚性措施,

对成片开发方案实施进度较好的区给予农转用计划、耕地占补指标等政策奖励。

六、结语

虽然目前土地征收成片开发标准的有效期只有三年,但从集约节约用地,提高土地资源使用效率,优化城市空间布局等角度来看,土地征收成片开发方案编制将成为行业的实践重点。本文仅浅显的概括了上海土地成片开发方案编制中存在的问题及相关对策建议,以期起到抛砖引玉的作用。土地的成片开发应坚持新发展理念,匹配高质量的发展需求,促进区域经济社会的可持续发展,所以土地征收成片开发方案的编撰至关重要,对其相关内容的多方探索、共同实践仍需各机构的持续推进。

作者单位:上海地维房地产估价有限公司

探索估价业务应对城市更新新转变的对策

文/余晔涵 张爱杰 杨 杰

党的二十大报告中明确提出要“加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动”。同时在今年的《政府工作报告》中也提出了“实施城市更新行动，促进区域优势互补、各展其长，鼓励和吸引更多民间资本参与国家重大工程和补短板项目建设，激发民间投资活力”。这些均明确了城市更新要“转变发展方式”新要求和“激发全社会投资”的新路径。

传统城市更新项目一般聚焦于项目地块自身，在与周边区域功能联系、公共空间联动等方面考虑有限，对区域层面的整体性和系统性谋划策划较弱。最近上海市城市更新提出探索建立了“三师联创”机制，即发挥责任规划师对于城市更新谋划、协调、统筹的重要作用，发挥责任建筑师对于强化设计赋能、破解技术瓶颈、优化审批流程中的主导作用，发挥责任评估师在城市更新“强资信、明期权、可持续”模式中的支撑作用。赋能“三师”形成合力，共同发挥专业团队的全流程统筹支撑作用，实现城市更新的整体性谋划、专业性策划、合理性评估、陪伴式服务，共同推动实现城市更新的综合成本平衡、区域发展平衡、近远衔接平衡，进而带动整个地区的品质提升、品牌塑造、价值彰显。

设立“三师联创”是上海城市更新强调专业的人干专业的事。能否适应城市更新的新要求、顺应城市更新的新路径，担当起责任评估师的重任，对于估价行业从业人员来说是一次大考。

2021年8月25日上海市第十五届人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过《上海市城市更新条例》，2022年11月上海市规划和自然资源局、上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市经济和信息化委员会、上海市商务委员会共同发布了《上海市城市更新指引》，2022年12月上海市规划和自然资源局制定了《上海市城市更新操作规程（试行）》和《上海市城市更新规划土地实施细则（试行）》，以及2023年3月上海市人民政府办公厅印发的《上海市城市更新行动方案（2023-2025年）》，在立法探索、政策扶持、操作流程等方面都给予大力支持。本文结合上海市城市更新实施流程，探讨估价业务如何应对城市更新新要求、新路径，从中寻找业务切入点，发展新的业务增长点。

一、城市更新的操作流程

《上海市城市更新指引》中将城市更新方式分为两类：区域更新和零星更新。区域更新是针对需要整体提升转型的区域，由更新统筹主体按照规划，

统筹各利益主体更新意愿，达成共识，编制区域更新方案，组织实施城市更新。零星更新主要针对有自主更新意愿的自有土地房屋，在符合整体规划的前提下，编制项目更新方案，实施城市更新。其中区域更新方式相对于零星更新方式具有操作复杂、涉及关系多、流程长等特点。

区域更新的操作流程分为城市更新行动计划制定、统筹主体确定、区域更新方案编制和项目实施四部分。而零星更新的操作流程相对简单，分为项目咨询、项目更新方案编制和项目实施三部分。无论是区域更新还是零星更新，对于估价业务来说，主要是参与更新方案编制和项目实施两个阶段中的咨询和评估服务。

二、基于城市更新中的估价业务

(一)更新方案编制阶段

根据更新方案编制的总体要求，从城市设计、土地利用方式、实施计划、成本收益估算、资金筹措等方面进行综合研究，并形成可实施的更新方案。作为估价方面，可以从土地利用方式、成本收益估算、资金筹措等方面切入，提供咨询服务。

1、前期评估阶段

本阶段需要统筹主体向规划资源等部门获取更新区域相关信息，开展现状调查、意愿调查、功能定位研究等工作。估价业务可以提供的服务有：

(1)现状调查和更新诉求咨询报告

更新区域一般涉及多个物业权利人，原则上不少于一个街坊，甚至可能存在跨行政区的区域更新。现状调查包括不动产权属、使用情况等，涉及产业用地的，须进行合同履行情况评定、资源利用效率评价等。除了对物业权利人、使用情况进行调查外，还要与政府多个职能部门进行协调。对于统筹主体来说，得到一份内容详实、可直接利用的现状调查咨询报告是最有效、最节约时间和成本的方式，同时完成了《区域更新现状资料调查情况表》。

统筹主体还应该向更新区域范围内涉及的物业权利人、相关当事人开展更新意愿调查，收集更新诉求。这不仅是现状调查的要求，还是尽早发现风险和防范风险，开展社会稳定性风险评估的需要。可以采用走访群众、问卷调查、座谈会、听证会等多种形式，广泛征求意见，科学论证，预测、分析可能出现的不稳定因素，最终完成《区域更新意愿汇总和处理建议表》。

(2)前期成本费用估算

根据资金使用安排和相应的支持政策，分析政府、统筹主体、物业权利人的各类成本投入。按照现状调查得到的信息，从征用土地、征收房屋补偿、绿化和管线搬迁等估算更新的前期成本费用。

(3)社会稳定风险评估报告

社会稳定风险评估是指与人民群众利益密切相关的重大决策、重要政策、重大改革措施、重大工

程建设项目、与社会公共秩序相关的重大活动等重大事项在制定出台、组织实施或审批审核前，对可能影响社会稳定的因素开展系统的调查，科学的预测、分析和评估，制定风险应对策略和预案。

现状调查中进行的更新意愿和诉求征询就是社会稳定风险评估中的一部分，估价人员可以采用定性与定量结合、综合性与技术性结合的方式，运用估价积累的经验和多种风险评估方法，估计主要风险因素可能发生的概率、影响程度，分析评判风险等级、研究风险防范化解措施等。社会稳定风险评估报告是可行性研究报告的的必要附件之一。

(4)可行性研究

根据经济可行性分析、社会效益分析和风险评价分析，结合城市设计方案、产权归集方案、物业运行要求以及项目实施安排等，开展更新工作可行性研究论证。

2、更新方案论证阶段

更新实施方案的编制是城市更新整个流程中一个非常重要的环节。扎实做好城市更新的前期研究工作，制定系统科学的城市更新实施方案，是城市更新项目行稳致远的基础。

实施方案主要包括：更新范围、内容、方式及规模、供地方式、投融资模式（资金筹措方式）、规划设计（含规划调整）方案、建设运营方案等内容。编制实施方案过程中，统筹主体应当与区域范围内相关物业权利人进行充分协商，并征询相关部

门以及专家委员会、利害关系人的意见。作为责任评估师要与责任规划师和责任建筑师相互配合，集思广益。以规划先行，更新区域内项目的用地性质、容积率、建筑高度等指标，在保障公共利益、符合更新目标的前提下，可以按照规划予以优化。同时，评估工作针对不同的实施方案对应的供地方式，进行成本和效益分析，提出优化和改进意见，在结合建筑师将规划以法律上允许、技术上可能、经济上可行的最高最佳利用方式展现出来。

(1)协助确定土地利用方式

评估师对土地利用方式的选择具有先天的优势，在以往土地出让和补地价等评估中积累了丰富经验。城市更新在土地保障方面提出了多种供地方式。供应土地采用招标、拍卖、挂牌、协议出让以及划拨等方式。按照法律规定，没有条件，不能采取招标、拍卖、挂牌方式的，经市人民政府同意，可以采取协议出让方式供应土地。鼓励在符合法律规定的前提下，创新土地供应政策，激发市场主体参与城市更新活动的积极性。评估师一方面可以为统筹主体提供用地性质的更新政策、建筑量的更新政策、建筑高度的更新政策、用地范围的更新政策、风貌保护的更新政策等提供政策咨询，另一方面通过专业的估算为统筹主体提供相对经济实效的土地利用方式。

(2)协助制定资金筹措方式

城市更新项目一般投资回收期长，资金需求量大，其资金来源主要包括各级财政资金市场主体投入资金、原物业权利人自筹资金、市场化融资资金、以及其他符合规定的资金。在更新方案论证阶段尽可能挖掘项目的经营属性，比如配套公共停车场、充电站、能源站等公共设施的运营收入，引入酒店、购物、餐饮、会展等配套商业业态等，评估师可以将方案中提出的各种经营项目的经济效益、社会效益统筹考虑，尽可能确定符合该城市更新项目本身特点的经营属性。

政府鼓励金融机构依法开展多样化金融产品和服务创新，满足城市更新融资需求。支持符合条件的企业在多层次资本市场开展融资活动，发挥金融对城市更新的促进作用。评估师在统筹主体、物业权利人、金融机构或投资方等多方面确定投融资模式（资金筹措方式）时提供专业性的参考意见。通过评估师的成本核算，为统筹主体或物业权利人制定土地使用权、在建工程等抵押贷款额度、组合方式、还款进度等提供参考依据。也可以为金融机构探索贷款投放和担保新模式，

创新信贷金融产品，优先保证符合条件的城市更新项目提供参考意见。

(二)项目实施阶段

1.总体要求

区域更新方案经认定后，更新项目依法办理立

项、土地、规划、建设等手续。更新方案中明确的城市更新项目，按照批准的控制性详细规划、认定后的区域更新方案以及各项管理规定，开展土地前期准备、用地手续办理、项目建设、不动产登记等。项目实施过程中，公共要素和经营性更新项目需同步实施。

2、本阶段估价业务多与传统业务联系密切，主要包括以下几个方面：

- (1)拆迁征收房屋评估、国有或集体资产评估；
- (2)搬迁补偿方案设计；
- (3)搬迁谈判估值；
- (4)地价评估

一个城市更新项目通常包含各种改造类型用地，甚至包含多个地块，按照现行城市更新地价政策，适用多种改造类型地价政策的，按各改造类型的用地面积比例分别测算；涉及多个地块的，先计算项目各建筑功能的平均单价，再测算各地块中各建筑功能地价，最后汇总计算出各宗地的地价。

(5)城市更新项目价值评估（融资、抵押等用途）

另外，在城市更新项目实施过程中，还可以协助参与更新开发企业的审计服务，对城市更新项目全过程的资金监管等服务。

三、估价机构如何在城市更新中积极发挥作用

相较于传统的评估业务，城市更新类项目往往

具有服务范围广、服务链条长、服务周期长、服务对象多且复杂、项目个性化强、要求专业性强、重视实操经验等特点。建议可以从以下几个方面入手：

一是组建城市更新项目专业团队，以“三师联创”为契机，加强沟通和参与，充分发挥各自专业优势，协同工作；

二是积极提供高质量服务，努力为城市更新全流程提供专业综合顾问服务；

三是提高自身素质，强化品牌建设，完善客户管理体系，培养高素质复合型服务人员；

四是筹建城市更新信息化平台，帮助估价机构服务人员进一步了解城市更新市场行情，积累城市更新案例，丰富自身实操经验，提高估价机构后续

服务的效率与质量；

在城市更新业务中，估价机构已积极参与到项目开发建设的各阶段。但是要达到城市更新中对责任评估师的期望还有一定的距离。估价机构在深化传统评估业务的同时，需要积极向估价行业上下游业务拓展，服务方向逐渐向综合化、专业顾问化转变，这样在更新项目的实施中才能起到有效推进作用，在“三师联创”中发挥应有的作用，不愧于“责任评估师”的名号。

作者单位：上海国城土地房地产估价有限公司

市房地产估价师协会召开 上海市物业服务价格评估备案机构座谈会

2024年11月12日下午，市房地产估价师协会联合市物业管理行业协会在莘城宾馆召开上海市部分物业服务价格评估备案机构座谈会。会议由协会常务副会长邵晓春主持，市物业管理行业协会常务副会长周宏伟，副秘书长高清廉、我会综合部以及12家机构代表出席会议。



会议听取了各机构关于《上海市住宅物业服务价格评估管理办法》的修订意见，并围绕物业服务价格评估机构的工作情况、发展方向以及相关问题进行了深入讨论。

市房地产估价师协会驻会人员参观 人民城市建设主题展



在人民城市理念提出五周年之际，市房地产估价师协会党支部于2024年11月19日组织全体驻会党员群众，参观“人民的城市——上海打造人民城市最佳实践地”主题展，深刻感受上海牢记习近平总书记殷殷嘱托、奋力谱写“城市，让生活更美好”的发展成果。