

上海房地产估价师

SHANGHAI REAL ESTATE APPRAISAL

1

2025年
总第172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

2024年度上海市房地产&土地估价行业 机构负责人研讨班成功举办

2025年1月9日-10日，上海市房地产&土地估价行业机构负责人研讨班在上海奉贤前昇希尔顿酒店顺利举行。来自房地产土地估价机构的负责人和两家协会领导等近百人参加。行业党委书记、协会名誉会长浦建华，市土地估价师协会会长张先林分别主持了会议。



研讨班邀请上海市人民政府发展研究中心党组书记、主任祁彦，广东省不动产登记与估价专业人员协会会长薛红霞，和协会会长樊芸分别作专题报告。

研讨班分成四组，围绕“当今市场环境下，房地产、土地估价机构如何生存发展”“现阶段如何拓展房地产、土地估价新业务”“当前形势下，房地产、土地估价机构如何完善内部治理，开展合理有序竞争”“探索物业服务价格评估业务拓展和机构内部治理”等议题展开了热烈讨论。大家感到，本次研讨班内容丰富，收获不少，对各估价机构具有启示、引导和开阔思路的意义。



既有多层住宅加装电梯后价值变化分析 ——以上海市黄浦区五里桥街道为例

文/汪 灏

一、研究背景

既有住宅加装电梯工作是党中央、国务院和地方各级人民政府大力推进的重大民生工程，是方便居民出行、完善住宅功能、适应人口老龄化需要、推动居家养老服务的重要措施。自2018年以来，国务院政府工作报告多次提及支持加装电梯，2023年9月1日施行的《中华人民共和国无障碍环境建设法》明确规定“国家支持城镇老旧小区既有多层住宅加装电梯”“县级以上人民政府及其有关部门应当采取措施、创造条件，并发挥社区基层组织作用，推动既有多层住宅加装电梯”。

上海是老龄化较为严重的城市，根据市统计局的数据于2023年末，全市户籍人口1519.47万人。60岁及以上老年人口568.05万人，占总人口的37.4%。65岁及以上老年人口437.92万人，占总人口的28.8%。80岁及以上高龄老年人口81.64万人，占总人口的5.4%。在中心城区老龄化程度更为严重，各区60岁及以上老年人口占该区总人口比重列前三位的依次是虹口区、黄浦区和普陀区，比重分别为44.9%、43.8%和42.8%，有相当一部分老人居住在没有电梯的多

层住宅中，随着年龄不断增长，上下楼梯日益不便，为多层住宅加装电梯是城市更新、缓解老弱人群出行难的民生工程。

上海是在全国范围内较早地开展加装电梯探索的城市，2002年在电梯厂家赞助下原闸北区陆丰路有两栋住宅加装了电梯，2013年市规土局就发布了沪规土资建规〔2013〕887号文件《本市既有多层住宅加装电梯工作规划管理意见（试行）的通知》。《关于进一步做好本市既有多层住宅加装电梯工作的若干意见》（沪建房管联〔2019〕749号）本市电梯加装工作进行了快车道。根据上海市房屋管理局的数据，在本市无电梯多层住宅约20万个门幢，《上海市城市更新行动方案（2023—2025年）》提出，3年内完成既有多层住宅加装电梯9000台。截至2024年8月，上海全市已有近1万幢既有多层住宅加装了电梯，后续预计加装工作会进一步提速。既有住宅加装电梯后价格是否有增值？与未加装电梯的多层住宅相比加装电梯后的多层住宅是否更容易被市场接受？这些是社会各界较为关注的问题。

（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: 2025年02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

既有多层住宅加装电梯后价值变化分析
——以上海市黄浦区五里桥街道为例

.....汪 灏/01

土地征收社会稳定风险评估机制及优化研究

.....徐升山/09

估价师论坛 VALUE FORUM

上海市老旧低效商务楼宇更新的思考:
责任评估师的视角与策略

.....龙 昆 张昱琳/14

城中村改造方案资金平衡的挑战与对策初探

.....胡新良/19

行业发展 DEVELOPMENT

上海城市更新中的大城善治与评估伴行

.....韩艳丽/23

行业追踪 TRACKING

上海市房地产估价师2024年
在本刊上发表文章折合继续教育培训学时统计表

...../29

2024年本刊总目录

...../31

图片报道 PICTURE NEWS

2024年度上海市房地产&土地估价行业机构
负责人研讨班成功举办

...../封二

2024年长三角区域房地产估价行业交流会在南
京召开

...../封三

协会召开第七届第二次理事会会议

...../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: 鲍伟平

主编: 邵晓春

责任编辑: 吴佳玲

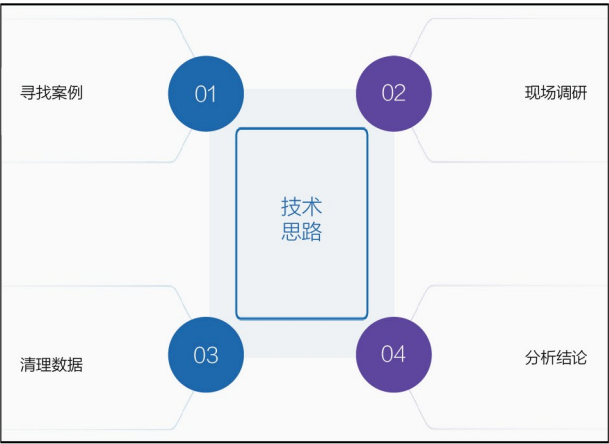
主办单位: 上海市房地产估价师协会
http://www.valuer.org.cn

(上接第01页)

对于房地产估价行业而言，多层住宅和高层电梯住宅已具有完整的楼层价格系数修正体系。多层住宅加装电梯后本身的建筑结构没有发生改变，从物理形态上增加了电梯井道与建筑物相连及电梯设备，居民可以通过电梯来实现垂直通行。既有住宅加装电梯后有传统多层住宅的特点，也有电梯房的特点。房地产估价师在司法估价、出国公证等估价实务中遇到越来越多的加装电梯后的多层住宅需要评估市场价值。估价师在中介门店调研时，经纪人的回答往往是已安装电梯多层住宅和未安装电梯多层住宅价格差别不大，在比较法选择案例时对两者之间的差价进行修正是需要考虑的问题。

二、研究思路

房地产估价行业较早地对既有多层住宅加装电梯后价值变化进行了探索，在本市加装电梯早期采用了类比法、加装电梯成本分摊法、楼层价值法等方法来求取加装电梯后价格的变化。根据供需理论，房地产价格由市场供需所决定，市场具有定价功能，随着既有多层住宅加装电梯数量的增加，市场交易数量进一步活跃，采用市场交易案例来确定既有多层住宅加装电梯后价值变化成为较好的研究方法，研究技术路线如下。



图一：既有多层住宅加装电梯后价值变化研究技术路线图

（一）收集交易案例

为了确定既有多层住宅加装电梯后的价值变化，研究通过随机的方式盲选了上海市黄浦区五里桥街道2024年5-6月成交的23套老式多层住宅交易案例，具体如下。

表一：交易案例一览表

序号	交易日期	小区	地址	房屋用途	房屋类型	建筑面积 (平方米)	交易价格 (元/平方米)	总价 (万元)
1	2024/5/5	丽园新村	斜土路80弄X号X室	新工房	公寓/新工房	59.77	83989	502
2	2024/6/16	蒙自路601弄小区	蒙自路601弄X号X室	公寓	公寓/新工房	38.59	79813	308
3	2024/6/6	桥一小区	局门路434弄X号X室	公寓	公寓/新工房	38.2	86387	330
4	2024/6/30	丽园路1032弄小区	丽园路1024号X室	公寓	公寓/新工房	40.48	84363	342
5	2024/6/29	北蒙三小区	丽园路842弄X号X室	公寓	公寓/新工房	54.9	81967	450
6	2024/6/13	北蒙三小区	丽园路842弄X号X室	公寓	公寓/新工房	60	93750	563

表一：交易案例一览表

序号	交易日期	小区	地址	房屋用途	房屋类型	建筑面积 (平方米)	交易价格 (元/平方米)	总价 (万元)
7	2024/5/29	北蒙三小区	丽园路842弄X号X室	公寓	公寓/新工房	54.9	72860	400
8	2024/6/13	北蒙三小区	丽园路842弄X号X室	公寓	公寓/新工房	60	93750	563
9	2024/5/26	丽园路1032弄小区	丽园路1032弄X号X室	公寓	公寓/新工房	57.44	79387	456
10	2024/5/26	丽园路1032弄小区	丽园路1032弄X号X室	公寓	公寓/新工房	52.08	82565	430
11	2024/6/11	丽园路514弄小区	丽园路514弄X号X室	公寓	公寓/新工房	48.87	83896	410
12	2024/6/6	桥一小区	局门路434弄X号X室	公寓	公寓/新工房	38.2	86387	330
13	2024/6/30	瞿四小区	制造局路721弄X号X室	新工房	公寓/新工房	42.9	83916	360
14	2024/5/31	五里桥路260弄小区	五里桥路260弄X号X室	公寓	公寓/新工房	52.4	82061	430
15	2024/6/1	汝南街小区	汝南街68号X室	公寓	公寓/新工房	37.91	84410	320

表一：交易案例一览表

序号	交易日期	小区	地址	房屋用途	房屋类型	建筑面积 (平方米)	交易价格 (元/平方米)	总价 (万元)
16	2024/6/21	蒙西小区	蒙自西路28弄X号X室	公寓	公寓/新工房	58.64	94134	552
17	2024/5/20	蒙西小区	蒙自西路72弄X号X室	公寓	公寓/新工房	36.7	89373	328
18	24/6/1	西凌新村	制造局路567弄X号X室	公寓	公寓/新工房	35.48	85964	305
19	24/6/02	西凌新村	西藏南路1374弄X号X室	公寓	公寓/新工房	32.31	89136	288
20	24/6/7	西凌新村	制造局路567弄X号X室	公寓	公寓/新工房	33.85	89513	303
21	24/6/9	西凌新村	制造局路567弄X号X室	公寓	公寓/新工房	36.69	84492	310
22	24/6/11	西凌新村	西藏南路1374弄X号X室	公寓	公寓/新工房	51	94118	480
23	2024/6/18	西凌新村	制造局路567弄X号X室	公寓	公寓/新工房	56.84	81281	462

（二）现场查勘及分组

经过对盲选的23个案例实地查勘分析后删除了3个不合适的案例，将剩余20个案例分为加装电梯对照组（8个案例）和未加装电梯对照组（12个案例），具体如下。

表二：加装电梯案例对照组

序号	交易日期	小区	地址	建筑面积（一平方米）	交易价格（元/平方米）	总价（万元）	朝向	梯户比	所在层数/总楼层	是否有电梯	竣工日期
1	2024/6/13	北蒙三小区	丽园路842弄*号*室	60	93750	563	南	一梯4户	7/7	有电梯	1989
2	2024/6/11	丽园路514弄小区	丽园路514弄*号*室	48.87	83896	410	南	一梯4户	5/7	有电梯	1994
3	2024/5/31	五里桥路260弄小区	五里桥路260弄*号*室	52.4	82061	430	南	一梯3户	3/6	有电梯	1988
4	2024/6/1	汝南街小区	汝南街68号*室	37.91	84410	320	北	一梯6户	6/7	有电梯	1993
5	2024/6/21	蒙西小区	蒙自西路28弄*号*室	58.64	94134	552	双南	一梯6户	3/6	有电梯	1994
6	2024/5/20	蒙西小区	蒙自西路72弄*号*室	36.7	89373	328	南	一梯5户	4/7	有电梯	1980
7	2024/6/11	西凌新村	西藏南路1374弄*号*室	51	94118	480	双南	一梯6户	5/7	有电梯	1991
8	2024/6/2	西凌新村	西藏南路1374弄*号*室	32.31	89136	288	南	一梯6户	2/7	有电梯	1991

表三：未加装电梯案例对照组

序号	交易日期	小区	地址	建筑面积（一平方米）	交易价格（元/平方米）	总价（万元）	朝向	梯户比	总楼层	是否有电梯	竣工日期
1	2024/6/7	西凌一村	制造局路567弄*号*室	33.85	89513	303	南	一梯4户	1/6	无电梯	1989
2	2024/6/8	丽园路1032弄小区	丽园路1024号*室	40.48	84486	342	南	一梯4户	2/6	无电梯	1989
3	2024/6/9	丽园新村	斜土路80弄*号*室	59.77	83989	502	双南	一梯8户	3/6	无电梯	1989
4	2024/6/1	蒙自路601弄小区	蒙自路601弄*号*室	38.59	79813	308	南	一梯4户	3/6	无电梯	1989
5	2024/6/1	桥一小区	局门路434弄*号*室	38.2	86387	330	南	一梯4户	3/7	无电梯	1989
6	2024/6/12	丽园路1032弄小区	丽园路1032弄*号*室	52.08	82565	430	南	一梯4户	3/6	无电梯	1989
7	2024/6/13	西凌一村	制造局路567弄*号*室	56.84	81281	462	南	一梯3户	4/6	无电梯	1989
8	2024/6/14	西凌一村	制造局路567弄*号*室	35.48	85964	305	南	一梯4户	5/6	无电梯	1989
9	2024/6/15	北蒙三小区	丽园路842弄*号*室	54.9	81967	450	西	一梯7户	5/7	无电梯	1989
10	2024/6/16	西凌一村	制造局路567弄*号*室	36.69	84492	310	南	一梯5户	6/7	无电梯	1989
11	2024/6/17	丽园路1032弄小区	丽园路1032弄*号*室	57.44	79387	456	双南	一梯5户	6/6	无电梯	1989
12	2024/6/18	北蒙三小区	丽园路842弄*号*室	54.9	72860	400	东	一梯7户	7/7	无电梯	1989

（三）对数据进行清理

由于各案例的建筑面积、梯户比、朝向、竣工

日期有所不同，根据区域平均水平将案例统一修正为单套建筑面积45平方米、单间朝南、竣工日期为80年代末的老公房价格，修正后得出区域平均水平下已安装电梯既有多层住宅和未安装电梯既有多层住宅两个价格对照组。

表四：加装电梯对照组价格汇总表（修正后）

序号	交易日期	小区	地址	建筑面积（一平方米）	所在层数/总楼层	修正后单价（元/平方米）	修正后总价（万元）
1	2024/6/13	北蒙三小区	丽园路842弄*号*室	60	7/7	91875	551
2	2024/6/11	丽园路514弄小区	丽园路514弄*号*室	48.87	5/7	85574	418
3	2024/5/31	五里桥路260弄小区	五里桥路260弄*号*室	52.4	3/6	83702	439
4	2024/6/1	汝南街小区	汝南街68号*室	37.91	6/7	81507	309
5	2024/6/21	蒙西小区	蒙自西路28弄*号*室	58.64	3/6	100720	591
6	2024/5/20	蒙西小区	蒙自西路72弄*号*室	36.7	4/7	91045	334
7	2024/6/11	西凌新村	西藏南路1374弄*号*室	51	5/7	98747	504
8	2024/6/2	西凌新村	西藏南路1374弄*号室	32.31	2/7	92639	299
合计				377.83		91171	3445

表五：未加装电梯对照组价格汇总表（修正后）

序号	交易日期	小区	地址	建筑面积（平方米）	所在层数/总楼层	修正后单价（元/平方米）	修正后总价（万元）
1	2024/6/7	西凌一村	制造局路567弄46号102室	33.85	1/6	93988	318
2	2024/6/30	丽园路1032弄小区	丽园路1024号203室	40.48	2/6	85190	345
3	2024/5/5	丽园新村	斜土路80弄7号306室	59.77	3/6	83731	500
4	2024/6/16	蒙自路601弄小区	蒙自路601弄7号302室	38.59	3/6	82966	320
5	2024/6/6	桥一小区	局门路434弄18号303室	38.2	3/7	90706	346
6	2024/5/26	丽园路1032弄小区	丽园路1032弄11号304室	52.08	3/6	80914	421
7	2024/6/18	西凌一村	制造局路567弄10号403室	56.84	4/6	82906	471
8	2024/6/1	西凌一村	制造局路567弄9号501室	35.48	5/6	88457	314
9	2024/6/29	北蒙三小区	丽园路842弄41号506室	54.9	5/7	77869	427
10	2024/6/9	西凌一村	制造局路567弄33号604室	36.69	6/7	85168	312
11	2024/5/26	丽园路1032弄小区	丽园路1032弄15号602室	57.44	6/5	79169	455
12	2024/5/29	北蒙三小区	丽园路842弄41号702室	54.9	7/7	65756	361
合计				559.22		82120	4592

三、研究结论

（一）多层住宅加装电梯后的成交更为活跃

根据有关数据，整个黄浦区五里桥街道加装电梯的楼幢不超过200个，在区域范围内是较少数，但经实地查勘发现随机盲选的20个成交案例中加装电梯后的多层公寓成交案例为8个，占比40%，这说明相比未加装电梯的多层住宅而言，加装电梯的多层住宅更容易被市场接受，成交概率更高。

（二）多层住宅加装电梯后成交价格更高

从修正后的成交均价来看加装电梯的多层公寓成交价格要比未加装电梯的多层住宅价格高11%左右。从建设成本和交易价格的关系来看，既有多层公寓加装电梯成本约80万/部，占楼宇总价值不超过1%（80万除以平均面积45平方米×4户×6楼×均价7万元/平方米）。加装电梯后从整体上对

房价增值较大，远高于建设成本。

四、结语

通过研究成交案例分析显示装电梯对多层住宅价值有较明显的正向作用。估价师在运用比较法要注意对可比实例进行现场查勘，对已加装电梯和未加装电梯的既有多层住宅之间要考虑到设施设备对房地产价格的影响，同时要关注到既有多层住宅加装电梯后楼层价格关系发生了变化，传统“金三银四”的多层住宅楼层价格体系并不适用，加装电梯后的既有多层住宅楼层价格体系有待充分收集交易案例后进一步分析。

作者单位：上海城市房地产估价有限公司

土地征收社会稳定风险评估机制及优化研究

文/徐升山

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》关于土地征收、土地利用，提出了明确方向，整合国土资源，加强风险评估，化解地方社会稳定风险，越来越重要。土地征收社会稳定风险评估机制，是评估工作的重点，通过评估机制建立，降低风评系数。风险降低理论分析模型当下分析风险指标的“度量器”，从“分析-协商-论证”动态角度，随时发现社会稳定存在的风险，并及时进行科学调节处理。

一、评估机制内涵

1.风险内涵（概念）

社会稳定风险，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。为有效规避、预防、控制重大事项实施过程中可能产生的社会稳定风险，为更好的确保重大事项顺利实施。

2.社会稳定风险评估内涵

土地征收社会稳定风险是指在土地征收审批前，土地征收以及拆迁安置环节，出现的影响社会稳定的各种风险。针对可能出现的风险进行预测、评估以及风险防范。社会稳定风险评估应用的出发点和落脚点是从源头出发，科学有效评估、动态调整，充分发挥“社会安全阀”的纽带作用。

二、评估机制设计

1.成功机制设计基本要求

土地资源优化配置，信息资源充分应用以及激励效能激发是成功机制在设计过程中，要遵循三个基本要求。资源优化配置主要目的是使得资源获得充分有效利用；信息资源有效利用核心在于降低信息应用成本，获得较高利润回馈；激励机制兼容是有效保障机制运行的重要保障。通过这三个基本要求，也可以作为判定社会稳定风险评估机制优劣属性的评判标准。

2.参与主体及设计基本目标

（1）参与主体：在土地征收以及拆迁安置整个流程操作中，参与主体比较多，涉及范围比较广泛。其中政府相关部门、相关专家、社会稳定风险评估单位、被征地的集体组织以及公众等都是重

要主体。

（2）设计基本目标：土地征收社会稳定风险评估机制设计的目标则是在机制构建以及模型构建过程中达到主体矛盾调节，降低社会稳定风险，实现动态化调节处理。风险状态从较大风险-大风险-较小风险转化，从而切实推进土地征收工作有序进行。

3.评估规则设计

（1）资源优化配置设计

资源优化配置在降低土地征收社会稳定风险中发挥了重要作用，可以使得政府及其相关部门、评估机构、评估专家、社会力量、民间组织等，在进行土地征收评估社会稳定风险时充分发挥自身的责任，履行好义务，防止决策主观臆断，使得资源获得有效利用。具体操作方法如下：

一是政府及其相关部门要积极有效发挥评估主体性责任，建立健全社会稳定风险评估责任制度。二是成立专门的土地征收社会稳定风险评估小组，小组成员是评估机构、评估专家，相关部门专业人员等，形成合力，及时做好风险防控。三是政府职能部门通过政策法规，设置会议联席制度，强化信息的研究判断，切实化解超前性的社会稳定风险。

（2）科学利用信息设计

信息资源充分有效利用，降低整体成本损耗，

提升应用效率。搭建群众政务信息沟通平台，注重信息共享利用，设置征地补偿评估数据库，公众可以在阳光下查阅和了解土地征收补偿方案。具体操作方法如下：

一是选择具有典型的土地征收社会稳定风险评估案例进行信息公示，方便公众了解相关机制。二是建立公众连线平台，公众可以直接与评估小组专家反馈意见，社会稳定风险评估小组针对公众意见，统一评估处理，从根源上预防土地征收社会稳定风险。

(3)激励机制兼容设计

激励机制兼容是运行机制的重要保障，处理的是个人利益与集体利益兼容等问题，通过兼容使得土地征收社会稳定风险降低，具体操作方法如下：

一是土地征收，制定公众利益主体的赔偿分享机制，赔偿数额有法律规定，做到有法可依。二是政府部门征收土地要按照国家规定标准程序进行，经审批后，下发公告，争取民意，予以实施。三是建立社会稳定风险评估机制，召开联席评估专家审查会议，划定风险等级，做好应对方案。

三、风险降低理论分析模型

1.土地征收决策

土地征收决策设计到公众利益主体所有权的转变，属于风险决策。土地征收社会稳定风险评估机

制应用时为了降低土地征收决策带来的社会风险。政府及其相关部门，评估机构专业人员、专家等，都需要做好风险研判，精准把握风险，确保土地征收决策公开、公平、透明，符合公众诉求与期待。

2.建立“分析-协商-论证”理论模型

在土地征收和拆迁安置决策过程中，相关公众利益主体需要分析-协商-论证，从而达到既定需要。“分析”主要是指政府相关部门、评估机构专业人员在整个的决策中为其提供更加专业性的分析和指导，使得评估数据更加精准，为科学决策提供理论依据，对土地征收社会稳定风险的风险来源、风险点、风险等级以及风险的评估以及预期管理等，进行精准研判。“协商”主要是指对涉及到的相关利益主体等，进行面对面的沟通协商和处理，“协商”的形式是讨论、谈判以及反思，其根本立足点是充分有效保障相关利益群体的话语权。“论证”是指评估机构专业人员为整体的决策提供专业的技术支持，公众也可以对土地征收的技术安全的精准性、安全可行性等做出基础性评判。土地征收中采用“分析-协商-论证”决策模型，社会稳定风险评估系数可以进行均衡，切实保障公众利益，推动公共决策有序进行。

3.理论模型决策应用提升判断力

“分析-协商-论证”模型主要是在风险评估决

策时，对社会稳定风险进行精准识别，提高风险的决策属性，分析、协商与论证相辅相成，共同形成一个系统图，详细的 流程见图1 “分析-协商-论证”决策模型。

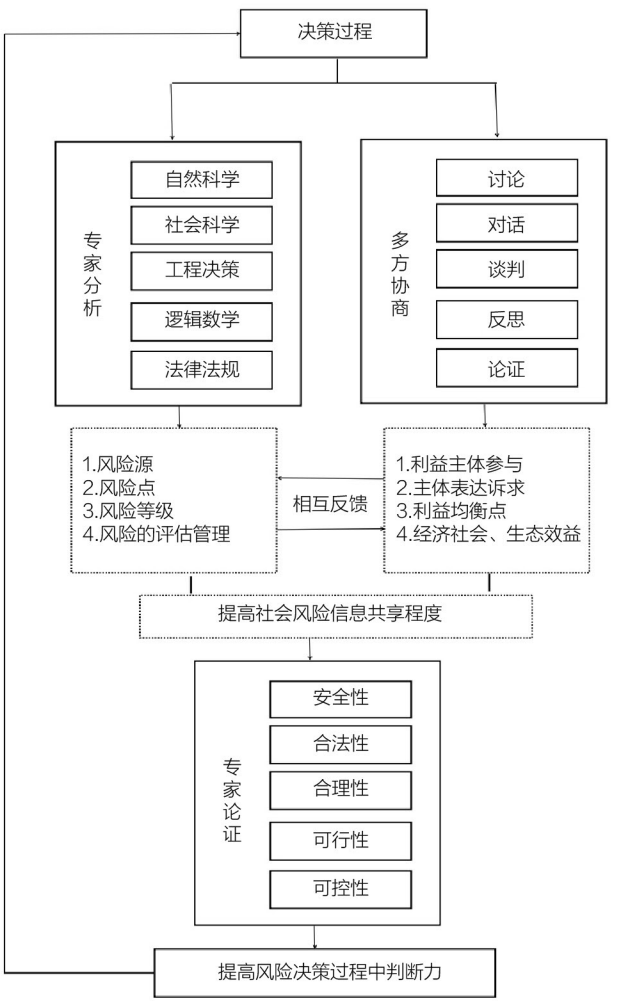


图1 “分析-协商-论证”决策模型

四、风险评估机制应用流程及说明

1.运行过程

风险评估机制在机制运行过程中遵循着动态理念，主要是通过三个操作环节实现，分别为“三阶

段”、“周期性循环”以及“否决点”，在这三个环节运行操作中，可以有效发挥作用，发挥降低社会风险的机制作用，改变事件运行整体结果。

2.应用说明

土地征收社会稳定风险评估机制应用包括以下流程：一是“三阶段”操作，第一阶段从决策阶段导入开始，决策人制定运行评估机制，政府制定征地方案及确定补偿具体标准。第二阶段是论证阶段，接受机制以及政府征地补偿方案由被征地者、专家及各相关利益群体决定是否接受。当相关利益方对方案设定予以接受，此时表明社会稳定风险系数相对比较小，反之没有被接受，则就进入第三阶段，也就是否决阶段。在该阶段，决策人要根据利益群体反馈的问题进行系统评估，修改方案，流程操作进入周期循环。若方案不进行修订，此时社会稳定风险系数会增加。“三阶段”操作运行具体见图2所示：

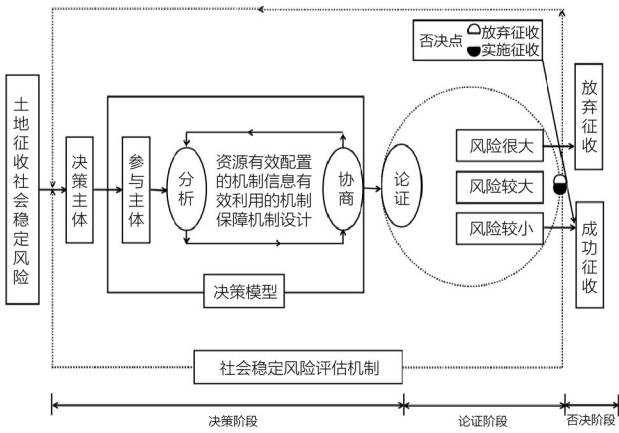


图2 社会稳定风险评估机制运行过程

二是“周期循环”，在理论分析模型中存在着周期循环，它是有效降低土地征收和拆迁安置中社会稳定风险的核心，“风险很大-风险较大-风险较小”动态变化，在此环节操作中会有过程展示。

三是“否决点”，通过第三阶段的否决，可以更加直观地发现决策人在此阶段主动放弃对土地征收，所有的评估机制中止。理论分析模型中的否决点是降低土地征收和拆迁安置中社会稳定风险的关键。若否决点增加，土地征收社会稳定风险系数也会之间增大，影响整体的风险评估效果。

五、风险评估机制优化方案设计

1增强评估精准性

土地征收社会稳定风险评估核心在于评估的精准性，要切实发挥好评估机构、评估专家组的专业水平，运用自身的专业素养，根据土地征收中公众利益群体的反应，做好风险评估，以敏锐的风险防控能力应对相关问题。

2.参与主体决策多元化

土地征收社会稳定风险评估，参与主体主要较为多元，政府及其相关部门、评估机构、专业评估小组、公众利益主体方等，要充分发挥各个主体作用，从多元视角出发，参与土地征收，使得社会稳

定风险评估机制方案可具有科学性、广泛性以及推广应用价值。

3.畅通风险诉求渠道反馈

畅通公众利益群体反馈渠道，设置土地征收社会稳定风险评估绿色信访电话专线，风险评估工作小组针对各方反馈，及时做出方案调整，让社会稳定风险系数在可控可调节范围内，落地生花。社会稳定风险评估机制是有效推进土地征收工作的“牵引力”，必须充分让其发挥作用，做好反馈处理。

六、结论

综上所述，建立健全完善的土地征收社会稳定风险评估机制，落实主体责任，化解风险系数，是

土地征收长期需要遵循的标准和规范。通过构建风险系数管理模型，定性定量评价分析土地征收，对风险系数等级进行精准研判，不断完善优化风险评估方案。从风险源头出发，初期做好风险预测，中期强化主体参与决策、畅通风险诉求反馈渠道，从而为后期的土地征收方案实施提供实践支撑，降低社会稳定风险评估指数，促进行业经济稳定健康发展，保障人民群众的根本权益。

作者单位：上海财瑞房地产土地估价有限公司

上海市老旧低效商务楼宇更新的思考：责任评估师的视角与策略

文/龙 昆 张昱琳

商务楼宇是引领一个城市可持续发展的造血细胞和宝贵资源，体现了城市的核心功能、综合实力和现代化发展的水平。但随着经济的发展和产业结构的调整，上海市的商业楼宇空置率居高不下，老旧低效商务楼宇面临着转型升级的压力。这些楼宇多建于上世纪八九十年代，设计理念落后，功能单一，能源消耗高，已不能满足现代商务活动的需求。因此，探索有效的转型方向和实践路径，对于提升城市品质、促进产业升级具有重要意义。责任评估师在开展全面多维调研，多元业态评估基础上，找出问题、形成针对性的对策建议和价值实现策略，助力老旧低效商务楼宇更新。

一、上海市商务楼宇的空置率问题

我们先来看一下国际主流咨询机构2024年第二季度关于上海市第二季度甲级写字楼的存量办公楼面积和空置率数据。

2024年 第二季度	仲量联行	世邦魏理仕	戴德梁行	高力国际	第一太平戴维斯
全市存量 办公楼面积 (平方米)	17,895,971	18,606,807	16,649,539	16,901,000	19,370,000
空置率	23.50%	21.10%	21.70%	19.60%	22.30%
空置率 环比增长	0.50%	0.30%	-3.30%	-0.30%	0.60%
空置率 同比增长	3.10%	2.40%	3.10%	2.40%	6.30%

从上表我们可以看出甲级写字楼的市场行情不容乐观，空置率普遍超过20%，空置率同比上升。空置率较高的原因，我们分析了一下可能有以下几个原因。

（一）宏观经济及市场因素的影响

受宏观经济下行及国内外经济形势的影响，部分企业业务收缩，导致对办公楼的需求明显下降。企业降本增效背景下，裁员并减少办公面积，导致近年来退租、换租比例上升。上海市办公楼当前仍面临大规模供应高峰，供需失衡且区域间竞争加剧，企业客户可挑选办公楼变多。

（二）外部不可抗力及其他因素影响

国内远程办公普及和办公模式的变革，进一步推动空置率上升。

外资缩减在华投资，部分企业关闭中国办公室，导致写字楼市场的需求进一步萎缩。

新建产业园区的品质和标准逐步提高，部分园区的办公产品品质不变的情况下租金更低，供应增加，与写字楼争抢客户。

（三）项目区位及自身因素影响

次中心板块商务楼宇供应量较大，商务能级及认可度有一定差距。

部分写字楼为新增供应，入市时间较短，仍处于招商阶段。

有的商务楼宇建成年代较早，硬件配套面临无大堂、无中央空调、无智能网络服务、停车位不足、卫生间条件差，物业管理落后。楼宇软硬件设施与租金定价不匹配等原因导致空置率较高。

部分商务楼宇的同质化定位加剧了市场竞争，部分楼宇定位模糊，无产业特色，未能形成产业规模集聚效益。

更有一部分商务楼宇产权分散，未能统一招租运营，物业管理缺失，杂乱无章，导致整体经济效益不佳。

上海商务楼宇目前主要的问题为空置率偏高，为了有效降低空置率，提升资源配置效率，宏观经济因素和外部不可抗力短时间较难改变，其中最有效的抓手应该是老旧低效商务楼宇的转型升级。

二、老旧低效商务楼宇转型升级的必要性

老旧楼宇为安全、节能、设施社保、空间等设计标准较低或运行存在问题，不能满足现行标准相

关要求和运营需求的建筑物；低效楼宇为对本地区国民经济和社会发展综合贡献率偏低的建筑物，可包括入驻率低（空置率高），税收、现在功能定位、经营业态不符合区域发展要求等情况。这些楼宇多建于上世纪八九十年代，设计理念落后，功能单一，能源消耗高，已不能满足现代商务活动的需求。

老旧低效商务楼宇整体经济效应不佳，不利于土地集约节约发展；转型升级不仅能更有效地利用城市中心宝贵的土地资源，还能吸引新兴产业和人才聚集，实现“从存量中挖掘新功能”的目标。楼宇改造不仅提升了商务楼宇的品质和能级，也为城市经济的发展注入了新的活力。通过改造升级，老旧楼宇得以焕发新生，吸引了更多的企业和人才入驻，并有望推动周边商业、文化、教育等配套设施的完善和发展，形成良性循环。

老旧低效商务楼宇转型还有助于促进上海科技创新和产业升级。随着新技术、新业态的不断涌现，传统楼宇已难以满足现代企业和人才的需求。通过改造升级，楼宇可以引入更先进的智能化、绿色化技术和管理模式，提升楼宇的品质和竞争力。

老旧低效商务楼宇还具有负外部性，对周边城市形象，产业功能及环境品质形成制约。

三、老旧低效商务楼宇更新中责任评估师的视角与策略

上海市城市更新工作为加强专业技术支撑，创新提出了“三师”联创工作机制来支持城市更新项目落地，责任评估师应运而生。2023年11月17日上海市规划和自然资源局发布了关于印发《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）》，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。责任评估师不仅要完成空间综合绩效评估、低效空间分类处置方案、综合价值评估、不动产价值评估等工作，还要做好成本收益分析、价值实现策略制定。

（一）科学评估用地绩效，准确识别存量空间的潜力资源

先要做调查评估，识别出低效商务楼宇。我们需要调研商务楼宇的权属信息、使用状况信息、规划信息、楼宇经济信息、影像信息、更新意愿以及风貌保护信息等。参照产业用地综合绩效评估机制，逐步建立商务楼宇综合绩效评估机制，准备识别低效商务楼宇。以补齐产业链、增强创新链、延长价值链为目标，面相多元主体需求，构建多层次活力空间，准确识别存量空间的潜力资源。依托评估师的价值敏感性先定性判断低效商务楼宇，准备确定评价标准，多因素、差别化设定权重，逐步建立评价体系，开展评估分类，编制处置方案。

（二）强化规划计划统筹，做好老旧低效楼宇功能业态策划

为了提升老旧低效商务楼宇的经济效益和竞争力，责任评估师积极策划引入新兴产业和高端业态。通过调整产业结构、优化产业布局，吸引

金融、科技、文化等高端产业入驻，形成产业集聚效应。同时，鼓励楼宇业主进行业态调整，淘汰落后产能，引进符合市场需求的新兴业态。在城市更新过程中，应鼓励更多功能的混合，将商业、办公、住宅、城市公共空间等功能有机串联，满足新时期人和企业的需求，促进交流，激发创新，更好地聚人、引产、促经济，实现向更新要效益。近接产业空间的楼宇，可以周边“产业人”的需求为核心出发点，加强对居住、出行、交往、培训、游憩、健康、体育、金融等配套功能的完善，打造适宜创业、生活、交流的新型产业空间;无法近接产业空间或周边居住功能集中的楼宇，可以周边“居住人”的需求为核心出发点，加强对出行、停车、交往、游憩、健康、体育、养老、生活服务、艺术、自我实现等功能的完善，紧紧围绕人和企业的需求策划功能业态。

以下老旧低效商务楼宇为几个可能的业态转型策略：可以根据不同的目标市场和功能需求，改造成多种现代、高效的业态。

业态转型策略	目标市场	特点	设施	运营
服务式公寓	长期商务旅客、外籍人士、短期租户	提供酒店式服务，如房间清洁、洗衣服务、健身设施等，同时保持公寓的私密性和家的感觉	精装修、全套家具家电、高速网络、24小时前台和安保服务	可以由专业酒店管理公司运营，或成立专门的服务式公寓管理团队
艺术地标	艺术家、艺术爱好者、文化游客	将楼宇转型为展示和创作艺术的空间，成为城市中的艺术中心	艺术画廊、工作室、艺术教室、多功能厅等	与知名艺术机构合作，举办展览、工作坊、讲座等活动，吸引艺术家和公众参与

业态转型策略	目标市场	特点	设施	运营
演艺空间	表演艺术家、剧院团体、文化消费者	提供多功能的表演艺术空间，包括剧场、音乐厅、排练室等	舞台、灯光音响设备、观众席、后台区域	与演艺团体合作，定期举办演出，或出租给需要的团体和个人
沉浸式体验馆	科技爱好者、年轻消费者、家庭游客	利用虚拟现实(VR)、增强现实(AR)等技术，提供沉浸式的娱乐体验	高科技展示设备、互动体验区、休息区	开发独特的体验项目，如虚拟旅游、互动游戏等，定期更新内容以吸引回头客
IP经济空间	品牌商家、创意公司、粉丝群体	将楼宇转型为展示和创作艺术的空间，成为城市中的艺术中心	主题商店、展览区、互动体验区、粉丝活动区	与IP所有者合作，开发和销售IP相关的商品，举办粉丝见面会、主题活动等
总部经济	大型企业、跨国公司、地区总部	提供高端办公空间，满足企业总部的办公需求	现代化办公室、会议室、接待区、企业展示厅、员工休息区	提供定制化的办公解决方案，包括办公空间设计、IT支持、商务服务等

在进行业态转型时，需要考虑楼宇的地理位置、目标市场的需求、投资预算、运营成本和预期收益等因素，因楼施策。同时，还需要与城市规划和文化特色相结合，确保转型后的业态能够融入当地环境，吸引目标客群。同时楼宇应引入产业运营管理理念，建立商务楼宇专业技术平台，包含法务支撑、财税咨询、投融资、创业辅导等专业服务，更好服务楼宇企业，完善楼宇生态，健全楼宇功能，确保楼宇经济跟上新时代高质量发展

的步伐。

（三）创新资源配置方式，多场景多举措激发市场动力

市场是配置资源的有效机制，应当多场景多举措的激发市场主体的动力。对有意愿改造升级的老旧商务楼宇，建议出台一些列的激励措施，如对楼宇改造进行补贴、对楼宇转型后高质量发展、楼宇业态产业链聚集发展、楼宇自主招商进行奖励。鼓励楼宇空间与周边资源复合集约利用，织补城市功能，如开放停车设施，楼宇首层开放共享等。优化完善商务楼宇建筑和改造的相关标准规范，支撑商务楼宇功能转型。用好弹性规划管理政策（C0、R0、G0等），促进商业、文化、教育、医疗、居住、酒店等各类功能与商办功能融合复合，探索各类功能垂直混合。提升生产性服务业和整体物业水平，激发人气活力，带动区域焕新升级。打造创新社区，完善基本公共服务，为小微企业提供灵活化、特色化的低成本办公空间。结合地区定位，推进微改造、微更新和共享办公，保障和提升基本空间品质和物业服务功能。活力空间打造，可根据周边资源禀赋，创新历史文化、国际交往、科技创新等主题场景塑造，构建多元消费生态，营造特色空间业态，提高城市发展活力。

（四）以全周期监测评估，促进资源资产综合价值实现

更新后评估工作应与更新项目评估决策阶段的技术评定、综合策划论证、实施方案等相关内容形成闭环，全生周期监测评估，为建立老旧低效楼宇全生命周期可持续更新机制提供支撑。后评估应该根据多目标评价体系，以更新项目在安全、性能提升、绿色化、智慧化的设计和实施效果为基础，

综合考虑社会效益、经济效益、生态效益、文化效益、治理效益及社会满意度等五个方面指标，其中社会效益、经济效益生态效益应作为基础指标，文化效益、治理效益及社会满意度可作为奖励指标。产业空间运营方面，可开展多层次、差异化的运营，为产业链上中下游以及不同行业类别产业、平台企业、数字经济等提供交汇融合的空间，推进市场资源要素的高效整合、跨界互动，促进创新要素融合发展，促进资源资产综合价值实现。

目前来看，因为高品质的甲级写字楼供应过剩，办公楼之间的“内卷”，上海大部分的老旧低效商务楼宇商务功能基本丧失，尤其是产权分散的办公楼。针对产权分散的办公楼，如何促进楼宇自治、业主自治，产权人自己组织、自己提出申请，将更新意愿与支付意愿结合起来统一明确传达，责任评估师作为技术支撑力量沟通产权主体联合体与政府相关部门，同时协调处理如因产权

归集产生的契税、印花税、土地增值税等税费成本等难点问题，尽力帮助产权分散商务楼宇实现自主更新，是责任评估师值得进一步研究的课题。另外，商务楼宇土地使用权到期后如何处置，也必须尽快明确。投资者投资楼宇对于土地使用权剩余年限有必须有20-25年以上剩余年期的“红线”要求，主流商业银行融资要求商务楼宇剩余年期必须大于15年。尽快出台商办用地土地使用权续期规则，以稳定市场信心，促进楼宇更新。楼宇更新没有固定的模式可循，每个楼宇都有其独特的历史背景、文化特色和发展需求，需要积极探索创新的解决方法，以应对更新过程中可能出现的各种问题和挑战。

上海同测房地产评估咨询有限公司

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

城中村改造方案资金平衡的挑战与对策初探

文/胡新良

一、引言

“城中村”是指城市中的村庄或类似村庄的区域，通常是由于城市扩张而被城市包围的农村地区。这些区域往往由于历史原因，保留了原有的村庄结构和生活方式，但与周围的城市环境形成鲜明对比。随着城市化进程的加快，城中村改造成为了提升城市形象、改善居住环境和土地资源合理利用的重要议题。2024年4月，中共中央政治局召开会议指出“在超大特大城市积极稳步推进城中村改造”；7月，国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（以下简称《指导意见》），并召开电视电话会议进行部署，城中村改造也就步入了快车道。

城中村改造成为继棚改之后又一城市更新的重要议题。它不仅是城市提升整体功能、优化布局的重要途径，也是改善村民居住环境、提升社会效益的必要手段。通过改造城中村，能够有效改善居民的生活环境，提升城市功能，消除城市建设治理短板，同时有利于扩大内需、优化房地产结构，推动经济发展。然而，城中村改造的复杂性使得项目资金平衡成为核心挑战之一。资金平衡直接关系到项目的可持续性和收益能力，也是各方利益博弈的焦点。由于涉及多方利益，城中村改造的资金问题不仅需要在开发过程中精细化管理，更要在政策、融资、成本控制等多方面寻找创新解决方案。

二、资金平衡的内涵

资金平衡不仅是成本与收益的简单对比，而是要“以新思路新方式破解城中村改造中账怎么算、钱怎么用、地怎么征、人和产业怎么安置等难题，探索出一条新形势下城中村改造的新路子”。这涉

及到项目本身的自平衡、区域平衡、市域平衡。主要包括构建财务模型，全面评估土地价值、建设成本和未来收益；优先满足居民安置、基础设施建设等关键领域的资金需求，确保合理分配；制定市场化的补偿标准和多样化的安置方案，保障村民的合法权益；关注原有产业的支持支撑和改善，确保其在新环境中的持续发展；通过政策创新和模式创新，实现改造资金和规划指标全市统筹、土地资源区域统筹，从而促进资金综合平衡、动态平衡，实现改造资金在使用上的高效性与可持续性。

三、资金平衡的主要难点

（一）成本预估与控制的难点

补偿与安置成本的不确定性：在城中村改造中，拆迁补偿和居民安置是主要成本之一，往往由于数据变化、市场环境变化及居民诉求的差异性，导致补偿成本不易确定。同时，居民对安置房、补偿款的诉求不一，部分居民倾向于货币补偿，而另一些则倾向于实物安置，甚至采取“房票”安置。多样化需求进一步增加了成本测算不确定性。这种不确定性对项目资金平衡造成了直接影响，容易导致项目预算超支。

基础设施建设成本难以准确估算：城中村改造不仅涉及住宅的拆迁重建、土地平整与整理，还涵盖配套的基础设施建设和升级，如道路、排水、电力等。这些基础设施建设和升级成本受到土地条件、工程难度、材料价格波动等多种因素的影响，难以精准估算，增加了资金压力。

安置房源建设的长期性和不可控因素：城中村改造需要大量的安置房源，需要一定的建设时间。改造地块内因房屋产权复杂、补偿谈判困难、村民不愿意搬迁等因素，造成腾房交地的时间拉

长，无法开展安置房建设，影响到相应成本的增加，如过渡费；或又因地块外区域统筹安置房品质不高、区域未来环境信息不对称等因素导致村民采取集体行动策略推迟签订补偿协议或以此期待更高补偿。继而导致征地成本不断增加，给资金平衡带来挑战。

（二）收益端的波动与不确定性

土地出让收益的市场波动风险：城中村改造项目通常依赖土地出让收入来平衡前期投入。然而，土地市场受政策、经济周期等多重因素影响，存在较大的波动风险。如果市场不景气，土地出让收入将远低于预期，导致项目资金紧张。

商业开发与运营收益的不确定性：商业项目的开发是城中村改造中提升收益的重要方式，但由于区域定位、消费者需求等不确定因素，商业开发的运营收益可能难以达到预期，甚至面临亏损风险。

增值收益的不稳定性与政策限制：增值收益主要来源于土地升值、房地产开发等，但这些收益受制于政府调控、税收政策变化等影响，具有较大的不确定性。例如，房地产市场调控政策可能影响开发商的利润空间，进而对资金平衡造成压力。

（三）融资问题

本轮城中村改造强调以市场化为主导，鼓励和支持民间资本参与，多渠道筹措改造资金，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用。

多元化融资方式的挑战与成本：随着城中村改造项目的资金需求日益增加，单一的融资渠道难以满足项目需要。多元化融资方式，如公私合作（PPP）、社会资本参与等，虽然能够拓宽融资渠道，但如何合理分配风险、控制融资成本，依然是主要课题。

政府专项资金、社会资本与市场融资渠道的协调难题：城中村改造项目往往需要依赖政府专项资金的支持，然而，如何协调社会资本与市场融资渠道，确保各方利益平衡并实现顺利推进，是一大难题。过度依赖某一方的资金来源，可能导致项目资金链脆弱。

融资成本对项目整体资金平衡的压力：融资成本是影响城中村改造资金平衡的重要因素之一。高昂的融资成本可能导致项目整体利润率下降，尤其是当项目周期较长、融资利率波动较大时，成本压力尤为显著。

社会资本进入的限制：城中村改造项目风险较高，收益周期长，许多社会资本对这类项目参与意愿较低，或者在进入后会要求高回报率和短回收周期，这给项目的资金平衡带来压力。同时，过度依赖社会资本也可能导致政府的控制力下降，进而影响项目的公共属性和目标实现。

（四）政策变化的影响

政策变化对城中村改造资金平衡的影响不容忽视。政府的土地政策、财政政策以及税收优惠等都会直接影响项目的收益和成本。

土地政策波动：土地出让政策的变动会对项目土地收益带来不确定性，影响土地出让收入。同时，征地补偿政策的调整可能导致拆迁成本的变化，增加资金压力。

财政政策和税收优惠：财政支持受政策变化影响，例如专项补贴或税收优惠的减弱或取消，将直接影响到项目的整体收益，尤其在资金紧张的阶段，这类政策调整可能造成重大财务影响。

因此，政策的波动性要求项目方具备应对政策变化的灵活机制，能够根据政策变化及时调整项目战略，确保资金平衡的可持续性。

（五）社会诉求与经济目标的冲突

在城中村改造过程中，如何平衡社会稳定、居民安置和经济收益是项目成功的关键之一。居民对拆迁安置的高期望与政府在区域范围补偿价格水平保持平衡存在矛盾，需要政府在政策制定和执行中找到平衡点。同时，公共利益与市场化开发的矛盾也常常出现，如何在两者间取得合理平衡，对于项目的顺利推进至关重要。

居民诉求与项目经济目标的矛盾：居民对拆迁补偿、安置房条件、社区配套设施等有较高的期望，而项目的开发商或运营方则追求经济效益的

最大化。这种利益冲突往往需要通过政府的介入来调和，但处理不当可能导致社会不稳定，进一步加大成本和资金平衡的压力。

公共利益与市场化开发的矛盾：政府主导的城中村改造项目强调公共利益，如提升区域功能、优化环境、增加公共设施等，而市场化开发则注重利润最大化。这种矛盾会影响项目的资金流动，过度偏向公共利益可能会削弱项目的盈利能力，而过度市场化则可能忽视社会需求和公共利益。

（六）区域统筹的复杂性

城中村改造项目中的区域统筹是确保项目资金平衡和整体规划顺利实施的核心环节。然而，区域统筹的复杂性体现在以下几个方面：

资源性指标的协调难度：城中村改造不仅涉及土地开发，还包括耕地指标、林地指标、绿地指标等资源性要素的统筹协调。例如，如何平衡耕地保护政策和建设用地需求，如何分配公共空间，这些问题直接影响到项目的开发空间和收益。

区域规划与各级政府的协调：区域统筹不仅是技术性问题，还是政策性问题，需要协调不同层级的政府部门以及不同区域的规划。例如，市域统筹、区域统筹涉及到更广泛的利益协调，各类政策性指标的落实也影响到资金平衡。

区域统筹中的政策导向干预：政府在区域统筹中具有强烈的政策导向性，例如要求增加公共设施、绿化面积、保障房建设等，这些要求虽然符合公共利益，但可能会增加项目的成本，压缩开发商的盈利空间，进一步加大资金平衡的难度。

四、应对资金平衡挑战的策略

（一）成本控制策略

精准的成本预估与补偿机制优化：改造初期应通过详细的前期调研和测算，尽可能准确地预估项目各类成本。针对拆迁补偿问题，可以优化补偿机制，合理制定标准，避免因利益冲突而导致的超额支出。

基础设施建设成本管控与分期实施策略：在基础设施建设上，可通过合理规划与分期实施来缓解

资金压力。在实施前期，重点优先建设关键性基础设施，以降低整体支出，并根据项目进展调整投入节奏。

安置房源的合理规划与管理：在安置房源建设前，保持与相关规划部门的协调，优化安置房源项目建设选址，对可能的政策变化提前进行预判，确保规划有足够的灵活性应对未来调整。建立完善的信息公开与沟通机制，及时向村民通报安置房建设进展及相关决策，强化安置房设计与质量标准，建立严格的工程质量监管机制，引入BIM（建筑信息模型）技术，确保工期按计划推进，同时，针对村民的不同需求，制定灵活的安置方案，尽可能满足个性化需求。对于竣工验收完成后的安置房应尽早交付使用，减少在外安置的时间。

（二）提升收益的对策

通过土地增值、商业开发提升项目的收益能力：城中村改造的一个重要收益来源是土地的增值效应。通过科学的城市规划和有序开发，可提升土地价值。同时，商业开发应与区域定位和消费需求相契合，提升项目的盈利能力。

项目定位与市场需求相匹配，优化开发运营模式：合理定位项目的功能与市场需求，避免盲目开发与过度投资。同时，开发和运营的模式也应根据项目所处区域和市场条件进行调整，确保盈利能力与可持续性。

利用资源性地块弥补资金缺口的可行性与挑战：部分城中村改造项目可通过资源性地块的开发，弥补资金缺口。然而，这也面临政策限制、土地资源紧缺等挑战，需根据实际情况灵活运用。

（三）多元化融资方式的探索

公私合作模式的推广：通过推广PPP模式，将社会资本引入城中村改造项目，可以分担项目风险，缓解资金压力。此模式下，需要明确政府与社会资本的合作边界，确保项目风险与收益合理分配。

社会资本参与的激励机制：为吸引社会资本参与城中村改造项目，政府可以提供一定的政策优惠

上海城市更新中的大城善治与评估伴行

文/韩艳丽

一、引言

当前中国不断探索超大城市的治理之道，以“绣花功夫”破解“大城善治”密码。超大城市的治理难题在于：高积聚性导致空间压力巨大的“城市病”；高复杂性体现出的人口异质性、文化多样性；高流动性加剧治理的困难；高脆弱性易引发次生灾害等。

城市要发展，城市更新就会一直持续。深入了解和挖掘超大城市的具体特点和发展规律，解锁“大城善治”下城市更新的新内核，既是时代的考题，也是发展的必然趋势。这一过程中除了需要理念的升级、制度的完善，更需要“众智合力”下的专业技术支撑，以精细化治理焕发城市之美，以人性化尺度呈现城市的温度，让有机更新后的城市成为美好生活的载体。

二、上海城市更新的演化历程

（一）旧改阶段（城市更新1.0版）

2017年以前，上海旧区改造从单一的“破旧立新”调整为“拆、改、留”多种改造方式，抓住“世博会”契机，强力推进，“拆”字当头。同时在中心城区“双增双减”背景下开始探索新的更新制度建设途径，有意识地逐步进行城市更新项目试点。

（二）城市更新阶段（城市更新2.0版）

2017年，上海城市更新先后出台配套实施的细则及意见，明确“留、改、拆并举，以保留保护为主”，按照“规划引领、严格保护”，“区域统筹、分类施策”，“政府引导、多方参与”的原则，强调根据不同的发展要求与更新目标，针对“公共活动中心区、历史风貌区、轨道交通站点周边地区、老旧住区、产业社区”等各类都市功能片区加强分类引导，因地制宜，分类施策。

（三）大城善治阶段（城市更新3.0版）

2021年开始，上海将原本分散在各个条线的更新政策体系化，开始建立起全门类、全口径、全社会、全流程的一体化城市更新制度与技术体系，标志着上海城市更新进入新时代。上海先后出台城市更新条例、指引、操作规程及实施细则、行动方案，深化政企多方式合作，探索城市有机更新中的实施路径和资源利用机制，打造可复制的城市更新行动模式。明确由“市级层面编制城市更新指引、区级层面编制更新行动计划”，进一步细化市、区职责分工，构建区域更新的行动制度，完善零星更新实施相关规定。

2023年11月17日，上海市规划和自然资源局印发《关于加快转变发展方式集中推进本市城市更

或融资支持，如税收减免、土地使用优惠等，从而激发社会资本的积极性。

政府专项资金与市场融资的有机结合，降低融资成本：政府可以通过专项资金与市场融资相结合的方式，降低融资成本。专项资金主要用于支持前期拆迁补偿和基础设施建设，而市场融资可用于商业开发与运营阶段，以分散融资压力。

（四）政策保障与调整的策略

确保稳定的土地与财政政策为项目资金平衡提供保障，同时，优化政府在区域统筹和政策调整中的角色，减少政策变动带来的资金波动风险。建立灵活的应对机制，及时调整项目规划以适应政策变化。

合理的土地出让政策：政府应确保土地出让政策的稳定性和透明度。明确土地出让的程序、标准与价格，避免因政策不确定性导致土地市场的波动，进而影响资金来源的稳定性。确保土地出让收入能够为城中村改造项目提供持续的资金支持。

财政专项资金的设立与保障：政府应设立城中村改造专项资金，确保该资金能够持续投入到项目中。通过稳定的财政投入，为项目提供必要的前期建设资金和居民安置补偿。

区域统筹规划：政府在城中村改造过程中，应进行整体的区域规划，统筹考虑土地、经济、社会等多方面的因素。通过制定长远的发展战略，减少项目之间的资源竞争，提高资源利用效率。

定期政策评估：政府应定期对相关政策进行评估，分析政策实施效果及其对资金平衡的影响。在政策变动前，提前评估可能带来的风险，及时采取应对措施，降低政策波动带来的影响。

建立政策预警机制：通过对市场动态、政策走向的监测，及时发现潜在风险，向项目管理方提供预警信息，帮助其提前做好应对准备，确保资金链的稳定。

（五）风险管理与控制机制

通过加强资金链断裂风险的防范措施，引入项目动态调整和资金平衡再评估机制，同时建立政策风险的识别与预防体系，增强项目应对不确定性风险的能力。

拓宽融资渠道：项目方应积极探索多元化的融资方式，包括引入社会资本、申请政府专项资金、发行债券、银行贷款等。通过多种渠道融资，可以有效分散资金风险，降低对单一资金来源的依赖。

建立资金流动监测机制：项目管理方应定期对资金流动情况进行监控与分析，及时发现资金链中的潜在问题。可采用财务软件和管理系统，实时追踪资金的收入与支出，确保资金使用的透明性与有效性。

动态调整项目计划：根据评估结果，及时对项目实施计划进行调整。包括调整工程进度、资金使用计划、资源配置等，确保项目在不断变化的环境中能够保持灵活性。

实施资金平衡评估机制：在项目不同阶段，应定期对资金平衡情况进行评估，确保项目各阶段的资金收入与支出能够实现平衡。如发现不平衡的情况，应及时制定对策，调整资金结构或融资方式。

五、结语

城中村改造中的资金平衡问题，是一个复杂且多维的挑战，涉及成本控制、收益提升、融资渠道拓展以及政策保障等多方面的因素。通过构建财务模型、优化成本控制策略、提升收益能力、探索多元化融资方式以及建立健全的风险管理机制，城中村改造项目有望在确保资金的可持续性和平衡性的同时，实现社会效益。

作者单位：上海城市房地产估价有限公司

新高质量发展的规划资源实施意见（试行）》（沪规划资源研〔2023〕448号）和《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）》（沪规划资源风〔2023〕450号），提出加强资源政策支撑和城市更新专业技术保障、重塑城市更新的机制和流程、构建全周期城市更新模式，建立责任规划师、责任建筑师、责任评估师“三师联创”机制，同时明确了各阶段责任规划师、建筑师、估价师的工作切入点。

表一：上海城市更新的主要政策

旧改阶段	《关于进一步推进本市旧区改造工作的若干意见》（2009.02） 《关于贯彻国务院推进城市和国有工矿棚户区改造会议精神加快本市旧区改造工作的意见》（2010.02） 《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（2011.10） 《上海市旧区改造“十二五”发展规划》（2012.03） 《关于加快推进本市“十二五”旧区改造若干问题的意见》（2012.05） 《关于本市开展“城中村”地块改造的实施意见》（2014.03） 《上海市城市更新实施办法》（2015.05） 《关于本市盘活存量工业用地的实施办法》（2016.04）
城市更新阶段	《关于深化城市有机更新促进历史风貌保护工作的若干意见》（2017.07） 《上海市城市更新规划土地实施细则》（2017.11） 《上海市旧住房拆除重建项目实施管理办法》（2018.01） 《本市全面推进土地资源高质量利用的若干意见》（2018.11） 《上海市旧住房综合改造管理办法》（2020.02）
大城善治阶段	《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（2021.01） 《上海市城市更新条例》（2021.08） 《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》（2022.10） 《上海市城市更新指引》（2022.11） 《上海市城市更新操作规程(试行)》（2022.12） 《上海市城市更新规划土地实施细则》（2022.12） 《上海市旧住房成套改造和拆除重建实施管理办法（试行）》（2023.01） 《上海市城市更新行动方案（2023—2025年）》（2023.03） 《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）》（2023.11） 《关于加快转变发展方式集中推进本市城市更新高质量发展的规划资源实施意见（试行）》（2023.11） 《关于本市全面推进土地资源高质量利用的若干意见》（2023.11） 《上海市特色产业园区高质量发展行动方案（2024—2026年）》（2023.11）



图一：上海城市更新的主要演化过程

从更新内容上，上海城市更新经历了先以物理整治为主，后向满足高质量发展要求的系统性更新的转变；从更新方式上，城市更新从早期的“拆、改、留并举，以拆为主”的外延扩张式发展转向“留、改、拆并举，以保留保护为主”的内涵式发展；从投入成本高的“收储供”模式转向多元的“盘整赋”探索；在组织实施上，从愿景式管理向过程性管理去转变，强调规划引领、政府统筹，市级层面成立城市更新专职机构，城市更新工作从“单兵突进”转变为“区域统筹”；在更新机制上，更强调政府、市场和社会的共同参与；在更新理念上，更强调统筹性、系统性和持续性，“人民城市”由抽象概念变成具体实景。

三、上海城市更新的方式及流程

上海的城市更新坚持规划引领，按照“中心辐射、两翼齐飞、新城发力、南北转型”的空间战略，实现对象全覆盖，针对区域更新建立“城市更新行动计划-区域更新方案”的行动制度，推动区域整体更新；针对零星更新健全规则，指导零星更新实施。

（一）城市更新的方式

按照更新的“尺度”，上海的城市更新方式主要包括区域更新、零星更新、“两旧一村”改造等，其中《上海市城市更新指引》主要聚焦区域更新、零星更新，而“两旧一村”改造主要按照上海市旧住房更新改造的相关管理规定及意见等文件

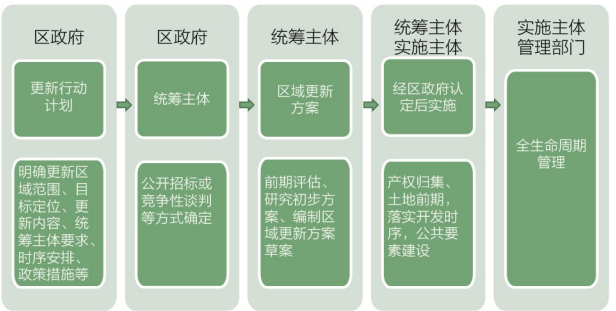
执行，且拟在今后的规划资源工作中合并考虑区域更新和“两旧一村”更新（本文重点比较区域更新与零星更新的不同）。



图二：上海城市更新的“尺度”划分与区别对比

（二）区域更新和零星更新流程

区域更新一般包含多个城市更新项目。区域更新中，为了更好地统筹安排功能提升、产业发展、生态环境、市政交通设施和公共服务，针对划定的更新区域，政府赋予统筹主体职能，由统筹主体牵头推进达成区域更新意愿、编制区域更新方案，明确区域内的城市更新项目和实施主体，组织推进城市更新项目实施，实施后进行全生命周期管理。

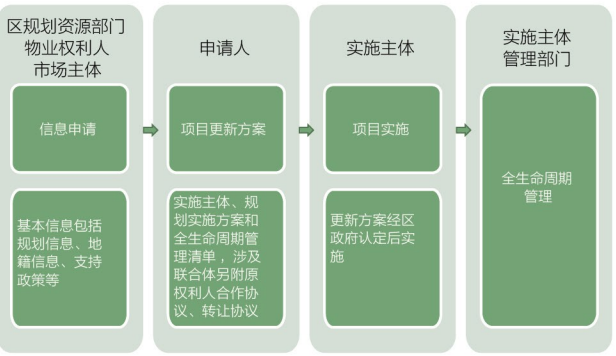


图三：区域更新流程图

统筹主体按需开展专题研究（包括产业发展专题研究、历史风貌保护利用专题研究、居住区专题

研究、综合交通研究、服务设施高效利用专题研究、专项资金财税补贴研究等），结合产权归集合作方案、区域整体成本收益估算、可行性研究（经济、社会、风险等）等形式形成初步更新方案，以确保项目具备可实施性。更新方案草案包括规划实施方案、利益平衡方案、全生命周期管理清单等内容。规划实施方案包括明确地块建设指标、公共服务设施、交通、地下空间、建筑平面布局等内容。利益平衡方案包括产权归集或者合作的具体措施，各更新项目的土地利用方式、实施主体、实施时序、资金筹措与使用安排等，以及规划实施方案中确定的公共要素的建设实施要求。全生命周期管理清单是指明确区域内城市更新项目功能、改造方式、建设计划、运营维护管理、项目绩效、物业自持条件等内容。区域更新方案草案经过意见征询与评审，经区人民政府认定后，形成区域更新方案，由城市更新信息系统向社会公布。

零星更新相比区域更新流程更简化，申请人编制项目更新方案，实施城市更新后进行全生命周期管理。



图四：零星更新流程图

四、大城善治下估价师在城市更新中的定位

当前上海根据自身特点，因地制宜探索城市更新“三师联创”的创新工作机制，将原来“串联式”的工作连接方式转向“并联式”的流程探索，建立责任规划师、责任建筑师、责任评估师的“三师”负责制，合力开展城市更新整体性谋划、专业性策划、合理性评估、陪伴式服务。

（一）责任要求

责任评估师在城市更新中充分发挥“强资信、明确权、可平衡”模式中的支撑作用，依托责任估价师在低效用地识别度、价值感知度、市场敏感度方面的优势，开展空间资源综合绩效评估、城市更新项目经济可行性评估、城市更新项目多目标综合评估、不动产价值评估工作，并参与低效用地分类处置方案制定、价值实现策略制定等工作，实现和维护相关更新产权主体的资源资产合法权益，服务城市更新可持续发展模式创新。

（二）选聘方式

区政府启动城市更新单元时，可按需选聘评估师，明确城市更新综合体后，可以由城市更新综合体为主体依法以公开招标或直接委托方式按需选聘评估师。

（三）服务对象

多元主体参与的机制使得估价机构的服务对象不仅仅是政府相关部门和区域更新统筹主体（城市更新综合体），也可以是零星更新主体、土地权

利人、参与城市更新的各市场主体、金融机构。

（四）工作切入点

新时期上海全周期城市更新分为五个阶段：谋划策划阶段、项目计划阶段、实施方案阶段、实施建设阶段、运营管理阶段。

谋划策划和项目计划阶段由各区规划和自然资源部门提出本区城市更新年度工作目标，明确年度内推进实施的城市更新单元及年度工作任务，责任规划师、责任评估师协助参与相关工作，对城市更新单元和实施计划方案、更新单元范围、风貌保护要求以及公益性设施配置要求等必要的规划设计条件提供专业建议。

实施方案阶段区政府针对年内推进实施的城市更新单元组建城市更新综合体，构建城市更新平台，明确各方权利与责任义务，建立多方参与协商机制。城市更新综合体（或城市更新平台）可以按需选聘责任规划师、责任建筑师、责任评估师，对城市更新单元开展谋划、策划、计划，综合研究功能导向、空间意向、更新路径、项目实施计划安排、资金平衡测算、资金筹集配置、运营管理要求等相关内容，形成报告。责任规划师、责任建筑师、责任评估师协同城市更新综合体（或城市更新平台），全过程参与报告的研究和论证工作，也可以按需直接承担相应工作。其中，责任规划师研究形成更新单元空间规划方案初步成果，责任建筑师进行建筑方案验证，责任

评估师开展经济可行性分析。

实施建设阶段包括制定城市更新项目建筑设计方案、形成城市更新综合价值评估报告、优化完善控详规划、开展资源配置、完成项目审批、竣工规划资源验收、不动产登记。其中，城市更新综合价值评估报告由区规划和自然资源部门会同城市更新综合体或实施主体，组织责任评估师编制。综合价值评估报告包括综合绩效评估情况、经济平衡情况、综合目标贡献评估以及促进城市更新单元综合价值实现的策略建议等内容。责任评估师会商责任规划师和责任建筑师，结合综合价值评估报告，实现城市更新单元规划实施方案、项目建筑设计方案的联动优化完善。

运营管理阶段是指项目竣工完成进入正常运营阶段，责任评估师可以继续提供全生命周期咨询服务，实现闭环管理。



图五：更新流程中的评估师工作切入点

从上图可以看出，无论是城市更新前期谋划、

策划、计划阶段，责任规划师、责任建筑师、责任评估师的协助，再到实施阶段“三师”的协同或直接承担，亦或是更新后的运营管理咨询，“三师”联创工作机制旨在通过“众智合力”，联动优化并完善城市更新实施方案。

（五）职责定位

城市更新的过程中伴随着复杂的利益博弈，城市更新政策是平衡更新中各方利益的指导方针，在这一政策体系下衍生出多种有别于传统评估的新型业务，主要评估服务需求笔者汇总如表二。评估如何助力新时期的城市更新，评估师如何参与到不同层面、不同纬度、全流程的城市更新工作中都值得估价机构深入研究。

从“三师联创”工作机制可以看出，在城市更新工作中评估师被赋予了更多的责任，其定位不仅仅是价值的评估者，更是价值的发现者、价值的平衡者、价值的解码者和价值的实现者；城市更新的多目标性要求评估师不仅仅是对经济价值进行评估，还需要对社会价值、民生价值、人文价值、环境价值等进行综合评估，从原来的单一经济价值维度到多价值维度的平衡。城市更新的长周期性和对全流程服务的需求也要求评估师提供的不仅仅是某一价值时点的一次性服务，更是动态的、联动的、围绕项目实时需求的陪伴式服务。

表二：上海“三师联创”工作机制中的各类评估服务需求

序号	服务需求	主要内容	备注
1	土地利用现状调查和更新意愿调查工作	不动产登记信息情况调查	
		现状用地情况调查	
		历史遗留问题调查	
		更新意愿调查与统计	
		其他“体检工作”	
2	产业用地综合绩效评估	产业用地情况调查	
		空间资源综合绩效评估指标分析	土地投入、产出、节能、环保、就业等
		低效用地分类处置评估分级	鼓励支持类、保留提升类、观察整改类、整治退出类
3	方案比选测算咨询服务	规划设计方案的比选咨询服务	如不同业态、不同容积率的价值比选
		更新路径方案的比选咨询服务	如拆除重建、增容改造等更新路径比选
		产权归集方案比选咨询服务	如股权收购、物业转让、以房换地、资产划转等不同方式下的比选
		其他方案比选咨询服务	如不同的开发组合方案、不同的更新开发时序、不同的公共要素配建、不同的历史保护建筑处置方案等比选
4	城市更新项目的经济可行性分析、资金平衡测算和综合效益评估	更新前期成本测算	
		土地出让金估算	
		更新后价值预测	
		更新后收益预测	
		内部收益率、投资回收期等各项经济指标测算	
		敏感性分析测算	
5	综合价值实现的策略建议	财政、金融、税收等搭建平衡策略工具箱，促进更新综合价值实现的路径	地价联动；分期支付地价；优化物业自持条件；市级出让金返还；市区两级成本共担；政策补贴；一二级联动开发；资本注入；贷款贴息；税收优惠；税收返还等
6	风险评估	识别可能存在的 项目风险并提供措施建议	市场风险、改造意愿风险、技术风险、征地过程中的社会稳定风险等
7	土地成片开发方案编制	更新中涉及集体土地征收成片开发工作的，需编制土地成片开发方案	
8	实施过程中的具体估价咨询业务	房屋征收评估	通过征收方式实施更新的，估价机构评估被征收房屋价值为补偿提供依据
		旧房改造协议补偿安置评估	置换腾退、异地安置、回购回搬、回租回搬等不同方式下的评估
		产权归集过程中的具体估价业务	
		更新后土地出让、补地价及延伸的具体估价咨询业务	如产业用地转型补地价评估、零星更新历史风貌保护项目中容积率转移、公共要素、建筑节能容积率奖励机制咨询
		微更新中的其他评估	租金价值减损、加梯工程前后价格测算、不成套住宅“抽户”货币补偿评估、社区微改造测算等
9	项目融资评估咨询服务	金融机构的融资策划方案和融资评估	公募REITs、不动产投资信托基金
10	“城市体检”调研类项目	如政府更新部门绩效评价	

五、结论

上海作为超大城市，城市更新更需要丰富“大城善治”的时代内涵，最大的智是“众智”，最大的力是“合力”。“三师联创”机制体现了上海在城市更新专业技术保障措施上的创新，也体现了城市更新的大城善治底色，笔者认为：

（1）区域更新宜有计划、分步骤地进行，避免在短时间内因供应量的变化对局部某一品类房地产市场带来大的冲击，影响更新的经济成效；零星更新上，政府部门不应仅仅做好“守门员”的角色，更应在更新政策上给予进一步地奖励支持，从而调动原物业权利人参与城市更新的积极性；

（2）“三师联创”机制虽强调了评估师的地位和职责，但鉴于服务期较长，其服务模式宜进一步优化，从分阶段服务转为全生命周期全产业链咨询，从专项估价服务转为多专业并举的整体服务，如可由评估机构以每年签订合同的模式提供常年的陪伴式跟踪咨询服务；

（3）城市更新综合效益评估、空间开发期权价值评价等工作都涉及到大量的空间信息，面对新的机遇，估价机构应充分利用大数据，提高数据分析能力，助力“智慧城市”的打造；

（4）全生命周期、全产业链、陪伴式服务需要培养可胜任新阶段城市更新工作要求的复合型、学习型、创新型人才，通过专业领域融合发展，建立全流程的快速沟通和响应机制。

城市更新从早期的旧改1.0版升级到“大城善治”下的3.0版，外部环境正在加速行业“洗牌”，在不断“内卷”的新形势下，打造专业线、边缘线的“两栖”企业，让评估助力城市更新，布局先手棋、打好主动仗是当务之急。

作者单位：上海房地产估价师事务所有限公司

上海市房地产估价师2024年 在本刊上发表文章折合继续教育培训 学时统计表

根据《注册房地产估价师继续教育实施办法（暂行）》规定，注册房地产估价师在《上海房地产估价》刊物上发表相关文章的作者，可以按字数折合计算地方选修课学时。

上海市房地产估价师在2024年《上海房地产估价》上发表文章，折合继续教育培训学时统计表：

作者	文章名称	单位	文章字数	期次	折合学时*
陆艳倩	后疫情时代房地产估价行业的变与不变	科东	4100	1	20
张媛君 张英文 蒋骏文	“十四五”时期房地产租赁估价业务的要求与实践探索	百盛	5300	1	20
陶瑶	浅谈征地社会稳定风险常见的风险点及应对措施	财瑞	4100	1	20
汪颢	谈房地产估价机构的报告质量风险防范	城市	5700	1	20
胡新良	成本法房地整估路径运用及拓展探究	城市	6100	1	20
蒋炎冰	有无对比法在零星更新项目财务评价中的应用研究	百盛	5600	2	20
姜荣荣 王烁	新建商品住宅车位价格评估探讨	财瑞	5700	2	20
李嘉团	房地产司法评估中的异议及其应对措施研究	科东	5500	2	20
钱敏 石超毅 茅燕峰	浅谈保障性租赁住房评估的难点与思考——以青浦区乡村人才公寓纳保项目为例	百盛	5300	2	20
李彬 周翌 李蓓茹	碳资产管理领域中估价行业创新业务思考	联城	6400	2	20
詹海兵	土地估价中的剩余法公式运用的注意事项	东洲	2000	3	10
滕博强	无人机航测在评估实践中的应用研究	东洲	5000	3	20
李菁菁 魏伟	绿色建筑写字楼估价模型初探	申房	3600	3	20
孙超君 赵震磊	养老地产在城市更新下的机遇与展望	八达	5700	3	20
肖军	浅谈房地产项目增值税	涌力	4200	3	20
宋莉娟 刘宇峰	关于房地产司法评估报告审核要点的探讨	同信	5100	3	20
韩艳丽	游泳馆招租方案中收益剩余法的实践探索	上估所	6000	4	20

高原	城市更新中的价值平衡：不动产评估新课题	安大华永	6300	4	20
钟艳英	上海市国有企业房地产评估工作要点的思考	城市	4400	4	20
管豆豆	运用马克思主义唯物论探讨土地估价行业未来发展	上睿	4200	4	20
汪灏	对房地产估价行业年青人才培养的思考和建议	城市	5200	4	20
许军 钱佳琦 陈敏	德国住房租赁市场发展特点及管理经验借鉴	联城	8500	4	20
刘广宜 吴宁远 杨斌	上海城市更新中责任评估师的角色和使命	百盛	4700	5	20
穆春生	熟悉“两旧一村”新变化 拓展咨询服务新领域	建银	4000	5	20
马向海	上海市松江区集体工业用地入市初证	申价	7000	5	20
汪灏 夏政国	上海市国企存量土地更新中评估咨询服务要点的探讨	城市	2800	5	10
韩艳丽	码头租金评估中的成本法应用及摊销策略分析	上估所	5900	5	20
肖军 许峰林	中小估价机构知识管理实施方案探析	涌力	4600	5	20
马军	三十而立，再创美好未来	申杨	2500	5	10
何瑶	工业上楼发展策略与产业转型研究	同测	4300	6	20
孙士现	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	上资	5600	6	20
韩艳丽	在建工程在三种开发前提下评估模型的差异化应用	上估所	6000	6	20
杨勇超	土地征收成片开发方案编制的探讨	地维	3300	6	20
费婧倩 周志良	浅析宏观经济变化对收益还原法中报酬率取值的影响	八达	4800	6	20
余晔涵 张爱杰 杨杰	探索估价业务应对城市更新新转变的对策	国城	4300	6	20

2024年本刊总目录

估价实务

“十四五”时期房地产租赁估价业务的要求与实践探索.....张媛君 张英飞 蒋骏文①/08

浅谈征地社会稳定风险常见的风险点及应对措施.....陶 瑄①/12

有无对比法在零星更新项目财务评价中的应用研究.....蒋炎冰②/01

新建商品住宅车位价格评估探讨.....姜荣荣 王 烁②/08

房地产司法评估中的异议及其应对措施研究.....李嘉团②/13

浅谈保障性租赁住房评估的难点与思考

——以青浦区乡村人才公寓纳保项目为例.....钱敏 石超毅 茅燕峰②/17

土地估价中的剩余法公式运用注意事项.....詹海兵③/01

浅谈房地产项目增值税.....肖 军③/05

关于房地产司法评估报告审核要点的探讨.....宋莉娟 刘宇峰③/10

游泳馆招租方案中收益剩余法的实践探索.....韩艳丽④/01

城市更新中的价值平衡：不动产评估新课题.....高 原④/08

上海市国有企业房地产评估工作要点的思考.....钟艳英④/13

码头租金评估中的成本法应用及摊销策略分析.....韩艳丽⑤/01

中小估价机构知识管理实施方案探析.....许峰林 肖 军⑤/09

工业上楼发展策略与产业转型研究.....何 瑶⑥/01

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⑥/08

估价师论坛

成本法中房地整估路径运用及拓展研究.....胡新良①/16

后疫情时代房地产估价行业的变与不变.....陆艳倩①/20

绿色建筑写字楼估价模型初探.....李菁菁 魏 伟③/16

无人机航测技术在征收评估中的应用研究.....滕博强③/20

养老地产在城市更新下的机遇与展望.....孙超君 赵震磊③/26

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④/17

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⑤/14

熟悉“两旧一村”新变化 拓展咨询服务新领域.....穆春生⑤/18

上海市松江区集体工业用地入市初证.....马向海⑤/22

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⑤/27

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⑥/13

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⑥/18

土地征收成片开发方案编制的探讨.....杨勇超⑥/24

行业发展

谈房地产估价机构的报告质量风险防范.....汪 灏①/23

碳资产管理领域中估价行业创新业务思考.....李 彬 周 翌 李蓓茹②/21

对房地产估价行业年青人才培养的思考和建设.....汪 灏④/21

三十而立，再创美好未来.....马 军⑤/31

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⑥/28

他山之石

浅析社会稳定风险评估常见问题及解决措施.....宋红剑 周利娟 高藕叶②/26

房地产估价机构微创新实践探索.....贺肖肖 张 静 骆 杨②/30

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④/26

政策法规

上海市2023年度房地产估价机构估价报告检查结果公告.....①/01

行业追踪

2023年度优秀论文评选获奖论文及优秀组织奖名单.....①/27

上海市房地产估价师2024年在本刊上发表文章折合继续教育培训学时统计表.....①/29

2024年本刊总目录.....①/31

图片报道

协会召开第六届第六次会员代表大会.....①/封二

协会召开第六届第七次理事会会议.....①/封三

上海市城市更新专家委员会成立 本市房地产估价行业占3个席位.....①/封三

协会召开第六届第八次理事会会议.....②/封二

协会举办房地产估价师继续教育培训班.....②/封二

上海市房地产估价行业党委召开2024年度行业党建工作.....②/封三

协会走访高校 加强产学研合作.....②/封三

“逐梦青春 探寻价值”协会与上海师范大学四学院共同举办行业进校宣讲&招聘公益活动.....③/封二

市房地产估价行业党委举行党纪学习教育专题报告会.....③/封三

协会召开换届工作专题会议.....③/封三

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.....④/封二

协会举办房地产估价师继续教育培训班.....④/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会.....④/封三

本市房地产估价行业党委隆重举行换届选举党员大会.....⑤/封二

估价行业志愿者助力物业管理招标投标评审专家选聘考务工作.....⑤/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.....⑤/封三

市房地产估价师协会赴京考察交流.....⑥/封二

2024年京津沪渝四直辖市房地产、土地估价师协会联谊会在京举行.....⑥/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.....⑥/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.....⑥/封三

2024年长三角区域房地产估价行业交流会在南京召开

2024年12月19日，2024年长三角区域房地产估价行业交流会在南京隆重召开。交流会由江苏省房地产估价师与经纪协会主办。中房学会会长柴强、副秘书长王欢、江苏省住房和城乡建设厅一级巡视员范信芳、副处长汪戈出席并讲话。江浙沪皖房地产估价行业协会的会长、秘书长、部分房地产估价机构负责人等近三十人参加了会议。



会上进行了2024年长三角区域房地产估价行业交流合作备忘录签约。就开展长三角房地产估价师职业技能赛；举办1-2期新生代企业家培训班；加强涉执司法评估业务合作等事项，达成了一致。

协会召开第七届第二次理事会会议



2025年1月16日下午，上海市房地产估价师协会召开了第七届第二次理事会会议，61位理事包括授权委托的代表出席会议，协会监事会、正副秘书长和秘书处各部门负责人列席会议。行业党委书记、协会名誉会长浦建华出席会议并讲话，协会会长樊芸主持会议。

会议审议通过了协会2024年度工作报告审议稿、财务报告审议稿。会议听取了协会常务副会长兼秘书长个人履职情况报告。会上，理事会理事对协会2024年工作进行了测评、对协会常务副会长兼秘书长2024年工作进行了考核。会议形成了协会第七届第二次理事会决议。