



GUOCE

APPRAISAL

2025.04 VOL.131



GUOCE

APPRAISAL

國策

2025.04 VOL.131

主办：国策评估

专 业 服 务

第

01

创 造 价 值



www.guocedc.com

2025年一季度北京房地产市场分析

国有划拨土地使用权地价评估探讨

机场货库租金评估浅议

《关于规范城市更新实施工作的若干意见》政策解读





01

2025.04 VOL.131



www.guocedc.com

主办单位

国策评估

总编

魏晶月、何小波、林晓芬

编委

肖燕 赵亮 梁国平 蔡庄宝 占青 林俊杰 阮宗斌 王旭东 颜靖江
杨雅荣 冯智涛 吴宗明 甘超平 王建平 刘春阳 黄俊鹏

地址

深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心 16 楼

网址

www.guocedc.com

设计

壹凌设计 电话:136 3274 3911

订阅热线

0755-8373 6996 (如欲定期阅读本刊,请与本刊编辑部联系)

内部资料, 免费交流。本刊选用的部分图片素材未能及时与作者取得联系,
请速与本刊编辑部联系, 即付稿酬, 在此非常感谢!

Contents
目录



国策报道 Guoce Report 10

市场研究 Market Research

2025年一季度北京房地产市场分析	13
2025年一季度杭州房地产市场总结	18
深圳市龙华区商业物业市场调查	23

技术专栏 Technical Column

国有划拨土地使用权地价评估探讨	27
农旅融合发展模式在村域国土空间规划中的应用分析	31
房屋征收中涉及的停产停业损失价值评估探讨	35
机场货库租金评估浅议	39
自然资源生态价值评估理论方法与实践探讨	43

政策解读 Policy Interpretation

《关于规范城市更新实施工作的若干意见》政策解读	47
-------------------------	----

国策动态 Guoce Developments 49

大型估价机构的未来发展

骆晓红 阮宗斌 蔡庄宝

(本文在2024年中房学成立30周年征文活动中荣获优秀奖)

Luo
Xiaohong



骆晓红

国策董事长

摘要：回顾过去30年，中国估价行业取得令人瞩目的成就，形成了独特的估价理论体系和行业发展特色。现如今国内外经济形势发生较大变化，估价机构发展遇到较大的挑战。站在新的十字路口，面对未来，大型估价机构应该如何发展？本文重点分析了大型估价机构面临的挑战和新机遇，梳理了国际五大行的基本情况以及在中国估价业务的发展特点；回到国内评估行业，介绍了大型资产评估公司以及全国综合排名前十的大型估价机构的发展模式和发展特点，作为国内大型估价机构未来发展的借鉴。大型估价机构有很多发展模式，不同机构发展模式也不同，笔者提出估价机构未来发展的十种模式。不同发展模式各有优势，大型估价机构应选择适合自己的未来发展模式，并对制定相应的应对策略。展望未来，我们要适应环境变化，坚定信心，练好内功，穿越周期，创新发展。

关键词：大型估价机构 发展模式 发展策略

国内外经济形势发生较大变化，估价机构发展遇到各种之前未曾预见的情况。有些估价机构面临机构传承问题；一些估价机构面临的是生存还是发展的问题；一些机构面临多元化还是专精化的抉择问题。我们再次站在新时代的十字路口，如何选择，将决定着机构未来十年甚至三十年的发展。本文试图分析大型估价机构面临的挑战和机遇，梳理国际五大行的发展经验，总结大型资产评估公司的发展经验、

论述全国综合排名前十的大型房地产估价机构的发展特点，以期对大型估价机构的未来发展提供一些参考和建议。

面临的形势：挑战与机遇

整体而言近几年估价机构面临的问题：业务需求减少，僧多粥少，竞争加剧，增长乏力；收费下降，客户付费意愿明显下降，账期变长；人才引不进、留不住等问题。主要的原因是目前形势已不同以往。不过，困难终究是暂时的，在遇到困难的同时，也不乏有新的机遇。

1、面临的挑战

(1) 中国经济转型：从高速发展到高质量发展

中国经济正处于新旧周期转换的转型时期，面临新旧动能转换、经济结构性调整。投资、消费、出口“三驾马车”失速，人口红利和房地产红利“两个红利”失效，整体经济下行，政府开始过“紧日子”，估价机构也从增量时代进入到存量时代，从粗放发展向高质量发展转变。

(2) 资产负债表衰退、消费降级的影响

资产负债表衰退，企业和家庭去杠杆和减少债务，消费降级，房地产投资和交易活动减少，资产价格持续下降，对

估价机构造成多重影响：不仅减少了业务需求，降低了付费意愿，还增加了估价机构在价值评估时的不确定性和难度，提高了技术和风险管理的要求。

(3) 房地产进入存量时代

房地产行业的发展对于估价行业有直接的影响，房地产市场持续深度调整，房地产市场从增量市场变成存量市场、多数开发商现金流紧张经营困难，房地产由短缺转为过剩。这直接导致估价业务需求下降，估价机构业务减少，市场竞争加剧，很多估价机构经营困难。估价机构总数量从2020年的5565家下降到2024年11月份的5046家，减少520家，一级机构增加294家，但是二三级机构大幅减少。分支机构数量自2022年1050家，下降至2023年1014家，2024年11月下降至969家。

时间	一级机构数量	二级机构数量	三级机构数量	分公司数量	总数量
2020年底	826	2415	1323	1002	5566
2024年11月	1120	2098	859	969	5046
变化数量	294	-317	-464	-33	-520
变化率	36%	-13%	-35%	-3%	-9%

注：2020年底数据根据赵华《房地产估价行业发展现状和面临的机遇挑战》，2024年11月数据由笔者根据中房网数据整理。

(4) 新一轮科技革命：从信息化到人工智能

新一轮科技革命，特别是从信息化到人工智能的转变，对估价行业产生了深远的影响和巨大的冲击。信息化提高了估价工作效率，对于估价师成长和估价机构的快速发展具有较大的积极意义。而人工智能对于估价师和估价机构的影响则并非全部是积极的，有些方面是消极的：比如大数据、自动估价大模型等等，人工智能可能会替代传统的住宅评估业务，造成估价业务的进一步减少。

2、未来的机遇

存在的新机遇：传统业务萎缩，整体市场蛋糕变小，倒逼估价机构进行深度思考和探索，是优化业务品种，走专精路线，还是开启多元化、创新新产品，抑或是机构之间合并、抱团发展等等。这一轮救市也即将来临，部分机构也能分一杯羹。在市场洗礼下，也将诞生出更强、更具有竞争力的“新机构”。

(1) 新型业务机会

经济上行时，抵押增加；经济下行时，不良债权增加。近几年抵押业务下降，但是金融业不良债权业务增加

了。房地产市场持续调整，基于房地产的重组业务增加了。这些都是我们的新机会。政府过紧日子、苦日子，行政事业单位及国有企业开始盘活低效资产，这也是新业务机会。还有绿色建筑评估，证券化业务。存量物业运营、改造等得租金评估、可研等等。经济、房地产的不断发展，客户总会产生一些新的需求，创造性的适应客户需求，会有源源不断的业务机会。

(2) 新一轮经济刺激计划中的业务机会

2024年至今，中央增加了10万亿化债方案，更新了此前一些增量财政政策的落地进展：支持房地产市场健康发展的相关税收政策，专项债券支持回收闲置存量土地、新增土地储备等等。这里都有估价机构的业务机会。

(3) 科技与人工智能发展中的机会

科技与人工智能的发展，可以协助估价师开展估价工作，比如人力无法到达的查勘或是通过大数据模型进行参数预测等等。把科技与人工智能利用好了，是提高机构运营效率、降低运营成本的一大举措，也可能发现新的业务机会比如“可视化估价报告”，甚至会出现评估“新算法”，取代传统评估方法。

(4) 国际化业务机会

中国已经越来越多的融入国际社会，不可避免的要开展国际投资活动。大型估价机构合作的央企、上市公司、大型金融机构等大客户比较多，跟随着这些客户走出国门，提供国际业务价值评估和咨询服务。

(5) 其他机会

经济下行、转型升级、体制改革等等往往都伴随着新的机会，比如出现一些政策性机会，以及机构与机构之间合作并购的机会。

国际五大行发展经验借鉴

1、国际五大行概况

五大行利用全球及地区网络的综合优势，提供最全面的房地产顾问服务，包括研究分析、策略顾问、物业估值、买卖与租赁、投资、物业与资产管理等，依靠其庞大的分支机构，以及旗下各个顾问团队的专业能力，组成一个跨国网络，通过对当地市场的认识，为客户提供高水平的一站式房地产咨询及顾问服务。五大行业务比较多元，评估收入

占总收入比例很小，咨询顾问业务高于评估收入。一般将评估和顾问合并为一个部门。

五大行指标对比							
公司名称	总部	成立时间	进入中国时间	业务范围	全球办事处数量	全球员工数量	全球总收入及评估收入情况
世邦魏理仕	美国	1906年	1988年	交易及项目管理、投资管理、基金管理、评估与估值、战略顾问、不动产租赁、设施管理、物业管理、不动产开发、按揭融资和开发服务等。	全球100多个国家，拥有500多家办公室	拥有超过105000名专业人士	2023年全年，世邦魏理仕总收入319.5亿美元，咨询服务(含评估)总收入85亿美元，占比27%
仲量联行	美国	1783年	1994年	租赁、物业&设施管理、顾问&咨询和其他、资本市场、项目&开发服务、领盛六大业务线	全球80多个国家	拥有93000多名员工	2019年仲量联行收入近180亿美元，咨询及顾问(含评估)收入占比5%
戴德梁行	英国	1784年	1993年	涵盖估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。	全球60多个国家，设有400多个办公室	拥有50000名专业员工	2023年公司全球营业收入达95亿美元
第一太平戴维斯	英国	1855年	1995年	前期顾问、招商代理、大宗资产交易、物业及资产管理、估值及专业顾问等	分布全球70多个国家，约50家分公司	39000名以上员工	2019年，公司总收入为19.3亿美元，其中咨询(含评估)收入3.38亿美元，占比17.5%。
高力国际	加拿大	1898年	1989年	资本市场及投资服务、产业及工业地产服务、办公楼服务—业主代表、物业及资产管理服务、零售房地产服务、咨询顾问服务、估价及咨询服务	全球63个国家	拥有17,000+专业人士	2023年收入达43.35亿美元

2、国际五大行在中国大陆估价业务的发展特点

五大行分别在20世纪80年代末至90年代初进入中国市场，他们在中国大陆的发展有各自的特点。五大行本土化的方式是在中国注册估价机构，通过股权代持的形式以符合中国法律监管。其中戴德梁行是最中国化的五大行机构，在深圳和北京分别注册了独立法人机构，分公司也是五大行中最多的。仲量联行则是通过收购中国境内公司（北京国友大正、仲量联行房地产资产评估咨询公司）取得相关评估资质，而进入中国大陆估价行业的。

序号	机构简称	总部所在地	资质等级	总部估价师人数	分公司数量
1	戴德梁行	深圳、北京	深圳一级 北京三级	深圳22人 北京5人	15家分公司
2	仲量联行	北京	一级	15人	2家分公司
3	第一太平戴维斯	广州	一级	16人	4家分公司
4	高力国际	北京	三级	11人	无分公司
5	世邦魏理仕	北京	三级	8人	无分公司

从资质管理上，戴德梁行、第一太平戴维斯、仲量联行及高力国际均具备房地产、土地和资产资质，完成三资合一，他们除了开展房地产评估及土地评估，也开展资产评估业务。世邦魏理仕仅有房地产估价资质。

从业务特点上，五大行业务的共同特点是他们都成立了估值及顾问团队，都从事评估工作。但是中国市场，除了戴德梁行，其他五大行单纯的估值业务都很少，他们都是以政府、央企和国企的顾问咨询业务为核心，比如城市更新财务测算、可研、市场研究、定位策划、战略咨询等等。戴德梁行的评估业务最中国化，市场开拓力度最大，基本上涵盖了从金融、司法、征拆、证券化等等大部分中国估价机构承接的业务品种。仲量联行非常积极参与证券化业务的评估，并借助子公司北京国友大正参与到央企、上市公司评估业

务。第一太平戴维斯以外资客户及政府的顾问类业务为主，较少介入国内传统估价市场。高力国际和世邦魏理仕在中国的估价业务发展是最缓慢的，业务品种也比较单一，仅仅是围绕着他们的已有国际客户以及一些国内重点客户开展一些顾问服务。

大型资产评估公司发展经验

1、大型资产评估公司简要介绍

从中评协发布的《2021年资产评估公司综合评价年资产评估业务收入前百家机构名单》分析，收入前十的机构分布在北 京、上海和深圳，全部都是全国大型连锁估价机构，主要是以总公司-分公司形式运营，部分是结合总分、母子公司联合运营的，中联是典型的母子公司运营模式。

头部资产评估机构分析									
序号	机构名称	成立时间	总部所在地	评估业务收入	分公司数量	子公司数量	前身/来源		
1	中联资产评估集团有限公司	1997年	北京	95686	2	26	财政部和经贸委联合组建的中国经济技术投资担保公司评审部		
2	北京中企华资产评估有限责任公司	1996年	北京	59860	25	3	国家体改委下属中华企业咨询公司的资产评估部		
3	北京天健兴业资产评估有限公司	2000年	北京	39903	10	5	原天健会计师事务所资产评估部门和原财政部所属中华财务会计咨询有限公司资产评估业务及原北京资产评估有限责任公司整合而成的大型评估机构。		
4	上海东洲资产评估有限公司	1996年	上海	34244	9	6	由上海东洲资产评估事务所和上海东诚资产评估有限公司合并改制而成		
5	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	1998年	深圳	32741	30	5	由深圳市协诚信财务顾问有限公司出资设立，原名深圳市鹏信房地产评估有限公司，2005年更名为深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司。		
6	银信资产评估有限公司	1994年	上海	32424	16	5	前身是上海汇业资产评估有限公司，陆续吸收合并辽宁东方资产评估有限责任公司、原上海银信资产评估有限公司以及上海上会资产评估有限公司。2011年更名为银信资产评估有限公司。		
7	中瑞世联资产评估集团有限公司	2008年	深圳	32152	18	6	2017年，中瑞国际资产评估(北京)有限公司与深圳市世联土地房地产评估有限公司合并，更名为中瑞世联资产评估集团有限公司。中瑞国际资产评估(北京)有限公司原为隶属于湖南省财政厅的湖南资产评估事务所。		
8	上海立信资产评估有限公司	1996年	上海	29524	5	6	上海立信资产评估有限公司在原立信会计师事务所资产评估部基础上扩建成立。		
9	北方亚事资产评估有限责任公司	2001年	深圳	26342	27	4	1993年，由原国家国有资产管理局批准成立。现已更名为北方亚事资产评估有限责任公司。		
10	中和资产评估有限公司	1995年	北京	25660	8	5	中和资产评估有限公司前身——中机审计事务所经原机械工业部批准成立。1993年，中机审计事务所获得证券业资产评估资格。1998年，中机审计事务所与中和会计师事务所合并，成立中和会计师事务所。2000年，中和会计师事务所与信永会计师事务所合并，成立信永中和会计师事务所，并组建中和资产评估有限公司。		

注：北方亚事资产评估有限责任公司原名北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)。

2、大型资产评估公司发展特点分析

房地产估价机构的诞生源于上位法——《城市房地产管理法》，资产评估公司的诞生是由于国有资产管理需要。1989年国家国有资产管理局发布《在国有资产产权变动时必须进行资产评估的若干暂行规定》，1991年《国有资产评估管理办法》发布。伴随着九十年代国有企业重组、改制，财政部、国资委对国有资产保值增值的需要，于是资产评估需求被唤醒了。资产评估是独具中国特色的。

（1）资产评估公司发展路径

资产评估公司是伴随着国有企业改制、国有企业合规化要求而发展起来的，相对而言，行政氛围更为浓厚。资产

评估的主要客户是国有企业和上市公司，国有企业分为央企和地方国企。北京、上海大的央企、国企比较多，上市公司比较密集，这成就了北京和上海地区的资产评估公司。北京既是央企的业务决策中心又是评估政策制定中心，形成了大型资产评估公司在北京聚集、北京资产评估公司有近水楼台的优势等情况。加上央企强大的综合实力和极强的辐射能力，带动了资产评估公司先行走向全国。随着中国经济的腾飞，地方国有企业也是突飞猛进，资产评估公司就是这样伴随着央企、国企发展壮大起来的。深圳目前有三家头部资产机构，其中两家是今年刚迁入的。

(2) 资产评估公司发展的不同阶段

资产评估公司的发展特点以《资产评估法》为界限分为两个阶段：

《资产评估法》出台之前，多数资产评估公司只是纯粹的做传统的央企、国企以及上市公司的资产评估业务。但是由于资产评估中也有大量的房地产估价和土地估价业务，因此他们也会配备一些房地产估价师、土地估价师，或是单独成立估价机构，但是很少往房地产估价领域渗透。而房地产估价机构则埋头于自身的房地产估价业务，互相之间泾渭分明。

《资产评估法》出台之后，众多的房地产估价机构纷纷增加了资产评估资质，“三证合一”，“新资产评估公司”进军传统的资产评估领域。而传统的资产评估公司则没有太多变化。于是形成了传统资产评估公司和“新资产评估公司”竞相发展的局面。随着房地产估价领域竞争加剧、业务缩减，“新资产评估公司”纷纷挤进传统资产评估领域，经过几年的发展，靠着市场化优势，“新资产评估公司”开始崭露头角，并在资产评估全国百强中占有不少的席位。

(3) 大型资产评估公司发展特点

大型资产评估公司集中在北京、上海和深圳三个地区，是央企和上市公司最集中的城市，也是中国经济最发达的几个城市。2010年财政部试点资产评估母子公司经营模式，鼓励证券评估机构集团化发展，中联资产是母子公司经营模式的试点单位，这也是中联资产有别于其他资产机构的独特发展方式。截至目前，中联资产共有26家子公司，仅有2家分公司。这种发展方式通过统一品牌、统一执业标准，增强了子公司的专业能力，服务标准。除此之外，剩下的大型机构都采取了总分的经营模式。在前十机构之中，中瑞世联和鹏信是资产和房地产业务并重的评估机构，其余都是从事传统资产评估业务的资产评估公司，他们成立的时间都较早。

大型房地产估价机构发展经验

1、大型房地产估价机构简要介绍

从中房学发布的2023年一级估价机构综合排名分析，前十的机构仅有一家 是地方大型估价机构，其余全是全国大型连锁估价机构；前十到二十的机构中仅4家是地方大型估价机构，剩下要么是全国大型连锁机构，要么是省内连锁的机构。他们共同的特点是，都是多元化估价机构。从下图中可以看出，大型估价机构主要的发展方式是以直营连锁或加盟连锁的方式设立分公司进行开疆拓土。

头部估价机构简要分析						
序号	机构名称	成立时间	总部所在地	分公司数量	商业模式	业务范围
1	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	2008年	深圳	22	直营、加盟混合	房地产评估、土地评估、资产评估、采矿权评估、保险公估、工程造价、工程咨询、审计、招标代理、土地规划、测绘、林业调查、餐饮等
2	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	1998年	深圳	28	加盟连锁	资产评估、土地估价、房地产估价、采矿权评估、项目评估、投资咨询与服务、工程造价咨询、招投标代理、拆迁项目管理咨询、房地产经纪、房地产营销代理、林业调查、工程监理等
3	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	2003年	深圳	15	直营连锁	估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。
4	深圳市世联土地房地产评估有限公司	2003年	深圳	12	直营连锁	房地产评估、土地评估、资产评估、采矿权评估、评估咨询服务、城市更新咨询、投融资咨询、数据服务、专业培训输出、税务咨询、工程项目管理与咨询、投后管理
5	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	1995年	深圳	15	直营连锁	房地产土地评估、资产评估、咨询顾问、征收服务、课题研究、投后监管服务、系统数据研发、工程咨询、土地规划、土地登记代理
6	上海城市房地产估价有限公司	2001年	上海	0	单点城市	房地产评估、土地评估、资产评估、国土空间规划、综合咨询、全过程造价咨询(工程造价)服务、招投标代理、工程咨询、房地产投资咨询、全方位信息化服务
7	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	2000年	北京	14	直营连锁加盟连锁	房地产评估、土地评估、资产评估、可研咨询、土地一级开发和征收、房地产数据信息、土地规划、测绘
8	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	2004年	深圳	15	加盟连锁	房地产评估、土地评估、资产评估、工程咨询、房地产经纪、房地产策划、软件开发及相关技术服务
9	中建银(北京)房地产土地资产评估有限公司	2001年	北京	19	直营连锁	房地产价格评估、土地评估、土地价格咨询、房地产信息咨询(不含中介服务)、房地产价格咨询、房地产抵押登记代理服务、资产评估
10	深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司	2001年	深圳	15	直营、加盟混合	房地产评估、土地评估、资产评估、咨询顾问、城市更新

2、大型估价机构发展特点分析

与资产评估公司不同，前十的估价机构有七家总部都在深圳，其次是北京两家，上海一家，他们都实现了业务的多元化发展。这其中，上海城市为地方综合型大型机构，其余9家机构皆为全国连锁机构。这些机构2023年平均营业收入为2.2亿元，同比增长1%，实现逆势微增。

大型估价机构发展特点非常鲜明。国众联和鹏信是资产评估和房地产估价业绩并重的估价机构。世联评估的出身背靠上市公司世联行，公司治理结构相对完善，近几年打造瑞联平台，开展机构之间合并、合作，实现了不同板块的多元化发展。中建银为建行体系内部机构，依靠的是建行体系内部资源进行发展，走的不是市场化路线。世联、戴德梁行、国策和中建银均为直营连锁估价机构，其余除上海城市外，均为加盟连锁估价机构或混合连锁估价机构。

3、大型估价机构与大型资产评估公司发展的不同

大型估价机构与大型资产评估公司的发展特点不同。主要原因是房地产估价业务比较分散，而且房地产区域性特点明显，估价机构核心业务比如抵押估价业务、征拆业务和司法业务，都比较市场化或是由地方政府/金融机构主导。因此各城市的估价机构刚开始是保持了均衡发展，这种均衡随着市场化意识较强的深圳地区估价机构走向全国而打破。而资产评估业务不论是企业价值评估、设备资产评估、无形资产评估等的区域性都不明显；资产评估公司的客户不管是央企还是上市公司，他们的总部均具有极强的管控能力，入围及业务决策大多在总部，这就造成北京、上海地区资产评估公司较强，其他地区资产评估公司相对较弱。

4、大型估价机构与大型资产评估公司成功发展的共同因素

大型估价机构及大型资产评估公司发展良好，最主要的原因是占据了天时地利人和三个因素。

(1) 天时：这些大型机构的成立时间都比较早，很多都是2000年之前就成立的，当时估价市场刚起步，国家处于大干快上的发展阶段，大型央企、国企集中上市以及城市化带来大量的业务机会，最关键的是客户付费意愿高，结账及时，几乎没有账期或欠款。于是形成了资本原始积累和持续的人才积累，为后期的扩张打下坚实基础。

(2) 地利：不管是房地产估价还是资产评估，大型机构都集中在北京、上海和深圳三个城市。这三个城市经济总量高，都是一线城市，经济活跃，都设立了证券交易所。北京城市资源多，央企国企多，辐射力强。深圳城市面积小，但是市场化程度高，企业家扩张意愿强烈，在本土缺乏增长空间的情况，于是纷纷走向全国。上海是经济总量最高的一线城市，上市公司多，经济行为活跃。

(3) 人和：早期的股东整体素质都比较高，且有一定的资源和背景。关系营销在估价机构发展的初期起到关键作用，随着后期逐步发展，估价机构逐步走向市场化和专业化，具有一定的品牌和知名度，拥有与大型企业长期且密切合作的基础，最终达成总对总的合作，形成良性循环。此外，大型机构能够聚集到大量的、优秀的人才，这

些人才是大型机构发展的中坚力量。

估价机构的未来发展模式

中国房地产估价行业已走过辉煌的三十年，也诞生了一批优秀的估价机构，站在新的历史起点，未来三十年往何处去？前面我们深入分析了特别是五大行、中国资产评估和房地产估价头部公司的发展经验，得到了不少有益的启示。

柴强会长作为行业的领导人，一直在关注并引领行业的发展，对行业发展有着深刻的研究和实践，在2023年中国房地产估价年会上提出“在发展理念上，估价机构要坚持专业主义、长期主义，平衡好多元化与专业化、短期发展与长期发展的关系”，“在发展战略上，估价机构要走市场化、咨询化、科学化发展之路”。

受柴会长思想的启发，结合前面的分析和研究，笔者延申提出大型估价机构未来的十种发展模式：

1、专业化发展

估价机构是高端的专业服务业，大型机构专业力量都是很强，专业化发展也是估价机构的基本要求。解决客户需求需要我们提供专业的服务，多数机构已经认识到粗放式发展方式已成为过去。专业化发展不仅仅是评估领域专业，更应该是企业的一种精神，应该根植于企业的文化当中。几乎所有的大型估价机构都把专业化作为企业文化之一。

2、多元化发展

多元化有横向多元化和纵向多元化。多元化发展是可选项，但是多元化有利于扩大规模和市场份额，大多数大型估价机构都选择了多元化。比如大型估价机构都增加了资产评估资质，还有些增加了造价、测绘、土规、工程咨询等资质，实现了多元化。

3、市场化发展

市场化发展是大型估价机构发展的必经之路。现在的市场，不管是金融机构、政府或是国有企业，都逐步建立公开、公平的业务分配规则。五大行、大型估价机构几乎都是市场化经营，大型估价机构也应当尽快实现市场化经营，应该尽快建立市场化发展思维，逐步摒弃关系化思维，要深刻

理解到靠股东的私人关系承揽业务难以推广复制、不是机构发展的长久之计。

4、科技化发展

科技化发展才刚开始，现在也仅有大型机构具备部分科技能力，绝大多数的估价机构还处于传统的估价发展方式。传统估价发展方式是不利于估价机构长远发展的。科技化发展的初期阶段是信息化，信息化有助于提高估价效率和专业度。现在科技化发展进入第二个阶段人工智能阶段。人工智能对于估价机构的影响有利有弊，如何合理化利用人工智能，业内还在持续思考和研究。但是科技发展是不可逆的，就如同我们已经不可能回到手写估价报告的那个年代一样，人工智能一定是未来的发展方向，也将是大型估价机构必须拥抱的未来之一。

5、资本化发展

从国际五大行发展经验可以看出，他们的发展多数都是通过资本推动并购来发展壮大。上海地区已经有估价机构通过合作或并购实现业务互补、人才储备。目前国内估价机构供过于求，处于出清阶段，市场将重新洗牌，存在此类机会。而大型估价机构在前期发展过程中积累了资本，可以借此机会实施并购，通过资本化发展进行拓展。

6、全国化发展

对于大型估价机构而言，当地方业务深挖到一定程度也无法满足的时候，全国化发展就是个自然而然趋势。全国化可以服务更多客户、占领更多的市场份额。全国化发展需要估价机构总部有很强的管理能力，具备核心竞争力，产品可以在全国推广、复制。全国化发展的方式可以采用母子公司形式，或是总-分公司形式；可以采用直营连锁，也可以采用加盟连锁等等。全国大型估价机构、资产评估公司基本在全国核心城市完成了布局。

7、国际化发展

国际化发展是大型估价机构未来实现更高增长的方向，是在全国化发展之后更高层次的发展阶段，但是也面临新的挑战。从各国估价机构国际化情况可以看出，国际化对

于时机的选择非常重要，需要与本国经济发展状况以及世界经济形势、地缘政治稳定性密切相关。五大行国际化的发展模式（合作、并购、内部组织扩张），日本国际化探索的三种形式（合作、结盟、在海外设立办事处）都可作为我们的借鉴。

8、咨询化发展

咨询化发展是业务拓展的重要方向。随着传统的法定业务减少，估价机构必须向咨询业务转变，获取更多的生存空间。咨询化发展也是估价机构全国化、全球化及多元化必须迈出的一步。以资产评估为例，2023年证券评估机构的评估收入为95.55亿元，其中咨询服务收入为13.95亿元，占当年证券评估机构收入总额的11.68%，同比提高62.40%。咨询业务是五大行的核心业务，一些大型估价机构也介入咨询业务比如招商方案制定、项目策划及定位、投后管理等等。

9、证券化发展

估价机构要尝试积极进军资本市场，为资本市场服务，为上市公司服务。估价机构目前仅参与一些资产证券化业务，比如Riety\ABS\CMBS等业务，这还远远不够。上市公司是中国市场最具竞争力、最具实力的公司，我们完全可以为他们提供房地产并购、市场调研、可行性研究、财务测算、尽职调查等的服务。目前这些业务国际五大行都在做，也是他们的核心业务之一，但是国内估价机构参与的不够。

10、运营化发展

进入运营时代，将会有大量的新型业务出现，这些业务有别于传统“短频快”业务，需要更长周期、等多的人力投入、不同专业人员配合来共同完成。比如存量房地产如何改善、提质增效，项目全流程管理，以及协助客户运营和管理基金等等，此类业务都需要估价机构具备运营团队和运营管理思维。这些也是五大行顾问类业务，也是国内大型估价机构未来的发展空间。

上述估价机构十种发展模式，分别从不同维度进行分析总结，其中第1条至第4条是估价机构整体的发展战略，

第5条至第7条涉及估价机构扩张模式，最后三条是估价机构产品发展方向。这十种发展模式并不是孤立存在的，更多时候他们是有所交叉，共同组成估价机构的发展模式。

估价机构的发展策略

面向未来，每个估价机构应选择自己的发展模式，并制定相应的适合自己的发展策略。

1、明确发展战略

前面我们提出估价机构未来发展的十种模式，每个公司应根据自身的历史、文化、基因、团队等实际情况，并结合市场的发展趋势，选择相应的发展模式，制定发展战略。明确的发展策略为公司提供了方向感，帮助公司集中资源和精力，避免资源浪费，提高公司的竞争力，并能够适应市场变化，实现可持续发展。发展策略的制定需要有远见和勇气，只有敢想并长期坚持投入，才能有机会实现。

2、打造优秀的团队

人才是第一生产力，是专业服务公司的核心资产。优秀的团队是实现公司战略目标的关键。团队成员有共同的愿景和目标，互补的技能和专长，相互尊重和信任，能够持续学习和成长。大型机构都有自己的企业文化和人才机制，通过企业文化认同来聚集人才，通过良好的发展机会来和发展机制吸引人才，共同实现企业的愿景和使命。

3、完善公司治理

估价机构要想发展壮大，必须建立现代企业管理制度，放大组织架构。完善的公司治理是估价机构长远发展的保障。估价机构可以选择公司制或合伙制，可以选择母子公司规模或是总-分模式；可以选择直营连锁模式或加盟连锁模式。有些公司制估价机构采用的合伙人制度，只要做好合伙人的进出机制，也是很好的选择。

4、扩大服务领域

从大型估价机构分析，多资质及相关多元化都是大型估价机构发展的必要条件。目前，大部分机构都实现了房地

产、土地、资产三证合一，还有一些机构同时具备了矿业权、保险公估、造价、测绘、工程咨询、空间规划等资质，实现了相关多元化，有更多品类的业务产品，通过共享品牌、资源和团队，就同一个客户开展不同的服务，极大地拓展服务领域，这也是五大行的通常做法。

5、合作并购

合作并购是最快的占领市场的方式。是大型企业发展到一定阶段都可能要采用的方式。五大行也是在不断合作和并购中发展起来的，这可以作为我们的借鉴。

现在的估价市场正处于低谷，已经有一些估价机构退出市场；有些机构面临传承问题而不得不选择转让或合并。如果大型估价机构能够抓住机会，通过合作、并购来补充区域市场、专业短板，吸引到核心人才，则有机会快速成长。

6、加强研发，持续创新

没有一成不变的市场，也没有一成不变的客户。估价机构必须根据市场变化，研究客户，发现需求，持续研发新的产品和服务，守正创新发展。不仅在产品上创新，在经营思路上也

7、传承与发展

经过30年的发展，估价机构第一代创业者已经到了即将退休或已经退休的年龄，传承问题是已经不得不面对的重要大事。有传承，才能有发展，传承是可持续发展的基础和前提。估价机构创始人应该重视传承问题。通过传承，确保企业文化、价值观和经营理念在新老员工之间得以传递；通过传承，确保企业适应新挑战，保持竞争力；通过传承，把估价机构发扬光大，实现长期稳定发展，最终打造成像国际五大行这样的百年企业。

结语

1、估价无处不在，前景广阔

在《房地产估价行业当前形势与未来前景》一文中，柴强会长指出：“房地产估价行业既服务于增量房地产市场，又服务于存量房地产市场，还服务于房地产运营管理

等，其未来前景十分广阔。从长期看，房地产估价业务具有持续性、稳定性、成长性”。经过30年的发展，估价已深入人心，客户需求呈现多样化，估价无处不在。

2、长路漫漫，前途光明

万物皆周期，螺旋式上升是事物发展的规律。尽管市场环境复杂多变，但随着经济的持续发展，旧的需求减少，新的需求在酝酿诞生。目前市场在进行结构性调整，估价行业也受到较大的影响。但我们相信，道路是曲折的，前途是光明的。

3、物竞天择，求变发展

物竞天择，适者生存。估价机构应以进化适应环境变化，接受不可改变的，改变可以改变的。估价机构整体供过于求，将出清淘汰一部分，然后形成新的平衡。过去30年，我们顺应时代趋势，获取了时代的红利，“时代的贝塔”效应在估价机构身上体现了；未来已来，粗放式增长不再，危机倒逼变革，估价机构需要选择自己适合的发展模式，制定自己的发展策略，持续提升专业、加强管理、努力经营，穿越冬天，穿越周期，寻找“个体的阿尔法”。

4、期待未来，再创辉煌

中国估价行业的30年，是波澜壮阔的30年，我们一起见证了历史，创造了历史，中国估价行业借鉴世界先进国家的发展经验，结合中国国情，逐步完善了自己的估价理论体系，形成了自己的行业发展特色，在实践中不断发展壮大，无论是总体收入、机构规模还是专业估价师人数都位居世界前列，为中国的社会经济发展做出自己的贡献。

展望未来，伴随着中华民族的伟大的复兴，中国估价行业将进入一个更高的发展阶段，中国大型估价机构将从优秀到卓越，迎来更加美好的明天。

未来30年，我们再创辉煌！

参考文献

- [1] 柴强. 估价机构应重视内部治理，为未来发展打下坚实基础——2023中国房地产估价年会论文集[C]. 北京：中国城市出版社，2024:002-006
- [2] 柴强. “房地产估价行业当前形势与未来前景”. 中国房地产估价，2024年09月03日——<https://mp.weixin.qq.com/s/NQgGROePJmJGpj9XCx7hGg>
- [3] 程敏敏等. 2023年中国房地产估价行业发展报——中国房地产发展报告 (No. 21·2024) [M]. 北京：社会科学文献出版社，2024：232-250
- [4] 吴璟、张继军. 美英房地产估价行业发展模式及经验借鉴——2003中国房地产估价学术研讨会论文集[C]. 北京：中国建筑工业出版社，2003:063-067，
- [5] 权贤珍. 房地产估价业务多元化的整体策略——第二届中韩日估价论坛暨2015年房地产估价年会论文集[C]. 北京：中国城市出版社，2016:010-023
- [6] 顾弟根等. 新时代房地产估价机构发展模式探索——2019中国房地产估价年会论文集[C]. 北京：中国城市出版社，2020:002-009
- [7] 曲卫东、黄奕洪. 组织理论变迁视角下房地产估价机构创新发展模式探讨——2018中国房地产估价年会论文集[C]. 北京：中国城市出版社，2019:701-707
- [8] 曹亚琨等. 国际典型评估企业案例研究及经验借鉴——2020中国房地产估价年会论文集[C]. 北京：中国城市出版社，2021:600-607
- [9] 徐曼宁. 评估机构国际化过程与效果研究——以中企华为例[D]. 北京：中央财经大学，2022
- [10] 吴数. 房地产估价机构内部管理国际经验借鉴——2023中国房地产估价年会论文集[C]. 北京：中国城市出版社，2024:091-095
- [11] 许军等. 守正创新 行稳致远—新时代发展理念下的估价行业合伙创新探索——2023中国房地产估价年会论文集[C]. 北京：中国城市出版社，2024:115-121
- [12] 周志良. 房地产估价机构整合与发展研究——以上海为例——2023中国房地产估价年会论文集[C]. 北京：中国城市出版社，2024:151-156
- [13] 聂竹青等. 评估机构总分公司协作模式及技术实现——2015中国房地产估价年会论文集[C]. 北京：中国城市出版社，2016:332-338
- [14] 赵华. 房地产估价行业发展现状和面临的机遇挑战——2021中国房地产估价年会论文集[C]. 北京：中国城市出版社，2022:002-006
- [15] 柴强. 树立信心耐心，走市场化专业化咨询化发展道路——2021中国房地产估价年会论文集[C]. 北京：中国城市出版社，2022:072-074
- [16] 袁东华. 面向未来 创新发展——2021中国房地产估价年会论文集[C]. 北京：中国城市出版社，2022:106-112
- [17] 袁东华 泰云. 国外大型房地产机构对我国房地产估价机构发展的启示——2019中国房地产估价年会论文集[C]. 北京：中国城市出版社，2020:799-804
- [18] 山下诚之. 日本房地产估价行业全球性业务的发展：现状和未来——第二届中韩日估价论坛暨2015年房地产估价年会论文集[C]. 北京：中国城市出版社，2016:230-235
- [19] <https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/research/ronbun/>日本不动产鉴定师协会
- [20] 中国资产评估协会. 《中国资产评估行业发展报告（2023年度）》，2024年12月10日——<https://mp.weixin.qq.com/s/wPpRj5MIGJTpfK6lwaykba>
- [21] 中国、美国、日本、新加坡REITs对比研究. REITs行业联盟，2024年05月22日——<https://mp.weixin.qq.com/s/8-CXoIXgKoUz2Fg6RZ7uLQ>
- [22] 丁金礼. 依天时定方向，按地利求规模——2020中国房地产估价年会论文集[C]. 北京：中国城市出版社，2021:498-505
- [23] 骆晓红. 估价机构的传承与发展——2023中国房地产估价年会论文集[C]. 北京：中国城市出版社，2024:101-108



全国
CHINA

国家统计局

加力实施城中村和危旧房改造

3月17日，国家统计局新闻发言人付凌晖在国新办发布会上表示，今年以来，我国房地产市场总体平稳，继续向着止跌回稳的方向迈进。但也要看到，部分地区房地产市场仍处于调整中。

下阶段，要因城施策调减限制性措施，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力，健全多主体供应、多渠道保障、购租并举的住房制度，加快构建房地产新发展模式，推动房地产市场平稳健康发展。

自然资源部和财政部

土地收储工作加速助力房地产市场止跌回稳

3月11日，自然资源部和财政部联合发布了《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》，旨在通过专项债券优化土地储备工作，有效减少土地库存，遏制土地价格下滑，促进房地产市场稳定发展。同时，加快闲置土地的盘活利用，促进土地资源合理配置，推动经济可持续发展。此外，通知还明确要求各地优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划。确有需求的新增土地储备项目也应纳入计划。这有助于盘活存量土地，促进楼市止跌回稳。该通知从发债要求、资金使用主体、申报审核流程、资金收益平衡及监督管理等方面进行了详细规定。

住房和城乡建设部

改革完善房地产开发、销售等基础性制度

3月9日，住房和城乡建设部部长倪虹在十四届全国人大三次会议民生主题记者会上表示，我们将会同有关部门长短结合、标本兼治，坚决稳住楼市，一是巩固政策组合拳效果，继续打好保交房攻坚战，加大白名单贷款投放力度，按照“应进尽进、应贷尽贷”要求，充分保障项目建设交付。二是努力实施城中村改造和危旧房改造，稳妥推进货币化安置，让城中村居民拥有



更多自主选择权。三是推进收购存量商品房，支持地方在收购主体价格和用途方面充分行使自主权。四是改革完善房地产开发、销售等基础性制度，适应人民群众高品质住房的需要，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子，促进房地产市场平稳健康发展。

国家金融监督管理总局 房地产融资协调机制目前审批贷款超过6万亿

3月5日，国家金融监督管理总局局长李云泽在十四届全国人大三次会议首场“部长通道”上表示，房地产融资协调机制目前审批贷款超过6万亿，涉及已经交付和正在建设的住房超过1500万套。

李云泽强调，今年将聚焦两大任务：一是稳楼市，推动融资机制扩围增效，扩大白名单，确保更多项目获得贷款，保障交房；二是促转型，制定配套融资制度，支持房地产新模式，推动市场健康发展。

国务院研究室 更大力度稳住楼市和股市以促进经济稳定

3月5日，国务院研究室副主任陈昌盛强调，将实施更大力度的措施以稳定楼市和股市，这两个市场被视为经济运行的重要风向标。他指出，房地产作为老百姓资产的主要部分，其价格的稳定对于释放财富效应至关重要，进而能够提振消费，促进物价温和回升。

华南
AREA

佛山 实施商转公新政策 降低购房者贷款成本

2月27日，佛山市住房公积金管理中心宣布《佛山市个人住房商业贷款转住房公积金个人住房贷款管理办法》正式实施，标志着“商转公”政策在佛山落地。该政策允许符合条件的购房者将商业贷款转为公积金贷款，以降低贷款成本。政策将于2025年4月1日起施行，有效期为5年。

华北
AREA

天津 4月1日起施行住房公积金新政 二套房首付比例降至20%

3月31日，天津市宣布推出住房公积金新政策，涉及第二套房最低首付款比例调整和还款方式变更，新政将于2025年4月1日起施行。缴存人申请住房公积金贷款购买家庭第二套房时，最低首付款比例将由30%调整为20%。对于2025年3月31日之前（含当日）的贷款受理，最低首付款比例仍按原政策执行。此外，新政还允许在偿还贷款期间变更还款方式，提高了还款的灵活性，更符合借款人不同时期的个性化需求。

天津上线新建商品房住房公积金 个人住房贷款“一件事”系统模块

天津市住房城乡建设委联合其他三部门宣布，自2025年3月5日起，天津市将正式上线新建商品房住房公积金个人住房贷款购房“一件事”系统模块，该模块将在天津网上办事大厅等线上渠道提供服务，该系统模块的上线，将极大简化天津市新建商品房住房公积金个人住房贷款购房流程，大大提高了商品住房购房效率，提升了本市商品住房购房体验，也将加快商品房交易，促进本市房地产市场持续稳定发展。

华东
AREA

南京 推出“房七条” 引导开发企业开展“买新助卖旧”活动

3月31日，南京市政府宣布推出七项政策措施，旨在促进房地产市场的平稳发展。

自2025年3月31日起，南京市全面取消商品住房转让限制，商品住房在取得不动产权登记证书后即可上市交易，此举将有效满足居民的各类住房置换需求。

此次政策不仅取消了限售政策，还通过优化住房消费

“以旧换新”模式，进一步满足居民置换改善需求。政府、开发企业补助，金融机构支持，经纪机构帮卖等多种方式，组织引导开发企业开展“买新助卖旧”活动，首批政府补助资金高达1亿元人民币，补助标准为购买“买新助卖旧”名录库内新建商品住房合同金额的1%，叠加开发企业促销优惠，促进各类住房改善需求加速释放。

浙江 有序推进现房销售，推动构建房地产发展新模式

3月16日，浙江省人民政府办公厅印发大力提振和扩大消费专项行动实施方案。

其中提到，深入推进“好房子”建设，鼓励地方优化容积率计算等规定，因地制宜增加改善性住房供给，有序推进现房销售，推动构建房地产发展新模式。

支持缴存人提取个人账户住房公积金支付购买新建商品房首付款。推动落实住房交易税费优惠政策，加大信贷支持力度。支持农村自建房按规定翻新、翻建，推广一体式光伏屋顶。

加大专项债券用于土地储备力度。鼓励地方国有企业以合理价格按需收购已建成存量商品房。2025年，实施城中村改造6万户。

厦门 发布《配售型保障性住房管理办法》

3月12日，厦门市近日发布《配售型保障性住房管理办法》(简称《办法》)。

《办法》显示，规范配售型保障性住房管理工作，解决工薪收入群体、城市需要的引进人才等群体的基本住房需求，促进该市房地产市场平稳健康发展和民生改善，进一步完善分层次、全覆盖、租购并举的住房保障体系。该《办法》将于2025年4月1日起施行，有效期5年。

华中
AREA

河南 省委原书记王国生建议以合理价格机制推进处置存量商品房工作

3月7日，全国政协经济委员会主任、河南省委原书记王国生在全国政协十四届三次会议第二次全体会议上作大会发言时建议，加快实施城中村和危旧房改造，以合理价格机制推进处置存量商品房工作，做好保交楼与保经营主体统筹，合理控制新增房地产用地供应，聚焦高质量建设“好房子”，积极构建房地产发展新模式。

西南
AREA

昆明 支持房企精准开展推介营销 推广灵活就业人员参加公积金试点

3月12日，昆明市人民政府办公室印发《昆明市2025年推动经济稳进提质政策措施》，强调推动住房消费回暖，通过落实落细房地产存量和增量政策，支持房地产企业精准开展推介营销，鼓励中介机构提升经纪服务、房地产开发企业优化交易流程、金融机构创新特色金融产品，降低“以旧换新”置换成本。

此外，政策还积极推动收购已建成未出售的存量商品房用作保障性住房，以满足不同群体的住房需求。

在金融支持方面，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一调整为15%，进一步降低了购房者的入市门槛。同时，政策还优化调整住房公积金贷款住房套数认定标准，并推广灵活就业人员参加住房公积金制度试点。



2025年一季度 北京房地产市场分析

国策北京分公司 © 马明旭

楼市现行政策

(一) 限购政策

本地户籍居民家庭可购买2套商品住房；台湖、马驹桥地区

(约78平方公里)商品住房执行北京经开区商品住房政策有关规定。已在京拥有2套住房的，可在五环外新购买1套。本市户籍成年单身人士与未成年子女共同生活的，按本市户籍居民家庭执行住房限购政策。

非本市户籍居民家庭购买五环内商品住房的连续缴纳满3年及以上社保或个税；购买五环外商品住房的，连续缴纳满2年及以上社保或个税。符合本市经济社会发展需要的高层次和急需紧缺人才购买本市商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满1年及以上。

购买通州区商品住房，按全市统一政策执行。

(二) 限贷政策

居民家庭购买首套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%。购买二套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于20%。

2024年4月23日后签订购房网签合同，且离婚不满一年的房贷申请人，如家庭名下在本市无成套住房，执行首套房信贷政策。

公积金贷款首套首付20%；二套五环内，首付35%，五环外30%。绿色建筑可上浮最多30万，装配式最高上浮30万，累计上浮最多40万。

(三) 税收政策

个人购买并持有满两年以上的住房将免征增值税；对于购买不足两年的住房，将按照5%的征收率全额缴纳增值税。

从2024年12月1日起，取消普通住房和非普通住房标准。对于家庭唯一住房（包括购房人、配偶及未成年子女），面积为140平方米及以下的，契税将减按1%的税率征收；面积为140平方米以上的，契税将减按1.5%的税率征收。对于家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，契税将减按1%的税率征收；面积为140平方米以上的，契税将减按2%的税率征收。

土地市场

2025年1-3月，北京共推出各类用地共18宗，其中住

宅用地8宗，商办用地5宗，工业用地5宗；规划建筑面积163.91万㎡，同比下降5.54%。

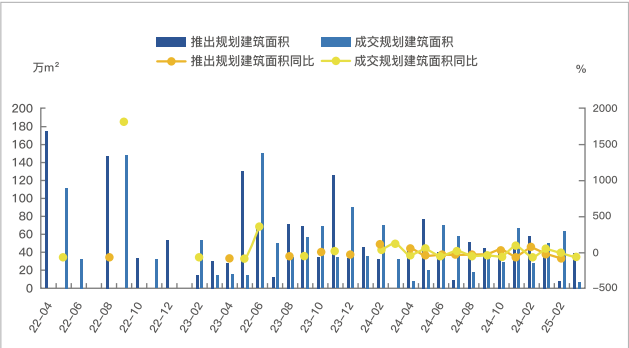
2025年1-3月北京土地市场推出情况						
规划用途	土地宗数(宗)	同比(%)	规划建筑面积(万㎡)	同比(%)	楼面均价(元/㎡)	同比(%)
住宅用地	8	-11.1	82.14	6.3	43087	70.9
商办用地	5	66.7	28.61	116.7	13336	29.8
工业用地	5	-44.4	53.16	-36	905	-47.3
各类用地	18	-14.3	163.91	-5.5	24214	88.7

2025年1-3月,北京共成交各类用地共24宗，其中住宅用地11宗，工业用地8宗，商办用地5宗。规划建筑面积217.48万㎡，同比下降8.2%；成交楼面均价为28228元/㎡，同比上涨37.58%；平均溢价率为10.1%，较去年同期增长4.43个百分点；各类用地出让金达613.91亿元，同比增长26.3%。

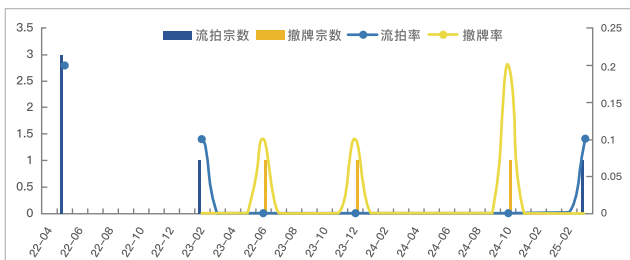
2025年1-3月北京土地市场成交情况									
规划用途	土地宗数(宗)	同比(%)	规划建筑面积(万㎡)	同比(%)	楼面均价(元/㎡)	同比(%)	溢价率(%)	土地出让金(亿元)	同比(%)
住宅用地	11	-15.4	120.46	-12.4	47266	65.8	11	569.37	45.3
商办用地	5	0	28.61	-39.5	13336	-24.2	0	38.15	-54.1
工业用地	8	33.3	68.42	31	933	-55.6	0	6.39	-41.8
各类用地	24	0	217.48	-8.2	28228	37.6	10.1	613.91	26.3

(一) 住宅用地

2025年1-3月，北京共推出住宅用地规划建筑面积82.14万㎡，同比增长6.29%；成交规划建筑面积120.46万㎡，同比下降12.37%。2025年1-3月,北京成交住宅用地楼面均价为47266元/㎡，同比上涨65.77%；平均溢价率为10.97%，较去年同期增长3.84个百分点；住宅用地出让金达569.37亿元，同比增长45.26%。



2022年4月-2025年3月北京住宅用地推出与成交同比走势



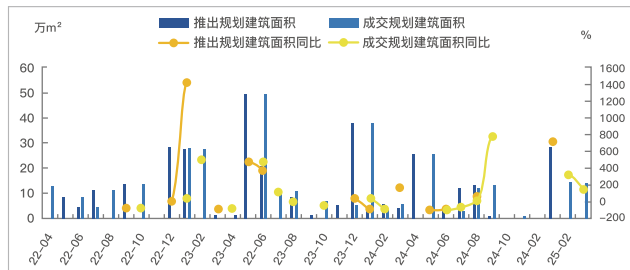
2022年4月-2025年3月北京住宅用地流拍、撤牌宗数及流拍、撤牌率

2025年1-3月，推出宗地数量最多的区县为顺义区、海淀区、通州区，均为2宗；成交宗地数量最多的区县为海淀区，共3宗；成交楼面均价最高的区县为海淀区，94812元/㎡；推出和成交规划建筑面积最高的区县为顺义区，31万㎡。

2025年1-3月北京各区住宅用地供求情况						
规划用途	宗数(宗)		规划建筑面积(万㎡)		楼面均价(元/平方米)	平均溢价率(%)
	推出	成交	推出	成交	绝对水平	绝对水平
顺义区	2	2	31	31	28178	0
海淀区	2	3	13	27	94821	23
大兴区	--	2	--	23	25132	0
朝阳区	1	1	22	17	50478	11
石景山区	--	1	--	10	27154	0
丰台区	--	1	--	7	58000	0
昌平区	1	1	5	5	24807	0
通州区	2	--	11	--	--	--

(二) 商办用地

2025年1-3月，北京共推出商办用地规划建筑面积28.61万㎡，同比增长116.73%；成交规划建筑面积28.61万㎡，同比下降39.45%。2025年1-3月，北京商办用地成交楼面均价为13336元/㎡，同比下跌24.24%；商办用地出让金达38.15亿元，同比下降54.13%。



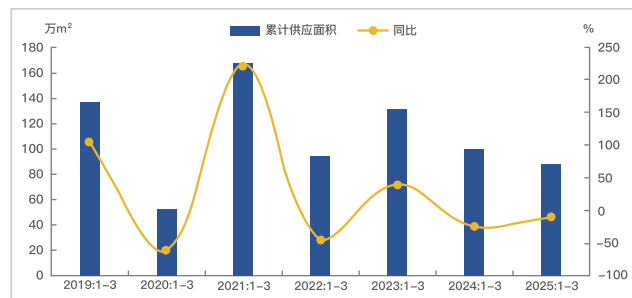
2022年4月-2025年3月北京商办用地推出与成交同比走势

房地产市场分析

(一) 住宅市场

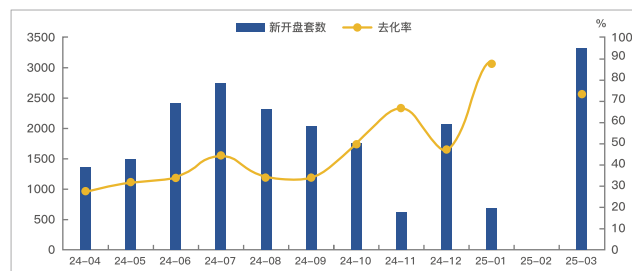
1、新建住宅市场

2025年1-3月，北京新建住宅新批上市面积为29.53万㎡，同比下降10.8%。其中海淀区、通州区、丰台区等区域为北京新建住宅供应主力区域，共供应62.97万㎡，占城市供应面积的71.1%。



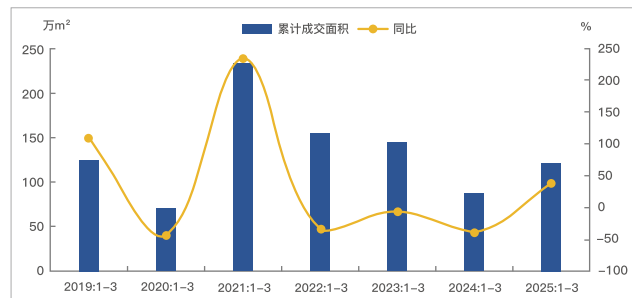
2019年-2025年北京新建住宅1-3月供应量及同比走势

2025年1-3月，北京共开盘13个项目，较去年同期无变化；合计推出房源4030套，较去年同期减少795套，同比下降16.48%。去化方面，北京开盘项目平均去化率约为76.5%，较去年同期提升12.3个百分点。



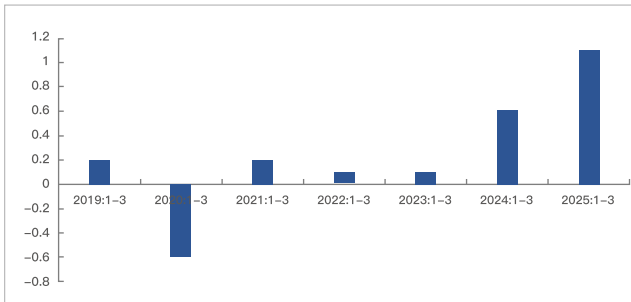
2024年4月-2025年3月北京新开盘套数及去化率走势

2025年1-3月，北京新建住宅成交面积为122.9万㎡，同比增长38.9%；新建住宅成交套数为9988套，同比增长43.7%。其中海淀区、朝阳区、顺义区等区域为北京新建住宅成交主力区域，共成交49.76万㎡，占城市成交面积的40.5%。



2019年-2025年北京新建住宅1-3月成交量及同比走势

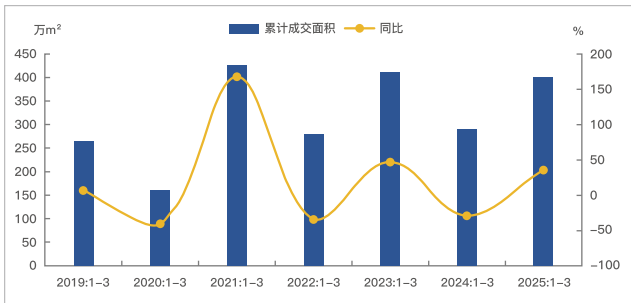
2025年1-3月，北京新建住宅价格累计上涨1.10%，涨幅较去年同期扩大0.50个百分点。2025年1-3月，西城区、东城区、海淀区等区域为北京新建住宅成交均价最高区域。



2019年-2025年北京新建住宅价格1-3月累计涨幅走势 (%)

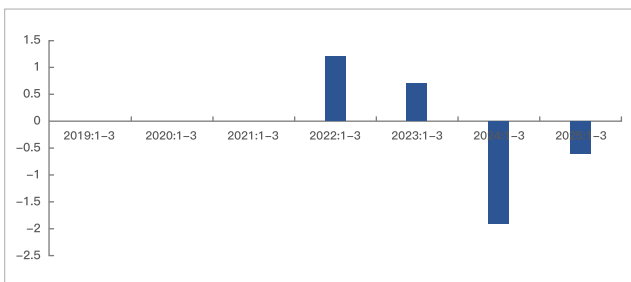
2、二手房住宅市场

2025年1-3月，北京二手住宅网签成交面积为398.7万 m^2 ，同比增长35.7%；商品住宅成交套数为43590套，同比增长31.9%。其中朝阳区、海淀区、丰台区等区域为北京商品住宅成交主力区域，共成交11553套，占城市成交套数的47.3%，成交套数同比下降的区域有延庆区、房山区、怀柔区等，同比分别下降38.8%、38.5%、33.9%。



2019年-2025年北京商品住宅1-3月成交量及同比走势

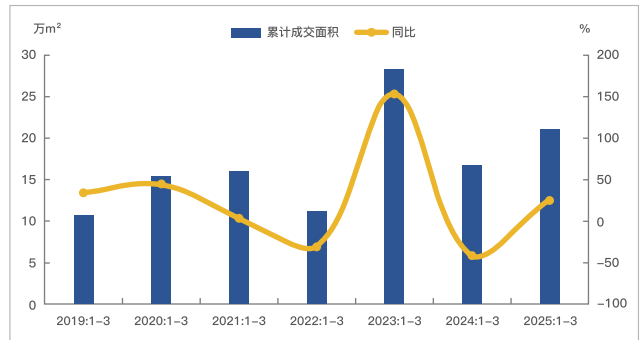
2025年1-3月，北京二手住宅价格累计下跌0.60%，涨幅较去年同期扩大1.30个百分点。



2019年-2025年北京二手住宅价格1-3月累计涨幅走势 (%)

3、商业市场

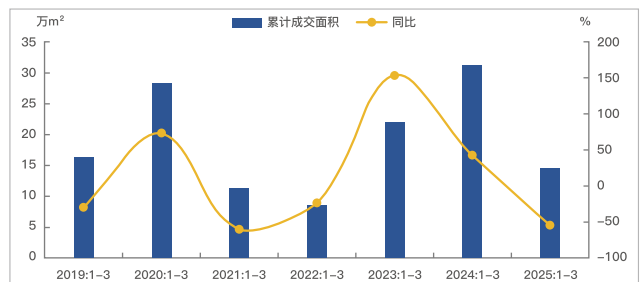
2025年1-3月，北京商业成交均价为26594元/ m^2 ，同比上涨31.4%，月均新批上市面积为1.43万 m^2 ，同比增长25.2%。2025年1-3月，成交套数为529套，同比下降9.3%；成交面积为21.0万 m^2 ，同比增长25.3%，其中朝阳区、通州区、昌平区等区域为北京商业成交主力区域，共成交14.94万 m^2 ，占城市成交面积的71.3%，成交面积同比增长的区域有朝阳区、密云区、昌平区等，同比分别增长2363.9%、500.3%、145.4%；成交面积同比下降的区域有门头沟区、海淀区、丰台区等，同比分别下降88.9%、86.1%、79.7%。



2019年-2025年北京市商业1-3月成交量及同比走势

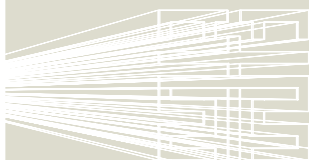
4、办公市场

2025年1-3月，北京写字楼成交均价为13792元/ m^2 ，同比下跌58.5%。月均新批上市面积为3.57万 m^2 ，同比增长69.2%；成交套数为2006套，同比增长93.3%；成交面积为14.4万 m^2 ，同比下降53.9%，其中密云区、通州区、昌平区等区域为北京写字楼成交主力区域，共成交13.68万 m^2 ，占城市成交面积的94.9%，成交面积同比增长的区域有昌平区、通州区、朝阳区等，同比分别增长1789.0%、376.6%、30.6%；成交面积同比下降的区域有大兴区、房山区、海淀区等，同比分别下降97.6%、97.4%、89.0%。



2019年-2025年北京市写字楼1-3月成交量及同比走势

市场 总结



（一）土地市场

在2025年第一季度，北京市政府延续“稳供应”策略，土地供应面积呈现出小幅增长的趋势。不过，地块质量结构发生了显著变化，核心区域优质地块的占比提升。例如，海淀永丰、朝阳东坝等区域推出的地块，凭借其优越的地理位置、完备成熟的配套设施以及极具潜力的发展前景，吸引了众多房地产企业的目光。而房山、密云等远郊区域尽管也有地块供应，但市场关注度明显偏低。尽管供应端有所放量，土地成交规模却出现收缩。整体成交建筑面积的下降，反映出市场对土地的吸纳能力有所减弱。部分房地产企业在拿地决策上更加谨慎，资金也集中流向少数高价值地块，导致多数地块，尤其是远郊地块面临成交困难的局面，多以底价成交，甚至出现流拍现象。

核心区域优质地块的激烈竞争推动地价大幅上涨，平均溢价率较去年同期显著提升。这不仅反映了房地产企业对核心城市、核心地段的强烈看好，也显示出市场对优质土地资源稀缺性预期的不断增强。

（二）房地产市场

2025年第一季度，北京新房市场成交量大幅增长。政策利好是推动市场回暖的关键因素之一，自2024年底以来，央行多次降准降息，房贷利率持续走低，购房成本大幅下降，直接刺激了刚需和改善型需求的释放。同时，部分开发商采取“以价换量”策略，特别是郊区楼盘，价格降幅达10%-15%，进一步推动了成交量上涨。

2025年第一季度，二手房住宅市场呈现“以价换量”特征。为抢占市场，部分业主降价幅度达15%-20%，非核心区域价格战尤为激烈。不过，随着成交量增加，部分优质房源价格已开始企稳，甚至小幅回升。这意味着二手房市场在经历价格调整后，正逐渐趋于稳定，优质房源凭借自身优势率先摆脱价格下行压力。

2025年第一季度，商业市场呈现出一定程度的回暖态势，市场活跃度有所提升，交易规模逐步扩大。然而，受宏观经济环境、市场供需关系以及行业竞争格局等多重因素综合影响，商业市场整体价格仍处于下行趋势，租金、售价等关键指标持续承压，短期内价格企稳回升面临诸多挑战，市场供需双方仍处于深度博弈阶段，未来市场走势仍存在一定不确定性。



2025年一季度 杭州房地产市场总结

国策杭州分公司 © 丁杰

现行房地产相关政策

(一) 限购政策全面取消

自2024年5月9日起，杭州全面取消住房限购政策，这一举措

标志着杭州房地产市场进入了一个新的发展阶段。

不限户籍、区域、社保：本地及外地户籍均可直接购买，主城区与郊区套数互不限制。

无购房套数上限：个人/家庭购买新房、二手房均无数量限制。这一政策的出台，为购房者提供了更大的购房空间。这不仅有助于满足不同群体的购房需求，也有利于促进房地产市场的健康发展。

(二) 取消限价与计容新规并行

取消新出让地块限价：2021年10月9日后新出让住宅用地不再设置新房限价，房企可自主定价。这一政策的调整，赋予了房企更大的定价权，有助于激发市场活力，推动房地产市场的供需平衡。

计容新规实施：2024年12月起，封闭式阳台按50%面积计算、开放式风雨连廊不计容，得房率提升。这一新规的实施，将有效提高房屋的使用面积，降低购房者的购房成本，可以享受到更大的阳台空间，进一步增加房屋的实用性。这些措施的实施，有助于提升房屋的品质和舒适度，满足购房者对高品质生活的追求。

(三) 分阶段取消限售，优化摇号规则

2024年10月9日前出让地块：仍执行限售（网签满5年或中签率≤10%限售5年）。这一规定维护了市场的稳定和公平，防止投机炒房行为的发生。

2024年10月9日后出让地块：取消限售，摇号不再要求社保排序。这一调整将进一步简化购房流程，提高购房效率。

(四) 首付利率双降优化认定

首付比例统一：商贷首套/二套最低15%，公积金首套20%、二套25%。这一政策的实施，降低了购房者的首付门槛，减轻了购房压力。

利率历史最低：商贷利率3.1%（LPR-50BP），公积金首套2.85%、二套3.325%。贷款利率的下调，直接降低了购房者的还款成本。商贷利率降至历史低点，公积金贷款利率也保持较低水平。低利率环境有助于刺激购房需求，促进房地产市场的繁荣。

套数认定优化：认房不认贷，拟购房城区仅1套且挂牌出售可按首套认定。这一政策的优化，将更加精准地识别购房者的实际住房需求。

2025年新增：公积金贷款额度提至130万元，绿色建筑或“以旧换新”可再上浮20%。更高的贷款额度意味着更强的购房能力，有助于满足购房者对更大户型或更优质房源的需求。同时，对于购买绿色建筑或参与“以旧换新”活动的购房者，还可以享受额外的贷款额度上浮优惠，这将进一步鼓励购房者选择环保节能的住房产品和参与城市更新项目。

土地市场分析

(一) 各类用地整体供应情况

1、土地供求

2025年1-3月杭州市土地市场推出情况

规划用途	土地宗数(宗)	同比(%)	规划建筑面积(万m²)	同比(%)	楼面均价(元/m²)	同比(%)
住宅用地	38	52	269.02	6.7	19834	-1.4
商办用地	14	-22.2	92.13	-30.4	3212	-42
工业用地	42	5	266.79	31.2	379	20.7
其他用地	--	--	--	--	--	--
各类用地	94	11.9	627.94	6.5	9130	-8.3

2025年1-3月杭州土地市场成交情况

规划用途	土地宗数(宗)	同比(%)	规划建筑面积(万m²)	同比(%)	楼面均价(元/m²)	同比(%)	溢价率(%)	较去年同期变化(%)	土地出让金(亿元)	同比(%)
住宅用地	32	100	203.88	77.6	29186	40.2	43.2	25.7	595.06	149
商办用地	17	-22.7	115.68	-2	2890	-35.2	0	--	33.43	-36.5
工业用地	45	-37.5	330.39	-33.4	319	-10.4	0.1	-0.9	10.53	-40.4
其他用地	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
各类用地	94	-15.3	649.95	-11.1	9832	131.9	39.1	26	639.02	106.3

2025年1-3月，杭州共推出各类用地规划建筑面积627.94万m²，同比增长6.49%；成交规划建筑面积649.95万m²，同比下降11.06%。

2、土地价格

2025年1-3月，杭州成交楼面均价为9832元/m²，同比上涨131.89%；平均溢价率为39.11%，较去年同期增长26.04个百分点；各类用地出让金达639.02亿元，同比增长106.25%。

(二) 住宅用地

1、土地供求



2025年1-3月杭州市土地市场推出情况

规划用途	土地宗数 (宗)	同比(%)	规划建筑 面积(万m²)	同比(%)	楼面均价 (元/m²)	同比(%)
住宅用地	38	52	269.02	6.7	19834	-1.4
商办用地	14	-22.2	92.13	-30.4	3212	-42
工业用地	42	5	266.79	31.2	379	20.7
其他用地	--	--	--	--	--	--
各类用地	94	11.9	627.94	6.5	9130	-8.3

规划用途	土地宗数 (宗)	同比 (%)	规划建 筑面积 (万m²)	同比 (%)	楼面 均价 (元/m²)	同比 (%)	溢价 率 (%)	较去年 同期变 化(%)	土地出 让金 (亿元)	同比 (%)
住宅用地	32	100	203.88	77.6	29186	40.2	43.2	25.7	595.06	149
商办用地	17	-22.7	115.68	-2	2890	-35.2	0	--	33.43	-36.5
工业用地	45	-37.5	330.39	-33.4	319	-10.4	0.1	-0.9	10.53	-40.4
其他用地	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
各类用地	94	-15.3	649.95	-11.1	9832	131.9	39.1	26	639.02	106.3

2025年1-3月，杭州共推出住宅用地规划建筑面积269.02万㎡，同比增长6.73%；成交规划建筑面积203.88万㎡，同比增长77.63%。

2、土地价格

2025年1-3月,杭州成交楼面均价为29186元/㎡，同比上涨40.18%;平均溢价率为43.24%，较去年同期增长25.71个百分点;住宅用地出让金 达595.06亿元，同比增长148.99%。

(三) 商办用地

1、土地供求

2025年1-3月，杭州共推出商办用地规划建筑面积92.13万㎡，同比下降30.41%;成交规划建筑面积115.68万

㎡，同比下降2%。

2、土地价格

2025年1-3月,杭州成交楼面均价为2890元/㎡，同比下跌35.16%;平均溢价率为0%;商办用地出让金达33.43亿元，同比下降36.46%。

房地产市场分析

(一) 住宅市场

1、价格水平-新房

2025年1-3月，杭州新建住宅价格累计上涨0.50%，涨幅较去年同期收窄1.40%。

2025年1-3月杭州商品住宅（不含保障性住房）分区域成交均价情况

区域	1-3月成交均价(元/㎡)	同比(%)
滨江区	46869	14.2
上城区	43363	6.3
西湖区	37532	13
拱墅区	36072	-12.1
钱塘区	34284	15.1
余杭区	30867	12.2
萧山区	28842	-17.9
临平区	21785	-25.9
富阳区	18348	-17.3
临安区	16049	3

2025年1-3月,滨江区、上城区、西湖区等区域为杭州商品住宅（不含保障性住房）成交均价最高区域。其中，成交均价同比上涨的区域有钱塘区、滨江区、西湖区等，同比

分别上涨15.1%、14.2%、13.0%；成交均价同比下跌的区域有临平区、萧山区、拱墅区等，同比分别下跌25.9%、17.9%、12.1%。

2、价格水平-二手房

2025年1-3月，杭州二手住宅价格累计下跌1.00%，涨幅较去年同期扩大0.50%。

2025年1-3月杭州商品住宅（不含保障性住房）分区域成交面积情况

区域	1-3月成交面积(万㎡)	占比 (%)	同比 (%)
余杭区	27.02	19.6	-25.7
临平区	21.07	15.3	36.4
钱塘区	17.6	12.8	145.7
拱墅区	16.3	11.9	41.1
萧山区	14.27	10.4	-44.1
西湖区	10.83	7.9	181.6
临安区	9.03	6.6	-3.2
富阳区	8.63	6.3	-38.9
上城区	7.44	5.4	-29.1
滨江区	5.35	3.9	-34.6

3、成交规模-新房

2025年1-3月,余杭区、临平区、钱塘区等区域为杭州商品住宅（不含保障性住房）成交主力区域，共成交65.69万㎡，占城市成交面积的47.8%。其中，成交面积同比增长的区域有西湖区、钱塘区、拱墅区等，同比分别增长181.6%、145.7%、41.1%；成交面积同比下降的区域有萧山区、滨江区、上城区等，同比分别下降44.1%、34.6%、29.1%。

2025年1-3月杭州商品住宅分区域成交套数情况

区域	1-3月成交套数(套)	占比 (%)	同比 (%)
余杭区	1860	16.8	-35.5
萧山区	1827	16.5	-26
上城区	1794	16.2	-29.6
拱墅区	1654	15	-26.3
西湖区	1370	12.4	-33.4
临平区	1192	10.8	-37.5
钱塘区	690	6.2	-35.6
滨江区	674	6.1	-24.3

4、成交规模-二手房

2025年1-3月,余杭区、萧山区、上城区等区域为杭州商品住宅成交主力区域，共成交5481套，占城市成交套数的49.6%。成交套数同比下降的区域有临平区、钱塘区、余杭区等，同比分别下降37.5%、35.6%、35.5%。

5、供求关系-供应

2025年1-3月，杭州商品住宅（不含保障性住房）月

均新批上市面积为40.47万㎡，同比下降9.6%。2025年03月，杭州商品住宅（不含保障性住房）新批上市面积为61.42万㎡，同比下降26.64%。

2025年1-3月杭州商品住宅(不含保障性住房)
分区域新批上市面积情况势

区域	1-3月上市面积(万㎡)	占比 (%)	同比 (%)	3月上市面积(万㎡)	占比 (%)	同比 (%)
余杭区	25.5	21	-14	11.75	19.1	-27.6
临平区	22.22	18.3	24.7	10.45	17	7.1
钱塘区	15.52	12.8	24	8.1	13.2	33.1
萧山区	13.67	11.3	-47	4.35	7.1	-78.6
拱墅区	13.21	10.9	54.8	6.93	11.3	-18.9
富阳区	12.62	10.4	-4	8.97	14.6	34.3
上城区	6.51	5.4	-31.1	3.51	5.7	-32.5
西湖区	6.34	5.2	20.3	2.29	3.7	-23
临安区	3	2.5	-22.2	2.79	4.5	7.5
滨江区	2.8	2.3	-65.8	2.3	3.7	-57.2

2025年1-3月,余杭区、临平区、钱塘区等区域为杭州商品住宅（不含保障性住房）供应主力区域，共供应63.24万㎡，占城市供应面积的 52.1%。其中，新批上市面积同比增长的区域有拱墅区、临平区、钱塘区等，同比分别增长54.8%、24.7%、24.0%；新批上市面积同比下降的区域有滨江区、萧山区、上城区等，同比分别下降65.8%、47.0%、31.1%。

(二) 商业市场

1、价格水平

2025年1-3月,杭州商业成交均价为25635元/㎡，同比上涨23.1%。

2、成交规模

2025年1-3月，杭州商业成交面积为5.7万㎡，同比下降75.8%；商业成交套数为669套，同比下降52.2%。

2025年1-3月杭州市商业分区域成交面积情况

区域	1-3月成交面积(万㎡)	占比 (%)	同比 (%)	3月成交面积(万㎡)	占比 (%)	同比 (%)
上城区	1.08	19.1	85.2	0.55	25.4	255.7
西湖区	1.04	18.3	103.1	0.21	9.8	14.3
余杭区	0.72	12.7	-36.6	0.21	9.6	-49.7
萧山区	0.66	11.5	-96	0.24	10.9	3.5
拱墅区	0.59	10.4	-49.5	0.41	18.9	6.8
临平区	0.58	10.2	11.3	0.22	10.2	310.1
临安区	0.56	9.9	-52.1	0.12	5.5	-77.8
富阳区	0.28	5	-82.5	0.15	6.8	-89.1
钱塘区	0.1	1.7	-69.2	0.05	2.1	-78.7
滨江区	0.06	1.1	-18	0.02	0.8	-76.5

2025年1-3月,上城区、西湖区、余杭区等区域为杭州商业成交主力区域,共成交2.84万㎡,占城市成交面积的50.1%。其中,成交面积同比增长的区域有西湖区、上城区、临平区等,同比分别增长103.1%、85.2%、11.3%;成交面积同比下降的区域有萧山区、钱塘区、拱墅区等,同比分别下降96.0%、69.2%、49.5%。

3、供求关系-供应

2025年1-3月,杭州商业月均新批上市面积为2.43万㎡,同比增长41.2%。

(三) 办公市场

1、价格水平

2025年1-3月,杭州写字楼成交均价为20067元/㎡,同比下跌11.9%。

2、成交规模

2025年1-3月,杭州写字楼成交面积为35.9万㎡,同比下降15.9%;写字楼成交套数为1761套,同比增长23.9%。

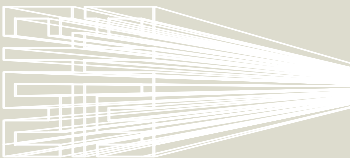
2025年1-3月杭州市写字楼分区域成交面积情况

区域	1-3月成交面积(万㎡)	占比(%)	同比(%)	3月成交面积(万㎡)	占比(%)	同比(%)
西湖区	6.97	19.4	316.5	1.17	6.9	44
萧山区	6.52	18.2	-52.6	2.83	16.6	121.7
上城区	5.03	14	126.6	1.14	6.7	128.7
拱墅区	4.73	13.2	-5	3.7	21.7	96.5
富阳区	4.46	12.4	1067.9	3.79	22.2	4008.1
余杭区	3.53	9.8	103.6	1.63	9.6	70.5
临平区	1.84	5.1	-86.8	1.44	8.4	-88.5
临安区	1.4	3.9	5.6	0.41	2.4	-52.5
滨江区	1.17	3.3	-42.8	0.93	5.5	89
钱塘区	0.2	0.6	-65.3	--	--	--

2025年1-3月,西湖区、萧山区、上城区等区域为杭州写字楼成交主力区域,共成交18.52万㎡,占城市成交面积的51.7%。其中,成交面积同比增长的区域有西湖区、上城区、余杭区等,同比分别增长316.5%、126.6%、103.6%;成交面积同比下降的区域有临平区、钱塘区、萧山区等,同比分别下降86.8%、65.3%、52.6%。

3、供求关系-供应

2025年1-3月,杭州写字楼月均新批上市面积为13.57万㎡,同比增长87.7%。



总结与展望

2025年一季度,杭州房地产市场分化特征显著。土地市场供需逆向变动,供地量同比增长6.49%至627.94万㎡,成交建面却下降11.06%至649.95万㎡,房企投资更趋理性。住宅市场延续外围扩张趋势,余杭、临平、钱塘三区贡献47.8%成交量,西湖区以181.6%同比增幅领跑,而萧山、滨江等核心区成交降幅超29%,主城供地稀缺矛盾凸显。商业市场加速重构,西湖区成交翻倍成为新引擎,但萧山、钱塘区跌幅超69%,区域消费承载力分化加剧。办公市场向核心商务区集中,西湖、上城两区写字楼成交占比过半且增幅超126%,反观萧山奥体板块受亚运红利消退影响成交量腰斩,临平等新兴商务区空置风险攀升。当前市场深度调整中,核心资产价值韧性凸显,外围板块需防范结构性过剩风险。

未来,杭州房地产市场预计延续"核心极化、外围承压"的分化趋势。土地市场或维持"量缩质升"格局,房企拿地将更聚焦核心区优质地块;住宅市场新兴居住板块热度有望延续,但需警惕远郊项目去化压力;商业地产结构性调整仍将持续,消费升级需求或将推动核心商圈存量改造提速;办公市场头部商务区凭借产业集聚优势或持续领跑,而新兴商务板块需加速产业导入以化解空置风险。在"城市能级提升+亚运红利消退"的双向作用下,精准把握核心资产价值与区域供需平衡将成为关键。



深圳市龙华区

商业物业市场调查

国策深圳分公司 李聪 宁珮杉 周雨馨

区域介绍

龙华地处深圳地理几何中心和粤港澳大湾区城市发展中轴，毗邻六区一市，东连龙岗区，南接福田区、罗湖区、南山区，西靠宝安区，北邻东莞市、光明区。

本次跑盘区域为上塘地铁站北侧至龙华和平路，南侧至中梅路，覆盖小区主要有中海锦城、龙华金茂府、中海汇德理、潜龙曼海宁、特发和平里、尚峻花园、星河传奇、合正中央原著、龙光玖龙台等。区域内商业大多以裙楼底商形式分布，拥有“AT MALL上塘荟”社区级购物中心，业态以餐饮、教培为主。



个案分析

1、中海锦城

中海锦城商业主要分布在“AT MALL上塘荟”购物中心、民塘路、洁玉街，AT MALL上塘荟为区域内社区级购物中心，业态主要为餐饮、教培、健身、百货；民塘路、洁玉街为社区底商，业态主要为生鲜市场、养生、餐饮、便民服务等。

民塘路、洁玉街为住宅底商，业态较为社区日常化，租金约为130-170元/平方米·月，整体差异不大，受商铺面积影响较大，面积越小，单位月租金显著增高，该区域有一定空置情况。



民塘路街景



民塘路街景

AT MALL上塘荟：商业部分地下1层，地上3层，B1层主营餐饮、便利店，租金约为140-170元/平方米·月；1层主营餐饮、数码、百货，租金约为180-210元/平方米·月；2层主营养教培，该层与地铁出口相连，租金约为170-200元/平方米·月；3层为电影院、餐饮。



AT MALL上塘荟



AT MALL上塘荟



AT MALL上塘荟



AT MALL上塘荟

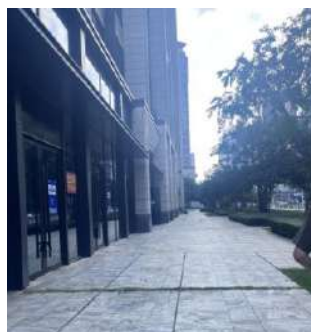
2、龙华金茂府

龙华金茂府商业主要分布在洁玉街、民塘路、建设东路，均为社区底商，业态主要为餐饮、便民服务等。

洁玉街、民塘路、建设东路：均为住宅底商，由于该小区为同区域高端小区，商业业态也较为精致，有部分商铺为区域网红店，租金约为280-300元/平方米·月，租金整体差异不大，民塘路、建设东路有大量商铺空置。



民塘路街景



建设东路街景

3、特发和平里

特发和平里商业主要分布在社区公园广场、布龙路辅

路、龙华和平路，均为社区底商，龙华和平路二楼连接地铁，因地铁站遮挡且小区设计为骑楼，一楼靠近地铁站商铺采光较差，业态主要为餐饮、便民服务等。

社区公园广场：社区工业位于小区西南角，该区域人流量较大，周围商铺多为养生、教培，租金约为240-260元/平方米·月。

布龙路辅路：为住宅底商，业态较为低端，经验状态一般，该区域有绿化带间隔，昭示性较差，有部分空置，租金约为70-100元/平方米·月，租金整体差异不大。

龙华和平路：为住宅底商，业态为餐饮、中介、教培，较少空置，租金约为130-150元/平方米·月。

小区一区、二区中间：人流量较大，主要经营餐饮，眼镜店等，租金约为230-280元/平方米·月。



社区公园广场



布龙路辅路



龙华和平路



龙华和平路

4、安宏基天曜府

商业体量及人流量一般，临街情况差异较小，租金均在125元/平方米·月左右。



幼儿园对侧路



华业玫瑰四季对侧路

5、星河传奇

星河传奇商业主要分布在上塘路、龙塘二路、民塘路、佳民路，均为社区底商，业态主要为餐饮、教培、生鲜百货等。

上塘路、民塘路：该区域人流量较大，周围商铺多为教培、中介、养生，租金约为150-170元/平方米·月。

龙塘二路、佳民路：空置较少，租金约为90-110元/平方米·月。



民塘路



龙塘二路

6、合正中央原著

合正中央原著商业主要分布在龙华人民路、大洋东街、民塘路、龙塘二路、绿景路，均为社区底商，业态主要为餐饮、诊所、教培等。

绿景路、民塘路、龙华人民路：该区域人流量较大，周围商铺多为餐饮，租金约为170-210元/平方米·月，多集中在200元/平方米·月以内。

大洋东街：人流量较少，租金约为100-120元/平方米·月。



人民路



期间路



大洋东街



大洋东街

7、龙光玖悦台

龙光玖悦台商业主要分布在新区大道、大洋西街、龙华人民路，均为社区底商，业态主要为生鲜超市、电器百货、餐饮等。

龙华人民路：商铺多为餐饮、生鲜超市，人流量较大，租金约为180-200元/平方米·月。

新区大道与人民路转角：转角位昭示性较好，租金约为180-220元/平方米·月。

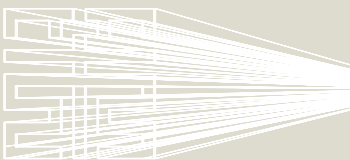
新区大道、大洋西街，相较人民路人流量有所减少，业态多为电器百货、快递便民服务，新区大道租金约为100元/平方米·月，大洋西街租金约为150元/平方米·月。



人民路



新区大道



总结

本次调查范围横跨上塘、龙胜两个地铁站，区域内商业业态多样，以餐饮为主，涵盖了中介、养生、社区便民服务、生鲜超市、便利店等，商业形式多为社区裙楼地上，人流量以上塘、龙胜地铁站为辐射点，地铁口商业氛围浓厚。

租金分布上，以龙胜、上塘地铁站为中心向周围辐射，靠近地铁站的小区如特发和平里、中海锦城以及龙华高端住宅龙华金茂府底商均有较好的商业氛围及高于周边小区的租金，相反距离上塘地铁站较远的星河传奇、合正中央原著等小区商业氛围虽较为稳定，但由于上塘红山两站相距较远导致这几个小区的交通便利度收到一定影响，租金情况也处于同区域的低位。



国有划拨土地使用权地价评估探讨

国策成都分公司 ◎李欢 张海燕 唐嘉利

(本文在四川省土地估价师协会成立三十周年征文活动中荣获三等奖)

摘要

本文在介绍划拨土地使用权制度和划拨土地使用权地价评估背景的基础上，以单套房改房上市交易按“4号文”计算需缴纳划拨补办出让的土地出让价款为例，对划拨土地使用权地价评估实操中存在的问题进行探讨，并提出相应的建议。

关键词：房改房上市交易、划拨土地使用权地价评估、问题及建议

划拨土地使用权制度

在我国现行的土地管理中，根据土地使用权取得方式的不同，分为划拨和出让。《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十三条对划拨土地使用权的取得途径进行了规定：土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。划拨土地使用权主要有以下五个特点：

（一）公益性

划拨土地使用权具有公益性，是指土地使用权划拨只能适用于公益性事业项目。只有符合《划拨用地目录》（国土资源部令第9号）规定的公益性项目才能以划拨方式供地，以盈利为目的的项目用地均须通过招拍挂等方式有偿出让。

（二）行政性

划拨土地使用权是通过行政划拨的方式取得的，需要符合一定条件并且经过县级以上人民政府批准，是政府的行政行为。

（三）无偿性

符合条件的用地单位经批准后可无偿，或缴纳补偿、安置等费用后，取得划拨土地使用权。无需向政府缴交土地出让金或地价款。

（四）无期限性

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》：以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

（五）处分受限性

划拨土地使用权转让时，对符合出让条件的，应经市、县人民政府土地管理部门批准并补办土地使用权出让手续，由受让方缴纳出让金。对不具备出让条件的土地，可以不办理出让手续，但转让方应将转让房地产所获收益中的土地收

益上缴国家。

划拨土地使用权地价评估背景

建国初期，我国实行计划经济体制，土地都是通过无偿的政府行政化分配取得。随着改革开放后，市场经济的不断完善，土地有偿使用方式才慢慢普及。因经济制度的原因，造成我国现在仍存在土地使用权类型为划拨的经营性房地产。该类房屋在上市交易，企业的合并、分立等经济行为中将会涉及划拨土地使用权地价评估。

大量因土地征收、旧城改造房屋征收的安置住房，房改房、安居房、经济适用住房等政策性住房需上市交易，因其分摊的土地使用权类型均为划拨，交易时需办理土地使用权划拨补办出让及转让手续，

因此在交易环节亦会涉及划拨土地使用权地价评估。

不同城市，对上述房屋补办出让及转让手续的处理方式不同。以成都市为例，成都市规划和自然资源局于2024年09月29日发布了《关于分户国有土地使用权划拨补办出让及转让有关问题的通知》，明确了国有划拨土地上的安置性住房、政策性住房（经济适用住房除外）办理分户国有土地使用权划拨补办出让及转让手续时，需缴纳土地出让价款为：各行政区相应商品住房平均交易清水总价均值÷144×70%×房屋产权登记面积×1%；国有划拨土地上的商业用房、办公用房办理分户国有土地使用权划拨补办出让及转让手续，需缴纳土地出让价款为：房屋产权面积×房屋所在区域商服用地基准地价（设定容积率条件下楼面地价）×20%。但在四川的某些市、县，则需要按照《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）（以下简称“4号文”）的规定，评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为需缴纳的土地出让价款。

划拨土地使用权地价评估方法选用及存在的问题

本文以单套房改房上市交易按“4号文”计算需缴纳划拨补办出让的土地出让价款为例，对划拨土地使用权地价评

估方法选用及存在的问题进行探讨。

根据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）（以下简称“指导意见”），划拨土地使用权地价评估方法有成本逼近法、市场比较法、公示地价系数修正法、收益还原法、剩余法。划拨地价评估，应至少选用以上评估方法中的两种。

（一）成本逼近法

成本逼近法中，对评估结果影响较大的参数是土地取得费。“指导意见”中规定：估价对象位于城市建成区外或远郊区域的，以估价对象周边区域平均征收补偿安置费用作为土地取得费。估价对象位于城市建成区内的，可合理选择估价对象周边区域或类似地区的土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，经期日、区位等修正后，算术平均确定估价对象土地取得费。有存量工业用地收储案例的，可优先选择使用。

该类估价对象大多位于城市建成区内，不能以区域平均征收补偿安置费用作为土地取得费。只能选用土地收储、国有土地上房屋征收、集体建设用地拆迁、存量工业用地收储案例确定土地取得费。收集到相关案例后，在对其进行期日、区位等修正前，需要明确案例价格的内涵，如工业用地收储价是否包含地上建筑物及构筑物，如果包含，需要对其价格进行剥离。有些国有土地上房屋征收案例，因位于密集的居住区或商业区，以其征收成本核算出来的划拨国有建设用地价格甚至会高于出让用地市场价格，出现地价“倒挂”的现象，在这种情况下不宜选用该案例。在评估实操中，获取案例通道受限的情况时有发生，且收集到的各类案例数量不够充足、价差较大，导致该方法评估结果的可信度较低。

（二）市场比较法

市场比较法中最重要的是比较实例的选择，“指导意见”中明确规定，比较实例必须来源于政府实际划拨供地案例。笔者在中国土地市场网查询到四川省各市划拨用地成交案例较多，但各地的成交情况有所差异。比如成都市的划拨用地几乎均为无偿划拨；其他城市部分为有偿划拨，但可能会存在不同土地用途的成交价差异较大的情况；部分为无偿

划拨，且无偿划拨的土地用途不统一。虽然“指导意见”对比较实例的选择条件进行了松绑，比如可不考虑供后实际用途；同一供需圈内可比实例不足时，可适当扩大供需圈范围直至满足条件；三年内可选实例不足时，可将选择年限适当扩大直至满足条件。但在评估实操中，可能因该城市土地均为无偿划拨、划拨价差过大等原因，而无法选择到合适的比较实例，导致该方法选择受限。

（三）公示地价系数修正法

“指导意见”中明确指出，待估宗地所在区域，政府已公布划拨土地使用权基准地价时，可选用基准地价系数修正法评估划拨地价。目前，四川省尚未有城市公布划拨土地使用权基准地价，故在评估实操中，不能选用该方法。

（四）收益还原法

收益还原法中，土地还原率和土地纯收益的确定最为重要。在确定土地还原率时，需要考虑到划拨土地使用权只有部分处分权，其在转让、出租等交易行为会受到一定的限制，因此其土地还原率应高于出让用地的土地还原率。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》：以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。虽然各地都出具了需要将“租金中所含土地收益上缴国家”相关文件，但几乎都没有明确缴纳的标准。仅查询到2021年11月1日广安市人民政府办公室关于印发《广安市完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施办法》的通知中明确规定：划拨建设用地使用权出租年收益缴纳标准暂定按建设用地面积×基准地价水平的1%缴纳。在没有公布划拨建设用地使用权出租年收益缴纳标准的市、县，则不宜选用收益还原法。

（五）剩余法

剩余法即通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价，也叫做增值收益扣减法。对于已经公布经科学论证的土地增值收益的地方，可用出让土地使用权价格直接扣减相对应的土地增值收益，但不宜将地方政府文件

或基准地价中规定出让金缴纳比例作为经科学论证的土地增值收益。对未公布土地增值收益的地区，估价机构可在满足数理统计要求的前提下，选择案例和技术路线测算土地增值收益。因此，在该方法中最重要的是确定土地增值收益。

目前四川省内各城市并未公布土地增值收益，如果要采用该方法的，则需估价机构自行测算土地增值收益。估价机构如何在符合数理统计的要求下测算土地增值收益率，在目前是缺乏具体操作指导的。土地增值收益是国家作为土地所有者而独有的经济利益，导致土地增值的原因主要是投资性增值、供求性增值和用途转变增值。基于上述土地增值原因，笔者认为可以通过选取区域内具有典型代表的不同用途的土地招拍挂市场成交价与土地一级开发成本（包括征收补偿、开发、利息、利润等成本）差额计算土地增值收益率，但该方法在评估实操中往往受资料收集所局限，且工作量大，因此仅在时间充足且资料齐全的前提下可选用该方法。在现有条件下，笔者认为切实可行的方法，是收集土地使用权划拨补办出让时缴纳土地出让金的案例与土地的招拍挂市场成交价，通过统计、分析、计算补缴出让金与出让土地成交价的占比，计算土地增值收益率。

建议

为提高划拨土地使用权地价评估的准确性，让划拨土地使用权地价评估更好地服务于国家的土地管理工作，笔者有以下几点建议：

（一）完善收储、征收案例查询制度

各地政府完善收储、征收案例查询制度，估价机构办理相关手续后，可查询估价对象所在区域的土地收储、国有土地上房屋征收、集体建设用地拆迁、存量工业用地收储案例，以便估价机构能通过对足够数量的收储、征收案例的分析，更加准确的确定土地取得费，提高成本逼近法评估结果的可信度。

（二）根据各地实际情况，尽快编制并发布划拨土地使用权公示地价

《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试

行）》于2019年05月31日印发，只有各地尽快发布划拨土地使用权公示地价，才能将该方法用于评估实践中。划拨土地使用权公示地价是政府管理土地资产、土地价格的重要基础和依据，在划拨土地使用权评估中采用公示地价系数修正法，其结果将能更好地为政府的土地管理服务。

（三）政府尽快出台配套文件

政府出台配套文件，定期公布划拨建设用地使用权出租年收益缴纳标准、土地增值收益，能有效减少估价机构评估结果的差异性，增加评估结果的公信力。



结语

目前在划拨土地使用权评估中，因公示地价缺失、资料收集困难等情况导致评估难度较大，但我们会坚定不移地以国家规范和行业准则为准绳，依法依规地开展划拨土地使用权评估工作。也期待政府有关部门能发布划拨土地公示地价，完善收储、征收案例查询制度，让划拨土地使用权评估更加有据可依、有章可循。

参考文献：

- [1] 杨涛. 广州市划拨国有建设用地使用权地价评估改进研究[D]. 广州: 华南理工大学, 2020
- [2] 汪显新. 划拨土地使用权中关于土地增值收益的评估探究[J]. 中国资产评估, 2022, 2022年第08期: 58-60.
- [3] 吴菁. 铁路划拨土地用地价格评估探讨[DB/OL]. : 万方数据, 2019-8-19:



农旅融合发展模式在村域国土空间规划中的应用分析

国策成都分公司 ◎李欢 廖海燕

(本文在四川省土地估价师协会成立三十周年征文活动中荣获优秀奖)

摘要

结合全国乡村振兴先行试点发展经验，乡村振兴，规划先行，通过规划确定村域发展的目标和思路尤为重要。产业振兴乃乡村振兴的核心内容，而三产融合又是产业振兴的必然途径。由于村域的资源禀赋、发展条件不同，发展思路也应不尽相同。中国超九成国土面积为农村，目前大多村域国土空间规划多热衷于依靠农旅融合寻求发展之路，结合前期村庄发展规律和多地村规划成功实践经验的整理，本文将简要剖析农旅融合在村规划中的发展模式及其适用类型。

关键词：农旅融合、村规划、乡村振兴、产业发展

引言

从十九大报告到2022年的中央一号文件每年都在提及农村三产融合。顺应村庄发展规律和演变趋势,根据不同村庄的发展现状、区位条件、资源禀赋等,按照集聚提升、融入城镇、特色保护、搬迁撤并的思路,分类推进乡村振兴,不搞一刀切[1]。依据每类村庄自身条件及发展需要,在“多规合一”村域国土空间规划(以下简称“规划”)编制过程中如何合理利用和围绕农业这一最大资源本体打造美丽富饶的村庄实现乡村振兴,成为规划中产业规划的重要一环。

农业仍是绝大多数村域主要产业基础,这就要求对产业发展深入研判,挖掘村域农业产业资源,最大可能利用自身以及周边条件,寻求产业振兴之道。本文选取几个经典案例,对一、三产业结合农旅融合发展模式进行探讨。

农旅融合的含义

农旅融合是把一产农业与三产旅游业结合,利用乡村的特色吸引游客前来参观游览、体验消费的一种新型农业经营形态,即以农、林、牧、渔等广泛的农业资源为基础,以农村田园景观、农业生产活动和自然资源为拓展,延伸发展农业观光、农作体验、亲子休闲、餐饮住宿、健康养生、旅游产品开发等旅游业的统称,也称观光农业、旅游农业、乡村旅游、观光旅游等。

与传统产业发展的不同点在于,善于将当地各类资源融会贯通,整合发展,农业资源不仅可以用于发展农业,也可以用于发展旅游业,由此优化两大产业的结构,拓宽两大产业的范围,使得农业和旅游业融会贯通,实现产业发展新飞跃[2]。

如今,农业与旅游业结合已成为产业融合的主流形式之一,现代农业和旅游业融合发展的成效会形成 $1+1>2$ 的效果,两者的融合可以扩大农业生产规模,扩大农业产业的辐射范围,进而助推农业现代化与乡村振兴[3]。农旅融合发展模式主要有以下四种:传统观光型、休闲度假型、民俗风情型、科技示范型。

农旅融合发展模式在规划中的应用分析

(一) 传统观光型

传统观光型农旅融合发展模式是指地处城镇周边的乡村,利用距离城市近、交通便利的条件,以乡村生态景观、乡村文化和农民的生产生活为基础,打造特色果园、菜园、茶园、花圃等,以家庭为接待单位,以农业生产过程为中心,能进行采摘、观赏等体验活动。因为处于城市近郊区,出行时间在2小时以内,所以多为周末游。

适用村庄类型:在农业种植条件好、交通便利的城郊融合类村庄。

规划要点:充分利用已有丰富的农业资源,要做好农业产品布局,防止产品简单重复,春夏秋冬四季全覆盖,结合农田景观打造;挖掘文化内涵,提升产品的品位;推行行业质量标准,规范服务;加强对农民的培训,提升从业人员的素质。

可开展项目:农家饭、采摘园、研学旅游、亲子旅游、田园观光等。

案例:大连市金州石河镇东沟村拥有丰富的农业资源,村内规划有近240米长的樱桃温室,每年从四月份起,就可以个儿大味美的各种反季大樱桃采摘。村里有随处可见的山野菜,农家饲养的猪、鸡、鸭、兔等农产品,还有自制豆腐、粮食蔬菜混合着山野菜做出美味的农家饭,成为了农家乐的主体部分。目前,东沟村共有家庭式生态旅游饭店、旅馆30多家,年接待游客10000多人次。东沟村的“五坊”是具有满族文化特色的建筑,里面油坊、酒坊、粉坊、水坊、豆腐坊可以参观体验或购买;满族文化厅可以进行参观,满族文化商品购物长廊可领略具有民族特色的传统饮食文化魅力,还可以品尝购买新出的产品和购买各种旅游纪念品。



(图片来源于网络)

（二）休闲度假型

休闲度假型农旅融合发展模式主要利用农村独特的自然景观、奇异山水、绿色森林等感受大自然的鬼斧神工，近距离体验绿色生态空间，加以垂钓、餐饮、住宿、登山、游乐等各种观光、休闲度假活动。达到身心放松、疏解或消除压力的效果。这种发展模式的特点是：投资大、风险高、经营活、见效快，主要依附村域资源本体及商业推广进行发展。

适用村庄类型：主要针对自然条件好、有地方特色的山水人文资源优势的集聚提升类村庄。

规划要点：在规划时一定要保护好村域本有的资源不被进行过度加工，建筑要融入自然，展现最原生态的景象。同时要在周边设置相关的配套基础服务设施和娱乐设施。基础设施的建设与农旅融合发展息息相关，基础设施建设匮乏可能导致安全、卫生、通信等多方面问题，制约农旅产业发展[4]。该类型村产业发展用地需求相对较大，规划还应解决好用地平衡、耕地与基本农田保护等问题，应结合农村低效建设用地再开发利用、集体经营性建设用地入市政策解决用地需求。村庄发展资金量大，应结合资金来源分析合理确定发展步骤和规模。

可开展项目：家庭旅游、自驾游、休闲度假旅游、康养旅游、农家乐、民宿等。

案例：江桥村位于成都市彭州市小鱼洞镇（2019年度四川特色气候小镇）东南部龙门山脚湔江左岸，自然环境优越。村内主要以细叶乌头雷竹种植，冷水鱼养殖、餐饮作为主要产业。灾后重建的“江桥人家”按照“1+13”的模式修建便民服务中心、警务室、公厕。依托湔江规划建设鱼鳅湿地公园、鱼乐江桥，除此之外，还有一条环形生态绿廊串连起湿地公园内所有小景点，实现了景村一体，农旅共兴。依托“江桥人家”小区建“民宿江桥”，同时还增建北边凤凰山上的山地户外运动“猎奇江桥”项目。这些项目结合冷水鱼餐饮长廊、万亩竹海打造以餐饮、度假、休闲为一体的乡村旅游。江桥村在传统农业中引入互动参与、亲子体验、生态观光、山地运动等元素，加快农旅融合，实现共创共享。



（图片来源于网络）

（三）民俗风情型

民俗风情型农旅融合发展模式是以乡村风土人情、民俗文化为旅游吸引物，辅以保存较好的民俗建筑、自然生态等固资资源进行农旅融合发展，实现乡村振兴和增进民族团结的模式。该模式可以结合少数民族文化保护、古村落保护同步实施。

适用村庄类型：在旅游资源丰富，具有古村落、古建筑、古民居以及传统民族文化等特色人文资源的特色保护类村庄。

规划要点：要切实挖掘文化及其他资源、提升品位和旅游吸引力；规划应关注以下几个方面：一是做好民俗资源的保护和传承；二是突出农耕文化、民间技艺、民俗文化、乡土建筑的展示或体验；三是打造时令民俗、节庆活动、民间歌舞、民族风情、特色食品等休闲旅游品牌；四是要丰富民俗村落乡村旅游的文化内涵，引导当地农民利用民俗风情参与旅游接待活动、发展农特产加工、拓展农业产业链；五是应着重改善基础设施和旅游接待设施。

可开展项目：特色风情旅游、红色旅游、研学旅游等。

案例：养马村位于洛阳市宜阳县莲庄镇政府东1公里处，因三国时期曹魏养马的典故，规划时深挖并整理相关资料，发展养马文化，以豫西民居建筑风格为引领，突出农耕田园文化，打造豫西民居农耕田园文化旅游村；养马村充分利用山区坡地和荒地种植花椒、大樱桃、软籽石榴、酥梨发展林果采摘园；结合当地的历史文化和地域特色，建设跑马场、人工湖、网红桥、游乐场、民宿等旅游配套项目，打造春赏花、秋采摘，四季休闲娱乐的乡村旅游产业链。养马村现在已经是宜阳县40个美丽乡村示范点之一，定位农耕文化田园村居风格，着力打造“留得住乡风乡貌，唤得回乡愁乡情”的魅力村。



（图片来源于网络）

(四) 科技示范型

主要是依托农业科技,以农业+科技为重要特征,兼顾农业生产、试验、技术推广、科普教育与游学功能,给游客提供了解农业历史、学习农业科技、增长农业知识的活动,参与小范围的实践活动,感受科技的魅力,也体验到农业科技的乐趣。周鹏飞等[5]研究表明,农旅融合符合国家高质量发展的要求,坚持“以农为本”的原则,注重整合未被充分利用的优质资源,进行规模化、集约化生产与经营,实现多种“农业+”的新业态,带来新的价值增长点,最终推动农业高质量发展。

适用村庄类型:适合分布在农业发展示范区、农业发展基础设施完善、农业机械化程度高、农产品商品化程度高的农业主产区,农业发展已有一定规模(基础)的村庄。

规划要点:将科技与农业紧密的联系在一起,创造出更多的产品,打造“零废弃”型生态农业产业示范园,提高农业规模化运营程度,增加土地产出率。通过农业、旅游和科技完美结合,打造独具特色的乡村产业发展新路径。

可开展项目:研学旅游、亲子旅游、休闲度假游等。

案例:塔元庄农业生态园位于石家庄市北五公里正定县西2公里正定镇塔元庄村,已发展成为集自然生态、旅游观光为一体的综合性园区。塔元庄农业生态园划分为无土栽培种植示范区、名优花卉种植示范区、农产品展销区、休闲餐饮娱乐区、共五个区域,形成了百菜园、奇瓜园、空中菜园、空中飞车、亲子体验、戏水摸鱼、等观光景点。园内共种植了上百种名优花卉,几十种热带植物,形成了南花北开、南树北栽的特殊风情。体现现代科学技术的无土栽培、立体种植和千余种多肉植物等都是园内美丽的景观。塔元庄农业生态园主要功能体现在市场供应、示范推广、旅游观光和素质教育。各种农业物产不仅是旅游观光结成部分,更是供应市场的绿色食品。



(图片来源于网络)

综上所述,各村发展路径不尽相同,但都基于村域资源本底选择了最合适的农旅融合产业发展模式。

结语

产业兴旺是实现乡村振兴的基石。农业与旅游业融合的兴起有助于政府解决“三农”问题,为农业产业的转型升级和产业结构的调整创造机会[6]。乡村振兴背景下的规划,首先要思考怎样用好文化、生态资源做好产业规划,通过规划实施促进村域发展,实现社会、经济和生态效益共同提升。以经济发展留住人才实现人才振兴,并充分考虑基层组织建设实现组织振兴。而产业规划中最重要的就是如何充分合理的运用已有资源,根据资源合理确定村域发展方向、模式及目标,是促进农旅融合,促进村域产业规模化、现代化、可持续发展。在传统农业中引入更多的第三产业元素,加快一三产业互动,农旅融合,最终实现村民、集体、市场经营主体共创共享和乡村振兴。

参考文献:

- [1] 《国家乡村振兴战略规划(2018-2022年)》[S]. 中央农村工作领导小组办公室,2018.
- [2] 刘霞. 基于路径依赖的河南农业与旅游业融合发展研究[J]. 中国农业资源与区划,2016,37(03):233-236.
- [3] 温子乐,蔡立彬,王亚茹.农旅产业融合研究综述[J]. 农业与技术,2024,44(06):150-154.
- [4] 刘广宇,黎斌林,李新然. 云南省农旅融合发展实证分析与模式构建——基于VAR模型的检验[J]. 生态经济,2020,36(06):135-141.
- [5] 周鹏飞,沈洋,李爱民. 农旅融合能促进农业高质量发展吗——基于省域面板数据的实证检验[J]. 宏观经济研究,2021(10):117-130.
- [6] 王海莉. 基于驱动因素视角的中国农业旅游发展模式与策略[J]. 湖北农业科学,2014(16):3939-3942.



房屋征收中涉及的停产停业损失价值评估探讨

国策佛山分公司 黄艺颖

摘要

在国有土地上房屋征收，或者集体建设用地上房屋征收过程中，若遇到征收非住宅房屋的时候，可能涉及到停产停业损失的价值评估。非住宅房屋征收所造成的停产停业损失的评估与补偿，既包括直接损失评估，也包括间接损失评估，既涉及对被征收人的补偿，也涉及对生产经营者的补偿^①。本文对涉及房屋征收中的停产停业损失价值评估进行探讨和分析。

关键词：房屋征收、停产停业损失价值评估

法规、法规的相关规定

1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号 2011年1月21日发），第十七条：作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

第二十三条：对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

2、《国有土地上房屋征收评估办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部2011年6月3日公布），第十四条：被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。被征收房屋室内装饰装修价值，机器设备、物资等搬迁费用，以及停产停业损失等补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

以上法律条文均明确了，因征收房屋造成停产停业损失的，应予以补偿。因各个地方存在一定差异，具体办法由各地实施部门进行制定。由征收当事人协商确定；若协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

北、上、深关于房屋征收中停产停业损失的规定

（一）《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》②

第四条：被征收房屋为非住宅房屋的，由房屋征收当事人按照房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素协商确定停产停业损失补偿金额；协商不成的，由房地产价格评估机构评估确定。

第五条：非住宅房屋停产停业损失补偿评估的计算公式为：

停产停业损失补偿费=（用于生产经营的非住宅房屋的月租金+月净利润×修正系数+员工月生活补助）×停产停业补偿期限

（1）用于生产经营的非住宅房屋的月租金是指被征收房屋停产停业期间平均每月的市场月租金，由房地产价格评估机构评估确定。

（2）月净利润是指生产经营者利用被征收房屋，在停产停业期间每月平均能够获取的税后净利润。月净利润按征收决定发布前12个月的损益表确定。无法根据损益表确定的根据生产经营者在征收决定发布前12个月实际缴纳的企业所得税推算。

（3）修正系数基准值为1，根据使用被征收房屋的生产经营运行状况和市场预期进行修正，修正调整幅度不得超过20%。

（4）员工月生活补助是指生产经营者在停产停业期间，每月支付给员工的基本生活保障补助，员工月生活补助标准按征收决定发布前上个月的北京市最低工资标准计算。

（5）员工数量以生产经营者在征收决定发布前12个月缴纳社会保险的月平均人数计算。生产经营者凭房屋征收决定相关证明到区县社会保险经（代）办机构开具参保人数证明。

第六条：被征收人不能在规定期限内提供反映月净利润和员工数量等有效凭证的，在停产停业损失补偿费的计算公式中不计月净利润和员工月生活补助。

第七条：停产停业补偿期限由房地产价格评估机构参照本办法所附停产停业补偿期限参考表评估确定。对从事生产经营活动的经营性房屋，停产停业期限超过本办法附表所规定标准的，停产停业补偿期限可以适当延长，但最长不超过12个月。

停产停业补偿期限参考表		
序号	建筑面积（平方米）	补偿期限（月）
1	0-300	6
2	300（含）-1000	6.5
3	1000（含）以上	7

第八条：用住宅房屋从事生产经营活动，按照实际经营面积每平方米给予800元至3000元一次性停产停业损失补偿费，具体标准由各区县房屋征收部门结合本地区实际情况确定。被征收人对一次性停产停业损失补偿费有异议的，可以在规定期限内申请参照本办法有关规定评估确定。

第九条：生产经营者承租房屋的，依照与被征收人的约定分配停产停业损失补偿费；没有约定的，由被征收人参照本办法规定的标准对生产经营者给予适当补偿。

（二）《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》

第三十五条：因征收非居住房屋造成被征收人、公有房屋承租人停产停业损失的补偿标准，按照被征收房屋市场评估价的10%确定。

被征收人、公有房屋承租人认为其停产停业损失超过被征收房屋的市场评估价10%的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的平均效益、停产停业期限等相关证明材料。

房屋征收部门应当委托房地产价格评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿。被征收人、公有房屋承租人对评估结果有异议的，可以按照该细则第二十五条第三款规定申请复核、鉴定。

（三）《深圳市房屋征收补偿规则》

1、能提供与征收决定发布日期间隔3个月以上时间有登记、备案凭证的房屋租赁合同的住宅房屋，按市场租金给予6个月的一次性租赁经营损失补偿。无登记、备案凭证的房屋租赁合同的出租住宅房屋，不给予租赁经营损失补偿。

2、征收合法经营性房屋引起停产、停业的，根据被征收房屋的区位和使用性质，按照下列标准给予一次性停产、停业补偿费：

能依据完税证明提供利润标准的，给予6个月税后利润补偿；不能提供利润标准的，按上年度同行业月平均税后利润额计算或者按同类房屋市场租金，给予6个月的补偿。

3、征收加油站、码头、矿山、采石场等特许经营项目的房屋及构筑物、其他附着物等引起停产、停业的，停产停业补偿费以经营期内税后平均利润或者行业平均税后利润为标准，许可证剩余期限超过36个月的按36个月计算，不足36个月的按实际月数计算。

企业停产停业损失分析

综观上述北、上、深的房屋征收补偿规则可以看到，停产停业损失可以包含：利润损失、工人工资补偿；可以包含非住宅、住宅等其他用途房屋。

1、对于厂企经营者来说，生产经营的目的首先是获得利润，因房屋征收导致的首先是企业无法继续生产，以及由重新投产到恢复到原有规模水平，都会影响利润的获取。

2、因房屋征收导致企业停产停业，直接影响企业员工的收入、福利保障和未来的就业。

除了以上利润损失、工人安置费用，还有很容易遗漏的第三点：

3、因房屋征收，承租人从原址搬出的过程中，不仅停产停业无经营收入了，还得按照合同约定支付房屋租金，有些地方就会考虑临时租金补偿。和住宅房屋的过渡房临时租金一样的道理。

4、其他相关直接损失：合同违约损失、物流成本增加、恢复正常生产经营的费用（证照变更、重新开业的手续费用部分行业的厂房需要办理环保评价、产品的重新认证等手续费用等）。

停产停业损失估价

1、利润损失补偿

现在主流的一种利润损失补偿是指税后利润即净利润。

净利润一般根据被征收企业前三年提交税务部门用于纳税的财务报表中的损益表，计算该企业前三年的年平均净利润，将年平均净利润除以12求得月平均净利润。对新建不满3年或停产前三年内因设备更新等原因使得企业效益有一定变化的，或该类企业的效益有季节性周期特征的，可以根据其利润变化规律，客观确定停产停业月净利润值。

被征收企业应提供前三年的企业损益表（或利润表）、所得税等纳税凭证资料。

其次，企业在生产场地从事的生产经营活动是其主营业务，而其他业务收入、投资收益（如对外投资、股票和房地产投资等）和营业外收支净额等无需补偿。

对于无法提供财务报表的分支企业、或某企业的下属分公司，应由母公司根据其财务报表分离出属于被征收企业的客观利润。

经过多年的征拆经验，有些地方逐渐放开，利润损失可以考虑：①按照被征收房屋市场评估价的一定比例确定。②按市场租金给予多个月的一次性租赁经营损失补偿。而不局限于企业提供的纳税资料。

2、工人工资补偿

工人工资补偿=安置工人数量×补偿标准×补偿期限

(1) 安置工人数量

一般做法会根据企业缴纳社会保险人数来确定停产停业损失补偿的职工人数。企业职工人数也不是一个固定数值，可根据估价时点上年度企业缴纳社会保险的月平均人数确定。

有些地方由于产业发展需要，拥有大量劳动力，出于各种原因，购买社保资料不完整，可由该单位在签定征拆补偿协议时在社保部门登记的人数确定或经征拆实施部门核定的企业员工工资支付人数确定。

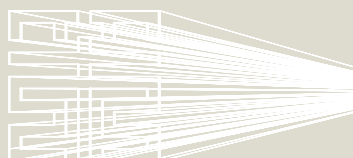
(2) 补偿标准

职工工资性补贴的取值基数有当地上年度平均工资、上年度最低工资、上年度企业实发工资、企业申报社会保险的上年度职工工资等。

(3) 补偿期限

各地根据项目不同，补偿期限有6个月、12个月、24个月、36个月不等。

其他相关损失，根据项目实际情况具体考虑。



总结

在实际房屋征收评估工作中，停产停业损失的价值评估，应遵守当地相关法律、法规，结合项目的征收补偿方案，积极搜集相关材料。对提供的资料估价专业以外的专业问题，应实地了解或向相关专业领域的专家咨询，若仍难以做出常规判断和相应假设的，应建议估价委托人聘请具有相应资质资格的专业机构或专家先行鉴定或审计等，再以专业机构或专家出具的专业意见为依据进行估价，并应在估价报告中说明。

随着我国城市化进程不断推进，房屋征收工作越来越多，其中非住宅房屋征收也越来越多。非住宅房屋拆迁补偿评估技术已基本成型，评估理论与方法也日渐成熟，我们作为估价人，守好我们的工作岗位，尽量减少工作中的矛盾激发，推进项目顺利开展。



机场货库租金评估浅议

—
国策天津分公司 ◎李红艳
—

摘要

机场货库租金评估是机场运营部确定货库租金的一种有效方式，对于机场运营、物流管理及租户成本等方面具有重要意义。本文将从机场货库概念和分类、机场货库的特点、租金评估方法和适用性分析、不同机场的货库租金特点四个方面进行探讨。

关键词：机场货库、租金评估、成本法、价值折算法

机场货库的概念和分类

机场货库是航空货运网络中的重要节点，用于堆存和保管待运货物、到达货物以及生产资料等。机场货库是机场为航空货运提供的专门场所，用于货物的堆存、分拣、装卸、包装等作业。机场货库通常具备完善的设施条件，如温湿度控制、防火防盗、监控系统等，以确保货物的安全和完整。同时，机场货库还配备有专业的操作人员和设备，以提供高效、便捷的物流服务。

（一）陆侧库和空侧库

机场货库根据机场的管理和使用区域划分，分为陆侧库和空侧库两种类型。

陆侧主要是指安全检查和隔离管制之前的区域。包括停车场、办票区域、行李托运区域以及必要的服务区域。陆侧库位于机场陆侧区域，是机场货库中较为常见的一种类型。陆侧库主要用于堆存和保管待运货物以及到达货物等。与空侧库相比，陆侧库通常距离机场跑道较远，货物需要通过地面运输工具进行转运。陆侧库的特点在于其交通便利、易于操作和管理，但货物在转运过程中可能会受到交通拥堵等因素的影响。

空侧则是安全检查和隔离管制之后的区域。包括出发和到达区域、行李分拣区域、机务维修区域、货运区域、飞行区域以及必要的服务区域。这一区域更接近实际的飞行操作，安全管理更为严格，且工作人员的活动范围受到严格控制。

空侧库位于机场空侧区域，紧邻机场跑道和停机坪等区域。空侧库主要用于堆存和保管待运货物以及进行货物的分拣、装卸等作业。与陆侧库相比，空侧库具有货物转运效率高、减少运输时间等优势。同时，空侧库还可以为航空公司提供更加便捷的货物装卸服务。空侧库的建设和管理成本相对较高，主要受到机场空域和跑道等资源的限制。

空侧库与陆侧库的主要区别在于其位置与飞机的关系。空侧库更靠近飞机起降区域，用于处理与飞机直接相关的货物；而陆侧库则更注重与机场外部运输的衔接和货物的中转。

（二）一级库与二级库

机场货库根据位置和功能的不同，可以分为一级库与二级库。

一级库：通常位于机场的核心区域，拥有较为完善的设施和设备，可以直接与飞机进行货物的装卸和交接。一级库采用集中式管理模式，同一调度和分配货物，确保整体供应链的高效运作，物流成本较高。通常包括国际货站、国际快件中心、国内一级货站等。

二级库：则通常位于机场的周边区域，作为货物的中转和储存场所。二级库包括货运代理仓库、快件分拨中心、跨境电商园区和海关监管查验设施等。这些设施之间有完善的交通连接，确保货物在各设施之间快速流转。二级库的存在可以有效地缓解一级库的压力，提高货物的处理效率。

一级库与二级库的主要区别在于其功能和位置。一级库更靠近机场的核心区域，拥有更高的处理能力和更完善的设施；而二级库则更注重货物的中转和储存，通常位于机场的周边区域。

机场货库的特点

（一）建造成本高

机场通常位于城市边缘或交通便利的区域，这些地区的土地成本相对较高。此外，货库需要占用较大的面积以满足货物的存储和转运需求，进一步增加了土地成本。

机场货库通常采用坚固耐用的建筑结构，采用抗震设计，包括地基处理、结构加固、抗震支撑等措施，以确保结构的稳定性和安全性。机场货库配备先进的装卸设备和自动化管理系统，这些都需要投入大量的资金进行设计和建设。为了满足货物的安全存储和高效转运，机场货库需要遵守严格的安全标准和规定，配备有各种安全设施，如消防系统、监控系统、报警系统等，这都增加了货库的建造成本。

（二）和产业园区货库的区别

位置与交通：机场货库位于机场内部或附近，拥有便捷的空中和地面交通网络，能够快速连接国内外市场。而产业园区货库则通常位于工业园区或产业园区内部，主要

服务于该区域的产业发展。

货物类型与流向：机场货库主要处理进出口货物和国际国内转运货物，这些货物通常需要经过海关、检验检疫等手续。而产业园区货库则主要处理区域内的生产原材料、半成品和成品等货物，这些货物的流向相对固定。

影响租金的因素：机场货库租金与机场货运量息息相关，机场货运量的增长会带动货库需求的增加，进而推高租金水平。反之，货运量下降则可能导致租金下跌。而产业园区内的仓库租金主要由该区域内的仓库供求关系决定。

租金评估的方法及适用性分析

租金评估是确定租金价值的过程，它对于机场货库的租赁市场、租户成本以及机场运营收入等方面都具有重要影响。租金评估方法，通常有比较法、成本法、价值折算法和剩余法，在机场货库租金评估中，需要根据货库的特点和评估目的选择合适的估价方法。

（一）比较法

比较法是通过寻找类似租金案例，对比分析来确定要评估的租金。比较法具有直观、易操作的特点，是评估市场租金最适宜的评估方法。

比较法适用于机场货库租金案例较多的情况。通过选取与待评估货库相似的货库租赁案例，可以较为准确地评估货库的租金水平。区域因素中应重点关注地理位置、机场货运量、产业聚集度、对外交通便利程度。实物因素中重点关注货库规模、层高、与产业相关的设备设施条件。权益因素主要关注租赁期限、调租与续租规则、使用要求和限制等因素。然而，在实际应用中，由于机场货库的特点和复杂性，找到完全相似的货库租赁案例可能较为困难。在使用比较法时，需要确保所选取的案例具有代表性和可比性，充分考虑货库之间的差异性和可比性，以确保评估结果的客观性和准确性。

（二）成本法

成本法是以租金各个构成项之和来求取房地产租金的方法。逐个估算组成租金的各项要素，如地租、房屋折旧

费、运营费、租赁营销费和相关税费，然后加总得出。成本法是评估或核定新开发建设项目成本租金最适宜的评估方法。

根据估价目的和租金价格内涵，评估时需要根据房地产取得方式和租金内涵确定各成本构成项目。这种方法的核心在于准确估算货库的各项成本，从而确定租金水平。成本法具有理论基础坚实、计算过程清晰的特点，但由于其主要从成本角度去测算租金，而且是静态租金，忽略市场供需关系对租金价格的影响。成本法测算的租金无法准确反映市场变化情况，尤其在市场下行的时候，成本法测算的租金偏离市场较多。

（三）价值折算法

价值折算法是选取适宜方法求得估价对象房地产市场价值或价格，然后确定估价对象报酬率或资本化率，选用适当的数学公式求取折算系数，计算房地产净收益，加上运营费、相关税费等得出房地产租金的方法。也称为收益还原倒算法。是评估或分析测算房地产投资可行租金最适宜的方法。

房地产的市场价值或价格应采用收益法以外的方法求取；机场货库由于类似房地产的新建项目较多，造价信息资料齐全、更新及时，与建造成本相关的各种数据资料容易取得，因此可以采用成本法评估。折算系数可以是直接资本化率，也可以根据报酬资本化的方式合理推导计算。直接资本化率或报酬率应遵循房地产估价规范的相关要求，采用适宜的方法测算分析确定；采用报酬率计算折算系数的，还需分析和预测估价对象未来租金变化趋势和收益期，选取合理的计算公式。收益还原倒算法属于动态的模型，该计算模型能够根据价值时点的市场情况，模拟市场需求变化，动态反映租金水平。

房屋空置率和收租损失应根据同区域同类型房地产的租赁市场情况，同时结合租赁合同约定的免租期分析确定。

价值折算法的核心在于准确预测货库未来的租金变化趋势，并考虑合理的折现率，从而确定租金水平。价值折算法具有前瞻性、考虑未来市场情况的特点，需要对市场未来变化趋势有客观准确的预测，才能保证租金的合理性。

（四）剩余法

剩余法是根据房地产经营产生的经营收入，扣除经营成本和经营利润，或根据改造完成后的房地产租赁收入，扣除需投入的改造成本，求取房地产租金的方法。

采用机场货库经营收入求取货库租金的公式为：货库年租金=年经营收入-年经营成本-年经营费用-管理费-财务费用-增值税及附加-经营利润

其中：经营收入、经营成本、经营费用、管理费用一般根据货库近三年经营的平均数据资料分析确定，或根据同类经营货库的数据比较分析确定。财务费用指正常经营过程中，投资和经营资金产生的利息融资费用等。经营利润是应归属于货库经营者的利润，可按同类行业平均水平确定。

剩余法的核心在于搜集货库经营数据，但是其收益水平难免受到经营者自身的经营管理水平、国家及地方的政策、及所处行业的整体发展态势的影响。因此需要将经营数据剔除特殊因素调整为客观合理的收入和费用，才能合理确定货库租金价格。

不同类别机场的货库租金评估

在机场货库租金评估中，需要考虑不同的估价方法的适用性，以确保评估结果的准确性和可靠性。

（一）成熟的机场

成熟的机场货运通常意味着稳定的货运量和完善的物流设施。在评估租金时，需要充分考虑这些因素对租金水平的影响。对于货运量稳定且设施完善的机场货库，可以采用比较法进行评估，通过对比类似货库的租金水平来确定评估值。货运量的稳定性直接影响货库的利用率和租金水平。在评估时，需要分析货运量的历史数据，预测未来的变化趋势，并据此确定租金水平。

但对于货运量波动较大的机场货库，可能需要采用更为灵活的评估方法，如成本法或收益倒算法。

（二）刚建立的机场

对于刚建立的机场，由于货运量尚未稳定，物流设施可能还在完善中，因此采用比较法可能难以找到足够的类似

案例进行对比。在这种情况下，可以更多地依赖成本法进行评估。通过估算货库的建设成本、运营成本以及合理的投资回报率等因素，来确定租金水平。同时，可以采用收益倒算法，尤其在较准确地预测货库未来潜在收益变化情况时，较为适用。收益还原倒算法属于动态的模型，该计算模型能够根据机场货库的市场情况，模拟市场需求变化，动态反映收益期内的租金水平，比较适用于起步阶段的机场货库情况。



结论

机场货库租金评估是机场货库运营部确定机场货库租金的一种有效方式。在评估过程中，需要根据货库的特点和评估目的选择合适的估价方法，并充分考虑不同估价方法的适用性。通过准确评估租金水平，可以为机场运营、物流管理及租户成本等方面提供有力支持。同时，也为机场货库租赁市场的健康发展提供重要保障。



自然资源生态价值评估理论 方法与实践探讨

国策长沙分公司 ©陈姣

摘要

自然资源生态价值评估是推动生态文明建设、协调生态保护与经济发展的核心议题，也是生态文明建设与可持续发展的重要技术支撑，其理论方法与实践探索已成为全球学术界与政策制定者的关注焦点。本文从理论方法与实践应用展开探讨，分析土地资源、森林资源、水资源等不同类型自然资源生态价值评估对人类生产生活影响，发现问题提出对策。

关键词：自然资源、生态价值、理论方法

在生态文明建设中，自然资源生态价值评估占据着重要地位。党的十八大把生态文明建设作为统筹推进“五位一体”总图布局和协同推进“四个全面”战略布局的重要内容。生态文明建设强调人与自然的和谐共生，而准确评估自然资源的生态价值，是实现这一目标的关键前提。通过评估，能够清晰认识到自然资源所承载的生态功能及其价值，为资源的合理开发与保护提供科学依据，避免因过度开发导致生态系统失衡。

自然资源生态价值评估的概念与理论基础

（一）概念界定

自然资源是指在一定的时间、地点条件下，能够产生经济价值，以提高人类当前和未来福利的自然环境因素和条件，涵盖土地、水、森林、矿产等多种类型。不同学科和领域对其定义略有差异，但总体围绕自然赋予且具经济与社会价值这一核心。

生态价值则强调自然生态系统及其组成部分所具有的价值，不仅包含对人类的直接经济价值，更重要的是其生态服务功能价值，如调节气候、涵养水源、维护生物多样性等。它超越了传统经济价值范畴，体现生态系统对地球生命支持系统的重要意义。

生态产品常被视为生态价值的具体体现形式，是指由生态系统生产或提供的、能满足人类生存与发展需求的产品和服务，像清新空气、清洁水源、优美景观等。与传统商品不同，生态产品多具有公共物品属性，难以通过市场交易直接定价。

对比这些概念，自然资源是基础物质载体，生态价值是自然资源所蕴含的内在价值属性，而生态产品是生态价值的外在表现形式。准确理解这些概念的内涵与外延，是开展自然资源生态价值评估的重要前提。

（二）基础理论

自然资源生态价值评估涉及多学科理论，经济学与生态学相关理论为其提供重要支撑。

从经济学角度看，边际效用价值论认为商品价值取决

于消费者对商品效用的主观评价，这为评估自然资源生态价值提供思路。自然资源的生态服务功能能满足人类多种需求，其价值可通过人类对这些服务的主观感受和需求程度衡量。例如，优美的自然景观带来的精神享受，可依据人们为欣赏景观愿意支付的费用评估价值。

福利经济学强调社会福利最大化，关注资源分配对社会福利的影响。在自然资源生态价值评估中，通过评估不同资源配置方式下生态价值的变化，为实现社会福利最大化的资源管理决策提供依据。

生态学中的生态系统服务理论是核心理论之一。该理论指出生态系统为人类提供多种服务，如供给服务（食物、水等）、调节服务（气候调节、洪水控制等）、文化服务（休闲娱乐、精神文化等）和支持服务（土壤形成、生物多样性维持等）。评估自然资源生态价值时，依据此理论识别和量化生态系统提供的各项服务，进而估算其价值。

生态经济学理论融合经济学与生态学观点，强调经济系统与生态系统相互依存。在评估中，该理论指导考虑自然资源生态价值与经济发展的关系，避免过度开发资源导致生态价值损失，追求经济与生态协调发展。这些理论相互交织，为自然资源生态价值评估提供坚实理论基础，使评估更科学、全面。

自然资源生态价值评估的方法体系

（一）传统评估方法解析

在自然资源生态价值评估领域，传统评估方法经过长期实践与发展，为评估工作提供了重要手段。以下详细介绍几种常见的传统评估方法：

评估方法	原理	操作步骤	优点	缺点
市场价值法	基于市场交易数据，将自然资源提供的生态服务视为商品，通过其市场价格来估算生态价值。	1.确定可交易的生态服务产品； 2.收集该产品的市场价格数据； 3.结合生态服务产品的数量，计算生态价值。	数据较易获取，结果直观，能反映市场供需关系对价值的影响。	要求有成熟的交易市场交易，对于无市场价格的生态服务难以应用。
替代成本法	寻找能替代自然资源生态服务功能的人工措施或其他资源，以替代措施的成本来估算生态价值。	1.识别自然资源的生态服务功能； 2.确定替代该功能的可行方案； 3.核算替代方案的成本。	可用于无市场交易的生态服务评估，具有一定的可操作性。	替代方案的选择可能存在主观性，且难以完全模拟自然生态系统的复杂性。

市场价值法以实际市场交易为基础，若存在活跃的自然资源生态服务市场，该方法能快速且直观地给出评估结果。如在某些旅游景区，优美的自然景观吸引游客，通过门票收入及相关旅游消费数据，可估算景观资源带来的生态经济价值。

替代成本法则常用于评估生态系统的调节功能等无形服务价值。如为估算森林涵养水源的价值，可计算建造同等蓄水量水库的成本来替代。然而，这种方法可能因替代方案的局限性，无法精准反映生态系统真实的内在价值。这些传统评估方法各有优劣，在实际应用中需根据评估对象和目的合理选择。

（二）新兴评估方法探索

随着对自然资源生态价值认识的不断深入，新兴评估方法应运而生，为评估工作带来新的思路与手段。权变评价法便是其中备受关注的—种。

权变评价法的创新点在于其突破传统方法对市场或替代物的依赖，直接通过调查人们对自然资源生态服务的支付意愿或接受补偿意愿来评估价值。该方法运用问卷调查、访谈等方式，设计假设情境让受访者表达对不同生态服务水平变化的偏好及支付意愿，从而量化生态价值。这种方式能有效捕捉人们对生态服务的主观感受，尤其是对那些难以用市场价格衡量的无形生态服务，如生物多样性保护带来的潜在价值。

权变评价法适用范围广泛，特别适用于缺乏市场交易数据的自然资源生态价值评估，如原始森林、珍稀湿地等生态系统。这些区域的生态服务多为公共物品，无明确市场价格，权变评价法可通过构建虚拟市场来获取价值信息。

不同类型自然资源的生态价值评估实践探讨

（一）土地资源生态价值评估

以农用地为例，探讨土地资源生态价值评估。农用地生态价值评估首先要收集该区域土地利用现状图、土壤类型图、气象数据等基础资料，同时明确评估目的与范围。指标选取是评估的关键。选取土壤保持指标，考量土地减少水土

流失、维持土壤肥力的能力；水源涵养指标，反映土地对降水的截留、渗透和储存作用；生物多样性指标，衡量土地为动植物提供栖息地和生存环境的功能。

指标选取需综合多方面因素。土壤保持指标可通过土壤侵蚀模数等量化；水源涵养指标借助土壤入渗率、地表径流系数等衡量；生物多样性指标则依据物种丰富度、生态系统类型多样性等评估。这些指标从不同角度反映土地资源的生态功能。

在土地规划中依据评估结果，将部分生态价值高的区域划定为生态保护用地，限制开发建设活动，确保生态功能完整。在生态补偿方面，政府对农用地所有者给予相应经济补偿，激励其保护土地生态环境。同时，评估结果为土地流转提供参考，生态价值高的土地在流转时可合理提高价格，体现生态价值经济属性。

通过农用地土地资源生态价值评估为土地科学管理、生态保护与可持续利用提供重要依据，促进土地资源生态、经济与社会价值协调发展。

（二）森林资源生态价值评估

在森林资源生态价值评估中，重点在于全面考量森林的多种生态功能。森林具有强大的固碳释氧功能，通过光合作用吸收二氧化碳并释放氧气，对调节全球气候意义重大。涵养水源功能不容忽视，森林能截留降水、减缓地表径流、增加土壤入渗，保障区域水资源的稳定供应。森林为众多动植物提供栖息地，维护生物多样性，这也是评估的关键内容。

通过森林资源生态价值评估，可有力地推动森林资源的保护与可持续利用。评估结果可清晰呈现森林的巨大生态价值，使人们深刻认识到森林保护的重要性。基于评估结果，政府加大对森林保护的投入，划定重点保护区，限制不合理的开发活动。为实现可持续利用，开展生态旅游项目，在保护森林生态的前提下，合理开发森林的休闲娱乐价值，带动当地经济发展，实现生态保护与经济发展的良性互动，为森林资源的长期可持续发展奠定坚实基础。

（三）水资源生态价值评估

水资源生态价值评估在水资源管理中发挥着关键作

用。它有助于打破以往仅关注水资源经济价值的局限，让管理者全面认识水资源在生态系统中的重要地位，从而制定更为科学合理的管理策略。

以流域为例，如该流域长期面临水资源分配不均、生态用水被挤占等问题。在进行水资源生态价值评估时，运用替代成本法与市场价法相结合的方式。对于水资源的净化功能，通过计算建设同等规模污水处理厂的成本来估算其生态价值；而对于具有旅游开发价值的水域，依据游客的消费数据及相关市场价格，估算水资源带来的休闲娱乐价值。

通过评估，如该流域水资源的生态价值不如预期，在水资源分配方案调整中，专门为生态用水预留了一定比例的水量，保障了河流、湖泊等生态系统的健康。原本因过度取水而生态退化的河段，在得到充足生态补水后，水质逐渐改善，水生生物多样性有所恢复。

评估结果可为水权交易提供参考。一些用水效率低的企业，在了解水资源的生态价值后调整生产方式，减少用水量，将多余水权转让给急需用水的生态保护项目或高效产业，促进水资源从低效益领域向高效益领域流动。

通过水资源生态价值评估，该流域实现水资源的合理配置，即可保障生态系统稳定又可推动区域经济的可持续发展。

自然资源生态价值评估面临的挑战及对策

（一）现存问题探讨

在自然资源生态价值评估工作不断推进的过程中，诸多问题逐渐显现，制约着评估工作的科学性与准确性。

理论基础方面。尽管多学科理论为评估提供支撑，但各理论之间尚未形成有机统一的体系。不同学科理论出发点和侧重点不同，在实际应用中，常出现理论衔接不畅的情况。经济学理论侧重于从人类经济活动角度评估价值，生态学理论更关注生态系统自身的结构与功能，两者在融合过程中存在困难，导致评估缺乏系统性和连贯性。

指标体系的不完善。目前针对不同类型自然资源的生态价值评估指标尚未统一，各地区、各研究机构根据自身需求和理解选取指标，导致评估结果缺乏可比性。部分指标难

以准确量化，一些反映生态系统服务功能的指标，如生态系统的文化服务价值，受主观因素影响大，缺乏客观、精准的量化方法，影响评估结果的可信度。

数据获取面临诸多挑战。自然资源生态系统复杂多样，数据具有时空异质性，获取全面、准确的数据难度大。部分地区基础数据监测站点分布不均，数据缺失严重，影响评估的精度。数据共享机制不健全，不同部门和机构的数据难以有效整合与共享，造成资源浪费，增加评估成本。数据更新不及时，无法反映自然资源生态价值的动态变化，降低评估结果的时效性。这些问题亟待解决，以推动自然资源生态价值评估工作的科学发展。

（二）解决路径探讨

针对自然资源生态价值评估现存的问题，需要多管齐下，采取综合性的解决策略。

完善理论框架。加强跨学科研究合作，促进经济学、生态学、地理学等多学科理论深度融合。建立统一的理论分析框架，明确各学科理论在评估中的定位与作用，实现理论的有机衔接。构建以生态系统服务理论为基础，融合经济学价值评估方法的综合理论体系，使评估既能反映生态系统的内在规律，又能体现人类经济活动对生态价值的影响，提升评估的系统性与连贯性。

统一指标标准。相关部门和行业协会应牵头制定统一的自然资源生态价值评估指标体系，明确各类型自然资源评估的核心指标与通用指标。对于难以量化的指标，研发科学合理的量化方法，结合大数据分析、模型模拟等技术手段，提高指标量化的准确性和客观性。定期对指标体系进行更新与完善，确保其科学性和实用性，增强评估结果的可比性与可信度。

加强数据共享。加大对自然资源基础数据监测网络的投入，优化监测站点布局，提高数据采集的全面性与准确性。建立统一的数据共享平台，打破部门和机构之间的数据壁垒，实现数据的实时共享与整合。制定数据共享规则与标准，保障数据的安全性与规范性。建立数据动态更新机制，及时反映自然资源生态价值的变化，为评估工作提供最新、最准确的数据支持。通过这些措施，逐步解决自然资源生态价值评估面临的问题，推动评估工作科学、高效开展。

POLICY INTERPRETATION

政策 解读

《关于规范城市更新实施工作的 若干意见》政策解读

47

国策深圳分公司 ©李 聪

深圳市住房和建设局于2025年3月26日发布了《关于规范城市更新实施工作的若干意见》（以下简称《意见》），该政策自2025年4月9日起施行，有效期为3年。

政策背景与目标

《意见》旨在进一步规范深圳城市更新工作，稳妥有序推进项目实施，解决存量城市更新项目面临的共性问题，加强计划统筹、优化政策框架、创新补偿机制等措施，推动存量项目提质增效，推动城市更新从“量”向“质”转变，提升城市更新效率。

主要内容

1、加强计划统筹管控

审慎新增计划：除工改普通工业及保障性住房类项目外，严格控制新增城市更新单元计划，避免低效项目挤占资源。

清理存量项目：对未明确有效期的历史项目统一实施有效期管理，申报主体需在计划失效前3个月提交规划草案，逾期未获批且未完成延期的项目将自动失效。此举旨在清理长期停滞项目，避免资源浪费加速淘汰“僵尸项目”。

2、优化规划指标

合理减少商业规划指标：促进商业、办公房地产市场健康发展。

灵活调整规划容积：未批规划的城中村改造项目，允许结合现状建设情况合理确定规划容积。

3、建立房票制度

房票的定义与作用

房票指将房屋征收补偿权益货币化后转化为购房凭证，被征收人可在政府指定的时间和区域内选购商品房（含住宅、非住宅及政府持有房源）。这一制度旨在拓宽安置路径，缓解传统产权调换和货币补偿的局限性。

政策目标

通过房票制度激活市场需求，促进房地产市场去库存，同时保障被征收人权益。深圳成为继广州后又一探索该制度的一线城市，预计将吸引更多购房需求入市。

4、加大融资支持力度

多方监管与信贷支持

探索“开发企业+融资平台+银行+施工企业”多方资金监管模式，避免重复监管；鼓励金融机构对条件成熟的项目提供信贷支持，并参与项目处置。

税收优惠减免

符合条件的城市更新项目可依法申请税收优惠，如引入第三方承接项目时给予税收激励，调动社会资本参与积极性。

5、提高行政审批效率

优化审批流程，解决因土地权属核查误差等问题导致的审批障碍。

政策创新与意义

房票制度：作为创新的征收安置方式，房票制度不仅提升了安置效率，还释放了购房需求，加速存量住房库存去化。

控增盘存：通过“控增量、盘存量”，集中资源推进高优先级项目，如保障性住房和产业升级。

政策协同：与深圳现行城市更新法规和政策文件相衔接，进一步细化和完善现有政策。

对城市更新和房地产市场的影响

推动城市更新提质：政策聚焦于“精准提质”，推动城市更新从单纯的物理空间改造向“业态升级+功能活化+数智赋能”的综合治理转变。

提振市场信心：房票制度和融资支持政策将为房地产市场注入活力，短期有助于加速去化商办及住宅库存，长期有利于提升城市更新效率。



总结

《意见》的出台标志着深圳城市更新进入“精细化管控”时代，通过优化规划、创新补偿方式、加大融资支持等措施，推动城市更新从“量”向“质”转变，为深圳高质量发展提供有力支撑。

国策机构2025年经营管理工作会议



2025年2月14-15日，国策机构2025年度经营管理工作会议在深圳召开。围绕“全面转型升级、构建发展新模式”这一经营主题，16家分支机构对2025年经营目标进行了分解，制定了相应的工作计划和保障措施；5大功能中心重点汇报了2025年度工作计划，并对各分公司提的意见、建议做了回复。国策机构总经理肖燕对公司2024年的经营情况做了全面总结，指出了各分公司存在的问题和不足，并制定了2025年的经营目标和保障措施。

会上，对2024年表现突出的分公司及个人进行了表彰。

在主题发言和讨论环节，成都分公司总经理梁国平以“营销管理中心建设”为主

题进行了分享、天津分公司总经理阮宗斌、南京分公司总经理刘春阳以“资产业务拓展”为主题进行了分享，围绕这三个主题，各分公司展开了积极讨论。

最后，国策机构董事长骆总做总结讲话，深刻剖析了当前面临的形势与挑战，阐述了“全面转型升级，构建发展新模式”这一主题的重要内容和意义。为公司未来的发展指明了方向，提出了切实可行的战略目标和实施路径。

2025年是公司实现转型发展的关键之年，也是公司成立30周年。让我们以本次会议为契机，认真落实会议精神，坚定信心、锐意进取，达成2025年经营目标！



2

热烈祝贺国策机构入选
中银金融租赁
有限公司2024-2025年
度资产评估库



3

热烈祝贺国策机构入围
招商银行股份有限公司
总行房产咨询评估
项目供应商





4

国策评估助力 “民生通惠-庐惠1号资产支持计划(CMBS)”成功发行

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司（以下简称“国策评估”）参与评估的“民生通惠-庐惠1号资产支持计划（CMBS）”成功发行。该项目的发行创中保登CMBS产品利率新低，优先级规模4.09亿元，评级AAA_{SF}。

本次项目中，国策评估为客户提供了项目底层资产的估值和现金流预测服务，成功助力了“民生通惠-庐惠1号资产支持计划（CMBS）”的顺利发行。

该CMBS项目的底层资产为合肥市新站区、庐阳区、包河区、庐阳区、蜀山区等不同区共22处商业、办公房地产，物业总建筑面积合计6.8万平方米。

资产支持证券	发行规模	期限	评级
优先级	4.09亿元	20年（5+5+5+5）	AAA _{SF}
次级	0.01亿元	20年（5+5+5+5）	NR

受托人：民生通惠资产管理有限公司
增信机构：合肥市建投集团
法律顾问：JT&N 金诚同达
信用评级机构：联合资信
评估机构：中保保险资产登记交易系统有限公司
托管银行：华夏银行
监管银行：交通银行

国策评估始终秉持“专业服务 创造价值”的经营理念，深耕资产证券化领域，提供专业的评估咨询服务，持续推动行业创新发展。我司期待与各金融机构、资产管理公司及企业客户携手合作，共同应对资产证券化领域的新挑战，在探索实践中共同进步。

国策评估助力“洛阳国晟商业发展第一期资产支持专项计划(CMBS)”成功发行



深圳市国策房地产土地资产评估有限公司（以下简称“国策评估”）作为专业评估机构，成功参与“洛阳国晟商业发展第一期资产支持专项计划（CMBS）”的评估工作。该项目为洛阳市首单CMBS、河南省非省会城市首单CMBS，以及中西部地级市发行规模最大的CMBS项目，发行规模达13亿元。

在该项目中，国策评估充分发挥专业优势，为项目底层资产提供了估值及现金流预测服务，为这一产品的成功发行提供了重要专业支持。项目底层资产为河南省洛阳市洛龙区和老城区的优质商业及办公物业，两处物业总建筑面积达16.88万平方米。

国策评估始终秉持“专业服务创造价值”的经营理念，深耕资产证券化领域，提供专业的评估咨询服务，持续推动行业创新发展。我司期待与各金融机构、资产管理公司及企业客户携手合作，共同应对资产证券化领域的新挑战，在探索实践中共同进步。



6

热烈祝贺国策评估 成都分公司在四川省土地估价师协会举办的 “成立30周年系列庆祝活动表彰会”中3篇论文获奖

2024年四川省土地估价师协会迎来了辉煌的三十华诞，协会以“三十载躬耕不辍，再启航笃行致远”为主题开展了一系列的庆祝活动。2025年2月21日，为表彰先进，四川省土地估价师协会在成都召开了“协会成立30周年系列庆祝活动表彰会”。国策评估西南区域技术总监李欢、成都分公司技术主管廖海燕代表我司参加本次表彰大会。

在本次征文活动中，经专家多轮评选，最终国策评估成都分公司两篇论文获三等奖，一篇获优秀奖。

在此，国策评估对获奖个人表示祝贺！同时，也向四川省土地估价师协会致以最诚挚的祝福，祝协会在新的征程中续写辉煌篇章！我司也将继续秉持专业、公正、严谨的态度，为评估事业发展贡献智慧和力量！



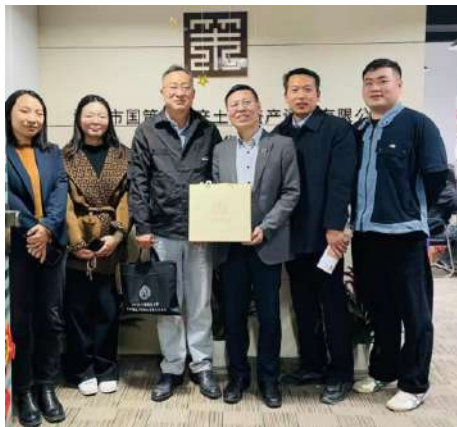
热烈祝贺国策评估北京分公司总经理蔡庄宝、 总经理助理刘丽佳受聘为北京房地产估价师和土地估价师 与不动产登记代理人协会第五届专家库专家

2025年3月，北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会开展了新一届房地产价格评估专家委员会成员的遴选聘用，经过单位推荐、资格审查等严格的评选，并经北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会第五届第二次理事会通过，国策评估北京分公司总经理蔡庄宝成功受聘为北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会第五届房地产估价组（含房屋征拆）专家，北京分公司总经理助理刘丽佳成功受聘为第五届司法鉴定组专家。





天津商业大学管理学院党委书记 庞文生一行莅临国策评估开展校企合作交流



2025年03月26日，天津商业大学管理学院党委书记庞文生、党委副书记刘宁、负责就业工作辅导员彭译萱老师莅临国策评估天津分公司，双方就校企共建、深入合作事宜开展交流。

座谈会上，天津分公司阮宗斌总经理向管理学院领导介绍了国策评估的发展历程、企业文化、行业地位、全国布局情

况，并就国策评估与天津商业大学管理学院近几年接纳实习生和毕业生情况，我司与学院在毕业论文指导、课题合作、实践授课等领域的合作情况进行了交流。

庞文生书记介绍了学校和学院学科专业、人才培养等办学概况，并表示管理学院始终坚持服务行业企业，希望双方在实习实训、学生就业等领域深化合作，为学生搭建更广阔的发展平台，共同探索产教融合的新模式，推进教育链、产业链、人才链等融合发展，构建双向赋能、互利共赢的长效机制。我司业务团队张晨宇、秦洁也就个人的成长经历做了介绍。

目前国策评估与管理学院从之前的教学实习基地到产教融合研究生工作站，合作范围及合作内容越来越广泛、深入，双方均表示希望校企之间建立更为密切的合作关系，为学院及在校学生提供培训指导、实习和就业岗位。

国策评估受天津市国资委党校委托开展《房地产政策解读及数智化转型》培训

受天津市国资委党校的委托，国策评估天津分公司总经理阮宗斌应邀开展《房地产政策解读及数智化转型》专业培训，培训对象为国资委市属企业天房集团。此次专题培训在国资委党校举行，于2025年4月1日完成。

《房地产政策解读》专题聚焦2025年两会政府工作报告中涉及的房地产政策，深入解读“稳住楼市”、“稳定预期”、“好房子”及“房地产发展新模式”等核心议题。《数智化转型》专题从我国数智化发展现状、国家政策导向、房地产企业转型实践等六大维

度，系统分析房地产企业数智化转型机会、路径与趋势。培训取得良好效果。

国策评估坚持“专业服务 创造价值”核心理念，以全国化布局为依托，汇聚国策评估全国数十名国家级、省级市级专家力量，为全国各地的政府机关、行业协会、高等院校、企事业单位等提供前沿热点研究、评估实践、继续教育等不同类别的专业培训及疑难问题咨询，获得社会各界广泛认可，取得了丰富的成果。期待日后与更多客户开展多样化的业务合作与学习交流。



国策评估受中国建设银行 北京市分行邀请参加房地产市场发展趋势分析交流会



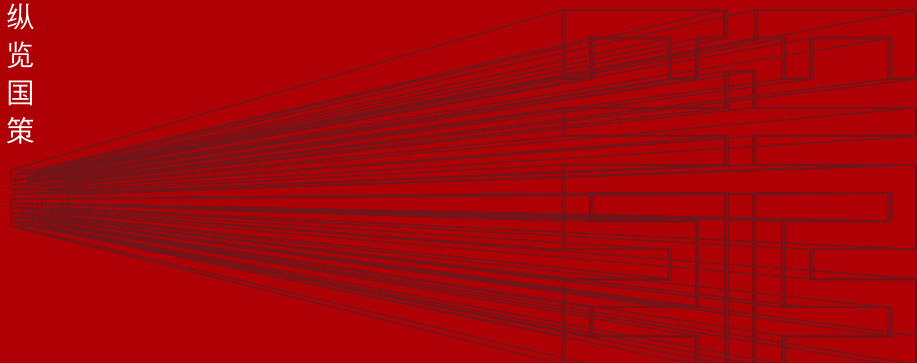
2025年4月7日，国策评估北京分公司总经理蔡庄宝、总经理助理刘丽佳、技术部经理马艳杰应中国建设银行北京市分行的邀请，在建行北京分行参加房地产市场发展趋势分析交流会，建行北京分行风险部的相关领导参加了本次交流会。

交流会上，北京分公司总经理助理刘丽佳结合多年的评估经验和市场研究成果，分析了房地产政策的变化对北京房地产市场的影响，同时双方围绕近年来的房地产政策，楼市发展趋势、不良债权评估等方面的内容，展开了充分的交流，进行了深入探讨。

感谢中国建设银行北京市分行对国策评估的信任。作为专业的评估咨询机构，我司将持续坚持“专业服务 创造价值”核心理念，以全国化布局为依托，汇聚国策评估全国数十名国家级、省级市级专家力量，为全国各地的政府机关、行业协会、金融机构、企事业单位等，提供前沿热点研究、评估实践、市场动态等不同类别的专业培训及疑难问题咨询，期待与更多客户开展多样化的业务合作与学习交流。

致力于成为中国领先的、
最具诚信度和
社会影响力的
专业估值及
咨询服务机构。

在这里
纵览国策



深圳市国策房地产土地资产评估有限公司 深圳市国策资产评估有限公司

深圳

地址：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16楼ABCDH座
电话：0755-82949642

北京

地址：北京市朝阳区东四环中路62号楼远洋国际中心D座2705、2706室
电话：010-85911588

上海

地址：上海市虹口区四川北路1666号2801A
电话：021-66976892

广州

地址：广州市越秀区东风中路437号越秀城市广场南塔2201室
电话：020-83552700

杭州

地址：浙江省杭州市上城区鸿泰路128号4幢9层901室
电话：0571-85083703

成都

地址：成都市锦江区人民东路6号SAC东原中心2102室
电话：028-86201553

南京

地址：南京市建邺区康缘智汇港A栋1507室
电话：025-52205650

重庆

地址：重庆市渝中区五一一路平安国际金融中心1102
电话：023-67094339

天津

地址：天津市南开区南京路309号环球置地广场2401室、2402室
电话：022-87878236

长沙

地址：长沙市开福区中山路589号万达广场C1座1101室
电话：0731-85188959

福州

地址：福建省福州市鼓楼区鼓东街道五四路158号环球广场21层01室
电话：0591-83658893

佛山

地址：佛山市禅城区祖庙街道城门口西路1号1707、1708
电话：0757-82030195

东莞

地址：广东省东莞市南城街道元美西路8号华凯广场2栋511室
电话：0769-26980825

珠海

地址：珠海市香洲区紫荆路93号铭泰城市广场1栋2403房
电话：0756-2513231

中山

地址：中山市东区博爱五路21号大东裕商业大厦805-806室
电话：0760-88666991

河源

地址：河源市新市区大同路东边建设大道北边中心壹号809号C区
电话：0762-3893200