

# GUOCE 國策

2023.07 VOL.124  
主办:国策评估

## APPRAISAL

专业服务 创造价值

02



[www.guocedc.com](http://www.guocedc.com)

### 浅议“专业服务创造价值”

2023年上半年度深圳市房地产市场分析  
2023年上海楼市政策解读  
浅谈广州市旧村改造涉及的融资地块评估



02  
2023.07 VOL.124



[www.guocedc.com](http://www.guocedc.com)

#### 主办单位

国策评估

#### 总编

技术支持中心

#### 编委

肖燕 赵亮 梁国平 蔡庄宝 占青 忽树佳 阮宗斌 王旭东 颜靖江  
杨雅荣 程必锋 冯智涛 吴宗明 甘超平 王建平 刘春阳 黄俊鹏 隗晶月

#### 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](http://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 05

## 市场研究 Market Research

2023年上半年北京市土地市场分析	07
2023年上半年度深圳市房地产市场分析	11
2023年上半年成都市房地产市场分析	18
2023年上半年天津市土地市场分析	23
中山市东北部镇区工业厂房市场租金调查	27

## 政策解读 Policy Interpretation

开启共有产权新时代，多角度解析深圳保障房新政	33
2023年上海楼市政策解读	37
浅谈《浙江省资产评估行业自律惩戒办法[征求意见稿]》	41

## 技术专栏 Technical Column

出让地价评估与补地价评估实践分享	44
浅谈广州市旧村改造涉及的融资地块评估	49
走近估值，发现价值	53

## 国策动态 Guoce Developments 57

# 浅议“专业服务创造价值”

Wang  
Jianping



王建平

东莞分公司总经理

2023年，放开后的首年，全球经济形势依然面临诸多挑战和不确定性，包括全球贸易不确定性、地缘政治的不确定、气候变化无常等。

纵观国内经济，虽然稳中有进，今年“五一”劳动节、端午节旅游出行人数再创新高，但人均消费却去下降了；火爆全网的“618”，电商平台与商家史无前例的卖力带货，却仍然改变不了“消费降级”的“颓势”。

经济的不确定性，国内人口负增长，150余城市对房地产市场优化调控高达240余次，依然阻挡不了房地产行业的掉头转向，我们所处的评估行业也难以幸免，城市更新项目的戛然而止，征拆项目的锐减，金融类抵押项目异常萎缩等等。

即便经济如此，依然有在逆势中上涨者，比如抓住“消费降级”的拼多多，当然评估行业中亦有如此优秀者抓住新方向逆势飙升。经济从高增长时代进入高质量、缓增长时期，又存在较多不确定性，我们如何拿到更多属于我们自己的蛋糕，值得我们深思。

虽然不再有经济红利、房地产红利与人口红利，评估行业也不再快速增长，但笔者深信无论外部环境如

何，我们作为专业服务业，回归根本，不忘初心，坚持“专业服务创造价值”，始终能够开拓出新天地。

专业服务，我更倾向于通过“专业人才、专业形象、专业技能、专业营销、专业沟通、专业流程、专业学习、专业管理”等一系列的“专业”实现专业服务。

专业人才，毋庸置疑，人才是任何一个行业最重要的要素；专业形象，不止是表面的衣着、外貌形象，还包括公司对外的形象与口碑、公司员工对外展示的风貌与专业形象；专业技能，评估是一项高度专业化的工作，需要评估师具备扎实的理论知识和丰富的实践经验，评估公司应加强对评估师的培训和考核，提高评估师的专业素质和技能水平，确保评估工作的科学性和可靠性；专业营销，指具有专业知识和专业理论水平的专业人士，实现市场营销策划、知识营销、智慧营销、方案营销，实现企业价值观念、服务意识、文化理念的推销，从而让客户认识、接受乃至享受企业的业务，而不再通过一些低俗营销手段野蛮腐蚀市场；专业沟通，是指专业服务人员通过以客户为中心的理念，运用自身专业知识为客户解决问题从而提供高质服务的沟通技巧与



态度；专业流程，按照行业管理规范并结合实际情况制定专业化服务的流程体系，从而更高效的为客户服务；专业学习，随着科技的发展，评估公司可以借助科技手段，提高评估效率和准确性，降低评估成本，可以学习更多的新技术，根据新的事务的发展，要求我们评估从业人员和公司必须具备专业的学习能力，更好的适应行业发展，方能驱动行业创新；专业管理，专业的管理人员通过标准化、规范化、科学化的管理制度，实现更加高效更加专业的管理目标；专业服务，专业的人员运用专业知识主动的为客户解决难点、痛点的服务过程。

创造价值，是在做好以上专业服务的基础上，可以为评估企业自身增加更多的附加值，亦能为客户发现更

多的价值，实现员工、公司与客户的价值“多赢”。

李斯《谏逐客书》有言：泰山不拒细壤，故能成其高；江海不择细流，故能就其深。老子《道德经》中曾说：天下难事必作于易，天下大事必作于细。无论外部环境如何变幻，作为专业服务业的评估行业要保持基业长青，我们应该保持底线思维，回归根本，始终不忘初心，明确定位，加强专业能力建设，提高服务水平和服务能力，我们国策机构也一直恪守“专业服务 创造价值”的核心价值观，为当前的不确定性增加更多更美好的确定性。☞



## 住建部、市场监管总局 要求合理降低经纪服务费

《意见》要求，严格实行明码标价。房地产经纪机构应当对服务项目、服务内容和收费标准公示，不得混合标价和捆绑收费。对提供的基本服务和延伸服务，应当分别明确服务项目和收费标准。《意见》强调，严禁操纵经纪服务收费。具有市场支配地位的房地产经纪机构，不得滥用市场支配地位以不公平高价收取经纪服务费用。房地产互联网平台不得强制要求实行统一的经纪服务收费标准，不得干预房地产经纪机构自主决定收费标准。

## LPR连续9个月不变，房贷利率仍处宽松周期

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年5月22日贷款市场报价利率（LPR）：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，均与上月持平。

## 统计局 前5月商品房销售额近5万亿元 住宅销售额同比增11.9%

1—5月份，商品房销售面积46440万平方米，同比下降0.9%，其中住宅销售面积增长2.3%。且5月份房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为94.56。

## 政经谭 | 5部门 鼓励运用REITs等方式支持专业化、规模化住房租赁企业发展

6月16日，中国人民银行、金融监管总局、中国证监会、财政部、农业农村部联合发布《关于金融支持全面推进乡村振兴 加快建设农业强国的指导意见》。

意见指出，鼓励运用信贷、债券、资产支持证券、基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）等方式，支持专业化、规模化住房租赁企业发展，依法依规加大对新市民等群体保障性租赁住房建设融资支持力度。扩大金融产品和服务供给，支持新市民就业创业、安家落户、子女教育、健康保险和养老保障。

## 中国铁建

### 中标迪拜山庄公寓项目首次牵手中东最大房地产商

中铁十八局迪拜公司再次中标迪拜山庄15号、16号公寓项目，实现了中国铁建与中东最大房地产开发商伊玛尔地产公司首次合作，标志着中铁十八局迪拜公司成功跻身迪拜房建市场第一梯队。

华北  
AREA

## 北京

### 前5月房地产开发投资增长13.1%

据北京市统计局发布的2023年1-5月北京市固定资产投资运行情况，期内全市固定资产投资(不含农户)同比增长14.5%。其中，房地产开发投资增长13.1%。

## 郑州

### 可提取公积金支付购房首付

5月11日，郑州市住房保障和房地产管理局与公积金中心联合印发《关于购买新建预售商品住房提取住房公积金支付购房首付款有关事项的通知(试行)》，推出一项便民利民新举措，拟认购郑州市中原区、二七区、金水区、管城回族区、惠济区(以下简称“市内五区”)新建预售商品住房，同时符合购房提取住房公积金条件的职工(包括买受人、配偶及共有人)，可以委托郑州住房公积金管理中心预提住房公积金支付购房首付款。通知自2023年5月18日起试行，试行期暂定为一年。

华东  
AREA

## 南京

### 加大对多子女家庭住房公积金购租房支持力度

通知提出，加大对多子女家庭住房公积金购租房支持

力度，对于无房的多子女家庭，每月提取住房公积金支付房租的限额提高20%。首次使用住房公积金贷款购买首套住房最高可贷额度为60万元/人、夫妻双方为120万元/户。

## 浙江已启用2023版新合同示范文本 增加防范“一房多卖”内容等

在二手房买卖中，新版合同为防范“一房多卖”情形，增加了“其他违约责任”的内容，对双方签订房屋买卖合同后，出卖人另行将房屋出卖给第三方的行为进行约束；对房款资金监管的相关条款进行细化完善，增加委托房屋交易管理机构、房地产经纪机构、公证机构、律师事务所代为监管和双方自行交割房款时约定的相关内容。

华中  
AREA

## 湖南衡阳

### 6月起购新房可提取住房公积金用于支付首套房的首付款

5月24日表决通过的《关于调整住房公积金使用政策的通知》将于6月1日起正式实施。对于缴存职工申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，最高贷款额度调整至70万元；购买衡阳市新建商品住房且符合衡阳首套住房公积金贷款条件的，在申请住房公积金贷款时可申请提取住房公积金，用于支付购房首付款。

华南  
AREA

## 深房中协

### 禁止“买房现负首付”、“装修贷”等违法违规行为

深圳市房地产中介协会5月27日发布《关于禁止参与



/协助“买房负首付”、“零首付”等违规违法行为的郑重提示》。“买房负首付”已违反国家相关金融信贷政策，各房地产中介机构、从业人员禁止以任何形式参与/协助此类以“负首付”或首付分期为噱头的房源宣传和销售代理行为。

## 广州

### 今年第二批集中供地计划出让18宗地块，总建筑面积244.19万平方米

广州市规划和自然资源局发布的关于2023年部分拟供商品住宅用地项目清单（第二批）的公告显示，此次计划供应18宗地块，总用地面积132.28公顷，总建筑面积244.19万平方米。

西南  
AREA  
V

## 重庆

### 重庆光能地产100%股权及3.75亿债权被挂牌转让 底价5.93亿元

6月9日，据全国产权行业信息化综合服务平台披露，重庆光能房地产开发有限公司100%股权及37539.84万元债权被挂牌转让，转让方为重庆安全产业发展集团有限公司，转让底价5.93亿元。项目披露起止时间为2023年6月8日至2023年6月21日。

## 成都

### 5月份首场土拍收官，6宗地块总揽金38.96亿元

5月11日，成都5月份首场土地拍卖收官。此次成都土拍成交6宗宅地，总成交面积达253亩，总成交规划建面为35.58万 $m^2$ ，总成交金额为38.96亿元，平均溢价率为6.25%。





## 2023年上半年北京市 土地市场分析



—  
国策北京分公司 张丹娜

### 新增政策

1、3月31日，北京银保监局、人民银行营业管理部、北京市规划和自然资源委员会、北京市住房和城乡建设委员会联合发布《关于推进个人存量住房交易“带押过户”有关工作的通知》，标志着北京市正式启动存量住房交易“带押过户”模式。

2、5月18日，北京市朝阳区住房保障事务中心发布《关于朝阳区部分公共租赁住房项目5月至7月开展“实时配租”的公告（试

点)》，在前期“实时配租”工作试点的基础上，进一步创新工作方式，提高剩余房源配租效率，继续以“实时配租”方式，在2023年5月至7月期间开展配租工作。选房家庭通过北京保障房中心网站或北京保障房APP，采取先到先得的方式进行线上选房。

3、6月5日，北京调整住房公积金租房提取额度。租房月提取额度由1500元调整为2000元；并且支持多子女家庭按实际租金支出提取。

4、6月20日上午，央行发布最新一期LPR利率，降幅达10个基点，5年期以上LPR降至4.2%。中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年6月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.55%，5年期以上LPR为4.2%。以上LPR在下一期发布LPR之前有效。

5、6月19日，北京市住建委、规自委联合印发《关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作的通知（试行）》，自2023年7月1日起正式实施。

## 市场总述

2023年1-6月，北京共推出各类用地共56宗，规划建筑面积616.86万平方米，同比增长9.87%。2023年1-6月北京市土地成交宗数共62宗，成交用地规划建筑面积为725.5万平方米，成交总额为10767300万元，成交楼面均价为14841元/平方米；2022年1-6月北京市成交用地规划建筑面积为522.99万平方米，成交总额为10670000万元，成交楼面均价为20401元/平方米，成交宗数共52宗；2021年1-6月北京市成交用地规划建筑面积为711.79万平方米，成交总额为13915000万元，成交土地均价为19549元/平方米，成交宗数共46宗。详见图1、图2：

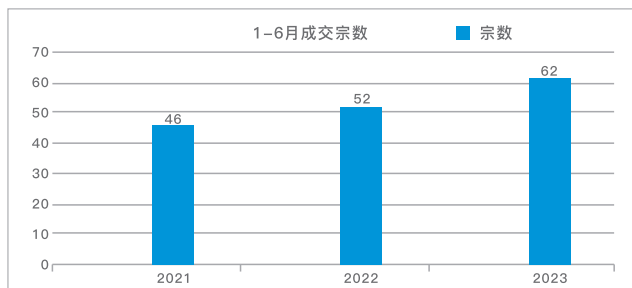


图1：2021年、2022年及2023年1-6月份成交宗数图

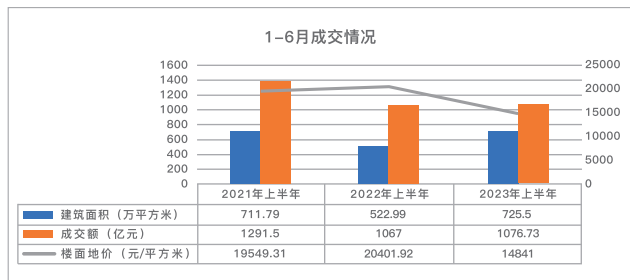


图2：2021年、2022年及2023年1-6月份成交情况图

通过上图可以看出，2023年1-6月，北京成交楼面均价为14841元/㎡，同比下跌27.18%，较2022年同期增长2.39个百分点；2022年1-6月，北京成交楼面均价为20401元/㎡，同比减少10.34%，成交额同比下降23.32%。2021年1-6月，北京成交楼面均价为19549元/㎡，与2023年相比，同比减少31.72%，成交额同比下降87.08%。

由此可以看出，受到新冠疫情放开、土地出让支持政策的出台、取消土地集中出让、LPR的下调等因素的影响，2023年1-6月份整体出让宗地数量、成交面积及成交金额较2022、2021年均有所回升。

## 市场分析

### （一）2023年1-6月份北京土地市场成交情况

国策机构统计显示，2023年1-6月北京市土地成交宗数共62宗，成交用地规划建筑面积为725.5万平方米，成交总额为10767300万元，成交楼面均价为14841元/平方米。2023年1-6月及2022年1-6月北京市不同土地类型市场成交情况可见表1、2：

土地类型	成交建筑面积 (m²)	成交金额 (万元)	成交楼面均价 (元/m²)	出让宗数
住宅用地	2481400	85807000	34580	31
商业用地	1069900	16436000	15362	7
工业用地	3703700	543000	1466	24
其它用地	—	—	—	—
汇总	7255000	107673000	14841	62



表2：2022年1-6月份土地成交情况表

土地类型	成交建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交金额 (万元)	成交楼面均价 (元/m <sup>2</sup> )	出让宗数
住宅用地	3056200	9798000	32100	31
商业用地	675300	735500	10900	9
工业用地	1498400	136500	900	12
其它用地	—	—	—	—
汇总	5229900	10670000	20401	52

表3：2023年1-6月份、2022年1-6月份各类用地成交面积占比情况

年份	住宅用地	商业用地	工业用地
2023年1-6月份	50%	11.29%	38.7%
2022年1-6月份	59.62%	23.08%	17.30%

## (二) 2023年1-6月份北京市土地市场成交用途分析

### 1、土地成交结构类型分析

从2023年1-6月份土地成交类型结构可以看出，住宅用地成交宗地面积最多，占比50%，其次是工业用地，占比38.7%，商业用地占比11.29%。2022年1-6月份住宅用地成交宗地面积最多，占比59.62%，其次是工业用地，占比23.08%，商业用地占比17.30%。与2022年1-6月份相比，2023年1-6月份住宅用地成交面积占比增加了60.89%，商业用地增加283.61%，工业用地增加180.41%。各用途土地出让情况见表3、图3：

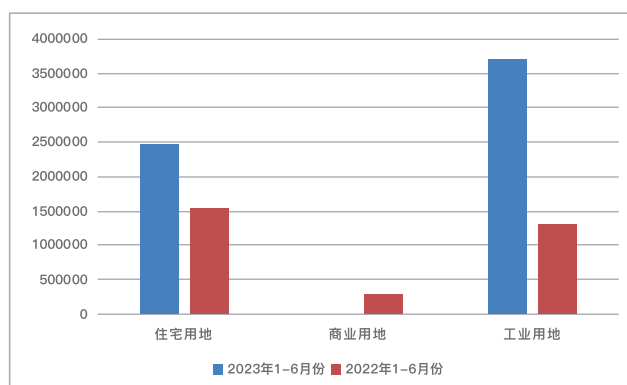


图3：2023年1-6月份、2022年1-6月份各类型土地成交面积情况

### 2、不同用途土地成交金额分析

从2023年1-6月份土地成交出让金分布来看，住宅用地出让金占据首位，住宅用地出让金约占总金额的

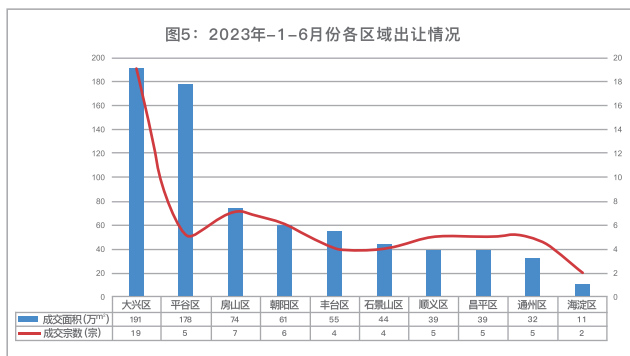
79.69%，相较于2022年1-6月份住宅用地出让金，同比上涨13.3%。具体见表4：

表4：2023年1-6月份、2022年1-6月份各类用地出让金占比情况

年份	住宅用地	商业用地	工业用地
2023年1-6月份	79.69%	1.33%	7.79%
2022年1-6月份	91.82%	6.9%	1.28%

### (三) 2023年1-6月份各区域出让地块分析

2023年1-6月份北京市共成交62宗土地，具体各区域出让情况详见图5：



由上图可知，主要的成交区域位于大兴区，共计19宗，其次为房山区，共计7宗，朝阳区共计成交6宗。从出让宗数来看，大兴区占总成交数量的53.92%，超半数的土地成交位于该区域；从成交规划建筑面积来看，大兴区成交面积191万平方米，其次为平谷区成交面积178万平方米，再次为房山区成交74万平方米。

### (四) 2023年1-6月份住宅用地出让地块区域分析

2023年1-6月份北京市共成交31宗住宅用地。其中具体情况见表6：

表6：2023年1-6月份各区住宅用地出让情况

区域	出让宗数	成交面积 (万㎡)	成交土地均价 (元/㎡)	
			绝对水平	同比 (%)
大兴区	5	60	31874	42
朝阳区	5	33	44219	-78
通州区	4	31	24101	-64
丰台区	3	26	42540	-34
石景山区	2	25	35797	-17
昌平区	3	25	29609	-30
房山区	2	17	15627	-46
顺义区	3	17	27095	-13
海淀区	2	11	88810	43
平谷区	1	5	10454	—

从2023年1-6月份住宅用地成交宗数情况来看，除上述区域外，北京市其它区域未有住宅地成交；从成交面积来看，大兴区最高，其次是朝阳区；从土地均价来看，海淀区地价最贵，平谷地价最低。

## 小结与展望

随着新冠疫情放开，北京经济形势逐渐好转，受到土地出让政策的调整、房地产及货币政策逐渐放宽等影响，预计北京市土地市场下半年逐渐回暖。



## 2023年上半年度深圳市 房地产市场背景分析

—  
国策深圳分公司 赵亮

### 宏观经济分析

2023年1-5月，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，深圳认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，经济运行延续恢复态势。

## (一) 工业生产平稳增长

1-5月, 全市规模以上工业增加值同比增长2.5%, 增速较1-4月小幅提升0.4个百分点。从行业门类看, 规模以上采矿业、制造业、电力热力燃气及水生产和供应业增加值分别增长-1.8%、1.7%、24.7%。主要行业大类中, 规模以上汽车制造业增加值增长94.0%, 电力、热力生产和供应业增长22.0%, 专用设备制造业增长10.5%。主要高技术产品产量持续快速增长态势, 其中, 新能源汽车、充电桩产量分别增长163.5%、40.6%。

## (二) 固定资产投资较快增长

1-5月, 全市固定资产投资同比增长12.4%, 增速较1-4月提高2.1个百分点。工业投资增势强劲, 增长35.8%, 其中, 制造业投资增长43.6%; 房地产开发投资增长25.3%。分产业看, 第二产业投资增长35.9%, 第三产业投资增长7.8%。高技术产业投资活跃, 高技术制造业投资增长42.8%, 其中, 电子及通信设备制造投资增长52.4%。社会领域投资快速增长, 其中, 水利、环境和公共设施管理业投资增长22.6%, 文化、体育和娱乐业投资增长72.2%。

## (三) 市场销售持续恢复

1-5月, 全市社会消费品零售总额4,077.69亿元, 同比增长13.2%。分消费类型看, 商品零售增长12.4%; 餐饮收入增长20.1%。基本生活类商品销售良好, 其中, 限额以上单位粮油食品类、饮料类零售额分别增长12.6%、18.6%。消费升级类商品保持较快增长, 其中, 限额以上单位通讯器材类、化妆品类零售额分别增长26.2%、13.5%。网上零售持续快速增长, 限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长34.0%。

## (四) 贸易结构不断优化

1-5月, 全市进出口总额13,560.2亿元, 同比增长3.4%。其中, 出口8,504.2亿元, 增长14.6%; 进口5,056.0亿元, 下降11.2%。其中, 一般贸易进出口增长4.3%, 占进出口总额的52.2%, 比重较上年同期增加0.4个

百分点。

## (五) 金融机构存贷款余额持续较快增长

5月末, 全市金融机构(含外资)本外币存款余额130,378.33亿元, 同比增长12.0%。金融机构(含外资)本外币贷款余额89,949.00亿元, 同比增长8.7%。

## (六) 居民消费价格温和上涨

1-5月, 全市居民消费价格比上年同期上涨1.2%。其中, 食品烟酒价格上涨3.1%, 衣着价格上涨3.9%, 居住价格下降0.2%, 生活用品及服务价格上涨0.6%, 交通通信价格下降1.7%, 教育文化娱乐价格上涨2.6%, 医疗保健价格上涨0.1%, 其他用品及服务价格上涨3.8%。

## 相关政策分析

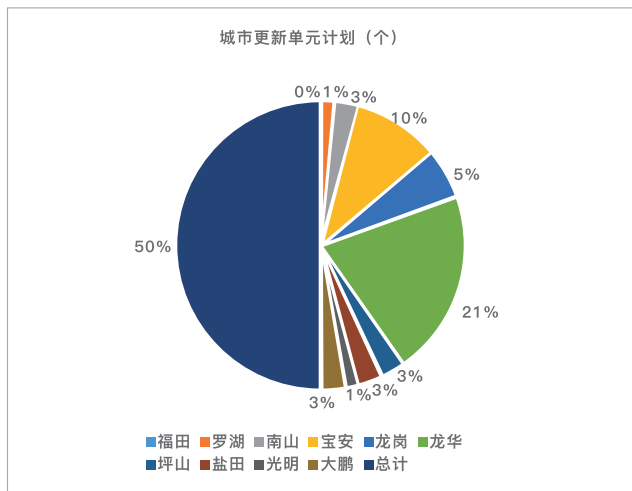
2023年上半年, 深圳楼市政策依旧保持平稳, 部分政策边际放松, 二手房方面政策松绑力度有所加大, 房贷利率随LPR保持平稳。

时间	政策	重点内容
1月15日	《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》	在二手房“带押过户”的过程中, 将通过推行“顺位抵押”、二手房转移及抵押“双预告登记”等多种模式, 优化业务流程。深汕限购放开。
3月	《关于积极支持刚性和改善型住房需求的通知》	个人住房公积金贷
3月24日	《深圳市住房公积金贷款管理规定》	款最高额度由原来的50万上调至70万元, 家庭住房公积金贷款额度由原来的90万提高至126万元。
4月22日	—	深圳相关部门向部分中介机构发通知, 要求其平台对外展示的房源价格必须严格按照指导价进行公示, 不以指导价进行公示的, 相关部门将视情况进行企业约谈或暂停交易系统权限。

## 城市更新单元计划

2023年1-6月, 全市列入城市更新单元计划36项, 涉及拆除范围用地面积339.45公顷。其中南山区2个, 罗湖区1个, 盐田区2个, 龙岗区4个, 宝安区7个, 光明区1个, 龙华区15个, 坪山区2个, 大鹏新区2个, 龙华区是城市更新

单元计划供应的主力。



根据《深圳市2023年度城市更新和土地整备计划》规划显示，2023年通过城市更新和土地整备实现直接供应用地规模235公顷（通过城市更新供应不少于165公顷），其中居住用地直接供应规模155公顷（通过城市更新供应不少于110公顷）。着力提升民生用地，通过更新与整备实施基础教育53.5公顷，学位53,500座，2023年度全市通过土地整备完成不少于200公顷的居住潜力用地，2023年度全市通过土地整备完成不少于400公顷的工业用地。

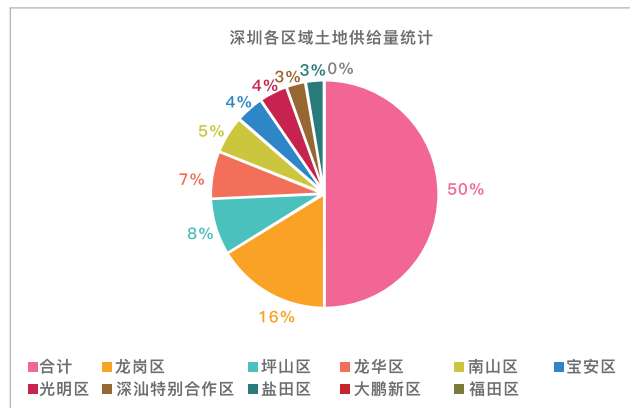
## 土地市场

### (一) 土地供应

据统计，2023年1-6月全市供地共37宗（包括深汕特别合作区），其中集中供地共7宗，土地成交总面积为303.70万平方米，土地供应量如下图所示：

区域	供给量 (宗)
合计	37
龙岗区	12
坪山区	6
龙华区	5
南山区	4
宝安区	3
光明区	3
深汕特别合作区	2
盐田区	2
大鹏新区	0
福田区	0
罗湖区	0

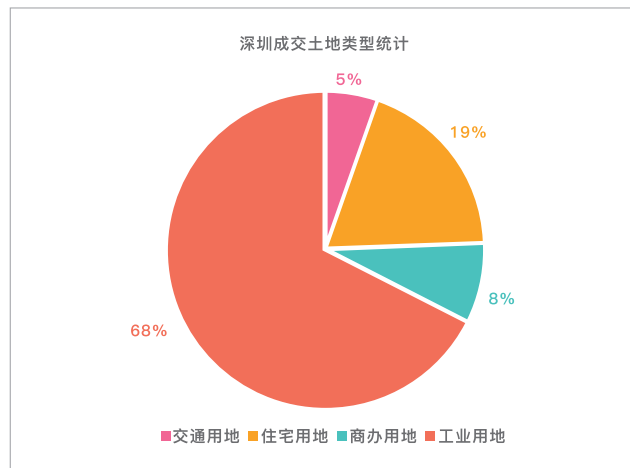
从供地区域特点来看，龙岗区的土地供应量最大。



### (二) 土地成交类型

据统计2023年1-6月，深圳市交通用地共成交2宗位于前湾（南山）及盐田，住宅用地占主导地位共成交7宗，分别位于南山、龙华、光明、坪山、宝安、光明，商办用地共成交3宗，分别位于前湾（南山）、南山、宝安，工业用地共成交25宗位于龙岗、坪山、龙华、宝安、盐田、光明、深汕特别合作区。

从供地类型看工业用地供给占比大依旧是深圳近些年土地供应市场的特点。



### (三) 住宅用地成交排行

根据国策易评数据平台监测，上半年住宅用地共成交75.53万<sup>2</sup>，成交的地块中有5宗溢价成交，其中中海地产

于2023年6月30日以“125.32 亿+58,500 万平自持租赁住房”竞得南山区南山沙河街道 T207-0060 住宅用地。该宗地位于深圳湾超级总部基地片区内，建成后普通商品住房平均销售价格不高于133,300元/平方米（不含室内装修价格），除去5.85 万平方米的自持租赁住房面积后，折算可售楼面价高达84,017元/平方米，拉高了整个成交的楼面价。

序号	宗地号	行政区	片区	拿地企业	成交日期	成交楼面价 (元/平方米)
1	T207-0060	南山区	深湾总部	中海	2023/6/30	60,349
2	T207-0060	龙华区	民治	深业	2023/6/30	19,780
3	A811-0347	光明区	马田	龙湖	2023/3/31	16,309
4	A629-1340	坪山区	碧岭	天健	2023/3/31	10,404
5	G11330-8045	宝安区	沙井	招商	2023/3/31	19,823
6	A301-0602	光明区	新湖	振业	2023/3/31	18,708
7	A650-0385	龙岗区	龙岗	龙湖	2023/3/31	12,437

## 住宅市场

### (一) 一手住宅市场

#### 1、供给量

根据国策易评数据平台监测，2023年1-6月深圳累计新增一手住宅批准上市面积252.65 万平方米，批准上市套数为25,187套，同比上涨56%，环比下跌15%。

#### 2、成交量

2023年1-6深圳一手住宅成交16,172套，同比上涨0.3%，环比下跌12%；共计成交面积165.24万平方米，同比下跌3%，环比下跌11%。

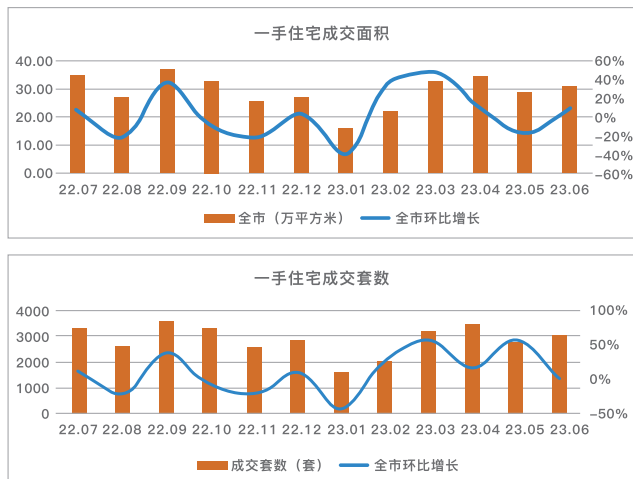


图1：2022年07月-2023年06月一手住宅成交面积（上）、套数（下）走势图

### (二) 二手住宅市场

2023年1-6月深圳二手住宅成交16,121套，同比上涨62%，环比上涨37%；共计成交面积153.52万平方米，同比上涨63%，环比上涨36%。自2021年“208新政”实施以来，二手房市场持续低迷，市场活跃度低，但随着市场的自我调节，市场逐渐恢复基本平稳。

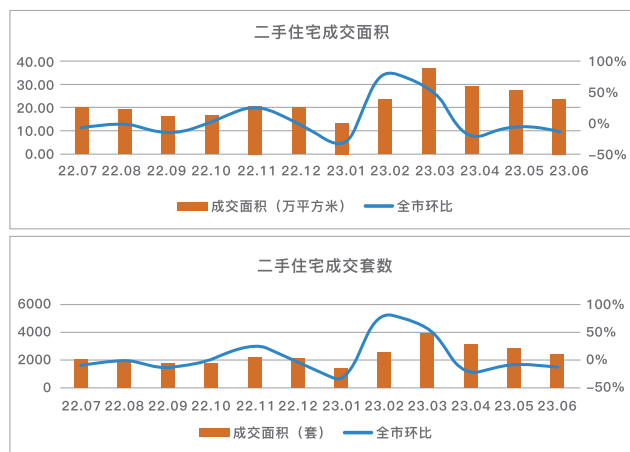


图2：2022年07月-2023年06月二手住宅成交面积（上）、套数（下）走势图

### (三) 小结

随着2021年2月份深圳市发布《深圳市住宅小区二手住房成交参考价格》机制等多项调控政策的实施，二手住宅市场受到严重的冲击，市场活跃度骤降，二手住房房价上涨受到控制，成交量急速下滑。但随着市场的自我调节，目前二手房市场房价及销量逐渐趋于稳定。

2023年1-6月全市新房供给量及成交量的同比都有较大幅度回升，去化周期有小幅缩短，但去库存压力依旧较大。疫情防控政策调整后生活回归常态化，居民购房积极性有所提高，可以看到需求端已经小幅回升。

## 商业市场

### (一) 一手商业市场

根据国策易评数据库的数据显示，2023年1-6月成交一手商业面积33.95 万平方米，环比上涨3%，同比上涨%；成交一手商业套数4,335套，环比下降-16%，同比下降-3%。



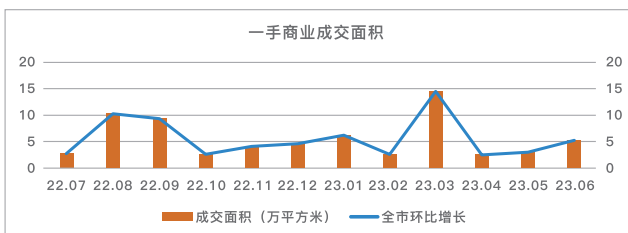


图3: 2022年07月-2023年06月一手商业成交面积(上)及套数(下)走势图

## (二) 二手商业市场

根据国策易评数据库的数据显示, 2023年1-6月深圳二手商业成交面积13.06 万平方米, 环比上涨40%, 同比上涨34%; 成交套数138套, 环比上涨4%, 同比上涨5%。

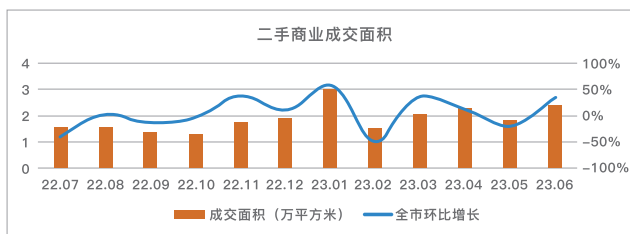


图4: 2022年07月-2023年06月二手商业市场成交面积(上)及套数(下)走势图

## (三) 小结

2023年1-6月商业市场相较于2022年已有明显回暖, 但上涨幅度有收窄, 得益于防疫政策的放开及香港逐步通关, 线下消费的逐步回归, 业主市场信心不断增强, 整体租金水平止跌回稳, 但因租金的上涨部分片区的空置率仍维持在高位。

# 写字楼市场

## (一) 一手写字楼市场

根据国策易评数据库的数据显示, 2023年1-6月深圳市一手办公成交面积26.82万平方米, 环比上涨21%, 同比上涨70%; 成交套数1,436套, 环比下跌8%, 同比下跌1%。

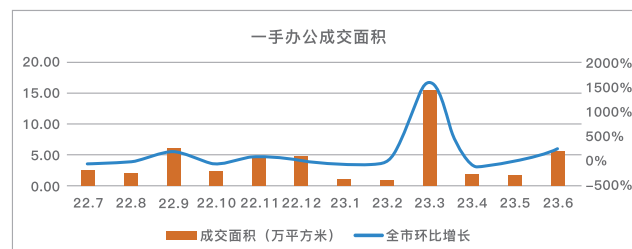


图5: 2022年07月-2023年06月一手办公市场成交面积(上)及套数(下)走势图

## (二) 二手写字楼市场

根据国策易评数据库的数据显示, 2023年1-6月深圳市二手写字楼成交5.5万平方米, 环比下跌6%, 同比上涨11%; 成交套数532套, 环比上涨9%, 同比增长17%。

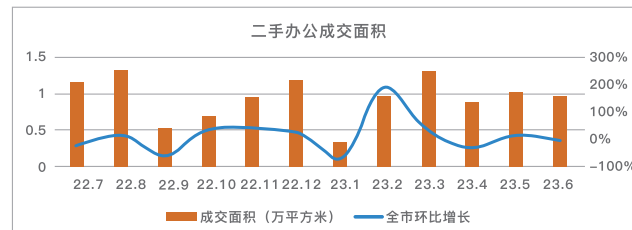


图6: 2022年07月-2023年06月二手写字楼成交面积(上)及套数(下)走势图



### (三) 写字楼租赁市场

根据国策易评数据库的数据显示，因自2020年初起受疫情影响，2020年至2023年6月底深圳市各区写字楼租金水平均有回落。

片区	楼龄较旧写字楼租金 (元/㎡·月)	楼龄较新写字楼租金 (元/㎡·月)
罗湖区	70-100	150-190
福田区	90-160	160-360
南山区	90-160	200-380
宝安区	45-60	80-160
光明区	—	40-70
龙岗区	55-75	80-100
盐田区	50-80	90-120

### (四) 小结

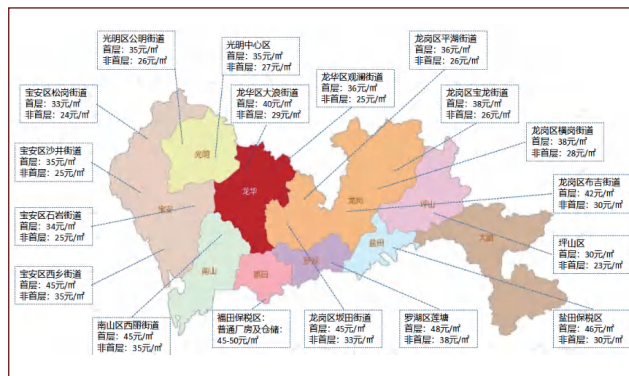
今年1-6月，深圳写字楼市场供应大增，而深圳办公需求缺继续呈现下滑态势，且由于一手办公供给量增加，去化周期变长，开发商给予价格折扣优势较大，进而导致二手成交逐步下滑，市场存量仍然较大，市场去化压力较大。在租金方面由于写字楼的供应量增大，导致市场租金持续回调，物业空置率上升，业主依然延续2022年的租赁优惠策略，预计写字楼市场未来竞争会持续激烈。

## 工业市场

### (一) 普通工业用房

过去三年，深圳市一直在加大工业用地的供应，2023年1-6月土地供应中，工业用地占比68%，占比较大，因此工业用房短期内供过于求是必然的局面。

据国策易评数据库数据显示，深圳普通生产厂房分布于各区，租金较稳定。

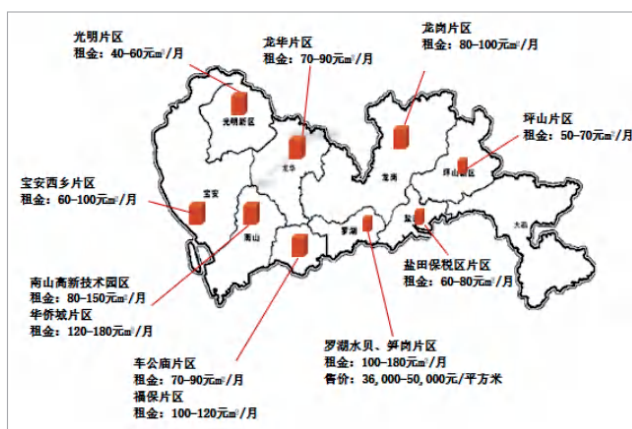


深圳市各区普通工业用房月平均租金

## (二) 研发用房

据国策易评数据库的数据显示，原关外的产业研发用房空置率多为20%–30%，为降低空置率，部分研发用房改为公寓类型使用。

据国策易评数据库数据显示，产业研发用房在原关内的月租金水平多数处于70–150元/平方米，原关外的月租金水平多数处于50–110元/平方米。产业研发用房在原关内的售价多数处于32,000–46,000元/平方米，原关外的售价多数处于19,000–32,000元/平方米。



深圳市主要产业研发用房月平均租金及售价

## (三) 小结

近几年深圳市的土地供应量还是以工业用地以及新型产业用地为主，供应量较大。工业用房的空置率短期会上升，租金水平将会趋于平缓阶段。

目前深圳市出让的工业用地，大多建成研发用房的品质，而商办与研发用房之间的竞争关系将持续激烈。由于研发用房的租金会比商办写字楼的租金要低，研发用房有一定的优势，且部分片区研发用房改为公寓类型进行租售，会较大程度的刺激其去化量，租金以及销售价格短期内保持在较平缓阶段。

## 总结 与展望

从以上分析可以看出，2023年1–6月，深圳与去年同期相比，土地市场受集中供地时间节点的影响，成交面积和成交金额，涨幅均有一定程度上涨。城市新建商品住宅成交面积同比均增长，与去年同期相比，商品住宅供应量增加，新房价格逐渐企稳；二手房价格继续波动调整，成交面积和成交规模环比小幅增长。写字楼市场供应量较去年同期有上涨、空置率上升，目前写字楼租金回调的压力依旧很大，若未来经济增长弱于预期，写字楼市场竞争会更加激烈。商业市场持续恢复，但距疫情前的水平仍有差距，餐饮业整体复苏较好，市场租金保持平稳。



## 2023年上半年成都市 房地产市场分析

国策成都分公司 © 柴智

### 土地市场

#### (一) 土地供应计划

根据成都市规划和自然资源局公布的《成都市各区2023年度国有建设用地用地供应计划》，2023年度成都市各区国有建设用地供应计划总量控制在5.48万亩以内。其中，商品住宅用地供应计划8,505亩，同比去年减少了1,995亩，下降约19%，是成都近年来商品住宅用地供应计划首次出现缩减。

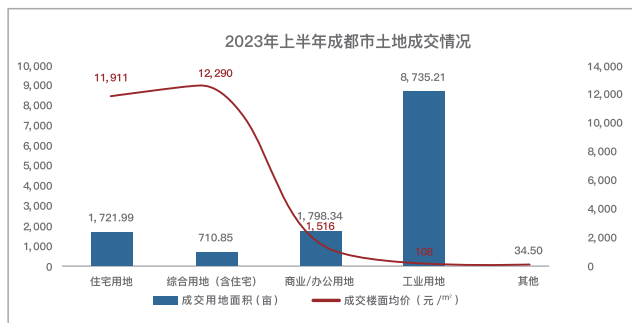
用途区域	合计	商服用地	工业仓储用地	住宅用地			公共管理与公共服务用地	交通运输用地	水域及水利设施用地	特殊用地	
				小计	公租房等保障性住房用地(含拆迁安置房)	商品房用地					其他用地
成都市各区范围(单位:亩)	54,750	4,500	16,200	11,700(含租赁住房用地)	3,195	8,505	0	10,500	11,400	150	300

备注：此处成都市各区范围为(四川天府新区成都直管区、成都高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、青白江区、新都区、温江区、双流区、郫都区、新津区)，原始数据单位为公顷，此处进行了单位换算。

## (二) 土地成交情况

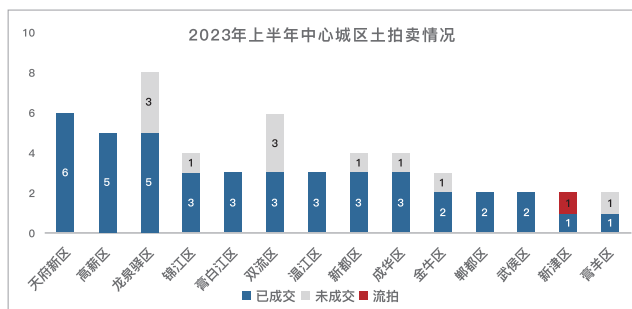
### 1、土地总成交情况

2023年上半年成都市各用途土地成交量为1.30万亩。其中，住宅土地成交量达1,721.99亩，成交楼面均价为11,911元/平方米；综合用地（含住宅）成交量为710.85亩，成交楼面均价为12,290元/平方米。



### 2、中心城区涉住宅用地土拍情况

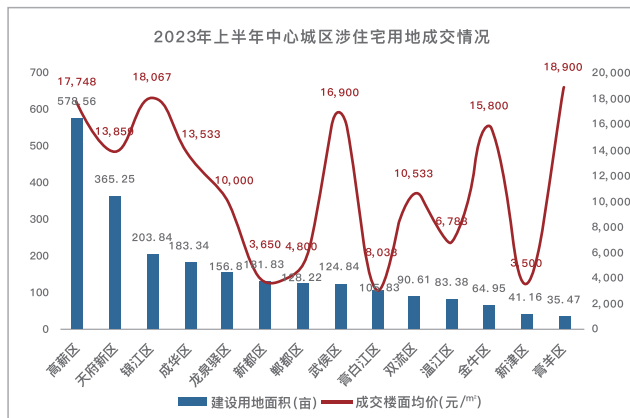
2023年上半年中心城区共推出54宗涉住宅用地，其中成交42宗，未成交11宗，1宗流拍。龙泉驿区上半年推出土地宗数最多，成交宗数排名并列第二。



备注：本节数据来自中指数据，包含的范围为：五城区及高新区、天府新区成都直管区、双流区、龙泉驿区、温江区、郫都区、新都区、新津区、青白江区。

土地成交区域主要集中成都南边，天府新区、高新区及双流区，土地成交面积占上半年成交量的45%。从各区成交价格情况来看，青羊区涉住宅用地成交楼面均价最高，达到

18,900元/㎡；中心城区中，成交楼面均价超17,000元/㎡的区域有青羊区、锦江区和高新区。

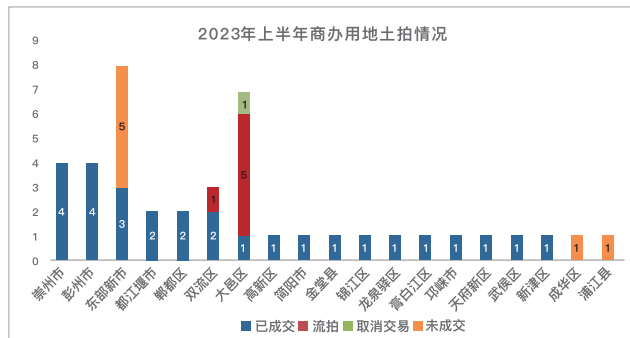


从拿地企业来看，成都轨道交通集团有限公司以46.02亿元的成交价位居上半年中心城区涉住宅用地土拍榜首，该宗地位于高新区，建设用地面积为329.96亩，成交楼面均价为10,340元/㎡。拿地企业成交价排名前十情况详见下表：

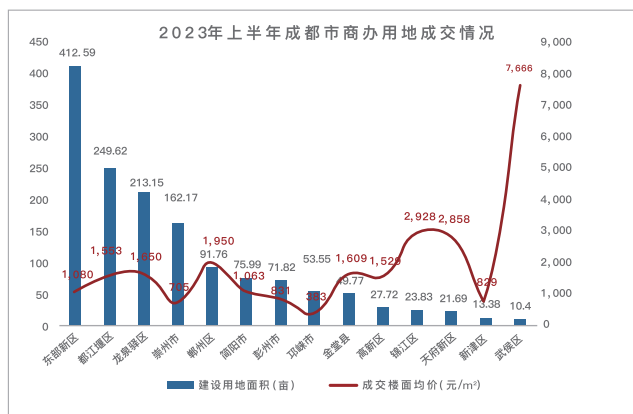
序号	受让单位	成交土地宗数	成交价合计(亿元)
1	成都轨道交通集团有限公司	1	46.02
2	成都远荟房地产开发有限公司	1	42.52
3	成都华耀房地产开发有限公司	1	38.18
4	四川恒景房地产开发有限公司	1	24.94
5	四川省雍景投资集团有限责任公司	1	18.60
6	成都润盈置业有限公司	1	18.49
7	成都万华锦新置业有限公司	1	18.17
8	成都邦泰跃尚置业有限公司	1	16.81
9	成都越创房地产开发有限公司	1	13.86
10	杭州樾实置业有限公司	1	13.35

### 3、商办用地成交情况

2023年上半年共推出42宗商办用地，其中28宗成交，7宗未成交，6宗流拍，1宗取消交易。从各区来看，土地成交区域主要集中在中心城区以外区域；大邑县上半年共推出7宗商办用地，其中5宗流拍，1宗取消交易，仅成交1宗。



从各区来看，2023年上半年成都市商办用地成交量为1,497.56亩。东部新区成交量最高，达412.59亩，成交楼面价为1,080元/平方米；武侯区成交楼面地价最高，达7,686元/m<sup>2</sup>。



### (三) 存量住宅用地情况

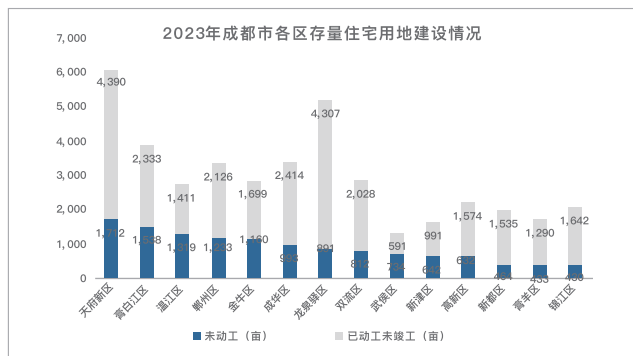
#### 1、成都市存量住宅总体情况

根据成都市规划和自然资源局2023年7月10日公布的《成都市存量住宅用地信息》，成都市现有存量住宅用地4.13万亩。具体信息如下表：

区域	项目总数 (个)	存量住宅用地总面积 (亩)		
		未动工土地面积	已动工未竣工土地面积	未销售房屋的土地面积
成都市	640	12,990	28,335	11,640
		41,325		

#### 2、成都市各区存量住宅用地情况

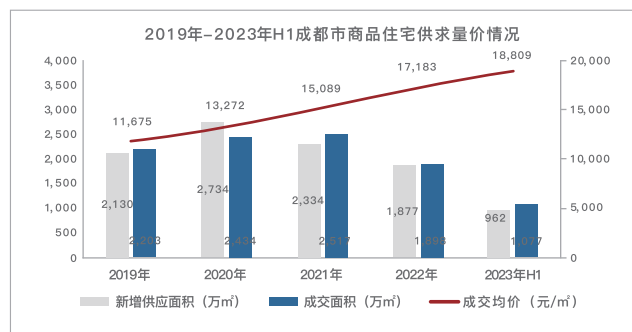
从土地建设状态来看，天府新区存量住宅用地面积最多，为6,102亩，其中未动工的存量住宅用地面积为1,712亩，已动工未竣工的存量住宅用地面积为4,390亩；武侯区的存量住宅用地最少，仅1,325亩。



## 商品住宅房地产市场分析

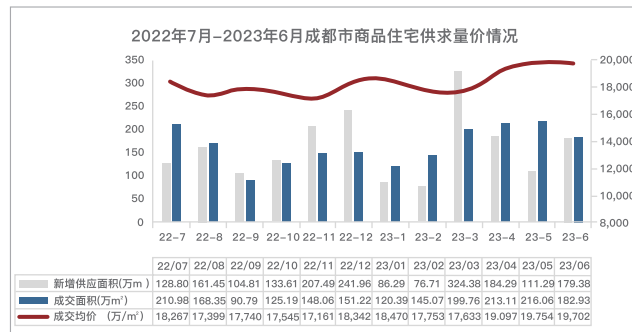
### (一) 商品住宅供求量价分析

2021年至今，成交面积大于当期新增供应面积；成交均价稳定上涨。2023年上半年成都市商品住宅新增供应面积962万平方米，成交面积1,077万平方米，成交均价18,809元/平方米，与2022年成交均价相比，上涨9%。



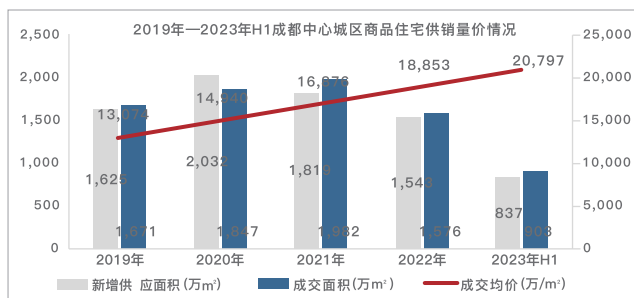
备注：本节供求量价数据来自中指数据，包含的范围为：大成都范围，商品住宅包含：普通住宅、别墅、花园洋房。

2023年3月的新增供应量是近一年中最高峰值，供应324.38万平方米；2023年5月，量价齐高，成交216.06万平方米，成交均价19,754元/平方米。2023年上半年，成都市商品住宅市场较好，成交量大于新增供应量，成交均价有所上涨。



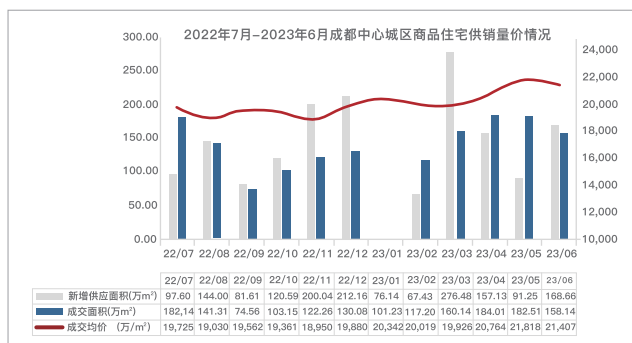
### (二) 中心城区商品住宅供求量价分析

2023年上半年，成都市中心城区商品住宅新增供应面积约837万平方米，成交面积903万平方米，成交量超供应量66万平方米；成交均价20,797元/平方米。2019年至今，成交均价稳定上涨。



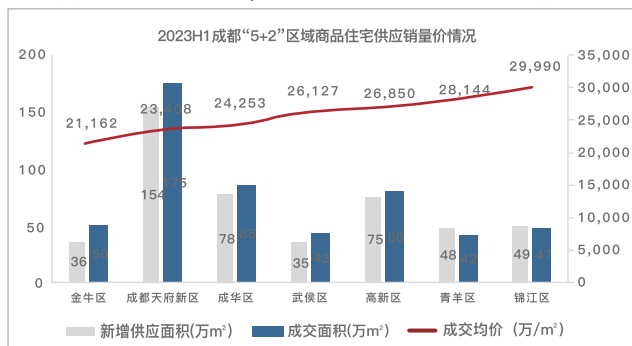
备注：本节供求量价数据来自中指数据，包含的范围为：五城区及高新区、天府新区成都直管区、双流区、龙泉驿区、温江区、郫都区、新都区、新津区、青白江区；商品住宅包含：普通住宅、别墅、花园洋房。

2023年3月供应了276.48万平方米，是近一年中供应量最高月份；近一年成交量最高峰在2023年4月，成交184.01万平方米。2023年上半年，成交均价整体呈上涨状态，第二季度成交均价稳定在2万元/平方米以上。



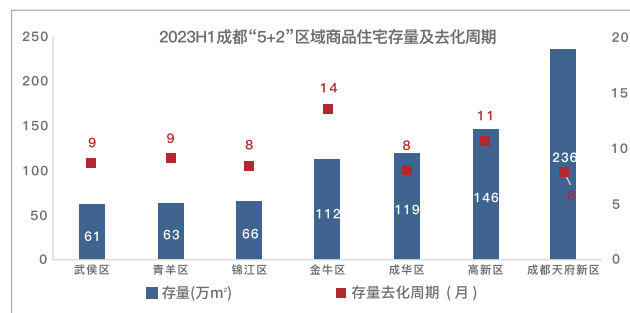
### (三) “5+2”区域商品住宅供需量价存情况分析

2023年上半年，成都市“5+2”区域商品住宅共成交521万m²，新增供应476万m²。从成交均价来看，锦江区以29,999元/m²位居第一；金牛区以21,162元/m²排在末位。天府新区市场最为活跃，供应量和成交量位居第一。



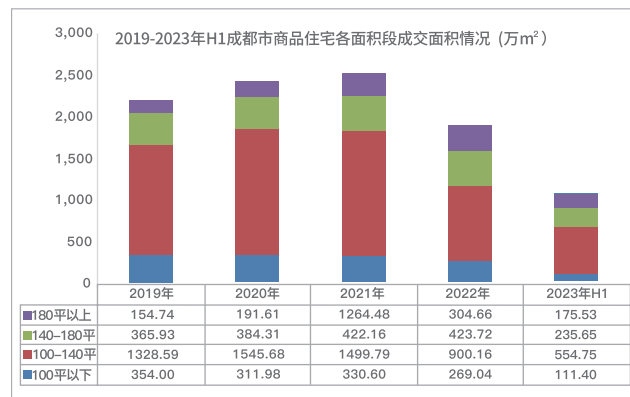
备注：本节供求量价数据来自中指数据，包含的范围为：青羊区、锦江区、武侯区、成华区、金牛区、高新区、天府新区成都直管区；商品住宅包含：普通住宅、别墅、花园洋房。

截止到2023年6月，成都市“5+2”区域商品住宅存量共有475万m²，其中天府新区的存量最高，236万m²，占比近50%；武侯区的存量最少，只有61万m²。金牛区的去化周期最长，14个月；成华区的存量相对较多的同时，也是“5”城去化能力较强的区域，仅需8个月。



### (四) 商品住宅产品各面积段成交量情况分析

近五年，在成都市商品住宅产品中，改善型需求逐渐占主导；2020年-2022年，100平方米以内的刚需住宅产品的需求相对稳定，均占当年总成交量的13%左右，但在2023年上半年，100平方米以内的刚需住宅成交量有所下降，占比减少至10%；由于多孩政策的放开，100-140平方米的刚改和140-180平方米的二改依旧占主流；180平方米以上的住宅需求量也在逐渐增加。2023年上半年，100-140平方米的产品成交量最多。



备注：本小节供求量价数据来自中指数据，包含的范围为：大成都，商品住宅包含：普通住宅、别墅、花园洋房。

2023年上半年，成都市“5+2”区域（含金牛区、武侯区、青羊区、锦江区、成华区、高新区、天府新区成都直管区）商品住宅各面积段成交量价详见下表：

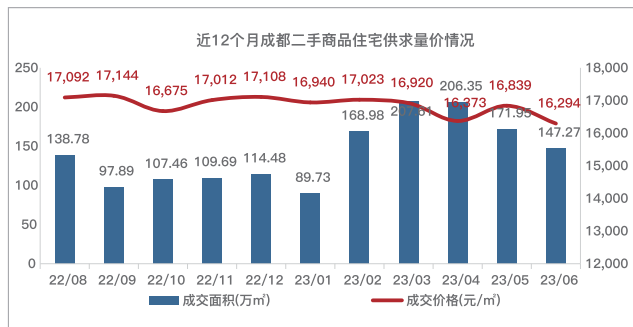


面积段	100平以下	100-140平	140-180平	180平以上
成交面积(万㎡)	17.35	214.88	157.51	131.60
成交均价(万/㎡)	21,883	22,473	27,011	27,360

备注：数据来自中指数据

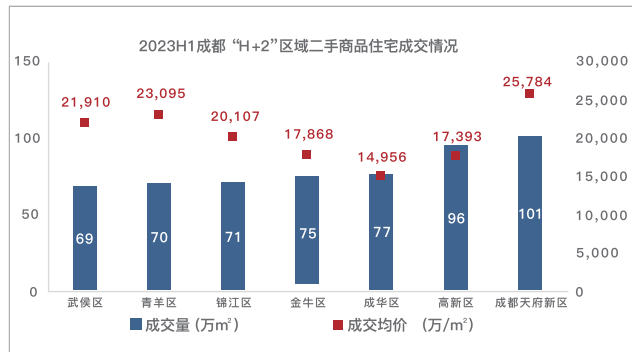
### (五) 成都市二手住宅市场情况

受到贷款利率下降、购房政策放松、落户政策调整等因素的影响，2023年上半年成都二手商品住宅成交量明显增加，共成交991.98万㎡。2023年上半年，二手商品住宅成交均价波动较大，在1.6-1.72万元/㎡之间。



备注：此处二手商品住宅成交数据来自中指数据，中指暂未公布2022年7月二手商品住宅成交情况，范围：大成都。

2023年上半年，成都“5+2”区域二手商品住宅共成交559.49万㎡。天府新区有较好的城市规划、产业规划等，这些原因促使天府新区二手商品住宅市场最为活跃，成交均价最高的同时，成交量依旧排名第一。其次是高新区，高新区共成交96万㎡，高新区二手商品住宅成交均价比新房低1万元/㎡左右。



备注：此处二手商品住宅成交数据来自中指数据，“5+2”城区：金牛区、成华区、锦江区、青羊区、武侯区、高新区、天府新区成都直管区。





## 2023年上半年天津市 土地市场分析

—  
国策天津分公司 王媛媛

### 新增政策

1、2023年4月，市规划资源局和人民银行天津分行会同市住房城乡建设委、天津银保监局、市金融局、市公积金管理中心联合印发《关于试行个人存量房屋交易线上“带押过户”有关工作的通知》，在我市开展个人存量房屋交易线上“带押过户”，成为全国首个全域开展“带押过户”的省级城市。

2、5月11日，市规划资源局关于公布实施我市农用地和农村

集体建设用地基准地价成果的通知。

3、5月15日，天津市规划和自然资源局发布《关于进一步完善实施阶段性土地出让支持政策的通知》（以下简称“《通知》”），明确了天津市阶段性土地出让支持政策的适用条件、工作程序以及监督管理等要求。主要涉及土地出让款的分期缴纳，具体来看，天津市凡在2023年12月31日前新出让的经营性房地产用地，土地出让合同签订后一个月内缴纳土地出让价款的50%，余款可按合同约定分期缴纳，缴纳期限最长不超过一年。

4、5月25日，天津市住房公积金管理中心对《天津市个人住房公积金贷款业务操作细则》（津公积金中心发〔2022〕11号）进行修订，进一步简化贷款资料，调整套数核定方法，该细则自2023年5月25日起执行其中明确——

①套数核定以签订购房合同或买卖协议时，我市住房交易及不动产登记管理部门确定的购房套数为准。

②对在本市购买首套住房和第二套住房的职工家庭，按照我市相关规定发放住房公积金贷款。

③对在本市购买第三套及以上住房或已使用过2次住房公积金贷款的职工家庭，不予发放住房公积金贷款。

④职工离婚的，离婚前本市住房公积金贷款记录仍计算为本市住房公积金贷款次数。异地缴存住房公积金申请本市住房公积金贷款的，其在缴存地的住房公积金贷款记录与本市住房公积金贷款记录合并计算。

5、6月18日，天津市住房公积金管理中心向社会公布《天津市住房公积金提取管理办法（征求意见稿）》《关于提取住房公积金有关政策的通告（征求意见稿）》《关于调整个人住房公积金贷款有关政策的通知（征求意见稿）》，此次调整拟将天津市首套住房公积金贷款最高限额提高至100万元，第二套住房公积金贷款最高限额提高至50万元。职工使用住房公积金贷款购房支付的首付款和偿还的贷款本息都可提取住房公积金。

6、6月20日，央行授权全国银行间同业拆借中心公布最新一期贷款市场报价利率（LPR）：1年期LPR为3.55%，较前值下降10个基点；5年期以上LPR为4.2%，较前值下降10个基点。天津地区首套房贷利率已降至3.8%，再创历史新低。

## 总述

2023年1-6月天津市土地成交总面积为5419046.4平方米，成交总额为3070505万元，成交土地均价为5666元/平方米，成交宗数共100宗；2022年1-6月天津市土地成交总面积为3914639.9平方米，成交总额为759413万元，成交土地均价为1940元/平方米，成交宗数共79宗；2021年1-6月天津市土地成交总面积为7659764.1平方米，成交总额为6719028万元，成交土地均价为8772元/平方米，成交宗数共136宗。详见图1、图2：

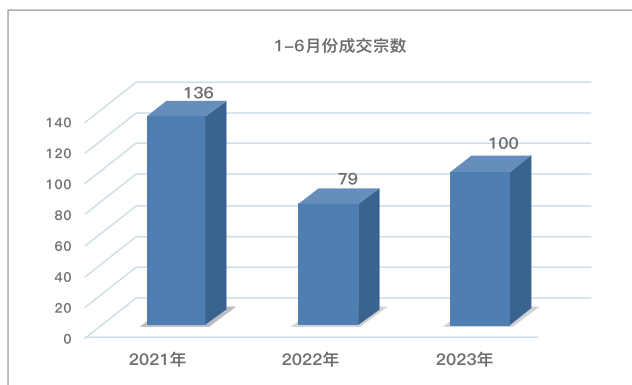


图1：2021年、2022年及2023年1-6月份成交数量图

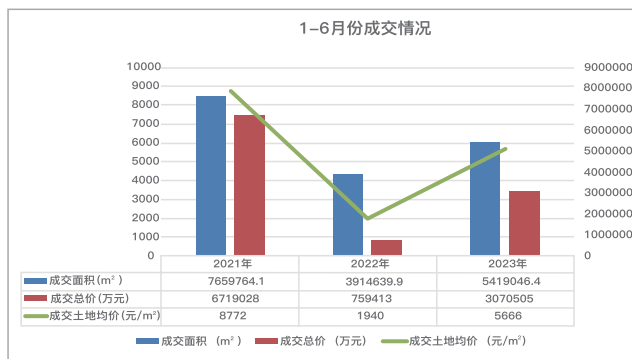


图2：2021年、2022年及2023年1-6月份成交情况图

通过上图可以看出，2023年1-6月份总成交量与2021年相比下降26.47%，成交面积同比下降29.25%，成交金额同比下降了54.30%，成交均价同比2021年下降35.41%。

2023年1-6月份总成交量同比2022年上涨26.58%，成交面积同比上涨38.43%，成交金额同比上涨304.33%，成交均价同比2021年上涨192.07%。

由此可以看出，受到新冠疫情放开、土地出让支持政策的出台、取消土地集中出让、LPR的下调等因素的影响，2023年1-6月份整体出让宗地数量、成交面积及成交金额较2022年有所回升，但仍未达到2021年的水平。

## 分析

### (一) 2023年1-6月份天津土地市场成交情况

国策机构统计显示，2023年1-6月份天津市土地市场共成交土地100宗，土地面积为5419046.4平方米，成交总额3070505万元，成交土地均价5666元/平方米。2023年1-6月及2022年1-6月天津市不同土地类型市场成交情况可见表1、2：

土地类型	成交面积(m <sup>2</sup> )	成交金额(万元)	成交土地均价(元/m <sup>2</sup> )	出让宗数
住宅用地	1379613.9	2773970	20107	26
商业用地	86179.1	40690	4722	12
工业用地	3711337.6	239068	644	57
其它用地	241915.8	16777	694	5
汇总	5419046.4	3070505	5666	100

土地类型	成交面积(m <sup>2</sup> )	成交金额(万元)	成交土地均价(元/m <sup>2</sup> )	出让宗数
住宅用地	350223.2	377460	10778	5
商业用地	284599	122010	4287	9
工业用地	3084212.8	219693	712	54
其它用地	195604.9	40250	2058	11
汇总	3914639.9	759413	1940	79

### (二) 2023年1-6月份天津土地市场成交用途分析

#### 1、土地成交结构类型分析

从2023年1-6月份土地成交类型结构可以看出，工业用地成交宗地面积最多，占比68.49%，其次是住宅用地，占比25.6%，商业用地占比1.59%，其它用地占比4.46%。2022年1-6月份工业用地成交宗地面积最多，占比78.79%，其次是住宅用地，占比8.95%，商业用地占比7.27%，其它用地占比5%。与2022年1-6月份相比，

2023年1-6月份住宅用地成交面积占比增加了293.92%，商业用地减少69.72%，工业用地增加20.33%，其他用地增加23.68%。各用途土地出让情况见表3、图3：

年份	住宅用地	商业用地	工业用地	其他用地
2023年1-6月份	25.46%	1.59%	68.49%	4.46%
2022年1-6月份	8.95%	7.27%	78.79%	5.00%

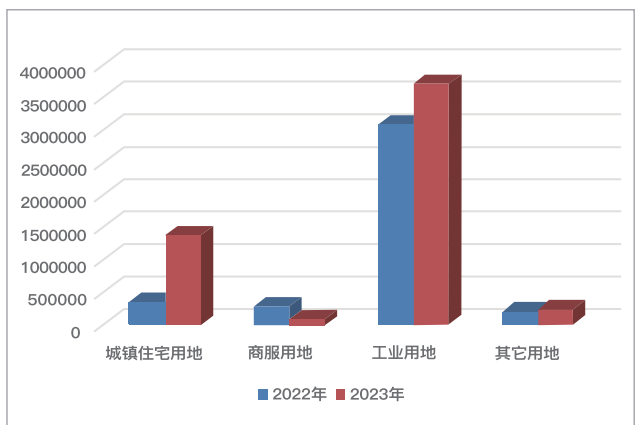


图3：2023年1-6月份、2022年1-6月份各类型土地成交面积情况

#### 2、不同用途土地成交金额分析

从2023年1-6月份土地成交出让金分布来看，住宅用地出让金占据首位，住宅用地出让金约占总金额的90.34%，相较于2022年1-6月份住宅用地出让金占比大幅上涨，同比上涨634.90%。具体见表4、图4：

年份	住宅用地	商业用地	工业用地	其他用地
2023年1-6月份	90.34%	1.33%	7.79%	0.55%
2022年1-6月份	49.70%	16.07%	28.93%	5.30%

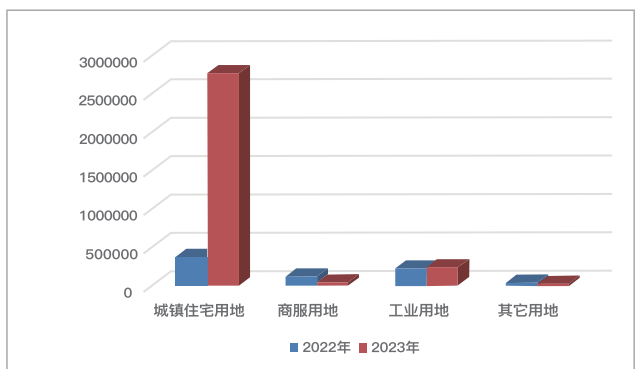


图4：2023年1-6月份、2022年1-6月份各类用地出让金情况

### 3、2023年1-6月份各区域出让地块分析

2023年1-6月份天津共成交100宗土地，具体各区域出让情况详见图5：

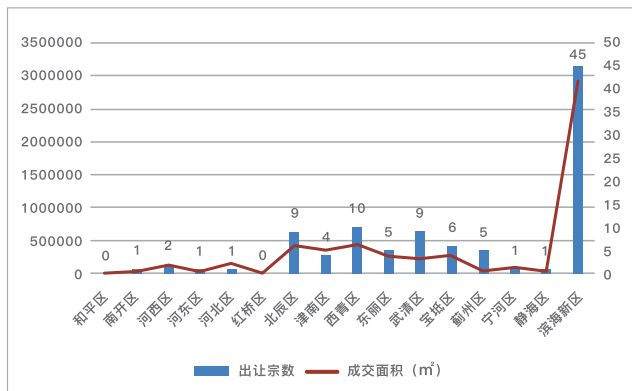


图5：2023年1-6月份各区域出让情况

由上图可知，主要的成交区域位于滨海新区，共计45宗，其次为环城四区，共计28宗，远郊区县共计成交22宗，市内六区仅成交5宗。从出让宗数来看，滨海新区约占总成交数量的53.92%；从成交面积来看，滨海新区约占总成交面积的45%。

### 4、2023年1-6月份住宅用地出让地块区域分析

2023年1-6月份天津市共成交26宗住宅用地。其中具体情况见表6：

区域	出让宗数	成交面积 (m²)	成交金额 (万元)	成交土地均价 (元/m²)
南开区	1	56234.7	310000	55126
河西区	2	133478.7	620600	46494
河东区	1	30627.7	90200	29450
河北区	1	153807	332000	21585
北辰区	1	66242.7	117600	17753
津南区	2	94291.5	101780	10794
西青区	5	234649.3	472200	20124
东丽区	4	183706.4	351000	19107
武清区	3	117405.3	151000	12861
宝坻区	1	46666.6	29100	6236
宁河区	1	99587.9	44800	4499
滨海新区	4	162916.1	153690	9434
合计	26	1379613.9	2773970	20107

从2023年1-6月份住宅用地成交宗数情况来看，除上述区域外，天津市其它区域未有住宅地成交；从成交金额来看，河西区最高，其次是西青区，而从成交面积来看，两者位置又互换；从土地均价来看，南开区地价最贵，宁河区地价最低。

## 小结 与展望

随着新冠疫情放开，天津经济形势逐渐好转，受到土地出让政策的调整、房地产及货币政策逐渐放宽等影响，预计天津市土地市场下半年逐渐回暖。



## 中山市东北部镇区工业 厂房市场租金调查

— 国策中山分公司 李东林

中山市自2022年1月4日打响了“工改”这场没有退路的攻坚战，以“壮士断腕”的决心破解困绕中山高质量发展的空间难题。不少镇街项目通过继续拆除整理，实现产业园区连片发展；不少权利人主动自改发展高标准厂房。各个镇区都在加快产业园区建设，本文章针对东北部镇区的新型产业园区租金现状进行调研分析。

## 调查背景

近年来，传统产业和战略性新兴产业“双轮驱动”思路，是大部分城市在转型升级过程中选择的策略，对于中山而言，其最难破解也是最迫切需要破解的问题，是土地空间问题。也正是在这一背景下，2022年年初中山启动了全市范围的低效工业园改造升级，新产业园区如雨后春笋般涌现，但由于中山市产业发展正处于转型阵痛期，目标产业引进与新建产业园区落成时间上没有达成相对统一，因此大多目前大多产业园区的空置率仍较高。为了精确掌握新型产业园市场租金动向，我们对东北部镇区部分新产业园进行调研。

## 产业园概况

### (一) 产业园区定义

产业园区可以定义为“一大片土地细分后进行开发,供一些企业同时使用,以利于企业的地理邻近和共享基础设施”。

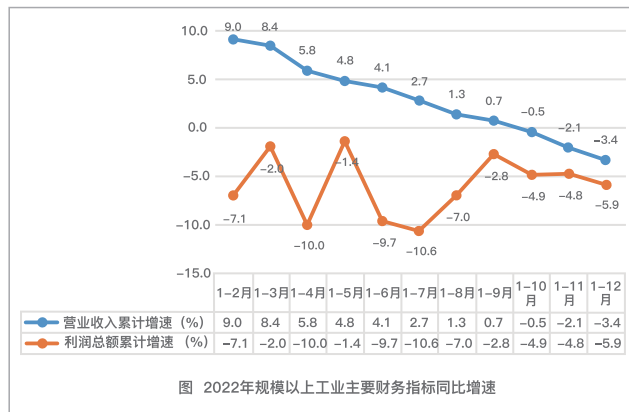
### (二) 中山市产业园发展分析

根据不完全统计，目前中山市已建标准产业聚集区、产业园区已有50-60个，根据不同镇区的发展要求和项目定位招商目标主要电子信息、高端装备制造、智能家电、生物医药等行业。同时调查中也发现非政府主导的产业园区行业定位却很模糊，招商能力也欠缺，低廉的租金情况下仍存在大量空置厂房。

## 2022年中山规模以上工业效益简况

2022年，中山规模以上工业企业实现利润总额274.90亿元，比上年下降5.9%，全年增速高于全省平均水平8.1个百分点，排在全省第5位。制造业实现利润总额266.37亿元，下降6.2%；电力、热力、燃气及水生产和供

业实现利润总额8.54亿元，增长1.7%。在33个工业大类行业中，8个行业利润总额比上年增长，21个行业下降。



分 组	营业收入		营业成本		利润总额	
	金额 (亿元)	同比增长 (%)	金额 (亿元)	同比增长 (%)	金额 (亿元)	同比增长 (%)
总计	6559.57	-3.4	5577.25	-3.5	274.90	5.9
其中:制造业	6138.85	-4.1	5180.88	-4.3	266.37	6.2
电力、热力、燃气及水生产和供应业	420.71	8.3	396.37	8.7	8.54	1.7

注：本表部分指标存在总计不等于分项之和情况，是数据四舍五入所致，未作机械调整。

2022年中山市工业行业发展其实并没有一帆风顺，坚持稳中求进工作总基调下，制造业的营业收入和利润均有下调。

## 本次调查范围镇区介绍

在地理位置上，习惯将中山市大致分为五个组团，分别为西北部、东北部、东部、南部和中心组团五个组团。本文将选取位于中山市东北部片区以及相邻的港口镇、阜沙镇内的新型工业产业园进行调研分析。

本次调查范围镇区是连接南沙、前海自贸区等国家平台的战略节点和主动接受广佛深等地产业辐射的重要承载区，是我市融入粤港澳大湾区经济圈的桥头堡，重点发展装备制造、智能家电、临港产业、生产服务等产业。



## 调研范围内镇区工业特点与租金水平

### (一) 黄圃镇

在工业发展规划上，黄圃镇将加快融入万亿级智能家电产业集群，聚焦智能家电、智能家居、新一代信息技术、先进装备制造等产业，在“工改”集中区域、连片新增用地中筹划建设佛中融合发展产业园，并且加快建设智能家电产业集群；加快现代服务业合作发展，加快推动京东物流、维龙物流建成投产，联合广州南沙打造连接中欧班列的现代综合物流中心以及“一带一路”陆路货运重要节点，谋划布局临港片


区站场经济。

以下为分公司2023年6月对黄圃镇区域新型工业厂房租金水平的调查和网络市场价格调查，根据市调结果黄圃镇新产业园区内标准厂房上楼普遍租金在10-15元/m<sup>2</sup>/月。

#### 案例一：创志科技园

	<p>园区介绍：创志科技园属中山市重点项目，位于中山市黄圃镇兴圃大道东22号，用地150亩，建设高标准厂房37万方，容积率3.5，车位配1050个。</p>
	<p>项目特色：吸引众多优质企业进驻，包括5G、智能家居、精密电子、高性能复合材料、节能环保高新技术综合型产业，战略型新兴产业以及文化创意产业。</p>
	<p>租赁价格：项目分三期进行，其中一期已于2022年建成，一期3、4、5、8、9、10单元对外租赁，3年起租，一层15元/m<sup>2</sup>/月，二层及以上10-12元/m<sup>2</sup>/月。物业管理费统一标准1.3元/m<sup>2</sup>/月。</p>

#### 案例二：永盛发永泰工业园

	<p>园区介绍：永盛发永泰工业园地处中山市黄圃镇强业北路12号，四期项目规划建设约3.4万高标准精品厂房，目前园区总建筑面积33800平方，已于2021年建成。</p>
--	--



**项目特色：**四期精品厂房沿用多面采光，人车分流，高效用的设计，配置多部快速运转货梯及装卸平台，务求为企业建设优质，实用的商品厂房。  
**租赁价格：**厂房首层层高约7米，楼上层高4.6-5米，带卸货平台，带三台电梯（3吨+5吨+客梯）。目前10元/m<sup>2</sup>/月起租。

## （二）阜沙镇

在未来工业发展规划上，阜沙镇将重点谋划好产业振兴，扎实做好低效工业园区改造，整合2100亩土地，打造四个工业集聚区：一是在浮虚山西部片区，打造以高端医疗器械、医疗耗材、高端医疗康养为主题的大健康产业基地；二是在浮虚山东部片区，打造以应急产业发展与应用、光伏节能产业集聚、共性环保园区为特色的应急节能环保产业园；三是在上南工业片区，打造以高端定制家居、智能家电为主的定制家居智能制造基地；四是在上南工业片区，打造以服务高端定制产业为核心的精密模具开发制造基地。

以下为分公司2023年6月对阜沙镇区域新型工业厂房租金水平的调查和网络市场价格调查，根据市调结果阜沙镇新产业园区内标准厂房上楼普遍租金在10-15元/m<sup>2</sup>/月。

### 案例一：阜沙园山工业园



**园区介绍：**园山工业园，位于中山市阜沙镇东阜公路19号。项目总占地43亩，总建筑面积10万m<sup>2</sup>，约2021年建成。致力于打造全球优质金属表面产研中心。园区内有8层高标准现代化厂房9栋、分层产品、有自持独栋厂房。



**项目特色：**园内所建设的高标现代化厂房，将用于办公研发、生产制造及产业链加工，旨在形成一个结构合理、优势互补、技术领先的产业链生态闭环，为全球金属表面处理企业提供一个区位优势、配套完善、服务一流的绿色智能化生态产业园。



**租赁价格：**目前园区厂房首层出租价格约在18元/m<sup>2</sup>/月，二楼及以上价格约10-15元/m<sup>2</sup>/月。

## （三）民众镇



由于深中通道到翠亨新区再到民众镇，在半个小时的车程左右，因此在承接深圳产业扩张转移上尤其独特优势。目前，民众街道的产业园区建设重点为南部智慧产业园，也是火炬开发区规划的“十大高质量发展平台”之一。依托“龙头



企业”发挥产业带动作用，民众南部片区已成功引进了比亚迪、彩迅工业、欧普照明、红门智能安防科技产业园项目、洲明智能制造基地、硅基液晶显示芯片灌装封测及光机模组研发及生产基地项目、东方龙大5G创新产业园项目等重大投资项目，形成高端制造、智能终端产业的集聚发展效应。

以下为分公司2023年6月对民众镇区域新型工业厂房租金水平的调查和网络市场价格调查，根据市调结果民众镇新产业园区内标准厂房普遍租金在10-16元/m<sup>2</sup>/月。

#### 案例一：豪通产业园

	<p>园区介绍：中山市豪通电器有限公司位于中山市番中公路三角路段3号。是一家以从事电气机械和器材制造业为主的企业，项目总占地48亩，总建筑面积4.5万m<sup>2</sup>。</p>
	<p>租赁价格：产业园内有6层标准现代化厂房1栋。厂房层高约4米。目前首层出租价格约在19元/m<sup>2</sup>/月，二楼及以上价格约10-16元/m<sup>2</sup>/月。</p>

#### 案例二：众富科创园

	<p>园区介绍：众富科创园位于中山市民众镇浪源路。项目属于花园式产业园。总建筑面积20万m<sup>2</sup>。距离深中通道出口4km。周边3km内有比亚迪、彩讯等产业集聚。</p>
	<p>项目特色：园区将重点做强新型显示、高端装备、智能消费电子三大产业集群，同时做优健康医药、跨境电商产业集群。园区将布局四大产业组团，分别为智能消费电子组团、新型显示产业组团、高端装备产业组团、健康医药产业组团。</p>
	<p>租赁价格：园区厂房一层租金约20元/m<sup>2</sup>/月，二层及以上11-16元/m<sup>2</sup>/月。</p>

## (四) 三角镇

当前，三角镇承担了打造市级新材料产业园的重任。三角镇保留了全市唯一的一个化工园区，这为电子、化学、半导体等新兴战略性产业项目落地提供了一个独一无二的重要载体。按照中山市十大主题产业园规划布局，三角镇将建设中山市新材料产业园。三角镇正通过低效工业园改造升级，进一步拓展高平化工园区的发展空间，着力发展以半导体为主的新材料、电子化学、高端装备、健康医药等新型战略产业，打造中山市乃至大湾区的新材料行业集聚区。

以下为分公司2023年6月对三角镇区域新型工业厂房租金水平的调查和网络市场价格调查，根据市调结果民众镇新产业园区内标准厂房普遍租金在13-20元/m<sup>2</sup>/月。

#### 案例一：今盈科技园

	<p>园区介绍：今盈科技园位于中山市三角镇新华路12号之一，占地面积5333.3平方米，建筑总面积16430.44平方米。科技园约建成于2022年。今盈科技园项目为全新标准独栋厂房，规划开发有1栋建筑厂房。</p>
	<p>租赁价格：一层层高约7米、其余层高约4米，目前厂房一层出租价格为25元/m<sup>2</sup>/月，二层及以上出租价格为16-20元/m<sup>2</sup>/月。</p>

#### 案例二：民森信息科技产业园

	<p>园区介绍：民森信息科技产业园位于中山市三角镇金三大道东8号，总占地面积500余亩，建筑面积每层2600-2700m<sup>2</sup>，是三角镇面积最大的高新技术产业园区。</p>
	<p>项目特色：园区以信息科教文化产业为主体，重点发展电子信息、文化创意、新材料、新能源、先进装备制造、现代服务业及其他新兴产业。 租赁价格：厂房目前租金约15-20元/m<sup>2</sup>/月。</p>

## (五) 港口镇

在工业产业特点上，港口镇智能家电产业集群是智能化、现代化家电生产制造为主体的产业集群。家电及其零部件产业是港口镇的传统优势产业。拥有港利、风润等一批智能家电核心企业。其中，港利制冷是港口镇的十亿元产值级别企业。未来，港口镇可以不断疏通产业链上下游，支持智能家居企业做强做优，巩固港口镇家电制造业优势。

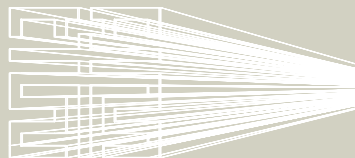
以下为分公司2023年6月对港口镇区域新型工业厂房租金水平的调查和网络市场价格调查，根据市调结果民众镇新产业园区内标准厂房普遍租金在13-20元/m<sup>2</sup>/月。

### 案例一：深港穗科技产业园

	<p>园区介绍：深港穗科技产业园，位于中山市港口镇沙港东路23号，园区占地面积为118449平方，建筑面积约30万平方，层高5米，是中山第一个全新5G产业园。</p>
	<p>租赁价格：园区内厂房一层26.8元/方，二至六层14.8元/方，七层12.2元/方。</p>

### 案例二：广东游戏游艺文化产业城

	<p>园区介绍：广东游戏游艺文化产业城，约建成于2017年，位于中山市港口镇沙港中路29号。规划用地面积416亩。</p>
	<p>项目特色：以“全球游戏游艺产业集群”为核心定位，扩大港口镇游戏游艺产业集聚规模，建立起以市场为龙头，集创意设计、研发制造、展示交易、文化体验、金融贸易、文化体验、金融交易、商务接待、会议培训、信息交流等功能于一体的综合性游戏游艺产业城。 租赁价格：园区内厂房层高约3-6米，月租15-20元/m<sup>2</sup></p>



## 总结

工业园区的改造更新仍在继续，但同时也需要注意新工业园区的建设速度、市场供给量是否能够与市场需求相匹配，若产生厂房存量过剩的问题，政府和企业又该如何合作盘活存量、合理去库存。我们可以从市调结果中看出，新建产业园区的楼上租金其实和普通分散式一层工业厂房租金没有明显差距、甚至更高，很难在经济上体现工业上楼优势。那发挥产业园区的产业聚集优势，接手大湾区外溢产业、提高产业园区管理服务核心竞争力就成了园区需要解决的问题，

相信未来中山的新型工业厂房租金会更加地贴近市场、贴近实际，以吸引更多新型产业入驻。若未来镇区与镇区之间、镇区与市区之间的合作更加密切和默契，中山市一定会在传统产业到新型产业的转型升级中取得成功。

POLICY  
INTERPRETATION政策  
解读

## 开启共有产权新时代, 多角度解析深圳保障房新政

国策深圳分公司 ©甘正

33

为加快完善以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系，2023年5月4日，深圳市人民政府七届76次常务会议审议通过《深圳市保障性住房规划建设管理办法》、《深圳市公共租赁住房管理办法》、《深圳市保障性租赁住房管理办法》和《深圳市共有产权住房管理办法》四项政策（即“保障房‘1+3’新政”），自1月17日征求意见以来，已相隔近半年时间，2023年7月3日深圳市住房和建设局正式发布“保障房‘1+3’新政”，新政自2023年8月1日起施行。

**深圳市住房和建设局**      首页    信息公开    政务服务    互动交流   

当前位置: 首页 > 信息公开 > 政策法规

**信息公开**

- 机构职能 +
- 政策法规及解读 +**
- 规划计划
- 统计信息
- 资金信息 +
- 人事信息
- 通知公告

关键字:     文号:     类型:

[规范性文件查询](#)

序号	标题	发布日期	文号
1	深圳市保障性住房规划建设管理办法	2023-07-03	深圳市人民政府令（第355号）
2	深圳市共有产权住房管理办法	2023-07-03	深圳市人民政府令（第354号）
3	深圳市保障性租赁住房管理办法	2023-07-03	深圳市人民政府令（第353号）
4	深圳市公共租赁住房管理办法	2023-07-03	深圳市人民政府令（第352号）

## 关于《深圳市公共租赁住房管理办法》的解读

### （一）配租对象

住房困难户籍居民，以及为社会提供基本公共服务的一线职工。

### （二）申请条件

深户、在本市无自有住房、未正在本市享受住房保障优惠政策、收入财产符合限额标准、正常缴纳社会保险且累计缴纳3年等条件。

### （三）限额标准

市发展改革部门综合因素划定，报市人民政府批准后执行，并实施动态调整。

### （四）面积标准

①单身居民不超过35m<sup>2</sup>②2人家庭不超过50m<sup>2</sup>③3人及以下家庭不超过60m<sup>2</sup>。

④建筑面积超过70m<sup>2</sup>的房源，优先面向5人以上（含5人）家庭配租，根据供需情况也可以面向4人家庭配租。

### （五）租金标准

①符合公共租赁住房收入财产限额标准的，租金为市场参考租金的30%。

②属于特困人员、最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭的，租金为市场参考租金的3%

## 关于《深圳市保障性租赁住房管理办法》的解读

### （一）出租对象

符合条件的新市民、青年人及各类人才。

### （二）申请条件

在本市无自有住房、未正在本市享受住房保障优惠政策、具备市人民政府规定的人才引进迁户核准条件、正常缴纳社会保险，不受户籍限制（即不用深户也可以申请）、不受收入财产限额。

### （三）配租方式

政府组织配租的保障性租赁住房项目以批次受理、批次配租的方式，面向个人配租或者面向单位定向配租。

### （四）面积标准

以建筑面积70m<sup>2</sup>以下的套（间）为主。

### （五）租金标准

- ①政府组织配租的按市场参考租金的60%确定。
- ②社会主体出租的租金不高于市场参考租金的90%。

## 关于《深圳市共有产权房管理办法》的解读

### （一）申请条件

①申请人及共同申请人必须是深户，同时在深圳无房无地，在申请受理日之前5年内未曾转让过住房或因离婚分割过自有住房，没有享受过购房优惠政策。

②申请人参加本市社会保险累计缴纳5年以上，核准类人才的社保要求3年以上。

### （二）配售方式

采用轮候、抽签、摇号、综合评分等组织选房，具体方式会在配售通告中载明。

### （三）面积标准

①3人以下家庭或者单身居民配售建筑面积65m<sup>2</sup>。



②4人以上家庭配售建筑面积为85m<sup>2</sup>，该种面积根据实际项目情况也可以向3人家庭配售。

#### (四) 售价确定

市场参考价的50%。

#### (五) 产权构成

政府与个人共有，政府产权份额不高于50%，购房人产权份额不低于50%。

#### (六) 流转处分

5年内不得转让，5年后可申请政府收购，收购溢价是银行3年期定存利率；也可封闭流转给符合条件的对象，转让的条件需由政府审核，转让价格“由买卖双方协商确定”，购房人产权份额不得抵押。

#### (七) 弃选规定

三年内不能再申请的两种情况放弃选房累计三次或签合同违约累计两次。

#### (八) 停安居房

从《共有产权房管理办法》施行之日起，不再安排建设安居型商品房和人才房，已签订土地使用权出让合同的安居型商品房，可继续执行。

## 关于《深圳市保障性住房规划建设管理办法》的解读

### (一) 保障性住房定义

①公共租赁住房，是指政府提供政策优惠，限定建设标准和租金水平，面向符合条件的住房困难户籍居民和为社会

提供基本公共服务的一线职工出租的住房。

②保障性租赁住房，是指政府提供政策支持，发挥市场作用，以小户型为主、限定租金水平，面向符合条件的新市民、青年人、各类人才租赁的住房。

③共有产权住房，是指政府提供政策支持，主要采用市场化方式建设筹集，限定套型面积、销售价格、使用和处分权利等，面向符合条件的居民供应，实行政府与购房人按份共有产权的住房。

## （二）筹集渠道

保障性住房可以通过新供应建设用地建设，城市更新、土地整备建设，机关企事业单位、社会组织等自有用地建设，产业园区配套用地建设，未完善征（转）地补偿手续空地、历史遗留未完善出让手续用地、公用设施用地、交通设施用地、轨道交通用地等建设，具有居住功能的存量房屋筹集，非居住存量房屋改建等。

## （三）确定类型

①通过城市更新、土地整备建设和存量房屋筹集保障性住房的，由区住房建设部门明确建设住房的类型。

②通过新供应建设用地等其他方式建设保障性住房的，由市住房建设部门明确建设住房的类型。

## （四）面积标准

- ①公共租赁住房户型建筑面积以60m<sup>2</sup>以下为主。
- ②保障性租赁住房户型建筑面积以70m<sup>2</sup>以下为主。
- ③共有产权住房户型建筑面积以90m<sup>2</sup>以下为主。

# 影响与思考

## （一）深圳住房保障体系变化

2023年7月3日的四份文件分别对各类保障性住房的保障对象、申请条件、供应分配方式、租售价格标准、用地保障、建设筹集主体和渠道、建设标准、监督管理等进行了规

范，根据不同的住房类型和保障对象，执行差异化的租售价格标准，满足各类型的来深人员的住房需求，让共有产权住房进行封闭流转，削弱其金融属性和投资属性，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。同时随着四份文件的发布，安居型商品房和人才房成为历史。

## （二）对未来深圳房地产市场的影响

“保障房‘1+3’新政”的发布有利于深圳解决住房供需结构性矛盾，让房地产市场实现保障归保障，市场归市场，形成新的住房市场格局，有需求的低收入家庭流入保障性住房市场，让商品住房市场避免因为政策调控导致过度扭曲，商品房的购房者自担风险和收益，这才是城市稳步健康发展之道。

## （三）疑虑与思考

①办法中未明确共有产权住房“封闭流转”的具体实施内容，但是提供的大体的方向是明确的，后续我们会持续关注细则的出台、前期拿地过程中开发商如何确定地价以及评估可能参与的方方面面。

②共有产权住房在不能抵押和处分端受到严格限制的情况下，接受度是否经得起市场的检验。

③城市更新中如何合理进行配置公共租赁住房或者共有产权住房以达到经济平衡性的目的，保证民生的前提下如何更好地稳定房价值得我们探索。

# POLICY INTERPRETATION

## 政策 解读

## 2023年上海楼市政策解读

国策上海分公司 王亚林 杨帆

37



随着三年新冠疫情的结束，2023年经济社会全面恢复常态化运行，上海作为超大城市，在涉房的限购、税费、贷款等政策上也有所“松绑”。根据4月28日中央政治局会议指出：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，规划建设保障性住房等。本文就2023年1-5月上海出台的房地产市场调控政策做一些梳理和解读，了解上海房地产市场政策变化，探讨未来在这些新政策下上海房地产市场的发展趋势。

## 上海市房地产市场相关调控政策 明细如下：

发布日期	发布主体	相关文件	概要	实施日期
2023-1-20	上海市人民政府	《上海市提信心扩需求稳增长促发展行动方案》的通知-沪府规〔2023〕1号	全面落实各项税费优惠政策；全面提速“两旧一村”改造；实施人才安居工程，加大保障性租赁住房建设筹措力度	2023年2月1日起施行
2023-2-1	上海市人大常委会	《上海市住房租赁条例》	条例包括总则、出租与承租、住房租赁经营、保障性租赁住房、服务与监督、法律责任、附则等7个章节	2022年11月23日通过，自2023年2月1日起施行
2023-02-23	不动产交易中心	上海二手房交易政策	上海市区二手房可以“带押过户”，无须提前还贷，无须垫付资金，网签当天即可过户，产证出来再解押。	/
2023-03-03	不动产交易中心	上海过户交易新规	外户口家庭由原来过户5天交税更改成15天后交税	/
2023-03-30	上海市公积金管理中心	上海公积金官网发布《关于公积金贷款购买第二套改善型住房人均住房建筑面积调整的通知》-沪公积金〔2023〕25号	主要内容：上海市购买第二套改善型住房申请公积金贷款的家庭，现持有住房人均住房建筑面积调整为不高于37.46平方米	2023年3月31日
2023-3-17	中国人民银行	中国人民银行决定于2023年3月27日下调金融机构存款准备金率	降低金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.6%。	2023年3月27日
2023-04-12	/	上海新房出台新规	在满足预售条件的情况下，不允许少量多批次上市开盘，单次上市需满足不少于3万平方米，才能申请预售许可证	/
2023-4-27	上海市公积金管理中心	上海市公积金管理中心印发的《关于实施多子女家庭住房公积金支持政策的操作细则》-沪公积金〔2023〕33号	调整多子女家庭的职工最高贷款限额等。	自2023年5月1日起施行。

## 上海市房地产市场相关调控政策 解读：

### （一）2023-1-20《上海市提信心扩需求稳增长促发展行动方案》

2023年1月20日上海市人民政府关于印发《上海市提

信心扩需求稳增长促发展行动方案》的通知，《行动方案》指出：①自2023年1月1日至2024年12月31日，继续按照50%幅度减免增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户的资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加等“六税两费”；②落实“两旧一村”改造实施意见和支持政策，优先将零星旧改、小梁薄板房屋改造以及中心城区周边和五个新城等区域的“城中村”纳入改造计划，2023年完成中心城区零星旧改12万平方米，实施旧住房成套改造28万平方米，启动“城中村”改造项目10个。支持刚性和改善性住房需求，落实临港新片区、五个新城人才住房支持政策，满足房地产企业合理融资需求，保持土地平稳供应并优化结构，确保房地产市场平稳健康发展；③实施人才安居工程，加大保障性租赁住房建设筹措力度，加快构建“一张床、一间房、一套房”的多层次租赁住房供应体系，支持企业利用存量土地建设宿舍型保障性租赁住房。

### （二）2023-2-1《上海市住房租赁条例》

为规范住房租赁行为，保障住房租赁当事人合法权益，促进住房租赁市场健康发展，上海市人大常委会于2022年11月修订通过《上海市住房租赁条例》，并与2023年2月1日起实施。《条例》指出以下情形可判定为群租，①对原始房间进行分割、改造、搭建后进行出租，或者按床位出租；②将厨房、卫生间、阳台、贮藏室以及其他非居住空间单独出租用于居住；③每个出租房间的居住人数超过2人，但法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外；④人均居住面积低于5平方米，指卧室的实际面积与居住人数的比例。

《条例》的正式实施，旨在从立法层面明确禁止“群租”，并加大对“二房东”的监管力度，进一步规范住房租赁市场主体的各项行为，对促进住房租赁市场健康发展具有重要意义。

### （三）2023-03-30《关于公积金贷款购买第二套改善型住房人均住房建筑面积调整的通知》

上海公积金官网发布《关于公积金贷款购买第二套改善型住房人均住房建筑面积调整的通知》沪公积金





[2023]25号,《通知》指出,本市购买第二套改善型住房申请公积金贷款的家庭,现持有住房人均住房建筑面积调整为不高于37.46平方米,比旧规提高了0.06m<sup>2</sup>。人均住房建筑面积标准调整为年度例行调整,目前上海住房公积金贷款政策不变。

#### (四) 2023-4-27《关于实施多子女家庭住房公积金支持政策的操作细则》

2023年4月27日,上海市公积金管理中心印发《关于本市实施多子女家庭住房公积金支持政策的操作细则》沪公积金〔2023〕33号,《细则》中规定,多子女家庭的职工符合条件的,最高贷款限额在本市现行公积金最高贷款限额(含补充公积金最高贷款限额)的基础上上浮20%:个人最高贷款限额为60万元,缴交补充住房公积金的,最高贷款限额在上述限额基础上增加12万元;家庭最高贷款限额为120万元,缴交补充住房公积金的,最高贷款限额在上述限

额基础上增加24万元。其中,“多子女家庭”是指符合国家生育政策,至少有一个未成年子女的二孩及以上家庭。办理时,需提供的要件包括多子女家庭材料,如出生医学证明、户口簿等证明父母子女关系的材料及包含子女身份证号码的材料;贷款申请材料,按照本市住房公积金个人贷款现行要求提供。

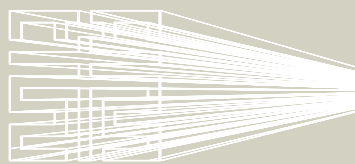
## 上海市房地产市场其他相关资讯

(一) 上海市两会已于2023年1月10日召开,上海市政协委员就《关于上海调整楼市四限政策的建议》提案中指出,为了在市场全面下行先行调控,应当基于上海楼市当下的基本面作出符合市场规律的调整。主要包括四个层面,①限购方面调整建议:有条件、分区域,试点放松限购。远郊区域,外地户籍购房要求从5年社保缩短至2年;

工作单位在远郊区域的，原则上可于工作单位所在区域增加1套购房资格。②限贷方面调整建议：及时调整认贷标准，在贷款还清的前提下，认房不认贷。对于首套认定，回归为只认套，只要是唯一住房就应享有首套的信贷权利。③限售方面调整建议：建议有条件地放松限售，上海限售与摇号政策出台，本意旨在抑制楼市过热。随着楼市降温，建议在保持10万/平方米以上高端住宅限售的基础上，全面取消其它新房限售，加快二手房流动性，增加市场的活跃度。④限价方面调整建议：有条件地打开限价，建议通过回归市场价值的方式调整限价，逐步降低或消除限价政策所带来的限制性影响。对于10万/平方米以上高端住宅，限价放松的同时，增加额外税费。土地端已设置房地联动价成交的土地，酌情适度逐步放开限价。未来出让的含宅土地，不设置房地联动价，按市场发展规律进行定价。

(二) 2023年3月16日，上海市2023年首批住宅用地正式挂牌公告，共推出19宗地块，现场交易会于2023年4月18日开始举行。本次挂牌地块总出让面积94.41万 $m^2$ ，总建筑面积198.86万 $m^2$ ，总起价483.4亿元。经过数天的连续出让，于4月21日落幕，本次19宗地块全部成交，总成交金额518.84亿元，平均溢价率7.3%。其中，4宗底价成交，进入一次性报价环节的15宗地块现场竞拍溢价率超8%。

(三) 2023年4月19日上海市人民政府办公厅发布的《上海市城市更新行动方案（2023—2025年）》指出，接下来工作任务为提升发展能级，统筹推进综合性区域的城市更新，聚焦重点领域和重点地区，强化分类引导，加强全要素统筹协调，到2025年重点开展10个以上综合性区域更新项目，重点推进“一江一河”沿岸地区、外滩“第二立面”、衡复历史风貌区、北外滩、吴淞创新城、虹桥国际中央商务区等区域更新。城市更新给房地产注入新鲜气息，且不仅局限于为房地产市场带来的利好，外在的变旧为新，也代表内在的活化更新、再生。



## 总结

随着疫情时代的结束，作为调控政策最为严格、需求最为旺盛城市之一的上海，在保证“房住不炒”定位不变的前提下，近期对房地产政策进行了适当的“松绑”处理，但对于关键政策上仍未放松。适当宽松的政策有利于促进房地产市场从疫情的重创中“走”出来，介于市场需要行业周期、市场信心等多因素发生共振后“走”出来，所以复苏还需要一些时间，随着“房地产是支柱产业”被再次强调，市场整体对于未来预期明显增强，“房住不炒”和重振楼市不矛盾，两者之间在多重调控下可共同发展，但不管怎样，重振楼市的举措不会影响“房住不炒”的稳固地位。预计短期内暂时不会出台收缩效应的相关政策，接下来上海房地产市场的发展值得期待。

# 浅谈《浙江省资产评估行业自律惩戒办法[征求意见稿]》

国策杭州分公司 ©商晨

## 导语

行业自律是为了规范行业行为，协调同行利益关系，维护行业间的公平竞争和正当利益，促进行业发展。自律就是自我约束。随着经济的高速发展，近年来，财会监督作为党和国家监督体系的重要组成部分。而作为财会监督的一部分以会计师事务所、资产评估机构、税务师事务所、代理记账机构等中介机构等中介执业机构的行业自律也越来越重要。2023年2月15日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于进一步加强财会监督工作的意见》在深化财会监督的道路上提供了理论依据和政策导向。其中第二大点“进一步健全财会监督体系”中提到：“强化行业协会自律监督作用。注册会计师协会、资产评估协会、注册税务师协会、银行业协会、证券业协会等要充分发挥督促引导作用，促进持续提升财会信息质量和内部控制有效性。加强行业诚信建设，健全行业诚信档案，把诚信建设要求贯穿行业管理和服务工作各环节。进一步加强行业自律监管，运用信用记录、警示告诫、公开曝光等措施加大惩戒力度，完善对投诉举报、媒体质疑等的处理机制，推动提升财会业务规范化水平”。因此，在资产评估行业中强化协会自律监督已成为资产评估协会2023年工作的一大重心。近日，浙江省资产评估协会发文浙江省资产评估协会关于征求《浙江省资产评估行业自律惩戒办法[征求意见稿]》意见的通知，对新办法面向社会大众征求意见。

## 历史沿革

《资产评估执业行为自律惩戒办法》最早在2005年12月由中国资产评估协会下发是资产评估行业第一个专门的自律惩戒文件,分为总则、自律惩戒的种类和实施、对注册资产评估师的自律惩戒、对资产评估机构的自律惩戒、自律惩戒程序、附则,共6章37条。在2017年财政部制定《资产评估基本准则》前后,为加强资产评估职业道德建设规范浙江地区资产评估机构和资产评估人员行业规范加强行业自律。经浙江省资产评估协会第六届常务理事会第七次会议正式通过了《浙江省资产评估行业自律惩戒办法》,于2018年8月1日正式施行。2023年为贯彻落实《关于进一步加强财会监督工作的意见》精神,强化行业协会自律监督作用,完善行业自律监督体系,省评协修订了《浙江省资产评估行业自律惩戒办法[征求意见稿]》。

## 本次修订的主要内容

本次修订征求意见稿相较于2018年7月发行的《浙江省资产评估行业自律惩戒办法》有部分地方存在改动和扩增,总体体现出更为清晰处罚规则,更为公平、公正的审理要求,以及更为完善的申诉渠道。其中部分内容如下:

### (一) 详细扩充了惩戒的适用范围

相较于2018年7月发行的《浙江省资产评估行业自律惩戒办法》,征求意见稿对惩戒的适用进行了详细的描述,包含了会员违反章程规定未按时足额缴纳会费,会员在执业中违反资产评估基本准则、资产评估执业准则,个人执业会员违反法律法规等。新办法对会员的所涉事件造成的不同影响结果给予不同惩戒描述。例如新办法第十四条“会员在执业中违反资产评估基本准则、资产评估执业准则,有下列行为之一,情节较轻的,予以警告;情节较重的,予以严重警告;情节特别严重的,予以通报批评或公开谴责:①未根据相关条件恰当选择评估方法及相应的公式和参数,未准确分析、计算、判断的;②未合理使用评估假

设,并未在报告中披露评估假设及其对评估结论的影响的;③签署的资产评估报告内容缺失的;④工作底稿内容缺失的;⑤工作底稿内容规范性存在问题的”。新办法增加的惩戒适用范围使得惩戒内容更为清晰便于会员理解并有更好的惩戒力度。此外新办法详细列述了个人会员和评估机构会员的各自处罚内容,更好的体现了违法必究,违规必罚的思想。

### (二) 完善了自律惩戒程序

新办法征求意见稿首先将原有的惩戒程序章节调整为惩戒的组织和实施,并新增和修改了部分条例,例如原办法的第十八条“委员投票采取一人一票、记名方式。出席惩戒委员会会议半数以上的委员认为相关评估机构会员或个人执业会员构成相应种类自律惩戒的,应当作出自律惩戒决定。表决权行使后仍然难以确定是否给予自律惩戒或相应种类自律惩戒的,由惩戒委员会主任会议讨论决定”修订为先办法第二十八条“惩戒委员会会议应当有三分之二以上的委员出席,惩戒决定由出席会议委员的二分之一以上多数通过,如出现三种及以上意见,且均不过半数时,将最不利于当事人的意见票数依次计入次不利于当事人的票数,直至超过半数为止”。相较于旧办法,新办法更详细的描述了自律惩戒的实施过程,对于原有的半数投票制,扩充了三分之二以上委员出席额前提条件和如出现三种及以上意见,且均不过半数时,将最不利于当事人的意见票数依次计入次不利于当事人的票数,直至超过半数为止的特殊情况的解决思路,更体现了公平、公正、客观的审理惩戒事件的态度。

### (三) 新增了申诉的组织和实施

2018版《浙江省资产评估行业自律惩戒办法》在会员申诉方面以:“相关评估机构会员或个人执业会员对惩戒决定提出申诉的,按照中评协有关申诉管理办法执行。”一句话带过,新办法征求意见稿通过一个新的章节全面描述了会员申诉的渠道和途径,内容如下:“第三十二条 省评协理事会下设申诉委员会,负责受理会员对惩戒委员会作出的惩戒决定的申诉。第三十三条 会员对惩戒决定有异议的,可自接到惩戒决定书之日起15个工作日内向省评协申诉委员会提



交书面申诉材料。因不可抗力或其它正当理由在规定时间内无法申诉的，应当自收到自律惩戒决定书之日起15个工作日内告知省评协，并提供相应证明材料说明受到的不可抗力或其它正当理由，并在前述因素消除之日起15个工作日内提交书面申诉。当事人提起申诉的，不影响惩戒决定的执行。

第三十四条 申诉委员会会议应当有三分之二以上的委员出席，申诉决定由出席会议委员的二分之一以上多数通过，如出现三种及以上意见，且均不过半数时，将最不利于当事人的意见票数依次计入次不利于当事人的票数，直至超过半数为止。

第三十五条 申诉委员会全体会议投票表决后，根据不同情况，按照下列规定作出申诉决定：（一）原自律惩戒决定事实清楚，证据充分确凿，惩戒依据正确，程序合规的，应作出维持原自律惩戒的决定；（二）原自律惩戒决定有下列情形之一的，应作出变更或撤销原自律惩戒的决定：1. 事实不清，证据不足；2. 惩戒依据不恰当；3. 惩戒程序不规范。


第三十六条 申诉委员会对已经受理的申诉案件应当自申诉申请受理后45个工作日内作出申诉决定，特殊情况可延长，但最长不得超过90个工作日。

第三十七条 申诉委员会的申诉审议决定是最终惩戒决定。改变原惩戒决定的，惩戒决定自申诉审议决定送达之日起生效；维持原惩戒决定的，原惩戒决定的生效日不变。

第三十八条 申诉审议决定通过直接送达、邮寄等方式送达。”相较于2018版本的清晰明了，2023年新办法征求意见稿则更体现了协会对会员的关怀，

更加清晰的了解到如何进行申诉，充分的照顾到了每一位会员应享有的权利。

## 意义

近年来，资产评估行业出现的由资产评估机构或者人员没有准守行业自律，触碰底线导致的处罚案件屡见不鲜。大到与委托方或被评估单位勾结出具虚假评估报告导致上市公司市值蒸发、银行贷款损失、国有资产流失等等，小到执业人员无正当理由不进行继续教育，或是找人代看或是花钱代看。资产评估职业道德和行为越来越需要专门的机构来监督和规范，从而达到行业自律，不触碰底线。新办法征求意见稿通过对各项违法违规内容的列举和惩戒措施的公开，让会员清晰的了解到违反行业自律的结果是什么，什么是不可触碰的底线，极大地震慑了那些游走在行业自律底线处的会员。于此同时又提供了详细的申诉渠道，既给予会员应有的维权申诉权利，又体现了公平、公正、客观的审理案件态度。本次修订有利于规范资产评估师和资产评估机构的执业行为，提高资产评估师群体职业道德素质，强化资产评估行业协会的自律监督作用。对整个资产评估行业来说完善修订自律惩戒办法对提高行业执业质量提升行业公信力具有重要的意义。



## 出让地价评估与补地价评估实践分享

国策天津分公司 ©李红艳 阮宗斌 张聘聘

### 摘要

近年来土地市场发展较快，土地利用也有了更多新的方向。随着国有土地出让市场的成熟，规范国有土地出让评估越来越重要。通过实行地价评估、出让底价集体决策和出让结果公开等制度，促进了土地评估的科学化和规划化，保证土地市场的健康发展。土地出让评估主要有几种特殊需注意的情况，分用途地价评估、场地未通平或通平不完全的出让评估、特定条件的招拍挂出让评估和协议出让评估。补缴地价款评估涉及容积率调整、用途调整、多项条件同时调整等情况。本文从土地出让评估的相关技术标准出发，阐述不同条件下的土地出让评估和各种情况补缴地价评估的技术要点和技术思路，分享在评估过程中遇到的案例和问题解决办法。

**关键词：**土地出让；地价评估；补地价

## 前言

在实际地价评估工作中，土地估价机构面临越来越多样化的市场新情况，公开出让和补缴地价评估的类型也越来越多。按照规范要求评估出让土地，有利于政府盘活存量低效用地、有利于增加租赁住房用地供应、有利于促进多主体供地。

根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）[1]和《TD/T 1061-2021 自然资源价格评估通则》[2]技术标准，出让地价和补地价评估越来越规范。土地使用权出让地价评估是指土地估价专业评估师按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估拟出让宗地土地使用权价格或应当补缴的地价款[1]。开展土地使用权出让地价评估，目的是为出让方通过集体决策确定土地出让底价，或核定应该补缴的地价款提供参考依据。

## 土地出让业务类型及评估方法

### （一）土地出让业务类型：

土地出让有两种业务类型，出让评估和补缴地价评估，其中出让地价评估又分为公开出让地价评估和现状补办地价评估。公开出让地价评估指的是《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》所涉及的招标、拍卖和挂牌的情况。现状补办地价评估是划拨方式取得的土地使用权转为出让方式，需要补缴政府净收益的情况。当划拨土地交易过户、企业改制、或企业其他经济行为需要时办理现状补办。补缴地价评估指的是出让之后的土地，因为变更规划条件如容积率、用途、限高等等，需要测算调整前后地价差异，补缴土地出让金的情况。

#### 土地出让评估方法

根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）[1]，

土地评估方法有（1）收益还原法、（2）市场比较法、（3）剩余法、（4）成本逼近法、（5）公示地价系数修正

法。出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括（1）、（2）、（3）之一，以及（4）或（5）。因土地市场不发育等原因，无法满足上述要求的，应有详细的市场调查情况说明[1]。

#### 1、收益还原法

确定土地收益，应通过调查市场实例进行比较后得出，符合当前市场的正常客观收益水平，并假设该收益水平在出让年期内保持稳定。对于待建、在建的土地，按规划建设条件选用可比较实例。用于测算收益水平的比较实例应不少于3个。确定各项费用时，应采用当前市场的客观费用[1]。

#### 2、市场比较法

在综合分析当地土地市场近三年交易实例的基础上，优先选用正常市场环境下的交易实例。对于实例的选择，要关注二级用途的价格区别。比如商业用途分为其他商服、餐饮旅馆业、配套底商等多种商业细分用途，其价格也会有很大差异。

运用市场比较法时，应该选择与待估宗地地价内涵一致的案例，如果地价内涵不一致，应对比较价格进行相应修正，使其保持一致。

交易实例原则上不采用竞价轮次较多、溢价率较高的交易实例，不能采用楼面地价历史最高或最低水平的交易实例。对于溢价率，参考《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》（国土资发〔2010〕204号）[3]的规定，对招拍挂出让中溢价率超过50%、成交总价或单价创历史新高地块，市、县国土资源主管部门要在成交确认书签订（中标通知书发出）后2个工作日内，通过国土资源部门门户网站的中国土地市场网下载并填写《房地产用地交易异常情况一览表》，分别上报国土资源部和省（区、市）国土资源主管部门[3]。

市场比较法应该遵循的技术要求：比较实例的修正幅度不能超过30%，即： $(\text{实例修正后的比准价格} - \text{实例价格}) / \text{实例价格} \leq 30\%$ 。各比较实例修正后的比准价格之间相差不能超过40%，即： $(\text{高比准价格} - \text{低比准价格}) / \text{低比准价格} \leq 40\%$ 。对超过40%的，应另选实例予以替换。实例不足无法替换的，应对各实例进行可比性分析，并作为确定取值权重考虑因素之一。

#### 3、剩余法

在假设项目开发情况时，按规划建设条件评估；容积率、绿地率等规划建设指标是区间值的，在区间上限、下限值中按最有效利用原则择一进行评估。出让地价评估假设的项目开发周期一般不超过3年。对于开发完成后拟用于出售的项目，售价取出让时当地市场同类不动产正常价格水平，不能采用估算的未来售价。开发完成后用于出租或自营的项目，按照收益还原法的有关技术要求评估完工后的价值[1]。

#### 4、成本逼近法

土地取得成本应通过调查当地正常情况下取得土地实际发生的客观费用水平确定，需注意与当地土地征收、房屋征收和安置补偿等标准的差异。土地开发成本应通过调查所在区域开发同类土地的客观费用水平确定。对拟出让宗地超出所在区域开发同类土地客观费用水平的个别性实际支出，不能纳入成本。

#### 5、和公示地价系数修正法

公示地价系数修正法时，采用的基准地价应当已向社会公布。采用已完成更新但尚未向社会公布的基准地价，需经市、县国土资源主管部门书面同意。

## 土地出让评估技术要点及实践分享

### (一) 土地出让应按照不同用途分别评估

根据《TD/T 1061-2021自然资源价格评估通则》[2]技术标准，涉及多种用途混合的土地使用权出让时，应按各不同用途分别评估地价。出让地价估价报告除需符合《城镇土地估价规程》规定的报告内容和格式外，估价结果和土地估价结果一览表在总地价外应按各用途单列地面地价、楼面地价和总价。土地估价报告备案系统中有关报表将同步进行调整。

在接受土地出让价格评估时，根据委托书和《建设用地规划条件通知书》，确定土地用途有哪些，按各不同用途分别评估地价。尤其是城镇住宅用地中有配套商业的情况，要把配套底商业用途单独列出来进行评估。

如果公开出让的土地实例是综合用途成交价，不能直接用作其中某类用途的比较实例，具体解决办法是需要把综

合用途价格批开分别用途的价格。根据评估价与成交价之间的溢价率，对经营性用地的各个用途进行按比例溢价，从而确定该种用途的成交价格，才能作为比较实例。

### (二) 场地未通平或通平不完全的地价评估

#### 1、土地开发程度不足

土地开发程度未达到当地正常水平的，先评估当地正常开发程度下的熟地地价，再根据当地各项通平开发所需的客观费用水平，逐项减价修正。

#### 2、有地上建筑物的土地出让评估

对土地连同建筑物或构筑物整体一并出让的，出让评估按出让时的规划建设条件进行。

当出让时以及出让后不改变现状、不重新设定规划建设条件的，评估结果等于净地价加地上建筑物重置价减去折旧。对于地价定义，要根据此次评估目的，设定开发程度为待估宗地红线内有建成的建筑物。作为整体出让的土地连同地上建筑物或构筑物，权属应为国有且无争议。

当出让时重新设定规划建设条件的，评估结果等于新设定规划建设条件下的净地价减去场内拆平工作费用。

### (三) 特定条件的招拍挂出让评估

#### 1、限地价、竞配建（或竞房价、竞自持面积等）

采用“限地价、竞房价（或竞自持面积）”方式出让的，在评估时应按本规范，评估出正常市场条件下的土地价格。

采用“限地价、竞配建”方式的，土地估价报告中应评估出正常市场条件下的土地价格，给出底价建议，以及根据市场情况建议采用的地价上限，并提出建议的起始价或起拍价。一种情况，起始价 $\leq$ 出让底价 $\leq$ 地价上限，这时地价上限满足高于底价的要求，不管配建多少都是可以成交的，正常评估就可以了。另一种情况，起始价 $\leq$ 地价上限 $\leq$ 出让底价，地价上限与出让底价之间的差额，应按配建方式和配建成本，折算最低应配建的建筑面积，并在土地估价报告中明示。

#### 2、限房价、竞地价

采用“限房价、竞地价”方式出让的土地，在出让评估时，应充分考虑建成房屋首次售后是否可上市流转。对不





能上市流转，或只能由政府定价回购，或上市前需补缴土地收益的限价房开发项目，在采用剩余法评估时，按限定的房价取值。

#### 出让时约定租赁住宅面积比例

出让时约定租赁住宅一定比例的，采用剩余法时，以市场正常租金水平为依据测算相应比例的不动产价值。采用市场比较法时，要选取租赁住宅用地可比实例；实例不足的，应采用收益还原法。采用基准地价系数修正法评估时要选择自持类型的用途进行测算。

存在实物还建、回迁回购面积等情况的，且对估价对象价值造成明显影响的，在估价对象土地价值评估中，应充分考虑实物还建、回迁回购面积等对土地价值的影响。需要在剩余法中考虑上述情况的亏损，并加大剩余法权重或者在最终结果中考虑上述情况的亏损。需土地招拍挂竞得人代建非营利性设施的，在土地价值评估中，应考虑代建成本。

### (四) 协议出让

#### 1、不采用招拍挂挂牌方式出让的协议出让

评估结果要符合当地的协议出让最低价标准。当地未公布协议出让最低价标准的，按拟出让土地所在级别基准地价的70%测算对比；拟出让土地在基准地价覆盖范围外的，与土地取得的各项成本费用之和进行对比。

#### 2、划拨土地办理协议出让

承接业务多为现状补办出让手续的业务，应该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，作为评估结果，并提出底价建议。当地对划拨土地使用权补办出让手续应缴土地收益有明确规定的，应与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，合理确定应缴土地收益，提出底价建议。

在现实工作中，有时会遇到已办理权属登记的房地产补缴地价款，但是产权证上没有土地分摊面积，也无法提供容积率。这种情况下，容积率不能随意设定，需要在承接业务时，应“明确估价目的等基本事项”。可要求委托方补充提供相关资料，通常的做法有：（1）已形成土地出让方案的，应提供方案。（2）根据整个项目的占地面积和整个项目的建筑规模，得出整个项目的容积率。（3）自然资源主

管部门或者其他补地价评估委托方确定。并在报告中提醒委托方，如有文件证明该容积率与真实容积率不一致时，需要调整评估结果。

## 已出让土地补缴地价款评估及实践分享

### （一）调整容积率补缴地价

调整容积率的，需补缴地价款等于楼面地价乘以新增建筑面积，楼面地价按新容积率规划条件下估价期日的楼面地价确定。

核定新增建筑面积，可以相关部门批准变更规划条件所新增的建筑面积为准，或竣工验收时实测的新增建筑面积为准。

因调低容积率造成地价增值的，补缴地价款可按估价期日新旧容积率规划条件下总地价的差额确定。

### （二）调整用途补缴地价

调整用途的，需补缴地价款等于新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。新、旧用途楼面地价均为估价期日的正常市场价格。

用地结构调整的，分别核算各用途建筑面积变化带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款。各用途的楼面地价按调整结构后确定。

工业用地调整用途的，需补缴地价款等于新用途楼面地价乘以新用途建筑面积，减去现状工业用地价格。

近几年出让细分用途会在出让合同中有所反映，如地下商业和地上商业价格不同，地下约为地上的1/3。在出让合同中分别有说明。这种情况下，再发生了结构调整，可能就需要按出让细分用途分别计算调整地价差额。如果把地下商业和地上商业分别做了调整，我们没有区别对待，按整体面积来计算，显然是不合适的。

估价中应尊重客观事实，在可能的情况下，分析用地条件的细微变化，综合考虑由于项目建设规模、面积比例、各种用途适宜及可能分布的位置和平面布局、常见的垂直交通等对地价造成的影响，灵活应用文件规定的计算方式。

### （三）多项条件同时调整

多项用地条件同时调整的，应分别核算各项条件调整带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款。

在实际评估工作中，出现其中某项条件带来的影响是负效益，地价增减额是负值，但多项条件的影响值累加结果是正值，那么该项出现负值时，应该取负值。各单项调整额可以有增有减，不应只增不减。但是在补地价评估项目中，某项规划条件调整的补地价测算结果是负值时，要将最后结果取零。在地价结果建议中，建议补缴地价款为零。

核定需补缴地价款时，不能以土地出让金、土地增值收益或土地纯收益代替。



参考文献：

- [1] 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）
- [2] 《TD/T 1061-2021 自然资源价格评估通则》
- [3] 《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》（国土资发〔2010〕204号）



## 浅谈广州市旧村改造涉及的 融资地块评估

国策广州分公司 ©曾广扬

### 摘要

城市更新工作对于盘活存量土地资源、促进经济社会发展、提升城市建设水平等方面都起着积极作用，融资地块地价评估是城市更新过程中重要的一个环节，地价评估结果直接影响各利益主体的权益，客观公正合理地对融资地块地价进行评估显得尤为关键。近年来，广州市如火如荼地进行旧村改造工作，评估机构在探索中不断完善融资地块评估技术路径和思路，本文将重点探讨广州旧村改造融资地块评估技术要点。

**关键词：**广州市；旧村改造；融资地块评估

## 广州市旧村改造概述

### (一) 广州市旧村改造模式

根据《广州市城市更新办法》，旧村改造项目用地，村集体可选择保留集体土地性质或按规定转为国有土地；复建安置地块只能确权给集体经济组织，转为国有土地的可采取划拨方式供地，融资地块转为国有土地，可采取公开出让给市场主体或协议出让给村集体经济组织、村全资子公司或原农村集体经济组织与按规定公开选择的市场主体组成的合作企业等方式供应土地。

广州市旧村庄更新改造包括全面改造和微改造两种方式，其中全面改造按照改造主体不同分为三种模式：征收储备、自主改造、合作改造。当前具体实践中，广州旧村全面改造主要以合作改造为主要模式。合作改造模式，是指由村集体经济组织通过市公共资源交易中心公开招标，引进开发企业合作参与改造的模式。改造主体通过建设复建安置地块安置房给村民回迁，补偿农村集体经济组织或村民来获取融资地块土地使用权；融资地块由改造主体进行商品房开发建设和销售获得预期收益。

### (二) 广州城市更新政策体系

城市更新是广州实现高质量发展的必由之路，近年来广州市如火如荼地进行旧村改造工作，城市更新的探索实践一直走在国内前列，从早期的“1+3”，到“1+3+N”，再到如今“1+1+N”政策体系，制度建设不断深化和完善，其中“1+1”指《关于深化城市更新工作推动高质量发展的实施意见》、《广州市深化城市更新工作推动高质量发展的工作方案》，“N”是指相关配套政策文件。

## 融资地块评估技术要点

### (一) 融资地块评估流程

融资地块评估流程与一般土地评估流程一样，评估程序涉及明确估价基本事项、拟定估价作业计划、收集估价所需资料和分析整理、实地勘查待估宗地、选定估价方法和试算

宗地价格、分析调整试算宗地价格和确定估价结果、撰写估价报告书、估价报告书和估价资料分类归档等工作。另外，如广州市黄埔区在确定评估地价成果时需要评估专家审核。

需要注意的是，融资地块往往涉及多宗土地，有时土地位置差异可能会较大，现场勘查时要特别关注不同地块四至状况、周边配套设施等差异，并重点记录对土地价格影响较大的因素。另外要重点关注委托方对于土地开发程度、土地使用年限等方面的特殊要求，例如广州市黄埔区融资地块评估要求土地开发程度设定为宗地红线外“六通”（即通路、通电、给水、排雨水、排污水、通讯），红线内场地平整；商务用地土地使用年限设定为40年等。

### (二) 融资地块评估需关注的政策规定

1、根据《广州市旧村庄更新实施办法》（以下简称“《实施办法》”），由于土地房屋市场价格变动较快，规定要求确定融资楼面地价应当参照半年内的土地公开出让价格和周边区域新建商品房交易价格。

2、根据《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》，旧村庄更新改造项目按照市场评估价确定融资地价，核算融资面积，融资地价评估时应充分考虑旧村庄改造项目拆迁补偿安置、开发周期等综合因素。

3、融资地块按照合作改造和自主改造以协议方式出让的，按申请办理土地出让手续时点市场评估价20%计收土地出让金。

### (三) 融资楼面评估的地价定义

根据《实施办法》，融资地块由村集体经济组织在组织完成房屋拆迁补偿安置后，再按规定申请转为国有土地，直接协议出让给原农村集体经济组织与市场主体组成的合作企业；经批准后，由合作企业与市国土部门直接签订土地出让合同。因此，融资地块需要先按规定申请转为国有土地，然后再进行协议出让的。

因此在评估时，融资地块土地使用权价格应在设定的规划利用、开发程度条件、用途、土地使用年限等条件下，于估价期日正常市场条件下的国有出让土地使用权市场价格。



#### (四) 评估方法的适用性分析和技术要点

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014), 土地估价主要技术方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法、级差收益测算确定法等。

融资地块评估可选用上述评估方法进行评估, 但应该根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》要求, 至少采用两种评估方法, 包括市场比较法、收益还原法、剩余法之一, 以及成本逼近法或公示地价系数修正法。

各种评估方法的适用性和技术要点:

##### 1、市场比较法

市场比较法主要运用替代原理, 通过合理设置地价影响因素和调整系数来测算土地价格。广州市规定融资地块评估需参照半年内土地公开出让成交价格, 由于同类型融资地块出让案例较少, 市场案例较难收集, 且市场案例间均存在区位条件, 规划条件、公厕配套项目和配建项目等较大的差异, 影响因素和程度难以量化, 故一般不采用市场比较法进行评估。

##### 2、收益还原法

广州市单纯土地出租案例较少, 难以确定地块合理的租金水平, 虽然开发完成后房地产能够手机到相关的租赁价

格, 但房地产总收益如何剥离房地收益及相关还原率的合理水平均较难客观确定, 使得采用收益法较难准确确定融资地块土地价格, 故一般不采用收益法进行评估。同时, 笔者建议如需采用收益还原法进行评估, 应选取半年内成交的土地租赁案例或房地产租赁案例。

##### 3、剩余法

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上, 扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等, 以价格余额来估算土地价格的方法。

剩余法是常用的融资地块评估方法, 运用剩余法对融资地块评估时需要重点关注旧村改造综合因素对剩余法相关测算参数设定的影响, 主要涉及开发方案、建设期、开发建设成本、开发费用、利息率、利润率等参数。

###### (1) 开发方案

开发方案中需要重点关注融资地块内公共服务设施的配备和分类情况。根据《广州市城乡规划技术规定》(广州市人民政府令158号), 旧村改造项目公共服务设施按住宅建筑面积的11%配置; 根据《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定》, 居住区配套公共服务设施按照无偿移交、企业自用或自营、企业按照建设成本代建三种方式进行建设移交。

## (2) 建设期

融资地块开发周期一般5年以上，有的甚至10年以上，评估时可参考“广州市旧村庄整体实施改造、一次性搬迁的，按5年临迁时间核算临迁费用”的规定，建设期按5年计算。

## (3) 建筑成本

建筑成本应根据具体融资地块开发项目的建设规模和要求参照广州市工程造价指标设定。需要特别注意的是，建筑高度超过100米的超高层公共建筑每隔15层（含15层）必须设立一层避难层，此时需参考超高层建筑成本标准。

## (4) 不可预见费、管理费、利息率、销售利润率

不可预见费：融资地块高于一般出让地块（2%—3%），建议取5%—8%；管理费：融资地块高于一般出让地块（2%—3%），建议取5%；利息率：建议按一至五年（含五年）贷款利率基准利率4.75%上浮20%计算；销售利润率：由于融资地块开发周期长，风险高，难度大，其销售利润率高于一般出让地块（15%—18%），建议取20%—25%。

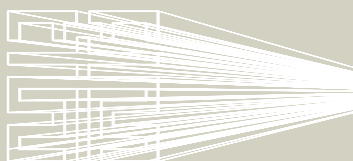
## 4、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数进行修正，求取宗地在估价期日价格的方法。

基准地价系数修正法是常用的融资地块评估方法，但由于广州市基准地价修正体系没有旧村改造因素的修正项目，因此无法考虑旧村因素对地价的影响，影响了测算结果的可信度。

## 5、成本逼近法

同类型土地取得费在公开途径难以获取，融资地块属于高效用的土地，土地增值收益难以确定，采用成本逼近法可能会与市场产生较大的偏差，故一般不采用成本逼近法进行评估。



## 总结

城市更新工作对于盘活存量土地资源、促进经济社会发展、提升城市建设水平等方面都起着积极作用，但旧村改造项目是一项时间周期长、涉及范围广、利益诉求广泛的系统性工程，旧改工作在我国还处于一个探索过程。在旧村改项目推进过程中各利益主体间的诉求多样，特别需要独立第三方机构提供专业的服务。土地评估机构在旧改过程中的土地价格评估、经济效益评价和估算、法规政策解读等方面具有专业优势，在城市更新改造中起着重要的积极作用。评估机构需要不断提高专业服务水平，通过高质量的评估服务得到政府和社会的信任，赢得更好的公信力和信任度。



## 走近估值, 发现价值

—  
国策北京分公司 ©李丙洋  
—

说起估值, 是一个大家既熟悉又陌生的存在, 熟悉是它和评估极为相似; 陌生是它目前尚无硬性框架约束和相对评估的出场频率还是少了些。下面我们就关于估值的一些重要点位进行认识和了解。

### 估值理论基础

估值以劳动价值论、效用价值论、均衡理论、资产定价理论、预期理论、资产补偿理论、规模经济理论等经济学理论和财务会计学、统计学、宏观经济学、机械、建筑等专业学科知识为理论基础。

价格围绕价值上下波动正是价值规律作用的表现形式。价格和价值关系, 就好比人的血压变化和正常血压之间一样, 血压或高或低或正常水平, 但它不能偏离正常的水平太多, 否则人就完了。估值存在的重要意义就是要发现上述价值规律中的价值。

## 估值内涵

估值是指估值机构和估值专业人员采用适当的估值方法，对资产或经济权益价值进行分析、估算，并发表专业意见的行为和过程，它更强调反映价值发现，如给上市公司发行股份定价、资本二级市场估值、VC、PE投资公司时的核心就是估值。

估值是价值判断的衡量方式，不同于影响因素的宏观分析，估值本身是一种量化测算，影响因素是用于修正和对冲量化的测算，进而形成完整维度的价值结论，但不能取代细微量化的价值估算。

「估值」一词被业内广泛使用，却不存在严格的定义，大家对估值的普遍认知同样也是对资产和权益的经济价值进行评定估算，「狭义评估」受资产评估法和资产评估准则的约束；随着资产评估行业的持续发展，资产评估的核心特征和功能在人们的认知中不断清晰和明确下来即「广义评估」为对资产经济价值的评定估算；因此可以认为「广义评估」和「估值」的内涵一致。当然此处提及的估值也是广义估值，并非仅指投行领域的估值，在广义层面，估值和评估的含义和功能趋同，狭义层面，估值和评估有着明确的界限。综上所述应当按照以下公式理解其关系：

{狭义评估} {广义评估} = {估值}

「狭义评估」的内涵是在「广义评估」内涵的基础上，通过对评估要素追加限制逐渐形成的，因此狭义的评估包含于「广义评估」。在执业过程中，无需考虑是否具备「狭义评估」的条件，只要该等执业行为是对资产或经济权益的经济价值进行评定估算，就可以根据委托人的需要开展估值，诚然估值依旧在法律的硬性约束范围。

## 估值本质

估值的本质就是对标的的合理价值区间进行画像和锚定，为投资决策者提供参考。

首先从估值的对象来看，是标的资产的「价值」，同时估算的「值」本身，是一「价格」，是价值的表现形式，无论价值是客观存在还是主观感受，估值（及其过程）都是主观的，估值为什么是主观的？估、价、值，这么多「人」在

里面，岂不主观？

估值框架的必要元素，是要存在交易各方，各方基于自身感/知，形成各自对所估之「值」的认知，认知与认知相互碰撞和妥协（定性分析），再利用现代分析工具和模型等手段进行数据推演核验（定量分析），最后可以自洽，形成价值共识。

估值=一件主观的事=价值共识，充分揭示了估值的本质。

## 估值方法

估值方法主要包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。估值过程应结合企业不同发展阶段、不同行业的特性，选择恰当、适用的估值方法。估值在技术方法的选择上没有明确的规范要求，只要所采用的技术与评估目的的相关性强、有充足的理论依据、符合评估项目特点即可，对于采用几种技术方法进行估值也无明确要求。

2020年12月14日上海市国资委发布《关于印发〈估值报告审核指引（试行）〉的通知》（沪国资委评估[2020]413号）文件，基于专家建议和相关实践经验，提供了相关估值方法选择参考，在估值实务中有较强参考性。

## 估值作用

估值作用：对待估对象在基准日特定目的下的价值发表专业意见，为委托人实施特定目的的经济行为提供价值参考。

由于估值与广义评估是重合的，其同样也发挥着咨询、鉴证等作用。

估值专业人员通过利用现代分析工具和模型等手段对某个特定资产在特定目的下进行的价值分析和判断，其特征是突出「估」字来体现资产的未来价值并折成现值。估值结果更多地体现了不确定性，未来的不确定性导致的结果有两方面：挑战与机会并存，因此估值的专业分析和限制条件的假设也需从两个方面去分析判断其实现的可能性和未来实现中需具备哪些条件和不利因素等信息披露，而不是将估值结论作



为未来预期的可实现保障，故其具有可行性分析的咨询作用。

## 估值报告内容

估值工作成果即估值报告，其在披露内容方面尚无规范性文件明确要求，通常需要特别关注估值假设前提的合理性、估值方法与估值目的的相关性以及重大特殊事项的披露等。估值报告内容包括项目背景、业务特点、估值目的、估值对象、估值原则和假设及限制条件、价值类型、估值方法选择及应用过程、影响估值结果的主要因素、主要参数分析确定过程、估值结论分析和其他重要信息披露等，结合委托人的估值需求及对估值报告披露信息的要求，做到估值过程和重要参数的分析论述过程完整、数据来源披露清晰，估值报告对估值人员的专业性水平提出了更高的要求。估值报告具有专业咨询性和参考性。

2020年12月14日上海市国资委发布《关于印发〈估值报告审核指引（试行）〉的通知》（沪国资委评估[2020]413号）文件，该文件中对估值程序、估值报告的内容等进行了具体规定，但相关规定具有较明显的国有资产评估报告的痕迹，基本上只是词语变化。该文件中未规定什么条件或情况下才允许出具估值报告。

估值报告由于其咨询性的特点，内容和形式多样，尚未对其有固定的条框限制。在遵守职业道德的基础上，可以充分发挥和展示估值人员的技术创新性，将先进理念、最新最前沿的估值技术和测算模型应用到估值项目，更能体现估值机构和估值人员的专业技术实力和能力，更有利于估值机构拓展更新前沿的业务领域。但同时也要看到，正是由于估值报告内容和形式的灵活、多样性，缺少必要的准则和操作规范等加以约束，估值报告的责任边界划分不清，尚存在监管盲区，极端情况下估值报告还成为某些不负责任的评估机构和估值人员逃避资产评估法律责任的方式。

## 估值报告法律责任

估值报告目前只有机构盖章，估值人员必须签字未作要求，通常其法律责任由出具单位承担。经查询巨潮资讯

2023年1-4月最新出具的估值报告来看，不仅估值机构签章，相关估值专业人员也都签了字，从侧面来看是行业收紧估值报告监管的信号，倒逼估值专业人员审慎、规范执业。

在司法审判实践中，由于估值人员的原因导致估值报告出现误导、重大遗漏、虚假等问题给委托人或报告使用人造成损失的，其法律责任由出具报告的评估机构、承办具体估值任务并存在过错或过失的人员共同承担。

## 估值报告的主要监管要求

### （一）法律法规层面

证监会《上市公司重大资产重组管理办法》规定如果相关资产不以资产评估结果作为定价依据进行重大资产重组的，可以出具估值报告。如2018年12月中粮地产拟以发行股份的方式向明毅有限公司收购其持有的大悦城地产64.18%普通股股份，并拟采用询价方式向不超过10名特定投资者发行股份募集配套资金的重大资产重组项目，安永（中国）企业咨询有限公司出具了估值报告，从独立估值机构的角度分析本次交易标的资产作价的合理性、公允性；北京中企华资产评估有限责任公司也出具了进一步论证本次交易作价公允性的估值报告。

国务院国资委《中央企业境外国有产权管理暂行办法》规定，中央企业所属独资或者控股的境外企业在境外发生应当进行资产评估的相关经济行为时，可以出具资产评估报告，也可以出具估值报告。

2018年3月30日，中国证券投资基金业协会《私募投资基金非上市股权投资估值指引（试行）》中也在明确适用范围，强化估值主体责任，保持估值技术的一致性，强调公允价值估值原则，设定非上市股权估值的假设前提，指出使用估值技术的综合考虑因素，规定估值的反向检验，提出五种具体估值方法、适用场景及应用指南，从中国市场特定情况相关考虑等九个方面进行规范。

### （二）业务性质层面

非法定评估业务是否需要编制评估报告，目前尚无明确规定，评估机构可以根据业务类型的特点和委托人的具体要求，通常是资产评估机构和委托人根据委托人及其上



级主管单位部门的管理要求进行协商确定，并在业务委托合同中明确约定选择的报告类型，评估机构按照合同约定选择评估报告、估值报告、鉴证意见、复核报告等不同类型。


评估机构在非法定评估业务中，以服务财务报告为目的的评估业务选择估值报告最多，此类业务随着全球会计准则的趋同和公允价值计量的变化，已成为大中型评估机构的重要评估业务，业务量逐年呈上升趋势，且发展速度较快。现有企业会计准则及其应用指南中对合并对价分摊、商誉减值测试、各类资产减值测试、金融工具公允价值计量等业务的价值估算分析工作，没有强制规定必须由谁来完成，此类工作可以由企业管理层、执行审计业务的会计师事务所或以专家身份提供专业意见的资产评估机构来完成。当企业管理层或会计师事务所委托资产评估机构开展上述业务时，证监会2018年发布的《会计监管风险提示第8号——商誉减值》说明企业和会计师事务所均会利用资产评估机构及其评估师出具的专业意见，但也未见明确规定必须是哪种报告类型。

我们认为，资产评估机构及其评估师的专业意见不论以何种形式呈现，只要该专业意见的内容符合企业会计准则的规定，采用的估值技术符合企业会计准则的相关规则，满足会计核算和财务报告披露要求所需的内容，就可以被采信而被企业管理层和会计师事务所利用。因此，以服务财务报告为目的的估值业务出具的报告类型可以是资产评估报告，也可以是估值报告。

根据李小荣、王新然、田粟源《出具并购重组估值报告的动因研究——来自调查问卷的证据》研究成果显示，评估机构和评估师出具估值报告主要受程序与法规受限因素、项目因素（项目风险和项目所处行业）、机构因素（规避风险、机构意愿）、报告差异形式等因素影响较大，监管因素也会影响评估机构选择出具估值报告。

## 估值机构定位

芒格说过一句话：付出的是价格，得到的是价值。所以投资的道理很简单，当价格远远低于价值时买，当价格远远高于价值时卖，但是投资的价值到底是多少呢，所以估值机构作为价值发现者应运而生。在市场中，估值机构起到了发现价值、呈现价值的作用，不要偏差了定位；标的资产你估或不估，它的价值就在那里，只是估值机构的介入，将它的价值进行了挖掘，揭开了面纱，发现了它的价值，进而呈现了价值，切不可因此讲估值机构创造了价值。

估值机构作为专业的第三方应秉承独立、客观、公正的原则，努力成为合格的价值发现者，确定价值之锚，为委托人实施经济行为提供价值参考。中国资产评估协会倡导的评估精神就是对估值机构定位最好的诠释：评估发现价值，诚信铸就行业！



国策  
动态

1

## 国策评估助力国寿投资-首创钜大奥特莱斯第二期 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“国寿投资-首创钜大奥特莱斯第二期资产支持计划”于2023年6月成功募集并设立，这也标志着投资性不动产抵押贷款资产支持计划（CMBS）在保险间市场实现又一次成功落地。

该CMBS项目的底层资产涉及位于西安、湖州、南宁的三处奥特莱斯购物中心，物业总建筑面积16.86万平方米，服务近千余家品牌商户。奥特莱斯作为城市购物中心业态的一类，是新市民等各类城市人群消费休闲的重要载体，支持奥莱购物中心产业的发展对于扩大内需、促进消费升级有着重要意义。

本次项目中，国策评估提供了项目底层资产的整体估值服务，与国寿投资保险资产管理有限公司共同助力又一次顺利实现了保险版CMBS的产品落地，为保险资金积极参与优质投资性不动产证券化业务打通了渠道。



国策评估机构秉承着“专业服务 创造价值”的经营理念，致力于推动促进资产证券化领域的发展，机构凭借着专业的评估咨询服务及高质量的评估服务体验，为多元化业务模式不断积累经验。

国策机构愿与各金融机构、资产管理公司、企业共同面对资产证券化中的新问题新挑战，在迎接挑战中，共同进步。

## 国策评估 助力西部地区首单民企CMBN成功发行

热烈祝贺  
新希望国际大厦CMBN  
成功发行

新希望五新实业集团有限公司  
2023年度第一期定向资产支持票据

4.81 亿元

优先级利率: 5.5%  
期限: 18年 (3+3+3+3+3)  
债项评级: AAA

西部地区首单民企CMBN

发行机构: 中国银行间市场交易商协会  
受托机构: 国策评估  
承销机构: 交通银行  
信用评级机构: 中诚信国际

资产支持机构/运营管理机构: 新希望五新实业集团有限公司  
总法律顾问: 中伦律师事务所  
CMBN登记机构: 交易商协会

簿记机构: 民生银行  
联席簿记机构: 中国民生银行  
联席簿记机构: 交通银行  
联席簿记机构: 华泰证券

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“新希望五新实业集团有限公司2023年度第一期定向资产支持票据”于2023年4月26日成功发行，这也标志着西部地区首单民企商业地产抵押贷款支持票据（CMBN）实现落地。

该CMBN项目的底层资产为位于成都的新希望国际大厦，发行规模为4.81亿元，期限18年，发行利率5.5%。该证券的发行拓宽了新希望五新实业集团的融资渠道，对西部地区民企有着良好的示范效应。

本次项目中，国策评估提供了项目底层资产的估值和现金流预测服务，助力“新希望国际大厦CMBN”成功发行。

国策评估秉承“专业服务 创造价值”的经营理念，致力于推动促进资产证券化领域的发展，国策机构凭借着专业的评估咨询服务及高质量的评估服务体验，为多元化业务模式不断积累经验。



3

## 国策评估成都分公司受乐山市 商业银行股份有限公司总行邀请举行专题讲座



2023年5月12日，国策成都分公司受乐山市商业银行股份有限公司总行的邀请，在乐山市商业银行股份有限公司总行成都业务中心会议室开展了“押品风险把控解析”的专题讲座。乐山市商业银行股份有限公司全行风险部门、部分相关业务人员及相关领导参加了此次讲座。

受邀担任此次专题讲座的讲师为国策机构西南区技术总监李欢女士。李欢女士在简单介绍了几种常用的估价方法后，分享了快速定价技巧，并结合实际案例对各类抵押物的实物风险、权益风险、查勘要点进行了详细阐述，最后对变现能力分析和报告阅读要点进行了讲解。

本次讲座取得了圆满成功！感谢乐山市商业银行股份有限公司总行对国策机构的信任，作为专业的评估咨询机构，我司将致力于为客户提供专业优质的服务。同时，期待日后与更多金融机构开展多样化的业务合作与学习交流。

## 国策评估与天津商业大学管理学院 建立校企合作实践基地



2023年6月，国策评估与天津商业大学管理学院举行了校企合作实践基地授牌仪式。天津商业大学学校研究生处副处长宗毅、管理学院书记庞文生、管理学院院长王庆生、管理学院副院长王艳芝、管理学院副书记沈洁及相关教师代表参会。国策评估华北区域总经理蔡庄宝、国策评估天津分公司总经理阮宗斌参加了此次授牌仪式。

研究生处副处长宗毅，王庆生院长分别介绍了学校进行校企合作实践基地及研究生产教融合工作站建设和管理学院进行人才培养、专业及学科建设、校

企合作的基本情况,期待通过共同努力,与企业就人才培养、校企实践基地建设、联合科研与案例开发、学生就业等展开全方位合作,实现发展共赢。

国策评估天津分公司总经理阮宗斌代表国策评估介绍了公司的发展历程、全国分公司分布情况、行业地位和业务范围,以及公司在发展过程中对于管理人员、技术人员等多维度的人才需求和晋升机制,介绍了国策评估与管理学院近几年校企合作的进展及合作深度,表达了希望进一步加深与高校的合作的意愿。



随着国策评估的日益发展壮大,我司对于优秀人才及新鲜血液的需求与日俱增。国策评估高度重视校企合作,目前已与北京师范大学、北京理工大学珠海学院、南方科技大学、广东工业大学、内蒙古财经大学、长沙理工大学、华南理工大学、华南农业大学、四川农业大学等多所高校签订了实习基地协议。希望通过校企合作的方式一方面为优秀学生丰富知识架构、增加社会实践经历并提供更优质的就业环境,同时也为公司引进优秀人才开辟良好的渠道。



5

## 国策评估为天津银行总行举 《房地产抵押评估实践知识》分享会



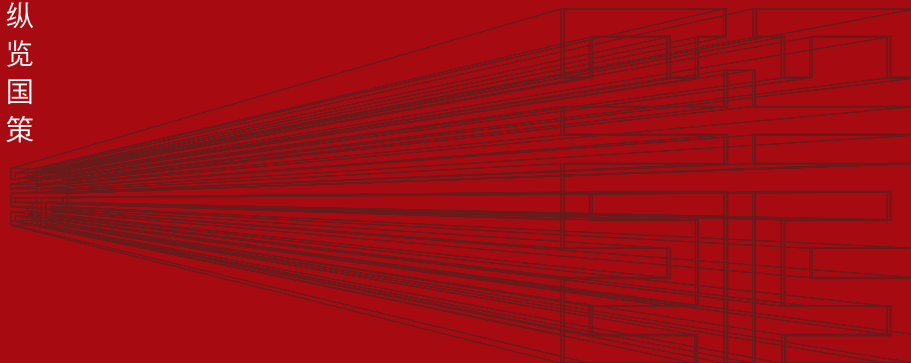
2023年05月12日下午，应天津银行总行授信部邀请，国策评估天津分公司为天津银行举行了一场天津市房地产抵押评估实践知识分享经验交流会。此次分享交流会在天津银行总行会议室举行。

分享会由国策评估天津分公司总经理阮宗斌主讲，天津银行授信部全体人员参加了此次分享会。分享会历时两个半小时。阮总通过实际案例出发，提起与会人员参与思考与交流，通过对评估方法的选择、实践过程中出现的问题进行案例分析，并对近年来的房地产市场政策及天津银行各地分行的房地产市场交易情况进行多角度的梳理和分析。最后双方就实务问题进行了充分的交流。

本次分享会取得了圆满成功！感谢天津商业银行股份有限公司总行对国策评估的信任，作为专业的评估咨询机构，我司将致力于为客户提供专业优质的服务。同时，期待日后与更多金融机构开展多样化的业务合作与学习交流。

在这里  
纵览国策

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。



## 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

成都

地址：成都市锦江区人民东路6号SAC东原中心15楼5号  
电话：028-86751780

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

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

上海

地址：上海市虹口区四川北路1666号高宝新时代广场2401室  
电话：021-66976892

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

杭州

地址：浙江省杭州市上城区鸿泰路128号彭埠街道环翼城4幢5楼507  
电话：0571-85083703

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

佛山

地址：佛山市禅城区城门头路18号ICC2106单元  
电话：0757-82030195

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

中山

地址：中山市东区博爱五路21号大东裕商业大厦1307-1308室  
电话：0760-88666991

重庆

地址：重庆市渝中区华盛路7号企业天地7号楼第26层4单元  
电话：023-67094339

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第8层801号房  
电话：0762-3893200

南京

地址：南京市建邺区康缘智汇港A栋1507室  
电话：025-52205650

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：珠海市香洲区吉大九洲大道东1346号（华润银行大厦）1506房  
电话：0756-2513231