



GUOCE

APPRAISAL

2026.05 VOL.135



GUOCE

國策

2026.05 VOL.135

主办：国策评估

APPRAISAL

专业服务 创造价值

01



www.guocedc.com

人工智能助力房地产估价高质量发展

2026年一季度广州市房地产市场分析

深圳城市更新新规：精准破局，激活城市发展“新引擎”

破解非标工业房地产估价难题：成本法实务探讨





2026

第1期 总第 135 期

《国策杂志》

编辑委员会

主任：骆晓红
委员：
杜康 梁国平
蔡庄宝 阮宗斌
占青 吴宗明
王旭东 甘超平
杨雅荣 刘春阳
颜靖江 冯智涛
王建平 黄俊鹏
隗晶月 严文江

主编：肖燕
编辑部主任：隗晶月
编辑部地址：
深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16楼
邮政编码：518034
电话：0755-8296 2821
电子邮箱：guoces@guocedc.com
网址：www.guocedc.com



内部资料，免费交流。

Contents

目录



-----	刊首语 Preface	02
-----	国策报道 Guoce Report	07
-----	市场研究 Market Research	
	2026年一季度广州市房地产市场分析	11
	2026年一季度上海市房地产市场分析	15
	深圳市南山区典型楼盘商业市场调研	20
-----	政策解读 Policy Interpretation	
	《关键核心技术资产评估指导意见》解读	22
	深圳城市更新新规：精准破局，激活城市发展“新引擎”	27
-----	技术专栏 Technical Column	
	破解非标工业房地产估价难题：成本法实务探讨	29
	多重贬值因素对成本法评估机器设备市值影响	33
	如何做好机器设备评估的现场查勘工作	38
	浅析评估实务中往来款替代流程的操作	42
-----	国策动态 Guoce Developments	45

人工智能助力房地产 估价高质量发展

阮宗斌 骆晓红 张悦

Ruan
Zongbin



阮宗斌

天津分公司总经理

摘要：2025 年人工智能技术全面爆发，人机共存的时代已然来临。对于估价机构而言，拥抱人工智能已不是选择题。《国务院关于深入实施“人工智能+”行动的意见》提到“到2030年，我国人工智能全面赋能高质量发展，新一代智能终端、智能体等应用普及率超90%。华为《智能世界2035》报告预测，到2035年，全球智能体数量是人类数量的100倍。从“互联网+”到“人工智能+”，标志着我国数字化进程从“连接”进入到“智能”新阶段。估价机构应加大人工智能投入，加强智能体研发，通过人工智能辅助提升估价师效率和估价质量；打造平台+智能体架构，最终从数字化、智能化走向数智化，实现从“估价师作为唯一决策者”到“人机协同”的范式转变，助力房地产估价高质量发展。

关键词：人工智能 智能体 房地产估价 数智化 高质量发展

2025年10月23日，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》（以下简称《“十五五”规划建议》）8次提到人工智能，5次提到数智化，将人工智能提升到一个新的高度。中国工程院院士戴琼海在华为《智能世界2035》报告中提到“二十年前，人工智能的发展路径还是一团迷雾；十年前，以卷积神经网络为核心的深度学习方兴未艾，人们还在畅想人工智能所能带来的无限机遇；今天，以大模型为代表的人工智能正逐渐进入生活的每个角

落。那再过十年，智能世界是什么样的？人工智能会怎么发展？会怎么改变我们的工作与生活？”。

答案呼之欲出。2025 年，人工智能技术全面爆发。无论是底层大模型技术的突破，还是各类智能体应用的涌现，都在短时间内实现了爆发式增长。现在“人工智能+”对我们的影响，好比十年前的“互联网+”对我们的影响。我们已经能够感受到 AI 技术正在重塑千行百业。同样的，房地产估价行业也正从“互联网+”迈进“人工智能+”。

数智化时代的房地产估价 发展新机遇

根据麦肯锡发布的《The State of AI 2025》报告，麦肯锡对来自105个国家1993名的企业从业者的调查结果显示：“全球88%的公司都在使用AI，但仍有67%的组织停留在试点阶段。AI 在创新和效率上已有收益，但在财务结果上，仍处于初步阶段。62%的机构正在试验 AI Agent，23% 已实现规模化部署AI Agent。高绩效者（前6%）的AI思维更具远见，他们不再把AI当作工具，而是用AI重建工作流程、设定增长目标、投入真正的预算”。AI的推进，不仅是技术问题，更是领导者的认知问题。

1、数字化、智能化与数智化

随着第四次工业革命的到来，我们经历了信息化、数字化、智能化以及现在的数智化。数字化、智能化是数智化的基础，数智化是数字化、智能化发展的必然结果。数智化时代的人工智能有强大的自我学习能力，并反向修正、优化操作流程、工作流程，影响企业管理和组织变革。

2、人工智能及数智化的支持政策

2024年7月18日，《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》：“支持企业用数智技术、绿色技术改造提升传统产业”这是中央层面第一次提到“数智”，此外还有4次提到人工智能。

2025年08月21日，《国务院关于深入实施“人工智能+”行动的意见》提出：“到2030年，我国人工智能全面赋能高质量发展，新一代智能终端、智能体等应用普及率超90%，智能经济成为我国经济发展的重要增长极，推动技术普惠和成果共享。到2035年，我国全面步入智能经济和智能社会发展新阶段，为基本实现社会主义现代化提供有力支撑”。

2025年10月23日，《“十五五”规划建议》中8次提到人工智能，5次提到“数智化”。

这些都给我国的人工智能发展指明了方向。

3、人工智能的发展及重要作用

中国的人工智能，已在十多个行业投入使用。除了我们熟知的大语言模型之外，还有交通领域的自动驾驶、地图导航、网约车；电影领域的特效；家居领域的扫地机、智能空调；建筑领域的施工机器人；医疗领域的手术机器人；智能穿戴领域智能眼镜、智能手环；农业领域的植保无人机、自动播种机；办公领域的智能写作助手、会议记录转文字等，这些人工智能对我们的生活水平有很大促进、生活质量有极大改善，不仅解放了我们的双手，提高了劳动生成效率，还拓宽了我们的边界。可以说人工智能已经逐渐发展成为一种基础设施，默默地提升整个社会的运行效率，让我们的生活和工作变得更加轻松和智能。

4、房地产估价行业人工智能发展机会

对于估价机构而言，拥抱人工智能已不是选择题。

《国务院关于深入实施“人工智能+”行动的意见》提出：“创新服务业发展新模式。加快服务业从数字赋能的互联网服务向智能驱动的新型服务方式演……推动现代服务业向智向新发展……推动新一代智能终端、智能体等广泛应用。

《“十五五”规划建议》提到“推进服务业数智化”。“加快人工智能等数智技术创新，突破基础理论和核心技术，强化算力、算法、数据等高效供给”，全面实施“人工智能+”行动，以人工智能引领科研范式变革。

我国部分的房地产估价机构已经开发了人工智能，比如自动估价系统、估价报告自动生成系统。整体而言，房地产估价行业的人工智能尚处于比较初级的阶段，还有很大的发展空间。

相关行业的的人工智能高质量发展实践

1、房地产行业的人工智能实践

(1) 工程领域：中建三局研发的自主移动机器人可以实现基础设施领域智能建造自动化巡检；集萃智造的施工机器人自动绑扎机器人绑扎每根钢筋仅需3至4秒，移动焊装机器人只需要两名工人二十分钟即可完成吊装定位；碧桂园的博智林研发了墙体喷涂、瓷砖铺设、混凝土打磨、墙体砌筑等机器人并投入实践多年。

(2) 物业领域：万科物业基于AI大语言模型研发的智能客服“可可”，聚焦“时效提升、流程优化”两大核心维度，实现全国规模化应用，覆盖近3800个小区，600万户家庭。新视窗物业管理系深度融合AI人工智能技术，支持AI工单助手、AI总经理助理、AI催缴助手等多元应用场景，线上收缴率提升至96%，对账准确率100%，工单评价满意率达91.4%。

(3) 房地产咨询领域：克而瑞深度智联依托克而瑞20年房地产行业经验和数据积累与多模态大模型技术，打通数据整合、智能分析到内容生成全链路，目前已经开始内测优化与公测验证。

2、财会行业的人工智能实践

德勤推动人工智能在全球网络的全面应用。2020年，

德勤研发的财务机器人“小勤人”，实现发票识别、银行对账自动化，365×24小时不间断工作，帮助企业员工从高频、繁琐、重复的工作中解放出来。2025年10月7日，德勤与Anthropic深化合作，携手推动Claude人工智能在德勤全球网络的全面应用。

毕马威把人工智能应用纳入员工绩效考核体系。毕马威(KPMG)2025年10月31日宣布，自2026年起将在全球范围内的员工绩效考核中新增“AI应用与目标达成”指标，用以评估员工在日常工作中使用人工智能工具的情况及其在推动AI战略中的表现。这标志着AI从技术工具正式上升为企业管理和文化的核心要素。

3、我国估价行业的人工智能实践

(1) 从信息化、数字化、“互联网+”到智能化

我国大部分估价机构拥有自己的OA系统，从财务流程、估价报告审核流程、用印流程、知识管理、客户管理、数据库管理等，已经实现了线上处理，实现了信息化和数字化。信息化和数字化提高了估价机构管理效率和规范性，同时沉淀了很多数据，这些数据形成数据孤岛，没有得到充分利用。2015年开始，“互联网+大数据”推动了自动估价系统的开发，“一夜之间”，市场上涌现出数十家可以开展“自动估价”的大数据公司，开启了估价行业智能化的进程。“互联网+”解决了“连接”问题，“人工智能+”则聚焦于“智能”问题。从“互联网+”到“人工智能+”，标志着我们数字化进程从“连接”进入到“智能”新阶段。

(2) 人工智能的具体实践

住宅的自动估价系统是目前房地产估价领域运用相对成熟的人工智能。借助AI的数据分析能力，可快速获取住宅的地理位置、建筑面积、周边小区、配套设施等详细信息，并结合市场交易数据，实现房地产价值的自动评估。在这方面，我们的客户都迈出的更快的步伐，比如建设银行、工商银行、平安银行他们都在住宅自动估价方面实践多年，税务部门也有批量估价的实践。

在报告自动生成、报告初步审核方面，人工智能也逐步露出较大优势。通过报告自动生成系统，一份住宅报告的制作时间仅需数分钟，大大提高了效率。人工智能通过自动校验，不仅提高估价师的工作效率，更降低了一些重复性的工作，减少一些低级错误。

除此之外，少部分估价机构在商业房产自动估价进行

了尝试，部分估价机构开发了在线查勘系统、风险预警系统、估价业务自动分配系统等，上述产品均已投入实践，并得到用户认可。

人工智能赋能房地产估价 高质量发展

除了上述提到的人工智能之外，估价行业的智能体开发和应用已经到来。我们可以按照估价流程进行拆分，分别开发各个流程上的智能体。开发小型智能体更有利于智能体的训练、试错和培养，等小型智能体成熟之后再综合形成超级智能体或具身智能。

1、不同智能体对于估价机构高质量发展的作用

(1) **合同审查智能体**。使用人工智能生成合同、审核合同、签订合同，并进行分类整理、归档。

(2) **文档智能体**。使用人工智能开展资料搜集、分析和整理，图表生成，协助估价师制作估价报告、完善数据和市场预测，丰富报告内容。房地产业类似的有CRIC深度智联，拥有搜索、文章、报告、知识库四大功能。

(3) **查勘智能体**。结合遥感技术，查勘智能体可以辅助现场查勘，获取现场测绘数据，获取更细致、更高效的现场资料，形成三维数据。大疆的自动航线规划功能结合GS Pro，可实现2D地图、三维建模，大幅提升作业效率和查勘质量。

(4) **自动估价智能体**。自动估价是目前房地产估价领域运用相对成熟的人工智能，是估价机构最核心的智能体。住宅自动估价经过10多年的发展，经历了市场的检验，虽有瑕疵，但已为市场所接受，并实现收益。未来，随着其他智能技术的演进，该智能体将得以升级，更为完善。相对住宅而言，商业和工业自动估价智能体还处于前期测试阶段。

(5) **估价报告自动生成智能体**。初级的估价报告自动生成智能体可以协助估价师生成估价报告，减少低级错误，展开估价报告初审工作，极大缩短项目周期、降低人为错误，推动估价工作实现真正的降本增效。高级的报告智能体可以开展合规自动校验，法律法规的适用性错误，检测文本中的逻辑矛盾。

(6) **咨询对话智能体**。提供对内对外的咨询，主要是



比较简单对话，比如公司简介、营业范围、估价流程、估价所需时间、所需资料、评估收费等，根据需要可以嵌入其他智能体比如自动估价系统、文档智能体，回答一些房地产价格、市场走势等专业问题。

除此之外，估价机构还可以开发其他智能体，比如档案管理智能体、知识库智能体等。

2、人工智能提升咨询业务效能

咨询业务对于人工智需求很大。大语言模型以及其他智能体可以为咨询类业务提供更多的协助，提供多维的观点和思路，有助于估价机构找到更优的解决方案。估价师花费数小时甚至几天才能查找到的数据和资料，通过自然语言处理技术，AI可以在几分钟内就可以完成。我们只需要输入核心数据、关键信息和框架要求，大语言模型可以自动生成一个报告初稿。估价师的工作内容转变为复核、修正和更深度的分析，效率极大提升。因此说，熟练使用人工智能会充分降低估价机构咨询业务的时间成本和专业技术壁垒。

3、搭建数据平台，打造平台+智能体架构，走向数智化

大多数估价机构有自己的OA系统，沉淀了许多与估价有关的数据。智能体的建模、投喂、训练、输出，校准调整，反复训练，也会产生大量的数据信息。这些数据容易形成数据孤岛，必须打通激活，否则无法产生其价值。估价机构可以通过建立数据平台，全面打通各业务部门、历史项目及外部合作渠道的数据壁垒，将沉睡的碎片化数据信息——包括物业特征、交易记录、市场报告、影像资料等进行标准化整合与集中管理，从而激活长期沉淀的数。以此平台数据为基础，发展并训练多个面向不同场景的专业智能体，最终形成“平台+智能体”的架构，推动估价机构彻底迈向数据与算法驱动的“数智化”新发展阶段。

4、智能体的成长性

未来智能体会有很多，就如果目前常用的办公软件一样。根据华为《智能世2035》报告，智能体按照人类的干

涉程度和智能程度分为五个等级（如下图）。

等级	智能体智慧等级	AI与人类的分工
一级	功能级-辅助工具	AI作为工具被调用，人类执行并闭环任务
二级	任务级-任务执行	AI执行被分解的任务，人类拆解及分配任务
三级	协作级-协作自治	AI执行，人类协作并监督
四级	指导级-专业指导	AI提供专家级服务，人类参与
五级	智慧级-自主智慧	AI超越人类，全面自主，人类授权

估价机构开发的智能体在经过大量的、长时间的专业训练，反复修正后，逐渐成长、成熟，并能自主，将会给估价师提供更多的帮助。

5、人工智能助力中国估价机构走向国际化

人工智能在国际估价业务上有其独特优势，比如在查找资料、翻译文件、实时智能多语言交流等方面，远远比估价师优秀且懂得更多，效率更高。人工智能技术可以降低我们在国际业务上的执业压力和执业成本，提高我们的国际执业竞争力。中国的人工智能在国际上遥遥领先，这有助于我国的估价机构借此机会走向国际市场。

未来展望与建议

1、未来展望

人工智能技术正以前所未有的深度和广度重塑着各行各业，形成机遇与挑战并存的复杂态势。对估价机构而言，拥抱人工智能是顺潮流而动，可以提前构建面向未来的核心竞争力，获得能力边界拓展与服务创新，实现“跨越式”发展，但也要面临显著的初期投入与转型阵痛；拒绝人工智能，赢得了表面或短期的“利”，但是会出现竞争力衰退、市场被侵蚀、人才流失与品牌老化。

对于估价师而言，人工智能是双刃剑。世界经济论坛《2025年未来就业报告》预测：到2030年，技术进步和宏观形势变化将推动创造1.7亿个工作岗位同时，被替代的工作岗位数量将达9200万个。就估价而言，最直接的冲击是住宅评估部的估价师、估价师助理和行政岗位的文员，以及不会使用人工智能的估价师，他们将可能被人工智能替代。但我们也无需过于担忧。人工智能不是全能的，人工智能有它的局限性，人工智能只是我们的助力，它不能代替估价师。

人工智能将成为日常办公所必须的工具，如同

OFFICE办公软件，熟练使用智能体和其他人工智能工具是估价师的基本技能。在这人机共存的时代，我们将实现从“估价师作为唯一决策者”到“人机协同”的范式转变。未来，我们的工作场景将转变为人、智能体与机器人的深度协作。人工智能将解放估价师，极大提高估价效率，也促使估价师有更多精力投入到专业领域进行深入的研究，实现房地产估价高质量发展。

2、建议

估价行业人工智能的健康发展离不开行业协会的指导和监管。行业协会应当制定估价行业人工智能技术标准、数据标准、安全标准和评价标准，规范人工智能健康发展；制定行业伦理与自律公约，引导企业关注隐私保护、就业影响等问题；建立或引入人工智能测试认证平台，开展AI产品和系统的先进性、可靠性、安全性测试认证，提升用户信任度和行业影响力。

估价机构对人工智能的发展要有预判，着眼未来，布局当下，应积极应对，稳步推进。估价机构高层需要亲自带领团队攻关人工智能、研发智能体，更要花大力气培养和引进既精通房地产估价又懂人工智能的复合型人才。专业领域人工智能研究和开发是一个长期的过程，估价智能体需要不断尝试、反复训练，并非一蹴而就。

我们要积极拥抱人工智能，摒弃幻想，坚持长期主义、专业主义，推动估价机构从人工智能向数智化迈进、向国际化迈进，实现高质量发展。

参考文献：

[1] 华为技术有限公司.《智能世界2035》. <https://www.huawei.com/cn/giv?id=10>

[2] 麦肯锡全球研究院.《The state of AI in 2025》. 麦肯锡公司. <https://www.mckinsey.com/capabilities/quantumblack/our-insights/the-state-of-ai/>

[3] 世界经济论坛.《2025年未来就业报告》. 世界经济论坛. <https://cn.weforum.org/publications/the-future-of-jobs-report-2025/digest/>

[4] 公正明.积极应对人工智能对就业的影响[N]. 学习时报, 2025年11月12日(06)



财政部 落实专项债券支持收购存量商品房用作保障性住房等政策

3月17日，财政部发布《2025年中国财政政策执行情况报告》，明确2026年推动新型城镇化和区域协调发展。

坚持把“三农”工作作为重中之重，完善财政强农惠农富农政策，保持巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接5年过渡期后帮扶政策总体稳定，把常态化帮扶纳入乡村振兴战略统筹实施，推动加快农业农村现代化。推进以人为本的新型城镇化。

健全财政转移支付分配机制，推动相关公共服务随人走、可携带。用好农业转移人口市民化奖励资金，支持由常住地提供基本公共服务。稳步推进城市更新。落实好专项债券支持收购存量商品房用作保障性住房等政策。落实和完善区域财政政策，增强区域发展协调性。

中共中央、国务院 第二轮土地承包到期后再延长30年

3月18日，《中共中央办公厅 国务院办公厅关于做好第二轮土地承包到期后再延长30年试点工作的意见》正式发布，对延包试点作出具体部署。意见共分总体要求、稳妥有序开展延包试点、加强农民土地承包权益保护、加强农村土地承包合同管理、加强组织领导等5部分15条措施，强调坚持集体所有制、农户家庭承包经营、农民主体地位及维护农村社会稳定。此项工作事关亿万农民切身利益，2020年以来已在村组逐步扩大试点，今年将在29个省（区、市）全面开展整省试点。

3月LPR报价出炉 5年期和1年期利率连续10个月保持不变

3月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2026年3月20日贷款市场报

价利率（LPR）为：1年期LPR为3.0%，5年期以上LPR为3.5%。

以上LPR在下一发布LPR之前有效。

华南
AREA

深圳

发布旧改新政 未批规划项目原则上可不配建保障房

3月1日，深圳市住建局正式印发《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》，未完成规划审批的项目，在满足交通、教育等配套前提下，经征求意见后可调整计划与图则要求，合理核定土地移交率，不再履行计划调整程序。已完成规划审批的项目按原规定执行保障房配建；未完成审批的取消保障房奖励容积，原则上可不配建保障房，由相关部门通过多种渠道统筹落实。运用“清调供”盘活的项目局部调整部分按新规执行，土地移交率整体核算。此外，各区应引导各方合理预期，鼓励金融机构提供信贷、并购贷款支持，支持资管公司通过资产重组等方式盘活项目。该通知自2026年3月16日起施行，有效期5年。原有政策规定与本通知不一致的，以本通知规定为准。

广州

2026年完成城市更新投资2200亿元

2026年，广州将围绕“一村、两基、三旧、四好、五创”，高质量开展城市更新。推进白鹅潭等更新片区改造，集中力量攻坚城中村改造四大重点片区和专项借款项目，推动危旧房改造试点，一体推进“四好”建设，完成城市更新投资2200亿元。

珠海

2026年计划出让25宗商品住宅用地

3月30日，珠海市自然资源局公布《珠海市2026年度城乡建设用地供应计划》，全年计划挂牌196宗土地，较去年增加10宗。其中商品住宅用地25宗、保障性租赁住房用

地3宗，住宅供应量有所减少。区域分布上：金湾区（含经开区）出让12宗宅地，约31.63公顷，集中于航空新城附近；斗门区7宗，约19.19公顷，以湖心路片区为主；高新区4宗，位于后环和前环片区；香洲区4宗，其中新香洲红山路东侧、童心路北侧地块（2.76公顷）因紧邻体育中心、香山湖公园、文园中学等配套，被誉为珠海近10年素质最好的地块之一。

华东
AREA

上海

召开2026年住房城乡建设管理工作会议

3月19日，2026年上海市住房城乡建设管理工作会议召开。会议强调党建引领与主责主业融合，提出发挥大口党委“统”和“联”的优势，形成制度化联动机制，破解跨领域、跨部门、跨区域难题。工作部署上，以“立党为公、为民造福、科学决策、真抓实干”为总要求：服务国家战略，落实市委决策；推进民心工程，提升居住品质，强化物业治理，实现高水平住有所居；科学规划五年方向、三年任务与年度安排；全力以赴稳增长、抓更新、精管理，同时严守安全底线，排查整治风险隐患，以高水平安全保障高质量发展。

南京

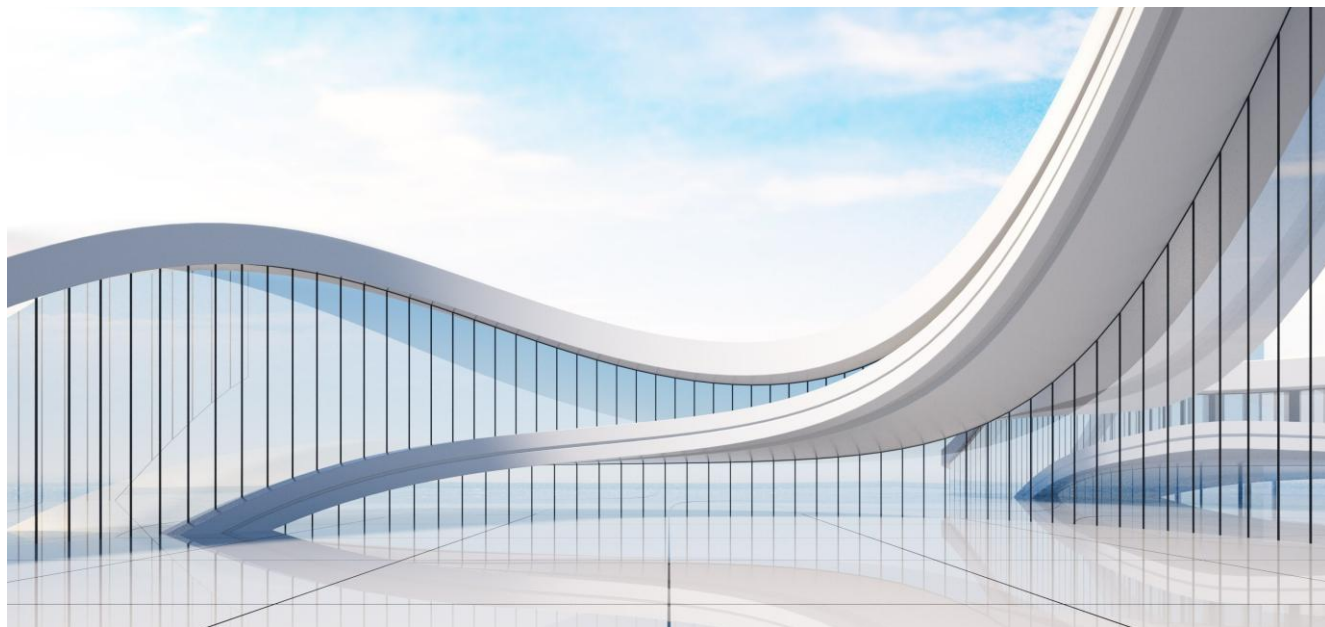
出台稳定房地产市场六条政策措施

3月20日，南京发布稳定房地产市场政策措施，涵盖六方面内容。政策提出“一类群体一策”，面向青年、养老及产城融合人群等推出适配土地，并指导改善型住房项目执行设计导则。在鼓励消费方面，继续支持“以旧换新”，对2026年底前完成“卖旧买新”者给予贷款总金额1%的贴息，总限额1亿元。同时推进各类房票政策，拓宽跨区安置房源，更好满足被征收人多样化安置需求，并全面推行“人才房票”，精准匹配人才置业需求。

江苏

要因城施策控增量、去库存、优供给，多渠道盘活存量商品房

3月16日，江苏省政府召开常务会议。会议强调稳经



济、促发展。重点包括：激活住房消费，因城施策盘活存量商品房、推进“好房子”建设，加大人才房票和公积金改革力度；拓展消费领域，推动商文体旅融合及直播、即时零售等新业态；扩大有效投资，鼓励企业技改、民间投资，布局新兴产业和基建；稳定外贸外资，发展“跨境电商+海外仓”；强化科技创新，融入上海科创中心建设，培育人工智能等新质生产力；同时保障就业、民生、春耕、环保与安全稳定。

杭州

住房公积金贷款最高额度由130万元提高至180万元

3月30日，杭州住房公积金管理委员会发布关于优化住房公积金使用政策的通知。自4月1日起施行：贷款最高额度提至180万元（个人不超90万元），可贷额度倍数由15倍调至20倍。新市民、青年人及“以旧换新”、购绿色建筑家庭可上浮20%，多子女家庭及高层次人才上浮50%，最高叠加70%。出售原公积金贷款住房可核减贷款次数。支持提取公积金支付契税、物业费（年不超1万元），未贷款购房提取时限延至合同后5年。直系亲属可互提互助。

福州

调整部分住房公积金政策： 住房装修、购买车库(位)等可提取

3月9日，福州优化住房公积金政策，自公布之日起施行，涉及六方面：一是扩大首套利率适用范围，省内售房后12个月内购二套、多子女家庭购二套及异地公积金贷款均可执行首套房利率。二是装修提取：购房取得证明满6个月且5年内，可按1500元/m²（最高144m²）一次性提取。三是取消车位提取时间限制，持证满6个月后3年内可申请。四是代际互助扩至省内购房，新增配偶父母可参与。五是建造、翻建、大修提取时限放宽至3年内。六是明确配偶间住房交易不支持公积金提取与贷款。

华中
AREA
▼

郑州

拟出台八条房地产市场调控政策 商业用房贷款首付比例不低于30%

3月21日，2026郑州春季房展会暨青年人才购房节启动。郑州市住房保障和房地产管理局宣布，将出台涉及信贷、公积金、政务服务等新举措：支持35周岁以下青年群体安居，鼓励金融机构提供特色信贷；多子女家庭购二套房申请公积金贷款，额度最高上浮20%；商业用房首付比例不低于30%。同时优化购房套数认定标准，实行区域内查房；年底前购买改善型住房可按首套申请公积金贷款。此外，今年将分配1万套人才公寓，推行二手房“一房一码”制度，并明确凭网签合同可享划片入学等公共服务。

武汉

住房公积金管理中心发布声明 严禁非法中介机构代办业务

3月13日，武汉住房公积金管理中心发布关于严禁非法中介机构代办公积金业务的声明。根据公开资料整理，近期不法中介转换方式，以提供免费咨询、合规代办为宣传噱头，在中南路、岳家嘴等大型办公场所和小区停车场车辆上张贴违规小广告。声明指出，请广大缴存人提高风险意识，不轻信、不参与、不委托任何中介机构代办公积金提取业务，住房公积金提取须严格按照政策规定办理，任何通过虚构事由、伪造材料等方式提取公积金的行为均属违法违规。声明特别提醒公职人员，切勿轻信非法中介虚假宣传，发生违规行为需在限期内全额退回违规提取资金，相关情况将通报所在单位及纪检监察部门，同时将被列为严重失信行为实施联合惩戒。

通知》等系列政策举措，单缴存人最高贷款额度由60万元提高至80万元，双缴存人最高贷款额度由100万元提高至120万元。信息显示，购买现房和因房屋征收拆迁购买住房的缴存人，最高贷款额度可上浮20%，即单缴存人家庭最高可贷96万元，双缴存人家庭最高可贷144万元。此外，2026年3月25日至12月31日期间，缴存人新购住房申请公积金贷款时，名下无未结清公积金贷款即可提出申请，不受贷款次数限制。

东北
AREA

沈阳

优化调整5项住房公积金贷款和提取政策 3月15日起实施

3月19日，沈阳市召开优化调整住房公积金使用政策新闻发布会，沈阳住房公积金管理中心副主任李赞介绍，经沈阳住房公积金管理委员会审议通过，优化调整5项住房公积金贷款和提取政策，自2026年3月15日起实施。优化调整具体包括：阶段性提高住房公积金最高贷款额度；扩大“商转公”贷款支持范围；阶段性取消住房公积金贷款次数限制；阶段性支持缴存人购买车位（库）；提高租房提取住房公积金额度。上述政策措施自2026年3月15日起实施，购买车位、车库提取业务自2026年4月10日开始受理。提高住房公积金最高贷款额度、取消住房公积金贷款次数限制、支持缴存人购买车位、车库为阶段性政策，政策有效期至2026年12月31日。

西南
AREA

成都

出台公积金新政 最高贷款额度分别提至120万元

3月24日，成都住房公积金管理中心召开新政发布新闻通气会，宣布出台《关于进一步优化住房公积金有关政策的



2026
广州市

2026年一季度 广州市房地产市场分析

国策广州分公司 ©容艳梅

房地产政策

1、2026年1月30日，广州市规划和自然资源局印发《关于印发优化广州市地下空间开发利用若干措施的通知》（穗规划资源规

字〔2026〕1号)。该《通知》的出台支持地上地下计容建筑面积分别核算、鼓励充分利用存量土地开发地下空间、设置一定比例的地下空间自持建筑面积、轨道站点设置自持便民服务设施、拓宽多元供应方式、地下空间地价优惠、地下空间土地出让金分期缴交、地下空间单独确权。

2、2026年3月20日，广州市规划和自然资源局关于印发《广州市支持高质量城市更新 促进精细化空间治理的规划用地管理若干措施》的通知（穗规划资源字〔2026〕4号），该通知提出：（1）将城市更新纳入国土空间规划“一张图”管理，深化“单元+地块”刚弹结合的详细规划编制机制，创新详细规划弹性管控机制；（2）强化城市更新与土地储备整备联动机制，推动成片连片更新；（3）创新多元化供地方式，涵盖公开出让、带方案出让、长期租赁、先租后让、弹性年期出让等，支持市场主体灵活获取土地；

（4）允许城市更新项目在不突破地块总建筑面积和住宅建筑面积、不减少公益设施等前提下，依正面清单对地块功能用途进行实施深化，精简审批流程，促进项目实施；

（5）创新推出城市更新预告登记服务，维护改造主体与被拆迁人权益。

3、2026年3月26日，广州市规划和自然资源局、广州市住房和城乡建设局关于印发《《关于支持高品质住宅建设的若干意见》的通知》（穗规划资源字〔2026〕7号），该意见主要内容包括：（1）加强规划引领，精准土地供给，塑造活力宜居的“好城区”；（2）完善公共服务，提升环境品质，构建全龄友好的“好社区”；（3）优化建筑设计，强化科技赋能，营造健康舒适的“好房子”；（4）强化协同监督，规范市场管理，维护营商环境公平公正公开。

土地市场

1、土地供应情况

2026年1-3月，广州共推出各类用地规划建筑面积906.61万 m^2 ，同比增长30.62%。供应土地共57宗，其中工业用地43宗，住宅用地4宗，商办用地7宗，3宗其他用地。详见下表：

2026年1-3月广州市新增供应土地市场情况

规划用途	土地宗数(宗)	同比(%)	规划建筑面积(万 m^2)	同比(%)	楼面均价(元/ m^2)	同比(%)
住宅用地	4	-42.9	75.77	74.2	28255	15.5
商办用地	7	133.3	21.14	66.9	7320	-34.8
工业用地	43	-32.8	809.46	26.9	457	9.9
其他用地	3	50	0.24	--	5421	--
合计	57	-25	906.61	30.6	2942	38.7

2、土地总体成交情况

2026年1-3月，广州土地市场共成交61宗土地，住宅用地4宗，商办用地8宗，工业用地46宗，其他用地3宗，广州成交规划建筑面积993.08万 m^2 ，同比增长112.83%。2026年1-3月，广州成交楼面均价为3092元/ m^2 ，同比上涨51.35%；平均溢价率为19.25%，较去年同期增长18.93个百分点；各类用地出让金达307.29亿元，同比增长221.96%。成交情况详见下表：

2026年1-3月广州市土地市场成交情况

规划用途	土地宗数(宗)	同比(%)	规划建筑面积(万 m^2)	同比(%)	楼面均价(元/ m^2)	同比(%)	溢价率(%)	土地出让金(亿元)	同比(%)
住宅用地	4	0	76.96	189.6	32856	37.1	24.4	252.85	296.9
商办用地	8	300	21.28	132.2	7358	-46.1	0	15.66	25.2
工业用地	46	-11.5	894.59	107.6	430	-3.2	0	38.51	101.5
其他用地	3	50	0.24	--	5421	--	0	0.27	132.5
合计	61	--	993.08	--	3092	--	--	307.29	--

3、住宅用地成交情况

2026年1-3月，广州住宅用地成交楼面均价为32856元/ m^2 ，同比上涨37.07%；平均溢价率为24.4%，较去年同期增长23.93个百分点；住宅用地出让金达252.85亿元，同比增长296.91%。其中天河区黄埔大道以南、马场路以东地块（马场1期地块）成交2360365万元，成为近年来的地王。住宅用地成交地块详见下表：

2026年1-3月广州市新增供应土地市场情况

序号	地块名称	区县	成交规划建筑面积(万 m^2)	成交总价(万元)	楼面均价(元/ m^2)	溢价率(%)	竞得方
1	天河区黄埔大道以南、马场路以东地块（马场1期地块）	天河区	566962	2360365	41632	26.6	广州越诚达有限公司
2	番禺区钟村街市广路北侧地块	番禺区	65185	79741	12233	0	广州璟恒房地产开发有限公司
3	花都区雅瑶东路以北、广花公路以东CA0303020地块	花都区	69626	56955	8180	0	广州市花都区恒悦房地产开发有限公司
4	白云区太和镇未来产业创新核心区AB1208028地块	白云区	67800	31470.52	4642	0	广州海耀投资开发有限公司

房地产市场分析

（一）新建住宅房地产

1、供应量分析

2026年1-3月，广州商品住宅（不含保障性住房）月均新批上市面积为11.5万㎡，同比下降58.0%，其中黄埔区、天河区、白云区等区域为广州商品住宅（不含保障性住房）供应主力区域，共供应21.56万㎡，占城市供应面积的62.6%。新批上市面积同比下降的区域有南沙区、番禺区、荔湾区等，同比分别下降82.4%、79.2%、75.2%。各区新批供应面积数据详见下表：

区域	1-3月新批供应面积(万㎡)	占比(%)	同比(%)
黄埔区	8.18	23.7	57.7
天河区	6.7	19.4	-12.7
白云区	6.68	19.4	-11.7
增城区	3.79	11	1.7
荔湾区	3.39	9.8	89.8
花都区	2.84	8.2	-13.6
番禺区	2	5.8	-24.6
南沙区	0.88	2.6	-48.8

2、成交量分析

2026年1-3月，广州商品住宅（不含保障性住房）成交面积为147.7万㎡，同比下降2.5%；商品住宅（不含保障性住房）成交套数为13177套，同比下降6.6%。

2026年1-3月，黄埔区、增城区、番禺区等区域为广州商品住宅（不含保障性住房）成交主力区域，共成交66.68万㎡，占城市成交面积的45.2%。其中，成交面积同比增长的区域有天河区、越秀区、黄埔区等，同比分别增长89.8%、71.6%、57.7%；成交面积同比下降的区域有荔湾区、白云区、花都区等，同比分别下降48.8%、24.6%、13.6%。各区成交面积数据详见下表：

区域	1-3月成交面积(万㎡)	占比(%)	同比(%)
黄埔区	24.3	16.5	57.7
增城区	24.29	16.4	-12.7
番禺区	18.09	12.3	-11.7
南沙区	17.1	11.6	1.7
天河区	14.7	10	89.8
花都区	14.31	9.7	-13.6
白云区	13.47	9.1	-24.6
荔湾区	8.11	5.5	-48.8
海珠区	7.36	5	0.8
从化区	5.13	3.5	0.5
越秀区	0.8	0.5	71.6

3、成交价格分析

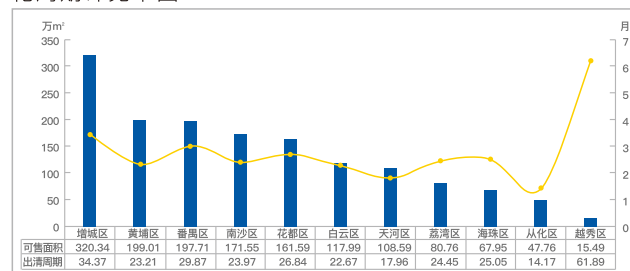
2026年1-3月，广州新建住宅价格累计下跌0.10%，涨幅较去年同期收窄0.30个百分点。越秀区、天河区、海珠区等区域为广州商品住宅（不含保障性住房）成交均价最高区域。其中，成交均价同比上涨的区域有天河区、越秀区、花都区等，同比分别上涨10.7%、10.2%、10.2%；成交均价同比下跌的区域有海珠区、黄

埔区、白云区等，同比分别下跌10.5%、9.6%、5.2%。各区成交平均单价见下表：

区域	1-3月成交均价(万㎡)	同比(%)	3月成交均价(万㎡)	同比(%)
越秀区	93553	10.2	97598	8.5
天河区	78181	10.7	75433.03	6.2
海珠区	58547	-10.5	53536.16	-17.8
荔湾区	51603	7.8	51054.51	5
白云区	35479	-5.2	35172.76	-4.1
番禺区	34459	-2.6	34019.84	1.4
黄埔区	30962	-9.6	32416.62	-9
南沙区	25170	7.3	26230.2	12.6
花都区	19682	10.2	20758.12	18.2
增城区	14691	4.5	14510.73	4.1
从化区	12569	1.1	12503.83	5.3

4、去化周期分析

截至2026年3月，广州商品住宅（不含保障性住房）可售面积约1488.74万㎡，同比下降1.46%；短期库存去化时间为25.4个月，同比延长5.3个月。其中广州市商品住宅（不含保障性住房）库存主要集中在增城区、黄埔区、番禺区，可售面积分别为320.3万㎡、199.0万㎡、197.7万㎡；出清周期分别为34.37个月、23.21个月、29.87个月。各区去化周期详见下图：



(二) 二手住宅市场

1、成交量分析

2026年1-3月，广州商品住宅成交面积为130.5万㎡，同比下降41.1%；商品住宅成交套数为13863套，同比下降40.4%。海珠区、番禺区、增城区等区域为广州商品住宅成交主力区域，共成交5311套，占城市成交套数的38.3%。成交套数同比下降的区域有天河区、南沙区、番禺区等，同比分别下降51.1%、47.0%、46.0%。各区成交量详见下表：

区域	1-3月成交套数(万㎡)	占比(%)	同比(%)
海珠区	1837	13.3	-40.2
番禺区	1777	12.8	-46
增城区	1697	12.2	-23.7
白云区	1353	9.8	-39.6
花都区	1319	9.5	-38.9
天河区	1255	9.1	-51.1
荔湾区	1252	9	-44.7
越秀区	1126	8.1	-45.7
黄埔区	914	6.6	-27.7
南沙区	697	5	-47
从化区	636	4.6	-19.1

2、成交价格分析

2026年1-3月，广州二手住宅价格累计下跌1.70%，涨幅较去年同期收窄0.30个百分点。其中2026年3月，广州二手住宅均价33183元/m²，同比下跌8.80%，跌幅较去年同期扩大2.96个百分点。

(三) 新建商业市场

2026年1-3月，广州商业成交均价为28760元/m²，同比上涨13%。其中2026年3月，广州商业成交均价为26746元/m²，同比下跌41.1%。

2026年1-3月，广州商业成交面积为9.3万m²，同比增长16.6%；商业成交套数为873套，同比增长140.5%。南沙区、黄埔区、增城区等区域为广州商业成交主力区域，共成交5.4万m²，占城市成交面积的58.4%。其中，成交面积同比增长的区域有越秀区、荔湾区、黄埔区等，同比分别增长1929.7%、648.2%、289.6%；成交面积同比下降的区域有海珠区、番禺区、天河区等，同比分别下降84.4%、70.0%、24.7%。各区成交量如下表：

区域	1-3月成交面积(万m ²)	占比(%)	同比(%)	3月成交面积(万m ²)	占比(%)	同比(%)
南沙区	2.88	31.1	149.2	2.54	46.4	4652.5
黄埔区	1.36	14.7	289.6	0.93	17	509.8
增城区	1.16	12.5	121.3	0.2	3.7	-32
花都区	0.94	10.1	196	0.15	2.8	93
荔湾区	0.79	8.6	648.2	0.23	4.2	3417.8
番禺区	0.68	7.4	-70	0.52	9.4	-10.3
白云区	0.59	6.4	14.6	0.35	6.4	55.3
海珠区	0.35	3.8	-84.4	0.29	5.3	-86.3
从化区	0.22	2.4	0.1	0.1	1.9	88.7
天河区	0.18	1.9	-24.7	0.11	2.1	72
越秀区	0.1	1.1	1929.7	0.04	0.8	711

(四) 新建办公市场

2026年1-3月，广州写字楼成交均价为32800元/m²，同比上涨19.8%。其中2026年3月，广州写字楼成交均价为34404元/m²，同比上涨11.5%。

2026年1-3月，广州写字楼成交面积为13.1万m²，同比下降12.3%；写字楼成交套数为1338套，同比下降15.7%。海珠区、黄埔区、天河区等区域为广州写字楼成交主力区域，共成交7.19万m²，占城市成交面积的55.0%。其中，成交面积同比增长的区域有黄埔区、从化区、越秀区等，同比分别增长611.7%、28.5%、2.7%；成交面积同比下降的区域有荔湾区、天河区、南沙区等，同比分别下降43.3%、41.5%、29.2%。

区域	1-3月成交面积(万m ²)	占比(%)	同比(%)	3月成交面积(万m ²)	占比(%)	同比(%)
海珠区	3.06	23.4	-16.1	2.21	25.9	117.1
黄埔区	2.41	18.4	611.7	2.1	24.7	2154.9
天河区	1.73	13.2	-41.5	1.38	16.2	-11.3
白云区	1.62	12.3	-27.5	0.89	10.4	44.9
番禺区	1.6	12.2	-27.1	1.09	12.8	-16.3
荔湾区	0.76	5.8	-43.3	0.31	3.7	-47
南沙区	0.56	4.3	-29.2	0.04	0.5	-90
越秀区	0.52	4	2.7	0.09	1	36.6
增城区	0.37	2.8	-27.2	0.2	2.3	1.4
花都区	0.27	2.1	-1.5	0.15	1.8	47.2
从化区	0.2	1.5	28.5	0.06	0.7	65.3

小结

土地市场：2026年1-3月广州新供应土地57宗，其中住宅用地4宗；在成交方面，主要以工业用地为主，仅4宗住宅用地成交，拿地企业还是主要以国企央企为主，民企拿地积极性不高，但天河区黄埔大道以南、马场路以东地块（马场1期地块）成为近年来的地王，有助于进一步提振高端住宅的市场信心。

房地产市场：2026年1-2月份受春节假期因素影响，住宅成交处于传统淡季时段，3月份随着春节假期结束，新房及二手房市场均出现明显的回暖，住宅房地产市场总体上仍保持平稳；商业及办公成交均价均有所增长，商业及办公的成交量均呈现不同程度的下跌。



2026年一季度 上海市房地产市场分析

国策上海分公司 ©常旭

房地产政策

1、2026年1月28日，上海市规划和自然资源局印发《关于优化上海市地下空间开发利用若干措施的通知》（沪规划资源规字〔2026〕1号）。该《通知》的出台支持地上地下计容建筑面积分



别核算、鼓励充分利用存量土地开发地下空间、设置一定比例的地下空间自持建筑面积、轨道站点设置自持便民设施、拓宽多元供应方式、地下空间地价优惠、地下空间土地出让金分期缴交、地下空间单独确权。

2、2026年3月18日，上海市规划和自然资源局关于印发《上海市支持高质量城市更新促进精细化空间治理的规划用地管理若干措施》的通知（沪规划资源字〔2026〕5号），该通知提出：（1）将城市更新纳入国土空间规划“一张图”管理，深化“单元+地块”刚弹结合的详细规划编制机制，创新详细规划弹性管控机制；（2）强化城市更新与土地储备整备联动机制，推动成片连片更新；（3）创新多元化供地方式，涵盖公开出让、带方案出让、长期租赁、先租后让、弹性年期出让等，支持市场主体灵活获取土地；

（4）允许城市更新项目在不突破地块总建筑面积和住宅建筑面积、不减少公益设施等前提下，依正面清单对地块功能

用途进行实施深化，精简审批流程，促进项目实施；

（5）创新推出城市更新预告登记服务，维护改造主体与被拆迁人权益。

3、2026年2月25日，上海市政府发布《关于进一步促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》（即“沪七条”，沪府办〔2026〕12号），该意见主要内容包括：

（1）放宽住房限购，非沪籍居民外环内购房社保/个税年限缩短至1年，社保满3年可在外环内增购1套，持居住证满5年可直接限购1套；（2）优化公积金贷款，首套住房公积金贷款最高额度提至240万元，多子女家庭叠加绿色建筑政策最高可贷324万元；（3）支持置换改善，上海户籍成年子女新购/置换唯一住房暂免房产税，2026年1月后多缴税款可退还；（4）规范市场秩序，加强房企销售监管和中介服务管理，保障购房者合法权益；（5）完善配套设施，推动热门板块教育、医疗、交通等配套同步落地，提升居住品质。

土地市场

1、土地供应情况

2026年1-3月，上海共推出各类用地规划建筑面积823.56万 m^2 ，同比增长27.35%。供应土地共49宗，其中工业用地37宗，住宅用地5宗，商办用地5宗，2宗其它用地。详见下表：

规划用途	土地宗数(宗)	同比(%)	规划建筑面积(万 m^2)	同比(%)	楼面均价(元/ m^2)	同比(%)
住宅用地	5	-37.5	89.23	68.9	35682	18.7
商办用地	5	150	28.75	72.3	9865	-29.4
工业用地	37	-28.8	702.38	24.5	689	11.2
其他用地	2	100	3.2	--	7652	--
合计	49	-21.3	823.56	27.4	4289	41.2

2、土地总体成交情况

2026年1-3月,上海土地市场共成交53宗土地，住宅用地5宗，商办用地6宗，工业用地40宗，其他用地2宗，上海成交规划建筑面积897.62万 m^2 ，同比增长108.57%。2026年1-3月,上海成交楼面均价为4863元/ m^2 ，同比上涨47.82%;平均溢价率为16.89%，较去年同期增长16.52个百分点;各类用地出让金达436.58亿元，同比增长208.34%。成交情况详见下表：

规划用途	土地宗数(宗)	同比(%)	规划建筑面积(万 m^2)	同比(%)	楼面均价(元/ m^2)	同比(%)	溢价率(%)	土地出让金(亿元)	同比(%)
住宅用地	5	25	91.57	176.3	38965	34.2	21.7	356.82	289.7
商办用地	6	200	29.83	128.5	10237	-41.8	0	30.54	22.8
工业用地	40	-9.1	773.02	102.8	658	-2.7	0	50.86	97.3
其他用地	2	100	3.2	--	7652	--	0	2.38	128.7
合计	53	--	897.62	--	4863	--	--	436.58	--

3、住宅用地成交情况

2026年1-3月，上海住宅用地市场整体保持平稳，延续“少而精”的供应策略。一季度全市共成功出让7幅涉宅用地，且全部顺利成交。市场整体溢价率处于理性区间，绝大多数地块为底价成交，并未出现大幅度的量价齐升。

其中，备受市场关注的长宁区C040101单元E1-17、E1-21地块（中山公园地块），于2026年3月30日（即2026年第二批次土拍）完成出让。该地块由保利发展历经41轮竞价成功竞得，最终成交总价为59.22亿元，成交楼面价约为77,697元/平方米，溢价率为6.43%。作为长宁区内环近17年来稀缺的纯宅地供应，该地块的成交体现了房企对城市核心优质资产的偏好。住宅用地成交地块详见下表：

出让方式	地块	板块	土地用途	出让面积(公顷)	容积率	总建面(m^2)	成交楼面价(元/ m^2)	成交总价(万元)	装标(元/ m^2)	溢价率	竞得人
协议出让	宝山区N12-1001单元05A-10、05B-02地块(轨道交通场站综合开发项目)	共康酒塘	住宅	9.5	1.4	132580.0	23591	312773	\	\	申通地铁
挂牌出让	长宁区C040101单元E1-17、E1-21地块	中山公园	住宅	2.9	2.4	76215.8	77697	592175	5000	6.43%	保利发展
	青浦区QPPO-0101单元18-05地块	徐泾	住宅	3.8	2.2	83665.2	31972	267494	2500	6.57%	绿城
	嘉定区JDC1-1703单元B06-01地块	嘉定新城	住宅	3.5	1.7	59558.2	24500	145918	2500	\	金茂, 象屿
	徐汇区S031102单元S04-16地块	南站	住宅商业	2.8	2.0	55141.6	48511	267500	4000	\	上实城开

房地产市场分析

(一) 新建住宅房地产

1、供应量分析

2026年1-3月，上海商品住宅（不含保障性住房）月均新批上市面积为15.8万 m^2 ，同比下降52.3%，其中浦东新区、闵行区、嘉定区等区域为上海商品住宅（不含保障性住房）供应主力区域，共供应38.72万 m^2 ，占城市供应面积的64.2%。新批上市面积同比下降的区域有青浦区、奉贤区、金山区等，同比分别下降78.5%、76.3%、72.1%。各区新批供应面积数据详见下表：

区域	1-3月新批供应面积(万 m^2)	占比(%)	同比(%)
浦东新区	15.23	25.2	48.9
闵行区	12.87	21.3	-10.5
嘉定区	10.62	17.7	-9.8
松江区	6.89	11.4	0.9
宝山区	5.93	9.8	82.5
青浦区	4.18	6.9	-11.2
奉贤区	2.95	4.9	-22.4
金山区	1.24	2.1	-46.7

2、成交量分析

2026年1-3月，上海商品住宅（不含保障性住房）成交面积为128.3万 m^2 ，同比下降4.2%；商品住宅（不含保障性住房）成交套数为11562套，同比下降7.8%。

2026年1-3月,浦东新区、嘉定区、松江区等区域为上海商品住宅（不含保障性住房）成交主力区域，共成交58.76万 m^2 ，占城市成交面积的45.8%。其中，成交面积同比增长的区域有浦东新区、宝山区、黄浦区等，同比分别增长82.3%、67.9%、53.4%；成交面积同比下降的区域有



青浦区、奉贤区、金山区等，同比分别下降46.5%、22.8%、11.9%。各区成交面积数据详见下表：

区域	1-3月成交面积(万㎡)	占比(%)	同比(%)
浦东新区	22.98	17.9	82.3
嘉定区	20.15	15.7	-10.2
松江区	15.63	12.2	-9.5
闵行区	14.87	11.6	0.7
宝山区	13.52	10.6	67.9
青浦区	12.19	9.5	-11.3
奉贤区	10.76	8.4	-22.8
黄浦区	4.82	3.8	53.4
静安区	4.21	3.3	0.6
长宁区	3.95	3.1	0.4
金山区	3.22	2.5	-11.9

3、成交价格分析

2026年1-3月，上海新建住宅价格累计下跌0.15%，涨幅较去年同期收窄0.35个百分点。黄浦区、静安区、长宁区等区域为上海商品住宅（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黄浦区、静安区、青浦区等，同比分别上涨11.2%、10.8%、9.7%；成交均价同比下跌的区域有闵行区、松江区、宝山区等，同比分别下跌9.8%、8.7%、4.9%。各区成交平均单价见下表：

区域	1-3月成交均价(元/㎡)	同比(%)	3月成交均价(元/㎡)	同比(%)
黄浦区	128563	11.2	132498	9.1
静安区	105181	10.8	108433	7.3
长宁区	89547	-8.9	84536	-15.2
徐汇区	87603	8.2	88055	6.5
浦东新区	75479	-4.9	74173	-3.8
闵行区	54459	-9.8	53020	2.1
宝山区	48962	-4.9	49417	-8.5
嘉定区	45170	8.1	46230	11.8
青浦区	42682	9.7	43758	16.9
松江区	41691	-8.7	40511	3.6
奉贤区	32569	2.3	32504	4.8
金山区	28659	1.5	28509	5.1

4、去化周期分析

截至2026年3月，上海商品住宅（不含保障性住房）可售面积约1326.87万㎡，同比下降1.82%；短期库存去化时间为22.7个月，同比延长4.9个月。其中上海市商品住宅（不含保障性住房）库存主要集中在嘉定区、松江区、浦东新区，可售面积分别为289.6万㎡、187.3万㎡、179.8万㎡；出清周期分别为31.25个月、21.83个月、27.56个月。

(二) 二手住宅市场

1、成交量分析

2026年1-3月，上海二手住宅成交面积为142.8万㎡，同比下降38.7%；二手住宅成交套数为14632套，同比下降

37.9%。浦东新区、闵行区、嘉定区等区域为上海二手住宅成交主力区域，共成交5689套，占城市成交套数的39.0%。成交套数同比下降的区域有静安区、青浦区、松江等，同比分别下降48.9%、45.3%、44.2%。各区成交量详见下表：

2、成交价格分析

区域	1-3月成交套数(套)	占比(%)	同比(%)
浦东新区	2089	14.3	-37.5
闵行区	1876	12.8	-43.2
嘉定区	1724	11.8	-21.9
宝山区	1458	10.0	-36.8
松江区	1392	9.5	-44.2
静安区	1287	8.8	-48.9
青浦区	1253	8.6	-45.3
黄浦区	1198	8.2	-43.9
长宁区	921	6.3	-25.8
奉贤区	698	4.8	-17.3
金山区	646	4.4	-18.5

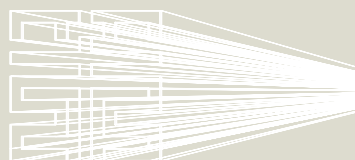
2026年1-3月，上海二手住宅价格累计下跌1.50%，涨幅较去年同期收窄0.25个百分点。其中2026年3月，上海二手住宅均价58763元/m²同比下跌7.90%，跌幅较去年同期扩大2.78个百分点。新政出台后，二手住宅价格止跌企稳，3月环比2月微跌0.08%，跌幅大幅收窄，热门刚需板块议价空间缩小，部分核心板块优质房源出现小幅涨价现象。

(三) 新建商业市场

2026年1-3月,上海商业成交均价为37890元/m²，同比上涨11.8%。其中2026年3月,上海商业成交均价为35646元/m²，同比下跌38.7%。

2026年1-3月，上海商业成交面积为8.7万m²，同比增长14.3%；商业成交套数为812套，同比增长132.7%。浦东新区、闵行区、嘉定区等区域为上海商业成交主力区域，共成交5.1万m²，占城市成交面积的58.6%。其中，成交面积同比增长的区域有黄浦区、静安区、浦东新区等，同比分别增长1876.3%、629.5%、278.9%；成交面积同比下降的区域有徐汇区、长宁区、普陀区等，同比分别下降82.1%、68.5%、22.3%。各区成交量如下表：

区域	1-3月成交面积(万m ²)	占比(%)	同比(%)	3月成交面积(万m ²)	占比(%)	同比(%)
浦东新区	2.75	31.6	278.9	2.42	45.8	4528.3
闵行区	1.28	14.7	267.3	0.89	16.8	487.5
嘉定区	1.07	12.3	118.5	0.19	3.6	-30.2
宝山区	0.89	10.2	187.2	0.14	2.7	89.6
静安区	0.75	8.6	629.5	0.22	4.2	3326.7
长宁区	0.65	7.5	-68.5	0.50	9.5	-8.9
黄浦区	0.58	6.7	1876.3	0.35	6.6	698.2
徐汇区	0.32	3.7	-82.1	0.27	5.1	-84.7
青浦区	0.21	2.4	0.3	0.09	1.7	86.4
普陀区	0.18	2.1	-22.3	0.10	1.9	69.8

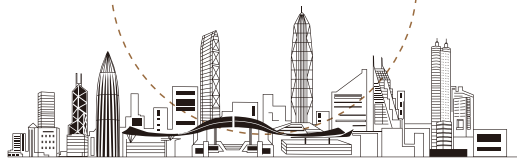


小结

2026年第一季度，上海房地产市场整体呈现政策托底后供需仍偏弱调整的格局。土地市场方面，受核心优质地块入市带动，宅地成交金额与楼面均价同比大幅上涨，开发商拿地热度向核心优质地块聚集，商办与工业用地整体保持平稳供应成交。新建商品住宅市场受供应端收缩影响，成交规模同比小幅下滑，价格整体保持平稳，库存去化周期有所延长，不同区域之间的成交与价格表现分化明显，核心城区部分区域成交与价格保持增长，远郊区域则多呈现同比下滑。二手住宅市场成交规模同比降幅较大，价格整体延续下行态势，但月末随着政策效应逐步显现，价格跌幅大幅收窄，市场情绪出现边际企稳信号。新建商业市场成交规模同比实现增长，核心区域成交活跃度提升明显，整体价格保持上行。整体来看，当前市场仍处于政策消化期，市场信心修复仍需时间，后续市场走势仍有赖于政策支持力度与基本面预期的变化。



2026
深圳市



深圳市南山区典型楼盘 商业市场调研

国策深圳分公司 ©黄显 许明健

深圳市南山区南头、大新片区是成熟居住集中区，依托稳定社区客流与便捷交通路网，形成以社区底商、裙楼商业为主的典型社区商业形态。为全面掌握该片区商业市场租金水平、业态结构、经营现状及价格影响因素，本次通过实地调研，系统梳理区域商业特征，为商业资产估值及市场研判提供参考。

调研范围

本次调查对象集中在深圳市南山区南头、大新片区，涵盖南头街道、南山街道。

本次重点调查楼盘有“星海名城、南山豪庭、悠然天地家园、英达钰龙园、海岸时代大厦、港湾丽都、华府苑、仓前锦福苑、阳光棕榈园、鼎太风华”10个重点楼盘。商业分布形式以裙楼底商分布，商业业态以餐饮、社区配套服务为主，分布位置如下图所示：



3、星海名城社区、海岸时代公寓、南山豪庭、英达钰龙园、悠然天地家园

片区商业租赁一览表

序号	案例名称	位置	主力商铺面积(m ²)	一层层高(m)	出租率	业态	租金水平(元/m ² ·月)
1	星海名城	深南大道以南、前星路以北、月亮湾大道东、前海路以西	50-100	部分4.5米 部分6米可隔为2层	90%	内铺: 教培、午托 前海路: 零售、医药 生活主路: 服装、美容、超市、理发 前星路: 餐饮、美容、医药	生活主干道: 300-400 前海路(二期): 200-300 前海路(一期): 130-180 前星路: 150-200 六期商铺: 100-150 五期商铺: 100-120
2	海岸时代公寓	深南大道以南、前海路以东	100-200	5米	90%	餐饮、超市	首层街铺 150-180元/m ²
3	南山豪庭	红花路	100左右	4	90%	餐饮、健身、超市	红花路: 200左右 其余道路: 150-200元 凤文体负一层: 60-80
4	英达钰龙园	南新路以东、深南大道以南	100以下居多	5米, 隔为2层	90%	餐饮、车行、中介、超市	A、B栋: 首层街铺 100元/m ² , 二层街铺: 150元/m ² C、D栋: 首层街铺 200-250元/m ² , 二层街铺: 150元/m ²
5	悠然天地家园	悠然路	35-120	4.5	90%	餐饮、中介、生活	120-150元/m ²

个案分析

1、港湾丽都、华府苑、仓前锦福苑

序号	小区	临街状况	楼层	调查租金(元/m ² ·月)	经营业态	备注
1	港湾丽都	学府路	1	250-300	美容零售	---
		前海路	1	普遍300-350	餐饮为主	人流自地铁站往南走, 氛围自北向南递减
		二层	2	80-100	教培	---
2	华府苑	学府路	1	250-300	餐饮为主	---
		侧街	1	普遍100-120	杂货等	---
3	仓前锦福苑(南苑)	学府路	1	180-220	餐饮、银行等	昭示性较好
		南新路	1	140-160	餐饮、汽修	---
		丁头北巷	1	100-110	餐饮、杂货	---
		侧街	1	100-150	餐饮	差异大, 近学府路烧好
4	仓前锦福苑(南苑)	小区内街	1	50-70	杂货、餐饮	小区内街、小区内
		学府路	1	200-250	餐饮为主	---
		南新路	1	160-200	餐饮、电动车行等	---
		二层	2	预计80-100	田厦	---

2、绿海名都、阳光棕榈园、鼎太风华

序号	小区	临街状况	楼层	调查租金(元/m ² ·月)	经营业态	备注
1	绿海名都	学府路	1	200-250	美容零售	---
		二层	2	120-150	教培、健身	---
2	阳光棕榈园	学府路	1	200-350	银行、零售、餐饮	差异大, 自东往西业态、氛围递减
		前海路	1	120-150	杂货、美容、中介等	---
		月亮湾大道、南侧侧街	1	50-70	仓储、汽修	人流差
3	鼎泰丰华	(五期)前海路	1	200-250	餐饮、零售等	氛围自北向南递减
		(六期)前海路	1	130-160	餐饮、美容等	空置多, 氛围相对五期较差
		(七期)东滨路	1	100-110	零售、中介	---
		(七期)月亮湾大道	1	50-80	汽修、空置多	---



总结

本次重点调查楼盘有“星海名城、南山豪庭、悠然天地家园、英达钰龙园、海岸时代大厦、港湾丽都、华府苑、仓前锦福苑、阳光棕榈园、鼎太风华”10个重点楼盘。商业以裙楼底商分布，业态涵盖餐饮、教培、美容、汽配及其他社区配套服务。

商业氛围、租售与人流流动线相关性明显，自大新地铁站起由北向南，人流走向明显，商业氛围逐渐递减，租金水平逐渐降低。学府路、前海路交汇处人流聚集，自学府路西向、前海路南向氛围、租金递减。区域整体市场根据位置、业态、面积、楼层、临街状况、人流可达性等，形成租售价格差异性。

POLICY INTERPRETATION

政策
解读

《关键核心技术资产评估指导意见》解读

国策成都分公司 ©陈庆华

摘要

2026年3月1日，中国资产评估协会《关键核心技术资产评估指导意见》正式施行，该意见是我国首部规范关键核心技术资产评估的专项政策，明确了评估基本遵循等内容，填补了制度空白，为相关业务提供统一指引。本文从全国资产评估行业视角，解读该意见出台背景、核心内容与政策导向，分析行业影响，为政策落地、行业规范发展及国家创新驱动发展战略提供参考。

关键词：关键核心技术；资产评估；指导意见



《指导意见》出台的背景

2025年12月31日，中国资产评估协会印发《关键核心技术资产评估指导意见》（以下简称“指导意见”），自2026年3月1日起施行。既是响应国家创新驱动发展战略、保障关键核心技术发展的必然要求，也是解决全国关键核心技术资产评估行业痛点、推动行业规范化发展的现实需要，主要源于三个层面的背景支撑。

首先是国家创新驱动发展战略的迫切需求。近年来，我国高度重视关键核心技术发展，先后出台《国家中长期科技发展规划纲要（2021-2035年）》《关于强化企业创新主体地位加快推进创新型国家建设的意见》等一系列政策，明确提出要完善科技成果评价体系，规范关键核心技术资产评估，推动技术成果转化。关键核心技术资产评估作为科技成果评价的重要组成部分，是打通技术创新与市场交易“最后一公里”的关键环节，亟须统一的政策规范引导，助力关键核心技术实现价值最大化，支撑国家创新驱动发展战略落地。

其次是全国关键核心技术资产评估行业的现实痛点。

长期以来，全国关键核心技术资产评估行业存在诸多问题：一是评估规范缺失，缺乏专门针对关键核心技术的评估标准，资产评估机构多沿用传统无形资产评估方法，难以适配关键核心技术的独特性；二是评估对象界定模糊，关键核心技术资产涵盖专利、技术秘密等多种形式，部分机构对评估对象的权利属性、法律状态把握不准，导致评估范围界定偏差；三是评估方法选择不当，部分机构未结合技术成熟度、市场前景等因素选择适配的评估方法，参数选取主观性强，评估结果准确性不足；四是风险披露不充分，对关键核心技术的技术风险、市场风险、法律风险等披露不够全面，影响评估报告的可信度。这些问题亟须通过专项政策加以规范，推动行业高质量发展。

最后是资产评估行业高质量发展的内在要求。随着我国资产评估行业的不断发展，业务范围不断拓展，关键核心技术资产评估已成为行业新兴业务领域，也是体现行业专业能力的重要抓手。出台《指导意见》，明确关键核心技术资产评估的执业规范、操作要求与责任边界，能够引导资产评估机构提升专业能力，规范执业行为，防范执业风险，推动

资产评估行业与科技创新深度融合，实现行业高质量发展。

《指导意见》核心内容解读

《指导意见》全文共七章三十四条，涵盖总则、基本遵循、评估对象、操作要求、评估方法、披露要求、附则七个部分，系统明确了关键核心技术资产评估的核心要求与操作规范，立足全国视角，兼顾不同领域、不同类型关键核心技术的特点，具有极强的通用性与实操性，结合政策原文与全国行业实践，具体解读如下。

（一）明确核心定义与基本遵循，奠定执业基础

《指导意见》首先明确了关键核心技术资产及资产评估的核心定义，界定了政策的适用范围。其中，关键核心技术资产是指对推动国家经济高质量发展、保障国家安全、改善民生具有决定性作用的技术形成的专利资产、技术秘密资产或者其组合资产；关键核心技术资产评估是指资产评估机构及其资产评估专业人员，根据委托对评估基准日特定目的下的关键核心技术资产价值进行评定和估算，并出具资产评估报告的专业服务行为。这一定义明确了关键核心技术资产的战略定位，区分了其与普通无形资产的差异，为评估工作的开展奠定了基础。

在基本遵循方面，《指导意见》明确了四大核心原则。一是合法合规原则，要求评估机构遵守法律、行政法规和资产评估准则，涉及国家秘密的，严格遵守保密规定，维护国家安全和利益；二是独立客观公正原则，要求评估机构独立进行分析和估算，拒绝干预，不预设评估结论；三是专业胜任原则，要求评估机构及人员具备相关专业知识和实践经验，在缺乏专业能力时采取弥补措施，如利用专家工作；四是权责匹配原则，明确评估机构及人员的责任，规范执业行为，防范执业风险。这些原则贯穿评估全流程，为全国评估机构开展业务提供了根本遵循。

（二）规范评估对象界定，明确评估范围与权利属性

针对以往评估对象界定模糊的问题，《指导意见》专

门对评估对象进行了规范，明确关键核心技术资产评估的对象是关键核心技术资产权益，包括所有权和使用权（实施许可权）。同时，明确了评估对象的三大核心特征，为评估人员精准识别评估对象提供了指引：一是战略性，关乎国家竞争力和安全；二是突破性，实现“从0到1”突破或打破“卡脖子”技术瓶颈；三是垄断性，依赖基础研究或长周期研发积累，形成技术壁垒。

《指导意见》还明确要求，评估人员在开展业务时，需明确关键核心技术资产的基本情况，包括名称、类别、取得方式、法律状态、技术状况、实施状况等。对于专利技术，需核实专利申请国别、专利号、授权日期等信息；对于技术秘密，需核查保护措施及执行情况；对于有关键核心技术，需关注共有人情况，涉及交易的需取得全体共有人同意。此外，还需判断技术是否可独立交易，区分专利池技术、寡头专利技术等可单独交易资产与需随同设备交易的资产，确保评估范围界定准确。这一规定有效解决了全国范围内评估对象界定模糊、范围偏差的问题，提升了评估工作的规范性。

（三）细化操作要求，规范评估全流程

《指导意见》对关键核心技术资产评估的全流程操作提出了明确要求，涵盖调查取证、信息收集、因素分析等多个环节，为全国评估机构提供了标准化的操作指引。

在调查取证方面，要求评估机构开展必要的现场调查、市场调查，收集相关信息资料，涉及国家秘密的按规定执行。收集的信息资料包括：权利人及共有权利分割情况、实施企业基本情况、技术研发过程与成本、技术成熟度与同类技术竞争状况、市场需求与获利能力、以往评估和交易情况等。对于标准必要专利，还需收集行业标准、累积费率等相关资料；对于专利池技术，需由委托人确认并提供支持依据。

在因素分析方面，要求评估人员综合考虑经济、法律、技术三大类因素对关键核心技术资产价值的影响。经济因素包括取得成本、获利状况、市场应用情况等；法律因素包括权利有效性、保护期限、权利限制等；技术因素包括技术成熟度、创新性、技术壁垒、更新速度等。这些要求确保了评估人员能够全面、客观地分析影响技术价值的各类因



素，提升评估结果的准确性。

（四）明确评估方法适配性，提升评估结果合理性

针对过去在评估方法选择方面存在的不恰当问题，以及参数选取缺乏规范性的情况，《指导意见》对关键核心技术资产评估可运用的方法进行了明确的规定。这些方法包括收益法、市场法、成本法以及它们的衍生方法。《指导意见》要求评估人员依据评估的目的、评估对象的具体状态，还有资料获取的实际情形，灵活地挑选出与之相适配的评估方法。这一规定无疑是《指导意见》核心内容的重要组成部分。

收益法在众多评估方法中属于最常被使用的一种，《指导意见》着重指出其核心要点在于对未来收益进行合理的预测，并且确定收益期限以及折现率。其中，未来收益的预测必须聚焦于由技术应用所产生的增量收益和超额收益，要把那些与技术本身无关的业务收益剔除出去；对于收益期限的确定，则需要综合考虑技术寿命、经济寿命以及法定寿命等多方面因素，同时还要兼顾技术更新换代的速度；而折现率的确定要能够反映出技术实施过程中所面临的技术风险、经营风险、市场风险等各种风险因素，从而确保折现率

与收益口径保持一致。例如，上海技术交易所在开展专利评估工作的时候，就采用了收益法与市场法相结合的方式，科学地评估了专利的“五元价值”，这“五元价值”分别是科学价值、技术价值、经济价值、社会价值和文化价值，这种评估方式为企业融资提供了精准可靠的支撑依据。

市场法在实际应用中的关键之处在于筛选可比案例以及进行差异调整。鉴于关键核心技术具有独特性这一显著特点，在筛选可比案例时，需要重点关注技术特征、应用领域、权利性质等方面是否具有相似性。并且，交易日期应当尽量接近评估基准日，与此同时，还需要对经济、法律、技术等方面的差异进行量化调整。成本法主要适用于处于研发初期阶段、未来收益难以预测的技术评估。其核心任务是合理确定重置成本与贬值情况。在确定重置成本时，需要涵盖研发过程中的直接成本、间接费用等各项支出；而在确定贬值情况时，则需要考虑技术老化、市场需求变化等诸多因素的影响。

除此之外，《指导意见》还针对一些特殊类型的关键核心技术资产，提出了具有针对性的评估思路。例如，对于通信领域的专利池技术，可以选择自上而下法、可比协议法等评估方法，并且结合行业累积费率等相关参数来进行评

估；而对于生物医药领域的寡头专利技术，则需要根据其所处的研发阶段，采用市场法来确定入门费、里程碑款等费用，从而精准地反映出不同阶段的技术价值。

《指导意见》对行业的影响

（一）规范行业执业行为，提升行业公信力

此前，全国关键核心技术资产评估领域缺乏统一规范，各机构执业标准不一、随意性大，部分机构违规执业、虚假评估，影响评估结果准确性，损害行业公信力。《指导意见》实施明确全流程规范，制定统一执业标准，为评估机构提供行动指南。其规范化引导遏制违规行为，推动依法合规业务开展，提升评估报告质量与一致性。如对评估方法、参数及风险披露的要求，让结果更客观可信、报告更透明，提升委托人认可度。长期看，规范执业将提升行业公信力，为长远发展奠基。

（二）推动行业专业升级，优化人才结构

关键核心技术资产评估专业性要求倒逼行业专业升级，从“传统评估”向“专业细分”转型。《指导意见》要求评估机构及人员具备专业能力，促使机构加大投入，组建专业团队，培养复合型人才。头部机构成立专项团队提升服务能力，中小机构加强学习避免淘汰。同时，高校、协会加大人才培育力度，优化人才结构，缓解短缺痛点，提升行业整体水平。如四川开展专项培训，提升本地人员专业能力。

（三）拓展行业业务空间，推动业务结构优化

国家创新驱动发展战略下，关键核心技术研发与转化需求增长，《指导意见》为行业拓展业务空间，推动业务结构向高端无形资产评估转型。此前部分机构因缺乏规范不敢涉足，《指导意见》降低执业风险，增强业务信心。全国更多机构布局相关业务，涵盖多个场景，业务结构优化。如上海等地机构形成竞争优势，四川业务量增长成新增长点。同时，《指导意见》推动机构拓展细分领域业务，丰富业务类型。

总结 与展望

《关键核心技术资产评估指导意见》是我国首个规范关键核心技术资产评估的政策文件，它根据行业实际明确评估原则、要求和方法，填补制度空白，为评估机构提供统一标准，对促进科技成果转化和创新驱动发展意义重大。实施后，行业执业规范、产业支撑作用和专业能力明显提升。但政策落地遇困难，如评估方法适用性不足、复合型人才短缺，需通过技术创新和人才培养解决。未来，创新驱动发展使关键核心技术评估需求增大，《指导意见》将推动评估行业更规范、更专业、高质量发展。全国资产评估行业将以此为指引提升专业水平，完善人才和数据体系，加强政策协同和市场培育，让评估连接技术创新与市场交易，支持关键核心技术掌握和经济高质量发展。各地将结合产业特点探索适配落实办法，形成“全国统一规范、地方特色适配”局面，助力科技自立自强。

POLICY INTERPRETATION

政策 解读

深圳城市更新新规：精准破局， 激活城市发展“新引擎”

27

国策深圳分公司 周桂香

当前房地产市场深度调整，不少城市更新项目推进遇阻、资金承压、落地艰难。在此关键节点，深圳正式发布城市更新“新规”——《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》（深建规〔2026〕3号），为停滞项目松绑、为市场主体减负，为深圳房地产与城市建设注入强劲动力。

土地移交：灵活核定，效率与公益兼顾

新规聚焦土地移交率这一核心痛点，对未完成规划审批、“清调供”盘活重编规划的项目，实行弹性优化。在满足公共配套、征求相关部门意见后，可在规划阶段直接核定土地移交率，简化流程、压缩周期，大幅提升项目推进效率。

同时明确底线：实际移交面积不低于基准要求，守住道路、绿地、教育、医疗等公共利益，实现开发效率与公共保障的平衡。

保障房配建:分类优化,切实减轻市场负担

本次调整力度大、导向清晰,实行新旧划断、分类管理:

- 1、已批规划项目:维持原配建要求,保障政策连续稳定;
- 2、未批规划项目:取消保障房奖励容积,原则上无需配建,显著降低开发主体资金与成本压力。

保障房供给将由政府统筹,通过新增建设、存量盘活、多元收购等渠道统一落实,不再依赖单一更新项目,既为企业松绑,也守住民生底线。

“清调供”项目:局部调整,激活存量提升收益

针对“清调供”盘活项目,新政允许局部调整规划,新旧规则有序衔接:

- 1、调整部分按新政执行,合规落地;
- 2、未调整部分按已批规划执行,保持稳定。

未来部分商业用地有望优化为居住用地,有效适配市场需求、提升项目去化与收益水平,让一批难以为继的项目重获生机。

项目盘活:多方协同,缓解资金与推进压力

新规构建政府+金融+市场协同盘活机制:

- 1、政府引导:各方合理调整预期,平稳推进项目;
- 2、金融支持:鼓励信贷、并购贷款,支持资产管理公司介入;
- 3、多方联动:加快审批与实施,化解停滞项目难题。

一揽子举措精准化解资金困局、打通推进堵点,助力项目尽快落地见效。

结语

深圳城市更新新规,是顺应市场、破解困局的精准之策。以灵活土地政策提效率、以优化配建降负担、以规划调整增活力、以多方协同破难题,不仅能有效盘活存量项目、稳定市场预期,更将持续拉动有效投资,推动城市高质量发展,为全国一线城市优化更新模式、稳定房地产市场提供“深圳样本”。



破解非标工业房地产估价难题： 成本法实务探讨

国策成都分公司 廖海燕

摘要

随着工业地产市场的多元化发展，化工、生物医药、高端制造等领域的非标工业房地产日益增多。传统估价思路在面对特殊结构、高荷载及特殊工艺要求的建筑时往往存在局限性。本文立足于房地产估价实务，以成本法为核心视角，首先厘清估价师与造价工程师的角色本质区别；其次规范非标工业房地产的估价范围界定原则；进而详细阐述现场勘查中需重点采集的七大核心参数及取值方法；最后构建参数修正与验证体系，为非标工业房地产评估提供具体的解决方案。

关键词：非标工业房地产；成本法；估价范围；核心参数；建安造价

角色定位：造价与估价的本质区别

许多客户甚至部分初入行的估价师，容易将“建安造价”等同于“房地产价值”，或者要求估价师像造价工程师一样精确计算每一根钢筋的用量。这既不合理，也不现实。工程造价与房地产估价有着本质的区别：

维度	维度	工程造价（造价工程师）	房地产估价（估价师）
目标	目标	确定工程建设的实际成本	确定房地产在特定条件下的市场价值
精度要求	精度要求	精确到分项工程量（±3%以内）	合理区间（10%~15%可接受）
依据	依据	施工图纸、定额、材料信息价	图纸、行业指标、经验参数
方法	方法	工程量清单计价、定额计价	成本法（重置成本-折旧）
产出	产出	招标控制价、结算价	房地产评估值

因此，估价师在承接项目前应明确合理定位：不需要也做不到造价工程师的精度，但必须做到三点——识别关键参数、掌握合理区间、善用外部资源。房地产估价结果是依据行业通用的建安造价指标，再结合项目关键参数进行修正后得到的专业判断，其结论在合理区间内准确。

估价范围的确定

估价范围的确定是非标工业房地产评估中争议最多、最容易出错的环节，要解决这一问题，可以从基础概念出发进行分析。

根据《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）第2.0.10条，估价对象被定义为“所估价的房地产等财产或相关权益”。这意味着，估价对象可以是房地产本身，也可以是房地产以外的财产（如设备），还可以是附着于房地产上的权益（如租赁权）。在非标工业房地产评估中，估价对象通常是“房地产”，在估价实务中通常理解为土地、建筑物及其他地上定着物的统称。其中，建筑物包括房屋（供人们在内进行生产生活的建筑空间）和构筑物（如烟筒、水塔、围墙、道路等）；其他地上定着物是指附属或结合在土地或建筑物上、应随之一并转让的物。因此对于非标工业房地产，其设备基础、钢平台和管廊是否应纳入估价范围，笔者认为有一个适用的判断原则，那就是明确该部分是否与房屋不可分割、拆除即毁坏。基于上述，对常见争议项判断如下：

构筑物类型	是否计入估价范围	依据
现浇混凝土设备基础	计入	与主体结构连为一体，属于“其他地上定着物”，拆除即毁损
预埋地脚螺栓	不计入	属于设备安装的一部分
焊接于钢柱的钢平台	计入	不可分割，属于其他地上定着物
螺栓连接的钢平台	不计入	可拆卸，随设备处置
厂区道路、围墙	计入	属于构筑物

在估价实务操作中可按以下步骤确定估价范围：首先是明确估价对象，其次是依据委托合同，明确委托范围；然后是现场勘查，观察构筑物是否与房屋连为一体。最后在报告中明确表述。针对非标工业房地产，一般如下描述：“本次估价对象为工业房地产，具体范围包括：土地、房屋建筑物、构筑物（围墙、道路等），以及与房屋不可分割的设备基础、焊接钢平台等地上定着物。不包括：工艺生产设备、可拆卸设备平台、工艺管道等。”

现场查勘：影响成本的核心参数与采集方法

现场查勘是非标工业房地产评估中承上启下的关键环节，是将前述确定的估价范围落实到具体物理形态，它为后续参数取值和进行成本法测算提供第一手依据。然而，因其非标厂房的专业性和复杂性使得查勘远不同于普通工业房地产。查勘人员应当明确：哪些参数对建安成本影响最大？如何高效、准确地采集这些数据？当图纸缺失时，又该优先获取哪些资料？下文先梳理影响非标厂房建安成本的核心参数及其影响程度；然后提供一份现场查勘必须采集的数据清单，明确每项数据的勘查方法和记录要求；最后对资料收集的优先级进行排序，帮助我们在有限时间内做到抓大放小、有的放矢。

（一）影响非标厂房成本的核心参数

参数类别	具体参数	对造价的影响程度
荷载参数	楼面活荷载、设备荷载	高
防火防爆	火灾危险性类别（甲/乙/丙/丁/戊）、泄爆墙面积、防火涂料类型	高
结构类型	钢结构/混凝土框架/混合结构	较高
建筑参数	层高、跨度、柱间距、楼板开洞率	较高
防腐等级	地面防腐构造（环氧/FRP/耐酸砖）、墙面防腐	较高
基础类型	独立基础/桩基/筏板基础	中
配套工程	供电等级、防爆电气、消防系统、洁净空调系统、冷库制冷系统	中

(二) 现场查勘需明确的数据清单

项目	勘查方法	记录要求
建筑面积	核对图纸或实测	精确到m ²
层高	激光测距仪测量	精确到0.1m
跨度、柱距	测量或查看图纸	记录主要跨度
结构类型	观察梁柱材料	钢/混凝土/砖混
火灾危险性类别	查看消防验收文件或标识	甲/乙/丙/丁/戊
耐火等级	查看设计说明或验收文件	一级/二级/三级
地面做法	寻找破损断面拍照	记录构造层次、厚度
泄爆墙/泄爆屋面	查看立面图标注	记录面积、材质
设备基础	现场计数、测量	记录尺寸、体积
防腐范围	观察地面、墙裙、柱	记录高度、做法
吊车	观察是否有吊车梁	记录吨位、轨顶标高
洁净等级	观察车间标识间人员服装	记录定洁净等级
冷冻库	查勘库板规格、制冷机组	记录库板厚度、防火等级；机组的品牌等

影像记录要点：全景照片（建筑外观、周边环境）；细节照片（防腐地面断面、泄爆墙、防火涂料、设备基础）；问题部位（裂缝、腐蚀、渗漏—影响成新率）。

(三) 资料收集优先级

优先级	资料名称	用途	无法获取时的替代方案
高	施工图纸（建筑施工图、结构施工图）	提取层高、跨度、荷载、用钢量、混凝土用量	现场实测+经验估算
高	竣工决算资料、竣工结算资料	验证建安成本	参考同类项目指标
较高	消防验收文件	确认防火等级、消防系统	现场观察+行业标准
较高	设备布置图	确认设备基础、管廊	现场勘查估算
中	地勘报告	判断基础类型	地区经验

现场查勘：影响成本的核心参数与采集方法

(一) 参数取值的总体逻辑框架

(1) 识别关键参数：从图纸或现场勘查中，筛选出对造价影响最大的核心参数（如荷载、层高、总楼层、防火等级、结构、跨度、柱间距、防腐等级等）。

(2) 确定基准值：针对每个参数，确定一个合理的基准水平（如丙类厂房、层高8m、荷载5kN/m²、钢结构、环氧地坪等）。

(3) 逐项修正：将实际参数与基准值对比，应用修正系数，得出调整后的造价。

(二) 关键参数取值速查表（四川地区参考）

参数	取值依据	合理区间	适用条件	注意事项
钢结构用钢量	结构图/经验指标	轻钢无吊车:25-35 轻钢有吊车(≤20t): 35-50 重型无吊车:60-80 重型有吊车(≥25t): 80-100 多层钢框架:40-60 单位kg/m ²	单层门式刚架或多层框架，跨度≤30m，柱距6-9m，抗震7度及以下	经验估算值，有结构图时必须按图纸精确计算；跨度、吊车吨位、抗震烈度超出范围时需调整
混凝土用量	结构图/经验指标	框架结构(多层): 0.35-0.45m ³ /m ² 框架结构(单层): 0.25-0.35m ³ /m ² 带地下室: 增加0.10-0.20m ³ /m ²	多层≤6层，层高4-5m，楼面荷载≤5kN/m ² ，独立基础	不含基础垫层及室外工程；大荷载、高层高、桩基筏板基础时用量增加
建安单价(丁类，多层框架)	行业指标/同类项目	1,200-1,800元/m ²	多层(≤6层)，层高4-5m，楼面荷载≤5kN/m ² ，独立基础，耐火等级二级，普通混凝土地面	含税、含基本安装(照明、给排水、消防栓)，不含工艺设备、桩基、电梯、厂区配套；层高每增加0.6m，单价增加8%-10%
建安单价(丁类，单层框架)	行业指标/修正	1,500-2,200元/m ²	单层，跨度12-24m，檐高8-12m，楼面荷载≤5kN/m ² ，独立基础	含税、含基本安装；跨度>24m或檐高>12m时需上调
建安单价(甲类框架)	行业指标+修正	2,500-4,000元/m ²	多层或单层，含泄爆墙、防爆电气、防火涂料(厚型)、防腐地面(中度)	具体单价取决于泄爆面积、防腐等级、防爆区域范围，需逐项测算
建安单价(丙类钢结构)	行业指标/同类项目	1,000-1,600元/m ²	单层，跨度18-30m，檐高8-10m，无吊车或小型吊车(≤10t)，普通地面	含税、含基本安装；有吊车时用量增加，单价上浮10%-20%
建安单价(戊类钢结构)	行业指标/同类项目	800-1,200元/m ²	单层简易库房，跨度≤24m，檐高≤8m，无吊车，普通地面，消防要求低	适用于普通仓储，不含特殊防火涂料及复杂安装
泄爆墙单价	供应商询价	800-1,500元/m ²	岩棉夹芯板，厚度50-100mm，A级防火，含泄爆配件及安装	价格受面板材质(镀锌/彩钢)、厚度、泄爆等级影响
防腐地面(环氧砂浆)	市场询价	100-200元/m ²	2-3mm厚，轻度腐蚀环境(如一般化工车间、仓库)	含基层处理、底涂、中涂、面涂；厚度增加则单价上升
防腐地面(FRP+耐酸砖)	市场询价	500-800元/m ²	重度腐蚀环境(如酸洗车间、电镀槽周边)，含隔离层、结合层、耐酸砖面层	含玻璃钢隔离层(三布五涂)、环氧胶泥结合层、耐酸砖铺贴；厚度及砖规格影响价格
设备基础(钢筋混凝土)	体积×综合单价	1,500-2,000元/m ³	独立设备基础，C30混凝土，含钢筋(约80kg/m ³)、模板，埋深≤3m	不含预埋螺栓及二次灌浆；大体积混凝土、高精度预埋件时单价增加

特别说明：①本表数据为经验估算值，来源于四川省官方造价指标、行业标准、公共资源交易平台公示数据及市场询价，非国家标准规定，仅供参考。②表中“适用条件”为基准前提，超出条件时需通过修正系数调整。③有施工图纸时，应优先按图纸计算，本表数据仅做辅助验证。④本表数据基于2024-2026年四川省造价信息水平编制，使用时应注意价格水平的时效性。

(三) 参数修正系数参考表

参数变化	对建安单价的影响	修正系数
甲类 vs 丙类	增加	[40%,60%]
乙类 vs 丙类	增加	[15%,30%]
丁戊类 vs 丙类	降低	[10%,20%]
层高	每增加1m (单层)	增加 [2%,3.5%]
	每增加0.6m (多层)	增加 [8%,10%]
楼面荷载	10~20 kN/m ²	增加 [10%,20%]
	>20 kN/m ²	增加 [20%,40%]
防腐地面	环氧砂浆	增加 [70,150]元/m ²
	FRP+耐酸砖	增加 [300,500]元/m ²
跨度 (钢结构), 基本跨度18~20m	跨度每增加10m	增加 [15%,20%]
	跨度>30m	增加 [30%,50%]
柱间距(钢结构)	柱间距<6m	降低 [5%,10%]
	柱间距>9m	增加 [5%,15%]
耐火等级	一级 vs 二级	增加 [8%,15%]
	三级 vs 二级	降低 [5%,10%]

特别说明：本表所列修正系数均为行业经验估算值，来源于钢结构设计规范、行业研究论文及工程实践数据整理，非国家标准规定，仅供参考使用。

(四) 参数取值的来源及选择策略

来源类型	具体渠道	可信度	获取成本	适用场景
权威发布	各省市造价信息网、住建部定额	★★★★★	低 (部分免费)	基准单价、材料价
市场交易	公共资源交易平台 (中标公示)	★★★★☆	免费	同类项目对比
专业工具	广联达、宏业造价软件	★★★★★	高 (需购买)	精确测算
经验积累	机构内部数据库、历史项目	★★★★☆	内部	快速估算

(五) 参数取值的验证

第一步：验证数据来源的权威性及时效性（建议不超过1年）。

第二步：纵向验证各参数的逻辑性，如荷载大但用钢量小，逻辑有误。

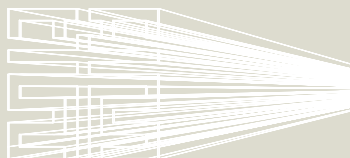
第三步：根据同类项目参考值横向验证结论的合理性。

第四步：根据行业规律验证三大构成部分占比的合理性。

建筑类型	结构工程	装修/围护工程	安装工程
单层钢结构 (普通仓库)	50%~60%	25%~35%	5%~10%
多层框架厂房 (普通生产)	45%~55%	15%~20%	15%~25%
化工/医药类厂房 (甲/乙类)	35%~45%	15%~25%	25%~35%

(六) 外部求取渠道

需求	求助对象	获取内容	成本
精确工程量	造价工程师	工程量清单、造价测算	根据项目具体情况与咨询方协商确定
材料信息价	当地造价信息网	人工、材料、机械价格	免费或年费
同类项目造价	公共资源交易平台	中标公示、招标控制价	免费
定额标准	各省计价定额	综合单价参考	购买或查询
特殊材料价格	供应商 (电话询价)	泄爆墙、防腐材料等单价	免费
行业指标	行业协会、经验数据库	各类厂房造价区间	内部积累



结语

非标工业房地产评估，是对估价师综合能力的考验。它不仅要求我们熟练掌握估价理论，更要求我们具备跨专业的知识储备、细致的现场勘查能力、严谨的数据转化能力以及专业的沟通能力。当我们面对一个非标厂房时，我们评估的不仅仅是一堆钢筋水泥，而是一个承载特定生产工艺的复杂系统。作为估价师应该真正去理解它、尊重它的特殊性，才能给出专业结论。因此，笔者最后给出以下三点建议：第一，建立自己的参数数据库，每次评估后记录项目的关键参数和成本数据，逐步积累。第二，善于运用公共资源，公共资源交易平台和造价信息网是免费且权威的数据来源。第三，必要时对外求助，对于高价值项目或争议较大的项目，适当投入成本委托造价工程师，是对自己也是对客户的负责。

参考文献：

- [1] 中华人民共和国住房和城乡建设部. 房地产估价基本术语标准: GB/T 50899-2013[S]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2013.
- [2] 中华人民共和国住房和城乡建设部. 房地产估价规范: GB/T 50291-2015[S]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2015.
- [3] 中华人民共和国住房和城乡建设部. 建筑设计防火规范: GB 50016-2014[S]. 北京: 中国计划出版社, 2018.
- [4] 中华人民共和国住房和城乡建设部. 钢结构设计标准: GB 50017-2017[S]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2017.
- [5] 中华人民共和国住房和城乡建设部. 建筑结构荷载规范: GB 50009-2012[S]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2012.
- [6] 浅析轻型钢结构门式刚架用钢量[J]. 科技信息, 2008(19).
- [7] 门式轻钢房屋结构经济柱距分析[J]. 四川建筑科学研究, 2005, 31(1).
- [8] 德阳市住房和城乡建设局. 关于发布2025年德阳市建设工程造价指标的通知[EB/OL]. 德阳市人民政府官网, 2026-03-27.
- [9] 四川省住房和城乡建设厅. 四川省建设工程工程量清单计价定额: 房屋建筑工程: 2025年版[S]. 2025.
- [10] 钢结构防火涂料的价格范围[EB/OL]. 造价通, 2026-03-21.
- [11] 厂房类别不同的造价影响[EB/OL]. 百家号, 2022-03-08.
- [12] 钢结构用钢量指标资料[EB/OL]. 筑龙网, 2022-05-05.



多重贬值因素对成本法评估 机器设备市值影响

——基于实体性、功能性、经济性贬值叠加效应的思考

国策福州分公司 ©林云飞

摘要

在资产评估实践中，机器设备的价值评估是资产价值体系的重要组成部分。随着技术进步和经济环境的不断变化，机器设备评估面临越来越多的复杂因素，特别是当设备同时存在实体性、功能性、经济性贬值时，如何科学合理地确定评估值，成为一个具有现实意义的研究课题。本文将从成本法评估的理论基础出发，分析三种贬值类型的特点和相互关系，探讨不同技术思路在评估值确定中的应用，最终结合资产评估准则的要求，提出合理的评估方法，并通过案例分析验证该方法的适用性。

关键词：机器设备；价值评估；多重贬值因素；处理方式

成本法评估机器设备的理论基础

成本法评估，也称为重置成本法，其理论基础主要基于“替代原理”和“生产费用价值论”。替代原理是指在购买一项资产时，买方所愿意支付的价格与重新购买或者建设所需要的现时价格相比，前者不会高于后者。生产费用价值论则认为资产的价值取决于其在购建时的成本耗费。在机器设备评估中，成本法的核心思想是确定被评估设备在评估基准日的重置成本，再扣减各类贬值因素，从而得到设备的现时市场价值。

机器设备评估值的确定通常有两种方式：

(1) 评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值；

(2) 评估值=重置成本×综合成新率，

其中综合成新率=1-实体性贬值率-功能性贬值率-经济性贬值率。

这两种表达方式本质上是相同的，只是形式不同。重置成本是指在评估基准日重新购置或构建与被评估对象相同或相似资产所需的成本，包括复原重置成本和更新重置成本。复原重置成本是指完全按照原来的制造工艺、材料、设计结构和技术条件等，按照物价水平，重新建造一台与被评估设备完全一样的新设备所需的成本；更新重置成本则是按照现行的技术标准、工艺、材料重新建造一台与被评估资产功能相同的新设备所需的成本。在实践中，更新重置成本因其经济合理性而被广泛采用。

三种贬值类型的特点与相互关系

机器设备的贬值可以分为实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值三种类型，每种类型都有其独特的形成原因和表现形式。

1、实体性贬值，也称为有形损耗，是指由于使用和自然力的作用导致资产的物理性能损耗或者下降引起的资产价值损失。

2、功能性贬值，是指由于技术进步引起资产功能相对落后造成的资产价值损失。

3、经济性贬值，是指由于外部条件变化引起资产闲置、收益下降等造成的资产价值损失。

三种贬值类型虽然形成原因不同，但在实践中可能存在交叉影响。例如，实体性贬值可能导致设备效率下降，进而加剧功能性贬值；功能性贬值可能导致设备无法满足市场需求，进而引发经济性贬值。然而，从资产评估师考试教材的角度看，三种贬值类型被视为相互独立的因素，在评估值计算时可以直接相加扣除。这种处理方式虽然简化了评估过程，但忽略了贬值因素之间的潜在关联，可能导致评估结果的系统性偏差。

两种技术思路的理论基础与适用性分析

当机器设备同时存在实体性、功能性、经济性贬值时，评估值的确定存在两种不同的技术思路：

乘法思路：评估值=重置价值×(1-实体性贬值率)×(1-功能性贬值率)×(1-经济性贬值率)

减法思路：评估值=重置价值×(1-实体性贬值率-功能性贬值率-经济性贬值率)

这两种技术思路在数学逻辑和假设前提下存在显著差异，需要从理论基础和实际应用两个维度进行分析。

在中国资产评估准则体系中，关于机器设备贬值计算的具体方法并未在准则中明确指定。《资产评估执业准则——机器设备》要求评估师“了解机器设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，以及可能引起机器设备贬值的各种因素，采用科学的方法，估算各种贬值”，但准则未明确各贬值因素最终应如何考虑对机器设备产生的综合影响。

从2025版的资产评估师考试教材看，机器设备评估值的计算可采用减法思路（线性叠加）公式：

$$P=RC-D_p-DF-DE$$

式中：P—评估值；RC—重置成本； D_p —实体性贬值；DF—功能性贬值；DE—经济性贬值。

设备贬值与重置成本之比称为贬值率。以上公式可改写成：

$$\begin{aligned}
 P &= RC - RC \cdot \alpha_P - RC \cdot \alpha_F - RC \cdot \alpha_E \\
 &= RC \cdot [1 - (\alpha_P + \alpha_F + \alpha_E)] \\
 &= RC \cdot (1 - \alpha) \\
 &= RC \cdot \beta
 \end{aligned}$$

式中:

α_P 代表实体性贬值率; α_F 代表功能性贬值率; α_E 代表经济性贬值率; $\alpha = (\alpha_P + \alpha_F + \alpha_E)$ 代表总贬值率或综合贬值率; $\beta = (1 - \alpha)$ 代表综合成新率。

上述公式意味着三种贬值因素被视为相互独立的因素,在计算时可以直接相加扣除,而非连续相乘。线性叠加公式操作简便,便于评估师理解和应用,基本符合资产评估的实用性和可操作性原则。

减法思路计算简单、直观,容易理解和应用。在评估实践中,特别是对于那些不熟悉复杂数学模型的评估人员,简单相加法可能更便于操作和解释。其思路假设各类贬值是互斥的,可以直接相加,这在某些特定情况下可能是合理的。如当各类贬值因素完全独立,且不存在相互影响时,减法思路可能提供准确的结果。

然而,减法思路也存在明显的局限性。它假设各类贬值因素互斥,可以直接相加,这在现实中几乎可能不成立,因为各类贬值因素往往存在复杂的相互关系。此外,减法思路可能导致不合理的负值结果,如果各类贬值率之和超过100%。减法思路理论依据在于假设各类贬值因素相互独立且同时作用于重置成本这一共同基数。这种方法的优势在于计算简便,易于理解和操作,尤其适合贬值因素相对独立且评估精度要求不高的场景。在评估实务中,减法思路常用于价值量较小、技术结构简单的通用设备评估,或作为初步评估的快速计算方法。同时,减法思路存在明显的理论缺陷,特别是当总贬值率较高时,它忽视了贬值因素间的交互影响和时序关系,减法思路可能导致贬值高估。这种处理方式虽然简化了评估过程,但忽略了贬值因素之间的潜在关联,可能导致评估结果的系统性偏差。

乘法思路在处理多重贬值时具有合理性,连续乘法考虑了各类贬值相互影响和累积效应。其思路避免了简单相加可能导致的重复计算或负值结果。在简单相加中,如果各类贬值率之和超过100%,结果会是负值,这在现实中没有意义;而在乘法思路中,各类贬值率无论多大,都不会导致超

过100%的贬值,结果始终为正数或零,这更符合现实中的贬值情况。在经济学中,多种因素对价值的影响通常是累积的,而不是简单的相加。

乘法路径的理论基础源于价值损耗的相互作用和累积性。实体性贬值作为设备物理状态的表现,通常是价值损耗的起点;功能性贬值反映技术迭代的影响,往往在设备使用一段时间后显现;经济性贬值则由外部环境变化引起,作用于设备生命周期的后期。这种时序关系使得乘法组合在理论上更能反映设备价值实际损耗过程。

乘法思路的突出优势在于数学上永不为负,避免了加法组合在高贬值率情况下的理论困境。同时,它能够更好地反映贬值因素间的协同效应,特别是对于技术更新快、受外部经济影响大的设备,乘法思路通常更为适用。

两种技术思路的计算结果比较与合理性判断

举例,一台机器设备其重置成本为500万元,实体性贬值率为20%,功能性贬值率为15%,经济性贬值率为18%,不考虑机器设备残值的前提下,采用两种技术思路计算的评估值存在明显差异:

$$\begin{aligned}
 \text{乘法思路: } P &= 500 \times (1 - 0.2) \times (1 - 0.15) \times (1 - 0.18) \\
 &= 500 \times 0.8 \times 0.85 \times 0.82 \approx 279 \text{ 万元}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{减法思路: } P &= 500 \times (1 - 0.2 - 0.15 - 0.18) = 500 \times \\
 &(1 - 0.53) = 235 \text{ 万元}
 \end{aligned}$$

这两种计算结果差异明显,乘法思路的结果高于减法思路的结果。这种差异源于两种技术思路对贬值因素叠加效应的不同理解。

从2025版资产评估师考试教材角度看,减法思路更符合教材说明,即三种贬值因素被视为相互独立的因素,可以直接相加扣除。这种处理方式虽然简化了评估过程,但忽略了贬值因素之间的潜在关联,可能导致评估结果的系统性偏差。

从实践角度看,减法思路在机器设备评估中便于评估师理解和应用。乘法思路虽然理论上更符合贬值因素相互影



响的实际情况，但在实际应用中鲜见运用，但当贬值因素相互独立且贬值率总和明显接近100%时，应着重分析并考虑其贬值因素相互影响程度。

在判断两种技术思路的合理性时，需要考虑以下几点：

首先，减法思路似乎符合资产评估准则和资产评估师考试教材的思路。

其次，从计算简便性角度看，减法思路操作简便，便于评估师理解和应用，符合资产评估的实用性和可操作性原则。

但从学术研究角度看，乘法思路的理论上更符合经济逻辑，多重贬值因素的交互影响不可忽视，实体性、功能性和经济性三类贬值并非独立存在，而是相互关联、彼此影响的有机整体。实体性贬值（物理磨损）可能加速功能性贬值（部分功能丧失产生技术落后），功能性贬值又可能因运营成本增加而加剧经济性贬值（外部环境制约），形成复杂的贬值网络。在评估实践中，简单将各类贬值率相加（减法思路）可能高估总贬值程度，特别是当机器设备贬值率较高时减法思路路径将面临理论失效。

为了验证两种技术思路的适用性，分别再从案例进行分析。

案例分析与实证研究

案例一：某台机器设备价值

重置成本500万元，实体性贬值率20%，功能性贬值率15%，经济性贬值率18%，不考虑机器设备残值的前提下，采用两种技术思路计算的评估值分别为：

乘法思路： $P=500 \times (1-20\%) \times (1-15\%) \times (1-18\%) \approx 279$ 万元

减法思路： $P=500 \times (1-0.2-0.15-0.18)=500 \times (1-0.53)=235$ 万元

当实体性贬值率、功能性贬值率、经济性贬值率之和为53%时，乘法思路得出的贬值率为 $1-0.8 \times 0.85 \times 0.82 \approx 44\%$ ，较减法思路得出的综合贬值率低9%。

项目	价值/比率	单位
重置成本	500	万元
实体性贬值率	20%	
功能性贬值率	15%	
经济性贬值率	18%	
乘法思路	综合贬值率	44%
减法思路	综合贬值率	53%
综合贬值因素差		
乘法思路	机器设备价值P	279 万元
减法思路	机器设备价值P	235 万元
价值结论差		
乘法思路比较减法思路结果差异率	18.6%	

案例二：某大型钢铁公司精品高速线材生产线价值

重置成本6800万元，实体性贬值率35%，功能性贬值率20%，经济性贬值率30%，同样不考虑机器设备残值的前提下，采用两种技术思路计算的评估值分别为：

乘法思路： $P=6800 \times (1-0.35) \times (1-0.20) \times (1-0.30) = 6800 \times 0.65 \times 0.80 \times 0.70 \approx 2475$ 万元

减法思路： $P=6800 \times (1-0.35-0.20-0.30)=6800 \times 0.85 \approx 1020$ 万元

项目	价值/比率	单位
重置成本	6800	万元
实体性贬值率	35%	
功能性贬值率	20%	
经济性贬值率	30%	
乘法思路	综合贬值率	64%
减法思路	综合贬值率	85%
综合贬值因素差		
乘法思路	机器设备价值P	2475 万元
减法思路	机器设备价值P	1020 万元
价值结论差		
乘法思路比较减法思路结果差异率	142.7%	

从以上两个案例计算结果看，两种技术思路得出的评估值存在差异，乘法思路的结果明显高于减法思路，这与贬值因素叠加的直观判断相悖。当实体性贬值率、功能性贬值率、经济性贬值率之和为85%时，乘法思路得出的贬值率为 $1-0.65 \times 0.80 \times 0.70 \approx 64\%$ ，乘法思路相比减法思路综合贬值率低21%，相较之下乘法思路在贬值因素叠加后可能更合理。

以上两种案例得出的评估结果皆存在差异，尤其是案例二，特殊情况下若上述三种贬值因素合计接近或超过100%时，这种乘法思路合理性更加明显，这主要是因为减法思路未充分考虑实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值的相互影响、相互作用。

多重贬值因素的叠加效应与评估实务建议

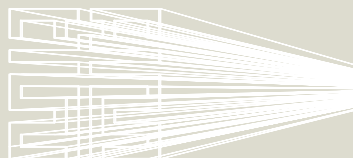
多重贬值因素对机器设备评估值的影响是复杂的，需要从理论和实践两个维度进行深入分析。从理论角度看，三种贬值因素之间可能存在交叉影响，形成叠加效应。例如，实体性贬值可能导致设备效率下降，进而加剧功能性贬值；功能性贬值可能导致设备无法满足市场需求，进而引发经济性贬值。这种交叉影响可能导致贬值因素之间的相互强化，使总贬值率高于单个贬值率之和。然而，从评估实务角度看，三种贬值因素被视为相互独立的因素，允许直接相加扣除。这种处理方式虽然简化了评估过程，但忽略了贬值因素之间的潜在关联，可能导致评估结果的系统性偏差。故笔者认为从评估理论并结合实务来看，在考虑多重贬值因素对机器设备评估值的影响，在确定机器设备贬值时应考虑其各因素相互交叉作用，采用乘法思路的方式更为适合

故在实际评估工作中，评估师应根据设备的具体情况，灵活运用不同的贬值计算方法，并注意贬值因素之间的交叉影响。具体建议如下：

首先，实体性贬值应优先计算，因为它反映设备的物理状态，是设备价值的基础。实体性贬值率可通过使用年限法、观察分析法或修复费用法确定，但需考虑设备的实际使用情况和维护状况。

其次，功能性贬值应在实体性贬值的基础上计算，因为它反映设备的技术效率。功能性贬值率可通过比较被评估设备与现时等效设备的差异确定，包括超额投资成本和超额运营成本两部分。

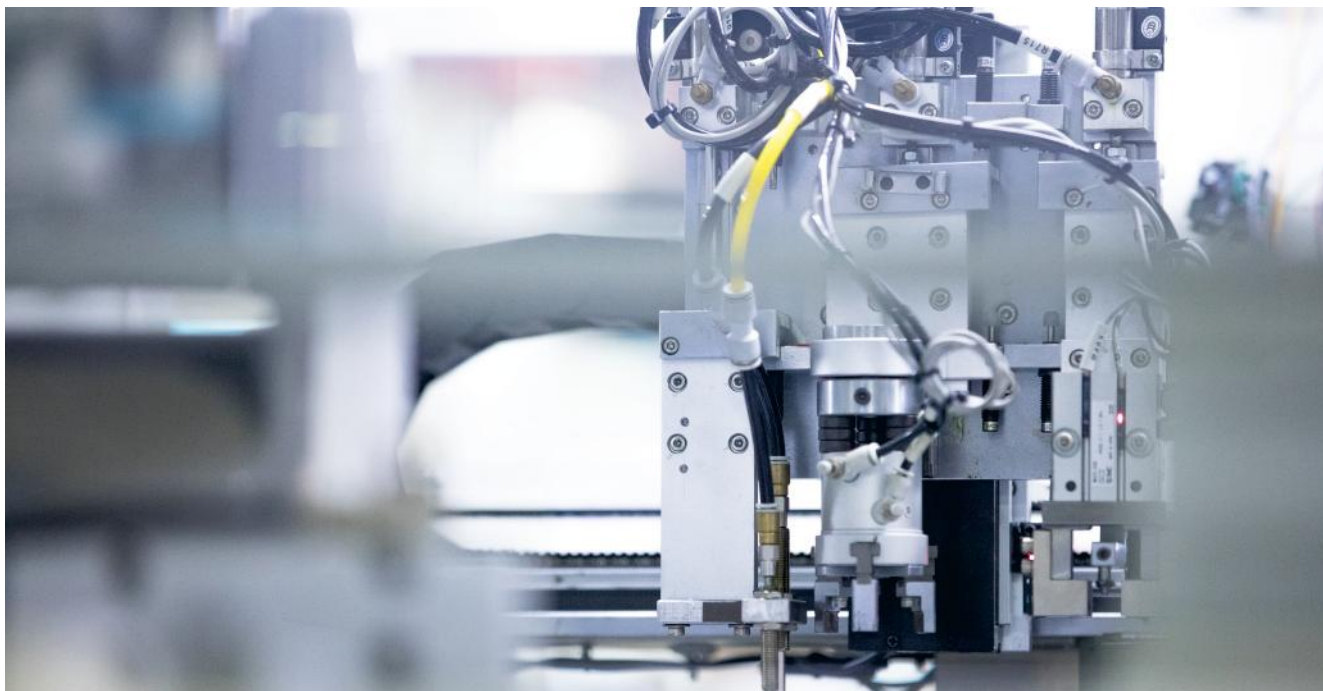
最后，经济性贬值应在实体性贬值和功能性贬值的基础上计算，因为它反映设备的外部使用环境。经济性贬值率可通过分析外部环境变化对设备收益的影响确定，包括市场需求减少、竞争加剧、原材料供应变化等因素。



结论

实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值是机器设备评估中的三大贬值因素，它们形成原因不同，表现形式各异。三种贬值因素之间可能存在交叉影响，形成叠加效应。实体性贬值可能导致设备效率下降，进而加剧功能性贬值；功能性贬值可能导致设备无法满足市场需求，进而引发经济性贬值。这种相互作用、交叉影响需要在评估过程中予以考虑。

在实际评估工作中，评估师应根据机器设备的具体情况，灵活运用不同的贬值计算方法，并注意贬值因素之间的交叉影响。尤其是当机器设备价值量大的情况下，评估报告中应明确批露各类贬值的计算方法和依据，以增强评估结果的透明度和可信度。



如何做好机器设备评估的现场查勘工作

国策重庆分公司 ©雷云梅

摘要

机器设备评估现场查勘是资产评估过程中的关键环节，直接关系到评估数据的真实性、参数选取的合理性及最终价值结论的公允性。本文系统梳理了现场查勘的全流程注意事项，涵盖查勘前的资料准备与计划制定、查勘中的设备核实与状态检查、安全规范执行、信息记录与沟通技巧，查勘后的资料整理与报告编制，以及总结。强调通过科学规划、规范操作、安全防护和多方协作，全面掌握设备的实际状况，识别潜在风险，确保评估结果客观、准确、可追溯。同时提出应结合现代技术手段和专业判断，提升查勘工作的专业性与效率，为各类评估目的提供坚实支撑。

关键词：机器设备评估；现场查勘；

现场查勘是机器设备评估的核心环节，不仅关系到评估数据的真实性，更直接影响价值判断的科学性与公允性。为确保评估质量，资产评估师应系统、规范地开展查勘工作，秉持专业、审慎、客观的原则，全面掌握设备实际情况，识别潜在风险，确保评估结论建立在真实、完整、可靠的基础上。

查勘前的资料准备与计划制定

1、获取资料清单

提前获取并审阅设备清单、购置发票、验收文件、维修保养记录、技术说明书、设备台账、资产折旧明细、保险单据、产权证明及历次评估报告等资料，全面掌握设备的购置背景、使用年限、权属状况、折旧政策、历史维修技改情况及重大故障记录，必要时与财务账面数据、税务记录进行交叉验证，识别账外资产或虚增资产。

2、制定详细的查勘方案

根据评估目的（如抵押贷款、转让、以财务报告为目的等）和设备类别（如通用设备、专用设备、自动化生产线、压力容器、起重机械等）制定详细的查勘方案，明确评估重点、技术路径和风险控制措施，合理确定重点设备范围（如高价值、关键工序、老旧设备）、抽查比例（一般不低于总量的60%，关键设备应实现全覆盖）及查勘路线，避免遗漏或重复。

3、查勘工具

携带必要的检测工具（如测距仪、测温仪等）、高清影像设备、录音笔、标准化记录表格及齐全的安全防护用品，确保查勘过程高效、精准、安全、可追溯。

4、现场查勘安排

与委托方提前沟通查勘时间、场地安排、停电停机计划及配合人员，了解企业生产节奏、设备检修周期及特殊作业安排，避免因设备停机、遮挡或运行异常影响状态判断，必要时建议安排补充查勘。针对特殊设备（如涉密设备、进

口设备、高精度仪器），应提前了解其技术特点、操作规范及安全要求，必要时邀请技术专家协同查勘。

查勘中的设备核实与状态检查

1、设备信息核实

逐项核对设备编号、规格型号、制造厂家、出厂编号、启用日期、使用部门、存放地点等信息，确保账、卡、物、图四者一致，对存在编号缺失、型号不符、位置变更或账外设备等情况，应详细记录差异原因并留存证据。

2、设备状态检查

观察设备运行状况，判断是否存在异响、渗漏、异常振动、过热、冒烟、报警频发等现象，评估其当前技术状态是否处于正常运行、带病运行、间歇性故障或完全停用状态。重点检查关键部件（如主轴、导轨、液压系统、电气控制系统、减速机、电机、传感器、安全联锁装置等）的磨损、腐蚀、裂纹、变形、老化等情况，结合维修更换记录、大修报告及技术改造历史，分析其对设备剩余使用寿命、精度保持性、生产效率及功能完整性的影响。关注设备所处环境（如高温、高湿、强酸强碱腐蚀性气体、粉尘浓度、电磁干扰、通风条件）及基础安装条件（如地基稳定性、防震措施、水平度、排水系统），评估外部环境因素对设备寿命、性能衰减及维护成本的潜在折损。

3、特殊事项记录

对闲置、封存或待报废设备单独标注，核实停用时间、封存方式（干式/湿式封存）、保养措施（定期润滑、防锈处理）、存放条件及未来处置意向（再利用、内部调拨、拍卖、拆解、报废），判断其可变现能力及残值水平。对存在抵押、租赁（融资租赁/经营租赁）、借用、代管或权属争议的设备，应要求委托方提供相关协议文件（如租赁合同、抵押登记证明、产权协议），核实权利限制情况，并在查勘记录中予以明确说明。对涉及环保、安全、特种设备监管要求的设备（如压力容器、电梯、锅炉），应核查其检验合格证、年检记录、使用登记证及是否符合国家强制性标



准，评估合规性对价值的影响。

查勘中的安全规范执行

1、严格遵守企业安全生产制度

进入车间前必须接受安全教育，签署安全告知书，佩戴安全帽、防护眼镜、防滑鞋、耳塞、防护手套等个人防护装备，必要时穿戴防静电服、呼吸防护设备或防坠落装置。

2、不得擅自操作设备

严禁触碰运转中、带电、高温、高压或高速旋转部件，远离危险区域（如冲压区、吊装区、激光切割区），严禁跨越安全警戒线或进入高空作业区、密闭空间、受限空间等高风险区域。在易燃易爆、有毒有害环境（如化工车间、喷涂车间、燃气区域）查勘时，应确认现场已采取通风、断电、隔离、防爆措施，并由企业安全员或专业人员全程陪同，禁止使用非防爆设备。遇设备异常发热、冒烟、异响、泄漏或现场存在明显安全隐患（如结构开裂、油管爆裂、地基沉降）时，立即停止查勘，撤离至安全区域，并及时与委托方沟通协调，必要时建议暂停评估或启动应急预案。

3、其他注意事项

查勘过程中注意防滑、防坠、防碰撞，尤其在楼梯、平台、地坑、电缆沟、高空通道等区域应谨慎行走，夜间或光线不足环境下查勘，应配备强光手电或头灯，确保视线清晰，避免误判或跌倒。

查勘中的信息记录与沟通技巧

1、设备照片拍摄

多角度拍摄设备铭牌（含出厂编号、技术参数、制造厂家、出厂日期）、整体外观、关键部件、运行状态、周边环境、异常部位及封存状态，照片应清晰、对焦准确、标注时间地点，并按设备编号建立电子相册，确保可追溯。现场填写标准化查勘记录表，内容包括设备状态、运行情况、环境条件、权属说明、访谈摘要、初步判断及异常事项，查勘结束后由评估人员与企业代表双方签字确认，确保数据真实、责任可界定。

2、客户访谈记录

与设备管理人员、操作人员、维修工程师进行结构化访谈，了解设备的实际使用强度（如日均运行小时、年运行天数、负荷率）、故障频率、平均维修周期、大修投入、备件库存及技术升级情况，获取第一手使用信息。对存在争议、信息不全或权属不清的设备，应记录待核实事项，明确后续补充资料的责任方、内容要求和时间节点，并形成书面备忘录。

3、查勘数据电子化

将查勘数据电子化处理并实时录入数据，提升效率与准确性的同时确保资料完整可靠，减少后期补录误差。

查勘后的资料整理与报告编制

1、整理查勘资料

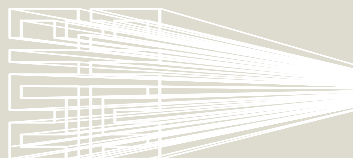
包括纸质记录、电子照片、录音文件、补充材料、签字确认单等，按项目分类归档，建立完整的查勘资料目录，标注疑点、待确认事项及需补充信息，确保资料完整、便于复核。

2、编制详实的现场查勘报告

内容涵盖查勘概况、设备状态汇总表、重点问题分析（如老化、磨损、技术落后）、权属与使用情况说明、照片图集、访谈纪要及初步评估建议，作为评估假设、成新率判定、经济性贬值测算、参数选取和价值修正的重要依据。对查勘中发现的重大瑕疵（如严重磨损、非法改装、超期服役、存在重大安全隐患）或权属争议，应在评估报告中充分披露，并提出明确的风险提示或特别事项说明。将查勘发现的问题及时反馈给项目负责人，作为调整评估方法、选取参数、设定假设条件的重要参考，确保评估结果贴近实际。

3、专项检测

必要时组织行业专家会诊或委托专业检测机构进行专项检测（如无损探伤、油液分析、性能测试），获取权威技术数据，提升评估结论的专业性与权威性。



总结

严谨、细致、安全的现场查勘是高质量评估的基石，必须坚持实事求是原则，恪守职业道德，遵守评估准则与行业规范，确保评估结论客观、公正、可验证。评估人员应持续提升专业能力，关注行业技术发展、设备更新趋势及监管政策变化，不断优化查勘方法与标准，强化风险识别与应对能力，为客户提供精准、可靠、具有前瞻性的资产价值服务。



浅析评估实务中往来款替代流程的操作

—
国策天津分公司 © 胡豪卿
—

在资产评估实务工作中，往来款核算是资产核查的关键环节，而替代程序作为函证的重要补充，直接影响核查结论的可靠性。当前行业内对往来款替代流程的执行标准、操作要点与逻辑思路尚未形成统一清晰的认知，部分评估人员在实际操作中易出现程序不到位、依据不充分、取证不规范等问题。基于多年执业经验与项目实操总结，本文系统梳理往来款替代流程的核心步骤、账表依据与实务技巧，为规范执行往来款核查程序、提升评估工作质量提供可落地的操作参考。

查勘后的资料整理与报告编制

评估流程的核实勘察始于申报表。近年行业发展使客户愈发熟悉评估业务，几乎不再有企业愿意自行填列申报表，基本由评估人员完成。曾有年轻同事反映该工作较为繁琐，且认为企业最了解自身情况，由其填列效率更高。从个人经验看，评估人员自行填列申报表有助于深入了解企业的资产负债状况（实际工作中确实发现，即使是评估人员自行填写的表格，也偶有不清楚企业具体资产与负债的情况）。

填列申报表需要用到哪些账表，按颗粒度从粗到细依次为：财务报表、科目余额表（最末级）、序时账。

除此之外，各类资产负债可能还存在独立的清单（即明细），因此可能涉及的辅助资料包括：往来辅助账、账龄表、坏账计提明细、收发存、固定资产卡片、无形资产明细、使用权资产明细、长期待摊费用明细、贷款明细等。

财务报表：用于确定各科目的期末余额。

余额表：用于确定具体科目的明细构成。

辅助账表：当余额表明细披露不全时，需借助往来辅助账、账龄表、坏账计提明细等。

序时账：用于根据初步填表情况，补充发生日期、结算内容等信息。

账表的关联逻辑

企业日常记账过程中，首先形成序时账，记录每一笔业务；其次，根据序时账汇总生成余额表，反映各科目情况；最后，依据余额表生成财务报表。

往来款核实替代程序的执行

在了解上述基本情况后，可根据填报好的往来明细，结合重要性水平，对往来款进行核实。

往来款核实的程序包括函证和替代程序，其中函证的证明力最强；替代程序是对函证的补充。从执行角度看，替代程序一方面用于弥补函证无法回函或无法发函的缺口，另一方面作为函证核实背后的辅助支撑。

替代程序包括合同查验及凭证抽查，基本可通过一套流程同时确定需要核实的合同与凭证。

（一）确定核查的目标

确定核查目标时，最重要的判断标准是金额大小。金额越大，通常意味着业务往来越多、合作关系越紧密、对企业的影响越显著。

其次，需结合业务内容进行判断。例如，若企业存在不同产品A和B，金额排名前五的结算对象均为产品A相关，且这五个结算对象的应收账款合计数已占总应收账款的较大比例，则仅核实前述五个对象可能遗漏对产品B的核查风险。

最后，应确保函证及替代程序核查的金额占期末余额的一定比例，通常为60%至80%。

（二）了解核查目标的账面构成

了解账面构成，即对目标结算对象的期末余额进行拆分，确定其具体业务构成。示例如下：

科目编码	科目名称	期初余额		本期发生		期末余额	
		借方	贷方	借方	贷方	借方	贷方
1133	其他应收款	1,546,257,754.10		6,000,135,418.87	3,803,819,001.06	3,742,574,171.91	

以某公司科目余额表为例，应收账款期初为零，本期有借贷发生额，期末余额为3,742,574,171.91元。

基准日余额的核算方式为：期末余额 = 期初余额 + 本期借方发生额 - 本期贷方发生额。

选取大金额结算对象后，从其余额表可见，期初余额为75,000,000.00元，存在本期借贷发生，按上述公式核实期末余额无误。

进一步利用序时账，筛选该结算对象当期的全部借贷明细，示例如下：

科目编码	科目名称	期初余额		本期发生		期末余额	
		借方	贷方	借方	贷方	借方	贷方
1133	其他应收款	1,546,257,754.10		6,000,135,418.87	3,803,819,001.06	3,742,574,171.91	
113332	XXXXXX公司	75,000,000.00		566,160,000.00	556,660,000.00	84,500,000.00	

从该结算对象的余额表可以看到，期初为75,000,000.00元，有本期借贷发生，按上述公式核实期末余额无误。

再次，需要利用序时账，在序时账中筛选上述结算对象在当期的全部借贷明细，如下（表1）：

科目编码	科目名称	摘要	方向	金额
113332	XXXXXX公司	往来款	借	7,460,000.00
113332	XXXXXX公司	平账协议	贷	10,000,000.00
113332	XXXXXX公司	往来款	借	8,600,000.00
113332	XXXXXX公司	往来款	借	9,500,000.00
113332	XXXXXX公司	往来款	借	10,000,000.00
113332	XXXXXX公司	往来款	借	7,400,000.00
113332	XXXXXX公司	平账协议	贷	8,600,000.00
113332	XXXXXX公司	平账协议	贷	7,460,000.00
113332	XXXXXX公司	平账协议	贷	7,400,000.00
113332	XXXXXX公司	往来款	借	7,400,000.00
113332	XXXXXX公司	往来款	借	8,600,000.00
113332	XXXXXX公司	往来款	借	500,000,000.00
113332	XXXXXX公司	往来款	借	7,200,000.00
113332	XXXXXX公司	平账协议	贷	16,000,000.00
113332	XXXXXX公司	平账协议	贷	7,200,000.00
113332	XXXXXX公司	平账协议	贷	500,000,000.00

通过对序时账的筛选整理，借方发生合计为566,160,000.00元，贷方发生合计为556,660,000.00元，与科目余额表一致。

根据上述序时账逐笔核对。通常情况下，企业记账中往来款遵循先进先出原则，即同一家公司的应收款，贷方金额一般优先抵减先发生的业务。

依据该规则对往来款借贷金额相同部分进行标记。

由于同一方存在多笔金额相同的业务，为降低差错，需查阅上一年度序时账，示例如下（表2）：

科目编码	科目名称	摘要	方向	金额
113332	XXXXXX公司	往来款	借	4,300,000.00
113332	XXXXXX公司	往来款	借	7,610,000.00
113332	XXXXXX公司	往来款	借	75,000,000.00
113332	XXXXXX公司	往来款	借	7,620,000.00
113332	XXXXXX公司	往来款	借	7,620,000.00
113332	XXXXXX公司	往来款	借	4,300,000.00
113332	XXXXXX公司	往来款	借	7,470,000.00
113332	XXXXXX公司	平账	贷	4,300,000.00
113332	XXXXXX公司	平账	贷	7,610,000.00
113332	XXXXXX公司	平账	贷	7,620,000.00
113332	XXXXXX公司	平账	贷	7,620,000.00
113332	XXXXXX公司	平账	贷	4,300,000.00
113332	XXXXXX公司	平账	贷	7,470,000.00

经相同借贷分析后，仅剩余标红的一笔业务，且与余额表期初数一致，由此可确定该结算对象期初余额即为该笔业务。将该笔业务与基准日序时账核对发现，期末余额与余额表相符。表1剩余业务与表2剩余业务共同构成基准日余额的账面构成，示例如下：

科目名称	摘要	方向	金额
XXXXXX公司	往来款	借	75,000,000.00
XXXXXX公司	平账协议	贷	10,000,000.00
XXXXXX公司	往来款	借	9,500,000.00
XXXXXX公司	往来款	借	10,000,000.00
XXXXXX公司	往来款	借	7,400,000.00
XXXXXX公司	往来款	借	8,600,000.00
XXXXXX公司	平账协议	贷	16,000,000.00

其中，两笔贷方发生额应该为期初余额的收款。

则由此确定，账面构成为期初剩余的金额加上本期借方发生的金额。

（三）确定具体交易

根据上述步骤确定好期末余额的账面构成后，选取其中大额业务进行核查验证即可，此时，既确定了凭证也通过凭证确定了业务合同。

（四）业务合同的补充

依据上述流程，仅能复核企业在某一时点的资产负债数据（资产负债表数据为时点数，利润表数据为期间数），无法对企业的收入情况进行核实验证。因此，需取得企业当年度的业务合同台账，根据台账中的回款情况，对大额业务补充收入合同核查。



结束语

资产评估的专业性体现在每一项程序的严谨性、每一份证据的充分性与每一步判断的合理性。往来款替代流程虽为基础核查工作，却直接关系到评估结论的真实、准确与可信。愿本文所述思路与方法，能为行业同仁提供实务借鉴，助力大家在日常工作中规范操作、精进专业，共同推动资产评估工作向更严谨、更高效、更专业的方向稳步发展。



国策
动态

1

喜报

★ 专业服务 · 创造价值 ★

热烈祝贺 国策评估

入围中国储备粮管理集团有限公司
资产评估机构备选库

入围中国能源建设集团
资产评估机构备选库

中标湖南农行全省
信贷业务押品评估及不良资产价值
评估机构入围项目



南京公司总经理刘春阳专业贡献获认可， 深圳市资产评估协会特致感谢信

深圳市资产评估协会

感谢信

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司：

深圳市财政局与我会联合开展的2025年度资产评估行业联合检查现场检查工作已顺利结束。贵公司刘春阳同志作为检查专家，以高度的责任意识、严谨的专业态度，深入现场、认真履职，为检查工作的有序开展和优质完成提供了有力支持。

贵公司对本次联合检查工作的高度重视与大力支持，是检查工作顺利推进的重要保障。在此，谨对贵公司及刘春阳同志的辛勤付出与专业协助表示衷心感谢！

值此辞旧迎新之际，我会衷心祝愿贵公司及各同仁在新的一年里事业蒸蒸日上、发展再上新台阶，期待在今后的工作与贵公司持续合作，共同推动我市资产评估行业持续、稳健发展。



近日，国策评估收到深圳市资产评估协会发来的感谢信，对公司及刘春阳同志在2025年度深圳市资产评估行业联合检查工作中的专业支持与突出贡献给予高度评价与诚挚感谢。

信中表示，在由深圳市财政局与深圳市资产评估协会联合开展的2025年度行业联合检查现场工作中，国策评估选派的专家刘春阳同志以高度的责任意识、严谨的专业态度，深入现场、认真履职，为检查工作的有序开展和优质完成提供了有力支持。同时，协会充分肯定了国策评估对本次检查工作给予的高度重视与大力支持，认为这是检查工作顺利推进的重要保障。

这封感谢信，既是对刘春阳同志个人专业素养与敬业精神的高度认可，也是对我司整体专业实力与行业责任担当的肯定。它承载着行业协会对我司未来发展的深切期许与信任。我司将不断提升专业能力，把这份信任与期许转化为持续前进的动力，更加积极的参与行业共建，为促进资产评估行业稳健发展贡献力量。



3

深圳评协前往深圳国策评估机构新春慰问 --新春送温情 指导促发展



值此马年新春佳节来临之际，深圳市资产评估行业党委江建华书记、深圳市资产评估协会领导李伟会长、陆燕秘书长、党建部副部长程佩，2026年2月6日到深圳国策评估机构进行了新春慰问，慰问资产评估师及从业人员，向他们致以最诚挚的问候、最衷心的感谢和最美好的新春祝福！



国策评估应邀为平安银行天津分行作《房地产市场分析与抵押评估专题》交流



2026年2月6日，应平安银行天津分行邀请，国策评估天津分公司为其举办了一场“天津市房地产市场分析与抵押评估专题分享”交流会。本次会议采用线上线下相结合的方式召开，平安银行天津分行相关领导、零售信贷团队及其他部门相关人员共同参与了此次交流。

本次分享会由国策天津分公司总经理阮宗斌主讲，在两个小时的分享过程中，阮总

对近年来房地产相关政策、天津市房地产市场交易现状，以及城市更新与资产盘活的最新进展进行了多维度解读，并重点剖析了不同信贷场景下各类抵押物的特点与风险要点。会后，双方就房地产市场的现状情况及未来走势展开了热烈的交流。

感谢平安银行天津分行对国策评估的信任。国策评估作为专业的评估咨询机构，将一如既往地坚持“专业服务 创造价值”的核心理念，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、市级专家的力量，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。



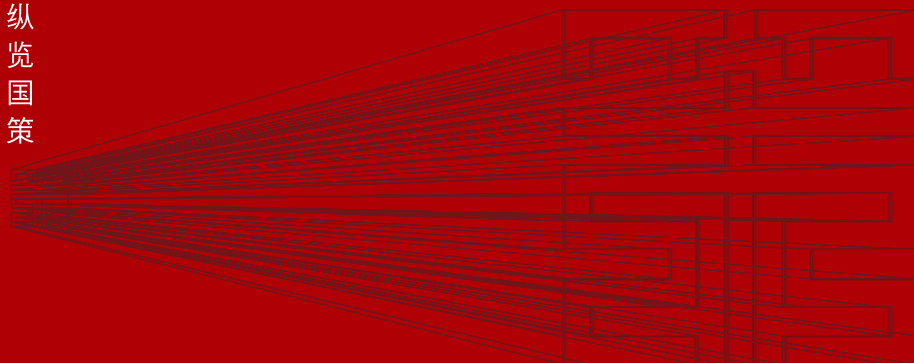
5

热烈祝贺国策南京分公司乔迁大吉 --启航新程,再创辉煌!



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

北京

地址：北京市朝阳区东四环中路62号楼远洋国际中心C座2302、2303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1601单元
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：南京市建邺区云龙山路89号2幢1905室
电话：025-52205650

重庆

地址：重庆市渝中区五一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3502、3503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头西路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