



GUOCE
APPRAISAL

2026.08 VOL.136



GUOCE

APPRAISAL

國策

2026.08 VOL.136

主办：国策评估



www.guocedc.com

专 业 服 务

02

创 造 价 值

破局“内卷”：以差异化竞争 驱动房地产估价机构高质量发展

2026年上半年北京市房地产市场分析

深圳2026年“4.29”楼市新政解读

市场比较法视角下耕地租金影响因素分析



2026

第2期 总第 136 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	06
-----	市场 研究 Market Research	
	2026年上半年北京市房地产市场分析	10
	2026年上半年成都市房地产市场分析	14
	2026年上半年天津市商品住宅市场分析	18
	中山市坦洲镇中心片区商业物业租金调查	24
-----	政策 解读 Policy Interpretation	
	深圳2026年“4.29”楼市新政解读	28
-----	技术 专栏 Technical Column	
	成本法在房地产估价中的应用分析	31
	浅析商办长租公寓评估	34
	市场比较法视角下耕地租金影响因素分析	38
	资产评估成本法下物价指数调整法的实务应用与优化探讨	42
-----	国策 动态 Guoce Developments	46

破局“内卷”： 以差异化竞争驱动房地产 估价机构高质量发展

Liu
Chunyang



刘春阳

南京分公司总经理

摘要：当前房地产估价行业已形成较为成熟的理论方法体系与技术标准，业务覆盖抵押、税收、征收等多元领域，但“内卷”困局日益凸显，同质化竞争、低价博弈、创新乏力等问题制约行业发展。本文聚焦房地产估价机构的破局路径，结合行业现状与政策导向，剖析“内卷”困局的表现与成因，阐释高质量发展的核心内涵与差异化竞争的逻辑内核，提出业务、技术、品牌、人才协同推进的实施策略及内外部保障措施，为机构突破发展瓶颈、实现长期可持续发展提供实践参考，助力行业向专业化、高质量方向转型。

关键词：房地产估价机构 内卷困局 高质量发展 差异化竞争 行业转型

引言

自房地产估价行业在我国起步以来，经过三十余年的探索与完善，已形成了配套的理论方法体系与技术标准规范，业务范畴也从早期单一的交易估价，拓展至房地产抵押、税收征管、征收补偿、司法鉴定、分家析产、保险理赔等诸多领域，成为房地产市场健康运行的重要专业支撑力量。

但近年来，随着房地产行业进入深度调整期，行业供需关系逐渐失衡，“内卷”现象愈发显著。多数机构扎堆于传统估价业务，服务内容与技术手段高度趋同，为争夺客户

资源频繁陷入低价竞争困境，不仅压缩了行业整体利润空间，也导致机构无力投入技术研发与人才培养，进而影响估价报告质量与行业公信力。与此同时，房地产市场新形势催生出新的估价需求，如服务“一带一路”的跨境房地产资产定价、绿色建筑价值评估、REITs 资产估值等新兴领域，以及涉及资本市场的财务报表评估业务领域的投资性房地产公允价值计量等，而多数机构因缺乏差异化竞争力，难以匹配市场新需求。

在此背景下，如何帮助房地产估价机构突破“内卷”困局，实现从规模扩张向质量提升的转型，成为行业亟待解决的关键问题。基于此，本文以房地产估价机构的差异化竞争驱动房地产估价机构高质量发展为核心研究方向，通过分析行业“内卷”的深层成因，界定房地产估价机构高质量发展的内涵，探索差异化竞争战略的落地路径，旨在为机构找准发展定位、培育核心竞争力提供思路，也为推动整个房地产估价行业的健康可持续发展注入理论动能。

房地产估价机构“内卷” 困局的表现及成因

历经三十余年发展，房地产估价行业已成为房地产市场体系的重要组成部分，但随着行业准入门槛降低、市场供

需关系失衡，行业逐渐陷入“内卷”困局，同质化竞争加剧、利润空间收窄等问题凸显，严重制约行业整体发展质量。

从“内卷”困局的核心表现来看，首先在业务端呈现出明显的同质化扎堆现象。目前多数估价机构的业务仍集中于房地产抵押、征收补偿等传统领域，而资本市场财务报表评估业务、绿色建筑估价、REITs资产估值、跨境房地产资产定价等新兴业务布局者占比较小。大量机构挤入存量传统赛道，导致业务重叠度极高，难以形成独特服务优势。其次在竞争端，低价博弈成为常态，为争夺客户资源，部分机构甚至以低于成本的报价竞标，不仅压缩了全行业的利润空间，还倒逼机构削减技术研发与人才培养的投入，形成“低价-低质-更低利润”的恶性循环。最后在技术端，估价方法与工具趋同问题显著，多数机构仍依赖市场比较法、收益法等传统估价手段，对大数据、GIS 地理信息系统等新技术的应用深度不足，定制化估价方案稀缺，难以满足客户多元化、精细化的估价需求。

深入剖析“内卷”困局的成因，可分为行业与机构两个层面。在行业层面，一方面，行业准入门槛逐步降低，估价机构数量增速较快，但是我国房地产市场却进入了深度调整期，市场供需关系严重失衡，供过于求直接激化了竞争；另一方面，行业服务标准趋同，缺乏针对差异化服务的评价体系，客户难以区分机构服务质量与专业能力，只能以价格作为核心筛选指标，加剧了低价竞争。在机构层面，多数机构创新意识薄弱，核心竞争力培育不足，既未深耕细分业务赛道形成专业壁垒，也未加大技术投入构建技术优势，反而陷入“跟风式”业务布局与“价格战”竞争，最终在行业“内卷”中丧失发展主动权。

房地产估价机构高质量发展的内涵与实现路径

在行业“内卷”困局的倒逼与房地产市场转型的双重驱动下，房地产估价机构的高质量发展未来将成为破局关键，而差异化竞争则是实现高质量发展的核心路径，二者存在紧密的逻辑耦合关系。

房地产估价机构高质量发展的核心要义，可从服务质量、技术能力、服务模式三个维度进行界定。在服务质量层

面，其不再局限于估价报告的基础合规性，而是强调报告的精准性、专业性与时效性的统一，既要严守估价技术规范，规避重大数据遗漏、方法误用等低级错误，又要结合项目特性提供深度价值研判，如在城市更新项目中同步评估资产的改造潜力与市场溢价空间。在技术能力层面，高质量发展要求机构突破传统估价手段的局限，将大数据、GIS 地理信息系统、自动估价系统等新技术深度融入估价流程，例如通过搭建区域房地产动态数据库，实现对市场行情的实时监测，提升估价结果的科学性。在服务模式层面，高质量发展体现为从单一估价服务向综合咨询服务的转型，机构需延伸服务链条，为客户提供从前期资产尽调、中期价值评估到后期资产跟踪管理的全流程解决方案，匹配多元化市场需求。

通过差异化竞争实现高质量发展本质是“以特色优势夯实质量根基，以质量升级强化竞争壁垒”的双向协同。一方面，差异化竞争是破解“内卷”、实现高质量发展的必经之路。在行业服务标准趋同的背景下，机构唯有通过业务、技术、服务的差异化布局，才能跳出低价博弈的恶性循环，将资源集中于高附加值领域的质量提升，如深耕资本市场估值服务、绿色建筑估价、REITs资产估值、境外估值业务等细分赛道，形成专业服务优势。另一方面，掌握特色优势，实现专业质量升级是差异化竞争的核心支撑，缺乏专业质量保障的差异化只能是“伪特色”，只有以精准的估价能力、完善的服务体系为基础，机构的差异化布局才能获得市场认可，进而转化为可持续的核心竞争力，实现从“价格竞争”到“价值竞争”的转型。

差异化竞争战略的构建维度与实施路径

实现高质量发展是房地产估价机构未来的立身之本，差异化竞争是破局“内卷”的关键抓手，差异化竞争战略的构建需从业务布局、技术服务、品牌人才三大核心维度构建，既以专业质量标准筑牢差异化竞争的根基，又以差异化策略放大专业质量的市场价值，形成“专业质量赋能特色、特色反哺效益”的良性循环。

在业务领域差异化方面，核心是跳出传统业务红海，通过深耕细分赛道、拓展高价值场景与布局政策导向型业务，构建“人无我有、人有我优”的业务壁垒。

其一，延伸房地产综合咨询服务链条，挖掘增值空间。在绿色建筑估价基础上，拓展 ESG（环境、社会、治理）相关咨询服务，包括房地产项目碳足迹测算、绿色建筑认证辅助评估、可持续发展绩效咨询等，契合“双碳”政策导向与企业绿色转型需求；同时配套政策咨询、资产优化配置、项目可行性分析等综合服务，从“单一估值”向“全周期顾问”转型，提升服务附加值。

其二，聚焦资本市场高价值业务场景，抢占专业服务高地。针对国央企、上市公司的财报编制需求，重点拓展投资性房地产公允价值计量、房地产资产减值测试、商誉减值涉及的房地产估值等业务。此类业务对专业合规性、数据精准度与报告规范性要求极高，行业准入壁垒显著，机构可通过组建财报估值专项团队，深入研究企业会计准则与监管要求，积累资本市场服务案例，形成“精准合规、专业高效”的服务标签，摆脱传统业务的低价竞争。

其三，响应“一带一路”政策号召，布局跨境房地产服务。针对中国企业出海投资、海外园区建设、跨境资产并购等需求，提供跨境房地产资产估值、投资环境分析、当地政策解读等一体化服务。通过组建跨境服务团队，对接海外合作伙伴，熟悉不同国家地区的房地产市场规则与估值标准，积累跨境项目服务经验，打造“跨境房地产估值咨询专家”形象，抢占政策红利下的新兴市场。

在技术与服务差异化方面，需以技术创新为支撑、以服务升级为载体，打造难以复制的核心竞争力。技术层面要实现“工具定制化、数据专属化、场景适配化”，突破行业通用工具的局限：一方面搭建多维度专属数据库，除整合区域房地产交易、土地供应等基础数据外，重点补充资本市场财报数据、绿色建筑技术参数、ESG 评价指标、跨境房地产市场数据等专项资源，通过数据清洗、动态更新建立数据壁垒；另一方面研发定制化估价模型，针对不同细分业务优化参数设置，例如在投资性房地产公允价值计量中融入资本市场估值逻辑，在ESG咨询中嵌入碳减排效益测算模块，在跨境估值中适配不同国家的市场特性与估值标准，结合GIS空间分析技术实现资产价值的多维呈现，显著提升估价精准度与专业深度。服务层面要构建“精准匹配、全流程响应”的个性化体系：针对国央企与上市公司，提供财报周期内的动态跟踪服务与合规咨询支持，确保估值结果符合监管要求；针对绿色转型企业，推出“ESG评估+绿色估值+政策申报”一体化解决方案；针对跨境投资企业，提供多语言报

告、本地化政策解读与跨境沟通协调服务；同时建立客户专属服务档案，根据客户需求差异定制报告呈现形式，提供线上线下结合的咨询通道，实现服务响应的及时性与针对性。

在品牌与人才差异化方面，不断强化内生支撑，为高质量发展提供持久动力。品牌塑造要聚焦细分领域精准发力，避免泛化宣传：通过发布资本市场估值、ESG咨询、跨境服务等细分领域研究报告，参与相关行业标准制定与专业论坛分享，推广典型案例成果，传递专业价值，逐步构建“细分领域权威”的品牌形象，提升客户信任度与行业影响力。人才建设要打造“复合型、专业化”梯队，匹配差异化业务需求：一方面建立全周期培训体系，既强化估价专业知识、政策法规、技术标准的系统培训，又增设企业会计准则、ESG知识、跨境业务规则、外语沟通等专项课程，提升从业人员的综合素养；另一方面完善人才激励机制，鼓励员工深耕细分领域、参与技术创新与服务升级，通过专项奖励、职业发展通道优化等方式，吸引并留存核心人才，形成“人才支撑业务、业务滋养人才”的良性循环，为机构差异化发展提供坚实的人才保障。

差异化竞争推进的高质量发展保障措施

差异化竞争的推进落地，需构建“内部筑基、外部赋能”的双重保障体系，通过企业内部机制优化与行业、政策外部支撑的同频发力，破解实施过程中的资源约束、标准缺失、环境干扰等问题，确保实现路径稳步推进。

在内部保障层面，核心是建立“资源倾斜、机制激励、管理适配”的内生支撑体系。一是强化资源精准投入，将技术研发、数据采购、人才培养、品牌建设列为核心投入领域，设立专项创新基金，重点支持细分领域技术模型开发、专属数据库搭建、复合型人才培养及品牌专业内容输出，避免资源分散导致的协同效果弱化；同时优化资源分配机制，根据差异化业务的优先级与发展阶段动态调整投入比例，向高潜力新兴赛道与核心人才团队倾斜。二是完善协同激励机制，打破传统“重业务、轻创新”的考核导向，建立涵盖质量合规、技术创新、细分领域深耕、品牌贡献等维度的综合考核体系，对在技术研发、新兴业务拓展、品牌专业输出等方面有突出贡献的团队或个人给予专项奖励；同时鼓励业

务、技术、人才、品牌部门间的跨领域协作。三是优化内部管理适配，建立扁平化的跨部门沟通机制，确保业务部门的差异化需求能快速传递至技术研发、人才培养与品牌建设环节；完善知识管理体系，将细分领域案例、技术创新成果、人才培养经验等沉淀为企业核心资产，实现资源内部共享，为协同推进提供高效管理支撑。

在外部保障层面，关键是构建“标准引领、监管规范、生态优化”的外部环境。一是行业层面强化引导与规范，搭建行业交流平台，推广差异化竞争的优秀实践案例，促进技术、人才、品牌建设经验的共享；同时加强行业自律，建立低价恶性竞争、虚假报告等违法违规行为的惩戒机制，净化市场竞争环境，为合规经营、注重创新的机构创造公平发展空间。二是政策层面加大支持与保障力度，监管部门需进一步完善行业准入与质量监管机制，通过提高执业资质门槛、强化估价报告抽查与追责力度，倒逼机构重视高质量发展；出台针对性政策支持，对机构在技术研发、新兴业务拓展、复合型人才培养等方面的投入给予税收优惠、补贴支持或项目对接便利；引导行业资源向优质机构集中，培育细分领域龙头企业，通过政策引导推动行业专业化、品牌化升级，为机构推进差异化竞争提供良好政策环境。

结论与展望

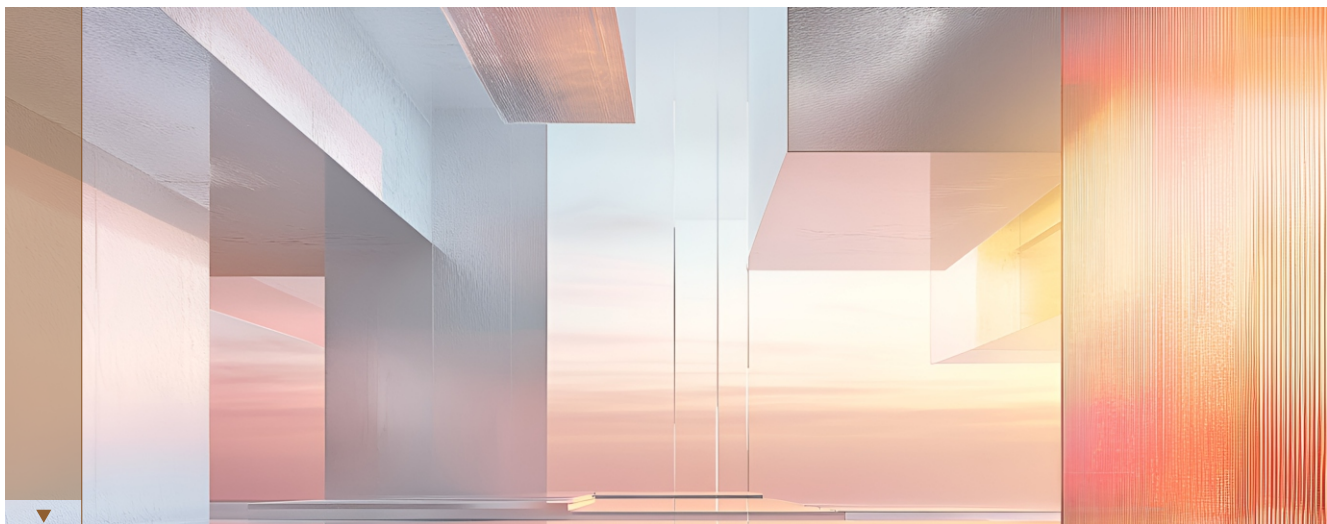
本文研究表明，房地产估价行业“内卷”困局的核心症结在于同质化竞争制约行业及机构整体发展，突破困局的关键在于实现差异化竞争的高质量发展。高质量发展是机构立足市场的根本根基；差异化竞争是破局“内卷”的核心抓手，将专业质量发展成果转化为市场竞争优势，二者形成“专业质量筑基、差异破局”的良性循环。实践中，通过业务赛道细分、技术服务升级、品牌人才赋能的协同推进，能够有效帮助机构摆脱低价博弈困境，培育不可复制的核心竞争力。

随着房地产市场进入存量时代以及资本市场逐步完善，资本市场估值服务、境外估值业务、城市更新、REITs、绿色地产等新兴领域的估值需求将持续增长，技术迭代与客户需求升级将推动行业加速分化。房地产估价机构需持续动态优化战略：一方面坚守专业质量发展底线，强化合规管控与技术创新，夯实专业根基；另一方面深化差异化

定位，聚焦细分赛道深耕细作，打造特色品牌。长远来看，行业集中度将逐步提升，具备专业深度、技术优势、品牌辨识度的机构将占据市场主导地位，推动行业从“规模竞争”向“价值竞争”转型，实现整体生态的健康可持续发展。

参考文献：

- [1]刘洪玉.房地产估价行业高质量发展的路径与思考[J].中国房地产估价与经纪,2020(2):15-21;
- [2]王家庭,曹清峰.差异化竞争战略与房地产企业绩效——基于中国房地产上市公司的经验证据[J].财经问题研究,2019(8):102-109;
- [3]张明.大数据时代房地产估价技术创新与应用研究[J].工程管理学报,2021,35(3):123-128;
- [4]李艳.城市更新背景下房地产估价机构业务转型路径探析[J].中国房地产,2022(15):45-50;
- [5]陈多长,周琳.房地产估价行业内卷化的成因及破解对策[J].价格理论与实践,2023(1):89-93;
- [6]中国房地产估价师与房地产经纪人学会.房地产估价行业发展报告(2023)[R].北京:中国建筑工业出版社,2023;
- [7]吴翔华,李静.专业服务机构品牌建设与人才培养协同机制研究——以房地产估价行业为例[J].建筑经济,2022,43(7):78-83;
- [8]住房和城乡建设部.关于促进房地产估价行业高质量发展的指导意见[Z].2021-06-18。



住建部

各地要系统推进“好房子”等“四好”建设

6月8日，住房城乡建设部在国务院政策例行吹风会上表示，各地要系统推进“好房子、好小区、好社区、好城区”建设，聚焦群众身边的急难愁盼，落实《城市更新“十五五”规划》部署。

信息显示，《城市更新“十五五”规划》提出到2030年和2035年的发展目标，设置10项主要指标、23项重点任务、7个方面政策举措、14项重大工程和行动。住建部副部长秦海翔表示，该规划是我国城市更新领域的第一部国家级专项规划，各地需细化本地区城市更新的目标指标和任务措施。

在“好房子”方面，住建部要求提高新建房屋品质，全链条提升住房标准、设计、材料、建造、运维水平，落实《住宅项目规范》，优化户型设计，提高隔声性能等；同时鼓励老旧住房自主更新、原拆原建，推广装配式装修和适老化改造。

财政部

“十五五”时期中央财政将保持较大力度支持城市更新

6月8日，财政部经济建设司司长郭方明在国务院政策例行吹风会上表示，“十五五”时期，中央财政将保持较大力度支持城市更新，并不断优化政策设计，提高资金使用效率。

根据公开资料整理，财政部统筹城镇保障性安居工程补助资金、地方政府专项债券、中央预算内投资、超长期特别国债资金等多项渠道支持城市更新重点任务。中央财政已连续三年补助城市更新，2025年支持了15个城市，今年公示的20城中央财政拟补助超过200亿元。除了财政资金支持之外，财政部将同步实施好税收支持政策。符合条件的城市更新主体，可享受现行的有关税收优惠政策。

5月LPR报价出炉

1年期与5年期利率均维持不变

5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5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在下次发布LPR之前有效。

这是自2025年5月两个期限LPR各下调10个基点后，LPR连续第12个月维持不变。

华南 AREA

深圳

龙岗五和枢纽将调出近20万平工业地块改为居住、教育用地

6月9日，深圳市规划和自然资源局龙岗管理局公示龙岗坂田街道五和枢纽片区重点更新单元工业区块线调整方案。本次将从坂田街道调出两块原一级工业用地，合计约19.52万平方米，将改为居住、教育、绿地等配套用地；在坪地街道调入一块约19.76万平方米地块作为普通工业用地、绿地和道路等。该更新单元2025年2月纳入重点更新计划，其工业区块线局部调整方案已由规划主管部门审议并原则通过。

珠海

拟扩大公积金提取使用范围 新增城市更新及装修提取

6月2日，珠海市住房公积金管理中心通过市政府官网发布《珠海市住房公积金管理委员会关于优化住房公积金提取使用政策的通知》（征求意见稿），拟增设城市更新改造提取和装修自住住房提取两项服务事项，向社会公开征求意见。此次政策优化旨在扩大公积金提取适用范围，显著增强制度的普惠性和惠民性。根据现行规定，装修不在公积金提取范围内，而征求意见稿拟将装修自住住房纳入提取事项，同时新增城市更新改造提取，以支持缴存职工改善居住条件。

海南

拟提高住房公积金贷款最高额度至120万元

5月14日，海南省住房公积金管理局近日发布《关于进一步优化调整住房公积金贷款政策的通知（征求意见稿）》，拟进一步优化调整住房公积金贷款，更好地满足缴存人刚性及改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

征求意见稿提出，提高购买自住住房最高贷款基准额度。缴存职工家庭购买新建、二手自住住房申请住房公积金贷款，单方缴存住房公积金的，最高贷款基准额度分别由现行新房80万元和二手房60万元统一提高至100万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款基准额度分别由现行新房110万元和二手房90万元统一提高至120万元。

华东 AREA

上海

黄浦区出台贴息办法 科创类单户企业贷款额度最高不超过2000万

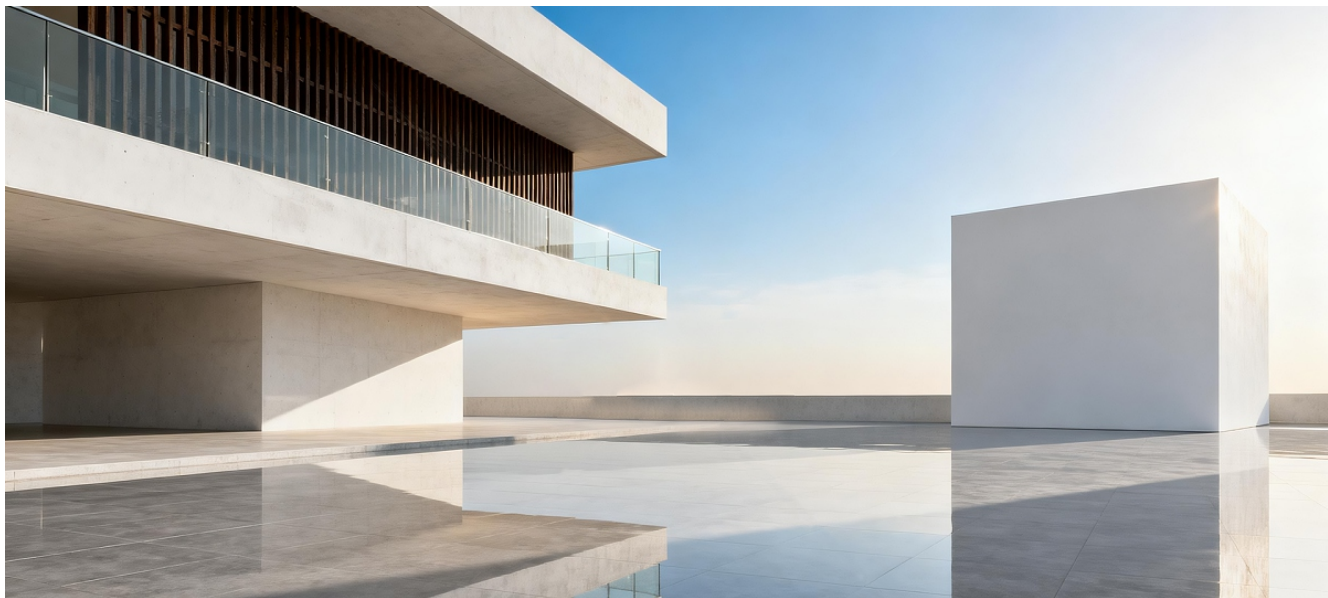
6月10日，上海市人民政府印发《黄浦区中小微企业贷款贴息支持办法》的通知。

根据办法，2026年1月1日起经“外滩融易行”黄浦区融资信用服务平台发放的中小微企业贷款，科创类单户企业贷款额度最高不超过2000万元（含），其他类型单户企业贷款额度最高不超过1000万元（含），期限不超过1年。按不超过实际贷款利率的50%给予利息补贴，超过同期一年期贷款市场报价利率（LPR）的部分不纳入贴息计算，单户企业利息补贴每年最高不超过20万元。

江苏

张家港出台十条房地产新政

6月8日，张家港市发布十条楼市新政，落实上级楼市发展部署，稳定市场秩序、满足群众刚需与改善型住房需求。新政优化土地供应节奏，投放优质小面积地块，盘活存量地产项目、优化未开发地块规划。同时升级住宅建设标



准，对高品质住宅实行差异化预售资金监管，推行新房“带押网签”，简化交易流程、降低交易成本。政策加码人才安居，推出青年人才公积金贷款贴息、最高200万元人才房票等优惠。常态化落实住房以旧换新、国企租购联动政策，并支持房企定向惠民促销、规范房产行业舆论与经纪服务，全方位激活楼市活力，推动房地产业良性健康发展。

浙江

推出“两新”融合财政专项激励政策 三年合计45亿元支持

近日，浙江省财政厅联合省经信厅推出科技创新和产业创新深度融合财政专项激励政策，以工业大县为重点，支持18个县(市、区)率先在“两新”深度融合上探索新模式、取得新突破，扎实推进新型工业化。

2026年-2028年创建期内，浙江省财政每年安排15亿元、三年合计45亿元支持，紧扣产业结构显著优化和经济发展质效显著提升的目标，打通“两新”深度融合堵点卡点，促进各类优质创新要素向产业尤其是制造业高效集聚。

华中
AREA

湖南

出台措施支持租赁资产发行REITs推动证券化

5月13日，湖南省住房和城乡建设厅联合省发展改革委、省财政厅等九部门联合印发《湖南省进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，明确支持符合条件的保障性租赁住房、长租房等租赁资产发行不动产投资信托基金等金融产品，推动租赁资产证券化。该措施还包括推进收购存量商品房，支持各地利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房、人才房、青年公寓等，以激活市场需求、优化供给。此前的2025年8月，湖南已成功落地首单租赁住房类REITs项目，规模11.31亿元，优先级票面利率2.2%创全省同类产品新低。本次新政有效期3年，旨在拓宽租赁住房融资渠道、降低企业杠杆，助推房地产市场平稳健康发展。

西南 AREA

四川

2025年住房公积金缴存1759.37亿元 提取额1352.23亿元

5月11日，四川省住房和城乡建设厅、四川省财政厅、中国人民银行四川省分行近日联合发布《四川省住房公积金2025年年度报告》。报告显示，2025年四川省住房公积金新开户单位28867家，净增单位10758家；新开户人数94.62万人，净增人数15.40万人；实缴单位214840家，实缴人数867.70万人，缴存额1759.37亿元。在提取方面，2025年全省共有411.62万名缴存人提取住房公积金，提取额1352.23亿元，同比增长1.19%；提取额占当年缴存额的76.86%，比上年减少2.86个百分点。个人住房贷款方面，2025年发放个人住房贷款12.54万笔、668.80亿元，同比上升19.81%、38.04%，回收个人住房贷款534.02亿元。2025年末，贷款余额3853.22亿元，比上年末增加3.62%，个人住房贷款余额占缴存余额的69.78%。

重庆

发布城市更新住房“好房子”技术导则

6月18日，重庆市住建委印发《好房子技术导则（城市更新住房）》，将于2026年7月1日实施。“好房子”系列导则采用“5+2”全生命周期框架，覆盖住宅建设运维全流程。商品住房依照“六防六不三省三要”升级居住品质，抬高配套冷暖新风住宅层高、延长防水质保，融合山地特色优化户型、绿化与智能配套；保障房遵循“五好”标准，打造共享空间，标准化控成本，完善公共配套与智慧管理。新版导则明确老旧小区改造“先体检、后更新，先安全、后提质”原则，优先整治各类安全隐患，补齐电梯、充电、无障碍等设施缺口，增设养老托幼场地，布设智能安

防。2026年重庆计划改造600个老旧小区，新开工40个、打造10个“好房子”示范项目，以高品质住宅供给促进行业转型。

贵阳

公积金启动新一轮“商转公”贷款贴息业务

5月8日，贵阳市住房公积金管理中心发布公告，宣布自2026年5月7日起正式启动新一轮“商转公”贷款贴息业务，申请期至2027年2月28日。此次贴息业务旨在纾解“商转公”贷款需求集中、轮候积压的供需矛盾，让更多缴存职工享受制度红利。申请对象为贵阳市住房公积金单位缴存职工，需满足包括商业贷款为纯商贷、执行LPR浮动利率、已正常还款1年以上等多项条件。贴息方式为报账制，补贴商业贷款与公积金贷款之间的利息差。贴息额度不得超过公积金贷款政策规定的可贷额度和最高贷款额度，且不得高于商业贷款剩余本金余额及所购住房总价款的70%。申请采取预约制，职工需先致电原商业贷款银行预约办理时间。





2026年上半年 北京市房地产市场分析

国策北京分公司 © 王晓飞

2026年上半年，房地产行业整体处于L型深度筑底阶段，不存在全面复苏，极致结构性分化是唯一主线；新房供给持续收缩，二手房成为住宅交易基本盘；房产金融属性全面弱化，回归居住与地段价值定价。坚守“房住不炒”，不搞大水漫灌、不重启大规模棚改货币化、不全面放开限购，政策目标从拉动经济增长转向保交

付、防风险、激活置换、建设保障房、盘活存量房产。依托保障性住房再贷款，推进存量商品房收购转化为保租房、人才房，重构“商品房+保障房+租赁房”二元住房体系。

房地产市场政策

1、限购方面

非本市户籍居民家庭购买五环内商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满2年及以上；购买五环外商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满1年及以上。对二孩及以上的多子女居民家庭（包括本市户籍和非本市户籍居民家庭），在执行现有住房限购政策基础上，可在五环内再多购买一套商品住房。

2、限价方面

在严控地价的同时，对项目未来房价进行预测，试点采取限定销售价格并将其作为土地招拍挂条件的措施。

3、限售方面

企业购买的商品住房再次上市交易，需满3年及以上，若其交易对象为个人，按照本市限购政策执行。

4、限贷方面

银行业金融机构不再区分首套住房和二套住房的利率定价机制，合理确定每笔商业性个人住房贷款的具体利率水平。公积金贷款购买二套住房的最低首付款比例不低于25%。

5、人才政策方面

针对青年人才提供公租房或保租房作为青年公寓，给予租金梯度折扣优惠；对重点产业体系内应届毕业生提供每月1000元、最长2年的安居补贴；对创新创业赛事优胜者及创业青年提供定向配租和安居补贴。

土地市场

（一）土地供应

2026年1-6月，北京共推出各类用地规划建筑面积431.57万 m^2 ，同比上升29.8%；北京共推出各类用地共55宗，同比上升52.8%。

2026年1-6月北京市土地市场推出情况						
规划用途	土地宗数(宗)	同比(%)	规划建筑面积(万 m^2)	同比(%)	楼面均价(元/ m^2)	同比(%)
住宅用地	24	41.2	140.55	-17.2	32067	-9.6
商办用地	11	83.3	105.67	218.7	15362	-13.5
工业用地	20	66.7	185.35	51.2	1206	3.4
合计	55	52.8	431.57	29.8	14721	-28

（二）土地成交

2026年1-6月，成交规划建筑面积355.17万 m^2 ，同比下降13.3%；成交各类宗地共52宗，同比上升18.2%；成交楼面均价14908(元/ m^2)，同比下降43.7%。平均溢价率为2.4%，较去年同期下降4.3个百分点；各类用地出让金达529.48亿元，同比下降51.2%；2026年1-6月，成交规划建筑面积355.17万 m^2 ，同比下降13.3%。

2026年1-6月北京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(%)
住宅用地	21	-4.6	121.97	-48	27885	-35	3.6
商办用地	11	83.3	100.4	202.8	17028	-4.2	0.3
工业用地	20	33.3	132.8	-1.8	1386	20	0
合计	52	18.2	355.17	-13.3	14908	-43.7	2.4

房地产市场

（一）住宅市场（不含保障性住房）

1、商品住宅供应情况

2026年1-6月，北京商品住宅（不含保障性住房）月均新批上市面积为26.95万 m^2 ，同比下降43.8%。

2026年1-6月,朝阳区、昌平区、顺义区等区域为北京商品住宅（不含保障性住房）供应主力区域，共供应85.02万 m^2 ，占城市供应面积的52.6%。其中，新批上市面积同比增长的区域有石景山区、密云区、顺义区等，同比分别增长169.9%、114.5%、28.4%；新批上市面积同比下



降的区域有海淀区、东城区、通州区等，同比分别下降89.9%、81.4%、64.3%。

2026年1-6月北京商品住宅（不含保障性住房）分区域新批上市面积情况							
区域	朝阳区	昌平区	顺义区	丰台区	大兴区	通州区	房山区
成交面积 (万m ²)	34.71	27.7	22.62	19.13	17.08	13.97	8.39
区域	海淀区	石景山区	密云区	门头沟区	西城区	东城区	
成交面积 (万m ²)	6.08	5.37	3.52	1.82	1.14	0.19	

2026年1-6月，北京共开盘6个项目，较去年同期减少23个，同比下降79.31%；合计推出房源3218套，较去年同期减少6361套，同比下降66.41%。去化方面，北京开盘项目平均去化率约为58.2%，较去年同期下降4.7个百分点。

2、新建商品住宅——成交价格

2026年1-6月，北京新建住宅价格累计上涨0.40%，涨幅较去年同期收窄1.50个百分点。

2026年1-6月，西城区、东城区、海淀区等区域为北京商品住宅（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顺义区、朝阳区、昌平区等，同比分别上涨25.3%、4.2%、3.2%；成交均价同比下跌的区域有密云区、怀柔区、东城区等，同比分别下跌24.4%、19.8%、15.3%

2026年1-6月北京市商品住宅分区域成交均价情况								
区域	西城区	东城区	海淀区	朝阳区	丰台区	石景山区	通州区	昌平区
成交面积 (万m ²)	150692	103446	102359	85244	66987	57278	51944	49237
区域	顺义区	大兴区	门头沟区	房山区	延庆区	怀柔区	平谷区	密云区
成交面积 (万m ²)	48366	45067	40205	27299	26831	25572	21459	16961

3、新建商品住宅——成交规模

2026年1-6月，北京商品住宅（不含保障性住房）成交面积为228.8万m²，同比增长0.7%；商品住宅（不含保障性住房）成交套数为18516套，同比增长1.4%。

2026年1-6月，昌平区、通州区、丰台区等区域为北京商品住宅（不含保障性住房）成交主力区域，共成交90.43万m²，占城市成交面积的39.5%。其中，成交面积同比增长的区域有平谷区、西城区、石景山区等，同比分别增长73.5%、73.3%、52.7%；成交面积同比下降的区域有东城区、海淀区、房山区等，同比分别下降47.3%、46.9%、43.0%。

2026年1-6月北京市商品住宅分区域成交面积情况								
区域	昌平区	通州区	丰台区	朝阳区	顺义区	大兴区	石景山区	海淀区
成交面积 (万m ²)	30.77	30.33	29.33	27.05	26.8	21.1	16.05	14.9
区域	房山区	门头沟区	密云区	怀柔区	平谷区	西城区	延庆区	东城区
成交面积 (万m ²)	12.19	4.35	4.33	3.54	3.27	3.09	1.24	0.44

4、二手房

2026年1-5月，北京商品住宅成交面积为629.1万m²，同比下降6.6%；商品住宅成交套数为71374套，同比下降2.9%。

2026年1-5月，朝阳区、海淀区、丰台区等区域为北京商品住宅成交主力区域，共成交33574套，占城市成交套数的47.0%。成交套数同比下降的区域有平谷区、石景山区、房山区等，同比分别下降67.7%、66.3%、66.2%。

(二) 商业市场

2026年1-6月，北京商业月均新批上市面积为4万㎡，同比增长15.2%。2026年1-6月,北京商业成交均价为19196元/㎡，同比下跌17.6%。2026年1-6月，北京商业成交面积为17.3万㎡，同比下降42.8%；商业成交套数为884套，同比增长21.9%。

2026年1-6月，石景山区、通州区、丰台区等区域为北京商业成交主力区域，共成交8.22万㎡，占城市成交面积的47.6%。其中，成交面积同比增长的区域有密云区、延庆区、丰台区等，同比分别增长576.3%、492.3%、189.2%；成交面积同比下降的区域有顺义区、朝阳区、平谷区等，同比分别下降89.8%、89.2%、88.0%。

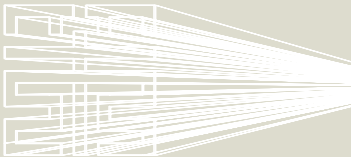
2026年1-6月北京市商业分区域成交面积情况								
区域	石景山区	通州区	丰台区	大兴区	密云区	房山区	朝阳区	海淀区
成交面积(万㎡)	3.49	2.73	2	1.69	1.65	1.61	1.18	1.06
区域	昌平区	怀柔区	东城区	延庆区	顺义区	门头沟区	平谷区	
成交面积(万㎡)	0.68	0.37	0.29	0.24	0.17	0.09	0.01	

(三) 办公市场

2026年1-6月，北京写字楼月均新批上市面积为2.33万㎡，同比下降66.4%。2026年1-6月,北京写字楼成交均价为33879元/㎡，同比上涨60.7%。2026年1-6月，北京写字楼成交面积为20.2万㎡，同比下降33.6%；写字楼成交套数为833套，同比下降66.6%。

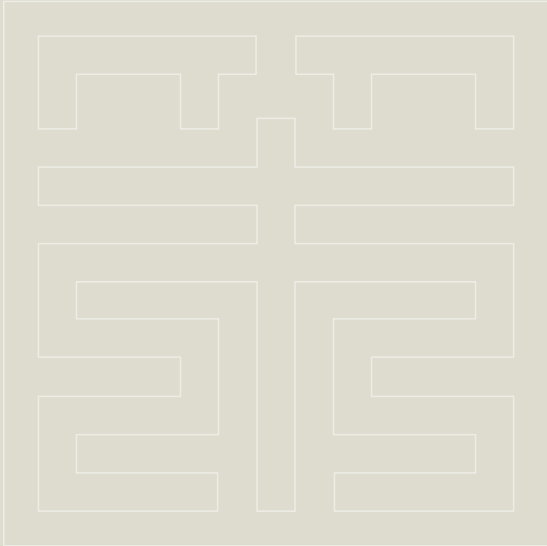
2026年1-6月，西城区、石景山区、平谷区等区域为北京写字楼成交主力区域，共成交13.47万㎡，占城市成交面积的66.8%。其中，成交面积同比增长的区域有平谷区、门头沟区、丰台区等，同比分别增长2460.7%、591.2%、402.4%；成交面积同比下降的区域有朝阳区、密云区、昌平区等，同比分别下降93.3%、90.1%、84.7%。

2026年1-6月北京市办公分区域成交面积情况							
区域	西城区	石景山区	平谷区	通州区	丰台区	大兴区	密云区
成交面积(万㎡)	6.64	5.32	1.52	1.37	1.22	0.84	0.83
区域	昌平区	顺义区	门头沟区	海淀区	房山区	朝阳区	
成交面积(万㎡)	0.82	0.55	0.46	0.33	0.2	0.06	



小结

2026年上半年，二手住宅成交均价总体保持平稳，成交结构总体稳定，短期北京二手房成交仍将维持中高位运行，库存低位或将延续，随着存量房源持续去化，后续挂牌量进一步下行空间有限。在楼市“托而不举、稳字当头”的调控基调下，预计全年整体保持成交平稳、价格结构性分化、库存逐步触底企稳的运行态势。





2026年上半年

成都市房地产市场分析

国策成都分公司 ◎徐孟秋 周中楠

房地产市场政策分析

2026年上半年，成都市围绕“稳市场、促转型、惠民生”的总体思路，从限售政策优化、公积金贷款支持、房票安置、购房补贴、户籍制度改革等多个维度出台了一系列房地产相关政策。

1、解除二手住房限售政策

2025年7月21日，成都市住房和城乡建设局等6部门发布《关于促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》（成住建发〔2025〕86号），自2026年1月1日起，2024年10月14日（含）前取得《不动产权证书》，仍处于限售期的二手住房，取消转让限制。此前，自2025年7月21日起，2024年10月14日（含）前购买的商品住房取得《不动产权证书》后可上市交易。至此，成都市分批取消住房限售政策全面落地，旨在更好支持居民换房需求。

2、加大公积金支持力度

3月24日，成都住房公积金管理中心发布《关于进一步优化住房公积金有关政策的通知》（成公积金〔2026〕2号），主要内容：一是适度提高最高贷款额度，进一步降低居民购房成本，将单、双缴存人住房公积金最高贷款额度分别提高至80万元、120万元。对实施现房销售的新建商品住房项目、因房屋征收拆迁购买住房的，住房公积金最高贷款额度上浮20%；二是进一步扩大使用范围。为支持城市更新，帮助居民改善居住环境，属于城市更新改造项目的住房，房屋所有权人个人出资改造费用，可自支付之日起两年内申请提取本人及配偶住房公积金。

3、建立国有土地上房屋征收房票购房补助制度

3月17日，成都市住房和城乡建设局印发《关于做好我市国有土地上房屋征收房票购房补助申领工作的操作指引》，建立房票购房补助制度。被征收人选择房票购房并在申领资格凭证出具之日起6个月内成功购买新建商品房屋并完成网签备案的，可申领一次性补助。补助标准按被征收房屋评估价值的一定比例计算：“5+1”区域（成都高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区）内，在被征收房屋所在区购房的补助15%，在区外其他“5+1”区域购房的补助10%，在“5+1”区域外其余区（市）县购房的补助20%。

4、全面实行合法稳定就业和居住落户

6月1日，成都市人民政府印发《关于在四川天府新区直管区、成都高新区和中心城区实行合法稳定就业和居住落

户的通知》，全面实行合法稳定就业和居住落户政策。原《成都市居住证积分管理办法》同步废止，不再受理新的积分落户申请。落户条件简化为两个关键指标：持有有效期内居住证，并且在成都市连续缴纳城镇职工基本养老保险满3年。

成都市土地市场

1、土地供应计划

根据成都市人民政府办公厅2026年3月28日公布的《成都市各区2026年度国有建设用地供应计划》，2026年合计供应经营性用地3.3万亩，相较2025年减少6,000亩。具体详见下表：

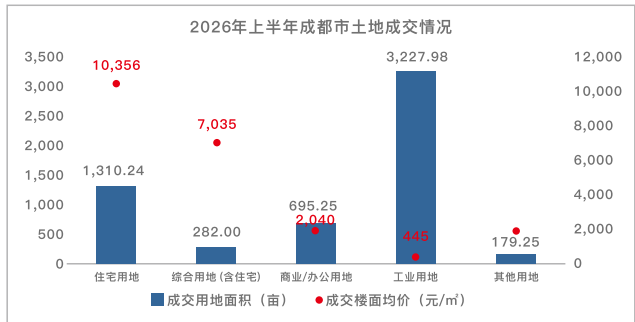
用途 区域	合计	商服 用地	工矿 仓储 用地	住宅用地				公共管理 与公共服 务用地	交通运 输用地	水域及 水利设 施用地	特殊 用地
				小计	公租房等保 障性住房用地(含 拆迁安置房)	商品 房用地	其他 用地				
成都市各 区范围 (单位:亩)	33,000	2,100	9,000	6,450(含租 赁住房和保 障性住房用地)	1,500	4,950	0	6,900	7,950	600	0

备注：成都市各区范围（四川天府新区、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）。

2、土地成交情况

(1)土地总成交情况

2026年上半年成都市各用途土地成交总量为5,694.72亩，同比下降40%。其中，综合用地（含住宅）和商业用地的下降幅度尤为显著。住宅用地成交量为1,310.24亩，同比下降34%，成交楼面均价为10,356元/㎡；商业/办公用地成交量为695.25亩，同比下降61%，成交楼面均价为2,040元/㎡。

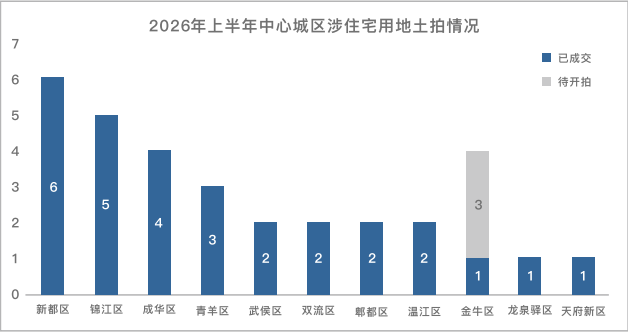


备注：本节土地成交数据来自中指数据。

(2)中心城区涉住宅用地土拍情况

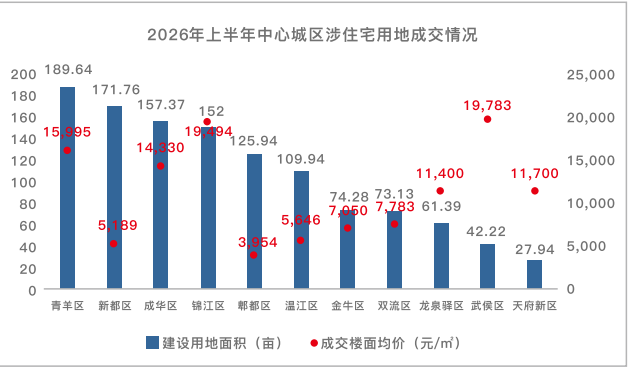
2026年上半年中心城区共推出32宗涉住宅用地，其

中29宗已成交，3宗待开拍。从各区来看，新都区成交土地宗数最多。



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。

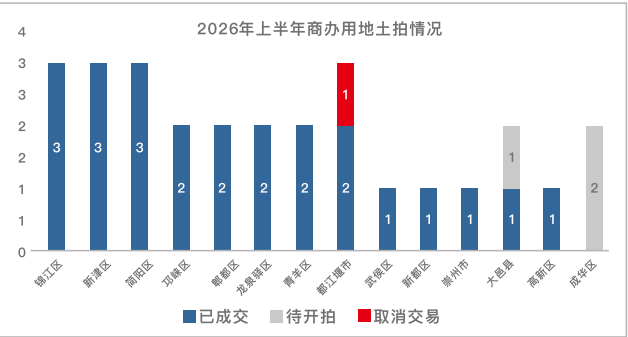
从各区成交量价情况来看，青羊区、新都区 and 成华区涉住宅用地成交量位列前三，其中青羊区成交量最高，达189.64亩，成交楼面均价为15,995元/㎡。



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。

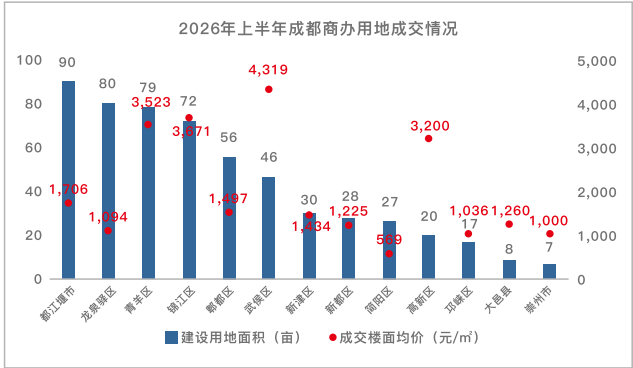
(3)商办用地成交情况

2026年上半年共推出28宗商办用地，其中24宗地已成交，1宗取消交易，3宗待开拍。从各区来看，锦江区、新津区和简阳市的成交宗地数量最多。



备注：本节中，天府新区为天府新区成都直管区。

2026年上半年成都市商办用地成交量为560亩。从各区来看，都江堰市成交量最高，达90亩，成交楼面均价为1,706元/㎡。武侯区商办用地成交楼面均价最高，为4,319元/㎡。



备注：本节数据来自中指数据，范围为大成都。

3、存量住宅用地情况

(1)成都市存量住宅总体情况

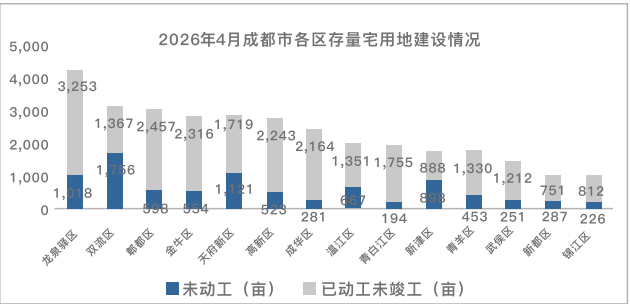
根据成都市规划和自然资源局2026年4月10日公布的《成都市存量住宅用地信息》，成都市现有存量住宅用地3.24万亩。具体信息如下表：

区域	项目总数(个)	存量住宅用地总面积	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	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	621	32,445	8,820	23,625	11,595

备注：各表项数量关系 (2)=(3)+(4), (4)≥(5)。

(2)成都市各区存量住宅用地情况

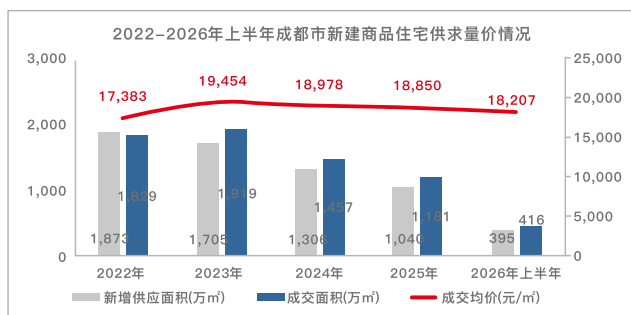
从土地建设状态来看，龙泉驿区存量住宅用地面积最多，为4,271亩，其中未动工的存量住宅用地面积为1,018亩，已动工未竣工的存量住宅用地面积为3,253亩；锦江区的存量住宅用地最少，仅1,038亩。



住宅房地产市场分析

1、成都市新建商品住宅供求量价分析

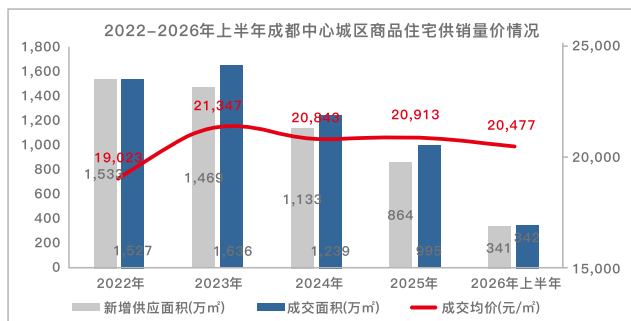
2023-2025年，成都市新建商品住宅供销量逐年减少；住宅产品逐渐向改善型住宅转型，成交均价逐渐下跌；成交面积整体大于新增供应面积，市场去库存明显。2026年上半年共成交416万㎡，成交均价为18,207元/㎡，成交均价较2025年全年均价下跌3.41%。



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，普通住宅、别墅、花园洋房。

2、中心城区新建商品住宅供求量价分析

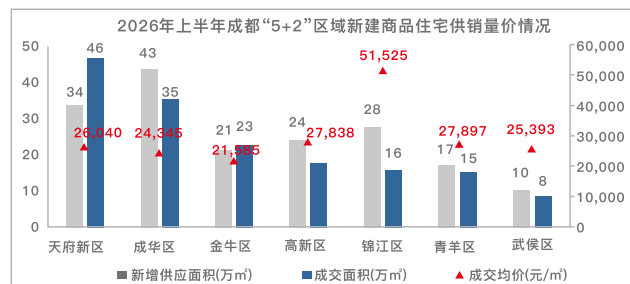
2026年上半年，成都市中心城区商品住宅新增供应面积约341万㎡，成交面积约342万㎡，成交量与供应量基本持平；成交均价下跌2.08%，为20,477元/㎡。



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（不含保障性住宅）包含：普通住宅、别墅、花园洋房。

3、“5+2”区域新建商品住宅供求量价存分析

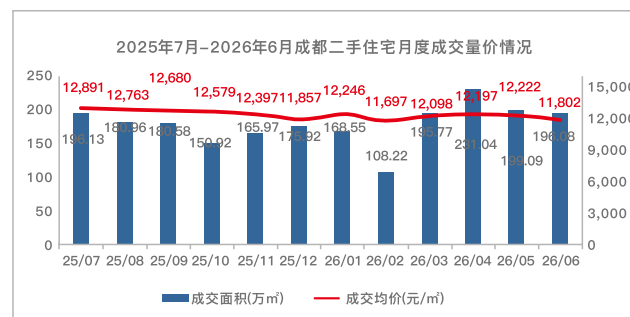
2026年上半年，成都市“5+2”区域新建商品住宅共成交160万㎡，新增供应177万㎡，其中天府新区销量位居第一；受交子缦华府、金融城·贝宸S1、建发海耀、嘉佰道等高端楼盘成交价格带动影响，锦江区以51,525元/㎡的成交均价位居第一。



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。

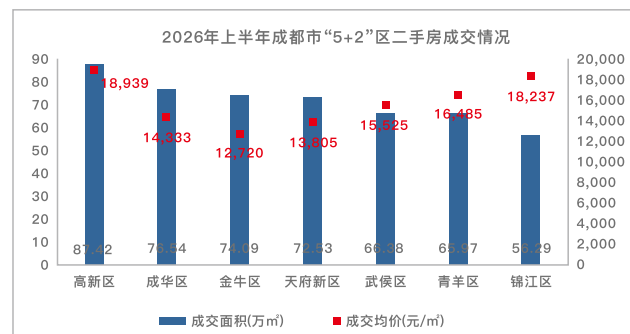
4、成都市二手住宅市场分析

2026年上半年，成都二手住宅共成交1,098.75万㎡，远超过新建商品住宅量415.58万㎡，成交均价略微下跌。



备注：此处二手商品住宅成交数据来自中指数据；包含的范围为：大成都。

2026年上半年，成都市“5+2”区域二手住宅成交量远超过新房，共成交499.22万㎡；高新区二手住宅市场成交情况最好，量价齐高，成交量为87.42万㎡，占总成交量的18%；成交均价为18,939元/㎡。



备注：此处二手商品住宅成交数据来自中指数据，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。



2026年上半年 天津市商品住宅市场分析

国策天津分公司 ©李泓季

房地产政策汇总

(一) 宏观市场政策方面

1、存量商品房收购转化

(1) 政府收储存量商品房：各区使用专项债收购符合条件现

房，用作保障性租赁住房、配售型保障房、安置房、人才公寓，消化市场库存，减少新建保障房规模。

(2) 租赁企业批量收购：支持房企、租赁公司收购存量房做长租公寓，配套金融、税收、土地政策支持。

(3) 土地政策配套：存量商品房转为保障房，不改变原土地性质、不补缴土地出让金，水电气热按民用标准计价。

2、存量闲置土地盘活

(1) 专项债券收购闲置、停工涉房土地，化解烂尾、低效地块；

(2) 允许房企优化项目规划设计指标，调整户型、配套、容积率，盘活停滞楼盘；

(3) 存量用地变更用途补缴土地价款按差价7折执行，出让金分期缴纳最长2年；

(4) 土地供应转向存量挖潜，严控纯新增农用地转商品住宅用地，推行弹性年期、长期租赁供地模式。

3、租赁住房金融、税收扶持

(1) 银行发放租赁团体购房贷、经营性贷款；租赁企业发行专项债、开展REITs、资产证券化融资；

(2) 住房租赁税收优惠：企业出租住房增值税减按1.5%征收。

(二) 天津市场政策方面

1、限购限售全面取消（2026年5月1日起执行）

(1) 购房资格零门槛：不分本地/外地户籍，无社保、个税、居住证要求，全市域（市内六区、环城、远郊、滨海）不限套数购买新房、二手房。

(2) 取消限售3年规定：取得房产证即可自由挂牌交易。

(3) 取消普通/非普通住宅划分，交易税费、贷款标准统一，降低置换成本。

2、公积金贷款全面松绑（2月1日实施新版贷款办法）

(1) 利率：1月1日统一降息，5年以上：首套2.6%、二套3.075%；存量公积金贷款统一下调25BP。

(2) 贷款额度上限。普通家庭：首套最高120万，二套100万；多子女家庭（2孩及以上未成年）上浮20%：首套144万、二套120万；二手房最长贷款年限30年。

3、4月30日，天津市住房城乡建设委等11部门印发

《关于优化本市房地产市场供给促进住房消费的通知》（以下简称《通知》），更好满足群众刚性和多样化改善性住房需求，推动本市房地产市场平稳健康发展。《通知》提出了11条政策。

(1) 积极盘活存量商品房

(2) 加快盘活存量土地

(3) 加大金融支持收购盘活力度

(4) 支持租赁住房运营

(5) 着力满足刚性住房需求

(6) 鼓励购买改善性住房

(7) 完善积分落户政策

(8) 优化房地产项目审批服务

(9) 实施房屋品质提升工程

(10) 提升居住区配套服务水平

(11) 加强二手房市场和中介机构监管

4、为更好满足我市住房公积金缴存人住房消费需求，6月29日，天津市住房公积金管理中心推出购预售商品住房提取住房公积金支付购房首付款便民服务新举措，符合条件的缴存人、配偶及双方父母可一次性申请提取住房公积金额支付首付款。

(1) 申请条件：购房人同时符合以下条件的可申请提取本人及配偶住房公积金账户金额用于支付购房首付款：在本市行政区域内通过住房公积金（组合）贷款、商业按揭贷款购买预售商品住房；购买的预售商品住房已在市公积金管理中心开通提取住房公积金支付首付款业务；如购房人及配偶名下无房且没有住房贷款记录的，可同时提取双方父母的住房公积金。

(2) 办理方式：预售商品住房资金监管账户开立在工作银行的房地产开发企业需先向市公积金管理中心申请开办业务，申请人与房地产开发企业达成购房意向，按照我市新建商品房预售资金监管有关规定领取《新建商品房预售资金缴款通知书》后，持以下资料到市公积金管理中心任一管理部提出申请：《新建商品房预售资金缴款通知书》；《提取住房公积金支付购房首付款授权、承诺书》；申请人身份证；提取购房人配偶住房公积金的，还应提供婚姻关系证明（结婚证、同户籍户口簿或民政部门出具的婚姻关系证明文件）；提取父母住房公积金的还需提供父母婚姻关系证明、

父母子女关系证明（出生证、同户籍户口簿或户籍管理部门调取的户籍档案等）。

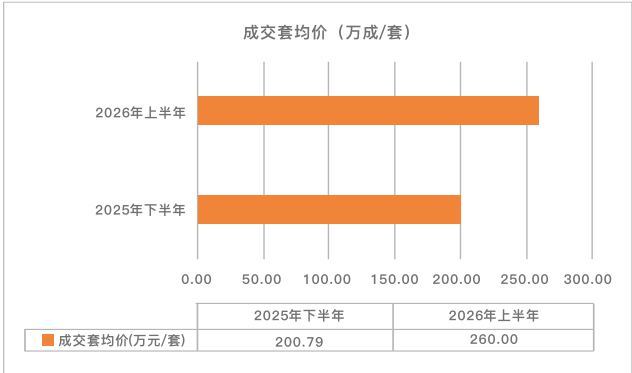
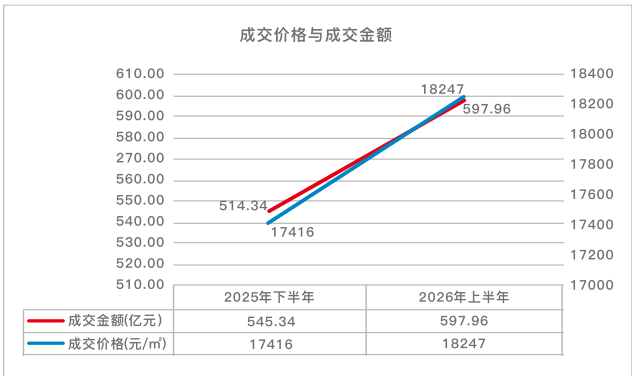
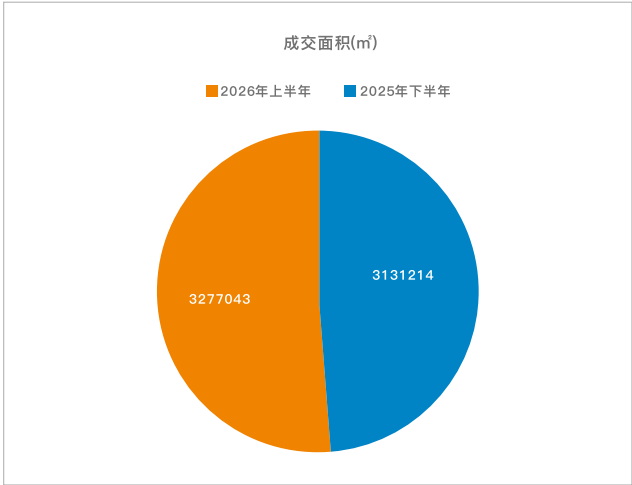
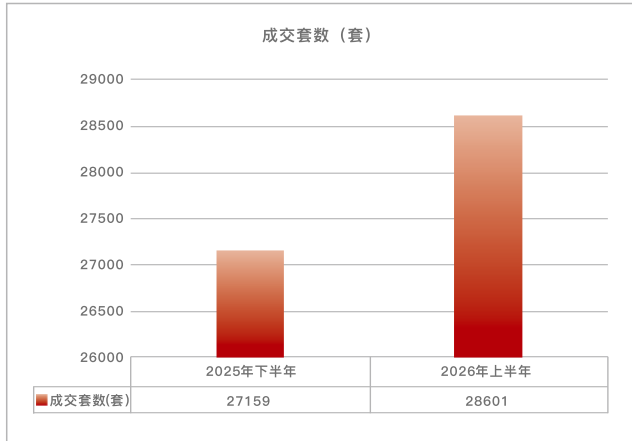
新建商品住宅市场分析

1、2026年上半年度与2025年下半年新建商品房成交数据分析

2025 年下半年全市房产成交27159套，2026年上半年成交28601套，半年间成交套数增加1442套，同比上涨约5.31%。套数直观反映市场到访、签约的整体活跃度，数据上扬说明2026年上半年购房者入市意愿有所加强，整体交易热度超过2025年下半年。

成交面积维度，2025年下半年成交总面积3131214m²，2026年上半年成交3277043m²，面积增加145829m²，涨幅约4.66%。套数上涨幅度略高于面积上涨幅度，侧面体现2026年上半年市场中大户型、大面积房源成交占比有所减少，刚需小户型成为成交主力，整体单套成交面积均值小幅上涨。

2025年下半年房产成交总金额 545.34 亿元，2026年上半年升至597.96亿元，总额增加52.62亿元。结合此前成交套数、成交面积双上涨的数据可知，市场整体交易体量上升是总成交额增加的核心原因，市场整体交易活跃度有所提高。全市房屋成交均价由2025年下半年17416元/m²，上涨至2026年上半年18247元/m²，每平方米单价提升831元。价格上涨反映市场成交结构优化，拉动整体楼面均价走高。详见下示例图：

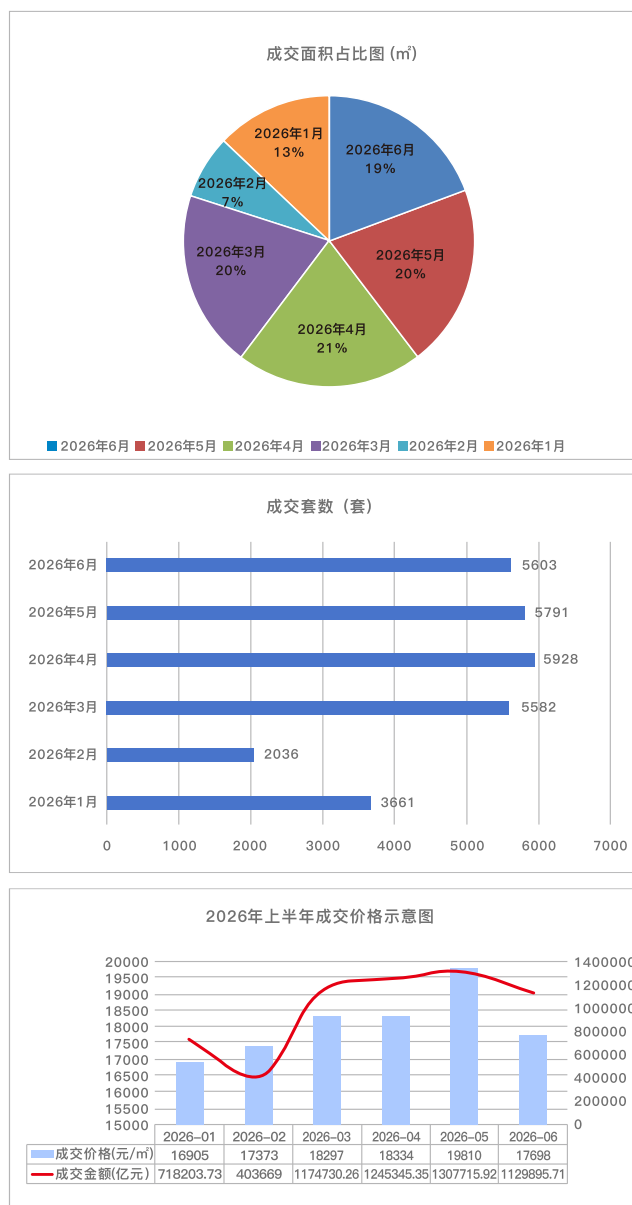


2、2026年上半年度各月份天津市商品房成交情况

2026年上半年房产成交呈现2月触底、3-4月集中冲高、5-6月小幅回落的月度波动特征，月度热度分化明显。2月成交套数仅2036套，成交面积占比仅9%，两项指标均为上半年月最低值，受春节假期影响，市场交易进入阶段性淡季。春节过后两个月合计成交面积占半年总面积

50%，成交套数合计超1.15万套，构成上半年核心成交支撑。

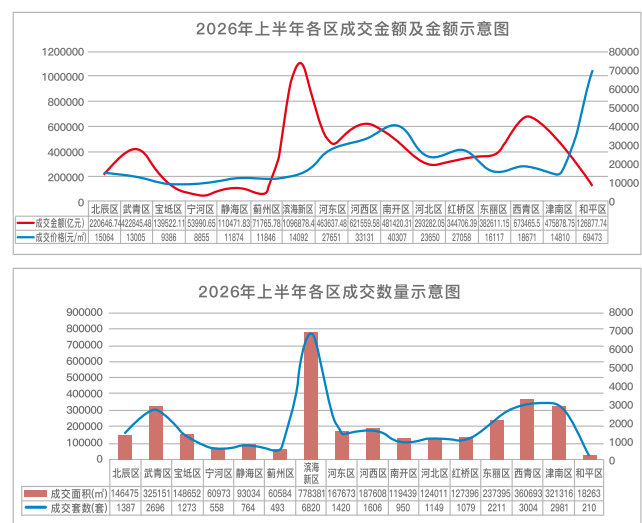
从价格示意图可以看出1月成交套数3661套，成交均价16905元/㎡，为全周期最低均价，成交金额718203.73万元。年初市场尚未完全启动，整体热度不及3-5月。5月成交套数5791套，相比4月小幅减少137套；但成交均价大幅攀升至19810元/㎡，为1-6月最高单价。即便成交套数略有下滑，仍依靠单价拉升实现成交总额持续上涨。详见如下示意图：



3、2026年上半年度天津市商品房各区域成交情况

通过对2026年上半年度天津市商品住宅成交量分析可以看出，滨海新区成交面积达 778381㎡，成交套数6820套，两项指标均大幅甩开其他区域，套数近乎第二名西青区的2.2倍、武清区的2.5倍。环城四区中西青区成交面积360693㎡、成交套数3004套，套数全市第二，面积仅次于滨海新区，近郊居住配套成熟，刚需与改善需求旺盛；武清区成交面积325151㎡、成交套数2696套，依托区位与通勤优势，承接外溢置业需求，成交规模稳居前三；津南区、东丽区紧随其后。环城四区整体成交表现稳健，是全市房产成交的中坚力量。

市内六区中河西区与河东区表现最优；河北、南开、红桥三区成交数据接近，成交面积集中在11-13万㎡、套数900-1200套区间，以城区存量二手房置换为主；和平区作为核心市中心，土地稀缺、新房供应极少，成交以高端少量存量房源为主。远郊五区北辰、宝坻、静海、宁河、蓟州成交体量普遍偏低，人口导入、购房需求较弱，市场活跃度偏低。

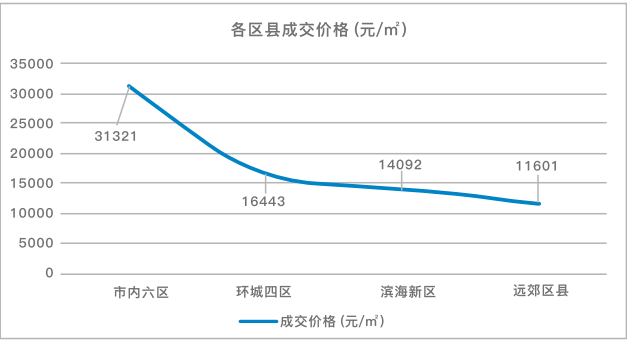
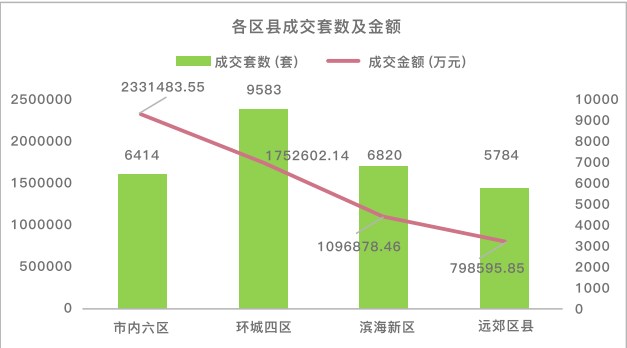
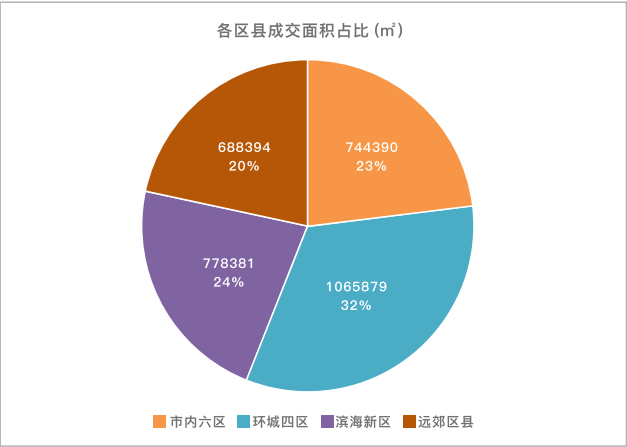


4、2026年上半年度各区域天津市商品房成交情况

从成交面积占比饼图来看，环城四区成交面积1065879㎡，占全市总量32%，为全市成交面积第一梯队；滨海新区与市内六区占比基本持平，分别为24%与

23%，对应成交面积分别为778381㎡、744390㎡；远郊区县成交面积688394㎡，占比21%，成交量垫底。

从成交套数看环城四区成交9583套，为全市套数峰值，是刚需置业核心区域。成交金额方面市内六区成交总额2331483.55万元，大幅领先其余板块，尽管成交套数偏少，但依靠极高单价撬动总销售额；环城四区成交金额1752602.14万元，依托庞大成交套数位居第二。从成交均价上看各片区房价呈现清晰阶梯式分布，价格差距较大，环城四区均价价格适中，是普通家庭主流选择。远郊区县均价全市最低，以低价刚需房源为主，市场购买力偏弱。

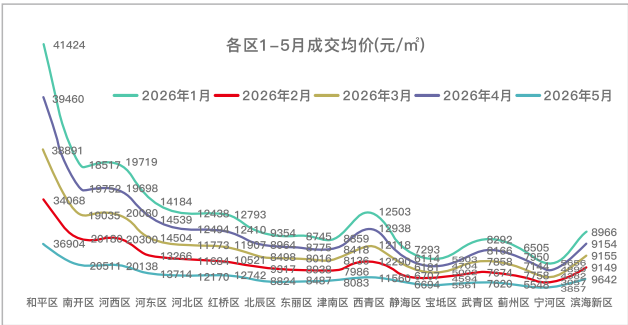
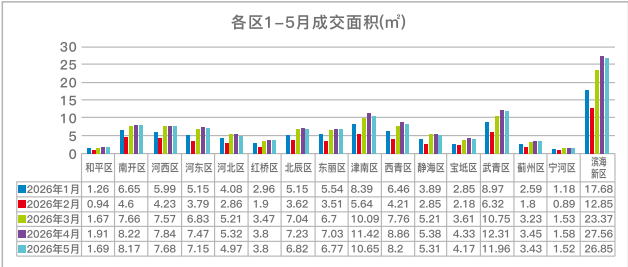
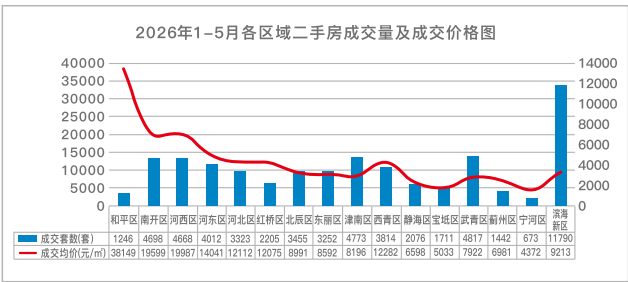


二手房成交数据

1、2026年1-5月天津市二手房成交情况

2026年1-5月天津市二手房共成交57955套，成交总面积为505.51万㎡，成交总金额为583.25亿元，成交均价为11538元/平方米。成交量最多的集中于环城四区、武清区和滨海新区，成交均价最高的仍集中于南开、河西及和平区。详见下图所示：

时间(月)	成交套数(套)	成交面积(万㎡)	成交价格(元/㎡)	成交金额(亿元)
2026-01	10187	88.8	11674	103.67
2026-02	7189	62.18	11597	72.11
2026-03	12963	111.69	11445	127.83
2026-04	14190	123.7	11561	143.01
2026-05	13426	119.14	11468	136.63
合计	57955	505.51	11538	583.25

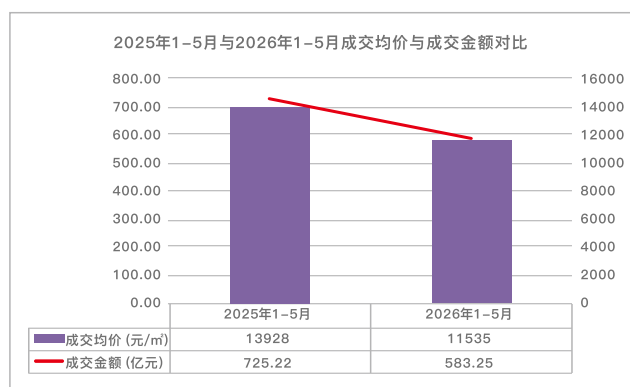
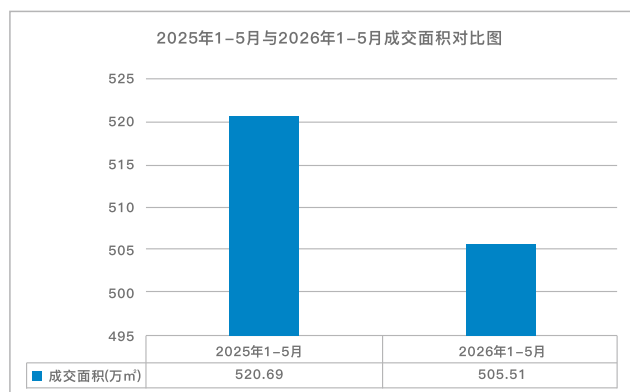
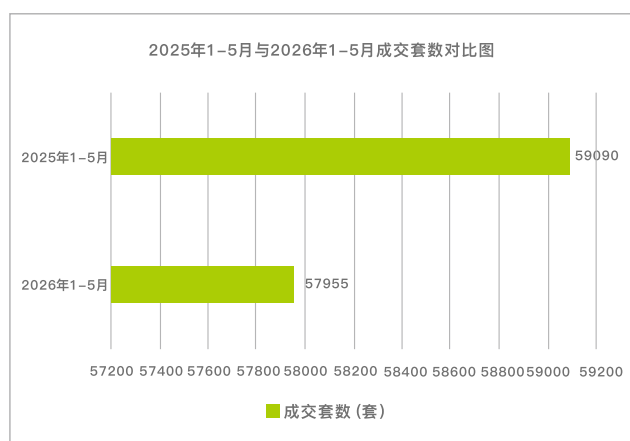


2、2025年1-5月与2026年1-5月二手房成交情况对比

2026 年上半年开局房地产市场整体规模同比明显收

小结与展望

缩，成交套数、成交面积、成交均价、成交金额四项核心指标全线同比下滑，市场呈现“量价双降”的运行特征。成交规模方面，2025年1-5月全市住宅成交59090套，对应成交面积520.69万 m^2 ；2026年同期成交套数降至57955套，成交面积收窄至505.51万 m^2 。套数同比小幅减少1135套，成交面积同比缩水15.18万 m^2 。即便2026年天津全面放开限购限售，短期对购房需求的拉动效果有限，居民入市观望情绪仍较重。详见以下图示：



2026年上半年度各月份天津市商品房成交情况整体来看波动较大，1-3月处于持续增长状态，到了4月份成交量为上半年度峰值；进入5月份交易量虽有小幅下降，但总体来看第二季度4-6月份的成交量高于1-3月，在第一季度的基础上有所增长。

对于二手房成交方面来看，不论是成交量还是成交金额或成交均价，都较为可观，虽然数据暂统计为1-5月份，但和新房市场相比较仍远高于上半年整体数量，出现了明显倒挂现象。政府层面通过完善住房公积金体系、满足不同层次、不同需求的人群的住房需求、出台各种利民政策，有助于缓解房地产市场的供需矛盾，促进市场的平稳健康发展。在个人层面，我们应以理性的态度对待房地产市场，加强风险控制意识及时调整自己的消费和投资策略。



中山市坦洲镇中心片区 商业物业租金调查

—
国策中山分公司 ©刘冠辉 郑锐瑾

本次调查聚焦2026年上半年中山市坦洲镇中心片区核心商区，重点分析坦神路、南坦路及坦洲工业大道三条主要干道沿线的临街商业租金水平。坦洲镇地处中山市南端，毗邻珠海，是连

接珠中的门户，交通路网发达，坦神北路主线已通车运营，有效疏通了曾经的交通堵点。全镇常住人口接近40万人，每天有超过20万人往返珠海与坦洲之间，跨城通勤需求旺盛，甚至被戏称为珠海的“睡城”，受跨城通勤带动，商业载体沿主干道蓬勃发展，现代商业氛围浓厚，当地外卖订单中也不乏来自珠海的客户，同城化特征明显。

本次调查范围涵盖锦绣国际花城、金山城、东城四季等多个大型居住社区周边区域，旨在通过首层租金数据，反映不同地段、不同商业繁华度下的租金梯度差异。

坦洲镇主要干道及商业简介

坦洲镇位于中山市南端，是中山市首批工业强镇，与珠海紧密毗邻。镇内交通路网发达，坦神路作为南北主干道，经升级改造后已实现主线通车，畅达中山主城区；南坦路作为连接中山与珠海的核心通勤要道，高峰时段车流密集；坦洲工业大道是镇内传统工业与商业交汇的繁华地带，沿线商铺密布。三条道路纵横贯穿坦洲全镇，是镇域内核心交通干线。依托日趋完善的交通体系，沿线商业沿主干道持续扩容升级，现代商业氛围愈发浓厚，带动周边商贸服务业持续繁荣。

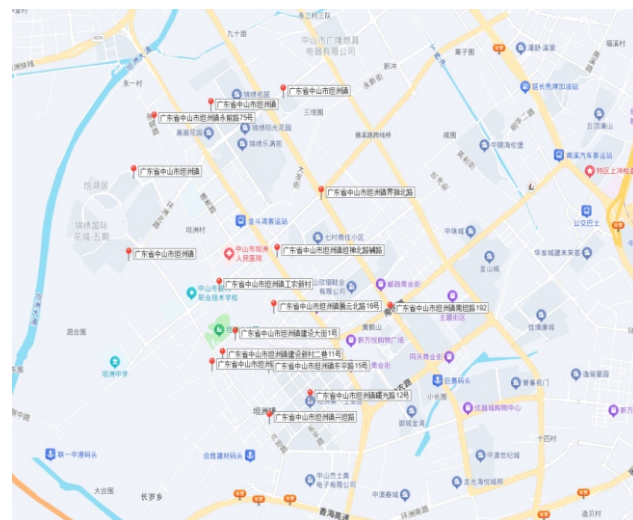
坦洲镇商业发展保持稳健增长态势，全镇经营主体总量已突破5万户，较2020年增长69%，其中工业企业达5914家，“四上”企业数量增至500家。社会消费品零售总额从2022年的46.3亿元增长至2024年的50.3亿元，年均增速达5.9%，服务业占GDP比重已突破50%。

镇内商业载体布局日趋完善，可有效串联各大商圈与居住区。坦神北路沿线已入选全市十大特色夜经济集聚区，夜间消费氛围浓厚。依托紧邻珠海的区位优势，坦洲持续承接跨城消费需求。随着全镇入选全省首批“小城市标准建设中心镇”试点，商业发展正加速向高品质、多元化方向迈进。

商业租金调查范围简介

本次商业租金调查的范围主要集中在坦神路、南坦路及坦洲工业大道沿线的沿街商业。

坦神路作为贯穿镇域南北的交通中轴线，串联起多条



主次干道，沿线商业业态涵盖零售、餐饮、生活服务等多种类型，租金水平在三条道路中处于中等偏上区间，是观测镇域商业活力的重要样本。

南坦路地处中山与珠海交界地带，是跨城通勤的核心走廊，依托区位优势，沿线商业以社区配套、便利零售及跨城消费服务为主，商铺流转率相对较高，租金受区位影响呈现明显的梯度差异。

坦洲工业大道历来以制造业厂房聚集著称，随着城镇功能转型，近年来沿线逐步涌现出餐饮、汽修、仓储物流及产业配套型商业业态，租金水平整体低于前述两条道路，但呈现稳步上升趋势，是观测产业人口带动商业需求转化的典型区域。

商业租金调查分析

1.坦神北路——环洲北路周边租金

案例地址	首层租金 (元/㎡·月)	二层租金 (元/㎡·月)	临近街道	商业繁华度
坦洲镇坦神北路60号	35	20	坦神北路	较高
坦洲镇坦神北路61号1卡	30	—	坦神北路	较高
坦洲镇全民健身中心东侧商业街一层	38	—	坦神北路	较高
坦洲镇环洲北路56号景明花园9栋	27	—	环洲北路东段	一般
坦洲镇锦绣国际花城四期75卡及二层	31	13	环洲北路西段	一般
坦洲镇锦绣国际花城文体中心	37	12	环洲北路西段	一般
坦洲镇七村小学附近底商	34	—	界狮北路	一般

坦神北路——环洲北路的调研范围，主要涵盖坦神北路西侧的锦绣国际花城片区与坦神北路东侧的多个锦绣居住片区。西侧锦绣国际花城片区约于2012—2016年开发，片



区入住率相对较低，首层商业整体租金约为30-36元/㎡·月；东侧数个锦绣小区片区（如锦绣雅苑、锦绣乐满苑、锦绣盈等翠苑）约于2004—2008年开发，片区入住率相对较高，首层商业整体租金约为30-40元/㎡·月。



临街商业实景



临街商业实景

2.南坦路——坦洲工业大道周边租金

案例地址	首层租金 (元/㎡·月)	二层租金 (元/㎡·月)	临近街道	商业繁华度
坦洲镇同贺街二巷	55	30	南坦路	较高
坦洲镇东平路15号	30	15	坦洲工业大道	一般
坦洲镇工业大道19号一层1卡、4卡	23	——	坦洲工业大道	一般
坦洲镇御湖居85卡	23	——	神农路	较高
坦洲镇建设街211号之二	22	——	大兴路北段	较高
坦洲镇建设大街181号一层	39	——	大兴路北段	较高
坦洲镇建设大街22号	40	——	大兴路北段	较高
坦洲镇大兴路82号碧清花园20幢4门3卡	33	——	大兴路南段	较高
坦洲镇金斗大街B幢一层、二层	29	14	金斗大街	较高
坦洲镇金斗大街C幢一、二层	29	17	金斗大街	较高
坦洲镇曙光路14号	35	——	嘉碧路	一般
坦洲镇工农新村48号	36	——	德溪路	一般

南坦路至坦洲工业大道片区，是坦洲镇南部商业与产业的交会地带。坦神南路东侧的坦洲工业大道沿线，周边以小型厂区、自建房及商住楼为主，首层商业多为餐饮、汽

修、仓储物流等类型的零散商业，商业繁华度相对一般，首层商业整体租金约为23-35元/㎡·月；坦神南路西侧的南坦路沿线，分布有金山城、中澳翠湖居、汇翠山庄、御湖居、东城四季等多个大型小区，沿线商业以社区底商及临街商铺为主，商业繁华度相对较高，首层商业整体租金约为25-40元/㎡·月。据58同城等的商铺出租信息显示，该区域内汇翠山庄附近商铺约50-60元/㎡·月。



临街商业实景



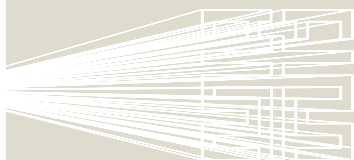
临街商业实景

3.其他个别零散租金

案例地址	首层租金 (元/㎡·月)	二层租金 (元/㎡·月)	临近街道	商业繁华度
坦洲镇永一六路7号	28	——	临支路（距离坦洲大道最近）	一般
坦洲镇远祥路2号港澳城邦花园16栋	26	——	临支路（距离坦神北路最近）	较差
坦洲镇腾云北路14号	36	——	临支路（距离坦神北路最近）	一般

坦洲镇区域内，偏离坦神路、界狮路、南坦路等主要干道的首层商业，或是地处入住率偏低的偏远小区周边的首层商业，人流量大幅缩减，商业繁华度较差，租金水平普遍偏低，该类首层商业整体租金一般为23-25元/㎡·月及以下。

总结与展望



商业租金水平与道路能级、商业繁华度呈高度正相关，道路能级越高、商业繁华度越强，租金水平相应越高。坦神北路沿线因串联多个大型居住社区及夜经济集聚区，首层租金普遍处于30-40元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，为三条主干道中的高位区间；南坦路依托跨城通勤走廊优势，核心段租金可达40元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 及以上。

根据国策内部数据统计显示，南坦路州际新天2026年挂牌月租金区间为14.98元/ m^2 -30.87元/ m^2 ，但个别特殊商铺月租金可达100元/ m^2 ；坦洲工业大道及周边以产业配套商业为主，月租金整体偏低，多在23-35元/ m^2 。此路段租金处于低位区间，反映出尽管产业人口消费具备潜力，但商业形态仍以基础服务为主，尚未形成支撑高溢价的商业氛围。

展望未来，随着坦洲镇入选全省首批“小城市标准建设中心镇”试点，城镇功能品质与公共服务配套将持续升级。作为常住人口达42.8万人的镇，同时凭借毗邻珠海、仅需10-20分钟即可抵达珠海市区区的“后花园”区位优势，加上入选试点当天就动工总投资约3.89亿元的现代农业与食品加工产业园区的强劲行动力，坦洲镇有望进一步吸引人口集聚与跨城消费流入。同时，坦神北路夜经济集聚区的深化培育、南坦路跨城消费走廊的功能完善，以及工业大道沿线产业转型升级带来的商业需求转化，均将为区域商业租金的增长提供结构性动能支撑。然而，不同地段间的租金分化预计仍将延续，投资者与商户在甄选商铺时，应综合权衡区位能级、社区成熟度及远期发展规划，优先布局主干道沿线及入住率稳定的成熟社区周边，以获取更为稳健的商业回报。

POLICY INTERPRETATION

政策
解读

精准定向优化，分层激活需求

——深圳2026年“4·29”楼市新政解读



—

国策深圳分公司 ©田 桉



4月28日中共中央政治局召开会议，明确提出努力稳定房地产市场、扎实推进城市更新、稳定和增强资本市场信心，为全国地产行业定调。紧随中央政策导向，4月29日深圳迅速出台楼市优化新政，自4月30日正式实施。本次新政基于深圳既有楼市规则调整，仅优化核心区限购名额与全市公积金贷款规则，商业限贷、首付比例保持不变，属于结构性精准微调，并非全域放松。结合新旧政策完整对比，对新政逻辑与市场影响分析如下：

新旧限购政策对比

（仅福田、南山、宝安新安执行限购，其余区域早已不限购）

1. 本市户籍家庭

新政：核心限购区可购3套，外围政策不变；



旧政：核心限购区可购2套，外围无套数限制；
变化：核心区新增1套购房名额。

购，本次新政未做调整；成年单身人士依旧按居民家庭标准执行。

2. 非深户（社保/个税连续满1年）

新政：核心限购区可购2套，外围政策不变；
旧政：核心限购区可购1套，外围无套数限制；
变化：核心区新增1套购房名额。

3. 非深户（仅持居住证、无社保个税）

新政：无需社保个税，可购买核心区1套房产；
旧政：无法购买核心区房产，仅能选购外围不限购区域；
变化：新增核心区购房资格。

4. 补充说明

深圳除上述核心片区外，其余区域此前已全面不限

新旧公积金贷款政策全面对比

1. 基础贷款额度

新政：个人70万元、家庭130万元；
旧政：个人60万元、家庭110万元。

2. 额度上浮比例

首套房：新60%（旧40%）；
二孩及以上家庭：新70%（旧50%）；
保障性住房：新40%（旧20%）；
初婚初育家庭：新增上浮50%（与多子女政策二选一，不可叠加）（旧无政策）。

3. 最高上浮比例&可贷额度

新政最高累加上浮170%，个人最高贷189万、家庭最高贷351万。

旧政最高累加上浮110%，个人最高贷126万、家庭最高贷231万。

重要前提：本次仅调整公积金政策，商业贷款认房规则、首付比例、房贷利率全部维持不变，市场购房杠杆未放松。

政策出台核心逻辑

1. 深圳楼市呈外围宽松、核心稀缺格局，外围本就无名额限制，刚需不缺购房资格；本次只放宽资源集中、房源稀缺的核心片区。

2. 公积金政策全市升级，面向刚需、改善群体，降低月供与置业成本，托底自住购房需求。

3. 商业限贷保持不变，严控市场杠杆，只释放合理自住、改善及合规资产配置需求，规避楼市过热风险。

分层市场利好解析

1. 刚需、普通改善群体

享受公积金提额与比例上浮红利，购房资金压力大幅降低，刚需上车、中端置换需求被激活，有望带动全市刚需房源成交量回暖。

2. 高净值资产配置群体

高净值人群外围购房无限制，核心优质资产名额长期紧张。本次核心区新增房票，精准匹配高端置换、资产保值需求，尤其利好福田、南山2000万以上豪宅、优质大平层，提升高端房源流动性。

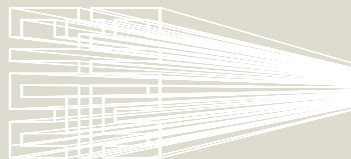
3. 外围片区购房者

原有限购政策未变动，无专属政策红利，仅跟随大盘自然回暖，市场以稳量、稳价为主。

短期&长期市场影响

1. 短期：全市楼市成交量有望明显回升，刚需、改善、高端置换需求同步释放，市场置业信心持续修复。

2. 长期：楼市结构性分化加剧，核心区依托政策与资源优势，抗跌性持续走强；外围行情平稳，核心恒强、外围平稳成为长期格局。



总结

深圳“4·29”新政是紧跟中央稳地产工作要求、贴合本地楼市现状的结构性精准优化政策，未全面放松限购、未放开商业购房杠杆。通过核心区定向增购房名额+全市公积金减负，分层满足刚需自住、中端改善、高端资产配置需求。短期激活成交、稳定预期，长期固化楼市分化格局，推动楼市平稳健康发展。



成本法在房地产估价中的应用分析



国策深圳分公司 ◎程鹏飞

摘要

传统评估体系中，收益法与比较法广泛适用于具有持续经营收益或活跃交易市场的房地产类型。然而，近年来随着经济社会结构的深度转型，此类物业的经营绩效显著分化，部分甚至断崖式“塌方”，出现收益骤降或大面积空置，导致周边市场交易沉寂、收益基础丧失。笔者认为，在此背景下，成本法的适用空间被大幅拓展，鉴于此，本文从实际工作中出发，系统梳理成本法的基本原理与操作框架，并重点就“房地合估”与“房地分估”两种模式提出合理性展开比较分析；供大家参考。

关键词：房地合估；房地分估；旧的房地产



成本法概述

(一) 成本法定义

成本法 (Cost Approach)，又称成本估价法、原价法，是房地产估价的三大基本方法之一（与比较法、收益法并列）。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），成本法是指求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

通俗而言，成本法是以房地产的重新开发建设成本为导向，通过累加土地取得成本、开发成本、建筑费用等必要支出，并计入正常利润和税金，最终合成房地产价格估值的一种评估方法。其核心逻辑是：测算在估价时点重新购建与估价对象具有同等功能效用的全新房地产所必需的支出，再扣除建筑物折旧。

(二) 成本法操作要点

运用成本法估价，首先需要选择具体估价路径。成本法主要存在两种路径：

房地合估路径，即模拟房地产开发建设全过程，根据房地产价格构成，将土地和建筑物作为一个整体来求取重新

购建成本。根据《房地产估价规范》，房地产重新购建成本应优先选择房地合估路径。

房地分估路径，即先将房地产分解为土地和建筑物两个组成部分，分别求取土地重置成本和建筑物重新购建成本，然后将两者相加。实践中，工业类特别是容积率小于1.0工业房产多采用房地分估路径，商业、住宅类在建不动产多采用房地合估路径。

案例研究

(一) 不同路径基本公式对比

1、房地合估（旧的房地产）基本公式1：

运用成本法求取估价对象的成本价值，采用房地合估路径，基本公式如下：

估价对象成本价值=房地产重置成本-建筑物折旧

估价对象成本价值=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

2、房地分估（旧的房地产）基本公式2：

运用成本法求取估价对象的成本价值，采用房地分估路径，基本公式如下：

估价对象成本价值=土地重置成本+建筑物重置成本-建筑物折旧

土地重置成本=土地成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

建筑物重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

公式1和公式2的主要区别为房地合估即土地与建筑物合并直接测算整体成本，房地分估即分别测算两项成本后加总。

(二) 不同路径测算对比

房地合估路径下，土地和建筑物作为统一体，通过模拟房地产开发全过程直接积算重新购建价格；房地分估路径则先分别评估土地重置成本和建筑物重置成本，再汇总得到房地产总价值。二者本质区别在于：前者为“整体直算”，后者为“分项汇总”。

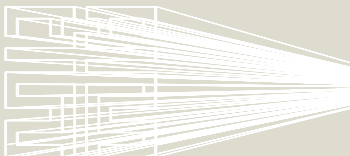
其中，土地成本一般包括土地使用权购置价格（地价款）及土地取得税费。土地使用权购置价格一般可采用比较法、成本法、基准地价系数修正法求取。

建设成本是指在取得房地产开发用地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的直接费用、税金等，依据XX市建设工程价格信息以及项目的自身状况，主要包括以下几项：a、勘察设计和前期工程费，b、建筑安装工程费，c、基础设施建设费，d、公共配套设施建设费，e、其他工程费，f、开发期间税费。

其他说明略，不再一一详细说明。

经测算，针对旧的房地产，当成本法采用房地合估与房地分估两种路径，且各项参数（比如管理费、销售费用、销售税、利润）费率取值保持一致时，二者评估结果相等，具体数据详见表1：

序号	项 目	房地合估指标	房地分估指标		单位
			土地成本	建筑物成本	
1	房地产重置成本（1.1-1.7）	6,082	1,333	4,749	元/m ²
1.1	土地成本	1,031	1,031	/	元/m ²
1.2	建设成本	3,727	/	3,727	元/m ²
1.3	管理费用	95	21	74	元/m ²
1.4	销售费用	122	27	95	元/m ²
1.5	投资利息	180	51	129	元/m ²
1.6	销售税费	566	124	442	元/m ²
1.7	开发利润	361	79	282	元/m ²
2	建筑物折旧	1,439	/	1,439	元/m ²
3	房地产成本价值（1-2）（取整）	4,640	1,333	3,310	元/m ²



结语

房地产估值评估是我国资产评估中非常重要的内容，传统评估体系中，收益法与比较法广泛适用于具有持续经营收益或活跃交易市场的房地产类型，随着经济社会结构的深度转型，出现部分此类物业收益骤降或大面积空置，周边市场交易趋于沉寂、收益基础显著弱化或丧失。在此背景下，成本法的适用空间由此大幅拓展；实践中，成本法测算结果甚至可能大于收益法结果的情形；就成本法操作而言，无论采用房地合估或分估路径，评估人员只要准确厘定各自的基本公式与内涵，便不难理解成本法估价的核心逻辑实为殊途同归，成本法价值评估万变不离其中。



浅析商办长租公寓评估

国策成都分公司 唐嘉利

摘要

在存量资产盘活与“商办改租”政策双重驱动下，商办长租公寓已成为租赁住房供给的重要组成。该类资产以产权自持、标准化运营为基础，兼具租约高度稳定与收入多元复合两大核心特征，使其现金流具备商业物业的可预测性，为收益性物业，本文从资产特性出发，分析了比较法、成本法、假设开发法与收益法的适用性，论证收益法为最适宜的评估方法；进而深入剖析收益法各关键参数的取值逻辑，为商办长租公寓的价值评估提供参考。

关键词：长租公寓；收益法；报酬率

长租公寓的背景分析

在存量资产盘活与住房租赁市场发展的双重背景下，将商业、办公等非居住用房作为长租公寓，已成为缓解核心城市商办空置压力、补充租赁住房供给的重要路径。当前，一二线城市大量老旧或低效运营的商场、写字楼面临租金下行与去化困难，而新市民、青年人的稳定租赁需求依然旺盛，二者错配催生了“商办改租”的市场实践。与此同时，政策体系提供了明确支撑：国家层面，《住房租赁条例》首次在法律上支持利用商业办公用房发展租赁住房，并设定建筑、消防等安全底线；成都市通过存量资源优化利用政策，配套长期低息贷款及REITs等金融支持。这些制度为商办长租公寓的合规运营与价值评估奠定了政策基础，也使得评估师在判断该类资产价值时，需综合考量运营模式、政策红利及合规风险。

长租公寓的定义和核心特征

商办长租公寓是指土地用途为商业、办公用地，房屋规划用途为商业、办公等，但实际改造为长期租赁住房（集中式公寓），一般为产权人自持运营，经过标准化装修、配套家具家电后，以中长期租赁为核心模式，面向租客提供集中式居住服务，并附带公区保洁、维护、运营等增值服务的租赁房地产。其具有如下两个显著特征：

1、租约稳定性高

长租公寓的租约稳定性高，产权人持有主要是为了通过出租获取收益，房产会一直持有，为租约的稳定性提供了基础。另外长租公寓都有专业的运营团队，由专职管家、社群活动和共享公区编织起的服务网络，将居住体验从单纯的空间占有升维为一种具备人际黏性与情感归属的生活常态。从房屋的实物形态看，标准的装修风格、品牌家电配置，标准化的服务清单，降低了“预期落差”带来的退租冲动。另外市场上品牌公寓对老租户续租通常提供比市场新签更优的租金涨幅承诺、免租期奖励或服务费减免。续租的边际成本

极低，构成了维持租约稳定的强大经济惯性。因此，长租公寓的现金流在事实上具备了持续、稳定、可预测的商业物业特质。

2、收入的多元化

租金收入构成突破了“单一房租”的局限，形成了多元化的复合收益结构，基础租金包含了品牌、装修、服务和公共空间的溢价，每平方米租金单价一般高于同地段个人散租的老旧房屋；在此之上，运营方将其提供的服务产品化，通过按月收取固定的保洁费、维修服务费，将原本的居住成本转化为稳定、可持续的服务收入流；公共空间衍生出自动贩卖机、共享洗衣机、付费储物柜等便利设施收入，部分项目甚至通过组织付费社群活动、对接企业客户提供团租服务获取额外收益。这种“房租+服务费+配套经营”的多层次收入模型，使得长租公寓的收益不完全取决于房屋本身的空间价值，更取决于其品牌运营能力和服务体系的变现效率。

长租公寓评估方法适用性分析

在评估实务工作中，笔者也有遇到过商办长租公寓抵押价值评估，不难看出，这类资产已从简单的用途转换演变为一个融合了运营能力、政策红利与合规边界的复合型价值载体。评估师若仍沿用传统商办或普通住宅租赁的评估思路，将难以准确捕捉其真实价值；因此笔者将结合商办长租公寓的资产特性，综合分析比较法、成本法、假设开发法、收益法在该类项目中的适用性：

1、比较法：比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的房地产交易实例的地区。商办长租公寓多以长期持有获取租金收益为主，如发生交易多为整栋大宗交易，公开市场成交案例少，且交易条件隐蔽。同时无法简单用单套散售价格比较。因为产权不能分割出售，整栋市场的参与者是机构投资者，其定价逻辑是收益法倒推，因此比较法适用性较差。

若能收集到整栋交易案例，则可采用比较法，但需对产权状况、租约状况、运营状态等进行大幅修正。

2、成本法：成本法主要适用于房地产市场交易量较少及市场发展不成熟的地区。按照《房地产估价规范》中有关估价方法的选用要求，在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。商办长租公寓具有采用收益法进行估价条件，且商办长租公寓作为收益类物业，其价值高低取决于市场供求关系，而非成本累加，成本法对求取该类物业价值适用性较差。

3、假设开发法：假设开发法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。商办长租公寓为已建成物业，且处于正常运营状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

4、收益法：收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。商办长租公寓多以长期持有获取租金收益为主，类似用途物业经营市场较为成熟，客观收益能够把握，且收益性房地产的估价应选用收益法作为其中的一种估价方法。

综上分析，笔者认为商办长租公寓成本法、假设开发法适用性较差，比较法使用受限，收益法适用性较高，则笔者将重点分析收益法。

收益法的估价思路和技术路线如下：

- (1) 计算估价对象未来第一年总收益

(2) 计算估价对象未来第一年经营费用

(3) 计算估价对象未来第一年净收益

(4) 选用适当的报酬率

(5) 确定适当的净收益年增长率

(6) 确定收益年限

(7) 计算估价对象收益价值

收益法评估的参数确定

1、房地产年净收益

①商办长租公寓收入

商办长租公寓收入主要为租金收入及押金收入、服务费、配套经营收入等其他收入，通常可收集出租的租赁合同与租金台账及该长租公寓近三年财务报表等资料，并拆解其各收入分

项，对比市场同类物业客观租金，合理确定租金收入。

②商办长租公寓各类型支出

商办长租公寓的成本费用，包括营业成本、营业费用、管理费用及财务费用、相关税费等。

A营业成本:为社会提供各项服务而进行的生产经营过程所发生的各种直接支出和耗费，属于长租公寓的营业成本。

B营业费用：是指企业在销售产品和提供劳务等日常经营过程中发生的各项费用以及专设销售机构的各项经费。

C管理费用及财务费用：这些费用直接计入当期损益，从长租公寓获得的当期营业收入中得以补偿。

D维修费用（包含装修改造费用）：公寓为保证持续稳定的经营收益，每十五年左右将会重新翻新一次，故一般按年计提维修及装修改造费用。

E保险费：房地产的保险费一般为建筑物重置成本或按营业收入的一定比例。

F相关税金及费用：租赁公寓应缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、印花税、房产税、城镇土地使用税等税费。

③非不动产带来的利润

考虑项目增值服务及其实际经营状况，合理确定非不动产带来的利润。

④行业利润

考虑项目品牌、地理位置、消费群体及其实际经营状况，合理确定行业利润。

⑤房地产年净收益

长租公寓年净收益为公寓年经营收入扣除公寓年经营支出再扣除行业利润后的收益。

房地产年净收益=公寓年总经营收入－公寓年总经营支出－利润

2、递增率

根据公寓所在地近几年长租公寓市场的发展情况，并结合消费者物价指数以及通货膨胀率，合理预测长租公寓净收益平均每年环比递增率(g)。

3、报酬率

根据《房地产估价规范》及行业通用做法，报酬率常用的确定方法包括：市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法。

4、收益期

从价值时点开始计算的未来可以获得收益的持续时间。

5、采用收益法确定房地产价格

$$\text{收益法计算公式: } V = \frac{a}{(r-g)} \times \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

其中: V表示房地产价格; a表示房地产年纯收益;
r表示房地产报酬率; g表示收益年递增率;
n表示房地产的有收益期

6、实操注意事项

在评估实务中，笔者分析在评估商办长租公寓时收益法适用性较高，但在具体操作中，仍需注意：

- ①净收益的测算，需警惕实际经营报表与市场客观水平的差异；
- ②报酬率或资本化率的确定，应反映其介于住宅与商业之间的风险特征，加上运营风险、流动性风险溢价等；
- ③租约限制的影响，若存在长期整租合同（如包租），可能导致现实收益低于市场潜在收益，需区分“合同权益”与“市场租金”，可能需要分别估值或分析租约的有利/不利影响。

结语

商办长租公寓作为存量时代的重要资产类型，其价值评估既遵循收益法的一般原理，又因政策敏感性、运营复杂性而具有独特之处。对于评估师而言，核心挑战在于：如何在有限的市场数据下合理预测未来收益，以及如何识别并防范从改造到运营全流程中的各类风险。笔者浅析了收益法的操作路径，需要强调的是，任何评估模型都无法完全消除不确定性，评估师的价值在于：以审慎的专业判断、充分的市场调研、透明的参数假设，为委托方呈现一个既反映资产潜力、又警示潜在风险的公允价值区间。

随着长租公寓的常态化发行与不动产金融工具的进一步完善，商办长租公寓的估值逻辑必将更加透明化和标准化。笔者期待与业界同仁共同探索，推动这一领域的评估实务不断走向成熟。



市场比较法视角下耕地租金影响因素分析

国策长沙分公司 ● 张 慧

摘要

耕地租金是农村土地流转市场中的核心价格信号，其形成受到自然条件、社会经济因素和经营收益等多方面因素共同影响。本文以长沙县泗洲村一块36.8亩耕地的租金评估为例，运用市场比较法对耕地租金的影响因素进行系统分析。研究发现：在自然条件方面，灌溉条件、土壤质地、酸碱度、土壤湿度等要素通过影响单位产出能力间接作用于租金水平；在社会经济因素方面，交通通达度通过降低生产经营成本推高租金，宗地面积则通过规模效应对租金单价产生显著影响。总的来说，耕地租金并非纯粹的自然地租，而是自然条件、社会经济因素与经营收益复合作用的结果。

关键词：耕地租金；市场比较法；影响因素

问题的提出

耕地租金是农村土地经营权流转中一个非常关键的经济指标。它既关系到亿万农民出租土地能拿到多少钱，也直接影响种粮大户、合作社等经营主体的成本和收益。近年来，随着农村土地三权分置改革的推进，耕地流转规模越来越大，租金也在不断上涨。

耕地租金并非简单遵循一般商品供过于求则价低、供不应求则价高的定价逻辑，而是自然条件、社会经济因素、经营效益等多种因素共同作用的结果。本文以长沙县泗洲村36.8亩耕地的租金评估案例为研究对象，该案例采用了市场比较法，选取了三块可比的耕地，从自然因素、社会经济因素和特殊因素三个维度构建了一套修正体系，最终算出了这块地的合理租金。本文首先对该案例的评估逻辑与技术路线进行梳理，继而从自然条件、社会经济因素和经营收益三个维度系统解析耕地租金的影响机制。

案例回放：市场比较法在耕地租金评估中的运用

（一）市场比较法定义及公式

根据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012），市场比较法是根据替代原理，将待估农用地与近期市场上已发生交易的类似农用地进行比较，并对类似农用地的成交价格进行适当修正，以此估算待估农用地价格的方法。

农用地为直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等。

本次剖析案例用途为耕地。

市场比较法公式如下：

$$P_i = P_b \times K_c \times K_t \times K_n \times K_e \times K_s \times K_y$$

式中：

P_i —评估对象比准租赁价格 P_b —可比交易实例租赁价格

K_c —交易情况修正系数

K_t —交易期日修正系数

K_n —自然因素修正系数

K_e —社会经济修正因素

K_s —特殊因素修正系数

K_y —土地年期修正系数

（二）评估对象与可比实例

评估对象位于长沙县泗洲村，耕地面积36.8亩。评估采用市场比较法，选取了三个可比实例：

可比实例1：位于长沙县春华镇，面积30亩，租金1200元/亩·年

可比实例2：位于长沙县黄花镇，面积60亩，租金1200元/亩·年

可比实例3：位于长沙县黄兴镇，面积30亩，租金1500元/亩·年

三个实例都是耕地，租赁时间都是近期交易，交易情况正常。

（三）因素修正体系与比准价格

案例构建了一套包含三大类的修正体系：

自然因素（7个子项）：气候条件、土壤盐渍化程度、地形坡度、土壤质地、灌溉保证率、酸碱度、土壤湿度

社会经济因素（7个子项）：宗地面积、宗地形状、农民人均收入水平、耕作难易程度、交通通达度、城市规划、农田基本设施状况

特殊因素（3项）：特殊的土壤条件、特殊环境状况、特殊气候条件

每个因素都以评估对象为基准（设为100），根据等级差异进行±2的指数修正。

修正后的结果如下：

可比实例1：1200元/亩·年

可比实例2：1224元/亩·年（因为面积60亩比评估对象的36.8亩大，面积因素修正为100/98，价格略有上浮）

可比实例3：1471元/亩·年（因为交通较便捷优于评估对象的一般，交通因素修正为100/102，价格相应调整）

三个价格取平均值，最终评估结果为1300元/亩·年。

耕地租金影响因素的层次分析

上面这个案例表面上看是一份技术性评估报告，但里面其实藏着耕地租金形成的深层逻辑。下面从自然条件、社会经济因素、经营收益三个层面来分析。



（一）自然条件是租金形成的硬约束

自然因素是耕地租金差异的基础。在案例的修正体系中，自然因素占了7个子项。但值得注意的是，评估对象与三个可比实例在气候条件、土壤盐渍化程度、坡度、土壤质地、灌溉保证率、酸碱度、土壤湿度这七项上完全一致，修正指数都是100，说明在长沙县范围内耕地的自然基础条件差异不大。

自然因素的同质化修正揭示了一个现实：在长沙县范围内，耕地的气候、土壤、灌溉、酸碱度、湿度等基础条件差异不大，租金差异更多来自其他维度。这印证了耕地评估中区域因素重于个体因素的一般规律。但跨区域比较时，灌溉保证率、土壤质地、酸碱度、土壤湿度等自然要素的差异将成为租金分化的首要解释变量——灌溉条件优越、土壤酸碱度适宜、湿度适中的耕地，其产出稳定性更高，承租方愿意为此支付显著溢价。

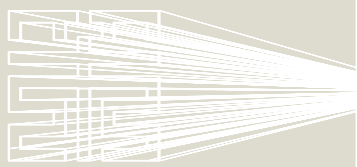
（二）社会经济因素是租金差异的市场化变量

在案例的七个社会经济因素中，产生修正差异的因素之一是交通通达度。可比实例3因为“较便捷”的交通条件获得了102的指数，而评估对象和另外两个可比实例都是100。这个修正看似不大，实际上揭示了地理位置对耕地租金的显著影响。

交通通达度影响租金的经济逻辑有两条：

第一，降低生产经营成本。交通便利的耕地，农资运进来便宜，农产品运出去也便宜，直接降低了生产经营的总成本，提升了耕地的经济价值，承租方愿意为此多付租金。

第二，提升市场可达性。交通条件好的区域通常更靠近城镇消费市场，农产品外运距离短、损耗小、流通效率高，经营收益更有保障，这种经济优势会在租金中体现出来。可比实例3位于长沙县黄兴镇，紧邻长沙市区，区位优势明显，其1500元/亩·年的租金就体现了这种溢价。



结论

通过对长沙县耕地租金评估案例的深入分析，本文得出以下主要结论：

第一，耕地租金是自然条件、社会经济因素和经营收益共同作用的结果。在自然条件趋同的区域内部，社会经济因素从市场供求和经营成本维度共同塑造了租金的差异化格局。

第二，市场比较法在耕地租金评估中具有较好的适用性，但因素修正体系的科学性和精细度直接影响评估结果的可靠性。案例中多个因素因同质化未产生修正，也提示了在更大空间尺度下评估时需进一步细化因素分级。

宗地面积是另一个产生修正差异的社会经济因素，对租金的影响也遵循着市场逻辑。宗地面积对租金单价产生显著的规模效应——面积越大，单位面积租金越低。这一效应的产生机制在于：较大面积的耕地意味着更高的总租金支付压力，承租方的议价能力相对增强；同时，大面积地块的边际产出并不随面积线性增长，单位面积收益存在递减趋势，从而压制了租金单价的上行空间。案例中可比实例2面积60亩，比准价格为1224元/亩·年，低于面积30亩的可比实例3（1471元/亩·年），面积因素的修正作用清晰可辨。

宗地形状的影响则体现在耕作效率与经营成本上。形状规整的耕地更适合机械化作业和规模化经营，能有效降低人工成本和农机作业时间，从而提升经营效益，承租方愿意为此支付一定的租金溢价；反之，形状不规则的耕地会增加耕作难度和成本，租金单价也会相应降低。鉴于评估对象与各可比实例的宗地形状差异不大，本次评估未对宗地形状因素进行修正。

案例中农民人均收入水平、城市规划等因素都没有产生修正差异，这反映了评估上的审慎处理——在同一县域内，这些宏观因素对三个可比实例的影响确实差不多。但这并不意味着这些因素不重要——在不同县域或跨区域比较中，农民人均收入水平、城市规划的差异将成为耕地租金分化的重要解释变量。

（三）经营收益是租金水平的经济底线

从经济学角度看，耕地租金归根结底来源于农业经营收益的分割。耕地的承租方愿意支付的租金上限，取决于耕地用于粮食生产的净收益水平。如果租金超过了经营净收益，种地就无利可图，理性的经营者会选择退出，租金最终会回落到与农业收益相匹配的水平。

案例中耕地评估价格为1300元/亩·年，这个水平是否合理，需要放在长沙县粮食生产的成本收益结构中来审视。以水稻种植为例：亩均产值约2500~3000元，扣除种子、化肥、农药、人工、农机服务等成本，亩均净收益约1000~1500元，1300元/亩·年的租金基本处于承租方可承受范围的临界区间，反映了市场供求的均衡结果。



资产评估成本法下物价指数调整法的实务应用与优化探讨

—
国策广州分公司 ● 张佳伟

摘要

成本法是资产评估三大基本方法之一，在固定资产、机器设备、老旧资产评估中应用广泛，而物价指数调整法凭借操作便捷、数据易得、适配性较强的优势，成为资产评估实务中的常用方法。本文系统梳理物价指数调整法的核心原理、计算体系与适用场景，剖析实务操作中存在的指数选取不规范、时段调整偏差、新旧资产适配性不足等突出问题，结合资产评估准则要求与行业实操经验，提出针对性的优化改进策略，提升物价指数调整法的评估精度与规范性，为资产评估人员开展成本法评估工作提供参考。

关键词：资产评估；成本法；物价指数调整法

引言

资产评估成本法通过测算资产重置成本并扣除各项贬值，最终确定资产评估值，核心核心在于精准核算资产重置成本。在当前资产评估实务中，多数老旧设备、专用设备、小众资产缺乏活跃交易市场，无法通过市场询价、类比交易等方式直接获取现行市场价格，重置核算法又存在核算流程繁琐、成本要素归集难度大的问题，而物价指数调整法依托官方公开的物价指数数据，以资产历史成本为基础进行价格修正，能够高效完成重置成本测算，有效弥补了其他方法的应用短板。

但在长期实务应用中发现，部分评估人员对物价指数调整法的应用逻辑理解不透彻，存在盲目选用通用物价指数、忽略技术进步与功能贬值、未匹配资产细分品类指数等问题，导致重置成本测算偏差较大，最终影响评估结果的客观性与公允性。基于此，本文深度拆解物价指数调整法的应用逻辑，梳理实务痛点，优化操作流程，助力提升成本法评估的专业性与精准度。

成本法下物价指数调整法核心理论概述

（一）核心定义与应用逻辑

物价指数调整法又称价格指数法，是指以资产原始购置的历史成本为基数，利用评估基准日与资产购建时点的同类资产物价变动指数，修正历史成本，测算资产重置成本的评估方法，其核心逻辑是量化物价波动对资产价值的影响，将历史时点的资产价值调整为评估基准日的现行价值。该方法测算得出的重置成本为复原重置成本，仅反映市场物价水平变动，不直接体现技术迭代、工艺升级带来的资产价值变化，这也是该方法的核心特性与固有限制。

相较于重置核算法、市场询价法、重量估价法等，物价指数调整法无需逐项核算资产购置、安装、调试等各项成本要素，也无需搜集大量市场交易案例，仅依托合规物价指数即可完成测算，操作高效、数据客观，尤其适用于购建年限较长、市场交易不活跃、成本资料完整的存量资产评估。

（二）核心计算体系

物价指数调整法的计算主要依托定基物价指数与环比物价指数两类核心指数，对应两种主流计算方式，公式规范、逻辑清晰，是行业通用测算标准。

一是定基物价指数算法。以固定基期的物价指数为基准，计算资产购建时点至评估基准日的物价变动幅度，是实务中最常用的测算方式，公式为：资产重置成本=资产历史成本×（评估基准日定基物价指数÷资产购建时点定基物价指数）。该方法适用于资产购建时段明确、对应品类定基指数完整的场景，测算结果稳定性强。

二是环比物价指数算法。通过逐年环比物价指数的乘积，核算时段内累计物价变动幅度，公式为：资产重置成本=资产历史成本×各年度环比物价指数连乘积。该方法更适配跨期较长、年度物价波动差异较大的资产评估，能够精准反映逐年价格变动趋势。

整体来看，两种计算方式的核心核心均为历史成本精准溯源+物价指数精准匹配，二者的适配度直接决定重置成本的测算精度。

（三）适用场景与边界界定

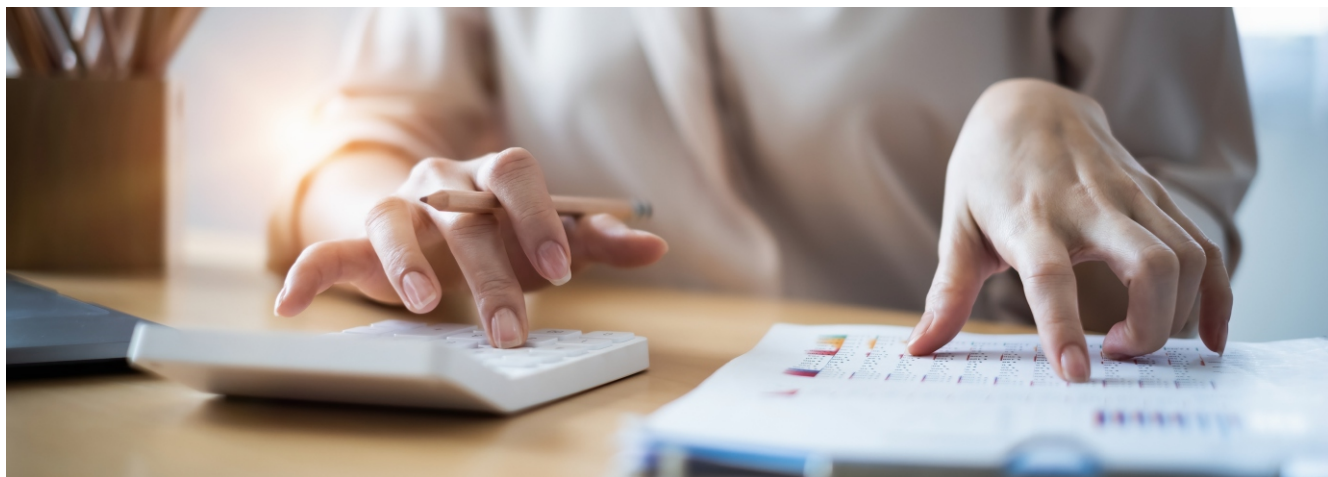
结合资产评估实务准则与实操经验，物价指数调整法的适用场景具有明确边界。优势适用场景主要包括：一是购建时间久远、原始交易资料完整，但当前无同类资产市场交易价格的老旧机器设备、通用固定资产；二是专用性较强、市场流通性弱，无法采用市场法、功能重置法评估的小众资产；三是批量、标准化程度高的通用设备，可通过分类物价指数批量完成重置成本测算，大幅提升评估效率。

同时该方法存在明确的应用局限，不适用于技术迭代速度快、已被新型设备替代、功能大幅落后的资产，此类资产仅通过物价指数调整价格，无法剔除技术贬值影响，会导致评估值虚高；此外，无完整历史成本资料、权属与购建时点无法核实的资产，也不能采用该方法评估。

物价指数调整法实务应用中的突出问题

（一）物价指数选取不规范，匹配度不足

指数选取是物价指数调整法的核心环节，实务中普遍存在指数滥用、错配问题。部分评估人员为简化流程，直接采



用居民消费价格指数、工业生产者综合价格指数等通用指数，未根据资产细分品类选用对应分类物价指数。例如，评估工业专用机械设备却采用通用生产资料价格指数，忽略不同行业、不同品类资产的价格波动差异性，导致重置成本测算偏差显著。同时，部分评估人员混淆定基指数与环比指数适用场景，跨期评估误用短期环比指数，进一步放大评估误差。

（二）忽略技术贬值与功能损耗，评估结果失真

物价指数调整法的本质是对资产历史价格的物价修正，仅反映市场通胀、供需变动带来的价格变化，无法自动涵盖技术进步、工艺更新引发的资产技术性贬值。当前行业实务中，部分评估人员存在认知误区，直接将指数调整后的重置成本作为最终成本依据，未结合资产技术先进性、功能适用性扣除技术性贬值。对于电子设备、智能化设备、精密仪器等技术迭代快速的资产，新型设备功能更强、能耗更低、性价比更高，老旧设备即便物价上涨，实际价值也会因技术落后大幅缩水，仅做物价调整会造成评估值虚高。

（三）历史成本溯源不严谨，基础数据失真

历史成本是物价指数调整法的测算基数，其真实性、完整性直接决定评估结果有效性。实务中，部分企业老旧资产存在入账价值不规范问题，如资产改扩建、维修后未调整账面原值、入账时包含不合理杂费、抵扣税费后成本归集不完整等。评估人员未对历史成本进行核查修正，直接沿用账

面原值作为测算基数，同时未区分二手设备原始购建成本与当前使用者购置成本，导致基础数据存在偏差，后续指数调整的测算结果失去准确性。

（四）时段调整精细化不足，动态适配性差

部分评估人员仅简单采用年度物价指数进行整体调整，忽略资产购建具体月份、评估基准日精准时点的物价波动，对于年内物价波动幅度较大的品类资产，年度平均指数无法反映真实价格变动情况。同时，对于分批次购建、分期改扩建的资产，未分段匹配对应时段物价指数，采用统一指数调整全周期成本，导致重置成本测算无法贴合资产实际价值变动轨迹。

（五）同一资产评估值不一致，评估底稿需披露

相同实物资产、购置时点不同、原始入账成本不同，经物价指数调整后重置成本、最终评估值不一样，评估人员需在工作底稿进行披露：各资产购置日期、发票价格、价差形成原因、选用对应年份细分物价指数依据，解释评估值存在差异的合理性，规避报告披露瑕疵。

物价指数调整法的实务优化策略

（一）规范物价指数选取标准，精准匹配资产品类

优先选用国家统计局、行业主管部门发布的细分类

物价指数，摒弃通用综合指数。评估机器设备选用工业机械设备分类价格指数，评估建筑资产选用建筑安装工程价格指数，确保指数与资产属性高度适配。评估人员应严格核验指数时效性，选用官方公开的最新基准指数，杜绝使用过期、作废指数数据。

（二）严谨溯源历史成本，夯实评估基础

评估前完成历史成本专项核查修正，确保测算基数真实有效。梳理资产购建合同、发票、入账凭证、改扩建记录等原始资料，核实资产原始购置成本、安装调试费用、配套杂费等完整成本构成，剔除入账不合理费用、已抵扣税费、无关支出。针对改扩建、维修资产，区分资本性支出与收益性支出，仅将资本性支出计入资产历史成本，动态调整测算基数。对于二手资产，严格以资产最初使用者的原始账面原值为历史成本，而非当前使用者购置成本，保证成本溯源的规范性。

（三）细化时段调整精度，实现动态精准测算

摒弃粗放式年度统一调整模式，推行精细化时段匹配测算。确定资产购建具体年月与评估基准日，优先采用月度物价指数替代年度指数，避免年度均价掩盖短期价格涨跌波动。对于分批次购建、分期改造的资产，按各批次资产购建时段分段匹配对应物价指数，分别测算各批次重置成本后汇总合计。针对物价大幅波动的特殊时期，结合行业价格变动趋势进行适度修正，避免平均指数抹平阶段性价格异动，提升测算结果的动态适配性。

（四）严控方法适用边界，规范评估流程

评估初期先结合资产属性、市场条件、资料完整性判定是否适用物价指数调整法。对技术落后、已淘汰、无使用价值的资产，直接规避该方法；对市场交易活跃、可获取充足类比案例的资产，优先采用市场法评估；仅对符合适用场景的资产，规范采用物价指数调整法。同时完善评估工作底稿，详细记录指数选取依据、成本核查过程、贬值测算参数、时段调整细节，确保评估流程可追溯、结果可核验，符合资产评估准则规范。

总结

物价指数调整法作为成本法评估的重要方法，凭借高效、便捷、客观的优势，在存量老旧资产、小众专用资产评估中具有不可替代的应用价值，但其固有局限性与实务操作不规范问题，容易导致评估结果失真。在资产评估实务中，从业者需摒弃粗放式操作思维，严格把控数据溯源、指数匹配，规范方法适用边界，建立精细化、标准化的操作流程，弥补方法本身的技术短板。



国策 动态

1



2

国策评估助力 “萧山信息港高新产业集群二期 科创支持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“萧山信息港高新产业集群二期科创支持CMBS”成功发行。该项目优先级发行规模13亿元，期限18年（3+3+3+3+3+3），债项评级AAA，最终票面利率1.80%，创下全国同类型CMBS票面利率历史新低，成为萧山经开区国控集团盘活科创存量资产、赋能实体经济的标志性标杆项目。在该项目中，国策评估充分发挥专业优势，为项目底层资产提供了估值及现金流预测服务，为这一产品的成功发行提供了重要专业支持。

热烈庆祝

萧山信息港高新产业集群二期科创支持
资产支持专项计划（CMBS）
发行成功

**集团首单科创支持CMBS发行成功！
创全国同类型项目票面利率新低！**

债券品种	证券分期	发行规模	债券期限	债项评级	票面利率
26科创优	优先级	13.00亿元	18年	AAA	1.80%

光大证券 牵头销售机构
国策评估 差额支付承诺人
国策评估 借款人
国策评估 计划管理人

中信银行 监管银行
北京银行 托管银行
国策评估 法律顾问
国策评估 评估机构
国策评估 债项评级

数据来源：WIND资讯



3

国策评估再次入围中评协特色评估机构名录

2026年6月，中国资产评估协会（简称“中评协”）公布了2025年度特色机构情况，深圳市国策房地产土地资产评估有限公司凭借在“知识产权”和“自然资源”等方面的特色，再次入选相关特色业务评估机构名录。

此次入选，不仅充分体现了公司的专业实力，也进一步彰显了我司在知识产权及自然资源评估领域的独特优势。未来，国策评估将继续深化专业能力建设，积极探索符合自身发展的特色路径，为客户提供更专业、创新的评估服务，为资产评估行业发展贡献力量。





企业党建聚合力 技术交流促共赢

—— 中银金租与国策评估开展党建共建暨技术交流活动

4



2026年5月28日，中银金融租赁有限公司（以下简称“中银金租”）与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”）开展了企业党建暨技术交流活动。中银金租党支部书记阮楠、国策评估北京分公司党支部书记刘丽佳及双方支部党员共同参加了本次交流活动。

在技术交流环节，双方聚焦资产评估、金融租赁业务风控、资产价值研判等核心领域展开深度研讨。国策评估资深评估师赵凡就评估技术规范、参数选取、风险把控等方面的专业实操经验进行了分享；同时中银金租业务团队就金融租赁业务模式、资产处置及风险评估



要点等内容也进行了充分的交流沟通。双方就行业痛点、技术难点、合作契合点充分交换了意见，实现了以党建搭桥促进业务协同发展、专业互补、资源共享、技术共进的目标。

此次党建联谊与技术交流活动，是双方推动党建与业务深度融合的重要举措，既强化了党组织间的联动共建，又促进了专业技术的互通互融，为后续双方深化战略合作、拓展合作空间奠定了坚实基础。未来，国策评估与中银金租将以此次共建为契机，持续深化“党建引领、优势互补、协同共赢”的合作模式，共同助力行业高质量发展。



5

党旗引领践初心 国策北京分公司党支部获评先进基层党组织

近日，中共北京市朝阳区委八里庄街道工作委员会发布表彰通报，深圳市国策房地产土地资产评估有限公司北京分公司党支部荣获「八里庄街道先进基层党组织」荣誉称号。

作为房地产土地资产评估行业基层党组织，国策北京分公司党支部始终坚持党建引领执业发展，把红色初心融入评估服务的全流程，以党员先锋力量坚守客观公正、专业诚信的行业底线，扎实开展理论学习、志愿服务与行业共建，充分发挥基层党组织战斗堡垒作用。

这份荣誉是街道党工委对国策北京分公司党支部党建工作的充分肯定。未来，支部将以此为新起点，持续深化党建与评估业务深度融合，以红色动能赋能专业评估服务，坚守行业初心，践行企业社会责任。

荣誉证书

授予：深圳市国策房地产土地估价有限公司
北京分公司党支部

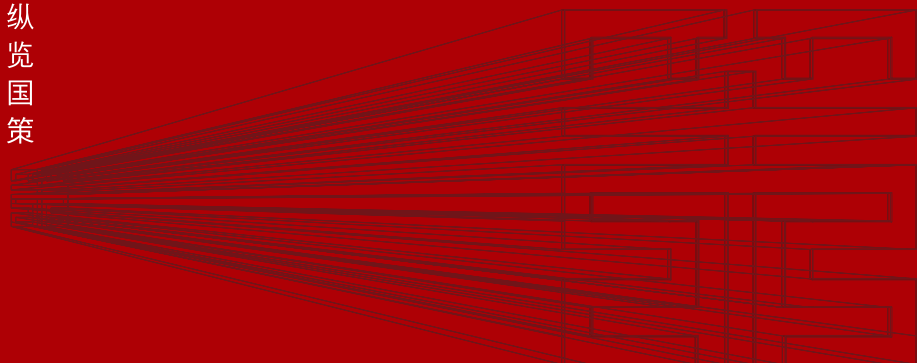
八里庄街道先进基层党组织

中共北京市朝阳区委八里庄街道工作委员会
二〇二六年六月



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口西路1号1707、1708
电话：0757-82030195

东莞

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

珠海

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

中山

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

河源

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