

上海房地产估价师

SHANGHAI REAL ESTATE APPRAISAL

1
2024年
总第166期

上海市房地产估价师协会 主办

www.valuer.org.cn



上海市房地产估价师协会

SHANGHAI REAL ESTATE APPRAISERS ASSOCIATION

地址：上海市肇嘉浜路159号友谊时代大厦6楼

邮编：200032

电话：86 21 64174722

邮箱：sreaa@valuer.org.cn

网址：<http://www.valuer.org.cn>



上海市连续性内部资料准印证第053号

内部资料 免费交流

协会第六届第六次会员代表大会顺利召开

2024年2月22日，协会在青松城召开第六届第六次会员代表大会。协会名誉会长、行业党委书记顾弟根，市房管局市场监管处调研员朱育德，协会会长樊芸，常务副会长、行业党委副书记邵晓春，监事长丁光华和协会各位副会长、正副秘书长及会员代表共260人参加大会，会议由会长樊芸主持。

大会听取了常务副会长邵晓春作的协会工作报告、常务副秘书长陈杏园作的协会2023年度财务报告、监事长丁光华作的协会监事会2023年度工作报告。

大会审议通过了上述报告并形成了协会第六届第六次会员代表大会决议，并从民主办会、服务能力、推进发展、财务管理、党建工作等方面对协会2023年工作进行民主测评。

市房管局市场监管处调研员朱育德向大会通报了2023年度房地产估价机构检查情况，分析了本市房地产估价行业2023年经营情况，指出了此次年检自查、房地产估价报告备案、企业信息系统等管理中存在的问题，并提出了改进意见。

协会名誉会长、行业党委书记顾弟根在讲话中指出，2023年来之不易，行业经营收入同比有所增长，市行政部门委托的工作圆满完成，行业一系列重大活动顺利进行。同时强调了2024年的几项重点工作，一是抓好业务开局，二是推进企业改革，三是创新教育培训，四是深化课题研究，五是探索数字化转型，六是提升党建工作。



上海市2023年度房地产估价机构估价报告检查结果公告

（沪建房管估示〔2024〕13号）

根据《中华人民共和国资产评估法》《房地产估价机构管理办法》《注册房地产估价师管理办法》《上海市房屋管理局关于对本市房地产估价机构进行检查的通知》（沪房市场〔2023〕117号）的规定，我局会同相关单位一起，对本市61家房地产估价机构进行了检查，其中2家（分别是中证房地产评估造价集团有限公司上海分公司、江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司上海分公司）在检查时，无房地产估价报告，实际对59家房地产估价机构随机抽取118篇房地产估价报告。经上海市房地产估价师协会房地产估价专家委员会评审并经年检工作评审委员会复核评定，结果如下：一等报告无、二等报告6篇、三等报告62篇、四等报告47篇、五等报告（即不合格报告）3篇。

各房地产估价机构应当进一步加强房地产估价报告质量管理，严格执行房地产估价相关法规、规范和指导意见，不断提高房地产估价报告质量。

特此公告。

上海房屋管理局
2024年1月29日

上海市2023年度房地产估价机构估价报告检查结果 （按评审得分由高到低排序）

一、下列估价报告被评为二等报告（共6篇）

序号	估价报告评审编号	承担估价报告的估价机构	估价目的
1	Q-29	上海城市房地产估价有限公司	转让
2	J-30	上海百盛房地产估价有限责任公司	租赁
3	J-16	上海联城房地产评估咨询有限公司	租赁
4	D-12	上海万千土地房地产估价有限公司	抵押
5	Q-20	上海科东房地产土地估价有限公司	转让
6	D-13	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司	抵押

编印单位:上海市房地产估价师协会

地址: 上海市肇嘉浜路159号

友谊时代大厦6楼602室

E-mail:sreaa@valuer.org.cn

电话: 64174722 64174735

邮编: 200032

发送对象: 会员

出版日期: 2024年02月25日

印刷数量: 1200册

印刷单位: 上海新开宝商务印刷有限公司

封面摄影: 曹希胜

封二封三摄影: 吴佳玲等

政策法规 REGULATIONS

上海市2023年度房地产估价机构估价报告检查结果公告

/01

估价实务 PRACTICE

“十四五”时期房地产租赁估价业务的要求与实践探索

张媛君 张英飞 蒋骏文/08

浅谈征地社会稳定风险常见的风险点及应对措施

陶瑶/12

估价师论坛 VALUE FORUM

成本法中房地整估路径运用及拓展研究

胡新良/16

后疫情时代房地产估价行业的变与不变

陆艳倩/20

行业发展 DEVELOPMENT

谈房地产估价机构的报告质量风险防范

汪灏/23

行业追踪 TRACKING

2023年度优秀论文评选获奖论文及优秀组织奖名单

/27

上海市房地产估价师2023年在本刊上发表文章折合继续教育培训学时统计表

/29

2023年本刊总目录

/31

图片报道 PICTURE NEWS

协会召开第六届第六次会员代表大会

/封二

协会召开第六届第七次理事会会议

/封三

上海市城市更新专家委员会成立
本市房地产估价行业占3个席位

/封三

顾问: 顾弟根

编委会主任: 樊芸 邵晓春

编委: (按姓氏笔划顺序)

马军 王伟

王常华 孙鸣红

龙浩 刘卫国

朱莹政 朱雯

许军 陈杏园

陆丽华 应恩杰

邵晓春 杨斌

林平 周佩祥

周志良 胡亮

姚树德 贾明宝

谈勇 顾春

徐智芬 曹希胜

鲍伟平 蔡鸣塘

樊芸

本期责任编辑: 王伟

主编: 邵晓春

责任编辑: 吴佳玲

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

(上接第01页)

二、下列估价报告被评为三等报告（共62篇）

序号	估价报告评审编号	承担估价报告的估价机构	估价目的
1	D-10	上海友达土地房地产评估有限公司	抵押
2	J-29	上海博乐房地产估价有限公司	租赁
3	D-14	上海同测房地产评估咨询有限公司	抵押
4	Z-06	上海纬临房地产估价有限公司	征收
5	D-19	上海建经房地产估价咨询有限公司	抵押
6	K-05	上海耀华房地产估价有限公司	税收
7	K-02	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司上海分公司	税收
8	J-12	上海申杨房地产土地估价有限公司	租赁
9	Q-26	上海国衡房地产估价有限公司	其他
10	Q-33	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	转让
11	Q-25	上海国衡房地产估价有限公司	转让
12	S-01	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司	拍卖
13	J-22	上海房地产估价师事务所有限公司	租赁
14	S-05	上海金虹房地产估价有限公司	拍卖
15	D-04	江苏苏信房地产评估咨询有限公司上海分公司	抵押
16	Q-32	上海百盛房地产估价有限责任公司	其他
17	Q-07	广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司上海分公司	其他
18	Z-10	上海房地产估价师事务所有限公司	其他
19	J-15	上海上睿房地产估价有限公司	租赁
20	Z-07	上海上睿房地产估价有限公司	其他
21	S-06	上海国城土地房地产资产评估有限公司	拍卖
22	J-06	上海雅衡土地房地产资产评估有限公司	租赁
23	Q-03	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司上海分公司	其他
24	D-17	上海申价房地产评估有限公司	抵押
25	J-17	上海立信中诚房地产土地估价有限公司	租赁
26	Q-19	上海科东房地产土地估价有限公司	其他
27	Z-05	上海纬临房地产估价有限公司	征收
28	K-01	深圳市世联土地房地产评估有限公司上海分公司	税收
29	J-09	上海涌力土地房地产估价有限公司	租赁

序号	估价报告评审编号	承担估价报告的估价机构	估价目的
30	K-09	上海博沃房地产估价有限公司	税收
31	Q-28	上海方圆土地房地产资产评估有限公司	其他
32	D-06	建银（浙江）房地产土地资产评估有限公司上海分公司	抵押
33	S-07	上海富申房地产估价有限公司	纠纷
34	K-06	上海同测房地产评估咨询有限公司	其他
35	Q-31	上海博沃房地产估价有限公司	其他
36	Z-11	上海东洲房地产土地估价有限公司	其他
37	Q-17	上海申房房地产估价有限公司	其他
38	D-24	上海地维房地产估价有限公司	抵押
39	J-28	上海财瑞房地产土地估价有限公司	租赁
40	J-10	上海信衡房地产估价有限公司	租赁
41	Z-01	博文房地产评估造价集团有限公司上海分公司	征收
42	Q-27	上海富申房地产估价有限公司	其他
43	J-31	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	租赁
44	J-25	上海大雄房地产估价有限公司	其他
45	Q-11	上海兆涛行房地产估价事务所（普通合伙）	其他
46	K-08	中城联行（上海）房地产土地评估有限公司	财务
47	Q-30	上海财瑞房地产土地估价有限公司	转让
48	J-19	上海加策房地产估价有限公司	租赁
49	K-10	上海博乐房地产估价有限公司	税收
50	J-07	上海瑞汇房地产土地估价有限公司	租赁
51	K-03	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司	税收
52	J-27	上海城市房地产估价有限公司	租赁
53	J-24	上海地维房地产估价有限公司	租赁
54	Q-23	上海沪港土地房地产资产评估有限公司	转让
55	D-15	上海天平房地产估价有限公司	抵押
56	D-11	上海耀华房地产估价有限公司	抵押
57	Z-08	上海金虹房地产估价有限公司	征收
58	Z-09	上海港城房地产土地估价有限公司	征收
59	D-07	博文房地产评估造价集团有限公司上海分公司	抵押
60	D-09	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司上海分公司	抵押
61	Q-10	上海兆涛行房地产估价事务所（普通合伙）	其他
62	J-02	深圳市世联土地房地产评估有限公司上海分公司	租赁

三、下列估价报告被评为四等报告（共47篇）

序号	估价报告评审编号	承担估价报告的估价机构	估价目的
1	J-26	上海大雄房地产估价有限公司	租赁
2	Q-15	上海万千土地房地产估价有限公司	其他
3	J-32	上海安大华永房地产土地估价有限公司	租赁
4	J-08	上海友达土地房地产评估有限公司	租赁
5	Z-03	上海瑞汇房地产土地估价有限公司	征收
6	D-02	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司	抵押
7	Q-18	上海上资房地产估价有限公司	其他
8	D-08	北京仁达房地产土地资产评估有限公司上海分公司	抵押
9	D-01	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司上海分公司	抵押
10	D-22	上海国城土地房地产资产评估有限公司	抵押
11	D-23	上海方圆土地房地产资产评估有限公司	抵押
12	J-14	上海上资房地产估价有限公司	租赁
13	Q-24	上海国众联土地房地产咨询估价有限公司	其他
14	Q-22	上海沪宁土地房地产资产评估有限公司	其他
15	J-21	上海港城房地产土地估价有限公司	租赁
16	J-23	上海东洲房地产土地估价有限公司	租赁
17	J-18	上海建经房地产估价咨询有限公司	租赁
18	D-21	上海国众联土地房地产咨询估价有限公司	抵押
19	J-01	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司上海分公司	租赁
20	D-20	上海沪宁土地房地产资产评估有限公司	抵押
21	Z-02	北京仁达房地产土地资产评估有限公司上海分公司	其他
22	D-18	上海联城房地产评估咨询有限公司	抵押
23	D-05	江苏苏地行土地房产评估有限公司上海分公司	抵押
24	D-03	江苏苏信房地产评估咨询有限公司上海分公司	抵押
25	J-05	诺贝尔曼（上海）房地产估价事务所（有限合伙）	租赁
26	Q-34	上海安大华永房地产土地估价有限公司	其他
27	Q-06	广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司上海分公司	转让
28	Z-04	上海信衡房地产估价有限公司	其他
29	S-04	上海立信中诚房地产土地估价有限公司	其他
30	Q-21	上海加策房地产估价有限公司	转让
31	Q-08	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司上海分公司	其他
32	K-07	上海天平房地产估价有限公司	税收
33	J-04	诺贝尔曼（上海）房地产估价事务所（有限合伙）	租赁

序号	估价报告评审编号	承担估价报告的估价机构	估价目的
34	J-03	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司上海分公司	租赁
35	Q-12	上海东方房地产估价有限公司	财务
36	S-03	中城联行（上海）房地产土地评估有限公司	其他
37	S-02	上海申价房地产评估有限公司	其他
38	Q-09	上海雅衡土地房地产资产评估有限公司	转让
39	Q-16	上海万隆房地产土地估价有限公司	转让
40	J-13	上海申房房地产估价有限公司	租赁
41	Q-13	上海东方房地产估价有限公司	其他
42	J-11	上海万隆房地产土地估价有限公司	租赁
43	K-04	江苏苏地行土地房产评估有限公司上海分公司	税收
44	J-20	上海沪港土地房地产资产评估有限公司	租赁
45	Q-14	上海通力土地房地产估价有限公司	其他
46	Q-05	建银（浙江）房地产土地资产评估有限公司上海分公司	其他
47	D-16	上海申杨房地产土地估价有限公司	抵押

四、下列估价报告被评为五等（不合格）报告（共3篇）

序号	估价报告评审编号	承担估价报告的估价机构	估价目的
1	Q-02	四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司上海分公司	转让
2	Q-01	四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司上海分公司	转让
3	Q-04	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司上海分公司	经济活动

各房地产估价机构应当进一步加强房地产估价报告质量管理和有关法规、房地产估价规范、指导意见等的学习，严格执行房地产估价相关法规、规范和指导意见，不断提高房地产估价报告质量。

上述被评为五等（不合格）报告的房地产估价机构，应当按照《整改意见书》的要求进行整改，进一步加强内部管理，采取有效措施，切实提高估价报告质量。

特此公告。

上海房屋管理局

2024年01月29日

（下转第04页）

“十四五”时期房地产租赁估价业务的要求与实践探索

文/张媛君 张英飞 蒋骏文

一、引言

2022年5月，为贯彻落实《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》，规范保障性租赁住房定价管理，上海市政府办公厅发布了《关于做好本市保障性租赁住房项目市场租金评估工作的通知》，对房地产估价机构提出了保障性租赁住房项目市场租金评估工作的相关要求。2022年6月，上海市房地产估价师协会发布了《上海市租赁住房租金评估指引（试行）》，租赁住房租金评估工作进一步得到规范，有效促进了“租购并举”住房制度的贯彻实施。随着近期各项保租房相关政策的持续发布和实施，相关的房地产租赁估价也再次进入大众视线，而此类业务的现状和未来发展前景也成为当前业内最关注的焦点和热点之一。

二、房地产租赁估价的时代背景

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确提出“推动金融，房地产同实体经济均衡发展”。从规划中可以看出，房地产业在“十四五”期间仍然起着举足轻重的作用。党的二十大报告提出了“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，进一步明确了未来房地产发展方向。在此时代背景之下，随着上述住房制度的不断完善，房地产租赁估价业务的发展也将迎来新的机遇和挑战

根据我司对近几年房地产租赁估价业务的统计分析来看，相对传统房地产估价业务，房地产租赁估价业务具有如下特点：

（一）估价业务类型全面、连续性强

在我国房地产租赁市场高速发展与日益成熟、国家加快建立“租售并举”住房体系以及国企加强对资产盘活和监管的大前提下，各种租赁需求不断增加，相应的租赁估价内容也进一步增多，业务类型更加全面。此外，由于租赁合同期限的时效性而产生的更新需求，使得租赁估价相较其他估价业务存在连续性强的特点。

（二）委托主体多样、机构参与环节众多

租赁估价业务委托主体呈多样化发展趋势，包括国有企业、集体企业、机关事业单位、银行、个人等多种市场主体[2]。同时，估价机构开展租赁估价业务及相关延伸服务中，参与环节逐步增多，如项目前期市调、可行性研究分析、项目定位、业态布局、租金定价、租后运营等，目前已经几乎涵盖了项目的全流程。

（三）受政策影响，法定租赁估价业务持续增加

除常见的司法、仲裁等涉及的传统租赁估价业务外，受宏观政策以及房地产制度逐步完善的影响，以保租房租金评估为典型代表的新兴法定租赁估价业务，预计在未来业务量将逐年增加。以上海为例，“十四五”期间，市政府计划新增建设筹措保障性租赁住房47万套（间）以上，由此可见，保障性租赁住房估价业务规模将持续扩大。

（四）新兴衍生租赁估价业务比例逐年提高

受市场需求导向的影响，目前市场上还涌现出不少新兴的衍生租赁估价业务，比如码头、岸线、广告屏、展台、外摆摊位等非传统类租赁咨询业务，且此类业务所占的比例呈逐年提升的态势。

正是由于房地产租赁估价业务的以上特点，传统估价思维方式已经难以有效满足复杂的房地产租赁估价业务的发展需求[3]。为实现“十四五”时期房地产租赁估价业务高质量发展，评估机构应在估价报告的规范性、技术路线的合理性、思维方式的发散性、估价工具的多样性等方面开展研究，逐步完善房地产租赁估价的知识架构和理论体系，更好地为房地产租赁估价业务奠定发展基石。

三、房地产租赁估价业务类型归纳与特点分析

按业务性质区分，房地产租赁估价业务大致可分为政策性租赁估价业务、市场化租赁估价业务和房地产租赁估价相关衍生业务三大类。

（一）政策性租赁估价业务

政策性租赁估价业务一般都需要按照相应的规范文件或技术指引开展估价工作。而针对不同的政策性租赁估价业务，其适用的规范文件或技术指引会有一定的差异，其技术要求也会相应产生变化。在从事此类业务时必须认真学习相关的规范文件或技术指引，严格遵循技术要求。

例如，以前文所述的上海市房地产估价师协会发布的《上海市租赁住房租金评估指引（试行）》为例，其明确规定了适用范围为：“本市保障性租赁住房租金初次定价和调价时涉及的市场租金评估与成本租金测算分析的活动,以及房地产估价专家委员会对相关评估报告的鉴定活动。其他类型租赁住房租金评估活动,可以参考本指引。”，同时对上述估价活动涉及的评估目的、价值时点的确定、比较法运用的相关事项、成本法运用的主要事项、评估结果表现形式、估价报告使用

期限等都做出了相关规定。因此在进行相应的估价活动时必须严格按照上述技术规范要求开展估价工作。

（二）市场化租赁估价业务

市场化租赁估价业务大致可按照出租方委托角度和承租方委托角度分成两大类。

1、以出租方委托角度来看

随着国家对国有资产监督管理要求的逐步提高和国有资产监管制度的逐步完善，政府对国资企业监管力度近年来不断加大，对国有企业资产保值增值的要求逐步细化，因此国资企业、银行、事业单位等在此类业务的委托方中占比较高。此类业务具有以下特点：

（1）估价对象类型多样：我国实行公有制为主体、多种所有制经济共同发展的社会主义市场经济制度。公有制经济涉及到社会生活的方方面面，国有企业作为公有制经济的呈现主体，其资产类型多种多样。常见的类型多为经营性房地产，如商业、办公、仓储房地产等，但同时也存在个别如码头、岸线、广告屏、展台、外摆摊位等特殊资产类型。因此需要估价机构更加注重日常的相关信息收集整理工作和数据信息库的建设。

（2）估价设定条件多样：由于脱钩改制等历史原因，部分国有企业名下资产除了对外经营，实质上还承担了部分下岗员工安置、生活保障等职能，其出租形式也因此多种多样，包括以租代建、租客投入成本抵扣房租等类型。因此估价机构需要结合估价目的，在合法合规的大前提下合理进行条件设定开展估价工作。

（3）部分项目具有特殊性：部分项目，如机场航站楼商铺租金评估，往往具有一定的特殊性。在运用传统方法测算租金的同时，需要结合类似项目的定价策略和业态分布要求，利用全新的技术工具

和大数据，从整体客流量、人流热力分布等方面综合确定商铺租金。

（4）租赁估价具有连续性：应国资监管的要求，国有企业资产的估价业务要求在时间上不间断，空间上全覆盖；国有企业与估价公司签订的服务合同期限一般为3-5年，租赁估价业务连续性强，估价公司需同步做好服务企业资产评估租金的迭代和市场行情追踪。

（5）租赁估价的综合性强：从全生命周期管理角度考量，房地产租赁估价经常会涉及到项目的全流程，而项目在不同阶段，对估价服务的需求又不尽相同，因此租赁估价的综合性较强。

2、以承租方委托角度来看

以承租方身份进行委托的委托主体中，多样化是其最大特点。因此需求也同样呈现多样化，故而一般要求估价人员结合委托方需求和项目本身特点开展业务。此类业务呈现以下特点：

（1）委托方特异性强，测算方案多样：由于委托方对于风险偏好的差异性，因此往往需要估价机构提供量身定做的多套方案，以供其择优而定。如我司承接的市中心某商业项目，委托方拟进行租约解约，项目涉及解约成本、解约后收益、继续履约收益等多项金额的测算、比较。部分成果表样式如下：

表一 项目方案比选表

	内容	测算方式	比较
方案一	按合同约定的解约成本解约后，自行出租获取收益	自行出租获取净收益的净现金现值-支付违约成本的净现金现值	方案比较：若方案一最终净现金现值大于方案二最终净现金现值，则解约行为经济可行
方案二	按合同继续履约获取收益	履约获取净收益的净现金现值	

（2）市场租赁行为多样：由于委托方投资模式的差异，其租赁行为也千差万别，相应的估价需求也有所不同。如商业项目委托资管公司运营，在这一租赁行为中，既涉及资管公司直接对外招商的租金（出房租金），又涉及资管公司从业主手里取得

资产收益权的成本租金（收房租金），以及资管公司的改扩建成本及运营过程中税费、利润等的测算。通常需要通过测算租期内折现现金流的方式收取项目初始租金及部分项目指标如EBITDA（税息折旧及摊销前利润）、EBITDA投资回报率等。

（3）扩展和延伸服务多：除常规租赁估价内容外，项目运营过程中还可能涉及广告牌租赁、活动场地临时租赁等内容。作为租赁估价业务的服务的扩展和延伸，估价机构有时也需一并承接此类服务内容。

（三）房地产租赁估价相关衍生业务

由于房地产租赁估价经常会涉及到项目的全流程，在不同的环节往往会产生相关衍生业务。按照所处环节划分，租赁估价相关衍生业务包括项目前期市场调查分析、投资估算、项目定位和商业策划、物业尽职调查、综合资产管理、资产证券化等业务。

1、项目前期市场调查分析

项目前期基础工作的第一步即是市场调查分析，一般涉及项目周边交通、产业、配套、人口数量、结构、收入水平、房价、竞争项目分布、租金水平等多项信息。

2、投资估算

该类业务属于市场调查的下一环节业务。一般涉及项目建成后收益测算及项目建设运营成本测算等内容。

3、项目定位和商业策划

该类业务属于投资估算的下一环节业务。在项目可行性得到数据分析支撑的基础上，结合市场调查，确定商业项目的整体定位，同时，结合项目体量、结构布局，顺应市场趋势，给出项目的业态布局及招商运营建议。如我司曾为浦东新场古镇开发公司提供的房地产调查、房地产SWOT分析、项

目定位和业态规划、租金定价策略和租赁制度建议等开发经营咨询等服务内容。项目定位部分成果内容如下：

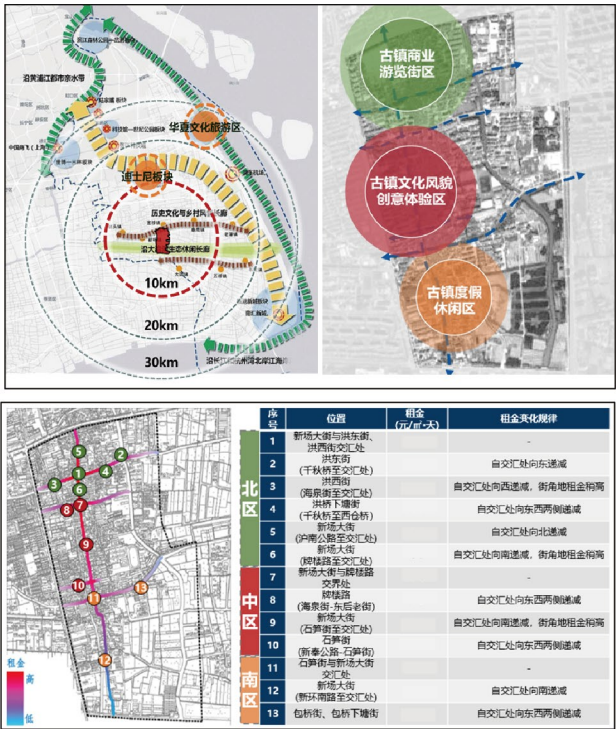


图1 项目定位部分成果图

4、物业尽职调查

物业尽职调查一般指估价机构依据项目建设相关资料，受托对建筑物的建筑文件资料进行审阅，结合实地查勘对建筑物各分部分项工程进行尽职调查，形成尽职调查报告。

5、综合资产管理

大型国有企业或机关事业单位的资产分布分散，来源多样，实物状况差异较大；由于人员配置不足、管理成本较高等原因，业主有对名下物业进行梳理、统计，完成资产状况梳理的需求。同时，随着信息技术的普及和大数据分析的广泛运用，企业对资产管理流程信息化、可视化的需求也越来越急迫。例如，我司为某国有企业制作的资产管理信息系统界面如下：

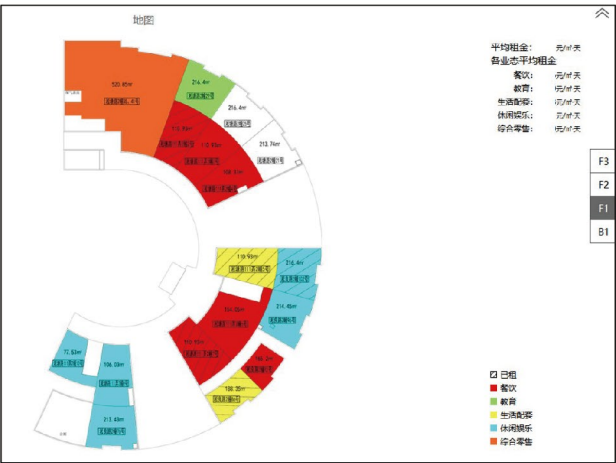


图2 资产管理信息系统界面图

四、房地产租赁估价业务引发的新机遇与挑战

（一）机遇

随着国资监管制度的精细化、常态化以及保租房、公租房等项目租金评估制度的实施，随之而来的租赁估价咨询服务需求量也呈增长趋势，租赁估价市场正不断扩大[4]。同时，近年来人工智能技术、大数据信息技术、卫星遥感技术的高速发展也为租赁估价提供了高效便捷的技术支持工具，为其发展提供了绝佳的平台。

（二）优势

估价机构通过前阶段以传统估价业务为主的深耕细作，在本土化优势明显的前提下，基本已经形成了业务条线全面、市场参与度高、客户范围广的资源积累，为机构在全生命周期管理制度下，在深度和广度两个维度下，进一步深化发展租赁估价业务提供了良好的基础。而在人员配备方面，估价机构人员专业估价理论功底深厚，估价经验丰富，学习能力强，同样也已经具备了进一步开拓租赁估价新业务的人力资源潜力。

（三）挑战

但是，估价机构同样需要认清，自身的不足和面临的挑战。

（下转第15页）

浅谈征地社会稳定风险常见的风险点及应对措施

文/陶 瑀

一、涉及集体土地征地社会稳定风险评估概述

随着我国城市化进程的加快，越来越多的国有、集体土地以及房屋被征收，随之带来的拆迁、征收等矛盾冲突层出不穷。因涉及被拆迁人的根本利益和社会的稳定，房屋征收拆迁的合法性和合理性显得尤为重要。这就要求我们市、县级人民政府在进行房屋征收前，应当进行社会稳定风险评估。

社会稳定风险评估，是指系统地应用风险评估的科学方法，全面评估征收拆迁中可能引发的社会稳定风险，客观预估政府征收部门对社会稳定风险的内部控制和外部合作能力，科学预测被拆迁人群体的容忍度和社会负面影响，提前预设风险防范和矛盾化解的措施，确定征收拆迁的当前风险等级，作为人民政府作出征收决定的依据。

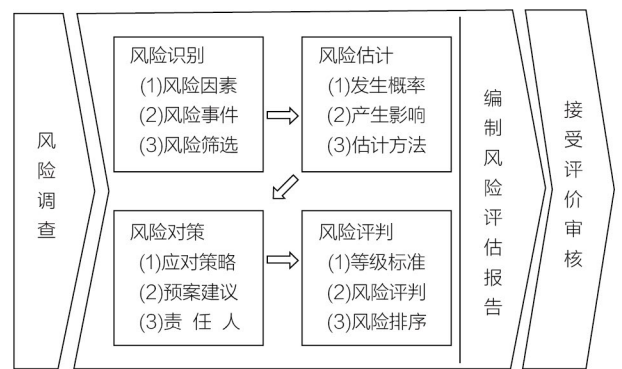
二、涉及集体土地征地社会稳定风险评估的政策阐述1

根据《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号）、《中华人民共和国土地管理法实施条例》及上海市规划和自然资源局、上海市人力资源和社会保障局联合发文《关于引发<关于开展征地社会稳定风险评估工作的指导意见（修订）>的通知》（沪规划资源规〔2022〕122号）的通知，区人民政府负责本行政区域的征地社会稳定风险评估工作，并指定区规划资源、镇（乡）人民政府、街道办事处相关部门具体实施征地社会稳定风险评估工作，相关部门可以委托第三方机构开展评估。为规范本市征收集体土地工作，预防和减少征地引发的社会矛盾，保障被征地所有

权人、使用权人的合法权益，征地稳评遵循“客观科学，系统全面”的原则，从合法性、合理性、可行性、可控性等方面进行分析论证，全面查找社会稳定风险点，运用定性和定量相结合的方式确定风险等级，研究提出风险防范的对应措施。

三、征地社会稳定风险评估过程2

评估主要过程包括：风险调查，风险识别，风险估计，风险评判，研究风险防范化解措施，编制评估报告并接受审查评价。主要流程如下图所示：



风险评估主要过程

（一）风险调查

社会稳定风险调查重点围绕集体土地征收的合法性、合理性、可行性、可控性、环境性等方面开展调查。该阶段将收集项目及征地方面的资料，并通过踏勘、问卷、访谈、座谈等方式充分全面地收集利益相关群体以及各级单位的意见，掌握一手资料。

（二）风险识别

在风险调查的基础上，对征地实施存在的风险因素和可能导致的风险事件进行系统筛选、确认和

分类的过程，包括识别项目实施的潜在风险及其特征和风险主要来源。

（三）风险估计

风险估计是在风险识别的基础上，对各种风险事件发生的可能性及其影响进行综合分析和估算的过程。风险估计包括对风险概率的估计、风险影响的估计和风险程度估计。

（四）风险判断

风险评判是对项目各因素风险及风险之间的关系进行分析，并判定各因素风险及项目整体初始预警风险等级。

（五）提出风险防范措施

根据风险识别、风险估计、风险评判的结果，研究提出风险防范化解措施建议，为从源头上防范、减少和控制征地实施可能引发的风险，为项目决策提供参考。

（六）措施后的预期风险等级评判

根据各项风险防范措施的可行性和有效性评估确定的各风险因素的风险程度可能发生的变化，重新计算项目综合风险指数，综合分析评估项目可能引发的风险事件、参与人数和产生的负面影响程度，评判项目采取防范措施后的预期风险等级。

四、常见问题引发的风险点及风险点程度降低可采取的相应措施

根据不同项目的现场走访情况，常见的风险如下：

（一）被征地人员对“被征地农业人员就业和社会保障”存在异议可能引发的风险

1、风险点介绍

大多村落存在较多待安置的村民，而目前政策转城保名额由土劳比确定，新政设定的土劳比有所提高，可安置人员名额有限，远远小于符合安置条件的人员。因此，如何确定名单以及确定规则是否公

平公正正是村民关心的问题。

2、风险点程度降低可采取的相应措施

大多村落符合安置条件的村民较多，而目前政策转城保名额由土劳比确定，新政设定的土劳比有所提高，导致可转名额有限，且因为土地上人员流失，导致土劳比过高，进而影响出劳名额，在现有社保政策框架内，尚无有效的解决措施，只能依靠基层政府对村民做工作，宣传政策，尽量防范可能的风险。对于稳评师而言，积极与相关负责人沟通，使其更有效的与各负责相关事宜部门积极配合，做好村民安抚等工作。例如：某项目经过现场走访以及了解相关情况，稳评师需要积极与动迁办、村委以及其他相关部门沟通，并在稳评报告中指出：建议相关负责人通过做好深入调研及摸底分析工作，积极主动做好政策宣传和沟通协商工作，完善方案实施中征地人员确定规则，保障公平公正。在切实落实各项社保及就业措施的基础上，结合区实际情况，加大政策扶持力度，帮助就业阶段人员实现就业和稳定就业。

这样的处理方式能一定程度上安抚村民，并让村民深刻理解相关规定，一定程度上降低其风险，对于项目之后的推进工作起到一定的正向作用。

（二）临近红线村民待拆诉求引发的风险

1、风险点介绍

房屋拆迁范围是根据道路红线范围确定的，红线范围内的房屋予以征收。大多带状征收项目存在临近红线多户村民房屋未在项目的拆迁红线范围内，该部分村民期望可以和项目红线内的房屋一同被征收，带拆诉求较为强烈所产生的问题。

2、风险点程度降低可采取的相应措施

根据现场走访，某项目的两侧有多户村民房屋未在项目的拆迁红线范围内，并有部分村民房屋

成本法中房地整估路径运用及拓展探究

文/ 胡新良

一、引言

成本法作为房地产估价中三大基本方法之一，在运用成本法估价过程中，必需要先明确估价路径，即选用房地合估还是选用房地分估路径。一般情况下，优先选用房地合估路径。但随着房地产市场细分程度越来越广，在运用成本法中的房地合估或房地分估路径特别是在旧房评估实践中，现有技术路径难以满足人们对房地产估价结果精度要求，也无法体现房地产作为商品所具备市场需求和供求关系等属性，且在与其他评估方法进行评估结果比较分析时，甚至出现较大差异。究其原因会发现，主要原因是在成本法估价中未能够充分考虑房地产的外部性，如对房地产市场需求和供应、市场经济周期和市场波动等，导致评估结果无法准确反映房地产市场价值。

二、房地整估的基本概念与原理

（一）房地整估的基本概念

房地整估是旧的房地重新购建成本为重新购置与旧的房地(如二手房)相似的全新状况的房地产(如同地段同品质同权益的新建商品房)的必要支出(如市场价格)，减去该旧的房地(如二手房)相对于新建商品房因建筑物陈旧过时、土地使用期限缩短、小区环境和配套落后等而造成的市场价格降低情况的减价。相应的公式为：

旧的待估房地价值=新的房地市场价格-旧房减价

总体上来看，就是把旧的房地作为一个整体，采用非成本法求取与其相似的新的房地产的市场价格。但在实际评估中考虑到多种方法运用，一般以比较法来求取新的房地产的市场价格。

（二）房地整估的理论基础

房地整估也是基于成本法和比较法的理论基础上进行的一种新型房地产估价技术思路。是包含以“劳动价值论”及“生产费用价值论”为理论

基础的成本法与以替代原理为基础的比较法的有机结合，将替代原理贯穿于整个成本法中去。从房地产市场角度去理解房地产的价值价格取决于开发建设房地产所需的社会必要劳动是时间或全部费用之精髓。

房地产开发建设的必要支出应得利润包括土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、利息、税金及利润，而这些成本费用确定则根据市场替代原理采用客观、公允的数据为基础，其理论依据作用原理图1。

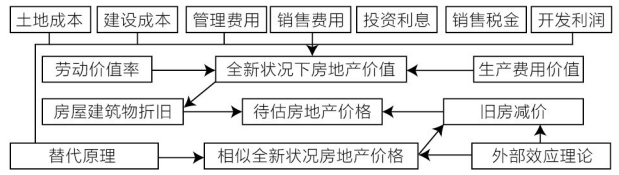


图1：房地整估理论依据作用原理

同时，房地产是实物、区位和权益三者综合体，其显著特征就是外部性，房地产价格不仅受自身因素影响，还受周边房地产的特征和环境等外部性因素影响。有时外部效应对房地产的价格产生巨大的影响，可通过外部效应理论从外部性的影响效果、产生领域、产生的时空、产生的前提条件、稳定性、方向性和外部性的根源等七个角度去分析旧房减价。

（三）与比较法的区别

房地整估的成本法与比较法有相似之处：一是全新状况下的重置价格必要支出包括土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税金及开发利润，求和后形成一个整体，该整体价格相当于比较法中可比实例价格，两者在价格内涵上基本一致；二是旧房减价不仅包括房屋建筑物的物理折旧、功能折旧和外部折旧，同时还包括土地使用权使用年限缩短、所在区域环境和配套设施落后等因素，相当于比较法中区位状况、实物状况和权益状况的修正、调整。而它们之间的差异在于：一是重置价格测算结果是在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支

出及应得利润，故要求比较法中的可比实例为与估价对象相似的全新的房地产，而不是与估价对象类似的旧的房地产，以其保证两者在状况上具有可比性；二是比较法在修正调整过程中存在调整幅度的限制，而旧房减价调整则不受此规定限制。

（四）与估价前提的区别

估价前提是对估价对象未来利用潜力的假设和预测，在判断最高和最佳利用的基础上，选择最符合实际情况和市场需求的估价前提，包括更新改造、改变规模、重新开发等前提选择。估价前提应该具备可行性、经济性和可持续性，能够在现实条件下实现并保持一定的利用效益。若需改变，与房地整估路径的相似之处在于二者都以全新状况的房地产为标准；但改变后的状况可能与原有房地产存在较大的差异，如用途发生变化，这种改变是以经济利益最大化为目标，而房地整估路径则强调全新状况下的类似房地产，保持与旧房地产相同或相似，这是他们之间的最大区别。

三、房地整估的路径运用

（一）重新购置全新状况的必要支出

不管是在房地合估还是房地分估路径中，重新购置全新状况的必要支出均包括土地成本、建筑物成本和其他配套设施等所有相应的费用，并且对各种费用一一求取后加和的方式来确定重置成本。而在房地整估中，重新购置全新状况的必要支出内涵也是包括上述费用，但确定的思路是以旧房地作为一个整体，借助与其相似的全新状况的房地产为基准，结合现有旧的房地产与全新状况之间的差异进行调整，从而确定旧的房地产价值。

（二）利用比较法求取市场价格

比较法是一种常用的房地产估价方法，通过对估价对象与已经出售的类似房地产进行比较，来确定估价对象的市场价格。

具体步骤如下：

1. 收集市场数据：首先，收集相关的市场数据，例如已售房地产的价格、面积、位置、建筑年代等信息。
2. 选择合适的比较实例：根据估价对象的特

征和属性，选择具有相似特征和属性的已售房地产作为比较实例。

3. 进行比较调整：对比较实例与估价对象的差异进行调整。调整的因素可以包括房屋面积、土地面积、建筑品质、地理位置、附加设施等。

4. 计算市场价格：通过对比较实例的售价进行调整后，得出估价对象的市场价格。

（三）旧房减价调整确定

在房地整估路径中，减价调整是指考虑到估价对象的缺陷、瑕疵或其他不完美因素，需要从全新状况下的房地产市场价格中适当减去一定金额或百分比。

减价调整通常是根据估价对象的实际情况和市场数据进行确定的。具体调整的因素可以包括建筑物的物理和功能陈旧程度、维修状况、土地的限制条件、周边环境等，包括来自开发商、业主、物业管理、周边其他场所、交通和环境及国家或地区的相关政策法规等。

调整的过程需要依赖专业的房地产估价师根据其经验和专业知识进行。通过适当减价调整，可以使市场价格更准确地反映估价对象的实际价值。

需要注意的是，适当减价调整在实际操作中可能存在主观因素影响，因此，需要根据专业的判断和市场实际情况进行合理调整。同时，对于不同类型的估价对象和市场情况，适当减价的调整方法可能会有所不同。

四、房地整估的拓展

当运用房地整估路径进行评估时，重新购置全新状况所对应的是全新状况的房地产，而全新状况的房地产并不是随处可见的，这将限制了该路径的推广运用。而在运用比较法进行评估过程中，可比实例的质量和数量对提高估价精度起着决定性作用，但比较法的精髓则是比较与调整，即在合适的可比实例中可以通过与估价对象的差异进行调整，包括直接调整和间接调整。据此，可在估价对象区域范围内没有相似的全新状况的可比实例时，可采用间接调整对相对于现有旧房成新较高的次新房或成新比估价对象高的且存在大量成交实例作为中间过程，即在设定的全新状况的房地产为标准前提下，通过二次差异调整来

求取估价对象的价格。具体比较过程如图2。

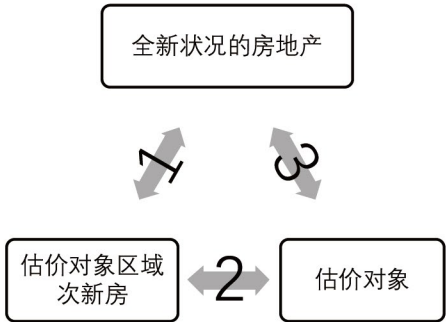


图2：二次估价传导过程

通过估价对象区域内的次新房或较估价对象交易活跃的类似房地产与设定的全新状况的可比实例进行比较，求得全新状况房地产价格，再与估价对象进行比较，得出估价对象价格。但其本质则是通过间接比较得出估价对象价格。故可拓展为绕开理论上采用全新状况的房地产这一现实操作难以满足的要求，采用估价对象所在区域内交易活跃、价格透明的旧的类似房地产代替理论上要求的全新状况的房地产。

当采用旧的房地产运用房地整估时，为提高其价格的精度要求，可以通过以下方法来进一步优化比较法的应用、引入其他估价方法进行校验，并考虑其他因素对减价的影响。

（一）进一步优化比较法的应用

比较法是一种常用的估价方法，但在实际操作中存在一些限制。为了进一步提高比较法的准确性和可靠性，可以采取以下措施：

1. 扩大样本规模：增加可比实例的样本规模，尽可能地覆盖多样化的市场情况和特征，从而提高比较的准确性。
2. 精确选择可比实例：根据估价对象的特征和属性，选择具有相似特征和属性的已售房地产作为可比实例，尽量减少差异因素的影响。
3. 仔细进行比较调整：对可比实例与估价对象的差异进行准确的调整，考虑到各种因素的影响，例如建筑面积、土地面积、建筑品质、地理位置、附加设施等。
4. 综合多个比较方法：结合其他的比较方法，如销售比率法、收益比率法等，综合考虑各种因素，提高比较法的可靠性。

（二）引入其他估价方法进行校验

除了比较法，还可以引入其他估价方法进行校验，进一步提高房地整估的准确性和可靠性。常用的其他估价方法包括：

1. 收益法：根据房地产的潜在收益能力来确定估价对象的价值。这种方法适用于投资属性和商业物业的估价。
2. 现金流量法：根据未来预期的现金流量和折现率来确定估价对象的价值，适用于商业物业和投资物业的估价。
3. 统计回归方法：利用统计回归模型，通过回归分析来确定房地产价格和各种因素之间的关系，从而估算估价对象的市场价格。

引入其他估价方法进行校验可以增加估价结果的可靠性，避免过于依赖单一方法导致的偏差或误差。

（三）考虑其他因素对减价的影响

在进行适当减价调整时，除了考虑估价对象的缺陷和瑕疵，如建筑物的物理和功能陈旧程度、维修状况、土地的限制条件等，还应考虑其他因素对减价的影响。一些常见的因素包括：

1. 市场供需情况：如果市场供大于求，估价对象可能需要适当降价以吸引买家；相反，如果市场供不足，估价对象可能可以要求更高的价格。
2. 政策和法规影响：政府政策和法规变化（如土地限制、建筑规范等）可能影响房地产价格。这些因素需要考虑在内，以便估计适当的减价。
3. 经济环境：不同的经济环境可能对房地产市场产生影响。例如，经济增长、利率变动、就业市场等都可能对减价产生影响。
4. 周边环境和社会因素：周边环境、社区设施、交通状况等因素都可能对房地产价格产生影响，需要考虑在内。

通过考虑这些其他因素，可以更全面地评估估价对象的减价调整，并确保估价结果更加准确和可靠。

五、案例分析与验证

（一）选取实际案例进行房地整估

1. 估价对象基本概况
估价项目名称为长宁区中山西路某号工业房地

产。该房地产位于中山西路以西，长宁路以路，占地面积84094平方米，权证登记房屋建筑面积测算容积率为1.0282，实际现有建筑面积为46026平方米，实际容积率为0.5473。评估目的为征收评估，价值时点为2021年04月15日，土地用途为工业，房屋类型为工厂，土地使用权来源为国有划拨。

2. 重新购置全新状况的必要支出确定

拟按成本法房地产整估路径，收集作业期内周边或均质区域内成交的工业房地产成交实例，选定价值时点前的成交实例作为可比实例，如表1所述。

表1 交易实例表

	实例一	实例二	实例三	实例四	实例五	实例六	实例七
物业名称	华志路1399号	复地中环天地别墅	罗森宝研发中心	浦江科技广场	东方环球企业园	凤凰科技园	市北园区
所在区域	青浦华新镇	宝山上大	宝山罗泾	闵行浦江	静安大宁	徐汇田林	静安彭浦
坐落	华志路1399号全幢	环镇南路858弄61号全幢	清溪路4333弄202号1-2层	陈行公路2388号8号104室	永和路118弄18号全幢	古美路1515号1106室	江场三路165号101室
成交日期	2020/6/22	2020/7/20	2020/8/29	2020/8/14	2021/2/25	2021/3/25	2021/3/10
建筑物总层数	4	3/地下一层	2	4	4	24	6
房屋类型	工厂	工厂	工厂	工厂	工厂	工厂	工厂
成交总价	7790万元	3000万元	577万元	1294.54万元	4070万元	820万元	1500万元
房屋面积	3154.99平方米	827.65平方米	285.1平方米	602.11平方米	1630.79平方米	376.82平方米	744.85平方米
成交单价	24691元/平方米	36247元/平方米	20239元/平方米	21500元/平方米	24957元/平方米	21761元/平方米	20138元/平方米
数据来源类型	二手房	二手房	一手房	二手房	二手房	二手房	二手房
竣工日期	2005年	2012年	2012年	2014年	2009年	2006年	2006年
土地使用期限	至2054-11-21止	至2058-08-17止	至2056-11-05止	至2059-07-04止	至2054-06-21止	至2049-12-15止	至2053-05-23止
土地使用权来源	出让	出让	出让	出让	出让	出让	出让
地块容积率	1.43	综合1.8	综合1.0	综合1.5	综合1.5	综合1.52	1.96

按照比较法测算要求及相关权益调整，得出估价对象在权证显示容积率下以现有建筑面积计价、全新状况下的建筑面积单价为29482元/平方米。

3. 旧房减价调整

旧房减价调整因素包括建筑物折旧、维修状况、土地限制条件、市场供需状况、政策法规影响、社会经济环境及周边环境。采用内部团队打分法和统计数据提取法测出各因素影响最大绝对值，再分段计分。本次最大影响因素负值为政策法规项，综合影响值为-9%，减价调整值为2653元/平方米。

则评估值为26829元/平方米。

（二）对比其他估价技术路径的准确性

1. 常用技术思路

此类旧厂房评估一般会选用收益法或比较法和成本法进行评估。在成本法估价中对于低容积率的则通常会优先采用房地分估路径进行。房地分估中土地使用权价值通常按成本法或剩余法进行求取，房屋建筑物采用重置成本法求取，两者加和后即为估价对象价值。

2. 旧房价格确定

本次估价对象采用成本法房地产分估路径，土地使用权价值采用剩余法和成本逼近法确定，房屋建筑物采用重置成本法确定，最终确定评估价格为26647元/平方米，与房地整估路径差异在1.3%。

（三）讨论房地整估在实际应用中的优势和局限性

房地整估的优点主要包括以下几个方面：

1.完善成本法估价的技术路径：现有房地产成本法估价的路径只有房地合估和房地分估两种，与收益法的测算模式相比较少，房地整估路径可以从另一角度丰富成本法的测算模式，有效提供成本法的测算准确性。

2.优化特殊项目估价技术思路：对于难于直接采用比较法或成本法确定土地取得成本的房地产估价中，一般是通过从房地产价格中剥离出土地使用权价格，并以此作为成本法估价中的构成项目来求取房地产重置价格。而房地整估路径中则避免了上述思路中经常出现的项目重算或漏算的现象，测算技术思路清晰。

3.提高成本法评估结果精准度：通过比较法和成本法的相结合，可以将土地取得成本、建筑成本等成本价格组成要素形成一个整体，得出一个相对准确的估价结果，且能与市场保持一致性。

需要注意的是，房地整估也有其局限性，主要包括：

一是全新状况的类似房地产在数量上存在难以满足比较法的要求，且对全新状况的标准难以界定，是一手房还是二手房，或是尾盘房等；二是对于减价调整的确定存在一定的主观性，各减价因素的量化缺少标准。

（下转第22页）

后疫情时代房地产估价行业的变与不变

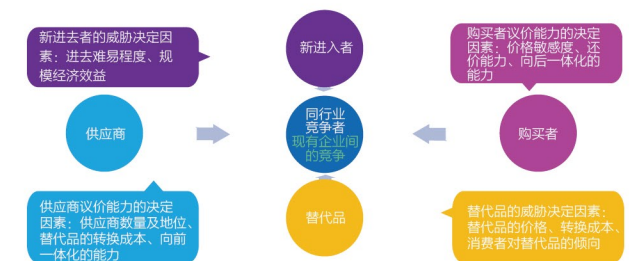
——基于波特五力模型分析

文/ 陆艳倩

截至到“十三五”末，上海市房地产估价从业人员达到2330人，房地产估价机构66家，营业收入超过14亿元，短短30多年的发展，已取得了显著的成绩。但受自2020年起的疫情的冲击，催生了远程办公、无纸化报告等新型办公方式的推广，也扩大互联网技术在估价中的应用，它带给行业从业人员的认识和估价行为习惯的改变是长远的。房地产估价行业迈入“十四五”时期后正处于转型升级的关键阶段，后疫情时代给房地产估价行业作为一个服务行业到底带来那些变化，哪些又认为是保持不变的？本文通过波特五力模型，对上述问题进行分析，以期能为行业迈入新时代提供参考。

一、后疫情时代房地产估价行业的“变”

20世纪80年代初，迈克尔·波特提出了“波特五力分析模型”，一种行业研究的方法，模型中的五种力量分别为：供应商的议价能力、购买者的议价能力、新进入者的威胁、替代品的威胁、同行业竞争者的竞争程度。下面我们将按五力模型对后疫情时代房地产估价行业的“变”进行分析。



1、供应商的议价能力

这一力主要是站在买方的角度来分析，相同行业中如果只有少数供应商，替代品少，那么供应商的议价能力就强。2020年，上海市有房地产评估机构66家，房地产估价从业人员2330人，收入14.43亿元，人均产值61.92万元/人，而同期上海资产评估行业的机构数量与房地产估价行业的数量相近，而从业人员数量则不足房地产估价行业的60%，但人均产值却将近房地产估价的一倍。

同为评估行业且机构数量相仿，但房地产估价行业从业人员过多，机构就会承受更大人员成本的压力，为了生存，在市场上的议价能力必定会降低。这次疫情又给估价行业带来了更大的外部压力，也倒逼我们加快业务转型，用互联网+大数据的方式优化估价方式和业务流程，远程办公方式的运用，电子报告的形式取代传统的纸质报告，都能降低经营成本，而人力成本是估价机构成本的重点，因此，标准化的业务（如二手房抵押）更应用自动化估价系统取代，弱化人力成本。在降低成本的同时，提高报告质量也是增强议价能力的一个重要举措，复杂的综合性业务及新兴业务，可以改变过去只能出一个价格的固有思维，依托大数据，不仅可以提高报告质量，还可以为客户提供更多维度的选择，总之，我们要通过我们的变，降本提质减员增效，从而提高议价能力。

2、购买者的议价能力

跟供应商的议价能力相反，购买者的议价能力是站在卖方的角度来分析。一般影响购买者购买行为因素主要有价格敏感度和还价能力。消费者对价格的敏感程度是指，当价格上涨幅度达到多少时，消费者会进行讨价还价；而还价能力则是指消费者多大程度能还价成功。

当产品的同质化很高且转换成本很小时，消费者对价格的敏感程度就很高，而还价能力取决于买方卖方数量的对比。目前，购买估价服务的主要客群是政府部门、司法机构、金融机构等集团客户，2020年以来，受疫情影响，财政收入下降企业收入减少，由于房地产评估行业的服务和产品同质化程度很高，因此，这类购买者显示出了极强的议价能力，而且这种现象在疫情后一直会延续下去。但是，如果估价机构提供的估价报告对消费者（服务对象）最终的决策提供有价值的帮助，那在采购时价格因素就会弱化，不会成为唯一关注点。因此，后疫情时代，房地产估价行业应着力于提供有差别化的高质量高知型的估价

报告。

3、新进入者的威胁

任何行业，只要现有参与者能赚取到具有吸引力的利润，就会吸引进入者加入该行业。新进入者对行业的威胁取决于行业规模经济是否明显和进入的难易程度。现在评估机构设立的行政审批条件放宽，有利于新玩家的进入，因此，估价机构必须强化自身能力，才能抵御新进入者的威胁。规模经济会对新进入者产生两类风险，一是若采用大规模的进入，将受到行业内现有企业强烈反抗的风险；二是若采用小规模的方式进入，将会面临成本过高的风险。这两类风险对新进入者来说是两难选择。行业进入的难易程度则取决于行业的技术门槛，门槛过高就有可能直接吓退潜在的新进入者。

房地产估价行业属于小众行业，但不可或缺，发展至今已相对成熟，行业竞争也愈发激烈，但仍保持一定量的需求，有一定的利润空间，因此，始终存在着新进入者的威胁。而目前行业机构规模相对较小，数量众多，业务集中度较低，这也加剧了新进入者对行业的威胁。因此，在后疫情时代，房地产估价行业应和相关行业整合，生存能力差的小机构自行淘汰，向规模经济的方向发展，随着企业规模的扩大，行业内单位产品成本下降，行业最低有效规模越高，进入壁垒越大，对新进入者而言会过多考虑进入时的两难选择。

由于房地产三大经典估价方法的入门门槛较低，这也是行业外机构和个人觊觎房地产估价这块蛋糕的原因之一，房地产估价中有句很经典的话，就是“房地产估价是科学与艺术的有机结合”，科学好理解，艺术就有点玄乎，笔者认为这个艺术就是长期、大量估价实践中积累起来的经验，其本质就可理解为“人脑+大数据”，今后我们应该顺应时代的发展，将其变为“电脑+大数据”，电脑和互联网技术可以使我们拥有并处理海量的数据，机器学习的算法和计量经济学的软件使我们拥有丰富的计算工具，使估价的科学艺术都得到升华，因此，在房地产三大经典方法的基础上，通过加持大数据和互联网技术，提高行业门槛，从而可以降低新进入者的威胁。

4、替代品的威胁

任何产品都可以找到替代品，只是替代的程度不同。在替代品中最需要注意的是新技术和新产

品的产生对原有需求的替代，有可能使原有的需求基本绝迹。房地产估价本质上是提供估价对象价值的服务性行业，任何可以获得估价对象价值的服务都可视为替代品。后疫情时代，面对互联网房产公司自动估价系统对估价行业的威胁，房地产估价行业应致力于改变目前信息化程度普遍不高的现状，着力于开拓适合房地产估价机构的线上办公系统及自动估价系统，以与其同等的技术手段，更高的专业能力，抗衡互联网估价产品的冲击。

5、同行业竞争者的竞争程度

行业竞争程度的高低取决于行业增长率、行业集中度、竞争差异化。目前，房地产估价行业发展趋势减缓，传统业务更是处于萎缩阶段，由于估价行业人员的知识结构的局限性，行业产品的同质化严重，传统业务竞争激烈，无法通过提供差异化产品和服务来提升优势避开竞争。

一个企业差异化做的好，客户粘性也强，客户粘性本身是企业长期发展的基础。后疫情时代，房地产估价行业，应优化行业内人才的知识结构，按新兴业务及相关行业发展的需要，吸纳财会类、规划类、测绘类、绩效评价类等方面的专业人士，培养一批在估价及相关细分专业领域的高水平执业人才，同时也可以通过与相关领域机构合并重组的方式实现资源共享、优势互补、错位发展，把机构做大做强，在坚持房地产估价主业的基础上实现多元化的发展。

二、后疫情时代房地产估价行业的“不变”

英国是世界上最早出现房地产估价的国家，1863年英国皇家特许测量师协会就已经成立，成为最早发展行业协会的国家，在房地产估价的实践中，根据对房地产价格形成过程的认识，由此逐步演变成了公认的三大房地产估价基本方法。

我国在改革开放的背景下，房地产估价开始复兴，1993年首批房地产估价师诞生，1999年首次发布了《房地产估价规范》统一了房地产估价程序和方法。房地产价格可以通过市场途径、收益途径、成本途径取得，因此，形成了房地产估价的三大基本方法：①、比较法，其理论依据是房地产价格形成的替代原理；②、收益法，收益法的理论依据是经济学中的预期原理，将预期收益资本化为价值；③、成本法，成本法的理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必需的费用而决定。由于房地产价格的形成

谈房地产估价机构的报告质量风险防范

文/汪灏

一、房地产估价机构的报告质量风险概述

风险,从基本的定义来讲可以理解为未来结果的不确定性或损失。房地产估价机构在经营过程中会遇到各种风险,如市场风险、质量风险、法律风险、会计风险等。报告质量风险,是指房地产估价机构所提供房地产估价报告存在质量问题而可能引发的不利因素。房地产估价机构的主营收入是提供房地产估价报告来获取业务收入,如果报告质量出现了问题,则可能遭受如民事赔偿、行政处罚、刑事处罚、行业通报、社会舆论谴责等种种不利情况,从而导致经济损失、声誉损失、人员损失等。从房地产估价机构所面临的各种风险来看,报告质量风险是极其重要的风险要素。房地产估价机构要实现长期的可持续经营,必然要对质量风险进行控制。

二、房地产估价报告质量风险的分类

估价报告质量问题具体表现为价格偏离度高、报告不合法、报告内容缺失、报告存在瑕疵等，从成因来看，可以归纳为以下几类。

（一）职业道德问题引发的质量风险

职业道德引发质量风险是指估价机构所雇用估价师在执业过程中因为“钱、财、利”等因素主观操控导致估价报告中记载的评估价格偏离所产生的风险。

房地产估价报告主要应用于房地产交易计税、确定房地产抵押品的价值、房屋拆迁补偿、处理房地产纠纷等用途。评估价格的高与低、多与少涉及国家、企业、社会组织、个人之间的重大经济利益。如果评估价值发生偏离，会使经济行为依据失实，可能致使报告使用人、利益相关方遭受经济损失。房地产估价报告主要由房地产估价机构所属的房地产估价师完成，鉴于房地产估价报告的重要性，房地产估价师在工作中难免会遇到种种诱惑。如果疏于对房地产估价师的职业道

德教育，个别估价师职业道德观念缺失，被利益诱惑人为操纵评估价格，则可能引发报告质量风险。

（二）合法合规性引发质量风险

根据《城市房地产管理法》第三十四条：“国家实行房地产价格评估制度。房地产价格评估应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估。

根据国务院办公厅发布法律、行政法规、国务院决定设定的行政许可事项清单（2022年版），房地产估价是住房城乡建设部所批准的行政许可项目。不同于房地产咨询类报告，房地产估价报告有明确的格式和技术要求，需要依据《资产评估法》、《房地产估价规范》、《注册房地产估价师管理办法》等法律、技术规范、技术指引等规范性文件的要求出具报告。估价报告中的公司和人员资质是否有效、是否履行了必要的实地查勘程序、报告内容是否符合规程要求、是否是估价师本人完成并签字、是否加盖机构公章等对估价报告的有效性有重大的影响。房地产报告内容不合法不合规，报告有效性存在问题是严重的质量问题。

（三）专业能力缺失引发质量风险

房地产估价是一项复杂和专业的价值判断活动。估价师需要收集所需要的资料和数据，选择专业的方法对房地产价值进行测算以获取科学合理的价格，并按一定的规范要求出具房地产估价报告。估价工作是估价理论与实践经验的结合，但由于种种原因（如：培训不足或流于形式，知识老化或经验主义，接触面太窄，实践期较短等），执业能力与估价项目不匹配而发生专业误断造成质量风险，具体表现为估价中

原理和形成途径不变，因此，今天我们所采用的估价方法和30年前并没有变化，房地产估价采用比较法、收益法、成本法三大经典估价方法是不变的。

目前房地产估价公司的主流业务是鉴证类的评估，估价的目的在于求得一个客观、公正、科学、合理的价格，这是房地产估价的经济鉴证性所要求的。若估价过程不公正，不仅有损当事人的利益，也损害估价行业的社会声誉和权威性。而且笔者认为不仅鉴证类的市场价值评估需秉承公正性的原则，即使房地产投资价值的评估也需要坚持公正性的原则，决不能一味迎合委托方的要求而丧失公正性，估价师只能凭籍其超越行业平均认知水平的能力发现估价对象房地产的价值或者瑕疵，这时估价结果中产生的房地产溢价或贬损都应该是客观的、公正的。因此，公正性是房地产估价师不变的初心，绝不会因疫情变化而改变。

房地产价格是房地产市场供求关系的晴雨表,房地产价格的失真必然制约着正常的房地产交易,使房地产市场发生扭曲。因此房地产估价师的责任就是以独立性、客观性和公正性,来保证房地产价格

的公平和合理，维护房地产市场的正常交易。如若房地产估价师为了迎合客户的需要，在房地产抵押估价中，估价结果高于市场价值，就增加房地产信贷风险；在房地产课税估价中，估价结果低于市场价格，就存在国家税款流失的风险；在房地产征收估价中，若估价结果的失真，那不是公众利益受损就是国有资产流失。因此，房地产估价结果直接关系到金融风险的防范、国有资产的保护和公众利益的保障。可见无论今后房地产估价的工作方式有什么样的变化、估价技术有怎样的进步，但是房地产估价师的社会责任是不变的。

三、结语

房地产估价行业作为一个成熟性的行业，在牢记自己的初心，保持服务理念及行业准则，守住不变的，开拓变化的。在后疫情时代下，及时调整适应市场需求，不断变革，跟上时代变化的步伐，未来房地产估价行业定能老树开新花有更长远的发展。

单位：上海科东房地产土地估价有限公司

[illegible]

(上接第19页)

因此，在使用房地整估时，需要综合考虑其他因素，如可以利用大数据和人工智能等技术，提高数据的采集和处理效率，减少数据的误差，提高房地整估的准确性等，以提高估价的准确性和可靠性。

六、结论

本文对房地整估的定义、作用、方法进行了详细的说明，并提出了相应的建议。可以得出以下结论：

首先，房地整估在对房地产进行估价的过程中，可以清晰直接地展示估价技思路，旨在提高估价结果与市场价值价格的趋同性。

其次，房地整估在成本法估价的实际运用中，在无法优先选用全新状况的可比实例约束下，可以采用次新房或较估价对象有明显优势且特征明

显的旧房作为可比实例，旨在减少因全新状况的可比实例数量不足、质量不高等因素约束影响该路径的使用。

再次，房地整估的路径中包括比较法的运用，通过多种方法的联合使用，拓展了成本法估价方法的创新思路，为估价结果的可靠性提供了强有力支撑。

最后，房地整估路径在估价参数选择中存在一定的主观性，特别是在量化旧房减价环节。为了提高房地整估的准确性和可靠性，可以加强数据的采集和处理、创新估价方法以及加强专业人才培养和交流。

单位：上海城市房地产估价有限公司

发生判断错误，采用了错误的技术思路、不适用的估价方法等，造成评估报告中价格严重偏离客观价值。

三、估价报告质量风险的成因

（一）职业道德教育缺失

公正、客观、诚实、守信是估价行业生存和发展的生命线。如果房地产估价师所在机构不重视职业道德教育，没有制定职业道德的防范措施，机构内控机制流于形式，估价师在执业中受到各种诱惑而没有防范措施，偶然性事件可能演化为必然性事件。从房地产估价行业近些年发生的风险性案例来看，因职业道德问题在房地产估价过程中高评低估的情况时有发生，造成的后果及其严重。房地产估价机构有必要重视该问题，不能把职业道德视为估价师个人防范的问题，而是要主动承担起职业道德教育的责任，发布职业道德手册、进行职业道德培训、制定防范措施等。

（二）内部质量控制流程缺失

从产品的概念而言，产品在送呈委托方前应进行质量检查程序。产品质量的好坏与否，与机构内部质量控制程序有密切的关系。房地产估价报告出现质量问题，往往是内部质量控制流程缺失所造成，主要有以下几种情况。

- 1、没有对估价目的和报告出具风险进行识别
- 1) 估价报告与自身有利害关系
- 2) 分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估；
- 2、估价业务流程存在缺陷
- 1) 估价师只签字却不负责估价作业
- 2) 没有查勘过现场即出具房地产估价报告
- 3) 测算及技术思路不合理
- 4) 只有结果报告没有技术报告
- 5) 以其它业务章代替公章
- 6) 评估报告中有重大遗漏
- 3、审核流程的缺失
- 1) 审核制度流于形式或没有审核机制
- 2) 审核人员责任心与技术能力缺失
- 3) 审核人员与业务人员利益一致，没有建立

“隔离墙”机制

（三）专业能力培训的缺失

房地产估价是具有高度专业性的价值发现和判断活动，房地产估价师需要扎实的估价专业知识和丰富的估价实践经验。房地产市场是动态发展的市场，政策变化、供需变化、房地产类型变化等都会影响房地产价值的高低。若估价机构没有健全的专业培训体系，自我造血机制不足，估价师没有经过良好的培训，专业能力不足、实践经验不足易发生房地产真实价值的误判，在估价过程中发生类似漏看、漏算或看错，算错，用错等问题。

四、房地产报告质量风险引发的后果

房地产估价机构若不重视估价报告质量管理，长期风险防范缺失，必然会引发严重后果，主要有以下几种。

（一）刑事处罚

根据《刑法》有关条文，房地产估价报告有重大失实，造成严重后果的行为，构成出具证明文件重大失实罪。犯罪主体包括中介组织及人员。同时根据《刑法》第三十条：公司……实施的危害社会的行为，法律规定为单位犯罪的，应当负刑事责任。第三十一条：单位犯罪的，对单位判处罚金，并对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员判处刑罚。由此可见，如出具了失实报告不仅是个人受罚，房地产估价机构也可能受到相应的刑事处罚。

（二）行政处罚

房地产估价机构出具了有质量问题的房地产估价报告，除可能受到《刑法》处罚，还可能受到主管的行政处罚。如有违反《资产评估法》第四十七条的内容，评估行政管理部门可以对估价机构予以警告、责令停业、没收违法所得、罚款、吊销营业执照的处罚。

（三）经济赔偿

房地产估价报告的质量问题造成国家、社会组织、企业、个人经济损失的，除了处罚，还可能遇到民事诉讼要求经济赔偿。以资产证券化业务为例，根据《证券法》法，证券服务机构为证券

的发行、上市、交易等证券业务活动制作、出具审计报告及其他鉴证报告、资产评估报告、财务顾问报告、资信评级报告或者法律意见书等文件，应当勤勉尽责，对所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行核查和验证。其制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给他人造成损失的，应当与委托人承担连带赔偿责任。

（四）行业通报和媒体报道

自身良好的声誉是房地产估价机构拥有的独特资源。特别是在互联网时代，负面消息会在极短时间内传遍各个角落。如房地产估价报告质量问题造成重大社会影响，则可能被媒体报道或主管部门通报，造成房地产估价机构品牌和声誉受损，对机构的核心竞争力形成重大打击。

五、报告质量风险防范的措施

（一）加强机构内部职业道德教育

没有职业道德就没有职业的发展。职业道德是估价师与社会、个人、集体之间主观意识和客观行为统一的准则和规范。就概率而言，职业道德风险引发的风险是小概率事件。概率虽小，但产生的危害却特别大。一旦发生造成报告质量风险事件对涉及的估价机构、估价师都是巨大的伤害。因此估价机构需要对职业道德教育进行主动防范，可以有以下措施。

1、制定职业道德手册

估价机构应主动编写职业道德书面规范手册。手册记载房地产估价机构的发展愿景、法律和行业主管部门对于违反职业道德的处罚措施、估价师在业务中遇到诱惑及应对方式的举例说明。职业道德手册应人手一本，并由机构安排专人组织讲解学习。

2、组织对职业道德风险案例进行学习

对于会计、资产评估、房地产估价等中介机构而言，因职业道德问题被公开披露、处罚的案例并不罕见。职业道德问题看似有偶然性，实质有必然性。对于中介机构产生的职业道德风险案例，机构应由专人收集并组织估价师对此进行定期研究讨论。风险案例项目背景是什么？为什么

会出具存在风险的报告？造成的后果是什么？应该如何防范？

职业道德防范不能单一依靠估价师自身的被动防御，房地产估价机构通过主动的职业道德教育，将客观与公正放在经济利益之上，公众利益放在个人利益之上，应该是一种独特的企业文化基因渗入每一位估价师的身体与灵魂中，在执业生涯中面临试探与诱惑形成本能的“抗体”，每一份房地产估价报告背后都应该有良好的职业道德作为坚实基础。

（二）建立机构质量管理体系

如果说房地产估价报告是带有专业判断和格式要求的产品，质量过硬的产品背后必然有可靠的质量管理体系。质量管理体系是为实现质量目标所设立的，在估价报告交付之前房地产估价业务全流程实施、运行、纠正与改进活动的具体要求，一般以文件化的方式体现并贯彻实施。估价机构建立质量控制体系可以规范房地产估价的操作流程，提高房地产估价报告质量，并提升机构的经营管理绩效，具体有以下几项措施。

1、制定业务操作手册

业务操作手册主要依据法律、法规、规程等制订适合本机构的估价业务流程，包括估价前、估价中、估价后的全流程工作措施，操作手册可以有以下内容：

- 1) 项目风险识别机制
- 2) 基于项目难度的分级机制
- 3) 资料收集清单
- 4) 现场查勘与周边调查流程
- 5) 测算及报告撰写
- 6) 三级审核
- 7) 异议及应对预案

2、标准化的测算与报告模版

稳定的质量需要标准化的测算过程与报告模版。如技术过程不统一，不同的估价师在应用过程中会有不同的理解，在测算和报告作业中随意删减，造成漏算、错算、漏写、错写等情况。因此，估价机构有必要组织技术部门根据实际情况定期发布测算与报告模版，注明各版本

修订说明，并组织估价师进行培训。模版用于稳定报告质量，对估价师而言，不应简单套用模板，更应该知其然，并知其所以然。

3、三审人员的隔离墙机制

三审人员对房地产估价报告进行审核是房地产估价报告正式出具前最后一道质检程序。三审人员应客观的对房地产估价报告的偏离度、合法性、合规性、利益冲突等方面进行全面审核。为避免利益一致性，估价机构应保持三审人员的独立性，可以建立内部隔离墙机制，主要有两方面：一、物理隔离，设立独立的审核部门并有单独的办公区域；二、绩效考核上的独立，审核部门以发现风险并避免风险为考核指标，不以经济利益为考核指标。

（三）完善估价师的专业能力培养机制

房地产估价报告是由房地产估价师制作完成的，质量稳定的估价报告离不开专业能力精深的估价师。从风险识别、资料收集、现场查勘、测算、撰写报告等几个关键环节来看，如果估价师没有经过良好专业训练及实务操作经验，仅仅采用现场查勘中“到此一游”、估价测算和撰写中“套模版”的方式，这般操作难免会造成遗漏，造成质量隐患。因此，对于估价师的专业能力成长不能依靠个人的“自我成材”和“任其发展”，而是估价机构通过合理设计形成一套人才培养机制，具体可以有以下措施。

1、设立职业技能培训与带教机制

对于估价项目的通用性专业知识，估价机构可设立统一的职业技能培训，目的在于把正确、规范的估价知识传授给每一位估价师。对于估价项目中特殊性的工作方法、工作态度需要安排资深估价师对培训人员进行一对一或一对多的带教，将估价经验薪火相传。

2、提倡并奖励估价师撰写专业文章、参与估价课题研究

房地产估价是发现价值的过程，优秀的房地产估价师需要思考房地产价值形成过程、研究价值形成规律。估价师撰写估价专业文章和课题研究

可以形成技术积累，这是一种较好的专业输出过程。估价机构可以对于估价师撰写专业文章与参与估价课题进行奖励，由少数人带动多数人，实践丰富理论，理论指导实践，形成技术研究的正向循环。

3、经常开展内部业务讨论会、分享会

估价机构内部应形成良好的技术讨论与分享机制。对于在作业过程中的估价疑难项目不宜个人决策，而是组织内部技术讨论会，从不同视野和维度对房地产价值进行研判，避免单一维度的误判。对于已完成的“高、精、尖”估价项目，因此类项目的稀缺性和特殊性，可以开展内部的分享会，对估价思路、估价方法、估价过程进行讲解和分享，带动估价师能力群体性提高。

4、鼓励估价师参加外部培训

房地产估价是多种知识的综合运用，除了估价的专业知识，还有建筑知识，财务知识、税务知识、信息技术知识等。估价工夫在估价之外，在掌握估价知识的基础上，还应鼓励估价师参加各种外部培训，将各种专业知识与房地产估价所融合，面对经济转型发展中出现的“新、奇、特”项目，估价师群体与时俱进，开拓新思路、运用新方法、使用新工具，在科学与专业的基础上予以解决。

六、结语

纵观中介服务机构的发展历史，一家机构形成良好的声誉是长期的积累过程，毁去声誉却在顷刻之间。正如优秀的历史建筑物经过岁月的洗礼历久弥新，房地产估价机构在漫长的发展过程中必然会遇到各种质量风险的考验。面对未来的种种可能，房地产估价机构应以良好的职业道德为扎实基础、健全的质量内控机制为坚固结构、精湛的专业能力为优质材料，三者共同发挥作用可以源源不断地出具优质的房地产估价报告，将质量风险可能性降到最低。

作者单位：上海城市房地产估价有限公司

2023年度优秀论文评选获奖论文
(排名不分先后)

二等奖

序号	论文题目	作者	作者单位
1	浅谈大语言模型对房地产估价行业转型的意义	朱宇霏	上海财瑞房地产土地估价有限公司
2	后疫情时代房地产估价行业的变与不变——基于波特五力模型分析	陆艳倩	上海科东房地产土地估价有限公司
3	关于建设“房地产估价行业专业知识库”的思考与建议	许军 黄海生 冯智	上海联城房地产评估咨询有限公司
4	从估价师到咨询师——房地产估价师的发展之路	陈凌岚 黄陈燕	上海国衡房地产估价有限公司
5	德国住房租赁市场发展特点及管理经验借鉴	许军 钱佳琦 陈敏	上海联城房地产评估咨询有限公司
6	浅谈绿色建筑的房地产估价——“双碳”下房地产估价业务探索	任孝树 高伟林	上海万隆房地产土地估价有限公司
7	上海市保障性租赁住房市场租金评估的探索与思考——基于Hedonic模型的实证分析	吴宁远 周悟天 李景泉	上海百盛房地产估价有限责任公司
8	招商方案中的底层逻辑分析及租赁咨询服务应用	韩艳丽	上海房地产估价师事务所有限公司
9	“十四五”时期房地产租赁估价业务的要求与实践探索	张媛君 张英飞 蒋骏文	上海百盛房地产估价有限责任公司
10	碳资产管理领域中估价行业创新业务思考	李彬 周翌 李倍茹	上海联城房地产评估咨询有限公司
11	养老地产在城市更新下的机遇与展望——以上海市为例	孙超君 赵震磊	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司 上海八达国瑞联行资产评估有限公司

三等奖

1	“E时代”背景下房地产信息化服务探索	傅诗峰 石超毅	上海百盛房地产估价有限责任公司
2	技术赋能，助力乡村振兴发展——从技术层面探讨评估行业新业务发展助力乡村振兴	杜刚	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
3	上海“两旧一村”改造中数字化管理系统的全流程应用初探	陈嵘 徐丽丽 江玲 李勇桦	上海联城房地产评估咨询有限公司
4	上海市垂直盾构（VSM）地下停车库地价评估的探索与思考	刘广宜 吴宁远	上海百盛房地产估价有限责任公司
5	城市新篇章 历史新传承——基于HIAs对上海历史文化风貌保护区的评估探讨	费婧倩 徐劼昇	上海八达国瑞房地产土地估价有限公
6	数字化转型下的房地产评估业	吴胜钗	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
7	住房租金监测及租赁价格指数研究——以上海市市场化租赁住房为例	孙雯	上海百盛房地产估价有限责任公司
8	深刻领会党的二十大精神 抓住新机遇 争取新优势	李建中	上海房地产估价师事务所有限公司
9	房地产估价机构在新形势下培养青年人才的思考和建议	汪灏	上海城市房地产估价有限公司
10	房地产评估咨询机构参与新城规划建设的业务思考与措施建议	许峰林 肖军	上海涌力土地房地产估价有限公司
11	上海市沿海滩涂经济价值评估路径的研究	裴炯 汪灏 黄豪亮	上海城市房地产估价有限公司
12	有无对比法在零星更新项目中的应用研究	蒋炎冰	建银（浙江）房地产土地资产评估有限公司上海分公司
13	城市更新中的土地估价服务研究——基于土地要素变化分析	侯纯涛 王学艺 管豆豆	上海上睿房地产估价有限公司
14	集中式租赁住房地块出让后的效应研究——基于上海分析初探	苏颖	上海科东房地产土地估价有限公司
15	经营性物业清退方案的多维度构建——突破评估咨询服务的“最后一公里”	韩艳丽	上海房地产估价师事务所有限公司

三等奖			
序号	论文题目	作者	作者单位
16	浅谈轨交前期成本预算项目中的机遇与挑战	石超毅 茅燕峰	上海百盛房地产估价有限责任公司
17	上海城市更新中历史保护建筑估价相关问题研究	李建中 韩艳丽 侯纯涛	上海房地产估价师事务所有限公司 上海上睿房地产估价有限公司
18	探索估价业务应对城市更新新转变的对策	余晔涵 张爱杰 杨杰	上海国城土地房地产资产评估有限公司

优秀奖			
序号	论文题目	作者	作者单位
1	长租公寓类REITs融资风险定价的研究	朱文晶 李新兰 刘辉	上海科东房地产土地估价有限公司
2	“十四五”新型城镇化实施方案中的咨询业务探究	钱敏 李景泉 石超毅	上海百盛房地产估价有限责任公司
3	绿色建筑写字楼估价模型初探	李菁菁 魏伟	上海申房房地产估价有限公司
4	浅谈标准模型调整法对普通商铺批量评估的实践意义	孙翔	诺贝尔曼（上海）房地产估价事务所（有限合伙）
5	上海市历史建筑评估中关键问题探究——从“张园”旧改评估实践出发	施平	上海城市房地产估价有限公司
6	以“城中村改造”视角浅谈估价机构在城市更新中的专业优势	施瑞麟	上海建经房地产估价咨询有限公司
7	基于数据钻取法的住宅租金批量评估方法研究	许军 詹振华	上海联城房地产评估咨询有限公司
8	关于“城中村”征收补偿中房地产估价的体会与想法	马军 戴琦晶	上海申杨房地产土地估价有限公司
9	资产证券化发展下的房地产估价行业前景	陆子渊	上海财瑞房地产土地估价有限公司
10	新形势下估价机构的业务转型	陈晓强	上海财瑞房地产土地估价有限公司
11	资产评估行业转型升级期间估价机构发展与机	赖晓丹 刘欢	深圳市世联土地房地产评估有限公司上海分公司
12	对于“凶宅”价值贬损评估的一些思考	林昊	上海信衡房地产估价有限公司
13	本市城市更新中估价机构机遇与发展	王懿	上海地维房地产估价有限公司
14	基于REITs的融资模式构建及评估探讨——以上海KY养老地产项目为例	董航歌 裴爱容	上海加策房地产估价有限公司
15	浅谈房地产项目增值税	肖军	上海涌力土地房地产估价有限公司
16	浅谈征地社会稳定风险常见的风险点及应对措施	陶珺	上海财瑞房地产土地估价有限公司
17	房地产租赁估价衍生业务的实践探索与总结	李景泉 张英飞	上海百盛房地产估价有限责任公司
18	公共建筑的绿色碳评估	经凌	上海友达土地房地产评估有限公司
19	空间规划视角下土地征收成片开发方案研究与实践	刘红妮	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
20	城市更新：房地产估价行业的突破与创新——以上海市某“城中村”改造项目为例	许峰林 赵玉安	上海涌力土地房地产估价有限公司
21	浅析城乡规划违法建设行政处罚估价服务	左良 唐海燕	上海博乐房地产估价有限公司
22	上海市城市更新“三师联创”工作机制中责任评估师定位的思考	龙昆 刘宇峰	上海同测房地产评估咨询有限公司 上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司
23	浅谈房地产司法评估的实地查勘要点	宋莉娟	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

注：一等奖本次评选空缺

2023年度优秀论文评选优秀组织奖（排名不分先后）

序号	获奖单位
1	上海百盛房地产估价有限责任公司
2	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
3	上海财瑞房地产土地估价有限公司
4	上海科东房地产土地估价有限公司
5	上海房地产估价师事务所有限公司
6	上海涌力土地房地产估价有限公司
7	上海城市房地产估价有限公司
8	上海联城房地产评估咨询有限公司
9	上海同测房地产评估咨询有限公司 (上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司)

上海市房地产估价师2023年 在本刊上发表文章折合继续教育培训 学时统计表

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

上海市房地产估价师在2023年《上海房地产估价》上发表文章，折合继续教育培训学时统计表：

作者	文章名称	单位	文章字数	期次	折合学时*
许峰林 黄瑶	划拨铁路车站用地作价出资评估方法探讨	涌力	5567	1	20
宋莉娟	浅谈房地产司法评估的实地查勘要点	同信	5202	1	20
赵峰 林平	划拨土地协议出让方案和超低容积率对补缴地价款的影响与思考	涌力	3040	1	20
周家宇 汪灏	人流量动线法用于机场航站楼内商业租金评估的研究	城市	8111	1	20
肖军 林平	房地产估价咨询中装修因素的辨析与思考	涌力	4860	1	20
许军	觉醒年代——估价行业创新与合伙人制度的思考	联城	5819	1	20
周玮杰 王晓明 钱诗洁	关于集体经营性建设用地使用权价值评估方法中收益还原法的应用探索	联城	4757	2	20
丁淑英 吉伟	上海老洋房利用价值的估价新思考——基于交易信息	科东	5406	2	20
朱文晶 李新兰 刘辉	由租售比看住房租赁定价的影响因素——基于全国主要城市数据研究	科东	3958	2	20
杨斌 傅诗峰 石超毅	浅谈“互联E时代”背景下房地产信息化服务探索	联城	4825	2	20
韩艳丽	上海城市有机更新政策背后的业务新蓝海	上房	4335	2	20
李建中	深刻领会党的二十大精神 抓住新机遇 争取新优势	上房	5624	2	20
赵玉安 赵峰 黄瑶	城市更新中房地产估价行业的突破与创新——以某城中村改造项目为例	涌力	5310	3	20
汪灏 钟艳英	上海市国有企业出租型房地产利用绩效提升的思考	城市	5764	3	20
韩艳丽	经营性房地产清退方案的多维度构建——突破评估咨询服务的“最后一公里”	上房	6407	3	20
胡永强 曹亚琨	Pre-REITs在租赁住房新融资模式下的应用研究	深世联	7543	3	20

2023年本刊总目录

估价实务

划拨铁路车站用地作价出资评估方法探讨.....许峰林 黄 瑶①/01

浅谈房地产司法评估的实地查勘要点.....宋莉娟①/08

关于集体经营性建设用地使用权价值评估方法中收益还原法的应用探索.....周玮杰 王晓明 钱诗洁②/06

上海老洋房利用价值的估价新思考——基于交易信息.....丁淑英 吉 伟②/10

由租售比看住房租赁定价的影响因素——基于全国主要城市数据研究.....朱文晶 李新兰 刘 辉②/15

城市更新中房地产估价行业的突破与创新——以某城中村改造项目为例.....赵玉安 赵 峰 黄 瑶③/01

上海市国有企业出租型房地产利用绩效提升的思考.....汪 灏 钟艳英③/07

基于征地社会稳定风险评估业务对标土地管理法要求的风险识别分析.....胡新良 郭毅④/01

关于集体建设用地上居住房地产租金估价技术难点及解决方法的探索——以上海市XX区XX路XXX号5 号楼A座房地产租金追溯性估价项目为例.....贺 胤④/08

房地产估价中市场法评估技术在房地产开发项目SWOT分析中的应用简析.....何海宇④/13

谈房地产司法评估项目的法庭质证注意要点.....宋莉娟⑤/01

招商方案中的底层逻辑分析及租赁咨询服务应用.....韩艳丽⑥/01

估价师论坛

划拨土地协议出让方案和超低容积率对补缴地价款的影响与思考赵 峰 林 平①/12

人流量动线法用于机场航站楼内商业租金评估的研究.....周家宇 汪 灏①/15

房地产估价咨询中装修因素的辨析与思考.....肖 军 林 平①/22

浅谈“互联E时代”背景下房地产信息化服务探索.....杨 斌 傅诗峰 石超毅②/19

上海城市有机更新政策背后的业务新蓝海.....韩艳丽②/23

经营性房地产清退方案的多维度构建——突破评估咨询服务的“最后一公里”韩艳丽③/12

房地产评估咨询机构参与新城规划建设的业务思考与措施建议.....肖 军③/18

Pre-REITs在租赁住房新融资模式下的应用研究.....曹亚琨 胡永强③/22

城市化和老龄化视野下的房地产市场长效机制构建.....石 铭④/16

“带押过户”的法律基础与房地产估价梁 津 魏伯欣 刘朝阳④/20

大数据背景下工程造价数据库的研究及应用.....李 赛 沈晨栋④/23

浅谈估价机构在轨道交通开发前期成本预算项目中面临的机遇与挑战.....杨 斌 石超毅 茅燕峰⑤/08

乡村振兴战略的核心抓手和实施路径浅议.....王振亮⑤/12

“房住不炒”背景下的学区房政策分析及调控机制探讨石 铭⑤/17

技术赋能，助力乡村振兴发展——从技术层面探讨评估行业新业务发展助力乡村振兴.....杜 刚⑤/21

作者	文章名称	单位	文章字数	期次	折合学时*
肖军	房地产评估咨询机构参与新城规划建设的业务思考与措施建议	涌力	3812	3	20
陈凌岚 黄陈燕	从估价师到咨询师——房地产估价师的发展之路	国衡	3038	3	20
胡新良 郭毅	基于征地社会稳定风险评估业务对标土地管理法要求的风险识别分析	城市	6353	4	20
贺胤	关于集体建设用地上居住房地产租金估价技术难点及解决方法的探索——以上海市XX区XX路XXX号5 号楼A座房地产租金追溯性估价项目为例	富申	5968	4	20
何海宇	房地产估价中市场法评估技术在房地产开发项目SWOT分析中的应用简析	东洲	3296	4	20
石铭	城市化和老龄化视野下的房地产市场长效机制构建	富申	4446	4	20
梁津 魏伯欣 刘朝阳	“带押过户”的法律基础与房地产估价	康正宏基	3616	4	20
李赛 沈晨栋	大数据背景下工程造价数据库的研究及应用	富申	5857	4	20
蔡鸣墉	房地产估价行业的转型再发展	协会	5654	4	20
宋莉娟	谈房地产司法评估项目的法庭质证注意要点	同信	5970	5	20
杨 斌 石超毅 茅燕峰	浅谈估价机构在轨道交通开发前期成本预算项目中面临的机遇与挑战	百盛	4123	5	20
王振亮	乡村振兴战略的核心抓手和实施路径浅议	同测	4918	5	20
石铭	“房住不炒”背景下的学区房政策分析及调控机制探讨	富申	4740	5	20
杜刚	技术赋能，助力乡村振兴发展——从技术层面探讨评估行业新业务发展助力乡村振兴	八达	6033	5	20
朱文晶 李新兰 刘 辉	“二胎政策”下住房对二胎生育的影响研究	科东	3897	5	20
吴胜钊	数字化转型下的房地产估价行业	八达	5554	5	20
韩艳丽	招商方案中的底层逻辑分析及租赁咨询服务应用	上房	4198	6	20
汪灏 李婧 黄海	保障性租赁住房入市对上海区域住宅租赁市场价格影响的研究	城市	7270	6	20
施瑞麟	以“城中村改造”视角浅谈估价机构在城市更新中的专业优势	建经	3502	6	20
任孝树 高伟林	浅谈绿色建筑的房地产估价——“双碳”下房地产估价业务探索	万隆	6789	6	20
马军 戴琦晶	关于“城中村”征收补偿中房地产估价的体会与想法	申杨	4295	6	20
张宇	基于房地产估价机构转型发展的人才培养	申杨	4154	6	20

“二胎政策”下住房对二胎生育的影响研究 朱文晶 李新兰 刘 辉⑤/26

保障性租赁住房入市对上海区域住宅租赁市场价格影响的研究 汪 灏 李 婧 黄 海⑥/08

以“城中村改造”视角浅谈估价机构在城市更新中的专业优势 施瑞麟⑥/15

浅谈绿色建筑的房地产估价——“双碳”下房地产估价业务探索 任孝树 高伟林⑥/18

关于“城中村”征收补偿中房地产估价的体会与想法 马 军 戴琦晶⑥/25

行业发展

觉醒年代——估价行业创新与合伙人制度的思考 许 军①/25

深刻领会党的二十大精神 抓住新机遇 争取新优势 李建中②/27

从估价师到咨询师——房地产估价师的发展之路 陈凌岚 黄陈燕③/30

房地产估价行业的转型再发展 蔡鸣壖④/28

数字化转型下的房地产估价行业 吴胜钗⑤/29

基于房地产估价机构转型发展的人才培养 张 宇⑥/29

行业追踪

上海市房地产估价师2022年在本刊上发表文章折合继续教育培训学时统计表 ①/30

2022年本刊总目录 ①/31

我市23人获中房学资深会员称号 ③/29

关于上海市房地产估价师协会2023-2025年度房地产估价专家库专家名单的通知 ④/32

关于上海市房地产估价师协会2023-2025年度房地产估价特邀专家名单的通知 ④/32

图片报道

上海市房地产估价师协会举办机构负责人研讨班 ①/封二/封三

协会召开第六届第五次会员代表大会 ②/封二

协会召开第六届第五次理事会会议 ②/封三

协会举办房地产估价师继续教育专题报告会 ③/封二

本市房地产估价行业召开学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育专题报告会 ③/封三

2023估价行业乒乓球联谊赛圆满成功 ④/封三

协会召开特邀专家座谈会 ④/封三

行业党建联络员开展主题教育交流活动 ④/封三

协会召开第六届第十三次常务理事会会议 ⑤/封二

2023年京津沪渝四直辖市房地产、土地估价师协会联谊会在天津举行 ⑤/封三

上海市房地产估价师协会与上海市土地估价师协会共同举办
2023年度行业学术年会 ⑥/封二

长三角区域房地产估价行业交流会在杭州召开 ⑥/封二

迎风致远 共建可持续的城市未来 2023年上海市房地产/土地估价行业徒
步活动获圆满成功 ⑥/封三

协会举办2023-2025届房地产估价专家培训暨颁证仪式 ⑥/封三

公示公告

上海市2022年度房地产估价机构估价报告检查结果公告 ①/01

协会召开第六届第七次理事会会议

2024年1月31日下午，协会召开了第六届第七次理事会会议，会议由会长樊芸主持，40位理事包括授权委托的代表出席会议，协会监事、秘书处和秘书处各部门负责人列席会议。

会议审议通过了由常务副会长邵晓春作的协会工作报告审议稿；审议通过了由常务副秘书长陈杏园作的协会2023年度财务报告审议稿。会议听取了协会常务副会长兼秘书长邵晓春个人履职情况报告。会上，理事会理事对协会2023年工作进行了测评、对协会常务副会长兼秘书长邵晓春2023年工作进行了考核。会议形成了协会第六届第七次理事会决议。

协会名誉会长顾弟根向会议通报了协会近期重点工作。



上海市城市更新专家委员会成立
本市房地产估价行业占3个席位



在2024年2月22日召开的上海市城市更新领导小组（扩大）会议上，举行了上海市城市更新专家委员会聘任仪式，龚正市长为首批专家代表颁证。新设立的城市更新专家委员会将为上海市未来的城市规划和建设提供专业建议和指导，在42位专家中，有3位来自本市房地产估价行业，他们是上海市房地产估价师协会会长、上海富申房地产估价有限公司董事长樊芸，上海百盛房地产估价有限责任公司总经理杨斌和上海城市测量师行CEO詹运洲。樊芸担任城市更新专家委员会副主任委员，杨斌和詹运洲为委员。