

上海房地产估价师

SHANGHAI REAL ESTATE APPRAISAL

3

2025年
总第174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

协会首期青年估价师沙龙活动圆满举办

2025年5月9日，上海市房地产估价师协会主办的青年估价师沙龙活动成功举办。30余名青年估价师以脚步丈量城市历史，用专业对话建筑新生，开启了一场融合历史文脉与行业前沿的深度研学之旅。

大家从黄浦公园人民英雄纪念塔启程，先行参观了外滩历史纪念馆，顺着“外滩——近代上海城市发展的起点”到“外滩——当今上海改革开放的窗口”的观赏主线，深入了解外滩开埠170年来的历史变迁，在接受爱国主义教育的同时，也进一步激发了房地产估价师参与建设和推动城市发展的责任感。

活动特邀城市测量师行项目总监杨敏琪老师全程导览。

行业党委书记、协会名誉会长浦建华和行业党委副书记、常务副会长邵晓春到会与大家座谈，表示青年人才队伍是行业发展的重要力量，协会将搭建平台，助力青年估价师的成长，同时对青年估价师的未来发展给予了充分期许。浦建华书记勉励大家，要心中有目标、眼中有光彩、工作有激情，用心积累，在成长之路上始终保持进取之心、感恩之心、敬畏之心，发挥创业创新精神，珍惜机遇，赢得更好发展。

本次活动的倡议、创意和组织均来自于青年估价师群体，通过实地研学、跨界对话、技术演示等创新形式，成功点燃了行业青年估价师的兴趣，引发了大家对自身成长和行业发展的思考，是一次有益的探索。



房地产估价实务中对于土地和房屋登记用途不一致解决方案的思考

文/汪灏

根据房地产估价的合法性原则，评估价值应为依法判定的估价对象状况下的价值或价格，用途的设定对于房地产价值有极其重要的影响，但在评估中经常会遇到土地登记用途和房屋登记用途不一致的情况，因此产生“地随房走”“房随地走”“两者间最高最佳”等处理方式，在房地产评估中按土地用途评估还是房屋用途评估的设定对最终价值影响较大，也是估价实务中让人困惑的问题。

如某国有企业拟处置一宗房地产，土地登记用途为工业，房屋登记用途为办公，按工业用途评估可能造成国有资产流失，按办公用途评估无法解释土地用途为工业的问题，两种处理方法看起来都有一定的不足，要寻求解决方案，应了解土地登记用途和房屋登记用途不一致的原因。

一、土地登记用途和房屋登记用途不一致的成因

（一）土地和房屋登记口径造成的不一致

2015年3月1日《不动产登记暂行条例》实施以前，很多地方将土地和房屋分别登记导致了土地、房屋登记用途不一致的问题。土地登记用途依据一般是土地规划及土地出让合同等，房屋用途登记的依据来源多样，来源有规划工程许可证、测绘报告、设计用途等，换而言之，若土地按规划登记，房屋按设计用途登记，就有可能出现工业用地上的住宅、仓储、商业等情况。

（二）单一用地配套和混合用地兼容造成的不一致

根据《上海市城市规划管理技术规定》，“商业配套面积占住宅总用地面积的比例不超过5%至10%”，因此在单一用地的配套用房登记时存在土地登记用途为住宅，房屋登记用途为商铺的不一致情况。还有一种情况是混合用地，随着经济发

展、产业转型和人群需求的升级，传统的单一用地供给模式无法满足发展需求。土地混合利用开发模式在城市规划建设中的应用越来越普遍。一般而言，商业兼容办公较为普遍，但工业用地极少会兼容住宅及商业，是否兼容要看估价对象所在地的规划管理要求及出让合同。

（三）规划变更后未进行登记

房地产在完成规划变更后需对不动产登记权证进行变更，但由于种种原因没有进行权证变更或仅对房屋或土地其一进行了变更造成的不一致。如某房地产原来是交通用地，房地产开发企业在土地上建设了住宅小区并将房屋用途变更，但未对土地用途进行变更，这会造成土地登记用途为交通用地，但房屋登记用途为住宅的情况。

（四）登记错误造成的不一致

房地产登记时由于提交证明文件错误或登记部门出错造成房屋和土地两者登记不一致的情况。

二、土地登记用途和房屋登记用途不一致的技术处理方案

（一）了解实际用途和登记用途的差异

对于遇到登记用途不一致时应明确估价对象登记房屋用途、土地用途、实际用途三者的差异，特别需要通过现场查勘了解房地产的实际用途是什么？实际用途与房屋用途一致还是和土地用途一致。

（二）初步分析造成土地登记用途和房屋登记用途不一致的原因

房地产估价师应分析房地登记不一致的原因，是房地分别登记口径不一致造成？还是单一用地配套和混合用地兼容造成的不一致？或是规划变更后未进行登记？例：登记信息显示土地用途为工业用地，房屋用途为住宅，估价师查勘现场后可能

（下转第04页）

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: 2025年06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: 王瑛琦等

估价实务 PRACTICE

房地产估价实务中对于土地和房屋登记用途不一致解决方案的思考

汪灏/01

上海市租赁住房“好房子”技术导则研究

许军 佟圣楠 李倩倩 陶 纓/05

估价师论坛 VALUE FORUM

浅谈建筑能源效率与房地产估价的融合
——基于对《欧洲评估准则》(2025版)的探讨

任孝树/12

估价行业的破局之道：2030年战略发展路径研究

韩艳丽/20

行业发展 DEVELOPMENT

浅谈房地产估价机构从业人员人才梯队培养策略

奚蕾华/22

产业分工理论视角下转型期房地产估价行业分工和机构组织结构

陆艳倩/27

图片报道 PICTURE NEWS

协会首期青年估价师沙龙活动圆满举办

/封二

协会首期新注册房地产估价师培训班成功举办

/封三

顾问: 浦建华

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 龙 浩

刘宇峰 许 军

许峰林 孙鸣红

沈宁雷 杨云林

杨 斌 余文鸣

应恩杰 周志良

周佩祥 胡 亮

姚树德 贾明宝

顾 春 郭宏伟

谈 勇 曹希胜

本期责任编辑: 孙鸣红

主编: 邵晓春

责任编辑: 龚林玲 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)

有两种情况。

1、现场是工业厂房，实际是宿舍用途，大概率只是工业宿舍，不宜当作住宅进行评估；

2、现场是住宅小区，实际是住宅，这种情况规划发生变更的可能较大，要考虑规划变更可能性。

房地产估价师在初步判断初步分析造成土地登记用途和房屋登记用途不一致的原因后，需查找法律法规、技术指引等估价依据、去主管部门征询或与委托方协商约定等技术解决方案。

(三) 技术解决方案**1、从法律法规、技术指引等依据进行判断**

有法律法规、技术指引为依据的从其规定，例如：中国房地产估价师与房地产经纪人学会发布《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）第十九条（二）房屋登记用途与土地登记用途不一致的，应当按照最高最佳利用分析得出的最佳用途进行评估；因此，其最佳用途的确定一般需要考虑以下几个因素：

（1）确定该用途法律上是否许可，必须考虑该项资产使用的法律限制。

（2）确定该用途技术上是否可能，必须是市场参与者认为合理的用途。

（3）确定该用途财务上是否可行，必须考虑在法律上允许且技术上可能的情况下，使用该资产能否产生足够的收益或现金流量，从而在补偿资产用于该用途所发生的成本后，仍然能够满足市场参与者所要求的投资回报。

根据重庆市人民政府发布的《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》第三十七条规定，被征收房屋土地使用权证与房屋产权证记载用途不一致的，以房屋产权证记载用途为准；房屋产权证记载用途不明确的，参照房屋土地使用权

证记载用途认定；房屋土地使用权证与房屋产权证记载用途均不明确的，根据该房屋产权初始登记用途进行综合认定；无法综合认定的，按房屋实际用途认定。此外，还有一些地区的人民政府可能有发布《处理不动产登记历史遗留问题的若干意见》等处理文件，如有，从其规定。

2、从房地产历史沿革、原始资料、管理部门调查结果进行判断

房地产估价师可查阅原始土地出让合同，土地利用条件、补缴地价出让合同、测绘报告、竣工验收文件等资料，也可建议委托方去规划自然局的不动产登记部门、权籍科室征询真实用途、建设主管部门批复等资料，通过回函、证明、房地产历史沿革来判断法定用途，取得评估设定的依据。

3、和委托方协商进行约定

在某些情况下房地产估价师可能遇到历史资料缺失，管理部门未出具回函的情况，可以考虑与委托方协商在委托书上明确设定用途由委托方盖章确定，但要特别注意评估目的及可能存在的不当设定，要考虑委托方的评估设定是否会损害公共利益及国有或集体资产的利益。

三、结语

房地产估价实务中对于土地和房屋登记用途不一致的情况不宜直接按最高最佳原则设定，这样可能会忽视登记不规范和登记错误的可能性，如处理不当可能给估价工作带来风险隐患，建议应了解估价对象的实际用途并判断不一致的可能性，从房地产历史沿革、原始资料、管理部门调查进行判断或与委托方协商进行约定，如依据不足，随意设定可能损害公共利益及国有或集体资产的利益，应补充资料或再次调查确认，切实防范评估风险。

作者单位：上海城市房地产估价有限公司

上海市租赁住房“好房子”技术导则研究

文/许军 佟圣楠 李倩倩 陶纓

一、引言**(一) 研究背景与意义****1. 房地产市场形势分析**

我国房地产市场正处于发展模式转型和周期性调整的关键时期，租购并举成为重要发展方向。需求端方面，第七次人口普查数据显示，流动人口超3.7亿，其中约2/3选择租房，为租赁市场提供强大支撑。国务院《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》鼓励将农业转移人口纳入住房保障范围，加大保障性租赁住房供给，推动租赁市场发展。供应端方面，ICCRA监测数据显示，截至2024年底，16个热点城市机构化运营租赁住房项目房间总规模达124万套，同比增长35.2%。当前房地产市场发展模式从增量开发向存量运营转变，租赁住房重要性凸显。

2. 租赁住房“好房子”建设的现实需求

在我国房地产市场的发展历程中，建设标准的完善往往滞后于建设速度，规范体系难以与快速推进的建设进程同步匹配。这导致当前部分租赁住房在质量方面存在诸多亟待解决的问题，老旧小区的状况尤为突出。同时，物业管理服务水平参差不齐，居住体验差。以上问题不仅制约了居民生活品质的提升，也对房地产市场的稳定发展产生了负面影响。因此，开展租赁住房“好房子”研究具有极强的紧迫性和重要性。这不仅能够切实提升居民的生活品质，还能有效稳定房地产市场，推动房地产行业迈向高质量发展的新征程。

(二) 国内外研究现状综述**1. 国外租赁住房评级标准发展经验**

在实践中，国外住房租赁市场发展成熟，各国

根据市场发展阶段和经济社会重点，制定了各具特色的租赁住房评级标准，涵盖房屋质量、能源效率及居住条件等多个维度，以确保租赁住房的质量和适宜居住性。

(1) 美国：房屋质量标准

美国HUD制定了房屋质量标准（HQS），要求租赁住房在承租及领取租金补助前，必须满足建筑结构安全、卫生条件、功能性设施完善以及维护良好的最低要求。

(2) 英国：能源绩效证书

英国要求所有出售、出租或新建房屋必须提供有效的能源绩效证书（EPC）。EPC用于评估房屋能源效率，分为A到G七个级别，A级为高效，G级为低效。不达标房屋需改造，否则业主将面临罚款。

(3) 新西兰：健康住房标准

新西兰实施健康住房标准（Healthy Homes Standards），旨在确保租赁住房具备基本的居住条件，包括供暖、隔热、通风、防潮和排水等功能，确保租户获得健康、安全的居住环境。

2. 国内租赁住房“好房子”研究进展

2024年11月，中国工程建设标准化协会联合多家单位编制的“四好建设”系列标准发布试行。这些标准围绕“好房子、好小区、好社区、好城区”四个维度，聚焦绿色、低碳、智能、安全及宜居、韧性、智慧、人文等基本内涵，构建了完善的技术体系，为全国各地区相关建设工作提供了技术引领和支撑。

2025年3月，国家标准《住宅项目规范》正式发布，以安全、舒适、绿色、智慧为目标，对住宅

项目的规模、布局、功能、性能及关键技术措施等作出明确细致规定。这一规范的实施，为住宅建设提供了明确技术标准和质量要求，有力支持了居民生活品质提升、经济社会可持续发展及行业转型升级。

上述标准多聚焦于新建商品住房，本文可借此探索租赁住房高质量建设路径，为租赁住房市场健康发展提供理论支持和实践指导。

二、上海市租赁住房发展现状与问题剖析

（一）上海市租赁住房政策

自2016年起，住房租赁市场进入快速发展通道。2021年，上海市出台《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》，从规划、土地、财税、金融等多方面提供政策支持。2022年，《上海市住房租赁条例》发布，规范租赁行为，保障当事人权益。2024年，《本市促进服务消费提质扩容的实施方案》发布，支持租赁企业发展，完善公共服务平台，推动房源“一键查询”和“一站式办理”。同年12月，《上海市深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划实施方案》提出优化多层次租赁住房供应体系，加大保障性租赁住房供应。这些政策形成了全方位的政策体系，推动了租赁住房市场发展，缓解了住房供需矛盾，改善了居住条件。

（二）租赁住房建设与运营中的问题

1. 住房质量问题突出

我国房地产建设标准滞后于建设速度，尤其在“前房地产时期”和“高周转期”，房屋质量问题突出。当前部分租赁住房，尤其是老旧小区，存在以下问题：一是消防安全，防火分隔不规范、疏散通道不畅通、消防设施不齐全；二是违规改建，擅自改变房屋结构，增加居住密度和火灾风险；三是居住环境，卫生设施不完善、垃圾处理不当、室内空气质量差。

2. 物业管理服务短板

租赁住房物业管理服务水平参差不齐，房东配合意愿低，租户体验差。集中式社区现有服务水平难以满足租户多样化需求，缺乏个性化、智能化服务。

3. 市场秩序混乱

私人住房租赁市场以个人为主，中介机构代理交易，但监管不到位，存在大量未经许可的中介机构和“二房东”现象。部分中介机构违规增加租赁面积，导致群租房环境恶劣，存在安全隐患。

4. 政策执行偏差

通过上海交通大学国际与公共事务学院教授、上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰的采访，我们发现，当前保障性租赁住房的发展过程中存在以下问题：一是总量指标导向，忽视项目选址和配套规划，导致出租率低，公共资源浪费；二是重供给轻供后，忽视保障性租赁住房发展的初心，服务不足。

本文主要从以上四方面体现了上海市租赁住房问题，以期通过制定租赁住房“好房子”技术导则，实现租赁住房市场的健康发展，满足市民的居住需求。

三、租赁住房“好房子”技术导则的构建基础与理论框架

（一）相关规划标准与政策依据

1. 国家层面技术导则解读

2024年11月，中国工程建设标准化协会联合多家单位编制的“四好建设”系列标准发布试行。其中“好住房”、“好小区”与本次研究的租赁住房“好房子”技术导则关联性较高。

《好住房技术导则》适用于城镇新建、改建和扩建成套住房的设计、建造、运维。建立了由5个一级指标、15个二级指标组成的技术体系，包括完善类和提升类条文。一二级指标体系构建如下：

序号	一级指标	二级指标
1	健康舒适	套内空间、公共环境、室内环境
2	安全耐久	建筑安全、使用安全、品质长久
3	绿色低碳	绿色设计、绿色建材、绿色建造、低碳运行
4	智能便捷	数字家庭、智慧楼宇
5	和谐美好	建筑外观、邻里关系、优质服务

《好小区技术导则》适用于城镇小区的规划、设计、建造和管理。建立了由5个一级指标、14个二级指标组成的技术体系，包括完善类和提升类条文。一二级指标体系构建如下：

序号	一级指标	二级指标
1	健康宜居	配套设施、全龄友好、环境舒适
2	安全韧性	安全防护、防灾减灾、海绵环境
3	绿色低碳	低碳环境、绿色出行、垃圾处理
4	智慧便捷	智慧设施、智慧应用
5	和谐美好	邻里和睦、风貌优美、服务高效

2. 上海市地方标准与规范

为贯彻落实“好房子”建设要求，进一步提升住宅工程套内质量验收管理水平，上海市工程建设规范《住宅工程套内质量验收标准》（DG/TJ08-2062-2025）已由上海市住房和城乡建设管理委员会批准发布，将于2025年9月1日起正式实施。

根据上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局及上海市规划和自然资源局联合发布的《上海市租赁住房规划建设导则》，结合《保障性住房设计标准（新建/改建）》，租赁住房设计层面指标可归纳如下：

序号	维度	指标
1	交通	公共交通便利度、机动车及非机动车停车便捷度
2	住区环境	楼间距、小区绿化、小区配套活动场地
3	综合配套	公共交通便捷度、公共服务设施、经营性服务设施、市政设施、智能化管理设施
4	公共区域	公共空间、区域、用房及设施，电梯数量，智能末端配送
5	户型设计	功能空间布局、设施配置、套建筑面积、室内装修、保温隔热隔声性能
6	设备设施	水电暖气消防设施
7	房屋质量	抗震防火
8	物业管理	安保、维护

（二）保障性租赁住房评估经验借鉴

2023年国家正式提出新时代建设领域“三大工程”的概念，规划和建设保障性住房排在三大工程首位。联城行保障性租赁住房租金评估业务已形成除远郊区外的全范围覆盖，基本与目前全市保障性租赁住房供应区域相匹配，并完成了多项规范和修正因素总结，形成了行业内该领域较全面的技术积累。

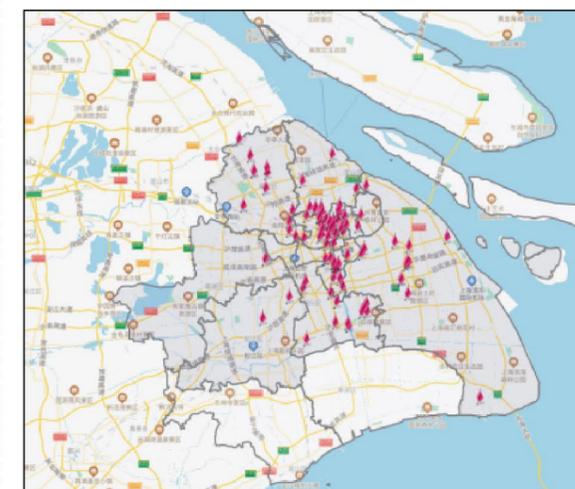


图1：联城行保障性租赁住房租金评估项目分布

在评估维度租赁住房指标可归纳如下：

序号	维度	指标
1	交通	公共交通便捷度、距主要交通枢纽距离、停车便捷度
2	外部配套设施	商场、医院、学校等外部配套
3	周边环境和景观	自然人文环境、噪音影响
4	项目品质	小区环境、建筑外观
5	空间布局	建筑面积、功能空间分布
6	户型设计	阳台、储藏室等功能间配置、室内装饰装修、家具家电配置、露台景观、采光通风、水电标准、是否通燃气等
7	建筑结构形式	钢混、混合
8	公区配套	公共休息区、智能快递柜、健身区、晾晒区、幼儿及老年人活动场所等活动场地
9	物业管理	安防监控、智能化设备、物业管理水平等

(三) 相关研究与调研启示

1. 相关评价体系梳理

根据上海交通大学住房与城乡建设研究中心等学术机构关于大型租赁社区可持续发展评价指标体系的研究，分析其一级、二级指标的构成以及评分方法，如项目品质、运营能力、居住体验、社会效益、绿色智慧等方面的评价维度，为构建技术导则的评价体系提供理论支持。

一级指标	二级指标
A. 项目品质	A1. 区位优势
	A2. 交通便利
B. 运营能力	B1. 运营主体规范
	B2. 设施管理规范
C. 居住体验	C1. 居住满意度
	C2. 租客续约率
D. 社会效益	D1. 面向群体准
	D2. 租金可负担
E. 绿色智慧	E1. 绿色建造
	E2. 绿色建筑

2. 问卷调研结果分析

本次研究通过问卷调查收集了租户对租赁住房的需求偏好、对“好房子”维度的重要性排序、对当前住所的改善提升期望，以及对周边配套、社区内部设施、户型设计等方面的具体需求。问卷覆盖了多个租赁小区，涉及不同区域、收入水平和居住类型的租户，确保了数据的多样性和代表性。调研结果为技术导则的制定提供了实践依据。

(1) “好房子”维度重要性排序

租金水平、轨交便利度和户型设计是租户认为最重要的三个因素。外部配套设施、周边环境、小区配套和物业管理居中，项目品质、结构安全和降碳节能相对次要。

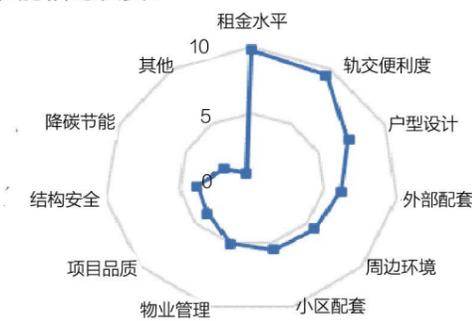


图2：租赁住房“好房子”维度

(2) 希望对当前住所进行哪些改善提升

租户对小区配套和户型设计的改善需求最高，外部配套设施和轨交便利度需求次之，物业管理需求居中，结构安全和降碳节能需求最低。

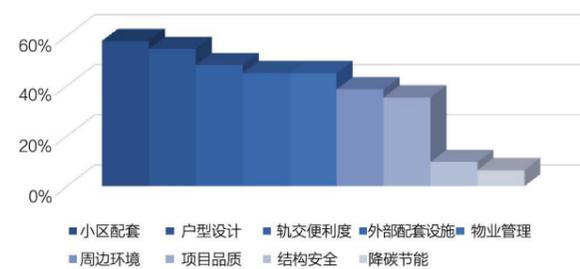


图3：当前住所改善提升项

(3) 周边配套需求度排序

在周边配套需求中，轨交便利度得分最高，90.63%的受访者将其排在首位，表明交通便利性是最重要的需求，商业设施排在第二位，医院和周边环境得分接近，学校得分最低。

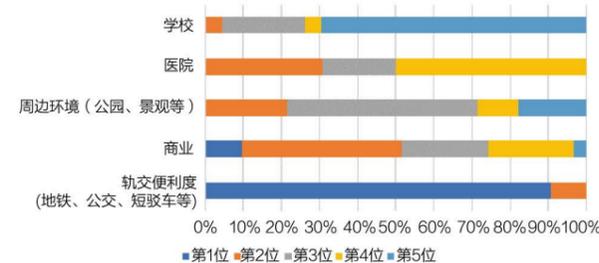


图4：周边配套需求度

(4) 社区内部公共服务设施需求度排序

运动场地、便利商店和停车位综合得分排名前三。其他设施如老幼设施、共享空间、充电桩、社区活动和厨房餐厅也有一定需求，但相对较低。

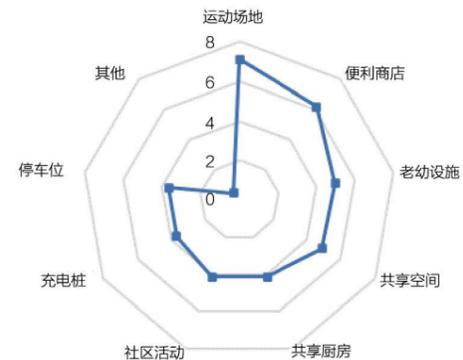


图5：社区内部公共服务设施需求度

(5) 户型相关因素重要性排序

功能空间布局在户型选择中重要性最高，得分最高且有最多的第1位排名。后续依次是套内面积、家具家电配置、其他因素（厨卫配置、弹性空间、室内装饰装修、保温隔热隔音性能）。

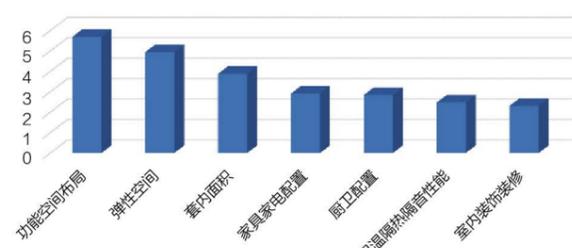


图5：社区内部公共服务设施需求度

(6) 是否愿意承担为降碳节能导致成本增加所带来的房租上涨

大多数受访者（59.37%）表示他们不愿意承担因降碳节能导致的房租上涨，40.63%愿意接受每月涨幅200元以内。

(7) 希望物业管理能带来的服务

大多数租户希望物业能够带来的服务主要是及时维修安保，能够进行快递投递，保障安全的同时要为租户带来便利性，另外提升物业服务态度也是租户看中的方面。

总结：以上调查结果反映了部分受访者对住房租赁市场的需求特点和偏好趋势，应重点关注轨交便利度、外部配套设施和户型设计等方面的改善，同时在满足受访者对功能空间布局、运动场地和便利商店等内部设施的需求上进行提升。上述内容为制定租赁住房“好房子”技术导则提供了参考。

四、租赁住房“好房子”技术导则的构建

基于相关规划标准与政策文件，结合保障性租赁住房评估经验、租赁住房存在的问题、相关研究及问卷调查等，延展、提升并优化租赁住房相关指标，形成租赁住房“好房子”技术导则，由5项一级指标、10项二级指标构成，包含23项控制项、15项提升项。

(一) 技术导则的三级指标体系

1. 一级指标设定

确定租赁住房“好房子”技术导则的一级指标，包括配套完善、宜居便利、户型设计、安全设施、绿色低碳、智慧运维，每个一级指标对应一个相对独立的评价维度，全面涵盖租赁住房的建设与运营关键要素。

2. 二级指标与三级指标细化

在一级指标下进一步细化二级指标和三级指标，明确各指标的具体含义、评价标准和控制要求。例

如，在区位成熟一级指标下，设置交通配套、外部配套、周边环境等二级指标，再细化为轨交便捷度、商业、医疗、教育、公园、景观、声干扰三级指标，并分别确定其控制项或提升项的属性。

控制项是租赁住房项目必须满足的基本要求，提升项是在满足控制项的基础上，进一步提升租赁住房品质和居住体验的指标。分级指标具体如下：

一级指标	二级指标	三级指标	控制项/提升项
区位成熟	交通配套	轨交便捷度	控制项
	外部配套	商业、医疗、教育	提升项
	周边环境	公园、景观	提升项
声干扰		控制项	
宜居便利	项目品质	建筑外观	提升项
		住宅形式	提升项
	小区配套	运动场地	提升项
		便利商店	控制项
		老幼设施	提升项
		共享空间	提升项
		电梯	控制项
		轮椅坡道出入口	控制项
		停车便捷度	控制项
		人车分流	提升项
	户型设计	功能空间布局	控制项
		弹性空间	提升项
		套型面积适中	控制项
		独立厨房	提升项
		卫生间干湿分离	提升项
		独立阳台	提升项
		室内装饰装修	控制项
		家具家电配置	控制项
		采光通风	控制项
		保温隔热	控制项
		声环境	控制项
		空气质量	控制项
	设施安全	防灾安全	平急转换
抗震性能			控制项
结构设备		设备安全	控制项
	结构安全	控制项	
绿色低碳	降碳节能	绿色建材	提升项
		结构形式	控制项
		再生资源	提升项
智慧运维	物业管理	安全管理	控制项
		卫生环境	控制项
		设施维护	控制项
		服务态度	控制项
		智慧服务	提升项

(二) 评价方法与案例试评

1. 评价方法

综合评分法。综合评分法是通过打分来对根据品质划分等级的项目进行量化处理，其核心内容是对评价的不同等级赋予不同的分值，并以此为基础进行综合评价。

2. 案例试评

采用综合评分法计算各项目的最终得分，依据分数来对各项目进行分档定级，本技术导则分为☆~☆☆☆☆☆五个等级：

综合得分	[90,100]	[80,90)	[70,80)	[60,70)	[0,60)
推荐指数	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆	☆

以下是选取了上海市五个项目进行试评：

维度	浦东A项目	闵行B项目	浦东C项目	杨浦D项目	杨浦E项目
性质	新建	新建	新建	改建	改建
环线	内中环间	外郊环间	外郊环间	内环内	内中环间
规模	2000套	2500套	1600套	500套	370套
区位成熟	20	17	9	19.5	17.5
宜居便利	49.5	46.5	37	27.5	32
安全设施	8	8	8	8	8
绿色低碳	7	7	4	4	4
智慧运维	10	10	10	10	10
综合得分	94.5	88.5	68	69	71.5
推荐指数	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆	☆☆	☆☆☆

以上试评结果已征询业内人士，从专业视角来看，该试评结果不仅在理论层面具有较高的契合度，更在实际应用中展现出了较强的可行性与可操作性，具备良好的落地实施价值。

五、租赁住房“好房子”建设对房地产市场高质量发展的推动作用

(一) 提升住房品质与居住体验

技术导则对租赁住房的建筑结构安全、抗震防火、保温隔热隔声等品质要求，促使建设单位采用优质材料和工艺，提升建筑耐久性。同时，其对室

内装修、空气质量、采光通风等环境指标的规范，为租户创造健康舒适的居住空间，提高生活品质与满意度。此外，导则对小区配套设施和物业服务质量的提升要求，推动物业服务企业优化服务，满足租户多样化需求，增强租户认同感和归属感，助力租赁住房市场向品质化、精细化发展。

(二) 促进房地产市场供需平衡与结构优化

技术导则通过指导租赁住房功能空间布局、户型设计和周边配套，满足不同租户群体（如年轻白领、家庭租户、老年人等）在居住面积、功能需求和生活便利性上的差异化需求，提高住房供需匹配度，减少因品质和服务不佳导致的租赁市场供需错配，促进房地产市场供需平衡。同时，“好房子”建设理念和技术导则的实施，推动房地产开发企业、住房租赁企业等加大产品创新和服务升级投入，开发更多类型（如精品公寓、家庭式租赁住房、养老型租赁住房等）和更高质量的租赁住房产品，丰富市场供给。

(三) 完善政策标准体系

针对当前租赁住房建设和运营过程中存在的问题，以及本次研究制定的租赁住房“好房子”技术导则，推动相关部门进一步完善相应政策标准，如制定租赁住房建设质量标准、物业服务规范等，为租赁住房“好房子”建设提供坚实的政策依据和法律保障。

六、结论与展望

(一) 研究结论总结

本文关于租赁住房“好房子”技术导则研究的主要成果，包括技术导则的构建基础、理论框架、三级指标体系、评价方法与案例试评，以及租赁住房“好房子”建设对房地产市场高质量发展的推动

作用等方面的结论。

本次研究的创新点包含以下方面：一是系统化技术导则，首次系统构建租赁住房“好房子”技术导则，填补标准化建设空白，提供高质量发展技术指引。二是多维度评价方法，提出涵盖物理属性、居住环境、服务品质、安全性的评价方法，全面评估租赁住房质量。三是理论与实践结合，通过理论探讨和案例试评，验证技术导则的可行性和有效性，确保成果科学实用。四是前瞻性分析，从政策、市场、技术多方面进行前瞻性分析，为行业可持续发展提供新思路。

(二) 研究局限与展望

1. 研究局限分析

本次研究过程中存在一定的局限性，如研究对象主要集中在上海市，可能存在地域局限性；问卷调研样本数量和范围有限，对租户需求的代表性可能存在一定偏差；技术导则的指标体系和评价方法在实际应用中的验证程度不足等，这些局限性可能对研究结论的普适性和准确性产生一定的影响。

2. 未来研究展望

本次研究调研结果显示，租金水平是租户最为关注的因素，然而在本次研究的技术导则中尚未体现这一关键要素，后续需进一步完善和优化。此外，随着技术进步和市场需求的变化，仍需进一步完善技术导则指标体系和评价方法、拓展研究区域和样本范围、深入探索租赁住房“好房子”建设。

作者单位：上海联城房地产评估咨询有限公司

浅谈建筑能源效率与房地产估价的融合

——基于对《欧洲评估准则》(2025版)的探讨

文/任孝树

为实现2050年碳中和目标，欧洲出台了一系列针对减排脱碳的强制性立法。与此相呼应，欧洲估价师联合会（TEGOVA）发布的《欧洲评估准则》（2025版）新增了“评估与能效”及“评估与可持续性”两大章节。本文以“评估与能效”章节为基础，研究欧洲能效政策、能效证书EPC对房地产价值的影响。同时研究在中国“双碳目标”的背景下，以房地产估价师的视角，针对建筑能效管理存在短板提供政策建议，促进建筑领域的绿色低碳转型，同时鼓励房地产估价行业在节能减排领域积极开拓新业务。

一、欧洲建筑能效法令和节能减排发展历程

1. 欧洲地区建筑领域排放仍占比34%

欧洲地区在2005年实现碳达峰。根据欧洲委员会发布的《欧洲气候行动进展报告2024》，2023年欧洲的温室气体排放量3.22 Gt CO₂e_{q1}，占全球排放总量的6.1%，远低于1990年的14.9%，与1990年相比下降了37%。

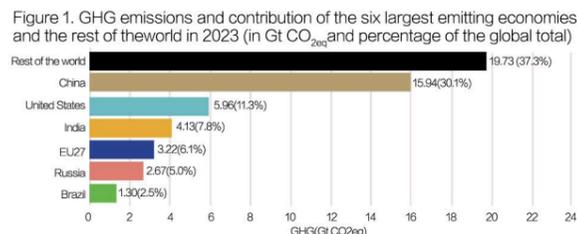


图1 全球六大温室气体排放经济体

根据欧洲环境署2024年10月31日发布的报告《欧洲房地产能源使用产生的温室气体排放》，2005年至2022年间，欧洲地区建筑领域的温室气

体排放量下降了34%。即便如此，2022年建筑领域的排放量占欧洲总排放量的34%，主要排放来自建筑中使用的化石燃料（如锅炉供暖所使用的石油和天然气），以及电力和热能（例如热水器、照明、电气设备、冷却系统等消耗的电力）。

2. 欧洲建筑节能减排发展历程

2.1 建筑节能

20世纪70年代的石油危机，促使欧洲部分国家启动了第一波建筑节能改造运动。以德国为例，作为能源进口国，其建筑能耗（主要集中在冬季采暖）约占能源消耗总量的40%。建筑节能改造的重点是提升围护结构的保温隔热性能，如图2所示，具体措施包括外墙外保温系统、屋面保温隔热系统以及节能门窗等。

2004年欧洲东扩后，东欧各国继续这一波节能改造。目前除夏热冬暖地区外，全世界各地都引进了建筑节能体系，并且逐步实现本土化结合。



图2以建筑本体为主的建筑节能

2.2 近零能耗建筑

近零能耗建筑是以被动房为基础发展起来的建筑节能理念。

被动房由德国被动房研究所费斯特教授在上世纪90年代创立的。被动房核心技术路线是在进一步提高建筑本体的保温隔热性能基础上，通过高效利用阳光、内部得热和热能回收，在冬天大幅减少甚至可以完全放弃对传统供热系统的依赖；在夏天通过利用遮阳等被动式措施保持室内凉爽。室内新风系统为住户提供了健康的居住环境。

近零能耗建筑在被动房基础上通过利用可再生能源（地源热泵、光伏屋面等），实现近零能耗，如图3所示。

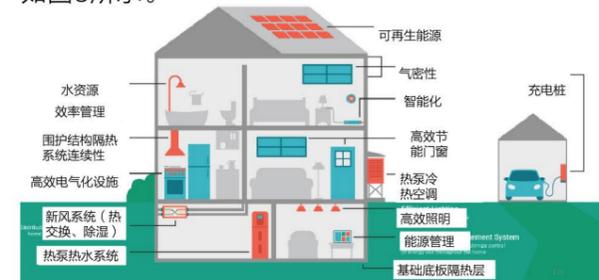


图3在被动房基础上发展的近零能耗建筑

2.3 零碳建筑

联合国能源署IEA在2021年发布的专题报告《全球能源部门2050年净零排放路线图》中首次提出了零碳建筑。零碳建筑是通过建筑本体降碳和本体可再生能源资源利用实现近零碳建筑的基础上，进一步充分利用建筑周边的可再生能源资源和储能，并可通过采用可再生能源信用与碳信用对剩余碳排放进行抵消等非建筑降碳技术措施，如图4所示。

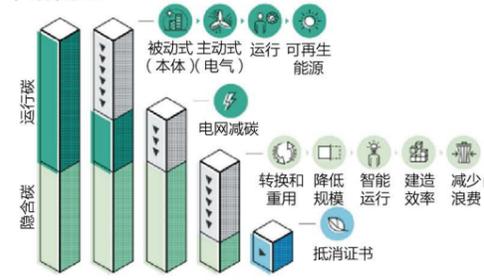


图4零碳建筑包括了可再生能源信用与碳信用

二、《欧洲评估准则》(2025版)“评估与能效”章节

1. 将建筑能效纳入评估的迫切性

为实现2050年碳中和，欧洲不断发布强制法令，推进各领域的节能减排降碳，能效证书EPC就是一个重要工具。现有房地产估价实践未能有效融合能效这一影响因素，金融机构所持有的房产抵押物客观上存在巨大的贬值风险。

2024年8月欧洲央行发布的《商业房地产估值：现场检查的洞察》2报告指出，许多贷款方仍在为收集有关影响商业房地产价值的ESG信息而苦苦挣扎，包括能效评级等基本信息，但只有少数银行考虑了将能效提升至可接受标准所需的资本支出。

2. 建筑能效主要条款

为实现2050年碳中和，2019年欧洲理事会颁布了《欧洲绿色新政》，要求到2030年，欧洲的温室气体排放量将比1990年水平减少55%。随后，欧洲颁布了一系列建筑能源消耗的法令，如《欧洲能源效率指令EED》（EU）2023/1791和《欧洲建筑能效指令EPBD》（EU）2024/1275。各成员国以这些法令为基础，根据各自的国情进行局部调整。

为便于估价师理解，《欧洲评估准则》（EVS 2025）罗列了建筑能效相关法令的主要条款，详见表1-3。

表1建筑能效通用条款

项目	具体内容
新建建筑实施零碳标准	<ul style="list-style-type: none"> 所有新建公共建筑2028年起； 所有新建建筑2030年起； 已申请许可项目可执行近零能耗标准（2030年前）
既有建筑强制能效改造	<ul style="list-style-type: none"> 法定期限及关键节点：出售、出租、重大改造时刻 各成员国制定最低能效性能标准与阶梯式改造路线图，明确2030、2040和2050年三个节点国家目标，涵盖建筑年节能改造率、一次性和终端能源消耗量，及运行阶段温室气体减排量。 上述规划须每五年更新一次，并提交欧盟委员会审查。

表1建筑能效通用条款

项目	具体内容		
豁免范围	<ul style="list-style-type: none"> 受保护建筑（含特定环境、历史/建筑价值或遗产建筑），若合规会改变特性/外观，或更新技术/经济不可行； 宗教礼拜专用建筑； 临时建筑（≤2年）、低能耗工业场地/车间、特定协议覆盖的非居住农业建筑； 年使用时间<4个月或能耗<25%的住宅； 独立建筑<50 m²； 国防建筑（军事用途），不含单生活区/办公建筑。 		
光伏安装	截止时间	适用建筑类型	实用面积
	2026年底前	新建公共和非居住建筑	>250 m ²
	2027年底前	既有公共建筑	>2000 m ²
	2028年底前	既有公共建筑	>750 m ²
	2030年底前	既有公共建筑	>250 m ²
	2027年底前	既有非居住建筑	>500 m ²
	2029年底前	新建住宅建筑	不限
2029年底前	与房地产临近的有顶停车场	不限	

表2 非居住建筑能效主要条款

项目	具体内容
最低能效性能标准与阶梯式改造路线图	淘汰最差性能非居住建筑：2030年16%，2033年25%
公共建筑供暖/供冷区域更新	每年更新比例≥3%，按近零能耗建筑或零碳建筑标准
公共部门使用非自有建筑	达到法定期限及关键节点（租赁更新、用途变更或重大维修），公共部门需协调业主推动零碳建筑标准改造
特定建筑可申请能效达标豁免	<ul style="list-style-type: none"> 豁免情形严格限于以下三类：建筑用途预期变更、业主重大经济困境或改造成本效益严重失衡。 此类豁免须同时满足三项法定要件：量化精准的豁免标准、严格的审批程序、建筑主体间的平等待遇原则。 所有豁免须通过非住宅类建筑存量中其他部分的等效节能要求实现补偿平衡。

表3居住建筑能效主要条款

项目	具体内容
整体目标	与2020年相比，整个既有居住建筑的平均一次能源消耗：2030年减少16%；2035年减少20-22%，以每平方米年消耗量kWh表示
能效最差住宅更新	成员国应通过更新能效最差的住宅建筑，以确保平均一次能源消耗至少减少55%。

3.能效证书 EPC

作为提高建筑能源性能的重要工具，强制推进EPC有以下四个目标：

a)提高意识：提高业主、租户和潜在买家对建筑能源性能的认识，培育一个重视能源效率的市场。

b)提高能效：通过提供有关建筑物能源性能的明确信息和改进建议，鼓励对节能措施进行投资。

c)支持政策实施：EPC是监测和执行欧洲最低能效要求和其他监管措施的工具。

d)促进节能：通过指导投资转向更节能的建筑来促进节能，从而有助于减少建筑行业的二氧化碳排放和能源消耗。

EPC证书是提高房地产市场透明度的基础，使买方、卖方、租户和业主能够根据建筑物的能源性能做出明智的决定。另外不同国家的气候条件、建筑传统、能源结构等因素会导致EPC评级标准的分化，甚至同一国家因不同地区气候差异大也可能调整评级参数。能效证书 EPC主要内容见表4。

表4能效证书EPC主要内容

项目	具体内容
EPC证书基本信息	<ul style="list-style-type: none"> 建筑结构类型 供暖/制冷系统配置 年度能源消耗估算（电力/燃气）及碳排放量 改造建议（低成本措施如墙体保温；长效措施如更换节能窗户）
EPC证书评估流程	<ul style="list-style-type: none"> 持证评估：由持证专业评估员进行现场勘查，评估建筑能效 检查范围：保温隔热、供暖和制冷系统、照明和可再生能源等因素 改进建议：提高建筑物能效的技术建议和相应的成本效益。 证书有效期：10年（英国、德国）、5年（西班牙）
EPC证书评估系统	<ul style="list-style-type: none"> 建筑物能效等级（例如A到G）表示，其中“A”表示效率最高（零碳建筑），“G”表示效率最低效，用彩色条带显示 评级依据：隔热性能/供暖效率/可再生能源使用比例
EPC证书披露条件	<ul style="list-style-type: none"> 出售/出租时必须提供有效EPC 部分国家（如法国）要求出租建筑最低达E级 违规最高可处5000欧元罚款（欧洲标准） 所有公共机构拥有/使用的建筑均须持有EPC 能源性能证书EPC具有普遍性，并允许在各国有一部分调整。

4.不同能效场景下房地产估价流程

估价师须特别关注能效升级对房地产价值的影响。当法令强制要求业主在特定时间节点（如交易、租赁或重大改造时）对建筑实施更高能效标准改造，此类不可避免的合规成本将影响评估基准日的市场价值。

此时估价师须把握三个核心要素：法定合规期限的约束效力、触发能效改造的法定期限及关键节点，以及满足现行或即将生效能效标准所需的改造成本。

表5所列为不同能效场景下房地产估价流程。

表5不同能效场景下房地产估价流程

分类	条款主要内容
一般原则	a)确定既有建筑优先更新板块； b)能效更新的截止日期/关键时刻（如出售、出租、重大改造）； c)EPC证书要求、初步成本预测基础上成本效益评估（基于当地部门信息）。 能效达标方可交易（出售/出租/变更用途）； 成本预测可靠时用假设开发法，融入能效提升因素。 无法定期限且市场有足够可比案例时，直接采用比较法，无需预测改造成本。
无合规约束情形	若标的建筑无使用或处置的法定能效等级限制（如未禁止交易、租赁等），且存在足量未受合规约束的可比案例，可直接采用比较法确定市场价值，无需预估改造成本。
既有建筑评估流程	若存在能效合规触发条件（如交易需达特定EPC等级），按以下步骤采用假设开发法估值： a)比当前与法定EPC等级差距； b)假设已合规，参照同级物业估算理想价值； c)从理想价值中扣减达标改造成本； d)视情况扣除融资、专业服务及开发商利润等附加成本。
新建建筑评估流程	在强制推广零碳建筑的时代，估价师须基于市场数据，研判在2030年之前完成、预计在2030年之前完成或其建筑许可申请在2030年1月1日之前提交的近零能耗建筑是否存在市场价值分化。 零碳建筑对应EPC A级，2030年前申请许可的近零能耗建筑需达EPC B级。此分级预计将在各国立法转化中明确。 能效分级基准 新建B级建筑参照既有建筑评估流程，但A与B级的溢价空间有限： a)新建建筑距离需要改造时间长，近期无强制升级A级法规； b)政策补贴优先用于最差建筑改造，此类项目获得补贴可能性低。

表5不同能效场景下房地产估价流程

分类	条款主要内容
双重约束机制	欧洲建筑能效指令：适用于所有建筑，包括公共建筑和私人建筑。 欧洲能源效率指令：每年将3%的既有公共建筑翻新到近零能耗的规定
公共建筑评估流程	若进入私人市场出售/出租，则脱离政府建筑能效监管范畴，适用最低能效性能标准与阶梯式改造路线图，并参照既有建筑评估规则。 a)3%改造优先级：若维持公产属性则默认保留政府持有且升级至B级 b)租赁权属关系：是否向私人业主租赁
评估政府持有物业是否进入私人市场/出租	若进入私人市场出售/出租，则脱离政府建筑能效监管范畴，适用最低能效性能标准与阶梯式改造路线图，并参照既有建筑评估规则。 a)3%改造优先级：若维持公产属性则默认保留政府持有且升级至B级 b)租赁权属关系：是否向私人业主租赁 c)估算翻新到近零能耗建筑后价值并扣除改造成本（假设开发法）。 若不进入私人市场出售/出租，且未纳入年度优先3%： a)若维持公产属性则默认保留政府持有且升级至B级； b)检查是否触发政策节点（出售/出租/变更用途）； c)比较当前EPC级别与近零能耗建筑同等等级； d)估算翻新到近零能耗建筑后价值并扣除改造成本（假设开发法）。

5.英国能效证书EPC的实践

5.1英国能效证书EPC

英国能效等级

英国能效等级表如图5所示，A级代表着“最节能且低运行成本”，G级代表着“能效最低且运行成本高”。

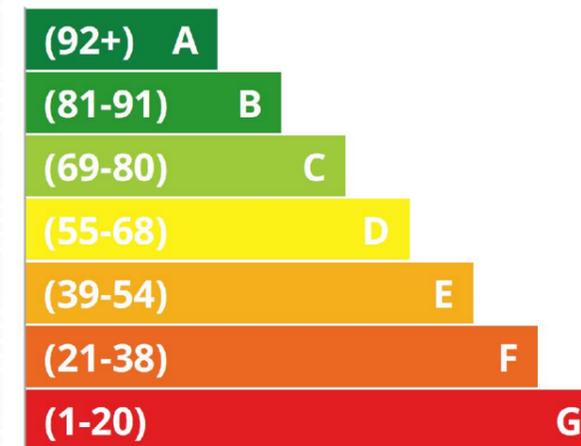


图5英国EPC能效等级表

英国EPC证书信息

建筑现有能效状况（对墙体、屋面、地坪、窗、供暖设施及控制、热水、照明等项目分别评定），以及能效改造建议（包括具体能效改造措施、改造成本区间、能源节省金额、改造后级别提升等）。

图6、图7为英国某评级D65的砖混结构住宅EPC证书信息。

<https://historicengland.org.uk/images-books/publications/eehb-epcs-case-studies/eaag0307-epcs-case-studies/>

Summary of this home's energy performance related features		
Element	Description	Energy Efficiency
Walls	Sandstone or limestone, as built, no insulation (assumed)	★☆☆☆☆
Roof	Pitched, 250 mm loft insulation	★★★★☆
Floor	To unheated space, insulated Solid, no insulation (assumed)	-
Windows	Some secondary glazing	★☆☆☆☆
Main heating	Boiler and radiators, mains gas	★★★★☆
Main heating controls	Programmer, room thermostat and TRVs	★★★★☆
Secondary heating	None	-
Hot water	From main system	★★★★☆
Lighting	Low energy lighting in 75% of fixed outlets	★★★★☆

Current primary energy use per square metre of floor area: 226 kWh/m² per year

图6某EPC评级D65的能效现状基本信息

Recommendations		
Internal or external wall insulation	£ 4,000-£ 14,000	£ 289
Solar water heating	£ 4,000-£ 6,000	£ 42
Replace single glazed windows with low-E doubleglazed windows	£ 3,300-£ 6,500	£ 68
Solar photovoltaic panels, 2.5 kWp	£ 3,500-£ 5,500	£ 334

The measures below will improve the energy performance of your dwelling. The performance ratings after improvements listed below are cumulative; that is, they assume the improvements have been installed in the order that they appear in the table. To receive advice on what measures you can take to reduce your energy bills, visit www.simpleenergyadvice.org.uk or call freephone 0800 444202. Before installing measures, you should make sure you have secured the appropriate permissions, where necessary. Such permissions might include permission from your landlord (if you are a tenant) or approval under Building Regulations for certain types of work.

Recommended measures	Indicative cost	Typical savings per year	Rating after improvement
Internal or external wall insulation	£ 4,000-£ 14,000	£ 289	C73
Solar water heating	£ 4,000-£ 6,000	£ 42	C74
Replace single glazed windows with low-E doubleglazed windows	£ 3,300-£ 6,500	£ 68	C76
Solar photovoltaic panels, 2.5 kWp	£ 3,500-£ 5,500	£ 334	B84

图7能效改造措施造价、能源开支节省、级别提升

5.2英国EPC平均评级持续提升

英国住宅EPC证书的平均评级持续提升，从2008年的51.4分稳步增长至2022年的67.2分。如图8所示，获得C级或更高级别的住宅比例显著

攀升，从2008年的10%跃升至2022年的52%。其中新增部分几乎全部都属于C级。相比之下，A级或B级住宅数量增长甚微。

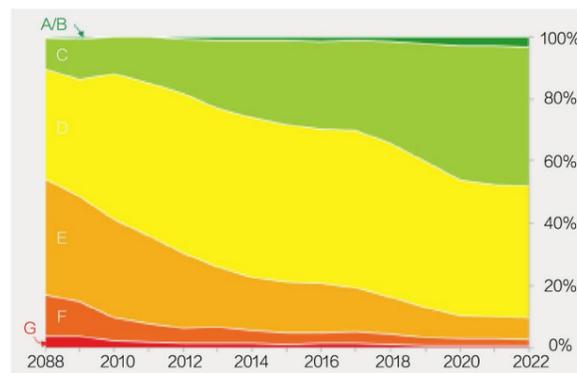


图8英国住宅能效等级变动趋势图

5.3房地产价值与EPC之间存在显著的关联性

2024年英国等几位经济学家完成了英国能效证书EPC及其相关法规实施的调查报告《购房者是否重视能源效率？来自信息冲击的证据》5。

研究报告通过一个案例情景阐述节能改造的经济效益。假设某业主于2010年9月为房产节能改造支付一笔费用，策略性地采取最低限度改造措施以实现EPC等级提升一级，业主在2012年9月出售该房产。

业主获得的收益包括出售时的溢价，以及在持有房产的两年间的能源开支节省和二氧化碳减排（社会效益），详见表6。

表6 业主于2010年9月开展能效升级改造的经济回报分析

	(1)	(2)	(3)	金额 (£s)		净现值 (£s)	
				EPC D→C	EPC C→B	EPC D→C	EPC C→B
a) 全国范围							
成本							
C1改造	私人	一次性	2010-9	21,930.00	16,953.00	21,930.00	16,953.00
B1减少能源开支	私人	持续		184.00	64.12	367.18	128.11
B2销售溢价	私人	一次性	2012-9	2,603.00	6,509.00	2,577.16	6,444.40
B3减少碳排放	社会	持续		13.89	3.8	27.70	7.58
总私人收益						2,944.34	6,572.5
总收益						2,972.05	6,580.09
b) 伦敦范围							
成本							
C1改造	私人	一次性	2010-9	21,485.00	12,407.00	21,485.00	12,407.00
B1减少能源开支	私人	持续		189.79	96.33	378.64	192.18
B2销售溢价	私人	一次性	2012-9	10,867.00	22,769.00	10,759.14	22,543.01
B3减少碳排放	社会	持续		14.33	5.99	28.59	11.96
总私人收益						11,137.78	22,735.19
总收益						11,166.37	22,747.15

研究表明，房地产价值与建筑能效之间存在显著的关联性。由于欧洲制定了一系列市场导向的能源效率法令，尤其是强制性EPC信息披露，购房者愿意为更高能效评级的房产支付溢价，反映了他们对更高EPC评级房产作为投资的潜在价值的认可。英国范围内的溢价为1-3%，而在伦敦市场则高达3-6%。

同时EPC证书上的能效信息难以观察，需要依托专业背景。对购房者而言，强制性政策和EPC评级比具体能效信息更能影响购买决策。

除伦敦地区C级能效住宅这一特例外，普通业主实施能效改造在经济层面缺乏可行性。绝大多数案例中，改造投资的成本显著超过业主获得的收益。

三、探讨我国房地产估价与建筑能效标识的结合

1建筑节能减排的迫切性

中国节能协会数据显示，2022年建筑业建造与运行能耗24.2亿tce（全国占比44.8%），碳排放总量51.3亿tCO₂e（全国占比48.3%），凸显了建筑节能减排的迫切性。通过《碳排放权交易管理暂行条例》等政策发布，我国正在建立碳排放总量与强度双控制度，以及碳排放市场化配额管理体系。

与此同时欧盟陆续发布了一系列有关可持续发展的法令，包括CBAM《欧盟碳边境调节机制》、CSRD《欧盟企业可持续发展报告指令》、ESRS《可持续发展报告准则》、CSDDD《企业可持续发展尽职调查指令》等，构建对中国产品出口的绿色贸易壁垒，倒逼中国企业从生产端到供应链全面绿色升级。碳足迹透明度和能耗强度日益成为国际贸易的核心竞争力指标，因此建筑节能减排是其中必要手段。

2我国现有建筑节能减排的标准体系

2.1我国建筑节能标准的演变

1986年建设部颁布的《民用建筑节能设计标

准》提出了节能30%的标准，即要求新建居住建筑在1980年当地通用设计能耗水平基础上节能30%。随后经历了节能50%、节能65%和节能75%等阶段。2019年，我国开始推广近零能耗建筑。随着双碳目标的提出，零碳建筑标准被引入国内，并提出零碳工厂、零碳园区等标准体系，标志着我国从降低建筑能耗向降低碳排放方向转变。

2.2我国现行节能标准体系

我国正在加快完善节能标准体系框架包含基础性、目标、设计、建设、运行、评估、优化等7个标准子体系，如图9所示。

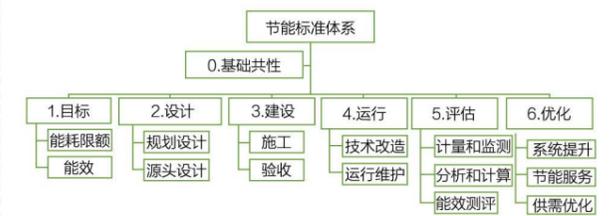


图9我国节能标准体系

在“评估”标准子体系中“能效测评”与“计量与监测”作为两大环节相辅相成，两者区别见表7。前者是建筑能效的“准入评价”，后者为运营阶段的“过程管控”，共同构建“设计-施工-运行-评估-优化”建筑全生命周期节能闭环管理。

表7“能效测评”与“计量与监测”的区别

维度	能效测评	计量与监测
测评对象	建筑能效水平为对象	重点用能单位为对象
定位与目的	静态评估：验证建筑是否符合节能标准或设计目标，如《民用建筑节能能效标识标准》的评级。	动态追踪：实时监控建筑运行能耗，发现异常用能行为，优化运营策略。
实施阶段	集中在设计、竣工验收或改造后（阶段性、节点性）	贯穿建筑全生命周期（持续性、常态化）。
方法手段	- 理论测评：基于设计参数、模拟软件计算能耗。 - 实测测评：通过现场检测（如围护结构热工性能测试、设备能效抽检）。	依赖物联网（IoT）技术，通过智能电表、传感器等设备采集水、电、气、热等实时数据。
数据特征	离散性、代表性（抽样或短期数据）。	连续性、全面性（覆盖所有用能系统及时间维度）。
数据应用	用于能效标识认证、政策补贴申请、改造优先级判定、房地产评估。	用于日常能源管理、故障预警、分项计量、能源审计、用户行为分析。
执行标准	建筑节能标识技术标准JGJ/T 288	公共机构能耗监控系统通用技术要求GB/T36674
与房地产估价关联度	评价建筑自身建筑能效水平，与房地产估价业务潜在关联度高。	反映用户行为与建筑能效共同作用的表现，数据不直接用于房地产估价。

能效评估以建筑物为评估对象，其数据具备房地产估价应用价值。以下章节探讨能效测评与房地产估价结合。

3 我国现行建筑能效

3.1 建筑能效标准体系

行业标准《建筑能效标识技术标准》JGJ/T 288-2012侧重于新建、改建项目，以理论测评为主，实际运行测评比较少。大量建于不同年代既有建筑的能效测评，缺乏政策支持和配套标准。为适应双碳目标新形势，标准修订工作已于2022年启动，重点完善既有建筑能效评价体系和动态监测机制。

我国划分成六个气候带和一个高原气候区，地区能效标准差异很大，北方需强化墙体保温性能，南方需优化遮阳与通风设计，高原地区需应对强紫外线和昼夜温差。未来房地产估价实践宜参考地方标准为主，如北京地区参考北京地标《民用建筑能效测评标识标准》DB11/T1006-2024。

3.2 建筑能效测评

a) 建筑能效测评常用术语如表8所示

表8 能效测评常用术语

术语	解释
建筑物用能系统	建筑物用能设备及其配套设施的集合。用能设备包括供暖空调、生活热水、照明、电梯；配套设施是指与设备相配套的、为满足设备运行需要而设置的服务系统。
建筑能耗	建筑物用能系统所消耗的由外部输入的能源总量。
建筑理论能耗	计算条件下，建筑物供暖空调、生活热水、照明与电梯的年终端能耗总和。
建筑能效测评	对建筑能耗及建筑物用能系统能源利用效率等性能指标进行计算、核查与必要的检测，并给出其所处等级的活动，包括建筑能效理论测评和建筑能效实测评估两个阶段。
建筑能效标识	依据建筑能效理论测评结果，将建筑能效等级以信息标识的形式向社会或产权所有人进行明示的活动。
建筑能效理论测评	对建筑能耗水平进行计算评估，核查各主要用能设备性能指标，并对建筑物用能系统效率等级进行判定的活动。
建筑能效实测评估	建筑能效理论测评完成且投入使用，用能设备正常运行后，根据不少于连续1年的建筑能耗监测数据，获得建筑实际能耗水平，并对建筑物用能系统运行效率及性能进行评估的活动。
比对建筑	形状、大小、朝向、内部的空间划分和使用功能与所进行能效测评的建筑完全一致，围护结构热工性能指标及供暖空调、生活热水、照明及电梯系统节能性能满足强制性工程建设规范和当地有关节能设计标准的假想建筑。
相对节能率	对比建筑与测评建筑理论能耗之间的差值，与对比建筑理论能耗之比。

b) 建筑能效测评所需资料如表9所示。

表9 建筑能效测评所需资料

建筑能效理论测评	建筑能效实测评估
<ul style="list-style-type: none"> • 土地使用证、立项批复文件、规划许可证、施工许可证等项目立项、审批文件； • 节能专篇评审意见； • 建筑施工设计文件审查报告及审查意见； • 全套竣工图纸； • 建筑节能相关的设备、材料和构配件的产品合格证； • 由国家认可的检测机构出具的围护结构热工性能及产品节能性能检测报告；对于提供建筑门窗节能性能标识证书和标签的门窗，可不提供门窗检测报告； • 节能工程及隐蔽工程施工质量检查记录和验收报告； • 节能环保新技术的应用情况报告。 	<ul style="list-style-type: none"> • 建筑能耗年度分析报告； • 与建筑节能相关的设备运行记录； • 节能技术应用效果评估报告。

建筑能效理论测评方法包括软件评估、文件审查、现场检查及计算分析，流程如图10所示。

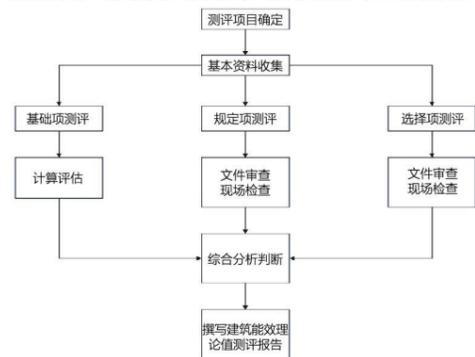


图10 建筑能效理论测评流程

建筑能效实测评估方法包括统计分析、现场性能检测，并提交下列资料，流程如图11所示。

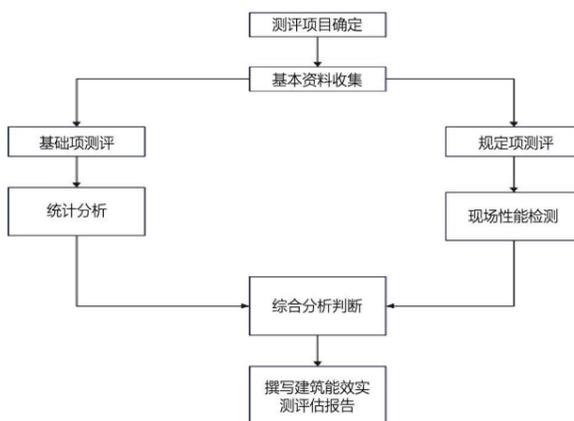


图11 建筑能效实测评估流程图

c) 建筑能效标识等级应以能效理论测评值为依据，按能效高低顺序划分为1-3星级，其中3星级能效最高，如表10、表11所示。

表10 居住建筑能效标识等级

能效标识等级	基础项相对节能率 η	规定项	选择项
☆	$0\% < \eta \leq 15\%$	均满足国家现行有关建筑节能设计标准要求	若得分超过60分（满分130分）则再加一星
☆☆	$15\% < \eta \leq 30\%$		
☆☆☆	$\eta \geq 30\%$		

确定居住建筑能效测评基础项时，应先分别计算测评建筑及比对建筑的单位建筑面积全年供暖能耗及照明能耗，再按下式计算相对节能率：

$$\eta = \frac{B_0 - B_1}{B_0} \times 100\% \quad (\text{公式1})$$

式中： η —相对节能率；

B1—测评建筑单位建筑面积全年供暖能耗及照明能耗[kWh/(m²·a)]；

B0—比对建筑单位建筑面积全年供暖能耗及照明能耗[kWh/(m²·a)]。

表11 公共建筑能效标识等级

能效标识等级	基础项相对节能率 η	规定项	选择项
☆	$0\% < \eta \leq 15\%$	均满足国家现行有关建筑节能设计标准要求	若得分超过60分（满分150分）则再加一星
☆☆	$15\% < \eta \leq 30\%$		
☆☆☆	$\eta \geq 30\%$		

确定公共建筑能效理论测评的基础项时，应先分别计算测评建筑及比对建筑的单位建筑面积全年供暖空调、生活热水、电梯及照明能耗，再按下式计算相对节能率：

$$\eta = \frac{B_0 - B_1}{B_0} \times 100\% \quad (\text{公式2})$$

式中： η —相对节能率；

B1—测评建筑单位建筑面积全年供暖空调、生活热水、电梯及照明能耗[kWh/(m²·a)]；

B0—比对建筑单位建筑面积全年供暖空调、生活热水、电梯及照明能耗[kWh/(m²·a)]。

4 推进房地产估价与能效测评结合的相关建议

现阶段国内尚未启动既有建筑的能效测评，无法进一步引入实际案例展示不同建筑在能效测评中的表现及其对房地产估价的影响，使理论更具说服力。

在国家逐步完善能源和碳排放管理前提下，从房地产估价师的视角出发，对建筑能效管理存在短板提供以下政策建议，供有关领导和行业同仁参考。

4.1 加强跨界交流：房地产估价行业应积极与能效测评、监测与计量、节能改造等相关领域的专业人员进行交流与合作，针对不同估价方法所需的数据类型和质量提出明确要求，使房地产估价成为全生命周期能源管理的重要环节。

4.2 标识等级细分：现有三级标识跨度过大。应按不同气候区域带、不同建筑用途、不同结构类型、不同建筑年代进一步细分。根据行业标准《建筑能效标识技术标准》JGJ/T 288修订稿，建筑能效标识等级划分六级。

4.3 强制能效测评：设定关键节点（如出售、出租、抵押、重大改造等），强制性地开展既有公共建筑的能效测评和标识分级工作。

4.4 设定能效门槛：用能限额指标协调，根据不同气候区域带、不同建筑用途、不同结构类型、不同建筑年代设定最低能效等级，鼓励产权人因地制宜地投资节能减排改造。

4.5 政策激励机制：为建筑能效更新改造项目提供税收减免、贷款优惠或容积率奖励，其附加价值需在估价中体现。

4.6 综合数据平台：利用人工智能、物联网大数据平台，提升建筑能效测评的准确性和效率，建立健全包括房产交易、能源运行成本、节能改造成本（如节能外窗、光伏系统等）、绿色建筑评级、建筑能效标识、碳排放交易等在内的综合性数据库，为房地产估价提供可靠数据支撑。

作者单位：上海万隆房地产土地估价有限公司

估价行业的破局之道：2030年战略发展路径研究

文/韩艳丽

2023年以来，外部市场环境剧变，估价行业遭遇了前所未有的系统性挑战：人工智能技术可以成熟地完成标准化住宅批量评估工作，土地招拍挂业务量较峰值大幅下降，开发商需求从传统估价服务转向资产证券化全流程支持。这场变革的本质，是工业化时代的标准化评估模式与数字经济时代的个性化、动态化需求之间的结构性矛盾。传统估价机构的“技术性失业”与“价值空洞化”困局迫切需要行业对转型升级进行战略探索。

一、三重冲击下的行业危机

（一）技术替代的降维打击

贝壳找房研发的AI估价系统“壳e估”，其核心算法通过深度学习近五年全国100城、超亿条交易数据，已能识别学区房溢价、地铁站点辐射等144个价值影响因子，日均处理房源量突破10万套，普通住宅价格评估误差率稳定在4.7%，智能估价系统的分析能力正在重塑价值评估的底层逻辑。

三维建模技术的应用则带来空间认知的革命，上海临港工业园评估项目中，大疆Mavic3E无人机+ContextCapture软件使测绘效率提升23倍，成本从1.2元/㎡降至0.05元/㎡，这种效率的跃升颠覆了行业的外业作业方式。软件生成的交互式三维模型，其信息价值远超传统二维测绘报告。

区块链技术也逐步渗透到确权领域，各地不动产登记中心陆续推出的无纸化确权系统，通过智能合约实现产权变更的秒级登记，使得传统权属核查业务量骤降60%。

当新技术能够自动完成数据采集、价值计算甚至法律确权时，以人工经验为核心的估价服务模式正迎来根本性挑战。

（二）政策红利的消退与重构

土地市场的结构性调整正在重塑行业根基。自然资源部数据显示，2023年全国土地出让金同比下降38%，直接导致评估机构传统土地招拍挂业务量萎缩。

政策导向的转变更催生新的能力要求。北京朝阳区劲松街道旧改项目招标中出现的“ESG评估包”，其技术标评分细则包含碳排放测算模型精度（占20%）、社区文化价值量化体系（占

15%）、全生命周期成本数据库完备度（占25%），要求机构提供碳排放测算、社区包容性发展评估等12项非传统服务，老牌估价机构因缺乏碳计量资质而遗憾出局。这种变化折射出政策逻辑的根本转向，评估机构需要具备能够涵盖非传统领域的全生命周期服务能力。

（三）客户需求的代际革命

万科集团在2024年供应商大会上，对评估机构的服务需求发生结构性变化：资产证券化咨询（占42%）、持有型物业现金流模拟（占28%）、传统估值（占30%）。明确要求评估机构必须具备资产证券化全链条服务能力，包括现金流预测、税务优化、退出机制设计等投行服务。

金融机构的风险管控需求同样呈现巨大变化。招商银行最新授信系统要求评估机构提供实时动态估值服务，对黑天鹅事件的响应时效从7天压缩至24小时。这种转变将估价机构从“事后鉴证者”推向“事中风控官”的角色。

政府需求则呈现智库化特征，杭州拱墅区近期采购的“产业空间诊断系统”，要求融合人口流动数据、企业征信信息、交通热力图等多维数据源。项目70%的预算会用于数据建模，团队中数据科学家占比超过40%。客户需求已从“证明价值”升级为“创造价值”。

二、四维战略构建破局路径

面对诸多的系统性危机，估价行业正经历一场由技术革命、政策红利消退与客户需求代际变革共同驱动的转型。笔者通过提出“技术赋能—服务升级—生态重构—价值跃迁”的四维战略框架，结合各地机构的创新实践，论证行业从传统“价值评估”向“价值综合服务商”转型的可行路径。

（一）技术赋能：构建数字化护城河

建立“数字估价师”团队（建议配置比例：1名算法工程师+3名估价师），构建“人机协同小组”，将专家三十年的经验转化为可迭代的机器学习模型，如工业用地升级转型预测模型融合空间分析（ArcGIS Pro处理用地红线与规划条件）、时序预测（Prophet算法预测产业更替趋势）、成本模拟（AnyLogic构建前期补偿多方利益沙盘），完成从Excel到数字孪生技术的赋能曲线。

设备层面上，无人机配合建模软件的组合，不

仅可以将外业成本降低，更可以衍生出三维模型数据订阅服务，开辟新的业务收入来源。

技术赋能的背后是认知体系的重新构建。当三维实景模型取代二维图纸，机器学习算法开始自主迭代参数，评估师的角色需要从“数据收集者”转向“价值解读者”。那些仍局限在使用Excel手动调整修正系数的机构，迟早面临被时代淘汰的风险。

（二）服务升级：从估价到资管

估价机构应将基础业务的占比逐步转到增值业务、战略创新业务，需要构建“3+X”产品矩阵，基础层保留自动化批量评估业务维持现金流，增值层如开发城市更新资金平衡模拟器，能实时测算不同拆迁补偿方案对项目IRR的影响，战略层可以推出资产管理SaaS平台、压力测试等投行化服务产品，而创新层应尝试孵化碳汇评估产品。这种分层递进的产品结构，可以预见，未来一定会实现服务溢价收入的跨越式增长。

广州琶洲数字经济区“产城融合指数系统”的实践，展现了服务升级的更多可能。通过分析企业研发投入、人才密度、交通可达性等32项指标，可以帮助政府精准匹配产业用地需求。在城市更新领域，服务链条正在向两端延伸。上海顾村老集镇城中村改造项目中，评估师运用一二级联动开发模型平衡村民、集体经济组织、开发商、政府的多方利益。这些案例揭示出评估机构的核心竞争力，正从单一估价能力转向综合解决方案设计能力。

（三）生态重构：从零和博弈到共生网络

上海“三师联创”模式的成功，验证了生态协同的价值。由评估机构、规划设计院与律师事务所组成的联合体，在旧改项目中提供“价值评估—空间设计—法务咨询”的一站式服务，这种纵向联盟不仅提升中标率，更通过服务闭环创造超额价值。协同机制在上海历史风貌保护更新项目中已经得到了实践，通过提前介入项目规划阶段，评估团队提出的容积率转移方案使项目因历史保护要求无法建设的建筑容量得以在转入地块中增加，通过Hedonic评估模型测算出转入、转出地块最优容积率配置方案，设计院据此调整建筑布局，律所设计产权分割方案，降低法律纠纷风险。

中小机构的横向协同也可以达到降本的效果。曾经互为竞争对手的机构，可以联合组建技术共享平台，通过集中采购卫星影像数据、共享无人机编队，降低单项目成本。

当算力开源、知识图谱共享的共生模式打破行业壁垒，行业的集体智慧就会开始释放乘数效应。

（四）价值跃迁：从服务执行到标准制定

龙头估价机构可以参与地方技术标准的制定，打造行业知识产品，开发估价师教育课程体系，利

用知识付费驱动收入增长；构建区域数据中枢，收购本地物业交易数据，形成交易数据、价格走势监测、成功改造案例等数据资产，形成技术壁垒。

具体构建的过程中，机构可以采用以下的实战工具箱：（1）拿出年度利润的15%以上设立技术专项基金，其中40%用于算力采购、部署本地化智能估价平台，30%投入数据资产购置，如商业卫星影像、底图授权，20%用于无人机、移动扫描设备等装备升级，10%预留试错资金。（2）开发标准化产品手册，将非标业务拆解为可复制的模块化服务。（3）培育明星估价师IP，通过技术解析、政策解读提高观看频次，将专业术语转化为“评估冷知识”等轻量化内容，同时建立私域流量转化路径（不动产咨询订单）。（4）试点合伙人裂变机制，允许团队携带技术包成立区域工作室。

三、结论

未来3-5年将形成“基础评估AI化、复杂场景人机化”的行业格局。AI不是取代估价师，而是重塑其价值创造方式。AI处理数据清洗、模型计算等“体力活”，估价师聚焦于政策解读、交易结构设计、风险预判等“脑力活”。这种升维竞争的背后，是估价行业从“劳动密集型”向“知识密集型”的进化之路。

新型估价机构将呈现三大特征：以数字孪生技术重构空间认知体系，以生态协同模式打破行业边界，以标准制定能力掌握价值话语权。行业的未来将呈现以下趋势：

一是技术驱动型机构的崛起：这类机构将深度融合智慧城市，其持有的评估算法专利可能成为城市土地管理的“数字基础设施”，收入将主要来自数据服务。如外接“城市大脑”平台，通过动态感知商圈人流、交通流量等数据，实现商业价值的分钟级更新。

二是生态平台型机构的资源整合：未来的行业平台可能演变为资源路由器，打破传统评估机构的服务边界，通过整合上下游的专业机构，运营跨行业级SaaS平台，不仅可以连接买卖双方，还可以整合规划设计、环境评估、法务咨询等专业服务，收取交易佣金与会员费。

三是垂直深耕型机构的知识壁垒：垂直深耕型机构将在细分领域建立技术壁垒，拥有数字化评价体系，探索碳汇评估、数据资产定价、历史建筑评估等新的细分领域。

站在行业变革的十字路口，能够将危机感转化为技术储备、将行业焦虑升维成生态布局的机构，才能在产业裂变中抓住跃迁的黄金支点。

作者单位：上海房地产估价师事务所有限公司

浅谈房地产估价机构从业人员人才梯队培养策略

文/奚蕾华

一、人才梯队现状

1.1 从业人数有限

在房地产估价领域中，相关从业人员的数量相对较为有限，这一现象可以从多个角度进行解释。一是该行业对从业者的专业水准和业务能力要求较高，而现有的教育和培训体系存在不足，不够完善，这导致潜在的应聘者数量出现减少的情况。二是市场对于高质量人才的竞争非常激烈，那些有经验、有能力的估价师往往更倾向于其他领域或行业内待遇更好的职位，从而造成了从业人员的稀缺。

此外，由于房地产估价工作性质的特殊性，包括长时间的工作压力和复杂的职业判断等，使得许多人望而却步，进一步限制了该行业的从业人员数量。对此，需要从行业内部与外部两方面共同分析原因，并寻求相应的对策。例如，通过加强行业内的专业培训和发展课程，提高从业人员的综合素质和职业发展潜力，吸引更多年轻人投身该行业。同时，优化工作环境与薪资架构，提升职业的吸引力，是促进从业者数量增长的有效途径。

综上所述，房地产估价机构当下遭遇的从业人员数量有限的问题，需要通过提升行业吸引力、优化人才培养机制以及改善工作条件等多个方面的努力来解决。这不仅能够满足市场需求，也符合行业的长远发展需求。

1.2 高质量人才紧缺

对于房地产估价机构而言，高质量人才的稀缺是一个值得正视的问题。这类人才通常拥有深厚的专业知识、丰富的实践经验以及卓越的分析判断能力，是推动估价机构发展的重要力量。就目前而言，市场上此类人才的供应远远不足，导致这一现象的主要原因如下：

当前，研究生教育体系对房地产估价专业的关注不足，致使该领域人才产出数量难以契合行业实际需求。

新生代对房地产估价职业的认可度不高，更多

倾向于选择薪资待遇更高、工作环境更好的行业。

行业内对人才的需求长期保持较高水平，但供给端未能及时响应市场变化，造成了供需失衡。

教育和培训机构缺乏针对性和前瞻性的培养计划，难以切实提高学生的职业技能和实践能力。

为了解决这一问题，需要从多方面入手：加强房地产估价专业研究生教育的深度和广度，提高其在高等教育领域中的地位；加强房地产估价行业的宣传活动，提高新生代对该行业的认识和兴趣；鼓励和吸引优秀毕业生加入行业，通过职业培训和实践锻炼来提升员工能力；以及推动教育与行业之间的紧密合作，促使人才培养契合市场实际需求。通过这些措施，有望缓解高质量人才紧缺的局面，为房地产估价机构的可持续发展奠定坚实的人才基础。

二、人才梯队建设的必要性

2.1 提升估价机构核心竞争力的重要保障

在当今国内外经济震荡的背景下，估价机构的核心竞争力已成为其可持续发展和长期稳定的基石。人才梯队的建设对于提升估价机构的核心竞争力具有不可替代的作用。通过培养一支专业、高效的团队，不仅能够提升估价工作的准确性和效率，更有助于提升估价机构的品牌知名度和服务水准，进而凭借此优势在市场竞争中崭露头角。

（一）专业团队是保证评估质量的关键。一个由高素质专业人员组成的团队，能够提供更加科学、客观的评估结果，这直接关系到估价机构信誉和口碑的建立与提升。专业的评估师不仅需要掌握复杂的评估理论知识，还需具备充足的实操经验和出色的市场洞察能力，这对于提高估价精度和评估速度有着直接的影响。

（二）激励机制促进人才的成长和留存。有效的薪酬福利体系和职业发展机会能够极大地调动员工的工作积极性与创新潜能，为估价机构吸引并留住优秀人才提供了有力保障。此外，合理的激励机制还有助于点燃整个团队成员的工作热情和创

造力，进一步增强机构核心竞争力。

（三）持续培训和学习机会是巩固和扩大人才库的基础。在瞬息万变的市场里，想要提升估价从业人员的专业水平并更新知识体系，持续的学习和培训尤为重要。通过为员工提供学习新技能的机会和平台，不仅能够帮助员工适应行业变化，还能够提升整个团队的业务能力和服务水平，从而增强估价机构的整体竞争力。

总之，人才梯队建设不仅是提升估价机构核心竞争力的关键环节，也是实现可持续发展的必要条件。通过打造全面的人才培养机制、供应多样化的职业发展通道、确保系统全面的培训机会以及优化薪酬福利体系，估价机构可以有效提升自身竞争力，实现长期稳定的发展。

2.2 激发从业人员积极性的有效手段

激发房地产估价机构从业人员的积极性是确保机构持续健康发展的关键。以下几种方法有助于实现这一目标：

1. 通过公正透明的业绩考核机制，明确职业发展目标与个人努力成果之间的联系。当员工的努力得到肯定并能因此导致其职业发展提升时，其工作动力将得到显著增强。

2. 实施激励与认可并重的策略，包括但不限于颁发荣誉证书、公开表彰优秀员工以及提供职业成长机会等，以增强员工的归属感和成就感。

3. 打造灵活的工作模式，如弹性时间及远程办公机制，助力员工更好兼顾工作与生活，维持高效工作模式。

4. 引入知识分享与经验交流平台，鼓励员工相互学习，共同进步，这不仅能够提升团队的专业能力，也能增加员工的职业满意度。

5. 定期组织专业培训和教育活动，为员工提供学习新技能的机会，同时加强团队内部的沟通协作。

6. 关怀员工心理状态，定期组织心理健康辅导与服务，帮助员工释放工作压力，保持昂扬向上的精神面貌。

借助上述举措的落地实施，能够充分激发从业人员的工作激情和创造力，促进估价机构在效率提升与服务优化上取得新突破。

三、人才梯队建设存在的问题

3.1 人才梯队培养体系不健全

在房地产估价机构中，人才梯队的培养体系显得尤为重要，它直接关系到机构未来发展的活力与持续性。然而，当前许多房地产估价机构在人才梯队培养上的不足之处显而易见，这些问题主要在以下几方面有所体现：

缺乏整体规划。部分机构没有清晰且明确的培养计划和目标，致使培养工作常沦为形式，难以依据不同层级员工的特性与需求开展有效的设计。

培训内容不够丰富。尽管大多数机构注重员工培训，但经常着眼于专业理论、技术研究等传统领域，对行业发展、前沿知识、新技术的分享和学习缺乏重视，难以满足行业发展和优秀人才对知识的渴望。

跟踪评估机制缺失。由于缺乏有效的跟踪和评估机制，机构很难掌握培训效果，对培训内容和策略的调整，难以契合员工的实际需求，造成资源浪费。

激励措施不完善。在人才梯队培养过程中，一些机构缺乏科学合理的激励机制，最终影响了培养体系的成效。

此外，在实际工作中，从业人员对实际操作技能的需求与日俱增，但在人才梯队培养体系中，专业技能培养方面的重视程度还不够，导致从业人员的实践能力提升有限。

综上所述，房地产估价机构在人才梯队培养体系上亟需进一步优化和完善，以适应行业发展和技术进步的需要，为机构的稳定发展构筑坚实的人才基础。

3.2 职业发展路径单一

职业发展路径的多样性是促进人才成长和提高工作满意度的重要因素。在房地产估价机构中，职业晋升空间有限，对于从业人员而言，尤其是优秀的人才，大大束缚了他们的个人职业蓝图，极可能造成人才的外流。由于行业的特殊性以及机构间竞争的加剧，从业人员的发展通道往往被简化，除了成为项目经理或高级估价师外，其他晋升途径较少。

分析导致职业发展路径单一的因素主要包括：

机构内部对职业生涯发展的忽视。部分估价机构可能认为员工的个人发展规划与组织的利益不匹配，因此不愿投入资源去建立多维度的职业晋升渠道。

缺乏明确的职业规划引导。对于大部分从业人员而言，没有获得过关于如何规划自己职业生涯的明确建议，导致他们在面对职业选择时感到迷茫。

行业内相对保守的文化。房地产估价行业往往更注重经验和技术的积累，而对创新和多样性的支持无论在制度上还是主观上都相对较少，这也在一定程度上制约了职业发展路径的拓宽。

市场环境的影响。行业内的职位空缺和转职机会不多，使得从业人员难以轻易实现职业的转换和进阶。

应对上述问题的关键在于，房地产估价机构需重新审视自身的职业发展策略，为从业人员提供更多的职业选项和成长空间。例如，鼓励跨部门、跨岗位的交流学习，通过项目制管理等方式增加团队合作与横向交流的机会；同时，关心支持从业人员的职业生涯发展，提供专业的咨询与指导，帮助他们找到适合自己发展的职业方向。此外，企业也可以探索建立灵活多样的人才培养和职业发展平台，鼓励和支持从业人员参与专业培训、学术研究等，以契合其个性化的职业成长需求。

3.3 培养培训工作不够系统

房地产估价机构在人才梯队的建设过程中，面临着培养培训工作不系统的问题。这一问题主要表现在以下几个方面：

缺乏针对性：目前的人才培养往往缺乏针对性，未能依据从业人员的自身特点、工作需求和岗位特点去制定有针对性的培训计划。常常太理想化，讲课老师往往不是一线实操人员，结果是培训内容与实际工作脱节，难以切实提高员工的专业技能和工作效率。

长期规划不足：培训机构往往侧重于短期效益，忽略了人才培养的长期性和战略地位。没有建立起一套从入职到晋升的完整培训体系，导致员工职业发展路径模糊，使团队的稳定性与凝聚力受到了影响。

创新能力培养欠缺：面对行业快速发展的态势和日新月异的技术变革，传统的人才培训模式已难以适应市场的变化。房地产估价机构在培训工作中未充分重视对员工创新能力的培养，这在一定程度上影响了整个行业的创新活力。

互动性不足：大部分培训活动模式较单一，无非是讲座、研讨会等传统形式，面对面的互动交

流和一对一的实践指导方式较少。单向度的教学方式无法充分激发员工的学习热情，也难以确保培训效果的实际应用。

现代技术的应用有限：在信息爆炸、技术更迭日新月异的当下，一些机构对新技术的培训应用不够，如大数据分析、人工智能等前沿技术。这不仅影响了从业人员的工作效率，也限制了行业的创新发展。

综上所述，房地产估价机构在人才梯队培养方面存在的问题之一就是培训工作不够系统。要解决这一问题，需要从提高培训的针对性和长期性、加强创新能力培养、增加互动性、推动现代技术的应用等多方面着手，打造更科学、更完善的人才培养体系。

3.4 薪酬福利激励制度不健全

房地产估价机构在人才梯队培养策略的实施过程中，薪酬福利激励制度是关键的一环。然而，目前行业内普遍存在制度不完善的问题，主要体现在以下几个方面：

薪资结构单一：多数估价机构采用固定工资与项目奖金相结合的薪酬模式，缺乏根据员工能力、贡献及市场行情而制定的差异化薪酬体系。这种单一的薪酬结构难以激发员工的工作积极性和创造力。

缺乏长期激励机制：相较于短期的绩效奖励，行业内部缺少能够鼓励员工长期服务、忠诚度和职业发展的长效激励机制。比如，股权激励、年终分红等措施较少见，导致员工个体更倾向将企业视为阶段性价值变现平台而非终身职业生态系统。

福利保障不足：除了基本的五险一金之外，许多机构未能提供更加丰富和具有竞争力的福利套餐。如健康保险、子女教育基金、住房补贴等，这些对提高员工满意度和归属感十分重要。

激励措施不够透明：在实际操作中，激励政策往往没有得到有效的沟通和执行，使得员工不清楚自己可以通过哪些具体方式获得激励，从而影响了激励措施的效果。

培训和发展机会限制：尽管一些估价机构会提供一些内部或外部的培训机会，但这些机会通常不是为了满足员工的个性化需求设计的，无法有效地提升员工的专业能力和工作效率。

为了解决上述问题，房地产估价机构需要从薪

资结构优化、长期激励机制建立、福利保障完善、激励措施透明化以及培训和发展机会多样化等方面入手，构建一个全面、合理且富有吸引力的薪酬福利激励制度。

四、房地产估价机构从业人员人才梯队培养策略

4.1 建立完善的人才梯队培养体系

房地产估价机构从业人员人才梯队的培养是一个复杂且长期的过程，需要机构从战略高度进行规划和实施。为实现这一目标，构建一个完善的人才梯队培养体系显得尤为重要。这一体系应当包括以下几个方面：

1. 明确人才培养目标：精准界定培养人才的类型以及为什么要培养这些人，确保人才培养的方向性和目的性。这对于设定合理的培训计划至关重要。

2. 制定系统培训计划：以从业人员不同阶段的需求为导向，从入职培训、在职培训、技能培训等多个层面实施。同时，这些培训计划应具有可操作性和实效性，紧跟时代，兼具专业与创新，定期进行评估和调整，以适应行业变化和人员成长需求。

3. 建立学习型组织文化：倡导和鼓励积极向上、开放交流的学习氛围，使每一位员工都能意识到学习的重要性，并愿意投入到持续的学习中。形式可以丰富多彩，线上线下、研讨竞赛，不限地不限时，提高员工的学习兴趣。

4. 强化实践与理论相结合：在培训过程中，不一味输出，可以通过案例分析、员工模拟操作等方式，以理论带动实践，实践加深理论的形式，达到虚实结合，让员工能切实提高解决问题的能力。

5. 定期评估与反馈机制：制定一套完善的评估与反馈流程，定期评估培训效果，及时收集客观的反馈信息，适时调整培训内容和方法，确保人才培养的效果达到最佳。

6. 鼓励内部流动和轮岗机会：为员工提供内部流动的机会，特别是通过部门之间的轮岗，使员工能够全面了解公司业务，拓宽视野，同时也为他们的职业征途创造更多机遇。

7. 注重职业道德与专业精神的培养：职业道德是基石，专业精神是灵魂，没有基石的高楼倒塌一瞬间，没有灵魂的行业淘汰不可逆。因此重视培养从业人员的职业道德和专业精神，员工的责任感和服务意识加强了，整个行业和团队的形象和竞争

力得到有力提升。

通过以上措施，房地产估价机构可以建立起一个科学、系统的从业人员人才培养体系，为机构的长远发展奠定坚实的人力资源基础。

4.2 构建多元化的职业晋升通道

构建多元化的职业晋升通道对于房地产估价机构从业人员来说是提高其职业发展可能性与动力的关键策略。在一个多层次、多维度的晋升体系中，员工可以根据个人兴趣和能力在不同的职能和管理角色之间自由切换，从而最大化个人潜力和职业生涯的发展。

一、提供跨部门或跨项目的轮岗机会。适度流转，给员工更多机会参与不同部门或项目的工作，拓宽他们的技能范围，也让他们更加全面地了解企业的运作模式，为未来的职业规划提供更多选择。

二、实施差异化职业发展路径。根据不同员工的兴趣和能力，设定多样化的职业发展路径。例如，技术专家可以通过深化专业知识获得更高职位，而那些表现出色的从业者则有机会成为团队领导者或管理高层。

三、设立内部人才储备计划。通过定期识别并培养有潜力的员工，准备未来的关键职位填补，这不仅能激励员工积极参与自我提升，也确保了企业人才储备的长期稳定。

四、鼓励创新与创业精神。对提出创新想法的员工给与积极鼓励，并给予实践和试错的机会。这对于想要自主创业或者在现有岗位上寻求更大挑战的员工尤为重要。

五、引入终身学习机制。持续的学习与培训不仅能帮助员工跟上行业的最新趋势，也能增加他们在企业内部的晋升机会。

六、明确晋升标准和流程。公司内各种职位岗位要求、晋升标准清晰明确并公开公示，员工可以找到自己的努力的方向和途径。

通过上述措施，房地产估价机构可以创建一个动态且支持性的人才晋升系统，让每位员工都能找到适合自己的发展道路，实现个人职业规划，激发他们的积极性和创造力，进而推动企业的整体成长和发展。

4.3 完善薪酬福利激励制度

在房地产估价机构的从业人员人才梯队培养策略中，完善薪酬福利激励制度是一个关键环节。合理

产业分工理论视角下转型期房地产估价行业 分工和机构组织结构

文/陆艳倩

的薪酬福利体系不仅能激发员工的工作激情和创造潜能，还能吸引和留住优秀的人才，进而提高机构的运营效率和市场竞争力。

1. 设计具有竞争力的薪酬体系，应结合行业特点和市场需求。房地产估价机构的薪酬体系应当充分考虑行业特点，不受工作性质、技能水平以及行业地位等因素限制，合理保证薪酬标准的合理性和竞争力。不同的岗位应设立差异化的薪酬结构，以鼓励员工积极提升自身能力和业绩。

2. 建立多元化的激励机制，除行业内普遍的底薪+提成、固定年薪等基本薪酬方式外，可积极推进绩效挂钩奖金、股权或期权激励、非物质奖励（学习机会、决策管理等）等多种形式的激励措施。丰富的激励方式，满足不同员工的各种需求，提升其对企业的忠诚度和归属感。

3. 强化福利政策的制定与实施，包括但不限于健康保险、带薪休假、职业培训、灵活办公等。良好的福利政策有助于员工平衡工作和生活，提升满意度和幸福感，构建稳定的人才队伍。

4. 推行动态调整机制，定期评估和优化薪酬福利体系。依据机构的发展情况、市场变化以及员工反馈，灵活调整薪酬福利结构，确保其始终处于行业领先地位。

5. 加强沟通与反馈，确保员工能够理解和认可薪酬福利体系的设计原则和具体执行情况。设立多种渠道，收集员工对于薪酬福利制度的意见和反馈，如员工座谈会、建议箱等，以便及时调整和完善。

总之，完善的薪酬福利激励制度对于促进房地产估价机构从业人员人才梯队的建设至关重要。它不仅能够有效吸引和保留人才，还能激发员工的工作潜能，进而推动机构的长远发展。

4.4 实施人才梯队动态管理

实施人才梯队动态管理是保障房地产估价机构和从业人员持续成长并适应市场变化的关键策略。该策略要求机构建立一套灵活高效的管理机制，通过定期评估和调整人才发展计划，以满足业务发展的需求。

在实施人才梯队动态管理的过程中，首要任务是对从业人员的能力进行综合评估，识别出有潜力的未来领导者和需要特别关注的个人。这一过程涉及到对个人职业规划、技能水平、工作表现等方面的全面分析。

接下来，根据评估结果，制定个性化的职业发展路径和培养计划。这些计划应包括定期的技能培训、知识更新、以及实践机会，旨在帮助员工不断积累经验和提高专业能力。

同时，机构需要建立一个反馈和评估机制，定期收集从业人员的成长反馈，评估培训计划的有效性，并据此优化人才培养策略。其中，高层管理者和资深员工的意见尤为关键，他们的经验和见解能够为培养计划提供宝贵的参考。

此外，动态管理的重要一环是激励机制的设计。明确的目标、奖励制度和晋升通道，可以激发从业人员的创造力以及积极性，并且鼓励他们参与到自我提升和团队发展中来。

最后，实施人才梯队动态管理还需注重构建开放的组织文化。机构应当营造一个尊重人才、鼓励创新和协作的环境，使得每个员工都能感受到自己的价值，并乐于为公司的长远发展做出贡献。这种文化能够促进知识分享和经验传承，有助于形成一个可持续发展的组织生态。

五、结语

在当前各种新技术层出不穷的时代，房地产估价行业要走得远走得长，人才建设是核心任务，积极探讨研究并实践人才梯队培养建设迫在眉睫，希望通过探讨问题、寻求解决方案，最终有效提升房地产估价机构的整体竞争力和持续发展能力。展望未来，随着房地产行业的不断发展和人才市场的竞争加剧，房地产估价机构的人才梯队建设将面临更多挑战，需要不断探索和创新，以满足行业发展的需求。

作者单位：上海财瑞房地产土地估价有限公司

近年来，房地产估价机构都在致力于估价业务的多元化发展，但是多元化发展应基于“稳固的专业化功底”和“正确的发展方向”两个基本条件。“正确的发展方向”应该致力于房地产估价业务相关领域的多元化，估价机构若能在房地产开发的全产业链中设点布局，涉足土地规划、工程咨询、规划设计、投资监理、工程审价、房产测绘、登记代办等多元化业务方向发展，则能转型为综合性的专业咨询服务机构。但是从目前的情况来看，除少数机构能够有所成就外，大多数机构的多元化依然只是纸上谈兵，究其原因，一方面是现有估价人员的知识结构很难跨越相关领域的技术门槛，另一方面是对房地产估价的某些细分领域专业积淀深度不够。本文从产业分工理论的视角下，探讨适用于转型期房地产估价的行业分工形式，以及有利于专业化发展的机构组织结构形式。

一、房地产估价行业转型背景

1、行业现状的思考

在中国房地产市场蓬勃发展的浪潮中，房地产估价行业也迎来了前所未有的发展机遇，以上海为例，截至到2024年12月，上海共有估价机构60家，除去15家外省市在沪的分支机构，本市一级、二级、三级机构分别为40家、1家、4家。然而，这一看似繁荣的背后，却隐藏着行业结构不合理的隐忧。行业内出现高级别机构多，低级别机构少的现象，这与一个健康行业应有的金字塔形结构相去甚远。但是在市场竞争残酷的现实下，很多机构的营收状况并不理想，但还是需要为了保住一级资质消耗一定的资源，牵涉了过多的精力，造成行业开拓创新能力不足。因此，当市场上的房地产估价机构都内卷成一级资质时，一级资质的含金量也贬值了。

目前多数估价机构仍以传统抵押估价、征收估价为主，新型业务增长缓慢，专业服务水平不高，且存在低价竞争，时间赶、收费低导致估价报告质量下降，降低了整个行业的专业能力和专业形象。而随着大数据时代的推进，阿里大数据和京东大数据强势进入房产评估领域，冲击了传统

房地产估价行业，虽然大数据评估结果可能存在偏差，但在时间效率方面比传统房地产估价机构更占优势，这亦使得房地产估价行业面临着前所未有的挑战。

2、外部环境的影响

政策环境、经济环境以及科技环境的变化都对房地产估价机构的转型产生了深远影响。政策环境是房地产估价行业市场环境的重要因素之一，近年来，政府在调控房地产市场、规范估价行业、保护消费者权益等方面的政策，都对估价机构提出了新的要求。

经济环境方面，近20年来，房地产业是我国国民经济发展中的重要支柱性产业，是我国人民生活水平不断提高和财富增长的最重要的途径之一。随着房地产市场交易的活跃，从而带动经济快速发展，同时房地产评估需求也日益增长。然而，经济的周期性波动也使得房地产市场和估价需求存在一定的不确定性，且传统评估业务萎缩，开拓新型业务寻找估价行业的新市场势在必行。

技术环境方面，随着科技的不断发展，估价行业也得以不断提高自己。新技术的引入和创新给估价行业带来了巨大的机遇。例如，基于人工智能技术、大数据分析等技术手段，可以帮忙估价公司更好地收集、分析信息，提高估价精度和效率，也可以拓宽估价的应用领域。

3、内部环境的影响

房地产估价机构内部环境的变化，如企业文化、管理模式、技术能力等，也在驱动着估价机构的转型。目前，多数估价机构对企业文化的重要性认识不足，缺乏清晰的核心价值和使命，忽视员工培训和发展，缺乏创新和变革精神，提供专业服务、取得客户信任、树立品牌的意识不强。而企业文化建设意识的欠缺，也会影响员工的工作积极性和效率以及企业的竞争力和可持续发展能力。

管理模式方面，各估价机构人数从几人至几十人不等，随着业务的发展和市场环境的变化，传统的管理模式可能无法满足估价机构的需求。因此，估价机构需要寻找和尝试新的管理模式，以提

高管理效率，适应环境的变化。

技术能力方面，估价机构以提供评估专业服务为根本，估价师的技术能力是估价机构的核心竞争力。评估专业服务首先是以评估专业技术为基础的服务，若没有扎实的估价技术，就如无源之水、无本之木。越是重大复杂并且需要创新的项目对专业技术能力和估价经验就要求越高，就越需要坚实的估价技术基础。因此，房地产估价机构需要不断提高估价师的专业技术能力和机构的信息技术能力，以适应市场需求和客户需求的变化，提高自身的竞争力和服务质量，提供更高质量的专业服务。

二、房地产估价行业分工与机构定位

1、产业分工理论

产业分工是社会生产力发展的必然结果，它通过细化劳动分工，使组织或个人专注于各自领域，从而提高整体生产效率。经济学之父亚当·斯密，在其经典著作《国富论》中，深入解析了分工理论。斯密认为，分工催生生产率提升，每个人在专精自己领域的同时，整体生产效率得以提高。例如，猎人比起打猎更擅长造弓箭，那么将时间用在造弓箭去换取猎物比既造弓箭又打猎收益更大。

(1) 房地产产业分工

房地产产业，作为综合性产业的典范，以土地和建筑物为核心，涵盖了开发、建设、经营、管理、维修、装饰与服务等多重经济活动。其是具有先导性、基础性、带动性和风险性的产业，形成了包括开发经营、中介服务和物业管理三大支柱的产业结构。

产业分工在房地产行业表现为，不同环节和领域的专业化作业，比如土地获取、房地产开发、销售以及物业管理等。这种分工是行业发展的必然趋势，能够提升开发效率和质量，降低成本和风险。

(2) 房地产产业链

房地产产业链，指的是从房地产产业角度出发，以房地产开发产业为核心，房地产相关产业基于一定的技术经济关联，由国家政策与制度的制定与执行、金融体系的构建与发展、房地产开发工作的实施与管理、以及房地产开发的上下游工作配合等产生的链条式关联关系形态。房地产产业链呈现出产业链长、覆盖行业多、专业性强、关联度高、占用资源多、规模宏大等特点。房地产产业的上游为材料供应相关，中游为房地产开发相关，下游为房地产应用相关。

(3) 房地产综合服务业

房地产综合服务业是指与房地产业相辅相成、

共存共生的偏向于房地产行业的服务业，主要涉及房地产产业链中游开发阶段的前期、中期和后期，包括房地产咨询、土地评估、房地产评估、规划设计、营销策划、销售代理、经纪委托、房产按揭、物业管理、投资顾问等相关行业。

房地产综合服务业的发展方向代表着房地产业结构演化走向、城市转型方向和社会经济发展趋势，房地产综合服务业的兴旺发达是现代经济的一个显著特征。

2、房地产估价业务垂直与水平分工

在全球化经济体系中垂直与水平分工的概念同样适用于房地产估价业务。两种分工方式不仅是国际贸易的重要模式，也是提高估价效率和专业性的关键途径。

(1) 水平分工

水平分工，主要是指经济发展水平相同或接近的国家（如发达国家或部分新兴工业化国家）之间在工业制成品生产上的国际分工。是部门间分工向部门内专业化分工方向发展的标志。例如：一辆汽车，其发动机、控制设备、底盘和弹簧可分别由瑞典、德国、美国和意大利的公司生产，最后则在英国装配完成。这就是分工中的水平分工。

在现阶段的房地产估价中，这种分工模式相对较少，多数情况下，估价工作是由单一机构的项目组独立完成。然而，对于多元化发展的机构而言，水平分工的雏形已经出现。例如，涉及不动产和机器设备的估价项目，可能会由不同的专业团队分别承担，最终由项目负责人统一整合成果。

(2) 垂直分工

垂直分工指全球贸易下同一产品的生产过程中，技术和附加值程度较高的工序与较低的工序之间存在的分工。这是相同产业内部因技术差距所引致的分工布局。这类分工主要表现为发达国家与发展中国家之间的分工。

在现阶段的房地产估价中，大多数机构在基础性和资源性工作上投入不足，导致数据分析和楼盘信息库建设滞后。估价项目中需要什么就由项目组自行收集，从资料收集到成品报告一竿子做到底，不存在项目的垂直分工。但是，行业内的一些领先机构已经对这些基础性、资源性的工作给予高度重视，在机构内部成立自己专业的数据团队，建立自己的数据库，这为项目报告质量的提高提供坚实的基础。

但是，数据收集、市场调查、现场查勘的成本是很高的，建立的数据库仅内部使用也是一种浪

费。如通过社会分工的方式，并有合理的利益的分配机制，则能让资源发挥更大的效益。

(3) 房地产估价业务分工类型的探讨

估价机构在多元化发展时，不同专业领域的分工是不言而喻的，本论文研究的专业分工主要还是聚焦于房地产估价的主业。通过对不同的物业类型和经营业态进行专业化和细分化的分工，估价机构可以提供更专业、更精细的服务。例如，对于住宅物业的估价，可能需要更专业的居住区市场调研和定价能力；而对于商业物业的估价，则需要对商业地产的运营和盈利模式有深入理解。通过精细化的分工满足客户的个性化需求。同时，通过与其他机构的协作，估价机构可以整合更多的资源和能力，提高工作的效率和效果。

目前，房地产的估价主要以本地业务为主，异地业务占比较低，虽然估价行业跨区域布局是发展方向，但都仅在探索阶段。本论文的研究是受全球化背景下跨区域国际分工的产业分工理论的启发，在现有业务架构下，通过房地产估价业务的分工，寻求更有效率的供应商和合作伙伴或者内部优化的合作方式，提高工作效率和报告质量，降低估价成本。因此，本文中的垂直分工和水平分工主要从估价流程和房地产类别进行划分，与传统理论的分工定义会有所差异，本文探讨的垂直分工和水平分工类型说明如下：

房地产估价的垂直分工是根据估价流程不同环节或步骤之间的专业化分工，从最原始的各类数据资源到最后的成品报告，分成查勘调查、数据提供、报告编制等环节，每个环节都有专业的服务供应商。这种分工有利于提高估价的专业性和准确性，降低估价成本。

房地产估价的水平分工则是根据房地产类别特点，对非住宅类的酒店、大型商场、经营性养老院、冷链物流仓库、研发平台、游乐场等专业性很强的房地产不同类别的估价，实施专业分工的方式。这种分工有利于提高估价机构的专业性和市场竞争力，促进估价行业的多元化发展。

垂直分工和水平分工是相互补充的，它们共同构成了房地产估价行业的专业化分工体系。垂直分工可以提高估价的准确性和专业性，而水平分工则可以扩大估价机构的市场份额和业务范围。

3、转型期机构定位

在房地产估价行业中，产业分工定位是指估价机构根据自身的资源和能力，选择并确定其在整个产业链中的位置和发展方向。产业分工定位是估

价机构制定发展战略和业务拓展计划的重要基础。

对于估价机构而言，首先需要明确自身的资源和能力，包括专业人才、技术能力、市场资源、资金实力等方面。通过深入分析自身的优势和劣势，估价机构可以确定其在整个产业链中的位置和发展方向。

在确定产业分工定位时，估价机构需要考虑以下几个方面：

①市场需求和竞争情况。估价机构需要了解整个市场的需求和竞争情况，包括市场对不同类型估价服务的需求情况以及不同领域的竞争程度。同时，估价机构还需要了解自身所处的市场位置和竞争对手的情况，以制定针对性的市场竞争策略。

②专业能力和技术水平。估价机构需要评估自身在专业能力和技术水平方面的优势和劣势，包括估价人员的专业知识、技能水平、经验积累等方面。估价机构需要确定自身在哪些领域具有专业优势和技术实力，在确保估价主业优势的前提下，并选择相应的领域进行多元化发展。

③资源和资金实力。估价机构需要评估自身的资源和资金实力，包括资金、人力资源、技术资源等方面。估价机构需要确定自身在哪些领域具有资源优势和技术实力，并选择相应的领域进行重点发展。

④管理和运营能力。估价机构需要评估自身在管理和运营能力方面的优势和劣势，包括组织架构、管理流程、运营效率等方面。估价机构需要确定自身在哪些领域具有管理和运营优势，并选择相应的领域进行重点发展。

三、机构转型中的关键问题

1、机构组织结构的转变

(1) 机构组织结构

组织结构理论认为，机构的组织结构应该随着其外部环境和内部条件的变化而变化，以保持其在市场竞争中的优势。合理的组织结构可以提高机构的运行效率，促进信息的传递和决策的实施，激发员工的积极性，培育企业文化。一般常见的组织结构包括：直线结构、职能结构、直线职能结构、事业部结构、矩阵型结构、动态网络结构。

在房地产估价行业中，估价机构的组织结构需要根据市场环境、业务需求、人力资源等因素进行设计。通常，估价机构会设置业务部门、管理部门和估价部门等。目前估价机构常用的组织结构为直线结构、事业部结构。

(2) 转型期的转变

在信息技术的驱动下，房地产估价行业正在经历深刻的变革。随着市场的发展和竞争的加剧，头部估价机构应该朝着房地产综合服务的方向发展，向外拓展土地规划、工程咨询、规划设计、投资监理、工程审价、房产测绘、登记代办等房地产产业链中其他的专业咨询服务，向内对估价业务和估价流程进行专业化分工，通过外延扩展业务和内生专业化分工，实现估价机构多元化和专业化的转型，以适应日益复杂和不断变化的市场需求。

分工的形式中企业分工和社会分工是两个不同的形式，其中企业分工是指估价机构内部人员根据个人技术特长承担的不同职责，而社会分工则是指超越一个经济单位的社会范围的生产分工，是行业内不同机构，根据各自拥有的技术、资源禀赋所建立的比较优势所进行的业务分工。伴随着这些变化，机构组织结构形式也要服从机构发展战略的转变，根据多元化和专业化所带来的行业分工特点，建立与其相适应的机构组织结构形式。

此外，估价机构也需要关注组织结构的灵活性和适应性。在快速变化的市场环境中，估价机构需要能够快速响应市场变化，调整业务策略，这就要求组织结构具有一定的灵活性，从而引发机构组织结构的变革。

为了适应上述改变，传统的层级型组织结构已经无法满足估价机构日益复杂和多元化的业务需求，实行多元化战略的房地产估价机构需要一个既能够支持其各个业务领域专业化，又能有效协调各业务领域间的资源和信息流动的组织结构。对于这样的机构，矩阵结构和网络结构可能是比较合适的组织结构，本文着重介绍网络结构。

①网络结构理论

网络结构理论主张将组织视为一个由许多不同的实体（包括员工、团队、外部合作伙伴等）组成的网络。这种结构强调协作和知识共享，适应于快速变化和创新驱动的环境。在网络型组织结构中，职级仍然存在，但组织架构不再以管理层为核心，而是以项目为中心，通过与其他组织建立业务合同网络，有效发挥核心业务专长的协作型组织形式，其是一种虚拟的组织结构，它在组织上突破有形的界限，虽有查勘调查、数据提供、报告编制等完整的功能，但各环节内的上下游机构可脱离核心机构产生合作关系，形成网络型合作。使核心机构在有限的资源背景下，仅保留机构中最关键的功能，而将其它的功能虚拟化，其目的是在竞争中最大效率地发挥机构有限的资源优势，进而创造机构本身的

竞争优势，共同实现价值的创造。

②网络型组织结构运用

在网络型组织结构中，估价机构可以根据业务的需要，动态地调整其业务部门和人力资源的配置，以适应市场的变化和客户的需求。同时，估价机构也可以通过外包和合作的方式，引入外部的专业资源，提高其业务的专业性和效率。在动态网络结构下，估价机构整合产业链上的不同角色，包含数据供应商、查勘调查服务商、专业估价机构等，形成一个强大的关系网，与这些机构达成长期的合作协议，可见动态网络结构是将大部分内部组织机能外包，形成内外部一体的产业链。

估价机构以项目为中心进行组织。每个估价项目由一个跨部门的团队负责，团队成员根据项目需要进行动态调整，包括不同的专业人员，以应对复杂和大型的项目。这样可以确保项目团队有足够的专业知识和资源来完成估价任务，同时也增加了组织的灵活性；在估价机构内部，可以设置各种专业部门，如市场研究部门、数据分析部门、报告编写部门等，每个部门负责一个特定的业务环节，可以专注于提升该环节的工作效率和质量。同时还可以根据地域特性和不同业务线的专业需求，设置地域分支机构和专业业务部门。故从项目出发，设置的部门或机构均可以是估价机构内部直属的，也可以是外部的，大型估价机构可以建立一个与外部机构（如二级、三级机构、专业查勘机构、数据分析机构等）的合作网络。通过外包业务，与其他机构共享资源，共享市场，共享成功。多元化业务同样可以是这个合作网络上的一个节点，这样可以扩大业务范围，提高服务质量，同时也有利于行业的整体发展。

实行动态网络型组织结构的大型估价机构，可以通过外包和合作关系，将某些功能或项目的实施交给其他专业机构，自身则专注于核心业务和总体协调。机构中最关键的功能是设置一个精干的管理协调机构，他们的工作是直接监督公司内部开展的各项活动，并协调其他重要职能的外部机构之间的关系。被联结在这一结构中的各经营单位之间并不一定要有正式的资本所有关系或行政隶属关系，只是通过相对松散的契约（正式的协议契约书）纽带，透过一种互惠互利、相互协作、相互信任和支持的机制来进行密切的合作。这样可以大大提升机构的灵活性和创新能力，适应多元化和快速变化的市场需求。当然，估价机构转型采用动态网络组织结构将改变现有的组织结构

和企业文化，这可能会引发内部的阻力和利益冲突，这就需要领导层的智慧和勇气来处理。

房地产估价行业如果真能实现行业内的分工和外包，那小型估价机构只要能拥有高于《房地产估价规范》要求的技术水准，尤其具有一定的专业特色，其就有在行业内的立足之本和生存空间，参与行业内的产业分工，可以自营也可代工。此外，基于委托关系的代工模式能够更容易实施严格的审核机制。通过不同机构间的技术交流和碰撞，可以激发新的思维火花，无论是代工机构还是主导项目并进行外包的头部机构，都能在此类协作中共同提升技术水平。同时，基于代工机构的存在，头部机构也能更有效地整合人力资源，减少不必要的人员配置。

2、办公模式的转变

(1) 传统办公模式

传统办公模式指“格子间办公”，每天“朝九晚五”，上下班需打卡，长时间花费在上下班通勤上。这种办公模式的弊端随着网络信息技术和数字化的异军突起而使得传统得办公模式办公区域受限制，一般只固定在一定的办公室空间内；管理成本较高，人力资源利用率较低；每月固定开支较高；员工缺乏创造力等等弊端变得越来越明显。

(2) 灵活办公模式

灵活办公模式如远程办公、移动办公、协同办公，无论是从硬件设施上还是办公空间上都能体现网络信息技术和数字化带来的便捷。这种办公模式的优点体现在能减少运营成本；降低用人风险；提高人力资源利用率，招聘更多优秀人才；提高员工工作效率。

(3) 转型期的转变

与传统的办公模式相比，灵活办公意味着物理上分隔在多地空间需要通过线上手段来实现连接。基于通讯技术的不断发展，先进的音频、视频技术，以及强大的数据共享功能，使分散在多个空间的员工之间实现文件共享、演示、协作，实现线上交流的稳定和流畅。

但人都有交往的需求，灵活办公导致传统办公这种具有仪式感的办公环境不复存在，但线下部门与部门、员工与团队、团队与团队之间的亲密接触是必需的。因此，应适当辅之以线下的办公和活动以增强员工之间的情感联系，满足员工社交的心理需求。因此，转型期估价机构采用灵活办公方式的混合工作模式是最佳的选择。

3、组织结构和办公模式的结合

随着企业数字化程度的不断加深，大数据、物

联网、云计算等数字产业趋于成熟，自动化与人工智能技术将越来越深入日常工作中。为了降本增效，估价行业企业应通过数字化平台打造，将办公、财务、营销、人力、业务链等各个系统串联一体，以实现生产要素的数字化。

随着估价机构组织结构的转变，估价机构的工作模式也需要进行相应的调整。这是因为在网络型组织结构中，传统的办公室办公模式可能会导致工作效率低、员工满意度低等问题，而且以项目为中心的动态网络结构中有些节点本来就是外包的合作伙伴。因此，估价机构需要转变为更加灵活和高效的远程办公和在线协作模式。在这种模式中，估价机构的员工可以根据业务需求和个人情况，灵活地选择工作的时间和地点，以提高工作的效率和满意度。

四、国内外机构成功经验借鉴

1、国外

在国际上，国外许多咨询类机构通过专业化和细分化的分工，提供了更专业、更精细的服务。例如，美国的麦肯锡通过对业务的专业化和细分化成为全球领先的管理咨询公司。从麦肯锡公司的内部架构看，其不仅在全球范围内设有战略咨询部、运营咨询部、组织咨询部等多个专门的业务部门，还在每个部门内设有房地产咨询小组、零售咨询小组、制造业咨询小组等多个专门的业务小组。这种专业化和细分化的分工，使得麦肯锡公司能够提供更专业、更精细的服务，满足客户的个性化需求。

而美国的埃森哲则是一家提供包括战略咨询、数字化、技术服务、运营服务等广泛服务的全球领先专业服务公司。埃森哲的成功很大程度上归功于其对业务的专业化分工和广泛的业务外包。例如，埃森哲的运营服务部门有一项专门的业务是帮助客户管理其IT基础设施。缺乏这些资源的公司会将这项业务外包给埃森哲，在由埃森哲提供专业的服务的过程中，埃森哲会与其客户紧密合作，理解客户的业务需求，制定和实施相应的解决方案，定期与客户进行沟通，报告项目进度，确保项目的顺利进行。

业务外包在咨询领域是普遍现象，在国际外包专业协会(IAOP)日前公布的2023“全球外包100强”榜单中，埃森哲、高力国际、戴德梁行、德勤、安永、毕马威、波士顿咨询等一众咨询业巨头赫然在列。外包方式既有类似埃森哲利用自身的经验和资源，去外包客户的IT业务，帮助客户客户管理其IT基础设施。同样外包也可以是机构将一些

非核心的、辅助性的功能或业务外包给外部的专业化单位，利用他们的专长和优势来提高自身的整体效率和竞争力。

2、国内

易居中国是中国领先的房地产信息和咨询服务公司之一，成立于1992年，总部位于上海。该公司业务涵盖了房地产市场研究、咨询、评估、投资和在线广告等多个领域，致力于为房地产开发商、投资者和购房者提供专业、全面、高效的服务。易居中国的业务专业化分工和业务外包策略是其成功的关键之一。该公司将业务划分为多个领域，如市场研究、咨询、评估、投资和在线广告等，每个领域都有专业的团队负责，确保了业务的精准度和高效性。

市场研究团队通过对房地产市场进行深入的研究和分析，提供市场趋势、竞争对手分析、客户需求等方面的信息，帮助房地产企业做出更加明智的决策。咨询和评估团队则提供房地产项目的咨询和评估服务，为房地产企业提供专业的投资建议和评估报告，确保项目的可行性和盈利能力。投资服务团队与国内外多家投资机构合作，为房地产企业提供投融资服务，帮助企业解决资金问题，实现可持续发展。在线广告团队则提供全方位的广告宣传服务，包括网站广告、社交媒体广告、搜索引擎广告等，帮助房地产企业提高品牌知名度和销售业绩。

同时，易居中国也将一些非核心业务委托给其他专业公司，这种方式能够降低公司的运营成本，提高效率，同时也可以让公司专注于其核心业务。与外部专业公司的合作也能够提供更加专业的服务，并确保服务的质量和效率。

专业化的业务分工和外包策略能够提高公司的整体效率和服务的质量，使得每个团队都能够专注于其最擅长的领域，减少资源的浪费和重复劳动，提供更加专业和高效的服务。同时，通过将非核心业务外包，公司能够降低运营成本，提高效率和利润。

由此可见无论是国内还是国外，上述例子充分说明了业务专业化和细分化及业务外包策略对于咨询类机构的重要性。咨询类机构都需要通过业务专业化和细分化，提供高质量的咨询服务，满足客户的个性化需求，才能在激烈的市场竞争中取得成功。

五、房地产估价转型期的相关建议

在转型期，房地产估价机构需要根据自身条件和外部环境，制定适合自己的转型策略。从机构外

部看，行业主管需提供政策扶持，在房地产估价机构实施业务多元化和专业化转型背景下，其将衍生出行业分工、外包、代工等与现有管理制度有冲突的现象，社会分工和项目多主体参与是现代经济发展的趋势，对于房地产估价行业来说既是挑战也是机遇。希望监管部门积极引导和支持行业内部的变革和创新，促进估价行业的升级和转型。而行业协会需提供技术支持，伴随着房地产估价需求的演变，传统的评估方法逐渐显得不足。行业协会应起到主管机构与估价机构之间桥梁纽带作用，积极倡导基于大数据、机器学习、人工智能等先进技术的估价方法的研究，从而提升估价准确性与效率。

从机构内部看，主要涉及四方面的策略变化。首先，积极应对市场变化，当前，中国房地产市场的发展呈现出多元化和复杂化的特点，这对房地产估价行业提出了新的要求和挑战。房地产市场的快速发展导致了估价需求的增长，这种需求不仅来自于传统的房地产交易、抵押，也来自于新兴的业务领域，如房地产投资、房地产信托等。与此同时，估价行业的竞争日趋激烈，估价行业传统业务的参与者越来越多，这使得行业的竞争环境变得更为残酷。因此，估价机构需要进行多元化和专业化的发展，以适应日益复杂和不断变化的市场需求。其次，加强技术创新，估价机构需要加强技术创新，提升估价的精度和效率。这包括引入新的估价方法，如大数据分析、人工智能等；改进估价流程，如自动化、标准化等；以及发展新的估价服务，如在线估价、个性化估价等。通过技术创新，估价机构可以提供更高质量的估价服务，满足市场的多元化需求。再次，提升服务质量，房地产估价机构在实施业务多元化和专业化分工的转型后，能拓展技术外延和深化专业内涵，加厚机构的技术积淀，打通不同专业技术之间的壁垒，从而有能力为估价客户提供增值服务，从而提高估价质量。最后，注重人才培养，人才是房地产估价机构的核心竞争力。估价机构应通过内部培训、外部招聘、合作伙伴派遣等多种方式培养和引进跨专业人才，创造有利于跨专业学习和交流的环境。亦可通过吸收成熟的专业团队来快速提升机构的专业水平和服务能力。在此过程中，机构需进行精准的需求分析、有效的团队建设、专业培训与发展，为团队成员提供清晰的职业规划和激励管理，以发挥团队的优势和潜力。

作者单位：上海科东房地产土地估价有限公司

协会首期新注册房地产估价师培训班成功举办

2025年6月12日至13日，上海市房地产估价师协会首期新注册房地产估价师培训班在上海建设管理职业技术学院（黄浦校区）成功举办。本次培训班旨在提升新注册房地产估价师的专业素养和业务能力，本市24家机构的45名新注册房地产估价师参加了培训。



6月12日上午，培训班在6楼报告厅举行了隆重的开班仪式。行业党委书记、协会名誉会长浦建华出席并致辞，他强调了房地产估价师执业第一课重要性。并指出，房地产估价师不仅是价值的体现者，更是决策的重要依据，肩负着重大的责任；通过系统培训使新注册估价师及时掌握新业务、新技术和新政策，从而在职业生涯的起跑线上迅速起步，快速成长；以专业的知识、严谨的态度和客观公正的原则，为客户提供准确可靠的估价服务，为市场交易的公平性、合理性保驾护航。

联城行董事长许军讲解了房地产估价行业发展现状及趋势，通过估价行业的发展现状、行业发展面临的问题与挑战、估价行业的五种核心价值、估价行业的“五新”模型等四个方面，帮助学员们了解行业现状和未来发展方向。财大投资系张莉副教授与学员探讨了智能技术在房地产估价领域的应用，通过讲解房地产价格与传统估价方法、相关的关键智能技术，展现了智能技术在估价工作等方面的应用。协会常务副会长邵晓春通过房地产估价相关法律法规详细讲解，强调了职业道德和风险防范在估价工作中的重要性。

协会房地产估价专家委员会的三位专家周志良、马军、裘炯分别就“征收评估估价报告撰写若干问题探讨”、“征收评估报告撰写中的部分技术要点”、“司法评估中的价值内涵和评估依据”等进行了案例解析，深入讲解了房地产估价报告撰写的规范，分享了估价经验，使学员们对报告撰写有了更深入的理解和掌握。

6月13日下午，培训班举行了宣誓承诺和结业仪式。估价师代表宣读了房地产估价师执业承诺书，学员们签署了房地产估价师执业承诺书，承诺将严格遵守职业道德规范，为客户提供公正、准确的估价服务。

本次培训班得到了学员们的一致好评。

