

上海房地产估价师

SHANGHAI REAL ESTATE APPRAISAL

6

2025年
总第177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

上海房地产估价

题字：桑荣林

双月刊

融智长三角 精估竞芳华 ——首届长三角区域房地产估价师职业技能大赛圆满落幕

2025年12月4日至5日，首届长三角区域房地产估价师职业技能大赛在江苏省常州市江苏城乡建设职业学院隆重启幕。这场以“精估长三角，筑梦新城市”为主题的行业技能盛会，汇聚上海、江苏、浙江、安徽四地12支精英团队同台竞技，为长三角房地产估价行业人才建设与专业发展奏响了协作共进的时代强音。

经过两天紧张激烈的角逐，各奖项最终尘埃落定。上海参赛队伍在强手如林的赛场中脱颖而出，交出了一份亮眼的答卷：

一等奖		
团队2	宋莉娟	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司
	康晓磊	上海富申房地产估价有限公司
	李钧诚	上海联城房地产评估咨询有限公司
	黄瑶	上海涌力土地房地产估价有限公司
二等奖		
团队1	汪灏	上海城市房地产估价有限公司
	李嘉团	上海科东房地产土地估价有限公司
	谢娜	上海百盛房地产估价有限责任公司
	杜刚	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
三等奖		
团队3	詹海兵	上海东洲房地产土地估价有限公司
	胡慧	上海房地产估价师事务所有限公司
	经凌	上海科东房地产土地估价有限公司
	童佳炜	上海国衡房地产估价有限公司
最佳业务能力奖		
团队1	汪灏	上海城市房地产估价有限公司
	李嘉团	上海科东房地产土地估价有限公司
	谢娜	上海百盛房地产估价有限责任公司
	杜刚	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司
行业技能人才摇篮奖		
上海城市房地产估价有限公司		
上海科东房地产土地估价有限公司		
上海百盛房地产估价有限责任公司		
上海八达国瑞房地产土地估价有限公司		



估价实务 PRACTICE

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12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

发展新质生产力给房地产估价机构带来的业务机遇
——以某空天信息企业估价咨询综合服务为例

汪灏 周家宇 姜思伟/03

新能源充电场站投拓模型分析——理性资本引擎与
估价服务的创新融合

韩艳丽/09

房地产交易环节计税价值内涵与阈值研究

杨斌 周志良/16

估价师论坛 VALUE FORUM

新时期城市更新中评估咨询服务的专业技术方法
探索

杨斌 吴宁远/23

封面摄影：曹希胜

封二封三摄影：王瑛琦等

2025年12月25日出版

2025年第6期
(总第177期)

发展新质生产力给房地产估价机构带来的业务机遇——以某空天信息企业估价咨询综合服务为例

■ 文/汪 灏 周家宇 姜思伟

行业发展 DEVELOPMENT

房地产估价行业的反内卷

.....黄 静 詹海兵/29

行业动态 DYNAMICS

融智长三角 精估竞芳华
——首届长三角区域房地产估价师职业技能大赛圆满落幕

...../封二

市房地产估价行业党委召开党建工作联络员会议

...../封三

智汇深沪 赋能估价新生态
——上海市房地产估价师协会赴深 专题调研纪实

...../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：杨斌
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>

一、新质生产力的内涵

自习近平总书记于2023年9月创造性提出“新质生产力”概念以来，发展新质生产力已经内化为新时代实现我国经济和社会高质量发展的必然要求。新质生产力以全要素生产率大幅提升为核心标志，特点是创新，关键在质优，本质是先进生产力。

新质生产力扎根于具体产业的实践形态，主要以战略性新兴产业为主体（如人工智能、新能源、高端装备等）、未来产业为先导（如空天信息、量子科技、脑机接口、人形机器人等），同时带动传统产业转型升级（如传统制造业、农业领域等升级），形成多层次、立体化的产业集群。



图1 新质生产力产业载体

发展新质生产力是推动高质量发展的内在要求，对于房地产估价机构而言，在房地产市场调整及传统业务增长变缓的背景下主动参与国家重大战略，积极服务经济发展，对于实现自身高质量发展有着重要的意义。

二、新质生产力给房地产估价机构带来的业务机遇

常见的生产要素有劳动、资本、房地产、技术、数据等。新质生产力企业的发展，催生了大量新兴

业态和物业类型，如产业园区、物流仓储、数据中心、新能源设施等。房地产是新质生产力企业的研发和生产的重要载体，在土地和房产的选址、落地、建造、运营中需要有专业机构为新质生产力企业提供估价咨询服务。在为新质生产力企业服务的实践中我们发现委托方往往有产业、经济、规划、咨询等多样化的需求，需要的不只是单一的估价服务，而是估价咨询一体化的综合服务，具体有以下几种类型：



图2 新质生产力带来的估价咨询服务种类

（一）产业落地前的咨询服务

1. 产业定位和选址

产业定位和选址需结合区域资源禀赋、根据产业发展趋势及政策导向，明确其在区域产业体系中的层级与协同方向，例如针对新能源装备制造产业，需分析其与当地现有零部件供应链、研发平台的匹配度，确定差异化定位以避免同质化竞争；选址环节要综合评估区位交通便利性、产业

链上下游企业集聚度、人才供给水平等核心要素，同时对接国土空间规划中产业用地布局要求，判断地块是否符合生态保护、安全管控等约束条件，从产业集群发展视角分析选址区域能否形成资源共享、优势互补的产业生态。

2.项目可行性研究与投资决策支持

项目可行性研究与投资决策支持需围绕新质生产力项目的特殊性展开：市场与收益预测要结合产业技术迭代周期，调研目标产品的市场需求缺口、替代技术竞争态势，采用情景分析法测算不同市场环境下的项目收益；成本与投资匡算需涵盖土地购置、厂房建设、设备引进、研发投入等全生命周期成本，重点关注新质生产力项目特有的技术研发、知识产权等隐性成本。

3.产业准入报告编制

产业准入报告编制需聚焦新质生产力产业的价值贡献与区域适配性：产业价值论证要突出项目的技术创新性、产业带动性及绿色低碳属性，例如评估人工智能项目在算法研发、场景应用方面的突破对区域数字经济发展的推动作用；区域匹配性分析需对比项目核心需求与区域产业基础、基础设施、公共服务等支撑条件的契合度；未来绩效与区域贡献部分要量化预测项目投产后的税收增长、就业吸纳、技术溢出效应，以及对区域产业结构优化、创新能力提升的长远影响，为政府部门产业准入审批

提供科学依据。

（二）产业用地估价咨询

1.前期成本核实

对于新质生产力企业落地前需要进行土地整理、前期开发的落地项目，估价机构可开展土地前期成本核实工作。比如对地块红线范围及周边区域进行实地查勘，测算拆迁补偿、三通一平、配套设施建设等各类前期费用，还能提供费用谈判策略咨询，帮助企业和相关部门把控前期投入成本，避免成本超支。

2.产业用地估价咨询

新质生产力企业落地往往需要匹配特定类型的产业用地，如新能源企业需较大面积的工业用地、数据中心对区位和配套有特殊要求、芯片类企业对人才集聚和上下游的产业配套有一定要求等。估价机构可对目标地块的市场价值进行精准评估，结合产业政策、区域产业布局等为企业提供产业选址建议，同时还能评估地块周边基础设施、产业配套对土地价值的影响，助力企业筛选性价比高的落地地块。

（三）存量盘活与运营咨询

1.存量资产盘活评估咨询

若新质生产力企业落地时利用现有存量厂房、旧工业区等改造使用，估价机构可协助摸排存量资产状况，评估其当前市场价值和改造后的增值潜力。并分析多元化的价值提升方式和盘活途径，

比如通过绿色改造、功能升级等手段提升资产价值，形成实操性的盘活路线图，助力企业实现存量资产的高效利用。

2.运营期相关估价咨询

在企业运营阶段，估价机构可提供租金评估服务，若企业将闲置配套房产出租，能为合理制定租金标准提供参考；对于企业计划扩张或资产调整时，可评估现有不动产的市场价值，为资产转让、并购重组提供价值依据。此外，针对绿色低碳类新质生产力企业，还可评估其节能降碳改造带来的资产增值，为企业争取相关政策补贴提供价值佐证。

（四）专项课题与政策配套咨询

估价机构可围绕新质生产力企业落地的区域产业影响开展课题研究，分析企业落地对周边房地产市场、土地价值、相关产业配套资产价值的带动作用，为政府优化产业招商政策、调整区域规划提供数据支撑和专业建议。

新质生产力企业常能享受税收、土地、补贴等专项政策，估价机构可结合政策要求，为企业评估政策红利对应的资产价值影响，比如低碳绿色企业因环保达标获得的土地增值收益等。估价机构可协助企业梳理资产状况，确保企业在申请政策补贴、享受税收优惠时，能提供合规准确的价值证明材料。

三、某空天信息企业估价咨询综合服务案例

（一）案例背景

委托方为空天信息类企业，计划在上海落地建

设创新中心，以响应国家关于推动空天产业发展的政策引导与战略规划。其咨询需求包括：相关产业链研究、产业政策解读、产业落地选址、产业用地价格咨询、市场调研、经济分析等。

（二）估价机构在新质生产力中的新角色

经过初步对接，估价机构组建了估价咨询团队与该企业共同拟定产业咨询、选址咨询、可行性研究、产业准入报告四大服务模块，分步骤解决上述产业落地的前、中、后端问题。通过一系列咨询服务，顺利帮助该企业落户上海张江高科技园区，助力新质生产力的实际落地。

估价咨询团队在此过程中，角色从传统的价值评估者，转型升级为服务于新质生产力落地的“战略顾问”与“产业分析师”。通过与企业共同规划，系统性地解决了项目从构想至落地的关键问题。

1.产业咨询

新质生产力项目的产业类别往往具有先导性，其市场及未来发展机遇与风险共存，故更应明确企业产业发展导向，具体如下：

（1）产业前景研判

从宏观政策与技术趋势出发，对空天信息产业链进行解构研究，通过分析国家《“十四五”新型基础设施建设规划》与上海市《推进商业航天发展行动计划（2023—2025年）》等政策，对新质生产力在空天领域的应用前景进行系统研判。

（2）产业定位

业务团队结合产业集群特征和空天信息产业图

谱，建议项目聚焦于空天信息产业链的中游进行布局，聚焦数据处理和分析、软件开发、终端集成，打造“空天服务创新中心”。



图3 空天信息产业链图谱

(3) 功能配套建议

业务团队协助企业梳理产业载体空间需求，协助落实空间设计方案，并提出配建共享创智空间、人才公寓、社区食堂、健身点等配套设施，实现产城融合。

2. 选址咨询

对于新质生产力项目而言，选址并非简单的地理位置选择，更是对产业生态、人才集聚、政策支持等综合要素的考量。业务团队通过多方面的分析，为甲方提供了专业的选址建议，具体如下：

(1) 区位优势分析

经对比研究，项目基本锁定张江科学城，该产业园区地处中环以内，紧邻地铁2号线张江高科站，交通便利配套成熟，有利于吸引高端人才和促进产学研合作。

(2) 区域规划匹配性分析

业务团队结合上海空天信息的空间布局和热力图，张江西北片区被规划定位为“科技社区的试点地区”，旨在打造“科技研发创新社区”和“科技商

务社区”，且张江已部署上海微小卫星工程中心、星网等重点企业，上游卫星制造与下游卫星系统运营等产业环节成熟，与该企业的产业定位高度契合。

(3) 产业集聚效应分析

张江科学城已形成生物医药、集成电路、信息技术等先进制造业的集聚态势，为新引入的空天信息产业提供了良好的协同发展环境和人才储备。

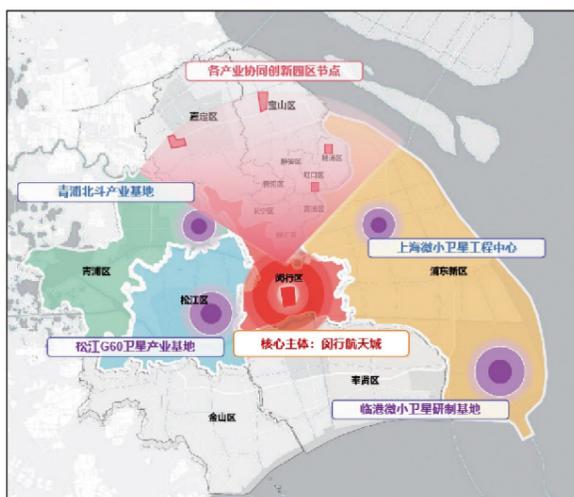


图4 上海空天信息产业空间布局图

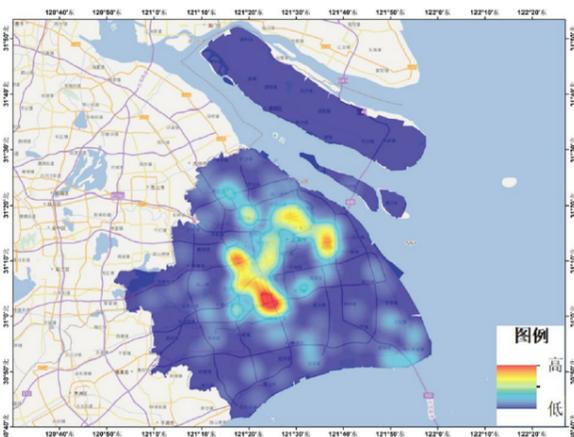


图5 上海市空天信息产业热力图

3. 项目可行性研究与投资决策支持

新质生产力项目的可行性，核心在于长期的技

术迭代与市场收益平衡。业务团队通过搭建专业财务模型，为投资决策提供了量化依据，具体如下：

(1) 市场与收益预测

业务团队通过调研张江区域研发办公市场，研判项目建成后合理的租金水平，并预测项目达产后年营业收入，为现金流测算提供基础。

(2) 成本与投资匡算

业务团队测算项目开发的土地成本、建安成本、设备投资及运营成本，匡算项目总投资额，预估资金需求。

(3) 财务模型与风险评估

业务团队搭建全周期现金流量表，测算项目内部收益率（IRR）、净现值（NPV）及投资回收期等关键指标，同时对租金、成本、建设周期等变量进行敏感性分析，量化项目投资风险，最终形成用于内部决策与银行融资的《项目可行性研究报告》。

4. 产业准入报告编制

产业准入评审是研发用地获取前的关键环节，业务团队需深度结合产业研究与区域规划，撰写专业报告以通过相关部门的评审，具体如下：

(1) 产业价值论证

报告详细阐述空天信息产业的战略意义、技术壁垒与发展前景，论证引入该企业对上海打造空间信息产业高地的核心价值。

(2) 区域匹配性分析

报告论证张江科学城具备高科技研发、人才及政策集聚优势，能为该产业提供研发创新环境。

(3) 未来绩效与区域贡献

报告明确项目达产后的核心经济指标，如亩均税收、亩均产值、预计带动就业人数等，并将其转化为具有约束力的全生命周期管理承诺。

(4) 方案合规性分析

方案确保建筑功能布局（符合研发及配套占比要求）、节能环保设计（符合绿色建筑标准）等完全符合产业用地要求和区域规划导向。

通过上述四位一体的专业咨询服务，估价机构不仅帮助企业完成了从战略规划到物理空间落地的闭环，更以专业的财务分析和政策解读能力，确保了项目在经济上的可行性与政策上的合规性，最终成功助推国家级项目“空天服务创新中心”入驻张江科学城，实现了估价咨询服务赋能新质生产力发展。

四、相关估价咨询服务的建议

(一) 发掘业务机会，积极参与国家重大战略

在服务新质生产力企业的过程中我们认识到估价机构的发展要与国家的发展一致、与时代的潮流一致、与地区的战略一致。受房地产市场调控影响，传统估价业务发展缓慢，但我们看到了国家在向高质量发展过程中孕育了大量业务机会，这些新业务本是无主之地，房地产估价机构不去承接也会有咨询、规划等专业机构去承接。这需要我们立足传统业务，拥抱新兴业务，积极服务于社会的战略转型之中，在变化中寻找机会，抓住机遇。

(二) 做好专业准备，提供估价咨询一体化服务

从传统估价的“价值发现者”到估价咨询一体化服务的“价值创造者”；从单一维度的“汉堡服务”到综合维度的“套餐服务”，专业服务链条得

到延伸的同时，我们也认识到专业能力要同步转变，从组织架构上需打破传统估价业务的部门壁垒，组建跨领域的一体化服务团队，可以成立产业发展研究中心，致力于产业定位、产业发展、产业转型等方向，为政府和企业提供估价咨询一体化服务。

(三) 积累多元化人才，专业服务提升业务品质

新质生产力背景下的估价咨询服务对人才的知识结构和能力边界提出了更高要求，估价机构需重点储备产业经济、城市规划、金融财务、政策研究等跨领域知识的复合型人才。一方面，通过业务实践、内部系统性培训推动传统估价人员向“一专多能”综合化转型，另一方面，积极引进外部高端咨询人才，包括产业咨询顾问、城市规划师、金融分析师、政策研究员等，补充估价机构在新兴领域的专业短板，可以设立综合咨询一体化小组，打通专业隔阂，由不同专业背景的人员共同参与产业落地

咨询、存量资产盘活等复杂项目，通过常态化的知识共享与案例复盘，促进专业能力的融合互补。

五、结语

古语有言，“不可为典要，唯变所适。”当前我们正处在传统发展模式淘汰转型，新质生产力蓬勃发展的过程之中。面对时代的变化，估价机构积极拥抱社会转型带来的机遇，通过人才的积累与专业服务能力的持续升级，精准把握新质生产力带来的业务机遇，为社会提供更具深度、广度与前瞻性的估价咨询服务。

作者单位：上海城市房地产估价有限公司
上海城策行建筑规划设计咨询有限公司

新能源充电场站投拓模型分析 ——理性资本引擎与估价服务的创新融合

文/韩艳丽

一、引言

2023年6月，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于进一步构建高质量充电基础设施体系的指导意见》，旨在通过科学布局、适度超前等原则，至2030年建成高质量充电基础设施体系，支撑新能源汽车产业发展，助力实现碳达峰与碳中和。地方政府要进一步加强充电基础设施发展要素保障，给予资金支持，加大补贴力度。

随着国家政策支持，充电基础设施行业迎来快速发展，各路资本纷纷进场“跑马圈地”，谋求进入新能源赛道。理性的资本对新能源充电场站的投拓分析和咨询服务需求日渐增长，差异化咨询市场潜力巨大。

二、充电场站涉及的基本概念

(一) 充电基础设施的分类

新能源汽车充电站是支持新能源汽车推广和发展的关键基础设施之一，目前常见的充电基础设施有快充站、慢充站、专用充电站、移动充电设施等。快充站适用于需要快速补充能量的情况，如高速公路服务区、商业中心等。慢充站适用于长时间停车充电，如住宅小区等。专用充电站是指为特定用户或车辆类型服务。移动充电设施如移动充电车等，用于应急充电。随着设备升级，部分充电场站慢充、快充、超充设备兼具。

上海按照接入电网方式的不同，充电站又有“表前电”和“表后电”的区别。

表一：充电场站“表前电”和“表后电”区别

表前电	表后电
场站位置:大多数地上 报电:向供电局申请报电, 上报内容包括安装方案、电力接入点、设备参数等信息, 并提交营业执照等证明。 报电流程时间:6-8个月 建设成本:配电箱变, 有流程管理费和能源管理费等费用, 以绿能960KW设备为例, 单桩建设成本大约6-8万元。 政府补贴:上海首年和次年都有全量补贴收益, 首年为0.3元/kwh, 次年为0.2元/kwh。 电费:直接接入电网, 独立用电计量享受工商业电价, 根据电费账单结算。 投资边界:成本超出可接受或可盈利范围之外。	场站位置:大多数地上 报电:向供电局申请报电, 上报内容包括安装方案、电力接入点、设备参数等信息, 并提交营业执照等证明。 报电流程时间:6-8个月 建设成本:配电箱变, 有流程管理费和能源管理费等费用, 以绿能960KW设备为例, 单桩建设成本大约6-8万元。 政府补贴:上海首年和次年都有全量补贴收益, 首年为0.3元/kwh, 次年为0.2元/kwh。 电费:直接接入电网, 独立用电计量享受工商业电价, 根据电费账单结算。 投资边界:成本超出可接受或可盈利范围之外。

(二) 充电基础设施的建站流程

以大多数租赁业态的充电场站为例，实际应用中，需根据具体的地理位置、市场情况，交通流量、用户需求、土地成本、电容条件等因素进行规划选址和实施。



图一：新能源汽车充电站建站流程图

（三）充电场站的运营模式

常见的充电场站运营模式主要有自主经营、合作经营、第三方服务、平台化运营、社区化运营以及租赁与订阅模式。

表二：充电场站运营模式分类及特点

自主经营	合作经营	第三方服务	平台化运营	社区化运营	租赁与订阅
·控制力强，可根据自身需求灵活调整服务内容和价格策略。 ·初期投资大，风险较高，需要较强的运营能力和市场洞察力。	·与能源供应商、汽车制造商等合作，分担风险，共享资源，降低成本。 ·利益分配和决策权可能存在分歧，合作过程中需要良好的沟通机制。	·专业化运营团队可以提供优质的服务，同时降低投资风险。 ·收益可能不如自主经营模式高。	·建立集中的平台来连接多个充电桩，提供统一的支付、查询等服务。 ·方便用户跨区使用，提高用户体验。 ·平台建设成本高，需要大量技术支持和维护。	·面向特定社区或团体提供充电服务，如居民小区、企业园区等。便于管理和维护，更好地满足特定群体的需求。 ·难以形成规模效应。	·用户可以选择按次付费或者购买月度/年度的订阅服务。这种模式为用户提供灵活的选择，有助于吸引更多的用户。 ·需要不断推广和营销以维持用户粘性。

无论采取哪种运营模式，都需要考虑定价、客户服务、营销、技术创新、合作等方面的策略，根据市场情况和竞争态势制定合理的收费方案，适时调整策略以保持竞争力。

（四）充电场站的租金影响因素

与一般房地产租金影响因素相比，新能源充电场站租金高低受更多因素的牵制，除位置、交通、环境、租约长短、租赁形式以外，电力接入条件、电容限制、有效车流量（车辆热力图、保有量）、场地面积、品牌形象、未来规划等更能影响租金水平。

一般而言，充电场站的位置至关重要。电动车保有量大或者交通便利地区租金较高，吸引用户更多，从而提高充电站的利用率和收入潜力，而场地

大小直接影响充电桩安装数量和潜在收入。此外，充电场站需要稳定的电力供应，高负荷的电力接入可能需要支付额外的基础设施费用，因此电网发达地区因易接入电力，租金水平也高。

如果充电场站位于某个知名品牌或连锁运营商旗下，可能会因为品牌效应而承受更高的租金，但同时也会享受到品牌带来的客户基础。而城市的未来发展计划，如新建道路或交通枢纽也会助推附近充电场站的价值及其租金。此外，同质竞争情况、政府补贴或优惠政策也会间接影响租金成本。

三、投拓模型设计与咨询服务融合

投拓模型是用于指导充电基础设施建设的一种策略性工具，它结合了经济学、运筹学、地理信息系统（GIS）、市场分析等多种学科的知识和技术手段，既包括一般投资模型中项目的财务指标，又关注非财务指标因素，用于评估和决策新能源充电场站的投资与扩展，以确保项目的经济可行性和可持续发展。

（一）投拓模型的理论基础与主要内容

作为一种综合性的分析框架，投拓模型旨在合理配置充电基础设施，兼顾经济效益和社会效益，同时具备适应未来变化的灵活性。模型通常包含以下几个核心要素：

1、市场调研与用户行为分析：对目标市场的电动汽车保有量和增长趋势进行评估，通过市场调研了解用户需求、偏好及行为习惯，分析潜在用户的充电需

求，包括但不限于充电频次、充电时间和充电地点偏好。分析竞争对手的战略、市场份额、优势劣势等，为自身定位提供依据。

2、技术评估与预测：根据市场需求确定充电设备类型（如快充桩、超充桩等），考虑到兼容性、安全性、技术成熟度以及未来升级的可能性。

3、选址优化：利用GIS技术进行地理空间数据分析，考虑潜在站点的地理分布、交通流量、人口密度、基础设施情况、土地成本等因素，确定充电场站的最佳位置。

4、成本效益分析与风险评估：分析成本、收入与风险，通过建立数学模型来寻找最佳解决方案，包括最小化成本或最大化收益，计算财务指标，判断项目的经济可行性，识别潜在风险因素，并制定应对策略。

5、政策环境分析：确保项目合规，包括电力接入标准、安全规范、土地使用许可等，并利用政策支持，包括补贴、税收优惠等。

6、可持续性评价及商业模式设计：评估三重底线（环境、经济、社会）的可持续性，设计定价策略与增值服务，如提供休息区、餐饮服务、与电动汽车销售商合作、利用可再生能源为充电场站供电等。

（二）投拓模型的关键财务指标

尽管充电场站的形式和技术细节有所不同，模型的本质均是一系列定量和定性分析方法的组合。

1、成本端

成本一般分为初始投资、运营成本估算。主要涉及土地租赁费用、土建工程成本、高压供电设备成本、充电设备成本（含安装调试）、电缆、其他初始投资（如初步设计、咨询、证照申请等）、能源成本（含损耗成本）、运营成本（含人工、维护、管理）、保险成本、税费等。

基于理性投资者决策逻辑的合理估算，模型计算时成本端可按照摊销折旧的形式。摊销方法需考虑企业实际情况、税务筹划、以及行业标准等因素。摊销方法主要是直线法和加速折旧法。

2、收入预测

主要是服务费收入及其他多经营收入。根据预计的充电次数和服务费率计算的服务费是主流收入，其他收入来源有广告收入、配套服务（如便利店、餐饮、洗车等）收入、政府补贴、税收优惠等。

3、财务指标计算

（1）净现值（NPV）

净现值是指所有未来现金流（包括现金流入和现金流出）按一定的折现率折现到当前的价值之和。NPV 是衡量项目在整个生命周期内的经济价值，。一个正的 NPV 表明项目能够产生超过初始投资成本的额外价值，是评估投资项目是否可行的首要指标。

（2）内部收益率（IRR）

内部收益率是指使得项目净现值等于零时的折

现率。IRR反映了项目自身产生的真实回报率。如果 IRR 高于投资者的最低接受回报率，则项目被认为是值得投资的。IRR 对于评估不同规模项目的相对吸引力尤其有用。

(3) 投资回收期 (PP)

投资回收期是指项目产生的净现金流足以抵消初始投资所需要的时间。虽然投资回收期没有考虑资金的时间价值，但对于那些希望在短期内收回投资的投资者来说，PP是一个重要的参考指标。

(4) 盈亏平衡点 (BEP)

盈亏平衡点BEP显示了项目何时能够实现收支平衡，这对于理解项目的最小可行规模和运营压力点至关重要。它帮助投资者了解在什么样的运营水平下，项目才能开始盈利。

(5) 资本回报率 (ROI)

资本回报率是净利润与投资总额的比例。ROI是一个广泛使用的投资绩效指标，虽然它不考虑时间价值，但可以简单明了地展示相对于初始投资金额的回报。

4、敏感性分析及风险评估

敏感性分析是对某些关键变量（如电价、充电频次、服务价格等）的变化对项目财务指标影响的分析。通过对关键变量进行变动，观察其对财务指标的影响。

情景分析是在不同的市场或运营环境中（如高速增长、低增长），模拟项目的财务表现。可以帮助

投资者理解在不同条件下的最坏和最好情形，从而更好地规划策略。

风险评估包括市场风险（市场需求波动、竞争态势变化）、技术风险（新技术出现可能导致现有设备经济贬值）、政策风险（政策变化可能影响补贴、税收优惠等）。

上述仅是投拓模型的基本框架，实际应用中还需根据具体情况进行调整和补充。具体采用哪个财务指标取决于投资者目标，例如对于注重短期回报的投资者来说，投资回收期可能更为关键；而对于寻求长期稳定收益的投资者，更注重净现值和内部收益率。除财务指标外，还需要考虑非财务指标，例如充电场站的服务能力、用户体验、安全合规性，环境影响（碳排放交易收入）和社会效益（社会影响力）等评估因素。

(三) 估价机构在投拓咨询中的价值

估价机构在充电场站投拓咨询服务中扮演着重要角色，不仅能够提供专业的资产估值评估服务，还可以为项目的投资决策提供重要的依据，帮助投资者和运营方更好地理解 and 把握项目的投资价值和前景，从而实现项目的成功落地和持续运营。

作为一种新兴事物，新能源场站的短板在于“地”、“电”、“钱”。土地租金取得成本大概占年总服务费收入的20%-30%，建设成本占总成

本视设备（快充、超充）差异较大，运营成本占年总服务费收入10%-20%，再结合税费等杂项，不同区域不同的政策补贴力度，行业利润区间差异较大。这也迫切要求在项目前期环节，资方、运营方需对项目价值进行合理评估，并结合场站区域因素、个别因素条件和潜在客户需求等数据，确定项目是否值得投资。

通过专业机构咨询服务，可以帮助投资者识别潜在风险，避免盲目投资带来的损失。提升项目可行性，在项目初期提供科学的数据支持，帮助投资者做出更加合理的决策。优化资源配置，通过技术评估和成本效益分析，指导资源的有效配置。增强融资能力，高质量的项目评估报告能够增强金融机构和其他投资者的信心，有助于项目获得融资支持。提升管理水平，为充电场站的运营管理提供专业建议。确保项目符合国家和地方政府的产业政策，争取更多的政策支持和补贴。

未来的政策导向会进一步加强风险管理，助力新能源行业规范化发展。估价机构可以采用定性与定量、综合性与技术性相结合，运用多种风险评估方法，分析各主要风险因素可能发生风险的概率、影响程度，提出风险应对措施，促进项目持续健康发展。

四、案例分析——宝山区业绩路某超充站投拓模型测试

受上海某新能源科技有限公司委托，对上海市宝山区业绩路某新能源超充场站投资项目调研。该地块为工业用地，租赁时间为8年。

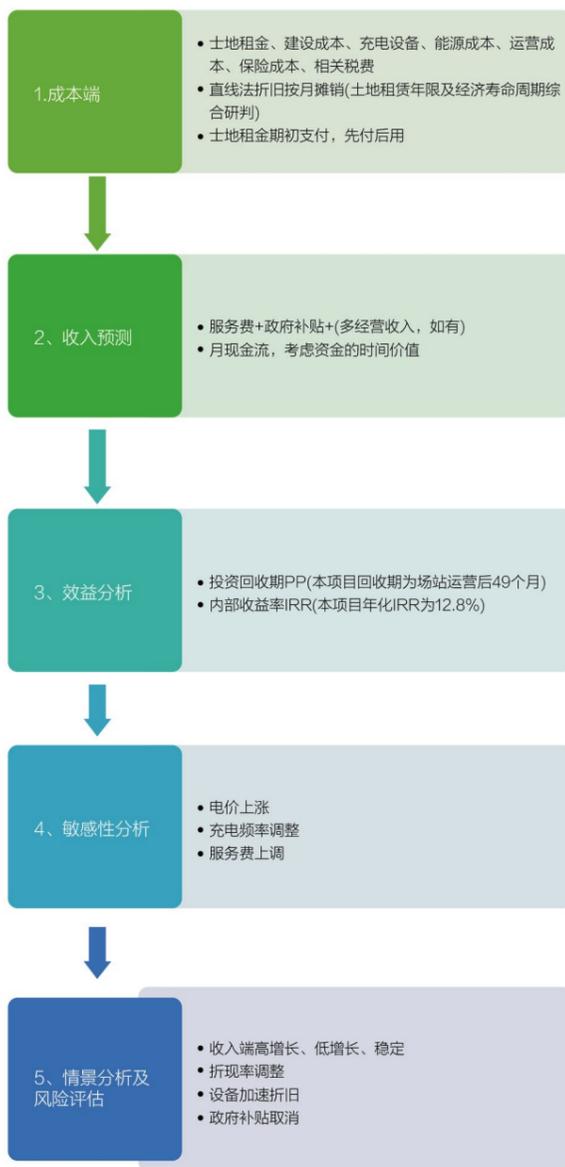


图二：上海某超充站现场图

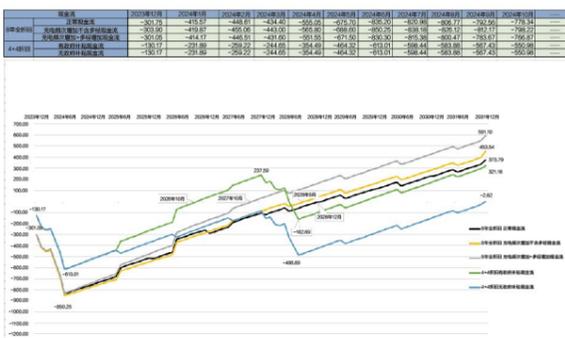
委托方已经通过市场与用户行为调研、车辆热力图、GIS等数据分析，确定充电站选址，并根据市场需求定位为“表前电”超充站。本案重点作效益、敏感性分析与风险评估，各项成本按照内涵不同，结合租赁期限（本案为8年）与经济寿命周期（构筑物、设备折旧年限）综合研判采用直线法进行摊销（折算至充电桩单桩成本价格）。

成本端 = 土地租金 + 充电场站建设成本折旧（按土地租赁年限及经济寿命周期综合研判摊销） + 充电设备折旧 + 能源年成本 + 运营年成本 + 保险年成本 + 相关税费

收入端 = 充电服务费收入 + 政府补贴 + （多经营收入）



图三：本案技术流程要点图



图四：本案多组现金流走势叠图

通过各期（月）的成本、收入计算现金流，测算投资回收期 and 内部收益率；通过关键变量的变化对项目财务指标的影响进行敏感性分析；通过加入多经营项目收入、充电频次增长等设定不同的市场情景下项目的财务表现进行情景分析；通过设备加速折旧、政府补贴取消等模型测试项目抗风险能力，供委托方决策参考。

表三：充电场站变量测试

	现金流	IRR	回收期（月）
品牌桩 8年全折旧	正常现金流	13.28%	51
	充电频次增加不含多经营现金流	10.80%	58
	充电频次增加+多经营增加现金流	14.91%	47
经济桩 4+4折旧	有政府补贴现金流	13.21%	51
	无政府补贴现金流	-0.60%	-

图表显示，在正常模型下，业绩路超充站的投资回收期为51个月，内部收益率（IRR）为13.28%；通过乐观估计提高充电频次，但不增加多经营项目，投资回收期为58个月，IRR为10.80%；进一步增加多经营项目收入后，回收期进一步缩短至47个月，IRR增至14.91%。若考虑采用一般经济桩，设备折旧加速后会导致前几年所得税税前抵扣成本增加，所得税降低，故前面的现

金流增加，IRR和回收周期与品牌桩现金流基础上效果区别甚微。值得注意的是，若无法获得政府补贴，则无法收回投资。究其原因，上海政府补贴力度高但有一定滞后性，在当前充电站服务费价格战激烈的背景下，对于“表前电”场站财务指标影响很大。

受部分商业数据保密局限，本次模型仅为单站测试中的节选部分，对于场站多经营项目（便利店、洗车、广告、食堂等商业组合）、多场站设计、后续场站升级改造等，折旧摊销、运营模式和定价策略会更加复杂，宜利用底层机理分析作定制化模型优化。

五、结论

随着“双碳”目标推进，新能源市场资本涌入，风口之后可以预见新一轮洗牌会加速行业分化，新能源充电站投拓咨询服务的价值更加凸显。值得注意的是：

1、市场、政策的不确定性增加评估难度，如新能源汽车市场发展速度和用户需求波动，政府奖励、补贴滞后可能直接影响关键财务指标，长期规划困难。

2、充电基础设施的建设需要较大的初始投资，政府扶持政策宜“对症下药”，进行前置。

3、充电数据目前缺乏统计基础，导致投拓模型多以静态财务指标测算居多，随着行业发展、数据积累，未来投拓模型会逐步从静态转向动态，因时、因势而变，通过不断优化与创新提升模型的自适应性。

4、以投拓分析决策为目的的新型业务需要跨专业、多领域的人才，用户服务期望高，对相关行业的运营情况、未来技术走势要有充分的知识储备。面对机遇，估价机构不应局限于传统行业边界，挖掘“评估+”市场背后的新业务，势在必行。

作者单位：上海房地产估价师事务所有限公司

房地产交易环节计税价值内涵与阈值研究

■文/杨斌 周志良

近年来房地产市场进入了调整期，出现了二手房在交易过户环节中出现申报成交价格未能通过评税价值的审核，导致交易流程受阻、增加交易成本的情况，甚至一些争议引致行政诉讼或司法诉讼。在房地产价格上升时期这类矛盾较少，但在调整时期，如果评税价格调整不及时或不到位，出现质疑和异议的几率就会显著增多。对此，我们再次对房地产交易环节计税价值的进行了深入研究与探讨。

一、房地产交易环节评估的价值类型

（一）房地产价格价值与评估价值

房地产价值价格的种类较多，基础性的价值价格有市场价值、投资价值、现状价值、残余价值、清算价值，挂牌价格、成交价格、市场价格等。房地产根据权益类型的不同有所有权价格、用益物权价格、其他权利价格等。

评估价值又称评估价格、估计价值，简称评估值、评估价或评估额，是估价人员对房地产客观合理价格或价值进行估算和判定的结果^[1]。评估价值虽不是事实，但在为交易服务的估价中，评估价值与成交价格密切相关。一个好的评估价值应接近市场价格和正常成交价格。

（二）房地产交易环节相关税法对计税价格的要求

房地产交易环节主要涉及财产行为税和增值

税。财产行为税是财产类和行为类税种的统称，共有10个税种，与房地产交易环节直接相关的税种主要包括契税、印花税和土地增值税。三项税法或条例对于价税价格的管理要求的规定分别有：

①《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）第四条第三款：“土地使用权赠与、房屋赠与以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为，为税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格依法核定的价格。纳税人申报的成交价格、互换价格差额明显偏低且无正当理由的，由税务机关依照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定核定。”

②《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）第六条：“应税合同、产权转移书据未列明金额的，印花税的计税依据按照实际结算的金额确定。计税依据按照前款规定仍不能确定的，按照书立合同、产权转移书据时的市场价格确定；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，按照国家有关规定确定。”

③《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令138

号发布，2011年1月8日修订）第九条：“纳税人有下列情形之一的，按照房地产评估价格计算征收：

（一）隐瞒、虚报房地产成交价格的；（二）提供扣除项目金额不实的；（三）转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的。”

由上可见，契税法 and 印花税法的相关条款对没有价格或不能确定计税依据时，按市场价格核定或确定，土地增值税是有隐瞒虚报等情形时按照房地产评估价格征收。因此，房地产交易环节的计税价值依据是以市场价格或价值为参考，通过估价的方式确定房地产应税价值。

（三）国际批量评税标准的价值类型

国际评税官协会（IAAO）发布的Standard on Mass Appraisal of Real Property(Revised 2023)中对于评估价值内涵的表述为：This standard addresses mass appraisal procedures by which the fee simple interest in property can be appraised at market value, including mass appraisal application of the three traditional approaches to value (cost, sales comparison, and income)。即该标准表述评估价值内涵是房地产完全产权的市场价值。

综上，房屋交易环节涉税价值评估的价值类型应为市场价值。

二、房地产交易环节计税评估的价值内涵

（一）房屋交易环节计税评估的权利状况

一宗房地产通常由多种房地产权利，我国国有土地上房地产的基本的权利是建设用地使用权和房屋所有权，房地产用益物权中的居住权、地役权，以及房地产其他权利需以基本权利为载体。另外，国有建设用地使用权又有出让、划拨、作价出资、授权经营、租赁等类型，其中作价出资、授权经营土地使用权是针对国有企业的特殊形式，作价出资与出让使用权类似、授权经营与划拨使用权类型相似。当发生不动产转让时，划拨、授权经营、租赁等土地使用权的房地产需先补缴土地出让金后方可转让。因此交易环节涉税评估的房地产权益为房屋所有权和出让的建设用地使用权。

居住权、地役权和其他房地产权利（如租赁权、抵押权等）会对房地产交易价格产生影响，但在涉税价值评估时要谨慎对待。首先，带有权利限制的房地产交易并不是常见或多数情况；第二，要避免出现利用权利限制降低交易价格申报的漏洞；第三，批量评估时对评估对象的权利状态应一致，如因权利限制导致交易价格偏低的评估结果争议，则应由个案解决。

所以，房屋交易环节涉税价值评估的是完全产权价值，即房屋所有权和以出让方式取得的建设用地使用权在不受任何其他房地产权利等限制情况下的价值。

（二）房屋交易环节计税评估的财产范围

关于交易环节计税价值评估的财产范围的讨

论，主要是对室内装饰装修、以及家具家电、生活用品、生产物资、机器设备等非房地产类财产是否纳入评估范围进行辨别。因为在房地产交易中，交易双方时常会就房屋内部存在一并转移给受让方的装饰装修、家具家电等进行协商议价后形成交易总价。交易中常见的做法是，交易双方会另行签订装修合同等其他协议，不会将这些折价计入房地产交易价格中，所以评估时也不必将这些非房地产类财产列入评估财产范围。只有一种情况例外，就是房屋开发建设时进行的装饰装修，这些装修价值在一手房交易时已计入房地产交易价格，在之后的二手房交易时也无需剥离。

三、房地产交易环节计税价值探讨

现行的国内外评估技术标准中没有关于计税价值如何确定的说法。通过前文相关税法条款的理解，当纳税人申报的房地产成交价格、销售额、互换价格差额等计税依据明显偏低且无正当理由时，税务机关拥有核定计税价格的权力，核定过程需依据各税种对应的法律规定，并可参照房地产评估价格、市场价格等，同时遵循《中华人民共和国税收征收管理法》规定的程序和方法。那么明显偏低的判别依据是什么？或者说申报价格低于市场价格多少比例可认定为明显偏低？计税价值的确定对于提升税收征管的公平性与一致性非常重要，利于优化房地产计税价格核定体系。

（一）市场价值评估是确定计税价值的依据

目前绝大多数国家都采用以市场价值为基础的

评估价值作为计税依据，因为市场价值最能反映房地产的客观经济价值，有助于实现税收的横向公平与纵向公平。在实践中，经济合作与发展组织（OECD）多数成员国均采用或趋近于市场价值作为房产税计税基础。

（二）计税价值对市场价值的容差机制与阈值

尽管市场价值是基础，但学术界和实务界普遍认为，出于征管效率、尊重市场议价和容忍评估误差的需要，计税价值并非必须与市场价值完全等同。这种合理的偏离通常通过设立“容差机制”（Tolerance Mechanism）或“计税阈值”（Assessment Threshold）来实现。

通过对现有文献的梳理可以发现，目前缺乏相应的理论研究，国内研究多集中于技术层面的评估方法探讨，或对政策条款的解读，却没有对“计税价值”与“市场价值”的差别、政策目标与形成逻辑的系统性阐释。此外，还存在量化依据缺失，虽然共识在于计税价值可低于市场价值，但具体低多少、其量化比例如何科学确定，国内缺乏结合本土市场数据进行实证测算的研究，多停留在经验探讨或直接引用某个比例。一些学者研究了我国房地产税基批量评估系统（CAMA）的应用，指出评估结果必然存在误差，建议引入统计置信区间作为核定交易的触发线，避免对每一笔微小偏离进行核查，从而提升行政效率。

从法学视角看，中国《税收征管法》第三十五

条规定的“计税依据明显偏低”赋予了税务机关核定权，但“明显偏低”缺乏量化标准。最高人民法院在《全国法院贯彻实施民法典工作会议纪要》（法[2021]94号）中提出的70%参考标准，为司法认定“明显不合理的低价”提供了依据，但其在税收征管领域的直接适用性仍存争议。

从国际经验视角看，国际货币基金组织（IMF，2023）在其工作报告《Real Estate Tax Base Protection Mechanisms》中提到，许多国家设置了85%-90%的阈值区间。国外主要城市的房地产相关税收主要集中于持有环节的房产税，计税价值通常低于市场价值，下浮比例因政策设计而异。例如：美国各州比例不一，如加州因著名的“13号提案”，计税基础被限制在远低于市价的水平，许多房产的计税价值可能仅为当前市场价值的40%-60%。德国柏林的官方评估值（Einheitswert），其计税价值可能仅为市场价值的25%-50%。日本的固定资产税评估标准更为保守，尤其是对老旧房产，其计税价值可能不足市场价的30%。英国市政税评估所依据的Band分级体系自1991年（英格兰）或2003年（威尔士）后便未全面更新，导致计税价值与当前市价严重脱节，下浮幅度普遍超过50%。

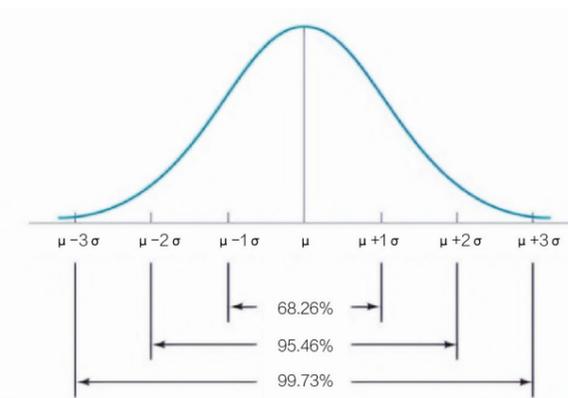
四、计税阈值的量化研究

税收征管中规定了以市场价值为基础，但在实践中市场并非理想意义上的均衡市场，加上评估误

差、市场波动以及市场议价空间等因素的存在，以市场价值的100%标准计税征缴会带来很多的争议甚至引起社会稳定，因此有必要进行以市场价值为基础设立量化的计税阈值。本文以住宅为研究对象，通过模型进行计税阈值的量化研究。

（一）正态分布模型假设

根据价格围绕着价格波动的经济学理论，房地产市场中成交价格以房地产市场价值为中心波动。在评估价作为市场价值的替代，构建“成交价格/评估价”为X变量的数学模型，在经济意义上可以合理假设符合正态分布的原理（如图）。设定“成交价格/评估价”这一变量为 μ ，其服从 $N(\mu, \sigma^2)$ ，根据正态分布，68%交易价与评估价的比值落在1倍方差 $[\mu - \sigma, \mu + \sigma]$ ，95%落在2倍方差 $[\mu - 2\sigma, \mu + 2\sigma]$ ；99.7%落在3倍方差落在 $[\mu - 3\sigma, \mu + 3\sigma]$ 。



（二）“成交价格/评估价”波动率取值

波动率可以采用标准差（ σ ）来体现， σ 是判断数据稳定性和风险程度的重要指标，反映数据的波动大小，离散程度。 σ 是衡量数据离散程度的

关键指标。 σ 值越大，表明数据分布越分散，波动性越强；反之， σ 值越小，则数据越集中于平均值附近，波动性越弱。以统计变量 x 表示“成交价格/评估价”， x_i 为单个样本价格比例， \bar{x} 为均值， n 为样本量变量， σ 采用如下模型计算：

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

在确定上海市二手住房“成交价格/评估价”比率标准差（ σ ）的过程中，目前没有上海市的官方发布的该类数据，也没有上海二手房市场 σ 的专项研究成果。在这种情况下，本文参考了国际经验，借鉴了 Zillow 官网最新于 2025 年度 7 月发布《Zestimate Accuracy》相关信息披露，波士顿的在售 (Active listings) 房屋的 MAE（中位绝对误差）为 2.45%，非在售 (Off-market) 房屋 MAE 为 6.74%。Zillow 未直接披露标准差，根据统计学经验公式，正态分布的标准差 σ 通常为 MAE 的 1.2-1.5 倍。

借鉴这一思路，对应“在售/非在售”类型，根据近年来的二手房交易市场的观察统计，本市住宅类市场大致 90% 交易属于合理买卖交易，10% 则属于赠与等交易，可归入非在售类型。基于上述假设条件，本市的中位绝对误差 MAE 加权为（ $2.45 \times 90\% + 6.74 \times 10\%$ ）= 2.879%，标准差取前述 MAE 与 σ 的区间的中上水平 1.4 考虑，则全市的住宅类的标准差： $\sigma = 2.879\% \times 1.4 = 4.1\%$ （取整）

国内更早期的标准差研究中，张学诞等 2020 年《我国房地产税基批量评估中的问题与改进路径》通过对北京市 2018-2019 年二手住宅批量评估试点项目实证分析指出：北京市核心区二手住宅批量评估中，成交价格/评估价格的分布符合正态假设，分区的情况下朝阳与海淀区的 σ 分别为 3.8%、4.5%，可以验证 4.1% 的相对合理性，因此本次模型上海住宅类 σ 的取值为 4.1%。

（三）置信水平取值

置信水平（Confidence Level）用于衡量参数的估计值在多大程度上是可信，置信水平可以帮助设定合理的误差范围、控制风险和做出科学决策。

依据近年来的计税价格的核价实践，五年来的异议和总量的比例大致在 0.01%。以此衔接政策目标设定为正常交易 99.99% 通过，即仅允许 0.01% 误判率，在既定计税阈值下（计税价值取市场价值的合理比例），设置置信水平为 99.99%。

（四）计税价格阈值确定

基于以上正态分布假设，标准差 4.1%，置信水平取单边状态下 99.99%，通过正态分布模型反推计税阈值下限的过程如下：

变量 X 为成交价/评估价比值，其服从正态分布如下：

$X \sim N(u=1, \sigma^2=0.0412)$ ，即均值 $u=1$ ，标准

差 $\sigma = 4.1\%$

确定政策目标：要求 99.99% 的正常交易能通过税务审核，即允许 0.01% 的交易被误判为异常（对应统计学中的下分位数）

计算分位数 z ： $P(Z \leq z) = 0.0001$ 的 z 值，查表并计算出 z 值：

$Z = -3.719$ （注：对应的是标准正态分布左侧 0.01% 分位点）

阈值 T 确定：根据公式： $T = 1 + (-3.719) \times 0.041 = 0.8475$ ，得到 T 值为 84.75%

阈值 T 在于计税评估意义为在政策目标下以市场价值 85% 作为计税价值的基准是最优选择。

（五）计税价格阈值敏感性分析

实践中，阈值受到政策指标（通过率）和标准差 σ 两个变量的共同影响，若以目标通过率变量作单因素分析，随着目标通过率提高，阈值呈下降趋势，当目标通过率从 99.9% 变动到 99.99%，阈值变化从 87.33% 下降至 84.75%（见下表）。

阈值的敏感性指标变动分析表

目标通过率	阈值 T(%)	标准正态分位数
99.90%	87.33	-3.090
99.91%	87.20	-3.121
99.92%	87.06	-3.155
99.93%	86.90	-3.195
99.94%	86.72	-3.239

目标通过率	阈值 T(%)	标准正态分位数
99.95%	86.51	-3.291
99.96%	86.25	-3.353
99.97%	85.93	-3.432
99.98%	85.49	-3.540
99.99%	84.75	-3.719

若将阈值设定为市场价值的 87.33%，其现实意义在于预计 99.9% 的交易（即每 1000 笔交易中有 999 笔）能够顺利通过核价，有 1 笔可能触发核定。以上海市年约 30 万套的二手房成交量估算，理论上预计约 300 套交易将触发核定程序，相应地，若以 85% 作为阈值设定值则对应约 30 套的交易无法通过触发异议程序。

（六）计税价格阈值的适用说明

以上海住宅市场为例，将计税价格阈值确定为市场价值的 85%，既充分尊重市场议价规律，也为防范系统性税收流失设置了有效防线。需要强调的是，尽管基于正态分布假设，本研究也注意到房地产价格可能存在的偏态特征，后续研究可进一步进行稳健性检验。

税务部门可根据市场发展阶段及政策导向（如刺激或抑制），对阈值进行动态调整，例如设定为 80% 或 90%。世界银行在其相关指南中指出，出于征管效率考虑，许多国家设定了类似的最低控制

比例，另据IMF 2023年发布的《Real Estate Tax Base Protection Mechanisms》报告，建议的阈值取值区间为85-90%，将达到税收保全（流失率）与行政效率（征管收益/成本）相对均衡，若考虑到国内的社会稳定成本进而采纳上述区间的下限85%，则与我们推荐的最佳比例完全相符。

需补充说明的是，非居住用途房地产的标准差一般高于住宅类，因此不建议采用本文结论作为政策工具，具体阈值需要进一步继续研究。

五、思考与展望

本文立足国内房地产交易计税实践，以住宅类房地产为研究对象，提出以市场价值为基准，引入统计容差机制，构建了基于批量评估技术的动态阈值模型，体现了估价行业在计税价值理论创新与实践应用方面的积极探索，为在税收公平与市场效率之间实现科学平衡提供了可量化、可复制的政

策工具，也为税务主管部门优化政策设计、提升征管效能提供了数据支撑和决策依据。

展望未来，随着评估技术持续迭代、大数据技术以及人工智能不断深度融合，房地产批量评估体系在精度与效率方面将实现显著提升。估价行业将进一步推动评估模型创新与新技术融合，例如引入机器学习自动校准参数、构建动态更新的房产数据库等，使计税价值更精准反映市场价值。通过构建“评估技术进步→σ值降低→阈值动态上调”的正反馈机制，可持续增强税收估值体系的科学性、适应性和稳定性，从而助力新发展阶段下税收治理现代化、营商环境提升和“十五五”时期社会经济平稳健康发展。

作者单位：上海百盛房地产估价有限责任公司
上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

新时期城市更新中评估咨询服务的专业技术方法探索

■文/杨斌 吴宁远

可持续运营的综合目标，实现资源、资产、资信、资金四资协同的理念，为城市更新全周期提供专业化的、定制化的技术支撑，对评估咨询服务提出了如下三方面的核心诉求：

1. 价值评估的“全维度覆盖”，即突破传统单一经济价值评估的局限，从经济、社会、生态、文化等多个方面对城市更新项目的价值进行量化，为公共利益优先、多元价值协同的决策提供支撑；

2. 技术方法的“动态化适配”，要符合城市更新全周期治理的特征，实现项目前期预判、中期监测、后期评估的全过程动态跟踪，及时应对规划调整、市场变动、利益诉求变化等动态因素；

3. 服务功能的精准化支撑，即对存量空间的资源禀赋、问题短板做精准识别，政府、开发商、居民、企业等多元主体利益做精准平衡，项目实施和运营中各种风险做精准防控，为高质量发展重要环节提供技术支持。

评估咨询服务新技术方法的创新应用，正是回应上述诉求、破解传统估价困境的核心路径。

三、评估咨询服务新技术方法支撑城市更新高质量发展的实践路径

新时期的城市更新评估咨询服务的技术框架应该按照“全周期、多维度、智慧化、动态化”的原则，包含四大技术模块：现状诊断技术模块主要

一、研究背景

伴随着我国城镇化进程进入下半场，城市发展模式由增量扩张为主转为存量提质增效和增量结构调整并重，城市更新成为改善城市空间结构、提升城市功能品质、满足人民美好生活需要的重要抓手。高质量发展是城市更新的主导向，更新要处理好经济收益与公共利益、短期与长期、物质空间与人文生态的关系，实现经济、社会、生态、文化价值的全面跃升。

评估咨询服务属于城市更新的“技术智囊”，从项目谋划、规划设计、实施推进到运营管理，全方位参与其中，担负起对现状的诊断、价值评定、方案改善、效果预测等关键任务，其技术手段是否科学，直接影响到城市更新决策是否准确、实施是否到位。但是传统房地产估价存在数据获取滞后、价值维度单一、方案优化静态化、效果预判碎片化等不足，不能满足高质量发展下多元价值平衡、全周期风险防控、精准配资源的要求。因此，对评估咨询服务的新技术方法怎样支撑城市更新高质量发展，促进估价技术体系创新与升级进行系统的探讨，具有重大的理论价值和实践意义。

二、城市更新高质量发展对评估咨询服务的核心诉求

城市更新高质量发展本质就是通过存量空间优化重构，实现空间提质、价值提升、利益均衡、

针对数据收集与问题识别；价值评估技术模块主要进行多维价值的量化与整合；方案优化技术模块以动态调整和利益平衡为核心；效果预判技术模块主要从全周期风险与效益的评估入手。四个模块互相联系，共同配合，组成一个完整的技术支撑体系，覆盖城市更新的全过程。

表1：城市更新高质量发展中评估咨询服务的技术框架

技术模块	核心内容	核心作用
现状诊断	多源数据采集、“定性+定量”问题识别	夯实高质量发展的基础数据支撑，精准定位核心短板
价值评估	四维价值指标体系构建、动态化价值量化与整合	锚定多价值平衡导向，避免发展失衡
方案优化	多元利益平衡分析、智能化工具优化开发强度/功能布局/实施时序	提升实施精准度，构建共赢方案
效果预判	实施前预测、实施中监测、实施后评估与风险预警	筑牢全周期风险防控屏障，保障可持续发展

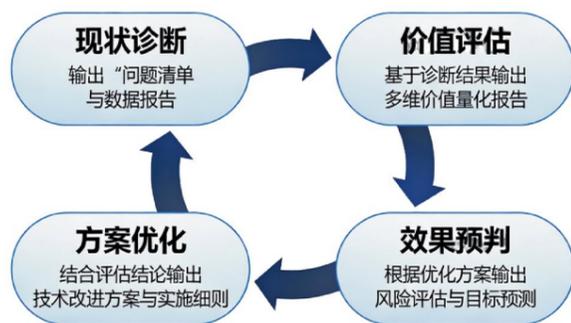


图1：四个技术模块实施逻辑关系图

（一）智慧化现状诊断技术：夯实高质量发展的基础数据支撑

高质量的城市更新需要准确的现状认知为前提，智慧化现状诊断技术依靠多源数据融合和精准问题识别，给更新决策赋予全面、真实、高效的数据显示，防止因为信息偏差造成资源错配和发展低效。

1. 在数据采集方面，传统的以人工勘察、文献查阅为主的方式效率低、覆盖面小，而GIS（地理信息系统）、遥感（RS）、北斗定位等空间技术的使用，可以快速获取更新区域的地形地貌、土地利用、建筑物分布、绿地覆盖等空间数据，通过遥感影像解译分析土地利用变化趋势，利用GIS空间分析实现数据可视化展示，为空间优化提供准确的依据；大数据技术整合城市政务数据（不动产登记、人口统计、规划审批）、互联网数据（POI、交通出行、消费行为）、物联网数据（环境监测、基础设施运行），建立多源数据融合数据库，实现对更新区域经济活力、人口结构、设施配套、生态状况的全面感知；再结合实地勘察、问卷调查等传统方式对微观的居民需求、建筑质量、产权状况等信息进行补充，保证数据的全面、真实，为高质量发展精准施策打下基础。

2. 在问题识别上，采用“定性+定量”的精准识别方式，可以准确找到影响高质量发展的主要短板：用统计分析量化学龄人口老龄化、产业空心化、公共服务设施缺口等问题，给功能提升方向赋予依据；用空间句法、网络分析来评价交通可达性、空间连通性，找出空间布局不合理、功能混合度低这些限制空间提质的要素；用利益相关者分

析来整理多元主体的核心诉求和利益冲突，提前察觉产权纠纷、利益分配不均等可能产生的矛盾，从而为利益平衡机制的创建给予支持；用历史文化资源普查技术来评判历史建筑、传统风貌的价值，找到保护和开发的平衡点，防止高质量发展过程中出现文化断层。

（二）多维度价值评估模型：锚定高质量发展的价值平衡导向

城市更新高质量发展核心就是实现经济、社会、生态、文化等多价值协同提升，多维度价值评估模型克服传统单一经济价值评估的不足之处，把多元价值全面量化，科学整合，给价值平衡决策提供准确依据，防止片面追求经济效益而忽略公共利益的发展失衡。

就评价指标体系的创建而言，四维价值指标体系全方位囊括高质量发展的关键方面，经济价值指标侧重于土地利用效率，项目投资回报率，产业产值增长，税收贡献等，保证更新项目具备经济上的可持续性，社会价值指标包含公共服务设施覆盖率，居民生活满意度，就业岗位增多，社区凝聚力加强等，突显以人民为中心的发展理念，生态价值指标包含绿化覆盖率，空气质量改善率，能源节约量，水资源循环利用率等，契合绿色低碳发展的要求，文化价值指标包含历史建筑保护率，文化资源活化利用率，地方文化传承效果等，守护城市历史文脉。根据居住民生类、产业提升类、风貌保护类等不同更新类型，用层次分析法（AHP）确定

各个指标的权重，实现评估的针对性与科学性，保证价值评估与不同类型更新项目的高质量发展目标精准匹配。

表2：价值评估指标体系

价值维度	核心指标	权重确定方式	价值导向
经济价值	土地利用效率、项目投资回报率，产业产值增长、税收贡献	按更新类型(居住类/产业类/风貌保护类)调整	保障项目经济可持续性
社会价值	公共服务设施覆盖率、居民生活满意度、就业岗位增加、社区凝聚力提升	结合利益相关者诉求调整	以人民为中心的发展理念
生态价值	绿化覆盖率、空气质量改善率、能源节约量、水资源循环利用率	依据生态保护优先级调整	契合绿色低碳发展要求
文化价值	历史建筑保护率、文化资源活化利用率、地方文化传承效果	侧重历史文化保护需求调整	守护城市历史文脉

根据城市更新全周期动态特性，在动态评估方法的应用上，用动态化的价值评估方法可以准确把握价值变动趋向，给动态决策给予支撑：现金流折现模型（DCF）加上情景分析，顾及宏观经济波动，政策变动，市场需求改变等不确定之处，预估各种开发计划下的经济价值动态变动，量化价值波动风险，保证经济价值的稳定增长；意愿调查法（CVM）和替代市场法，把居民对公共服务改善的

支付意愿，生态环境改善带来的健康效益等非市场化效益量化，重视社会价值和生态价值，防止因价值被忽视而产生发展失衡；实物期权定价模型衡量分期开发，功能调整等柔性决策的潜在收益，助力项目全周期价值最大化；BIM（建筑信息模型）技术把价值评定同建筑设计，施工管理融合起来，达成价值评定的动态调节和即时改良，保证多元价值在项目执行过程里不断均衡。

表3：动态化价值评估方法

评估方法	应用场景	核心作用
现金流折现模型 (DCF)+情景分析	预测经济价值动态变化，考虑宏观经济政策、市场等不确定因素	量化价值波动风险，保障经济价值稳定增长
意愿调查法 (CVM)+替代市场法	量化居民对公共服务改善的支付意愿、生态环境提升健康效益等非市场化效益	重视社会/生态价值，避免发展失衡
实物期权定价模型	评估分期开发、功能调整等柔性决策的潜在收益	助力项目全周期价值最大化
BIM 技术	融合建筑设计、施工管理进行价值评估	实现价值评估动态调整与实时优化

（三）动态化方案优化工具：提升高质量发展的实施精准度

高质量城市更新离不开科学合理的实施方案做支撑，动态化方案优化工具借助利益平衡分析和智能化技术应用，创建出多元利益共赢、资源调配有效的实施方案，防止因方案不合理引发的效率低下

的状况，避免冲突频发的问题。

多元利益平衡分析是实现高质量发展的关键，成本收益分析法分别计算政府、开发商、原产权人等各主体的成本和收益，准确找到利益冲突点，给利益协调提供靶向；博弈论模型分析多元主体决策行为和利益诉求，建立利益共享机制，例如通过容积率奖励、税收减免等方式激励开发商参与公共服务设施建设，通过产权置换、货币补偿等方式保障原居民的合法权益，实现政府引导、市场运作、公众参与的良性互动；德尔菲法邀请规划、建筑、经济、法律等领域的专家以及利益相关者代表，对方案的可行性、合理性进行多轮论证，达成共识性方案，提高方案的社会认可度和实施可行性，减少实施阻力。

智能化优化方面，技术工具的创新应用大大提高了方案优化的科学性和效率，BIM+GIS一体化技术把建筑设计、空间布局、设施配套等方案同地理空间数据融合起来，从而达成方案的可视化展现并展开多方案对比分析，清楚地呈现不同方案的空间效果和资源配置效率，便于挑选最佳的空间方案，遗传算法、模拟退火算法等智能优化算法，以多维度价值最大化、利益冲突最小化为追求目标，对开发强度、功能布局、实施时序等重要参数实施优化，产生最优方案，保证资源配置准确高效，动态财务分析模型把成本估算、收入预估、资金筹集等数据归入其中，模仿不同方案的财务状况，剖析资金平衡风险，改良资金筹集方案和实施

时序安排，保证项目资金链稳定，为高质量实施赋予资金保证。

（四）全周期效果预判体系：筑牢高质量发展的风险防控屏障

城市更新高质量发展要求全周期的可持续性，不单要关注短期实施的效果，更需要防控长期运营风险，全周期效果预判体系通过实施前的预测、实施中的监测和实施后的评估来降低风险隐患，保证更新目标能够持续达成。

1. 实施前的预测环节，“定性预测+定量建模”可以精准预估项目潜力与风险，从而给方案改良给予方向，在类比法选取与本项目规模、类型、区位相似的已完成项目作为参照，从中吸取实施成效和经验教训，预估本项目大概的实施效果以及可能遭遇的困难，进而为方案调整赋予参考依据的基础上，搭建系统动力学模型，创建涵盖经济、社会、生态、文化等多个系统的相互作用的动力学模型，模仿不同方案下各个系统动态改变走向，预估长久实施后的成果，避开短视行为引发的长期发展不平衡状况，在回归分析法找到影响因素如投资强度、政策支持力度、居民参与度等，且把这些因素对实施效果的影响程度量化之后，再进行精准施策，以加强方案的针对性和有效性。

2. 实施中的监测阶段，动态监测、实时调整技术保证项目实施不偏离高质量发展轨道：物联网技术对工程进度、施工质量、环境影响等数据进行实时监测，及时发现实施偏差，防止出现质量隐患和

生态破坏；挣值管理法把进度、成本、质量数据融合起来，评判项目实施绩效，剖析偏差缘由并提出调整措施，保证项目高效推进；利益相关者沟通反馈机制经由定期调研、线上反馈等途径搜集各方对于项目实施的意见建议，即时优化调整方案，回应当动态改变的利益诉求，保证项目一直契合公共利益导向。

3. 实施后评估阶段，综合评估与风险预警方法为长期可持续发展保驾护航。模糊综合评价法依托实施效果预测指标体系，就项目所产生的经济、社会、生态、文化效益展开综合评判，判定是否达成更新目的，提炼经验教训；风险矩阵法找出项目运作期间可能遭遇的市场风险、运作风险、政策风险等潜在危险，评定风险出现的可能性以及造成的后果严重性，创建风险警报体系，及时采取应对举措；长时间跟踪评价办法对项目运作之后的长久成效展开连续观测，剖析其给城市发展带来的远期效应，为后续城市更新项目给予经验参照，促使城市更新高质量发展不断迭代更新。

表4：动态化价值评估方法

实施阶段	核心技术方法	具体应用	核心目标
实施前预测	①类比法	参考相似项目经验预判成效；	精准预估项目潜力与风险，优化方案设计
	②系统动力学模型	模拟多系统动态变化趋势；	
	③回归分析法	量化投资强度、政策支持等关键因素影响	

实施阶段	核心技术方法	具体应用	核心目标
实施中监测	①物联网技术	实时监测进度、质量、环境数据;	及时纠正实施偏差, 回应动态利益诉求, 保障公共利益导向
	②挣值管理法	整合进度/成本/质量评估绩效;	
	③利益相关者沟通反馈机制	收集各方意见建议	
实施后评估	①模糊综合评价法	综合评估经济/社会/生态/文化效益;	总结经验教训, 防控长期风险, 为后续项目提供借鉴
	②风险矩阵法	识别运营风险(市场/政策/运营)并预警;	
	③长期跟踪评估	监测长期城市影响	

值协同评判, 从静态评判到全周期动态评判, 从被动服务到主动支撑的改变, 很好地解决了存量空间盘活, 多元利益协调, 可持续发展等关键难题, 给城市更新决策的科学性, 实施的高效性, 效果的可持续性给予了有力支撑。

随着大数据、人工智能、物联网等新技术的不断发展, 评估咨询服务技术方法将会朝着技术融合化、评估精细化、参与多元化的方向发展。未来要继续加强新技术与估价实践的深度融合, 创建更加智能、更加精准、更加全面的估价技术体系, 按照不同种类的城市更新项目个性化需求, 细化评估指标和方法模型, 提高技术匹配度, 依靠数字化平台搭建起利益相关者参与渠道, 推进估价过程的公开透明以及民主决策, 使房地产估价新技术更好地服务于城市更新高质量发展, 为打造宜居、韧性、智慧城市提供强大的技术支撑。

作者单位: 上海百盛房地产估价有限责任公司
上海百盛房地产估价有限责任公司

四、结论与展望

城市更新高质量发展要求评估咨询服务要进行全维度的价值评判, 动态化的技术匹配, 精准的服务支持, 智慧化调查技术, 多维度价值评判模型, 动态化的方案改善工具, 全周期的效果预估体系等新的技术手段的使用, 从数据支撑, 价值锚定, 实施改善, 风险防控四个方面给城市更新高质量发展赋予了系统的技术支撑。这些新技术方法突破了传统估价的束缚, 达成从单个经济价值评判到诸多价

房地产估价行业的反内卷

■文/黄静 詹海兵

2025年, “反内卷”成为中国经济的年度关键词。从中央政治局会议到经济工作会议, 从总理指示到市场监管总局行动, “拒绝内卷”的号角已在全国吹响。这场自上而下的变革, 正在重塑行业格局, 改变亿万人的生活。

一、反内卷的时代背景

2024年下半年以来, 我国宏观政策对“内卷式”竞争的关注度不断提高。2024年7月首次提出“强化行业自律, 防止‘内卷式’恶性竞争”。2024年12月中央经济工作会议和2025年政府工作报告都提出“综合整治‘内卷式’竞争”。2025年7月中央财经委员会第六次会议进一步细化整治“内卷”的内涵, “治理企业低价无序竞争”、“提升产品品质”。此外, 各部委、行业协会持续表态, 相关配套措施也陆续出台。

“内卷式”竞争是指经济主体为了维持市场地位或争夺有限市场, 不断投入大量精力和资源, 却没有带来整体收益增长的恶性竞争现象, 往往会导致企业陷入“增收不增利”的困境。高度分散的市场格局与产品同质化倾向, 迫使企业为维持现金流和市场份额陷入低价恶性竞争, 利润空间被系统性压缩至边际成本附近。同时, 原料端成本刚性与下游议价能力增强形成双向挤压, 持续侵蚀企业盈利能力。多重压力下, 行业陷入“低开工率→

单位固定成本上升→利润进一步下滑→被迫继续降开工”的负向循环。

本轮“反内卷”政策的本质不在于抑制市场竞争, 而是通过制度重构与激励机制重塑, 推动经济从低效率的无序扩张转向可持续的高质量增长。

二、房地产估价行业的内卷

在房地产行业的大版图中, 房地产估价行业一直扮演着不可或缺的角色。然而, 当下行业内卷现象日益严重, 深陷“低价竞争-质量下滑-信任危机”的恶性循环, 犹如一座大山横亘在行业发展的道路上, 亟待突破。

(一) 房地产估价行业内卷的成因

1、从市场环境来看, 房地产市场的持续下行使得估价业务量有所下滑, 而估价机构数量或者从业人员却没有减少, 僧多粥少的局面必然引发激烈竞争。随着房地产市场的下行, 新建项目减少, 抵押、征拆、涉税等传统估价业务需求相应减少, 但由于进入门槛相对较低, 每年仍有不少新的估价机构成立, 导致市场竞争愈发白热化。

2、从行业自身角度, 缺乏有效的自律机制和规范的市场秩序是重要因素。目前行业内虽然有相关的法律法规和执业准则, 但在实际执行过程中, 违规成本较低, 对于恶意低价竞争等不正当行为缺乏有力的约束和惩处措施。部分机构为了短期

利益，不惜违规操作，破坏行业生态。

（二）房地产估价行业内卷的表现形式

房地产估价行业内卷主要体现在激烈的价格竞争上。众多估价机构为了争夺有限的业务，不惜一再压低价格，甚至出现低于成本价承接业务的情况。在一些银行抵押估价业务招标中，部分机构以远低于合理水平的报价中标，扰乱了正常的市场价格秩序。这种低价竞争直接导致服务质量难以保障。为了控制成本，估价机构不得不削减人力、物力投入，如减少实地勘察时间、简化评估流程（压缩审核甚至不做技术底稿）、聘用经验不足的估价人员、劳务外包等，使得估价报告的准确性和专业性大打折扣，错误或不合理的估价结论时有发生，严重损害了行业在客户及监管部门心中的形象，客户对估价结果的信任度降低，监管部门也加强了审查力度，进一步加剧了行业的生存压力。

三、房地产估价行业反内卷的破局之道

借鉴美国、日本、欧盟等历史过往经验，要想走出内卷困局，无外乎三种路径：一、关停落后产能；二、对新增产能减少投入；三、创造更多需求以优化竞争格局。

（一）行业的探索与尝试

1、财政部

2025年6月10日，财政部对十四届全国人大三次会议第1733号建议的答复中指出：我国资产评估行业发展30年来，行业发展规模不断扩大，服务范围不断拓展，发展总体呈向好趋势，但是也出现了有的资产评估机构恶意低价承揽业务

扰乱市场，有的委托方忽视资产评估机构执业水平而简单选择报价最低的资产评估机构等问题，干扰行业正常的执业环境和竞争秩序。为推动行业健康发展，财政部正在会同有关部门对选聘资产评估机构行为予以研究，对黄西勤人大代表所提的科学选聘评估机构、防范恶意低价竞争等意见，财政部在制定相关政策制度时对选聘机构方式、评价标准、质量控制评价等内容有相应考虑，下一步，财政部将加快做好选聘评估机构相关政策制定工作。

2、国家发展改革委 市场监管总局

2025年7月24日，国家发展改革委 市场监管总局发布《中华人民共和国价格法修正草案（征求意见稿）》，向社会各界公开征求意见。草案明确了不正当价格行为认定标准—低价倾销、价格歧视、变相涨价/降价，禁止强制捆绑或收取不合理费用、技术手段滥用等不规范市场行为，强调要强化监督与处罚、加大惩戒力度。

3、中国资产评估协会

2025年7月18日，中国资产评估协会印发《中国资产评估协会反不正当竞争行为实施意见（试行）》（中评协[2025]6号），意见明确要求，在招投标领域，禁止会员相互串通投标报价、以低于成本的报价竞标、以他人名义投标或弄虚作假骗取中标。同时，会员不得向采购人、采购代理机构、评标委员会成员等行贿或采取其他不正当手段谋取中标或成交。此外，会员不得以恶性压价、支付回扣、虚假宣传或贬损、诋毁其他资产评估机构等不正当手段招揽业务。《意见》对规范会员执业

行为、鼓励和保护公平竞争、防止“内卷式”竞争、促进资产评估行业健康发展、维护社会公共利益和会员合法权益具有重要意义。

4、地方资产评估协会

2025年8月8日，河南省资产评估协会接到监督工作线索，一家机构在某投标项目中，违反《中国资产评估协会反不正当竞争行为实施意见（试行）》，投标报价低于采购项目最高限价45%，涉嫌采取低于成本报价手段承揽业务。省评协迅速对该机构下发监管关注函，提示其在中标项目业务执行过程中要贯彻风险识别理念，执行评估准则、履行评估程序、诚实守信、勤勉尽责，按照《意见》的相关要求，省评协将对该中标评估项目的执业质量情况予以重点关注。

5、地方房地产估价行业协会

近年来，重庆不动产评估行业面临严峻挑战。服务采购方常常采用的“最低价中标”模式，导致评估服务价格被持续压低至非理性水平，有的远低于提供符合专业规范服务所需的合理成本。这种畸形的市场价格环境让评估机构陷入困境：持续亏损经营难以为继，或为求生存而简化流程、降低标准，甚至牺牲评估的独立性与客观性。其后果是评估报告质量下降、行业公信力受损，并间接累积了金融风险，行业的专业价值被严重低估。业内虽有规范价格、保障服务质量的诉求，但受限于《反垄断法》对价格协议的严格禁止，任何试图联合设定价格底线的尝试都面临巨大合规风险，行业深陷“低价竞争—质量下滑—信任危机”的恶性循环。

面对上述困境，在中房学的帮助指导下，重庆市国土资源房屋评估协会主动求变，启动了“明码标价”探索和实践。这项创新改革的核心是建立制度性的信息透明机制。它要求评估机构依据自身真实的运营成本、服务标准及市场判断，自主确定评估服务的具体价格。确定后，机构负有基本义务，在其经营场所显著位置、官方网站会员版面等清晰、完整地公示服务项目、具体收费标准、计价方式、服务内容以及任何可能的附加费用标准。与此同时，协会恪守边界，不制定、不发布类似指导价或价格区间。其核心职能是搭建并维护一个公共信息平台，将会员机构依据要求自主公示的价目表与服务标准信息汇总整理，并向社会公众及服务需求方公开发布，提供便捷查询。在此，协会的角色是信息透明化的促进者与公共服务提供者。

价格与服务内容的刚性绑定，使得偏离合理成本的低价策略空间被压缩。透明的环境为坚持专业标准的机构创造了公平竞争条件，使其能够基于真实成本和专业价值执行合理价格，摆脱恶性压价竞争束缚，将资源投入人才建设、技术升级和服务质量提升。更重要的是，在信息充分透明的市场环境下，评估机构的核心竞争力自然转向专业资质、服务质量、技术实力及机构信誉等非价格因素，市场竞争重心得以从价格搏杀回归到提升专业服务品质与建立市场信任的正轨。规范有序的价格与服务信息披露，也将有助于提升行业的整体透明度与可信度，有助于重建市场对评估专业性、客观性和独立性的信任和回归。

重庆市的成功经验，得到了中房学和中估协的肯定，也得到了人民日报的转发。

(二) 行业反内卷的破局之道

结合美、日、欧等反内卷的历史经验，借鉴兄弟省市的成功做法，提出以下行业反内卷的破局之道：

- 1、通过顶层设计，从源头上设定竞争边界，避免企业陷入内卷循环；推动产业结构优化升级，引导行业从低层次的“拼价格、拼规模”消耗战，转向“拼技术、拼质量、拼效率”的高质量竞争。
- 2、积极引导估价机构兼并、整合，增加市场集中度，逼迫落后产能退出市场，形成寡头竞争格局，避免同质竞争。
- 3、提高行业准入门槛，让作坊式的小微企业退出估价行业。
- 4、产能外迁，鼓励上海的估价机构走向长三角、走向全国，发挥上海人才、信息、资金和技术优势，缓解上海估价行业的高成本问题。
- 5、引导机构技术升级、科技迭代，借助AI新技术，搭上信息科技的快车道，提升服务效能。
- 6、鼓励机构差异化竞争，不同机构打造属于自己专长的特色领域，减小恶性竞争的压力。行业既需要“大而强”，也需要“小而美”。
- 7、做好政策研究，紧跟市场热点，积极拓展外需，引导政府需求外包，开拓新型业务渠道。
- 8、借鉴重庆的成功做法，实行估价行业的明码标价、构建完整的价值评估体系。通过要求评估机构依据真实运营成本、服务标准及市场判断

自主定价并公示，既保障市场透明度，又维护专业服务的合理价值空间。这种制度设计能够规避反垄断法对价格协议的禁止，实现规范与活力的平衡。

9、加强行业自律，服务收费明码标价并在协会网站上公示，对违反价格承诺的估价机构下发监管关注函、约谈、计入行业不诚信记录，对低价中标项目重点关注、重点抽查。积极推行房地产估价行业的信用评价体系，把恶性低价竞争、低质量服务纳入信用评价体系。

四、结束语

“内卷”的本质是资源有限下的零和博弈。“越卷越亏损，不卷你出局”，现实的境况是“我们卷不动了，但也躺不平”。

中央重拳整治，正是为了打破“低物价-低工资-高工时”的死循环，转向“创新驱动-合理分配-多元发展”的健康生态。

多管齐下的反内卷，立足有效遏制损害行业根基的恶性压价竞争，推动行业从无序价格竞争向追求专业质量与服务信誉的根本性转变。通过破除“低价竞争-质量下降-信任危机”的恶性循环，其建立的“质量价值逻辑”使竞争转向专业能力比拼，从根源上抑制行业的“内卷”化倾向。通过持续完善和深化实施，有望让估价行业矫正持续偏离的态势，真正回归到专业服务的价值本位，这是估价行业高质量发展的基本路径。

作者单位：上海东洲房地产土地估价有限公司

市房地产估价行业党委
召开党建工作联络员会议



2025年12月17日，行业党委在浦东新区社会创新示范园召开党建工作联络员会议，来自行业各党支部的书记、联络员等20余人参会。

会上，大家重点围绕二十届四中全会《建议》有关新经济组织、新社会组织、新就业群体党的建设，进行了专题研讨。

党委书记浦建华作总结讲话，指出，一要深化思想认识，持续推动作风建设；二要健全决策机制，提升行业管理水平；三要强化理论武装，凝聚智慧力量；四要聚焦重点任务，提高工作成效。

智汇深沪 赋能估价新生态
——上海市房地产估价师协会赴深 专题调研纪实

为深化沪深两地房地产估价行业协同，借鉴前沿实践经验，加速人工智能技术与估价行业的深度融合，更高质量完成中国房地产估价师与房地产经纪人学会课题《人工智能在房地产估价领域应用及其影响与规范研究》及本会课题《房地产估价行业未来发展研究》，上海市房地产估价师协会于2025年11月19日至21日组织课题组赴深圳开展实地专题调研。



通过深入交流，课题组系统了解了深圳地区房地产估价行业在人工智能技术应用、当前发展态势、面临挑战以及未来发展方向等方面的实践经验与创新做法，为课题研究提供了宝贵的参考依据。