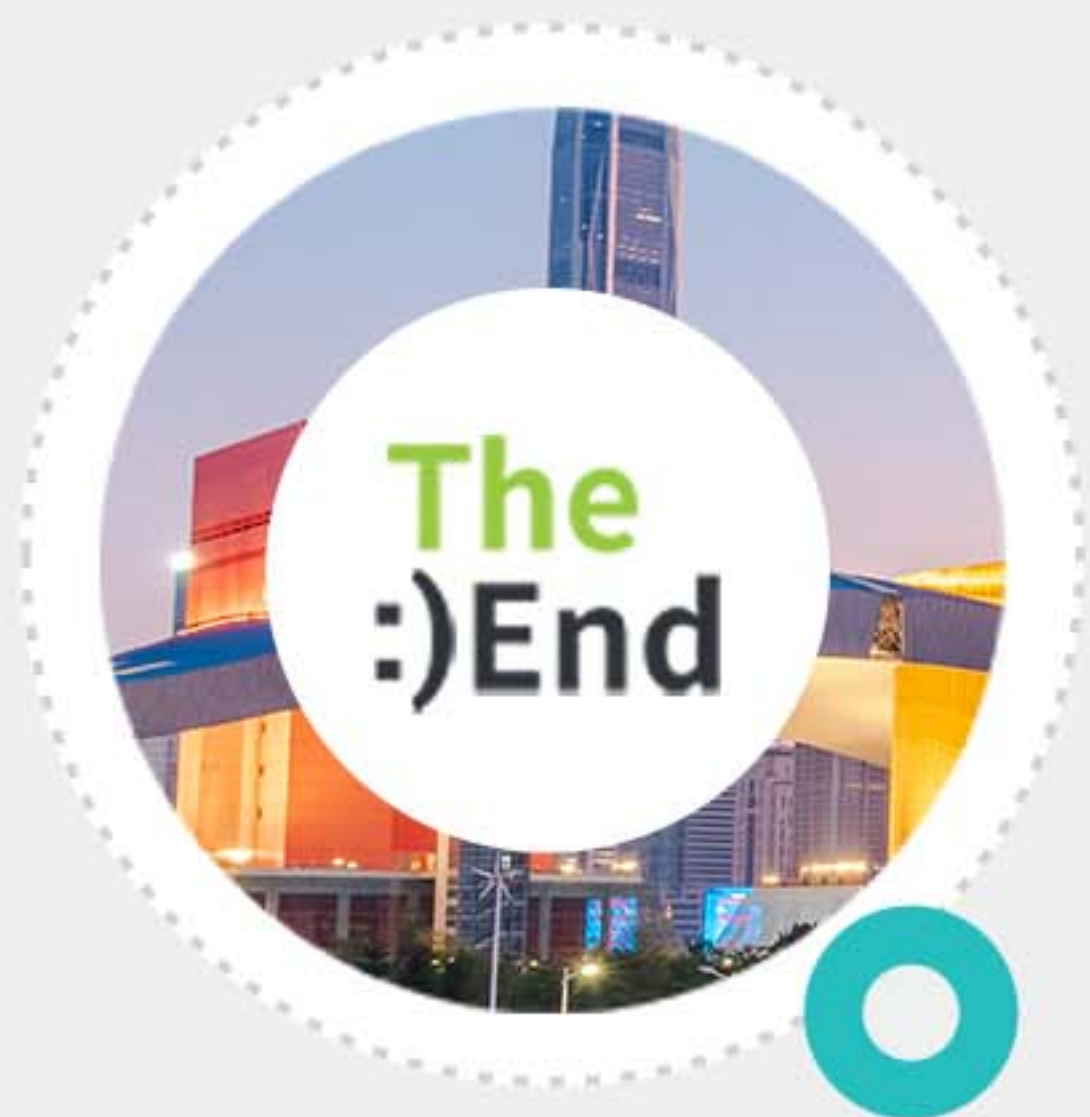




公司地址：北京市丰台区丰台北路
18号金唐中心C座6层

服务热线：010-88356600
传真：010-88355635
公司网址：www.longtaihuayuan.com



龙泰华源 房地产顾问集团

城市更新与历史文化保护
北京市基准地价更新的必要性
浅谈征迁评估中存在的问题及解决方法

2022年 6 月刊

合作共赢 共创未来

诚邀加盟

WELCOME TO JOIN US

核心合伙人

您在行业内摸爬滚打了很多年，有些资源和地位，但也有些孤单有点累，您还想将自己的事业继续下去，您需要支持和分担，请加入我们的核心合伙人团队。如果您在行业内具有相当知名度和影响力，并拥有自己的团队，希望能有更大的平台和发展空间，请加入我们的核心合伙人团队。

市场合伙人

如果您拥有市场资源和开拓能力，需要专业的引领和支持，请加入我们的市场合伙人团队。

洽谈请致电

联系人：臧女士 电 话：010-88356600转313

万涓成水，终当汇聚成河，我们搭建三大业务平台，欢迎各位具有相同志向的同仁加盟，共襄盛业。为此我们设计了一套与我们发展理念相契合的合伙人体制，您可以根据不同情况可以选择不同的合伙人类型加盟。



汪洋中的船

■ 创始合伙人 夏砚博

我们是汪洋中的一条船，以前总在筹划如何跑得更快，现在该思考如何才能跑得更久了。

无论是市值万亿的跨国集团，还是路边的煎饼摊子，在经济的星辰大海中都只是随波逐流的船。季风来的时候，大家百舸争流，一日千里，一度让自己以为是竞技的高手，踏浪的英雄。如今，风停了，我们才意识到，我们可能只是在最好的时代，乘上了最快的风。

我们当然也没必要妄自菲薄，过去的二十年，是中国经济发展最快的二十年，更是房地产行业的黄金二十年，我们也抓住了历史的机遇，稳步的发展，逐渐的成长为细分行业里的佼佼者，公司2021年的收入甚至还创了历史的新高。去年初，我们迎来了成立二十周年的庆典，不是所有的同行都有机会庆祝这个日子，我们有理由骄傲。

但是，个体的能力和努力，在周期的巨轮面前是如

此的不堪一击。国家经济的大周期和行业的小周期同时共振下行，昨天还如日中天的头部公司，今天可能已经一地鸡毛。在周期下行的背景下，天灾人祸接踵而至，这次扇动翅膀的不是亚马逊的蝴蝶，而是瘟疫和战争这些可怕的黑天鹅，对处于周期漩涡中的所有企业来说，由此带来的深远影响，其强度和跨度可能会远远超出我们的认知。

作为下游的房地产服务行业，衰落也早有端倪，行业协会提出了从快速发展向高质量发展转变的呼吁，这说明传统产品的发展空间已经被逐渐的压缩，行业陷入了低价低水平竞争的恶性循环，而高附加值创新产品的缺乏，也让高质量发展无从谈起。从公司的情况也能反应出行业的这种状

况，尽管去年公司的收入创了新高，但是利润率却大幅下降，新增合同额也大幅走低，收入和动能产生了严重的背离，这为良性的持续发展埋下了隐患。

尽管没有预料到如今的形势会如此严重，但公司的股东们对行业环境的恶化还是早有预见，在公司快速发展的同时，未雨绸缪，研讨制定了应对的战略发展规划。在规划中，我们以“利润三段论”为理论基础，创建了新型的合伙人体系，意图搭建一个以“鼓励创业，支持创新”为目标的发展平台。一方面，我们希望能够培养和吸引更多的合伙人加盟以提高市场占有率，另一方面，我们希望加大创新产品的研发力度，为公司的高质量发展积蓄能量。

有人说,企业发展短期靠机遇,中期靠模式,长期靠产品。机遇我们抓住了,为公司的发展打下了良好的基础。在模式调整方面,经过几年的磨合和优化,公司的新型合伙人体系初见成效,非股东合伙人带来的收入在总收入的比例中稳步提高,也基本是进入了良性发展的轨道。但由于大行业周期下行,导致产品创新的空间有限,创新成本高而技术门槛低,关系型的市场而非技术型市场等因素导致我们在产品创新方面进展缓慢。而即使是资产评估这类与原主力产品相似度如此高的业务转型,也由于后发劣势,期望其成为公司发展的新引擎也是遥遥无期。

我们这艘在商海博风击浪了二十余载的航船,如果想继续高速的发展,我们需要装配高效的核动力引擎,低能效的常规动力引擎已经无法支撑我们的要求了,然而在这个季风停了飓风却来了的非常时期,在高效引擎的配备短期还无法实现的现实条件下,我们必须综合筹划,优化现有引擎的能效,减重增浮,增强抗风险的能力,能够让公司的航船挺过这场飓风的冲击。在目前的形势和背景下,原来饱和的市场势必会有一个出清的过程,谁能在危机中存活下来,谁就是胜利者,谁就能为未来的高速发展赢得先机。

从脱钩改制成立公司的那天起,二十几年已经过去了,创始股东们从而立之年逐渐而知天命,与赚取利润相比,支撑我们坚持下去的动力更多的是责任感,是对社会和员工的责任,这世上哪有那么多治国平天下的英雄呢,社会的进步和发展就是靠我们这些普通人万涓成水再汇聚成河。我们曾经安然的度过了一波一波的危机,仿佛磨难只会让我们更坚强,永远不会击垮我们,但是这一次,真的需要我们认真的思考 and 对待。我们不想妄谈信心,前途必定艰难,道阻且长,惟愿我们能足够坚持,顺天应变,蛰伏待机。

然后,等风来.....



北京土地学会雷爱先副会长 一行莅临龙泰华源房地产顾问集团



2022年3月15日,北京土地学会副会长、土地政策研究中心主任雷爱先女士率北京土地学会土地政策研究中心常务副主任王恒先生、北京土地学会副秘书长刘宗奎先生、北京土地学会编辑张宇女士一行莅临北京龙泰华源房地产顾问集团指导工作。集团董事长邓峰、联席董事长王芳宇、副董事长李建蓉及评估、顾问、规划三大业务平台负责人参加了此次交流会。

北京土地学会的本次来访,意义在加深对企业了解,进一步加强企业与学会之间的交流和沟通。

集团李建蓉副董事长代表龙泰华源集团对北京土地学会一行的到来表示欢迎,并向在座各位来宾简要介绍了龙泰华源集团创立22年来的发展情况。



龙泰华源集团三大业务平台负责人分别就评估、顾问、规划三个领域的业务进行了介绍和成果展示。



邓峰董事长介绍了集团设立的北京索尔斯大数据应用技术研究院,研究院作为民营非营利性的组织,开展大数据技术相关的学术研究、学术交流、技术推广与应用等,服务于政府机关、行业协会和相关的企事业单位。并表示希望和学会进行良性互动,从而更好地开展高质量的前瞻性研究。

在听完集团的全面介绍之后,北京土地学会副会长雷爱先女士表示,龙泰华源集团作为成立22年的企业,拥有全链条的业务板块,大量的优质案例和丰富的课题研究经验。北京土地学会近年来努力为会员单位搭建交流平台,创造机会让企业之间加强学术交流和优质案例分享等。鼓励企业将多年来的丰富经验和成熟技术转化为成果,形成论文、汇编等形式与学会联合办刊,从幕后走向台前,从而更好的提升品牌知名度、展现软实力。



最后,王芳宇联席董事长表示,北京土地学会长期致力于面向社会弘扬科学精神,普及土地科学技术知识,传播科学思想和科学方法,推广先进的土地科学技术,积极开展科普教育活动,编辑、出版、发行土地科技书籍报刊,传播土地科学信息,以提高全民土地科学素质。龙泰华源集团一定不负学会所望,保障企业内人才力量储备,高效的完成任务,与北京土地学会共同寻找和探讨进一步紧密合作的切入点。

龙泰华源房地产顾问集团举行 “我们走在一起”健步走活动

人间四月春，春意盎然，不负春日好时光。为进一步活跃员工业余文化生活，增强身体素质，感受运动的美好和自然的魅力，4月23日，北京龙泰华源房地产顾问集团举行主题为“我们走在一起”健步走活动。

本次健步走活动地点在奥森公园南园，全程大概5公里，参加活动的员工需到指定的3个地点打卡拍照，所有地点全部打卡拍照视为健步走任务完成。



大家行走在蓝天白云下，穿梭在花海绿荫间，呼吸着春日里清新的空气，精神振奋、阔步向前，一边欣赏沿途的美景，一边享受着健步走活动过程中的快乐。每个人脸上都洋溢着灿烂的笑容，一路充满着欢声笑语。



最后，参加活动的员工全部完成打卡，公司为每一位完成活动的员工发放了精心准备的奖品。

此次健步走活动，不仅让员工放松心情，丰富文化生活，缓解工作压力，还能使员工们以更加饱满的精神状态投入到日常工作中去。

不动产登记的历史沿革

■ 产权交易部 焦远辉

全国范围内的土地房屋登记制度,实际上在中国古代历史上就存在,有着悠久的历史,早在黄帝、大禹时代就有“平水土、划九州”之说;周朝的“井田制”、秦朝的“商鞅变法”、汉朝的“屯田制”、明朝的“鱼鳞图册和赋役黄册制度”及清朝的“地丁合一,排丁入亩制度”等等。

古代登记,以征税为目的。夏、商、周时期实行的井田制,这仍然是一种土地公有制形式,土地不能买卖,故土地管理也就相对简单,更无需进行登记。随着古代社会发展,周朝末期,土地的私有制开始萌芽,据《周礼·大司徒》记载,天下的田地山川以及人口等要进行造册登记,便于国家治理。到唐朝时已较为完备。在田地、房屋买卖上,有“立契、过制”制度,也就是出卖田地、房屋须写书面契据,报官府交纳契税,由官府在契券上盖印。南宋时,创设了一种名为“砧基簿”的文书,类似现代的不动产登记

簿,当事人买卖房屋田地等不动产,必须到官府“批背砧基簿”方为有效。明朝时,明太祖更设有“鱼鳞图册”来登记土地。当时为征派赋役和保护封建土地所有权的需要,将田地山塘挨次排列绘制在一起,标明所有人、四至,因其形似鱼鳞而被称为“鱼鳞图册”。

1931年正式颁发了我国历史上第一部民法典《中华民国民法》。其中《民法·物权篇》明确规定了对房产和土地的管理权、支配权和排他权。同时还颁发了《土地法》,明确规定要对土地及其定着物的权利进行登记和变更登记。同一时期,中国共产党也在根据地和解放区先后颁发过《井岗山土地法》、《土地登记法》。打土豪、分田地,将土地和房屋分给广大农民,进行土地登记,颁发土地证,确定土地所有权。但由于土地革命、抗日战争、解放战争,许多法律法规都没有在全国范围内得到较彻

底的贯彻实施,广大人民群众的利益没有得到合法的保护。

1949年中华人民共和国成立后,于1950年颁布了《中华人民共和国土地改革法》,并根据该法在农村开展了土地改革运动。土地改革的内容主要是废除地主阶级封建剥削的土地所有制,实行农民的土地所有制。没收地主的土地,征收富农用于出租土地的一部分或全部。所有没收和征收得来的土地和其他生产资料,除部分收归国家外,均由乡农民协会接收,统一分配给无地、少地及缺乏其他生产资料的贫苦农民所有。然后在此基础上,向农民发放土地证。在城市,则逐步开展房产登记并发给房屋所有权证。这样,建国初期以土地和房产登记为基础的不动产登记制度逐步得以建立。

现代登记制度,改革开放以后从《土地管理法》到《城市房地产管理法》,我国房地产权属登记经历了房地合一、房地分离的演变过程。根据其规定,实行房地分离,分别由土地管理部门和房产管理部门负责土地使用权和房产所有权登记发证工作。无论是公有还是私有都必须只有土地使用权证和房屋所有权证才视为合法有效。

2007年《物权法》的颁布实施,使我国的房地产权属登记发证工作又将进入“房地统一”的时代。根据《物权法》的规定:“不动产登记由不动产所在地的登记机构办理”。“国

家对不动产实行统一登记制度”。然而现阶段的房地产权属登记发证工作十分不统一,究其原因主要为:其一,登记机构设置和登记内容不同。目前我国除在少数城市实行“房地合一”的房地产权属登记模式外,大多数城市都处于土地使用权和房屋所有权分属土地管理部门和房产管理部门分别进行登记的“房地分离”模式。其二,是全国范围内的农村房地产权属登记工作进展缓慢、不能同步,有的地方甚至根本没开展这一工作。其三,是从事不动产登记和权属登记的部门太多。除了土地和房屋外,还有林业、水域、矿产等其他不动产登记管理部门。这种分散登记的结果只能是造成职能交叉,职责不明、机构重叠、人员冗余、信息不畅通、财政负担重。因此,对不动产实行统一登记制度势在必行。

新中国不动产登记工作历经70年的改革发展,逐渐从无到有、从农村到城市、从分散登记到统一登记,形成了空间上覆盖全部国土,登记对象涵盖土地、房屋、草原、林地、海域等各类不动产的统一登记制度,建立了以《物权法》《不动产登记暂行条例》为核心的不动产登记制度体系,全面实现了登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”,为完善和发展中国特色社会主义制度,更好地维护人民群众的财产权利,推进国家治理体系和治理能力现代化提供了坚实基础。

截至2019年8月底,全国339个地市、2852个县区共3007个登记大厅、4万多个登记窗口,每天8万多窗口工作

人员为40多万企业和群众提供登记和查询服务,许多地方不动产首次、转移、变更等一般登记由法定30个工作日压缩到了5个工作日左右、抵押登记压缩到了3个工作日左右;全国共发放不动产权证书11700多万本,不动产登记证明9600多万份,群众获得感和幸福感不断增强。根据世界银行发布的《2019年营商环境报告》显示,在监测的190个经济体中,2018年中国营商环境评价“登记财产”指标从第41名上升至第27名,提升了14名,达到全球先进水平。

城市更新与历史文化保护 ——北京基金小镇与长沟镇的融合与发展

■ 拆迁二部 刘璐

2016年1月,《北京市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》在北京市第十四届人民代表大会第四次会议上获得通过。其中,北京基金小镇等功能性特色小城镇建设作为优化提升首都核心功能,推进区域协调发展的重要举措,被点名纳入《纲要》之中。

2016年10月,经住建部、国家发改委、财政部共同认定,公布了第一批中国特色小镇。特色小镇建设是统筹城乡发展的重要载体。培育特色小镇,主要是打造特色鲜明的产业形态,和谐宜居的美丽环境,彰显特色的传统文化,提供便捷完善的设施服务,建设充满活力的体制机制。特色小镇是协同创新、合作共赢的企业社区,是空间边界明确的创新创业平台。特色小镇建设目标是形成适宜人居住、创就业、游览、休憩等的美丽环境,让人能感受到与城市风貌不同的乡野风情。在住建部公布的这份名单中,涉及32个省份共127个特色小镇。北京只有3个小镇入选,分别是房山区长沟镇、昌平区小汤山镇、密云区古北口镇。其中,仅有北京基金小镇是以构筑基金业生态圈为建设目标的特色小镇。



我公司有幸参与北京基金小镇的建设环节。在2016年8月,我们走进了房山区长沟镇东甘池村。

北京市房山区长沟镇,坐落在太行山脉与燕山山脉的结合部,平原、丘陵、山区三分天下。由于其地理位置得天独厚,地形地貌天设地造,因此自西汉以来便是兵马集结的重地,更是往来频繁的商旅古道。其历史悠久,文物昌盛,政区沿革历尽沧桑,仅见于文献记载的历史,距今已有两千三百多年,是华夏神州最古老的邑落之一。

据史料记载,长沟四柳村西南部的南正村,因处于北京通往清西陵的官道,于乾隆十三年(1748年)修建了南正行宫。拜谒西陵的乾隆皇帝途经此地,见四柳村之水甘美,地之丰腴,金口御封:“真乃甘池也。”由此,人们把原来的四柳村改为东、西、南、北四甘池村。



东甘池村，据史料记载，即三百年前的亲王府寝守陵人繁衍而成村，是满族民俗村。村标上展翅飞翔的鹰，是满族人的图腾。

在东甘池，我们见到了“清和硕敬谨亲王尼堪园寝”。园寝经历岁月与变故，早已不复当年的辉煌壮观，但在东甘池村的保护下，和硕敬谨亲王陵碑仍完好地矗立在园寝内，在松柏的掩映下讲述着当年的故事。



长沟历史悠久，汉代置乡，唐宋发轫，明清腾达。除东甘池的和硕敬谨亲王陵碑之外，金代高僧的严行大德灵塔矗立于西甘池村村西山岗的林地内，历经八百五十年的风剥雨蚀，虽有部分铭文已漫漶剥落，但其塔身保存完好，精美造型与石雕艺术大体保留了清晰的痕迹，既是同类文物前所未有，亦是对证史有极大作用；北甘池村西的圣泉寺，又称将军庙，当中的残碑注释着被后人敬仰的轩辕皇帝之子河洛将军冯夷治河的丰功伟绩。



除四甘池的文化古迹外，三义庙的古槐老树，昭示着张飞故里的繁荣兴旺；明嘉靖缮城记载中的鳌头寨虽已成断壁残垣仍记录着“独占鳌头”成语的由来；南正行宫回廊中的30块乾隆御笔诗碑默默吟诵着恢弘的往昔；太和庄的天主教堂展示着长沟古镇多元的文化……

长沟镇如此秀丽的风景、悠久的历史、博大精深的文化，与生机勃勃现代感十足的北京基金小镇，是否能和谐融汇，引起了我们每个参与者的思考。

文化，是人类在社会历史发展过程中所创造的物质财富和精神财富，也是促进社会生活、社会城市发展的积极力量。文化是一个国家、一个民族的灵魂。历史和现实都表明，一个抛弃或者背叛了自己历史文化的民族，是不可能发展起来的。

只有对历史文化有所了解、继承和创造，才能建立起文化自信，它是一种力量的彰显和底气的表达。

一个地区的历史遗迹、文化古迹、人文底蕴，是城市生命的一部分。就像一个孩子，想要使他活泼、健康、自信、有担当，就要给予他充分的尊重、正确的引导和合理的定位。保护好城市的历史文化遗产，是使城市具有生命力和灵魂的基础。

那么，城市的乡愁记忆和建设发展能否相得益彰？答案是肯定的。“拆”与“建”、“古”与“今”并不是完全的对立面。城市的发展，是通过合理利用并促进城市功能的完善来解决城市建设中的短板，改善居民的生活条件和外部环境，补充公共设施的缺口，提高居民的幸福感和获得感；对历史文化的保护，可以提高地方的文化品位。一方面，它可以增强地方的文化自信，作为自省、自爱、自尊的宣传阵地；另一方面，它可以带动地方经济发展，成为促进社会生活、社会城市发展的积极力量，使人们在现代的生活中，感受文化遗产的力量。这就是在保护与发展之间形成一种良性循环，使城市更新与历史文化保护互相促进、“血脉相融”。

北京基金小镇自2015年启航以来，被连续列入北京市“十三五”“十四五”规划、北京市推进京津冀协同发展的重点项目，截至2022年1月31日，入驻基金及相关产业链机构1683家，注册资本1824亿元，已经发展成为中国最具创新力、最具影响力的基金产业集聚区。



北京基金小镇的建设，充分体现了因地制宜的原则。房山区长沟镇拥有北方罕有的泉水湿地生态，12000多个泉眼终年喷涌不竭。北京基金小镇将基金业生态与泉水湿地生态有机融合，致力于构建生态环保、智慧科技、宜居宜业、业城融合的国际金融小镇。

在北京基金小镇蓬勃建设发展的同时，长沟人也在积极整理、保护和规划着当地的文化古迹。

长沟镇东甘池村果树著，是土生土长的长沟人，自2002年担任东甘池村党支部书记至今。是他最早提出：长沟应该利用地理优势，开发水资源，走可持续发展之路。20年前果书记的这一建议，经镇党委审慎研判，制定了一条“以水为神，以绿为魂，天人合一，永续发展”的水域经济战略，带领长沟人民走上了“打造京西南第一水乡”的新农村建设之路。20年来，长沟镇一张生态蓝图绘到底。全镇湿地总面积达到6261亩，人均拥有湿地面积160平方米。长沟镇更是因此获得一系列荣誉：“北京首批重点小城镇”、“全国小城镇建设试点镇”、“全国重点镇”、“第一批中国特色小镇”、“国家卫生镇”、“全国环境优美乡镇”……



20年后,当面临新的建设与机遇时,果书记秉承着不忘初心、与时俱进的理念,与长沟镇领导、南甘池、西甘池、北甘池村书记、四个甘池的老村民一起,整理和规划了长沟镇北部十二公里旅游路线。

正如果书记所说:有文化才能有策划,有策划才能有规划。



50年代初,北京城即将被大改造。在梁思成心中,北京城不只是一座城,更是从漫长历史磨难中走来的珍贵艺术品,想要改造,一定要慎之又慎。他曾说:“古建筑绝对是宝,而且越往后越能体现出它的宝贵!”但他的大声疾呼被置若罔闻。梁思成曾对时任北京市都市计划委员会主任的彭真痛心疾首地说:“五十年后,历史终将证明,你是错的,我是对的!”



基金小镇的建设中,无论是敬谨亲王墓的石碑,还是四个甘池的圣泉,及至长沟的水系,都被完整的保护和保留下来。基金小镇带动当地经济发展,文化底蕴赋予基金小镇与众不同的气质,如果长沟镇北部旅游线路的建设蓝图得以实现,现代与传统完美结合、城市更新与历史保护相互成就,长沟镇以全新的姿态展现在世人面前。



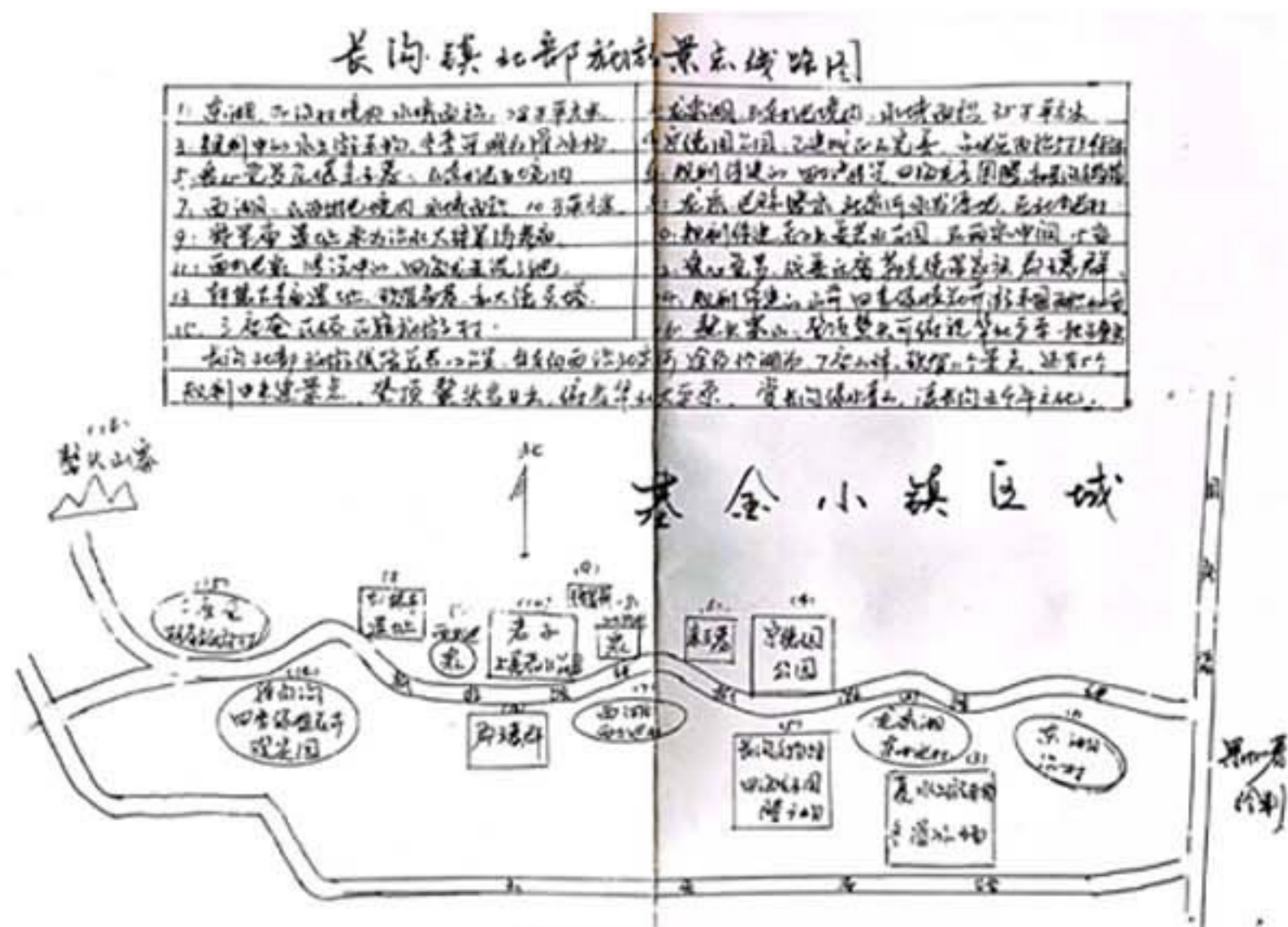
北京基金小镇



京西南第一水乡——长沟

之后的若干年里,古建被损毁、文化被忽视,给城市和民族带来了不可挽回的损失,而不合理的城市规划也给城市发展以及居民生活带来了诸多麻烦和伤害。

幸运的是,历史成为了我们的镜子。随着保护制度、法规的完善以及各级领导的重视,城市更新与历史文化保护的关系,从相互矛盾到相互促进,发生了质的飞跃。在北京



果书记手绘长沟镇北部旅游景点线路图

参考资料:《中国建设报》、《北京日报》、《京畿古镇长沟》、北京基金小镇官网

北京市基准地价更新的必要性

■ 公司评估一部 罗学芳

2022年3月18日,北京市政府印发《关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》(京政发〔2022〕12号),正式发布北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果(2021年),新基准地价以2021年1月1日为基准期日。

政府通过定期公布基准地价,一方面是为了方便公众查询,另一方面则是为给政府引导土地市场提供参考和依据。至今,北京市基准地价距离上次调整已超过8年。

一、土地市场的指导性价格

基准地价是指在国土空间规划确定的城镇可建设用地范围内,对平均开发利用条件下,不同级别或不同均质地域的建设用地,按照商服、住宅、工业等用途分别评估,并由政府确定的,某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

基准地价是我国政府法定的公示地价之一,作为确定国有建设用地使用权出让价格审定、国有建设用地租赁租金审定、企业改制土地资产价格处置等依据之一,它可以相对稳定而明确的反映某一区域的土地收益平均水平。

二、北京市基准地价二十年的变迁

北京市前两次基准地价更新分别为2002年和2014年。通过对比北京基准地价三轮变化情况,我们能够以此看到北京市基准地价体系以及土地价格等的演变趋势。

2002年、2014年、2021年基准地价价格表

北京市基准地价 (元/㎡)													
级别	2002年				2014年				2021年				
	商业	办公	居住	工业	商业	办公	居住	工业	商业	办公	居住	工业	公共服务
I	8480	6895	5870	1500	29980	29080	28720	11600	35380	35180	35030	13780	25980
II	6680	5220	4780	1110	25350	24780	24520	8330	29960	29800	29690	10100	21690
III	5330	4280	3660	950	20920	20570	20390	5660	24480	24380	25590	7010	17060
IV	4405	3275	2845	750	16660	16450	16330	3870	19370	19290	21280	4910	13090
V	3360	2375	2145	550	13020	12890	12810	2670	15050	14980	17300	3450	9900
VI	2435	1685	1440	410	10160	10070	10010	1870	11550	11490	13850	2400	7390
VII	1565	1100	855	275	7420	7350	7300	1330	8630	8580	10740	1720	5420
VIII	855	665	490	195	5150	5090	5050	970	6620	6580	7830	1260	4040
IX	395	325	275	135	3480	3430	3400	730	4900	4860	5540	950	2930
X	200	200	200		2270	2230	2200	560	3380	3340	3630	730	1990
XI					1430	1400	1380	440	2230	2200	2180	570	1330
XII					900	870	850	350	1390	1360	1340	450	860
平均价格	3371	2602	2256	653	11395	11184	11080	3198	13578	13503	14500	3944	9307
										注：表中价格为平均楼面熟地价			

注:表中价格为平均楼面熟地价



根据上表可以看出2021年新基准地价价格水平较2014年基准地价有一定幅度提高,其中居住用地增长幅度最大,工业用地、办公用地地价增长幅度次之,商业用地地价增长幅度最小。具体从涨幅来看,商业、办公、住宅和工业用途楼面熟地价水平分别上涨19%、21%、31%、23%。

三、增设公共服务项目基准地价的必要性

2016年12月31日,国土资源部下发了《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(国土资规〔2016〕20号),《意见》中明确提出“市、县政府应依据当地土地取得成本、市场供需、产业政策和其他用途基准地价等,制定公共服务项目基准地价,依法评估并合理确定出让底价”。

四、增设公共服务项目基准地价的优点

公共服务用地基准地价作为基本用途进行编制具有如下优点:

①基本上解决了原来系数单一所造成的评估结果偏差较大的问题,使评估的基准地价成果更具客观性;

②公共服务用地依据《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)进行单独定级,不再简单地参照商服、住宅、工业用地的级别,针对性地从影响公共服务用地的因素来划分土地级别,更能体现该类用地本身的客观分布规律;

③新的编制方法为公共服务用地基准地价改革提供了参考,有利于进一步完善土地有偿使用制度和基准地价成果体系。

④单独设置公共服务用地,变为五类,并合理确定其地价水平,为城市更新、公共设施建设提供地价支持,促进文体、能源、环保、教育、养老及基础设施等用地的有偿使用,有利于惠民生、补齐城市短板。

总结:近年来,北京市经济社会快速发展,土地利用格局和地价水平发生很大变化,新版基准地价的更新实施,能更好的完善城市地价管理体系以及更有效的指导规范土地估价行为,是顺应时势的作为。



北京一季度存量住房 市场交易情况分析

个人评估部 谢永利

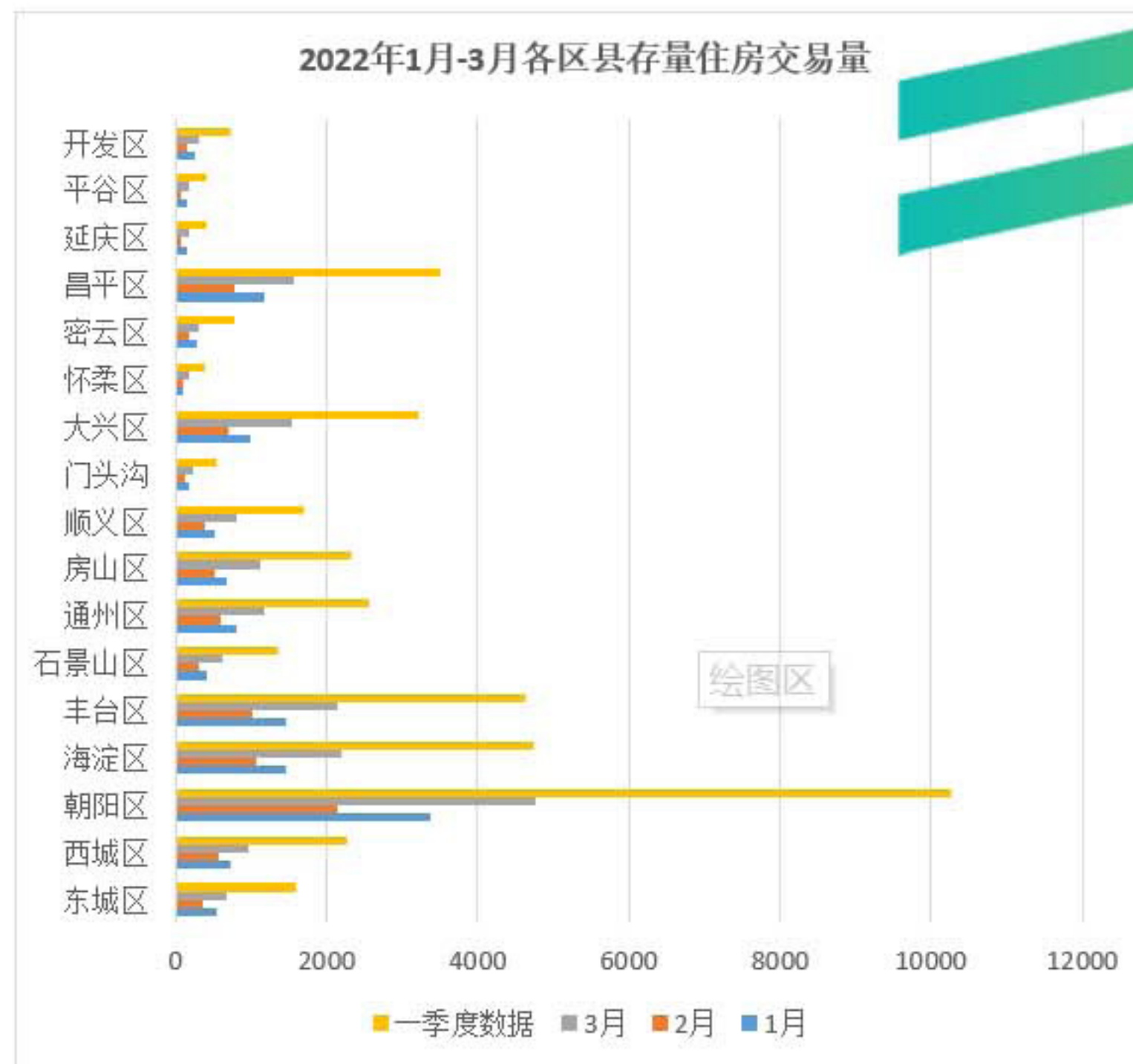
一、一季度存量住房交易量

2022年一季度北京市存量房交易量39082套，同比下降25.56%，环比增长6.76。近一年，存量住房市场整体交易稳中有降，基本保持平稳，受2022年春节及疫情因素影响，2月份签约量创近一年新低，3月份较上月有一定幅度的增长，环比下降14%，同比增长31%。



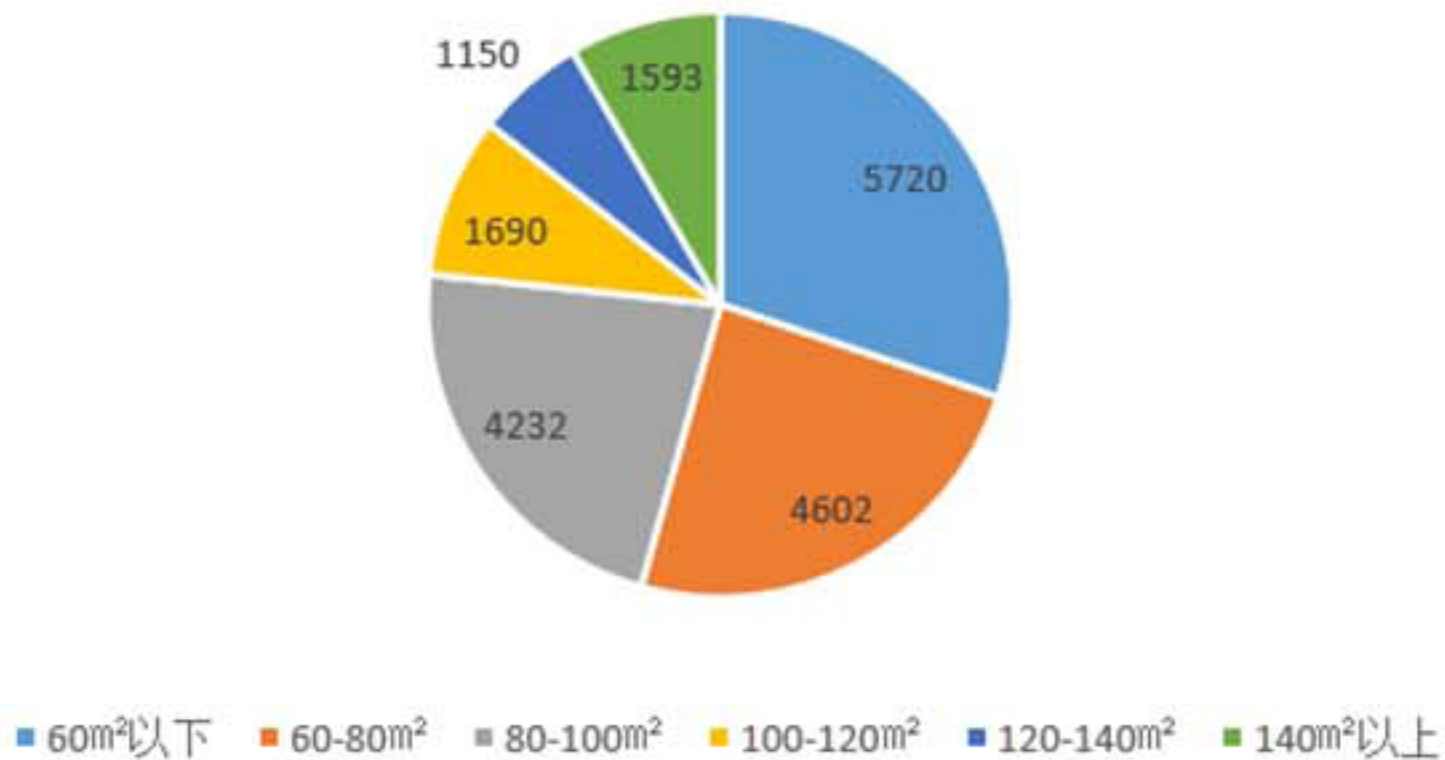
二、存量住房交易区县分布及交易面积情况

一季度，城六区中朝阳区、海淀区、丰台区、西城区，合计成交21900套，紧跟其后的是昌平区、大兴区、通州区及房山区，合计成交11638套，上述区县季度成交套数均在2000套以上，占总体成交量的80%以上，是北京市场的主力交易区县。



根据三月份数据，单套建筑面积在80平米以下的10322套，占总成交量的54.36%，80到120平米的5922套，120平米以上的2734套。80平米以下仍是交易主力面积。

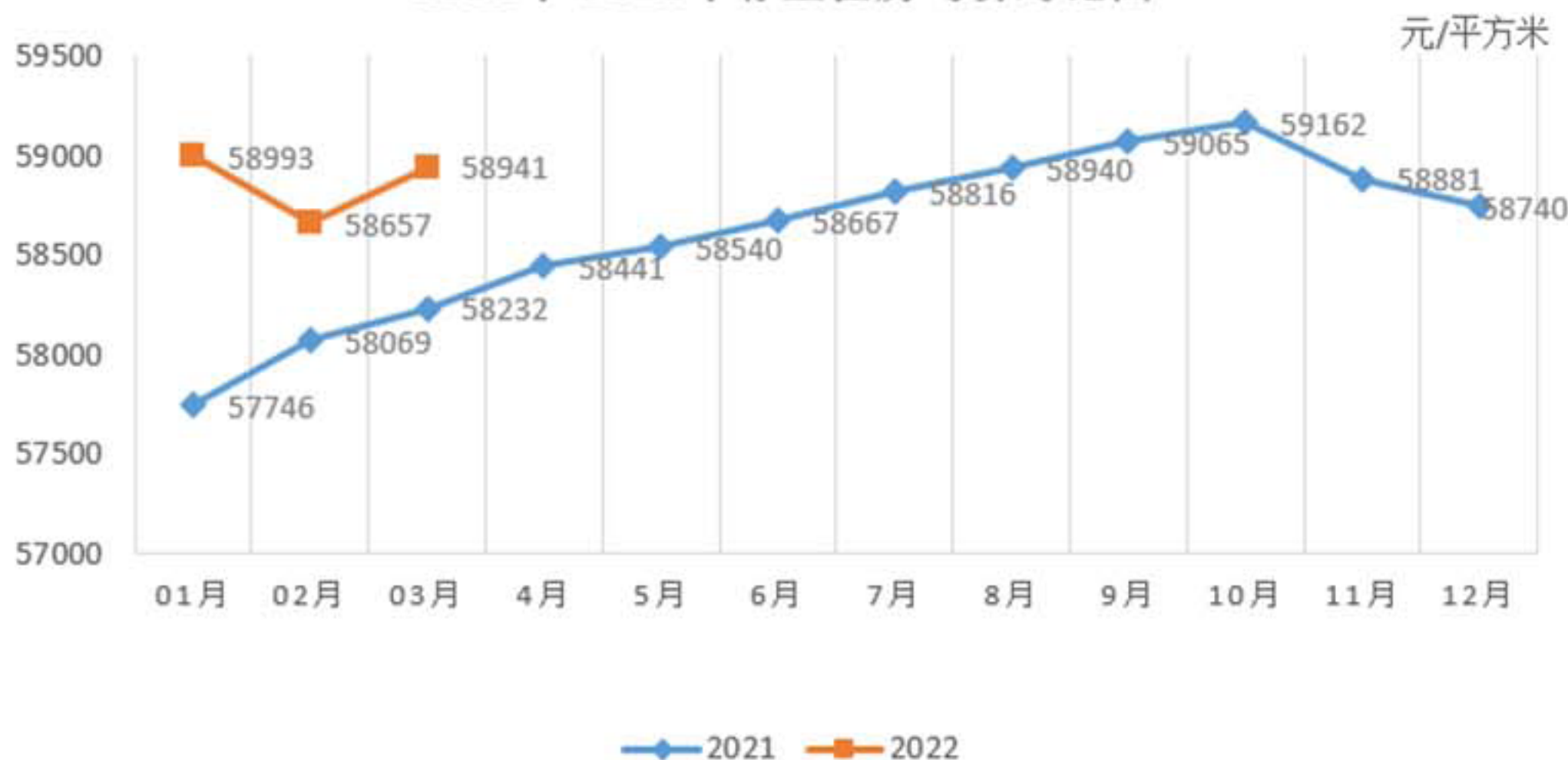
2022年3月份各建筑面积存量住房签约量



三、价格走势

一季度平均交易价格58863元/平方米,环比增长1.46%,同比下降0.1%,3月均价58941元/平方米,环比增长0.4%,同比增长1.2%。整体数据看,各月份平均价格变化不大,基本保持稳定。

2022年-2021年存量住房均价对比图



四、政策方面

时间	内容
3月2日	住建部会议强调: 推动政府、居民和社会共建共治共享,支持社会力量积极参与改造,进一步探索可复制可推广的经验模式。指导加快建立健全与城镇老旧小区改造等存量提质改造相适应的政策体系和工作机制,推动实施城市更新行动,促进城市开发建设方式转型。
3月5日	政府工作报告定调: 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,稳地价、稳房价、稳预期。
3月26日	银保监会、住建部、央行发布通知: 落实好党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署,防止经营用途贷款违规流入房地产领域,更好地支持实体经济发展。
4月8日	住建部召开新闻发布会: 到2022年,中国要实现城镇新建建筑中绿色建筑面积占比达到70%。
4月30日	中央政治局会议强调: 增加保障性租赁住房和共有产权住房供给,防止以学区房等名义炒作房价。
5月31日	中共中央政治局召开会议: 进一步优化生育政策,实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施(人口是影响房地产市场发展的重要因素)。
6月2日	改革委印发通知: 以新型城镇化战略为导向,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,推动解决符合条件的无房新市民、青年人等群体的住房困难问题,优先满足从事基本公共服务群体租赁住房需求。
7月23日	住建部等8部门发布通知: 力争用3年左右时间,实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制,监管制度不断健全,监管信息系统基本建立,部门齐抓共管工作格局逐步形成,群众信访投诉量显著下降。

时间	内容
7月26日	央行等监管部门: 被纳入“三道红线”试点的几十家重点房企, 已被监管部门要求买地金额不得超年度销售额40%, 不仅包括房企在公开市场拿地, 还包括通过收并购方式获地的支出。
9月24日	央行第三季度例会定调“两维护”: 维护房地产市场的健康发展, 维护住房消费者的合法权益。
10月21日	银保监会统信部副主任刘忠瑞在国新办发布会表示: 保障好刚需群体信贷需求, 在贷款首付比例和利率上支持首套购房者。
10月23日	第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定: 为积极稳妥推进房地产税立法与改革, 引导住房合理消费和土地资源节约集约利用, 促进房地产市场平稳健康发展, 授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。
11月5日	住建部发布通知: 决定在21个城市(区)开展第一批城市更新试点工作, 自2021年11月开始, 为期2年。重点开展工作主要包括探索城市更新统筹谋划机制; 探索城市更新可持续模式; 探索建立城市更新配套制度政策三个方面。
11月25日	国务院发布意见: 完善相关支持政策, 完善老龄事业发展财政投入政策和多渠道筹资机制, 研究制定住房等支持政策, 完善阶梯电价、水价、气价政策, 鼓励成年子女与老年父母就近居住或共同生活, 履行赡养义务、承担照料责任。
12月8日	中央经济工作会议定调: 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 加强预期引导, 探索新的发展模式, 坚持租购并举, 加快发展长租房市场, 推进保障性住房建设, 支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求, 因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
12月11日	发改委副主任兼统计局局长宁吉喆解读中央经济工作会议: 房地产是支柱产业, 住房更是居民的消费。

时间	内容
2021年	12月15日 央行决定: 下调金融机构存款准备金率0.5个百分点, 释放长期资金约1.2万亿元。
2021年	12月20日 央行公布: 1年期LPR降至3.8%, 下调5个基点, 5年期以上LPR仍保持4.65%不变, 此前LPR已连续19个月保持不变。
2022年	1月16日 国家发改委提出, “支持商品房市场更好的满足购房者的合理住房需求, 因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。加强预期引导, 探索新的发展模式, 坚持租购并举, 加快发展长租房市场, 逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。
2022年	1月20日 住建部工作会议要求: 要毫不动摇坚持房子是用来住的, 不是用来炒的定位, 不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段, 保持调控政策连续性稳定性, 增强调控政策协调性精准性, 继续稳妥实施房地产长效机制, 坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险, 持续整治规范房地产市场秩序。
2022年	2月 北京商贷首套利率由5.2%下调为5.15%, 商贷二套利率下调至5.65%
2022年	3月5日 政府工作报告提出, 继续保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 探索新的发展模式, 坚持租购并举, 加快发展长租房市场, 推进保障性住房建设, 支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求, 稳地价、稳房价、稳预期, 因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

五、市场预判

首先, 房地产作为国民经济重要产业, 所牵扯的上下游关联行业众多, 产业规模、经济体量巨大, 加之疫情影响, 短期很难有能替代行业; 其次, 相对2021年下半年, 短期内信贷环境及调控政策进一步宽松, 市场信心增强, 因此, 预计二季度成交量将继续回升, 整体价格水平变化相对平稳。

注: 信息来源: 北京建委网站、知乎网站、搜房网、百度房产太原站

浅谈征迁评估中存在的问题及解决方法

■ 拆迁一部 马增立

征迁评估是我们通常说的征迁补偿价格评估。征迁补偿价格评估指的是由具有相应资质的房地产价格评估机构对征迁区域内的房屋进行价格评估的行为。

房地产征迁评估直接关系着被征迁人的根本利益，征迁评估中的补偿问题是否能够妥善解决，也直接影响着征迁项目的进度。

目前，房地产征迁评估中还存在很多问题。多年来，征迁中总会遇到一系列问题，而这些问题的产生，一部分是由于房地产征迁评估中存在的评估差异造成的，例如，评估范围界定不清、评估补偿出入过大等。由于房屋征迁过程中，涉及利益较多，加之征迁评估对象具有特殊性，所以在征迁评估中会存在许多问题。其中，包括房地产评估机构自身评估的问题，也包括实施主体等利益机构为谋求利益而进行干涉所产生的问题。具体可以分为以下几个方面：

一、评估机构缺乏独立性

过去房地产评估机构属于房产管理部门下设单位，虽然经过改革，房地产征迁评估机构独立门户，但房产征迁评估机构却依然受到房产监管部门的影响，未能完全独立于房产管理部门单独进行评估。另外，在具体操作中，会有一些评估机构为了获取征迁部门或者委托单位长期合作，进而屈从于这些部门，来迎合它们的征迁需求，从而丧失自身的独立性，进而使征迁评估成了一个多方利益的争夺焦点，评估机构、房产管理部门和征迁主体。这就造成房产评估机构很难对房地产征迁做出独立地评估。

二、相关部门监管不善

房屋征迁与征迁管理部门有着紧密的联系，征迁过程中的补偿问题主要是由补偿基准价格来决定的，而这个评估通常又是由政府部门决定的。所以在实施过程中，相关部门会受某些利益关系的驱动，不能有效进行监控，从而造成评估工作无法有效进行。

三、评估机构利益没有有效保障

由于评估机构受政府方面政策以及管理部门的影响，部分征迁项目属于基础设施，所以政府会有意或无意间降低这方面的征迁费用。另外，评估机构的费用一般只有等到征迁结束才能获取，因此评估机构自身利益没有有效保障。

以上房地产征迁评估中存在问题的可以从以下方面解决：

1、建立完善的市场评估制度

征迁评估问题的存在，归根到底是市场监管机制的缺失，因此首要问题是建立一套完善的征迁评估管理机制，进行市场有效监管。完善的评估监管体系，需要评估机构、征迁主体和房产管理机构之间相互配合共同努力。首先，评估机构需要完善自己的制度建设，对评估方案，评估策略进行有效实施；其次，征迁主体应该坚持公开公正的原则，通过正当的程序选出比较合适的评估机构；最后，房产管理部门应当严格遵守征迁规定，履行自己的监管制度，建立一套完善的评估信誉档案制度，对所有的评估机构进行备案并进行信誉等级划分，以此来约束和提高评估机构的评估信誉和评估质量。

2、坚持公平性原则

在征迁评估过程中，既要坚持征迁主体和评估机构地位的平等性，又要把握征迁双方地位的平等地位，坚持公平平等的原则。首先，在评估过程中，要保持评估的独立性，不受各方的影响，要做出科学、准确的评估报告，按照评估程序，依照相关法律，进行公正透明的评估。尤其是要聆听征迁双方的意见，对自己的评估结果进行有效监测，一旦发现问题，要进行及时的纠正，保障评估结果的真实有效性。其次，在征迁评估过程中，要正确处理征迁双方之间的关系，平等对待双方，不能因为地位差异，而动摇自己的评估策略。征迁中，要保障征迁双方的合法权益，避免在征迁中受到严重损失，同时，也要主动配合征迁主体工作，避免加重征迁主体的负担，这样才能保障征迁评估的正常实施。

目前我国房地产征迁评估行业依然有许多需要改进的地

方，评估行业的健康发展也需要各个部门的自我约束和相互配合。随着我国市场经济的日趋完善和社会的不断进步，相信通过政府部门的努力，市场监管制度的健全，征迁制度的日益完善，我国征迁评估制度也会健康有序发展，城市建设会更加顺利，人们生活也会更加美好。



企业价值评估收益法中 永续期资本性支出和折旧摊销 之年金化计算实际运用

■ 综合资产评估二部 张翠英

北京资产评估协会资产评估专业技术委员会执业问题解答(2021年)中,对于收益法中永续期资本性支出如何考虑?进行了解答。

专家观点: 对于收益法中永续期资本性支出,目前评估实践中存在不同做法。一种为资本性支出等于折旧摊销; 一种为资本性支出和折旧摊销均采用年金计算; 一种为折旧摊销不采用年金计算但资本性支出采用年金计算。

其中: 永续期资本性支出等于折旧摊销的处理方式主要适用于部分轻资产型公司,如固定资产主要为经济使用年限较短的办公类设备的公司; 资本性支出和折旧摊销年金化的处理方式适用于多数企业价值的评估,特别适用于重资产型公司; 折旧摊销不采用年金计算但资本性支出采用年金化处理方式可能会造成永续期间资本性支出和折旧摊销不匹配。

一、为什么对永续期资本性支出和折旧摊销均采用年金化计算?

永续期的收益预测可以理解为对预测期各项因素的“固化”,企业生产能力对应的长期资产在永续期“更新换代”投资也会“固化”,但因资产的经济寿命年限通常会长于折旧摊销年限,所以资本性支出与折旧摊销的分布时点不同,如果永续期按最后一年折旧摊销对资本性支出进行预测,相当于永续期资产按折旧摊销年限进行的更新,与实际情况存在差异,且未考虑到资产更新时点的时间价值。因此,采用年金化计算调整资本性支出和折旧摊销,可以得到与永续期间相互匹配的合理预测结果。

二、永续期资本性支出年金化计算,涉及的主要参数及取值。

1、永续期资本性支出采用年金化计算,有两种计算模式,一种为考虑重置价值增长模式,一种为不考虑重置价值增长模式。一般采用不考虑重置价值增长模式进行计算,计算公式如下:

$$\begin{aligned} A &= P \times i \\ P &= C \times (1+i)^{-m} + C \times (1+i)^{-n} \times (1+i)^{-m} + C \times (1+i)^{-2n} \times (1+i)^{-m} + C \times (1+i)^{-3n} \times (1+i)^{-m} + \dots \\ &= C \times (1+i)^{-m} / [1-(1+i)^{-n}] \end{aligned}$$

三、永续期资本性支出年金化计算应用举例

选取10项设备和7项房屋建筑物进行资本性支出年金金额测算,测算数据见下表:

序号	资产名称	更新资本性支出(C)	启用日期	经济耐用年限(n)	永续期剩余经济耐用年限(m)	折现率(i)	永续期固定资产更新资本性支出终值(P)	资本性支出年金金额(A)
1	设备1	150,000	2017/3	10	0	12%	221,200	26,500
2	设备2	320,000	2017/3	15	5	12%	222,200	26,700
3	设备3	980,000	2017/3	18	8	12%	455,000	54,600
4	设备4	470,000	2017/3	15	5	12%	326,300	39,200
5	设备5	280,000	2017/3	12	2	12%	300,300	36,000
6	设备6	110,000	2017/3	12	2	12%	118,000	14,200
7	设备7	1,250,000	2017/3	18	8	12%	580,300	69,600
8	设备8	360,000	2018/3	15	6	12%	223,200	26,800
9	设备9	175,000	2018/3	12	3	12%	167,600	20,100
10	设备10	137,000	2018/3	12	3	12%	131,200	15,700
11	房屋建筑物1	4,750,000	2017/3	50	40	12%	51,200	6,100
12	房屋建筑物2	8,700,000	2017/3	50	40	12%	93,800	11,300
13	房屋建筑物3	560,000	2017/3	30	20	12%	60,100	7,200
14	房屋建筑物4	1,340,000	2017/3	30	20	12%	143,700	17,200
15	房屋建筑物5	1,350,000	2017/3	50	40	12%	14,600	1,800
16	房屋建筑物6	1,350,000	1996/3	50	24	12%	89,200	10,700
17	房屋建筑物7	1,350,000	1986/3	50	14	12%	277,200	33,300

其中:

A: 资本性支出年金金额;

P: 永续期固定资产更新资本性支出终值;

C: 固定资产更新资本性支出;

i: 折现率;

m: 永续期剩余经济耐用年限;

n: 资产经济耐用年限。

2、主要参数及取值

永续期资本性支出年金化计算主要参数包含固定资产更新资本性支出(C)、折现率(i)、永续期剩余经济耐用年限(m)、资产经济耐用年限(n)。

固定资产更新资本性支出(C)可选用固定资产账面原值和评估基准日评估原值,如固定资产账面原值形成时间距离评估基准日较远,需做时间修正,因此选用评估原值相对简便。

折现率(i)一般选取收益法折现率。

永续期剩余经济耐用年限(m)为预测期末资产剩余经济耐用年限。

资产经济耐用年限(n)与资产基础法采用的经济耐用年限一致。

从上述测算数据可看出,永续期剩余经济耐用年限越短,永续期固定资产更新资本性支出终值越大,资本性支出年金金额越大;永续期剩余经济耐用年限越长,永续期固定资产更新资本性支出终值越小,资本性支出年金金额越小。相同的更新资本性支出时,经济耐用年限相同,永续期剩余经济耐用年限相差较大时,资本性支出年金金额也会相差较大。

四、永续期折旧摊销年金化计算,涉及的主要参数及取值。

因为资本性支出和折旧摊销金额在企业全生命周期的合计数应该是相同的。永续期折旧摊销需对应资本性支出进行年金化调整。

1、永续期折旧摊销年金化计算思路是将永续期预测折旧折现至预测期末值进行年金化。永续期预测折旧折现至预测期末值的计算,预测期末剩余折旧年限按年折旧摊销折现至预测期末,永续期第一次折旧摊销结束年至第一次资本性年不进行折旧摊销,永续期第一次资本性年开始按年折旧摊销并折现至预测期末,永续期第一次资本性后折旧摊销结束至第二次资本性年不进行折旧摊销,依次类推。计算公式如下:

$$\begin{aligned} Ad &= Pd \times i \\ Pd &= D0 + D \times (1+i)^{-m} + D \times (1+i)^{-m} \times (1+i)^{-n} + D \times (1+i)^{-m} \times (1+i)^{-2n} + D \times (1+i)^{-m} \times (1+i)^{-3n} + \dots \\ &= D0 + [D \times (1+i)^{-m}] / [1 - (1+i)^{-n}] \\ D0 &= d0 / (1+i) + d0 / (1+i)^2 + d0 / (1+i)^3 + \dots + d0 / (1+i)^{s0} \\ &= d0 \times [1 - (1+i)^{-s0}] / i \\ D &= d1 / (1+i) + d1 / (1+i)^2 + d1 / (1+i)^3 + \dots + d1 / (1+i)^s \\ &= d1 \times [1 - (1+i)^{-s}] / i \end{aligned}$$

其中:

Ad: 折旧年金金额;
Pd: 永续期预测折旧折现至预测期末值;
i: 折现率;
d0: 剩余折旧年限资产年折旧额,残值按5%计算;
d1: 资本性更新后资产年折旧额,残值按5%计算;
s0: 预测期末剩余折旧年限;
D0: 永续期剩余折旧年限各年折旧折现至预测期末和;
S: 资产折旧年限;
D: 折旧年限中各期折旧折现至资本性支出点的和;
m: 永续期剩余经济耐用年限;
n: 资产经济耐用年限。

2、主要参数及取值

永续期折旧摊销年金化计算主要参数包含折现率(i)、剩余折旧年限资产年折旧额(d0)、资本性更新后资产年折旧额(d1)、预测期末剩余折旧年限(s0)、资产折旧年限(S)、永续期剩余经济耐用年限(m)、资产经济耐用年限(n)。

折现率(i)、永续期剩余经济耐用年限(m)、资产经济耐用年限(n)取值与永续期资本性支出年金化计算中取值相同。

剩余折旧年限资产年折旧额(d0)按预测期折旧金额计算。资本性更新后资产年折旧额(d1)按更新后资产金额计算年折旧额。

预测期末剩余折旧年限(s0)为资产折旧年限减去资产已提折旧年限。如果预测期末折旧已提完,尚未达到资产更新年时,预测期末剩余折旧年限(s0)取值为零。

资产折旧年限(S)按被评估单位计提折旧年限取值。

五、永续期折旧摊销年金化计算应用举例

选取10项设备和7项房屋建筑物进行永续期折旧摊销年金化金额测算,测算数据见下表:

从上述测算数据可看出,更新资本性支出相同的资产(例如第15、16、17项)因预测期末剩余折旧摊销年限不同、永续期剩余经济耐用年限不同和账面原值不同,计算出的折旧摊销年金金额会不同,且差异很大。

序号	资产名称	账面原值	启用日期	更新资本性支出(C)	经济耐用年限(n)	永续期剩余经济耐用年限(m)	折现率(i)	折旧年限(s)	更新前年折旧额(d0)	更新后年折旧额(d1)	预测期末剩余折旧年限(s0)	永续期剩余折旧年限各年折旧折现至预测期末和(D0)	折旧年限中各期折旧折现至资本性支出点的和(D)	永续期预测折旧折现至预测期末值(Pd)	折旧年金金额(Ad)
1	设备1	180,000	2017/3	150,000	10	0	12%	10	17,100	14,300	0	0	80,800	119,200	14,300
2	设备2	300,000	2017/3	320,000	15	5	12%	12	23,800	25,300	2	40,200	156,700	149,000	17,900
3	设备3	1,080,000	2017/3	980,000	18	8	12%	15	68,400	62,100	5	246,600	423,000	443,000	53,200
4	设备4	550,000	2017/3	470,000	15	5	12%	12	43,500	37,200	2	73,500	230,400	233,500	28,000
5	设备5	290,000	2017/3	280,000	12	2	12%	10	27,600	26,600	0	0	150,300	161,200	19,300
6	设备6	100,000	2017/3	110,000	12	2	12%	10	9,500	10,500	0	0	59,300	63,600	7,600
7	设备7	1,300,000	2017/3	1,250,000	18	8	12%	15	82,300	79,200	5	296,700	539,400	547,100	65,700
8	设备8	390,000	2018/3	360,000	15	6	12%	12	30,900	28,500	3	74,200	176,500	183,600	22,000
9	设备9	180,000	2018/3	175,000	12	3	12%	10	17,100	16,600	1	15,300	93,800	105,100	12,600
10	设备10	1,250,000	2018/3	137,000	12	3	12%	10	118,800	13,000	1	106,100	73,500	176,500	21,200
11	房屋建筑物1	3,500,000	2017/3	4,750,000	50	40	12%	30	110,800	150,400	20	827,600	1,211,500	840,700	100,900
12	房屋建筑物2	6,700,000	2017/3	8,700,000	50	40	12%	30	212,200	275,500	20	1,585,000	2,219,200	1,608,900	193,100
13	房屋建筑物3	450,000	2017/3	560,000	30	20	12%	20	21,400	26,600	10	120,900	198,700	142,200	17,100
14	房屋建筑物4	1,200,000	2017/3	1,340,000	30	20	12%	20	57,000	63,700	10	322,100	475,800	373,100	44,800
15	房屋建筑物5	1,250,000	2017/3	1,350,000	50	40	12%	30	39,600	42,800	20	295,800	344,800	299,500	35,900
16	房屋建筑物6	800,000	1996/3	1,350,000	50	24	12%	30	25,300	42,800	4	76,800	344,800	99,600	12,000
17	房屋建筑物7	650,000	1986/3	1,350,000	50	14	12%	30	20,600	42,800	0	0	344,800	70,800	8,500

参考文献

- [1]北京资产评估协会资产评估专业技术委员会执业问题解答(2021年)。
- [2]杨令健. 如何合理预测永续期更新资本性支出和折旧。

在改变中成长 在感恩中前行

■ 市场推广部 孙晶晶

还记得上一次旅行前憧憬的心情吗？
还记得上一次和朋友聚餐后的酣畅淋漓吗？
还记得上一次在电影院边吃爆米花边看电影的轻松状态吗？

这些回忆仿佛都在慢慢淡忘，转眼间，新冠疫情已经影响了我们工作和生活三年了。戴口罩、扫码、勤消毒这些习惯也都刻在了自己的意识里。我们都在共渡难关，努力的恢复到正常的生活中。

然而，2022年3月上海疫情突然大规模爆发，全上海按下了暂停键，在我们还在为上海鼓舞加油早日战胜疫情的时候，4月底新一轮疫情又在北京肆虐开来。每天核酸检测，公共交通的停驶，到岗率的调整，小区的封控管控，生活和工作受到了很大影响，各行各业也受到很大的冲击。

人生不过短短几十年，青春也不过就短短几年时间，现在光疫情就已经三年了，当前数亿人负债，几十万家公司倒闭，百万大学生失业，绝大多数公司严重亏损！更不用说那些个人经营的门面店铺了。自疫情来袭后，公司始终密切关注疫情发展，高度重视疫情防控工作，迅速响应，积极应对，多次就加强疫情防控工作作出部署。常态化充分准备防护口罩，消毒物资，坚持办公区域消毒，

切实保障员工的身体健康，全力营造安全、卫生、健康的办公环境，保证了公司各项工作能同往常一样有序进行。这是公司20多年的用心经营和积累的成果，是领导对管理模式的正确决策，是公司在艰难时机的有为担当。所以请善待你所在的工作单位，因为他为你们默默扛下了所有的艰辛和不易！如果现在还能领到每个月的工资收入，那么请珍惜你现在的工作吧！

我们都知道,单位是我们和社会之间,和他人之间进行交换的桥梁,是我们显示自己存在价值的舞台,是我们幸福美好家庭的后台支柱,是我们施展自己理想抱负的平台,是我们提升自身价值的增值器,是我们安身立命的根本。



我也在这三年的时间里,完成了母亲身份的转变。这一转变,意味着肩负重任的开始。正因为有公司这个坚强的后盾,我可以安心休产假,充分感受家庭的温暖,并迅速回到工作岗位上来。为什么这么说呢?疫情肆虐的当下,我们部门业务扩充,人员短缺,每个人都是身兼数职。此时,即将成为母亲的喜悦没持续多久,就突然意识到自己的身体状况可能会无法全身心投入到工作中,给刚

刚开展起来的分公司业务带来诸多不便利,不能说出差就出差等等。就在我一筹莫展之际,是公司领导给了我一个定心丸,部门计划增加人手,分担工作压力。经过层层面试和筛选,我们部门多了一位99年的小妹妹。部门的三个人跨越了70、80、90三个年代。思维上的碰撞、业务上的创新、新媒体的加入等等,使得公司宣传板块的工作有了新的突破。

当生活与工作相互碰撞,当父母的使命与员工的责任相互碰撞,当我们手足无措,举步维艰的时候,集团无时无刻不体现出“以人为本,与员工共同发展”的核心价值,感受到如“家人”般关怀的温暖。

在这么一个舒畅、温暖、充满爱的大家庭,我们也要积极反馈这份温暖,用爱去经营,时时为公司着想,事事为公司着想,努力奉献自己的每一份光和热,不遗余力的为公司发展增砖添瓦,让公司这样的“家”更加兴旺。



我们要珍惜同事关系。能够到同一个公司工作,那是缘分。有人做过这样的统计,在这个大千世界里,一个人与另一个人相遇的可能性是千万分之一,成为朋友的可能性大约是两亿

分之一,而成为终身伴侣的可能性大约是三十亿分之一。所以,对公司的同事系一定要珍惜,宁可自己受委屈也尽量不争高低。要帮人,不要害人。一个人只有能够处理好和自己有工作关系的关系才叫能力。

我们要是珍惜已经拥有的。在公司你已经拥有的,一定要珍惜。也许时间久了,你会感到厌烦。要学会及时调整自己,使自己在枯燥无味的工作面前,有一种常新的感觉。你已经拥有的,往往失去了,才会感受到价值;而一旦失去,就不会回来,这往往让人抱憾终生。

没有经历,就无法体会感同身受;没有失去,就不懂得珍惜眼前。当自由受限时候,我们不要混沌度日,着急释放负能量,趁此机会重新审视自己,无论是生活还是工作,是否可能做到更好。对得起父母给予我们无私的爱,对得起公司给予我们的安全感。但愿疫情的乌云快快散去,期待阳光下的我们展现出最美的风采。