

龙泰华源 房地产顾问集团

浅思“双师整合”

后疫情时代房地产估价
机构的挑战与机遇

住宅类房地产咨询评估业务的
价值认定浅析

.....



公司地址：北京市丰台区南四环西路186号
汉威国际广场三区3号楼8层

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

2023年 **3** 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：13121422008

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。

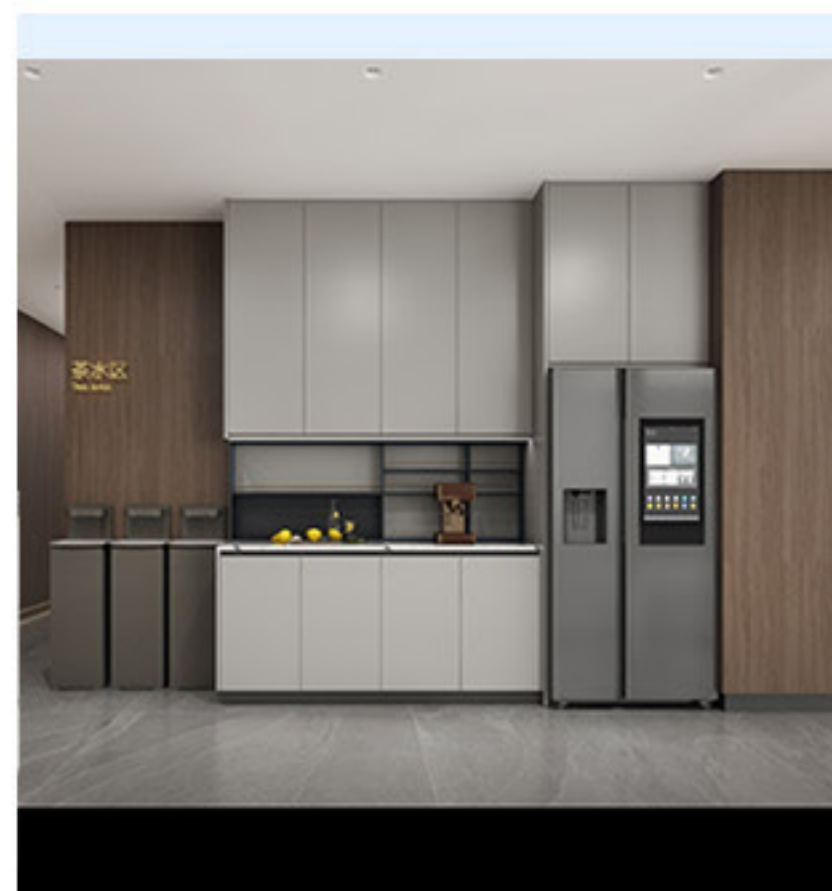
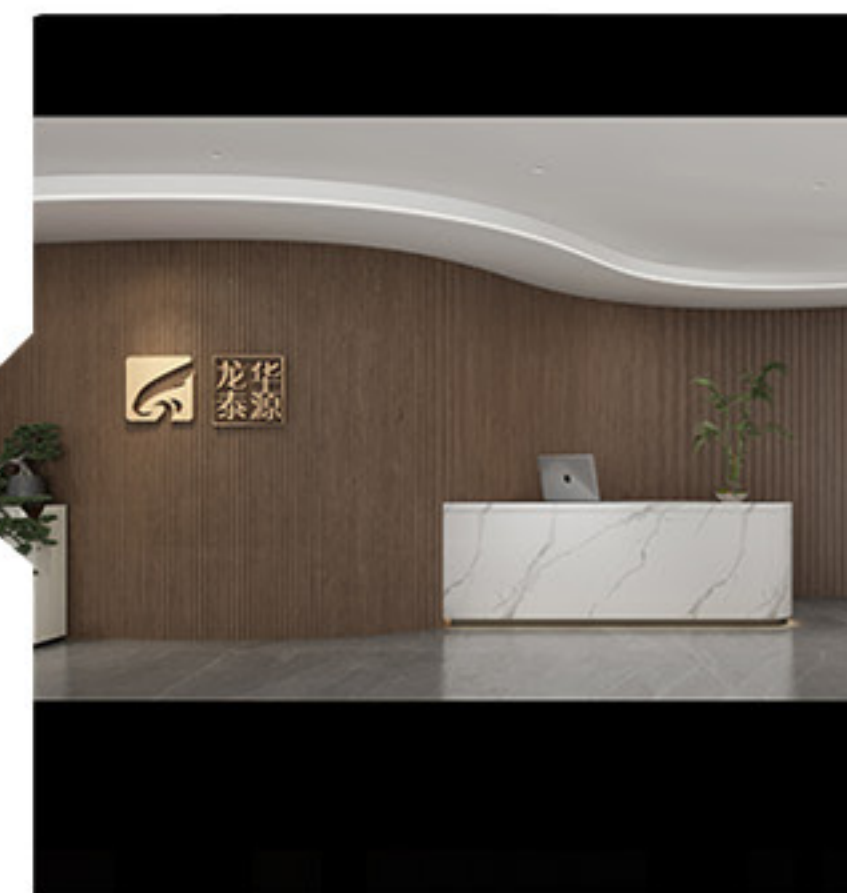
龙泰华源房地产顾问集团 喜迁新址

尊敬的广大客户、各界朋友：

乔木莺迁，栋宇生辉。龙泰华源房地产顾问集团喜迁新址，新址位于丰台区南四环西路 186 号汉威国际广场三区 3 号楼 8 层。



新环境开启新气象，新征程迎接新挑战，新起点书写新篇章。龙泰华源房地产顾问集团将以崭新的姿态和更高的要求迈向新的台阶，为客户提供更加专业、高质量的服务，与广大客户共同迎接美好未来。



浅思“双师整合”

■ 公司评估一部 杨海鑫

房地产估价是指专业房地产估价人员,根据特定的估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价程序,运用科学的估价方法,在对影响估价对象价值的因素进行综合分析的基础上,对估价对象在估价时点的价值进行估算和判定的活动。房地产估价是科学与艺术的有机结合,把客观存在的房地产价格揭示、表达出来的过程;土地估价就是估价人员依据土地估价的原则、理论和方法,在充分掌握土地市场交易资料的基础上,根据土地的经济和自然属性,按地产的质量、等级及其在现实经济活动中的一般收益状况,充分考虑社会经济发展、土地利用方式,土地预期收益和土地利用政策等因素对土地收益的影响。综合

评定出某块土地或多块土地在某一权利状态下某一时点的价格的过程。房地产估价和土地估价总是息息相关的。但在实际运行中,土地估价和房地产估价各自遵循自身的程序,实行双轨运行,其中既涉及部门职能划分问题,又与两房的历史渊源有着密不可分的联系。现如今实行“两师整合”政策,业务层面对于估价机构和估价人的方法和技术也提出了更高层次的要求。

随着网络云估价业务初露锋芒,估价机构数量不断攀升,传统估价机构的优势日益缩减,面临着越来越多的挑战。对此现状,建议估价机构以“两师整合”作为新契机、新动力,在原有传统业务优势的基础上,

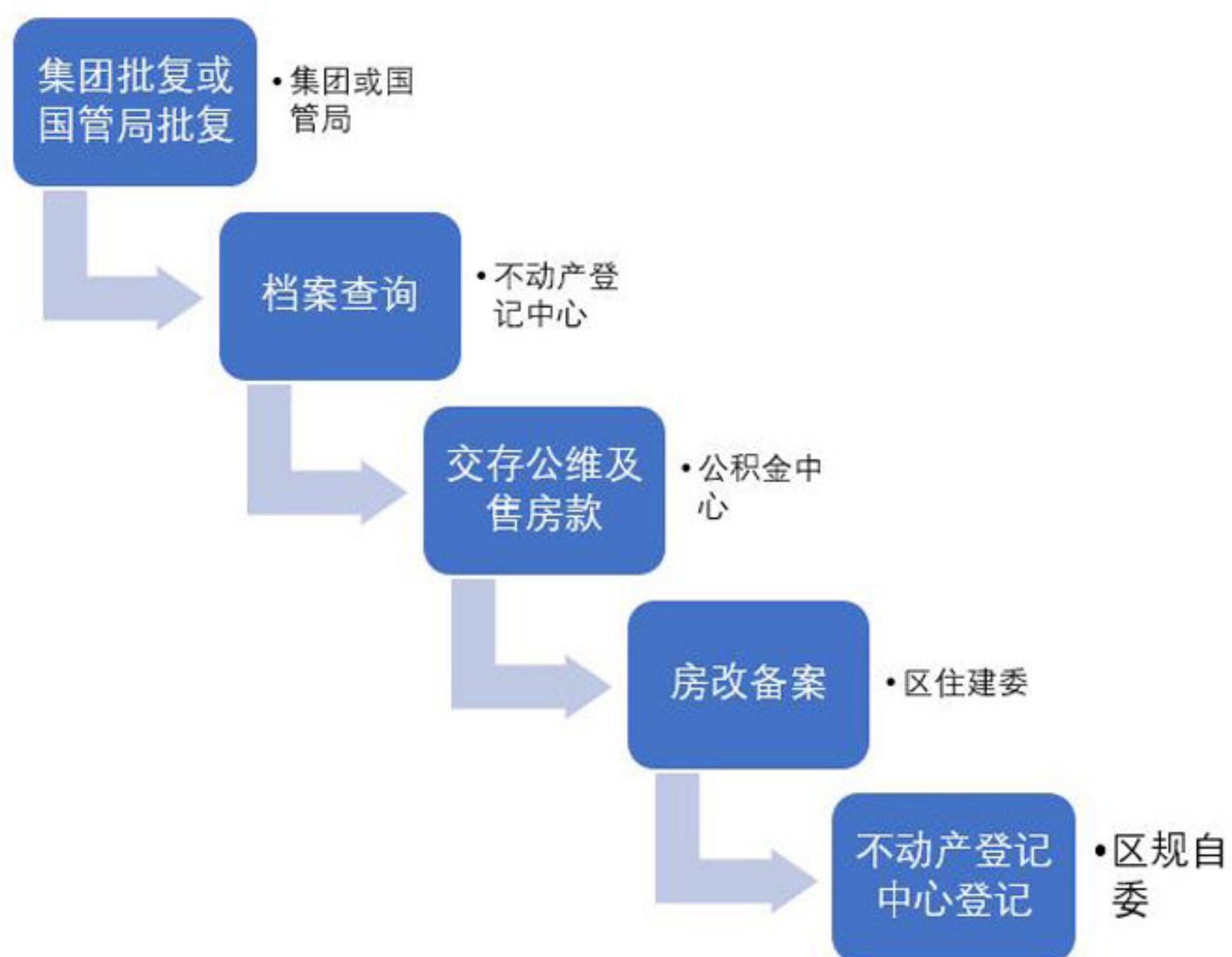
不断扩展业务范围,可以朝着咨询、策划等关联方向扩充服务范围。依据国家政策,不断适应时代变化,而“双师整合”正是这样一个契机,督促评估机构更加专业化,估价人员专业知识更为广泛。伴随我国城镇化水平不断提升,房屋交易业务数量不断攀升,评估行业的市场化程度日益完善,房地产土地估价对于评估机构的资质、估价人员从业验目、技术成熟度等都提出了更高的要求。房地产估价师与土地估价师双师合一,这对于传统估价领域无疑又是一个挑战。因此面临“双师整合”的挑战,从业机构须深化拓展房地产土地估价业务,精准把握房地

产土地估价市场动态,不断延伸和拓展业务链,在新兴业务领域方面,不断增强企业自身学习和服务能力。例如加快研究大数据在估价中的应用,房地产土地评估机构在开展工作时,可以结合机构的发展需求,形成一套科学高效的工作机制,通过加强与科研机构、高校合作,使得大数据、专业知识的优势在工作中更好地展现出来,全面提高大数据、技术软件的应用水平 and 应用效率。另外,房地产土地评估机构还要与相关政府、科研部门加强沟通与交流,从而形成多边互助协作交流的良好态势,为房地产土地评估领域创新发展提供大数据技术支持。

房改售房工作流程

■ 产权交易部 侯越

流程图



1、取得房改批复

依据《北京市住房和城乡建设委员会关于按房改政策出售公有住房核准及备案等有关问题的通知》(京建法【2020】1号)第一条的规定,单位向职工出售公有住房,应依据本市房改统一政策和单位实际情况拟制房改售房方案。售房方案按隶属关系报上级主管部门核准后执行,其中市、区属一级单位房改售房方案经党委(组)或董事会等本单位决策机构批准,并报房屋所在地区的房屋行政主管部门备案。



2、档案查询

需要确认好人员名单及地址,到不动产登记中心查档一次,确认是否有已经登记过的房屋(有过登记的是不可以再次进行不动产登记的)。如要有办理已登记的,需要在房改办办理调房备案。

3、交存公维及售房款

在造册完成后,公积金中心并审核通过后,在“房改房维修资金交存登记”栏中,选择相应的小区、楼号、单元后选择造册过程中生成的相应的房间号,根据提示输入相应的数据并提交审核后,打印相应的单据加盖公章,提交公积金中心。

办理售房款交存申请:在“房改售房款交存申请”栏中,填写相应的数据,并填写完整的“交存售房明细登记”,确认无误后,提交系统审核,打印相应的单据加盖公章,提交公积金中心。

注意(1):此步骤可以和办理维修资金交存登记步骤同步进行,可以把打印单据一起提交到公积金中心。

(2):在填写“交存售房明细登记”时,由于无法保存,不可以接替性填写,因此需要一次性填写完成。

(3):如果没有产权证书,但是有具结书或者房屋产权审查证明书时,在办理公维交存和售房款交存过程中,在选择交存类型是应选择“封存”。

领取交存通知单:公积金中心审核通过后,到公积金中心领取交存通知单。

注意:由于办理交存时是在系统提交的,无法生成明细表,因此我们在领取通知单前,做一份明细表(姓名、地址、身份证号、面积、公维交存金额、售房款交存金额等),让公积金中心盖章。这个明细是后续提交房改办时会用到。

4、房改办备案

与房改办沟通,取得提交资料清单。一般依据《北京市住房和城乡建设委员会关于按房改政策出售公有住房核准及备案等有关问题的通知》(京建法【2020】1号)第三条的规定,办理房改售房备案需提供以下资料:(一)售房单位申请备案的请示。请示附件应包括售房单位房改售房方案(国管、中直、市区房改部门核准的不需提交)。(二)上级主管部门核准意见或本单位决策机构决定。(三)住房资金管理部门出具的售房款和住宅专项维修资金缴存凭证。(四)购房人北京市城镇户口簿。



注意事项:

(1) 检查市房改办批复的明细是否包含此次房改售房的房屋。

(2) 填写房屋情况明细表时, 相对应的地址应与产权证地址一致, 如果无产权证时, 应与具结书和房屋产权审查证明书一致。面积应与测绘表一致。

(3) 个人资料需要清晰, 不能为图片格式, 必须为复印件

(4) 租赁合同必须为 1999 年之前, 因为 99 年之后没有房改售房了, 因此不能为 99 年之后, 如果租赁合同确实为 99 年之后, 需提供相应 99 年之前居住的证明材料如: 进住单、水电、物业缴费证明等。

(5) 如果在办理过程中, 房改售房人员名称发生变化, 应及时咨询房改办, 询问解决方案。由于各个区审核制度有差异, 因此需补正的资料可能不一致。

(6) 如果查档时有办理过不动产登记的房号时, 和房改办沟通, 并准备调房的手续。

(7)、购房人需具有北京市城镇常住户口

依据《北京市职工购买公有住宅楼房管理办法》(京政发【1992】35号)第三条规定, 凡有本市城镇常住户口的职工, 均可向所在单位或现住房产权单位申请购买公有住宅楼房。故购房人需具有本市城镇常住户口。

(8)、购房人需为 1998 年 12 月 31 日(含)前参加工作

依据《中共中央办公厅国务院办公厅关于转发建设部等单位关于〈在京中央国家机关进一步深化住房制度改革实施方案〉的通知》(厅字【1999】10号)、《北京市进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设实施方案》的通知(京发【1999】21号), 从 1998 年底起, 本市地方

所属机关、企业、事业单位、社会团体停止住房实物分配, 逐步实行住房分配货币化。故购房人需为 1998 年 12 月 31 日(含)前参加工作。

(9)、购房人需为本单位职工

《北京市进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设实施方案》的通知(京发【1999】21号), 凡在 1998 年底以前已开工的单位自建联建的住房, 或已交纳购房预定金购买的住房, 并于 1999 年底以前竣工的, 可按《通知》规定的办法向职工出售, 也可按出售现租住公有住房的成本价向职工出售。故购房人需为本单位职工。



(10)、购房人与拟购住房需具有合法的租赁关系

依据《中共中央办公厅国务院办公厅关于转发建设部等单位关于〈在京中央国家机关进一步深化住房制度改革实施方案〉的通知》(厅字【1999】10号)第四条(十六)项规定,职工现承租的公有住房,除按有关规定不宜出售的外,继续按届时北京市人民政府根据《决定》规定的出售现有公有住房的成本价向职工出售。故购房人与拟购住房需具有合法的租赁关系。

(11)、一个家庭只能享受一次,且购房数量严格按照标准执行

依据《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(国发【1994】43号)第四条(十八)项规定,职工按成本价或标准价购买公有住房,每个家庭只能享受一次,购房的数量必须严格按照国家和各级人民政府规定的分配住房的控制标准执行,超过标准部分一律执行市场价。

(12)、关于房改过程中可能涉及的继承问题

依据《房改售房若干问题的通知》(京国土房管改字【2000】178号)第七条的规定,购房人在办理售房手续过程中死亡的,凡已按规定交纳了首付款,且继承人愿意继续付款的,可由其继承人按照原付款协议继续支付房价款,房屋产权可按继承的有关规定变更为继承人所有。原购房人产权证尚未办理的,所购住房产权可直接登记在继承人名下,并按规定发放产权证。由此推断此类房产可以由继承人继续付款办理登记手续。但如果存在多个继承人,建议要求所有享有继承权的人协商一致,才给予办理产权登记手续。

5、不动产登记中心登记

和相应区不动产登记中心咨询,并取得提交资料清单,各个区需要提交资料可能有所不同。资料清单一般如下:

(1)个人授权委托书,每个人都需要一份本人签字的授权书,如果涉及的人员较多,请提前准备。

(2)个人身份证复印件,需清晰,正反面,不可以为图片格式,并未是在有效期中的身份证。

(3)如果房改的是不动产证中最后一套房产,不动产权证书原件是要提交给登记中心的。



北京市2022年4季度 土地市场状况分析

■ 质量控制部 张承春

一、与上季度相比，本季度以工业类土地交易为主，住宅类用地交易规模明显减少，楼面单价环比下降

4 季度，北京市土地招拍挂成交 15 宗，总建设用地面积 64 公顷，总建筑面积 115.91 万平方米，总成交额 175.08 亿元，包括住宅用地 6 宗、商服用地 2 宗、工业用地 7 宗。

表 1：2022 年 1-4 季度土地招拍挂成交情况汇总表

月份	用途	宗地数 (宗)	建设用地 (公顷)	建筑规模 (万 m ²)	成交金额 (亿元)	楼面单价 (元 / m ²)
2022 年 1 月	住宅	0	0	0	0	/
	商服	3	7.78	21.03	23.14	11003
	工业	2	8.27	11.42	1.26	1108
	小计	5	16.05	32.45	24.4	7521
2022 年 2 月	住宅	17	80.1	160.91	480.23	29845
	商服	1	1.52	4.55	5.84	12825
	工业	1	4.01	6.02	0.34	571
	小计	19	85.63	171.48	486.41	28365
2022 年 3 月	住宅	0	0	0	0	/
	商服	1	1.21	1.81	0.94	5193
	工业	2	13.05	22.3	2.02	907
	小计	3	14.26	24.11	2.96	1229
2022 年 1 季度合计		27	115.95	228.04	513.78	22530

月份	用途	宗地数 (宗)	建设用地 (公顷)	建筑规模 (万 m ²)	成交金额 (亿元)	楼面单价 (元 / m ²)
2022 年 4 月	住宅	0	0	0	0	/
	商服	1	5.92	13.02	13.16	10110
	工业	2	73.91	67.87	6.32	931
	小计	3	79.83	80.89	19.48	2408
2022 年 5 月	住宅	7	36.04	78.65	218.1	27730
	商服	0	0	0	0	/
	工业	3	19.12	29.74	2.41	809
	小计	10	55.16	108.4	220.51	20343
2022 年 6 月	住宅	7	38.09	66.06	281.48	42610
	商服	2	5.97	18.87	29.59	15678
	工业	4	21.2	22.73	2.4	1058
	小计	13	65.26	107.67	313.47	29116
2022 年 2 季度合计		26	200.25	296.95	553.45	18638

月份	用途	宗地数 (宗)	建设用地 (公顷)	建筑规模 (万 m ²)	成交金额 (亿元)	楼面单价 (元 / m ²)
2022 年 7 月	住宅	0	0	0	0	/
	商服	1	1.61	4.51	7.6	16835
	工业	5	26.53	37.52	4.44	1183
	小计	6	28.14	42.03	12.04	2864
2022 年 8 月	住宅	0	0	0	0	/
	商服	3	2.81	11.41	22.24	19492
	工业	3	4.72	6.6	0.89	1351
	小计	6	7.53	18.01	23.13	12842
2022 年 9 月	住宅	18	74.82	147.5	500.3	33918
	商服	0	0	0	0	/
	工业	4	9.64	14.19	1.12	792
	小计	22	84.46	161.69	501.42	31011
2022 年 3 季度合计		34	120.13	221.74	536.59	24199
2022 年 10 月	住宅	0	0	0	0	/
	商服	2	6.22	13.69	28.4	20741
	工业	2	4.42	7.86	0.45	571
	小计	4	10.64	21.55	28.85	13388
2022 年 11 月	住宅	6	14.86	31.93	135.22	42354
	商服	0	0	0	0	/
	工业	3	17.17	26.1	4.3	1647
	小计	9	32.03	58.03	139.52	24043
2022 年 12 月	住宅	0	0	0	0	/
	商服	0	0	0	0	/
	工业	2	21.33	36.33	6.72	1849
	小计	2	21.33	36.33	6.72	1849
2022 年 4 季度合计		15	64	115.91	175.08	15105

与 3 季度相比, 4 季度成交宗数减少 19 宗, 建设用地规模减少 46.72%, 建筑规模减少 47.73%, 总成交额减少 361.51 亿元, 但整体均价降至 15105 元 / 平方米。

表 2：土地成交情况季度对比表

季度	宗地数 (宗)	建设用地 (公顷)	建筑规模 (万 m ²)	成交金额 (亿元)	楼面单价 (元 / m ²)
2021 年 1 季度	18	154.46	208.54	283.24	13582
2021 年 2 季度	45	294.03	550.29	1136.69	20656
2021 年 3 季度	15	58.18	95.72	12.89	1346
2021 年 4 季度	43	197.10	375.39	903.78	24976
2022 年 1 季度	27	115.95	228.04	513.78	22530
2022 年 2 季度	26	200.25	296.95	553.45	18638
2022 年 3 季度	34	120.13	221.74	536.59	24199
2022 年 4 季度	15	64	115.91	175.08	15105

与 3 季度相比，4 季度成交量工业类用地为主，工业类用地占比由 26.3% 增加至 60.64%，住宅用地建筑规模由 147.5 万平方米减少至 31.93 万平方米，占比降至 27.55%，使得本季度整体均价环比下降较大。

表 3：土地成交用途结构对比表（单位：万㎡）

用途	2021 年 1 季度		2022 年 2 季度		2022 年 3 季度		2022 年 4 季度	
	建筑规模	占比	建筑规模	占比	建筑规模	占比	建筑规模	占比
住宅类用地	160.91	70.56%	144.71	48.73%	147.5	66.52%	31.93	27.55%
商服类用地	27.39	12.01%	31.89	10.74%	15.92	7.18%	13.69	11.81%
工业类用地	39.74	17.43%	120.34	40.53%	58.31	26.30%	70.29	60.64%
合计	228.04	100%	296.95	100%	221.74	100%	115.91	100%

二、工业类用地成交宗数减少，交易规模和金额增加，楼面单价环比增加

4 季度，有 7 宗工业类用地完成交易，总建设用地面积 42.91 公顷，建筑规模 70.29 万平方米，总成交额 11.46 亿元，包括 2 宗物流用地、5 宗地工业用地。

表 4：各季度工业用地成交情况对比表

季度	宗地数 (宗)	建设用地 (公顷)	建筑规模 (万㎡)	成交金额 (亿元)	楼面单价 (元/㎡)
2021 年 1 季度	5	29.02	39.68	3.23	814
2021 年 2 季度	14	123.34	199.99	20.06	1003
2021 年 3 季度	14	55.11	88.05	9.42	1070
2021 年 4 季度	10	46.07	69.49	7.23	1040
2022 年 1 季度	5	25.35	39.74	3.63	914
2022 年 2 季度	9	114.23	120.35	11.13	925
2022 年 3 季度	12	40.89	58.31	6.45	1107
2022 年 4 季度	7	42.91	70.29	11.46	1631



与 3 季度相比，交易宗数减少 5 宗地，但建设用地规模增加 2.02 公顷，建筑规模增加 11.98 万平方米，总成交额增加 5.01 亿元，整体均价增加至 1631 元 / 平方米。交易规模和金额的增加，主要来源于物流用地。

4 季度，成交 2 宗地物流用地，与 3 季度相比，宗地数相同，但建设用地规模增加 11.39 公顷，建筑规模增加 24.58 万平方米，占工业类用地的比例由 13.36% 提高至 46.06%，交易金额增加 5.42 亿元。

表 5：工业类用地成交用途结构对比表（单位：万 m²）

用途	2021 年 1 季度		2022 年 2 季度		2022 年 3 季度		2022 年 4 季度	
	建筑规模	占比	建筑规模	占比	建筑规模	占比	建筑规模	占比
工业用地	21.45	53.98%	107.29	89.15%	50.52	86.64%	37.91	53.94%
物流用地	18.29	46.02%	13.06	10.85%	7.79	13.36%	32.38	46.06%
合计	39.74	100.00%	120.35	100.00%	58.31	100.00%	70.29	100.00%

与 3 季度相比，同区域供应的物流用地成交价格基本一致。例如，位于平谷区京平公转铁综合物流枢纽产业园，4 季度成交均价 2158 元 / 平方米，3 季度成交均价 2091 元 / 平方米。

三、四批次住宅集中供地完成交易，成交比例、溢价率提升，优质地块热度不减

2022 年四批次住宅集中供地完成交易，供应 6 宗，成交 6 宗，



无一流拍。按照挂牌宗地起始总价与成交总价计算，整体溢价率为 10.02%。与 2022 年首批次、二批次、三批次相比，成交比例、溢价率均有提升。

表 6：各批次住宅用地成交宗地情况和溢价率对比表

集中供地批次	2021 年 首批	2021 年 二批	2021 年 三批	2022 年 首批	2022 年 二批	2022 年 三批	2022 年 四批
供应宗地数	30	43	12	18	17	18	6
成交宗地数	30	17	10	17	14	18	6
成交比例	100.00%	39.53%	83.33%	94.44%	82.35%	100.00%	100.00%
起始价成交宗地数	5	6	7	8	7	10	1
起始价成交比例	16.67%	35.29%	70.00%	47.06%	50.00%	55.56%	16.67%
平均溢价率	6.36%	4.11%	1.04%	4.46%	5.35%	6.06%	10.02%

四批次出让 6 宗地块，成交总金额 135.22 亿元，多家房企积极参与竞买，朝阳区 3 宗地均以上限价格成交。

平房乡棚户区改造和环境整治项目（一期）PF-44 地块，参与竞买的主体达到 10 家，开拍后金隅、中建玖合、三元嘉业等主体轮番报价，迅速触达土地合理价格上限及现房销售面积上限，最终“保利、建工”联合体通过摇号成为最后的幸运儿。土地成交价 25.53 亿元，溢价率 15%，现房销售面积 1 万平方米。

平房乡棚户区改造和环境整治项目（一期）PF-45 地块争夺则更为激烈，中建集团旗下 5 家地产子公司以及三元嘉业、城建兴华、首开、金地等 14 家主体同场竞技，是本次竞买主体最多的一宗地块。现场竞拍在迅速触达地价上限 24.38 亿元和现房销售面

积上限 1 万平方米后，以摇号方式确定了三元嘉业为竞得者。

崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-321 地块，9 家主体参与了竞拍，金隅在最终的摇号中胜出，以 32.315 亿元和 3.5 万平方米现房销售面积拿下该地块。

整体来讲，本次土拍优质地块热度依旧不减，市场回暖明显，房企对北京市场持长期看好态度。

四、成交住宅用地以中心城区为主，朝阳区为供地主要区域，成交均价上升

4 季度，四批次住宅集中供地成交均价 42354 元 / 平方米，与 2022 年三批次均价 33918 元 / 平方米相比，上涨 24.87%。



表 7：各批次住宅用地成交均价对比表

集中供地批次	宗地数（宗）	建设用地（公顷）	建筑规模（万 m²）	起始金额（亿元）	成交金额（亿元）	楼面单价（元 / m²）	溢价率
2021 年首批	30	168.97	344.98	1043.31	1109.71	32167	6.36%
2021 年二批	17	76.39	162.37	493.2	513.45	31623	4.11%
2021 年三批	10	44.6	90.98	274.4	277.25	30475	1.04%
2022 年首批	17	80.1	160.91	459.7	480.23	29845	4.46%
2022 年二批	14	74.13	144.71	474.2	499.58	34523	5.35%
2022 年三批	18	74.82	147.5	471.7	500.3	33918	6.06%
2022 年四批	6	14.86	31.93	122.9	135.22	42354	10.02%

2022 年四批次集中供应的住宅用地中，中心城区 4 宗，包括朝阳 3 宗、石景山 1 宗，楼面单价和溢价率均高于其余区域；城市副中心供应 1 宗；生态涵养区为门头沟 1 宗。

从各批次成交宗地的区位分布可见，2022 年四批次成交宗地中心城区占比提高，由三批次占比 46.75% 提高至 74.35%。因中心城区地价高于城市副中心、多点平原新城和生态涵养区，使得四批次住宅用地均价相比三批次上涨。

表 8：各批次住宅用地成交区位占比对比表

分区	2021 年 首批	2021 年 二批	2021 年 三批	2022 年 首批	2022 年 二批	2022 年 三批	2022 年 四批
中心城区	44.40%	45.40%	49.60%	32.88%	50.03%	46.75%	74.35%
城市副中心	14.90%	2.30%	0%	3.81%	0%	3.82%	15.57%
多点平原新城	28.70%	43.50%	12.50%	56.30%	44.67%	39.79%	0.00%
生态涵养区	12.00%	8.80%	37.90%	7.00%	5.29%	9.64%	10.08%

表 9：4 季度各圈层住宅用地成交情况表

分区	宗地数 (宗)	建设 用地 (公 顷)	建筑 规模 (万 m ²)	起始 金额 (亿 元)	起始楼 面单价 (元 / m ²)	成交金 额(亿 元)	成交楼 面单价 (元 / m ²)	溢价率
中心城区	4	10.08	23.74	98.4	41454	110.63	46604	12.42%
城市副中心	1	2.48	4.97	16.6	33418	16.69	33599	0.54%
多点平原新城	0	——	——	——	——	——	——	——
生态涵养区	1	2.3	3.22	7.9	24530	7.9	24530	0.00%
合计	6	14.86	31.93	122.9	38496	135.22	42354	10.02%

表 10：4 季度各行政区住宅用地成交情况表

行政区	宗地数 (宗)	建设 用地 (公 顷)	建筑 规模 (万 m ²)	起始 金额 (亿 元)	起始楼 面单价 (元 / m ²)	成交金 额(亿 元)	成交楼 面单价 (元 / m ²)	溢价率
朝阳	3	7.02	16.66	71.5	42923	82.23	49362	15.00%
石景山	1	3.06	7.08	26.9	37997	28.4	40116	5.58%
通州	1	2.48	4.97	16.6	33418	16.69	33599	0.54%
门头沟	1	2.3	3.22	7.9	24530	7.9	24530	0.00%
合计	6	14.86	31.93	122.9	38496	135.22	42354	10.02%

在各行政区中，朝阳成交 3 宗，供应建筑规模占比 52.18%，为本次供地的重点区域，成交均价和溢价率均高于其余行政区。

五、同区域商服用地成交价格波动微弱

4 季度，商服用地成交 2 宗地，总建设用地 6.22 公顷，总建筑面积 13.69 万平方米，总交易金额 28.4 亿元，与 3 季度相比，交易量减少。

3 季度成交商服宗地包括丰台 1 宗、通州 3 宗，4 季度成交 2 宗地商服用地均位于海淀区，因区位差异，4 季度商服用地成交均价 20741 元 / 平方米，高于 3 季度。

表 11：商服用地成交情况对比表

季度	宗地数 (宗)	建设用地 (公顷)	建筑规模 (万 m ²)	成交金额 (亿元)	楼面单价 (元 / m ²)
2021 年 1 季度	7	83.29	84.63	68.38	8079
2021 年 2 季度	1	1.71	5.32	6.92	13018
2021 年 3 季度	0	0	0	0	/
2021 年 4 季度	7	33.11	60.23	109.33	18154
2022 年 1 季度	5	10.5	27.39	29.92	10922
2022 年 2 季度	3	11.88	31.89	42.75	13405
2022 年 3 季度	4	4.43	15.92	29.84	18739
2022 年 4 季度	2	6.22	13.69	28.4	20741

2021 年 4 季度至 2022 年 4 季度，海淀区西北旺镇永丰产业基地成交商服用地 5 宗地，规划土地用途为 F3 其他类多功能用地，规划容积率为 2.2，并要求公建部分地上、地下全部建筑规模自持，自持年限为最高土地出让年限，成交价格 20691-20808 元 / 平方米，价格差异小。

表 12：海淀区永丰产业基地
宗地成交情况对比表

区域	宗地	成交日期	楼面单价 (元 / m ²)	备注
海淀永丰	北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地(新)HD00-0403-009 地块 F3 其他类多功能用地	2022 年 10 月 31 日	20691	容积率均为 2.2,公建部分地上、地下全部建筑规模自持,自持年限为最高土地出让年限
	北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地(新)HD00-0403-001 地块 F3 其他类多功能用地	2022 年 10 月 31 日	20797	
	北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地(新)HD00-0403-024 地块 F3 其他类多功能用地	2021 年 10 月 26 日	20795	
	北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地(新)HD00-0403-011 地块 F3 其他类多功能用地	2021 年 10 月 26 日	20740	
	北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地(新)HD00-0403-003 地块 F3 其他类多功能用地	2021 年 10 月 26 日	20808	

后疫情时代房地产估价机构的挑战与机遇

■ 拆迁一部 马增立

自2019年12月以来,新冠肺炎疫情持续整整三年。使整个经济环境遭受了巨大的困难,这其中也包括房地产估价行业。2023年1月8日起新冠病毒感染由“乙类甲管”调整为“乙类乙管”,这标志着后疫情时代的到来。后疫情时代,房地产估价行业的发展面临新的挑战与机遇。

一、问题和挑战

(1)传统业务的减少

抗击疫情的三年来,国家投入巨大,预计短时间内无法在基础设施建设等方面进行较大投入。经历疫情之后,人们的风险意识逐渐增强,投资心态更为谨慎。在资产配置上,多元配置、平衡风险特征凸显,资产的流动性与安全性更受重视。综上所述,将导致房地产估价行业的主要传统业务(房地产

抵押估价、房屋征收评估、司法鉴定评估等)的较之疫情前相应减少。

(2)互联网、人工智能、大数据的冲击

目前,互联网、人工智能、大数据更新迭代,新技术层出不穷,众多传统业务被大数据、人工智能取代,很多行业在这种冲击下衰退或消亡。房地产估价行业何去何从,值得深思。

(3)从业人员的选择与培养

目前评估机构从业人员的知识结构和经验能力与客观要求还存在一定距离。市场竞争归根结底是人才的竞争,如何吸引人才、留住人才,需要什么样的人才、如何培养人才,根据不同业务需要做到人尽其才都是至关重要的。

二、机遇与发展

(1)扩展新业务

在传统业务的萎缩情况下,房地产估价机构要想继续发展应选择适应环境,寻求多



元化发展的道路,如果等到被迫转型时,势必跟不上新时代的潮流,也终将被淘汰。估价机构应积极向房地产咨询顾问、资产证券化评估、贷后管理、征拆管理等新的业务方向发展。开拓思路,大开脑洞,发展新业务才是发展之道。

(2) 适应时代的潮流

如何适应互联网、人工智能、大数据的时代环境,是各估价机构值得思考的问题。但是问题永远比答案更重要,比起怕一个可以有问必答的AI,不如担心自己是不是一个能不断提出问题的人。企业亦然。能不断提出问题才能不断解决问题。

房地产估价行业虽然不属于互联网科技行业。但可以利用互联网、人工智能、大数据等新技术。提高数据建设能力、认知能力和运用能力。从而提高工作效率。

(3) 重视对人才的培养

企业的发展创新离不开人才,吸取外部优秀人才的同时,也要加大内部培训,只有加强人才培养,鼓励人才进行积极探索和研究,才

能减少评估管理中的不确定性,为客户提供优质的服务。

中央经济工作会议要求:2023年要坚持稳字当头、稳中求进,继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策,加大宏观政策调控力度,加强各类政策协调配合,形成共促高质量发展合力。人民日报评论员文章指出:房地产业链条长,对经济增长、财政状况、防范风险具有系统性影响,要确保房地产市场平稳发展,扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作,有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,推动房地产业向新发展模式平稳过渡,这是走出房地产泡沫周期循环的治本之策。

挑战与机遇并存。虽然当前房地产评估行业形势不容乐观,但只要在房地产估价机构和估价人员的共同努力下,规范作业、良心竞争、注重人才培养、积极拓宽业务渠道,遵循职业操守、提高专业知识水平、适应信息化估价。房地产评估行业是能够健康发展的。从长远来看,房地产评估行业还是有未来的。



住宅类房地产咨询评估 业务的价值认定浅析

■ 个人评估部 穆燕南、吴兰兰



房地产价值咨询,是指房地产咨询人员为房地产活动当事人提供准确、可靠的房地产估值服务。这不仅仅是一组数字这么简单,更多的是考验房地产咨询人员对房地产市场分析的专业能力和数据洞察力。

房地产价值的影响因素

房地产价值的影响因素主要包括区域因素,比如说小区地段、交通条件、周边环境、配套设施、未来发展前景及环境污染等;还有就是房屋自身因素,主要包括建筑年代、楼层、朝向、户型格局、房屋装修、通风采光、物业类型、燃气状况等;当然政策影响因素、市场因素和心理因素也是很重要的影响因素。

住宅房地产估值的具体思路

近些年来,二手房交易市场比较活跃,就具体的估价对象而言,估价对象所在小区就有相同户型、相同或相近面积的参考案例,这类咨询业务通过直接参考市场案例就可以确定房地产估值。但是在实际工作中往往会出现极特殊的房产类型,例如特殊户型、区域行政因素、商住混用楼等。

1. 特殊户型类

对于同样的室内面积,户型好、开间跨度合理、厨卫空间适中、通风良好、采光性能理想的房产也是购房者关注的重点,例如相同面积、相同户型的两套住宅,全明户型要比暗厅的户型市场接受度高很多,价值自然也会体现出明显的差别,因此这类户型的房地产价值往往高于其他房产价格。

2. 一套房屋两个或多个产权证情况

开发商为规避政策,在开发建设过程中,将原本大户型的非普通住宅房屋拆分成2-3套房产,使拆分后的每套房产限制在普通住宅的标准面积范围内,并按普通住宅标准分别办理了房产证,但这拆分后的几套房产实际为不可分割的一套住房。这类房产在估值咨询业务中不能简单的只考虑面积、户型等因素,购房资格、贷款额度这些因素也是影响价值的关键。

3. 区域行政因素

近些年来,住宅类二手房市场存在成交量大、涨幅大等问题,尤其是在涉及到中小学名校的划片区域内,这种现象更加突出。为贯彻党中央“房子是用来住的,不是用来炒的”这个指导方针,针对这些问题,有些城市通过政府指导价政策进行影响,例如北京市海淀区29个重点小区的挂牌指导价政策,分小户型(60平方米以下)、中户型(60-90平方米)和大户型(90平方米以上)设定挂牌指导价,超过指导价1%不允许任何中介挂牌,且不能通过中介成交,否则吊销中

介执照。但在实际操作中，挂牌指导价政策并没有有效限制这些小区的最终成交价，但是也使得这29个热门小区的绝大部分房源无法对外展示，所以在此类房地产咨询过程中需要通过市场调查、现场访问等手段才能取得可靠的房地产估值。



29个小区名单如下:

小区名称			
凯盛家园	49000	49000	49000
育新花园	88000	78000	78000
小南庄社区	106000	106000	106000
车道沟南里	88000	88000	88000
定慧西里	80000	80000	80000
上地东里	139000	113000	99000
吴家村路10号院	71000	65000	60000

月季园	85000	90000	90000
厂洼小区	100000	100000	100000
翠微中里	100000	100000	100000
定慧东里	85000	80000	75000
知春里	110000	110000	105000
冠城大通百旺府	66000	66000	66000
二里庄小区	100000	100000	100000
兰园	75000	68000	62000
晨月园	108000	94000	86000
安宁里	69000	64000	64000
东南小区	150000	140000	140000
蜂鸟家园	171000	146000	146000
稻香园	110000	100000	100000
双榆树东里	100000	100000	100000
科育小区	155000	131000	131000
翠微路2号院	108000	108000	108000
黄庄小区	147000	147000	147000
科源小区	129000	129000	129000
翠微北里	106000	99000	99000
万泉庄小区	116000	116000	116000
新起点嘉园	/	120000	97000
华清嘉园	132000	118000	118000

4. 商住混用的住宅楼

商住楼一般是指开发商按商业或办公立项，设计用途为商业或办公，但实际大多作为住宅使用的房地产，或者按住宅立项，设计用途为住宅或公寓，但实际是作为综合体或办公楼使用的房地产。商住楼一般底层为商场、商务、商店，其余为住宅的综合性大楼。一般情况下商住楼兼有商业和居住两种功能，底层或数层为商场、商务办公所用，其余楼层为住宅所用。居住类的商住楼一般单价相对便宜，户型一般较小，自然总价就会比较低。但其劣势也是显而易见，此房产既可以居住又可以办公，小区封闭性差，楼内进出人员复杂，并不适合长期生活居住。

就北京而言，商住楼的情况就有很多，其中时间国际小区就是典型的商住楼房产。如下图所示，从图中我们可以看出同一个小区，同样的地理位置，且同是土地出让年限70年的房产，纯住宅楼与商住楼的价格差异就很大。时间国际纯住宅楼均价9.3万，时间国际中心商

住楼均价3.2万。这类房产虽然产权性质是住宅,但实际上受到的是商办的待遇,价格也是跟随周边写字楼的价格涨跌的。虽然租售比不错,但房价的涨幅却很慢,甚至有下跌的风险。因此遇到此类住宅,需要评估工作人员与现场勘察人员相互配合,从网上调查以及现场勘察两方面核实确定此类房产的具体实际房产类型,并最终确定其价值。



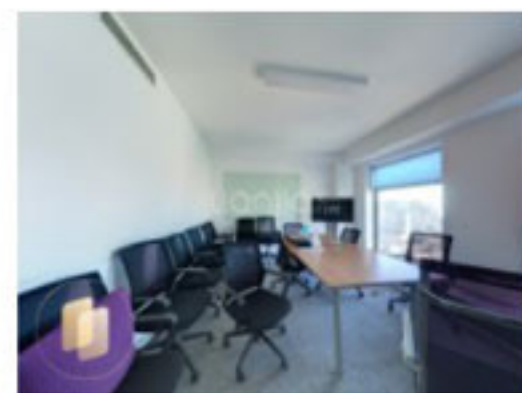
时间国际*精致板楼社区*三环边闹中取静 房主自荐

时间国际 - 三元桥
2室2厅 | 133.94平米 | 南 | 精装 | 18层 | 板塔结合
36人关注 / 6个月以前发布

1296万

96,760元/平

近地铁 VR看装修 房本满五年



70年产权 步行三元桥地铁300米

时间国际中心 - 三元桥
3室0厅 | 134.79平米 | 东北 | 简装 | 高楼层(共32层) | 2005年建 | 塔楼
31人关注 / 6个月以前发布

435万

32,273元/平

近地铁 VR看装修 房本满五年

5. 相同地理位置,回迁房与普通商品房的价格差异

鸿坤理想城就是北京成交量较大的回迁房与商品房混住的楼盘。

在土地越来越稀少的现状下,很多城中村加入了拆迁改造队伍,所以每个商品住宅楼盘基本上都或多或少有回迁住宅出现的情况。回迁房属于中国拆迁政策的产物,是在征收土地后赔偿给拆迁户的房屋,在取得房产证后可以正常上市交易流通。不过在二手房市场,回迁房相对于市面上同区域内的商品房,价格相对低一些。遇到此类房地产,需要评估咨询人员对该类型的小区房产情况要有清晰透彻的了解,才能有效避免高价低评及低价高评的状况出现。

欣荣南大街5号院涉及: 鸿坤理想城八期回迁房(1,7,8,14,16,18号楼),其平均单价4万左右; 鸿坤理想城曦望山商品房(2,3,5,9,10,11号楼),其平均单价6.2万左右。



6. 物业管理水平、成新率影响价格

近年来,随着人民生活水平的不断提高,居民在选择购房时对周围环境的要求也越来越高,小区的物业管理水平就成了居民在选择购房时一个相当重要的参考。物业管理水平现在对房地产价格的提升很有帮助,如果一个房地产项目的物业管理由一个高知名度、高信誉的物业公司来做,会让



购房者在购买房地产时,产生更大的心理满足感和认同感,那么这个房地产项目在市场上的竞争力将会有很大的提高,自然价格也会有不小幅度的提升。反之,如果物业管理公司水平一般或较差,甚至没有物业管理公司服务的小区,购房者在选择时会产生很大的疑问及忧虑,这种小区在同区域内,价格自然要低一些的。所以,房地产的物业管理一定要引起我们的重视,目前房地产市场竞争相当激烈,只有拥有一定的优势,才能吸引客户,

才能在激烈的竞争市场上处于比较有利的地位,才能获得更多的经济利益。

目前,许多房地产项目都以高水平、高质量的物业管理作为卖点,来使自己的项目价格得到提升。因此,在房地产价格咨询时,我们一定要对物业管理这方面做到充分的考虑,从而做到房屋价格的正确评估。

7. 学区房对房地产价格的影响

就目前中国国情而言,教育问题可以说是父母对子女最重要的事情,古有孟母三迁,今有攒劲买房,都蕴含了父母对于下一代深深的期望,毕竟教育可以说是改变人生最公平的途径。国家为促进教育资源均衡化发展,推出了“就近入学”这一学区政策。“学区房”就是大众对稀缺优质教育资源的争夺,大量的客户需求,甚至衍生出“天价学区房”现象。因此,“学区房”由于教育资源的明显优势,价格普遍比同区域其他房源要高出很多。针对这一现象,就北京房产而言,可以参考万泉新新家园及其周边房产售价。



目前,虽然北京地区大部分区县都明面上取消了“学区房”这一说法,按划片入学的政策,调整教育资源的合理分配。但在名校集中的区域内,比如北京海淀区,西城

区等,估计“学区房”价格高高在上的现象还是存在的,所以在对这种区域内的房地产进行价值咨询时,依然要考虑周边名校对房地产价值带来的影响。

8. 其他类房地产

这类房地产,总结起来就是有着比较特殊情况的房地产。例如顶层复式结构的房地产、底层带下跃的房地产、底层赠送花园或小院的房地产等等。这些类型的房地产一般同小区内属于稀缺户型类,存量本身较少,交易量自然就更少,很难找到价值认定依据,故而价值认定过程较为复杂,需要综合考虑其优缺点,并结合周边同类型房地产的市场成交情况,才能最终确定其价值。

以上就是对于目前住宅类房地产价值咨询过程中遇到的较为突出的一些房地产类型价值认定的分析及体会。房地产市场是多元化的,且在不断变化中,相信在以后的工作学习中,我们还会遇到更多不同类型的房地产情况,需要我们评估工作人员不断的积累以及及时的归纳总结。

满怀信心，开好局起好步（一）

■ 任平

春天来了！

这是疫情防控进入新阶段后的第一个春天，全国整体疫情已进入低流行水平。备足农资，调试农机，犁铧翻开新泥，广袤沃野抓紧春耕备耕；长虹飞架，高峡筑坝，铲车挖机轰鸣，重大工程有力有序有效推进；高铁疾驰，车船如织，全国景区再现旺盛客流，消费回暖迅速。流动的中国充满生机活力，正奋跃而上、飞速奔跑。

全力促发展、奋战开门红！各地“新春第一会”部署全年工作重点任务，呈现“开年就开跑”的新气象，彰显“起步即冲刺”的新作为。中国经济企稳回升的积极因素正在不断汇集，新发展格局加快构建，亿万人民意气风发、鼓足干劲，向着新目标，奋楫再出发。

党的二十大擘画了全面建设社会主义现代化国家、以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴的宏伟蓝图，吹响了奋进新征程的时代号角。新的征程，新的出发。2023年是全面贯彻落实党

的二十大精神的开局之年，开局关乎全局，起步决定后程。面对艰巨繁重任务和风险挑战，如何打开事业发展新天地、成就开局起步新气象、谱写全面建设社会主义现代化国家新篇章？

“新征程是充满光荣和梦想的远征，没有捷径，唯有实干”“我们要以斗争精神迎接挑战，以奋进拼搏开辟未来，努力实现全年目标任务，为实现第二个百年奋斗目标奠定良好基础”……习近平总书记掷地有声的动员号召，彰显了新时代中国共产党人坚定的历史自信、强烈的历史主动，鼓舞着全党全国各族人民在党中央坚强领导下坚定信心、抖擞精神，齐心协力加油干，越是艰险越向前。

走过极不寻常、极不平凡的昨天，结论分外清晰：“只要党和人民始终站在一起、想在一起、干在一起，任何风浪都动摇不了我们的钢铁意志，任何困难都阻挡不了我们的铿锵步伐”。

走在日新月异、欣欣向荣的今天，脚步更加有力：“现在，我们正意气风发迈上全面建设社会主义现代化国家新征程，向第二个百年奋斗目标进军，以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴。”

走向光明宏大、气象万千的明天，信念格外坚定：“只要我们坚定信心、顽强拼搏，就一定能够实现新征程的良好开局。”

（文章来源：人民日报）