

GUOCE

APPRAISAL

國策

2024.07 VOL.128

主办：国策评估



www.guocedc.com

专 业 服 务

02

创 造 价 值

浅谈行政事业单位国有资产评估

浅析深圳市社会稳定风险评估

楼市新政对长沙房地产市场的影响

货币时间价值理论在企业价值收益法评估中的分析应用





02
2024.07 VOL.128



www.guocedc.com

主办单位

国策评估

总编

魏晶月、钱嵘、林晓芬

编委

肖燕 赵亮 梁国平 蔡庄宝 占青 方亮 阮宗斌 王旭东 颜靖江
杨雅荣 程必锋 冯智涛 吴宗明 甘超平 王建平 刘春阳 黄俊鹏

地址

深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心 16 楼

网址

www.guocedc.com

设计

壹凌设计 电话:136 3274 3911

订阅热线

0755-8373 6996 (如欲定期阅读本刊,请与本刊编辑部联系)

内部资料, 免费交流。本刊选用的部分图片素材未能及时与作者取得联系,
请速与本刊编辑部联系, 即付稿酬, 在此非常感谢!

Contents
目录



----- 国策 报道 Guoce Report	05
------------------------------------	----

市场**研究** Market Research

2024年1-5月份北京市房地产市场分析	08
2024年1-5月份广州市房地产市场分析	12
中山山姆会员商店建设点周边小区调查	16

技术**专栏** Technical Column

货币时间价值理论在企业价值收益法评估中的分析应用	22
浅析房地产估价报告中估价假设和限制条件	25
浅谈资产评估中流动性折扣的应用	29
浅析深圳市社会稳定风险评估	34

政策**解读** Policy Interpretation

《水资源基础调查实施方案》解读	40
《关于印发关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见的通知》 解读	44
楼市新政对长沙房地产市场的影响	47

----- 国策 动态 Guoce Developments	50
--	----

浅谈行政事业单位 国有资产评估

Huang
Junpeng



黄俊鹏

珠海分公司总经理

前言

中国特色社会主义经济制度是以公有制为核心，探索发展市场经济为辅的混合所有制。时至今日，社会经济领域各命脉仍由国有资本把握着，其在流转的过程中产生了巨量的国有资产。除了国有企业具有替国家代管国有资产管理职能外，行政事业单位也在其中扮演了不可或缺的角色。

根据《国务院关于2022年度国有资产管理情况的综合报告》，2022年，中央行政事业性国有资产总额6.5万亿元。其中，行政单位资产总额1.4万亿元，事业单位资产总额5.1万亿元。

2022年，地方行政事业性国有资产总额53.3万亿元。其中，行政单位资产总额20.2万亿元，事业单位资产总额33.1万亿元。

2022年，全国行政事业性国有资产总额59.8万亿元。其中，行政单位资产总额21.6万亿元，事业单位资产总额38.2万亿元。

国家对国有资产的管理工作日趋规范化，涉及行政

事业单位国有资产方面的资产评估业务将有望成为评估机构的一项常规业务。

行政事业单位国有资产评估 的部分法规依据

1、《行政事业单位资产清查核实管理办法》，第二十五条：对于清查出来的缺乏价值确定依据的盘盈资产，可以委托具有专业胜任能力的资产评估机构进行资产评估，以评估值作为价值确定依据，没有相关凭据也未经评估的，应当按照名义金额（即人民币1元）入账。

第二十七条 行政事业单位清查出的资产损失应当逐项清理，取得合法证据后，对损失项目及金额按照规定进行认定。对已取得具有法律效力的外部证据，而无法确定损失金额的，根据社会中介机构出具的经济鉴证证明进行认定。

文中还特意提出了社会中介机构的经济鉴证证明是指具备与所承担工作相适应的专业人员和专业胜任能力的会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、专业鉴

定机构等社会中介机构按照独立、客观、公正的原则，对单位的某项经济事项出具的专项经济鉴证证明或鉴证意见书。

2、《行政事业性国有资产管理条例》（中华人民共和国国务院令738号），第三十二条：各部门及其所属单位对无法进行会计确认入账的资产，可以根据需要组织专家参照资产评估方法进行估价，并作为反映资产状况的依据。

第三十六条：除国家另有规定外，各部门及其所属单位将行政事业性国有资产进行转让、拍卖、置换、对外投资等，应当按照国家有关规定进行资产评估。

行政事业单位国有资产主要涉及的几种评估类型

行政事业单位有分为行政单位以及事业单位，其中行政单位也就是老百姓日常所说的政府部门主要涉及国有资产多为：单位拥有的办公、住宿、仓储等用途的不动产；日常办公所使用的的办公性固定资产，譬如常见的空调、电脑、打印机、公务车辆等等。事业单位主要为具有社会公益性的教育、科技、文化、卫生等社会组织单位，主要涉及的国有资产除了上述与行政单位类似的资产之外，还其他一些具备自身特色特点的资产，譬如有可能是教育系统当中大学院校所自主研发的专利权、公立医院用于治疗活动的医疗器械、甚至是图书馆馆藏的一本书册等等。在管理相关国有资产过程当中，主要产生以下评估业务：

1、资产入账的市场价值评估（盘盈）。在资产清查活动当中，无账面记载但单位实际占有使用的能以货币计量的经济资源，需要对资产进行市场价值评估以满足财务报告的要求。

2、资产损失的市场价值评估（盘亏）。在资产清查活动当中，有账面记载，但被盗、遗失、灭失、损毁或者丧失使用价值的，能以货币计量的经济资源，需要对资产进行市场价值评估以确定损失金额。

3、资产报废的残余价值评估（报废）。在资产清

查活动当中，有账面记载，且已经达到使用年限，经技术鉴定或按有关规定，已不能继续使用的能以货币计量的经济资源，需要对资产进行残余价值评估以确定处置金额。

4、其他评估类型。譬如闲置资产转让市场价值评估、转让过程当中有可能涉及课税评估、国有资产作价入股市场价值评估等等。

行政事业单位国有资产评估经常存在的一些问题

1、行政事业单位国有资产管理工作不规范，导致资产原始资料遗失或信息不全。（1）行政事业单位国有资产往往都属于金额不大，重复性较高的办公类物件，管理工作缺乏重视，特别是在新旧人员工作交接时容易敷衍了事。（2）资产使用年份较长，管理过程中缺乏有频率的管理更新。（3）没有严格按照会计准则记录资产信息，容易出现错记、错放、混淆等情况。（4）资产使用随意性较大，经常发生借调、借用、划拨但账目无对应更新。（5）资产管理人员不具备相关专业性，更多时候是由后勤人员兼顾，管理工作缺乏系统性。

2、行政事业单位国有资产管理人员为规避工作责任，影响评估工作公正独立性。（1）资产清查活动中可能会存在盘亏情况，致使资产管理人员隐瞒不报，并在评估查勘抽检工作当中误导评估人员。（2）资产种类繁多，在评估查勘抽检工作可能随意指认标的物，导致账实不符。（3）估值过高有可能需要在地方所属的公共资源交易平台公开拍卖或导致资产流拍，为减轻工作量或规避繁琐处置流程要求评估人员低评低估。

3、资产评估机构评估工作不规范，导致资产评估结果失真。（1）行政事业单位国有资产金额不大，评估收费不高且往往数目繁多，评估人员工作量大，导致跟进业务积极性不高。（2）现场查勘环境复杂，资产无分类、实物任意叠放等大大增加盘点难度，容易出现不做抽检、不对数量、型号、规格等资产信息核实，潦草拍照交差情况。（3）评估人员经验不足，对部分非常规类

资产譬如医院医疗设备、学校教学器材等市场信息了解不充分，调查工作难度大。（4）对资产金额小的物业缺乏调查耐心，估值随意性大，甚至经常出现名义金额（即人民币1元）的情况。

资产评估机构的应对措施

1、严格遵循评估程序，行政事业单位国有资产评估业务本身技术难度不大，关键在于评估机构是否能够严格按照评估规范执行评估流程，特别是资产查勘以及获取相关资产信息的环节尤为重要。在缺乏资产原始资料或信息不全的情况下，可建议客户内部组织人员甚至有条件可聘请会计师事务所或其他专业机构进行资产盘点工作，把自身资产家底从数量、种类、型号、规格等信息开始完善建档，在此基础上再委托进行资产评估将会事半功倍。在资料相对齐全的情况下，也需要争取委托人指派资产管理人现场陪同及指认抽检的资产，在现场询问资产历史来源、使用现状等，做到账实相符。

2、熟悉相关政策法规，按法律条文办事。行政事业单位国有资产评估工作属于法定的资产评估业务，所涉及的政策法规既是评估人员进行评估工作的法律依据，也是约束相关资产管理人员不干涉评估工作独立公正性的法律准绳。在执行评估工作过程中需保持对法律法规的敬畏之心，如果遇到任何不合理的评估要求，可以提醒对方政策法规的相关描述，起到国有资产看门人的作用。

3、加强业务知识及技能培训，根据实际情况灵活运用评估方法。资产评估人员专业技能的高低直接决定了资产评估质量的高低，尤其是行政事业单位固定资产报废处置资产评估与一般的单项资产评估略有不同，这主要是因为评估人员既要行政事业单位固定资产报废处置情况进行判定，看其是否满足报废要求，更主要的是还要根据种类的不同对评估的项目进行分类，应用各项科学的资产评估程序，辨识资产评估中存在的风险。

当前行政事业单位固定资产报废处置资产评估方法主要是以可变现价值扣除清理费用方法为主，这种方法的优点是在实际资产评估过程中评估的环节相对简单，缺点是对行政事业单位固定资产报废处置的类别针对性不足，更不能有效考量部分处置项目的补贴问题，因此，评估方法还存在一定的滞后性。资产评估机构在当前可变现价值扣除清理费用方法的基础上，还可以积极的引用重置成本法、清算价值法等不同的资产评估方法尝试评定估算资产价值。

结语

综上所述不难发现，资产评估机构开展行政事业单位资产评估业务的过程是一项系统化的工作，需要各个环节的配合，既要明确资产评估的目标、流程，还需要对资产评估过程中存在的不足进行逐一的优化和完善，这样才能保证最终的评估质量，最大限度地为行政事业单位资产增值、保值提供助力。



住建部

做好保交房工作要重点把握三个方面的要求

5月17日下午，国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会，介绍切实做好保交房工作配套政策有关情况。

按照党中央、国务院决策部署，为切实做好保交房工作，保障购房人合法权益，住建部会同金融监管总局等部门将出台城市商品住房项目保交房攻坚战工作方案，工作方案重点把握三个方面的要求：第一，做好保交房工作，要将保障购房人合法权益作为根本出发点和落脚点，坚持市场化、法治化原则。第二，做好保交房工作，要充分用好城市房地产融资协调机制，将项目纳入“白名单”给予融资支持。第三，做好保交房工作，要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任。

央行

取消全国层面首套住房和二套住房商贷利率下限

5月17日，中国人民银行发布关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知。为落实党中央、国务院决策部署，适应我国房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，促进房地产市场平稳健康发展，现就调整商业性个人住房贷款利率政策有关事项通知如下：一、取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

金融时报

房地产金融“政策包”成效初显 市场活跃度有所提升

6月28日，金融时报报道，楼市政策利好不断，多城市实施降首付、优化利率。5月个人房贷利率降至3.62%，创历史新低。分析人士称，政策调整降低购房门槛，增强购房者信心。核心城市若跟进，将提振市场情绪。业内人士认为，当前周期下，央行和财政部门支持对稳定市场至关重要。

自然资源部出台18条措施盘活房地产存量土地

6月24日，自然资源部开展视频培训，明确工作要求，解读政策措施。对保交房办证工作一并作了部署培训。针对当前盘活房地产存量土地存在的利用难、转让难、收回难等问题，自然资源部会同国家发展改革委等部门结合各地实践探索，研究出台了三个方面18条政策措施。18条政策措施是系统施策的“政策工具箱”，限定时限、限定范围、封闭运行，在风险可控的前提下，为企业缓解资金困难和压降债务提供政策支持。

A股市场震荡调整 沪深两市成交额创10个月新低

7月3日，A股市场全天震荡调整，三大指数小幅下跌。沪深两市成交额5803亿元，较上日减少644亿元，创近10个月新低。上次低点为2023年9月20日的5740亿元。成交额下降或因市场情绪谨慎，资金可能转向债券和房地产市场。

华北
AREA
V

北京今年1-5月住宅销售面积262.7万平方米 同比下降16.3%

北京市统计局6月18日公布，房地产市场销售情况方面，1-5月，北京全市新建商品房销售面积373.8万平方米，同比下降13.5%。其中，住宅销售面积262.7万平方米，下降16.3%；办公楼26.8万平方米，下降11.5%；商业营业用房19.7万平方米，下降27.5%。

华中
AREA
V

湖北 推进住房“以旧换新” 打造国内外知名的文化旅游目的地

5月21日，湖北省政府常务会议在省委副书记、省长王忠林的主持下召开，会议强调，要利用湖北的文化和生态资

源优势，加强旅游产品供给和文化内涵挖掘，提升景区品质，规范市场管理，并加大宣传力度，打造国内外知名的文化旅游目的地。在房地产方面，会议提出要推进住房“以旧换新”，优化住房供给，满足人民群众对优质住房的需求。此外，会议还要求加强建筑和市政基础设施设备更新，确保项目安全与质量，并构建多元化投入机制，鼓励市场主体参与，以保障城市运行安全和民生改善。

河南兰考 鼓励销售现房并支持国有公司购房作为人才公寓

7月1日，河南省开封市兰考县发布了《兰考县关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，包括对房地产开发的全生命周期进行监管，旨在进行风险管控，以保障购房人的合法权益。此外，文件还鼓励房地产企业销售现房或准现房，这有助于减少市场不确定性，为购房者提供更加明确的购房选择。同时，支持国有公司购买存量商品住房，将其作为人才公寓，不仅有助于解决人才住房问题，也促进了房地产市场的健康发展。

华东
AREA
V

青岛 鼓励租房人才购买商品住房，并继续享受租金优惠

5月10日，为吸引更多青年人和各类人才来青留青，市住房城乡建设局会同市人力资源社会保障局联合印发了《关于印发青岛市2024年推动房地产市场平稳健康发展有关政策的通知》（青建发〔2024〕22号），一是鼓励租房人才购买商品住房。允许承租人在租赁人才住房期间购买商品住房，并继续享受租金优惠。二是放宽租赁型人才住房准入的住房审核条件。规定配租项目所在区（市）的城镇范围内无自有住房，且未享受或已退出住房保障的人才即可申请租赁型人才住房。此举将有效扩大保障范围，让更多的人才享受到优惠政策。三是降低保障性租赁住房的准入门槛。取消准入条件中的户籍、居住证、工作单位和缴纳社保的限制，规定配租项目所在区（市）的城镇范围内无自有住房，且未享受或已退出住房保障的个人即可申请保障性租赁住房。



合肥发布房地产新政 含购房补贴、取消摇号、房票安置等

5月15日，合肥市发布关于进一步调整优化房地产政策措施的通知。通知显示，合肥发布房地产调整政策，2024年5月15日（含15日）起至2025年5月14日，凡在合肥市新购买新建商品住房的购房人，给予总房价1%的购房补贴；二孩及以上的户籍家庭新购买新建商品住房的，给予总房价1.5%的购房补贴；新市民、进城农民、城市公共服务人员新购买新建商品住房的，给予总房价2%的购房补贴，特定人群享更高比例；取消公证摇号，优化销售措施；提高公积金贷款额度，支持二手房市场流通，推广房票安置等。

华南
AREA

深圳调整公积金贷款利率 助力购房者减轻还款压力

7月2日，深圳市住房公积金管理中心宣布自7月1日起调整个人住房公积金贷款利率。5月18日前已发放的贷款及之后申请的贷款均按新利率执行。此举旨在降低购房者还款压力，促进房地产市场稳定发展。

粤港澳大湾区11城签署城市房地产市场联动合作框架协议

6月21日，粤港澳大湾区内的11个城市的房地产行业协会代表在深圳签署《湾区城市房地产市场联动合作框架协议》。该协议旨在加强各城市间的信息交流与资源共享，共同探讨市场发展趋势，制定相应政策措施，以应对挑战和机遇。此举标志着大湾区内城市在房地产市场领域的合作迈出重要一步，推动区域内房地产市场实现高质量发展，构建新的市场格局。

西南
AREA

重庆发布支持刚性和改善性购房需求新政

5月20日，重庆市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于支持刚性和改善性购房需求的通知》，主要包括实施多子女家庭购房补贴、给予“换新购”购房补贴、实施人才购房补贴；加大公积金支持力度、调整现房再交易管理政策等。

四川资阳发布楼市新政：降低购房者的贷款门槛 将不再新建安置房

6月21日，四川省资阳市住房和城乡建设局发布《推动房地产市场平稳健康发展二十条措施》征求意见稿，旨在通过优化贷款政策、调整土地规划、简化审批流程及加强监管等手段促进市场稳定。同时，将建立融资协调机制支持符合条件的房地产项目，并停止新建安置房，转而采用货币或现有房源进行补偿安置，以提升效率。





2024年1-5月份北京市 房地产市场分析

国策北京分公司 ©王晓飞

市场资讯

(一) 宏观经济情况

1、房地产市场建设情况

2024年1-5月，北京市房地产开发企业房屋新开工面积590.5万平方米，同比增长22.6%。其中，住宅新开工面积376.3万平方米，增长50.4%；办公楼12.5万平方米，下降61.8%；商业营业用房14万平方米，下降48%。

2024年1-5月，北京市房屋竣工面积343.8万平方米，同比下降6.8%。其中，住宅竣工面积190.3万平方米，增长19.9%；办公楼14.9万平方米，下降73.1%；商业营业用房23.2万平方米，增长38.8%。

2、房地产市场销售情况

2024年1-5月，北京市新建商品房销售面积373.8万平方米，同比下降13.5%。其中，住宅销售面积262.7万平方米，下降16.3%；办公楼26.8万平方米，下降11.5%；商业营业用房19.7万平方米，下降27.5%。

3、房地产开发企业到位资金情况

2024年1-5月，全市房地产开发企业本年到位资金1454.8亿元，同比下降30.4%。其中，定金及预收款615.6亿元，下降46.8%；自筹资金292.4亿元，增长14.2%；国内贷款254.2亿元，下降21.1%。

(二) 市场政策

1、限购方面

2024年2月6日，具有北京市购房资格且符合以下条件之一的家庭，可在通州区购买1套商品住房：（1）、在本市未拥有住房的本市户籍居民家庭；（2）、在本市已拥有1套住房的通州区户籍居民家庭；（3）、在本市已拥有1套住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的党政机关、企事业单位存在劳动关系的本市户籍居民家庭；（4）、在本市未拥有住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的企事业单位存在劳动关系的非本市户籍居民家庭。

2024年3月27日，“离异3年内不得京内购房”限购政策从27日起被废止。这也意味着，今后离婚后购房不再受离婚年限限制。

2024年5月1日，在执行现有住房限购政策的基础上，允许以下居民家庭(含夫妻双方及未成年子女，下同)或成年单身人士，在五环外新购买1套商品住房(包括新建商品住房和二手住房)：（1）、本市户籍居民家庭(含驻京部队现役

军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭)，已在京拥有2套住房的；（2）、本市户籍成年单身人士，已在京拥有1套住房的；（3）、连续5年(含)以上在本市缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭或成年单身人士，已在京拥有1套。

2、限价方面

在严控地价的同时，对项目未来房价进行预测，试点采取限定销售价格并将其作为土地招拍挂条件的措施。

3、限售方面

企业购买的商品住房再次上市交易，需满3年及以上，若其交易对象为个人，按照本市限购政策执行。

4、限贷方面

2024年4月23日后签订购房网签合同，且离婚不满一年的房贷申请人，如家庭名下在本市无成套住房，执行首套房信贷政策。

5、土地供应方面

本年度计划安排各类住房用地1060公顷，其中，计划安排商品住房用地供应下限300公顷、入库300公顷，坚持以需定供，通过“房地联动、一地一策”机制，保障供地结构均衡、节奏平稳，提升供地效能。计划安排保障性住房用地460公顷，其中配租型和配售型保障性住房用地200公顷，积极引导保障性住房用地向重点功能区、轨道站点周边布局，明确地块清单，加快供地进度，有力支撑保障性住房建设和供给。

6、人才政策方面

针对战略人才和领军人才，将最高一次性给予100万元和50万元资金奖励，提供最高100万元和50万元购房补贴或最高100%、50%租金补贴，优先推荐办理北京市户口并提供子女教育、医疗健康、出入境便利及机场服务等。

土地市场

(一) 土地供应

2024年1-5月，北京共推出各类用地规划建筑面积359.75万㎡，同比下降 万㎡，同比下降32%；成交规划建筑面积302.73万㎡，同比下降40.06%。

2024年1-5月北京市土地市场推出情况

规划用途	土地宗数(宗)	同比(%)	规划建筑面积(万m²)	同比(%)	楼面均价(元/m²)	同比(%)
住宅用地	17	-34.6	196.71	-3.3	28576	-14.8
商办用地	5	25	39.02	-50.4	14725	-19.1
工业用地	14	-17.7	121.58	-50.7	1546	-10.3
其他用地	1	--	2.44	--	2705	--
各类用地	37	-21.3	359.75	-32	17763	7.6

2024年1-5月，北京共推出住宅用地规划建筑面积196.71万m²，同比下降3.3%；成交规划建筑面积166.5万m²，同比增长70%。

(二) 土地成交

2024年1-5月,北京成交楼面均价为20002元/m²，同比上涨130.28%；平均溢价率为4.5%，较去年同期下降0.96个百分点；各类用地出让金达605.52亿元，同比增长38.03%。

2024年1-5月北京市土地市场成交情况

规划用途	土地宗数(宗)	同比(%)	规划建筑面积(万m²)	同比(%)	楼面均价(元/m²)	同比(%)	溢价率(%)
住宅用地	15	25	166.5	70	27957	-8.9	5.9
商办用地	7	40	73.07	27.4	17391	15.5	0
工业用地	11	-50	63.16	-81.9	2052	38.3	0
其他用地	--	--	--	--	--	--	--
各类用地	33	-15.4	302.73	-40.1	20002	130.3	4.5

2024年1-5月，北京住宅用地成交楼面均价27957元/m²，同比下跌8.9%；平均溢价率为5.9%，较去年同期下降2.2个百分点；住宅用地出让金达465.49亿元，同比增长54.9%。

房地产市场

(一) 住宅市场（不含保障性住房）

2024年1-5月，北京商品住宅（不含保障性住房）月均新批上市面积为30.94万m²，同比下降1.9%。2024年1-5月，丰台区、通州区、房山区等区域为北京商品住宅（不含保障性住房）供应主力区域，共供应86.28万m²，占城市供应面积的55.8%。其中，新批上市面积同比增长的区域有丰台区、昌平区、通州区等，同比分别增长203.2%、80.8%、68.2%；新批上市面积同比下降的区域有海淀区、东城区、顺义区等，同比分别下降80.5%、69.7%、64.2%。2024年1-5月，北京共开盘

23个项目；合计推出房源7648套。去化方面，北京开盘项目平均去化率约为49.3%。

1、新建商品住宅

2024年1-5月，北京新建商品住宅（不含保障性住房）成交面积为158.2万m²，同比下降43.2%；商品住宅（不含保障性住房）成交套数为12636套，同比下降45.4%。

2024年1-5月北京市商品住宅分区域成交均价情况

区域	西城区	东城区	海淀区	朝阳区	丰台区	石景山区	通州区	大兴区
成交均价(元/m²)	149934	121584	93223	81683	75758	65586	53290	51881
区域	昌平区	门头沟区	顺义区	怀柔区	房山区	延庆区	平谷区	密云区
成交均价(元/m²)	49176	46974	42919	34104	31994	28767	27067	25757

2024年1-5月，西城区、东城区、海淀区等区域为北京商品住宅（不含保障性住房）成交均价最高区域。其中，成交均价同比上涨的区域有海淀区、朝阳区、延庆区等，同比分别上涨13.5%、8.9%、8.4%；成交均价同比下跌的区域有西城区、门头沟区、丰台区等，同比分别下跌7.6%、7.3%、5.2%。

2024年1-5月北京市商品住宅分区域成交面积情况

区域	朝阳区	昌平区	顺义区	大兴区	房山区	丰台区	通州区	石景山区
成交面积(万m²)	24	21.15	20.49	17.97	17.51	15.4	14.88	7.86
区域	海淀区	密云区	平谷区	门头沟区	东城区	怀柔区	延庆区	西城区
成交面积(万m²)	4.17	4.04	2.92	2.14	2.06	1.56	1.48	0.62

2024年1-5月，朝阳区、昌平区、顺义区等区域为北京新建商品住宅（不含保障性住房）成交主力区域，共成交65.65万m²，占北京全市新建商品住宅（不含保障性住房）成交面积的41.5%。其中，成交面积同比增长的区域只有平谷区，同比增长21.8%；成交面积同比下降的区域有西城区、东城区、海淀区等，同比分别下降90.0%、81.4%、71.2%等。

2、二手房

2024年1-5月，北京二手商品住宅成交面积为405.5万m²，同比下降37.1%；二手商品住宅成交套数为46004套，同比下降35.9%。2024年1-5月，北京二手住宅价格累计下跌3.80%，涨幅较去年同期收窄4.70个百分点。

2024年1-5月，朝阳区、丰台区、海淀区等区域为北京二手商品住宅成交主力区域，共成交20419套，占北京全市二手商品住宅成交套数的44.4%。其中，成交套数同比增长的区域仅怀柔区，同比分别增长15.2%；成交套数同比下降的区域有大兴区、朝阳区、海淀区等，同比分别下降48.7%、40.6%、38.3%等。

2024年1-5月北京市二手住宅分区域成交套数情况

区域	朝阳区	丰台区	海淀区	大兴区	昌平区	通州区	西城区	房山区
成交套数(套)	10279	5085	5055	3509	3491	3130	3114	2688
区域	顺义区	东城区	石景山区	密云区	怀柔区	门头沟区	延庆区	平谷区
成交套数(套)	2255	1927	1749	1137	804	605	596	580

(二) 商业市场

2024年1-5月，北京商业月均新批上市面积为0.68万㎡，同比下降40.7%。2024年1-5月，北京商业成交均价为23210元/㎡，同比上涨29.9%。2024年1-5月，北京商业成交面积为24.0万㎡，同比下降35.2%；商业成交套数为812套，同比增长20.1%。

2024年1-5月，海淀区、石景山区、通州区等区域为北京商业成交主力区域，共成交9.95万㎡，占北京全市商业成交面积的41.4%。其中，成交面积同比增长的区域有海淀区、东城区、丰台区等，同比分别增长436.8%、233.8%、196.3%；成交面积同比下降的区域有门头沟区、顺义区、石景山区等，同比分别下降87.9%、78.5%、65.5%。

2024年1-5月北京市商业分区域成交面积情况

区域	海淀区	石景山区	通州区	丰台区	大兴区	房山区	昌平区	朝阳区
成交面积(万㎡)	3.62	3.27	3.06	2.96	2.63	2.47	1.24	1.07
区域	门头沟区	顺义区	怀柔区	东城区	密云区	平谷区	延庆区	
成交面积(万㎡)	1	0.9	0.81	0.62	0.21	0.1	0.07	

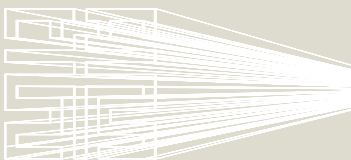
(三) 写字楼市场

2024年1-5月，北京写字楼月均新批上市面积为2.44万㎡，同比增长64.3%。2024年1-5月，北京写字楼成交均价为30478元/㎡，同比上涨36.9%。2024年1-5月，北京写字楼成交面积为42.3万㎡，同比增长9.0%；写字楼成交套数为1439套，同比下降17.7%。

2024年1-5月，丰台区、石景山区、大兴区等区域为北京写字楼成交主力区域，共成交28.74万㎡，占北京全市写字楼成交面积的67.9%。其中，成交面积同比增长的区域有丰台区、海淀区、朝阳区等，同比分别增长601.8%、520.3%、128.1%；成交面积同比下降的区域有平谷区、门头沟区、昌平区等，同比分别下降89.5%、88.1%、86.3%。

2024年1-5月北京市写字楼分区域成交面积情况

区域	丰台区	石景山区	大兴区	海淀区	顺义区	通州区	房山区	朝阳区
成交面积(万㎡)	10.17	9.61	8.97	6.49	1.99	1.61	1.58	1.2
区域	昌平区	门头沟区	平谷区					
成交面积(万㎡)	0.45	0.21	0.05					



总结

2024年1-5月房地产市场整体依然处于低迷状态，价格持续走低，房地产市场仍呈现下滑趋势，与去年同期相比均有不小的降幅。3-5月份房地产市场支持政策频繁推出，特别是在降低首付比例及贷款利率后，房地产市场交易活跃度略有上升。预计6月份开始，有望改善房地产市场持续存在的低迷氛围，提振市场信心，短期内楼市的调控政策和市场信心将继续影响房价的走向。

目前政府不断推出新政策以降低对购房的限制，增强对房地产市场的刺激，预计之后北京的房产政策也会延续这种宽松的态势，以求延续市场的回升趋势。下半年房地产市场能否延续回暖状态不仅需要多方面配套政策的支持和市场信息的维系，还取决与宏观经济和资本市场运行态势能否出现整体性好转。



2024年1-5月份广州市 房地产市场分析



国策广州分公司 ©容艳梅

房地产政策

1、2024年1月9日，广州市规划和自然资源局发布《2024年广州经营性用地供地蓝皮书》，本次蓝皮书共收录258宗，商服地块119宗、住宅地块96宗、工业地块39宗、其他地块4宗，将在门户网站和微信公众号同时发布。蓝皮书统筹全市各区的储备用地，精选涵盖广州国际金融城、天河智谷、琶洲地区、白云新城、广州南站等全市重点功能片区用地，进一步引导产业集聚发

展，强化现代服务业用地保障，同时稳定商住用地的供应，促进职住平衡宜居宜业现代化城市发展。

2、2024年1月27日，广州市人民政府出台了《广州市人民政府办公厅关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》（穗府办函〔2024〕6号），通知要求：（1）在限购区域范围内，购买建筑面积120平方米以上(不含120平方米)住房，不纳入限购范围。（2）在限购区域范围内，居民家庭将自有住房用作租赁住房并办理房屋租赁登记备案手续的，或者在我市存量房交易系统取得房源信息编码并挂牌计划出售的，购买住房时相应核减家庭住房套数。（3）对于具备合并不动产权证书条件的房屋，购房人可以申请转移登记业务、合并登记业务一同办理。（4）商服类物业不再限定转让对象。

3、2024年4月8日，广州住房公积金管理中心颁布了《关于调整个人住房公积金贷款最高额度有关事项的通知》（穗公积金中心规字〔2024〕1号），提出使用住房公积金贷款购买自住住房的，一人申请贷款的最高额度调整至70万元，两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请贷款的最高额度调整至120万元；二、使用住房公积金贷款购买自住住房，且所购住房为新建一星级绿色建筑或新建装配式建筑的，住房公积金贷款最高额度可上浮10%；使用住房公积金贷款购买自住住房，且所购住房为新建二星及以上星级绿色建筑的，住房公积金贷款最高额度可上浮20%。

4、2024年4月16日，广州市人民政府颁布了《广州市旧村庄旧厂房旧城镇改造实施办法》，该办法主要体现在：

（1）强化历史文化保护，坚持在城乡建设中系统保护、利用、传承好历史文化。（2）践行绿水青山就是金山银山的发展理念，实现绿色发展。（3）强化用地管理，推动解决“三旧”改造中的难点堵点。（4）强化权益保障，实现共建共治共享。一是将公众参与贯穿“三旧”改造全过程，充分保障权利主体、利害关系人以及社会公众的知情权、参与权、表达权和监督权。

5、2024年4月22日，广州市规划和自然资源局实施了《广州市规划和自然资源局关于优化不动产登记服务支持产业发展若干举措的通知》，通知要求：（1）开设不动产登记产业服务专窗；（2）便捷高效办理产业项目不动产登记业务；（3）深化开展交地、竣工、交房即交证服务；

（4）更好满足产业项目“一站式”抵押融资需求；（5）拓展产业项目“带押过户”应用；（6）进一步规范产业用房分割转让登记；（7）落实工业用地出让和再开发相关登记业务；（8）做好企业改制重组涉及不动产登记服务；（9）建立产业项目和园区服务机制；（10）提供不动产登记线上专家咨询服务。

6、2024年5月28日，广州市人民政府办公厅印发了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（穗府办函〔2024〕38号，下简称“《通知》”），该通知做了以下调整：（1）对于贷款购买首套商品住房的居民家庭，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，取消利率下限；（2）对于贷款购买第二套商品住房的居民家庭，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%，取消利率下限；（3）在广州市非限购区域内，对于拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平;对于拥有2套及以上住房且有未结清购房贷款的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款；（4）在广州市限购区域内，对于拥有2套及以上住房的居民家庭暂停发放商业性个人住房贷款。

土地市场

1、土地供应情况

2024年1-5月，广州共推出各类用地规划建筑面积1101.67万㎡，同比下降28.62%；成交规划建筑面积1090.57万㎡，同比下降33.63%。供应土地共99宗，其中工业用地77宗，住宅用地10宗，商办用地10宗，1宗其它用地。详见下表：

2024年1-5月广州市新增供应土地市场情况

规划用途	土地宗数(宗)	同比(%)	规划建筑面积(万m2)	同比(%)	楼面均价(元/m2)	同比(%)
住宅用地	11	-52.2	100.23	-72.1	21498	59.9
商办用地	10	-41.2	39.41	-58.6	7233	-15.6
工业用地	77	20.3	957.89	-10.9	369	-4
其他用地	1	-66.7	4.15	-71.4	1927	225.8
各类用地	99	-7.5	1101.67	-28.6	2543	-35.3

2、土地成交情况

2024年1-5月,广州土地市场共成交68宗土地，住宅用

地2宗，办公用地4宗，工业用地61宗，其他用地1宗，成交土地建筑面积合计为1090.57万㎡，广州成交楼面均价为938元/㎡，同比下跌68.5%;各类用地出让金达102.35亿元，同比下降79.1%。成交情况详见下表：

2024年1-5月广州市新增供应土地市场情况

规划用途	土地宗数(宗)	同比(%)	规划建筑面积(万m2)	同比(%)	楼面均价(元/m2)	同比(%)	溢价率(%)	较去年同期变化(%)	土地出让金(亿元)	同比(%)
住宅用地	2	-77.8	20.15	-90	25307	48.5	0	-9.8	51	-85.1
商办用地	4	-69.2	12.36	-88.6	9585	5	2.6	2.2	11.85	-88.1
工业用地	61	-18.7	1053.91	-20.1	367	0.9	0	--	38.7	-19.4
其他用地	1	-66.7	4.15	-71.4	1927	225.8	0	--	0.8	-17.7
各类用地	68	-32	1090.57	-33.6	938	-68.5	0.3	-6.4	102.35	-79.1

房地产市场

(一) 新建住宅市场

1、成交量分析

2024年1-5月，广州商品住宅成交面积为242.8万㎡，同比下降37.9%；商品住宅成交套数为21981套，同比下降39.8%。其中2024年05月，广州商品住宅成交面积为59.07万㎡，环比增长1.9%,同比下降22.81%；商品住宅成交套数为5448套，环比增长1.25%,同比下降21.54%。

2024年1-5月，增城区、番禺区、南沙区等区域为广州商品住宅成交主力区域，共成交106.04万㎡，占城市成交面积的43.7%。其中，成交面积同比增长的区域有越秀区、天河区等，同比分别增长71.1%、7.1%；成交面积同比下降的区域有黄埔区、增城区、从化区等，同比分别下降58.9%、53.5%、48.9%。各区成交面积数据详见下表：

区域	1-5月成交面积(万㎡)	占比(%)	同比(%)	5月成交面积(万㎡)	占比(%)	同比(%)	环比(%)
增城区	39.6	16.3	-53.5	9.77	16.5	-25.3	13.5
番禺区	36.46	15	-18.9	9.05	15.3	-10.6	14.4
南沙区	29.99	12.4	-43.5	5.56	9.4	-31.6	-44.7
白云区	27.71	11.4	-15.3	7.13	12.1	-16.3	12.3
花都区	25.77	10.6	-43	5.71	9.7	-41.3	-5.5
黄埔区	22.17	9.1	-58.9	5.59	9.5	-49.8	6.5
荔湾区	20.37	8.4	-18.6	4.4	7.5	-13.7	4
海珠区	15.64	6.4	-10.3	5.39	9.1	120.2	22.7
天河区	14.43	5.9	7.1	3.32	5.6	-25.4	10.4
从化区	9.84	4.1	-48.9	2.91	4.9	-21.2	49.4
越秀区	0.87	0.4	71.1	0.25	0.4	108.6	36.6

2、成交价格分析

2024年1-5月，广州新建住宅价格累计上涨0.30%，涨幅较去年同期扩大0.40个百分点。其中2024年5月，广州新建住宅均价24748元/㎡，环比上涨

0.23%，同比上涨0.48%。2024年1-5月,海珠区、越秀区、天河区等区域为广州商品住宅成交均价最高区域。其中，成交均价同比上涨的区域有越秀区、从化区、白云区等，同比分别上涨10.7%、6.5%、0.7%；成交均价同比下跌的区域有海珠区、南沙区、花都区等，同比分别下跌8.3%、6.7%、3.2%。各区成交平均单价见下表：

区域	1-5月成交均价(元/㎡)	同比(%)	5月成交均价(元/㎡)	同比(%)	环比(%)
海珠区	88570	-8.3	84674	-4	-3
越秀区	81921	10.7	90255	8.9	23.7
天河区	81229	0.5	82218	-0.2	-0.1
荔湾区	58507	-0.6	50821	-20.5	-16.8
白云区	43440	0.7	42897	-1.8	3.2
番禺区	41147	-2.6	40574	-2.4	2
黄埔区	38924	-2.7	39528	-2.9	0.7
南沙区	26142	-6.7	28287	-4.1	27.7
花都区	19951	-3.2	21448	-1.8	2.4
增城区	17371	-1.8	17108	-4.4	-4.4
从化区	14006	6.5	13788	4.2	-4.2

(二) 商业房地产市场

2024年1-5月，广州商业成交面积为18.8万㎡，同比下降12.2%；商业成交套数为1541套，同比下降19.8%，2024年1-5月,广州商业成交均价为34062元/㎡，同比上涨21.7%。其中2024年05月，广州商业成交面积为4.85万㎡，环比增长33.09%，同比增长3.23%，广州商业成交均价为36708元/㎡，环比下跌20.5%，同比上涨73.7%，商业成交套数为321套，环比下降23.57%，同比下降30.97%。

2024年1-5月,黄埔区、增城区、番禺区等区域为广州商业成交主力区域，共成交12.57万㎡，占城市成交面积的66.7%。其中，成交面积同比增长的区域有荔湾区、海珠区、从化区等，同比分别增长375.0%、288.2%、138.3%；成交面积同比下降的区域有越秀区、花都区、增城区等，同比分别下降95.8%、79.4%、55.6%。各区成交量如下表：

区域	1-5月成交面积(万㎡)	占比(%)	同比(%)	5月成交面积(万㎡)	占比(%)	同比(%)	环比(%)
黄埔区	5.52	29.3	93.3	3.53	72.9	60.1	157.8
增城区	4.39	23.3	-55.6	0.37	7.6	-75.6	-1.9
番禺区	2.67	14.2	6.4	0.07	1.5	-54.8	-81.7
南沙区	1.98	10.5	-1.1	0.11	2.4	-75	-74.1
海珠区	1.19	6.3	288.2	0.1	2	--	497.9
从化区	0.93	4.9	138.3	0.2	4.1	303.1	36.8
荔湾区	0.86	4.6	375	0.25	5.1	480.5	-56.1
白云区	0.56	3	11.5	0.03	0.6	-77.6	-83.8
花都区	0.42	2.2	-79.4	0.04	0.7	-73.5	-66.8
天河区	0.31	1.7	-23.2	0.14	3	--	161.8
越秀区	0.01	0.1	-95.8	0.01	0.2	--	600.3

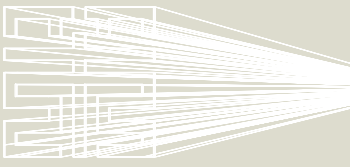
(三) 办公房地产市场

2024年1-5月，广州写字楼成交面积为34.5万㎡，同比下降25%，写字楼成交套数为4314套，同比下降23.0%，广州写字楼成交均价为32478元/㎡，同比上涨9.8%。2024年05月，广州写字楼成交面积为8.93万㎡，环比增长66.16%，同比增长1.27%，广州办公成交均价为35053元/㎡，环比上涨0.5%，同比上涨14.4%，写字楼成交套数为789套，环比下降1%，同比下降25.57%。

2024年1-5月,番禺区、海珠区、黄埔区等区域为广州写字楼成交主力区域，共成交20.72万㎡，占城市成交面积的60.0%。其中，成交面积 同比增长的区域有荔湾区、番禺区、黄埔区等，同比分别增长103.9%、71.9%、25.8%；成交面积同比下降的区域有增城区、南沙区、花都区等，同比分别下降75.4%、72.8%、60.0%。各区成交量如下表：

区域	1-5月成交面积(万㎡)	占比(%)	同比(%)	5月成交面积(万㎡)	占比(%)	同比(%)	环比(%)
番禺区	7.98	23.1	71.9	0.78	8.8	-2.4	12.3
海珠区	7.49	21.7	-4.3	1.55	17.4	-12.4	-25.9
黄埔区	5.25	15.2	25.8	3.77	42.3	57	1238
南沙区	2.77	8	-72.8	0.38	4.3	-46.3	7.8
荔湾区	2.73	7.9	103.9	0.38	4.2	43	87.3
白云区	2.29	6.6	2.8	0.59	6.6	25.6	16.3
天河区	2.11	6.1	-55.4	0.29	3.2	-68	-46.6
增城区	2.05	5.9	-75.4	0.5	5.6	-41	161.1
越秀区	0.81	2.4	20.7	0.42	4.7	4188.4	242.9
花都区	0.7	2	-60	0.08	0.9	-82.6	-77.6
从化区	0.34	1	-47.9	0.18	2.1	-5.9	418





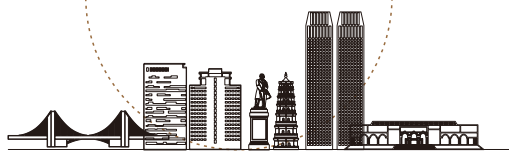
总结

土地市场：供应方面，2024年1-5月广州新供应土地99宗，其中住宅用地11宗，商办用地10宗，工业用地77宗，1其他用地，供应主要为工业用地；在成交方面，主要以工业用地为主，除了天河区在2月份及4月份各成交一宗住宅用地，其他各区涉宅用地交易为零，受困目前低迷的房地产市场，房企拿地积极性不高。

房产市场：在全国各城市陆续放开限购限贷的大前提下，2024年5月28日，广州市人民政府办公厅印发了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，进一步放开限购限贷，在利好政策的影响下，对未来的房地产市场交易有一定积极的促进作用。



2024
中山市



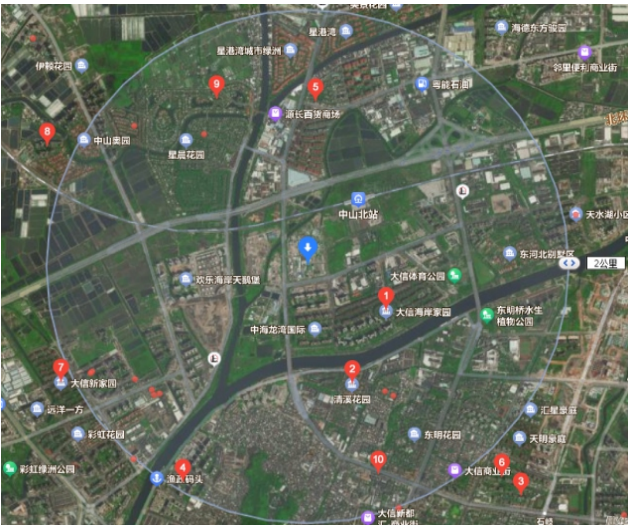
中山山姆会员商店建设 点周边小区调查

—
国策中山分公司 ◎刘冠辉

山姆会员商店将正式落户中山，位置位于中山市石岐街道康华路东侧，宗地东至兴利路，南至民科西路，西至兴港南路，北至拟建道路（暂为空地），待项目正式落成开业后，将大大吸引各路人流，给周边各个小区的发展带来机遇。此次调查主要对中山山姆会员商店建设点周边各个代表性小区的简介和小区均价对比，并对片区进行一个简单的总结展望。

周边小区简介

中山山姆会员商店建设点位于中山市石岐街道康华路东侧，宗地东至兴利路，南至民科西路，西至兴港南路，北至拟建道路（暂为空地）。该区域地处中山市石岐区和中山市港口镇交界处附近，建设点东北面直线距离500米内，建设有中山市重要的城际交通枢纽“中山北站”，建设点西南面直线距离800米内，“中山华侨城欢乐海岸”娱乐城正在建设中；周边有大信体育公园，中山华侨中学，同时分布着大大小小的各类银行支行、商业店铺等；周边分布着较多的住宅小区，如主要的大信君汇湾、大信君澜湾、大信君誉湾、大信海岸家园、中海龙湾国际、中山欢乐海岸等等，建设点具有优越的地理位置，在生态环境，休闲娱乐、购物娱乐方面都有得天独厚优势。



中山山姆会员商店建设点辐射范围图

周边主要小区调查分析

本次调查数据为：对中山山姆会员商店建设点周边主要小区的分布、小区销售均价对比、入住率等，以及待中山山姆会员商店开业后，人流量的增大对周边小区影响的预测。本次调查对象主要为建设点半径2公里范围内的具有代表性的18个小区。



中山山姆会员商店建设点周边主要小区分布图

1、奥园爱琴湾

中山奥园爱琴湾位于中山市西区广丰工业大道50号，由中山奥园房地产开发有限公司开发。该项目约建成于2015年，是一个集住宅、商铺、别墅和车位为一体的综合社区。项目占地面积为约350000m²，建筑面积约860000m²，规划户数共计约1664户。

地址：中山市西区广丰工业大道50号	物业类型：普通住宅、别墅
入住率：较高	建筑类别：板楼、联排别墅和双拼别墅
2022-2023年均价： 商品房类11000-12000元/m ² 别墅类18000-20000元/m ²	2024年上半年均价： 商品房类8000-9000元/m ² 别墅类16000-18000元/m ²



小区实景

小区实景

小区实景

2、中山欢乐海岸

中山欢乐海岸位于中山市石岐区岐港路侧，由中山华侨城实业发展有限公司开发。该项目是一个集住宅、商业体、别墅和车位为一体的综合社区，并且附带娱乐文体项目建设中，其中住宅部分约建成于2023年，别墅部分基本完工，文体娱乐部分在建中。项目占地面积为约58524.2m²，建筑面积约237091.68m²，其中住宅部分绿化率约38.04%。

地址：中山市石岐区岐港路	物业类型：普通住宅、别墅
入住率：在建	建筑类别：板楼、联排别墅和独栋别墅
2022-2023年均价： 商品房类17000-18000元/m ² 别墅类28000-35000元/m ²	2024年上半年均价： 商品房类15000-16000元/m ² 别墅类24000-32000元/m ²



3、骏珑盛景

骏珑盛景位于中山市石岐区景祥路10号，由中山市华凯商贸有限公司开发。该项目约建成于2016年，是一个以住宅、商铺、车位为主的社区。项目占地面积约35002.2㎡，建筑面积约107961㎡，规划户数共计约681户，小区绿化率约38.04%。

地址：中山市石岐区景祥路10号	物业类型：普通住宅
入住率：中等	建筑类别：板楼
2022-2023年均价： 商品房类13000-14000元/㎡	2024年上半年均价： 商品房类11500-12500元/㎡



4、美林春天

美林春天位于中山市石岐区岐峰路5号，由中山市广浩房地产有限公司开发。该项目约建成于2015年，是一个集住宅、商铺和车位为一体的综合社区。项目占地面积约124000㎡，建筑面积约360000㎡，规划户数共计约2065户，小区绿化率约38%。

地址：中山市石岐区岐峰路5号	物业类型：普通住宅
入住率：较高	建筑类别：板楼
2022-2023年均价： 商品房类14000-15000元/㎡	2024年上半年均价： 商品房类11000-12000元/㎡



5、大信时尚家园

大信时尚家园位于中山市石岐区岐虹路9号，由中山市

大信新家园房地产开发有限公司开发。该项目约建成于2014年，是一个集住宅、商铺和车位为一体的综合社区。项目占地面积约79518.2㎡，建筑面积约261191.5㎡，规划户数共计约1762户，小区绿化率约34%。

地址：中山市石岐区岐虹路9号	物业类型：普通住宅
入住率：较高	建筑类别：板楼
2022-2023年均价： 商品房类13500-14500元/㎡	2024年上半年均价： 商品房类10500-11500元/㎡



6、万科金域蓝湾

万科金域蓝湾位于中山市石岐区青溪路88号，由中山市科誉房地产发展有限公司开发。该项目约建成于2016年，是一个集住宅、商铺和车位为一体的综合社区。项目占地面积为约143400㎡，建筑面积约550000㎡，规划户数共计约3170户，小区绿化率约36.1%。

地址：中山市石岐区青溪路88号	物业类型：普通住宅
入住率：中等	建筑类别：板楼
2022-2023年均价： 商品房类15000-16000元/㎡	2024年上半年均价： 商品房类12300-13300元/㎡



7、幸福汇

幸福汇位于石岐区岐环路9号，由中山市润达实业有限公司开发。该项目约建成于2014年，是一个集住宅、商铺和车位为一体的综合社区。项目占地面积约30000㎡，建筑面积约81800㎡，规划户数共计约1210户，小区绿化率约34%。

地址：石岐区岐环路9号	物业类型：普通住宅
入住率：较高	建筑类别：板楼
2022-2023年均价： 商品房类15500-16500元/㎡	2024年上半年均价： 商品房类11800-12800元/㎡



小区实景 小区实景 小区实景

8、大信海岸家园

大信海岸家园位于中山市石岐区兴盛路5号，由中山市大信置业有限公司开发。该项目约建成于2007年，是一个集住宅、商铺、别墅和车位为一体的综合社区。项目占地面积约285000㎡，建筑面积约800000㎡，规划户数共计约1500户，小区绿化率约40%。

地址：中山市石岐区兴盛路5号	物业类型：普通住宅、别墅
入住率：高	建筑类别：板楼、独栋别墅
2022-2023年均价： 商品房类14000-15000元/㎡ 别墅类38000-43000元/㎡	2024年上半年均价： 商品房类11000-12000元/㎡ 别墅类35000-40000元/㎡



小区实景 小区实景 周边路况

9、大信君汇湾

大信君汇湾位于中山市石岐区兴盛路5号，由中山市大信置业有限公司开发。该项目约建成于2016年，是一个集住宅、商铺和车位为一体的综合社区。项目占地面积约93969㎡，建筑面积约288678.07㎡，规划户数共计约1612户，小区绿化率约40%。

地址：中山市石岐区兴盛路5号	物业类型：普通住宅
入住率：较高	建筑类别：板楼
2022-2023年均价： 商品房类17000-20000元/㎡	2024年上半年均价： 商品房类15000-17000元/㎡



小区实景 小区实景 小区实景

10、大信君澜湾

大信君澜湾位于中山市石岐区民富路侧，由中山市大信置业有限公司开发。该项目约建成于2021年，是一个集住

宅、商铺和车位为一体的综合社区。项目占地面积约33334.05㎡，建筑面积约110997.31㎡，小区绿化率约35%。

地址：中山市石岐区民富路侧	物业类型：普通住宅
入住率：中等	建筑类别：板楼
2022-2023年均价： 商品房类19000-20000元/㎡	2024年上半年均价： 商品房类16000-17000元/㎡



楼宇外观 楼宇外观 周边路况

11、大信君誉湾

大信君誉湾位于中山市石岐区民盈西路8号，由中山市大信新家园房地产开发有限公司开发。该项目由于开发区资金问题，现阶段暂未完工，是一个集住宅、商铺和车位为一体的综合社区。项目占地面积为约41462.6㎡，建筑面积约138835.0㎡，规划户数共计约622户，小区绿化率约35%。

地址：中山市石岐区民盈西路8号	物业类型：普通住宅
入住率：暂未完工	建筑类别：板楼
预计开盘均价： 商品房类15500-16500元/㎡	2024年上半年均价： 暂无



小区实景 楼宇外观 楼宇外观

12、璐易豪庭

璐易豪庭位于中山市石岐区民科西路10号，由中山市嘉泰房地产开发有限公司开发。该项目约建成于2014年，小区规模较小仅包含4栋楼宇主体，是一个集住宅、商铺和车位为一体的微型社区。项目占地面积约13333.4㎡，建筑面积约49540.1㎡，小区绿化率约35%。

地址：中山市石岐区民科西路10号	物业类型：普通住宅
入住率：中等	建筑类别：板楼
2022-2023年均价： 商品房类12000-13000元/㎡	2024年上半年均价： 商品房类10700-11700元/㎡



小区实景 小区实景 小区实景

13、正德天水湖

正德天水湖位于中山市石岐区民科东路4号，由正德房地产开发有限公司开发。该项目约建成于2013年，是一个集住宅、商铺和车位为一体的综合社区。项目占地面积约120000㎡，建筑面积约460000㎡，规划户数共计约1412户，小区绿化率约42%。

地址：中山市石岐区民科东路4号	物业类型：普通住宅
入住率：较高	建筑类别：板楼
2022-2023年均价： 商品房类14000-15000元/㎡	2024年上半年均价： 商品房类12200-13200元/㎡



小区实景 小区实景 周边路况

14、中海锦城

中海锦城位于中山市石岐区石岐区兴利路1号，由中山市中海房地产开发有限公司开发。该项目约建成于2014年，是一个集住宅、商铺和车位为一体的综合社区。项目占地面积为约70000㎡，建筑面积约60000㎡，规划户数共计约1408户，小区绿化率约45%。

地址：中山市石岐区石岐区兴利路1号	物业类型：普通住宅
入住率：较高	建筑类别：板楼
2022-2023年均价： 商品房类12500-13500元/㎡	2024年上半年均价： 商品房类11600-12600元/㎡



小区实景 周边环境 周边路况

15、中海龙湾国际

中海龙湾国际位于中山市石岐区兴利路3号，由中山市中海房地产开发有限公司开发。该项目约建成于2012年，是一个集住宅、商铺和车位为一体的综合社区。项目占地面积约84753.5㎡，建筑面积约265674㎡，规划户数共计约891户，小区绿化率约35.1%。

地址：中山市石岐区兴利路3号	物业类型：普通住宅
入住率：较高	建筑类别：板楼
2022-2023年均价： 商品房类16500-17500元/㎡	2024年上半年均价： 商品房类14000-16000元/㎡



小区实景 周边环境 周边路况

16、大信芊翠家园

大信芊翠家园位于中山市港口镇兴港南路48号，由中山市大信置业有限公司开发。该项目约建成于2010年，是一个集住宅、商铺和车位为一体的综合社区。项目占地面积约127000㎡，建筑面积约366000㎡，规划户数共计约3000户，小区绿化率约35%。

地址：中山市港口镇兴港南路48号	物业类型：普通住宅
入住率：高	建筑类别：板楼
2022-2023年均价： 商品房类11000-12000元/㎡	2024年上半年均价： 商品房类9000-10000元/㎡



小区实景 周边环境 周边路况

17、水禾园一期

水禾园一期位于中山市港口镇木河迳西路11号，由港穗（穗港）房地产有限公司开发。该项目约建成于2004年，是一个集楼梯楼住宅、商铺和车位为一体的综合社区。项目建筑面积约60000㎡，规划户数共计约1220户，小区绿化率约32%。

地址：中山市港口镇木河迳西路11号	物业类型：普通住宅
入住率：高	建筑类别：楼梯板楼
2022-2023年均价： 商品房类7000-8000元/㎡	2024年上半年均价： 商品房类5800-6800元/㎡



小区实景 小区实景 小区实景

18、星晨花园

星辰花园位于中山市港口镇星辰路18号，由中山市星辰花园房地产发展有限公司开发。该项目共有八期，一至四期约建成于2001-2005年之间，五至八期约建成于2005-2010年之间，是一个集楼梯楼住宅、别墅和车位为一体的大型综合社区。项目建筑面积约406000m²，规划户数共计约4300户，小区绿化率约42%。

地址：中山市港口镇星辰路18号	物业类型：普通住宅、别墅
入住率：较高	建筑类别：楼梯板楼、联排别墅和双拼别墅
2022-2023年均价：	2024年上半年均价：
楼梯楼商品房类14000-15000元/m ²	楼梯楼商品房类11000-12000元/m ²
联排别墅类135000-15500元/m ²	联排别墅类12000-14000元/m ²
双拼别墅类18000-20000元/m ²	双拼别墅类15000-17000元/m ²



小区实景



小区实景



小区实景

总结

总体来看，中山山姆会员商店建设点周边分布的大小各类型小区，在2024年上半年总体经济环境影响下，小区均价均有不同程度的下跌。但是由于该区域属于中山市中心组团主城区的核心区域之一，南临石岐区老城区住宅区及大信商业体辐射范围，北接范主城区的港口镇，西面受中山华侨城欢乐海岸的影响，东面临近中山北站城际轨道，该区域无论在居住还是商业等各个方面，都有较大的发展空间。此次中山山姆会员商店的定点奠基，在未来商店建成后，预计将带来更大的人流量往该区域流入，同时也能带动周边几个主要住宅小区如大信海岸家园、大信君汇湾、大信君澜湾、中海国际龙湾、中海锦城等的交易情况，让周边几个小区交易量有一定程度的提升。该区域在未来，联合附近岐江新城的共同影响，相信片区的发展潜力能逐步显现。



货币时间价值理论 在企业价值收益法评估中的分析应用

—
国策成都分公司 ◎李 青
■

摘要

收益法作为企业价值评估中最常用的评估方法之一，其基本技术思路是通过对企业未来收益加以折现来进行评估，而货币时间价值理论正是对收益法的重要应用。

关键词：货币时间价值理论；收益法的主要参数；企业价值收益法

货币时间价值理论概述

(一) 定义表述

货币的时间价值是一个在经济学术语中频繁出现的概念。它的基本含义是指在同一购买力下，当前所持有的一定量货币比未来获得的等量货币具有更高的价值。这种价值差异并非是由货币本身的增值或贬值引起，而是由时间的流逝带来的机会成本所导致。

经济学中，货币的时间价值主要体现在当前的一单位货币与未来的一单位货币的购买力差异。如果我们把现在的货币用于投资或者消费，那么在未来同样的货币购买力将会降低。这是因为在货币持有期间，我们有可能会失去其他的投资或者消费机会，而这些机会可能会带来更大的收益。因此，为了弥补这种机会成本，未来的货币购买力必须大于现在的购买力。

(二) 货币时间价值的原因分析

在货币经济条件下，货币是商品的价值体现。现阶段的货币用于支配现阶段的商品，将来的货币用于支配将来的商品，所以当前货币的价值高于将来货币的价值。市场利息率是对平均经济增长和社会资源稀缺性的反映，同时也是衡量货币时间价值的尺度。

(三) 计息的方式

货币时间价值理论指出，相较于未来等额货币，当前所持有的货币具有更高的价值。这是因为现有货币可以用于当前的投资活动，从而实现增值。比如将现在的10000元存入银行，存款的利率为5%，那么一年后将可获得10500元，多出来的这500元就称为货币的时间价值，同时，也可以说货币的时间价值为5%。如果一年后，将上述的10500元按同等的存款利率存入银行，又过一年后，将获得525元。而第二年比第一年多的25元就是由第一年500元的利息再次创造的利息，这就是复利计息或者利滚利。

计息的方式分为单利与复利。复利计息方法的特点在于除本金计息外，前期所生利息亦纳入本金范畴，进而实现利滚利的效果。相较之下，单利计息则遵循固定本金原则，贷款期限内所产生的利息不纳入后续计息依据。换言之，无论

贷款期限长短，单利计算方式下利息仅基于初始本金计算，而不涉及本金与利息的累加。

根据理性经济人的假设，人们通常会用赚取的收益进行再投资，企业的资金使用也是如此。因此，在估值里面一般都按照复利方式计算货币的时间价值。

收益法的概念

(一) 方法定义

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。用公式可表示为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：

P——评估价值；

R_i——未来第i年的预期收益；

r——折现率；

n——收益年限；

i——年序号。

收益法评估技术思路认为，一个具有理性行为的投资者在购置或投资某资产时，所愿意支付或投资的货币数额不会高于所购置或投资的资产在未来能给其带来的回报，即收益额。收益法利用投资回报和收益折现等技术手段，把评估对象的预期获利能力和获利风险作为两个相辅相成的关键指标来估测评估对象的价值。根据评估对象的预期收益来评估其价值，容易被资产评估业务各方所接受。所以，收益法在评估实践中也得到了大量的应用。

(二) 收益法的主要参数

运用收益法进行评估涉及许多经济技术参数，其中最主要的参数有三个：收益额、折现率和收益期限。资产评估中的收益额有两个明确的特点：一是收益额是资产未来预期收益额，而不是资产的历史收益额或现实收益额；二是用于资产评估的收益额通常是资产的客观收益，而不一定是资产的实际收益。

收益额的上述两个特点是非常重要的，评估专业人员在

执业过程中应切实注意收益额的特点，以便合理运用收益法来评估资产的价值。因资产种类较多，不同种类资产的收益额表现形式亦不完全相同，如企业的收益额通常表现为净利润或净现金流量，而房地产则通常表现为净收益等。一般来说，资产预期收益有三种可以选择的类型：净利润、净现金流量和利润总额。

收益法中普遍采用的收益额为净利润和净现金流量，这两种收益额都为税后净收益。二者的差异在于：净利润是按照权责发生制产生的，净现金流量则是按照收付实现制发生的。两者的关系也可用以下的公式进行表述：

净现金流量=净利润+折旧、摊销-追加投资（包含资本性支出和营运资金的追加）

从资产评估的角度看，净现金流量更适宜作为预期收益指标，与净利润相比有两点优势：

①净现金流量能够更准确地反映资产的预期收益。净现金流量包含了计算净利润时扣除的折旧或摊销等非现金性支出，反映了当期企业可自由支配的实际现金净流量。折旧和摊销是会计上对企业已发生资本性支出的回收安排，作为非付现项目归集在企业的成本费用之中。但被其抵减的收入实际已归属企业，并成为企业可自主动用的资金，将其作为企业预期收益的一部分具有合理性。

②净现金流量是动态指标，体现了货币的时间价值。它不仅是对数量的描述，而且与发生的时间密不可分。而净利润没有考虑现金流入流出的时间差异，它并不一定表明在未来某个时点资产持有者可支配的现金流量。由于收益法是通过将资产未来某个时点的收益折算为现值来估算资产的价值，因此用净现金流量来表示收益更准确，更能体现货币的时间价值。

货币时间价值在企业价值收益法评估中的应用

在企业运营中，货币资金在循环周转过程中会形成时间价值。这是因为货币使用者将资金投入生产经营活动后，会催生出新的价值，进而增加收入，实现资金的增值。这一现象揭示了货币随着时间的推移所具备的增值潜力。当货币进入生产经营过程后，其数额会随时间推移而逐步增加，这是

一个客观的经济现象。企业资金的循环和周转始于货币资金的投入，企业利用这笔资金购买所需资源，进而生产出新产品。当产品出售时，所获得的货币金额会超过初始投入。货币的循环和周转，以及由此实现的货币增值，需要经过一段时间。每次完成一个循环，货币都会增加一定数额，周转次数越多，增值幅度越大。因此，随着时间的发展，货币总量在循环和周转过程中呈现出几何级数增长，赋予了货币时间价值。从量的角度分析，货币时间价值存在绝对额和相对额两种表现形式。绝对额通常以利息来衡量，而相对额则以利率来表示。

货币时间价值是企业价值收益法评估的重要理论基础之一。对企业价值的评估实质上就是对企业盈利能力的评估。而企业盈利能力的大小在量的指标上具体又体现在收益额的多少。运用收益法评估企业价值时，需要预测企业在未来收益期里的收益额，而未来预期收益是企业在不同时点上取得的。根据货币时间价值理论，就使得将企业未来预期收益进行折现成为必要的过程。

在评估计算企业价值时，必须把企业未来预期收益统一换算到同一个时点（评估基准日），以在该时点企业未来预期收益的现值之和作为被评估企业的评估值。为了将未来不同时点的预期收益统一折算到同一时点——评估基准日，必须要确定一个合理的折算比率——折现率(或资本化率)。折现率(或资本化率)的实质就是投资报酬率。投资报酬率通常主要由两个部分组成：一是无风险报酬率；二是风险报酬率。在进行企业价值评估时，确定风险报酬率时主要考虑企业的财务风险、经营风险、行业风险、市场风险、政策风险等因素。而无风险报酬率的确定则需要考虑货币时间价值，它通常是以政府发行的国库券利率或银行储蓄利率作为参照依据。

按照货币时间价值理论，在不同价值时点上获得相同数量的收益额，其价值大小是不同的。这一基本思想告诉我们，在采用收益法进行企业价值评估时，首先需要将企业在不同价值时点上的收益额分别进行折现计算，然后再将折现后的收益额进行加总，而不是直接将资产创造的未来收益额进行简单相加。



浅析房地产估价报告中估价假设和限制条件

—
国策东莞分公司 © 刘 洪
■

序言

估价假设：估价机构和估价师在房地产估价中根据实际情况，对影响房地产价值的因素所做的一些合理的、暂时的、概括性的判断和假定。是估价工作的前提和基础，估价结果成立的前提条件。

不得：

- 1、不得规避应尽的检查资料、调查情况等勤勉尽责估价义务；
- 2、不得为了高估、低估估价对象的价值或价格而滥用；

3、不是为了迎合某种需求或目的而随意制定。

应该：

- 1、应基于已有的知识、经验和技能；
- 2、对估价对象所在市场和环境的充分了解；
- 3、应反映房地产的实际情况和未来发展趋势；
- 4、需要尽职调查，进行必要的审慎检查；
- 5、需要遵循科学的方法和程序。

作出必要且合理的假设，以确保估价结果的准确性和合理性。

估价假设和限制条件定义及解析

1、一般假设

(1) 定义：应说明对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定等。

(2) 解析：

①对权属、面积、用途等资料已进行检查，且在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；

我们假设估价对象权属证件上所载内容的真实合法性和准确完整性。只有在这些数据真实、合法、准确和完整的前提下，从权属证件上反映的实物因素和权益因素才能用于估价报告，这是评估的基础条件。

②对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，且在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。

对于权属证件的真实性、房屋的安全性能、环境污染程度等重大价格影响因素，虽然超出了房地产估价专业的范围，需要相应的专业机构做出专业判断，但在评估时，房地产估价师不能完全忽视这些因素，需要给予必要的关注。一般情况下，我们假设这些因素处于合理状态。

③然而，如果房地产估价师专业判断估价对象确实存在某方面问题，我们应当在报告中披露，必要时应与委托方商议请求专业机构的协助对估价对象存在的问题进行专业鉴定。在这种情况下，我们的一般假设需要对存在的问题、给出专业意见的指导机构、相应的专业人员及其专业处理意见等做出详尽的说明。

2、未定事项假设

(1) 定义：应说明对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

(2) 解析：

①在实际估价中，可能会遇到权属证件信息不全的情况。究其原因为较早期证件所载的内容欠规范，例如房屋用途与土地用途不一致、土地用途登记为综合用途、国有出让土地无终止使用日期等无法获知或可获知内容不准确的情况。

在这种情况下，我们需要结合估价的合法原则和最高最佳使用原则，对尚未明确或不够明确的内容进行假设。

②在实际估价中，可能会遇到以及储备土地抵押或开发程序较早期时土地用途、容积率等事项尚未明确等情况。

在这种情况下，我们需要参考片区规划，结合替代原则对估价对象的不明确内容进行假设。

③这些假设应该基于充分的市场调查和专业的判断，以确保估价的准确性和合理性。在整个过程中，我们需要保持客观、中立和专业的态度，以确保评估结果的可信度和可靠性。

3、背离事实假设

(1) 定义：应说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

(2) 解析：

背离事实假设通常是基于估价目的的特殊需要，是一种合理的假定，但需要说明这种背离的原因和影响，并在估价报告中充分的说明和解释。

①在损害赔偿估价中，需要知道损害发生之前的估价对象状态，这就需要对估价对象在损害发生前的状态进行假设。

②在司法项目评估中，需要评估估价对象于若干年前的价值，评估价值时点与当前时点相背离。这种背离假设是基于司



法评估的需要，以确定在特定时间点上估价对象的价值。

③有时估价对象处于较复杂的权利状况之下，但因估价目的的需要，在其他权利对主权利无较大的影响之下，我们可以忽略其他权利的影响，主要关注主权利。这是一种权利状况与事实的相背离的假设。

4、不相一致假设

(1) 定义：应说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

(2) 解析：

①应用于在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

②估价对象的实际用途、登记用途、规划用途之间不一致的情况较为常见。同一房地产，按照不同的用途进行估价，评估价值往往差异较大。应按下列规定确定估价所依据的用途，在政府或其有关部门有认定的情况下，应按政府或其有关部门认定的用途进行估价；在没有政府或其有关部门认定的情况下，对房屋登记用途、土地登记用途、规划用途之间的不一致，可根据估价目的或最高最佳利用原则选择其中之一进行估价，对实际用途与房屋登记用途、土地登记用途、规划用途均不一致的，应根据估价目的，合理确定估价所依据的用途。

5、依据不足假设

(1) 定义：应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

(2) 解析：

①房地产估价规范规定，当无法进入估价对象内部进行实地查勘时，应对估价对象的外部状况和区位状况进行实地查勘，并应在估价报告中说明未进入估价对象内部进行实地查勘及其具体原因。对未进行实地查勘的估价对象内部状况，应作为估价假设中的依据不足假设在估价报告中说明。

②涉执房地产处置司法评估中，当事人不到场或者不予配合，无法进入评估对象内部查勘的，经书面征询人民法院意见，可以对评估对象内部布局、室内装饰装修物等情况进行合理假定，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“依据不足假设”中予以说明。

6、估价报告使用限制

(1) 定义：应说明估价报告和估价结果的用途、使用者、使用期限等使用范围及在使用估价报告和估价结果时需要注意的其他项。

(2) 解析：

①规范规定报告使用限制中，估价报告使用期限应自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。

②每个估价报告的估价目的应具有唯一性，在说明估价报告的用途时应结合估价目的给以明确的限制。估价报告的使用期限需精确至日。

估价假设和限制条件撰写示例

估价假设	涵盖内容	报告描述范例	备注
1、一般假设	①权属的真实性	注册房地产估价师对估价委托人提供的《不动产权证书》进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。	所取得的权属资料为原件时
		注册房地产估价师对估价委托人提供的《不动产权证书》复印件进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。	所取得的权属资料为复印件时
		依据提供的资料，**依法拥有估价对象的合法产权，并依法享有占有、使用、收益、处分的权利。估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件及相应手续齐全，各项税费及费用已悉数缴清。	未获取确权的权属资料时
		本次评估对象尚未取得产权确权文件，所在建筑物总建筑面积为**㎡，本次评估建筑面积仅根据委托方提供的《分户面积预测量表》为准，若与后续确权面积有较大差异，则需重新调整测算。	常用于在建工程类评估
	②面积的准确性	注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载建筑面积大体相当，评估时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。	对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注
	③用途的界定	估价对象载土地用途为商业，证载房屋设计用途为非住宅，现状用途为商铺，本次估价以估价对象用途为商业进行评估。	未取得确权面积时的评估
	④房屋安全、环境污染等	我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常使用。	房、地、现状的用途级别不同，但可划归为一类
	⑤房地产市场	估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件： (1) 自愿交易的购买双方； (2) 有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价； (3) 估价对象可以在公开市场上自由转让，购买双方之间无任何利害关系； (4) 在此期间房地产市场基本保持稳定； (5) 不考虑特殊买家的额外出价。	对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测
			分公开市场或非公开（限定）市场的假设
	①建筑年代未知	估价委托人未提供记载估价对象竣工日期相关资料，本次估价所使用的房屋建成年份以注册房地产估价师实地调查结果为依据，即设定估价对象建成时间约**年。	
2、未定事项假设	②房屋设计用途未知	估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象的合法用途，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象现状用途为**用房，依据委托方提供资料及现状用途，本次估价设定房屋用途为**。	
	③土地容积率未知	根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘，待估宗地土地面积为*平方米，地上建有*栋已办证建筑物，建筑面积合计**平方米，现状容积率为地上建筑物总面积+土地使用权面积=0.97，由于待估宗地尚有部分空地未进行开发，尚未达到最高最佳利用，因此，结合最有效利用原则，本次估价的容积率根据《东莞市密度分区管理技术标准（试行）》（2019.12）规定：“工业用地、仓储用地地块容积率不低于2.0，不高于4.0。”，以及结合估价对象周边工业用途土地的平均容积率设定为2.0，计入容积率建筑面积为**平方米。	未获取规划容积率，且现状未开发完全
	④其他	本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续利用为假设前提。	
	①假设估价对象状况与价值时点时现状不同	a. 估价对象处于已灭失状态，本次估价假设估价对象于价值时点时是存在的，其结构、户型、装修、维护保养等物质实体状况，依据委托方提供的，已灭失房地产拆除时或拆除前的照片等影像资料及结合其原址所在位置周边的其他同类物业确定如下：估价对象为钢混结构的独栋别墅，装修情况为毛坯，于价值时点时的维护保养情况一般。 b. 委托方提供的以产权人名义申请查询的不动产登记的面积数据，因估价对象处于已灭失状态，无法现场核对，本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和影像资料以委托人提供的资料为准，本次估价以委托人提供的资料真实合法为前提。 c. 估价对象实物状况参考原址周边同类物业进行假设，但估价人员未对同类物业做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题。	常见于追溯性报告，估价对象已灭失或被拆除，假设估价对象于价值时点时仍存在
3、背离事实假设	②假设权利不同	在价值时点，被征收房屋的周边环境、实物状况已遭到破坏，影响了估价对象的正常使用，根据估价目的，本次估价不考虑被征收房屋的周边环境、实物状况受到破坏的影响。	被征收房屋区位、实物状况遭破坏需要进行征收估价
		估价对象**部分为***，未纳入产权建筑面积范围，由于未获得该部分重新报建的审批文件，本次评估仅考虑合法部分的价值，不考虑拆除加建部分对合法部分的价值产生影响。	有翻建、加建情况
		本次估价以估价对象在价值时点未设定他项权利为估价假设前提条件，若估价对象设有抵押权的，我们以该抵押权已解除为假设前提。	估价对象存在抵押等他项权利，假设其为“干净”的产权。
	③假设权利不同	本次对征收房屋的价值进行评估，不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。	在征收拆迁评估中，考虑的是估价对象的自物权和用益物权，不考虑担保物权和债权
		于价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。	司法拍卖估价中对其查封状态的假设
		根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象均为出租，由于估价委托人未提供估价对象的租赁合同，故本次估价测算中不考虑租约限制对估价对象价值的影响。	已出租，未提供租约
	④时点不同	本次估价价值时点为**年**月**日，完成实地查勘日期为**年**月**日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。	价值时点与完成实地查勘日不一致
	⑤其他	本报告未考虑国家经济政策等发生变化、市场供应关系变化和其他不可抗力等因素对估价对象的市场价值的影响。	
4、不相一致假设	①用途	估价对象法定用途为工业，现状用途为商业；我们未获提供政府部门对于估价对象转换用途的相关批复文件。考虑合法原则及抵押评估中的谨慎原则，本次评估以估价对象保持按法定用途（工业）持续使用为假设前提。	实际用途与登记用途、规划用途均不一致的，应根据估价目的确定估价所依据的用途。
	②权利人	房地产权属产权人名称变更，要让方或产权人仅办理了《房屋所有权证》的变更手续而尚未办理《国有土地使用证》的变更手续，导致上述产权证件的登记权利人不一致。本次评估以已变更登记之《房屋所有权证》权属信息为假设前提。	房地产权属发生转移或产权人名称变更，导致的权利人不一致
	③名称、地址等	根据估价委托人提供的《**》记载，估价对象证载地址为东莞市**镇**村22号，经产权人领勘、估价人员现场查勘，实地查勘地址为东莞市**镇**街4号，与估价委托方确认，两处地址描述对应为同一物业，本次估价以证载地址为准，提请本报告使用人注意。	名称、地址等不一致
5、依据不足假设	①不能进入估价对象内部查勘	由于估价委托人未带领我司注册房地产估价师进入估价对象估价对象室内查勘，本次估价设定估价对象内部装修状况为普通装修，即水泥地地面，刷白内墙，刷白天花；设备设施为水电暗设、有线电视、电话线。	无法入内，对未进行实地查勘的估价对象内部状况作假设
	②缺少权属文件	估价对象为待开发宗地，我们未获提供《建筑工程规划许可证》，本次评估参考委托方的项目可行性研究报告中的主要技术经济指标确定估价对象建设规模，并以此作为估价前提；如与规划部门最终出具的批复不同，则本次估价结果应作相应调整。	缺少权属文件或相关批准文件等情况
6、报告使用限制条件	①使用期限	本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。	
	②价值类型	本报告评估的抵押价值是指估价对象假定未设立法定优先受偿权利下的价值（市场价值）减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值；市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额；法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款项，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。	
	③报告用途	本报告只为**（与估价目的相适应的经济活动），不对其它用途负责。	
	④分类使用	本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。	
	⑤内容采用	未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。	



浅谈资产评估中流动性折扣的应用

—
国策深圳分公司 ©成明洁

资产评估是市场经济中必不可少的一项活动，它涉及对企业、资产或项目价值的量化分析，为投资、融资、并购等经济活动提供重要依据。在资产评估过程中，流动性折扣是一个关键因素。流动性折扣反映了资产在市场交易中由于缺乏流动性而需要的额外折扣，对准确评估资产价值至关重要。本文将详细讨论流动性折扣的概念、产生原因、在资产评估中的意义、影响因素、确定方法以及应用实践。

流动性折扣的概念

流动性溢价或折价，即流动性折扣，是指资产在进行交易时因缺乏流动性而需支付的额外费用或获得的价格优惠。在资产评估中，流动性折扣主要关注资产在市场上的流通性和变现能力。具有良好流动性的资产通常更容易找到交易方，价格也较为稳定；而缺乏流动性的资产可能存在较高的交易成本和时间成本，导致其价格偏低。因此，在评估资产价值时，应充分考虑资产的流动性，并根据实际情况对评估结果进行相应调整。

流动性折扣的产生原因

流动性折扣的产生原因主要有以下几个方面：

市场供求关系对资产的流动性起着重要作用。当市场上某类资产供应过剩时，该资产的流动性将下降，导致流动性折扣增加；相反，当市场上某类资产供不应求时，该资产的流动性将提高，从而导致流动性折扣逐渐减少。

交易成本包括信息搜索费用、谈判成本和签约费用等，在资产交易中扮演着重要角色。对于流通性较差的资产，投资者必须支付更高的交易成本来寻找合适的交易对手，这些成本最终会反映在资产的成交价格上，形成流动性折现。

投资者通常更偏好具有良好流动性的资产，因为这些资产更容易变现且有助于降低风险。相比之下，流动性不佳的资产可能存在更大的不确定性和风险。因此，投资者在购买流动性差的资产时往往会要求更高的回报率，这会导致流动性折扣的增加。

流动性折扣在资产评估当中的意义

1.准确反映资产价值

资产评估需关注资产的市场价值，而非仅仅是其账面价值。流动性作为市场价值的重要组成部分，直接影响资产的变现能力和价值实现。通过计算流动性折扣，可以量化资产在变现过程中可能面临的流动性风险，如市场供需不平

衡、投资者偏好变化和交易成本增加等。

2.保护投资者利益

若忽视流动性折扣，可能造成资产价值被高估的情况。对于投资者而言，购买被高估的资产可能会带来更大的投资风险。流动性折扣作为资产价值的重要组成部分，为投资者提供了更全面的决策依据。投资者可根据资产的流动性状况、个人投资目标以及风险承受能力，做出更为合理的投资决策。

3.促进市场公平交易

引入流动性折扣的概念有助于规范市场上的交易活动。交易双方在评估资产价值时，都应充分考虑资产的流动性状况，以确保交易的公平性和合理性。流动性折扣的引入可以促进市场信息的传递与共享，提升市场效率。投资者可根据流动性折扣的情况，更准确地评估资产的价值和市场趋势，从而做出更明智的投资决策。

影响流动性折扣的因素

多种因素共同影响流动性折扣的大小，决定了资产在市场上的流动性水平。综合考虑以下因素是在评估资产的流动性折扣时至关重要的：

1.市场因素

市场的规模和活跃度对流动性折扣的影响是显著的。市场规模庞大、活跃度高的市场通常能够提供更多的交易机会和吸引更多广泛的投资者群体，从而降低了资产的流动性折扣。

市场波动性的增加会增加投资者面临的不确定性，可能导致交易活动减少，从而影响资产的流动性，并导致流动性折扣的提高。

市场深度指的是市场上可交易资产的数量，深度越高，越能满足大宗交易的需求，有利于降低资产的流动性折扣。

2. 资产特性

资产的特性涵盖了多个方面，包括资产类型、资产规模和资产流动性历史。以股票市场和房地产市场为例，股票市场的流动性通常高于房地产市场，因为股票市场的交易更为便利和频繁；而规模较大的资产更容易引起市场关注，在交易时有更高的交易活跃度，从而降低流动性折扣。此外，资产的流动性历史反映了其过去的交易活跃程度和市场接受程度，在投资者决策中具有重要影响。

3. 投资者行为

投资者的风险偏好因人而异。对于流动性较差的资产，有些风险偏好较低的投资者可能会要求更高的回报以弥补风险。这可能导致流动性折扣增加。此外，投资者需求的变化会对资产的供需关系产生影响，从而影响资产的流动性。当投资者需求增加时，资产的流动性会提高，相应地，流动性折扣会减少。

4. 交易条件

交易条件包括交易成本和交易限制。交易成本指的是在进行交易时所产生的税费、手续费以及交易所需时间等，这些成本会影响投资者的交易意愿和频率，从而影响资产的流动性。此外，一些资产可能会受到不同的交易限制，如限售股和期权等。这些限制也会对资产的流动性产生影响，导致流动性折扣增加。

5. 宏观经济环境

经济增长通常会带来市场繁荣和投资者信心增强，有利于提高资产的流动性，减少流动性折扣。货币利率的波动会对投资者的资金成本和回报预期产生影响，从而影响资产的流动性。政策环境的变化可能会对市场稳定性和投资者信心产生影响，对资产的流动性也会造成影响。

流动性折扣的确定方法

在资产评估中流动性折扣的确定方法主要包括以下几种：

1. 直接比较法：通过对同类资产在市场上的交易价格和流动性状况进行比较，以确定流动性折扣。该方法简单直观，但要求市场上存在足够可比的交易案例，并确保数据可靠。

2. 回归分析法：通过建立数学模型，分析影响流动性折扣的各种因素，并根据模型预测资产的流动性折扣。这种方法能综合考虑多种因素，但需要较高的统计分析和数据处理能力。

3. 专家判断法：凭借专家的经验和专业知对资产的流动性进行评估，以确定流动性折扣。这种方法具有较高的灵活性，但受专家主观影响较大，可能存在一定误差。

不同资产流动性折扣应用

1. 金融资产

金融资产指在金融市场上可进行交易的资产，如股票、债券、基金等。这类资产通常具有较高的流动性，但也存在不同程度的流动性风险。

(1) 股票

股票的流动性折扣通常由多个因素决定，包括限售期、市场波动率、交易量等。在股票限售期内，由于无法自由交易于公开市场，因此其价值需要一定的折扣。具体的折扣数值可根据限售期长度、市场环境以及类似股票的交易情况等多种因素进行估算。一般而言，限售期越长，则流动性折扣越大。

除了限售期，市场波动率也是影响股票流动性折扣的重要因素。市场波动率较大时，投资者面临更高的不确定性，同时股票的流动性风险也随之增加。因此，在计算股票的流动性折扣时，必须充分考虑市场波动率的影响。

此外，交易量也是评估股票流动性的一个重要指标。通常，交易量较大的股票具有更好的流动性，因为大量的交易可以更迅速地完成买卖过程。相反，交易量较小的股票可能面临更高的流动性风险，因此可能需要对其价值进行更大的折扣。

(2) 债券

债券的流动性折扣计算通常与债券的期限结构、市场利



率、信用风险等相关因素有关。对于长期债券，由于其较长的剩余期限，投资者面临更高的不确定性，因此也面临更大的流动性风险。在估算流动性折扣时，必须考虑债券的剩余期限和市场利率水平。一般而言，剩余期限越长、市场利率越高，债券的流动性折扣就会越大。

此外，信用风险也是影响债券流动性折扣的关键因素。信用风险较高的债券可能面临更大的违约风险，这可能会导致投资者在需要变现时无法及时获得资金。因此，在计算债券的流动性折扣时，必须全面考虑债券的信用风险水平。

2. 房地产资产

房地产资产指的是用于居住、商业或工业用途的土地和建筑物。这类资产通常具有较低的流动性，因为房地产交易往往周期较长且交易成本较高。在评估房地产资产的流动性折扣时，需要考虑以下因素：

(1) 地理位置：

房地产资产的地理位置对其流动性产生显著影响。位于

繁华地段、交通便利、商业活动繁荣的房地产通常具有较高的流动性，因此流动性折扣相对较低。例如，与郊区或偏远地区相比，位于市中心商业区的地产由于市场需求大、交易频繁，其流动性折扣可能较低。

(2) 用途：

房地产的用途也会对其流动性产生影响。一般而言，商业用途的房地产由于市场需求广泛、租售频率较高，其流动性相对较好。相较之下，住宅用途的房地产虽然市场需求稳定，但其流动性可能稍逊于商业用途的房地产。至于工业用途的房地产，由于行业特性和市场需求波动等因素，可能面临更大的流动性风险。

(3) 市场状况：

房地产市场的整体情况对房地产资产的流动性具有重要影响。在繁荣市场中，房地产交易活跃、价格稳定甚至上升，流动性较高。相反，在经济低迷的市场中，房地产交易减少、价格下降，这可能会对流动性产生较大影响。市场状况的变化可以通过观察交易量、价格趋势、政策调整等因素来进行评估。

(4) 交易条件：

房地产资产的交易条件也会对其流动性产生影响。例如，交易中的税费、手续费、贷款条件等因素都可能影响交易的顺利进行。在估算流动性折扣时，需要全面考虑这些交易成本对资产价值的影响。

在评估房地产资产的流动性折扣时，可以采用市场比较法或收益法。市场比较法通过比较类似房地产项目在市场上的交易价格、交易速度等因素来估算其流动性折扣。而收益法则是通过分析租金收入、空置率等因素来评估其流动性折扣。具体采用哪种方法取决于房地产资产的具体情况和市场环境。

3.非金融资产

非金融资产指除金融资产和房地产资产以外的其他资产，如艺术品、珠宝、古董等。这类资产通常具有较低的流动性，因为它们的交易频率较低，市场参与者也较少。

在确定非金融资产的流动性折扣时，需要考虑以下因素：

(1) 稀缺性：

非金融资产的稀缺性是影响其流动性的重要因素。稀有的艺术品、珠宝等通常具有更高的价值，但也可能面临更大的流动性风险。

(2) 市场认可度：

非金融资产的市場認可度較高通常具有更好的流动性。这是因为市场认可度高的资产更容易被投资者接受和认可，因此更容易在市场中变现。

(3) 评估挑战：

非金融资产的评估通常颇为复杂，因为它们缺乏统一的市场价格和评估标准。这可能导致投资者在需要变现时难以准确评估其价值，从而增加流动性风险。

在确定非金融资产的流动性折扣时，通常倚赖专家判断法。专家会基于资产的历史价值、市场认可度、稀缺性等因素，综合考虑市场环境、投资者偏好等因素进行主观评定。由于非金融资产的独特性和评估难度，流动性折扣的估算可能存在一定的主观性和不确定性。

结论

流动性折扣在资产评估中扮演着关键角色，不仅能揭示资产在市场上的交易活跃度和变现能力，还可为投资者提供重要的参考依据，使资产的真实价值更为准确显现，降低交易风险，提升评估结果的精确性和可信度。因此，在进行资产评估时，评估人员应高度重视流动性折扣的影响，并采取相应措施确保其准确计算和适当应用。随着市场经济不断发展和资产评估技术的进步，未来流动性折扣在资产评估中的应用将更加广泛和深入。



浅析深圳市社会稳定风险评估

国策深圳分公司 ◎李 聪

摘要

本文通过对深圳市的社会稳定风险评估政策依据的梳理，社会稳定风险评估的市场状况，引出在社会稳定风险评估过程中所需关注评估要素以及评估程序，并对评估内容要点以及评估程序进行浅显的分析。并总结出不同领域的社会稳定风险评估所需关注的侧重点。

关键词：社会稳定风险；合法性；合理性；可行性；可控性；要素；成因

前言：社会稳定风险是社会环境中风险累积到一定程度，导致社会系统产生无序的一种可能性，是一种易发冲突、危及稳定和秩序的可能性。一旦这种可能性发展到一定程度，风险就会转变为危机，从而对社会稳定和社会秩序构成一定程度的威胁。

在我国社会经济迅猛发展的同时，社会稳定性问题以及社会利益主体之间的矛盾日渐凸显。如何科学地协调好社会经济发展与社会稳定之间的关系，是法治社会的首要任务。进行重大事项社会稳定风险评估是为了防范社会风险的措施之一，也是将以人为本出发点，它是制度性的；它是指对重大的政策、决策或重大项目建设在制定、出台及实施后可能发生危害社会稳定的因素进行分析，评估其实施可能存在的风险，并对风险进行管理，做好危机预防及准备工作，采取切实可行措施防范、降低、消除危害社会稳定的风险。[1]社会稳定风险评估是在政策、活动、项目的制定或实施之前，根据实际情况科学分析可能影响社会稳定的因素，预测其损害程度及后果，预估责任主体的承受能力及应对措施，进而综合评定风险等级。本文所讨论社会稳定风险评估主要是指评估项目或政策是否会引发群体事件的风险。

深圳市社会稳定风险评估的政策依据

2008年2月深圳市政府颁布了《深圳市重大事项社会稳定风险评估办法》深办〔2008〕6号文。明确了深圳市重大事项社会稳定风险评估中的评估范围、评估内容、评估责任主体、评估程序等相关内容。

2013年6月，深圳市正式出台了《关于城市更新项目进行社会稳定风险评估工作的通知》，对深圳市城市更新项目如何开展社会稳定风险评估工作、确定评估的职责、责任主体、重点评估内容以及必须要进行社会稳定风险评估的项目进行相关的阐述。

在以上两份文件的基础上，各区针对区重大项目、城市更新等内容又制定了社会稳定风险评估管理办法，进一步明确了必须进行社会稳定风险评估的事项。如：福田区规定列入街道重大项目的项目必须进行社会稳定风险评估，宝安区规定涉及已发生信访、行政复议、行政诉讼及新纳入城市更

新计划的旧住宅区改造项目必须进行社会稳定风险评估。需要注意的是，风险等级和建议实施结果各区规定略有不同。

社会稳定风险评估的市场现状

笔者梳理各级政策文件发现：各级文件对评估责任主体及适用范围有较明确的规定，主要为以下几类：

（一）关系到较大范围人民群众切身利益的重大决策。

（二）涉及人民群众普遍关心的有关民生问题的法规、规章的制定或修改。

（三）国有企业和事业单位的重大改革或改制。

（四）有可能在较大范围内对人民群众生产、生活造成影响的市政规划建设。

（五）涉及诸多群体利益的行业政策调整。

对于估价机构而言，因在征地拆迁（土地整备）、城市更新及棚户区改造等领域介入较早，接触项目较多；且对政府拆迁、城市更新项目及棚户区改造项目整体流程、政策等方面有较深入地了解，所以估价机构在此类项目的社会稳定风险评估上具备一定的优势。估价机构接触的业务主要以这三类项目为主，除此以外，在专业能力胜任的基础上，也可承接一些已引发群体信访的事件也是如厌恶性基础设施（垃圾场站、变电站、医院等）引发的群体事件的社会稳定风险评估。

各级政府文件对第三方评估机构所需的资质并没有提出明确地要求，目前从事社会稳定风险评估的机构除了房地产评估机构外，还有律所、工程咨询公司、咨询服务类企业、建筑设计院、科研院校等。而各级文件基本只具备指导作用，虽然程序上明确了责任主体单位、评估流程、评估结论等内容，但对于评估方法、理论依据、具体程序、对评估结果的验证等并未涉及，同时亦缺乏行业协会制定相关评估准则。所以社会稳定风险评估现状整体呈现的是各种专业机构从各自专业出发，对风险识别和揭示的广度和深度水平参差不齐，评估过程重结果、轻程序，在实践中沦为走过场，评估结论实用性不高。

笔者所在的机构对社会稳定风险评估有较深入地研究

及实践经验，本文将理论结合实际案例对社会稳定风险评估中的各个环节进行分析和探讨，意在完善评估程序，建立系统科学的理论依据，使评估过程更客观、全面的预测和识别风险，使评估结论更具实用性。

社会稳定风险评估要素

根据社会稳定风险评估事项的合法性、合理性、可行性、可控性等四个要素，主要围绕以下内容进行论述及评估：

（一）合法性

合法性问题主要论述相关决策、重大事项以及重大工程建设项目是否符合国家法律、法规和规章；是否符合中央、省、市制定的规范性文件；所涉及政策调整、利益调节的依据是否充分；实施的政策依据是否充分等问题。

合法性是社会稳定风险评估最基础的要素，合法原则是项目实施的前提条件，一旦合法性受到质疑，必然会引起巨大的不确定性。所以在风险分析中，合法性地风险因子应赋予更高的权重，以确保项目在合法前提下进行。在实践中，除关注项目是否符合政策法规的规定，审批程序是否依法审批外，还应关注在各个程序实施主体的资质资格；各种公示文件落款单位是否具备相关资质或签发权限；公示内容形式是否依法进行公示，即使符合相关规定也应注意公示的形式是否方便多少群众获取公示信息等具体操作合理性。

（二）合理性

合理性问题主要论述相关决策、重大事项以及重大工程建设项目实施是否符合科学发展观要求；是否符合经济社会发展规律；是否符合社会公共利益、人民群众的现实利益和长远利益；是否兼顾了不同利益群体的诉求；是否反映绝大多数群众的意愿；是否遵循公开、公平、公正原则。

评估机构接触较多城市更新及棚改项目有愿意征集环节，在绝对多数业主同意下方能启动项目，但不同的利益群体的利益诉求存在差异。在实践中，问卷调查及走访是能最直接反映群众意愿和诉求的手段，是揭示和预测风险点最基础的工作。调查对象的范围、数量及问卷设置直接影响调查

质量，从而影响最终结论。另外，合理性除了应关注项目本身的利害关系人的诉求外，也应关注项目本身的示范效应。如为满足部分利益群体的诉求，可能会引起其他相关项目的群体事件，这同样是风险点。

（三）可行性

可行性问题主要论述相关决策、重大事项以及重大工程建设项目是否事前征求了广大群众的意见；是否组织开展了前期宣传、解释、沟通工作；是否符合社会经济发展的总体趋势；是否具有相关政策的连续性和严密性；出台的时机是否成熟；实施方案是否周密、完善、具体、可操作。

对于城市更新及棚改项目，应注意收集项目可行性研究报告，关注申报主体（实施主体）的相关项目经验、运营能力及资金筹措和保障能力，综合判断项目的可行性风险。

（四）可控性

社会稳定风险评估中的可控性问题主要论述相关决策、重大事项以及重大工程建设项目是否存在引发群体上访或群体事件的苗头性、倾向性问题；是否存在其他影响社会稳定的隐患；是否有相关的预测预警措施和应急处置方案；是否有化解不稳定因素的对策措施。

在实践中，本机构在调查环节会对项目所在街道办的信访、维稳、派出所做重点访谈，以了解这些机构掌握的风险事件、处置措施及应急处置方案。在风险分析环节，应充分考虑相应风险的应对措施及应急处置方案，如措施得当，可适当调整风险影响程度，从而降低风险等级。

社会稳定风险评估工作程序

社会稳定风险评估工作程序可分为前期工作、风险调查及识别、风险评估分析、风险等级确定及风险防范与化解。

（一）前期工作

社会稳定风险评估的前期准备工作包括了解项目背景、对项目涉及的政策法规进行梳理、制定工作方案、对项目进行初步勘察等。实际工作中，可将部分访谈工作放在项目前



期，意在全面了解项目概况后，为后续的调查对象、调查范围确定方向，同时应尽可能了解群众意愿及不同利益群体的诉求内容，以确保后续问卷调查内容设置得当，能相对全面涵盖各个利益群里的诉求。

（二）风险调查及识别

1、调查范围

风险调查的范围主要为涉及不同群体相关利益者的切身利益以及容易引发社会稳定风险的各主要因素，都应纳入风险调查及识别范围。调查范围应当覆盖重大建设项目或相关决策实施可能产生积极以及消极影响的范围。

2、调查主要对象

风险调查的主要对象包括利益相关者：项目实施主体或相关决策的制定者，若是重大项目建设，相关利益者包括：附近居民、周边商业经营者、物业所有权人等；若是重大决策，相关利益者包括：相关决策的制定者，具有代表性的群众，以及相关管理部门等。大众媒体：网络媒体、移动媒体、纸质媒体等。

3、调查方法

风险调查的方式有全面调查、个案调查、抽样调查和典型调查。调查的方法有观察法、典型调查、个案调查、历史文献法、抽样调查、专家调查法（其中代表性的包括专家个人判断法、智暴法、德尔菲法）、故障树分析法、暮景分析法等。可根据项目的特殊情况或项目所在地的实际情况，进而选择适用的方法进行调查。社会稳定风险评估调查方法主要采取抽样调查、个案调查及典型调查，具体调查手段有问卷调查法、访谈法。

4、其他有可能引发不稳定因素的问题

走访周边群众，了解周边群众对此事件的态度、对之前已引起的不稳定因素或后期可能引发不稳定因素的问题进行调查了解。

5、相关部门及社会团体的态度

在相关审批流程等方面，征求相关政府部门、基层组织及社会团体对项目的态度。

6、媒体对项目实施的 attitude

调查大众媒体包括调查新兴的网络媒体、传统纸媒、电视媒介、网络论坛、新闻报道等渠道对改造项目的意见、诉求和舆论导向。

7、同类曾引发的社会稳定风险

调查公开报道的同类曾经引发的社会稳定风险以及风险成因、后果和处置措施。汲取相关的经验教训，避免重蹈覆辙。

8、风险点识别

项目风险识别是指通过风险调查并对相关的社会稳定风险成因进行仔细地分析、推敲，找出影响社会稳定风险的主要风险因素以及次要风险因素，并识别出风险的主要成因、次要成因、直接成因、间接成因、内在成因、外在成因；分析项目或相关重大决策社会稳定风险成因所拥有的基本特征、分析可能会影响到重大建设项目或相关重大决策实施的关键要素。

风险识别是一项贯穿于实施全过程风险管理工作。从重大建设项目或相关重大决策的前期调研、准备阶段、中期实施阶段、建设阶段到后期运营；它是从始至终有规律的贯穿到整个决策过程或重大建设项目中去。只有清楚地了解及识别风险的主要成因、次要成因、直接成因、间接成因、内在成因、外在成因，才能够把握社会稳定风险发展规律及其变化规律；根据风险发展规律、变化规律以及识别出风险的各项风险成因，才能够准确分析出重大建设项目或重大事项决策有可能因此引起一系列的社会稳定风险发生的可能性，及其导致影响后果程度，从而才能采取相应风险防范措施以及化解各风险要素的相关措施，对社会稳定风险进行具有针对性、有效地应对和控制，对症下药，并预测风险可能会引起的后果及影响程度。风险识别的根本目的就是将会个别风险因素减少甚至近于完全抵消风险可能带来的不利后果及其影响。在识别出风险各类成因后，必须全面准确细致地分析出风险可能带来的后果及其后果的严重程度。此阶段风险识别的分析主要是定性分析。

(三) 风险评估分析

风险分析主要分析项目风险成因，项目风险成因可分为主要成因、次要成因、直接成因、间接成因、内在成因、外在成因共六大方面。

主要成因要分析项目可能引起社会稳定风险发生的诸因素中起主导性作用决定性作用的关键因素。

次要成因要分析项目可能引起社会稳定风险发生的诸因素中起非主导性作用和非决定作用的次要因素。

直接成因要分析可能引起社会稳定风险发生起到最直接的推动的因素；是项目可能引起社会稳定风险发生并直接促成其发生社会稳定风险的成因，是指引起事物发展变化最直接、最表面的现象，不经过中间事物及环节所导致社会稳定风险发生的因素。

间接成因要分析项目可能引起社会稳定风险发生不起主导作用的原因，但其在整个事项中起到承上启下，在某空间方面导致事件发酵的因素。

内在原因是引起社会稳定风险发生事物本身所产生的因素。

外在原因是引起社会稳定风险发生事物周围所产生的因素。

(四) 风险等级确定

风险等级确定是应用各种管理科学技术，最终选择定量分析或者定性分析估计风险发生的可能性大小的方法。在前期，往往缺乏具体的数据资料，主要依据现场调查问卷的结果，相关部门及周边群众的访谈和决策者的意向进行风险估计。通过对可能引发的不利于社会稳定的风险源进行逐一分析，并且有针对性提出科学可行的风险防范措施，在这些措施完全落实后，相关风险的发生概率将降低，但是科学可行的风险防范实行的有效性将直接影响风险程度能否降低。目前风险等级主要依据2008年2月4日深圳市人民政府正式颁布关于印发《深圳市重大事项社会稳定风险评估办法》深办〔2008〕6号的通知：对社会稳定风险评估工作进行全面汇总和分析论证；对稳定风险作出风险很大、有风险、风险较小或无风险的最终评价；对重大事项的实施作出可实施、可部分实施、暂缓实施或不实施的建议。但是对风险等级进行定性分析还是定量分析尚未有相关完整的体系，在风险等级确定过程中存在估价机构及其估价人员的主观能动性。目前各机构对风险等级的评价体系不一，如何对风险等级进行定性分析以及定量分析是摆在估价机构面前的一道难题，对于如何制定相关评级体系以及标准，也是行业目前所需解决的主要问题之一。

(五) 风险防范与化解

社会稳定问题的发生和造成影响的程度具有很大的不确定

定性，在项目实施过程中，如果有关措施没有按要求实施或者没有严格依法依规进行审批，则发生社会不稳定的可能性较大，反之会较低。另外，社会稳定问题的处理也是影响社会稳定风险数量和程度的因素之一，处理得当，可以有效避免事态扩大和再次发生。风险防范应从建立防范机制、健全维稳工作机制，做好群众前期沟通、明确工作职责，做好涉稳预案机制、建立应急机制、做好政策宣传与群众服务工作等工作做起；同时应建立相关的应急预案，应急预案工作原则应遵从属地管理原则、预防为主原则、宜散不宜聚原则、快速反应原则、慎用警力原则、解决问题原则等相关原则进行；通过行之有效手段和措施使群体性上访事件平息和控制后，要认真研究分析事件发生的原因和上访反映的问题。在批评教育其反映诉求方式不当和坚决依法处置上访过程中的违法行为的基础上，对群众反映的合理诉求要依法、按政策认真解决。

社会公共利益以及重大项目建设社会稳定风险评估的侧重点分析

涉及公共利益重大决策的社会稳定风险评估，看报告的对象多为市政府领导班子，在撰写报告过程中，在语词方面，需用规范的现代书面语言，不能用口语词、方言词、土俗俚语及生造语词等；需用语准确、表述平实、文字简约、风格庄重，文句严谨，细致周密，分寸得当，从行文目的及表现主题的需要，当详则详，当略则略。此类型报告较考验报告撰写者得文学功底以及写作水平。

涉及到重大建设项目社会稳定风险评估过程中，合法性、合理性、可行性、可控性四大要素需贯穿项目的前期规划阶段、项目实施阶段以及项目后期运营阶段，本次以城市更新项目为例作说明。城市更新项目的社会稳定风险评估应着重分析项目于前期规划方面的政策风险、拆迁风险、管理风险、以及融资风险。其中拆迁风险是重点关注项，近几年的实践发现，因征地、拆迁安置引发的纠纷呈上升趋势，矛盾的激化对社会和谐稳定产生了负面影响。城市更新项目的实施往往涉及政府、实施主体、被拆除业主等多方之间的博弈，更新项目实施过程中，会涉及各群体的利益、政策法规规范、环境影响等问题同时关乎城市环境的发展、公共利

益、业主的产权保障等方面的内容，在实施过程中会产生相关的矛盾，有可能引发不稳定因素。实施阶段应关注拆除施工过程管理、建设期间施工现场治安、建设期间建筑垃圾处理、施工过程安全、施工对周边影响等方面；后期运营阶段对公共配套设施的影响、对周边交通的影响、对火灾和洪涝预防能力的影响、对社会稳定和公共安全水平的影响等方面因素进行相应调查评估。

因此在涉及不同类型的社会稳定风险评估，各机构应注重报告撰写的侧重点，应注重报告的实用性，做到客观全面揭示和预估风险，切实为决策人提供决策依据，分担决策风险；同时社会稳定风险评估应重视调查及访谈的范围及质量，而不仅仅是报告撰写。面对社会稳定风险评估现状，行业协会应对评估路线、理论方法、评估程序、报告结构、报告审核等整个评估体系建立行业标准。

参考文献

- [1] 孙晓玲.《我国地方重大事项范围界定存在的问题及解决对策》[C].2014
- [2]《福田区重大事项社会稳定风险评估工作实施细则》(福办发〔2011〕31号)
- [3]韩晶.《兰州市第三方社会稳定风险评估研究》[C].2019
- [4]潘霖.《警备案事件信息提取与可视化方法研究》[C].2010

POLICY INTERPRETATION

政策
解读

《水资源基础调查实施方案》解读

国策成都分公司 ©李京桂

为深入推进水资源基础调查工作，按照《自然资源部关于开展水资源基础调查工作的通知》（自然资发〔2023〕230号）要求，2024年3月11日，自然资源部办公厅印发《水资源基础调查实施方案》，为水资源基础调查工作科学有序实施指明了技术方向。

项目概况

（一）工作背景

第三次全国国土调查(以下简称“三调”)是一项重大的国情国力调查，是查实查清土地资源的重要手段。通过开展第三次全国国土调查(以下简称“三调”)，已全面查清逐年度全国土地利用状况，掌握真实准确的土地基础数据，为国土空间规划提供了数据支撑、为国土空间监测提供了底图、为国土执法提供了数据警示。

国土“三调”和年度国土变更数据的全面更新为水资源基础调查工作提供了翔实的

数据基础，为水资源基础调查的工作地图制作提供了强有力的支撑。

（二）工作目标

水资源基础调查以国土“三调”和年度国土变更调查成果为统一底板，以我国陆域国土空间范围内的所有水体（液态水和固态水、淡水和咸水、地表水和地下水）为调查对象，紧紧围绕自然资源“两统一”职责，充分发挥各级自然资源系统的优势，构建高效、顺畅的中央地方联动和部门合作共享工作机制，从自然资源的角度开展调查，掌握全国水资源空间分布、数量、质量和动态变化等状况，为自然资源管理、生态文明建设、国民经济和社会发展提供水资源基础信息。

（三）与自然资源调查的关联

自然资源调查是履行自然资源部“两统一”职责，查清我国各类自然资源家底和变化情况，为科学编制国土空间规划，逐步实现山水林田湖草的整体保护、系统修复和综合治理，为实现国家治理体系和治理能力现代化提供服务保障的一系列重要基础性工作。

自然资源调查分为基础调查和专项调查。基础调查指对自然资源共性特征开展的调查；专项调查指为自然资源的特性或特定需要开展的专业性调查。基础调查和专项调查相结合，共同描述自然资源总体情况。通过统一调查分类标准，衔接调查指标与技术规程，统筹安排工作任务。原则上采取基础调查内容在先、专项调查内容递进的方式，统筹部署调查任务，全方位、多维度获取信息，按照不同的调查目的和需求，整合数据成果并入库，做到图件资料相统一、基础控制能衔接、调查成果可集成，确保两项调查全面综合地反映自然资源的相关状况。

水资源基础调查与其他各类自然资源调查属于平行共生关系。两者立足自然资源系统履行“两统一”职责，突出调查数据成果的基础性和空间性，同时作为国家重大基础性工作，对山、水、林、田、湖、草、沙、矿、海、城等自然资源全要素的调查和变化监测自然资源调查监测成果是自然资源管理、生态文明建设和经济社会发展的重要基础性数据。

主要任务

本次水资源基础调查立足自然资源系统履行“两统一”职责，突出调查数据成果的基础性和空间性，填补以往水资源调查工作空白，形成具有自然资源特色的水资源基础调查成果。主要任务包括：

（一）水域空间调查

以国土“三调”和年度国土变更调查的水域范围为基准，调查全国江河、湖泊、水库等水域丰水期和枯水期一年两次的水面范围、面积等情况，坑塘的范围、面积等情况，以及夏季冰川及常年积雪的范围、面积等情况。

（二）水储量调查

包括地表液态水储量、地表固态水储量和地下水储量。开展水下地形（水深）测量，调查全国江河、湖泊、水库、坑塘水储量，夏季冰川及常年积雪储量，以及全国地下水储量。

（三）水资源量调查

从水利部门共享地表水资源相关数据，获取各省（区、市）、各流域地表水资源量。开展全国地下水资源周期和年度调查评价，掌握各省（区、市）、各流域的地下水资源量。

（四）水资源质量调查

调查获取全国地下水、重点地区地表固态水等水资源的质量。

（五）年度变化调查

对水资源主要指标开展年度变化调查评价，包括湖泊、水库和重点江河水体储存年度变化量，地下水储存年度变化量，冰川及常年积雪年度面积变化和消融量，河湖库塘水面面积年度变化等，掌握水资源年度变化情况并形成年度成果。

(六) 水资源专题调查评价

面向重点区域，针对自然资源管理需求，围绕水资源与其它自然资源的相互关系，开展专题调查评价工作。

工作内容

本次水资源基础调查立足自然资源系统履行“两统一”职责，突出调查数据成果的基础性和空间性，填补以往水资源调查工作空白，形成具有自然资源特色的水资源基础调查成果。主要任务包括：

(一) 水域空间调查

水域空间调查主要是调查特定时间点水体的空间位置、范围与面积情况。以国土“三调”和年度国土变更调查的水域范围为基础，调查丰、枯水期全国江河、湖泊、水库等水面范围。针对重要生态脆弱区和受极端气候事件影响区域，根据需要开展水域空间动态调查监测。

坑塘水域空间调查数据采用2024年度国土变更调查成果中的坑塘水面数据。



图1 水域空间调查技术流程图

(二) 水储量调查

开展地表液态水水下地形（水深）测量，建立“水面面积-水深-水储量”数学模型，根据水域空间调查成果，计算湖泊、水库、坑塘、河流水储量。

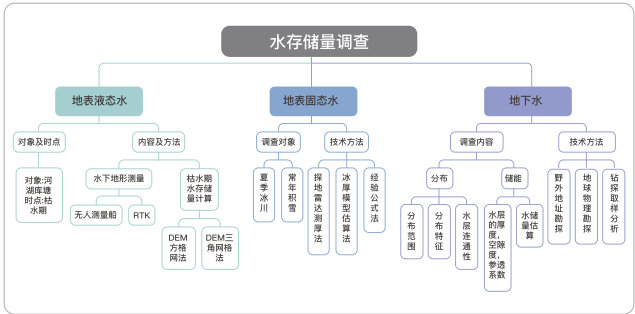


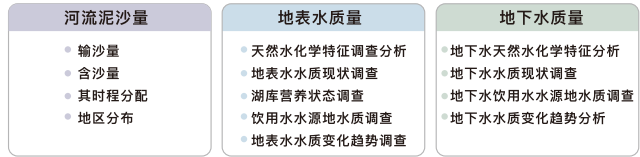
图2 水储量调查技术流程图

(三) 水资源量调查

从水利部门获取地表水资源量相关数据，开展全国地下水资源周期和年度调查评价，掌握各省（区、市）、各流域的地下水资源量。以收集、整理、汇总、分析已有资料为主，辅以测绘、勘察、试验、监测等工作。采用校验后的水文模型、地下水模型、水质模型等开展模拟，支撑调查分析。

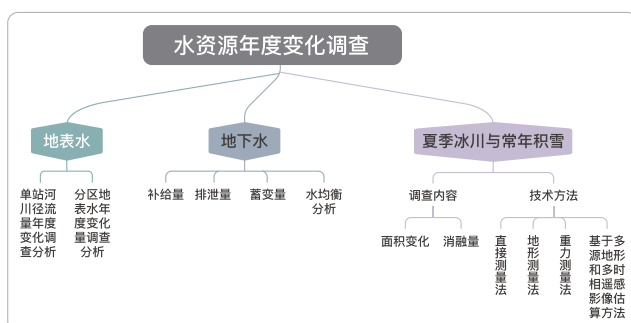
(四) 水资源质量调查

水资源质量调查内容包括河流泥沙量调查、地表水资源质量调查、地下水资源质量调查等。



(五) 水资源年变化调查

关于水资源主要指标开展年度变化调查评价，包括湖泊、水库和重点江河水体储存年度变化量，地下水储存年度变化量，冰川常年积雪年度面积变化和消融量，河湖库塘水面面积年度变化等，掌握水资源年度变化情况并形成年度成果。



（六）水资源专题调查

关于水资源主要指标开展年度变化调查评价，包括湖泊、水库和重点江河水体储存年度变化量，地下水储存年度变化量，冰川常年积雪年度面积变化和消融量，河湖库塘水面面积年度变化等，掌握水资源年度变化情况并形成年度成果。

水资源开发利用及其影响评价	水资源综合评价
- 经济社会指标 - 供水基础设施 - 供水现状 - 用水现状 - 用水指标 - 用水消耗量 - 及非水消耗量 - 环境影响评估	- 水资源禀赋条件 - 水资源演变情势 - 水资源开发利用状况 - 水生态环境状况 - 综合评述

预期成果

预期成果包括全国、流域、省级水资源基础调查成果总报告、数据库、图件与相关技术标准等，其中各分项预期成果如下：

（一）水域空间调查成果

- 1.全国及分省水域空间调查成果报告及图件；

- 2.全国及分省水域空间调查数据库；
- 3.重点地区水域空间动态监测成果报告及图件。

（二）地表液态水储存量调查成果

- 1.全国及分省地表液态水储存量调查成果报告及图件；
- 2.全国及分省地表液态水储存量调查数据库。

（三）冰川及常年积雪调查成果

- 1.全国及分省冰川调查成果报告及图件；
- 2.全国及分省冰川范围、面积、厚度、储存量调查数据库。

（四）地下水资源调查成果

- 1.全国、流域、省级地下水资源年度调查评价成果报告及图件（2023、2024、2025）；
- 2.全国、流域、省级地下水资源周期调查评价成果报告及图件；
- 3.全国、流域、省级地下水资源调查数据库。

（五）水资源专题调查评价成果

- 1.青藏高原水资源综合调查评价成果报告；
- 2.“三北”地区水资源综合调查评价成果报告；
- 3.海陆交互带水资源综合调查评价成果报告；
- 4.重要城市（群）水资源与城市韧性专题调查评价成果报告。

POLICY INTERPRETATION

政策
解读

《关于印发<关于土地估价报告 评审中典型问题的处理意见> 的通知》解读

—
国策天津分公司 ©李红艳
—

《关于印发<关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见>的通知》是由中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称“中估协”）发布的，旨在明确土地估价报告评审标准，规范土地估价执业行为。以下是对该通知的解读：

背景与目的

随着土地市场的不断发展，土地估价工作日益重要。为确保土地估价报告的准确性和公正性，中估协针对土地估价报告评审中发现的典型问题，发布了处理意见，以明确土地估价报告评审标准，规范土地估价机构和注册土地估价师的执业行为。

主要内容

三个通知的处理意见明确了土地估价报告的评审标准，要求估价机构和土地估价师在进行土地评估时遵循相关规范，确保报告的准确性和可靠性。

通知中列举了土地估价报告评审中发现的典型问题，并提出了相应的处理意见。

《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（一）》涉及主要问题有下列四项：

1、基准地价超期使用问题。基准地价标准已超过三年，但尚不足六年的，应在估价报告(含估价技术报告，下同)中解释使用基准地价系数修正法的必要性及该基准地价体系的可用性。基准地价标准超过六年的，须附地方政府(包括主管部门)明确要求必须使用该方法的证明。或者由省级以上(含省级)土地估价师协会组织专家论证，对使用该方法的必要性、可行性以及对估价结果的可能影响等给出明确的结论和使用建议。

2、估价报告书写错误问题。土地估价报告中书写错误、严重笔误(如公式打印错误、年期前后不一致等)等问题严重影响了土地估价结果的可信度和估价行业的社会声誉，要充分关注此类现象。

3、严格遵守《城镇土地估价规程》行业规范。应遵循“下位规定服从上位规定”的原则。

4、基于抵押目的的权益披露问题。基于抵押目的的土地估价报告，应特别关注对土地权利状况的说明是否完整、属实；是否存在应披露而未披露的事项；作为附件的土地使用证复印件是否完整、清晰等。

《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（二）》涉及主要问题有下列六项：

1、关于未上传备案函或上传过期备案函的问题，估价机构在进行报告备案时，应上传与本次评估作业日期相对应的最新备案函。

2、关于基准地价系数修正法运用中尽量不要自行添加修正项。

3、评估中运用的各种估价方法的评估结果内涵应一致。

4、估价委托函中基本事项要明确，不能提前确定估价

结果。

5、关于未提供签字估价师现场勘查佐证材料的问题。评估中，至少应有一名承担本次评估业务的签字估价师对估价对象进行勘查。估价报告中应附能够佐证估价师进行了现场勘查的材料(现场勘查照片等)。

6、关于咨询性抵押报告评审的问题。凡未明确表述为咨询性报告的抵押评估报告，一律严格按照抵押评估报告评审标准审查。

《关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见（三）》涉及主要问题有下列三项：

1、关于出让目的估价报告，未上传相关规划资料的问题。对于适用《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发(2018)4号)要求的出让地价评估，规划条件指标是地价定义中设定重要参数的依据，附件要上传相关规划资料，委托方(土地管理部门)出具的委托函中要明确相关规划条件，报告中也要说明规划条件信息。

2、要求提供签字估价师现场查勘佐证材料。类同处理意见（二）中第5条，明确土地估价师在现场查勘时，需要手持或佩戴查勘证与估价对象合影，合影作为现场查勘附件之一使用。

3、关于抵押目的估价报告，不动产权证信息查询的问题。抵押目的估价报告，产权资料是必备要件，抵押报告需上传完整的土地产权证书(包括附记页)，如有地上建筑物，需上传地上建筑物产权证书(包括附记页)。对估价对象的登记信息进行查询，并在报告中附具不动产登记信息查询结果告知单。

重点措施

（一）服从行业规范

土地估价时，要严格遵守《城镇土地估价规程》的规定进行评估，规范估价行为。当委托方的委托事项与《规程》不一致时(行业特殊规定除外)，土地估价师应首先遵循《规程》的相关规定，评审工作亦应以《规程》为标准，着重检查土地估价师是否尽职履行；对于未按《规程》要求，在估价报告中应说明而未予说明的事项，严格依据评审标准执

行，原则上不再要求估价机构补充提供解释性材料。

（二）估价材料的合规性检查

土地估价报告，产权资料是必备要件，既体现估价对象抵押的合法性，又能判断是否已存在抵押等他项权利。应特别关注土地权利状况是否存在应披露而未披露的事项。土地使用证复印件要完整、清晰。土地抵押报告需要有完整的土地产权证书(包括附记页)，如有地上建筑物，需上传地上建筑物产权证书(包括附记页)，未取得地上建筑物产权证书需在报告中说明。对估价对象的登记信息进行查询，核实抵押登记情形、查封登记情形、行政限制情形及其他登记情形，并在报告中附具不动产登记信息查询结果告知单。如无相关查询系统平台，需在报告中说明。

土地估价材料还要有土地的相关规划资料，尤其是对于出让目的估价，根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发(2018)4号)要求，规划条件指标是地价定义中设定重要参数的依据，报告附件也要上传相关规划资料。

估价委托函中要明确基本事项，不能提前确定估价结果。

（三）履行实地查勘程序

土地估价要履行估价程序，进行实地查勘。在土地评估中，至少应有一名承担本次评估业务的签字估价师对估价对象进行勘查。自2024年1月1日开始，签字估价师进行外业现场查勘前，需登录中估协综合服务平台，下载并打印现场查勘证(包含姓名、执业照片、执业机构、资格证号、有效期等信息)。现场查勘时，需要手持或佩戴查勘证与估价对象合影，合影作为现场查勘附件之一使用。

（四）估价方法的要求

1、评估中运用的各种估价方法的评估结果内涵应一致。

2、基准地价标准已超过三年，但尚不足六年的，应在估价报告(含估价技术报告，下同)中解释使用基准地价系数修正法的必要性及该基准地价体系的可用性。应在估价报告中定量分析当地土地市场的趋势变化，并进行相应的期日修正。基准地价标准超过六年的，须附地方政府(包括主管部门)明确要求必须使用该方法的证明；不能提供证明的，须

由省级以上(含省级)土地估价师协会组织专家论证，对使用该方法的必要性、可行性以及对估价结果的可能影响等给出明确的结论和使用建议，同时估价报告中应充分披露该事项，并进行相应的期日修正，地方政府的证明文件或省级行业协会组织的专家论证意见应作为报告附件。

（五）估价报告书写

1、土地估价报告中书写错误、严重笔误(如公式打印错误、年期前后不一致等)等问题严重影响了土地估价结果的可信度和估价行业的社会声誉，要充分关注此类现象。

2、关于咨询性抵押报告评审的问题。凡未明确表述为咨询性报告的抵押评估报告，一律严格按照抵押评估报告评审标准审查。

《通知》出台的亮点

明确评审标准：通过列举土地估价报告评审中发现的典型问题，并提出相应的处理意见，旨在明确土地估价报告的评审标准，确保估价报告符合行业规范和相关法律法规的要求。

规范执业行为：通知强调土地估价师的执业行为规范，要求估价师遵守职业道德，保持专业性和独立性，确保估价工作的公正性和客观性。这是为了维护土地估价行业的良好形象和信誉。

提高报告质量：通过要求估价师进行现场查勘、提交必要的附件资料、规范估价方法等措施，旨在提高土地估价报告的质量和准确性，加强土地估价报告的质量控制和风险管理。通过列举典型问题和处理意见，促使估价机构和土地估价师在编制报告时更加严谨和细致。这些措施有助于减少估价报告中的错误和疏漏，提高报告的可靠性和可信度。

加强行业自律：作为土地估价行业的自律组织，中估协通过发布该通知，旨在加强行业自律管理，推动土地估价行业的健康发展。通过规范行业行为和提高报告质量，有助于推动土地估价行业的健康发展，有助于提升整个行业的竞争力和社会形象，有助于土地估价行业在更广泛的领域发挥作用，为土地市场的健康发展提供有力支持。

POLICY INTERPRETATION

政策 解读

楼市新政对长沙房地产市场的影响

国策长沙分公司 ©刘佳美

47

摘要

2023年受疫情放开及中央政策刺激，市场供应有所上涨，长沙房地产市场整体呈弱复苏状态。2024年上半年，长沙房地产政策整体延续了宽松基调，随着“418”、“517”政策的相继出台，向房地产市场传递积极信号。

关键词：楼市新政；房地产市场；影响

房地产宏观政策

2024年3月5日召开的十四届全国人大二次会议明确提出“稳市场、防风险、促转型”，重点提及“标本兼治化解房地产风险、加快构建房地产发展新模式、加大保障性住房建设和供给、满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求”等方面。会议提出，积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展；加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”；完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。

为持续促进长沙房地产市场平稳健康发展，今年以来，长沙坚持因城施策、精准施策，围绕房地产

全生命周期的7个环节，连续出台了系列政策“组合拳”，同时，从土地出让、精准招商、规划指标、产品升级、二手房交易等全方面进行了优化和规范，不断满足刚性和改善性住房需求，加快构建房地产发展新模式。

长沙房地产政策的“连锁效应”

1、不再审查购房者资格，以旧换新可享首套房优惠

2024年4月18日，长沙市住建局印发《关于支持居民购买改善住房的通知》，“以旧换新”购买新房的，可按照“认房不认贷”政策，享受首套房首付比和按揭利率优惠。购买新房申请住房公积金贷款的，在原有基础上上调最高贷款额度。不再审查购房者资格条件。

长沙市全面放开限购，全市范围内买房，不再审查购房者资格条件，这标志着自2017年以来实行的长沙楼市限购政策的全面放松。

“以旧换新”购买新房，可按照“认房不认贷”政策，享受首套房首付比和按揭利率优惠。购房者可以通过卖掉自有旧房来购买新房，享受首付比和按揭利率的优惠。这一政策主要是由市场经营主体（如房地产开发企业）负责组织实施。目前，长沙城发恒伟置业和澳海集团长沙区域是两家已经先后推出了“以旧换新”活动，长沙城发恒伟置业的“以旧换新”活动时间为2024年4月20日至6月30日，合作的中介公司包括新环境、58和贝壳，澳海集团长沙区域的活动时间为2024年4月25日至7月31日，合作中介包括58更赢、贝壳、合筑等。这些活动主要针对长沙内六区及长沙县的住宅产品，并且会提供一定的补贴。这些活动的参与者可以享受多项优惠，例如中介公司优先推荐房源、中介费优惠、新房购买时的额外物业费补贴等。如果旧房在约定的时间内未能售出，客户可以选择退房，已缴纳的费用可全额退款。

此次全面优化长沙房地产限购政策，实施“以旧换新”，支持居民购买改善性住房，旨在适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，满足居民多层次多样化购房需求，实现从“有没有”向“好不好”转变。长沙部分新房项目的来访量有所增加。例如，恒伟雅郦映项目在新政的帮助下去化率达到了82%，显示出市场活跃度的提升。克而瑞湖南区域的数据显示，4月第3周，长沙商品住宅的成交量

和成交均价均有所上升，其中成交量环比上涨18.9%，成交套数环比上涨13.9%，成交均价为14376元/平方米。

2、提高公积金贷款额度上限，下调个人住房公积金贷款利率

2024年4月18日，长沙市住房公积金管理委员会印发《关于调整我市新建商品房住房公积金最高贷款额度的通知》，购买新房申请住房公积金贷款的，在原有基础上上调最高贷款额度。长沙将新建商品房住房公积金贷款最高贷款额度从原来的70万元提高至80万元，生育三孩的家庭可进一步提高至90万元。

2024年5月17日，长沙住房公积金管理中心、湖南省直单位住房公积金管理中心就个人住房公积金贷款利率进行了调整。自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.775%和3.325%。

提高公积金贷款额度意味着购房者可以借更多的钱，有助于降低月供，可以在一定程度上减轻购房者的还款压力，从而减少了需要通过其他渠道（如商业贷款）借款的需求。而公积金贷款的利率通常低于商业贷款，因此，提高公积金贷款额度和下调住房公积金贷款利率，总的利息支出会减少，如果购房者能够合理利用公积金贷款，控制好自己的负债水平，这种政策的调整有助于减轻还款压力。

3、长沙已执行房贷新政，最低首付15%，取消利率下限

2024年5月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局印发《中国人民银行、国家金融监督管理总局关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》及《中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》，将首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例由20%调整为15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例由30%调整为25%，取消长沙商业性个人住房贷款利率下限及下限水平。

首付比例的降低直接减轻了购房者在购房初期的资金压力，这对于资金相对紧张的购房者来说是一个显著的利好。

随着首付比例的降低，更多的潜在购房者将进入市场，从而增加了市场上的购房需求，提高了房地产市场的流动性。虽然首付比例降低减轻了短期内的资金压力，但这也意味着贷款比例的增加，相应的利息支出也会增加，可能会导致长期的还款压力增加。因此购房者应在自己的财务能力范围内合理贷款，避免过度负债。

4、鼓励房企自愿实施“购房无理由退定”

2024年6月5日，长沙市房屋交易管理中心发布了《关于鼓励房地产开发企业自愿实施“购房无理由退定”承诺服务指引的通知》。《通知》明确鼓励开发企业自愿实施“购房无理由退定”承诺，开发商需在销售现场公示无理由退定协议，并在收到退定申请后七个工作日内退还定金。此《通知》适用于湖南湘江新区（岳麓区）、芙蓉区、天心区、开福区、雨花区、望城区，长沙县、浏阳市、宁乡市。

此外，购房人在申请无理由退定过程中，发生消费者权益争议的，购房人可与开发企业协商和解，和解不成，可依法向长沙市房屋交易管理中心或消费者委员会（协会）进行投诉，申请调解。

执行房产新政后的市场反应

1、长沙商品房

长沙商品房在2024年1-5月的累计成交面积达到了178.19万平方米，累计成交金额达276.67亿元，其中，招商蛇口江山境、长沙瑞府和建发缦云等项目在销售金额和销售面积方面表现突出，这显示了市场在经历新政的影响下，逐渐呈现出恢复的迹象。

数据显示，“517”楼市新政之前，长沙市内五区商品住宅周平均供应6.6万平方米，成交6.5万平方米，成交均价14670元/平方米；“517”楼市新政实施之后，长沙市内五区商品住宅周平均供应12.44万平方米，成交10.0万平方米，成交均价15711元/平方米，分别环比增长88%、54%、7%。

2、长沙二手房

2024年房地产市场整体在政策多管齐下背景下，长沙

二手房市场呈现出“量涨价跌”的特点。2024年5月，长沙全市的二手房成交套数为5953套，成交均价为10117元/平方米。在六区一县中，岳麓区的成交量最高，达到1393套，其次是雨花区和开福区。5月份长沙六区一县的二手房成交量环比4月仍有小幅增长，同比去年5月增长了约50%，这已是长沙二手房成交量连续三个月高于去年同期，整体增幅约35%。这一增长主要是由于限售政策的放宽，使得更多的房源可以进入市场交易。然而，尽管挂牌量大幅增加，二手房的成交价却在持续下跌，已经连续6个月呈下跌趋势，这种市场状况为购房者提供了更多的选择空间，并使得在价格谈判上具有更大的优势。

结论

房地产市场的稳健发展，关乎千家万户的居住问题，也是经济平稳运行的重要保障。2024年房地产政策整体上延续了宽基调。中央政府重点聚焦于“防风险、稳市场、促转型”，提出要满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，化解房地产风险，完善住房供应体系，加快基础性制度改革，并大力支持保障性住房等“三大工程”建设。

长沙房地产新政的推出，政府继续实施宽松的房地产政策，金融支持政策的持续发力，已经显现出对房地产市场的积极影响。长沙市房地产市场表现出供需平衡、结构优化和品质提升等特征，整体市场形势向好。到目前为止，长沙已有多楼盘因此受益，获得了银行的融资支持，极大地提振了居民购买新房的信心。



国策 动态

1

国策评估选举成为广东省不动产登记与估价专业人员协会第五届协会副会长单位



2024年6月19日，广东省不动产登记与估价专业人员协会在广州召开第五届会员代表大会暨五届1次理事会、五届1次监事会。国策评估选举成为广东省不动产登记与估价专业人员协会第五届协会副会长单位。

根据协会《章程》以及四届25次常务理事会决议，结合行业发展形式，协会新一届设置行业发展工作委员会、会员会籍工作委员会、技术标准专业委员会。我司董事长骆晓红当选为协会行业发展工作委员副主任委员。



2

国策评估董事长 骆晓红当选新一届深评协副会长



2024年7月5日，深圳市资产评估协会（以下简称深评协）第五届会员代表大会第一次会议在深圳五洲宾馆召开。中国资产评估协会党委委员、副秘书长庄伟，市财政预算和投资评审中心主任温靖宇出席会议，深圳市资产评估行业党委书记江建华主持会议，近300名会员代表、嘉宾出席会议。大会成功选举出深评协第五届理事会17名选任理事和第三届监事会5名选任监事。李伟当选新一届深评协会长，陆燕当选新一届深评协秘书长，陈俊发当选新一届深评协监事长，我司董事长骆晓红当选新一届深评协副会长。





3



我司董事长骆晓红受邀担任 广东省房地产估价师与经纪人学会继续教育讲师



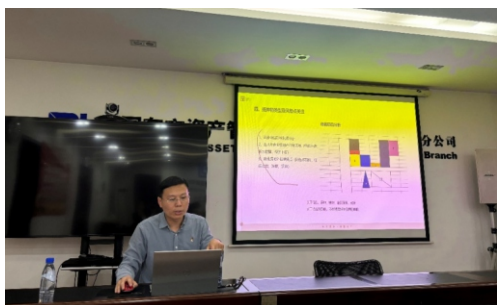
2024年5月13日至5月22日，广东省房地产估价师与房地产经纪人学会在广州举办第一、二、三期房地产估价师继续教育，我司董事长骆晓红先生受邀作为继续教育讲师，做了主题为《估价机构的传承与发展》的培训。

骆总从估价机构传承的紧迫性和重要性、估价行业的特点、估价行业传承模式、传承案例、传承计划的制定、传承与发展6个方面作了分享。指出未来5-10年，预计估价机构将进入传承高峰期，传承的成功与否，直接关系估价机构和估价行业的可持续发展，行业协会应该给以高度重视，组织相关的调研、座谈交流，给与一定的关注和辅导，促进估价行业的稳定传承和健康发展。



4

国策评估为中国东方资产管理股份有限公司 天津市分公司举办 《抵押物评估重点关注问题及司法评估实践》分享会



2024年4月18日下午，应中国东方资产管理股份有限公司天津市分公司邀请，国策评估天津分公司为中国东方资产管理股份有限公司天津市分公司举行了一场《抵押物评估重点关注问题及司法评估实践》分享交流会。

国策评估天津分公司总经理阮宗斌主讲，中国东方资产管理股份有限公司天津市分公司的业务部及风险部参加了此次分享会。分享会历时两个半小时。不同抵押物存在各自独特性，阮总通过丰富的实践案例，理论联系实际，提起与会人员参与思考与交流，通过对评估方法的选择、抵押物评估的客观问题进行案

例分析。最后双方就实务问题进行了充分、热烈的交流，氛围非常活跃。

本次分享会取得了圆满成功！感谢中国东方资产管理股份有限公司天津市分公司对国策评估的信任，作为专业的评估咨询机构，我司将致力于为客户提供专业优质的服务。同时，期待日后与更多金融机构开展多样化的业务合作与学习交流。

中国东方资产管理股份有限公司天津市分公司成立于2000年04月24日，经营范围包括接收公司委托收购并经营中国银行剥离的不良资产；债务追偿、资产置换、租赁、转让和销售；债务重组及企业重组；债权转股权及阶段性持股、资产证券化；资产管理范围内的上市推荐及债券、股票承销；直接投资；发行债券、商业借款；向金融机构借款和向中国人民银行申请再贷款；投资、财务及法律咨询与顾问；资产及项目评估；企业审计与破产清算。



国策评估成都分公司为四川银行华阳支行 举办《抵押物查勘要点与评估方法应用》专题讲座

5



2024年5月27日，国策评估成都分公司受四川银行华阳支行的邀请，在四川银行华阳支行会议室开展了《抵押物查勘要点与评估方法应用》的专题讲座。四川银行华阳支行相关领导及客户经理参加了此次讲座。

受邀参加此次专题讲座的讲师为国策评估成都分公司对公技术部技术主管廖海燕女士。廖海燕女士深入浅出地阐述了不同物业类型适用的估价方法，并分享了如何运用这些方法判断抵押物价值。同时结合具体案例，详细解读了在查勘各类抵押物时需要关注的核心要点。

在四川银行华阳支行的大力支持下，本次专题讲座取得了圆满成功，感谢四川银行华阳支行对国策评估的信任。作为专业的评估咨询机构，我司将致力于为客户提供专业优质的服务。同时，期待日后与更多金融机构开展多样化的业务合作与学习交流。



6



“市场下行背景下房地产估价风险防范” 主题沙龙圆满结束

2024年3月21日，由深圳市不动产估价协会主办、深圳市国策房地产土地资产评估有限公司（以下简称“国策评估”）承办的“市场下行背景下房地产估价风险防范”主题沙龙在国策评估会议室成功举办，协会16名个人会员参加。

本期沙龙由国策评估技术经理李聪担任主讲嘉宾。他从宏观房地产市场情况、调控措施出发，对深圳市房地产市场情况及相关调控政策进行分析，阐述了目前各类型房地产市场走势，详细讲述了在房地产市场下行过程中，几种常用估价方法的运用及其注意事项。同时，结合具体案例分析了房地产市场下行过程中估价可能存在的风险点，并提出防范措施建议。与会人员围绕主题就贷后复估、房地产市场下行过程中期日修正如何考虑等问题与主讲人进行了积极的互动交流，结合工作实际，相互探讨，共促进步。



7

深圳国策评估党支部开展 “党建引领 童心向党”主题党日活动



国策党支部以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，践行社会主义核心价值观，挖掘国际儿童节文化内涵，传承、弘扬“关爱儿童、尊重儿童、保护儿童”光荣传统，2024年5月31日（周五）下午，深圳国策评估党支部与深圳市福田区外国语小学党支部共同开展“党建引领 童心向党”的主题党日活动。





8



国策评估2024年上半年度经营管理工作会议



2024年7月19日-21日，国策评估在福州召开2024年上半年度经营管理工作会议。

总经理肖燕对公司上半年度的经营情况做全面总结，对公司下半年工作进行计划和安排。

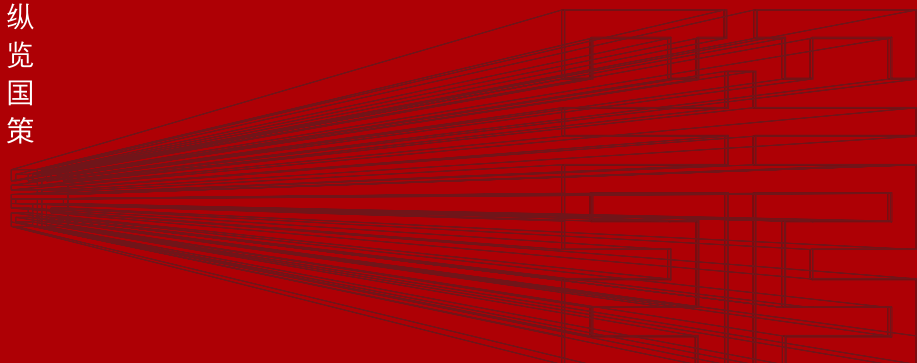
功能中心从技术管理、专业能力、风险防范、合规建设、产品应用等方面进行了汇报分析。各分支机构及功能中心对如何开展下半年工作计划及解决存在问题进行分组讨论，分享成果。



董事长骆晓红做总结讲话，鼓励大家齐心协力、克服困难、提质增效。同时感谢所有员工辛苦付出并对下半年的工作提出期望和指导。

在这里
纵览国策

致力于成为中国领先的、
最具诚信度和
社会影响力的
专业估值及
咨询服务机构。



深圳市国策房地产土地资产评估有限公司 深圳市国策资产评估有限公司

深圳

地址：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16楼ABCDH座
电话：0755-82949642

北京

地址：北京市朝阳区东四环中路62号楼远洋国际中心D座2705、2706室
电话：010-85911588

上海

地址：上海市虹口区四川北路1666号2801A
电话：021-66976892

广州

地址：广州市越秀区东风中路437号越秀城市广场南塔2201室
电话：020-83552700

杭州

地址：浙江省杭州市上城区鸿泰路128号4幢9层901室
电话：0571-85083703

成都

地址：成都市锦江区人民东路6号SAC东原中心15楼5号
电话：028-86751780

南京

地址：南京市建邺区康缘智汇港A栋1507室
电话：025-52206650

重庆

地址：重庆市渝中区五一一路平安国际金融中心1102
电话：023-67094339

天津

地址：天津市南开区南京路309号环球置地广场2401室、2402室
电话：022-87878236

长沙

地址：长沙市开福区中山路589号万达广场C1座1101室
电话：0731-85188959

福州

地址：福建省福州市鼓楼区鼓东街道五四路158号环球广场21层01室
电话：0591-83658893

佛山

地址：佛山市禅城区祖庙街道城门口西路1号1707、1708
电话：0757-82030195

东莞

地址：广东省东莞市南城街道元美西路8号华凯广场2栋511室
电话：0769-26980825

珠海

地址：珠海市香洲区紫荆路93号铭泰城市广场1栋2403房
电话：0756-2513231

中山

地址：中山市东区博爱五路21号大东裕商业大厦1307-1308室
电话：0760-88666991

河源

地址：河源市新市区大同路东边建设大道北边中心壹号809号C区
电话：0762-3893200