



GUOCE

APPRAISAL

2025.01 VOL.130



GUOCE

國策

2025.01 VOL.130

主办：国策评估

APPRAISAL

专业服务 创造价值

第

04



www.guocedc.com

2024年深圳市房地产市场分析

2024年四季度广州市琶洲西区办公租金市场调查

浅谈专利质押评估项目风险

《自然资源部办公厅关于印发《土地估价行业
监督管理规范》的通知》政策解读





04

2025.01 VOL.130



www.guocedc.com

主办单位

国策评估

总编

魏晶月、何小波、林晓芬

编委

肖燕 赵亮 梁国平 蔡庄宝 占青 林俊杰 阮宗斌 王旭东 颜靖江
杨雅荣 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 03

市场研究 Market Research

2024年深圳市房地产市场分析	06
2024年成都市房地产市场分析	12
2024年天津市商品住宅市场分析	17
2024年四季度广州市琶洲西区办公租金市场调查	24

技术专栏 Technical Column

土地租金评估的探讨	28
浅谈专利质押评估项目风险	32
基于收益法的电视综艺冠名权价值的评估研究	37

政策解读 Policy Interpretation

2024年北京市房地产市场政策总结	41
《自然资源部办公厅关于印发《土地估价行业监督管理规范》的通知》政策解读	46

国策动态 Guoce Developments 49

刊

P R E F A C E

首

2025年新春贺词

骆晓红

Luo
Xiaohong



骆晓红

国策董事长

亲爱的同事们！

大家好！

祥龙回首辞旧岁，金蛇起舞迎新年！

今年的春天来得特别早，再过几天，我们就要迎来蛇年的春节，在这万象更新的美好时刻，我谨代表国策公司，向每一位为公司辛勤付出的员工及你们的家人，致以最诚挚的新春祝福！

回首过去的一年，是充满巨大挑战的一年，也是我们艰苦奋斗的一年。

这一年，我们在中房学一级机构综合排名第五，连续十五年全国十强；在中估协信用评价中连续十六年获A级资信；在中估协30周年评优活动中，获得优秀机构奖和领军人物奖等共十二个奖项；在中房学成立30周年活动中，公司获得优秀房地产估价机构奖、我获得优秀估价机构带头人奖、阮宗斌获得优秀房地产估价师奖，我在会上应邀做了“大型房地产估价机构的未来发展”的专题演讲；在今年的换届选举中，我当选为粤估协副会长、深估协监事长、深评协副会长，多位同事当选为各地协会理事和专家库成员；13名同事考过了房地产估价师、7名同事考过了资产评估师；我们还举办了多场沙龙、研讨与培训活动，与客户广泛互动；值得一提的是，我们还顺利通过了财政部和中评协的联合检查。

这一年，经济下行，需求减少，收费降低，竞争加剧，我们全体员工迎难而上，开源节流，降本增效，初步站稳了脚

跟，取得了初步的成效，为新一年的发展打下了基础。

在此，我要衷心感谢每一位员工在面对困难和压力时所展现出的坚韧不拔的毅力，感谢大家的辛勤付出！正是这种团结奋进的精神，让我们能够一次又一次地战胜困难，不断向着更高的目标迈进！

在此，我还想衷心感谢每一位客户一直以来对我们的信任和支持！你们的信任和支持，为我们持续前行提供了澎湃的动力！

2025年是国策评估成立三十周年，公司也进入新的发展阶段，面临新机遇和新挑战。今年我们的经营主题是“全面转型升级，构建发展新模式”，我们要切实贯彻“专业服务、创造价值”的核心理念，全面升级公司发展战略、品牌文化、客户体系、人才建设、专业技术、营销管理、组织变革等，以客户为中心，创造客户价值，全面转型升级，构建发展新模式。

在此，希望大家深刻认识到面临的环境与形势，认识到行业发生的巨大变化，直面现实，改变观念，拥抱变化，提升自己的专业服务能力，跟上时代变化的步伐，共同构建发展新模式。

最后，我衷心祝愿全体员工在新的一年里身体健康、工作进步、家庭幸福！祝福我们的2025年会更好！

再次感谢大家！



国税总局

房地产税收新政实施首月 新增减免税116.9亿元

1月25日，国家税务总局发布的最新数据显示，自2024年12月1日起全国开始实施房地产交易契税优惠等税收减免新政策，政策实施首月，减税红利持续释放，促进房地产市场平稳健康发展。数据显示，房地产税收新政策实施首月，全国购房家庭新增减免税116.9亿元。

财政部

在2025年新增发行专项债额度内 地方可根据需要统筹安排用于土地储备和收购存量商品房

1月10日，国新办举行“中国经济高质量发展成效”系列新闻发布会。

财政部综合司司长林泽昌于会上表示，扩大专项债使用范围，允许用于房地产相关的两个领域，都是增加有效需求的政策。在2025年新增发行专项债额度内，地方可根据需要统筹安排用于土地储备和收购存量商品房，这两项政策都将在2025年逐步释放。

央行

继续做好金融支持融资平台债务风险化解工作，支持房地产市场止跌回稳

2024年12月16日，中国人民银行党委召开会议，会议明确提出，将落实两项货币政策工具以维护金融市场稳定，同时遵循市场化、法治化原则，积极支持地方中小金融机构风险的稳妥处置。此外，会议还强调了继续做好金融支持融资平台债务风险化解工作，以及支持房地产市场止跌回稳的必要性。

华北
AREA

北京

不断优化房地产政策 持续推进房地产市场回稳向好

1月14日，北京市第十六届人民代表大会第三次会议在北京会议中心开幕，市长殷勇在会上作政府工作报告。报告提出，更好满足城乡居民住房需求。不断优化房地产政策，持续推进房地产市场回稳向好。完善“保障+市场”住房供应体系，优先向轨道交通站点和就业密集地区供应住宅用地，建设筹集保障性租赁住房5万套、竣工各类保障房8万套。加大新开发居住区配套设施补短板力度，建设适应群众高品质生活的“好房子”，构建房地产发展新模式。

华南
AREA

广东

持续用力推动房地产市场止跌回稳

1月15日，广东省十四届人大三次会议在广州开幕，广东省省长王伟中作政府工作报告。根据政府工作报告，合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作，推动构建房地产发展新模式，加力实施城中村和危旧房改造。推广智能建造、模块化建筑、装配式建筑等，建设更多好房子、好小区、好社区、好城区。2025年广东省将持续用力推动房地产市场止跌回稳。

华东
AREA

上海

1月二手房成交18389套 同比增长12.1%

2月5日，市场消息显示，上海房地产市场1月份二手房

和新房市场均呈现增长态势。

据网上房地产公开数据，1月份上海二手房成交18389套，同比增长12.1%；新房市场成交3893套，同比增长8.13%。

江西

延长购房补贴、以旧换新购房政策至3月31日

江西省南昌市南昌县住房保障中心2024年12月31日发布通告，为充分利用春节返乡置业机会，激发市场活力，支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场稳定，决定延长购房补贴政策期限。

根据通告，对《关于推动我县房地产市场平稳健康发展若干措施》（南政办发〔2024〕54号）文件中第二条、第四条所涉及的阶段性购房补贴、以旧换新购房政策，执行期限延长至2025年3月31日，即购买新建商品房的网签及备案时间延长至2025年3月31日。

除补贴执行期限延长外，其他享受政策补贴的条件不变。

华中
AREA

河南

濮阳出台支持商品住房“以旧换新”等20条措施 促进房地产市场止跌回稳

1月9日，河南省濮阳市发布《濮阳市关于优化房地产市场平稳健康发展的若干措施》，旨在通过20条具体措施促进房地产市场止跌回稳。

濮阳市此次出台的措施覆盖支持住房消费、加大金融支持、提高供应质量、强化监管监测等四个方面。其中，支持商品住房“以旧换新”、鼓励房企开展多样性促销活动、外来人员团购新建商品住房享受价格优惠、鼓励农民进城购房、推行货币化和房票安置方式、收购商品房去库存等措施备受关注。这些举措将有助于提振市场信心，促进房地产市场平稳健康发展。

武汉

延长多项房地产政策至2025年6月30日

1月1日，武汉市住房和城乡建设局发布《关于延长部分房地产政策期限的通知》，旨在贯彻落实党中央、国务院决策部署，推动房地产市场止跌回稳，满足居民住房需求。该通知经武汉市人民政府同意，涉及多项政策适用期限延长至2025年6月30日。

此次政策调整包括：一是将《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（武房发〔2023〕8号）中第五条“阶段性调整住房公积金贷款额度”有关政策适用期限延长至2025年6月30日。

二是将《关于进一步优化完善促进我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》（武房发〔2024〕1号）中第五条“推行‘卖旧买新’交易新模式”、第八条“优化新建商品房项目审批服务”有关政策适用期限延长至2025年6月30日。

三是将《关于持续促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（武住更发〔2024〕13号）中第一条“优化个人住房贷款套数认定标准”、第二条“给予阶段性购房优惠支持”有关政策适用期限延长至2025年6月30日。

西南
AREA

贵州

全力推动房地产市场止跌回稳

1月26日，贵州省政府办公厅印发《关于做好2025年一季度全省经济工作实现“开门红”的若干措施》。其中提到，全力推动房地产市场止跌回稳。鼓励各地因城施策开展发放购房补贴、缴纳契税返消费券、春节促销等活动，促进居民刚性和改善性住房需求。加快推进城中村改造，新开工一批保障性租赁住房。

四川

自贡优化住房公积金贷款政策 提高最高贷款额度至100万元

1月13日，四川省自贡市住房公积金管理委员会关于优化住房公积金贷款政策的通知。根据政策，2025年起执行，包括调整住房套数认定、将普通商品房和再交易房最高贷款额度统一提高至100万元，取消两次贷款间隔限制，以支持房地产市场稳定发展。

西北
AREA

乌鲁木齐

拟将个人住房公积金贷款最高额度提高至120万元

2024年12月17日，新疆维吾尔自治区乌鲁木齐住房公积金管理中心宣布，拟将乌鲁木齐个人住房公积金贷款最高额度由80万元提高至120万元。此举旨在满足市民购房需求，提升居民住房消费能力。调整政策将于2025年1月1日生效，执行至同年12月31日。





2024年深圳市 房地产市场分析

国策深圳分公司 ©程鹏飞

宏观经济分析

2024年1—11月深圳经济发展强劲，多项经济指标均实现了显著增长；经济运行延续回升态势。

1、工业生产快速增长

1—11月，全市规模以上工业增加值同比增长9.3%。从行业门类看，规模以上采矿业、制造业、电力热力燃气及水生产和供应业增加值分别增长7.5%、9.5%、8.3%。主要行业大类中，规模以上计算机、通信和其他电子设备制造业增加值增长11.3%。主要高技术产品产量持续快速增长，其中，3D打印设备、工业机器人、电子元件产品产量分别增长41.3%、26.3%、23.2%。

2、固定资产投资平稳增长

1—11月，全市固定资产投资同比增长2.1%。其中，工业投资增势强劲，增长23.8%。分领域看，制造业投资拉动作用显著，增长29.8%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长35.0%，其中，电子及通信设备制造投资增长52.9%。社会领域投资快速增长，其中，教育投资增长21.4%。

3、市场销售持续回升

1—11月，全市社会消费品零售总额9,682.86亿元，同比增长1.5%。分消费类型看，商品零售增长1.5%；餐饮收入增长1.2%。基本生活类商品销售良好，其中，限额以上单位粮油食品类、饮料类零售额分别增长11.8%、12.9%。大规模以旧换新带动限额以上单位家用电器和音像器材类、通讯器材类零售额分别增长26.1%、2.7%。网上零售持续增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长13.5%。

4、货物进出口保持快速增长

1—11月，全市进出口总额41,084.02亿元，同比增长17.4%。其中，出口25,869.06亿元，增长16.0%；进口15,214.96亿元，增长19.8%。其中，一般贸易进出口增长21.1%，占进出口总额的55.2%，比重较上年同期提高1.7个百分点。

5、金融机构存贷款余额稳定增长

11月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额138,805.86亿元，同比增长5.0%。金融机构（含外资）本外币贷款余额94,544.79亿元，同比增长2.9%。

6、居民消费价格温和上涨

1—11月，全市居民消费价格比上年同期上涨0.1%。其中，食品烟酒价格上涨0.4%，衣着价格上涨3.0%，居住价格与上年持平，生活用品及服务价格上涨0.4%，交通通信价格下降2.3%，教育文化娱乐价格上涨0.9%，医疗保健价格上涨0.3%，其他用品及服务价格下降0.5%。

相关政策分析

2024年以来，中央和地方密集出台房地产市场优化调整政策，2024年9月29日，深圳市住房和建设局等四部门联合发布《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，推出降低首付比例、缩短增值税征免年限、取消转让限制、优化分区限购等措施。2024年11月19日，深圳市住房和建设局等三部门联合发布《关于取消普通住房标准有关事项的通知》，自12月1日起取消普通住房和非普通住房标准，并降低契税比例，政策力度再次加码。这些政策的出台为房地产市场持续健康发展提供有力保障。2024年相关政策：

2月7日，深圳市住房和建设局发布《关于优化住房限购政策的通知》，内容包括：本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）限购2套住房，本市户籍成年单身人士（含离异）限购1套住房；取消落户年限以及缴纳个人所得税、社会保险年限要求。非本市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）能提供购房之日前3年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的，限购1套住房。

3月11日，深圳市规划和自然资源局发布《关于停止执行<关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知>的通知》，主要内容为取消7090政策，停止执行《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》，7090政策即单套住房建筑面积90平方米以内的住房面积所占比重，必须达

到住宅面积的70%以上。

4月27日，深圳市政府办公厅印发了《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》，内容包括：改造对象以深圳市行政区域内原农村集体经济组织继受单位及原村民实际占有使用的现状居住用地为主的区域。改造方式分拆除新建、整治提升、拆整结合三类。优先配置一定比例的配售型保障房并合理配置公租房。

5月6日，深圳市住房和建设局发布《关于进一步优化房地产政策的通知》，内容包括：非本市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）限购1套住房，在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房，需提供购房之日前1年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明。有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭，在执行现有住房限购政策的基础上，可在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内再购买1套住房。

9月29日，深圳市住房和建设局等四部门联合发布《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，内容包括：优化分区住房限购，非本市户籍居民家庭及成年单身人士在限定区域限购1套住房，无需提供个人所得税或社会保险证明。取消商品住房和商务公寓转让限制，商品住房和商务公寓取得不动产权登记证书后，可上市交易。优化商品住房和商务公寓价格备案流程，调整为由房地产开发企业自主合理确定销售价格，并报市场监管部门备案。调整个人住房转让增值税免征年限，将个人住房转让增值税征免年限由5年调整到2年。优化个人住房贷款政策，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为20%。

11月19日，深圳市住房和建设局等三部门联合发布《关于取消普通住房标准有关事项的通知》，内容包括：对个人转让住房未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，按规定实行个人所得税核定征税，以转让收入的1%核定应纳税额。在个人出售住房增值税方面，深圳市取消普通住房和非普通住房标准后，个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的

征收率全额缴纳增值税。对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

回顾 2024 年政策走向，从中央到地方一系列、一揽子明确而有力的政策“组合拳”，政策措施基本应出尽出；在多项利好政策的推动下，深圳住宅市场四季度回暖态势明显。预计明年，房地产政策环境持续宽松毋庸置疑，“房地产市场止跌回稳”将是政策发力和检验政策效果的重点。另外为持续用力推动房地产市场止跌回稳，对于城中村改造以及收储商品房用作保障住房、收购房企存量土地将加力实施推进。

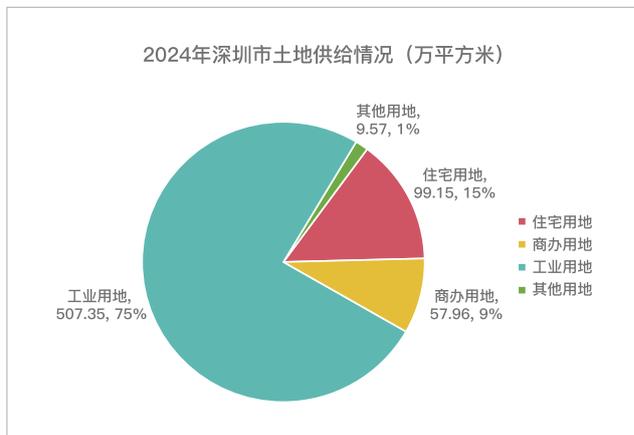
土地市场

1、土地供应

据统计，2024年1-12月全市供地共50宗，供地总面积为674.03万平方米，同比下降47.9%，土地供应量如下图所示：

用地类型	供给量 (宗)	供给量 (万平方米)
住宅用地	7	99.15
商办用地	7	57.96
工业用地	32	507.35
其他用地	4	9.57
合计	50	674.03

从供地类型特点来看，工业用地的土地供应量最大。



2、土地成交

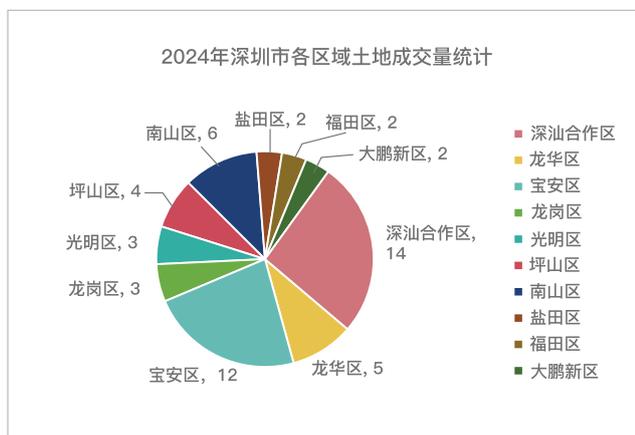
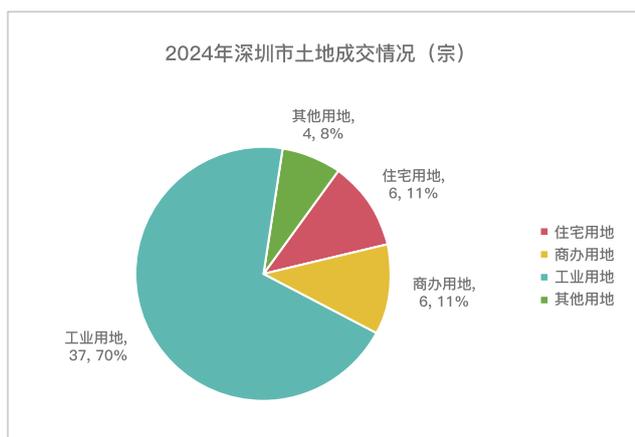
据统计2024年1-12月，深圳市共成交53宗土地，成交规划建筑面积685.6万平方米。其中，工业用地占主导地位共成交37宗，住宅用地共成交6宗，商办用地共成交6宗，其他用地共成交4宗。从供地类型看工业用地供给占比大依旧是深圳近些年土地供应市场的特点。

2024年,深圳成交各类用地楼面均价为6,066元/m², 各类用地出让金达415.9亿元。

2024年,深圳成交住宅用地楼面均价为38,988元/m², 住宅用地出让金达346.21亿元。

2024年,深圳成交商办用地楼面均价为11,841元/m², 商办用地出让金达36.74亿元。

按分区域统计，深汕合作区成交数量做多，共成交14宗。其次为宝安区成交12宗。罗湖区、大鹏新区均仅成交1宗。



住宅市场运行情况分析

1、一手住宅市场

(1) 供给量

根据国策易评数据平台监测，2024年深圳累计新增一手住宅批准上市面积503.15万平方米，与去年同期相比下跌25.49%;批准上市套数为50,804套，与去年同期相比下跌27.97%。



数据来源：国策研究 国策易评数据库

(2) 成交量

2024年月深圳一手住宅成交37,972套，与去年同期相比上涨20.08%；共计成交面积389.94万平方米，与去年同期相比上涨21.34%。



数据来源：国策研究 国策易评数据库

2、二手住宅市场

2024年深圳二手住宅成交54,487套，与去年同期相比上涨66.28%，共计成交面积526.83万平方米，与去年同期相比上涨67.90%。



数据来源：国策研究 国策易评数据库

3、小结

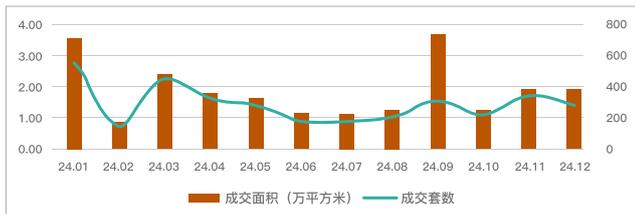
一手住宅市场在深圳市“9.29楼市政策”调控后四季度呈回暖态势，成交面积、套数与去年同期相比均实现了上涨，但供给规模与去年同期相比呈下降的局势，新房市场需求出现了疲软现象。与此同时，二手住宅市场在深圳市“9.29楼市政策”调控后四季度回暖态势明显，成交面积、套数与去年同期相比均实现了明显上涨，说明市场正在逐渐适应并回应政策的引导。

商业市场

1、一手商业市场

根据国策易评数据库的数据显示，2024年全年累计成交一手商业面积22.63万平方米，与去年同期相比下跌54.26%，累计成交一手商业套数3,519套，与去年同期相比下跌45.18%。

图4：2024年一手商业市场成交面积及套数走势图

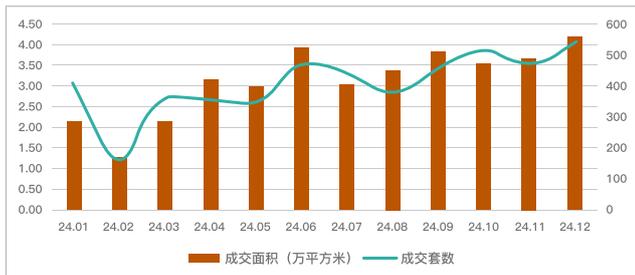


数据来源：国策研究 国策易评数据库

2、二手商业市场

根据国策易评数据库的数据显示，2024年深圳二手商业成交面积37.17万平方米，与去年同期相比上涨35.90%；成交套数4,869套，与去年同期相比上涨35.40%。

图5：2024年二手商业市场成交面积及套数走势图



数据来源：国策研究 国策易评数据库

3、小结

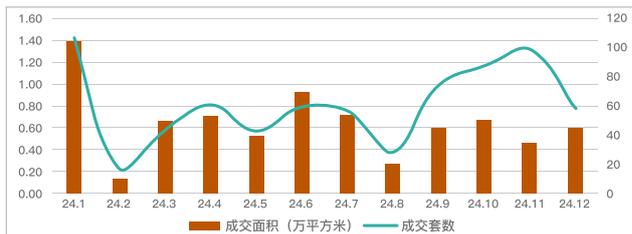
2024年，深圳商业市场呈现出一手商业总体成交下滑、二手商业成交与去年同期相比上涨的态势。根据国策易评数据库数据，一手商业面积和套数环比、与去年同期相比均大幅下跌，而二手商业成交面积和套数与去年同期相比却呈现显著增长。这反映出市场对新商业物业的需求疲软，而对二手商业物业的交易活跃度与去年同期相比增加。随着线下消费显著回暖，零售商拓店意愿逐步增强，未来预计市场将继续保持较为稳定的发展态势。

写字楼市场

1、一手写字楼市场

根据国策易评数据库的数据显示，2024年深圳市一手办公成交面积7.71万平方米，与去年同期相比下跌81.94%；成交套数734套，与去年同期相比下跌70.20%。

图6：2024年一手办公市场成交面积及套数走势图

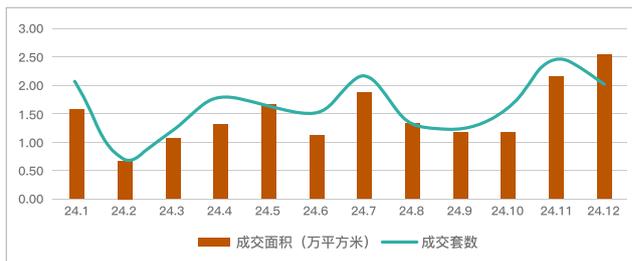


数据来源：国策研究 国策易评数据库

2、二手写字楼市场

根据国策易评数据库的数据显示，2024年深圳市二手写字楼成交17.69万平方米，与去年同期相比上涨51.20%；成交套数1,643套，与去年同期相比上涨46.96%。

图7：2024年二手办公市场成交面积及套数走势图



数据来源：国策研究 国策易评数据库



2024年成都市 房地产市场分析

国策成都分公司 徐孟秋、周中楠

宏观经济分析

1、国民经济总值

2024年前三季度成都市GDP为16,734亿元，全国排名第七位，GDP增长率5.2%，高于全国水平。2024年年度数据预计于2025年1月中下旬公布。



2024年前三季度,成都市下辖20个行政区和3个经济功能区,高新区以2,384亿元位居第一,金牛区以1,208亿元位列第二,青羊区以1,206亿元位列第三,龙泉驿区相较于2023年前三季度减少了73.5亿元,跌出前三位,也是成都唯一负增长的区县,龙泉驿区的负增长反映了其在产业结构调整中面临的挑战。



备注:上述数据均来自于成都市统计局。截止到2025年1月10日,成都市统计局暂未公布2024年全年GDP情况

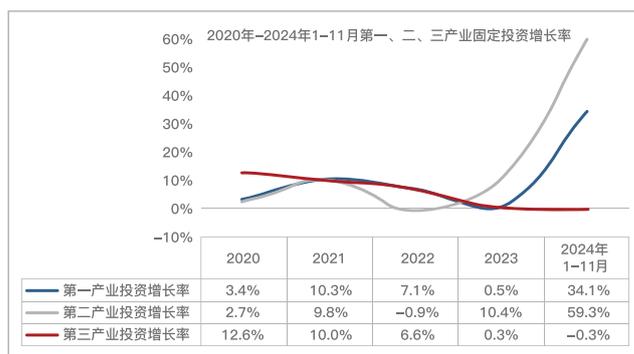
2、固定资产投资情况

2020年至2021年成都市固定投资增长率保持稳定增长,同比增速均达到10%左右。2022年起,固定资产投资增速放缓。2024年1-11月固定资产投资增速有所增长,同比增长7.1%。



备注:成都市统计局暂未公布2024年固定资产投资增长率。

产业方面,2024年1-11月第一产业固定资产投资同比上升34.1%;第二产业固定资产投资上升59.3%,第三产业固定资产投资下降0.3%。2020-2024年1-11月各产业固定资产投资情况:



备注:成都市统计局暂未公布2024年三产业固定资产投资增长率。

3、房地产投资情况

2020-2022年,成都市房地产开发投资增速均在7%以上,2023年大幅下跌23.6%,2024年1-11月同比下降1.3%。



备注:成都市统计局暂未公布2024年房地产投资增长率。

4、人口情况

2023年末成都市常住人口2,140.3万人,比上年末增加13.5万人,占四川省总人口数的25%。在全国新一线城市中排名第二。



成都市常住人口:全国排名第四。与2020年七普2,093.78万人相比,增加了46.52万人,增长2.22%。

成都市土地市场

1、土地成交情况

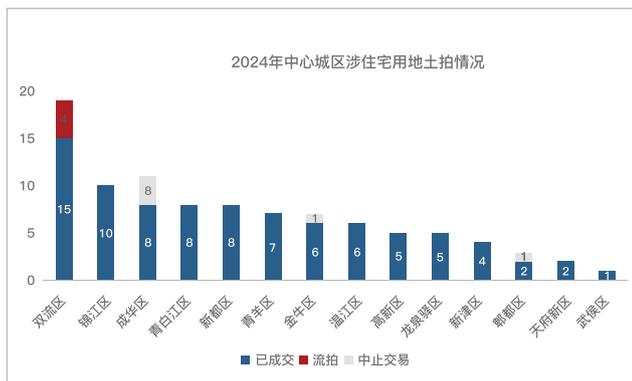
(1) 土地总成交情况

2024年成都市各用途土地成交量为2.10万亩，同比降低45%。其中，住宅用地成交量达4,599.74亩，同比降低19%，成交楼面均价8,186元/平方米；综合用地（含住宅）成交量为2,417.17亩，同比降低32%，成交楼面均价为6,331元/平方米。



(2) 中心城区涉住宅用地土拍情况

2024年中心城区共推出96宗涉住宅用地，其中成交87宗，流拍4宗，5宗终止交易。从各区来看，双流区成交土地宗数最多。



从各区成交量价情况来看，双流区、青白江区和锦江区涉住宅用地成交量位列前三，其中双流区成交量最高，达701.20亩，成交楼面均价为8485元/m²；锦江区、高新区、天府新区三区涉住宅用地成交楼面均价位列前三，其中锦江区最高，达22,760元/m²。



(3) 郊区涉住宅用地土拍情况

从郊区来看，2024共推出56宗涉住宅用地，成交51宗，同比增长89%。崇州市涉住宅用地成交量544.31亩，位居第一，成交楼面地价2,906元/m²。具体成交信息详见下表：



备注：本节数据来自中指数据，包含的范围为：成都东部新区、简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、大邑县、蒲江县。

2、存量住宅用地情况

(1) 成都市存量住宅总体情况

根据成都市规划和自然资源局2024年10月10日公布的《成都市存量住宅用地信息》，成都市现有存量住宅用地3.65万亩。具体信息如下表：

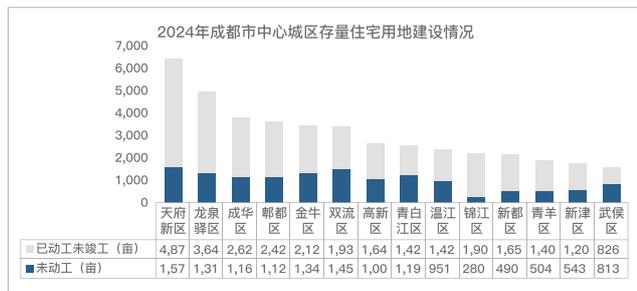
区域	项目总数 (个)	存量住宅用地总面积	存量住宅用地总面积 (亩)		
			未动工土地面积	已动工未竣工土地面积	未销售房屋的土地面积
区域	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	597	36,495	8,760	27,735	13,470

备注：各表项数量关系(2)=(3)+(4)，(4)≥(5)。

(2) 成都市中心城区存量住宅用地情况

从土地建设状态来看，天府新区存量住宅用地面积最多，为6,453亩，其中未动工的存量住宅用地面积为1,576亩，已动工未竣工的存量住宅用地面积为4,877亩；

武侯区的存量住宅用地最少，仅1,639亩。



住宅房地产市场分析

1、商品住宅供求量价分析

2020年至今，新增供应面积逐渐减少，成交面积呈下降状态。2024年，成都市商品住宅新增供应面积1,303万平方米，成交面积1,462万平方米，成交量略高于新增供应量；成交均价18,973元/平方米，与2023年相比下降1%。



备注：本节供求量价数据来自中指数据，包含的范围为：大成都范围，商品住宅(不含保障性住宅)包含：普通住宅、别墅、花园洋房。

2024年6月的新增供应量是一年中最高峰值，供应142.75万平方米；受地产新政影响，11-12月，市场表现较好，尤其是12月成交218.09万平方米；从成交价格来看，成交均价总体呈微涨状态，在第四季度，量价齐涨。



2、中心城区商品住宅供求量价分析

2024年，成都市中心城区商品住宅新增供应面积约1,130万平方米，成交面积1,243万平方米，成交量略高于供应量；成交均价同比下降1%，20,848元/平方米。



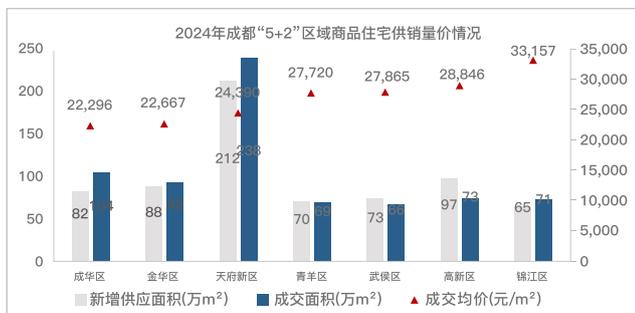
备注：本节供求量价数据来自中指数据，包含的范围为：五城区及高新区、天府新区成都直管区、双流区、龙泉驿区、温江区、郫都区、新都区、新津区、青白江区；商品住宅(不含保障性住宅)包含：普通住宅、别墅、花园洋房。

2024年3月供应量最高，供应了120.25万平方米；受地产新政影响，11-12月，市场表现较好，尤其是12月成交面积最多，共成交197.29万平方米。2024年第四季度，供销量价齐涨。



3、“5+2”区域商品住宅供求量价存情况分析

2024年，成都市“5+2”区域商品住宅共成交约713.60万平方米，新增供应约687万平方米，其中天府新区成都直管区供应212万平方米，占比33%。从成交均价来看，锦江区以33,157元/m²位居第一。成华区市场相对活跃，成交量超供应量26.82%，主要因为“5+2”区域成华区成交均价相对较低、户均面积相对较小、总价较低；天府新区成交量最高，限购政策的调整、购房补贴及新区未来的发展规划吸引了较多的购房者。



备注：本节供求量价数据来自中指数据，包含的范围为：青羊区、锦江区、武侯区、成华区、金牛区、高新区、天府新区成都直管区；商品住宅包含：普通住宅、别墅、花园洋房。

4、成都市二手住宅市场情况

2024年，成都市“5+2”区域共成交1,055.17万平方米二手商品住宅，二手房成交量超过新房；

“5+2”区域中，高新区二手住宅市场成交情况最好，共成交179.93万平方米，占比17%，成交均价位列第一，24,048元/m²。



备注：此处二手商品住宅成交数据来自中指数据，包含的范围为：青羊区、锦江区、武侯区、成华区、金牛区、高新区、天府新区成都直管区。

总结

2024年成都市整体经济稳中向好，全国排名第七，增速高于全国水平；固定资产投资增速较高，房地产投资降速减缓；常住人口全国第四，对年轻人才具有较强吸引力，对房地产市场有所支撑。

成都土地市场成交量价均有所下滑。涉宅土地成交主要集中在中心城区，核心地区地价依然坚挺；郊区涉宅土地以底价成交为主。

成都住宅市场中一手房供销量价齐跌，但年底受新政影响，量价提升显著；中心城区成交占比较高。2024年二手房成交量呈现上涨趋势，交易活跃，成交量为一手房的1.47倍。



2024年天津市 商品住宅市场分析

国策天津分公司 © 刘萍

房地产政策汇总

- 1、3月18日，调整个人住房公积金贷款首付款比例
3月18日起调整个人住房公积金贷款首付款比例。根据最新

政策，职工申请住房公积金贷款购买家庭首套住房的，应支付不低于住房交易价格20%的首付款；购买家庭第二套住房的，应支付不低于住房交易价格30%的首付款。

2、4月30日，天津市购房新政发布

根据通知内容，北京市、河北省户籍居民和在北京、河北省就业人员在津购买住房的，享受本市户籍居民购房政策；本市户籍居民在市内六区购买单套120平方米以上新建商品住房的，不再核验购房资格；居民在非限购区购买住房的，核查其在相应区住房情况。

3、5月16日、24日，南开区、河西区相继发布教育新政，强力拉动区域新房项目成交。

4、2024年10月16日天津市人民政府办公厅发布全面取消限购通知。《通知》提出，一是取消天津市新建商品住房和二手住房购买、转让等方面的限制性措施。不再对新建商品住房销售价格上限实施指导。二是取消天津市普通住房和非普通住房标准。

5、11月12日河东区教育局发布教育新政：关于调整河东区小学转学和入学政策的通知并自2024年11月15日开始实施。

天津市新建商品住宅市场分析

1、2024年新建商品房成交数据汇总

2024年天津市新建商品住宅共成交73557套，同比2023年下跌14.69%；成交总面积为809.42万㎡，同比2023年下跌12.01%；成交总金额为1452.76亿元，同比2023年下跌11.15%；成交均价为17948元/平方米，同比2023年上涨0.97%。

2、2024年各月份天津市商品房成交情况

通过对2024年各月份天津市商品房成交情况可以看出10月份成交量及成交总金额方面数量最高。随着10月份我市发布取消限购、调整最低首付款比例等各种利好政策落地后，商品房成交量和成交总金额相较前几个月显著增长。

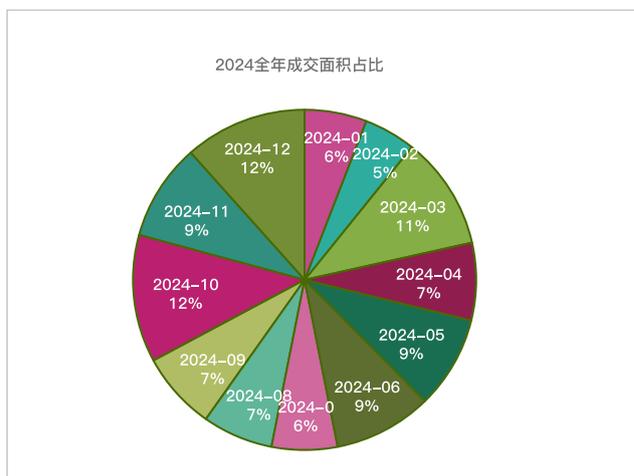
12月份成交量和成交金额也与10月份相仿，虽各方面

数据略低于10月，但从2024全年来看，也远高于其他各月份成交量和成交金额。

①2024年天津市商品房各月份成交情况明细：

时间(月)	成交套数(套)	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)
2024-01	4300	47.86	18752	89.75
2024-02	3686	38.75	17987	69.71
2024-03	7774	87.52	16577	145.09
2024-04	5341	59.89	17678	105.88
2024-05	6314	69.89	18908	132.14
2024-06	6914	75.42	18941	142.85
2024-07	4598	51.12	18689	95.54
2024-08	4776	52.82	17409	91.96
2024-09	5580	60.66	16462	99.85
2024-10	8942	97.91	18024	176.48
2024-11	6801	74.49	18491	137.74
2024-12	8531	93.09	17808	165.77
汇总	73557	809.42	17948	1452.76

②2024年各月份成交面积分布情况：

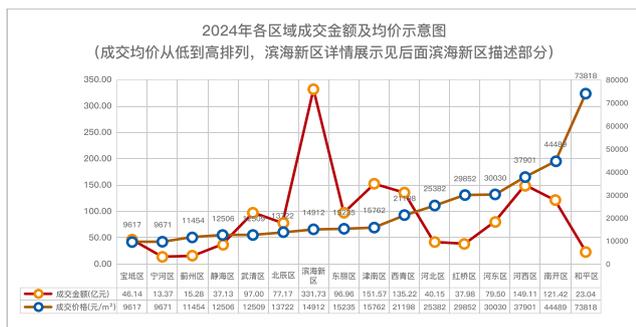
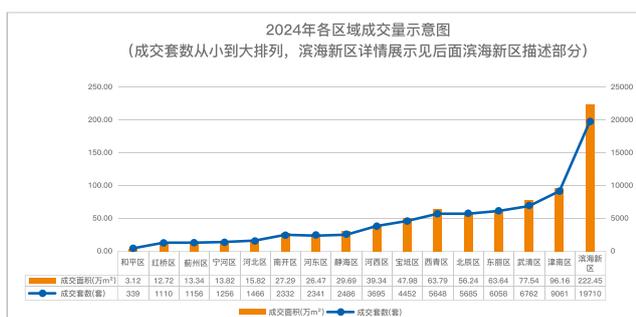


③2024年各月份成交套数及金额分析图：



3、2024年天津市商品房各区域成交情况

通过对2024年天津市商品住宅成交量分析可以看出环城四区和武清区交易量明显高于其他区域，成为大家的优选区域。图中可以看出津南区成交量达到了天津整体区域的峰值；通过成交均价示意图可以看出滨海新区、武清区和环城四区的成交价格更贴近于天津市整体均价；市内六区成交量虽远低于其他各个区域，但成交均价远高于其他各区域。



4、2024年各区域天津市商品房成交情况

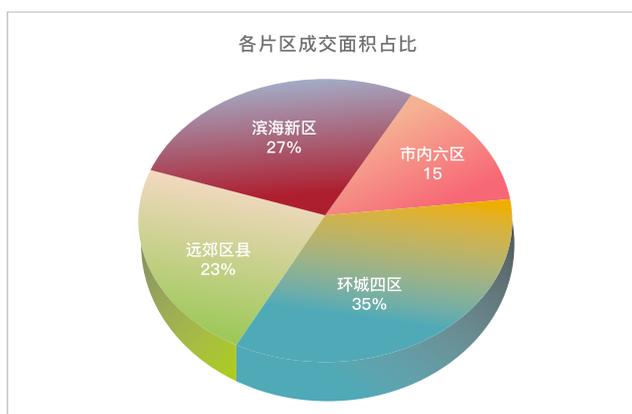
市内六区成交面积124.76万m²，成交面积占市场总比15.34%；成交套数11283套，成交量占市场总比15.41%；成交金额451.18亿元，成交金额占市场总比31.06%；

环城四区成交面积279.83万m²，成交面积占市场总比34.57%；成交套数26452套，成交量占市场总比35.96%，成交金额460.92亿元，成交金额占市场总比31.73%；

远郊区县成交面积182.38万m²，成交面积占市场总比22.53%；成交套数16112套，成交量占市场总比

21.90%，成交金额208.93亿元，成交金额占市场总比14.38%；

滨海新区成交面积222.45万m²，成交面积占市场总比27.48%；成交套数19710套，成交量占市场总比26.80%，成交金额331.73亿元，成交金额占市场总比22.83%。

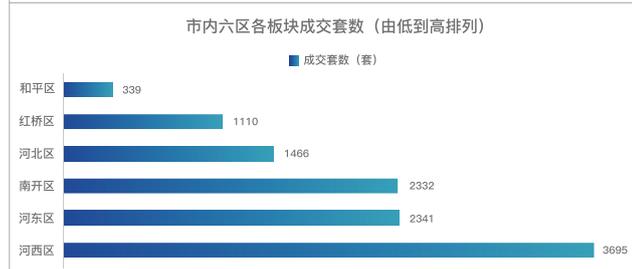
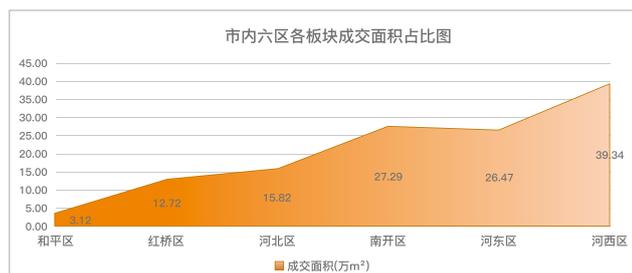


5、2024年天津市商品房各辖区成交情况

①市内六区商品房成交情况

从市内六区成交情况来看，河西区做出了较大贡献，成交总金额和总面积都稳居第一位，成交套数3695套，占市内六区总面积31.53%，成交面积共计39.34万㎡，占市内六区总面积32.75%，成交均价37901元/㎡，成交金额达149.11亿元，占市内六区总成交额33.05%；成交量和成交金额最低的是和平区，全年成交总面积仅3.12万平米，成交套数339套，虽成交量不高，但由于和平区地理位置的独特性、教育资源等配套设施的优越性和人们对下一代的教育重视，“有能力”的人群会侧重选择和平区，因此和平区的成交均价远远高于全市各区。如下图所示：

区域	成交面积(万㎡)	成交套数(套)	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)
和平区	3.12	339	73818	23.04
红桥区	12.72	1110	29852	37.98
河北区	15.82	1466	25382	40.15
南开区	27.29	2332	44489	121.42
河东区	26.47	2341	30030	79.50
河西区	39.34	3695	37901	149.11

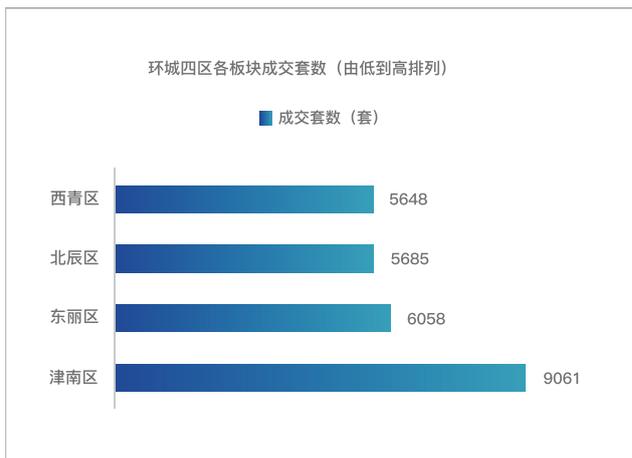
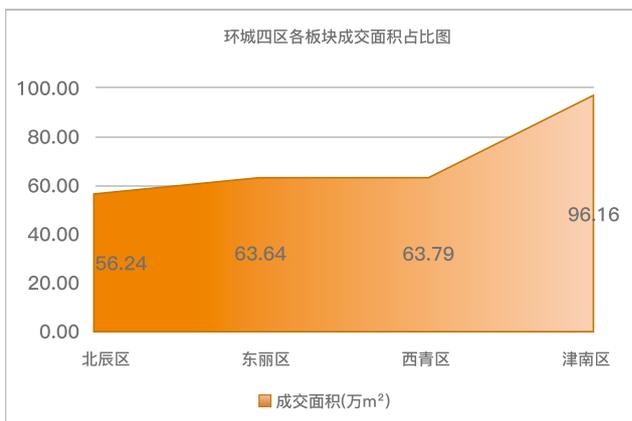


②环城四区商品房成交情况

从环城四区成交情况来看，津南区做出了较大贡献，成交金额和成交量都稳居第一位，成交面积共96.16万㎡，占环城四区总面积34.36%，成交套数9061套，占环城四区总套数34.25%，成交均价15762元/㎡，成交金额151.57亿元，占环城四区总成交额32.88%；其他三个环城四区成交量相当，而成交均价差异较大，尤其是西青区，成交均价为21198元/平米，是环城区域最高且高于天津整体市场的平均成交均价，故西青区的总成交金额还是比较可观的。如下图所示：

2024年环城四区各辖区成交表

区域	成交面积(万㎡)	成交套数(套)	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)
西青区	63.79	5648	21198	135.22
北辰区	56.24	5685	13722	77.17
东丽区	63.64	6058	15235	96.96
津南区	96.16	9061	15762	151.57





③远郊区县商品房成交情况

从远郊区县成交情况来看，武清区做出了较大贡献，成交金额和成交量都稳居第一位，成交面积共计77.54万m²，占远郊区县总面积41.97%，成交套数6762套，占远郊区县总套数42.52%，成交均价12509元/m²，成交金额达97亿元，占远郊区县总成交额46.43%。如下图所示：

2024年远郊区县各辖区成交表

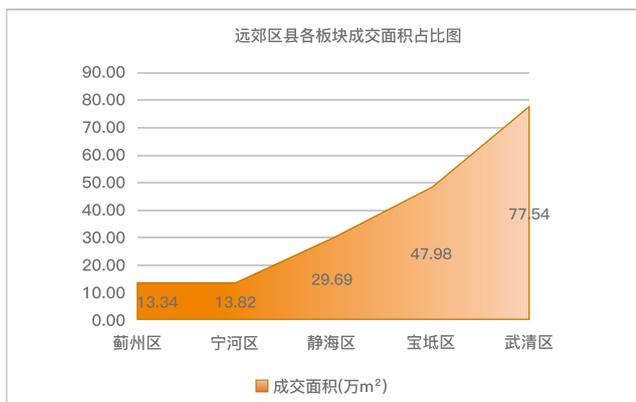
区域	成交面积(万m ²)	成交套数(套)	成交均价(元/m ²)	成交金额(亿元)
蓟州区	13.34	1156	11454	15.28
宁河区	13.82	1256	9671	13.37
静海区	29.69	2486	12506	37.13
宝坻区	47.98	4452	9617	46.14
武清区	77.54	6762	12509	97.00

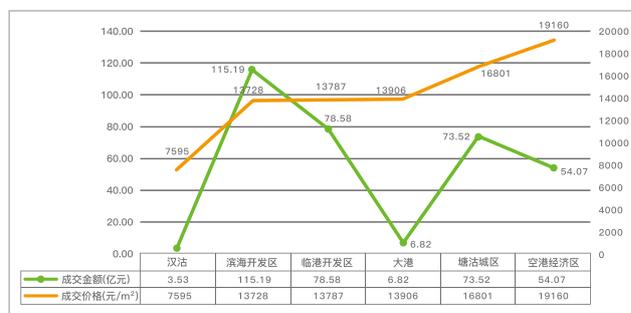
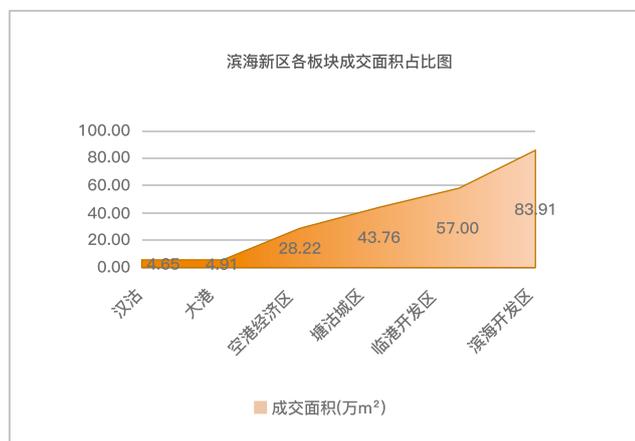
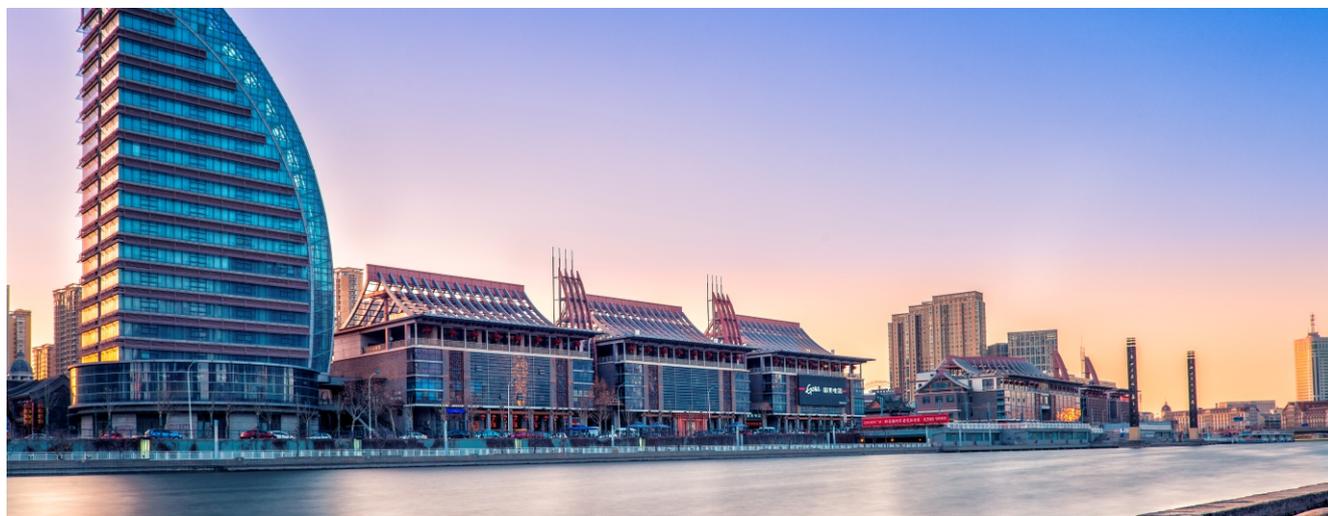
④滨海新区商品房成交情况

从滨海新区成交情况来看，滨海开发区做出了较大贡献，成交金额和成交量都稳居第一位，成交面积共83.91万m²，占滨海新区总面积37.72%，成交套数7716套，占滨海新区总套数39.15%，成交均价13728元/m²，成交金额115.19亿元，占滨海新区总成交额34.73%。如下图所示：

2024年远郊区县各辖区成交表

板块	区域	成交面积(万m ²)	成交套数(套)	成交价格(元/m ²)	成交金额(亿元)
塘沽城区	海泰高新区	7.69	732	19338	14.86
	于家堡	4.96	477	16119	7.99
	紫云板块	10.69	781	22578	24.15
	塘沽老城区	3.89	320	17056	6.64
	塘沽湾	2.59	259	11496	2.98
	滨海高新区	7.99	830	13642	10.90
	滨海湖	0.81	66	6939	0.56
	渤龙湖	4.28	397	9648	4.13
	大沽生活区	0.86	60	15281	1.32
	滨海开发区	北塘	2.64	218	12627
开发区西区		0.39	42	7609	0.29
响螺湾		11.11	1066	14171	15.74
南部综合片区		16.55	1299	19689	32.58
胡家园		8.34	818	8780	7.33
生态岛		2.87	241	16864	4.83
北部综合片区		13.01	1296	9847	12.81
中部综合片区		11.64	895	18473	21.50
航母公园片区		7.73	785	11971	9.25
滨海新区中部新城		4.39	443	8745	3.84
汉沽	东疆港	5.25	613	7006	3.68
	汉沽东扩区	1.03	95	7654	0.79
	汉沽河东	2.37	216	8075	1.91
大港	汉沽河西	1.25	119	6634	0.83
	大港城区	2.74	207	15747	4.31
空港经济区	大港油田	2.17	157	11578	2.51
	空港经济区	15.77	1455	20258	31.95
临港开发区	空港经济区	12.45	1066	17767	22.12
	港东新城	7.06	476	13333	9.42
	临港工业区	7.17	654	5204	3.73
	开发区核心区	12.58	861	23902	30.07
	中心渔港	0.72	66	9233	0.66
	官港湖	7.98	596	7258	5.79
	黄港	13.39	1376	11899	15.93
	临海新城	5.55	459	18255	10.14
新港	2.55	269	11181	2.85	





天津市二手房成交数据(1至11月)

2024年天津市二手房(1-11月)共成交130811套, 同比2023年下跌4.8%; 成交总面积为1165.77万m², 同比2023年下跌12.61%; 成交总金额为1932.34亿元, 同比2023年下跌10.82%; 成交均价为16576元/平方米, 同比2023年下跌8.43%。各月份成交信息详见下图所示:





2024年四季度

广州市琶洲西区办公租金 市场调查

国策广州分公司 ©黄嘉晖

琶洲街道介绍

琶洲街道，隶属于广东省广州市海珠区，地处海珠区东北部，东达黄埔区，南濒江海街道、官洲街道，西至赤岗街道，北

与天河区隔江相望，总面积15.1平方千米。2023年末，琶洲街道的常住人口约为9万人。

1986年，现琶洲街道境域属海珠区新滘镇；2001年10月，从新滘镇划出，设琶洲街道。截至2023年10月31日，琶洲街道辖有新港东路社区、琶洲新村社区、磨碟沙社区、琶洲塔社区、黄埔村社区、琶洲石基社区、琶洲花园社区、珠江帝景社区、艺苑南路社区、磨碟沙北社区、新港中路社区、琶洲街社区等共12个社区。

琶洲街道范围示意图



琶洲街道发展规划

1、广州市第15届90次市政府常务会议审议通过《琶洲地区发展规划（2019-2035年）》（以下简称《发展规划》）。《发展规划》提出：将琶洲地区打造成数字创新产业、会展产业、总部经济等现代服务业融合发展、外向型和创新型经济集聚发展的高质量经济增长极。

规划主要结论包括：

(1) 是明确琶洲地区的产业发展思路，将构建以会展经济、数字经济、总部经济为主导的现代产业体系，推动产业融合发展，构建开放型经济与创新型经济联动发展新格局；

(2) 是科学合理预测人口规模，预计2035年琶洲地区就业人口约80万人，居住人口约34万人；

(3) 是加快建设交通基础设施，提升地区交通承载力，构建空、轨、路、海多种交通方式协同的对外交通体系，规划轨道运能不低于55万人次/小时，强化过江桥隧连接，打造“岛内+岛外”会展物流轮候模式；

(4) 是高标准配套公共服务设施，完善会展配套，提高数字经济和总部经济产业配套服务能级；

(5) 是协调土地储备与供应匹配产业发展，加大土地储备，将城市更新作为释放土地存量的重要手段。

琶洲街道发展规划图



2、琶洲西区：人工智能与数字经济集聚区

重点发展互联网与云计算、大数据服务、人工智能、新一代信息技术等数字技术产业和数字创意、工业互联网等数字融合创新产业。

支持跨国总部企业设立全球或区域研发中心，开放式创新平台与大企业孵化器。建设一批国际性公共研发平台、知识产权服务及技术转化平台、大数据开源与交易平台，形成覆盖数字经济创新全链条的国际创新合作网络。

琶洲西区发展规划图



琶洲西区范围及交通配套

琶洲西区四致范围：东至华南快速，南至黄埔涌，西至江海大道，北至阅江西路（临江一带）；纵向干道有海洲路

及多条未命名规划路，横向干道有新港东路、琶洲大道。

区域内有磨碟沙、海港花园①、海港花园②、阅江西路中等公交站，有262路、304路、582路、303A路、B7路、广州塔1号线、旅游观光1线等多路公交车经停，且有地铁8号线与18号线交汇站，磨碟沙站，交通便捷度高。

琶洲西区四至图



代表楼盘介绍

1、琶洲西区办公楼概况

琶洲西区办公楼集中，调查典型楼盘有“华新中心、广铝国际中心、小米大厦、东升云鼎大厦、华邦国际中心、开元广场、铭丰广场等”，租赁市场较活跃；租金区间90-140元/m²左右，根据位置、档次、景观、面积、楼层、装修、业态等，形成租金和售价差异性。

琶洲西区规划立体图



琶洲西区主要办公楼位置分布图



2、琶洲西区部分楼宇办公租赁一览表

楼盘	档次	类别	租金(元/㎡·月)	备注、特色
华新中心	甲级	商务、办公	100-120(含税)	客户可预约免费使用会议室、路演厅、茶室等高端服务设施
广铝国际中心	甲级	商务、办公	100-120(含税)	15米挑高艺术大堂、玻璃幕墙全景采光、独特的灯饰设计、岭南文化传承的骑楼商业街和空中连廊等，为入驻企业提供了多元化的商务活动空间
小米大厦	甲级	办公	90-110(含税)	由仲量联行进行物业管理
东升云鼎大厦	甲级	办公	120-135(含税)	北向中高层望江
华邦国际中心	甲级	办公	125-135(含税)	北向中高层望江
开元广场	甲级	办公	125-140(含税)	分主塔和副塔，北向中高层望江
铭丰广场	甲级	办公	110-140(含税)	北向中高层望江

3、琶洲西区部分办公楼宇介绍

①华新中心

华新中心位于琶洲西区琶洲大道68号，为甲级商务办公楼，地上41层，地下5层，单层面积约1,800-2,000平方米，层高约4.2米，净高约2.8米，物业管理费35元/m²。



②广铝国际中心

广铝国际中心位于琶洲西区琶洲大道78号，为甲级商务办公楼，地上41层，地下5层，单层面积约1,600-2,000平方米，层高约4.2米，净高约3.0米，物业管理费30-35元/m²。

③东升云鼎大厦

东升云鼎大厦位于琶洲西区海洲路38号，为甲级办公楼，地上26层，地下4层，单层面积约1,700-1,800平方米，层高约4.5米，净高约3.0米，物业管理费32元/m²。

④小米大厦

小米大厦位于琶洲西区聚新街31号，为甲级办公楼，地上34层，裙楼负1-4层为商业空间，主塔5-34层为办公区域，单层面积约2,000-2,300平方米，层高约4.5米，净高约3.0米，物业管理费33元/m²。



⑤华邦国际中心

华邦国际中心位于琶洲西区磨碟沙大街105号，为甲级商务办公楼，A栋共31层、B栋共35层，单层面积约2,500平方米，层高约4.5米，净高约3.0米。



⑥开元广场

开元广场位于琶洲西区海洲路与芳园路交叉口东北100米，为甲级办公楼，地上48层，主塔单层面积约2,300-2,500平方米，幅楼单层面积约1,300-1,600平方米，层高约4.5米，净高约3.0米，物业管理费35元/m²。

⑦铭丰广场

铭丰广场位于琶洲西区琶洲大道109号，分A、B两栋，A栋为甲级写字楼，B栋则为集时尚购物，A栋地上36层，单层面积约2,200-2,700平方米，层高约4.2米，净高约3.0米，物业管理费35元/m²。



总结

随着新华中心、广旅国际中心、小米大厦、铭丰广场、开元广场等项目的相继投入使用，琶洲西区将成为海珠区最具发展潜力的商务办公区域，与珠江对岸的珠江新城、广州金融城协同发展，成为广州发展的新名片，将会成为粤港澳大湾区建设重点片区。



土地租金评估的探讨

国策成部分公司 ● 廖海燕

摘要

在评估实务中，土地租金评估是一项常见的评估业务，但目前尚无具体的评估操作指引，虽然都是土地收益的体现，但土地租金评估与土地价格评估有较大区别，本文从比较法和价值折算法两种常用的土地租金评估方法探讨相关技术参数的选取及难点。

关键词：价值内涵、比较法、价值折算法

前言

2022年5月25日，国务院办公厅发布了《关于进一步盘活存量资产扩大有效资产的意见》，意见中明确了盘活存量资产的重要意义。不少国企或事业单位名下多存在闲置土地，为了盘活资产，防止国有资产的流失，一般可以选择对外出租。同时由于资金的短缺或风险把控的需要，土地使用者也会选择通过租赁土地取得土地的使用权。根据土地的权利类型分为国有土地使用权出租和集体土地使用权出租，本文主要探讨国有土地使用权出租。

租金的价值内涵

《城镇土地估价规程》中对土地使用权价格评估按照交易形式进行划分，主要有出让价格、转让价格、租赁价格及抵押价格等，在目前的实际估价中，对出让、转让、租赁等目的的土地使用权估价，在地价定义中一般定义为在公开市场条件下的市场价格。在《城镇土地估价规程》中未明确具体的市场价格定义及内涵。参考上海市房地产估价师协会于2024年1月发布的《上海市房地产租金评估技术指引（试行）》中对房地产租金的市场租金定义，在该指引中提出市场租金是指在公开市场上由熟悉情况且不受强迫的租赁双方，在租赁条件下自愿达成的在价值时点的最可能得租赁金额。我们可以发现，市场租金和市场价值一样，都是在公开市场上由熟悉情况且不受强迫的租赁双方自愿达成的租赁金额，不同点在于市场租金强调了租赁条件下，笔者认为这里的租赁条件等同于租赁内涵，指的是租赁协议或合同或其他相关约定的租赁条件，对土地而言笔者认为主要包含以下几点：①租赁范围，在土地租金评估中有几种情况，第一种空地，第二种求房地产中的土地部分；②租赁用途和使用要求，虽然《中华人民共和国土地管理法》明确规定了不能随意改变土地用途，但现实中仍存在诸多更改土地用途的情况，但绝大部分都是临时租赁。③租金的支付方式以及是否为含税价(增值税)，除国有农用地出租给农业生产者用于农业生产的情况，可以免征增值税，其余情况下都应该缴纳增值税。④押金数额及支付方式；⑤租赁期限；⑥调租与续租规则，租金调整频率；⑦水、电、燃气等相关费用的缴纳主

体；⑧其他条件，如承租人资格条件等。不同的租赁条件下，其租金价格有所不同，因此在土地租金评估业务开始之前应该确定租赁条件。

比较法

（一）技术思路

比较法是土地租金评估最主要的估价方法之一，比较法是根据与估价对象相似的房地产租金来经比较、调整或修正来求取估价对象房地产租金的方法。

（二）明确选取实例的租赁条件

租赁条件对租金影响较大，当我们在调查租金实例时，要对实例的租赁条件进行明确。一宗工业用地长租10年，且出租后可修建厂房和一宗工业用地短租1年，且出租后仅能作为堆场使用，他们的租金水平一定天壤之别，因此我们一定要明确选取实例的租赁条件，或在进行比较之前将他们的租赁条件进行统一。

（三）影响土地租金价格的因素分析

土地资源区别于其他资产，土地既是资源又是资产，土地作为自然资源是人类生产和生活的根本源泉，作为财产具有经济（价值）和法律（独占权）意义。土地具有位置固定性、面积局限性、质量差异性和可更新性的自然特性，同时又具有土地供给的稀缺性、利用方式的相对分散性、利用方向的多宜性、利用后果的外溢性的特性。那么影响土地租金价格的因素包含哪些呢，笔者从以下两点进行分析：

1、影响土地价值与土地租金影响因素的相同点

理论上，大部分用途的土地价值可以通过土地租金采用收益法的方式计算，因此影响土地租金的因素大部分与影响土地价值的因素是相同的。下面从一般因素、区域因素和个别因素分析。

（1）一般因素

一般因素是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，主要包含宗地的地理位置、自然条件、人口、行政区域、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、



土地制度及住房制度、土地利用规划及计划、国民和社会发展规划等。因为比较法适用的前提就是要在同一供需圈相邻地区或类似地区的交易实例，因此在实操中基本上一般因素不会存在较大差异，笔者在此不再赘述。

(2) 区域因素

区域因素是指影响城镇内部区域之间地价水平的因素，主要包含商服繁华程度或聚集程度及区域在城镇中位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、规划及土地使用限制和自然条件等。针对不同的土地用途，要区分不同用途的区域因素，商业用地、住宅用地更侧重于经济发展水平，而工业用地更侧重工业区成熟度。

(3) 个别因素

个别因素是指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、土地使用限制和宗地临街条件等。不同的土地用途，个别因素也应该所有区分，针对商业用地、住宅用地一般个别因素应该考虑宗地面积、宗地形状、临街状况、临街道路类型、开间进深比、地质条件、地形坡度、细分用途、规划利用限制条件。工业用地的个别因素应该考虑宗地面积、宗地形状、地质条件、地形坡度、细分用途和规划限制条件。

2、影响土地价值与土地租金影响因素的不同点

(1) 宗地的剩余土地使用年限

在求取土地使用权价格时，土地的剩余使用年期是作为重要影响因子之一，而对于土地租金而言，只要土地剩余使用年限多余土地租约期，那么宗地的剩余使用年限则不对土地租金产生影响。

(2) 容积率

对于评估土地租金而言，容积率是否应该纳入租金影响因子中应该分情况而定，若租赁范围仅为空地，出租后承租方不在宗地上修建建筑物的情况，土地租金无需考虑容积率的影响。若出租后承租方可以在地上修建建筑物且应当考虑容积率的影响。而在实践工作中，承租土地后在地上修建建筑物的情况较为罕见，即使修建一般也以修建临时建筑物为主，或部分工业用地租赁后修建工业厂房，且基本为生产性工业用地，容积率于生产性工业用地而言本身影响就较小，一般都不考虑容积率的影响。

(3) 土地证载用途

土地证载用途不用，理论上不管是土地使用权价格还是土地租金价格，都应该存在较大差异，因为不同的土地用途，其地上可修建的建筑物或从事的生产、经营方式有所不同。然而对于土地租赁而言，在现实中，在承租的土地使用权上修建建筑物的做法并不是一件明智之举，因为修建建筑物需要大量的资金投入，而从目前的技术而言建筑物是无法移动的，建筑物的经济耐用年限一般都是50年以上，基于此，承租方可以与出租房约定租期结束后就建筑物部分价值对承租方进行补偿，亦或者承租方与出租房签字50年的租赁期，而承租方可以有更便捷的方式就通过转让或出让的方式取得50年的土地使用权。因此，在实际工作中，绝大部分土地租赁都是临时出租，而临时出租不用考虑证载用途而应考虑实际用途。

(四) 租赁实例获取渠道

由于土地租赁的情况相较于房地产租赁而言不那么活跃，因此土地租赁实例的获取相对较为困难。一般可以通过以下几种渠道进行了解：

1、政府官方网站和公告

各级政府土地行政主管部门会在其官方网站上发布国有土地使用权租赁的相关政策、法规以及具体的租赁案例信息。这些信息通常包括租赁合同的签订、租金标准、租赁期限等关键内容。政府还会通过官方公告的形式，向社会公开披露国有土地使用权租赁的相关信息，以接受社会监督。

2、媒体报道和行业动态

新闻媒体和行业网站会关注并报道国有土地使用权租赁领域的重大事件和典型案例。通过关注这些媒体的报道，可以及时了解到国有土地使用权租赁的最新动态和趋势。

3、实地调研和访谈

对于具体地区的国有土地使用权租赁情况，可以通过实地调研和访谈的方式进行了解。与当地土地行政主管部门、土地使用者等进行交流，可以获取第一手的资料和信息。

4、网络搜索和数据库查询

利用互联网搜索引擎和专业数据库，可以快速查找到大量关于国有土地使用权租赁的信息和案例。这些信息可能来自政府网站、学术机构、企业官网等多个渠道。

价值折算法

（一）技术思路

土地租金的求取在《城镇土地估价规程》中未明确其具体方法，本次的价值折算法是参考房地产租金评估中的价值折算法。价值折算法是选取适宜方法求得估价对象土地市场价格，然后确定估价对象报酬率或资本化率，选用适当的数学公式求取折算系数，计算土地净收益，加上相关税费等得出土地租金的方法。基本公式如下：土地租金=租金净收益+土地空置和收租损失+运营费+租赁营销费+相关税费
土地租金净收益=土地价格×折算系数

土地价格应采用收益法以外的方法求取；折算系数可以是直接资本化率，也可以根据报酬资本化的方式合理推导计算。直接资本化率或报酬率应遵循房地产估价规范的相关要求，采用适宜的方法测算分析确定；采用报酬率计算折算系数的，还需分析预测估价对象未来租金变化趋势和收益期，选取合理的计算公式。

空置率和收租损失应根据同区域同类土地的租赁市场情况，同时结合租赁合同约定的免租期分析确定。

（二）直接资本化率或报酬率的求取办法

与土地价格评估的求取方式相同，可以采用市场提取法、风险累加法。但由于基础数据的局限性，市场提取法的实操性较低，一般情况下都采用风险累加法。但作为土地使用权租赁在考虑风险因素时应该考虑租赁期长短、实际用途的影响。



结语

土地租金由于其交易相对不够活跃，其评估参数的确定需要依赖于大量的市场数据和经验判断，但由于市场波动、缺乏统一标准等原因，参数的确定存在着一定的主观性和不确定性。另外租金评估不仅要考虑估价对象自身状况还受租赁条件的影响较大，且实际工作中，租赁条件又千差万别。因此在承接类似项目时，作为评估师需要加强数据收集与管理、尽可能的尝试应用不同评估方法、同时应加强与客户的沟通与交流，保持评估结果的客观公平公正。

参考文献

上海市房地产租金评估技术指引（试行）[S]
王霞. 房地产市场租金的定义与评估探讨[J]. 中国房地产金融, 2024年第4期: 67-71



浅谈专利质押评估项目风险

—
国策杭州分公司 刘素芬

专利质押融资是盘活企业无形资产、破解中小微企业融资难的重要举措，可以有效地支持创新型企业的发展。近年来，国家在专利质押方面的政策推动也非常积极，旨在通过改革和优化服务，激发知识产权的市场活力，促进科技成果转化，支持创新型企业发展。随着政策的不断完善和实施，未来，国家知识产权局政策体系将更加完善，进一步构建好的工作机制，专利质押融资工作将又上新台阶。

在此背景下，专利质押评估的需求量也将有新的突破。然而，专利质押评估作为企业融资的重要手段，在实际操作中存在多种风险。笔者仅以本文抛砖引玉，期待能激发更多关于该话题的深入讨论与思考，从而引起更广泛的关注。

专利质押

(一) 概述

专利质押是指企业或个人将其持有的专利权作为担保，向银行、担保公司或其他金融机构申请贷款的一种融资手段。当债务人不履行到期债务或发生约定的实现质权的情形时，债权人有权将该专利权折价、拍卖或变卖，并从所得价款中优先受偿。

(二) 标的物的特点

专利质押的标的物是专利权中的财产权，而非专利权本身。这意味着在质押期间，债权人获得的是对专利权财产价值的担保，而非对专利权的直接控制。

在专利权出质期间，质权人只有占有和保全该权利的权利，没有许可他人使用或转让的权利。出质人可以继续利用其出质的专利权，但未经质权人同意不得转让或许可他人使用。维持专利权本身的一切费用应由出质人承担，如专利年费、专利规费等。但质权人如认为该出质的权利可能对自己有益，也可自行缴纳，并有权请求出质人补偿相应费用。

专利质押除订立质押合同外，还必须办理出质登记。质权自登记之日起生效。未经登记的专利权质押不具备法律效力。

(三) 意义和影响

科技企业在研发、生产、市场推广等方面需要大量资金投入。如果企业的融资渠道不畅，就可能陷入财务困境。贷款难、融资成本高、税费压力大等问题成为科技创新型企业发展过程中最大的问题。专利质押可以极大程度地缓解该类企业发展中遇到的这类问题。

传统的融资方式往往难以满足科技创新型企业的资金需求，而专利质押为这些企业提供了更多的融资选择。通过专利质押，科技型企业尤其是中小企业可以突破传统依赖实物资产的融资模式，实现“知识资本”向“金融资本”的转化。

通过专利质押，企业可以获得资金支持，加速科技成果的转化和产业化进程。与传统的融资方式相比，专利质押通常具有较低的融资成本。另外，通过专利质押增加的融资，企业可以更快地扩大生产规模、提升技术水平，从而增强市场竞争力。

评估行业风险简述

资产评估法施行以来，已经对资产评估机构和资产评估人员开展资产评估业务、资产评估行业行政监管和行业自律管理、资产评估相关各方的权利义务责任等一系列重大问题做出了明确规定。评估公司和评估专业人员（包括评估师和其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员）均必须严格遵守法律法规，确保程序的完整性，评估结果的准确性和公正性，处处考虑潜在风险，否则将面临严重的法律后果。

1、评估机构的风险

在日常工作中，常见由于管理不完善情况下，无意违反资产评估法的相关规定，造成法律风险，典型的几条列举如下：

(1) 公司在员工教育与管理方面存在疏漏，致使个别员工法律意识淡薄。部分员工在未能深刻理解并遵守相关法律法规的情况下，在开展业务的过程中，背离职业道德和法律准则，利用职务之便，为个人私利谋取不正当利益，形成公司的法律风险；

(2) 常见项目管理细节不到位，导致在不知情前提下分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估，造成风险；

(3) 项目实操过程中，管理不到位，出具了虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告。

2、评估专业人员面临的风险

实际工作中，从业者都应该勤勉尽责，但也不乏有一些专业人员存在侥幸心理，亦或因为专业能力有限进而违反了相关规定，造成个人以及公司的风险。常见风险如下：

(1) 由于项目自身特点，如相关资料或数据较难取得，参数无法准确确定，评估工作难度大导致无法项目估值的客观性，形成风险；

(2) 法律意识淡薄，在开展业务的过程中，谋取不正当利益，出具了虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告，形成个人法律风险；

(3) 对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行的核查和验证流于形式，“只要企

业敢盖章就敢拿来用的”思想在评估工作中屡见不鲜。

3、《资产评估法》落地后，近几年相关刑事责任案例增加

《中华人民共和国刑法》第二百二十九条：“【提供虚假证明文件罪；出具证明文件重大失实罪】承担资产评估、验资、验证、会计、审计、法律服务、保荐、安全评价、环境影响评价、环境监测等职责的中介组织的人员故意提供虚假证明文件，情节严重的，处五年以下有期徒刑或者拘役，并处罚金……”

近年来，评估人员受到行业处罚和刑事责任的情况逐年增加，且刑事责任处罚逐步加重。根据北京资产评估协会惩戒委员会发布的《资产评估刑事案件警示录》，行业内开始出现资产评估专业人员因触犯刑法被追究刑事责任的情况：“从犯罪事实看，有评估程序履行问题、有评估参数选择问题、有评估故意作假问题。从公开判决结果看，逐步加重，例如，某评估机构因选择一个评估参数错误，导致评估值偏差6000万元，被判处3年有期徒刑。从案件取证方法看，基本采用‘同业互证，结果相减’的鉴定方式，这一责任鉴定方式对评估行业健康发展产生了十分重大的影响。”另一个案例：“王某作为资产评估人员，明知实际勘察评估的价格，仍伙同他人编造数据、参考虚假实例等，故意提供虚假证明文件，情节严重，最终被判刑两年。”

从类似案例可以感受到，资产评估法实行到今，已经真正地开始落地。随着行业的发展和司法案例的不断积累，监管部门对资产评估行业的了解和认识将更加深入。后期，监管部门可以更加准确地把握行业的运行规律和存在的问题，从而制定出更加科学、合理的监管政策和措施。这些政策和措施将更加注重对资产评估机构和人员的行为约束，确保从业依法依规开展业务。

所以，对于未来评估行业所面临的各类风险，评估机构与每一位从业人员都应该尽快革新认知，重视行业风险。

专利质押评估项目风险

在了解了当前估价行业风险后，具体到专利质押评估项目，因为专利权的独特性和复杂性，其评估的潜在风险就

更加明显了。

专利权的价值往往与其技术先进性、市场潜力、法律保护程度等多个因素密切相关，因此准确评估其价值具有相当难度。此外，专利权的法律属性也增加了评估的复杂性，如专利权的保护范围、有效期、侵权风险等都需要仔细考虑。具体主要体现在以下几个方面：

（一）估值风险

价值评估难度大：由于专利权的非物质性和产生过程的独特性，其价值难以直接衡量，必须通过专业机构或专家的协助对其进行分析，充分了解对应行业情况及未来发展情况后才能对其价值有一定认识，进而展开评估。然而，我们常常遇到项目时间紧，专业方向各不相同，一般项目不会给足够时间去充分地了解这个行业；另一方面，也较难迅速找到相应行业专家给予专业协助；即使偶有能找到专家协助的，项目本身利润不高与专家协助成本不低的矛盾凸显，一般可行性不高。所以，实操中，这类项目准确地评估其价值，难度非常大。

评估体系不完善：目前行业内知识产权评估尚未形成系统化、规范化的体系，评估过程中存在较大的主观性。估价过程中，常见的问题是过度依赖测算模型，依赖客户提供的模糊数据，没有能力亦或不分析、分辨、核实专利的技术创新性、实用性以及所能带来的商业利益，专利贡献剥离的合理性也层次不齐，严重忽略项目自身特点，进而得出有明显偏差或脱离事实的结论，形成风险。

评估结果差异大：工作中，由于专利权的特殊性，采用不同的评估方法（如重置成本法、收益法和市场法）一般导致评估结果的差异性较大；不同估价机构评估结论差异也非常明显。

部分专利质押，质押物非核心专利：专利质押项目，很现实的一种情况就是，当企业利用专利权质押借款时，如果不能按照合同约定的履行债务，则企业可能会失去该专利权。如果该专利权是企业的重要专利，就可能对企业的生产经营造成较为重大的影响。所以企业经常会重视专利质量并合理选择出质专利，不到万不得已，常常避免核心专利的质押；或者，如果企业不可避免地需要将核心专利出质，则也可能通过一些替代性的专利来减少对出质专利的依赖性，由此减轻专利权质押对企业生产经营的影响。这种情况，一般



估价人员很难辨别出潜在风险，更难在价值分析中准确量化该因素，所以部分专利质押的风险就更加明显。另外，还有一种情况就是，分别在不同的银行都办理部分专利质押，在不同的质押评估价值认定过程中，替代性专利在没有专家参与的情况下，很有可能都被认定为核心专利，造成合并价值远远大于其真实价值的情况，风险无法把控。所以这类质押尤其需要谨慎。

（二）贬值风险

技术过时：如果专利所包含的技术已经落后或市场需求下降，可能导致专利价值大幅下降。随着科学技术的不断进步和市场需求的变化，一项专利权很可能在法律保护期满前其经济价值已发生较大减值，甚至完全丧失原本的经济价值。这种贬值，从企业的经营数据上较难分辨，在没有本行业专家的协助情况下，很容易忽视该风险。

权利人后续技术改进的影响：专利权质押评估过程中，是否考虑过预测期如果权利人对质押专利做了进一步技术改

进，且改进的技术发生了质的变化，形成了一种新的技术，则无论该技术是否已经获得专利授权，当前专利权的价值可能断崖式下降甚至毫无价值。换言之，此类情况下质押贷款无异于信用贷款。

（三）法律风险

专利在其权利存续期间，存在权利状态不稳定的可能性，一项已明确了权利归属的专利在存续期间有被他人提出异议，甚至导致撤销而无效的可能。

（四）市场风险

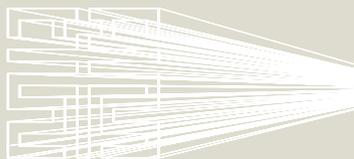
专利权的价值受多种因素影响，包括产品的生命周期、市场竞争、企业自身经营等，这些因素的变化可能导致专利权价值的快速波动。然而，实操中经常遇到的项目续贷，年年评年年增，甚至接近保护期结束其估值都没有明显变化，只因为历史经营数据变化不大，这显然是没有说服力的，需要综合分析其标的物的贡献，风险隐患非常大。

(五) 处置变现风险

流动性差：目前市场交易规模较小，交易发展也不够成熟。特别是知识产权意识较薄弱，转让程序复杂严格，且交易信息不透明，也影响了知识产权的变现能力。所以，与传统的不动产抵押相比，专利权的流动性差，处置起来困难。

交易成本高：在现阶段我国知识产权保护意识普遍不高、知识产权交易市场狭小的情况下，专利权的流转范围和交易对象相对有限，且拍卖、转让、诉讼及执行的交易成本较高。这是评估过程中无法预测和剥离的。

抵质押物评估结论与处置时存在较大偏差：近年来，金融机构频繁反馈抵质押物评估结论与处置时存在较大偏差的情况，目前虽然没有直接针对评估机构约定赔偿或担负责任的具体规定。然而，这并不意味着评估机构在此类情况下可以完全免责。评估机构在提供评估服务时，有义务确保评估的准确性和公正性。如果因疏忽、故意或违反专业标准而导致评估结论与实际情况存在较大偏差，那么金融机构或相关利益方可能会通过法律途径追究责任。另外，金融机构在与评估机构签订评估服务合同时，有时候会包含一些关于评估质量、责任分担和争议解决等条款。虽然这些条款可能不直接涉及赔偿问题，但也会成为评估机构在出现以上情况时的巨大隐患。



结语

专利质押是一种重要的融资方式，它允许企业或个人利用其合法拥有且仍有效的专利权作为抵押物，从银行等金融机构获得贷款。然而，专利质押评估过程中存在多种风险，需要采取相应防范措施来保障各方利益。

综合以上分析，考虑到单个或部分专利权打包具有不稳定和不确定性，企业对其专利权进行质押时应要求其整体“打包”质押，而不是部分专利质押，以防范风险。另外，如果一定为部分企业对其相关知识产权进行整体“打包”后，应集中向一家金融机构质押，即一个企业的相关知识产权不能在同一时间分散质押给两家或两家以上的金融机构。

另外，基于以上分析，专利权价值评估体系不完善，估值较难准确确定，且由于专利权的特殊性导致其贬值风险大、法律风险因素多，所以项目承接以及后续评估过程中要尽可能多方面考虑风险，在意识到不可把控的风险情况下，尽量避免承接。

在当前知识产权评估技术前提下，专利权质押项目评估的风险相对较大。笔者认为可以结合企业经营状态，以当前贷款位信用贷位前提，考量项目的不良风险是否可控，进而考虑项目风险是否可控。

总之，专利质押评估作为企业融资的重要手段，在实际操作中存在多种潜在风险。笔者仅以本文抛砖引玉，期待能激发更多关于该话题的深入讨论与思考，从而引起更广泛的关注。



基于收益法的电视综艺冠名权价值的评估研究

—
国策南京分公司 © 胡芸

近年来，电视综艺节目受青睐，综艺冠名市场快速发展，企业为获认可、提升形象与竞争力热衷综艺冠名，但以往冠名权研究集中于体育赛事等，综艺冠名权研究极少，且国内尚无冠名权相关法律与权威评估方法。自上世纪90年代综艺冠名进入中国市场，如《超级女声》使蒙牛获益，随着国家文化产业支持、居民消费升级，综艺层出不穷，企业纷纷冠名，然而冠名费飙升也带来压力。对于资产评估行业，冠名权研究匮乏，本文将从研究背景及意义、国内外相关研究综述、我国电视综艺节目冠名权发展现状及收益法评估等方面阐述，旨在为冠名权评估提供参考，完善评估理论体

系，推动无形资产评估多样化及资产评估行业发展，还利于知识储备与实践结合，为资产评估冠名权价值评估助力。

国内外相关研究综述

国外在无形资产及冠名权研究方面成果颇丰。在评估方法选择上，多数学者推崇收益法，如 Gordon V Smith 及 Brealey 与 Myers，对收益法相关系数确定也有诸多见解，而冠名权价值方面，有学者指出市场对其使用不积极，也有研究发现四个变量影响大学体育馆冠名权价值。

与此同时，国内在评估方法选择领域，鉴于无形资产存在共性，其评估方法对冠名权具备适用性。郑成思 2006 年开无形资产研究之先，陈俊元等相继推崇收益法，然徐晓洋指出超额收益法评估商誉虽被公认却受因素干扰。多数学者认可收益法用于冠名权评估，如蒲毕文 2012 年观点，但冠名权作为无形资产，其价值确定受动态性影响，预期收益额和折现率确定存难题。2004 年郭子雪等提出无形资产价值受七方面影响，2013 年郭子雪、张露二人又分宏观微观因素，这些都与冠名权价值评估紧密相关。

可见，国内外学者多认可收益法对无形资产评估的适用性，其中折现率与预期收益额至关重要。然而，鉴于影响无形资产价格的因素繁杂，评估价值易受干扰，准确性与合理性欠佳，无形资产尤其是冠名权价值评估的完善任重道远。

我国电视综艺节目冠名权的发展现状以及冠名权价值影响因素

(一) 我国电视综艺冠名权发展现状

1、2019-2021年电视综艺节目冠名情况

表2.1 2019-2021年电视综艺节目数量

年数	2019年	2020年	2021年
节目数量	201档	240档	119档

数据来源:笔者根据网络信息整理

从表2.1中可以看出，2019年至2020年电视综艺节目数量均维持在100档以上，数量较为客观，2021年电视综艺节目有所下降。

表2.2 2019-2021年电视综艺节目冠名数量

年数	2019年	2020年	2021年
节目数量	120档	148档	75档
冠名数/节目总数	59.7%	61.7%	63.0%

数据来源:笔者根据网络信息整理

从表2.2可以看出，2019-2021年电视综艺节目冠名率基本维持在60%左右。

(二) 2019-2021年国内电视综艺冠名权价格情况

我国电视综艺冠名主要涉及冠名权出让方和冠名权受让方即冠名商。在节目公开的招商信息中可以发现大部分综艺节目的独家冠名一栏并没有注明具体的价格，只是写上“洽谈”二字。因此，企业需根据出让方出具的底价，根据企业自身发展情况，与同样想要冠名的企业进行竞争，最终由出让方决定由谁冠名，但一般为价高者得，这也在一定程度上哄抬了冠名权的价格，这就需要企业做出合适的策略。

冠名价格并不属于公开信息披露部分，所以在企业的财务报表中不会做披露，而大部分冠名价格难以查询，但是仍可以从媒体透露的信息中获取一部分综艺节目的冠名价格。详见表2.3。

表2.3 2019-2021年部分电视综艺节目冠名权价格

年份	播出卫视	播出节目	冠名商	冠名权价格
2019年	浙江卫视	《青春环游记第一季》	伊利畅轻	1.5亿
2019年	浙江卫视	《青春环游记第二季》	伊利畅轻	1.5亿
2019年	湖南卫视	《我家那闺女第一季》	唯品会	0.6亿
2019年	湖南卫视	《向往的生活第三季》	蒙牛特仑苏	1.8亿
2020年	湖南卫视	《向往的生活第四季》	蒙牛特仑苏	2.7亿
2020年	东方卫视	《做家务的男人》	海普诺凯1897	0.5亿
2020年	东方卫视	《完美的夏天》	光明健能	1.5亿
2021年	浙江卫视	《追星星的人》	北京现代	1亿
2021年	央视	《环球综艺秀》		0.2万

数据来源:笔者根据网络信息整理

从表2.3可以看出冠名价格并不低，大部分价格在1亿以上。

(三) 电视综艺冠名权价值影响因素

1、外部因素

影响电视综艺冠名权价值的外部因素包括国家宏观经济政策以及国家电视综艺行业规范管理。电视综艺在各地电视台播出，而我国电视台由国家广播电视台总局综合管理，综艺的内容、播出、广告插入都受广电总局限制。

2、内部因素

影响电视综艺冠名权价值的内部因素包括节目的收益能力、收益期限、以及节目的未来发展前景。商人都是趋利避害的，从利益方面而言，节目是否具有前景，是否具有话题讨论度，受众面是否足够大等等，前期投入所能带来的增量收益是多少，节目所能带来的收益期限是多长等都会产生或多或少的影响；从威胁方面而言，节目立意是否足够正面，节目内容是否具有争议，节目嘉宾是否足够受欢迎等。这取决于节目本身的编剧、质量以及演员的选择等。

电视综艺节目冠名权的收益法评估

(一) 收益法的适用性与具体技术方法

1、收益法的适用性分析

目前无形资产的评估方法可以分为成本法、市场法和收益法三种。从成本法来看，成本法的基本思想是对评估对象进行重新构建，即以企业的资产负债表为准，调整企业的账面价值，从而获得企业的价值。计算重置成本是成本法的核心，应当结合评估对象和范围合理确定评估对象的重置成本。从市场法来看，市场法是将被评估资产与市场上最近出售的相似的资产的售价进行比较，并结合评估时点的经济状况、行业自身特点以及企业规模、运营状况等对市场公允价格进行调整，最后以调整后的结果作为被评估资产价值的一种评估方法。市场法对使用环境有着较为苛责的要求，我国冠名权交易市场尚未成熟，可供选择的可比对象较少，在此种境地下，市场法并不能够很好地运用于电视综艺冠名权价值评估。

2、收益法在无形资产评估中的具体技术方法

(1) 许可费节省法

根据许可费节省法，收益现金流是根据可参考的虚拟许可使用费确定的。由于拥有该项资产，节省了向第三方定期支付许可费，节省的许可费金额就是该资产的虚拟许可使用费。在考虑税收影响的基础上，将该项无形资产在使用寿命期间节省的许可使用费，折现到评估基准日时点现值的评估过程称之为许可费节省法。

(2) 超额收益法

超额收益法是通过计算包括评估对象无形资产在内的相

关资产对企业的贡献值，再通过扣除来源于其他有贡献的资产的相应贡献值而得到归属于评估对象无形资产所创造的现金流或超额收益，将此现金流或超额收益的折现来确定无形资产价值的技术方法[11]。

(3) 增量收益法

增量收益法是将增量收益作为基础来确定的，这种增量收益来源于评估师通过将被评估无形资产所在的企业与并不具有该项无形资产的企业的财务报表进行比较分析，并预测因为使用此无形资产而使得企业所获得的利润和现金流量。

综上所述。冠名权通常为一次性购买，不存在向第三方定期支付许可费的情况，许可费节省发不适用于冠名权价值的评估，而适用于那些技术型的无形资产。冠名权价值评估通常为事前评估，需要预测未来收入，选择增量收益法较为合适。

(二) 收益法收益额的确定

增量收益思路是通过将使用冠名权资产前后企业新增的利润或现金流量折现后作为被评估商标资产的价值。增量超额收益或增量现金流主要体现在两个方面：一是冠名权产品或服务的溢价，即企业获得冠名权，其价格的定价比未获得冠名权之前高，从而获得比未获得冠名权前更高的销售收入和收益；二是产品或服务的量或市场份额的增加而形成的超额收益，即企业获得冠名权后，其销售总额比未获得冠名权前有所提升，从而获得收益的增量。

基于上述两种原因有两种不同的计算方式

价格溢价形成的增量收益

$$R=(P_2-P_1)Q(1-T) \text{ (式3-1)}$$

其中：R代表获得冠名权后的增量收益，代表获得冠名权前后的不同价格，Q代表销售额，T代表所得税税率

销售或服务量增加形成的增量收益

$$R=(Q_2-Q_1)(P-C)(1-T) \text{ (式3-2)}$$

其中：R代表获得冠名权后的增量收益，代表获得冠名权前后的不同销售额，P代表价格，C代表成本，T代表所得税税率

因大多数企业获得冠名权后，主要收益来源于销售额的增加。因此，收益额的确定选择第二种计算方式。

(三) 收益法系数的确定

1、折现率的确定

无形资产折现率的估计一般有三种思路：一是利用金融定价模型包括资本资产定价模型、套利定价模型以及莫顿的多因素模型；二是采用风险叠加的方式，利用无形资产的风险因素叠加或者根据无形资产的商业化阶段进行风险折算，或者是从总报酬率中拆分；三是采用数理统计方法，通过对无形资产未来收益概率进行推算。

电视综艺节目属于省电视台，而电视台又受国家管控，所以即便不受到其他任何因素的影响，其必然也会受到国家相关情况的影响。所以电视综艺本身存在着特定的风险。所以本文采取风险叠加的方法确定折现率。

其一般公式为：折现率=无风险报酬率+风险报酬率+个别风险报酬率

无风险报酬率

无风险报酬率一般是五年期的国债收益率，陈留平、程静（2014）提出，我国的国债一般都是以单利来计算的，而冠名权评估的折现率是复利形式，因此要对其进行修正，将国债利率转化为复利形式的年利率，将修正后的国债利率作为无风险报酬率[30]。

其计算公式为： $R_f = \sqrt[n]{1 + n * i} - 1$ （式3-3）

其中：n为国债发行期限；i为以单利计算的国债票面年利率。

风险报酬率

采用市场平均风险报酬率与无风险报酬率的差值。市场平均收益率的确定可以查询一些证券投资分析软件中深沪两市的与企业所在行业相类似企业的净资产收益率，然后进行加权平均；由此计算得到的净资产收益率作为市场平均收益率。

个别风险报酬率

个别风险报酬率代表着任何与可比上市公司无关但与受评估企业相关的额外风险所要求的回报率，这一因素往往是评估师在分析公司有关情况的基础上所做的主观判断，陈留平、程静（2014）提出，一般情况下，调整幅度不会高于4%。

2、收益期限的确定

收益期是指能持续为资产所有者带来超额收益的期限。

无形资产的收益期限的确定一般有两种方法：一是根据相关法律法规或是合同协议进行确定，即合同期限。二是法律法规或企业合同无规定的，根据资产的经济寿命期限确定。另外亦有学者提出用摊销期限作为收益期限。收益期限应当遵循孰短原则。

冠名权一经转让即拥有其终身权益，即其合同期限是永久性的，但随着电视综艺节目的播出，其效益是会随着时间的变化而降低的，因此电视综艺节目冠名权的收益期限应当选择经济寿命期限。

电视综艺节目除了在电视台播出外，还会在网络平台同步播出，而在网络平台，观众是可以随时随地观看的，且大部分冠名权包括网络平台播出的部分，因此在电视综艺节目播出结束后，其仍具有一定程度的效益。一般在节目结束后的三个月内能具有一定的效益，但有时也存在演员的突然爆火导致节目收视率的突然上升的偶然情况。

(四) 收益法模型的确定

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{(Q_2 - Q_1)(P - C)(1 - T)}{(1 + r)^t} \quad (\text{式3-4})$$

其中：V代表电视综艺冠名权价值，R代表获得冠名权后的增量收益，代表获得冠名权前后的不同销售额，P代表价格，C代表成本，T代表所得税税率，n代表总收益期限，t代表收益期中的某一年度。

综上所述，说明冠名权价值在一定程度上是可以计算得出的。本文对评估方法的选择、参数的确定进行了阐述。

收益法评估的不足

运用收益法对知识产权进行评估是目前应用最广泛的评估方法，相比于其他方法具有一定的优势，但在实际应用过程中也发现些许不足之处。

以增量收益法为例，增量收益法以增量收益为基础的。企业的增量收益通常来自于市场营销，市场营销又包含了明星代言、广告投入、冠名等，这些市场营销类型相互依附，难以剥离，故冠名权的收益确定实际存在一定困难。同时收益期限跟折现率的确认截至目前暂无统一的标准

POLICY INTERPRETATION

政策 解读

2024年北京市房地产市场政策总结

国策北京分公司 ©马明旭

政策环境概况

2024年初，在全国房地产市场持续处于低迷状态下，中央稳地产政策迅速且果断地做出应对，陆续出台相关政策。4月，中央政治局会议提出“消化存量、优化增量”的指导方针；9月，进一步明确“促进房地产市场止跌回稳”的目标；到了12月，更加强调“稳住楼市”，中央从供给与需求两端协同发力，全方位稳定房地产市场。

2024年，北京市房地产行业展现出调整与恢复并行的态势。上半年，新房销售方

面同比降幅较为显著；而二手房市场凭借“以价换量”的策略保持了一定程度的活跃度。而作为首都，北京紧密跟随中央政策步调，房地产政策在信贷、限购、税收、住房供应等维度，展开了多轮密集且趋向宽松的优化调整举措。这些调整精准作用于市场各环节，旨在为房地产市场注入活力，稳定房价，推动其平稳健康发展。

中央相关会议决策

2024年中央重要会议对房地产的定调主要围绕“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。

会议	时间	对房地产政策内容摘要
政府工作报告	2024.3.5	1、优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。 2、适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。
中央政治局会议	2024.4.30	要持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。要结合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，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。
二十届三中全会	2024.7.18	加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。
中央政治局会议	2024.9.26	要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。
中央经济工作会议	2024.12.12	稳楼市股市。持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作。推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度。

北京市房地产行业相关重点政策解读

(一) 北京市住建委发布《2024年北京市住房发展年度计划》为2024年整体房地产市场发展走向奠定基调

1、稳定土地供应：计划安排各类住房用地1060公顷，其中商品住房用地供应下限300公顷、入库300公顷，保障性住房用地460公顷。稳定的土地供应为房地产市场提供了基础保障，有助于平衡市场供需。

2、增加保障性住房供给及优化供应结构：计划建设筹集保障性租赁住房7万套（间），竣工各类保障性住房8万套（间），保障性住房用地占比较大，且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，这将进一步优化房地产市场供应结构，缓解中低收入群体住房压力，减轻租赁市场和商品住房市场的需求压力。

3、满足合理住房需求：计划供应商品住房约600万平方米，通过“一片区一方案”完善在售项目周边市政基础设施和公共服务配套，优化营商环境，保障商品住房项目平稳开工建设和上市销售，更好地满足居民多样化的住房需求。

4、规范租赁市场：全面落实《北京市住房租赁条例》，实施住房租赁押金托管和租金监管、规范个人转租等政策，持续整顿规范住房租赁市场，加大违法违规执法检查、警示曝光力度，促进住房租赁市场的健康发展。

5、防范化解风险：进一步压实企业主体责任，加快出清存量项目风险，修订并实施预售资金监管政策，确保预售资金安全使用和项目正常建设，持续推进现房销售，不断完善房地产融资协调机制，防范房地产市场风险。

6、提升居住品质：老旧小区综合整治新开工300个、完工200个，老楼加装电梯新开工1000部、完工600部，启动危旧楼房改建（简易楼腾退）20万平方米，改善居民居住条件，提升城市整体居住品质。

(二) 多次放宽限购政策，旨在释放住房消费需求，稳定房地产市场

1、2024年2月6日，出台政策放宽通州购房资格，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。

2、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。

3、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。

经过多次限购政策调整，释放了被抑制的购房需求，尤其是改善性和投资性需求，使购房人群范围扩大，市场活跃度明显提升，短期内房价出现一定程度的上涨。放宽限购政策向市场传递出政府支持房地产市场稳定发展的信号，有助于增强消费者、投资者和开发商对房地产市场的信心。

（三）信贷利率、首付、购房资格等多维调整，激活楼市，撬动消费

1、2024年2月20日，北京城六区首套房贷利率调整为4.05%，非城六区首套房贷利率调整为3.95%。

2、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。

3、2024年6月26日，对住房贷款政策进行调整，主要包括调整首套房最低首付比例降至20%；5年期以上首套房贷利率下限降至3.5%；公积金贷款最低首付比例降至20%；多孩家庭购买第二套房按首套认定。

4、2024年7月22日，LPR进一步下调到3.85。

5、2024年9月30日，再次对住房贷款等一系列政策进行调整：（1）居民家庭购买首套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，购买二套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于20%。（2）对非京籍家庭购买五环内住房的，社保或个税缴纳年限调减为“购房之日前连续缴纳满3年及以上”，购买五环外住房的，进一步调减为“购房之日前连续缴纳满2年及以上”，符合本市经济社会发展需要的高层次和急需紧缺人才购房，明确为“购房之日前连续缴纳满1年及以上”。



(3) 居民家庭购买通州区商品住房，按全市统一政策执行，京籍成年单身人士与未成年子女共同生活的，按京籍居民家庭执行住房限购政策。(4) 对二孩及以上本市户籍居民家庭购买商品住房，申请公积金个人住房贷款的，可贷款额度上浮40万元。

6、10月25日，存量客户利率调整实行，首套房调整为LPR-30BP，二套房五环内LPR-5PR，五环外LPR-25BP。

非京籍购房社保或纳税年限缩短，让更多外地购房者获得购房资格，释放了一部分长期被抑制的购房需求。对二孩及以上本市户籍居民家庭等的政策支持，也刺激了改善性住房需求的释放。需求的增加使得市场上房屋买卖的成交量有所上升，房地产开发企业的房屋库存压力得到一定程度的缓解，去化周期可能缩短；同时可能也会有更多业主愿意将房屋挂牌出售，增加二手房的房源供应。与此同时，首套与二套房贷最低首付款比例的调低，再加上存量房贷利率的同步下降，无疑是从准入门槛与后续还款双重维度，为购房者减负降压。

2024年房贷利率历经多次调整，这一举措旨在有效刺激消费市场。房贷利率的下调切实减轻了购房者每月的还款压力，购房者节省下来的资金便可灵活投入到其他消费领域，进一步激活市场活力，带动经济循环发展。

(四) 公积金新政助力购房，绿色建筑贷款额度上浮

1、2024年4月8日，购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或超低能耗建筑，住房公积金最高贷款额度可上浮，最高可上浮40万元，最高贷款额度不超过160万元。

2、2024年4月17日，对于购买老旧小区住房且完成老旧小区综合整治中“节能综合改造”“抗震节能综合改造”“单项改造和环境整治”“危旧楼改建”改造项目的，借款人在申请贷款时予以支持。贷款期限核定标准从贷款期限低于房屋剩余使用年限减三年优化为低于剩余土地使用年限减三年。

3、2024年5月17日，中国人民银行发布关于下调个人住房公积金贷款利率的通知。根据规定，2024年5月18日前已经发放的住房公积金个人住房贷款，自2025年1月1日起执行新的利率，即：首套自住住房：5年以下（含5年）贷款利率为2.35%，5年以上贷款利率为2.85%；二套自住住房：5年以下（含5年）贷款利率为2.775%，5年以上贷款利率为3.325%。

公积金贷款利率下调等政策，降低了购房者的购房成本，使购房者对市场预期更加乐观，增强了购房信心。对购买改造后的老破小可增加贷款年限极大地拓宽了贷款期限的弹性空间，合理拉长了购房者的还款周期，减轻经济负担。对购买绿色建筑等的贷款额度上浮政策，会引导房地产开发

企业调整产品结构，增加绿色建筑、装配式建筑等相关产品的供给。

（五）优化税收政策，降低购房成本、促进房地产市场的平稳健康发展

1、从2024年12月1日起，取消普通住房和非普通住房标准。

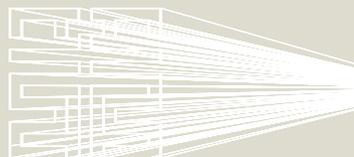
2、个人购买并持有满两年以上的住房将免征增值税；对于购买不足两年的住房，将按照5%的征收率全额缴纳增值税。

3、北京市还将适用与全国统一的个人购房契税优惠政策。对于家庭唯一住房（包括购房人、配偶及未成年子女），面积为140平方米及以下的，契税将减按1%的税率征收；面积为140平方米以上的，契税将减按1.5%的税率征收。对于家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，契税将减按1%的税率征收；面积为140平方米以上的，契税将减按2%的税率征收。

此次政策调整，就契税而言，购买家庭唯一住房时，面积140平方米及以下的，契税税率大幅降至1%，超过该面积的则降至1.5%；增值税方面，个人销售持有2年以上的住房，一律免征此项税费。这些调整切实减轻了购房者的税负压力，显著节省了购房成本，让更多人购房时经济负担得以缓解。

与此同时，取消普通住房和非普通住房标准后，房产交易流程得到极大简化，购房者不再需要耗费过多精力解读复杂规则，决策成本与交易成本双双降低，市场运行效率显著提升。而且，新的税收政策针对不同面积的家庭唯一住房及第二套住房，按照统一、合理的税率标准征收契税，有效规避了因过往普通、非普通住房标准差异导致的税收失衡问题，让购房者在税收层面感受到更加公平公正的待遇。

从市场供需两端来看，政策调整后，购置大户型、高品质住房的成本降低，激发了更多消费者改善居住条件的意愿，为中高端房地产市场注入活力，满足人们对宽敞、舒适居住环境的追求。对于房地产开发商，开发过程中摆脱了非普住宅标准的束缚，得以更灵活、高效地利用土地资源，推动房地产行业朝着高品质、多元化方向稳健发展。



总结

2024年，北京房地产政策的力度和频率均史无前例。围绕“稳楼市”，一系列政策组合拳持续发力，房贷利率持续走低。在多方政策的加持下，随着政策效果逐步释放，房地产市场止跌回稳初见成效。从第四季度市场活跃度及成交量来看，政策调控在稳定北京房地产市场方面发挥了极为显著的作用，有效推动着行业朝着平稳健康的方向发展。

12月11日至12日举行的中央经济工作会议，定调了2025年的政策走向，继续强调“稳住楼市股市”，持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，推动构建房地产发展新模式。另外，12月23至24日，全国财政工作会议在北京召开，总结2024年财政工作，研究布置2025年重点任务，指出2025年要实施更加积极的财政政策，持续用力、更加给力，打好政策“组合拳”。这将为房地产市场提供有力政策支持，引导市场平稳健康发展，未来市场有望延续复苏态势。

POLICY INTERPRETATION

政策
解读

《自然资源部办公厅关于印发《土地估价行业监督管理规范》的通知》政策解读

国策天津分公司 ©张聃聃

《自然资源部办公厅关于印发《土地估价行业监督管理规范》的通知》是由自然资源部办公厅发布的，旨在规范土地估价行为，加强土地估价行业监督管理，促进土地估价行业健康有序发展。

政策出台背景

土地估价行业经历了30年的成长与发展，逐渐成为了社会经济发展中的重要专业力量，同时拥有了一支专业的技术队伍。随着土地估价行为在社会价值中的比重日益加大，各种不规范和乱象也逐渐凸显出来。为了规范行业行为，促进行业健康发展，出台了《土地估价行业监督管理规范》（下文简称《规范》）。这一政策的出台有以下几个背景。

首先是通过法律明确职责：2016年出台实施的《中华人民共和国资产评估法》中明确提出了要对

评估行业进行监督管理，对违纪行为依法实施处罚并依法向社会进行公开。对估价专业人员按照不同程度的违反规定的行为追究法律责任并规定了不同程度的法律处罚。这是法律赋予自然资源主管部门的法定职责。

第二是行业未来发展的需要：经过几十年的行业发展，土地估价机构已经超过4500家，从业的土地估价师也超过了3万人，俗话说无规矩不成方圆，有敬畏才知行止。社会上的行为规范是由法律、传统和道德等多种因素共同形成的。其实质是一种自我约束和遵守规则，在法律约束下进行专业行为才能使行业未来的路不会偏航。

第三是加强和规范评估行业管理的要求：自2003年国务院就发布了《国务院办公厅转发财政部关于加强和规范评估行业管理意见的通知》，指出社会主义市场经济尚处于不断发育和完善的过程，评估中介作为特殊的服务行业，还存在许多问题。2016年实施的《中华人民共和国资产评估法》第一章总则第七条规定“国务院有关评估行政管理部门按照各自职责分工，对评估行业进行监督管理。”本规定的出台正是细化监管措施的必然结果。

最后是社会发展的需要：随着社会不断进步，经济结构也一直发生着转变，对土地估价的要求不断提高，估价行业面临的新型业务和新型挑战也不断攀升。为了适应不断出现的新业务新要求，需要有一个完善的制度来对土地估价行业进行监管，保证土地估价活动能够坚持独立、客观、公正的进行，为推动社会发展奠定坚实基础。

因此，《土地估价行业监督管理规范》的出台是顺应时代发展的需求，保证估价行业健康持续发展的重要举措。

制定本规范的法律依据为《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规和国务院关于房地产估价师职业资格改革要求。

主要内容

1、土地估价定义与专业人员要求

土地估价指土地估价机构及其土地估价专业人员，根据委托对土地及其附着物、定着物相关权利、权益的价格或者价值进行评定、估算，并出具土地估价报告的专业服务行为。

土地估价机构指依法设立并从事土地估价活动的专业服务机构。

土地估价专业人员指从事土地估价活动的土地估价师和国务院房地产估价师职业资格改革后的房地产估价师。这要求土地估价专业人员从事土地估价业务，应当加入土地估价机构，并且只能在一个土地估价机构从业务务。

2、监督管理职责划分

监管部门	职责划分
自然资源部	①制定土地估价行业监督管理制度和土地估价基本准则，监督管理土地估价行业。 ②建立全国土地估价监管平台，汇集土地估价机构、土地估价专业人员、土地估价报告和信用情况等信息。 ③组织实施全国土地估价行业“双随机、一公开”监督检查等监管事项。 ④支持全国性土地估价行业协会实施行业自律管理，接受国家机关的委托，提供公益性土地估价技术服务。
省级自然资源主管部门	①制定本行政区域内土地估价行业监督管理细则，监督指导设区的市级自然资源主管部门的土地估价行业监督管理工作。 ②负责本行政区域内土地估价机构备案。 ③监督管理本行政区域内的土地估价行为，组织实施本行政区域内土地估价行业“双随机、一公开”监督检查等监管事项。 ④监督指导本行政区域内土地估价行业协会履行职责，组织开展对本行政区域内土地估价行业协会的监督检查。 ⑤支持地方性土地估价行业协会接受国家机关的委托，提供公益性土地估价技术服务。
设区的市级自然资源主管部门	按照省级自然资源主管部门确定的职责分工，履行本行政区域内的土地估价行业监督管理职责。

3、土地估价机构要求

行为主体	要求
土地估价机构	备案要求：依法设立的土地估价机构和分支机构应当自领取营业执照之日起30日内向其工商登记所在地的省级自然资源主管部门申请备案。 变更备案：土地估价机构、分支机构的名称、法定代表人、组织形式等企业登记信息，以及土地估价专业人员等重大事项发生变动的，应当自变更之日起30日内向其工商登记所在地的省级自然资源主管部门申请变更备案。 公告要求：省级自然资源主管部门应当及时将土地估价机构、分支机构设立及变更等情况通过全国土地估价监管平台向社会公布，接受社会监督。
土地估价行为	独立、客观、公正原则：从事土地估价活动，应当坚持独立、客观、公正的原则，执行土地估价有关规程、规范，遵守土地估价行业执业准则。 保密义务：对评估活动中知悉的国家秘密、工作秘密、商业秘密和个人隐私予以保密。 内部管理制度：建立健全估价质量管理、执业风险防范等内部管理制度，监督本机构土地估价专业人员遵守法律法规和估价规程规范的情况。
土地估价报告	报告出具：出具土地估价报告，应当加盖土地估价机构公章，并有至少2名承办该业务的土地估价专业人员签名。 内部审核程序：建立土地估价报告初审、复审和终审三级内部审核程序并完成土地估价报告备案。 合作与转委托：经委托人书面同意，土地估价机构可以与其他土地估价机构合作完成估价业务。否则，不得将受托的土地估价业务转由其他机构承担。

4、行业自律管理

行业内部管理	行业自律管理的保障	自律管理实施与监督
①通过制定行业规范、发布行业指南等方式，引导土地估价机构和人员遵守法律法规，遵循职业道德，规范执业行为。 ②建立健全行业规则体系，对会员机构的执业行为进行有效约束。 ③维护会员机构的合法权益，帮助会员机构解决在执业过程中遇到的困难和问题。	自然资源部及各级自然资源主管部门应：①支持行业协会实施自律管理②鼓励行业协会加强自身建设③支持行业协会提供公益性服务。	①各级自然资源主管部门应定期组织对土地估价行业协会的自律管理工作进行检查和评估。 ②及时调查处理对土地估价行业协会的投诉和举报，对违规行为进行查处，并督促整改。 ③按照职责分工依法实施行政处罚，并通过全国土地估价监管平台向社会公开处罚情况。

《规范》对土地估价行业的影响

1、提升行业规范化水平、增强行业透明度与公信力

通过明确土地估价的基本原则和标准，为土地估价提供了统一的操作准则。这有助于消除行业内存在的操作不规范、标准不统一等问题。同时，规范还强调了对从业人员的严格要求，必须遵守相关法律法规和土地估价规程，坚持独立、客观、公正的原则开展土地估价活动。且指定监督机制，通过社会监督来约束估价行为，这不仅将有效提升整个行业的技术水平和职业道德，而且有助于建立公众的信任，增强行业的公信力，进而推动行业走向更高标准的未来。

2、优化行业监管体系、促进行业自律与发展

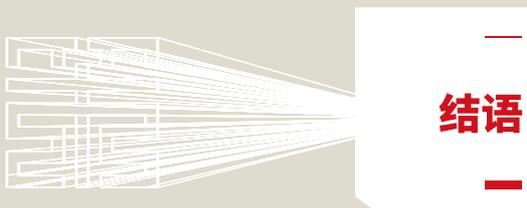
规范明确了各级自然资源主管部门的职责分工和监管措施，细化了土地估价机构备案、报告备案等关键环节的监管措施，并建立了全国土地估价监管平台，实现了对机构和人员的有效监管。这有助于构建一个更加公正、公平的市场环境，防范和打击违法违规行为，维护市场秩序和公平竞争。同时，规范中强调了土地估价行业协会的作用，支持其加强自身建设，充分发挥行为引导、规则约束、权益维护作用。这有助于推动土地估价行业自律机制的形成和完善，不断提升自身的专业能力和服务水平、更好的满足和适应不同的市场需求。

3、推动行业技术创新与进步、提升行业竞争力

随着规范的实施，土地估价行业将面临更高的要求和挑战。为了适应市场需求和政策变化，行业将不得不加强技术创新和研发，提升估价技术的准确性和效率。规范对土地估价专业人员的从业资格和职业操守提出的要求，有助于提升从业人员的专业素质和职业道德水平，推动土地估价行业的人才培养和队伍建设，为行业的持续发展提供有力的人才保障，这都将有助于推动整个行业的技术进步和转型升级，提高行业的整体竞争力。

4、优化土地资源资源配置、促进土地市场的健康发展

土地估价是实现自然资源资产管理和有偿使用的重要技术基础。规范的实施将有助于提升土地估价行业的执业质量和管理水平，为土地市场的健康发展提供有力支持。通过准确的估价结果和规范的估价行为，可以引导土地资源的合理配置和有效利用，促进土地市场的稳定和繁荣。



结语

综上所述，《土地估价行业监督管理规范》对土地估价行业的影响是全方位的、深远的。它将推动行业走向更加规范化、透明化、专业化的道路，为行业的健康发展提供有力保障。同时，也将为经济社会发展提供更加准确、可靠的土地估价服务。■



国策
动态

1

热烈祝贺国策评估再获 全国土地估价机构A级资信评价



2024年12月25日，中国土地估价师与土地登记代理人协会官网公布了2025年度A级资信名单，国策评估继续荣获A级资信评价！我司已连续十六年获此殊荣。



2025年度土地估价机构信用评价A级名单

机构名称	法定代表人
安徽地源不动产咨询评估有限责任公司	戴涛
长沙永信土地房地产评估测绘有限公司	陈明扬
广东思远土地房地产评估咨询有限公司	刘敬军
江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	肖阳
苏州天元土地房地产评估有限公司	王建成
江苏苏地行土地房产评估有限公司	张其宝
国众联资产评估土地房地产估价有限公司	黄西勤
上海城市房地产估价有限公司	王常华
深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	骆晓红
江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	韩卫东
北京康正宏基房地产评估有限公司	齐宏

连续十六年获得全国土地A级资信评价，体现了我司作为一家综合性评估机构在全国范围内的良好资信形象，在社会公信力、专业能力、职业操守等综合资信评价方面得到行业协会肯定和客户的认可。



2

国策评估 在“中房学成立30周年” 行业评优活动中 荣获多项荣誉

2024年12月28日，中国房地产估价年会暨中房学成立30周年活动在北京新疆大厦隆重举行。国策评估董事长骆晓红应邀出席此次盛会，并就“大型估价机构的未来发展”开展专题演讲。

在此次表彰活动中，国策评估获得“优秀房地产估价机构”奖，董事长骆晓红获得“优秀估价机构带头人”奖、天津分公司总经理阮宗斌获得“优秀房地产估价师”奖。另由骆晓红、阮宗斌、蔡庄宝撰写的论文《大型估价机构的未来发展》获得了优秀奖。





3

热烈祝贺国策评估荣获第九届不动产证券化合作发展大会暨第三届粤港澳大湾区REITs高峰论坛杰出评估机构奖和最佳CMBS/CMBN奖

由中国金融前沿论坛（CFAF）、中国REITs50人论坛（CR50）、珠海不动产投资信托基金协会、亚洲酒店论坛中心（AHF）联合主办的第九届不动产证券化合作发展大会暨第三届粤港澳大湾区REITs高峰论坛和2024不动产证券化“前沿奖”颁奖盛典于2024年12月13日在深圳隆重举行，作为不动产证券化行业层次最高、规模最大、国际影响力最强的年度盛会，每年举办的论坛年会都受到了海内外资产证券化行业内各大机构、菁英人士的密切关注和积极参与，国策评估组织五人代表团参加了本次盛会。

在2024不动产证券化“前沿奖”颁奖盛典中，国策评估凭借在不动产证券化领域的创新能力及业务成果，再创佳绩，荣获年度杰出评估机构奖和年度最佳CMBS/CMBN奖。

国策评估秉承“专业服务 创造价值”的经营理念，愿与广大金融机构、证券公司、资产管理公司、企业共同面对资产证券化中的新问题、新挑战，在迎接挑战中一起成长，在解决问题中共同进步。





4

热烈祝贺
国策评估专家
获得深圳市
资产评估协会专业
委员会任命




★ 专业服务·创造价值 ★

热烈祝贺
国策评估专家获得
深圳市资产评估协会专业委员会任命

骆晓红
任行业发展战略委员会副主任委员

陈建国
任内部治理与中小资产评估机构发展促进委员会副主任委员

严文江
任技术支持委员会副主任委员

任内部治理与中小资产评估机构发展促进委员会委员

阮宗斌
任自然资源(含房产、土地、矿业权)评估委员会委员

王建平
任行业人才工作委员会委员

★★★

5

热烈祝贺
国策13名同事
通过2024年房地产
估价师职业资格考试




★ 专业服务·创造价值 ★

热烈祝贺
国策13名同事通过2024年
房地产估价师职业资格考试

赵亮、刘春阳、陈智滔、汪季康

曾广扬、郭文胜、王欢、李敏

王媛媛、曾思宇、刘丝雨、林莲芳

唐特芳

★★★



6

“守初心 担使命 迎新年 庆元旦” 深圳国策评估党支部在行动



岁月不居，时节如流！为了充分彰显公司党员、干部、员工积极进取、昂扬向上、努力拼搏的精神面貌，2024年12月30日下午深圳国策党支部组织全体党员及公司部分干部、员工，举办“守初心 担使命 迎新年 庆元旦”主题党日活动。



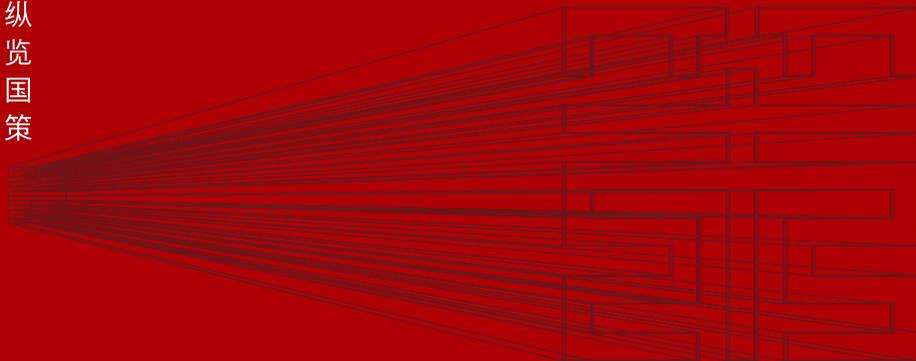
深圳国策机构董事长骆晓红先生亲临会场祝贺我们的党日活动，发表了热情洋溢、激情四射新年贺词！并充分肯定了国策党支部在2024年的工作成绩！



在新的一年里，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，国策公司党员、员工将坚定信念、振奋精神、鼓足干劲！在百年未有之大变局中，坚守初心和使命，以百折不挠的气魄和勇气，勇做走在祖国时代前列的奋斗者！开拓者！奉献者！为国策评估公司高质量、可持续健康发展贡献我们的智慧和汗水！

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2102室
电话：028-86201553

南京

地址：南京市建邺区康缘智汇港A栋1507室
电话：025-52205650

重庆

地址：重庆市渝中区五一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头西路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805-806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