



GUOCE

APPRAISAL

2025.08 VOL.132



GUOCE

APPRAISAL

國策

2025.08 VOL.132

主办：国策评估



www.guocedc.com

专 业 服 务

02

创 造 价 值

2025年上半年广州市房地产市场分析

2025年上半年深圳市住宅法拍市场报告

第四代住宅规划下地价评估的难点与解决路径

人工智能重构住房租赁生态：工具到引擎的变革





02
2025.08 VOL.132



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 阮宗斌 占青 吴宗明 王旭东 甘超平
杨雅荣 刘春阳 颜靖江 冯智涛 王建平 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

04

市场研究 Market Research

2025年上半年广州市房地产市场分析	07
2025年上半年深圳市住宅法拍市场报告	12
2025年上半年天津市商品住宅市场分析	17
传统居住区与新兴商务区商业综合体对比分析 ——以中山两大商业项目为例	21

技术专栏 Technical Column

银行营业网点租金评估的因素分析	25
第四代住宅规划下地价评估的难点与解决路径	30
人工智能重构住房租赁生态：工具到引擎的变革	34
浅论数据科学在房地产估价行业的应用	37
以财务报告为目的的投资性房地产评估技术探讨	41

国策动态 Guoce Developments

45

从产教融合角度对资产评估人才培养的一些思考

杨雅荣

Yang
Yarong



杨雅荣

长沙分公司

我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，新时代必须紧紧围绕高质量发展这一主线，加快转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力，推动经济发展从量的扩张转向质的提升，促进经济持续健康发展。行业人才的培养是适应国家发展、促进就业，促进行业转型升级、公司合规化运营及发展的必要需求。但综合评估机构人才现状面临着专业背景单一、行业内外流动性大、新鲜血液不足等诸多问题，特别是近几年来基建房地产行业周期变化极大地影响了土建、工程、资环等专业的就业问题，导致高校不得不调整甚至撤销就业率不足的学科，这对行业人才的流入、储备、培养都造成了很大的影响，在此环境下笔者认为有必要加强行业与高校的交流对话，促进新形势评估环境下复合评估人才在校学习和实践培养计划的融合，以产促教，以教助产。

校企协同育人目的是在长期的实践中将产学研逐步融合，逐步完善以需求为导向的人才培养模式，从教育供给上解决新生力量缺乏矛盾。坚持发挥三大协/学会的带头作用，引导、鼓励各级机构和优秀企业加入人才评选和培养活动中，增加行业对话，补充评估相关领域专家及技术支持。为适应高质量发展阶段培养大批高素质创新人才和技术技能人才，增强产业核心竞争力。那么如何建立校企人才培养体制呢，笔者认为可以从以下几个方面进行：

积极探索产教融合新方式，推动学科建设与产业升级相适应

评估行业发展到今天，理论的运用基本已经在各类模板、信息化技术上得到了很广泛的运用，评估人员更多需要展现的是市场调研、政策解读、行业观察、经营管理、软件运用等方面的技能，而这些技能在高校的学习中基本未做涉略。笔者认为三大协/学会应该发挥带头作用较强与教育部门和机构的对话，优化人才区域供给结构，根据市场需求协助制定相关学科建设内容，企业单位做好实习基地环境建设，切实做到理论与实践结合，构建人才新的供给布局 and 知识体系。

强化企业的重要主体作用，加强应用研究合作

企业是人才培养实施和应用的核心场地，在人才的校内学习和社会实践上都需要企业多方主导或参与。如鼓励支持企业采用联合办学、设立实践基地、购买服务等多方式深度参与教育改革，参与学科建设、课程设置，实习实训。鼓



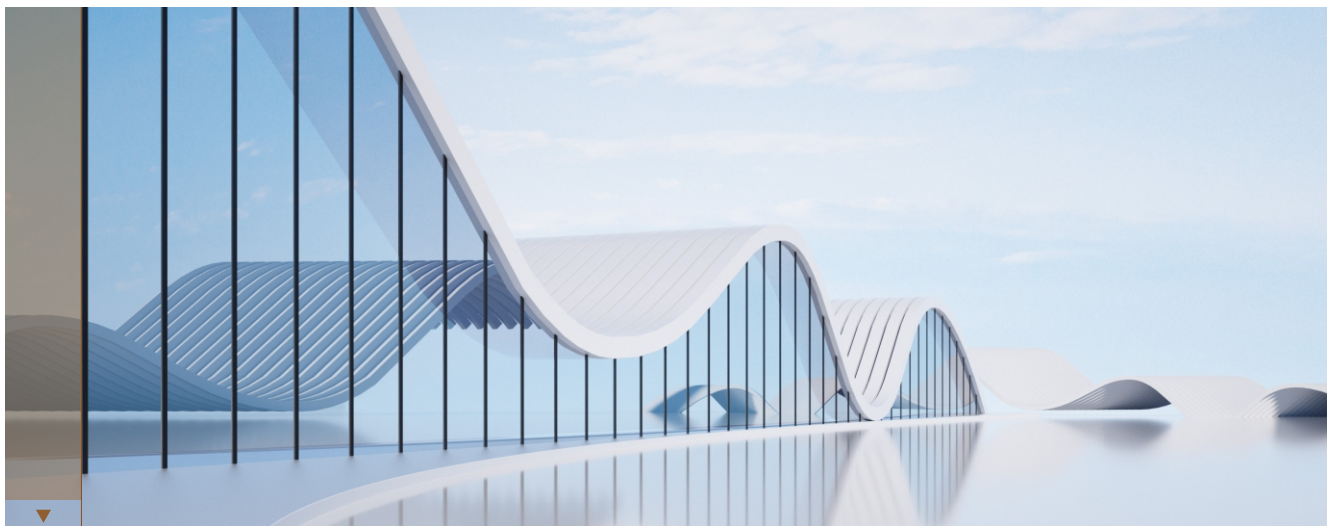
励校企共建研究院、实验室，加强评估基础研究工作，将研究成果运用到实践中去，做到校企双赢。如河南财政金融学院与北京亚太联华的深度合作，产学研结合承接更具有实践指导意义的《资产评估工作底稿手册》、《以财务报告为目的的资产评估研究》课题研究并最终作为科研成果发布，可见产教合作机制既能使专业课程进一步加深理论与其运用的理解，丰富教学素材，也能提升教学效果和应用型培养目标的实现，同时为企业提供更多技术支持，为公司增进收益。

健全评估人才评价体系， 补充相关领域人才库

评估行业不仅需要技术人才，还需要业务骨干、管理人才，目前估价行业的人才评价基本依靠公司推荐，专家人才库选用标准单一且数量较少。笔者认为各级主管部门应健

全和细化评估人才的评价体系，增加在技术创新、管理创新上的评价标准。高质量发展阶段下的估价需求不断出新，单一估价机构的技术力量有限，协会应补充金融、法律、工程、信息化等与评估息息相关的行业人才专家库，作为现有人才库的补充。因地域间发展的不平衡，建议建设评估人才库和相关行业人才库的信息服务平台，方便寻找专业人才解决问题，同时减少企业自建顾问成本负担。

总而言之人才培养体制建设涉及面广，参与者多，周期长，是一个循序渐进的长期过程，评估行业历经三十余年的发展，已经具备了常规问题的解决能力，培养了一批行业专家，伴随着房地产行业发展的黄金时代取得了一定成绩。但在目前国家经济转型升级，金融去杠杆，外部环境变化无常、新技术不断冲击的新常态下，我们更应该坚持以人为本，人才是创新发展的第一生产力，健全完善的人才培养体制能为行业带来新的动力，提升行业社会地位，激发评估行业活力，进而使得评估行业处于高质量的可持续发展中。■



全国
CHINA
>

财政部

发布2025立法工作安排 推进资产评估法、预算法等

6月6日，中国财政部发布2025年度立法工作安排。

一是推进资产评估法、预算法、增值税法实施条例、财政违法行为处罚处分条例等法律、行政法规起草工作。

二是研究制定、修订全国社会保障基金境内投资管理办法、企业财务通则、金融企业国有资产评估监督管理暂行办法、金融企业国有资产转让管理办法、会计基础工作规范、代理记账管理办法、注册会计师全国统一考试违规行为处理办法等财政规章。

同时，积极配合做好列入十四届全国人大常委会立法规划、全国人大常委会和国务院2025年度立法工作计划的项目的立法工作。

央行、外管局

推动更多符合条件的在闽优质台资企业在大陆上市

6月12日，人民银行、国家外管局联合印发《关于金融支持福建探索海峡两岸融合发展新路 建设两岸融合发展示范区的若干措施》，提到支持建设多层次两岸金融市场。

措施显示，创新两岸社会资本合作方式，支持海峡股权交易中心“台资板”创新升级，加强与新三板合作对接，推动更多符合条件的在闽优质台资企业在大陆上市，鼓励更多台资企业参与大陆金融市场发展。

6月LPR报价出炉：5年期和1年期利率均维持不变

6月20日，中国人民银行公布的6月贷款市场报价利率（LPR）显示，5年期以上LPR为3.5%，1年期LPR为3%，均与上月持平，维持不变。

央行就人民币跨境支付系统业务规则公开征求意见

7月4日，中国人民银行发布关于《人民币跨境支付系统业务规则（征求意见稿）》公开征求意见的通知，意见反馈截止时间为2025年8月3日。

《业务规则（征求意见稿）》共六章三十一条，具体如下：

（一）总则。明确制定依据、适用对象和业务范围。

（二）账户管理。对参与者和运营机构账户开立、参与者结算资金归属、参与者流动性管理等业务行为进行规范。

（三）业务处理。明确参与者的业务类型，对报文权限申请、系统登录、业务种类填写、查询查复等业务行为进行规范。（四）结算机制。明确结算机制，并对队列管理、业务撤销与退回、参与者记账和对账等业务行为进行规范。

（五）风险管理与应急处置。明确CIPS运营机构和参与者应建立健全应急处置机制、运行异常和突发事件预警机制，建立备份系统，并及时做好故障处理。（六）附则。要求CIPS运营机构应制定操作指引、与参与者签订协议、制定和发布报文标准，同时明确解释权 and 施行日期。

华南 AREA

福建

十部门出台“好房子”建设方案 更新与保障房试点均不少于6个

6月3日，福建省住房和城乡建设厅等10部门联合制定《福建省推进“好房子”建设行动方案》，旨在加速“好房子”建设，助力房地产发展新模式。2025年，福建将试点保障性住房、商品住房、既有住房更新改造“好房子”项目，新建商品房试点不少于20个，老旧住房更新改造与保障性住房试点各不少于6个。方案明确提升开发品质，按完整居住社区等要求，统筹规划配套资源，合理布局多类设施，提升宜居性与便利性。

深圳

发布城市更新新规 明确配建的出售型保障房可按比例调整为商品房

深圳市住房和建设局近期印发《深圳市拆除重建类城市更新单元保障性住房配建规定》。

其中明确，在《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》施行前，城市更新单元规划已审批通过且未开工的城市更新单元，若城市更新单元规划中已明确配建的保障性住房为出售型保障性住房，申报主体或实施主体可将出售型保障性住房建筑面积的40%调整为商品住房，其余60%按照城市更新单元规划居住用地的平均容积率折算成用地无偿移交政府，用地面积原则上不小于3000平方米。也可将城市更新单元配建的出售型保障性住房建筑面积的50%调整为商品住房，其余50%调整为配租型保障性住房。

华北 AREA

北京

进一步完善提高住房公积金个人住房 贷款服务质效工作

6月6日，北京住房公积金管理中心发布《关于进一步完善提高住房公积金个人住房贷款服务质效工作的通知》政策解读。

2025年，公积金中心继续积极响应人民群众对美好生活的向往，持续践行“为职工安居助力”的服务精神，在增加服务模式方面，新增“电话贷款，服务直达”模式；在完善服务内容方面，取消抵押物评估对房屋抵押状态限制的规定；在扩大服务范围方面，扩大贷款受托银行数量；推动贷款购房“一件事”办理；真正把好事办好。

天津住房公积金缴存额调整 自7月1日起实施

6月27日，天津市住房公积金管理委员会宣布调整2025年住房公积金缴存额，自7月1日起实施。缴存基数将从2023年职工个人月均工资总额调整为2024年职工个人月均工资总额，最低不得低于2320元，最高不超过27861元。新招用或新调入职工的缴存基数仍为首月全月应发工资，无需重新核定。国家机关、事业单位及其职工缴存比例为11%或12%，其他单位可在5%—12%间自主确定缴存比

例，且单位与职工比例需一致。该通知有效期至2026年6月30日，与原有政策不一致时，以本通知为准。此次调整对天津市职工的住房公积金缴存具有重要意义，将直接影响职工的住房保障水平。

华东 AREA

上海

上半年一二手住房成交1311万平方米 创2022年来新高

7月2日，上海房地产市场延续去年四季度以来的回稳态势，得益于“沪九条”和“沪七条”等政策措施持续落实。

今年1月至6月，一、二手房累计成交面积达1311万平方米，为2022年以来同期最高水平，同比增加17%。

华中 AREA

湖南

出台“湘十条”促进房地产市场平稳健康发展

5月28日，湖南省住房和城乡建设厅联合省财政厅等9部门印发《湖南省促进房地产市场平稳健康发展若干措施》的通知（简称“湘十条”），着力促进住房领域消费。该政策自2025年5月28日起施行，有效期一年。政策包括加大契税等政策支持力度、加大对多子女家庭购房支持、满足人才住房需求、积极推进“以旧换新”、盘活存量房地产开发土地、支持收购存量商品房用作保障性住房等10大措施。

湖南怀化发布2025年住房计划 房票安置与现房销售试点并行

湖南怀化市2025年住房发展计划重点推行房票货币化安置以去库存，计划供应商品房用地252.18公顷，批准预售80万平方米。该市常住人口持续净流出导致楼市需求下降，新房均价约4718元/平方米，同比微跌。同时将实施现房销售试点，建设700套保障性租赁住房，预计全年发放房地产开发贷款60亿元。

西南 AREA

成都

推出“房产超市”平台 首批近30家房企入驻

6月16日，成都市住房和城乡建设局推出的“成都住建房产超市”正式投入运营，标志着成都住房消费市场迎来一个全新的开放平台。

该平台集政策发布、项目信息展示、房产促消费活动推介于一体，首批近30家房地产开发企业携旗下在售项目入驻，为购房者提供一站式服务。

“成都住建房产超市”的上线，不仅整合了房地产资源，降低了购房成本，提高了购房效率，还将成为成都市及各区（市）县发布购房支持政策、特色区域介绍、人才安居计划等信息的权威政策中心。平台通过全生命周期管理系统实现项目数据直连，实时展示楼盘的预售信息、一房一价、销售情况等，确保信息的准确、可靠、透明。

东北 AREA

沈阳

住房公积金优化6项政策措施 7月1日起执行

6月26日，为贯彻落实中办、国办关于《提振消费专项行动方案》有关要求，进一步提振沈阳住房消费，经沈阳住房公积金管理委员会审议通过，2025年7月1日起优化6项住房公积金政策措施。一、延长最低首付款比例政策期限；二、扩大“商转公”贷款政策支持范围；三、加大高品质住宅住房公积金贷款支持力度；四、上调贷款额度计算中账户余额倍数；五、延长提取付首付政策执行期限；六、实施毕业生开户补贴激励。



2025年上半年

广州市房地产市场分析

国策广州分公司 ©容艳梅

土地及房地产相关政策

1、2025年1月26日，广州市规划和自然资源局与国家税务总局广州市税务局、广州市财政局联合印发《土地出让金违约金

计收问题的若干意见》（穗规划资源规字〔2025〕1号，下称《若干意见》）。《若干意见》出具的目的是强化土地出让收支监督管理，严格土地出让金违约金计收管理工作，防止国有土地资产收益流失。

2、2025年2月18日，广州市住房和城乡建设局发布了《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市保障性租赁住房管理办法（暂行）的通知》，该通知明确了政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场主体作用，以建筑面积不超过70平方米的小户型（套、间）为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，主要解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题。

3、2025年3月3日，广州市住房和城乡建设局发布了《广州市住房和城乡建设局、广州市民政局关于印发广州市公共租赁住房保障申请审查实施细则的通知》，通知对前次申请细则作相应修订：（1）增加线上申请和线上告知审核结果方式；（2）加强共享数据对接，提高审核效率；（3）优化申请审核程序，压减审核办结时限；（4）优化集中分配审核程序，规范常态分配审核程序；（5）强化保障资格定期核查，明确主动核查工作程序；（6）增加老年群体保障对象期满审查程序。

4、2025年3月26日，广州市规划和自然资源局发布了《广州市规划和自然资源局关于公布广州市2025年建设用地供应计划的通告》，以下称《计划》）显示，2025年建设用地计划供应总量为3454万平方米。其中住宅用地供应计划722万平方米，占计划总量的21%；商服用地供应计划为250万平方米，占计划总量的7%；工矿仓储用地供应计划为1313万平方米，占计划总量的38%；其他用地供应计划为1169万平方米，占计划总量的34%。

5、2025年3月31日，广州市规划和自然资源局发布了《广州市规划和自然资源局关于进一步深化不动产登记便利度改革的通知》，有关措施通知如下：提供不动产登记在线委托服务、实现土地抵押登记通过金融“总对总”系统办理、推广房屋带押过户全程网办、实现不动产权证书“扫码查图”、优化涉港不动产登记服务、实现存量房查解封登记全城通办、实现公积金贷款购房过户“一件事”办理、允许建设项目分期开发办证、支持工业厂房弹性租期产权分割、开展三维地籍调查和三维确权登记。

土地市场分析

（一）土地供应总体情况

2025年1–6月，广州共供应各类用地共158宗，推出各类用地规划建筑面积1489.34万平方米，同比增长9.19%。供应土地中有23宗为涉宅用地（纯宅地+商住），商办用地供应13宗，工业用地118宗，其他用地4宗。见下表：

规划用途	土地宗数 (宗)	同比(%)	规划建筑面积 (万平方米)	同比(%)	楼面均价 (元/平方米)	同比(%)
住宅用地	23	109.1	144.89	44.6	19967	-7.2
商办用地	13	-18.8	45.26	-16.2	6829	4
工业用地	118	15.7	1299.19	8.4	471	26.3
其他用地	4	33.3	0	-100	--	--
各类用地	158	19.7	1489.34	9.2	2561	14.6

（二）土地成交总体情况

2025年1–6月，广州共成交各类土地148宗，其中涉宅用地19宗，商办用地13宗，工业用地112宗，其他用地4宗，成交规划建筑面积1395.43万平方米，同比上升3.4%，广州成交楼面均价为2044元/平方米，同比上涨101.8%;平均溢价率为1.8%;各类用地出让金达285.58亿元，同比上升108.9%。见下表：

规划用途	土地宗数 (宗)	同比 (%)	规划建 筑面积 (万平方米)	同比 (%)	楼面均价 (元/平 方米)	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	19	375	105.76	249.5	18475	-13.7	2.6	1.7	195.39	201.6
商办用地	13	85.7	45.26	58	6829	-17.8	0	-1.3	30.91	29.8
工业用地	112	33.3	1244.41	-3.3	473	28.5	0	0	58.88	24.4
其他用地	4	300	0	-100	--	--	0	--	0.4	-50.2
各类用地	148	54.2	1395.43	3.4	2044	101.8	1.8	1.1	285.58	108.9

（三）涉宅用地供应及成交情况

2025年1–6月，广州共推出涉宅用地23宗，规划建筑面积合计144.89万平方米，同比上升44.6%。成交19宗，成交规划建筑面积合计105.76万平方米，同比上升249.5%，成交总金额为195.39亿元，同比上升201.6%，广州成交楼面均价为18475元/平方米，同比下浮13.7%;平均溢价率为2.6%。详见下表：

2021-2025上半年广州市涉宅用地供应与成交情况

时间	供应总建筑面积 (万平方米)	成交总建筑面积 (万平方米)	成交楼面均价 (元/平方米)	成交总价(亿元)
2021年1-6月	1077.6	912.22	12,158	1109.1
2022年1-6月	276.45	361.63	13,049	341.4
2023年1-6月	379	248	17,419	373.2
2024年1-6月	100.23	30.26	21,404	64.78
2025年1-6月	144.89	105.76	18475	195.39

2025年1-6月的土地供应建筑面积、成交建筑面积及成交总价较2021-2023年同期均呈现大幅度下降，相较于2024年同期有一定幅度的增长。

(四) 商办用地供应及成交情况

2025年1-6月，广州共推出商办用地13宗，广州共推出商办用地规划建筑面积45.26万平方米，同比下降16.21%;成交规划建筑面积45.26万平方米，同比增长57.96%。中心城区白云区、天河区及海珠区合计有5宗成交，越秀、荔湾成交零，其余成交地块位于郊区的花都区、增城区、从化区。商办用地的供应及成交情况如下表：

区域	宗数(宗)		规划建筑面积(万平方米)			楼面均价(元/平方米)	
	推出	成交	推出	同比(%)	成交	同比(%)	绝对水平
白云区	3	3	17	--	17	--	4925
花都区	3	3	12	--	12	--	3335
海珠区	1	1	7	--	7	--	17099
增城区	4	4	3	--	3	--	2524
天河区	1	1	3	--	3	--	15470
从化区	18	1	2	--	2	--	1790

房地产市场分析

(一) 住宅房地产市场分析

1、新建商品住宅市场分析

①商品住宅供应及成交总体分析

2025年1-6月广州商品住宅新批供应建筑面积233.94万平方米，同比上升6.7%。2025年1-6月，广州商品住宅（不含保障性住房）成交面积为354.0万平方米，同比增长11.5%；商品住宅（不含保障性住房）成交套数为31906套，同比增长11.5%。其中2025年6月，广州新建住宅均价24980元/平方米同比上涨0.85%。上半年广州新房市场供求整体较去年同期略有上浮。

②商品住宅区域供应量分析

2025年1-6月,黄埔区、海珠区、番禺区等区域为广州商品住宅（不含保障性住房）供应主力区域，共供应103.72万平方米，占城市供应面积的44.3%。其中，新批上市面积同比增长的区域有黄埔区、荔湾区、海珠区等，同比分别增长117.1%、53.9%、9.5%；新批上市面积同比下降的区域有天河区、南沙区、增城区同比分别55.2%、53.0%、39.9%。详见下表：

区域	1-6月上市面积 (万平方米)	占比(%)	同比(%)	6月上市面积 (万平方米)	占比(%)	同比(%)
黄埔区	36.72	15.7	117.1	13.25	30.6	275.4
海珠区	33.54	14.3	9.5	6.67	15.4	67.1
番禺区	33.46	14.3	-28.5	6.93	16	-70.5
白云区	25.59	10.9	-34.2	0.97	2.2	-45
荔湾区	25.52	10.9	53.9	--	--	--
增城区	23.96	10.2	-39.9	5.79	13.4	-56.1
花都区	19.35	8.3	-7.7	0.67	1.5	-91.4
天河区	16.27	7	-55.2	2.64	6.1	-60.7
南沙区	13.08	5.6	-53	5.15	11.9	-50.9
从化区	5.17	2.2	-4.4	--	--	--
越秀区	1.28	0.5	-10.7	1.28	3	--

③商品住宅区域成交量分析

2025年1-6月，广州商品住宅（不含保障性住房）成交面积为354.0万平方米，商品住宅（不含保障性住房）成交套数为31906套。其中增城区、番禺区、白云区、海珠区、天河区等区域为广州商品住宅（不含保障性住房）成交主力区域，共成交24122套，占城市成交套数的58.4%。其中，成交套数同比增长的区域有海珠区、增城区、白云区、南沙区等，其他各区均有所下降。详见下表：

区域	1-6月成交套数(套)	占比(%)	同比(%)
番禺区	5701	13.8	-9.6
海珠区	5534	13.4	0.8
天河区	4406	10.7	-2.8
增城区	4266	10.3	3.3
白云区	4215	10.2	2.4
荔湾区	4000	9.7	13.9
花都区	3724	9	-12.6
越秀区	3573	8.6	-13.7
南沙区	2284	5.5	24.5
黄埔区	2257	5.5	-1.8
从化区	1403	3.4	-9.9

④商品住宅区域成交均价分析

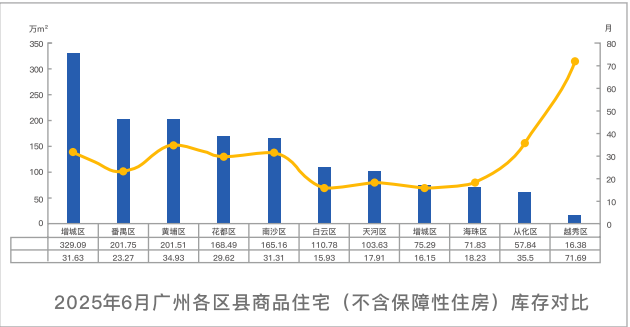
2025年1-6月,越秀区、天河区、海珠区等区域为广州商品住宅（不含保障性住房）成交均价最高区域。其中，成交均价同比上涨的区域有越秀区等，同比分别上涨6.2%；成交均价同比下跌的区域有海珠区、南沙区、番禺区等，同比分别下跌23.0%、16.7%、15.9%。详见下表：



区域	1-6月成交均价(元/平方米)	同比(%)	6月成交均价(元/平方米)	同比(%)
越秀区	89694	6.2	91485	1.3
天河区	73240	-8.5	63752	-18.8
海珠区	67812	-23	69638	-20.6
荔湾区	48856	-15.5	50493	-9.9
白云区	41057	-2.6	56686	42.2
黄埔区	34827	-11.5	37685	-7.6
番禺区	34424	-15.9	32573	-17.5
南沙区	23676	-16.7	23858	-15.1
花都区	18168	-8.4	17535	-13.6
增城区	14418	-14.6	14025	-15.6

⑤商品住宅区域库存及去化分析

至2025年6月，广州市商品住宅（不含保障性住房）库存主要集中在增城区、番禺区、黄埔区，可售面积分别为329.1万平方米、201.7万平方米、201.5万平方米；出清周期分别为31.6个月、23.3个月、34.9个月。

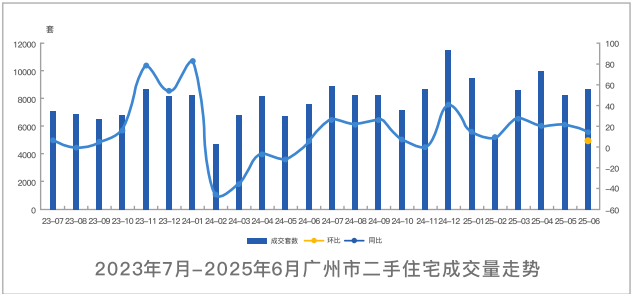


2025年6月广州各区县商品住宅（不含保障性住房）库存对比

2、二手住宅市场分析

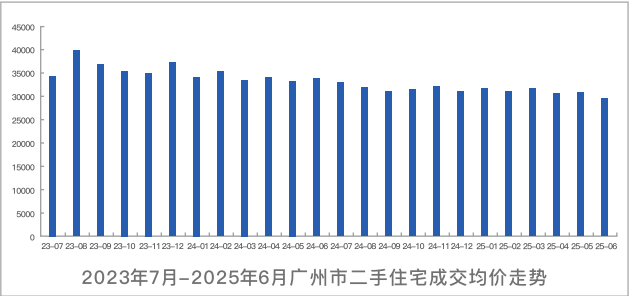
①二手住宅供应量及成交量分析

截止2025年6月，广州市二手住宅存量挂牌套数为139965套，较上月增加5914套；2025年1-6月，广州市二手住宅累计成交面积为477.4万平方米，同比增长22.5%；2025年1-6月，广州市二手住宅累计成交50092套，同比增长18.7%。近两年各月二手住宅交易量如下表：



②二手住宅成交均价分析

2025年6月，广州市二手住宅成交均价为29487元/平方米，同比下降12.8%，今年累计下降5.3%。自2023年7月至2025年6月，二手住宅成交均价总体呈下降走势，如下表：



(二) 新建办公市场分析

1、总体供求情况

2025年1-6月，广州写字楼月均新批上市面积为1.6万平方米，同比下降82.3%。2025年1-6月，广州写字楼成交面积为29.8万平方米，同比下降36.7%；写字楼成交套数为3521套，同比下降31.4%；2025年1-6月,广州写字楼成交均价为31185元/平方米，同比下跌2.4%。

2、各区交易情况

2025年1-6月,海珠区、番禺区、天河区等区域为广州写字楼成交主力区域,共成交16.03万平方米,占城市成交面积的53.8%。其中,成交面积同比增长的区域有从化区、天河区、白云区等,同比分别增长113.0%、62.8%、36.5%;成交面积同比下降的区域有黄埔区、海珠区、南沙区等,同比分别下降81.1%、57.1%、44.9%。详见下表:

区域	1-6月成交面积(万平方米)	占比(%)	同比(%)
海珠区	6.38	21.4	-57.1
番禺区	5.27	17.7	-39
天河区	4.38	14.7	62.8
白云区	4.16	14	36.5
荔湾区	2.67	9	-13.6
南沙区	2.07	7	-44.9
增城区	1.44	4.8	-44.5
黄埔区	1.18	4	-81.1
越秀区	0.87	2.9	-1.1
从化区	0.84	2.8	113
花都区	0.5	1.7	-39

(三) 新建商业市场分析

1、总体供求情况

2025年1-6月,广州商业月均新批上市面积为1万平方米,同比下降70.8%;2025年1-6月,广州商业成交面积为15.6万平方米,同比下降33.8%;商业成交套数为1123套,同比下降44.3%。2025年1-6月,广州商业成交均价为34065元/平方米,同比下跌5.4%。

2、各区交易情况

番禺区、海珠区、南沙区等区域为广州商业成交主力区域,共成交7.99万平方米,占城市成交面积的51.2%。其中,成交面积同比增长的区域有白云区、花都区、天河区等,同比分别增长115.9%、91.2%、59.0%;成交面积同比下降的区域有越秀区、黄埔区、增城区等,同比分别下降97.2%、78.2%、75.8%。详见下表:

区域	1-6月成交面积(万平方米)	占比(%)	同比(%)
番禺区	3.86	24.8	1.9
海珠区	2.43	15.6	57.7
南沙区	1.7	10.9	-21.1
白云区	1.59	10.2	115.9
花都区	1.41	9	91.2
增城区	1.39	8.9	-75.8
黄埔区	1.39	8.9	-78.2
荔湾区	0.66	4.2	-31.2
从化区	0.6	3.9	-39.8
天河区	0.56	3.6	59
越秀区	0.01	0	-97.2

土地市场方面：供应方面，2025年1-6月广州新供应土地158宗，其中23宗为涉宅用地（纯宅地+商住），商办用地供应13宗，工业用地118宗，其他用地4宗，供应主要为工业用地；在成交方面，主要还是以工业用地为主，上半年有19宗住宅用地成交，较去年同期对比有明显上升。

房地产市场方面：2025年上半年广州新房市场供求整体上扬；同时广州二手房市场上半年成交较为活跃，交易量高于去年同期水平。随着公积金贷款利率及LPR的下浮，同时在政府相关利好政策的影响下，刚需及置换群体购房意愿增强，对恢复房地产市场信心有积极的促进作用。



2025年上半年 深圳市住宅法拍市场报告

国策深圳分公司 ◎田 桢

2025年1—6月，深圳法拍住宅新增挂拍2431套、成交1111套，成交额77.10亿元，成交率45.7%，均创五年新高，稳居全国前三。市场呈“量增价跌、结构分化”；豪宅溢价与远郊流拍并存；核心区域折价率80%—90%，远郊区域折价率65%—

70%（即折价幅度更深），部分豪宅溢价30%以上，个别豪宅最高溢价达67%。供给端民企偿债高峰未过，预计下半年再增10—15%；需求端机构资金占比升至20%（截至2025年上半年），法拍贷纳入普通按揭贷款体系，贷款政策与普通二手房一致，区块链秒批全面落地。风险端“占用+租约+瑕疵”三大隐患加剧，公告不透明与清场周期长仍是痛点。法拍房已从小众“捡漏”升级为多元主体参与的“次级公开市场”，短期量价分化延续，中长期在资产盘活、金融创新及监管完善下，将成为深圳住房供应体系的“第三极”。

市场概述

法拍房（法院拍卖房产）指因债务纠纷或司法没收等法律原因被强制拍卖的住宅，主要源于银行贷款违约、民间借贷、金融犯罪罚没等。

2025年上半年，深圳法拍房（含商业、办公）成交1526套、金额115.8亿元，同比分别暴增141%和83%；其中住宅成交1111套、77.10亿元，创下近五年同期新高，在全市一二手住宅成交总额中占比升至约4.88%（2025年上半年深圳一二手住宅总成交约1580亿元），稳居全国前三。豪宅占比20.7%，高折价笋盘频现，小户型“统建楼”因租金回报高亦遭热抢；法拍房凭借“高折价+一次性付款”优势，成为投资客与改善族快速锁筹的重要通道。

经济层面，深圳2025年上半年GDP 1.73万亿元（+4.9%），居民人均可支配收入41,380元；个人房贷违约诉讼4,816件（+13.4%），带动法拍住宅新增挂拍2431套（+8.96%）。

政策端，8家银行上线“法拍贷”，成数与二手房贷一致，利率LPR-45BP起，链上“带押过户”5—7个工作日完成，“法拍保”悔拍保障上限100万元。

楼市方面，新房去化周期7.46个月，二手挂牌6.4万套、均价较高点回落逾30%，法拍住宅平均成交价7.5折，核心豪宅溢价约11%，整体流拍率仍超50%，机构买家占比约20%。

总体看，法拍房呈现“量增价跌、结构分化”，仍是风险出清与折价显性化的主通道。

市场现状

1、供给端

1.1 挂拍总量

住宅“井喷”，商业“冰冻”，全市合计上拍4340套。按物业类型划分：住宅：2431套（占全类型56%）；商业/办公：300套（占全类型7%）；工业、公寓、车位等：1609套（占全类型37%）。住宅内部结构：90㎡以下刚需：1421套（58.45%）；90—144㎡改善：452套（18.59%）；144㎡以上/豪宅：558套（22.95%），其中单套≥1000万人民币的230套，主要集中在南山科技园、蛇口、华侨城等。

1.2 分区域住宅挂拍明细

区域	2024年上半年拍卖量(套)	2025年上半年拍卖量(套)	同比
龙岗(含坪山、大鹏)	655	626	-4%
南山	261	471	80%
宝安(含龙华、光明)	473	450	-5%
罗湖	329	365	11%
福田	375	394	5%
盐田	138	125	-9%
合计	2231	2431	8.96%

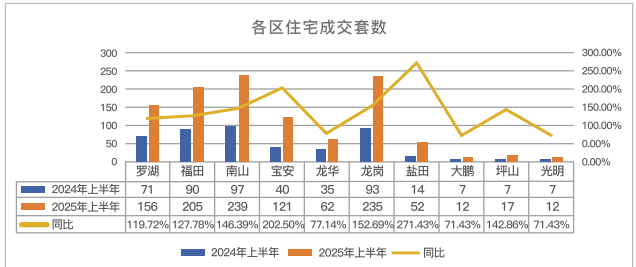
1.3 商业/办公类（300套）

南山120套（甲级写字楼空置率高）；福田80套（老旧裙楼为主）；宝安50套（综合体商铺）；其余区域50套（工业宿舍、公寓等）；整体流拍率约80%，成交平均折价7折。

核心痛点：租金回报低、一次性付款要求高。

2、需求端

2.1 成交量与成交率



住宅成交1111套，同比+140.99%，创下近五年同期新高；成交率 45.7%（1111/2431），显著高于全国平均35%；一拍成交率 54.7%、二拍成交率 40.2%、变卖成交

率 9.6%、成交总金额77.10 亿元，套均 694 万元（受豪宅成交拉高均价）。

2.2 竞拍热度

累计9275人报名参拍，同比+204%；其中住宅参拍7473人，同比+232%；平均6.7人/套争抢一套住宅，高于去年同期3.1人/套；围观热度Top10房源全部位于南山科技园、福田香蜜湖及深圳高级中学北校区学区，最高单套围观15.6万次。

2.3 需求结构与资金来源

客群	占比	预算区间	选房逻辑	备注
刚需自住	51%	≤600万	地铁口、学区保底	龙岗布吉、罗湖翠竹、坪山中心城为主力
投资客	29%	400-1200万	高折价学区房、短持3-5年	目标福田百花、南山南外高新、龙华深高北
机构资金	20%	整层/整栋	长租公寓、人才房改造	AMC、险资、长租公寓运营商联合收购，单宗交易≥3000万

2.4 需求端三大新动向

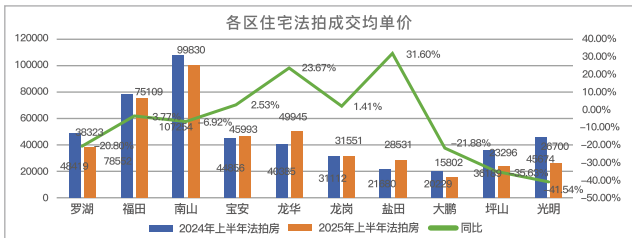
豪宅“抢房”常态化：南山科技园、蛇口半岛顶豪出现15-20轮竞价，个别豪宅最高溢价67%。

机构资金“包栋”兴起：AMC+长租公寓联合体在坂田、布吉批量拿下整栋回迁房，改造成保障性租赁住房，单栋成交1.2-1.8亿元。

学区刚需“卡位”：福田百花、南山南外高新片区小户型（40-60㎡）成交周期缩短至15天，成交均价已接近同片区二手房，折扣优势收窄至5-8%。

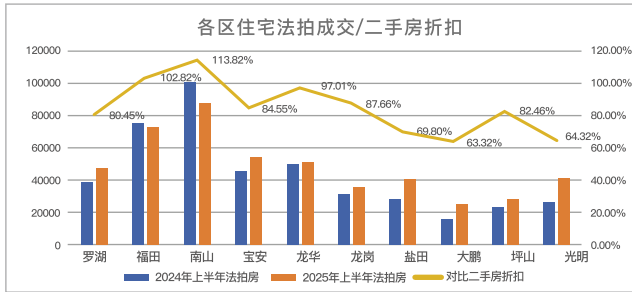
3、价格端

3.1 均价与走势



2025年1-6月住宅成交均价57941元/㎡，同比微降3.49%。南山、福田均价最高分别为9.98万、7.51万元/㎡；坪山、大鹏均价最低分别为2.33万、1.58万元/㎡，降幅最大的是光明和坪山，分别降幅为41.54%和35.63%。

3.2 对比二手房价格



福田和南山成交价相对法拍评估价溢价较高（分别为13.82%和2.81%），但仍低于市场价10%-20%，最低的为大鹏、光明、盐田分别折价为63.32%、64.32%、69.8%。

法拍风险

1、法律风险：占用与隐性成本“双杀”

1.1 占用

抽样 200 套成交/待拍房源（福田 40、南山 40、宝安 50、龙岗 40、龙华 30）：实际占用率 28%（2024 年末 22%），带租约占其中 57%，租期普遍签至2027年第四季度至2028年第二季度，38%的案例中，原业主通过新签长期租约并一次性收取租金的方式规避法院清场。非租赁占用（老人、前业主、二房东）集中在龙岗、龙华，清场周期8-12个月，高于全市平均6-8个月。

1.2 隐性费用

物业费+水电+滞纳金均值平均9.8万元（2024年8万元）。新增“城市更新配套费”已在福田、罗湖出现3例，单套21-38万元；该费用未在公告中披露，尽调窗口期仅3天，导致悔拍2例。

1.3 权属瑕疵

回迁房/限价商品房未首次登记比例 22%（2024年18%），叠加“双预告登记”未解除导致过户失败案例同比+45%，集中在宝安碧海、龙华民治。

2、金融风险：高保证金+按揭收缩

2.1 评估价差

深圳评估价高于市场价比例 6%（全国 26%），但核心区个别顶豪溢价 310-379%；主流房源成交低于评估价12-18%，整体流拍率 53%。评估价滞后周期：住宅

30—45天、商办60—90天，远郊片区评估价平均高出实际15%，加剧流拍。

2.2 按揭政策

深圳法拍房银行按揭批复周期5—10个工作日，快于全国（60—90天）。房龄>20年仍可贷，但首付由15%提至30—50%；远郊或1990年代楼梯房直接拒贷。保证金比例统一20%（2024年10%），悔拍成本提高一倍；因成交活跃，实际悔拍率1.8%，资金占用风险可控。

2.3 资金杠杆

民间配资利率12—15%（年化），仅用于核心豪宅；远郊房源配资机构已全部退出。

3、市场风险：核心区“假性折价”与远郊“流动性陷阱”

3.1 价格-流动性

核心区（南山深圳湾、福田香蜜湖、宝安中心区）：核心区折价率5—10%，部分稀缺顶豪出现5—12%溢价；成交周期45—60天；同片区二手房降价后仅比法拍高5%左右，性价比消失。

远郊（坪山、大鹏、光明北）：折价率30—50%，成交周期12—15个月，流拍率超60%；叠加评估价偏高导致实际首付高达60—70%。

二手房挤压：全市挂牌7.4万套（6月底），6月二手住宅均价4.93万元/㎡，同比再跌7%，远郊部分片区已低于2019年低点。

3.2 成交结构

2025年上半年深圳法拍挂拍4340套（住宅2431套），成交1526套，成交金额115.79亿元，其中住宅1111套（豪宅成交244套），成交金额77亿元；商办成交415套，成交金额38.69亿元。

典型案例解剖

1、豪宅高溢价

南山科技园顶层复式，评估价4500万→起拍价3150万→359轮后7532万成交，溢价67%。

关键词：稀缺景观+名校学区+无占用。

2、刚需捡漏

龙岗布吉地铁口三房，市场价480万→起拍价336万→一人报名以起拍价成交，节省144万；年租金回报3.8%。

关键词：地铁口+低总价+无瑕疵。

3、带租约流拍

罗湖某商铺（住宅性质），评估价1200万→起拍价960万→因10年租约且租金低于市价30%，两次流拍后降价至720万成交。

关键词：长租约+低租金+难清场。

4、“学位占用”陷阱

南山某房源因前业主子女占用学位，导致买家无法入学，折价20%仍流拍。

关键词：学位占用+学区资格冻结+折价流拍+隐性政策风险+户籍学籍锁定

政策与监管环境

1、国家层面

1.1 最高法院〔2024〕238号《关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见》2024年11月发布、2025年继续执行，要求：

必须100%线上公告，并在公告中一次性载明权属、占有、户型、已知瑕疵等信息，严禁“占有不明”“不负责腾退”等模糊表述。

执行法院对腾退负主体责任，须制定腾退预案，必要时依法强制清场。

1.2 金融监管总局2025年4月扩大AMC收购范围，明确可对“已售未交付”住宅项目批量收购，资金可用于后续改建保障性租赁住房。

1.3 购房资格与限购

法拍房自2022年起已全面纳入各地限购范围，竞买人须具备当地购房资格并书面承诺，违者将被罚款、拘留甚至追究刑责

2、深圳本地

2.1交易端

法拍专窗”5 个工作日领证已常态化；罗湖、龙岗、宝安、龙华四区均设“法拍房交易服务中心”，公益提供VR看样、AI尽调报告，尽调时长由7天缩至2小时。

不动产登记中心全面推行“电子裁定书+链上存证”，实现裁定当日可下载电子权证。

2.2金融端

部分银行“法拍贷”额度升至评估价85%，首套利率降至LPR-45BP；4月起公积金也可用于法拍房按揭，且不计入家庭限购套数。跨行“带押过户”全面落地，法院出具裁定当日即可完成原抵押注销、新抵押设立、产权转移“三合一”登记，平均节省过桥费5-15万元。

2.3税费端

住宅类继续“各付各税”，买受人先行垫付后可凭票据向法院申请退回；企业名下非住宅须特别关注高额土地增值税，建议事前测算

3、创新探索

3.1住建局2025年6月发布《法拍房“带优质长租”处置指引》：

允许法院在挂拍前引入市属国企一次性整体承租5-10年，再以“带长租约”方式拍卖，降低空置及流拍风险。

3.2前海法院试点“数字人民币缴纳保证金”：

到账由T+1 缩短至秒级，并支持智能合约自动退付本息，7月起适用全部住宅类标的。

4、风险提示与操作建议

4.1土地性质：如为划拨土地、集体土地或历史建筑，须提前确认过户及补缴费用；

4.2学位占用：有学位需求者须提前到教育部门核实锁定情况；

4.3税费测算：建议利用 AI 尽调报告中的“税费速算表”，并预留 10%以上资金应对不可预见费用；

4.4限购核查：参拍前须在“深i住建”小程序完成购房资格核验，避免因资格不符导致悔拍保证金被没收。

结论

1、阶段判断

2025上半年的深圳住宅法拍市场已跨过“小众折价”阶段，正站在“规模化公开市场”的临界点：成交量创历史新高，但远郊流拍率仍超60%，清场周期平均8-12个月，除南山、福田核心资产外，多数标的缺乏安全边际。

2、核心矛盾

供给端“债务出清”与需求端“信息不透明”之间的错配，导致“高挂牌—高流拍—高折价”循环。若“占用+信息披露”两大痛点不能根治，市场可能再度滑入流动性陷阱。

3、关键变量

政策：中央“去库存”专项债、城中村房票安置及深圳本地“风险白名单”制度能否落地；

金融：法拍贷成数、利率、放款速度的持续优化；

服务：一站式法拍交易服务中心能否将尽调、核税、清场、过户压缩至48小时内完成。

4、终局展望

只有当“去库存+金融创新+信息透明”三重推力全部到位，法拍房才能摆脱“高折价—低流动性”魔咒，真正与新房、二手房并列，成为深圳住房供应体系中健康、稳定的一环。



2025年上半年 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

(一) 宏观市场政策方面

(1) 政策基调：从“稳预期”到“精准施策”

2025年房地产政策延续了2024年的调整思路，但调控手段

更加灵活，主要呈现三大特征：①差异化调控深化。②保障性住房加速落地。③存量市场改革推进。

(2) 市场表现：成交回暖

在政策组合拳的推动下，2025年上半年房地产市场呈现以下特征：①价格企稳回升。②成交回暖。③土地市场活跃度提升。

(二) 天津市场政策方面

(1) 购房政策放宽，降低购房门槛

①取消户籍和社保限制：购房资格不再与户籍、社保绑定，鼓励刚需和改善性需求入市。

②首付比例下调：商业贷款首付统一降至15%，利率3.15%；公积金贷款首套首付20%（利率2.85%），二套首付20%（利率3.325%）。

③契税优惠：契税按面积分档征收（1%–3%）。

④区域补贴政策：部分区域（如宁河区）提供最高3万元购房补贴（该政策已于2025年5月截止）。

(2) 优化金融支持

①贷款利率下调：2025年5月8日起，公积金贷款利率下调0.25个百分点，首套、二套利率分别为2.1%、2.6%和2.525%、3.075%。

②融资保障：通过“白名单”制度保障项目融资，已审批贷款超6万亿元，涉及1500万套住房建设交付。

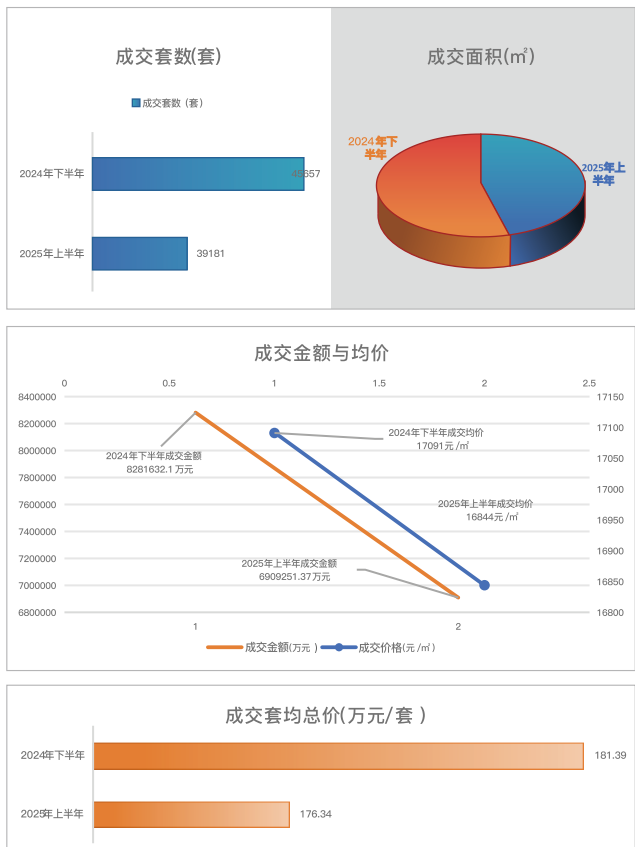
(3) 市场调控，促进市场稳定

①取消限售政策：新建商品住房和二手住房交易限制性措施取消。

②普通住房标准取消：不再区分普通住房与非普通住房。

2024年下半年下滑16.57%；成交均价为16844元/平方米，环比2024年下半年下滑1.45%；成交套均价为182.94万元/套，环比2024年下半年下滑2.78%。

经过上述数据对比可以明显看到2025年上半年度新建商品房成交量和成交价格与2024年下半年相比有明显的跌落。详见下示意图：



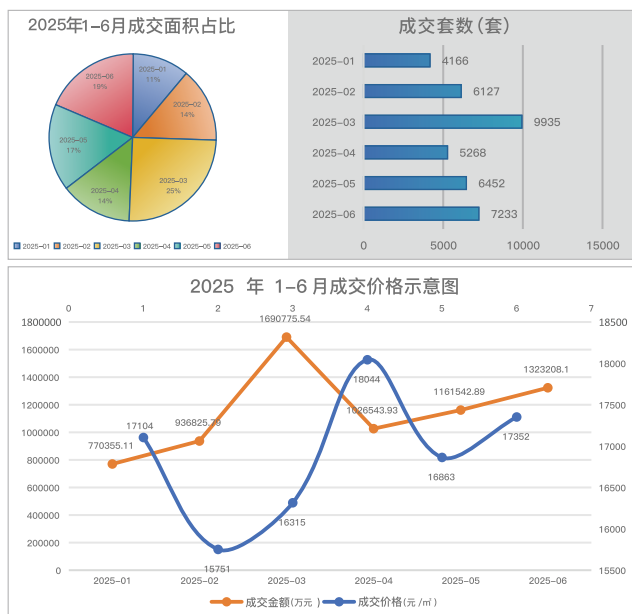
(二) 2025年上半年度各月份天津市商品房成交情况

通过对2025年上半年度各月份天津市商品房成交情况可以看出3月份成交量及成交总金额方面数量最高，成交均价处于中等水平。虽然4月1日我市住房公积金执行调整首付比率，但从4月份的成交数据看来该政策并没有引起市场的震荡，成交量相较3月极速下滑，而成交均价却有了小幅度涨幅。5、6月份成交量处于稳步增长的状态。整体看来2025年上半年商品房市场波动比较大。详见如下示意图：

新建商品住宅市场分析

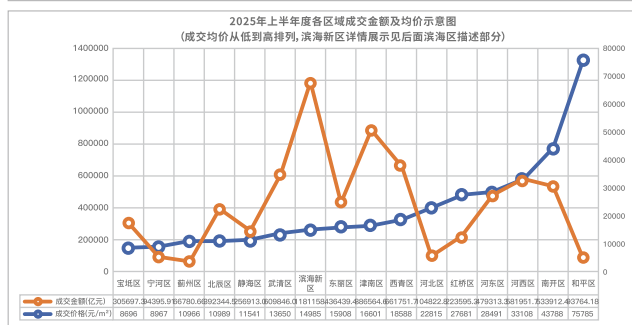
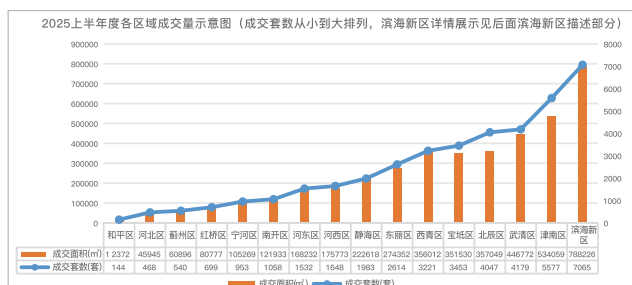
(一) 2025年上半年度与2024年下半年新建商品房成交数据环比分析

从半年度整体维度来进行分析：2025年上半年度天津市新建商品住宅共成交39181套，环比2024年下半年下滑14.18%；成交总面积为4101815m²，环比2024年下半年下滑15.35%；成交总金额为6909251.37万元，环比



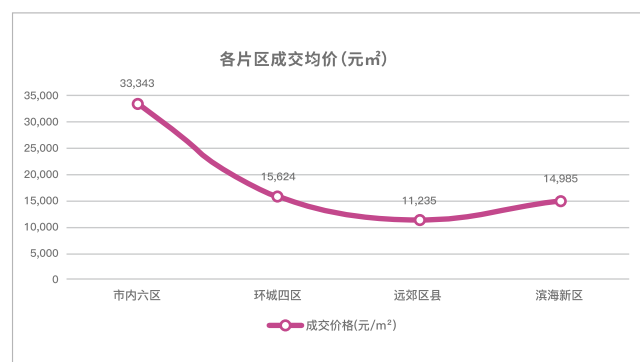
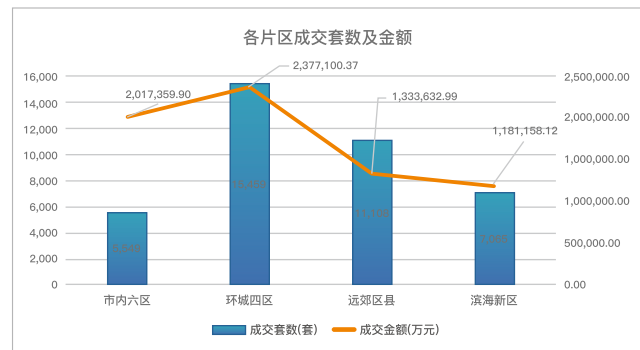
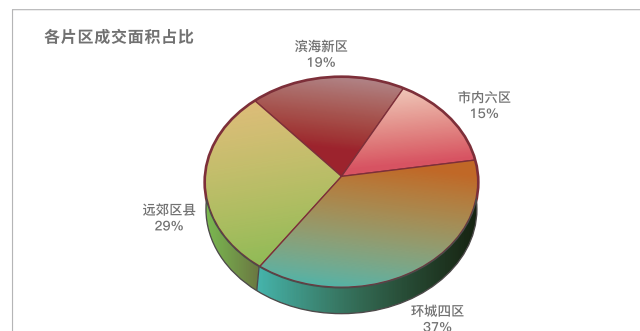
(三) 2025年上半年度天津市商品房各区域成交情况

通过对2025年上半年度天津市商品住宅成交量分析可以看出除滨海新区以外，环城四区和武清区、宝坻区交易量明显高于其他区域；通过成交均价示意图可以看出远郊区县和环城四区的成交价格更贴近于天津市整体均价，市内六区虽成交量远低于其他各个区域，但成交均价仍远高于其他各区域。（滨海新区具体成交情况详见P13）



(四) 2025年上半年度各区域天津市商品房成交情况

从示意图综合来看：环城四区成交量成交金额占比最大，远郊区县次之，市内六区成交量成交金额占比最小；成交均价远郊区县最低，市区内价格最高。

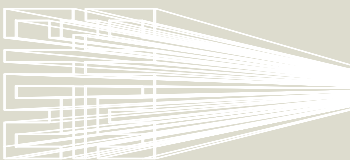
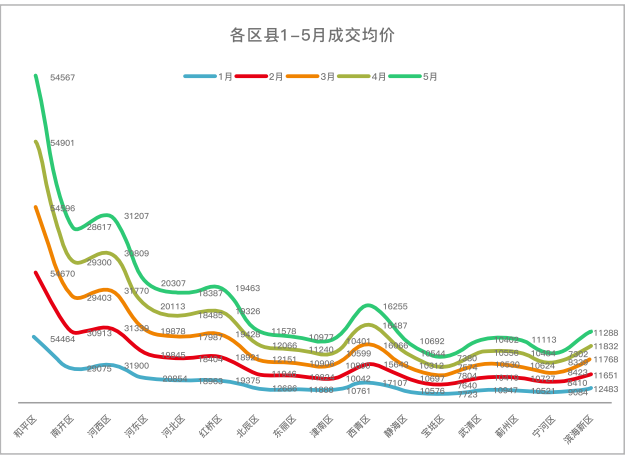
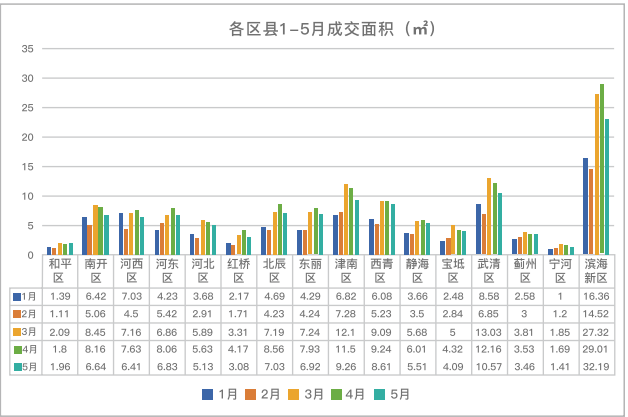
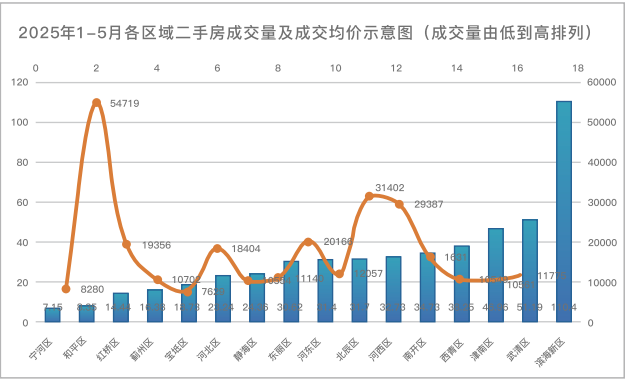


二手房成交数据

2025年1-5月天津市二手房共成交59090套，成交总面积为520.69万m²，成交总金额为816.34亿元，成交均价为15678元/平方米。成交量最多的集中于环城四区、武清

区和滨海新区，成交均价最高的仍集中于南开、河西及和平区。详见下图所示：

时间(月)	成交套数(套)	成交面积(万㎡)	成交价格(元/㎡)	成交金额(亿元)
2025-01	9091	81.49	16780	136.74
2025-02	8585	73.59	15554	114.46
2025-03	14401	126.09	15486	195.26
2025-04	14636	129.4	15496	200.52
2025-05	12377	110.12	15379	169.36
汇总	59090	520.69	15678	816.34



小结 及展望

通过对2025年上半年度各月份天津市商品房成交情况整体来看波动较大，1-3月处于持续增长状态，且3月份成交量为上半年度峰值；进入4月份交易量极速下降，环比来看4月份成交量仅为3月成交量的一半，5-6月份的成交量在4月的基础上恢复稳步增长。

对于二手房成交方面来看，不论是成交量还是成交金额或者成交均价，都较为可观。

虽然二手房数据暂统计为1-5月份，但和新房市场相比较仍远高于新房市场上半年整体的数量，出现了明显的倒挂现象。

政府层面通过完善住房保障体系、满足不同层次、不同需求的人群的住房需求、出台各种利民政策，有助于缓解房地产市场的供需矛盾，促进市场的平稳健康发展。在个人层面，我们应以理性的态度对待房地产市场，加强风险控制意识，关注市场动态和政策变化，及时调整自己的消费和投资策略。



传统居住区与新兴商务区 商业综合体对比分析

——以中山两大商业项目为例

国策中山分公司 技术部

摘要：大型综合商业项目通常指集购物、餐饮、娱乐、办公等多种功能于一体的大型建筑群，这种项目通常被称为商业综合体。本文将对中山市石岐区华发商都（居住区商业综合体）与东区紫马奔腾益田Holiday Park（中央商务区配套商业体）两个商业综合体进行调查，从两者在区位、定位、入驻品牌、租金构成

等方面进行对比分析，从而对日后评估此类物业提供估价思路。

关键字：居住区商业综合体 商务区商业综合体 对比分析

主城区商业综合体概述

中山市城区的商业综合体主要分布在石岐区、东区，其中石岐区的商业体大多以服务周边居民消费者为主，其中包括有华发商都、石岐大信 新都汇、兴中广场、假日广场等；而东区由于划分了一个市级中央商务区，因此除了以服务周边居民为主的商业体外，还有部分作为中央商务区配套的商业综合体，比如天奕星河 COCO City、利和广场、紫马奔腾益田 Holiday Park等。

本次调查分析选取了两个建成年限相近但区位、定位、消费人群都不一致的商业体作为比较案例——中山华发商都（居住区商业综合体）、紫马奔腾益田Holiday Park（商务区商业综合体）。试图从中挖掘一下普通的商业综合体与位于中央商务区的商业综合体在招商、租金定位、呈现业态上有何差异。

案例分析

（一）中山华发商都

1、商场介绍

华发商都位于中山市石岐区中山二路3号，主体东至悦来南路，南至中山二路，西至道路及岐江壹号，北至楼宇建筑物。总占地2.73万㎡，总建筑面积19.47万㎡，整体是由6层商业裙楼和4幢住宅组成，是一座城市的综合体。



华发商都的位置处于石岐区新老交替的位置。商场位于石岐区老城区居住区内，区域人流量较大。但是由于是老城区，受到早期规划影响，附近道路规划有一定限制，车道数量较少及道路宽度较窄，导致周边场地处于道路拥堵的情况，这对商业体来说也是有一定的影响的。据调查，华发广场商业楼的品牌商户物业管理费为35-40元/㎡，散户物业管理费为10元/㎡。

2、各层主要业态及租金水平

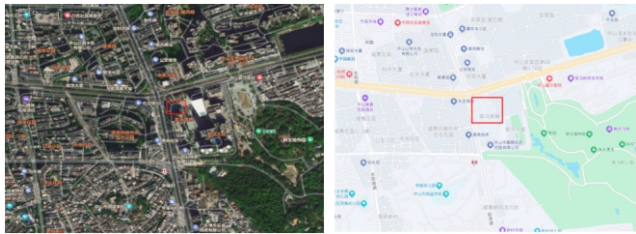
华发商都各层主要商业分布及租金水平

楼层分布	主要经营品类	主要进驻品牌商户	月租金水平情况	人流量	现状照片
1层	美食餐饮、服饰精品、数码电子、休闲运动	喜茶、星巴克、奈雪的茶、麦当劳、霸王茶姬、瑞幸咖啡、周大福、周生生、六福珠宝、老凤祥、名创优品、Watsons屈臣氏等	品牌商户：120-180元/㎡·月 散户租金：60-100元/㎡·月	大	
2层	美食餐饮、服饰精品、超市百货	MUJI、小米、永旺、VINKO小厨、良品铺子、麦当劳、大二巴等	品牌商户：50-100元/㎡·月 散户租金：30-40元/㎡·月	较大	
3层	服饰精品、生活配套、文体娱乐、重要产品、休闲运动	LI-NING、金宝贝、ANTA、佐丹奴、回力1927、富贵鸟、妮可贝贝、erke 鸿星尔克、卡淘趣、城市之家等	品牌商户：40-60元/㎡·月 散户租金：15-30元/㎡·月	较大	
4层	餐饮美食、重要产品、文体娱乐	1點點、小天才、HI 8桌球俱乐部、师烤、扭蛋工场等	品牌商户：50-90元/㎡·月 散户租金：30-40元/㎡·月	较大	
5层	餐饮美食、生活配套、文体娱乐	幸福蓝海国际影城、萨莉亚、儒子牛奈、炭舍炭火干锅、五谷渔粉、乐摩吧、蜜太郎、益码士、中国福利彩票等	品牌商户：40-90元/㎡·月 散户租金：15-30元/㎡·月	大	
6层	文体娱乐	与跃街舞、FITNESS、K6、食神、度克运动、拉伽瑜伽LAJIAYOGA等	散户租金：8-20元/㎡·月	一般	

（二）紫马奔腾益田 Holiday Park

1、商场介绍

紫马奔腾益田 Holiday Park，中山市东区中山五路2号地标巨著，总占地约6.8万㎡，总建面约40万㎡（含商业与写字楼），由4层商业裙楼与5幢超高层建筑共同构筑，是一座融合商业、办公与生态的城市活力综合体。约10万㎡商业体量，荟萃国际影城、精品零售、主题餐饮、文创空间；5幢超高层塔楼中，4幢180米超甲级写字楼（标准层约2000㎡）与1幢高端公寓（45-90㎡灵动空间）相得益彰。紫马奔腾以创新的“生态+商务+消费”三维发展模式，强势赋能东区核心价值。据调查，商业体内品牌商户物业管理费为27元/㎡。



2、各层主要业态及租金水平

紫马奔腾益田 Holiday Park各层主要商业分布及租金水平

楼层分布	主要经营品类	主要进驻品牌商户	月租金水平情况	人流量	现状照片
1层	美食餐饮、服饰精品、生活配套	HALO CAFE、广州唯品会零售有限公司、仙妮露德、POLOSPORT、佛山市南海屈臣氏个人用品有限公司、中山小车神平衡车俱乐部、瑞幸咖啡、柏利斯住宅装饰和装修	品牌商户：100-130元/㎡·月 散户租金：60-80元/㎡·月	一般	
2层	美食餐饮、生活配套、文体娱乐	新华书店、闪铭科技、松本寿司工坊、森之屋松本寿司工坊、欣怡舞蹈培训、妍莉美、简又生活、中山新海贝文化传播有限公司	品牌商户：50-70元/㎡·月 散户租金：25-40元/㎡·月	一般	
3层	美食餐饮、生活配套	美育星空、中山市花桥年华餐饮有限公司、中山市东区威尼斯牛扒城、中山市品小馆餐饮有限公司、大海亭日本料理	品牌商户：50-60元/㎡·月	较大	
4层	餐饮美食、健身	中山市东区威尼斯牛扒城、王者健身	品牌商户：25-50元/㎡·月	一般	

案例对比总结

1、主体情况对比

对象	华发商都广场	紫马奔腾益田 Holiday Park
位置	石岐区，中山二路与悦来南路交汇处西北侧	东区，中山五路与起湾道交汇处东南侧
建成时间	2021年	2019年
建筑规模	占地2.73万平方米，总建筑面积19.27万平方米，其中商业69087.00平方米	占地6.8万平方米，总建筑面积40万平方米，其中商业约10万平方米
自身业态	整体由6层商业裙楼和4幢住宅楼组成，属于商住综合体	整体由4层商业裙楼和4幢甲级写字楼、1幢高端公寓组成，属于商办综合体
周边业态	位于石岐区商住中心，往北石岐区老商圈“金都城-步行街-中山百货”，往西岐江公园，往东利和广场，往南银行一条街（悦来南路）	位于东区CBD中心，西邻盛景尚峰金融商务中心，北邻华凯商务大厦、中荣大厦，南靠紫马岭公园

2、业态分布对比及分析

从主要进驻品牌商户情况分析，华发广场业态分布更为全面，商业类型更多，品牌类型也更多，对消费者的商娱满足度更高，具有明显的大众化、亲民化，同时也在其中引进一定高端品牌。而紫马奔腾业态分布较为集中于品牌商户，择优择精，体现的是时尚与精致，更贴近于高端商务人群，具有明显的高端化、时尚化。

3、租金差异对比及分析

租金差异对比				
对象 类型	华发广场		紫马奔腾	
	品牌商户	散户	品牌商户	散户
楼层分布	元/m ² ·月			
1层	120-180	60-100	100-130	60-80
2层	50-100	30-40	50-70	25-40
3层	40-60	15-30	50-60	——
4层	50-90	15-30	25-50	——
5层	40-90	15-30	——	——
6层	——	8-20	——	——

从上表对比情况分析：（1）品牌商户凭借其品牌效应，对一般商户具有先天的优势，故而其天然成本也相应高于一般商户；（2）随楼层上升租金具有明显递减趋势，说明区位对于商业的影响不论是水平区位上还是垂直区位上，都是重大而明显的；（3）从两商业综合体对应楼层租金分析，华发广场首层租金明显高于紫马奔腾，结合实地调研发现华发广场凭借多元化的经营，低楼层的便捷性，吸引着更广泛的消费群体，进而助推了经营竞争，同时也增加了经营成本。但是随着楼层增加，高楼层的租金具有明显的断崖式下跌，也说明业态适配性与垂直区位租金衰减规律（高楼层租金锐减）同样关键。而紫马奔腾首层租金的区位优势略显逊色，但二层以上租金相对均衡，主要原因是引进的商户均为一些高端消费品牌（如大海亭日本料理）或网红品牌（如松本寿司工坊），其品牌吸引力足以弥补部分楼层影响。

（4）不同类型的商业体均有一个共同点，餐饮类业态商户对租金的接受程度较宽，且对楼层需求较低。楼层递减的规律对于餐饮类商户来说不显著，其更倾向于集聚在商业体的某一层。因此我们可以看到华发广场的4-5楼主要以餐饮为主，其租金范围就比3层以服装、运动消费为主的要高。

4、商业综合体各自优劣势

对于华发广场（居住区的商业综合体）来说，交通便捷度较差，华发广场虽位于传统商业核心区域，但受限于早期城市规划，道路狭窄，交通拥堵问题较为突出，影响了消费者的到访体验。而紫马奔腾（商务区的商业综合体）则得益于新兴CBD的规划，路网发达，交通便捷，为消费者提供了良好的出行条件。

在消费人群偏好上，华发广场周边以中老年人及追求低租金务工人员为主，消费偏好趋于平民化，注重性价比，周末人流量较大；紫马奔腾则主要服务于白领、年轻上班族及中高端住宅小区的居民，消费偏好高端时尚，注重品质与体

验，工作日人流量反而较大。

此外，在商业氛围浓厚度方面，华发广场虽面临传统商业转型的困局，但其作为中山传统的商业核心区域，仍具有一定的商业影响力。而紫马奔腾虽作为新兴的商业地标，但由于周边综合型商业体众多，消费人群分流严重，导致其商业氛围相对较弱。

总结

综上所述，本文对比分析了中山市石岐区华发商都（居住区商业综合体）与东区紫马奔腾益田Holiday Park（商务区商业综合体），通过对两者在区位、定位、入驻品牌、租金构成等方面进行分析总结，虽然两者整体上同为商业综合体，但由于区位、交通、业态、品牌、运营、设计体验等方面的差异，展现了两者间的各自特色，形成的不再是单纯的竞争模式，而是互补、共赢、多元化的发展模式，当然商业综合体最终成功与否还是决定于对消费群体的吸引力。

而我们作为评估行业，在对这类大型商业综合体进行分析评估时，除了考虑楼层对租金售价的影响外，还必须考虑商业综合体自身区位定位、客群消费力及物业硬件给其价值产生的影响，并且更多的要结合思考商业综合体选址于此及运营模式的背后逻辑，同时也要对比周边类似商业体，发现其中优劣所在，方能更加准确的揭示估价对象客观合理的内在价值。



银行营业网点租金评估的因素分析

国策成都分公司 ©李欢 曹志锋 郑海涛

摘要

银行营业网点的租金水平，普遍明显高于同区域内其他商业用房。本文从银行营业网点选址的特殊性要求出发，剖析房地产估价中各因素对银行营业网点租金的具体影响，并通过实际案例进行了分析验证。

关键词：银行营业网点选址、银行营业网点租金、案例分析

在互联网金融趋势下，越来越多的银行业务转为线上办理，如存款、转账、理财、甚至部分贷款业务等，但开户、大额现金存取以及大多数对公等业务仍需线下办理。部分老年人基于习惯和学习能力等原因，也会选择到实体网点办理业务。总体而言，新时期还赋予了银行营业网点普惠金融、场景金融等新的涵义。另外，实体营业网点还对于银行树立品牌形象有着重要意义。在新形势下，银行营业网点布局可能会进行调整，但绝不会消失。

银行营业网点设置一般会考虑以下三个方面因素：一是整体战略布局需要；二是为客户提供更为便捷的金融服务；三是区域内的同业竞争情况。为了便于及时调整以适应市场环境的变化，银行在设置营业网点时一般会选择租赁而非购买。

商业用房的租金，是在不同影响因素的综合作用下形成的，如规模、经营方式、临街状况、交通条件、租约期、递增率等等。即便是在同一条街道上的商业用房，租金也会出现较大差异。与住宅用房相比，商业用房租金水平的影响因素多、影响程度大，且不易可靠获取。基于上述原因以及银行内部管理要求，银行通常会在租前选择专业的房地产估价机构对租金进行评估，为其最后决策提供参考依据。

在房地产租赁估价实务中我们发现，银行营业网点的租金水平普遍明显高于区域内其他商业用房。本文将尝试分析其中原因，并对银行网点租金估价实务中所遇到的问题进行粗浅探讨。

银行在营业网点选址上的特殊考虑

银行营业网点也属于商业用房范畴，但因其经营的特殊性，银行在其选址时也存在特殊考虑，而且还会受到总部对于营业网点布局发展规划的制约。银行在营业网点选址时通常会关注以下几个因素。

1、城市商圈

城市商圈主要分为居住区、商业街、办公区三大类。银行在营业网点选址时会选择与网点自身业务定位匹配的商圈，满足该商圈内的目标客户人群的业务需求。选定商圈后，再选择商圈内人流量大、昭示性好的具体位置。

2、同业竞争

通过分析商圈内业已经存在的同业网点分布和经营情况，判断自身在该区域布局网点的优势和劣势，预测布局网点后能否到达预期效果。

3、交通条件

交通条件主要为交通的通达度和道路交通条件。交通的通达度既要从顾客方面，也要从银行经营网点自身考虑。从顾客方面考虑，主要是客户到达便利程度，如公交站点、天桥、地下通道等的分布，附近公交线路的条数，公交车辆时间间隔，停车场等；从银行经营网点自身考虑，主要是运钞车进出、停靠的便利程度。道路交通条件主要考虑道路类型和拥堵状况。

4、安全性

安全性对于银行营业网点来说非常重要。银行通常会要求周边安全环境良好，业态合适，一般不会选择在过于偏僻，或有爆炸、强磁场以及有水灾、火灾隐患的环境中。

5、外部配套设施

选址时应选择外部基础设施和外部公共服务设施配套完善的区域，如给排水、供电、网络通讯、停车场等，这些设施可以提高银行的运营效率和客户体验。

6、建筑物要求

(1) 外观

建筑物外观应稳重大气，观感好，正面采光通气良好。一般应为当地较好、建成时间较短的建筑物，建筑形态适合形象广告制作且应具有较好的传播效果。商业用房昭示性好、开间大，正门应尽量选择在主街道的十字路口。

(2) 室内

门面开阔，房屋呈长方形或弧形；屋内开阔，承重墙、柱相对较少，备选建筑面积一般为400-600平方米。特殊条件可放宽到300-1200平方米，也可选择上下两层一并租赁。

能符合银行营业网点选址要求的商业用房，其区位状

况和实物状况肯定相对较优，潜在需求度也相应较高，业主有较大的主动权和议价权。因此，需求的特殊性和供给的稀缺性应该是银行营业网点租金高于区域内其他商业用房租金的主要原因之一。

房地产租赁估价中各因素对银行营业网点租金的具体影响

房地产估价理论中，影响商业用房租金的主要因素是区位状况和实物状况，另外还要考虑市场状况、交易情况、税费负担方式对租金的影响。

区位状况包括地理位置、交通条件、外部配套、周围环境。实物状况包括建筑规模、建筑外观、建筑结构、设施设备、装饰装修、建筑性能、空间布局、新旧程度等。市场状况是指房地产交易时的市场形势、政策环境、金融环境等。交易情况是指房地产的交易价格是否正常，是否受特殊情况的影响。税费负担方式是指可比实例成交租金与估价对象租金的税费负担方式，即交易税费由谁承担。

1、区域状况

根据银行营业网点选址需考虑的因素，在特定的商圈内选择人流量大、昭示性好、交通便利并便于客户到达、外部配套设施完善、周边安全环境良好且业态合适的区域，以上因素对租金均有增值影响。

2、实物状况

银行营业网点要求建筑物外观观感好、开间大，正门位于主要街道的十字路口、建筑物较新、房屋呈长方形或弧形、屋内开间且承重墙或柱较少；同时还要求建筑物有良好的昭示性，昭示性好不仅便于客户识别该银行营业网点本身，还有利于提升和宣传该金融机构的整体企业形象，是银行总部在网点选址审批中格外关注的重点内容。因此，昭示性因素对银行营业网点租金的影响幅度，明显大于对常规业态的增值影响幅度。

在银行营业网点租金评估中，建筑面积对租金的影响较为特殊。一般而言，建筑面积与租金呈反比。大部分经营

业态对于建筑面积的需求在50-200平方米，随着建筑面积增加，租金呈递减趋势。但在银行营业网点租金估价实务中，若可比实例的建筑面积均为200平方米以下，估价对象的建筑面积为500平方米，那么在对建筑面积进行调整时，应将可比实例的租金向上调整。因为银行营业网点具有自身的特殊性，其对建筑面积的需求一般为400-600平方米，出租方也通常会因银行对建筑面积的特殊需求而坐地起价。因此，笔者认为，在银行营业网点租金评估中，需要充分考虑银行营业网点因对建筑面积的特殊需求而愿意额外付出的租金这一客观实际情况。

3、交易情况

新增的银行营业网点，交易情况相对较为正常，但当银行营业网点续租时，即使市场租金已下降，出租方通常也不会降低租金。而银行出于机会成本的考虑，如已付出的装修改造成本、更换网点的时间成本以及后续装修改造成本等，会被迫接受高于市场的租金，导致最终签订的租约租金高于市场租金。从估价理论而言，这属于对交易对象有特殊偏好的交易。根据《房地产估价理论与方法》，“可比实例的成交价格如果是不正常的，就需要对其进行交易情况修正。经过交易情况修正后，可比实例实际而可能是非正常的成交价格便变成了正常价格。”但是在银行营业网点租金评估中，选取的可比实例一般为正常成交价，所要求取的估价对象租金反而不是正常成交价。房地产租赁估价实务中是否应考虑该因素对租金的影响呢？笔者认为不应该考虑。因为这类估价需要遵循一个假设前提，即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，所谓“公开、平等、自愿的交易市场”需要满足以下条件：（1）自愿交易的买卖双方；（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，买卖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。

续租网点是银行的实际需求，而出租方不降租也是事实，怎么解决这个矛盾呢？笔者认为，金融机构应以房地产估价机构出具的租金评估报告中的结论为基础，在此基础上考虑因重新租赁网点的机会成本，合理确定续租租金。

4、税费影响

根据我国税务的相关规定，出租人应缴纳的税费为房产税、增值税及附加、印花税、城镇土地使用税、企业所得税（或个人所得税），以成都五城区为例：出租人为个人和企业时，需缴纳的税费及税率如下：

个人：

税种	税率	计税基数
房产税	6%	税率12%，个人减半征收，不含税租金收入
增值税	5%	税率5%，不含增值税租金收入
城市维护建设税	2.5%	增值税额的7%，减半征收
教育附加	3.0%	增值税额的3%，月租金超10万，减半征收
地方教育附加	2.00%	增值税额的2%，月租金超10万，减半征收
印花税	0.05%	税率1‰，2019年以后的合同减半征收，不含税租金收入
个人所得税	2%	800以下，免税；800-3万，1.8%；3万以上，2%
城镇土地使用税	8	土地使用税=土地对应等级每平方米税额+楼层÷12×X（X为开具的月份，如开具1-3月，则X=3。

企业：

税种	税率	计税基数
房产税	12%	不含增值税租金收入
增值税	5%	不含增值税租金收入
城市维护建设税	5%	增值税
教育附加	3%	增值税
地方教育附加	2%	增值税
印花税	0.1%	不含增值税租金收入
企业所得税	企业所得税为企业年终核算，评估时无法考虑	/
城镇土地使用税	16	占地面积×税额

经换算，出租人为个人和企业时，综合税率分别约为13%和18%。由于银行在承租房屋时必须严格执行相关会计制度规定，要求出租方出具税票，但又不能直接为出租方承担税负，因此出租方通常会以提高租金的方式，将其应缴纳的税费转嫁给银行。

租赁估价实例验证分析

接下来，通过一则银行营业网点租金评估实例，对上述论述进行验证和分析。

1、拟被选作银行营业网点的商业用房概况

该商业用房位于成都市锦江区的临街1层，产权人为****有限公司，一面临街，为住宅小区的底层商业，建成年代为2022年，建筑面积500平方米，平面形状为矩形，开间约18米，进深约22米，室内有少量承重柱，无承重墙，昭示性好。目前双方初步议定意向租金为300元/月。本次验证中，采用市场法求取该商业用房的租金，并将求取的比较租金与其实际租金进行比较分析。

2、测算及验证过程

（1）估价对象与可比实例具体情况详见下表：

项目	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
项目坐落	成都市锦江区**路**号	成都市锦江区**路**号	成都市锦江区**路**号	成都市锦江区**路**号
成交租金(元/㎡·月)	-	220	210	208
交易时间	2023年11月*日	2023年8月	2023年5月	2023年10月
交易情况	正常	正常	正常	正常
付款方式	季付	季付	季付	季付
税费负担方式	承租方承担租赁交易双方的税费，出租方为企业	根据当地租赁习惯，税费由租赁交易双方各自负担	根据当地租赁习惯，税费由租赁交易双方各自负担	根据当地租赁习惯，税费由租赁交易双方各自负担
建成年代	2022年	2020年	2022年	2021年
完损程度	完好房	完好房	完好房	完好房
建筑面积(㎡)	500	300	330	260
平面布局	矩形，有少量承重柱，无承重墙，平面布局较好	大致呈矩形，有少量承重柱，无承重墙，平面布局较好	大致呈矩形，有少量承重柱，无承重墙，平面布局较好	大致呈矩形，有少量承重柱及承重墙，平面布局一般
昭示性	昭示性好	昭示性好	昭示性较好	昭示性好
开间进深	开间约18米，进深约22米	开间约11米，进深约22米	开间约12米，进深约20米	开间约9米，进深约23米
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
临街道路类型	支路	支路	支路	支路
所在楼层	1	1	1	1
设备设施	有喷淋、消防、安防、通讯、网络等，设施较先进完善	有喷淋、消防、安防、通讯、网络等，设施较先进完善	有喷淋、消防、安防、通讯、网络等，设施较先进完善	有喷淋、消防、安防、通讯、网络等，设施较先进完善
层高（米）	3.6米	约3.6米	约3.6米	约3.6米
装修档次	清水	由租户自行装修，设定为清水	由租户自行装修，设定为清水	由租户自行装修，设定为清水
物业管理	专业物业管理	专业物业管理	专业物业管理	专业物业管理
停车便利度	自带地下停车场	自带地下停车场	自带地下停车场	自带地下停车场
备注	1、根据当地租赁习惯，虽然可比实例A、B、C的税费负担方式为由租赁交易双方各自负担，但据市场调研得知，出租方一般不会申报并缴纳其应承担的税费，故案例租金中未包含出租方应缴纳的税费。 2、房地产租赁估价中，还应考虑租金支付方式、租约期长短、租约期内初始租金与未来租金变化幅度的关联、装修由谁负责、除大修费用外的物管理费、水电气费、维修费等物业维护费由谁承担等因素对租金的影响，在本租赁估价实例中，上述因素较为一致，故未列示。			

（2）估价对象与可比实例的各影响因素条件表

项目	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
项目坐落	成都市锦江区**路**号	成都市锦江区**路**号	成都市锦江区**路**号	成都市锦江区**路**号
成交租金(元/㎡·月)	-	220	210	208
交易时间	2023年11月*日	2023年8月	2023年5月	2023年10月
交易情况	正常	正常	正常	正常
付款方式	季付	季付	季付	季付
税费负担方式	承租方承担租赁交易双方的税费，出租方为企业	根据当地租赁习惯，税费由租赁交易双方各自负担	根据当地租赁习惯，税费由租赁交易双方各自负担	根据当地租赁习惯，税费由租赁交易双方各自负担
区位状况				
商服繁华度	较好	较好	一般	较好
交通便捷度	较好	较好	较好	一般
道路通达度	较好	较好	一般	较好
环境优劣势	较好	较好	较好	较好
交通管制	工作日尾号限行交通管制	工作日尾号限行交通管制	工作日尾号限行交通管制	工作日尾号限行交通管制
外部配套设施完善度	完备	完备	完备	完备
所在楼层	1层	1层	1层	1层
权益状况				
土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
规划限制条件	商住混合区	商住混合区	商住混合区	商住混合区
完损程度	完好房	完好房	完好房	完好房
建筑面积(㎡)	500	300	330	260
实物状况				
平面布局	矩形，有少量承重柱，无承重墙，平面布局较好	大致呈矩形，有少量承重柱，无承重墙，平面布局较好	大致呈矩形，有少量承重柱，无承重墙，平面布局较好	大致呈矩形，有少量承重柱及承重墙，平面布局一般
昭示性	昭示性好	昭示性好	昭示性较好	昭示性好
开间进深	开间约18米，进深约22米	开间约11米，进深约22米	开间约12米，进深约20米	开间约9米，进深约23米
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
临街道路类型	支路	支路	支路	支路
设备设施	有喷淋、消防、安防、通讯、网络等，设施较先进完善	有喷淋、消防、安防、通讯、网络等，设施较先进完善	有喷淋、消防、安防、通讯、网络等，设施较先进完善	有喷淋、消防、安防、通讯、网络等，设施较先进完善
层高（米）	3.6米	约3.6米	约3.6米	约3.6米
装修档次	清水	由租户自行装修，设定为清水	由租户自行装修，设定为清水	由租户自行装修，设定为清水
物业管理	专业物业管理	专业物业管理	专业物业管理	专业物业管理
停车便利度	自带地下停车场	自带地下停车场	自带地下停车场	地面停车位

采用直接比较调整，以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况进行比较，根据其间的差异对可比实例成交租金进行调整。详见比较因素调整系数表。

昭示性因素对银行营业网点租金的正面影响幅度，明显大于对常规业态的影响幅度，因此，需要调高该因素的调整系数的影响幅度，并大于其他因素调整系数的幅度。

考虑到银行营业网点对建筑面积的特殊需求，在编制建筑面积调整体系时，将建筑面积与租金之间的反比关系调整为正比关系。

(3) 比较因素调整系数表

项目		可比实例A	可比实例B	可比实例C
成交租金（元/㎡·月）		220	210	208
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
付款方式		100/100	100/100	100/100
税费负担方式		100/85	100/85	100/85
区 位 状 况	商服繁华度	100/100	100/98	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/98
	道路通达度	100/100	100/98	100/100
	环境优劣度	100/100	100/100	100/100
	交通管制	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施完善度	100/100	100/100	100/100
权 益 状 况	所在楼层	100/100	100/100	100/100
	土地使用权类型	100/100	100/100	100/100
	规划限制条件	100/100	100/100	100/100
实 物 状 况	完损程度	100/100	100/100	100/100
	建筑面积(㎡)	100/95	100/95	100/94
	平面布局	100/100	100/100	100/98
	昭示性	100/100	100/96	100/100
	开间进深	100/98	100/99	100/96
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	临街道路类型	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	层高（米）	100/100	100/100	100/100
	装修档次	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	停车便利度	100/100	100/100	100/99
可比实例比较租金（元/㎡·月）		278	285	285

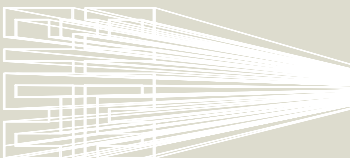
采用简单算术平均法求取估价对象的客观租金：

$$(278+285+285) \div 3 = 283 \text{元/平方米} \cdot \text{月} (\text{取整至个位})$$

3、银行营业网点租金评估实例验证结论分析

从上述测算可以得出，税费负担方式对租金的影响为30%；若不考虑税费负担方式对租金的影响，仅考虑区位状况及实物状况对租金的影响约为15%。虽然选取的可比实例租金均低于该商业房地产的实际租金，但是经过统一税费负担方式、以及进行区位状况及实物状况调整后，测算得出的租金比较价值与该商业房地产的实际租金较为接近。由此可验证前述观点，即“被选为银行营业网点的商业用房，区域状况和实物状况均较优，因此其租金在该区域内处于较高的水平”。

但是，从上述测算也不难看出，虽然经过统一税费负担方式、以及进行区位状况及实物状况调整后，测算得出的租金比较价值依旧低于实际租金，说明测算验证中存在未予以具体量化考虑的影响因素。



总结

银行营业网点租金在诸多因素共同影响下形成，而房地产估价机构在估价过程中并未完全了解这些影响因素。因此房地产估价机构在承接该类项目时，应充分调查了解影响银行营业网点租金的因素，并结合估价规范分析这些租金影响因素，选取银行营业网点租金估价中可以考虑的对租金有影响的因素，最终确定估价结果。对于银行营业网点租金估价中无法考虑的、但实际对租金有影响的因素，房地产估价机构应该在报告中详细披露评估未考虑的对租金有影响的因素，以便于金融机构在参考房地产估价机构出具的租金评估报告结论的同时，结合实际情况合理确定网点租金。

参考文献：
[1]李城生睿. 银行网点的选址分析[J]. 科学导报·学术. 2020（29）.
[2]优家调研咨询机构. 银行在开设新网点时，如何才能做到选址正确？[EB/OL]. 2023-06-28. <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1769938630870695150&wfr=spider&for=pc>
[3]缪健. 浅析我国商业银行营业网点的建设. [EB/OL]. 2022-08-04. <https://www.wenmi.com/article/pvofun02yc7u.html>
[4]雪球. 【网点选址】银行分支机构选址指引. [EB/OL]. 2019-10-26. <https://xueqiu.com/9469026932/134671292>



第四代住宅规划下地价评估的难点与解决路径

国策成都分公司 廖海燕 许可 江志勋

（本文在四川省土地估价师协会成立三十周年征文活动中荣获三等奖）

摘要

在激烈的市场竞争和持续创新的推动下，住宅房地产产品不断更新迭代升级。从满足基本生理需求的茅草房，到兼顾安全需求的瓦砖房，再到满足城市开发和品质需求的电梯房，中国房地产住宅经历了初代、二代、三代的发展。如今，关于四代住宅的讨论也时有耳闻。那么，什么是四代住宅呢？进行地价评估将面临怎样的难点和挑战，本文将分析第四代住宅的特点及地价评估方法、难点和解决路径。

关键词：第四代住宅、评估方法、难点与解决路径

四代住宅的理论依据及发展历程

第四代住宅是在传统住宅的基础上，融合了更多科技元素和人性化设计的一种住宅类型。它不仅注重居住的舒适度和便利性，还强调环保、节能和健康等方面的要求。2016年，国内首次提出“第四代住宅”概念，并于2017年在成都落地了第一个第四代住宅项目“七一国际广场”。

2021年5月10日，中国工程标准化协会发布了《城市森林花园住宅设计标准》，自2021年10月1日起施行。该标准为城市森林花园住宅的设计、建造和管理提供了全面的指导和规范。自发布以来，该标准已在多个地区得到了广泛应用和推广，目前四川地区的眉山、德阳、乐山、内江、资阳等市已出台了相关的政策文件规定，一些城市已经根据该标准建成或在建了多个城市森林花园住宅项目。

《城市森林花园住宅设计标准》要点总结

结合各地公布的试点文件，下面将试点方案中关于设计要求、规划管控要求和管理使用要求的要点进行总结。

1、针对设计要求，要点如下：

①户型要求，要求每户户型套内建筑面积（不含空中花园面积）不小于90平方米。

②每户可设置1个外挑通高不低于两个自然层高度、采用悬挑结构、有覆土植物的户属空间花园。花园水平投影面积不得大于户型套内建筑面积的45%。

③空中花园应满足绿化种植荷载、栽种、防渗、抗风、养管等安全使用需求，空中花园覆土绿化区域面积应不小于空中花园水平投影建筑面积的50%。

④空中花园只能设置满足安全要求的围护设施以及避免实现干扰的维护结构，至少应有相连2条外侧边不封闭。维护设施不得采用全实体栏板。

2、针对规划管控要求，要点如下：

①空中花园建筑面积应按规定计入总建筑面积，不计

入计容建筑面积。设置在建筑主体结构内的阳台不得认定为空中花园，应作为计容建筑面积计入容积率。

②空间花园不纳入项目绿地率计算。

3、关于管理使用要求，要点如下：

住宅应按物业服务企业的要求对空中花园植物进行管护、补植，不得擅自改造、改变空中花园使用功能和用途。

第四代住宅的优劣势分析

1、第四代住宅的优势分析

居住品质提升：对于购房者而言，四代住宅增加了私人的空中花园，为业主提供了优美的自然环境和宜人的景观，同时提供了舒适、宁静的居住环境。

增加实得面积：由于空中花园建筑面积应按规定计入总建筑面积，不计入计容建筑面积，不计入产权，对购房者而言，实际使用面积得到显著提升，增加了居住空间。同时空中庭院的设置，为住户提供了更多的半室外活动空间，增强了人与自然的交互性。

生态环境改善：从宏观上分析，城市森林公园住宅设计注重绿化和生态平衡，通过增加绿地面积、种植树木和花卉，以及设置水体等自然景观，有效改善了城市的生态环境。这些绿色空间不仅能够吸收二氧化碳、释放氧气，还能降低城市热岛效应，提高空气质量。

2、第四代住宅的劣势分析

安全隐患和蚊虫问题：由于阳台大面积挑出和植物种植的存在，在极端天气下可能存在积水和植物坠落的安全隐患。阳台外的植物容易招惹蚊虫，特别是在夏季，这可能影响住户的生活品质。

建设成本高：城市森林公园住宅的建设需要投入大量的资金用于绿化、景观设计和基础设施建设。这些成本可能会转嫁到购房者身上，导致房价上涨。

维护难度大：森林公园住宅需要定期进行绿化养护、景观维护和设施更新等工作，这些工作需要专业的团队和资



金支持。如果管理不善，可能会导致环境质量下降，影响居民的居住体验。

市场接受度有限：虽然城市森林公园住宅具有诸多优势，但并非所有购房者都愿意为此支付高昂的价格。部分购房者可能更关注价格、地段等因素，对森林公园住宅的需求有限。

地价评估方法、难点与解决路径

根据《城镇土地估价规程》，待开发的住宅用地宜采用市场比较法，并至少另辅一种适宜的估价方法，不适宜采用成本逼近法，可采用剩余法，又根据国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发[2018]4号），出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括收益还原法，市场比较法、剩余法之一，以及成本逼近法或公示地价系数修正法。综上所述，对于住宅用地可能采用到的估价方法有以下三种，市场比较法、剩余法及公示地价系数修正法。以下将逐步分析采用这三种方法时将面临的难点和挑战及解决路径。

1、剩余法

剩余法是在测算开发后的不动产正常交易价格的基础

上，扣除预计正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

而按“城市森林公园”规划执行相较于传统的规划设计，修建完成后的住宅新增了一个户属空间花园，增加了房屋的实得使用面积，同时住宅的景观环境更好，然而同时也会增加整个建安成本以及在私密性和安全性等方面呈现劣势。因此相对于传统的住宅设计标准，城市森森花园住宅设计标准下土地，开发完成不动产交易价格或将有所上涨，且正常开发成本也将有所上涨。通过查询相关资料，据明源地产研究，第四代生态住宅较传统住宅按建筑面积增加成本650-700元/平方米。据新浪财经报道，做四代住宅的建筑成本增加800-1000元/平方米。由于材料的使用，地区的差异及人员工资的差异，建筑成本有所差异，中位数在700-800元/平方米。

对于土地估价师而言，准确判断成本增加值和开发完成后的售价是一个较大的挑战。其中成本取决于多种因素，包括技术复杂度、建筑材料、智能化系统、环保要求和施工难度等，售价应考虑市场接受程度，因此作为土地估价师需要不断更新自己的专业知识和技能，以适应新的评估需求，另一方面，在项目实施过程中要充分的与开发商、设计师、施工团队等相关方进行有效沟通，确保相关方对成本有共同的理解。同时要做好充分的市场调研，了解目标市场的需求和偏好。



2、市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地的方法。主要考虑的差异包含交易情况、估价期日地价指数、区域因素、个别因素和年期修正指数。

经过逐项分析可以发现，“城市森林公园”规划属于宗地的规划条件，但个别因素修正因子中“其他规划限制条件”具体包含哪些指标，在《城镇土地估价规程》中没有明确，从字面理解，是值针对宗地规划对地价的影响。一般的“其他规划限制条件”主要包含宗地的用途、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度、土地使用年限以及一些特殊的要求比如自持、配建、移交等，规划为“城市森林公园”是否对地价有所影响。当然若选取的三个比较实例和估价对象均规划为“第四代住宅”，那么可以不用考虑该项因素的影响。但目前处于试点阶段，难以选择到适合的又规划为“第四代住宅”的案例，那我们又应该怎么处理呢，笔者认为可以按以下方式提取出改项规划因素对地价的影响。先假设两宗土地其他影响地价因素完全一致再对因存在住宅设计标准差异所引起的地价水平的差异，得到调整指数，但这仅仅是理论上成立，实际中很难找到满足上述条件的实例进行分析，因此采用比较法进行估价时难度较大。调整指数可以通过对待估宗地进行两次剩余法的计算得出，可以将拟按《城市森林花园住宅设计标准》情况下的建安和不动产交易价格代入后得到对应的土地价格，将此价格与传统住宅设计标准下剩余法得到的土地价格进行比对，得到两种情况下的地价的差异，从而得到因设计标准差异需进行的调整指数。

3、公示地价系数修正法

基准地价系数修正法估价是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日时价格的方法。

公示地价主要在个别条件中进行调整，调整指数可以参考比较法中的调整指数的计算方法得到。

分析结论

综上所述，按城市森林花园住宅设计标准的土地与按传统住宅设计标准的土地相比，地价理论上应存在差异，具体应结合所在宗地区域的住宅房地产市场状况、居住习惯和工程造价的相关信息进行综合的分析，综合判断地价水平。但目前大部分地区针对“城市森林花园住宅设计标准”的方案尚在试点阶段，且整体房地产市场较为低迷，第四代住宅是否能够得到比传统的第三代住宅的青睐还需要市场的检验。作为开发商而言，存在成本增加、产品是否被接受的不确定性风险。因此针对规划为第四代住宅的土地进行评估时，作为土地估价师面临未来趋势的不确定性、技术与材料的更新换代、成本效益分析困难等一系列挑战，我们应该持续更新自己的专业知识，了解最新的建筑技术、材料和市场趋势；与建筑师、工程师等专业人士合作，提高自身的综合能力；要坚持深入市场调研，了解目标市场的需求和偏好；强化数据分析能力，通过先进的数据分析工具和方法，进行准确的成本效益分析；建立良好的沟通机制，与所有相关方建立开放、透明的沟通渠道，确定信息的准确传递和共识的形成。专业能力的提升是不断追求卓越的必经之路，让我们以积极的态度和不懈的努力，迎接每一个成长的机会。



人工智能重构住房租赁生态： 工具到引擎的变革

国策长沙分公司 张 慧

摘要

目前，人工智能（AI）在住房租赁领域的应用已非常广泛。从市场分析到租客服务，从资产管理到风险防控，AI技术正以“润物细无声”的方式重塑行业生态。这一进程既带来了效率提升与体验优化的显著红利，也暴露出数据安全、算法公平等潜在挑战。本文将结合当前住房租赁行业发展状况，梳理AI在住房租赁中的应用场景、积极影响及未来需关注的风险。

关键词：人工智能（AI）、住房租赁、应用场景、积极影响、潜在挑战

Ai在住房租赁中的核心应用场景

(一) 市场分析与趋势预测：决策从“经验驱动”过渡到“数据驱动”

传统的住房租赁依主要靠过去的经验数据洞察市场，并不能满足现今社会中存在的瞬息万变的形势如政策、人口和经济发展等；而采用AI结合大数据信息，可以建立多维决策模型，2025年2月有研究表明，在针对具体问题（上海长租公寓市场）解决相关问题时，利用AI量化分析某一地区的供需情况、客群喜好及租金走势，并以此为基础辅助投资方、运营方做出理性判断，可避免由信息缺失造成的不良影响。

(二) 用户画像与精准服务：从“广撒网”到“个性化”匹配

租客的需求是多元化的，但是在传统模式下的企业的捕获能力是较差的，用AI将租客的信用记录、社交行为、支付偏好以及之前的反馈信息形成大数据后，再将这些数据汇集起来可以塑造出不同维度的画像。通过头部租赁平台的AI分析可以发现，年轻白领更加关注自己通勤的便利程度以及在所在小区的社交圈，而对于有小孩的家庭型租客来说更加看重学区房以及房间面积的大小，平台可以基于大数据自动为租客匹配合适房源，并提供个性化的服务比如智能门锁、家政推荐等来提高租客的满意度。

(三) 租赁流程智能化：从“人工跑腿”到“一站式线上”

传统租赁流程（看房、签约、入住、报修）一般涉及大量的人工操作，用时较长且易生差错，AI租房系统的普及从根本上改变了这一模式：经过整合VR看房、电子签约、智能门锁以及在线报修等功能，租客能在线把全流程操作都完成，某AI租房系统能实现“图文+VR+线下带看”三种看房模式，租客可以预约时段，实时与管家对话；系统自动生成符合要求的合同，支持电子签名；智能门锁凭借人脸识别达成“一键开门”目的，报修的时候，平台直接向维修人员派单且跟踪其进度。这种“无人值守”模式不仅把租赁周期从平均7天缩短成2天，同时还节约了企业的人力成本。

(四) 资产管理与运维优化：从“被动反应”到“主动预见”

住房租赁长期运营需要高效的资产管理与风险控制，AI技术在此过程中的应用主要体现在两方面：一方面，通过物联网设备(如智能水电表、安防摄像头)实时采集房屋的各项情况数据，结合历史维保数据判断设备的故障风险进行预防性维修，把从前平均需要24小时才能完成的维修工作的响应时间压缩到4小时内；另一方面，通过动态信用评级模型来评价租户租金缴付行为的变化趋势和习惯，以此作为预警基础来进行事前风控，防控坏账产生，以系统收集租客的消费频次、社交活跃度等有效数据，构建信用评级体系代替原有的征信系统，为缺乏征信记录的租房的年轻人提供租房机会。

Ai赋能的积极影响：效率、体验跟行业升级

(一) 提升运营效率，降低企业成本

AI最大的优势就是自动化、精确化。以传统方式筛选租户，需要人工去审核企业的信用报告、缴税证明或就业证明等材料，十分耗费时间，并且还容易出现人为的主观判断误差等问题；若是使用了AI智能系统，则可以直接将多个数据源的信息，例如信用平台、支付记录以及社交行为等汇集起来，在十分钟内对用户是否具备支付能力、行为稳定性以及是否存在欺诈风险等方面进行评定，将效率提升八成以上，同时还可以支持包括基于AI驱动的智能合同管理、费用结算及访客登记等功能的线上操作，因此不会引入大量的线下工作人员，对于企业的运营成本降低也较为明显。

(二) 优化用户体验，满足个性化需求

年轻一代（特别是Z时代）消费者对租住房子的需求从有得住上升到了住得好，AI租房系统通过“智能推荐+场景化服务”精准满足这一需求：例如，系统可根据租客的购物习惯（如频繁购买健身器材）推送附近健身房优惠信息；通过分析通勤路线，推荐地铁站1公里内的房源；智能温控系统则可根据租客的作息时间自动调节室温。从上述方面着手细化，让客户的“居住满意度”得到提高，进而复租率随之增长。

（三）推动行业数字化转型，激活市场潜力

AI加入是住房租赁行业加速数字化发展的推手，信息不对称现象逐渐消失。租房人可以通过比价多看样板间了解更多信息，而房东则可以更精准地定价，市场交易效率提升。此外，通过大数据分析以及充分挖掘AI大数据的优势来对一些租金市场的趋势性变化及相应的风险进行分析与判断有利于更多的机构投资者比如保险资金、REITs等参与到租赁市场当中，2023年全国租赁住宅大宗交易金额同比增长近80%至108亿元，2024年这一趋势仍在延续，为市场注入长期资金活力。

潜在挑战与风险： 技术红利背后的潜在隐忧

尽管AI为住房租赁行业带来了明显的革新，但它的应用同样伴随多种风险，要引发行业与监管部门的高度关注。

（一）数据隐私与安全：“数字裸奔”所面临的威胁

实现强大的AI功能必须经过大量数据采集、分析得到相关结论，并且包含大量的租客个人信息，若系统防护水平不够强大，则存在被非法盗取、被滥用的风险。有租赁平台曾经因为数据库漏洞导致十万租客信息遭人非法转移，引发大量客户大规模投诉。更有不法分子会通过使用AI来冒充他人，进行租赁诈骗的行为。在大数据下如何做好数据利用和隐私保护，是行业面对的重要问题之一。

（二）算法偏见与公平性：“技术中立”的错觉

人工智能算法存在的一些“偏见”，也有加剧社会不平等问题发生的可能。有研究指出有些AI系统的“把关”功能，在筛选租户的时候，采用了带有偏见的训练数据，其结果是排斥性地“圈选”出了一批有碍公平公正的人群。因为算法决策逻辑不透明，无法知悉背后具体的逻辑，所以也就很难让租户对该算法进行申诉。

（三）技术依赖与系统风险：因“机器故障”出现的连锁反应

过度依赖AI系统会引发其崩溃时“一损俱损”的局面，倘若系统因算法出错、遭受黑客攻击或者机器设备出现故障停

止运作，则会导致租赁相关的门禁控制、付费等业务停摆；另外，AI无法代替人的情感互通，若是租客产生邻里纠纷需要进行调解的话，则只能让AI来提供数据辅助，最终仍需运营人员通过协商来解决问题，一旦技术的人力失衡就会使服务的温度下降。

未来展望：搭建“智能+安全+包容”的租赁新生态

至2025年，人工智能与住房租赁的融合已是很密切。未来，只有将技术、监管、伦理多维度发力，才能推动行业健康发展、生态良性循环。

在技术层面，AI系统需向“可解释性”与“动态迭代”的升级，例如，通过开发一种完全透明环境下设计的算法，让租金定价、租户筛选等决策逻辑可追溯；同时，要维护实时更新的数据来避免错误判断的发生，不要让训练好的数据变成了一个定型的东西而不能与时俱进，要让AI在与智能家居等技术结合的同时还与其他的技术如区块链等技术进行结合，在居住体验和数据安全方面作出相应的布局来实现其同受益，最终实现“智慧租赁社区”的打造。

在监管层面，对于AI在租赁领域内被采用的情况应当出台相应的监管措施，不要让企业肆意收集信息；开展算法审计并强制性公示算法公平性评估报告，定期公开发布；加强隐私泄露和算法歧视追责，保护租客利益；2025年3月，已有地方政府试点“AI租赁服务备案制”，并要求企业上报自己的技术方案以及对项目风险所做出的评估，这一模式或可在全国推广。

在伦理层面，技术为人服务的基本属性不能忘掉，不是说企业一定要把AI当成一个完全意义上的技术替代人，企业可以把AI定位为辅助工具，而至于AI可以做什么、如何做，在租客之间的矛盾调解中，至少提供一个以往存在过的解决方法作为参考，在帮租客定租金价格的时候加入“民生保障”等人为性的因素，避免过度商业化导致的社会问题。

从效率工具到行业引擎，人工智能正在重新定义住房租赁的边界。它不仅解决了传统模式的痛点，更激活了市场的创新潜力。然而，技术的双刃剑特性提醒我们：在拥抱AI的同时，必须兼顾安全与公平，让每一次技术进步都成为“提升居住福祉”的阶梯。2025年，住房租赁行业的智能化转型已行至中途，未来的每一步探索，都将为“住有所居”的美好愿景写下更生动的注脚。



浅论数据科学在房地产估价行业的应用

国策深圳分公司 周雨欣

摘要

随着数据科学的蓬勃发展，估价行业正经历革命性变革，从依赖专家经验转向数据驱动的智能评估模式。文章以现有背景出发，从理论升级、认知升级、工具升级三个角度梳理了数据科学为房地产估价行业可能带来的发展方向，并从批量评估、自动估价系统、时空分析与城市地价监测三个方面探讨了研究思路与具体应用场景，为行业数字化转型提供理论与实践方向参考。

背景分析

房地产估价作为连接房地产市场与金融体系的关键纽带，其准确性与科学性直接影响金融稳定、税收公平与资源配置效率。传统估价方法主要依赖估价师个人经验与有限的市场比较案例，存在主观性强、效率低下、一致性不足等固有缺陷。随着全球金融环境复杂度提升，以及房地产行业业务规模减小所带来的效率提升要求，这种人工主导的模式已难以满足现代市场对精准、高效估价服务的需求。

进入21世纪以来，数字化转型浪潮席卷全球各行各业，大数据技术的成熟与普及为房地产估价提供了前所未有的数据基础。各类房地产交易平台积累的海量数据、政府部门披露的相关信息、互联网企业收集的各类移动端数据，共同构成了多维度的房地产大数据生态。

同时，房地产市场的复杂性特征也为统计方法与机器学习技术的应用提供了广阔空间。房地产作为典型的异质商品，其价值受到建筑特征、区位条件、市场环境等多重因素影响，且这些因素间往往存在复杂的交互作用。传统线性模型难以充分捕捉这些非线性关系，而机器学习算法如随机森林、XGBoost等则展现出强大优势，房地产价格水平领域的学术研究呈现出从传统经验方法向数据驱动模型的演进轨迹。

技术进步与环境推动的双重因素，不断促使着房地产估价行业加速向数据驱动模式转型，下文将就理论升级、认知升级、工具升级三个角度，初步探讨数据科学为房地产估价行业可能带来的发展方向。

发展方向

1、理论升级——传统估价模型的演进与优化

特征价格模型作为房地产估价的基础理论框架，自提出以来经历了持续的完善与发展，该模型将房地产价值分解为各类特征的隐含价格，通过多元回归分析量化各因素的影响程度。

在过往研究中，受限于数据量不足、数据口径或计算规则不一致、数据资料获取难度较高等因素，量化研究较为

欠缺，估价行业对于绝大部分因素分析主要以主观分析为主，客观分析较为欠缺。但随着大数据时代的到来，信息披露途径的丰富、数据统计的逐步科学化及大规模化、数据资料的可获取性逐渐提高，以及相关研究的深入和细化，研究成果科学性、可行性将越来越高，研究成本也将会越来越低，并有机会将数据科学逐渐融入日常估价作业中，为估价作业提供充分的数据支持。

需要注意的是，在使用统计模型进行数据分析时，需格外关注模型的欠拟合及过拟合的问题。例如在国民经济与房地产业均处于较为景气的水平时，由于各经济数据普遍向好，很容易得出各项参数与房地产价格呈现高度线性相关的结论，但也埋下了模型欠拟合的隐患。近年来中国房地产价格水平呈现波动的非线性发展趋势，能更好的检验各项参数对于房价水平的真实相关性，对于过往的理论是一次很好的检验，并可进而丰富现有的以多元线性回归为主的统计模型。对于呈现更强非线性的特征，可以突破传统线性模型的局限，例如引入半参数回归和分位数回归等方法更好地捕捉不同市场条件下各因素影响的异质性。在采用时间序列分析方法预测房价的周期波动时，在处理平稳序列时可采用ARIMA模型、状态空间模型等传统方法，而机器学习模型如LSTM神经网络则更适合捕捉非线性趋势和突变点。

2、认知升级——用数据认识城市与房地产

大数据时代对各学科研究领域的的数据收集与利用、分析方法与研究手段带来了革命性的改变，当前大数据对城市物质和社会空间已经可以进行较为深入的刻画，亦能为认识影响房地产价格的客观因素提供重要依据。对比以往需要靠实地考察为主的调研方式，部分统计数据已经能以更加客观、更为直观且成本更低的方式为估价师提供参考依据，例如可以通过导航软件在不同时段的热力图分析各个区域居住、办公、商业的聚集情况及横向对比差异，通过POI频数密度辅助分析区域内商业热度、人流量水平等。在数据科学快速发展的时代背景下，除了关注传统估价作业的因素，还可以深度发掘其他新型数据，并建立起多类型数据与房地产价格水平的关联。对于各类统计数据应关注其与房地产价格的相关性与敏感程度，利用数据分析成果提高估价精度，同时为估价参数取值提供科学参考。

目前国内房地产相关领域中，近年来城市规划学术领



域较为流行采用量化手段进行城市研究，其融合了城市规划、人工智能、互联网、公众健康等诸多领域，通过深度挖掘数据揭示城市的规律，诸如基于LBS定位数据分析街道活力及其时间、空间特征，关注建筑年限、建筑密度、路网设计等建成环境指标对街道活力的影响等。城市规划领域对于街区关注的指标有着诸多相似之处，房地产估价行业可从其中获取数据采集途径及研究方向，并聚焦估价行业对于价值判断的侧重点，重点关注关键指标对于房地产价格水平的影响。

3、工具升级——数据科学的具体应用

数据科学与相关技术在各个领域中的研究与应用愈发完善，涵盖从数据采集到趋势预测的全流程。这些创新应用不仅可以大幅提升估价效率和精度，也能够拓展房地产估价的服务边界，使其从单一价值评估向综合决策支持转变。本部分将从批量评估、自动估价系统、时空分析与城市地价监测三个方面，探讨数据科学在房地产估价作业上的应用场景，为数据驱动估价模式的可开发性展开讨论。

(1) 批量评估

批量估价指基于同一估价目的，利用共同的数据、采用相同的方法，并经过统计检验，对大量相似的房地产在给定日期的价值或价格进行评估，其主要优势在于相较于传统人工评估可将边际成本大大降低，经济效益十分显著。

目前批量评估在国内估价行业已有初步发展，主要用于拆迁评估这类涉及套数较多、房地产同质性较高、参数

差异化较小的评估业务中，对于其他房地产抵押、税收、司法等业务应用较少，且主要功能仍然需要依靠人工进行实现，仅能通过执行程序及OCR技术减少一部分工作量，与“智能化”仍存在一定差距。在海外，美国等发达国家依托成熟的市场经济体系和透明的交易记录，形成了以市场比较法为核心、批量估价系统为支撑的估价体系，并将估价结果广泛应用于税收征管和金融监管。批量估价带来的成本降低使高频复估成为可能，通过构建风险预警指标和压力测试模型，可以更好地帮助识别市场转折点和潜在危机，金融机构可动态监测抵押物价值变化，及时发现风险敞口，在金融环境波动较大的当下，这也是估价行业未来拓展的方向之一。

与此同时，批量评估的推广也面临挑战，尤其是针对数据碎片化和标准不统一问题，仍有待建立跨部门的数据共享机制和统一的量化评估体系来应对。

(2) 自动估价系统

自动估价系统，其核心是通过统计和机器学习算法实现房产价值的快速批量测算。作为满足大规模评估需求的技术体系，其需求增长尤为迅速，目前中国国内已有多家中介公司网站搭建了自动估价系统，可以为浏览者提供自动报价服务，仅需输入小区名称、楼层、朝向等数据信息，便可结合近期成交数据提供参考房价。与自动估价系统相适配的还有针对住宅的自动打分系统，可以将不同的房地产特征量化为具体分数，使咨询者可以直观地了解所咨询物业对比其他房地产的差异所在，从而对价格有更明确的认知。但受限于

法律效力性问题，目前已开发的自动估价系统的应用更多的停留在了站点宣传、便民服务、信息参考层面，并未拥有价值鉴证的功能。

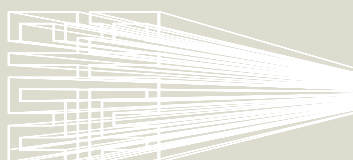
尽管与达成应用场景还有一定差距，学术界却早已对利用机器学习手段进行自动估价展开了研究。现有研究发现自动估价系统相较于人工估价表现出更强的客观性与规范性，主要体现在案例选取一致性和权重分配客观性方面具有明显优势，尤其对于典型住宅类型评估误差较小，但在样本稀少区域或非典型房产评估中(如超大面积豪宅)的表现仍有提升空间。一方面现有的自动估价系统仍然需要通过增加数据覆盖和建立细分市场模型来改进，另一方面也侧面证实了目前人工判断仍不可或缺，或许在未来的估价作业中，人机协同会成为兼顾效率与效果、综合性更佳的估价模式。

(3) 时空分析与城市地价监测

地理信息系统与空间统计方法的结合为房地产估价提供了空间维度的分析工具，可以更好地揭示房地产价值的时空演变规律，为房地产价格监测提供科学依据。

随着实时定位数据和移动端大数据的发展，动态空间分析成为可能，研究者能够通过实时数据精准捕捉通勤圈演变、商业热点转移等对房地产价值的影响。探索性空间数据分析(ESDA)技术可用于识别地价分布的集聚模式与异常值，全局Moran's I指数可检验整个区域是否存在空间自相关，局部指标(LISA)则能定位热点区(高-高集聚)和冷点区(低-低集聚)。空间可视化技术也使得复杂的价格分布模式变得直观可感，为城市规划、土地管理、地价监测、房价演变趋势研究等提供了更多分析、展现的手段。通过构建数字地价模型(DLPM)和地价剖面图，可以直观展示地价演变的时空规律，并通过空间计量经济学模型可进一步量化区位因素对房价的影响。

随着理论方法的升级及数据获取成本的降低，类似方向的研究也将跟随时代的发展逐渐走出学术研究的范畴，向职业应用上不断普及。



结语

当前，房地产估价正处于从“艺术”向“科学”转型的关键阶段，估价师的角色也从单纯的价值计算者，逐步转变为数据解读者与策略顾问，这一转变不仅可以提升估价行业的专业性与公信力，也为统计学、计算机科学等学科的理论创新提供了丰富的应用场景。

5G、统计应用、人工智能、机器学习等技术日渐成熟，随着计算能力的提升和数据资源的丰富，房地产估价有望实现从静态评估向动态监测、从单一价值判断向多维风险预警的跨越式发展。房地产估价研究的跨学科趋势也日益明显，统计学、计算机科学、地理学、城市经济学等领域的理论方法不断融入，学科交叉不仅丰富了房地产估价的理论工具，也催生了“房地产+数据科学”的新兴研究方向，房地产估价研究方法论体系也将随之发生深刻变革。



以财务报告为目的的投资性 房地产评估技术探讨

国策重庆分公司 © 雷云梅

摘要

本文以财务报告为目的投资性房地产作为企业资产负债表中的重要资产，其公允价值的准确评估对财务报告的真实性和可靠性至关重要进行了探讨。文章首先阐述了投资性房地产的定义与特点，并分析了其收益性、长期持有性和市场敏感性。其次，文章提出了投资性房地产作为企业资产负债表中的重要资产，其公允价值的准确评估对财务报告的真实性和可靠性的基本原则，如市场价值原则、最高最佳使用原则、替代原则等。随后，结合《企业会计准则》的要求，强调了财务报告背景下投资性房地产评估的重要性，并详细介绍了收益法、市场法和成本法。文章首先以三种主要评估阐述了投资性房地产方法的应用步骤及特点，关键技术要点。最后，文章指出了评估过程中面临的挑战，如市场波动性、数据获取难度及特殊资产评估，并总结了报告撰写中易出错事项。本文旨在为评估师提供科学、合理的评估思路，确保财务报告的合规性与透明度。

关键词：投资性房地产、财务报告、评估方法、公允价值

投资性房地产的定义与特点

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值而持有的房地产，主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权，以及已出租的建筑物等。

1、已出租的土地使用权：是指企业通过出让或者转让方式取得的、以经营租赁方式租出的土地使用权。

2、持有并准备增值后转让的土地使用权：是指企业取得的、准备增值后转让的土地使用权。按照国家有关规定认定的闲置土地，不属于持有并准备增值后转让的土地使用权。

3、已出租的建筑物：是指企业拥有产权、以经营租赁方式租出的建筑物，包括自行建造或者开发活动完成后用于出租的建筑物。

投资性房地产特点包括：收益性（以租金收入或资本增值为主要目的）、长期持有性（通常持有时间较长，而非短期出售）、市场敏感性（价值受宏观经济、区域市场供需等因素影响显著）。

投资性房地产评估的基本原则

1、市场价值原则：评估应以市场价值为基础，反映房地产在公开市场上的合理交易价格。

2、最高最佳使用原则：评估应基于房地产的最高最佳使用方式，即能够带来最大收益的用途。

3、替代原则：房地产的价值不应超过获取具有相似效用和特征的替代资产所需的成本。

4、预期收益原则：投资性房地产的价值应反映其未来预期收益，需考虑租金收入、增值潜力等。

5、供求原则：房地产价值受市场供求关系影响，供大于求时价值下降，供不应求时上升。

6、一致性原则：评估方法、假设和参数应保持一致，确保结果的可比性和连续性。

7、独立公正原则：评估师应保持独立性，避免利益冲突，确保评估结果客观公正。

8、合法合规原则：评估应符合相关法律法规和行业标准，确保合法性和合规性。

财务报告背景下投资性房地产评估的重要性

1、会计准则要求：根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》，投资性房地产在财务报告中应以公允价值或成本模式计量。公允价值模式要求定期评估资产价值，并在财务报表中反映其变动。

2、影响财务报表：投资性房地产的公允价值变动直接影响企业的资产负债表和利润表，进而影响投资者、债权人及其他利益相关者的决策。

3、合规性与透明度：公允价值的准确评估有助于提高财务报告的合规性与透明度，增强报表使用者的信任。

财务报告目的下投资性房地产评估的基本原则

1、公允价值导向：评估应以公允价值为基础，反映资产在评估基准日的市场价值。

2、一致性原则：评估方法、参数选择及数据来源应保持一致，确保不同期间评估结果的可比性。

3、可验证性与客观性：评估依据的数据及假设应具有可验证性和客观性，避免主观判断对评估结果的影响。

财务报告目的下投资性房地产评估的主要方法

1、收益法

收益法是投资性房地产评估中最常用的方法，适用于租金收入稳定的资产。具体步骤包括：租金收入预测（基于历史租金数据及市场租金水平，预测未来租金收入；考虑租赁合同的期限、租金调整条款及市场租金增长率）、运营费用



扣除（扣除物业税、维修费、管理费等必要支出；区分固定成本与可变成本，合理预测未来成本变化）、折现率确定（综合考虑无风险利率、市场风险溢价及资产特定风险，确定合理的折现率）、终值估算（预测资产在持有期结束时的变现价值）。

2、市场法

市场法适用于市场交易活跃的房地产。具体步骤包括：选取可比案例（选择近期成交的、地理位置、用途、规模等相似的可比案例）、差异调整（对交易时间、区域位置、建筑质量等因素进行量化调整；采用百分比调整或金额调整等方法）、价值确定（通过加权平均或其他方法确定最终评估值）。

3、成本法

成本法适用于特殊用途或市场交易案例较少的资产。具体步骤包括：重置成本估算（计算在当前市场条件下重新建造相同资产所需的成本；考虑土地取得成本及开发费用）、折旧扣除（根据资产的使用年限、物理损耗及功能贬值等因素，计算累计折旧）、价值确定（重置成本减去折旧后得到评估值）。

财务报告目的下投资性房地产评估的关键技术要点

1、市场租金与空置率分析

租金水平和空置率直接影响收益法评估结果。需结合区域市场供需、经济环境及竞争物业情况，合理预测租金增长率和空置率。

2、折现率的确定

折现率是收益法评估的核心参数，需综合考虑资本成本、市场风险及资产特性。可采用资本资产定价模型（CAPM）或加权平均资本成本（WACC）等方法确定。

3、可比案例的选择与调整

市场法评估中，可比案例的选择及调整需基于充分的市场调研，确保调整因素的合理性与科学性。

4、折旧的量化

成本法评估中，需对物理折旧、功能贬值及经济贬值进行量化分析，确保折旧扣除的准确性。

财务报告目的下投资性房地产评估的挑战与应对

1、市场波动性

房地产市场受政策、经济周期等因素影响较大，需动态调整评估参数，反映最新市场状况。

2、数据获取难度

租金、交易价格等数据可能不公开或不完整，需通过多渠道获取并验证数据的可靠性。

3、特殊资产评估

对于特殊用途或非标准化房地产，需结合资产特点，灵活选择评估方法并引入专家意见。

报告撰写易出错事项

1、评估对象使用现状描述中出现“自用”“自营”字样。

2、评估依据——法律法规依据套用国用资产评估相关法规，而缺少《企业会计准则-基本准则》《企业会计准则第3号-投资性房地产》《企业会计准则第39号-公允价值计量》。

3、特别事项说明中存在期后事项描述——因为是财务报告为目的，不涉及资产交易，产权变更，故财务报告为目的的评估原则上不存在期后事项。

4、采用了成本法进行评估公允价值，需披露本次评估结论均在相关资产的价值可以通过资产未来运营得以全额回收的前提下成立。

5、市场租金与合同租金差异在财务报告中为出租人权益价值，而非承租人权益价值。

6、考虑租赁的假设——评估对象现处于租赁中，已签租约合法、有效，并实际履行，假设其已签租约不会发生改

变和无故终止，其经营业态不会发生重大变化。

总结

以财务报告为目的的投资性房地产评估是一项复杂且重要的工作，需综合运用多种方法，结合市场动态与资产特性，确保评估结果的科学性与合理性。评估师应不断提升专业能力，注重数据收集与分析，为企业及利益相关者提供可靠的财务信息。

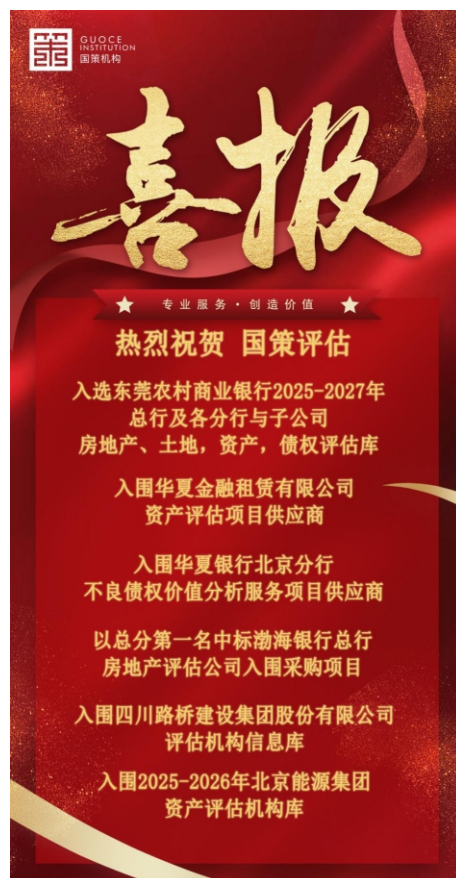


国策 动态

1



2





3

国策评估再次入围 中评协特色业务评估机构名录

2025年6月6日，中国资产评估协会（简称“中评协”）正式发布了2024年度特色评估机构名录，深圳市国策房地产土地资产评估有限公司凭借在“知识产权”和“自然资源”等方面的优势，被中评协列入相关特色业务评估机构。

2024年度知识产权评估业务特色机构名录

发布时间：2025-06-06 浏览次数：973

序号	地方协会	机构代码	机构名称
93	深圳市资产评估协会	47180019	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

2024年度自然资源评估业务特色机构名录

发布时间：2025-06-06 浏览次数：1324

序号	地方协会	机构代码	机构名称
147	深圳市资产评估协会	47180019	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

再次入选中评协特色业务评估机构名录，不仅体现了我司的专业实力，也突出了我司在知识产权和自然资源评估领域的独特优势。我司将继续深化专业能力建设，探索符合自己发展的特色通道，为客户提供更专业、创新的评估服务，为资产评估行业发展贡献力量。

国策评估助力 “国君光大-萧山信息港高新产业 集群资产支持专项计划(CMBS)”成功发行

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”）参与评估的“国君光大-萧山信息港高新产业集群资产支持专项计划（CMBS）”成功发行。该项目发行规模30.20亿元，期限18年（3+3+3+3+3+3），债项评级AAA_{sf}，最终发行利率2.09%，创全省CMBS发行规模历史最大！全省区县级CMBS发行利率历史新低！

在该项目中，国策评估充分发挥专业优势，为项目底层资产提供了估值及现金流预测服务，为这一产品的成功发行提供了重要专业支持。



经开国控
NETE STATE-OWNED
CAPITAL HOLDING GROUP

国君光大-萧山信息港高新产业集群
资产支持专项计划（CMBS）
成功发行

创全省CMBS发行规模历史最大！
创全省区县级CMBS发行利率历史新低！

债券简称	证券分层	发行规模	债券期限	债项评级	票面利率
25 经开优	优先级	30.20 亿元	18 年(3+3+3+3+3+3)	AAA	2.09%

总协调人/牵头销售机构：光大证券
差额支付承诺人：经开国控
计划管理人：国君资管

托管银行：北京银行
监管银行：中信银行
法律顾问：德天威律师事务所
评估机构：国策评估



5

“以考促学, 共筑行业未来” ——深评协在我司开展资产评估师考试宣讲活动



4月22日下午, 深圳市资产评估协会(简称“深评协”)在我司开展了主题为“以考促学, 共筑行业未来”的资产评估师考试专题宣讲活动。深评协莅临我司开展活动的领导有陆燕秘书长、刘亚静主任和卓海彬部长, 我司则由骆晓红董事长携相关部门负责人和全机构资产评估师考试备考人员参加活动。

活动期间, 陆燕秘书长首先介绍了资产评估行业的相关情况, 通过行业定位、执业规划、发展前景方面介绍了行业及资产评估师队伍的现状, 并结合她个人的职业经历和备考学习技巧, 鼓励大家积极报考资产评估师, 提升执业能力。刘亚静主任进行了“以考促学, 共筑行业未来”的主题宣讲, 从评估考试职业资格认证的核心价值、评估师培养对行业发展的战略意义和备考行动指南等几个方面, 介绍了资产评估师考试的报名政策、报考时间等等内容, 鼓励和呼吁大家积极报名。主题宣讲完成后, 卓海彬部长也对资产评估师资格考试的重要性和深评协可以为各位备考人员提供的考试服务进行了介绍。

我司资深估价师黄显 受邀担任粤估协2025年第三期继续教育讲师



2025年5月22日至5月23日，广东省不动产登记与估价专业人员在广州三寓宾馆举办了第三期继续教育暨业务拓展与技术研讨创新研讨会，我司资深估价师黄显受邀作为继续教育讲师，做了主题为《低效用地再开发—投资人视角下东莞市工改工项目实操经验分享》的培训。

本次分享，分为五个部分的内容。第一部分是东莞市工改工产业发展趋势，从宏观到微观，分析了东莞产业发展和工改政策及市场趋势；第二部分是从投资人视角看工改工项目筛选标准，主要从政策、产业发展、国土空间规划、项目改造潜力四个纬度进行

判断；第三部分是东莞权利人自改类工改工项目操作指引，介绍了总体改造模式、工改工全流程、操作指引等；第四部分是项目经济效益评价要点，指出项目要重点关注经济效益评价、项目规划指标、补交地价、拆旧建新补助、融资方案等几个方面；最后结合工改工全流程分析了评估机构在工改工项目中的业务机会。

本次培训取得了圆满成功。未来我们将持续深耕城市更新领域，秉持“专业服务·创造价值”核心理念，为客户提供专业优质的服务，同时愿为行业发展贡献自己的专业力量。



7

国策评估受招商银行成都分行 邀请参加房地产市场趋势沙龙交流会



2025年5月22日，国策评估成都分公司个贷事业部副经理刘久先生应招商银行成都分行邀请，在招商银行成都分行金牛万达支行参加“洞察机遇·遇见未来—2025年成都房地产市场趋势沙龙”。行内相关领导及客户经理、金葵花贵宾参加了本次沙龙交流会。

交流会上，刘久先生结合成都市2025年一季度房地产市场状况及当前的房地产最新政策等方面展开充分的交流，并对贵宾咨询的房地产情况和投资方面的相关问题进行探讨、给出参考建议和意见。



感谢招商银行成都分行对国策评估的信任。作为专业的评估咨询机构，我司将持续坚持“专业服务·创造价值”核心理念，以全国化布局为依托，为全国各地的政府机关、行业协会、金融机构、企事业单位等，提供前沿热点研究、评估实践、市场动态等不同类别的专业培训及疑难问题咨询，期待与更多客户开展多样化的业务合作与学习交流。



国策评估受邀为信达资产 四川省分公司提供培训并参加现场交流

2025年7月4日，信达资产四川省分公司举办了主题为《股权评估及常见问题》的培训及交流会。国策评估阮宗斌先生受邀担任培训讲师。

这次培训交流就企业价值评估、股权评估、评估类型、相关程序、评估方法选择、股权评估中的常见问题等方面进行了详细阐述，重点分析讲解了评估案例，进行了热烈的交流和探讨。现场气氛活跃，达到了预期效果。

感谢信达资产对国策评估的信任。国策评估作为专业的评估咨询机构，将一如既往地坚持“专业服务·创造价值”的核心理念，以全国化布局为依托，汇聚国策评估全国数十名国家级、省级、市级专家的力量，为全国各地的政府机关、行业协会、金融机构、企事业单位等，提供前沿热点研究、评估实践、市场动态等不同类别的专业培训及疑难问题咨询，期待与更多客户开展多样化的业务合作与学习交流。





9



迎七一 颂党恩 跟党走 “问鼎鹏城第一峰 攀登精神永不止” 深圳国策党支部在行动

为了以实际行动迎接中国共产党成立104周年，充分展示党员干部、公司员工积极进取、昂扬向上、努力拼搏的精神面貌，促进国策公司健康、高质量发展，2025年6月28日清晨，国策党支部组织全体党员及入党积极分子前往深圳梧桐山，开展“问鼎鹏城第一峰 攀登精神永不止”主题党日活动。

通过该活动回顾了党的光荣历史，传递了颂党恩、听党话、跟党走的大正能量！国策党员干部、员工将在党的坚强领导下，坚定信念、振奋精神、鼓足干劲！在百年未有之大变局，坚守初心使命，以百折不挠的气魄和勇气，牢记党的光辉历史，勇做走在时代前列的奋斗者！开拓者！奉献者！为国策公司高质量、可持续、健康发展做出更大贡献！用实际行动和优异成绩向党的104岁生日献礼！



国策机构2025年上半年度经营管理工作会议

国策10动态

2025年7月11-12日，国策机构2025年上半年度经营管理工作会议在深圳召开。16家分支机构对2025年上半年度经营管理情况进行了总结，制定了相应的工作计划和保障措施；5大功能中心及招投标部汇报了2025年上半年度重点工作及下半年计划。

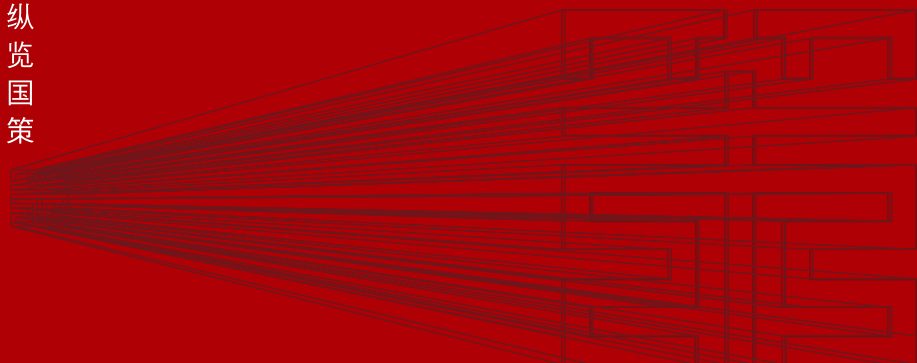
国策机构总经理肖燕对公司2025年上半年度的经营情况做了全面总结，指出了各分公司存在的问题和不足，并制定了2025年下半年度的经营目标和保障措施。

在主题发言和讨论环节，南京分公司总经理刘春阳、天津分公司总经理阮宗斌以“资产业务拓展”为主题进行了分享，围绕这一个主题，各分公司展开了积极讨论。

最后，国策机构董事长骆总做总结讲话，针对现阶段公司发展遇到的问题，提出了切实可行的战略目标和措施。

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1601单元
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