



GUOCE

APPRAISAL

2024.01 VOL.126



GUOCE

APPRAISAL

國策

2024.01 VOL.126

主办:国策评估



www.guocedc.com

专 业 服 务

第

04

创 造 价 值

直营型估价机构对分公司的有效监管 以及分公司的自我管理实践

2023年北京市房地产市场分析
福州市软件园片区办公市场调查分析
企业价值评估中资产基础法的优缺点





04

2024.01 VOL.126



www.guocedc.com

主办单位

国策评估

总编

魏晶月、钱嵘、林晓芬

编委

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

地址

深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心 16 楼

网址

www.guocedc.com

设计

壹凌设计 电话:136 3274 3911

订阅热线

0755-8373 6996 (如欲定期阅读本刊,请与本刊编辑部联系)

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

Contents

目录



国策报道 Guoce Repoert

07

市场研究 Market Research

2023年北京市房地产市场分析	10
2023年1-11月份上海市住宅市场分析	14
2023年1-11月重庆市主城区土地市场分析报告	19
福州市软件园片区办公市场调查分析	23
中山市南朗镇海湾社区小区底商租金调研	27

技术专栏 Technical Column

致力实现评估机构的数字化转型， 畅想人工智能“AI”与不动产评估的跨界协作	32
企业价值评估中资产基础法的优缺点	37
不良资产价值评估方法简介及评估程序	41
浅谈专利权收益法评估	47
浅谈布莱克斯科尔斯模型在锁定流通股评估中的应用	51

国策动态 Guoce Developments

54

直营型估价机构对分公司的有效监管以及分公司的自我管理实践

【本文荣获 2023 年中国房地产估价年会论文优秀奖】

◎阮宗斌 骆晓红 张悦

Ruan
Zongbin



阮宗斌

天津分公司总经理

估价机构对分公司的监管的必要性、紧迫性及监管的差异性

(一) 估价机构对分公司的监管是必要且紧迫的

截止2023年10月，根据中房学查询的数据，全国一级房地产估价机构1080家，分公司1022家（不包含估价机构自身），备案的分公司数量几乎和一级机构数量持平，这还不包括已注册但尚未备案的分公司。这其中，2022年全国综合排名百强的房地产估价机构共设立了约550家分公司，剩下的472家的分公司都是由百强以外估价机构设立。这里不乏存在有些估价机构公司治理结构不健全、缺乏分公司监管的经验，不知道如何监管分公司，甚至无能力监管分公司，这是很可怕的事情，是很容易出现风险事故的。估价机构与分公司是同一个品牌、同一个资质。估价机构与分公司彼此之间是一荣俱荣、一损俱损的双刃剑关系。在良性运营情况下双方是共同受益的，但是一旦有一方出现恶性事件，就是双

方共同受损。市场上已经有一些分公司因为行为不当受到惩处、甚至关停，进而影响估价机构的声誉。在如今严监管的时代背景下，估价机构对分公司的监管是非常必要且紧迫的，分公司也应当意识到估价机构的监管对双方的长远发展都是有利的。

(二) 不同估价机构对分公司的监管存在差异性

市场上各估价机构运营模式并不相同。按照总公司与分公司的投资隶属关系，估价机构可以分为直营型、特许加盟型、合资型、混合型。

1、直营型估价机构：直营型估价机构，其所设立的所有分公司均为估价机构百分百直接投资，分公司的人权、财权、物权均归估价机构所有，分公司无支配权，分公司盈或亏都属于总公司。

2、特许加盟型估价机构：分公司由特许加盟者投资设立，人权、财权和物权均属于分公司投资者所有，盈亏由分公司负责。估价机构和分公司之间以特许加盟合同划分权利和义务边界，约束规范各自的行为。

3、合资型估价机构：估价机构会给分公司的提供一部分投资，比如提供一部份起步资金来支持分公司发展等，其余的资金由分公司投资者出资，然后双方根据约定的方式进行利润分配。

4、混合型估价机构：有些估价机构的分公司设立既有直营的，又有合资或特许加盟的，存在多种方式相结合。

不同运营模式的估价机构监管手段和方式并不相同。比如对于一些特许加盟型分公司，估价机构会收取一定比例的保证金、风险管理金，直营型分公司则不采用此类监管手段。

此外，扩张的区域不同，监管也存在不同。大部分估价机构在中国内地扩张，也有一些估价机构只在本省内扩张。扩张区域不同，要求估价机构具备相应的监管能力也不同，只在省内扩张的估价机构监管能力要求相对较低一些。

总体而言，处于行业头部的估价机构，其公司治理结构相对完善，监管手段更丰富、全面，不论采取哪种运营模式，基本上都能做到有效监管。

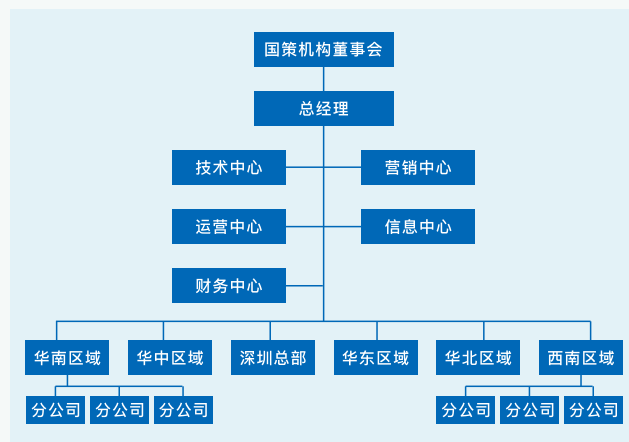
直营型估价机构对分公司的有效监管

直营型估价机构分公司与总公司的发展方向、发展愿景、企业文化、利益诉求完全一致。相对而言，直营型估价机构对于分公司的监管是比较系统的，分公司的对于总公司监管的配合度也是最高的。

（一）良好的公司治理结构是有效监管的前提

估价机构治理结构完善，则对于分公司的监管就比较全面。通常对于分公司的监管有几部分的内容：分公司资质合规性监管、估价报告质量监管、财务监管和人力资源监管。这些方面总公司需要设置相应的部门和配备一定数量的人员。以国策评估为例，国策评估一共设

置了五大功能中心（图1），分别为技术支持中心、运营管理中心、财务管理中心、营销管理中心和信息管理中心。五大中心各司其职，根据各自职责对分公司进行监管和指导。



（图1）

（二）完善的估价机构内部制度建设是有效监管的必要条件

估价机构应当有完善的内部制度体系，以方便指导、规范、约束分公司的行为，通过制度建设，使得分公司各项操作流程化、标准化。估价机构因为行业特殊性，制度建设更多体现在技术管理和如何防范风险方面，但是也不能忽视其他方面制度建设。

1、质量管理制度。估价机构应当建立健全《估价质量管理制度》、《技术负责人/技术总监制度》、《报告四审制度》（分公司三审加总公司四审）、《查勘制度》、《评估作业流程制度》等等，并严格执行，从内部制度上规范分公司的发展和运营，规避掉绝大多数可能出现的风险情况。很多分公司出现风险事故首先就是查勘程序出现瑕疵，没有按照评估作业流程进行操作，总公司没有严格对分公司的报告进行四审或缺少四审环节。总公司如果对报告质量不重视，分公司就更不可能重视。因此估价机构一定要加强评估报告的质量控制，根据监管需要对分公司的报告进行定期抽查、随机抽查，根据报告评审情况检查分公司执业质量和执业水平，并给进行内部通报表彰和批评，督促分公司不断提升专业水平。

2、培训制度。除了上述制度之外，总公司对于分公司的技术培训是必不可少的，不能仅仅依赖于中房学和地方协会的继续教育。总公司对于分公司的培训往往针对性非常强，都属于小专题性质，培训时间短，但对于解决日常问题非常有帮助，对于估价师基本技能的提升很有用，是非常好的一种积极且双方都容易接受的有效监管措施。

3、双线汇报管理制度有助于提高监管力度。双线汇报可以避免信息滞后和信息不对称的情况。比如分公司技术部经理既要向分公司总经理汇报，同时还要向总公司技术中心汇报；分公司行政人事既要向分公司汇报，还要向总公司运营管理中心汇报。双线汇报的管理模式，增加了总公司对于分公司运营事项的全面了解，便于监督管理。

(三) 估价机构中后台能力建设是对分公司有效监管的保证

估价机构应持续不断的加大对中后台能力的建设。设立分公司的估价机构必须具备强有力的中后台管理运营能力，否则无法起到对分公司的有效监管，比如：具备强大的质控能力，指导和规范分公司的技术质量；强大的运营管理能力，管理和约束分公司的行为；强大的IT能力，以线上标准化操作流程规范分公司行为。

(四) 运用先进的管理工具进行有效监管

1、完善办公自动化系统，实现评估作业全线上流程，确保对对分公司的有效监管

估价机构应该实现办公自动化，实现从合同签订、项目登记、询值、报告审核、盖章、归档等评估所有环节的全线上流程操作，通过痕迹管理，可以确保对分公司所有项目的有效监管。这样不仅实现评估作业流程标准化，也避免了线上审核的报告和线下盖章的报告不一致的问题。

2、项目估值全国共享和评估项目属地化管理

每个城市都有自己的房地产政策和制度，以及某些领域的特殊性，因此房地产地域性非常强。国策评估利

用办公自动化实现项目估值全国共享，杜绝各地分公司因为不了解其他城市房地产价格，而出具存在风险的评估报告。此外从估价机构监管角度，异地项目的评估测算必须由所在地分公司承担，必须以项目所在地分公司的估值为准，以降低可能存在的风险隐患。

3、在线查勘等科技软件的运用

在线查勘软件可以让查勘标准化，避免查勘遗漏或错误。在线查勘软件一般都按照最严格的查勘流程来设定，每一个点都需要操作，能确保查勘程序的正确履行：比如到了查勘现场需要定位，照片需要上传到对应的派单项目地址中，拍照的照片需要上传到于拍照相对应的位置（比如门牌号上传到门牌号的位置）。在线查勘软件是可以实时沟通的，如果遇到特殊项目，还可以随时通过查勘软件标注问题，比如违建、拆改等等。采用查勘软件可以使分公司查勘标准化，也更容易起到监管的作用。

(五) 良好的企业文化建设可以促进对分公司有效监管

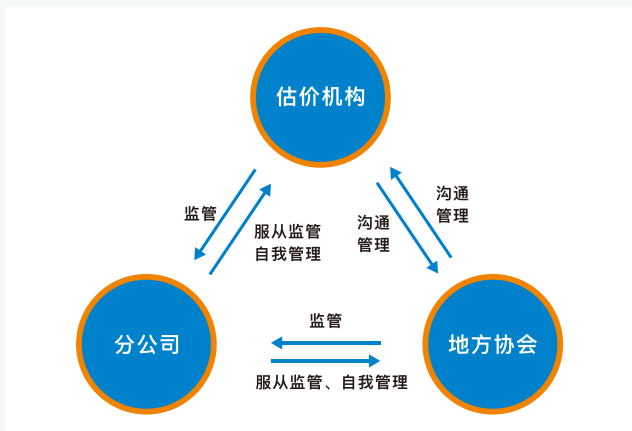
企业文化核心三要素“企业使命、企业愿景、核心价值观”规定了企业的价值取向，使得员工形成共同的价值观和目标，增强企业的向心力和凝聚力。估价机构应该有自己良好的、正确的价值观，形成团队的凝聚力和行事准则。估价机构通过传播企业文化，招募认同机构企业文化的分公司成员，从而顺其自然起到促进监管分公司的作用。

(六) 估价机构对于分公司管理团队的严格甄选

分公司管理团队是分公司的核心，也是估价机构各项指令的具体执行者。优秀的分公司管理团队能够正确履行分公司职责，并积极配合总公司的监管。估价机构对于分公司管理团队的严格甄选可以提高监管效率和监管质量。

(七) 估价机构应该与分公司所在的地方协会建立沟通渠道，双方携手提高监管力度

估价机构设立分公司，就希望分公司规范经营，不要给总公司造成负面影响。估价机构可以通过与地方协会建立沟通渠道，定期向地方协会了解分公司的动态：比如被协会抽查的报告质量情况，是否存在恶性竞争影响地方市场，分公司各项运营是否符合地方协会要求，是否被投诉等等。估价机构通过与地方协会的沟通，还可以了解主管部门、地方协会对于分公司的管理要求，有利于提供对分公司的有效监管。因此估价机构应当携手地方协会，促进对于分公司的有效监管（如图2）。



（图2）

分公司应实现从被动监管到主动自我监管的意识转变

估价机构对分公司的监管与分公司自我管理是对立统一的。对分公司而言监管是被动的，总公司是监管方，分公司是被监管方。但是估价机构和分公司是一个互相依存的有机整体，估价机构为分公司提供资质、品牌、综合实力、新产品研发等保障因素，分公司为估价机构拓展业绩、宣传品牌、建立地方客户关系。分公司的一些行为也可能会造成估价机构声誉受影响，甚至资质不保、品牌价值归零的情况。因此估价机构必须有完善的监管机制对所设立的分公司进行监管，而分公司也必须配合监管，同时分公司应该建立自己的管理机制，促进估价机构与分公司良性运转、相互促进、共同提高。

（一）分公司应积极接受总公司监管

分公司在一线作战，需要完成总公司的一系列绩效指标要求，包括年度业绩指标、人均产出指标、利润指标等等。除此之外，分公司直接接触客户需求，还承受着一些客户不合理需求的压力。在面临内外双重压力的情况下，分公司需要保持头脑清醒，各个部门各司其职、双线汇报，按照总公司的监管要求开展业务，否则就容易出风险事故。

（二）分公司应积极与地方协会配合，接受地方协会的指导和管理工作

分公司开始执业之前必须到地方协会进行备案，接受地方协会的指导和管理工作，与地方协会保持密切的沟通，配合地方协会对分公司的报告抽查、评审，档案检查，年度评价等等。在各项指标都符合甚至高于地方协会要求的情况下，那么该分公司的自我管理相对是比较成功的。

（三）分公司应与地方同行保持密切交流和积极沟通

估价机构到一个新的城市设立分公司、开展业务，必须跟地方同行保持沟通，了解所在地的特殊政策、估价要求和客户习惯，积极融入到地方估价行业当中，避免因水土不服或是不了解地方特点而产生风险事故。

（四）分公司专业能力建设是主动自我监管的重要体现

专业建设是非常重要的。大多数估价机构都不停的做专业方向的提升，但分公司往往会忽略掉。其实分公司的运营和一个地方估价机构基本相同，也是需要做自我提升和专业建设的。分公司应该通过内部专业培训、与地方同行交流学习，与所在地高等院校进行校企共建，不停总结和研发新型业务，积极参与地方协会的各项活动以及中房学的活动，积极争取各种荣誉称号。分公司的专业能力提升了，会使得自身的合规性更好，就



会规避掉很多风险业务，这是主动自我监管的一种积极行为。

（五）分公司应当积极向地方协会请求有偿技术援助

当分公司碰到地区性的专业难题时，应当积极向地方协会请求有偿技术援助。当分公司刚刚成立技术力量不足或是遇到重大技术难题，尤其这个难题属于地区性特殊问题，而总公司无法给出恰当的解决办法时，分公司应当积极联系地方协会，请求协会有偿的技术援助，由协会组织具有该方面专长的专家提供帮助，这样既可以避免业务流失也可以避免因技术问题导致出现报告质量瑕疵等风险事故。

结语

有些估价机构为了扩大市场份额，开始在全国设立分公司承揽业务，这种趋势越发明显。但是部分估价机

构自身公司治理结构不完善，缺乏成熟的管理经验，对于分公司是无暇监管甚至无能力监管，除了提供资质以外，无法提供其他支持，任由分公司“自由生长”。更有甚者，有些估价机构仅仅收取一点点的固定金额的管理费用，没有任何监管措施，这是非常的可怕的。估价机构设立分公司应当慎而又慎，不能图“一时之快”，应充分了解分公司与总公司的“双刃剑”关系，严格对设立的分公司进行有效监管。同时，作为分公司，也应该且必须积极配合估价机构的监管、地方协会的监管、地方主管部门的监管，并做好自我管理。笔者呼吁，从行业健康发展的角度，从估价机构对自身负责、对分公司负责的角度，估价机构应该加大对分公司的监管力度，协会和地方主管部门也应该对设立分公司的估价机构如何对分公司进行有效监管提出明确要求和指导，最终估价机构、分公司、地方协会、主管部门应形成合力进行有效监管，规范和监管估价机构分公司设立，促进估价行业健康长效发展。



住建部

2024年重点是稳妥处置房企风险 重拳整治房地产市场秩序

住建部：2024年重点是稳妥处置房企风险 重拳整治房地产市场秩序

住房和城乡建设部表示，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势。稳定房地产市场，坚持因城施策、一城一策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求，优化房地产政策，持续抓好保交楼保民生保稳定工作，稳妥处置房企风险，重拳整治房地产市场秩序。

保障性住房不得上市交易 需实施严格封闭管理

新一轮保障性住房规划建设是一项具有中国特色的住房保障模式改革，要加快建立一种“保障+市场”的房地产业发展新模式。以家庭为单位，保障对象只能购买一套保障性住房，其重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要引进的科技人员、教师、医护人员等这“两类群体”。配售型保障性住房要明确实施严格的封闭管理，禁止违规将新建的配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。

支持暂时资金链紧张的房企解决短期现金流问题

住房和城乡建设部副部长董建国表示，针对部分房企出现债务违约风险，金融管理部门已出台了一系列支持政策，但风险出清还需要一个过程，将继续配合金融管理部门，抓好各项政策的落实，一视同仁，满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，支持暂时资金链紧张的房企解决短期现金流紧张问题，促进其恢复正常经营，坚决防止债务违约风险集中爆发。解决短期现金流问题。

深圳市监局

出台网络直播营销指引 房地产广告不得含有升值承诺

12月22日，深圳市市场监督管理局发布《深圳市网络直播营销中广告活动合规指引》的通

知（以下简称《合规指引》）。其中提到，网络直播发布房地产广告，房源信息应当真实，不得含有升值或者投资回报的承诺，不得对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传。网络直播发布金融投资广告，应当明示风险及责任承担并作合理提示或警示，不得对未来效果、收益等情况作出保证性承诺。

华北
AREA
▽

北京

1-11月全市固定资产投资增长5.3% 房地产开发投资增2.3%

12月18日，北京市统计局发布关于2023年1-11月北京市固定资产投资运行情况。4季度以来，北京市全市投资增速小幅回升。1-11月,全市固定资产投资(不含农户)同比增长5.3%，其中，房地产开发投资增长2.3%。

上海市统计局

1-11月固定资产投资增长17% 房地产开发投资增19.7%

据上海统计局近日发布数据显示，1-11月，上海市固定资产投资比去年同期增长17.0%。大投资领域中，城市基础设施投资比去年同期增长6.3%；工业投资增长7.8%；房地产开发投资增长19.7%。全市三大产业投资中，第一产业投资比去年同期增长7.3%；第二产业投资增长7.8%；第三产业投资增长19.0%。全市投资实际到位资金小计比去年同期增长1.5%。

华东
AREA
▽

安徽宁国市

45周岁以下购房人使用公积金保底可贷35万元

12月21日，安徽省宣城市宁国市发布《宁国市促进房

地产市场平稳健康发展十条措施》，涉及公积金贷款、购房补贴等十项措施。《措施》要求，落实住房信贷政策。45周岁以下住房公积金缴存职工家庭购买住房首次或第二次使用公积金贷款的，保底可贷35万元；在外市连续足额缴存住房公积金6个月以上的职工家庭，在本市购买住房可在本市申请住房公积金贷款，享受与本市住房公积金缴存职工同等的住房公积金贷款政策。措施自发布之日起施行，有效期一年。

华中
AREA
▽

湖南攸县

对商品房预售资金实行全额监管 促进车位有效利用

12月21日，湖南株洲攸县人民政府办公室发布《印发<关于促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施>的通知》。本措施自2024年1月1日起施行，执行期限暂定1年。通知表示：提高预售资金使用效率。对商品房预售资金实行全额监管。在优先保障预售资金用于本项目建设的前提下，将预售资金留存标准设置为10%，有房源担保的可进一步调整至5%。增加房屋主体验收资金解控节点，减轻房地产企业资金压力，提高预售资金使用效率。

华南
AREA
▽

深房中协草拟商品房佣金监管合同范本 明晰商品房销售代理权责

12月14日，深圳市房地产中介协会发布《深圳市商品房项目代理佣金监管合同示范文本》，公开征求意见。据悉，深房中协为规范深圳市商品房销售代理行为，保障房地产交易各方的合法权益，促进房地产市场的平稳健康发展，草拟了《深圳市商品房项目代理佣金监管合同示范文本（征求意见稿）》拟在行业内推广试用。

东莞出台楼市新政 预售新房调价申报时间缩短为30天

11月15日，东莞市住房和城乡建设局发布了《关于优化新建商品住房销售价格申报有关事项的通知》。通知显示，已办理预（现）售但未售出的新建商品住房需变更销售价格的，自取得预售许可证（或现售备案证书）之日起或自上一次调整申报价格之日起满30天方可变更，其他事项不变。和之前政策相比，此次新政缩短的预售未出售新房的调价时间，由过去的上浮360天可调整和下浮180天可调整，缩短至取得预售30天。

料，可申请办理辖区购房落户手续。其子女可依规享受房产所在地义务教育阶段公办学校学位，购房落户后在社保、教育、就业等方面享受同城待遇。

西北
AREA
V

甘肃平凉

新购房可申请提取本人和配偶住房公积金支付购房首付

甘肃平凉市出台提取住房公积金支付购房首付款业务和优化住房公积金“认房不认贷”两项政策，政策规定，从2024年1月1日起，平凉范围内缴存职工购买平凉市新建商品住房，签订商品住房认购协议后，可申请提取本人和配偶住房公积金用于支付购房首付款；经核查家庭成员在购房地无住房的，执行首套房贷款金额和贷款利率；经核查家庭成员在购房地有一套住房的，执行二套房贷款金额和贷款利率。

西南
AREA
V

四川泸州

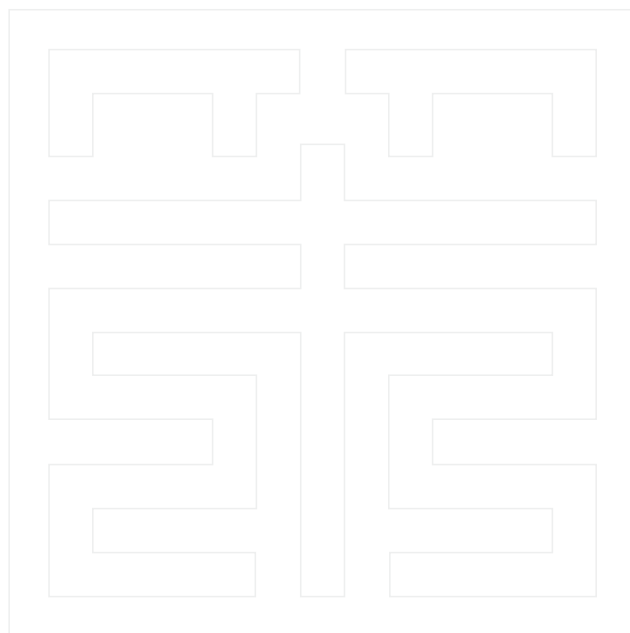
特定对象购房可按照购房款总额2%一次性给予购房补助

12月21日，泸州市人民政府发布关于印发《促进房地产市场平稳健康发展支持合理住房需求发放购房补助实施细则》的通知。对特定群体：现役军人、退役军人、泸州市农村户籍人员、非泸州市户籍人员、毕业未满五年的大学（包括专科和本科）毕业生，以及按国家生育政策已生育二孩、三孩的家庭发放购房补贴。补助范围为2024年1月1日至2024年2月29日期间，在泸州市中心城区建设用地范围内购买的首套或二套新建商品住房。补助标准为按照购房款总额（凭增值税发票注明的价税合计金额）的2%一次性给予购房补助，同一套新建商品住房只能享受一次购房补助。

云南玉溪

城镇地区购房可申请落户

12月20日，云南省玉溪市人民政府办公室印发《玉溪市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》。《通知》提出，对购买本地商品房的群体予以相关配套政策。凡在全市城镇地区购买新建商品住房和二手住房并实际居住的购房人，凭房屋所有权证（不动产权证）或经备案的《商品房买卖合同》及交款发票等合法稳定住所证明材





2023年北京市 房地产市场分析

国策北京分公司 王 晓 飞

国策北京分公司 王 晓 飞

市场资讯

(一) 宏观经济情况

1、房地产市场建设情况

1-11月，北京市房地产开发企业房屋新开工面积为1100万平方米，同比下降19.5%。其中，住宅新开工面积为632.5万平方米，下降15.5%；办公楼为52.2万平方米，下降14.4%；商业营业用房为53.7万平方米，下降16.1%。

北京市房屋竣工面积1196.1万平方米，同比增长14.7%。其中，住宅竣工面积为696.4万平方米，增长21.4%；办公楼为86.5万平方米，下降43%；商业营业用房为45.9万平方米，增长15.9%。

2、房地产市场销售情况

1-11月，北京市新建商品房销售面积为946.2万平方米，同比增长5.4%。其中，住宅销售面积为696.5万平方米，增长7%；办公楼为59.2万平方米，下降2.9%；商业营业用房为44.5万平方米，增长0.5%。

3、房地产开发企业到位资金情况

1-11月，北京市房地产开发企业到位资金为4970.6亿元，同比增长5.2%。其中，定金及预收款为2499.3亿元，增长7.3%；自筹资金为900.9亿元，下降1.9%；国内贷款为688.3亿元，下降17.9%。

(二) 市场政策

1、限购方面

划归北京经济技术开发区管理的通州区台湖、马驹桥地区（约78平方公里）商品住房(包括新建商品住房和二手房)执行北京经济技术开发区商品住房政策有关规定。

2、限价方面

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

3、限售方面

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

4、限贷方面

(1) 降低首付款比例。对于贷款购买首套住房的居民家庭，最低首付款比例不低于30%。对于贷款购买二套住房的居民家庭所购住房位于城六区(东城、西城、朝阳海淀、丰台、石景山区)的，最低首付款比例不低于50%；所购住房位于城六区以外的，最低首付款比例不低于40%。

(2) 个人住房贷款年限最长30年。

(3) 优化个人住房贷款中住房套数认定标准:居民家庭(包括借款人,配偶及未成年子女) 申请贷款购买商品住房时，家庭成员在本市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷

政策。

5、土地供应方面

2023 年度建设用地供应计划（以下简称“供地计划”）安排建设用地供应总量 3190- 3630 公顷，分列城乡建设用地和特交水用地，其中，城乡建设用地2740-2780 公顷，保持各地类总量稳定，重点对接发展需求与供求关系，加强规划引领，优化地类内部结构。中心城区（含核心区）土地供应规模约占全市土地供应总量20%。平原新城地区（含城市副中心)土地供应规模高于全市土地供应总量60%。生态涵养区土地供应规模约占全市土地供应总量20%。

6、人才政策方面

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

(2) 为突出贡献人才在平谷提供1套150平米左右、拥有自主产权的住房。其他类型人才可拎包入住专家小院、人才公寓、酒店式公寓，并享受最长3年、60%至100%的房租补贴。全职在平谷工作的优秀大学毕业生可免费入住3年人才公寓，在平谷成家的可免费入住5年。

土地市场

(一) 土地供应

2023年1-12月，北京共推出各类用地规划建筑面积1041.97万㎡，同比下降2.87%；成交规划建筑面积1129.64万㎡，同比增长34.21%。

2023年1-12月北京市土地市场推出情况

规划用途	土地宗数(宗)	同比(%)	规划建筑面积(万㎡)	同比(%)	楼面均价(元/㎡)	同比(%)
住宅用地	59	-9.2	543.43	-5.8	29284	-4.5
商办用地	9	-25	108.14	32.9	17444	38.4
工业用地	37	-2.6	352.26	-12.9	1728	54.7
其他用地	3	200	38.15	273.3	19523	-2.5
各类用地	108	-6.9	1041.97	-2.9	18290	-0.1

2023年1-12月，北京共推出住宅用地规划建筑面积543.43万㎡，同比下降5.77%；成交规划建筑面积537.87万㎡，同比增长10.97%。



(二) 土地成交

2023年1-12月,北京成交楼面均价为17208元/㎡, 同比下跌18.46%; 平均溢价率为6.42%, 较去年同期增长1.28个百分点; 各类用地出让金达2031.69亿元, 同比增长14.37%。

2023年1-12月北京市土地市场成交情况

规划用途	土地宗数 (宗)	同比(%)	规划建筑面积 (万㎡)	同比(%)	楼面均价 (元/㎡)	同比(%)	溢价率 (%)
住宅用地	61	10.9	537.87	11	30962	-7.1	7.6
商办用地	13	0	136.4	73.4	15375	9.5	0
工业用地	40	29	455.37	69.9	1511	34.5	0
其他用地	--	--	--	--	--	--	--
各类用地	114	14	1129.64	34.2	17208	-18.5	6.4

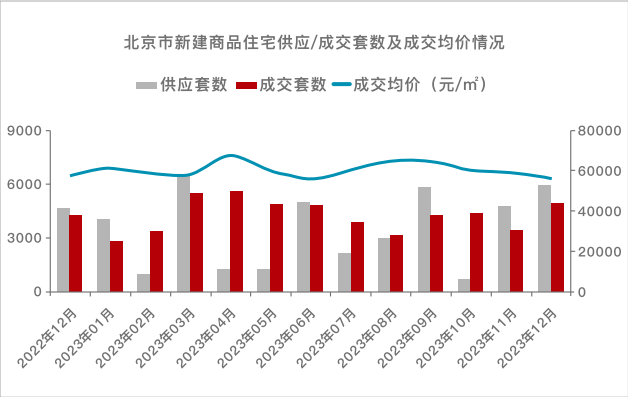
2023年1-12月,北京住宅用地成交楼面均价为30962元/㎡, 同比下跌7.09%; 平均溢价率为7.57%, 较去年同期增长1.89个百分点; 住宅用地出让金达1741.36亿元, 同比增长7.8%。

房地产市场

(一) 住宅市场（不含保障性住房）

1、新建商品住宅

2023年北京新建商品住宅（含普通住宅、别墅，不包括保障性住房）共计成交50875套，同比上涨16.1%。2023年北京楼市跌宕起伏：一季度市场表现活跃，压抑的购房需求集中释放，四月份之后市场受大环境影响急转直下，九月“认房不认贷”，临近年底降首付、降利率、调整普通住房标准等政策执行，为市场送来了“暖风”。新房全年的成交走势“前高、中低、后平”，基本与二手房走势趋同。



2023年1-12月,西城区、东城区、丰台区等区域为北京商品住宅成交均价最高区域。

2023年1-12月北京市商品住宅分区域成交均价情况

区域	西城区	东城区	丰台区	朝阳区	海淀区	石景山区	通州区	昌平区
成交均价(元/m²)	154594	92207	77573	65748	63205	63173	51114	48645
区域	大兴区	门头沟区	顺义区	房山区	怀柔区	延庆区	平谷区	密云区
成交均价(元/m²)	44594	42250	36452	32043	30874	25119	24699	20127

2023年1-12月,顺义区、朝阳区、昌平区等区域为北京商品住宅成交主力区域,共成交289.69万m²,占城市成交面积的38.7%。

2023年1-12月北京市商品住宅分区域成交面积情况

区域	顺义区	朝阳区	昌平区	大兴区	丰台区	房山区	通州区	海淀区
成交均价(元/m²)	108.57	93.26	87.86	85.84	82.7	59.08	53.69	40.85
区域	石景山区	东城区	密云区	门头沟区	西城区	怀柔区	平谷区	延庆区
成交均价(元/m²)	33.03	20.41	20.41	16.35	15.45	10.24	8.92	6.97

2、二手房

2023年,北京二手住宅价格累计下跌1.00%,涨幅较去年同期收窄4个百分点。2023年,北京二手住宅共计网签156451套,同比去年上涨约9.3%。2023年1月,北京二手房成交量仅为8352套,较2022年同期低了30%,今年2月,北京二手房网签量有所回升,达到15389套。3月北京二手房网签量为22305套,达到近一年高点,4、5月市场经历冲高之后的回落,自6月开始,北京二手房网签量持续低迷。在“认房不认贷”等一系列楼市刺激政策的影响下,9月北京二手房市场迎来一波回暖,二手房网签量为14359套,环比大幅增长超30%。但进入10月,这一回暖势头戛然而止。十一月,新政的刺激效果逐步减弱,买家卖家不再僵持,“以价换量”增多,挂牌量的冰山开始融化。12月份随着新政发布,实现年底的翘尾行情。

2023年1-12月,朝阳区、海淀区、丰台区等区域为北京二手住宅成交主力区域,共成交7万套,占城市成交套数的46.3%。其中,成交套数同比增长的区域有怀柔区、平谷区、密云区等,同比分别增长33.7% 27.7%、19.2%;成交套数同比下降的区域有昌平区等,同比分别下降0.4%。

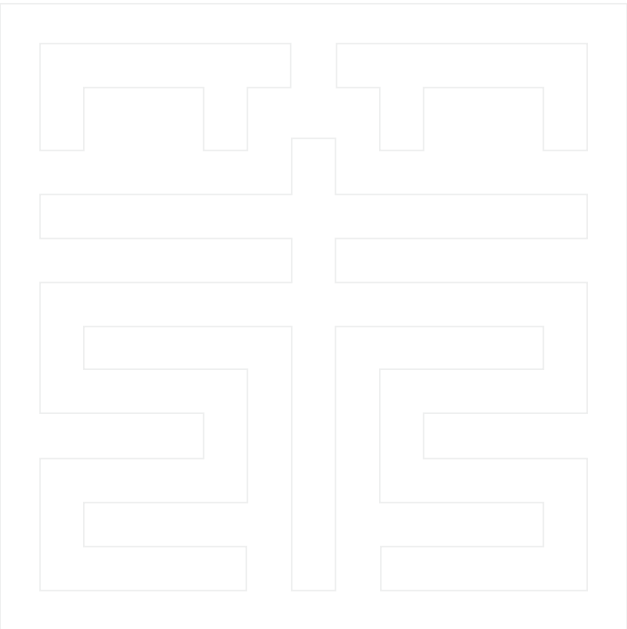
2023年1-12月北京市二手住宅分区域成交套数情况

区域	朝阳区	海淀区	丰台区	大兴区	昌平区	通州区	西城区	房山区
成交均价(元/m²)	33402	16231	15727	12503	11319	9063	8405	7302
区域	顺义区	东城区	石景山区	密云区	门头沟区	平谷区	延庆区	怀柔区
成交均价(元/m²)	6435	5489	4984	3001	1712	1617	1528	1512

(二) 商办市场

2023年1-12月,北京办公项目新批上市面积为25.8万m²,同比下降39.9%。2023年1-12月,北京办公楼成交均价为22255元/m²,同比下跌17.6%。2023年,北京办公楼成交面积为92.2万m²,同比增长34.7%。2023年1-12月,大兴区、石景山区、顺义区等区域为北京办公成交主力区域,共成交47.84万m²,占城市成交面积的51.9%。其中,成交面积同比增长的区域有怀柔区、密云区、顺义区等,同比分别增长1976.7%、698.3%、314.4%;成交面积同比下降的区域有海淀区、丰台区、通州区等,同比分别下降37.0%、35.0%、21.4%。

2023年1-12月,北京商业项目新批上市面积为15.4万m²,同比下降61.7%。2023年1-12月,北京商业成交均价为17867元/m²,同比下跌16.8%。2023年,北京商业成交面积为77.1万m²,同比下降4.0%。2023年1-12月,石景山区、昌平区、通州区等区域为北京商业成交主力区域,共成交31.5万m²,占城市成交面积的40.8%。其中,成交面积同比增长的区域有东城区、昌平区、平谷区等,同比分别增长307.0%、289.6%、139.4%;成交面积同比下降的区域有延庆区、朝阳区、大兴区等,同比分别下降78.9%、72.5%、65.3%。





2023年1-11月份上海市 住宅市场分析

|||||

—

国策上海分公司 ©杨岳 李珉洁 商书瑶 武岳

■

宏观经济分析

2023年上半年，中央明确房地产行业支柱地位，防风险、促需求是行业政策主题。中央多次会议继续强调“房住不炒”，继续强调“因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作”等，上海坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神和对上海工作重要指示要求，各部委积极响应中央要求，“稳支柱”“促

需求”“防风险”的各项举措逐步落位。大力支持刚性和改善性住房需求，推动建立房地产业发展新模式。引领会员企业适应市场变化，向高质量发展转变。

2023年“房地产市场供求关系发生重大变化”定调楼市，各级政府部门频繁优化楼市政策，力促房地产市场平稳运行，政策环境已接近往年较为宽松阶段，但居民收入预期弱、房价下跌预期仍在等因素依然制约着市场修复节奏，新房市场调整态势未改，核心城市政策效果持续性不足。以价换量下，重点城市二手房市场表现好于新房。

以下是2023年1月-2023年11月房地产市场相关主要政策：

2023年 2月24日	《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》	人民银行、银保监会起草了《关于金融支持住房租赁市场发展的意见(征求意见稿)》，支持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场，促进房地产市场平稳健康发展，就金融支持住房租赁市场发展提出17条意见。
2023年 4月25日	全国自然资源和不动产权登记工作会议	我国全面实现不动产统一登记。
2023年 6月20日	央行发布“2023年6月20日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告”	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年6月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.55%，5年期以上LPR为4.2%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。
2023年 8月21日	2023年8月21日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年8月21日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为4.2%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。
2023年 9月1日	下调金融机构外汇存款准备金率	自2023年9月15日起，下调金融机构外汇存款准备金率2个百分点，即外汇存款准备金率由现行的6%下调至4%。
2023年 9月14日	下调金融机构存款准备金率	于2023年9月15日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构)。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.4%。
2023年 9月20日	全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告	2023年9月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为4.2%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。
2023年 9月28日	《关于保障性住房有关税费政策的公告》	1.对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税。对保障性住房经营单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房买受人涉及的印花税予以免征。 2.企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为保障性住房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。 3.对个人购买保障性住房，减按1%的税率征收契税 4.对保障性住房经营单位回购保障性住房继续作为保障性住房房源的，免征契税。
2023年 10月20日	全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年10月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为4.2%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

城市房地产市场分析

(一) 土地市场分析

区域	宗数(宗)		规划建筑面积(万平方米)			
	推出	成交	推出	同比(%)	成交	同比(%)
浦东新区	13	11	172	-47	119	-62
嘉定区	10	7	114	-27	73	-50
青浦区	9	9	123	3	123	47
闵行区	8	7	90	7	82	-2
奉贤区	7	6	67	7	62	-1
宝山区	5	4	108	94	75	51
松江区	5	5	71	-20	71	-20
普陀区	5	3	34	-50	22	-68
杨浦区	3	1	5	-71	3	-84
徐汇区	3	2	82	138	70	101
金山区	2	2	26	-33	26	-33
静安区	2	2	3	-93	3	-93
长宁区	1	1	4	30	4	30
虹口区	1	-	3	--	-	--

2023年1-11月，上海共推出涉宅用地74宗，规划建筑面积900.32万㎡，同比下降17.91%;成交规划建筑面积731.84万㎡，同比下降29.18%。从位置上看，地块分布较为广泛，涉及浦东新区、嘉定、宝山、静安、青浦、闵行、徐汇、普陀、奉贤、松江、金山、杨浦、虹口、长宁等14个行政区。其中，浦东区共计成交11宗涉宅用地，成交宗数位于榜首，总成交面积约51万㎡，总成交金额约239亿元。闵行区共计成交8宗涉宅用地，总成交面积约36万㎡，总成交金额约307亿元。青浦区共计成交9宗涉宅用地，总成交面积约60万㎡，总成交金额约228亿元。综合来看，2023年1-11月上海14个区涉宅用地出让详情中，浦东、闵行、青浦分别在成交宗数、总成交金额和总成交面积上位列第一。同时，市区涉宅用地供应增加，徐汇的涉宅用地成交为2宗，虹口区今年推出一宗涉宅用地，但是没有成交。

表：2023年1-11月份上海成交金额TOP5

排名	地块名	土地用途	成交总价(亿元)
1	徐汇区龙华街道188N-F-04、05、01、03、02、188N-U-04、03、198-A-03、04、02、198-C-02、188N-U-01	综合用地(含住宅)	240.16
2	闵行区梅陇社区MHP0-0306单元5-3、6-3、5-5、6-5地块	住宅用地	75.49
3	浦东新区三林环外区域PDP0-0901单元0901-07-04、0901-08-03、0901-09-02地块	住宅用地	73.86
4	松江区洞泾镇SJS30006单元04-04、05-01、05-05号地块	住宅用地	70.63
5	青浦区盈浦街道竹盈路南侧17-01、18-01、19-01、20-01、21-01、22-01、23-02、24-01地块	综合用地(含住宅)	70.26

从成交结果来看，成交规模上不及2022年前三批次集中供地，但市场热度明显提升。一方面，前三批土拍共有27家房企参拍，创近六年新高，显示了当前市场对于上海房地产的投资热情非常高涨，房企竞争激烈。另一方面，报价封顶率、平均成交溢价率均创2021年集中供地以来新高。上海市2023年第一批次集中供地有15宗地块封顶进入一次性报价，封顶率约79%，超过2021年第一批次集中供地的71%；19宗地块平均成交溢价率为7.3%，同样为上海市2021年集中供地以来新高。

表：2023年1-11月份上海成交楼面价TOP5

排名	地块名	土地用途	成交总价（亿元）
1	徐汇区田林街道167-02(n)地块	住宅用地	240.16
2	静安区中兴社区C070202单元280-06地块	综合用地(含住宅)	75.49
3	长宁区程家桥街道248街坊8丘41-17地块	住宅用地	73.86
4	杨浦区平凉社区01D4-06地块(平凉街道71街坊)、01D2-03地块(平凉街道75街坊)	住宅用地	70.63
5	静安区中兴社区C070202单元306-04地块	综合用地(含住宅)	70.26

2023年1-11月成交楼面价最高的地块为徐汇区田林街道167-02(n)地块，该地块位于田林板块，吸引了中海、徐汇城投、中铁、华润、国贸&葛洲坝、中铁建&越秀、招商蛇口、华发&英冠、建发、保利发展&西岸、绿城等12组竞买人争夺。最终被中铁置业以19.05亿元竞得，溢价率达到8.91%，成交楼面价约85,505元/m²，联动价131000元/m²。

表：2023年1-11月份上海成交溢价率TOP5

排名	地块名	土地用途	溢价率（%）
1	浦东新区上海国际医学园区34A-03地块	工业用地	26.92
2	长宁区程家桥街道248街坊8丘41-17地块	住宅用地	10.00
3	杨浦区平凉社区01D4-06地块(平凉街道71街坊)、01D2-03地块(平凉街道75街坊)	住宅用地	10.00
4	闵行区梅陇社区MHP0-0304单元02-07-07地块	住宅用地	10.00
5	普陀区桃浦社区W061101单元H8街坊H8-1地块	住宅用地	10.00

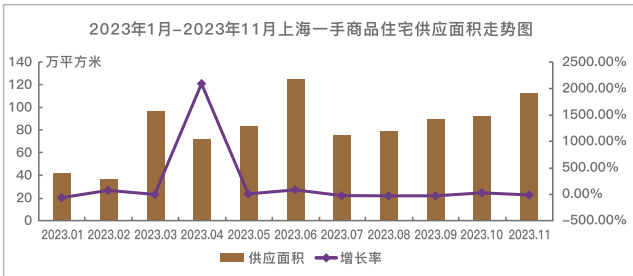
2023年1-11月上海供地延续了以央国企为拿地主力的特征，与此同时，民营房企参拍积极性有所提升。受土拍节奏调整影响，一批次供应大幅缩减，和前年同期相比有所下滑。上海市是全国房地产市场表现良好的城市之一，

在房地产行业震荡调整过程中，房企聚焦基本面更好、支持性更强的核心城市及核心区域趋势将延续，同时也更有助于房企加快销售回款、实现资金健康高效运行，土地市场整体维持较高热度。

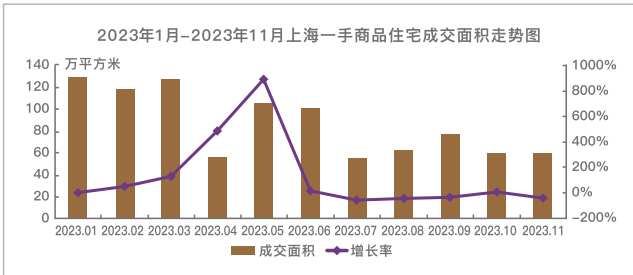
(二) 住宅市场分析

1、一手住宅市场走势

2023年，上海市房地产市场整体表现先抑后扬逐渐平稳，一季度在积压需求集中释放以及前期政策效果显现等因素带动下，市场活跃度提升，特别是2-3月出现“小阳春”行情，但随着前期积压需求基本释放完毕，等到二季度，购房者置业情绪快速下滑，房地产政策力度不及预期，市场后续支撑力度不足，市场未能延续回暖态势。三季度，受新政落地迟缓以及市场观望气氛浓等影响，新盘入市节奏放缓。7至8月期间，新建商品住宅月度供应量稍显不足。9月初，楼市新政落地，供应量小幅回升，伴随着新政影响力逐步显现，第八、九批集中供应房源陆续入市，市场成交量亦逐步走高。



图：2023年1月-2023年11月上海一手商品住宅供应面积月度走势

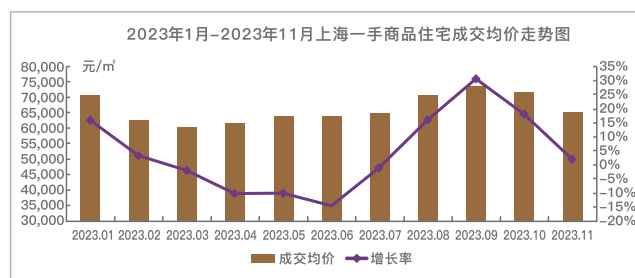


图：2023年1月-2023年11月上海一手商品住宅成交面积月度走势

2023年1-11月，上海一手商品住宅供应量近907万平方米，成交面积838万平方米，同比降低4%。虽有所降低，但一手商品住宅市场规模仍居高位。11个月来，上海共计发布了12个批次292个新盘。2023年上海一手商品住



宅市场整体热度先扬后抑，并且随着政策边际效应递减，下半年上海新房市场降温明显。9月份经历短暂回春后，从10月份开始，上海触发积分的新房项目已经不多。截至11月中旬，上海仍有6个楼盘在认购中，按照现有认购情况来看，预计均不会触发积分。



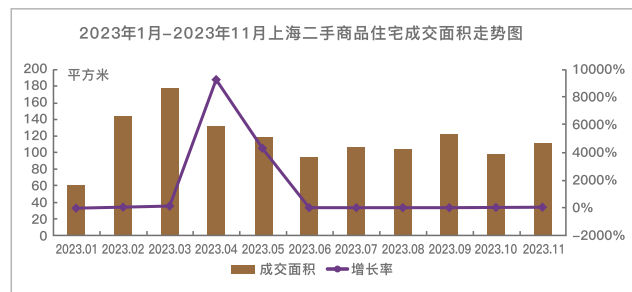
图：2023年1月-2023年11月上海一手商品住宅成交均价月度走势

2023年1-11月，上海一手商品住宅成交均价为66,376元/平方米，同比下降了5.5%。从月份来看，1月份成交均价为70,970是上半年的峰值，2月份由于前期推盘节奏放缓，一度出现一周内无开盘的情况，导致成交均价大幅下跌。3-4月份，由于新开盘的项目向中低价位项目倾斜，因此成交持续下跌，其中3月份为1-11月最低，均价仅60,506元/平方米。5-6月份，中端改善产品交易非常活

跃，成交均价缓步上涨。7-8月份由于利好政策的逐步放开，均价也逐渐上升，9月份由于“认房不认贷”政策的实施，出现峰值均价73,599元/平方米，10-11月份，均价仍然较为稳定，但随着政策热度持续转淡，均价也渐渐下降。

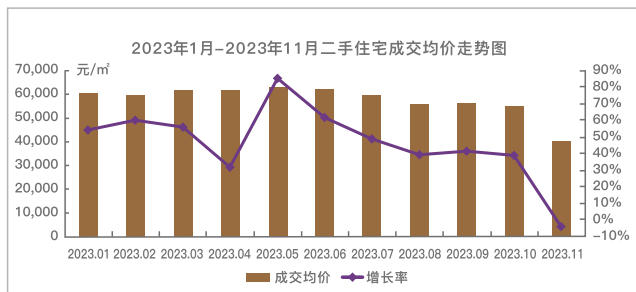
2、二手商品住宅市场走势

2023年1-11月上海市二手商品住宅成交面积为1273.57万平方米，成交套数154,748套，成交总金额7,375亿元，成交均价57,683元/平方米，与2022年同期相比，成交面积同比上升7%。当下一手商品住宅市场新房持续大量供应，对二手商品住宅产生一定影响，虽然有利好政策的出台，但关键政策并未放松，二手成交显著下滑。



图：2023年1月-2023年11月上海二手商品住宅成交面积月度走势

从月份来看，在3月份到达1-11月的高峰时期，成交面积为178.82万平方米。之后随着一手商品住宅恢复一月一批次的供应节奏，以及新房打新热，同时经济复苏缓慢等多重因素影响，4-6月未能延续一季度的上升态势，成交量逐月下滑，随后7-8持续观望状态，9月份利好政策“认房不认贷”的影响下小幅升高，10月份由于受国庆假期影响，10月第一周上海二手房周度成交萎靡，后续几周成交逐渐恢复正常。11月份二手住宅成交量小幅增长，房价环比跌幅扩大。



图：2023年1月-2023年11月上海二手商品住宅成交均价月度走势

2023年1-11月上海二手商品住宅成交均价为61,325元/㎡，同比上涨14.28%。整体来说，成交价格同成交面积一样，受政策以及一手商品住宅供应影响明显。整体来看，二手商品住宅市场价格稳定上涨，但增速逐渐放缓。在一手商品住宅持续放量，积分要求降低，二手商品住宅挂牌数量持续提升的情况下，二手商品住宅市场买家选择变多，议价空间扩大，总体呈现量跌价稳态势。

总结及展望

2023年1月，一手住宅虽然供应回落，但成交仍然保持着热度。3月随着新房供应的加快，成交也快速上升，4、5月回落与二手房市场整体低迷导致购买新房的改善型需求放缓有关。6月随着新房供应大幅增加，成交再度回升，7月供求均明显回落，8、9月供求持续上升。10、11月供应虽然继续上升，但受到政策效应减弱影响，成交回落至8月水平。预计今年年底，随着房地产放松政策效应的逐步结束，市场低迷趋势仍将延续。

新房市场随着年底的到来，市场供应继续上升，市场成交则基本与上月持平，市场交易量并未因为供应节奏的加快而有明显起色。二手房市场方面，目前市场仍处于调整期，上升的动能不足，因此整体相对平稳。总的来看，在近期中央及上海出台一系列放松政策后，对市场短期起到了一定的提振作用，但对市场的长期作用有限，在目前经济环境未明显改善，特别是居民收入预期下降的背景下，市场还是存在下行风险。距离今年结束还剩一个月时间，为了冲刺全年业绩，市场供应较快的节奏仍会延续，但购房者的观望气氛也会对市场复苏造成阻力。



2023年1-11月份重庆市 主城区土地市场分析报告

|||||

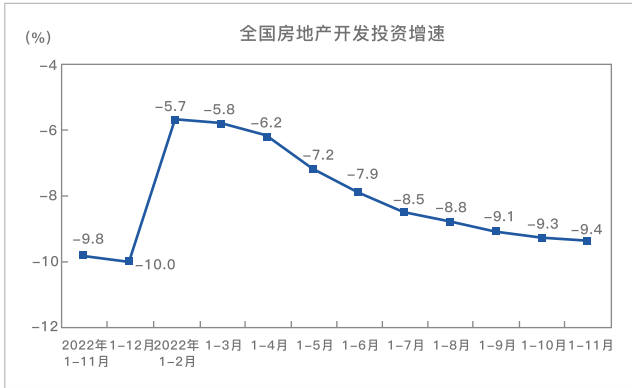
—
国策重庆分公司 慕小燕

宏观经济分析

(一) 国家宏观经济分析

1、房地产开发投资完成情况

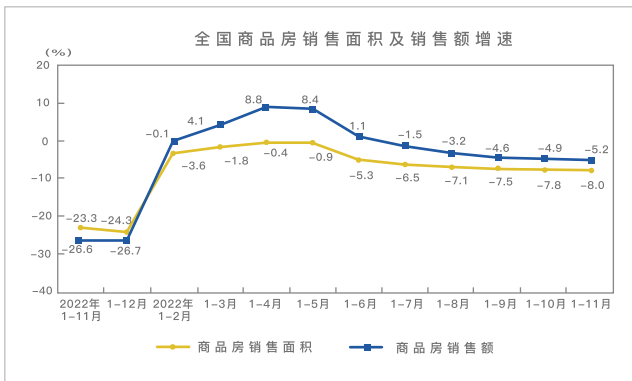
2023年1—11月份，全国房地产开发投资104045亿元，同比下降9.4%（按可比口径计算，详见附注6）；其中，住宅投资78852亿元，下降9.0%。



2023年1—11月份，房地产开发企业房屋施工面积831345万平方米，同比下降7.2%。其中，住宅施工面积585309万平方米，下降7.6%。房屋新开工面积87456万平方米，下降21.2%。其中，住宅新开工面积63737万平方米，下降21.5%。房屋竣工面积65237万平方米，增长17.9%。其中，住宅竣工面积47581万平方米，增长18.5%。

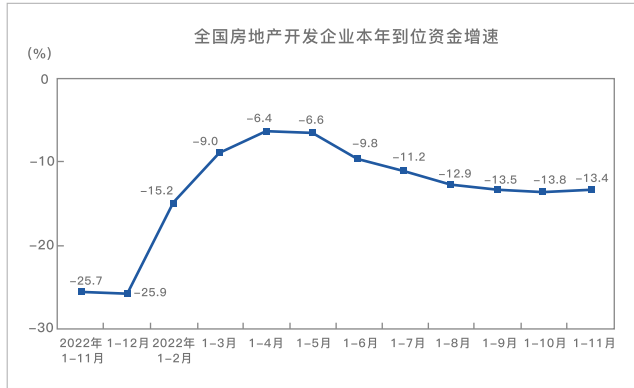
2、商品房销售和待售情况

2023年1—11月份，商品房销售面积100509万平方米，同比下降8.0%，其中住宅销售面积下降7.3%。商品房销售额105318亿元，下降5.2%，其中住宅销售额下降4.3%。



3、房地产开发企业到位资金情况

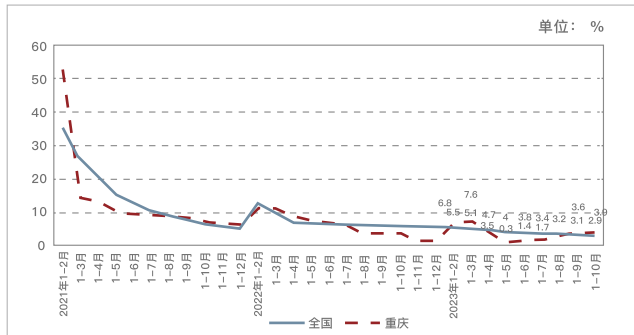
2023年1—11月份，房地产开发企业到位资金117044亿元，同比下降13.4%。其中，国内贷款14227亿元，下降9.8%；利用外资42亿元，下降35.1%；自筹资金38505亿元，下降20.3%；定金及预收款39583亿元，下降10.9%；个人按揭贷款19982亿元，下降8.1%。



(二) 重庆市宏观经济分析

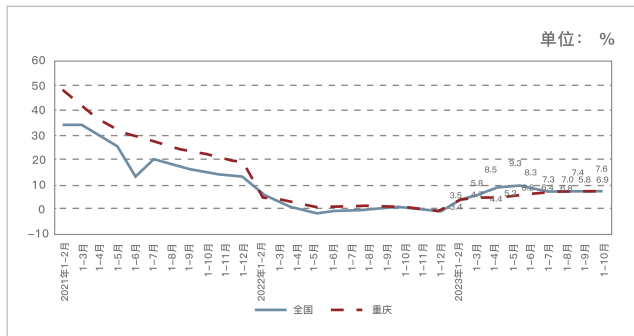
1、固定资产投资持续向好

2023年1—10月，全市固定资产投资同比增长3.9%，较1—9月提高0.3个百分点。其中，10月份增长6.9%，比9月加快0.6个百分点。房地产开发投资下降14.9%，降幅较1—9月收窄0.8个百分点。



2、消费市场保持较快增长

2023年1—10月，全市实现社会消费品零售总额1.26万亿元，同比增长7.6%，比1—9月提高0.2个百分点。其中，10月当月社零总额增长9.6%，比9月回落0.6个百分点。



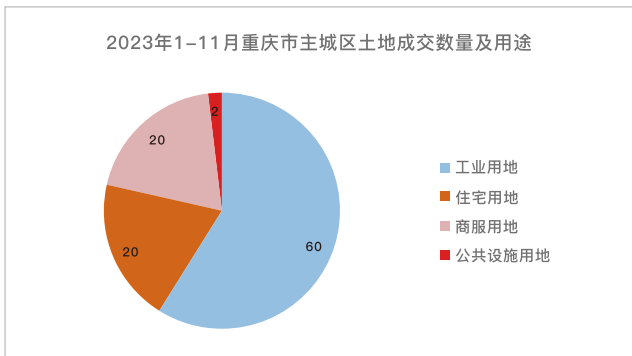
土地市场

(一) 土地市场整体概况

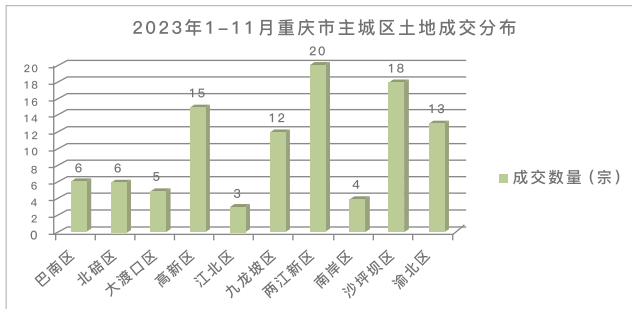
根据重庆市公共资源交易网统计，截至2023年11月，重庆市主城区招拍挂土地市场共计成交地块102宗，成交总面积达5836074.35 m²，成交总金额达2542218.00万元。

项目	成交数量	成交面积 (m ²)	成交金额 (万元)
2023年1-11月	102	5836074.35	2542218.00
2022年	106	10837992.90	4012860.12
2021年	265	15797595.62	12751176.00

相较于近3年数据来看，2023年1-11月重庆市主城区土地市场成交面积、金额有所下降。



从成交土地用途来看，工业类用地成交数量占比最高，超过一半，占比58.82%；往年成交占比较大的居住用地今年仅占比19.61%。工业用地的大量成交反映出主城区内的工业发展前景较好，仍将保持吸入人口的势态稳固发展。但是从居住用地和其他用地成交的大幅下降可以预见主城区商品房房地产市场短时间内仍将维持现在低迷势态。



根据上图数据可知，主城区近年土地出让集中在都市拓展区，核心老城区供地较少，如渝中区今年无土地成交，江北区土地成交3宗，南岸区土地成交4宗。从都市拓

展区来看，今年高新区、两江新区、九龙坡区、沙坪坝区成交量超过总成交量的一半，可知政策导向对地区发展建设牵引力较强，总体来看，重庆市近年发展趋势与“成渝地区双城经济圈”的大政策相辅相成，结合其他政策状况来看，短期内主城区发展重心为高新区、两江新区等都市拓展区。

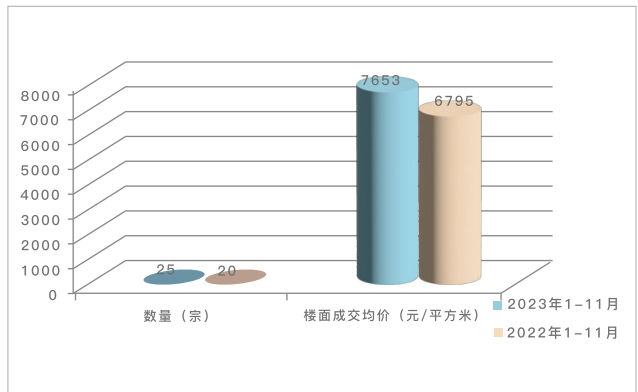
小结：从整体数据上来看，主城区土地市场的结构状况总体由原来的第三产业的房地产开发为主转向为现在的以第二产业工业房地产为主，发展重心则仍以新城区建设开发为方向，预计2024年重庆主城区的土地市场基本维持现状，重点发展的北侧、西侧城区的土地市场将会进一步发展壮大。

(二) 住宅用地市场状况分析

2023年1-11月主城区住宅用地成交20宗，成交土地总面积925390.08m²，总成交金额为1457290万元。

序号	区域	成交数量	成交面积 (m ²)	成交均价(楼面地价, 元/平方米)		
				均价	最高价	最低价
1	巴南区	1	69788	4400	4400	4400
2	北碚区	1	38098	5169	5169	5169
3	高新区	5	300660.08	6492	7200	4537
4	江北区	2	105410	12649	14142	11155
5	九龙坡区	3	70246	6352	8000	6000
6	两江新区	3	112159	9529	10350	8236
7	沙坪坝区	2	118276	5525	6050	5000
8	渝北区	3	110753	8167	10300	6000

根据上表数据来看，主城区最高楼面地价依旧在江北区、两江新区，今年最高楼面地价为14142元/平方米，该地块位于江北区观音桥组团I分区分区I07-3、I08-2、I08-3、I11-1、I12-1地块，为观音桥核心区，同时成交量集中在渝北、两江新区、高新区的主城拓展功能区，其中渝中区、大渡口区、南岸区无成交。



2022年1-11月主城区住宅用地成交25宗，2023年1-11月主城区住宅用地成交数量20宗，成交数量有所下降，楼面成交均价有所上涨，具体是因为今年江北区、两江新区成交数量较去年有所增加，该区域楼面地价较高。

(三) 主城区商业商务用地市场状况分析

根据重庆市公共资源交易网数据，2023年1-11月重庆市主城区商业商务用地成交共计20宗，成交土地总面积915237.66㎡，总成交金额为534523万元。

2023年1-11月主城区商业商务用地市场概况

序号	区域	坐落	土地用途	土地面积(m2)	容积率	出让年限	受让单位	交易时间	地面地价(元/平方米)	楼面地价(元/平方米)
1	高新区	高新区西永组团R分区R06-1/08地块	商业用地、商务用地、广场用地	109166.61	1.32	40年	重庆西永微电子产业园区开发有限公司	2023/3/10	2650	2004
2	南岸区	南岸区茶园组团F标准分区F61地块（部分）	商业用地	10642.94	1	40年	重庆财赋置业管理有限公司	2023/3/10	42908	42908
3	沙坪坝区	沙坪坝区西永组团A1分区A101-15/05地块（公告序号：23005）	商业用地、商务用地	43698	1.5	40年	重庆共享工业投资有限公司	2023/5/8	1760	1173
4	高新区	高新区西永组团T分区T68-2/05地块	其它商务用地	20037.24	2.2	40年	奥松半导体(重庆)有限公司	2023/5/26	3399	1545
5	南岸区	南岸区南坪组团I分区I11-1-5-2/06地块	其他商务用地	31672	2.1	40年	保亿渝飞置业(重庆)有限公司	2023/6/29	7671	3653
6	高新区	高新区西永组团O分区O11-4-1/07、O11-4-4/07地块	商业用地、商务用地、社会停车场用地	91227.14	1.8	商业40年 商务40年 社会停车场50年	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2023/6/29	7218	4012
7	巴南区	巴南区南彭功能组团A分区A9-2/04地块	加油加气站用地	4266.79	1	40年	重庆中石油南部能源有限公司	2023/6/29	5702	5702
8	渝北区	渝北区白鹤镇风情小镇组团A分区A13-3/01地块	商业用地、娱乐康体用地	46609	0.6	40年	重庆临空都市农业开发有限公司	2023/7/6	1375	2292
9	两江新区	两江新区悦来组团C标准分区C32-5地块	加油站用地	2926	/	40年	重庆高捷石油科技有限责任公司	2023/6/13	6623	/
10	九龙坡区	九龙坡区大杨石组团W分区W21-1/06地块	商业商务用地、娱乐康体设施用地	35526	2.2	40年	重庆常青藤观江置业有限公司	2023/7/19	10010	4550
11	两江新区	两江新区礼嘉组团F分区F27-2（西侧部分）地块	其他商务用地	86835	1.5	40年	国网重庆市电力公司	2023/8/11	2888	1925
12	高新区	高新区西永组团U分区U5-4-2/04、U5-8-1/06地块	商业用地、商务用地	109993.12	1	40年	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2023/8/14	4925	4925
13	江北区	江北区观音桥组团K分区K18-1地块	商业商务用地	75362.6	2.12	40年	重庆市江北区城市开发集团有限公司	2023/9/19	13933	6563
14	两江新区	两江新区礼嘉组团A标准分区A29-2地块	商业用地、商务用地	55815	2	40年	重庆啄木鸟网络科技有限公司	2023/10/17	4258	2129
15	沙坪坝区	沙坪坝区沙坪坝组团B分区B15-1-1/04地块	商业用地、商务用地	11015	1.5	40年	重庆建坤实业有限公司	2023/10/16	5050	3367
16	九龙坡区	九龙坡区大杨石组团G分区G15-5/05、G16-3/07地块	商业用地、商务用地	35050	3.0	40年	中交西部投资有限公司、中交第一航务工程局有限公司	2023/10/18	10520	3500
17	沙坪坝区	沙坪坝区西永组团H分区H21-03/04地块	加油站用地	5473	/	40年	重庆中油渝欧能源有限公司	2023/11/1	6300	/
18	南岸区	南岸区弹子石组团I分区I3-2-2/05、I2-1-2/04地块	商业用地、公共交通场站用地	4364	3.0	商业40年 公共交通场站50年	国瑞阳光地产集团有限公司	2023/11/14	14695	4898
19	大渡口区	大渡口区大渡口组团A分区A13-1地块（公告序号：23039）	商业用地、商务用地	15127.22	4.0	40年	重庆潜能特创置业有限公司	2023/11/2	8263	2066
20	沙坪坝区	沙坪坝区沙坪坝组团A标准分区A02-03-04/07地块	商业用地、商务用地	120431	1.2	40年	重庆中交并双置业有限公司	2023/11/30	3000	2500

从上表数据来看，南岸区茶园组团F标准分区F61地块（部分）成交楼面价为42908元/平方米，成为地王，远高于2022年商服用地类地王（楼面地价为18630元/平方米），除此之外平均楼面地价为3341元/平方米，较2022年平均楼面地价有所下降。

(四) 主城区工业用地交易概况

根据重庆市公共资源交易中心数据，2023年1-11月重庆市主城区共计成交工业类用地60宗，成交土地总面积3789589.71㎡。

2023年1-11月主城区工业类用地市场概况

区域	数量	用途	平均地面地价(元/㎡)
巴南区	4	工业用地	487
北碚	5	工业用地	587
九龙坡	7	工业用地	826
两江新区	13	工业用地、物流仓储用地	740
沙坪坝	12	工业用地、物流仓储用地	839
渝北区	9	工业用地	1125
大渡口区	4	工业用地	1018
高新区	6	工业用地	742
小计	60	--	--

从上表数据来看，江北区、南岸区无工业用地成交，其中渝北区平均地面地价为1125元/平方米，是因为该区域的渝北区两路组团G分区G42-1/06（中部）地块，成交地面地价高达4774元/平方米，除开这宗最高地价外的其他宗地均价为669元/平方米，与去年该区域基本持平。主城区内工业用地地价与往年相比基本保持平稳，预计工业用地的土地市场供给平衡基本稳定。

总结

总结：随2023年各种“救市”政策落地，但由于房地产市场受挫及经济下行，重庆市土地市场表现较为低迷，住宅用地成交数量持续下降，在此情形下，预计2024年土地市场整体平稳，成交数量及价格无太大变化。



2023
福州市

福州市软件园片区办公 市场调查分析

—
国策福州分公司 ©何宇珊

摘要

福州软件园作为福建省规模最大的软件产业园区，于1999年3月动工兴建，在2平方公里规划面积内精耕细作，逐步建成A-G共7个片区，总建筑面积约150万平方米，楼宇载体173栋，已形成千企汇聚、万人创业、千亿园区的规模形态，建成国内一流现代化产业园区，着力创建“中国软件名园”，打响“中国行业数字技术应用第一园品牌”。本文主要以分析福州市软件园片区为主要目的，并对软件园片区进行一个简单的分析总结及对未来发展的展望。

软件园片区介绍

福州软件园，位于大腹山、五凤山与科蹄山之间，东至铜盘路，西至洪甘路，北至三环快速路及科蹄山，南至大腹山及五凤山，横跨鼓楼区及闽侯县，园区共分为A-G七个区域（区域分布如下图所示）。

1999年2月，福州软件园获得国家科技部批准成为国家火炬计划软件产业基地，经过24年发展，园区如今已汇聚共计1410家企业，其中上市企业10家、国家级和省级“专精特新”企业32家、科技小巨人企业78家，涌现出瑞芯微、福昕、福晶、顶点等30家全国乃至全球细分领域的单项冠军。“国家级双创示范基地”“国家高新技术企业创业服务中心”“2022年度高质量发展园区”等20多项国家级、省级荣誉接踵而至，福州软件园作为“数字福建”示范窗口，现正在加快创建“中国软件名园”。

目前福州软件园已形成软件产品及行业应用、集成电路及智能制造、互联网及大数据应用、文化创意与科技融合等4大产业集群，形成“规模效益并重，产业发展有业有链”的良好格局。



软件园规划定位

福州软件园园区规划功能定位为“海西硅谷”，将打造为集工作、学习、娱乐、生活为一体的新时代高新科技园。园区规划形成“一核、两轴、多点、多廊、多面”的结合山体自

然条件与园区绿地开敞空间，规划形成“一核、两轴、多点、多廊、多面”的空间景观格局。规划结合山体地势条件，对园区不同区位地块的空间开发进行差异化管控，空间景观格局和东西高、中间低的整体空间布局形态。

福州软件园园区全力推进“1+7”的共享区规划及建设。其中“1”即整体规划上，从构建品质多样的生活空间、建设体系完备的公共设施、塑造整洁怡人的环境景观、打造通畅便捷的交通系统等4个方面着手，推进产城融合；“7”即围绕人才、创客、职工等不同人群和产业、技术、生活等不同场景，整合盘活现有空间资源，重点推进建设7大共享空间。依托丰富的资源条件、现代交通体系和良好的区位优势，按照“龙头带动、产业集聚、优化布局、环境友好”的原则，积极引进外资、央企、民企“三维”项目，发展以行业应用软件、互联网服务、IC设计和智能控制、文创等为主的高新产业，大力培育移动互联网、光通信、物联网、在线教育、动漫游戏、影视制作和发行等新兴产业，形成创新产业与新兴产业并重的特色体系。

园区实物因素分析

办公氛围：福州软件园位于鼓楼区与闽侯县交界处，经过24年的沉淀，目前是福建省规模最大的软件产业园区。截至2022年，园区已经吸引1285家企业入驻，办公氛围良好。

公共交通：园区内及周边靠近三环快速及洪甘路主干道，交通便利；为完善地铁4号线周边公交接驳线路，进一步方便福州软件园企业员工出行，地铁接驳28号专线公交线路于2023年11月24日正式开通，且出行方式及班次都较多，为园区员工上下班通勤提供了一定的保障。

①公交线路：园区内共有8路、14路、49路、66路、80路、105路、158路、193路、200路、203路、213路快线、311路公交线路；②通勤快线：通勤快线2（荆溪片区）：滨城民俗路口站—软件园公交总站、通勤快线3（五四北片区）：检察官学院（岭下）—文山里（软件园）、通勤快线4（金山片区）：金港路口—软件园A区双创新城站、通勤快线11：晋安体育馆—软件园鲲鹏大厦站、通勤快线16：金祥路金洲路口（金山地铁站）—软件园公交总站；③地铁接驳：地铁接驳28号专线：福大北门—软件园公交总站、屏山—软件园专线；④旅游专线：7686路：福榕园—火车南站、贵安



旅游3号专线：公交大学城总站—贵安新天地站。

医疗资源：福能总医院软件园云门诊落地，为园区的配套服务提供了强有力的后盾。云门诊是福能总医院、福能互联网云医院第一个进园区、进社区的医疗点，也是为软件园量身定制，为入驻企业职工提供医疗健康管家服务的落地点。云门诊将依托福能互联网云医院平台，整合优秀的医疗资源，以职工健康为中心，以“治未病”思想为指导，为职工提供以“做体检、防大病、治小病、管慢病、促健康”为核心内容的全生命周期的健康管家服务。员工健康是企业的核心生产力，云门诊将关心并服务好福州软件园的万名企业员工健康，做到“小病不出园，大病有名医”。

教育配套：引入省级优质教育等生活配套资源，设立钱塘小学软件园教学点，已开办7个班级接收338名学生入学，实现人才子女不出园区即可享受最优教育；在丞相府推出68套人才公寓，并斥资8800万元购买“侨城广场”126套商品房，计划建成拎包入住的酒店式人才公寓。

园区内目前有6所高等院校，分别为福建工程学院软件学院，福州软件职业技术学院，福州旅游技术学校，福建经济学校软件园校区，福州钱塘小学软件园校区，福建生物

工程学院。

环境情况：福山郊野公园位于福州软件园中。2016年开建的福山郊野公园，更加注重保护原生态自然植被，通过郊野福道连通3座山体、36个景观节点，并与部分住宅区、办公区交错相邻，打造人与自然和谐共生的新样板。“宜路则路、宜桥则桥、宜洞则洞，是郊野福道最大亮点。”。福山郊野公园还是福道建设中“园中有园、园中有城”生态格局的典型。这里的另一个“园”，指的便是福州软件园。公园将软件园7个片区和周边生活区紧密串联，无论是步行，还是公交车都能顺畅直达，让福州软件园成为“花园中的软件园”，吸引了大批数字经济企业慕名落户。据统计，公园开放以来平均每天游人约1万人次，周末3万多人次，全年500万人次以上。



园区租赁情况调查分析



办公环境图

福州软件园目前企业数量及行业种类繁多，园区内目前F区出租率较高，故以下以F区为代表，调查情况如下表所示：

序号	所处区域	建筑面积（m²）	月租金（元/m²·月）
1	福州软件园F区	132	45
2	福州软件园F区	330	40
3	福州软件园F区	195	45
4	福州软件园F区	396	45
5	福州软件园F区	130	45
6	福州软件园F区	125	50
7	福州软件园F区	395	49
8	福州软件园F区	139	50
平均月租金水平			46（元/m²·月）

相关政策

福州市累计入选中国软件百强6家，互联网百强8家，综合竞争力百强5家，软件业务收入超亿元企业超过130家，境内主板上市涉软企业18家，占全市主板上市企业超过三分之一，在全省主板上市涉软企业中占比超过60%，福州软件园等共五个园区入选“2023年中国省级开发区高质量发展百强榜单”。

这些荣誉离不开政府相关政策的支持，福州市积极融入国家数字经济创新发展试验区建设，借着数字经济的东风，相继出台了《促进软件和信息技术服务业发展五条措施》《关于培育软件业龙头企业工作方案及政策措施》《关于促进软件产业高质量发展的若干措施》等一系列政策，针对不同类型市场主体发展的特性需求，提出了相应措施和品牌企业培育计划，形成孵化培育、扶持壮大的全链条机制，为福州软件园区的发展提供了良好的平台，吸引了众多企业入驻，进一步提升了园区内的商务氛围。

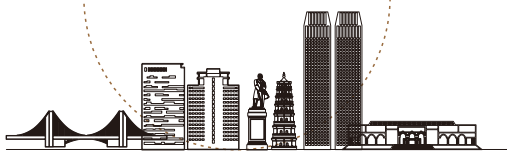
总结

福州软件园着力完善产业服务和生活配套两个体系，突出全链条培育、全产业链集聚、全要素保障，在园区构建起“产城融合、宜居宜业”的园区生态圈。

福州软件园从只有一栋创新楼，到建成7个片区，从单纯的软件产业升级为数字经济产业，从一无所有到随处的各类生活配套，从这些改变中感受到了软件园片区在不断地发展和完善相关制度，相信在这样的良性循环下，未来福州软件园发展的脚步会走得更稳、迈得更远。



2023
中山市



中山市南朗镇海湾社区 小区底商租金调研

— 国策中山分公司 ©熊铃莺

摘要

中山市南朗镇海湾社区是一个中山市南朗镇的一个大型生活社区，东临马鞍岛、翠亨高新区，地理位置十分特殊。辖区面积约为9平方公里内，涵盖9个大型了住宅小区，而且住宅类型也十分丰富，从几百上千方的独栋别墅群到30-40方的公寓均有涉及，不同生活需求的住户给这个社区的商业配套服务提供机遇。此次报告主要关注该区域主要小区临街底商租金情况，并对片区进行一个简单的总结展望。

海湾社区简介

中山市南朗镇海湾社区位于南朗镇长平路，东侧以伶仃洋南朗街道边界为界，西侧以广澳高速为界，南侧以中山珠海界线为界，北侧以竹溪大街与广澳高速交接点为起点，东接坐标南转至坐标，再东接伶仃洋出口与伶仃洋南朗街道边界交接点坐标为界；虽然距离南朗镇中心较远，但是毗邻珠海市香洲区的高新产业园区，距离翠亨新区只有25分钟车程，交通十分方便。新社区管辖商住小区名称：锦绣海湾城、保利领岸花园、碧桂园碧朗花园、敏捷温泉海岸、名爵观园、雅居乐山海郡。鉴于社区内房价均较周边新区低，吸引很多周边新区工作人员到这边投资自住。



截至2021年9月，南朗镇海湾社区各大商住小区合共已售26015户，其中，已入住6876户，入户南朗籍484户、1082人。新社区管理人口包括已入户南朗街道南朗社区居委会但居住在新社区辖区内的居民，以及未入户南朗但居住在新社区辖区内的常住人口，目前约20000人。

南朗镇海湾社区简介

海湾社区成立于2021年底，属于刚起步的新社区，商业配套均较为薄弱。目前，虽然尚未拥有大规模的商业配套设施，但在小区周边已经有了一些满足日常购物需求的商店和超市。例如，在六期区域，有物良美生活超市和钱大妈生活超市；五期区域则有京东生活超市。这些店铺能够满足居民的基本生活购物需求，包括购买蔬菜、日常生活用品等。

同时，值得期待的是，锦绣海湾城将引进华润万家，这将进一步丰富和提升该区域的商业氛围。总的来说，虽然锦绣海湾城的商业配套设施尚未完全成熟，但已经能满足一般居民的日常购物需求。

其次，虽然本社区配套有待完善，但周边的公共服务设施还是十分完善，能满足居民的各种需要。具体来说，这里有优质的教育资源，例如翠亨幼儿园、翠亨学校、中山纪念学校等；医疗设施齐全，包括南萌医院翠亨分院；金融服务方便，有建设银行、工商银行等；商业配套完善，有壹加壹购物广场等；此外，还有公园等生态环境设施，可以提供休闲娱乐的空间。

考虑到社区主要楼盘底商调研情况，本次海湾社区商业租金调查范围为：锦绣海湾城-御海园、锦绣海湾城-翔海园、锦绣海湾城-锦泉园、锦绣海湾城-畅海园、雅居乐山海郡、锦绣海湾城-9期、锦绣海湾城-8期、锦绣海湾城-7期、锦绣海湾城-10期、锦绣海湾城-红树邻、碧桂园保利天启、保利碧桂园领秀海。



海湾社区商业租金调查分析

(一) 锦绣海湾城-御海园

锦绣海湾城御海园项目位于南朗镇翠亨长平路1号，由敏捷集团中山市双印房地产有限公司开发。该项目约建成于2010年，东面至翠锦路、南面至听海路、西面至道路、北面至翠云路，是一个集住宅、商铺、教育和车位为一体的综合社区。项目占地面积为3363m²，建筑面积:6000000m²，规

划户数共计834户。

地址：中山市南朗镇长平路1号	开发商：中山市双印房地产有限公司
物业类型：普通住宅、别墅	建筑类别：板楼、联排别墅和双拼别墅
入住率：较低	临街商铺租金单价：15-30元/m ²

御海园商业分布在东面临翠锦路、北面临翠云路处，空置率较高，整体商业氛围一般，人流量较少，商业经营业态为房地产中介、五金建材店等，单层租金为15-30元/m²/月。



临街商铺实景



周边路况

(二) 锦绣海湾城-翔海园

锦绣海湾城翔海园位于南朗镇翠亨长平路1号，是由中山市翠恒房地产开发有限公司（敏捷集团）开发的商品房项目。该项目约建成于2012年，东面至翠锦路、南面至望海路、西面至南朗快线、北面至听海路，总建筑面积达到6000000m²，容积率为0.67，绿化率高达49.22%。

地址：中山市南朗镇长平路1号	开发商：中山市翠恒房地产开发有限公司
物业类型：别墅	建筑类别：联排别墅和双拼别墅
入住率：低	临街商铺租金单价：20-25元/m ²

翔海园商业分布在小区的东、南、北面，商业氛围较好，人流量稳定，空置率一般。社区的主要业态为餐饮、超市、五金店、装饰装修店等。餐饮、超市集中于社区南面，东、北面主要为五金、装饰装修店铺。商铺共一层，层高约6米，单层租金15-20元/m²。



临街商铺实景



周边路况

(三) 锦绣海湾城-锦泉园、畅海园

锦绣海湾城-锦泉园、畅海园位于南朗镇翠亨长平路

1号，是由中山市翠恒房地产开发有限公司（敏捷集团）开发的别墅区项目。该项目分别约建成于2000、2008年，东面至翠锦路、南面至道路及名爵观园、西面至南朗快线、北面至望海路。物业类型为别墅，规划面积432900m²，建筑面积700000m²，锦泉园物业类型为商品房、别墅，共计85栋；畅海园物业类型为别墅，共计113栋。

地址：中山市南朗镇长平路1号	开发商：中山市翠恒房地产开发有限公司
物业类型：普通住宅、别墅	建筑类别：高层、联排别墅和双拼别墅
入住率：低	临街商铺租金单价：15-20元/m ²

锦泉园商业分布在小区的西、北面，锦泉园商业分布在小区的东、南、北面，商业氛围较好，人流量稳定，空置率一般。社区的主要业态为餐饮、公司、汽车维修、装饰装修店等。餐饮集中于社区东面，公司、汽车维修更集中于南面，北面主要为装饰装修店铺。商铺共一层，层高约6米，单层租金15-20元/m²。



临街商铺实景



周边路况

(四) 雅居乐山海郡

雅居乐山海郡又称雅居乐南朗商住小区，位于中山市南朗镇翠亨村翠亨大道98号，约建成于2013年，东面至空地及相邻建筑且距离广澳高速约400米、南面至翠云路、西面至山地、北面至空地，由中山市雅诚房地产开发有限公司开发建设，该小区占地面积约338892.2m²，共有8981户，建筑年代为2013年。小区的建筑结构为板楼，容积率为2，绿化率达到30%。

地址：中山市南朗镇长平路1号	开发商：中山市翠恒房地产开发有限公司
物业类型：别墅	建筑类别：联排别墅和双拼别墅
入住率：低	临街商铺租金单价：20-25元/m ²

山海郡商铺集中于小区的东、南面，主要业态为商超、琴行，主要集中在南面，商铺目前空置率高达90%，商业氛围差，人流量较少，主要以小区内居民为主，单层租金水平在15-20元/m²。



临街商铺实景



周边路况

(五) 锦绣海湾城-9期

锦绣海湾城-9期位于南朗区翠亨新区板块，约建成于2013年，东面至轨道、南面至道路、西面至翠锦路、北面至望海路，由中山市完全物业管理有限公司开发，小区容积率约为2.8，共56栋楼房，规划户数为1154户，建筑类型均为高层电梯房。小区靠近高速，居民出行方便。

地址：中山市南朗镇长平路1号	开发商：中山市完全物业管理有限公司
物业类型：普通住宅	建筑类别：高层
入住率：低	临街商铺租金单价：15-20元/m²

商铺集中于小区的西、北面。附近商业氛围比较好，空置率低。社区的主要业态为餐饮、超市、药店、装饰装修店等，商铺内部为层高4.5米的一层商铺，可自建隔层，单层租金在15-20元/m²。



临街商铺实景



周边路况

(六) 锦绣海湾城-8期、锦绣海湾城-10期

锦绣海湾城-8期、锦绣海湾城-10期位于轨道交通线以东，项目两期之间相距约300米，约建成约2017、2016年，整体东面至空地、南面至空地、西面至轨道、北面至滨海二路，由中山市完全物业管理有限公司开发，8期包括板楼和联排别墅，规划户数为412户，拥有650个车位，共有32栋建筑；10期包括住宅、商铺和车位，共有351户，规划有300个车位，其建筑结构为板楼和联排别墅，建筑面积达到300000m²，容积率为0.67，绿化率达到了49.22%。

地址：中山市南朗镇翠云路13号	开发商：中山市完全物业管理有限公司
物业类型：普通住宅	建筑类别：高层、联排别墅
入住率：低	临街商铺租金单价：10-15元/m²

商铺主要分布在南面无名道路及北面滨海二路，商铺目前空置率高达90%，商业氛围差，人流量较少，主要以小区内居民为主，单层租金水平在10-15元/m²。



临街商铺实景



周边路况

(七) 锦绣海湾城-7期

锦绣海湾城-7期也称时光翠满园，坐落在南朗镇翠亨的翠云路13号，约建成于2016年，东面至道路及空地、南面至道路、西面至道路及轨道、北面至翠云路，由中山市翠恒房地产开发有限公司开发，主要包含住宅、商铺和车位，产权性质为商品房。

地址：中山市南朗镇翠云路13号	开发商：中山市翠恒房地产开发有限公司
物业类型：普通住宅	建筑类别：高层
入住率：低	临街商铺租金单价：15-25元/m²

商铺主要分布在南、西面无名道路及北面翠云路，空置率低。社区商业形态多样化，主要业态为餐饮、商行、商超、棋牌室、五金店、装饰装修店等，商铺内部为层高4.5米的一层商铺，可自建隔层，单层租金在15-25元/m²。



临街商铺实景



周边路况

(八) 碧桂园保利天启、保利碧桂园领秀海

碧桂园保利天启、保利碧桂园领秀海位于中山市南朗镇翠云路18号，碧桂园保利天启约建成于2019年，东面至保利碧桂园领秀海、南面至翠云路、西面至道路、北面至河涌，由中山市碧朗房地产开发有限公司开发，总建筑面积382049，总占地面积84369，共计房屋500户，小区物业公司为碧桂园物业管理公司；保利碧桂园领秀海约建成于2020年，东面至河涌、南面至翠云路、西面至碧桂园保利天启、北面至河涌，由中山祥越实业投资有限公司开发，共27栋、3260户。

地址：中山市南朗镇翠云路13号	开发商：中山市完全物业管理有限公司、中山祥越实业投资有限公司
物业类型：普通住宅	建筑类别：高层
入住率：低	临街商铺租金单价：10-20元/m ²

商铺主要分布在南面临翠云路，小区于2020年开盘，目前空置率较高，只有靠近翠云路商铺有部分出租，人流量和车流量一般，业态集中以商超、快递驿站为主，单层单价在10-20元/m²。



临街商铺实景

周边路况

（九）锦绣海湾城-红树邻

锦绣海湾城-红树邻位于中山市南朗镇长平路1号，约建成于2015年，东面至中山翠亨新区第二专职消防队、南面至翠云路、西面至道路、北面至空地，由中山市翠恒房地产开发有限公司开发，该小区有22个单元，2696户。

地址：中山市南朗镇长平路1号	开发商：中山市翠恒房地产开发有限公司
物业类型：普通住宅	建筑类别：高层
入住率：低	临街商铺租金单价：25-35元/m ²

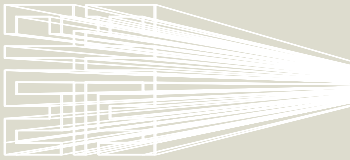
商铺主要分布在东面不知名道路、南面临翠云路处，目前空置率较低，商业氛围较好，人流量稳定，空置率一般。社区的主要业态为餐饮、商超、琴行、快递驿站等。餐饮、商超集中于社区东面，琴行、快递驿站更集中于南

面。商铺共一层，层高约6米，单层租金25-35元/m²。



临街商铺实景

周边路况



总结 分析

总体来看，海湾社区由于为刚成立新社区，所涵盖楼盘均为近年新建，且涵盖多个别墅群，人流量、入住率都相对偏低，现有临街商业主要均为五金装修为主，尚未形成较好的商业氛围。但由于其独特的地理位置以及相对较低的房价，依然吸引很多客户在这里购房，相信待深中通道通车，以及临近的珠海市香洲产业园区的日益做大，将有更多的投资目光汇聚到这个片区。今年社会也积极进行招商引资，同时根据消息，部分小区配套公建也在翠亨集团的帮助下进行整体出租，相信片区的商业潜力能逐步显现。



致力实现评估机构的数字化转型， 畅想人工智能“AI”与不动产评估 的跨界协作

国策深圳分公司 ©梁田胜 李聪 【本文荣获2023年中国房地产估价年会论文优秀奖】

摘要

随着2023年被誉为全行业大数据年，本文专注于探讨数字领域的人工智能（AI）如何从技术层面服务并应用于当前仍处于数字化初级阶段的传统不动产评估领域。

关键词：人工智能AI；不动产评估；跨界协作

引言

2023年11月，国家主席习近平针对2023年世界互联网大会乌镇峰会的开幕式，通过视频致辞提出了重要的倡议。他强调互联网作为推动全球发展、维护安全和促进文明交流的新平台的重要性。他呼吁构建一个网络空间命运共同体，这不仅是应对时代挑战的必然选择，也是国际社会的共同愿望。他还强调了未来需要加强国际间的交流与务实合作，以共同推动网络空间命运共同体的构建，迈向新的发展阶段。

国内政策方面，近年来已陆续推出多项措施支持人工智能（AI）行业的发展与创新。这些政策包括《关于支持建设新一代人工智能示范应用场景的通知》、《关于加快场景创新以人工智能高水平应用促进经济高质量发展的指导意见》和《新型数据中心发展三年行动计划（2021-2023年）》等。这些指导意见和计划不仅聚焦于AI技术与产业的深度融合，而且特别强调了AI与制造业、医疗、能源、交通、金融等行业的结合。

房地产金融领域、不动产评估领域属于传统实业领域，与科技行业相比，房地产金融和不动产评估领域的数字化水平还处于相对初级阶段，随着技术的不断进步和市场需求的变化，这些领域将逐渐加速其数字化进程，从而为参与者和消费者创造更多价值。

不动产评估领域的技术现状

不动产评估是一项要求高度专业知识和经验的工作，其核心在于准确确定物业的价值。在这个领域中，专业估价师通常采用比较法、收益法、成本法和假设开发法（剩余法）等几种主要方法进行评估。传统评估过程主要依赖于估价师的人工分析和市场调研，这不仅要求他们具备深厚的专业知识和丰富的经验，还需要对市场动态有敏锐的洞察力。

然而，伴随着科技的不断进步，不动产评估领域正经历一场深刻的转型。传统依赖人工操作的作业方式正在被现代技术的综合应用逐步取代。在这一现代化的浪潮中，不动产评估已迈出了数字化改革的重要步伐，涵盖了自动估价、报告的系统生成、查勘的系统化处理、GIS领域化以及数据采

集与分析的信息化等多方面。

尽管目前这一领域的数字化已取得一定成果，我们必须认识到其仍处于发展的初级阶段。在许多实际操作中，仍然需要依赖专业估价师的专业判断和输出。未来的深度数字化革命，尤其是指向完全集成且自动化的评估系统的转变，将在很大程度上依赖于人工智能、机器学习和大数据分析等尖端技术的持续发展和应用。展望未来，随着这些技术的不断进步和成熟，我们可以期待不动产评估领域将迎来更为显著的飞跃。

不动产评估领域的数字化革新——人工智能“AI”的诞生与跨界协作

在不动产评估领域的数字化革新旅程中，人工智能（AI）起了重要作用，此现象也标志着这个行业的重要转型。AI通过利用机器学习和数据分析的强大能力，显著提升了评估的精确度和效率。这一技术进步不仅重塑了评估过程，还推动了数据科学、计算机科学和房地产市场等领域之间的协同合作。

（一）人工智能“AI”的技术革新对传统评估行业发起的挑战

在传统不动产评估领域中，资深房地产估价师对其签署的估价报告承担法律责任。然而，随着人工智能（AI）技术的发展，未来几十年甚至几百年，这一领域的适用法律可能发生变更，甚至废止。在此背景下，本章节将对AI评估技术发展带来的不同程度风险进行提示和设定：

目前，大多数法律体系要求评估由取得执业资格证书的注册房地产估价师完成，他们对评估结果负法律责任。随着AI技术的发展，社会可能步入AGI（Artificial General Intelligence）时代。不同于当前的AI工具，AGI将具备独立决策能力，能够理解并响应所面临的问题。

如果未来社会准许AI（AGI）进行不动产评估，AI评估错误可能引发法律诉讼，责任归属的确定将成为复杂问题。同时，AI评估的透明度、可解释性、数据隐私与安全、知识

产权、监管合规性等也将是法律层面的重大挑战。

AI领域的发展虽提高了不动产评估的效率和精准度，但也带来了伦理道德问题。例如，AI（AGI）评估可能无意中复制历史数据中的偏见（选取不恰当的案例），这种偏见的存在在道德上是难以被接受的。AI的广泛应用可能影响人类评估师就业，引发职业道德争议。此外，对于重要的社会决策，如不动产估值，社会可能更倾向于人类评估师的判断和直觉，过分依赖AI可能引发道德担忧。

因此，AI（AGI）在不动产评估中的使用不仅是技术问题，也涉及法律、道德、伦理等多方面考量。确保AI（AGI）应用的合法合规性、道德性需要周密的规划和政策指导，以确保其带来的益处不以牺牲人类社会基本准则为代价。下文描述的AI（AGI）评估技术的应用应以社会资源可持续发展、技术进程合法合规、同时维护人类社会稳定发展为前提。

（二）人工智能“AI”技术的原理与底层逻辑

人工智能（AI）的本质可被视为计算机系统的能力，它模拟并执行通常需要人类智能完成的任务。这一概念基于计算机视作一种“数字大脑”，能够学习、分析和处理大量数据。

在原理层面，AI依靠算法——指令和规则，指导计算机如何处理数据。这些算法构成了AI的基础逻辑，使计算机能够识别模式、做出决策并预测结果。

深度学习，作为实现AI的关键技术之一，基于人工神经网络，这是一种模仿人脑神经元工作方式的系统。深度学习通过构建多层神经网络，可以处理复杂的非线性问题，应用范围广泛，从图像识别到自然语言处理。

模型训练是深度学习过程的核心环节。在此阶段，模型接受大量数据，并通过这些数据进行自我调整和学习。这个过程涉及不断优化模型参数，以提升其在执行特定任务时的准确性和效率。经过训练的模型能够识别数据中的模式和联系，实现无需明确编程指令的智能决策。

总体而言，人工智能的本质在于模拟人类的认知过程，使计算机能够智能地处理和分析数据。这一技术领域的发展正推动着从房地产金融到不动产评估等各种领域的应用进步。

（三）人工智能（AI）在不动产评估领域的技术应用——房地产估价结果报告篇

1、AI评估在估价假设和限制条件篇的应用（运用的计算机代码编程技术包含：自然语言处理（NLP），数挖掘与处理技术，循环神经网络（RNN）和长短期记忆网络（LSTM），线性与非线性回归技术，支持向量机(SVM)等）。

一般假设：对于普遍性假设的应用，通过固有的模板，对于不同物业类型的假设限制条件进行归类，结合固有模板以及大数据分析进行相应的假设限制。

未定事项假设：对未明确的事项（如土地用途、容积率、建筑结构）的假设。AI可参考类似区域的历史规划变更，使用预测模型估计土地用途的可能变化。对容积率等影响物业开发潜力的因素，AI可模拟不同假设下的设计和经济效益，考虑规划调整 and 市场需求。在结构不明确情况下，AI通过分析蓝图、施工记录或运用计算机视觉技术分析现场照片，推断建筑特征，帮助理解质量、耐久性和使用与维护状况，以上应用若为鉴证性估价存在风险。

背离事实假设：对估价对象实际状况的不一致假定，如抵押未解除、价值时点与查勘日不符、租约未考虑等。AI可识别忽略的重要因素对估价结果的影响，分析风险，如识别物业的租约情况判断其对价值的影响。

不相一致假设：对名称、地址、用途、权利人等不一致情况的说明。利用机器学习，AI识别数据模式和异常，处理地址信息不一致性，比较多个数据源的信息进行交叉验证。

依据不足假设：缺少资料或数据时的合理假设。AI使用预测模型估计缺失数据的可能值，如估计物业的建筑年代，自适应学习提高处理不完整数据的精确性。

其他特殊假设（如历史存在假设）：对已灭失或发生根本性变化的房地产的假设。AI利用历史数据和图像，结合建筑模型重建原始状态；利用数据和图像重建技术，创建历史物业的三维模型，帮助理解其历史状态和价值。

2、AI评估在结果报告正文篇的应用（运用的计算机代码编程技术包含：自然语言处理（NLP），卷积神经网络（CNN），全连接层和Softmax，以及ResNet、VGGNet、Inception等模型训练技术）。

房地产估价结果报告的主要部分包括委托方、估价机构、估价目的、估价对象等十三个方面，其中估价对象的分

析是关键。AI的应用可以提升这一环节的准确性和效率，特别是在分析区位状况、实物状况和权益状况时。

区位状况：AI通过分析地理标签图像和地图数据确定物业的精确位置和临街情况。利用卫星图像和交通流量数据，评估周边交通条件。还可通过环境监测数据和周边区域图像分析空气质量、绿化率和噪音水平。

实物状况：AI通过深度学习图像数据识别和分类物业的模式和特征，如建筑风格、结构、尺寸、外观条件、室内装饰材料、物业层高、空间布局，以及建筑的耐用年限和维护状况。

权益状况：结合NLP技术，AI分析房地产注册和交易记录，提取产权、历史交易和当前状态信息。还能分析抵押、租赁和其他权利限制文档，评估这些因素对物业价值和可交易性的影响。

综上所述，AI在房地产评估中的应用不仅涉及复杂的图像和数据分析，还包括综合多源信息以提供全面的物业评估。这些高级技术使AI能够有效地识别和解析房地产的各个方面，为估价提供精确和全面的信息。

（四）人工智能（AI）在不动产评估领域的技术应用——房地产估价技术报告（技术路线）篇

1、AI评估在估价技术报告（技术路线）篇的应用（运用的计算机代码编程技术包含：自然语言处理（NLP），遗传算法(Genetic Algorithm)，模拟退火(Simulated Annealing)，粒子群优化(Particle Swarm Optimization)等)。

在AI系统发展至“AGI”（人工通用智能）时代，预示着不动产评估领域的一大飞跃。AGI能整合和理解来自法律、市场趋势、城市规划和建筑工程等多个领域的数据和知识，提供更全面和深入的物业分析。

在不动产评估中，技术路线的重要性不言而喻。评估领域的复杂项目，如错综复杂的商业体、历史建筑、土地估价、不同类型的可行性研究、城市更新、土地整备及利益统筹项目等，对评估方法提出了更高要求。AGI在应用于这些复杂项目时，关键在于不断把更多的对房地产价格（结果）的影响因素纳入考虑之中，并通过模型优化分析最高最佳用途和最优的解决方案。这包括数据驱动的方法，持续训练、迭代和改进评估模型（包括模型训练、交叉验证、算法调

整、自适应学习、反馈循环、模型集成等技术领域），以适应市场条件和复杂评估要求的变化。AGI运用高级算法，如机器学习和优化理论，确保解决方案符合市场和法律环境，预见未来潜在变化。同时，AGI还考虑多方利益相关者的需求，确保所提策略平衡各方利益。

（五）评估既是科学亦是艺术，人工智能“AI”是否能识别、判断并创造艺术（案例分析）

评估作为结合了精确的数据分析和主观判断的领域，既是科学也是艺术；虽然AI可以辅助评估和适当的艺术创作，但现阶段真正的艺术理解和创造力仍然是人类专业评估师独有的领域。

案例分析：

1、估价目的：纪检监察。

2、估价对象：某城市的某宗土地，具体情况如下：

土地面积：**平方米。

土地性质、用途、使用年限、规划利用条件：不明。

土地开发程度：三通一平。

土地使用现状：出租作资源回收场所。

现有资料：标的物土地未办理“四证一书”，仅有一份名为“征地协议”的“转让”协议书（本质为类似土地出租/合作开发的合同要件，并非真正意义的《征地协议》）、《测绘报告》、《租赁合同》，以及根据《**规划主管单位复函》：该宗地位于绿地、生态控制线范围内。

3、价值时点：202*年*月*日（现时）、200*年*月*日（追溯、历史回顾）。

4、价值类型：待定。

5、估价方法：待定。

6、技术路线：

①根据房地产估价师的判断，该宗地未办理任何确权的产权证书，不具备评估条件，无法出具估价报告。

②根据与委托方的沟通，结合估价目的，确定出具咨询报告。

③由于该宗地未办理产权证书，且土地用途、土地性质、土地使用年限、土地利用条件等关键信息均不明，不属于一宗“正常”的土地，无法判断为国有建设用地/集体建设用地/非建设用地等，无法判断该宗地是否具备价值及无法

明确其价值内涵。

④在该背景下，估价师查阅相关案例、年鉴、论文等，提出多个设想：

a.该宗地现状产生收益，可以采用收益法，进行收益价值的（评估）咨询，但收益法的关键在于收益年限，这受土地使用年限、类型影响。若土地类型和使用年限未确定，难以决定是用有限年出让还是无限年划拨来测算收益。此外，历史土地租金数据难以获取，且租金剥离问题复杂，增加了不确定因素的权衡难度。

b.该宗地现状产生收益，可以采用收益法，进行收益价值的（评估）咨询，但该价值内涵并非在土地终止日期内的收益，而是土地使用者占用该土地日起至价值时点的收益价值，该价值偏向于物业使用期间的非法收入的现值之和的概念。

c.由于宗地特殊，慎重考虑土地的性质及宗地的各种必要因素，采用成本逼近法进行测算，按国家统一征地补偿的评估思路进行“评估”咨询。

d.按国有出让建设用地“评估”咨询，采用公示地价系数修正法（或市场比较法）进行测算，其价值内涵为设定条件下的市场价格，其土地用途、土地性质、土地使用年限、土地利用条件等关键因素由委托方进行设定，并在报告内披露在设定条件下所涉及的风险。

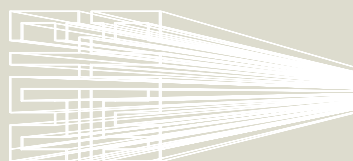
e.该宗地土地的性质及宗地的各种必要因素未明确，难以确定是否可以采用剩余法。

7、结论：由于该宗地的对价格影响的各种重要因素未明确，上述多种的方法采用及价值内涵在一定程度上均为合理；而评估咨询报告的出具，其最终的目的是服务于报告使用者所对应的经济行为，当价值内涵、方法采用等方面匹配估价目的时，在法律的允许下，对评估创造出的“艺术”是可以接受的，这种基于数据诞生的“艺术性”并非偏离房地产传统的估价理论，而是体现在对众多不确定因素的解读和平衡上，以及在寻求最适合特定情境的评估方法上。

人工智能AI（AGI）在这一过程中的应用，可以被视为对传统房地产评估方法的一种补充和扩展。AI（AGI）通过其高级的数据分析能力，可以识别和评估那些对房产价值有显著影响的因素，即使这些因素在传统的评估方法中可能不易被明确识别。此外，AI还能通过机器学习算法，从大量的历史数据中学习，并预测未来趋势，为评估提供更加深入的

见解。

尽管AI在数据处理和模式识别方面具有显著优势，但在评估领域中的“艺术性”——即对市场趋势的主观判断、对特定经济行为的适应性分析、以及对估价目的的理解和适应，仍然需要人类专业评估师的直觉和经验。因此，AI在这个过程中更多地扮演着辅助和增强的角色，而并非取代人类专业评估师。



结语

人工智能（AI）在不动产评估领域的应用和协作，不仅预示着评估效率和准确性的显著提升，而且标志着评估服务创新的新纪元。AI的融入将推动整个行业朝着更高的标准和质量发展，同时为评估专家和客户提供更深入的市场洞察和强化的决策支持。随着科技的不断发展，特别是在新兴的科技领域（如虚拟房产和元宇宙土地等）的出现，传统评估行业正面临新的挑战 and 机遇。这些发展要求行业从业者、监管机构和其他相关利益方共同努力，以适应这些变化并充分利用AI带来的机遇。在这个快速发展的科技时代，不动产评估领域的未来将是一个充满创新和变革的世界。



企业价值评估中资产基础法的优缺点

国策成都分公司 ©潘璨涯

在资本市场和经济发展的背景下，企业价值评估变的越来越重要，成为了一个不可或缺的行为。资产基础法作为企业价值评估的一种常用方法，被广泛应用于各个领域。

资产评估准则中规定，企业价值评估可以采用三种方法进行评估，分别是资产基础法、市场法和收益法。

资产基础法是指合理评估企业各项资产价值和负债的一种评估对象价值的思路。市场法是以市场上

的参照物来评估估价对象的现行市价，估值数据直接取决于市场。收益法是以企业整体资产预期获利能为基础来量化和现值化，强调的是企业整体预期盈利能力。在日常评估工作中，一般会用到上面三种方法中的一种或者两种。如果根据业务性质来选择评估方法，主要使用资产基础法居多。

资产基础法的实质

1、资产基础法的实质其实是对企业资产负债表的评估，企业价值的评估是建立在审计的基础上，审计会通过合规性和真实性审计来确定资产的账面价值，企业价值评估的范围也由此确定。形成资产评估明细表，进行评估工作后，再按相同的口径汇总成新的一套资产负债表。

2、账面净资产就是把企业各项资产的历史成本加总，再扣减企业的负债，算出的差额就是企业的净资产。这是一个会计记录的简单相加，与企业的未来收益能力或者是内在的真实价值没有关联。用资产基础法评估企业价值，是以更新重置成本替换历史成本，对会计记录中的资产价值进行修正，得出的是经过修正的账面净值。

资产基础法在评估企业价值中的应用

资产基础法在评估企业价值中的应用主要包括以下几个方面：

1、确定企业资产和负债的现行价值：资产基础法以资产负债表为导向，通过评估企业表内及表外可识别的各项资产、负债的价值，以现行取得成本为基础，确定企业资产和负债的现行价值。

2、反映企业资产和负债对企业价值的贡献：资产基础法分别每一种资产估算其价值，将每一种资产对企业价值的贡献全面地反映出来。这对于了解企业各资产、负债对企业价值的贡献程度非常有帮助。

3、适用于企业购买者和出售者：资产基础法对于企业购买者和出售者双方在谈判中是有用的。采用收益法可以从其收益水平角度来评估企业价值。然而，评估不能忽视一家公司的潜在资产这一问题，价值总是基于公司的资产和盈利两方面。虽然盈利（或潜在的盈利）可能在决定公司价值方面是一个明显的因素，买方对涉及资产很少而商誉很高的交易常不感兴趣。

4、适用于作为诉讼依据和争议解决：这种方法对于作为诉讼依据和争议解决是有用的。通过资产基础法，可以评估出企业的净资产价值，这个净资产的价值就是企业所有者所能享受的权益价值。

需要注意的是，虽然资产基础法在评估企业价值中有一定的适用性，但也有其局限性。

适用性

- (1) 在资产继续使用假设下进行的企业价值评估。
- (2) 可以取得充分的历史资料情况下的企业价值评估。
- (3) 无法确定企业盈利状况并难以在市场上找到参照企业情况下的企业价值评估。

局限性

- (1) 难以挖掘某些无形资产对企业价值创造的作用，比如不可确指的无形资产-商誉。
- (2) 评估通常所用的时间较长、成本较高。
- (3) 难以提现企业整体获利能力。

资产基础法的优点

1、资产基础法的评估结果通常是以资产负债表的形式表现的。对于熟悉会计实务及财务报表的评估人员来说是很容易上手及把握的。资产基础法和账面净值会非常直观的展现出来，也是非常容易确定及理解的。

2、资产基础法在评估的过程中，会分别对每一种资产进行估值，将每一种资产对企业价值的贡献逐一的反映出来。

3、资产基础法对于企业购买者和出售者双方在谈判中是有用的。买方往往在资产与盈利之间更注重资产决定的价值因素。

4、资产基础法对于作为诉讼依据和争议解决具有很大作用。该方法方便解决企业破产或重大资产分割产生的纠纷。

5、资产基础法获得的评估结果有利于企业更方便的进行账务处理。

资产基础法的缺点

1、采用资产基础法模糊了单项资产和整体资产的区别。整体资产都具有综合获利能力，它是由单项资产构成的，却不仅仅是单项资产的简单加总，而是经过企业有效配置后作为一项独立的获利能力而存在的。运用资产基础法来评估，只能根据单项资产加总的价值来决定企业的价值，而不是评估该企业的获利能力。实际上，企业的各个单项资产需要投入大量的人力物力以及规范的组织架构来进行正常的生产经营，资产基础法无法反映出这种由单项资产组织起来的无形资产。

2、资产基础法难以真实的反应企业的经营效果，不能很好的体现资产评估的评价功能。资产评估是可以通过对资产未来的经营情况、收益能力来预测企业价值。而资产基础法是从资产构建的角度来考虑的，没有考虑资产的实际效能和企业运行效率。在这种情况下，无论企业收益的好坏，同类企业中只要原始投资额相同，则他们的评估值会趋向一致。

3、表外资产难以完整、准确反映会计上确认资产的标准与评估确认资产标准的差异是评估现实性原则产生的基础，但通常就是由于现实性原则的体现不充分，导致不能完全体现企业资产。

4、对于一些无法确定重置成本的有关历史数据的资产，难以确定该项资产的重置价值。

5、资产基础法难以全面估算资产的经济性贬值。以资产为基础的价值评估方法及其使用的价值类型无法在以财务决策为目的的企业价值评估中运用，因为它缺乏资产未来收益的前瞻性，无法准确把握一个持续经营企业价值的整合效应。

资产基础法与其他评估方法的比较

（一）与市场比较法的比较

市场比较法是一种通过比较类似企业或交易案例的市场价值来评估企业价值的方法。这种方法的主要思路是找到与被评估企业类似的上市公司或交易案例，然后比较它们的市盈率、市净率、收入增长率等指标，从而确定被评估企业的价值。

市场比较法的优点在于它基于市场数据来评估企业价值，因此较为客观和准确。此外，这种方法也考虑了市场的供求关系、竞争状况等因素，因此对于企业的价值评估也更为全面。

然而，市场比较法的缺点在于它需要找到类似的企业或交易案例，而这可能较为困难。此外，不同行业、不同市场的企业可能存在较大的差异，因此直接比较它们的指标可能不够准确。

（二）与收益法的比较

收益法是基于企业未来盈利能力的预测，通过折现企业的未来收益来评估企业价值。这种方法更多地考虑了企业的未来发展潜力和盈利能力，以及市场环境、行业趋势等因素。

收益法适用于那些未来盈利能力较强、发展潜力较大的企业，如高科技企业、互联网企业等。对于一些轻资产、高收益的企业，如金融业、服务业等，收益法可能更为适用。

收益法的评估结果相对较为乐观，因为它更多地考虑了企业的未来发展潜力和盈利能力。因此，收益法的评估结果可能与企业的实际价值更为接近。

收益法的优点在于它能够更准确地反映企业的未来价值。然而，它需要更多的主观判断和预测，因此可能存在较大的误差。此外，对于一些重资产、高折旧的企业，收益法可能无法准确地评估其价值。

结论



综上所述，资产基础法作为一种常用的企业价值评估方法，具有许多优点。它具有客观性，因为它是基于企业的实际资产和负债来评估企业价值的。这种方法避免了主观因素对评估结果的影响，使得评估结果更加可靠和准确。资产基础法简便易行。它不需要复杂的数学模型和计算公式，只需要对企业资产和负债进行简单的加总和减法运算即可。这种方法使得评估过程更加简单明了，易于理解和操作。

此外，资产基础法的适用范围广。它可以适用于各种类型的企业，包括工业企业、商业企业、金融企业等。这种方法适用于各种不同的市场环境和企业状况，使得它成为一种非常实用的企业价值评估方法。

然而，资产基础法也存在一些缺点。它忽略了未来收益。这种方法只关注企业的历史资产和负债，而没有考虑到未来的收益和增长潜力。这可能导致评估结果偏低，无法反映企业的真实价值。

在实际应用中，应该根据具体情况选择合适的方法进行企业价值评估。例如，对于一些重资产的企业，资产基础法可能更加适用；而对于一些轻资产的企业，如互联网企业或高科技企业，未来收益和市场潜力可能更加重要，此时可能需要采用其他方法进行评估。

随着市场环境的不断变化和企业价值的日益复杂化，我们需要积极寻求并采用新的方法和技术手段，以提高企业价值评估的准确性和有效性。例如，我们可以通过引入更多的定量分析方法、数据挖掘技术等，提高评估的精度和效率。同时，我们也可以借鉴国际上先进的评估方法和经验，不断完善我国的评估体系和标准，以确保企业价值评估的准确性和可靠性。



不良资产价值评估方法简介及评估程序

国策天津分公司 ● 侯宝宝

摘要

金融机构是现代经济的核心，其利用自身的职能集中社会上闲置的资金，又通过发放贷款的方式，将集中起来的货币资金贷放给资金短缺部门，从而促进资金的融通和市场的繁荣。金融机构发放贷款的担保方式主要包括抵质押担保和信用担保，受宏观经济波动、国家政策的引导干预、社会信用体系的不对称以及金融机构本身风险防控工作不到位等原因，会造成贷款逾期的发生进而形成不良资产。近年来，受疫情和全球经济下行的影响，债务人经营效益下降、资金来源减少，导致不良资产规模出现大幅上涨。为了减少损失以及盘活资产，金融机构之间会出现大量的不良债权的处置和收购行为。本文对不良资产价值评估方法和各自的适用性进行了简要介绍，并结合实践经验，对常用评估方法的评估程序做了详细介绍。

关键词：债权价值评估；综合因素分析法；假设清算法；现金流偿债法

前言

随着经济市场的下行，我国不良资产规模出现大幅上涨，不良资产的形成使得债权人出现大量的资金占用情况，进而造成存量资金流动性降低，资金的管理成本及投资机会成本增加。合理的确定债权价值有利于帮助债权人更直观的了解资产价值，作出更合理的经济决策，从而盘活资产，促进资金的快速融通，加速资本市场的快速运转。

中国资产评估协会发布了中评协(2017)52号《金融不良资产评估指导意见》，对金融不良资产的评估方法做了详细介绍，本文参照该文件并结合工作实践，对不良债权价值评估方法和评估程序做了详细介绍，以期更好地服务评估实践。

不良资产概述

(一) 不良资产定义

不良资产的概念比较广，广义上，不良资产指的是应提未提减值准备的各类有问题资产，既包括一般企业尚未处理的资产净损失和潜亏（资金）挂账，也包括金融机构的不良贷款。狭义上，不良资产指金融机构的不良贷款，即借款人不能按期、按量归还本息的贷款。金融不良贷款也称为不良债权，包含银行持有的次级、可疑及损失类贷款，金融资产管理公司收购或接管的金融不良债权，以及其他非银行金融机构持有的不良债权。本文所阐述的不良资产指的是狭义上的金融机构不良贷款，即不良债权。

(二) 常见的业务类型

根据经济行为的不同，不良资产价值评估业务包括不良债权处置收购业务、债权债务重组置换业务。不良债权处置业务主要委托方为银行，其通过债权处置的方式盘活呆账，减少损失。不良债权收购业务主要委托方为资产管理公司，资产管理公司以合理价格取得不良资产，通过持有催收、处置或其他方式获取收益。债权债务重组置换业务主要是债权人按照其与债务人达成的协议或法院的裁决同意债务人修改债务条件的事项，债权人作出让步，承担一定的债务重组损失。债务重组的目的是最大限度地收回债权或提高债

权的安全度，该类业务银行和非银行金融机构都会涉及。

不良债权价值影响因素包含外部因素和内部因素，外部因素包含宏观经济环境、法律环境、市场特征，内部因素包含企业的偿债能力、偿还意愿、担保方式等。

不良资产价值评估业务中的价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值。市场价值以外的价值包括但不限于清算价值、投资价值、残余价值等。

债权价值评估方法简介及适用性分析

根据中评协(2017)52号《金融不良资产评估指导意见》，评估人员在开展不良资产评估业务时，根据评估程序的履行情况和资料收集情况，选择出具不良债权价值评估报告或者不良债权价值分析报告。债权资产价值分析方法主要包括假设清算法、现金流偿债法、交易案例比较法、专家打分法和其他适用的分析方法。

(一) 假设清算法

假设清算法是指在假设对债务企业或债务责任关联方进行清算偿债的情况下，对债务企业或债务责任关联方的整体资产和负债进行综合分析，将总资产中不能用于偿债的无效资产进行剔除，将总负债中实际不必偿还的无效负债进行剔除，同时对资产负债进行重新评估，按照企业清算时的偿债顺序，对所有的债务进行优先度排序，按照优先清偿顺序依次对资产进行分配，进而确定标的债权在估价时点从债务企业或债务责任关联方所能获得的受偿金额。

该方法的使用通常具备以下条件：

- 1、企业资产负债机构相对来说比较简单，目前经营条件困难，严重亏损或现金流严重不足，无法持续经营；
- 2、企业财务数据相对而言比较完善，企业有偿还意愿并且配合度较高。

(二) 现金流偿债法

现金流偿债法是指依据企业近几年的经营成果和财务状况，结合宏观和行业经济形势，对企业未来的发展前景、市

场容量、产品销量等因素进行分析，估算企业未来可偿债现金流，考察企业通过未来经营及资产变现所产生的现金流清偿债务的一种方法。

该方法的使用通常具备以下条件：

- 1、企业目前经营状况较好，能产生稳定可偿债现金流，有持续经营能力。
- 2、企业财务资料比较完善，评估人员能够详尽的获取历史期财务资料以及管理层对未来企业的发展规划，对企业未来经营情况做出合理的分析和预测。

（三）交易案例比较法

交易案例比较法是指选择若干近期已经发生的与标的债权资产类似的债权交易案例，考虑影响债权价值的因素，对交易案例的交易价格进行修正并最终确定标的债权资产价值的一种分析方法。

该方法的使用通常具备以下条件：

- 1、债权交易市场比较活跃，市场上近期存在较多与标的债权可比的交易案例。
- 2、可比案例所需要的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

（四）专家打分法

专家打分法是指通过定性的方式来确定债权价值的一种方法，根据标的债权的特征选择相应的专家，对打分指标、打分标准等进行设计，然后通过匿名方式征询专家的意见，最终通估计对专家意见进行统计、处理、分析和归纳，最终对债权价值进行分析的方法。对于一些财务资料严重缺乏，存在诸多不确定因素，较难通过其他方法进行定量分析的债权，可以采用此方法。

（五）综合因素分析法

综合因素分析法是指通过分析债权资料，剖析债务企业及责任关联方的信贷档案，结合调查情况及搜集的材料，对影响债权回收价值的主要因素进行综合分析，对影响债权价值的因素进行拆解，通过分析抵质押物价值、借款人偿债能力、保证人偿债能力和保全资产价值最终确定标的债权价值的一种方法。

债权价值评估方法的评估程序

在开展债权价值评估和分析工作时，需要首先对债权资料进行详尽的分析，根据资料搜集情况、债务企业经营情况、相关债务人配合意愿等选择适用的评估方法。不同的评估方法测算路径及关注点有所不同。

（一）假设清算法评估程序

- 1、收集债务企业财务资料及估价时点的财务报表。
 - 2、根据评估基准日财务报表，对企业所有资产（包含账外资产）进行分析，根据收集到的相关证明资料剔除企业无效资产，确定有效资产。
 - 3、根据评估基准日财务报表，对企业所有资产（包含或有负债）进行分析，根据收集到的相关证明资料剔除实际不必偿还的无效负债，确定有效负债。
 - 4、根据债务人的经营状态和分析目的采用适当的价值类型，对有效资产和负债于估价值点的价值进行重新估算。
 - 5、确定优先扣除项目，包括资产项优先扣除项目以及负债项优先扣除项目。
 - 6、确定一般债权受偿比例。
$$\text{一般债权受偿比例} = (\text{有效资产} - \text{资产项优先扣除项目}) / (\text{有效负债} - \text{负债项优先扣除项目})$$
 - 7、确定标的债权优先受偿金额。
 - 8、确定标的债权一般债权受偿金额。
$$\text{一般债权受偿金额} = (\text{标的债权总额} - \text{优先债权受偿金额}) \times \text{一般债权受偿比例}$$
 - 9、分析不良债权的受偿金额及受偿比例。
$$\text{不良债权受偿金额} = \text{优先债权受偿金额} + \text{一般债权受偿金额} \times \text{受偿比例}$$

$$\text{不良债权受偿比例} = \text{不良债权受偿金额} / \text{不良债权总额}$$
 - 10、确定不良债权从该企业可以获得的受偿比例。
- 采用假设清算法需要注意的问题：假设清算法需要对企业在估价时点的资产负债进行充分分析，对有效资产负债、无效资产负债、账外资产和或有负债进行充分的识别；需要结合法律资料确定资产的优先受偿和负债的优先偿还顺序，对于优先受偿资产，如抵押物评估值小于抵押债权，剩余债权转入一般债权参与受偿，如抵押物评估值大于抵押债权，超过部分转入有效资产参与清偿。

(二) 现金流偿债法评估程序

1、收集债务企业财务资料，分析债务企业的经营现状和财务状况，计算企业近3年的实际现金流量及实际发生的利息费用。

2、分析企业历史资料，合理预测企业未来现金流量。

3、合理确定企业未来现金流量中可用于偿债的比例（偿债系数）和预期偿债年限。

(1) 偿债系数是指债务企业未来偿债年限内自由现金流中实际可用于偿还债务的比例，反映出债务企业用自由现金流在维持正常生产状况下偿债的现实可能性。

(2) 偿债系数可根据企业的性质和财务状况，综合考虑债务人信用情况及还款意愿后进行确定。

(3) 偿债期内某年度企业可用于偿债现金流=该年度自由现金流×偿债系数。

4、确定折现率。

折现率为基准利率（国债利率）与风险调整值之和。风险调整值应当考虑到不良贷款损失率、不良贷款企业使用资金的成本、预期企业利润率及企业生产面临的各类风险等因素。

5、将企业预期偿债年限内全部可用于偿债的现金流量折现，测算偿债能力。

企业偿债能力=可偿债净现金流量折现值/企业一般债务总额。

采用现金流偿债法需要注意的问题：现金流偿债法的核心是偿债年限内自由现金流量的预测，是指债务企业在履行了所有财务责任(如偿付债务本息、支付优先股股息等)并满足了企业再投资需要(包括资本支出需要和营运资本需要)之后的现金流量。企业产生的现金流应考虑抵押资产、优先负债的优先受偿，以及其他企业为债务人提供的抵押担保如何处理，而不是简单将期末资产变现。若在偿债期限内可以足额偿还金融不良债权本金甚至利息，则无须资产变现偿债。

(三) 交易案例比较法

1、对债权资产进行定性分析，确定影响债权资产价值的各种因素。

2、若干近期已经发生的与标的债权资产类似的债权交易

案例，结合标的债权的特点选择三个可比性最高的交易案例。

3、确定比较因素。

比较因素包括但不限于：债权情况（包括贷款时间、本息结构、剥离形态等），债务人情况（包括行业、性质、规模、地域等），不良资产的市场状况，交易情况（处置方式、交易批量、交易时间、交易动机等）。

4、将指标差异比较、量化，对交易案例的交易价格进行修正。

5、根据修正后的交易价格确定权重，确定债权资产价值。

采用交易案例比较法需要注意的问题：选取的交易案例应当同标的债权有较高的可比性，包括债权构成、所处行业、担保方式等，如果债权中包含抵质押物时，应该对抵质押物进行单独分析。

(四) 专家打分法

1、分析债权资料，选择比较权威和经验比较丰富的专家。

2、确定影响债权价值的因素，设计打分指标、打分标准。

3、向专家提供债权背景资料，以匿名方式征询专家意见。

4、对专家意见进行分析汇总，将统计结果反馈给专家并进行修正。

5、经过多轮打分和修正，形成最终分析结论。

采用专家打分法需要注意的问题：专家打分法的关键在于专家的选择，选取的专家应熟悉不良资产定价、权威程度要高、代表面要广、人数要适当。

(五) 综合因素分析法评估程序

1、查阅借款合同、保证合同、抵押合同的有效性、法律诉讼时效、资产保全情况。

2、抵质押物优先受偿价值分析。

常见的抵质押物包括房产、土地、在建工程、机器设备、股权、股票、应收账款、票据等。以实现债权清偿权利的实物类资产、股权类资产和其他资产执行价值分析业务，

应当参照价值评估业务的要求进行评估。在估算分析抵质押物的价值时，要分析资产的权属、流动性、收益能力、实际状况等选择市场法、收益法或成本法来估算。当价值类型为清算价值时，需要结合受限市场因素、处置时间因素、处置费用因素、买方心理因素、个体因素和其他不可预见等因素确定抵质押物的变现价值。同时需要关注偿债顺位，在扣除其他优先偿债价值后确定本笔债权剩余受偿价值。

3、债务人偿债能力分析。

4、债务责任关联方偿债能力分析。

在分析债务人及债务责任关联方的一般偿债能力时，对于企业而言，要分析其现状、经营情况、收益情况、名下有效资产情况、历史期信用情况等分析其偿债能力，对于配合度较高的企业，可以根据企业情况，综合采用现金流偿债法或假设清算法等其他方法进行分析。对于自然人，可以根据其信用情况、名下有效资产情况、学历职位、年龄、个人背景等综合分析其偿债能力。

5、其他受偿价值分析。

其他受偿指的是对于逾期贷款，金融机构通过资产保全方式获得的可用于偿债的查封资产，在进行该部分资产偿债价值分析时，要分析资产的权属、流动性、收益能力、实际状况等选择市场法、收益法或成本法来估算，同时需要关注偿债顺位，在扣除其他优先偿债价值后确定本笔债权剩余受偿价值。

6、综合通过抵押物、债务人、保证人可受偿的金额来确定债权的价值。

预计债权回收金额=抵质押担保优先受偿债权价值+一般受偿债权价值+保证受偿债权价值+其他受偿价值。

采用综合因素分析法需要注意的问题：在采用综合因素分析法时，可以根据债务企业和债务责任关联方的经营情况和配合程度，综合使用其他方法。在分析抵质押物和保全资产的偿债能力时，需要密切关注是否存在优先受偿，明确查封轮次，在扣除优先受偿金额后确定对标的债权的偿债能力。

小结

不同的债权价值评估方法适用性不同，对应的分析思路、相关假设条件、限制条件也会不同。评估人员对债权资产价值进行评估和分析时，应当对债权资料进行详尽分析，结合债权特点、资料的完整性、债务人和债务关联方的还款意愿和配合程度，分析各种评估方法的适用性，选用最适宜的方法，使得债权价值评估结论更加合理。

参考文献

- [1] 李晓彦. 金融不良债权评估问题及应对措施研究[J]. 现代经济信息. 2011(12)
- [2] 刘婷婷. 假设清算法在金融债权不良资产评估中的应用探讨[J]. 中国集体经济. 2020(29)
- [3] 彭胜志; 贺平. 银行债权类不良资产评估方法改进研究[J]. 商业经济. 2019(04)
- [4] 李靖. 基于假设清算法对资产管理公司不良债权处置中的评估问题研究——以华融资产管理公司处置Z公司债权为例[J]. 中国资产评估. 2021(12)



浅谈专利权收益法评估

—
国策长沙分公司 ○刘丝雨

摘要

知识经济的到来，专利权竞争已经成为一个国家、地区和企业发展的源泉，我国众多技术领域和产业都拥有许多专利，不同情况下的专利权以及转让形式不同，确定的评估方法也不同。专利权作为无形资产，理论和实践中常用的评估方法是收益法。

关键词：专利权；专利评估方法；收益法

主要概念

(一) 无形资产的概述

无形资产指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产具有非实体性、排他性、效益性、共益性、积累性、替代性。

我们常见的无形资产主要包括：商标权、著作权、专利权、商誉等。

(二) 专利权的概述

专利权，简称“专利”，是指由国家专利局或代表几个国家的地区机构认定，根据法律批准授予专利所有人在一定期限内对其发明创造享有的独占使用权、转让权、许可等权利。在我国，专利权由申请人向国家知识产权局提出申请，经国家知识产权局依法定程序审查批准后获得。

专利可分为发明专利、实用新型专利和外观设计专利，法律保护期限分别为20年、10年、15年，均自申请日起计算。专利是指产品、方法或者改进所提出的新的技术方案，分为产品发明和方法发明两类；实用新型是指对产品的形状、构造的一种新的技术方案，且仅限于产品不包括方法；外观设计是指对产品的整体或局部形状、图案或结合色彩与形状、图案结合所作出的富有美感并适于工业应用的新设计。

其中发明和实用新型专利的主要区别为：发明的保护客体完全包括实用新型的保护客体，实用新型保护对产品的形状、构造。另外实用新型在初步审查合格后就可以授权，发明在初步审查后要实质审查。

(三) 专利权的特征

一般来说，我们只拥有专利技术，专利权人才有所有权。因此专利通常只涉及使用权和转让权的问题。“所有权”指的是财产所有人对其财产所享有的占有、使用、处分和收益的权利，具有绝对性、排他性和永续性三个特征。

专利权评估的方法

专利权评估是根据特定目的，遵循公允、法定标准和

规程，运用适当方法，对专利权进行确认、计价和报告，为资产业务提供价值尺度的行为。专利权评估的主要方法有成本法、市场法和收益法，对于各方法的特点、适用范围比较列表如下：

专利权评估方法比较		
评估方法	特点	适用范围
成本法：研制成本（直接成本和间接成本）和交易成本	评估价值根据重置成本、损耗确定，评估工作相对简便，但往往偏离专利权的真实价值	通常不采用，除非收益难以确定，且没有理由证明预期收益远远偏离重置成本
市场法：选择若干同类专利权在技术市场中的交易条件和价格作为参考、比较对象，加以适当调整	需要所在国拥有充分发育的专利权市场和专利资产证券化市场，且多数重要参数实施严格保密以“合理预期”和“资金的	通常不采用
收益法：根据专利技术投资产生的收益为基础提成	“时间价值”为理论基础	常用的评估方法

收益法

(一) 收益法的概念

收益法也称收益现值法，是将待评估专利权在剩余经济寿命期内各期的预期收益用适当的折现率折算到评估基准日并进行加总以作为专利权价值的一种评估方法。

收益法的基本公式：

$$\text{专利权评估价值} = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中：R_i为专利权第i年的超额收益，r为折现率，n为收益年限。

(二) 收益法评估资料

收益法评估通常需要向委托方收集的资料有：专利权的法律文件或其他证明材料（专利证书、有关机构和专家的鉴定材料）、专利权的自创成本或外购成本（研发人员工资、耗费的物料、购买的合同和发票）、使用专利权给受益主体带来的经济效益（财务报表、可研报告）、专利权的存续期、法定期限、受益年限、技术寿命期、技术性无形资产在所处技术领域中所处研究阶段的发展阶段、开发程度、成熟阶段、衰退阶段等。



(三) 收益法评估过程

当采用收益法评估时，主要涉及到经济寿命、收益额、折现率等因素的确定。

1、经济寿命期的确定

一般而言，发明专利的保护期限为20年。采用收益法评估专利资产的收益期限以法定寿命、经济寿命、合同约定期限三者孰短确定。

2、收益额的确定

收益额=销售收入×分成率×无形资产贡献率

(1) 收入的确定

需要明确专利权所应用的产品，根据企业提供的相关资料，了解对应的产量、设计产能、产能利用率、销量、产销率，企业历史经营情况及未来发展规划，预测未来各年与无形资产相关产品的销售收入。

(2) 分成率

需要确定专利权的分成率：分成率是进行专利权评估时最常用的参数之一，分成率取值的科学性、合理性对估值有决定性的影响，影响因素主要有：技术的先进性、开发技术的经济性、技术是否以市场需求为导向、法律保护的程度与保护期限及转让方式和受限条件。

目前估算利润分成率的方法主要有三分法、四分法。所谓三分法是针对技术类无形资产，该方法的核心是认为企业产品的生产、销售主要由资金、人力和技术三因素相同的贡献程度，即技术对收益的贡献是33%。四分法是在三分法的基础上增加管理的因素，即技术的贡献率（分成率）应该是四分之一，即25%。

根据联合国贸易和发展会议对各国技术贸易合同提成率作的调查统计，技术转让时收入分成率的取值范围在0.5%–10%之间，绝大多数控制在2%–6%提成；其中，石油

化学工业0.5%–2%，日用消费工业1%–2.5%，机械制造工业1.5%–3%，化学工业2%–3.5%，制药工业2.5%–4%，电器工业3%–4.5%，精密电子工业4%–5.5%，汽车工业4.5%–6%，光学和电子产品7%–10%。而我国技术引进实践中，如以销售收入为提成基础，提成率一般不应超过5%。

实际操作中，一般从技术水平、成熟程度、实施条件、经济效益、保护力度、行业地位及其他等七项参考因素对纳入评估范围的无形资产技术进行评价，以此确定分成率的调整系数，从而确定分成率。

(3) 无形资产贡献率

当被评估专利权仅为企业部分无形资产时，需要区分该部分无形资产所带来的贡献，我们通常通过被评估专利的数量，技术贡献等占比来确定。

3、折现率的确定

折现率基本公式：折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率一般应考虑社会平均报酬率，一般根据专利资产的剩余年限，选取与之剩余期限相近的国债利率作为无风险报酬率。

对专利资产而言，风险系数由技术风险系数、市场风险系数、资金风险系数及管理风险系数之和确定。其中技术风险包括：技术转化风险、技术替代风险、技术权利风险、技术整合风险。市场风险包括：市场容量风险、市场竞争风险等。资金风险包括融资风险、流动资金风险。管理风险包括：管理制度建设、管理团队、管理执行力、生产及质量控制。实际操作中，一般综合各因素的具体分析，采用综合评价法得出风险报酬率。无风险报酬率与风险报酬率相加得到折现率。

总结

（一）专利权收益法评估的难点

1、专利权贡献难以界定

收益法评估作为最广泛的无形资产评估方法，在实际工作中仍然存在许多短时间内难以解决的问题。无形资产因此不可辨认性，难以区分各单项、某部分的实际贡献率。

假设被评估单位拥有多项发明专利、实用新型、外观设计，仅评估其中部分时，我们一般结合被评估单位的生产经营情况先确定数量占比权重，技术占比权重，然后在细分发明专利、实用新型、外观设计贡献权重，综合确定评估对象的贡献率。

2、专利权收益不确定性

专利权的收益期限的确定，专利权的收益期限要受技术进步和使用频率的影响。另外，专利权具有独占性，当一项专利被所有人独占时，可以清楚的确定它的收益，但是当这项技术传播后，收益期限会缩短，难以预测，所以具有不确定性。

专利权的收益分成率的确定，在运用收益法计算专利资产价值时，分成率是个非常重要的参数，但是目前在评估实践中对它并没有充分的研究，国家既没有发布规范性的操作意见，行业内部也没有对其取值应考虑的因素进行指导，致使它的取值存在很大的随意性。另外，由于它的取值具有很大的伸缩性，使它的取值对评估结果的影响极大。

3、折现率口径的一致

收益法中，折现率的取值对于专利资产的价值影响很大，折现率是税前口径还是税后也影响着专利权的价值，当收益为税前收入或税后时折现率应该与之一致。

（二）收益法评估专利权资产不足的建议

1、增强对评估人员技术培养以及风险意识

加强对专利评估的基础知识学习，充分了解对收益法评估的应用，在评估具体操作中，严格规范操作。

2、完善专利资产评估资料数据库。

评估人员在对专利资产进行评估的过程中经常要使用到不少的经济技术参数，在社会经济飞速发展的情况下评估人员不能及时掌握有关参数的更新，这使得评估人员对参数的确定通常存在很大的不确定性。建设数据库可以使得资产评估的有关最新动态被评估人员及时掌握了解，从而提高资产评估师的从业能力。



浅谈布莱斯科尔斯模型在锁定流通股评估中的应用

—
国策杭州分公司 ©商晨

锁定流通股的难点

所谓的锁定流通股是指该部分股份已经是可流通的,但是由于高管出售股票是有限制的,每年不超过25%,因此其被锁定这些股票可能是IPO前高管就有的,也可能是IPO因为股权激励或者二级市场买入形成的。在对这类股票进行评估工作中,很多人可能会存在一定的误区。由于评估对象是可以流通的股

票，很多人可能认为可以按照上市公司在评估基准日或前20日收盘价进行取值分析后确定股票价值。假设100万股限定流通股评估基准日为收盘价2元每股，如果我们按限定流通股的评估值为 $100\text{万} \times 2 = 200\text{万元}$ 作为测算方法。那这种方法显然忽视了其锁定流通股中的锁定特征。由于出售该类股票的限制，导致其限制出售部分的股票无法通过将全部的股票完全按评估基准日前20日收盘价进行取值分析后的价值确定股票价值。那我们得怎么做呢？假设A公司委托我方就某一经济行为对珠宝行业B公司中股东C持有的锁定流通股进行评估。现已知股东C一共持有锁定流通股100万股，根据相关协议截止评估基准日股东C最高可以流通其中的25%，期后每年不超过总额的25%，期后可交易日为每年年初。评估基准为2023年6月30日。那我们可以根据协议中各年可交易股权的数量得出一个表格：

代号	第一解禁期	第二解禁期	第三解禁期	第四解禁期
股票数	25万股	25万股	25万股	25万股

然后我们评估的大体思路是将未来各年解禁期股票的交易价格测算出来后进行折现求和，最后便得出了我们所需要的锁定流通股在评估基准日的价值。但是最关键的问题就是如何来预测未来几年中锁定流通股在可交易日的交易单价呢。本文认为我们可以采用欧式期权的布莱克斯科尔斯模型来对锁定流通股未来交易日的交易单价进行预测。

布莱克斯科尔斯模型

首先先介绍一下期权的含义。期权作为一种金融衍生工具，又被称为选择权。期权是指期权的买方向卖方支付一定费用(期权费)后，买方拥有在约定的时间或约定的时期内，按约定的价格(执行价格)购买(看涨期权)或卖出(看跌期权)一定数量某种资产(标的资产)的权利。对期权的买方而言，通过支付一定数额的期权费给期权卖方，可以获得以约定价格购买或卖出资产的权力，这种权力可以行使也可以放弃，买方只有权利并没有义务。对期权的卖方而言，通过从期权买方获得一定数量的期权费，承担期权买方行使期权时，以约定的价格卖出或买入某种资产的义务。而布莱克斯科尔斯模型作为一种期权定价的手段，非常好的解决了实务期权定价的难题。布莱克斯科尔斯模型是在

1973年由美国芝加哥大学教授费雪·布莱克 (Fischer Black)与斯坦福大学教授梅隆·斯科尔斯 (Myron Scholes)提出的，该模型创立了股票的欧式看涨期权定价公式，被广泛的应用于金融衍生品定价中，推动了期权市场的繁荣。该模型主要有以下6个重要假设：

- 1.股票不支付红利。
- 2.交易成本和税收为零，不存在无风险套利机会。
- 3.股票收益率的方差和无风险利率在期权有效期内为常数。
- 4.标的资产价格服从对数正态分布(几何布朗运动)。
- 5.期权为欧式期权，到期前不行权。
- 6.投资者能以相同的无风险利率自由借贷。

我们以布莱克斯科尔斯的看涨期权为例，具体公式如下：

$$P = S \times N(d_1) - X \times e^{-rt} \times N(d_2)$$

其中：d1和d2分别为

$$d_1 = \frac{\ln(S/X) + (r + \sigma^2/2)T}{\sigma\sqrt{T}} \quad d_2 = \frac{\ln(S/X) + (r - \sigma^2/2)T}{\sigma\sqrt{T}} = d_1 - \sigma\sqrt{T}$$

式中：P：期权在基准日的价值

S：股票或标的资产在基准日的现值

X：期权的执行价值

r：连续复利计算的无风险利率

t：期权到期时间（年）

N（d1）和N（d2）：表示正态分布下随机变量小于或等于d1和d2的概率

σ^2 ：股票或标的资产价格变化的方差（价格波动）

上述公式可知影响看涨期权的变量主要是S股票或标的资产在基准日的现值、X期权的执行价值、股票或者标的资产的价格变化 σ 以及期权的到期时间和无风险利率。通过这些参数的计算我们可以得出一个期权的价值。

布莱克-斯科尔斯期权定价模型是财务管理中较为复杂的公式之一，其证明和推导过程涉及复杂的数学问题。该公式有非常重要的意义，它对理财、投资具有广泛的影响，是金融理论不可缺少的内容。该模型具有实用性，被期权交易者广泛使用，实际的期权价格与模型计算得到的价格非常接近。

布莱克斯科尔斯模型在评估中的应用

布莱克斯科尔斯模型在评估中亦具有非常广泛的应用，其更多的是能体现出企业管理层在经营决策中把握风险中的作用及市场波动对价值的影响。该方法可以一定程度上弥补常规评估方法的不足。根据《实务期权评估指导意见（实行）》，评估基准日现值可以采用成本法和收益法对标的物进行评估取得，X可以理解为形成标的物所需要投入的金额，t为预测的时期，r为无风险利率可以采用与t相同或相近的国债利率确认。

目前布莱克斯科尔斯模型可以应用在期权价值及其他评估对象中作为补充方法。例如在专利资产评估过程中，我们知道成本法与市场价值的弱对应性导致成本法的估值无法完全体现市场价值，而市场法又缺少基本的参考依据，对于常用的收益法而已也存在一定的弊端，主要是体现在对于一些初创企业或产业结构调整下的部分新颖产品的新型专利的测算收益无法完全体现其真实的价值。而布莱克斯科尔斯模型应用在此之上相当于是对传统评估方法的一种补充。通过期权模型计算将未来可能存在的风险和不确定性以及管理层的决策作为一定的价值量补充到专利价值中去，使得在持续经营假设下的专利价值更完整，更符合投资者预期。

高管锁定流通股中使用布莱克斯科尔斯模型

在上述的例子中，由于高管锁定股是对流通具有限制，我们无法通过基准日前20日收盘价测算分析得出股票单价。但根据协议展开测算又无法合理的预测未来出售时间点的股票单价。而这时候我们可以引入布莱克斯科尔斯模型帮我们评估。当然，我们不能简单的把限售股的股价作为行权日和基准日的价值来测算。而是引入一个未来流通的折扣率DLOM，即未来交易时点按该价格卖出股票时所需要承担的代价。举个例子：D股票当前的估价是1元，希望1年后要按1元的

价格卖出，根据该股票在未来1年的波动率以及市场风险可以预期需要承担的代价，而这个代价就是本文所说的未来流通折扣率DLOM。结合之前的例子，由于我们需要计算的是本次评估的股票在未来卖出所需要承担的代价，故本次采用看跌期权作为测算模型，具体公式如下：

$$P = X \times e^{-rt} \times N(-d2) - S \times N(-d1)$$

其中：d1和d2分别为

$$d_1 = \frac{\ln(S/X) + (r + \sigma^2/2)T}{\sigma\sqrt{T}} \quad d_2 = \frac{\ln(S/X) + (r - \sigma^2/2)T}{\sigma\sqrt{T}} = d_1 - \sigma\sqrt{T}$$

- 式中：P：期权在基准日的价值
- S：股票或标的资产在基准日的现值
- X：期权的执行价值
- r:连续复利计算的无风险利率
- t:期权到期时间（年）
- N（d1）和N（d2）:表示正态分布下随机变量小于或等于d1和d2的概率

σ^2 : 股票或标的资产价格变化的方差（价格波动）

由于本次运用布莱克斯科尔斯模型测算的是流通折扣率，故S和X都取1作为倍数代价。r则根据股票限售流通规则所规定的年限确认。r根据各个解禁期至基准日对应的年期确定对应年期的国债利率。本次测算按1-3年的国债利率确定分别为1.89%、2.19%、2.25%。σ的测算根据《实务期权评估指导意见（实行）》规定标的资产的波动率可以通过类比风险相似资产的波动率确定，故本次可以根据对应行业上市公司的年化波动率确认，详见下表：

证券代码	证券名称	2022年	2021年	2020年	2019年
600612.SH	老凤祥	20.2965	24.2668	40.2776	28.5144
600916.SH	中国黄金	49.2655	22.5395		38.9804
603900.SH	莱绅通灵	34.1846	29.5709	44.3784	34.6961
605599.SH	菜百股份	28.9086	31.1754		28.7728
000017.SZ	深中华A	48.3536	35.8626	39.7382	43.8461
000026.SZ	飞亚达	31.9839	35.1395	119.9054	65.3732
002345.SZ	潮宏基	33.8221	36.3892	31.1387	33.6718
002574.SZ	明牌珠宝	29.7677	29.8987	18.2457	26.1052
002731.SZ	萃华珠宝	83.3476	76.8839	28.0265	61.9380
002867.SZ	周大生	45.7753	33.6981	45.4430	38.7225
300945.SZ	曼卡龙	55.0028	107.3319		81.0770
301177.SZ	迪阿股份	64.0474			64.0474
	平均值	43.73%	42.07%	45.89%	45.48%
		1年期	2年期	3年期	4年期



然后将各个参数汇总并带入看跌期权模型中，详见下表：

代号	S	X	t	r	σ^2
第二个解禁期	1.00	1.00	0.51	1.98%	43.73%
第三个解禁期	1.00	1.00	1.51	2.19%	42.07%
第四个解禁期	1.00	1.00	2.51	2.25%	45.89%

代号	d1	d2	N(-d1)	N(-d2)	P	DLOM
第二个解禁期	0.1879	-0.1234	0.4255	0.5491	0.12	11.82%
第三个解禁期	0.3224	-0.1945	0.3736	0.5771	0.18	18.48%
第四个解禁期	0.4412	-0.2859	0.3295	0.6125	0.25	24.93%

根据上表的计算结果我们知道，除第一个解禁期外，我们在销售对应解禁期内销售股票可以看做是在评估基准日销售股票的基础上计算一个流通性折扣。假设基准日的股价为每股2元，那我们最终的评估结果就可以得出如下表：

项目	第一个解禁期	第二个解禁期	第三个解禁期	第四个解禁期
评估基准日	2023/6/30			
解禁日期	2023/6/30	2024/1/1	2025/1/1	2026/1/1
解禁比例	25%	25%	25%	25%
解禁股数	250,000	250,000	250,000	250,000
基准日股价	2			
DLOM		11.82%	18.48%	24.93%
评估价格(元)	2.00	1.76	1.63	1.50
评估价值小计(万元)	50.00	44.09	40.76	37.53
评估价值合计(万元)	172.39			

总结

结合布莱斯科尔斯模型，我们把高管限售股评估中无法预测未来股价这一难题通过波动率以及市场风险转移成了流通折扣率来确定，从而将未来相对捉摸不透的数据通过历史同类数据以及风险进行代替，最终得出结论。类似于限定流通股这样规则限定类资产还有很多，当然诸如布莱斯科尔斯模型这样高等数学模型也有很多。我们可以通过对高等数学模型的灵活运用，从而达到我们合理测算评估对象价值的目的。

国策
动态

热烈祝贺国策机构再获全国土地评估机构A级资信评价

关于印发2024年度土地估价机构信用评价（A级资信）结果的通知

来源： 日期：2023-12-04 11:30:23

中估协发〔2023〕24号

各土地估价机构：

依据《土地评估机构资信评级办法》（中估协发〔2006〕40号）及评估行业相关自律管理规定，由会籍与信用评价工作委员会、技术标准专业委员会组织专家评审，并经中国土地估价师与土地登记代理人协会第五届第八次常务理事会议，2024年度土地估价机构信用评价（A级资信）结果经公示无异议，现予以公布，并报行政管理部门备案。

信用评价证书将于近期发放，同时可登录协会综合服务平台下载电子证书，有效期为2024年1月1日至2024年12月31日。

附件：1.2024年度土地估价机构信用评价A级名单

2.2024年度土地估价机构信用评价A级名单

中国土地估价师与土地登记代理人协会
2023年12月4日

2023年12月4日，中国土地估价师与土地登记代理人协会官网公布了2024年度A级资信名单，**国策机构继续荣获A级资信评价！**我司已连续十五年获此殊荣。

全国A级资信是中国土地估价行业的最高等级资信，是中估协根据协会章程和有关规定，开展行业自律、构建行业信用体系，对会员机构执业能力和企业信用进行等级评定的活动。

连续十五年获得全国A级资信土地评估机构评级，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

祝贺国策评估在 “粤估协20周年总结表彰活动”中获得多项荣誉



2023年，广东省不动产登记与估价专业人员协会（以下简称“粤估协”）成立20周年，12月26日下午，为总结经验、表彰先进，进一步凝聚会员力量，推动行业高质量发展，“粤估协成立20周年总结表彰活动”在广州举行，全体会员代表参会，国策评估在表彰活动中获得多项荣誉！

在粤估协20周年总结表彰个人奖项中，国策评估骆晓红先生荣获“优秀领航人”称号，隗晶月女士荣获“技术领军人才”称号，阮宗斌、李欢、李红艳、刘伟祥四人荣获“优秀技术标兵”称号，王建平、冯智涛两人荣获“优秀青年从业者”称号。

热烈祝贺国策评估 新增多名员工入选各协会专家库成员、通过执业资格考试

3

2023年度国策评估新增中国房地产估价师与房地产经纪人学会资深会员骆晓红、阮宗斌2人，2024-2026年度广东省房地产估价行业专家库人员骆晓红、隗晶月、杜康、张晓红、梁文辉、胡金莉、刘伟祥、冯智涛、吴友莲、王建平10人，深圳市不动产估价协会专家隗晶月、周桂香、程鹏飞3人。

2023年国策评估有李聪、宁珮杉、甘正、汪秋艳、许日明、韩苏毅、董俐利、陈全喜、鱼梅、陈欣、林燕、李香玲、孙云、项慧红、岳群、唐嘉利、黄科翰、张海燕、许可、刘述玖、王佳弋、江志勋、郭峰、马艳杰、田宜晨、平丽华、张慧、黄娜共28位同事通过房地产估价师职业资格全国统一考试，曾清霖、金晓飞、林俊杰、张佳伟、王佳弋、张文凯共6位同事通过资产评估师职业资格全国统一考试，郭峰通过矿业权评估师职业资格全国统一考试，胡金莉通过咨询工程师职业资格全国统一考试。国策技术团队的不断壮大，将为国策专业服务提供有力的支持和更好的保障。

热烈祝贺

2023年国策评估新增入选各协会专家库人员

入选中国房地产估价师与房地产经纪人学会资深会员 **2人**

入选2024-2026年度广东省房地产估价行业专家库人员 **10人**

入选深圳市不动产估价师协会专家 **3人**

2023年国策评估新增通过执业资格考试人员

通过房地产估价师资格考试 **28人**

通过资产评估师资格考试 **6人**

通过矿业权评估师资格考试 **1人**

通过咨询工程师资格考试 **1人**



4

热烈祝贺中房学年会征文国策评估18篇论文入选，其中3篇获奖



为引领估价机构不断加强内控体系建设，提升治理能力，防范化解风险，实现行业高质量发展、可持续发展，12月27日，中国房地产估价师与房地产经纪人学会（简称中房学）在北京举办了主题为“机构内部治理与高质量可持续发展”的2023中国房地产估价年会。

为举办本次房地产估价行业年度盛会，中房学同步进行了年会征文活动，我司动员各分公司专业技术人员积极投稿，经专家多轮评选，18篇文章入选《2023中国房地产估价年会论文集》，其中三篇论文获奖，一等奖一篇，优秀奖两篇，专业研究能力得到了行业的肯定。

我司董事长骆晓红受邀参加 2023中国房地产估价年会并作主题演讲



12月27日，中国房地产估价师与房地产经纪人学会（简称中房学）在北京举办了主题为“机构内部治理与高质量可持续发展”的2023中国房地产估价年会。住房和城乡建设部房地产市场监管司一级巡视员周韬出席会议，副会长兼秘书长赵鑫明主持年会。

我司董事骆晓红先生受邀发表了《估价机构的传承与发展》的主题演讲。骆晓红从估价机构传承的紧迫性和重要性、估价行业的特点、估价行业传承模式分析、传承案例分析、传承计划的制定、传承与发展六个方面对这一主题进行了阐述。

同时指出未来5-10年，预计估价机构将进入传承高峰期，传承的成功与否，直接关系到估价机构和估价行业的可持续发展。



我司董事长骆晓红 应邀参加上海市房地产土地 估价行业机构负责人研讨班并作企业发展报告

2024年1月4日-5日，上海市房地产土地估价行业机构负责人研讨班在上海佘山茂御臻品之选酒店举行。来自各房地产土地估价机构的负责人和两家协会领导等近百人参加，市房地产估价师协会顾弟根名誉会长、行业党委书记，樊芸会长，市土地估价师协会张先林会长分别主持了会议。

研讨班邀请上海社会科学院党委书记权衡、深圳市国策房地产土地资产评估有限公司董事长骆晓红，分别作经济形势和企业发展报告。骆晓红以“专业服

务 创造价值”为主题，从国策的成长历程、国策的企业文化、发展战略和人才策略、国策的管理模式和治理机制、业务发展和创新、发展中遇到的困难和存在的问题，以及对房地产估价行业的展望等方面作分享，他认为估价行业会一直存在，旧的需求在减少或消失，新的需求将会产生，只要我们以客户为中心、了解客户需求，解决客户需求，为客户创造价值，伴随客户成长，我们就会有更好的未来。

广州市房屋交易监管中心、 广州市房地产评估专业人员协会 及协会会员单位领导一行莅临我司开展交流活动



2023年12月6日上午，广州市房屋交易监管中心张向阳副主任、林丹瑜部长、朱安兵科长；广州市房地产评估专业人员协会吕波会长、广东财经大学张鹏教授、粤房协李标监事长；广州市房地产评估专业人员协会多家会员单位；领导一行莅临我司进行参观交流。国策评估董事长骆晓红、总经理肖燕，技术支持中心隗晶月、营销管理中心钱嵘参加会议交流。

国策评估董事长骆晓红对各位来宾的到访表示热烈欢迎，期待共同研讨广州、深圳两地评估机构的发展思路，探讨和分享多元化的评估业务。广州市房屋交易监管中心张向阳副主任表示，国策评估是行业的排头兵，有优秀的专业技术能力和市场拓展能力，期望广深两地的评估公司能借此机会交流管理经验，立足广深，走向全国。广州市房地产评估专业人员协会吕波会长表示，本

次率领广州市房地产评估专业人员协会多家会员单位来访的目的是为了学习国策的管理经验，期望此次交流我司能为会员单位提供一些宝贵的、可借鉴的经验。

交流过程中，气氛活跃，广州市房地产评估专业人员协会会员单位积极提问，核心关注国策评估对分支机构的经营管理、技术管理、人才建设、市场营销、办公自动化等，我司充分及深入的分享了几大板块的管理思路 and 实践经验。同时，我司也了解学习广州优秀同行们的经验和优势，探讨出了更多发展思路的共识。

最后，吕波会长感谢国策为广州市房地产评估专业人员协会会员单位的管理者们分享经验，同时期望广深两地的同行们有更多的机会共同研讨行业发展新思路，共同推进评估行业高质量发展。

8

国策评估积极参与中估协新疆、重庆两地西部公益援助培训

中国土地估价师与土地登记代理人协会（中估协）于2023年11月28日在新疆、11月30日在重庆召开土地估价行业公益援助培训，邀请我公司李红艳、阮宗斌分别作为新疆、重庆地区的培训讲师。

根据中估协的课程安排，国策评估华北区技术副总监兼天津分公司技术总监李红艳应邀为新疆维吾尔自治区土地估价师做了主题为《涉执财产处置司法评估》的培训。国策评估天津分公司总经理阮宗斌应邀为重庆地区土地估价师做了主题为《农村集体土地价格评估技术指引及实务分享》的培训。

此次新疆和重庆的培训均取得圆满成功，现场培训及交流答疑均取得良好的效果，受到新疆维吾尔自治区土地估价师协会、重庆市国土资源房屋评估和经纪协会及两地参会人员的高度赞赏。



国策评估应江苏银行深圳分行邀请举行专题分享会

2023年11月29日，国策评估深圳分公司应江苏银行深圳分行风险管理部邀请，在江苏银行深圳分行举行了《深圳市房地产市场分析和评估要点》的专题分享。

本次分享由国策评估深圳分公司金融事业部总监凌文娟带领对公技术部经理李聪和个贷技术部经理田桢前往分享交流；我司技术部经理李聪分享了当前对深圳房地产市场分析的观点以及对深圳房地产的评估经验及评估注意事项。双方对当下的房地产市场进行深入的交流和探讨，在交流过程中受到江苏银行深圳分行相关领导和同事的认可。

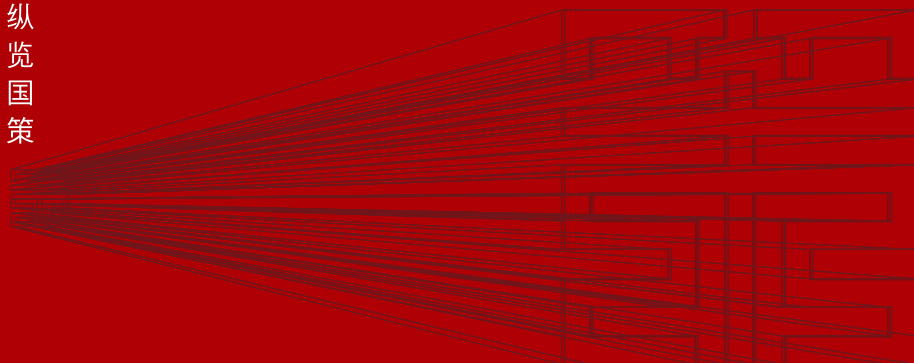
感谢江苏银行深圳分行对国策评估的信任。本次活动成功举办，彰显了我司的专业技术服务和专业客户服务能力，同时，我们期待与更多的金融企业开展多元化的业务合作与学习交流。

本次培训活动取得圆满成功，国策评估将继续发挥专业服务，创造价值的服务理念；以更扎实的专业知识，推动各项专业服务再上新台阶。

9

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号高宝新时代广场2401室
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号彭埠街道环翼城4幢5楼507
电话：0571-85083703

成都

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

南京

地址：南京市建邺区康缘智汇港A栋1507室
电话：025-52205650

重庆

地址：重庆市渝中区华盛路7号企业天地7号楼第26层4单元
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：佛山市禅城区城门头路18号ICC2106单元
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：珠海市香洲区吉大九洲大道东1346号（华润银行大厦）1506房
电话：0756-2513231

中山

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

河源

地址：河源市新市区大同路东边建设大道北边中心壹号第8层801号房
电话：0762-3893200