



GUOCE
INSTITUTION

2023.11 VOL.125



GUOCE

國策

2023.11 VOL.125

主办：国策评估

APPRAISAL

专 业 服 务 创造 价 值

第

03



www.guocedc.com

新环境下的资产评估业务探索思考

2023年第三季度北京市商品住房房地产市场分析
民办学校不动产抵押评估问题相关探讨
资产经营权价值评估思路浅议





03

2023.11 VOL.125



www.guocedc.com

主办单位

国策评估

总编

隗晶月、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 05

市场研究 Market Research

2023年第三季度北京市商品住房房地产市场分析	07
2023年第三季度杭州市房地产市场背景分析	11
2023年第三季度天津市商品住宅市场分析	16
2023年1-3季度长沙市房地产市场分析	23

技术专栏 Technical Column

民办学校不动产抵押评估问题相关探讨	28
关于土地租金评估的几点思考	31
浅谈集体建设用地价值评估	35
房地产租赁市场发展中的估价服务及实践分享	38
资产经营权价值评估思路浅议	41
浅析综合因素分析法在金融不良资产评估中的应用	47
浅析乡村土地流转和耕地保护	50

国策动态 Guoce Developments 53

新环境下的资产评估 业务探索思考

Liu
Chunyang



刘春阳

南京分公司

传统资产评估立足于维护国有资产出资人合法权益，促进企业国有产权有序流转，防止国有资产流失，在国有企业改制、并购重组及破产清算等经济行为中更多的是担任“守门人”的角色。随着经济体量的不断增长，资产评估在社会经济活动中的重要性也随之提升，相关业务需求也越来越多样化。

近年来，除疫情期间，我国经济一直处于高速增长状态：2013年至2019年GDP增长速度均超过6%；2022年全国GDP总量较2012年增长超过1倍；2023年3季度GDP同比增长4.9%，预计全年增长率将达到5.2%；截至2023年6月，A股市值较2013年同期增长超过300%。

随着经济高速增长，资产评估在社会经济活动中的应用越发广泛。对于资产评估行业从业者来说，在复杂的市场经济环境中，不断探索新的业务方向，提升业务水平；从“写报告”到提供分析判断和定价服务，更多的适应客户市场化的需求，让评估服务内容和评估专业意见本身成为客户的需求，而非仅作为履行监管程序的需要。

千里之行，首先要脚踏实地。新业务的探索还是要以传统业务为基础，在服务好传统业务的过程中，结合新的市场环境以及国家政策和行业准则的变化，进一步挖掘客户新的需求，从而达到业务拓展和创新的目的。

从目前国家政策及行业准则的调整来看，我们认为主要有以下两个方向可供探索和拓展。

数字经济背景下的数据产业化 方向涉及的评估

2016年，杭州G20峰会通过了《二十国集团数字经济发展与合作倡议》，首次提出将“数字经济”列为G20创新增长蓝图中的一项重要议题。之后，各地各级政府逐渐将数字经济的发展纳入各自的中长期规划中，“产业数字化”和“数字产业化”逐渐成为经济高质量发展的关键。根据中国信通院发布的《中国数字经济产业发展报告（2023）》，2022年数字经济规模超过了50万亿，占整个GDP比重41.5%。国务院《“十四五”数字经济发展规划》中也指出，数字经济是我国继农业经济、工业经济之后的主要经济形态，到2025年，数字经济核心产业增加值占GDP比重将达到10%。目前根据上海数据交易所统计，上海数据交易所内单月交易额已超一亿元，预计2023年全年交易额将突破10亿元。

在此背景下，“数据资产化”已成为必然发展趋势。2022年12月，中共中央、国务院发布的《关于构建数据基础制度更好发挥数据要素作用的意见》，正式将数

据作为一项新型的生产要素，强调要建立合规高效、场内外结合的数据要素流通和交易制度，要探索数据资产入表新模式；在各项举措中，要培育数据要素流通和交易服务生态，培育包括资产评估在内的第三方专业服务机构，提升数据流通和交易全流程服务能力。2023年8月，财政部印发了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》，修改了数据资产入表的业务模型，进一步细化了不同业务模式下的会计处理；未来，随着数据资产的入表的不断进行，资产评估对象得到扩展，新场景下的数据资产正式成为企业价值评估范围中重要组成部分。

基于上述外部经济环境和国家政策的变化，评估业务也必将有所调整，从中评协在2019年的《资产评估专家指引第9号——数据资产评估》，到今年《数据资产评估指导意见》正式施行可以看出，数据资产评估越来越规范化，我们需要在上述行业准则及指导意见框架下，不断深入研究，加强与企业及会计师事务所的沟通，紧紧抓住这次数据资产入表，以及未来可能会涉及的数据资产涉税、质押、作价入股、财务报告目的评估及资产证券化带来的机遇，提前入局布局，使之成为未来新的收入增长点。

公允价值计量会计核算下涉及的财报目的评估

1998年6月财政部发布的《企业会计准则——债务重组》，首次提出以公允价值作为入账基准，并大力提倡采用公允价值计量。但是彼时我国由于尚处于经济发展初期，尚未加入世界贸易组织（“WTO”）。也缺乏活跃规范的交易市场，因此使得公允价值难以获得，并且出现了在实务中滥用公允价值、利用公允价值计量来操控利润的乱象；因此，在2001年新修订的各项会计准则中，大都删除了公允价值计量的相关内容。

2001年，我国加入WTO。直到2006年，国内市场逐渐与国际接轨，资本市场得到快速发展，同时金融资产的规模逐渐扩大，各类金融资产交易也越来越活跃；在此背景下，新修订的会计准则中又将公允价值计量重新引入，在会计确认和计量方面，也逐渐与国际会计准

则逐渐趋同。在之后会计准则的不断修订中，公允价值计量的应用也越来越广泛。2017年，财政部修订发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）和《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）（以下简称新金融工具相关会计准则），要求企业金融工具的公允价值计量会计处理更加的规范化，也对从业人员提出了更高的要求，在实务中公允价值计量和估值的需求也随之增加，以财务报告为目的的评估逐渐成为会计核算领域的重要工具。

财报目的评估对评估机构和评估从业人员专业度要求较高，与传统业务不同，要求评估从业人员紧跟会计政策和监管要求，并对会计准则有着充分的理解和认识；在此背景下，2017年中评协发布了《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号），对财务报告目的的评估业务起到了规范化指导作用；就具体财务报告报目的评估来说，主要为以下几种应用场景：一是采用公允价值入账；二是后续采用公允价值计量，公允价值变动计入当期损益；三是各类资产减值测试；四是金融工具及相关衍生产品会计计量中的应用。随着新金融工具相关会计准则的颁布和施行，长期股权投资、债务工具投资、权益工具投资、衍生工具这四大金融工具在评估实务中的应用越来越多，未来相关业务的需求也将持续增加，并具有持续性。以此来看，这对我们评估机构是一个新的业务增长的机会；因此，我们需要在充分研究并理解相关会计准则的基础上，结合相关资产评估法规和指导意见，并加强与企业管理层及会计师之间的沟通，抓住新增业务需求，在提升评估人员专业能力的同时，开拓发展新业务。

社会经济在不断发展，各行各业也在不断前行。评估行业从业者应不断提高学习的敏锐度，紧跟时代当下热点问题，熟悉市场及监管的变化，努力适应变化，提高创新力，才能更好的为资本市场服务，更好的践行“专业服务、创造价值”的核心价值观。



财政部、税务总局

继续实施企业改制重组有关土地增值税政策

财政部、税务总局发布《关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的公告》，企业按照《中华人民共和国公司法》有关规定整体改制，包括非公司制企业改制为有限责任公司或股份有限公司，有限责任公司变更为股份有限公司，股份有限公司变更为有限责任公司，对改制前的企业将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物转移、变更到改制后的企业，暂不征收土地增值税。

政经谭|上海、北京、重庆等城市之后 苏州、无锡执行“认房不认贷”

《通知》称，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，家庭成员在城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。

中国铁建房地产

上半年营收144.78亿元 住宅销售收入112.63亿元

报告期内，公司实现营收144.78亿元，毛利率为9.29%。其中住宅销售收入112.63亿元，毛利率为10.44%，收入占比77.79%；类住宅销售收入3.47亿元，毛利率为6.10%，收入占比2.39%；商业地产销售收入4.92亿元，毛利率为-0.01%，收入占比3.40%；物业收入5.23亿元，毛利率为6.25%，收入占比3.61%。

央行海南分行

海口首套房贷首付降至25% 二套首付35%

9月21日起，对于拥有海南省户籍的居民家庭，贷款购买海口市商品住房，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为25%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调

整为35%；二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加30个基点。

央行

首套房贷利率政策动态调整 调降首付比和二套房贷利率下限

会议指出，因城施策精准实施差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求，落实新发放首套房贷利率政策动态调整机制，调降首付比和二套房贷利率下限，推动降低存量首套房贷利率落地见效，加大对“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度，推动建立房地产业发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展。

地产经纪机构联手，加速存量住房销售成交，优先提供优质房源，满足购房者置换需求，助推房地产市场有序发展。凡在城区内具有出售自有存量住房，购买新房意愿的群众，均可享受“以旧换新”省心购服务，优先锁定新房房源，同步出售自有存量住房，提升置换效率、兜底置换风险。

南京全面取消限购 首套房首付最低两成

据最新要求明确，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于30%。首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加20个基点。

华北 AREA

河北

前8月固定资产投资同比增6.2% 房地产开发投资降13%

1-8月份，河北省固定资产投资同比增长6.2%，增速与1-7月份持平。其中，建设项目投资增长14.1%，房地产开发投资下降13.0%。分产业看，第一产业投资下降21.4%，第二产业投资增长6.8%，第三产业投资增长6.8%。分领域看，基础设施投资同比增长22.9%，工业投资增长6.9%，工业技改投资增长5.6%。从项目规模看，大项目拉动作用持续加快，亿元以上项目完成投资增长22.7%。

安徽滁州

给予高技能人才购房最高20万元补贴

据悉，在补助标准方面，将给予普通高校本科毕业生、初级职称专业技术人才、高技能人才购房款10%最高20万元的购房补贴；给予大专（含高职院校）毕业生购房款8%最高20万元的购房补贴；对购买市属国有企业或平台开发的楼盘，符合以上条件的购房人员，鼓励国有企业或平台再给予优惠；以上补贴按3:3:2:2比例，分4年发放到位。

华中 AREA

郑州

重点整治采取返本销售方式销售商品房等违规行为

对于房地产开发企业，重点整治未取得预售许可证或将不符合商品房销售条件的开发项目对外销售；未按规定使用商品房预售款项，或另设其他账户以其他方式直接收存购房人预售款；采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房，采用售后包租或者变相售后包租的方式销售

华东 AREA

山东淄博

可“以旧换新”购房 加速存量住房销售成交

“以旧换新”即旧房换新房，通过房地产开发企业和房

未竣工商品房以及分割拆零销售商品住宅的等违规行为。

长沙望城

购新房给予50%契税补贴 支持银行机构发放“接力贷”

9月27日，湖南省长沙市望城区住房和城乡建设局发布了望城区促进房地产市场平稳健康发展若干措施。措施提到，加大购房补贴力度。对2023年10月1日至2024年2月29日期间在望城区购买新建商品房，且商品房买卖合同网签时间以及契税、维修资金缴交时间均在此时间段的购房者，按所交契税的50%发放财政补贴。同时，支持银行机构发放“接力贷”等助力市场购房需求的金融产品，助推房地产健康发展。将银行机构发放开发贷、按揭贷等支持“保交楼”工作纳入年度对银行的激励评价体系。

华南
AREA
V

广东

房地产经纪机构要合理降低住房买卖、租赁经纪服务费用

8月30日，广东省住房和城乡建设厅、广东省市场监督管理局发布关于规范房地产经纪服务的实施意见。房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。引导由交易双方共同承担经纪服务费用。房地产经纪机构不得收取任何未予标明的费用，不得利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈。具有市场支配地位的房地产经纪机构，不得滥用市场支配地位以不公平高价收取经纪服务费用。

广州放松限购

越秀、海珠等六区可购2套房 非本市户籍2年社保可购房

9月20日，广州市人民政府办公厅发布关于优化我市房地产市场平稳健康发展政策的通知。通知中将本市住房限购政策调整为，在越秀、海珠、荔湾、天河、白云（不含江高

镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇）、南沙等区购买住房的，本市户籍居民家庭限购2套住房；非本市户籍居民家庭能提供购房之日前2年在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明的，限购1套住房。个人销售住房增值税征免年限从5年调整为2年。

西南
AREA
V

四川长宁

首次购买首套新建商品房财政给予200元/平米补贴

长宁县将实施特殊群体购房补贴。对首次首套在长宁县城区范围内购买房地产开发企业所出售新建商品住房购房人，县财政按200元/平方米给予一次性购房补贴（每户最高不超过3万元，符合多项条件的不作累加计算），并可同时享受房地产开发企业在购房人享受完应有优惠情况下再给予购房款总额1%的优惠。

东北
AREA
V

吉林

发放农民进城购房补贴 吸引外省居民来吉购房

《通知》表示，发放农民进城购房补贴。各地应采取发放购房补贴、贷款贴息等方式，支持农民进城购房。省级继续通过农业转移人口市民化奖补资金安排1亿元，支持各地开展农民进城购房补贴工作，降低农民进城购房成本。吸引外省居民来吉购房。利用短视频平台、主流媒体等载体，加大吉林绿水青山、林草湿地、宜人气候等生态资源宣传力度，提升“宜居吉林”的知名度、美誉度、吸引力，加大避暑休闲、冰雪等资源宣传推广，吸引外省人员来我省购房、旅游消费。外省人员在我省购房的，与本省人员享有同等优惠政策。



2023年第三季度北京市 商品住房房地产市场分析



—

国策北京分公司 © 吕桂芳



市场资讯

(一) 房地产市场运行情况

1、房地产市场建设情况

2023年三季度，全市房地产开发企业房屋新开工面积为289.3万平方米，同比下降34.2%。其中，住宅新开工面积为181.8万平方米，下降30.2%。

全市房屋竣工面积664.7万平方米，同比增长63.1%。其

中，住宅竣工面积为232.9万平方米，下降0.77%。

2、房地产市场销售情况

2023年三季度，全市新建商品房销售面积为262.2万平方米，同比下降10.1%。其中，住宅销售面积为195.2万平方米，下降7.1%。

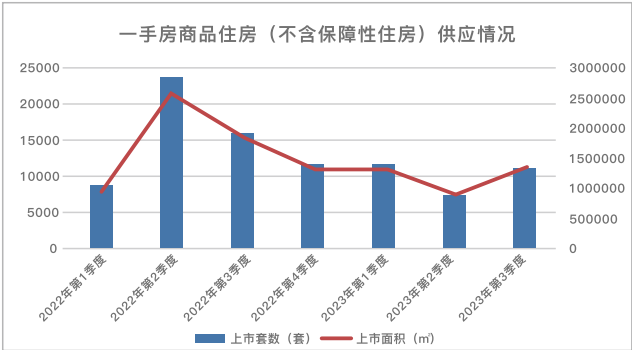
(二) 房地产市场政策

9月1日，北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局发布关于优化北京市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知。为贯彻落实住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》（建房〔2023〕52号）要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，更好满足居民刚性和改善性住房需求，经市政府同意，现就优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准通知如下：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。本通知自印发之日起施行，原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。

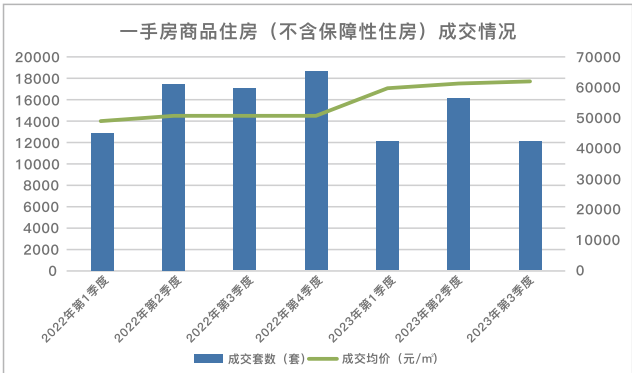
房地产市场

(一) 一手房市场分析

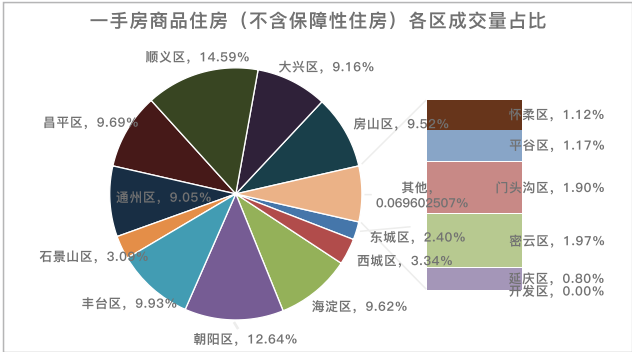
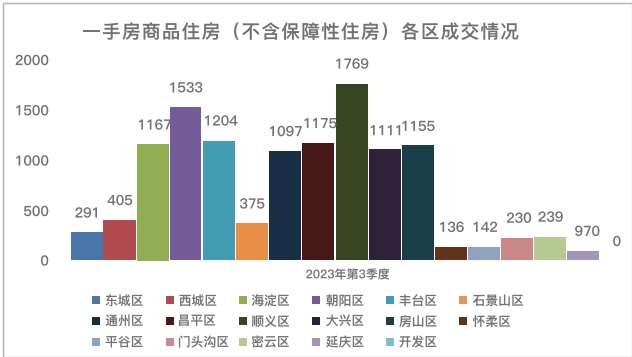
从供应量来看，北京市2023年第三季度，一手房商品住宅（不含保障性住房）供应共计11008套，供应面积共计1342800平方米；同比下降31.04%，环比上升48.52%。



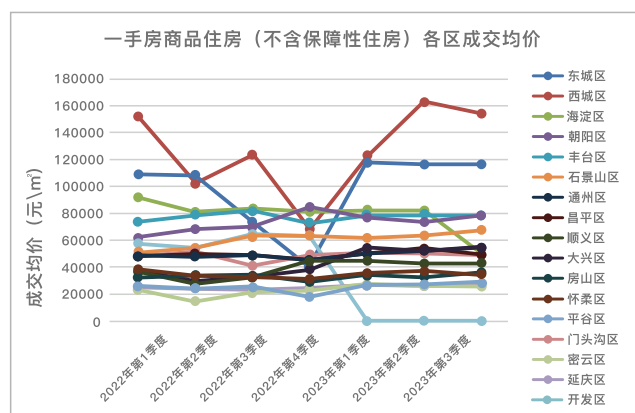
从成交量来看，北京市2023年第三季度，一手房商品住宅（不含保障性住房）成交共计12126套，成交均价为62221元/平方米；成交量同比下降29.1%，环比下降24.58%；成交均价同比上升22.48%，环比上升1.76%。



从各区域成交情况看，北京市2023年第三季度，一手房商品住宅（不含保障性住房），成交共计12126套。除开发区近期没有成交数据，其中顺义、朝阳成交套数居前列，占全市成交量的14.59%、12.64%，海淀、丰台、通州、昌平、大兴、房山，占全市成交量的9.62%、9.93%、9.05%、9.69%、9.16%、9.52%。从成交量分布来看，成交项目主要集中在近郊地区，累计成交量占比84.2%。

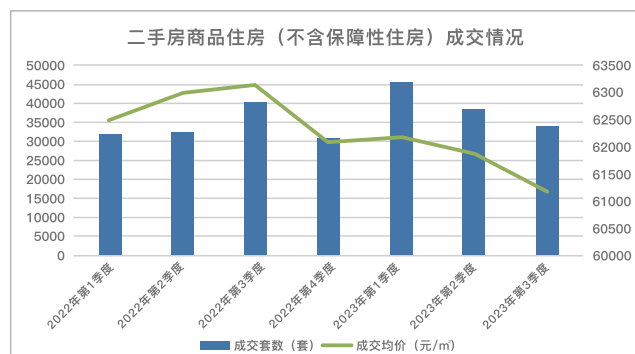


从各区域成交均价来看，北京市2023年第三季度，一手房商品住宅（不含保障性住房），除开发区近期没有成交记录外，海淀、丰台成交均价同比下降40.7%、3.72%，其余各区成交均价均同比上升，其中东城、大兴、顺义同比上升幅度较大，分别为57.27%、49.72%、34.07%，其次西城、门头沟、密云、延庆同比上升在20%左右；朝阳、石景山、通州、顺义、房山、平谷、延庆各区成交均价环比上升，分别为6.45%、6.45%、6.63%、0.23%、10.53%、3.10%、3.11%，其余各区成交均价环比均下降，其中下降幅度较大的为海淀区39.29%，下降幅度较小的为东城区0.03%，其次昌平、怀柔、西城，分别为7.32%、5.55%、5.28%，大兴、门头沟环比下降在3%左右，丰台、密云环比下降1.5%左右。

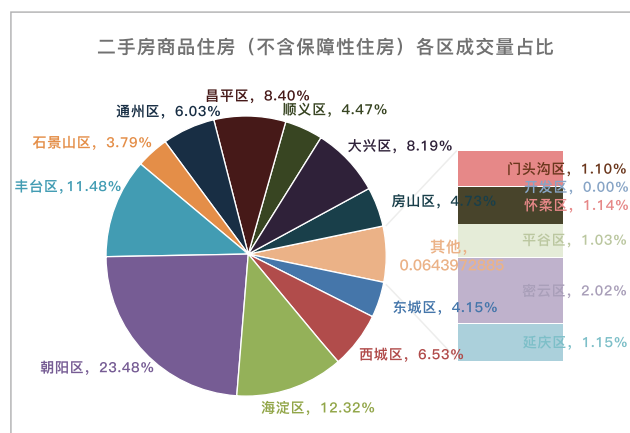
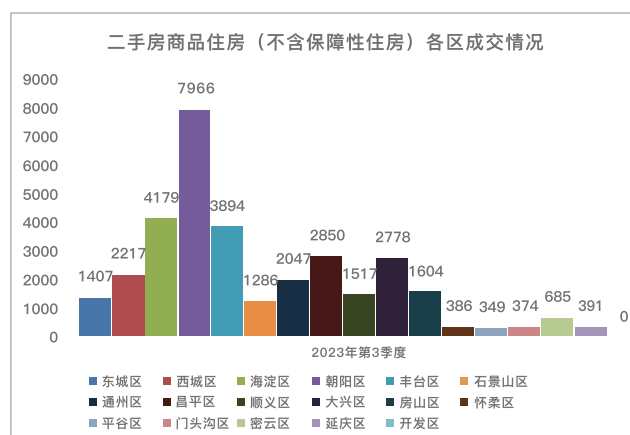


（二）二手房市场分析

从成交量来看，北京市2023年第三季度，二手房商品住宅（不含保障性住房）成交共计33930套，成交均价为61185元/平方米；成交量同比下降15.64%，环比下降12.11%；成交均价同比下降3.08%，环比下降1.13%。



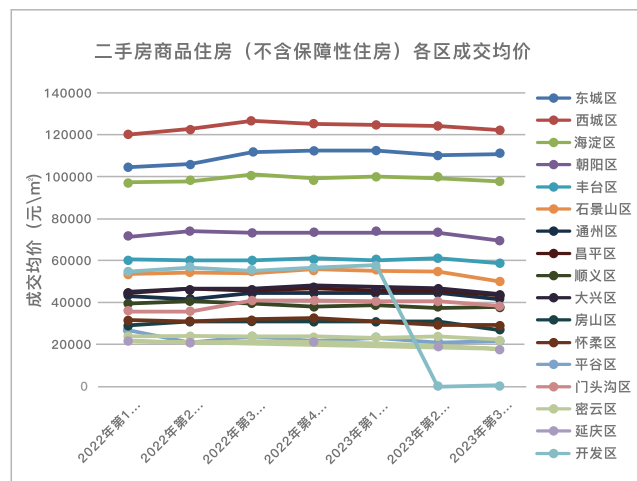
从各区域成交情况看，北京市2023年第三季度，二手房商品住宅（不含保障性住房），成交共计33930套。除开发区近期没有成交数据，其中朝阳成交套数居前列，占全市成交量的23.48%，其次海淀、丰台、昌平、大兴成交量大，占全市成交量的12.32%、11.48%、8.40%、8.19%。



从各区域成交均价来看，北京市2023年第三季度，二手房商品住宅（不含保障性住房），除开发区近期没有成交记录外，各区成交均价同比均下降，其中房山、延庆同比下降幅度较大，分别为12.66%、16.77%，其次，石景山、怀柔、平谷、密云、通州、门头沟、朝阳、顺义、大兴，同比下降分别为8.46%、8.57%、8.96%、7.05%、6.58%、6.44%、5.28%、5.42%、6.01%，剩余各区同比下降在3%左右，下降幅度较小的为东城区0.45%；东城、顺义、平谷各区成交均价环比上升，分别为1.01%、0.10%、0.13%，其余各区成交均价环比均下降，其中下降



幅度较大的为房山区12.35%，其次，石景山、密云、延庆，环比下降分别为8.90%、7.40%、8.28%，下降幅度较小的为西城、海淀、怀柔，环比下降分别为1.56%、1.48%、1.42%，剩余各区环比下降在5%左右。



总结与展望

从市场反应来看，9月初新政实施后，一部分购房需求在短期内集中释放，短期推高了北京新房、二手房的成交量，随着需求释放动能减弱，9月后两周，成交量明显下降。在当前房地产市场的形势下，购房需求者观望情绪较浓，市场相对平淡，通过一段时间的观望后，住房需求开始逐步释放，市场供给方通过一段时间对房屋有了合理的预期价格，购房需求者也能够找到适合自己的房屋。

“认房不认贷”、取消限购限售等措施以及海淀区29个小区取消交易指导价有利于促进一二手房联动，房地产市场有望逐步进入恢复期，房价走势逐步平稳，房屋成交量逐步回升。



2023年第三季度杭州市 房地产市场背景分析

|||||

—
国策杭州分公司 刘素芬

政策分析

(一) 全国政策住房新政逐渐落地

1、全国认房不认贷、首付比例下调、存量首套住房利率下降

7月24日中央政治局会议为房地产行业定调，明确提出“适时调整优化房地产政策因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展……”

2023年8月18日，住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监

管总局联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。

2、中国人民银行国家金融监督管理总局,2023年8月31日发《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》

适时调整优化房地产政策：

(1) 对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于30%。

(2) 首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加20个基点。

3、中国人民银行、国家金融监督管理总局2023年8月31日发布降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知

(1) 存量首套住房商业性个人住房贷款，是指2023年8月31日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款，或借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的其他存量住房商业性个人住房贷款。

(2) 新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定，但在贷款市场报价利率（LPR）上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。新发放的贷款只能用于偿还存量首套住房商业性个人住房贷款，仍纳入商业性个人住房贷款管理。

(二) 杭州住房相关政策逐步松绑

1、杭州城区取消积分落户名额限制

7月31日，浙江省人民政府办公厅发布《关于高质量推进户籍制度改革的通知》。

目前，杭州常见的落户方式有人才引进落户、投靠落户以及积分落户。所谓积分落户，是通过划定分数线实行总量控制的，因此每年落户分数线可能会有浮动。

《通知》主要放开放宽三类落户，一是全面放宽居住落户条件限制，明确取消杭州市城区积分落户名额，其他地区缩短居住年限；二是由县级以上职能部门确定符合本地需要的人才范围，为人才落户提供更多选择；三是放宽投靠落户条件，扩大亲属投靠对象范围。其中最受大众关注的是在居住落户方面，明确提出“取消杭州市城区积分落户名额限

制”，即只要经审核符合居住证积分落户基本申请条件，也就是积分满100分的就可以落户，大大降低了落户门槛。这让外来人口，落户杭州变得更加容易。

该政策不管是从现实意义还是导向意义上，其影响都极其深远。

2、闲林街道8月初放松限购

8月7日，余杭区闲林街道（天目山西路以南区域街道）放宽限购政策。即：闲林街道（天目山路以南），施行差异化购房：落户杭州即可购房，二套不受落户5年限制，限购总套数不变；外地户口，缴纳杭州1个月社保可购买一套。

3、五常、余杭街道9月初放松限购

五常街道（天目山路以南区域）、余杭街道（天目山路以南区域）施行差异化购房：落户杭州即可购房，二套不受落户5年限制，限购总套数不变；外地户口，缴纳杭州1个月社保可购买一套。

4、截至发稿前，“杭六条”重磅新政出台

10月16号，杭州市发布《关于优化调整房地产市场调控措施的通知》，本次新政的实施极大利好改善置业需求，或进一步提高主城区和非限购区的热门板块市场活跃度；但对于本就冷清的远郊城区和浙江省其他三四线城市来说，有需求被虹吸的可能性。

土地市场分析

三季度房企拿地趋于谨慎，土拍热度降温。

供地特征：节奏快、规模少、地块优。三季度，杭州市区完成5次集中拍地，维持快供地节奏；历次供地量少，导致供应规模环比下降超10%；地价则受结构性拉动（11批次核心优质地块供应比例高）环比上涨24.7%，土地出让金580.9亿元，环比增长8.2%。

土拍表现：房企拿地谨慎，热度明显下降。溢价率下降至7.6%，封顶占比47.4%，较二季度下降15.8%，摇号地块平均参拍房企为22家，较二季度少4家。三季度，杭州楼市下行，新房去化速度减慢影响预期，房企拿地更加谨慎，土拍热度随供应地块质量波动明显。

区域土拍分化加剧：核心宅地供地热，近郊降温，远郊底价成交。

核心优质地块供应有所加大。三季度，核心城区成功出让16宗地块，成交总建面88.4万 m^2 ，土地出让金257.7亿元，占比44.4%。近郊城区成功出让21宗宅地，总建面172.5万 m^2 ，占比64.9%；远郊城区成交地块从二季度的7宗缩减到1宗，成交建面仅占1.9%。

热度分化加剧，近郊城区土拍热度下降显著。核心城区平均溢价率9.9%，封顶成交地块占比62.5%，申花、大关、文晖、三塘等核心板块供地强势支撑三季度土拍热度；近郊四区平均溢价率5.9%，溢价封底占比38.1%，较二季度下降34.1个百分点；远郊城区的富阳地块以底价成交，而二季度仍有2宗地块溢价封顶。

板块土拍热度圈层分化明显，封顶板块范围缩小，底价成交板块有所扩围。

钱江世纪城、大关、三塘、申花、文晖、江湾新城等第一圈层内板块基本100%封顶；萧山老城、良渚新城、湘湖、临平新城等核心外溢板块也出于断供、地块利润较高等因素得以封顶成交。

相较上半年，封顶板块明显减少，如浦沿、乔司、萧山开发区等前期封顶板块，房企拿地积极性降低，未能全部封顶成交。

高铁新城、下沙金沙湖、运河新城、东湖、塘栖、空港新城、新塘、闲林等加入底价成交大军。

民企拿地积极性下降，外来央国企拿地占比大增。

三季度由于市场热度下降，房企拿地更加谨慎，民营企业拿地积极性下降明显，拿地占比从二季度的90.6%下降至46.1%，其中本土房企拿地占比从68.3%下降至35.2%。央国企成为拿地占比主流，占比53.9%。

外来央国企拿地占比提升，三季度拿地占比从6.2%提升到38.9%，特别是第11批次核心地块增多，外来央国企拿地积极性提高，成交的13宗地块中6宗由外来央国企竞得，保利、招商、中海、建发等深耕杭州的房企均有斩获。

房地产市场分析

（一）新房市场分析

1、三季度杭州新房价格指数环比累计转涨，但仍难改涨幅持续收窄的大趋势

2023年三季度，受部分优质项目上市带动，杭州新建住宅价格环比累计转涨0.29%，但仍比去年同期收窄0.36个百分点；1-9月，杭州新建住宅价格累计上涨0.21%，较去年同期收窄了0.83个百分点。同比来看，9月同比涨幅缩减至0.49%，同比涨幅从4月开始已连续下跌6个月。

2、三季度市场活跃度显著降低，供需规模环比双双下降超两成

2023年进入三季度，随着热点板块红盘逐渐售罄，外围板块供应主导市场，再加上大环境影响下的市场预期走低，杭州市场活跃度明显降低。新批上市规模环比下降24.6%，成交面积环比下降28.5%，供需规模同比降幅均近30%；成交均价也结构性下调2.7%。

3、三季度月均成交仅70万 m^2 ，7月为年内成交低谷

2023年以来，杭州市区新房月均成交规模可谓逐季度缩减，从1季度的月均107.9万 m^2 ，缩减至2季度的98.7万 m^2 ，再缩减至三季度的月均70.5万 m^2 ，创下年内新低，2021年以来也仅高于2022年1季度疫情期间成交（47.2万 m^2 ）。

季内来看，下半年开局冷清，供应萎缩，需求不足，7月仅成交55.1万 m^2 ；8、9月份，随着部分红盘入市，市场热度有所提升，但受高温天气和亚运会召开影响，整体需求释放力度远不及上半年，月度成交量也仅在75-80万 m^2 之间。

4、区域市场方面，三大圈层持续分化，近郊四城区需求急剧下降

三季度，三大圈层成交全线下降。降幅最大的为以萧山、余杭、钱塘、临平为代表的第二圈层市场，成交规模环比降幅均超40%；其次，远郊城区降幅接近20%，市场持续冷清；相对来说，核心四区市场韧性最足，成交量环比降幅不足5%。当前，降温趋势逐渐从外围向市区蔓延，二圈层板块面临需求后劲不足的压力。

5、核心区域较高摇号热度不减，近郊濒临流摇或勉强摇号，外围区域“流摇”成为常态



2023年三季度，三大圈层延续“核心逢开必摇、近郊分化、外围常年流摇”摇号分化表现。环比来看，三大圈层热度也开始走出不同路径：核心四区摇号平均中签率25.7%，除个别板块之外，基本上“逢开必摇”；二圈层摇号平均中签率高达97.1%；萧山区53.9%的中签率表现尚可，钱塘、临平、余杭中签率持续走高，濒临流摇；三圈层任保持常年流摇趋势，偶有个别项目例外。

6、板块分化加剧，流摇范围扩大，安全板块越来越少

三季度，杭十区共有47个板块开盘。19个板块无需摇号，占比超40%，范围明显扩大。中签率在50%–100%之间和中签率100%板块，合计占比36.1%，这部分板块后续表现堪忧，或逐渐趋于流摇。中签率低于50%的板块，占比合计23.4%，比例较为稳定，主要集中在核心地段/资源板块、产业辐射型板块、大型城建利好板块。

7、单价越高，中签率越低

三季度，杭州单价30000–40000元/㎡之间的中端改善板块积极放量，推盘规模占比扩大了13.5个百分点；外围

单价20000元/㎡以下的项目开盘规模占比也提升了4.9个百分点；相对来说，20000–30000元/㎡之间的近城刚需项目和单价40000元/㎡以上中高端和高端改善项目开盘规模占比仍大幅缩减了超9个百分点。

(二) 二手房市场分析

1、三季度二手房市场冷清，成交规模创年内最低点

2023年三季度走势，成交规模减少，三季度成交规模为11971套，环比下降27.0%，但仍好于去年同期。

2、三季度内成交走势表现先冷后温

从月度来看，三季度以来杭州二手房市场成交规模持续底部徘徊，月均成交不足4000套。7月是季内成交低点，之后8月成交量出现小幅回弹，但9月回暖趋势并未延续，而是调转风向向下发展。

3、三季度价格环比累计下跌5.44%，创21年以来跌幅之最

2023年9月，杭州二手房成交均价为35162元/㎡。下

半年以来，二手房样本均价一路走低，且降幅持续扩大，三季度价格环比累计下跌 5.44%，价格跌幅创下了2021年以来下跌幅度之最。

同比来看，杭州二手房价格从2022年三季度开始即进入下降通道，9月同比下跌3.55%，降价幅度在二季度短暂收窄之后进一步扩大。

4、酒店式公寓成交：市场量价齐跌，大平层、小户型公寓两类产品扛成交大旗

三季度，杭州公寓市场表现依旧低迷，月度成交一路下滑，总成交规模环比分别下降42.5%、22.6%，价格环比跌幅也超12%；成交主要集中在萧山、拱墅、西湖、临平四区，两类产品去化速度相对较快：300方以上大平层和40-70㎡小户型低总价公寓。三季度成交TOP10项目套均面积多在60方以下，总价低于100万的项目超半数。

5、大平层公寓成交：市场从热转冷，去化压力加大，成交集中在萧山、临平、拱墅等城区核心板块

三季度以来，杭州大平层市场从热转冷，三季度成交仅13.4万㎡，环比下降35.4%，同比降幅也超15%；成交均价也环比下跌14.1%。随着去化速度的减慢，市场呈现供过于求状态，出清周期延长至20.1个月，面临较大去化压力；

三季度大平层成交房源主要集中在萧山、临平、拱墅区，分布在萧山世纪城-开发区、临平新城-东湖、拱墅申花-三塘等区域核心板块。

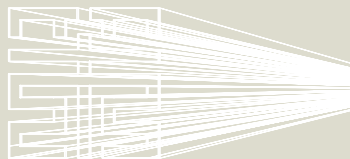
6、写字楼成交：三季度写字楼成交量涨价跌

三季度杭州写字楼市场表现亮眼，成交量环比翻倍增长。亚运会光环加持下，客户对杭州城市产业信心增强，市场需求略有修复；但同时成交均价环比下降显著，背后的原因是整售及合作方回购项目比例增加。

热销项目多位于金融城、东湖、三墩北、蒋村、桃源等新兴板块集聚地或近产业园板块；从各面积段来看，800㎡以上、300-400㎡去化流速最快；从去化压力来看，120㎡以下、180-300㎡、600-800㎡之间的产品去化风险高。

7、商铺市场交：成交规模回升

三季度，杭州商铺供应放量，成交量回升，共计成交15.6万㎡，环比分布增长11.8%、25.2%；价格受结构性影响创新低，不足20000元/平方米。



总结

三季度以来，中央政治局会议定调房地产行业，认房不认贷、首付比例下调、存量首套住房贷款利率降低等政策逐渐落地，房地产行业真正迎来政策底。

杭州楼市跟随中央脚步，从降低落户门槛、限购放松扩围、到优化“认房不认贷”，再到10·16“杭六条”重磅政策出台，持续降低购房门槛，释放更多置业需求，意图刺激杭州楼市的加速复苏。

2023年三季度，杭州新房市场表现平淡，成交规模环比均下降显著。新开盘摇号热度也明显降温，尤其是9月创年内中签率新高，流摇范围进一步扩围；二手房市场层面，市场冷清依旧，成交规模创年内最低点，以价换量现象持续加剧。

展望四季度，“杭六条”强有力政策刺激，叠加年底房企业绩冲刺，预计杭州楼市成交量将迎来翘尾行情。



2023年第三季度天津市

商品住宅市场分析

国策天津分公司 ©袁婧怡

房地产政策汇总

2023年9月1日，天津调整优化房地产政策，其中提出，优化区域限购措施，将住房限购区域调整为市内六区;支持大学生购房，外地大学毕业生在限购区域无住房的，可凭劳动合同或企业注册证明和毕业证购买一套住房;非限购区域内商贷购房，执行不限购城市的信贷政策，延长本市商贷最长期限;鼓励发放购房补贴等。

具体规定如下：

1、支持刚性住房需求。继续实施促进房地产业良性循环和健康发展的政策，促进住房供需精准对接，支持大学毕业生合理购房需求，非本市户籍大学毕业生在本市住房限购区域无住房的，可凭劳动合同或企业注册证明和毕业证购买一套住房。

2、优化区域限购措施。进一步加强精准调控，将本市住房限购区域调整为市内六区，居民在住房限购区域内购买新建商品住房或二手住房的，仍然执行本市住房限购套数及资格政策。

3、完善住房信贷政策。在本市非住房限购区域内，居民家庭购房办理商业性个人住房贷款的，按照不实施限购措施城市的差别化住房信贷政策执行。延长本市商业性个人住房贷款最长期限。

4、鼓励发放购房补贴。鼓励各区人民政府向在本区购买新建商品住房的购房人发放一定补贴，减轻购房负担。具体补贴标准、操作程序和实施时间，由各区人民政府确定并组织实施。

2023年9月14日，天津市住建委通过线上访谈对新政策未明确部分进行了补充说明。在这次解读中，住建委指出了一些具体的政策规定。

首先，在限购区和非限购区的住房套数认定上，二者并不互相承认。如果你在限购区拥有一套住房，那么你在非限购区购房可以算作首套，反之亦然。这一规定有利于减轻购房者的购房压力。

其次，在首付款比例方面，限购区首套住房的首付款比例为20%，二套为30%；而原政策首套为30%，二套为40%。这意味着首付款比例降低了10%。而非限购区第三套及以上住房的首付款比例原则上不低于第二套的首付款比例，即满足30%的要求。

此外，新政策还完全认房不认贷，且限购区和非限购区不互认贷。这一规定有利于保障购房者的权益。

最后，天津市三个区域还实行了购房补贴政策。其中西青区补贴总房款的0.5%，上限为4万；静海区补贴总房款的1%，上限为5万；武清区补贴总房款的1%，上限为3万。这一政策有利于促进房地产市场的健康发展。

总的来说，这次新政策对于天津市的房地产市场产生了一定的积极影响。特别是对于市区项目（限购区）和环

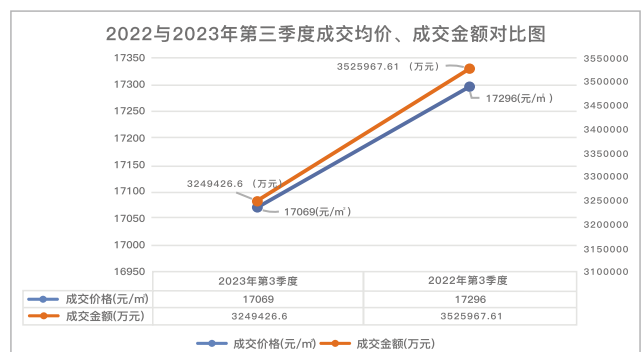
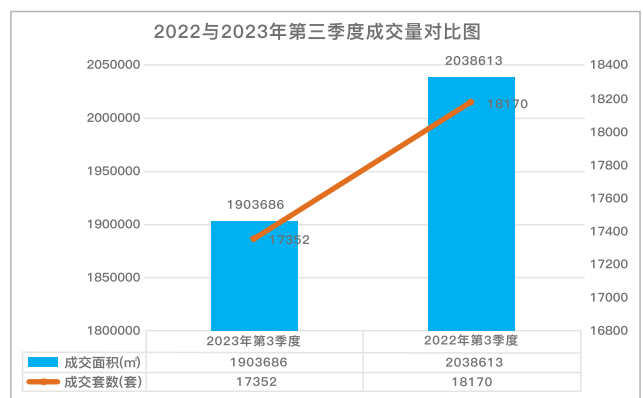
城改善类项目来说，政策补充落地后，部分客户可以享受首套名额或二套4.4%商贷利率的优惠。此外，政策的宽松程度也得到了提高，限购、首付比例等均已放松至最宽松时期。同时，新增对于限购区和非限购区房产不互认的规定，使得政策的宽松程度已经高于此前最宽松时期。

本季度，住房宽松政策频繁推出，部分开发商也加大优惠力度，但受整体需求回落的影响天津住宅市场未迎来“金九”热销局面。随着一系列利好政策的出台，如降低购房置业门槛以及购房成本，市场有望迎来购房需求的集中释放。

新建商品住宅市场分析

（一）2023年第三季度新建商品房与2022年第三季度成交数据同比分析

2023年第三季度天津市新建商品住宅共成交17352套，同比2022年第三季度下滑5%；成交总面积为1903686 m^2 ，同比2022年第三季度下滑7%；成交总金额为3249426.6万元，同比2022年第三季度下滑8%；成交均价为17069元/平方米，同比2022年第三季度下滑1%。

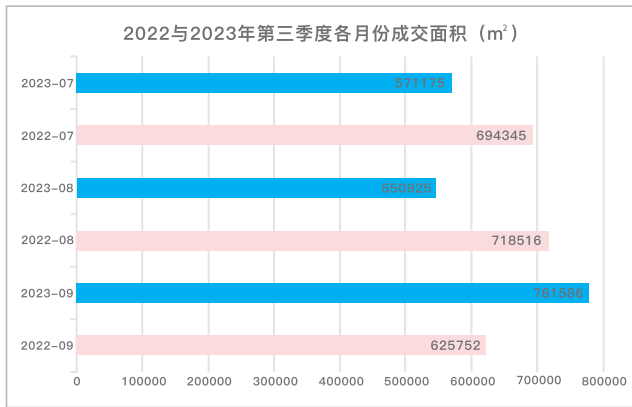


通过2023年第三季度和2022年第三季度成交的对比可以看出，2023年三季度房地产市场整体交易量及成交金额、成交均价都有不同幅度的下降。成交均价下降1%，而成交量下降5%，成交金额下降8%，下降幅度较小。

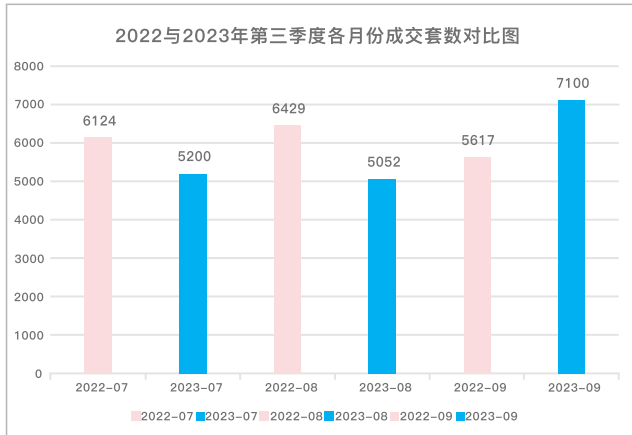
(二) 2023年第三季度各月份天津市商品房成交情况

通过对2023年第三季度各月份天津市商品房成交情况可以看出9月份成交量及成交总金额方面数量最高，7月份至8月份，基本处于持平状态，再观8月份成交均价却为三季度最高。

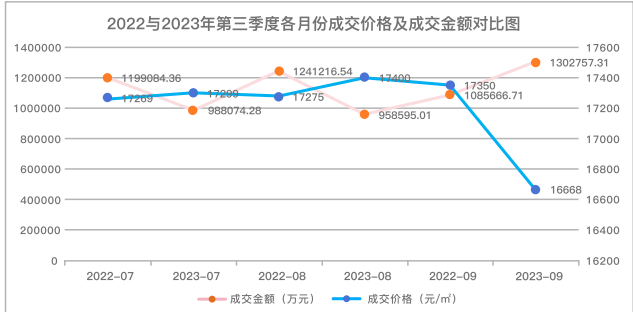
2023年第三季度天津市商品房各月份成交情况及成交情况				
时间	成交套数(套)	成交面积(m²)	成交价格(元/m²)	成交金额(万元)
2023-07	5200	571175	17299	988074
2023-08	5052	550925	17400	958595
2023-09	7100	781586	16668	1302757
汇总	17352	1903686	17069	3249427



2022与2023年第三季度各月份成交面积对比情况



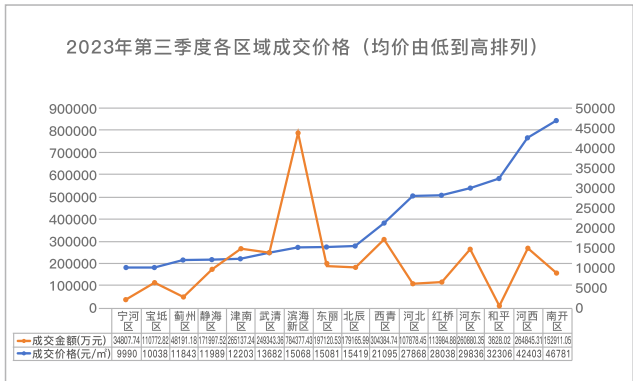
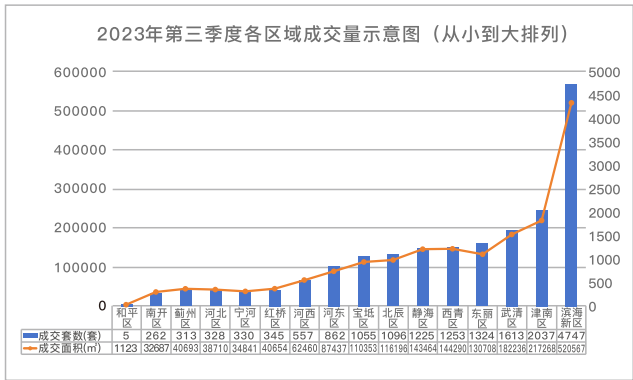
2022与2023年第三季度各月份成交套数对比示意图



(三) 2023年第三季度天津市商品房成交情况

1、市内六区、环城四区及远郊区县商品住宅成交

通过对2023年第三季度天津市商品住宅成交量分析可以看出滨海新区、津南及武清区交易量明显高于其他区域，成为大家的优选区域；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；成交总金额方面可以看出西青区整体交易金额最高。



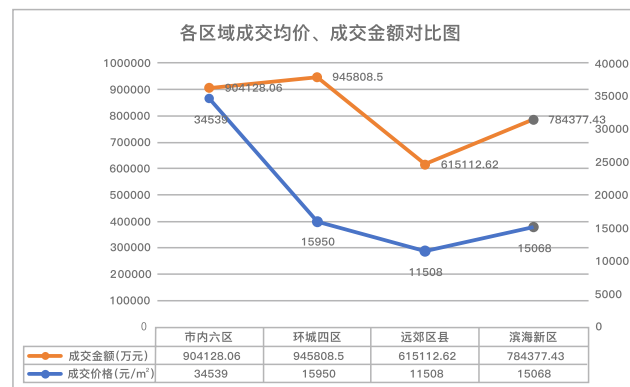
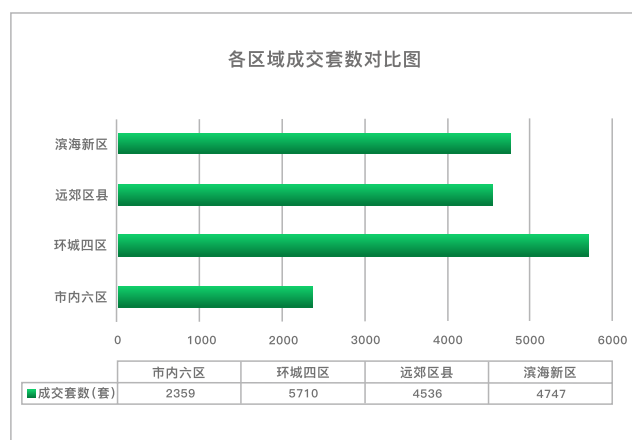
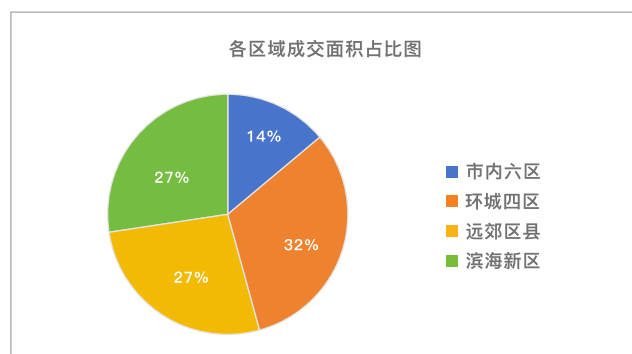
(四) 2023年第三季度各区域天津市商品房成交情况

市内六区成交面积263071m²，成交面积占市场总比14%；成交套数2359套，成交量占市场总比14%；成交均价34539元/m²，成交金额904128.06万元，成交金额占市场总比28%。

环城四区成交面积608462m²，成交面积占市场总比32%；成交套数5710套，成交量占市场总比33%，成交均价15950元/m²，成交金额945808.5万元，成交金额占市场总比29%。

远郊区县成交面积511587m²，成交面积占市场总比27%；成交套数4536套，成交量占市场总比26%，成交均价11508元/m²，成交金额615112.62万元，成交金额占市场总比19%。

滨海新区成交面积520567m²，成交面积占市场总比27%；成交套数4747套，成交量占市场总比27%，成交均价15068元/m²，成交金额784377.43万元，成交金额占市场总比24%。具体分布如下图所示：

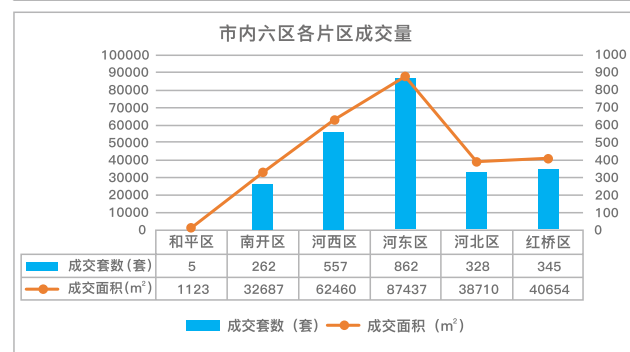


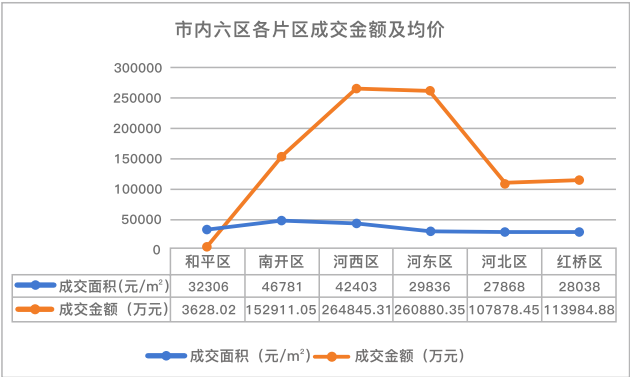
(五) 2023第三季度天津市商品房各辖区成交情况

1、市内六区商品房成交情况

从市内六区成交情况来看，河西区做出了较大贡献，成交金额方面稳居第一位，成交均价高于市区内成交均价。河西区成交面积共计62460m²，占市内六区总面积24%，成交套数557套，占市内六区总套数24%，成交均价42403元/m²，成交金额达264845.31万元，占市内六区总成交额29%。成交量方面河东区居第一位。河东区成交面积共计87437m²，占市内六区总面积33%，成交套数862套，占市内六区总套数37%，成交均价29836元/m²，成交金额达260880.35万元，占市内六区总成交额29%。如下图所示：

区域	成交套数(套)	成交面积(m ²)	成交均价(元/m ²)	成交金额(万元)
和平区	5	1123	32306	3628.02
南开区	262	32687	46781	152911.05
河西区	557	62460	42403	264845.31
河东区	862	87437	29836	260880.35
河北区	328	38710	27868	107878.45
红桥区	345	40654	28038	113984.88
合计	2359	263071	34539	904128.06

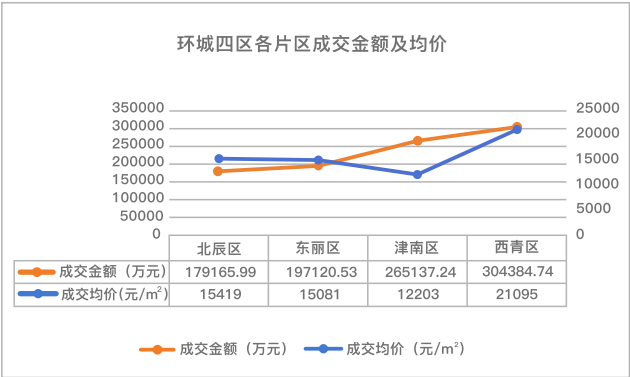
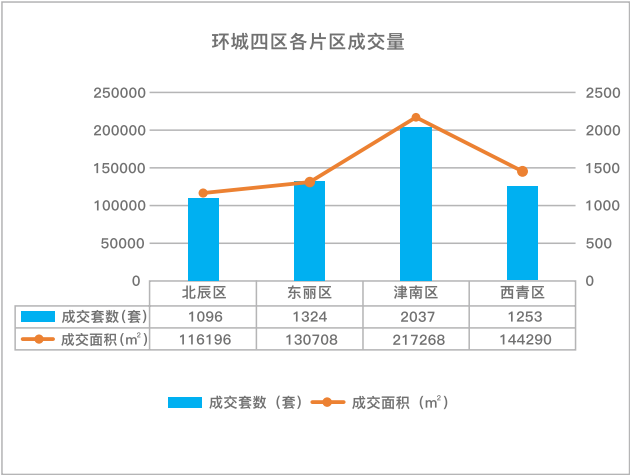




2、环城四区商品房成交情况

从环城四区成交金额情况来看，西青区做出了较大贡献，成交面积共计144290m²，占环城四区总面积24%，成交套数1253套，占环城四区总套数22%，成交均价21095元/m²，成交金额达304384.74万元，占环城四区总成交额32%。成交量方面津南区居第一位。津南区成交面积共计217268m²，占市内六区总面积36%，成交套数2037套，占市内六区总套数36%，成交均价12203元/m²，成交金额达265137.24万元，占市内六区总成交额28%。如下图所示：

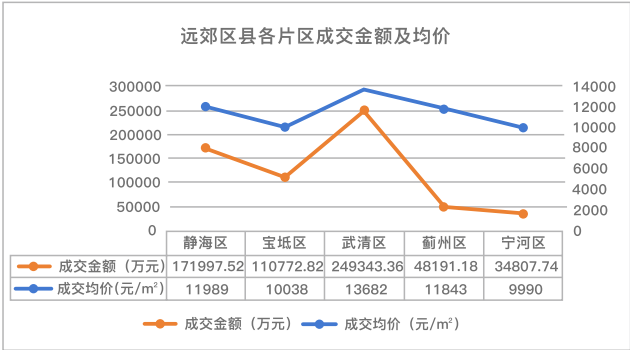
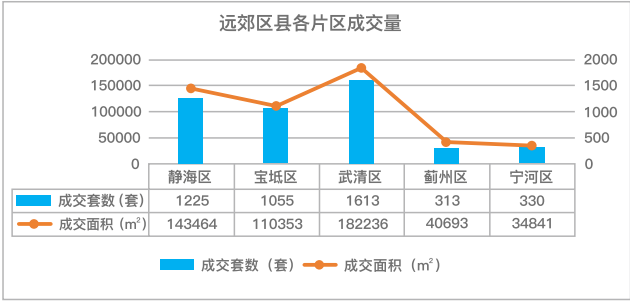
2023第三季度环城四区各辖区成交表				
区域	成交套数(套)	成交面积(m²)	成交均价(元/m²)	成交金额(万元)
北辰区	1096	116196	15419	179165.99
东丽区	1324	130708	15081	197120.53
津南区	2037	217268	12203	265137.24
西青区	1253	144290	21095	304384.74
合计	5710	608462	15950	945808.5



3、远郊区县商品房成交情况

从远郊区县成交情况来看，武清区做出了较大贡献，成交面积共计182236m²，占远郊区县总面积36%，成交套数1613套，占远郊区县总套数36%，成交均价13682元/m²，成交金额达249343.36万元，占远郊区县总成交额41%。如下图所示：

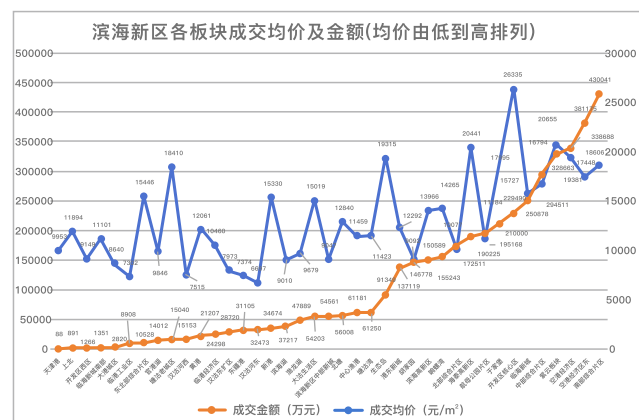
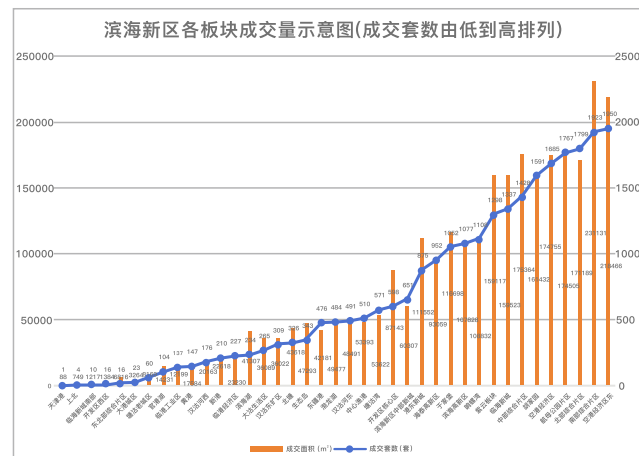
2023第三季度环城四区各辖区成交表				
区域	成交套数(套)	成交面积(m²)	成交均价(元/m²)	成交金额(万元)
静海区	1225	143464	11989	171997.52
宝坻区	1055	110353	10038	110772.82
武清区	1613	182236	13682	249343.36
蓟州区	313	40693	11843	48191.18
宁河区	330	34841	9990	34807.74
合计	4536	511587	11508	615112.62



4、滨海新区商品房成交情况详见上述滨海新区商品住宅成交分析

通过对2023年第三季度滨海新区商品住宅成交量分析可以看出空港经济区交易量明显高于其他板块，近年来随着天津市的政策开放，滨海新区人才引进有了明显的成果，而且生态城是近几年来新兴板块，更多的年轻人安家落户在中心生态城内，因此近几年空港经济区的商品住宅成交量及成交价格等各方面都较为可观。

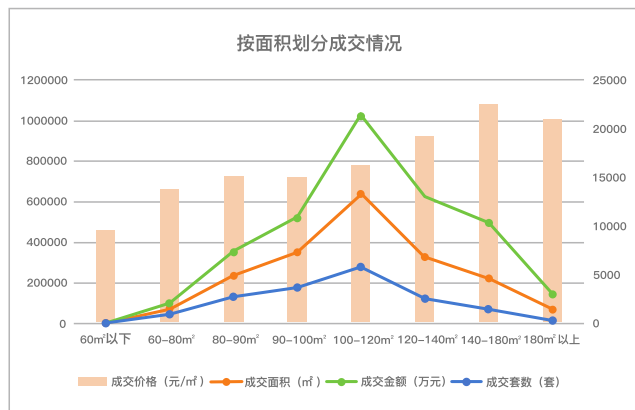
2023年第三季度滨海新区各辖区成交表				
区域	成交套数(套)	成交面积(m²)	成交价格(元/m²)	成交金额(万元)
天津港	1	88	9953	87.59
上北	4	749	11894	890.84
开发区西区	16	1384	9149	1266.28
临海新城南部	10	1217	11101	1351.41
大港城区	23	3264	8640	2820.12
临港工业区	137	12199	7302	8907.5
东北部综合片区	16	6816	15446	10528.28
官港湖	104	14231	9846	14012.25
塘沽老城区	60	8169	18410	15039.77
汉沽河西	176	20163	7515	15152.81
黄港	147	17584	12061	21207.28
临港经济区	227	23230	10460	24297.83
汉沽东扩区	309	36022	7973	28719.67
东疆港	476	42181	7374	31104.81
汉沽河东	491	48491	6697	32473.48
新港	210	22618	15330	34673.58
滨海湖	234	41307	9010	37216.7
渤龙湖	484	49477	9679	47888.64
大沽生活区	265	36089	15019	54202.82
滨海新区中部新城	651	60307	9047	54561.21
北塘	326	43618	12840	56007.77
中心渔港	510	53393	11459	61180.8
塘沽湾	571	53622	11423	61250.27
生态岛	343	47293	19315	91348.5
港东新城	875	111552	12292	137118.61
胡家园	1591	161432	9092	146778.49
滨海高新区	1077	107828	13966	150588.92
响螺湾	1108	108832	14265	155243.25
北部综合片区	1799	171189	10077	172510.95
海泰高新区	952	93059	20441	190224.91
航母公园片区	1767	174505	11184	195168.16
于家堡	1052	116698	17995	209999.68
开发区核心区	598	87143	26335	229489.65
临海新城	1337	159523	15727	250878.16
中部综合片区	1428	175364	16794	294511.39
紫云板块	1298	159117	20655	328662.99
空港经济区	1685	174755	19381	338687.87
空港经济区东	1950	218466	17448	381175.12
南部综合片区	1923	231131	18606	430041.42
合计	26231	2894103	14917	4317269.78



(六) 2023年第三季度天津市商品房按面积划分成交情况

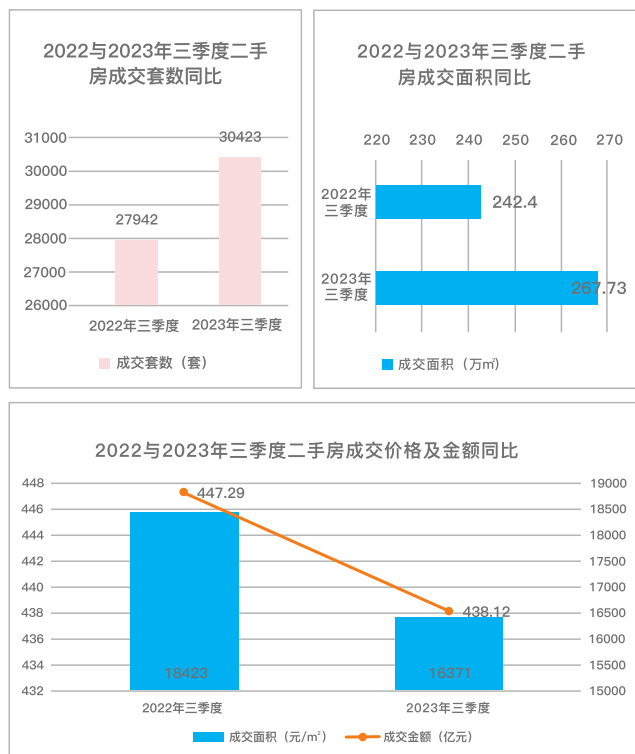
从成交面积方面来看，2023年第三季度商品房成交多集中于100-120㎡的户型，其中面积在80-90㎡及90-100㎡户型成交量属较高，结合目前住房以家庭为单位，该类户型在市场需求更为广泛；而面积在60㎡及以下及180㎡以上户型成交量较少，该类户型在市场需求略显匮乏。

面积段	成交套数(套)	成交面积(m²)	成交价格(元/m²)	成交金额(万元)	成交套均面积(m²/套)
60㎡以下	42	2097	9366	1964.09	50
60-80㎡	932	70193	13759	96577.59	75
80-90㎡	2692	233442	14999	350145.93	87
90-100㎡	3669	350443	14843	520160.35	96
100-120㎡	5774	634122	16112	1021705.14	110
120-140㎡	2511	324453	19180	622288.86	129
140-180㎡	1453	220872	22377	494253.1	152
180㎡以上	279	68064	20911	142331.54	244



(七) 2023年三季度天津市二手房成交情况

2023年三季度二手房合计成交面积267.73万平方米，同比上升10%；合计成交套数共计30423套，同比上升9%；合计成交金额438.12亿元同比下降2%；成交均价16371元/m²同比下降11%；通过目前所获取的二手房的成交数据可以看出，2023年三季度二手房市场成交量上涨但成交金额有小幅度的下滑，详见以下图示。



小结 及展望

自进入2023年第三季度以来，天津市新建商品住宅相比2022年三季度整体均处于下行状态，成交量及成交总金额均、成交均价方面都有不同幅度的下降；单独从7-9月份这三个月的数据来看，成交均价基本持平，成交量方面七八月基本持平。

最新政策从适应我市房地产市场发展新形势出发，有利于更好支持合理住房需求，对于本市户籍居民，在限购区域内有住房的，可以在非限购区域继续购房，改善居住条件；对于外地户籍居民，可以直接在非限购区域购房居住生活。特别是方便京冀等周边区域居民来津工作生活，促进人才互通交流，服务京津冀协同发展，促进房地产市场平稳健康发展。预计接下来天津房地产成交量的走向会持续增长。



2023
长沙市



2023年1-3季度长沙市 房地产市场分析

—
国策长沙分公司 曾思宇

摘要

2023年1-9月，长沙房地产的各项政策有“多孩家庭住房扶持政策”、“人才购房支持政策”、“首套限购放开”等给更多客户群体提供购买资格。

一季度疫情防控放开，政策利好刺激购房需求释放，市场升温；二季度宏观经济较差，市场信心不足，降温明显。三季度继续因城施政放松楼市调控，提振楼市预期，市场复苏上行，新房销售量价齐涨。

关键词：房地产；市场分析

主要的房地产政策情况

1、1月3日，长沙市住建局、市卫健委、市公安局联合制定的《依法生育两个及以上子女的本地户籍家庭购买商品住宅实施细则》，政策的适用对象为依法生育两个及以上子女的长沙本市户籍家庭，符合二孩及以上家庭购房政策认定条件的，可在原有家庭限购2套的基础上增加1套购房指标，长沙户籍家庭购买限购区域第三套商品住房不受缴交社保或个税、房屋网签或办理不动产证时间等限制。

2、1月13日，长沙市人民政府办公厅印发《长沙市推进新建商品房“交房即交证”改革实施细则》的通知，湖南湘江新区、芙蓉区、天心区、开福区、雨花区2022年7月1日后，望城区、长沙县、浏阳市、宁乡市2022年12月31日后，新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目按本实施细则要求全面实施“交房即交证”。

3、1月18日，根据长沙新发布的《关于强省会人才购房实施细则》，45周岁（含）以下，具有大专及以上学历或中级及以上专业技术资格的人才，落户长沙并缴纳社保或个税后，可在限购区域内购买首套商品住房，博士、硕士学历及高级专业技术资格不限年龄。同时，对湖南省内市州高层次人才，按程序认定后，享受长沙户籍同等购房待遇。

4、4月27日，长沙市自然资源和规划局、长沙市司法局、长沙市人民政府金融工作办公室联合发布了《关于印发<长沙市推广二手房“带押过户”“带押变更”模式工作方案>的通知》。优化“带押”二手房相关不动产登记业务流程，针对转让方尚未还清贷款、尚未注销抵押登记但需办理过户或变更手续的情况，通过推行“转移登记+抵押权变更登记+抵押权注销登记”“变更登记+抵押权变更登记”等多种组合登记业务模式，由转移双方（变更登记的由不动产权利人）向银行等金融机构提出申请，无需提前还清原贷款，即可安全、高效地办理二手房转移登记、变更登记。

5、4月28日，长沙住房公积金管理中心发布了《关于进一步优化商转公贷款业务的通知》。《通知》明确了贷款对象和条件、所需要提供的资料及相关贷款流程。职工申请顺位抵押方式办理商转公业务的，除应符合现行住房公积金贷款条件外，须能配合办妥第二顺位抵押登记手续，同意自筹资金偿还商业贷款剩余本息超出住房公积金贷款金额的差

额部分，并按要求结清商业贷款，办理抵押权注销手续。此《通知》于5月15日正式施行。

6、8月初，长沙市住房和城乡建设局、长沙市科学技术局联合印发《关于全力建设全球研发中心城市满足科研人员住房需求实施细则》。允许符合条件的创新平台以企业自持长租房的方式，购置商品住宅用于引进科研人员居住生活；在政府认定的创新平台工作满6个月及以上的科研人员，可在限购区购买首套商品住宅。

7、9月初落实“认房不认贷”、首付两成，释放置换需求，改善客群增加；月底首套限购解除、限售放宽至网签4年，再次激活“卖一买一”链条，吸纳地州市、省外客户，刺激无资格客户加速入市。

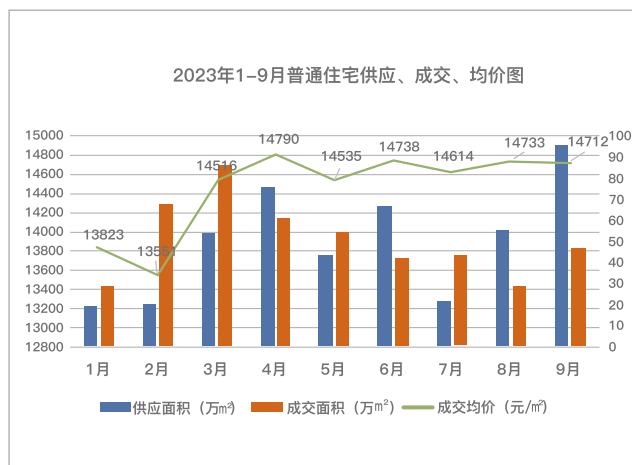
房地产市场状况

（一）住宅市场

1、内五区新商品房市场

2023年1-9月长沙市内五区普通住宅市场供应总量453万 m^2 ，供应面积为2022年全年总量的62.57%；成交总量459万 m^2 ，成交面积为2022年全年总量的75.99%。

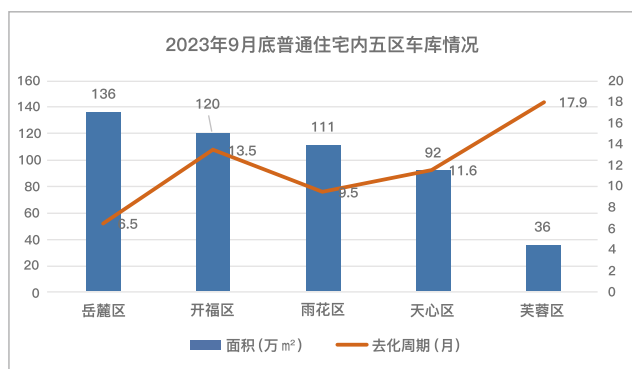
2023年1-9月普通住宅市场各月成交均价保持在13,550-14,790元/ m^2 的区间范围内，整体成交均价为14,433元/ m^2 ，较2022全年成交均价上浮4.46%，普通住宅市场稳中有进。



一季度住宅市场受利好政策的刺激，看房热情上升，住宅成交市场热度增加，但二季度市场信心不振，市场复苏持续性不足。三季度放松楼市调控，较二季度市场复苏上行。

2、内五区普通住宅库量分析

截止2023年9月份，长沙市内五区普通住宅显性库存量495万 m^2 ，较年初减少95万 m^2 ，去化周期约9.6个月，较年初缩短约2.2个月。



3、内五区热点楼盘

前三季度，长沙内五区住宅受成交主力项目华润置地长沙润府、万科森林公园、招商滨江境等高端楼盘影响，主要成交类型为130-170 m^2 的大面积段。其中，3月底才首开的纯粹改善社区长沙润府，单价为1.6-1.95万元/ m^2 ，以30.95亿元的成交金额夺得2023年1-9月长沙商品住宅排行榜第1名。

2023年1-9月长沙市内五区住宅成交排行榜前5名

项目名称	所在区域	成交金额 (亿元)	主力户型
华润置地长沙润府	天心区	30.95	4居(建面143 m^2); 4居(建面188 m^2); 4居(建面233 m^2)
万科森林公园	岳麓区	23.90	3居(建面113 m^2); 3居(建面115 m^2); 4居(建面128 m^2)
中海寰宇天下	天心区	21.24	3居(建面115 m^2); 3居(建面143 m^2); 4居(建面174 m^2)
中海星樾府	雨花区	19.91	3居(建面114 m^2); 4居(建面130 m^2); 4居(建面130 m^2)
招商滨江境	岳麓区	19.57	4居(建面191 m^2); 4居(建面198 m^2); 4居(建面347 m^2)

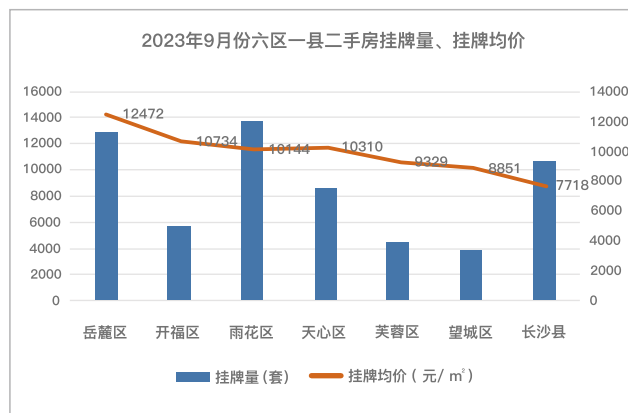
长沙润府位于天心区省府板块，排名第一的影响因素有华润品牌的加持、自带师大附中双语（九年制）教育配套、新开辟片区城市发展加速、价格合适。万科森林公园销量第二的影响因素有万科品牌影响、自建博才谷山小学和雅礼实验谷山中学的9年制教育配套、性价比较高。中海星樾府位于雨花区红星洞井板块，属于央企中海品牌，教育配套有砂子塘天华小学、配建麓山国际品牌中学，叠加植物园的良好环境资源。

从1-9月内五区住宅热点楼盘来看，长沙楼市已进入品质时代，个性化产品、开发商口碑、教育资源配套、赠送使用率高是普遍特点。9月加推力度有所增强，市场竞争态势提升。

4、二手房市场分析

3-4月正值小学新生报名时段，由于部分区域新房品质升级、价格走高，二手房户型面积较小、价格较低，性价比优势显现，部分刚需型客户对二手房购买意向增强，学区周边二手房市场火热，挂牌价和挂牌量迎来高潮。

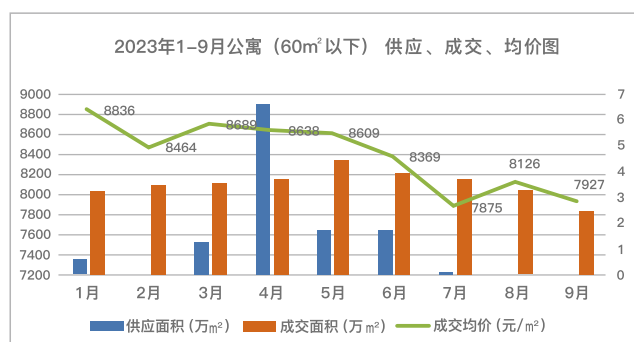
4月初，长沙市六区一县二手房挂牌均价达10437.55元/平方米，环比上涨0.36%；挂牌在售二手房源达56073套，较上月初净增4000余套。上半年二手房成交量较去年和前年均有所增加，自5月份开始逐渐过渡到平稳期。



(二) 公寓市场状况

1、公寓 (60 m^2 以下) 分析

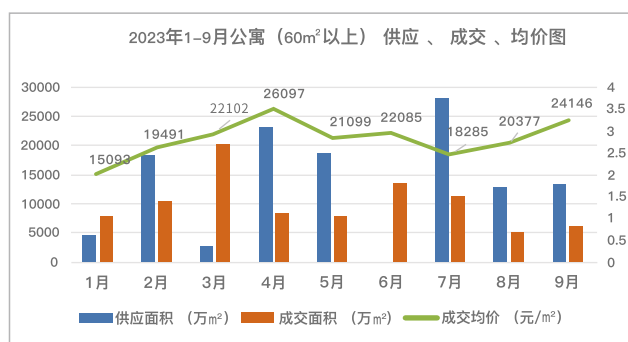
2023年1-9月长沙市内五区公寓 (60 m^2 以下) 供应总量为11.99万 m^2 ；成交总量32.09万 m^2 ；成交均价为8,410元/ m^2 。



目前内五区公寓市场仍处在去库存阶段，2023年内五区小面积公寓市场的“促销潮”持续显现，金地峯范公寓成交均价6965元/m²、清控尖山湖成交均价6620元/m²。

2、公寓（60m²以上）分析

2023年1-9月长沙市内五区公寓（60m²以上）供应总量为16.26万m²；成交总量12.01万m²；成交均价为21,050元/m²。

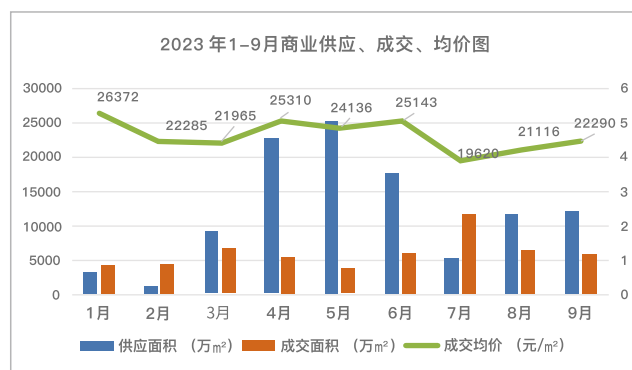


2023年1-9月商业大平层市场项目分化严重，运达中央广场持续保持高销售量排名，1-9月成交总额5.33亿元，自入市以来长期霸榜长沙公寓排行销冠。目前运达中央广场仅9套在售，重回开盘一口价18800元/m²起，包含5000元/m²的装标，实景现房，今年12月即可交付。

其他商业大平层项目受住宅大平层冲击，主要以去库存为主，销量较少。

(三) 商业房地产市场状况

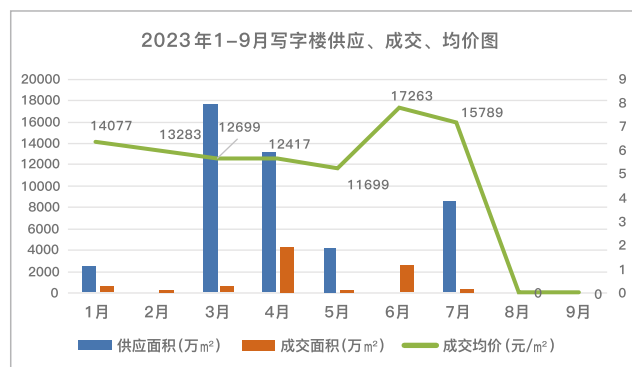
2023年1-9月长沙市内五区商业供应总量为21.80万 m^2 ，供应面积已超2022年全年；成交总面积为11.0万 m^2 ，成交面积为2022年全年总量的44%。成交均价为22,613元/ m^2 ，较2022年全年成交均价下浮约8.15%。



商业线下实体市场经营压力大，供应面积低位增长，成交持续低迷，库存压力仍处于高位。

(四) 写字楼市场状况

2023年1-9月长沙市内五区写字楼供应总量为20.75万 m^2 ，供应面积约为2022年全年总量的2.6倍；成交总面积为4.13万 m^2 ，成交面积为2022年全年总量的41.30%。全年成交均价为14,085元/ m^2 。



经济下行压力等持续性多重因素叠加影响，长沙写字楼活跃度仍处于低位，2023年供应面积较2022全年翻倍上涨，但成交数量仍不乐观，1-9月成交均价较2022年全年均价上浮17.83%。

总结 及展望

2023年1-6月份长沙市房地产市场政策继续保持以“稳”为主的发展态势，自9月份随着长沙限购、限售优化政策调整，更好满足刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

1-8月份内五区普通住宅市场供应缓慢，9月份放松政策支持，供应面积较8月份上涨74.55%。市场成交较2022年全年有小幅上涨趋势，改善型项目提高市场竞争力。小面积公寓市场“促销潮”持续显现，商业大平层运达中央广场仍保持高销量排名。商业、办公市场较2022全年供应明显增加，但成交总量均无明显上涨。

预计当前至年底，利好政策持续加码刺激需求的影响，长沙房地产市场稳中有进。



民办学校不动产抵押评估问题相关探讨

国策重庆分公司 ◎ 张文凯

摘要

实施科教兴国战略，促进民办教育事业的健康发展是我国教育改革的重大战略决策，经修订的《中华人民共和国民办教育促进法》以及新出台《民法典》在立法上将民办学校划分为非营利性法人和营利性法人两类，随着社会上民办学校的日益增加，为了长期的发展相关融资需求的也增大，本文结合相关法律法规以及实际案例对民办学校不动产是否可抵押融资评估的问题谈谈自己的看法。

关键词：营利法人；非营利法人；公益性质

原法律法规及相关判例

原《物权法》第一百八十四条第（三）项和《担保法》第三十七条第（三）项规定：学校、幼儿园、医院等以公益为目的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施不得抵押。

根据《全国人民代表大会常务委员会法制工作委员会关于私立学校、幼儿园、医院的教育设施、医疗卫生设施能否抵押的请示的意见》（法工办发〔2009〕231号）：私立学校、幼儿园、医院和公办学校、幼儿园、医院，只是投资渠道上的不同，其公益属性是一样的。私立学校、幼儿园、医院中的教育设施、医疗卫生设施也属于社会公益设施。

该文件在发布以后，大多数地方登记机构都按此执行，认为私立学校、幼儿园、医院中的不动产按原《物权法》和《担保法》规定不能抵押登记。对于相关私立学校、幼儿园、医院是否能进行抵押的问题，后续最高人民法院也有相关的判例：

案件来源	裁判要旨
最高人民法院（2015）民一终字第240号	私人所有的营利性医疗机构，相较于公办医疗机构，仅是投资渠道上的不同，并不能否定其公益属性，私立医院中的医疗卫生设施仍属于社会公益设施。根据《物权法》第一百八十四条第（三）项的规定，其服务于公益目的的财产属依法不得抵押的财产
最高人民法院于2017年1月20日作出的（2016）最高法民再335号民事判决书	学校类教育公益设施，系法律规定不得抵押的设施，虽然案涉土地的登记用途为“商业”，但案涉地块上建有教育公益设施已是事实，依据《物权法》第一百八十二条规定的房地一体原则，涉案土地上为教育设施，故土地亦不能作为抵押物，因此，案涉土地抵押担保合同因违反了法律强制性规定而无效。

综上，在法工办文件和最高院判例中发现以前无论是民办学校是营利法人还是非营利法人名下的不动产均不能进行抵押登记。

《民法典》出台后相关变化

《民法典》第三百九十九条禁止抵押的财产范围第（三）项：学校、幼儿园、医疗机构等为公益目的成立的非

营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他公益设施。《民法典》颁布后与原《物权法》和《担保法》最大区别是对公益目的的主体进行了区分，明确了为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他公益设施不得抵押，范围改变意味着民办学校名下不动产设立抵押权成为了可能。《民法典》中对非营利法人和营利法人是这样定义的：

条款	定义
《民法典》第七十六条 营利法人的定义和类型	以取得利润并分配给股东等出资人为目的成立的法人，为营利法人。营利法人包括有限责任公司、股份有限公司和其他企业法人。
《民法典》第八十七条 非营利法人的定义和范围	为公益目的或者其他非营利目的成立，不向出资人、设立人或者会员分配所取得利润的法人，为非营利法人。非营利法人包括事业单位、社会团体、基金会、社会服务机构等。

可见，营利法人区别于非营利法人的重要特征不是“取得利润”，而是“利润分配给出资人”。如果利润归属于法人，用于实现法人目的，则不是营利法人；如果利润分配给出资人，则属于营利法人。

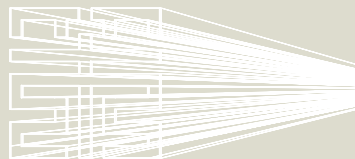
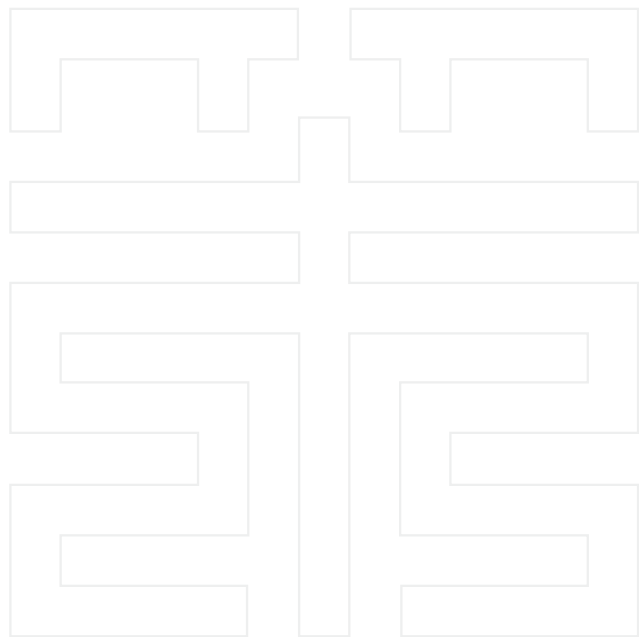
在2021年《自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知》（自然资发〔2021〕54号）对《民法典》第399条第（三）项进行了重申，并且在经修订的《中华人民共和国民办教育促进法》第十九条中规定：“民办学校的举办者可以自主选择设立非营利性或者营利性民办学校。但是，不得设立实施义务教育的营利性民办学校。”这正是与民法典第78条“依法设立的营利法人，由登记机关发给营利法人营业执照”的规定的匹配。经了解实际情况是已完成民办学校分类登记的地区，可通过其办学许可证及机构法人证件核定法人性质，未完成分类登记的地区或者存在历史遗漏问题的房产，需要通过当地教育行政主管部门进行核实认定。

登记主管部门的处理方式

那么是否所有营利法人名下的学校等不动产都能进行抵押呢？下面举一个相关的案例进行分析，A房开公司拟以名下的幼儿园房地产在B银行进行抵押融资，根据《不动产权证书》显示该房地产土地用途为科教用地，房屋用途为

幼儿园，土地使用权类型为出让，A房开公司于2006年取得土地使用权进行房地产项目开发，项目开发建设完工以后该幼儿园作为小区的配套用房出租由另一家民办教育机构作为幼儿园经营使用中，根据了解该幼儿园为民办幼儿园并与A公司签订了长期的租赁协议，房地产估价师在了解到该项目基本背景后对于该房地产是否可以抵押产生了疑问，根据前述分析该房地产权利人属于A房开公司，主体并不是非营利法人，按《民法典》规定是可以进行融资抵押的，但在咨询当地登记主管部门后得到答复：“因土地出让合同签订时间在2006年，合同中对该幼儿园的产权归属和性质未做清晰界定，现所有土地出让合同会明确界定幼儿园公益性质不能抵押并且也会明确幼儿园是否无偿移交政府。因此该幼儿园如可以提供由当地教委出具的（幼儿园无需移交教委）证明文件，当地登记机关即可办理抵押。”

由此可见，对于类似不动产是否能办理抵押登记时，相关登记主管部门不仅只是看其是否为营利法人还是非营利法人，还从是否出让合同中约定了无偿移交或有条件的移交政府，例如是否为了支持小区配套幼儿园建设，给与开发商土地出让金、税费或市政配套费减免等优惠后，当地政策要求享有优惠的应当向政府移交产权，或开发商和政府已经就小区配套幼儿园产权问题签订了《产权移交协议》只是尚未执行等各种因素进行综合考虑。



结语

《民法典》以及《民办教育促进法》实施，是从法律层面破解了困扰民办教育发展的学校法人属性不清、财产归属不明等问题，也为民办学校融资发展打开了通道。但笔者认为无论是《民法典》、原《物权法》、《担保法》还是相关判例及部门文件，都提到“公益”二字，营利法人名下公益设施设定抵押权后，如届时抵押权人为实现抵押权主张对抵押的不动产进行变卖，则将对民办学校的正常运行秩序产生影响，如何解决可能由此引发一系列问题是值得深思的。在评估中合法原则是第一原则，作为估价人员应熟知相关的法律法规，积极了解抵押物背景和实际情况，向登记部门咨询可否进行抵押登记，做到勤勉尽责。



关于土地租金评估的几点思考

国策成部分公司 廖海燕

2022年5月25日，国务院办公厅发布了《关于进一步盘活存量资产扩大有效资产的意见》明确了盘活存量资产的重要意义，不少国企或事业单位名下有闲置的土地，为了盘活资产，防止国有资产的流失，可以对外出租。同时由于资金的短缺或风险把控的需要，土地使用人也会选择通过租赁土地取得对土地的使用权。在评估实务中，我们常常会被委托评估土地的租金价格。不同情况的土地租金评估，他们之间有什么区别和联系呢，本文笔者从土地租赁的历程、不同类型土地租赁的法律依据方面进行简要的分析。

土地租赁的发展历程

1993年原国家土地管理局、国家体改委印发的《关于境外上市的股份制企业土地资产管理若干问题的通知》[1993]国土[籍]字第167号，第一次明确提出“国家可以租赁方式将土地使用权租赁给股份合作制企业有偿使用”。

1998年以来，多个市县相继开展了国家出租土地的试点工作。1999年1月1日实施的《土地管理法实施条例》首次以行政法规确立了租赁为国有土地有偿使用的方式之一。

1999年7月27日国土资源部发布了《关于印发<规范国有土地租赁若干意见>的通知》(以下简称《意见》)，明确了国有土地租赁的适用范围、方式、期限、租金标准、合同签订、以及转租等问题。

近年来各地为了促进土地资源的合理利用，健全土地供应体系，完善土地的有偿使用制度，规范国有建设用地短期租赁活动，根据《土地管理法》等有关法律、法规、规章的规定，结合地方实际情况，制定了相关的国有土地租赁管理办法。

土地租金评估的分类

(一) 国有土地租赁的定义及法律依据

《意见》明确规定：“国有土地租赁是指国家将国有土地出租给使用者使用，由土地使用者与县级以上人民政府土地行政主管部门签订一定年期的土地租赁合同，并支付租金的行为。”

国有土地租赁是国有土地有偿使用的一种形式，是出让方式的补充。国有土地租赁，承租人取得承租土地使用权。承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，经土地行政主管部门同意或根据租赁合同约定，可将承租土地使用权转租、转让或抵押。承租土地使用权转租、转让或抵押，必须依法登记。

(二) 国有建设用地使用权出租的定义及法律依据

《民法典》第三百五十三条规定：“建设用地使用权人

有权将建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押，但是法律另有规定的除外。”

第三百五十四条规定：“建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押的，当事人应当采用书面形式订立相应的合同。使用期限由当事人约定，但是不得超过建设用地使用权的剩余期限。”建设用地使用权人可以将建设用地使用权用于出租，当事人应当采取书面形式，出租的期限不能超过建设用地使用权的剩余期限。

国有土地租赁与国有建设用地使用权出租的区别

从上述国有土地租赁和国有建设用地使用权出租的定义和相关法律法规中我们不难发现，他们是存在本质的区别的。国有土地租赁的主体是国家，国有建设用地使用权出租的主体是建设用地使用权人。简而言之，国有土地租赁是出让方式的补充，土地为储备用地，尚未出让。而国有建设用地使用权出租的土地一般是通过出让或转让取得的土地使用权，土地使用权人为个人或法人。所以国有土地租赁类似于一级市场，国有建设用地使用权出租类似于二级市场。

正因为有上述的差异，因此在评估的过程中，他们需要关注的事项也各不相同，在评估事项中委托估价方、收集的资料、特别注意事项等均有所不同。

(一) 法律关系主体

国有土地租赁，土地为储备土地，尚未出让，是土地所有者与土地使用者的之间的租赁。国有建设用地使用权租赁，土地已出让，有具体的土地使用权人，是土地使用者与土地使用者之间的租赁。

(二) 委托估价方

由于国有土地租赁土地为储备土地，一般地，委托估价方为自规局或相关职能部门，而国有建设用地使用权出租估价委托方为国有建设用地土地使用权人。

（三）评估收集的资料

对于国有土地租赁，需要收集的资料主要包含：《评估委托函》、《土地规划条件通知书》、《宗地红线图》等，在所收集的资料中我们需要明确土地出租的期限、租金支付方式、土地的面积、土地的用途、土地详细的规划指标、土地使用条件等影响土地租金的因素，才能进行下一步租金评估的测算。

对于国有建设用地使用权出租，由于为已出让的土地使用权，因此一般会有《国有建设用地使用权出让合同》、《不动产权证书》、《建设用地规划条件通知书》等，除此之外，当然还是应该有《评估委托函》对租赁期限、租金支付方式等进行约定。

（四）租金标准

根据《国有土地使用权租赁管理办法(试行)》第七条：“国有土地租赁，要以采用招标、拍卖或者双方协议的方式，有条件的，必须采取招标、拍卖方式。采用双方协议方式出租国有土地的租金，不得低于出租底价和按国家及省规定的最低地价折算最低租金标准，协议出租结果要报上级土地行政主管部门备案，并向社会公开披露，接受上级土地行政主管部门和社会监督”。以成都市为例，2022年7月29日，成都市人民政府发布了关于进一步加强土地出让及供后管理的实施意见，明确：“实行工业用地短期出让或租赁的，按照年均工业用地出让指导价计算土地出让价款或租金。对于鼓励类国家、省、市重点项目用地采取租赁方式的，可按不低于50%确定相应年期的土地租金。”同样江苏省及中山市也发布了类似的对于租金出让地价的指导意见，《中山市国有建设用地租赁工作指引》及《江苏省国有土地租赁办法》（江苏省人民政府令第12号）分别对土地租金的底价或起始价做了相关的规定。

综上，对于国有土地租赁一级市场，租金标准应参照出让金标准，以招拍挂租赁的招拍挂底价、标底不得低于同类用途土地出让最高年期折算后的标准；以协议租赁的，亦不得低于同类用途土地出让最高年期折算后的最低价标准。

而国有建设用地使用权的没有类似的限制，是土地使用权人作为承租方或租用土地的承租方之间关于土地租赁的约定，一般地，评估的租金多为承租方与出租方的市场行

为，需要评估的为市场客观租金，不考虑产业限制等因素。

（五）租赁期限

国有土地出租为一级土地市场行为，属于国家或政府行为，可以不受合同法的约束。国有建设用地使用权出租为二级市场行为，属于民事行为，应该受合同法的约束。国有土地租赁，并未明确具体的租赁期限。而国有建设用地使用权出租要受到《民法典》关于租赁最长期限的限制，《民法典》第七百零五条约定，租赁最长期限租赁期限不得超过二十年，超过二十年的，超过部分无效。

对于从一级市场上以租赁方式取得的土地使用权期限，应以承租方与土地行政主管部门签订的租赁合同为准，土地使用权的期限可以超过二十年，但最长租赁期限不得超过法律规定的同类用途土地出让最高年期；对于从二级市场上以租赁方式取得的土地使用权期限的认定，应首先以双方签订的租赁合同为准，同时租赁期最高不得超过二十年。

国有土地租赁与国有建设用地使用权出租的共同点

（一）受开发投资限制

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，第四章“土地使用权出租”中，第二十八条规定：“土地使用权出租是指土地使用者作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得出租”。因此出租国有建设用地使用权，出租人对土地的开发必须达到法律规定的或土地使用权出让合同约定的标准。

根据《国有土地使用权租赁管理办法(试行)》第十条：“国有土地租赁，承租人取得承租土地使用权。承租人在按租赁合同约定支付剩余年期的土地租金并完成开发建设后，经签订合同的原土地行政主管部门同意，可将剩余年期的承租土地使用权转租、转让或抵押。”

因此，不管是国有土地租赁还是国有建设用地使用权出租都必须按照合同或委托函约定进行开发投资。



（二）评估方法

评估方法相同，针对土地租金评估，《土地估价规程》并未进行明确，一般地，不管是通过一级市场还是二级市场取得的土地使用权租赁，评估方法是一致的，都是有偿使用土地的一种方式。一般可采用市场比较法、收益还原法。市场比较法的评估思路是将土地出租实例经过必要的修正得到待估宗地的客观租金；收益还原法的评估思路是先通过其他方法（如假设开发法、基准地价系数修正法、市场比较法等）评估得到待估宗地的地价，然后运用收益还原法反推出土地租金。

土地租金评估与土地用途的关系

土地用途不同，在土地上从事的经营活动就有所不同，土地能够带来的效益也会产生极大的差别，因此在土地评估中，土地用途是土地租金评估一大重要影响因素，虽然《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第三十一条规定：“土地使用权和地上建筑物、其他附着物出租、出租人应当依照规定办理登记。”但目前并未办理登记，因此我们的实际案例中，常会遇到如下的情况，在城市规划区内的一宗商住用地，但因为资金或其他因素的原因，暂时未进行开发建设，地上仅有些临时建筑物，为了减少损失，可以选择将闲置的土地对外出租，大部分为短租，租期一般为一年。类似土地一般承租作为停车场，因为需要评估

的土地用途发生了变化，其租金价格也大相径庭。作为停车场用地产生的收益远远低于开发商品房的收益，因此我们在实物评估中，是应该按照停车场用地评估土地租金还是应该按商住用地评估土地租金呢？

根据《土地管理法》第五十六条，针对建设单位使用国有土地的，不能随便变更土地用途，确实需要对土地用途进行调整，需要征得人民政府自然资源主管部门同意。

根据《四川省国有土地租赁办法》第十三条，承租人需要改变国有土地租赁合同约定的土地用途的，也是有前提条件的，首先需要符合城市规划和土地利用总体规划的要求，第二还需要取得出租人同意，最后需要按改变后的土地用途重新签定国有土地租赁合同。

根据上述条款可以看出，土地使用权出租是所有限制的，当事人之间不能通过合同任意约定其用途，必须按照土地使用权出让合同规定的期限、条件开发和利用土地，如改变土地用途，则土地使用不得出租。

因此前述案例不能将商住用地出租作为停车位使用，也不能按停车场用地对其进行租金评估。因此是我们的实务工作中如果存在这样的情况，不同的估价目的应该有不同处理方式，如果我们接受的委托是了解土地的租金价值等鉴证性业务，那么我们应该根据登记用途进行评估，如果我们接受的委托是咨询意见，那么可以按委托合同约定的用途进行评估，但是还是应该在报告的明显位置对用途不一致的情况进行清晰明确的披露。



浅谈集体建设用地价值评估

|||||

—
国策佛山分公司 ©黄艺颖

■

集体建设用地，又叫乡（镇）村建设用地或农村集体土地建设用地，是指乡（镇）村集体经济组织和农村个人投资或集资，进行各项非农业建设所使用的土地。《中华人民共和国土地管理法》相关规定：“城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。”

集体建设用地是我国独有的存在形式，正因为这种特殊性，从而导致集体建设用地的估价难以规范，甚至出现多头政策、多家估价的局面。本文对上述问题进行阐述、分析，并分享相关的评估案例。

集体建设用地类型

农村集体建设用地分类包括：

- (1) 宅基地，即农村村民建住宅使用农民集体所有的土地。
- (2) 经营性建设用地，包括但不限于乡镇企业用地。
- (3) 公益性公共设施用地，即乡（镇）村公共设施和公益事业建设土地。

集体建设用地估价中存在的问题的形成

（一）法规、政策滞后

改革开放以来，除了我国的宪法对集体建设用地有法律规范外，很少有专业性法律法规对集体建设用地的流转（使用、规划、开发建设、转让、出租、抵押）做出明确的规范，往往是集体土地的开发利用已经成批的进行了，政府管理部门还没有具体的管理办法和相关的政策出台。

（二）开发建设的随意性

由于相关法律、法规的滞后，集体建设用地存在建设规划不规范、以多种形式自发流转农村集体建设用地的现象屡见不鲜。

（三）变现能力差

集体土地在市场上的变现能力差具体表现在：

- 1、法规的不健全，规划使用不合理。
- 2、集体建设用地一般都处在城乡结合部距城市中心较远的地段。
- 3、集体地没有参与市场流通，人们对它的了解较少。
- 4、交易量小造成市场窄小没有可比实例作为参考的依据。
- 5、存在一定的违法风险。

疑难问题的具体表现

集体建设用地使用上的不规范是形成疑难问题的根本原因，具体表现在：

（一）房地产之间缺乏可比性

由于集体建设用地的开发建设缺乏统一规划，即便是相同地区也很少找到同类型的交易房地产，因为产权性质的特殊性，造成买受人的条件有限制，交易市场相对窄小。

（二）集体建设用地使用年限难以确定

国有土地国家都规定了最高的法定使用年限，而集体建设用地的使用大都没有土地使用年限。虽然有些土地所有者和使用者，在用地协议中自己设定了使用年限，但是，这些使用年限不是法律承认的使用年限，所以也就不科学，即便在估价中采用了这些使用年限后得出的价格也不是客观合理的价格。

（三）集体建设用地没有入市，缺乏有效的市场资料

集体建设用地与国有土地不同，国有土地在符合法律程序条件下随时可以进入市场交易，而且交易的频率极高，交易时体现的内容也较丰富，相对较容易搜集市场上的交易资料。而集体建设用地缺乏市场交易，较难搜集到可比实例，评估出的价格也极难反映市场的价格水平。

集体建设用地使用权价值评估方法的探讨

因集体建设用地使用权目前在流转上受到限制，而其价值是客观存在的，在评估方法上我们一般多采用成本法、收益还原法和基准地价系数修正法。下面浅析这三种方法的评估思路：

（一）采用成本逼近法评估集体建设用地使用权

成本逼近法，其评估思路为假定用地为生地(农用地或是未利用地)，通过层层开发建设资金的投入，最终形成可利用地块所付出的直接费用，包括农用地取得费(征地费、补偿费、青苗费)，对集体建设用地，此部分价值的测算可理解为农用地转为建设用地后耕种该宗地的损失，还得考虑相关税费、土地增值收益等等，根据用途特性，通过相关因素修正最终得出宗地使用权价值。

我们用成本法评估集体建设用地使用权时，采用以下公式：

集体建设用地使用权价值=土地取得费用+土地开发费用+利息+利润+土地增值收益。

(二) 采用收益还原法评估集体建设用地使用权

在用收益还原法评估集体建设用地使用权时，在我们的实际工作中发现，相邻地段的房屋租金并没有因为土地所有权的不同租金有较大的差异，这说明利用集体建设用地获取的利润空间更大，但考虑到国家对集体建设用地的法律保护还不健全，流转对象和流转用途要受到限制，这样会给使用者带来较大风险，因此在确定其土地还原率时，要考虑到投资集体土地风险比投资国有土地风险大，其还原利率应高于同区域同用途的国有土地。

《农村集体土地价格评估技术指引》的通知（中估协发[2020]16号）中提到：“集体建设用地的还原率通常略高于同区域同类型国有建设用地，一般上浮比例不超过 3个百分点。”

(三) 采用基准地价系数修正法评估集体建设用地使用权

目前南海区有公布集体建设用地基准地价，可参照所在区域(级别)集体建设用地基准地价进行计算，我们要分析委估宗地位置对其用途的影响，针对区位因素进行修正，得到宗地的价格。

(四) 采用剩余法评估集体建设用地使用权

采用剩余法的评估思路，对房地产开发后的价值的测算，可借鉴房地产开发中价值定位中的成本加成法确定，或是根据周边住宅出租的客观租金还原测算，通过剔除相

关费用，剥离得到宗地的价格。

集体建设用地所有权价值评估方法的探讨

在实际的估价工作中，房屋征收部分对农村集体建设用地进行征收的时候，就涉及到集体建设用地所有权的转移，需要对集体建设用地所有权价值进行评估。

中国土地估价师与土地登记代理人协会印发的《农村集体土地价格评估技术指引》的通知（中估协发[2020]16号）中提到：“集体建设用地使用权价格。是指集体建设用地，对应于不同用途和权能特征，在公开市场或特定市场条件下形成的使用权价格:无特殊说明时，均指公开市场条件下形成的，一定年期的权利价格。”

同时也提到：“集体土地所有权价格。指包括占有、使用、收益、处分等所有权完整权能的集体土地权利价格。实践中通常表现为在集体土地所有权转移，以及集体土地资产量核算等情况下.需要显化的土地所有权价值。”

集体建设用地所有权评估方法及适用要点：

- (1) 运用收益还原法可直接评估无限年期的收益价值，即所有权价值。
- (2) 对运用常规评估方法评估确定或实际交易所得的权能完整条件下的出让土地使用权价格，可通过年期修正得到所有权价值。
- (3) 因内涵存在差异，同一集体土地的所有权价值不必然等同于该同区域同类型用地的集体土地征收补偿标准。

集体建设用地所有权有时候可以理解为是一个名义上的权益，当使用权与所有权分开，集体建设用地的使用权已经出租或出让时，所有权的权益价值在较长时间内难以体现。也较难在市场上进行验证。

故此，我们应依照《中华人民共和国土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《农村集体土地价格评估技术指引》、《城镇土地估价规程》等法律、法规和政策文件，对集体建设用地进行估价分析，评估出集体建设用地的价值。



房地产租赁市场发展中的估价服务及实践分享

—— 浅析如何解决住房租赁收益率过低问题

国策重庆分公司 ◎慕小燕 张文凯

摘要

目前我国住房租金回报率普遍过低，而国际合理的租金回报率一般需要3%-5%左右，如果没有合理的回报率，长租房市场难以持续发展。

关键词：租赁住房;租金回报率

长租房别名为“长租公寓”，又名“白领公寓”、“单身合租公寓”，是房地产市场一个新兴的行业。“十四五”规划纲要提出，“加快培育和发展住房租赁市场”、“完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利”。作为解决大城市住房问题的重要途径，我国长租房的政策措施不断创新完善，各地也正在积极实践探索，让更多人安居乐业，向全体人民住有所居的目标不断迈进。

在投资房产中，判断房子的投资价值，当然要看房屋的品质、周边环境与配套，但是一套房子值不值得投资，出租后能否获利，租金回报率是一个重要的衡量标准。

根据诸葛找房数据研究中心发布的《2022上半年重点50城租售比调查研究报告》显示，我国重点的50个城市租金的回报率为1.95%，中西部重点二线城市回报率要明显高于东部城市，其中银川、桂林、乌鲁木齐领先全国，贵阳、重庆、成都等中部城市以及哈尔滨、沈阳等东北城市均位居前列。相较而言，环渤海经济圈以及长三角经济圈多处于较低租金回报率区间，主要原因还是这些区域房地产市场活跃，城市的房价水平居高不下，房价涨幅高于租金涨幅。中国城市的租金回报率处于低水平，主要原因还是这些区域房地产市场活跃，城市的房价水平居高不下，房价涨幅高于租金涨幅，大中城市的平均租金回报率不足2%。目前住房租金回报率普遍过低，而国际合理的租金回报率一般为3%—5%，如果没有合理的收益率，长租房市场难以持续发展。

租金回报率，是指月租房获得租金同房屋价钱的比值。租金回报率衡量地产方面投资收益情况。如在房产投资方面，租金回报率是衡量这个楼盘值不值，是否值得投资的一个很重要的指标。因为房屋的售价可能有水分，有泡沫，但租金是不会出现泡沫的，是市场的真实需求。是一种计算投资回报率的方法，主要是针对地产方面的投资收益的计算。可以通过租金回报率来衡量投资收益情况。

计算方式：年收益/总成本=（税后月租金—按揭月供款）×12/（首期房款+期房时间内的按揭款+佣金+税费等）

根据上述公式，对于在租金不涨、房价不降下如何解决住房租赁收益率（租金回报率）过低问题，可从以下方面考虑：

合理选择房屋位置

（1）经济发展较好的地区，人口增长稳定，房租市场相对稳定。城市居民收入水平高，就有更强的租金支付能力。人口大量流入、优秀人才聚集的城市，房子基本不用担心租不出去，典型例子就是高端产业园，会吸引大量的外来优秀人才，这些人一是有刚性的住房需求，二是很强的租金支付能力，所以这种地方房子租金回报就相对高了。可以做到持续出租，长期获得租金收入。而收入水平低和人口不断流出的城市单看租金回报率较高，但是那些城市房价没保证，不易出租，并不是本篇讨论的内容。

（2）有好学区的房子。好学区的房子租得较快，租客稳定性相对较高，租金回报也有保证。

合理的装修

对于潜在的买家来说，房屋外观，耐用度和敞亮的居住空间是很重要的。现代化的大门、立体的外墙设计、新颖的窗子、美观的厨房、开放式的客厅灯将会获得不错的回报，但请记住，如果装修花费太昂贵，这个回报率可能会迅速下降。合理的控制成本，增加住房的舒适性能起到独树一帜的效果。

控制合理空置率

不要一味追求房租高，但其实空置率过高，房租的高价就没有意义了，所以一定要控制空置率。不要重小利，在租金上不退让；并灵活设置合同条款，避免造成出租时间长期拖延。合理的空置率能明显提高租金收益率。

完善的管理制度及管理团队

让专业的人干专业的事。聘请专业的管理团队对周边租赁市场进行分析、经营，可以有效控制时间成本，降低房屋运营成本，提高租赁住房的经营收入。

加强营销手段

最大化利用向外橱窗等外立面的设计，扩大广告效应的价值。利用搞活动营销策略、互动营销等策略提升经营业绩，减少空置率，从而提升租金净收益。不断增加能够带动消费人流的品牌，通过品牌效应、口口相传等吸引消费者流量带动营业额的提升。通过自媒体（如微信、抖音、快手等低成本、年轻化的平台）发布吸引人的广告，增加人气，提高人流量，控制成本、降低空置率。

政府层面的税收及金融政策

由政府做出规范发展长租房市场，促进租售同权的基调，适当的财政补贴（如住房租金支出税前抵扣政策）等方式，降低租赁住房税费负担，银行提供金融政策支持，打破传统金融，精简程序，降低相关佣金及手续费，尽最大努力帮助长租房市场长期稳定的发展。

注意其他支出的控制

房检时要了解清楚房子的具体情况，以减少房屋的维护成本，要注意这部分费用的承担与计算。

注意租客的素质

房屋装修的费用很高，如果租客的素质不高，对房屋的耗损大，那么也是不合适的。

选择付款方式

按揭付款是最常见的投资付款方式，在考虑多套投资时，特别要分析每套的最大投入额及时间，以便依据自己的资金情况，全面考虑投资方案，避免因现金流的断流而不得不退房，造成重大损失。

由于租金回报率低于全球其他国家，中国居民想要用租金收回买房成本的年限较长。在此背景下，业主的出租

意愿会大大降低。但目前，我国正在逐渐重视租赁市场的发展，发展租赁住房是解决大城市住房问题的有效途径。未来，住房租赁发展将在增加租赁房源供给、租赁权益的保障扩大、规范及支持租赁企业的发展等方面持续发力。届时，我国租赁市场的租金会更加平稳，租住会成为一种长期的居住选择。

从住房租赁用地方面来看，集中供地的22个城市作为人口流量较大的城市，被明确要求单列租赁用地计划，相应“十四五”提出的加大租赁租房的规模，预计未来随着“租购并举”的住房政策的全面落地，预计未来集中供地的重点城市住房租赁用地或配建租赁住房用地供应量将会增加。

房屋租金收益率由两个方面组成：房价和租金。提高租金回报率有两种方法：一是降低房价，二是提高租金。目前，我们只能选择第二种方式，因为提高租金无疑比降低房价更简单。毕竟，在各种政策出台后，房价只能勉强保持稳定的趋势。期待房价下跌实在太难了。因此，在各种因素的影响下，未来租金肯定会上涨，这是楼市发展的大趋势，谁也无法改变。将来租金会涨，但涨幅一定要在老百姓可以接受的范围之内，例如你今年的收入增加了8%，即涨幅的租金一定要低于这个范围。因此，我们不必太担心租金上涨，因为所有房地产市场监管的最终目的都是为了实现老百姓的住房目标。

经过20年的发展，中国房地产已经慢慢进入成熟阶段。虽然我们在房地产开发的初期存在一些问题，但这些问题已经得到了解决，并采取了预防措施。因此，未来当房地产的下一阶段重点发展租赁市场时，曾经出现在房价之上的问题应该不会出现在租金之上。

参考文献

- [1]钱华超、王啟、王林培.南京市租金回报率初探[J]. 城市建设理论研究, 2015(28):5802.
- [2]马劭.一二线城市长租公寓的租金回报率不足2%[J].中国房地产,(2019)(01), 7-7.
- [3]甄爱军.住宅租金收益率仍将下滑[J].理财周刊, 2020, No.953(08):66-67.
- [4]陈思翀、陈英楠.中国住房市场波动的影响因素研究——基于租金收益率的方差分解.金融研究000.002(2019):136-153.
- [5]陈英楠、刘仁和.通货膨胀与租金收益率变动:理性还是非理性.金融研究000.007(2013):61-73.
- [6]马光远.如何撬动房屋租赁市场[J].当代贵州, 2017(34).
- [7]马光远:相对于房价,房租真的太便宜了[J].房地产导刊, 2017(09):23-24.



资产经营权价值评估思路浅议

—
国策福州分公司 ● 林云飞

摘要

资产经营权是什么概念，它的价值内涵是怎样的、权利范围如何、权利价值如何判别，本文通过笔者的分析和思考，希望能为资产经营权的价值估算提供思路，并起抛砖引玉的作用。

关键词：资产经营权；价值；收益法

引言

资产经营权概念逐渐出现大致始于上世纪90年代后期，而这一概念大量被引用在经济生活中已进入21世纪，如为了使存量公租房盘活经营，将公租房经营权交于市场化的经营主体，同时亦可作为公租房建设贷款的还款来源。类同于此，其后不断衍生出来的景区经营权是否能够转让，谁有资格出让经营权，以什么方式来出让等等各种经营权的讨论和衍生概念，如：土地承包经营权、停车场经营权、学校经营权、**景区经营权、水电站经营权、商铺经营权等等，那么资产经营权应该如何定义，权利范围，价值应如何评估，本文将逐一阐述。

资产经营权综述

（一）资产经营权的形成与发展

资产经营权这一概念，在我国最早出现在1988年3月1日实施的《全民所有制工业企业承包经营责任制暂行条例》，该条例提出“承包经营责任制，是在坚持企业的社会主义全民所有制的基础上，按照所有权与经营权分离的原则，以承包经营合同形式，确定国家与企业的责权利关系，使企业做到自主经营、自负盈亏的经营管理制度。”

2007年颁布的《物权法》第11章规定了土地承包经营权。2007年国务院常务会议颁布的《特许经营管理办法》，该办法规定商业特许经营(以下简称特许经营)，是指拥有注册商标、企业标志、专利、专有技术等经营资源的企业(以下称特许人)，以合同形式将其拥有的经营资源许可其他经营者(以下称被特许人)使用，被特许人按照合同约定在统一的经营模式下开展经营，并向特许人支付特许经营费用的经营活动。

1988年以及2009年修订的《中华人民共和国全民所有制工业企业法》和后来的2011修订的《全民所有制工业企业转换经营机制条例》所规定的企业经营权是指企业对国家授予其经营管理的财产享有占有、使用和依法处分的权利，其实质是解决企业财产和责任独立的问题。

2015年4月25日颁布的《基础设施和公用事业特许经

营管理办法》所称基础设施和公用事业特许经营，是指政府采用竞争方式依法授权中华人民共和国境内外的法人或者其他组织，通过协议明确权利义务和风险分担，约定其在一定期限和范围内投资建设运营基础设施和公用事业并获得收益，提供公共产品或者公共服务。

2020年5月28日颁布的《中华人民共和国民法典》采用了一编阐述了物权概念，规定了物权是权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权；《民法典》中涉及用益物权内容共有21处，实质性阐述内容的共18处，其中第114条规定了民事主体依法享有物权；《民法典》中涉及经营权内容共28处，其中实质性阐述内容的共24处，均为土地承包经营权；上述文字上涉及或包含“经营权”的，从法律层次和法律逻辑地位上，《民法典》是最高的，土地承包经营权实质是用益物权，是基于社会主义土地公有制前提下创设的新型物权，与之相似的还有建设用地使用权、宅基地使用权。而且要特别注意《民法典》第116条规定，物权的种类和内容，由法律规定，《民法典》第323条规定，用益物权人对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权利。因此笔者以为，所谓的经营权从最早的某种对经营者的奖惩机制，逐步走向了赋予企业或资产经营者自主经营并获取收益的权利。

（二）评估行业涉及的资产经营权评估

目前我国评估行业尚未明确经营权的资产定义，笔者以为与经营活动有关的权利某种意义上均可称之为经营权资产，正如前述法律法规的相关规定，这种权利体现在“用益”上，评估实践中涉及的经营权资产概念，如土地承包经营权、停车场经营权、学校经营权，很大程度的接近资产评估准则定义的无形资产概念。

《资产评估准则—无形资产》第13和14条规定，执行无形资产评估业务，应当根据具体经济行为，谨慎区分可辨认无形资产和不可辨认无形资产，单项无形资产和无形资产组合。可辨认无形资产包括专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益、域名等。不可辨认无形资产是指商誉。

《国际评估准则》将无形资产定义为“一种能通过经济属性来证明其自身价值的非货币性资产。它不具有实物形

态，但能赋予所有者权利和或者带来经济利益”，包括营销相关类、客户相关类、合同相关类、技术相关类、艺术相关类等可辨认无形资产和商誉这一不可辨认无形资产。

二者均强调了无形资产不具实物形态和能给其拥有者带来经济利益这两个显著特征。结合准则规定、评估实务以及《民法典》对经营权法律概念的阐述，故而笔者认为资产经营权是可以为自然人或经济组织占用并使用的某项实物、非实物资产、资产组或资产组合，通过合法合规的自主经营，获取收益的权利，这种权利系特定主体拥有或者控制的，能持续发挥作用并且能带来利益的经济资源。

(三) 资产经营权评估实务场景

实务当中可涉及资产经营权评估业务有：

1、某公交公司出于把控经营风险的考虑，故而产生小巴线路有期限的经营权转让评估业务。

2、某资产所有权人由于产权转移受限，故将资产单独或打包进行变相销售，于是产生物业经营权对外承包经营评估业务。

3、某企业将航运线路经营权进行质押评估业务。

4、某上级企业为盘活资产，将下属子公司企业整体资产的经营权对外长期承包经营评估业务。

5、某业主持有房地产但迫于当前资金压力较大，转让部分期限的经营权获取周转资金，将房地产经营权对外承包评估业务。

资产经营权价值评估

评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法，执行评估业务，评估人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性选择评估方法。

(一) 资产经营权价值评估方法的选择

由于资产经营权的特殊性，评估时以资产重新购建思路为出发点的成本法，在评估操作技术层面必受其局限，因而成本法的评估结果无法合理、准确反映资产经营权的内在价值。

现阶段的资产交易市场上，在可比供需区域内某种同类资产经营权交易不仅从交易数量上较少，而且交易信息对外披露的完整性上更加缺乏，因此资产经营权一般情况下也是不具备市场法评估的条件。

相对来说，从资产经营权的价值形成机理来说收益法天然适用，首先资产经营权它是未来可获收益的权利，本质上资产经营权的经济收益预期确定存在，通常资产的历史经营资料或类似资产的经营资料易获取，且在可预计期限内未来的经济收益、成本、剩余经济寿命、法定寿命可预测，同时风险因素可分析并预计，因此资产经营权价值适用收益法进行评估。

(二) 资产经营权价值评估—收益法分析

评估实践中，资产经营权呈现多种多样的不同类型，涉及的资产及组合繁简不一，下文以较为复杂的企业整体资产经营权价值为例进行分析，隐含条件为企业中不含非经营性的资产，或非经营性的资产极少或已剥离。

1、资产经营权评估对象和评估范围

评估对象为全投资口径下形成的经营权资产价值，评估范围为正常经营中企业全部经营性资产。

2、资产经营权价值类型

市场价值。

3、资产经营权影响因素的确定

收益法是预测评估对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值，以求取评估对象客观合理价格或价值的方法，收益法的本质是以评估对象的预期收益能力为导向求取评估对象的价值，这与资产经营权价值内涵相吻合的。

收益法通常必须考虑以下3个方面影响：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量。
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量。
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

4、指标口径的分析

通常来说，资产预期收益有三种可以选择的计量口径指标：销售收入口径、现金流口径、利润口径。从评估角度看，净现金流量更适宜作为预期收益指标，其与净利润相比有两点优势：

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

(2)净现金流量依据现金流入、流出的实际时间进行归集计算，更能体现资金时间价值的影响。而净利润由于通常按照权责发生制归集计算，没有考虑现金流入、流出的时间差异，它并不一定体现在未来某个时点资产持有者可支配的现金流量。

根据投资口径，净现金流可以再区分为全投资口径和股权投资口径。一项资产、资产组或资产组合通常是由两类投资共同形成，即股东和债权人，这两类投资渠道的投资目的和对风险接受程度不一样，因而他们在共同投资项目时所占比例结构会不一样，也与资产经营权涉及行业有关，且产生的现金流量与他们均相关，故资产经营权价值评估时采用全投资口径预计现金流更恰当，实务中绝大多数评估人员也均是如此操作。

5、评估基本模型的分析

收益预测的基本模型：

$$P = \sum_{i=1}^n A_i \times (1 + R)^{-i}$$

式中：

P为公司经营性权资产评估价值；

A_i为公司未来第i年的企业自由现金流量；

R为折现率；

(1+R)为第i年的折现系数

(1)企业自由现金流

为全部资本投资者共同支配的现金流量，对应口径为全投资口径，即全部资本提供者包括股东和付息债权人，是由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，等于股权自由现金流量和债权现金流量的合计值。从结果上看企业自由现金流量与股权自由现金流量均为收益的一种形式，但它们的计算难易程度存在差异，同时，企业自由现金流量属于全部资本的收益指标，可直接计算企业经营性

整体资产价值，因此实务中评估人员更习惯采用企业自由现金流量。

企业自由现金流=净利润+税后利息支出+折旧和摊销-资本性支出-营运资金增加额

=息前税后利润NOPLAT+折旧和摊销-资本性支出-营运资金增加额

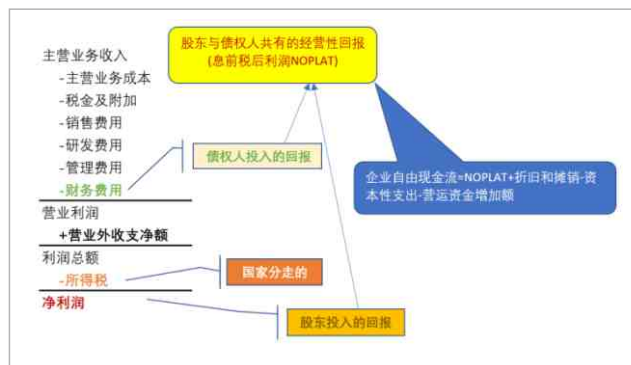
其中：

①息前税后利润NOPLAT考虑了所得税后利息支出影响的经营利润。

②资本性支出仅考虑现有规模下在资产使用有效期内的大型或主要设备设施更新所对企业现金流的影响额，不应考虑被评估企业扩大或降低规模后的影响。

③应区分企业是否有经常性且有规律的营业外收支流量净额，若有应考虑对现金流的影响，若非经常性或无规律且预计金额很少的收支净额可忽略。

④营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金，根据企业的历史经营的统计以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，分析企业未来经营当期占用的营运资金增加额，测算时应关注由于基准日的不同对预测各类资产和负债周转率口径的影响。



(2)折现率

折现率是指将未来各期收益折算成现值的比率。从本质上讲，折现率是一种期望投资报酬率，是投资者在投资风险一定的情况下对投资所期望的回报率，对于本文而言即为全部投资者要求的报酬率。

按照经济行为的不同以及折现率与收益额口径一致的原则，评估中折现率应为税后权益回报率（股权资本成本）和税后债务回报率（债务资本成本）计算的加权平均资本成本（WACC）。



$$WACC = \frac{E}{D + E} \times Re + \frac{D}{D + E} \times Rd \times (1 - T)$$

Re-权益资本的投资回报率

Rd-债务资本的投资回报率。

① 股权资本成本

股权资本成本的测算有以下几种方法：资本资产定价模型、套利定价模型、三因素模型和风险累加法。实务中，常用资本资产定价模型（CAPM）和风险累加法。

本文主要说明资本资产定价模型，即：

$$Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Rs$$

其中：

Re - 股权资本成本；

Rf - 无风险报酬率；

β-企业风险系数，指相对于市场收益率的敏感度；

Rm - 市场的预期报酬率；

(Rm-Rf)-市场风险溢价；

Rs - 企业特有风险调整系数。

投资者未来获得一定数量的收益所带来的效用不等于当前获得相同数量的收益所带来的效用，这是由于时间偏好因素和投资风险因素的作用，需要通过折现率将未来的收益还原或转换为当前的价值。因此，从这个意义上讲，折现率由无风险报酬率和风险报酬率组成。无风险报酬率是指没有投资限制和障碍，任何投资者都能投资并能够获得的投资报酬

率，是对资金时间价值的转换和反映。风险报酬率是对投资风险的一种补偿，由于不确定性的存在和人们风险回避的态度，需要对投资风险给予一定的补偿。从数量上看，风险报酬率是超过无风险报酬率的那部分投资报酬率。

② 债务资本成本

对债务资本成本进行估算主要有基于银行贷款利率进行估算、基于企业债券利率进行估算以及风险调整法这三种方法。实务中采用基于银行贷款利率进行估算的方式较多，应该注意的是债务资本成本应考虑社会平均债务成本与企业实际负担的债务成本的相对合理性以及未来维持持续时间的影响。

③ 资本结构

当被评估企业在评估基准日的实际资本结构已经接近其目标资本结构，或公司会很快调整并维持在目标资本结构水平，通常可采用目标资本结构计算加权平均资本成本，且收益期各年的资本结构和加权平均资本成本均相同。实务中目标资本结构被认为是相对合理的行业最优资本结构，一般取上市公司的平均水平，若目标资本结构与实际资本结构差异较大，通常通过迭代方式进行计算解决。

(3) 折现期

资产经营权通常为有约定的限期，折现期应与之一致，或者说资产经营权价值预测的折现限期不应超过价值内涵中主要资产的最长使用年期。

结论 与探讨



（一）资产经营权价值收益法评估的分析

资产经营权在现实经济活动中呈现多种多样，收益法是从资产获利能力角度，根据资产价值的本质来评估其价值，从理论上讲适用于所有资产经营权价值的评估，从评估方法科学性、所需资料情况和计算的复杂性看，收益法测算过程计算较为复杂，不仅需要预计资产经营权带来的收入、成本费用，还需预测企业营运资金的变动以及全投资口径的资本投资成本，这就要求证券市场的发展比较完善，这样计算得出的股权资本成本的准确性才会高，否则测算得出的股权资本成本可能无法准确反映企业收益的风险水平。

从收益法评估模型看，折现率等评估参数对企业评估结果的影响很大，参数微小变化可能引起评估结果的大幅波动，因此需要评估人员运用专业分析和判断能力较强。但同时，运用收益法评估资产经营权价值过程的未来收益额和风险量化的预测，又需要评估人员进行某种程度上的专业判断，因此在评估过程中应通过丰富和完善评估基础资料、提高评估人员对企业的数据统计和对比分析的能力，降低评估过程的主观影响。

总观测算过程较为直观易于接受，相对其他评估方法而言该方法模型的特点能够较好地反映出成熟型资产经营权价值。

（二）最后的思考

笔者以为本文设定的价值类型为市场价值，若评估项目为资产经营权为质押目的时，在全投资口径下测算资产经营权价值预计企业经营自由现金流量时，是否应剔除资产经营权质押前已发生或将发生且必要的借款成本影响，除体现评估的谨慎性原则与评估目的更为吻合外，更重要的是若未考虑其影响，是否将会对资产经营权质押前的债权人权益而言将造成或大或小的损害，因此在前述预测企业自由现金流时，若采用净利润指标替换息税前利润指标进行估算能否更能解释由于资产经营权在经营过程中，债权投资在不同阶段对资产经营权价值产生的影响也不尽相同，故笔者抛砖引玉希望能与大家能共同探讨。



浅析综合因素分析法在金融不良资产评估中的应用

国策深圳分公司 余姣

摘要

在现有经济环境下，银行出现不少不良资产，不良资产的评估与咨询工作，在评估工作中所占的比重也有一定幅度增加，2020年资产评估师资格考试更新增一章——金融不良资产评估。可见，金融不良资产评估在资产评估中所占的比重也在增大。2017年出台的《金融不良资产评估指导意见》更是为金融不良资产评估奠定了理论基础。本文对当前金融不良资产处置实务中综合因素分析法进行浅析。

关键词：金融不良资产；综合因素分析法

《金融不良资产评估指导意见》所称金融不良资产,是指银行持有的次级、可疑及损失类贷款,金融资产管理公司收购或者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。主要表现为不良贷款和以物抵债资产,以及资产处置过程中由于对部分不良贷款实施了债转股或以资抵债等形成的资产。金融不良资产评估业务包括资产评估专业人员执行的以金融不良资产处置为目的的价值评估业务和以金融不良资产处置为目的的价值分析业务。

在实物操作中,由于金融不良资产的特殊性,评估专业人员在资产进行评估时往往受到限制,无法履行必要的评估程序,故一般对金融不良资产在基准日特定目的下的价值或者价值可实现程度进行分析、估算,并出具价值分析报告等咨询报告。

金融不良资产价值分析方法

(一) 假设清算法

假设清算法是指在假设对债务企业(债务企业或债务责任关联方)进行清算偿债的情况下,基于债务企业的整体资产,从总资产中剔除不能用于偿债的无效资产,从总负债中剔除实际不必偿还的无效负债,按照企业清算过程中的偿债顺序,考虑债权的优先受偿,以分析债权资产在某一时刻从债务企业或债务责任关联方所能获得的受偿程度的一种方法。该方法主要适用于非持续经营条件下的企业以及仍在持续经营但不具有稳定净现金流或净现金流很小的企业;企业资产庞大或分布广泛的项目和不良债权与企业总资产的比率相对较小的项目,不宜采用该方法。其适用条件主要是要求债务企业尚有相关的财务资料,有偿还部分债务的意愿且能够积极配合,债权人和债务企业有进行债务重组的意向的情形。

(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和财务状况,考虑行业、产品、市场、企业管理等因素的影响,对企业未来一定年限内可偿债现金流和经营成本进行合理预测分析,考察企业以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。该方法主要适用于有持续经营能力并能产生稳定可偿债现金流量的企业且要求债务企业经

营、财务资料规范,资产评估师能够依据历史财务报表对企业未来经营情况进行合理分析预测。

(三) 交易案例比较法

交易案例比较法是指首先通过定性分析掌握债权资产的基本情况和相关信息,确定影响债权资产价值的各种因素,然后选择若干近期已经发生的与所分析债权资产在债权形态、债务企业性质、行业特点、处置规模等方面类似的债权交易案例进行比较、量化分析,对交易案例的处置价格进行修正并综合修正结果得出所分析债权资产价值的一种分析方法。该方法主要适用于可以对债权资产进行因素定性分析以及有可供比较的债权资产交易案例的情形。

(四) 专家打分法

专家打分法是指通过匿名方式征询有关专家的意见,对专家意见进行统计、处理、分析和归纳,客观地综合多数专家经验与主观判断,对大量难以采用技术方法进行定量分析的因素做出合理估算,经过多轮意见征询、反馈和调整,对债权价值和价值可实现程序进行分析的方法。该方法主要适用于存在诸多不确定因素、采用其他方法难以进行定量分析的债权。

(五) 综合因素分析法

综合因素分析法是指通过调阅债权的剥离收购资料,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,以此确定债权潜在价值的一种债权价值分析方法。当某项债权价值分析难以适用以上债权价值分析方法时,一般采用综合因素分析法对债权价值作为一种定性或定量的分析方法。

评估方法的实用性

在实务操作中,由于大部分债务人或债务责任关联方为关停企业或经营情况较差,且债务人配合度较低。在对金融不良资产进行评估时,资料收集、现场勘察等评估程序均受到限制。而大部分金融不良资产大多是由不良贷款转换而

来，其企业经营情况及现状、有效资产情况、债权诉讼情况等资料易于取得，故目前金融机构处置不良资产时，通常选用综合因素分析法。该方法主要适用于存在诸多不确定因素、采用其他方法难以进行定量分析的债权。其具体测算采用了假设清算法、现金流偿债法的分析途径，以与债权相关的债务人和债务责任关联方为分析范围。

（一）综合因素分析法分析

1、综合因素分析法具体分析程序

（1）根据信贷档案资料确认抵押物，搜集、分析调查资料并查勘现场，经测算分析得出抵押物优先受偿价值。

实务操作中，抵质押物基本为房地产、土地、设备、股权等，基于此类资产的具体情况，在进行价值分析时，一般选用重置成本法、市场法、收益法对资产进行具体分析。

（2）对主债权人偿债能力从本息偿还情况、工商年检情况、经营地址查询情况、财务报告、所属行业、名下有效资产情况、企业性质、企业规模、目前经营状况、历史信用情况、所处地域、资产保全情况等方面进行分析，得出一般受偿价值。

（3）对担保人偿债能力（其中个人担保的偿债能力从本息偿还情况、家庭地址查询情况、名下有效资产情况、目前收入状况、历史信用情况、资产保全情况等方面进行分析）从本息偿还情况、工商年检情况、经营地址查询情况、财务报告、所属行业、名下有效资产情况、企业性质、企业规模、目前经营状况、历史信用情况、所处地域、资产保全情况等方面进行分析，得出保证受偿价值。

实务操作中，一般受偿债权价值、保证受偿债权价值一般按照专家打分法进行分析，针对债务人及债务责任关联方的具体情况分析受偿价值。

（4）预计债权回收金额=优先受偿债权价值+一般受偿债权价值+保证受偿债权价值。

（二）综合因素分析法局限性

（1）影响偿债能力的评价指标设置不够全面。比如抵质押物偿债系数的确定，实务中大多仅考虑处理时间、心理因素、费用因素、处置方式指标，而未考虑抵质押物自身因素、法律因素等；对债务人和担保人依靠经营与否、是否配合提供资料、营业执照是否吊销等表面因素进行分析，没有

综合评价债务人及保证人的财务及非财务状况。

（2）指标价值影响系数设定为按照专家打分法的要求和程序进行论证、确定，缺乏依据。比如系数设定仅靠评估师主观经验，数据设置随意，取值区间较大，缺乏依据。

（三）综合因素分析法优化的方向

1、虽然2017年出台的《金融不良资产评估指导意见》为金融不良资产评估奠定了理论基础，但由于不良资产处置是一个复杂的过程，各价值分析方法在实践中仍存在着许多的不足和局限性。尽管实操中，综合因素分析法更具有实用性，但其主观性较强，更依赖于评估师的经验，对各指标的选取缺乏理论依据。因此，对综合因素分析法如何更好的应用于金融不良资产评估，还依赖于相关政策的不断完善。

2、金融不良资产评估中，主要的资产即是抵质押物。在实操中，房屋建筑物、土地等资产尚可现场勘察选取适用的方法进行分析。但相当一部分资产为股权质押、应收账款等，此部分资产仅能收集到相关的借款合同、单据等债权凭证，但对于其处置价值却往往难以估算。因此，债务人及债务责任关联方财务及非财务状况的调查尤为重要，需要多方的配合。

3、偿债系数的确定大多考虑处理时间、心理因素、费用因素、处置方式等，且主观性较强。实务操作中分析人员可以多收集不良资产处置的案例，分析不同类型资产偿债系数比例。



结论

金融不良资产评估存在许多的难题，如何将这此难题一一攻破，依赖于行业理论知识的完善以及评估专业人员专业能力的提升。



浅析乡村土地流转和耕地保护

国策成都分公司 ● 胡 盈 王 玉

前言

在城镇化进程中，大量乡村劳动力人口进入城镇生活就业，劳动力的流失逐步表现为农村土地耕种面积逐步降低，土地撂荒现象较为普遍，乡村发展较城镇明显滞后。乡村有迫切的发展需求，而土地是最根本的资源，土地流转应运而生。土地流转在一定程度上提高了土地的利用效率，对农业生产技术的普及推广具有积极作用，但在土地流转过程中所带来的耕地保护问题也日渐凸显。本文将分析当前农村土地流转与耕地保护的问题，并提出对策和建议。

背景

农村土地流转是指在不改变土地性质、土地权属和土地用途的情况下,将土地流转给他人或企业使用,在一定时间范围内获得相应的租赁或转让费用。农用地在土地承包期限内,可以通过转包、转让、入股、合作、租赁、互换等方式出让经营权,鼓励农民将承包的土地向专业大户、合作农场和农业园区流转,发展农业规模经营。

伴随城镇化进程的不断深入,总体而言城乡居民收入快速增长,但城乡收入差距仍维持较高水准。其主要原因就是城乡二元结构的问题持续存在,导致城镇居民和农村居民收入差距有持续扩大的趋势。协调城乡关系和推进城乡一体化是我国现代化进程中的重大战略目标。伴随改革开放的逐渐深入和城镇化的不断推进,我国城乡关系在转型中深刻变化,城乡对立分割的状态正在改变,城乡间的要素流动和市场一体化成为现代化的巨大动力,农村社会的发展也处于快速变革之中。新时期,农村土地流转具有特定的环境背景和良好的机遇条件。

《土地管理法》和《基本农田保护条例》明确规定,国家实行永久基本农田保护制度。永久基本农田经依法划定后,任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。但全国各地实践中,利用基本农田发展非粮产业的现象在一些地方普遍存在,耕地“非粮化”问题突出。

土地流转原则

坚持确保所有权、稳定承包权、搞活使用权的原则。

维护农民的权益,坚持“自愿、有偿、依法”的原则。

坚持土地资源优化配置和土地同其他生产要素优化组合的原则。

坚持保护耕地重点保护基本农田的原则。

现状分析

(一) 成效

农村土地流转解决了农村土地撂荒、提高土地效益、农业技术推广和增加农民收入等方面的问题。例如,通过农村土地流转可以扶持农业龙头企业,推动优良品种大面积种植,提高农业效率和质量,增强市场竞争力。此外,农村土地流转有助于缓解农民闲置土地的困境,从而提高土地使用效率,促进农村经济的可持续发展。

1、提高土地利用效率:通过土地流转,提高了土地的流动性,使得农户将土地流转给专业经营者从而获得一定收益,可以更好地利用土地资源,提高土地的利用效率。

2、促进农业现代化发展:土地流转可以推动农业生产向规模化、专业化方向发展,促进农业现代化发展。流转土地的企业和农户可以引进先进的生产技术和管理经验,提高农业生产效益。

3、增加农民收入:土地流转可以使农民将土地流转出去,从而获得土地流转费用和其他经济收益,增加了农民的收入来源,改善了其经济状况。

4、推动农村转型发展:通过土地流转,可以实现农村经济的转型发展,促进农村产业多元化和农民就业增收。

(二) 问题

需要注意的是,土地流转的推进还面临一些问题和挑战,例如违反《中华人民共和国土地管理法》的土地利用、占用导致的耕地流失问题、土地权属不明晰导致的民事纠纷问题、流转经营困难导致土地再次撂荒的问题等。政府和有关部门还需要进一步加大政策支持和管理力度,推动土地流转的健康发展。

1、耕地流失问题。农村土地流转过程中,存在一定的土地流失现象。有些租赁者或购买者为了获得更高的经济利益,随意开垦和占用耕地。这种做法使得部分耕地流失或退化,从而降低了农业生产能力和质量,阻碍农业现代化的发展。

2、土地权属问题。在流转农户之间存在土地流转上的权属不清晰问题。由于土地流转过程中涉及到多方面的权益,因此土地权属问题一旦产生就很难解决。这种情况会拖累耕地保护和土地的流转使用问题,甚至会引起土地承包经营权人之间矛盾。

3、土地占用问题。土地流转中还存在不规范使用土地的现象。在没有得到土地管理部门的批准和备案的情况下,

肆意扩大用地范围，私自占用土地，不仅加剧了农村土地流转中的问题，还会直接损害农民的利益，造成严重的社会影响。

4、土地再次撂荒问题。土地流转后，企业经营因技术、管理、市场销售或资金投入等原因导致经营困难，导致在土地流转期内再次撂荒。

建议

1、将土地流转与集体经营性建设用地入市有机衔接。土地流转经营者对产业配套建设有现实需求，而乡村建设用地也有整理开发的空间，二者应相互协调和促进，在国土空间规划中，也应做出必要的安排。

2、促进“田园综合体”的形成。农业生产为主的地区，由于缺乏产业链条的延伸，农业往往不能给农民带来最大利益，甚至有些地方的农业不能盈利。田园综合体的出现，能够让农业获得价值延伸，能够增加农民的收入，能够降低农村产业的风险。还能够形成农村的乡绅阶层。新乡绅阶层具有促进一二三产业融合发展的技术能力，为农村转型提供智力支持。

3、以产定销，与市场接轨，与周边产品结合。这样可以有效防止农产品和经济作物的滞销和亏损。土地使用者还应保障资金支持，为必要的农田设施改造、农业技术引进、推广营销预留必要的财力，为土地经营的可持续发展提供资金保障，也能更有效保障人民群众的切身利益。

4、完善制度体系。自然资源部门要加大农村土地流转的监管，对违法违规土地流转等行为予以制止和处罚。此外，还应加强对土地流转的规范和模式的探索和实践，积极探索流转方式、解决流转价格、流转期限等问题。例如有条件的地区应运用好多种土地流转模式，不只局限于土地出租，可以村民用土地经营权折价入股参与分成，提升村民的主人意识，有利于当地群众和引入的土地经营者更好合作发展。建立土地流转指导价格体系，保障农民基本收益，全面促进农业持续发展。另外，政府职能部门还可研究加强土地使用者针对土地流转经营专项资金的监管。

5、加强法制宣传和监督管理。土地保护是保障耕地资源永续利用和农民收入的重要政策。各级政府应在自然资源部门配合下加强土地管理法规的宣传，尤其对土地流转

经营者加强耕地保护、土地用途管制等政策宣讲，对基层集体经济组织开展普法宣讲，发挥基层群众的监督作用，更好保护和利用好农村耕地资源。



结论

习近平总书记指出：“中国人的饭碗任何时候都要牢牢端在自己手中，我们的饭碗应该主要装中国粮。”在土地流转工作中应落实好党中央、国务院藏粮于地、藏粮于技的国家战略。耕地是我国最为宝贵的资源之一，耕地保护关系到14亿人吃饭，事关国家安全，绝不能有闪失。

农村土地流转与耕地保护问题与农村经济可持续发展密不可分。要以耕地保护为前提，以土地流转为有效手段，坚持多种方式相结合，注重制度体系和政策机制，推动耕地资源合理利用发展，助力乡村振兴，进一步提升我国农业经济的水平和质量。



国策

动态

1

国策评估广州分公司助力湛江市基础设施建设投资集团有限公司2023年度第一期中期票据(项目收益PRN)成功发行

国策评估广州分公司参与评估的“湛江市基础设施建设投资集团有限公司2023年度第一期中期票据”于2023年8月成功募集并设立。该项目涉及的底层资产为湛江市赤坎区新泉金融广场，是大型购物中心、五星酒店及高端写字楼为一体的标志性建筑。在本次票据（项目收益PRN）成功发行过程中，国策评估广州分公司主要提供了项目底层资产的现金流量预测估值服务，与光大证券、华夏银行等多家单位共

同助力并顺利实现了项目落地，不断提质优化投资性不动产证券化业务。



2

祝贺国策机构7位同事 通过资产评估师、 矿业权评估师考试

深圳分公司	曾清霖	通过资产评估师职业资格全国统一考试
北京分公司	金鹏飞	
上海分公司	林俊杰	
广州分公司	张佳伟	
成都分公司	王佳弋	通过矿业权评估师资格考试
重庆分公司	张文凯	
成都分公司	郭峰	



祝贺国策入围中国银行广东省分行，交通银行广东省分行，中国建设银行北京市分行，中信银行深圳分行、中信银行天津分行，中信银行成都分行，招商银行天津分行，民生银行广州分行，光大银行福州分行，广东乐控集团，天津北辰科技园区管理有限公司

国策评估中山分公司 受邀民生银行中山分行举行专题讲座



2023年10月19日，国策评估中山分公司受民生银行中山分行邀请，在民生银行中山分行举行了《抵押评估相关知识分享》的专题讲座。

本次讲座由国策中山分公司总经理冯智涛先生担任讲师，交流活动结合了我司多年抵押评估经验，分享了贷前抵押评估的评估方法、估价方法选用原则、估价关注事项、评估对象风险点、中山市近年房地产市场情况等方面的知识和经验。会后双方进行了充分的交流和探讨，受到民生银行中山分行的认可。

在民生银行中山分行的大力支持下，本次专题讲座取得了圆满成功。感谢民生银行中山分行对国策评估的信任。本次讲座的成功举办，体现了我司的专业技术服务和专业增值服务能力。同时，我们期待与更多的企业开展多元化的业务合作与学习交流活动。



4

国策评估长沙分公司 受中国东方资产管理股份有限公司 湖南省分公司邀请举行专题讲座

2023年8月11日，国策评估长沙分公司受中国东方资产管理股份有限公司湖南省分公司邀请，在湖南国际金融大厦举行了《资产评估及债权分析方法分享》的专题讲座。

本次讲座由国策评估长沙分公司总经理杨雅荣女士担任讲师。交流活动结合了我司多年的资产评估经验，分享了关于资产评估方法、估价方法的选用原则、一般债权分析方法、处置变现分析等方面的知识和经验。会后双方进行了充分的交流和探讨，受到中

国东方资产管理股份有限公司湖南省分公司的认可。在中国东方资产管理股份有限公司湖南省分公司的大力支持下，本次专题讲座取得了圆满成功，感谢中国东方资产管理股份有限公司湖南省分公司对国策评估的信任。本次讲座的成功举办，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活动。



5

国策机构28周年庆典



2023年9月29日，国策迎来了28周年的生日，同时也是中秋佳节，10月1日又是祖国母亲74岁华诞，国策评估全国各地分公司同步举行三节同庆！

28年以来，国策怀抱着梦想，秉承“专业服务，创造价值”的核心理念，抓住时代的机遇，脚踏实地，克服困难，迎接挑战，勇于创新，探索出了适合自己的国策之道。未来将有更多的挑战与难题，适应环境变化，勇敢的去拥抱变化，同舟共济，齐心协力，不畏艰难，继续谱写国策光辉岁月！



深圳分公司



北京分公司



成都分公司



天津分公司



上海分公司



福州分公司



广州分公司



杭州分公司



长沙分公司



南京分公司



佛山分公司



重庆分公司



河源分公司



中山分公司



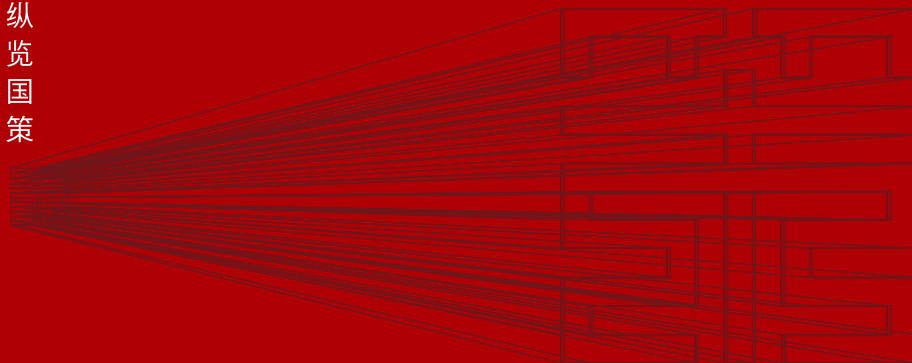
东莞分公司



珠海分公司

致力于成为中国领先的、
最具诚信度和影响力的专业估值及咨询服务机构。

在这里 纵览国策



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：025-52205660

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