

# 上海土地估价工作通讯

Shanghai Real Estate Appraisal Bulletin

## 目 录

主 管

上海市规划和自然资源局

主 办

上海市土地估价师协会

2022 年 第 3 期

(总第 038 期)

季 刊

内部交流 免费赠阅

2022 年 9 月 30 日出版

封 面：静安区少年儿童图书馆

封 底：美兰湖

### 要闻报道

自然资源部办公厅关于印发《自然资源部 2022 年立法工作计划》的通知……………3

第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛圆满结束……………5

### 协会动态

中国土地估价师与土地登记代理人协会召开 2022 年上半年工作报告会……………6

上海市土地估价师协会召开第二届第十次常务理事会议……………6

《新形势下出让地价评估研究》课题中期专家咨询会线上召开……………7

### 规章制度

上海市规划和自然资源局关于印发《本市建设项目涉及土地房屋征收工作程序》的通知……………8

中估协关于印发《中国土地估价师与土地登记代理人协会分支机构管理办法》的通知……………12

# 上海土地估价工作通讯

## 学术交流

- 历史宏观因素对房地产价格影响分析……………15  
上海市高端办公楼宇价格指数研究……………19

## 土地交易

- 2022 年 7-9 月上海土地成交明细……………26

## 公告公示

- 中估协关于 2022 年土地估价行业公益援助授课专家候选名单的公告 ……………45

编委会主任（按姓氏笔划为序）：

胡 亮 贾明宝

编 委（按姓氏笔划为序）：

马 军 王 伟

王常华 龙 浩

刘卫国 孙鸣红

朱 雯 杨 斌

陈 勇 费思敏

谈 勇 黄 静

彭立勋

主 编：费思敏

责任主编：金吉甫

编辑出版：

《上海土地估价工作通讯》编辑部

地 址：

上海市长宁区天山路薛家厝 160 号 3 楼

邮 编：200335

电 话：（021）62593829

传 真：（021）52358722

E-mail: shstdgjsxh@163.com

网 址：www.shstdgj.com

印 刷：上海华教印务有限公司

## 要 闻 报 道

### 自然资源部办公厅关于印发《自然资源部 2022 年立法工作计划》的通知

自然资办函〔2022〕1371 号

国家林业和草原局，中国地质调查局及部其他直属单位，各派出机构，部机关各司局：

《自然资源部 2022 年立法工作计划》已经第 17 次部党组会议审议通过，现印发你们，请认真贯彻落实。

做好部 2022 年立法工作，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平法治思想和习近平生态文明思想，全面贯彻落实党中央、国务院各项重大决策部署，紧紧围绕部中心工作，以完善最严格的耕地保护制度、建立健全以国家公园为主体的自然保护地法律体系、推进自然资源节约集约利用等为立法重点，充分发挥法治对自然资源管理改革

的引领和保障作用。要强化立法工作计划的执行和监督。对出台类的立法项目，各有关司局要加强组织领导，制订实施方案，明确责任分工，落实责任到人，严把工作进度，提高工作效率，及时与法规司沟通工作进展。对论证储备类的立法项目，各有关单位要统筹开展研究和起草工作，落实工作任务，积极推进。法规司将及时跟踪了解相关工作进展情况，加强组织协调和督促指导，确保部 2022 年立法工作计划顺利实施。

自然资源部办公厅

2022 年 7 月 5 日

### 自然资源部 2022 年立法工作计划

2022 年自然资源立法工作以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平法治思想和习近平生态文明思想，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，认真落实全国人大常委会和国务院年度立法工作安排，围绕部中心工作，以完善最严格的耕地保护制度、建立健全以国家公园为主体的自然保护地法律体系、推进自然资源节约集约利用等为立法重点，不断提高立法质量和效率，充分发挥法治对自然资源管理改革的引领和保障作用。

#### 一、出台类项目（共 8 件）

（一）拟报国务院审查的法律草案

1. 为落实习近平总书记关于耕地保护的重要指示精神，贯彻总体国家安全观，健全完善世界上最严格的耕地保护制度，强化耕地保护责任，完善耕地保护法治体系，研究起草《耕地保护法》（法规司、耕保司会同相关司局起草）。

2. 为贯彻落实党中央、国务院关于建立健全以国家公园为主体的自然保护地制度体系，研究起草《国家公园法》《自然保护地法》（林草局起草）。

（二）拟报国务院发布的行政法规草案

3. 为贯彻落实习近平总书记关于密云水库水源保护的重要指示精神，坚持生态优先、绿色发展，强化密云水库流域的国土空间管控、生态

保护修复和生态保护补偿，研究起草《密云水库保护条例》（已报送国务院）。

4. 为贯彻落实党中央、国务院关于建立健全以国家公园为主体的自然保护地制度体系，完善自然保护区和风景名胜区管理制度，研究修改《自然保护区条例》《风景名胜区条例》（林草局起草）。

（三）拟由自然资源部发布的部门规章

5. 为贯彻新修订的《行政处罚法》，进一步规范自然资源行政处罚的种类和程序等，研究修订《自然资源行政处罚办法》（执法局起草）。

6. 为落实国务院关于信用管理的最新要求，规范矿业权勘查开采信息公示和矿业权人信用管理流程，研究制定《矿业权人勘查开采信息公示办法》（矿保司起草）。

7. 为持续深化“放管服”改革，切实解决现行的法律法规执行中不太顺畅，与工作实际不太一致和有冲突的问题，继续推进自然资源管理法规规章的清理修改和废止工作（法规司会同相关司局起草）。

### 二、论证储备类项目（共8件）

（一）拟报国务院审查的法律草案

1. 为贯彻落实《民法典》，健全完善不动产登记制度，保障不动产权利人的合法权益，在总结《不动产登记暂行条例》实施成效的基础上，研究起草《不动产登记法》（法规司会同登记局、不动产登记中心起草）。

（二）拟报国务院发布的行政法规草案

2. 为贯彻落实国务院推进政府职能转变和“放管服”改革要求，深化工程建设项目审批制度改革，研究修改《地质灾害防治条例》（地勘司起草）。

3. 为加强海底电缆管道管理，统筹推进海底电缆管道铺设和保护管理法律制度建设，研究修改《铺设海底电缆管道管理规定》（海域海岛司起草）。

4. 为贯彻实施新修订的《森林法》，研究修改《森林法实施条例》（林草局起草）。

（三）拟由自然资源部发布的部门规章

5. 为推进自然资源保护和合理开发利用，研究制定《自然资源节约集约利用规定》（利用司起草）。

6. 为规范建设用地使用权配置方式和条件，加强产权保护，研究起草《国有建设用地使用权配置办法》（权益司起草）。

7. 为贯彻新修订的《行政处罚法》，完善林业和草原行政处罚的种类和程序等，研究修订《林业行政处罚程序规定》（林草局起草）。

8. 为贯彻新修订的《种子法》，规范林木种子和草种的生产经营管理制度，落实行政审批制度改革要求，研究修订《林木种子生产经营许可证管理办法》（林草局起草）。

此外，积极配合立法机关推进《矿产资源法》修改和《黄河保护法》《粮食安全保障法》《国土空间规划法》《南极活动与环境保护法》《野生动物保护法》等重点立法，做好《海域使用管理法》修改的前期研究工作。配合有关部门修改《城市房地产管理法》，制订规范房地产估价师注册管理的部门联合规章。根据自然资源管理改革和生态文明建设需要，开展自然资源前瞻性立法研究，加强立法储备，并积极开展全民所有自然资源资产管理、自然资源权属争议处理、国家自然资源督察等方面的立法研究。

## 第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛圆满结束

——求真学问 练真本领 知行合一 做实千家

共评出特等奖 3 个，一等奖 7 个，二等奖 14 个，三等奖 24 个，专项奖 8 个

由教育部公共管理类教学指导委员会、全国高校土地资源管理院长（系主任）联席会主办，中国农业大学土地科学与技术学院、中国土地估价师与土地登记代理人协会承办，广东省不动产登记与估价专业人员协会协办的第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛于 2022 年 9 月 18 日圆满落幕。大赛经过初赛、第一轮决赛和评委会严格公正筛选，共有 12 支代表队闯入第二轮决赛，经过专家打分最终评出特等奖 3 个，一等奖 7 个，二等奖 14 个，三等奖 24 个，专项奖 8 个。本届大赛以线上、线下相结合的方式举行。决赛开幕式由中国农业大学土地科学与技术学院副院长、中国土地估价师与土地登记代理人协会副会长朱道林教授主持。

开幕式及主题报告会上，中国农业大学教授、副校长林万龙致辞；教育部公共管理专业教指委副主任、南京农业大学教授欧名豪讲话。南京农业大学教授、大赛评委代表郭贯成作承诺发言。

中国土地估价师与土地登记代理人协会会长王军在讲话中重点介绍中估协有关情况，并表示土地估价（自然资源评价评估）和不动产登记代理行业是一个有希望的朝阳行业，具有光明的前途和未来。人才是行业未来发展的希望，欢迎有志青年学生和高校老师们积极主动加入到中估协与土地估价（自然资源评价评估）行业和不动产登记代理行业中来施展才华，干一番事业，让青春和理想在土地估价（自然资源评价评估）行业熠熠生辉，闪闪发光。近年来中估协先后参与了诸多行标、团标、技术指引与规程的制定，欢迎高校教师承接中估协的研究课题。在向广大学子与高校教师发出邀约的同时，王会长表示中估协

愿意践行服务宗旨，发挥桥梁和纽带作用，在促进土地估价（自然资源评价评估）领域产学研三方主体深度交流、沟通、融合方面做出更大贡献。

开幕式上有五位专家做了面向未来的不动产估价专题学术报告。南京农业大学教授吴群《中国特色土地价值价格理论初探》；中国国土勘测规划院研究员赵松《估价的基本问题——从土地到自然资源》；中国农业大学土地管理系副教授、系主任王健《面向创新与技能训练的不动产估价教学探索》；中国房地产估价师与房地产经纪人学会副秘书长王霞《涉执房地产处置司法评估常见问题解析》；广东省不动产登记与估价专业人员协会常务副会长薛红霞《群星闪耀天地宽，人才强业正当时》的报告，从行业规模、从业人员结构到薪酬水平等多方面介绍了行业发展现状，同时还为学生入行后的职业发展路径与职业规划做了全面指导，受到与会者好评。

本届大赛共收到了来自全国 65 所高校的 110 份有效参赛作品。为保证比赛结果的客观、公正，初赛期间组委会邀请并遴选出 30 余所高校与 48 家土地估价机构的 88 名评委对参赛作品进行了两轮评审。

为搞好本次大赛，主办单位、承办单位、协办单位进行了认真研究，制定比赛规则，严明比赛纪律，制定防疫措施，各参赛高校师生赛前做了充足的准备，各方的努力为大赛成功奠定了基础。这次比赛评委会鼓励参赛选手在打牢基础知识的同时勇于创新，勇于探索，关注前沿，鼓励理论与实践相结合。

第七届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛将由重庆工商大学承办。

### 协会动态

#### 中国土地估价师与土地登记代理人协会召开 2022 年上半年工作报告会

7月18日，中国土地估价师与土地登记代理人协会以线上线下形式召开2022年上半年工作报告会，并部署下半年重点工作。王军会长主持了会议，副会长周维纾、王庆泽、闫旭东到场参会，副会长邹晓云、雒爱萍、冯洪山、朱道林、刘占增、杨金元、吴跃民、岳晓武、赵吉禄、黄克龙、薛红霞、潘世炳以视频方式出席了会议。

会议听取了常务副秘书长鲍丽萍关于“协会上半年主要工作完成情况及下半年重点工作的报告”，秘书处综合事务部、财务部、职业资格管理部、会员服务部、教育培训部、技术标准部六部门上半年工作基本情况及优化工作程序等方面的措施，张天舒、姜玉琴等8名中层干部和职员近3年工作情况及自我评价。

会议认为，要坚持构建研究型、服务型协会的办会理念，做好优化与创新、深化与开拓工作，要形成学术研究、学术交流、标准制定规划，充分发挥行业专家在研究中的作用，推动理论研

究、技术创新研究、成果应用研究，特别是国家标准、行业标准、团体标准的研究，并将研究成果转化为会员服务内容，带动服务体系建设。

会议指出，优化与创新、深化与开拓，关键在于专业人才，要形成专业人才引进和培养规划，进一步加大研究人员和资金投入，在现有首席研究员、专家库、青年专家库、资深估价师等的基础上建立行业领军人物、总估价师等制度，做好行业团队建设。

会议强调，要充分做好面对更大挑战的准备，一定要有紧迫感、责任感、使命感，要多想行业发展大事，多谋行业长远大计，为行业发展努力创造更好的内部环境和外部环境，以实际行动迎接党的二十大胜利召开。

周维纾、邹晓云、王庆泽、朱道林、杨金元、岳晓武、薛红霞、潘世炳、闫旭东就行业发展、行业自律制度建设、协会秘书处团队建设等方面分别做了发言或提交了书面建议和意见。

#### 上海市土地估价师协会召开第二届第十次常务理事会

上海市土地估价师协会二届十次常务理事会于2022年7月21日通过腾讯会议线上召开。会议应出席常务理事15人，实到常务理事14人，符合《上海市土地估价师协会章程》规定。监事长陈凌岚，监事唐明磊、张玮列席会议，会议由当值会长胡亮主持。

常务副会长兼秘书长费思敏汇报了上半年以来协会各项工作。尽管疫情封控期间，工作受到一定影响，但还是努力完成成为会员服务、防疫

物资捐赠、继续教育线上培训、A级资信及资深会员推荐、司法评估机构申报组织、课题研究、机构备案、审裁鉴定、杂志编印等工作任务；汇报了协会《驻会工作人员薪酬管理办法》修改情况、减免2022年度会员单位会费30%的情况；重点汇报了换届筹备工作推进情况。7月初以来，成立了换届筹备领导小组和工作小组，制定了换届筹备实施方案，修改了《章程》，形成了理事会、监事会等各候选人建议名单，完成了法

定代表人离任审计和换届专项审计、换届大会相关会议材料等。副秘书长金吉甫汇报了《章程》修改说明。

与会常务理事对秘书处上半年以来各项工作给予肯定，经与会同志认真讨论，形成以下决议：

- 一、同意《上海市土地估价师协会驻会工作人员薪酬管理办法》；
- 二、同意 2022 年度单位会员会费减免 30%

方案：

三、同意换届大会相关会议材料及各候选人建议名单；

四、同意 8 月召开二届十次理事会，具体时间等行业管理部门和登记管理机关审议通过相关换届材料后确定；

五、同意 9 月 21 日召开三届一次会员代表大会。

### 《新形势下出让地价评估研究》课题中期专家咨询会线上召开

2022 年 8 月 4 日上午，由市局自然资源利用处牵头、我会合作参与的《新形势下出让地价评估研究》课题中期专家咨询会通过腾讯会议线上召开。会议由自然资源利用处苏斌副处长主持，自然资源利用处、地价所、协会及房估所、百盛评估 2 家机构的负责人和相关同志共 12 人参加了会议。

协会专家委员会主任杨斌介绍了课题推进情况，轮值会长贾明宝进行了补充。地价所副所长陈波对行业管理规范及估价技术规定的制定做了简要介绍。会上专家们对课题涉及的土地出让评估中需解决的口径进行了讨论，地价所所长曹玲燕对课题与估价技术规定的关联性问题给

出了参考建议。

自然资源利用处副处长苏斌指出：《新形势下出让地价评估研究》课题研究需要和地价所正在制定的估价技术规定结合起来一起推进，通过估价技术规定来明确评估口径，把遇到的问题逐一解决。同时，他还对课题下一步工作进行了安排，要求对课题板块切分的同时细化类别，做好利弊分析并提出可行性建议。

协会常务副会长兼秘书长费思敏表示要积极配合，加快课题研究进度，争取早日结题。

此次专家咨询会为课题内容的进一步完善指明了方向，奠定了基础。

规章制度

上海市规划和自然资源局

关于印发《本市建设项目涉及土地房屋征收工作程序》的通知

沪规划资源规〔2022〕7号

各区人民政府、各派出机构：

为进一步贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》，完善本市涉及土地房屋征收的建设项目工作流程，经市政府同意，现将修订后的《本市建设项目涉及土地房屋征收工作程序》印发给你们，请遵照执行。本文件自2022年8月25日起施行，有效期至2027年8月24日。

上海市规划和自然资源局  
上海市人力资源和社会保障局  
上海市住房和城乡建设管理委员会  
上海市房屋管理局  
2022年8月24日

本市建设项目涉及土地房屋征收工作程序

为进一步完善本市涉及土地房屋征收的建设项目工作流程，保障经济和社会发展用地需要，维护被征收相关主体合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规的规定，制定本工作程序。

一、征地前期工作阶段

1. 开展权属调查

在控制性详细规划或相关专项规划（详细规划层次）编制过程中，建设项目设计方案总体稳定、达到核发用地预审和选址要求的，行业主管部门或项目建设单位即可凭市、区规划资源部门开具的《土地权属调查边界确认单》开展房屋土地权属调查。

因实施阶段建设项目设计方案深化引起控制性详细规划或相关专项规划（详细规划层次）控制线及图则变更的，需进行规划调整的，按规划调整程序办理；符合详细规划实施深化适用条件的，按规划实施深化有关要求办理。

2. 核发《建设项目用地预审与选址意见书》

建设项目采取划拨方式取得土地的，应当申请办理《建设项目规划土地意见书》。市、区规划资源部门向建设单位核发批准文件、证照（《建设项目用地预审与选址意见书》）和附图（建设项目选址范围图）。

建设项目在取得用地预审和选址意见批准文件前，应具备用地范围基本明确、工程边界总体稳定等条件。



### 3. 国有土地上房屋征收和土地收回

在建设项目取得用地预审和选址批准文件后，区人民政府组织实施国有土地上房屋征收和土地收回工作。用地范围内有国有土地上房屋的，区规划资源部门向区人民政府上报《收回土地审核意见》，按照房屋征收和补偿程序执行。用地范围内无国有土地上房屋的，区规划资源部门向区人民政府上报《收回土地请示》，区人民政府核发《收回土地批复》并指定部门落实补偿工作，收地公告和通知由区规划资源部门发布。

### 4. 发布征收土地预公告

在建设项目取得用地预审和选址批准文件后，区人民政府应当在拟征收土地所在的镇（乡、街道）和村、村民小组范围内张贴征收土地预公告，公告期不得少于 10 个工作日，并采用网站、微信公众号等有利于社会公众知晓的渠道主动公开信息。同时，区规划资源部门应将拟征地范围、拟征收的集体农用地面积、所属村组等相关拟征地信息及时告知区人力资源社会保障部门。

征收土地预公告发布后，若拟征地范围涉及集体土地房屋补偿的，区征地事务机构应按信息公开要求发布《估价机构报名通知》，报名起止时间不少于 5 个工作日。镇（乡）人民政府、街道办事处负责组织估价机构的选定工作，并在估价机构确定后，将结果在拟征地范围内予以公告。

征收土地预公告发布后，任何单位和个人不得在拟征收范围内抢栽抢建。违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部分不予补偿。

征收土地预公告发布后，区人民政府应当组织有关部门，根据《关于开展征地社会稳定风险评估工作的指导意见（修订）》（沪规划资源施〔2022〕122 号）的要求，开展拟征收土地的社会稳定风险评估。

### 5. 开展土地现状调查及登记确认

#### （1）土地现状调查

征收土地预公告发布后，区人民政府应当组织区征地事务机构，会同镇（乡）人民政府或者街道办事处以及属地规划资源事务机构、村（居）民委员会、用地单位等，根据前期房屋土地权属调查情况，进一步开展拟征收土地的现状调查工作，包括对拟征收土地的权属、地类、面积等现状进行调查，对地上附着物权属、种类、数量等现状进行调查，对房屋及宅基地的权属、面积、房屋用途等情况进行调查等。

#### （2）补偿登记确认

拟征收土地的所有权人、使用权人应当在征收土地预公告规定期限内，持不动产权属证明办理补偿登记。

调查登记结果应当与拟征收土地的所有权人、使用权人进行共同确认，并将调查登记结果在拟征地范围内公布。

### 6. 制定补偿方案

区人民政府应当组织区规划资源部门、区人力资源和社会保障等有关部门，依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，拟定征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案以及被征地人员就业和保障方案。

### 7. 发布补偿方案公告

区人民政府应当在拟征收土地所在的镇（乡、街道）和村、村民小组范围内张贴《征地补偿安置方案公告》、《征地房屋补偿方案公告》和《被征地人员就业和保障方案公告》，公告期不得少于 30 日，并采用网站、微信公众号等有利于社会公众知晓的渠道主动公开信息。其中，《征地补偿安置方案公告》和《被征地人员就业和保障方案公告》应当同时张贴。

在方案公告期间，区人民政府应当组织区征地事务机构、镇（乡）人民政府、街道办事处等有关部门，就征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案、被征地人员就业和保障方案听取被征地的

集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。

### 8. 组织听证

多数被征地农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案、被征地人员就业和保障方案不符合法律、法规规定的，区人民政府应当组织相关部门召开听证会。其中，“多数”即被征地范围内半数以上的集体经济组织成员。是否为“集体经济组织成员”以及“集体经济组织成员”总数由被征地村集体经济组织认定和提供。

根据法律、法规的规定和听证会的情况，确需修改征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案、被征地人员就业和保障方案的，区人民政府应当修改方案并再次公告。

### 9. 确定补偿方案

区人民政府根据法律、法规规定和听证会等情况确定征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案以及被征地人员就业和保障方案后，应当组织有关部门落实相关费用，并于5个工作日内在拟征地范围内发布《征地补偿安置方案确认告知书》、《征地房屋补偿方案确认告知书》。

若拟征地范围发生变化的，新变化的范围内需重新开展方案拟定、公告等相关征地前期工作。新变化的范围可以依据办理变更批复后的项目用地预审与选址意见书明确的用地边界确定。

### 10. 签订附生效条件的补偿费用支付协议和补偿协议

用地单位与区征地事务机构签订附生效条件的征地补偿费用支付协议、附生效条件的征地房屋补偿费用支付协议；用地单位与镇（乡）人民政府、街道办事处签订附生效条件的被征地人员落实社会保障费用和生活补贴费支付协议。区征地事务机构（或经其委托的实施单位）与被补偿人签订附生效条件的征地补偿安置协议和附生效条件的征地房屋补偿协议。

~10~

个别确实难以达成征地补偿安置协议或征地房屋补偿协议的，区人民政府应当在申请征收土地时如实说明情况。其中，“个别”即被补偿人未签订协议数少于等于总协议数的20%或者不满10户。前期已经协议置换的，在区人民政府如实说明后，可以纳入基数计算。区人民政府应做好协议置换信息公开工作，并妥善处理好信访矛盾。国家重点建设项目中控制工期的单体工程和因工期紧或者受季节影响急需动工建设的工程需要报批的，区人民政府在承诺保障被补偿人利益的前提下可以报批，但未签订协议数应少于总协议数的三分之一。

## 二、农转用征收报批和核发供地批文阶段

### 11. 报批农转用、土地征收和核发供地批文

在相关征地前期工作已完成、建设项目已取得工程可行性研究报告批复的前提下，区人民政府方可向市人民政府申请农转用征收土地，并按规定上报请示等相关材料。建设项目属于国务院审批权限的，建设单位（缴款单位）应与镇（乡）人民政府或街道办事处签订社会保障费用预缴协议，并将协议中确定的社会保障费用预缴至镇（乡）人民政府或者街道办事处缴纳社会保障费用指定账户，作为项目征地批复后正式办理被征地人员社会保障的保证资金。

在建设项目落实用地计划指标、完成相关规费缴纳后，根据《中华人民共和国土地管理法》等规定，由有批准权的人民政府批准农转用征收。

根据建设项目范围内涉及的农转用征收批文、国有土地收地批复和房屋征收决定，市（区）人民政府向市（区）规划资源部门直接核发供地批文。

能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目中，控制工期的单体工程和因工期紧或者受季节影响急需动工建设的其他工程，可按国家和本市相关规定，由区规划资源部门向市规划资源部门申请办理先行用地手续。

抢险救灾、疫情防控等急需使用土地的，可以先行使用土地。其中，属于临时用地的，用后应当恢复原状并交还原土地使用者使用，不再办理用地审批手续；属于永久性建设用地的，建设单位应当在不晚于应急处置工作结束六个月内申请补办建设用地审批手续。

### 三、农转用征收批后阶段

#### 12. 发布征收土地公告

农转用和土地征收经依法批准后，区人民政府应当自收到批准文件之日起十五个工作日内在拟征收土地所在的镇（乡、街道）和村、村民小组范围内发布征收土地公告，公布征收范围、征收时间等具体工作安排，公告期不得少于 10 日，并采用网站、微信公众号等有利于社会公众知晓的渠道主动公开信息。征收土地公告发布之日，即为相关补偿协议生效日。

#### 13. 落实补偿

区征地事务机构应当按生效的支付协议向用地单位收取征地补偿费用、征地房屋补偿费用，并按生效的补偿协议将征地补偿费用、征地房屋补偿费用支付给被补偿人。

镇（乡）人民政府、街道办事处根据农转用征收批文中的农用地面积、公安派出所提供的现有年满 16 周岁农业人数，核算落实就业和保障的人数及人员分类等情况。用地单位应当根据社会保障费用和生活补贴费支付协议将社会保障费用和生活补贴费支付给镇（乡）人民政府、街道办事处等有关单位。

无法达成征地房屋补偿协议的，按照《上海市征地房屋补偿争议协调和处理办法》（沪规土资规〔2021〕7 号）等相关规定执行。

#### 14. 补偿结案

征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案实施完成后，区规划资源部门出具《征地补偿安置方案结案表》、《征地房屋补偿方案结案表》。市社保中心完成备案后，为被征地人员办理参加社

会保险手续，并出具《被征地人员就业和社会保障备案证明》。其中，征地补偿安置协议履行完毕可视为征地补偿安置方案实施完成。符合下列情形之一的，可视为征地房屋补偿方案实施完成：

（1）已全部签订征地房屋补偿协议的；

（2）未全部签订征地房屋补偿协议，但对未签订协议的被补偿人已作出征地补偿安置决定或责令交出土地决定，且被补偿人在规定期限内未申请行政复议或提起行政诉讼，或者被补偿人申请行政复议或提起行政诉讼，复议机关已作出复议决定或司法机关已作出生效裁判且复议决定或生效裁判维持征地补偿安置决定或责令交出土地决定的。

### 四、规划许可阶段

15. 核发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》

涉及的集体土地征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案、被征地人员就业和保障方案实施完成、国有建设用地签订收回补偿协议及其房屋征收补偿完成后，市、区规划资源部门应根据建设单位申请核发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。划拨土地项目将划拨决定书内容纳入建设用地规划许可证批准文件，除特殊情况外不再单独核发。具备相关条件的，可以将《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》合并办理，核发规划许可证。

对于有特殊工期要求的重大项目，个别征地房屋补偿协议或国有土地房屋征收补偿协议或国有土地收回补偿协议难以达成的，在满足征地补偿安置结案、用地单位已将被征地人员就业和社会保障费用支付给镇（乡）人民政府或街道办事处、收回国有土地已批复并公告和通知（划拨土地公告满 1 个月、出让土地公告满 6 个月）、征地补偿安置决定或责令交出土地决定（或房屋征收补偿决定）已作出的条件下，由有关镇（乡）

人民政府、街道办事处出具承诺被征地人员落实就业和社会保障办结时限等相关情况说明,并经区人民政府同意,且建设单位同时承诺先期施工不影响被征收权利人和利害关系人合法权益后,市、区规划资源部门可采取告知承诺方式核发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

对于有特殊工期要求的重大项目,建设单位可分段(区)凭《土地权属调查边界确认单》开展房屋土地权属调查。市、区规划资源部门可根据建设项目设计方案的完整性、征收补偿实施情况,以及建设单位支付补偿费用的财务凭证和经区人民政府同意的镇(乡)人民政府或街道办事处出具的关于征收补偿实施情况的说明,分段(区)核发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

### 16. 开工放样复验

建设单位应在《建设工程规划许可证》有效期内、现场开工建设前,申请开工放样复验或备案。分段(区)开工的,开工范围应与分段(区)

核发的《建设工程规划许可证》相对应。

## 五、验收登记阶段

### 17. 竣工规划资源验收

建设项目竣工规划资源验收按照本市工程建设项目竣工规划资源验收管理的相关规定及相应标准执行,通过验收后核发《建设项目竣工规划资源验收合格证》。

对于分段(区)核发《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》的建设项目,可以申请相应段(区)竣工规划资源验收。

对于采取告知承诺方式核发《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》的建设项目,应在集体土地征地补偿安置方案、征地房屋补偿方案、被征地人员就业和保障方案实施完成、国有建设用地签订收回补偿协议及其房屋征收补偿完成后,申请竣工规划资源验收。相关承诺履约未完成的,不得通过验收。

### 18. 不动产登记

按照国家和本市法规规定,办理不动产登记。

## 中估协关于印发《中国土地估价师与土地登记代理人 协会分支机构管理办法》的通知

中估协发〔2022〕34号

各会员:

《中国土地估价师与土地登记代理人协会分支机构管理办法》于2022年8月11日经中国土地估价师与土地登记代理人协会第五届常务理事会网络会议(8.11)表决通过,现印发实施。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2022年8月11日

## 中国土地估价师与土地登记代理人协会分支机构管理办法

### 第一章 总则

**第一条** 为加强和完善中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下称本会）对所属分支机构的监督管理，根据国务院《社会团体登记管理条例》、民政部关于全国性社会团体分支机构规范管理的相关条款和本会章程有关规定，制定本办法。

**第二条** 分支机构是根据土地估价（自然资源评价评估）、不动产登记代理行业和本会发展需要，依据本会章程所规定的业务范围划分设立的机构。

**第三条** 分支机构是本会的组成部分，接受本会的统一指导，不具有法人资格，不另行制定章程。

**第四条** 分支机构在本会理事会或常务理事会的授权范围内履行职责和开展工作。分支机构独立运行，日常事务由本会秘书处负责。

### 第二章 分支机构的设立

**第五条** 分支机构的设立应符合本会章程规定的宗旨和业务范围，有利于行业发展和本会工作的开展，为行业技术服务、发展研究、业务拓展、工作落实等提供有力支撑。

#### 第六条 分支机构设立条件

（一）有规范的名称。分支机构名称前应当冠以本会名称。如：中国土地估价师与土地登记代理人协会 XX 专业委员会、中国土地估价师与土地登记代理人协会 XX 工作委员会等。

（二）有符合本会章程规定的业务范围。各分支机构的业务范围原则上不应重复、类似。

（三）有符合条件的分支机构负责人。各分支机构的负责人应具备专业领域相应的资历，最高任职年龄不得超过 70 周岁，连任不超过 2 届。

#### 第七条 分支机构设立程序

（一）由秘书长根据行业发展情况提出拟设立分支机构的建议、提名分支机构负责人候选人。

（二）秘书处根据建议起草设立分支机构的相关材料，报理事会审议表决。理事会闭会期间由常务理事会审议表决。

#### 第八条 分支机构组织架构

（一）分支机构由主任、副主任和专家委员组成。

（二）主任和副主任为分支机构负责人，由理事会或常务理事会表决通过后聘任，与本会理事会同期换届。

（三）专家委员由各分支机构主任选聘，本会专家（含青年专家）优先。

**第九条** 分支机构设立后，由秘书处在本会网站进行公告，接受社会监督。

### 第三章 分支机构的责任

**第十条** 分支机构应严格按照本会章程和本办法的要求，在理事会或常务理事会赋予的职责范围内开展活动。

**第十一条** 分支机构应主动了解国内外行业发展动态，开展相关研究，提出与行业发展有关的法规、政策、管理、技术等方面的意见和建议。

**第十二条** 分支机构应按时完成理事会、常务理事会或会长办公会交办的工作任务，工作任务完成后应及时汇报工作结果。

**第十三条** 分支机构开展活动和对外宣传时应使用全称，不得将本会与分支机构的名称断开、省略；英文译名由本会核定，英文译名应与中文名称一致。

**第十四条** 未经理事会或常务理事会授权或批准，分支机构不得以本会名义进行活动，不得与其他民事主体合作开展活动，严禁开展评

选、评比活动。

**第十五条** 分支机构不得发展会员、收取会费、接受捐赠。

**第十六条** 分支机构不得设立下属机构、私刻公章和印章。

**第十七条** 分支机构应遵守本会财务管理制度，全部收支须纳入本会财务统一核算、管理，不得计入其他单位、组织或个人账户。

### 第四章 分支机构决策规则

**第十八条** 分支机构实行专家议事制度。对理事会、常务理事会或会长办公会交办的工作任务，各分支机构负责人应组织专家委员共同讨论并完成。

**第十九条** 分支机构实行集体决策制度。涉及全行业的重大事项，各分支机构负责人应召开分支机构工作会，以会议表决的形式做出决策。

**第二十条** 分支机构工作会应有不少于三名（含）专家委员（含主任、副主任）参加，经到会三分之二及以上专家委员投票同意方可形成决议。会务工作由秘书处负责。

**第二十一条** 分支机构议定的事项、分支机构工作会的决议等，由秘书处负责支持、配合或落实。

### 第五章 分支机构的变更、终止和撤销

**第二十二条** 秘书长有权对分支机构提出变更或终止的建议。

#### 第二十三条 分支机构变更、终止程序

（一）由秘书长根据实际情况提出拟变更分支机构负责人、业务范围等方面的建议，或提出拟终止分支机构的建议。

（二）秘书处根据建议起草变更或终止分支机构相关材料，报理事会或常务理事会审议表决。

**第二十四条** 分支机构拒不服从本会领导和管理、不能正常开展业务活动，或与非法社会组织存在勾连造成严重影响的，将予以撤销。

#### 第二十五条 分支机构撤销程序

（一）由秘书长根据实际情况提出拟撤销分支机构的建议。

（二）秘书处根据建议起草撤销分支机构的相关材料，报理事会或常务理事会审议表决。

**第二十六条** 分支机构变更、终止或撤销后，由秘书处在本会网站进行公告。

### 第六章 附则

**第二十七条** 本办法由中国土地估价师与土地登记代理人协会负责解释。

**第二十八条** 本办法经本会理事会或常务理事会表决通过后实施。

## 学术交流

## 历史宏观因素对房地产价格影响分析

上海房地产估价师事务所有限公司 刘琦

**摘要:** 中国自改革开放后, 房地产进入市场化改革, 房地产价格大幅上升, 成为国民最关心的话题之一。房价高企, 对人民生活压力巨大, 稳定房价成为历届政府重要的政府工作之一, 并出台了多项政策, 防止房地产价格过快上涨, 保障房地产市场的稳定。从历史进程来看, 房地产价格上涨受历史宏观因素的影响, 本文从此角度分析中国房地产价格大幅上升的原因, 并对未来房地产业的发展提出建议。

**关键字:** 房地产价格; 货币供应; 供需关系; 房地产金融

## 一、研究背景

作为房地产估价行业的从业人员, 房地产价格的高低一直是我们关心和研究的课题, 因为房地产价格不仅是我们的估价结果, 也是房地产业整体的表现形式, 任何有关房地产的建筑、质量、品质、风格等等有形或无形的因素, 最终都反映在了房地产价格上。

纵观房地产价格的历史变化, 自改革开放, 1998 年我国实行房地产商品化以来, 房地产价格以“飞速攀升”来形容不为过。根据国家统计局可查询到的数据, 自 2000 年起, 至 2020 年, 商品房平均销售价格指数 (2000 年为 100) 为 466.86, 即房价上涨了约 366%。见图 1。

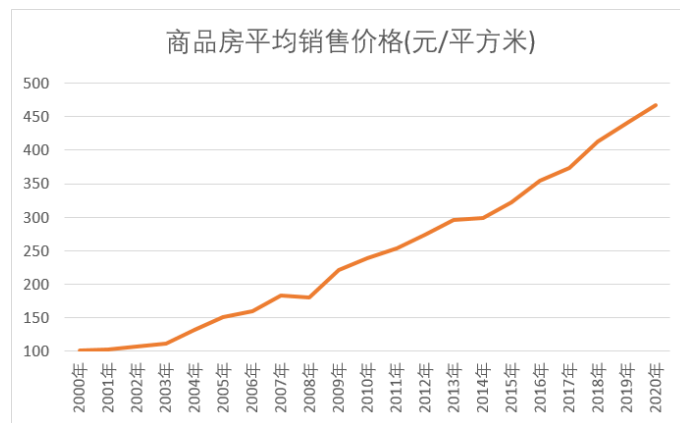


图 1

分析 20 年来房地产价格大幅上涨的原因, 笔者认为在历史趋势下, 仅仅讨论某地“地王出世”、某某学区房天价出售等突发因素, 不足以解释 20 年来房地产价格持续上涨的原因, 应该从历史宏观因素角度来分析、理解。笔者认为有

三大因素在过去 20 年的历史上对房地产价格的上涨有着深远的影响, 分别是货币供应、供需关系和房地产金融。

## 二、货币供应对房地产价格的影响

改革开放前, 中国自身货币体系与国际不接

轨，只用来进行国内分配。货币的作用是，对国内生产商品在国内分配进行结算，不参与国际结算。年纪稍长的人还有印象，上世纪 70、80 年代，有的商品还是以“分”为单价进行售卖，一分钱也能买到东西。到了现在，随着通货膨胀上升，一分钱几乎买不到什么东西了。

改革开放后，为了与国际接轨，纳入国际商品交易体系，中国不得不大量增发货币。根据相关数据，中国货币总量（M2）2000 年是 134,610.29 亿元，2020 年货币总量（M2）是 2,186,795.89 亿元，增加了 15 倍。20 年增涨情况见图 2：

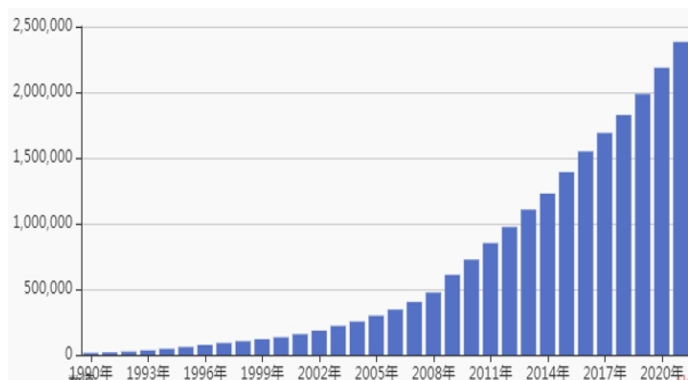


图 2

中国货币大量增发，有两个主要原因。

1、改革开放需大量引入外资，根据中国的外汇管制措施，外汇不能在中国国内自由流通。直观感受就是，在国内我们不能拿美元来进行交易。对应措施是，输入多少外资，按当时汇率，等量增发人民币，导致人民币供应量大增。

2、中国加大对国内投资，主要是通过商业银行放贷进行的，商业银行在放贷过程中，创造了大量货币。从学术上说，商业银行是不具备发行货币的权力的，他们只能通过信贷关系，使得在银行体系内流通货币量扩大，这种金融行为——通俗的说，就是商业银行吸收存款、发放贷款，形成新的存款额，最终导致银行体系存款总量增加的过程，被称为“货币创造”。举个例子说，假设 A 把 1 万元存进银行，银行要支付利息，就要这 1 万元借贷出去，赚取利息差。B 拿到了这 1 万元贷款，向 C 交易商品，C 赚到这 1 万元后，又把这 1 万元存进银行，银行的存款就变成了 2

万元。这样累积下去，银行账户上的钱就在无止境增加。理论上商业银行可以无限创造货币，不过现实中政府规定了法定准备金率，假设是 20%，意味着银行的存款必须留下 20%不能贷出去，剩余的 80%可以创造货币。经过推导，我们可以得出，商业银行能够创造货币的总量和法定准备金成反比，如果法定准备金率是 20%，那么商业银行可以创造 5 倍的货币。

对应外资增加人民币，和商品创造货币，这两大原因，导致货币总量大幅增加。在社会商品供给不能等幅度增加的情况下，商品的标价，也就是价格，自然会提高。房地产也是商品的一种，价格当然也会上升。

### 三、供需关系对房地产价格的影响

仅从货币供应角度理解房地产价格上涨的原因还不足，因为货币供应大增，物价普遍上涨，但是根据国家统计局可查询到的历年 CPI 计算，自 2000 年起，至 2021 年，中国 CPI 指数是 160.29（2000 年为 100），即物价上涨了约 60%，见下



图。而房地产价格 20 年上涨了 366%，我们需要从供需关系再认识房地产价格的上涨。

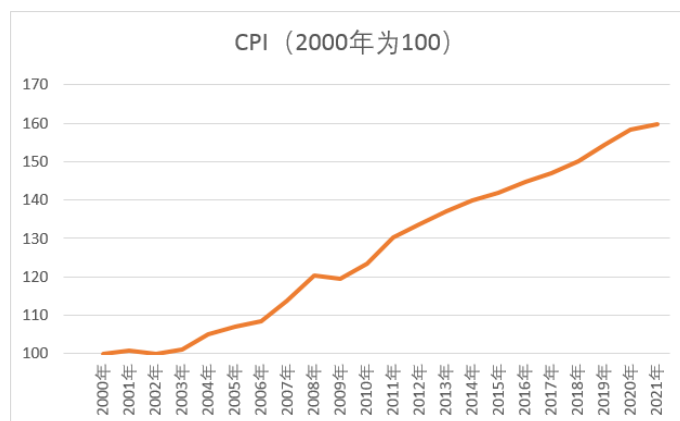


图 3

从经济学上的供需理论可知，商品的供需关系决定了商品的价格。房地产也是商品的一种，而房地产的供需关系是一种比较特殊的供需关系。

从需求层面来看，过去 20 年来，房地产的需求大幅增加，其中有市场的原因，也有人口流

动的原因。

1、从房地产市场本身来看，在过去 20 年，经历过三次人口普查，根据国家统计局的数据显示，中国人均住房面积从 24.3 平方米增加到 41.79 平方米，城镇化率从 36.2%增加到 63.9%，见表 1。

表 1

人口普查名称	发表年份	人均住房面积	城镇化率 (%)
第七次人口普查数据	2020 年	41.76	63.9
第六次人口普查数据	2010 年	31.06	49.7
第五次人口普查数据	2000 年	24.3	36.2

对比发达国家，人均住房面积为 60 平方米，城镇化率为 86%，还有一定的差距，中国要继续工业化、现代化，以上 2 个指标与发达国家还有一定的差距，表明中国对房地产还有大量的需求。

②从人口流动看，过去 20 年，人口大量向东南沿海城市，或省会城市集中，带来了大量的房地产需求。

分析其原因，一是经济发展的需要。中国经济发展早期需要大量的劳动密集型产业，导致人口集中。经济发展中的商业创新、商业协作，也

需要在人口相对集中的情况下才能发酵、发展，客观上推动了人口的集中。

二是乡村衰败导致人口向城市集中。从人口的来源地分析，大量人口来自农村，而乡村衰败是这些人口大量走出，进入大城市的原因。乡村衰败可总结为 2 个原因，(1) 商品货币化以后，导致原来在乡村的商品分配方式被破坏。乡村原来的生产方式不能够让农民获得现代生活所需足额的现金，农民不得不到城市打工赚钱。(2) 原来乡村的“百业”在职业化资格认证后，不得不进入大城市。原来的乡村是各种行业齐全，比

如铁匠、木匠等。市场化后，部分职业需资格认证，例如私塾老师被教师取代，村医被医生取代，导致这些职业所代表基础配套设施在乡村缺失，农民不得不进去城市去弥补这方面的缺失。

综上所述，一个是房地产市场本身的原因，一个是乡村人口大量进入城市的原因，在过去20年，导致中国房地产需求大幅提高。

从供应层面来看，房地产也有其特殊性，不能像其他一般商品，能通过扩大生产来大幅提升供应量，总体来看房地产供应相对较少。

首先，土地资源是稀缺的。在我国的土地管理制度下，为保证耕地红线和自然资源，可供开发为房地产的土地是有限的。在一个城市中，区位也是稀缺的，某个区域的繁华程度、交通、公共服务设施、景观，某一宗地占据了，其他宗地就没有了。

其次，房地产开发的周期是比较长的。房地产开发需要通过土地招拍挂、施工、验收、营销的环节，才能上市，一个房地产项目的开发周期一般要2-3年，长的3-5年。房地产不同于其他商品，可以在短时间内大量生产，也是导致房地产供应量不足的原因。

需求量大，供应不足，是房地产价格的涨幅高速攀升的原因之一。

#### 四、房地产金融对房地产价格的影响

房地产业属于资金密集型行业，在商品化、货币化后，金融便在房地产业中占据主要位置。无论开发商还是购房者，都需要贷款融资来完成房地产交易。金融资本为何独钟房地产业？首先，房地产是优质投资品，具有保值和增值属性，风险较小，且房地产的不可移动性，也为违约处置，拍卖变形提供了便利。其次，中国的其他投资市场不发达，房地产成为主要的投资渠道。例如股市，中国股市发展至今不能提供长期、稳定的投资收益，在2001年股灾，2007年股灾，2015年股灾后，股票指数长期不能回到股灾前的水~18~

平，导致大量资本退出股市。

房地产金融对房地产价格形成了正反馈作用，导致房地产价格不断上涨。房地产企业通过金融获得资金支持，保证房地产项目顺利开发，购房者也通过抵押贷款方式购买房地产。开发商获得资金后，继续购地，增加房地产供应；购房者通过借款持续买房，双方面形成房地产市场的繁荣，价格上升。对于银行信贷层面来说，房地产是优质投资品，持有房地产资产信贷的资本价值增加，可以起到改善银行和其他金融机构资产的安全和质量，提高金融业的利润及保障资本充足率的作用，银行又进一步提高对房地产的贷款，房价进一步上升，起到循环往复的作用。

#### 五、总结和建议

从历史宏观角度来看，货币供应、供需关系、房地产金融三大因素导致房地产价格过快上涨。笔者在《上海土地估价工作通讯》2016年第三期，《关于高溢价率土地成交案例在市场比较法中的适用性分析》一文中，仅分析了“地王”的土地价格和开发完成后的房价，以及之间的关系，仅研究了其价格表现形式，未深入探讨其背景，也是笔者当年的研究水平和研究深入不足。

从历史宏观角度分析房地产价格，我们可以看出，房价的快速上涨与我国在改革开放时期面临的国际国内经济环境，以及对应的国家政策有关，属于客观规律，可以排除阴谋论。另一方面，房价的快速上涨，我们需要警惕其中的房地产泡沫风险和金融风险。上世纪90年代的日本房地产泡沫破裂和2008年美国次贷危机已经给了我们警示。在新的国际形势和国内外双循环经济发展背景下，稳定的房地产对我国经济至关重要。其一，坚持“房住不炒”的总基调，抑制投资泡沫，让房地产回归实体经济和居住属性。其二，在十九大“乡村振兴战略”的总方针下，在一些城镇化率较高的城市试点逆城镇化，合理疏导人口流动。其三，在国际上主要国家正在量化宽松

的背景下，我国应坚持稳健的货币政策。其四，有效降低房地产金融化。虽然房地产不会完全去金融化，但可以通过调整信贷政策推动房地产企业转型升级和多元化发展，建设和完善保障性住房体系，推动租售并举的新型房地产市场。

最后，房地产价格是一个宏大的课题，笔者从自身水平出发，研究历史宏观因素对房地产价格的影响，只是冰山一角，其中必然有不足之处，欢迎探讨和指正。本文提到的某些词汇，比如“货币创造”、“乡村衰败”等，不带任何感情色彩和价值判断，仅是事实陈述。

### 参考文献：

- [1]田磊. 房地产价格波动、货币政策与中国经济波动研究[D]. 华中科技大学, 2013(5).
- [2]陆宏广. 我国房地产泡沫与金融风险研究[D]. 江西财经大学, 2017(6).
- [3]高惺惟. 防范房地产金融风险及思考[J]. 中国金融, 2021(18): 19-20.
- [4]陆岷峰、欧阳文杰. 中国房地产与房地产金融七十年运行轨迹、经验与展望——兼论房地产去金融化[J]. 长春金融高等专科学校学报, 2019(5): 5-30.

## 上海市高端办公楼宇价格指数研究

上海联城房地产评估咨询有限公司 许军 黄海生 陈敏

**摘要:** 办公楼是现代企业办公的主要场所, 办公市场的发展水平一定程度上是对城市商贸活动活跃度的体现, 上海作为我国商业贸易最发达、经济国际化程度最高的城市, 高端办公楼的数量和质量都在全国首屈一指。本文在厘清了高端办公楼的定义、梳理分析上海高端办公楼现状后, 选取了分布于 15 个板块的 233 个高端办公楼样本点, 通过调研基本情况以及运用帕氏指数等定量分析方法得出高端办公板块的租金价格走势, 形成具有指导性的上海市高端办公楼宇租赁价格指数参考; 最后对价格指数的变动趋势及影响因素进行分析, 探索上海高端办公楼宇租金与楼宇价值表现的相关性, 为政府部门、办公楼投资商及潜在承租人提供决策依据。

**关键字:** 高端办公市场; 租赁价格指数; 相关性

### 一、上海市高端办公楼租金指数研究背景及意义

办公楼宇是商品经济发展和社会专业化分工的产物, 是企业商务、办公活动的主要场所。一个城市办公市场的发展水平在一定程度上是对城市金融、贸易等商务活动活跃程度的体现, 是一个城市综合竞争力、商务聚集度的核心标识。但目前办公市场成交数据与经济基本面之间的相互关系并没有被充分挖掘, 对办公市场投

资、运营、选址等方面的实践定量研究尚未引发足够关注, 对办公市场价格形成机制与预测模型方面的探究也待深入。

近年来, 上海传统办公楼的开发经营模式不断受到新模式的冲击, 同时, 受新冠疫情影响, 办公楼租金下跌, 空置率持续攀升, 上海办公市场的租售状况引发市场的广泛关注。由此, 有必要对上海办公楼宇的微观因素进行系统的研究。

## 上海土地估价工作通讯

本次研究将通过分析大量的房地产相关数据,形成具有指导性的上海市高端办公楼宇租赁价格指数,对办公楼宇未来的发展态势作出判断,为相关企业提供准确的战略情报和科学的决策依据;同时,还将为政府部门科学地制定房地产市场调控政策、中小投资者投资或租赁办公楼宇提供客观可靠的数据支持;最后,通过本次高端办公楼租金指数研究,探索分析上海高端办公楼宇租赁价格与楼宇价值表现的相关性,为今后动态监测上海市高端办公楼宇租赁价格和整体市场价值波动状况等,提供参考指标体系。

### 二、上海市高端办公楼、租金指数研究定义

(一)、高端办公楼宇定义及样本点分布本文研究主要从办公楼宇所处的区位状况、建筑物

实物状况、物业权益状况、物业管理状况等 4 个维度,对上海高端办公楼进行定义,具体为:位于上海市浦东陆家嘴板块、南京路沿线、淮海路沿线等 15 个 CBD 范围内,交通便捷、配套设施齐全、内外部装饰装修精致环保,单体建筑面积规模较大(核心商务区及中央拓展区大于 3 万平方米、新兴商务区大于 2 万平方米),60% 以上建面由单一业主长期持有,具有较高日均单位租金水平(根据高端办公物业样点楼盘租金价格的分布,用统计方法确定租金下界),物业管理品质优良的高层办公楼。随着上海城市建设发展状况,符合“高端办公楼”定义的样本点将保持动态更新。高端办公楼的板块划分、物业划定标准具体见下表:

表 1 纳入研究范围的板块及所属商务区分类

序号	核心商务区	中央拓展区	新兴商务区
1	南京西路板块	衡山路板块	五角场板块
2	陆家嘴滨江板块	南外滩板块(黄浦滨江)	四川北路板块
3	人民广场板块	北外滩板块(虹口滨江)	虹桥古北板块
4	淮海中路板块	徐家汇板块	浦东世博板块(浦东滨江)
5			龙华机场板块(徐汇滨江)
6			东外滩板块(杨浦滨江)
7			大虹桥板块

表 2 高端办公物业划定标准

指标分类	办公分区	核心商务区	中央拓展区	新兴商务区
	衡量指标			
基本条件	租金(元/㎡·天)	>=7	>=5	>=4
	办公面积(㎡)	>=30000	>=30000	>=20000
	建筑&设备设施品质	建筑外观、大堂、公共区域等现代时尚、设计感强;建筑用材高端环保;标准层室内净高不低于 3.2 米;设备设施配置高端充裕、运行维护高效稳定		
	物业管理公司(元/㎡·月)	五大行、国际知名物业管理公司、国内知名物业管理公司;		
		物业费>=30	物业费>=20	物业费>=15
	标准层面积(㎡)	>=1500	>=1000	>=1000
	地上层数	>=20	>=15	>=10
	所有权	全部归属于单一业主或 60% 以上建面为单一业主所有		
附加条件	交通通达度	地铁上盖或距离地铁出入口 500 米范围内		
	电梯服务面积(㎡)	<=300	<=400	<=500
	电梯等待时间	<=30s	<=40s	<=40s
	智能化设备	具备完善的 5A 系统;先进的物业管理系统		
	绿色建筑	LEED 认证、WELL 认证、区域标杆楼宇		

根据所处板块要求及物业划分标准，经统计，上海市高端办公项目目前约有 400 个，占比全市办公项目总量的 7%，高端办公项目大多集聚在传统核心办公区：浦西的南京西路、人民广场、淮海中路板块和浦东的陆家嘴滨江板块等。除此之外，徐家汇、黄浦滨江、衡山路、北外

滩等板块高端办公聚集度也较高，紧密承接传统核心办公区域的商务办公需求。大虹桥、世博（前滩）、东外滩等板块凭借区域利好规划，板块内高端办公楼相对也较集中。整体呈现：传统商务区密集、新兴商务区点状分布的格局。高端办公项目具体分布如图 1 所示：

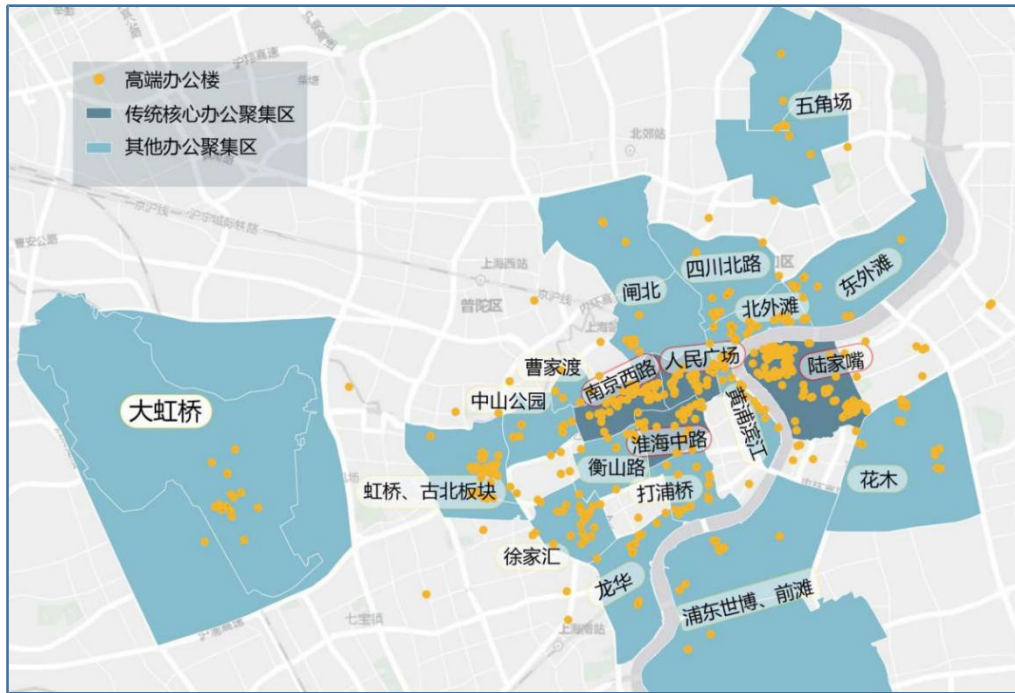


图 1 上海市高端办公集聚区及高端办公项目分布

(二)、高端办公楼宇租赁价格指数定义 以所有符合“高端办公楼”定义的办公楼盘为研究对象，每季采集全样本办公物业“中区”日均每平方米（建筑面积）单位租金，计算形成上海市高端办公楼“平均基准租金”，并以 2018 年第一季度“平均基准租金”作为基期（租赁指数 100），后续每季期初采集全市“平均基准租金”，依据相对于基期的变动情况，形成每季度的租赁价格指数。

### 三、上海市高端办公楼租金指数研究路径

(一)、租赁价格指数类型的选定 由于高端办公是指满足高端办公筛选条件的办公楼宇，高端办公楼的数量在不同的报告期可能会发生变化；因此采用帕氏指数类型，即以当期（报告期）

高端办公及其数量加权计算价格指数，更能反映高端办公整体的水平。

(二)、租赁价格数据来源与更新机制 租赁价格指数计算相关的数据包括办公楼栋基础信息、租金价格信息等，主要来自于：上海市物业管理行业协会、100 余家物业管理公司、联城数据库。对于选定的 15 个高端办公集聚区，联城数据库中所涉及的办公项目共 1100 余个。综合考虑其区位、实物、权益、物业管理等因素，并且限定租金值位于整体租金的均值或中位数以上，从中选择出了 233 个“高端办公”，对其进行租金指数监测进而反映上海高端办公的租金整体变化情况。全体办公项目与拟选择高端办公项目的租金价格分布如下图所示。



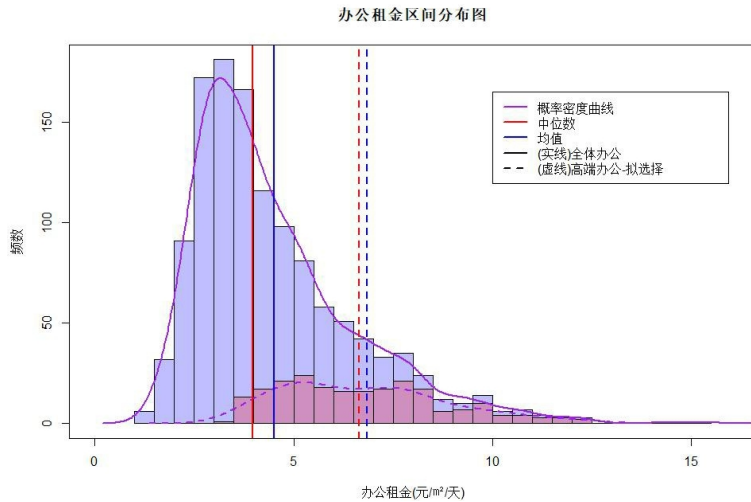


图 3 全体办公项目与拟选择高端办公项目的租金价格分布直方图和概率密度分布曲线，以及它们分别的中位数、均值

(三)、租赁价格指数计算过程

以 2018 年第一季度为基期，全市和各聚集区的基期指数计算方式如下：计算基期的全市所有高端办公租金均值（截尾 5%）为  $\bar{p}^0$ ，第 m 聚集区的高端办公的租金均值为  $\bar{p}_m^0$ ，其中上标 0 表示基期。置基期全市的高端办公租金指数为  $I^0=100$ ，那么第 m 聚集区的指数为

$$I_m^0 = \frac{\bar{P}_m^0 \cdot I^0}{\bar{P}^0} = \frac{100\bar{P}_m^0}{\bar{P}^0}$$

全市和各聚集区的各报告期指数计算方式如下：对各个高端办公楼栋，分别计算各期的租金价格季度环比涨跌幅。然后按照聚集区，以办公楼栋的地上办公面积为权重，对当期有效样点的涨跌幅进行聚合，计算得到聚集区的平均涨跌幅；再以各聚集区的总地上办公面积为权重，对聚集区的平均涨跌幅进行加权汇总，

得到全市的平均涨跌幅。具体计算如下：

1、聚集区涨跌幅及指数计算公式：

$$Q_m^t = \sum_{i=1}^{N_m} \left( \frac{P_{mi}^t}{P_{mi}^{t-1}} - 1 \right) A_{mi}^t / \sum_{i=1}^{N_m} A_{mi}^t \times 100\%$$

$$I_m^t = (1 + Q_m^t) \cdot I_m^{t-1}, t = 1, 2, \dots$$

其中  $Q_m$  表示 m 聚集区在第 t 期的租金涨跌幅， $p_{mi}$  表示 m 聚集区内第 i 个高端办公样点在第 t 期的租金价格， $A^t$  表示 m 聚集区内第 i 个高端办公样点在第 t 期的办公面积； $N_m$  表示 m 聚集区内的高端办公样点数量， $I^t$  表示 m 集区在第 t 期的租金指数。

2、全市涨跌幅及指数计算公式

$$Q^t = \sum_{m=1}^M Q_m^t A_m^t / \sum_{m=1}^M A_m^t \times 100\%$$

$$I^t = (1 + Q^t) \cdot I^{t-1}, t = 1, 2, \dots$$

其中  $Q^t$  表示全市在第 t 期的租金涨跌幅， $A_m$  表示 m 聚集区在第 t 期的办公总面积，M 表示全市的聚集区数量， $I^t$  表示全市在第 t 期的租金指数。

(四)、租赁价格指数计算结果

根据前述样本选取及指数计算方法，得出 2018 年 Q1 到 2020 年 Q4 全市及 15 个板块的高端办公租金指数如下表所示：

表 4 各高端办公聚集区与全市高端办公租金指数

聚集区	2018Q1	2018Q2	2018Q3	2018Q4	2019Q1	2019Q2	2019Q3	2019Q4	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4
陆家嘴滨江板块	136	136	137	136	134	133	131	128	128	126	122	121
南京西路板块	137	137	139	140	140	137	135	134	133	132	129	128
人民广场板块	112	112	114	113	112	108	106	104	104	103	101	100
淮海中路板块	130	128	129	129	128	126	124	124	122	119	115	113
衡山路板块	139	139	140	139	138	138	134	140	145	146	140	135
徐家汇板块	93	93	92	91	89	89	87	87	86	84	82	81
五角场板块	71	70	71	71	71	69	68	69	70	69	70	66
四川北路板块	79	78	79	79	79	77	76	72	70	71	69	67
东外滩板块	77	76	76	76	75	73	72	71	71	71	70	69
北外滩板块	92	90	90	90	90	89	88	87	84	82	81	80
黄浦滨江板块	116	115	116	115	113	110	111	111	113	112	109	110
浦东世博板块	88	88	89	87	86	86	85	83	80	77	75	74
徐汇滨江板块	79	79	80	80	80	78	79	77	74	73	70	69
虹桥古北板块	79	79	80	80	79	79	78	75	74	74	72	69
大虹桥板块	73	74	75	74	74	73	72	72	71	71	70	69
全市	100	100	101	100	99	98	96	95	95	94	91	90

### 四、上海市高端办公楼租金指数研究结果分析

从第三章中各高端办公聚集区租金指数的计算结果来看,上海高端办公楼的租金水平逐年下降,整体下降幅度约 10%。租金下跌前三的板块依次为:浦东世博、四川北路、北外滩。板块租金走势还呈现出以下特点:1、全市租金跌幅在 2020 年三季度达到最大;2、新兴板块的租金走势在市场下行阶段受到的冲击更大。比较典型的如浦东世博、北外滩板块,近两年片区办公楼明显供过于求,板块租金跌幅较大,预计在板块总体商办氛围形成后,租金水平可止跌回升;3、缺乏升级改造空间的传统中心城区板块走弱。从近两年的高端办公楼价格走势来看,缺乏战略规划、发展空间较弱的核心地段物业租金收益并不尽如人意,比较典型的即为四川北路板块,近两年租金跌幅高达 14.68%。本章我们继续对高端办公租赁价格指数的形成原因及变化原因进行分析。

#### (一) 高端办公租赁价格指数影响因素分析

1、区位因素是决定办公楼租赁需求和租金价格的首要因素

上海市超过 70%的甲级办公楼都集中在本文所统计的城市核心商务区。需要强调的是,区位因素不仅仅是指其位置与城市核心距离的远近,还蕴含了板块商业氛围、业态分布、公共配套等多项综合因素。以四川北路板块为例,从地理位置上来看它处于内环内,板块内有 3、4、10 号线交汇贯通,地理位置优势明显、交通出行便利,但是面临着较多制约因素——该地段周围有较多老式住宅小区,混杂错乱分布,拆迁规划难度高,道路犬牙交错,商业档次一般,分布结构也不尽理想,板块整体生活体验较差,因此高端办公楼物业租金水平也较低。

2、办公楼品质也是影响其租金的重要因素之一办公楼的品质包含很多因素,最主要的是建

筑形象及外观、硬件设施、建筑规模、建筑年限等。建筑形象和外观表现在建筑物的外在观感,如:是否玻璃幕墙、建筑外观是否符合主流审美等。硬件设施指停车位、电梯数、公共空间比例、楼宇智能化等因素。此外,办公楼标准层结构与面积、楼层数等因素也会对其租金有影响。

3、物业管理水平对高端办公楼的租金的影响明显物业管理是业主对建筑所有权的共有部分委托物业管理企业进行管理的活动。

办公楼投入使用达到一定年限后,由于建筑物及设施设备的逐步老化,会出现一个效益递减的规律,如果有良好的物业管理公司提供高质量的物业管理服务,那么收益递减的速度就会变慢。物业管理的工作内容除了对房屋建筑维护与修缮、监督管理之外,还包括委托服务、综合经营服务等,都直接关系到高端租户对租金的支付意愿水平。上海高端办公楼非常重视物业管理水平,此次我们采样的 233 幢办公楼中,有 41%的办公楼由五大行进行管理。

4、增值服务可以提高办公楼的出租率和租金增值服务是指物业管理企业提供衍生性服务项目,具体包括:24 小时服务热线、“一站式”服务、“管家式”服务、VIP 服务等等。物业管理可提升办公楼的硬件能力,那么增值服务可提升办公楼的软实力。增值服务较物业服务更显主动性,其目的在于通过增值服务增加商务办公楼的出租率和租金。高端办公楼的硬件管理能力普遍处于较高水平,那么,软实力对其租金和出租率的影响也尤为明显。

#### (二) 高端办公价格指数变化的影响因素

##### 1、区域高端办公物业供求关系

影响商品价格变动的最直接因素是供求关系的变化。若板块内商务办公规划体量较大,供过于求,则板块内办公租金及出租率均很难达到较高水准。办公楼的供需状况可通过新上市办公物业的推盘成交比、空置率、新上市物业去化率



来反映。

### 2、宏观经济环境

我们从高端办公板块租赁指数的研究中发现，2018年四季度至2020年三季度，全市的高端办公物业租金下降9%，空置率上升4.3个百分点。除了供过于求之外，另一重要原因是受各方影响因素，宏观经济环境下行，新租入驻企业减少，原有租户也降本增效控制办公楼的面积，使得新增供应消化十分缓慢，租金下行。

3、特定行业的政策波动及发展趋势产业在发展过程中具有集聚性，上海高端办公物业的租户以企业总部、金融业、专业服务业为主，这部分产业的集聚特征尤其明显。如陆家嘴板块是金融产业集聚地、淮海路沿线是外资企业总部集聚地、五角场板块以科技文创类产业为主。当某个行业受到政策的扶持或监管时，租赁需求随之发生变动，进而影响板块内物业租金水平。如：2015年7月发布的《关于促进互联网金融健康发展的指导意见》，导致P2P机构在后续一段时间内大量倒闭，金融业产生连锁反映，陆家嘴板块的高端办公楼租金在随后几年里持续下跌，空置率

不断攀升，至今年下半年金融业逐步进入正轨后才逐步回升。由此可见，产业的集聚性导致特定行业的波动也会带来物业租金水平的变化。

### 五、未来展望与完善建议

从市场未来趋势上及板块区域长期来看，上海核心商圈的优质办公楼依然会供不应求，但外围区域供过于求，结构分化特征愈发明显。受新冠疫情及经济增速放缓等因素影响，近两年高端办公物业的租金水平和出租率持续下跌，预计整体经济环境进入复苏阶段后，办公租赁需求释放，市场下行之势会有所缓解，但后续办公项目的供应量较大，高端办公物业仍然存在降租空间，未来持有业主将进一步承压。

从研究路径上，我们需要不断扩大相关数据调研范围，可引入模型分析计算单个变量对租金的影响程度，以便更好的对高端办公楼的租金实现监控与预测，也可侧重对关键因素的影响分析，如在投资阶段，普遍关注的周边商务环境、区域办公楼市场、投资回报率等，在运营阶段，如何实现高出租率和租金水平下的收益做大化，如何提升物业管理水平等。

土地交易

2022年7-9月上海土地成交明细

三季度，本市经营性用地公告出让成交地块 139 幅，成交土地总面积 692.1 公顷，成交总额 1907.8 亿元，其中住宅地块 69 幅，成交土地面积 300.3 公顷，成交总额 1833.8 亿元，成交平均楼面单价 30951.92 元/平方米；商办地块 11 幅，成交土地面积 11.9 公顷，成交总额 35.0 亿元，成交平均楼面单价 12610.2 元/平方米。工业用地公告出让成交地块 59 幅，成交土地总面积 379.9 公顷，成交总额 39.0 亿元。

2022年7-9月土地成交明细

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
1	B201900401	宝山区宝山工业园区 BSP0-1801 单元 07-17 地块	挂牌	工业用地	2.00	3.34	2022/7/19	4003	4003	0.00%	光驰半导体技术(上海)有限公司
2	B202100309	闵行区马桥镇马桥社区 02 单元 08-04B 地块(马桥镇工-326 号地块)	挂牌	工业用地	2.00	1.66	2022/8/17	2009	2009	0.00%	上海鲸鱼机器人科技有限公司
3	B202101505	闵行区浦江镇 MHP0-1307 单元 H2-06B 地块(浦江镇工-332 号)	挂牌	工业用地	2.00	1.46	2022/8/10	1696	1696	0.00%	上海润庆供应链有限公司
4	B202101506	闵行区浦江镇 MHP0-1307 单元 H2-06A 地块(浦江镇-331 号)	挂牌	工业用地	2.00	1.86	2022/7/1	2476	2476	0.00%	上海桃李食品有限公司
5	202117001	自贸区临港新片区 PDC1-0102 单元 NNW-C4F-01 街坊地块	挂牌	商业用地, 办公楼, 餐饮旅馆业用地	2.50	2.28	2022/7/25	23764	23764	0.00%	上海张江临港投资开发有限公司

上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
6	B202200301	自贸区临港新片区 04FX-0002 单元 G01 街坊 G03-01A 地块	挂牌	工业用地	2.50	6.67	2022/7/6	8257	8257	0.00%	上海澳斯康生物制药有限公司
7	B202200501	浦东新区康桥工业区东区 E05A-05 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	2.68	2022/8/3	18439	18439	0.00%	紫光长存(上海)集成电路有限公司
8	B202200502	浦东新区康桥工业区东区 E05A-07 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	1.89	2022/8/19	12901	12901	0.00%	上海奕瑞光电科技股份有限公司
9	202204901	杨浦区长海社区 N090901 单元 013-02、014-01 地块 (长海街道 334、336 街坊)	招挂复合	办公楼,文体用地	014-01 地块: 3.3; 013-02 地块: 3.2	3.47	2022/7/8	187220	187220	0.00%	上海杨浦科技创新(集团)有限公司
10	202205001	奉贤区青村镇 B4-03B 号地块	挂牌	工业用地	2.00	1.66	2022/7/5	1744	1744	0.00%	明粟光电科技(上海)有限公司
11	202205101	奉贤区市化工区奉贤分区 A12-02A 号地块	挂牌	工业用地	2.00	0.95	2022/7/12	1445	1445	0.00%	阿拉丁试剂(上海)有限公司
12	202205201	嘉定区嘉北郊野公园一期 02-01 地块 (嘉定区菊园新区 1901 号地块)	挂牌	科研设计用地	1.30	2.03	2022/7/12	3269	3269	0.00%	上海合慧投资有限公司
13	202205301	浦东新区上海国际医学园区 40B-02 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.08	2022/7/12	6275	6275	0.00%	直观复星医疗器械技术(上海)有限公司
14	202205302	金山区金山工业区 JSS30406 单元 28-01 地块 (CB_201101006)	挂牌	工业用地	2.00	2.58	2022/7/12	3102	3102	0.00%	泰铂(上海)环保科技有限公司
15	202205401	浦东新区川沙新镇城南社区 PDP0-0706 单元 C06-03 地块	挂牌	普通商品房	2.00	6.37	2022/7/25	435794	476950	9.44%	上海佳川置业有限公司

## 上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
16	202205402	浦东新区航头镇商贸中心单元(PDS1-0203) A2A-06、A2B-04 地块	挂牌	普通商品房	2.00	6.87	2022/7/25	316580	316580	0.00%	上海祝湛建设发展有限公司
17	202205403	浦东新区唐镇中心镇区 PDP0-0405 单元 C-01B-09、C-01B-10、C-01B-13 地块	挂牌	其他商服用地, 居住用地	2.00	5.51	2022/7/25	410455	448860	9.36%	上海铨发创盛置业有限公司
18	202205404	静安区天目社区 C070102 单元 07-03 地块	挂牌	文体用地, 居住用地, 慈善用地	2.00	0.67	2022/7/25	74900	74900	0.00%	上海大宁资产经营(集团)有限公司
19	202205405	长宁区新泾镇 232 街坊 17/1 丘 77-01 地块	挂牌	普通商品房	1.20	2.30	2022/7/25	251890	276260	9.67%	上海城投置地(集团)有限公司
20	202205406	普陀区桃浦科技智慧城(W06-1401 单元) 026-01 地块	挂牌	普通商品房	2.50	2.98	2022/7/25	324000	352880	8.91%	苏州腾茂置业有限公司
21	202205407	普陀区桃浦科技智慧城(W06-1401 单元) 037-01 地块	挂牌	居住用地, 商业用地	2.50	1.19	2022/7/25	116000	117200	1.03%	上海宝华企业集团有限公司
22	202205408	普陀区中山北社区 C060202 单元 B2-18 地块	挂牌	普通商品房	2.50	2.07	2022/7/25	338000	342000	1.18%	上海保利建锦城市发展有限公司, 上海宝琛置业有限公司, 新世界(沈阳)房地产开发有限公司

上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
23	202205409	杨浦区江浦社区 R-05 地块(大桥街道 115 街坊)	挂牌	普通商品房	2.37	3.60	2022/7/25	477476	477476	0.00%	上海保利建锦城市发展有限公司, 中山市越秀地产开发有限公司
24	202205410	杨浦区江浦社区 S-09 地块(大桥街道 113 街坊)	挂牌	普通商品房	2.00	2.25	2022/7/27	256355	276355	7.80%	上海建工房产有限公司, 上海保利建锦城市发展有限公司
25	202205411	杨浦区长海社区 025-07 地块(长海路街道 332 街坊)	挂牌	普通商品房	2.50	1.66	2022/7/25	208816	208816	0.00%	上海杨浦城市建设投资(集团)有限公司
26	202205412	宝山区顾村 N12-1101 单元 08-04 地块	挂牌	普通商品房	1.80	5.77	2022/7/28	311906	315906	1.28%	太仓华藤房地产开发有限公司
27	202205413	闵行区浦锦街道 MHP0-1302 单元 15-01 地块	挂牌	普通商品房	1.20	1.97	2022/7/28	89350	96500	8.00%	福建兆润房地产有限公司, 上海铨发创盛置业有限公司
28	202205414	闵行区七宝镇古美北社区 S110501 单元 19-01、20-01 地块	挂牌	普通商品房	2.00	2.87	2022/7/28	267438	290640	8.68%	上海铨发创盛置业有限公司
29	202205415	闵行区吴泾镇 MHP0-0601 单元 16-05 地块	挂牌	普通商品房	2.50	2.47	2022/7/28	210104	210500	0.19%	联发集团南京房地产开发有限公司, 上海保利建锦城市发展有限公司

## 上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
30	202205416	闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHPO-1004 单元 08A-03Ab 地块	挂牌	普通商品房	1.80	6.33	2022/7/28	322291	322291	0.00%	上海象屿置业有限公司, 上海虹润置业有限公司
31	202205417	嘉定区嘉定工业区南门社区 JDC1-0802 单元 83-07 地块	挂牌	普通商品房	2.10	3.27	2022/7/26	130650	142300	8.92%	上海星海时尚地产(集团)有限公司
32	202205418	嘉定区嘉定新城(马陆镇) 马陆南社区 JDC1-2301 单元 23-01、29-01 地块	挂牌	普通商品房	29-01: 2.5, 23-01: 2.5	7.35	2022/7/26	431938	474290	9.81%	上海保利建锦城市发展有限公司, 江门越秀城建房地产开发有限公司
33	202205419	嘉定区嘉定新城(马陆镇) 马陆社区 JD010801 单元 50-08 地块	挂牌	普通商品房	2.50	2.49	2022/7/26	146337	160074	9.39%	上海西郊庄园企业管理咨询有限公司, 太仓鑫涛房地产咨询有限公司
34	202205420	嘉定区嘉定新城远香湖中央活动区 F18B-05 地块	挂牌	普通商品房	2.20	2.64	2022/7/26	136402	149010	9.24%	南昌市政公用房地产集团有限公司, 上海虹润置业有限公司
35	202205421	嘉定区马陆镇嘉定新城 JDC10502 单元(复华园区) 02-01 地块	挂牌	普通商品房	2.00	2.78	2022/7/26	113845	124195	9.09%	上海大众房地产开发经营公司
36	202205422	金山区亭林镇亭林大型居住社区 26-02 地块	挂牌	普通商品房	1.80	2.78	2022/7/26	32402	34002	4.94%	华纺房地产开发有限公司

上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
37	202205423	松江区车墩镇 SJC10027 单元 14-05 号地块	挂牌	普通商品房	1.20	2.02	2022/7/27	38796	38896	0.26%	广东中交城市投资发展有限公司
38	202205424	松江区永丰街道 SJC10011 单元 H17-02 号地块	挂牌	普通商品房	1.50	3.83	2022/7/25	133659	133659	0.00%	上海松江新城建设开发集团有限公司
39	202205425	青浦区西虹桥沪青平公路北侧 45-12、45-14 地块	挂牌	居住用地, 商业用地(菜场)	45-12: 2.2, 45-14: 1.2	6.01	2022/7/27	380505	386000	1.44%	上海象屿置业有限公司, 上海虹润置业有限公司
40	202205426	青浦区夏阳街道达慧路南侧 08D-01 地块	挂牌	居住用地, 商业用地	2.00	1.11	2022/7/25	37845	37845	0.00%	悦达地产集团有限公司
41	202205427	青浦区徐泾镇双联路北侧 B6-01 地块	挂牌	普通商品房	1.70	7.71	2022/7/27	411420	448430	9.00%	南昌市政公用房地产集团有限公司, 上海虹润置业有限公司
42	202205428	青浦区盈浦街道漕稼一路西侧 10-04 地块	挂牌	普通商品房	1.30	1.36	2022/7/27	37027	37227	0.54%	上海博蔚置业有限公司
43	202205429	青浦区朱家角镇珠湖路西侧 D01-09 地块	挂牌	普通商品房	1.25	3.72	2022/7/27	84134	91470	8.72%	上海文基置业有限公司
44	202205430	奉贤区奉贤新城 16 单元 28-05 区域地块	挂牌	普通商品房	1.60	2.22	2022/7/25	74492	74492	0.00%	上海城申置业有限公司

## 上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
45	202205431	奉贤区奉贤新城 21 单元 E09D-02 区域地块	挂牌	普通商品房	2.50	2.95	2022/7/25	143660	143660	0.00%	上海奉贤城乡建设投资开发有限公司
46	202205432	奉贤区金汇镇 40-04 区域地块	挂牌	普通商品房	2.00	2.21	2022/7/25	72862	72862	0.00%	上海奉通置业有限公司
47	202205501	浦东新区外高桥新市镇 G08-01 地块(“城中村”改造项目-高行镇界路地块)	挂牌	普通商品房	1.80	9.05	2022/7/25	553797	553797	0.00%	上海瑞行东岸置业有限公司
48	202205502	浦东新区 Z00-1603 单元(张江集镇单元) B05-15 地块(“城中村”改造项目-张江镇田园、江欣地块)	挂牌	普通商品房	1.80	1.28	2022/7/25	93507	93507	0.00%	上海中建张江投资发展有限公司
49	202205601	自贸区临港新片区重装备产业区 I01-08b 地块	挂牌	工业用地	1.88	6.68	2022/7/19	7531	7531	0.00%	上海新昇半导体科技有限公司
50	202205602	自贸区临港新片区 04PD-0303 单元 J09-01B 地块	挂牌	工业用地	1.91	3.34	2022/7/19	3804	3804	0.00%	中航凯迈(上海)红外科技有限公司
51	202205603	自贸区临港新片区 04PD-0304 单元 A06-01B 地块	挂牌	工业用地	2.00	5.59	2022/7/19	6363	6363	0.00%	临港数智科技(上海)有限公司
52	B202200603	嘉定工业区(北区) JDS2-0301、JDS2-0401、JDS2-0402 单元 10-01B 地块(嘉定区嘉定工业区 2107 号地块)	挂牌	工业用地	2.00	1.47	2022/8/26	1496	1496	0.00%	一荣幕墙科技(上海)有限公司
53	202205701	浦东新区加油站唐镇 7#站点项目地块	挂牌	其他商服用地	1.00	0.24	2022/7/19	2376	2376	0.00%	上海国邵石油销售有限公司



序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
54	202205801	嘉定区外冈工业园区 JDS3-0101 单元 06-02B 地块(嘉定区外冈镇 1903 号地块)	挂牌	工业用地	2.73	0.27	2022/7/19	253	253	0.00%	上海欧唯斯工具制造有限公司
55	202205901	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 H05a-01 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	2.17	2022/7/20	10640	10640	0.00%	上海豪威集成电路集团有限公司
56	202205902	自贸区临港新片区科技城 D07-02 地块	挂牌	科研设计用地	2.70	4.84	2022/7/20	22522	22522	0.00%	智臻国瑞(上海)信息科技发展有限公司
57	202206001	闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHP0-1003 单元 30-01 地块(闵行区研发-32 地块)	挂牌	科研设计用地	2.00	1.42	2022/7/20	6668	6668	0.00%	世晨材料技术(上海)有限公司
58	202206101	松江区洞泾镇工业区 DJ-20-004 号(SJS30005 单元 03-02) 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.06	2022/7/20	1856	1856	0.00%	多鲜面包(上海)有限公司
59	202206102	松江区洞泾镇工业区 DJ-20-003 号(SJS30005 单元 02-04) 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.68	2022/7/20	2438	2438	0.00%	特诺发(上海)窗业有限公司
60	202206201	嘉定区菊园新区嘉北郊野公园一期 01-01 地块	挂牌	其他商服用地	0.75	0.28	2022/7/21	1339	1339	0.00%	上海舜华新能源系统有限公司
61	202206301	嘉定区外冈镇 JDS3-0101 单元 30-02 地块(嘉定区外冈镇 1802 号地块)	挂牌	工业用地	1.76	1.79	2022/7/21	1612	1612	0.00%	上海耐特复合材料制品有限公司
62	202206401	自贸区临港新片区 04PD-0404 单元 C06 街坊 C06-02 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	9.86	2022/7/26	28242	28242	0.00%	上海保暄科技发展有限公司

## 上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
63	202206501	嘉定区外冈镇 JDS3-0101 单元 29-08 地块(嘉定区外冈镇 1901 号地块)	挂牌	工业用地	1.46	1.77	2022/7/26	1594	1594	0.00%	上海嘉蕴汽车配件加工有限公司
64	202206601	浦东新区惠南镇 PDS3-0204 单元 C-1A 地块	挂牌	商业用地	1.50	1.33	2022/8/8	10581	10581	0.00%	上海凡德汽车销售服务有限公司
65	202206701	浦东新区曹路大社区 PDP0-0305 单元 B13C-11 地块	挂牌	商业用地(含菜场)	2.00	0.37	2022/8/9	1694	1694	0.00%	上海浦东商业发展集团有限公司
66	202206702	松江区松江南站大型居住社区 C19-39-03 号地块	挂牌	商业用地(菜场)	1.00	0.57	2022/8/9	854	854	0.00%	上海车墩资产经营有限公司
67	202206703	松江区松江南站大型居住社区 C19-24-06 号地块	挂牌	商业用地(菜场)	1.00	1.07	2022/8/9	1607	1607	0.00%	上海车墩资产经营有限公司
68	202206801	自贸区临港新片区 04PD-0303 单元 H34-04a 地块	挂牌	工业用地	1.23	3.35	2022/8/9	3771	3771	0.00%	康明斯氢能(上海)有限公司
69	202206901	崇明区长兴造船基地二期工程(第四阶段)地块	挂牌	工业用地	1.50	6.66	2022/8/9	2497	2497	0.00%	上海中原电子技术工程有限公司
70	202207001	奉贤区奉城镇 02-04 号地块	挂牌	工业用地	2.00	6.81	2022/8/17	3575	3575	0.00%	上海复华智贤经济发展有限公司
71	202207002	奉贤区金汇镇 10-03 号地块	挂牌	工业用地	2.00	1.62	2022/8/17	1781	1781	0.00%	上海莱辉生物制品有限公司

上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
72	202207003	奉贤区市化工区奉贤分区 A7A-05B 号地块	挂牌	工业用地	2.00	1.67	2022/8/17	2501	2501	0.00%	上海兰盛新材料科技有限公司
73	202207101	上海市世博会地区会展及其商务区 A03D-02 地块	挂牌	办公楼	5.00	0.78	2022/8/23	97120	97120	0.00%	上海世博发展(集团)有限公司, 上海城投资产管理(集团)有限公司
74	202207201	嘉定区嘉定工业区(北区) JDSB0301、JDSB0302、JDSB0303 单元 75-08 地块(嘉定区嘉定工业区 2009 号地块)	挂牌	工业用地	1.91	1.73	2022/8/23	1947	1947	0.00%	上海储融检测技术股份有限公司
75	202207301	松江区九亭镇工业区 SJS10001 单元 13-06A 号地块	挂牌	工业用地	2.00	0.98	2022/8/23	904	904	0.00%	上海新业鸿科技集团有限公司
76	202207401	宝山区罗店镇 BSP0-2001 单元(罗店工业小区) 06-11 地块	挂牌	工业用地	2.50	4.46	2022/8/25	6693	6693	0.00%	美迪西普瑞生物医药科技(上海)有限公司
77	202207402	奉贤区市化工区奉贤分区 A7A-04 号地块	挂牌	工业用地	2.00	2.01	2022/8/25	2108	2108	0.00%	上海密尔克卫供应链管理有限公司
78	202207501	嘉定区嘉定工业区(北区) JDSB0301、JDSB0302、JDSB0303 单元 26-07A 地块(嘉定区嘉定工业区 2018 号地块)	挂牌	工业用地	2.00	1.28	2022/8/30	1251	1251	0.00%	上海越顺汽车配件有限公司
79	202207502	嘉定区华亭工业区 JDS1-0201 单元 06-08 地块(嘉定区华亭镇 2101 号地块)	挂牌	工业用地	1.59	0.62	2022/8/30	838	838	0.00%	上海武江新材料科技有限公司

## 上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
80	202207701	闵行区吴泾镇闵行新城 MHC11001 单元 11A-03A 地块	挂牌	餐饮旅馆业用地	2.50	1.13	2022/9/7	21768	21768	0.00%	利光国际有限公司
81	202207801	上海化学工业区 F5b-7 地块	挂牌	工业用地	0.57	2.01	2022/9/6	2110	2110	0.00%	贺利氏电化(上海)有限公司
82	202207802	上海化学工业区 B6-5 地块	挂牌	工业用地	0.15	7.86	2022/9/6	8253	8253	0.00%	上海化学工业区工业气体有限公司
83	202207901	松江区工业区 C02-07A-12 号地块 (思贤路加油站)	挂牌	其他商服用地	0.50	0.35	2022/9/6	2120	2120	0.00%	上海思汇润加油站有限公司
84	B202200801	奉贤区工业综合开发区 06A-01A 号地块	挂牌	工业用地、科研设计用地	2.20	6.14	2022/8/30	9310	9310	0.00%	上海凯莱英生物制药有限公司
85	B202200803	嘉定区南翔镇永乐片区 JDC2-0501 单元 02-04 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	1.01	2022/9/19	4751	4751	0.00%	合盛硅业(上海)有限公司
86	B202200804	嘉定工业区(北区) JDSB0301、JDSB0302、JDSB0303 单元 31-08 地块 (嘉定区嘉定工业区 1705 号地块)	挂牌	工业用地	1.92	1.53	2022/9/8	1606	1606	0.00%	臻越自动化技术(上海)有限公司
87	202208001	嘉定区嘉定新城远香湖中央活动区 JDC1-1902 单元 F16a-04 地块 (马陆镇 2104 号地块)	挂牌	科研设计用地	3.00	1.37	2022/9/8	5282	5282	0.00%	上海创安嘉贤实业发展有限公司

上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
88	202208101	青浦区华新工业园区华志路北侧29-10地块	挂牌	工业用地	1.68	1.75	2022/9/14	3367	3367	0.00%	上海艺畅汽车配件有限公司
89	202208201	浦东新区周浦镇08单元16-02地块	挂牌	普通商品房	1.80	5.60	2022/9/23	313281	313281	0.00%	上海金桥出口加工区房地产发展有限公司
90	202208202	浦东新区杨思社区Z000602单元20C-14地块	挂牌	普通商品房	1.70	5.31	2022/9/23	453700	453700	0.00%	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司
91	202208203	浦东新区唐镇中心镇区PDP0-0405单元C-05B-02地块	挂牌	普通商品房	2.50	4.71	2022/9/27	461453	504980	9.43%	安徽省高速地产集团有限公司、安徽安联高速公路有限公司
92	202208204	浦东新区航头镇中社区东单元(PDS1-0205)B01-15、B01-16地块	挂牌	商业用地,居住用地	B01-16: 1.5, B01-15: 1.5	6.96	2022/9/23	240645	240645	0.00%	上海外高桥森航置业有限公司
93	202208205	静安区中兴社区C070202单元321-01、322-09地块	挂牌	居住用地,办公楼	322-09: 3.0, 321-01: 2.5	5.98	2022/9/23	803730	803730	0.00%	太仓华曦房地产开发有限公司
94	202208206	静安区中兴社区C070202单元304-03地块	挂牌	商业用地,文体用地,居住用地,办公楼	5.75	4.38	2022/9/23	1205984	1205984	0.00%	上海北万置业有限公司

## 上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
95	202208207	徐汇区华泾镇 XHP0-0001 单元 D1-2、D5B-1 地块	挂牌	居住用地, 餐饮旅馆业用地, 办公楼, 商业用地	D5B-1: 5.65, D1-2: 2.5	4.53	2022/9/23	373000	373000	0.00%	上海汇成房产经营有限公司、上海龙华房地产有限公司、苏州嘉煦房地产开发有限公司
96	202208208	徐汇区华泾镇 XHP0-0001 单元 D2B-1 地块	挂牌	普通商品房	2.50	1.81	2022/9/23	212630	226030	6.30%	上海汇成房产经营有限公司、上海虹润置业有限公司
97	202208209	徐汇区龙华街道 188S-B-3 地块	挂牌	普通商品房	2.50	1.97	2022/9/23	330000	360140	9.13%	上海保利建锦城市发展有限公司、上海龙华建设发展有限公司
98	202208210	普陀区桃浦科技智慧城 (W06-1401 单元) 015-01 地块	挂牌	普通商品房	2.50	4.69	2022/9/23	512000	560450	9.46%	上海宝华企业集团有限公司
99	202208211	普陀区桃浦科技智慧城 (W06-1401 单元) 027-01、039-01 地块	挂牌	居住用地, 商业用地	039-01: 2.5, 027-01: 2.5	3.14	2022/9/23	305000	305000	0.00%	上海中环投资开发(集团)有限公司
100	202208212	宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0104 单元 0414-02、0415-01 地块	挂牌	普通商品房	2.00	3.96	2022/9/23	190284	190284	0.00%	中华企业股份有限公司、上海保利建锦城市发展有限公司

上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
101	202208213	宝山区罗店镇美罗家园大型居住社区 0221-01 地块	挂牌	普通商品房	1.80	3.09	2022/9/23	102813	112390	9.31%	苏州象屿地产有限公司
102	202208214	闵行区梅陇镇古美北社区 S110502 单元 112b-02、112b-05 地块	挂牌	普通商品房	1.80	4.91	2022/9/26	477310	520010	8.95%	苏州兆坤房地产开发有限公司
103	202208215	闵行区华漕镇 MHP0-1403 单元 53-01 地块	挂牌	普通商品房	2.00	2.28	2022/9/26	159281	173550	8.96%	苏州南山新程房地产开发有限公司、深南(无锡)车联网有限公司
104	202208216	嘉定区嘉定工业区南门社区 JDC1-0801 单元 06-04、07-01 地块	挂牌	普通商品房	06-04: 1.7, 07-01: 1.8	5.42	2022/9/23	207103	207103	0.00%	上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司
105	202208217	嘉定区南翔镇 JDC2-0201 单元 14-02、14-03 地块	挂牌	居住用地 其他商服用地(含菜场)	14-02: 1.5, 14-03: 2.2	5.06	2022/9/23	294378	294378	0.00%	上海象屿置业有限公司、上海同进置业有限公司、上海北蔡房地产发展有限公司
106	202208218	嘉定区菊园新区 JDC1-0403 单元 30B-01 地块	挂牌	普通商品房	2.30	3.04	2022/9/26	145501	159150	9.38%	上海隽安置业有限公司、象屿地产集团有限公司
107	202208219	金山区朱泾镇 JSS2-0201 单元 B06a-01、B06b-01 地块	挂牌	普通商品房	B06a-01: 1.5; B06b-01: 1.3	8.90	2022/9/23	161121	161121	0.00%	上海石化城市建设综合开发有限公司、中国能源建设集团华东建设投资有限公司、中能建城市投资发展有限公司

## 上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
108	202208220	松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 03-04、06-02、07-10 号地块	挂牌	普通商品房	03-04: 1.8; 06-02: 1.8; 07-10: 1.6	14.51	2022/9/27	680442	681442	0.15%	中华企业股份有限公司
109	202208221	松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 11-05 号地块	挂牌	普通商品房	2.00	2.65	2022/9/27	143257	154057	7.54%	苏州湖铭置业有限公司
110	202208222	松江区小昆山镇 SJS40001 单元 21-02 号地块	挂牌	普通商品房	1.20	5.70	2022/9/23	130129	130129	0.00%	上海松江新城建设开发集团有限公司
111	202208223	松江区洞泾镇 SJS30003 单元 02-09 号地块	挂牌	普通商品房	1.10	3.40	2022/9/23	88000	88000	0.00%	上海中建大椿房地产开发有限公司
112	202208224	青浦区夏阳街道种畜场河西侧 08-11 地块	挂牌	普通商品房	1.60	1.59	2022/9/23	48397	48397	0.00%	安徽北城祥源房地产开发有限公司
113	202208225	青浦区夏阳街道青松路西侧 H3a-01、H3b-01 地块	挂牌	普通商品房	H3b-01: 1.2, H3a-01: 1.2	3.27	2022/9/26	88795	95090	7.09%	南通亚伦房地产开发有限公司、上海新黄浦实业集团股份有限公司
114	202208226	青浦区白鹤镇老白石公路北侧 29A-01A 地块	挂牌	普通商品房	1.60	2.34	2022/9/23	44174	44174	0.00%	如皋市合盛置业有限公司
115	202208227	奉贤区奉贤新城 08 单元 06-02 区域地块	挂牌	普通商品房	1.20	9.49	2022/9/23	318918	318918	0.00%	上海奉贤新城建设发展有限公司
116	202208228	奉贤区奉贤新城 16 单元 28-01 区域地块	挂牌	普通商品房	1.60	2.56	2022/9/23	86064	86064	0.00%	上海高屋置业有限公司



序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
117	202208229	奉贤区奉城镇 61-02 区域地块	挂牌	普通商品房	1.40	7.37	2022/9/23	129006	129006	0.00%	上海奉贤城乡建设投资开发有限公司、上海奉贤新城建设发展有限公司、上海奉通置业有限公司
118	202208230	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 I06-01、I15-01 地块	挂牌	普通商品房	I15-01: 2.4; I06-01: 2.4	4.75	2022/9/23	163183	163183	0.00%	上海海港新城房地产(集团)有限公司、中铁十一局集团房地产开发有限公司
119	202208301	嘉定区嘉定新城 E19A-1、E19B-1、E20A-3、E20B-1、E20C-1、E20D-3 地块	招挂复合	商业用地, 办公楼, 居住用地	E19A-1: 2.97, E20D-3: 2.49, E20C-1: 2.49, E20B-1: 2.48, E20A-3: 2.48, E19B-1: 2.53	14.16	2022/9/26	643607	643607	0.00%	上海合科置业有限公司
120	202208401	浦东新区惠南镇东城区南单元 (PDS3-0206) B8-7 地块 (“城中村”改造项目-惠南镇红光村地块)	挂牌	普通商品房	1.30	6.19	2022/9/23	121040	121040	0.00%	上海建工惠城置业发展有限公司

## 上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
121	202208402	浦东新区北蔡南新地区 2-1 地块 (“城中村”改造项目-北蔡镇艾南村地块)	挂牌	普通商品房	1.20	1.91	2022/9/23	62460	62460	0.00%	上海北蔡新城镇开发有限公司
122	202208403	闵行区颛桥镇生态间隔带 G9 颛桥中心村段 10-03、19-01、19-05、20-01 地块 (“城中村”改造项目-中心村)	挂牌	普通商品房	10-03: 1.7, 19-01: 1.8, 19-05: 1.8, 20-01: 1.6	10.56	2022/9/23	552183	552183	0.00%	上海地产星侨置业有限公司
123	202208404	崇明区城桥镇 CMC10101 单元 05A-05A 地块 (“城中村”改造项目-利民村(西))	挂牌	普通商品房	1.15	4.38	2022/9/23	55623	55623	0.00%	上海中建城桥城市建设发展有限公司
124	202208501	嘉定区嘉定新城远香湖中央活动区 JDC1-1902 单元 F16a-01 地块 (马陆镇 2103 号地块)	挂牌	科研设计用地	2.00	2.26	2022/9/14	6608	6608	0.00%	上海创锦嘉富实业发展有限公司
125	202208701	松江区工业区 III-92 号(SJC10026 单元 13-01B 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	6.67	2022/9/15	6094	6094	0.00%	豪威半导体(上海)有限责任公司
126	202208801	崇明区长兴镇 G9CM-0601 单元 D2-04 地块	挂牌	工业用地	2.00	7.56	2022/9/20	11944	11944	0.00%	沪燊汇科技发展有限公司(上海)有限公司
127	202209001	松江区九亭镇工业区 JT-21-007 号 (SJP00106 单元 26-08 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.93	2022/9/20	1771	1771	0.00%	上海鑫笙生物科技有限公司
128	202209101	嘉定区北虹桥 JDP0-1002、JDP0-1003 单元 84-01D 地块	挂牌	科研设计用地	2.00	1.02	2022/9/20	4628	4628	0.00%	上海华庄模具有限公司
129	202209201	浦东新区康桥工业区东区 E05A-06 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	2.02	2022/9/21	15439	15439	0.00%	上海张江(集团)有限公司

上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
130	202209301	嘉定区安亭镇 JDC3-0702 单元 16-02 地块 (嘉定区安亭镇 2105 号 地块)	挂牌	科研设计用地	2.50	2.19	2022/9/22	5037	5037	0.00%	上海泽荃汽车电器有限公司
131	202209401	嘉定工业区 (北区) JDSB0202 单元 19-01B 地块 (嘉定区嘉定工业区 2102 号地块)	挂牌	工业用地	2.00	3.98	2022/9/22	6681	6681	0.00%	上海儒竞智能科技有限公司
132	202209601	青浦区华新镇新协路西侧 23-07a 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.23	2022/9/27	4207	4207	0.00%	上海洲泰轻工机械制造有限公司
133	202209602	崇明区长兴造船基地二期工程 (第 二阶段) 地块	挂牌	工业用地	1.50	207.99	2022/9/27	42743	42743	0.00%	沪东中华造船 (集团) 有限公司
134	202209701	闵行区莘庄工业区 MHC10501 单元 43A-03A 地块 (莘庄工业区工-337 号地块)	挂牌	工业用地	2.00	2.75	2022/9/27	4758	4758	0.00%	上海阿尔福斯医药科技有限公司
135	202209801	闵行区莘庄工业区 01 单元 MHP0-0501 单元 32AA-01A-a 地块 (莘庄工业区工-335 号地块)	挂牌	工业用地	2.60	2.20	2022/9/29	3827	3827	0.00%	军健君泽 (上海) 实业有限公司
136	202209901	闵行区华漕镇 MHP0-1402 单元 13-01 地块 (闵行区研发-37 号地 块)	挂牌	科研设计用地	3.50	3.55	2022/9/29	21675	21675	0.00%	上海东软智能科技有限公司
137	202209902	闵行区华漕镇 MHP0-1402 单元 05-01 地块 (闵行区研发-29 地块)	挂牌	科研设计用地	2.50	2.60	2022/9/29	12076	12076	0.00%	上海卓然数智能源有限公司
138	202209903	闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHP0-1003 单元 32-02 地块 (闵行 区研发-35 号地块)	挂牌	科研设计用地	1.80	2.12	2022/9/29	9412	9412	0.00%	上海至纯洁净系统科技股份有限公司

## 上海土地估价工作通讯

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
139	202209904	青浦区华新镇华丹路北侧 18-07 地块	挂牌	工业用地, 科研设计用地	2.50	3.18	2022/9/29	10250	10250	0.00%	上海摩学实业有限公司

## 公告公示

## 关于2022年土地估价行业公益援助授课专家候选名单的公告

根据《土地估价行业公益援助管理办法》要求，中国土地估价师与土地登记代理人协会于2022年7月启动了本年度土地估价行业公益援助授课专家征集工作。有关专家踊跃报名，积极参加我会组织的公益活动，本次征集工作共收到申报材料118份。

根据各相关土地估价行业省级协会提出的公益援助需求和专家提交的申报材料，经我会教育培训工作委员会审议，确定2022年土地估价行业公益援助授课专家候选人93名，现予以公告。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2022年8月22日

## 2022年土地估价行业公益援助授课专家候选名单

序号	姓名	省份	工作单位
1	刘光成	北京	中国国土勘测规划院
2	王光磊	北京	中国国土勘测规划院
3	田光进	北京	北京师范大学政府管理学院
4	张斌	江苏	扬州大学
5	陈常优	河南	河南大学地理与环境学院
6	韦丽春	广西	广西土地估价师协会
7	张显胜	北京	北京国土联房地产评估中心有限公司
8	聂燕军	北京	北京华信房地产评估有限公司
9	史源英	北京	北京华信房地产评估有限公司
10	杜建国	北京	北京华信房地产评估有限公司
11	张慎	北京	北京汇盛信达房地产土地评估有限公司
12	梁津	北京	北京康正宏基房地产评估有限公司
13	闫旭东	北京	北京仁达房地产土地资产评估有限公司
14	于萌	北京	北京仁达房地产土地资产评估有限公司
15	陈丽名	北京	北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司
16	厉亚楠	北京	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司
17	刘静	北京	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司
18	刘洪帅	北京	北京中企华土地房地产资产评估有限公司

## 上海土地估价工作通讯

序号	姓名	省份	工作单位
19	初永强	北京	北京中企华土地房地产资产评估有限公司
20	高藕叶	天津	天津博成房地产土地资产评估有限公司
21	杜金表	天津	天津市中地地产评估咨询有限公司
22	吴建伟	辽宁	辽宁天勤房地产土地评估咨询有限责任公司
23	林芳宇	吉林	吉林会信土地房地产自然资源评估有限公司
24	杨斌	上海	上海百盛房地产估价有限责任公司
25	王常华	上海	上海城市房地产估价有限公司
26	钱诗洁	上海	上海联城房地产评估咨询有限公司
27	张小燕	江苏	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司
28	张增峰	江苏	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司
29	黄羽	江苏	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司
30	孙广宇	江苏	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司
31	王丰	江苏	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司
32	王俊国	江苏	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司
33	王延龙	江苏	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司
34	徐进亮	江苏	苏州天元土地房地产评估有限公司
35	黄吉燕	浙江	浙江省地产评估咨询中心有限公司
36	戴涛	安徽	安徽地源不动产咨询评估有限责任公司
37	万立宏	安徽	安徽地源不动产咨询评估有限责任公司
38	常忠文	安徽	安徽中安房地产评估咨询有限公司
39	殷昇	江西	江西老楼房地产资产评估有限公司
40	孙伟	山东	青岛德润土地房地产评估咨询有限公司
41	张今红	山东	青岛衡元德房地产评估有限公司
42	张纯涛	山东	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司
43	于恩龙	山东	山东德昀土地房地产评估咨询有限公司
44	邓振利	山东	山东国建土地房地产评估测绘有限公司
45	盖岳峰	山东	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司
46	刘高伟	山东	山东颐通土地房地产评估测绘有限公司
47	王建民	山东	山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司
48	骆秀霞	河南	河南华地土地房地产评估咨询有限公司
49	周志海	河南	河南省豫通房地产评估咨询有限公司
50	李俊岭	河南	河南省豫通房地产评估咨询有限公司

## 上海土地估价工作通讯

序号	姓名	省份	工作单位
51	田晓亚	河南	河南省豫通房地产评估咨询有限公司
52	张贵强	湖北	湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司
53	曾琼	湖北	武汉天马房地产资产评估有限公司
54	雷小军	湖北	永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
55	张静	湖北	永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
56	郭华	湖北	永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
57	易嗣鑫	湖南	湖南万源土地房地产评估测绘有限公司
58	刘明亮	湖南	湖南万源土地房地产评估测绘有限公司
59	崔宇	湖南	湖南万源土地房地产评估测绘有限公司
60	沈金海	湖南	长沙永信土地房地产评估测绘有限公司
61	黄廉锋	广东	广东公评房地产与土地估价有限公司
62	何翠群	广东	广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司
63	康玲	广东	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司
64	陈宗彪	广东	广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司
65	马忠杰	广东	广东思远土地房地产评估咨询有限公司
66	廖旻	广东	广东思远土地房地产评估咨询有限公司
67	王泽	广东	广东思远土地房地产评估咨询有限公司
68	方锐泉	广东	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
69	陈智华	广东	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
70	童款强	广东	深圳市格衡土地房地产资产评估咨询有限公司
71	阮宗斌	广东	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司
72	杨丽艳	广东	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
73	张根香	广东	深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司
74	胡永强	广东	深圳市世联土地房地产评估有限公司
75	赵楚楠	广东	深圳市世联土地房地产评估有限公司
76	蒋婧	广东	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
77	刘陶琨	广西	广西方略土地房地产评估有限公司
78	朱苑莉	重庆	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司
79	贾娟	重庆	重庆同诚房地产土地资产评估有限公司
80	郑斌	重庆	重庆同诚房地产土地资产评估有限公司
81	刘廷泽	四川	四川大成房地产土地评估有限公司
82	宋建辉	四川	四川大成房地产土地评估有限公司

## 上海土地估价工作通讯

---

---

序号	姓名	省份	工作单位
83	张华	四川	四川大成房地产土地评估有限公司
84	黄瑞林	四川	四川恒通房地产土地资产评估有限公司
85	徐长林	四川	四川恒通房地产土地资产评估有限公司重庆分公司
86	张志伟	四川	四川蜀地房地产土地评估事务所有限责任公司
87	高丽春	陕西	陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司
88	巩荣生	陕西	陕西华地房地产估价咨询有限公司
89	孟祥君	陕西	陕西华地房地产估价咨询有限公司
90	阮妙芳	陕西	陕西华地房地产估价咨询有限公司
91	白玉	陕西	陕西华地房地产估价咨询有限公司
92	韩雅	陕西	陕西华源房地产资产评估咨询有限公司
93	邢文强	陕西	陕西华源房地产资产评估咨询有限公司