

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 2 期

(总第 037 期)

季 刊

内部交流 免费赠阅

2022 年 6 月 30 日出版

封 面: 松江方塔园

封 底: 上海天文馆

要闻报道

上海市规划和自然资源局 2022 年法治政府建设工作要点.....3

协会动态

中估协关于贯彻落实《自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》的通知.....7

中估协关于开展 2022 年第一次土地估价报告评审工作会暨第四期网络继续教育培训的通知.....8

中估协综合服务平台上线运行.....9

上海土地估价师协会组织召开“中国土地估价师与土地登记代理人协会综合服务与管理平台”交流培训会.....9

上海市土地估价师协会召开 2022 年会长、监事长及秘书长工作会议.....9

规章制度

关于印发《关于开展征地社会稳定风险评估工作的指导意见(修订)》的通知.....10

上海土地估价工作通讯

关于印发《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定》的通知……………12

抗疫专栏

上海土地估价行业积极投身抗击疫情……………18

学术交流

探讨房地产估价行业在中国 REITs 发展下的新机遇与新挑战……………42

土地交易

2022 年 4-6 月上海土地成交明细……………48

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

上海市规划和自然资源局 2022 年法治政府建设工作要点

2022 年是党的二十大召开之年，是“十四五”规划实施承上启下之年，是上海构筑未来发展战略优势的关键之年。全市规划资源系统法治政府建设的总体要求是：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届历次全会精神，以及中央全面依法治国工作会议、市委全面依法治市工作会议、市委全面依法治市委员会会议精神，按照市委、市政府推进法治政府建设的相关要求，紧紧围绕服务保障全市规划资源各项中心工作，坚持稳中求进、以进促稳工作总基调，进一步全面履行法治政府建设相关职责，为规划资源行业改革发展提供有力的法治保障。

一、深入学习贯彻习近平法治思想

（一）全面推动学习贯彻习近平法治思想走深走实

1. 各单位各部门要深入学习领会习近平法治思想，把习近平法治思想贯彻落实到法治政府建设全过程和各方面。各单位各部门要在党组织统一领导下，履行法治政府建设责任，谋划落实好法治政府建设各项任务，主动向党组织报告法治政府建设中的重大问题。

2. 领导干部要以更高标准、更严要求、更大自觉深入学习习近平法治思想，把自己摆进去，把职责摆进去，把工作摆进去，充分发挥带学促学作用。进一步健全各级党组织理论学习中心组学习习近平法治思想和宪法法律的常态化机制，系统学习习近平法治思想，不断深化思想认识、筑牢理论根基，提高运用法治思维和法治方式开展工作的本领。

3. 将习近平法治思想纳入各单位各部门工

作人员初任培训、任职培训必训内容，推动学习培训效果往深里走、往实里走、往心里走，确保掌握习近平法治思想的精髓要义。

（二）落实法治建设第一责任人职责

4. 深入开展各单位各部门主要负责人“述法”工作，压实法治建设第一责任人职责。

5. 配合开展各项法治督察工作，针对督察反馈的问题，制定针对性措施并按要求加以落实。

二、加大全市规划资源中心工作法治保障力度**（三）推动法规政策体系优化**

6. 聚焦规划实施机制的创新转型，新城规划建设、中心城区城市更新、乡村全域土地综合整治、空间新格局引领支撑四大空间板块行动，以及重点地区品质提升、交通市政基础设施提质增效、土地资源高效利用和地质安全保障三个重点专项行动，根据局法规政策体系建设总体安排，远近结合、统筹推动相关政策文件的“立改废释”工作。

（四）加强重点领域立法

7. 完成地方性法规《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》修订立法调研，为申报 2023 年正式立法项目做好准备。

8. 完成市政府规章《上海市管线工程规划管理办法》制定、《上海市城市建设档案管理办法》草案起草、报送工作，完成《上海市不动产登记规定实施细则》草案起草工作，完成《上海市土地储备办法》立法调研工作。

9. 完成市政府规章《上海市城市规划管理

技术规定》《上海市控制性详细规划制定办法》立法后评估工作。

（五）落实规范性文件管理

10. 按照行政规范性文件制定的相关要求，严格落实调研评估论证、听取意见、公平竞争审查、合法性审核、提交审议、签署、公布公开及解读等基本程序，文件印发后及时报送市政府办公厅备案。

11. 做好有效期届满的 2 件市政府及其办公厅规范性文件，以及 8 件局规范性文件的评估清理工作，确保文件得到及时、适当的处理。

（六）持续优化营商环境推进行政审批制度改革

12. “以市场主体为中心”系统施策，按照优化营商环境 5.0 版方案要求，深化区域评估，推进“用地清单改革”，探索“一证多验”，发布落实《上海市营商环境创新试点实施方案》的相关文件，持续推进工程建设项目审批制度改革。

13. 在临港新片区等区域探索进一步扩大告知承诺制审批的适用范围，试点企业投资项目承诺制改革。

三、全面推进严格规范公正文明执法

（七）加大重点领域执法力度

14. 扎实推进农村乱占耕地建房问题专项整治行动，坚决制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。处置新增违反农村乱占耕地建房“八不准”问题。

（八）完善行政执法管理机制

15. 建立分区、分类管控的执法处置及整改销项、“三调”更新闭环管理机制，完善违法用地发现、处置机制，促进形成新增违法用地“零容忍”执法高压态势。

（九）落实行政执法“三项制度”

16. 全面落实行政执法公示、执法全过程记录、重大执法决定法制审核制度。持续优化完

善行政处罚裁量基准制度建设，完成《上海市测绘地理信息、地质矿产、地名、城建档案行政处罚裁量基准实施办法》制定并组织开展专题培训，推动行政裁量基准有序施行。

（十）加强行政执法队伍专业化、职业化建设

17. 持续强化行政执法人员培训，在完成政治理论教育和党性教育学时的基础上，确保每人不少于 60 学时的业务知识和法律法规培训。2022 年 6 月前通过多种形式完成对现有行政执法人员的教育培训，并继续做好新上岗行政执法人员培训工作。

四、完善社会矛盾预防调处化解机制

（十一）加强土地征收行政调解工作

18. 按照全市统一部署，建立健全土地征收领域矛盾纠纷行政调解机制，明确调解范围和工作程序，组织做好土地征收调解人员教育培训，提高调解工作水平。

（十二）健全土地权属争议调处工作机制

19. 建立健全土地权属争议调处工作机制，细化完善调处适用范围，推行权利告知制度，规范调处工作程序，强化案例指导和业务培训，提升调处工作能力。

（十三）健全企业破产案件不动产处置联动机制

20. 积极配合人民法院，健全企业破产案件不动产处置联动机制，完善府院日常协调联络制度，统一处置规则和程序，持续提高破产企业不动产处置效率。

五、加强行政权力制约和监督

（十四）强化全流程业务监督

21. 深化“一案一策”和督办工作机制，保质保量按期整改落实耕保督察中发现的问题。高标准配合开展 2021 年用地审批“双随机、一公开”检查等专项督察工作。

22. 不断提高规划资源市区一体业务运行

质量和政策执行力度，推动业务流程优化，深入实施审批规范化专项监督。常态化运用在线监测、例行检查等六种业务监督形态，解决规划资源业务整体运行中的短板问题。

（十五）完善行政复议工作

23. 深入推进行政复议体制改革工作，加强行政复议案件集中管辖宣传，做好行政复议救济途径告知，按规定引导公民、法人和其他组织向市、区两级人民政府申请行政复议，及时转送行政复议案件。对仍需由我局审理的案件，强化释法说理，加大实质性化解行政争议的力度，增强群众的获得感。

24. 强化被复议案件的答复办理工作，严格按照法律法规规定提交答复材料。健全行政复议决定书以及行政复议意见书、建议书的执行监督机制，集中分析纠错原因，提出相应意见建议，举一反三，实现个案监督纠错与倒逼依法行政有机结合。

（十六）提升行政应诉工作能力

25. 严格贯彻落实《上海市行政应诉工作规定》《自然资源行政应诉规定》，做好行政应诉答辩，不断提升行政应诉工作水平。

26. 持续落实行政机关负责人出庭应诉制度，提高出庭应诉覆盖面和应诉水平。进一步发挥行政机关负责人出庭应诉的示范引领作用，推动行政争议的实质性化解。推动行政机关负责人出庭、旁听、讲评“三合一”活动常态化、制度化。

27. 健全行政诉讼裁判文书以及司法建议书的执行监督机制，集中分析败诉原因，提出相应意见建议，举一反三，实现个案监督纠错与倒逼依法行政有机结合。支持人民检察院开展行政诉讼监督工作和行政公益诉讼，积极主动履行职责或者纠正违法行为。

（十七）深化政务公开工作

28. 加强政务公开制度化、标准化、信息化

建设，出台信息公开工作规范，加强业务指导和政策宣贯，运行并优化大事务系统中信息公开模块，规范市区一体工作机制。

29. 坚持以公开为常态、不公开为例外，大力推进决策、执行、管理、服务和结果公开，做到法定公开内容全部公开到位，依法保障人民群众合理信息需求。

30. 分析政务公开中高申请、高风险内容，梳理人民群众广泛关注的焦点，检视业务工作中的薄弱环节，推动政务公开和信访工作形成标准化处置流程

（十八）落实重大行政决策程序

31. 落实重大行政决策目录管理制度，按规定向社会公开年度目录。

32. 严格遵循法定权限和法定程序作出决策，确保决策内容符合法律法规规定。建立健全决策跟踪反馈制度，加强对纳入年度目录的重大行政决策事项进行跟踪检查。

33. 增强公众参与实效，提高专家论证质量，认真听取和反映利益相关群体的意见建议，充分发挥风险评估功能，确保所有重大行政决策严格履行合法性审查和集体讨论决定程序。

34. 严格落实决策过程记录和材料归档制度。

35. 充分发挥法律顾问、公职律师在重大行政决策中的作用。落实法律顾问参加风险评估、法律顾问和公职律师出具重大行政决策合法性审核意见等工作机制。

六、落实法治宣传教育等工作

（十九）深入推进重点普法

36. 贯彻落实《上海市规划和自然资源系统关于开展法治宣传教育的第八个五年规划（2021-2025年）》明确的各项任务要求。一方面，突出学习宪法、民法典、行政基本法律知识，不断提高运用法律手段管理社会、服务社会的能力和水平。另一方面，深入学习《中共

上海市委 上海市人民政府关于建立上海市国土空间规划体系并监督实施的意见》《上海市城市更新条例》《关于本市实施国土空间用途管制加强耕地保护的若干意见》《关于印发本市全面推进土地资源高质量利用若干意见的通知》等规划资源专业法规，切实提升依法行政水平。深入学习宣传党内法规，把学习掌握党内法规列入党组织“三会一课”内容。

（二十）突出法治教育重点对象

37. 加强领导干部法治宣传教育，严格落实党组织理论学习中心组学法制度和国家工作人员学法用法制度。强化领导干部、关键岗位、基层一线工作人员法治教育，加强干部任前法治培训。举行新任处级领导干部宪法宣誓。深化全民法治宣传，扎实推进“法律七进”。

（二十一）落实“谁执法谁普法”普法责任制

38. 坚持普法与立法相结合，健全地方性法规规章和规范性文件草案公开征求意见和公众意见采纳情况反馈机制。

39. 坚持普法与执法相结合，注重加强对行政相对人、案件当事人、利害关系人、社会公众的法律法规讲解和政策宣讲。全面推进和落实街道规划参与权，扩大公众参与度，做好规划制定过程中的普法工作。

40. 编制《行政复议与诉讼典型案例汇编》《上海规划自然资源系统行政应诉和复议工作年度审查报告》，针对工作中反映的普遍性问题做好总结分析，加强以案释法工作。

（二十二）落实法治政府建设工作保障

41. 加强各单位各部门法治机构建设，做好人员力量保障工作。把法治政府建设工作经费列入本级预算，保障法治政府建设工作相关费用支出。

协会动态

中估协关于贯彻落实《自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》的通知

中估协发〔2022〕9 号

各省、自治区、直辖市土地估价（自然资源评价评估）行业协会、各土地估价机构：

近日，自然资源部印发《自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13 号）（以下简称《通知》），对推进自然资源分等定级、构建自然资源政府公示价格体系、优化自然资源等级和价格监测、加强自然资源评价评估行业管理等提出了明确要求。为贯彻落实《通知》精神，进一步加强业务能力建设，规范执业行为，中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）就有关事项通知如下：

一、配合做好园地、林地、草地分等定级标准体系以及自然资源政府公示价格体系构建工作

自然资源部要求各省年内完成园、林、草地分等工作，2023 年底前完成定级工作。中估协将按照《通知》要求，积极配合自然资源行业管理部门，做好林地、草地分等定级价格评估标准体系的建立、完善工作；按照《通知》中提出的 2023 年底前基本建立自然资源政府公示价格体系的目标，积极参与自然资源政府公示价格体系的构建工作，广泛发动行业力量，配合做好城乡基准地价、标定地价与市场价格挂钩的动态调整机制的建设工作。

江西、广东、内蒙、新疆 4 省（区）作为园地、林地、草地的省级示范，4 省（区）土地估价（自然资源评价评估）行业协会要积极配合自

然资源行业管理部门，做好园地、林地、草地分等定级工作，发挥典型示范作用。

中估协将联合各省级土地估价（自然资源评价评估）行业协会（以下简称省级协会），将园地、林地、草地分等定级价格评估技术培训作为本年度宣传与继续教育培训的主要内容，组织开展多层次、多形式的培训工作，确保全面掌握、准确运用。

二、积极配合做好“双随机、一公开”监督检查

自然资源部高度重视土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作，已经连续三年开展检查。中估协和各省级协会将积极配合自然资源行业管理部门，对照 2020、2021 “双随机、一公开”监督检查结果，分析总结问题，督促机构和人员整改；积极配合自然资源行业管理部门，做好 2022 年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作，做好基础调研，不断研究完善“双随机、一公开”监督检查实施细则，科学确定抽查范围、比例及频率。

三、配合做好土地估价行业监管工作

按照《通知》中提出的“强化‘双随机、一公开’监督检查”“加强土地估价行业监管”的要求，2022 年度，中估协将联合各省级协会，规范行业自律管理，大力提升土地估价机构和专业技术人员技术水平和专业服务能力。

（一）加强土地估价报告评审专家队伍建设，加强评审专家培训，统一土地估价报告评审

标准。加强土地估价报告备案管理，重点对土地估价报告未上传监管系统、未取得电子监管码（备案号）等逃避监管的行为进行检查。研究制定对土地估价报告未上传监管系统、未取得电子监管码（备案号）等逃避监管行为的行业自律处罚措施，规范行业管理。

（二）中估协将加快协会综合服务与管理平台建设，联合各省级协会建立全国土地估价机构及人员诚信档案管理系统，为行业管理部门、相关单位和公众提供实时的信息公示与推送服务。要重视安全生产，落实安全生产责任，实现土地估价行业的健康、规范、可持续发展。

（三）积极贯彻落实国务院关于房地产估价师职业资格改革要求；配合做好新房地产估价师职业资格考试和注册管理工作；对原证书效力不变的土地估价师和职业资格改革后的新房地产估价师，配合自然资源行业管理部门落实“分业监管”要求。各省级协会要按照《通知》要求，积极配合各省级自然资源行业管理部门，在2022年12月底前完成对省级土地估价行业协会的监督检查工作。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2022年4月18日

中估协关于开展2022年第一次土地估价报告评审工作会

暨第四期网络继续教育培训的通知

中估协发〔2022〕24号

各土地估价师：

为及时掌握自然资源相关法律法规及政策、技术标准与规范等，中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）组织开展2022年第一次土地估价报告评审工作会暨第四期网络继续教育培训。具体安排如下：

一、培训时间

2022年7月1日-8月31日

二、培训内容

1. 《报告评审中的若干问题》

授课人：赵松 中国国土勘测规划院

2. 《划拨国有建设用地使用权地价评估》

授课人：伍育鹏 中国融通地产集团有限公司

三、参加对象

中估协个人会员（土地估价方向）、上海市

土地估价师协会单位会员内土地估价师。

四、培训方式

登录中国土地估价师与土地登记代理人协会官方网站综合服务平台，选择个人会员登录，点击“网络继续教育”参加培训。培训结束后，记录2022年度继续教育8学时。

本次培训自愿参加，免收培训费。

五、联系方式

教育培训部董双眉：010-66560841

会员服务部陈光耀：010-66560845

李雨鸣：010-62115107

会籍服务QQ群：665218178

远程教育培训技术服务热线：18610366908

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2022年6月27日

中估协综合服务平台上线运行

为向会员提供更便捷、优质服务，协会组织开发“中国土地估价师与土地登记代理人协会综合服务平台”并将于4月18日正式上线运行。本次综合服务平台整合原会员服务、机构管理、执业登记、继续教育等业务系统，优化了业务流

程，实现了会员统一登录、电子会员证书、诚信档案公示等功能。下一步，我会还将不断优化平台，逐步纳入资信评级、课题研究等功能并实现与自然资源部土地估价机构备案系统协同管理。

2022年4月14日

上海土地估价师协会组织召开“中国土地估价师与土地登记代理人协会综合服务与管理平台”交流培训会

2022年6月15日，上海土地估价师协会组织召开“中国土地估价师与土地登记代理人协会综合服务与管理平台”交流培训会。因新冠疫情管控的要求，培训会通过网络会议举行，65位相关业务负责人参加了此次培训。

为进一步提高服务质量，提升行业管理效能，中国土地估价师与土地登记代理人协会开发“综

合服务与管理平台”，为使各会员熟悉相关流程，我会召开此次培训。由协会副秘书长马小惠主持，介绍会籍管理、执业登记、会费缴纳等操作方法及资信评级申报流程，并对会员提问进行解答。

本次培训解决了估价机构在操作新系统时的诸多疑问，达到了预定的效果，为各会员上手使用新系统提供了帮助。

上海市土地估价师协会召开2022年会长、监事长及秘书长工作会议

2022年6月30日下午，协会会长、监事长及秘书长工作会议以线上会议形式召开。会议由常务副会长费思敏主持，会长胡亮、贾明宝，副会长杨斌、朱雯、王常华，监事长陈凌岚，副秘书长金吉甫、刘卫国、龙浩、马小惠参加了会议，秘书处工作人员列席了会议。

常务副会长费思敏汇报了换届工作情况、通报了市行业管理部门对协会换届工作的最新要求。与会同志根据市社团局的《换届选举工作指引》讨论了换届选举工作实施方案（包括换届筹备领导小组、换届筹备工作小组成员名单）以及

第三届会员代表增加方案。由于今年上半年行业内受疫情影响，与会同志商议了2022年度协会团体费减免方案，力所能及地为会员单位减轻负担。此外还讨论了驻会工作人员薪酬管理办法调整方案。会议以线上投票的形式通过了上述方案。

会后，《换届选举工作实施方案》经协会理事会全体理事线上审议表决一致通过。协会将继续按照精心组织、统筹谋划、民主选举、有序推进的原则，按照《换届选举工作实施方案》稳步推进换届改选工作。

规章制度

关于印发《关于开展征地社会稳定风险评估工作的指导意见（修订）》的通知

沪规划资源施（2022）122号

各有关区人民政府、各有关管委会：

现将《关于开展征地社会稳定风险评估工作的指导意见》印发给你们，请按照执行。

上海市规划和自然资源局

上海市人力资源和社会保障局

2022年4月27日

关于开展征地社会稳定风险评估工作的指导意见

（修订）

一、为规范本市征收集体土地工作，预防和减少征地引发的社会矛盾，保障被征地所有权人、使用权人合法权益，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，制定本指导意见。

二、本指导意见适用于本市行政区域范围内征收集体所有土地过程中开展的社会稳定风险评估。

三、征地社会稳定风险评估，应当遵循“客观科学、系统全面”的原则。

四、区人民政府负责本行政区域的征地社会稳定风险评估工作。

区人民政府可以指定区规划资源、镇（乡）人民政府、街道办事处等相关部门具体实施征地社会稳定风险评估工作（以下简称相关部门）。

相关部门可以委托第三方机构开展评估。

五、征地社会稳定风险评估主要从合法性、合理性、可行性、可控性等方面开展，主要包含以下内容：

（一）征地是否符合法律法规及相关政策规定，包括实施主体是否有法定权限并在权限范围内实施、实施内容和程序是否符合法律法规及相关政策规定等；

（二）征地相关补偿费用能否保证按时足额到位；

（三）被征地人员的职业技能培训和就业促进以及社会保障措施能否落实；

（四）被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人意见诉求及反馈情况；

（五）征地引发其他社会稳定问题及社会负面舆论的可能性；

（六）其他应当纳入社会稳定风险评估的因素。

六、征地社会稳定风险评估的工作程序：

（一）制定评估方案。征收土地预公告后，相关部门应当制定社会稳定风险评估工作方案。

（二）调查识别风险。科学运用各种社会调查方法开展深入调查，广泛听取用地单位、征地实施主体、被征地的农村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。识别归纳主要风险因素，并做好相关解释工作。

（三）全面分析论证。系统梳理各方意见和诉求，对征地合法性、合理性、可行性、可控性进行定量定性分析，全面查找社会稳定风险点。对可能出现的不稳定因素逐一分析，参考相同或者类似情况引发的社会稳定风险情况，研判各主要风险因素引发矛盾纠纷的可能性、激烈程度和持续时间、涉及人数规模，可能产生的负面影响和风险的可控程度等。

（四）确定风险等级。在全面分析论证基础上，按照征地实施可能对社会稳定造成影响程度，采取定性和定量相结合方式确定低、中、高三级风险等级，研究提出风险防范的对应措施。

高风险是指，大部分群众有意见，反应特别强烈，可能引发大规模群体性事件或者重大舆情事件，识别分析认为存在1个以上重大风险因素的；中风险是指，部分群众有意见，反应强烈，或者相关部门、第三方机构对重大风险处理意见存在较大分歧，可能引发较大矛盾冲突，识别分析认为不存在重大风险因素、但存在1个以上较大风险因素的；低风险是指，绝大多数群众理解支持，少部分群众有意见，识别分析认为不存在重大或者较大风险因素的。

（五）编制评估报告。相关部门或者第三方机构负责编制社会稳定风险评估报告。评估报告应当包括以下内容，并署名编制单位（部门）、编制人员基本信息和报告日期：

1、征地项目基本情况；

2、风险评估过程；

3、风险调查情况（包括各方意见及采纳情况）；

4、风险识别及分析；

5、风险等级及评判依据；

6、风险防范应对措施建议；

7、风险评估结论及处置预案；

8、其他相关内容。

（六）组织评审。评估报告编制完成后，相关部门应当按照编审分离原则，自行组织或委托相关机构进行评审，并形成评审意见。

七、征地社会稳定风险评估结果是申请征收土地的重要依据。区人民政府应当依据征地社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织相关部门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。方案公告后，出现新的重大不利因素或者原风险评估中未识别的风险因素，并有可能引发较大社会稳定风险的，应当针对性补充开展社会稳定风险评估。

八、区人民政府应当组织镇（乡）人民政府、街道办事处等相关部门对征地社会稳定风险评估报告中指出的稳定风险做好防范化解工作。

九、征地社会风险评估应当客观、公正，存在弄虚作假等违法违规情形的，应当依法追究相关责任。市、区规划资源部门和人力资源社会保障部门共同做好征地社会稳定风险评估的业务指导和行业监督，建立完善相应资信评价标准、不良记录名单等制度。

十、本意见自印发之日起生效，原《关于开展征地社会稳定风险评估工作的指导意见》（沪规划资源施[2020]130号）废止。

附件：征地社会稳定风险评估报告提纲

附件：

征地社会稳定风险评估报告提纲

一、征地项目基本情况

阐述征地项目名称、范围、实施主体、土地现状调查情况等。

二、风险评估过程

阐述征地社会稳定风险评估的依据、方法及过程等。

三、风险调查情况

阐述征地社会稳定风险评估的调查方法和调查内容，并描述调查结果，如被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人意见诉求情况等。

四、风险识别及分析

在风险调查的基础上，针对利益相关者不理解、不认同、不满意、不支持的方面，或在日后可能引发不稳定事件的情形，从土地补偿、房屋补偿、劳动力安置等方面查找并分析可能引发社会稳定风险的各种风险因素，形成风险识别对照表。

五、风险等级及评判依据

从识别的各类风险因素中筛选、归纳出主要风险因素，采用定性与定量、指标评价与经验判断相结合的方法估计主要风险在决策事项实施各阶段的发生概率、影响程度、风险程度，判断决策事项初始风险等级（低风险、中风险或高风险）。

六、风险防范应对措施

根据风险分析结果，针对主要风险因素提出具体详细的防范措施，包括落实各项措施的责任主体和协助单位、具体内容、时间、地点和工作要求等。

七、风险评估结论及建议

综合征地社会稳定风险初始风险等级以及征地社会稳定风险防范措施，得出最终的征地社会稳定风险评估等级和结论，并提出予以实施或不实施等相关决策建议。

八、附件

风险调查问卷、公众意见征求表、专家评审结论、会议记录、照片资料等。

关于印发《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定》的通知

沪规划资源规〔2022〕2号

各区人民政府、各管委会，市政府各委、办、局：

《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定》已经市政府同意，现予印发。自印发之日起施行，有效期为5年。

上海市规划和自然资源局

2022年4月23日

关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定

第一条（目的和依据）

为充分发挥土地资源市场配置作用，加强经营性用地出让全生命周期管理，提升城市功能和品质，提高土地利用质量和效益，促进经济社会可持续发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《上海市土地使用权出让办法》和本市全面推进土地高质量利用的相关规定，制定本规定。

第二条（定义）

本规定所指的经营性用地，是指商业、办公、商品住宅等用地，商业、办公用地涵盖金融、娱乐、旅游、会展和服务业等用途。

本规定所称的经营性用地出让全生命周期管理，是指以提高土地利用质量和效益为目标，以土地出让合同为平台，通过健全经营性用地的用途管制、功能设置、业态布局、土地使用权退出等机制，将项目建设、功能实现、运营管理、节能环保等经济、社会、环境各要素纳入合同管理，实现土地利用管理系统化、精细化、动态化。

第三条（适用范围）

本市新增的经营性用地，以及营利性教育科研、医疗卫生、社会福利、文化体育等基础设施、社会事业项目用地，按照本规定执行。历史违法用地处置、存量补地价项目、原划拨土地转出、集体经营性用地入市等情形，参照本规定执行。

第四条（基本原则）

（一）坚持市场配置资源，公平、公正、公开出让土地；严格限定划拨用地范围，营利性教育科研、医疗卫生、社会福利、文化体育等基础设施、社会事业项目用地实行有偿使用制度。

（二）坚持遵循经营性用地全要素管理，将经营性用地项目建设、功能业态、运营管理、节能环保等要素与其他出让条件纳入土地出让合同管理，注重经济效益向注重经济、社会、环境

综合效益转变。

（三）坚持实施土地利用全过程管理，以土地出让合同为平台，实现建设用地开竣工、运营管理、公益性责任和建设用地使用权退出的全过程管理。

第五条（管理职责）

市和区规划和自然资源部门是本市土地出让工作的主管部门，负责经营性用地出让管理，是经营性用地的出让人。

经营性用地出让前，出让人应征询相关职能部门意见，在对征询意见进行综合汇总的基础上，在出让文件中明确出让地块的各类建设管理要求。

本市规划和自然资源、投资、产业、建设、房屋管理、生态环境、绿化市容、交通、民防、卫生健康、水务、文物等相关职能部门按照“公平、公正、公开”的原则，开展区域综合评估，落实“用地清单制”改革，提出经营性用地各项建设管理、功能管理、运营管理、环境保护、转让管理等要求，作为土地出让条件纳入土地出让合同，并按照“谁提出、谁负责、谁监管”的原则，对受让人的合同履行情况进行要素评定，依法实施监管。

第六条（规划管理要求）

出让人应根据详细规划要求，确定出让地块的土地用途、混合用地建筑量比例、容积率、建筑限高、住宅套数等出让条件。通过土地出让前规划实施评估，进一步完善公共服务设施、公共空间等公共服务功能要求。

规划确定的城市重要特定地区（如城市公共活动中心、历史文化风貌保护区等），应在详细规划的基础上，开展城市设计，编制详细规划附加图则，依托建设项目规划实施平台工作机制，

加强项目策划和功能研究，形成地区总图，经批准后将相关管理要求纳入土地出让合同。

第七条（土地出让研判）

加强土地出让前的研判工作。规划和自然资源部门应结合相关部门征询意见，对拟入市出让地块进行研判。从地块符合本市国土空间总体规划情况、控制性详细规划批准情况、郊野单元村庄规划批准情况、专项规划（详细规划层次）批准情况、土地储备规划计划批准情况、涉及土地农转用征收手续办理情况、地块前期动拆迁实施情况等方面，分析土地出让合规性和合理性。同时对纳入出让条件的项目建设、功能业态、运营管理要素是否符合公平原则进行研判。

第八条（建设管理要求）

拟出让土地上的建设项目，应符合以下建设管理要求：

（一）加强项目开竣工时间管理要求。出让人应结合建设项目的建筑体量、规划建筑设计、管理要素等条件，合理约定开工、竣工时间，并可按照土地出让价款的一定比例，约定延期开工、竣工的违约金金额。

出让人应及时提示、督促受让人按照合同约定的开工、竣工时间进行开发建设。对逾期未开工满一年的项目，出让人应及时开展闲置土地调查和认定，合理界定土地闲置形成原因，依据《闲置土地处置办法》的相关规定进行处理。

（二）落实建筑绿色环保节能管理要求。建设、房屋管理部门应按照规定，对绿色建筑、装配式建筑、建筑能耗和废弃混凝土资源化利用等配置提出建设要求。

（三）配建保障性住房和保障性租赁住房管理要求。房屋管理部门应对商品住宅用地中配建的保障性住房和保障性租赁住房比例提出意见，明确保障性住房的同步建设、同步配套、同步交付、建成后无偿移交等要求，明确保障性租赁住房的建设、运营等要求。

（四）落实全装修住宅管理要求。建设、房屋管理部门可对住宅用地中应落实全装修住宅建设比例提出意见，明确全装修住宅建设程序应按照有关规定执行。

（五）公共服务功能要求。明确地块公共服务配套设施或公共空间的建设、使用要求以及产权归属。

（六）保护保留建筑要求。规划和自然资源、文物、房屋管理等部门应对地块内保护保留建筑的使用、维护、修缮等提出要求。

（七）绿化管理要求。绿化部门应按照公园城市规划建设要求，对地块内绿化面积、绿地率、屋顶绿化以及配套绿化开放等提出相关要求。

（八）雨水调蓄设施建设要求。水务部门根据地区排水规划，对雨水调蓄设施建设提出管理要求。

（九）落实应急设施建设管理要求。应急、民防、消防等部门可对配建应急避难场所、应急物资储备点等安全应急模块设置提出相关要求。

土地受让人应按照土地出让合同中相关职能部门提出的建设管理要求进行开发建设。

第九条（功能管理要求）

办公用地可由商业、投资等管理部门结合区域发展、区位环境、市场需求等情况，提出引入企业的行业类型等相关要求。出让合同中应明确办公用地不得建设公寓式办公。

商业用地可由商业、投资等管理部门结合区域功能、社会需求、土地用途等情况，提出休闲娱乐、大众零售、酒店旅馆等商业功能业态。出让合同中商业用地未经约定，不得建设公寓式酒店。

营利性教育科研、医疗卫生、社会福利、文化体育等基础设施、社会事业项目用地，应结合土地用途和项目情况，由相关主管部门对项目应达到的功能提出要求。

第十条（运营管理要求）

拟出让土地上的建设项目,应符合以下运营管理要求:

(一)商业运营要求。投资、商业、产业等部门可对商业用地提出统一招商、统一运营、商业业态布局等要求,旅游管理部门可对酒店功能的用地提出星级要求和管理标准。

(二)物业持有和销售要求。为进一步提升城市功能品质,促进业态良性循环和健康发展,抑制房地产投机炒作,确保市场平稳健康运行,在土地出让前,投资、商业、产业、房屋管理部门应综合区域配套、房地产市场、项目功能定位等因素,对拟出让地块进行综合评估,出让人应按照相关文件规定明确商业、办公物业的持有比例和持有年限,并载入土地出让合同。出让合同中可约定由受让人持有部分住宅物业,主要用作保障性租赁住房。出让合同约定办公、商业可售部分以层为最小单元进行销售。出让合同约定社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业应整体持有(除按照相关规定和合同约定应移交政府及政府有关部门的物业外)。

(三)低碳运营要求。建设管理部门可对商业、办公等用地提出建设能耗和碳排放管理要求。

第十一条(环境保护要求)

拟出让土地上的建设项目,应符合以下环境保护要求:

经营性用地出让前,相关单位应按照环保标准和规范要求完成土壤环境(含地下水)调查评估,确存在污染并需要治理修复的,应组织实施修复并达到国家和本市相关标准要求。调查评估及修复等相关材料作为土地出让合同的附件。

经营性用地出让后,在使用过程中发生污染的,应按照“谁污染、谁治理”的原则,承担土壤环境(含地下水)调查评估及修复的责任及费用。经相关认定造成严重环境污染的,出让人可按照合同约定解除出让合同,无偿收回土地使用

权,并有权追缴土壤环境(含地下水)修复的有关费用。

开发过程中剥离的表土,应按照《土壤污染防治法》的要求利用管理;地下空间利用产生的渣土,应按照合同约定运输到景观营造等区域处置利用。

第十二条(土地出让方式)

商业、办公、商品住宅等经营性用地应采取公开招拍挂方式出让;对功能实现、运营管理、建设条件等方面有特别要求的出让地块,可通过拟供应计划公示、预申请、招商信息发布等形式,提前入市公开信息。

位于城市重要特定地区、具有重要功能性的商业、办公等经营性用地,可采用附带经批准的规划设计方案或地区总图、基础设施要求、功能建设要求、运营管理要求的方式实施出让。

营利性教育科研、医疗卫生、社会福利、文化体育等基础设施、社会事业项目用地、保障性住房和保障性租赁住房用地,可采取协议出让方式供地。供地计划公布后,同一宗地有两个或两个以上意向用地者的,应采取公开招拍挂方式出让。对于涉及旧改、历史风貌保护、轨道交通上盖综合利用以及经市政府同意的重大民生保障类用地,也可采取协议出让方式供地。

第十三条(土地出让价格)

出让人应根据土地评估价格、土地市场情况等,结合经营性用地全要素管理要求,经集体决策,综合确定拟出让地块出让起始价或底价。

协议出让底价不得低于拟出让地块所在区域同类地基准地价的70%。

第十四条(土地出让年限)

商业、办公、商品住宅等经营性用地出让年限不得高于法定最高出让年限。营利性教育科研、医疗卫生、社会福利、文化体育等基础设施、社会事业项目用地,可根据项目实际情况,实行弹性出让年限,出让年限不得高于法定最高出让

年限。

第十五条（规划许可管理要求）

规划和自然资源部门应严格按照经批准的控制性详细规划、郊野单元村庄规划、专项规划（详细规划层次）、土地出让合同及国家和本市有关规定审定设计方案，核发建设项目规划许可，核定建筑工程性质、建筑高度、建设规模等规划建设内容。

受让人应当按照规划许可进行建设；确需变更的，须经原发证部门审核同意。

第十六条（转让管理要求）

土地受让人应按照土地出让合同的约定进行开发建设，依法进行预销售、转让等行为，建设用地使用权转让后，受让人应履行原出让合同中约定的项目建设、功能业态、运营管理等权利和义务。除法律法规另有规定、出让合同另有约定外，转让时应符合以下要求：

（一）属于在建建筑物转让的，如土地出让合同约定持有物业要求，须经出让人同意后方可实施。

（二）商业、办公、商品住宅等经营性物业在满足预售或销售条件后，受让人在提交预售或销售许可申请时，除应提交相关规定材料外，还应提交自持物业的具体位置、面积等相关材料，具体由市房屋管理部门另行制定。

（三）受让人在完成开发建设并领取不动产权证书后，土地出让合同中约定持有的物业，在持有年限内不得转让。

对营利性教育科研、医疗卫生、社会福利、文化体育等基础设施、社会事业项目用地，应由受让人整体持有，不得分割转让；确需整体转让的，须经出让人同意，或由出让人按照出让合同约定的价格和方式优先回购。

对商业、办公、商品住宅等经营性物业，应按照出让合同约定持有相应面积的房地产，不得整体、分割转让。对因破产、重组、撤销等特殊

情形确需转让约定持有房地产的，须经出让人或者相关管理部门同意，或按照约定由出让人或其指定部门优先回购。商业地块规划为酒店用途的，应以规划确定具有完整功能、可独立使用的范围，作为不动产的基本单元。

未满足土地出让合同约定转让条件的，受让人不得通过擅自变更出资比例、股权结构、实际控制人等方式变相转让建设用地使用权。确需改变的，应事先经出让人同意后方可实施，并签订出让补充合同。受让人擅自改变的，出让人可按合同约定采取限期整改、纳入信用监管、缴纳违约金、解除合同收回土地等方式处置。

第十七条（土地出让要素评定）

出让人作为要素评定的组织部门，应组织相关管理部门以法律、法规和土地出让合同为依据，在建设管理、竣工规划资源验收、土地出让期限届满以及土地出让合同约定的其他监管环节，对各项管理要素进行评定。规划和自然资源部门应加强规划土地执法监察，及时发现擅自改变土地用途、建设条件的情形。

加强土地出让合同全生命周期履约管理。建设项目竣工后，各职能部门依据出让合同约定的项目建设、功能业态、运营管理、节能环保等管理要求，进行履约情况要素评定，依法实施监管。

第十八条（违约责任）

受让人在履行合同中存在违反相关法律、法规规定行为的，有关职能部门应依法予以处罚或处理。受让人在接受处罚或按处理要求完成整改后，出让人可视情况履行出让合同或变更、解除出让合同。

受让人未按照合同约定开发建设，出现以下情形之一的，出让人有权依法解除合同，并依法或按照合同的约定，收回土地使用权。对地上建筑物的补偿，可事先约定采取残值补偿、无偿收回、由受让人恢复原状等方式处置，并在土地出让合同中予以约定：

(一)受让人因自身原因未按照合同约定时间开发建设,造成土地闲置,土地闲置满两年未动工开发的。

(二)擅自改变土地用途和建设条件,违法情节严重、拒不整改、拒不接受处罚的。

(三)违反相关法律法规规定或未能达到出让合同约定的建设、功能、运营、节能环保要求,拒不改正、拒不接受处罚的。

(四)擅自改变出资比例、股权结构、实际控制人等变相转让建设用地使用权,拒不整改的。

第十九条(登记管理)

受让人应当按照国家和本市不动产登记的有关规定申请建设用地使用权及房屋所有权首次登记。

受让人申请办理建设用地使用权首次登记时,登记机构应当按照土地出让合同的约定,将建设用地使用权人出资比例、股权结构等记载于不动产权证书和不动产登记簿。

受让人申请办理房屋所有权首次登记时,登记机构不得为土地出让合同约定的自持物业单独办理登记。在土地出让合同约定的物业持有期间,权利人与他人签订不动产转让合同办理不动产转移登记,或者权利人要求变更不动产权属证书和不动产登记簿附记栏中注记上述约定的,需向登记机构提供出让人审核同意的意见。

第二十条(抵押管理)

经营性土地使用权抵押时所担保的主债权,仅限于开发建设该出让地块的贷款,且不得超过合同约定的土地出让价款总额。以在建建筑物、新建房屋连同土地抵押等情形,应当按照国家和本市的相关规定办理。

按照土地出让合同约定的自持部分物业,应整体抵押,不得分割抵押。抵押权实现时,受让人应承继原出让合同中约定的权利和义务。

第二十一条(工作机制)

建立健全全市统一的土地全生命周期管理信息平台,将各类用地的建设、功能、运营、环境等指标以及土地使用条件、利用绩效等履约情况纳入信息系统,借助市大数据中心“一网通办”平台,通过多部门信息共享、协同管理,建立动态实时的监督管理机制,实现全程一体化管理。

各管理部门按照职责,落实土地全生命周期管理要求,对出让合同约定的相关管理要素开展日常监管,并及时更新监管结果信息。市、区规划和自然资源部门负责土地出让管理工作的协调和督办,按照土地合同约定的要素管理期,通过土地全生命周期管理信息平台等定期向各归口管理职能部门发送监管信息,汇总监管结果。

第二十二条(信用监管)

逐步推行企业信用体系建设,建立企业信用档案。由区政府会同相关部门在项目审批、核准、备案以及融资抵押等方面加强企业信用监管,限制或禁止失信企业参与土地交易。

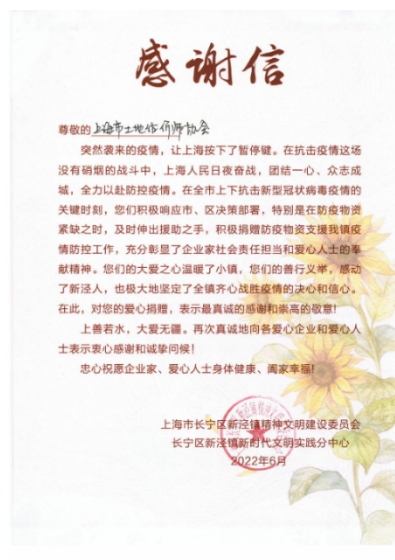
抗疫专栏

上海土地估价行业积极投身抗击疫情

协会

突如其来的疫情，让上海按下了暂停键。在抗击疫情的战斗中，上海人民日夜奋斗，团结一心、众志成城，全力以赴防控疫情。在全市上下抗击新型冠状病毒疫情的关键时刻，协会与各会员单位也积极投身于抗疫工作中。充分彰显了土地估价行业的社会责任担当与奉献精神。

封控初期，协会通过长宁区新泾镇党建服务中心了解到，新泾镇各街道口罩、防护服等医疗物资紧缺。协会当即联系各理事单位，群策群力、动员各方力量，经过辗转沟通与共同努力，终于筹措到 5000 顶一次性医用帽、1000 只医用隔离面罩、2000 只 N95 医用防护口罩，为新泾镇解决了燃眉之急，新泾镇精神文明建设委员会与新泾镇新时代文明实践分中心给协会送来了感谢信。



上估所

疫情是一场没有硝烟的战争。我司领导班子和党支部积极抗疫，不间断本职专业工作这一主线，周密组织全体职工在积极响应疫情防控部署的前提下，迅速启动应急预案，评估工作并未因疫情而阻断。

疫情初期，在陆续有职工被隔离封控之时，我司就未雨绸缪，要求对于实施中的评估项目的电子文档和工作底稿等资料全部进行网上云备份，并迅速建立网上工作群。

在全市进入静态管理的两个月里，居家办公从未停歇，各个项目组利用腾讯会议、微信会议等先进手段，随时为客户提供优质、高效、及时的专业服务。

疫情期间，围绕土地评估、征收评估、成片土地开发利用方案编制、重大工程项目前期成本测算等业务，克服困难，积极开展专业技术活动。根据统计，先后为普陀区、浦东新区、杨浦区、宝山区规资局预估出让地块共计十二宗，土地面积约 25 公顷，建筑总量达 45 万平方米。第一时间为全市开工后招拍挂出让土地做出了预先准备与支持。相继按黄浦区 170 基地、190 基地、高福里基地、外滩源基地及宝山、崇明、浦东、金山、普陀、松江等区，共计十六个房屋征收项目基地的要求完成各项开工的准备工作及技术支持。

同时，我司利用腾讯视频方式顺利召开了北上海生物医药产业园罗店 001 片区土地征收成片开发方案、罗店中心镇新镇区东部 001 片区土地征收成片开发方案的专家论证会，普陀区轨道交通 20 号线工程前期成本测算论证会。



6 月 1 日，全市正式吹响复工复产号角，我司随即通知各个公共部门岗位正式恢复正常上班，财务部第一时间联系银行，第一时间补发了全体职工三个月的工资；办公室立即着手办公区域的消毒、打扫，添置防疫物资。在做好防疫工作的同时，业务人员应到尽到。在第一周内，即完成了十份土地报告的备案和出具，在线参加了浦东新区规资局的招标办主任会议；老征收基地的答疑工作已经重启，新基地正在做好入场的准备。

防控仍在进行，为打赢这场抗疫战，上估所一直奋战在评估“疫”线。

八达

自从 3 月 28 日浦东防控开始，八达国瑞的党员和群众都积极响应所在街道社区的号召，投身于所在社区，积极报名参加争做抗疫志愿者。

优秀党员周一鸣同志，在防护服物资不足的情况下仍坚持为社区居民分发政府采购的物资，为居民上门收垃圾。在核酸采样点协助医生清点样本。



副总估价师杨青老师也加入了她们社区的政府保障团志愿者队伍，她们社区共有 2600 多住户，从政府发放大礼包到由政府保障团所购物品。杨老师身先立足，每天穿着不透气的防护服穿梭在车库以及各楼道口，所有的物资按户打包并消毒并放置每户门口。

老党员张莉同志，家中父母身体欠佳，但是她仍然不顾一切冲在抗疫第一线，定时小区巡逻、居民核酸检测时维持秩序、发放大礼包时依然首当其冲。

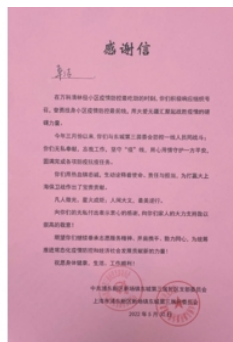
信息技术部的杨颖同志虽然还不是一名党员同志，但是在这次抗疫支援行动中堪比共产党员的模范精神。隔壁邻居是位孤老，她在封控前以为老人备好了物资，教会楼内的老人如何使用核酸二维码、配合居委发物资、发抗原试剂盒、定时定点为居民到垃圾。还协调部分老人配药的事宜。

百盛

3 月的上海，突如其来的疫情，阻断了大家之间正常的往来。随着上海疫情防控的形势越发严峻复杂，已经到了最紧要的时刻，疫情就是命令，防控就是责任。为贯彻落实习近平总书记关于做好疫情防控工作的重要指示精神，响应支援倡议，百盛党支部动员全体党员，积极向属地党组织报到，充分发挥战斗堡垒作用，投身一线支援基层抗疫工作。除此之外，百盛人也在积极配合社区防疫工作，主动参加志愿者工作，助力社区防疫战。

杨斌总经理积极报名小区志愿者，协助小区居委，做好了本楼栋住户人员名单的前期统计、现场核对及后期的汇总，高效地完成了楼栋核酸筛查工作。

百盛党支部副书记章洁积极响应下沉社区号召，根据小区抗疫临时党支部的指示，成为楼栋临时党小组的一员，与临时党小组组长、楼组长和楼栋志愿者一起进行楼栋自治。在小区封控期间，引导小区住户进行核酸检测并维护现场秩序、劝导出门遛弯的住户、分发政府物资及抗原检测试剂、定期负责楼栋内日常物资和快递的消杀及分发。



党员王雁浩实现社区线上线下双报到，在核酸检测日帮助医生扫描登记核酸码，在小区内巡逻执勤，劝导外出遛弯散步人员，帮助发放政府物资、小区团购物资、日常快递并进行发放前的消杀。

党员汪永敏积极投身小区志愿者工作，维护小区秩序，监督楼栋内是否有住户进出，在核酸检测时帮忙维护排队等候秩序，在抗原检测日帮忙发放抗原，每天负责小区内物资卸货、快递搬运工

作，并配送到户。

党员张英飞发挥先锋模范作用，积极响应小区居委的号召，负责本楼栋居民外出返家的劝导、维持楼栋居民核酸检测秩序、收集住户生活垃圾等工作，不仅如此，还协助完成药品、消毒液、物资的分发。

党员李景泉主动承担起小区物资的卸货和派送工作，及时对快递进行接收和消杀，并分拣、发放抗原检测试剂，除此之外，他还帮助维护小区内核酸检测秩序，并协助保安，对小区门口的秩序进行维持。

特殊时期，在积极做好抗疫工作的同时，百盛人还不忘坚守在工作岗位上，采用各种方式开展业务工作，与客户保持良好的工作沟通，保质保量地完成各项任务。此外，公司始终持续开展各类线上专业培训课程，组织员工对相关估价专业领域进行线上讨论及交流，提高员工专业知识水平。

如今，疫情防控形势持续向好，上海正在“复苏”，各行各业复工复产的脚步正在加速，我们也在第一时间加入了复工复产的队伍中。百盛人在做好自我防护的同时，第一时间投入一线的工作中，保障各项民生服务。防控仍在进行，我们将努力做到防疫经济两手抓，用实际行动为上海美好的明天贡献自己的力量。

城市

2022年3月29日至5月底，上海城市房地产估价有限公司积极响应疫情防控号召，以线上办公形式确保项目有序推进，并积极开展在线培训，累计召开公开课培训38场，共4025人次参与。其中以“四个中心”为引领的系列培训，聚焦城市更新、乡村振兴，产业研究和数字化运用的最新成果，有助于拓宽视野与更新学术知识，积蓄专业力量。

值得一提的是，在居家办公间隙，共有57位“城市”人积极加入社区志愿者行列，其中党员14人，共计服务503人次，传递温暖微光，积蓄精神力量。



【数字化赋能志愿服务】

数据研发部王凯在疫情之初，社区信息极其不对称的情况下，萌生了利用专长制作可视化系统的想法，他整合了卫健委官方发布及小区实际的疫情数据，供居民动态查询本小区每日疫情状况。之后随着“团购”的兴起，他又设计了审批小程序代替传统的 EXCEL 统计表，在提升效率的同时使流程更加合规，为社区增添一层保护屏障，他专业的“数字化”志愿服务得到了一致赞誉。

【向阳而生，逆光而行】

总师室汪灏所在的黄浦区五里桥街道一度是疫情“重灾区”，他累计参与志愿者服务 47 次，辅助专业医生进行核酸采集工作，他曾汗流浹背采集到凌晨，也曾为阳性感染者进行入户核酸。起初考虑到家人的安全，汪老师有过犹豫，但积极乐观的他仍然选择逆光而行，他相信施比受更为有福，坚守志愿服务初心。



【温暖而坚强，战疫“她力量”】

估价业务部胡爱萍是一位党龄 23 年的老党员，疫情期间她共参与志愿者服务 31 次，在社区中可以看到她消杀楼道、配送政府物资、分发快递的忙碌身影；估价业务部包晓琳在疫情期间摇身一变成为了楼组长，一个人担负起 42 户 121 人抗原、物资配送及楼栋大堂消毒工作；信息技术部杨林曦和规划设计部楚佳婕，由于医护人手紧张，她们分别考取新冠肺炎核酸采样队伍培训上岗证，为社区居民提供专业、规范的志愿者服务。

点点微光汇成熠熠星河，凝聚爱与勇气的志愿者服务已划上圆满句点，“城市”按下复工加速键，在 6 月焕新启航。公司将倾尽全力推动项目高效、有序开展，并统筹考虑日常管理细节，以实际行动稳固疫情防控成果不松懈。危中寻机，困中破局，“城市”蓄力前行，提振精神再出发。

信衡

2022年3月，上海，新冠肺炎疫情卷土重来，弥漫了整座城市。在疫情爆发初期，我公司徐佳文同志于居家办公期间积极响应“党员立先锋”，守土尽责“三带头”，就地报道参加社区志愿者工作，负责所在楼栋抗原试剂的分发、物资运送等。

随着疫情的发展，3月29日市委市政府和上海警备区下达了指令，要求各属地集中派出民兵应急队伍支援疫情防控的前线工作。

抗疫就是战役，疫情就是命令，防控就是责任，面对黄浦区人武部紧急下达的命令，我公司感到黄浦老城厢区域内疫情的严重性、抗疫任务的紧迫性非同一般，在前方疫情传播的态势仍未遏制，各种突发情况都存在未知的情况下，我公司党支部书记徐佳文同志在接到通知后毫不犹豫冲往第一线，在与尚在新冠定点救治医院工作的太太简单电话沟通后，便将刚满3岁的小孩托付给父母，迅速安顿好家中事宜，于29日下午15时到黄浦区人武部报道。

徐佳文同志饱含着强烈的责任心和高度的责任感，舍小家、为大家，坚决履行“急时应急、战时应战”的职责使命，走在抗疫最前列，与上海广大基层抗疫团队一同为守护我们这座城市倾尽全力。徐佳文同志作为基干民兵，充分明白肩负的责任与任务之重，当前疫情形势越严峻，越说明阻敌增援的必要性，必须要在战斗中发挥好模范带头作用，弘扬特别能吃苦，特别能战斗的优良作风，坚决执行命令。

就这样，一场房地产估价行业人员的跨界抗疫战役就此开始了。

时值上海全域静态管理，每日所需要的物资和其他生活物品的运力严重不足，徐佳文同志不得不全天24小时时刻准备接收物资并做好清点及消杀，及时分拣、运送到每位医护人员的房间门口，这样每日持续高压的环境和频繁的全面消杀，对体力和精神压力都带来了巨大冲击。为了更好地完成任务，保障组成立了临时保障队党支部，每日进行总结汇报，遇到问题及时沟通协调，充分发挥部队的执行力和战斗力，进一步优化工作流程和方法。



到了4月中旬，980白求恩医疗队抵达驻地，徐佳文同志的工作依旧如往常一样开展，根据医疗队的要求和指示，做好配合后勤工作以及对外与其他社区医疗中心医疗物资的衔接工作，尽最大

努力完成一切保障任务。在这段务期间，市委李强书记、黄浦区林竞君副区长、联保部卫勤局苏皖局长以及街道党工委书记等领导深切慰问了驻地的援沪部队，向医疗队致以了最崇高的敬意和最衷心的感谢，坚定不移地打赢这场攻坚战。到了4月末，随着上海疫情形势逐步向好，医疗队准备撤离，而徐佳文同志将近一个月的抗疫保障任务也圆满完成。

在这场严峻的斗争中，徐佳文同志代表黄浦青年基于民兵，不仅经受住了考验，彰显了党员战士风采，更为上海防疫战疫作出贡献的队伍一同交出了一份优秀的答卷，守土有责、守土尽责，让胸口的党徽熠熠生辉。

申杨

在上海战“疫”的两个月里，志愿者们不怕苦不怕累，积极投身于服务防控的一线，为社区疫情防控工作做出了突出贡献。

最佳人气：社区一枝花，随叫随到。“小屠、老屠、屠叔叔、兄弟……”大家都知道他——屠震文。有什么事都找他，所以这两个月他服务了多少时间，不是时间可以衡量的。

最萌身高差：夫妻同心，同甘共苦。最浪漫的事就是不管碰到什么困难，我都会陪你一起面对。蒋敏洁就是这样的一个人浪漫“小女人”，虽然身体小，内心很强大。



低调三人组：陈剑敏、戴琦晶、花蓉，妥妥的行动派。用实际行动践行“奉献、友爱、互助、进步”的志愿服务精神。风吹日晒雨淋，起早摸黑。

当你觉得做核酸太早、太晚的时候，所有的医务工作者、社区工作人员和志愿者们比你们还要早、还要晚。晨曦中是你们的身影，夜晚的灯光下还是你们，艳阳高照的烈日下依旧是你们。

在此，我们也再次向你们和广大的志愿者们致以诚挚的问候和崇高的敬意，向你们致以衷心的感谢！

上下同欲者胜，风雨同舟者兴。在上海疫情防控取得阶段性成效后，6月1日起上海市各行各业步入复工复产的进程。我公司也根据街道和物业的复工复产工作部署要求，有条不紊地做好复工

复产前期准备工作。严格落实复工复产后各项防疫措施，尽快恢复评估业务的正常化。

相信在政府一系列政策举措的支持下，在机构协会领导的关怀和指导下，在公司全体员工的共同努力下，我们定能克服困难，共渡难关。

科东

2022 一个将被上海和上海人铭记的时间。3 月，突如其来的新冠疫情让喧嚣的上海一夕之间安静下来。两个多月的时间，我们在核酸、封控、团购中循环往复；每天叫醒的不是上班的生物钟，而是抢菜的闹铃、是做核酸的喇叭声；每天关注最多的不是工作群中的各种对接，而是生怕错过的团购消息；从打工人到做饭人、抢菜人、核酸人……我们所有人都在疫情下体验、经历着另一种不同的生活。



在科东，有这样一群人，不走寻常路，在疫情的特殊时期，全力以赴，更照初心，他们是逆行的科东人，无畏的志愿者。他们跳脱出封控期的常规圈子，在小区内运送物资、组织核酸检验、维护检测秩序、巡逻劝阻……从太阳初升到日暮西斜，身穿大白、大蓝，为身边的邻居，为自己的小区，为整个上海奔波。在这场“上海保卫战”中，他们贡献了自己微弱却坚强的力量，正因为有他们，有无数和他们一样的志愿者们，我们才有可能在疫情中正常生活，谢谢所有保护上海的人们！



两个多月的封控时间，我们过了一次热闹的线上生日会，在居家的日子里，为寿星送去生日的祝福。同时，多才多艺、活力满满的科东人还组织了一场别开生面的线上才艺大比拼科东“宅家秀”。他们用动听的歌声、搞笑的表演为枯燥的封控生活增添色彩，虽未谋面，却依然精彩。此外，我们还举办了一场“回到过去·猜猜我是谁”的线上活动，与26位同事一起在“六·一”当天回到童年。大家在线上你来我往，也“张冠李戴”闹出了很多笑话，群里气氛高涨、欢腾一片。

疫情下的上海，静默冷清；但疫情下的科东人，却坚定热情。本次疫情中，我司共计捐款6万余元，志愿者共计服务一千多小时。在这次疫情中，科东人怀揣信念，以利他之心，践行利他之事，不躺平，不放松。如今，阴霾散去，夏天如约而至，疫情过后，最期待的是与你们度过平庸的岁月。在科东，有你们，更温暖！

国城

4月初，上海正面临疫情“大考”，而对于百姓而言，抢菜也成为了最让人头疼的一件事。年轻人可以通过小区团购，但是上了年纪的老年人，用手机下单着实困难。和我们党支部结对共建的是北外滩久耕居委，我们从居委林书记那得知小区内还有许多独居老人，平时全靠街道发放的物资勉强度日，知道这一情况后党支部立即购买了30份蔬菜大礼包，将近400斤绿色蔬菜，并和物流公司协商沟通，用冷链车，以最快速度送到居委。终于多方沟通，4月29日，新鲜蔬菜送到居委。一颗颗绿叶菜如同阵阵暖流温暖了辖区的老人，也稍微缓解了社区在防疫服务中老人缺少物资的难题。

我们的许多估价师也在化身“大白”，参与了社区志愿者工作，期中我们的估价师高敏，疫情期间，整整65天，无一天缺勤，天天在小区居委参加志愿者工作。他还是接受了专业培训并拿到考核合格证书成为了专业核酸采样员，疫情期间他负责小区密接人员核酸采样工作，每天穿着“大白”服爬楼上门采样，防护服里很闷热，有几次他都差点中暑了。等到发物资时，又能看见他骑车三轮车穿梭在小区，为每个楼道搬物资，整整65天，无缺勤的志愿者服务，也得到了小区居民和居委会的高度认可。

一份平平无奇的蔬菜，一个个平凡的“大白志愿者”，都是这特殊日子里的牵挂和温暖。也传递着社区、企业和居民同心同力打赢疫情防控保卫战的决心！



万千

2022年3月下旬到5月底，一定是上海人终身难忘的一段日子。每天看着上海发布的疫情数据，心情无比沉重。随着疫情影响的不断扩大，上海这座历经风霜的城市也被推向了舆论的顶峰，这是一场突如其来的严峻考验，更是一场没有硝烟的战争。

一、凝心聚力，提升防疫组织力

3月16日，公司领导根据上海实际情况，统一部署公司全员居家办公，让员工自觉遵守上海市及各区的防控要求，积极配合所在辖区的防控工作，加强个人安全防护，待在家，不得病，也是对抗疫工作的最大支持。行政部及时更新公司微信群信息，把上海发布的相关信息发到群里，分享“防疫小知识、阳性楼防疫阻断手册、教你居家消毒新冠病毒知识手册电子书”等，统计了解关心员工健康和生活困难。公司员工在封控期间没有一个被感染，这是最值得欣慰的事。

二、主动请缨，争做“防疫”志愿者

在封控的日子里，有这样一批人，有的是公司的最高领导，有的是公司的管理者，有的是普通的员工，但他们拥有同一个名字：志愿者。

在封控期间，因社区居委人力有限，为保障社区居民最基本的生活需求，需要志愿者分担一部分工作。公司董事长刘卫国，主动承担起小区物资运输、发放到各楼栋的任务，在2个多月时间里，不记得分发多少次物资，默默无闻成为社区普通的志愿者。

公司总经理郭宏伟，听说小区核酸筛检人手不够，需要协助筛检工作的志愿者，他未加思索就答应了，揣了一管免洗手消毒凝胶、戴好口罩下楼。短短三小时，还是感觉穿着防护服非常闷，虽有春日微风时不时地拥拂而过，身上还是有些许汗湿气；脱下手套，居然发现手有点泡发了。至此，深感抗疫工作人员所承受之重，党和国家抗疫决心之大、意志之坚、困难之多。只要每一个人都理解防疫工作人员的不易，积极配合各种管控部署，守土尽责，人人自律，形成合力，才能早日战胜疫情。

万千公司副总经理奚斌锋，在封控第一时间到社区党组织报到，几十次的核酸检测服务、运输、发放保供和社区居民生活必需品，都能看到他忙碌和疲倦的身影，但他一直坚持着，坚持着。

万千公司总估价师肖艳，在封控期间，得知小区缺志愿者，她主动报名，做好每次的生活物资、抗原和防疫物品的发放，及时统计楼栋居民核酸自测情况并上报居委，她没有什么豪言壮语，就是一名普通志愿者，尽心尽力为大家服务。

在封控期间还有无数个感人的小故事，有员工听说社区群里有老人粮食吃完了、烧菜的调味品没有了，在封控前期物资紧张的情况下，不留姓名，捐出有限的物资给需要帮助的人，在小区需要临时帮忙发放物资的志愿者，他们都纷纷站出来。

.....

这些普通可爱的万千人，他们毫无怨言，用实际行动传递温情和战胜疫情的坚定信心。只要有需要，随时“出征”，为战“疫”出一份绵薄之力。

在疫情面前，我们每一个都属于一个命运共同体，也是一个责任共同体。大家只有互相理解、

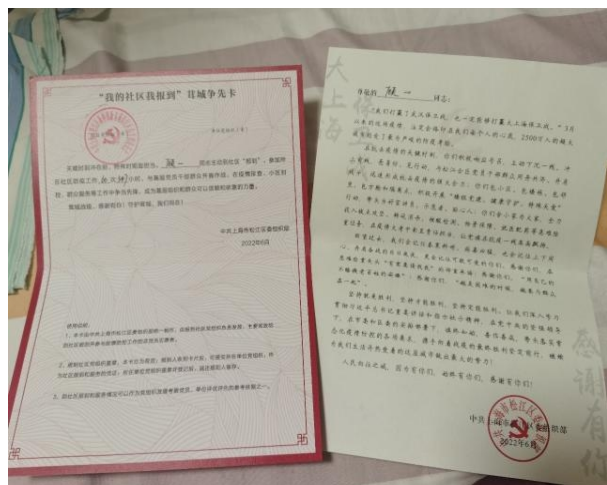
携手共进，筑牢疫情防控的铜墙铁壁，才能打赢这场艰苦卓绝的“战争”。疫情终究过去，我们将团结万千员工，拧成一股绳，咬紧牙关，共同投入到紧张而艰巨的复工复产中。



财瑞

时代中的一粒灰,落在个人那里,可能就是一座山,而我们偏偏处在一个尘土飞扬的时代之中。今年3月,新冠肺炎疫情陡然反扑上海,防控形势十分严峻。财瑞党支部积极响应协会党委号召,全员到去各自小区双报到,坚决服从各自小区的居委领导安排,大家都以各种形式投身到抗击新冠疫情的志愿活动中。

新手奶爸顾一同志,是我们支部的一名入党积极分子,3-5月,这记忆深刻的80天,他的身份在是防疫志愿者、帮忙配药的摩托车小哥、接送医生和护士的“摩的司机”、小区物资的装卸员、消杀员……各种身份来回切换。他牺牲了陪伴家人陪伴孩子的时间,投身到为小区居民的志愿服务活动中。



老党员李贵远同志,他接到双报到通知,第一时间到所在小区品雅苑居民区支部委员会党员报到,当天即开启志愿者服务活动的抗疫历程。他参加小区志愿者服务涉及的活动有核酸检测辅助、

抗原检测试剂发放、片区执勤、物资分拣搬运发放。针对大批量政府保供物资搬运和发放任务重、时间紧的特点，积极主动参加社区保供物资私家车辆运输组，参与了全部发放活动。在抗疫一线，发挥了党员战斗堡垒作用。

我们虽然平凡，但众志成城，目标一致，坚定疫情终将散去的信念，终能迎来以微笑相会的日子。

疫情还未褪去，形势依然严峻，我们要自觉遵守防疫要求，切实加强自我防护，坚决守住来之不易的疫情防控成果。我们时刻都不会松懈，越来越多人会加入到这场战“疫”中来。下沉社区、卡点管控、值班值守、秩序维稳、排查登记、物资搬运……所有的人都竭尽所能地盯在岗位上，为这片热爱的土地尽一份力量。只要我们戮力同心，终将战胜疫情，阳光必定会驱走阴霾。相信不久的将来，笑容将重现我们每个人的脸庞。

涌力

突如其来的奥密克戎病毒让上海这座繁忙都市沉寂下来，为了对抗病毒城市静默了，但涌力公司的同仁们没有静默，很多人加入到自己社区的志愿者队伍积极参加抗疫工作。其中公司副总估价师林平以“我是党员我先上”的政治觉悟第一时间向所在社区报到，切实扛起了党员的责任。两个月的封控期间，很多员工都在为社区抗疫做力所能及工作，有的为小区核酸检测维持秩序，有的参与抗疫物资的搬运和分发，有的负责自己楼栋快递的转运和分送。在疫情严峻时刻公司总经理许峰林个人出资购买防护用品支援政府部门抗疫。在这一场没有硝烟的战斗中没有惊天动地的事迹，有的是默默奉献的坚持，我想这也是涌力公司的精神，是我们在未来工作中要继续发扬的责任和坚守。



国衡

2022年3月对于上海来说，是不平凡的，疫情大肆侵略。随着上海实施浦东、浦西分区临时封控，霎时间，上海进入一场没有硝烟的战争。眼下的上海正处于同心抗疫、共克时艰的关键时刻。

我司党支部书记陈凌岚以及公司员工顾娟首当其冲，带头争当各自社区的志愿者。协助社区居委会进行楼栋核酸检测工作，统计人数、核对每户室号。“大家都排好队，保持一米间距”“请戴好

口罩，提前扫描二维码登记信息”，她们不断重复着相同话语并有序引导着。遇到居民没有主动下楼的情况，则需上楼挨家挨户敲门询问缘由，确保每户人家都能完成核酸检测；遇到行动不便的独居老人时，则需帮忙搀扶并进行身份证登记；遇到需要上网课的老师、学生，则需酌情处理，优先安排。从穿上防疫服的那一刻起就能体会到作为“大白”的艰辛，一天下来，汗流浹背，喉咙也哑了。

没有豪言壮语，没有惊天动地，只有忙忙碌碌的身影，只有平平凡凡的工作。社区里闪耀的志愿星们与爱携手，并肩同行，我们始终相信，上海能很快打赢这场战役。“上海加油，爱在一起”！



东洲

两年多来，上海，一直作为全国防疫的“优等生”，人们能正常生活，也能保持快节奏的工作，良好的大环境给人一种似乎不觉得有病毒存在的感觉。然而，原本静待春暖花开的三月，似乎一切都变了！

从某栋居住楼、某幢办公楼宇、某家餐饮店，到整个居住小区，再到整个行政区域，最后到了多点、分散出现疫情。让大家产生“忧心忡忡”的感觉，似乎每个人都不知道下一秒会不会变成密接或次密接，下一秒会不会被封。



随着疫情日益严重，为了响应政府号召和执行陆续出台的相关政策，响应上海市房地产估价师协会发出的《关于做好当前疫情防控工作的通知》等。我司管理层结合企业经营实际情况，调整市场部、业务部、审核部、行政部、财务部等各部门的工作方式，采用房地产估价系统+网络会议+线上审批+居家办公+弹性工时等方式相结合，来满足日常经营需要。

特殊时期，我司也涌现出一批有作为、敢担当的房地产估价人！

有员工将自有的一套居住物业，无偿的赞助给本小区物业员工作为临时宿舍使用；有员工为了保证税务核价窗口的工作

能正常运转，在小区封闭管理前，安顿好家庭，凌晨4点出门，晚上住在不动产交易中心；有多名员工积极参与小区志愿者服务，在核酸检测、抗原检测时，不分日夜的为居民服务；有员工主动关心小区内老人，为他们“抢购”日常蔬菜；有员工为了企业正常运转，减少同事们外出的次数，主动每天值班，为企业分忧解难。

我们同心抗“疫”，共克时艰！愿“慢下来”的上海，愿早日疫去春来，共待花开！

富申

早在2022年4月11日，市工商联第一次视频会议后，上海富申评估咨询集团当晚就召开会议，成立公司抗疫突击队和专班，分三个组，专人负责。富申集团董事长作为上海市工商联副主席，积极相应市委号召，认真落实与社区对接，第二天就深入基层落实。

当时正值新冠病毒传播最肆虐的严峻时刻，市委统战部的关心和协调下，根据社区最急迫的需求，富申集团董事长急疫情之所急，最终联络到中国国际救援中心快反部，组织了87人到达宝山区，聚焦特别困难的小区，聚焦百姓最关切的重点难点，主动啃硬骨头，打攻坚战。共组织了宝山、徐汇、青浦、国家会展中心方仓医院的专业消杀队伍，共计166人，对被污染的街道、公园、绿化带、养老院、住宅楼、方舱医院全方位开展环境清洁消杀，消杀面积900万平方。



从4月17日进场至5月4日，已成功对接了斜土街道，并对斜土街道19个居委会和天平街道3个居委会，共21个居委会，完成了消毒消杀工作，共计130万平方米。

在此期间，富申和区工商联，联系了4家企业做好物资保障和食宿工作。此外，董事长还组织人力物力，采购防疫物资，集团志愿者落实采购共2540件医用防护服、医用鞋套、医用面罩、医用防护手套、医用防护头套等。目前已领用大白防护服170套，小蓝防护服165套，N95口罩315付，酒精29瓶，消毒凝胶4瓶，抗原试剂175套等。

这次消杀做到零感染零事故，彰显平凡人，临危不惧，迎难而上，为上海战胜疫情作出贡献。郑钢淼部长亲临队伍现场，慰问驰援消杀队员，了解队伍后勤保障和消杀工作，并感谢队员们闻讯而动对宝山抗疫工作的支援。收到市委统战部和宝山、徐汇、青浦等感谢信几十封。

由于此次疫情中的突出业绩，6月4日，董事长受邀代表上海市工商联，参加全市统战系统疫情防控视频会议，代表上海市工商联发言，得到了大家的一致肯定。

联城

伴随着 6 月复工复产的号角，上海已经逐步恢复到了往日的节奏和风景，但这段时间涌现出的“最美逆行者”——员工志愿者们却值得我们长期地去向他们学习。他们用最实际的行动表明着虽然疫情无情，但是我们的城市、我们的社区有情。

这些志愿者中他们之中或有党员同志，也或有普通群众，他们靠着一颗助人为乐的心，在这特殊时期，发挥着带头作用。

首先在党员队伍中，联城行支部书记许军、合伙人陈勇、李彬及陈敏、漆蓓蕾等党员员工都纷纷带头，响应政府号召在各自的小区内身体力行地在一线为居民服务，他们有的参与社区志愿者团队的管理，有的进行物资派发和秩序维护管理，在一个个看似平凡的岗位上起着不平凡的作用。

而员工群众代表们也同样积极主动，魏冰梅、严朝辉和沈健等员工从抗疫初始，就在小区做着一线志愿者的工作；帮忙整理政府纷发的物资，替居民们配送着快递，在核酸检测时帮助老人生成二维码，在抗原检测刚开始的时候更是担负起了为居民提供指导和操作的任务，帮助小区做到应检尽检等。

据统计，联城行在抗疫期间，完成了党员 100%进行了社区“双报道”，全体志愿者累计服务 160 次以上。

这些数字，这些行为都是我们身边无限的正能量，希望疫情不再，爱心永在。



申价

3 月 10 日公司决定居家办公的时候，没有谁会想到往后近三个月的时间里足不出户，核酸抗原，抢菜团购会成为生活的日常。看不见的奥密克戎将上海打了个措手不及，所有人被圈入了一场没有硝烟的战争。

疫情上半场，节节攀升的感染人数，不太稳定的物资供应，时刻扰动着人们的心神，恐慌紧张，

焦虑不安等负面情绪在所难免。与此同时，每个社区都在上演着同舟共济守望相助的动人故事。邻里成了同一战壕里的战友，大家奋起自救，守卫家园。申价的同仁也不例外，无论党员群众，纷纷化身“大白”“大蓝”，参与到社区抗疫第一线的志愿者服务工作中去。

他们中有人耐心宣传防疫要求、传达防疫要求；有人细心配合社区有序开展全员核酸筛查，抗原派发和自测指导；有人贴心了解居民需求，组织安全团购，协助消杀发放保供物资和快递包裹；有人爱心帮扶，关爱服务社区老弱病残，行动不便等特殊群体。他们是众多最美“逆行者”的一员，他们用一言一行，辛勤坚毅，彰显了大爱，温暖了人心。

六月的街道渐渐恢复了生机，曾经的磨难和汗水终将变成自强不息的动力，相信我们的大上海在党中央的坚强领导下一定可以浴火重生，砥砺前行。



友达

3月，我国确诊新型冠状病毒的人数急速上升，病毒肆意蔓延，为了更好地防御新型冠状病毒，我司积极响应上海市政府的号召，保证每一位员工的安全防护与身体健康，迅速开启了线上居家办公。为了居家办公的同时不失高效与质量，我司工作人员通过建立工作群聊，认真完成各项工作任务，做到了实时汇报工作进程，上级负责人也及时进行有效管理。



居家办公的同时，我们也心系上海市乃至全国最新的情况。上海市卫生健康委员会主任邬惊雷表示，当前上海面临着常态化防控以来疫情形势最为严峻复杂的挑战，正处在最吃劲的关键阶段。全市上下众志成城、同心抗疫，奋战在抗疫一线的医护人员为我们筑起屏障，我们应当尽全力维护好共同的家园，积极面对当下，坚决不信谣、不传谣。

我司员工通过上海发布、新闻公告等了解到上海一些城区存在物资匮乏的重要问题，许多居民来不及囤积物资，防疫物资也并不充足；在一线贡献力量的防疫人员也没有足够的休息时间，有时只能在空闲时间吃几块压缩饼干充饥，有时甚至一整天忙于四处奔走连一口水都喝不上。我司员工对此感到非常担忧，通过短暂的互相交流立刻下定决心为自此疫情贡献一份力。有的员工将家里留着自用的口罩捐献出来，有的员工自行花费购入许多蔬菜、大米、泡面、水果等充饥物……然后由公司代表将这一批包含了浓浓关怀的物资送往浦东新区祝桥镇人民政府，由政府进行下一步分配。

没有一个寒冷的冬天不可逾越，没有一个温暖的春天不会来临。或许世界上真的没有超级英雄，终究不过是无数挺身而出的普通人在发光发亮，萤火终将汇成星河。有朝一日待上海再次按下播放键，地铁内依旧人流拥挤，在外滩欣赏郁金香的人比花还多，人们为了买上知名甜点排上几个小时的队……那时的我们一定不会嫌弃人山人海，因为那才是国泰民安。

加油上海！加油中国！这世上如约而至的不只有春天，还有疫情过后脱下口罩露出自信笑容的你们!!!

上睿

三月初的上海，正是春寒料峭的时候，突如其来的新冠疫情在上海不断蔓延，往日繁华的城市被迫按下了暂停键，一场没有硝烟的抗疫战争正式打响。

上睿全体成员闻令而动、主动向前，第一时间汇聚成了一股众志成城、勠力同心、共克时艰的“硬核力量”，为打赢这场疫情狙击战，发挥了积极的作用，其中发生在普通员工身上的一些感人事迹，平凡却不简单。

一、毫不动摇坚持“动态清零”，听党话，跟党走

为了更好的贯彻党和国家的抗疫指示，也为了让员工安心居家，公司领导给每个员工都发放了两千元的慰问金，并向大家保证：居家的两个月工资会足额、按时发放；同时多次询问员工的居家状况，询问是否能保障基本的衣食住行，尽量为员工解决生活困难。领导的支持使各位员工感受到了温暖，虽然封控了两个多月，但大家的情绪都很稳定，在各自的小区都积极的配合社区防疫，有的人做起了志愿者，有的人做了楼组长、小团长，每个人都在努力的贡献自己的力量。

二、下沉一线，到人民需要的地方去

在居家封控期间，以党员和入党积极分子为代表的上睿的同事们，第一时间到基层社区报到，参与抗疫工作。他们有的是抗疫志愿者，有的是楼组长、小区团长，大家都用自己的行动，去守护这座城市。

（一）为居民解决“就医难”的问题

于俊峰在做志愿者期间，收到小区居民求助，8个月大的小娃娃玩耍时不慎伤到胳膊，疑似骨折或者脱臼了，情况紧急。他在收到求助后，第一时间联系居委开具就医证明、领好防护装备后，开车将患儿一家及时送到儿童医学中心就医。最终因为送医及时，小孩得到了良好的救治。

（二）为居民解决“吃饭难”的问题

政府发放的物资，往往不太够，我司员工胡慧、周潇婧等人，利用自己消息灵通、线上平台运用熟练的优势，主动做起了“团长”、“楼组长”，为居民团购生活物资。做为一名团长，从开团接龙、信息统筹、建立外联，再到物资跟踪、现场控场、分发秩序，每一步都要井井有条；等物资到了以后，还得卸货、理货、分发、取货，每一步都需要严格消杀。有人戏称，疫情期间的团长，一个人承担了文案、财务、统筹、控场的所有工作，实在不是一件轻松的事情，他们用自己的热忱，保障了居民基本生活需要。



三、解除封控，最美是人间烟火气

6月1日起，上海终于解封了，地铁、餐馆、超市，渐渐的恢复了往日的生气。疫情是一场大考，上海的答卷不能说是完美，但是我们最终还是胜利了。时代的一粒沙，落在每个人的头上就是一座山，在这场疫情的狙击战中，我们无法做到置身事外，只能尽自己的绵薄之力，为来之不易的胜利奉献力量。一滴水微不足道，汇聚在一起，终成汪洋大海；一个人力量微薄，我们在一起，成就不凡伟业。感谢亲历“战疫上海”的每一个人！

建经

上海作为全国防疫模范城市，一直是其他城市学习的模板，也正是因为上海高效的防疫政策，似乎让我们感受不到疫情的存在。但三月初的一场突如其来的疫情打破了上海的宁静，随着疫情由点向区再向市的不断扩散，也逐渐让大家意识到了事情的严重性。

公司第一时间响应上海市政府的号召和协会发出的《关于做好当前疫情防控工作的通知》，实行全体员工居家办公，采取线上学习、线上办公等手段完成工作需求。此外，公司还强调员工要保护自身安全，积极配合市政府的工作，共同抗击疫情，期待春暖花开的那一天。

疫情无情人有情，爱与责任从来不会缺席，在疫情“倒春寒”时，我司也涌现出不少志愿者，他们在此艰难时刻挺身而出，用实际行动守护着自己的家园，为防疫贡献出自己的力量。

总经理身先士卒，以身作则

总经理金明身先士卒，于4月4日参加社区志愿服务，为小区居民挨家挨户发放和回收抗原自检试剂，还自掏经费补贴全体员工，帮助解决部分员工因疫情突发生活困难问题。金总在工作群里表示：“疫情当前，我能做到的也是大家能做到的，就是坚守住这座城！”鼓励大家做好防护工作，为上海打赢这场疫情做出自己的贡献！

不忘军人使命，勇敢担当

袁一中作为一名转业军人，多次报名参加志愿服务，敢于担当，彰显军人本色，投入到抗疫的一线工作当中，协助医务工作者拆分检测棒、维持核酸检测队伍秩序、帮助老人操作手机、将人、码和试管核对。他说：“作为一名中共党员和一名志愿者，在疫情非常时期党员冲在前是应该的，希望疫情早点过去，看到我们每个人都平安无事，我忙碌一点也开心。”

史玉英所在的小区处在金山区封控区域，疫情爆发伊始她就积极报名参加志愿服务，与其他志愿者一起同向而行，守护一方平安。

“我们不求回报，只是能让自己心过得去就可以了。”“现在做着最简单的活，但是能感觉到原来小时候乡下那种淳朴的互帮互助。”即使大家同住一个小区，平日里也可能是互不相识的陌生人，但是当疫情来临时，大家全都团结在一起，众志成城，一同抗击疫情。

党员职责，先锋使命

金琰是一名拥有16年党龄的党员同志，她深知党员的职责和义务，也肩负起了党员的担当。

4月3日、7日完成两次楼栋值班后；4月8日又顶着烈日，穿着一级防护服把居民买的物资从小区大门口运送至每个楼道，由于小推车有限，只能一趟又一趟地在小区门口和楼道间来回穿梭，并且急居民所需，药品及老、幼、病等所需之物优先配送，即使被防护服闷得满头大汗，也坚定地完成自己的使命。

“能为居民做一些力所能及的事情，就算自己苦点累点，也是一件值得高兴的事情”，她在结束志愿服务后的抗疫先锋日记中写到。

身边除了他们外，还有很多同事第一时间响应号召，积极报名志愿活动，但因防控要求名额有限而未能入选，他们选择用自己的方式助力，关爱邻里、分享蔬菜给孤老，帮助居委维护楼栋秩序，每个人都以绵薄之力助力疫情防控，每个人都以实际行动投入到这场疫情防控阻击战中。



同信

4月，上海疫情形势严峻复杂，防控任务日益艰巨。根据上海市委市政府做好新冠肺炎疫情防控工作会议精神，为贯彻落实李强书记“党员、干部必须挺身而出”的指示要求，积极响应中共上海市委发布《致全市共产党员的公开信》的号召，上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司支部的每一位党员闻令而动，积极落实社区报到要求，带头亮明党员身份投身防疫一线，主动参与社区疫情防控工作，我们的同志在抗疫一线纷纷发挥出了积极作用。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司至今共有7名员工参与了社区志愿者工作，其中党员3人。他们分别担任了所在社区的蔬菜派发、抗原试剂分发、人员联系、后勤保障等工作，同志们全力以赴、持续奋战，全力投身进这场严肃的抗疫斗争中，在这个关键时刻充分发挥出了党员的先锋模范作用。



此刻，让我们齐心协力，凝聚力量，共克时艰，共同守“沪”，相信很快就能够赢得这场疫情防控阻击战的胜利，速战速决打赢这场没有硝烟的战争！

同测

上海抗击新冠病毒疫情至今，上海同测房地产评估咨询有限公司（以下简称“同测评估公司”）的党员、员工合计8人，其中党员4人，他们积极参与所在社区党员抗疫志愿服务，在组织核酸检测，小区巡逻，分发抗原，配送物资等方面，不分昼夜地为居民服务。

尤其是在配送物资方面，同测评估公司党员及总估价师龙昆同志所在小区配合上海市的封控政策，小区居民的物资出现部分紧缺，为了解决小区1000多位业主的物资问题，党员志愿者团队组织

上海土地估价工作通讯

物资团购。社区党员志愿者组织队伍，讨论方案，对接商家，统计数据，整理核对，收款支付，一早开始，党员志愿者们便马不停蹄、挨家挨户发完抗原又继续派送各家前一日团购的食物，为了大家忙到深夜。党员们发扬不怕苦、不怕累的精神，打通封闭小区物资配送“最后一公里”，将物资及时送到居民手中。

同测评估公司里其他党员们和员工们，例如法人张斌、公司党支部书记徐慧、党员李锋和倪波等，都在自己的基层社区中发光发热，尽一份自己的责任和力量，给广大民众带去温暖和希望。只有穿过大白衣服的人才能体会，这么热的天，裹在大白里，闷在口罩里，还要爬楼梯，搬重物是一种什么样的体验，虽然浑身湿透，喘不过气来，但是我们党员志愿者没有怨言。风雨袭来，更需要守望相助、共克时艰，守“沪”家园，任何人责无旁贷。



港城

由于公司办公地在浦东惠南镇，公司大部分员工均居住在本镇区域，自3月11日起惠南镇疫情形势逐渐严重，陆续有员工收到通知要求居家隔离，按照协会“关于进一步做好疫情防控工作的通知”，公司作出自3月17日起全体员工居家办公的决定，在之后的2个多月中，全体员工居家在各自的小区里积极参加抗疫、防疫工作。

共产党员黄天龙居住的惠南镇莎海苑是疫情较为严重的小区，他自3月12日起就积极报名成为小区的志愿者，直至5月30日在长达2个多月的时间里至始至终，从不间断地做好志愿者的各项工作，从小区的人员统计、核对，到搬运发放防疫物资、物品，维持人员秩序，解决小区突发事件，那里有需要那里就有他的身影，受到了大家的一致好评。共产党员施建琴家中有高龄年迈的父母需要照顾，也积极报名参与村里的志愿者服务，体现了共产党员听党召唤，关键时刻的责任与担当。员工宋正军、张



建红一个居住的是 70-80 年代的老旧小区、一个居住的是特大型的居住区，人员管理比较复杂，他们在积极参与小区志愿者服务时，常常面临着周围有人检测出阳性病人的风险，心中的忐忑紧张自然不少，但疫情当前，仍义无反顾地志愿者服务。青浦办的员工周建为了更好地做好志愿者服务，通过学习培训还取得了核酸采样辅助员证书，凡有需要志愿者服务的地方，就能见到他们身影，这些也是其他志愿者疫情期间共同拥有的特质。3 月末公司向祝桥、康桥镇捐献防疫物资折合人民币壹万捌仟多元，体现了公司服务社会的责任感。

目前公司已全员复工返岗，公司将扎实抓好疫情防控各项措施，开展全员每日健康监测，督促员工落实个人自我管理责任，按要求做好核酸检测，核酸码始终保持在有效期内，在逐步恢复评估业务正常化的同时，继续绷紧疫情防控之弦不松懈，为打赢大上海保卫战而不懈努力。

沪港

前几月，上海正处疫情歼灭战决胜的关键时刻，上海沪港国际党、团员，入党积极分子等一批优秀的员工在这个关键时刻挺身而出，紧急行动了起来。用“我先上”“跟我上”的实际行动响应党和国家的号召，让党旗在抗疫斗争一线高高飘扬。他们不畏风险、携手共进，始终“站得出来”“顶得上去”，用自己的实际行动捍卫着家园，保护着群众。他们像一团火一样发出炽热的光芒，而这其中，涌现出许多平凡却又不平凡的事迹，他们像满天的繁星一样，散发着自己的光芒，点亮了整片星空。



1、关爱独居老人 沪港最暖“蓝朋友”

“奶奶，我给您送菜来了……您记个电话号码，有事儿找我就行”，沪港员工小沈回答道。隔壁邻居奶奶是个独居老人，腿脚不便，为此这位员工积极报名了志愿者，身穿防护服，遵守防疫规定，替邻居奶奶注册登记核酸检测二维码，每天帮邻居奶奶将生活垃圾收集后扔到统一的集中点，下楼做核酸检测时，替邻居奶奶先搬轮椅，不仅给邻居奶奶带来了切实的帮助也为其他独居老人送去了温暖和帮助。

此外，这种挺身而出，“疫”不容辞的精神值得我们每位沪港人学习。沪港员工用自己的实际行动践行责任担当，展示了沪港人良好精神风貌。

2、物资来传送 沪港最快“跑腿小哥”

由于物资是要居委会确定好名单才能去要，但是社区工作者们并不清楚政府是否会提供给本小区物资，以及提供的话什么时候才能拿到。于是为了让大家可以有菜，沪港员工小翟在居委人手有

限的情况下，自觉参与，第一时间向所在居委申请，加入了志愿者队伍，负责买菜群的统计、收款，并与其他志愿者配合进行蔬菜的分发工作，相互支援，还做了链接团购，发布在社区微信群中，付款也是线上支付，避免人与人之间的接触。由于居民众多，但是为了不让居民等太久，他总是跑着去每家送货，降低人员聚集带来的感染风险。一天下来，防护服内出一身汗，有时脚下防护服都会被磨破，但他也没有一句抱怨，他说：“总得做点事情，心里才会踏实”。

3、社会有需要 党团一起上

沪港优秀党员、团员“来报道”！在面对社区街道发布志愿者招募时，沪港国际党、团员迅速的站了出来，其中党员小宦说到“作为一名党员，我更加明白我们应当在这个时刻站出来，顶上去，为打赢疫情防控阻击战做出努力！”。穿上防护服担当起协助医护人员的责任，控制居民排队时的间距，降低人员聚集带来的感染风险；帮助不擅操作手机的长者打开申报检测二维码并截图，好减少检测操作时间。

4、大楼有疫情 我们自己来守“沪”

因物业阿姨有确诊，按照上海防控要求，沪港大楼需暂时封控。沪港集团副总之于鸣珠总、杜阿盼主任带队等优秀员工共9名。主动请缨争当志愿者，夜宿公司时刻待命，实行最小化团队运行方案，报告盖章不中断，开票收费进行中，保证各部门业务流转不阻塞，成为沪港最美“逆行者”。一线的沪港员工确实辛苦。他们需要付出更多的劳动和更大的努力。

但一线员工也不是一个人在战斗，他们的努力也离不开公司后勤的有力支持。比如：防疫物资采买、生活物资配送等。能让一线员工在一线认真工作，剔除他们的顾虑。同步后勤保障不掉队，充足食材物资，确保每日每餐按时供应。沪港人坚定守护沪港大家庭。

沪港最美“逆行者”们挺身而出，转变身份当好“疫”线战斗人员，与时间赛跑，穿梭在街头巷尾，为防疫工作按下了“加速键”。疫情当前，没有人是一座孤岛，更没有人是旁观者！虽然疫情还没有彻底结束，但只要携起手来、迎难而上，沪港国际定会打赢疫情防控阻击战！沪港坚信，阴雨浇灭不了热情，困难消减不了斗志，待阳光遣散乌云，必是晴空万里，岁月安宁。

立信中诚

2022年的春天，猝不及防的倒春寒和奥密克戎病毒的多面进攻，车水马龙的街市像被按下了暂停键，阴霾密布的疫情笼罩了城市的春天，

疫情拿走了我们许多，但也让我们看见了更多，在这样的时刻，总有一些光在照亮着我们，也温暖着我们那就是志愿者。

疫情让城市慢了下来，但生活并没有就此停歇。疫情发生后，我司积极响应号召，动员居家办公的员工积极争当青年志愿服务队，支持员工在工作之余主动对接各个街道社区，服从社区统筹安排奔赴不同志愿岗位，为抗击疫情贡献一份力量。

其中我司员工徐杰疫情发生当天，他当即就报名到社区参与志愿者工作。参与了物资分拣工作，成为首批参与物资分拣的志愿者之一。刚开始，大家都没经验，仓库条件也比较差，仅靠四五盏小



型照明灯照明。物资一车接一车地抵达。徐杰和其他志愿者一边卸货一边分拣，一直忙到凌晨。在周末两天连轴转地参加志愿服务工作后，他选择了调休继续参加，一直坚持到了第五轮核酸采样任务结束。

我司另一位员工李富亮他冲在抗疫的第一线，每天在核酸检测现场维持秩序，让小区居民维持一米间距，避免检测过程交叉传染。同时指导大家提前出示健康码，节省医护人员检查时间，也节省了大家的排队时间。他积极响应号召，与广大党员干部群众并肩作战，全力投入拔点攻坚、核酸检测、物资保障、就医配药等急难险重任务积极带头争当尖子宣讲员、示范者、贴心人，得到基层干部群众的肯定。

在这个特别的春天里，在这场疫情防控阻击战中，各行各业的普通人志愿成为“逆行者”“守护者”，都在尽最大能力守护万家灯火。我们感动于无数志愿者的默默付出，是这些点滴的力量，最终汇聚成众志成城、同心抗疫的磅礴力量。没有从天而降的英雄，只有挺身而出的凡人，社区防疫，人人有责。我司志愿者们积极承担社会责任，为抗击疫情贡献力量！

中城联行

2022年的初春，上海被一场猝不及防的新冠疫情淹没，严峻复杂的疫情形势打乱了我们的工作和生活，整个上海都投入了一场与新冠病毒较量的战斗。在这个没有硝烟的战场，总有人为爱前行。中城联行的志愿者积极参与所在小区的防疫、核酸检测和物资派发等工作，他们挺身而出，逆流而上，众志成城，用微光和大爱汇聚成希望的光芒。

公司带着生活必需品等物资点对点向职工送上慰问，让广大员工感受到温暖与关怀。公司员工在抗疫期间也在居家办公。一台电脑，一部手机，职责不忘，时刻在岗秉承“居家办公不离岗，工作不按暂停键”的宗旨，迅速调整工作模式。并利用这段时间积极参加网络继续教育和培训，增强业务能力。

目前上海取得抗疫重大阶段性成果，从6月起有序转入复工复产复商复市，中城联行上海房地产土地评估有限公司在公司领导的带领下，积极响应上海市委市政府“防疫情、稳经济、保安全”的号召，立足本职岗位，携手前行，继续做好疫情防控，有序恢复正常生产生活秩序，共同维护好我们的城市家园。



学术交流

探讨房地产估价行业在中国REITs发展下的新机遇与新挑战

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司 费婧倩

摘要：2021 年为中国的 REITs 元年，首批 9 个公募 REITs 项目在中国资本市场上公开发
行，为中国的金融创新拉开序幕，也为传统的房地产估价行业带来了新的机遇与挑战。本
文旨在通过分析 REITs 行业的发展前景，挖掘房地产估价在此背景下的业务机会，提出在
中国 REITs 市场发展下估价行业的业务拓展及创新建议，寻求房地产估价行业应对新形势
的新渠道。

关键字：中国 REITs；房地产估价；新机遇与新挑战

“潮平两岸阔，风正一帆悬”。2021 年 6 月 21 日，中国首批 9 支公募 REITs 在上海及深圳证券交易所正式挂牌，首次公开发行的市场规模达到 314.03 亿元，这不但意味着 REITs 在中国历史舞台上正式拉开帷幕，也标志着 REITs 在中国金融改革创新中奠定了坚实的发展基石。根据中国“十四五”规划，作为中国金融创新的重头戏，REITs 的落地无疑是中国资产证券化道路上树立的一块里程碑，而不动产作为 REITs 项目的底层核心资产，也使得房地产估价成为一个不可或缺的环节。房地产估价行业在此背景下又会碰撞出哪些火花呢？本文通过梳理中国 REITs 的发展之路，挖掘房地产估价行业在此背景中可能遇到的新机遇与新挑战，结合以估价视角分析公募 REITs 的典型案

例并从中提出相应建议，旨在探讨如何多元化房地产估价机构现有业务、多维度提升房地产估价行业竞争力及多角度思考房地产估价如何更好地服务于中国资产证券化。

一、中国 REITs 的发展前景及对房地产估价行业发展的意义

（一）、REITs 的定义：

REITs 全称为 Real Estate Investment Trusts，即“不动产投资信托基金”，是通过发行收益凭证汇集多数投资者的资金，交由专业投资机构进行不动产投资经营管理，并将投资收益及时分配给投资者的一种投资基金^[1]，其最早起源于 1960 年的美国，随后拓展至不同的国家及地区，是实现不动产证券化的重要手段。按照不同的划分标准，REITs 主要有以下种类：

REITs 的分类	
按照法律载体的不同	公司型 REITs、契约型 REITs
按照投资方式的不同	权益型 REITs、抵押型 REITs 及混合型 REITs
按照基础资产的不同	基础设施 REITs、租赁住房 REITs、仓储物流 REITs、酒店 REITs、商业零售 REITs 等

（二）、中国 REITs 市场的发展之路

1、中国 REITs 的诞生

一项新事物的诞生要经历漫长过程，中国 REITs 亦经过十几年摸索梳理，诞生之路如下：

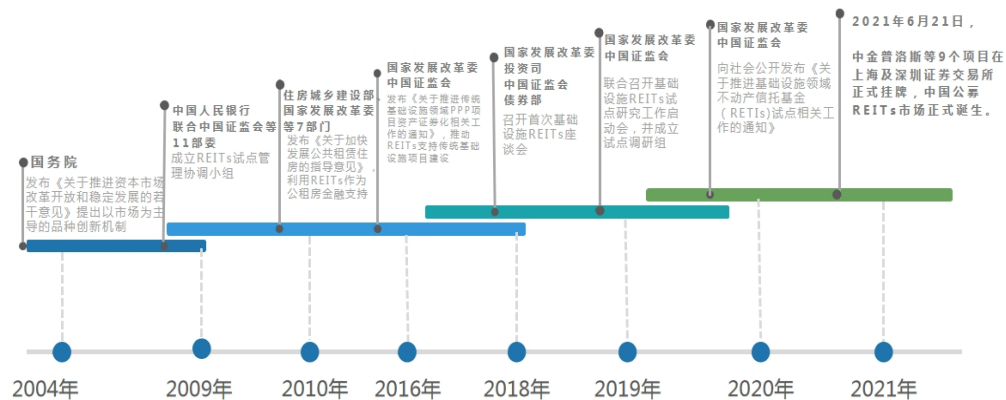


图 1 中国 REITs 诞生之时间线

2、中国 REITs 的市场规模及发展前景

本次首批公开发行的9个公募REITs项目均为基础设施REITs项目，其中在上海证券交易所发行的有华安张江光大园、浙商证券沪杭甬杭徽高速、富国首创水务、东吴苏州工业园区及中金普洛斯仓储物流，规模合计170.32亿元；在深圳证券交易所发行的4单分别为博时招商蛇口产业园、平安广州交投广河高速公路、红土创新盐田港仓储物流及中航首钢生物质，共计143.71亿元。从此次基础设施REITs发行量来看，均具有一定市场规模。

纵观全球REITs市场，根据EPRA（European Public Real Estate Association）披露的数据，全球REITs市值从2002年的2312亿美元增长至2020年的1.90万亿美元，其中有超过13个国家的REITs市场达到百亿美元以上，美国更是占据了多达63%的市场份额。而中国REITs作为一个新生儿，与之相比，显然市场规模仍有很大发展空间。依据2020年10月标准普尔评级发布的报告称中国REITs市场规模预计在未来的5-10年间可扩大至2万亿—5万亿元，未来可能会发展成为全球最大的REITs市场之一。

（三）中国REITs对房地产估价行业发展的意义

1、有助于加强房地产估价行业在中国金融创新中的重要性

资产的合理估值是防范REITs市场风险的重要手段，在中国REITs的产品中，底层资产一直是其最为核心的资产。就目前已发行的基础设施REITs项目来看，其底层资产包括物流仓储、产业园、高速公路等基础设施，合理并准确地确定此类核心资产的价值是需要专业估价机构去完成的。正如《基础设施REITs指引》中第十一条就规定：基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目进行评估，使得估价成为REITs产品运营过程中一个不可或缺的一环。

2、有助于房地产估价行业在优化社会资源配置中发挥专业作用

随着相继发布的《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资【2021】958号文）、《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》以及《关于上海加快打造具有国际竞争力的不动产投资信托基金（REITs）发展新高地的实施意见》（简称“上海REITs20条”）中均指出，将来REITs底层资产将由基础设施领域不断拓展至新的领域，对于不断扩展的REITs市场，也将会需要越来越多的专业房地产估价服务。特别是《关于推进住房租赁

资产证券化相关工作的通知》中提出的公共租赁住房 REITs 能很好地解决公共租赁住房建设的资金问题，房地产评估作为公共租赁住房 REITs 中的重要助推剂，将发挥着不可替代的促进与纽带作用。

二、中国 REITs 带给房地产估价行业的新机遇

(一)为房地产估价机构带来多元化的业务拓展

当前房地产估价机构众多，业务多集中于抵押评估、司法评估、课税评估及征收评估等，但随着行业内竞争激烈且同质化严重，加之受房地产市场多方位政策调控等影响，估价机构有必要开拓新的业务领域。毕竟“业务”是房地产估价机构和房地产估价行业生存发展的基准，需要在立足于专业化发展的基准上“巩固、深化和拓展”

业务。其中“深化和拓展”业务，可以说就是业务多元化。^[2]

中国 REITs 项目的落地无疑为房地产估价机构“深化和拓展”业务开发了新土壤、开辟了新视角。2015 年中国房地产估价师与房地产经纪人学会发布的《房地产投资基金物业评估指引（试行）》的通知、2021 年国家发展改革委颁布的《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资[2021]958 号文）均对相关底层不动产评估提出了技术上的要求与指导。

通过结合相关指引及条例及分析中国 REITs 产品特色及市场需求，笔者梳理了房地产估价机构在 REITs 项目中可深化和拓展的业务如下：

1、按项目发行时间段分类

项目筹备期	项目运行期	项目结束期
➢ 为产品定价提供价值评估业务 对信托财产价值评估，提供市场价格、进行价格分析、测算和判断，对产品定价提出专业性参考建议，满足交易所对资产情况的披露要求。 ➢ 对底层物业资产进行物业状况评价咨询业务 包括对物业的实物状况、权益状况及区位状况进行调查、描述、分析及评定，并提出相关专业意见。 ➢ 对底层物业资产进行市场调研业务 市场调研包括信托财产所在地的低区经济社会发展状况、房地产市场状况及信托财产自身有关市场状况进行调查、描述、分析及预测，并提供专业意见。	➢ 为底层资产提供价格更新评估业务 在产品存续期间，每年至少评估一次，定期披露资产产品信息。 ➢ 为特殊情况下的物业价值变动提供评估服务 如发生市场形势出现重大变化或者有任何其他必要之时，也需对物业市场价值进行评估。	➢ 资产清算业务 当产品结束或退出时，需对物业处置价值做相应的评估。 ➢ 不良资产处置与评估业务 如在产品中出现不良资产，则应对其进行不良资产价值评估。

图 2 按项目发行时间段的业务分类

2、按不同需求方类型分类

原始权益人	投资人	基金管理人
➢ 为国有企业所属资产法定评估业务 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号） 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号） 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部第47号）等规定 ➢ 为权益人提供物业在存续期升级改造方案建议服务	➢ 选择产品咨询业务 ➢ 竞争性物业对比分析咨询业务	➢ 对于基金管理人的战略意见咨询业务 ➢ 基础资产存续期物业价值和经营现金流监测服务 ➢ 与信用评级机构、会计事务所、银行等跨领域的合作机会

图 3 按不同需求方的业务分类

(二)为房地产估价机构找到新的业绩增长点

基于中国 REITs 未来万亿级的市场规模下,估价作为一个不可或缺的环节,由此可产生的相关业务量级也将十分可观。在此红利的驱动下,估价机构更应踏准时代发展的节奏,驶入中国 REITs 市场这片蓝海。随着国内资产证券化的快速发展,REITs 产品也会越来越丰富,发行规模越来越大,对其底层核心资产的评估需求也越来越多,估价机构的业务需求也会随之增多,新业务必将带来新业绩的增长点。

(三)为房地产估价行业带来全方位的行业提升

纵观全球市场中 REITs 产品,信托物业的底层资产十分多元化,除了基础设施、物流园区、租赁房屋以外,更涵盖了一些新基础设施建设比如 IDC(数据中心)等,而这些多元化的底层资产也将使得房地产估价面临的评估范围更广泛,从而需要更多的专业机构及人员的补充,从单一化向多元化复合型转型,达到全面性的行业提升。

三、中国 REITs 带给房地产估价行业的新挑战

由于 REITs 自身的复杂性及特殊性,对于估价行业存在以下“三高”挑战:

(一)对于参与 REITs 项目的房地产估价机构及估价人员的高要求

2018 年中国证监会、住房城乡建设部联合发布的《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》中明确需要聘请住房城乡建设部门已备案登记,专业力强及声誉良好的一级资质估价机构,这也为 REITs 业务承接设立了一定的准入门槛。此外,REITs 项目涉及范围比较广泛,对参与的估价机构要求也比较高。比如中金普洛斯物流园项目中包含了多地的物流园,这要求估价机构有一支专业且高效的评估团队,对于各地政策、区域情况及项目情况都能够精准把握,在有限的时间内合理分配资源,按时高质量地完成相关工作。同时,这对于估价师及估价人员的综合

素质要求也非常的高,比如《房地产投资信托基金物业评估指引(试行)》中提到进行信托物业实物状况评价应当具有建筑学、建筑结构、建筑设备、物业管理等方面资格或者相应胜任能力的专业人员参与,这就需要评估团队人员拥有多项知识与能力,才能够准确评估价值。

(二)对于估价技术中选用合理参数高标准一般情况下,REITs 产品的底层资产为收益型物业,会产生稳定的现金流,因此对于资产证券化底层资产中的不动产物业进行评估时,房地产估价机构以收益法作为主要的评估方法。在收益法中有两个比较重要的因素,一个是对于现金流的预测,另一个是资本化率。对于这两个变量估价的偏差会影响最终的估值结果,所以对于估价方法的选取以及对于多类型资产的不同现金流预测、资本化率的确定是难点。因此,选取合理参数是一把估价机构及人员要用高标准来严格要求的标尺。

(三)、对于 REITs 项目中应该注意防范的高风险

由于 REITs 产品的特殊性,其为面对公众市场的公募式基金,需要将所有的信息公开披露给公众,市场价格反映了估值的正确性,如果高估,市场一定不会买单;如果低估,会可能造成原始权益人和投资人的损失。所以在 REITs 项目的估价工作中风险把控也是一件重点的事情。

四、中国 REITs 项目案例分析——中金普洛斯仓储物流项目

(一)、中金普洛斯仓储物流项目背景

作为中国首批公募 REITs 中唯一的外商投资项目,中金普洛斯仓储物流园在上海证券交易所挂牌上市,发行价格为每份 3.89 元,发行总规模为 58.35 亿元。

该项目的底层资产总共有 7 个物流园,建筑面积合计约 70.5 万平方米,分别位于北京、长三角、粤港澳大湾区等地区的核心物流集散地,包括普洛斯背景空港物流园、普洛斯通州光机电物流园、普洛斯广州保税物流园、普洛斯增城物

流园、普洛斯顺德物流园、苏州望亭普洛斯物流园以及普洛斯淀山湖物流园。

上述基础设施资产周围工业厂房、物流仓库群聚，产业聚集度高，所在区域仓储物流租赁市场需求旺盛，主要租户包括京东、美团、德邦物流、上海医药、捷豹、路虎等。行业分布方面，运输业占比 44.83%，商业与专业服务业占比

30.47%，软件与服务业占比 7.80%。截至 2020 年 12 月 31 日，上述 7 个仓储物流园合计平均出租率约 98.72%，合同租金及管理费平均约 40.04 元/平米/月，估值合计约 53.46 亿元。7 个仓储物流园中，目前平均出租率达 98.72%，其中有 5 个处于满租状态，其余 2 个出租率均高于 95%。空置率水平低于所在区域的行业平均水平。



图 4 苏州望亭普洛斯物流园外景

此次中金普洛斯仓储物流项目的原始权益人为普洛斯中国控股有限公司，中金基金管理有限公司为基金管理人，资产支持证券管理人为中国国际金融股份有限公司，此次发行另有专业律师事务所、评估机构、会计事务所等参与。普洛

斯中国拟将本次实际净回收资金全部以资本金方式投资于普洛斯顺义李桥产业园等 15 个新增物流园区项目^[3]。

(二)、估价视角下的中金普洛斯仓储物流 REITs 项目之 SWOT 分析：



由此可见，房地产估价机构在中国基础设施 REITs 项目中存在较多的业务拓展机会，包括仓储物业评估及咨询服务等，但在承接此类业务时也明显存在一些客观的问题，如：房地产估价机

构对于短时间内跨地区多项目的评估工作负荷承载度、估价人员对于各地不同市场情况及行业情况等的了解程度、估价人员选用收益法中系数的参考以及内资评估机构与外商企业的沟通交

流问题等都是值得商榷的。

五、提升房地产估价行业在 REITs 领域竞争力的建议

房地产估价机构需要内外兼修：对内深耕，提升估价机构自身专业能力；对外借力：利用外部资源来促进行业发展，提升企业核心竞争力。

（一）搭建信息平台、组织行业内多机构联动，发挥各个房地产估价机构特色专业服务能力

目前行业内各个估价机构都存在其“一技之长”的估价业务经验积累，且对于机构所在地市场情况、正常情况、物业交易等税收情况均会更了解。而 REITs 项目由于募集资金规模可能涉及多地区底层资产，当涉及跨省跨地区物业评估时，单个承接此项业务的估价机构若能得到更精准的外地项目信息、当地市场情况是确保估值准确性的一个保障。建议可由权威部位设立如行业信息共享信息库平台，可实现行业内多机构的联动，以提高房地产估价机构的专业服务能力。

（二）“REITs 专才”的培训与发展

无论从行业还是评估机构本身都需要建立专业的团队再配备以扎实的专业知识以及丰富的经验，REITs 底层资产中涉及到不动产等多品种资产，且估值中也需充分考虑其所处市场情况，区域情况以及资产本身的权益情况，还需结合会计、税收等领域，所以可以对于 REITs 领域实施评估专才培训计划。此外，目前更多的外资估价机构承接了较多 REITs 评估业务，积累了一定的经验，可组织相关座谈会等，帮助内资估价机构也更全面、更实战型地了解 REITs 估价业务。

（三）新技术对于辅助 REITs 估价的运用

新技术的发展日新月异，可以发展在传统的估价服务中运用新兴技术，比如互联网智能平台、人工智能、云计算等在标准底层资产维护运行中的数据监测作用等。

（四）完善技术标准体系、制定新兴物业类型专业评估指引等

基于 REITs 底层资产的多元化，且未来将涵盖越来越多的新兴资产将纳入试点运行，建议权威部门发布在估价实务中一些切实可行的技术指引，如更完善的技术标准体系以及一些权威行业指数等，包括但不限于各城市各物业类型资本化率的定期更新、制定中国 REITs 指数等。

（五）国外经验 REITs 评估行业的经验交流与借鉴

经过多年的发展，REITs 在诸如美国等国外市场已经是非常成熟的产品。与这些国外评估公司相比，我国评估机构无疑还是缺乏经验，想要在 REITs 市场站稳脚跟，需要借鉴国外的行业经验，可以通过组织如线上会议等，与具有经验的国外评估机构或行业专业人士交流，使国内估价机构更具国际化视野，得到全方位的提升。

六、总结与展望

中国公募 REITs 的出现是时代的选择，将有利于丰富我国的资本市场产品，实现金融产品的探索与创新，提高金融服务实体效能，助力中国经济的转型升级。而随着中国 REITs 这一新兴的、极具潜力的市场拉开帷幕，为国家盘活存量、为中国经济增长注入新动能的同时，也为房地产估价行业带来了新的机会与挑战。相信我们能把握机会，迎接挑战，跟上时代的步伐，更好地服务于中国资产证券化，与中国 REITs 这个未来的万亿级市场一起茁壮成长。

参考文献：

- [1] Ooi J T L, Ong S E, Li L. An Analysis of Financing Decisions of REITs: The Role of Market Timing and Target Leverage[J]. Journal of Real Estate Finance & Economics, 2010, 40(2): 130-150
- [2] 柴强. 中国房地产估价业务多元化进程与未来[J]. 中国房地产估价与经纪, 2015(5): 12-15
- [3] 韩志峰等. REITs: 中国道路[S]. 北京. 人民出版社, 2021. 6: 323-332

土地交易

2022 年 4-6 月上海土地成交明细

二季度，本市经营性用地公告出让成交地块 40 幅，成交土地总面积 214.3 公顷，成交总额 864.3 亿元，其中住宅地块 36 幅，成交土地面积 199.7 公顷，成交总额 834.7 亿元，成交平均楼面单价 19631.5 元/平方米；商办地块 4 幅，成交土地面积 14.6 公顷，成交总额 29.6 亿元，成交平均楼面单价 10907.9 元/平方米。工业用地公告出让成交地块 32 幅，成交土地总面积 125.5 公顷，成交总额 22.0 亿元。

2022 年 4-6 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	B202100506	浦东新区康桥工业区东区 H06-07 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.08	2022/6/10	6710	6710	0.00%	上海派能新能源科技有限公司
2	B202101005	金山区 JSS3-0301 单元（亭林工业组团）18-04 地块(CB_200902006)	挂牌	工业用地	2.00	2.82	2022/6/14	2528	2528	0.00%	上海米开罗那机电技术有限公司
3	B202101202	嘉定区南翔镇 JDC2-0401 单元 03-01A 地块（嘉定区南翔镇 2002 号地块）	挂牌	科研设计用地	2.25	2.66	2022/6/24	10231	10231	0.00%	上海冠龙阀门节能设备股份有限公司
4	B202200102	松江区工业区 IIII-91 号（SJC10026 单元 03-14）地块	挂牌	工业用地	2.00	0.79	2022/6/22	716	716	0.00%	上海慧镭电子产品再制造有限公司

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
5	202201601	普陀区长风社区 W060602 单元 pt0268-09 地块	挂牌	办公楼, 居住用地	3.70	6.07	2022/6/1	637000	637000	0.00%	惠州奥林匹克花园置业投资有限公司, 湖北省华融置业有限公司
6	202201602	松江区佘山北基地 23A-01A 号地块	挂牌	普通商品房	1.80	6.13	2022/6/7	231672	231672	0.00%	上海筑成房地产有限公司
7	202201603	徐汇区斜土街道 xh128D-06 地块	挂牌	普通商品房	2.50	2.19	2022/6/1	432000	473330	9.57%	重庆怡置房地产开发有限公司, 上海汇成房产经营有限公司, 上海宝琛置业有限公司
8	202201604	松江区泗泾镇 SJSB0003 单元 08-01 号地块	挂牌	普通商品房	1.80	4.39	2022/6/7	181743	198820	9.40%	中国铁建房地产集团有限公司
9	202201605	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 J10-02、J09-01、J10-01、J11-01、J12-01、J13-01 地块	挂牌	商业用地(含菜场), 居住用地	J09-01、J13-01、J12-01、J10-01、J11-01: 2.4, J10-02: 1.5	11.95	2022/6/1	389036	389036	0.00%	上海宜浩置业有限公司, 上海海辉房地产有限公司
10	202201606	嘉定区安亭镇国际汽车城核心区 JD030201 单元 21BE-21、21BG-25 地块	挂牌	普通商品房	2.30	9.27	2022/6/1	404978	404978	0.00%	大华集团(南通)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
11	202201607	奉贤区奉贤新城 10 单元 10-06 区域 地块	挂牌	普通 商品房	2.50	2.97	2022/6/1	144568	144568	0.00%	湖北保利投资有限 公司
12	202201608	金山区金山新城 JSC1-0403 单元 2-20-01 地块	挂牌	普通 商品房	1.60	3.10	2022/6/7	67992	67992	0.00%	上海佳运置业有限 公司
13	202201609	金山区金山新城 JSC1-0401 单元 1-11-01 地块	挂牌	普通 商品房	1.80	9.24	2022/6/1	219581	219581	0.00%	苏州兆坤房地产开 发有限公司
14	202201610	松江区中山街道新城主城 C 单元 C07-01 号 (国际生态商务区 24 号) 地块	挂牌	普通 商品房	2.00	4.61	2022/6/7	249008	272720	9.52%	中国铁建房地产集 团有限公司
15	202201611	闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHPO-1004 单元 09A-11A 地块	挂牌	普通 商品房	1.80	7.55	2022/6/6	384812	404312	5.07%	上海宝琛置业有限 公司, 上海象屿置 业有限公司
16	202201612	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 I13-01、I15-05、I16-01、I16-05 地块	挂牌	居住 用地, 租赁 住房	I13-01、 I16-01: 2.4, I15-05、 I16-05: 2.2	10.66	2022/6/1	252717	252717	0.00%	上海海港新城房地 产 (集团) 有限公 司
17	202201613	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 H07-08、I05-04 地块	挂牌	普通 商品房	2.20	4.27	2022/6/1	134132	134132	0.00%	上海浦东土地控股 (集团) 有限公司
18	202201614	奉贤区奉贤新城 16 单元 27-02 区域 地块	挂牌	普通 商品房	1.60	2.56	2022/6/6	86168	86368	0.23%	中国建筑第八工程 局有限公司

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
19	202201615	浦东新区惠南东城区中单元 (PDS3-0203)A8-3 地块	挂牌	普通商品房	2.00	3.67	2022/6/1	112535	122280	8.66%	浙江钱江房地产集团有限公司, 杭州市城建开发集团有限公司
20	202201616	嘉定区菊园新区 JDC1-0501 单元 73-03、73-07 地块	挂牌	居住用地, 商业用地	73-03: 1.6, 73-07: 2.0	4.61	2022/6/2	134293	135835	1.15%	苏州南山新吴房地产开发有限公司
21	202201617	奉贤区庄行镇 B-07B-04 区域地块	挂牌	普通商品房	1.44	6.86	2022/6/1	128480	128480	0.00%	上海高屋置业有限公司
22	202201618	宝山区罗店镇老镇区 C2-5 地块	挂牌	普通商品房	1.40	5.25	2022/6/2	117560	127010	8.04%	上海佳运置业有限公司
23	202201619	浦东新区新场镇古镇东单元 (PDXC-02) 09B-02 地块	挂牌	普通商品房	2.00	3.27	2022/6/1	134100	145490	8.49%	上海堃新房地产开发有限公司
24	202201620	闵行区浦锦街道 MHP0-1302 单元 18-01 地块	挂牌	普通商品房	1.20	6.13	2022/6/6	273010	298640	9.39%	上海铎发创盛置业有限公司, 福建兆润房地产有限公司
25	202201621	青浦区赵巷镇佳迪路西侧 B4-01 地块	挂牌	普通商品房	2.20	3.81	2022/6/8	196601	214470	9.09%	太仓市鑫玖房地产开发有限公司
26	202201622	青浦区重固镇毛家角路南侧 38-01 地块 (原 13 号地块)	挂牌	普通商品房	2.00	2.78	2022/6/8	88828	88828	0.00%	名城地产 (福建) 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
27	202201623	松江区泗泾镇 SJSB0003 单元 01-02 号地块	挂牌	普通商品房	1.20	7.35	2022/6/1	221078	221078	0.00%	中国铁建房地产集团有限公司
28	202201624	自贸区临港新片区 PDC1-0103 单元 F07-02、F08-01 地块	挂牌	租赁住房, 居住用地	F08-01: 2.3, F07-02: 2.5	7.38	2022/6/1	112801	112801	0.00%	上海宜浩置业有限公司
29	202201625	自贸区临港新片区 PDC1-0103 单元 F09-01 地块	挂牌	普通商品房	2.40	4.82	2022/6/1	82232	82232	0.00%	上海金桥(集团)有限公司
30	202201626	青浦区西虹桥会卓路南侧 52-04 地块	挂牌	普通商品房	1.80	2.87	2022/6/8	175893	191870	9.08%	上海宝琛置业有限公司
31	202201627	青浦区西虹桥沪青平公路北侧 44-15 地块	挂牌	普通商品房	1.80	6.04	2022/6/8	369697	402200	8.79%	中铁置业集团上海有限公司, 北京中铁诺德房地产开发有限公司
32	202201628	自贸区临港新片区 PDC1-0103 单元 I02-01、I03-01 地块	挂牌	普通商品房	I03-01: 2.5, I02-01: 2.2	8.49	2022/6/1	201484	201484	0.00%	山东中铁诺德房地产开发有限公司
33	202201629	杨浦区平凉社区 02F3-02 地块(大桥街道 93 街坊)	挂牌	普通商品房	1.60	0.86	2022/6/1	100912	102712	1.78%	上海城投置地(集团)有限公司
34	202201630	自贸区临港新片区 PDC1-0103 单元 F06-04、F10-01、I04-04、I07-01 地块	挂牌	居住用地, 办公楼	3.00	13.88	2022/6/1	232774	232774	0.00%	上海星海时尚地产(集团)有限公司, 上海临港新片区信息飞鱼经济发展有限公司

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
35	202201631	自贸区临港新片区 PDC1-0103 单元 I08-01、I12-02 地块	挂牌	普通 商品房	I12-02: 2.5, I08-01: 2.4	9.41	2022/6/1	231329	231329	0.00%	上海海港新城房地产(集团)有限公司
36	202201632	闵行区七宝镇古美北社区 S110501 单元 18-01、22-01 地块	挂牌	普通 商品房	2.00	2.63	2022/6/6	243860	265790	8.99%	苏州兆坤房地产开发有限公司, 上海 铎发创盛置业有限公司
37	202201633	嘉定区安亭镇 JDC3-0602 单元 34-02 地块	挂牌	普通 商品房	2.00	4.31	2022/6/2	150950	163970	8.63%	马鞍山深业地产有限公司
38	202201634	普陀区中山北社区 C060202 单元 B3-16 地块	挂牌	普通 商品房	2.68	3.61	2022/6/1	625000	625000	0.00%	上海宝琛置业有限公司
39	202201635	宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0104 单元 0427-01 地块	挂牌	普通 商品房	2.20	4.16	2022/6/2	219527	238860	8.81%	中国建筑第八工程 局有限公司
40	202201636	宝山区宝山新城杨行 YH-B-1 单元 12-02 地块	挂牌	商业用 地, 居住 用地	2.00	2.52	2022/6/1	96798	96798	0.00%	山东颐养健康集团 置业(集团)有限 公司, 中垠地产有 限公司
41	B202200201	嘉定区嘉定工业区(北区) JDSB0301、JDSB0302、JDSB0303 单 元 15-03A 地块 (嘉定区嘉定工业 区 2013 号地块)	挂牌	工业 用地	2.00	1.28	2022/6/23	1342	1342	0.00%	上海嘉捷通电路科 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
42	B202200202	松江区新桥镇工业区 XQ-21-001 号 (SJC10031 单元 17-06) 地块	挂牌	工业用地	2.00	0.52	2022/6/28	477	477	0.00%	上海茗岳信息科技有限公司
43	202202502	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 H05b-01 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	1.75	2022/4/14	3910	3910	0.00%	思瑞浦微电子科技有限公司 (上海) 有限责任公司
44	202202601	自贸区临港新片区重装备产业区 J03-01 地块	挂牌	工业用地	2.50	9.70	2022/4/14	11062	11062	0.00%	上海临港延锋汽车零部件系统有限公司
45	B202200305	嘉定区外冈镇 JDS3-0101 单元 19-07 地块 (嘉定区外冈镇 2003 号 地块)	挂牌	工业用地	2.00	0.65	2022/6/24	588	588	0.00%	上海哲宏机器人自动化有限公司
46	202202701	松江区工业区科技园区 V-46-6 号 (C02-07A-11 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	3.30	2022/5/11	2983	2983	0.00%	上海扬盛印务有限公司
47	202202702	松江区工业区科技园区 V-57 号 (新城 C02-02A-06 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.18	2022/5/11	2025	2025	0.00%	上海永泰免疫生物制品有限公司
48	202202801	自贸区临港新片区重装备产业区 J01-05 地块	挂牌	工业用地	2.02	6.75	2022/5/11	7896	7896	0.00%	上海江丰电子材料有限公司
49	202202901	嘉定区嘉定工业区 (北区) JDSB0301、JDSB0302、JDSB0303 单元 39-03A 地块 (嘉定工业区 2014 号地块)	挂牌	工业用地	1.58	1.50	2022/5/11	1579	1579	0.00%	中电科微波通信 (上海) 股份有限公司

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
50	202203001	奉贤区奉贤新城 16 单元 02A-04 号地块	挂牌	工业用地	2.00	4.02	2022/5/17	7232	7232	0.00%	上海信念药业有限公司
51	202203101	松江区新桥镇工业区 XQ-20-014 号 (SJC10031 单元 18-08A) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.11	2022/5/19	997	997	0.00%	信昌精密模具(上海)有限公司
52	202203102	松江区车墩镇工业区 CD-21-006 号 (SJC10021 单元 22-02C 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.17	2022/5/19	1057	1057	0.00%	上海洋琪食品有限公司
53	202203201	松江区泗泾镇工业区 SJ-21-001 号 (SJS20003 单元 22-12 号) 地块	挂牌	科研设计用地	2.50	3.99	2022/5/19	17709	17709	0.00%	国科中松(上海)数字科技有限公司
54	202203301	嘉定工业区(北区) JDS2-0301、JDS2-0401、JDS2-0402 单元 26-23、30-13 地块(嘉定区嘉定工业区 2201 号地块)	挂牌	工业用地	2.45	29.42	2022/5/26	49425	49425	0.00%	上海光通信有限公司
55	202203401	奉贤区金汇镇 03-05 号地块	挂牌	工业用地	2.00	2.09	2022/5/31	3141	3141	0.00%	上海欣融食品原料有限公司
56	202203403	奉贤区市工业综合开发区 02-06 号地块	挂牌	工业用地, 科研设计用地	3.20	3.53	2022/5/31	7630	7630	0.00%	上海伯杰医疗科技股份有限公司
57	202203501	崇明区长兴镇 G9CM-0601 单元 F9B-01D 地块	挂牌	工业用地	1.48	1.88	2022/6/8	2346	2346	0.00%	上海渝崇建筑科技有限公司

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
58	202203601	松江区新桥镇工业区 XQ-21-002 号 (SJC10031 单元 02-06B) 地块	挂牌	工业用地	2.00	0.70	2022/6/14	637	637	0.00%	上海阅凡自动化科技有限公司
59	202203701	松江区中山街道工业区 ZS-21-001 号 (SJC10032 单元 08-05) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.76	2022/6/14	1597	1597	0.00%	上海众辰电子科技有限公司
60	202203801	松江区佘山镇工业区 SS-21-001 号 (SJS90002 单元 03-04A 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	0.92	2022/6/14	840	840	0.00%	上海咏姿时装有限公司
61	202203901	松江区车墩镇工业区 CD-21-008 号 (SJC10021 单元 18-03A 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	0.41	2022/6/14	373	373	0.00%	上海晨桥电气有限公司
62	202204001	金山区枫泾镇 FJ010303 单元 01-C-01 地块	挂牌	商业用地, 餐饮 旅馆业用地	1.20	8.15	2022/6/24	21425	21425	0.00%	上海缤纷里建设发展有限公司
63	202204101	杨浦区定海社区 N090603 单元 M1-04、M2-01、M3-01 地块 (大桥街 道 85 街坊)	招挂复合	商业用地, 办公楼	M1-04: 2.5 、M2-01: 3.2、 M3-01: 3.7	3.79	2022/6/24	252587	252587	0.00%	梦响强音文化传播 (上海) 有限公司, 上海杨浦滨江投资 开发有限公司, 上 海联可深活网络科 技有限公司
64	B202200401	浦东新区上海国际医学园区 40C-01 地块	挂牌	工业用地, 科研 设计用地	3.50	2.91	2022/6/10	14929	14929	0.00%	蓝帆医疗 (上海) 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
65	B202200402	浦东新区上海国际医学园区 34B-01 地块	挂牌	工业用地, 科研设计用地	3.10	2.59	2022/6/29	12949	12949	0.00%	上海微创心脉医疗科技(集团)股份有限公司
66	202204201	奉贤区青村镇 08c-04b 号地块	挂牌	工业用地	2.00	1.64	2022/6/21	3062	3062	0.00%	上海恒南橡塑制品有限公司
67	202204301	松江区泗泾镇 SJS20005 单元(原 SJSB0003 单元) 26-02 号地块	挂牌	办公楼	2.50	2.41	2022/6/28	20816	20816	0.00%	上海移远通信技术股份有限公司
68	202204401	奉贤区市工业综合开发区 23A-05 号地块	挂牌	工业用地	2.00	5.52	2022/6/21	8274	8274	0.00%	上海泰坦聚源生物科技有限公司
69	202204501	松江区佘山镇辰塔公路加油站(专项规划 14 号站点) 地块	挂牌	其他商服用地	0.50	0.19	2022/6/28	1205	1205	0.00%	上海沃汇石化有限公司
70	202204601	奉贤区市化工区奉贤分区 A22C-01 号地块	挂牌	工业用地	2.00	16.65	2022/6/29	24976	24976	0.00%	上海兆维科技发展有限公司
71	202204701	奉贤区市化工区奉贤分区 A22A-01 号地块	挂牌	工业用地	2.00	8.00	2022/6/30	9606	9606	0.00%	上海杭发经济发展有限公司
72	202204801	松江区永丰街道工业区 YF-21-002 号(SJC10015 单元 19-04) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.20	2022/6/30	1094	1094	0.00%	上海海樱卫生用品有限公司