

# 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

2023 年 第 3 期

(总第 041 期)

季 刊

内部交流 免费赠阅

2023 年 7 月 31 日出版

封 面:崇明西沙荷花博览园(曹希胜摄)

封 底:上海静安嘉里中心

### 协会要闻

- 国新办就“建设人与自然和谐共生的现代化”有关情况举行发布会…………… 3
- 上海市土地估价师协会组织开展 2023 年度土地估价师继续教育培训…………… 5

### 行业动态

- 上海市土地估价师协会召开三届二次常务理事会和三届二次理事会会议 …………… 7
- 《新形势下出让地价评估研究》课题通过市规划和自然资源局结题验收 …………… 7
- 韶华不负春日暖,砥砺奋进正当时…………… 8
- 交流互鉴 共促发展 …………… 9

### 党建专栏

- “凝心聚力,同心逐梦”——上海市土地估价师协会开展“迎七一”主题党建系列活动…………… 10
- 会员机构党建简讯…………… 11
- 国衡:知常明变 凝心共行 …………… 12
- 东洲:履行企业社会责任 争创市级文明单位 …… 13
- 同测:转型创新 综合发展 …………… 14



## 政策法规

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| 关于印发《关于落实“上海 2035”,进一步加强战略预留区规划和土地管理的若干意见》的通知····· | 15 |
| 关于印发《上海市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》的通知·····             | 18 |

## 学术交流

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| 上海市垂直盾构(VSM)地下停车库地价评估的探索与思考<br>上海百盛房地产估价有限责任公司/刘广宜 吴宁远<br>····· | 24 |
| 多主体参与城市更新的障碍与政策建议<br>上海城市房地产估价有限公司/王 磊 舒 佩·····                 | 29 |

## 土地交易

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 2023 年 4-6 月上海土地成交明细····· | 35 |
|---------------------------|----|

编委会主任:张先林

编 委(按姓氏笔划为序):

马 军 王 伟 方国安 王常华  
龙 浩 朱莹政 刘卫国 许 军  
许峰林 孙鸣红 杨 斌 杨云林  
周志良 贾明宝 谈 勇 黄 静  
鲍伟平

主 编:孙殿民

副 主 编:马小惠 杨云林 陈凌岚 曹玲燕

责 任 编 辑:林 方

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

# 国新办就“建设人与自然和谐共生的现代化”有关情况举行发布会



## 编者语

2023年7月11日上午10时,国务院新闻办公室举行“权威部门话开局”系列主题新闻发布会,自然资源部部长、国家自然资源总督察王广华介绍“建设人与自然和谐共生的现代化”有关情况。自然资源部副部长、国家海洋局局长王宏,自然资源部副部长庄少勤,自然资源部副部长刘国洪,国家林业和草原局(国家公园管理局)局长关志鸥出席发布会并答记者问。王广华部长的讲话摘录如下:

党的二十大对全面建设社会主义现代化国家、全面推进中华民族伟大复兴作出了战略部署,要求必须牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的理念,站在人与自然和谐共生的高度谋划发展。我们坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,认真践行习近平生态文明思想,深入落实党的二十大部署的重大任务,坚持统筹发展与安全,按照“严守资源安全底线、优化国土空间格局、促进绿色低碳发展、维护资源

资产权益”的工作定位,积极推进人与自然和谐共生的现代化建设。

一是严守资源安全底线。认真落实确保粮食、能源、资源、产业链供应链安全的部署,推动以新安全格局保障新发展格局。围绕粮食安全,严格规范耕地占补平衡,稳妥有序落实耕地进出平衡,对违法占用耕地冻结补充耕地指标,推动耕地总量不减少。以“长牙齿”的硬措施持续开展耕地保护督察执法,公开查处

重大违法典型案例,上半年发现土地违法案件数量同比下降 64%、面积同比下降 80.5%。全国耕地总量连续两年实现净增加。围绕能源资源安全,全面启动实施新一轮找矿突破战略行动,完善矿产勘查开采管理制度,激发矿业市场活力。今年上半年,全国固体矿产、油气矿产勘查投入同比增长 17.2%、7.5%;全国新设探矿权 242 个,同比增长 25.4%,并陆续取得山东莱州金矿、云南昭通磷矿等重大找矿突破。围绕生态安全,我国首次全面完成生态保护红线划定,在陆域和海域实际划定面积合计约 319 万平方公里。加强生态保护红线管理,严格规范占用审批,严守自然生态安全边界。制定《国家公园空间布局方案》,规划建设全世界最大的国家公园体系。科学开展大规模国土绿化行动,今后几年每年将完成 1 亿亩左右的绿化任务。修编三北工程总体规划,编制第六期实施规划,久久为功推进祖国北疆绿色生态屏障建设。推行森林草原湿地休养生息,全面建立起林长制体系,现有各级林长近 120 万名。公布新调整的《有重要生态、科学、社会价值的陆生野生动物名录》,大幅扩大野生动物保护范围。积极推进国家植物园体系建设。围绕测绘地理信息数据安全,积极推进实景三维中国建设,发布智能汽车基础地图标准体系建设指南(2023 版)等,在确保地理信息安全的前提下,促进自动驾驶等新业态发展。此外,我们还与各地一道,加强地质灾害综合防治、海洋灾害风险防御、森林草原火灾防控和有害生物防治,尽最大努力保障人民群众生命财产安全。

二是优化国土空间格局。认真落实构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系的部署,深入推进“多规合一”改革,国土空间规划体系总体形成。总体规划层面,去年下半年,党中央、国务院印发我国首部全国国土空间规划纲要,批准耕地和永久基本农田保护红线、生态保护红线、城镇开发边界划定成果。全国省、市、县三级国土空间总体规划已经全部编制完成,正在陆续审核报批。详细规划层面,出台文件指导地方抓紧编制详细规划,为实施国土空间用途管制和城乡建设项目规划许可以及开发建设、整治更新、保护修复活动提供法定依据。专项规划层面,报请国务院批准长三角生态绿色一体化发展示范区国土空间总体规划,加紧编制全国海岸带及近岸海域、京津冀、成渝地区等区域的空间规划,支持区域重大战略

实施。

三是促进绿色低碳发展。围绕高质量发展,积极推动经济社会发展绿色化、低碳化,着力提升生态系统多样性、稳定性、持续性。在高质量发展要素保障方面,去年下半年和今年上半年,连续出台用地用海支持政策,简化审批程序、提高审批效率,全力支撑经济运行持续向好。今年上半年,自然资源部批准重大项目先行用地 3.7 万亩,同比增长 138.3%;全国批准农用地转用和土地征收 214.4 万亩,与近 5 年同期水平持平;批准项目用海 127.1 万亩,同比增长 24.6%;全国国有建设用地供应 472.4 万亩,同比增长 14.2%。深入贯彻落实全面节约战略,发布新的工业项目建设用地控制指标,积极推进绿色矿山建设。在生态保护修复方面,实施全国重要生态系统保护和修复重大工程规划,累计部署 51 个山水林田湖草沙一体化保护和修复工程,其中今年新部署 7 个。扎实推进“蓝色海湾”整治行动、海岸带保护修复工程、红树林保护修复专项行动等,整治修复海岸线、滨海湿地,我国红树林面积已达 43.8 万亩,比本世纪初增加了约 10.8 万亩。在极地深海方面,扎实推进国家深海基因库等深海“三大平台”建设,持续完善国家南北极观测监测网,加快建设我国第 5 个南极科考站。积极践行“绿色考察”倡议,目前正在筹备第 40 次南极科考,即将启动第 13 次北冰洋科考。依托天然气水合物钻探船,建设大洋钻探科技中心,谋划相关国际大科学计划。

四是维护资源资产权益。围绕实现好、维护好、发展好最广大人民群众的根本利益,加快推动自然资源资产领域改革,强化法治建设。统筹推进自然资源产权制度改革,持续推进全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点。深入推动农村土地制度改革,深化农村集体经营性建设用地入市试点。建立实施自然资源统一调查监测体系和确权登记制度,将土地承包经营权和土地经营权纳入不动产统一登记,推广不动产登记“交房、交地即交证”“带押过户”等创新举措。推进矿产资源法、国家公园法等修订制定,加强依法行政,严格督察执法,维护自然资源管理秩序。

下一步,自然资源部和国家林草局将继续围绕构建新发展格局、推动高质量发展的目标,埋头苦干、奋勇前进,以实际行动全面建设社会主义现代化国家作出更大的贡献。

# 上海市土地估价师协会组织开展 2023 年度土地估价师继续教育培训



2023 年 7 月 21-22 日,上海市土地估价师协会在青松城百花厅组织开展了为期 2 天的继续教育培训。本市近 360 名土地估价师、房地产估价师参加了培训。本次培训邀请了上海城市房地产估价有限公司首席执行官詹运洲、上海市建设用地和土地整理事务中心征地管理科副科长陆靖慧、上海百盛房地产估价有限责任公司总经理杨斌进行授课。协会副会长兼秘书长孙殿民出席了本次培训。协会副会长、教育培训委员会主任贾明宝与副秘书长马小惠分别主持了培训。

## 精彩课程



詹运洲博士基于存量更新的视角,结合上海城市规划,对上海城市更新相关情况、城市更新模式、政策、法规、现状等进行梳理和解读。结合案例,分享了规划实施与评估一体化咨询实践经验,重点阐述了上海城市目标定位、区域空间布局、市域空间布局、主城区及新城的范围、产业布局、城市开发边界,对比各大城市的城市更新政策,重点说明了上海城市更新模式,分享了规划实施与评估一体化咨询的具体实践历程,并提出了相关思考。

陆靖慧科长从法律法规层面对新土地管理法背景下上海市土地征收政策进行解读和梳理,结合自然资源部及本市关于土地征收成片开发标准的相关文件,对成片开发建设需要用地的相关问题进行了重点阐述,对公共利益进行了界定,根据《本市建设项目涉及土地房屋征收工作程序》,对土地房屋征收项目从权属调查到不动产登记的全流程工作程序进行剖析,并对土地补偿费、青苗补偿费、财物补偿费、房屋补偿费、安置补助费、社会保障费等各项费用的补偿标准和相关文件依据进行了细致的分析。



杨斌副会长对土地估价报告进行细致分析,对应各项组成部分,指出影响土地报告质量评审的常见问题,并对估价方法应用、地下空间评估、评审报告中涉及降等的情况等重点、难点问题作出相关说明。在出让地价评估的新形势下,针对当前出让地价评估的房地联动、带建配建等附加条件的处理等新问题,探讨技术路径,提出评估思路。



这次继续教育时间虽短,但感触很深,对我们估价人员是一种鞭策,提醒我们要不断学习,更新知识,及时掌握新的政策,了解市场信息,提高执业能力,提高评估报告质量。

唐明磊(上海立信中诚房地产土地估价有限公司)

通过2天课程的培训,让我增长了见识,拓宽了思路,同时也掌握了最新的评估实务技能,相信对今后的实际工作起到非常重要的促进作用。

最后,非常感谢培训授课老师及上海市土地估价师协会领导及培训工作人员的辛勤工作。

钱敏(上海百盛房地产估价有限责任公司)

通过三位专家的讲解,了解了当下土地评估的一些热点、切入点、关注点,对自己的工作能起到一定的开拓视野、工作引领、加强提醒的作用。

希望条件允许的情况下,协会多组织线下的培训会,及时对新文件、热点问题进行解读、对评估公司同一常见情况给权威答复,同时能及时出工作指引,便于提高效率。

李贵远(上海财瑞房地产土地估价有限公司)

经过了两天的学习与交流,从各位老师这里学到了平时工作中比较少接触以及容易忽略的问题,同时开阔了眼界,了解当前的估价行业的发展趋势和重点、难点,结合自己的工作,得出适合自己的工作方法和思路。作为一名土地估价师,实际运用过程中还是会有不少的疑难困惑,需要在以后不断的学习和工作过程中慢慢掌握窍门,做到理论和实践的充分融合,从而使自己成为一名真正合格的估价师。

蒋俊强(上海国城土地房地产资产评估有限公司)

## 小结节选

此次培训让我们明确了土地估价报告每个要点的注意事项,这对我们进一步提高业务能力有很大的帮助。

两天的培训学习,收获满满,感谢协会能够请来这么多优秀的老师来授课,理论结合经验,深受启发。

袁敏(上海东洲房地产土地估价有限公司)

两天的课程,获得的收获不是局限在了这两天。土地估价师不仅仅是一个头衔,一个证,而是对自己的一个鞭策;如何在今后的工作的,把获得的知识融入,举一反三,提升自我,发挥专业优势更好的开展工作,才是估价师应有的责任,也是估价师继续教育课程的另一份收获。

戴玮蓉(上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司)

此次培训课程通过实践和理论相结合的方式,对提升土地估价师综合业务能力、拓展新兴业务具有很大的帮助和启发,得到了学员们的一致好评。尽管此次继续教育培训时间较短,但具体学习内容和意义十分巨大。除了面对面学习新知识新思考之外,我能感受到协会各级专家学者对于土地估价行业的敬业和钻研精神。

李平(上海天平房地产估价有限公司)



## 上海市土地估价师协会召开 三届二次常务理事会和三届二次理事会会议

上海市土地估价师协会于2023年7月13日下午在上海界龙总部园6楼会议室召开三届二次常务理事会和三届二次理事会会议。会议由张先林会长主持，监事长曹希胜列席会议。

副会长兼秘书长孙殿民分别在两个会上代表协会通报了上半年以来协会各项工作开展情况及下半年主要工作安排，重点对创新引领行业发展、积极强化技术支持、稳步推进业务工作、深化加强交流互动、不

断完善内部管理、不懈探索党建引领等工作的落实推进情况进行了介绍。

会上，常务理事和理事们充分肯定了协会上半年的工作，并对相关事项分别行使了表决权。其中常务理事会上表决通过了上海立信中诚房地产土地估价有限公司常务理事代表由朱莹政变更为徐杰；理事会上表决通过了上海申房房地产估价有限公司的团体会员入会申请、上海港城房地产估价有限公司理事

代表由沈琰变更为王欣宇。

张先林会长总结发言时表示：协会上半年工作虽然活动多、任务重，但面临行业转型发展的艰巨挑战，还是在行业选择发展、新型业务拓展和既有业务深化提升等方面做了大量的工作，起到了行业引领作用。同时希望常务理事和理事要积极谏言献策，深度参与协会工作，特别是在理论研究与制度规范等工作上，协助协会发挥好平台优势，凝心聚力共同推动行业高质量发展。

## 《新形势下出让地价评估研究》课题 通过市规划和自然资源局结题验收

7月19日，在上海市规划和自然资源局立项课题《新形势下出让地价评估研究》顺利通过结题验收。该课题由市局自然资源利用处牵头立项，协会参与并汇集了上海百盛房地产估价有限责任公司和上海房地产估价师事务所有限公司多位专家共同研究完成。

该课题立足本市当前土地出让地价评估的新形势，对“房地价联动”新政下住宅用地出让地价评估、配建带建、风貌保护等土地附加条

件的技术处理、地下空间土地使用权估价的技术要点，以及土地估价参数体系建设等问题进行了探讨，提出了可操作性的技术思路和解决路径，为进一步做好出让地价评估工作提供了参考借鉴。

验收会由市局政策研究与科技处主持，来自区土地管理部门、行业和评估机构的5位验收专家对课题成果一一发表意见，认为课题思路清晰、内容丰富，对疑难问题的解决思路和相关措施建议符合实

际，具有很好的理论价值和应用价值，一致同意通过成果验收。

最后，市局自然资源利用处侯宏江在总结发言时指出，面对行政管理部门对企业一线声音关注不足的实际，希望协会能充分发挥好平台作用和引领作用，把会员、机构和专家聚集在一起，围绕行业热点问题开展好课题研究工作，协助行政管理部门形成一些指导性、规范性的口径和成果，切实推动好土地管理和估价行业的高质量发展。

# 韶华不负春日暖，砥砺前行正当时

——上海市土地估价师协会与上海市房地产估价师协会  
联合举办行业乒乓球联谊赛



6月17日由上海市土地估价师协会与上海市房地产估价师协会联合举办的2023估价行业乒乓球联谊赛在上海市黄浦区工人体育馆内成功举办。为了让联谊赛顺利进行，两家协会领导赛前就联谊赛相关事宜专门进行了开会讨论。

本次联谊赛设置了男单、女单、混双三个项目，共有68名运动员参

与了角逐。比赛当天，两家协会的领导也都亲临现场助阵。上海市土地估价师协会会长张先林、上海市房地产估价师协会会长樊芸分别为开幕进行致辞演讲。

随着上海市房地产估价师协会常务副秘书长陈杏园宣布比赛开始，联谊赛正式拉开了序幕。运动健儿们在赛场上展现着挑战自我、积

极进取的昂扬风貌，在锻炼身体、强健体魄的同时又增进了行业间的交流互动。

经过激烈的拼杀，最终各个项目的获奖者纷纷揭晓。上海市土地估价师协会副会长兼秘书长孙殿民、上海市房地产估价师协会常务副会长兼秘书长邵晓春分别为获奖者颁奖。

各项的获奖名单如下：

## 男单

冠军：徐劼昇（上海八达国瑞房地产土地估价有限公司）  
亚军：俞超（上海加策房地产估价有限公司）  
季军：杜晓敏（上海地维房地产估价有限公司）

## 女单

冠军：章琦（上海信衡房地产估价有限公司）  
亚军：柳芃竹（上海科东房地产土地估价有限公司）  
季军：安静（上海涌力土地房地产估价有限公司）

## 混双

冠军：史跃安 / 章琦（上海信衡房地产估价有限公司）  
亚军：徐劼昇 / 范海华（上海八达国瑞房地产土地估价有限公司）  
季军：丁光华 / 杨斌（上海百盛房地产估价有限责任公司）

## 优秀组织奖

上海百盛房地产估价有限责任公司  
上海信衡房地产估价有限公司  
上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

# 交流互鉴 共促发展

——广东省不动产登记与估价专业人员协会来沪调研



2023年5月30日,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带领广东协会一行来沪开展调研。上海市土地估价师协会会长张先林、副会长兼秘书长孙殿民等陪同调研组一同参观了上海佘山世茂洲际酒店。

该酒店为世界首个建造在废弃采石坑内的自然生态酒店,也是历史上对开采建筑石材留下的废坑进行资源化利用的成功案例。座谈会上,双方深入了解了该酒店地下空间利用情况,并就上海市地下空间使用权地价评估中的政策、建筑类

型、内涵界定、评估难点和典型案例展开研讨。此外,双方还对土地估价关键参数、土地评估政府采购需求等进行了探讨与交流。

薛红霞会长指出,此次调研是为了促进中国土地估价师与土地登记代理人相关团体标准的研究与出台,得到了中估协鼎力支持,有利于行业协会进一步参与相关团标、行标及国标的制定,更好地发挥行业协会的价值与体现行业协会的社会责任感。

张先林会长指出,广东省协会调研内容的后续性成果将对整个行

业将产生指导性的意义,希望今后双方能进一步加强交流互鉴,不断深化拓展合作领域,共促估价行业健康发展。

参加此次调研的人员还有:中国地质大学教授博士生导师、中国土地估价师与土地登记代理人协会技术标准委员会副主任付梅臣;上海市土地估价师协会副会长贾明宝、杨斌、副秘书长马小惠;上海市地质调查研究院地价所副所长陈波;上海市松江区规划和自然资源局徐军校;上海联城房地产评估咨询有限公司周玮杰。

## “凝心聚力，同心逐梦”

### ——上海市土地估价师协会开展“迎七一”主题党建系列活动

6月底，上海迎来了连续高温日，尽管烈日炎炎，大家的热情却十分高涨。为庆祝中国共产党成立102周年，上海市土地估价师协会以“凝心聚力，同心逐梦”为主题，组织开展党建系列活动。

6月27日，我会参加了新泾镇庆祝中国共产党成立102周年主题活动暨区域化党建工作联席会议。长宁区委组织部副部长、长宁区社会工作党委书记陆敏出席会议，新泾镇党委书记卞晓清发表致辞。会议发布了“初心说”团队汇编的《始终不渝的初心诉说》、新泾红色路线，成立了生态文明专委会。

会上还为光荣在党50年的老党员代表颁发了纪念章。新党员也在老党员的带领下集体宣誓，面向鲜红的党旗，新党员们用铿锵有力的声音表达对党的忠诚与热爱，展现出新时代共产党员的良好风貌。值得祝贺的是，我会马小惠副秘书长也在宣誓的队伍中，光荣的成为了一名预备党员！

6月28日上午，张先林会长、孙殿民秘书长带领秘书处全体同志一起瞻仰位于老成都北路辅德里中共二大会址纪念馆。在1922年7月，中国共产党第二次全国代表大会就在辅德里的大堂召开，同时这里也是最早的人民出版社编辑部及



平民女校的所在地。

中共二大是一个承上启下的会议，不仅标志着中国共产党创建事业进入了一个崭新的阶段，也留下了党史上的七个第一：第一次提出了党的统一战线思想；第一次公开发表了《中国共产党第二次全国代表大会宣言》；制定了第一部《中国共产党章程》；第一次比较完整地对工人运动、妇女运动和青少年运动提出了要求；第一次决定加入共产国际；第一次喊响了“中国共产党万岁”的嘹亮口号。

走进馆内，一面火红的党章陈列墙映入眼帘，墙上展示了不同时期、不同版本的党章，包括中国共产党首部党章的复制件，大家在此驻足良久，仔细观看。

在瞻仰中共二大会址时，大家

纷纷表示，更加深刻的认识到红色政权的来之不易，党的十九大将习近平新时代中国特色社会主义思想写入党史，在这一重要思想指引下，武装头脑、指导实践、推动工作。

6月28日下午，孙殿民秘书长一行三人来到长宁区新泾镇绿十二居委会，看望辖区内结对帮困户朱老伯，为其送去了协会的慰问和爱心。孙殿民秘书长关切询问朱老伯的身体情况，叮嘱他要保重身体。让朱老伯感受到了来自协会的关怀与温暖。

新泾镇党群服务中心书记孙光平也参加了此次慰问活动，期间还与我会就公益活动、联建共建工作进行了深入的交流，我会表示今后也将积极参与属地党建工作，为新泾镇的发展贡献力量。

## 会员机构党建简讯

### 申杨

2023年6月21日。申杨评估公司党支部组织了党员、入党积极分子参观了杨浦滨江人民城市建设规划展示馆。杨浦滨江人民城市建设规划展示馆由体现着杨浦百年工业、百年市政的“祥泰木行”旧址改建而来，目前是一处人人享有的公共开放空间。参观时，地下一层的上海旧区改造三十年主题展，让大家又回想起了自己参加过评估工作的一个个基地，谈起自己的工作经验和感受，能够立足评估行业，可以为城市建设发展、城市更新尽一份力，是非常光荣和值得骄傲的事。

### 加策

2023年7月1日，在中国共产党成立102周年之际，中共上海加策房地产资产评估支部参观了江西省铜鼓县秋收起义纪念地、纪念馆，并且对当地乡村振兴关于农村土地使用权流转价值方面的问题进行了深度调研。通过调研，激发了党员先锋模范作用，加策将围绕乡村振兴战略背景，勇于打破传统，敢于尝试、突破和创新，努力探索新型业务，刻苦钻研业务技术，可以客观公正地确定农村产权流转价值评估，可以切实保障农民的根本利益，促进流转市场的有序发展。

### 万千

2023年6月30日下午，万千党支部组织主题党日活动，万千董事长刘卫国、全体党员和民主党派人士，一起参观张闻天故居和黄炎培故居。通过参观活动，铭记革命历史，缅怀革命先辈，传承红色基因，赓续红色血脉。参观前，党支部事先把张闻天生平和黄炎培生平发在学习群里，结合实景参观感悟党史，使党员更深入了解老一辈无产阶级革命家张闻天同志胸怀坦荡、忠于革命、不为名利、坎坷跌宕、波澜壮阔的一生。在参观过程中，大家发表感想和交流体会，为张闻天同志艰辛地寻求真理，勇敢捍卫真理的大无畏精神所感染。表示在估价工作中要保持独立、客观、公正的专业立场，维护社会公众的利益，把个人价值和行业价值紧密地联系在一起。

### 上资

2023年6月3日，上资估价支部书记带领党员一行4人，参观了位于嘉兴的“南湖红船”。1921年7月，中共一大在上海秘密举行，因突遭搜查，会场转移到嘉兴南湖上的一艘画舫。在这艘画舫上完成了大会议程，宣告了中国共产党的诞生，从此中国的命运发生了翻天覆地的变化。红船，见证了中国共产党人开天辟地、敢为人先的创新精神，坚定理想信念、百折不挠的奋斗精神和立党为公、忠诚为民的奉献精神。上资支部也将继承红船精神，坚定理想信念，配合机构迎难而上，在业务创新、人员稳定、人才储备等方面做了积极探索和尝试，坚持党建工作与业务工作同规划、同部署、同落实，助力推进企业转型，护航企业健康发展。

### 联城

2023年7月13日上午，联城支部联合曹家渡街道，组织部分党员参观学习了“上海市传承雷锋精神践行志愿服务主题展静安站”的活动。此次活动是由区文明办和区新时代文明实践中心办公室牵头，联城支部和静安消防支队共同参与。主题展通过宣传展示习近平总书记关于雷锋精神的重要论述、雷锋生平介绍和上海市新时代学雷锋志愿服务的先进典型事迹，生动展现雷锋的成长经历，展现雷锋精神在新时代志愿者身上的光彩，激发情感共鸣，使大家都加入到学习雷锋精神的信念中来。参观结束时大家一一在展板上留下签名，志愿传承雷锋精神，把这项精神和美德发扬光大。

# 国 衡 知常明变 凝心共行



作为上海市最早成立的房地产、土地专业评估机构之一,国衡公司深知在机遇与挑战并存的新时期应当凝心聚力、守正创新,方可行稳致远。

## 一、夯实专业基础,激发创新思维

估价工作是城市发展进程中不可或缺的一部分,国衡公司秉持知常明变、守正创新的理念,在公司内部开展多次专题研讨活动,巩固估价专业理论,丰富相关行业知识,学习新文件、探讨新思路,以综合提高估价师队伍的估价技能,提升对估价项目的分析处理能力,加深对同类业务的认识和思考。

2022年以来,国衡公司就估价专业理论部分开展了房地产、土地市场价格走势分析、优秀报告学习、技术规范解析专题;就相关行业部分开展了工程造价、统计知识、ChatGPT与估价的专题;对新文件新政策实时跟进学习解读。此外,国衡公司对城市更新专题开展了多次研讨活动,研读城市更新相关政策,了解多个城市更新案例,引发估价师对城市更新中估价机构提供估价和咨询服务的思考。变则通,通则久,只有在夯实的专业基础和广泛的知识结构上力推创新,才能把估价道路走宽走远。

## 二、扎根传统业务、挖掘新兴需求

在行业协会的指导和监督下,国衡公司长期保持A级资信等级,为政府部门及企事业单位提供评估和咨询服务,在传统估价业务中向下扎根,积累丰富评估经验,对各种评估中存在的问题、难点有充分的处理经验。

国衡公司现任上海市土地估价师协会副会长单位,

在协会带领下紧跟时事,积极参与、配合行业协会技术讨论、课题研究等,参与土地增值收益研究、城市更新中估价咨询服务研究等,探索在估价咨询服务横向拓展、纵向延伸的新时期中对估价人才的培养,深入挖掘资产运营服务建议、保租房估价等新兴业务需求,为行业发展贡献企业力量。

## 三、注入红色动能,凝心聚力共行

作为一家关爱员工,注重社会责任的企业,国衡公司积极组织党建活动,让党员教育成为党员干部生活日常中的一部分,组织学习党的二十大精神、学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育,坚持党领导企业。2023年7月,正值中国共产党成立102周年,国衡公司党支部聆听红色经典音乐,在音乐党课中回顾初心,坚定信仰;学习党史、观影“八佰”、参观四行仓库,从党和国家的奋斗历史中汲取前进力量。

国衡党支部在企业内组织多次生活会,带领公司员工共同参与,为公司注入“红色动能”。微党课、公益募捐、观看红色电影、同月生日会、六一亲子日、乒乓交流赛等活动络绎不绝,坚持以人为本,塑造良好工作氛围,增强企业内部凝聚力,激发员工爱国爱岗热情,打牢履职尽责之基,推动企业创新发展。

此外,国衡党支部将人才培育与党员发展有机融合,充分发挥党建聚光作用,将优秀青年估价师集聚到党组织中来。

随着我国经济模式和房地产业不断发展和变化,国衡公司将继续保持初心,知常明变,凝心共行。

# 东 洲 履行企业社会责任 争创市级文明单位

上海东洲房地产土地估价有限公司成立于1994年，是一家集房地产估价、土地评估、房地产相关项目咨询于一身的综合性公司。公司正积极创建2021~2023年度上海市文明单位，主要开展了以下几方面工作：

## 一、建立“党建+文明创建”机制

深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的二十大精神，公司领导层高度重视精神文明建设工作，将文明创建纳入公司发展目标，融入企业日常管理，提供必要的保障。编制创建工作计划，成立创建工作组，党支部牵头组织，董事长挂帅组长，支部书记全面负责，各部门紧密配合，全体员工积极参与。形成以党建带创建、创建促发展的良好局面。公司利用多种形式宣传展示创建工作内容，开展具有行业特色的创建活动，营造浓厚创建氛围。

## 二、强化企业党建工作

在行业党委领导下，按照“围绕经济抓党建，抓好党建促经济”的工作方针，积极探索民营企业党建工作，发挥党组织和党员作用，努力推动公司高质量发展。党支部在增强政治引领、规范组织建设、健全管理体系、推动企业文化建设等方面不断探索，认真完成“规定动作”，创新设计“自选动作”，形成党建工作特色。公司领导担任党支部书记、业务骨干和部门负责人等进入支委会，从组织上保证党建工作的正常开展。公司非党负责人经常参与党的学习活动，增进政治认同感。同时以党建促进工会、团支部建设，宣传党的政策方针，宣导社会主义核心价值观，团结凝聚职工群众，为企业发展贡献力量。

## 三、推动企业健康发展

公司各类管理制度健全，严格遵守劳动法律法规，推进和谐劳动关系，保障员工合法权益。认真履行各项合同，所出具的土地估价报告与房地产估价报告符合国家标准及行业规范。通过各种形式开展法治宣传和普法教育，强化法律意识，坚持依法经营，弘扬诚信文化，增强信用意识。不断完善职工诚信考核评价制度，支持社会信用体系建设。树立先进典型，营造崇德向善的浓厚氛围。公司注重人才队伍建设，培养团结协作、勇于创新、奋发有为的团队精神，积极推进科技创新，自主开发“东洲智能房地产估价系统”、创编刊物《东洲视点》。

## 四、建设先进的企业文化

公司设有图书阅览室、文化活动室等，倡导全民阅读、全民健身等文体活动。引导员工践行“新七不”规范，倡导文明交通、文明餐饮、清瓶行动等文明新风尚。加强网络精神文明建设，引导教育员工文明上网，弘扬正能量，遵守网络行为规范。不断提升员工节约资源的意识，倡导绿色环保的工作和生活方式。积极承担环境责任，努力打造资源节约型公司，促进工作方式向无纸化转变。公司内部环境干净有序，办公场所布局合理，各类设施完好、功能齐全，达到环保标准。落实垃圾分类责任制。建立志愿者服务队伍，热心公益事业，积极参与扶贫帮困、慈善捐助、帮老助残、拥军优属、义务献血等公益活动。结合自身优势，与行业机构开展同创共建活动。设立上海师范大学实习基地，积极为教育实践提供便利条件，为就业创造岗位。





## 综合发展 同 测

同测评估 2004 年起从事房地产估价业务，是一家房地产估价、土地评估、房地产相关项目咨询的专业咨询机构，集团公司同测测量联行为不动产行业领先的综合服务商，是一家集“城市规划设计、土地规划设计、产业规划设计、国土信息空间、测绘勘察、工程咨询、房地产评估、资产评估、不动产登记代理”等全生命周期产业链于一体的咨询服务机构。在专业咨询行业高质量发展的新时代，同测测量联行秉持“专业、高效、诚信、创新”的服务理念，坚持走综合化发展道路，不断转型创新。

### 一、扎根评估咨询，夯实专业基础

房地产估价咨询工作是社会经济生活中不可缺少的一环，在促进房地产公平交易、维护社会稳定、防范金融风险、助力城市更新等方面起着举足轻重的作用。同测公司扎根评估咨询，在抵押评估、征收评估、课税评估、土地评估、租赁评估等传统估价咨询领域，深耕细作。同测公司作为上海市土地估价师协会理事单位，《上海土地》杂志编委会副主任单位，秉持专业立身的理念，重视专业技术积累与课题科研。同测公司积极参加上海市土地估价师协会组织的“城市更新论坛”等各项专业活动；公司内部巩固学习土地估价专业理论知识，对土地估价报告质量精益求精，在 2023 年土地估价报告抽查评议中，有幸获评本轮评审最高等第报告；同测公司作为《上海土地》期刊 2022 年第二期的轮值执行主编，聚焦“城市更新”主题，从城市更新理论探索、工作研究、一线实践、政策解读、相关专家访谈以及资讯要闻等方面进行编辑组稿，获评优秀组织奖。夯实专业基础，以专业促服务。

### 二、激发创新思维，转型综合发展

2014 年以来，在行业协会的指导和帮助下，同测公司开展了转型发展之路，围绕着自然资源评估咨询上下游产业链，同测逐步转型为全生命周期产业链的综合咨询服务机构。一方面，在需求端，面对新时代自然资源评

估咨询行业的新形势，委托单位复杂多变的高等级需求，应当站在委托单位的立场，以前瞻的角度和视野，先于委托单位之前梳理委托单位的需求，提出解决路径并经委托单位认可后执行。主动替代被动，前瞻兼顾执行。积极在需求端挖掘潜能，开拓创新。另一方面，在供给端，新时代自然资源评估咨询业务往往需要全过程的专业服务，条块分割的单一业务服务机构往往难以担此重任，评估咨询机构应积极转型升级，参与顶层政策设计，创新自身业务边界，扎实修炼内功，发挥技术集成优势以支撑综合咨询业务。评估咨询机构在供给端走咨询化、综合化、专业化的发展道路，提供顶层服务。

### 三、坚持党建引领，凝心聚力共行

同测党支部坚持以党建引领企业文化建设，定期召开“党政”联席会，将党的二十大精神、学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想与公司发展战略研讨相结合。在公司内组织多次生活会，带领党员群众共同参与，为公司注入“红色力量”。创新党课形式、组织红色团建、观看红色电影、同月生日会、乒羽交流赛等活动络绎不绝，坚持以人为本，凝心聚力，激发员工爱国爱岗热情。在新冠疫情防控工作中，公司党支部组织党员深入社区、村组，驰援防疫宣传、医护接送、物资分发、场所消杀等工作，得到了社区党组织的充分肯定。

2023 年 7 月，中国共产党成立 102 周年之际，同测党支部组织集体聆听音乐党课，用音乐带领大家感受一代代革命先驱孜孜以求的强国梦，回顾初心，坚定梦想。

同测党支部将人才培养与党员发展有机融合，发挥青年力量优势，刻苦钻研业务。精心构建培育优秀青年的体系，长期致力于打造青年人才梯队，鼓励年轻员工积极向党组织靠拢，不断进取、奋发向上。

流水不腐，户枢不蠹。国家需要发展，行业需要创新。同测公司，将立足行业新发展阶段，贯彻企业新发展理念，努力践行高质量发展之路。

# 关于印发《关于落实“上海 2035”，进一步加强战略预留区规划和土地管理的若干意见》的通知

沪规划资源规〔2023〕1 号

各区人民政府、各管委会：

我局 2018 年印发的《关于落实“上海 2035”，进一步加强战略预留区规划和土地管理的通知》（沪规土资规〔2018〕3 号）于 2023 年 6 月 30 日到期。经研究，现将修订后的《关于落实“上海 2035”，进一步加强战略预留区规划和土地管理的若干意见》印发给你们，请遵照执行。本文件自 2023 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2033 年 6 月 30 日。

上海市规划和自然资源局

2023 年 6 月 17 日

## 关于落实“上海 2035”，进一步加强 战略预留区规划和土地管理的若干意见

为应对城市未来发展的不确定性，实现“底线约束、内涵发展、弹性适应”的发展模式，《上海市城市总体规划（2017—2035 年）》（以下简称“上海 2035”）明确提出建立空间留白机制，结合市域功能布局调整进行战略空间留白。为实施好“上海 2035”，进一步完善空间留白机制，加强战略预留区的规划和土地管理，现将有关管理要求通知如下：

### 一、充分认识空间留白的重要意义

在国家新型城镇化战略指导下，上海已从以增量扩张为主的增长型规划转入了以提质增效为主的转型发展新阶段。在新发展理念的指导下，“上海 2035”通过划定战略预留区，建立空间留白机制，远近结合、留有余地，为未来发展留足稀缺资源和战略空间，针对不可预期的重大事件和重大项目做好应对准备，针对人口变化的不同情景调控土地使用供需关系，对于实现资源环境紧约束背景下的城市可持续发展具有重要意义。

义。

### 二、准确把握战略预留区规划土地管理的工作原则

坚决贯彻新发展理念，按照推动高质量发展、创造高品质生活的要求，全面转变城市发展模式，在落实“底线约束、内涵发展”的同时，强化“弹性适应”。

（一）突出管理工作重点。强化规划引领作用。严格落实“上海 2035”战略预留区规划要求，科学划定规划控制线。积极应对城市未来发展不确定性，强化动态评估、战略研究和规划储备，根据发展需求适时启动战略预留区的规划编制和实施。在战略预留区整体功能定位尚未明确时强化规划和土地预控管理，坚持绿色低碳发展，避免“二次拆迁”和“大拆大建”，为城市长远发展做好准备、创造条件。强化政府的土地调控能力。对战略预留区内的低效用地及时予以腾退，抓好土地储备和整理工作，加强战略预留区的土地保障。强化生态

环境综合治理。抓好战略预留区内违法用地和违法建筑的监督和查处工作,结合产业结构调整 and 污染防治攻坚要求,做好污染土地的生态修复工作,改善战略预留区生态环境。

(二)落实精细化管理要求。处理好规划预控和企业正常发展的关系。保障现状合法依规企业的正常生产经营,发挥好规划预控政策对企业合理预期引导作用,明确现状优质项目的改扩建路径,保障现有土地使用权利人的合法权益。处理好刚性控制和弹性管理的关系。对于绿化、交通、市政等生态环境、基础设施建设和涉及城市安全等不影响长远发展的建设活动在管理上适当保留灵活性和兼容性。处理好分区、分类管理的关系。对于中心城、沿长江干流及黄浦江1公里范围内的重点区域按照城市长远发展导向和生态环境保护要求进一步严格管理,对于不同类型建设项目实行差别化管理。

(三)完善管理体制机制。建立市级为主、市区协同的管理体制。战略预留区统一由市政府管理,强化市级相关部门组成的联席会议在战略预留区规划启动中的作用,明确区级政府的监督管理责任。涉及优质项目认定按照本市有关规定执行。完善全过程管理体系。建立战略预留区规划启动机制。完善过渡期内规划编制、项目建设、土地储备的全过程管理体系,加强对战略预留区规划建设管理的监督检查。

### 三、深化战略预留区的空间落地

结合市域功能布局调整,“上海 2035”在规划城镇开发边界内明确对空间留白的规划引导和落地,划定战略预留区,主要包括规划市级重点功能区及周边拓展地区、现状低效利用待转型的成片工业区,以及规划交通区位条件发生重大改善的地区等。全市共划定战略预留区总面积不小于 200 平方公里,确保未来重大事件、重大项目建设落地。

各区政府在区总规、新市镇总规、单元规划编制中应对全市划定的战略预留区进一步深化落实。战略预留区总体规模不减少,总体布局不作重大调整,具体边界可根据实际情况作微调。根据经批准的各层次规划成果形成的战略预留区控制线纳入规划土地管理审批系统,原则上以新市镇总规、单元规划划定的战略预留区控制线作为规划土地管理的依据,新市镇总规、单元规划未覆盖的地区以区总规划定的控制线为依据,区

总规也未覆盖的地区以全市总规划定的控制线为依据。

如需对战略预留区控制线作调整,由各区政府向市规划资源部门提出申请,经审核确认后予以调整。调整方案应符合战略预留区划定的基本要求并经专题论证。在总体规划实施过程中,如发展条件发生改变造成未来功能定位和用地性质不确定的区域可新增纳入战略预留区予以管控。

### 四、建立战略预留区规划启动机制

根据“上海 2035”,战略预留区统一由市政府管理,并建立规划启动机制。在动态评估的基础上,开展规划研究工作,经市规划委员会审议,对符合城市总体规划的功能导向和布局要求的,由市级相关部门会同相关区政府依法合规对战略预留区启动规划编制、审批和实施管理。

战略预留区块可以整体启动或者部分启动。启动步骤如下:

(一)选址论证。根据重大事件、重大项目实施要求,由相关区政府或市规划资源部门提出项目用地需求和选址要求,对涉及战略预留区块开展用地条件评估。

(二)用地申请。由市规划资源部门根据论证情况向市发展改革、规划资源、经济信息化、生态环境、科技、市住房城乡建设管理等部门组成的联席会议提出战略预留区规划启动申请。

(三)征询意见。由市规划委员会组织专家委员会审议,并由市级联席会议征询市级相关部门意见。

(四)审核认定。由市规划资源部门根据专家和市级联席会议意见进行审核,报请市政府批准同意。

对于区域发展条件成熟的战略预留区,经市政府同意启动后,由市规划资源部门会同相关区政府依法合规开展规划编制、审批和实施管理。规划批准后对涉及的战略预留区块予以调减,不再作为战略预留区进行管理。

### 五、优化战略预留区过渡期规划和土地管理

根据“上海 2035”的要求,战略预留区实施过渡期管控政策,战略预留区内的现状建设用地上,在不影响长远战略发展的情况下可以继续使用,除完善生态环境和基础设施配套以外,原则上不得进行大规模改建、扩建和新建。

(一)规划编制管理。过渡期内,战略预留区已批控制性详细规划中止实施。过渡期内,除下列情形外暂停区域内规划的编制和审批:

1.绿化、交通、市政等生态环境、基础设施以及涉及城市安全的项目可以根据需求开展专项规划编制或控制性详细规划局部调整。

2.对于中心城、沿长江干流及黄浦江1公里范围以外的战略预留区内现状项目所在地块,为产业升级、技术改造提出扩建需求的,在符合产业发展导向、地区规划控制、环境保护要求、不影响相邻地块合法权益的基础上,采取“一事一议”的方式,经区政府同意,并按照有关规定进行优质项目认定后,允许按规定组织编制或调整控制性详细规划。

(二)建设项目管理。过渡期内,除下列情形外,暂停办理战略预留区内各类项目的规划和土地管理手续:

1.绿化、交通、市政等生态环境、基础设施以及涉及城市安全的项目可以按照规划进行土地供应和项目建设,并按规定办理有关规划和土地管理手续。

2.战略预留区内,在本通知印发之日前已合法取得工程规划许可证的项目可以按批准的许可证继续建设,按规定组织竣工验收、核发登记证书。允许按程序审批临时用地规划许可,允许进行危房改建、翻建。

3.对于战略预留区内的现状企业,在符合产业发展导向、地区规划控制、环境保护要求、不影响相邻地块合法权益的基础上,允许进行以下项目建设,并按规定办理有关规划和土地管理手续:

(1)在不超过不动产登记证明记载的建筑面积范

围内进行技术改造、改建。

(2)中心城、沿长江干流及黄浦江1公里范围以外的战略预留区内的现状项目,采取“一事一议”的方式,按照有关规定进行优质项目认定后,在符合本通知印发之日前已合法取得的出让合同约定的规划设计条件下,进行翻建、扩建、新建。

(3)中心城、沿长江干流及黄浦江1公里范围以内的战略预留区内的现状项目,采取“一事一议”的方式,在符合城市长远发展导向和生态环境保护要求的前提下,经区政府同意,并按照有关规定进行优质项目认定后,在符合本通知印发之日前已合法取得的出让合同约定的规划设计条件下,进行翻建、扩建、新建。

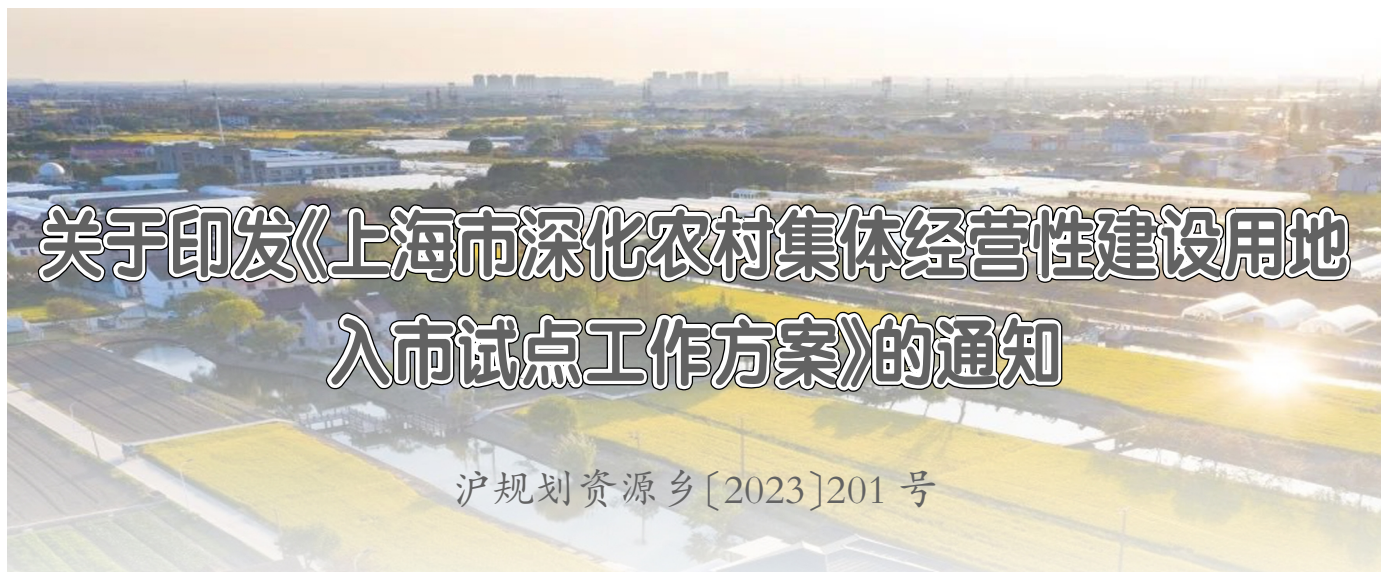
(4)涉及编制或调整控制性详细规划的,按照有关规定进行优质项目认定,并编制或调整控制性详细规划后,按照规划进行扩建。

(三)土地储备管理。过渡期内,允许办理土地储备相关的规划和土地管理手续。收储土地可以用于临时绿化等,具体按照《上海市土地储备办法》的规定办理相关手续。

## 六、加强战略预留区监督管理

各区政府应对战略预留区内的低效用地采取差别化的管理措施及时予以腾退,加快推进战略预留区土地储备。加强战略预留区内生态环境综合治理,强化环境监测和执法,改善战略预留区的生态环境。积极运用网格化监督管理机制,加大对“五违”现象的执法监督力度,重点查处违法用地和违法建筑。定期对战略预留区进行整体评估,根据评估结果优化战略预留区规划和土地管理措施。





# 关于印发《上海市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》的通知

沪规划资源乡〔2023〕201号

嘉定区、奉贤区、松江区、金山区、青浦区、崇明区人民政府：

为贯彻落实《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见〉的通知》（厅字〔2022〕34号）和《自然资源部办公厅关于印发〈深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案〉的通知》（自然资办函〔2023〕364号）有关要求，我局会同有关部门研究制定了《上海市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》，经市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真按照执行。

上海市规划和自然资源局

2023年6月15日

## 上海市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案

为健全城乡统一的建设用地市场，审慎稳妥推进本市农村集体经营性建设用地入市试点工作，根据《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见〉的通知》（厅字〔2022〕34号）和《自然资源部办公厅关于印发〈深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案〉的通知》（自然资办函〔2023〕364号），制定本工作方案。

### 一、试点总体要求

#### （一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，以健全城乡融合发展的体制机制和政策体系为目标，畅通城乡要素流动，以同地、同价、同权、同责为导向，落实农村集体经营性建设用地权能，健全城乡统一的建设用地市场，建立流转顺畅、收益共享、监管有力的农村集体经营性建设用地入市制度。按照“守底线、划区域、定范围、有计划”的要求，加强国土空间规划总体统筹，合理确定入市范围，

依法控制用地规模，规范市场交易秩序，统筹平衡收益分配，保护交易主体权利，审慎稳妥推进本市农村集体经营性建设用地入市，激活农村土地要素，提高资源配置效率，促进城乡融合发展和乡村振兴。

#### （二）工作原则

坚持规划引领和用途管制。按照国土空间规划目标、空间布局和管控要求开发利用农村集体经营性建设用地，把握好入市和征地关系，统筹区域区位、生产生活、经营性和公益性用途以及公共基础设施配套条件，合理确定入市范围、规划布局、用地类型和产业业态，服务乡村振兴战略，促进国土空间规划实施。严格国土空间用途管制要求，严格按照规划许可使用土地。

坚持守住底线红线。严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线。紧盯“三项负面清单”，不能通过农用地转为新增建设用地入市，不能把宅基地纳入入市范围，符合入市条件的土地不能搞商品住宅开发。完善集体土地所有权实现形式，切

实尊重农民意愿,落实民主决策程序,保障过程公开透明,严禁损害农民合法权益。强化风险防范意识,做好风险评估和应对预案,审慎稳妥推进。

坚持同地同价同权同责。在符合规划、用途管制、依据集体建设用地基准地价和依法取得前提下,推进农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同价同权同责,在城乡统一的建设用地市场中交易,适用相同规则,接受市场监管,同等进入土地二级市场。保障农民集体和市场主体权益,加强入市土地的权益保护机制。入市地块应收缴一定比例的土地增值收益调节金,用于国家和集体建设完善周边基础设施和公共服务。

坚持节约集约利用土地。摸清农村集体建设用地底数,按照盘活存量、优化结构、完善功能、节约集约的原则,有序实施集体经营性建设用地入市,深入推进全域土地综合整治和低效建设用地减量化等工作,盘活农村存量建设用地空间资源,合理布局各类用途土地,推进基本公共服务均等化,支持农村一二三产业融合发展。加强村庄设计品质,促进农村集体经营性建设用地高质量利用。

## 二、试点范围和条件

### (一)试点范围

根据自然资源部确定的试点地区名单,本市试点范围为嘉定区、奉贤区、松江区、金山区、青浦区、崇明区。

试点区应优先选择城镇开发边界外农村地区作为集体经营性建设用地入市区域,坚持紧凑布局导向,向新城、新市镇、产业园区等周边,以及保留(保护)村建设边界内公共基础设施配套成熟的区域集中集聚。

### (二)入市条件和类型

集体经营性建设用地入市地块为国土空间规划确定为工业、商业、办公等经营性用途(商品住宅除外),并经依法登记的集体经营性建设用地。入市地块应无权属争议,未被司法机关、行政机关等部门限制土地权利,且符合产业准入、功能定位和生态环境保护要求,地上建筑物、其他附着物产权补偿已经处理完毕。入市地块一般应具备必要的通路、通水、通电、土地平整等前期开发建设条件,集体经营性建设用地使用权交易双方对前期开发建设条件另有约定的除外。

集体经营性建设用地入市重点面向本市实施乡村

振兴战略的需要,推进农村一二三产业融合发展,发挥经济、生态、美学“三个价值”,直接服务产地农产品加工、电子商务、仓储保鲜冷链、乡村旅游、创意研发办公、康养、医疗卫生、文化教育、保障性租赁住房等功能用途项目。探索适应乡村多样化用地需求的乡村产业混合用地性质和组合用地模式。鼓励支持在符合规划、区位合理、公共基础设施和公共服务配套完善的区域,利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房,并纳入住宅专项规划和年度住宅用地供应计划,按照全市保障性租赁住房体系实施统一管理。严格禁止入市土地用于建设商品住房。鼓励试点区探索制定入市正负面清单,不断完善入市用途目录、用地标准和供地方式,探索编制入市经营性建设用地用途管理办法。

## 三、试点主要内容

围绕完善农村集体经营性建设用地入市制度和政策体系,强化规划引领和用途管制,创新农村集体经营性建设用地使用权能实现形式,完善入市规则和程序,健全城乡建设用地一体化市场,探索入市委托和民主决策机制,加强入市收益分配管理。

### (一)强化国土空间规划约束和实施行动

1.加强规划引领。全面落实国土空间总体规划传导要求,优化配置集体经营性建设用地空间资源,保障乡村建设与产业发展需求,整体实施国土空间规划。健全基于本市控制性详细规划或郊野单元村庄规划“一张图”实施用途管制和行政许可的国土空间信息平台,完善用途管制规则和行政许可制度,明确集体经营性建设用地开发利用条件,规定空间准入审查内容和程序。

2.优化存量建设用地盘活机制。把握系统性、整体性和均衡性,立足区域发展现状、用地规模和布局等,统筹推进国土空间规划实施,盘活农村集体存量建设用地。严格区域建设用地总量控制,科学把握零散农村宅基地、低效工业用地及其他建设用地整理规模和节奏,腾挪激活节余建设用地空间资源,为农村一二三产业融合发展和城乡统筹发展提供土地要素保障。完善农村集体土地所有权确权登记,稳妥解决集体建设用地历史遗留问题,创新闲置集体建设用地处理机制。探索以镇域为单元的空间资源分配均衡调节机制,针对农村集体经营性建设用地入市开展综合评估,合理确定入市规模、结构、时序,构建不同集体经济组织间的

利益均衡路径。

## (二)探索入市委托和民主决策机制

重点是探索入市相关议事决策机制,维护农村集体经济组织的入市主体地位。

1.明确入市主体,探索入市委托制度。农村集体经营性建设用地入市主体为农民集体,由依法登记的代表农村集体行使所有权的集体经济组织或其委托的其他法人组织代理实施入市工作。其中,农村集体经营性建设用地属于村集体所有的,由村集体经济组织代表集体行使所有权;分别属于村内两个及以上农民集体所有的,由村内各该集体经济组织代表集体行使所有权;属于乡镇(街道)农民集体所有的,由乡镇(街道)集体经济组织代表集体行使所有权。

区、乡镇人民政府(街道)应加强指导服务,探索由代表其所有权的农民集体委托具有市场法人资格的土地股份合作社、土地专营公司等作为入市实施主体统一实施,依据授权委托书明确双方权利义务关系,保障入市主体充分、公平行使权利,按照市场经济运行规范要求有序开展入市工作。

2.尊重农民主体地位,履行民主决策。尊重农民对入市、征收的选择权和合理诉求,维护农村集体经济组织的入市主体地位,防止其他组织未经授权代表农村集体经济组织实施入市。注重发挥基层党组织的领导核心作用,按照村民自治原则,加强自主管理和民主决策,对入市动议、入市方案、授权委托、资金使用、收益分配等事项,须经本集体经济组织成员大会或成员代表大会出席人数三分之二以上同意并形成决议。集体经济组织应当按照农村集体资产管理有关规定,落实民主决策、财务公开和公示制度,入市地块成交价格、交易费用、税费缴纳和收益支出等信息应及时向集体经济组织成员公示。

## (三)完善入市规则和程序

建立规范高效的入市规则、规划土地审批和建设方案审查程序以及基本建设程序。

1.编制年度计划,探索准备机制。区规划资源部门应会同乡镇人民政府(街道)根据国土空间规划、经济社会发展规划、产业发展布局、土地市场状况和土地所有权人意向,制定年度入市供应计划,经区人民政府审议后上报市规划资源部门。编制入市供应计划,在统筹国有和集体建设用地数量的基础上,做好入市和成片

开发土地征收的有机衔接,纳入年度建设用地供应计划,加强国土资源利用计划的联动,有序控制入市规模和节奏。鼓励试点区探索建立入市准备机制,集体土地所有权人可以自行或委托区土地储备机构等专业部门实施土地开发前期准备。

2.开展入市征询,制定入市方案。入市地块出让前,入市主体应完成拟入市地块勘测定界,依法申请取得区规划资源部门核发的规划土地意见书,编制入市方案。入市方案应包括地块名称、界址、面积、规划条件、土地用途、使用年限、交易方式、入市价格、收益分配、委托入市实施主体、产业准入和生态环境保护要求等内容。探索区规划资源部门介入指导入市方案编制和协助开展入市前征询的工作机制,区规划资源部门应牵头征询区农业农村、发展改革、建设管理、房屋管理、商务、经济信息化、生态环境、水务等部门,以及入市地块所在镇人民政府(街道)的意见,连同规划土地意见书一并纳入入市方案。入市方案须经本集体经济组织成员大会或成员代表大会出席人数三分之二以上同意,形成入市决议并按相关规定进行公示。入市方案作为后续申请入市、拟定合同和履行监管协议的依据。

3.合理评估入市价格,建立评估技术规范。入市主体应当委托土地估价专业评估机构进行入市土地市场评估,并根据土地评估价格,确定入市起始价格或标底(底价)。试点区应参照国有建设用地,依据上海市城乡建设用地地价管理要求,深化细化入市价格评估要求、技术规范和定价规则。按照城乡统一建设用地市场的要求,市规划资源部门及时更新集体建设用地基准地价,健全地价监测和信息发布制度。

4.提出入市申请,加强入市研判。入市主体应向区人民政府提出入市申请,提供土地权属证明材料、入市决议、入市方案等申请材料。探索建立区人民政府指定区规划资源部门对入市方案提出修改意见的工作机制,重点核对民主决策程序、国土空间规划、用途管制要求、产业准入要求、投资运营要求、生态环境保护、收益分配情况以及其他入市基本条件。入市主体按照修改意见完善入市方案后,由区规划资源部门向市土地交易市场提交后发布入市公告。市级相关部门和试点区应积极探索符合乡村产业特点的入市研判规则、程序与方法以及符合乡村特色的项目审查程序。

5.签订入市合同,建立监管机制。入市交易活动结

束后,交易双方应签订书面合同,载明土地界址、面积、用途、规划条件、使用期限、交易价款支付、交地时间和开竣工期限、产业准入和生态环境保护要求,约定提前收回的条件、补偿方式、土地使用权届满续期和地上建筑物、构筑物等附着物处理方式,以及违约责任和解决争议的方法等。试点区政府与交易双方签订监管协议,履行全过程监管职责。探索政府与农村集体经济组织共同监管的形式,加强对入市土地闲置的监管和处置。入市合同和监管协议示范文本由市规划资源部门会同市农业农村、市市场监督管理等部门参照国家示范文本制定。入市合同文本报试点区规划资源部门备案。探索入市土地全过程监管的事项清单和具体措施,并纳入土地全生命周期监管。

6.办理规划许可,严格用途管制。集体经营性建设用地使用权受让人完成合同签订并缴清土地价款和相关税费后,申请办理乡村建设规划许可证,依法办理开发建设需要的其他事项。集体经营性建设用地使用权人应当严格按照国土空间规划确定的用途使用土地,严禁擅自改变规划条件。依法批准改变规划条件的,必须重新签订入市补充合同,集体经营性建设用地使用权受让方向入市主体补缴土地价款、土地增值收益调节金及相关税费。探索符合乡村建设项目特点的策划、规划、投资、建设、运营全过程管理政策机制。

7.办理不动产登记,严格信息申报。受让人缴清土地价款和相关税费后,依照不动产登记相关规定,向土地所在区不动产登记事务机构申请集体建设用地使用权登记。地上合法建造的建筑物、构筑物及其附属设施,可以依法申请地上建筑物、构筑物及其附属设施所有权登记。入市后有独立分宗要求的,应在符合规划的基础上,按照入市合同或补充合同的约定办理分割登记。集体经营性建设用地使用权发生变更、转移、抵押的,地上建筑物、其他附着物所有权一并变更、转移、抵押。受让人应配合区规划资源部门和不动产登记事务机构完成合同信息申报工作,区规划资源部门应将合同信息上传至土地市场动态监测监管系统。坚持乡村产业实体化导向,根据乡村产业特点和功能需求,深化研究不同用途入市土地的分割转让要求和监管措施。

#### (四)健全城乡一体化建设用地市场

农村集体经营性建设用地入市参照国有建设用地实施统一规则、统一程序、统一平台、统一监管,推动集

体建设用地使用权交易纳入统一土地交易市场。

1.实行公开交易,探索多种集体土地利用方式。对于入市集体经营性建设用地,参照国有建设用地相关规定,合理确定集体经营性建设用地使用权的出让(出租)方式、出让(出租)年限和适用范围等,供应方式一般采取招标、拍卖、挂牌等有偿方式。对于商业办公等乡村产业融合项目,探索“招标挂牌”复合方式出让,对于重点扶持的乡村工业、仓储物流等产业类项目,可以探索定向挂牌方式出让。对于营利性教育科研、医疗卫生、社会福利、文化体育等基础设施、社会事业项目、保障性租赁住房等用地,可采取协议出让方式供地。鼓励农村集体经济组织探索先租后让、租让结合、带建筑出让、弹性年期出让等方式实施土地供应,也可结合农地流转和集体经营性建设用地出让等组合方式实施项目。指导农村集体经济组织将一定年限的农村集体经营性建设用地使用权评估作价,以入股、联营等方式与其他单位或个人共同兴办企业。

2.维护市场主体合法权益。除法律和行政法规另有规定、合同约定的外,农村集体经营性建设用地使用权一般不得提前收回。依照法律法规规定,因国家公共利益需要征收为国有并提前终止合同的,应按届时土地征收规定,给予农村集体经济组织和集体建设用地使用权人相应补偿。因农村公共设施和公益事业建设等需要收回农村集体经营性建设用地使用权的,应依法给予土地使用权人合理补偿。合同约定的出让年限届满,土地使用者需要继续使用入市地块的,应在届满前一年提交续期申请书,同意续期的,应重新签订出让、租赁合同及监管协议,支付有偿使用费并办理土地登记手续。探索农村集体经营性建设用地土地二级市场交易,明确除法律、行政法规另有规定或者合同双方另有约定外,以出让等方式取得的农村集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押等。

3.完善集体建设用地交易信息公开制度。试点区按照土地市场信息公开要求、政府公示地价制度等,及时向市场发布用地政策、用地价格、供应计划、供应公告、供应结果等相关信息,畅通农村集体经营性建设用地等交易主体获得市场整体信息的基本渠道,保障农村集体经营性建设用地等公开交易。

#### (五)加强入市收益分配管理

重点是探索合理统筹土地增值收益的有效机制,兼顾国家、农村集体经济组织和农民利益,研究集体建设用地入市收益与土地征收补偿大体平衡的有效措施。

1.完善土地增值收益收缴管理。土地增值收益调节金收缴和使用具体办法由试点区根据国家和本市相关规定研究制定。试点区财政会同规划资源等部门按规定组织收缴土地增值收益调节金。土地增值收益调节金计提比例应按照土地征收转用与入市取得的土地增值收益在国家与集体之间分享比例大体平衡以及保障农民利益等原则,考虑近郊远郊、基准地价、土地用途、交易方式和政府对周边配套开发投入差异等,以转移集体经营性建设用地使用权总收入的一定比例征收。按照不同集体经济组织间的条件相近地块地价水平和收益基本相当原则,加强市、区、镇的总体统筹,优先保障集体经济组织的收益水平。

2.规范农民集体收益内部分配。做好入市农民权益保障,按照不低于被征地农民补偿水平的标准,指导农村集体经济组织做好入市涉及产权调整相关农民的补偿等工作。农村集体经营性建设用地入市收入扣除土地增值收益调节金以外部分,归农民集体所有,并纳入农村集体资产统一管理,接受集体内部审计监督和政府监管。农民集体所得入市收益的内部分配及使用,应按照农村集体资金资产管理的有关规定,履行民主决策程序,市农业农村部门指导区级研究集体经济组织民主管理和土地增值收益集体分配办法,确保农民集体在入市和土地征收中土地增值收益分享比例大体相当,兼顾集体和成员个人利益,兼顾集体经济长远发展。加强镇级统筹,合理规划配置空间资源,探索乡镇(街道)村、村村集体经济组织合作入市的收益合理分配有效形式,均衡乡镇(街道)、村内部集体经济组织之间的收益。

3.引导收益调节金向乡村倾斜。土地增值收益调节金优先对区内纯农地区、生态保护区以及经济相对薄弱村进行倾斜,用于基础设施和公共服务设施建设、产业发展、生态环境建设运营维护等,重点用于农民相对集中居住、乡村振兴示范村建设、高标准农田建设、现代种业提升、农村人居环境整治、农业高质量发展、全域土地综合整治、农业面源污染治理、生态环境保护与修复等。

(六)研究入市与成片开发土地征收之间的协同机制

重点做好成片开发土地征收与入市试点工作的衔接,实现两种方式在保障合理用地需求方面的有机统一。

探索入市保障项目用地制度。按照区域经济调控、产业发展布局、基础设施配套等要求,统筹国有和集体建设用地数量,探索区分城镇开发边界内外,合理安排年度入市和成片开发土地的规模、用途、布局等,探索实现两种用地制度相互补充的政策措施。鼓励试点地区探索制定通过集体建设用地入市渠道保障用地需求的建设项目目录或清单。

#### 四、实施步骤

试点工作为期两年,2022年底启动,2024年底结束,共分为准备部署、组织实施、试点总结三个阶段。其中,松江区可在深化完善政策机制等工作的同时,先行启动试点实施工作,并落实本工作方案的要求。

##### (一)准备部署阶段(2023年6月前)

2023年6月前,区委、区政府要高度重视,制定本区试点具体推进方案。推进方案要细化任务目标和实施计划,建立工作组织和协调机制,正确把握舆论引导,加强试点宣传,做好入市前期准备工作,确保试点工作审慎稳妥开展。

##### (二)组织实施阶段(2023年6月-2024年12月)

试点区在做好入市土地调查摸底、规划分析、地价分析等前期工作的基础上,按照本区试点工作方案确定的任务目标和实施计划,制定入市配套政策、编制年度入市计划、建立入市准备机制、规范入市程序和规则、形成城乡统一的市场环境、优化完善入市服务,在此基础上,稳妥有序开展试点工作。

2023年12月底前,试点区要形成年度工作报告,报市政府。市规划资源部门要跟踪进展,研究问题,并于2024年1月底前,形成本市年度工作报告按程序报自然资源部。

##### (三)试点总结阶段(2024年10月-12月)

2024年10月底前,试点区结合本区试点工作方案中明确的任务目标,对照评估完成情况,进行试点成效和经验总结,形成全面系统的总结报告,总结报告应包括试点总体成效、制度建设情况、政策文件制定情况、试点案例、问题建议等部分内容,报市政府。

2024年11月底前,市规划资源部门在试点区总结报告基础上,形成市级总结报告,经市政府审定后报自然资源部。

## 五、保障措施

### (一)加强组织领导

市委、市政府加强本市农村集体经营性建设用地入市组织领导,指导建立包括发展改革、规划资源、农业农村、财政、金融、产业、住建、房管、环保、税务、市场监督管理等部门在内的试点工作协调机制,统筹协调和指导试点区审慎稳妥推进入市试点工作,加强跟踪评估和监督检查。区委、区政府是入市试点工作的责任主体,应落实组织领导,强化宣传引导和政策解读,营造良好舆论环境和社会氛围,细化试点方案,建立区级协调和监管机制,落实工作举措,明晰入市规则,细化年度工作计划,指导集体经济组织落实试点任务和措施,研究制定或深化完善调节金收缴和使用管理、抵押贷款、收益分配和民主管理等政策细则,切实抓好试点工作。

### (二)协同开展各项改革

建立入市与成片开发土地征收之间的协同机制,处理好农村集体经营性建设用地入市、作价(出资)入股和集体建设用地使用的关系、适用范围和利益调节

机制,完善用地准入政策,探索多元化供地方式。加强农村集体经营性建设用地入市与深化农村宅基地制度改革、农村集体产权制度改革、国家城乡融合发展等政策的协调,完善农民基层民主制度,妥善处理好农民、集体、国家等多方利益。规范入市土地抵押管理,创新入市土地抵押贷款等金融产品,满足多元化融资需求。

### (三)加强试点监管

入市工作应在试点区封闭运行,确保风险可控,加强监测监管,遇到的重大问题要及时反映。严格落实国土空间规划和用途管制要求,严守耕地和永久基本农田、生态保护红线,推进土地资源节约集约利用。坚决防止搞暗箱操作,或以长租、低价、“阴阳合同”等方式,掏空农村集体经济组织资产,削弱农村土地集体所有制;防止由少数人操控,单位或个人非法处置、侵占入市土地及其收益,损害农民合法权益;防范利用集体经营性建设用地入市建设别墅大院和私人会馆;用于保障性租赁住房的入市土地,严禁改变保障性租赁住房性质,保障性租赁住房不得上市销售或变相销售,严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策;防止污染环境、高耗能高排放项目向农村转移,破坏乡村风貌。依规依纪依法严肃查处试点工作中的各类违纪违法



# 上海市垂直盾构(VSM)地下停车库 地价评估的探索与思考

刘广宜 吴宁远



**摘要:**城市中的停车设施是满足生活需要的重要保障,也是现代城市发展的重要支撑,近年以来全国和上海都发布了推动城市停车设施发展的支持文件,鼓励利用地下空间建设公共停车场,其中垂直盾构 Vertical Shaft Sinking Machine(下称 VSM)地下停车库作为一种更智慧化、占地面积更小、利用率更高的停车库逐渐在全国范围内实施建设,此类地下空间的地价评估也成为新的需求。本文将结合上海首个垂直盾构(VSM)地下车库的国有土地使用权出让评估案例,结合实际过程中遇到的难点问题提出探索与思考,为后续此类项目的评估提供经验参考。

**关键词:**垂直盾构(VSM)地下停车库;地下建设用地使用权;地价评估

随着经济发展,上海全市的机动车保有量也日益增多,中心城区尤其是老旧住宅小区、商务楼的停车难的问题依旧十分严峻,在土地资源紧缺的情况下,停车位供需矛盾突出,垂直盾构(VSM)沉井式停车库的研发与使用是解决此问题的有效途径之一。

2022年初,位于静安区的上海首个垂直盾构(VSM)地下智慧车库项目拟协议出让,在地价评估的过程中遇到了较多难点问题,如何满足土地评估规范的要求、体现出地下空间的经济价值、并兼顾社会效益,我们进行了探索和思考。

## 一、明园绿地 VSM 车库项目地价评估的背景

(一)政策支持鼓励利用地下空间等建设公共停车场

2021年以来,国家层面陆续发布了停车设施发展的指导意见和支持鼓励措施,包括“国办函〔2021〕46号”、“发改办基础〔2021〕676号”等文件。

上海层面颁布了《上海市停车场(库)管理办法(2021修正)》,第五条指出鼓励综合利用地下空间等建设公共停车场(库);“沪交运〔2021〕573号文”,支持鼓励利用公共绿地的地下空间增加建设公共停车库;《上海市停车行业发展“十四五”规划》明确“十四五”期

间预期利用垂直盾构(VSM)等示范性新型智能机械车库项目数量达到20个。

无论从国家还是上海层面,近年来都出台了相关专项支持文件,明确鼓励利用地下空间、公共绿地等建设公共停车场,以解决停车困难问题。

## (二)停车需求日益增长,停车位数量存在缺口

截至2022年6月,上海市机动车保有量为509万辆,预计至“十四五”末,上海市小客车泊位总量将达到650万个,经营性泊位总量达到120万个。根据上海综合交通体系停车规划预测,到2025年上海中心城区居住类停车位需求将达到140万个以上,停车缺口预估为51.88%。

随着机动车保有量的逐年提升,现有公共停车设施越来越难以满足日益增长的停车需求,老旧小区、老旧商办楼、医院等存在特定时间“停车困难”的问题。2020年12月底,上海市委、市政府将“停车难综合治理工程”正式纳入启动实施的16个民心工程之中。

## (三)上海首个垂直盾构(VSM)地下车库——明园绿地 VSM 车库项目

静安区明园森林都市绿地地下智慧车库(下简称“明园绿地 VSM 车库项目”)是上海首个垂直盾构

(VSM)地下车库项目,建设地点位于上海市静安区广延路与永和东路交叉口,地上为规划绿地,地下为停车库,该区域定位为创新聚居区、高品质生活区。

该项目占地面积约 1400 平方米,拟建设两座沉井式地下智能停车库,采用双井筒布置,掘进直径 23 米,是目前世界最大直径竖井,地下深度不超过 43.5 米,净空约为 40 米,装置层每层装置 8 个停车位,单个井筒停车位不超过 152 个,双筒停车位不超过 304 个,地下机械立体停车库约为 20 层。

本文将结合上海首个垂直盾构(VSM)地下车库项目,分析此类新型停车库与传统地下车库评估的异同,对地下空间土地使用权出让评估过程中遇到的难点问题作出探索与思考,为类似项目的评估积累经验,不仅对“十四五”期间同类型地下空间土地出让项目具有一定的参考意义,同样也体现出土地估价机构从土地评估管理的角度为解决城市停车困难问题作出贡献。

## 二、评估方法适用性及难点分析

### (一)地下停车库地价评估方法适用性分析

对于地下停车库项目评估,本项目是上海首个垂直盾构(VSM)地下车库项目,同时缺乏单建车库出让案例,暂时无法采用市场比较法评估。若后续地下停车库出让案例充足,也可采用市场比较法进行评估。

结合地下车库的运营模式,大多以自持运营为主,因此其收益和成本可以取得,适合采用剩余法评估地下停车库的地价。对于垂直盾构(VSM)地下车库项目而言,根据建筑形态整体性特点,各车位呈现出均质性,将整个车库作为一个整体来考虑其收益和成本,更能体现出其市场价值,因此采用剩余法评估地价是最合适的。

为了满足相关评估规范的要求,根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发[2018]4号),出让地价评估应至少采用两种评估方法。基准地价系数修正法中,《上海市城乡建设用地基准地价成果(2020年)》有关于地下建设用地价格修正体系,因此在成本逼近法和基准地价系数修正法中,优先选用基准地价系数修正法评估地下停车库地价。

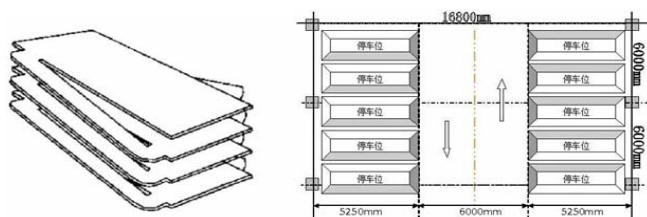
综上所述,在现行政政策法规与规范文件下,采用剩余法、基准地价系数修正法来评估地下车库地价。

### (二)“传统”地下停车库、VSM 地下停车库地价评估的差异

#### 1.建筑物构造、工艺等的差异

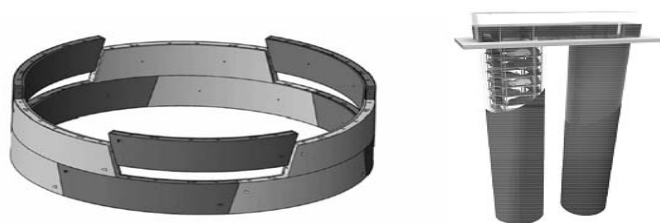
目前,车库的主要结构形式有现浇井字梁、叠合梁、空心楼盖、整体现浇装配式结构等等,以上所述的地下停车库都需要建设出入口坡道、预留行车道,是日常生活中比较常见的地下停车库类型,本文中称为“传统”地下停车库。

图 1:“传统”地下停车库示意图



垂直盾构(VSM)地下停车库是一种新兴的垂直竖井沉降掘进技术与机械立体智能停车技术相结合的地下停车库类型,建筑物主体结构呈圆柱形,具有施工占地面积小、对周边建筑影响小、机械智能化、集约紧凑、无需设地下车库出入口坡道和疏散楼梯等优点,能够有效提高城市土地利用效率。

图 2:垂直盾构(VSM)地下停车库管片拼装示意图



“传统”地下停车库、垂直盾构(VSM)地下停车库在建筑物结构、设计特点等方面的差异汇总如下(表 1):

#### 2.地价评估过程中需注意的差异

基于上述“传统”地下停车库和垂直盾构(VSM)地下停车库在建筑物结构、设计特点、利用方式等的差异,地价评估中也相应存在一定的差别。

收益方式存在差异。“传统”地下停车库大多是服务于地上主体建筑的配建地下空间,因此主要的服务对象是在此生活、工作的人员,且对于外部车辆有一定排他性,虽然近年来鼓励“共享车位”来提高闲置停车位的利用效率,但是建筑物本身明确的边界感也会降低外部车辆进入的可能性。

垂直盾构(VSM)地下停车库大多选址在公园绿地、居住社区边角地等开放的空间,服务对象的范围更大,同时可以满足日间的工作地停车需求和夜间的居住地停车需求,具有明显的错峰性、潮汐性,应当在评估过程中予以考虑。

表 1:“传统”地下停车库、垂直盾构(VSM)地下停车库差异分析

|          |      | “传统”地下停车库                     | VSM 地下停车库                               |
|----------|------|-------------------------------|-----------------------------------------|
| 建筑物结构    |      | 主体结构大多是四四方方的“盒子”多为地上建筑的结构地下空间 | 采用垂直盾构(VSM)技术,建筑物主体呈“圆柱形”,内部为钢结构机械立体停车库 |
| 建筑物设计特点  |      | 需要建设专门的出入口、坡道、行车道等            | 无需设出入口坡道、行车道、疏散楼梯等                      |
| 占地(建筑)面积 |      | 建筑面积 30-40 平方米/辆              | 本项目 304 个车位的占地面积约 1400 平方米              |
| 楼层、深度    |      | 基本不超过 5 层,建设成本随楼层增加呈“指数级增长”   | 最深可超过 80 米,建设成本随深度增加变化幅度不及“传统”地下停车库     |
| 停车设施类型   | 服务类型 | 主体功能的配建停车库                    | 社会停车库                                   |
|          | 使用对象 | 主要为居住地、工作地等停车对外部车辆有一定排他性      | 公共停车、潮汐停车需求服务于周遍各类停车需求                  |
| 建设周期     |      | 2-年,受地上建筑物建设周期影响              | 半年至一年                                   |

此外,建筑物结构、施工工艺等不同导致的建设周期(VSM 停车库工期一般为半年至一年)、开发成本、深度(楼层)存在差异,对于剩余法、基准地价系数修正法中的各项参数取值也有影响。

### (三)垂直盾构(VSM)地下停车库地价评估的难点

#### 1.剩余法评估中

确定开发价值:垂直盾构(VSM)地下停车库建成后从服务类型上属于公共停车库,需要在出让年限内整体持有,因此只能采用收益还原法计算开发完成后的价值。需要合理选用租金案例、泊位周转率等。

确定建设成本:垂直盾构(VSM)地下停车库这种新兴的垂直竖井沉降掘进技术与机械立体智能停车技术相结合的地下停车库,全国范围内也只有个别城市进行了开发建设,上海更是没有先例。建设成本的确定较为困难。

确定开发周期:“传统”地下停车库的开发周期受到地上建筑物建设周期影响较大,垂直盾构(VSM)地下停车库应当根据类似项目的实际情况确定开发周期。

确定开发利润:解决停车难问题是上海市重要的民生工程,既要体现地下空间的经济价值,还又综合考虑这类项目的公益属性,合理确定利润水平也颇为重要。

#### 2.基准地价系数修正法评估中

基准地价系数修正法使用过程中,应当注意对应用途和对应级别的土地使用权平均价格,并要考虑估价期日、使用年期等各项条件对宗地价格的影响,尤其是楼层修正系数的确定尤为关键。

确定楼层修正系数:根据《上海市城乡建设用地基准地价成果(2020 年)》我们可以得知,地下各层的建设

用地使用权价格是不同的,一般而言楼层越低,土地使用权价格越低。

VSM 停车库采用垂直盾构(VSM)技术,建筑物中不再另设楼板、梁柱等,而是在内部架设钢结构机械立体停车库进行所谓的“分层”,而非建筑物本身的自然楼层。

因此,基准地价系数修正法评估中确定楼层修正系数是一大难点。

### 三、明园绿地 VSM 车库项目地价评估的探索与思考

#### (一)剩余法中收益确定

通过线上调查结合线下复核的方式,对项目周边公共停车库的租赁价格进行了调查,其中“彭江路 325 街坊公共绿地地下停车库”项目是静安区首个利用公共绿地地下空间建设的独立公共停车场,租金水平对于本项目具有较强的借鉴意义。

根据我们对项目周边社区的走访调查,明园森林绿地周边主要以居住功能为主,居住停车需求存在较大缺口(约 600-700 个)。同时参考《上海市停车行业发展“十四五”规划》,全市经营性泊位周转率达到 1.95 车次/天,考虑停车泊位科学调控、精细管理、设置分时段、限时长等因素,因此本次评估采用了“固定车位包月出租(夜间错峰)+分时租赁”的出租模式综合确定房地产开发价值。

#### (二)剩余法中建设成本的确定

本项目垂直盾构(VSM)地下停车库的施工工艺特殊,最终选用与本项目同属长三角区域的类似工程项目的建设成本确定。

表 2:明园绿地周边公共停车场租金调查

|                   | 停车场项目               | 价格                                  | 位置 | 数量  | 竣工时间 |
|-------------------|---------------------|-------------------------------------|----|-----|------|
| 公共<br>停<br>车<br>场 | 彭江路 325 街坊公共绿地地下停车库 | 错峰停车 600 元/月, 不错峰停车 700 元/月(8 元/小时) | 地下 | 154 | 2021 |
|                   | 静安体育中心              | 800 元/月(7 元/小时)                     | 地上 | 487 | /    |
|                   | 广延路(汶水路-永和路)东侧      | 首小时内 7 元,每超出 30 分钟 4 元              | 地上 | 44  | /    |
|                   | 南北高架广中路停车场          | 首小时内 8 元,每超出 30 分钟 4 元              | 地上 | 86  | /    |

根据调查,国内首例采用 VSM 工法施工的装配式竖井结构工程,为“南京市建邺区沉井式停车设施建设项目工程总承包(一期)示范工程”,该项目位于南京市建邺区儿童医院(河西分院)北侧,地面原为公交车停车场。该项目由上海公路桥梁(集团)有限公司实施建设,工期约为 300 天,工程地面建筑占地面积约为 360 平方米,布置 2 个竖井,单井内车架机械系统为方形,1 梯 4 车位,25 层,2 个竖井共计 200 个车位,该项目竖井外径为 12.8 米,最大开挖深度约为 68.0 米,建设工程中标价为 5318.95 万元,则单个车位的建设成本为  $5318.95 \div 200 = 26.6$  万元/个。

明园绿地 VSM 车库项目在工程特征上与上述案例接近,因此可通过调整得到本项目的建设成本单价,修正因素包括地下开挖深度、井筒直径、地区土壤水文条件条件修正等。

### (三)剩余法中开发周期的确定

根据研究调查,结合“南京市建邺区沉井式停车设施建设项目工程总承包(一期)示范工程”,可确认类似垂直盾构(VSM)地下停车库的开发周期约为半年至一年。

### (四)剩余法中开发利润率的确定

考虑地下公共停车库是上海市委、市政府民心工程之一,其宗旨是聚焦老旧小区停车难问题,这类项目具有一定的公益属性,利润率按平均成本利润率确定,既保证市场价值的体现,对于开发单位也能获得利润和动力。

### (五)基准地价系数修正法中楼层修正的思考

要进行楼层修正,首先应该要明确垂直盾构(VSM)地下停车库的楼层数,而目前暂无专门针对垂直盾构(VSM)井筒建筑物的面积测算规范出台。根据建设方案,装置层每层装置不超过 8 个停车位,单个井筒停车位不超过 152 个,则可以计算得到,内部的钢结构停车装置总层数为  $152 \div 8 = 19$  层。净空约为 40 米,地下一层为机

设备层,地下一层以下为停车装置层(共 19 层),则装置层的平均层高为  $40 \div 20 = 2$  米。

以下是对楼层数确定的探索与思考:

#### 1.从自然层数的角度确认层数

根据垂直盾构(VSM)地下停车库的建筑结构特征,是由预制刃脚与标准 PC 件挖土下沉、封底制作而成,近似一个“圆筒”,其中不再另设楼板、梁柱等。根据《上海市房产面积测算规范》(沪房市场〔2022〕49 号),机械车库不论其高度(高度  $\geq 2.2$  米)和车辆停放层数,按房屋自然层计算建筑面积。因此从建筑物自然层数的角度,是否可以确认总层数为自然层数 1 层?

图 3:机械车库建筑面积计算示例图



而在部分城市的容积率计算规则中,住宅建筑层高大于 3.0 米、公寓(包括酒店式公寓)和办公建筑层高大于 4.8 米、商业建筑层高大于 6.0 米的,计算容积率指标时,该层建筑面积均按该层实际建筑面积的 1.5 倍计算,工业建筑物层高超过 8 米的,在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。因此可以看出,建筑物建筑面积计算过程中并不是完全不考虑层高因素的,当层高高于某一临界值后,在计算建筑面积、容积率时均会有相应的考虑。因此本项目地下净空高 40 米按照总高 1 层确认楼层不尽合理。

#### 2.从内部机械装置层的角度确认层数

根据《上海市房产面积测算规范》(沪房市场〔2022〕49 号),层高(或高度)2.2 米(含 2.2 米)以上的永久性建筑应当计算建筑面积。本项目的机械立体停车库结构牢固,钢结构的停车装置层虽然可以“移动”,但是可以认

表 3: 两种楼层设定下的地价试算

| 方案一(20 层) |             |                 |                   | 方案二(10 层) |             |                 |                   |
|-----------|-------------|-----------------|-------------------|-----------|-------------|-----------------|-------------------|
| 部位        | 面积<br>(平方米) | 楼面地价<br>(元/平方米) | 地价(元)<br>总地价占比(%) | 部位        | 面积<br>(平方米) | 楼面地价<br>(元/平方米) | 地价(元)<br>总地价占比(%) |
| B1        | 1408.6      | 686.00          | 966300(44%)       | B1        | 1408.6      | 686.00          | 966300(45%)       |
| B2-B9     | .....       | .....           | .....             | B2-B9     | .....       | .....           | .....             |
| B10       | 1408.6      | 5.76            | 8114(0.4%)        | B10       | 1408.6      | 5.7             | 8114(0.4%)        |
| B11-B19   | .....       | .....           | .....             |           |             |                 |                   |
| B20       | 1408.6      | 0.04            | 56(0.00003%)      |           |             |                 |                   |
| 合计        | 28172       |                 | 2174133           | 合计        | 14086       |                 | 2161991           |

为是属于该地下停车库的不可分割的、永久性的建筑,经征询行业内各专家的意见,从机械装置层的角度考虑楼层数确定主要由以下两种方式:

(1)从内部机械装置层的角度确认总层数为 20 层;

(2)本项目装置层的平均层高为  $40 \div 20 = 2$  米,不足 2.2 米,还可以考虑每 2 个机械装置层算作一个“楼层”,即地下总层数确认为 10 层;

我们依据《上海市城乡建设用地基准地价成果(2020 年)》中的楼层修正体系对两种方案下的土地价格进行了试算,发现随着楼层的递增,地下空间每新增一个楼层对于总地价的影响会越来越小。经试算,两种楼层设定方案下的土地价格接近,地价差异不到 1%,详见表 3:

最终从实际可操作性、合理性、政府地价管理要求等方面综合考量,同时为了充分体现地下空间的经济价值,最终选择设定地下楼层按 20 层进行测算。

#### 四、对评估工作的思考

(一)关注土地利用新趋势,为客户提供专业的服务

从政府管理的角度,目前对于土地资源管理的要求越来越精细化,如建设用地使用权分层出让,增强立体空间布局,可以预见,空间价值评估将成为新的趋势。土地管理从供地方式、供地条件、价值判断,以及社会效益的考量,对于专业意见和技术支持的需求日益增多。作为评估专业机构,需要紧跟当前土地利用的发展方向,积极参与前期政策课题研究,对相关引领性文件及早学习,在技术上先行探索,才可以在新事物新问题产生的时候为客户提供支持。发挥估价工作的专业性,除了价值评估,还需从客户的角度“早想一步”、“多想一步”,提供相关的咨询建议和风险提示。

(二)加强自身学习、增进交流

本次对静安区明园绿地 VSM 车库项目国有土地使用权进行评估的过程中,涉及了诸多方面的专业知识、新知识,比如这类车库特殊的建筑构造、施工工艺、运作方式等,都会影响到地价评估中收益方式和成本的确定;还包括建筑面积计算规则,尤其是地下空间面积、楼层的确认。因此我们需要适应社会快速发展的需求,持续增强房地产行业相关技术、知识的储备,不断学习、更新专业知识,才可以适应未来各类评估项目。

明园绿地 VSM 车库项目是上海首个垂直盾构(VSM)地下车库,如何体现地下空间的经济价值,又能满足评估的相关规范,同时兼顾此类项目的社会效益,我们在地价评估过程中进行了探索和思考,但其中可能还存在不足之处。我们还需要增进全国范围内的交流,吸取先行或类似项目的经验,同时我们也需要增强与开发建设单位交流,了解建设技术、经营模式以及市场的变化反馈。

#### 五、结语

随着我国土地市场的快速发展,估价业务类型也越来越多样化、复杂化,会有越来越多评估过程中的新难题、新问题出现,需要我们在这一过程中积极探索思考、迎难而上,不仅要体现评估机构在价值判断上的专业性,更彰显出评估专业机构从土地评估管理的角度为解决城市痛点问题作出的贡献。

#### 参考文献:

- [1] 高嵩.沉井式地下机械停车库施工过程监控[D].兰州.兰州交通大学.2017.
- [2] 林咏梅,贺腾飞,王文渊,姜弘.超深装配式竖井防水设计——中国土木工程学会隧道及地下工程分会防水排水科技论坛第二十届学术交流会论文集[C].2021(作者单位:上海百盛房地产估价有限责任公司)

# 多主体参与城市更新的障碍与政策建议

——以上海市为例

王磊 舒佩

**摘要:**由多个权利主体形成的多主体参与,是城市更新活动中的一种“常态”。现实中,多主体城市更新项目相比于单一主体项目往往面临更多的操作难题。本文从上海城市更新实践出发,列举多主体参与城市更新的主要动因与类型,剖析操作层面存在的主要问题,反映基层政府的决策困境,进而提出改进城市更新政策的若干建议。

**关键词:**城市更新,多主体,上海

通常讨论的多主体城市更新,一般指的是由地方政府、原权利人与社区群众三方共同参与的城市更新活动。本文中多元主体研究的对象是由多个权利主体形成的多元主体城市更新项目。实际上,原权利人本身经常是复数的、多元的。这一方面可能是因为待更新地块本身存在多个权利人,另一方面可能由于原权利人期望引入新的投资人,从而产生“多主体”参与城市更新。随着城市更新范围的扩大,这样的情形会变得越来越普遍。

与单一原权利人的更新项目相比,由多个权利主体形成的多元主体的城市更新项目要面对更多的现实的操作难题。这其中一部分难题是由于主体增多造成的内部协调摩擦问题,另一部分难题则是由于政策条件限制所致。而城市更新主体为了规避这些障碍不得不转而采取其他变通的政策路径的行为,反而对整个政策体系造成了干扰。

## 1 多主体参与城市更新的典型情形

随着经济和政治体制改革的不断深入,由政府、企业、社会多方合作的城市更新方式将逐渐增多,作为原权利主体的企业的更新意识也会增强,更新需求必将拓展。但目前即便原权利人主动提出更新申请,其自主更新的权利还缺少法规上的依据,尤其是原权利人还存在多个物业权利主体,或者多个地块、多个权利主体有成片更新需求的情况下,由多个权利主体形成的多元主体城市更新,其情形异常复杂。

按照主体是否在待更新地块内持有土地或物业权利这一简单标准,多元主体城市更新大致可以分为两大类:一是多个现有物业权利人参与更新( $A_1+A_2+\dots+A_n$ );二是物业原权利人与外部市场主体合作更新( $A+B+\dots$ ),即引入外部第三方参与。

在拟更新地块上已有多个物业权利人并存,这是多主体参与城市更新最常见的一种状态。如果从产权分置及转型意愿的角度综合分析,又存在几类常见的典型情况,如转型地块分属两个或更多的权利人,需要合作共同转型;转型地块分属两个或更多的权利人,其中有部分权利人无意参与,需要选择路径退出,剩余的权利人合作开展城市更新;同一实际控制人旗下的多个独立法人(子公司、孙公司),分别持有转型地块上的部分土地或房产,由实际控制人统筹进行城市更新;宗地上部分物业前期已经被分割销售,原开发商还有部分剩余容量未开发,期望通过城市更新实现用途调整及容量提升,因此要联合多个小业主共同开展更新。城市更新原则上必须得到地上所有权利人的一致同意。只要待更新的规划地块单元上存在多个权利人,那么联合体城市更新几乎就是必然的。

与前一种情形不同的是,原权利人对外寻求第三方合作,不是政策规定的必要动作,而是基于自身条件主动选择的结果。通常可能基于以下动因:一是自身缺乏项目开发及管理运营能力,需要通过对外合作以引入开

发团队、产业资源、招商资源、管理能力等;二是自身缺乏流动资金,无力投入补地价及开发建设,需要通过对外合作以导入开发资金;三是需要外部合作单位配合,补全插花地、边角地,或者利用外部单位提供的容积率资源。

权利人与外部市场主体组成联合体参与开发,对于推进城市更新有着积极的意义,原权利人虽然持有土地资源,但往往既缺乏前期资金,又缺乏开发运营经验与产业招商资源,迫切需要与成熟的地产开发商或平台公司开展合作,介入的开发商并不是单纯的“财务投资者”,而是具有战略投资的性质。所以,他们通常都希望以重资产方式(股权合作)组建联合体开发,对于委托经营等轻资产合作模式接受度较低。

简而言之,内外合作城市更新的主要目的在于补齐原权利人在资金实力、经营能力或其他开发资源上的缺陷。在正常的“招拍挂”项目中,经过市场竞争筛选出的开发主体一般不存在上述问题,但城市更新中的原权利人则不然,它们大部分都不是以房地产开发为主业,必须寻求外部合作,以弥补自身能力的缺陷。否则,强行上“马”也只会导致项目品质低下,偏离了城市更新的最初目标。

## 2 多主体城市更新面临的主要问题

现实中,由多个权利主体形成的多元主体城市更新项目相比于单一主体项目往往面临更多的操作难题。政策上应当对此给予充分关注,提供多样化的路径与解决方案。

### 2.1 交易成本问题

#### 2.1.1 内部协调的交易成本

城市更新原则上必须得到地上所有原权利人的一致同意。所以,多主体城市更新面临的首要问题,就是各个原权利人能否就更新活动中的前期投入、运营责任、收益分配等基本点达成一致。当部分原权利人需要退出时,还要对这部分退出土地的价值补偿进行谈判。

显然,涉及的原权利人越多,达成一致的难度就越大。当权利人数量突破一定限度后(典型例子如分割销售后的商办物业,人数众多的旧居民区),资源整合与协调难度加大,事实上基本不可能,只能寄希望于政府统一征收、收储,或者通过园区、平台、公司回购等路径来实现资源归并。

#### 2.1.2 资源整合的交易成本

由于当前政策操作层面的要求,在很多项目中,参与城市更新的多个主体会在事前将所有土地资产统一归集到同一个单一主体名下,以之作为城市更新的申报主体并承接转型后的土地使用权。因此,城市更新经常要经历前期土地资产归集、整合的过程,进而带来交易成本高昂、操作周期漫长等问题。

资产归集过程中一旦涉及现有土地、房屋等不动产权利的合并、拆分、转移、置换、注资等,很多都必须以不动产交易的方式完成,不可避免地就会产生契税、印花税、土地增值税、个人所得税等大量交易税费。由于原权利人获得土地的时间通常较早,账面成本很低,因此对应的土地增值税税率十分高。

如果要规避直接的不动产交易,变通的办法包括公司股权交易或通过国资内部划转。但是,持有土地使用权的公司往往存在十分复杂的债权债务关系,并不是可以直接交易的“净壳”。同时,国有企业旗下产权的划转要受国资委的严格管控和监督,实施流程异常复杂,且拉长了操作周期,增加了额外的时间成本。

### 2.2 政策实施障碍问题

目前在上海市,内外合作的城市更新(含外部第三方),其主要障碍在于政策实施上的限制。更深层地讲,是基层政府对土地开发价值外溢的过多顾虑。

目前,《上海市城市更新实施办法》《上海市城市更新规划土地实施细则》《关于本市盘活存量工业用地的实施办法》都有关于“联合体”实施城市更新的阐述,但是对于“联合体”一词的具体定义及内涵都没有给予明确的解释。

《上海市城市更新实施办法》第十八条关于“现有物业权利人或者联合体为主进行更新增加建筑面积和改变使用性质的,可以采取存量补地价的方式”“现有物业权利人或者物业权利人组成的联合体,应当按照新土地使用条件下土地使用权市场价格与原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格的差额,补缴土地出让价款”。《上海市城市更新规划土地实施细则》第三十条:“经区人民政府集体决策后,可以采取存量补地价的方式,由现有物业权利人或者现有物业权利人组成的联合体,按照批准的控制性详细规划进行改造更新。”通过对政策文本细节的推敲,可以发现,政策文本通过正面强调“现有物业权利人组成的联合体”这一细节,事实上间接排除了土地原权利人之外第三方主体。实际操作中,

区政府基于“安全审慎”方面的考虑,为避免引起“土地利益价值输送”的嫌疑,更倾向于从严把握“联合体”的认定标准,要求城市更新主体前后严格保持一致(即原土地产权证持有人与换发新产权证持有人一致),对非土地原权利人的参与方(特别是非国资的房地产开发商、金融投资主体)基本是排斥的。外部合作方在城市更新申报之前突击入股,改变物业原权利人股权结构的行为,通常也是不允许的。

从政策制定的“初心”出发,城市更新就是为了实现产业升级调整、增加公共空间、改善风貌形象等目标。如果外部主体介入有助于更好地实现以上目标,那么适当让渡一部分土地开发权益其实也是值得的。政府的主要顾虑在于原权利人只注重经济利益,忽视了公共利益的实现,选择的第三方不符合政府“胃口”。但是这一顾虑完全可以通过合理的机制设计来化解,并不能成为“因噎废食”的理由。

### 3 实践中的操作路径

为了回避城市更新中出现的这些问题,在实践中涌现出各类变通的操作手法。

#### 3.1 先收储、后出让

通过政府收储再“定向出让”的方式,原权利人可以曲线实现城市更新的目的。相比于既有的存量补地价方式,采用“先收储、后出让”的路径有很多“独特”优势:其一,省去了前期资产归集过程中的税费成本,也解决了分散小业主协商成本高的问题。原权利人最终的土地获取成本,相当于新土地出让价格减去收储补偿,如果出让中不存在竞价竞争,则与“双评估”补地价大致相当;如果考虑到地上建筑物补偿因素,实际成本会更低。其二,解决了外部第三方主体介入的政策障碍问题。原权利人可以预先与外部第三方主体合作设立合资公司,经过区政府决策成为“定向出让”的对象。由于外部市场主体往往能够带来新的产业资源、招商资源,这样的认定反而比较容易实现。

采用“先收储、后出让”的路径,最大的风险在于出让环节存在各种变数,可能导致土地易手或者成本被抬高等问题。但是对于许多背景深厚的国有企业而言,此类风险还是相对可控的。

耐人寻味的是,城市更新政策路径最初就是为了激发权利人的积极性,避免采取单一的政府收储再开发模式。而如今由于城市更新实施路径中的某些缺陷,反而

迫使原权利人又退回到政府收储的老路上来。从另一个角度看,此类项目占用了正常的土地出让市场通道,对竞争性的土地公开“招拍挂”市场无疑构成了极大的信息干扰。

#### 3.2 更新后对外股权合作

原权利人可以和外部市场主体达成协议,先由原权利人自己申请城市更新,待完成补地价换发新产权证后(很可能在此阶段就已经利用了外部提供的资金支持),再通过股份增发、存量股份转让等方式吸收外部投资人进入。简单地讲,就是将“组建联合体”这一环节后置到城市更新完成之后,从而绕过政府对非原权利人主体参与城市更新的限制。

事实上,政府对此类事后转股、变相转让土地权利的行为并非一无所知,因此也会在新签土地出让合同时,对股权转让行为进行约束。例如要求“项目公司的股权结构发生变更,必须事前通知土地出让人,并获得同意”,或者要求“在一定期限内不得进行股权结构变更”等。但是由于工商登记部门与规划资源部门之间的信息传输并不及时,此类限制条款发挥作用有限。且权利人完全可以通过搭建多层复杂的股权架构,甚至通过海外股权变更,来实现绕过监管的目的。

从结果看,种种规制措施并不能真正阻止城市更新中的内外合作,只是额外增加了操作成本,使得外部合作单位面临更多的政策性风险与不确定性,降低了其参与城市更新的积极性。这反过来会进一步放大了原权利人普遍面临的运营能力不足、资金压力大等问题。

### 4 具体案例解析操作路径

#### 4.1 项目基本情况分析

基于以上叙述,本文通过一个具体案例来解析操作路径。

现状情况:项目区位于内环内,土地面积为3.5公顷,更新范围为3.0公顷。现状全部为工业用地,工业以多层办公建筑为主,现状利用低效,部分建筑质量风貌较差。

权属状况分析:通过股权穿透图分析,地块权属以区国资委和市国资委为主,通过汇总总计,区国资委占比为43%,市国资委占比为22%,其他权利主体占比为35%。

现状评估:现状产权人数量多,各管自身,停车等管理混乱,集中了多幅待更新的工业用地、规划未实施的

公益性设施及公共开放空间;同时,周边老公房住区可挖潜空间有限,对公共服务设施及开放空间存在新增需求。

更新诉求:项目区整体进行城市更新,对规划道路、公共服务设施、空间环境等同步推进实施和提升,提高土地利用效率,承接区域内未落地商办开发量。



图 1 现状使用图

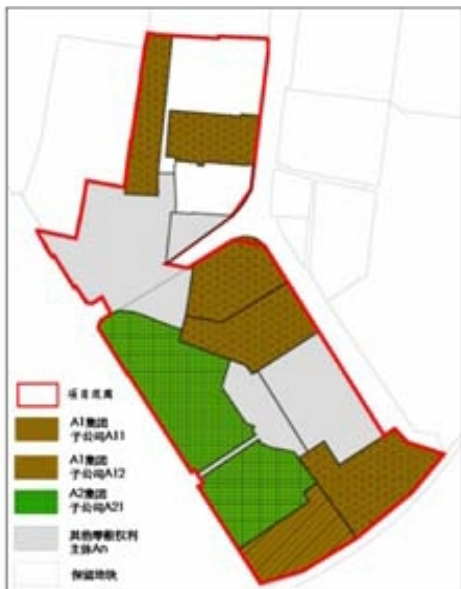


图 2 权属图



图 3 控规图

资料来源:笔者自会

#### 4.2 前期资产归集操作路径

##### 4.2.1 “先收储、后出让”路径

先由区域面积较多的权利主体 A1 和 A2 牵头,与其他权利主体 An 进行沟通协商。达成统一意见后,原

权利人一起向政府申请收储,政府同意后由政府支付征收补偿给到原权利人,政府获得土地使用权。在达到净地条件后,政府通过公开招投标的方式,使得原权利主体获得新规划条件下用地的开发权。

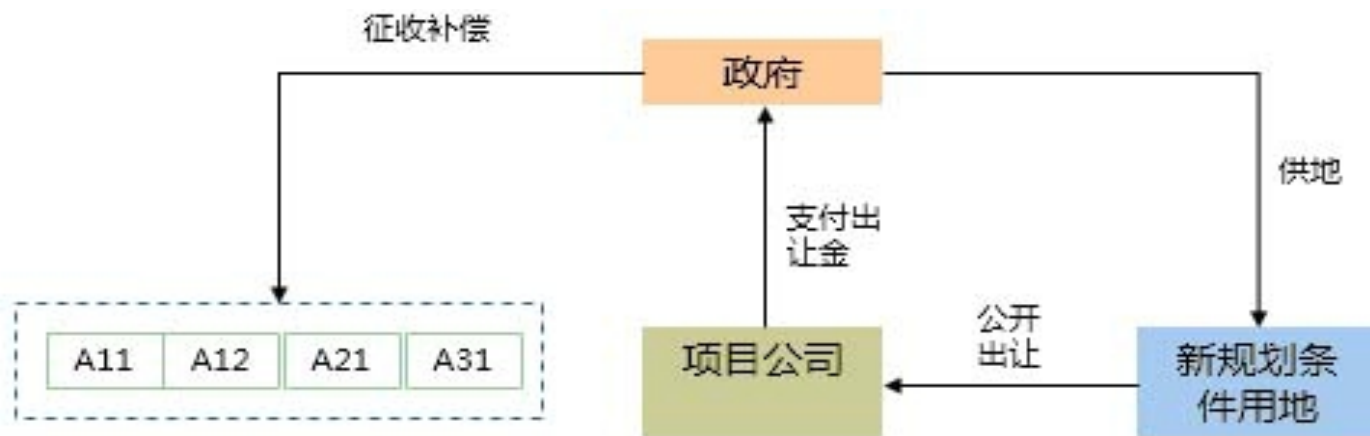


图 4 “先收储、再出让”路径示意图

资料来源:笔者自会

##### 4.2.2 城市更新后对外股权合作路径

先由区域面积最大的权利主体 A1 和 A2 牵头,与其他权利主体 An 进行沟通协商,达成统一意见后,通过不动产交易、股权交易、国资划转等方法,将转型地块

内所有相关权利人的土地使用权、房屋产权等统一归集到项目公司(原权利主体联合体)。如果引入外部市场主体 B,可以在转性补地价后,由项目公司通过转让股份或增资扩股完成(图 5)。

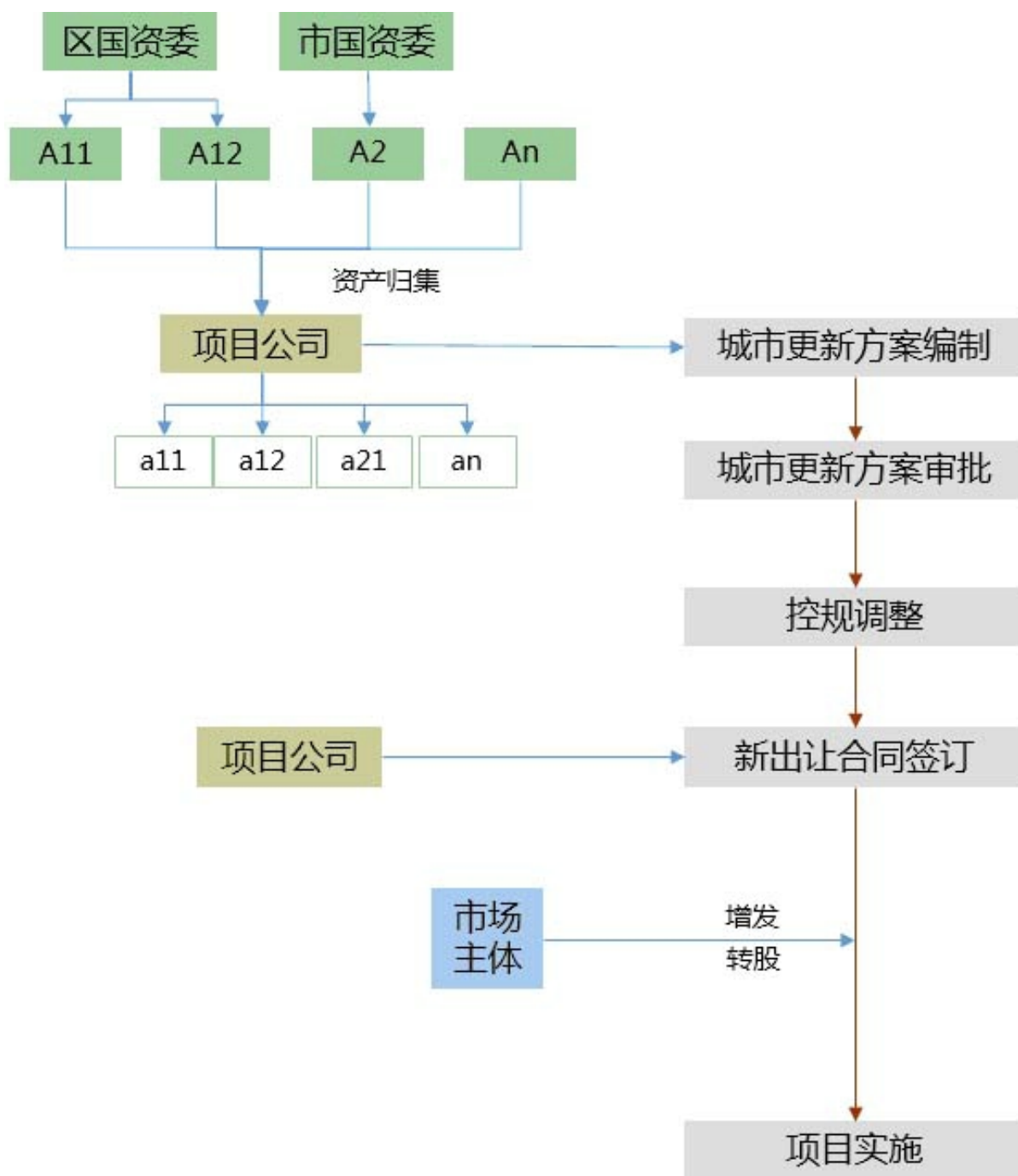


图5 城市更新后对外股权合作路径示意图

资料来源:笔者自会

### 5 推动多主体城市更新的政策建议

多元主体参与是城市更新活动中的常态,引入外部主体,也是弥补原权利人能力与资金缺陷的必要手段。政府应当考虑营造更顺畅的路径环境,配合多元主体克服各类现实的障碍。

上海市城市更新的政策体系尚处在不断探索的阶

段,未来在制定地方性法规或政策文件时,充分考虑基层政府的“决策环境”,尽可能为基层政府释放决策压力。因此,在指导原则层面,可以加入鼓励各类联合体(包括外部市场主体)积极参与的表述内容;在实施细则层面,以明文列举方式举出若干种主流的多主体城市更新操作路径,供市场主体与地方政策选择。

### 5.1 多个权利人整合为单一权利人实施

城市更新项目范围内存在多个权利主体的,可以在多个权利主体通过协议方式明确权利义务关系后,指定某单一主体来实施城市更新,并由该单一主体办理相关规划、用地、建设等手续。

具体操作中,可以由多个原权利人签订协议,个别原权利人对其余权利人进行补偿后,由其作为城市更新的单一实施主体,完成补地价获取新的土地使用权。或者,约定由各家原权利人共同出资设立的合资公司,作为城市更新实施的主体。原权利人之间的协议应当在公证机构公证,在区政府备案,作为城市更新“一揽子协议”的组成部分。通过这一“虚拟”的权利归集方式,避免了城市更新前期资源整合税费成本高的问题。

### 5.2 政府组织竞争性遴选,引入外部单位

城市更新规划条件基本确定后,由原权利人与地方政府共同组织公开遴选,通过招投标等竞争性方式选定外部第三方合作单位,与原权利人组成联合体,作为城市更新的实施主体。

在原权利人对外寻找合作方的过程中,事实上也会有一整套遴选机制和标准(尤其是国资企业)。一般来说,在市场化的遴选机制中价格因素总是占据主导的[1],出价更高的外部第三方将更有机会获得合作机会。问题在于,城市更新项目通常具有很强的外部性影响,其成败不仅关乎具体企业的经济利益,也关系到周边群众、地方政府的公共利益。所以,如果要求政府为外部第三方主体进入城市更新项目背书并且让渡一部分的土地开发利益,那么政府就有充分的理由介入这一合作方遴选过程,并基于公益立场提出一定的标准与程序性要求。例如,在明确城市更新单元规划、开发建设指标、合作基本商务条件等的前提下,就未来公益贡献、招商税收承诺、补地价金额等因素进行综合比选。只要是通过这一筛选过程产生的主体,自然也就可以得到政府的认可。

## 6 结语

城市更新表面上是城市空间利用方式的调整,背后

则是不同主体间土地开发权益的转换。城市更新政策的引入,已经在事实上承认了原权利人在新规划条件下享有部分土地再开发的利益。在政府介入监督下,允许原权利人在一定尺度内自由配置这种权益,从而吸引各方面的优质资源,其实更有利于城市更新“初心”的达成。

### 参考文献:

- [1] 葛岩.上海城市更新的探索、挑战及策略思考[J].北京规划建设,2019(S2):42-47.
  - [2] “新常态”下城市更新治理模式比较与转型路径[J].张磊.城市发展研究.2015(12):57-62.
  - [3] 周安远,施建刚.基于利益相关者分析的公众参与城市更新研究[J].建筑经济,2009(10):21-24.
  - [4] 唐燕,杨东.城市更新制度建设:广州、深圳、上海三地比较[J].城乡规划,(2018)(4):24-32.
  - [5] 周俭,阎树鑫,万智英.关于完善上海城市更新体系的思考[J].城市规划学刊,2019(1):20-26.
  - [6] 王世福、张晓阳、费彦.城市更新中的管治困境与创新策略思考[J].城乡规划,(2018)(4):14-21.
  - [7] 葛岩,关烨,聂梦遥.上海城市更新的政策演进特征与创新探讨[J].上海城市规划,2017(5):23-28.
  - [8] 罗坤,苏蓉蓉,程蓉.上海城市有机更新实施路径研究[C]//2017中国城市规划年会论文集.北京:中国建筑工业出版社,2017.
  - [9] 吕晓蓓,赵若焱.对深圳市城市更新制度建设的几点思考[J].城市规划,2009,33(04):57-60.
  - [10] 张帆 葛岩,治理视角下城市更新相关主体的角色转变探讨——以上海为例[J].城市研究 2019(1)57-61.
  - [11] 王嘉,黄颖.基于多主体利益平衡的深圳是城市更新规划实施机制研究 [C]//新常态: 传承与变革——2015中国城市规划年会论文集,2015-09-18.
  - [12] 司马晓,岳隽,杜雁,等.深圳城市更新探索与实践[M].北京:中国建筑工业出版社,2019.
- (作者单位:上海城市房地产估价有限公司)

# 上海土地成交明细

2023 年 4-6 月

二季度,本市经营性用地公告出让成交地块 26 幅,  
成交土地总面积 98.2 公顷,成交总额 536.8 亿元,  
其中住宅地块 19 幅,成交土地面积 94.4 公顷,  
成交总额 518.8 亿元,成交平均楼面单价 26089.9 元/平方米;  
商办地块 7 幅,成交土地面积 3.8 公顷,  
成交总额 18 亿元,成交平均楼面单价 19159.8 元/平方米。  
工业用地公告出让成交地块 36 幅,  
成交土地总面积 136.1 公顷,成交总额 31.4 亿元。

# 上海土地成交明细

2023 年 4-6 月

| 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  | B202200902 | 奉贤区市化工区奉贤分区 A7B-04 号地块                            | 挂牌   | 工业用地     | 2.00 | 1.86     | 2023/4/23 | 1952    | 1952    | 0.00% | 上海先幻高科新材料有限公司              |
| 2  | B202201101 | 奉贤区生物科技园 05-02-A 号地块                              | 挂牌   | 工业用地     | 2.00 | 2.21     | 2023/4/6  | 2317    | 2317    | 0.00% | 上海瑞吉康生物医药有限公司              |
| 3  | B202300101 | 浦东新区上海国际医学园区 32-03C 地块                            | 挂牌   | 工业用地     | 3.00 | 1.64     | 2023/4/6  | 9873    | 9873    | 0.00% | 上海益诺思生物技术股份有限公司            |
| 4  | 202301901  | 崇明区陈家镇 CM-SA0004、CMSA0005 单元 60-08 地块             | 挂牌   | 科研设计用地   | 1.20 | 4.14     | 2023/5/6  | 11787   | 11787   | 0.00% | 上海声通垣智科技有限公司               |
| 5  | B202300202 | 浦东新区康桥工业南区 B03F-02 地块                             | 挂牌   | 工业用地     | 2.50 | 2.35     | 2023/6/13 | 6823    | 6823    | 0.00% | 翌圣生物科技(上海)股份有限公司           |
| 6  | B202300203 | 松江区中山街道工业 ZS-22-002 号 (SJC10032 单元 15-08E 号) 地块   | 挂牌   | 工业用地     | 2.00 | 1.11     | 2023/5/9  | 1011    | 1011    | 0.00% | 上海瑞钼特科技股份有限公司              |
| 7  | 202302701  | 普陀区长寿社区 C060101、C060102 单元 E1-1 地块(原 24 街坊部分旧改地块) | 挂牌   | 办公楼,商业用地 | 3.70 | 1.50     | 2023/4/12 | 146200  | 146200  | 0.00% | 上海泓得房地产开发有限公司              |
| 8  | 202302801  | 浦东新区新场镇 PDXC-02 单元 02-02 地块                       | 挂牌   | 普通商品房    | 2.00 | 3.96     | 2023/4/18 | 162443  | 162443  | 0.00% | 上海虹润置业有限公司、象屿地产集团有限公司      |
| 9  | 202302802  | 浦东新区 16 号线周浦站周边地区 06-04 地块                        | 挂牌   | 普通商品房    | 1.80 | 2.61     | 2023/4/18 | 158210  | 173070  | 9.39% | 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 |

| 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                     |
|----|-----------|-----------------------------------------------------|------|-------|------------------------|----------|-----------|---------|---------|-------|---------------------------|
| 10 | 202302803 | 徐汇区田林街道167-02(n)地块                                  | 挂牌   | 普通商品房 | 2.50                   | 0.89     | 2023/4/18 | 174900  | 190500  | 8.92% | 中铁置业集团上海有限公司              |
| 11 | 202302804 | 静安区中兴社区 C070202 单元 306-04 地块                        | 挂牌   | 商住    | 2.50                   | 0.43     | 2023/4/18 | 67360   | 72440   | 7.54% | 杭州燚乐实业投资有限公司              |
| 12 | 202302805 | 普陀区桃浦社区 H6 街坊 H6-5 地块                               | 挂牌   | 普通商品房 | 2.50                   | 3.40     | 2023/4/18 | 345000  | 377800  | 9.51% | 浙江省交投控股集团有限公司、象屿地产集团有限公司  |
| 13 | 202302806 | 闵行区梅陇社区 MHP0-0306 单元 5-3、6-3、5-5、6-5 地块             | 挂牌   | 普通商品房 | 2.50                   | 6.51     | 2023/4/21 | 692670  | 754860  | 8.98% | 上海万怡景置业有限公司、中铁房地产集团华东有限公司 |
| 14 | 202302807 | 闵行区莘庄社区 MHP0-0201 单元 16A-07A 地块                     | 挂牌   | 普通商品房 | 2.00                   | 2.09     | 2023/4/21 | 185349  | 201050  | 8.47% | 中华企业股份有限公司                |
| 15 | 202302808 | 闵行区莘庄社区 MHP0-0201 单元 13A-10A、13A-13A 地块             | 挂牌   | 普通商品房 | 2.10                   | 1.30     | 2023/4/21 | 120628  | 130900  | 8.52% | 上海建工房产有限公司、上海保利建锦城市发展有限公司 |
| 16 | 202302809 | 宝山区大场镇 W12-1301 单元 05-04 地块                         | 挂牌   | 普通商品房 | 2.60                   | 5.72     | 2023/4/19 | 446465  | 488740  | 9.47% | 上海保利建锦城市发展有限公司            |
| 17 | 202302810 | 嘉定区徐行镇新市镇镇区 17-01 地块                                | 挂牌   | 普通商品房 | 1.80                   | 3.27     | 2023/4/19 | 99937   | 108810  | 8.88% | 太仓鑫荣晟房地产咨询有限公司、南通辉泰置业有限公司 |
| 18 | 202302811 | 嘉定区嘉定工业区嘉定新城菊园社区 JDC1-0402 单元 06-01、06-03 地块        | 挂牌   | 普通商品房 | 2.00                   | 6.06     | 2023/4/19 | 266599  | 291330  | 9.28% | 太仓鑫佰泰房地产咨询有限公司            |
| 19 | 202302812 | 嘉定区江桥镇 JD-PO-0402 单元 42-07、43-02 地块                 | 挂牌   | 商住办   | 42-07:3.0<br>43-02:1.8 | 5.50     | 2023/4/18 | 247995  | 247995  | 0.00% | 苏州湖踞置业有限公司、句容建华置地有限公司     |
| 20 | 202302813 | 松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 19-01、25-01 号地块及人民北路地下连通道 | 挂牌   | 商住    | 19-01:2.3<br>25-01:2.0 | 11.87    | 2023/4/18 | 378265  | 378265  | 0.00% | 上海万跃家置业有限公司               |

| 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                    |
|----|-----------|-----------------------------------------------------------------|------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|---------|---------|-------|--------------------------|
| 21 | 202302814 | 青浦区盈浦街道竹盈路南侧 17-01、18-01、19-01、20-01、21-01、22-01、23-02、24-01 地块 | 挂牌   | 普通商品房；办公楼 | 22-01:2.2<br>18-01:2.5<br>23-02:2.4<br>24-01:2.4<br>21-01:2.2<br>17-01:2.5<br>20-01:3.0<br>19-01:2.5 | 15.59    | 2023/4/20 | 646222  | 702560  | 8.72% | 苏州兆坤房地产开发有限公司、上海盛万置业有限公司 |
| 22 | 202302815 | 青浦区西虹桥龙联路北侧 07-02 地块                                            | 挂牌   | 普通商品房     | 2.00                                                                                                 | 2.48     | 2023/4/20 | 176117  | 191940  | 8.98% | 南通瑞城置业有限公司、太仓华铖商务咨询有限公司  |
| 23 | 202302816 | 青浦区西虹桥小涞港西侧 52-20 地块                                            | 挂牌   | 普通商品房     | 1.20                                                                                                 | 6.32     | 2023/4/20 | 276739  | 301520  | 8.95% | 上海泓喆房地产开发有限公司            |
| 24 | 202302817 | 奉贤区金汇镇 30-07 区域地块                                               | 挂牌   | 商住        | 2.00                                                                                                 | 5.24     | 2023/4/18 | 121955  | 121955  | 0.00% | 上海好越开发建设有限公司             |
| 25 | 202302818 | 奉贤区西渡街道 D-01-11 区域地块                                            | 挂牌   | 普通商品房     | 1.80                                                                                                 | 6.61     | 2023/4/20 | 214034  | 234720  | 9.66% | 中铁房地产集团华东有限公司            |
| 26 | 202302819 | 金山区亭林镇亭林大型居住社区 19-01 地块                                         | 挂牌   | 普通商品房     | 1.80                                                                                                 | 4.57     | 2023/4/19 | 53172   | 57440   | 8.03% | 安徽新华房地产有限公司              |
| 27 | 202302901 | 自贸区临港新片区海港综合经济开发区 FXS5-0202 单元 66-03B 地块                        | 挂牌   | 工业用地      | 2.00                                                                                                 | 3.82     | 2023/4/7  | 4370    | 4370    | 0.00% | 上海榕融新材料科技有限公司            |
| 28 | 202302902 | 自贸区临港新片区机场南片区 JCN-02 单元 VI-H01-01 地块                            | 挂牌   | 仓储用地      | 3.30                                                                                                 | 11.29    | 2023/4/7  | 20372   | 20372   | 0.00% | 上海中外运国际物流有限公司            |
| 29 | 202302903 | 上海化学工业区 B6-7 地块                                                 | 挂牌   | 工业用地      | 0.09                                                                                                 | 3.33     | 2023/4/7  | 3501    | 3501    | 0.00% | 上海化学工业区液空申能氢能发展有限公司      |
| 30 | 202302904 | 松江区工业区科技园区新城 V-63 号(C02-07B-02 号)地块                             | 挂牌   | 工业用地      | 2.00                                                                                                 | 3.73     | 2023/4/7  | 3369    | 3369    | 0.00% | 上海徐重道中药饮片有限公司            |
| 31 | 202303001 | 自贸区临港新片区 PDC1-0402 单元 D02 街坊 D02-02B 地块                         | 挂牌   | 科研设计用地    | 2.80                                                                                                 | 1.00     | 2023/4/7  | 2156    | 2156    | 0.00% | 上海求精检测技术有限公司             |

| 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             |
|----|------------|-------------------------------------------------------|------|----------|--------------------------|----------|-----------|---------|---------|-------|-------------------|
| 32 | 202303101  | 自贸区临港新片区综合产业片区 ZH-02 单元 E10-02、E14-01 地块              | 挂牌   | 科研设计用地   | E14-01:2.0<br>E10-02:3.0 | 6.19     | 2023/4/11 | 15304   | 15304   | 0.00% | 上海金桥临港综合区投资开发有限公司 |
| 33 | 202303201  | 嘉定区华亭工业区分区 JDS1-0201 单元 07-03AB 地块                    | 挂牌   | 工业用地     | 1.68                     | 0.59     | 2023/4/18 | 488     | 488     | 0.00% | 上海焕亭实业有限公司        |
| 34 | 202303301  | 闵行区浦江镇 MHP0-1321 单元 18-06 地块                          | 挂牌   | 其他商服用地   | 0.30                     | 0.20     | 2023/4/23 | 1760    | 1760    | 0.00% | 上海联航石油能源有限公司      |
| 35 | 202303401  | 自贸区临港新片区奉贤园区一期 FXG1-0001 单元 E08 街坊 E08-04 地块          | 挂牌   | 工业用地     | 2.50                     | 4.32     | 2023/4/19 | 5193    | 5193    | 0.00% | 新泉(上海)汽车零部件有限公司   |
| 36 | 202303501  | 松江区新桥镇工业区分区 XQ-20-011 号 (SJC10028 单元 08-01) 地块        | 挂牌   | 工业用地     | 3.00                     | 1.38     | 2023/4/20 | 1547    | 1547    | 0.00% | 上海乐纯生物科技股份有限公司    |
| 37 | 202303601  | 自贸区临港奉贤园区一期 FXG1-0001 单元 B01-08 地块                    | 挂牌   | 工业用地     | 2.00                     | 14.87    | 2023/4/20 | 17856   | 17856   | 0.00% | 上海临港奉贤经济发展有限公司    |
| 38 | B202300301 | 浦东新区张江中区单元 60-01 地块                                   | 挂牌   | 科研设计用地   | 3.00                     | 2.15     | 2023/6/25 | 34640   | 34640   | 0.00% | 上海东方希望材料科技有限公司    |
| 39 | B202300302 | 嘉定区嘉定工业区(北区) JDS2-0601 单元 02-11 地块                    | 挂牌   | 工业用地     | 2.00                     | 0.78     | 2023/5/18 | 933     | 933     | 0.00% | 新眼光(上海)智能医疗科技有限公司 |
| 40 | 202303701  | 青浦工业园区盈顺路东侧 C-011-01 地块                               | 挂牌   | 工业用地     | 1.87                     | 2.03     | 2023/4/24 | 4406    | 4406    | 0.00% | 上海福赛特机器人股份有限公司    |
| 41 | 202303801  | 青浦区华新镇新协路西侧 10-14 地块                                  | 挂牌   | 工业用地     | 1.80                     | 1.30     | 2023/5/5  | 2474    | 2474    | 0.00% | 上海丰晟健康科技有限公司      |
| 42 | 202303901  | 闵行区七宝镇闵行新城 MHPO-0102 单元 08-04 地块                      | 挂牌   | 办公楼、商业用地 | 2.00                     | 0.67     | 2023/5/11 | 16540   | 16540   | 0.00% | 中国建筑一局(集团)有限公司    |
| 43 | 202304001  | 青浦区华新工业园区 28-07 地块                                    | 挂牌   | 工业用地     | 2.00                     | 0.78     | 2023/5/5  | 1571    | 1571    | 0.00% | 乐来(上海)检测科技有限公司    |
| 44 | 202304101  | 闵行区莘庄工业区分区 MHC10501 单元 56A-01A-2 地块 (莘庄工业区工 -340 号地块) | 挂牌   | 工业用地     | 2.00                     | 1.23     | 2023/5/5  | 2156    | 2156    | 0.00% | 上海澳华内镜股份有限公司      |

| 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              |
|----|-----------|----------------------------------------------------------|------|--------------|------|----------|-----------|---------|---------|-------|--------------------|
| 45 | 202304201 | 松江工业区 C02-04B-03 号地块文翔路加油站                               | 挂牌   | 其他商服用地       | 0.50 | 0.24     | 2023/5/10 | 1442    | 1442    | 0.00% | 上海深佳豪加油站有限公司       |
| 46 | 202304301 | 宝山区杨行蕴川社区 BSP0-0402 单元 34-08、34-10 地块                    | 挂牌   | 科研设计用地       | 3.00 | 9.33     | 2023/5/16 | 47841   | 47841   | 0.00% | 上海元数创港科技有限公司       |
| 47 | 202304401 | 宝山区顾村潘泾社区 BSP0-0302 单元 28A-02 地块                         | 挂牌   | 其他商服用地       | 0.50 | 0.20     | 2023/5/16 | 2056    | 2056    | 0.00% | 上海潘泾石油化工有限公司       |
| 48 | 202304501 | 嘉定区安亭镇安亭老镇 JDC3-0501 单元 22-10 地块                         | 挂牌   | 办公楼, 商业用地    | 3.00 | 0.70     | 2023/5/30 | 10445   | 10445   | 0.00% | 上海安亭实业发展有限公司       |
| 49 | 202304601 | 松江区新桥镇工业区 XQ-21-005 号 (SJC10031 单元 11-11A) 地块            | 挂牌   | 工业用地         | 2.00 | 1.60     | 2023/6/8  | 1460    | 1460    | 0.00% | 上海山源电子科技股份有限公司     |
| 50 | 202304701 | 奉贤区市化工区奉贤分区 A22A-04 号地块                                  | 挂牌   | 工业用地         | 2.00 | 6.63     | 2023/6/13 | 9949    | 9949    | 0.00% | 上海杭湾汇实业发展有限公司      |
| 51 | 202304801 | 浦东新区康桥工业南区 B03E-02 地块                                    | 挂牌   | 工业用地         | 2.00 | 0.83     | 2023/6/13 | 2402    | 2402    | 0.00% | 上海巴克斯酒业有限公司        |
| 52 | 202304901 | 闵行区莘庄工业区 01 单元 MHP0-0501 单元 31C-05A-1 地块 (闵行区研发 -36 号地块) | 挂牌   | 科研设计用地       | 3.00 | 1.34     | 2023/6/19 | 9768    | 9768    | 0.00% | 上海润能科技有限公司         |
| 53 | 202305001 | 松江区工业区 C24-30-02 号地块                                     | 挂牌   | 其他商服用地       | 0.50 | 0.26     | 2023/6/20 | 1638    | 1638    | 0.00% | 上海汇申港加油站有限公司       |
| 54 | 202305101 | 闵行区华漕镇 MHP0-1404 单元 13-01 地块(研发 -48 地块)                  | 挂牌   | 科研设计用地       | 3.00 | 4.30     | 2023/6/20 | 32751   | 32751   | 0.00% | 上海虹桥前湾建设发展有限责任公司   |
| 55 | 202305201 | 奉贤区奉贤新城 27B-03 号地块                                       | 挂牌   | 科研设计用地, 工业用地 | 3.00 | 2.96     | 2023/6/21 | 6928    | 6928    | 0.00% | 上海市奉贤区轨道交通建设投资有限公司 |
| 56 | 202305301 | 嘉定区嘉定新城安亭组团城际铁社区 JDC3-0101 单元 10-03 地块 (安亭镇 2103 号地块)    | 挂牌   | 科研设计用地       | 2.00 | 2.49     | 2023/6/25 | 5726    | 5726    | 0.00% | 上海泮亭科技有限公司         |