

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 1 期

(总第 039 期)

季 刊

内部交流 免费赠阅

2023 年 1 月 20 日出版

封 面:豫园(曹希胜摄)

封 底:新邻生活广场

协会要闻

加强交流 携手同心

——中估协向我会三届一次会员代表大会发来贺信

.....3

聚焦自然资源资产 聚焦公平发展 聚焦诚信建设

——宋唯局长在会员代表大会上讲话摘要.....3

提高政治站位 围绕主责主业 坚持需求导向 遵守

职业操守

——张先林会长在会员代表大会上讲话要点.....5

行业动态

上海市土地估价师协会召开第三届第一次常务理事会

.....7

上海市土地估价师协会制定 2023 年度土地估价师继续

教育培训计划.....7

国城评估:以人为本显温情 众志成城谱新篇8

上睿估价:努力提高报告质量8

上估所:以质量为本 凭信用促发展9

城市估价:惟实励新 务实笃行9

富申估价:在“十四五”规划下的发展展望.....10



政策法规

- 关于落实“上海 2035”，进一步加强四条控制线实施管理的若干意见11
- 上海市城市更新指引16

学术交流

- 产业用地价格与开发区产出效益研究
- 上海科东房地产土地估价有限公司/李新兰.....23
- 当前一些房地产政策对土地估价的影响简析
- 上海东洲房地产土地估价有限公司/何海宇.....26

土地交易

- 2022 年 10-12 月上海土地成交明细.....28

公告公示

- 关于印发 2023 年度土地估价机构信用评价(A 级资信)结果的通知..... 37
- 关于 2023 年度 B 级资信评级情况的公示 38
- 关于 2022 年本市土地评估机构报告抽查评审结果的公告..... 39

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.shtdgj.com

印 刷:上海华教印务有限公司

编者语：

2022年11月25日下午在龙之梦大酒店四楼翡翠厅隆重召开了上海市土地估价师协会第三届第一次会员代表大会暨理事换届会议。上海市规划和自然资源局二级巡视员、市不动产登记局局长宋唯、上海市民政局社团管理处处长黄井波、长宁区新泾镇党群服务中心书记孙光平等领导莅临会议指导。中国土地估价师与土地登记代理人协会专门发来贺信,对大会的召开表示祝贺。

宋唯局长对大会顺利召开表示预祝并致辞讲话,协会第三届会长张先林作了就职演讲。现将讲话内容摘录如下:

加强交流 携手同心

中估协向我会三届一次会员代表大会发来贺信

贵会自成立以来,全面履行行业协会责任,不断加强自身建设,为行业管理部门、广大会员、相关单位、社会公众等提供了高质量的服务,为促进上海市土地估价行业发展做出了巨大贡献。同时,在前两届理事会的带领下,贵会广泛

凝聚会员力量,积极参与社会公益活动,充分彰显了土地估价行业的社会责任担当。

多年来,贵会与我会保持着长期良好的协作关系,尤其在行业课题研究、专业人员继续教育、行业学术交流等方面积极配合、相互支

撑,为共同推进全国土地估价行业的健康发展贡献了力量。在这新旧交替之际,希望贵会在第三届理事会的带领下,能够继续加强与我会的交流合作,继续携手同心为我国土地估价行业的健康发展贡献力量。

聚焦自然资源资产 聚焦公平发展 聚焦诚信建设

宋唯局长在会员代表大会上讲话摘要



市土地估价师协会是我市规划自然资源领域最重要、最具社会

影响力的协会之一,土地估价已渗透到社会经济生活的各个领域,不

仅作用于土地使用制度改革、土地资源市场配置,促进了市场平稳有序发展,也是税收征管、企业融资、司法仲裁、司法审判等方面的重要手段,是国民经济有序发展的重要技术支撑。

协会自成立以来,一直配合我局开展相应的工作,包括机构备案预审、报告抽查评议、“双随机、一公开”监督检查、市局出让地块地价评估报告审核、标定地价评估复核、征收集体土地房屋补偿评估动态数据统计等,取得了较好的成绩。近期自然资源部办公厅关于2022年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查情况的通报,上海三份报告均评为三等,报告质量

较好；上海土地估价机构备案规范性较好，未出现估价师多个机构执业问题，得到了自然资源部的表扬。

二十大报告中明确指出，推动绿色发展，促进人与自然和谐共生，完善支持绿色发展的财税、金融、投资、价格政策和标准体系，健全资源环境要素市场化配置体系等。在此背景下，自然资源管理部门肩负着全面履行“两统一”的职责，评估行业、评估机构需提供全方位的服务，评估业务将从单一的土地估价向全要素的自然资源评价评估转变。时代在发展，不同时代会赋予估价行业新的挑战和机遇，面对新时期、新要求，估价师协会要以更高站位、更广视野开展工作，肩负更大使命，展现更大作为。在这里，我提三点希望：

一、聚焦自然资源资产，把握新机遇，大力促进估价行业转型升级

从2013年十八届三中全会首次提出“健全自然资源资产产权制度和用途管制制度，划定生态保护红线，实行资源有偿使用和生态补偿制度，改革生态环境保护管理体制”；到2018年中共中央印发《深化党和国家机构改革方案》提出组建自然资源部，主要包括履行全民所有各类自然资源资产所有者职责，建立自然资源有偿使用制度，包括建立全民所有自然资源资产统计制度，负责全民所有自然资源资产核算，负责自然资源资产价值评估管理等；2021年自然资源部部署全民所有自然资源资产委托代理、全民所有自然资源资产清查试点，出台一系列的自然资源文件和行业规范等，可以看出自然资源资

产所有者职责、有偿使用制度框架逐渐清晰，管理范畴覆盖山水林田湖草海矿等所有自然资源。相对应来讲我们估价行业将涉及所有自然资源价值的评估、所有者权益、自然资源资产的清查核算，自然资源市场交易、城市更新等等，这对我们原来主要从事土地评估行业来说，将面临一个全新领域、全新业务的挑战，更将面临一场“生死存亡”抉择。面对新的机遇和挑战，建议协会按照国家和行业的有关规定和要求，积极主动为评估机构和从业人员做好迎接新机遇、新挑战所需要新知识、新规程、新要求和新业务等方面的知识更新培训服务，主动对接行政管理机构和相关技术单位，谋划好培训内容，同时开展评估方法、技术规范等方法论的研究，做好基础工作；建议估价机构和从业人员，主动学习新知识，熟悉新规程，掌握新要求，转型新业务，不断迭代升级执业能力和执业水平，在深化传统业务领域，做精做细传统业务的基础上，迎难而上，积极拓展新业务领域，努力开创行业发展新局面。

二、聚焦公平、发展，加强自身建设，大力提升行业服务水平

作为一支社会专业力量和队伍，土地估价师行业应该为科学、合理地配置自然资源发挥更加积极的作用；估价师应该通过自己掌握的专业技术，凭借对市场情况以及运作环节的熟悉，促进经济活动的有序开展，并维护和彰显社会公平，我理解这是估价行业和估价师的责任，也是使命。因此我希望协会、机构和各位估价师坚持党建引领，加强党的组织建设，发挥好党

组织政治引领作用，认真学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，切实增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，牢牢把握正确政治方向；希望协会及时准确地向会员单位传达贯彻党和政府的路线方针政策，坚持服务宗旨，组织形式多样的服务平台，采取有效措施提升协会的凝聚力、影响力，不断吸引优秀企业加入协会，增强协会的代表性；希望估价机构和估价师能清晰自己的社会角色和社会责任，恪守专业人士的职业操守，加强专业技术学习，提升服务水平。

三、聚焦诚信建设，强化自律，大力促进行业规范化发展

诚信是行业发展的基石，加强行业自律监督和诚信体系建设是法律赋予协会的法定职责。虽然本市土地评估行业发展总趋势是好的，但是也要防微杜渐。建议协会完善并强化监督机制、处罚机制、信息发布机制及风险防控机制等，引导机构严格遵守法律法规，规范机构经营行为；建议估价机构和估价师诚信经营，人无信不立，商无信不誉，企无信不昌。企业要把守法诚信作为安身立命之根本，依法经营、依法治企、依法维权，违法的事坚决不做，共同营造本市土地估价行业诚实守信的良好发展环境。

各位代表、同志们，大家都是具有深厚评估技术功底或丰富实践经验的业界精英。希望大家能团结一心，群策群力，锐意进取，开拓创新，以专业、扎实的工作和周到的服务，汇集更多的同行者，凝聚更大的向心力，形成更强的正能量，努力开创本市估价行业的新局面！

是行业之基,要完善自律管理体系和诚信体系建设,落实综合监管、分类监管和重点监管工作;要引导估价行业合理有序的良性竞争,通过立账、严管、纠偏、通报、评级等举措,督促行业单位规范执业行为,净化执业环境;结合配合业务主管单位推进的“双随机、一公开”监督检查工作,完善“一单两库”制度,加大土地估价行业自律检查的频率和估价报告抽查的力度,切实提升估价报告质量。

二要加强行业服务。服务是立会之本,要牢固树立服务政府、服务社会、服务会员的理念,创新服务手段,增强服务能力。积极发挥协会在平台搭建、产业对接、行业自律方面的作用,在教育培训、信息传递方面的优势,以及在会员与成果备案、报告评审审核与仲裁鉴定、成果应用、资信评级等全流程工作中的不可或缺性;深入了解并解决会员最关心、最直接的利益诉求;要加强对会员单位的业务指导,丰富指导内容,提升针对性和有效性。

三要提升行业能力。土地估价行业是自然资源领域的高端专业服务行业,自然资源领域治理能力现代化离不开土地估价行业能力的提升和估价成果的高质量。新一届理事会将进一步秉承务实的原则,着力从强基础、搭平台、提水平等多维度提升行业能力:强基础,通过行业交流、技术交流、合作共享等多种形式,互相探讨,取长补短,

共同提高;通过线上线下相结合的方式开展教育培训,拓展培训渠道,丰富培训内容,为估价师持续获得专业知识继续教育创造条件。搭平台,遴选更多的青年估价师参加估价报告评审、仲裁鉴定、技术交流、课题研究等活动,提升青年专家的专业能力和行业知名度。提水平,依托会员群体,加强土地估价标准、估价方法等关键技术研究,以及行业发展的前瞻性研究,通过学术研讨、优秀成果及优秀论文评选以及技能比赛等激励措施,持续提升估价行业水平。

三、坚持需求导向,在创新探索多元化发展方面要更加积极

土地资源是重要的要素资源,是城市空间形态优化以及国土空间用途管制的重要抓手。在党的二十大提出坚持山水林田湖草沙一体化保护和系统治理等战略部署下,随着自然资源管理“两统一”职责向纵深推进以及要素资源市场化配置的不断深入,土地评估行业亦有多元化发展的需求与趋势,国内诸多评估机构已经或正在发挥技术优势,积极转型升级,拓展业务边界,走咨询化、综合化的发展道路,从传统评估逐步向多元化发展。对此,协会要在行业主管部门和管理机关的帮助支持下,积极探索创新、循序渐进践行,引领行业可持续发展。一方面,协会要积极鼓励支持中小评估机构向综合性发展,大型评估机构向集团化、品牌化发展;另一方面,协会要积极

争取政策支持,围绕自然资源评价评估所需,研究拓展业务延伸,适时探索研究评估对象由单一土地资源向自然资源拓展,评估内容向资源、资产、资本覆盖,逐步为自然资源资产化、资产资本化、资本证券化提供更有价值的专业估价服务支持。

四、遵守职业操守,在守牢廉洁底线方面要更加坚定

土地估价行业是服务型行业,工作内容非常敏感,社会关注度高,容易滋生不良现象并被舆论放大传播,因此,从业单位和从业人员要高度自律,严守职业规范,依法合规开展工作;协会要进一步加强自身建设、完善相关制度,按照章程公开透明履职尽责;包括本人在内的理事会要以身作则,严格落实八项规定精神,务实工作作风。大家齐心努力,守牢廉洁自律的底线,敬畏违法违规的红线,共同营造风清气正的土地估价行业生态环境。

各位会员代表:新发展昭示新机遇,新征程呼唤新作为。对历史的传承与纪念最好的方式就是创造新的更为辉煌的历史。我们要认真学习贯彻党的二十大精神,积极落实业务主管部门和业务指导部门的要求,站在新起点,奋进新征程、建功新时代。让我们团结一致,携手共进,坚持创新发展新理念,践行土地估价行业服务与自律新模式,力争取得新的更大的成绩。

上海市土地估价师协会召开第三届第一次常务理事会

上海市土地估价师协会第三届一次常务理事会于2022年12月23日通过腾讯会议线上召开。会议应出席常务理事19人,实到常务理事19人,符合《上海市土地估价师协会章程》规定。监事长曹希胜,监事谢俊波、侯纯涛列席会议,会议由张先林会长主持。

副会长兼秘书长孙殿民汇报了换届以来,协会在机构备案、相关会议研究讨论事项、专门委员会及《工作通讯》编委会人员调整、报告抽查评议、资信评级、继续教育计划申报、社团登记备案、仲裁鉴定、年度理事会及监事会工作报告起草等工作开展情况,并向常务理事会进行了年度工作述职。

与会常务理事对秘书处换届以来各项工作给予肯定,并对秘书长工作进行了绩效考评。

经与会常务理事对协会相关工作认真讨论,同意上海申房房地产估价有限公司加入协会为单位会员、通过协会第三届专门委员会

和《工作通讯》编委会人员调整名单、通过2023年度B级资信机构名单、通过2022年度理事会工作报告、监事会工作报告、同意秘书长孙殿民年度绩效考评结果为优秀。



上海市土地估价师协会

制定2023年度土地估价师继续教育培训计划

继续教育是对土地估价及从业人员知识和技能进行更新、补充、拓展和提高的一种方式。为了保障本市土地估价人员能紧跟行业发展思路与步伐,进一步完善和拓展相关知识结构、为行业高质量发展打下坚实基础,协会根据中估协《关于请报送2023年土地估价、登记代理专业人员继续教育活动的通知》(中估协发【2022】42号)要求,组织了专家委员会、教育

培训委员会的相关专家多次探讨研究,制定了2023年度本市土地估价师继续教育计划。

2023年度,本市土地估价师继续教育将分三期进行。第一期将结合协会成立十周年庆典,举办关于城市更新规土政策与估价实践的学术论坛活动。届时将邀请行业领导、兄弟协会、业内专家及相关机构共同探讨分享、畅想行业未来。第二期将面向全体土地估价师举

办常规的继续教育培训,内容涉及规程解读、政策讲解、报告评审分析等,以扎实估价业务能力、提升估价业务水平。第三期将针对估价机构负责人和技术负责人举办一期行业研讨交流会,共同探讨机构内部管理、报告质量控制管理和行业发展。2023年度继续教育培训计划已通过中估协审批。

国城评估：以人为本显温情 众志成城谱新篇

过去的一年是极不平凡的一年。太多的突发事件,太多的不确定性,尤其是疫情来势汹汹,愈演愈烈,经久不散。对国城评估人来说,过去的一年也是披荆斩棘、砥砺奋进、齐心协力和笃定前行的一年,有成长、有进取、有遗憾,也有满满的收获。

国际国内经济的持续下行和新冠疫情的不断肆虐,深刻地影响了人们的工作和生活。4月、5月正常的工作生活秩序戛然而止,6月中全面复工复产之后,在人民群众工作生活最困难的时刻,国城评估未雨绸缪,采购足量的防疫和生活物资保供,为全体员工解除后顾之忧,及时提供了健康安全的工作条件。

员工与公司患难与共,心往一处想,劲往一处使,加班加点全力把失去的时间追了回来;2022年公司

营业收入有所下降,工作量相较于去年大增,共完成了约11000份土地、房地产和资产评估价报告,总量与去年持平,这在实际正常工作时间仅8个月的情况下完成实属不易。

年末国家防控政策转型后,国城评估又审时度势,迅即成立疫情防控工作小组,卓有成效地采取了一系列应急措施。强化以人为本,固本强基;稳定业务渠道,提升专业能力;以客户需求为导向,提供更为精准、快捷、贴心和专业的全方位服务,保证了评估工作不断不乱正常有序地进行。

2023年,将是全面贯彻落实党的二十大精神、开好局的开局之年。根据中央经济工作会议精神,坚持稳字当头,稳中求进的工作方针,凝心聚力、稳中求胜;只稳不进难发展,只进不稳难行远;既反对冲动蛮干,急

于求成,更反对消极畏难,不思进取。在完成常规工作的同时,主要做好以下几项工作:

一是设定合理的年度业务目标,细化分解至各个有效渠道,通过优质高效服务,逐步扩大业务份额;二是进一步加强队伍凝聚力,适当提升绩效比例,改变绩效发放方式,减轻估价人员的后顾之忧;三是以增效节支为目标导向,向精细化管理要效益,严格执行年度预算方案,着力完成年度绩效目标。

新的一年,催生豪情满怀。国城评估将秉持“竞争生存、创新发展”整体理念,以“稳渠道、保份额”为焦点,以稳定核心团队和提升专业能力为抓手,在上海土地估价师协会新一届领导班子的坚强领导下,真正做到凝心聚力、稳中求进、众志成城、行稳致远。

上睿估价：努力提高报告质量

估价报告的质量一直是估价机构的生命线,近年来,随着土地估价行业的不断发展、机构业务量的不断扩展,土地估价报告质量水平越来越受关注,提升报告水平的需求日渐强烈。我司长期重视土地估价报告的质量建设,主要表现在:

一、狠抓估价人员培训和教育

一直以来,我司始终注重在公司内部打造良好的学习氛围,让全体估价人员关注报告的技术含量,探讨估价报告质量的改进措施,鼓励估价人员互相讨论和报告互审。一些重大项目,要求项目负责人在

完成现场查勘后及时向技术主管人员进行沟通和研究。针对报告撰写中的普遍性问题,我公司采取定期组织专题培训、集中讨论等方法进行规范和统一。

二、完善的质量管理制度

在日常的工作中,我公司通过规范业务工作流程、严格执行报告三级内部审核制度来严把质量关,同时不断的完善底稿归集、档案管理制度,建立估价报告定期抽查制度,将个人绩效和报告质量挂钩,对估价报告出现明显错误的责任人进行处罚。

三、建立完备的信息化数据库和资料储备

我公司对现场查勘常用的堪丈表和资料清单,经过多次改善,目前采用的表格和清单基本能够做到设计合理、条目完备、使用方便,估价人员只需要在现场按照表格和清单的各项信息和资料一一收集记录,估价报告的质量保障就有了现实的基础。

公司长期以来坚持进行有关的信息资料的收集和整理分析,安排专门的部门和人员进行数据库建设。经过多年的努力,已建立起了自

己的土地估价信息材料数据库,为估价人员提供了一个良好的信息查

询和应用平台,为估价人员正确的把握价格水平和土地成交案例以及

应用市场行情信息等提供了一个快捷的平台。

上估所:以质量为本 凭信用促发展

2022年12月16日,中国土地估价师与土地登记代理人协会2023年度土地估价机构信用评价结果公示,全国120家(其中上海13家)机构获评全国A级资信。上海房地产估价师事务有限公司位列全国第11,排名上海首位。这是我公司连续第15年获得A级资信。

全国一年一度的土地估价机构信用评价(A级资信)工作,是土地估价行业树立行业楷模、展现行业优秀机构的重要手段,目前已获得社会的广泛关注。我公司作为行业较早成立的专业土地估价机构,能够持续获得较好的A级资信评价,得益于我公司始终高度重视信用建设和资信评价工作,以质量为本,凭信用促发展。

首先,人才是企业发展的关键,也是信用建设的保障,公司一直高度重视人才培养。除了督促年轻人及时考取估价师资格,日常结合业务实践,公司大力鼓励估价师积极

参与课题研究与交流,撰写专业文章,使公司涌现了很多业务能力强、专业水平高的人才,保障了估价报告质量,也为信用评价加分。

同时,估价报告质量是公司生存的基础,也是企业信用的根本,公司始终高度重视估价报告的质量。一方面,依托公司参与行业技术研究与交流较多的优势,除及时更新评估依据的法规、文件外,不断取长补短,并适时进行技术培训和交流,提高技术水平和估价报告质量。另一方面,严格执行三级审核制度,尽可能减少笔误、前后矛盾等低级错误,做到上传备案的报告内容齐全规范,附件完整、资料齐备。

另外,业绩是机构信用的直接体现,也是信用评价的重要指标,公司一直致力于立足传统土地估价,拓展新型业务。公司结合旧城区改造、城市更新、乡村振兴等重大城市发展战略和建设项目,积极拓展社会稳定风险评估、成片土地开发方

案编制、郊野单元规划与土地整治、重大项目投资成本估算、国有资产清查与盘活等新型咨询顾问服务业务,还参与承担区段地价评定工作。2019年以来,公司估价业务总收入中,咨询顾问业务的占比从6.5%逐年提升至7.5%左右。

其次,社会贡献是企业信用评价重要内容,公司一直大力提倡职工参与社会和行业的学术与公益活动。公司每年都承担或参与上海市规资局等政府部门和中估协及本市行业协会立项的课题或研究项目,公司主办的《尚估》作为半年刊定期展示公司的市场研究与分析、业务实践、学术研究与交流等成果。

总之,信用评价是估价行业信用建设的一项长期工作,只有高度重视,分工负责,确保估价报告的质量和报告电子备案及信用评价资料的全面、准确和完整,并不断在各个环节上努力优化,才能取得理想的评价结果。

城市估价:惟实励新 务实笃行

2022年上海城市房地产估价有限公司以评估业务为支撑,数字化转型为契机,依托业已形成的综合一体化发展模式,扎实有序推进全域土地综合整治、城中村改造调查及上海市宅基地系统等一系列标杆项目,稳中求进,务实笃行。

【专注高效,收获点赞】

2022年6月,在城中村改造调查项目中,公司七十多位同事通力合作,足迹踏遍了上海的每一个城中村。“城市”人头顶烈日,仅用一个月左右时间圆满完成调查,按时保质完成了此项艰巨的任务,受到委托方的高度肯定,为城中村改造奠定坚实的数据基础。2022年10

月,上海高特实业发展有限公司代表为我司土地业务线送来锦旗,向我司估价师在该企业开发建设的养老院项目中专注的工作态度及高效的服务点赞。

【数字转型,前瞻思考】

数字转型相关业务成为我司继评估、咨询业务之后新的增长

极。我以数字城市、数字乡村、数字资产等为切入点紧跟国家发展之大势，形成五大类信息化产品：资产类、征收类、更新类、产业类产品及街镇套餐。我以数据积累为基础，发挥行业特色和专业分析能力，打造了上海市城市更新信息系统、上海市宅基地管理信息系统、浦东新区产业科技投资促进管理平台等一系列极具代表性的信息化产品。

【多元培训,持续学习】

公司提供多元化培训,鼓励员工持续学习、奋发向上。2022年公司开展公开课培训178场,值得一提的是,我司在疫情居家隔离期间,充分利用线上学习平台——“城市学堂”,开展丰富多彩的线上培训,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“城市”人拓宽视野与

更新学术知识,积蓄专业力量。

砥砺前行奋进时,勇毅前行谱新篇。2023年我司将立足新起点,坚持以“四个中心”为支撑的复合一体化发展,将积累的项目经验转化为不断创新与探索的源动力,致力于打造更多具有影响力的项目,同时聚焦人才培养,持续为行业输出复合型人才,助力行业谱写高质量发展新篇章。

富申估价：在“十四五”规划下的发展展望

“十四五”时期,是我国开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一年,也是上海在新的起点上全面深化“五个中心”建设、加快建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市的关键五年。上海富申房地产估价有限公司立足于“十四五”规划,将继续转型升级的新征程,在夯实传统业务基础上开拓创新,助力推动整个土地估价行业高质量发展,为上海“十四五”战略规划的实施贡献自己的智慧和力量。

一、深耕传统业务,培养优质人才

在“十四五”新时期,富申将继续以专业严谨态度服务于市场,坚持报告质量,培养专业复合型高素质人才。在多年的耕耘下,公司培养了一批专业素养丰富,具有职业道德水准的土地估价人才。随着经济改革的不断深入,富申深知优秀人才对于企业发展的重要性,致力于

打造培养复合型高素质人才平台,提倡员工勇于担当、敢于创新、团结互助、相互成就,不仅为公司的发展储备丰富的人才资源,也十分重视员工的个人发展。在富申全员上下不懈努力之下,公司荣获2023年度土地估价机构信用评价准A级资信。这既是来自行业对富申专业资质,努力拼搏的认可,也将激励富申在行业协会的指导下,继续保持专业严谨的态度,严守底线思维同时积极活跃的深耕市场,为上海的城市发展添砖加瓦。

二、探索土地生态评估,开拓新型业务

在“十四五”时期,我国生态文明建设以低碳为重点战略方向,加快经济社会全面绿色转型。富申也将积极深入关于土地生态评估的研究和探索,了解土地生态服务演化特征,发现土地生态主要问题,从而更好为上海市生态发展,乡村振兴等城市战略服务。

三、数据驱动未来,聚焦行业前

沿技术

“十四五”规划纲要指出:当前,我国经济正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期。面对新时期新形势新挑战,以数据要素为核心引擎推动数字经济深化发展,是“十四五”时期做强做优做大我国数字经济迫切需要完成的重大任务之一。富申凭借多年在土地评估项目积累下的丰富数据资料,将加强整合数据资源,打通数据壁垒,探索利用数据整合分析技术在土地评估领域的应用。同时也希望能协同整个行业一道汇集数据资源,进一步拓展人工智能,大数据分析等技术在估价、评估及土地资源管理方面的应用。

面向“十四五”,富申始终围绕在党的领导下,响应国家战略号召,奋战在行业转型升级的一线。“不忘初心,方得始终”,富申将继续砥砺前行,为客户提供优质服务,为上海市新一轮城市建设发展保驾护航。

关于印发《关于落实“上海 2035”，进一步加强四条控制线实施管理的若干意见》的通知

各区人民政府、各管委会：

《上海市城市总体规划(2017—2035年)》(以下简称“上海 2035”)为统筹优化市域农业、生态和城镇“三大空间”，建立了耕地和永久基本农田保护红线、生态保护红线、城镇开发边界和文化保护控制线的“四线”管控体系。

为全面落实国家对耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界以及历史文化保护方面的最新管理要求，现对 2018 年印发的《关于落实“上海 2035”，进一步加强四条控制线实施管理的若干意见》(沪规土资总〔2018〕579 号)进行修订，并经市规划资源局第 51 次局长办公会审议通过。

现将修订后的《关于落实“上海 2035”，进一步加强四条控制线实施管理的若干意见》予以印发，请按照执行。

上海市规划和自然资源局

2022 年 11 月 28 日

关于落实“上海 2035”，进一步加强四条控制线实施管理的若干意见

为进一步落实“上海 2035”，加强全域空间管制，提升空间治理水平，依据中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》(厅字〔2019〕48 号)和《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》(厅字〔2021〕36 号)，以及自然资源部、农业农村部《关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》(自然资规〔2019〕1 号)，自然资源部、生态环境部、国家林业和草原局《关于加强生态保护红线管理的通知(试行)》(自然

资发〔2022〕142 号)等文件精神，现就进一步加强四条控制线实施管理制定以下意见。

一、充分认识“四线”实施管理的重要意义

“四线”是“上海 2035”确定的“网络化、多中心、组团式、集约型”市域空间格局底线型要求的集中体现，是调整经济结构、规划产业发展、推进城乡建设不可逾越的红线。实施“四线”管控，是完整、准确、全面贯彻新发展理念，构建新发展格局，着力推动高质量发展的重要举措；是落实主体功能区战

略、新型城镇化战略，优化重大生产力布局，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重要抓手；是落实最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度、节约用地制度和历史文化保护传承制度的重要平台；是实现更集约、更高效、更可持续地高质量利用和保护自然资源的重要方式；是深入推动“多规合一”，落实全域空间管制，加快转变超大城市发展方式的重要手段。

二、准确把握“四线”实施管理的总体要求

1. 规划引领,明确导向

依据“上海 2035”,落实耕地和永久基本农田保护红线、生态保护红线、城镇开发边界划定的优先序。

耕地和永久基本农田保护红线是落实国家粮食安全、实现农业现代化的空间保障,是全方位落实粮食安全党政同责,牢牢守住耕地红线的重要抓手,发挥维护城市供应安全和生态安全的双重作用,一经划定不得随意调整。对规划确定的耕地和永久基本农田必须坚决制止耕地“非农化”行为,严禁违规占用耕地开展非农建设,必须坚决防止“非粮化”,优先满足粮食和食用农产品生产。通过全域土地综合整治和高标准农田建设,促进耕地和永久基本农田质量更高、布局更集中连片、设施更规范高效,逐步把永久基本农田全部建成高标准农田。

生态保护红线是在生态空间范围内具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域(即一、二类生态空间),包含了自然保护地全部范围。编制和实施各类规划必须严格落实已划定的生态保护红线,未经批准,严禁擅自调整。生态保护红线内自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动,生态保护红线内自然保护地核心保护区外严格禁止开发性、生产性建设活动,仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动和国家重大项目落地。

城镇开发边界是依据“上海 2035”确定的市域空间格局,在区镇国土空间总体规划中划定落实的,可以集中进行城镇开发建设、

以城镇功能为主的区域边界。城镇开发边界内促进城镇布局紧凑、空间集约;城镇开发边界外促进郊野空间开敞疏朗,低效建设用地减量提质、布局优化,控制开发强度和建筑高度,以低中层旷地型建筑形态为主,新增建筑高度原则上不超过 18 米。

文化保护控制线是加大文物和文化遗产保护力度,加强城乡建设中历史文化保护传承的重要政策工具,是针对历史文化遗产、自然(文化)景观和重大文化体育设施集聚区,逐级分类划定的保护范围,建立评估和更新机制,逐步增补保护对象,拓展保护范围。挖掘城市文化遗产的内涵,强化活化利用、传承城市文脉,不断提升公共文化服务设施功能和品质。

2. 逐级落实,一张图管理

以“两规融合、多规合一”的国土空间规划体系为基础,按照“总体规划-单元规划-详细规划”三个层次,统筹各类要素资源空间配置,将“上海 2035”确定的“四线”和相应管控要求逐级深化落实。充分发挥规划土地空间管理信息化优势,及时沉淀各级、各类规划空间管理数据,做好数据库维护更新,实施有机统一、分层管控、动态更新的国土空间规划“一张图”管理,为统一国土空间用途管制、实施建设项目规划许可、强化规划实施监督提供依据和支撑。

3. 严守底线,兼顾弹性

牢固树立底线意识,充分发挥“四线”作为总规层次全域空间管控制线的作用。保障各类规划编制和建设项目规划土地管理全面落实“上海 2035”确定的农业、生

态、城镇空间在规模、结构、布局、用途方面的底线要求。刚性和弹性相结合,区分“四线”类型和空间管理精度,实施分类差异化管控。允许控制性详细规划和专项规划(详细规划层次)校准和修正城镇开发边界。涉及到上海市城市空间重大结构布局调整,需调整城镇开发边界的,应依法定程序报国务院批准。允许使用规划预留的机动指标、论证补划等方式保障公益性、乡村振兴类等符合用途管制要求的项目落地。

4. 完善政策,强化保障

针对“四线”内外差异化空间管控,强化规划资源统筹平衡,完善各部门支持配套政策,建立健全利益平衡机制,在管理协同、监督考核等方面强化“四线”实施保障。

三、依托国土空间规划体系,深化“四线”空间落地

浦东新区和郊区各区国土空间总体规划(以下简称区总规)全面落实“上海 2035”划定的耕地和永久基本农田保护红线、生态保护红线和文化保护控制线,结合空间布局方案深化细化城镇开发边界。在不减少生态空间规模、不破坏系统布局的前提下,可对三、四类生态空间边界进行局部优化调整。在全区城镇开发边界总规模和城镇开发边界内新增建设用地规模不增加的前提下,优化划定城镇开发边界,并进一步划定建设用地控制线(含城镇开发边界内建设用地和城镇开发边界外其他建设用地区)。在城镇开发边界内优化划定产业基地、产业社区和战略预留区。

主城区单元规划和新市镇国

土空间总体规划(以下简称镇总规)对三、四类生态空间精确落地并深化明确生态空间的保护和建设要求。按照“图数一致”的原则,将本单元或镇域范围内的规划建设用地规模全面落实到地块,明确建设用地主导功能。在城镇开发边界内新增建设用地规模不增加的前提下,可对城镇开发边界、建设用地控制线、产业基地、产业社区和战略预留区进行局部优化调整。

在单元规划层次确定的城镇开发边界内,以及城镇开发边界外规划其他建设用地区内,应编制控制性详细规划,明确具体地块的规划控制要求,在规模不变、布局优化的前提下,可对城镇开发边界、建设用地控制线进行微调。镇总规中未规划保留的现状“198”工业用地,经优质项目认定后确需利用存量工业用地进行“零增地”改扩建的工业项目,也应编制控制性详细规划。以镇总规确定的一个或若干个乡村单元(即村域)为单位,根据实际需要编制实施型、行动型的郊野单元村庄规划,全面落实镇总规目标指标要求,优化用地和功能布局,整合近期建设项目和资金安排,编制全域土地综合整治方案。对于未明确选址的交通市政基础设施、特殊用地、旷地型商办文旅设施,需使用预留的市级或区级建设用地机动指标的,应编制专项规划(详细规划层次),落实相应用地规模、布局以及相关规划控制要求。

对于文化保护控制线,各层次国土空间规划要持续强化对历史文化要素和自然(文化)景观要素的普查和梳理工作,及时补充和扩

展保护对象。在单元规划和镇总规中,结合公共文化体育专项研究和用地功能布局优化调整,在街坊或地块层面划定公共文化服务设施保护控制线。详细规划层次在确保设施功能和规模不变的前提下,可优化调整设施布局。

四、分类管控引导,明确“四线”内外差异化管理要求

(一)落实最严格的耕地和永久基本农田保护要求,保障现代农业发展空间

1.分梯度系统实施耕地保护管理

对 150 万亩永久基本农田实施最严格保护制度,用“长牙齿”的硬措施全面落实“四个严禁”要求,符合国土空间规划,符合国家有关规定和本市国土空间用途管制规则的项目可实施补划调优。按要求划定的永久基本农田储备区(部管储备地块)参照永久基本农田实施管理。

对 202 万亩耕地保护空间,统一带位置向各区下达,作为“十四五”乃至更长一段时期各相关区政府落实耕地保护责任,实施耕地年度“进出平衡”管理的对象。依托 202 万亩耕地保护空间推进高标准农田建设,加强水土环境质量和耕地质量监测,建立健全耕地质量和耕地产能评价制度,推进轮作休耕耕地管理,实现用地与养地结合,提高耕地质量。

对“三调”现状耕地,除建设项目需落实耕地“占补平衡”责任以外,植树造林、中小河道整治等生态建设以及重要农产品种养殖生产、现代化设施农业建设等农业开发项目如涉及 202 万亩耕地保护

空间以外的现状耕地,无需落实耕地进出平衡,但必须依规划、按计划、有序退出,并落实全域全要素国土空间用途管制要求,确保现状耕地逐步有序接近 202 万亩保护目标。

2.加强土地整备引导区保护和管理

在永久基本农田周边或滩涂已成陆区域,将具备调整补充为永久基本农田条件的优质耕地集中分布区域划定为土地整备引导区,强化耕地主导功能。优先选择在整备引导区内实施土地综合整治,对整备引导区内建设用地优先实施减量复垦,其他用地逐步有序退出、调整为优质耕地,促进补充耕地空间增量提质。

3.合法依规实施永久基本农田布局调优

能源、交通、水利、军事设施等国家重大建设项目以及高速公路、轨道交通等省级重大建设项目,在选址时确实难以避让永久基本农田的,依据经批准的详细规划,按照“先补后占”和规模不减、质量更高的原则,在永久基本农田储备区内进行补划,其用地预审和建设用地审批手续依据自然资规〔2019〕1号文等国家相关规定执行。对于开展全域土地综合整治试点工作的区域,涉及永久基本农田调整的,按照《关于开展全域土地综合整治试点工作的通知》(自然资发〔2019〕194号)执行。对乡村地区公益性设施建设、中小河道整治确实无法避让永久基本农田的,提前编制耕地(永久基本农田)整理方案,落实“先补后占”要求,确保耕地布局和质量优化提升。

(二)严守生态保护红线,维护提升生态功能

1. 系统实施生态建设和修复。遵循山水林田湖草生命共同体理念,推进生态系统的整体保护、系统修复和综合治理。优先在外环绿带、近郊绿环、新城绿环、生态走廊和生态间隔带实施现状低效建设用地减量化,按照规划需要实施造林,提高生态空间森林覆盖率;加强跨界重点河湖、骨干河道综合整治和生态修复,提升水面调蓄空间、水系连通性;推进河口滩涂湿地保护与修复,改善生境质量;推进滨江沿海岸线、重要生态节点、岛屿生态修复,保障城市安全,提升生态功能。

2. 加强生态保护红线内有限人为活动管控。生态保护红线内自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动。自然保护地核心保护区外,允许的有限人为活动必须符合自然资发〔2022〕142号文确定的10种类型。相关有限人为活动如确需进行建设的,应按照先规划、后建设的原则,由所在区政府、市级行业主管部门会同市规划资源局编制专项规划(详细规划层次),并报市政府审批。规划编制时,应同步开展规划环评工作,报市生态环境局审查后,依据审查意见完善优化规划成果;涉及自然保护地的,规划成果应征求市绿化市容局(市林业局)意见。生态保护红线内严格禁止开发性、生产性建设,对确需占用生态保护红线的国家重大项目,仅限于自然资发〔2022〕142号文确定的6种类型,并需报自然资源部办理相关用地手续。

3. 严格保护其他生态空间。三

类生态空间内禁止对主导生态功能产生影响的开发建设活动,控制线型工程、市政和水利基础设施以及独立型特殊建设项目用地,其中饮用水水源二级保护区内的工业企业应全部清退。四类生态空间是城镇开发边界内的结构性生态空间,作为城市公共绿地严格保护,着力提升其生态功能和品质。

(三)聚焦城镇开发边界,促进城镇紧凑集约发展

1. 促进城镇开发边界内建设用地结构优化和功能提升。新增城市开发项目和工业项目一律在城镇开发边界内建设。新增工业项目必须位于产业基地、产业社区内。积极调整用地结构布局,确保公共设施、公共空间等方面的规划指标落实。战略预留区已批控制性详细规划中止实施,现状建设用地除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、基础设施配套或者维护城市安全外,原则上不得进行大规模改建、扩建和新建。

2. 推进城镇开发边界外建设用地减量和布局优化。新建项目鼓励优先利用规划保留的存量建设用地,不得新增住宅(宅基地归并平移除外)和工业项目(直接服务于种植养殖业的农产品初加工、仓储保鲜冷链、直销配送等功能除外)。实行城镇开发边界外低效建设用地减量与开发边界内新增建设用地全面挂钩,运用土地综合整治平台,重点推进低效工业用地和农村宅基地减量,引导存量宅基地自愿有偿退出。允许交通和市政基础设施、特殊用地、乡村公益设施、旷地型商办文旅设施依据经批准的专

项规划(详细规划层次),办理农转用手续。宅基地归并平移类项目涉及新增建设用地的,依据批准的郊野单元村庄规划办理,建设用地指标应在所在镇的规划建设用地总量内平衡,不得使用建设用地机动指标。

(四)强化文化保护控制线,提升城市文化品质

历史文化遗产保护控制线和自然(文化)景观保护控制线划定后,镇总规或单元规划编制应将历史风貌区保护规划确定的核心保护范围和建设控制范围纳入。核心保护范围内不得擅自进行新建、扩建活动,确需建造基础设施、公共服务设施、建筑附属设施或者进行历史风貌区保护规划确定的其他建设活动的,应当经专家委员会专家论证。建设控制地带内的新建建筑应当与核心保护范围内的整体风貌相协调,严格控制新建建筑高度。防止大拆大建,防止破坏文物等各类历史文化遗产的本体及其环境,严禁违反规划或擅自调整规划在历史文化遗产保护控制线和自然(文化)景观保护控制线内建设高层建筑、大型雕塑等高大构筑物。公共文化服务设施保护控制线内确保以公共文化服务为主导功能,不得擅自改变用地性质和使用功能,严格控制文体功能空间规模占比下限。

五、强化信息化支撑,完善“四线”更新维护机制

1. 建立“多规合一”、分层管理的空间管控数据库。按照空间规划体系,建立涵盖各类规划控制要素、分层次管理的空间管控数据库。总体规划层次管控数据包括区

总规确定的“四线”、建设用地控制线和产业区块、战略预留区控制线,用于指导单元规划层次的规划编制。单元规划层次管控数据包括镇总规和单元规划确定的“四线”、建设用地控制线和产业区块、战略预留区控制线以及其他各类规划控制线(包括道路红线、河道蓝线、绿线、历史文化保护紫线、市政黄线、铁路和轨道交通控制线等)、分单元图则和公共基础设施专项规划图则,用于指导详细规划层次的规划编制。其中建设用地控制线作为建设项目办理农转用审批手续的直接依据,战略预留区内按沪规土资规〔2018〕3号文执行。其他各类规划控制线和公共基础设施专项规划图则纳入详细规划层次管控数据。详细规划层次管控数据包括控制性详细规划、专项规划(详规层次)和郊野单元村庄规划确定的具体地块规划用途和各项规划控制要求,以及单元规划层次的其他各类规划控制线和公共基础设施专项规划图则,是办理建设项目规划和土地管理手续的直接依据。按照上海市国土空间规划数据库标准,规范各层次规划成果数据,确保经批准后规划成果数据及时入库并更新管控数据图层。

2.完善“四线”更新维护工作机制。交通市政基础设施、特殊用地、乡村公益设施建设项目以及新增河道项目(不含湖泊)等用地涉及

202万亩耕地保护空间和150万亩永久基本农田确实难以避让的,需在专项规划(详细规划层次)和郊野单元村庄规划中制定补划规划图则,作为项目阶段补划选择地块的参考依据,但不调整202万亩耕地保护空间和150万亩永久基本农田图斑。在办理建设项目用地预审与选址意见书前,经方案优化后确实无法避让耕地和永久基本农田的,先对耕地和永久基本农田数据图斑进行补划更新,再放行办理相关手续。控制性详细规划、专项规划(详细规划层次)对单元规划层次确定的城镇开发边界和建设用地控制线进行边界深化优化的,规划经批准后,应将调整后的城镇开发边界和建设用地控制线,同步纳入单元规划层次和详细规划层次管控数据图层予以更新。

3.优化机动指标核销更新和报备工作。依托信息化手段,完善台账登记和规划图层更新机制。结合机动指标使用、永久基本农田退出补划等工作,对永久基本农田图斑和规划建设用地图斑数据库实现即时更新。永久基本农田退出补划等工作按部有关规定在相应系统内填报。

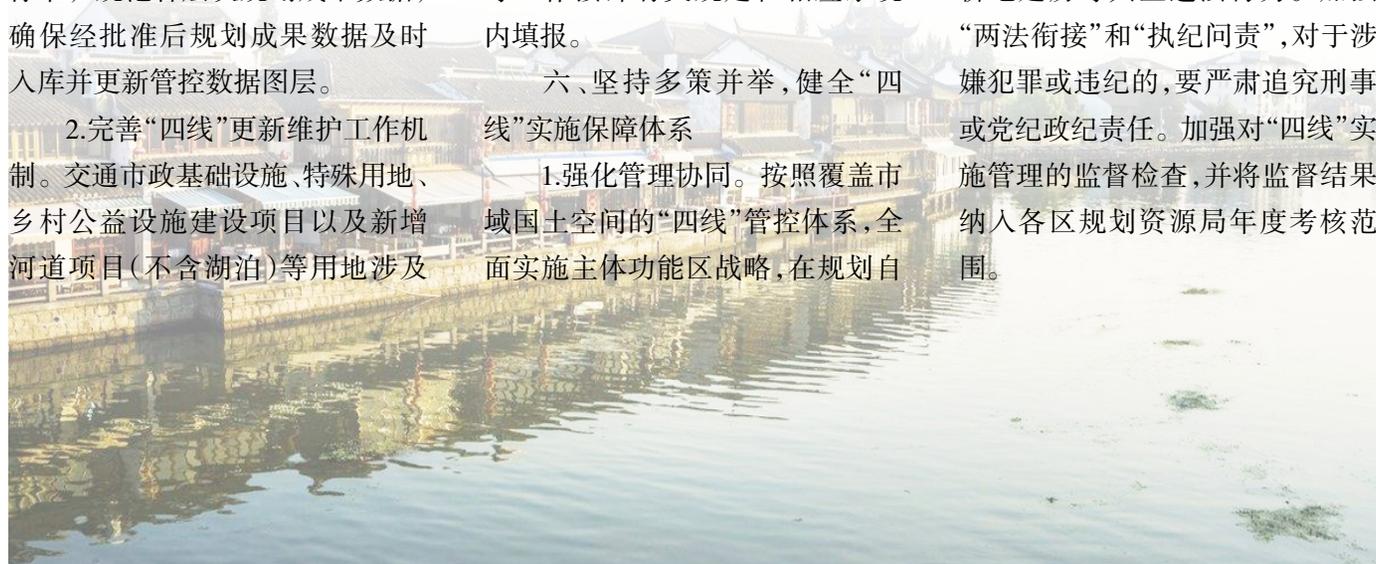
六、坚持多策并举,健全“四线”实施保障体系

1.强化管理协同。按照覆盖市域国土空间的“四线”管控体系,全面实施主体功能区战略,在规划自

然资源管理全流程中进一步优化各级政府管理事权、完善全域全要素国土空间用途管制体系和规则。强化与发展改革、经济信息化、农业农村、住房城乡建设、交通、绿化市容、生态环境、水务等部门的协同联动管理机制。加强“四线”舆论宣传和引导,营造良好氛围,凝聚社会共识,形成社会共同监督实施机制。

2.完善配套政策。及时梳理和调整不符合“四线”管理要求和导向的规划资源管理政策,加强与相关部门的政策对接,支持各级政府按照管理事权统筹制定财政、投资、产业、人口、环保等综合配套政策,健全完善耕保补偿、生态补偿、转移支付、指标挂钩等利益平衡机制,推进“四线”管控要求落实。

3.加强监督考核。各区应严格落实“四线”实施管理,对违反“四线”管控规则的建设活动加大监管力度。对于突破“四线”管控规则的违法用地和违法建设行为要予以严肃查处,重点聚焦违规占用耕地绿化造林、超标准建设绿色通道、违规占用耕地挖湖造景、乱占耕地建房等典型违法行为。加强“两法衔接”和“执纪问责”,对于涉嫌犯罪或违纪的,要严肃追究刑事或党纪政纪责任。加强对“四线”实施管理的监督检查,并将监督结果纳入各区规划资源局年度考核范围。



关于印发《上海市城市更新指引》的通知

沪规划资源规〔2022〕8号

各区人民政府(管委会),市政府各委、办、局:

为落实《上海市城市更新条例》,全面指导本市城市更新活动开展,经市政府同意,现将《上海市城市更新指引》印发给你们,请遵照执行。本指引自2022年11月21日起施行,有效期至2027年11月20日。

上海市规划和自然资源局
上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市经济和信息化委员会
上海市商务委员会
2022年11月12日

上海市城市更新指引

第一章 总则

第一条 (目的)

为全面指导本市城市更新活动开展,根据《上海市城市更新条例》(以下简称《条例》)要求,明确本市城市更新工作的指导思想、总体目标和重点任务,细化完善实施机制和保障措施,充分发挥市场主体组织、实施城市更新活动的作用,制定本指引。

第二条 (指导思想)

坚持以人民为中心的发展思想,以《上海市城市总体规划(2017—2035年)》为引领,践行新发展理念,以推动高质量发展、创造高品质生活、实现高效能治理为

目标导向,统筹实施城市更新行动,建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市。

第三条 (适用范围)

本市建成区内开展的提升城市功能、优化空间结构、改善人居环境、塑造特色风貌等持续改善城市空间形态和功能的活动适用本指引。

第四条 (总体目标)

城市更新活动应当按照规划引领、统筹推进,政府推动、市场运作,数字赋能、绿色低碳,民生优先、共建共享的原则,实现以下目标:

(一)优化区域功能布局,推动产业转型升级,提高城市能级与核心竞争力,促进创新发展。

(二)构建多元融合的“15分钟社区生活圈”,不断满足人民群众日益增长的美好生活需要。

(三)加强历史文化保护和活化利用,塑造城市特色风貌,持续提升城市文化软实力和城市魅力。

(四)完善公共服务设施和市政交通设施,提高城市服务水平,保障城市风险防控和安全运行,提升城市韧性。

第五条 (重点任务)

城市更新工作应当包括以下重点任务:

(一)坚持规划引领,推动重点区域提升转型。根据上海市国土空间总体规划层次、单元规划层次的相关要求,落实详细规划中明确的公共服务设施、市政交通设施、公

共空间和文化风貌等要求；按照“中心辐射、两翼齐飞、新城发力、南北转型”的空间战略，推进国土空间近期规划确定的城市更新重点区域行动任务。

(二)实现对象全覆盖，分类开展城市更新行动。改善人居环境，积极推进老旧住房持续更新，完善配套设施，提升社区服务水平；促进存量产业用地转型升级，推动土地高质量利用；全方位升级商务集聚区与传统商圈，更好地承载全球城市核心功能；推进公共服务设施和市政交通设施提标改造，提高公共卫生与安全应急保障能力；促进保护建筑的持续修缮和活化利用；全面提升公共空间网络与品质，推动各类附属空间对外开放。鼓励在各类更新活动中运用新材料、新技术。

(三)以公平公正公开为前提，最大程度激发市场活力。在既有储备方式实施规划的基础上，针对区域更新建立“城市更新行动计划—区域更新方案”的行动制度，推动区域整体更新；针对零星更新健全规则，指导零星更新实施。

第六条（城市更新方式）

区域更新是针对需要整体提升转型的区域，由更新统筹主体（以下简称统筹主体）按照规划，统筹各利益主体更新意愿，达成共识，编制区域更新方案，组织实施城市更新。

零星更新主要针对有自主更新意愿的自有土地房屋，在符合整体规划的前提下，编制项目更新方案，实施城市更新。

第七条（市人民政府职责）

市人民政府成立城市更新领

导小组，负责统筹、协调全市城市更新工作，研究、审议城市更新相关重大事项。

城市更新领导小组办公室负责城市更新日常工作。

第八条（市级部门职责）

市规划资源部门负责本市区域更新、零星更新的管理工作，包括审查更新行动计划后报市人民政府，审核更新方案中涉及控详规划优化的内容；负责制定更新行动计划和更新方案编制的规则、城市更新规划土地实施细则等配套文件；负责牵头组建城市更新专家委员会（以下简称专家委员会）并开展相关工作。

市住房城乡建设管理部门负责牵头制定与城市更新活动相适应的消防、抗震、交通、市政配套等建设标准；负责研究制定旧住房更新、“城中村”改造、市场主体参与公有房屋城市更新等相关政策；负责组织各区推进相关实施工作。

市经济信息化部门负责制定产业升级类城市更新相关行业配套政策；推动各区开展存量产业用地资源利用效率评价，利用差别化政策推进低效产业用地的城市更新；对产业升级类城市更新活动给予行业指导。

市商务部门负责制定商业商办类城市更新相关行业配套政策；推动各区开展存量商业商办用地资源利用效率评价；对商业商办类以及生活物资保障设施的城市更新活动给予行业指导。

市交通、生态环境、绿化市容、水务、文化旅游、应急管理、民防、科技、民政等市政交通设施、公共服务设施相关部门负责梳理相应

类型低效闲置用地与空间；制定城市更新相关行业配套政策；对相应类型城市更新活动给予行业指导。

市发展改革、财政、金融、税务、国资等有关部门在各自职责范围内，制定相关政策措施，协同开展城市更新相关工作。

第九条（区和街镇职责）

区人民政府（含作为市人民政府派出机构的特定地区管理委员会，下同）是推进本辖区城市更新工作的主体，负责细化制定区级城市更新相关政策文件和工作机制，包括统筹主体遴选、土地价款确定规则等内容；负责组织编制本辖区更新行动计划、组织遴选统筹主体、组织认定更新方案。

区级部门按照市级部门职责分工，协同开展城市更新相关工作。

街道办事处、镇人民政府按照职责组织公众参与城市更新活动，收集更新建议，配合推进城市更新项目实施。

第十条（专家委员会）

专家委员会由规划、房屋、土地、产业、建筑、交通、生态环境、城市安全、文史、社会、经济和法律等方面的人士组成，具体组成办法和工作规则由市规划资源部门会同市住房城乡建设管理部门制定。

专家委员会按照工作规则，为更新行动计划、更新方案的决策提供咨询意见。

第十一条（信息系统）

本市依托“一网通办”“一网统管”平台，建立全市统一的城市更新信息系统。城市更新信息系统的功能主要包括：

(一)信息公布和收集，包括公布城市更新指引、相关政策标准技

术文件、更新行动计划、统筹主体遴选相关信息、更新方案、其他城市更新相关信息等；收集公众的更新意愿、意见和建议等。

(二)监测监督,包括各区更新行动计划的推进落实和项目进展的督查督办与公众监督。

第二章 区域更新

第十二条 (区域更新的基本流程)

区域更新由区人民政府组织编制更新行动计划,报市人民政府审定后,向社会公布;区人民政府遴选或者指定各更新区域的统筹主体,并赋予统筹主体相应职能;统筹主体组织编制区域更新方案,报区人民政府认定后,组织实施。

第十三条(更新行动计划的编制)

区人民政府应当根据各级国土空间规划与国民经济和社会发展规划,结合本辖区实际情况和开展的城市体检评估报告意见建议,对需要实施区域更新的,组织编制更新行动计划,划示更新区域,并针对各更新区域,明确规划设计条件、统筹主体的确定方式等内容。

(一)更新区域的划示

更新区域应当根据区域情况和更新需要予以划示,兼顾保民生和促发展的要求,综合考虑规划实施情况和专业主管部门的意见。

更新区域一般涉及多个物业权利人,原则上不小于一个街坊。

(二)更新区域的规划设计条件

更新区域的规划设计条件应当符合各级国土空间规划,充分衔

接相关专项规划的管理要求,包括区域更新目标,开发强度、高度分区等要求,可预留弹性;以及公共服务设施、市政交通设施、公共空间、历史风貌保护等底线要求。

(三)统筹主体的确定方式

统筹主体的确定方式有公开遴选和指定两种。公开遴选统筹主体的,应当通过“公开招标”、“竞争性谈判”等方式开展。属于历史风貌保护、产业园区转型升级、市政交通设施整体提升等情形的,市、区人民政府可以指定统筹主体。

第十四条(更新行动计划的听取意见和评审)

更新行动计划的编制,应当广泛听取各单位和个人的更新建议。

更新行动计划编制过程中,区人民政府应当组织听取市、区相关部门意见,并组织专家委员会专家进行评审。

第十五条(更新行动计划的审定和发布)

区人民政府应当将更新行动计划报市规划资源部门;市规划资源部门会同市住房城乡建设管理等部门审查后,报市人民政府审定。

经审定的更新行动计划应当通过城市更新信息系统向社会公布。区人民政府应当做好社会推介、解读与咨询工作。

更新行动计划对规划设计条件、统筹主体的确定方式等主要内容调整的,应当依照第十四条、第十五条规定,履行相关程序。

第十六条(统筹主体的确定)

更新行动计划发布后,区人民政府应当根据更新行动计划确定统筹主体。以公开遴选方式确定

的,区人民政府应当发布遴选公告,物业权利人和市场主体均可报名参加遴选。以指定方式确定的,应当通过区政府常务会议等形式集体决策确定。

统筹主体确定后,统筹主体应当与区人民政府签署区域更新统筹实施协议,协议中应当明确统筹主体权利和义务、区域更新方案编制完成时限等内容。

第十七条(区域更新方案的编制)

统筹主体应当按照更新行动计划及统筹实施协议的要求,形成区域更新方案。区域更新方案主要包括规划实施方案、利益平衡方案和全生命周期管理清单。

(一)规划实施方案包括土地使用、开发强度、空间管制、道路交通等系统的开发指标。规划实施方案编制过程中可以按需开展城市设计、公共服务设施、交通影响评价等专题研究。

(二)利益平衡方案包括产权归集或者合作的具体措施,各城市更新项目的土地利用方式、实施主体、实施时序、资金筹措与使用安排等,以及规划实施方案中确定的公共要素的建设实施要求。

(三)全生命周期管理清单包括运营维护管理、项目绩效、物业持有等要求。

第十八条(区域更新方案的意见征询与评审)

区域更新方案编制过程中,统筹主体应当与区域范围内相关物业权利人进行充分协商,并听取相关专业主管部门、利害关系人意见,组织专家委员会专家评审。

市、区相关部门应当加强对统

筹主体编制区域更新方案的指导。

第十九条（区域更新方案的认定与公布）

统筹主体报送区域更新方案时,应当附具物业权利人、专业主管部门、利害关系人和专家意见的采纳情况。

区域更新方案由区规划资源部门接收,报区人民政府认定并明确有效期。涉及已批控详规划优化的,区域更新方案经认定前,规划实施方案应当取得市规划资源部门意见。

区域更新方案经认定后,应当经城市更新信息系统向社会公布。

区域更新方案经认定后不得随意调整。确需调整的,应当依照第十八条、第十九条规定,履行相关程序。

第二十条（区域更新方案与控详规划的关系）

区域更新方案涉及控详规划优化的,由控详规划组织编制主体会商统筹主体,依据更新方案中的规划实施方案,同步编制控详规划成果,按规定开展控详规划优化相关工作。

第二十一条（区域更新方案的实施）

区域更新方案经认定后,统筹主体应当有序开展产权归集、土地前期准备等工作,配合完成规划优化和土地供应,落实城市更新项目开发时序,优先落实公共要素建设。

区域更新方案中明确的各城市更新项目的实施主体,应当在统筹主体的协调下,根据认定的区域更新方案予以实施。

第二十二条（跨行政区的区

域更新）

涉及跨行政区的区域更新,参照上述规定,经市人民政府指定,由市规划资源部门或者区人民政府组织编制更新行动计划,报市人民政府审定后,确定统筹主体。统筹主体编制区域更新方案后,由更新行动计划编制主体组织更新方案认定。

第三章 零星更新

第二十三条（零星更新的基本流程）

零星更新是基于物业权利人的意愿,由物业权利人或者市场主体(以下统称“申请人”),向区规划资源部门申请相关基本信息;编制项目更新方案报区人民政府,经区人民政府认定后,实施城市更新。

第二十四条（零星更新项目的信息申请）

申请人可以向区规划资源部门申请相关基本信息,包括规划信息、地籍信息、城市更新支持政策等。区规划资源部门结合相关情况予以回复。

第二十五条（项目更新方案的编制）

申请人应当编制项目更新方案。项目更新方案主要包括实施主体、规划实施方案和全生命周期管理清单。

第二十六条（项目更新方案的认定与公布）

申请人报送项目更新方案时,涉及联合体或者市场主体作为实施主体的,应当附具与原权利人的合作协议、房地产权益转让协议或者合作意向材料。

项目更新方案由区规划资源部门接收,报区人民政府认定并明确有效期。涉及已批控详规划优化的,项目更新方案经认定前,规划实施方案应当取得市规划资源部门意见。

项目更新方案经认定后,应当通过城市更新信息系统向社会公布。

第二十七条（项目更新方案的实施）

项目更新方案涉及控详规划优化的,控详规划组织编制主体应当同步形成控详规划成果,开展控详规划优化相关工作。

项目更新方案经认定后不得随意调整。确需调整的,应当依照第二十六条规定,履行相关程序。

零星更新项目实施主体根据认定的项目更新方案予以实施。

第四章 保障措施

第二十八条（总体要求）

市、区人民政府及其有关部门应当完善城市更新政策措施,深化制度创新和管理创新,形成政策合力,支持和保障城市更新。

第二十九条（规划保障）

区域更新在优先保障系统性公共要素的前提下,可以按照规划统筹开发指标与公共要素要求。

零星更新可以以提供公共要素为前提,按照规定,采取转变用地性质、按照比例增加经营性物业建筑量、提高建筑高度等鼓励措施。对于实现地区功能品质提升有重大贡献的零星项目,可以探索在区人民政府与实施主体协商土地、经济、招商、建设等其他条件的基

础上,合理确定规划指标。

第三十条 (用地保障)

根据城市更新项目具体情况,通过收储、收回再供应方式实施的,供应土地采用招标、拍卖、挂牌、协议出让以及划拨等方式。按照法律规定,没有条件,不能采取招标、拍卖、挂牌方式的,经市人民政府同意,可以采取协议出让方式供应土地。

城市更新涉及历史风貌保护和重点产业区域调整转型等情形的,可以组合供应土地。城市更新项目周边的“边角地”、“夹心地”、“插花地”等零星土地,不具备独立开发条件的,可以采取扩大用地的方式整体开发。物业权利人利用自有土地实施城市更新的,对于规划保留地块,在原用地范围内,按照原用途对建筑物进行改建、拆除重建并不超过原登记合法建筑面积的,无需办理用地手续,直接办理建设相关手续。

城市更新项目通过收储、收回再供应实施的,按照相关要求评估土地价款;通过存量补地价方式实施涉及补缴土地价款的,应当按照新、旧土地使用条件,委托土地评估机构进行市场评估,并经区人民政府集体决策后确定。市场评估中可综合考虑土地前期开发成本、移交类公共要素成本等,区人民政府集体决策可综合考虑相关政策、土地利用情况、公共要素贡献等因素。

对于市场主体通过与物业权利人签订协议方式受让房地产权益的,在更新方案经认定后,可以由原权利人和实施主体共同申请将更新方案作为不动产权利有关

事项记载于不动产登记簿。实施主体办理存量补地价后,可以申请首次登记,同步注销原产权和记载事项。

城市更新项目以拆除重建和改建、扩建方式实施的,可以按照相应土地用途和利用情况,依法重新设定土地使用期限。

第三十一条 (标准保障)

按照环境改善和整体功能提升的原则,因历史风貌保护、旧住房更新、重点产业区域转型需要,可以由相关部门另行制定有关建筑间距、退让、密度、面宽、绿地率、交通、市政配套等差异化的标准或者管理要求。

历史风貌区保护规划范围内的建设活动,应当符合消防等有关技术标准和规范要求。确因历史风貌保护需要,无法达到规定标准和规范要求的,应当在不降低现有保护状况的前提下,经风貌保护专家委员会论证后,由相关管理部门和市规划资源部门协商制定保护方案。

旧住房的改建、扩建活动,应当确保消防安全,确因旧住房改建、扩建需要,无法达到标准和规范要求的,应当在不降低现有消防条件的前提下,由实施主体制定相应的防火安全保障方案,经专家论证后,由消防部门会同市房屋管理部门予以认定。

第三十二条 (资金保障)

区人民政府应当安排资金,对旧住房更新、“城中村”改造等涉及民生保障以及其他涉及公共利益的城市更新项目予以支持,市级按照规定给予相应的资金补助;鼓励通过发行地方政府债券等方式,筹

集改造资金。

城市更新按照存量补地价方式补缴的土地出让金,在计提国家和本市有关专项资金后,剩余部分由各区统筹安排,用于城市更新和市政交通等设施建设。

市住房城乡建设管理部门会同相关部门,建立全市统一的市政基础设施维护及资金保障机制,推进市政基础设施全生命周期智慧化运营和管理。

市、区人民政府应当保障组织开展更新行动计划制定、统筹主体遴选等城市更新实施工作经费。

第三十三条 (金融支持)

鼓励设立城市更新基金,支持各类城市更新活动开展。

鼓励政策性、商业性银行通过产品创新、专项运维、专项管理等,加大对城市更新的信贷支持。

鼓励国有银行、社会资本等创新低效用地盘活投融资机制。

第三十四条 (税费政策)

城市更新项目可以依法享受行政事业性收费减免和税收优惠政策。具体细化措施由发展改革和税务部门另行制定。

第三十五条 (产业转型升级引导)

规划为产业用地的城市更新项目,应当按照产业用地高质量利用相关规定实施,完善产业绩效、土地退出等全生命周期管理要求。

区人民政府应当在资源利用效率评价结果的基础上,会同各部门分级实施相应的能源、规划、土地、财政等政策,促进产业用地高效配置;应当综合采取各类措施对低效产业用地实施“一地一策”分类处置。鼓励通过协议转让、物业

置换、园区平台回购、节余土地分割转让和节余房屋租赁等方式,盘活低效产业用地。

其他行业主管部门可以参照产业用地,推进相应存量土地资源利用效率评价工作,推动低效用地的更新盘活。

第三十六条(加强公有房屋管理)

本市对优秀历史建筑、花园住宅类公有房屋承租权归集加强管理。经市人民政府同意,符合条件的市场主体可以归集优秀历史建筑、花园住宅类公有房屋承租权,实施城市更新。

经区人民政府同意,符合条件的市场主体可以归集除优秀历史建筑、花园住宅类以外的公有房屋承租权,实施城市更新。

市场主体参与归集公有房屋承租权的具体管理办法由市房屋管理部门另行制定。

公有房屋出租人可以通过有偿回购承租权、房屋置换等方式,归集公有房屋承租权,实施城市更新。

第三十七条(改革国企土地资产管理与考核机制)

国有企业土地权利人应当带头承担国家、本市重点功能区开发任务,实施自主更新。

国有企业应当积极向市场释放存量土地,促进存量资产盘活。

国资部门应当建立健全与国有企业参与城市更新活动相适应的国有资产监督管理与考核机制,

将存量低效用地城市更新工作纳入国有企业考核评价范畴。

第三十八条(社区规划师)

结合社区规划师制度的建立,推动社区规划师全过程参与城市更新,发挥社区规划师在城市更新过程中的技术咨询服务、引导公众参与、政策和方案宣讲解读等作用,促进公众与政府部门、城市更新相关主体的沟通,推动多方协商、共建共治。

第五章 监督管理

第三十九条(全生命周期管理)

本市对城市更新项目实行全生命周期管理。市、区人民政府应当组织规划资源、住房城乡建设管理、经济信息化、商务、交通、绿化市容等部门,综合考虑产业功能、区域配套、公共服务等因素,在更新方案中明确城市更新项目功能、改造方式、建设计划、运营维护管理、项目绩效、物业自持比例、持有年限、节能环保和公共要素建设等全生命周期管理要求。

市、区人民政府应当将明确的全生命周期管理清单纳入城市更新信息系统,通过信息共享、协同监管,实现城市更新项目的全生命周期管理。有关部门应当按照“谁提出、谁负责、谁监管”的原则,对全生命周期管理清单落实情况进行评定并纳入城市更新信息系统,依法实施监督。

城市更新项目涉及用地手续办理的,应当将土地全生命周期管理要求纳入建设用地使用权合同或者划拨决定书。

第四十条(时效管理)

统筹主体应当按照统筹实施协议中明确的区域更新方案编制完成时限,完成区域更新方案编制和报送。未能按时报送的,应当依约向区人民政府申请延期。在批准的延期时限内仍不能完成的,统筹主体资格依约失效。

实施主体应当按照更新方案的有效期限推进实施。未能按照规定时间实施的,应当按照申报程序向区人民政府申请延期。在批准的延期时限内仍不能完成的,更新方案失效。

第四十一条(公共要素运营监督管理)

除更新方案另有规定外,公共要素应当与城市更新项目同步实施。

有公共开放要求的上述设施,相关部门应当对设施的运营管理情况予以监管,确保公共开放要求的落实,促进其管理和服务水平的提升。

第六章 附则

第四十二条(施行日期)

本指引自2022年11月21日起施行。

附录:名词解释

城市更新:指本市建成区内开展的提升城市功能、优化空间结构、改善人居环境、塑造特色风貌等持续改善城市空间形态和功能的活动。在现有以政府收储方式实施的城市更新活动,以及仅对公共空间或者建筑进行配套功能完善、品质提升的微更新活动的基础上,本指引重点聚焦《条例》创设的区域更新和零星更新,创新实施机制和保障措施,在公平公正的前提下,充分激发市场主体参与城市更新活动的积极性。

区域更新:为更好地统筹安排功能提升、产业发展、生态环境、市政交通设施和公共服务,针对划定的更新区域,政府可以赋予统筹主体参与规划编制、统筹整体利益等职能,由统筹主体负责推动达成区域更新意愿、编制区域更新方案,明确区域内的城市更新项目和实施主

体,组织推进城市更新项目实施。区域更新可以包含多个城市更新项目。

零星更新:是基于物业权利人的意愿,由物业权利人等各类市场主体,根据规划和相关规定,对物业权利人自有的土地房屋实施城市更新建设。

更新行动计划:仅针对区域更新,由区人民政府组织编制,划示区域更新范围,明确规划设计条件等内容,用于向社会公开招募统筹主体。更新行动计划根据更新需求和市场反馈情况,适时编制上报,可以包括一个或者多个区域。

更新方案:更新方案包括区域更新方案和项目更新方案两类。区域更新方案明确各城市更新项目的开发指标、实施主体、实施时序、需要实施的公共要素、运营管理要求等。项目更新方案明确规划指标、需要实施的公共要素、实施时序等要

求。

更新统筹主体:针对区域更新,由市、区人民政府通过公开遴选或者指定的方式确定,承接政府授权,通过市场化运作,统筹平衡各方利益,推动更新区域内物业权利人达成统一的更新意愿,协调推进区域更新实施。统筹主体可以是物业权利人,也可以是其他市场主体。

实施主体:城市更新项目的建设单位,可以是物业权利人、物业权利人和市场主体的联合体、物业权利人委托的市场主体、以协议方式取得房地产权益的市场主体等。区域更新中的实施主体也可以是统筹主体。

公共要素:包括公共绿地、广场、公共通道等公共空间;文化、教育、体育、医疗卫生、养老福利等非营利性公共服务设施;道路、公共停车场、公交场站等交通设施;供应、环境卫生、消防等市政设施。



产业用地价格与开发区产出效益研究

李新兰

摘要:按照“上海 2035”总体规划,上海对标国际一流、国内最高的产业用地绩效,对标国际化大都市产业空间治理,提出了坚持“亩产论英雄、效益论英雄、能耗论英雄、环境论英雄”的指导思想。提升开发区产出效益,实现产业用地更集约、更高效、更持续的高质量利用。本文基于上海 2006—2017 年的工业开发区数据,使用动态面板模型分析土地出让价格对工业开发区土地产出效益的关系。发现上海工业开发区的土地出让具有“筛选效应”,高地价有助于高效益企业进入,土地出让价格提高会带来若干年后开发区的整体产出效益增加。

关键词:工业开发区;土地出让价格;动态面板模型;筛选效应;产出效益

当前,我国经济正处于创新转型发展的重要时期,急需提高要素配置效率。工业开发区作为产业用地使用的重点区域,在促进工业产出效益与城镇经济发展中发挥着关键作用,已经成为持续推动产业结构升级转型与科技创新的重要载体。用低价出让工业用地招商引资、高价出让商业住宅用地,常常会造成工业用地迅速扩张和利用低效的情况。工业用地出让的低价竞争,是否会带来土地利用效率的差异?政府如何用产出效率来制定土地出让价格?本文拟利用上海工业开发区的相关数据,研究工业用地出让价格对工业产出效益的影响。

一、相关研究

(一)开发区工业产出效益评价的相关研究

工业产出效益是衡量工业用地经济效益的关键指标。已有不少专家学者从不同角度对开发区产出效益进行了研究。分别从工业增加值度量工业用地产出效益角度、从单位面积的产出值来衡量土地产出效率对比分析、从国内产出总值、工业总产值、工业增加值、财政收入、税收收入等多个方面。还有专家学者选取相关投入产出指标,运用修正的 Hybird-Meta-Frontier 窗口模型测算了中国各区域的城市土地利用效率。而国家自然资源部在国家级开发区土地集约利用监测中,对工业用地投入产出效益的评价是从税收的角度出发,以工业用地的地均税收来评价工业用地投入产出效

益。从以上梳理可以看出,政府部门更注重从税收角度来度量产出效益,而学术界则更多的从产业的增加值分析开发区产出效益,为了延续以往研究,本文采用开发区内单位土地产值增量来度量开发区产业用地产出效益。

(二)土地出让价格对工业区产出效率的影响研究

对于土地产出效益的影响因素的研究,主要集中于从政策因素、经济因素、区位因素等方面展开研究。随着产业经济的推进和发展,土地作为工业投入的重要生产要素,在市场化改革中的参与程度也不断提高,近些年来关于土地出让市场化影响土地利用效率的研究也不断增多。在土地市场化的过程中,市场化影响土地利用效率的机制之一就在于通过土地出让价格发挥作用。首先,土地出让的市场化会提高土地出让价格,从而影响企业融资和创新能力,同时提高低效率企业淘汰风险,降低高效率企业退出比例。席强敏和梅林(2019)基于“新”新经济地理(NNEG)理论对上述机制进行了更为全面的分析,并探究了工业用地出让价格在“选择效应”下对工业效率的影响。其作用路径表现在工业用地出让价格的提升导致了生产成本的增加,企业利润减少,工业效率提升受阻;在选择效应下,低效率企业的淘汰风险增加,面对激烈的竞争时,通常选择退出,从而保留下的高效率企业促进工业产出效益的提升。

综上所述,利用微观数据对工业用地出让价格影响工业产出效益的研究较为缺乏。本文采用上海市级和国家级开发区 2006-2017 年的微观数据,分析开发区工业用地价格与开发区产业效率的关系。

二、上海工业区土地出让价格与工业产出效益研究思路

产业用地出让价格的提高,一方面通过提高企业进入门槛,降低了低效率企业比例,对企业存在筛选效应;另一方面产业用地价格的提高也会直接加大企业要素成本,降低企业利润率,对企业产出效益存在挤出效应。

开发区的产出效益除了受土地出让价格影响,还会受到宏观经济因素和产业政策的影响,就上海而言,每个开发区所面临的宏观经济环境是相同的,所以可以避免考虑宏观经济因素变量的影响差异,进而有益于研究土地出让价格对开发区产出的影响。因此,本文根据土地出让价格影响工业产出效益的理论机制,结合上海开发区的发展现状来进行研究。

三、上海产业用地价格与开发区产出效益的实证分析

(一)分析模型的建立

考虑到开发区当年的土地出让一般不会立即对当年的工业产出效益产生影响,所以在模型中应加入被

解释变量的滞后项。故采用动态面板数据模型,该模型是指通过在静态面板数据模型中引入滞后被解释变量以反映动态滞后效应的模型,这种模型的特殊性在于被解释变量的动态滞后项与随机误差组成部分中的个体效应相关,从而造成估计的内生性。内生性产生的主要来源是反向因果、测量误差和遗漏变量。

系统估计法中系统广义矩估计能很好的解决动态面板模型可能出现的解释变量内生性问题,提高估计的效率,本文主要使用系统广义矩估计(systemGMM)来估计动态面板回归方程模型。

通过上述分析与假设,为消除数量级差异,对指标进行了对数化处理,建立土地出让价格对工业区产出效益影响的动态面板回归方程模型如下:

$$\ln\Delta IOI_{it} = \alpha_0 + \alpha_1 \ln\Delta IOI_{i,t-1} + \alpha_2 \ln PR_{i,t-n} + \beta X + \varepsilon_{it}$$

上式中,被解释变量 $\ln\Delta IOI_{it}$ 表示 i 开发区 t 期的产出效益增量的对数, $\ln\Delta IOI_{i,t-1}$ 表示滞后一期的开发区产出效益,核心解释变量 $\ln PR_{i,t-n}$ 表示 i 开发区滞后 n 期的土地出让价格,考虑到开发区出让后的开发周期和企业入驻时间,实证分析中 n 取 3。X 为包括工业开发区产业集聚度、成立年限、距市中心距离、开发区级别、科研投入、就业规模和开发区资产在内的一系列控制变量。

表 1 变量说明表

变量类型	变量名称	符号	变量说明及计算方法
被解释变量	工业产出效益增量	$\ln\Delta IOI$	开发区内单位土地产值增量的对数值
解释变量	土地出让价格	$\ln PR$	当年出让工业用地加权平均价格对数值
控制变量	工业产出效益增量滞后项	$\ln\Delta IOI_{t-1}$	开发区内单位土地产值增量滞后一期
	产业集聚度	IC	主导产业产值/工业总产值
	成立年限	EY	数据采集年-开发区成立年时间
	开发区级别	LEV	国家级为 1, 市级为 0
	距市中心距离	CD	距人民广场的距离
	就业规模	ES	全部从业人员数/已建成工业用地面积
	科研投入	RI	R&D 投入经费/主营业务收入
	开发区资产总额	DAS	/

(二)348 个数据来源

我国自 2006 年取消工业用地以协议价格出让的方式,明确规定工业用地开始实行“招拍挂”市场化的出让方式,土地出让市场开始趋于稳定。所以本文选取的研

究时长为 2006-2017 年总共 12 年的时间,研究对象主要包括上海国家级和市级开发区共 29 个工业开发区(由于数据缺失,上海未来岛高新技术产业园区和上海新杨工业园区未纳入样本),产业基地和城镇工业地块

除外,大部分市级开发区会有若干个位于不同区域的区块,比如上海奉贤经济开发区,包含工业综合开发区、江海园区、西渡园区、上海奉贤经济开发区生物科技园区四个区块为此进行了统一合并。除去缺失值,得到有效样本量 348 个。其中,本文的产业用地出让价格数据来源于中国土地市场网,单位土地产值水平等其他数据均来自上海市开发区协会。

(三)实证结果与分析

采用模型的回归结果显示:

1、土地出让价格对工业产出效益的影响在滞后三期的时候是显著且正向的,市级开发区与全样本基本一致,土地出让价格显示出明显的“筛选效应”。当土地出让价格升高时,高生产效率的企业进入开发区的可能性增加,低效率企业因土地成本增加而望而却步,开发区中低生产效率企业的比例下降,促进了开发区整体产出效益的提升。

2、这一效应在国家级开发区中不显著,主要原因可能是相对于市级开发区,国家级开发区在土地出让后约定的开工与竣工时周期和时间较长,同时国家级开发区承接的项目一般较大,从建设到投资再到产出的过程更长,所以在滞后三年时对工业产出效益的影响并不显著。也使得对工业产出效益影响的反应更加滞后。

3、从模型的控制变量的回归结果看,产业集聚会在一定程度上通过影响企业生产效率而提高开发区绩效。开发区的成立年限越长,市级工业产出效益增加越多,但国家级开发区表现为负向显著影响。开发区的资产总额对产业效益增加有显著促进作用,说明开发区规模经济效应明显。从开发区类型来看,由于国家级开发区的政策支持等多种因素影响,国家级开发区的产业效益增长总体较快。

四、结论与政策建议

(一)结论

本文利用上海市 2006 年-2017 年总计 12 年的 29 家公告开发区数据,运用动态面板实证分析了土地出让价格对开发区工业产出效益的影响,得出以下结论:

上海工业开发区中的土地出让价格有一定的“筛选效应”,即土地出让价格越高,未来开发区工业产出效益的增加越多。筛选效应使得当土地出让价格升高时,高生产效率的企业进入开发区的可能性加大,或者是成本增加形成进入壁垒使低效率企业无法进入开发区,会使

开发区中低生产效率企业比例下降,从而促进了开发区整体产出效益的提升。用数据说话,为政府提升开发区产出效益,实现产业用地更集约、更高效、更持续的高质量利用提供依据。

(二)政策建议

1、科学制定工业用地出让价格

工业开发区应根据对各地区的经济发展态势,土地获得成本和土地等级等各方面因素,对城市建设用地范围内工业用地出让价格设置最低标准,促进土地出让市场化程度的提升,以发挥土地供应对企业投入资源的引导作用,吸引更多高产效益企业入驻。同时,各地区经济发展水平、土地利用政策和市场供求是不断变化的,所以工业用地出让价格对此做出的反应也是不断变化的。

2、有效利用开发区存量土地

成立时间较长的工业开发区和近市中心区的开发区,新增土地供应的难度加大,但由于企业的生命周期,部分企业进入低效益阶段,如何提高存量土地的利用效率成为政策重点。

3、创新用地管理模式

加强产业用地全生命周期管理,增强闲置土地处置力度,盘活低效用地和用地高新化转型,全面提高开发区土地利用综合效益显得极为重要。

通过对上海产业用地价格与开发区产出效益的实证分析,对标上海国际大都市产业空间治理,坚持“亩产论英雄、效益论英雄、能耗论英雄、环境论英雄”的指导思想,为实现“2035 年上海总体规划”中土地集约化利用提供可靠保证。

参考文献:

- [1]熊鲁霞,骆棕.上海市工业用地的效率与布局[J].城市规划汇刊,2000,(02):22-29+45-79.
- [2]石忆邵,厉双燕.长三角工业园区土地利用的问题与对策[J].城市规划汇刊,2004,(04):27-30+95.
- [3]刘伟奇.长三角国家级开发区与城市空间效益比较研究[J].城市问题,2009,(02):10-17.
- [4]付磊,李德山.中国城市土地利用效率测度[J].城市问题,2019,(07):50-58+67.
- [5]席强敏,梅林.工业用地价格、选择效应与工业效率[J].经济研究,2019,54(02):102-118.

(作者单位:上海科东房地产土地估价有限公司)

当前一些房地产政策对土地估价的影响简析

何海宇

一、前言

近些年政府及相关部门陆续出台多项政策文件,通过对土地供给的精细管理,实现从供给端发力促进房地产市场健康平稳发展的管理目标。

对于我们土地估价行业而言,随着政策日益细化、供地条件日益复杂,土地评估过程中需要考虑的因素越来越多,土地估价的难度有所增加。本文以上海为例,对部分影响较大的房地产政策及其对土地评估的影响予以解读和分析,希望以一得之见,略起抛砖引玉之功效。

二、当前一些土地政策对土地估价的影响

1、保障性租赁住房:

2021年11月9日,上海市人民政府办公厅印发《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》的通知(沪府办规〔2021〕12号)。其中规定,新出让商品住房用地配建不少于15%的开发企业自持租赁住房,主要用作保障性租赁住房,在土地出让合同中进行约定。其与土地估价的关联性,主要有两点。

第一,由于在《实施意见》执行前,土地出让合同中关于保障性租赁住房约定的情况较少,实施后则开始大量出现,评估人员需要注意有无该项条款对土地使用权价值的影响。

第二,在评估方法上,由于15%保障性租赁住房的存在,在采用市场比较法进行价值测算时,对于商品住房用地和自持租赁住房用地,应采用不同的比较案例分别评估。同样,采用基准地价系数修正法评估时,《上海市城乡建设用地基准地价成果(2020年)》对于租赁住房也给出了单独的基准地价,估价人员也需要单独对其予以核算。最后,在采用剩余法测算土地使用权价值时,对于租赁期限、租赁价格等参数的设定,应遵守

《实施意见》相应条款及其他相关法律法规的规定,合理确定其开发完成后价值。

2、地下部分规划条件:

2018年11月4日,上海市人民政府办公厅发布《上海市地下建设用地使用权出让规定》的通知(沪府办规〔2018〕32号)。根据《出让规定》,除列入国家《划拨用地名录》范围的地下建设工程可以采取划拨方式取得地下建设用地使用权外,其他地下建设工程应当以出让等有偿使用方式取得地下建设用地使用权,其中符合相应要求的可以采用协议出让的方式,其余均应采用招标、拍卖、挂牌的方式。

其与土地估价关联性,首先体现在《出让规定》第九条第一节:“地下建设用地使用权出让价款,应当经过评估,评估以基本价格为依据。地下建设用地使用权采用招标、拍卖、挂牌方式出让的,应当根据评估结果,经出让人集体决策,确定标底或底价。采用协议出让的,应当根据评估结果,经出让人集体决策,确定出让价款。协议出让最低价不得低于基本价格的70%。”另外,条例第七、八、九条对地下建设用地使用权评估时的面积认定、基本方法及免收条件作出了基本的规定。

对于土地估价人员来说,在按上述规定结合相应估价规范对地下建设用地使用权价值进行估值之前,首先需要对地下建设用地使用权的规划报批状况进行具体分析,其土地规划报批状况通常有四种情况,第一种是地下建设规划条件已纳入土地出让合同;第二种,土地出让合同中未纳入,但在建设工程设计方案和建设工程规划许可证中明确了地下规划条件并需补缴土地出让价款;第三种,在竣工验收阶段,地下实测建筑面积超过出让合同约定的地下建设规划条件,但在规划允许实测误差控制范围内的,经相关部门批准后调

整地下建筑量并已补缴土地出让价款。第四种,开发项目是在2006年9月1日(不含本日)前签订土地出让合同并取得地下建设工程规划许可证所批准的地下工程,在签订补充出让合同完善地下建设规划条件时,免收土地价款。

估价人员需要根据不同的规划报批状况,通过对相应资料的收集、核实,合理确定现阶段归属于不动产权利人的地下建设用地使用权价值。

3、全装修要求:

2016年8月18日,上海市住房和城乡建设管理委员会印发《关于进一步加强本市新建全装修住宅建设管理的通知》(沪建建材[2016]688号)。其中的第三条规定:“以出让(划拨)方式供应土地的住宅项目,在用地招拍挂前期征询供地条件环节,住房建设等相关管理部门反馈征询意见时,应按上述要求落实全装修比例要求,并在土地出让(划拨)合同中予以明确。”

其与土地估价的关联性,主要在于随着该通知的实施及其在出让合同在的体现,对于我们在采用剩余法测算项目确定完工后价值、建设成本、建设期等参数都有一系列的影响。

第一,建设标准的确定。根据通知规定,从2017年1月1日起,凡出让的本市新建商品房建设用地,全装修住宅面积占新建商品住宅面积(三层及以下的低层住宅除外)的比例为:外环线以内的城区应达到100%,其他地区应达到50%。本市保障性住房中,公共租赁住房(含集中新建和商品住房中配建)的全装修比例为100%。由此,估价人员在剩余法测算项目完工后价值时,商品房交付标准应结合出让合同中的相关要求,确定全装修比例,合理确定其建设成本。

第二,建设周期的确定。根据通知第六条:“建设单位系全装修住宅建设工程责任主体,应按分户验收管理相关规定,实行‘一房一验’工程及装修工程一次验收,可以委托第三方机构具体实施。”因此,如果以竣工验收为整个建设周期的截止点,则整个建设周期必然因此而相应延长。

第三,估价资料收集。根据通知第五条:“全装修住宅项目应采用建筑、装修一体化设计,预埋机电、管线等内装设计必须同步到位。”根据此条文,估价人员必须搜集并掌握装修方面的相关设计标准和造价资料。

4、自持要求:

2016年2月14日,上海市人民政府印发《关于进一步优化本市土地和住房供应结构的实施意见》(沪府办[2016]10号)的通知,《实施意见》中明确:“新增商业办公用地,一般地区商业物业的持有比例为不低于80%、办公物业为不低于40%,且持有年限不低于10年;近阶段商业办公楼宇供应量较大的区域,商业物业的持有比例提高到100%,办公物业持有比例不低于60%或100%,持有年限不低于10年或长期持有。”实施意见对于商办项目建设后的项目招商、运营能力提出了更高的要求,而由于自持比例的增加,对于开发商的资金运作能力同样提出了更高要求。因此,该通知的出台对于部分商办物业用地的价值产生的影响巨大而深远。

其与土地估价的关联性,主要体现在两点:

第一,在《实施意见》生效后,估价人员需要特别关注土地规划条件中关于自持要求的约定情况。

第二,在评估方法上,在采用市场比较法进行价值测算时,如果估价对象与可比案例之间自持比例不同,需要进行物业持有条件修正,并且区分不同用途(批发零售、旅馆、办公)、不同土地级别、不同年限的持有条件。另外,在采用剩余法测算土地使用权价值时,对于自持物业,首先应考虑采用收益法测算其完工后价值。而对于可售的商办物业,理论上可以用比较法或收益法确定其完工后价值,但为更直观的区分不同自持条件对土地使用权价值的影响,个人认为可售部分更适合采用比较法,即根据实际开发方式确定评估方法,基于合法性原则和最高最佳原则,客观合理反映土地开发价值。

三、结束语

一直以来,房地产政策都是影响土地使用权价值的核心因素之一,作为土地估价人员,要准确把握房地产市场状况及其发展的趋势,就不能不研究其政策导向。以与时俱进的态度及时了解最新的房地产政策,通过不断学习提高业务能力,是我们估价人员做好土地估价工作的基本要求。

路漫漫其修远兮,吾将上下而求索,土地评估的从业过程,也是不断学习的过程。学习,是促进我们行业发展的永动机之一。虽然当前行业处于较为困难的时期,但光明之塔,始终都在前方闪亮。

(作者单位:上海东洲房地产土地估价有限公司)

2022年10-12月上海土地成交明细

四季度,本市经营性用地公告出让成交地块 21 幅,成交土地总面积 54.1 公顷,成交总额 216 亿元,其中住宅地块 6 幅,成交土地面积 32.7 公顷,成交总额 126.8 亿元,成交平均楼面单价 19871.2 元 / 平方米;商办地块 15 幅,成交土地面积 21.4 公顷,成交总额 89.3 亿元,成交平均楼面单价 15373.2 元 / 平方米。工业用地公告出让成交地块 62 幅,成交土地总面积 219.5 公顷,成交总额 79.4 亿元。

2022年10-12月上海土地成交明细

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	B202001505	奉贤区市化工区奉贤分区 A7B-03 号地块	挂牌	工业用地	2.00	3.14	2022-10-18	3299	3299	0.00%	上海安普凯美化学试剂有限公司
2	B202200101	青浦区青浦工业园区天瑞路北侧 I-11-04B 地块(原 I-11-04(1)地块)	挂牌	工业用地	2.00	1.01	2022-10-9	1695	1695	0.00%	上海博进瑞和泰医疗科技有限公司
3	B202200306	金山区金山工业区 JSS3-0407 单元(漕泾工业园)03-23 地块 (CB_201904002)	挂牌	工业用地	2.00	0.35	2022-10-17	266	266	0.00%	膜可光学材料(上海)有限公司
4	B202200601	嘉定区江桥镇北虹桥地区 JDPO-1002、JDPO-1003 单元 84-01B 地块	挂牌	科研设计用地	2.00	0.69	2022-10-14	3089	3089	0.00%	上海弘博众拓新材料科技有限公司
5	B202200602	嘉定区江桥镇北虹桥地区 JDPO-1002、JDPO-1003 单元 80-02B 地块	挂牌	科研设计用地	2.00	0.74	2022-10-14	3314	3314	0.00%	上海澳泓装饰科技有限公司
6	B202200802	浦东新区上海国际医学园区 31-05 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	0.90	2022-10-26	5313	5313	0.00%	上海光声制药有限公司
7	202208601	普陀区真如社区 W060802 单元 G01-03 地块	挂牌	办公楼、餐饮旅馆业用地、商业用地	4.00	2.03	2022-10-9	163000	163000	0.00%	上海中环海纳企业发展有限公司
8	202208901	虹口区北外滩街道 HK217-05 地块	挂牌	商业用地	3.31	0.34	2022-10-9	48018	48018	0.00%	上海海泰北外滩房地产有限公司
9	202210001	浦东新区三林社区 Z000702 单元 01-07 地块	挂牌	商业用地	2.00	0.87	2022-10-26	9229	13329	44.43%	上海徐浦置业有限公司

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	202210002	自贸区临港新片区 PDC1-0102 单元 NNW-C4E-01 街坊地块	挂牌	办公楼	2.50	3.16	2022-10-12	30191	30191	0.00%	上海金桥临港综合区投资开发有限公司
11	202210101	浦东新区塘桥社区 C000502 单元 04-01 地块	挂牌	商业用地, 办公楼	4.00	2.09	2022-10-28	235043	235043	0.00%	上海塘赢置业有限公司
12	202210201	嘉定区安亭镇 JDC3-0702 单元 11-02 地块 (嘉定区安亭镇 2102 号地块)	挂牌	工业用地	1.98	1.98	2022-10-11	2521	2521	0.00%	上海安亭联投经济发展有限公司
13	202210202	嘉定区外冈工业园区 (JDS3-0101 单元)29-12 号地块(嘉定区外冈镇 1803 号地块)	挂牌	工业用地	1.80	2.00	2022-10-11	1801	1801	0.00%	上海联鑫企业发展有限公司
14	202210301	浦东新区康桥工业区东区 H04-13 地块	挂牌	工业用地	3.00	2.62	2022-10-12	11572	11572	0.00%	上海张江(集团)有限公司
15	202210401	青浦区青浦工业园区新园路东侧 I-12-01b 地块	挂牌	工业用地	2.00	5.58	2022-10-12	12900	12900	0.00%	康璞(上海)医疗科技有限公司
16	202210501	徐汇区华泾镇 XHPO-0001 单元 D5D-1 地块	挂牌	商业用地	4.35	4.01	2022-10-25	175500	175500	0.00%	RECO COPPER PRIVATE LIMITED、上海衡壹商业管理有限公司
17	202210601	松江区佘山北大型居住社区 26A-02A 号地块	挂牌	商业用地	1.50	0.97	2022-11-4	8700	8700	0.00%	上海佘北铭宸公寓管理有限公司
18	B202200901	奉贤区青村镇 07b-10b 号地块	挂牌	工业用地	2.00	0.85	2022-10-21	896	896	0.00%	奋阳机电科技(上海)有限公司
19	202210701	奉贤区金汇镇 16-10 号地块	挂牌	工业用地	2.00	0.93	2022-10-19	1158	1158	0.00%	上海海誉食品有限公司
20	202210801	嘉定区国际汽车城核心区 JDC3-1101 单元 19BB-25 地块(嘉定区安亭镇 1301 号地块)	挂牌	科研设计用地	3.00	3.89	2022-10-20	11335	11335	0.00%	上海国际汽车城发展有限公司
21	202210901	嘉定工业区(北区) JDS2-301 JDS2-401、JDS2-402 单元 04-02C 地块	挂牌	工业用地	1.79	2.10	2022-10-20	2526	2526	0.00%	上海嘉定综合保税区发展有限公司

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
22	202211001	徐汇区虹梅街道 xh212d-01 地块	挂牌	科研设计用地	4.00	2.65	2022-10-20	153890	153890	0.00%	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司
23	202211101	金山区金山第二工业区 JSC1-1101 单元 26-07 地块 (CB_201405002-1)	挂牌	工业用地	1.50	2.67	2022-10-20	2403	2403	0.00%	上海金山第二工业区投资有限公司
24	202211201	崇明区向化镇加油站专项规划 23 号地块	挂牌	其他商服用地	0.40	0.24	2022-11-2	1008	1008	0.00%	上海向化向陈能源发展有限公司
25	202211301	自贸区临港新片区 04PD-0304 单元 A06 街坊 A06-01C 地块	挂牌	工业用地	1.74	2.60	2022-11-3	1989	1989	0.00%	上海信杰沪荣新材料科技有限公司
26	202211302	自贸区临港新片区海港综合经济开发区 FXS5-0202 单元 45-02C 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.51	2022-11-3	1134	1134	0.00%	上海捷英途新材料科技有限公司
27	202211401	闵行区莘庄工业区 01 单元 MHP0-0501 单元 32AA-01A-c 地块 (莘庄工业区工-338 地块)	挂牌	工业用地	2.60	1.07	2022-11-10	1304	1304	0.00%	上海纳宇电气有限公司
28	202211402	松江区工业区 V-53 号(新城 C02 单元 02C-01 号)地块	挂牌	工业用地	2.00	3.20	2022-11-10	2920	2920	0.00%	上海雅葆生物科技有限公司
29	202211501	闵行区古美社区 01 单元 S11-0501 单元 32-03 地块(闵行区研发-44 号地块)	挂牌	科研设计用地	5.00	1.65	2022-11-10	36722	36722	0.00%	上海龙旗智能科技有限公司
30	202211601	金山区金山第二工业区 JSC1-1101 单元 22-06、22-07、22-08 地块(CB_202105006-1,CB_202105006-2,CB_202105006-3)	挂牌	工业、仓储用地	22-06: 1.5; 22-07: 0.3; 22-08: 0.7	11.23	2022-11-15	19317	19317	0.00%	上海庄臣有限公司
31	202211602	自贸区临港新片区仓储转运物流园区 04PD-0401 单元 C11-03 地块	挂牌	仓储用地	2.10	5.23	2022-11-15	6328	6328	0.00%	上海泽瑀物流科技有限公司

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	202211603	自贸区临港新片区仓储转运物流园区 04PD-0401 单元 C16-10 地块	挂牌	仓储用地	1.98	6.03	2022-11-15	7234	7234	0.00%	上海谷瑞置业发展有限公司
33	202211701	浦东新区洋泾街道东单元 C000204 编制单元 1-04-10A 地块	挂牌	其他商服用地,街巷	1.20	0.40	2022-12-2	7476	15976	113.70%	上海广泉置业有限公司
34	202211801	自贸区临港新片区南汇新城镇古棕路加油站 01-01 地块	挂牌	其他商服用地	0.50	0.30	2022-11-15	1158	1158	0.00%	中油港汇能源科技发展有限公司
35	202211901	宝山区大场镇 W12-1301 单元 104-02 地块	挂牌	科研设计用地	3.50	1.11	2022-11-15	15135	15135	0.00%	上海临港南大智慧城市发展有限公司
36	202211902	闵行区浦江社区 MHPO-1306 单元 C-05A-02 地块(闵行区研发-21 地块)	挂牌	科研设计用地	2.20	3.93	2022-11-15	23360	23360	0.00%	上海临港闵行高科技发展有限公司
37	202211903	闵行区浦江社区 MHPO-1306 单元 C-05A-07 地块(闵行区研发-22 地块)	挂牌	科研设计用地	2.20	2.54	2022-11-15	15060	15060	0.00%	上海临港闵行高科技发展有限公司
38	202212001	宝山区 BSP0-2001 单元罗店工业小区 03-10 地块	挂牌	工业用地	2.00	0.98	2022-11-15	1319	1319	0.00%	北上海生物医药产业园开发(上海)有限公司
39	202212101	嘉定区华亭工业区 JDS1-0201 单元 07-03CB 地块(嘉定区华亭镇 2201 号地块)	挂牌	工业用地	2.00	2.00	2022-11-17	2703	2703	0.00%	上海雷允上北区健康科技发展有限公司
40	202212201	宝山区大场镇 W12-1301 单元 105-01、105-02、106-01 地块	挂牌	科研设计用地	3.50	3.14	2022-11-17	42697	42697	0.00%	上海临港南大智慧城市发展有限公司
41	202212301	松江区泗泾镇工业区 SJ-22-001 号(SJSB0001 单元 10-01A 号)地块	挂牌	工业用地	2.00	2.59	2022-11-24	3904	3904	0.00%	上海创远基石企业发展有限公司
42	202212401	静安区中兴社区 C070202 单元 313-07 地块	挂牌	商业用地,教育用地,居住用地	2.58	0.52	2022-12-9	48830	48830	0.00%	上海不夜城新发展有限公司

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
43	202212402	宝山区顾村镇共富社区 N120901 单元 E1A-05 地块	挂牌	普通商品房	1.80	3.46	2022-12-9	190000	207960	9.45%	上海佳运置业有限公司
44	202212403	嘉定区安亭镇汽车城核心区 JDC3-1101 单元 04BB-01、04BC-10 地块	挂牌	商业用地, 办公楼, 居住用地, 文体用地	04BB-01: 2.65, 04BC-10: 4.0	3.08	2022-12-9	90154	90154	0.00%	上海隼冈置业有限公司
45	202212404	青浦区赵巷镇佳恒路南侧 B3A-01、B3A-02、B3B-01 地块	挂牌	普通商品房	2.20	6.14	2022-12-9	303600	330810	8.96%	上海筑成房地产有限公司
46	202212405	青浦区华新镇新风南路西侧 16-05、16-06、17-02、18-03 地块	挂牌	居住用地, 商业用地	16-05:2.0, 16-06:1.5, 17-02:2.0, 18-03:2.0	11.76	2022-12-9	487584	487584	0.00%	广东中交城市投资发展有限公司
47	202212406	自贸区临港新片区万祥社区 04PD-0201 单元 B0103、B0202、B0305 地块	挂牌	普通商品房	B0103:1.2, B0202:1.2, B0305:1.4	7.75	2022-12-9	102486	102486	0.00%	中铁二十局集团房地产开发有限公司、中铁十五局集团东来发展有限公司、上海宜浩置业有限公司
48	202212501	静安区江宁路街道江宁社区 C050201 单元 031-a-3 地块	招挂复合	商业用地, 办公楼	2.92	1.66	2022-12-7	128430	128430	0.00%	中国电气装备集团资产管理有限公司
49	202212601	松江区佘山镇佘山北大型居住社区 18A-02A 号地块	挂牌	其他商服用地	0.50	0.21	2022-12-6	1346	1346	0.00%	上海沪深汇加油站有限公司
50	202212701	崇明区城桥镇 CMC1-0104 单元 0516B-02 地块	挂牌	办公楼	1.00	3.32	2022-12-13	15500	15500	0.00%	国网上海市电力公司

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
51	B202201103	自贸区临港新片区04FX-0002单元G01街坊G01-01C地块	挂牌	工业用地	2.50	3.31	2022-12-19	4017	4017	0.00%	上海心玮医疗科技股份有限公司
52	202212801	嘉定区北虹桥地区JDP0-1002、JDP0-1003单元83-02A地块	挂牌	科研设计用地	2.00	0.72	2022-12-6	3251	3251	0.00%	澳棱科技(上海)有限公司
53	202212802	嘉定区北虹桥地区JDP0-1002、JDP0-1003单元83-02B地块	挂牌	科研设计用地	2.00	0.88	2022-12-6	3970	3970	0.00%	博隆生物科技(上海)有限公司
54	202212901	嘉定新城安亭组团JDC3-0201、JDC3-0202、JDC3-0203单元47-03地块(嘉定区安亭镇2106号地块)	挂牌	工业用地	2.00	0.90	2022-12-13	1152	1152	0.00%	上海安亭实业发展有限公司
55	202212902	金山区金山工业区JSS3-0403单元02-03地块(CB_202101009)	挂牌	工业用地	2.00	10.00	2022-12-13	12746	12746	0.00%	华之信(上海)工业发展有限公司
56	202213001	奉贤区奉城镇10B-02号地块	挂牌	工业用地	2.00	14.66	2022-12-13	21989	21989	0.00%	上海临港奉城经济发展有限公司
57	202213101	闵行区华漕镇MHP0-1402单元07-06地块(研发-40地块)	挂牌	科研设计用地	2.50	0.60	2022-12-14	2745	2745	0.00%	上海先声诊断技术有限公司
58	202213201	金山区金山工业区JSS3-0406单元(A区)20-01地块(CB_202101007)	挂牌	工业用地	2.00	7.64	2022-12-14	8947	8947		上海艾创包装科技有限公司
59	202213202	金山区金山第二工业区G5JS-0101单元V-3地块(CB_201204005)	挂牌	工业用地	2.00	3.59	2022-12-14	6200	6200	0.00%	上海密尔克卫化工服务有限公司
60	202213301	嘉定区北虹桥地区JDP0-1002、JDP0-1003单元83-02H地块	挂牌	科研设计用地	2.00	0.72	2022-12-15	3253	3253	0.00%	仪菲集团有限公司
61	202213401	奉贤区工业综合开发区02-03地块	挂牌	工业用地	2.00	3.36	2022-12-15	6040	6040	0.00%	梦阳药业(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
62	202213501	闵行区吴泾镇MHPO-1001单元03A-06A地块(闵行区研发-43地块)	挂牌	科研设计用地	3.00	2.00	2022-12-20	16360	16360	0.00%	上海南滨江智能医疗科技开发有限公司
63	202213601	自贸区临港新片区04FX-0002单元G04-01D地块	挂牌	工业用地	2.50	3.20	2022-12-20	3859	3859	0.00%	上海海韵企业发展有限公司
64	202213701	自贸区临港新片区仓储转运物流园区04PD-0404单元D11-02地块	挂牌	仓储用地	2.68	11.36	2022-12-20	22218	22218	0.00%	丹马士环球物流(上海)有限公司
65	202213702	自贸区临港新片区04PD-0304单元D07-13地块	挂牌	仓储用地	2.04	12.00	2022-12-20	22394	22394	0.00%	中远海运物流发展有限公司
66	202213801	崇明区长兴镇创建村开心农场02-01、02-09、02-10、02-11地块(乡村振兴项目)	挂牌	商业用地	1.50	1.25	2022-12-29	5240	5240	0.00%	上海宝莲开心农场有限公司
67	202213901	静安区南京西路街道南西社区C050401单元115-10地块	招挂复合	商业用地、文体用地	1.40	0.49	2022-12-29	50150	50150	0.00%	上海静安城市更新建设发展有限公司
68	202214001	自贸区临港新片区04PD-0303单元J07街坊J07-04A地块	挂牌	工业用地	2.24	4.00	2022-12-22	4527	4527	0.00%	拓荆科技(上海)有限公司
69	202214101	嘉定区嘉定新城远香湖中央活动区JDC1-1902单元F10A-01地块	挂牌	科研设计用地	3.50	0.83	2022-12-27	3747	3747	0.00%	上海清陶科技发展有限公司
70	202214201	松江区九亭镇工业区JT-18-003号(SJP00106单元22-07号)地块	挂牌	科研设计用地	3.00	3.49	2022-12-27	24681	24681	0.00%	上海湾科谷众创空间管理有限公司
71	202214301	松江区九亭镇工业区JT-21-006号(SJP00106单元23-02号)地块	挂牌	工业用地	2.00	0.63	2022-12-28	580	580	0.00%	上海宜邦健康科技有限公司
72	202214401	浦区五里桥街道D06-01地块	挂牌	科研设计用地	3.90	3.35	2022-12-29	121800	121800	0.00%	中船龙汇实业发展(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
73	202214501	青浦区青浦工业园区北盈路北侧 E-01-04 地块	挂牌	工业用地	2.00	6.83	2022-12-29	14853	14853	0.00%	上海科实汇科技发展有限公司
74	202214502	自贸区临港新片区重装备产业区 J08-03b 地块	挂牌	工业用地	2.50	2.01	2022-12-29	2283	2283	0.00%	上海天岳半导体材料有限公司
75	202214503	自贸区临港新片区先进智造片区 XJZZ-08 单元 J12-03A 地块	挂牌	工业用地	3.50	1.75	2022-12-29	1997	1997	0.00%	上海华天集成电路有限公司
76	202214601	浦东新区上海国际医学园区 23B-11 地块	挂牌	工业用地	2.00	0.93	2022-12-29	3886	3886	0.00%	上海张投芯园科技发展有限公司
77	202214602	金山区金山第二工业区 G5JS-0102 单元 13-01 地块 (CB_202105001)	挂牌	工业用地	2.00	10.40	2022-12-29	18236	18236	0.00%	上海贝韦尔实业有限公司
78	202214603	金山区金山第二工业区 G5JS-0102 单元 14-01 地块 (CB_202105002)	挂牌	工业用地	2.00	4.94	2022-12-29	8664	8664	0.00%	上海博格磊实业有限公司
79	202214604	金山区金山第二工业区 G5JS-0102 单元 16-02 地块 (CB_202105003)	挂牌	工业用地	2.00	6.99	2022-12-29	12259	12259	0.00%	上海博格磊实业有限公司
80	202214605	自贸区临港新片区 ZH-02 单元 D09 街坊 D09-02 地块	挂牌	科研设计用地, 工业用地	2.31	4.56	2022-12-29	6258	6258	0.00%	上海张江临港投资开发有限公司
81	202214606	自贸区临港新片区 04PD-0303 单元 J07 街坊 J07-04B 地块	挂牌	工业用地	2.50	9.19	2022-12-29	10834	10834	0.00%	上海闵联临港联合发展有限公司
82	202214701	闵行区江川路街道 MHP0-1101 单元 24-02 地块(闵行区研发-42 号地块)	挂牌	科研设计用地	3.00	1.27	2022-12-29	10316	10316	0.00%	上海南滨江科技发展有限公司
83	202214702	青浦区赵巷镇佳旭路东侧 F5-01、F5-02 地块	挂牌	科研设计用地	2.20	2.46	2022-12-29	10660	10660	0.00%	上海市西软件信息园投资开发有限公司

关于印发 2023 年度土地估价机构信用评级 (A 级资信)结果的通知

中估协发[2022]45 号

各土地估价机构:

根据《土地评估机构资信评级办法》及评估行业相关自律管理规定,由会籍与信用评级工作委员会、技术标准专业委员会组织专家评审,并经中国土地估价师与土地登记代理人协会第五届第七次常务理事会议审议,现将 2023 年度土地估价机构信用评级结果向社会公布,并报行政管理部门备案。

信用评级证书将于近期发放,同时可登录协会综合服务平台下载电子证书,有效期为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

中国土地估价师与土地登记代理人协会
2022 年 12 月 23 日

2023 年度土地估价机构信用评级 A 级及准 A 级名单(上海)

序号	机构名称	资信等级
1	上海房地产估价师事务所有限公司	A 级
2	上海城市房地产估价有限公司	A 级
3	上海百盛房地产估价有限责任公司	A 级
4	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	A 级
5	上海科东房地产土地估价有限公司	A 级
6	上海建经房地产估价咨询有限公司	A 级
7	上海信衡房地产估价有限公司	A 级
8	上海国城土地房地产资产评估有限公司	A 级
9	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司	A 级
10	上海联城房地产评估咨询有限公司	A 级
11	上海财瑞房地产土地估价有限公司	A 级
12	上海国衡房地产估价有限公司	A 级
13	上海东洲房地产土地估价有限公司	A 级
14	上海万千土地房地产估价有限公司	准 A 级
15	上海富申房地产估价有限公司	准 A 级
16	上海涌力土地房地产估价有限公司	准 A 级

关于 2023 年度 B 级资信评级情况的公示

上海市土地评估机构资信评级工作已经完成,经过机构自愿申报、协会初审、组织委员会审核、常务理事会议决通过,我市共有 18 家土地评估机构获得 B 级资信等级。

上海市土地估价师协会
2022 年 12 月 23 日

2023 年度 B 级资信土地评估机构名单

序号	机构名称
1	上海地维房地产估价有限公司
2	上海申杨房地产土地估价有限公司
3	上海上睿房地产估价有限公司
4	上海申价房地产评估有限公司
5	上海港城房地产土地估价有限公司
6	上海金虹房地产估价有限公司
7	上海同测房地产评估咨询有限公司
8	上海瑞汇房地产土地估价有限公司
9	中城联行(上海)房地产土地评估有限公司
10	上海安大华永房地产土地估价有限公司
11	上海上资房地产估价有限公司
12	上海友达土地房地产评估有限公司
13	上海万隆房地产土地估价有限公司
14	上海立信中诚房地产土地估价有限公司
15	上海耀华房地产估价有限公司
16	上海天平房地产估价有限公司
17	上海大雄房地产估价有限公司
18	上海加策房地产估价有限公司

关于2022本市土地评估机构报告抽查评审结果的公告

根据上海市规划和自然资源局的要求，上海市土地估价师协会于2022年11月对本市土地评估机构的土地估价报告和征收集体土地上房屋补偿评估报告进行了抽查，并组织专家进行了评审，现将评审结果公告如下：

上海市土地估价师协会

2022年12月23日

2022年土地估价报告评审结果

序号	评估机构	等级	项目简称
1	上海房地产估价师事务所有限公司	三等	上海市浦东新区某地块使用权市场价格评估
2	上海国衡房地产估价有限公司	三等	上海市浦东新区康桥工业区某地块使用权市场价格评估
3	上海建经房地产估价咨询有限公司	三等	上海市松江区永丰街道某地块使用权出让市场价格评估
4	上海百盛房地产估价有限责任公司	三等	上海市静安区中兴社区某地块使用权市场价格评估
5	上海城市房地产估价有限公司	三等	上海市静安区江宁社区某块使用权价格评估
6	上海地维房地产估价有限公司	三等	上海市金山区金山工业区某地块使用权价格评估
7	上海信衡房地产估价有限公司	三等	上海市松江区某地块土地价格评估
8	上海涌力土地房地产估价有限公司	三等	上海市杨浦区长海社区某地块使用权价格评估
9	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司	三等	上海市宝山区宝山新城某地块使用权价格评估
10	上海万千土地房地产估价有限公司	四等	上海市浦东新区杨思社区某地块使用权价格评估
11	上海财瑞房地产土地估价有限公司	四等	上海市闵行区华漕镇某地块土地价格评估
12	上海联城房地产评估咨询有限公司	四等	上海市嘉定区嘉定工业区某地块土地使用权价格评估项目
13	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	四等	上海市奉贤区奉贤新城某地块使用权价格评估
14	上海瑞汇房地产土地估价有限公司	四等	上海市徐汇区某花园住宅使用权市场价格评估
15	上海申价房地产评估有限公司	四等	上海市金山区金山第二工业区某地块使用权价格评估
16	上海科东房地产土地估价有限公司	四等	上海市松江区九亭镇某地块使用权价格评估
17	中城联行(上海)房地产土地评估有限公司	四等	上海市浦东新区金桥出口加工区某宗地使用权价格评估
18	上海上资房地产估价有限公司	四等	上海市宝山区大场镇某地块使用权市场价格评估
19	上海国城土地房地产资产评估有限公司	四等	松江区某地块使用权市场价格评估
20	上海申杨房地产土地估价有限公司	四等	上海市浦东新区周浦镇某地块使用权市场价格评估
21	上海立信中诚房地产土地估价有限公司	四等	上海市徐汇区斜土街道某地块使用权市场价格评估

序号	评估机构	等级	项目简称
22	上海港城房地产土地估价有限公司	四等	青浦区青浦工业园区某地块使用权市场价格评估
23	上海安大华永房地产土地估价有限公司	四等	上海市浦东新区宣桥镇某地块使用权抵押价格评估
24	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	四等	上海市嘉定区安亭镇某地块使用权出让价格评估
25	上海耀华房地产估价有限公司	四等	上海市青浦区盈浦街道某地块使用权市场价格评估
26	上海大雄房地产估价有限公司	四等	上海市松江区新桥镇某地块使用权抵押价格评估
27	上海东洲房地产土地估价有限公司	四等	上海市奉贤区西渡街道某地块使用权市场价格评估
28	上海富申房地产估价有限公司	四等	上海市浦东新区临港新片区某地块使用权市场价格评估
29	上海上睿房地产估价有限公司	四等	上海市闵行区梅陇镇某地块地下空间补地价土地估价
30	上海同测房地产评估咨询有限公司	四等	上海市闵行区吴泾镇某地块使用权出让地价评估
31	上海天平房地产估价有限公司	四等	上海市杨浦区长海社区某地块使用权市场价格评估
32	上海友达土地房地产评估有限公司	四等	上海市浦东新区祝桥镇某地块使用权市场价格评估
33	上海万隆房地产土地估价有限公司	四等	上海市金山区枫泾工业区某地块使用权出让价格评估
34	上海加策房地产估价有限公司	四等	上海市松江工业区某地块使用权市场价格评估
35	上海沪宁土地房地产资产评估有限公司	五等	上海市浦东新区川沙新镇某地块使用权征收评估

2022 年集体土地上房屋补偿评估报告评审结果

序号	评估机构	等级	项目简称
1	上海金虹房地产估价有限公司	三等	浦东新区三林某项目
2	上海纬临房地产估价有限公司	四等	浦东新区某新建工程项目范围内集体土地上居住房屋价格评估
3	博文房地产评估造价集团有限公司上海分公司	四等	浦东新区书院镇某土地储备征地项目