

SHANGHAI



# 上海土地估价

2025年第4期 / 总第51期

主管单位：上海市规划和自然资源局  
主办单位：上海市土地估价师协会

## 本期导览

- 上海市产业用地综合价值评估实施细则
- 关于聚焦科创中心建设，推进存量空间资源盘活，支持复兴岛打造国际创新创业集聚区的规划资源指导意见
- 中国土地估价师与土地登记代理人协会第六届理事会换届大会系列会议在京召开



上海市土地估价师协会  
SHANGHAI REAL ESTATE VALUERS ASSOCIATION



REAL ESTATE  
APPRAISAL BULLETIN  
SHANGHAI

# 上海土地估价

SHANGHAI REAL ESTATE APPRAISAL BULLETIN

# 目录 CONTENTS



## 01 政策法规

- 上海市产业用地综合价值评估实施细则 ..... 2
- 关于聚焦科创中心建设,推进存量空间资源盘活,支持复兴岛打造国际创新创业集聚区的规划资源指导意见 ..... 7

## 02 协会要闻

- 中国土地估价师与土地登记代理人协会第六届理事会换届大会系列会议在京召开 ..... 12
- 京津沪渝四直辖市2025年度房地产与土地估价行业交流会在沪成功举办 ..... 14

## 03 行业动态

- 上海市土地估价师协会组织召开三届七次常务理事会和三届七次理事会 ..... 16
- 协会立项开展的《城市更新中责任评估师专业咨询服务技术指引研究》等四项课题完成结题验收 ..... 17
- 助力产业空间盘活|上海市土地估价师协会召开产业用地综合价值评估工作座谈会 ..... 18
- 上海市土地估价师协会赴长宁区、宝山区规划和自然资源局调研交流 ..... 19
- 新泾镇党群服务中心指导协会党建工作|筑牢组织根基激发奋进力量 ..... 20
- 本市产业用地综合价值评估交出年度“成绩单”:总量跃升、协同推进、价值凸显 ..... 21

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



总第51期  
季刊

内部交流 注意保存  
2025年12月31日出版

## 04 行业风采

- 上海市土地估价师协会组织参观复兴岛量子城市实验基地 ..... 22
- 联城:党建联建聚合力 银企携手促发展——联城公司党支部与招商银行上海分行个贷直营二中心党支部开展党建联建 ..... 23
- 百盛:沉浸式行业探访,赋能职业规划——华东师范大学地理科学学院师生走进百盛交流学习 ..... 23
- 耀华:汇聚爱的力量,点亮公益之光——耀华估价公司华阳路街道公益行 ..... 24
- 东洲:助力徐汇区2025年规模最大的单体征收项目“徐汇区江南新村地块旧城区改建项目”100%签约生效 ..... 25

## 05 学术交流

- 从争议焦点到规范路径:企业征收中特殊证照补偿的实务研究 ..... 26
- ..... 上海房地产估价师事务所有限公司 韩艳丽
- 土储专项债项目中估价行业的全周期业务机会探讨 ..... 34
- ..... 上海百盛房地产估价有限责任公司 钱敏 谢娜
- 上海市租赁住房“好房子”技术导则研究 ..... 40
- ... 上海联城房地产评估咨询有限公司 许军 佟圣楠 李倩倩 陶纓

## 06 土地交易

- 2025年10-12月上海土地成交明细 ..... 49

## 07 公告公示

- 关于2025年度第二次估价报告抽查评议结果的公告 ..... 58
- 中估协关于第十七批资深会员(土地估价方向)名单的公告 ..... 61
- 中估协关于印发2026年度土地估价机构信用评价(A级资信)结果的通知 ..... 63

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 孙殿民 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 刘馨

总审核: 李爱国

责任编辑: 林方

编辑出版:

《上海土地估价》编辑部

地址:

上海市长宁区天山路薛家厍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: 一指(上海)印务科技有限公司

《上海市产业用地综合价值评估实施细则》是为了规范有序推进产业用地综合价值评估工作，根据《关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见》（沪规划资源产〔2024〕480号）、《土地估价行业监督管理规范》（自然资办发〔2024〕54号）等，以及土地估价相关技术标准，结合上海市实际情况，制定的实施细则。

2025年12月31日，上海市规划和自然资源局印发《上海市产业用地综合价值评估实施细则》，自印发之日起施行。

## 上海市产业用地综合价值评估实施细则

沪规划资源产〔2025〕506号

### 第一条（目的和依据）

为规范有序推进产业用地综合价值评估工作，根据《关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见》（沪规划资源产〔2024〕480号）、《土地估价行业监督管理规范》（自然资办发〔2024〕54号）等，以及土地估价相关技术标准，结合本市实际情况，制定本实施细则。

### 第二条（适用范围）

本市产业用地包括工业用地、仓储用地及研发用地。

针对本市国有产业用地涉及低效用地处置、有偿使用合同解除、依规划开展土地储备、依法收回土地使用权等情形而开展的综合价值评估、复核评估和评估报告鉴定活动，适用本细则。

涉及国有产业用地上房屋征收的，除需按照本市产业用地综合价值评估要求开展评估外，还应当按照本市房屋征收评估相关规定执行。

### 第三条（职责分工）

市规划资源局负责产业用地综合价值评估工作业务指导和监督管理工作。

市国资委指导监督市属国企按照本细则的规定开展产业用地综合价值评估工作。

区政府（管委会）或市土地储备机构负责组织开展产业用地综合价值评估，并指定产业用地综合价值评估的委托人。各区政府（管委会）或市土地储备机构根据工作需要，可组织区规划资源、产业、建管、房管、生态环境、应急等相关部门调查认定产业用地综合价值评估条件。

### 第四条（评估条件的调查认定）

评估资料规范、齐全的，经评估委托人与土地使用权人共同核对确认后，可直接作为开展评估工作的基础资料使用。

对评估资料不完整、评估条件不明确等情况，由区政府（管委会）组织或委托相关单位组织区规划资源、产业、建管、房管、生态环境、应急

等相关部门调查认定产业用地综合价值评估条件，具体可由相关部门出具调查认定的证明材料；也可组织召开评估条件调查认定专题会，并出具会议纪要，作为评估条件认定的凭证。

区规划资源部门负责不动产登记信息、土地合法来源的调查，对土地用途、土地使用权取得方式、土地使用年期、土地面积等进行认定。

区建管部门负责建筑工程或建设项目施工审批手续的合法性认定。

区规划资源、产业、国资部门牵头对产业用地综合绩效评估结果进行认定。

区生态环境部门负责对生态环境污染、生态修复方案进行认定。

区应急、建管、生态环境、消防救援机构等部门，在各自的职责范围内依法对涉及产业用房的安全生产工作实施监督管理。

各街镇协同区城管执法部门提供违法建筑认定结果，依据本市有关规定，组织对产业用房违法建筑面积进行实测。

涉及国有企业的，国资管理部门应共同参与调查结果认定。

### 第五条（土地估价机构的选定）

从事产业用地综合价值评估的估价机构，应为依法设立、并在规划资源部门备案的土地估价机构。

评估委托人依据相关程序确定土地估价机构，或由评估委托人与土地使用权人协商选定。

### 第六条（评估委托）

土地估价机构确定后，评估委托人应向估价机构出具评估委托书。

评估委托书应当载明估价期日（价值时点）、

土地用途、土地使用年限、土地面积、房屋建筑面积、综合绩效评估结果等调查认定的内容，并向估价机构提供相关材料。

### 第七条（制定评估工作方案）

土地估价机构接受评估委托后，应当制定评估工作方案，并送评估委托人备案。

### 第八条（实地查勘）

土地估价机构应当指派土地估价专业人员对评估对象进行实地查勘，调查评估对象土地状况、房屋、室内装饰装修、机器设备等情况，拍摄反映评估对象内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录。

### 第九条（补充所需其他材料）

土地估价机构根据评估需要，可要求评估委托人、土地使用权人提交的相关资料，包括：

（一）建筑物的设计或施工图纸、工程预算或决算、房屋室内装饰装修与设施的说明等文件。

（二）机器设备和生产物资清单，以及相对应的企业会计报表登记的明细账目、购销合同或发票等。

（三）土地使用权人前三年生产效益的相关证明材料，包括财务报表—利润表、企业所得税纳税凭证等。

（四）生态环境、生产安全等情况调查结果资料，涉及生态环境、安全隐患问题的，补充生态修复或排除安全风险方案。

（五）其他相关资料。

评估委托人、土地使用权人对上述资料核对后，共同签字或盖章确认。

**第十条（评估目的）**

产业用地综合价值评估的评估目的，应当表述为“评估产业用地综合价值，为政府确定土地使用权收回补偿金额提供决策依据”。

**第十一条（估价期日）**

产业用地综合价值评估的估价期日（价值时点）根据评估委托书的约定确定。

**第十二条（价值构成）**

国有产业用地综合价值包括土地使用权、房屋（含构筑物、附属物，下同）、室内装饰装修、机器设备及生产物资搬迁、停产停业损失等，并考虑与用地绩效、生态环境、生产安全等因素的联动修正。

**第十三条（评估技术要求）**

国有产业用地综合价值和国有产业用地上房屋征收评估应分别对评估价值构成要素进行评估。具体技术要求如下：

（一）评估土地使用权价格时，基准地价系数修正法为必选方法且权重不低于 50%；市场比较法中的可比实例应为类似区域内的土地市场招拍挂以及协议出让的成交实例；成本逼近法应遵循低阶用地向高阶用地转换的原则。以划拨方式取得的产业用地，应当在评估出让土地使用权价格的基础上，扣减土地增值收益后确定，土地增值收益占出让地价的比例可在 30%～40% 之间确定。

（二）房屋价格，采用重置成本结合成新率的方法进行评估。

（三）室内装饰装修价格，采用重置成本结合成新率的方法进行评估。

（四）对可恢复使用的机器设备，评估搬迁

费用；对无法恢复使用的机器设备，采用重置成本结合成新率的方法进行评估。生产物资只评估搬迁费用。

（五）停产停业损失，根据土地使用权和房屋价格之和的一定比例确定，具体比例与综合绩效评估评定的 A、B、C、D 绩效类别联动：

1. 被评为 D 类的产业用地，停产停业损失按不高于土地使用权和房屋价格之和的 3% 确定；
2. 被评为 C 类的产业用地，停产停业损失按不高于土地使用权和房屋价格之和的 5% 确定；
3. 被评为 A 类和 B 类的产业用地，停产停业损失按不高于土地使用权和房屋价格之和的 8% 确定。

土地使用权人认为其停产停业损失超过上述标准的，应当提供估价期日（价值时点）前三年生产效益的相关证明材料，经认定后通过评估确定。

前期未开发投产或已停产的，原则上不考虑停产停业损失。

（六）国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收价值评估应与生态环境、生产安全等方面的底线管理要求相衔接。涉及违反生态环境保护、安全生产等情形，且未按治理要求整改的，经相关部门认定后，评估时应当考虑减值修正。

**第十四条（评估技术指引）**

市规划资源局组织市土地估价师协会研究制定相应的评估技术指引，土地估价机构应遵照执行。

**第十五条（专业技术协助）**

评估工作涉及特殊专业或者专业性较强的评估业务，土地估价机构可以委托有相应资格（资质）的其他专业机构或者聘请有相应资格从事该类业

务的专业人员协助评估，但应当在评估报告中予以披露并作出说明。

**第十六条（初步评估结果征询）**

土地估价机构完成评估测算后，应向评估委托人提供初步评估结果。初步评估结果包括评估对象构成及其基本情况、估价期日、估价方法和估价结果等。评估委托人应当将初步评估结果向土地使用权人征询意见，土地使用权人应在 7 日内向评估委托人和土地估价机构反馈意见。土地估价机构针对反馈意见，对初步评估结果进行解释，存在错误的，应当改正。

**第十七条（评估报告）**

产业用地综合价值评估应出具的报告类型为土地估价报告，估价报告标题应包含“产业用地综合价值评估”字样，报告的内容及格式执行相关技术标准。

评估报告应当落实三级审核制度，由土地评估专业人员签字，加盖估价机构公章，按照相关规定备案后提交委托人。

**第十八条（评估异议处理）**

土地使用权人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向出具报告的土地估价机构书面提出复核评估申请。

土地估价机构应当自收到复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当收回原评估报告，重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知土地使用权人。

土地使用权人对土地估价机构的复核评估结果仍有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日

内，向市土地估价师协会专家委员会申请鉴定。

专家委员会对申请鉴定的评估报告的评估程序、评估依据、评估假设、评估技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等评估技术问题进行审核，出具书面鉴定意见。经鉴定，评估报告不存在技术问题的，应当维持评估报告；评估报告存在技术问题的，出具评估报告的土地估价机构应当改正错误，重新出具评估报告。

**第十九条（评估报告备案）**

估价机构在自然资源部“全国土地估价监管系统”备案并取得备案码后，应及时在本市“产业用地综合价值评估备案系统”完成备案。

**第二十条（资料归档）**

产业用地综合价值评估业务完成后，土地估价机构应当将评估报告及相关资料立卷、归档保管。

**第二十一条（评估费用）**

评估费用由委托人承担，复核评估不收费。评估费用由评估委托人与土地估价机构参考相关行业收费标准协商确定。

鉴定费用由申请人承担，但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由土地估价机构承担。鉴定费用由申请人与土地估价师协会参考相关行业收费标准协商确定。

**第二十二条（参照执行）**

涉及国有产业用地的不动产抵押、转让、处置等评估，可以参照本细则执行。市规划资源局组织建立联动机制，强化监督管理。

**第二十三条（过渡期间项目的衔接）**

针对 2024 年 5 月 23 日前的项目，符合以下情形的，可以参照当时适用的评估政策执行：

(一) 国有建设用地使用权已被政府收回（以政府出具的有效文件为准）；

(二) 原土地使用权人的土地实际已按规划实施为其他用地（以新供地、不动产登记等有效文件为准）；

(三) 补偿价格（补偿标准）已经双方决策程序予以明确（以会议纪要等决策程序文件为准）；

(四) 经委托已出具正式评估报告且评估结果已经双方确认。

**第二十四条（其他情形）**

(一) 对闲置土地处置、土地使用权到期等收回产业用地土地使用权情形，依据相关规定执行。

(二) 对违反出让合同约定等收回产业用地土地使用权情形，产业用地收回补偿依据合同约

定执行。合同未约定的，按照本细则实施产业用地综合价值评估。其中，合同约定收回土地使用权、返还剩余年期土地出让价款的，剩余年期土地出让价款按剩余年期与合同约定出让年限比值，对合同载明的土地出让价款修正后确定。

**第二十五条（责任评估师制度）**

在产业用地综合价值评估活动中，应当落实责任评估师制度的相关要求。

**第二十六条（信息化建设）**

建设本市产业用地综合价值评估数字化工作平台，加强基础信息数据归集、管理、共享与成果备案管理。

**第二十七条（施行时间）**

本细则自印发之日起施行。

深入学习贯彻党的二十届四中全会和中央城市工作会议精神，全面落实习近平总书记考察上海重要讲话精神，按照市委七次全会精神，根据市委、市政府工作部署，聚焦科创中心建设目标要求，充分盘活利用复兴岛存量空间资源，以高水平规划资源工作支持复兴岛打造国际创新创业集聚区，制定本指导意见。

## 关于聚焦科创中心建设，推进存量空间资源盘活，支持复兴岛打造国际创新创业集聚区的规划资源指导意见

沪规划资源详〔2025〕481号

**一、目标要求**

1. 聚焦国际科创中心建设要求，强化规划资源保障。以科技创新和产业创新为牵引，抢抓国际国内创新创业竞相迸发的态势和全球创新人才流动的趋势，深化改革一系列有利于发展的政策、机制和做法，完善有利于创新空间和创业功能提升的规划资源政策激励，推动空间布局与科创要素高效匹配，引导高水平科创功能与人才回归都市区，着力构建面向未来、令人向往、近悦远来的全球创客岛。

2. 整体谋划发展定位，打造复兴岛国际创新创业集聚区。统筹复兴岛战略留白定位和土地储备空间的特点，按照“近远结合、统一规划、盘活存量”原则，统筹考虑黄浦江两岸及中北段地区综合开发部署，充分发挥杨浦科技、教育、人才资源集聚优势，充分利用复兴岛存量空间和公

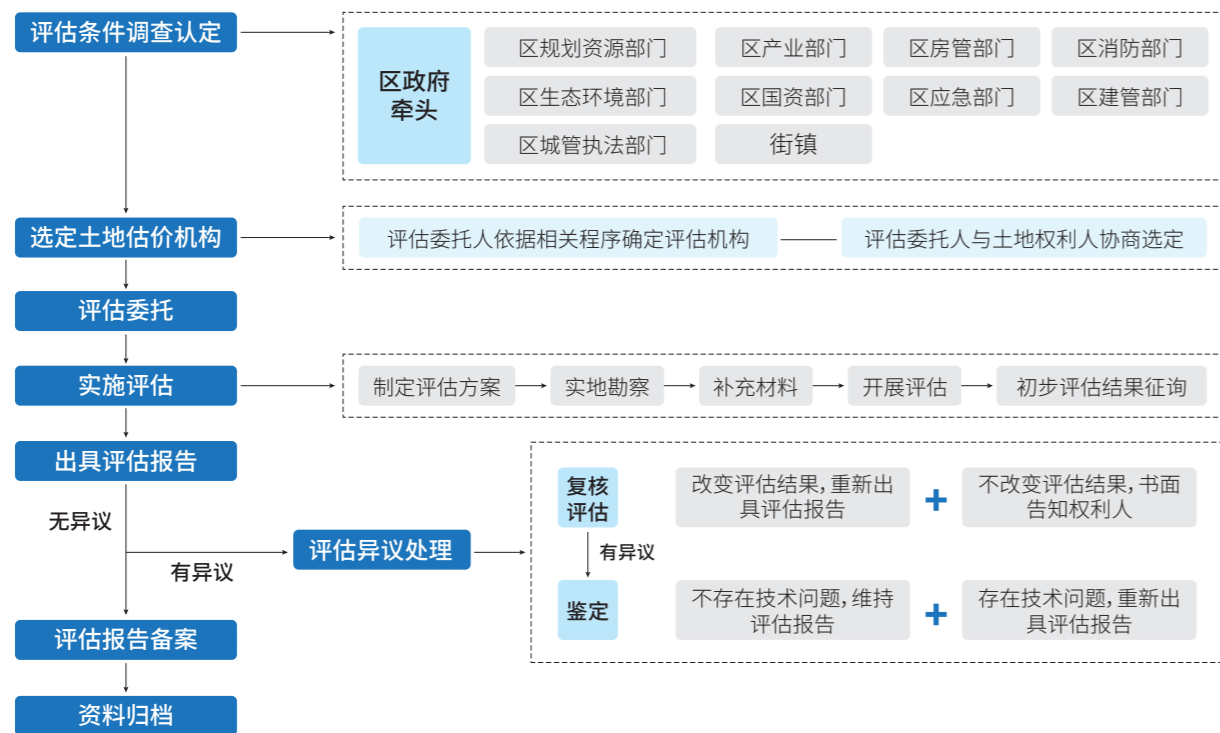
共资源集中的优势，整体谋划复兴岛的滨水空间特色、整体空间格局和存量资源策略，打造未来城市实验区、创新创业和人才集聚区、时空智能创新先行区，服务科技创新中心建设。

3. 探索城市睿智更新新模式，支持复兴岛科创产业发展。针对复兴岛空间“快创新、低成本、开放式、多元化和超活力、自生长”的特点，探索超大城市新质发展和有机更新协同联动增长新模式。强化空间利用远近结合，强化滨水开放空间建设、智能基础设施和公共服务功能提升，因地制宜推动既有建筑改造利用，创造有利于产业、人才集聚和生态孵化的有机更新空间，招募国际顶尖科创孵化平台，充分利用现有空间资源辐射一江两岸，带动区域土地综合价值提升。

**二、空间保障**

4. 优化空间布局，促进科技创新要素集聚。

附图 产业用地综合价值评估管理流程



强化全球视野和系统思维，突出整合资源，聚焦科技创新要素的空间集聚度，强调岛屿空间融合联动，打造承载创新创业办公和科创孵化、人才居住、科技相关国际会议、会展商业服务和大中型户外文化体育活动等多元融合的功能组团。

5. 强化盘活赋能，创造培育创新空间载体。用好复兴岛特色工业遗存，盘活现状存量空间资源，提供约 30 万平方米产业孵化空间和约 2500 套租赁住房，完善创新创业空间、产业孵化功能区和人才租赁服务。打造全球创客中心，积极打造面向全球大学生创新创业岛和开源开放创作坊等。

6. 鼓励功能融合，支撑创新创业业态自然生长。适应科创项目引入、企业孵化、成长和退出的规律和客观需求，鼓励地块内布局多元产业功能及其配套，提供共享工位、孵化器、联合办公及独立楼宇等多样化研发办公空间，支持设立共享实验室、公共会议中心、开源社区等共享功能设施。

7. 完善公共服务，精心培育创新创业生态和开放艺术活力。结合复兴岛大型开放空间，东滨江西临河，岛北、岛中、岛南一体联动，建设集生态景观与公共功能一体的标识性节点，着力打造最年轻的岛、最好玩的岛，引入开放活力的大型音乐节、体育赛事、艺术市集等年轻人群和创业人群喜闻乐见的公共活动。将银河东街打造为创新街区示范，着力营造开源开放、近悦远来、思想活跃、灵感迸发的创新空间和生态氛围。

8. 加强环境塑造，形成蓝绿交织、清新明亮、创意富集的创新岛空间意象。依托复兴岛优质的滨水空间和公共艺术带，打造环岛活力水岸，布

局连续贯通的慢行网络，岛北建设生态和台式开放绿地，提升滨水公共空间环境品质。建设复兴岛 3 公里的运河休闲滨水区和水上活动区。

9. 加强基础保障，统筹布局新型基础设施。推动复兴岛未来城市空间智能体建设，构建感知、传输、算力、供电四位一体的智能感知底座，推进智能感知终端统一规划、统一建设、统一运营，实现即插即用感知服务能力。加快公用基站、专网基站、边缘计算节点等基础信息设施预先布局 and 高效集成变电站、信息处理中心等重大设施建设，推动市政管线共构敷设。

### 三、政策支持

10. 探索综合发展区政策和过渡型综合利用规划。根据规划将复兴岛在一定时期内定位为过渡型“综合发展区”，提升储备土地综合利用价值。按照过渡型综合利用规划进行土地短期利用和项目规划审批建设。

11. 创设高度弹性融合的综合用地政策。针对复兴岛近期按综合发展区政策开展过渡型建设的地块，赋予过渡型用地分类导向，包括产业综合用地 ZM、公共设施综合用地 ZC、居住综合用地 ZR 三大类，主导功能分别为创新产业（包括工业和研发等产业功能）、公共服务（包括文化、体育、教育培训和商业配套等公共功能）、配套居住（包括产业配套住宅、人才公寓、租赁住房和宿舍等居住功能），原则上主导功能建筑面积占比不低于总建筑面积的 50%，分别确定各自的适建范围正负面清单（详见附件）。

12. 积极打造高品质空间基底。探索在土地收储、利用的全周期过程中，按照规划方案开展

标地营造，运用“三师联创”机制，开展蓝绿环境营造、地形塑造、基础设施建设、保留保护等必要的前期建设工作，实现区域环境的高品质开发和储备土地的保值增值，相应的绿色化、智能化投资整体纳入土地收入支出预算。

13. 创新储备土地过渡型利用方式。在保障土地权益和管理完整性，确保不影响长远规划实施的前提下，对复兴岛已收储土地、城市公地以及可安全利用的建构筑物，按照过渡型综合利用规划，在规划期内以储备土地租赁方式进行过渡型利用，可由区政府遴选平台公司，由平台公司与市区两级储备机构签订过渡利用协议。收储的地上存量建（构）筑物随储备土地一并出租的，建筑面积依据产权证或实测综合确定。过渡型利用租金可通过委托专业机构开展价格评估的方式，结合支持科创中心建设发展降低创新创业综合成本政策确定。

14. 优化过渡型利用综合用地项目规划审批。储备机构与平台公司签订过渡利用协议后，平台公司可按过渡型综合利用规划，在储备地块内实施房屋修缮及局部新建、改建、扩建工程。新建、改建、扩建工程凭过渡利用协议，按过渡型综合利用规划和《复兴岛过渡型利用综合用地适建范围表》，直接办理过渡型建设工程项目审批手续。建设工程规划许可证的有效期与过渡型综合利用规划一致。对过渡型利用地块内的保留建筑开展修缮或仅做适建范围内功能调整的，可凭过渡型综合利用规划、工程质量及消防安全评估合格证明文件等进行修缮和使用，无需办理建设项目规划审批手续。支持按需求推行“一证多验”，助

力项目快速投入使用。复兴岛上建设项目，原则上由杨浦区受理点负责审批，市规划资源管理部门加强指导协调。

15. 强化近期利用与长远规划衔接。过渡型利用综合用地的承租平台公司，应当服从政府远期规划要求或重大项目引入后的土地退出机制，对明确不再作为过渡利用的土地，终止协议后，无偿交回储备机构，土地储备机构按协议约定组织现场验收。承租平台公司应当在与引入项目的物业承租人合同中，明确退出机制要求。对于承租平台公司开展的，应由储备机构承担的危房修缮、文物保护等支出，可列入土地储备成本予以结算。

16. 加强全周期规划实施监管评估。为推动复兴岛国际创新创业集聚区的高质量建设、高水平管理，促进产业孵化，确保储备土地的经济和社会效益，杨浦区政府应会同科技、人才、创业、规资等部门，研究制定定期监管评估机制，包括评估标准和体系、操作细则和认定程序等，加强业态准入管理，明确科技创新产业的孵化绩效、土地利用效能等指标。尊重科技创新规律，着力培养创新创业生态，强化专业性国际化科技创新创业平台能力，开放招引创新创业人才、团队和企业，提升孵化水平和高成长性。具体规定由杨浦区规定。杨浦区遴选的平台公司应按规定做好其名下承租的各综合用地地块的适建设施比例台账，保障地块内实际建设和使用情况符合综合用地管理要求。同时用好复兴岛未来城市空间智能体，通过智能感知和评价空间使用状态，辅助相关部门开展监管。

附件 复兴岛过渡型利用综合用地适建范围表

建设类别	序号	用地性质建设工程项目	产业综合用地ZM	公共设施综合用地ZC	居住综合用地ZR
Rr	1	产业配套住宅、人才公寓、租赁住房 and 宿舍	○ (≤15%)	○ (≤30%)	√
	2	小学	×	×	×
	3	托幼	○	○	○
Rc	4	社区行政管理设施 (派出所、社区用房、居委会等)	√	√	√
	5	社区商业服务设施 (小型农贸市场、便利店、小型餐饮等)	√ (≤15%)	√ (≤15%)	√ (≤15%)
	6	社区文化设施 (青少年和老年活动室、文化馆等)	√	√	√
	7	社区体育设施 (健身房、游泳池、综合运动场等)	√	√	√
	8	社区医疗卫生设施 (卫生站、社区医院等)	○	√	√
	9	社区福利设施 (福利院、托老所等)	×	○	√
	10	小型市政公用设施 (含垃圾站、公厕、调压站、配电所、出租汽车停靠站)	○	○	√
	11	大型农贸市场、小商品市场、超市等综合市场	○ (≤15%)	√	○
C	12	行政办公建筑	○	√	○
	13	居住区级以上商业服务设施 (购物中心、专业商场、餐饮业建筑)	○ (≤15%)	√	√
	14	居住区级以上文化设施 (图书馆、博物馆、美术馆、音乐厅、纪念性建筑等)	○	√	○
	15	居住区级以上娱乐设施 (影剧、游乐场、俱乐部、舞厅)	○ (≤15%)	√	○
	16	公用营业网点设施 (金融、保险、证券等营业网点, 通信、邮政等营业网点)	○ (≤15%)	√	√
	17	居住区级以上体育设施	○	√	○
	18	居住区级以上医疗卫生设施	×	○	○
	19	办公建筑、商办综合楼	○ (≤15%)	○ (≤15%)	○ (≤15%)
	20	通讯社、报社、出版社等建筑	○	√	○
	21	一般旅馆 (含公寓式酒店)	○ (≤15%)	○ (≤15%)	○
	22	旅游宾馆	○ (≤15%)	○ (≤15%)	○
	23	商住综合楼 (不含商品住宅)	○ (≤15%)	○ (≤15%)	○
	24	高等院校、中等专业学校	○	√	×
	25	职业学校、技工学校、成人学校、特殊学校和业余学校	○	√	×
	26	科研设计机构	√	√	○
M	27	对环境基本无干扰、污染的工厂	√	○	×
	28	对环境有轻度干扰、污染的工厂	○	×	×
	29	对环境有严重干扰、污染的工厂	×	×	×
	30	工业研发、中试等设施	○	○	○

建设类别	序号	用地性质建设工程项目	产业综合用地ZM	公共设施综合用地ZC	居住综合用地ZR
W	31	普通储运仓库	√	○	○
	32	危险品仓库	×	×	×
	33	物流中心	√	×	×
道路市政	34	社会停车场、库	√	√	√
	35	加油、气站	○	○	○
	36	汽车修理、专业保养场和机动车训练场	○	×	×
	37	客、货运公司站场	○	○	×
	38	施工维修设施及废品场	○	×	×
	39	消防、防洪设施	○	○	○
	40	其他市政公用设施 (含算力设施等新型市政设施)	○	○	○

备注:

1. 产业综合用地 ZM 以工业和研发等产业功能为主导功能, 公共设施综合用地 ZC 以文化、体育和教育等公共功能为主导功能, 居住综合用地 ZR 以产业配套住宅、人才公寓、租赁住房 and 宿舍等居住功能为主导功能, 原则上主导功能建筑面积占比不低于总建筑面积的 50%。其他正面清单和有条件兼容功能占比总和不大 于 50%。

2. √ 为正面清单功能; × 为负面清单功能, 原则上不允许兼容设置; ○ 为有条件兼容设置, 需和相关主管部门对建筑规模、相邻关系、安全环保等方面开展论证研究后设置。(≤ 15%) 指该类综合用地中, 可混合兼容的该建设项目建筑面积比例不超过地块总建筑面积的 15%, 允许多地块统筹计算。



## 中国土地估价师与土地登记代理人协会 第六届理事会换届大会系列会议在京召开



2025年11月12日，中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称“中估协”）第六届理事会换届大会系列会议在京召开。中估协第六届会员代表约600人现场参会。自然资源部原总工程师田文彪当选中估协第六届理事会会长。

全国性行业协会商会第十一联合党委委员程利伟宣读了中估协第六届理事会负责人选审核结果。中估协第五届理事会会长王军代表第五届理事会作了工作报告。他指出第五届理事会始终以习近平新时代中国特色社会主义思想为根本遵循，全面贯彻党中央历次全会精神，秉承“打造研究型、服务型社会团体”的办会理念，以“开

拓新领域、谋求新发展、再上新台阶”为工作目标，扎实推进行业行政监管体系、自律管理体系和行业发展方向三大顶层设计，有效促进行业平稳过渡与转型升级。随后他对中估协第五届理事会在深化行业党建、推动行业转型及职业资格改革、助力行业监管、积极抗击疫情、提升行业技术水平、完善信用评价体系、加强行业信息交流、强化协会内部治理等多个方面取得的工作成果进行了总结。

中估协第六届理事会会长田文彪向王军会长及第五届理事会全体同志及各界同仁致以诚挚感谢。他指出新一届理事会要做好五方面工作：一

要全面加强党的建设，引领行业健康发展。二要持续深化业务能力建设，筑牢行业发展根基。土地估价方面，要深耕传统领域，系统探索全域土地综合整治、生态保护修复、城市更新战略实施等服务场景，积极拓展自然资源评价评估领域新业务，深化专项评估业务发展，强化研究创新。不动产登记代理方面，要梳理不动产登记链条内业务，推动构建覆盖不动产登记全链条的技术指引、专业标准和制度规范体系，为夯实自然资源资产管理的产权基础、全面落实“两统一”职责要求提供专业支撑。三要系统强化行业自律建设，不断提升行业整体公信力。四要着力推进行业品牌建设，稳步提升行业影响力。五要切实加强协

会自身建设，不断提升协会治理水平。

系列会议审议通过了第五届理事会工作报告、第五届理事会财务报告、章程（修订草案）、会费管理办法、会员会籍管理办法、法定代表人变更等多项议题。选举产生了第六届理事会理事195名、常务理事62名，理事会会长1名、副会长兼秘书长1名、副会长24名，监事会监事长1名、副监事长2名、监事2名。

我会组织了上海土地估价行业共25名会员代表参加会议，参选会员代表樊芸当选副会长、贾明宝当选常务理事，王常华、陈凌岚、杨斌、杨云林、周志良当选理事。



## 京津沪渝四直辖市 2025 年度房地产与土地估价行业交流会在沪成功举办



为加强京津沪渝四直辖市房地产与土地估价行业的交流与合作，共同探讨新形势下业务转型发展和行业自律建设之道，10月29-31日，上海市房地产估价师协会与上海市土地估价师协会联合在沪成功举办了京津沪渝四直辖市2025年度房地产与土地估价行业交流会。四直辖市房地产与土地估价行业协会负责人及机构代表近40人参加了此次盛会。中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强、中国土地估价师与土地登记代理人协会副秘书长张延丽、上海市规划和自然资源局二级巡视员陈春和、资源利用处副处长苏斌、上海市房管局副局长冷玉英莅临指导。

在致辞环节中，冷玉英表示要严格遵守法律法规与评估准则、坚守职业道德底线、提升行业公信力，以问题研究破局、以创新自律强基、以人才技术赋能，推动行业行稳致远。陈春和对上海市土估协工作表示充分肯定，并希望协会进一步发挥桥梁纽带作用，精准对接行业管理部门要求，为自然资源高质量利用和城市更新政策落地等提供专业技术支撑，积极谋划并助力行业转型发展。市房估协名誉会长浦建华作为主办方代表致辞并热烈欢迎各位领导和嘉宾的到来。

在交流研讨环节中，京津沪渝四直辖市房地产与土地估价协会代表分别就各自协会工作特点

进行介绍。我会会长张先林就我会多措并举积极引导行业转型升级、规范引导和规则约束相结合促进行业发展、守正创新搭建行业赋能平台等进行了主题交流。杨斌副会长介绍了本市责任评估师制度在城市更新、乡村振兴及产业空间盘活等工作中的重要作用与成效。市规划资源局资源利用处副处长苏斌提出将完善本市行业政策与规范、将评估工作贯穿于城市更新工作的全生命周期中并持续关注评估质量。

在总结讲话中，张延丽副秘书长代表中估协对四直辖市常态化交流工作予以充分肯定，并就中估协近期在加强行业技术标准、优化教育培训系统、升级会员综合服务平台、积极为行政管理等部门提供技术支撑等工作进行了介绍。柴强指出，

京津沪渝四直辖市行业协会在维护估价市场秩序、开拓创新业务、推动行业机构整合等方面都发挥了积极作用，未来要加强行业机构内部治理、巩固深化业务拓展，做到业务、技术、服务相辅相成。

会议认为，面对当前市场环境，四直辖市房地产与土地估价行业协会将进一步加强交流，加深在技术标准、行业服务、遏制行业恶性竞争、人才培养等方面的协同合作，共同引领行业高质量发展。

会议期间，与会代表参观了老市府及徐汇滨江等城市更新项目。我会会长张先林、副会长兼秘书长孙殿民、副会长杨斌、贾明宝、王常华、龙浩、周志良、监事长曹希胜、常务副秘书长马小惠出席了会议。



## 上海市土地估价师协会组织召开 三届七次常务理事会和三届七次理事会



12月30日下午，上海市土地估价师协会在上海青松城大酒店3楼黄山厅召开三届七次常务理事会和三届七次理事会会议。会议由张先林会长主持，监事长曹希胜和监事会全体成员列席了会议。

共有17名常务理事出席常务理事会。常务理事会通报了《上海市土地估价师协会2025年度工作总结及2026年度工作安排》，审议了B级资信等级证书延期以及向理事会提请常务理事单位代表变更事项。

经常务理事会表决，同意将2025年度B级资信等级证书有效期延至2026年3月31日。

共有41名理事出席理事会。理事会通报了《上海市土地估价师协会2025年度工作报告及2026年度工作安排》《上海市土地估价师协会2025年

度财务工作报告及2026年度财务预算》，审议了团体会员会籍及理事变更事项。经表决，同意上海昌发岩土工程勘察技术有限公司入会；同意上海方圆土地房地产资产评估有限公司辞去理事职务，转为普通会员单位；同意立信中诚常务理事单位代表由徐杰变更为叶新，同测理事单位代表由陈炎晔变更为龙昆，申价理事单位代表由吕何斌变更为王方。会议还听取了孙殿民秘书长的述职报告。

全体理事对协会2025年在彰显专业价值、持续提升行业品牌影响力，聚焦时代命题、持续推进行业转型升级，筑牢发展根基、持续推动行业规范化建设等方面取得的成绩予以充分肯定。对协会年度工作以及秘书长工作均给予了“优秀”的书面评价。

## 协会立项开展的《城市更新中责任评估师专业咨询服务技术指引研究》等四项课题完成结题验收



12月，上海市土地估价师协会组织召开课题结题验收会，邀请自然资源管理部门、高校学者及业内专家等组成专家组，对《上海市征收集体土地补偿评估关键问题研究》《产业空间多维度综合价值评估相关研究》《城市更新中责任评估师专业咨询服务技术指引研究》及《上海市国有建设用地土地增值收益的理论与实践研究》四项课题成果进行专家审查。

验收会上，各课题组负责人围绕课题的研究背景、研究方法、核心成果、创新点及应用价值等方面作了系统汇报。专家组一致认为，四项课题研究目标明确、内容扎实、路径合理，同意通过结题验收。其中，《上海市征收集体土地补偿评估关键问题研究》聚焦征地补偿评估的技术规范与管理难点，形成了技术规范修订建议，为完善行政监督与自律管理提供了支撑；《产业空间多维度综合价值评估相关研究》围绕产业用地综合价值评估中的关键技术问题，形成了《上海市

产业用地综合价值评估技术指引》修订稿，深化了产业空间多维度综合价值评估技术；《城市更新中责任评估师专业咨询服务技术指引研究》以责任评估师全流程专业服务为对象，形成了具有创新性的技术指引，为“三师”联创机制与城市更新高质量发展提供了重要依据；《上海市国有建设用地土地增值收益的理论与实践研究》在理论分析基础上，通过大量数据测算，形成了全市及分区域的土地增值收益率成果，为本市土地评估提供了重要参考。

此次完成审查验收的四项课题成果内容丰富，涵盖从集体土地到国有土地、从理论测算到实务操作、从产业空间到城市更新的多维度评估理论与关键技术，充分体现了本市土地估价机构扎实的研究能力和解决关键问题的专业水准，也是协会发挥平台引领作用，推动产、学、研、用深度融合的积极成果。



## 助力产业空间盘活 | 上海市土地估价师协会 召开产业用地综合价值评估工作座谈会



为落实市规划资源局关于全面推进本市产业空间盘活的工作要求，进一步规范产业用地综合价值评估行为，11月24日下午，上海市土地估价师协会组织召开了“规范产业用地综合价值评估工作座谈会”。全市19家已开展相关业务的土地估价机构负责人参加了会议。会议围绕产业用地综合价值评估的政策落地、项目进展、存在问题及后续改进措施进行了深入交流，旨在凝聚行业共识，推动评估工作更加规范、高效开展，更好地服务于本市产业转型升级与城市高质量发展。

会议首先通报了自2024年5月以来全市产业用地综合价值评估项目的总体推进情况。截至2025年10月31日，此类项目总量已接近70个，

地域上主要集中在浦东、杨浦、闵行、宝山等区，项目类型多以政府土地储备、基础设施建设和城市更新等政策驱动型为主。目前，共有19家评估机构参与了相关业务。

在座谈讨论环节，各机构负责人聚焦评估实务中遇到的具体问题，包括评估资料认定、指标计算基准、成新率与容积率认定方法等十大类议题，展开了热烈讨论。协会专家委员会主任杨斌针对大家提出的各类问题逐一进行了解答，为各机构后续工作的顺利开展提供了专业支撑。

会议总结阶段，协会会长张先林强调四点工作要求：

一是充分认识规范开展产业用地综合价值评

估工作的重要意义。市局高度重视产业用地综合价值评估工作，将其作为盘活低效产业空间、服务城市更新、助力城市高质量发展的重要抓手。此项工作也标志着本市土地估价行业从传统土地经济价值评估向多维度空间综合价值升级的关键转变。各机构应立足长远，规范开展产业用地综合价值评估工作，共同做好技术支撑。

二是切实规范执业行为。产业用地综合价值评估属于明确的政策性评估业务，各机构必须严格按照《土地估价行业监督管理规范》（自然资源办发〔2024〕54号）及本市相关文件（如190号文、480号文）的要求，规范出具土地估价报告，不得以咨询或出具其他报告形式为名，涉嫌规避土地估价行业监管。

三是强化质量管控。各机构须将报告质量置于首位，严守技术规范与审核流程。严格执行《上海市产业用地综合价值评估技术指引（试行）》（沪土估协〔2024〕12号），做实做细现场查勘环节，全面落实报告三级审核制度，确保每一份评估报告都达到规范、完整、准确的标准。

四是加强动态协同与技术指导。各机构应积极协同协会开展评估项目的统计与信息报送工作，沟通执业中遇到的困难与问题。协会将及时组织专家进行研究，并通过培训、专项指导等多种方式持续提供针对性的技术支持，共同完善动态协同与技术指导机制。

## 上海市土地估价师协会 赴长宁区、宝山区规划和自然资源局调研交流

近期，上海市土地估价师协会先后赴长宁区规划和自然资源局、宝山区规划和自然资源局开展调研交流，围绕土地利用与保护、城市更新、责任评估师制度建设等重点工作进行深入研讨，进一步加强政社合作，助力土地资源管理效能提升。

11月13日，协会赴长宁区规划和自然资源局拜访并开展座谈交流。会上，我会介绍了协会职责、

工作概况及近年来技术支撑服务情况，并分享了本市土地估价行业现状及协同区局全方位做好土地利用与保护全流程技术支撑的设想。长宁区规资局详细介绍了长宁区在国土空间用途管制和土地资源开发利用保护等方面的实践与探索，特别是在城市更新领域，长宁区以创新引领，在存量土地盘活、低效用地再利用及助力产业升级等方面形成了特色经

验。双方围绕产业用地退出、划拨土地中外资企业到期退出、土地储备实施方案优化等热点难点问题展开深入交流，并就建立常态化联动机制、委托协会开展相关专业技术评审达成合作意向。

11月26日，协会赴宝山区规划资源局开展调研交流。会上，双方围绕传统土地估价、产业用地综合价值评估、集体土地征收补偿评估等工作的开展情况，以及城市更新、“沪派江南”营造等工作

对责任评估师的需求内容进行专题研讨交流，并就以宝山区为实践基地，共同探索责任评估师制度实施的新模式、新标准形成共识。

两次调研交流均取得了积极成效。大家一致认为，通过加强沟通协作，充分发挥协会专业技术优势，能够为土地资源的高效配置与精准管理提供更有有力支撑，共同推动本市土地估价行业与自然资源管理事业高质量发展。

## 新泾镇党群服务中心指导协会党建工作 | 筑牢组织根基激发奋进力量

12月9日下午，新泾镇党群服务中心陆玉洁副主任一行2人莅临我协会调研指导党建工作。

陆玉洁副主任介绍了新泾镇党群服务中心丰富的活动载体，包括知识问答、午间一小时、手工制作、主题集市等形式多样的活动。她表示，上级党组织高度重视社会组织的党建工作，并对其提出了明确期望与要求。就下一步加强协会党组织建设提出了更加贴近实际的操作性意见，认为联合党支部在实际运作中有一定的局限性，并提出建立独立党支部是协会实现长远健康发展的重要组织保障。独立党支部不仅能更有效地发展党员、壮大队伍，也是协会加强自身建设、提升组织凝聚力和战斗力的关键。希望协会以此为契

机，积极培养和发展优秀人才加入党组织，为事业发展注入红色动能。

协会秘书处常务副秘书长马小惠同志对陆副主任一行的指导表示衷心感谢。副秘书长李爱国同志汇报了协会近期在关怀社区困难家庭、开展公益捐助等方面的实践。为贯彻落实党群服务中心的指导精神，常务副秘书长马小惠同志表示，协会将结合自身专业特点与资源优势，组织开展专题公益讲座，并积极参与社区集市，设立咨询服务摊位，切实为群众办实事、解难题。协会将积极落实党组织各项要求，与党群服务中心建立常态化联系机制，确保党的方针政策在协会得到全面贯彻，以高质量党建引领协会事业迈向新台阶。

## 本市产业用地综合价值评估交出年度“成绩单”： 总量跃升、协同推进、价值凸显

为动态评价本市产业用地综合价值评估工作实施成效，为行业管理提供精准的决策支撑，2025年协会积极动员各方力量，建立健全了包含协同政策制定与落实机制、估价项目定期统计机制、动态分析研判机制、有效协同衔接机制以及赋能提质机制在内的产业用地综合价值评估工作总体推进机制，为助力本市产业用地盘活起到了积极的推进作用。

2025年全市47家估价机构中有19家参与相关业务，参与率达40.4%，其中已完成的产业用地综合价值评估项目44个（已在土地估价报告备案系统完成备案的项目为39个，涉及的宗地总面积约为106.77万平方米，评估确定的总估价额约为25.60亿元），正在进行中的项目45个，有意向开展的项目11个，项目合计100个，产业用地综合价值评估工作正保持平稳、有序的推进节奏。

根据统计数据显示，产业用地综合价值评估项目在浦东、宝山、杨浦、奉贤、闵行、静安等过半行政区均已开展，但主要集中在浦东、宝山两个区，涉及48个项目，占全市48%，形成双核驱动趋势。从项目类型看，产业用地综合价值评估项目高度集中于政府主导的政策性项目，占比98%，其中政府土地储备项目占70%，重大基础设施与公共事业项目占20%，城市更新与城中村改造项目占8%。委托方主要以市、区土地储备中心及开发区管委会为主。

目前，产业用地综合价值评估工作已从试点探索逐步走向成熟应用，成为连接土地政策、城市发展与市场价值的坚实桥梁。未来，协会将继续依托产业用地综合价值评估工作总体推进机制，持续关注评估动态，深化数据分析，强化协同，进一步赋能本市产空间盘活，为空间品质提升和经济社会高质量发展贡献专业力量。



## 上海市土地估价师协会 组织参观复兴岛量子城市实验基地



为全面了解市局推进的量子城市建设部署，更好地从土地估价专业视角衔接市局重点工作，2025年11月18日，上海市土地估价师协会组织常务理事单位赴上海量子城市时空智能创新实验基地——复兴岛开展参观学习活动。

活动现场通过沙盘模型与交互界面等沉浸式体验，让大家感受到量子科技在未来城市形态、内核重塑与城市治理模式创新中的引领作用。量子计算、量子传感与量子通信等技术的融合应用场景，为在场人士带来深刻启迪，引发广泛共鸣。

各常务理事结合“量子城市”理念，就如何利用量子计算、量子传感与量子通信等尖端技术，对区域土地资源进行更高精度的动态监测、价值

模拟展开了热烈讨论。在土地估价行业数字化转型不断深化的当下，“量子城市”所代表的下一代城市发展理念，势必将对土地价值内涵、评估方法乃至行业服务模式产生重大影响。面对这一趋势，各机构亟需以前瞻视野主动学习、积极拥抱新技术，探索将量子科技带来的新变量、新逻辑融入专业实践，共同为土地估价行业发展贡献专业力量。

此次参观活动，不仅深化了行业对“量子城市”这一前沿概念的理解，更搭建了一个跨界思考的平台。量子科技与城市空间的深度融合已是大势所趋，协会将持续引导行业聚焦科技前沿，推动土地估价理论与实践的协同创新，携手绘就人、城市与科技和谐共生的未来图景。



## 联城 党建联建聚合力 银企携手促发展——联城公司党支部与招商银行上海分行个贷直营二中心党支部开展党建联建

为深入探索新时代基层党建工作新思路、新模式，以高质量党建引领业务高质量发展，12月17日，上海联城房地产评估咨询有限公司党支部与招商银行上海分行个贷直营二中心党支部成功举行党建联建签约仪式暨首次联建活动。双方党支部委员、党员代表及业务骨干共同参加了此次活动，标志着银企双方在党建引领下的合作开启了新篇章。

在与会党员的共同见证下，双方党支部郑重签署了《党建联建合作协议书》。协议明确了双方将以“组织共建、队伍共育、资源共享、业务共促、发展共赢”为目标，定期开展组织生活互学、主题党日互动、党建经验互鉴、业务难题共商、廉洁文化共建等活动，建立起常态化、长效化的联建机制。

签约仪式后，双方围绕“党建引领下个人信贷业务与房产评估服务的融合与创新”主题进行了首次专题研讨。与会党员结合工作实际，就当前市场形势下如何提升服务效率、优化客户体验、强化风险识别与控制等议题展开了热烈而深入的

交流。大家一致认为，党建联建不能停留在表面，必须切实转化为推动中心工作、解决实际问题的强大动力。双方初步商议了下一步在客户联合宣导、流程对接优化、数据模型研究等方面的具体合作意向。

此次党建联建活动的成功举办，不仅为双方党支部交流互鉴、共同提升奠定了坚实基础，更为银企双方在更广领域、更深层次的战略合作架起了桥梁。双方表示，将以此为契机，不断丰富联建内涵，拓展合作外延，努力将党建互促互进的政治优势更好地转化为发展优势，共同书写党建引领、银企携手、服务实体、惠及民生的新答卷，以实际行动迎接新的挑战与机遇。



## 百盛 沉浸式行业探访，赋能职业规划——华东师范大学地理科学学院师生走进百盛交流学习

为助力地理专业学子洞悉行业前沿、明晰职业方向，推动学科知识与行业实践深度衔接，11月14日下午，华东师范大学地理科学学院近20名师生走进百盛，以实地参观、座谈分享相结合

的方式，沉浸式探索房地产估价行业的技术应用、发展趋势及职业发展路径，为学子职业成长注入实践动能。

活动伊始，公司总经理杨斌带领师生们全方

位探访公司办公环境，从开放协作的办公区、配置完备的多功能会议室，到兼具人文气息与休闲属性的共享空间，让同学们近距离观察职场人高效协同的工作状态，直观感受企业的运营节奏与文化氛围，为后续深入洞悉行业实践筑牢基础。

分享交流会上，华师大地理科学学院党委书记谭红岩率先发言。她表示，高校高度重视就业工作，希望引导学生尽早洞悉学科与企业的结合场景，明确地理专业的人才培养定位，同时也在持续探索更贴合行业需求的人才培养模式。随后，杨总以自身职业生涯为脉络，围绕地理专业就业方向与不动产及自然资源评估领域展开主题



分享。她从地理专业的核心优势出发，深度解读国内估价行业分类、发展历程、行业特点及从业必备的核心技能素养，同时简要介绍了公司的发展历程、企业资质、业务矩阵与服务体系。

随后的互动问答环节，师生们围绕 GIS 技术在估价行业的应用、测绘工程专业职业规划、大学实习经历的价值等问题做交流解答。公司副总经理刘广宜建议，同学在大学期间应该大胆尝试，通过丰富实习经历、参与项目实践、投身社会活动，为未来就业积累竞争力。副总经理石超毅则结合当前就业环境强调，面对激烈竞争，同学们需锤炼持续学习能力，秉持端正态度与责任意识，提升专注力与问题解决能力，以综合素养立足职场。

本次沉浸式交流活动，不仅为华师大地理科学学院师生提供了接触企业、了解行业的平台，也为学生们提供了针对性的职业规划指导。未来，百盛评估将继续为优秀青年人才提供实践平台，为行业注入新鲜活力，助力学子实现从校园到职场的“无缝衔接”。

## 耀华 汇聚爱的力量，点亮公益之光 ——耀华估价公司华阳路街道公益行

11月12日上午，华阳路街道党群服务中心内暖意融融，上海耀华房地产估价有限公司在这里参加了由华阳路街道组织的“华阳·圆梦苏河”的党群公益活动，为社区居民义务送上房地产评估咨询服务。作为深耕沪上的专业估价机构，耀华估价公司此次是首次走进华阳社区党群服务中

心。“把专业服务送到居民家门口，既能帮大家避开房产评估的信息差，也能让‘接地气’的咨询更有温度。”现场工作人员一致赞誉。窗外苏河畔的步道上行人悠然走过，室内的咨询交流还在继续——从房产估值到政策解读，这场“家门口的咨询会”在公司估价人员充分准备和耐心讲



解下，获得圆满成功。

通过本次活动，耀华公司积极履行了企业社会责任，弘扬社会正能量。未来公司将继续秉持“取之于社会，用之于社会”的宗旨，将公益精

神融入企业文化，定期组织开展形式多样的社会公益活动，鼓励更多员工参与其中，为构建和谐美好的社会贡献更多力量。

## 东洲 助力徐汇区 2025 年规模最大的单体征收项目 “徐汇区江南新村地块旧城区改建项目” 100% 签约生效

上海东洲房地产土地估价有限公司负责房地产价格评估工作的徐汇区 2025 年规模最大的单体征收项目“徐汇区江南新村地块旧城区改建项目”（东块），于 11 月 22 日正式签约启动后，仅用三天就实现了 100% 签约生效！11 月 30 日上午，举行了集中搬迁仪式，仪式现场，上海市城乡建设和交通工作党委副书记、上海市住房和城乡建设管理委员会主任王桢与徐汇区委书记曹立强共同揭牌，公布江南新村项目达到 100% 签约比例，标志着项目征收工作圆满收官，居民的“新居梦”正式迈入落地阶段。东洲估价团队的勤勉、客观、专业、高效的职业态度和工作能力，获得了居民、征收事务所及相关职能部门的一致肯定！

作为徐汇区今年规模最大的单体征收项目，江南新村项目总占地面积约 6.94 万平方米，建筑面积约 11.15 万平方米，涉及居民 2374 证。江南新村是上海首批工人新村之一，始建于上世纪 50

年代，历经 70 余年岁月侵蚀，房屋结构老化导致消防安全隐患突出，多数住户室内常年阴暗潮湿，公共区域“脏乱差”成常态，“厨卫合用”更是不少家庭的日常。“能住上有独立厨卫、亮堂干净的房子”，成了一代又一代江南新村居民最迫切的心愿。

旧居改造是重大民生工程和发展工程，也是区域更新的重大发展项目，倾注着党和政府提升居民生活质量的决心，也寄托着广大居民对美好生活的向往。江南新村地块旧城区改建项目是徐汇区贯彻落实市委、市政府“两旧一村”改造工作指示要求，认真落实全市城市更新推进大会部署精神，探寻城市更新行动“最优解”的生动实践。

东洲估价将在市区相关单位的指导与支持下，运用房地产估价专业知识，继续做好城市更新项目房地产价格评估工作。在践行“人民城市”理念的道路上不断前行。

# 从争议焦点到规范路径： 企业征收中特殊证照补偿的实务研究

上海房地产估价师事务所有限公司 韩艳丽

**摘要：**特殊证照作为企业开展特定经营活动的法定门槛，具有排他性、稀缺性及收益能力，因此具备明显的财产价值。但在实际补偿中，因法律依据模糊、标准不一，常引发争议。本文通过论证其“财产性权利”的合法性，界定补偿范围，并构建“分类—适配—验证”的评估框架，以明确方法适用、实操要点与争议解决路径，从而弥合法律与实践的断层，为政府和企业提供科学合理的补偿方案参考。

**关键词：**企业征收；特殊证照；特许经营权；行政许可财产化；评估方法；争议解决路径

## 一、引言

随着我国城镇化推进与产业结构的深化调整，环保标准趋严，企业征收、搬迁与政策性关停日益增多，补偿争议的焦点也从厂房设备转向各类特殊证照等无形资产价值。近年来，相关政企纠纷显著上升，标志着企业征收补偿步入一个以“填补无形资产与经营权益损失”为核心的博弈新阶段。

特殊证照作为企业从事特定经营所需，具有排他性、稀缺性、高准入壁垒或资源配额性质，如燃气、污水处理、加油加气站、港口码头运营等领域的特许经营权；以及危废经营许可、危化品安全生产许可、环评批复、排污许可、GMP

认证等行业专项行政许可。司法实践中，此类证照的法律属性已超越传统的行政管理工具范畴，日益被认可为“财产性权利”或“用益物权”。

然而，目前我国缺乏专项法律或行政法规明确企业征收中特殊证照的补偿。导致企业在地方维权时，只能试图将其“一揽子”纳入停产停业损失范畴一并主张。由于各地对停产停业损失的界定和计算方法不同（如表1所示），补偿差异悬殊，政企矛盾频发。因此，亟需系统地构建特殊证照补偿的法律依据、方法体系，并明确争议的解决路径，以化解矛盾，切实保障企业的合法权益。

表1：“一地一策”的停产停业损失补偿规定

地区	主要计算方式	特点	相关文件
北京	(月租金 + 月净利润 × 修正系数 + 员工月生活补助) × 补偿期限	经营数据复合计算	《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》
上海	被征收房屋市场评估价的 8% 确定。产业用地根据绩效分类不高于 3%、5%、8%	挂钩被征收不动产价值	《上海市国有土地上非居住房屋征收停产停业损失补偿办法》
深圳	补偿 6 个月税后利润；不能提供利润证明的，按行业月平均利润或市场租金补偿。加油站、码头、矿山、采石场等特许经营项目另有规定	区分纳税人情况，在“实际利润”与“行业标准/租金”择一适用	《深圳市房屋征收与补偿实施办法》
广州	根据房屋效益、停产期限等确定。效益以前 1 年月均税后利润为准；无法核算的，按行业平均利润或市场租金计算	原则按实际效益，缺乏数据时启用替代标准，逻辑与深圳类似	《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》
天津	不高于房价的10%一次性补偿	设定比例上限	《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》
重庆	货币补偿：按房价 6% 一次性支付；产权调换：按月评估价 5% 支付。生产制造用房可最高上浮 50%	对生产性用房给予倾斜	《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》
南京	营业用房：不超过房价的 8%；非营业用房：不超过 5%	区分房屋用途，不同比例封顶补偿	《南京市国有土地上房屋征收与补偿办法》
武汉	被征收房屋价值5%的补偿	固定比例	《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》
沈阳	货币补偿：按评估价 6% 一次性支付；产权调换：按月评估价 5% 支付至过渡期结束	区分补偿方式，注重过渡期内的持续性补偿	《沈阳市国有土地上房屋征收与补偿办法》
西安	评估价的5%一次性补偿	固定比例	《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》
合肥	货币或现房安置的，按 6 个月的停产停业损失补偿	固定补偿期限	《合肥市国有土地上房屋征收与补偿办法》
成都	采用净利润法 / 从业员工工资 / 市场租金法三选 1 计算，产权调换支付期限自签协议并腾房起至安置房交付止，不满 1 个月按 1 个月计；货币补偿：按 3 个月计，也可按不超原房屋评估价 3% 一次性支付	一次性补偿比例在所列城市中最低	《成都市住房和城乡建设局关于国有土地上房屋征收与补偿有关问题的通知》

## 二、特殊证照补偿的法律依据与补偿范围界定

### (一) 核心法律依据

特殊证照补偿的合法性与合理性的依据，来源于多个层级的法律规定（见表2），也为明确补偿范围与评估方法提供了基础。

### (二) 司法实践对“行政许可财产化”的确认与推动

司法实践中，特殊证照的财产属性日益得到认可，呈现出“行政许可财产化”的趋势。如

2024 年广东省高院审结的“回澜加油站案”，清远市明某石油有限公司合法租赁集体土地建成并运营加油站，后因被划入饮用水源保护区需关停。因补偿问题，企业不服一审判决提起上诉。二审高院明确《成品油零售经营批准证书》虽属行政许可，但企业基于该证照形成的经营权益具有独立的财产性利益，应受法律保护，判决政府对该财产性利益给予公平补偿。

该案“合法行政许可→持续性经营投入→形

成财产性权益→因公益受损应获补偿”的判决逻辑，将特定行政许可从单纯的“准入资格”升格为“财产权益”，为各类特殊证照的补偿提供司法支持。类似逻辑在污水处理、港口码头运营等特许经营权纠纷案件中亦得到广泛运用。

### (三) 补偿范围界定

#### 1. 应纳入补偿的特殊证照类型

特许经营类证照：包括能源领域的加油加气经营许可证、交通运输领域的港口经营许可证、自然资源开发领域的采矿许可证等。具有独占性

与垄断性，其收益权益应纳入补偿范围。

准入许可类证照：如危险化学品经营许可证、特殊行业安全生产许可证、环评批文、药企GMP认证等。企业在获取过程中投入的合规成本（如改造升级、环保设备购置、人员管理），其沉没成本应按照剩余有效期纳入补偿，征收中大部分可采用“合并评估”方式计入相关资产价值，与有形资产做到不重复补偿。此外，需注意区分资本性支出与收益性支出的处理原则。

表2：特殊证照补偿的法律依据体系

法律层级	法律 / 规范性文件核心条款	对特殊证照补偿的作用
上位法 (基本原则)	《中华人民共和国宪法》第十三条 [1]：合法私有财产不受侵犯，国家征收 / 征用需给予补偿	确立财产权保护的最高法理基础，特殊证照作为合法财产性权益，补偿诉求源于此条款
上位法 (基本原则)	《中华人民共和国民法典》第二百四十三条 [2]：征收不动产应依法补偿，确立“公平、合理”补偿原则；“其他不动产”存在解释空间	将特殊证照纳入“公平、合理补偿”范畴，为其作为受保护财产权益提供民事法律支撑
专门法规 (通道性条款)	《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十七条 [3]：补偿含“因征收房屋造成的停产停业损失”	实践中“停产停业损失”被扩张解释，涵盖特许经营权丧失、特殊资格废止等无形资产损失，提供法定补偿通道
专门领域立法 (突破性规定)	《基础设施和公用事业特许经营管理办法》第四十二条 [4]：政府因公共利益提前收回特许经营权，需给予“公平补偿”	首次在部委规章层面明确特许经营权类证照的补偿义务，增强补偿的可操作性与强制性
行业技术规范 (支撑性文件)	《资产评估准则——无形资产》明确 [5]：特许经营权、许可证照为可评估无形资产，规定收益法、市场法、成本法的适用规则	提供特殊证照价值评估的专业方法论与合规依据，解决评估技术层面的操作难题
地方规定 (支撑性文件)	《深圳市房屋征收与补偿实施办法 (2022 修正)》附件《深圳市房屋征收补偿规则》明确 [6]：征收加油站、码头、矿山、采石场等特许经营项目的房屋及构筑物、其他附着物等引起停产、停业的，停产停业补偿费以经营期内税后平均利润或者行业平均税后利润为标准，许可证剩余期限超过 36 个月的按 36 个月计算，不足 36 个月的按实际月数计算。	以“停产停业补偿”方式提供特许经营权丧失的补偿路径
地方规定 (支撑性文件)	《仙居县经济开发区现代医化园区收回企业补偿办法》适用于医化园区内企业因产业整治提升被整体收回的情形，第八条明确规定 [7]：给予整体收回企业在原址已经通过的 GMP、COS、FDA 等认证按 24 万元 / 个进行补偿。	全国首个地方政府文件明确 GMP 等认证补偿标准，为同类地区提供参考模板

表3：环评等费用的处理原则

费用类型	性质	会计处理参考	征收补偿处理原则	关键特征
投产前一次性环评费	资本性支出：为形成长期资产（如厂房、生产线）而发生的必要、一次性投入。	计入“在建工程”、“开发成本”等资产类科目，最终结转至“固定资产”或相关资产价值中。	应予补偿：作为房屋或构筑物原值的一部分（前期成本），通过资产价值评估获得补偿。	一次性投入、与项目建设直接相关、资本化处理
运营期年度检测费	收益性支出：为维持企业日常合法经营而发生的周期性、持续性成本。	计入“管理费用”等当期损益科目。	不予独立补偿：其价值已在企业的持续经营中体现，通常计入“停产停业损失”进行综合补偿，不单独列项。	周期性支出、与日常经营相关、费用化处理

配额类证照：如排污、碳排放配额等。在总量控制制度下，这类证照具有市场稀缺性与可交易性，其市场价值应得到充分认可。

#### 2. 不予补偿的证照情形

普遍性准入许可：营业执照、税务登记证等基础证照，基本环评 / 安评文件（非特殊行业）取得成本相对较低且不具有排他性，其价值理论上已通过停产停业损失间接体现，无需单独补偿。

失效或即将到期证照：未续期或剩余有效期不足 6 个月、且无续期意愿的证照（如即将到期且企业不续期的安全生产许可证），因无实际经营价值，可不予补偿。

违规取得或存在瑕疵的证照：通过虚假材料、不正当手段取得的证照（如以欺骗手段取得生产许可），自始无效，无补偿资格。

与主营业务无关的辅助性证照：未实际使用且对企业经营无实质贡献的证照，如制造企业为未来业务拓展提前申请了食品相关产品生产许可证，但未实际开展相关业务，与征收无直接因果关系，不予补偿。

### 三、特殊证照补偿的分类评估框架与量化方法

#### (一) 特殊证照的分类评估框架构建

证照的评估方式有两种（单独评估、合并评估），对于无独立评估方法、价值难以单独量化、需结合资产整体评估。而有明确法律政策支持的、可独立存在、与特定资产无强绑定的证照可以单独评估（但需注意方法使用时与房屋、土地、设备补偿是否重复）。基于特殊证照的类型、价值特征和行业差异，构建差异化的“三类三阶”补偿评估路径：

表4：特殊证照补偿分类评估体系

证照类型	核心特征	价值核心	主评估方法	辅助验证
特许经营类	垄断性、收益稳定性	剩余期限预期收益	收益法	市场比较法
准入许可类	合规性、成本沉淀性	重置成本剩余有效期损失	成本法	行业均值对标
配额类	稀缺性、可交易性	市场交易价值	市场比较法	影子价格法

## （二）实操要点

### 1. 收益法

收益法是评估特殊证照，尤其是能够产生稳定收益的特许经营权等许可证价值的核心方法。其基本逻辑是将证照在剩余有效期内带来的未来预期收益折现。

表5：收益法核心参数确定要点

核心参数	要点说明	实务注意事项
预期净收益 CF <sub>t</sub>	基于历史数据，并综合分析行业发展、区域规划、市场竞争格局等关键因素预测净现金流	如评估一个港口码头经营权时，需综合分析腹地经济与货源增长预测、收费价格调整机制、未来适应性改造计划、能源及人工成本波动等因素
折现率 r	风险越高，折现率越高，现值越低。需根据项目特有风险进行差异化调整	低风险项目（强区域垄断性、需求稳定、受监管价格保护的项目，如区域燃气特许经营）：可在国债利率基础上上浮 1-3 个百分点；高风险项目（市场竞争激烈、政策变动频繁或技术快速淘汰的项目，如危废处置、特定充电桩运营）：需更高的风险调整值
剩余期限 n	直接依据特许经营协议、许可证照载明的有效期确定	若协议中对因政府方原因提前终止有明确的补偿计算约定（如“按剩余期限预期收益的 X% 补偿”），应优先遵从约定

值得注意的是，如果资产使用收益法预测未来现金流，这部分现金流已经包含了特许经营权带来的垄断收益。如果此时再单独给特许经营权计价，就会导致重复计算。因此，评估时必须厘清证照价值与相关有形资产（如厂房、设备）及企业整体收益的边界。

### 2. 成本法

成本法是通过核算“重新办理”一张相同或类似许可证需要花费的总成本来确定其价值的方法。既包括申请费、咨询费、合规改造设施等直接成本，也包含投入的人员时间、管理精力等间接成本。此外，考虑到审批不确定性带来的风险，通常还会在总成本上增加一定的风险溢价。其核心思路是重新获取它的“重置成本”并根据其剩余有效期进行相应折旧。

核心公式为：

$$V = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

其中，V：评估价值，CF<sub>t</sub>：第 t 年预期净收益，r 折现率，n 剩余有效期。

其准确性高度依赖于以下三个关键参数的合理确定：

计算公式为：补偿金额 = 重置成本 × 剩余有效期 ÷ 总有效期

实务中，环境敏感区域的机会成本和风险成本往往难以量化。例如，准入许可类证照本身并不直接产生收益，却是企业经营必不可少的“钥匙”。重新申请这些证照时，漫长的审批期间会导致预期收益损失，政策变化、公众反对、审批失败等风险也会带来重置风险溢价。这些因素是否可以纳入考虑范围，是否与停产停业损失补偿部分重复，以及如何量化，都是评估中的难点。以药企搬迁为例，在新址重新申请 GMP、COS、FDA 等认证需要一定时间，可以签订协议后留出足够的腾房时间（如分期分批腾退），确保新址认证完成后生产经营能无缝衔接。如果无法协调解决，建议通过行业经验数据、历史案例

或组织专家座谈会、政府联席会等方式进行合理评判。

### 3. 市场比较法

市场比较法常适用于存在同类交易案例的配额类证照，核心逻辑是参考同类证照市场交易价格，经地域、规模、期限等因素调整后确定价值，需要活跃的市场交易和可比案例作为支持。如 2025 年 5 月 16 日，安徽长江钢铁股份有限公司与安徽新太合金有限公司正式签订排污权交易合同，交易氮氧化物 18.875 吨/年、二氧化硫 33.718 吨/年排污权指标，总金额 80.09 万元，期限 5 年，这是典型的排污权价值兑现的实践案例。

公式逻辑：补偿金额 = 可比案例交易价格 × (地域修正系数 × 规模修正系数 × 期限修正系数…)

可比案例的选择需满足同行业、同区域、同规模、同剩余期限“四同”条件，但理想的可比案例往往是稀缺的，从长远看，由国家级行业协会或监管机构牵头 [8]，联合产权交易所，建设一个全国性的、涵盖主要类型特许经营权及特殊证照的交易案例数据库，是提升市场法应用科学性与公信力的基础性工程。

实务中，若企业持有的如排污权、碳排放权等“配额类证照”有剩余且具备交易属性，企业应优先考虑通过市场交易自行处置，将剩余配额变现，而政府一般无需对此再额外补偿。如果配额是早期政府无偿分配给企业的，且因征收导致企业不再需要进行排放，部分地区的政策规定此类配额由政府无偿收回。然而，如果征收公告发布的时间极短，交地要求紧，致使企业无法在有

限的时间内完成复杂的交易流程（如挂牌、审批、过户），从而被迫放弃交易机会，或者企业当初是通过支付有偿使用费或市场交易购入的配额，但由于现行政策原因（如禁止跨区域交易等）导致这些配额完全无法流通，那么政府应当参照购买成本或评估价值给予合理补偿。

## （三）区域政策适配调整

不同地区政策导向差异要求不同，市场化程度高的发达地区，应侧重收益与市场交易价格核算。而市场化程度不高的地区，需要兼顾成本与收益，高危行业证照需联合环保、应急部门进行合规性认定。对于采用单独评估、合并评估哪种评估路径，还需结合地方规定细化调整，做到与有形资产、停产停业损失补偿不重叠，确保结果符合区域政策底线。

### 四、争议焦点与应对路径

争议焦点 1：征收补偿范围边界——“财务上已摊销完毕的证照是否还应补偿？”

会计摊销（将成本费用化）反映的是企业内部财务管理原则，目的是匹配收入与费用。而征收补偿的法理基础是填补“因征收行为导致的财产权益的直接损失”。只要该证照在征收决定公告之日合法、有效，无论其在企业账簿上的账面价值是否为零，其代表的“持续经营资格”仍具有经济价值。因征收灭失，即构成法定损失，应予补偿。剩余期限短仅影响该补偿价值量，而不影响获偿资格。

应对路径：在评估工作启动初期，即与征收双方沟通，明确列示拟纳入补偿范围的证照清单，哪些证照单独评估，哪些证照已经在资产价值中

合并评估。对于财务已摊销但仍在有效期内的证照，在评估报告中说明其补偿的法理依据。

### 争议焦点 2：评估方法选择——“特许经营类证照为什么选用收益法而非成本法？”

特许经营类证照的价值核心是未来的盈利能力。成本法仅体现资产“外壳”的复制成本，忽略了“获利灵魂”，显失公平。

**应对路径：**以收益法为主导，同时用另一种方法（如成本法或市场法）进行验证或参考，增加评估过程的透明度与说服力。

### 争议焦点 3：预期收益的合理性——“企业宣称的未来利润可采纳吗？”

企业的收益预测往往过于乐观，容易高估。科学的收益预测，可靠性应逐级深化，首先应对企业历史财务数据与趋势进行透彻分析，利用所在行业的平均增长率与利润率进行交叉校准，并最终具体的未来业务计划（如已签订单、已批项目）核实验证。对于长期预测（如超过 10 年），司法实践通常也是倾向于保守。

**应对路径：**建立多情景预测模型。以历史数据和行业均值为基础，要求企业为超出行业平均水平的乐观预测提供重大合同、投资协议等证据支持。

表6：特殊证照补偿的其他争议焦点及应对路径

争议焦点	应对路径
证据缺失争议	企业财务记录不规范、证照凭证丢失时，通过税务报表、银行流水、行业均值替代核算，委托第三方审计机构梳理财务数据
收益口径争议	明确“证照关联收益清单”，仅纳入与证照直接相关的收益，通过协议条款与财务凭证交叉验证，避免非关联收益纳入补偿
政策空白争议	优先适用上位法与地方现行政策，政策空白区域参考行业惯例与典型案例，化解分歧
价值拆分争议	可以采用分层拆分法，先评估企业整体价值，再扣除土地、房屋、设备等独立资产价值，剩余部分作为证照价值作为谈判参考，确保拆分逻辑严谨

## 五、结论与建议

### （一）研究结论

企业征收中的特殊证照补偿，是我国经济社会深度转型期产权保护、营商环境优化与公共利益平衡的微观缩影。特殊证照补偿具备充分的法律正当性与实践必要性，但不同行业因其许可证的属性、稀缺性不同而差异显著，需构建“分类—适配—验证”的评估框架，技术路径上单独评估

亦或是合并评估，均需注意与其他有形资产是否存在重复补偿，同时结合区域政策修正。

### （二）政策建议

1. 国家立法层面修订《国有土地上房屋征收与补偿条例》，明确特殊无形资产损失补偿范围并授权制定评估办法；相关领域评估协会修订准则，增加补偿评估指引。

2. 地方制定特殊证照补偿实施细则，推行“专

业评估+多元调解”争议解决机制，引入专家调解委员会，探索经营权置换等方案。

3. 评估师需从“单一技术计算者”转型为“复合价值发现者与矛盾调解者”，拓展跨领域知识，

搭建政企公正桥梁。

4. 企业应建立证照管理台账，征收前梳理证照剩余期限、合规状态，明确补偿诉求；征收中积极配合，必要时寻求专业法律支持。



### 参考文献：

- [1] 全国人民代表大会. 中华人民共和国宪法 (2018 修正) [Z]. 中华人民共和国主席令第 28 号, 2018-03-11.
- [2] 全国人民代表大会. 中华人民共和国民法典 [Z]. 中华人民共和国主席令第 45 号, 2020-05-28.
- [3] 中华人民共和国国务院. 国有土地上房屋征收与补偿条例 [Z]. 国务院令第 590 号, 2011-01-21.
- [4] 国家发展改革委, 财政部, 住房城乡建设部, 交通运输部, 水利部, 中国人民银行. 基础设施和公用事业特许经营管理办法 (2024 年修订) [Z]. 2024-03-28.
- [5] 中国资产评估协会. 资产评估执业准则——无形资产 [Z]. 中评协〔2017〕37 号, 2017-09-13.
- [6] 深圳市人民政府. 深圳市房屋征收与补偿实施办法 (2022 修正) [Z]. 深圳市人民政府令第 342 号, 2022-03-03.
- [7] 仙居县经济开发区现代医化园区收回企业补偿办法 [Z]. 仙政发〔2020〕9 号, 2020-10-28.
- [8] 上海市生态环境局, 上海市发展和改革委员会, 上海市财政局, 国家税务总局上海市税务局. 上海市排污权有偿使用和交易管理办法 [Z]. 沪环规〔2025〕11 号, 2025-11-28.

# 土储专项债项目中估价行业的全周期业务机会探讨

上海百盛房地产估价有限责任公司 钱敏 谢娜

**摘要：**土地储备专项债券（以下简称“土储专项债”）作为地方政府为土地储备项目融资的重要工具，其重启为盘活存量闲置土地、优化土地资源配提供了关键资金支持。本文系统梳理了土储专项债的政策背景与操作流程，重点分析了估价机构在土储专项债“项目筛选、确定价格、申报发行、投后管理”全生命周期中的核心业务机会点，并结合典型案例进行探讨，旨在为估价机构拓展土储专项债项目全周期评估咨询业务提供实践参考。

**关键词：**土地储备专项债；全周期；估价业务；业务机会

## 一、土储专项债相关背景

### （一）土储专项债的建立与规范

土地储备专项债是指地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。其核心特征在于专款专用、预算管理及项目收益与融资自求平衡。2017年土储专项债制度的建立，旨在规范此前多样且存在不规范的土储融资行为，通过透明、规范的债券发行与资金管理机制，将土地储备融资纳入法治化轨道，防范地方政府债务风险。

### （二）土储专项债的重启背景与意义

近年来，受房地产市场下行压力影响，部分企业资金链紧张导致存量闲置土地问题凸显，不仅制约土地资源高效利用，也对地方财政与市场

稳定构成挑战。在此背景下，财政部于2024年10月明确允许专项债券用于土地储备，土储专项债由此正式重启；2025年1月进一步明确地方可统筹专项债用于“土地储备”和“收购存量商品房用作保障性住房”。

土储专项债优先支持城市政府回收收购符合条件的存量闲置土地（特指2024年11月7日前供应但无力或无意愿开发、已供未动工等土地），成为盘活存量土地、改善供求关系、增强流动性、促进市场企稳的关键举措。项目选择需遵循成熟度高、操作性强、预期效益显著、风险可控的原则。

## 二、土储专项债项目全周期估价业务机会分析

### （一）政策要点与合规要求

2024年以来，自然资源部、财政部等部门

密集出台政策（如104号文、242号文、52号文等），完善土储专项债实施细则，涵盖收地范围、申报流程、资金与收益平衡等核心环节，为业务开展提供了坚实的制度基础，也对估价业务提出了明确且刚性的要求。

### 1、价值评估法定化

104号文及242号文明确要求土地储备机构须委托经备案的土地估价机构对拟回收收购地块进行市场价格评估。评估结果（市场评估价）需与企业土地成本（原地价款、利息及审计确认的直接投入之和）比较，取两者较低值确定收地基础价格。

### 2、中介责任强化

52号文确立“一案两书”（实施方案、财务评估报告及法律意见书）制度，严格要求中介机构履职尽责、公平公正地审核项目资料并出具专业报告。

由此可见，估价意见已成为政府定价及债券发行的法定前置依据。



图1：2024年以来土储专项债主要政策文件示意图

## （二）全周期业务机会点解析

结合政策要求与实践流程，土储专项债为估价机构创造了贯穿项目全生命周期（项目筛选→确定价格→申报发行→投后管理）的多元服务场景，估价机构的角色已从传统的价值认定者拓展为价值评估者、风险提示者、融资顾问与资产管理参与者。

表1：土储专项债项目全周期估价业务机会点

四个阶段	指标
项目筛选阶段	■ 存量闲置土地批量排查与信息核查
	■ 价值与潜力评估
	■ 项目入库可行性论证
确定价格阶段	■ 土地市场价格评估与企业成本核算
申报发行阶段	■ “一案两书”编制支持（核心为实施方案与财务评估报告）
	■ 债券发行策略咨询
投后管理阶段	■ 土地出让价格评估
	■ 财务监督与资金合规性跟踪
	■ 土地动态价值重估与债券偿还能力评估

### 1、梳理筛选阶段：奠定项目基础

处置存量闲置土地清单是申请专项债的前提。估价机构可发挥专业第三方优势，协助政府高效开展以下业务：

#### （1）批量排查与信息核查

协助政府全面梳理区域内闲置土地资源，精确掌握地块关键信息（位置、面积、权属、现状、规划、闲置原因、处置意向等），并形成清晰的土地资源台账。

#### （2）价值与潜力评估

初步评估地块市场价值与再开发潜力、处置成本与预期收益等。

#### （3）项目入库可行性论证

综合评估项目成本、预期收益、风险及合规性，为编制项目清单和申请专项债提供专业支撑。

## 2、确定价格阶段：博弈的核心环节

收地价格是政府与企业协商的关键，直接影响专项债资金使用效率、项目推进及各方权益平衡。估价机构的核心作用是：

(1) 独立客观评估：依据备案资质和专业规范，进行土地市场价值评估。

(2) 成本核实：审核企业提供的土地成本构成（原地价、利息、直接投入）。

(3) 提供定价依据：严格按照政策（闲置土地收回需比较市场评估价与企业成本，取低值）提供收地基础价格的参考，为政府集体决策奠定基础。

## 3、申报发行阶段：确保合规与可行

成功发行专项债依赖于高质量的“一案两书”。估价机构在此阶段可提供以下关键支持：

### (1) 实施方案编制（经济可行性核心）

报告需论证项目实施方案的可行性、合规性、合法性，涉及项目基本情况、实施重要性和经济社会效益分析、资金筹措方案及使用计划、项目收益与融资平衡情况、专项债券管理、项目风险控制等内容。

### (2) 财务评估报告支持

重点论证项目收益与融资平衡方案，运用专业模型预测未来土地出让收入，进行压力测试和敏感性分析（如不同经济增速情景），科学测算覆盖倍数，降低决策风险，提供收益预测、成本分析、现金流测算等核心数据支撑。

### (3) 发行策略咨询

结合项目特性（建设运营周期、收益稳定性、到期债务分布），对债券规模、期限结构（如含权设计）、是否与其他项目捆绑发行等提出优化建议，提升融资效率与成功率。

## 4、投后管理阶段：关注再供应与偿债

土地收储完成后的核心是顺利再供应并确保偿债资金来源。估价机构业务可延伸至：

### (1) 出让底价评估

在土地出让前，提供符合当前市场的底价评估建议，为政府决策提供参考。

### (2) 资金使用监督

参与财务监督，确保专项债资金用于规定用途，并符合预算管理要求。

### (3) 动态风险管理

定期重估储备土地价值，密切跟踪市场变化对预期出让收入的影响。评估专项债本息覆盖能力，预警潜在风险（如收入不及预期），并主动提出应对预案，如调整供地计划时间表、优化地块规划条件或开发强度以提升市场吸引力等，保障项目最终实现收益与融资平衡及债务安全偿付。

## 三、土储专项债业务实践案例

### (一) 市场落地概况

2025年以来，地方政府积极运用专项债盘活存量土地。截至7月底，26个省市拟使用专项债收购闲置土地金额超5000亿元，实际发行约1386亿元（主要集中在“自审自发”试点地区）。如北京首发超百亿土储专项债，主要为传统一级开发项目。广东发行307.2亿元专项债覆盖86

个项目，其中304.4亿元用于收购存量闲置土地（84个项目），成为全国首个且规模最大的收购存量闲置土地专项债发行省份。

### (二) 典型案例：广州市白云区钟落潭镇雅园新村 AB1011021 地块

以下结合该地块实施方案，阐释估价机构在土储专项债中的核心作用。

#### 1、项目概况

地块位于广州市白云区，2021年出让给区属国企，用地性质为二类居住用地（R2）兼容商业设施用地（B1）。本次拟收回收购已动工项目中规划可分割但暂未建设的部分，面积1.34公顷，



图2：地块位置示意图

收回后调整为纯居住用地。

#### 2、收地价格确定与评估支撑

估价机构的核心任务是为收地价格提供法定评估依据。经备案的土地评估机构受白云区土地开发中心委托，评估地块价值为48429.12万元。

根据242号文“就低原则”，比较评估价（48429.12万元）与企业土地成本（48372万元），取低值48372万元作为收地基础价格。

经市政府集体决策确定基础价格下调1%，

最终收地成本为47888.28万元。

据此，2025年申请专项债券规模为38300万元（收地成本47888.28万元-财政资金9588.28万元）。

表2：项目收地成本确定依据（单位：万元）

评估总价 (万元)	土地出让合同 (万元)	基础价格 (万元)	下调幅度	收地成本 (万元)
48429.12	48372	48372	1%	47888.28

## 3、收益与融资平衡测算

确保项目“收益与融资自求平衡”是专项债发行的关键。估价机构在此环节发挥核心作用：

(1) 融资成本测算：项目发行5+2年期专项债券38300万元（利率2.28%），预计总利息6112.68万元，本息合计44412.68万元（详见表3）。

(2) 科学预测未来土地出让收入（核心）：估价机构基于控规（规划为居住用地）和地块条件（可建面积41734m<sup>2</sup>），采用适当方法评估当前市场单价为13898.16元/平方米。结合广州市GDP增速（十年平均5.5%），预测未来出让时点单价。

(3) 敏感性分析（关键风控）：考虑到市场不确定性，估价机构进行了压力测算和敏感性分析，测算不同增速情景（100%、90%、80%的GDP增速）下的预期出让收入（详见表4）。

(4) 覆盖能力测算：在扣除收地成本、专项债利息、土地出让相关政策性计提成本（如教育资金、水利基金、保障安居基金、国有土地收益基金等）及工作经费后，计算可用于偿债的净现金流。测算结果显示，在不同情景下，项目收

益对债券本息的覆盖倍数均大于1.29(满足>1.2要求),证明项目经济可行,风险可控(详见表5)。

#### 四、结论及建议

土储专项债的重启与实践,显著拓展了估价行业的服务场景与价值空间,驱动行业从单一价值评估向“价值评估+融资咨询+资产管理”的综合服务模式转型升级。

##### (一) 估价机构的布局策略建议

全周期业务机会覆盖项目“项目筛选、确定价格、申报发行、投后管理”各环节,对估价机构的政策合规把握能力、土地收益精准预测能力、全流程风险管理能力及综合咨询服务能力提出了更高要求,也构成了新的核心竞争力。

建议估价机构把握机遇,战略布局,将土储专项债全周期业务作为转型升级的重要突破口,积极拓展服务链条。通过整合资源,构建团队跨学科能力,打破传统业务边界,内部组建涵盖土地评估、财务分析、政策研究、风险管理的跨专业团队。通过延伸从前期土地排查、价值评估,至融资方案设计、平衡测算、发行咨询、后期资产管理(价值重估、偿债能力监测、风险预警与预案)的全流程服务,构建机构差异化竞争优势。

此外,机构需强化合规,提升质量,深刻理解并严格遵守土储专项债各项政策法规要求,确保评估及咨询工作的独立性、客观性和专业性。

##### (二) 估价师的提升建议

对估价师个人而言,技术层面需注重知识拓展与深化。如突破传统边界,系统学习地方政府债券(尤其是专项债)发行规则、政府预算管理、项目收益平衡逻辑、公共财政知识。掌握新兴技术,如运用无人机、GIS等技术辅助存量土地高效排查与信息采集。强化政策解读,持续跟踪并深入解读土地管理、财政金融、房地产市场等相关政策,提升政策适配性建议能力。

服务意识层面,需进行角色转型与服务升级,从“单纯出具报告”角色向全流程顾问转型,主动参与项目全过程,提供更具前瞻性和策略性的专业建议。此外,需强化沟通协调能力,提升与政府部门、债券承销商、法律顾问等其他中介机构的协同合作能力,以应对全周期评估咨询需求。

土储专项债的持续推广,为估价行业在服务地方政府盘活存量资产、防范债务风险、促进土地要素高效配置方面提供了广阔舞台。估价机构及从业人员需积极适应新要求,把握新机遇,方能在此轮业务升级中赢得先机。

#### 参考文献:

- [1] 财政部 国土资源部.《关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》的通知》(财预〔2017〕62号).2017-5-16
- [2] 自然资源部 国家发展改革委.《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资办发〔2024〕104号).2024-5-14
- [3] 自然资源部.《关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》(自然资发〔2024〕242号).2024-11-7
- [4] 国务院办公厅.《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号).2024-12-22
- [5] 自然资源部 财政部.《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45号).2025-3-4
- [6] 广州市规划和自然资源局白云区分局.《白云区钟落潭镇雅园新村 AB1011021 地块土地储备专项债券项目募投报告》.2025-2

表3:项目资金筹措方案(单位:万元)

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息
第一年	0	38,300		38,300	2.28%	0.00	0.00
第二年	38,300			38,300	2.28%	873.24	873.24
第三年	38,300			38,300	2.28%	873.24	873.24
第四年	38,300			38,300	2.28%	873.24	873.24
第五年	38,300			38,300	2.28%	873.24	873.24
第六年	38,300			38,300	2.28%	873.24	873.24
第七年	38,300			38,300	2.28%	873.24	873.24
第八年	38,300		38,300	0.00	2.28%	873.24	39,173.24
合计	/	38,300	38,300	/	/	6,112.68	44,412.68

表4:土地出让收入预测表(单位:万元)

土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积(m <sup>2</sup> )	当前评估单价	增速(%)	评估单价	土地出让收入	增速说明
13,400	3.11	41,734	13898.16	5.50	14662.56	61192.73	按GDP增速5.5%的100%
				4.95	14586.12	60873.71	按GDP增速5.5%的90%
				4.40	14509.68	60554.70	按GDP增速5.5%的80%

表5:项目本息覆盖倍数预测(单位:万元)

序号	项目变动因素	按GDP增速5.5%的100%	按GDP增速5.5%的90%	按GDP增速5.5%的80%
1	土地出让收入	61192.73	60873.71	60554.70
2	土地收储成本	47888.28	47888.28	47888.28
3	土地收储专项债券利息	6,112.68	6,112.68	6,112.68
4	土地出让净收益	7191.77	6872.75	6553.74
5	土地出让计提的政策性成本小计(5.1-5.6)	2789.15	2690.26	2591.37
5.1	农业开发资金	28.14	28.14	28.14
5.2	新增建设用地土地有偿使用费	/	/	/
5.3	计提教育资金=(4-5.1)*10%	716.36	684.46	652.56
5.4	计提住房保障基金=(4-5.1)*10%	716.36	684.46	652.56
5.5	计提水利基金=(4-5.1)*10%	716.36	684.46	652.56
5.6	国有土地收益基金=1*1%	611.93	608.74	605.55
6	土地出让还款的纯收益=1-5	58403.58	58183.45	57963.33
7	土地出让工作经费=1*1.2%	734.31	730.48	726.66
8	项目可用于还款的现金流=6-7	57669.27	57452.97	57236.67
9	专项债券本息和	44,412.68	44,412.68	44,412.68
10	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=8/9	1.30	1.29	1.29

# 上海市租赁住房“好房子”技术导则研究<sup>1</sup>

上海联城房地产评估咨询有限公司 许军 佟圣楠 李倩倩 陶纛

**摘要：**本文聚焦租赁住房“好房子”这一关键议题，基于上海市租赁住房的政策实践、建设与运营现状，在对国内外有关理论研究的基础上，通过多维度分析租赁住房质量、物业服务等因素，结合相关规划标准、政策文件及调研数据，提出租赁住房“好房子”技术导则的构建框架，旨在为房地产市场转型升级提供理论依据与实践指引。该技术导则的构建有助于提升住房品质与居住体验，促进房地产市场供需平衡与结构优化，完善政策标准体系，从而推动房地产行业迈向高质量发展阶段。

**关键词：**好房子；租赁住房；房地产市场；高质量发展；技术导则

## 一、引言

### （一）研究背景与意义

#### 1. 房地产市场形势分析

我国房地产市场正处于发展模式转型和周期性调整的关键时期，租购并举成为重要发展方向。需求端方面，第七次人口普查数据显示，流动人口超3.7亿，其中约2/3选择租房，为租赁市场提供强大支撑。国务院《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》鼓励将农业转移人口纳入住房保障范围，加大保障性租赁住房供给，推动租赁市场发展。供应端方面，ICCRA监测数据显示，截至2024年底，16个热点城市机构

化运营租赁住房项目房间总规模达124万套，同比增长35.2%。当前房地产市场发展模式从增量开发向存量运营转变，租赁住房重要性凸显。

#### 2. 租赁住房“好房子”建设的现实需求

在我国房地产市场的发展历程中，建设标准的完善往往滞后于建设速度，规范体系难以与快速推进的建设进程同步匹配。这导致当前部分租赁住房在质量方面存在诸多亟待解决的问题，老旧小区的状况尤为突出。同时，物业管理服务水平参差不齐，居住体验差。以上问题不仅制约了居民生活品质的提升，也对房地产市场的稳定发展产生了负面影响。因此，开展租赁住房“好房子”研究具有极强的紧迫性和重要性。这不仅能够切实提升居民的生活品质，还能有效稳定房地产市场，推动房地产行业迈向高质量发展的新征程。

<sup>1</sup> 本文系2024年度上海市房屋管理局研究项目《上海市居住建筑全过程“好房子”评价体系框架研究》（课题编号：FG2024-24）阶段性成果。

## （二）国内外研究现状综述

### 1. 国外租赁住房评级标准发展经验

在实践中，国外住房租赁市场发展成熟，各国根据市场发展阶段和经济社会重点，制定了各具特色的租赁住房评级标准，涵盖房屋质量、能源效率及居住条件等多个维度，以确保租赁住房的质量和适宜居住性。

#### （1）美国：房屋质量标准

美国 HUD 制定了房屋质量标准（HQS），要求租赁住房在承租及领取租金补助前，必须满足建筑结构安全、卫生条件、功能性设施完善以及维护良好的最低要求。

#### （2）英国：能源绩效证书

英国要求所有出售、出租或新建房屋必须提供有效的能源绩效证书（EPC）。EPC用于评估房屋能源效率，分为A到G七个级别，A级为高效，G级为低效。不达标房屋需改造，否则业主将面临罚款。

#### （3）新西兰：健康住房标准

新西兰实施健康住房标准（Healthy Homes Standards），旨在确保租赁房屋具备基本的居住条件，包括供暖、隔热、通风、防潮和排水等功能，确保租户获得健康、安全的居住环境。

### 2. 国内租赁住房“好房子”研究进展

2024年11月，中国工程建设标准化协会联合多家单位编制的“四好建设”系列标准发布试行。这些标准围绕“好房子、好小区、好社区、好城区”四个维度，聚焦绿色、低碳、智能、安全及宜居、韧性、智慧、人文等基本内涵，构建

了完善的技术体系，为全国各地区相关建设工作提供了技术引领和支撑。

2025年3月，国家标准《住宅项目规范》正式发布，以安全、舒适、绿色、智慧为目标，对住宅项目的规模、布局、功能、性能及关键技术措施等作出明确细致规定。这一规范的实施，为住宅建设提供了明确技术标准和质量要求，有力支持了居民生活品质提升、经济社会可持续发展及行业转型升级。

上述标准多聚焦于新建商品住房，本文可借此探索租赁住房高质量建设路径，为租赁住房市场健康发展提供理论支持和实践指导。

## 二、上海市租赁住房发展现状与问题剖析

### （一）上海市租赁住房政策

自2016年起，住房租赁市场进入快速发展通道。2021年，上海市出台《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》，从规划、土地、财税、金融等多方面提供政策支持。2022年，《上海市住房租赁条例》发布，规范租赁行为，保障当事人权益。2024年，《本市促进服务消费提质扩容的实施方案》发布，支持租赁企业发展，完善公共服务平台，推动房源“一键查询”和“一站式办理”。同年12月，《上海市深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划的实施方案》提出优化多层次租赁住房供应体系，加大保障性租赁住房供应。这些政策形成了全方位的政策体系，推动了租赁住房市场发展，缓解了住房供需矛盾，改善了居住条件。

### （二）租赁住房建设与运营中的问题

### 1. 住房质量问题突出

我国房地产建设标准滞后于建设速度，尤其在“前房地产时期”和“高周转期”，房屋质量问题突出。当前部分租赁住房，尤其是老旧小区，存在以下问题：一是消防安全，防火分隔不规范、疏散通道不畅通、消防设施不齐全；二是违规改建，擅自改变房屋结构，增加居住密度和火灾风险；三是居住环境，卫生设施不完善、垃圾处理不当、室内空气质量差。

### 2. 物业管理服务短板

租赁住房物业管理服务水平参差不齐，房东配合意愿低，租户体验差。集中式社区现有服务水平难以满足租户多样化需求，缺乏个性化、智能化服务。

### 3. 市场秩序混乱

私人住房租赁市场以个人为主，中介机构代理交易，但监管不到位，存在大量未经许可的中介机构和“二房东”现象。部分中介机构违规增加租赁面积，导致群租房环境恶劣，存在安全隐患。

### 4. 政策执行偏差

通过上海交通大学国际与公共事务学院教授、上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰的采访，我们发现，当前保障性租赁住房的发展过程中存在以下问题：一是总量指标导向，忽视项目选址和配套规划，导致出租率低，公共资源浪费；二是重供给轻供后，忽视保障性租赁住房发展的初心，服务不足。

本文主要从以上四方面体现了上海市租赁住房问题，以期通过制定租赁住房“好房子”技术导则，实现租赁住房市场的健康发展，满足市民

的居住需求。

## 三、租赁住房“好房子”技术导则的构建基础与理论框架

### （一）相关规划标准与政策依据

#### 1. 国家层面技术导则解读

2024年11月，中国工程建设标准化协会联合多家单位编制的“四好建设”系列标准发布试行。其中“好住房”、“好小区”与本次研究的租赁住房“好房子”技术导则关联性较高。

《好住房技术导则》适用于城镇新建、改建和扩建成套住房的设计、建造、运维。建立了由5个一级指标、15个二级指标组成的技术体系，包括完善类和提升类条文。一二级指标体系构建如下：

序号	一级指标	二级指标
1	健康舒适	套内空间、公共环境、室内环境
2	安全耐久	建筑安全、使用安全、品质长久
3	绿色低碳	绿色设计、绿色建材、绿色建造、低碳运行
4	智能便捷	数字家庭、智慧楼宇
5	和谐美好	建筑外观、邻里关系、优质服务

《好小区技术导则》适用于城镇小区的规划、设计、建造和管理。建立了由5个一级指标、14个二级指标组成的技术体系，包括完善类和提升类条文。一二级指标体系构建如下：

序号	一级指标	二级指标
1	健康宜居	配套设施、全龄友好、环境舒适
2	安全韧性	安全防护、防灾减灾、海绵环境
3	绿色低碳	低碳环境、绿色出行、垃圾处理
4	智能便捷	智慧设施、智慧应用
5	和谐美好	邻里和睦、风貌优美、服务高效

### 2. 上海市地方标准与规范

为贯彻落实“好房子”建设要求，进一步提升住宅工程套内质量验收管理水平，上海市工程建设规范《住宅工程套内质量验收标准》（DG/TJ08-2062-2025）已由上海市住房和城乡建设管理委员会批准发布，将于2025年9月1日起正式实施。

根据上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局及上海市规划和自然资源局联合发布的《上海市租赁住房规划建设导则》，结合《保障性住房设计标准（新建/改建）》，租赁住房设计层面指标可归纳如下：

序号	维度	指标
1	交通	公共交通便利度、机动车及非机动车停车便捷度
2	住区环境	楼间距、小区绿化、小区配套活动场地
3	综合配套	公共交通便利度、公共服务设施、经营性服务设施、市政设施、智能化管理设施
4	公共区域	公共空间、区域、用房及设施，电梯数量，智能末端配送
5	户型设计	功能空间布局、设施配置、套建筑面积、室内装修、保温隔热隔声性能
6	设备设施	水电暖气消防设施
7	房屋质量	抗震防火
8	物业管理	安保、维护

#### （二）保障性租赁住房评估经验借鉴

2023年国家正式提出新时代建设领域“三大工程”的概念，规划和建设保障性住房排在三大工程首位。联城行保障性租赁住房租金评估业务已形成除远郊区外的全覆盖，基本与目前全市保障性租赁住房供应区域相匹配，并完成了多项规范和修正因素总结，形成了行业内该领域较全面的技术积累。

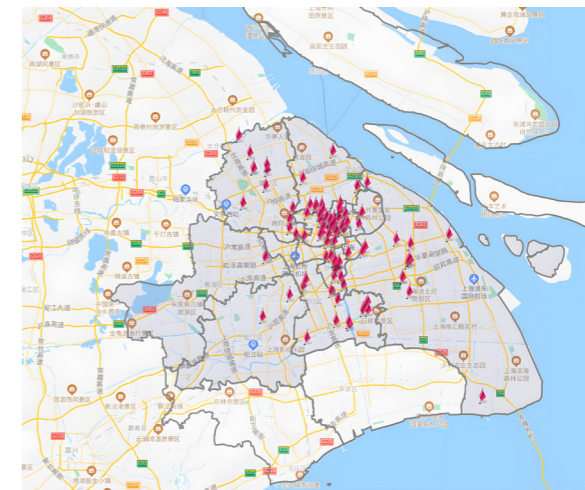


图1：联城行保障性租赁住房租金评估项目分布

在评估维度租赁住房指标可归纳如下：

序号	维度	指标
1	交通	公共交通便利度、距主要交通枢纽距离、停车便捷度
2	外部配套设施	商场、医院、学校等外部配套
3	周边环境和景观	自然人文环境、噪音影响
4	项目品质	小区环境、建筑外观
5	空间布局	建筑面积、功能空间分布
6	户型设计	阳台、储藏室等功能间配置、室内装饰装修、家具家电配置、露台景观、采光通风、水电标准、是否通燃气等
7	建筑结构形式	钢混、混合
8	公区配套	公共休息区、智能快递柜、健身区、晾晒区、幼儿及老年人活动场地等活动场地
9	物业管理	安保监控、智能化设备、物业管理水平等

#### （三）相关研究与调研启示

##### 1. 相关评价体系梳理

根据上海交通大学住房与城乡建设研究中心等学术机构关于大型租赁社区可持续发展评价指标体系的研究，分析其一级、二级指标的构成以及评分方法，如项目品质、运营能力、居住体验、社会效益、绿色智慧等方面的评价维度，为构建技术导则的评价体系提供理论支持。

一级指标	二级指标
A.项目品质	A1.区位优势
	A2.交通便利
	.....
B.运营能力	B1.运营主体规范
	B2.设施管理规范
	.....
C.居住体验	C1.居住满意度
	C2.租客续约率
	.....
D.社会效益	D1.面向群体准
	D2.租金可负担
	.....
E.绿色智慧	E1.绿色建筑
	E2.绿色建筑
	.....

## 2. 问卷调查结果分析

本次研究通过问卷调查收集了租户对租赁住房的需求偏好、对“好房子”维度的重要性排序、对当前住所的改善提升期望，以及对周边配套、社区内部设施、户型设计等方面的具体需求。问卷覆盖了多个租赁小区，涉及不同的区域、收入水平和居住类型的租户，确保了数据的多样性和代表性。调研结果为技术导则的制定提供了实践依据。

### (1) “好房子”维度重要性排序

租金水平、轨交便利度和户型设计是租户认为最重要的三个因素。外部配套设施、周边环境、小区配套和物业管理居中，项目品质、结构安全和降碳节能相对次要。

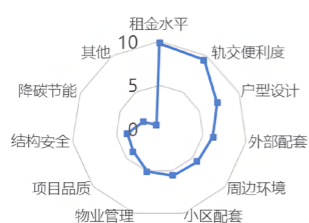


图2：租赁住房“好房子”维度

(2) 希望对当前住所进行哪些改善提升  
租户对小区配套和户型设计的改善需求最高，外部配套设施和轨交便利度需求次之，物业管理需求居中，结构安全和降碳节能需求最低。

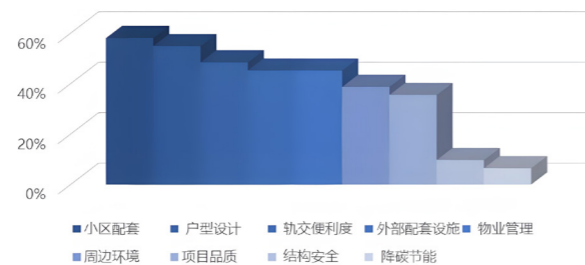


图3：当前住所改善提升项

### (3) 周边配套需求度排序

在周边配套需求中，轨交便利度得分最高，90.63%的受访者将其排在首位，表明交通便利性是最重要的需求，商业设施排在第二位，医院和周边环境得分接近，学校得分最低。

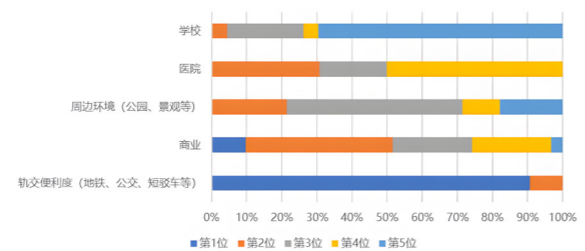


图4：周边配套需求度

### (4) 社区内部公共服务设施需求度排序

运动场地、便利商店和停车位综合得分排名前三。其他设施如老幼设施、共享空间、充电桩、社区活动和厨房餐厅也有一定需求，但相对较低。

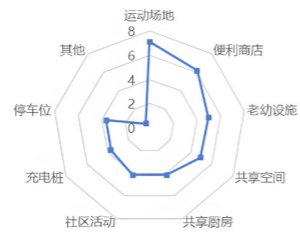


图5：社区内部公共服务设施需求度

### (5) 户型相关因素重要性排序

功能空间布局在户型选择中重要性最高，得分最高且有最多的第1位排名。后续依次是套内面积、家具家电配置、其他因素（厨卫配置、弹性空间、室内装饰装修、保温隔热隔音性能）。

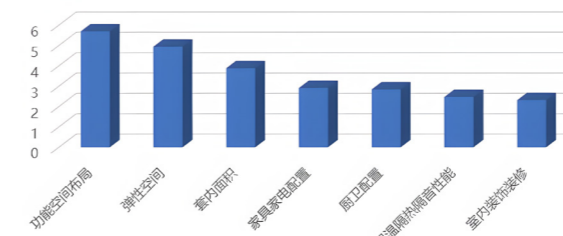


图6：户型相关因素重要性

(6) 是否愿意承担为降碳节能导致成本增加所带来的房租上涨  
大多数受访者（59.37%）表示他们不愿意承担因降碳节能导致的房租上涨，40.63%愿意接受每月涨幅200元以内。

(7) 希望物业管理能带来的服务  
大多数租户希望物业能够带来的服务主要是及时维修安保，能够进行快递投递，保障安全的同时要为租户带来便利性，另外提升物业服务态度也是租户看中的方面。

总结：以上调查结果反映了部分受访者对住房租赁市场的需求特点和偏好趋势，应重点关注轨交便利度、外部配套设施和户型设计等方面的改善，同时在满足受访者对功能空间布局、运动场地和便利商店等内部设施的需求上进行提升。上述内容为制定租赁住房“好房子”技术导则提供了参考。

## 四、租赁住房“好房子”技术导则的构建

基于相关规划标准与政策文件，结合保障性租赁住房评估经验、租赁住房存在的问题、相关研究及问卷调研等，延展、提升并优化租赁住房相关指标，形成租赁住房“好房子”技术导则，由5项一级指标、10项二级指标构成，包含23项控制项、15项提升项。

### (一) 技术导则的三级指标体系

#### 1. 一级指标设定

确定租赁住房“好房子”技术导则的一级指标，包括配套完善、宜居便利、户型设计、安全设施、绿色低碳、智慧运维，每个一级指标对应一个相对独立的评价维度，全面涵盖租赁住房的建设与运营关键要素。

#### 2. 二级指标与三级指标细化

在一级指标下进一步细化二级指标和三级指标，明确各指标的具体含义、评价标准和控制要求。例如，在区位成熟一级指标下，设置交通配套、外部配套、周边环境等二级指标，再细化为轨交便捷度、商业、医疗、教育、公园、景观、声干扰三级指标，并分别确定其控制项或提升项的属性。

控制项是租赁住房项目必须满足的基本要求，提升项是在满足控制项的基础上，进一步提升租赁住房品质和居住体验的指标。分级指标具体如下：

一级指标	二级指标	三级指标	控制项/提升项
区位成熟	交通配套	轨交便捷度	控制项
	外部配套	商业、医疗、教育	提升项
	周边环境	公园、景观	提升项
宜居便利	项目品质	声干扰	控制项
		建筑外观	提升项
	小区配套	住宅形式	提升项
		运动场地	提升项
		便利商店	控制项
		老幼设施	提升项
		共享空间	提升项
		电梯	控制项
		轮椅坡道出入口	控制项
		停车便捷度	控制项
		人车分流	提升项
		户型设计	功能空间布局
	弹性空间		提升项
	套型面积适中		控制项
	独立厨房		提升项
	卫生间干湿分离		提升项
	独立阳台		提升项
	室内装饰装修		控制项
	家具家电配置		控制项
	采光通风		控制项
保温隔热	控制项		
设施安全	防灾安全	声环境	控制项
		空气质量	控制项
	结构设备	平急转换	控制项
		抗震性能	控制项
绿色低碳	降碳节能	设备安全	控制项
		结构安全	控制项
		绿色建材	提升项
智慧运维	物业管理	结构形式	控制项
		再生资源	提升项
		安全管理	控制项
		卫生环境	控制项
		设施维护	控制项
		服务态度	控制项
		智慧服务	提升项

(二) 评价方法与案例试评

1. 评价方法

综合评分法。综合评分法是通过打分来对根

据品质划分等级的项目进行量化处理，其核心内容是对评价的不同等级赋予不同的分值，并以此为基础进行综合评价。

2. 案例试评

采用综合评分法计算各项目的最终得分，依据分数来对各项目进行分档定级，本技术导则分为☆~☆☆☆☆☆五个等级：

综合得分	[90,100]	[80,90]	[70,80]	[60,70]	[0,60]
推荐指数	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆	☆☆	☆

以下是选取了上海市五个项目进行试评：

维度	浦东A项目	闵行B项目	浦东C项目	杨浦D项目	杨浦E项目
性质	新建	新建	新建	改建	改建
环线	内中环间	外郊环间	外郊环间	内环内	内中环间
规模	2000套	2500套	1600套	500套	370套
区位成熟	20	17	9	19.5	17.5
宜居便利	49.5	46.5	37	27.5	32
安全设施	8	8	8	8	8
绿色低碳	7	7	4	4	4
智慧运维	10	10	10	10	10
综合得分	94.5	88.5	68	69	71.5
推荐指数	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆	☆☆	☆☆☆

以上试评结果已征询业内人士，从专业视角来看，该试评结果不仅在理论层面具有较高的契合度，更在实际应用中展现出了较强的可行性与可操作性，具备良好的落地实施价值。

五、租赁住房“好房子”建设对房地产市场高质量发展的推动作用

(一) 提升住房品质与居住体验

技术导则对租赁住房的建筑结构安全、抗震防火、保温隔热隔声等品质要求，促使建设单位采用优质材料和工艺，提升建筑耐久性。同时，其对室内装修、空气质量、采光通风等环境指标的规范，为租户创造健康舒适的居住空间，提高生活品质与满意度。此外，导则对小区配套设施

和物业服务质量的提升要求，推动物业服务企业优化服务，满足租户多样化需求，增强租户认同感和归属感，助力租赁住房市场向品质化、精细化发展。

(二) 促进房地产市场供需平衡与结构优化

技术导则通过指导租赁住房功能空间布局、户型设计和周边配套，满足不同租户群体（如年轻白领、家庭租户、老年人等）在居住面积、功能需求和生活便利性上的差异化需求，提高住房供需匹配度，减少因品质和服务不佳导致的租赁市场供需错配，促进房地产市场供需平衡。同时，“好房子”建设理念和技术导则的实施，推动房地产开发企业、住房租赁企业等加大产品创新和服务升级投入，开发更多类型（如精品公寓、家庭式租赁住房、养老型租赁住房等）和更高质量的租赁住房产品，丰富市场供给。

(三) 完善政策标准体系

针对当前租赁住房建设和运营过程中存在的问题，以及本次研究制定的租赁住房“好房子”技术导则，推动相关部门进一步完善相应政策标准，如制定租赁住房建设质量标准、物业服务规范等，为租赁住房“好房子”建设提供坚实的政策依据和法律保障。

六、结论与展望

(一) 研究结论总结

本文关于租赁住房“好房子”技术导则研究的主要成果，包括技术导则的构建基础、理论框架、三级指标体系、评价方法与案例试评，以及租赁住房“好房子”建设对房地产市场高质量发

展的推动作用等方面的结论。

本次研究的创新点包含以下方面：一是系统化技术导则，首次系统构建租赁住房“好房子”技术导则，填补标准化建设空白，提供高质量发展技术指引。二是多维度评价方法，提出涵盖物理属性、居住环境、服务品质、安全性的评价方法，全面评估租赁住房质量。三是理论与实践结合，通过理论探讨和案例试评，验证技术导则的可行性和有效性，确保成果科学实用。四是前瞻性分析，从政策、市场、技术多方面进行前瞻性分析，为行业可持续发展提供新思路。

## （二）研究局限与展望

### 1. 研究局限分析

本次研究过程中存在一定的局限性，如研究

对象主要集中在上海市，可能存在地域局限性；问卷调查样本数量和范围有限，对租户需求的代表性可能存在一定偏差；技术导则的指标体系和评价方法在实际应用中的验证程度不足等，这些局限性可能对研究结论的普适性和准确性产生一定的影响。

### 2. 未来研究展望

本次研究调研结果显示，租金水平是租户最为关注的因素，然而在本次研究的技术导则中尚未体现这一关键要素，后续需进一步完善和优化。此外，随着技术进步和市场需求的变化，仍需进一步完善技术导则指标体系和评价方法、拓展研究区域和样本范围、深入探索租赁住房“好房子”建设。



#### 参考文献：

- [1] 江祯蓉, 董文俊. “好房子”实施路径研究 [J]. 建筑经济, 2025, 46(2): 5-11.
- [2] 陈淑云, 李开伟. 保障性租赁住房档级评价: 应用场景和体系构建 [J]. 中国房地产金融, 2025(1): 38-45.
- [3] 韩光辉, 尹靖宇, 管辰, 等. 《绿色建材评价技术导则(试行)》解读 [J]. 建设科技, 2016(8): 34-37.
- [4] 刘东卫, 林文洁, 曾宇, 等. 先进科技赋能新时代好住房的研究 [J]. 建筑实践, 2024(3): 57-65.
- [5] 梁浩, 李小滴, 李宏军, 等. 从“老房子”变“好房子” [J]. 建设科技, 2024(9): 10-14.
- [6] 董珂, 李焯, 叶竹. 规划视角下“好房子”的建设思考 [J]. 城市规划, 2024, 48(z1): 87-93.
- [7] 杨萌. 为好房子提供好服务 [J]. 中国物业管理, 2025(1): 57-65.
- [8] 张占莲, 李善玉, 丁嘉城, 等. 高品质“好房子”绿色探索与建设实践 [J]. 建设科技, 2024(23): 78-80, 84.

## 2025年10-12月 上海土地成交数据一览

地块类型	成交量(幅)	成交面积(公顷)	成交金额(亿元)	平均楼面单价(元/m <sup>2</sup> )
经营性用地	25	47.6	370.1	-
其中, 住宅用地	16	40.6	361.4	44591.2
其中, 商办用地	9	6.9	8.8	7221.1

地块类型	成交量(幅)	成交面积(公顷)	成交金额(亿元)
工业用地	43	134.9	25.6

地块类型	成交量(幅)	成交面积(公顷)	平均楼面单价(元/m <sup>2</sup> )
租赁住房用地	1	1.9	6600

# 2025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	202508801	松江区永丰街道 SJC10011 单元 H02-10 号地块	挂牌	商业用地	1.20	0.43	2025/10/14	2551	2551	0.00%	上海玮源企业发展有限公司
2	202509101	徐汇区 WS5 单元 188N-I-21 地块	挂牌	普通商品房	1.50	2.00	2025/10/20	405900	446500	10.00%	杭州中海宏鲲房地产有限公司
3	202509102	静安区 C070102 单元 32-04 地块及 32-08 地块地下空间	挂牌	普通商品房, 文体用地	3.64	2.61	2025/10/20	709615	773715	9.03%	苏州星泰益置业有限公司、苏州星盛菜企业管理有限公司、南通瑞宏置业有限公司、上海樾恒企业管理有限公司、平湖招陆置业有限公司
4	202509103	杨浦区 N090602 单元 D1-7 地块	挂牌	普通商品房	2.50	1.50	2025/10/20	228120	261620	14.69%	上海盛万置业有限公司
5	202509104	松江区 SJC10010 单元 14-01 号地块	挂牌	普通商品房	1.20	2.54	2025/10/20	65619	65619	0.00%	上海松江交之影置业有限公司、上海松江商业发展集团有限公司、上海筑成房地产有限公司
6	2025092ha	徐汇区 XHPO-0001 单元 D7D-1 地块	挂牌	普通商品房	2.50	1.74	2025/10/20	219850	219850	0.00%	上海徐房中城建设发展有限公司、上海汇成房产经营有限公司
7	2025092hb	徐汇区 XHPO-0001 单元 D7C-2 地块及 D7C-1 公共绿地、规划协领路部分地下空间	挂牌	办公楼, 商业用地	3.90	1.34	2025/10/20	45240	45240	0.00%	上海徐房中城建设发展有限公司、上海汇成房产经营有限公司
8	2025093ha	宝山区 BSP0-0801 单元 13D-06 地块	挂牌	普通商品房	2.30	4.28	2025/10/20	165341	165341	0.00%	苏州腾茂置业有限公司、上海杨行城市建设有限公司、上海宝冶集团有限公司

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
9	2025093hb	宝山区 BSP0-0801 单元 02aB-01 地块	挂牌	商业用地	1.00	2.16	2025/10/20	9766	9766	0.00%	苏州腾茂置业有限公司、上海杨行城市建设有限公司、上海宝冶集团有限公司
10	202509401	奉贤区奉贤新城 16 单元 28-08 地块	挂牌	其他商服用地	1.00	0.41	2025/10/24	2098	2961	41.13%	上海良杰企业发展有限公司
11	202509501	奉贤区金汇镇 04A-12 号地块	挂牌	工业用地	2.00	1.93	2025/10/11	2027	2027	0.00%	上海华定电气科技集团有限公司
12	202509601	松江区永丰街道工业区 YF-22-002 号 (SJC10015 单元 04-01C) 地块	挂牌	工业用地	3.00	1.00	2025/10/11	916	916	0.00%	上海大风实验室设备有限公司
13	202509602	松江区工业区科技园区 V-68 号 (SJC10001 单元 C01-09-08 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.54	2025/10/11	2309	2309	0.00%	上海中晶光学有限公司
14	202509603	青浦区香花桥街道 QPC1-0013 单元 J-09-04c 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.32	2025/10/11	4183	4183	0.00%	上海诺银机电科技有限公司
15	202509701	浦东新区张江中区 单元 48-01 地块	挂牌	科研设计用地	4.50	1.69	2025/10/15	34198	34198	0.00%	上海歌尔科技发展有限公司
16	202509801	奉贤区奉城镇 02A-06 号地块	挂牌	工业用地	2.70	0.90	2025/10/15	947	947	0.00%	上海亮舟灯具制造有限公司
17	202509901	松江区九亭镇工业区 JT-20-006 号(SJP00106 单元 25-06 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.83	2025/10/16	1681	1681	0.00%	上海矩进科技有限公司

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
18	202509902	松江区工业区东部园区 IV-176 号 (SJC10024 单元 25-09 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	2.80	2025/10/16	2537	2537	0.00%	百力格生物科技(上海)股份有限公司
19	202509903	自贸区临港新片区 04PD-0303 单元 H34 街坊 H34-07c 地块	挂牌	工业用地	2.50	2.90	2025/10/16	3304	3304	0.00%	万真消防安全技术(上海)有限公司
20	202510001	奉贤区金汇镇 19-05 号地块	挂牌	工业用地	3.00	2.33	2025/10/22	2450	2450	0.00%	上海珈宝隆实业发展有限公司
21	202510101	浦东新区合庆镇 PDP0-0601 单元 H9-07 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.00	2025/10/22	2290	2290	0.00%	上海合庆荣创科技发展有限公司
22	202510201	浦东新区唐镇金桥南区 PDP0-0407 单元 WK10C-14 地块	挂牌	工业用地	2.00	8.47	2025/10/22	19231	19231	0.00%	上海金桥金谷置业有限公司
23	202510301	嘉定区北虹桥地区 JDP0-1002、JDP0-1003 单元 79-03C 地块	挂牌	科研设计用地	2.00	0.68	2025/10/22	3350	3350	0.00%	上海鼎捷聚智企业发展有限公司
24	202510401	青浦区华新镇 QPS6-0102 单元 13A-05 地块	挂牌	工业用地,科研设计用地	2.50	3.86	2025/10/22	14493	14493	0.00%	上海云速通智能科技有限公司
25	202510501	松江区新桥镇工业区 XQ-24-001 号 (SJC10031 单元 03-12) 地块	挂牌	工业用地	2.50	1.34	2025/10/24	1351	1351	0.00%	上海食光来了食品科技有限公司
26	202510502	松江区工业区科技园区 V-69 号 (SJC10002 单元 C02-07-13 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.34	2025/10/24	1221	1221	0.00%	上海一恒科学仪器有限公司

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
27	202510503	松江区工业区科技园区 V-74 号(C02-08A-08 号)地块	挂牌	工业用地,科研设计用地	2.00	8.53	2025/10/24	15427	15427	0.00%	上海新阳半导体材料股份有限公司
28	202510601	浦东新区川沙经济园区 PDS6-0101 单元 7A-15 地块	挂牌	工业用地	2.30	5.83	2025/11/5	10493	10493	0.00%	上海卡贝尼精密陶瓷有限公司
29	202510602	松江区洞泾镇工业区 DJ-25-002 号 (SJS30002 单元 17-01A 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.77	2025/11/5	1605	1605	0.00%	繁枫新能源(上海)有限公司
30	202510603	青浦区朱家角镇 QPS2-0001 单元 C-01-11 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.64	2025/11/5	2460	2460	0.00%	上海颜钛实业有限公司
31	202510701	松江区车墩镇工业区 CD-21-005 号 (SJC10023 单元 02B-05 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.14	2025/11/5	1027	1027	0.00%	梯爱司新材料科技(上海)有限公司
32	202510702	中国(上海)自由贸易试验区 Y00-0702 单元规划 25-H16-7 地块	挂牌	工业用地	2.00	5.35	2025/11/5	11911	11911	0.00%	卡尔蔡司(上海)管理有限公司
33	202510801	自贸区临港新片区 PDS7-0201 单元 A04 街坊 A04-03 地块	挂牌	仓储用地	2.00	5.67	2025/11/6	10568	10568	0.00%	上海翔运国际货运有限公司
34	202510901	奉贤区金汇镇 14-08 号地块	挂牌	工业用地	3.00	1.71	2025/11/12	1800	1800	0.00%	上海伟丰达科技有限公司
35	202511001	杨浦区 N090602 单元 K8-03 地块	挂牌	普通商品房	2.28	1.39	2025/11/24	217735	217735	0.00%	杭州中海宏瓴房地产有限公司

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
36	202511002	宝山区 N12-0302 单元 U3-01 地块	挂牌	普通商品房	2.50	1.23	2025/11/24	114169	114169	0.00%	上海华杨房地产开发有限公司
37	202511003	宝山区 N120702 单元 B2-08 地块	挂牌	普通商品房	1.80	5.60	2025/11/24	372640	372640	0.00%	西安昶茂置业有限公司
38	202511004	嘉定区 JDC1-1001 单元 A06B-01 地块	挂牌	普通商品房	2.20	1.56	2025/11/24	62390	62390	0.00%	上海盘谷房地产有限公司
39	202511005	奉贤区 FXS1-0301 单元 33-01 地块	挂牌	普通商品房	1.20	3.19	2025/11/24	68964	68964	0.00%	上海高屋置业有限公司、上海合墨辰实业有限公司、上海禾启顺置业有限公司、上海江海置业有限公司
40	202511006	青浦区 QPS3-0101 单元 21-01 地块	挂牌	普通商品房	1.05	3.72	2025/11/24	46879	46879	0.00%	上海盛青房地产发展有限公司
41	202511007	青浦区 QPPO-0101 单元 17-05 地块	挂牌	普通商品房	2.20	2.49	2025/11/24	164524	173024	5.17%	浙江宝业房地产集团有限公司
42	2025111ha	浦东新区 PDP0-0706 单元 C05A-18 地块	挂牌	普通商品房	2.00	3.12	2025/11/24	199083	232783	16.93%	上海佳运锦程房地产开发有限公司
43	2025111hb	浦东新区 PDP0-0706 单元 C05A-17 地块	挂牌	餐饮旅馆业用地	1.90	1.07	2025/11/24	14758	14758	0.00%	上海佳运锦程房地产开发有限公司
44	2025112ha	杨浦区 N090501 单元 A3a-03 地块	挂牌	普通商品房	2.80	0.48	2025/11/24	62516	62516	0.00%	上海城建置业发展有限公司、上海建元资产管理有限公司

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	2025112hb	杨浦区 N090501 单元 A3a-04 地块	挂牌	普通商品房	2.20	3.18	2025/11/24	330065	330065	0.00%	上海城建置业发展有限公司、上海建元资产管理有限公司
46	2025112hc	杨浦区 N090501 单元 A1-04-1 地块	挂牌	租赁住房	3.00	1.89	2025/11/24	37419	37419	0.00%	上海城建置业发展有限公司、上海建元资产管理有限公司
47	202511301	嘉定区北虹桥地区 JDP0-1002、JDP0-1003 单元 84-01E 地块	挂牌	科研设计用地	2.00	0.97	2025/11/19	4927	4927	0.00%	上海开艺建设工程有限公司
48	202511401	浦东新区唐镇卡园二期 14-10 地块	挂牌	其他商服用地	0.60	0.22	2025/11/19	2170	2170	0.00%	上海中油嘉缘石油销售有限公司
49	202511501	松江区中山街道工业区 ZS-23-001 号 (SJC10032 单元 15-08B 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.34	2025/11/26	1212	1212	0.00%	上海银浆科技有限公司
50	202511601	闵行区闵行新城 MHP0-0501 单元 63A-07A 地块 (颛桥镇工-374 号地块)	挂牌	工业用地	3.00	2.28	2025/11/27	5477	5477	0.00%	安乃达驱动技术(上海)股份有限公司
51	202511602	松江区中山街道工业区 ZS-23-002 号 (SJC10032 单元 15-08C 号) 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.33	2025/11/27	1208	1208	0.00%	上海诺狄生物科技有限公司
52	202511701	浦东新区周康航拓展基地 C-06-11 地块	挂牌	商业用地	1.20	0.38	2025/11/27	1374	1374	0.00%	上海周浦资产管理有限公司
53	202511801	浦东新区川沙新镇 C05A-15 地块	挂牌	餐饮旅馆业用地	1.90	0.54	2025/12/18	7392	7392	0.00%	上海玉宇房地产开发有限公司

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
54	202511901	金山区 JSC1-1101 单元 30-03 地块 (CB_202405002)	挂牌	工业用地	1.50	4.08	2025/12/10	6860	6860	0.00%	上海菲利科思新材料有限公司
55	202512001	自贸区临港新片区书院社区 AA03 单元 G06 街坊 G0604 地块	挂牌	其他商服用地	0.50	0.37	2025/12/17	1421	1421	0.00%	上海中油申能氢能科技有限公司
56	202512101	嘉定区江桥镇北虹桥地区 JDP0-1002、JDP0-1003 单元 83-02C 地块	挂牌	科研设计用地	2.00	0.86	2025/12/17	4346	4346	0.00%	南亚电子科技(上海)有限公司
57	202512201	自贸区临港新片区 04PD-0303 单元 H34-04b 地块	挂牌	工业用地	2.50	7.24	2025/12/17	8290	8290	0.00%	上海元创科芯半导体有限公司
58	202512301	闵行区 MHP0-0501 单元 17A-09A 地块 (颛桥镇工-369 号地块)	挂牌	工业用地	2.00	1.26	2025/12/18	4035	4035	0.00%	上海贺利氏工业技术材料有限公司
59	202512601	闵行区旗忠森林体育城 03 单元 26-04 地块 (马桥镇工-381 号地块)	挂牌	工业用地	1.30	14.72	2025/12/23	24284	24284	0.00%	中国聚变能源有限公司
60	202512602	奉贤区庄行镇 D3A-11 号地块 (市工业综合开发区 A 区)	挂牌	工业用地	3.00	3.33	2025/12/23	3498	3498	0.00%	玖开特种线缆(上海)有限公司
61	202512701	嘉定区徐行工业区 JDS4-0101 单元 11-01 地块	挂牌	工业用地	2.00	4.35	2025/12/24	4573	4573	0.00%	上海钜创科技有限公司
62	202512702	嘉定工业区(北区) JDSB0301、JDSB0302、JDSB0303 单元 22-11 地块	挂牌	工业用地	2.50	2.44	2025/12/24	2561	2561	0.00%	上海越炬工业科技有限公司

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
63	202512703	青浦区香花桥街道 QPC1-0013 单元 F-15-05c 地块	挂牌	工业用地	3.00	1.65	2025/12/24	1980	1980	0.00%	上海真兰仪表科技股份有限公司
64	202512801	青浦区赵巷镇佳旭路东侧 F2-05 地块	挂牌	科研设计用地	2.50	1.79	2025/12/24	6296	6296	0.00%	上海精测半导体技术有限公司
65	202513001	自贸区临港新片区 04PD-0303 单元 H30 街坊 H30-06 地块	挂牌	工业用地	2.50	4.33	2025/12/25	3318	3318	0.00%	上海鲁汶半导体科技有限公司
66	202513002	自贸区临港新片区 XJZZ-08 单元 H33 街坊 H33-02 地块	挂牌	工业用地	2.50	3.99	2025/12/25	4787	4787	0.00%	上海中车艾森迪海洋装备有限公司
67	202513201	松江区新桥镇 XQ(C)-25-001 号(SJT00201 单元 01-13 号)地块	挂牌	工业用地,科研设计用地	2.50	1.41	2025/12/30	2989	2989	0.00%	上海英铨智能信息科技有限公司
68	202513202	青浦区香花桥街道 QPC1-0011 单元 H-27-13 地块	挂牌	工业用地	2.00	3.86	2025/12/30	4634	4634	0.00%	纽福克斯科技(上海)有限公司
69	202513301	闵行区 MHP0-1321 单元 20-04 地块 (浦江镇工-380 号地块)	挂牌	工业用地	2.00	5.10	2025/12/30	8573	8573	0.00%	上海人本联轴轴承有限公司

## 关于 2025 年度第二次估价报告抽查评议结果的公告

为强化本市土地估价行业监督管理，进一步规范土地估价机构执业行为，提升执业水平，受市规划和自然资源局委托，上海市土地估价师协会于 2025 年 10 月对本市土地评估机构的估价报告进行了年度第二次抽查，共抽取土地估价报告 30 份，集体土地上房屋补偿评估报告 13 份，经专家对报告进行初审、复审、会审及协会网站公示，现将抽查评议结果予以公告。

2025 年度第二次土地估价报告抽查结果

序号	机构名称	项目名称	等级
1	上海百盛房地产估价有限责任公司	上海市浦东新区自由贸易试验区某地块使用权市场价格评估	三等
2	上海涌力土地房地产估价有限公司	上海市奉贤区奉贤新城某地块使用权市场价格评估	三等
3	上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	上海市松江区泗泾镇某地块使用权价格评估	三等
4	上海联城房地产评估咨询有限公司	上海市嘉定区菊园社区某地块使用权市场价格评估	三等
5	上海申房房地产估价有限公司	上海市闵行区颛桥镇某地块使用权价格评估	三等
6	上海建经房地产估价咨询有限公司	上海市松江区新桥镇某地块使用权市场价格评估	三等
7	上海沪港土地房地产资产评估有限公司	上海市青浦区某地块使用权市场价格评估	三等
8	上海城市房地产估价有限公司	上海市宝山区某地块使用权出让价格评估	三等
9	上海上客房地产估价有限公司	上海市宝山区杨行蕴川社区某地块使用权市场价格评估	四等
10	上海国衡房地产估价有限公司	上海市浦东新区某地块使用权市场价格评估	四等
11	上海申杨房地产土地估价有限公司	上海市杨浦区江浦社区某地块使用权出让价格评估	四等

序号	机构名称	项目名称	等级
12	上海财瑞房地产土地估价有限公司	上海市宝山区某地块使用权市场价格评估	四等
13	上海同测土地房地产资产评估有限公司	上海市闵行区七宝社区某地块使用权出让价格评估	四等
14	上海东洲房地产土地估价有限公司	上海市青浦区某地块使用权市场价格评估	四等
15	上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司	松江区中山街道某地块土地利用条件发生变化补缴地价款评估	四等
16	上海申价房地产评估有限公司	上海市普陀区真如社区某地块使用权出让价格估价	四等
17	上海加策房地产估价有限公司	上海市浦东新区临港新片某地块使用权价格评估	四等
18	上海上资房地产估价有限公司	上海市宝山区吴淞街道某地块土地划拨转出存量房补地价评估	四等
19	上海大雄房地产资产评估有限公司	辽宁省大连市金州新区某地块使用权涉执土地处置司法评估	四等
20	上海信衡房地产估价有限公司	上海市临港新片区某地块使用权市场价格评估	四等
21	上海瑞汇房地产土地估价有限公司	上海市徐汇区斜土社区某地块使用权市场价值评估	四等
22	上海天平房地产估价有限公司	上海市青浦区夏阳街道某地块使用权抵押价值评估	四等
23	上海科东房地产土地估价有限公司	上海市松江区石湖荡镇某地块使用权正常市场价格评估	四等
24	上海房地产估价师事务所有限公司	上海市浦东新区康桥工业区某地块地下建筑面积补地价评估	四等
25	上海港城房地产土地估价有限公司	上海市青浦区青浦工业园区某地块使用权出让市场价格评估	四等
26	上海国城土地房地产资产评估有限公司	上海市浦东新区黄浦江沿岸某地块使用权市场价格评估	四等
27	上海耀华房地产估价有限公司	上海市青浦区夏阳街道某地块新增地下空间补地价评估	四等
28	上海雅衡土地房地产资产评估有限公司	上海市浦东新区宣桥镇某地块使用权市场价格评估	四等
29	上海富申房地产估价有限公司	河南省洛阳市西工区某地块涉执土地使用权司法评估	四等
30	上海安大华永房地产土地估价有限公司	辽宁省大连市金普新区某地块使用权市场价值评估	四等

2025 年度第二次集体土地补偿评估报告抽查结果

序号	机构名称	项目名称	等级
1	上海建经房地产估价咨询有限公司	浦东新区南汇工业园区某地块土地储备项目	三等
2	上海房地产估价师事务所有限公司	宝山区大场镇某地块集体土地居住房屋协议补偿估价	四等
3	上海港城房地产土地估价有限公司	浦东新区临港新片区某地块土地储备项目	四等
4	上海涌力土地房地产估价有限公司	青浦区赵巷镇某地块减量化搬迁补偿评估	四等
5	上海纬临房地产估价有限公司	浦东新区川沙新镇某河道建设工程项目	四等
6	上海申房房地产估价有限公司	浦东新区某道路改建工程项目	四等
7	上海科东房地产土地估价有限公司	浦东新区泥城镇某集中居住（上楼）项目	四等
8	博文房地产评估造价集团有限公司上海分公司	浦东新区唐镇某新建工程项目	四等
9	上海加策房地产估价有限公司	闵行区莘庄镇村改造项目	四等
10	上海地维房地产估价有限公司	浦东新区金桥开发区某地块土地储备项目	四等
11	上海友达土地房地产评估有限公司	浦东新区康桥镇某地块土地储备项目	四等
12	上海博乐房地产估价有限公司	闵行区南虹桥区域某地块储备和前期基础性开发项目	四等
13	上海东洲房地产土地估价有限公司	宝山区罗店镇某建设用地减量化复垦项目地上物价格估价	四等

## 中估协关于第十七批资深会员（土地估价方向）名单的公告

依据《中国土地估价师协会资深会员管理办法》（中估协发〔2012〕3号），由中国土地估价师与土地登记代理人协会会籍与信用评价工作委员会、技术标准工作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六届第一次常务理事会审议通过，第十七批资深会员（土地估价方向）名单（33人）经公示无异议，现予以公告。

第十七批资深会员（土地估价方向）名单（33人）  
（按姓氏笔画排序）

姓名	性别	所在单位	职务
马忠杰	男	广东思远土地房地产评估咨询有限公司	总经理
王钱祥	男	广西国泰房地产土地资产评估有限公司	总经理
王常华	男	上海城市房地产估价有限公司	董事长
王琴	女	永业行土地房地产资产评估有限公司	联席总裁
占琳	女	湖南万源土地房地产评估测绘有限公司	副总经理
刘中艳	女	安徽国华房地产土地评估有限公司	总经理
刘华荣	男	众智信（南京）房地产土地评估咨询有限公司	总经理
刘志伟	男	湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司	质量技术部经理
刘志宏	男	上海富申房地产估价有限公司	副总经理
刘攀	男	北京华信土地房地产资产评估有限公司	部门技术负责人
许崇娟	女	长春银达房地产土地估价有限责任公司	总经理
李广明	男	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	评估部总经理
李丽	女	北京市规划和自然资源委员会怀柔分局	科长

姓名	性别	所在单位	职务
杨建辉	男	军队某单位	
吴芳	女	北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会	会长
何金锋	男	北京市国盛房地产评估有限责任公司	总经理
陈刚	男	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	副总经理
陈伟民	男	浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司	总经理
陈凌岚	女	上海国衡房地产估价有限公司	总估价师、副总经理
周琳	女	陕西华地房地产估价咨询有限公司	土地评估部 总经理
孟德友	男	河南财经政法大学资源与环境学院	教授
贾畅	女	北京华信土地房地产资产评估有限公司	部门经理
钱诗洁	女	上海联城房地产评估咨询有限公司	副总经理
徐俊峰	男	北京中地华夏土地房地产评估有限公司	评估部总经理
高丽春	女	陕西恒达土地房地产资产评估有限公司	副总经理兼总估价师
郭爽	女	北京京港房地产土地资产评估有限公司	常务副总兼技术总监
揣英琦	女	黑龙江省普德华源科技有限公司	总经理
蒋骏文	男	上海百盛房地产估价有限责任公司	总估价师
蒋德军	男	永业行土地房地产资产评估有限公司	价值评估事业部总经理
谢荣芳	男	北京京城捷信房地产评估有限公司	副总经理
雷小明	男	永业行土地房地产资产评估有限公司	副总裁兼鄂西区总经理
詹海兵	男	上海东洲房地产土地估价有限公司	高级资深项目经理
蔡少华	男	北京盛华翔伦房地产土地资产评估有限公司	部门副经理

## 中估协关于印发 2026 年度土地估价机构信用评价（A 级资信）结果的通知

中估协发〔2025〕30 号

各土地估价机构：

依据《土地评估机构资信评级办法》（中估协发〔2006〕40 号）及评估行业相关自律管理规定，由中国土地估价师与土地登记代理人协会会籍与信用评价工作委员会、技术标准工作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六届第一次常务理事会议审议通过，现将 2026 年度土地估价机构信用评价 A 级和准 A 级名单予以公布，并报行业管理部门备案。

信用评价证书将于近期发放，相关电子证书可登录协会综合服务平台下载，证书有效期为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2025 年 12 月 31 日

附件 1

2026 年度土地估价机构信用评价 A 级名单

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
陕西华地房地产估价咨询有限公司	巩荣生	西安市经济技术开发区未央路 170 号 赛高广场 3 号楼 27 层	029-88224960
江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	张增峰	南京市鼓楼区江东北路 88 号 3401 室	025-86200690
湖南万源土地房地产评估测绘有限公司	吴跃民	长沙市天心区青园街道友谊路 413 号运成大厦 20 楼	0731-85590151
北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	谢静	北京市丰台区小屯路 149 号美城家园 南区 4 号楼底商“金利安地产顾问”	010-88400890
永业行土地房地产资产评估有限公司	潘世炳	武汉市武昌区友谊大道 303 号 武车路水岸国际 K6-1 栋 23 楼	027-87250677
北京华信土地房地产资产评估有限公司	杜建国	北京市朝阳区和平街东土城路 12 号院 3 号楼 1802 室	010-82097380
上海百盛房地产估价有限责任公司	丁光华	上海市浦东新区民生路 600 号船研大厦 11 楼； 上海市闵行区水清路 500 弄 17 号	021-68551967
长沙永信土地房地产评估测绘有限公司	陈明扬	长沙市雨花区劳动东路 238 号 长沙市国土资源局 12 楼 1205	0731-82180958
上海房地产估价师事务所有限公司	贾明宝	浦东新区南泉北路 201 号 1004 室	021-58826060
北京中地华夏土地房地产评估有限公司	张红	北京市西城区闹市口大街 1 号长安兴融中心 2 号楼 5A	010-58528307
广东思远土地房地产评估咨询有限公司	刘敏军	珠海市吉大九州大道中 1082 号中电大厦三层 5-9 轴 301B	0756-3331038
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	钟玉燕	广州市海珠区新滘路 328 号西塔 14 层 自编 1401、1402、1403、1404 单元	020-82407188
苏州天元土地房地产评估有限公司	王建成	江苏省苏州市沧浪区十全街 747 号	0512-65246348

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	邓峰	北京市丰台区南四环西路186号三区3号楼-1至9层101内8层06室	010-84831344
安徽地源不动产咨询评估有限责任公司	戴涛	安徽省合肥市蜀山区潜山路478号国瑞大厦19楼行政部	0551-64220865
海南正理房地产资产评估测绘有限公司	王云松	海口市龙华区椰海大道喜盈门国际家具建材广场A区写字楼11层	0898-66116211
四川大成房地产土地资产评估有限公司	杜云川	成都市高新区天府大道北段1700号环球中心W区7W四楼	028-87036800
重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司	徐红	重庆市渝中区中山三路131号希尔顿商务中心1102#	023-86776368
广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	陈智华	广州市天河区长福路219号长兴智汇4楼	020-87371987
上海城市房地产估价有限公司	王常华	上海市北京西路1号新金桥广场17楼	021-63589988
山东德昶土地房地产评估咨询有限公司	张纯涛	山东省淄博市张店区共青团西路136号金石丽城沿街公建4层417号	0533-2776249
北京盛华翔伦房地产土地资产评估有限公司	陈丽名	北京市朝阳区东三环南路58号2号楼701室	010-58673053
河北博泰土地房地产资产评估有限公司	杨金元	廊坊开发区祥云道荣盛发展大厦1幢1单元1431室	0316-2230309
北京仁达房地产土地资产评估有限公司	于京博	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B1座401室	010-88395886
深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	骆晓红	深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房	0755-82962821
陕西恒达土地房地产资产评估咨询有限公司	申雅蓉	陕西省咸阳市秦都区玉泉路丽彩万达广场综合楼1单元1603室	029-38012234
宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司	祁晓轩	宁夏银川市金凤区北京中路61号银川房地产大厦十楼	0951-6899721
北京康正宏基房地产评估有限公司	齐宏	北京市朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B座10层1001	010-82253558
山东正衡土地房地产评估勘测有限公司	赵鹏	济南市历下区经十路12508号名士杰座10层	0531-61365758
山东颀通土地房地产评估测绘有限公司	刘占增	济南市历城区华龙路1825号嘉恒商务大厦A座1603室	0531-88910688
江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司	甘志强	南昌市新建区望城新区管委会璜源山路312号青年城6#楼第7层6718室	0791-83822557
江西正信土地房地产估价咨询有限公司	吴小强	江西省南昌市红谷滩区丰和北大道369号南昌市人力资源和社会保障公共服务中心培训楼10楼1003室	18162105955
北京首佳房地产土地资产评估有限公司	徐莉娜	北京市海淀区紫竹院路116号嘉豪国际中心B座7层	010-58930818
广西方略土地房地产评估有限公司	刘陶琨	南宁市良庆区平乐大道21号广西路桥大厦1号楼1618室	0771-5708687
北京大地盛业房地产土地评估有限公司	黄辉	北京市朝阳区和平街西苑甲12号楼	010-84285588
重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司	邢洁	重庆市两江新区星光大道98号土星商务中心B3-5楼	023-88283999-704
广西开元行土地房地产评估有限责任公司	廖建军	南宁市双拥路36-1号绿城画卷B座19层B2009号	0771-5887995
深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	聂竹青	深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401	0755-82406288
上海联城房地产评估咨询有限公司	许军	静安区康定路979号	021-62537685

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	肖阳	南京市建邺区白龙江路22号艺树家工场18楼	025-84732817
安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司	胡朝伟	安徽省合肥市蜀山区潜山路525号方大郢综合楼(三实大厦)10-11层整层	0551-65417318
安徽中安房地产评估咨询有限公司	常忠文	合肥市经开区繁华大道与莲花路交口百乐门广场尚泽国际1109室	0551-63857838
广西国秦房地产土地资产评估有限公司	王钱祥	南宁市青秀区金浦路18-2号风尚80楼809号	0771-5583168
江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	韩卫东	无锡市梁溪区通扬南路251号汇普金融大厦20楼	0510-85727682
北京中企华土地房地产资产评估有限公司	刘洪帅	北京市朝阳区朝外大街22号泛利大厦910室	010-65883588
深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	杨丽艳	深圳市福田区莲花支路1001号公交大厦11层	0755-83788976
国众联资产评估土地房地产估价有限公司	黄西勤	深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1C618	0755-25882942
北京京城捷信房地产评估有限公司	龚秋平	北京市朝阳区芍药居38号楼-1至5层101内2层8210室	010-84635538
浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司	陈伟民	宁波高新区星海北路35号009幢15-1	0574-87293777
郑州豫华土地房地产评估咨询有限公司	刘帅	郑州市中原区淮河西路21号新蒲恒辉广场1502室	0371-68896134
江苏苏地行土地房产评估有限公司	张其宝	南京市建邺区乐山路190号农展馆北3楼	025-84730102
武汉国佳房地产评估咨询有限公司	宋生华	江岸区建设大道702号武汉市房地产交易大厦24楼	027-85755666
内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司	赵闻科	内蒙古自治区呼和浩特市新城区丁香路10号兴诚花园东区办公园区	0471-4963628
河南省中土房地产评估勘测规划有限公司	宋必胜	郑州市东明路与红专路交叉口名门国际中心2007室	0371-63293042
河南方迪土地房地产评估规划有限公司	王炬	开封市西大街1号楼	0371-25967177
青岛德润土地房地产评估咨询有限公司	孙伟	青岛市市南区香港中路10号A座609室	0532-85039069
江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司	吴秋根	江苏省苏州工业园区苏桐路37号9幢3楼	0512-67722000
上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	胡亮	上海市静安区江宁路212号凯迪克大厦11楼	021-60943666
贵州恒鉴不动产评估有限公司	邓永忠	贵阳市云岩区延安中路1号(虹祥大厦)11层7号	0851-85213361
厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	王崎	厦门市思明区槟榔路1号联谊广场写字楼七层A室	0592-5126898
北京国土联房地产评估中心有限公司	张显胜	北京市海淀区温泉镇高里掌路3号院24号楼101-4室	010-62178288
深圳市世联土地房地产评估有限公司	李娜	深圳市福田区卓越梅林中心J广场(南区)B座B单位1901、1903	0755-82548160
山东国建土地房地产评估测绘有限公司	杨晓磊	济南市高新技术开发区舜风路322号济南留学人员创业园13号楼西户	0531-58597531
浙江省地产评估咨询中心有限公司	李光磊	杭州市教工路197号402室(华艺创业楼)	0571-81060186
宁夏恒正不动产评估咨询有限公司	马子奇	银川市金凤区新昌西路71号紫荆花商务中心B座7楼	0951-7695868

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
北京市国盛房地产评估有限责任公司	彭惠秋	北京市海淀区中关村南大街2号数码大厦A座1615室	010-84477677
重庆同诚房地产土地资产评估有限公司	甘光辉	重庆北部新区星光大道62号 (海王星科技大厦D区9楼3号)	023-63600722
哈尔滨国土土地房地产估价有限公司	张立伟	哈尔滨市南岗区南通大街65号	0451-84639706
广东公评房地产与土地估价有限公司	黄廉锋	珠海市吉大九洲大道中2089号珠海温莎大厦第17层整层 八个单元(01、02、03、04、05、06、07、08单元房间)	0756-3230788
广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	廖双波	广州市天河区黄埔大道163号 富星商贸大厦东塔7G室, 7H室, 7I室	020-87566119
广西明冠房地产土地资产评估有限公司	许晓辉	南宁市民族大道88-1号铭湖经典B座28层B2801号房	0771-2500806
上海国城土地房地产资产评估有限公司	龙浩	上海市黄浦区99号22楼	021-63830052
四川恒通房地产土地资产评估有限公司	张引	四川省成都市高新区天府大道北段1700号 环球中心E1-2-1617	028-86752298
深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司	唐剑波	深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路6号 天安数码时代大厦A座904	0755-83088190
广东国众联行资产评估土地房地产 估价规划咨询有限公司	江建华	广州市海珠区金菊路1号佳兴大厦205室	020-84222309
上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司	王印	上海市静安区沪太路701号M幢410-412室	021-53021638
武汉洪房房地产土地估价有限公司	胡彦	湖北省武汉市徐东大街8号匠心城1201室	027-87107237
长春银达房地产土地估价有限责任公司	许崇娟	长春市朝阳区建设街与富锦路交汇融诚担保大厦7楼	0431-81857986
上海国衡房地产估价有限公司	谈勇	上海市浦东新区浦东大道1868号9楼	021-58755972
中联资产评估集团有限公司	胡智	北京市西城区复兴门内大街28号 凯晨世贸中心F4层939室	010-88000076
上海科东房地产土地估价有限公司	王伟	浦东新区浦东南路379号(金穗大厦)26楼A室	021-50317037
江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司	舒友林	常州市太湖东路158号府翰苑3号楼5楼	0519-86870781
云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司	伍小云	云南省昆明市盘龙区金实小区宏实园11幢1单元1202室	13700680488
重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	丁家海	重庆市渝北区财富大道1号(FFC)财富金融中心38层	023-63870921
辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	刘颖	沈阳市皇姑区北陵大街26甲2	024-86852827
上海东洲房地产土地估价有限公司	周佩祥	上海市长宁区延安西路726号 华敏翰尊国际大厦东楼6层A室	021-22312000
辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司	白昆	大连市西岗区晨光街8号	0411-82799198
上海财瑞房地产土地估价有限公司	孙鸣红	长宁区延安西路1357号4楼	021-62261357
四川大友房地产土地资产评估有限公司	刘钊	成都市武侯区二环路南四段51号 “莱蒙置地广场”2栋7楼5号、6号	028-85585003
广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	梁伟雄	广东省佛山市顺德区大良街道文晖路29号 逸林苑11座四层	0757-22336318
湖南新融达房地产土地资产评估有限公司	谢仲芳	长沙市天心区芙蓉中路三段380号 汇金苑第9栋7层701房	0731-84164417

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	王延龙	南京市鼓楼区管家桥9号华新大厦18-20楼	025-69026111
中证房地产评估造价集团有限公司	王军	南京市鼓楼区建宁路中央金地3栋1403-1406室	025-66022758
江苏苏信房地产评估咨询有限公司	曹灿炜	南京市建邺区永初路8号南京阿里中心T4栋楼2层	025-86816396
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	张建文	惠州市下埔大道24号投资管理大厦11楼	0752-2111199
河南华地土地房地产评估咨询有限公司	胡志强	郑州市金水区建业路131号永恒名座大厦1809室	0371-63815539
广西金土资产房地产不动产评估有限公司	丁汉龙	南宁市青秀区民族大道136-2号 南宁华润中心西写字楼1202号	0771-5556085
上海信衡房地产估价有限公司	杨云林	上海市黄浦区中华路1600号901-904室	021-63301750
甘肃方家不动产评估咨询有限公司	田蔚	甘肃省兰州市城关区南滨河东路5268号 名城广场4号楼2505、2506室	0931-8512788
天津博成房地产土地资产评估有限公司	宋红剑	天津市河西区台儿庄路西侧汇雅商业中心6号楼	022-28313068
陕西华源房地产资产评估咨询有限公司	韩雅	西安市高新区科技二路65号清华科技园G座1704室	029-88353444
江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	刘清军	南京市秦淮区洪武路23号隆盛大厦5楼	025-83312598
河南纬达勘测规划设计有限公司	刘鹏	洛阳市西工区芳林南路芳林大厦8楼814-815室	0379-63200213
青岛衡元德房地产评估有限公司	高庆振	山东省青岛市市南区延安三路135号2007室	0532-82667529
江西老楼房地产资产评估有限公司	殷昇	南昌市南京西路277号金阳光大厦B座1706室	0791-86397016
武汉天马房地产评估有限公司	马小军	武汉市武昌区和平大道三角路恒大世纪广场46楼	027-87655216
广东南粤房地产土地资产评估与规划 测绘有限公司	钟智广	广东省广州市体育西路173号6层	020-87250082
山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司	王建民	山东省德州市经济技术开发区康博大道1888号 康博大厦1号楼1601	0534-2187198
威海华地土地房地产评估有限公司	滕江泉	威海市文化中路80号楼	0631-5287936
河南淮源土地房地产评估有限公司	马新伟	河南自贸试验区郑州片区(郑东) 商务外环路7号立基上东国际808室	0371-69523639
南京大陆土地房地产评估有限公司	胡联生	南京市玄武区太平门街81号苏莱大厦5楼	025-83618001
杭州信诚地产评估咨询有限公司	费建华	杭州市西湖区文三路259号昌地火炬大厦1号楼903室	0571-88999263
厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司	甘静玲	厦门市思明区斗西路209号电控大厦11楼	0592-2278077
博文房地产评估造价集团有限公司	徐文井	北京市西城区广安门外大街甲122号2号楼 北京广运宾馆9层903、904室	010-83482911
重庆华联房地产土地资产评估有限公司	王江	重庆市渝北区新溉大道6号都会首站9幢22楼1-7	023-65957513
广西广证房地产土地资产评估有限公司	柳昊	南宁市青秀区东葛路118号 南宁青秀万达广场东3栋1801号房	0771-5839543
上海涌力土地房地产估价有限公司	林平	虹口区花园路128号七街区A座3楼3111室	021-56962992

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
黑龙江北斗地价评估有限公司	张槟	哈尔滨市长江路209号浦发大厦17层	0451-83166610
湖北地宜土地房地产评估咨询有限公司	叶鸿豪	武昌区中北路与东沙大道交汇处武汉中央文化区K1地块一期一区第K1—1幢8层7号	027-87125618

附件2

2026年度土地估价机构信用评价A级名单

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
湖北玖誉房地产评估有限公司	陈光军	武汉市江汉区香港路193号中华城B1住宅栋/单元17层1709号	027-87105886
上海同测土地房地产资产评估有限公司	张斌	上海市嘉定区鹤望路733弄3号7层7023室	021-53863125
杜鸣联合房地产土地资产评估(北京)有限公司	骆蓉	北京市门头沟区中门寺街69号25幢106室	010-65186610
安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司	章俊	合肥市庐阳区濉溪路425号远航大厦1301	0551-62658800
湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司	颜彪	湖南省长沙市天心区黄土岭路188号南湖花园A栋、B栋及裙楼24024号房	0731-82199456
深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司	陈平	深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室	0755-82541218
新疆国地土地房地产评估咨询有限责任公司	刘世杰	乌鲁木齐市西河坝前街160号	0991-2658673
北京京港房地产土地资产评估有限公司	董兴璞	北京市海淀区西三环北路100号金玉大厦A座1101室	010-68727081
正衡房地产资产评估有限公司	白武钰	西安市国家民用航天产业基地雁塔南路391号1幢1单元23层	029-87517843
黑龙江省时代资源环境工程设计有限公司	李锐	黑龙江省哈尔滨市香坊区红旗大街235号天洋华府小区1栋15层A号	0451-85993711
广西旗开房地产土地资产评估有限公司	侯茂松	南宁市青秀区朱槿路11号柬埔寨园区办公楼7层办公室	0771-5883322
吉林会信土地房地产自然资源评估有限公司	魏玉杰	吉林省白山市浑江区北安大街长白山花园小区八号楼105门市	0439-3224703
安徽安和房地产土地评估有限公司	王玉山	合肥市蜀山区怀宁路1639号平安大厦2401室	0551-62818133
广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	何桂华	广州市白云区鹤瑞路81号高芯设计大厦1001-1房	020-83842966
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	程家龙	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1	0755-21517786
广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司	简浩标	东莞市南城区黄金路1号东莞天安数码城B区2号807号	0769-39003333
江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	汪宏伟	南京市秦淮区太平南路389号801室	025-84457530
青海金地不动产评估咨询有限责任公司	安蔚军	青海省西宁市教场街2号	0971-8211754
河南开源房地产资产评估咨询有限公司	杨德志	郑州市金水区经六路26号豫发大厦B座407室	0371-55337689
大连天石不动产顾问有限公司	赵吉禄	大连市西岗区民众街1号	0411-83626047

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司	袁文清	武汉市江岸区香港路145号科技综合楼	027-82440737
山西瑞友房地产评估测绘有限公司	赵海龙	山西转型综合改革示范区学府产业园南中环街426号第3幢A座1005号	15035669056
江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司	严兴中	江西省南昌市高新开发区紫阳大道3088号泰豪科技广场B座12楼1211室	0791-86166688
新疆新土智联房地产土地资产评估有限公司	严冬	新疆乌鲁木齐市经济技术开发区(头屯河区)天鹅湖路2号黄记文化大厦1幢1801室-1	0991-2950551
上海申房房地产估价有限公司	吴昊	上海市青浦区华新镇嘉松中路1399号35幢15层	021-61350285
广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	古文枢	广州市天河区天河北路559号2601房	020-83860239
重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	刘小娟	重庆市渝中区青年路38号30-8#	023-63106610
海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司	何子升	海口市国贸大道A-8小区申亚大厦第18层	0898-66804584
广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司	林志坚	广东省广州市越秀区华乐路53号7楼H2房	020-87607630
新疆华夏中信土地房地产估价有限公司	沈永芳	新疆乌鲁木齐市天山区光明路276号E阳臻品综合楼1栋1305号	0991-2826211
厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	王健青	厦门市湖里区高林中路523号603单元	0592-5804752
贵州佳信达房地产资产评估有限责任公司	李妍慧	贵州省遵义市汇川区北海路中段星长征尊城国际8号楼23层11室	0851-28687046
江西森博土地房地产评估规划测绘有限公司	黄俊	江西省南昌市西湖区金盘路201号	0791-86162411
安徽顺阔房地产土地资产评估有限公司	白云	安徽省阜阳市颍州区清河东路14号	0558-2552831
宝业恒(北京)土地房地产资产评估咨询有限公司	王学发	北京市东城区藏经馆胡同17号1幢2165室	010-64051428
浙江天启房地产土地评估规划咨询有限公司	夏莉莉	杭州市下城区中河北路83号1705室	0571-85069583
河南昭源土地与房地产评估有限公司	荆红	郑州市郑东新区正光路北、民生东街东、正光北街南1幢2单元7层14号	0371-87520220
广东恒正土地房地产资产评估有限公司	黄君全	惠州市江北东江二路2号富力丽港中心酒店24层04单元	0752-2228265
广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	邓春根	广东省广州市越秀区较场东路19号第8层	020-66685540
河南尺度房产土地资产评估有限公司	李忠灿	郑州市金水区东风路东18号东1单元12层1204号	0371-65862069
安徽建英房地产土地资产评估有限公司	黄显珊	合肥市政务区怀宁路1828号总商会大厦1202室	0551-63541512
中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	吕晓英	北京市海淀区西直门北大街32号院1号楼15层1809-1	010-53679099
日晟行房地产资产评估(湖北)有限公司	欧志伟	湖北省武汉市洪山区野芷湖西路30号创意天地创意工坊9栋2层2室8号	027-87262728
深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司	王丽芳	深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A	0755-22211206
成都九鼎房地产土地资产评估有限公司	刘琪琳	成都市青羊区西华门街15-17号1幢1单元12层	028-86120199
上海富申房地产估价有限公司	刘志宏	上海市徐汇区肇嘉浜路268号紫苑大厦五楼	021-64741999

机构名称	法定代表人	通讯地址	联系电话
江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司	王咏	南京市中山路99号1303室	025-84708837
西安天正房地产资产评估顾问有限公司	薛颢	陕西省西安市高新区沣惠南路16号 泰华·金贸国际4号楼29层	029-87639977
广西华正房地产土地资产评估有限公司	蒋明杰	广西南宁市东葛路9号 联发臻品1号楼2403、2045号房	0771-5883877
上海建经房地产估价咨询有限公司	施瑞麟	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区 丽正路1628号4幢1-2层	021-32521620
广西祥浩资产土地房地产评估有限公司	廖河锋	广西南宁市金湖路59号 地王国际商会中心33层3304、3305号房	0771-5535506
四川天地源土地资源房地产评估有限公司	周朝林	四川省泸州市江阳区大山坪路北段63号3层	0830-3103129
江苏金宇达恒土地房地产估价咨询有限公司	王俊国	南京市建邺区云锦路45号523-526室	025-86219581
河南光明土地房地产资产评估有限公司	靳芳芳	郑州市金水区农业路68号郑州时代国际广场702室	0371-65993853
山东金庆房地产土地评估测绘有限公司	岳连红	潍坊市奎文区东风东街8081号 (虞河路以东、东风东街以北)502-504	0536-8668979
上海上睿房地产估价有限公司	金琦	上海市宝山区蕴川路5503号641室	021-63580808
柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司	黄文	广西柳州市高新一路13号(1栋标准厂房) 信息产业园C栋302号	0772-2810628
深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	李铮	深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路29号 天安创新科技广场一期A座303	0755-83673301
甘肃国信达土地房地产资产评估有限公司	刘永新	兰州市城关区红星巷64号	0931-8611803
广西方中利和房地产土地资产评估有限责任公司	陆向前	南宁市青秀区东葛路118号 南宁青秀万达广场西1栋1705、1706号	0771-8065092

## 《上海土地估价》 征稿启事

《上海土地估价》是上海市土地估价师协会内部交流刊物，是会员了解行业信息和交流的学习资料。通讯受众面广，除赠送各位会员外，还赠送行政主管部门有关领导、相关行业协会与高等院校相关专家等。为了丰富通讯内容，促进行业内的交流，现向广大估价师征集稿件：

- 1、稿件内容：土地估价专业技术、土地估价理论研究、土地估价机构发展管理经验。
- 2、来稿请提供 Word 文档，发送至协会邮箱，并注作者姓名、工作单位、联系电话等详细信息，以便联系。
- 3、根据沪土估协(2019)10号《上海市土地估价师协会〈工作通讯〉投稿和稿酬发放管理办法》，稿件一旦录用，将按规定支付相应稿酬。
- 4、文责自负，引用资料要注明来源。来稿如未刊用，不予退稿。
- 5、联系人：林方  
电话：52358722  
电子邮箱：shstdgjsxh@126.com