

华信荟

HUA XIN HUI

华信地产集团
HUAXIN ESTATE GROUP

2021年 第二期
总第31期

荟萃精华 · 恪守诚信

P07 专业论坛

全民所有土地资源资产核算基础工作的探讨
资产处置项目快速变现价值评估项目思考
土地评估中市场比较法的案例选取与因素修正

P33 市场聚焦

2021年度北京土地招拍挂市场分析
2021年度北京房地产市场分析

2021年 第二期

总第31期

企业文化期刊

华信荟



编委会 张瑜 王庆泽 杜建国 王永
史源英 陈江波 张海涛 武疆敏
徐燕 聂燕军

主编 聂燕军

执行主编 杨宝奇 汤爱华

责任编辑 郭蕊 邢畅

出品 华信地产集团

出刊日期 2022年3月

目录 CONTENTS

01

公司新闻

07

专业论坛

08 全民所有土地资源资产核算基础工作的探讨

13 土地评估中市场比较法的案例选取与因素修正

17 资产处置项目快速变现价值评估项目思考

23 举例浅析房地产估价方法组合应用

29 军队与地方土地置换评估实例分析

33

市场聚焦

34 2021年度北京土地招拍挂市场分析

41 2021年度北京房地产市场分析

49

专题报道

57

投融资信息

Group Profile

集团简介

荟 萃 精 华 · 恪 守 诚 信

华信地产集团是以北京华信房地产评估有限公司为龙头的不动产咨询和财产估值领域的综合咨询顾问集团,拥有北京华信房地产评估有限公司、华信中企房地产顾问(北京)有限公司、北京华亚正信资产评估有限公司、中博信工程项目管理(北京)有限公司、北京华信嘉润税务师事务所有限公司、北京嘉润会计师事务所有限公司、北京帝测科技股份有限公司等多家专业咨询机构,业务涵盖不动产评估、企业价值评估、房地产顾问、无形资产评估、金融资产评估、工程造价、审计、税务、测绘勘察等数十个领域。

华信地产集团在全国范围内为不同行业客户提供各类专业咨询、经济鉴证等专业服务,在不动产评估、资产评估、工程造价、审计、税务、测绘勘察等多个领域具备行业最高等级的专业资质。

华信地产集团凝聚了一大批具备深厚专业素养、丰富实践经验、良好沟通能力及团队精神的行业精英,其中不乏国内顶级的评估领域资深专家,及经验丰富、技术精湛的管理人才和业务骨干,拥有注册房地产估价师、注册土地估价师、资产评估师、注册造价工程师、注册会计师、注册税务师、房地产经纪人、注册咨询工程师、土地登记代理人、英国皇家特许测量师等多项资质专业人才,多人被行业认定为专家、顾问,并在行业协会担任重要岗位。

集团秉承“**荟萃精华,恪守诚信**”的经营理念,坚持以打造全链条、高品质服务为集团发展目标,力求通过丰富的经验及有效整合的跨行业跨领域技术专长,为客户提供高品质、专业化、全方位的服务,帮助客户发掘并把握机会、释放增长潜能,工作成果受到客户及行业各级主管、监管机构的一致好评。

Company NEWS

公司新闻



2022年1月 新闻一

华信地产集团副总裁史源英被中国土地估价师与土地登记代理人协会授予2021年土地估价行业公益援助活动“教育培训讲师”称号。



新闻二

北京华信房地产评估有限公司以排名第一的成绩成功中标北京市土地整理储备中心国有建设用地使用权出让价格评估项目。华信将会一如既往的秉承“荟萃精华，恪守诚信”的公司理念，运用我们深厚的专业素养和优秀的技术实力，为政府提供高品质、全方位的专业服务，同时也为北京市的发展建设贡献一份力量。

2021年12月

新闻一

华信地产承接的自然资源部国土整治中心课题“储备土地资产清查（试点）成效分析评价”顺利通过验收。自然资源部国土整治中心领导，以及来自中国科学院地理科学与资源研究所、江苏省自然资源厅权益处、中国国土勘测规划院、中国人民大学、首都经济贸易大学等单位专家参加本次会议。华信地产董事副总裁聂燕军、土地业务部总经理王恒等课题组成员做了详细汇报。

新闻二

北京市规划和自然资源委员会召开“北京市全民所有自然资源资产清查试点复检专家验收会”。来自中国国土勘测规划院、自然资源部国土整治中心、北京大学不动产研究鉴定中心、中国人民大学、原北京市国土资源局等单位专家，以及华信地产董事副总裁聂燕军和课题组成员参加了本次会议。

新闻三

华信地产承接顺义区后沙峪镇铁匠营新村（胜兴小区）环境整治项目腾退全程管理工作。从前期方案制定、补偿协议拟定，到后期腾退实施阶段入户调查、动员签约、地上物拆除、渣土清运及项目结案审计等全程管理工作，在时间紧、任务重的情况下，由公司征拆业务二部及房地产业务三部共同组成的工作组历时58天圆满完成本次工作，得到了顺义区领导的肯定和表扬。



2021年12月 新闻四

华信地产集团监事副总裁、首席咨询师徐燕被中国土地估价师与土地登记代理人协会授予资深会员（土地估价方向）。



2021年11月

华信地产承接的《通州区集体建设用地减量研究——通州区宅基地减量机制研究》课题，荣获北京市规划和自然资源委员会系统课题调研成果二等奖。

在中国土地估价师与土地登记代理人协会2021年度论文征集活动中，华信地产副总裁聂燕军与高级项目经理李亚男所撰写的《全民所有土地资源资产核算基础工作的探讨》一文荣获二等奖。



2021年10月

由北京市规划和自然资源委员会研究室牵头，会同委科技信息处、人事处、机关团委、宣教中心、北京城市规划学会、北京土地学会联合组织的2021年第十三届“北京土地”青年学术论文交流活动在西城区二七剧场路3号会议室举行。由华信地产业务管理部副总经理曹爽、房地产业务二部项目经理兰静洋分别撰写的《城市更新背景下北京市历史文化街区改造的土地政策研究》、《生态文明建设下的土地利用模式选择——以北京市A镇为例》荣获本届活动三等奖。



2021年9月 新闻一

经河北省发改委会同廊坊市铁指办、三河市政府共同研究，委托北京华信房地产评估有限公司承接京唐铁路燕郊段铁路沿线征拆工作，引进华信征拆管理模式。自2021年10月14日入场至11月1日启动奖励期，在华信地产副总裁徐燕的带领下，该项目取得了奖励期启动当日签约率达85%的好成绩，同时也获得了居民的一致好评。



2021年9月 新闻二

北京市规划和自然资源委员会召开“北京全民所有土地资源资产核算研究专家验收会”。市规划自然资源委二级巡视员王兵和权益处领导，来自中国国土勘测规划院、北京大学不动产研究鉴定中心、首都经济贸易大学城市经济与公共管理学院、自然资源部咨询研究中心、原北京市国土资源局等单位专家，以及华信地产董事副总裁聂燕军和课题组成员参加了本次会议。



新闻三

华信地产组织2021年度员工慈善捐助活动，收到公司股东及员工捐助的四季衣物、鞋帽、书籍等各类物品上百件。2021年9月7日，由华信地产综合管理部总经理汤爱华带队，再次来到位于顺义区的众爱慈善商店进行物品捐赠。众爱慈善商店的工作人员对华信的爱心捐赠表示感谢，并赠送了荣誉证书。



新闻四

广东省不动产登记与估价专业人员协会（简称“粤土协”）执行会长薛红霞、秘书长李胜胜、副秘书长吴涛、专业部副主任隋迪、专业部主管刘淑珍一行，来到华信地产进行调研交流，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副会长兼秘书长吴芳陪同。华信地产董事长王庆泽、总裁杜建国、副总裁聂燕军、副总裁史源英参加了交流会。



2021年7月

华信地产承担的《自然资源市场热点难点问题研究》通过了自然资源部不动产登记中心组织专家对课题项目进行的验收。华信地产董事副总裁聂燕军、房地产业务二部总经理龚智诚等课题组成员做了汇报。

专业论坛

PROFESSIONAL BBS



全民所有土地资源资产核算基础工作的探讨
土地评估中市场比较法的案例选取与因素修正
资产处置项目快速变现价值评估项目思考
举例浅析房地产估价方法组合应用
军队与地方土地置换评估实例分析

.....

全民所有土地资源资产核算 基础工作的探讨

文 / 聂燕军 李亚男

(本文在中国土地估价师与土地登记代理人协会 2021 年度论文征集活动中荣获二等奖)

摘 要 随着自然资源资产管理体制改革和土地有偿使用制度改革的深入推进，土地资源资产核算正逐步成为一项制度性的重要工作。由于该工作在全国范围内还没有大规模展开，目前阶段还面临诸多实操性问题。俗话说，“基础不牢，地动山摇”。土地资源资产核算涉及数据众多，作业周期长，工作量大。本文就土地资源资产核算的基础工作进行梳理分析，重点围绕数据处理进行讨论。

关键词 土地资源，资产核算，基础工作，数据

随着自然资源资产管理体制改革和土地有偿使用制度改革的深入推进，土地资源资产核算正逐步成为一项制度性的重要工作。由于该工作在全国范围内还没有大规模展开，目前阶段还面临诸多实操性问题。俗话说，“基础不牢，地动山摇”。土地资源资产核算涉及数据众多，作业周期长，工作量大。笔者有幸参与北京市土地资源资产核算试点工作，本文对土地资源资产核算中的基础工作进行了梳理分析，重点围绕着数据处理进行讨论。

一、背景

土地资源作为人类赖以生存和发展不可或缺的自然资源，具有非常重要的价值意义。土地资源是构成土地资产的物质基础，土地资产是对土地资源价值关系的反映。土地资源资产的核算是从实际存在的经济价值核算出发，将土地资源核算分为实物量核算及价值量核算两个阶段，两者有机结合，形成土地资源资产核算总价值。其中实物量核算是基础，是价值量核算的前提。

2019年4月14日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》，要求研究建立自然资源资产核算评价制度，开展实物量统计，探索价值量核算。

现阶段土地资源资产核算的基础数据覆盖面较少，土地资源实物量涉及的调查监测成果与价值量地价体系建设成果之间的匹配性较差，导致实施全面的土地核算工作难度较高，可用于分析的土地核算成果较缺乏。所以摸清工作内容、资料情况、核心属性获取等基础性工作，便成为了完成核算工作的重要环节。

二、基础工作的内容

1 确定核算范围与对象

土地资源资产核算的范围与对象是首先需要明确的内容。土地资源资产核算中实物量的空间范围、地类范围、权属范围等应根据具体核算工作的目标、任务，以及成果的应用方向，参考分类体系，清晰列示具体核算对象。目前各区的行政范围数据是由民政部门公布，国土调查由自然资源部门负责，由于历史原因，二者范围数据有可能会出现不一致的情况。那么核算范围是以民政部门行政范围为准还是以国土调查、变更调查的范围为准，必须明确。此外，价值量核算范围与对象的确定宜考虑各类土

地资源经济价值显化程度的阶段性特征来表示。

2 确定核算时点及核算周期

土地资源资产核算需要收集的数据来源众多，同一科目不同数据来源进行交叉验证时应保持一致性。如果没有统一的核算时点，会产生大量的重复性工作甚至无用工作，导致核算发生混乱。同时由于规划实施和城市化进程的推进，土地资源的相关数据在动态变化中，没有统一的时点，也会导致核算结果不可信。核算时点宜与国土调查、变更调查等资源调查体系运行的要求相协调，并综合考虑各项工作的要求，一般宜确定为年末最后一个自然日。核算周期则要考虑人力物力财力情况，以及数据变化情况。

3 确定实物量内涵

土地资源实物量内涵确定决定了收集土地资源资产核算所需要收集资料的范围、内容、形式、要求、工作量等等。土地资源实物量是通过土地面积数量和质量评定结果为表征。但是土地资源实物量内涵并不仅仅是确定土地面积这么简单，还会涉及到其他关于土地的众多属性，比如位置、地类、用途、权属性质、使用年限、容积率等等。很显然，这些属性数据是土地资源资产核算很重要的基础数据，是影响最终核算结果的重要内容，必须予以足够的重视，投入足够多的人力物理和财力。土地资源实物量宜依据距核算时点最近一期的国土调查、变更调查、地籍调查、不动产登记信息、农用地质量分等专项成果等确定。土地质量内涵依据相应的质量评价结果确定。

4 确定价值量内涵

土地资源资产价值量内涵无疑是个焦点，有各种争论。特别是土地资源的社会价值、生态价值内涵是什么，如何核算更是众说纷纭。现阶段，土地



资源资产价值量，主要是指经济价值。土地资源资产价值量的内涵宜结合分类体系与具体核算工作目标，设定包括土地资源的价值特征、市场特征、权利类型、权利期限等其他限定条件，以及对应的估价期日等基本要素，如设定为核算时点的各类土地用途法定最高年期的完整国有建设用地出让土地使用权价值等。

5 编制合理高效的工作方案

土地资源资产核算中编制合理高效的工作方案的重要性不言而喻。工作方案要根据核算项目工作要求，结合核算范围的实际情况编制，确保工作方案符合项目需求。方案应包括但不限于组织方式、核算方法、技术路线、工作安排、质量控制、保障措施等方面。

6 基础资料搜集

土地资源资产核算能否顺利推进取决于基础资料收集的质量。基础数据源资料的准备，应选择已通过验收的国土调查成果、变更成果、土地各专项数据、行政管理平台数据、台账数据、各地价体系成果等数字化资料作为核算数据源。

7 资料的初步整理与分析

根据搜集到的资料数据，初步进行数据分类，从来源分类及表现形式等进行分类，了解数据现状，判断资料的真实性、权威性、正确性、完备性及时点的统一性，并提出补充资料清单等。当然这里说的判断资料更多地是从形式上和总体上进行初步判断。

8 专业性人员准备

土地资源资产核算如果没有一支高效工作的团队很显然不能顺利完成。土地资源资产核算宜由管理经验丰富的专家担任项目负责人，负责总体工作安排、技术流程制定以及成果质量检查的指导等。工作团队下设若干作业员、质量检查员，分为若干工作组，承担核算项目的实施。其中质量检查员负责全程对数据处理作业员所提交成果进行质量把关，从而保证工作的顺利进行。参加核算工作的作业员和质量检查员都应经过专业培训，系统掌握核算技术方法、技术路线等。

9 软硬件保障准备

鉴于土地资源资产核算涉及的国土数据的保密级别较高，硬件方面，宜设置专用办公室及专用电

脑进行工作，并与互联网进行物理防护隔离。所有设备均需经过前期测试以保证性能良好，运转正常，满足核算工作的要求。软件方面，采用专业办公软件进行数据编辑、分析、测算，采用地理信息系统软件等进行数据收集、图形处理。

10 建立良好的项目管理制度

土地资源资产核算宜建立良好的项目管理制度以保证核算成果的质量，如建立培训制度、作业记录制度、问题报告制度、重大问题协商解决制度、数据安全制度、质量控制制度等。

三、基础工作中的数据处理

1 资料搜集

在实物量核算时，首先要做的基础工作是进行资料搜集。在这个环节中，需要确认收集数据的真实性、准确性和完整性。确认数据的真实性，主要是了解数据是否通过验收合格，或有相关的批示批复等，资料必须是符合客观事实的，不存在弄虚作假，更不是主观杜撰出来的；确认数据的准确性，主要是看资料是否符合相关数据生产标准；确认数据的完备性，主要是看数据各要素层是否齐全，属性字段、属性值是否完整，存储、转移过程有无损坏等。

第二是进行数据提取。数据提取分为底图图层的提取和专题数据的提取。底图数据提取如提取“国土调查”成果土地利用数据中“地类图斑”（DLTB）要素层。专题数据提取如提取不动产登记信息管理基础平台“不动产登记数据”中的“宗地”（ZD）要素层。在提取的过程中需注意保留要素层名称、代码及属性表等信息不变。

第三是进行要素层属性值检查。对底图数据和专题数据提取的要素层属性表进行逐项检查、分析。根据核算项目的要求，对底图数据的属性进行清洗，剔除无关属性字段，对专题数据的属性字段进行查

阅，并对有疑问的属性字段图斑进行标注和分类统计，例如有漏填等完整性缺失，存在填写不规范等规范性错误等。

2 属性填写录入

由于专题数据是依托各项目原始需求而生产出来的，具有特殊性及其独立性，其覆盖属性并不一定满足核算的实际工作需求。这时就需要进行一定的处理。首先需要明确核算项目的属性需求，明确内容、内涵、格式及要求等，可按照实物量属性（如地类名称、地类编码）、价格信息属性（如用途、土地面积、建筑面积、供应情况等）、经济价值属性（核算单价、核算总价等）进行归类，分析各属性对于核算成果的影响程度，梳理出核心属性。

第二，通过确定核心属性，分解各类型属性资料来源。若核心属性内容有缺失情况，则需要通过补充调查、行政档案翻阅等进行填补。如实物量属性补充渠道来源于国土调查成果，价格信息属性补充渠道来源于土地供应资料、地籍资料等。

第三，创建实物量工作底表。建立实物量工作底表，覆盖核算项目要求的所有实物量属性，细化填表说明。这样做一方面有利于进行属性填补输入，另一方面在工作底表中增加说明栏、人员、时间、属性来源等多项备注栏目，可用于问题追溯追责，也便于核算质量的控制管理。

3 问题属性处理

在属性录入的过程中，需要进行严格的质量控制，发现并解决属性录入问题。首先需要针对录入的属性内容从完整性、准确性、合理性等方面进行分析：完整性主要是分析属性是否录入齐全、空缺项内容及数量等；准确性主要是分析录入的属性与来源资料是否一致，有无人为疏漏等；合理性分析主要是从各属性间的关联程度、逻辑性等方面进行分析。

4 加快建立统一的土地资源分类标准及调查标准

核算工作底图和分类以“国土调查”为准，而大量属性数据来自各专项数据。因管理需求不同，专项数据普遍存在分类标准不统一、调查方式不统一、统计标准不统一等问题。此外，宗地供应数据和国土调查数据叠加时，存在空间匹配性较差的问题，增加了核算工作多源数据融合难度，建议加快建立统一的土地资源分类标准及调查标准。

5 细化作业标准和加强质量检查

制定统一的作业标准是保证完成核算工作的技术基础。核算中的技术细节如属性界定、图层融合、碎面处理、库体结构、价值体系等方面都需细化明确。

同时建立严格的质量检查保障制度，质检人员全程跟踪检查，及时发现工作过程中存在的问题，及时反馈，并监督整改，确保数据真实准确。只有基础工作中数据采集规范、有据可查、有章可依，整个核算工作才能够顺利完成。

参考文献：

- [1] 《全民所有土地资源资产核算技术规程》【TD/T1059-2020】，地质出版社，2021年3月北京第1版。
- [2] 赵松，王锐，李兆宜，张宇. 土地资源资产核算的方法体系与实践研究 [J] 中国国土资源经济 2021.6:11-15、21.
- [3] 崔宇，张大林. 多维度土地资产核算体系的构建 [J] 中国土地 (2019年第4期)，2019.04.09:27-30.

作者简介



聂燕军

资深土地估价师
注册房地产估价师
房地产经纪人
产权经纪人
美国估价师 (MAI)
英国皇家特许测量师 (MRICS)
香港地产代理人
高级经济师
EMBA

中国土地估价师与土地登记代理人协会副秘书长，中国房地产估价师和房地产经纪人学会理事，《北京估价师》杂志副主任，北京市房地产法学会副秘书长、北京市法学会理事、北京土地学会土地价格与估价委员会秘书长。

1992年进入北京市国土资源和房屋管理局价格评估所，从事房地产估价行业管理和事务工作。2012年8月进入北京华信房地产评估有限公司，担任公司董事、副总裁。



李亚男

注册房地产估价师
房地产经纪人
金融学学士
2014年6月进入北京华信房地产评估有限公司
现任房地产业务三部高级项目经理。

土地评估中市场比较法的案例 选取与因素修正

文 / 曹丽丽

背景 市场比较法是土地评估中最常用的评估方法之一，而可比实例选取的可比性，直接影响市场比较法的可靠性。在土地事务工作过程中，由于受房地产市场调控的影响，土地招拍挂市场收紧，土地出让条件越来越严苛，住宅以纯商品房性质入市的地块逐渐减少，多数地块会附加配套商业或者各种类型的政策性住房。目前城市建设区尤其是一线城市主要区域入市地块数量逐渐减少，在同一小区域尤其是核心建城区内，很难找到非常合适的案例。对此我们对其中涉及的几种案例类型进行分析，进而引申出土地市场比较法中比较实例选取与各个因素的修正方法。

关键词 土地评估；市场比较法；比较实例选取；因素修正

一、市场比较法含义

根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

二、市场比较法的基本原理

市场比较法是以替代原理为主要理论基础，用类似土地的已知价格，比较求得未知的待估土地的价格，从而得到估价结果。从中可以看出，用交易过的类似土地与待估土地比较，然后决定是否进行交易，所以市场比较法符合当事人的现实经济行为，其评估的结果更接近于实际交易价值。

因此比较实例的选取的可比性，直接影响了市场比较法结果的可靠性。市场比较法可

比性的因素主要有交易情况、估价期日、区位因素、个别因素、剩余使用年期等因素。其中区域因素、个别因素为本文讨论的范畴。

在选择案例时，我们首先需要选取估价对象在同一供需圈的案例，对区域因素的修正，也体现为在同一供需圈内各个因素的差异的修正。其次应选择与估价对象个别因素相同或相似的案例。通过对所选案例区域因素、个别因素逐一进行深度分析，才能选取到可比性比较强的比较实例，使得市场比较法评估的结果更具可靠性。

三、比较案例的选择

市场比较法要求选择的土地案例为同一供需圈的案例。

同一供需圈是指与待估宗地能形成替代关系，市场的供给与需求状况基本相同，地域条件一致或相似，并对待估宗地价格产生显著影响的区域。价格互相影响的适当范围，包括相邻地区和类似地区。

相邻地区是指待估宗地用途空间紧邻的均质区域。它一般是待估宗地隶属的区域，一般以某一特定的用地类型为主要用地类型，且该类型在该地区内的空间分布是连续的，如：商业区、住宅区、工业区、城市发展片区等；

类似地区是与待估宗地所处地域相类似的、属同一供需圈的其它均质地域。是指与待估对象所隶属的地区具有相同或相似的土地利用类型和市场供需状况，但在空间上不连续的区域，如同为城市一级地的商业用地。

实例 1：例如评估某行政区某区域内一宗土地，规划用途为商品房住宅用地。根据市场调查，至评估期日近三年其所在的小区域无成交的纯商品房住宅用地。这种情况下如果选用市场比较法，应该扩大范围，选择其他区域内与估价对象位于同一供需圈的案例。选择区域的基础设施、公共配套、居住

成熟度等情况与估价对象类似的区域，同时尽量选择基准地价位于同一级别的区域，另外也可以运用在售住宅的售价的水平来判断是否位于同一供需圈。

四、个别因素的修正

1、居住商业比例不一致问题

对于居住商业比例不一致的情况，可以依据区域内纯住宅用地与纯商业用地出让均价的比例进行修正。但往往很难找到纯商业、纯住宅土地的成交案例，尤其是要体现均价的多宗案例。此时可以选择基准地价中规定的商业、住宅的楼面单价，通过期日修正到估价期日的商业和住宅的楼面单价。以修正后的商业和住宅楼面单价的比例作为比较实例的居住商业比例不一致的修正基础，进而对此项因素进行修正。

特此提示，运用此方法求取时，要注意商业和住宅的基准地价楼面地价水平与近期商业、住宅成交楼面地价水平进行比较，多角度分析判断其方法的可行性。

实例 2：例如评估北京市昌平区某区域地块，该地块用途为 F2 公建混合住宅用地。一般此类土地住宅比例为 30%，公建比例为 70%；由于区域内无最近成交的同类土地案例，故选择的土地案例均为 F1 住宅混合公建用地，该类土地住宅比例为 70%，公建比例为 30%。对此进行用途比例修正。在进行用途比例修正时，假设土地案例除住宅、公建比例外，其余因素均与估价对象一致。

待估宗地所在区域土地级别住宅、商业均为 VII - 昌 5，基准地价楼面熟地价住宅为 7570 元 / 平方米、商业为 6960 元 / 平方米。本次评估首先通过期日修正将基准地价楼面熟地价修正到估价期日住宅、商业的楼面熟地价水平。按照待估宗地与土地案例中住宅与公建的比例，分别乘以基准地价楼面熟地价进行测算，比较案例修正后楼面地价水平除以估价



对象修正后楼面地价水平最终确定土地案例因素修正指数。

估价对象修正后楼面地价水平 = (30% × 住宅修正到价值时点基准地价 + 70% × 商业修正到价值时点基准地价)

比较案例修正后楼面地价水平 = (70% × 住宅修正到价值时点基准地价 + 30% × 商业修正到价值时点基准地价)

比较案例住宅、公建比例修正因素指数 = 比较案例修正后楼面地价水平 / 估价对象修正后楼面地价水平 × 100

2、含自持情况的问题

例如实例 2 中，待估宗地公建可以出售，不存在自持情况。但土地案例公建均为自持 20 年。此时可以运用假设开发法分别模拟待估宗地公建可以按照市场价出售情况及自持 20 年情况，测算出土地价

值，并且进行比较，求取该因素的修正比例。

3、商品住宅限价问题

例如实例 2 中，待估宗地与土地案例三商品房限价 19000 元 / 平方米，土地案例一、二商品房不限价。可运用剩余法分别模拟待估宗地开发完成后商品房限价与不限价情况，测算出土地价值，并且进行比较，求取该因素的修正比例。

4、商品房配建政策性住房的问题

① 商品房项目有配建政策性住房，且政府无偿回购。如果待估宗地配建政策性住房，而比较实例没有配建政策性住房，需要将政策性住房成本从估价结果中扣除。如果待估宗地没有配建政策性住房，而比较实例配建政策性住房，需要将比较实例中土地总价值加上政策性住房的成本。

本文就待估宗地为纯商品房项目，而比较实例

配建无偿回购政策性住房，举例说明。

实例 3：待估宗地规划住宅为商品住宅项目，无配建政策性住房。土地案例一、二、三均为需无偿配建不小于宗地规划总住宅建筑面积的 5% 并且全装修的保障房，保障房政府无偿收回。根据估价人员测算，估价人员对区域内保障性住房、商品住房成本价格进行调查、对收集的数据进行分析，测算出保障性住房土地取得成本、建造成本、前期费用、配套费用、管理费用、财务费用、开发利润等。综合考虑保障房项目的价值影响，根据谨慎原则，将可比实例修正为正常条件下的市场价格。具体计算过程如下：

可比实例	可比实例一	测算过程
总建筑面积	125000	—
其中:保障性住房建筑面积(m ²)	15000	—
商品房建筑面积 (m ²)	110000	—
成交总地价 (万元)	390000	—
整体成交楼面单价 (元 /m ²)	31200	$390000 \times 10000 / 125000$
保障性住房成本单价 (元 / 平方米)	5000	根据地方保障性住房平均成本单价测算
保障性住房成本总价 (万元)	7500	$15000 \times 5000 / 10000$
配建保障性住房修正后	36136	$(390000 + 7500) / 110000$ 楼面单价 (元 /m ²)

②待估宗地商品房项目有配建公租房或其他政策性住房，且公租房政府以一定价格收购。此时需要测算政策性住房的回购价格是否可以包住建设成本。如果包不住，待估宗地价值需要扣除政策性住房回购价以外的成本，如果包的住，则不用扣除。

五、总结

土地估价中，待估宗地所在小区域内如果没有可以选择的比较实例，可以选取较远区域的同一供需圈的成交土地作为比较实例。

如果同一供需圈内，无相同用途的成交土地案例，可以选择同类用途的土地配建政策性住房或者其他用途的土地作为实例。核心是分析政策性住房价值构成及成本构成，结合实际情况，经过修正，求取待估宗地土地价值。

作者简介



曹丽丽

注册房地产估价师
理学学士

2012 年入职北京华信房地产评估有限公司
现任房地产业务一部副总经理

资产处置项目快速变现 价值评估项目思考

文 / 朱威

“

导 读 当前，全球疫情形势依旧严峻，经济下行趋势仍在持续，部分企业财务状况恶化，不良资产规模趋于上升。在不良资产市场中，房地产不良资产占比较大。在进行房地产不良资产处置评估过程中，评估人员一般根据自身的经验和过往的市场表现综合判断后得出一个变现率，其科学性和准确性越来越多的受到质疑。对于房地产变现能力分析的公允性、合理性也日益成为银行不良资产处置中各方关注的焦点。

本文是笔者在进行资产处置项目，房地产快速变现价值评估工作中的一些思考。

”

一、对房地产快速变现价值的理解

1、快速变现价值及快速变现能力的理解

快速变现价值是指，估价对象在没有充足的时间进行营销情况下的价值，即在不符合市场价值形成条件中“适当营销”下的价值。快速变现价值一般是以公开市场价格为基础，但又低于市场价格。

房地产快速变现能力是指，与房地产市场价格相比没有过多损失情况下，短期将其转换



为现金的能力。通常用快速变现价值与房地产市场价值的比值表示，快速变现能力越强表示折损越低。

要准确确定房地产快速变现价值，最重要的是对房地产变现能力进行量化，确定快速变现折扣系数，这是资产处置类评估项目工作重点及难点。

2、影响房地产变现能力因素分析

如何精确量化房地产变现能力，需对房地产变现能力的影响因素进行归纳分析，房地产变现能力影响因素包括：房地产的通用性、独立使用性或可分割转让性、其他影响因素三个方面，具体如下：

（1）房地产通用性分析

通用性是指房地产用途相对于特殊类型的房地

产而言是否常见、普遍使用。房地产的通用性一般从区位、用途适用、空间布局、开发程度几个因素进行分析。房地产通用性分析的几个因素在房地产市场价格评估中已经做了考虑，但是在房地产变现能力分析中，其考虑的角度、侧重点、与正常的房地产市场价格评估所不同。房地产市场价格评估一般是将评估对象的因素状况与市场交易案例进行对比分析，进而修正求取评估对象的市场价格。在变现能力分析中，是将上述因素放在房地产市场进行考察，以确定分析对象市场需求量的大小，结合交易时间限制，在没有足够市场竞争者存在的情况下，确定该分析对象变现的可能性或变现金额。

(2) 独立使用性或可分割转让性分析

独立使用性是指估价对象可否独立使用而不受限制；可分割转让性是指估价对象在物理上、经济上是否可以分离开来使用。独立使用性或可分割转让性与房地产变现能力成正比关系，独立使用性或可分割转让性高的房地产资产受制于其他房地产的约束力越小，这个约束力包括物理上、经济上和法律上的。物理上，比如相互借墙的房地产可能会受另一方拆除的影响；在经济上，如商场的柜台，其经营模式、内容都受到商场的统一管理，无法进行有效的经济独立运行和分割；在法律上，比如临街土地必须为后侧土地的使用人提供通行权，其在开发建造中均受到法律的束缚。

独立使用性或可分割转让性最终均以经济利益的形式体现，影响着房地产自身变现价值和变现难度，成为房地产变现能力分析中的非常重要的部分，却也是容易被忽略的一部分，特别是法律层面的独立使用性或可分割转让性最容易被忽视。

(3) 其他影响因素

其他影响因素包括：处置时点市场状况、价值量大小、处置周期和处置成本等。

评估基准日与实际处置日期往往存在一个时间差，而房地产市场受宏观经济及政策影响市场波动较大，在市场平稳期，其差异程度不大甚至可以忽略不计，但在市场波动较大的时期可能会造成差异程度较大，评估时也需要对此进行假设说明；价值量大小往往影响购买受众群体，价值量越大购买人群越少；处置周期的长短关系到处置方能否有充足的时间理性的思考处置价格，及能否有足够的时间进行谈判准备和交易准备；处置成本是指分析对象在变现过程中发生的费用的税金，具体数额视分析对象具体情况及涉及部门等确定。

3、精确量化房地产变现能力

房地产变现能力的量化通常采用定量分析求取及市场提取确定。

(1) 定量分析求取：首先根据上述影响变现能力的因素影响大小，确定对应的权重；再根据现场

影响因素		评分分值区间			
		90-100	80-89	70-79	60-69
通用性 (20%)		通用性强适用于不同行业	通用性较强适用于大多数行业	通用性一般适用于少数行业	通用性较差适用专用行业
独立使用性或可分割转让性分析 (20%)		能独立使用	大部分能独立使用	少部分能独立使用	不能独立使用
可实现价格与评估市场价格的差异程度 (60%)	市场状况 (20%)	市场景气	市场较景气	市场一般	市场不景气
	价值量大小 (20%)	价值量适中	价值量较适中	价值量较大	价值量大
	处置周期 (10%)	处置周期短	处置周期较短	处置周期一般	处置周期长
	处置成本 (10%)	处置成本少	处置成本较少	处置成本较多	处置成本较多

勘查及市场调查的内容对影响因素逐个分析，按照评分标准进行赋值，最后加权平均后，确定房地产变现能力系数。

(2) 市场提取确定：房地产拍卖是确定快速变现价格最常用手段之一，也是市场提取房地产变现能力的最有效方式之一。通过分析拍卖成交价与市场价、拍卖底价之间的关系，帮助检验求取的房地产变现能力系数。以目前北京房地产拍卖市场为例，一般来说，住宅成交价总能高于拍卖底价，接近市场价，办公楼却常常无人竞拍。多套住宅整体拍卖

无人问津，拆零再拍，就可以以高于底价的价格成交。

二、案例分享现价值的理解

(一) 定量分析确定房地产变现能力

项目案例：对位于北京市 XXX 区 XXX 路 XXX 号房地产市场价值进行评估。

估价目的：为中国农业银行股份有限公司 XXX 支行处置资产提供价值参考依据。

估价对象：总建筑面积为 ** 平方米，房屋用途办公，房屋总层数为 ** 层。



外观



内部

《房屋所有权证》证号	规划用途	总层数	房屋建筑面积 (平方米)
京房权证 X 国 03 字第 XXXX 号	办公	* 层	**

价值时点：2021 年 * 月 * 日

问题：如何确定该项目的房地产变现能力

方案：根据现场勘查及市场调查的内容对影响因素逐个分析，按照评分标准进行赋值，最后加权平均后，确定房地产变现能力系数。

影响因素	评分分值区间					评价	分值	权重	系数
	90-100	80-89	70-79	60-69					
通用性 (20%)	通用性强适用于不同行业	通用性较强适用于大多数行业	通用性一般适用于少数行业	通用性较差适用专用行业	通用性一般适用少数行业	75	20%	15	
独立使用性或分割转让性分析 (20%)	能独立使用	大部分能独立使用	少部分能独立使用	不能独立使用	能独立使用	95	20%	19	
可实现价格与评估市场价格的差异程度 (60%)	市场状况 (20%)	市场景气	市场较景气	市场一般	市场不景气	市场一般	75	20%	15
	价值量大小 (20%)	价值量适中	价值量较适中	价值量较大	价值量大	价值量较适中	85	20%	17
	处置周期 (10%)	处置周期短	处置周期较短	处置周期一般	处置周期长	处置周期一般	75	10%	7.5
	处置成本 (10%)	处置成本少	处置成本较少	处置成本较多	处置成本较多	处置成本较多	75	10%	7.5
合计									81

根据上述赋值，加权确定该项目房地产变现能力系数为 81%

(二) 市场提取确定房地产变现能力

项目案例：对位于北京市 XXXX 号 3 层商业用途房地产市场价值进行评估。

估价目的：为估价委托人审理案件提供参考

依据。

估价对象：总建筑面积为 *** 平方米，所在层数为 3 层，估价对象具体情况如下：



外观



内部

《房屋所有权证》证号	规划用途	总层数	房屋建筑面积 (平方米)
《不动产权证书》【京 (XXxx) 朝阳区不动产权第 XXxx 号】	商业	3 层	**

价值时点：2020 年 XX 月 XX 日

问题：如何确定该项目的房地产变现能力

方案：本项目首次拍卖流拍后，保留底价下降至原评估价 64%（下降百分之八十后又下降百分之八十）后拍卖成交，本项目变现能力系数为 64%。

依据：根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第八条规定：拍卖应当确定保留价。拍卖保留价由人民法院参照评估价确定。人民法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价或者市价的百分之八十；如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十。

综上，银行不良资产处置中要周全考虑房地产资产的特殊性，特别是大部分的不良资产处理方式是强制拍卖，需要在短时间内进行变现，对其变现能力的分析至关重要，而房地产资产的变现能力直接受制于房地产资产的特性。要准确确定房地产快速变现价值，需满足两个条件：一是准确的房地产市场价格；二是将变现能力精确量化，确定快速变现折扣系数。资产处置类项目的评估重点，是将快速变现价值低于公开市场价格的感性认识进行规范化、标准化的量化，让快速变现价值的得出具有科学性，拥有说服力。

作者简介



朱 威

注册土地估价师

注册房地产估价师

2009 年入职北京华信房地产评估有限公司

现任房地产业务四部技术负责人

举例浅析房地产估价方法 组合应用

文 / 孟华东

在实际房地产估价工作中，会遇到多形态多用途房地产估价项目，除了需要对每一种估价方法进行掌握，还需要了解重视房地产估价方法之间的组合应用。在我们根据项目各部分具体的形态及用途选用适用的估价方法进行综合测算，可能会使用其中一种估价方法作为另外一种估价方法的一部分，或者同一项目不同估价方法间价值价格引用。这就需要我们更加严谨地对待房地产估价方法的组合应用。本文将通过实际工作中遇到的一个多业态多用途的房地产估价项目进行实际举例说明。这个项目是某市某综合类项目一期未建部分土地使用权、二期部分在建工程及部分未售现房抵押价值评估项目。本文的目的在于进一步认识探索估价方法的组合应用在房地产估价工作中的重要性及深远意义。

一、项目背景现价值的理解

因估价委托人抵押贷款需要了解某综合类项目一期未建部分土地使用权、二期部分在建工程及部分未售现房的房地产抵押价值。该项目由建设单位统一拿地，分二期建设，于价值时点共存在三种房地产形态：未开发建设土地、在建工程及现房（全新）。其中在建工程包含住宅、商业、办公三种用途，未开发建设土地及现房包含住宅、商业两种用途，其中在建工程部分及现房（全新）已对外销售，本次估价在建工程及现房（全新）部分为未售部分。

估价对象所在项目地上共规划 28 栋住宅楼房、15 栋配建及地下车库。本次估价对象范围为分期分摊的土地使用权、二期未售部分在建工程所有权及分摊土地使用权、二期现

房（全新）未售部分房地产。

本次按照房地产形态对估价对象进行归类：其中一期未开发建设用地为估价对象一，二期在建工程为估价对象二，二期现房（全新）为估价对象三。估价对象一共规划 15 幢住宅楼、1 幢商业楼，于价值时点尚未动工，预计建设周期为 2 年，住宅用途房地产预计精装修交付、商业用地产毛坯交付。估价对象二期共规划建筑物 18 幢建筑物，于价值时点，估价对象二为在建工程状态，主体结构均已封顶，外立面装修及二次结构施工完成，正在进行设施设备安装、公共部分及内部装修，住宅用途房地产预计精装修交付、商业及办公房地产预计毛坯交付，预计总建设周期为 2 年，续建建设期为 0.5 年。估价对象三为二期现房（全新）未售部分，于价值时点已完成竣工备案，并取得《销售许可证》。

二、选用估价方法

1. 首先确认估价对象一住宅、商业用途土地使用权适用的估价方法：

(1) 估价对象所在区域，由于近期的无征地拆迁补偿案例，原有的征地区片价距估价期日较早，土地取得成本无法判断，故不适合成本逼近法进行评估；

(2) 估价对象所在区域类似用途的宗地出租案例较少，也不适合采用收益还原法评估。

(3) 基准地价成果属于政府公示价格，作为确定国有建设用地使用权出让政府收益审定、国有建设用地租赁租金审定、企业改制土地资产价格处置等依据之一，其他目的参照执行，因估价对象所在区域土地成交市场活跃，成交价格均高于基准地价水平，基准地价不能客观体现其市场价值，因此未选用该方法进行评估。

(4) 由于估价对象所在区域可以选择到与估价

对象相类似的近期已经发生交易的市场交易实例，适宜采用市场比较法评估；

(5) 由于估价对象为具有开发潜力的土地，项目开发完成后销售价格能够通过同区域内同类型房地产市场价格确定，且能根据所处区域类似建筑物的开发成本确定估价对象地上建构物开发成本，因此比较适宜采用剩余法评估。

综上所述，本次估价采用市场比较法、剩余法对估价对象一进行评估。

2. 其次确认估价对象三住宅、商业用途现房适用的估价方法：

(1) 假设开发法：估价对象为已建成物业，且处于正常运营状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

(2) 收益法：收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象用途为住宅、商业，能对外出租，为收益性物业，估价对象虽具有潜在租金收益，租金水平也相对稳定，而由于受到国人传统的购房理念以及固定资产投资、保值需求等的影响，目前估价对象所在区域同类业态租售比差距较大，即租金收益无法反映目前房地产的市场价值，故不采用收益法。

(3) 成本法：成本法适用于可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的项目。估价对象所在区域可以选择到与估价对象相类似的近期已经发生交易的土地市场交易实例，土地取得成本数据较易获得，可采用市场比较法测算土地价值，周边有同类项目，估价对象的开发成本、利润、税费等可根据区域类似项目比较取得，因此本次估价可采用成本法进行测算。

(4) 比较法：因周边在售项目较多，因此本次估价可选用比较法进行测算。

综上所述，本次估价采用成本法、比较法两种方法对估价对象三进行评估。

3. 最后确认估价对象二住宅、商业、办公用途在建工程所有权及分摊土地使用权适用的估价方法：

- (1) 比较法：因市场上较少在建工程销售实例，因此对于在建工程未选用比较法评估。
- (2) 收益法：估价对象为在建工程，故不适用收益法。
- (3) 成本法：估价对象周边有同类项目，估价对象的开发成本、利润、税费等可根据区域类似项目比较取得，因此适宜采用成本法。
- (4) 假设开发法：估价人员能根据产权人提供的估价对象开发完成后情况确定其售价，并能确定估价对象后续开发的费用、税费、利息、利润等，因此适宜采用假设开发法。

综上所述，本次估价根据估价对象二的特点和实际状况，采用成本法、假设开发法两种方法对估价对象二进行评估。

三、技术思路的理解

1. 采用市场比较法、剩余法进行权重求取估价对象土地使用权；
2. 采用比较法、成本法进行权重求取估价对象住宅、商业、办公现房价格；
3. 采用成本法、假设开发法进行权重求取估价对象在建工程价值；
4. 将上述三部分估价结果加总求取估价对象总房地产市场价值；
5. 将估价对象总房地产市场价值扣除全部优先受偿款得出估价对象房地产抵押价值。

四、遇到的问题

1. 成本法中土地购置价格的引用

估价对象二、三在建工程及现房未售部分，在采用成本法求取估价对象三及估价对象二房地产市场价值时，土地购置价格的选取；

估价对象一

估价方法	市场比较法	剩余法
国有出让土地使用权楼面地价（元 / m ² ）	10662	12311

2. 假设开发法中房地产开发完成后价值的引用

估价对象一、估价对象二土地使用权及在建工

程，在采用剩余法、假设开发法时，房地产开发完成后价值的选取。

估价对象三

估价方法	成本法	比较法
高层 / 中高层楼面单价（元 / m ² ）	20102	20885
商业首层楼面单价（元 / m ² ）	21500	23000

五、解决方式

根据学术资料查阅及结合笔者经验，分析结论如下：

1. 成本法中土地购置价格的引用

在成本法中，土地取得成本的求取，是购置土地的必要支出，或开发土地的必要支出及应得利润，其构成因土地的开发程度及取得渠道的不同而不同。目前，取得土地的渠道主要有市场购置、征收集体土地、征收国有土地上房屋。目前主要是购买政府出让或房地产开发企业等单位转让的已完成土地房屋征收补偿的建设用地使用权，因此土地购置价格通常为建设用地使用权价格。在实际估价中，应根据项目所在地在价值时点的类似房地产开发建设活动取得土地的通常渠道，从上述三个渠道中恰当选取其一求取。由于估价对象所在地在价值时点类似房地产开发建设活动取得土地的通常渠道为通过政府出让取得土地使用权，结合估价对象土地成本的内涵和构成，理论上讲，成本法应选取同区域类似房地产开发建设活动取得土地的通常渠道来求取，即应引用土地市场价值测算结果。

首先，市场比较法通过选取近期市场上交易的类似宗地进行比较，得出估价对象价值，体现的是国有建设用地使用权的实际情况，其价值取决于其实际效用及市场供求关系，因此市场比较法测算结果能够体现客观土地使用权价值价格；

剩余法是根据估价对象预期未来的开发价值来求取估价对象价值价格的方法，是以房地产预期未来收益为导向来求取估价对象土地使用权价值价格，更侧重未来的开发模式及开发产品类型对市场的敏感程度，也可能因为采用的后续开发经营期、开发

完成后价值、后续开发的各项支出的计算参数及一般正常开发利润的确定，市场数据采集的可靠性直接影响测算结果的客观性，例如开发利润比例的取得，就房地产开发企业的规模不同，可接受的开发利润水平是不同的，在采用开发利润率进行测算时，是否考虑了房地产开发企业的规模对可接受的开发利润率的影响。因此在采用剩余法对土地使用权价值价格进行测算相对于市场比较法，存在较大的不确定性。

如果在剩余法测算过程中，各项参数均是在考虑全面且选取合理的前提下进行确定，且测算结果可以客观体现土地使用权价值价格水平，与市场比较法测算结果水平相当，可以对两种方法测算结果进行权重来确定估价对象土地使用权价值价格；如果剩余法各项参数均是在考虑全面且选取合理的前提下进行确定，测算结果与市场比较法差距较大，需要找到原因，并在成本法中土地购置价格引用市场比较法的测算结果。

综上，成本法中土地购置价格的引用，选取的是能够体现市场客观水平的土地使用权价值价格，当市场比较法较剩余法更能体现客观市场水平时，引用市场比较法测算结果；当市场比较法和剩余法测算结果相当，均能反映客观市场水平时，采用两种方法权重后的估价对象土地使用权价值价格。

结合以上结论，本次估价对象一两种估价方法测算结果存在差异，差异程度约 13%。因剩余法是以房地产预期未来收益为导向来求取估价对象土地使用权价值价格，更侧重未来的开发模式及开发产品类型对市场的敏感程度对现状土地使用权市场价值的影响；而市场比较法是通过选取近期市场上交易的类似宗地进行比较，得出估价对象价值，体现的是国有建设用



地使用权的实际情况，其价值取决于其实际效用及市场供求关系，因此市场比较法测算结果较剩余法更能够体现客观土地使用权价值价格，因此可选用市场比较法测算结果作为估价对象一土地使用权市场价值的最终结果，且可直接用于成本法中土地购置价格的引用，剩余法可用来对市场比较法测算结果进行验证分析。

2. 假设开发法中房地产开发完成后价值的引用

在假设开发法中，开发完成后价值的求取，是开发完成的房地产等财产的价值价格。假设开发法适用的估价对象是具有开发或再开发潜力并且开发完成的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的估价对象。房地产开发完成后的经营方式，分为出售、出租和自营三种，对于出租和自营两种经营方式，对应的开发完成后价值应通过测算其租赁或自营的净收益，再采用收益法将该净收益转换为价值；对于出售经营方式，房地产开发完成后价值的求取应以市场成交价格为导向，参照同区域类似房地产市场交易价格进行求取。

首先，比较法的本质是以房地产的市场成交价格为导向来求取房地产的价值价格。由于该方法是利用实际发生、经过市场检验的类似房地产的成交价格来

求取估价对象的价值价格，它是一种最直接、较直观、有市场说服力的估价方法。其测算结果作为假设开发法中房地产开发完成后价值，是比较合理的。

同理，如果现房部分适用的估价方法除了比较法，还有成本法、收益法，且两种方法与比较法相比，水平相当，都可以客观体现房地产市场价值水平，则三种估价方法权重后的测算结果也可以作为假设开发法中房地产开发完成后价值。

如果现房部分适用的除比较法外的其他方法测算结果与比较法测算结果存在较大差异，则将比较法测算结果作为假设开发法中房地产开发完成后价值更为合理，然后找出其余方法与比较法存在差异的原因，以及是否真的适合作为判定现房房地产市场价值的价值依据进行论断。

综上，假设开发法中房地产开发完成后价值的引用，选取的是能够体现市场客观水平的房地产市场价值，当比较法较其他方法更能体现客观市场水平时，引用比较法测算结果。当比较法与其他适用方法测算结果相当，均能反映客观市场水平时，采用以上方法测算结果权重后的现房房地产市场价值。

结合以上结论，估价对象三现房两种估价方法测算结果接近，差异程度均在 10% 以内，且未超过 7%。成本法从成本角度出发，客观测算了估价对象

从取得土地至房屋竣工验收乃至销售的全过程所需的各项费用，各项费用及开发利润的比例均为典型房地产开发企业进行特定房地产开发时候的正常水平及期望获得的利润，能够反映客观房地产市场价值；比较法是通过选取近期市场上交易的类似房地产进行比较，得出估价对象价值，体现的是房地产的实际情况，其价值取决于其实际效用及市场供求关系，因此两种方法均能够体现客观房地产市场价值，因此可选用两种方法测算结果的算术平均值作为估价对象估价结果，并用于假设开发法中房地产开发完成后价值的引用。

3. 最终结果

在确定的估价对象一（土地使用权）及估价对象三（现房）房地产市场价值的基础之上，采用各项费用及开发利润的比例均为典型房地产开发企业进行特定房地产开发时候的正常水平及期望获得的利润，结合两种方法测算结果及估价对象实际建设周期、投入比例在成本法与假设开发法中进行权重取值，测算估价对象二（在建工程）市场价值。

最终，将三部分估价结果之和作为最终估价结果。

六、房地产估价方法组合应用的意义

我们在做任何事情的时候都要知其然知其所以然。通过上述实例的分析，在房地产估价工作中，除了对估价对象所在区域、所在项目及估价对象本身进行充分了解，还应深度了解各个估价方法每一个组成部分的内涵及估价方法适用性，以及各估价方法中每一个组成部分的求取路径，再通过理论结合实际的方式灵活运用项目中。

本次估价在成本法土地购置价格的求取中、假设开发法房地产开发完成后价值的求取中，从理论上进行研究，以市场成交为导向，成本法土地购置价格的求取应引用市场比较法测算结果、假设开发法房地产开发完成后价值采用各估价方法测算结果的算术平均值。

但是在实际应用中，除了考虑价值价格的内涵外，还应结合项目实际情况，结合估价目的、价值时点、价值类型、估价原则、估价方法适用性以及报告内容的前后一致性，对房地产价值价格进行求取及引用，解决实际问题。

作者简介



孟华东

经济学学士

2011年9月进入北京华信房地产评估有限公司

现任房地产业务一部项目经理

军队与地方土地置换评估实例分析

文 / 唐玲

前言：随着各地区经济的不断发展，地方市政规划、公益设施、高等级公路建设等需占用军队房地产的问题愈发突出。合法有效地解决好这一问题，既有利于地区经济社会发展，更有利于国防建设，以及推动资源优化组合、高效利用，实现军地双赢。涉及军队的房地产评估项目有其特殊性。为更好地开展工作，本文以近期承接的军地双方土地置换项目作为案例，与大家交流分享。

一、项目案例

1、项目背景介绍

为推进某地科教园区基础设施建设，缓解园区交通压力，科教园区修建道路需占用某部三宗现状道路用地，军地双方拟进行土地置换。本项目是以政府为主导的土地置换项目。

2、项目基本情况

换出土地三宗，换入土地一宗，均位于同一区域，拟置换土地总面积相近。部队换出土地位于科教园区。其中：地块 1、2 全部为道路建设占用。地块 3 因道路穿行，除规划道路占用外，道路南侧部分因道路占用后形成零散地，本次一并纳入置换，该部分规划为住宅。根据实地查勘，三宗拟换出土地现状均为部队道路，无房屋建筑，地上附属物主要

包括：水泥路面、路灯、树木等。拟换入土地位于科教园区换出土地西侧，土地面积与三宗换出土地总面积相近。

二、评估工作流程

1、评估工作启动，沟通项目资料清单

项目初期需了解项目背景、军地双方的评估需求、工作进度要求、其他工作要求等。根据初步了解的情况，提供评估资料清单，并与委托方简单沟通评估工作计划、讲解评估资料清单、工作配合需求等。估价人员现场查勘前，收集宗地所在区域土地、房地产市场资料。

2、现场查勘，根据委托方提供的资料清单，逐一核实，主要包括：

(1) 土地情况：包括换出换入土地是否取得《国有土地使用证》、土地证载权属与实际管理使用单位是否一致、土地证载坐落与实际门牌是否一致、土地是全部纳入评估范围还是局部纳入评估范围、证载四至与现状四至实际是否一致、调查宗地现状利用情况等。本项目换出土地均为部分纳入，评估人员现场查勘时，按纳入范围的测绘报告图纸核对宗地情况。

(2) 地上附属设施情况：根据附属物登记表逐一核对，并在保密许可范围内留取影像资料，记录附属物数量及规格等。本项目地上附属物主要包括：水泥路面、路灯、树木等。其中，树木需记录树种、胸径、地径、高度等。

(3) 周边用地情况：主要看是否位于城市建成区，周边土地主要利用情况等。本项目换出换入土地均位于科教园区，其中：换出土地周边主要为住宅用地及某村集体土地；换入土地为某村集体土地，无地上物。

3、走访委办局进行项目座谈

走访自然资源和规划局，调查土地规划条件，地方基准地价文件，地方对其所在项目征收补偿政策、了解当地征地相关政策。其中，规划资料主要包括城市总体规划、所在区域的控制性详细规划、本项目的单元控规等。征地文件主要包括：征地区片价文件及标准、青苗及地上物补偿文件及标准、耕地开垦费（占补平衡指标费用）、耕地占用税等相关税费的文件及标准。

4、市场调查

事先准备好案例信息，现场核实调查，并对案例的特殊性与地方确认了解。本项目换出土地3部分规划用途为住宅，项目周边有一定数量住宅成交案例及在售住宅项目，估价人员走访已成交住宅用地市场交易案例，并对在售住宅项目进行市场调研。

5、内业整理

整理影像资料、评估资料并进行初步测算。

6、对评估方案和初步结果沟通

对设定条件及测算结果，形成评估结果，向委托单位汇报，就评估条件和结果达成共识。

7、编写和出具报告

经公司内部审核，提交正式报告。

三、土地评估思路及适用方法

1、置换土地评估思路及适用方法

本项目三宗换出土地现状实际用途均为道路用地，现状容积率均小于1，根据规划情况分别进行评估。宗地1规划用途为市政道路；宗地2规划用途为公园绿地、市政道路；宗地3规划用途分别为公园绿地、市政道路、二类居住。另根据《某区域某片区控制性详细规划》，住宅规划容积率为2.8。

对于地方公益性占用（规划为市政道路及绿地）部分，根据估价对象现状实际用途设定为交通运输用地，容积率按当地基准地价交通运输用地级别平均容积率进行设定，评估市场价格（不含政府出让收益）。采用基准地价系数修正法和成本逼近法评估，并参照当地文件标准扣减政府出让收益；对于经营性占用（规划用途为二类居住）部分，评估设定用途为住宅，设定容积率为规划容积率 2.8，评估出让土地使用权价格（含政府出让收益），住宅用地采用市场比较法、剩余法评估。换入土地目前为某村集体土地，尚待征地。地方政府将土地转变为国有建设用地后交付部队使用，调整为军事设施用途。根据当地基准地价文件，并参照公益性占用换出土地评

估思路，评估设定用途为公服，容积率按基准地价公共管理与公共服务用地级别平均容积率进行设定，评估市场价格（不含政府出让收益）。同时，估价人员收集该地区征地文件，对该区域征地成本进行测算。采用基准地价系数修正法和成本逼近法评估后，参照当地文件标准扣减政府出让收益。

2、地上建筑物及附属物评估

本项目拟置换土地上均无房屋，换出土地地上附属物主要包括：水泥路面、路灯、树木等；换入土地无地上物。评估参考军队《营区附属工程投资估算指标》、地方附着物补偿文件标准，结合附属物新旧程度、规格等情况，采用成本法评估重置成



新价。树木价格依据地方标准及市场询值确定。

四、地方及军队土地置换评估思路总结

本项目虽然军地双方拟置换土地位置相似、面积相近，但价格差异很大，主要是由于项目类型、规划条件、价格内涵等因素影响。地方及军队土地置换评估，需考虑置换土地的现状实际用途以及规划条件，综合确定土地用途。部队土地用途常为“军事设施用地”，该用途在市场上没有参照对象，难以直接建立这类用途土地的价值体系，需要转为民用用途进行评估。军事设施用地根据其实际用途可分为指挥办公、战士宿舍、公寓住房、干休所、招待所、仓储、农场等。在评估中土地用途可以依据现状实际用途的二级分类进行设定，并选择适当的方法。如宗地现状容积率小于 1，可按同类型用途

土地基准地价级别平均容积率进行设定。军地双方土地置换按照土地的未来开发利用形式可分为经营性及公益性项目两类，其中地方城市规划修建市政基础设施和公益性设施占用土地，属于公益性项目。部队土地一般为划拨用地，对于公益性占用的土地置换项目，依据公平对等原则，换出及换入土地评估的市场价格均不应包括政府出让收益。对经营性占用的土地置换项目，军地双方协商一致后，可按规划的经营性用途、容积率评估出让土地使用权价格（含政府出让收益）。

结语：军地双方土地置换评估需遵守“国法军规”、区分项目类型、规范评估程序，理清评估思路，以实现军地双方等值交换。

作者简介

唐 玲

注册土地估价师

注册房地产估价师

土地登记代理人

2018 年入职北京华信房地产评估有限公司

现任房地产业务四部高级项目经理



市场聚焦

Market focus



2021 年度北京市土地招拍挂市场分析

2021 年度北京市土地招拍挂市场分析

文 / 郝强 汤耀芳

2021 年北京市坚决落实市委市政府应对疫情影响、稳定经济运行等有关重大工作要求，保障土地市场平稳供应，全年成交土地 110 宗，成交额 2302.56 亿元，土地市场成交总量及成交额同比明显上涨，同时平均楼面地价和溢价率均有所下降，总体态势良好。

一、土地招拍挂市场总体情况思路总结

通过对北京市 2021 年土地成交情况分析得知，截至年底土地市场收官，共成交土地 110 宗，同比增加 30.95%；成交建设用地面积 655.68 公顷，同比增加 55.3%；成交额达 2302.56 亿元，同比上涨 19.82%；平均楼面地价达 20073.58 元 / 平方米，同比下降 10.96%。

表 1：2015-2021 年土地招拍挂市场成交情况

时间	土地宗数 (宗)	成交额 (亿元)	建设用地面积 (万平方米)	规划建筑面积 (万平方米)	楼面地价 (元 / 平方米)
2015	109	2032.11	706.76	1511.53	13444.06
2016	41	852.51	415.44	588.19	14494
2017	102	2796.02	793.55	1380.26	20257
2018	72	1682.91	489.40	856.37	19652
2019	87	1696.88	477.83	914.55	18554
2020	84	1921.70	422.20	852.43	22544
2021	110	2302.56	655.68	1147.06	20073.58

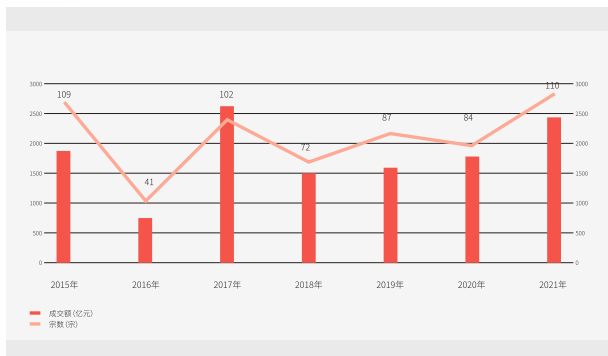


图 1: 2015年-2021年北京市土地招拍挂市场成交情况

从近7年来北京市土地招拍挂市场成交情况来看，最近三年整体市场呈现平稳上升局面，2021年北京土地市场相较2020年成交土地数量、建设用地面积、规划建筑面积和成交额均较大幅度增长，而平均楼面单价明显降低。

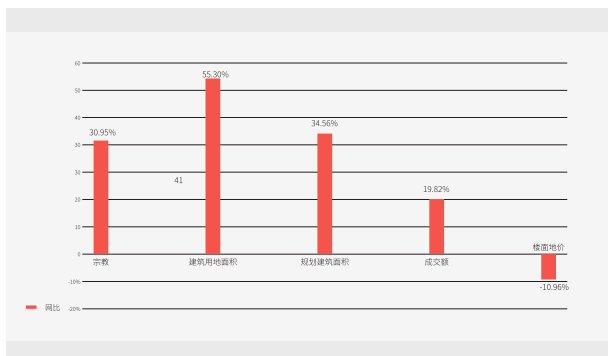


图 2: 2021年北京市土地招拍挂市场成交同比变化情况

二、土地交易时间分布情况分析

通过对2021年北京市各月土地成交情况进行分析，2021年北京市土地成交分布不均匀，集中在第二季度和第四季度，主要受到住宅用地供应“两集中”的影响，供地节奏出现了变化，同时月度分布存在明显差异，主要集中在5月、10月和12月，其中5月成交34宗，10月成交28宗，12月份成交12宗，临近年底，政府供地节奏明显加快；而1-3季度的3、

7、11月土地市场比较冷清，仅有少量土地成交，3月和11月各成交1宗，7月成交2宗。

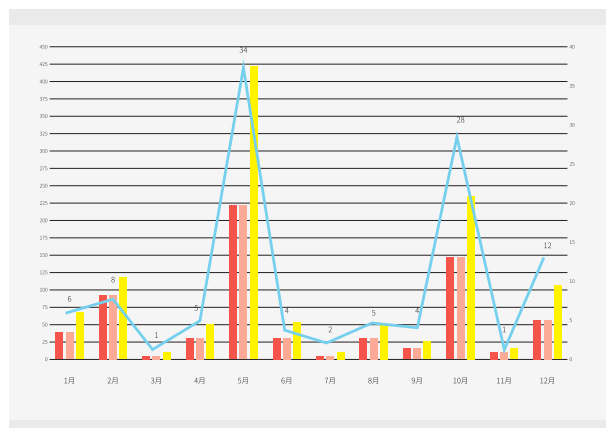


图 3: 2021年1-12月北京市土地成交情况

三、土地交易区域分布情况分析

通过对各区成交土地情况分析可知，2021年北京市各区土地成交情况差异较大。2021年北京市成交的110宗土地中，除东城区成交的1宗土地位于首都功能核心区之外，有32宗位于中心城区，占比29.09%，其中朝阳区16宗、海淀区9宗、丰台区4宗、石景山区3宗；有60宗土地分布于城市副中心及多点地区，占比54.55%，其中大兴区（含亦庄开发区）30宗、通州区13宗、昌平区8宗、房山区5宗、顺义区4宗；另有17宗土地分布在生态涵养区，占比15.45%，其中密云区、平谷区、门头沟区各4宗、怀柔区3宗、延庆区1宗。

从成交数量看，大兴区（含亦庄开发区）以30宗绝对优势位居首位；其次是朝阳区成交16宗土地；通州区成交13宗土地位列第三；海淀区9宗、昌平区8宗、房山区5宗、顺义区、平谷区、密云区、门头沟区和丰台区各成交4宗；石景山区和怀柔区

各成交 3 宗；延庆区成交 2 宗；东城区成交 1 宗土地。

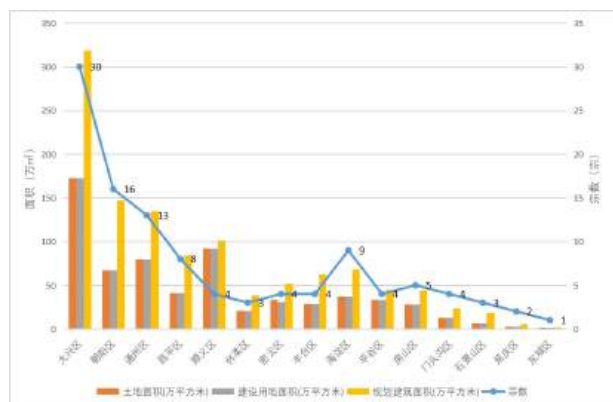


图 4：2021 年北京市各区土地成交情况

从各区成交土地的建设用地面积来看，其中大兴区（含亦庄开发区）最多，成交建设用地面积 172.6 万平方米；顺义区次之，成交建设用地面积 92.49 万平方米；第三是通州区成交建设用地面积 79.87 万平方米；东城区成交建设用地面积最小，仅 0.59 万平方米。

从各区成交土地的规划建筑面积来看，大兴区（含亦庄开发区）最高，为 318.76 万平方米；其次为朝阳区，成交土地规划建筑面积 146.9 万平方米；

表 2：2021 年北京市各区土地成交情况

区域	宗数	建设用地面积 (万平方米)	规划建筑面积 (万平方米)	成交额 (亿元)	楼面地价 (万元/平方米)
大兴区	30	172.6	318.76	324.52	1.02
朝阳区	16	67.03	146.9	640.29	4.36
通州区	13	79.87	134.7	183.61	1.36
昌平区	8	41.08	84.23	143.13	1.7
顺义区	4	92.49	101.22	164.28	1.62
怀柔区	3	20.36	38.32	58.36	1.52
密云区	4	30.62	51.8	39.29	0.76
丰台区	4	29	62.84	184.24	2.93
海淀区	9	37.42	68.36	347.35	5.08
平谷区	4	33.65	45.22	5.39	0.12
房山区	5	28.34	44.13	62.3	1.41
门头沟区	4	13.08	23.93	54	2.26
石景山区	3	6.56	18.88	83.1	4.4
延庆区	2	3	5.58	8.09	1.45
东城区	1	0.59	2.19	4.6	2.1

第三通州区成交土地规划建筑面积 134.7 万平方米；顺义区成交土地规划建筑面积 101.22 万平方米；其余各区成交土地规划建筑面积均在 100 万平方米以下，东城区成交土地规划建筑面积最少，为 2.19 万平方米。

从不同区域土地成交额来看，2021 年朝阳区成交额最高，达 640.29 亿元位居榜首，主要原因是集中供地中朝阳区多宗优质居住用地的成交，地理位置优势突出，平均楼面地价 4.36 万元/平方米仅次于海淀区；其次是海淀区成交额 347.35 亿元，平均楼面地价最高，为 5.08 万元/平方米，海淀区成交地块中东升镇和海淀镇树村地区的 4 宗土地成交楼面地价均在 7 万元/平方米左右，远高于全市均价，导致平均楼面价出现最高；第三是大兴区（含亦庄开发区），成交额 324.52 亿元，成交地块中工业用地居多，平均楼面地价较低，为 1.02 万元/平方米；延庆区、平谷区和东城区成交额较低，均在 10 亿元以下。总体来看，高地价依旧出现在中心城区，其他区域仍正处于逐渐

发展中。



图 5：2021 年北京市各区土地成交价格情况

四、土地交易用途分析分析

从成交土地用途来看，2021 年北京市各用途土地供应均出现大幅度增长，其中住宅用地供应量最多，超过总量的一半，累计成交的 110 宗土地中有 60 宗居住用地，占成交总量的 55%，成交量与去年同期 48 宗相比上涨 25%，住宅用地供应力度加大，其中朝阳区为成交主力区域。2021 年度通过新建、配建、改建等多种方式，多渠道、多主体加快形成租赁住宅有效供应，逐步扩大保障性租赁住宅覆盖面，同时兼顾市场化租赁住宅需求，着力稳地价、稳房价、稳预期。同时，继续坚持“房住不炒”定位，租购并举，加强供需双向调节，增加住宅用地供应，并提出向租赁住宅倾斜，将租赁住宅占住宅用地比重由 2020 年的 13% 提高到了 30%，由此，2021 年北京市租赁住房用地供应出现前所未有的局面，创历年新高。

商业 / 办公用地 15 宗，占成交总量的 14%，较去年同期的 10 宗相比增长 50%。为合理确定商服用地的空间布局与供应规模，补充重

点区域配套设施不足的短板，加快提升金融、文化创意、商务等现代服务业发展质量和水平，深入实施创新驱动发展战略，商业 / 办公用地供应规模扩大。

工业用地 35 宗，占成交总量的 32%，较去年同期的 26 宗相比上涨 35%，成交数量大幅上涨，为推动土地资源要素向加快构建韧性安全的城市空间着力，向国际科技创新中心、“两区三平台”“三城一区”等重点功能区建设精准投放，为重大项目落地提供充足的资源要素保障，北京市工业用地供应再发力。

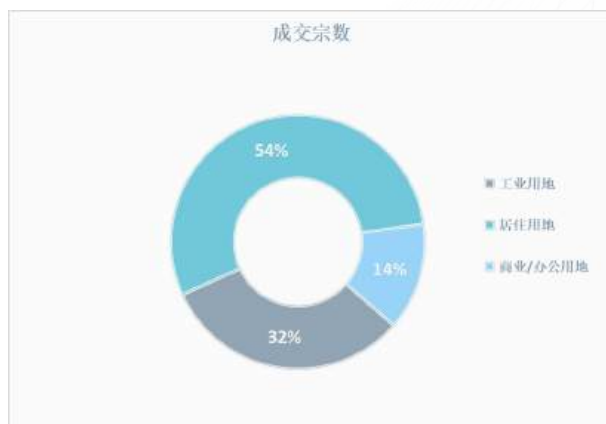


图 6：2021 年不同规划用途土地成交情况



图 7：2021 年不同规划用途土地成交面积

从各用途土地成交面积来看，居住用地成交面积仍保持最高，成交建设用地面积达 323.62 万平方

米，同比增长 11%；规划建筑面积 661.79 万平方米，同比增长 10%；其次是工业用地，成交建设用地面积达 213.95 万平方米，规划建筑面积达 335.09 万平方米，同比均增长 174%；商业 / 办公用地成交建设用地面积 118.11 万平方米，同比增长 126%；规划建筑面积 150.17 万平方米，同比增长 18%。

五、土地成交价格情况分析

从不同规划用途土地成交价格看，北京市仍然坚持居住优先的供地政策，居住用地成交额最高，约 2083.17 亿元，占全年土地成交总额的 90.47%，同比上涨 20%；其次是商业 / 办公用地，成交额约为 184.63 亿元，占全年土地成交总额的 8.02%，同比上涨 5.73%；工业用地成交额约 34.76 亿元，仅占全年土地成交总额的 1.51%，但相比 2020 年成交额 9.53 亿元出现了成倍增长，涨幅达 265%。

从不同规划用途土地成交楼面单价看，居住用地楼面单价最高，达 31500 元 / m²，同比上涨 33.04%；其次是商业 / 办公用地，楼面单价约 12300 元 / m²，同比下降 10.35%；工业用地楼面单价最低，约 1000 元 / 平方米，同比上涨 9%。

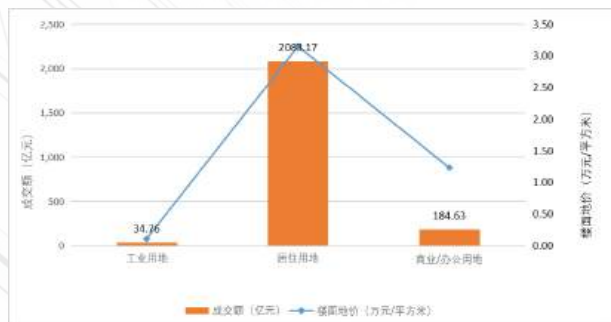


图 8：2021 年不同规划用途土地成交价格情况

六、土地供应模式分析

2021 年土地招拍挂市场成交除 9 宗工业用地、1 宗居住用地和 15 宗商业 / 办公用地采用普通模式供出外，59 宗居住用地和 26 宗工业用地出让时均设置了一定的限制条件，分别为“共有产权房”“竞地价、竞自持”“限地价”“限地价、竞政持”“限地价、竞公租房面积”“限制产业类型”“先租后让、达产出让”“配建保障性租赁住房”等多种模式，加大对土地市场的调控力度，实现土地资源优化配置，在集中供地中，配套公共租赁住房开始作为土地供应的叠加条件出现，要求按项目住宅建筑面积的一定比例配建公租房和保障性租赁住房，面向符合条件的人才进行定向配租。



图 9：2021 年北京市土地招拍挂市场成交土地供地模式情况

七、土地交易溢价情况分析

根据 2021 年北京市土地成交有关数据，成交的 110 宗土地均通过挂牌方式进行出让，有 46 宗土地出现溢价，包括 44 宗居住用地，2 宗商业 / 办公用地，平均成交溢价率为 8.41%，较去年下降 37%。由于集中大量供应限价住宅用地，降低了住宅用地市场溢价空间，高溢价情况得到有效控制。

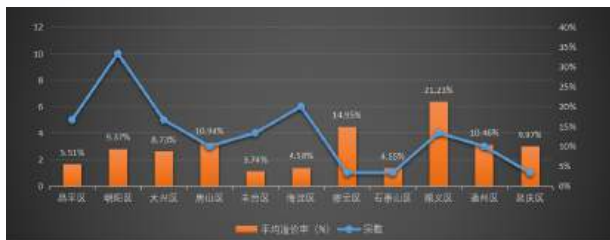


图 10：2021 年北京市各区土地成交溢价率

从溢价区域分布来看，顺义区的平均成交溢价率最高，达到 21.23%；其次为密云区，平均溢价率 14.95%；房山区和通州区溢价率为 10% 左右；其他各区溢价率均在 10% 以下。由此看出，2021 年北京市成交土地溢价主要分布在城市副中心及多点地区，中心城区高溢价现象已逐步稳控。

八、拿地企业性质

2021 年北京市土地市场土地竞得者以联合体、国企和合资企业居多。其中企业联合体竞得 36 宗，位居首位，占总成交量的 31.82%；其次为单一国企（不含央企和联合体中的国企）竞得 21 宗，占比 19.09%；合资企业竞得 17 宗土地，占总成交量的 15.45%；民营企业竞得 11 宗，占总成交量的 10%；外企竞得 10 宗；上市公司竞得 8 宗；央企（不含联合体中的央企）竞得 7 宗；事业单位竞得 1 宗，充分展示了拿地企业类型的多元性。

由于 2021 年入市的多宗土地均对竞买人参与宗地出让活动的竞买资金做出了明确限制，要求竞买资金不属于股东违规提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利；不属于直接或间接使用金融机构各类融资资金；不属于使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款；不属于使用其他自然人、法人、非法人组织的借款；不属于使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资，增加了对竞买企业资金实力

的考验，拿地企业面临较大挑战，房企竞争激励，联合拿地逐渐发展为主流趋势。国企融资成本低、杠杆率低、资金压力小，经营更为稳健，在现阶段的市场环境下更有拿地能力，同时也更为积极地参与。相比之下，民企拿地则更为谨慎。

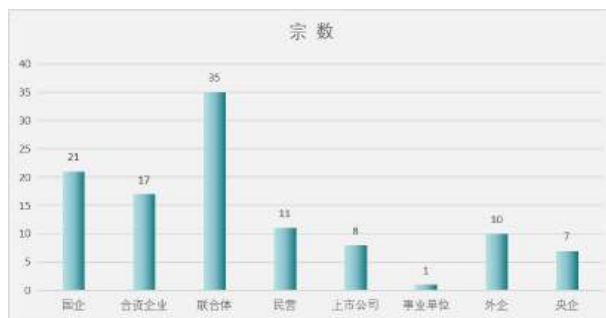


图 11：2021 年北京土地市场拿地企业性质

从不同用途土地的拿地企业性质来看，居住用地大部分被企业联合体竞得，成交 33 宗，其次是央企（不含联合体中的央企）成交 7 宗；工业用地的竞得者中单一国企（不含央企和联合体中的国企）拿地数量最多为 9 宗，其次为合资企业竞得 8 宗；商业/办公用地单一国企竞得 9 宗，合资企业竞得 3 宗，联合体竞得 2 宗，单一民营企业成交 1 宗。

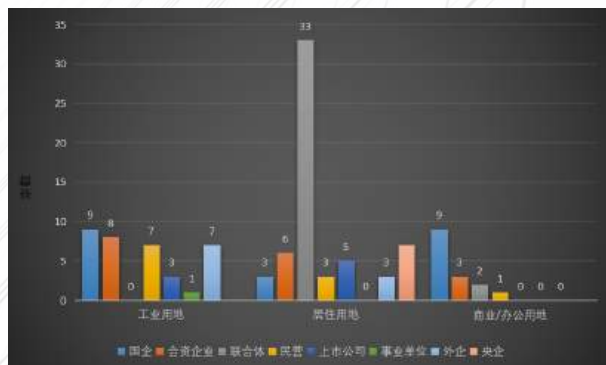


图 12：2021 年不同用途土地拿地企业性质

九、小结及预测

通过对 2021 年北京市土地市场供应数据进行分析可以看出，在“两集中”这一年度影响力最大的土地市场改革政策重磅出台后，北京市各用途土地成交数量和成交总额同比出现大幅度上涨，但楼面地价同比明显下降，得到有力调控，成交结构上仍然坚持居住优先的供地政策，加大住宅用地的供应力度；商业用地按需供应，产业定位更加明确；工业用地主要集中在“三城一区”，为加快科技创新构建高精尖经济结构提供用地保障。空间上，继续加大近郊、远郊新城居住及其他用地的供应，加快新城的发展建设，促进人口疏解。价格上，溢价率有所降低，房企拿地趋于理性，市场竞争趋于稳定。

从总体来看，北京市土地市场的楼面价和溢价率明显下跌。预测 2022 年北京市将继续抓好疫情防控，稳定经济运行，土地供应将以落实城市总体规划为要求，根据各分区规划为引导，精准把握市场需求，加强对房地产开发企业购地资金来源审查，加强住房用地供应管理，发挥房地产市场长效调控机制，以稳为主，有效保障首都经济社会的良好发展。

作者简介



郝 强

注册土地估价师
注册房地产估价师
土地资源管理学士
2005 年 6 月进入北京华信房地产评估有限公司
现任房地产业务三部总经理



汤耀芳

会计学学士
2018 年 8 月进入北京华信房地产评估有限公司
现任房地产业务三部项目经理

2021 年度北京市房地产市场分析

文 / 王恒、刘攀

“

2021 年，在坚持“房住不炒”定位，实现稳地价、稳房价、稳预期“三稳”目标指导下，北京市持续加码房地产调控政策，进一步加强市场整治管理，加强预售监管，严查经营贷等资金，严审购房资格、首付来源，限购、限贷政策进一步升级完善。

”

一、2021 年北京市房地产市场相关政策及热点回顾

1. 北京市多部门约谈经纪机构和持续检查中介机构

2021 年 1 月，为坚决遏制投机炒房，北京市、区住房城乡建设委、市房地产中介行业协会多次约谈北京市主要经纪机构负责人，要求各经纪机构及从业人员严格遵守相关法律法规，严格落实“房住不炒”调控要求，不得渲染、炒作房屋成交信息，不得鼓动引导

出售方随意提高报价，不得在微信朋友圈、自媒体渠道发布制造购房恐慌情绪的文章，不得参与“经营贷”“首付贷”“消费贷”等任何违法违规的房地产金融活动。

2. 北京市防范个人经营贷违规流入房地产市场

2021年2月，北京银保监局、中国人民银行营业管理部10日联合印发《关于加强个人经营性贷款管理防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》，旨在围堵个人经营性贷款资金被违规挪用至房地产市场的行为，坚决落实和维护中央关于“房子是用来住的，不是用来炒的”定位要求。

3. 北京市整顿租赁市场秩序，加强对长租企业的严厉监管

2021年2月，北京发布《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》，住房租赁企业向承租人预收的租金数额原则上不得超过3个月租金，收、付租金的周期应当匹配；住房租赁企业向承租人收取的押金应当通过北京房地产中介行业协会建立的专用账户托管，收取的押金数额不得超过1个月租金；银行业金融机构、小额贷款公司等机构不得将承租人申请的“租金贷”资金拨付给住房租赁企业。这三条内容其实管控了三种资金，包括租金、押金和首付贷资金。

4. 北京进一步加强房地产市场秩序整治范围覆盖新房二手房及租赁市场

2021年4月，北京市住房和城乡建设委网站发布，北京市在前期专项执法的基础上，将进一步加强房地产市场秩序整治工作。本轮专项整治范围覆盖新房、二手房及租赁三级市场，将结合“每月一题”工作要求，综合采取集中约谈、巡检暗访、“双

随机”抽查、专项检查、联合执法、重点复查等方式，由发布之日起至2021年底结束。

5. 北京市住建委发文严控夫妻离异购房

2021年8月，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》，明确自8月5日起，夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之日起3年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。在《公告》发布前提交离婚申请，尚未正式办理离婚登记的，离婚后仍然按照原先的政策执行。

6. 北京将加强房地产预售资金监管：先监管保护后网签

2021年11月，北京市住房和城乡建设委、北京银保监局、人行营管部等部门4日联合发布《北京市商品房预售资金监督管理办法（2021年修订版 公开征求意见稿）》，并公开征求意见。新办法大幅提高了预售资金监管额度，并将现行预售资金收存的先网签后入账程序，调整为先监管保护后网签，进一步保障购房人权利。

二、2021年北京市商品住宅房地产市场状况分析

1. 市场整体呈前高后低走势

2021年北京市商品住宅（不含保障性住房）销售套数86706套，较2020年增加24231套，同比上升38.79%；销售面积达1009.94万平方米，同比上升39.88%；销售金额累计人民币4819.32亿元，同比上升42.23%。

近一年北京市商品住宅（不含保障性住房）每月销售面积情况和销售额分别见图1、图2。

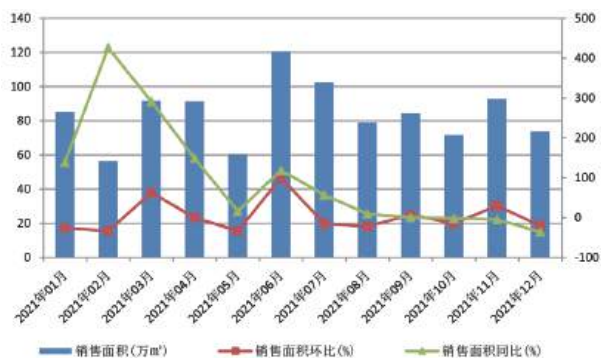


图 1: 2021 年 1 月至 2021 年 12 月商品住宅（不含保障性住房）销售面积情况

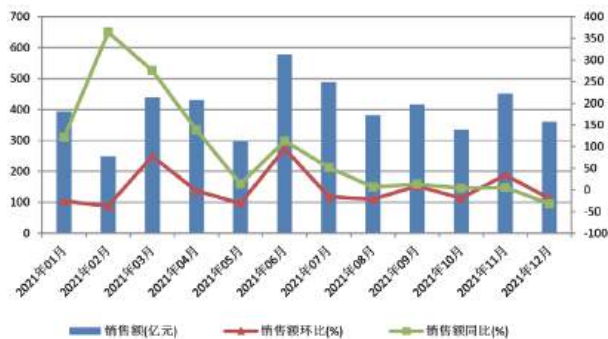


图 2: 2021 年 1 月至 2021 年 12 月商品住宅（不含保障性住房）
销售额情况

2. 住宅成交价格呈小幅上涨

2021 年，北京商品住宅（不含保障性住房）成交均价为 47719 元 / 平方米，同比略微上升 1.68%。

近一年北京商品住宅（不含保障性住房）销售均价情况详见下表：

2021年1月至2021年12月商品住宅（不含保障性住房）销售均价情况表

时间	销售价格 (元 / m ²)	销售价格环比 (%)	销售价格同比 (%)
2021年01月	46288	0.59	-7.48
2021年02月	43949	-5.05	-11.79
2021年03月	48071	9.38	-3.91
2021年04月	47184	-1.85	-3.97
2021年05月	49011	3.87	-1.58
2021年06月	47914	-2.24	-2.81
2021年07月	47655	-0.54	-3.26
2021年08月	48310	1.37	-2.25
2021年09月	49167	1.77	12.93
2021年10月	46731	-4.95	5.76
2021年11月	48587	3.97	11.19
2021年12月	48760	0.36	5.96



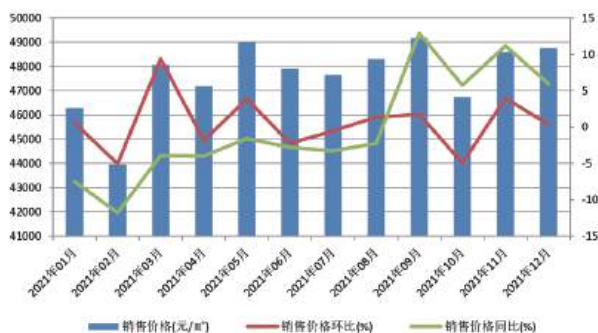


图 3: 2021 年 1 月至 2021 年 12 月商品住宅（不含保障性住房）销售价格情况

3. 近郊六区为新房成交主力区域

从区域成交规模来看，近郊六区（大兴区、顺义区、通州区、房山区、昌平区、门头沟区）依然为成交主力区域，2021 年近郊六区新房成交 562 万平，占比达 55.7%；其中，大兴、顺义等区域成交规模均超 140 万平，居北京各区前两位。

从区域成交变化来看，中心城区整体成交 357 万平，同比涨幅达 49%，整体成交占比较上年提高 2.1 个百分点。

图：2021 年北京商品住宅（不含保障房）分区域成交情况

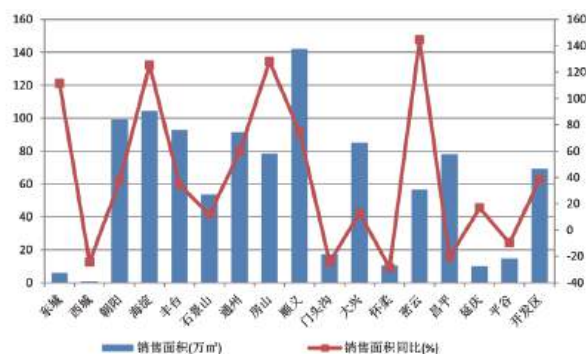
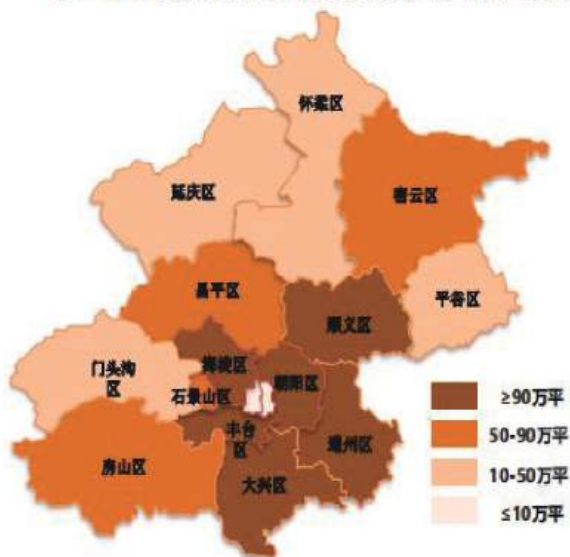


图 4: 2021 年商品住宅（不含保障性住房）不同区域销售面积情况

4. 市场供应规模同比上涨

2021 年，商品住宅（不含保障性住房）批准上市面积为 1095.33 万平方米，同比增长 17.53%。2021 年商品住宅市场销供比为 0.92。

2021 年，商品住宅（不含保障性住房）库存量为 1167.73 万平方米，同比略微降低 2.73%，为近五年首次回落，截至 12 月底出清周期为 13.89 月，库存规模及出清周期仍处于较高位，结构性库存去化压力仍存在。

近一年北京商品住宅（不含保障性住房）批准上市面积及销供比情况详见下表：

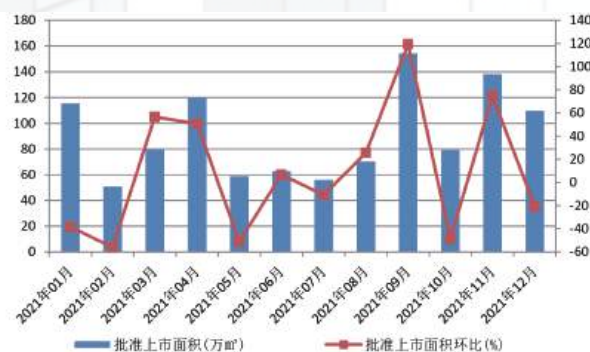


图 5: 2021 年 1 月至 2021 年 12 月商品住宅（不含保障性住房）批准上市面积

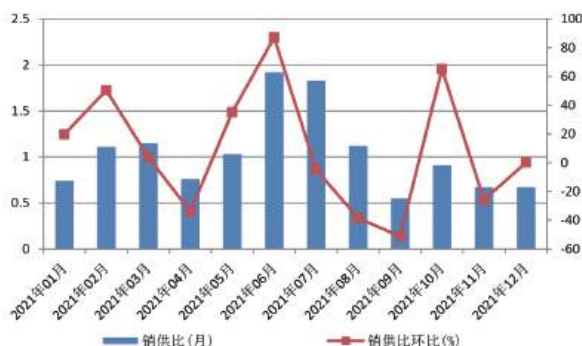


图 6: 2021 年 1 月至 2021 年 12 月商品住宅（不含保障性住房）

三、2021 年北京市二手房市场状况分析

1. 成交量同比上升

2021 年，北京市二手房销售套数 190981 套，较 2020 年增加 24483 套，同比上升 14.7%；销售面积达 1729.39 万平方米，同比上涨 15.62%；销售金额累计人民币 10477.73 万元，同比上升 26.58%。

近一年北京市二手房每月销售面积情况如下：

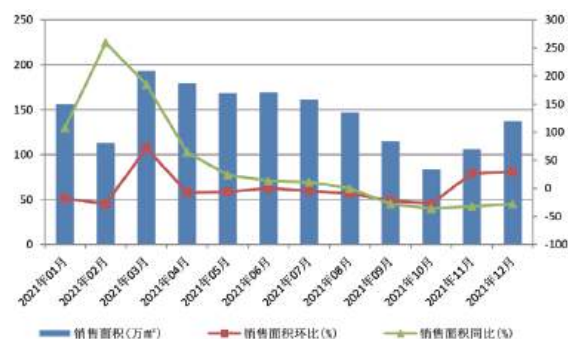


图 7: 2021 年 1 月至 2021 年 12 月二手房销售面积情况

2. 二手房成交均价整体呈上扬态势

2021 年，北京二手房成交均价为 60586 元 / 平方米，同比上涨 9.48%，销售价格整体呈上扬态势。

近一年北京市二手房销售均价情况详见下表：

2021 年 1 月至 2021 年 12 月二手房销售均价情况表

时间	销售价格 (元 / m ²)	销售价格环比 (%)	销售价格同比 (%)
2021年01月	60008	5.65	8.92
2021年02月	62023	3.36	19.59
2021年03月	60445	-2.54	14.08
2021年04月	60033	-0.68	14.22
2021年05月	58991	-1.74	4.34
2021年06月	61947	5.01	9.76
2021年07月	61967	0.03	11.7
2021年08月	61465	-0.81	12.41
2021年09月	60659	-1.31	10.04
2021年10月	58005	-4.38	4.57
2021年11月	59313	2.25	6.19
2021年12月	61196	3.17	7.74

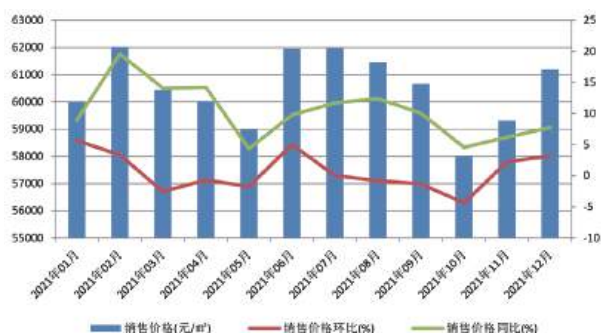


图 8: 2021 年 1 月至 2021 年 12 月二手房销售价格情况

3. 朝阳二手房市场成交量居首位

从区域成交规模来看，朝阳、海淀、丰台、昌平、大兴二手房市场比较活跃，成交面积均超过 100 万 m^2 ，其中朝阳区成交量达 455 万平方米，居各区第一位，成交规模上涨 23%。

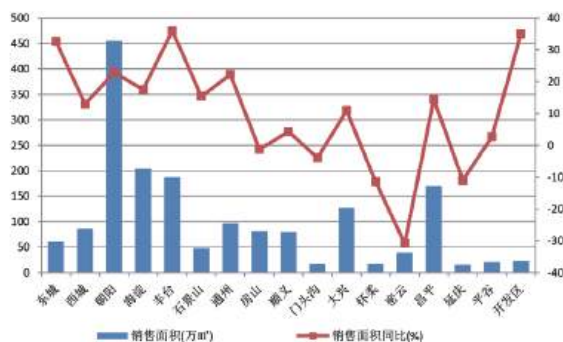


图 9: 2021 年二手房不同区域销售面积情况

根据统计资料分析可知，2021 年商业销售额为 178.13 亿元，销售均价为 27938 元 / 平方米。销售额同比下降 13.5%，销售均价略微下降 1.4%。详见下图。



图 10: 2021 年 1 月至 2021 年 12 月商业房地产销售面积情况

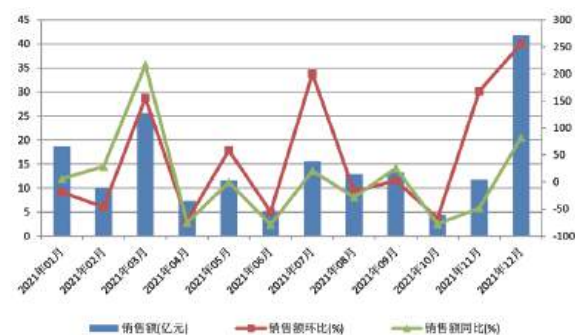


图 11: 2021 年 1 月至 2021 年 12 月商业房地产销售额情况

四、2021 年北京市商业房地产市场状况分析

1. 商业供求齐降，销供比下降

2021 年商业供应量为 81.39 万 m^2 ，比去年同期下降 8.66%。销售面积为 63.76 万 m^2 ，同比下跌 12.27%。销供比上涨，由 2020 年的 0.82 下降至 0.78。

2. 销售额同比略微上涨，销售均价同比上涨

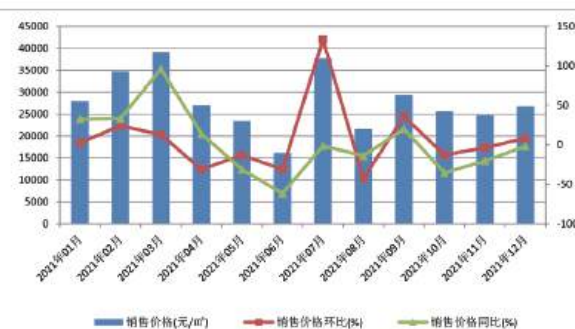


图 12: 2021 年 1 月至 2021 年 12 月商业房地产销售价格情况

五、2021 年北京市办公房地产市场状况分析

1. 北京写字楼市场供求同比下降

根据资料显示，2021 年写字楼批准上市面积达 178.06 万平方米，与去年同期相比下降 23.93%，销售面积为 89.02 万平方米，与去年同期相比下降 16.02%。销供比上升，由去年同期的 0.45 上涨至今年的 0.5。

2. 写字楼销售额及销售均价同比均下跌

根据资料显示，2021 年办公用房量销售额为 248.64 亿元，销售额同比下跌 27.75%；2021 年写字楼销售均价为 27931 元 / 平方米，同比下跌 13.97%。

详见图 13、图 14、图 15。

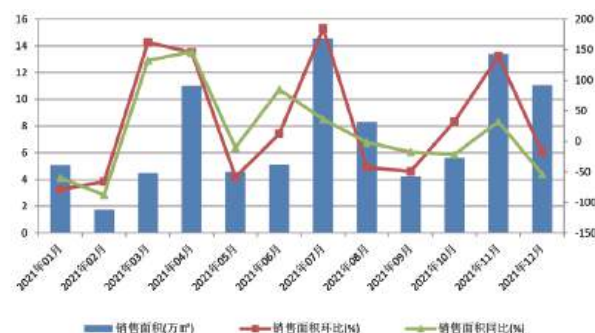


图 13: 2021 年 1 月至 2021 年 12 月办公房地产销售面积情况

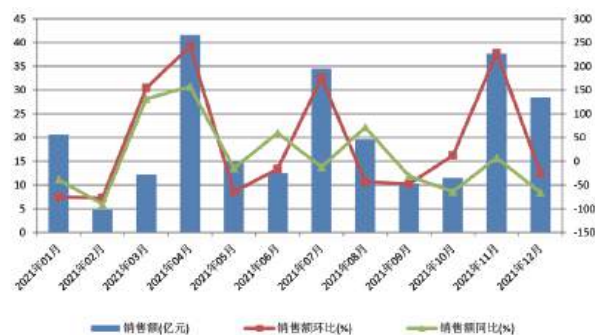


图 14: 2021 年 1 月至 2021 年 12 月办公房地产销售额情况



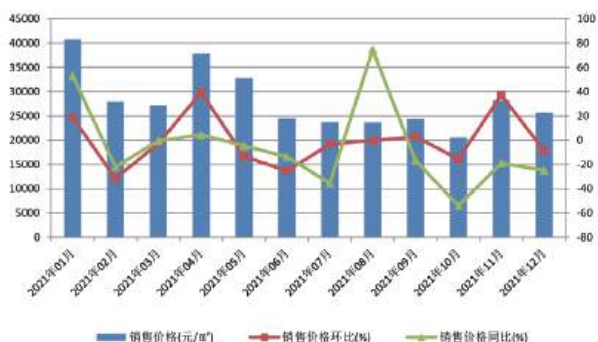


图 15: 2021 年 1 月至 2021 年 12 月办公房地产销售价格情况

注：以上数据来源于 CREIS 中指数据

六、北京房地产市场形势预测

从政策上来看，2022 年北京市房地产行业调控

总基调将保持不变，金融监管力度不会放松，房地产行业政策仍将保持连续性和稳定性，未来将进一步加强新房市场监管力度。

从市场来看，预计 2022 年北京市新房市场成交规模仍将处于高位。随着住宅土地集中供应放量，新房市场及供应结构将不断完善。同时，因北京市购房需求一直较高，并随着 lpr 贷款利率下调，在一定程度上支撑新房市场规模。因此，北京新房市场成交规模仍将处于高位。但在“房住不炒”和“三稳”主基调下，北京房地产行业政策仍将保持连续性，2022 年北京市整体价格涨幅仍保持平稳，整体价格上涨幅度或将受限。

作者简介



王 恒

注册土地估价师
注册房地产估价师
北京市房地产经纪人
2003 年 7 月进入北京华信房地产评估有限公司
现担任土地业务部总经理



刘 攀

注册土地估价师
注册房地产估价师
2015 年 4 月进入北京华信房地产评估有限公司
现担任土地业务部高级项目经理

专题报道

SPECIAL REPORT



华信地产 2021 年度高管述职会及表彰联欢会圆满结束

华信地产 2021 年度高管述职会及 表彰联欢会圆满结束



专题报道一

述职会

2022 年 1 月 18 日，“华信地产 2021 年度高管述职交流暨 2022 年工作计划会”在公司大会议室召开。公司总裁杜建国，副总裁聂燕军、史源英、王永，以及公司各职能部门、业务部门总经理及相关人员参加了本次会议。

公司各部门对 2021 年度各项工作进行总结，提出 2022 年工作计划。杜总转达了公司董事会和王庆泽董事长对于 2021 年度公司各部门工作的肯定，并感谢各部门为公司发展所付出的辛苦与努力。几位领导结合市场发展形势，分别从行业发展现状、市场前景、业务质量管理、技术能力提升、人力资源建设等方面进行总结分析，并对各部门提出下一步工作要求。

专题报道二



2022年1月21日，“同心聚力 厚积薄发——华信地产集团2021年度表彰联欢会”以线上线下方式同步开展。公司总裁杜建国，副总裁聂燕军、史源英、徐燕、王永，以及公司部分员工来到公司办公区年会现场，其他仍然坚持在项目上的员工在线参加了年会。公司名誉董事长张瑜在线上通过微信连线的方式为大家送来新春祝福与新年期望。

在2021年度表彰环节，共设置10个奖项，36名员工及项目团队获得了荣誉表彰。到会的公司领导及部门总经理为获奖员工颁发荣誉证书。

新春联欢会由员工自创节目表演及幸运抽奖环节穿插进行，所有线上线下员工都积极参与其中，现场气氛热烈，并由全体人员投票选出最喜爱的自创节目。



公司名誉董事长张瑜通过微信连线送来祝福与期望



优秀员工奖

优秀管理者奖

优秀项目经理奖



优秀项目奖



典型项目分享奖



优秀报告奖



优秀课题奖



敬业员工奖



优秀后勤保障奖



优秀新人奖

节目表演及最受喜爱节目颁奖



幸运抽奖



一等奖

二等奖



三等奖



联欢会结束后，领导和员工还为1月份过生日的同事共同庆祝生日，并享用公司精心准备的美味茶点，大家一起举杯同庆，祝愿华信在新的一年里取得更大进步！

辛勤忙碌的一年已经结束，农历虎年春节即将到来，在此，提前祝愿始终关心、关注我们的领导、客户朋友，祝愿为华信的发展不断贡献的股东、员工：虎年大吉！万事顺意！



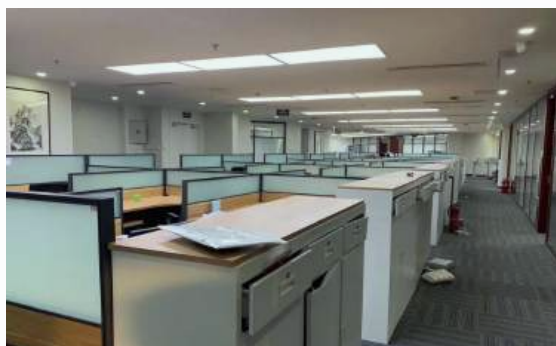
投融资信息

重点项目推介



项目名称：东方广场写字楼出租

东方广场有部分写字楼对外出租，建筑面积约 200 至 900 平方米不等，价格面议。





转让
信息

TRANSFER OF INFORMATION

- 位于昌平区工业用地转让，已取得出让的《国有土地使用证》和《房屋所有权证》，宗地使用面积约42000平方米，价格面议。
- 位于大兴区办公楼转让，已取得出让的《国有土地使用证》和《房屋所有权证》，宗地使用面积约3000平方米，房屋建筑面积约1600平方米，另租用相临集体土地约120亩一并转租，价格面议。
- 昌平区两层科研楼转让，一层建筑面积2204.23平方米，分摊土地面积2362.41平方米；二层建筑面积2589.15平方米，分摊土地面积2774.95平方米，价格面议。
- 大兴区高尔夫练习场经营权转让，占地约30亩，有标准10打位，现有房屋约1200平方米，价格面议。
- 大兴区六环外新建厂房、仓库、综合楼出租、出售，价格面议。



需求
信息

DEMAND INFORMATION

- 欲购产权清晰通州区、昌平区、大兴区、顺义、房山区150亩左右工业用地；
- 欲购大兴机场附近面积500亩左右仓储物流用地。
- 欲购北京繁华地段整幢写字楼，建筑面积2万-20万平方米。
- 欲购北京地区工业用地一处。
- 欲租通州区、昌平区、大兴区、顺义、房山区150亩左右工业用地或集体土地。
- 预租商业物业一处（酒店、幼儿园）。



华信服务

01

为政府提供的服务：

政策调研；
课题研究；
全国各地土地管理政策咨询；
全国各地登记或抵押登记流程咨询；
全国各地土地市场调研分析；
保障房政策咨询；
公租房租金评估；
城市基准地价评估；
地价动态监测评估；
土地整理价格评估；
政府土地融资价格评估。

02

为企业和个人服务的宗地价格和房地产价格评估

房地产、土地抵押价值评估；
土地使用权出让价值评估；
国有土地房屋征收评估；
集体土地拆迁评估；
土地增值税费等涉税的土地及房地产的价格评估；
司法鉴定、仲裁、诉讼涉及的房地产、土地使用权价值评估；
上市公司土地及房地产的价格评估；
企业改制中土地及房地产的价格评估；
转让、出租、入股中土地及房地产的价格评估；
企业兼并、破产、清产核资中土地及房地产的价格评估；
农地转让、出租、抵押、作价入股价格评估等。

03

资产评估

企业整体价值评估和单项资产评估；
不动产估价：包括房屋建筑物、土地使用权估价；
机器设备评估；
股权价值评估；
无形资产评估：包括专有技术和专利权、商标权、著作权、特许经营权、商誉等。
项目评估、投资评审及管理咨询：
贷款项目评估；
项目可行性研究；

投资评审；
并购财务顾问；
财务管理咨询。
涉及资产评估的经济行为：
整体或部分改建为有限责任公司或股份有限公司；
以非货币资产对外投资；
企业合并、分立、清算；
公司股东股权比例变动；
公司整体或部分产权（股权）转让；
资产转让、置换、拍卖；
整体或者部分资产租赁给非国有单位；
确定涉诉资产价值，如司法鉴定评估等。

04

为金融机构提供的富有特色的金融服务

房地产、土地抵押价值评估；
贷款可行性项目评估；
抵质押物变现率测算及抵押率测定；
抵押物动态价值监测评估；
楼宇按揭分析评估；
金融不良资产处置的评估及咨询服务；
抵质押登记手续代理；
投融资项目的资金监管及其风险防控；
协助金融机构核实房地产权属及他项权利等情况；
融资顾问；
风险顾问；
市场调研；
金融培训；
物色、介绍优质客户及项目；
投资咨询——为各种类型的投资公司、基金公司提供咨询服务。

05

国有企业不动产顾问

市国资委土地、房屋资产顾问咨询；
年度土地资产动态分析；
市国资委与下属企业间涉及保障性住房、养老产业、棚户区改造等的咨询；
企业不动产常年顾问；

不动产政策解读；
土地资产排查和处置方案咨询；
国有企业不动产利用现状评价和盘活；
土地资产档案完善；
土地管理信息系统；
土地出让评估和代理；
土地及房地产分割和转移过户手续代理；
不动产权属证书代办；
房地产交易税收筹划咨询服务；
产权交易所业务全程代理及顾问咨询业务；
土地政策培训。

06

中央单位不动产顾问

中央企业集团、国家部委土地管理顾问；
国务院机关事务管理局土地政策咨询；
中央单位新建住房政策咨询及评估；
中央单位旧有住房配售政策咨询及评估；
办公用房选址及房源筛选；
中央单位土地利用政策咨询；
建设项目全程代理。

07

土地一级开发咨询服务

土地一级开发全过程咨询；
土地一级开发申请报告编制；
土地一级开发土地预审代理；
土地一级开发成本测算；
土地一级开发实施方案编制；
定向安置房及“三定三限”方案编制；
土地一级开发成本结算报告编制及审核；
入市地价评估；
国有土地房屋征收评估；
集体土地拆迁评估；
征收（拆迁）项目尽职调查；
拆迁过程咨询顾问；
收储价格评估；
土地市场价格评估；
土地一级开发融资可研评估报告的编制；
土地一级开发权投标书编制。

08

房地产二级开发顾问

土地二级开发的申请报告编制；
土地二级开发的开工、销售许可、房产证等手续代理；
提供市场分析、行情动态等相关市场研究服务；
项目投资策划；
可行性研究；
项目评估；
项目产品定位服务；
融资顾问；
项目经济测算与财务评价；
房地产独家销售代理。

09

房地产置业投资顾问

提供市场信息；
置业及选址咨询；
工业厂房选址；
银行及连锁企业铺面房选择；
协助投资者寻找合适房源；
房屋买卖居间经纪；
房地产市场分析；
项目尽职调查；
融资方案设计；
房地产经营策划；
协助办理网签过户。

10

农业房地产估价

农用地征收；
集体土地拆迁补偿评估；
集体土地租赁价格评估；
集体土地上的厂房租赁价格评估；
农村土地承包经营权涉及的各类经济行为的价值评估。

11

土地利用规划

土地利用总体规划修编；
耕地保护规划；
土地开发整理项目规划；

建设项目及土地利用规划实施的环境影响评价；
其他土地专项规划编制、设计、论证、咨询等业务；
土壤调查、农用地产能核算、耕地后备资源调查及评价等。

12

二手房评估

个人委托的因出国、交易、赠与、抵押、课税、咨询等目的的各类二手房价值评估
企事业单位、国家机关委托的以咨询、置换、课税等为目的的二手房价值评估
北京及全国各地人民法院委托的涉案二手房市场价值、拍卖底价、租赁价格、房屋重置成新价、区位补偿价评估
北京及全国各地纪律检查委员会委托的二手房价值评估

13

业务培训

估价业务的专业培训；
政策应用的讲解和培训等。

14

课题研究

政策研究；
市场研究；
专题研究；
估价技术研究；
行业发展研究；
企业不动产战略研究。

15

工程造价咨询

项目建议书与可行性研究报告编制；
投资估算编制与审核；
项目经济性评价；
工程概算、预算、结算、竣工结（决）算、工程招标标底、投标报价的编制和审核；
建设项目各阶段工程造价控制咨询；
工程索赔和工程造价信息咨询服务；
接受司法机关与仲裁机构委托对工程经济纠纷进行鉴定以及与工程咨询有关的其它业务；
工程招标代理、政府采购代理、中央投资项目招标代理、机电产品

国际招标代理。

16

测绘勘察

岩土工程勘察（初勘详勘）

测绘服务：

前期报批报建阶段

地籍测绘

现状地形图及周边情况

地下管线探测

预售登记测绘

工程施工阶段

土壤氡气检测

基坑监测、建筑物沉降观测

建筑物定桩、灰线验线测量

正负零验线测量

竣工验收阶段

规划竣工测量、竣工面积测绘

室内环境检测

产权登记测绘

重大建构筑物运营阶段变形监测

地质灾害危险性评估

矿产资源勘察

施工总承包

工程咨询

17

审计服务

审计及其他鉴证服务

各类企业财务报表审计，出具审计报告；

注册资本、实收资本验证业务，出具验资报告；

企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具审计报告；

企业所需各种专项审计、出具审计报告及提供建设性意见；

外汇收支及外资办事处审计；

社会团体、基金会、民间非营利组织离任审计及其他专项审计；

高新技术企业认定、高新技术成果转化审计，出具专项审计报告；

动漫企业认定审计，出具专项审计报告；

商定程序审计及其他特定目的审计业务。

咨询服务

独立财务顾问报告；

公司财务顾问、投资专业咨询；

财务尽职调查、企业风险评估；
内部控制制度设计、评价及检查；
项目可行性和项目分析；
企业发展规划、财务管理咨询；
企业投资、重整、清算提供专业意见；
提供并购、重组所涉及财税、会计问题咨询。

财税培训

专题财税培训
定期计划培训
企业所需的财税培训服务

18

税务服务

税务咨询
税务顾问
财税咨询
税收筹划
税务代理
代办税务登记
代办纳税申报
代办建账记账
涉税培训
专题培训
定期培训
其他培训
其他涉税服务
纳税风险评估
税务尽职调查
税务争议解决
税务风险管理
企业重组服务
同期资料准备
税务鉴证
土地增值税鉴证服务
其他涉税鉴证服务

19

资讯服务：

定期出版专业技术刊物《华信荟》；



通过微信公众号“华信荟”为客户提供专业信息服务。



20

数据服务：

自主研发信息化的管理平台和数据库系统





华信地产集团

地址：北京市西城区安德路83号新安大厦4层

电话：010-85926553 65884951 65884961（个人金融）

传真：58947500（个人金融）

邮箱：beijinghuaxin.co@163.com

