

目 录 CONTENTS

新年寄语

新的起点	2
------------	---

行业新闻

别墅用地日趋紧张 上海楼市现“大平层总动员”	3
国土部：打击囤地炒地 抑制城市地价过快上涨	4
年底楼市混战江湖：2011 年到底该不该买房？	5

专业导向

国有土地上房屋征收与补偿条例（第二次公开征求意见稿）	6
最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定	9

案例选载

青浦区华新镇华徐公路 × × 号工业用地抵押评估	11
--------------------------------	----

造价信息

高层办公楼造价指标	16
高层住宅造价指标	17
多层教学楼造价指标	18

二手房市场

上海二手房指数 9 月报告	19
上海二手房指数 10 月报告	20
上海二手房指数 11 月报告	21
虹口区五大板块 2010 年 12 月均价	22
上海地铁沿线各站点二手房均价（2010 年 12 月）	24

估价知识

路线价法	26
------------	----

封二、封三

国城估价公司近期完成的评估项目简介

主 编：陈家勇
副 主 编：唐阿祥
编 委：余晔涵 吴来申 郭力群
杨 杰 徐 刚 刘智敏
潘 明
责任编辑：杨 杰

编辑：《国城视界》编辑部
地址：上海市黄浦路 99 号 22 楼 2210 室
邮编：200080
电话：021-63830052
客服热线：021-31336677
传真：021-63830085
网址：www.gcgj.com.cn
邮址：gcgj@gcgj.com.cn

新的起点

——写在新年到来之际

新年伊始，上海国城房地产估价有限公司正式更名为“上海国城土地房地产估价有限公司”，更名后的国城估价，业务、人员、资质都得到了有效整合，是公司进一步做大、做优、做强的一个新起点。房地产估价公司作为经济鉴证类中介服务机构，始终应该把社会责任放在首要的位置，这是公司的立业之本。

房地产估价机构和估价师的社会责任，首先要从房地产估价这个行业说起。我们国家的房地产估价行业是上世纪九十年代兴起的，在这之前，中国的房地产是没有价值和价格的。随着城市土地使用制度和城镇住房制度的改革，房地产的商品属性逐渐被人们所认识，其价值也逐步被发现，房地产估价也就应运而生。特别是房地产与金融的结合，使房地产评估成为房地产抵押的必要条件。1994年，全国人大颁布的《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，国家实行房地产价格评估制度和房地产评估人员资格认证制度，从而确立了房地产评估的法律地位。经过十多年的发展，我国的房地产估价行业已经初具规模，其主要标志：一是从制度层面，房地产估价制度已经成为国家的法定制度，房地产评估成为司法审判、抵押贷款、房屋拆迁、资产证明、企业改制等领域的必要条件和重要依据；二是从人员层面，房地产估价师实行通过国家统一考试准入制度，1995年以来，国家每年组织一次估价师考试，全国已有20多万人取得了房地产估价师资格，初步形成一支专门从事房地产估价工作的估价师队伍；三是从规范层面，国家制定了房地产估价规范，对房地产估价的各个环节进行的规范；四是从组织层面，成立了各级房地产估价师行业协会，整个行业有了一个自律组织。有了这四个方面的保障，房地产估价才可以被称作一个行业。

房地产估价师的社会责任与估价师所从事的工作息息相关。作为估价师评估对象的房地产是社会财富的主要构成部分，按照保守的估计，房地产占社会总财富的比例可达到50%—70%，一个企业或一个家庭的财产中，房地产一般也占了绝大部分；另一方面，房地产量大面广，而且，房地产市场是个以存量为主的市场，有人称为是“旧货市场”，社会越发展，这个特征就越明显。以上海为例，按1800万户籍人口、人均33.4平方米住房面积计算，仅住宅这一块，总量就超过6亿平方米，再加上商业、办公、厂房等各类其它房地产，其数量是十分惊人的。所有这些房地产在交易、纳税、抵押、公证、拍卖、拆迁、分割、入股等各种经济活动以及司法审判中都需要专业的房地产估价师对其价值进行客观公正地评估。为什么需要专业人士评估呢？主要取决于三个原因，一是任何房地产都是独一无二的，楼层、位置、面积、朝向、房型、结构等没有两处房地产是完全一样的，体现在价格上肯定也是不一样的；二是房地产的权益状况对价格影响很大，譬如所有权和使用权，再譬如完全的商品房和经济适用房，即使是非常相近的房地产，其价格也相差甚远；三是区位与环境，完全一样的房子，建在不同的区位与环境中，其价格也完全不一样。因此，房地产不同于一般意义上的物品，它的价格形成十分复杂，房地产估价师的责任就是用比较科学的方法揭示、解释和鉴证房地产的客观价值，这就是估价师最主要的社会责任。

站在新的起点上，我们要百尺竿头，更进一步，始终牢记社会责任，不断提高专业水平，切实改善服务效率，为保障金融安全、促进司法公正和社会公平诚信做出我们应有的贡献。

上海国城土地房地产估价有限公司总经理：

别墅用地日趋紧张 上海楼市现 “大平层总动员”

两三百平方米以上超大户型，过去大多是复式或别墅的面积，然而今年以来，多个知名房企都将精力投向了平层住宅，上海楼市“大平层”项目涌现：两三百平方米的三房或者两房，空间尺度甚至可以比肩别墅。业内人士认为，受别墅用地基本不批、资源条件受限等原因，大平层势必进入大发展阶段，未来的大平层将不再是豪宅专属，中档大平层楼盘会不断增加。

大平层是别墅的“扁平化”

所谓大平层，更多是把别墅的功能区间都放置到一个平面上，本质上是将别墅“扁平化”，但不是大户型公寓的简单放大。

业内表示，过去一年多时间里，由于大量楼盘受到之前两年“70/90”政策影响，所以市场推出来的多是80—100平方米的房源，占到市场总供应量的一半以上，使得市场成交的也都是小户型。而今年以来，上海星河湾、尚海湾豪庭、万科锦园、丰盛皇朝、中鹰黑森林等开发商纷纷推出平层豪宅，不经意间，上海市场迎来“平层”这一别具特色产品的集中爆发。

据统计，去年上海150平方米以上的大平层供应29286套，占去年供应量的17.8%，成交20929套占比13%，而今年截至12月13日，供应14742套，成交12117套。在今年严厉调控背景下，“大平层”能交出这样一份成绩单很不容易。而且，尽管数量下降，但是大平层公寓成交和供应占比却全面提高，今年供应占全部商品房供应比例为20%，成交则占比17.8%。

从大平层的销售情况来看，市场对于它们的接受程度相当高。比如万科琥珀臻园于6月开盘推出的5层花园洋房房源，其中3、4、5楼为大平层，面积为155平方米，总价约为310万—410万元/套，现销售率已超过

90%。而金地湾流域6月推出的13套178平方米大平层现已全部售完。

大平层不再是豪宅专属

为什么近两年会有那么多大平层楼盘上市？

景瑞地产营销总监杨子江告诉记者，由于别墅用地现在已经基本不批，加上土地资源越来越稀缺，在外环内再要搞大规模的别墅项目几乎不可能，所以大开发商越来越倾向于做大平层产品。

相比较一般别墅的上上下下、条条道道，大平层大幅提升了空间的利用率，大面宽、全景观、全套房的空间布局，层层递进下，使得空间上比较有尺度感。在生活气氛等方面，大平层也更具有优势——节省了垂直交通空间，例如别墅内的楼梯，省却了类似为了喝杯水也得爬两层楼的烦恼；同时，也相应多出了平面内的公共过道，对于老人和小孩来说更加安全、方便。在私密性方面，大平层虽不如别墅的独门独户，但也基本能做到一梯一户，较普通的公寓更为独立。

不过，也有购房者觉得这样的话，大平层的实用率就会降低。由于一梯一户，大平层将会分摊到不小的公摊面积，包括门厅、走廊、过道等，实际得房率会降低不少。比起别墅，毕竟层次少，而且无论是稀缺性还是私密性都不如别墅。因此，目前面积大、总价高的大平层购房者，大多是改善需求的人。杨子江则表示，现在大平层的购房者以高端多次以上的改善类和长期投资类的购房者为主。

目前，市场上的大平层单价大多价格不菲。如星河湾、外滩九里、尚海湾等单价都在5万元以上，不过业内人士认为，未来大平层将不再是豪宅专享，越来越多的中档亲民楼盘都会出现大平层房源，且地理位置会逐步往外延伸。杨子江认为，国内的大平层公寓还处于“徘徊发展”阶段，未来开发商应该会不仅只关注建材、外立面等，大平层的内部舒适度、节能环保等方面也会进一步升级。来源：《新闻晨报》

国土部：打击囤地炒地 抑制城市地价过快上涨

国土资源部19日晚发出通知，要求各省区市国土资源行政主管部门及派驻地方的国家土地督察局采取有力措施，严格落实房地产监管和调控政策措施，打击囤地炒地闲置土地等违法违规行为，坚决抑制少数城市地价过快上涨趋势。

国土资源部指出，在多种因素作用下，当前国内房地产市场健康运行面临复杂局面，近期少数城市部分优质地块出让溢价率偏高，引起社会广泛关注。地方各级国土资源主管部门对此要高度重视，切实增强责任感和敏锐性，密切关注当前土地市场动向，抓紧采取有力措施，控制住房用地供应总量，把握供地节奏和时序，优化供地结构，调整供地方式，坚决抑制地价过快上涨；要严格落实已有政策规定，坚决打击囤地炒地闲置土地等违法违规行为，切实落实调控措施。

国土资源部强调，未完成2010年保障性住房建设用地供应任务，保障性住房、棚户区改造住房、中小套型普通商品住房“三类用地”供应总量未达到住房用地供应总量70%的市县，年底前不得出让大户高档商品住宅用地。坚决防范受多种因素驱动的岁末年初放量供地。凡可能出现“高价地”的地区，必须事前评估，采取有效措施，防止出现高价地，稳定市场预期。对招拍挂出让中溢价率超过50%、成交总价或单价创历史新高的地块，市、县国土资源主管部门要在成交确认书签订或中标通知书发出后2个工作日内，按国土资源部

规定填写房地产用地交易异常情况，上报国土资源部和省（区、市）国土资源主管部门。

国土资源部要求严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为。对存在超面积出让、捆绑出让、“毛地”出让、住宅用地容积率小于1、出让主体不合法等违反政策规定的出让公告要及时撤销。违反规定出让的，应立即终止出让行为并依法追究责任。对发现竞买人及其控股股东存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地、非法转让土地使用权、因企业原因造成土地闲置一年以上、违背出让合同约定条件开发利用土地等违法违规违约行为的，不得通过竞买资格审查。市、县国土资源主管部门要将审查发现的违法违规违约行为，及时在当地媒体和国土资源部门网站向社会公布。在查处整改到位前，企业及其控股股东不得参加土地竞买。

国土资源部强调，严禁保障性住房用地改变用地性质。保障性住房用地改变用地性质搞商品房开发的，必须依法没收违法所得，收回土地使用权，重新招拍挂出让。坚决制止擅自调整容积率行为。各地务必进一步加大违法违规房地产用地清理查处力度，加快处置因政府原因造成的闲置土地，促进市场秩序进一步规范。2011年1月中旬前，各地要将因政府原因闲置土地尚未完成整改处置的市县和具体地块信息、闲置原因向社会公告，并采取措施督促市县抓紧落实闲置土地清理工作。

来源：新华网

年底楼市混战江湖：2011 年到底该不该买房？

房子永远是百姓关注的热点。2010 年，国务院两次重手对房地产市场进行调控，虽对房价有所威慑，但临近岁末，楼市又蠢蠢欲动。面对动荡的楼市，购房者一面观望，一面又逃不过刚需的魔咒。站在虎年的尾巴上，购房者该如何选择？本期一周看点推出《年底楼市混战江湖》专题，看看博主眼中到底该不该买房。

观望派：正是乱的时候 先别急

越通胀越不能买通胀对购房者来说是把“双刃剑”，甚至是一个天大的陷阱。在通胀预期出现，或通胀发生的早期，房地产的价格会上涨。一旦发展到中期，当利率不断提高，高达 20%、30% 甚至更高的时候，其高额的利息将成为购房者的“绞索”。当越来越多的断供出现，越来越高的高位购房者不得不抛出房产时，房价将直线下坠。越是下坠，恐慌性抛售的人越多，房价将出现雪崩。如果你要在通胀下买房，傻不可怕，可怕的是做最后一个傻子。

现在是“买方市场”楼市真正走出困境应该在明年，所以房价可能还会有相当的下调空间。整个房地产市场弥漫着浓烈的观望气氛，供需双方的博弈尚处在剑拔弩张的阶段。以成交量的回暖来宣示楼市春天的到来，还为时太早。现在买房的确开始具备一定的诱惑力，但别太急躁，因为现在是“买方市场”，还不到抄底的最好时机。

等开发商着急了再买如果要想降低风险，目前购房一定要悠着点！首先，在未来的几个月内，没有多少人再给你争抢了，你所看到的“满堂红小红旗”的销控板大多都是假的了，因为，二套房提高至 50%，首套房提高到 30%，三套房停止贷款，就这几点就已经把大量的投资投机客户和少量刚性需求的客户拒之

门外，剩下的符合条件又具备购房条件的客户是少之又少。此外，本轮调控“枪打出头鸟”，一线城市在“限购令”的威逼下，未来几个月必将是量跌价平或者是量价齐跌。既然如此，何不等供应量多起来、开发商着急起来、房价相对合理起来、很多人都不抢的时候，再悠哉悠哉地选择自己中意的好房子呢？

2011 年房价走势各派之争

诸多“利空”下降无疑到今年年底，如果国家觉得调控效果并不明显，就会祭出“税收”这面最厉害的旗帜。面对“税收”这一强大的武器，投资客不再也不敢坐地起价。而 2011 年将有更多的廉租房和平价房上市，再加上周边环境的动荡，我认为 2011 年全年的房价都是下跌状态，特别是春天的几个月，幅度更为明显。

仍将在“骂声中成长”我国的经济增长在很大程度上是靠刺激性货币政策来支撑的，过于压缩新增贷款规模，很可能对中国经济造成沉重打击。因此，适度宽松的货币政策还会继续，流动性过剩的问题也就很难消除。小幅加息会刺激楼市资金外流，加剧通胀，加息频率太高又可能会重创经济。面对全球性流动性过剩和外贸受阻的情况，股市不振，扩大内需仍然在很大程度上要依靠房地产的发展，因此，调控政策有所改变不是没有可能。

警惕二三线城市房价疯涨调控政策的重点区域依旧集中在北上广这样的一线城市，房价的涨跌幅度不会很大。需要警惕的是二三线城市，二三线城市由于对土地财政的严重依赖，政府的调控执行力存在疑问，尤其是限购政策会随着时间的推移而逐渐化为无形。一旦调控放松或地方政府不作为，房价暴涨的可能性极大。

不跌不涨最可怕 2011 年后如果房价涨跌幅度不大，观望了两三年的家庭可能会考虑买房，如果房价小跌，可能会出现抢房，楼盘交易量大幅增加，开发商资金回笼，银行压力减

国有土地上房屋征收与补偿条例

（第二次公开征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋的所有权人的合法权益，制定本条例。

第二条 征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋的所有权人（以下简称被征收人）给予公平补偿。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府确定的房屋征收部门组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府有关部门应当依照本条例的规定和本级人民政府规定的职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条 市、县级人民政府房屋征收部门可以委托房屋征收实施机构，承担本行政区域房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施机构应当在委托范围内承担具体工作，不得以营利为目的。

房屋征收部门对房屋征收实施机构实施房屋征收与补偿的行为应当负责监督，并对该行为的后果承担法律责任。

第六条 上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门应当会同同级财政、国土资源、发展改革等有关部门，加强对房屋征收与补偿实施工作的指导。

第七条 任何组织或者个人对违反本条例规定的行为，有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人

民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者机构及其工作人员的监察。

第二章 征收程序

第八条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定：

（一）国防设施建设的需要；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

（四）为改善住房困难家庭居住条件，由政府组织实施的保障性和安居工程建设的需要；

（五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

（六）国家机关办公用房建设的需要；

（七）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

前款规定的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市、县级人民政府国民经济和社会发展年度计划。

第九条 市、县级人民政府房屋征收部门拟定房屋征收范围、征收补偿方案，报市、县级人民政府。

市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行风险评估，组织有关部门和专家论证，并将房屋征收范围、征收补偿方案予以公布征求意见。征求意见期限不少于30日。

第十条 市、县级人民政府房屋征收部门应当根据被征收人意见，对房屋征收范围、征收补偿方案进行修改，将征求意见情况和采纳情况及理由、论证和听证情况以及修改情况及时公布，并报市、县级人民政府。

市、县级人民政府作出涉及被征收人数量较多的房屋征收决定，须经政府常务会议讨论。

第十一条 市、县级人民政府应当将房屋征收决定及时公告。公告应当载明征收范围、征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

市、县级人民政府及其房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

第十二条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向全体被征收人公布。

第十三条 依照本条例第九条的规定公告房屋征收范围后，在房屋征收范围内不得新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

第三章 补 偿

第十四条 作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：

- (一) 被征收房屋价值的补偿；
- (二) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- (三) 因征收房屋造成的停产停业损失的

补偿。

第十五条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。具体办法由市、县级人民政府规定。

第十六条 对被征收房屋价值的补偿金额，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构，按照房屋征收评估办法评估确定。

对评估确定的价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估办法，由国务院住房城乡建设主管部门制定，制定过程中，应当向社会公开征求意见。

第十七条 房地产价格评估机构由被征收人选定。被征收人选定房地产价格评估机构的具体办法由市、县级人民政府规定。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位或者个人不得干预。

第十八条 被征收人选择房屋产权调换的，应当分别计算被征收房屋的补偿金额和用于产权调换的房屋的价款，结清差额。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第十九条 对因征收房屋造成的搬迁，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

第二十条 对因征收房屋造成的停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体办法由市、县级人民政府规定。

第二十一条 对征收范围内的违法建筑和

超过批准期限的临时建筑，不予补偿；对未超过批准期限的临时建筑，应当给予补偿。

市、县级人民政府在作出房屋征收决定前，应当组织有关部门依照法律、法规对征收范围内未经依法登记的建筑予以认定、处理。

第二十二条 房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议规定的义务的，另一方当事人可以依法向人民法院提起诉讼。

第二十三条 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并及时予以公告。

补偿决定应当公平，包括本条例第二十二条第一款有关补偿协议的内容。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法向人民法院提起行政诉讼。

第二十四条 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向全体被征收人公布。

审计机关应当加强对征收补偿费用的管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第二十五条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，又不履行补偿决定的，由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。

申请人民法院强制执行前，房屋征收部门应当按照补偿决定，对被征收人先予货币补偿或者提供产权调换房屋、周转用房。

第二十六条 任何单位和个人不得采取暴力、胁迫以及违反规定中断供水、供热、供气、

供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第四章 法律责任

第二十七条 违反本条例规定，市、县级人民政府、房屋征收部门及其工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本条例规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条 违反本条例规定，采取暴力、胁迫以及违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第二十九条 违反本条例规定，贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第三十条 违反本条例规定，房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十一条 本条例自年 月 日起施行。2001年6月13日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。

最高人民法院关于审理房屋登记案件 若干问题的规定

(2010年8月2日最高人民法院审判委员会第1491次会议通过)

法释〔2010〕15号

中华人民共和国最高人民法院公告

《最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定》已于2010年8月2日由最高人民法院审判委员会第1491次会议通过，现予公布，自2010年11月18日起施行。

二〇一〇年十一月五日

为正确审理房屋登记案件，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政诉讼法》等有关法律规定，结合行政审判实际，制定本规定。

第一条 公民、法人或者其他组织对房屋登记机构的房屋登记行为以及查询、复制登记资料等事项相关的行政行为或者相应的不作为不服，提起行政诉讼的，人民法院应当依法受理。

第二条 房屋登记机构根据人民法院、仲裁委员会的法律文书或者有权机关的协助执行通知书以及人民政府的征收决定办理的房屋登记行为，公民、法人或者其他组织不服提起行政诉讼的，人民法院不予受理，但公民、法人或者其他组织认为登记与有关文书内容不一致的除外。

房屋登记机构作出未改变登记内容的换发、补发权属证书、登记证明或者更新登记簿的行为，公民、法人或者其他组织不服提起行政诉讼的，人民法院不予受理。

房屋登记机构在行政诉讼法施行前作出的

房屋登记行为，公民、法人或者其他组织不服提起行政诉讼的，人民法院不予受理。

第三条 公民、法人或者其他组织对房屋登记行为不服提起行政诉讼的，不受下列情形的影响：

(一) 房屋灭失；

(二) 房屋登记行为已被登记机构改变；

(三) 生效法律文书将房屋权属证书、房屋登记簿或者房屋登记证明作为定案证据采用。

第四条 房屋登记机构为债务人办理房屋转移登记，债权人不服提起诉讼，符合下列情形之一的，人民法院应当依法受理：

(一) 以房屋为标的物的债权已办理预告登记的；

(二) 债权人为抵押权人且房屋转让未经其同意的；

(三) 人民法院依债权人申请对房屋采取强制执行措施并已通知房屋登记机构的；

(四) 房屋登记机构工作人员与债务人恶意串通的。

第五条 同一房屋多次转移登记，原房屋权利人、原利害关系人对首次转移登记行为提起行政诉讼的，人民法院应当依法受理。

原房屋权利人、原利害关系人对首次转移登记行为及后续转移登记行为一并提起行政诉讼的，人民法院应当依法受理；人民法院判决驳回原告就在先转移登记行为提出的诉讼请求，或者因保护善意第三人确认在先房屋登记

行为违法的，应当裁定驳回原告对后续转移登记行为的起诉。

原房屋权利人、原利害关系人未就首次转移登记行为提起行政诉讼，对后续转移登记行为提起行政诉讼的，人民法院不予受理。

第六条 人民法院受理房屋登记行政案件后，应当通知没有起诉的下列利害关系人作为第三人参加行政诉讼：

（一）房屋登记簿上载明的权利人；

（二）被诉异议登记、更正登记、预告登记的权利人；

（三）人民法院能够确认的其他利害关系人。

第七条 房屋登记行政案件由房屋所在地人民法院管辖，但有下列情形之一的也可由被告所在地人民法院管辖：

（一）请求房屋登记机构履行房屋转移登记、查询、复制登记资料等职责的；

（二）对房屋登记机构收缴房产证行为提起行政诉讼的；

（三）对行政复议改变房屋登记行为提起行政诉讼的。

第八条 当事人以作为房屋登记行为基础的买卖、共有、赠与、抵押、婚姻、继承等民事法律关系无效或者应当撤销为由，对房屋登记行为提起行政诉讼的，人民法院应当告知当事人先行解决民事争议，民事争议处理期间不计算在行政诉讼起诉期限内；已经受理的，裁定中止诉讼。

第九条 被告对被诉房屋登记行为的合法

性负举证责任。被告保管证据原件的，应当在法庭上出示。被告不保管原件的，应当提交与原件核对一致的复印件、复制件并作出说明。当事人对被告提交的上述证据提出异议的，应当提供相应的证据。

第十条 被诉房屋登记行为合法的，人民法院应当判决驳回原告的诉讼请求。

第十一条 被诉房屋登记行为涉及多个权利主体或者房屋可分，其中部分主体或者房屋的登记违法应予撤销的，可以判决部分撤销。

被诉房屋登记行为违法，但该行为已被登记机构改变的，判决确认被诉行为违法。

被诉房屋登记行为违法，但判决撤销将给公共利益造成重大损失或者房屋已为第三人善意取得的，判决确认被诉行为违法，不撤销登记行为。

第十二条 申请人提供虚假材料办理房屋登记，给原告造成损害，房屋登记机构未尽合理审慎职责的，应当根据其过错程度及其在损害发生中所起作用承担相应的赔偿责任。

第十三条 房屋登记机构工作人员与第三人恶意串通违法登记，侵犯原告合法权益的，房屋登记机构与第三人承担连带赔偿责任。

第十四条 最高人民法院以前所作的相关的司法解释，凡与本规定不一致的，以本规定为准。

农村集体土地上的房屋登记行政案件参照本规定

2010.12.15

土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、项目名称

青浦区华新镇华徐公路 XX 号工业用地
抵押评估

二、委托估价方

上海 × × 实业发展有限公司

三、受托估价方

名 称 上海国城不动产估价有限公司

地 址 上海市黄浦路 99 号 22 楼

联 系 人 × × ×

联系电话 63830052

执业范围：全国范围内从事土地评估业务

注 册 号：A200931009（有效期至 2010
年 6 月 30 日）

法人代表：余晔涵

四、估价目的

因委托方进行房地产抵押贷款的需要，对青浦区华新镇华徐公路 × × 号工业房地产中的国有工业出让用地土地使用权市场价格进行评估，供委托方参考使用。

五、估价依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 5、《中华人民共和国担保法》；
- 6、《城镇土地估价规程》；
- 7、《上海市房地产权证》复印件（编号：沪房地青字（2008）第 × × 号）；
- 8 《上海市房地产登记信息》复印件
- 9、估价人员现场勘察的资料。

六、估价基准日

2010 年 4 月 21 日

七、估价日期

2010 年 4 月 21 日至 2010 年 6 月 3 日

八、地价定义

1、估价基准日：2010 年 4 月 21 日；

2、估价对象土地用途：

待估宗地登记用途为工业，实际用途为工业，估价设定用途为工业；

3、土地开发程度：

待估宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通上水、通下水、通电、通电讯、通道路）及宗地红线内“通道路、通上水、通电、通通讯、通排水并建成建筑物”，本次估价设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通上水、通下水、通电、通电讯、通道路）及宗地红线内“一平”（即场地平整）；

4、土地取得方式：出让；

5、土地使用权终止日期：2056 年 12 月 19 日；

6、土地剩余使用年限：至估价基准日土地剩余使用年限为 46.5 年；

7、容积率：0.34；

8、价格类型：公开市场条件下的国有出让土地使用权市场价格。

综上所述，本次估价的地价内涵是指在公开市场条件下，在估价基准日估价基准日 2010 年 4 月 21 日，设定土地用途为工业，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通上水、通下水、通电、通电讯、通道路）及宗地红线内“一平”（即场地平整），土地剩余使用年限为 46.5 年，容积率为 0.34，满足以上条件并以抵押贷款为估价目的而求得的国有出让土地使用权市场价格。

九、估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术规范和估价程序，在对待估宗地进行了详细查勘、了解其周边地区的地产市场现状，并在认真分析现有资料的基础上，采用适宜的估价方法，并结合估价师的专业经验，评估出待估宗地（总土地面积 25318.5 平方米）于估价基准日 2010 年 4 月 21 日，设定土地用途为工业，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通道路）及宗地红线内“一平”（即场地平整），土地剩余使用年限为 46.5 年，容积率为 0.34，并在满足估价报告中“估价结果和估价报告使用条件”的前提下的国有出让土地使用权市场价格为：

总价格：RMB2646 万元
大 写：人民币贰仟陆佰肆拾陆万元整
折合土地单价：RMB1045 元 / 平方米
（合人民币 69.67 万元 / 亩）
注：估价结果受估价报告的假设和限制条件的制约。

十、需要特别说明的事项

1、本次估价所涉及的土地使用者、用途、

使用权类型、使用权终止日期、土地使用权面积等信息以《上海市房地产权证》（编号：沪房地 青 字（2008）第 × × 号）和《上海市房地产登记信息》复印件复印件记载为准。

2、本次估价所涉及的容积率以《上海市房地产权证》（编号：沪房地 青 字（2008）第 × × 号）和《上海市房地产登记信息》复印件记载的总建筑面积和总土地面积为依据测算所得。

3、委托方提供的《上海市房地产权证》和《上海市房地产登记信息》复印件经核实是真实、可靠的，并以此作为估价的重要依据之一。

4、本估价报告自估价报告提交之日起半年内有效。

十一、估价师签字

土地估价师 吴 浚 证书号：96160016
土地估价师 余晔涵 证书号：2004310022

十二、估价机构

上海国城不动产估价有限公司
估价机构负责人签字：
2010 年 6 月 3 日

第二部分 估价对象描述及地
价影响因素分析

一、估价对象描述

1、土地登记状况

根据委托方提供的《上海市房地产权证》（编号：沪房地 青 字（2008）第 × × 号）复印件记载，估价对象登记状况如下：

权利人：上海 × × 实业发展有限公司
房地坐落：青浦区华新镇华徐公路 × × 号

土地状况：

使用权来源	出让	用途	工业用地
地号	青浦区华新镇 XX 街坊 XX 丘		
宗地(丘)面积	25318		
使用期限	2006 年 12 月 20 日至 2056 年 12 月 19 日止		
总面积	25318.5		

估价对象位于青浦区华新镇华徐公路 3 × × 号，所在地块东近 × × 公路，南近 × × 公路，西近 × × 公路，北近 × × 大道；

根据上海市基准地价评定标准，估价对象位于上海市九级地段。

2、土地权利状况

待估宗地系国有出让工业用地，于估价基准日的权利人（土地使用者）为上海 × × 实业发展有限公司；根据委托方提供的相关资料，在估价基准日，尚未发现估价对象设置抵押权、担保权、租赁权等。

3、土地利用状况

根据《上海市房地产权证》和《上海市房地产登记信息》复印件记载，估价对象地上建筑物共 4 幢，总建筑面积 8650.97 平方米。

1 号建筑物为地上三层钢混结构的宿舍楼，建筑面积 2144.28 平方米，总高约 12.74 米，外墙铺贴面砖，铝合金窗，内墙涂料粉刷；2 号建筑物为地上三层的混合结构房屋，建筑面积 654.23 平方米，总高约 10.77 米，外墙铺贴面砖，铝合金窗，内墙涂料粉刷；3 号建筑物为地上三层（办公部分三层，厂房部分一层）的钢混结构厂房，建筑面积 5812 平方米，总高约 12.73 米，外墙铺贴面转，铝合金窗，内墙涂料粉刷，厂房部分跨度约 30 米；4 号建筑物为地上 1 层的混合结构的门卫室，建筑面积 40.46 平方米。

房屋状况：

幢号	部位	建筑面积 (平方米)	层数	房屋类型	房屋结构	产权来源	竣工日期
1 幢	全幢	2144.28	3	其他	钢混	新建	2008 年
2 幢	全幢	654.23	3	工厂	混合 1	新建	2008 年
3 幢	全幢	5812.00	3	工厂	钢混	新建	2008 年
4 幢	全幢	40.46	1	工厂	混合 1	新建	2008 年

于估价基准日，估价对象建筑物保养情况较好，处于正常使用状态。

于估价基准日，估价对象所在区域水、电、通讯等配套齐全。厂区内道路平整，车辆通行较方便。

二、地价影响因素分析

1. 一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，

包括城市经济发展水平、产业政策、人口聚集、城市发展、土地利用规划、地理位置等。影响地价的一般因素较多，本报告仅分析地价产生的一般因素。

(1) 城市资源状况：

上海位于北纬 31 度 14 分，东经 121 度 29 分。地处长江三角洲前缘，东濒东海，南临杭州湾，西接江苏、浙江两省，北界长江入海口，正当我国南北海岸线的中部，交通便利，腹地广阔，地理位置优越，是一个良好的江海港口。

上海境内除西南部有少数丘陵山脉外，全为坦荡低平的平原，是长江三角洲冲积平原的一部分，平均海拔高度为 4 米左右。陆地地势总趋势由东向西低微倾斜。

上海属北亚热带季风气候，四季分明，日照充分，雨量充沛。上海气候温和湿润，春秋二季较短，冬夏二季较长。

(2) 城市规划与发展目标：

上海按照城乡一体、协调发展的原则，加快城市布局结构的调整，提高中心城区现代化和郊区城市化的水平。推进市级中心、市级副中心和一批各具特色的公共活动中心的建设。推动中心城区综合改造，加速旧房成片成套改造。重点突破、有序推进郊区城镇体系建设。强化对郊区城镇建设的规划指导与管理，鼓励工业向市级工业区和重点城镇规划的工业园区集中，重点发展各具特色、布局合理、环境优雅的新城和中心镇，加快推进郊区的工业化、城市化和现代化进程。

在优化城镇布局方面：一是完善市域城镇体系。市域城镇体系由中心城、新城、中心镇和一般镇组成。中心城区规划要精心设计、力求完善，充分体现国际化大都市的繁荣繁华，并不断增强辐射和服务功能。郊区城镇要高起点、高标准规划，促进组团式发展，注重城镇特色和风格，形成布局合理、层次分明、功能完善、有序发展的市域城镇体系，充分发挥郊区城镇在人口集中、产业集聚、土地集约利用

中的重要作用。切实防止中心城区蔓延式发展和郊区沿交通线无序开发。二是集中力量建设新城。突出重点、有序推进,加快郊区基础设施和环境建设,依托大交通和大产业支撑,规划建设若干个城市功能完善、产业结构合理、人口规模在30万以上的新城,充分发挥规模效益。三是稳步发展中心镇和一般镇。依托工业园区、高速公路节点和轨道交通站点,充分利用各城镇的历史基础和发展优势,集中建设一批相对独立、各具特色的小城镇。四是加快归并农村自然村落和居民点。加强农村居民点规划与管理,积极调整规模小、布局散、占地多、环境差的农村自然村落,加快推进居民点归并,大幅度减少农村居民点数量。

在优化产业布局方面:一是加快全市产业布局调整。坚持“三、二、一”产业发展方针,继续巩固二、三产业共同推动经济增长的格局,增强产业的国际竞争力。中心城区进一步完善和强化金融、商贸、信息、管理等功能,大力发展现代服务业,适度发展无污染、高附加值都市型工业,加快老工业区改造和升级;郊区进一步加快推进重大产业基地和工业园区建设,重点发展高新技术产业和现代制造业,积极发展现代化都市型农业。各区(县)要根据自身功能定位和发展优势,发展各具特色的产业,形成错位竞争、协调发展的新格局。二是加快推进重大产业基地、国家级和市级工业园区建设。集中力量建设微电子产业基地、国际汽车城、上海化工区、精品钢铁产业基地、临港新城产业基地和上海船舶产业基地。继续推进“1+3+9”国家级、市级工业园区建设。充分发挥高新技术对产业发展的带动作用,加强软件、生物医药等高新技术产业及研发创新基地建设,推动上海产业层次的提高。进一步改善投资环境,提高服务水平,加强产业集聚,形成具有国际竞争力的产业链和产业集群。三是整合乡镇工业区,归并乡镇零星工业点。结合乡镇行政区划调整,逐步归并乡镇及乡镇以下的工业区及零星工业点,进一步提高工业布

局的集约化水平和规模效益。

近年来,上海投入巨大资金用于城市建设,建成了南浦大桥、杨浦大桥、卢浦大桥、内环高架路、延安高架路、地铁一号线、地铁二号线、轻轨明珠线一期、浦东国际机场、延安路隧道复线、外环线越江工程、大连路越江隧道、磁悬浮列车机场快线等一批标志性工程。为改善市内交通,武宁路桥、龙吴路、汶水路等一大批市政道路进行了改建和拓宽。已建成的同京沪高速、沪蓉高速、沪昆高速、上海绕城高速、沪渝高速、沈海高速、沪金等高速公路,加速了与江浙周边地区的沟通。

(3) 城市社会经济发展状况:

上海城市建设一直以功能性、枢纽性基础设施建设为重点加速推进。由于对城市基础设施实施高强度投入、大规模推进和高质量建设,极大地改善了上海的投资环境,城市布局趋于合理,城市面貌发生了重大变化。同时,上海紧紧抓住开发开放浦东这一历史性的发展机遇,深化改革,扩大开放,积极开拓,奋力拼搏,使国民经济实现了持续快速健康发展,经济运行的稳定性和抗波动能力大大提高。

在土地开发和利用方面建立了政府调控与市场运作相结合的土地开发机制。一是加强政府对土地一级市场的宏观调控。建立科学、合理、有效的土地开发机制,是城市空间有序发展、城市规划有效实施的根本保证和必要前提。要进一步加强土地管理与城市规划管理的协同,在城市总体规划和土地利用总体规划的指导下,编制好土地利用年度计划,控制好土地供应的规模与布局,将全市各类土地使用都纳入到规划和计划中来,确保城市开发和建设在规划确定的范围之内。坚持“政府调控、市场供应、规范运作、依法管理”的原则,进一步完善国有土地使用权公开出让制度。在土地出让前,必须完成规划编制及审批程序,切实加强对土地开发的规划控制。二是加快建立土地收购储备机制,加强旧区改造综合平衡。建立土地收购储备机制,是控制中心城区开发建设

容量的有效手段。要通过市、区联手，加强对旧区改造土地的收购储备，打破“就地平衡”，形成土地开发的规模效应、整体效应、协同效应，在较大范围内对旧区改造项目的土地开发收益进行综合平衡，降低旧区改造地块的开发强度。

待估宗地为工业用地，其价格与国民经济效益直接相关。自改革开放以来，国民经济持续以较快的速度增长，类似物业的经营效益也随之增长，1995年后，国家在经济上开始宏观调控，工业地产的价格处于下滑状况，历时达5年之久，从1999年年底，国家出台了许许多为拉动经济内需的政策，成效显著。随着房地产市场的发展，工业地产的价格已由原来的下跌变为了上涨，预计在未来一段时间内，通过国民经济的不断向上发展，类似地产的价格也将上升。

2. 区域因素

估价对象位于青浦区华新镇。青浦地处上海市西郊，太湖下游，黄浦江上游，东与闵行区毗邻，南与松江区、金山区及浙江嘉善县接壤，西连江苏省的吴江、昆山两市，北与嘉定区相接，区内有上海市最大的淡水湖泊——淀山湖。

青浦地理位置优越，水陆交通发达。东距市区中心20公里，离虹桥机场仅6公里，距

上海浦东国际机场40公里，距上海港45公里；有淀浦河、毛河泾等航道北连苏州河，南接淀浦河，与江、浙等省通航；区内318国道贯通全境，京沪、沪渝高速公路在南北两翼越境而过，加上同三国道、外青松公路和嘉松公路等，形成了纵横交错、道路密集的陆路交通体系；此外，青浦城区内还开通了多条公交环线，方便了青浦城区居民的交通出行。

华新镇位于青浦区东北，东与闵行区接壤，北邻嘉定区。距上海市中心人民广场约23公里，至虹桥国际机场约12公里，浦东国际机场约38公里，地理位置优越，交通十分便捷。

3. 个别因素

(1) 根据委估地块区域因素分析，目前其规划用途（工业）能体现最有效使用原则；

(2) 土地使用年限：46.5年

(3) 相邻区域土地利用：以工业为主；

(4) 地块形状：呈规则几何形；

(5) 四至：东近××公路，南近××公路，西近××公路，北近××大道；

(6) 土地级别：上海市九级（上海市基准地价定级）；

(7) 本次土地估价面积：总土地面积25318.5平方米（数据来源《上海市房地产权证》复印件）；

(8) 本次土地估价容积率：0.34。

高层办公楼造价指标分析

表一、工程概况

项 目 名 称		内 容
工程名称		××办公楼项目
工程分类		建筑工程-民用建筑-公共建筑-办公建筑-办公楼-高层办公楼
工程地点		内环线内-浦东新区
建筑物功能及规模		办公用房
开工日期		2007 年 1 月
竣工日期		2008 年 12 月
建筑面积(平方米)		49992 其中：地下 9884 地上 40108
建筑和安装工程造价(万元)		33745
平方米造价(元/平方米)		6750
结构类型		伸臂桁架的内筒外框形式，核芯筒采用钢筋混凝土结构，外围框架柱采用型钢混凝土，外框框架梁和内筒与外框间的主次梁均采用钢结构，楼板采用现浇钢筋混凝土
层数（层）		地上 15 层 地下 2 层
建筑高度（檐口）(米)		76.65
层高(米)		层高 4.5
建筑节能		外立面采用玻璃幕墙(带 3 层 PVPF 涂层、low-e 玻璃)、中庭钢索玻璃幕墙(单层玻璃、不锈钢索)及铝复板，挤塑聚苯板屋面保温层
抗震设防烈度(度)		7
基础	类型	钻孔灌注桩、满堂基础
	埋置深度(米)	10.9
计价方式		清单计价
合同类型		总价合同
造价类别		结算价
编制依据		建设工程工程量清单计价规范及相关文件
价格取定期		2007 年 1 月

表三、工程造价指标汇总

序号	项目名称	造价(万元)	平方米造价 (元/m2)	造价比例 (%)
1	分部分项工程	33011.79	6603.41	97.83
1.1	建筑工程	5978.51	1195.89	17.72
1.2	装饰装修工程	11134.43	2227.24	33.00
1.3	安装工程	9622.96	1924.90	28.52
1.4	擦窗机	116.00	23.20	0.34
1.5	钢结构工程	5739.07	1148.00	17.01
1.6	室外景观及绿化工程	420.82	84.18	1.25
2	措施项目	553.41	110.70	1.64
3	其他项目	180.25	36.06	0.53
合计		33745.45	6750.17	100.00

高层住宅造价指标分析

表一、工程概况

项 目 名 称		内 容
工程名称		××新苑
工程分类		建筑工程-民用建筑-居住建筑-住宅-高层住宅
工程地点		外环线外-松江
建筑物功能及规模		地下一层为停车库，地上为住宅用房
开工日期		2008 年 8 月
竣工日期		2009 年 10 月
建筑面积(平方米)		19950
建筑和安装工程造价(万元)		3554.07
平方米造价(元/平方米)		1781.49
结构类型		框剪
层数(层)		地上 20 层，地下 1 层
建筑高度(檐口)(米)		56.6
层高(米)		2.8
建筑节能		聚苯板外墙外保温系统，聚苯板屋面隔热保温
抗震设防烈度(度)		7
基础	类型	钻孔灌注桩、满堂基础
	埋置深度(米)	3.5
计价方式		定额计价
合同类型		单价合同
造价类别		结算价
编制依据		上海市 2000 建筑安装系列定额及相关文件
价格取定期		2008 年 9 月-2009 年 8 月

表三、工程造价指标汇总

序号	项目名称	造价(万元)	平方米造价 (元/m ²)	造价比例(%)
1	分部分项工程	2907.16	1457.22	81.80
1.1	建筑工程	1482.57	743.14	41.71
1.2	装饰装修工程	901.17	451.71	25.36
1.3	安装工程	523.42	262.37	14.73
2	措施项目	523.91	262.61	14.74
3	其他项目	123.00	61.65	3.46
合计		3554.07	1781.49	100.00

多层教学楼造价指标分析

表一、工程概况

项 目 名 称		内 容
工程名称		××中学教学楼
工程分类		建筑工程-民用建筑-公共建筑-中学教学楼—多层教学楼
工程地点		外环线外-浦东新区
建筑物功能及规模		集教学、办公为一体的综合教学楼
开工日期		2008 年 10 月
竣工日期		2009 年 7 月
建筑面积(平方米)		12476.22
建筑和安装工程造价(万元)		2527.18
平方米造价(元/平方米)		2025.60
结构类型		框架
层数(层)		地上 6 地下 -
建筑高度(檐口)(米)		23
层高(米)		3.8
建筑节能		外墙采用保温涂料, 挤塑聚苯板屋面保温层, 幕墙采用中空钢化玻璃 5+6A+5
抗震设防烈度(度)		6
基础	类型	砼管桩, 桩承台独立基础及基础梁
	埋置深度(米)	3
计价方式		清单计价
合同类型		单价合同
造价类别		结算价
编制依据		《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2003)、上海市 2000 建筑安装工程系列定额及相关文件
价格取定期		2008. 10-2009. 7

表三、工程造价指标汇总

序号	项目名称	造价(万元)	平方米造价 (元/m ²)	造价比例(%)
1	分部分项工程	2222.82	1781.64	87.96
1.1	建筑工程	1144.08	917.01	45.27
1.2	装饰装修工程	818.45	656.01	32.39
1.3	安装工程	260.29	208.63	10.30
2	措施项目	291.79	233.88	11.55
3	其他项目	12.57	10.08	0.50
合计		2527.18	2025.60	100.00

上海二手房指数 2010 年 9 月报告

上海二手房指数报告		
9 月指数	8 月指数	变化幅度
2549 点	2543 点	↑ 0.23%

价格止跌反升 上行动力不足

2010 年 9 月，上海二手房价格指数为 2549 点，较上月上升 6 点，环比上涨 0.23%，调整幅度达到 0.54 个百分点。二手房指数在经过三个月的下行走势后，9 月止跌反升，市场出现震荡现象。

上海二手房指数办公室认为，被调控所压制的购房需求逐渐回归，成交量回到平均线上。尽管“金九”成色不足，但许多业主欲借传统销售季节高位出手，导致全市二手房挂牌量剧增，且报价大多提升了 3%—5%，议价空间收窄。然而，在疑似回暖态势下，改善型购房需求者、“有使用投资”需求者入市比例不断上升，少部分“无使用投资”需求者也跃跃欲试。如果房价再次出现明显反弹，或有新的调控措施出台。

新兴城区反弹明显

9 月，新兴中心城区出现了较为强劲的反弹势头，9 月平均上涨 0.62%，调整幅度达到 0.98 个百分点；传统市区也开始止跌上扬，平均上涨 0.12%，调整幅度达到 0.38 个百分点。

经统计，5 个市中心区 9 月平均上涨 0.1%，购房者大多经济实力雄厚，购房区域范围相对固定，尽管成交数量不多，但量价保持稳定，未受三套房停贷等政策影响。同时，9 月上市新盘扎堆中外环，而市中心供应有限，迫使更多购房需求者进入二手房市场。9 月，卢湾区上涨 0.38%，静安区上涨 0.05%，黄浦区上涨 0.02%。

普陀、闸北等传统市区观望气氛逐步减弱，业主提价挂牌，甚至出现部分业主因意向买房者增多而跳价。9 月两区分别上涨 0.44% 和 0.16%。

新兴中心城区反弹明显，以闵行、青浦、宝山、松江等靠近市区部分表现抢眼，这些概念性区域在经过了调控波动后，价格优势凸显，尤其是轨道交通附近的中、低总价房源成为婚房需求的主力。以上区域 9 月分别上涨 0.77%、0.71%、0.68% 和 0.59%。

非新兴中心城区 9 月平均上涨 0.53%。其中奉贤上涨 0.73%，金山上涨 0.34%。

下跌板块仅占四成

经统计，9 月全市 100 个控制点中的 71 个重点监控板块中上涨 45 个，下跌 24 个，持平 2 个。

9 月上涨板块平均上涨 0.52%。中、外环成熟度较高自住板块表现活跃，不少板块价格逐渐恢复至新政前水平，其中总价在 100—200 万元的房源成为成交重头。如闵行地铁沿线、宝山大华、泗泾等板块，三区 9 月分别上涨 1.61%、1.92% 和 0.95%。南外滩配套规划方案新近出炉，对南黄浦板块带来巨大利好，“江景房”受到自住型投资客的热捧，黄浦老城区 9 月上涨 0.64%。另外，浦东小陆家嘴板块在 9 月诞生出新“地王”，成为该板块“助推器”，9 月上涨 0.7%。

9 月下跌板块平均下跌 0.37%。如徐汇华泾、闸北天目路、浦东金桥等板块随着大量的一手新增供应集中上市，大大分流了客源，冲击二手市场的供求格局。9 月，三区分别下跌 0.13%、0.41% 和 1.49%。

上海二手房指数办公室认为，二手房市场在历经抛盘放量、价格调整后，在刚性购房需求的支撑和两类投资客的助推下，出现了量价齐升的局面。二手房议价空间的缩小甚至消失，反映了对房价上涨的预期，但目前仅属于阶段性盘整，如果一二手房价明显反弹，调控风险或再次显现。

上海二手房指数办公室
2010 年 9 月

上海二手房指数 2010 年 10 月报告

上海二手房指数报告		
10月指数	9月指数	变化幅度
2553点	2549点	↑0.16%

二次调控发力 楼市延续震荡

2010年10月，上海二手房价格指数为2553点，较上月上升4点，环比上涨0.16%，涨幅缩小0.07个百分点。继9月的反弹制止了连续3个月的下跌后，10月二手房指数上行动力显出不足。

上海二手房指数办公室认为，10月7日贯彻国五条的“沪十二条”出台，给“金九”启动的一波短期反弹再下“猛药”。尤其是“限购令”、信贷货币政策收紧以及人民币存贷款基准利率的上调，政策的叠加效应使购房需求受到明显抑制。自10月中旬起，楼市观望情绪加重，二手房成交量出现明显下滑，议价空间逐渐浮现。但由于目前仍处于“金九银十”的余波中，成交价格回落尚不明显。

新兴城区涨势微弱

经统计，9个传统市区10月平均上涨0.24%，涨幅相比9月扩大0.12个百分点。其中，5个市中心区10月平均上涨0.27%。由于市中心购房者往往做长期投资或自住选择，极少是短期投机炒作，因而受此轮政策影响不大。加上在人民币升值和通胀预期下，持有物业追求资产保值、增值的愿望加大，这种惜售心理是支撑市中心高档物业保持稳定的重要因素。10月，卢湾区上涨0.31%，徐汇区上涨0.19%，黄浦区上涨0.43%。

新兴中心城区涨幅回落明显，10月平均上涨仅0.09%，涨幅相比9月缩小0.53个百分点。部分原先打算先买小户型、再换大户型的梯度消费者，在限购令出台后考虑“一步到位”；而未满5年的次新房税费往往转嫁到挂牌价，这使部分购房者转向一手房市场寻觅促销房源。10月下旬加息后，宝山、嘉定近市区的部分，购房者因看跌后市而转向观望。

10月，在新兴中心城区中，宝山的部分上涨0.01%，松江、闵行的部分均上涨0.08%，浦东新区的部分下跌0.16%。

非新兴中心城区10月平均下跌0.01%。其中奉贤下跌0.10%，金山上涨0.16%。处于外围区域的业主因担心一手房供应量放大而导致二手房房价下跌，急于挂牌出售，议价空间再现。

上涨板块涨幅收窄

经统计，9月全市100个控制点中的71个重点监控板块中上涨45个，下跌24个，持平2个。

10月上涨板块平均上涨0.29%，涨幅比上月缩小0.23个百分点。作为置换改善型需求较为关注的区域，如内环内徐家汇、世纪公园等板块历来成交活跃，但随着二次调控政策出台，10月看房量骤减。在观望期中，板块内业主不愿降价出售而转为出租，等待后市好转。徐家汇和世纪公园10月分别上涨0.29%和0.3%。婚房需求较为旺盛的中环内外板块受政策影响不大，如普陀桃浦、长宁仙霞10月分别上涨0.52%和0.37%。

10月下跌板块平均下跌0.19%。新兴中心城区投资客较为集中的如松江九亭、宝山大华等板块，部分持有多套物业的投资客在新政影响下开始选择降价抛售。10月松江九亭和宝山大华板块分别下跌0.24%和0.21%。

10月持平的板块如虹口曲阳、闸北大宁和芷江路、杨浦中原等，近六成买家取消购房计划，转为观望。

上海二手房指数办公室认为，“银十”延续“金九”回暖上涨惯性，但“含银金”量已不高。而二次调控政策使购房者的心理预期已带来较大变化，买卖双方势必将进入新一轮观望。

上海二手房指数办公室
2010年10月

上海二手房指数 2010 年 11 月报告

上海二手房指数报告		
11月指数	10月指数	变化幅度
2558点	2553点	↑0.2%

延续弱势反弹 楼市博弈再现

2010年11月，上海二手房价格指数为2558点，较上月上升5点，环比上涨0.2%，涨幅扩大0.04个百分点，几乎与上月持平。

上海二手房指数办公室认为，11月二手房指数延续9月至今的弱势反弹走势，微幅上扬。但从市场反应来看，已逐渐进入前期政策消化期。买卖双方处于深度博弈中；投资型和改善型需求购房者迅速递减，楼市价格告别坚挺。

市中心三区领涨

经统计，9个传统市区11月平均上涨0.22%，涨幅相比10月缩小0.02个百分点。

5个市中心区11月平均上涨0.26%。除徐汇区下跌0.04%外，其余四区如卢湾、静安和长宁分别上涨0.44%、0.37%、0.3%和0.21%。人民币升值压力、国际热钱流入等因素，一定程度上冲散了二次调控的观望气氛，部分资金选择流向市中心物业。同时，通货膨胀预期导致货币现金购买力日趋降低，令具有较高保值增值功能的高档商品房被业主惜售，因此抛售房源的价格波动小，成交价格亦相对稳定。

新兴中心城区涨幅稳中略升，11月平均上涨0.16%，涨幅相比10月扩大0.07个百分点。11月，本市部分新盘开盘受到市场追捧，且主要集中在内中环区域，使周边二手房业主坚定了市场预期，部分显现惜售心态。10月，新兴中心城区中，宝山、闵行靠近市区部分均上涨0.38%，浦东原南汇近市区部分上涨

0.28%，松江近市区部分下跌0.24%。

非新兴中心城区11月平均上涨0.33%。其中奉贤上涨0.16%，金山上涨0.49%。

动迁房拉低均价

经统计，11月全市100个控制点的70个重点监控板块中，上涨54个，下跌14个，持平2个。

11月上涨板块平均上涨0.33%，涨幅比上月缩小0.04个百分点。54个上涨板块涨幅均未超过1%。在“后世博”效应的看涨预期下，世博会场馆辐射区的浦东三林、卢湾打浦桥和中山南路板块价格表现坚挺，其中中山南路板块上涨0.62%。

11月下跌板块平均下跌0.32%。动迁房上市年份“5改3”后，嘉定江桥、宝山顾村等板块骤增新挂牌量，尽管这批房源出现了不同程度的“被涨价”，但其平均价格仍然略低于商品房价格，因此受到低价目标客户的青睐。这批新上市的动迁房频频成交拉低了板块成交均价。11月嘉定江桥板块下跌0.24%，松江泗泾下跌0.62%。

11月持平的板块为奉贤奉城和浦东张江高科板块。

上海二手房指数办公室认为，随着调控效应逐步显现，炒房客淡出，房价涨势得到抑制。但市场也随之进入了“二次观望期”，购房者期待年底或明年一季度房价出现实质性回落，而持房业主被通胀预期、房贷收紧、限购令等因素制约了抛房意愿，也不轻易言降。

上海二手房指数办公室
2010年11月

虹口区五大板块 2010 年 12 月均价

单价 2.2 万元—2.5 万元平方米

板块	物业名称	物业地址	房型	面积 (平方米)	总价 (万元)	单价 (万元)	评语	备案号	分行名	联系电话
广中凉城板块	欣逸家园	纪念路	3/2/2	116.18	270	2.32	多功能小3房	3012288	广灵分行	51787700
广中凉城板块	捌水公寓	同心路	3/2/1	107.12	240	2.24	近内环,成熟配套	2409646	广中路分行	51787638
广中凉城板块	环城公寓	广中路	2/2/1	88.68	215	2.42	好楼层,南北通透	3018305	广中路分行	51787638
广中凉城板块	海虹苑	广灵一路	2/1/1	88.05	198	2.24	有朝匙方便看房	3195290	广中路分行	51787638
广中凉城板块	秀苑小区	广灵四路	3/1/1	88.27	200	2.26	大型社区,氛围佳	3271816	广中路分行	51787638
广中凉城板块	玉田新村	大连西路	2/1/1	70.31	155	2.20	南北通透,近轨交	3231011	广中路分行	51787638
临平路板块	云纺小区	保定路	2/0/1	47.99	118	2.45	北外滩稀缺小户型	3202662	临平分行	51787711
临平路板块	虹口现代公寓	天宝路	3/2/2	138.38	340	2.45	双轨交房,板式结构	2752008	临平分行	51787711
临平路板块	润欣公寓	天宝路	2/2/2	86.35	190	2.20	地段佳,总价低	2983982	临平分行	51787711
临平路板块	和泰玫瑰苑	东长治路	3/2/1	136.74	335	2.44	北外滩板式3房	3199051	通州分行	51788886
临平路板块	欧四小区	祥德路	2/1/1	61.4	143	2.32	全明2房	3194854	通州分行	51788886
临平路板块	欧四小区	祥德路	2/1/1	61.4	138	2.24	全明2房	3194854	通州分行	51788886
临平路板块	建唐大楼	东汉阳路	2/1/1	77.17	175	2.26	2房朝正南看江景	3256460	通州分行	51788886
四川北路板块	天通庵路657弄	天通庵路	2/1/1	55.99	128	2.28	可改复式,视野开阔	2725087	天通庵分行	51787851
四川北路板块	捌水公寓	同心路	3/2/1	107.12	239	2.23	南北户型,另送花园	2973668	天通庵分行	51787851
四川北路板块	恒业路118弄	恒业路	2/1/1	68.68	163	2.37	虹口足球场旁,低总价	2899540	天通庵分行	51787851
四川北路板块	恒业公寓	恒业路	2/1/1	86.19	198	2.29	多层全明,性价比高	3208028	天通庵分行	51787851
四平路板块	金衡小区	横浜路	2/1/1	69.44	168	2.41	地段好,1994年房	3207828	华虹分行	51788890
四平路板块	秀苑小区	广灵四路	2/2/1	88.23	208	2.35	高品质小区实用三房	3207804	华虹分行	51788890
四平路板块	欧阳花园	曲阳路	2/1/1	89	200	2.24	价格便宜,交通方便	3231013	华虹分行	51788890
四平路板块	辽源西路300弄	辽源西路	2/0/1	51.53	115	2.23	南北全明,价格便宜	3231004	华虹分行	51788890
四平路板块	公安大楼	大连路	2/2/1	77.55	170	2.19	双南电梯房	3199465	华虹分行	51788890
四平路板块	祥东小区	天宝西路	2/0/1	44.97	110	2.44	总价低,小两房	3270434	华虹分行	51788890
四平路板块	欧四小区	祥德路	2/1/1	60.76	140	2.30	成熟地段,可商贷	3160321	华虹分行	51788890
江湾凉城板块	凉二小区	车站北路	3/1/1	92.3	220	2.38	房型好,公园旁边小区	3211267	中星凉城分行	51787538
江湾凉城板块	秀苑小区	广灵四路	2/2/1	90.59	206	2.27	板式房	3211238	中星凉城分行	51787538
江湾凉城板块	三湘世纪花城	逸仙路	3/2/2	166.19	390	2.34	板式房,楼层佳	3218720	车站南路分行	51788574
江湾凉城板块	文化花园	武东路	3/2/2	118.55	288	2.42	同济实验小学附近	3218715	车站南路分行	51788574
江湾凉城板块	汶水东路141弄	汶水东路	2/1/1	69.33	150	2.16	轨交附近两房	3256782	车站南路分行	51788574

单价 2.5 万元 - 2.8 万元平方米

板块	物业名称	物业地址	房型	面积 (平方米)	总价 (万元)	单价 (万元)	评语	备案号	分行名	联系电话
四川北路板块	大连路1127弄	大连路	2/1/1	62	160	2.58	和平公园全景尽收眼底	2982559	海伦路分行	51788896
四川北路板块	海昌苑	海伦路	2/2/1	108	300	2.77	新建路直达浦东	3174482	海伦路分行	51788896
四川北路板块	凯虹家园	梧州路	2/1/1	99.15	270	2.72	景观好,房型佳	3001560	海伦路分行	51788896
四川北路板块	香港丽园	通州路	3/2/2	139	370	2.66	高档小区出入方便	2295954	海伦路分行	51788896
四川北路板块	大连路1127弄	大连路	2/1/1	62.31	160	2.56	公园旁购家	2982559	海伦路分行	51788896
四川北路板块	虹叶花园	溧阳路	2/2/1	110	298	2.70	诚意出售有钥匙	3138367	海伦路分行	51788896
四川北路板块	嘉宏紫薇苑	同心路	2/2/1	111	278	2.50	全南,业主诚意出售	2922148	天通庵分行	51787851
四川北路板块	嘉宏紫薇苑	同心路	3/2/2	146	390	2.67	精装南北通	2696315	天通庵分行	51787851
四川北路板块	天通庵路657弄	天通庵路	2/1/1	54.99	139.5	2.53	南北通2房	2725087	天通庵分行	51787851
临平路板块	欧洲花园	临平北路	2/2/1	100	270	2.7	南北通2房带花园	2931530	紫虹分行	13524608783
临平路板块	虹口典范	四平路	2/2/2	102	258	2.52	南北通透	3206707	临平分行	13916579688
临平路板块	海伦都市佳苑	海伦路	2/1/1	110.01	300	2.72	双轨交房	3170511	通州分行	51788886
临平路板块	海伦都市佳苑	海伦路	2/1/1	110.01	288	2.61	双轨交房	3170511	通州分行	51788886
临平路板块	香港丽园	通州路	2/2/1	106.51	298	2.79	全南,精装	2986771	通州分行	51788886
临平路板块	香港丽园	通州路	2/2/1	110.86	298	2.68	钥匙房	3080996	通州分行	51788886
临平路板块	浦江名邸	海伦路	3/2/2	189.43	488	2.57	浦江一线景观	2877260	通州分行	51788886
临平路板块	香港丽园	通州路	3/2/2	139.54	350	2.50	楼王位置板式3房	3249051	通州分行	51788886
临平路板块	浦江名邸	周家嘴路	2/2/2	135	388	2.87	大面积2房低单价	2724855	紫虹分行	13916183242
临平路板块	欧洲花园	临平北路	3/2/2	130	360	2.76	花园小区多层电梯	2968706	紫虹分行	13916183242
临平路板块	虹口现代公寓	天玺路	3/2/2	126	350	2.77	南北通3房总价低	3014867	紫虹分行	13524608783
临平路板块	欧洲花园	临平北路	2/2/1	100	270	2.7	南北通2房带花园	2931530	紫虹分行	13524608783
临平路板块	宇泰景苑	飞虹路	3/2/2	141	405	2.87	名校配套南北通3房	2825444	紫虹分行	13524608783
临平路板块	欧洲花园	临平北路	3/2/2	130	330	2.53	花园小区多层电梯	2968706	紫虹分行	13916183242
临平路板块	浦江名邸	周家嘴路	2/2/2	135	350	2.59	大面积2房低单价	2724855	紫虹分行	13916183242
临平路板块	欧洲花园	临平北路	3/2/2	130	360	2.76	房型好,楼层佳	2968706	瑞虹分行	51788538
临平路板块	瑞虹新城1期	临平路	3/2/2	169.03	450	2.66	房型正气大3房	2818276	瑞虹分行	51788538
临平路板块	耀江国际	峨嵋路	3/2/2	157	435	2.77	业主急售	3134533	临平分行	13916579688
临平路板块	国际公寓	四平路	3/1/1	89	236	2.65	实用3房	2691662	临平分行	13916579688
江湾凉城板块	虹口嘉苑	车站南路	2/1/1	73.21	200	2.73	南北通,板式房	3196397	车站南路分行	51788574
江湾凉城板块	欣逸家园	纪念路	3/2/2	115.76	310	2.67	轨交附近小3房	3245192	车站南路分行	51788574
江湾凉城板块	欣逸家园	纪念路	1/1/1	49.33	140	2.83	轨交附近小户型	3227746	车站南路分行	51788574
江湾凉城板块	银联花园	东体育会路	1/1/1	47.13	120	2.54	对口四中心小学	3245200	车站南路分行	51788574
江湾凉城板块	中环明珠景明花园	汶水东路	3/2/2	146.03	380	2.60	南北通透大3房	3245204	车站南路分行	51788574
江湾凉城板块	丰景湾名邸	华严路	2/2/1	81.81	230	2.81	2007年次新房,小户型	3256771	车站南路分行	51788574
广中凉城板块	曲阳名邸	新市路	2/1/1	101	278	2.75	中央花园景观,次新房,近轻轨	2609136	广灵分行	51787700
广中凉城板块	春满园	同心路	3/2/1	113.69	320	2.81	优装全明电梯房	3271833	广中路分行	51787638

地铁房十二月最新价位

线路	站名	12月份价格
1	富锦路	15500-16200
	友谊西路	17500-18100
	宝安公路	17100-17500
	共富新村	18800-19200
	呼兰路	24600-25500
	通河新村	20000-21500
	共康路	18500
	彭浦新村	22500
	汶水路	30600
	上海马戏城	30000-35200
	延长路	29900-30000
	中山北路	28700-41000
	上海火车站	34000
	汉中路	36000
	新闸路	25500-48563
	人民广场	55500
	黄陂南路	70000-160800
	陕西南路	65500
	衡山路	30000-50500
	徐家汇	30000-65300
	上海体育馆	65800
	漕宝路	19800-27800
	上海南站	28620-31300
	锦江乐园	21000-37500
	莲花路	22000-23200
	外环路	19800
	莘庄	16200-26500
2	徐泾东	16700
	虹桥火车站	23600
	虹桥机场西	23000
	淞虹路	21600
	北新泾	31800
	威宁路	28500
	娄山关路	19100-28063
	中山公园	45600-50200
	江苏路	70000
	静安寺	90300-100500
	南京西路	80300-100800
	人民广场	55500
	南京东路	33970
	陆家嘴	97500-167200
	东昌路	22300-100900
	世纪大道	21900-30300
	上海科技馆	55200
	世纪公园	26300-75550
	龙阳路	22600-29800
	张江高科	19200-31800
	金科路	25000-26800
	广兰路	19600-27400
	唐镇	17000-22300
	华夏东路	16000-20400
	川沙	21400
3	凌空路	19900
	远东大道	14200
	海天三路	14000
	浦东机场	15700
	江杨北路	17500-18500
	铁力路	14700
	友谊路	15300-23000

3	宝杨路	15900-18100
	水产路	11000-16500
	淞滨路	12300-15300
	张华浜路	14900-18500
	淞发路	14900-16800
	长江南路	20300-23650
	殷高西路	23000
	江湾镇	16800-23400
	大柏树	15200-24100
	赤峰路	22900
	曲阳路	32500
	东宝兴路	28900-39200
	宝山路	41600
	上海火车站	34000
	中潭路	30500
	镇坪路	54600
	曹杨路	32900-35500
	金沙江路	18000-24900
	江苏路	70000
	延安西路	24300-35800
	虹桥路	55500-72300
	宜山路	38300
	上海体育馆	65800
	漕溪路	65700
	龙漕路	22000-35600
	石龙路	18300-19500
4	太木桥路	55400-60600
	东安路	23300-36700
	上海体育场	19300-34500
	上海体育馆	65800
	宜山路	38300
	虹桥路	55500-72300
	延安西路	24300-35800
	中山公园	45600-50200
	金沙江路	18000-24900
	曹杨路	32900-35500
	镇坪路	54600
	中潭路	30500
	上海火车站	34000
	宝山路	41600
	海伦路	34800
	临平路	35900
	大连路	33500
	杨树浦路	23000-30300
	浦东大道	19800-26300
	世纪大道	21900-30300
	浦电路	52703
	蓝村路	30000-55900
	塘桥	18300-24300
	南浦大桥	79800-80300
	西藏南路	65200-68400
	马当路	68000-100700
5	闵行开发区	10200
	文井路	10300
	华宁路	10900-12300
	金平路	16700
	东川路	16900
	剑川路	15500
	北桥	15700-16600
	颛桥	21300-22200

5	银都路	20000-58100
	春申路	12000-26500
	莘庄	16200-26500
6	港城路	12000
	外高桥保税	12600
	航津路	12800-15300
	外高桥保税	13000-17650
	洲海路	23300
	五洲大道	18300-21300
	东靖路	21400-22900
	巨峰路	22000
	五莲路	18300
	博兴路	26300
	金桥路	20300
	云山路	21600-33400
	德平路	16300-17500
	北洋泾路	23700-53600
	民生路	35000-38800
	源深体育中	52600
	世纪大道	21900-30300
	浦电路	30500
	蓝村路	30000-55900
	上海儿童医	24300-26300
	临沂新村	18000-22860
	高科西路	28800
	东明路	18000-24300
	高青路	29300
	华夏西路	27300
7	上南路	20000
	灵岩南路	17200-20500
	济阳路	22800
	美兰湖	16300-22900
	罗南新村	16900-19700
	潘广路	17900
	刘行	16100
	顾村公园	16800
	祁华路	17300-24800
	上海大学	18000
	南陈路	18000-21300
	上大路	16800-18600
	场中路	19200
	大场镇路	21000-24300
	行知路	28700
	大华三路	28200
	新村路	24200-55000
	岚皋路	32200-36200
	镇坪路	54600
	长寿路	34500-55000
	昌平路	45800-48200
	静安寺	90300-100500
	长乐路	42500
	常熟路	52000-91000
	肇嘉浜路	37800
	东安路	23300-36700
	船厂	55500-88000
	后滩	20000
	長清路	19000-20000
	耀华路	20000
	云台路	19000
	长清路	21000

7	高科西路	28800
	杨高南路	22000-30500
	锦绣路	32950
	芳华路	24700
	龙阳路	22600-29800
	花木路	26500-70000
8	市光路	16800-17500
	嫩江路	13000-23800
	翔殷路	18100-24200
	黄兴公园	18700-27500
	延吉中路	16500-22900
	黄兴路	15800-22200
	江浦路	15800-33500
	鞍山新村	23895
	四平路	20000-27500
	曲阳路	32500
	虹口足球场	22500-39200
	西藏北路	27200-28500
	中兴路	34300-40600
	曲阜路	22300
	人民广场	55500
	大世界	36500-40700
	老西门	36200-45650
	陆家浜路	45300
	西藏南路	65200-68400
	周家渡	22000
	耀华路	20000
	成山路	25500
	杨思路	18000-20500
	济阳路	22800
	凌兆新村	13000-16530
	芦恒路	43600-46200
	浦江镇	21200-23200
	江月路	11200-14000
	联航路	16800
	航天博物馆	13800
9	松江新城	15000-16000
	松江大学城	14600-16700
	洞泾	11000-12900
	佘山	12000-17600
	泗泾	15200-16300
	九亭	16900-22500
	中春路	22800-23000
	七宝	25500
	星中路	23900-24500
	合川路	26300
	漕河泾开发	29800
	桂林路	31900
	宜山路	38300
	徐家汇	30000-65300
	肇嘉浜路	37800
	嘉善路	50600
	打浦桥	31300
	马当路	58500
	陆家浜路	45300
	小南门	36800-100700
	商城路	90000-100000
	世纪大道	21900-30300
	杨高中路	38000
10	新江湾城	25000-80000

10	殷高东路	35600
	三门路	19600-22500
	江湾体育场	20900-23800
	五角场	22500-28600
	国权路	19600-21000
	同济大学	25400
	四平路	20000-27500
	邮电新村	39500
	海伦路	34800
	四川北路	21000-26800
	天潼路	69500
	南京东路	33970
	豫园	19500-31200
	老西门	36200-45650
	新天地	100000-150000
	陕西南路	65500
	上海图书馆	43500
	交通大学	85700
	虹桥路	55500-72300
	宋园路	33800-70000
	伊犁路	40000
	水城路	19000-23700
	龙溪路	20500
	龙柏新村	22300
	紫藤路	27600
	航中路	11300
	上海动物园	19300
	虹桥火车站	23600
	徐泾东	16700
11	花桥	9700
	光明路	12300
	兆丰路	8000-10500
	安亭	15900
	上海汽车城	11900
	昌吉东路(未	16000
	上海赛车场	10200
	嘉定北	12500-14300
	嘉定西	13400-15200
	白银路	15700-22700
	嘉定新城	14700-24200
	马陆	14100-20300
	环球乐园	14800
	南翔	14000-20600
	桃浦新村	17800
	武威路	22700
	祁连山路	22700
	李子园	24600
	上海西站	20000
	真如	17000-22200
	枫桥路	22100
	曹杨路	32900-35500
	隆德路	43500
	江苏路	70000
	交通大学	85700
	徐家汇	30000-65300
	上海体育馆	65800
	漕溪路	65700
	龙华	42000-52700
	龙水南路	18600
	济阳路	22800

11	三林	23500
	三林公园	25000-28300
	浦三路	16200-16800
	御桥路	18500-32600
	罗山路	19200-28300
12	七莘路	26000-27500
	虹莘路	19800
	顾戴路	31300
	万源路	31300
	虹梅路	18500
	桂林公园	16000-23000
	漕宝路	19800-27800
	龙漕路	22000-35600
	龙华	42000-52700
	船厂	55500-88000
	大木桥路	55400-60600
	嘉善路	50600
	陕西南路	65500
	长乐路	42600
	南京西路	80300-100800
	汉中路	36000
	曲阜路	22300
	天潼路	69500
	国际客运中心	68500-130000
	提篮桥	67000
	大连路	33500
	长阳路	20600
	宁国路	17200-28500
	隆昌路	20700
	内江路	25400-32900
	复兴岛	20300
	东陆路	13600
	巨峰路	22000
	杨高北路	18300-20000
	金京路	16200
	申江路	14500
13	华江路	15800
	金沙江西路	14800
	丰庄路	17200
	祁连山南路	19200
	真北路	24500
	大渡河路	30000
	金沙江路	18000-24900
	隆德路	43500
	武宁路	34500
	长寿路	34500-55000
	江宁路	38000
	汉中路	33000
	自然博物馆	45000-65000
	南京西路	80300-100800
	淮海中路	65500
	新天地	100000-150000
	陆家浜路	45300
	卢浦大桥	50000-95000
	世博园	21000
	长清路	21000
	东明路	18000-24300
	浦三路	16200-16800

路线价法

一、路线价法的含义和理论依据

（一）路线价法的含义

路线价估价法是根据土地价值高低随距街道距离增大递减的原理。在特定街道上设定单价，并依此单价配合深度百分率表及其他修正率表，用数学方法来计算临接同一街道的宗地地价的一种估价方法。

（二）路线价法的理论依据

1. 市区内各宗土地的价值与其临街深度大小关系很大，土地价值随临街深度而递减，离开街道越远价值就会递减。

2. 路线价法实质上也是市场法的一种，因此路线价的是理论基础也是替代原理。

路线价是标准宗地的单位地价，可看做比较实例，对路线价进行的各种修正可视为因素修正。

二、路线价法的计算公式

如果宗地条件特殊，如宗地属街角地、两面临街地、三角形地、梯形地、不规则形状地、袋地等，则需按下列公式计算：

三、路线价估价法的适用范围

适宜同时对大量土地进行评估，特别适宜于土地课税、土地重划、征地拆迁等需要在大量范围内对大量土地进行评估的场合。

四、路线价估价法的程序

（一）路线价区段划分

1. 地价相等、地段相连的地段一般划分为同一个路线价区段。

2. 路线价区段一般为带状地段。

3. 街道两侧接近性基本相等的地段长度称为路线价区段长度。路线价区段一般以路线价显著增减的地点为界。

4. 对每一路线价地段求取该段内标准宗地的平均地价，附设于该路线价区段上。

（二）标准宗地的确定

1. 标准宗地是指从城市一定区域中沿主要街道的宗地中选定的深度、宽度和形状标准的宗地。标准深度是指标准宗地的临街深度。临街深度是指宗地离开街道的垂直距离。

2. 路线价是标准宗地的单位价格，路线价的设定必须先确定标准宗地的面积。

（三）路线价的评估

方法一：市场法等基本评估方法，各国通用。

方法二：评分方式。

（四）深度百分率表的制作

深度百分率是地价随着临街深度长短变化的比例。

(五) 计算宗地价值

依据路线价和深度百分率及其他条件修正率表,运用路线价法计算公式,计算得到宗地价值。

五、深度百分率表

(一) 土地的单位面积价格

现在假设有一临街宽度 m 米,深度 n 米的长方形宗地,每平方米平均单位为 A 元,则该项宗地的总价格为 mnA 元。

如某宗地,沿道路的平行方向,将深度以某单位区分成 n 块细片土地,从临街方向起依次每片土地的单位面积价格为 $a_1, a_2, \dots, a_{n-1}, a_n$, 因为地块愈接近道路,利用价值愈高。虽然深度同为 1 米之差,但其地价不同,即 a_1 与 a_2 之差最大, a_2 与 a_3 之差次之,依次缩小,土地价值与地块临街距离关系曲线,由此土地总价值为:

$$mnA = ma_1 + ma_2 + \dots + ma_{n-1} + ma_n$$

从而:

$$A = (a_1 + a_2 + \dots + a_{n-1} + a_n) / n$$

注意:每片土地的总价格是标准宽度(m)乘以 a_i ($i=1, 2, \dots, n$) 得到的,所以“每片土地的单位面积价格 a_i ”指的是该地块的深度下,每单位宽度的平均价格。即该深度下: a_i [元/(宽度)米·该地块深度],该价格的描述条件包含该地块的深度。

(二) 单独深度百分率

1. 定义

如将确定路线价的标准宗地为标准,大小为标准宗地深度一定比例的各小地块(该地块的深度是确定的)面积价格占路线价的百分率,即为单独深度百分率。

注意:这里的单独深度百分比实质上指的是在标准宽度下,各个小的地块的深度不同,则该地块的价格不同,深度越深(举例道路越远),则价格越低。单独深度百分率为 40%,表示该深度的价格占标准深度的价格的 40%,即如果标准深度的价格是 100 [元/(标准宽度)米·100 米标准深度],忽略标准宽度,就可以写作:100 [元/100 米标准深度]。则该深度的价格是 40 [元/(标准宽度)米·该地块深度],忽略标准宽度,就可以写作:40 [元/该地块深度],所以该地块的单独深度百分率为 40%。

2. 制作深度百分率表,需要考虑以下几个方面:

- (1) 确定标准深度
- (2) 确定级距
- (3) 确定单独深度百分率
- (4) 根据需要采用累计或者平均深度百分率

3. 深度百分率分三种:

第一种:单独深度百分率。

如：第一段叫 A1，第一个 25 英尺，单独深度百分率，40%。第二段叫 A2，25 英尺，30%。第三段 A3，20%。第四段 A4，10%。第五段 A5，9%，第六段 A6，8%。是呈递减的。

第二种：累计深度百分率。

第一段 A1 单独深度百分率是百分之四十。累计到这为止，它的深度百分率也是 40%，如果加上第二段，A2 是 30%，那么累计深度百分率是 70%。

累计深度百分率 = Σ 各段单独深度百分率

第三种：平均深度百分率。

一般来说，将标准深度的平均深度百分率设为 100%，平均深度百分率与累计深度百分率之间的关系就表现为：

平均深度百分率 = 累计深度百分率 \times 标准深度 \div 宗地深度

平均深度百分率可用来衡量平均临街的程度。

六、路线价法则介绍（实质上是深度百分率的规则不同的分类）

1. 四三二一法则

四三二一法则将标准深度 100 英尺的普通临街地，与街道平行区分四等分，即由临街面算起，第一个 25 英尺的价值占路线价的 40%，第二个 25 英尺的价值占路线价的 30%，第三个 25 英尺的价值占 20%，第四个 25 英尺的价值为 10%，如果超过 100 英尺，则需九八七六法则来补充。即超过 100 英尺的第一个 25 英尺价值为路线的 9%，第二个 25 英尺为 8%，第三个 25 英尺为 7%，第四个 25 英尺为 6%。

2. 苏慕斯法则

100 英尺深的土地价值，前 50 英尺的价值占宗地价值的 72.5%，后 50 英尺的价值占宗地价值的 27.5%，若再深 50 英尺，则该宗地所增加的价值仅仅为 15%。

3. 霍夫曼法则（04 年单项选择题）

深度 100 英尺的宗地，最初的 25 英尺价值占全宗地价值的 37.5%，最初的 50 英尺价值占全宗地价值的 $2/3$ (67%)，75 英尺等于 87.7%，全深 100 英尺等于 100%。

4. 哈柏法则

宗地价值与其深度的平方根成正比。