

目 录 CONTENTS

行业新闻

上海三年内即将通车的交通干线 利好 4 区 6 盘	2
霜降过后，认识“双降”	3
一线城市房价五年来上涨 46%	4

专业导向

2015 年房产税新政策	6
--------------------	---

估价师论坛

“互联网+”将成为房地产评估行业剧烈变革的催化剂和发展新手段	8
成本逼近法中土地增值收益的计算中的考虑	11

造价信息

绿色建筑二星高层住宅造价指标分析	13
高层商业办公楼造价指标分析	15

二手房市场

上海二手房 2015 年 8 月指数报告	20
上海二手房 2015 年 9 月指数报告	21
上海二手房 2015 年 10 月指数报告	22

海外视窗

投资海外房产	23
--------------	----

估价知识

估价方法——收益法	25
近十年人民币贷款利率调整表	28

主 编：龙 浩
副 主 编：余晔涵
编 委：刘智敏 俞 敏
杨 杰 沈 燕

编辑：《国城视界》编辑部
地址：上海市黄浦路 99 号（上海滩国际大厦）22 楼
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：webmaster@gcgj.com.cn

上海三年内即将通车的 交通干线 利好 4 区 6 盘

身处上海这样的一线城市，交通对生活有主要影响，在买房最重地段的当下，交通干线的规划也影响着购房者的决断，因此上海三年内将通车的交通干线就不得不关注了：

一、浦东大道封闭施工五年

通车时间：2018 年 9 月

利好板块：浦东金桥、外高桥

先不得不提的是浦东大道，封路、修路，前前后后已近十年，给浦东大道沿线居民的工作和生活带来诸多不便。去年底浦东大道再次封路，与 14 号线同步施工。其中东西通道工程西起延安东路隧道浦东出口，东至金桥路，其中延安东路隧道浦东出口至陶安路段为主线地下通道加地面道路组成，轨道交通 14 号线陆家嘴站至龙居路站 6 站将与东西通道工程共用浦东大道走廊。预计至 2018 年 9 月，浦东大道全线恢复双向 4 条机动车道通行，2019 年 9 月浦东大道才能全线恢复双向 6 条机动车道通行。

二、虹梅南路隧道 全线贯通

通车时间：2015 年底

利好板块：闵行吴泾、奉贤金汇、西渡、齐贤等

虹梅南路隧道是闵行区第一条黄浦江越江隧道，目前正在建设中，据最新报道该隧道将于 2015 年底通车。虹梅南路隧道途经闵行区和奉贤区，全长 5.26 公里，起于浦西永德路北侧，于剑川路北侧入地跨越黄浦江，经西闸公路后出地面，终于金海路。作为黄浦江底最长的公路隧道，虹梅南路隧道通车后将成为上海城市南部的“大动脉”。

三、嘉闵高架二期公示 老闵行板块或将受益

带动区域：莘庄、老闵行

通车时间：十三五规划期间

嘉闵高架（莘松路 - 联明路）10 月 28 日刚刚通车，市规土局公示嘉闵高架南段二期（莘松路 - S32）方案，该线全程高架，双向 6—8 车道。建成后将成为南北交通大动脉，纵贯嘉定、青浦、松江、闵行四区，从北翟路可一路开到老闵行。

四、S7 公路（S20 - 月罗公路）道路工程

利好板块：顾村、美兰湖

通车时间：十三五规划期间

S7 公路（S20 - 月罗公路）新建工程，南起 S6/S7/S20 立交，北至月罗公路，全长约 8.75 千米。工程总投资为 41.59 亿万元。S20 公路至宝安公路为主线高架，宝安公路至月罗公路为地面道路，并以跨线桥跨越 G1501 公路。主线高架参照城市快速路标准，建设规模双向 6 车道，设计车速 80 千米 / 小时；地面道路建设规模双向 4 车道，并与远期全线方案做好衔接。

五、BRT 上海首条快速公交线

通车时间：2017 年

利好板块：南桥、齐贤、金汇、浦江

线路规划为南桥新城—东方体育中心，沿线经奉贤、闵行及浦东新区，全长 33.5km。奉贤区境内设 11 个站，分别为南桥汽车站、望园路站、金海路站、中心医院站、褚家站、秀竹路站、清朗路站、金大公路站、齐贤站、南行站、金汇镇站。其中首末站设置于南桥汽车站内。BRT 与轨交 6 号、8 号线衔接，成为连接南桥新城与中心城区的便捷快速通道，可为未来 3 年内大型居住区奉贤南桥新城基地的 22 万人解决出行难题。该工程年内将先行启动贤浦路段建设。

来源：搜房网房天下

霜降过后，认识“双降”

霜降节气，央行双降，那么央行双降是什么意思呢？
简而言之，央行双降意为央行降准降息。此次央行双降时间是什么时候？

中国人民银行决定，自 2015 年 10 月 24 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。

自同日起，下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。同时，为加大金融支持“三农”和小微企业的正向激励，对符合标准的金融机构额外降低存款准备金率 0.5 个百分点。

对于此次“双降”，央行负责人表示，我国此次下调利率和存款准备金率显然都是很传统的、常规的货币政策措施，并不是 QE。中国尚未面临“零利率”的约束，名义利率水平仍在“零”之上，此外存款准备金率也相对较高，因此当前在需要增大货币政策支持力度的时候，利率工具及准备金率工具都有使用空间，降准措施也不直接扩大央行的资产负债表，不属于非常规的 QE 措施。

我国“双降”措施与国外央行采取的量化宽松政策（QE）还是有很大差别的。国外实施 QE 的背景是名义政策利率已经触及“零”下界，难以再通过常规的降息方式来使实际利率下降和增大货币政策对经济的支持力度。在这种情况下，才不得不采取直接扩张央行资产负债表的非常规办法来支持经济，也就是购买一定数量的特定资产（如某些债券），所以才被称为“量化”的宽松政策。



五年来上涨 46%

过去几年来房地产市场的分化态势，正在房价指标上鲜明体现。根据国家统计局的数据，今年 11 月，全国 70 个大中城市中，有 33 个城市的新建商品住宅价格出现环比上涨，比 10 月增加 6 个；二手住宅价格上涨的城市有 40 个，比 10 月增加 2 个。房价整体呈现出加速上涨的趋势。

第一太平戴维斯根据上述数据统计发现，过去五年来，一线城市房价累计上涨 45.53%，涨幅明显。相比之下，二线城市的涨幅仅为 10.73%。同期，三四线城市房价同比涨幅不断递减。

随着楼市的区域分化，房价也呈现出分化态势。多家机构指出，这种趋势并未终止，未来一线城市的房价仍有上涨动力，二三线城市则会继续上涨乏力局面。

一线城市房价涨幅 4 倍于二线

根据城市等级的差别，第一太平戴维斯将

纳入统计局统计的 70 个大中城市进行分类，分为 4 个一线城市，16 个二线城市，24 个三线城市，其余的列为四线城市和五线城市。

环比来看，不同城市之间的房价变化差距不大，但若拉长时间轴，可见房价分化十分明显。据统计，今年 11 月，70 个大中城市的新建商品住宅价格平均同比下降 0.37%。其中，一线城市价格上涨 19.45%，二线城市仅上涨 0.87%。三四五线城市的房价则呈现负增长。

从上述变化可以看出，过去一年来，一线城市房价平均上涨两成。其余大部分城市的房价出现下跌，只有少部分城市房价微涨。

若以 2010 年 12 月的房价为基准，过去五年来，70 个大中城市的新建商品住宅价格平均上涨 9.34%。其中，一线城市上涨 45.53%，远高于平均水平。二三四五线城市房价的平均涨幅分别为 10.73%、7.01%、5.97% 和 4.53%。从变化趋势上看，不同层级的城市之间，房价

分化十分明显。一线城市的房价涨幅大幅领先于均值，约相当于二线城市的 4 倍、三线城市的 6 倍、四线城市的 7 倍。

分城市来看，过去五年来，深圳市新建商品住宅价格上涨 77.2%，为全国之冠。分析认为，深圳的外来人口较多，对房屋需求量大，但由于地理条件等限制，土地和房屋供应相对有限，使得深圳楼市的供需关系极度紧张。

同期，北京新房价格上涨 34.8%，上海上涨 37.6%，广州上涨 32.5%。在二线城市中，涨幅最大的是厦门，为 33.6%。郑州和南京的房价涨幅也超过两成。

第一太平戴维斯的报告指出，作为国内最富裕的城市之一，厦门的年人均 GDP 达到人民币 86831 元，人均可支配收入为人民币 39625 元。加之其是处于亚热带地区的沿海城市，以及同台湾的密切往来，厦门得以不断吸引更多高净值人士和小型企业前往。

相比之下，社会资本充裕、此前房价上涨迅速的浙江，成为房价下跌“重灾区”。过去 5 年来，温州的新房价格下降 23.9%，位居降幅榜首；杭州、宁波、金华的房价也出现不同程度下跌。此外，海口、泉州、蚌埠、唐山的房价，也在过去 5 年间出现下跌。

山西内蒙仍为“重灾区”

过去几年来，“分化”成为房地产市场的主旋律。在一位不愿具名的分析师看来，资本流向是决定这种分化的主要因素。

“2010 年以后，房地产企业的布局开始从二三线城市向一线城市收缩。房地产投资资金大量向一线城市回流，但由于供应不足，造成这几年一线城市的土地争夺十分激烈，土地成本上涨明显。”该分析师表示。

这种情况在今年达到极致。根据中原地产统计，截至 12 月中旬，今年我国 20 大标杆房

企拿地金额已累计至 4429.93 亿元，同比涨幅高达 21%，成为仅次于 2013 年的历史第二高点。其中，20 大标杆房企在一线城市拿地金额比例历史性突破了 50%，达到 50.6%。

但同期，一线城市仅推出土地 516 宗，合计土地规划建筑面积为 5318.7 万平方米，为最近 6 年来最低。平均楼面价为 9075 元 / 平方米，同比上涨了 18.9%，创历史新高。

第一太平戴维斯认为，因近期住宅成交强劲，一线城市待售库存接近最低水平。四座一线城市持续吸引公司开业或扩张，推动就业、人口流入和薪酬增加，同时亦吸引来自其他城市的财富。这些因素均对住宅价格起到支撑作用，预计未来房价将继续保持上扬态势。

相比之下，三四线城市因此前的过度开发，如今库存高企不下。中国房地产业协会原副会长朱中一认为，一些三四线城市和部分二线城市库存规模较大，是当前房地产市场面临的一项重要问题。

安信证券的报告指出，截至 10 月末，我国房地产行业的真实库存约为 98.3 亿平方米，其中包括待售面积 6.86 亿平方米、尚未开工的企业拿地 42.3 亿平方米、在建商品房库存约 49.1 亿平方米。

从区域分布来看，辽宁、山东、山西、内蒙古为“严重过剩”区域。其中，营口的供需比已达到 338.1%，鄂尔多斯、乌兰察布的供需比分别达到 280.7% 和 293.7%。吉林、湖南、贵州、云南、青海等地，则属于“轻度过剩”。

业内人士表示，市场分化的趋势还将持续。一线城市房价上涨动力仍然较足，三四线因为库存绝对值过高，即使有信贷刺激，出现全面回暖的可能性也不大。

来源：21 世纪经济报道

2015 年房地产税收新政策

关于调整个人住房转让 营业税政策的通知

财税 [2015]39 号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局)、地方税务局,西藏、宁夏、青海省(自治区)国家税务局,新疆生产建设兵团财务局:

为促进房地产市场健康发展,经国务院批准,现将个人住房转让营业税政策通知如下:

一、个人将购买不足 2 年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买 2 年以上(含 2 年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买 2 年以上(含 2 年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

二、上述普通住房和非普通住房的标准、办理免税的具体程序、购买房屋的时间、开具发票、差额征税扣除凭证、非购买形式取得住房行为及其他相关税收管理规定,按照《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》(国办发〔2005〕26 号)、《国家税务总局 财政部 建设部关于加强房地产税收管理的通知》(国税发〔2005〕89 号)和《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》(国税发〔2005〕172 号)的有关规定执行。

三、本通知自 2015 年 3 月 31 日起执行,《财政部 国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》(财税〔2011〕12 号)同时废止。

财政部 国家税务总局

2015 年 3 月 30 日

房地产税的相关信息

房地产税立法尚未出台 新型房产税何时开征暂无定论

信息房地产税开征最新消息。据悉，房地产税立法初稿已基本成形，正在内部征求意见并不断完善中。据悉，房地产税主体税种或由房产税、城镇土地使用税合并，具体税率可能将由地方在中央确定的税率区间内自行决定。

据了解，房地产建设环节涉及耕地占用税、契税、城镇土地使用税、建筑安装营业税及附征城建税、教育费附加、企业所得税和印花税；交易环节，卖方销售需缴纳销售不动产营业税及附征的城建税和教育费附加、土地增值税、企业所得税或个人所得税。目前，个人买卖房屋暂时免征土地增值税和印花税。

有业内人士指出，现行房地产税费内容繁复。对于调控而言，以交易环节调整税收为重，短期内能产生一定效果。但从建立长效机制来看，税收政策调整频繁，出台较为仓促，应急色彩浓厚，缺乏顶层设计。此外，还存在制度建设滞后、保有环节改革进展缓慢等问题。

房地产税改革：将现有房产税和城镇土地使用税合并

有业内人士指出“房地产税改革路径的大框架已基本成形”，主要是把现有的房产税和城镇土地使用税合并成为新的房地产税，增加房地产保有环节的税负，以房地产的评估值为征税基础。土地增值税、契税等税种暂不纳入房地产税，随着房地产税征收步入正轨，未来会再进行改革。

房地产税开征最新消息：暂无定论 各地将出征收细则

即便房地产税立法完成，可以开征房地产税，也不会全国范围内统一开征，各地会各自出台征收细则。针对什么时间、以何种形式开征，以及征收对象、免征范围的划定等涉及具体执行层面的问题，有业内人士称暂时还没有定论。





“互联网 +”将成为房地产 评估行业剧烈变革的催化剂和发展 新手段

上海国城土地房地产估价有限公司

龙 浩 余晔涵 刘智敏

（一）对互联网和互联网 + 的再认识

互联网又称因特网，创始于 1969 年，首先被用于美国军事项目，是美国国防部 ARPANET 制定的协定下，将美国几所大学计算机主机连接起来，这个协定由剑桥大学的 BBN 执行，从 1969 年 12 月联机启动。

在普及互联网应用史上，最重要的事件是 1989 年万维网 WWW 的诞生。1991 年第一个连接互联网的友好接口在美国 Minnesota 大学被开发出来，由此一发不可收拾，而进入了发展的快车道，至新世纪，它已经成为政治、经济、文化、技术、军事等人类生活中认识世界和改造世界各个方面不可或缺的最重要工具，已经全方位深刻地影响和改变着人们的工作、生活、学习甚至是思维的方式和习惯。

中国在信息化浪潮中也不例外，截至 2015 年 7 月，中国的网民数已达 6.68 亿人，互联网普及率近 50%。移动互联网终端的人数也突破 3 亿并且还在迅速上升中，互联网对中国经济社会的影响已经成为新经济发展模式的引擎。

“互联网 +”是创新 2.0 推进下的互联网发展新形态、新业态，是互联网思维的进一步实战成果。即充分发挥互联网在社会资源配置中的优化和集成作用，将互联网的创新成果深度融合于经济、社会各领域中，提升全社会创新力和生产力。通俗地讲，互联网 + 就是互联网 + 各传统行业，但不是简单相加，是深度融合。

“十三五”规划建设中，明确提出了网络

强国战略，今年十二届全国人大会上，李克强总理也提出了“互联网+”战略，这表明政府层面已经意识到互联网在我国已不再是简单的应用工具，而是能够提供方法，提高效率，甚至建立行业平台和打造行业新生态环境的重要驱动力。我们行业所需要的互联网+不是对传统行业的颠覆，而是需要利用互联网技术、方法和思维，对它升级换代。

（二）互联网+对房地产估价行业的影响和作用

1、互联网+对行业门类的催化作用

互联网+彻底改变了产品和服务提供商与客户的关系，从产品和服务短缺时代的让客户拜求，到产品过剩时代给客户下跪到互联网+时代以销促产，推崇的关系是和客户一起互动，一起玩转市场，以提高客户的忠诚度。由此导致了眼球经济、个性化订制服务、甚至烧钱送服务模式，羊毛出在牛身上，猪买单等等，不一而足。这是一个飞速变化的时代，是一个强调适应性和后市场化时代。互联网+将是大众创新，万众创业的引领者，同时也将可能是落后，停滞，不思进取甚至进取不快企业的掘墓人，哪怕你曾经是行业的龙头。邮政行业守着天然网点资源不作为，顺丰、邦德就超过它；银行固守老大态势，支付宝就压过他；通信行业还在糊弄客户，微信就让客户遗弃他；出租车行业还想用政策垄断，滴滴打车就让他靠边站。所以，我们房地产估价行业，虽然依托专业人才优势受互联网+的冲击目前还不太大，但若不思进取和创新，不去适应市场和客户需求，一旦有政策的风吹草动，就可能像中了化学反应的催化剂，一夜而变化。如果我们能适应互联网+的市场规划，充分利用它为我们行业服务，则有可能化腐朽为神奇，使行业脱胎换骨，形成质的飞跃。

2、房地产评估行业的特征和优劣势

（1）从互联网角度来讲，房地产估价行业体量比较小，不是它首当其冲关注的对象。住建部数据显示，至2015年8月我国房地产估价机构5500多家，其中，一级房地产估价机构才388家，从业人员仅30多万人，房地产估价师5.1万人，其中4.7万人注册执业。据统计，2014年全国房地产估价机构评估总价值223.5万亿元，营业收入为491.5亿元，其中一级资质机构评估总值达69.3万亿元，营业收入47.4亿元。

（2）行业的专业性较强。由于专业人才的集聚和估价对象（除住宅房地产比较系统化）的特征呈离散化价格分布，因此信息技术的直接冲击目前还不太大，可以说是专业技术壁垒和政策壁垒为房地产估价行业抵御了互联网经济的第一波冲击，但这种情势不可能持久下去。

（3）行业使用的数据非常多而结论比较少。评估操作流程中，要弄清房产价格影响因素往往非常多，还要用不同的方法验证、整合，才能得出市场的公允价值，而合理参数的选取和各种复杂的计算还需要人的经验叠加进去才能得到较为客观合理的结论。目前市场大部分需求只要求一个价格结论，其实还有更多的房地产市场趋势分析等隐含在估价报告的背后，这应是房地产评估市场一块很大但待开发的处女地。

（4）应用范围广泛，但目前的市场需求依附性较强，更多的社会需求尚未展开成型。

房地产评估的应用范围除了目前依附于银行抵押过程中的价格评估和依附于司法资产处置的价格评估，还有随着大规模房地产开发基本完成之后逐渐迎来的房地产投资的证券化时代所衍生的保险资金、社保资金、信托基金以及各种私募基金、财产保护等，均是房地产估

价和咨询服务的潜在客户对象，有待进一步开发挖掘。

3、互联网 + 在房地产评估行业发展中的作用

关于互联网 + 在我们行业中的应用，近些年发展得非常迅速。从国际上来看，最典型的美国 Zillow 公司，是美国目前做的最好的用互联网技术推动房地产交易和房地产估价企业的互联网化和业务同步互联网化的公司，它有多种对房地产行业的应用，但最著名的还是使用互联网对房产进行基本评估，只要进入 Zillow 的页面，输入房子的门牌号码或街区名或邮区号码，都可以立即知道这房子的基本价格，经过年份或装修情况的一定修正，即可获得房产的现值价格，我们把此种方式简称为 Zillow 模式。据美国《华尔街日报》选取众多样本对 Zillow 评估价与实际售价进行对比，显示二者差距为 7.8%，应该认为评估值进入了合理偏差的区间之内。但美国 Zillow 模式的成功有两个基本条件，一是美国互联网行业发达，成交数据的透明公开性和数据库的庞大保证了其数值的准确性；二是美国房地产市场相对稳定，除了金融市场因素之外，较少受其他政策性因素的影响，因此，其评估值的准确度具有相当的可持续性。

在中国，近些年许多城市如上海、深圳、

长沙等许多公司，有房地产评估公司，也有一些纯粹的 IT 公司，开发出了一些个别城市，或一些一、二线城市群的单套住宅房地产评估系统，有些数据也已非常庞大，功能也很齐全，甚至超过了 Zillow。如长沙智信房地产评估公司的“智信云评估 APP”已经能提供长沙市的房屋现值查询系统、住宅职能评估系统、交易成本预估系统、课税业务查询系统、楼盘数据采集系统、智信云查勘系统等功能。它们的开发依据都是通过大量市场调研，与政府相关房地产交易机构合作，采集实际成交数据，甚至一批房地产估价公司松散或紧密地联合采集其十多年评估报告的数据，再加上房地产的挂牌数据等，通过大数据分析建立房屋评估数学模型来实现其功能。其主要客户群主要适合于银行等金融机构，担保公司、典当公司、小贷公司等类金融机构，评估公司、房屋中介、房屋、交易买卖双方等房地产业服务机构等。但由于中国的房地产市场的不稳定性，各种政策如税收政策等的易变性，加上不同层次城市的房地产交易状况呈现出截然不同特征的巨大差异性，所以难以形成类似美国 Zillow 的超大规模和具有权威的巨型全覆盖，高准确度的互联网评估系统，其真正实现大一统的能够实现商业盈利的系统模式还任重而道远。

成本逼近法中土地增值收益的计算中的考虑

上海国城土地房地产估价有限公司

李志刚

土地增值收益的计算历来是一个难点，众多的专家同仁对这个问题进行了探讨，从绝对地租到级差地租的理论出发，都有比较好的阐释，土地增值收益不等同于土地出让金，是待开发土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用程度而发生的价值增加额，或者说是土地开发或再开发后市场价格与成本价格之间的差额，已是行业共识。关于农地征收后土地增值的分配，理论界基本形成了“涨价归公”、“涨价归私”、“公私兼顾”三种观点，不同的观点导致了土地增值收益计算上的巨大差异，笔者观点应是区分不同估价目的，针对土地增值收益的归属进行具体分析，确定一个合理的土地增值收益分配系数。比如，土地招拍挂底价评估为目的的土地评估，政府收回前期投入而进行公开招拍挂，应接近于“涨价归公”；土地征收评估为目的的，私人情感上倾向于“涨价归私”，但也忽视了公共投入而归于私所导致的社会不公，则“公私兼顾”因综合考虑了政府在城市发展建设中的贡献与被征地农民的权益是社会的主流认识，那么如何合理确定土地增值收益分配是关键。

评估思路如下：

土地增值收益 = 完全真实土地增值额 × 土地增值收益分配系数

完全真实土地增值额遵循土地开发或再开发后市场价格与成本价格之间的差额的原则，

通过市场调查及一定的数学统计方法求取。

成本逼近法的基本公式：无限年期的土地使用权价格 = 土地成本价格 + 土地增值收益 = 土地成本价格 + 无限年期的土地使用权价格 × 土地增值收益率，则

土地增值收益率 = 1 - 土地成本价格 / 无限年期土地使用权价格

无限年期的土地使用权价格可以通过先得到有限年期的土地使用权价格通过修正得到，有限年期的土地使用权价格通过搜集该区域近两年类似所有成交案例，再通过对其位置、成交日期、溢价率的不同进行分析，取不同的权重，用加权平均的方法得到该区域该用途土地的平均价格。公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n (v_i \times w_i + v_i \times s_i + v_i \times y_i) \div 3$$

v_i案例的成交价格

w_i案例所处位置与估价对象位置距离远近给予的权重，越近权重越大

s_i案例成交的日期与估价基准日临近程度给予的权重，日期越靠近权重越大

y_i案例溢价率的高低给予的权重，溢价率越低权重越大

n案例数量

用一个实例来说明，我们做过一个松江区永丰街道中山西路一个住宅用地的挂牌底价评

估，估价基准日为 2013 年 10 月 24 日，我们选取了松江区同级别用地近两年的住宅用地成交案例列表如下：

序号	地块名称	折合每亩(万元/亩)	位置修正权重	竞得日期	期日修正权重	溢价率	溢价率修正权重	位置修正	期日修正	溢价率修正
1	松江区洞泾镇新农河一号地块	675	0.10	2013-7-12	0.30	40.56%	0.10	67.5	202.5	67.5
2	松江区洞泾镇新农河2号-2地块	727	0.10	2013-9-11	0.30	31.60%	0.10	72.7	218.1	72.7
3	松江区国际生态商务区14号地块	912	0.15	2012-8-30	0.05	9.27%	0.15	136.8	45.6	136.8
4	荣乐西路6号B地块	596	0.20	2012-11-30	0.10	0%	0.20	119.2	59.6	119.2
5	荣乐西路6号A地块	595	0.20	2012-11-30	0.10	0%	0.20	119	59.5	119
6	千新公路二号地块	681	0.10	2012-8-24	0.05	12.21%	0.15	68.1	34.05	102.15
7	松江区“国际生态商务区15-2号”地块	1170	0.15	2012-9-3	0.10	40.14%	0.10	175.5	117	117
合计	区域平均价	743						758.8	736.35	734.35

我们通过取不同权重的方式对该区域所有成交案例的价格进行修正，得出的区域平均价尽量接近估价对象区域的真实平均价，得到估价对象地块在使用年期均为最高年期 70 年的住宅用地均价，通过年期修正到无限年期的价格，即

无限年期的土地均价 = 743 / (1 - 1 / (1 + 6%)⁷⁰) = 756 万元 / 亩

土地还原率取 6%。

土地成本价格通过到当地征地事务所了解，上海市松江区类似区域，如果征收建设用地（农民宅基地、集体建设用地），前期土地取得成本加上必要的开发费用，其土地价格一般在 100 - 120 万元 / 亩。如果征收农用地，其取得土地成本比较低，一般不会超过 50 万

元 / 亩。一般土地征收中，根据《2012 年松江区统计年鉴》建设用地和农用地的比例为 72 : 28。则：

土地成本价格 = 120 × 0.72 + 50 × 0.28
= 100 万元 / 亩（取整数）

通过上述分析，确定本次评估估价对象住宅用地的土地增值收益率 = 1 - 100 / 756 = 87%。

上述方法中关键是要掌握真实的一手成本价格的数据，如能通过各地征地事务所的一手资料将更为准确可靠，通过一些数学模型的分析方法可以较为准确的求出土地增值收益率。土地增值收益分配系数在充分尊重农民财产权的背景下，应向农民有所倾斜。

绿色建筑二星高层住宅 造价指标分析

表一、工程概况

项目名称	内容	
工程名称	XX 绿色建筑二星级住宅项目	
工程分类	建筑工程-民用建筑-住宅-高层住宅	
工程地点	上海地区	
建筑物功能及规模	10 幢高层住宅群及商业公建配套项目	
绿色建筑认证	国家绿色二星设计认证	
评价依据	上海市绿色建筑评价标准 (DG/TJ08-2090-2012)	
开工日期	2013 年 9 月	
竣工日期	2015 年 1 月	
建筑面积 (m ²)	总面积: 124748	
建筑和安装工程总造价 (万元)	41791.89	
平方米造价 (元/m ²)	3350.11	
结构类型	剪力墙, 其中 6#、10#为框架剪力墙	
层数 (层)	1#楼 17 层, 2、3、4、5、8、9、14#楼 22 层, 6、10#楼 18 层	
建筑高度 (檐口) (m)	1#楼 49.6m, 2、3、4、5、8、9、14#楼 61.9m, 6、10#楼 51.55m	
层高 (m)	2.8m	
抗震等级	框架三级/剪力墙二级	
绿色建筑关键技术项	节地	屋顶绿化
		室外复层绿化
		透水铺装
	节能	公共区域高效照明灯具及照明控制
		优良的围护结构保温系统
	节水	雨水回收再利用
		分用途用水计量
		节水型洁具
		节水灌溉
	节材	预拌混凝土
		预拌砂浆
		高强度钢筋
基础类型	桩筏基础	
计价方式	定额计价	
造价类别	结算价	
编制依据	上海市建筑和装饰、安装工程系列预算定额 (2000) 及现行相关文件	
价格取定期	施工期间主要建筑材料市场信息价	

表二、工程造价指标汇总

序号	项目名称	造价 (万元)	造价指标 (元)	占总造价比例 (%)
一	建筑安装工程	31147.97	2496.87	74.53%
1	室外总体及变配电工程	1040.75	83.43	2.49%
1.1	室外景观及硬景工程	381.54	30.58	0.91%
1.1.1	透水铺装	28	2.24	0.07%
1.1.2	其他	353.54	28.34	0.85%
1.2	室外给排水及消防	231.3	18.54	0.55%
1.3	变配电	427.91	34.3	1.02%
2	住宅、商业及配套	23650.61	1895.87	56.59%
2.1	土建工程	17662.7	1415.87	42.26%
2.1.1	1~6, 8~10, 14#楼	16760.68	1343.56	40.11%
2.1.2	商业	720.66	57.77	1.72%
2.1.3	公建及配套	181.36	14.54	0.43%
2.2	安装工程	5987.91	480	14.33%
2.2.1	电气设备安装工程	2957.48	237.08	7.08%
2.2.2	给排水工程	1468.18	117.69	3.51%
2.2.3	空调通风工程	459.14	36.81	1.10%
2.2.4	消防及喷淋工程	326.93	26.21	0.78%
2.2.5	火灾报警系统工程	206.18	16.53	0.49%
2.2.4	有线电视	560.02	44.89	1.34%
2.2.5	通讯	200.01	16.03	0.48%
2.2.6	智能化(弱电)	880.04	70.55	2.11%
2.2.7	电梯	570	45.69	1.36%
3	地下车库	6456.61	517.57	15.45%
3.1	土建工程	5466.87	438.23	13.08%
3.2	安装工程	989.74	79.34	2.37%
二	建设工程其他费用	10643.92	853.23	25.47%
2.1	设施费	180.19	14.44	0.43%
2.2	住宅内配套费	5560.23	445.72	13.30%
2.2.1	燃气	480.02	38.48	1.15%
2.2.2	供水	1040.04	83.37	2.49%
2.2.3	供电	2400.1	192.4	5.74%
2.3	其他	4903.5	393.07	11.73%
合计		41791.89	3350.11	100.00%

高层商业办公楼造价 指标分析

表一、工程概况

项 目 名 称		内 容
工程名称		××商业办公楼
工程分类		建筑工程-民用建筑-公共建筑-办公建筑-商办楼-高层商办楼
工程地点		外环外-闵行区
建筑物功能及规模		综合发展项目, 包括一个地下 3 层的地库, 七幢 7 至 8 层高的超甲级办公楼(含办公、商业、文娱等)
开工日期		2012 年 10 月
竣工日期		预计 2015 年 12 月
建筑面积(平方米)		197136 其中:地上 113036 地下 84100
建筑和安装工程造价(万元)		112324
平方米造价(元/平方米)		5698
结构类型		框架-剪力墙结构体系, 楼面采用现浇钢筋混凝土梁板式结构。各单体之间的连廊采用钢结构弱连接
层数(层)		地上 7-8 地下 3
建筑高度(檐口)(米)		42.75
层高(米)		其中地下: 一层 5.05 二层 3.5 三层 3.70 地上: 首层 5.5 标准层 4.4
建筑节能		屋面保温采用 100/130 厚泡沫玻璃(A 级)保温板; 外墙采用 100mm 岩棉保温板
抗震设防烈度(度)		7
基础	类型	桩筏基础
	埋置深度(米)	约 16
计价方式		清单计价
造价类别		合同价
编制依据		工程量清单计价规范及相关文件
价格取定期		桩基及围护: 2012 年 10 月; 土建结构及粗装修: 2012 年 11 月; 幕墙、综合机电、消防、弱电: 2013 年 9-11 月; 钢结构、精装修: 2014 年度; 其余均为 2015 年度

表二、工程特征

项 目 名 称		特征描述	
建 筑 工 程	土（石）方工程	机械开挖，大地库	
	桩与地基基础工程	基坑围护系统：钻孔灌注桩，局部咬合桩，850mm 直径 600mm 间距三轴水泥搅拌桩局部坑深加固、800mm 直径 600mm 间距高压旋喷桩土体加固、立柱桩连钢格柱、三道钢筋混凝土水平支撑；工程桩：直径 800mm 钻孔灌注抗压桩 213 根；直径 700mm 钻孔灌注抗拔桩 495 根	
	砌筑工程	外墙类型	砂加气砌块(100、200、400)
		内墙类型	砂加气砌块(100、120、150、200、250、300、350、400、450、500、600)及蒸压灰砂砖(240)
	混凝土及钢筋混凝土工程（基础类型）	垫层：C15，基础底板：C35(P8)，地下室顶板：C35(P6)，地下室梁、板：C35、C35（P6），地下室墙柱：C30、C35、C50；地上塔楼墙柱：C40、C50，地上塔楼梁板：C35	
	厂库房大门、特种门、木结构工程	人防门	
	金属结构工程	Q345-B 劲性梁、劲性柱、钢梯、钢结构	
	屋面及防水工程	地下室顶板：20 厚 DP15 水泥砂浆找平、2 厚非焦油型聚氨酯防水涂料、4 厚 II 型聚酯胎 SBS 改性沥青防水卷材、40 厚 C20 细石混凝土，内配钢筋网、30 厚水泥砂浆； 地下室外墙、底板防水：2 厚非焦油型聚氨酯防水涂料、4 厚 II 型聚酯胎 SBS 改性沥青防水卷材； 屋面：30 厚(最薄处)1:8 水泥加气混凝土碎料找坡、20 厚 DP15 水泥砂浆找平、2 厚非焦油型聚氨酯防水涂料、4 厚 II 型聚酯胎 SBS 改性沥青防水卷材、10 厚低标号 DP15 砂浆、40 厚 C20 细石混凝土，内配钢筋网	
	防腐、隔热、保温工程	屋面:100/130 厚泡沫玻璃保温层； 外墙：100 厚岩棉保温板及抗裂砂浆	
其他工程	机电预埋		
装 饰 装 修 工 程	楼地面工程	地下室停车库：50/150 厚细石砼找平，内配钢筋网、环氧地坪漆； 电梯厅、大堂：大理石；卫生间、茶水间、清洁间、合用前室、物业用房、走道：地砖；核心筒走道：架空地板及地毯；办公区：架空地板；机房、后勤区：环氧地坪漆	
	门窗工程	钢质防火门、钢门、卷帘门、玻璃门、消火栓门连门框； 玻璃幕墙(含百叶等)	

装饰 装修工程	墙柱面、天棚、 涂料工程	墙柱面工程	地下停车库：防霉涂料； 电梯厅、大堂：干挂大理石； 后勤区、走道：乳胶漆涂料/防霉防潮涂料/普通内 墙涂料/腻子； 卫生间、茶水间、清洁间、合用前室、物业用房： 瓷砖； 核心筒走道、办公区：白色乳胶漆 机房：FC 吸音墙
		天棚工程	地下停车库：耐水腻子； 电梯厅、大堂、卫生间、清洁间：轻钢龙骨石膏板 连乳胶漆饰面； 合用前室、物业用房、走道：白色涂料； 办公区及核心筒走道：金属吊顶 后勤区：防霉防潮涂料/乳胶漆； 机房：矿棉吸声板
		油漆、涂料、 裱糊工程	防霉防潮涂料、乳胶漆、普通内墙涂料
	其他工程	洁具、标志牌、室外景观及绿化工程、交通标志标线、西南角示 范区景观、固定家具及隔断等	
安装 工程	电气工程	包括自 10KV/0.4KV 高低压变配电设备后之电力主布线系统、分 支及最终电力布线、照明灯具、应急发电机设备、漏电火灾报警 系统、电能计量系统、防雷及接地系统	
	给排水、采暖、 燃气工程	包括给水系统、污废水排放系统、雨水系统、中水系统及燃气系 统	
	消防工程	包括消火栓系统、喷淋系统、边墙式喷淋系统、气体灭火系统、 火灾自动报警系统及手提灭火装置	
	通风空调工程	办公区域、会议室、展厅区域等均采用全空气低速常温变风量系 统，办公楼内区采用单风道变风量装置，外区采用热水盘管式并 联风机动力型变风量末端。大空间商业、餐饮等区域均采用全空 气低速定风量系统，送风方式为上送上回	
	智能化系统工 程	包括监控系统、广播系统、保安系统、门禁、巡更及一卡通系统、 通讯及综合布线系统、楼宇设备自动控制系统、有线电视及卫星 天线接收系统、无线对讲系统、无线覆盖系统、电梯速通门系统	
	电梯工程	41 台客梯：13 台无机房、1.0m/s，28 台有机房、2.0m/s； 17 台货梯：3 台无机房、0.5m/s，14 台有机房、1.75m/s； 24 台自动扶梯：16 台室内，8 台室外；6 台室内 0.65m/s，其余 0.5m/s	
	其他工程	BIM 设计费用、用户站等	

注：本表特征描述必须与造价指标实质内容保持一致，如有差异，请给予说明。

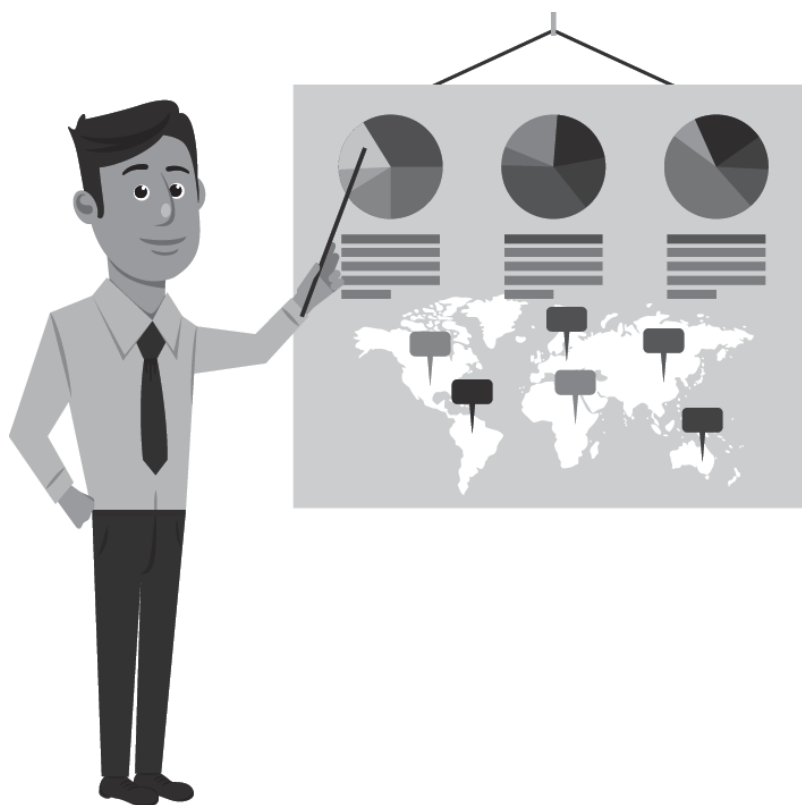
表四、分部分项工程造价指标

序号	项 目 名 称	造价(万元)	平方米造价 (元/m ²)	占总造价比例 (%)
1	建筑工程	43511.17	2207.17	38.74%
1.1	土(石)方工程	3734.40	189.43	3.32%
1.2	桩与地基基础工程	12785.02	648.54	11.38%
1.3	砌筑工程	1165.03	59.10	1.04%
1.4	混凝土及钢筋混凝土工程	19675.12	998.05	17.52%
1.5	厂库房大门、特种门、木结构工程	640.63	32.50	0.57%
1.6	金属结构工程	3028.89	153.64	2.70%
1.7	屋面及防水工程	1499.33	76.06	1.33%
1.8	防腐、隔热、保温工程	501.21	25.42	0.45%
1.9	其他工程	481.54	24.43	0.43%
2	装饰装修工程	25216.20	1279.13	22.45%
2.1	楼地面工程	3069.47	155.70	2.73%
2.2	门窗工程	11460.31	581.34	10.20%
2.3	墙柱面工程	3780.69	191.78	3.37%
2.4	天棚工程	3022.26	153.31	2.69%
2.5	油漆、涂料、裱糊工程	846.99	42.96	0.75%
2.6	其他工程	3036.48	154.03	2.70%
3	安装工程	29476.28	1495.23	26.24%
3.1	电气工程	7550.06	382.99	6.72%
3.2	给排水、采暖、燃气工程	2490.74	126.35	2.22%
3.3	消防工程	2196.69	111.43	1.96%
3.4	通风空调工程	9630.71	488.53	8.57%
3.5	智能化系统工程	521.70	26.46	0.46%
3.6	电梯工程	2983.00	151.32	2.66%
3.7	其他工程	4103.38	208.15	3.65%
4	措施项目	2996.74	152.01	2.67%
4.1	安全防护文明施工措施费	902.75	45.79	0.80%
4.2	大型机械进出场及安拆	295.00	14.96	0.26%
4.3	现浇砼与钢砼构件模板	—	—	—

4.4	脚手架	614.67	31.18	0.55%
4.5	垂直运输机械	—	—	—
4.6	基坑支撑	—	—	—
4.7	打拔钢板桩	—	—	—
4.8	打桩场地处理	—	—	—
4.9	施工排水、降水	3.00	0.15	0.003%
4.10	其他措施费	1181.32	59.92	1.05%
5	其他项目	11123.99	564.28	9.90%
5.1	暂列金额项目	10547.41	535.03	9.39%
5.2	专业工程暂估价项目	—	—	—
5.3	计日工	—	—	—
5.4	总承包服务费	576.58	29.25	0.51%
合计		112324.38	5697.81	100%

注:本表造价指标必须与表二特征描述内容保持一致,如有差异,请给予说明。

上表内 1.2 项桩与地基基础工程造价包括桩基、基坑围护工程在内。



上海二手房指数报告 (2015 年 8 月)

上海二手房指数报告		
08月指数	07月指数	变化幅度
3054 点	3030 点	↑ 0.83%

市场惯性回调 向下空间有限

2015 年 8 月，上海二手房指数为 3054 点，比上月上升 24 点，环比上涨 0.83%，涨幅较上月缩小 0.25 个百分点。指数涨幅连续两个月收窄。

上海二手房市场经过二季度量价持续上涨后，进入七八月传统淡季，指数涨幅逐步收窄，成交连续降温。上海二手房指数办公室认为，市场延续惯性回调，然幅度不大，各板块涨跌呈现窄幅震荡。8 月二手房市场特征表现为：一、前期快速大涨后，房价上涨动力减弱；二、有效供应显现不足，买家看房积极性降低，部分板块带看量有 2 成以上减少，观望逐步抬头；三、市场表现分化，首次改善客为快速置换，连环单降价卖盘成交案例增多，而改善型房源价格依旧坚挺；四、土地市场高价地块成交频现，直接影响中高端二手房价格预期走高。挂牌量方面，在时隔近 1 年后，再度突破 10 万大关，截至 8 月 31 日，全市二手住宅挂牌量为 103244 套，较上月上升 4.8%。其中，内环内、内外环、外环外挂牌量分别为 27429 套、56784 套、19031 套，较上月上升 4.5%、3.7%、8.6%。但其中不乏大量价格过高、卖家诚意度低下的房源，加上一手房备战九月供应短缺，加重二手房市场负担，于是不少板块分化加剧。

新兴城区改善旺盛

2015 年 8 月，传统市区全部 8 个区及浦东陆家嘴整体上涨 0.85%，涨幅较上月缩小 0.59 个百分点。其中，市中心 4 区及陆家嘴整体上涨 0.70%，涨幅较上月缩小 0.54 个百

8 月，市区涨幅较大的徐汇、闸北、虹口分别上涨 1%、0.99%、0.88%。市区内成交

表现分化，中高端房源在成交连续高位后出现调整，成交量降幅达 5 成以上。究其原因，供应萎缩，房源选择面小，在价格连续跳涨后，买家盲目追涨的情况减少，购房意愿下降。但楼层好、房型佳的适销房源由于市场中少见，加价后也能成交。刚需则接棒成为 8 月市区内成交主力，客户多为年轻人及老年人，面积 30-50 平方米、总价 150-250 万左右的老工房（售后公房）成交有所抬头。基于工作或养老需要，靠近轨交、生活配套成熟的老工房（售后公房）最受欢迎。

8 月，新兴城区整体上涨 0.95%，涨幅较上月扩大 0.04 个百分点。其中，松江、嘉定、闵行近市区部分分别上涨 1.33%、1.25%、0.97%。市区前期改善需求热蔓延至了新兴城区，以往刚需集中的区域出现了一轮改善成交热，由此新兴城区成为涨幅唯一扩大的区域。一些婚后改善及三代同堂买家选择购入中大户型的次新房一步到位，面积在 100-140 平方米的三房和四房，成交总价基本在 300-500 万。需求旺盛加上挂牌房源供应紧张，部分房源价格甚至高于周边一手房，由于现房优势仍能成交。另外，新兴城区内一些偏远板块新房供应充足，对刚需客户分流明显，一些房龄较长、房型较差等有“硬伤”的房源，降价 3%-5% 也少人问津。

8 月，非新兴城区整体上涨 0.51%，涨幅较上月缩小 0.22 个百分点。区域内涨跌互现，其中奉贤、金山分别上涨 0.24%、0.04%，崇明下跌 0.06%。各板块表现不一，如金山朱泾、奉贤南桥分别上涨 0.50%、0.29%，崇明长兴岛、金山新城分别下跌 0.15%、0.08%。非新兴城区整体表现出需求外移至外环以内，投资或外来自住需求急剧减少，成交明显回落。

上海二手房指数报告 (2015 年 9 月)

上海二手房指数报告		
09 月指数	08 月指数	变化幅度
3089 点	3054 点	↑ 1.09%

涨幅再现扩大“金九”成色尚足

2015 年 9 月，上海二手房指数为 3089 点，比上月上升 35 点，环比上涨 1.09%，涨幅较上月扩大 0.26 个百分点。指数涨幅连续两个月缩小后，9 月再现扩大。

自“330”新政以来，二手房市场连续 5 个月处于月成交 3 万套以上的高水平。进入 9 月，成交维持高位，指数涨幅翘头，“金九”成色尚足。上海二手房指数办公室认为，利好连连释放需求，成交持续高位运行。指数涨幅再次扩大，行情延续。9 月市场特征表现为：一、一手房提价入市和土地市场的火爆，让二手房卖家持续看涨，挂牌拉高相关区域房价；二、部分刚需类买家担忧房价继续上涨，“恐慌”入市现象渐多，老工房（售后公房）成交抬头；三、供应显现分化，外环内优质次新房、学区房供不应求，小部分卖家惜售并大幅提价 10% 左右。挂牌量由内向外呈加大趋势，其中外环外部分板块增加 3 成以上，加上一手房分流买家，成交表现平淡；四、股市连续震荡下跌，前期影响楼市成交，违约时现或暂缓购房，近期反而促使部分资金转投房地产，以规避股市风险。截至 9 月 30 日，全市二手住宅挂牌量为 107412 套，较上月上升 4.0%。其中，内环内、内外环、外环外挂牌量分别为 28278 套、59058 套、20076 套，较上月上升 3.1%、4.0%、5.5%，挂牌呈现逐渐放量。

刚需放量高端走缓

2015 年 9 月，传统市区全部 8 个区及浦东陆家嘴整体上涨 1.38%，涨幅较上月扩大 0.53 个百分点。其中，市中心 4 区及陆家嘴整体上涨 1.24%，涨幅较上月扩大 0.54 个百分点。

9 月，市区涨幅较大的静安、杨浦、黄浦分别上涨 1.72%、1.43%、1.27%。市区内看涨惜售卖家增多，部分热门小区房源挂牌寥寥，有的甚至无房可售。挂牌后的房源往往在一周内就能成交，其中二室三室户供不应求，房价上涨明显，500-800 万的中高端改善次新房最受买家青睐。在次新房成交连续火热带动下，老工房（售后公房）成交也出现了明显放量，一些首次购房的刚需客唯恐房价继续上涨，后续入市选择面更小，快速选择购入 200 万以内的二室户。由此，一些房龄久，楼层、位置较差的房源也能不议价而成交，其中涨幅较大的普陀、虹口分别上涨 1.22%、0.92%。而 1000 万以上的高端房源成交缩小 2 成以上，带看量和挂牌房源均有 3 成左右的减少。买家对高价房源接受度降低，成交放缓。

9 月，新兴城区整体上涨 0.97%，涨幅较上月扩大 0.02 个百分点。其中，涨幅较大的宝山、闵行近市区部分分别上涨 1.21%、1.13%。嘉定、松江近市区部分分别上涨 0.47%、0.43%。成交分化，新兴城区近市区板块及主城区次新房成交较热，而一些较偏远的房源或者老工房（售后公房）价格微涨或持平。由于区域内刚需买家对价格敏感度高，涨幅略大就难以成交，于是置换型卖家只能平价出售以完成升级购房。区域内次新房则在老工房业主置换需求释放下，成为置换客的首选目标，价格涨幅明显放大。

9 月，非新兴城区整体上涨 0.59%，涨幅较上月扩大 0.08 个百分点。涨幅较大的为非新兴城区主城区，如金山新城、崇明陈家镇分别上涨 0.44%、0.39%。究其原因，区域内购房消费平淡，买家选择面大，二手房价格涨幅较小。而地处郊环外的临港新城则受益自贸区建设加快，上涨 0.61%。

上海二手房指数报告 (2015 年 10 月)

上海二手房指数报告		
10 月指数	09 月指数	变化幅度
3127 点	3089 点	↑ 1.17%

“ 银十 ” 温和上演 挂牌出货增多

2015 年 10 月 ,上海二手房指数为 3127 点 ,比上月上升 38 点 ,环比上涨 1.17% ,涨幅较上月微弱扩大 0.08 个百分点 ,延续涨幅扩大的态势。

在政策面利好下 ,上海二手房市场持续走强 ,4 月份以来 ,月成交都达 3 万套以上 ,是一手房成交的 2 倍以上。上海二手房指数办公室认为 ,10 月市场供需双方积极入市 ,涨幅再现扩大 ,“ 银十 ” 温和上演。市场特征表现为 :一、7 个月来高位成交 ,挂牌量不跌反升 ,表明卖家出手更为果断 ;二、股市变化加上楼市交易成本降低 ,一些高端改善客身兼投资客入市 ,由此豪宅成交量骤升 ,价格飞涨 ;三、“ 一步到位 ” 成为楼市新动向 ,首次置业客购买二房、三房 ,首次改善客选择大三房、大四房 ,超过 144 平方米的非普宅成交放大逾 2 成 ;四、“ 手中有房不慌 ” ,部分买家为抓住入市筹码 ,退而求其次 ,从市区转至近市区 ,从高品质小区转至普通小区 ;五、10 月一手房放量推盘 ,价格上浮 ,推高周边二手房挂牌价。截至 10 月 31 日 ,全市二手住宅挂牌量为 109537 套 ,尽管月内成交逾 3 万套 ,仍较上月上升 2.0%。其中 ,内环内、内外环、外环外挂牌量分别为 28359 套、60451 套、20727 套 ,较上月上升 0.3%、2.4%、3.2%。7 个月高位成交 ,挂牌量依然持续上升 ,市场出货意愿强烈。

10 月 9 日 ,上海市委书记韩正喊话 ,上海房价已很高 ,不坚持调控将影响经济 ;10 月 12 日至 14 日 ,上海连续叫停 5 幅地块的挂牌拍卖 ,土地供应结构调整或是政策转向开始 ,调控预期加大。10 月 23 日 ,央行年内第三次“ 双降 ” ,近 12 个月来 6 次降息 ,商业房贷利率已降至十年来最低 ,百万 30 年房贷月供减少近千元 ,或进一步刺激楼市成交。

供需两旺成交畅通

2015 年 10 月 ,传统市区全部 8 个区及浦

东陆家嘴整体上涨 1.50% ,涨幅较上月扩大 0.12 个百分点。其中 ,市中心 4 区及陆家嘴整体上涨 1.33% ,涨幅较上月扩大 0.09 个百分点。

10 月 ,市区涨幅较大的闸北、静安、黄浦分别上涨 1.85%、1.65%、1.27%。市中心新增挂牌量明显增长 ,据中介门店抽样统计 ,静安、黄浦和徐汇增长 5 成上下。由于价格坚挺 ,部分区域买家在看房数周无果后开始扩大置业区域。300 万左右二室户老工房和 600 万以上三室户次新房紧俏 ,带看量增多 ,但优质房源短缺 ,使得优质房源卖家信心十足 ,挂牌价上涨 2%-3% ,少有议价。而非优质房源卖家也乐观定价 ,尽管有的小区部分房源有瑕疵 ,也不乏买家。此外 ,由于股市变化 ,市场中出现了投资收藏型的豪宅购房客 ,千万级和数千万级豪宅成交上升 ,价格涨幅明显扩大 ,一些房源年内涨幅甚至达 30% 以上。

10 月 ,新兴城区整体上涨 1.06% ,涨幅较上月扩大 0.09 个百分点。其中 ,涨幅较大的宝山、闵行近市区部分分别上涨 1.23%、1.21% ,这些板块改善型房源成交较热。改善客中出现分化行情 :一部分是原本置业市区的买家 ,转而选择临近市区板块的郊区次新房 ,房型升级 ,一步到位 ,购入大三房甚至四房 ;另一部分买家则是迫于预算 ,从市区退而选择临近市区板块的改善房源 ,300 万左右的两房及 500 万左右三房成交最热。而一些板块 6 层老工房挂牌房源中 ,7 成左右为低层或顶层 ,意向客户少 ,部分急售卖家也愿意接受议价。另外 ,松江、青浦近市区部分分别上涨 0.62%、0.43% ,区域内次新房供应充足 ,加上一手房分流 ,价格涨幅略小。

10 月 ,非新兴城区整体上涨 0.66 % ,涨幅较上月扩大 0.02 个百分点。涨幅较大的浦东临港新城、奉贤南桥分别上涨 1.65%、0.49%。究其原因 ,浦东临港新城受自贸区发展利好 ,奉贤南桥则因规划兑现需求释放。不少板块成交平淡 ,价格走平甚至下跌 ,如金山枫泾、崇明陈家镇均现持平 ,奉贤海湾、浦东外环分别下跌 0.26%、0.20%。



投资海外房产：

发达国家房产投资方案对比

最近两年，越来越多的中国人开始投资海外房产，2013 年海外房地产投资金额猛增到 219.27 亿美元，同比增长高达 88%，投资案例数创历史新高，达到 49 起。而 2014 年投资规模高达 398.87 亿美元。同时，2015 年上半年投资案例数已经接近 2014 年全年的投资案例数，预计中国房地产企业海外投资将进入全新阶段。

根据招商银行与贝恩公司在联合发布的《2013 年中国私人财富报告》显示，超过 30% 的高净值人士进行境外投资。其中房地产是中国高净值人群的主流投资类别。放眼全球，到底哪个国家或者城市投资回报高？本文将从不同的国家中抽取一些典型的投资案例做一个相对比较。

房产投资是不动产投资，最大的风险来源于政策风险，发展中国家的政策风险相对比较

大。鉴于此，本文仅仅对比了主要发达国家的房产投资方案。

房产投资的回报来源于两部分：租金收入和房产增值回报。租金收入相对稳定，而房产增值回报往往难以量化衡量，和整个市场周期相关，也和房产所处地段有关。投资时往往需要综合考虑。本文选取的都是全球各国主要城市好区域的房产，仅仅比较其租金回报率高低。

为了更好地比较，所有的房子全部假设一年出租有 2 个星期的空置期，出租管理公司收取 8% 的出租管理费，租金净收入按税前净收入计算。最后都换算调整成 100 万美元投资额对应的租金收入，以方便比较。

（一）美国住宅（休士顿）

一个位于休士顿的糖城 (Sugar land) 的 2 层小楼，糖城是休士顿的富人区，拥有非常好的社区和学校。这个房子建于 2000 年，5

个卧室3个洗手间,室内面积250平米,售价20.7万美元,每月租金1700美元,年租金收入:\$20700 (\$1800/月 \times 11.5,假设每年有半个月的空置期),房产税:\$4086/年,维护:\$200/年,保险:\$500/年,出租管理费:\$1728/年,一年成本总计大约:\$6514/年,净收益为\$14186。(数据来源:北美购房网)

(二) 德国公寓(柏林)

一个位于柏林市中心的一个新楼盘,40平米的小公寓,购房总成本(售价+购房费用+装修费)为204500欧元,年出租收益为10120欧元(水电费和物业费由租客承担),出租管理费809欧元,年出租净收益为9311欧元。(数据来源:欧洲购房网)

平均年租金回报率:4.5%。100万美元的投资年净收益为4.5万美元。

(三) 英国学生公寓

一个英国斯坦福德大学斯托克校区附近的新建学生公寓,22平米,999年产权,售价6.24万英镑,租金净收益为4992英镑(数据来源:欧洲购房网)

平均年租金回报率:8%。100万美元的投资年净收益为8万美元。

(四) 法国公寓(巴黎附近)

一套巴黎附近为迪士尼新建的公寓,附近旅游景点包括:欧洲迪斯尼,欧洲购物村,以及枫丹白露,vicomte城堡,provins城堡等等。为度假型公寓性质,业主每年可以有三周的自住度假时间,其他时间由管理方统一管理,居

住面积在43平方米,价格为27万欧元。固定4%的净出租收益。

平均年租金回报率:4%。100万美元的投资年净收益为4万美元

(五) 澳洲农场(墨尔本)

这是一个墨尔本远郊的农场,共1500亩,其中120亩樱桃园,另外1380亩蔬菜农场,售价190万澳元(可考虑贷款),包括所有现有设备。净收入大约为19万澳元。(数据来源:澳洲购房网)

平均年租金回报率:10%。100万美元的投资年净收益为10万美元。

(六) 日本公寓(东京)

这是一个位于东京新宿区的一个20平米的Studio,售价1320万日元,永久产权,每月租金8.7万日元,年租金收入:\$100.5万日元(\$8.7万/月 \times 11.5,假设每年有半个月的空置期),房产税:\$2.4万/年,维护和物业管理:\$12.5万/年,出租管理费:\$8.04万/年,一年成本总计大约:\$22.94万/年,净收益为77.56万日元。(数据来源:亚洲购房网)

平均年租金回报率:5.8%。100万美元的投资年净收益为5.8万美元。

以上是各国房产投资比对。总之,在海外置业,投资者们在购买房产之前需要对当地的投资市场做充分的调查和了解,最主要的问题在于了解所关注地区的经济发展情况,以及当地各种各样的政策。

估价知识

收益法

1.1 运用收益法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

- (1) 选择具体估价方法；
- (2) 测算收益期或持有期；
- (3) 测算未来收益；
- (4) 确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- (5) 计算收益价值。

1.2 收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并应优先选用报酬资本化法。报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。

小结：

收 益 法	报酬	全剩余寿命模式
	资本化法	持有加转售模式
	直接	收益乘数法
	资本化法	资本化法

1.3 选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下列公式计算：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V 收益价值（元或元 / m²）；
A_i 未来第 i 年的净收益（元或元 / m²）；
Y_i 未来第 i 年的报酬率（%）；
n 收益期（年）。

1.4 选用持有加转售模式进行估价时，收益价值应按下列公式计算：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V 收益价值（元或元 / m²）；
A_i 期间收益（元或元 / m²）；
V_t 期末转售收益（元或元 / m²）；
Y_i 未来第 i 年的报酬率（%）；
Y_t 期末报酬率（%）；
t 持有期（年）。

1.5 选用直接资本化法进行估价时，收益价值应按下列公式计算：

$$V = \frac{NOI}{R}$$

式中：V 收益价值（元或元 / m²）；
NOI 未来第一年的净收益（元或元 / m²）；
R 资本化率（%）。

1.6 收益期应根据土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命进行测算，并应符合下列规定：

(1) 土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命同时结束的，收益期应为土地使用权剩余期限或建筑物剩余经济寿命；

(2) 土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命不同时结束的，应选取其中较短者为收益期，并应对超出收益期的土地使用权或建筑物按本规范第 4.3.16 条的规定处理；（孰短原则）

(3) 评估承租人权益价值的，收益期应为剩余租赁期限。

1.7 持有期应根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一

般期限来确定，并宜为五年至十年。

持有期 holding period: 预计正常情况下持有估价对象的时间，即自价值时点起至估价对象未来转售时止的时间。

1.8 净收益可通过租赁收入测算的，应优先通过租赁收入测算，并应符合下列规定：

(4点)

(1) 应根据租赁合同和租赁市场资料测算净收益，且净收益应为有效毛收入减去由出租人负担的运营费用；

(2) 有效毛收入应为潜在毛租金收入减去空置和收租损失，再加租赁保证金或押金的利息等各种其他收入，或为租金收入加其他收入；

(3) 运营费用应包括房地产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、维修费、水电费等维持房地产正常使用或营业的必要支出，并应根据合同租金的内涵决定取舍，其中由承租人负担的部分不应计入；

(4) 评估承租人权益价值的，净收益应为市场租金减去合同租金。

1.9 净收益不可直接通过租赁收入测算的，应根据估价对象的用途等情况，选择下列方式之一测算：(租金途径与经营收入途径)

(1) 商服经营型房地产，应根据经营资料测算净收益，且净收益应为经营收入减去经营成本、经营费用、经营税金及附加、管理费用、财务费用及应归属于商服经营者的利润；

(2) 生产型房地产，应根据产品市场价格和原材料、人工费用等资料测算净收益，且净收益应为产品销售收入减去生产成本、销售费用、销售税金及附加、管理费用、财务费用及应归属于生产者的利润；

(3) 自用或尚未使用的房地产，可比照有收益的类似房地产的有关资料按相应方式测算净收益，或通过直接比较调整得出净收益。

1.10 收益法估价中收入、费用或净收益的取值，应符合下列规定：

(1) 除有租约限制且评估出租人权益价

值或承租人权益价值中的租金收入外，都应采用正常客观的数据；

(2) 有租约限制且评估出租人权益价值的，已出租部分在租赁期间应按合同租金确定租金收入，未出租部分和已出租部分在租赁期间届满后应按市场租金确定租金收入(租约期内外)

(3) 评估出租人权益价值或承租人权益价值时，合同租金明显高于或明显低于市场租金的，应调查租赁合同的真实性，分析解除租赁合同的可能性及其对收益价值的影响。

2.1 测算净收益时，价值时点为现在的，应调查估价对象至少最近三年的各年实际收入、费用或净收益等情况。利用估价对象的资料得出的收入、费用或净收益等数据，应与类似房地产在正常情况下的收入、费用或净收益等数据进行比较。当与正常客观的数据有差异时，应进行分析并予以修正。

2.2 期末转售收益应为持有期末的房地产转售价格减去转售成本。持有期末的房地产转售价格可采用直接资本化法、比较法等方法来测算。持有期末的转售成本应为转让人负担的销售费用、销售税费等费用和税金。

2.3 测算净收益时，应根据净收益过去、现在和未来的变动情况，判断确定未来净收益流量及

2.4 报酬率宜选用下列方法确定：
(1) 市场提取法：选取不少于三个可比实例，利用其价格、净收益等数据，选用相应的收益法公式，测算报酬率。

(2) 累加法：以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款年利率或一年期国债年利率；风险调整值应为承担额外风险所要求的补偿，并应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

(3) 投资收益率排序插入法：找出有关不同类型的投资及其收益率、风险程度，按风险大小排序，将估价对象与这些投资的风险程度进行比较，判断、确定报酬率。

2.5 资本化率宜采用市场提取法确定。

其中的综合资本化率还可根据具体情况，选用下列方法确定：

(1) 根据房地产的购买资金构成，将抵押贷款资本化率与权益资金资本化率的加权平均数作为综合资本化率，按下式计算：

$$R_O = M \cdot R_M + (1 - M) \cdot R_E$$

式中： R_O 综合资本化率(%)；

M 贷款价值比(%)；

R_M 抵押贷款资本化率(%)

R_E 权益资金资本化率(%)。

(2) 根据房地产中土地和建筑物的价值构成，将土地资本化率与建筑物资本化率的加权平均数作为综合资本化率，按下式计算：

$$R_O = L \cdot R_L + B \cdot R_B$$

式中： R_O 综合资本化率(%)；

L 土地价值占房地价值的比率(%)；

R_L 土地资本化率(%)；

B 建筑物价值占房地价值的比率(%)；

R_B 建筑物资本化率(%)。

安全利率 safe rate: 没有风险或极小风险的投资报酬率。

报酬率 yield rate: 将估价对象未来各年的净收益转换为估价对象价值或价格的折现率。

资本化率 capitalization rate: 房地产未来第一年的净收益与其价值或价格的百分比。

2.6 收益价值的计算，应符合下列规定：

(1) 对土地使用权剩余期限超过建筑物剩余经济寿命的房地产(房短地长)，收益价值应为按收益期计算的价值，加自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在价值时点的价值；

(2) 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限(房长地短)，且出让合同约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值；

(3) 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限(房长地短)，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值；

利用土地和建筑物共同产生的净收益计算土地价值时，可按下式计算：

$$V_L = \frac{A_O - V_B \cdot R_B}{R_L}$$

式中： V_L 土地价值(元或元/㎡)；

A_O 土地和建筑物共同产生的净收益(元或元/㎡)；

V_B 建筑物价值(元或元/㎡)。

利用土地和建筑物共同产生的净收益计算建筑物价值时，可按下式计算：

$$V_B = \frac{A_O - V_L \cdot R_L}{R_B}$$

2.7 自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在价值时点的价值，可根据具体情况，选用下列方法计算：

(1) 先分别测算自价值时点起计算的剩余期限土地使用权和以收益期为使用期限的土地使用权在价值时点的价值，再将两者相减；

(2) 先预测自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在收益期结束时的价值，再将其折现到价值时点。

近十年人民币贷款利率 调整表

单位:年利率%

调整时间	存款利率		贷款利率	
	1 年	5 年	6 个月至 1 年	1 年至 3 年
2004. 10. 29	2. 25	3. 6	5. 58	5. 76
2006. 4. 28			5. 58	6. 03
2006. 8. 19	2. 52	4. 14	6. 12	6. 3
2007. 3. 18	2. 79	4. 41	6. 39	6. 57
2007. 5. 19	3. 06	4. 95	6. 57	6. 75
2007. 7. 21	3. 33	5. 22	6. 84	7. 02
2007. 8. 22	3. 6	5. 49	7. 02	7. 2
2007. 9. 15	3. 87	5. 76	7. 29	7. 47
2007. 12. 21	4. 14	5. 85	7. 47	7. 56
2008. 9. 16			7. 2	7. 29
2008. 10. 9	3. 87	5. 58	6. 93	7. 02
2008. 10. 30	3. 6	5. 13	6. 66	6. 75
2008. 11. 27	2. 52	3. 87	5. 58	5. 67
2008. 12. 23	2. 25	3. 6	5. 31	5. 4
2010. 10. 20	2. 5	4. 2	5. 56	5. 6
2010. 12. 26	2. 75	4. 55	5. 81	5. 85
2011. 2. 9	3	5	6. 06	6. 1
2011. 4. 6	3. 25	5. 25	6. 31	6. 4
2011. 7. 7	3. 5	5. 5	6. 56	6. 65
2012. 6. 8	3. 25	5. 1	6. 31	6. 4
2012. 7. 6	3	4. 75	6	6. 15
2014. 11. 22	2. 75		5. 6	6
2015. 3. 1	2. 5		5. 35	5. 75
2015. 5. 11	2. 25		5. 1	5. 5
2015. 6. 28	2		4. 85	5. 25
2015. 8. 26	1. 75		4. 6	5
2015. 10. 24	1. 5		4. 35	4. 75