

目 录 CONTENTS

行业评论

金九银十，上海楼市风生水起·····	2
--------------------	---

行业新闻

多家银行叫停“曲线买房”个贷 将严控贷款用途·····	4
三套房贷叫停后投资客转战商铺 小面积商铺受青睐·····	5
投资客转战商铺 7 成成交个案为 100 平内小商铺·····	6

专业导向

中国保监会关于印发《保险资金投资不动产暂行办法》的通知·····	7
----------------------------------	---

案例分析

批判性分析报告·····	13
--------------	----

造价信息

高层办公楼造价指标·····	18
多层中学教学楼造价指标·····	19
大学教学楼造价指标·····	20

二手房市场

上海二手房指数 6 月报告·····	21
上海二手房指数 7 月报告·····	22
上海二手房指数 8 月报告·····	23
上海地铁沿线各站点二手房均价·····	24

估价知识

收益还原法·····	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：余晔涵

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
传真：021-63830085
网址：www.gcgj.com.cn
邮址：gcgj@gcgj.com.cn

金九银十

上海楼市风生水起

郭成仁

今年的上海楼市可谓高潮迭起、热闹非凡、先是挟去年年末楼市劲力走强之余威，今年第一季度上海楼市继续攀升，没有最高，只有更高。继而4月17日出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号），简称“新国十条”，又称“房产新政”，全国包括上海楼市进入冬眠期，出现量价齐跌的态势。八月份以后，上海楼市开始复苏，并出现报复性反弹，无论是地价还是楼价均出现大面积上涨。9月29日，上海一天之内拍出13幅经营性用地，建筑面积总量高达181万平米，其中雅戈尔置业控股以33.93亿夺得长风8号东地块，楼面地价达到25966元/平米，溢价率73%，刷新了之前中海地产获得的长风地王6B、7C地块保持的22400元/平米的单价地王纪录，成为长风板块新的单价地王。

若以“新国十条”颁布之日4月17日为界，我们可以把今年的楼市划分为房产新政前（1月1日—4月17日）与新政后（4月18日以后），据易居中国9月21日发布的监测数据，在对比了上海228多个楼盘在出台房产新政前、后的成交价发现，新政后成交价比4月17日新政出台时价格高的楼盘有145个，约占目前在售楼盘的约6成，而成交均价比新政时低的楼盘只有83个。数据显示，上海8月商品房成交量环比7月上升69.77%，达到73万平方米，成交量已接近政府实施调控政策前的市场成交水平。在成交量回升的时候，8月份上海商品住宅的成交均价环比上升了9.54%，达到2.11

万元/平方米。

上海楼市价格的快速回暖，我们并不认为这是个好消息。在楼市调控依然从严的大环境下，房价仍将是政府与市场博弈的焦点。政府实行二次调控在所难免，那些大胆拿地的开发商的紧日子恐怕又要来临了。历史经验表明，在中国，各行各业都要听党的话，听中央政府的话，只盯着市场而不考虑政策大背景的行为，注定是要栽跟头的。

果不其然，就在长风新地王诞生的9月29日当天，住房和城乡建设部、国土资源部、人民银行、银监会、监察部、财政部、国家税务总局等部门出台了《进一步贯彻落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，旨在进一步巩固房地产市场调控成果，促进房地产市场健康发展。这些措施主要有：一是各地要加大贯彻落实房地产市场宏观调控政策措施的力度。要立即研究制定贯彻落实国发[2010]10号文件的实施细则。已印发实施细则的地区，要根据最近国家有关部委出台的政策措施进行调整和完善。房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数。严格实行问责制，对政策落实到位、工作不得力的，要进行约谈，直至追究责任。二是完善差别化的住房信贷政策。各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款。对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上；对贷款购买第二套住房的家

庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定。各商业银行要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。对不认真执行差别化信贷政策的商业银行，一经查实要严肃处理。三是调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策。加强对土地增值税征管情况的监督和检查，重点对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目进行土地增值税的清算和稽查。加快推进房产税改革试点工作，并逐步扩大到全国。自 2010 年 10 月 1 日起，对个人购买普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减半征收契税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按 1% 税率征收契税。对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。四是切实增加住房有效供给。各地要加大对 2010 年住房建设计划和用地供应计划实际完成情况的督查考核力度，切实落实中小套型普通商品住房和保障性住房建设计划和供地计划。房价上涨过快的城市，要增加居住用地的供应总量。认真落实支持公共租赁住房建设的税收优惠政策。鼓励金融机构支持保障性安居工程建设，抓紧制定支持公共租赁住房建设的中长期贷款政策。五是加大住房交易市场检查力度，依法查处经纪机构炒买炒卖、哄抬房价、怂恿客户签订“阴阳合同”等行为。对房地产开发企业土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规

行为，要继续加大曝光和处罚力度。对有上述违法违规记录的房地产开发企业，要暂停其发行股票、公司债券和新购置土地，各商业银行停止对其发放新开发项目贷款和贷款展期。同时，要加快房地产市场和个人住房信息系统建设，为群众住房消费和加强房地产市场管理提供全面、及时、准确的信息。

政府实在无意打压房价，只是为了遏制过快上涨的房价，这是领会调控新政精神的核心点。新政颁布后的一段时期，上海楼价未出现明显下跌，但是成交量大幅度下降，楼市变温，因而也就无需出台新措施，基本上是“你不涨，我就不逼你”的情形。现在楼市经过几个月的蛰伏又开始跃跃欲试，企图卷土重来，于是政府立马见招拆招出台相应的制衡措施，果真是反应迅速！

今年第四季度上海楼市会出现什么样的格局？马后炮容易，预测总是很难。但是我们必须相信政府的调控房地产市场、遏制房地产价格的决心及能力。这一轮房价上涨才刚开始，但是再出现 2009 年年末那种急速飚升的情况几无可能。我们坚信中央政府到上海政府一定能够遏制住过快上涨的房价，因为房地产已经与金融业，甚至与整个宏观经济紧密地联系在一起，不能有任何的闪失，看似中央政府在调控房地产市场，实质是在调控宏观国民经济。

让我们拭目以待。

多家银行叫停“曲线买房”个贷 将严控贷款用途

一种悄然盛行的曲线买房融资道路——抵押消费贷款，已于近期在上海被多家银行叫停。这意味着，第三套房贷的“水龙头”再度关紧。

昨日，凯盛经略、德佑地产等上海市按揭交易服务机构向《第一财经日报》记者表示，大约就在上周，工行上海分行等多家银行纷纷叫停持证抵押的消费贷款用于购买房屋的业务。

曲线买房

8月份，上海古北板块的一家知名中介成交了一宗曲线松绑三套房贷的单子：台湾客户马先生一次性购进了两套豪宅“古北国际花园”中区的两房物业，且全是全款付清。在交易过程中，马先生坦言：之前他也是把手中持有的其他无贷款的房屋做了“持证抵押”，然后再用申请到的贷款来全款付清现在所购第三套的房屋款。

这种“财技”，在中介机构被称为“无贷款”物业“持证抵押”。即买房人可以将名下“无贷款”记录的第二套物业，借道银行的抵押消费贷款产品，曲线松绑第三套房贷停贷政策。

汉宇地产运营总经理王煜表示，8月以来，上海市中心买卖成交活跃，成交标的多集中在千万以上的物业。其中的买卖方式之一是：部分高端客户手中持有的物业往往至少有一套以上的物业无贷款，而拿已经持有的“无贷款”物业“持证抵押”，甚至可以贷款七成。

这样，在市场供应放大后，就有足够的资金入市。

据本报记者的调查，贷款人一般可以获得抵押物价值五成左右、最多七成的贷款额度。贷款期限最多为20年。各家银行的利率不完全一致，一般是基准利率的1.1倍；如果房屋及贷款人资质甚好，可以享受基准利率。

纷纷叫停

昨日傍晚，德佑地产研究部经理蒋旭在接受本报记者电话采访时表示，大约在9月8日，公司方面得到工行上海方面的口头通知，抵押消费贷款用于购房的业务全面暂停受理。

昨日，中国工商银行的客户服务热线95588的工作人员在电话里解释：抵押消费贷款用于购房的业务，其实际情况需要咨询相关业务经理。

中国建设银行的客户服务热线95533给出的解释是：8月11日起，建行上海分行已经暂停第三套房贷业务。

致电中国银行的客户热线95566，得到的回答是，该行不能办理用已经持有的无贷款物业持证抵押再买房。第三套房贷业务已经暂停。

严控贷款用途

“抵押贷款必须明确钱款的用途——不能用于购房。”昨日下午，凯盛经略副总经理赵炜在接受本报记者采访时表示，这是目前抵押贷款方式不得进行第三套房贷的主要解释。

显然，这打乱了许多人的资金计划。上海中原物业代理有限公司一位高层透露，最近一段时间，上海核心区域的一些客户把自己名下的无贷款物业拿到银行去做持证抵押的消费贷款，这种情况并不少见。

赵炜分析到，在暂停发放购买第三套及以上住房贷款之后，上海市公积金管理中心为了整顿公积金装修贷款业务的工作秩序，公积金装修贷款也已经全面叫停。对于这一贷款何时恢复办理，目前尚无时间表。楼市的“假性回暖”，可能促使政府再次通过信贷等政策调控楼市。

（未完）接第5页

三套房贷叫停后投资客转战商铺 小面积商铺受青睐

三套房停贷后,对于住宅的投资陷入沉寂。但由于商铺并不在调控新政范围内,所以不少敏锐的投资客开始改投商业地产。

一般来说,商铺换手率极低,绝大多数商铺投资者都是长期持有,通过收租获取利润,这和投资住宅讲究高抛低吸赚取差价的赢利模式有根本区别。新政后,高达 7 成的商铺成交个案是面积在 100 平方米以下的小面积商铺,尤其是面积在 10 ~ 40 平方米之间的超小面积旺铺受关注度最高。

卖掉住宅买商铺

投资客张先生上周一口气买了 8 套位于九亭人民北路的商铺,单价都在 200 万元左右,交易总额逾 1500 万元。记者从多家中介机构了解到,本市 8 月成交的二手商铺里,除了豪掷千万元的大手笔投资客外,还出现了卖住宅买商铺的“转战型”投资客。

8 月初,朱先生以 200 万元的价格卖掉了自己位于普陀区祁连山路的一套 3 房的住宅后,随即在七浦路商圈以 157 万元买下了一套 20 平方米的商铺。

易居臣信市场研究中心分析师杨晨青介绍说:“商铺投资客一直以来是一个独立的群体,长期做这类投资,所以专业度较高,投资心态也比较成熟。但是这两年以来,外郊区域和周边城市商铺变得越来越热门,这些产品的投资门槛通常很低,吸引了众多原先没有成熟投资

商铺理念的人群进入。”

从目前的监测数据来看,奉贤、嘉定、宝山、金山、南汇等市郊区域的商铺成交较为活跃,占全市商铺总成交量的 8 成左右。

小面积商铺风险低受青睐

纪先生从 1998 年就开始投资房产,10 年之后,心态日益成熟的他开始关注商铺,近期他在嘉定新城买了个商铺。

为降低投资风险,不少转换投资跑道的投资客会选择小面积商铺入手。新政后,高达 7 成的商铺成交个案是面积在 100 平方米以内的小面积商铺,尤其是面积在 10 ~ 40 平方米之间的超小面积旺铺受关注度最高。

合富置业商铺专家表示,小面积商铺单价往往很高,但由于面积不大,总价算下来不太高,入市门槛相对较低、投资回报则相对较高。“目前商铺投资回报率比住宅要高是肯定的。”21 世纪不动产上海锐丰商铺部经理马丽娜告诉记者,目前上海商铺的年出租回报率平均为 5% 左右,个别市中心旺铺最高可达 8%,而住宅的回报率仅为 2% ~ 3%,还没有定期存款利率高。

不少投资者就是在通胀预期下从住宅转向商铺投资的。由于小面积商铺往往也是租赁市场最热租的铺源,因此投资者入手小面积商铺,易租也易转手,投资风险也比大面积商铺低。

来源:《新闻晨报》

续接第 4 页《多家银行叫停“曲线买房”个贷将严控贷款用途》

汉宇地产市场部副总经理孙文勤表示:“三套房贷款虽然有些银行可以用各种形式打擦边球,但考虑到偏高的利率和调控政策

继续强力执行,如果以短期投资投机为目的炒卖三套房,风险还是比较大的。”

来源:《第一财经日报》

投资客转战商铺 7 成成交个案 为 100 平内小商铺

[提要] 三套房停贷后,对于住宅的投资陷入沉寂。但由于商铺并不在调控新政范围内,所以不少敏锐的投资客开始改投商业地产。

三套房停贷后,对于住宅的投资陷入沉寂。但由于商铺并不在调控新政范围内,所以不少敏锐的投资客开始改投商业地产。

一般来说,商铺换手率极低,绝大多数商铺投资者都是长期持有,通过收租获取利润,这和投资住宅讲究高抛低吸赚取差价的赢+(论坛 新闻)利模式有根本区别。

新政后,高达 7 成的商铺成交个案是面积在 100 平方米以下的小面积商铺,尤其是面积在 10 ~ 40 平方米之间的超小面积旺铺受关注度最高。

卖掉住宅买商铺

投资客张先生上周一口气买了 8 套位于九亭人民北路的商铺,单价都在 200 万元左右,交易总额逾 1500 万元。记者从多家中介机构了解到,本市 8 月成交的二手商铺里,除了豪掷千万元的大手笔投资客外,还出现了卖住宅买商铺的“转战型”投资客。

8 月初,朱先生以 200 万元的价格卖掉了自己位于普陀区祁连山路的一套 3 房的住宅后,随即在七浦路商圈以 157 万元买下了一套 20 平方米的商铺。

业内人士介绍说:“商铺投资客一直以来是一个独立的群体,长期做这类投资,所以专业度较高,投资心态也比较成熟。但是这两年以来,外郊区域和周边城市商铺变得越来越热门,这些产品的投资门槛通常很低,吸引了众多原先没有成熟投资商铺理念的人群进入。”

从目前的监测数据来看,奉贤、嘉定、宝山、金山、南汇等市郊区域的商铺成交较为活跃,占全市商铺总成交量的 8 成左右。

小面积商铺风险低受青睐

纪先生从 1998 年就开始投资房产,10 年之后,心态日益成熟的他开始关注商铺,近期他在嘉定新城买了个商铺。

为降低投资风险,不少转换投资跑道的投资客会选择小面积商铺入手。新政后,高达 7 成的商铺成交个案是面积在 100 平方米以内的小面积商铺,尤其是面积在 10 - 40 平方米之间的超小面积旺铺受关注度最高。

合富置业商铺专家表示,小面积商铺单价往往很高,但由于面积不大,总价算下来不太高,入市门槛相对较低、投资回报则相对较高。“目前商铺投资回报率比住宅要高是肯定的。”21 世纪不动产上海锐丰商铺部经理马丽娜告诉记者,目前上海商铺的年出租回报率平均为 5% 左右,个别市中心旺铺最高可达 8%,而住宅的回报率仅为 2% ~ 3%,还没有定期存款利率高。

不少投资者就是在通胀预期下从住宅转向商铺投资的。由于小面积商铺往往也是租赁市场最热租的铺源,因此投资者入手小面积商铺,易租也易转手,投资风险也比大面积商铺低。

来源:《新闻晨报》

中国保监会关于印发《保险资金投资不动产暂行办法》的通知

保监发〔2010〕80号

各保险集团（控股）公司、保险公司、保险资产管理公司：

为规范保险资金投资不动产行为，防范投资风险，保障资产安全，维护保险人和被保险人合法权益，中国保监会制定了《保险资金投资不动产暂行办法》，现印发给你们，请遵照执行。

保险资金投资不动产暂行办法

第一章 总 则

第一条 为规范保险资金投资不动产行为，防范投资风险，保障资产安全，维护保险当事人合法权益，依据《中华人民共和国保险法》、《中华人民共和国信托法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国公司法》及《保险资金运用管理暂行办法》等规定，制定本办法。

第二条 保险资金投资的不动产，是指土地、建筑物及其它附着于土地上的定着物。

保险资金可以投资基础设施类不动产、非基础设施类不动产及不动产相关金融产品。

保险资金投资基础设施类不动产，遵照《保险资金间接投资基础设施项目试点管理办法》及有关规定。投资非基础设施类不动产及相关金融产品，遵照本办法。

第三条 本办法所称不动产投资管理机构（以下简称投资机构），是指在中华人民共和国（以下简称中国）境内依法注册登记，从事不动产投资管理的机构。

本办法所称专业服务机构（以下简称专业机构），是指经国家有关部门认可，具有相应

专业资质，为保险资金投资不动产提供法律服务、财务审计和资产评估等服务的机构。

第四条 保险资金投资不动产相关金融产品形成的财产，应当独立于投资机构、托管机构和其他相关机构的固有财产及其管理的其他财产。投资机构因投资、管理或者处分不动产相关金融产品取得的财产和收益，应当归入不动产相关金融产品财产。

第五条 保险公司（含保险集团（控股）公司，下同）投资不动产，必须遵循稳健、安全原则，坚持资产负债匹配管理，审慎投资运作，有效防范风险。

第六条 保险公司、投资机构及专业机构从事保险资金投资不动产活动，应当遵守本办法规定，恪尽职守，勤勉尽责，履行诚实、信用、谨慎、守法的义务。

第七条 中国保险监督管理委员会（以下简称中国保监会）负责制定保险资金投资不动产的政策法规，依法对保险资金投资不动产活动实施监督管理。

第二章 资格条件

第八条 保险公司投资不动产，应当符合下列条件：

（一）具有完善的公司治理、管理制度、决策流程和内控机制；

（二）实行资产托管机制，资产运作规范透明；

（三）资产管理部门拥有不少于8名具有不动产投资和相关经验的专业人员，其中具有5年以上相关经验的不少于3名，具有3年以

上相关经验的不少于3名；

(四) 上一会计年度末偿付能力充足率不低于150%，且投资时上季度末偿付能力充足率不低于150%；

(五) 上一会计年度盈利，净资产不低于1亿元人民币（货币单位下同）；

(六) 具有与所投资不动产及不动产相关金融产品匹配的资金，且来源充足稳定；

(七) 最近三年未发现重大违法违规行为；

(八) 中国保监会规定的其他审慎性条件。

投资不动产相关金融产品的，除符合前款第(一)、(二)、(四)、(五)、(六)、(七)、(八)项规定外，资产管理部门还应当拥有不少于2名具有3年以上不动产投资和相关经验的专业人员。

保险公司聘请投资机构提供不动产投资管理服务的，可以适当放宽专业人员的数量要求。

第九条 为保险资金投资不动产提供投资管理服务投资机构，应当符合下列条件：

(一) 在中国境内依法注册登记，具有国家有关部门认可的业务资质；

(二) 具有完善的公司治理，市场信誉良好，管理科学高效，投资业绩稳定；

(三) 具有健全的操作流程、风险管理、内部控制及稽核制度，且执行有效；

(四) 注册资本不低于1亿元；

(五) 管理资产余额不低于50亿元，具有丰富的不动产投资管理和相关经验；

(六) 拥有不少于15名具有不动产投资和相关经验的专业人员，其中具有5年以上相关经验的不少于3名，具有3年以上相关经验的不少于4名；

(七) 接受中国保监会涉及保险资金投资的质询，并报告有关情况；

(八) 最近三年未发现重大违法违规行为；

(九) 中国保监会规定的其他审慎性条件。

符合上述条件的投资机构，可以为保险资金投资不动产提供有关专业服务，发起设立或者发行不动产相关金融产品。投资机构向保险

资金发起设立或者发行不动产投资计划的规则，由中国保监会另行规定。

第十条 为保险资金投资不动产提供有关服务的专业机构，应当符合下列条件：

(一) 具有经国家有关部门认可的业务资质；

(二) 具有完善的管理制度、业务流程和内控机制；

(三) 熟悉保险资金不动产投资的法律法规、政策规定、业务流程和交易结构，具有承办投资不动产相关服务的经验和能力，且商业信誉良好；

(四) 与保险资金投资不动产的相关当事人不存在关联关系；

(五) 接受中国保监会涉及保险资金投资的质询，并报告有关情况；

(六) 最近三年未发现重大违法违规行为；

(七) 中国保监会规定的其他审慎性条件。

为保险资金投资不动产提供资产托管服务的商业银行，应当接受中国保监会涉及保险资金投资的质询，并报告有关情况。

第三章 投资标的与投资方式

第十一条 保险资金可以投资符合下列条件的不动产：

(一) 已经取得国有土地使用权证和建设用地规划许可证的项目；

(二) 已经取得国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证的在建项目；

(三) 取得国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证及预售许可证或者销售许可证的可转让项目；

(四) 取得产权证或者他项权证的项目；

(五) 符合条件的政府土地储备项目。

保险资金投资的不动产，应当产权清晰，无权属争议，相应权证齐全合法有效；地处直辖市、省会城市或者计划单列市等具有明显区位优势的城市；管理权属相对集中，能够满足

保险资产配置和风险控制要求。

第十二条 保险资金可以投资符合下列条件的不动产相关金融产品：

（一）投资机构符合第九条规定；

（二）经国家有关部门认可，在中国境内发起设立或者发行，由专业团队负责管理；

（三）基础资产或者投资的不动产位于中国境内，符合第十一条第一款第（一）项至第（五）项的规定；

（四）实行资产托管制度，建立风险隔离机制；

（五）具有明确的投资目标、投资方案、后续管理规划、收益分配制度、流动性及清算安排；

（六）交易结构清晰，风险提示充分，信息披露真实完整；

（七）具有登记或者簿记安排，能够满足市场交易或者协议转让需要；

（八）中国保监会规定的其他审慎性条件。

不动产相关金融产品属于固定收益类的，应当具有中国保监会认可的国内信用评级机构评定的AA级或者相当于AA级以上的长期信用级别，以及合法有效的信用增级安排；属于权益类的，应当建立相应的投资权益保护机制。

保险资金投资不动产相关金融产品的规则，由中国保监会另行规定。

第十三条 保险资金可以采用股权方式投资第十一条第一款第（一）项至第（四）项规定的不动产，采用债权方式投资第十一条第一款第（一）项至第（五）项规定的不动产，采用物权方式投资第十一条第一款第（三）、（四）项规定的不动产。保险资金采用债权、股权或者物权方式投资的不动产，仅限于商业不动产、办公不动产、与保险业务相关的养老、医疗、汽车服务等不动产及自用性不动产。

保险资金投资医疗、汽车服务等不动产，不受第十一条第一款第（二）项至第（五）项及区位的限制；投资养老不动产、购置自用性不动产，不受第十一条第一款第（一）项至第

（五）项及区位的限制；本款前述投资必须遵守专地专用原则，不得变相炒地卖地，不得利用投资养老和自用性不动产（项目公司）的名义，以商业房地产的方式，开发和销售住宅。投资养老、医疗、汽车服务等不动产，其配套建筑的投资额不得超过该项目投资总额的30%。

保险资金投资不动产，除政府土地储备项目外，可以采用债权转股权、债权转物权或者股权转让等方式。投资方式发生变化的，应当按照本办法规定调整管理方式。保险资金以多种方式投资同一不动产的，应当分别遵守本办法规定。

第十四条 保险公司投资不动产（不含自用性不动产），应当符合以下比例规定：

（一）投资不动产的账面余额，不高于本公司上季度末总资产的10%，投资不动产相关金融产品的账面余额，不高于本公司上季度末总资产的3%；投资不动产及不动产相关金融产品的账面余额，合计不高于本公司上季度末总资产的10%。

（二）投资单一不动产投资计划的账面余额，不高于该计划发行规模的50%，投资其他不动产相关金融产品的，不高于该产品发行规模的20%。

第十五条 保险资金投资不动产，应当合理安排持有不动产的方式、种类和期限。以债权、股权、物权方式投资的不动产，其剩余土地使用年限不得低于15年，且自投资协议签署之日起5年内不得转让。保险公司内部转让自用性不动产，或者委托投资机构以所持有的不动产为基础资产，发起设立或者发行不动产相关金融产品的除外。

第十六条 保险公司投资不动产，不得有下列行为：

（一）提供无担保债权融资；

（二）以所投资的不动产提供抵押担保；

（三）投资开发或者销售商业住宅；

（四）直接从事房地产开发建设（包括一

级土地开发)；

(五) 投资设立房地产开发公司，或者投资未上市房地产企业股权(项目公司除外)，或者以投资股票方式控股房地产企业。已投资设立或者已控股房地产企业的，应当限期撤销或者转让退出；

(六) 运用借贷、发债、回购、拆借等方式筹措的资金投资不动产，中国保监会对发债另有规定的除外；

(七) 违反本办法规定的投资比例；

(八) 法律法规和中国保监会禁止的其他行为。

第四章 风险控制

第十七条 保险资金投资不动产，应当建立规范有效的业务流程和风控机制，涵盖项目评审、投资决策、合规审查、投资操作、管理运营、资产估值、财务分析、风险监测等关键环节，形成风险识别、预警、控制和处置的全程管理体系，并定期或者不定期进行压力测试，全面防范和管理不动产投资风险。

第十八条 保险资金投资不动产，应当按照监管规定和内控要求，规范完善决策程序和授权机制，确定股东(大)会、董事会和管理层的决策权限及批准权限。

决策层和执行层应当各司其职，谨慎决策，勤勉尽责，充分考虑不动产投资风险，按照资产认可标准和资本约束，审慎评估不动产投资对偿付能力和收益水平的影响，严格履行相关程序，并对决策和操作行为负责。保险资金投资不动产不得采用非现场表决方式。

第十九条 保险资金投资不动产，应当聘请符合第十条规定条件的专业机构，提供尽职调查报告和法律意见书，制定有效的投资方案、经营计划和财务预算，并通过科学的交易结构和完善的合约安排，控制投资管理和运营风险。

第二十条 保险资金以股权方式投资不动产，拟投资的项目公司应当为不动产的直接所有权人，且该不动产为项目公司的主要资产。项目公司应当无重大法律诉讼，且股权未因不

动产的抵押设限等落空或者受损。

以股权方式投资不动产，应当向项目公司派驻董事、高级管理人员及关键岗位人员，并对项目公司的股权转让、资产出售、担保抵押、资金融通等重大事项发表意见，维护各项合法权益。

第二十一条 保险资金以债权方式投资不动产，应当在合同中载明还款来源及方式、担保方式及利率水平、提前或者延迟还款处置等内容。债务人应当具有良好的财务能力和偿债能力，无重大违法违规行为和不良信用记录。

第二十二条 保险资金以物权方式投资不动产，应当及时完成不动产物权的设立、限制、变更和注销等权属登记，防止因漏登、错登造成权属争议或者法律风险。对权证手续设限的不动产，应当通过书面合同，约定解限条件、操作程序、合同对价支付方式等事项，防范和控制交易风险。

第二十三条 保险资金投资不动产相关金融产品，应当对该产品的合法合规性、基础资产的可靠性和充分性，及投资策略和投资方案的可行性，进行尽职调查和分析评估。持有产品期间，应当要求投资机构按照投资合同或者募集说明书的约定，严格履行职责，有效防范风险，维护投资人权益。

第二十四条 保险资金投资不动产，应当实行资金专户管理，督促开户银行实行全程监控，严格审查资金支付及相关对价取得等事项。

保险资金投资不动产，应当合理确定交易价格。保险公司、投资机构与托管机构、专业机构不得存在关联交易。保险公司与投资机构存在关联交易的，不得偏离市场独立第三方的价格或者收费标准，不得通过关联交易或者其他方式侵害保险公司利益。

第二十五条 保险资金投资不动产，应当加强资产后续管理，建立和完善管理制度，设置专门岗位，配置管理人员，监测不动产市场情况，评估不动产资产价值和质量，适时调整不动产投资策略和业态组合，防范投资风险、

经营风险和市场风险。出现重大投资风险的，应当及时启动应急预案，并向中国保监会报告风险原因、损失状况、处置措施及后续影响等情况。

第二十六条 保险资金投资不动产，应当聘请符合第十条规定条件的专业机构，按照审慎原则，综合考虑不动产所处区位、市场及其他相关因素，采用成本法、市场比较法和收益还原法等评估方法，合理评估不动产资产价值。

第二十七条 保险资金投资不动产，应当明确相关人员的风险责任和岗位职责，并建立责任追究制度。

保险公司的高级管理人员和主要业务人员，在职期间或者离任后，发现其在该公司工作期间，存在违反有关法律、行政法规和本办法规定投资不动产行为的，保险公司应当依法追究其责任。

第二十八条 保险资金投资不动产，应当要求投资机构按照法律法规、有关规定及合同约定，履行信息披露义务，并对所披露信息的及时性、真实性、完整性和合法性负责。投资机构所披露信息，应当满足保险公司了解不动产及不动产相关金融产品的风险特征、风险程度及投资管理的需要。所披露信息内容至少应当包括不动产或者不动产相关金融产品的投资规模、运作管理、资产估值、资产质量、投资收益、交易转让、风险程度等事项。

第五章 监督管理

第二十九条 保险公司投资不动产，投资余额超过20亿元或者超过可投资额度20%的，应当在投资协议签署后5个工作日内，向中国保监会报告；对已投资不动产项目追加投资的，应当经董事会审议，并在投资协议签署后5个工作日内，向中国保监会报告。

前款规定的报告，应当至少包括董事会或者其授权机构决议、可行性研究报告、资产配置计划、合法合规报告、资产评估报告、风险评估报告、关联交易说明、偿付能力分析、后续管理方案、法律意见书、投资协议书等。

保险资金投资养老项目，应当在确定投资意向后，通报中国保监会，并在签署投资协议后5个工作日内，向中国保监会报告。除本条第二款规定内容之外，还应当说明经营目的和发展规划，并提交整体设计方案和具体实施计划等材料。

中国保监会发现保险公司投资行为违反法律法规或者本办法规定的，有权责令其改正。

第三十条 保险公司投资不动产，应当在每季度结束后的15个工作日内和每年3月31日前，向中国保监会提交季度报告和年度报告，至少包括以下内容：

- (一) 投资总体情况；
- (二) 资本金运用情况；
- (三) 资产管理及运作情况；
- (四) 资产估值；
- (五) 资产风险及质量；
- (六) 重大突发事件及处置情况；
- (七) 中国保监会规定的其他审慎性内容。

除上述内容外，年度报告还应当说明投资收益及分配、资产认可及偿付能力、投资能力变化等情况，并附经专业机构审计的相关报告。

第三十一条 投资机构应当于每年3月31日前，就保险资金投资不动产相关金融产品情况，向中国保监会报告，至少包括以下内容：

- (一) 保险资金投资情况；
- (二) 产品运作管理、主要风险及处置、资产估值及收益等情况；
- (三) 基础资产或者资产池变化、产品转让或者交易流通等情况；
- (四) 经专业机构审计的产品年度财务报告；
- (五) 中国保监会规定的其他审慎性内容。

除上述内容外，投资机构还应当报告专业团队和投资能力变化、监管处罚、法律纠纷等情况。

不动产相关金融产品为公开发行或者募集的，应当按照有关规定披露相关信息。

第三十二条 托管机构应当于每季度结束

后的15个工作日内和每年3月31日前,向中国保监会提交季度报告和年度报告,至少包括以下内容:

- (一) 保险资金投资情况;
- (二) 投资合法合规情况;
- (三) 异常交易及需提请关注事项;
- (四) 资产估值情况;
- (五) 主要风险状况;
- (六) 涉及的关联交易情况;
- (七) 中国保监会规定的其他审慎性内容。

第三十三条 中国保监会制定不动产投资能力标准,保险公司及相关投资机构应当按照规定标准自行评估,并向中国保监会提交评估报告。中国保监会将检验并跟踪监测保险公司及相关投资机构的不动产投资管理能力及变化情况。

中国保监会可以根据市场需要,适当调整投资比例、相关当事人的资质条件和报送材料等事项。保险资金投资不动产及不动产相关金融产品的相关当事人,向中国保监会报送的材料,应当符合监管规定,并对材料的真实性负责。

第三十四条 中国保监会依法对保险公司投资不动产进行现场监管和非现场监管,必要时可以聘请专业机构协助检查。

保险公司投资不动产,出现偿付能力不足、重大经营问题、存在重大投资风险,或者可能对金融体系、金融行业和金融市场产生不利影响的,中国保监会应当采取有关法律法规规定的停止投资业务、限制投资比例、调整投资人员、责令处置不动产资产、限制股东分红和高管薪酬等监管措施。保险公司投资不动产后,不能持续符合第八条规定的,中国保监会应当责令予以改正。

违规投资的不动产或者超比例投资的不动产,中国保监会按照有关规定不计入认可资产

范围。突发事件或者市场变动等非主观因素,造成不动产投资比例超过本办法规定的,保险公司应当在规定期限内,按照规定调整投资比例。

保险资金投资不动产的资产评估标准和方法及风险因子的规则,由中国保监会另行规定。

第三十五条 投资机构和专业机构参与保险资金投资不动产活动,违反有关法律、行政法规和本办法规定的,中国保监会有权记录其不良行为,并将违法违规情况通报其监管或者主管部门。情节严重的,中国保监会将责令保险公司不得与该机构开展相关业务,并商有关监管或者主管部门依法给予行政处罚。

保险公司不得与列入不良记录名单的投资机构和专业机构发生业务往来。

第六章 附 则

第三十六条 保险公司投资购置办公用房、培训中心、后援中心、灾备中心等自用性不动产,应当运用资本金。

保险公司投资购置自用性不动产的账面余额,不得高于该公司上年末净资产的50%。

保险公司投资的同一不动产,含自用性不动产和投资性不动产的,应当按照本办法规定,分别确定运用资本金和保险责任准备金的比例,分别核算成本和投资收益并进行会计处理。

第三十七条 保险资金投资境外不动产,按照《保险资金境外投资管理暂行办法》和中国保监会有关规定执行,保险资金投资境内和境外的不动产及相关金融产品,投资比例合并计算。

保险资金以取得不动产所有权为目的投资项目公司股权,不适用《保险资金投资股权暂行办法》的有关规定。

第三十八条 本办法由中国保监会负责解释和修订,自发布之日起实施。

批判性分析报告

俞 敏

声明：本报告所涉及的有关数据、资料、信息仅作为本人向 RICS 提交的批评分析性报告一部分，仅供 RICS 对本人专业技能胜任能力评核用途，不作他用。

一、案例介绍

（一）、项目背景

2008 年 8 月，我公司接受上海市高级人民法院（以下简称“委托方”）的委托，对上海市闸北区人民法院受理的（2007）闸民三（民）初字第 777 号一案所涉标的物——上海市闸北区延长中路 ×× 弄 ×× 号 601 室（以下简称“待估物业”），于评估基准日 2007 年 12 月 14 日，房屋经修复后是否存在贬值进行评估，作为该案件审理的依据。

我们在确认与诉讼原、被告方均无利益冲突的前提下，接受法院委托。委托方要求评估人员在接受委托后三个工作日，根据“检测报告”中的有关事项，去现场实地勘察、验证，并在二周内出具正式报告。我公司在正式接受委托后立即成立了项目小组，我作为项目负责人承担本项目的评估工作。

（二）、委托诉讼事由的详情

2006 年 3 月，位于延长中路、老沪太路附近的“新弘国际公寓”开始施工建设。时隔不久，居住在距离该工地一墙之隔郝先生发现家中墙体出现裂缝，接着周围邻居屠女士、苏先生等 9 户居民家中也陆续出现了同样的情况。于是，郝先生等与“新弘国际公寓”的开发商进行交涉，开发商为此派相关人员上门进行了查看，确认损害了事实，并承诺加以修复。2007 年 6 月郝先生等九户居民上诉闸北区人民法院，法院在 2007 年 6 月 26 日正式立案。

经过长达近半年的庭外调解，原、被告各方就有关赔偿事宜一直达不成协议，为确认有关损害的事实，经郝先生等人申请，“上海房屋质量检测站”于 2007 年 12 月 14 日为检测时点，对 9 户居民的房屋及住宅楼进行了检测，具体检测结论如下：该住宅楼建于 1987 年，为六层砖混结构。至检测时点，被测房屋存在墙面、窗角变形开裂，门、窗变形翘曲，开关不便，厨卫面砖震裂坠落，下水道不畅等情形；而这些损坏现象主要与“新弘国际公寓”工地在清除基坑障碍物、压桩、水泥土搅拌桩维护桩和开挖等施工过程中，产生的震动、挤土和基坑变位，致使邻近范围的土体平衡被破坏，导致了相邻被测房屋的地基不均匀沉降。“房屋质量检测报告”对此提出相应处理建议。

法院审理后认为，根据“房屋质量检测报告”的意见，经过整修处理的被检测房屋可以认为“基本完好房”。但对于“基本完好房”是否等同于“完好房”，存不存在价值上的贬值，各方当事人对此各执一词。法院根据郝先生的申请，对房屋经修复后是否存在贬值进行评估（另外 8 户原告保留诉讼权），以解决“基本完好房”与“完好房”之间的价值差异问题。

（三）、物业详情

1、待估物业简介



“延铁小区”所在地块东近共和新路，北临延长中路，根据上海市基准地价评定标准，估价对象位于上海市五级地段。



“延铁小区”周边以居民住宅区为主，附近有银行、超市、学校、医院、证券公司等，商业设施和市政基础设施完善。周边交通有地铁 1 号线，公交 741、40、46 路等，出行较为方便。

待估物业位于“延铁小区”内，属于闸北区大宁路街道；该小区于 1987 年竣工，小区内建筑物均为六层多层住宅楼，小区内绿化环境尚可。

待估物业所在的建筑物总高六层，一梯四户，待估物业位于 601 室，权利人：郝 xx 等，结构为混合 1，房屋类型为新工房 2，建筑面积 50.52 平方米，为简单装修的二房一厅直套，主卧朝南，铺小拼木地板，客厅位于中间有西窗，次卧朝北，钢窗。

2、待估物业受损情况

根据委托方提供的《房屋质量检测报告》（检测单位：上海房屋质量检测站）复印件，估价对象质量受损情况（以 2007 年 12 月 14 日为房屋检测时点）摘录如下：

1) 开裂渗水

厨房：西墙与平顶阴角有渗水痕迹，粉刷受潮剥落。

北卧室：平顶北侧有一条东西向预制板拼缝开裂，缝宽 $\omega = 1.0\text{mm}$ ，且东墙部分有渗

水痕迹，粉刷起壳剥落；东墙顶角线与平顶交接处变形开裂；东墙有一条南上北下斜裂缝，缝宽 $\omega = 1.0\text{mm}$ 。

半室：平顶东北角有渗水痕迹。

南卧室：平顶有二条预制板拼缝开裂，最大缝宽 $\omega = 0.5\text{mm}$ ；南墙顶部顶角线与平顶交接处变形开裂；南窗西下角有一条东上西下贯穿裂缝，缝宽 $\omega = 3.0\text{mm}$ 。



2) 房屋倾斜测量

延长中路 ×× 弄 ×× 号房屋外墙转角棱线，均有向北向西方向的倾斜，向北最大倾斜率为 2.58‰，向西最大倾斜率为 0.78‰，均小于《地基基础设计规范》(DGJ08-11-1999) 的允许值 4‰。

3) 房屋沉降监测汇总表

监测日期	2006 年 5 月 19 日 - 2006 年 7 月 1 日	2006 年 5 月 19 日 - 2007 年 1 月 25 日	2006 年 5 月 19 日 - 2007 年 6 月 12 日
施工阶段	压桩结束	结构封顶	施工后期
测点编号	累计沉降量 (mm)	累计沉降量 (mm)	累计沉降量 (mm)
F47	2.2	-10.3	-10.2
F51	5.2	-11.7	测点破坏
F54	3.7	-11.2	测点破坏

其中 F47、F51、F54 测点累计沉降量超过报警值（±10mm）。

二、本人在项目中承担的角色

（一）、沟通协调

在市场经济条件下，房子也是商品，可以说是老百姓一生中购买的最大商品，它应以质量（安全性、使用性、耐久性等）好坏来衡量现有的市场价值，而不仅仅是以能使用为标准。一套完好房子的价值和一套有裂缝房子（即使已经修复，修复的也是其使用价值）的价值肯定是不一样的，两者之间‘差值’就是房屋的

贬值。

项目开始之时，我首先碰到的问题是原、被告对房屋“贬值”的看法差距较大。原告方在房屋受损后，曾多次找开发商协商要求赔偿，但开发商派人查看后仅答应修复，不同意赔偿，认为待估房屋修复后不存在价值贬值。

而原告坚持必须修复并进行赔偿。为此也曾去邻近中介公司评估自己的房屋，中介说因为房屋受过损坏，即使经过修复，房屋也是要贬值的，可能每平方米的市场价格比邻近未受损房屋要低 2000 至 3000 元（虽然贬值幅度不一定准确，但说明在市场交易中估价对象贬值是肯定存在的），据此原告方提出要求“恒太置业”对房屋进行修复，并赔偿房屋贬值损失 55000 元。

原、被告双方对房屋“贬值”问题的认识距离相差较大。因此如何找到依据，把房屋“贬值”合理量化成为本项目成败的关键所在。

（二）、过程控制

作为项目负责人，除了与委托方、原、被告等沟通协调外，对整个评估过程的控制也是实质性的工作。从接受上海市高级人民法院委托开始我就参与其中，分析各环节的关键问题并迅速判断和决策，以确保整个评估工作的顺利进行。具体包括以下几个方面：

1、合同确认

本阶段首先应了解我公司及项目组成员是否和相关各方存在利

益冲突，然后再确认我公司和我本人是否有能力胜任此项工作。

经过我和公司管理层及项目组成员的沟通，我们确认我们是独立的第三方；因为我们是一家专业的具有国家一级资质的房地产估价机构，对各类房地产估价有着丰富的经验，且我本人和项目组成员具备待估物业估价的相关的知识体系和实践经验，因此，我公司和包括我在内的项目组是有能力承担此项目的。

2、项目实施

本阶段分为：成立项目组、讨论项目计划

和初步方案、组织现场勘察、市场调研收集资料、选择评估方法、进行数据处理、撰写和出具报告等。根据上述时间表，以上过程必须在二周内完成，因为待估物业本身并不是很复杂，我们项目组包括我在内仅二个人，另外一名同事来自公司市场部，。我根据人员的各自特点进行了分工，我负责方法选择及评估计算等方面工作，而与市场调研相关的任务分派给了我的同事，我作为项目负责人知晓和控制整个评估过程。

三、项目中面临的主要问题即解决方法

（一）、“贬值”的合理量化

由于房屋“贬值”合理量化成为本项目成败的关键所在，在项目开始之际，我花费了大量的时间，查阅了相关文件和法律法规和同类房屋纠纷案例，发现因房屋受损而导致贬值的赔偿，国家和上海地区目前没有明文规定，发生纠纷时，开发商往往参照“房屋销售合同”中的有关约定，向业主赔偿修复费的 0.5 倍或 1 倍，赔偿费用很少，与业主的要求的索赔额相差较大，带来了一定的社会问题。

虽然本市没有此类评估的相关法律规定，但在前几年北京市建委发布实施了一个相似的规定（房屋质量缺陷的评估规程），可以作为我们此次评估的依据，“规程”规定：“只要是发生裂缝、漏水、绿化不够等情况，即只要是实际状况与国家相应标准或合同约定内容有差异、给业主带来损失的”，均可以按照“评估规程”评估其缺陷损失。

另外在 2003 年本市闵行区虹梅路 2899 弄虹桥东苑怡和园，曾发生了一个“房屋开裂”的赔偿的案例，经业主维权最终获得了房价总额 8.8% 的高额赔偿。

我们项目组 and 总师室经过反复讨论研究，一致认为类似待估物业的房屋开裂等质量问题的合理赔偿金额，应控制在其房地产正常市场价格的 10%（房屋质量特别严重的除外）左右为宜。

(二)、评估方法的选择

参照《北京市房屋质量缺陷的评估规程》的有关规定，评估自用房屋的质量缺陷损失，宜选用“价差法”或“市场比较法”。

所谓“价差法”，就是求取类似的无质量缺陷房屋和有质量缺陷房屋市场价值之差作为房屋质量缺陷损失的方法。

价差法的公式为： $V=V1-V2$

式中 V ——房屋质量缺陷损失评估值；
 $V1$ ——类似的无质量缺陷房屋的市场价值；

$V2$ ——类似的有质量缺陷房屋的市场价值。

类似的无质量缺陷房屋和有质量缺陷房屋的市场价值，按照《房地产估价规范》中的市场比较法评估求取。

市场比较法的公式为：

$$V = P \times F1 \times F2 \times F3$$

式中 V ——房屋质量缺陷损失评估值；
 P ——可比实例补偿金额；
 $F1$ ——补偿情况修正系数；
 $F2$ ——补偿日期修正系数；
 $F3$ ——缺陷状况修正系数。

采用市场比较法评估时，应当选取三个或三个以上类似房屋质量缺陷的可比实例。

在项目的现场市场调查中，我根据收集到的信息分析，待估物业所在的区域房地产买卖交易非常频繁，且可以很容易获得相关的交易案例，能据此按照《房地产估价规范》中的“市场比较法”评估求取其类似的无质量缺陷房地产的市场价值。但对于类似受损的房地产，即使知道是存在“贬值”的交易案例，但由于不知晓其受损的具体情况和是否能够修复等具体因素，无法对其进行量化修正，故“价差法”、“市场比较法”在实际应用中操作难度较大。任何一种评估方法，都是为公正、客观、合理的估价结果服务的，特殊项目在无法应用常规方法评估时，采用“问卷调查”法，即集思广益，其中专业人员的经验对正确评估是十分有

益的。

经大量咨询和信息反馈，对此类有损物业的评估案例，本市同行业大都根据受损情况，采用经验系数修正的方法来评估。

为使估价结果更具有科学性、准确性、客观性，且更接近市场，我根据上海市的现状和待估物业的具体情况，决定按照《房地产估价规范》中“市场比较法”，评估待估物业（无质量缺陷）的正常房地产市场价格；并以此为基础，对有质量缺陷房屋的市场价值求取，采用各类修正系数修正的方法，修正系数采用“问卷调查”的方法取得，向房地产估价专业机构和有关的专家进行问卷调查，获取相关各类数据，并对其进行分析处理，最后计算得出影响待估物业的各类因素参数，最终确定待估物业（有质量缺陷房屋）的市场价值，然后采用“价差法”最终求得的待估物业的房地产贬值价值。即： $V=V1-V2$

$$\text{其中 } V2 = V1 \times [1 - (F1 + F2 + F3 + \dots)]$$

$V1$ ——为待估物业正常房地产（无质量缺陷）的市场价格

$V2$ ——待估物业实际（有质量缺陷房屋）的市场价值。

$F1、F2、F3 \dots$ 。——各因素修正系数

四、评估过程概述

1、待估物业（无质量缺陷）正常房地产市场价格的确定

待估物业是多层单套住宅，按国家有关规定，在市场充分活跃的地区，可以仅用“市场比较法”一种方法评估。

待估物业所在区域比较案例汇总表

序号	物业地址或名称	部位	建筑面积 (m ²)	交易类型	交易时间	交易价格 (元/m ²)
1	延长中路 500 弄*号	504	58.21	正常成交价	2007.11.11	9964
2	延长中路 500 弄*号	301	51	正常成交价	2007.12.6	9980
3	延长中路 561 弄*号	602	62.47	正常成交价	2008.3.12	11250

经过对比较案例的交易日期（上海二手房系数修正）、面积、层次等因素比较修正，确定出在评估基日待估物业正常（无质量缺陷）

的市场价格为：单价为 10200 元 / 平方米，总价为 51.53 万元。

2、待估物业损害因素的系数确定

我针对待估物业受损的具体情况，制定了具体问卷调查的表格；上门到造价咨询公司，向有关专家咨询沉降不均匀引起的开裂、渗漏水等问题，其对房屋质量的影响程度，请他们从专业角度对待估物业进行评分（对房地产整体价格的影响度）；并向本公司、同类房地产估价专业机构资深专业人员咨询，他们在同类项目评估中是如何进行经验测算的，并请他们对待估物业进行评分（对房地产整体价格的影响度）；我们项目组二个人经过近一个星期的调查问卷，取得了第一手资料，经整理、筛选后，汇总得出待估物业各个修正系数如下：

受损项目	损害情况	有关专家 (%)	同类公司资 深估价师 (%)	本公司资深 估价师 (%)	算术平均值 (%)
开裂	有	1	1.2	1.2	1.13
裂缝	0.5-3mm	2	2	2	2
渗漏水	有	1.3	1.2	1.1	1.2
累计沉降量	超过报警值	2.3	2.1	2.1	2.17
合计					6.5

3、评估结论

根据前述分析计算，最终评估求得评估对象房地产贬损价值为：

人民币叁万伍仟伍佰元整（RMB3.55 万元）

五、从本项目获得的经验和启发

1、作为一名专职房地产估价师，在平时

要始终有“活到老、学到老”的精神，不断汲取新的知识，时刻准备迎接新的挑战；当新业务（比如房屋贬值评估）出现的时候，要有迅速的应变能力（当然也要有自知之明，确实超出本身胜任能力的，应该拒绝接受），集思广益，取长补短，才能凭借过得硬的业务水平，完成各方的不同委托，提供优质的服务。

2、我在工作中注意时刻坚持客观的立场，无论是查证资料、适用文件、还是洽谈磋商，都力求站在客观公正的角度和处理问题。既不因原告方是弱势群体而同情偏袒，也不因开发商财大气粗、态度强硬而怯懦，始终如一地坚持不偏不倚、公平公正，这个立场也保证了最后评估结果的公正性。

3、在评估中，若采用常规的方法无法正确、准确的评估时，或无法采集到准确的案例时，可集思广益，充分利用专业人员的经验，对正确评估是非常有利的。如此次评估中采用的“问卷调查法”，就是建立在市场调查基础上的一种专业经验的汇总。事实证明：虽然被告方 对本评估结果和一审结果表示不认同和不服，提出诸多异议，但均不足以否定本评估结论。因此，二审法院认定本报告具有证明力，是公正的，予以维持原判，驳回上诉，维持原判。这个审判结果的本身就是对本公司和本人业务水平和能力的最好评价和肯定。

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		××写字楼
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		为一幢地下3层地上38层的甲级办公楼
开工日期		2007年11月
竣工日期		2010年1月
建筑面积(平方米)		总建筑面积 <u>110577</u> 其中: 地下建筑面积 <u>17359</u> 裙房 <u>5563</u> 主楼 <u>87655</u>
建筑和安装工程造价(万元)		89841
平方米造价(元/平方米)		8124.75
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,内设暗型钢框架,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,楼面采用压型钢板现浇钢筋混凝土组合楼板.
层数(层)		地上 <u>38</u> 层 地下 <u>3</u> 层
建筑高度(檐口)(米)		208
层高(米)		其中:首层 <u>6</u> 标准层 <u>4.6</u>
建筑节能		外立面玻璃幕墙采用Low-e玻璃,XPS挤塑板外墙外保温系统,屋面保温为XPS挤塑型保温板。
抗震设防烈度(度)		7
基础	类型	桩筏基础
	埋置深度(米)	18.9
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》(GB50500-2003)及配套相关文件
价格取定期		2007年11月

表二、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	86210.00	7796.38	95.96
1.1	建筑工程	36907.00	3337.67	41.08
1.2	装饰装修工程	19329.00	1748.01	21.51
1.3	安装工程	29974.00	2710.69	33.36
2	措施项目	2754.00	249.06	3.07
3	其他项目	877.00	79.31	0.98
合计		89841.00	8124.75	100.00

多层中学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		××高级中学教学楼
工程分类		建筑工程-民用建筑-公共建筑-教学楼中小学教学楼-多层教学楼
工程地点		外环线外-闵行区
建筑物功能及规模		教学及办公用房
开工日期		2008 年 9 月
竣工日期		2009 年 10 月
建筑面积(平方米)		其中:地上 10870 地下 -
建筑和安装工程造价(万元)		2486.54
平方米造价(元/平方米)		2287.60
结构类型		框架
层数(层)		地上 6 地下 -
建筑高度(檐口)(米)		26.6
层高(米)		其中:首层 3.8 标准层 不确定
建筑节能		EPS 聚苯板外墙外保温系统; XPS 挤塑板屋面保温、水泥陶粒找坡。
抗震设防烈度(度)		7
基础	类型	PHC 砼管桩, 桩承台基础。
	埋置深度(米)	2.15
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》(GB500500-2003)、上海现行定额及相关文件
价格取定期		2008 年 9 月—2009 年 8 月

表二、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	2150.53	1978.47	86.49
1.1	建筑工程	1101.13	1013.03	44.29
1.2	装饰装修工程	786.55	723.62	31.63
1.3	安装工程	262.85	241.82	10.57
2	措施项目	336.02	309.13	13.51
3	其他项目	-	-	-
合计		2486.54	2287.60	100

大学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		××大学教学楼
工程分类		建筑工程-民用建筑-公共建筑-教学楼-高等学校教学楼-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		教学用房
开工日期		-
竣工日期		
建筑面积(平方米)		12917
建筑和安装工程造价(万元)		3821.12
平方米造价(元/平方米)		2958.21
结构类型		框架
层数(层)		地上 <u>四层</u>
建筑高度(檐口)(米)		16
层高(米)		4.0 其中:首层 <u>4.5</u> 标准层 <u>4.0</u>
建筑节能		40 厚挤塑聚苯板屋面保温
抗震设防烈度(度)		7
基础	类型	PHC 砼管桩、桩承台基础
	埋置深度(米)	2.55
计价方式		定额计价
合同类型		单价合同
造价类别		预算价
编制依据		《上海市建筑和装饰工程预算定额(2000)》、《上海市安装工程预算定额(2000)》及配套相关文件规定
价格取定期		2009 年 12 月

表二、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	3075.13	2380.68	80.48
1.1	建筑工程	1526.63	1181.88	39.95
1.2	装饰工程	980.83	759.33	25.67
1.3	安装工程	567.67	439.48	14.86
2	措施项目	745.99	577.53	19.52
3	其他项目	-	-	-
合计		3821.12	2958.21	100.00

上海二手房指数 2010 年 6 月报告

上海二手房指数报告		
6 月指数	5 月指数	变化幅度
2565 点	2582 点	↓ 0.68%

传导效应凸显 外环外房领跌

2010 年 6 月，上海二手房价格指数为 2565 点，较上月下跌 17 点，环比下跌 0.68%。这是上海二手房价格指数自 2009 年 3 月以来历经 15 个月上升后的首次回落。

本轮调控政策出台以来，在新增挂牌量不断递增与销售量持续下降的交叉作用下，市场无法继续支撑价格高位盘整，尤其是短线投资者大量抛盘和主动让价，致使逾 8 成区域的房价出现不同程度下降。

上海二手房指数办公室认为，从这波成交量萎缩到房价的最终下降，时间并不长，而空间的传导路径为“外环外—中外环—内环”。房价下跌的传导效应凸显，外环外房价跌幅相当于内环的三倍多。

“倒挂”拉动降价预期

经统计，6 月 9 个传统市区房价平均下跌 0.4%。其中市中心 5 个区三跌两涨，黄浦、长宁均下跌 0.52%，徐汇下跌 0.28%，卢湾、静安略涨 0.12% 和 0.11%。在本轮调控中，市中心房源总体表现出微弱的抗跌性，在三环区域中下跌最少。

新兴中心城区 6 月平均下跌 1.11%，跌幅环比上月扩大 0.95 个百分点。原因在于一二手房价格倒挂后加大了二手房下跌预期。部分区域如宝山大华、松江九亭等，新建项目采取低开或促销，二手房失去价格支撑，宝山和松江靠近市区区域分别下跌 1.54% 和 1.15%。投资者较多的嘉定靠近市区区域，尽管规划超前，但交通、配套仍需时日，不少急于资金周转的投资者低价抛售，使部分房源降幅达到 15%。

非新兴中心城区 6 月平均下跌 1.42%，跌幅环比上月扩大 0.4 个百分点。其中奉贤南桥

新城下跌 0.64%，奉城下跌 2.2%。从跌势来看，在本轮调控中外环以外房价率先调整且跌幅最大。

八成板块价格普跌

经统计，6 月全市 68 个控制点板块下跌板块为 55 个，上涨板块为 13 个，近八成板块价格出现下跌。

下跌板块平均下跌 0.98%。在长宁古北、普陀长寿等投资客扎堆的板块，价格下跌明显，如长寿路板块下跌 3.1%。后市政策的不确定性给资金实力相对薄弱的投资者造成心理压力，这两个区域 6 月涌现一批“特价急售”房，部分房源甚至降幅达到 15%—20%。

而受信贷紧缩影响，部分购买能力较强的置换型买家以全额支付的方式交易，令议价空间扩大。此类买家集中的板块以配套成熟、房价适中的闵行地铁沿线和徐汇植物园为主，这两个板块 6 月环比下跌 3.1% 和 1.67%。宝山四泾、青浦徐泾分别下跌 1.84% 和 1.61%。

上涨板块平均上涨 0.62%，多集中在内、中环区域，如静安寺上涨 0.57%，成交房源以学区房、老工房和高品质房源为主。在自住社区集中的杨浦控江、虹口四平板块同样在本轮调控中房价波动较小，6 月仍然上涨 0.41%、0.37%。

指数拐点已经确立

上海二手房指数办公室认为，新政满两个月后，买卖双方观望情绪愈发浓厚，且价格走势差距拉大，下行通道确立。在上一轮的 2008 年调控作用下，上海二手房指数在历经 22 个月上涨后，于当年 4 月首次出现下跌，为 0.46%；随后连续下跌 7 个月后反弹，一路高涨至今年 5 月连续 15 个月才转向。从当前的市场氛围和决策层调控的强硬之势来看，成交量持续萎缩成必然，房价反弹难以预测。

上海二手房指数办公室

2010 年 6 月

上海二手房指数 2010 年 7 月报告

上海二手房指数报告		
7 月指数	6 月指数	变化幅度
2551 点	2565 点	↓ 0.53%

九成板块下跌 步入下行通道

2010 年 7 月，上海二手房价格指数为 2551 点，较 6 月继续下降 14 点，环比下跌 0.53%；跌幅较上月缩小 0.15 个百分点。

上海二手房指数办公室认为，二手房市场在经历楼市“百日新政”导致成交量骤减后，如今呈现胶着横盘态势。在严厉的政策执行下，7 月整个二手房市场 表现为：外围区域跌幅收窄，中心区域议价空间温和放大。所监测的逾九成板块受到一手房降价促销影响，价格普跌，但跌幅不一。价格下调一定程度上促使二手房 成交量略有回升，但在房贷政策压力下，改善型置业需求仍遭受抑制。

跌幅呈内扩外缩

经统计，7 月 9 个传统市区房价平均下跌 0.48%，环比上月跌幅扩大 0.08 个百分点。随着市场僵持局面的形成，市中心高档楼盘议价空间逐步放 宽，市中心 5 个区 7 月平均下跌 0.36%，徐汇跌幅居前，下跌 0.66%，黄浦下跌 0.49%，长宁下跌 0.42%。在传统中心城区中，闸北领跌，7 月环 比下跌 1.02%，其中彭浦和芷江路板块，分别下跌 1.05% 和 1.45%，因成交多以低价老工房为主，从而拉低区域成交均价。

新兴中心城区 7 月平均下跌 0.58%，跌幅相比上月缩小 0.53 个百分点。其中，跌幅收窄最为明显的是闵行区靠近市区部分，为 1.26 个百分 点，7 月仅下跌 0.23%。新政后持续的观望氛围使得闵行区部分业主撤牌或转租，在售房源的挂牌量有所下降，高品质和挂牌量有限的小区价格依然坚挺。在新 兴中心城区中，7 月下跌最为明显的是浦东靠近市区部分，环比下跌 0.79%，主要表现在投资客集中的川沙板块，整个区域的城建和规划并未成熟，此前超涨的 房价缺少支撑，如今即使降价幅度

达到 15%—20%，也少有买家接手。其余区域中，嘉定、松江靠近市区部分分别下跌 0.78% 和 0.67%。

非新兴中心城区 7 月平均下跌 0.67%，跌幅相比上月缩小 0.75 个百分点。其中崇明下跌 0.97%，浦东远郊部分下跌 0.37%。

价格博弈仍继续

经统计，7 月全市 100 个控制点中的 68 个重点监控板块下跌数达到 63 个，上涨板块仅 5 个，逾九成板块下跌。

下 跌板块平均下跌 0.61%，下跌幅度超过 1% 的有 9 个。比如浦东三林、闸北芷江路、虹口曲阳、四川北路板块，分别下跌 1.58%、1.45%、1.29% 和 1.1%。一手房降价促销在一定程度上影响了二手房的量价。位于四川北路板块附近的某新盘售价一度达到 3.9 万元 / 平方米，如今售价 3.2 万元 / 平方 米，降价幅度达到 18%，这种强劲促销带动周边二手次新房价格下跌。7 月嘉定主城区也有多个楼盘低价开盘，部分刚需购房者转入一手房市场，从而导致二手房 价格下跌 0.97%。

7 月上涨板块平均涨幅为 0.43%，多位于市中心，如卢湾淮海上涨 0.36%，静安寺上涨 0.42%，黄浦老城区上涨 0.38% 等。

上海二手房指数办公室认为，随着“史上最严厉”新政出台和延续，年初以恐慌性购房和投机、投资客户为主导的二手房客户交易结构已经改变，自住、改 善型需求成为市场的主要购买群体。部分板块楼盘经过一段时间的价格博弈后，价格逐步下调。在下半年上海地方政策尚未推出之前，原本紧绷的政策神经有所放 松，积压了两个多月的刚性需求在 7 月得以部分释放，但短期内买卖双方的博弈仍将体现在价格上。

上海二手房指数办公室
2010 年 7 月

上海二手房指数 2010 年 8 月报告

上海二手房指数报告		
8 月指数	7 月指数	变化幅度
2543 点	2551 点	↓ 0.31%

需求缓步释放 价格跌势趋缓

2010 年 8 月，上海二手房价格指数为 2543 点，较上月下降 8 点，环比下跌 0.31%，跌幅较上月缩小 0.22 个百分点。

上海二手房指数办公室认为，新政 4 个月来，随着新开盘优惠促销和租赁市场租金持续上涨，部分潜在购房需求开始向有效需求转化，重回买卖市场。同时，业主惜售心理明显加强，议价空间缩小。部分区域短期调整之后出现阶段性筑底。

从政策面来看，8 月 13 日和 21 日，国务院副总理李克强 8 天内重复强调要继续落实房地产调控政策，坚决抑制投机炒作行为；而银监会重申三套房停贷政策，也直接致使投资客退出。调控政策持续将使二手房市场进入新一轮买卖博弈。

价格跌幅全面收窄

经统计，8 月 9 个传统市区房价平均下跌 0.26%，环比上月跌幅缩小 0.22 个百分点。

伴随着二手房市场成交量整体回升，市场信心也开始回归，成交价格逐渐趋稳。最明显的表现为，市中心 5 个区 8 月平均仅下跌 0.17%，其中，长宁、黄浦分别下跌 0.12% 和 0.23%；卢湾止跌反升，逆市上涨 0.12%。尽管三套房停贷政策的重申削弱了市场购买力，但对大部分市中心购买力而言影响较小。因为市中心具有一次性付款能力的“豪客”比例最高；其次，成交的小户型可观。因此，多数购房者心理价位与业主报价之差，从之前的 10%—15% 缩小至 2%—5%。

在传统中心城区中，虹口、杨浦等内环区域房价因为比市中心价格低，受到注重地段而资金不够宽裕的刚性需求者青睐，成交量价双双回升，8 月两区分别下跌 0.34% 和 0.35%。

新兴中心城区 8 月平均下跌 0.37%，跌幅相比上月缩小 0.21 个百分点。其中，跌幅收窄较为明显的是：嘉定区江桥、嘉定新城、真新板块，8 月下跌 0.31%，跌幅缩小 0.47 个百分点。上述区域因 8 月新盘供应大幅反弹，加上强劲的促销力度，接连出现“日光盘”，给二手房市场带来信心。

非新兴中心城区 8 月平均下跌 0.51%，跌幅相比上月缩小 0.16 个百分点。其中奉贤南桥新城下跌 0.65%，奉城下跌 0.38%。下跌板块仍逾九成

经统计，8 月全市 100 个控制点中的 68 个重点监控板块上涨板块为 6 个，下跌板块仍然达到 62 个，但下跌幅度超过 1% 的仅 1 个。

8 月下跌板块平均下跌 0.37%，其中，跌幅相比上月缩小的板块有 36 个，平均缩小 0.43%。如嘉定江桥、青浦徐泾等板块近日咨询者骤增。带看量的增多和成交量反弹，给业主以市场回稳信号，因而业主不再接受大幅议价。这两个板块 8 月分别下跌 0.24% 和 0.21%，跌幅缩小 0.73 和 0.61 个百分点。小陆家嘴板块内，传言“上海新楼王”滨江凯旋门明年即将上市，周边二手房随即进入“拉锯战”，甚至有二手房业主刻意撤牌“捂盘”，因而议价空间缩小，板块交投放慢，板块 8 月下跌 0.14%，跌幅比上月缩小 0.55 个百分点。浦东川沙板块目前挂牌量开始吃紧，特别是迪士尼即将动工的消息再一次刺激川沙楼市，一些业主开始撤盘或拒绝砍价。

上海二手房指数办公室认为，在一系列政策见效后，部分被压制的购买力开始释放，尤其是低价房源的成交带动了近期成交量的反弹，但从消费者心理预期的角度来看，要想在短期内达到一个成交量高峰仍未可期。

上海二手房指数办公室

2010 年 8 月

上海地铁沿线各站点二手房均价

(2010 年 7 月统计)

线路	站名	7 月份价格	线路	站名	7 月份价格
1	富锦路	14200	2	徐泾东	21000
	友谊西路	16000		虹桥火车站	22200
	宝安公路	16000		虹桥机场西	20000
	共富新村	16200		淞虹路	21300
	呼兰路	24200		北新泾	20500
	通河新村	19000		威宁路	29200
	共康路	18500		娄山关路	26800
	彭浦新村	17500		中山公园	44500
	汶水路	28500		江苏路	41000-100100
	上海马戏城	33000		静安寺	40500-73000
	延长路	31000		南京西路	70000-79500
	中山北路	27700		人民广场	33220-35500
	上海火车站	36200		南京东路	30200-43000
	汉中路	32000		陆家嘴	95500-159000
	新闸路	37800		东昌路	22000-30000
	人民广场	33220-35500		世纪大道	21900-29900
	黄陂南路	60000-150000		上海科技馆	40000-55000
	陕西南路	40200-60200		世纪公园	27000-45800
	衡山路	30020-48000		龙阳路	23000-30000
	徐家汇	38000-53000		张江高科	20200-31300
	上海体育馆	60400		金科路	25000-27800
	漕宝路	19200-26000		广兰路	25500
	上海南站	24000		唐镇	20800
	锦江乐园	20000-27100		华夏东路	19200
	莲花路	19000-20000		川沙	20900
	外环路	19000		凌空路	16300
	莘庄	16000-19000		远东大道	13300
				海天三路	13300
				浦东机场	13200
线路	站名	7 月份价格	线路	站名	7 月份价格
5	闵行开发区	9700	6	港城路	11400
	文井路	9600		外高桥保税区北	11300-12000
	华宁路	10900		航津路	11800-14900
	金平路	13100		外高桥保税区南	15700
	东川路	16000-16800		洲海路	22700
	剑川路	13100		五洲大道	18300-22200
	北桥	14800		东靖路	18500-22500
	颛桥	19100-20000		巨峰路	18000
	银都路	12000-20000		五莲路	17500
	春申路	16000-19800		博兴路	25600
	莘庄	16000-19000		金桥路	19100
				云山路	21500-22900
				德平路	16100-17000
				北洋泾路	24700-26800
				民生路	38300
				源深体育中心	51900
				世纪大道	21900-29900
				浦电路	30000
				蓝村路	54200
				上海儿童医学中心	24300-25200
				临沂新村	18000-21000
				高科西路	19500
				东明路	18000-23800
				高青路	29000
				华夏西路	26900
				上南路	20000
				灵岩南路	17000-19300
				济阳路	20900
线路	站名	7 月份价格	线路	站名	7 月份价格
3	江杨北路	16800	4	大木桥路	21400-24000
	铁力路	14900		东安路	23300-35700
	友谊路	14700-15200		上海体育场	20000-34800
	宝杨路	15000-18100		上海体育馆	60400
	水产路	14500		宜山路	33300
	淞滨路	11000-14900		虹桥路	32300
	张华滨路	14900-17500		延安西路	32900
	淞发路	14900-15800		中山公园	44500
	长江南路	23700		金沙江路	18000-23300
	殷高西路	23000-33500		曹杨路	32900-36000
	江湾镇	22000		镇坪路	39000-52000
	大柏树	15200-23300		中潭路	23500-37000
	赤峰路	20000		上海火车站	36200
	曲阳路	21300		宝山路	38000
	东宝兴路	28900		海伦路	33700
	宝山路	38000		临平路	30000-32000
	上海火车站	36200		大连路	31800
	中潭路	23500-37000		杨树浦路	21000-29000
	镇坪路	39000-52000		浦东大道	19800-25900
	曹杨路	32900-36000		世纪大道	21900-29900
	金沙江路	18000-23300		浦电路	25200
	江苏路	41000-100100		蓝村路	54200
	延安西路	32900		塘桥	18300-21000
	虹桥路	32300		南浦大桥	79000
	宜山路	33300		西藏南路	61000-98000
	上海体育馆	60400		马当路	34000-43000
	漕溪路	23800-29000			
	龙漕路	20000-29200			
	石龙路	18300-19000			
线路	站名	7 月份价格	线路	站名	7 月份价格
7	美兰湖	16800	8	市光路	16000-16900
	罗南新村	16300		嫩江路	17400
	潘广路	13300		翔殷路	23200
	刘行	12800		黄兴公园	18000-24000
	顾村公园	14000-16000		延吉中路	16000-21000
	祁华路	15900		黄兴路	18300
	上海大学	18000-22700		江浦路	15800-26500
	南陈路	18300		鞍山新村	18900
	上大路	12600		四平路	20000-26900
	场中路	18100		曲阳路	21300
	大场路	22000-23000		虹口足球场	23200
	行知路	25600		西藏北路	25000-28000
	大华三路	27500		中兴路	36300
	新村路	26000-45000		曲阜路	17400
	岚皋路	29000-36000		人民广场	33220-35500
	镇坪路	39000-52000		大世界	26000-40000
	长寿路	40000		老西门	31000
	昌平路	36000-46200		陆家浜路	45000
	静安寺	40500-73000		西藏南路	61000-98000
	长乐路	42500		周家渡	21900
	常熟路	55500-68000		耀华路	19000-20000
	肇嘉浜路	37000		成山路	15800
	东安路	23300-35700		杨思路	14000-17800
	船厂	55300-66000		济阳路	20900
	后滩	19000		凌兆新村	15300
	長清路	17000		芦恒路	28000-35000
	耀华路	19000-20000		浦江镇	35000
	云台路	19000		江月路	10500-14000
	长清路	21000		联航路	15500
	高科西路	19500		航天博物馆	13000
	杨高南路	16500-18000			
	锦绣路	34100			
	芳华路	23300			
	龙阳路	23000-30000			
	花木路	29000			

线路	站名	7 月份价格	线路	站名	7 月份价格
9	松江新城	12000-14000	10	新江湾城	21000-34500
	松江大学城	12000-15900		殷高东路	24300
	洞泾	10000		三门路	18700-22000
	佘山	14300		江湾体育场	19900-22800
	泗泾	12000-14300		五角场	27500
	九亭	16000-20000		国权路	19500-21000
	中春路	18000		同济大学	24500
	七宝	23000		四平路	20000-26900
	星中路	24800		邮电新村	30000-39000
	合川路	24800		海伦路	33700
	漕河泾开发区	28700		四川北路	21000-25800
	桂林路	29000-30900		天潼路	33000-39000
	宜山路	33300		南京东路	30200-43000
	徐家汇	38000-53000		豫园	19000-31000
	肇嘉浜路	37000		老西门	31000
	嘉善路	47000		新天地	100000
	打浦桥	30900		陕西南路	40200-60200
	马当路	34000-43000		上海图书馆	42500
	陆家浜路	45000		交通大学	84500
	小南门	34800-100000		虹桥路	32300
	商城路	89000		宋园路	29000
	世纪大道	21900-29900		伊犁路	40000
	杨高中路	37800		水城路	19000-22000
				龙溪路	20000
				龙柏新村	18500
				紫藤路	18500
				航中路	11000
				上海动物园	19000
				虹桥火车站	22200
				徐泾东	21000

线路	站名	7 月份价格
13	华江路	14300
	金沙江西路	15000
	丰庄路	16200
	祁连山南路	19200
	真北路	24500
	大渡河路	20000
	金沙江路	18000-23300
	隆德路	20000-22500
	武宁路	34500
	长寿路	40000
	江宁路	38000
	汉中路	33000
	自然博物馆	45000-65000
	南京西路	70000-79500
	淮海中路	70000-110000
	新天地	100000
	陆家浜路	45000
	卢浦大桥	50000-95000
	世博园	21000
	长清路	21000
	东明路	18000-23800
	浦三路	16500

线路	站名	7 月份价格	线路	站名	7 月份价格
11	花桥	8700	12	七莘路	20500
	光明路	11000		虹莘路	19800
	兆丰路	8000-9000		顾戴路	23300
	安亭	11000		万源路	30000
	上海汽车城	9000-12000		虹梅路	17500
	昌吉东路(未启用)	15000		桂林公园	16000-23000
	上海赛车场	10000		漕宝路	19200-26000
	嘉定北	9000-11500		龙漕路	20000-29200
	嘉定西	14000-16700		龙华	43000-52500
	白银路	16900		船厂	55300-66000
	嘉定新城	14500-16500		大木桥路	21400-24000
	马陆	13500		嘉善路	47000
	环球乐园	14800		陕西南路	40200-60200
	南翔	19200		长乐路	42500
	桃浦新村	17800		南京西路	70000-79500
	武威路	19900		汉中路	32000
	祁连山路	22900		曲阜路	17400
	李子园	21500		天潼路	33000-39000
	上海西站	16200		国际客运中心	30500
	真如	14000-15800		提篮桥	65000
	枫桥路	20000-21900		大连路	31800
	曹杨路	32900-36000		长阳路	23000
	隆德路	20000-22500		宁国路	22000
	江苏路	41000-100100		隆昌路	20500
	交通大学	84500		内江路	24500-33000
	徐家汇	38000-53000		复兴岛	20000
	上海体育馆	60400		东陆路	13500
	漕溪路	23800-29000		巨峰路	18000
	龙华	43000-52500		杨高北路	18300
	龙水南路	16000		金京路	16100
	济阳路	20900		申江路	10400
	三林	22500			
	三林公园	25000-27500			
	浦三路	16500			
	御桥路	19000-32000			
	罗山路	25000-28000			

收益法

1 收益法的基本原理

1.1 收益法的基本概念

收益法又称收益还原法、收益资本化法、投资法或收益现值法，在土地经济理论和土地估价时又称为地租资本化法。是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，采用收益法估价求得的价格称为收益价格。

1.2 收益法的理论依据

收益法的理论依据是经济学中的预期原理。预期原理说明，决定房地产价值的，是房地产未来所能获得的收益，而不是过去已获得的收益；具体地说房地产的价格是基于市场参与者对其未来所能获取的预期收益或得到的满足的程度，而不是基于其历史价格，即生产它所投入的成本或过去的市场状况。

1.3 收益法的适用范围

房地产所产生的收益分为可以用货币来度量和无法用货币来度量两类。收益法适用于有收益或有潜在收益，并且收益和风险都能够量化的房地产：如商业、旅馆、餐饮、写字楼、公寓、游乐场、厂房、农地等房地产；而对于收益或潜在收益难以量化的房地产价格的评估则不适用。如：政府办公楼，学校公园、图书馆、博物馆等公用、公益房地产的估价，收益法大多不适用。

收益法还可用来检验市场比较法和成本法评估出来的价值的可靠性。

1.4 收益法的操作步骤

运用收益法估价一般分为下列 7 个步骤进行：

- (1) 搜集有关房地产收入和费用的资料；
- (2) 估算潜在毛收入；
- (3) 估算有效毛收入；
- (4) 估算运营费用；
- (5) 估算净收益；
- (6) 选用适当的资本化率；
- (7) 选用适宜的计算公式求出收益价格。

其中，潜在毛收入、有效毛收入，运营费用、净收益均以年度计。

2 收益法的计算公式

根据收益法的基本原理，假设净收益和资本化率都已知的条件下，我们来讨论收益法的各种计算公式。有关净收益和资本化率的求取，我们将在以后的学习内容中讨论。

2.1 基本计算公式

根据资金的时间价值，我们将收益法的基本原理公式化：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i} \quad \text{式 (2-1)}$$

式中, $V = \frac{a_1}{(1+r)} + \frac{a_2}{(1+r)^2} + \frac{a_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{a_{n-1}}{(1+r)^{n-1}} + \frac{a_n}{(1+r)^n}$ — 房地产收益
价格

a_i —房地产第 i 年净收益

r —房地产的资本化率

n —房地产自估价时点起至未来可获收益的年限

因未来各年度的净收益无法准确预测, 因此, 该公式只有理论上的意义, 在现时中难以操作。根据房地产未来获取净收益流量的类型, 我们可以推导出下述各种公式:

2.2 净收益及其他因素不变的公式

净收益及其他因素不变的公式有无限年期和有限年期两种。

2.2.1 无限年期

$$V = \frac{a}{r} \quad \text{式 (2-2)}$$

此公式的假设条件是: (1) 净收益每年不变为 a ; (2) 资本化率 r 每年不变且大于零; (3) 收益年限 n 为无限年。

2.2.2 有限年期

$$V = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \quad \text{式 (2-3)}$$

该公式的假设和限制条件为: (1) 房地产的收益年限为 n 年; (2) 资本化率 r 每年不变且大于零 (当 $r = 0$ 时, $V = a \times n$); (3) 待估房地产的净收益每年均相等为 a 。

此公式适用于有限期出让大块土地地价的评估; 对于单纯的建筑物估价, 如果净收益为折旧前的, 也可近似采用此公式。

2.3 净收益按等比级数递增的公式

净收益按一定比率递增的公式有两种情况, 一是收益年限无限年期, 二是收益年限有限年期。

2.3.1 无限年期的公式

$$V = \frac{a}{r-g} \quad \text{式 (2-4)}$$

式中: g —净收益逐年递增的比率, 如净收益第一年为 a , 则第二年为 $a(1+g)$, 第三年为 $a(1+g)^2$, 第 n 年为 $a(1+g)^{n-1}$ 。

此公式的假设前提是: (1) 净收益按等比级数递增; (2) 资本比率 r 大于净收益逐年递增的比率 g ; (3) 收益年限 n 为无限年。

2.3.2 有限年期的公式

$$V = \frac{a}{r-g}$$

$$V = \begin{cases} \frac{a}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right] & r \neq g \\ \frac{a \times n}{1+r} & r = g \end{cases} \quad \text{式 (2-5)}$$

此公式的假设前提是：（1）净收益按等比级数递增，（2）收益年限 n 为无限年。

2.4 净收益按一定比率递减的公式

净收益按一定比率递减的公式有两种情况：一是无限年期，二是有限年期。

2.4.1 无限年期的公式

$$V = \frac{a}{r+g} \quad \text{式 (2-6)}$$

式中： g 表示净收益逐年递减的比率，如净收益第一年为 a ，则第二年为 $a(1-g)$ ，第三年为 $a(1-g)^2$ ，第 n 年为 $a(1-g)^{n-1}$ 。

此公式的假设前提是：（1）净收益按等比级数递减；（2）资本化率大于零为 r ；（3）收益年限 n 为无限年。

2.4.2 有限年限的公式

$$V = \frac{a}{r+g} \left[1 - \left(\frac{1-g}{1+r} \right)^n \right] \quad \text{式 (2-7)}$$

此公式的假设前提是：（1）净收益按等比级数递减；（2）资本化率不等于零为 r ；（3）收益年限 n 为有限年。

收益法的计算公式尚有许多变型，但上述的几种为最为常用的，其他在此不一一陈述。