

目 录 CONTENTS

行业新闻

上海取消住房抵押手续费 保障房租赁手续免费.....	2
沪楼市成交量呈倒挂现象 部分楼市“转购为租”	3
甲级办公楼“涨”起来.....	4

专业导向

《上海市经济适用住房价格管理试行办法》	7
---------------------------	---

案例选载

房地产(办公)估价技术报告.....	10
--------------------	----

造价信息

多层住宅造价指标分析.....	22
综合楼造价指标分析.....	23
基坑围护工程造价指标分析.....	24
交通干道类绿化栽植费用指标分析.....	25

二手房市场

上海二手房指数 2010 年 12 月报告.....	27
上海二手房指数 2011 年 1 月报告.....	28
上海二手房指数 2011 年 2 月报告.....	29

估价知识

房地产估价原则.....	31
--------------	----

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：左 唐 刘智敏 余晔涵

郭力群 杨 杰 林 杰

徐 刚 吴来申 潘 明

责任编辑：潘 明

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

邮箱：gcgj@gcgj.com.cn

上海取消住房抵押手续费 保障房屋租赁手续费

国家发改委近日印发《关于降低部分建设项目建设标准规范收费行为等有关问题的通知》，决定自5月1日起降低和规范住房交易手续费、施工图设计审查费、部分行业环境影响评价收费和招标代理服务费等收费标准和行为。发改委称，所有减免的费用累计可减轻企业和居民负担41亿元。

发改委明确取消及降低的住房交易手续费包括：取消住房抵押手续费；因继承、遗赠、夫妻共有等进行的住房转让免收转让手续费；依法进行的廉租住房、公共租赁住房等保障性住房租赁行为免收租赁手续费；限价商品住房和棚户区改造安置住房等保障性住房转让手续费在现行收费标准的基础上减半收取，执行与经济适用住房相同的收费标准。

相关专家分析，“减费”的出发点是为了减轻居民的负担，而且房产方面的减费也仅仅是庞大内容中的一部分，绝非为了鼓励买房。比如交易手续费：现在买卖双方都需缴纳，金额相当于建筑面积 \times 2.5元。就是说买一套

100平方米的房子，交250元，而抵押登记费本来也不高：买进方需缴纳80元。这些费用在购房总税费中占比很低，减免了也不会增加多少购房的意愿。何况目前的调控措施仍处于收紧趋势，不可能开口放松。

为了使自己不在限购之列，不少人想到了“房产证除名”的方式，就是将原来自己所有或者和他人共有的房子，通过赠予等方式达到除名的目的。目前还没有明确赠予的手续费是否会被纳入“减费”的名单中，但是可以肯定的是，赠予的主要交易费用：“0.25%到0.5%的评估费+3%的契税（受赠方交）+2%的公证费（赠予必须公证）”没有被免除。由此可见，近期政策对赠予基本没有影响。加上其他法律的限制，例如假使受赠人与赠予人不存在配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹等近亲属关系，受赠人要交纳20%的个人所得税。所以系列“减费”措施也不会使办理赠予来躲避限购的情况激增。

来源：《新闻晨报》

沪楼市成交量呈倒挂现象 部分楼市“转购为租”

楼市新政实施以来，商品住宅成交受影响较大，不过商用物业走势良好。租赁市场上随着租客需求增加，租金出现明显涨幅。

成交量价均略有上涨

据佑威及楼市专评网联合提供的数据显示，上周本市商品住宅成交面积为7万平方米，环比前周上涨11.54%，终结了前两周的下跌走势，在低位上波动上扬；上周全市商品住宅成交均价为22962元/平方米，环比前周上涨4.5%，价格波动较前周变小。

上周本市商品住宅新增供应面积为17.3万平方米，环比前周上涨..1%，本周获取预售证的商品住宅项目共10个。其中，保利湖畔阳光苑、圣骊河滨苑、慧芝湖花园三期、沿海丽水馨庭二期等项目新增面积较大，总量较上周回暖。

佑威执行董事黄志坚表示，正常状况下，商品住宅和商用物业的成交比约为3:1左右，但目前比例在1:1左右，甚至出现了反超现象，凸显了商品住宅市场的低迷。从新政后2月1日至3月20日成交看，商品住宅成交量同比去年大跌了45.65%，并且为5年内最低，成交均价比去年仅微升了2.54%；而商用物业走势则相反，5年内同比成交量今年最大，同比去年，成交面积上涨37.06%，成交均价上涨20.98%。楼市新出现了这种商、住成交“倒挂”现象，值得关注。

租房者增加助涨租金

春节过后，整个楼市受到调控影响，房价出现了滞涨的态势。由于受到调控政策中限购影响，部分购房者由于手头有房，已经无法购买新房，使得部分更换工作地点或者小孩上学等原因的人只能选择租房。房产税开始启动后，部分购房者由于资金问题只能选择租房。而多数房东都把房产税加到租金之中，避免投资收益的减少。

目前，高端物业市场受到调控等因素影响相对更大，但租赁需求却保持相对旺盛，其租金涨幅近期比较明显。从德佑地产监测旗下本市高端物业租赁的情况来看，3月份本市房屋资金价格，相比2010年底大多出现明显的上涨。

比如，德佑地产在古北代理租赁的金色贝拉维、古北强生花园等150平方米左右的房源，其租金差不多为1.75万元至2万元/月，而在2010年底其租金只有1.5万元至1.8万元/月。位于浦东的德佑地产碧云店，近期也出现了和古北相类似租金明显上涨的情况，如区域内世茂湖滨花园就有部分物业租金上涨。

德佑地产研究主任陆骑麟认为，高房价、限购和房产税等因素，促成了此次楼市租金的快速上扬。其实就是在目前观望情绪浓厚的市场氛围下，一部分购房者的需求受到限制，他们更倾向于先租房。来源：《新民晚报》

甲级办公楼“涨”起来

租金上涨，空置率下降，让写字楼市场的未来被机构普遍看好。

看好租金增长收益稳定，类似静安西延区域、卢湾滨江等区域，甲级写字楼自持比重空前走高。

相关人员表示，2011年全球房地产市场将是2007年以来表现最强劲的一年，从投资角度看，写字楼物业优势明显：不限购、不限贷，并能享受业态增值和租金的双利回报。

“如何判断商业地产的繁荣和衰败？简单来说，就是看写字楼招租是否紧俏。”日前，位于卢湾滨江的开发商在采访中向笔者透露，该开发商旗下的甲级写字楼在今年年初推新，短短两个月，就有包括世界五百强在内的国内外企业签约。“签约租金、签约速度与年前相比都有明显提升。”他强调。与中低端门槛的商铺类投资火爆相比较，高端商办市场尤其是甲级办公产品，由于土地稀缺性，及对未来的乐观，开发商的自持比重逐步上升，极少的可售型则遭遇市场疯抢。

【机构观点】

由佑威及楼市专评网针对沪上销售型写字楼项目的统计数据显示，2011年1、2月期间有成交记录的写字楼项目共有127个，其中，2月成交均价较1月上升的有39个项目，占到30.7%，而仅有20个项目的成交均价下跌。同时，上海销售型写字楼2月成交面积排名前10位的项目中，有7个项目的成交价格上涨，呈现热销态势，部分成交均价涨幅都在两位数。

业内人士分析，从“新国八条”到房产税，再到“沪九条”出台，来势汹汹的楼市“一揽子”调控新政在重击了住宅市场，致使住宅近

期开盘和成交几近“冰冻”的同时，却“歪打正着”，增加了市场对于商业地产写字楼的发展预期，这种心理预期首先反映在某些热销或稀缺项目的成交均价上涨上面。

未来四年租金保持5%增长

历来不温不火的甲级写字楼终于开始加速了。

根据中国写字楼研究中心（CORC）的统计数据，截至2010年12月，上海写字楼市场平均售价21435元/平方米（建筑面积报价），与2009年相比上升12.6%；平均租金211元人民币/平方米/月（建筑面积报价），与2009年相比上升16.1%；平均空置率10.6%，与2009年相比下降17.4%。

租金上涨，空置率下降，让甲级写字楼市场的未来被机构看好。

高力国际最新写字楼报告显示，预计上海甲级办公楼价格将会在未来4年保持5%的年增长速度。高力国际分析人员表示，相信这上升的轨道会吸引更多资金投进办公楼市场，同时，发展商也会把握这机会把手上的部分资产以分层的形式出售予自用客户，把所得的资金再投入商业项目的发展，尤其是在快速发展的城市和市场。

仲量联行对写字楼市场的预测也同样看好。相关人员表示，2011年全球房地产市场将是2007年以来表现最强劲的一年，从投资角度看，写字楼物业优势明显：不限购、不限贷，租金稳定，并能享受业态增值和租金的双利回报。

据悉，以今年商办集中的卢湾区域为例，受世博规划影响，该区域的商办行情在今年一

路高走，“看好租金增长收益稳定，类似静安西延区域、卢湾滨江等规划成熟、交通便捷的区域，甲级写字楼自持比重相当高。”分析人员表示，尽管遭遇风投看好，但开发商出售物业几乎没有。

产业支撑促写字楼“腾笼换鸟”

对写字楼市场来说，产业发展创造的机遇也是前所未有的。

一方面，经过30年的发展，众多房地产企业具备了投资商业地产写字楼的条件，开始谋求多元化发展；一方面，对自用办公物业需求的增长源上升明显，包括企业强劲的资金实力、上海办公楼的升值前景、以及更多本地和外资企业入驻顶级办公楼的要求。

正如中国写字楼研究中心（CORC）主任刘凯表示，“写字楼改善生活品质，提升城市品位，在当前扩大内需和产业升级中无疑将发挥先导作用。”

最新数据显示，目前火热招租的超甲级写字楼新富港中心1座，月初至今该项目已经成功招租近三成。而据项目负责人透露，该案最

大优势在于它与滨江住宅、高级购物商场、星级服务公寓、精品酒店、会员制私人会所等构成70万平方米滨江综合体。目前，出租面积最小为228平方米，整层出租面积为1855平方米。

“自去年年底开始，浦西甲级商办写字楼的重心就逐步上升，尤其外滩沿线，承接原本徐家汇、静安等办公行情的‘升级换代’，行情上涨。”对此，戴德量行专家表示。据悉，卢湾甲级写字楼租金优势明显，目前均价在6元/天/平方米。

该行情同样影响到部分顶级办公楼，日前，高力国际报告显示，汤臣房地产以总价人民币2.67亿元购入了上海环球金融中心72层，面积达3222平方米。

这也包括由中国平安保险兴建的平安国际金融中心将用作其总部大楼用；中国农业银行亦将于2011年进驻其在去年第三季以37.7亿元购入的中信泰富上海陆家嘴船厂项目中的写字楼，整栋楼的总建筑面积达85073平方米等。

来源：新闻晚报

关于印发《上海市经济适用住房价格管理试行办法》的通知

[生效日期]: 2011-3-1

[发布单位]: 上海市发展和改革委员会

上海市住房保障和房屋管理局

[发布文号]: 沪发改价督(2011)002号

各区县发展改革委(物价局)、住房保障房屋管理局,市住房保障中心,各区县住房保障中心:

为规范本市经济适用住房价格管理,促进经济适用住房健康发展,根据《中华人民共和国价格法》、《经济适用住房价格管理办法》(计价格〔2002〕2503号)和《上海市经济适用住房管理试行办法》(沪府发〔2009〕29号)等有关规定,结合本市实际,市发展改革委、市住房保障房屋管理局研究制订了《上海市经济适用住房价格管理试行办法》。

经市政府同意,现印发给你们,请按照执行。

上海市发展和改革委员会

上海市住房保障和房屋管理局

二〇一一年三月一日

上海市经济适用住房 价格管理试行办法

总 则

第一条（目的和依据）

为规范经济适用住房价格管理，促进经济适用住房健康发展，根据《中华人民共和国价格法》、《经济适用住房价格管理办法》（计价格〔2002〕2503号）和《上海市经济适用住房管理试行办法》（沪府发〔2009〕29号）等有关规定，结合本市实际制定本办法。

第二条（适用范围）

本办法适用于本市行政区域范围内经济适用住房的价格管理。

第三条（价格形式）

本办法所称经济适用住房价格，包括项目结算价格、销售基准价格、单套销售价格。价格制定

第四条（结算价格构成）

房地产开发企业实施开发建设的经济适用住房项目结算价格应以保本微利为原则。结算价格由开发建设成本、利润和税金三部分构成。

（一）开发建设成本包括：

1、土地取得费用。划拨土地为毛地的，土地取得费用为按照法律、法规规定所支付的征地和拆迁安置补偿等费用；划拨土地为净地的，土地取得费用为向土地储备机构支付的费用。

2、开发项目前期发生的管线搬迁、工程勘察、规划及建筑设计、“三通一平”、灾害评价、环境评价、申请报告编制、工程监理、招标代理服务等前期费用。

3、列入施工图预算（决）算项目的主体房

屋建筑工程费用，包括房屋主体部分的土建（含桩基、地下构筑物、结构、装饰等）工程费用、水电气安装工程费用、附属工程费用及其他工程费用。

4、在小区用地规划红线范围以内，按照批准的规划要求与住房同步配套建设的住宅小区基础设施建设费用，按照批准的规划要求建设的不能有偿转让的非营业性公共配套设施建设费用，以及室外总体工程费用。

5、管理费。划拨土地为毛地的，按不超过本条第（一）项第1、2、3、4、8目费用之和的2%计算；划拨土地为净地的，按不超过本条第（一）项第2、3、4、8目费用之和的2%计算。

6、贷款利息按照房地产开发企业为经济适用住房建设项目筹措资金所发生的银行贷款利息计算。

7、维修资金。

8、其他符合国家有关部门和市政府有关规定的成本费用支出。

（二）利润，按不超过本条第（一）项第1、2、3、4、8目费用之和的3%计算。

（三）税金，按国家规定税目和税率及相关税收优惠政策的规定计算。

政府指定机构直接组织建设的经济适用住房项目结算价格应以保本为原则，结算价格由开发建设成本和税金两部分构成。开发建设成本和税金构成参照本条第（一）项、第（三）项的有关规定执行。

第五条（不得计入结算价格构成的费用）

下列费用不得计入经济适用住房建设项目

结算价格：

- (一) 住宅小区内经营性设施的建设费用；
- (二) 建设单位留用的办公用房、经营用房的建筑安装工程费用及其分摊的各种费用；
- (三) 各种与房屋开发建设无关的集资、赞助、捐赠等费用；
- (四) 各种赔偿金、违约金、滞纳金和罚款等费用；
- (五) 按规定已经减免的费用；
- (六) 其他不应当计人的费用。

第六条 (结算价格确定)

通过项目法人招投标方式确定房地产开发企业实施开发建设的经济适用住房项目，由组织出售经济适用住房的住房保障机构（以下简称住房保障机构）按照本办法第四、第五条规定，制订建设项目招投标的价格评定标准，报房屋管理部门审定。结算价格通过竞价中标确定，并在建设项目协议书中明确约定。竞价中标的结算价格应当按照协议严格执行，如遇不可抗力等因素影响，经房屋管理部门审定后可作适当调整。

政府指定机构直接组织实施开发建设或通过其他方式组织实施开发建设的经济适用住房项目，由住房保障机构按照本办法第四、第五条规定，并参照政府投资项目管理的相关要求，拟订结算价格，报房屋管理部门审定。

第七条 (销售基准价格确定)

经济适用住房销售基准价格计算公式为：
销售基准价格 = 周边房价 × 折扣系数。

周边房价：按经济适用住房周边一定时期、一定区域内，新建普通商品住房的市场平均成交价格或市场评估价格确定，具体由市房屋管理部门统计和提供。

折扣系数：以本市经济适用住房的开发建设成本为基础，综合考虑保障对象经济承受能力和周边普通商品住房市场成交价格等因素确定。

第八条 (购房人产权份额)

购房人产权份额按照销售基准价格与周

边房价的比例关系确定。计算公式为：购房人产权份额 = 销售基准价格 / (周边房价 × 90%)。

第九条 (单套销售价格的计算)

经济适用住房单套销售价格，按照销售基准价格和上下浮动幅度确定。单套房的上下浮动幅度，根据楼层、朝向、位置来确定。上下浮动幅度不得超过 ±10%。以单套销售价格计算的项目住房销售总额，应与以销售基准价格计算的项目住房销售总额相等。

审批程序

第十条 (定价核准)

市级统筹项目的销售定价方案（包括销售基准价格、购房人产权份额等），由市住房保障机构会同相关区（县）住房保障机构拟订，由市价格主管部门会同市房屋管理部门核准。

区（县）自筹项目的销售定价方案，由区（县）住房保障机构拟订，由区（县）价格主管部门会同房屋管理部门审核，报区（县）政府批准，并向市价格主管部门和市房屋管理部门备案。

经过核准的定价方案，自核准之日起一年内有效。逾期需重新核准。

第十二条 (定价方案申报要求)

住房保障机构向有关部门申报销售定价方案时，应包括：定价依据（包括结算价格及其依据；周边房价及其依据；其他统筹考虑的定价依据等）、价格方案（包括销售基准价格；购房人产权份额等）及其他需要说明的事项。其他

第十三条 (定价方案公布)

政府指定机构通过收购、回购、配建等方式取得的房源，作为经济适用住房出售的，其销售基准价格参照本办法第七条计算确定。

第十四条 (专项资金管理)

经济适用住房定价方案（包括销售基准价格、购房人产权份额等），经核准后由住房保障机构负责向社会公布。

经济适用住房项目结算（收购、回购、配建等）价格和销售基准价格之差形成的余额，以及经济适用住房按规定以市场价出售后该房中政府产权份额变现的资金，应纳入财政专户管理，统筹用于本市经济适用住房销售基准价格的平衡、政府优先回购经济适用住房支付价款和保障性住房及其相关配套设施建设。具体使用和管理办法由市住房保障房屋管理局会同市发展改革委、市建设交通委、市财政局等部门另行制订。

第十五条（缴费登记卡）

房地产开发企业等建设单位应当向住房保障机构办理经济适用住房建设项目缴费登记卡。有关单位向房地产开发企业等建设单位收费时，必须在缴费登记卡上如实填写信息，并不得以押金、保证金等名义变相收费。缴费登记卡应当作为经济适用住房建设项目结算价格的审核依据之一。

住房保障机构应对缴费登记卡的使用情况加强监督管理。

第十六条（物业收费）

经济适用住房的物业服务收费按照本市住宅物业服务收费管理有关规定执行。

第十七条（明码实价）

经济适用住房价格实行明码实价销售制度。经济适用住房销售前，应明示每套住房的销售价格和物业服务收费标准等。

第十八条（监督检查）

对违反本办法及相关法规的，由价格主管部门、房屋管理部门按各自职责予以查处。

第十九条（附则）

本办法由上海市发展和改革委员会、上海市住房保障和房屋管理局按各自职责负责解释。

本办法自发布之日起试行。

房地产抵押估价技术报告

一、实物状况描述与分析

1 土地实物状况描述与分析

估价对象所在宗地坐落于：杨浦区五角场街道 XX 丘

名称：XX 大厦

四至：东近四平路，南近 XX 路，西近 XX 路，北近国泰路，

土地等级：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。

土地类别：建设用地

宗地面积：XX 平方米

用途：科技办公

形状：规则的矩形

地形地势：地形规整，地势平坦

地质：为河流冲积层工程地质区，地基承载力 8—14 吨 / 平方米，潜水位一般埋深 0.5—1.5 米

土壤地基：正常，与行政区划内的其它土地一致

基础设施完备程度：“七通一平”：通电、通上水、通雨水、通污水、通燃气、通电信、通道路、
场地平整

从影响土地价值的因素看，估价对象所在宗地形状较规则，临城市主干道，宗地面积适中，
基础设施较为完善，其地形、地势和水文状况无特别的特性，为本行政区划内的一般性土地，宗
地价值无特殊增减因素。

2 建筑物实物状况描述与分析（如右图）

二、权益状况描述与分析

根据委托方提供的《上海市房地产权证》复印件记载，产证编号为：沪房地杨字(XX)第 XX 号，
估价对象登记状况如下：

权利人：上海 XX 有限公司

房地坐落：国泰路 XX 号

土地状况：

权属性质：国有

使用权来源：出让

用途：科技办公

使用期限：

2004 年 X 月 X 日至 2054 年 X 月 X 日止

房屋状况：

幢号/门牌号	室号	用途	建筑面积(㎡)
1 棚 11 号	2203 室	办公	198.07
1 棚 11 号	2204 室	办公	146.60
1 棚 11 号	2205 室	办公	198.07
1 棚 11 号	2206 室	办公	196.53
1 棚 11 号	2207 室	办公	198.07
1 棚 11 号	2208 室	办公	146.60
合计			1083.94

估价对象名称	XX 大厦			
建筑面积	详见表 3-1	建筑结构	钢混	
总楼层	共 25 层	评估楼层	第 22 层	
层高	2.7 米	得房率	约 65%	
现实用途	办公	法定用途	办公	
公共配套设施完备程度	估价对象 XX 大厦毗邻上海首座科技主题公园——四平科技公园，周边科技资源丰富，高校科研院所集中，是“知识杨浦”建设科技产业基地的重点区域。周边有多条公交线路及轨道交通 10 号线，邻近内环线、中环线以及四平路隧道口北端出口处，交通通达性及可及性均较强。			
装修情况	外墙	面砖、玻璃幕墙	内墙	乳胶漆
	天花	吸音矿棉板	楼地面	抛光砖
	门	—	窗	—
设施设备	水电	暗设	电梯	6 部 OTIS 客梯、1 部 OTIS 货梯。 其中客梯能够通达除了第 24 夹层以外的所有楼层，而第 24 夹层只有货梯能够通达。
	空调	大金分体式中央空调	消防	各层均有消防栓、烟感报警系统
使用与维护	竣工年月	已完工	成新度	9 成新
	出租情况	年均出租率约 90%	租金水平	2.8-3.5 元/m ² /天
	维护与保养	有正常的维护、使用状况良好		
	物业管理	XX 物业有限公司，物业管理费为 13.80 元/平米/月		

他项权利设立情况：未知

目前使用情况：正常使用

土地使用管制：无

2 房屋权益状况

房屋所有权：上海 XX 有限公司

他项权利设立情况：未知

利用现状：估价对象目前处于正常使用状态

三、区位状况描述与分析

1 位置状况

坐落：杨浦区国泰路 XX 号

方位：位于上海市杨浦区国泰路及四平路交界处，属于五角场街道，紧邻四平科技公园，东近四平路，北近国泰路。

距离：估价对象距离市中心人民广场约 10 公里。

楼层：估价对象所在建筑物总高 25 层，评估楼层为第 22 层。

2 交通状况

可利用交通工具：自备车；公交 147 路等；地铁 10 号线。

交通管制情况：估价对象周边道路无特别的交通管制。

停车方便程度：该办公楼有地上车位 40 个，地下车位 141 个，停车方便程度尚可。

3 环境状况

自然环境：估价对象自然环境一般，与行政区划内其它地区相当。估价对象周边无空气、水、噪声等污染源。

人文环境：估价对象毗邻上海首座科技主题公园——四平科技公园，周边科技资源丰富，高校科研院所集中，是“知识杨浦”建设科技产业基地的重点区域，人文环境较好。

景观：南临四平科技公园，景观较好。

4 外部配套设施状况

基础设施：完备。

公共服务设施：估价对象周边配套成熟，银行、商场、饭店、邮局等商务与生活设施都一应俱全。

5 区位状况未来变化趋势：

略。

四、市场背景描述与分析

略。

五、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用方式。

由于估价对象所处地段位于 XX 路国泰路口，属于五角场商圈辐射板块，周边写字楼林立，有蓝天大厦、财富国际广场、九隆坊、东上海中心，交通便利，市政配套设施完善，商务办公氛围较浓厚。各个写字楼出租率都在 90% 以上，估价对象的证载办公用途能体现其最高最佳利用价值。故本次评估按估价对象证载用途评估。

六、估价方法适用性分析

1 估价思路：

本次估价的估价目的是评估估价对象的房地产抵押价格，为抵押贷款提供价格参考，根据委托方确定的估价目的，以及可能收集到的资料，采用适宜的估价方法进行估价。

估价对象为办公性质房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易

实例较多，根据替代原则可使用市场法进行评估；与其同一供求范围内办公性质物业的租金水平可供参考，估价对象在可预见的未来有连续的净收益，可采用收益法测算其收益价格。故本报告采用市场法及收益法进行测算，综合拟定最终评估结果。

2 估价方法：

市场比较法的理论依据是替代原理，是将估价对象房地产与近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格。

收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。

(1) 运用市场比较法得出估价对象的比准价格

比较周边类似物业的价格。按交易日期、交易情况以及估价对象的区域因素、个别因素等进行修正，综合平均可比案例价格，求得估价对象的比准价格。

(2) 运用收益法得出估价对象的收益价格

收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

(3) 分析采用市场比较法和收益法进行估价所获得的估价结果，结合估价对象的实际情况，考虑本次估价目的，采用加权平均法最终确定估价对象的房地产市场价格。

七、估价测算过程

(一) 市场比较法

1、选择可比实例：

本估价报告的案例参数来源于本公司的数据库、市房地产交易中心数据库、估价师市场调查、报纸杂志交易案例、网上挂牌交易案例等多渠道取得，并经估价师筛选后，经估价师综合分析后，选取 A、B、C 三个交易案例为可比实例。（详见下表格）

2、选择典型房屋：

本次估价对象范围较大，从 2203 室至 2208 室，总面积超过一千平方米，考虑到案例之间的可比性，故选取估价对象中的“2203 室”为典型房屋，面积为 198.07 平方米，将其与近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，修正得出价格与收益法得出的收益价格加权平均后，与估价对象中其余房屋进行二次修正，最终得出估价对象房地产价格。

3、选取公式（直接法）

估价对象价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

直接法公式：

估价对象价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

(1) 因素条件说明：

因素条件说明	典型房屋： 国泰路 xxx 号 2203 室	实例 A	实例 B	实例 C
		黄兴路 xxxx 号 20xx 室	国权路 xxx 号 18xx 室	国泰路 xxx 号 19xx 室
交易价格		23600	23727	23000
交易时间	2010.11	2010.10	2010.7	2010.9
交易情况	正常	正常	正常	正常
区域因素	办公聚集度	周边商办楼较少，聚集度一般	周边商办业态较集中，有东方商厦、巴黎春天等	周边商办楼较少，聚集度一般
	交通便捷度	轨道交通 10 号线以及公交 55、59、118 路等	轨道交通 10 号线以及公交 55、99、937、819 路等	轨道交通 10 号线以及公交 55、59、118 路等
	区域定位	办公、商业	办公、商业	办公、商业
	周边配套	学校：复旦、同济、财大等大学；酒店：同心乐旅馆、风声水起大酒店；医院：黄兴医院、长海医院等；银行：工行、农行、交行等	学校：复旦、同济、财大等大学；酒店：如家、华美达等；医院：黄兴医院、长海医院等；银行：建行、浦发、招商银行等	学校：复旦、同济、财大等大学；酒店：同心乐旅馆、风声水起大酒店；医院：黄兴医院、长海医院等；银行：工行、农行、交行等
	办公类型	纯办公	纯办公	纯办公
个别因素	建筑面积	198.07	164.13	77.97
	层次	22/25	20/26	18/25
	平面布局	每层有 8 个单元，较规整且不可分割	每层有 6–10 个单元，较规整且不可分割	全框架结构，可以自由组合
	公共部位装饰标准	结构：钢混 外墙：面砖、玻璃幕墙 内墙：乳胶漆 大堂及公共部分：双层挑高大堂、大理石地面	结构：钢混 外墙：面砖、玻璃幕墙 内墙：乳胶漆 大堂及公共部分：铝塑板吊顶、大理石地面	结构：钢混 外墙：花岗岩、真石漆 内墙：乳胶漆 大堂及公共部分：轻钢龙骨硅钙板吊顶、花岗岩地面
	设备配置	卫生间：公用 采暖：大金分体中央空调 电梯：OTIS 客梯 6 部，货梯 1 部 网络通讯：中国电信、网通 消防：各层均有自动喷水及灭火设备 供水：市政供水 燃气：无	卫生间：公用 采暖：大金分体中央空调 电梯：OTIS 客梯 4 部，货梯 1 部 网络通讯：中国电信、网通 消防：各层均有自动喷水及灭火设备 供水：市政供水 燃气：无	卫生间：公用 采暖：中央空调 电梯：德国品牌客梯 4 部，货梯 1 部 网络通讯：中国电信、网通 消防：各层均有自动喷水及灭火设备 供水：市政供水 燃气：无
	维护情况	较好	较好	较好
	装修情况	设定毛坯	装修	装修
	泊车位	地上车位 40 个、地下车位 141 个	地上车位 40 个、地下车位 176 个	总价车位 1000 余个
	车辆通行	较通畅	较通畅	较通畅
	景观	紧邻四平科技公园、景观较好	一般	拥有大面积中心园林绿地景观且东邻黄兴绿地，景观较好
	竣工日期	2009 年	2008 年	2005 年
	层高	正常层高	正常层高	正常层高

(2) 因素修正说明：

交易情况修正：

可比实例 A、B、C 均为交易实例，且为正常交易，根据估价人员的市场调查以及对区域房地产市场的认识，此项不做修正，交易情况修正系数为 100/100。

交易日期修正

可比实例交易时间与估价时点较近，交易日期修正系数为 100/100。

区域因素修正

	权重	估价对象	A	B	C
办公聚集度	30%	100	105	105	100
交通便捷度	30%	100	105	100	100
区域定位	20%	100	100	100	100
周边配套	20%	100	102	102	100

各可比实例的区位状况调整系数为：

$$A=100/(0.3 \times 105 + 0.3 \times 105 + 0.2 \times 100 + 0.2 \times 102) = 100/103.4$$

$$B=100/(0.3 \times 105 + 0.3 \times 100 + 0.2 \times 100 + 0.2 \times 102) = 100/101.9$$

$$C=100/100$$

个别因素修正

可比实例与委估对象均为办公房地产，本次评估对层次、建筑面积、效用情况参照有关规定并结合估价人员的经验进行分别修正。

	权重	估价对象	A	B	C
办公类型	10%	100	100	100	100
建筑面积	5%	100	100	120	100
层次	5%	100	99	98	98.5
平面布局	10%	100	100	105	100
公共部位装饰标准	10%	100	95	105	100
设备配套	10%	100	100	100	100
维护情况	10%	100	100	97	100
装修情况	5%	100	105	105	105
泊车位	5%	100	100	105	100
车辆通行	10%	100	100	100	100
景观	5%	100	95	100	100
竣工日期	5%	100	100	97	100
层高	10%	100	100	100	100

各可比实例的个别因素调整系数为：

$$A=100/(100 \times 0.1 + 100 \times 0.05 + 99 \times 0.05 + 100 \times 0.1 + 95 \times 0.1 + 100 \times 0.1)$$

$$+ 100 \times 0.1 + 105 \times 0.05 + 100 \times 0.05 + 100 \times 0.1 + 95 \times 0.05 + 100 \times 0.05 +$$

$$100 \times 0.1) = 100/99.45$$

$$B=100/(100 \times 0.1 + 120 \times 0.05 + 98 \times 0.05 + 105 \times 0.1 + 105 \times 0.1 + 100 \times 0.1)$$

$$+ 97 \times 0.1 + 105 \times 0.05 + 105 \times 0.05 + 100 \times 0.1 + 100 \times 0.05 + 97 \times 0.05 +$$

$$100 \times 0.1) = 100/101.45$$

$$C=100/(100 \times 0.1 + 110 \times 0.05 + 98.5 \times 0.05 + 100 \times 0.1 + 100 \times 0.1 + 100 \times 0.1)$$

$$+ 100 \times 0.1 + 105 \times 0.05 + 100 \times 0.05 + 100 \times 0.1 + 100 \times 0.05 + 100 \times 0.05 +$$

$$100 \times 0.1) = 100/100.175$$

(3) 求取比准价格

百分率法求取比准价格的公式：

比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

$$\text{比准价格 } A = 23600 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/103.4 \times 100/99.45 = 22950 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{比准价格 } B = 23727 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/101.9 \times 100/101.45 = 22951 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{比准价格 } C = 23000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100.175 = 22959 \text{ 元/m}^2 \quad (4)$$

求取典型房屋——“国泰路 xxx 号 2203 室”的市场法基准价格：

由于上述三个比准价格比较接近，对其进行简单算术平均。

“国泰路 xxx 号 2203 室”的市场法基准价格（单价） = 22953 元 / m²

（二）收益法

1. 测算年净收益

年有效毛收入 = 日租金 × 365 天 × 收益总面积 × 出租率

年运营费用 = 维修费 + 管理费 + 保险费 + 税金

年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用

（1）年有效毛收入

本次估价以典型房屋 2203 室为基准，估价人员调查了市场法中的三个可比案例的租赁情况，比较分析并确定其租金水平和出租率，用市场法推算待估房地产客观租金水平。

A. 因素条件说明：

因素条件说明	待估房地产： 国泰路 xxx 号 2203 室	实例 A	实例 B	实例 C
		黄兴路 xxxx 号 20xx 室	国权路 xxx 号 18xx 室	国泰路 xxx 号 19xx 室
日租金 (元/m ²)		3.5 (不含物业费)	3.3 (不含物业费)	3.5 (不含物业费)
交易时间	2010.11	2010.11	2010.8	2010.11
交易情况	正常	正常	正常	正常
区域因素	办公聚集度	周边商办楼较少，聚集度一般	周边商办业态较集中，有东方商厦、巴黎春天等	周边商办楼较少，聚集度一般
	交通便捷度	轨道交通 10 号线以及公交 55、59、118 路等	轨道交通 10 号线以及公交 55、99、937、819 路等	轨道交通 10 号线以及公交 55、59、118 路等
	区域定位	办公、商业	办公、商业	办公、商业
	周边配套	学校：复旦、同济、财大等大学；酒店：同心乐旅馆、风声水起大酒店；医院：黄兴医院、长海医院等；银行：工行、农行、交行等	学校：复旦、同济、财大等大学；酒店：如家、华美达等；医院：黄兴医院、长海医院等；银行：建行、浦发、招商银行等	学校：复旦、同济、财大等大学；酒店：同心乐旅馆、风声水起大酒店；医院：黄兴医院、长海医院等；银行：工行、农行、交行等
个别因素	办公类型	纯办公	纯办公	纯办公
	建筑面积	198.07	164.13	77.97
	层次	22/25	20/26	18/25
	平面布局	每层有 8 个单元，较规整且不可分割	每层有 6-10 个单元，较规整且不可分割	全框架结构，可以自由组合
	公共部位装饰标准	结构：钢混 外墙：面砖、玻璃幕墙 内墙：乳胶漆 大堂及公共部分：双层挑高大堂、大理石地面	结构：钢混 外墙：面砖、玻璃幕墙 内墙：乳胶漆 大堂及公共部分：铝塑板吊顶、大理石地面	结构：钢混 外墙：花岗岩、真石漆 内墙：乳胶漆 大堂及公共部分：轻钢龙骨硅钙板吊顶、花岗岩地面
	设备配置	卫生间：公用 采暖：大金分体中央空调 电梯：OTIS 客梯 6 部，货梯 1 部 网络通讯：中国电信、网通 消防：各层均有自动喷水及灭火设备 供水：市政供水 燃气：无	卫生间：公用 采暖：大金分体中央空调 电梯：OTIS 客梯 4 部，货梯 1 部 网络通讯：中国电信、网通 消防：各层均有自动喷水及灭火设备 供水：市政供水 燃气：无	卫生间：公用 采暖：中央空调 电梯：德国品牌客梯 4 部，货梯 1 部 网络通讯：中国电信、网通 消防：各层均有自动喷水及灭火设备 供水：市政供水 燃气：无
	维护情况	较好	较好	较好
	装修情况	设定毛坯	装修	装修
	泊车位	地上车位 40 个、地下车位 141 个	地上车位 40 个、地下车位 176 个	总价车位 1000 余个
	车辆通行	较通畅	较通畅	较通畅
	景观	紧邻四平科技公园、景观较好	一般	拥有大面积中心园林绿地景观且东邻黄兴绿地，景观较好
	竣工日期	2009 年	2008 年	2005 年
	层高	正常层高	正常层高	正常层高

B. 因素修正系数说明：

交易情况修正

可比实例 A、B、C 均为实际成交租金，根据估价人员的市场调查以及对区域房地产市场的认识，此项不做修正，交易情况修正系数为 100/100。

交易日期修正

可比实例交易时间与估价时点较近，交易日期修正系数为 100/100。

区域因素修正

	权重	估价对象	A	B	C
办公聚集度	30%	100	105	105	100
交通便捷度	30%	100	105	100	100
区域定位	20%	100	100	100	100
周边配套	20%	100	102	102	100

各可比实例的区位状况调整系数为：

$$A=100/(0.3 \times 105 + 0.3 \times 105 + 0.2 \times 100 + 0.2 \times 102) = 100/103.4$$

$$B=100/(0.3 \times 105 + 0.3 \times 100 + 0.2 \times 100 + 0.2 \times 102) = 100/101.9$$

$$C=100/100$$

个别因素修正

本次评估对层次、建筑面积、效用情况参照有关规定并结合估价人员的经验进行分别修正。

	权重	估价对象	A	B	C
办公类型	10%	100	100	100	100
建筑面积	5%	100	100	120	100
层次	5%	100	99	98	98.5
平面布局	10%	100	100	105	100
公共部位装饰标准	10%	100	95	105	100
设备配套	10%	100	100	100	100
维护情况	10%	100	100	97	100
装修情况	5%	100	105	105	105
泊车位	5%	100	100	105	100
车辆通行	10%	100	100	100	100
景观	5%	100	95	100	100
竣工日期	5%	100	100	97	100
层高	10%	100	100	100	100

各可比实例的个别因素调整系数为：

$$A=100/(100 \times 0.1 + 100 \times 0.05 + 99 \times 0.05 + 100 \times 0.1 + 95 \times 0.1 + 100 \times 0.1 + 100 \times 0.1 + 105 \times 0.05 + 100 \times 0.05 + 100 \times 0.1 + 95 \times 0.05 + 100 \times 0.05 + 100 \times 0.1) = 100/99.45$$

$$B=100/(100 \times 0.1 + 120 \times 0.05 + 98 \times 0.05 + 105 \times 0.1 + 105 \times 0.1 + 100 \times 0.1 + 97 \times 0.1 + 105 \times 0.05 + 105 \times 0.05 + 100 \times 0.1 + 100 \times 0.05 + 97 \times 0.05 + 100 \times 0.1) = 100/101.45$$

$$C=100/(100 \times 0.1 + 110 \times 0.05 + 98.5 \times 0.05 + 100 \times 0.1 + 100 \times 0.1 + 100 \times 0.1 + 100 \times 0.1 + 105 \times 0.05 + 100 \times 0.05 + 100 \times 0.1 + 100 \times 0.05 + 100 \times 0.05 + 100 \times 0.1) = 100/100.175$$

C. 求取修正后的客观租金

租金测算表

可比实例	实例 A	实例 B	实例 C
坐落地点:	黄兴路 xxxx 号 20xx 室	国权路 xxx 号 18xx 室	国泰路 xxx 号 19xx 室
面积 (m ²):	164.13	77.97	198.07
租期:	5 年	5 年	5 年
租金 (元/m ²)	3.5 (不包含物业费)	3.3 (不包含物业费)	3.5 (不包含物业费)
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
交易日期修正系数	100/100	100/100	100/100
区域因素修正系数	100/103.4	100/101.9	100/100
个别因素修正系数	100/99.45	100/101.45	100/100.175
修正后的租金 (元/m ²)	3.40	3.19	3.49
平均比准租金 (元/m ²)		3.36	

D. 求取年有效毛收入

经估价人员实地查看和调查，估价对象所处地段位于杨浦区五角场街道，周边写字楼林立，交通便利，市政配套设施完善，周边办公楼的出租率在 80% 至 90%。另到估价对象所在物业调查，该大厦的出租率约为 85%，故确定估价对象客观出租率为 85%。

$$\text{年有效毛收入} = 3.36 \times 365 \times 85\% = 1042.44 \text{ 元}/\text{m}^2$$

(2) 年运营费

年运营费包括维修费、保险费、税金等，各项费率，建筑物重置设定为 3500 元 /m²。见表 2-29：

年运营费测算表（以年有效毛收入为基数）表 2-29

序号	项目	费率	备注
1	营业税及附加（营业税、城建税、教育附加）	5. 565%	以“年有效毛收益”以测算基数
2	房产税	12%	
3	管理费	1%	
4	维修费	1.2%	以“建筑物重置成本”为测算基础
5	保险费	0.2%	
年运营费用合计	242.5 元/m ²		

(3) 年净收益

测算净收益时，经过估价人员实地调查，凡是安全、正常、合理使用所需的一切费用均是由出租人承担。

$$\text{故：年净收益} = 1042.44 - 242.5 = 799.94 \text{ 元}/\text{m}^2$$

2. 测算资本化率

资本化率是估价师根据自身所掌握的关于资本化率的理论知识并结合实际估价经验和对当地房地产市场的了解来求取的，因此为了尽量剔除主观因素对资本化率取值的影响，估价师决定采用累加法求取该估价对象的资本化率，同时采用市场提取法验证其合理性。

累加法：报酬率 = 安全利率 + 风险调整值，安全利率取于估价时点的

一年定期存款法定利率 2.75%，风险调整值取 0.5%，则采用累加法推算报酬率：2.75% + 0.5% = 3.25%。

市场提取法：搜集同一市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的报酬资本化法公式，反求出资本化率。本次估价中，估价师将通过调查相同区域类似办公用途房地产的租售比推算资本化率，具体如下：

序号	项目	计算公式	实例 A	实例 B	实例 C
			黄兴路 2xxxx 号 20xx 室	国权路 xxxx 号 18xx 室	国泰路 xxxx 号 19xx 室
①	租金（元/m ² · 天）		3.5	3.3	3.5
②	出租率		90%	90%	90%
③	年有效毛收入 (元/m ² · 年)	① × 365 × ②	1149.8	1084.1	1149.8
④	年运营费（元/m ² · 年）		262.5	250.2	262.5
⑤	年净收益 a (元/m ² · 年)	③ - ④	887.3	833.9	887.3
⑥	剩余收益年限 n (年)		土地使用期限至 2054 年 1 月止，故设定剩余受益年限为 43 年	土地使用期限至 2053 年 12 月止，故设定剩余受益年限为 43 年	土地使用期限至 2054 年 8 月止，故设定剩余受益年限为 43 年
⑦	房地产售价 V (元/m ²)		23600	23727	23000

假设上述案例每年净收益不变，根据 $V = \frac{A}{Y} [1 - \frac{1}{(1+Y)^n}]$ 采用试算法，借助计算机计算各可比实例的资本化率 Y，得到：

资本化率测算表：

序号	可比实例	年净收益 (元/m ²)	售价 (元/m ²)	资本化率 r,
1	黄兴路 xxxx 号 20xx 室	887.3	23600	2.9847%
2	国权路 xxxx 号 18xx 室	833.9	23727	2.4862%
3	国泰路 xxxx 号 19xx 室	887.3	23000	3.1857%
简单算术平均数得出资本化率：				2.89%

通过市场提取法的验证，经估价师综合考虑，认为累加法所得出的资本化率在合理区间内，因此确定估价对象资本化率为 3.25%。

3. 测算收益价格

估价对象土地使用权到 2054 年 8 月 29 日止，估价时点为 2010 年 12 月 28 日，剩余总收益年限约为 44 年；随着估价对象周边楼宇的建成和区域定位的不断成熟，预计此后估价对象每年净收益的增长率为 +1%。

收益法公式为：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中 V——收益价格（元，元/m²）；

A——第 1 年的净收益（元，元/m²）；

Y——资本化率（%）

g——净收益逐年变化的比率（递增为 +，递减为 -）

n——未来可获收益的总年限（年）

得出：V 收益价格 =22067 (元 /m²)；

(三) 估价结果确定

1、求取典型房屋价格

经计算，采用市场法及收益法计算的结果相近，市场法价格为 22953 元 /m²，收益法价格为 22067 元 /m²，均符合市场状况，故以简单算术平均值作为本次估价的结果，即典型房屋——“国泰路 XX 号 2203 室”房地产市场价格为：22510 元 /m²。

2、求取估价对象中其余房屋价格：

将典型房屋——“国泰路 XX 号 2203—2208 室”修正后的价格与估价对象中其余房屋进行二次修正，根据估价人员的市场调查以及对区域房地产市场的认识，对楼层等个别因素作适当修正。（详见下表）

(1) 因素条件说明

	典型房屋	待估对象 A	待估对象 B	待估对象 C	待估对象 D	待估对象 E
	国泰路 XXXX 号 2203 室	国泰路 XXX 号 2204 室	国泰路 XXX 号 2205 室	国泰路 XXX 号 2206 室	国泰路 XXX 号 2207 室	国泰路 XXX 号 2208 室
建筑面积	198.07 m ²	146.6 m ²	198.07 m ²	196.53 m ²	198.07 m ²	146.6 m ²
朝向	东南	西南	西南	西北	西北	东北
景观	朝南可俯瞰 四平科技公 园，景观较 好	朝南可俯瞰 四平科技公 园，景观较 好	朝南可俯瞰 四平科技公 园，景观较 好	景观一般	景观一般	景观一般

(2) 因素修正

	权重	典型房屋	待估对象 A	待估对象 B	待估对象 C	待估对象 D	待估对象 E
建筑面积	30%	100	110	100	110	100	110
朝向	30%	100	100	100	90	90	90
景观	40%	100	100	100	90	90	90

(3) 修正后的价格

待估对象 A(国泰路 XX 号 2204 室)=22510 × 103/100=23185 元 /m²

待估对象 B(国泰路 XX 号 2205 室)= 22510 × 100/100=22510 元 /m²

待估对象 C(国泰路 XX 号 2206 室)= 22510 × 96/100=21609 元 /m²

待估对象 D(国泰路 XX 号 2207 室)= 22510 × 93/100=20934 元 /m²

待估对象 E(国泰路 XX 号 2208 室)= 22510 × 96/100=21609 元 /m²

3、得出估价结果

估价结果明细表

估价对象	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元 /m ²)	总价取整 (万元)
国泰路 XX 号 2203 室	198.07 m ²	22510	446
国泰路 XX 号 2204 室	146.6 m ²	23185	340
国泰路 XX 号 2205 室	198.07 m ²	22510	446
国泰路 XX 号 2206 室	196.53 m ²	21609	425
国泰路 XX 号 2207 室	198.07 m ²	20934	415
国泰路 XX 号 2208 室	146.6 m ²	21609	317
合计	1083.94 m ²		2389

多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		××苑二期
工程分类		建筑工程-民用建筑-居住建筑-住宅-多层住宅
工程地点		外环线外-嘉定
建筑物功能及规模		商品住宅(带电梯房)
开工日期		2010年5月
竣工日期		2011年8月
建筑面积(平方米)		4655 其中:地上 3934 地下 721
建筑和安装工程造价(万元)		800.92
平方米造价(元/平方米)		1720.57
结构类型		短肢剪力墙
层数(层)		地上 7 地下 1
建筑高度(檐口)(米)		20.3
层高(米)		2.9 其中:首层 2.9 标准层 2.9
建筑节能		外墙无机保温砂浆、屋面挤塑保温板
抗震设防烈度(度)		7
基 础	类型	地下筏板基础
	埋置深度(米)	3.05
计价方式		清单计价
合同类型		可调单价合同
造价类别		中标价
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		2009年3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	691.03	1484.50	86.28
1.1	建筑工程	386.46	830.20	48.25
1.2	装饰装修工程	256.38	550.76	32.01
1.3	安装工程	48.20	103.54	6.02
2	措施项目	93.48	200.82	11.67
3	其他项目	16.41	35.25	2.05
合计		800.92	1720.57	100.00

综合楼造价指标分析

表一、工程概况

项目名称		内 容
工程名称		××厂区综合楼
工程分类		建筑工程-工业建筑-厂房-其它(综合楼)
工程地点		外环线外-嘉定
建筑物功能及规模		重型厂房厂区综合楼
开工日期		2008年4月
竣工日期		2008年10月
建筑面积(平方米)		2992 其中:地上 2992 地下 -
建筑和安装工程造价(万元)		834.69
平方米造价(元/平方米)		2789.74
结构类型		框架
层数(层)		地上 3 地下 -
建筑高度(檐口)(米)		12.9
层高(米)		其中:首层 4.5 标准层 4.2
建筑节能		聚苯挤塑板屋面保温、聚苯膨胀板外墙外保温系统
抗震设防烈度(度)		7
基 础	类型	预制方桩, 独立桩承台基础
	埋置深度(米)	-2
计价方式		清单计价
合同类型		固定总价合同
造价类别		合同价
编制依据		建设工程工程量清单计价规范(GB-50500-2003)及相关文件
价格取定期		上海建设工程标准与造价信息网 2008年4月为基准。

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	689.70	2305.15	82.63
1.1	建筑工程	202.95	678.31	24.31
1.2	装饰装修工程	314.39	1050.78	37.67
1.3	安装工程	172.36	576.06	20.65
2	措施项目	90.49	302.44	10.84
3	其他项目	54.50	182.15	6.53
合计		834.69	2789.74	100.00

基坑围护工程造价指标分析

表一、工程概况

项目名称	内 容
工程名称	某办公楼桩基及基坑围护工程
工程分类	建筑工程-民用建筑-公共建筑-其他-基坑围护工程
工程地点	内环线内-卢湾区
建筑物功能及规模	为地下3层、地上两幢28层、16层的甲级办公塔楼及商业裙房
开工日期	2007年11月
竣工日期	2011年10月
建筑面积(平方米)	地下建筑面积 62426 m ²
建筑和安装工程造价(万元)	16787
平方米造价(元/平方米)	2689
结构类型	-
层数(层)	地下3层
建筑高度(檐口)(米)	-
层高(米)	其中:地下一层 5.9 地下二、三层 3.7
建筑节能	-
抗震设防烈度(度)	7
基础	类型 桩筏基础 埋置深度(米) 13.6
计价方式	清单计价
合同类型	总价合同
造价类别	合同价
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	15989.00	2561.27	95.25
1.1	建筑工程	15989.00	2561.27	95.25
1.2	装饰装修工程	-	-	-
1.3	安装工程	-	-	-
2	措施项目	797.78	127.80	4.75
3	其他项目	-	-	-
合计		16786.78	2689.07	100.00

交通干道类绿化栽植费用指标分析

一、工程概况：

工程性质	绿化栽植	栽植等级	交通干道类	工程用途	公共绿地
工程面积	26051 平方米	工程地点	本市范围	栽植指标	8724.02 元/100m ²
适用参考范围	对外交通绿地；道路绿地；市政设施绿地；特殊绿地；公共设施绿地；其他绿地（宾馆、别墅、机场、港口）等。				
设计标准	苗木配置多样，错落有致，除树坛外鲜见裸露黄土。苗木质量较好，外形完整。花卉面积 5%以上，二季有鲜花，冬夏二季季相变化明显，有鲜明的园林特点。				
栽植标准	<p>根据设计意图，做到二季季相分明，群落完整。层次丰富。体现植物造景，营造自然美、艺术美和社会美的整体效果。</p> <p>依据上海市《园林植物栽植技术规程》（DBJ08-18-91）、上海市工程建设规范《园林工程质量检验评定标准》（DG/TJ08-701-2000）要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 植物土壤 理化性质应符合《园林栽植土质量标准》（DBJ08-231-98）的质量要求。 2. 植物质量 苗木材料的种类、规格应符合设计和植物材料检验质量要求。不得有严重的病、虫、草害。 3. 苗木栽植 <ul style="list-style-type: none"> (1) 应符合树木栽植检验基本质量要求和草坪、花坛、地被栽植检验质量要求。 (2) 大树移植应符合大树移植检验质量要求。 4. 苗木养护 定额期内养护：花坛栽植后十天内，一般苗木栽植后一个月以内。 5. 苗木成活率 97%；但死亡苗木竣工移交前必须补植。 				

二、费用指标：

序	费用名称	单位	百平方米 费用	比例 (%)
1	直接费用	人工费	元 1184.46	13.58
2		材料费	元 12.30	0.14
3		机械费	元 114.00	1.31
4		苗木费	元 6651.15	76.24
5	间接费	综合管理费	元 592.23	6.79
6		规费	元 129.49	1.48
7	税金	元 40.39		0.46
8	总费用		8724.02	100.00

三、指标说明：

1. 指标用途：仅作为绿化栽植工程投资匡算参考。
2. 编制依据：根据 2000 园林预算定额和施工费用计算规则编制。
3. 价格水平：依据 2011 年 3 月份市场价格信息编制。
4. 本指标不包括：绿化土方、道路侧石、驳岸栏杆、园林小品等工程建设费用。

上海二手房指数 2010 年 12 月报告

上海二手房指数报告		
12月指数	11月指数	变化幅度
2566点	2558点	↑ 0.33%

翘尾行情再现 通胀预期使然

2010年12月，上海二手房价格指数为2566点，较上月上升8点，环比上涨0.33%，涨幅扩大0.13个百分点。

上海二手房指数办公室认为，去年12月二手房指数之所以继续走高，一是重现了近年来的年末冲刺走势，今年受“房产税对新增高档房征收”的传闻影响，短期内出现一批政策性恐慌购房入市者；二是去年严厉调控出台后，刚性需求购房者并没有看到之前所预期的房价大幅下跌，而去年1月、4月、9月的三波调控效应并不明显，唯恐后市房价再被拉高而赶在2010年末购房；三是为了防通胀而购房入市。由于以上原因使购房量骤增，拉升了房价。此外，一些新盘提价销售也导致周边二手房价上升。因此，上海楼市重现升温迹象，尤其是传统市区以外的区域，包括新兴中心城区和非新兴中心城区，涨幅再次扩大。

郊区涨幅超过市区

据统计，新兴中心城区去年12月平均上涨0.41%，涨幅相比11月扩大0.25个百分点。闵行区上涨0.73%，其中浦江板块“后世博”效应显现，龙柏板块受益轨交10号线开通，分别上涨0.93%和0.74%。青浦赵巷板块房价受去年12月刷新的区域地价新纪录拉动上升，致使青浦近原市区部分平均上涨0.45%。浦东原南汇板块和松江近市区部分分别上涨0.68%、0.3%。

非新兴中心城区去年12月平均上涨0.59%。其中奉贤上涨0.51%，金山上涨0.66%。目前单价在万元左右的房源集中区域，成为刚性需求者的目标地，尤其是轨道交通沿

线，出行便利区域，吸引了较多老城区居民改善性置业而外移。

9个传统市区去年12月平均上涨0.26%，涨幅相比11月缩小0.04个百分点。5个市中心区12月平均上涨0.27%，与11月几乎持平。随着上月公布的CPI指数创5.1%新高，为规避通胀风险，许多购房者将房产视为“保值、增值”的最佳选择；同时，面临新购房征收房产税的传闻，部分高档住宅需求者提前入市。而市中心不少一手豪宅成交案例，坚定了周边部分二手房业主的惜价心态，甚至跳价。去年12月，黄浦上涨最为明显，为0.41%；其次静安上涨0.31%；卢湾和徐汇均上涨0.23%。

普陀、虹口等传统自住区去年12月的挂牌量出现明显回落，大面积房源更是稀缺，在限购令的影响下，许多购房者倾向“一步到位”购买大面积物业，这些物业的业主适时抬价。12月普陀和虹口分别上涨0.32%和0.31%。

超八成板块持续涨

据统计，去年12月全市100个控制点的72个重点监控板块中，上涨61个，下跌4个，持平7个。

该月上涨板块平均上涨0.41%，涨幅比上月扩大0.08个百分点。61个上涨板块涨幅均未超过1%。闸北大宁、普陀长寿路板块，开盘的一手房拉高了二手房价，两板块均上涨0.56%。宝山顾村、罗店美兰湖等板块由于轨交7号线延伸段通车，沿线房源出现较大幅度上涨，顾村有案例53平方米房源挂牌价上涨18%。在上涨板块中，涨幅相对明显的还有浦东周康、金山新城、奉贤南桥新城等板块，分别上涨0.72%、0.7%和0.65%。

去年12月下跌板块平均下跌0.36%，下跌板块为卢湾淮海、杨浦中原、闸北芷江路和嘉定主城区，分别下跌0.36%、0.22%、0.35%

和 0.49%。

该月持平的板块为普陀真北、静安寺、虹口四平、长宁仙霞等中、内环区域。

上海二手房指数办公室认为，在“政策调控年”的 2010 年，上海二手房价指数全年走势小幅波动。其中，1—4 月涨幅相对较大；去年 4 月 17 日出台调控政策，5 月指数涨幅明显回落；6、7、8 月指数接连微跌；9 月指数止跌回升；去年 9 月 29 日再次出台调控政策，明确加快推进房产税改革试点，实施限购，10

月至 12 月市场震荡，但指数总体延续上升走势；12 月再次翘尾。调控对于 2010 年房价上涨起到了一定的抑制作用。显然，楼市走势受预期影响，预期受政策影响，如果 2011 年调控延续现有力度，继续加息，房产税在上海试点出台，房价会稳中调整，如果调控松动，在通胀压力下，不排除出现报复性上涨。

上海二手房指数办公室
2010 年 12 月

上海二手房指数 2011 年 1 月报告

上海二手房指数报告		
1月指数	12月指数	变化幅度
2575点	2566点	↑0.34%

分段行情明显 楼市隐现拐点

2011 年 1 月，上海二手房价指数为 2575 点，较上月上升 9 点，环比上涨 0.34%，涨幅扩大仅为 0.01 个百分点。

2011 年 1 月整个二手房市场走出分段式行情：前 26 天，延续去年末翘尾行情，房产税试点落地、交易税费和房贷政策收紧以及新年再度加息的传闻风声鹤唳，恐慌心态弥漫，致使刚需客和改善客火线入市，从而带动成交量攀升；而至 1 月 26 日、27 日，“新国 8 条”出台实施更严的“限购令”，宣布房产税上海 28 日起试点，市场成交量随即出现大跳水，走暖行情戛然而止，观望气氛重现。

市中心大户型领涨

经统计，9 个传统市区今年 1 月平均上涨 0.36%，涨幅相比去年 12 月扩大 0.1 个百分点。5 个市中心区及浦东内环部分 1 月平均上涨 0.48%，涨幅相比上月扩大 0.21 个百分点。自去年的“限购令”政策出台后，不少购房者索性弃小买大，一步到位。加上传闻中的的沪

版房产税试点将针对超过人均面积的增量住房征收，导致大户型房源一度受到市场追捧，尤其体现在高总价的市中心高端住宅。因市中心一手房供应常年稀缺，二手房市场中持有大户型的业主对后市信心十足，优质房源惜售现象普遍，市场供不应求，部分房源甚至出现“跳价”现象。市中心涨幅最大的为徐汇区，1 月上涨 0.62%；其次为静安区，上涨 0.54%；黄浦、长宁、卢湾分别上涨 0.49%、0.41% 和 0.35%。

新兴中心城区 1 月平均上涨 0.32%，涨幅相比去年 12 月缩小 0.09 个百分点。由于青浦、松江、闵行、嘉定等靠近传统市区区域，前几年一手别墅供应量大，配套日趋完善，目前二手别墅成交活跃，进而继续拉高区域成交均价。上涨表现较为显著的是松江和嘉定区，1 月分别上涨 0.56% 和 0.44%。而一年半前被各大品牌开发商高价竞得的土地，如华润、招行、万科等集中在松江、嘉定摘得的“地王”项目将于今年陆续上市，随着这批高品质一手房入市，极有可能带动区域二手房价再次水涨船高。

非新兴中心城区 1 月平均上涨 0.34%，涨幅相比去年 12 月份缩小 0.25 个百分点。其中奉贤上涨 0.35%，金山上涨 0.33%。

涨跌幅扩大引震荡

据统计，今年1月全市100个控制点的72个重点监控板块中，上涨62个，下跌10个。

1月上涨板块平均上涨0.46%，涨幅比上月扩大0.05个百分点。61个上涨板块中仅3个涨幅超过1%，分别为浦东三林上涨1.01%、徐汇龙华上涨1.21%、闵行龙柏上涨1.22%。1月医改“就近原则”方案出台后，部分三甲医院周边的市中心区域房价出现微幅波动，如徐汇田林、卢湾打浦桥板块1月分别上涨0.68%和0.42%。中旬，保利地产以楼板价1.3445万元/平方米在宝山大场镇拿下今年新地王，溢价率高达156%，加上板块规划向好，二手房随即跟风涨价，宝山大华板块1月上涨0.21%。普陀真如板块则在多条轨道交通通车预期下，业主惜售导致二手房挂牌量下降，成交价格更趋坚挺。1月，真如板块环比上涨0.46%。

下跌板块1月平均下跌0.41%，跌幅比上月扩大0.05个百分点。其中，虹口区有3个板块下跌，分别为凉城、曲阳和四平板块，下跌幅度为0.43%、0.37%和0.37%。近来虹口多个新盘集中推出并促销，而二手房市场中

房龄未满5年的次新房税费成本高，弱化了二手房价优势，使得部分人群分流至一手房市场，二手房成交明显下滑。其他下跌板块普陀石泉宜川、桃浦和闸北天目路传统自住区域，1月分别下跌0.4%、0.78%和0.16%。

上海二手房指数办公室认为，本轮调控将“限购”、“首付”和税费力度再次加码，未来购房需求势必减弱，供求失衡将改变，成交量的变化将直接影响到未来房价走势，或将告别坚挺。尽管通胀压力不减，市场对新政的消化期将比以往更长。

关于上海二手房指数系统

上海二手房指数自2002年1月起正式发布，为国内首个二手房指数系统。每月发布上海二手房指数报告和上海房屋租赁指数报告；每周发布上海二手房区域价格抽样报告。

上海二手房指数系统由上海市房产经济学会、上海市房地产经纪行业协会、东方房地产学院、易居房地产研究院、建设银行上海市分行和房产之窗网、房地产时报发起组成。

上海二手房指数办公室

2011年1月

上海二手房指数2011年2月报告

上海二手房指数报告		
2月指数	1月指数	变化幅度
2580点	2575点	↑0.18%

严政遏制反弹 量跌价滞凸显

2011年2月，上海二手房价格指数为2580点，较1月上升5点，环比上涨0.18%，涨幅相比上月缩小0.16个百分点。

继1月底接连出台新“国8条”和上海版房产税试点政策后，2月上旬又迎来“沪9条”和今年首次加息，楼市陷入谷底，成交量跌去

7成，重回观望期但价格尚未立即回落。上海二手房指数办公室认为，今年调控政策出台时间提早，致使1、2月成交量出现冰火两重天，楼市在政策消化中“降温”不可避免。

非中心城区首现跌

据统计，9个传统市区今年2月平均上涨0.25%，涨幅相比1月缩小0.11个百分点。5个市中心区及浦东内环部分1月平均上涨0.29%，涨幅相比上月缩小0.19个百分点。在高总价、大面积房源集中的市中心高端市场，

一方面，部分需求已在新“国8条”和房产税出台之前提前释放；另一方面，高端房源受限购政策影响最大，因而2月成交量急剧萎缩，且直接影响成交价格。2月，市中心区域如静安、徐汇、长宁等分别上涨0.18%、0.24%和0.32%。

新兴中心城区2月平均上涨0.13%，涨幅相比1月缩小0.19个百分点。房产税试点政策出台后，小户型更容易受到购房者青睐，尤其在配套较为成熟的自住区域，如闵行、宝山，2月分别上涨0.18%和0.2%。而投资客集中的松江、嘉定等区域的部分板块价格出现松动，上述两个区域2月份价格几近走平，分别微涨0.03%和0.09%。

非新兴中心城区2月首现跌势，平均下跌0.11%。其中奉贤的南桥新城下跌0.65%、奉城下跌0.37%，金山朱泾下跌0.31%。

上涨板块动力微弱

据统计，今年2月全市100个控制点的74个重点监控板块中，上涨51个，下跌7个，持平16个。下跌板块比上月减少3个。

下跌板块2月平均下跌0.32%，跌幅比上月缩小0.09个百分点。下跌板块多集中在外环及外环以外，如金山朱泾下跌0.31%，松江九亭下跌0.24%，南汇周康下跌0.24%，嘉定真新下跌0.2%。由于外环外供应量大，小业主必须和开发商抢跑道售房，因此诚意出售的业主在价格上率先出现松动，挂牌价略微让步。

持平板块有长寿、武宁、南京西路、东外滩、大宁等。中环附近中档楼盘聚集的板块，业主不愿意降价抛售，宁可挂牌转租，甚至撤牌。其中，位于长寿路的超级大盘中远两湾城2月的挂牌及成交量剧减，不少业主将房源投入租赁市场。

2月上涨板块平均上涨0.3%，涨幅比上月缩小0.16个百分点，上涨板块无一超过0.5%，上涨动力微弱。少数涨幅较大的如轨道交通8号线的再次延伸，方便了浦江镇居民的出行，2月浦江板块上涨0.45%；川沙板块被宣布重点打造以迪士尼为核心的国际旅游度假区后，2月环比上涨0.41%。

上海二手房指数办公室认为，由于今年调控新政来得早且力度大，迅速遏制了原本反弹的势头。在楼市全面进入观望期后，预计未来二手房市场成交价格方面将出现更多的议价空间。

关于上海二手房指数系统

上海二手房指数自2002年1月起正式发布，为国内首个二手房指数系统。每月发布上海二手房指数报告和上海房屋租赁指数报告；每周发布上海二手房区域价格抽样报告。上海二手房指数系统由上海市房产经济学会、上海市房地产经纪行业协会、东方房地产学院、易居房地产研究院、建设银行上海市分行和房产之窗网、房地产时报发起组成。

上海二手房指数办公室

2011年2月

房 地 产 估 价 原 则

一、合法原则

必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

1. 产权合法。估价时必须确认估价对象具有合法的产权。在无法确认估价对象产权的合法性的情况下，必须在估价报告中说明估价过程和结论是在假定估价对象具有合法产权的情况下才是有效的。

2. 用途合法。应以城市规划、土地用途管制等为依据。如果城市规划规定了某宗土地的用途、建筑高度、容积率、建筑密度等，那么，对该宗地进行估价就必须以其使用符合这些规定为前提。如果城市规划规定了该宗土地为居住用途，即使从其坐落位置、周围环境等来看，适合用作商业用地，但也必须以居住用途为前提来估价；除非申请变更为商业用途，而且能够获得批准。

3. 合法交易或合法处分。处分方式包括买卖、租赁、典当、抵债、赠与等。如抵押：①法律、行政法规规定不得抵押的房地产，就不能以抵押为目的的估价对象，或者说这类房地产没有抵押价值。②设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖房地产后，应当从拍卖所得价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权方可优先受偿。③财产抵押后，该财产的价值大于所担保债权的余额部分，可以再次抵押，但不得超出其余额部分。

4. 其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。如，评估政府定价或政府指导价的房地产，应遵循政府定价或政府指导价。

二、最高最佳使用原则

指法律上许可，技术上可能，经济上可行，价值最大化。包括最佳用途、最佳规模、最佳集约度。

1、法律上许可。对于每一种潜在的使用方式，首先检查其是否为法律所允许。

2、技术上可能。对于每一种潜在的使用方式，要检查其它在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等。

3、经济上可行。经济可行性检验的一般做法是：针对每一种使用方式，首先估计其未来收入和支出流量，然后将此未来的收入和支出流量用现值表示，再将两者进行比较。只有收入现值大于支出现值的使用方式才具有经济上可行性。

4、价值最大化。①收益递增递减原理。可以帮助我们确定最佳集约度和最佳规模。②均衡原理。以房地产内部各构成要素的组合是否均衡，来判定是否为最高最佳使用。它可以帮助我们确定最佳集约度和最佳规模。以建筑物和土地组合来讲，建筑物与土地比较，如果过大或过小，或者档次过高或过低，则建筑物与土地的组合不是均衡状态，该房地产的效用得不到有效发挥，从而

降低该房地产的价值。③适合原理。是以房地产与其外部环境是否协调来判定是否为最高最佳使用。

三、替代原则

要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。估价时要考虑相近效用的房地产的价格牵掣。

四、估价时点原则

要求房地产估价结果应是估价对象在估价时点时的客观合理价格或价值。

1、估价时点在过去的情形。多出现在房地产纠纷案件中，特别是对估价结果有争议而引发的复核估价。

2、估价时点为现在，估价对象为历史状况下的情形。多出现于房地产损害赔偿案件中。

3、估价时点为现在，估价对象为现时状况下的情形。最常见、最大量的，包括在建工程估价。

4、估价时点为现在，估价对象为未来状况下的情形。如预售或预购价格。

5、估价时点为未来的情形。多出现于房地产市场预测、为房地产投资分析提供价值依据的情况下，特别是预估房地产在未来建成后的价值。假设开发法中常用。

五、公平原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部因素干扰，从实际出发，公平合理地进行估价。