

# 目 录 CONTENTS

## 新年寄语

## 光 荣 榜

## 行业新闻

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 2011 年度上海房地产业十大事件出炉 .....        | 4 |
| 调控持续房市下一步会怎样 房价加速合理回归 .....      | 6 |
| 上海明年继续执行住房限购令 哪类楼盘买主最受益 .....    | 8 |
| 今年沪房产大宗交易突破 350 亿 商用物业仍是热点 ..... | 9 |

## 专业导向

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 上海市建筑面积计算规划管理暂行规定 ..... | 11 |
| 上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定 ..... | 15 |

## 估价师论坛

|                   |    |
|-------------------|----|
| 浅谈房地产估价实地查勘 ..... | 19 |
| 商业房地产价值评估初探 ..... | 22 |

## 造价信息

|                  |    |
|------------------|----|
| 商业餐饮建筑造价指标 ..... | 24 |
| 宾馆造价指标 .....     | 25 |
| 地下车库造价指标 .....   | 26 |

## 二手房市场

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 上海二手房指数 2011 年 9 月报告 .....  | 27 |
| 上海二手房指数 2011 年 10 月报告 ..... | 28 |
| 上海二手房指数 2011 年 11 月报告 ..... | 30 |

## 楼盘信息

|                        |    |
|------------------------|----|
| 上海各区代表性楼盘房产价格参考表 ..... | 32 |
|------------------------|----|

## 估价知识

|                  |    |
|------------------|----|
| 建筑物耐用年限与折旧 ..... | 35 |
|------------------|----|

## 封二、封三

国城估价公司近期完成的评估项目简介

主 编: 顾 军

副 主 编: 唐阿祥

编 委: 吴 潇 余晔涵 刘智敏

郭力群 杨 杰 俞 敏

林 洁

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](http://www.gcgj.com.cn)

邮址: [gcgj@gcgj.com.cn](mailto:gcgj@gcgj.com.cn)

# 新年寄语

国城估价的各位客户朋友们、  
关注和支持国城估价的各界朋友们、  
国城估价的全体员工们：

大家新年好！

作为首批获得“房地产价格评估机构A级资质”的机构，国城估价已走过了十五年的历程，在各位客户朋友和社会各界人士的关注和支持下，通过全体员工长期踏实努力的工作，我们不断成长壮大。

多年来，我们积累了深厚的客户基础和良好的业界声誉，形成了一支专业及综合素养俱佳、实践经验丰富的团队。我们的管理渐趋科学化、合理化，运营日臻完善，业绩屡创新高。2011年，由于宏观经济政策的调控，整个估价行业的业绩普遍下滑，但我们仍然保持了可喜的发展势头。

成绩和优势来之不易，这是我们发展的基础。宏观经济和房地产行业发展的困难还很多，对此我们务必要保持清醒的头脑，进取之心丝毫不能懈怠。在新的一年里，在持续夯实管理的基础上，我们将更注重客户服务、更注重业务开拓、更注重管理中出效益，尤其是从内部氛围和机制上发掘每一位员工的积极性，把创新观念体现到每一项具体工作中，开拓思路、大胆进取，抓住估价行业潜在的发展机遇，寻求并逐步形成“国城估价”的独有特色，从“龙”年开始，为开创“国城估价”全新的发展局面而共同努力！

谢谢大家！

上海国城土地房地产估价有限公司总经理



# 光 荣 榜

俞敏同志获准成为英国皇家特许测量师学会 RICS 正式会员。

郭力群同志被中国土地勘测规划院和中国土地估价师协会联合聘为上海市地价快速调查专家。

潘明、李波、左唐同志通过 2011 年中国注册房地产估价师执业资格考试。

# 2011 年度上海房地产业 十大事件出炉

**事件一：沪率先试水房产税**  
优化房产财税结构

**事件二：“沪九条”紧箍楼市**  
调控再出组合重拳

**事件三：创新提出共有产权**  
加快完善保障制度

**事件四：降价盘引发退房潮**  
企业应积极去化解

**事件五：金九银十风光不再**  
楼市冬天已经来临

**事件六：易居收购 21 世纪**  
强强联手迎接挑战

**事件七：七大新城规划完成**  
郊区发展再进一步

**事件八：地王陷入尴尬境地**  
捂盘促销难以取舍

**事件九：中国太保发起债投**  
试水投资保障住房

**事件十：星河湾降价求主动**  
六亿元补偿老业主

**事件一：沪率先试水房产税 优化房产财税结构**

2011 年 1 月 28 日，上海市人民政府颁布的《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》正式实施。房产税征收范围包括上海市居民家庭在上海市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房以及非上海市居民家

庭在当地新购的住房，且人均面积超过 60 平方米。

**事件二：“沪九条”紧箍楼市 调控再出组合重拳**

2011 年 2 月 1 日“沪九条”文件出台，从限购政策、税收政策、信贷政策等多方面强化房地产调控。在限购方面，对在上海已拥有 2 套及以上住房的上海户籍居民家庭，拥有 1 套及以上住房的非上海户籍居民家庭实行“限购”的政策；在信贷方面也较为严格，第二套住房的首付款比例不得低于六成，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。

**事件三：创新提出共有产权 加快完善保障制度**

2011 年 3 月 2 日，上海正式发布了《上海市经济适用住房价格管理试行办法》，未来上海经适房将采用共有产权。同时，为扩大保障范围，政府将通过放宽准入标准、扩大共同借款人等完善保障房制度。且此次的放宽准入标准重点在于放宽收入和财产准入标准。

**事件四：降价盘引发退房潮 企业应积极去化解**

2011 年 10 月，龙湖郦城、绿地秋霞坊、中海御景熙岸等上海多个楼盘陆续降价促销，降幅高达 20% 至 40%，相比于龙湖此前在重庆、青岛的 8%—10% 的降价幅度来说，此次降价幅度明显较大。而如此大幅度的降价则让

刚购买上述楼盘的老业主郁闷不已。

#### **事件五：金九银十风光不再 楼市冬天已经来临**

今年冷清的楼市得传统的“金九银十”早已风光不再。中国房产信息集团数据显示，2011 年 9 月上海新建商品住宅成交面积仅为 56.95 万平方米，同比下跌 49.82%，交易量惨淡，而 871 万平方米的住宅可售面积也已经超过 2008 年的历史高位。10 月，上海商品住宅成交面积仅为 46.13 万平米，同比下降 65.03%，成交量创下 2008 年同期以来最低水平。

#### **事件六：易居收购 21 世纪 强强联手迎接挑战**

11 月 28 日，易居中国宣布与 21 世纪中国不动产及其创始人签订非约束性投资条款书。此项交易完成后，易居将以 37.3% 的持股比例成为 21 世纪中国不动产的第一大股东。由于 21 世纪不动产的股价长期低于 1 美元并面临退市可能，因此易居本次的收购价格十分低廉，可以说是一次抄底行为。

#### **事件七：七大新城规划完成 郊区发展再进一步**

2011 年 5 月，上海市政府发布信息：“十二五”时期上海将形成 7 大新城组成的新城群。根据规划，到 2020 年，嘉定新城、松江新城初步确立长三角综合性节点城市地位；浦东临港新城、青浦新城、奉贤南桥新城将具备较高能级的城市综合集聚辐射功能；金山新城、崇明城桥新城将起到增强周边地区发展的作用。

#### **事件八：地王陷入尴尬境地 捂盘促销难以取舍**

2009 年，一路飙升的上海楼价大大激发了房企的拿地热情。两年内，单宗价格超过 70 亿元的“超级地王”就有 4 个，区域地王、单价地王更是层出不穷。但如今，房地产市场低迷不振，萎缩的交易量更令即将入市的地王陷入了两难，就目前市场的氛围，要么暗淡入市、要么延期推盘，若选择入市，如何定价将会让开发商难以选择。

#### **事件九：中国太保发起债投 试水投资保障住房**

3 月 9 日，中国太保集团宣布，旗下的太平洋资产管理公司发起设立的“太平洋—上海公共租赁住房项目债权投资计划”正式通过了保监会的备案。太平洋资产管理公司已与承担多个保障房建设项目的上海地产集团达成协议，牵头以 10 年期债权投资计划方式融资 40 亿元，主要用于在上海市区建设的约 50 万平方米公共租赁住房项目的建设和运营。

#### **事件十：星河湾降价求主动 六亿元补偿老业主**

2011 年 12 月，星河湾集团宣布旗下上海星河湾和浦东星河湾两个项目下调售价，上述两项目折后直降 7000—15000 元 / 平方米不等，同时表示将拿出超过 6 亿元对前期老业主进行价差补偿。而就在今年 10 月，龙湖、绿地及中海也曾宣布调低价格，但却引发了老业主围攻售楼处的行为，让业界哗然。

来源：东方网

# 调控持续房市下一步会怎样 房价加速合理回归

国家统计局最新公布的数据显示，今年11月份，上海新建住宅价格指数环比下降了0.3%，这也是继10月份后，环比下降的第二个月。

在“限购”、“限贷”等一系列调控政策综合作用下，今年以来，上海房价上涨势头得到遏制。10月份中下旬开始，外围部分新建楼盘率先启动降价，随后逐渐向市中心及二手房市场蔓延，年初的调控政策效应显现。

2011年即将过去，明年的各项政策取向是否会改变，下一步楼市究竟会如何表现？

## “沪九条”绘出楼市分水岭

回眸年初一系列密集出台的楼市政策，很多人还清晰地记着每一个时间节点。

1月28日，上海正式实施房产税试点；紧随国家1月26日发布“新国八条”之后，2月1日“沪九条”出台，从限购政策、税收政策、信贷政策、土地供应及住房保障等多方面强化房地产调控……

“短短一个月之内，调控措施如此密集出台、配套细则跟进速度之快，均显示出了政府对于房地产调控及遏制房价过快上涨的决心。”某专家日前在盘点今年上海房地产业十大事件时分析认为，房产税是本轮房地产调控政策的手段之一，更是完善房地产税收制度的重要内容。限购、限贷、房产税等多组合拳出击，对上海楼市产生了较大影响。

楼市成交应声下跌。数据显示，今年2月份，上海剔除配套商品住宅等以外的新建商品

住宅成交面积仅为17.8万平方米，比去年同期下跌47%，创下了2006年以来新建商品住宅月成交量的最低纪录。随着调控政策的持续，政策叠加效应不断释放，原本被开发商寄予厚望的“金九银十”季，今年也黯然失色。据市统计局统计，今年1月至10月份，本市新建商品住房销售面积为1144万平方米，同比减少15.3%。

成交量的缩水使得不少开发企业存货压力加大，资金回笼面临困难。在国内信贷环境不断紧缩的形势下，开发企业融资也变得异常困难。于是，不少开发企业被迫出招应对，采取“以价换量”的营销策略，调低价格推盘或者打折促销，其中不乏中海、龙湖等大型房企。

## 商品住宅成交低位徘徊

楼市成交下降，房价也出现了环比下降，是否就意味着本轮调控已经到位，明年相关政策将会出现松动？不久前召开的中央经济工作会议明确，要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归。上海也已明确，明年将继续严格执行国家有关调控政策，继续加大房地产市场调控力度，继续执行住房限购政策，进一步巩固调控成果，促进房地产市场健康发展。

本轮调控中最具“威力”的限购政策继续执行，对楼市将产生何种效果？“作为对楼市政策最为敏锐的开发商，对于限购令明年继续执行并不意外。”德佑地产副总经理罗亚东表示，今年四季度起，一些开发商已经开始通过



降价策略回应市场需求，明年的这种趋势将会继续延续下去。

我们在解读商品化住宅成交低位徘徊现象时，不能忽略的是，上海整个住房供应体系正面临着一次结构性调整。今年是上海保障房建设的大年。数据显示，今年以来，上海新开工保障房面积占全部新开工住宅面积的比重已经超过 70%，达到历史最高水平。年内新增了廉租住房 1 万户（套），累计受益家庭已达 8 万多户；今年又是共有产权保障房（经济适用住房）配售的最高峰年度，涉及近 4 万户家庭；公共租赁房试点项目也在稳步推进。

“可以预期，‘十二五’期间上海市场化商品房的‘蛋糕’将大幅减量。”市房管局有关负责人表示，整个住房供应体系如果以产权划分，将会形成全产权房、共有产权房、无产权房（即租赁住房）共存的局面。业内人士认为，随着上海住房供应体系的完善，今后商品房供求关系也将愈加趋于合理。

#### 房价加速合理回归

根据戴德梁行的一份研究成果，在限购、

房产税等调控组合拳之下，目前上海高档商品公寓中的投资炒房客比例已经明显降低，基本以自用型买家为主。从对房地产宏观调控不放松的形势来看，预计下一步高端住宅市场的成交量将继续走低，公寓价格不会有大的浮动，别墅价格将持续走低。

本轮调控之下，还有一个值得关注的现象，便是新建商品房纷纷降价，但二手房价格依旧坚挺。这是因为二手房业主大多是个人，资金回笼方面的压力较小；限购以后，部分二手房业主抛售房源后，无法再购入新房，惜售心理严重。不过据上海中原地产监测，最近价格相对坚挺的二手房市场也开始屏不住了，房东心态加快转变，二手房实质降价增多。“目前二手房房东下调价格 10% 已是普遍存在。”上海中原研究咨询部高级研究员巫慧颖说，二手房的降价范围也开始从松江新城、嘉定新城等外围区域，逐渐扩散到了普陀宜川等中内环板块，甚至静安长寿等中心板块价格也出现了松动。

来源：《解放日报》

# 上海明年继续执行住房限购令

## 哪类楼盘买主最受益

上海市府新闻办官方微博“上海发布”透露，明年上海将继续严格贯彻执行国家有关调控政策，继续执行住房限购政策。这对准购房者而言，无疑是个利好消息。此前，限购令政策对抑制上海房价快速增长的效果已经表现明显。购房者有了更充分的时间选择，而不用担心房价的快速上涨。

对于明年新增供应量的调查则进一步显示，上海普通商品住宅和商业地产会继续大量增加供应。尤其是上海已放宽经济适用房的购买门槛，刚性需求的购房者将能够有更多的住房选择。而一些分析师认为，商业地产的降价可能也在增大，等待抄底的投资客将有更多的观望时间。

唯一需要购房者快速把握机会，极早出手的，或许仅剩那些占有稀缺资源的超高端物业。在今年前 10 个月，这一类物业的成交金额曾上升近一倍，而受政策影响，此类物业未来的供应量也将越来越少。

### 普通住宅价格可能继续下跌

早在今年年初，就有一些官员曾在公开场合表示，限购令的持续时间与保障房的建设速度有关，当保障房大量竣工上市时，限购令就有可能取消。

而上海市城市建设和交通委员会今年新开工的项目信息也显示，普通商品住宅正在进入跌易涨难的时期。与 2010 年不同，今年全市新开工的商品住宅几乎都是面向刚性需求的普通住宅项目。这也意味着，在供应量大幅增长的背景下，普通商品住宅也许会继今年之后持续下跌。根据上海市统计局同期监测，1~11 月份上海新开工商品住宅面积超过 2000 万 /

平方米，加上目前在售的 1000 万 / 平方米，总计将超过 3000 万 / 平方米，按今年的销售量，也许要三年才能卖完上述存量。而上述货量中，绝大多数又都是面向刚性需求的普通商品住宅。

业内人士张宏伟说，在上述普通商品住宅大面积供应的同时，上海还有可能在明年推出大量保障房项目。此前，上海有关方面宣布，人均月收入 4000 元以上的白领也有望购买上述经济适用房。因为上述原因，普通商品住宅的易跌难涨，也许会成为长期性趋势。

同样可以继续观望的还有商业地产。受今年商业地产太热的影响，上海的商铺、办公楼产品新开工面积大规模猛增。但是，今年 8 月上海银监局出台规定，商业地产的按揭贷款必须在楼盘竣工以后才能办理。商业地产的销售量由此大幅下跌。根据 21 世纪不动产的统计，上海目前在售的商业地产库存的消化期就达到 34 个月以上。而今年四季度以后，商业地产的销售量出现了 50% 的下滑。

唯一供应紧张而不用继续观望的，将是占有稀缺资源的上海超高端住宅项目。在今年新开工的商品房住宅中，上海顶级住宅板块的新开工项目几乎难得一见。诸如陆家嘴、新江湾、佘山等品质一流、容积率偏低的豪宅目前供应日渐稀少。而买一套就少一套的这类产品，更是高端人群乐意自住或投资的选择，这也导致了在这样波动的市场情况下，高端住宅成交量急升。

### 顶级住宅越建越少

事实上，在刚性需求住宅与商业地产瓶颈阶段，高端住宅市场结束观望的迹象已现端倪。



张宏伟介绍，以新江湾地区为例，10 月份的成交均价还只是 3.71 万元 / 平方米，十二月份已经达到了 6.47 万元 / 平方米。在这样的情况下，整个板块依然出现了优于大市的成交量，超过了前两个月的单月成交量。

带动整个新江湾板块成交量和成交价格上扬的正是中建大公馆项目。作为板块内唯一在售的纯别墅楼盘，这一项目的稀缺性也获得了整个上海房地产业内的公认，上市首月创下的 12 万元以上的成交均价，刷新了杨浦区的天价纪录，12 月份更是以 13 万元的成交均价继续稳坐上海高端市场的头把交椅。

去年 12 月 19 日，国土资源部发出通知，规定容积率必须在 1.0 以上的地块才可以进行招拍挂。而今年 8 月 26 日，上海发布了《上海市建筑面积计算规划管理暂行规定》，对于项目开发的建筑层高，以及赠送的地下室面积

都有严格规定。

这些规定的出台和执行，使得中建大公馆这样，拥有容积率 1.0，双层地下室的项目成为“稀有物种”。在售的 18 栋独栋别墅几乎是卖出一套，就少一套。

正是因为类似中建大公馆这样的稀缺性项目，使得更多人对上海的高端住宅市场极为看好。一家上市地产企业巨头董事长在比较了不同时期不同市场的豪宅项目后说，无论在什么样的时代，豪宅项目总是会在市场整体回暖前先一步回暖。

新江湾整体板块的成交量回升，某种意义上似乎说明，在限购令到期前，上海的高端市场有可能会率先实现成交量。

来源：房产之窗网

## 今年沪房产大宗交易突破 350 亿 商用物业仍是热点

“回顾 2011 年，在限购政策下，上海住宅市场一度跌入谷底，不仅总体成交冷清，价格也在四季度出现大幅度下滑。与此同时，2011 年上海房地产投资市场尤其是大宗物业交易却依然取得了不错的业绩。”

根据戴德梁行日前发布的 2011 年市场回顾报告，2011 年上海房地产投资市场比较活跃，总成交金额达到 350 亿元人民币，同比增长了 50%，达历史高峰，其中由于受宏观调控影响，全年住宅投资金额和成交量大幅下降，

但写字楼市场保持相对平稳状态，在总投资额中占到了 78% 的比重。

对此，戴德梁行投资部中国区联席主管叶建成指出，大宗物业交易过程普遍较长，今年的部分投资，实际上多数在去年年底就已开始谈判，因此今年大宗物业成交的较大增长，一部分反映的是去年年底投资市场的热度。明年受融资渠道受阻、投资者信心减弱等多种因素影响，2012 年上海大宗物业投资市场恐怕难以延续今年的盛况。

### 全年交易活跃

在今年上半年的上海房地产大宗投资市场中，最为显眼的莫过于环球金融中心的整层出售。

今年年初2月份，汤臣集团发布公告称以2.67亿元的价格收购了环球金融中心72层，楼面单价约为8.3万元。自此之后，包括天平保险、新源控股、上海睿颖、Breadn butter、宝钢集团等在内的境内外各路资金纷纷出手，收购了环球金融中心一层或两层楼面，成交均价均在8.3万元/平方米左右。截至目前，环球金融中心已累计售出9层楼面，开发商森大厦已累计回笼资金超过25亿元人民币。

在一季度除了环球金融中心整层出售引人注目之外，太平洋保险以44亿元的价格，从亚太置业手中收购原李嘉诚旗下上海超甲级项目世纪商贸广场则掀起了另一波市场浪潮。

2010年10月份，保监会发布相关公告，正式允许保险资金投资未上市企业股权和不动产。此后，市场不断传出保险资金收购不动产项目的消息。至太保收购世纪商贸广场，可以说是真正开启了保险资金进入地产的大门，也是保险资金投资不动产浪潮中的一个小高潮。

除此之外，在今年一二季度，盛邦国际大厦、卡帝乐鳄鱼大厦、上海港国际客运中心1号楼等也都以整购形式交易。

就下半年而言，大宗投资市场依然保持活跃态势，出现了瑞安建业出售去年收购的21世纪大厦部分楼面、香港新世界百货从黑石基金手中接盘调频壹、Soho中国继续收购浦东嘉瑞国际广场、凯雷协同里昂证券收购浦东宏嘉大厦等案例。

就单个收购主体来看，整个年度，Soho中国无疑是上海房地产大宗投资市场上的大赢家之一。上半年至今，Soho中国先后出手收购了轨交10号线海伦路上盖项目、新世界长宁商业中心、轨交10号线四川北路项目等。而近日，关于Soho中国拟以38亿元收购外滩地王40%股权的消息，也是愈传愈烈。

从全年交易额资金来源情况看，境内外资金都表现出了较为活跃的态势。DTZ戴德梁行投资部数据显示，今年上海的房地产投资中，以境内买家为主力，投资金额为191亿元，同比增长118%；境外买家投资金额为160亿元，同比增长10%。今年上半年中小投资客活跃，下半年基金整栋收购增多。

对于境内外资金的表现，21世纪不动产上海区域分析师黄河滔认为，境内买家活跃更多缘于兼并、整合案例的增加，而境外则受短期获利空间不确定和外围市场环境等影响。

### 明年难有大变

就今年大宗投资市场交易标的的类型和属性来看，住宅限购下，商用物业成了“香饽饽”。戴德梁行的数据也显示，商用物业成为了今年市场投资交易的主体，尤其是写字楼物业交易金额，占到了总投资额的78%左右。

易城中国市场监管数据也显示，今年三季度国内大宗投资交易最为活跃，第四季度受到国际经济形势波动的影响，成交有所下降。在众多大宗投资案例中，综合类物业仍是数量最多的投资对象，其次是办公楼。考虑到综合类物业中多数也含有办公物业，在众多投资对象中办公楼是资金最为偏爱的物业类型。

对此，第一太平戴维斯中国市场研究部主管简可分析说，房地产市场自年初起即步入调整期，不过写字楼及商业市场依然有亮眼表现。在此背景下，部分业主考虑出售旗下资产（尤其是写字楼及商铺）改善资金状况，或引入合作方共同支持其他项目运作；而对一些实力雄厚的开发商投资商而言，则期望借机以优惠价格扩充储备或纳入具有较强持续租赁营收能力的项目。

合富辉煌上海公司首席策略师赵春雷也指出，逢低吸纳始终是投资的要诀，尤其是对于房地产这类开发周期较长的行业而言，今年以来市场始终处于低迷状况，可以说正是现金流充裕公司进行扩张的好机会。

除了不受政策影响，商用物业稳定的回报

率和今年以来强劲的租金上升态势，也是吸引资金进入的动力之一。据中原集团研究中心发布的《中原地产研究年刊 2011》的数据显示，国内 8 个城市的平均租金回报率达到 5.17%，远高于住宅市场的 2% ~ 3% 的水平。

对于明年市场走势，易城中国副总裁柳费

国预期，明年上半年市场仍将延续今年第四季度相对平淡的趋势，而明年下半年可能随着国际经济环境向好以及市场抄底收购的增多，一线城市和热点二三线城市的大宗投资市场将呈现回升趋势。

来源：《东方早报》

## 关于印发《上海市建筑面积计算规划管理暂行规定》的通知

沪规土资法〔2011〕678 号

各区（县）规土局、各派出机构、虹桥商务区管委会、临港产业区管委会、化学工业区管委会、长兴岛开发建设管委会、上海综合保税区管委会、上海国际旅游度假区管委会：

《上海市建筑面积计算规划管理暂行规定》已经 2011 年 5 月 25 日第 19 次局长办公会审议通过，现予印发，自 2011 年 10 月 1 日起施行，请遵照执行。

特此通知。

二〇一一年八月二十五日

# 上海市建筑面积计算规划管理暂行规定

### 第一条（目的、依据）

为了加强城乡规划管理，进一步规范规划管理中建设工程的建筑面积计算，现根据《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353—2005）等国家和本市的有关规定，结合本市实际情况，制定本规定。

### 第二条（适用范围）

本市行政区域内各项建设工程在建筑设计和项目申报、审批、竣工测量、竣工规划土地综合验收等管理中涉及建筑面积计算的，应当

遵守本规定。

### 第三条（基本原则）

建筑面积计算应当符合法律、法规以及国家和本市的技术标准和相关规定。

各项建设工程设计应符合国家和本市的相关建筑设计规范和标准，不得随意虚构设计平面用途及性质。

建设单位（个人）、设计单位应当按照诚信原则，规范建筑面积计算，如实申报送审材料。

规划管理部门在建设项目审批过程中，应当严格依照有关技术标准及相关规定审核建筑面积，对建设单位（个人）、设计单位报建中的不规范行为，应及时查明情况并责令纠正。

#### 第四条（建设工程建筑面积的计算）

建设工程建筑面积的计算，应执行国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2005）。

#### 第五条（核计容积率时建筑面积的计算）

在计算容积率时，除法律、法规、技术标准和相关规定有明确的建筑面积计算方法的，建设工程的建筑面积按照以下规则计算：

##### （一）设备层、避难层和设备管道夹层

设备层指建筑物中专为设置暖通、空调、给水排水和配变电等设备和管道且供维修人员进入操作使用的楼层。

避难层指建筑高度超过100米的高层建筑，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

高度在2.2米以下（含2.2米）的设备层，其建筑面积不计入容积率；高度在2.2米以上的设备层，其建筑面积应计入容积率。对设备层兼作避难层的，其高度可适当放宽，但超过该建筑标准层高度的，其建筑面积应计入容积率；设备层兼作避难层中存在其他非避难空间的（如楼梯间、电梯井、其他功能性用房），该部分非避难空间的建筑面积应计入容积率。

设备管道夹层指建筑物内单层空间中仅为安排设备管道的楼层。设备管道夹层，高度在2.2米以下（含2.2米）的，不计算建筑面积；高度在2.2米以上的，应按其外墙结构外围水平面积计算建筑面积并计入容积率。

##### （二）地下室

地下室符合以下条件的，其建筑面积不计入容积率，否则其建筑面积应计入容积率：

房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的1/2，地下室在室外地面以上部分的高度不超过1米，且除地下车库的情形外只能通过垂直交通（电梯、楼梯）进入室内。

建筑物的室外地面标高，应当符合控制性详细规划的要求。控制性详细规划中未明确规定的，基地内又无法采用统一的室外地面标高以及其他确需构筑地形的，应综合考虑该地区城市排水设施情况和附近道路、建筑物标高，通过编制修建性详细规划确定室外地面标高。

控制性详细规划、修建性详细规划均未明确规定的，建筑物的室外地面标高一般以周边相邻的城市道路中心线标高为基准加上0.3米。

建筑物室外地面标高不一致的，以较低的标高作为该建筑物的室外地面标高。

地下室设置通风采光井以改善地下室室内环境的，通风采光井宽度（取采光井围护结构外围至地下室外墙面的最大垂直距离）不宜超过1.8米（含1.8米）。超过1.8米的，采光井地坪标高视作该建筑的室外地坪标高。

##### （三）商业、办公建筑的层高

商业、办公建筑标准层层高不宜超过4.5米。标准层层高超出4.5米的，按每2.8米为一层、余数进一的方法折算该层建筑面积，并按折算的建筑面积计入容积率。

商业、办公建筑的门厅、大厅、回廊、走廊等公共部分，影院、剧场、体育馆、博物馆、展览馆等公共建筑，大型商业建筑的层高不受本项前款规定限制。

##### （四）阳台

阳台符合以下条件的，阳台面积按其水平投影面积的1/2计入容积率；否则，应按其水平投影面积的全面积计入容积率：

阳台的设计进深（取阳台围护结构外围至外墙面的最大垂直距离）不超过1.8米（含1.8米），且其水平投影面积小于或者等于8平方米的。

保障性住房阳台的计算按照本市有关规定执行，不受本项前款规定限制。

##### （五）飘窗

飘窗符合以下条件的，不计算建筑面积；否则，应按挑出外墙部分的投影面积计算建筑



面积并计入容积率：

飘窗台面与室内地面的高差应不小于 0.5 米，飘窗高度应不超过 2.2 米，且自外墙墙体结构外边线至飘窗外边线距离不超过 0.6 米。

建设项目含有飘窗设计的，应在申报图纸中提供飘窗详图。

（六）装饰性阳台、花池、空调室外机搁板（箱）等

装饰性阳台是指设置在建筑外墙外，与建筑内部空间及阳台不相连通的，采用阳台形式的装饰性构件。进深小于或者等于 0.6 米的装饰性阳台，不计算建筑面积；否则，应按照本条第（四）项关于阳台的规定执行。

花池、空调外挂机搁板、结构板等突出建筑外墙、无围护结构且进深小于或者等于 0.6 米的，不计算建筑面积。花池、空调外挂机搁板、结构板等如有围护结构或位于房屋建筑结构围合范围以内或进深大于 0.6 米的，则应按其水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。

（七）其他

住宅分户门、房屋建筑结构围合范围以内的建筑空间，均属套内使用空间，除设计规范有规定外，均应按其水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。

#### 第六条（报送要求）

建设单位（个人）在申报建设工程设计方案时，应当附送有关建设工程的建筑面积计算资料，并填写《单幢建筑物建筑分层面积表》和《建筑面积汇总表》（见附表一、附表二），设计单位应根据设计文件予以签注盖章。

#### 第七条（历史问题的处理）

在自本规定施行起，建设单位（个人）送审建设项目建设工程设计方案时，均应按本规

定计算建筑面积、容积率。

已取得《建设工程设计方案审核意见》或《建设工程规划许可证》，但尚未进行竣工规划土地综合验收的建设项目，建设单位（个人）、设计单位申报时图文不一致、存在隐瞒实有建筑面积的，审批管理部门未按国家和本市规定或无明确适用依据擅自核准建筑面积、核计容积率的，按照“谁审批、谁负责”的原则，应抓紧自查梳理、及时纠正。

#### 第八条（处理）

对违反本规定，不如实申报建筑面积并构成违法的设计单位、建设单位（个人），规划管理部门按照相关法律法规的规定予以行政处罚。

对违反本规定，擅自核准建筑面积、核计容积率的规划管理部门，按照有关法律法规的规定追究相应的法律责任。

对违反本规定，不如实申报建筑面积的设计单位、建设单位（个人），将列入不诚信名单向社会公布，规划管理部门应当通报建设行政主管部门处理。

#### 第九条（解释）

本规定系根据国家和本市既有相关规定的具体应用作出进一步规范，由上海市规划和国土资源管理局解释。

建设项目在审批和竣工规划土地综合验收时，出现现行计算规范适用问题的，规划管理部门应向上海市规划和国土资源管理局及时请示，不得擅自解释、违规核准。

#### 第十条（施行日期）

本规定自 2011 年 10 月 1 日起施行。2000 年 3 月 15 日上海市城市规划管理局发布的《上海市建筑面积计算规划管理暂行规定》（沪规法（2000）156 号）同时废止。

## 国城解读：

时隔十一年，重新出台了《上海市建筑面积计算规划管理暂行规定》，和2000年3月15日发布的《上海市建筑面积计算规划管理暂行规定》（沪规法（2000）156号）相比，新规明确了核定容积率时建筑面积的计算规则，对地下室、设备层、商业和办公建筑、飘窗、阳台的层高或面积等方面作出了较为详尽的规定。新规中变化较大的主要有两方面：①在原有的规定中，计算容积率时地下室的建筑面积不计，新规明确规定了除符合条件外的地下室均须计入容积率；②在原有的规定中，对建筑物层高和阳台面积上限没有限制，新规中作了详细规定，超过上限按规定折算建筑面积计入容积率。目前不少开发商以买房送面积作为售房的一种普遍的促销手段，诸如“超大阳台”、“买一层送一层”、“赠送地下室”之类等，实质上是开发商规避了规划中容积率的限制，擅自增加建筑面积从而取得违规收入，当然买房客户也得到一点实惠，新规遏制了开发商钻法律的空子，利用原有的容积率、面积计算管理规定改变实际容积率的情况，从某种角度可以说是断了房地产开发商的一条财路。俗话说：“上有对策、下有对策”，新规执行效果如何，我们将在新的一年里拭目以待！

（刘智敏）

### 关于印发 《上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定》的 通知

各区、县人民政府，市政府各委、办、局：

现将《上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定》印发给你们，请认真按照执行。

上海市人民政府

二〇一一年十一月四日



# 上海市征收集体土地房屋 补偿暂行规定

## 第一条（目的和依据）

为规范征收集体土地房屋补偿行为，维护征地范围内房屋权利人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《上海市实施中华人民共和国土地管理法 办法》等法律、法规的规定，制定本规定。

## 第二条（适用范围）

在本市行政区域范围内征收集体土地中实施房屋补偿的（以下简称“征地房屋补偿”），适用本规定。

## 第三条（补偿原则）

征地房屋补偿，应当遵循“程序正当、公平补偿、结果公开”的原则，保障被征地农民的居住条件，维护被征地农民的合法权益。

## 第四条（管理部门）

市土地管理部门是本市征地房屋补偿工作的主管部门。

市和区（县）发展改革、城乡建设、农业、社会保障、房屋管理、财政、工商、审计、监察等部门应当协同做好征地房屋补偿工作。

镇（乡）人民政府、街道办事处应当配合做好征地房屋补偿工作。

## 第五条（补偿主体与实施部门）

区（县）人民政府负责本行政区域的征地房屋补偿工作。

区（县）土地管理部门组织实施本行政区域的征地房屋补偿工作。

区（县）土地管理部门下属的征地事务机构（以下称“区（县）征地事务机构”）具体实施征地房屋补偿工作。

## 第六条（征收集体土地房屋补偿程序）

征地房屋补偿是征地补偿安置工作的组成部分。征地补偿安置程序按照国家和本市有关规定执行。

## 第七条（拟征地告知后不得实施的行为）

在征收集体土地依法报批前，区（县）土地管理部门应当向被征地农村集体经济组织和农户公布《拟征地告知书》，告知征地房屋补偿的政策依据以及本条第二款的要求，公布时间不得少于 10 日。

《拟征地告知书》公布后，拟征地范围内应当执行下列规定，但限制的最长期限不得超过一年：

（一）不得新建、改建、扩建建筑物、构筑物及其他设施；

（二）不得突击装修房屋；

（三）不得办理新增、变更工商营业登记；

（四）拟征地范围内已取得建房批准文件但新房尚未开工的，不得开工；

（五）不得从事其他不当增加补偿费用的行为。

违反前款规定实施的，不予补偿。

## 第八条（房屋调查确认）

《拟征地告知书》公布后，区（县）征地事务机构应当会同镇（乡）人民政府或者街道办事处以及村（居）民委员会组织对拟征地范围内宅基地及房屋的权属、面积、房屋用途等情况进行调查，情况属实的，纳入征地补偿登记范围。调查结果应当经宅基地使用人、房屋所有人确认，并在拟征地范围内公布。

## 第九条（房屋补偿费用）

房屋补偿费用包括用于货币补偿的资金和用于产权调换的房屋。用于货币补偿的资金应

当在征地房屋补偿方案公告前足额到位，并做到专户存储、专款专用。用于产权调换的房屋在交付时应当符合国家质量安全标准和本市住宅交付使用许可要求，并做到产权清晰、无权利负担。

#### **第十条（征地公告和征地补偿安置方案公告）**

征收集体土地依法批准后，区（县）人民政府应当在被征地所在的镇（乡）、村予以公告（以下称“征地公告”），公告期不得少于10日。

征地公告后，区（县）征地事务机构应当根据调查结果拟订征地房屋补偿方案，并纳入征地补偿安置方案，由区（县）土地管理部门进行公告，公告期不少于30日。征地房屋补偿方案应当包括以下内容：

- （一）房屋的补偿方式；
- （二）补偿金额的计算方法；
- （三）安置房屋坐落、单价；
- （四）土地使用权基价；
- （五）价格补贴；
- （六）签约期限；
- （七）其他事项。

区（县）土地管理部门应当就征地房屋补偿方案听取相关权利人意见。相关权利人申请听证的，应当在征地房屋补偿方案公告后5个工作日内提出书面申请；符合条件的，区（县）土地管理部门应当按照规定组织听证。区（县）征地事务机构应当根据征求意见和听证会情况，修改征地房屋补偿方案。

#### **第十一条（签订补偿安置协议）**

征地房屋补偿方案经区（县）人民政府批准后，区（县）征地事务机构与宅基地使用人或者房屋所有人应当按照征地房屋补偿方案协商签订房屋补偿安置协议。房屋补偿安置协议应当载明补偿方式、补偿金额、安置地点、搬迁期限、临时安置过渡期限、违约责任等内容。

#### **第十二条（计户标准和面积确定）**

征地房屋补偿应当以合法有效的宅基地使

用证、房地产权证或者建房批准文件计户，按户进行补偿。

房屋的用途和建筑面积，以宅基地使用证、房地产权证或者建房批准文件的记载为准。

#### **第十三条（建制撤销的居住房屋补偿）**

被征地的村或者村民小组建制撤销的，宅基地使用人或者居住房屋所有人可以选择货币补偿，也可以选择产权房屋调换。选择产权房屋调换的，应当结清货币补偿金额与产权调换房屋价格的差价。

前款规定的货币补偿金额计算公式为：（房屋建安重置结合成新单价 + 同区域新建多层商品住房每平方米建筑面积的土地使用权基价 + 价格补贴）× 房屋建筑面积。

本条及第十四条规定的单价，是指每平方米建筑面积的价格。

本条及第十四条规定的房屋建安重置结合成新单价，由区（县）征地事务机构委托具有相应资质的估价机构评估；同区域新建多层商品住房每平方米建筑面积的土地使用权基价及价格补贴标准，由房屋所在地的区（县）人民政府制定并公布。

#### **第十四条（建制不撤销的居住房屋补偿）**

被征地的村或者村民小组建制不撤销的，该居住房屋户内成员全部转为非农业户籍的，补偿按照本规定第十三条执行；该居住房屋户内成员未全部转为非农业户籍的，按照下列规定予以补偿：

（一）具备易地建房条件的区域，宅基地使用人可以在镇（乡）土地利用总体规划确定的中心村或居民点范围内申请宅基地新建住房，并获得相应的货币补偿；

（二）不具备易地建房条件的区域，按照本规定第十三条执行，不得再申请宅基地新建住房。

本条第一款第（一）项规定的货币补偿金额计算公式为：（房屋建安重置结合成新单价 + 价格补贴）× 房屋的建筑面积。使用新宅基地所需的费用，由区（县）征地事务机构支付

给提供宅基地的村或者村民小组。

申请宅基地新建房屋的审批程序，按照本市农村村民住房建设的有关规定执行。

#### **第十五条（居住房屋的其他补偿）**

征地房屋补偿，还应当对宅基地使用人或者居住房屋所有人补偿搬家补助费、设备迁移费、过渡期内的临时安置补助费，具体标准由区（县）人民政府制定。

#### **第十六条（已批未建的房屋补偿）**

征地公告时，已取得建房批文但新房尚未建造完毕的，新房在建工程按照实际完成的工程量重置价补偿；建房批文规定应当拆除尚未拆除的旧房，可以按照重置价结合成新价格补偿。本条规定的重置价，由区（县）征地事务机构委托具有相应资质的估价机构评估。

征地公告时，已取得建房批文但新房尚未开工或未建造完毕的，其土地使用权基价和价格补贴按照建房批文规定的建筑面积计算；建房批文规定允许保留旧房的，应当将旧房面积和建房批文规定的新建建筑面积一并计算。建房批文规定应当拆除尚未拆除的旧房、已自行拆除的旧房，不得给予土地使用权基价补偿和价格补贴。

#### **第十七条（可建未建的房屋补偿）**

征地公告时，符合本市农村村民住房建设申请条件的村民家庭，因建设规划控制等原因未新建、扩建住房的，现住房建筑面积以征地公告时符合农村村民建房申请条件的人数计算；低于现行农村村民住房可建面积标准的部分，可给予土地使用权基价补偿和价格补贴，但他处有经批准建造的农村住宅、已享受过福利分房或已享受过房屋拆迁补偿安置的人数除外。每户可建建筑面积与原建筑面积总和，不得高于当地现行农村村民住房建设标准，且不作分户计算。

上述可建建筑面积的认定，应由具备条件的农村村民家庭提出申请，房屋所在地的镇（乡）人民政府或街道办事处按照农村村民住房建设标准进行审核，并在征地范围内公示，

公示期不得少于7日。公示期满无异议，或虽有异议，但经复核符合条件的，由镇（乡）人民政府或街道办事处出具可建建筑面积认定证明。

#### **第十八条（超标准建房的补偿）**

虽经建房批准，但有下列情形之一的，对超过本市农村村民住房建设标准的建筑面积，可给予房屋建安重置结合成新价补偿，但不给予土地使用权基价补偿和价格补贴：

（一）在批准建房时，超过本市农村村民住房建设标准审批的；

（二）在批准建房时，只批准房屋建筑占地面积，未明确房屋层数、建筑面积的。

超标准建筑面积，由镇（乡）人民政府或街道办事处认定。

#### **第十九条（非居住房屋的补偿）**

对非居住房屋实行货币补偿。

农村集体经济组织以土地使用权入股、联营等形式与其他单位、个人共同举办的企业所有的非居住房屋，房屋所有人的货币补偿金额计算公式为：房屋建安重置价 + 相应的土地使用权取得费用。

本条第二款规定的房屋建安重置价、相应的土地使用权取得费用，由区（县）征地事务机构委托具有相应资质的估价机构评估。

#### **第二十条（非居住房屋的其他补偿）**

对非居住房屋，还应当补偿下列费用：

（一）设备搬迁和安装费用；

（二）无法恢复使用的设备按照重置价结合成新结算的费用；

（三）停产、停业损失补偿。

#### **第二十一条（其他房屋及设施的补偿）**

居住房屋附属的棚舍、除本规定第十九条第二款以外的非居住房屋，以及其他构筑物的补偿，按照本市有关国家建设征地的财物补偿标准执行。

#### **第二十二条（违章建筑、临时建筑的处理）**

未超过批准期限的临时建筑，可以给予适当补偿。



对违法建筑、超过批准期限的临时建筑，以及《拟征地告知书》公布后擅自进行房屋及其附属物新建、改建、扩建的部分，不予补偿。

### 第二十三条（估价机构的确定）

征地房屋补偿中涉及需要评估的，估价机构由被征地范围内的宅基地使用人或者房屋所有人在有相应资质的估价机构中协商选定；协商不成的，由镇（乡）人民政府或者街道办事处组织宅基地使用人或者房屋所有人按照少数服从多数的原则投票决定，也可以采取摇号、抽签等方式随机确定。

估价机构确定后，区（县）征地事务机构应当与估价机构签订委托评估协议。

### 第二十四条（征地房屋补偿的评估）

征地房屋补偿的评估时点，为征地房屋补偿方案公告之日。

评估的技术规范，按照本市有关规定执行。

### 第二十五条（征地房屋补偿协调）

在征地房屋补偿方案规定的签约期限内，区（县）征地事务机构与宅基地使用人或者房屋所有人达不成补偿安置协议的，由区（县）征地事务机构根据经批准的征地房屋补偿方案制定具体补偿方案，提供给宅基地使用人或者房屋所有人，并要求其在规定期限内给予答复。具体补偿方案应当包括补偿标准、安置房屋的地点、搬迁期限等内容。

在答复期限内，区（县）土地管理部门应当予以协调。答复期限届满，宅基地使用人或者房屋所有人未作答复或者答复不同意的，由区（县）征地事务机构按照具体补偿方案实施补偿。

### 第二十六条（责令交出土地）

宅基地使用人或者房屋所有人已经依法得到补偿或者无正当理由拒绝接受补偿，且拒不交出土地的，由区（县）土地管理部门责令宅基地使用人或者房屋所有人限期交出土地。区（县）土地管理部门作出责令交出土地决定的，应当出具行政决定书。

宅基地使用人或者房屋所有人在责令交出

土地的决定规定的搬迁期限内拒不搬迁的，由区（县）土地管理部门依法申请人民法院强制执行。

### 第二十七条（补偿结果公开）

区（县）土地管理部门应当依法建立征地房屋补偿档案，并将分户补偿结果在被征地范围内向宅基地使用人或者房屋所有人公布。

区（县）审计机关应当加强对征地房屋补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

### 第二十八条（已征未拆地块的征地房屋补偿方案）

本规定施行前已办理征收集体土地手续，并已完成土地、青苗、集体资产补偿和被征地人员社会保障手续，尚未实施房屋补偿，本规定施行后实施房屋补偿的，区（县）征地事务机构应当编制征地房屋补偿方案，由区（县）土地管理部门进行公告，并按照第十条第三款的规定听取意见。征地房屋补偿方案由区（县）土地管理部门报区（县）人民政府批准后实施。

### 第二十九条（人员培训）

从事征地房屋补偿工作的人员应当通过市土地管理部门组织的有关法律、业务知识的培训考核后，持证上岗。

### 第三十条（举报处理）

任何组织和个人对违反本规定的行为，都有权向市和区（县）人民政府、土地管理部门以及其他有关部门举报。接到举报的市和区（县）人民政府、土地管理部门以及其他有关部门应当及时予以核实、处理。

监察机关应当加强对参与征地房屋补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

### 第三十一条（施行日期）

本规定自印发之日起施行。2002年4月10日上海市人民政府印发的《上海市征用集体所有土地拆迁房屋补偿安置若干规定》（沪府发〔2002〕13号）同时废止。征收集体土地后已依法取得《房屋拆迁许可证》的项目，继续沿用原有规定办理。

# 浅谈房地产估价实地查勘

刘智敏

房地产估价是专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。而实地查勘是房地产估价程序中必须的重要环节，是确保估价结果客观与合理的基础性工作。

近年来，随着房地产估价公司数量和业务的快速增长，由于主观和客观等多方面的原因，如涉及司法估价时当事人的不配合、估价机构或估价师片面追求经济利益等，估价行业内存在轻视、甚至忽视实地查勘工作的现象，带来的后果是十分严重的。业内曾经发生过这样一起真实的案例：厦门市一估价机构出具的估价报告中，居然评出了还未开工建设的房产价值，原来估价师根本没有到实地查勘，只是根据委托方提供的房产面积、建设面积、楼层高低大小和区位，判断估价对象的价值，完成了抵押估价报告，而银行根据估价报告发放了贷款。此事件发生后厦门市房地产价格评估管理委员会发布了《关于规范房地产价格评估有关事项的通知》，规定了估价人员必须实地查勘的细则。“亡羊补牢，为时不晚”，我们应引以为戒，重视实地查勘工作。以下是我结合多年的工作实践，谈谈对房地产估价实地查勘工作的一点浅显认识。

## 一、实地查勘的重要性

房地产估价师如果没有对估价对象进行实地查勘，就无法了解估价对象的真实状况，对各种影响房地产价格的因素就不能有正确的判断，估价技术测算中的各项修正就是纸上谈兵，

估价结果的正确性也根本无从谈起。《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》、《国有土地上房屋征收评估办法》等与房地产估价息息相关的管理规定中都有关于实地查勘工作的规定，从中也能看出房地产估价实地查勘的重要性。

### 1、《房地产估价规范》中的规定

中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)对实地查勘做出的规定：估价人员必须到估价对象现场，亲身感受估价对象的位置、周围环境、景观的优劣，查勘估价对象的外观、建筑结构、装修、设备等状况，并对事先收集的有关估价对象的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，同时搜集补充估价所需的其它资料，以及对估价对象及其周围环境或临路状况进行拍照等。完成并出具估价报告后，应对有关该估价项目的一切必要资料进行整理、归档和妥善保管。

### 2、《房地产抵押估价指导意见》中的规定

中华人民共和国建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布的《房地产抵押估价指导意见》第十四条规定：房地产估价师应当对估价对象进行实地查勘，将估价对象现状与相关权属证明材料上记载的内容逐一进行对照，全面、细致地了解估价对象，做好实地查勘记录，拍摄能够反映估价对象外观、内部状况和周围环境、景观的照片。内外部状况照片应当作为估价报告的附件。由于各种原因不能拍摄内外部状况照片的，应当在估价报告中予以披露。实地查勘记录应当作为估价档案资料妥善保管。

3、《国有土地上房屋征收评估办法》中的规定

中华人民共和国住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》(建房[2011]77号)第十二条详细规定:房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘,调查被征收房屋状况,拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料,做好实地查勘记录,并妥善保管。被征收人应当协助注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘,提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的,应当由房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的第三人见证,有关情况应当在评估报告中说明。

## 二、实地查勘中存在的常见问题

目前估价人员在实地查勘时因其工作态度、专业能力和实践经验的差异,实地查勘所获取的信息的真实性、准确性、有效性也大不相同。一般来说,目前实地查勘中存在的常见问题有如下几种:

1、有的估价人员承接的估价业务超过自己的专业能力、难以胜任的估价业务,缺乏相应的专业知识和实务工作经验,在实地查勘时无所适从,可能遗漏重要信息。

2、有的估价人员认为实地查勘只是简单的拍照工作,现场查勘所花时间极短,跑马观花,匆匆走个过场,到了估价内业操作时,往往因为获取的信息不全面,导致估价报告质量粗糙。

3、有的估价人员对估价对象的实地查勘仅局限于估价对象的个别因素,而区域因素实际上大都通过网上查询获取,由于网上信息可能的滞后或错误,造成区域因素的描述不合理或错误。

4、有的估价人员对可比实例没有进行实地查勘或只是简单的拍拍照片、查阅网上信息,

对各可比实例查勘深度不够,资料来源信息内容不全面,于是闭门造车,严重影响了估价过程和估价结果的客观、准确性。

5、有的估价人员没有对实地查勘进行及时、必要的记录。有时在一天时间里实地查勘多个项目,没有同步进行记录,等回到公司进行内业操作时可能就会因记忆的失误而有所遗漏甚至张冠李戴。俗话说“好记性不如烂笔头”,及时准确地记录可以确保实地查勘成果的真实性和准确性。

## 三、实地查勘的工作程序和内容

实地查勘是指估价师亲自到估价对象现场、检查、观察估价对象状况。实地查勘有利于估价师加深对估价对象的认知,对估价对象形成一个直观、具体的印象,获得有关文字、图片等资料所无法或难以反映的细节。要做好实地查勘的工作,就必须按照正确的工作程序,对估价对象房地产的权利状况、区域因素、个别因素等具体内容进行充分确认和了解,不遗漏任何应调查的内容,为撰写估价报告做好基础工作。

### 1、实地查勘的准备工作

估价人员在去实地查勘之前,应根据委托方提供的估价对象资料,事先做好下列准备工作:

①核对委托方提供的权属证书等资料,确定需进一步核实的情况和委托方应补充提供的资料。

②根据估价对象房地产的类型,收集类似房地产的市场信息、资料,并初步确定纳入本次实地查勘计划的可比实例(如交易实例、租赁实例等)。

③根据估价对象房地产的特点,结合拟采用的估价方法,确定实地查勘的重点、设计合理的《实地查勘记录表》并准备好必须的工具(如数码相机、测距仪、指南针、地图等)。

④对较复杂的实地查勘工作,如涉及到工程造价、房屋损害程度等,还应委托邀请相应的有资质的专业机构和专业人士参与。



⑤确定实地查勘线路，并与委托方商定实地查勘的具体时间。

## 2、实地查勘的工作内容

实地查勘工作内容主要包括以下几个方面：

①感受估价对象的区位优势；对房地产所处区域的经济状况、繁华程度，交通便捷程度，公共配套设施完备程度，周边环境和景观、城市规划限制等影响房地产价格的因素，进行详细调查。

②核对此前搜集的估价对象的权属、坐落、四至、面积、用途等情况；注意全面对照、核实估价对象房地产权属证书记载内容的真实性和估价对象房地产的真实性，并了解有无建筑物灭失、改扩建、违法违章建筑以及是否存在抵押等法定优先受偿权等情况，必要时到当地房地产交易中心查询房地产登记信息，查明估价对象的土地状况信息、房屋状况及产权人信息、房地产他项状况信息、是否存在法定优先受偿权等他项权利以及房地产权利限制的情况；如现场查勘发现房地产坐落与房地产权证记载的坐落不一致，应要求委托方提供房地产地址变更证明。

③观察估价对象的内外部状况，如土地形状、建筑结构、设施设备、装饰装修、维修保养等；对于估价对象房地产的装饰装修以及部分设施设备，应与委托方进行沟通，明确是否属于估价范围，避免遗漏或者重复。对于比较特殊的建筑物、构筑物和在建工程，应尽量要求委托方提供相关资料（如《竣工结算书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等）。

④拍摄反映估价对象室内状况、建筑物外立面、周围环境、景观或临街状况的照片等影像资料；拍摄能直观地反映估价对象的特征，特别是对一些即将拆迁、可能发生纠纷的估价业务尤其重要。

⑤调查估价对象的历史使用状况（例如是否存放过污染物）、周边以及当地同类房地产

的市场行情、调查估价对象有无隐性的不利因素（如非正常死亡等）；调查市场行情时，可向房地产经纪机构和经纪人员、物业管理人員、当地住户或租赁户进行询问。

⑥补充搜集估价所需的其它资料。根据实地查勘情况，提出需要委托方补充的资料种类和内容。

⑦同步在《实地查勘记录表》上逐一登记，如果需要有关当事人确认的，应让其签字为证。其中房屋征收估价应按照有关要求，由房屋征收部门、被征收人和实地查勘的注册房地产估价师在实地查勘记录上签字或盖章确认。

⑧在内业整理中，如果发现在一次实地查勘中所取得的资料不够全面、完整，甚至有疑问，还可能需耍估价人员对估价对象进行补充查勘。

在实际估价工作中，因不同的物业类型、选用不同的估价方法，实地查勘的内容是各有侧重的，如：市场比较法中，对估价对象和可比实例的交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等应同步进行查勘，了解交易价格的内涵，如交易税费是否正常负担（卖方到手价、买方实付价）、价格是否可比（付款方式、币种和货币单位、面积内涵和面积单位、层高等）；收益法中，对类似房地产的客观潜在毛收入、运营费用、净收益、使用年限、租约等因素进行调查；成本法中，重点是对建筑物的结构、设备、竣工年代、耐用年限、建筑物成新度等进行查勘，并了解客观的土地取得成本、建设成本用、管理费用、销售费用、投资利息、税费、利润等。

## 四、结束语

实地查勘是一项基础性工作，实地查勘的质量直接影响估价结果的客观公正，这需要估价师、估价机构共同努力，关注和重视实地查勘，有助于降低估价风险，促进估价行业长远健康地发展！

（本文作者：上海国城土地房地产估价有限公司副总估价师）

# 商业房地产价值评估初探

沈 燕

在《房地产估价理论与方法》一书中，商业房地产是指供出售商品使用的房地产，包括商业店铺、百货商场、购物中心、超级市场、批发市场等。本文中“几种常见类型商业房地产”主要指抵押价值评估中常见的“住宅底层沿街商铺、小区内商铺、商业街商铺、商业广场内铺”等小套型商铺。

上述这些小商铺通常因其总价相对较小、交易相对活跃，并且具有稳定租金收益的特点，一般采用市场比较法和收益法评估其房地产价值。市场比较法要收集与估价对象相类似的可比案例，收益法需要了解估价对象类似商业房地产的合理租金。不过对于单套的小商铺，估价人员可能或多或少都碰到过类似的经历：或许是它根本没有开业，或许是估价对象商铺及其周围商铺的业主和租客都不愿透露真实租金情况……诸如此类的情况，都会直接影响估价人员收集技术数据信息。笔者觉得，对于商铺价值评估，房地产估价师的经验非常重要：在现场查勘过后，根据估价对象的具体情况、结合估价人员的经验，能否对估价对象房地产的价值做出一个大致的经验判断，这一点很重要。笔者根据工作实践，结合房地产估价的理论知识，就上述几种常见类型的商业房地产的价值评估谈一些个人体会，以期抛砖引玉。

住宅底层沿街商铺，一般为位于居民区道路的两侧沿街商铺，其主要客流为周围小区的居民。其经营内容一般多为日用小百货、便利店、服饰、鞋帽、箱包、以及餐饮（考虑到油烟、排污等问题，很多住宅底层的商铺是不允许开设餐饮店的）。这些住宅底层的商铺如果纯粹只是为周围居民服务的，其租金一般为所

在区域相似面积的住宅租金的3-4倍，其单价一般都不会超过其住宅单价的1.5-1.7倍。有些居民入住率低的小区，其住宅底层商铺往往客流就比较稀少，其房地产价值略微高于住宅价格。对于位置比较偏的店铺，人流量特别稀少的，甚至无人问津的门面，其租金也低，其单价甚至要低于周围的住宅价格。

小区内商铺。很多位于城市郊区、城乡结合部位的新建小区，或者新建小区所在位置周围配套设施相对奇缺的情况下，开发商或者政府有关部门考虑到方便小区居民生活的需要，通常会在这些小区里设置一部分商铺。在小区内设置商铺的初衷是好的，但据笔者了解，多数情况下这些小区内铺的经营情况都不容乐观。笔者曾经走访过不少小区内铺，大多都存在以下问题：1. 小区内铺的平面布局不够经济。小区内铺一般都开设在住宅楼的底层，楼上为住宅，楼下为店铺，受到上部住宅房型的限制，其店铺面宽都不算大，而进深却较大，这是商铺平面布局的弊端。还有一些小区内铺则是采用小区内商业街的形式，这种类型的商铺通常为地上2-3层的建筑，其实际情况是只有第1层可以用来做店铺的门面，第2层及以上部位常常只能作为店家的居住用房，这种类型的店铺其租金当然就大打折扣，对应的店铺价格自然也不会高。2. 小区内铺的经营内容时常受到局限。这里受到局限并不是开发商或者业主规定的（除了住宅楼下的商铺不允许做餐饮的情况以外），而是小区内铺本身的缺陷造成的。一旦这个小区周围有大型的超市、大卖场开业，或者小区附近新开了商业广场、购物中心以后，一般情况下，小区居民都更愿

意走到小区外面去消费，而不会首选小区内的商业。这样一来，小区内铺通常只能开设为棋牌室、社区理发店、便利小超市等，租金也都比较低廉。所以小区内铺的价格一般都不会比其住宅价格高多少，有些小区内铺一直没有开张经营的，如果单套面积又比较大的话，其价格还会低于住宅价格。

商业街商铺。这种商铺也是很常见的，尤其是位于市中心的特色商业街，其小套型商铺的每平方米的单价动辄要 10 万元以上。这种小商铺客流多，租金收益高而稳定，比如七浦路商业街的店铺，田字坊里的特色小铺等等。这类商铺是很多业主愿意长期持有的优质物业，所以这种商铺的交易案例相对较少，而租赁市场较为活跃，估价人员应重在了解其市场租金水平。根据收益法基本公式：房地产价格 = 房地产净收益 / 资本化率，依据估价对象客观租金收益情况，选取合适的资本化率，就可以大致估算其房地产价值。

随着城市化的不断进展，过去单一的城市商业中心的模式已经不复存在，简单认为城市商业房地产的价格是以某一个最繁华的商业点为中心至高点向外辐射呈价格递减趋势的观点是不合理的，应该根据城市或者区域的具体情况，划分出多个主要商业中心，再分别考虑其商业辐射范围。与此同时，还要改变过去选取市场比较法可比案例时简单地以行政区划为可比案例选取范围的思维定势，片面地将“同一供求范围”理解为“同一行政区划”。笔者认为，只要是与估价对象在商业繁华程度、商业用途、商业规模、商业档次等方面具有可比性的案例，尽管它与估价对象地处不同的行政区划范围，也应该可以拿来作为可比案例。

商业广场内铺。商业广场有的是开设在商业街上的，有的是在某个区域内独立的商业广场。商业广场的内铺，该商铺在商业广场的位置至关重要。首先是所在的楼层很重要，可及性越好的商铺其价格越高。一般第一层位置最好，地下一层和地上二层其次，地上三层及以

上的商铺可及性相对较差。其次是估价对象在同层平面中的位置，仍然要考虑可及性。一般正对自动扶梯或者客梯的商铺，其通常是客户喜爱光顾或者逗留的地方，其商铺单价在同层中一般是最高的。而背对电梯或者同层位置比较偏的商铺，其单价是同层中较低的，有时甚至其单价会低于楼层更差、而位置较好的商铺，例如：某一个商业广场中某个位于第 1 层的偏僻位置的商铺其单价要远低于位于第 2 层的正对着自动扶梯的商铺的单价。

这里需要补充的一点是，通常在某个区域兴建了某知名商业广场，其一手商铺一旦开盘，则周围的住宅底层商铺业主的心理价位就会与该商业广场的一手商铺报价看齐，尽管其租金并没有获得显著增长。在这种情况下，估价师就要根据估价经验并结合估价对象周围的具体情况，对其周围的住宅底层商铺价格做出合理的分析判断，而不能盲从挂牌价格。

商业房地产因其业态多，分布广，个性特征强，相对于住宅房地产，商业房地产价格评估有更多的不确定性。在商铺买卖过程中，交易双方通常会为了避税而做低二手商铺的交易价格；也有开发商和一些业主为了推高商铺价格，采用商铺回购、售后包租等形式，故意推高一手商铺的价格。运用市场比较法评估商铺价值，可比案例的选取是关键：如何从众多的交易案例（其交易价格有的正常、有的偏低、有的偏高）中选取合适的可比案例，或者通过了解交易情况将偏低和偏高的交易价格分别修正为正常交易价格，都是直接影响估价结果的关键，因此估价师的经验判断也很重要。当然，经验判断并不能代替严谨科学的估价测算过程。

以上是笔者对几种常见类型商铺价值评估的一些简单体会，如有不妥和不足之处，欢迎大家批评指正，谢谢。

（本文作者：上海国城土地房地产估价有限公司估价师）

## 商业餐饮建筑造价指标分析

表一、工程概况

| 项 目 名 称           | 内 容   |
|-------------------|---|
| 工程名称              | ××商业建筑  |
| 工程分类              | 建筑工程-民用建筑-商业及服务建筑                             |
| 工程地点              | 外环线外-闵行区                                      |
| 建筑物功能及规模          | 集超市、餐饮为一体的商业建筑                                |
| 开工日期              |   |
| 竣工日期              |   |
| 建筑面积(平方米)         | 3035 其中:地上 <u>3035 平米</u> 地下 - <u>平米</u>      |
| 建筑和安装工程造<br>价(万元) | 1235.33                                       |
| 平方米造价(元/平<br>方米)  | 4070.29                                       |
| 结构类型              | 框架  |
| 层数(层)             | 地上 <u>3 层</u> 地下 <u>-</u>                     |
| 建筑高度(檐口)<br>(米)   | 16.8 米  |
| 层高(米)             | 其中:首层 <u>4.8</u> 标准层 <u>4.2</u>               |
| 建筑节能              | 聚苯板外墙外保温系统、挤塑屋面隔热保温板、陶粒砼                      |
| 抗震设防烈度(度)         | 7   |
| 基 类型              | 桩基及承台、基础梁                                     |
| 础 埋置深度(米)         | 1.5   |
| 计价方式              | 定额计价  |
| 合同类型              |   |
| 造价类型              | 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》及相关文件 |
| 价格取定期             | 2010 年 1 月建筑市场价格信息                            |

表二、工程造价指标汇总

| 序<br>号 | 项目名称   | 造价(万元)  | 平方米造价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 造价比例(%) |
|--------|--------|---------|------------------------------|---------|
| 1      | 分部分项工程 | 1105.21 | 3641.56                      | 89.47   |
| 1.1    | 建筑工程   | 421.43  | 1388.57                      | 34.11   |
| 1.2    | 装饰装修工程 | 228.45  | 752.72                       | 18.49   |
| 1.3    | 安装工程   | 455.33  | 1500.28                      | 36.86   |
| 2      | 措施项目   | 130.12  | 428.73                       | 10.53   |
| 3      | 其他项目   | -       | -                            | -       |
| 合计     |        | 1235.33 | 4070.29                      | 100.00  |



# 宾馆造价指标分析

表一、工程概况

| 项 目 名 称           |             | 内 容  |
|-------------------|-------------|--|
| 工程名称              |             | ××宾馆   |
| 工程分类              |             | 建筑工程-民用建筑-公共建筑-服务建筑-星级宾馆                                   |
| 工程地点              |             | 内环线内-徐汇区   |
| 建筑物功能及规模          |             | 集客房(81间)、会议中心、宴会厅、餐厅等一体的宾馆                                 |
| 开工日期              |             | 2006 年 11 月  |
| 竣工日期              |             | 2010 年 7 月   |
| 建筑面积(平方米)         |             | 10233 其中:地上 7933 地下 2300                                   |
| 建筑和安装工程造<br>价(万元) |             | 7653.01  |
| 平方米造价(元/平<br>方米)  |             | 7478.75  |
| 结构类型              |             | 框架剪力墙  |
| 层数(层)             |             | 地上 6 地下 1  |
| 建筑高度(檐口)<br>(米)   |             | 23.3   |
| 层高(米)             |             | 其中:首层 5.4, 标准层 3.5   |
| 建筑节能              |             | 地下室:膨胀聚苯板外墙保温,上部:外墙外保温系统;挤塑聚苯屋面隔<br>热保温,断桥隔热门窗             |
| 抗震设防烈度(度)         |             | 不详   |
| 基<br>础            | 类型          | 钻孔灌注桩、满堂基础   |
|                   | 埋置深度<br>(米) | 5.6  |
| 计价方式              |             | 清单计价   |
| 合同类型              |             | 固定单价合同   |
| 造价类别              |             | 结算价  |
| 编制依据              |             | 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2003)、上海市建筑安装<br>工程系列定额(2000)及相关文件 |
| 价格取定期             |             | 2006.11-2010.7 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<br>号 | 项目名称   | 造价(万元)  | 平方米造价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 造价比例(%) |
|--------|--------|---------|------------------------------|---------|
| 1      | 分部分项工程 | 6849.16 | 6693.21                      | 89.49   |
| 1.1    | 建筑工程   | 1729.56 | 1690.18                      | 22.6    |
| 1.2    | 装饰装修工程 | 3544.87 | 3464.15                      | 46.31   |
| 1.3    | 安装工程   | 1574.74 | 1538.88                      | 20.58   |
| 2      | 措施项目   | 799.60  | 781.39                       | 10.45   |
| 3      | 其他项目   | 4.25    | 4.15                         | 0.06    |
| 合计     |        | 7653.01 | 7478.75                      | 100.00  |

## 地下车库造价指标分析

表一、工程概况

| 项 目 名 称           | 内 容   |
|-------------------|---|
| 工程名称              | ××地下停车库兼人防                                    |
| 工程分类              | 建筑工程-构筑物-地下停车库                                |
| 工程地点              | 外环线外-闵行区                                      |
| 建筑物功能及规模          | 地下车库兼人防配套用房                                   |
| 开工日期              |   |
| 竣工日期              |   |
| 建筑面积(平方米)         | 19840 其中:地上 - 平米 地下 19840 平米                  |
| 建筑和安装工程造<br>价(万元) | 9459.88                                       |
| 平方米造价(元/平<br>方米)  | 4768.09                                       |
| 结构类型              | 剪力墙   |
| 层数(层)             | 地上 - 地下 1                                     |
| 建筑高度(檐口)<br>(米)   | -   |
| 层高(米)             | 3.7 设备管道下净高 2.2                               |
| 建筑节能              | -   |
| 抗震设防烈度(度)         | 7   |
| 基 类型              | 桩基及地下室  |
| 础 埋置深度(米)         | 3.7   |
| 计价方式              | 定额计价  |
| 合同类型              |   |
| 造价类型              | 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》及相关文件 |
| 价格取定期             | 2010 年 1 月建筑市场价格信息                            |

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<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 造价比例 (%) |
|-----|--------|---------|------------------------------|----------|
| 1   | 分部分项工程 | 8623.49 | 4346.52                      | 91.16    |
| 1.1 | 建筑工程   | 6487.30 | 3269.81                      | 68.58    |
| 1.2 | 装饰装修工程 | 380.43  | 191.75                       | 4.02     |
| 1.3 | 安装工程   | 1755.76 | 884.96                       | 18.56    |
| 2   | 措施项目   | 836.39  | 421.57                       | 8.84     |
| 3   | 其他项目   | -       | -                            | -        |
| 合计  |        | 9459.88 | 4768.09                      | 100.00   |



# 上海二手房指数 2011 年 9 月报告

| 上海二手房指数报告 |        |         |
|-----------|--------|---------|
| 9 月指数     | 8 月指数  | 变化幅度    |
| 2600 点    | 2599 点 | ↑ 0.03% |

### 连续三月停涨 降价压力骤增

2011 年 9 月，上海二手房指数为 2600 点，较上月上升 1 点，环比上涨 0.03%，涨幅相比上月缩小 0.02 个百分点。上海二手房价格已连续三个月出现停涨，随着停涨态势延续，下降压力骤然增大。

上海二手房指数办公室认为，传统“金九”行情失色，依然量跌不止，但价格尚未现拐点。成交低迷主要是受限购、限贷影响，纯投资性需求基本被遏制。在政策严控下，不少刚性自住需求陷入深度观望之中。9 月，多家大型商业银行房贷业务收紧。不少银行规定首套房首付五成、利率上浮 10%，有的甚至暂停个人房贷业务。9 月 14 日国务院总理温家宝再次表态坚持货币政策不会放松；9 月 19 日召开的国务院常务会议则研究部署进一步做好保障性安居工程建设和管理工作。这些都显示出政府高层抑制房价的决心。

### 量价弱勢铸成“铜九”

经统计，市区全部 8 个区总体下跌 0.01%，跌幅相比上月缩小 0.03 个百分点；4 个市中心区及浦东陆家嘴 9 月总体上涨 0.02%。具体来说，4 个市中心区两跌两涨，挂牌量出现小幅下滑。其中，长宁下跌 0.16%，静安下跌 0.69%，而徐汇上涨 0.61%，黄浦上涨 0.25%。9 月的市中心区二手房交易，学区房占很大比例，徐汇长桥、黄浦打浦桥等学区集中的板块，学区房成交比重高达 30% 至 40%，且上家基本不接受议价，房价上调也不在少数。学区房一枝独秀，但成交弱勢仍是市场主流特征。

新兴中心城区 9 月上涨 0.04%，涨幅相比上月缩小 0.15 个百分点。由于新兴中心城区在指数权重占比较大，其微弱上扬致使 9 月二

手房指数没有下降。

在新兴中心城区新盘供应量较大的板块中，一二手房价格倒挂的“滞后”现象随着时间推移正在被打破，面对一手房优惠销售，二手房业主心态出现动摇，出手挂牌逐渐增多，价格也开始出现松动，个案议价空间达 3% 至 5%。在不多的下跌板块中，有的跌幅也不小，如嘉定城区和丰庄板块分别下跌 0.65% 和 1.10%，宝山共富和通河板块分别下跌 1.63% 和 1.83%。

非新兴中心城区 9 月下跌 0.36%，跌幅扩大 0.29 个百分点。地处远郊的金山和崇明县分别下跌 0.33% 和 1.02%，究其原因是需求不大，尽管中心城区核心区域人口向郊区、中心城区外围区域迁移，但远郊不多并倾向于选择一手房。不过也会出现阶段性不同行情，如同样地处远郊的奉贤区，人口导入加上本地人口逾百万，超过金山、崇明，9 月逆市上涨 0.39%，这是因为区域内海湾、奉城板块多个新盘打出大范围降价旗号吸引外来人士，带动了二手房交投。如奉贤海湾板块毗邻海滩，有新盘以超过 6% 的折扣热销，板块前景看好，带动了二手房需求。9 月，奉贤海湾板块涨幅达 1.54%。

### 板块下跌超过上涨

经统计，9 月全市 128 个控制点中，下跌 66 个，上涨 61 个，持平 1 个。这表明虽然目前供给大于需求，但买方市场还未出现，震荡分化乃基本特征。

下跌板块 9 月平均下跌 0.86%，跌幅比上月扩大 0.55 个百分点，跌幅超过 1% 的板块达 29 个，外环板块仍陷僵局。这是由于限购政策挤走了不少购房者，房贷成本提高又使得部分购房者暂缓买房。很多中介机构反映，9 月二手房源复看率普遍下降，除部分“绝对刚需”外，其余购房者名为看房，实则打探行情。

于是，小部分业主放低姿态，5% 议价幅度已成“默认规则”，局部地区急售房源甚至出现 15% 的“跳水价”。9 月，青浦重固和赵巷板块分别下跌 1.56% 和 2.59%，松江新城板块由于买卖双方存在 3% 到 4% 的心理差价，致使交投转淡，9 月下跌 1.42%。

上涨板块 9 月平均上涨 1.00%，涨幅比上月扩大 0.69 个百分点。100 平方米左右的两房受到青睐，特别是中外环一些规划好、配套成熟的大型居住区成交活跃，其中“连环单”置换购房者较多。但是“连环单”置业对首套房出售与二套房购置的时间节点配合要求高，出售房资金不到位则不成，购房还存在增加物业税的可能。因此改善性需求也不足以支撑整个市场交易量。宝山上大和罗店板块分别上涨 2.06% 和 2.00%，闵行春申板块上涨 1.46%。

浦东因就业机会多、居住成本低，吸引了众多来自安徽、江苏、河南等外来从业人员，成为沪上人口第一大区，交易量居首。9 月，浦

东北蔡和周浦板块分别上涨 2.17% 和 1.33%。

上海二手房指数办公室认为，虽然调控政策步步从紧，但房价依然在高位徘徊，松动也是呈现局部性的。第一，一手房市场以价换量，但二手房市场有滞后性；第二，二手房试探性挂牌量明显增加，但业主降价意愿不强。部分投资资金外流至未限购城市，而外地来沪置业者因新“沪 4 条”被挤出市场，本地有条件购房者观望居多，这一切使得 9 月延续成交低迷，铸成“铜九”，如出现“铁十”也将是意料之中的。

从去年 9 月 29 日出台“国 5 条”新政至今整整一年了，上海二手房价格出现了持续停涨，但调控依然从严，并且影响着购房者的预期，一手房以价换量的市场趋向日渐明朗，或将推动二手房价格下调整节奏加快，四季度房价走势引人瞩目。

上海二手房指数办公室  
2011 年 9 月

# 上海二手房指数 2011 年 10 月报告

| 上海二手房指数报告 |        |         |
|-----------|--------|---------|
| 10 月指数    | 9 月指数  | 变化幅度    |
| 2597 点    | 2600 点 | ↓ 0.12% |

## 13 月来首跌 拐点尚未确立

2011 年 10 月，上海二手房指数为 2597 点，较上月下降 3 点，环比下跌 0.12%。这是二手房指数自去年 9 月以来首次下跌。

在指数系统监测的所有板块中，54% 下跌，41% 走平，仅 5% 上涨。上海二手房指数办公室认为，二手房指数 13 个月来的首次下降，在于之前 3 个月是连续停涨，市场趋势使然。

“铁十”在意料之中，尽管新增挂牌量上升并居于历史高位，但成交量异常惨淡，同比高峰期间仅三成，楼市明显供大于求，价格调整的预期持续强烈。值得注意的是，尽管指数下降，

但楼市仍处于深度调整过渡期，下降通道尚未形成，拐点尚未确立。

## 新兴城区首次跌

经统计，新兴中心城区 10 月首现下跌，下跌 0.18%。多个外围新盘出现大幅优惠，一手房的领跌，使二手房降价压力骤然大增。在降价新盘周围，个别二手房业主开始调低挂牌价 5%—10%。对比“跳水”的几个一手楼盘 20%—40% 的降价幅度，一二手房价格倒挂明显。而且，二手房的购买者普遍期望能够议价 10%—20%，和挂牌价格有所差距。成交房源中真正低于以往市场均价的还是少数。松江、嘉定、闵行三个区近市区部分分别下跌 0.29%、0.28% 和 0.17%。

市区全部 8 个区总体下跌 0.06%，跌幅比

上月扩大 0.05 个百分点。4 个市中心区及浦东陆家嘴 10 月总体下跌 0.03%，其中，黄浦下跌 0.10%，徐汇下跌 0.09%，长宁持平，静安上涨 0.04%。市中心区之所以跌幅微弱，是因为限购清场，高端物业买家越来越少，这降低了业主挂牌的积极性，由于高端业主资金充裕，有实力长期持有。而市区购房者部分被分流：如外郊环新增供应量中，中高价位商品房增多，其大幅优惠导致很大一部分购房者转投一手房市场；“十一”房展会海外房产适时而至，转移了部分被抑制的投资需求。传统市区中，普陀下跌 0.12%，虹口下跌 0.10%，杨浦下跌 0.09%。

市区部分位于中环的尾盘和在售新盘，受外围新盘降价影响，10 月开始优惠促销，导致周边部分业主调整心态，降价出手，如普陀长寿路板块下跌 0.37%，虹口临平路板块下跌 0.10%。

非新兴中心城区 10 月下跌 0.11%，跌幅缩小 0.25 个百分点。金山下跌 0.11%，奉贤下跌 0.08%，崇明下跌 0.04%。这些地区一手房优惠幅度持续扩大，导致二手房行情向下，且远郊客源本就不足，故降价成交被业主所接受。

#### 上涨板块仅占 5%

经统计，10 月全市 128 个板块中，下跌 69 个，持平 52 个，上涨 7 个。持平板块数大大增加，上涨板块仅占 5%。持平板块增多显示，市场正处于激烈的博弈中，大部分上家不愿意言跌，也不急于成交，令二手房市场处于成交空白。

下跌板块 10 月平均下跌 0.24%，跌幅比上月缩小 0.62 个百分点。究其原因，第一，外围乃至市区周边新盘的大幅降价，使二手房价格出现倒挂，新房降价传导至二手房市场，降价压力加剧；第二，限购、房产税试点等政策效应加大，新沪 4 条“查漏补缺”，六成银行上调了首套房贷利率，同时还上调二套房贷利率，幅度最高达 20%。这使得潜在购房者无

论是购房资格还是购买能力均受到明显遏制，导致 10 月异常低迷的成交量。松江莘闵板块下跌 0.50%，闵行航华和七宝板块分别下跌 0.45% 和 0.41%，青浦重固板块下跌 0.33%。

而个别板块温州客商急需回笼资金而抛盘，致使板块内个别低于市场价 10% 的特价房源增多，持有同质房源的业主不得已而调价，如浦东洋泾板块下跌 0.39%，黄浦滨江板块下跌 0.35%，松江大学城板块下跌 0.27%。温州客商抛盘属极个别现象，二手房小业主的心态也是千差万别，跟风抛盘的也是少数，普跌尚未出现。多数房源下调挂牌价被称为“假摔”，即从目前市场看，低于市场均价成交的房源仍占少数，多数房源抬高挂牌价之后再浮动价格，这属于在市场均价范围内的波动。

10 月持平板块多分布在内中环和郊外环，持平板块数量大增。虽然连续三个月价格滞涨，使得买卖双方对楼市的整体预期有所改变，但其深度“拉锯战”仍未停止。

上涨板块 10 月平均上涨 0.28%，涨幅比上月缩小 0.72 个百分点。上涨板块屈指可数，且涨幅微弱。上涨板块集中在市中心区抗跌性强的黄金地段，挂牌多为房型佳、闹中取静的稀缺老工房，而这些房源往往是以以前市场中十分少见的，故价格微弱上涨也能成交。如安远路控制点和西藏南路控制点分别上涨 0.52% 和 0.31%。

上海二手房指数办公室认为，10 月价格指数波动在接近临界点下方，是来自于市场持续 3 个月停涨，进而向下调整的压力。一方面，10 月中旬起楼市突然出现数个一手楼盘价格急降三至四成的降价潮，给二手房买卖双方带来价格调整的心理预期极大；另一方面，来自于中央政府坚持调控不放松的声音。10 月 21-22 日，国务院总理温家宝在广西南宁考察时强调，要进一步巩固房地产市场调控成果。10 月 29 日，国务院常务会议强调，要坚定不移搞好房地产调控，进一步巩固调控成果，促进房价合理调整。



调控已进入关键的时间节点，政策放松无望，一手房“退房潮”也不会动摇中央政府部署。二手房议价空间扩大，仍没有改变成交低迷，这意味着价格的继续适度调整，或是激活消费者购房热情的最有力方式。

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 10 月

上海二手房指数 2011 年 11 月报告

| 上海二手房指数报告 |        |         |
|-----------|--------|---------|
| 11 月指数    | 10 月指数 | 变化幅度    |
| 2592 点    | 2597 点 | ↓ 0.20% |

指数跌回 4 月降价风潮未现

2011 年 11 月，上海二手房指数为 2592 点，较上月下降 5 点，环比下跌 0.20%，跌幅比上月扩大 0.08 个百分点。指数跌回接近 4 月 2591 点的水平。

在指数系统监测的所有板块中，75% 下跌，22% 走平但近乎无成交，只有 3% 的微弱比例上涨。上海二手房指数办公室认为，在一手二手房价格不再是坚冰一隅。房愈演愈烈的“以价换量”推动下，表现为业主纷纷将早前较高的挂牌价调低，但买卖双方博弈仍存在，少数资金充裕的业主继续坚守挂牌价或转投租赁市场以观后市，相当部分业主则主动让价以促进成交。

二手房指数在走平三个月后，下降也已持续至第二个月，但调控政策依然。温家宝总理 11 月 6 日明确表示，中国下调房价是国家坚定的政策，调节后的房价将使民众能够接受，也促使房地产业健康有序发展；11 月 27 日，李克强副总理在接受凤凰卫视独家采访时明确表示，政府的宏观调控，明年还会继续实行目前的抑制房价过快上涨的政策，同时在保障性

住房的品质、公平分配上加强监管；11 月 30 日，央行近三年来首次宣布下调存款准备金率，并不能理解为房地产政策“放宽”的信号。

郊区跌幅超过市区

据统计，占监测总数近半板块的新兴城区 11 月下跌 0.22%，跌幅比上月扩大 0.04 个百分点，跌幅超过全市平均水平。在新盘降价集中的郊区，一二手房价格依然倒挂，二手房乏人问津，能成交的只能是相当于市场行情价的房源，成交量依然低迷。究其原因：第一，买卖双方对未来楼市预期的错位仍普遍存在。比如嘉定南翔等板块出现一手楼盘跳水后，业主却表现出较强的惜售心态，普遍接受的议价空间仍只有 5% 左右，而真正成交的二手房降价幅度大多在 5%—10%；第二，嘉定、松江等区近市区部分新盘促销范围广，力度大，“以价换量”见效，而同质二手房挂牌相比一手房差价甚至高出 3000 元 / 平方米，故二手房鲜有成交，购房者向新房市场分流现象十分明显。青浦、嘉定、松江三区近市区部分 11 月分别下跌 0.39%、0.30% 和 0.21%。

市区全部 8 个区总体下跌 0.15%，跌幅相比上月扩大 0.09 个百分点。4 个市中心区及浦东陆家嘴 11 月微跌 0.06%，跌幅较大的徐汇下跌 0.20%，静安和长宁均下跌 0.10%。

市中心部分区域跌幅较大，是因为郊区新盘大幅打折频现，11 月亦有加码之势，导致置换型业主外移、“以小换大”比例增多，这类房源多为 40—50 平方米的老工房，由于需要兑现以同时购置新房，业主让价较为主动。不过，市中心由于限购等原因，成交量极低，且大部分地区挂牌无松动迹象，议价空间在 5% 左右。

传统市区中，虹口下跌最为显著，达到 0.37%。由于近期虹口、闸北两区经适房分配即将进入最后签约环节，部分资金不足的买家被迫急降 10%—15% 抛售自住小户型，以求筹得购买经适房的款项。

非新兴中心城区 11 月下跌 0.28%，跌幅相比上月扩大 0.17 个百分点。奉贤下跌 0.44%，崇明下跌 0.31%，金山下跌 0.20%。本地购房者向一手房分流明显，致使奉贤南桥板块跌幅达到 0.51%，成为 11 月跌幅最大的两个板块之一。

#### 下跌板块大幅增加

经统计，11 月全市 128 个板块中，下跌 96 个，持平 28 个，上涨 4 个，下跌板块比上月大幅增加 27 个。而为数不多的成交房源，基本为业主让价类型，或因置换、或因急需资金等而给出 10% 的议价空间以求出售。

下跌板块 11 月平均下跌 0.27%，跌幅比上月扩大 0.03 个百分点。不少板块向深度下跌。第一，传统市区置换型业主降价抛盘意愿加大。如普陀区近期老工房挂牌量增加了 10% 左右。11 月，虹口北外滩下跌 0.51%，下跌幅度最大。普陀真如和杨浦控江路板块均下跌 0.47%。第二，零星有投资客和小业主挂牌。投资客抛盘是因为其看跌后市，避免在未来可能出现的降价潮中陷于被动。如宝山顾村板块，投资客挂牌占到近三成，11 月下跌 0.26%。时至年关，部分小业主为筹措资金，也选择低价抛盘。

11 月持平板块分布较分散，且成交量稀少，有长宁新华路和中山公园、普陀武宁、闸

北彭浦等抗跌性强的成熟板块。

在仅占 3% 的上涨板块中，11 月平均上涨 0.09%，但涨幅比上月大大缩小 0.19 个百分点。11 月，静安曹家渡板块上涨 0.09%，徐汇上海体育馆板块上涨 0.06%；浦东陆家嘴板块挂牌价则居高不下，11 月上涨 0.08%。有些是教育资源丰富的市中心板块，能够逆市上扬。

上海二手房指数办公室认为，相比一手房大刀阔斧的降价和成交量提升，二手房价格松动很含蓄，成交量仍显颓势。业主的“坚守”是交易的最大阻碍，有些看似大幅降价的房源，也多是前期高挂的牌价恢复到市场价或略低于市场价，且短期内仍不能与一手房降价水平相抗衡。

二手房市场转向买方市场或已开始，但并不表明房价已步入下行通道，博弈仍在继续。一些新盘下旬悄然取消了优惠，多是取得促销业绩的开发商开始放慢步伐。而二手房市场中不愿言跌的业主和看跌后市的购房者也纷纷转入租赁市场。

在从严调控、一手房降价蔓延等因素影响下，二手房压力与日俱增，但二手业主不存在年末资金压力，且基于其无法像开发商一样集体行动的特性，降价只是个体行为，短期难成规模，价格拐点的构筑仍需要更多利空因素的刺激。

#### 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 11 月

# 上海各区代表性楼盘房价 格参考表

## 虹口区

| 小区名称 地址       | 均价                     |
|---------------|------------------------|
| 绿洲紫荆花园 欧阳路四达路 | 27500 元/m <sup>2</sup> |
| 慧芝湖花园 广中路北宝兴路 | 28500 元/m <sup>2</sup> |
| 嘉丽明珠城 广中路平型关路 | 28000 元/m <sup>2</sup> |
| 虹叶茗园 大连路周家嘴路  | 28500 元/m <sup>2</sup> |
| 中星凉城苑 凉城路奎照路  | 30000 元/m <sup>2</sup> |
| 江杨家园 场中路江杨南路  | 20000 元/m <sup>2</sup> |
| 宝华城市花园 株洲路广中路 | 28000 元/m <sup>2</sup> |
| 锦苑小区 凉城路汶水东路  | 19500 元/m <sup>2</sup> |
| 爱家豪庭 银欣路物华路   | 33000 元/m <sup>2</sup> |
| 虹北公寓 场中路江杨南路  | 17500 元/m <sup>2</sup> |

## 静安区

| 小区名称 地址         | 均价                     |
|-----------------|------------------------|
| 君御豪庭 西康路昌平路     | 49500 元/m <sup>2</sup> |
| 四方新城 巨鹿路陕西南路    | 41000 元/m <sup>2</sup> |
| 静安枫景苑 康定路常德路    | 49500 元/m <sup>2</sup> |
| 静安四季苑 瑞金一路南京西路  | 60500 元/m <sup>2</sup> |
| 静安凤凰苑 昌平路胶州路    | 41500 元/m <sup>2</sup> |
| 四和花园 延平路新闸路     | 39500 元/m <sup>2</sup> |
| 中凯城市之光 成都北路延安中路 | 59000 元/m <sup>2</sup> |
| 静安晶华园 昌化路长寿路    | 42000 元/m <sup>2</sup> |
| 远中风华园 昌化路新闸路    | 65000 元/m <sup>2</sup> |
| 曼克顿豪庭 江宁路新闸路    | 40000 元/m <sup>2</sup> |

## 黄浦区

| 小区名称 地址        | 均价                     |
|----------------|------------------------|
| 上海滩新昌城 新闸路新昌路  | 41500 元/m <sup>2</sup> |
| 家化中房苑 西藏中路北京东路 | 30500 元/m <sup>2</sup> |
| 金色家园 青岛路新昌路    | 38000 元/m <sup>2</sup> |
| 青年汇 陆家浜路海潮路    | 34500 元/m <sup>2</sup> |
| 东淮海公寓 河南南路人民路  | 40500 元/m <sup>2</sup> |
| 滨江名人苑 中华路东门路   | 39000 元/m <sup>2</sup> |
| 淮海晶华苑 柳林路桃源路   | 46500 元/m <sup>2</sup> |
| 士林华苑 河南南路复兴东路  | 38500 元/m <sup>2</sup> |
| 绿地名人坊 中华路沙场街   | 31500 元/m <sup>2</sup> |

## 卢湾区

| 小区名称 地址        | 均价                      |
|----------------|-------------------------|
| 淡水湾花园 马当路建国东路  | 49500 元/m <sup>2</sup>  |
| 翠湖天地嘉苑 黄陂南路自忠路 | 140000 元/m <sup>2</sup> |
| 海华花园 打浦路徐家汇路   | 32500 元/m <sup>2</sup>  |
| 香山丽舍 瑞金二路复兴中路  | 90000 元/m <sup>2</sup>  |
| 海悦花园 斜土路打浦路    | 39500 元/m <sup>2</sup>  |
| 海丽花园 斜土路打浦路    | 32000 元/m <sup>2</sup>  |

## 长宁区

| 小区名称 地址       | 均价                     |
|---------------|------------------------|
| 东方雅苑 长乐路镇宁路   | 40000 元/m <sup>2</sup> |
| 畅园 愚园路江苏路     | 39500 元/m <sup>2</sup> |
| 当代新华 安顺路凯旋路   | 32500 元/m <sup>2</sup> |
| 天山河畔花园 天山路威宁路 | 37000 元/m <sup>2</sup> |
| 圣约翰名邸 长宁路宁康路  | 35500 元/m <sup>2</sup> |
| 上海花城 长宁路娄山关路  | 31000 元/m <sup>2</sup> |
| 城宁花苑 长宁路中山路   | 38500 元/m <sup>2</sup> |
| 天山怡景苑 长宁路威宁路  | 33500 元/m <sup>2</sup> |
| 路易凯旋宫 愚园路凯旋路  | 40000 元/m <sup>2</sup> |
| 兰庭 湖南路华山路     | 80000 元/m <sup>2</sup> |
| 虹康花苑 淞虹路仙霞西路  | 25000 元/m <sup>2</sup> |
| 金色贝拉维 银珠路蓝宝石路 | 45500 元/m <sup>2</sup> |
| 虹桥豪苑 遵义路紫云路   | 43000 元/m <sup>2</sup> |

## 徐汇区

| 小区名称及地址         | 均价                     |
|-----------------|------------------------|
| 新家坡美树馆 陕西南路肇嘉浜路 | 35500 元/m <sup>2</sup> |
| 中海馨园 钦州南路桂林路    | 30500 元/m <sup>2</sup> |
| 汇翠花园 漕溪北路影业路    | 32500 元/m <sup>2</sup> |
| 中星海上名邸 桂林路沪闵路   | 35000 元/m <sup>2</sup> |
| 青之杰花园 南丹路宜山路    | 33000 元/m <sup>2</sup> |
| 永新花苑 天钥桥路莘耕路    | 40000 元/m <sup>2</sup> |
| 万科华尔兹 漕宝路钦州路    | 34000 元/m <sup>2</sup> |
| 徐家汇景园 南丹路徐虹北路   | 33500 元/m <sup>2</sup> |
| 长春新苑 桂林路钦州北路    | 25000 元/m <sup>2</sup> |
| 光华园 嘉川路老沪闵路     | 25000 元/m <sup>2</sup> |
| 锦汇苑 南丹路漕溪北路     | 32000 元/m <sup>2</sup> |
| 盛大花园 龙华路宛平南路    | 33500 元/m <sup>2</sup> |



## 普陀区

| 小区名称及地址         | 均价                     |
|-----------------|------------------------|
| 中环家园 真华路新村路     | 22500 元/m <sup>2</sup> |
| 万里名轩 新村路真华路     | 22000 元/m <sup>2</sup> |
| 中星海上名庭 梅岭北路大渡河路 | 24000 元/m <sup>2</sup> |
| 复地太阳城 古浪路真大路    | 21000 元/m <sup>2</sup> |
| 品尊国际公寓 铜川路府村路   | 33500 元/m <sup>2</sup> |
| 新湖明珠城 东新支路东新路   | 30000 元/m <sup>2</sup> |
| 东鼎名门 胶州路新会路     | 38000 元/m <sup>2</sup> |
| 中浩云花园 广泉路交通路    | 24500 元/m <sup>2</sup> |
| 李子园 真南路祁连山路     | 15000 元/m <sup>2</sup> |
| 绿洲湖畔花园 金沙江路真北路  | 24500 元/m <sup>2</sup> |
| 上海香溢花城 光新路中山北路  | 29000 元/m <sup>2</sup> |
| 平江小区 交通路交通西路    | 20500 元/m <sup>2</sup> |
| 上海豪园 万镇路清裕路     | 22500 元/m <sup>2</sup> |
| 象源丽都 真光路金沙江路    | 23500 元/m <sup>2</sup> |
| 世纪同乐 白玉路顺义路     | 28000 元/m <sup>2</sup> |
| 达安花园 长寿路武宁路     | 35500 元/m <sup>2</sup> |
| 逸流公寓 宁夏路武宁路     | 29000 元/m <sup>2</sup> |

## 闸北区

| 小区名称及地址          | 均价                     |
|------------------|------------------------|
| 复地新都国际 虬江路宝山路    | 35000 元/m <sup>2</sup> |
| 北方佳苑 共和新路永兴路     | 24500 元/m <sup>2</sup> |
| 中兴财富国际公寓 中兴路共和新路 | 24000 元/m <sup>2</sup> |
| 五月花生活广场 芷江西路普善路  | 35500 元/m <sup>2</sup> |
| 阳城美景 晋城路原平路      | 21000 元/m <sup>2</sup> |
| 绿洲雅宾利花园 西藏北路中兴路  | 32500 元/m <sup>2</sup> |
| 精文城市花园 虬江路西藏北路   | 26000 元/m <sup>2</sup> |
| 宝华现代城 灵石路共和新路    | 30500 元/m <sup>2</sup> |
| 新梅共和城 共和新路广中西路   | 27000 元/m <sup>2</sup> |
| 绿色丽园 大宁路万荣路      | 25000 元/m <sup>2</sup> |
| 普善新苑 普善路谈家桥路     | 19500 元/m <sup>2</sup> |

## 杨浦区

| 小区名称 地址       | 均价                     |
|---------------|------------------------|
| 大运盛城 中山北二路黄兴路 | 22000 元/m <sup>2</sup> |
| 阳明新城 周家嘴路江浦路  | 24000 元/m <sup>2</sup> |
| 新凤城 控江路凤城路    | 33000 元/m <sup>2</sup> |
| 盛世新江湾 民庆路民京路  | 28000 元/m <sup>2</sup> |
| 北茶园 国顺路黄兴路    | 25000 元/m <sup>2</sup> |
| 上海大花园 大连路周家嘴路 | 29000 元/m <sup>2</sup> |
| 浣沙四村 营口路国顺东路  | 20500 元/m <sup>2</sup> |
| 金上海家园 怀德路昆明路  | 26000 元/m <sup>2</sup> |
| 欧洲豪庭 敦化路长白路   | 26000 元/m <sup>2</sup> |
| 宝地东花园 荆州路昆明路  | 32000 元/m <sup>2</sup> |
| 海上花 打山路辽源西路   | 29500 元/m <sup>2</sup> |
| 同济新村 彰武路四平路   | 23500 元/m <sup>2</sup> |

## 浦东新区

| 小区名称及地址           | 均价                      |
|-------------------|-------------------------|
| 盛大金磐 银城中路陆家嘴环路    | 65000 元/m <sup>2</sup>  |
| 菊园 浦城路商城路         | 33000 元/m <sup>2</sup>  |
| 滨江兰庭 浦电路浦城路       | 34000 元/m <sup>2</sup>  |
| 财富海景花园 浦明路        | 85000 元/m <sup>2</sup>  |
| 山水国际 民生路羽山路       | 37000 元/m <sup>2</sup>  |
| 中粮·海景壹号 银城中路陆家嘴环路 | 165000 元/m <sup>2</sup> |
| 东晶国际 源深路浦东大道      | 28000 元/m <sup>2</sup>  |
| 上海滩花园洋房 桃林路浦东大道   | 37000 元/m <sup>2</sup>  |
| 上南翡翠苑 灵岩南路高青路     | 22500 元/m <sup>2</sup>  |
| 申江豪城 洪山路杨思路       | 23000 元/m <sup>2</sup>  |
| 东旺名苑 上南路海阳路       | 23500 元/m <sup>2</sup>  |
| 金苹果花园 上南路海阳路      | 22000 元/m <sup>2</sup>  |
| 世华锦城 杨思路洪山路       | 19500 元/m <sup>2</sup>  |
| 上南花城 耀华路上南路       | 28000 元/m <sup>2</sup>  |
| 九间堂 花木路芳甸路        | 125000 元/m <sup>2</sup> |
| 瑞苑公寓 浦东南路浦东大道     | 55000 元/m <sup>2</sup>  |
| 汤臣一品 花园石桥路富城路     | 130000 元/m <sup>2</sup> |
| 锦绣满堂花园 锦绣路浦建路     | 30000 元/m <sup>2</sup>  |
| 金桥瑞仕花园 山东路枣庄路     | 40000 元/m <sup>2</sup>  |
| 大华锦绣华城 下南路成山路     | 25500 元/m <sup>2</sup>  |
| 中邦风雅颂 杨高南路芳甸路     | 34000 元/m <sup>2</sup>  |
| 中天碧云苑 蓝天路白桦路      | 32500 元/m <sup>2</sup>  |
| 爱法新城 东陆路张杨北路      | 21500 元/m <sup>2</sup>  |
| 金桥爱建园 碧云路白桦路      | 30000 元/m <sup>2</sup>  |
| 浦江映象 浦东南路峨山路      | 36000 元/m <sup>2</sup>  |
| 永久城市花园 杨高北路秋霞路    | 18500 元/m <sup>2</sup>  |
| 万科新里程 浦三路高青路      | 24500 元/m <sup>2</sup>  |
| 云间绿大地 锦绣东路云山路     | 75000 元/m <sup>2</sup>  |
| 汤臣湖庭 龙东大道罗山路      | 45000 元/m <sup>2</sup>  |
| 紫晶苑 孙农路军民公路       | 16000 元/m <sup>2</sup>  |
| 胡姬花园 碧波路科苑路       | 23000 元/m <sup>2</sup>  |
| 东郊紫园 华夏西路孙农路      | 42000 元/m <sup>2</sup>  |

## 奉贤区

| 小区名称及地址          | 均价                     |
|------------------|------------------------|
| 九华苑 国顺路八字桥路      | 12000 元/m <sup>2</sup> |
| 恒盛湖畔豪庭 金海路德丰路    | 16000 元/m <sup>2</sup> |
| 正阳世纪星城 南港路沪金高速公路 | 15500 元/m <sup>2</sup> |
| 绿地领御 望园路南奉公路     | 15500 元/m <sup>2</sup> |
| 阳光园 南港路沪杭公路      | 15000 元/m <sup>2</sup> |
| 众旺苑 解放西路环城西路     | 13000 元/m <sup>2</sup> |
| 聚贤煌都 环城东路奉浦大道    | 14000 元/m <sup>2</sup> |

## 金山区

| 小区名称及地址         | 均价                     |
|-----------------|------------------------|
| 金卫新家园 金山大道学府路   | 7000 元/m <sup>2</sup>  |
| 宝华海湾城 板桥东路杭州湾大道 | 11000 元/m <sup>2</sup> |
| 蓝色收获 板桥东路亭卫南路   | 8500 元/m <sup>2</sup>  |
| 辰凯花苑 卫零路龙胜路     | 9000 元/m <sup>2</sup>  |

## 闵行区

| 小区名称及地址         | 均价                     |
|-----------------|------------------------|
| 大上海国际花园 漕宝路虹莘路  | 20000 元/m <sup>2</sup> |
| 南方城 沪闵路莲花路      | 26000 元/m <sup>2</sup> |
| 梅陇城世纪苑 莲花南路上中西路 | 19500 元/m <sup>2</sup> |
| 东苑绿世界花园 报春路沪闵路  | 21500 元/m <sup>2</sup> |
| 东方御花园 古美西路龙茗路   | 22000 元/m <sup>2</sup> |
| 好世鹿鸣苑 闵城路莘朱路    | 29000 元/m <sup>2</sup> |
| 蔚蓝城市花园 虹梅南路平吉路  | 25000 元/m <sup>2</sup> |
| 新时代景庭 古龙路莲花路    | 27000 元/m <sup>2</sup> |
| 康健丽都 虹梅路平吉路     | 24500 元/m <sup>2</sup> |
| 枫桦景苑 宝秀路永德路     | 14500 元/m <sup>2</sup> |
| 西班牙名园 莲花南路罗秀路   | 25000 元/m <sup>2</sup> |

## 宝山区

| 小区名称及地址        | 均价                     |
|----------------|------------------------|
| 美岸栖庭 逸仙路高逸路    | 18000 元/m <sup>2</sup> |
| 水岸蓝桥 武威东路真华路   | 23500 元/m <sup>2</sup> |
| 金地艺境 真陈路市台路    | 15500 元/m <sup>2</sup> |
| 万业紫辰苑 江杨北路镇泰路  | 14000 元/m <sup>2</sup> |
| 旭辉澜悦湾 潘泾路潘川路   | 9800 元/m <sup>2</sup>  |
| 成亿宝盛家苑 水产西路富联路 | 14500 元/m <sup>2</sup> |
| 保利叶上海 联杨路菊联路   | 15000 元/m <sup>2</sup> |
| 三花现代城 云西路高跃路   | 20500 元/m <sup>2</sup> |

## 青浦区

| 小区名称及地址          | 均价                     |
|------------------|------------------------|
| 新城盛景园 华科东路崧文路    | 15000 元/m <sup>2</sup> |
| 运杰城市花园 华青南路青湖路   | 14000 元/m <sup>2</sup> |
| 夏阳金城 赵重公路沪青平公路   | 10000 元/m <sup>2</sup> |
| 帕缇欧香苑 沪青平公路外青松公路 | 14500 元/m <sup>2</sup> |

## 嘉定区

| 小区名称及地址        | 均价                     |
|----------------|------------------------|
| 秋霞坊 云谷路双单路     | 12000 元/m <sup>2</sup> |
| 华润中央公园 南华路沪宜公路 | 21000 元/m <sup>2</sup> |
| 盘古天地 云屏路胜辛路    | 13000 元/m <sup>2</sup> |
| 盐湖新居 曹安公路黄家花园路 | 13500 元/m <sup>2</sup> |
| 新城金郡园 中山路白银路   | 12500 元/m <sup>2</sup> |
| 新城公馆 仲秋路宝翔路    | 18500 元/m <sup>2</sup> |
| 龙湖郦城 双单路德富路    | 11000 元/m <sup>2</sup> |

## 松江区

| 小区名称及地址         | 均价                     |
|-----------------|------------------------|
| 三湘四季花城 嘉松南路梅家浜路 | 14500 元/m <sup>2</sup> |
| 御上海 谷阳北路广富林路    | 14000 元/m <sup>2</sup> |
| 丽水豪庭 鼓浪路沪松公路    | 12000 元/m <sup>2</sup> |
| 星辰园 嘉松南路梅家浜路    | 13000 元/m <sup>2</sup> |
| 象屿名城 九亭公路沪松公路   | 17000 元/m <sup>2</sup> |
| 新弘国际城 明中路南月台路   | 13000 元/m <sup>2</sup> |
| 名仕豪庭 辰塔路思贤路     | 15000 元/m <sup>2</sup> |
| 贝尚湾 沪亭北路涑寅路     | 20500 元/m <sup>2</sup> |
| 浪琴水岸花园 辰塔路思贤路   | 10500 元/m <sup>2</sup> |
| 复地香堤苑 广富林路三新北路  | 13000 元/m <sup>2</sup> |
| 南部阳光翠庭 新松江路滨湖路  | 13500 元/m <sup>2</sup> |
| 珠江新城 文诚路滨湖路     | 14000 元/m <sup>2</sup> |

2011年12月28日

整理人：马晓雯

## 估价知识

# 建筑物耐用年限 与折旧

建筑物的折旧是指建筑物随着时间的推移引起了建筑物原有价值上的损耗，因而其实质是对旧有建筑物的减价修正。

估价理论中，建筑物的有形损耗引起折旧的求取方法较多，一般可分为四种：一是耐用年限法，二是实际观察法，三是成新折扣法、四是混合法。

耐用年限法又可分为直线折旧法、余额递减折旧法、年数合计折旧法、偿债基金折旧法四种。直线折旧法是迄今应用得较普遍的一种折旧方法，此方法假设在建筑物的耐用年限期间每年的折旧额相等，但这种假设往往不太符合实际，所以实际估价中，还应注意同其他折旧方法的结合运用。另一个需注意的是耐用年限的确定，耐用年限应等同于建筑物的经济寿命，而不是自然寿命，即建筑物自建造完成之日起预期产生的收益大于运营费用的持续期。

实际观察法是注重建筑物的实际损耗程度，因为早建的建筑物未必损坏严重，而新建的建筑物未必维护良好。这种方法是由估价人员亲临现场，直接观察，估算估价对象建筑物在物质方面的减价因素所造成的减价额，或判定其成新率。这种方法特别适用于周围环境的

人为作用而造成建筑物的非同一般损耗。例如高层建筑物的施工引起临时建筑物基础沉降、楼地面、墙体开裂；飞机场、高速公路、铁路干线附近建筑物的损耗。这需要估价人员有充分的建筑物的鉴定技术与实务经验，在没有明确的计算公式下把握建筑物的个别状况。这种方法也克服了耐用年限法不考虑建筑物使用者的使用、维护状况如何，只要重新建造成本、耐用年限和经过年数相同，所求得的折旧额必相等的机械化套用计算公式的盲目性。所以实际观察法比较有针对性更附合实际。

成新折旧法是根据建筑物的建成年代、新旧程度和维护状况来确定建筑物的成新折扣程序，直接求取建筑物在估价时点的价值。其计算公式为：建筑物估价时点价值 = 建筑物的重新建造成本 \* 建筑物的成新率。成新折扣法适用于同时需要对大量建筑物进行估价的场合，尤其是进行建筑物现场调查。

混合法是指估价人员同时采用上述几种折旧方法求取建筑物的折旧，但不同的折旧方法求得的结果不尽相同，为此可以采用简单算术平均法或加权算术平均法等方法将算得的结果综合出来，

得出一个统筹兼顾的结果。如估价实务中，先以耐用年限法为基础计算折旧，然后再依实际观察法进行修正的方法运用得较多。

房屋残值是指房屋达到使用年限，不能继续使用，经拆除后的旧料价值；清理费用是指拆除房屋和搬运废弃物所发生的费用；残值减去清理费用，即为残余价值，其与房屋造价的比例为残值率。各种结构房屋的残值率一般为：钢筋混凝土结构 0；砖混结构一等 2%；砖混结构二等 2%；砖木结构一等 6%；砖木结构二等 4%；砖木结构三等 3%；简易结构 0。

#### 各种结构房屋的耐用年限一般为：

1 钢筋混凝土结构：生产用房 50 年，受腐蚀的生产用房 35 年，非生产用房

60 年。

2 砖混结构一等：生产用房 40 年，受腐蚀的生产用房 30 年，非生产用房 50 年。

3 砖混结构二等：生产用房 40 年，受腐蚀的生产用房 30 年，非生产用房 50 年。

4 砖木结构一等：生产用房 30 年，受腐蚀的生产用房 20 年，非生产用房 40 年。

5 砖木结构二等：生产用房 30 年，受腐蚀的生产用房 20 年，非生产用房 40 年。

6 砖木结构三等：生产用房 30 年，受腐蚀的生产用房 20 年，非生产用房 40 年。

7 简易结构 10 年。