

主办：《北京估价师通讯》编委会

准印证号：京内资准字0707-L0050号

内部资料 免费交流

J 北京估价师通讯

JOURNAL OF BEIJING REAL ESTATE VALUERS

2018

第1期

季刊

总第52期

创新·探索

2018年新春贺词

北京市房地产、土地评估行业2017年度统计

北京市2018年第一季度地价动态监测成果分析报告

创新视角下的房地产大数据建设与应用

投贷后项目管理业务简析

不动产证券化底层资产服务研究之物业评价的中外对比分析

企业不动产管理及新技术的应用

2018年新春贺词

金鸡辞旧岁，瑞犬迎春来！值此辞旧迎新之际，我仅代表北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会，向广大会员单位、房地产估价师、土地估价师、土地登记代理人、行业从业人员和关心行业发展的各位领导、各位朋友致以衷心的感谢和问候。

2017年，在各界人士的支持和帮助下，协会圆满完成了换届任务，选举产生了第四届协会领导班子。2017年，协会重新整合了适应协会发展的组织架构，建章立制，把协会工作带入规范化轨道。2017年，协会积极落实贯彻《资产评估法》，配合主管部门完成土地估价机构的备案工作。2017年，协会落实新技术要求，全行业举行技术培训，开展房屋征收专家鉴定工作。2017年，签订全为服务京津冀协同发展宣言，组织召开京津冀沪浙+冀浙估价行业协会研讨会。

新的一年，新的起点。展望2018年，在习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神指引下，协会要继续秉承依法办会、共同办会、公开办会、干净办会的协会理念，明确协会发展的宗旨，调动行业全体机构的积极力量参与行业建设发展，把协会平台办成机构参与政府政策研究，服务社会的议事平台，利用协会的凝聚力为行业争取良好的职业环境和职业尊严，发挥协会与国家协会及相关合作领域沟通协调的作用，解决行业共性的政策问题及具体的行业权益保护问题。

最后，衷心祝福大家身体健康，万事如意。

陈再进



目录 CONTENTS

协会之窗 WINDOW OF ASSOCIATION

- 03 北京市房地产、土地评估行业2017年度统计
(截至2017年12月31日)
北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会
秘书处供稿
- 07 2018年第一次房地产、土地估价师继续教育培
训举行
北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会
秘书处供稿
- 08 “北京市城市地价动态监测落实复核整改工作暨
2017年工作总结和2018年工作部署大会”召开
北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会
秘书处供稿

市场透视 MARKET PERSPECTIVE

- 09 北京市2018年第一季度地价动态监测成果分析
报告
北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会
地价动态监测技术承担单位

J北京估价师通讯 JOURNAL OF BEIJING REAL ESTATE VALUERS

主 办 北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记
代理人协会

编委会 主 任：熊光华

副主任：赵英娜

委 员：曲萍 刘志华 陈晔

执行主编：李杭

执行副主编：于佳爽

责任编辑：程子珈

特邀编辑：王世春 张永超

北京估价师通讯 季刊

2018年第1期 总第52期

准印证号：京内资准字0707-L0050号

联系地址：北京市东城区和平里北街2号703室

电 话：010-64409675

邮 编：100013

J北京估价师通讯

JOURNAL OF BEIJING REAL ESTATE VALUERS

主 办 北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会

编委会 主 任：熊光华

副主任：赵英娜

委 员：曲萍 刘志华 陈晔

执行主编：李杭

执行副主编：于佳爽

责任编辑：程子珈

特邀编辑：王世春 张永超

北京估价师通讯 季刊

2018年第1期 总第52期

准印证号：京内资准字0707-L0050号

联系地址：北京市东城区和平里北街2号703室

电 话：010-64409675

邮 编：100013

目录 CONTENTS

行业探索 INDUSTRY EXPLORATION

28 创新视角下的房地产大数据建设与应用
北京国信达数据技术有限公司 / 翟猛 李恩临

33 投贷后项目管理业务简析
北京首佳联盟投资顾问有限公司 / 姚文波 高晓翀

37 不动产证券化底层资产服务研究之物业评价的中
外对比分析
北京仁达房地产评估有限公司 不动产证券化研究中心

45 企业不动产管理及新技术的应用
中估联行科技发展（北京）有限公司 / 高喜善 李妍

企业风采 CORPORATE STYLE

53 企业风采

封二 卷首语——2018年新春贺词

封三 《北京估价师通讯》征稿启事

北京市房地产、土地评估行业 2017年度统计 (截至2017年12月31日)

北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会秘书处供稿

一、估价机构基本情况

具有房地产估价资质的机构128家；
通过土地估价机构备案的机构84家；
既有房地产估价资质又通过土地估价机
构备案的机构81家；
单一通过土地估价机构备案的机构3家；
具有单一房地产资质的机构44家；
建设部批准的一级房地产估价机构58家
(含在京分支机构)；
具有土地登记代理资质的机构66家；

二、从业人员基本情况(见表1)

(一) 估价从业人员数量

据我会统计, 2017年从业人数大约有6000人左右, 相比上一年度从业人员数量有所减少, 虽然下降幅度并不很大, 但从往年的数据来看, 行业总人数一直呈下降趋势。在大数据、云平台及网络行业飞速发展的今天, 更多数据公司、中介公司纷纷介入估价行业, 利用自身资源优势, 打造数据估价平台, 大大降低了估价成本, 抢占了市场, 使

传统评估行业受到了巨大影响。房地产开发公司、金融公司从估价行业内部挖人, 部分估价行业人员出走本行业, 寻求新的行业发展。如何扩大行业影响力、进行行业创新, 稳固行业信心, 引起行业的深思。

(二) 估价从业人员结构

1、估价师总数量略有下降。截至2017年底, 北京市共有估价行业从业人员6088人, 其中专职注册房地产估价师2146人, 专职注册土地估价师1359人。截止2017年, 注册土地登记代理人169人。土地估价师资格考试已经暂停近4年, 并且每年有一定数量的估价从业人员临近退休年龄, 土地估价师的数量呈现出了只减不增的固态形势。房地产估价师考试难度加大, 通过率也在逐年下降。准入行业的资格考试门槛的提高使得估价从业人员的数量很难大幅度上升。

2、从业人员学历结构保持稳定态势。在行业整体从业人员的学历结构上来看, 从业人员基本都具备大专以上学历, 具有大专以上学历的从业人员当中, 61%以上具有本科学历

表1:

	机构 总人数	专职注册估价师				资产 评估师	职称			博士 学位	硕士 学位	本科	大专生	中共 党员
		总数	双师	房地产	土地		高级	中级	初级					
人数	6088	2871	634	1512	725	384	228	1711	466	48	403	3641	1853	528

历。

3、党员约占全体从业人员的6%。截至2017年12月31日，行业内中共党员数量为528人，分布在约88家会员机构中，协会党总支共有70名党员，预备党员1名。（见图1、图2）

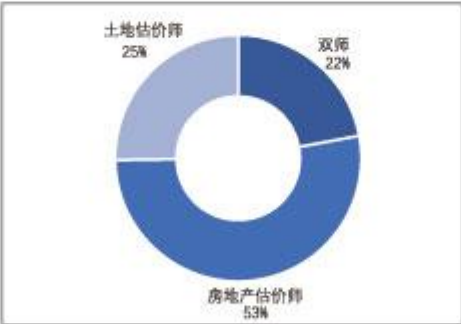
三、2017年估价市场运行状况分析

（一）2017年与2016年评估业务对比分析

根据2017年各评估机构上报的统计数据，共完成估价项目数量176192宗，涉及土地面积835581927平方米，建筑面积573332932平方米，评估值1386601517万元。（见表2）

（二）按业务类型、评估值统计分析（见表3、图3、图4/p05）

图1:



1、房地产司法鉴定评估业务量上涨明显

随着经济纠纷、诉讼案件的增加，需要进行司法鉴定房地产评估业务的数量也越来越多，司法鉴定评估由于其独具的“公正性、严肃性、复杂性、精确性”，区别于其他评估业务。而出具的相关评估报告也将作为案件处理及解决案件纠纷的重要依据。从2016年的3179宗到2017年的4185宗，上涨幅度将近32%。随着人们的法律意识逐渐增强，未来的房地产司法鉴定评估业务与计划会呈现大幅上涨趋势。

2、土地招拍挂和房屋征收拆迁项目小幅上涨

2017年，北京土地供应全面提速。且随着《北京市共有产权住房管理暂行办法》于9月30日起实施，相关土地供应也在明显加速。北京各类型土地供应共新增128宗，同比2016年大幅增长190.9%，同时也超过了2014

图2:

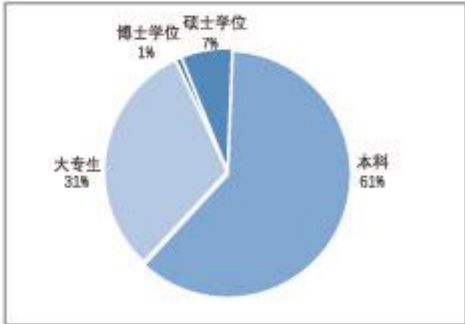


表2: 2016、2017年业务宗地数统计

年份	土地协议出让	土地招拍挂	房地产抵押	房地产转让	房地产司法鉴定	二手房	房地产课税	房屋征收拆迁	房屋质量损失缺陷	其他
2016年	330	1261	80614	681	3179	151044	2721	16141	1	6822
2017年	420	1398	65902	509	4185	17973	2588	17973	0	8051

图3: 2016、2017年业务宗地数比重情况

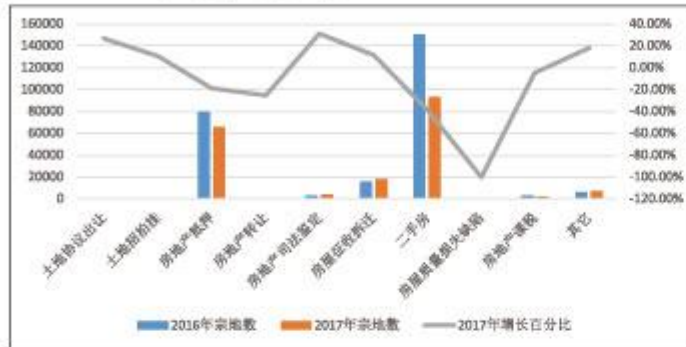


图4: 2016、2017年评估值所占比情况

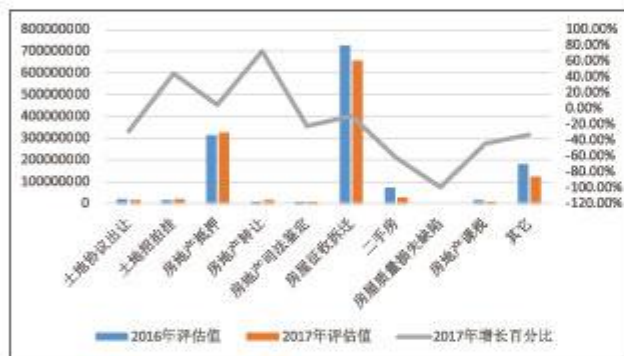


表3: 按业务类型2017年业务量统计

土地协议出让				土地招拍挂			
宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	评估值 (万元)	宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	评估值 (万元)
420	11,369,956	14545411	15155203	1398	37676376	14791631	20813191
房地产抵押				房地产转让			
宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	评估值 (万元)	宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	评估值 (万元)
65902	212780499	324989734	389750885	509	4951921	7077009	12301727
房地产司法鉴定				房屋征收拆迁			
宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	评估值 (万元)	宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	评估值 (万元)
4185	7847507	7135943	22572033	17973	57043777	37279732	659617133
二手房				房屋质量损失索赔			
宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	评估值 (万元)	宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	评估值 (万元)
93139	1403486	27129728	126228781	0	0	0	0
房地产课税				其他			
宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	评估值 (万元)	宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	评估值 (万元)
2588	10961817	7321649	1717266	8051	491546588	133062095	122988298

年、2015年，改变了2013年以后的连续下降趋势。有业内人士认为，2018年仍将是一个土地供应和成交大年，且限价房和共有产权住房用地可能仍将是供应主流，土地招拍挂评估业务量有望继续呈上涨态势。

2017年北京对128个棚户区进行了改造、平房修缮和危楼改造项目，涉及36000户家庭。2018年棚户区改造和环境整治工作将继续紧紧围绕提升首都核心功能、建设国际一流和谐宜居之都的目标方向开展。北京市政府办公厅印发的《北京市2018年棚户区改造和环境整治任务》，全市236个项目、23550户居民纳入今年棚改任务。其中92个项目在中心城区，涉及居民15300户。房屋征收拆迁在未来的一年还将呈稳定态势。

3、房地产转让和二手房下降

2017年的“317调控”被认为是史上最严调控，“认房认贷”的政策对换房需求影响较大，导致二手房成交量下降。据北京市住建委数据统计显示，2017年全年北京二手住宅共计网签136237套，同比2016年全年的272434套，减少了136197套，降幅为49.99%。在最严楼市背景下，2017年北京楼市成交回归理性。从最近数年数据看，这一成交量也是2015年以来这一轮楼市周期最低值。2017年中央会议提出加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度；完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性。预计2018年房地产转让和二手房评估项目也不会有太大变化。

四、小结

2017年共有84家土地评估机构通过备案。《资产评估法》的出台，对行业而言影响是巨大的，也是深远的。改变已经是摆在所有估价机构和协会的共同课题。协会将带领大家积极应对、主动改变，也将在实践中不断完善相关制度，解决行业突出问题，配合主管部门做好机构的整合、转型工作，确保行业的稳定。

五、协会会员

截至2017年12月，会员单位135家，占全行业房地产、土地估价机构总数的98%。

六、统计说明

1、本统计数据截至时间为2017年12月31日。

2、本统计数据依据各会员单位上报的数据进行汇总。

3、2017年未上报评估业绩的机构有：

北京圣达恒业房地产土地评估有限公司
北京中融仕合房地产土地评估有限责任公司
道成（北京）房地产估价有限公司
北京中宝信土地评估有限公司
北京中天华腾房地产评估有限公司
北京中土房地产土地评估有限责任公司



2018年第一次房地产、土地估价师继续教育培训举行

北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会秘书处供稿

3月23、24日，我会举办了为期两天的房地产、土地估价师继续教育培训。培训邀请了中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长柴强、中国土地估价师与土地登记代理人协会资深专家我会副会长梁津、土地利用管理司《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》主要起草人、中国土地勘测规划院专家、就“估价行业面临的新形势新发展”、“国有建设用地使用权出让地

价评估技术规范”、“不动产登记相关内容”、“北京市共有产权住房政策与评估”等内容进行了详细的讲解。

通过本次培训，估价师认识到行业面临的问题、未来的发展方向以及对新政策更深层次的了解。

本次培训共140人参加。■



“北京市城市地价动态监测 落实复核整改工作 暨2017年工作总结和2018年 工作部署大会”召开

北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会秘书处供稿

1月17日上午,“北京市城市地价动态监测落实复核整改工作暨2017年工作总结和2018年工作部署大会”在西苑饭店主楼四层鸿运厅召开。中国土地规划院(以下简称规划院)地价所所长赵松、北京市规划和国土资源管理委员会(以下简称市规土委)调控处副处长刘彬思、主任科员孙一铭、我会会长陈再进、副会长兼秘书长吴芳、技术总监史源英、地价监测专家、各机构技术负责人及地价监测相关参与人员参加了会议。

会上,市规土委调控处副处长刘彬思对2017年地价动态监测工作做了系统的总结,并对2018年工作进行了全面部署。地价监测专家梁津、白龙吉、袁峰、刘俊财从不同角度、针对不同用途的市场运行及地价监测工作讲解了自己的认识。陈再进会长分别对规

划院地价所和市规土委对北京地价监测的大力支持表示衷心的感谢。规划院地价所所长赵松对北京市过去的城市地价动态监测工作给与了充分的肯定并对未来的工作提出了宝贵的建议。最后,我会技术总监史源英对本次大会做了回顾总结,介绍了我会正在进行监测成果手册编撰和技术指引重新修订,欢迎更多估价师加入地价监测专家团队。

2018年,北京坚决落实市规土委关于地价监测的新的要求,加强关于政策的研究能力和成果应用的广泛性,更多的把成果运用于评估、地价管理以及各方面的研究过程中去,让地价管理的技术支撑能力能够再上新台阶,希望在北京的地价管理中我们每一位估价师都能再创新的业绩。■



北京市2018年第一季度 地价动态监测成果分析报告

北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会地价动态监测技术承担单位

摘要：2018年一季度监测结果显示北京市监测地价持续增长的方向没变，与上季度比较，各用途的环比涨幅出现波动。中心城区住宅用地环比上涨1.64%，涨幅比上季度略低0.07个百分点；商服用地环比上涨1.92%，涨幅比上季度略高0.14个百分点；办公用地环比上涨2.73%，涨幅比上季度回升1.57个百分点。规划新城住宅用地环比上涨2.97%，涨幅比上季度扩大1.95个百分点；商服用地环比上涨2.09%，涨幅比上季度回落0.44个百分点；办公用地环比上涨1.53%，涨幅比上季度略高0.21个百分点。工业用地环比上涨2.01%，涨幅比上季度略增0.58个百分点。

2018年1-2月，北京市固定资产投资同比略增，其中房地产投资持续下滑，但基础设施投资同比增长25%；M2增速连续回升，货币供应保持增长，流动性较强；房地产信贷持续减少，开发企业到位资金大幅下降；住宅新房、二手房价格环比、同比持续下降。本季度土地招拍挂市场交易放缓，溢价率继续下降。

本报告将从一季度地价动态监测结果介绍、经济政策环境分析、土地市场状况分析、房地产市场状况分析四个方面开展。详细内容请见下文：

一、2017年二季度地价动态监测结果

（一）中心城区地价监测结果变化情

况

2018年一季度，中心城区住宅地价环比、同比涨幅继续减少；商服地价环比涨幅略增、同比涨幅持平；办公地价环比、同比涨幅则高于上季度。本季度办公地价环比上涨速度高于商服，住宅地价上涨速度相对略低。（见表1、图1、图2、图3/p10）

（二）规划新城地价监测结果变化情况

2018年一季度，规划新城住宅、商服、办公地价环比涨幅均高于上季度，住宅、办公地价同比涨幅则低于上季度，商服同比涨幅与上季度持平。本季度住宅地价环比上涨速度快于商服、办公。（见表2、图4、图5、图6/p10）

（三）工业地价监测结果变化情况

2018年一季度，工业用途地价保持小幅平稳上涨，涨幅比上季度略增。（见表3、图7/p12）

（四）新城各区地价监测结果

一季度新城各区监测结果显示，密云区各用途地价环比涨幅高于新城其余各区；顺义、大兴区住宅和商服地价涨幅比除密云外的其余区更高；延庆办公地价涨幅相对较高；其余各区地价涨幅较平稳。（见表4、图

表1: 中心城区各用途地价变化情况

季度	住宅		商服		办公	
	环比	同比	环比	同比	环比	同比
2017年1季度	3.92%	19.83%	1.92%	8.26%	1.58%	6.75%
2017年2季度	3.82%	19.06%	2.00%	8.31%	2.94%	8.06%
2017年3季度	3.24%	17.32%	2.11%	8.43%	2.04%	8.65%
2017年4季度	1.71%	13.29%	1.78%	8.04%	1.16%	7.93%
2018年1季度	1.64%	10.80%	1.92%	8.04%	2.73%	9.15%

表2: 规划新城各用途地价变化情况

季度	住宅		商服		办公	
	环比	同比	环比	同比	环比	同比
2017年1季度	4.88%	25.95%	2.03%	9.63%	2.49%	7.97%
2017年2季度	4.07%	23.85%	2.86%	9.55%	3.56%	10.44%
2017年3季度	1.81%	18.70%	2.39%	9.75%	1.96%	10.56%
2017年4季度	1.02%	12.26%	1.65%	9.29%	1.32%	9.65%
2018年1季度	2.97%	10.22%	2.09%	9.29%	1.53%	8.62%

图1: 中心城区住宅用地价格环比、同比增长率情况图

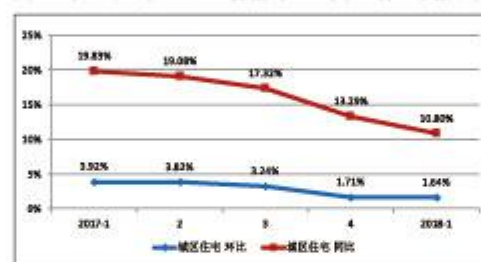


图4: 规划新城住宅用地价格环比、同比增长率情况图

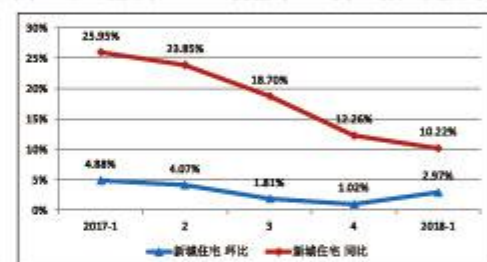


图2: 中心城区商服用地价格环比、同比增长率情况图

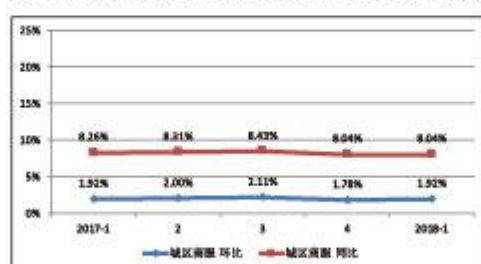


图5: 规划新城商服用地价格环比、同比增长率情况图

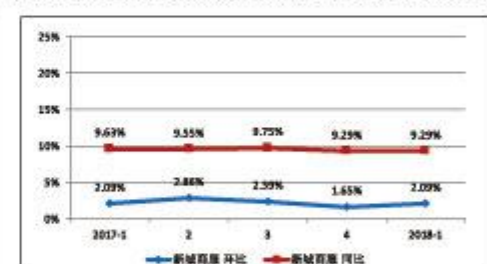


图3: 中心城区办公用地价格环比、同比增长率情况图

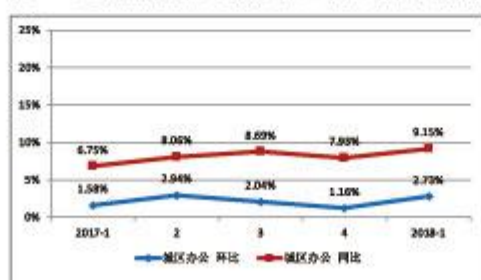


图6: 规划新城办公用地价格环比、同比增长率情况图



8/p12)

各区住宅地价涨幅中，密云地价相比前3个季度涨幅跃升；平谷涨幅则回落；延庆、亦庄止跌回升；顺义、大兴相比去年3、4季度涨幅增加，但仍低于去年2季度；昌平、房山、门头沟、通州、怀柔涨幅均低于之前3个季度。

各区商服地价涨幅中，密云大幅增加；顺义较高于上季度；门头沟略高于上季度；大兴、昌平、房山、通州、亦庄、平谷涨幅均低于上季度；怀柔、延庆止跌回升。

各区办公地价涨幅中，密云涨幅同样大幅增加；延庆、怀柔扭转下跌，尤其延庆上涨幅度较大；门头沟、顺义、亦庄、平谷略高于上季度；昌平、房山、通州、大兴涨幅均低于上季度。(见图9、图10、图11/p12)

（五）区段地价监测结果变化统计

地价监测范围各用途共划分了255个区段，比较各区段价格环比变化情况，大部分区段价格为小幅稳步上涨，但有26个区段环比下跌，有11个区段环比价格涨幅高于10%。本季度地价上涨速度较快的样点主要位于密云、顺义，以及城区西四环区域工业用地，四三环和西四环区域的办公用地。(见表5/p12)

（六）估价师监测结果变化统计

本季度地价监测范围共588宗地，每宗地两名估价师评估，共计1176条评估记录。估价师评估结果约11.99%环比下跌，而上季度

该比例为17.43%，本季度评估样点地价下降的数量减少，地价涨幅大于2%的数量占比则增加。(见表6/p12)

每宗地两名估价师评估，通过对两名估价师的评估结果进行差异比较汇总可见，92%的宗地两名估价师结果差异在20%以内，有4个重大异常点（宗地两名估价师结果差异超过50%），与上季度比较，本季度评估结果差异性增加。(见表7/p14)

二、经济、政策环境分析

（一）北京地区经济发展质量稳步提升

2017年地区生产总值（GDP）同比增速为6.7%，与2016年的GDP增速持平。北京整体宏观经济发展质量稳步提升，在转型中稳中有进、稳中向好。(见图12/p14)

（二）固定资产投资增长，但增速减少，基础设施投资则保持快速增长，房地产开发投资同比下滑

1-2月北京市完成全社会固定资产投资同比增长0.9%。其中，基础设施投资增长25%，房地产开发投资下降6.2%，但保障性住房投资增长18.7%。(见表8/p14)

固定资产投资保持增加，但增速比去年同期下降幅度较大，其中房地产开发投资持续下滑，下降速度快于去年同期。基础设施投资则一直保持2位数的增速，投入持续增加。

（三）M2增速连续回升，M1增速在2

表3:工业用地价格变化情况

季度	环比	同比
2017年1季度	1.58%	6.69%
2017年2季度	1.68%	6.97%
2017年3季度	1.72%	6.71%
2017年4季度	1.43%	6.57%
2018年1季度	2.01%	7.01%

图7:工业用地价格环比、同比增长率情况图

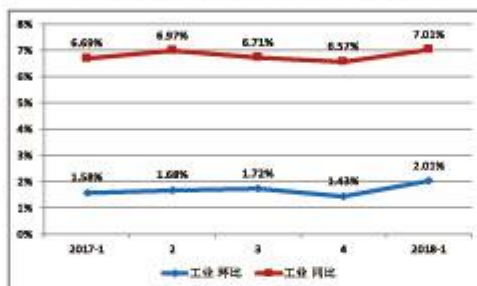


表4:2018年1季度新城各区监测结果统计表

名称	住宅		商服		办公	
	楼面价 (元/m ²)	楼面环比	楼面价 (元/m ²)	楼面环比	楼面价 (元/m ²)	楼面环比
昌平区	16952	0.46%	10422	1.52%	9923	1.21%
房山区	10801	0.70%	10960	1.55%	8586	1.02%
门头沟区	18686	0.14%	19353	0.48%	13341	0.99%
顺义区	19028	7.93%	9585	2.92%	8422	1.89%
通州区	18082	0.08%	17648	0.35%	14495	0.36%
大兴区	21546	7.02%	16098	2.88%	12740	0.71%
亦庄	22501	0.53%	11533	0.07%	10890	1.16%
平谷区	7016	2.04%	6347	2.27%	4703	2.55%
密云区	6909	23.18%	5756	16.80%	5100	10.06%
怀柔区	10321	0.58%	6632	0.86%	6218	2.51%
延庆区	10627	3.01%	9820	2.19%	8646	4.89%
用途平均	15442	2.97%	11404	2.08%	9843	1.53%

表5:2018年1季度区段监测结果变化情况统计表

用途	范围	小于0	0-3%	3-5%	5-10%	大于10%	合计
住宅	城区	5	27	2	3	0	37
	新城	5	22	2	3	5	37
商服	城区	1	30	4	1	0	36
	新城	4	22	5	0	2	33
办公	城区	6	23	1	3	2	35
	新城	3	22	4	3	1	33
工业	/	2	32	8	1	1	44
合计	/	26	178	26	14	11	255

图8:新城各区各用途价格及环比增长率情况图

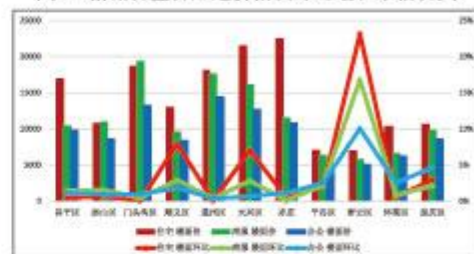


图9:新城各区住宅用地价格环比增长率情况图

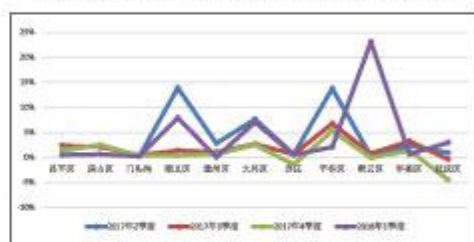


图10:新城各区商服用地价格环比增长率情况图

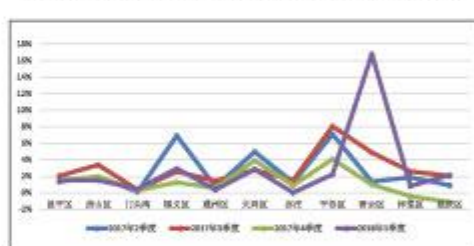


图11:新城各区办公用地价格环比增长率情况图

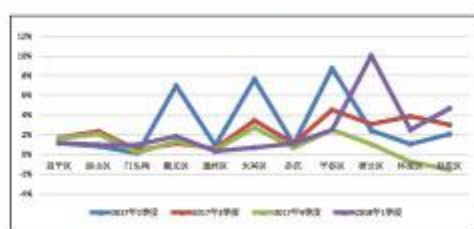


表6:2018年1季度评估结果变化情况统计表

环比涨幅	<0	0-1%	1%-2%	2%-3%	3%-5%	>5%	合计
评估记录条数	141	448	236	103	100	148	1176
2018年1季度	11.99%	38.10%	20.07%	8.76%	8.50%	12.59%	100%
2017年4季度	17.43%	39.71%	21.60%	8.16%	6.46%	6.63%	100%

月下降；房地产贷款增速继续下降，开发企业资金到位量收缩

根据中国人民银行的统计数据，2月末，广义货币(M2)余额172.91万亿元，同比增长8.8%，狭义货币(M1)余额51.7万亿元，同比增长8.5%。M2增速在1、2月略有回升，但仍处于相对低位，M1增速在1月份拉升后，2月则大幅下降，可能是受去年同期基数、春节假期因素等影响。(见图13/p14)

根据中国人民银行营业管理部(北京)公布的北京市货币信贷运行情况数据，2月末，北京市金融机构人民币贷款增加583.9亿元，比上年同期少增8.3亿元，主要是住户贷款少增216.1亿元。

1-2月房地产开发企业项目到位资金846.4亿元，同比减少20.8%。其中，贷款362.9亿元，下降7.6%；自筹资金为193.7亿元，增加8.8%；定金及预收款为182.5亿元，下降37.5%。相比去年同期，信贷资金、销售回款减少，尤其销售回款减少幅度大，开发资金投入量大幅收缩。(见表9/p14)

(四) 政策环境

1、多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度将加快建立

3月5日，国务院总理李克强在第十三届全国人民代表大会第一次会议上做了政府工作报告：启动新的三年棚改攻坚计划，今年开工580万套；加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭要应保尽保，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围；坚持房子是用来住的、不是用来炒的定

位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展；支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法；以疏解北京非首都功能为重点推进京津冀协同发展，高起点规划、高标准建设雄安新区。

2、农村土地制度改革深化，宅基地“三权分置”推进

1月17日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议：确定进一步支持返乡下乡创业的措施，激活农村资源要素促进乡村振兴。村庄建设用地整治复垦腾退的建设用地指标优先用于返乡下乡创业。允许利用宅基地建设生产用房创办小型加工项目。

2月4日，《中共中央、国务院关于实施乡村振兴战略的意见》(中央一号文件)公布，其中关于深化农村土地制度改革，文件提出：系统总结农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点经验，逐步扩大试点，加快土地管理法修改，完善农村土地利用管理政策体系。扎实推进房地一体的农村集体建设用地和宅基地使用权确权登记颁证。完善农民闲置宅基地和闲置农房政策，探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”。

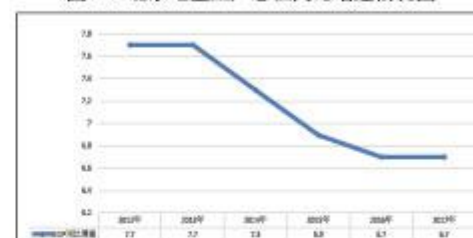
3、《土地储备管理办法》修订，土地储备入库更加规范化

1月3日，国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会四部门

表7: 2018年1季度评估结果差异情况统计表

差异范围	0-20%	20-25%	25-50%	>50%	合计
宗地数 (宗)	541	20	23	4	588
2018年1季度	92.01%	3.40%	3.91%	0.68%	100%
2017年4季度	96.09%	1.87%	2.04%	0%	100%

图12: 北京地区生产总值同比增速情况图



数据来源: 北京统计信息网

图13: M2与M1增速对比图



表8: 固定资产投资情况比较表

时间	固定资产	房地产投资增	基础设施投资
2017年1-2月	6.10%	-4.30%	71.50%
2017年1-3月	7.90%	-7.20%	36.50%
2017年1-4月	7.10%	-9.30%	36.10%
2017年1-5月	6.30%	-2.40%	10.30%
2017年1-6月	6.20%	-6.40%	21.80%
2017年1-7月	5.30%	-7.10%	24.30%
2017年1-8月	5.10%	-3.30%	20.80%
2017年1-9月	5.00%	-6.90%	26.90%
2017年1-10月	4.20%	-8.40%	25.90%
2017年1-11月	4.50%	-10.30%	27.40%
2017年1-12月	5.70%	-7.40%	24.40%
2018年1-2月	0.90%	-6.20%	25.00%

数据来源: 根据北京统计信息网数据整理计算

表9: 房地产开发企业项目到位资金情况表

时间	到位资金增速	贷款增速	定金及预收款	自筹资金增速
2017年1-2月	7.80%	38.80%	47.70%	-48.00%
2017年1-3月	-0.50%	8.10%	46.40%	-48.20%
2017年1-4月	11.60%	4.90%	26.90%	-41.70%
2017年1-5月	-5.80%	3.20%	17.20%	-35.50%
2017年1-6月	-3.80%	-4.70%	6.90%	-25.10%
2017年1-7月	-10.20%	-10.00%	7.00%	-23.80%
2017年1-8月	-12.80%	-17.10%	4.30%	-22.90%
2017年1-9月	-14.70%	-18.30%	-2.50%	-19.60%
2017年1-10月	-18.50%	-19.10%	-8.60%	-21.00%
2017年1-11月	-19.40%	-20%	-8.70%	-21.40%
2017年1-12月	-13.20%	-9.40%	-4.20%	-12.50%
2018年1-2月	-20.80%	-7.60%	-37.50%	8.80%

数据来源: 根据北京统计信息网数据整理计算

印发通知,实施联合修订后的《土地储备管理办法》。入库储备土地必须是产权清晰的土地,对于存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地灾风险等情况的土地,在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前,不得入库储备。土地入库前,应向不动产统一登记机构申请办理登记手续。土地储备机构应评估入库储备土地的资产价值,进行必要的前期开发,保障土地供应。

4、北京政府将推进闲置农宅盘活、完善租购并举住房制度,严格执行房地产调控政策措施

1月,陈吉宁代市长在北京市第十五届人民代表大会第一次会议作了政府工作报告:统筹推进集体经营性建设用地入市和征地制度改革,持续推进乡镇统筹利用集体产业用地试点,规范引导闲置农宅盘活利用。完善租购并举的住房制度。严格执行各项房地产调控政策措施,加强市场监测和政策储备,促进房地产市场平稳运行。完成1200公顷住宅供地,扩大住房供给,稳定市场预期。发展住房租赁市场特别是长期租赁,推进集体建设用地建设租赁住房。鼓励产业园区建设职工集体宿舍,多渠道解决城市运行和服务保障行业务工人员住宿问题。落实承租人稳定居住和享受公共服务的各项保障政策。着力推进已供地290万平方米共有产权住房和600万平方米商品住房建设。建设筹集各类保障性住房5万套,完成棚户区改造2.36万户。

5、北京加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策发布

1月12日《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见(试

行)》(京政发〔2017〕39号)发布:产业园区可安排建筑规模不超过地上总建筑面积15%的配套设施,实现职住平衡、产城融合。入园企业向园区开发企业租赁产业用地的,土地租金实行年租制。入园企业通过租赁方式取得园区产业用地,土地租赁最长期限不超过15年。入园企业申请以出让方式取得园区产业用地,实行弹性年期出让,出让年限最长为20年。

6、北京住建委强调房地产市场调控决心不动摇

1月23日,北京住建委官网新闻发布:今年,北京市将坚决贯彻落实党的十九大关于“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,坚定调控决心不变、力度不减,继续强化各项调控政策措施和保持房价稳定,我们将紧紧围绕这一调控工作要求,加强部门联动、强化执法合力,主动出击、露头就打,对于任何挑战调控政策的市场主体,特别是媒体报道和群众投诉举报的违规主体,实施综合打击、精准打击,确保317以来的系列调控政策措施持续落到实处,进一步巩固和强化房地产市场调控成效。

7、北京发布2018年棚改及环境整治任务

2018年2月,《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市2018年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》(京政办发〔2018〕4号)发布,2018年全市各区棚改项目共236个,占地面积13430公顷,涉及23550户。其中丰台区项目数最多,共43个,占地面积2801公顷,涉及4500户。中心城区有棚改项目92个,占地面积4959公顷,涉及15300户;郊区项目

144个, 占地面积8471公顷, 涉及8250户。

8、北京发布建设项目规划使用性质正面和负面清单, 对不同区域鼓励和限制类规划做了详细规定

3月, 《北京市规划和国土资源管理委员会关于发布〈建设项目规划使用性质正面和负面清单〉的通知》(市规划国土发[2018]88号)发布, 对社会投资项目按不同地区制定了清单。

首都核心功能区有序疏解非首都功能, 优化提升首都功能。首都功能核心区以外的中心城区, 疏解非首都功能, 完善配套设施, 保障和服务首都功能的优化提升。城市副中心围绕对接中心城区功能和人口疏解, 促进行政功能与其他城市功能有机结合, 以行政办公、商务服务、文化旅游为主导功能, 形成配套完善的城市综合功能。中轴线及其延长线以文化功能为主, 既要延续历史文脉, 展示传统文化精髓, 又要做好有机更新, 体现现代文明魅力。长安街及其延长线以国家行政、军事管理、文化、国际交往功能为主。顺义、大兴、亦庄、昌平、房山等新城坚持集约高效发展, 提升城市发展水平和综合服务能力, 建设高新技术和战略新兴产业聚集区。门头沟、平谷、怀柔、密云、延庆、昌平和房山的山区等生态涵养区要坚持绿色发展, 建设宜居宜业宜游的生态发展示范区。

9、北京进一步深化建设项目行政审批流程改革, 优化营商环境

3月, 北京市规划和国土资源管理委员会联合北京市发展和改革委员会等共9部门发布

《关于进一步优化营商环境深化建设项目行政审批流程和改革的意见》(市规划国土发[2018]69号), 对社会投资建设项目行政审批流程进行了优化完善。

三、土地市场状况分析

(一) 土地成交量环比减少, 但远超去年同期, 整体均价略涨

一季度, 北京土地招拍挂市场成交宗地24宗, 总建设用地面积203.11公顷, 成交金额573.07亿元。(见表10/p18)

本季度土地交易量环比减少, 成交宗地建设用地规模为上季度的74%, 成交金额为上季度的60%; 与去年同期相比, 成交建设用地规模为2.34倍, 成交金额为2.66倍。(见表11/p18)

从已成交宗地整体均价比较, 本季度楼面均价为19756元/平方米, 环比、同比均为上涨, 主要是因为上季度交易了大规模的工业用地, 使得上季度均价相对较低。

(二) 住宅用途为本季度土地供应的主要规划类型

本季度成交宗地规划总建筑面积为290.08万平方米, 其中规划住宅建筑面积167.69万平方米, 占比达到57.8%, 为本季度土地供应的主要规划类型。(见表12/p18)

(三) 经营性用地受季度间成交区位结构差异和出让条件影响, 均价环比下降

不包括工业用地，本季度成交经营性用地23宗，平均楼面价环比下降19%、同比上涨8%。(见表13/p18)

本季度已成交的23宗经营性用地共分布于12个区县(亦庄单列)。其中门头沟土地宗数最多，达到4宗，建设用地规模为44.93公顷，居各区县之首；昌平规划建筑面积最大，为58.51万平方米；成交金额则以朝阳最多，为111.45亿元，其次为门头沟103.5亿元；楼面单价以朝阳最高，共交易3宗地，平均单价为45262元/平方米。(见表14/p18)

各区县土地交易价格除区位影响外，也受到地块规划用途、住房性质、商服自持、还建规模等各项复杂因素的影响。

比较本季度和上季度成交宗地区县结构，城六区上季度占比为44%、本季度为23%；而远郊区上季度5.8%，本季度26%，是季度间经营性用地平均单价本季度低于上季度的主要原因。(见表15/p18)

(四) 经营性用地平均溢价率下降，市场竞价激烈程度降低

本季度已成交的挂牌经营性用地平均溢价率为13%，相比上季度进一步下降，尤其商服用地均以起始价成交，显示市场竞价激烈程度继续降低。(见表16/p18)

本季度共有11宗“限房价竞自持比例”的商品住宅用地交易完成，仅密云檀营乡地块竞报了2%的自持比例，其余10宗地均未达到设定的合理地价上限，未竞报自持比例。

(五) 住宅建筑规模中，本季度可售

商品住宅规模高于共有产权住房，自持租赁商品住宅规模小

本季度成交宗地共规划住宅规模约167.69万平方米，其中可售商品住宅105.35万平方米，占比为62.8%；共有产权住房62.09万平方米，占比37%；自持商品住宅仅0.25万平方米，占比0.2%。与2017年相比，商品住宅规模占比增加，共有产权住房占比相应减少。(见表17/p20)

共有产权住房以平谷、怀柔、昌平规模较大；可售限价商品房以门头沟规模最大；自持租赁商品房仅密云有。(见表18/p20)

本季度目前成交宗地规划共有产权住房62万平方米，远低于去年四季度的142万平方米。(见表19/p20)

(六) 商服用地交易规模增加，受宗地区位影响，整体均价下降

本季度共有5宗商服用途为主的宗地成交，交易建设用地62.4公顷，交易量环比、同比均增加，但整体均价环比、同比均下降。(见表20/p20)

比较季度间交易地块的区位结构可以看到，本季度交易宗地位于延庆、平谷、石景山、门头沟，而上季度交易宗地位于海淀、丰台、石景山、房山。(见表21/p20)

本季度成交商服为主用途的宗地包括：1宗平谷金海湖镇商业用地，2宗石景山中关村科技园科研设计用地，1宗门头沟商业金融用地，1宗延庆旅馆用地。

表10：2018年1季度土地招拍挂成交情况汇总表

月份	用途	宗地数	建设用地 (公顷)	建筑面积 (万㎡)	成交总价 (亿元)	楼面单价 (元/㎡)
1月	住宅	12	78.76	145.5	367.7	25271
	商服	3	26.73	30.87	34.87	11297
	工业	1	2.3	4.61	0.5	1080
	小计	16	107.79	181	403.1	22272
2月	住宅	6	59.64	80.46	155.1	19270
	商服	1	1.8	5.4	6	11102
	工业	0	0	0	0	/
	小计	7	61.44	85.87	161.1	18756
3月	住宅	0	0	0	0	/
	商服	1	33.88	23.23	8.95	3853
	工业	0	0	0	0	/
	小计	1	33.88	23.23	8.95	3853
合计		24	203.11	290.1	573.1	19756

表11：2018年1季度土地交易情况对比表

序号	季度	宗地数 (宗)	建设用地 (公顷)	建筑面积 (万㎡)	成交金额 (亿元)	楼面单价 (元/㎡)
1	2017年1季度	14	86.71	140.56	215.76	15350
2	2017年2季度	32	235.35	373.26	790.47	21177
3	2017年3季度	28	197.86	356.08	841.18	23623
4	2017年4季度	28	273.82	510.37	948.82	18587
5	2018年1季度	24	203.11	290.08	573.07	19756

表12：成交宗地规划用途情况汇总表

用途	建筑面积 (万㎡)	占比
住宅	167.69	57.80%
商业金融、公建	114.53	39.50%
工业	4.61	1.60%
其他非盈利公建	3.25	1.10%
合计	290.08	100%

表13：2018年1季度经营性用地成交情况对比表

序号	季度	宗地数 (宗)	建设用地 (公顷)	建筑面积 (万㎡)	成交金额 (亿元)	楼面单价 (元/㎡)
1	2017年1季度	10	68.43	114.8	212.73	18531
2	2017年2季度	28	185.56	323.04	776.72	24044
3	2017年3季度	27	195.53	352.58	840.66	23843
4	2017年4季度	25	185.79	375.6	928.3	24715
5	2018年1季度	23	200.81	285.47	572.57	20057

表14：2018年1季度经营性用地成交区县情况汇总表

区县	宗地数	建设用地 (公顷)	建筑面积 (万㎡)	成交总价 (亿元)	楼面单价 (元/㎡)
海淀	1	7.48	13.46	55	40865
朝阳	3	19.9	24.62	111	45262
丰台	2	4.92	11.79	48	40725
石景山	2	9.12	15.56	25.5	16381
大兴	3	13.4	25.44	89.3	27233
昌平	2	29.7	58.51	87.4	14930
门头沟	4	44.9	51.79	104	19985
通州	1	3.92	9.8	15.7	16021
怀柔	1	4.35	10.88	9.95	9137
密云	1	6.36	12.71	19.4	15277
延庆	1	33.9	23.23	8.95	3853
平谷	2	22.8	27.67	18.5	6678
合计	23	200.81	285.47	572.57	20057

表15：2017年4季度-2018年1季度经营性用地成交区县结构对比表

区县	2017年4季度			2018年1季度		
	建筑占比	楼面单价 (元/㎡)	均价 (元/㎡)	建筑占比	楼面单价 (元/㎡)	均价 (元/㎡)
海淀	13.47%	33701	4.71%	4.71%	40865	
朝阳	7.19%	25313	8.63%	8.63%	45262	
丰台	2.80%	33810	4.13%	4.13%	40725	
石景山	20.83%	23661	5.45%	5.45%	16381	
大兴	11.48%	18930	8.91%	8.91%	27233	
昌平	9.00%	31828	20.50%	20.50%	14930	
房山	9.65%	15748	0	0	/	
顺义	8.57%	27179	0	0	/	
通州	2.61%	12755	3.43%	3.43%	16021	
门头沟	0	/	18.14%	18.14%	19985	
亦庄	8.58%	34040	0	0	/	
怀柔	0	/	3.81%	3.81%	9137	
密云	0	/	4.45%	4.45%	15277	
平谷	0	/	9.60%	9.60%	6678	
延庆	5.82%	9794	8.14%	8.14%	3853	

表16：2017年-2018年1季度挂牌经营性用地平均溢价率对比表

季度	主用途	起始价 (亿元)	成交价 (亿元)	溢价率
2017年1季度	住宅	136.3	159.23	17%
	商服	40.4	53.5	32%
	合计	176.7	212.73	20%
2017年2季度	住宅	385.85	542.4	41%
	商服	176.44	199.05	13%
	合计	562.29	741.45	32%
2017年3季度	住宅	532.31	712.53	34%
	商服	127.6	128.13	0.40%
	合计	659.91	840.66	27%
2017年4季度	住宅	703.7	833.95	19%
	商服	62.05	94.35	15%
	合计	765.75	928.3	18%
2018年1季度	住宅	444.78	506.53	14%
	商服	31.49	31.49	0%
	合计	476.27	538.02	13%

注：不包括招拍挂出让宗地

石景山两宗地采用挂牌方式，均以起始价成交，要求100%整体持有。门头沟宗地也采用挂牌方式，起始价成交，要求地上经营性建筑规模的50%自持经营，自持年限20年。

平谷、延庆宗地采用招标方式，成交楼面价分别为6128元/平方米、3853元/平方米。

（七）工业用地仅交易一宗，交易地价平稳

本季度交易了一宗工业用地，位于亦庄经济开发区，楼面单价1080元/平方米、地面单价2160元/平方米，园区价格稳定。（见表22/p20）

（八）典型地块分析

1、丰台槐房新宫地块

1月丰台槐房新宫区域完成一宗商品住宅用地交易，溢价率24%，没有竞报自持比例，成交楼面价40164元/平方米。去年4月也溢价成交了一宗同区域的共有产权住房用地。本季度交易地块限定商品住宅售价约6.2万元/平方米，周边在售的新盘：泰禾金府大院7.98万元/平方米、公园懿府7.1万元/平方米。（见表23/p22）

2、朝阳豆各庄共有产权住房地块

朝阳豆各庄区域近期交易了2宗共有产权住房用地，1月份成交的地块住宅规模占比约79%，如扣除无偿还建规模并考虑建设成本，折算住宅楼面价25679元/平方米，略高于去年底。参考链家网数据，朝阳豆各庄区域二

手房目前价格约48000元/平方米，共有产权住房限定售价36000元/平方米，相对较有价格优势。（见表24/p22）

3、昌平北七家共有产权住房地块

昌平北七家区域1月交易了一宗共有产权住房用地，住宅规模占37%，以起始价成交，因住宅规模占比小，且地上15.5万平方米商办规模需还建，回购价7300元/平方米，扣除还建规模并考虑建设成本，折算地价为22441元/平方米。同区域去年底交易了一宗共有产权住房用地，溢价率3%；去年7月也交易了一宗，溢价率27%。比较可见，相比去年7月，去年底与今年初交易宗地的竞争程度更低，尤其今年初，以起始价成交。参考链家网数据，北七家区域二手房目前约4万元/平方米，共有产权住宅房价有一定优势。（见表25/p22）

4、朝阳孙河商品住宅地块

朝阳孙河区域一直以来是土地市场的热门区域，1月份交易了2宗限定房价的商品住宅地块，两宗地容积率以及限定房价相同，但4日成交的宗地溢价率9%，未竞报自持比例；另1宗17日成交的仅1%溢价，无自持。

区域去年交易了2宗住宅为主的宗地，其中公建混合住宅用地因住宅规模占70%，成交地价51251元/平方米，低于其余地块。8月份交易的宗地则竞争激烈，溢价49%，自持36%，扣除无偿建设的规模后，折算地价达到61881元/平方米（含可售、自持规模）。

比较可见，今年该区域虽然仍有竞争度，但远不如去年。区域新盘以低密度高端

表17: 2017年与2018年1季度住宅用地规划类型汇总表

单位: 万平方米

序号	类型	2017年		2018年1季度	
		规划建筑规模	占比	规划建筑规模	占比
1	可售商品住宅	357.89	47.40%	105.35	62.80%
2	自持租赁商品住宅	85.06	11.30%	0.25	0.20%
3	共有产权住房	303.55	40.20%	62.09	37%
4	回迁安置房	8.94	1.20%	0	0%
合计		755.4	100%	167.69	100%

表18: 2018年1季度商品住宅地块交易情况汇总表

单位: 万平方米

序号	地块名称	商品住宅规模	其中: 可售商品住宅	自持商品住宅	自持比例	溢价率
1	丰台槐房、新宫村地块	3.79	3.79	0	0%	24%
2	朝阳区外河地块1	9.94	9.94	0	0%	9%
3	朝阳区外河地块2	5.89	5.89	0	0%	1%
4	海淀区湖科技园地块	13.46	13.46	0	0%	16%
5	昌平沙河回迁安置房地块	12.79	12.79	0	0%	20%
6	密云檀营乡地块	12.71	12.46	0.25	2%	50%
7	丰台小瓦窑村地块	7.62	7.62	0	0%	5%
8	大兴黄村三合庄地块	5.92	5.92	0	0%	14%
9	门头沟罗地、秋坡、石佛村地块1	9.93	9.93	0	0%	29%
10	门头沟罗地、秋坡、石佛村地块2	11.83	11.83	0	0%	0%
11	大兴鹿各庄地块	11.81	11.81	0	0%	42%
合计		105.6	105.35	0.25	0.20%	15%

表20: 2018年1季度商服宗地交易情况汇总表

季度	宗地数	建设用地(公顷)	建筑规模(万 m^2)	成交总价(亿元)	楼面单价(元/ m^2)
2017年1季度	3	11.34	24.15	53.5	22154
2017年2季度	12	70	133.88	227.6	16999
2017年3季度	6	62.23	103.63	126.1	12364
2017年4季度	4	7.96	36.32	94.35	25979
2018年1季度	5	62.4	69.5	49.82	8373

表19: 2018年1季度共有产权住宅地块交易情况汇总表

序号	地块	共有产权住宅规模(万 m^2)	房价(元/ m^2)	溢价率	备注
1	昌平北七家未来科技城南区地块	10.68	32000	0%	提供地上建筑规模15.5万 m^2 的商业、办公用房, 按7300元/ m^2 回购
2	大兴黄村地块	3.65	30000	0%	只有利用自有用地向社会提供共有产权住房项目的北京市属国有企业或与之组成的联合体, 在取得北京市政府国有资产管理委员会出具的投标资格认定意见后, 方可参加投标
3	怀柔富祥路地块	10.88	20000	0%	社区综合服务18833 m^2 , 为无偿还建
4	朝阳区豆各庄地块	6.91	36000	12%	住宅混合公建
5	通州合湖地块	9.8	23000	34%	规划有教育用地
6	门头沟永定永定桥地块	8.04	30000	0%	
7	平谷兴谷街道地块	12.12	15500	15%	
合计		62.09			

表21: 2017年4季度-2018年1季度商服用地成交区县结构情况对比表

单位: 元/ m^2

区县	2017年4季度			2018年1季度		
	建筑占比	楼面单价	均价	建筑占比	楼面单价	均价
海淀	23.90%	27936	0	0	26%	8373
丰台	28.91%	33810	0	0	26%	8373
石景山	24.21%	23998	25979	26.15%	16381	8373
房山	22.98%	16177	25979	0	9%	8373
门头沟	0	0	0	9.08%	11102	8373
平谷	0	0	0	25.72%	6128	8373
延庆	0	0	0	39.04%	3853	8373

表22: 2018年1季度工业用地成交情况对比表

季度	宗地数	建设用地(公顷)	建筑规模(万 m^2)	成交总价(亿元)	楼面单价(元/ m^2)	地面单价(元/ m^2)
2017年1季度	4	18.28	25.76	3.03	1176	1657
2017年2季度	4	49.79	50.22	13.75	2738	2762
2017年3季度	1	2.33	3.5	0.52	1500	2250
2017年4季度	3	87.84	134.77	20.32	1507	2313
2018年1季度	1	2.3	4.61	0.5	1080	2160

为主，洋房单价超过7万元/平，别墅也已经达到10万元/平方米。（见表26/p22）

5、石景山中关村科技园区研发设计地块

石景山中关村科技园1月份交易了2宗研发设计用地，均要求100%整体持有，虽然容积率不同，但成交楼面价相差不大，均是起始价成交。2016年底，同区域交易了2宗研发设计用地，也是起始价成交，其中一宗地虽然折算地价为19257元/平，但有约3.57万平方米可销售；另一宗地成交价14980元/平方米，低于本季度成交宗地，且只要求全部自持经营至少20年。相比较，今年交易的宗地起始价格更高，出让条件更严格。（见表27/p22）

6、未能成交地块

本季度有4宗含住宅用途的地块由于没有开发商报价，未能成交。其中，2宗丰台白盆窑的共有产权住房地块限定房价4.3万元/平方米，周边二手房4.2-4.7万元/平方米，共有产权住房价格没有优势，且地块起始总价高，融资难度大。1宗丰台卢沟桥小瓦窑村商品住宅地块为住宅混合公建用地，其中绿隔产业规模需无偿还建，地块起始总价高，也未能成交。1宗密云新城商品住宅地块则因为需无偿还建住宅，可售商品住宅规模小，未有开发商报价。（见表28/p24）

四、房地产市场状况分析

（一）房地产新开工面积、销售面积继续同比大幅下滑，市场供需低迷，交易不活跃

1-2月，各用途商品房新开工和销售面积同比均为下降，市场供需低迷，交易不活跃。其中，住宅销量下降速度快于新开工量，新开工面积约61万平方米，高于同期销售面积，库存可能增加。写字楼、商业等新开工面积分别仅2万、0.9万平方米，低于同期销量，新增供应量减少幅度更大。（见表29/p24）

1-2月份，北京市住房和城乡建设委员会共批准26个预售许可证，其中住宅57.3万平方米，办公0.43万平方米，商业1.41万平方米。目前各用途批准预售量远低于上季度，也低于去年一季度。（见表30/p24）

（二）价格指数显示新建商品住宅价格环比略降，同比持续下降；销量环比、同比也大幅减少

根据国家统计局公布的70个大中城市住宅销售价格统计数据，北京市2018年1月份新建商品住宅（不含保障性住房）价格指数环比100.2，同比98.8；2月份环比99.7，同比99.7。新建商品住宅价格环比在去年11、12月保持稳定，2018年1月环比略涨后，2月环比下降；同比则自去年10月份起连续5个月下降。（见表31/p24）

从销售面积比较，进入2018年，新建商品住宅（不含保障房）销量环比、同比大幅减少。1月份销售面积环比去年12月减少48%，为去年同期的51%；2月份环比1月减少35.6%，为去年同期的43%。（见表32/p24）

（三）纯商品住宅1、2月均价比上季度下跌，城六区下跌幅度高于近郊，远郊则保持上涨；各区域销量连续两

表23：丰台槐房新宫地块成交情况对比表
单价：元/m²

地块名称	成交日期	楼面单价	溢价率	自持比例	限定房价	住宅占比
丰台区城乡一体化槐房村和新宫村旧村改造项目二期（第七宗）NY-001等地块R2二类居住用地、A33基础教育用地	2018年1月4日	40164	24%	0	61881	91%
丰台区城乡一体化槐房村和新宫村旧村改造项目二期NY-005地块R2二类居住用地、NY-008地块A33基础教育用地	2017年4月27日	28782	23%	共有产权住房用地	35000	91%

表24：朝阳豆各庄共有产权住房地块成交情况对比表
单价：元/m²

地块名称	成交日期	楼面单价	溢价率	限定房价	住宅占比
朝阳区豆各庄乡水牛营村1306-635地块R2二类居住用地、1306-636地块A8社区综合服务用地	2018年1月25日	19107 折算价25679	12%	36000	79% 综合服务规模为无偿还建
朝阳区豆各庄乡马家湾村1306-606地块R2二类居住用地	2017年12月14日	24708	9%		100%

表25：昌平北七家共有产权住房地块成交情况对比表
单价：元/m²

地块名称	成交日期	楼面单价	溢价率	限定房价	住宅占比
昌平区北七家镇（未来科学城南区）C-15、CPD7-0600-0023-2、0024、0025、0041-2、0042、0043地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地	2018年1月12日	11508 折算价22441	0%	32000	37% 还建15.5万m ² 商办
昌平区北七家镇（未来科学城南区）C-52地块R2二类居住用地	2017年11月7日	19058	3%	30000	100%
昌平区北七家镇009地块R2二类居住用地	2017年7月25日	22751	27%	27000	100%

表26：朝阳孙河商品住宅地块成交情况对比表
单价：元/m²

地块名称	成交日期	楼面单价	溢价率	自持比例	限定房价	住宅占比
朝阳区孙河乡北甸营村、北甸营村、西甸营村2902-46地块R2二类居住用地	2018年1月4日	61348	9%	0%	68924	100%
朝阳孙河乡北甸营村2902-14地块R2二类居住用地	2018年1月17日	57152	1%	0%	68924	100%
朝阳区孙河乡西甸营村2902-85地块F1住宅混合公建用地	2017年5月3日	51251	31%	0%	67516	70% 含公建
朝阳区孙河乡北甸营村、西甸营村2902-29地块R2二类居住用地、2902-17地块A8社区综合服务设施用地、2902-15地块A33托幼用地	2017年8月24日	54672 折算地价61881	49%	36%	68245	89%

表27：石景山中关村科技园区科研设计用地成交情况对比表
单价：元/m²

地块名称	成交日期	成交楼面单价	溢价率	容积率	条件
石景山区中关村科技园区石景山园北1区1605-636地块B23研发设计用地	2018年1月9日	16380	0%	1.5	100%整体持有
石景山区中关村科技园区石景山园北1区1605-651地块B23研发设计用地	2018年1月9日	16383	0%	2.1	
石景山区实兴大街（中关村科技园区石景山园北1区）1605-637、641地块B23研发设计用地	2018年12月7日	12115 折算为19257	0%	1.7	还建3.88万m ² ，回购价3000元/m ² ；剩余规模的50%自持至少20年
石景山区实兴大街（中关村科技园区石景山园北1区）1605-639、649地块B23研发设计用地	2018年12月7日	14980	0%	2.1	全部自持经营至少20年

个月均减少

根据中国指数研究院的数据,剔除共有产权住房、三定三限安置房等特殊商品住宅的影响,可以看到1月份纯商品住宅的价格环比去年12月下跌9.3%,2月份价格回升,环比1月上涨10.9%,1、2月份均价相比上季度均价下跌4.7%。(见表33/p24)

从销量比较可以看到,1、2月份销量环比、同比也大幅减少。1月份销量比去年12月减少59%,仅为去年同期的43%;2月份环比1月减少43.3%,为去年同期的36%。(见表34/p26)

分别城六区(东城、西城、朝阳、海淀、丰台、石景山)、近郊区(大兴、昌平、顺义、通州、门头沟、房山)、远郊区县(怀柔、密云、平谷、延庆)进行统计。城六区纯商品住宅1、2月均价环比上季度均价下跌6.3%,近郊区均价环比上季度下跌3.9%,远郊区均价环比上涨5.9%。与上季度相比,城六区、近郊区均价下跌,城六区价格下跌幅度高于近郊区,远郊区则保持上涨。(见表35/p26)

(四)新建写字楼市场1、2月份均价环比上季度下跌,交易量同比也大幅减少

根据中国指数研究院的统计数据,1、2月统计范围内新建写字楼销售均价为21843元/平方米,比去年4季度均价下降34.6%。从销售面积比较,1月份环比减少61%,为去年同期的39%;2月份环比增加29%,为去年同期的29%。(见表36/p26)

经查询中国指数研究院数据,2017年12月,通州区销售备案了78993平方米“复地中心”办公项目,均价54102元/平方米,该项目销售面积占当月销量的54%,拉升当季均价。2018年2月,朝阳销售备案了18455平方米“凤凰城”项目,均价13168元/平方米;丰台销售备案了39427平方米“恒泰中心”项目,均价16000元/平方米。这两个项目销售面积占当月销量的78%,使得当月均价仅18072元/平方米。由于写字楼项目销量总规模较小,单个项目对均价影响大,使得月度间均价起伏大。

分区域比较,城六区1、2月份均价环比上季度下降20.1%,主要受2月份丰台“恒泰中心”、朝阳“凤凰城”项目的影响。近郊区1、2月份均价环比上季度下降33%,主要受去年12月份通州“复地中心”项目影响。远郊区均价月度间波动相对较平稳。(见表37/p26)

(五)新建商业房地产销量大幅减少,1、2月均价环比上涨

根据中国指数研究院的统计数据,1、2月统计范围内新建商业用房销售均价为34680元/平方米,比去年4季度均价上涨39.4%。从销售面积比较,1月份环比减少80%,为去年同期的49%;2月份环比减少22%,为去年同期的47%。(见表38/p26)

经查询中国指数研究院数据,1月大兴“枫丹壹号”销售备案3189平方米,均价50850元/平方米;门头沟“长安天街”销售备案2865平方米,均价61173元/平方米;大兴“鸿坤理想城”销售备案1363平方米,均价57047元/平方米;朝阳“金茂府”销售备

表28：本季度未成交地块情况汇总表

地块名称	起始总价 (亿元)	起始楼面单价 (元/m ²)	房价 (元/m ²)	住宅规模 占比
花乡白盆窑村BPY-L010、BPY-L013地块R2二类居住用地、A33基础教育用地	50.58	30940 折算价32103	43000	98%
花乡白盆窑村BPY-L011地块R2二类居住用地	41.78	31600 折算价32035	43000	99%
卢沟桥乡小瓦窑村XWY-12等地块限产业、住宅混合公建及基础教育用地	63.27	21755 折算价38852	54378	43%
密云区密云新城0102街区MY00-0102-6014地块R2二类居住用地	0.845	6187 折算价14161	21215	住宅总建筑面积13658m ² ，其中无配套建设5684m ² ，商品房仅7974m ²

表29：2018年1-2月房地产供销面积数据对比表

项目	新开工面积 (万m ²)	同比增幅	销售面积 (万m ²)	同比增幅
房地产开发	81	-53.60%	56	-58.30%
其中：住宅	60.6	-35.30%	39.1	-55.10%
写字楼	2	-94.40%	5.6	-67.10%
商业、非公益用房及其他	0.9	-77.00%	4.2	-79.60%

表32：新建商品住宅（不含保障房）销量情况汇总表

时间	销售套数(套)	销售面积(万m ²)	环比变化幅度
2017年1月	2741	41.21	-31.90%
2017年2月	2390	31.65	-23.20%
2017年3月	2626	41.61	31.50%
2017年4月	2731	38.96	-6.40%
2017年5月	2808	38.77	-0.50%
2017年6月	2258	32.09	-17.20%
2017年7月	1996	27.96	-12.90%
2017年8月	1446	22.14	-20.80%
2017年9月	1280	20.36	-8.00%
2017年10月	1391	23.18	13.80%
2017年11月	1767	27.85	20.20%
2017年12月	2604	40.52	45.50%
2018年1月	1679	21.08	-48%
2018年2月	1141	13.58	-35.80%

表30：批准预售面积汇总表

单位：万m²

时间	批准预售许可证	住宅面积	商业面积	办公面积
2017年1季度	36	97.45	2.62	16.48
2017年2季度	52	106.33	13.38	36.81
2017年3季度	61	124.45	10.31	41.18
2017年4季度	75	159.71	13.4	35.25
2018年1月	14	28.83	1.41	0.43
2018年2月	12	28.47	0	0
2018年1-2月合计	26	57.3	1.41	0.43

表33：新建纯商品住宅销售价格汇总表

时间	销售均价 (元/m ²)	月度环比涨幅	季度均价 (元/m ²)
2017年1月	44040	-6.70%	45572
2017年2月	49630	12.70%	
2017年3月	44398	-10.50%	
2017年4月	47856	7.80%	48957
2017年5月	49345	3.10%	
2017年6月	49854	1.00%	
2017年7月	54436	9.20%	54761
2017年8月	53348	-2.00%	
2017年9月	56617	6.10%	
2017年10月	54960	-2.90%	55643
2017年11月	55383	0.80%	
2017年12月	56243	1.60%	
2018年1月	50990	-9.30%	53006

表31：北京新建商品住宅价格指数表

月份	2017/1	2017/2	2017/3	2017/4	2017/5	2017/6	2017/7
环比	100	99.9	100.4	100.2	100	99.6	99.9
同比	127	124.1	120.6	117.4	114.6	110.7	109.6
月份	2017/8	2017/9	2017/10	2017/11	2017/12	2018/1	2018/2
环比	100	99.8	99.8	100	100	100.2	99.7
同比	105.6	100.5	99.8	99.7	99.8	98.8	99.7

案1152平方米，均价75817元/平方米。以上项目备案价格较高，拉升当月均价。

2月丰台“恒泰中心”销售备案7344平方米，均价16000元/平方米；西城“金融街华融公寓”销售备案1574平方米，均价26090元/平方米。以上项目备案价格可能由于还建或特殊交易等情况，均价相对较低。

分区域比较，城六区1、2月份均价比上季度上涨8.8%，主要受1月份朝阳“金茂府”项目的影响。近郊区1、2月份均价比上季度上涨63.1%，主要受1月份备案价格较高项目的影响。远郊区1、2月份均价比上季度下降85.2%，主要受去年11月平谷“天润香墅湾1号”项目均价60187元/平方米、1月延庆“格兰山水”项目均价仅2700元/平方米的影响。（见表39/p26）

（六）1、2月二手住宅价格环比、同比持续下降，存量住宅签约量1月略有回升，但2月减少

根据国家统计局公布的70个大中城市住宅销售价格统计数据，1月份二手住宅价格指数环比99.4，同比96.9；2月份环比99.5，同比95.4。二手住宅价格指数环比持续下降，同比也降至低点。（见表40/p27）

根据北京市住房和城乡建设委员会存量房签约月度数据，存量住宅签约套数1月份10527套，环比上月增加2.8%，为去年同期的82%；2月签约套数下滑至7361套，环比减少30%，为去年同期的60%。

比较可见，存量房套数在去年11、12月以及今年1月连续三个月回升，但2月可能受

春节因素影响，签约套数减少。（见表41/p27）

继4月份二手房价环比持平后，5月份价格出现环比下降，网签量也显示市场交易量急速下滑，调控政策效果明显，市场交易双方观望情绪浓厚，在政策延续下，预计二手房市场仍将维持低迷。

（七）住房租金价格环比略有下降，同比指数涨幅也在减少

根据北京统计信息网的公开数据，居民消费价格指数中，住房租金价格1、2月份环比分别为99.6、99.8，同比为104.1、102.1。租金价格环比连续略降，从同比指数看，上涨幅度减少。（见表42/p27）

五、总结

1、地区经济发展质量稳步提升，基础设施投资不断加大，支撑北京地价上涨；但固定资产投资增速减缓，房地产开发投资持续下滑，开发企业资金减少，地价走势将趋于平稳

2017年北京GDP增速为6.7%，北京市的总体经济形势持续保持稳定的增长势头，1-2月基础设施投资增长25%，地区经济表现支持了地价水平持续上涨。1-2月固定资产投资增速仅0.9%，大幅减少，其中房地产开发投资同比下滑6.2%，房地产到位资金同比减少20.8%，在房地产投资不断减少下，预计地价走势将趋于平稳。

2、房地产市场供需双双减少，价格持续回落，市场在调控政策不放松的背

表34: 新建纯商品住宅销量情况汇总表

时间	销售套数(套)	销售面积(万㎡)	环比变化幅度
2017年1月	2214	36.68	-23.10%
2017年2月	1646	24.81	-32.30%
2017年3月	2441	37.92	52.80%
2017年4月	2096	34.06	-10.20%
2017年5月	2082	32.58	-4.30%
2017年6月	1725	27.77	-14.80%
2017年7月	1566	24.39	-12.10%
2017年8月	1300	21.01	-13.90%
2017年9月	1271	20.28	-3.50%
2017年10月	1385	23.13	14.00%
2017年11月	1764	27.82	20.30%
2017年12月	2348	38.36	37.90%
2018年1月	1004	15.74	-59%
2018年2月	573	8.92	-43.30%

表35: 新建纯商品住宅分区域销售情况汇总表

区域	月份	销售面积 (万㎡)	销售价格 (元/㎡)	季度均价 (元/㎡)	季度环比 涨幅
城六区	2017年10月	7.41	76628	90508	5.10%
	2017年11月	7.06	83955		
	2017年12月	9.73	80962		
	2018年1月	3.87	72635		
	2018年2月	2.74	79440		
近郊区	2017年10月	11.88	51584	52955	3.70%
	2017年11月	14.9	53672		
	2017年12月	23.45	53258		
	2018年1月	8.99	49757		
	2018年2月	4.67	53086		
远郊区	2017年10月	3.84	23616	24283	-0.40%
	2017年11月	5.86	25608		
	2017年12月	5.18	23278		
	2018年1月	2.87	25655		
	2018年2月	1.51	25840		

表36: 新建写字楼销售情况汇总表

时间	销售面积 (万㎡)	销售价格 (元/㎡)	季度均价 (元/㎡)	季度环比 涨幅
2017年1月	14.72	43131	41265	22.40%
2017年2月	26.05	39746		
2017年3月	43.21	41546		
2017年4月	12.55	45112	28938	-29.90%
2017年5月	9.82	22109		
2017年6月	12.52	18081		
2017年7月	3.2	29335	29607	-18.10%
2017年8月	5.92	18485		
2017年9月	9.9	24951		
2017年10月	7.44	22818	33379	40.90%
2017年11月	15.33	26425		
2017年12月	14.69	45986		
2018年1月	5.78	26650	21843	-34.60%
2018年2月	7.43	18072		

表37: 新建写字楼分区域销售情况汇总表

区域	月份	销售面积 (万㎡)	销售价格 (元/㎡)	季度均价 (元/㎡)	季度环比 涨幅
城六区	2017年10月	6.09	22944	29175	-2%
	2017年11月	6.17	33464		
	2017年12月	0.84	42849		
	2018年1月	2.01	42657	23298	-20.10%
	2018年2月	6.44	17256		
近郊区	2017年10月	1.05	24169	36529	68.40%
	2017年11月	8.7	22044		
	2017年12月	13.61	46742		
	2018年1月	1.27	24822	24472	-33%
	2018年2月	0.92	23986		
远郊区	2017年10月	0.28	14972	15094	32.20%
	2017年11月	0.46	14927		
	2017年12月	0.25	15499		
	2018年1月	2.5	14786	14777	-2%
	2018年2月	0.07	14470		

表38: 新建商业用房销售情况汇总表

时间	销售面积 (万㎡)	销售价格 (元/㎡)	季度均价 (元/㎡)	季度环比 涨幅
2017年1月	6.11	30937	32028	-8.64%
2017年2月	4.97	39091		
2017年3月	20.86	30665		
2017年4月	5.58	36217	28913	-9.73%
2017年5月	8.4	20515		
2017年6月	3.26	38048		
2017年7月	4.02	21820	25521	-11.70%
2017年8月	2.27	23238		
2017年9月	6.26	28725		
2017年10月	11.65	16035	24883	-2.50%
2017年11月	7.46	22716		
2017年12月	14.94	32853		
2018年1月	2.99	40938	34680	39.40%
2018年2月	2.32	26614		

表39: 新建商业房地产分区域销售情况汇总表

区域	月份	销售面积 (万㎡)	销售价格 (元/㎡)	季度均价 (元/㎡)	季度环比 涨幅
城六区	2017年10月	0.13	64292	30195	27%
	2017年11月	1.45	18487		
	2017年12月	6.06	32265		
	2018年1月	0.7	51176	32867	8.60%
	2018年2月	1	20061		
近郊区	2017年10月	11.44	15478	22923	-19.70%
	2017年11月	5.66	21838		
	2017年12月	8.77	33336		
	2018年1月	2.08	41089	37397	63%
	2018年2月	1.31	31536		
远郊区	2017年10月	0.07	19629	44415	158.80%
	2017年11月	0.35	54467		
	2017年12月	0.11	28203		
	2018年1月	0.21	5561	6575	-85.20%
	2018年2月	0.01	27872		

景下，交易活跃度未扭转

1、2月份商品房市场新开工面积和销售面积同比均大幅减少，市场供需双双减少。房价指数显示住宅新房在1月份环比略涨，2月环比又出现下降；二手房价格则环比持续回落；新房、二手房同比均连续下降，尤其二手房价格下降速度相对更快。进入2018年，新房销量环比、同比均大幅减少，存量房签约量1月份略有回升后，2月减少。在房地产市场调控不放松的背景下，房地产市场交易仍不活跃。

3、土地招拍挂市场交易量环比减少，住宅用地仍为供地主要类型；市场整体溢价率降低，竞争程度进一步减弱

本季度土地招拍挂市场交易量环比减少，住宅用地仍为供地的主要类型，其中商品住宅供应量超过共有产权住房。土地市场整体溢价率进一步降低；11宗商品住宅用地中，仅1宗地竞报了自持比例；商服用地则均以起始价成交；有4宗含住宅用途的宗地未有开发商报价，未能交易成功；市场竞争程度进一步减弱。■

表40：二手住宅环比价格指数情况

月份	2017/1	2017/2	2017/3	2017/4	2017/5	2017/6	2017/7	2017/8	2017/9	2017/10	2017/11	2017/12	2018/1	2018/2
环比	100.8	101.3	102.2	100	99.1	98.9	99.2	99.1	99.4	99.5	99.5	99.6	99.4	99.5
同比	134.6	132.2	127	122.5	118.8	115.8	113.1	107.8	101.4	99.8	99.1	98.4	96.9	95.4

表41：存量住宅签约情况汇总表

月份	2017/1	2017/2	2017/3	2017/4	2017/5	2017/6	2017/7	2017/8	2017/9	2017/10	2017/11	2017/12	2018/1	2018/2
套数	12860	12168	25945	16902	10801	8918	7158	7712	8877	6162	8483	10245	10527	7361

表42：住宅租金价格指数情况汇总表

月份	2017/1	2017/2	2017/3	2017/4	2017/5	2017/6	2017/7	2017/8	2017/9	2017/10	2017/11	2017/12	2018/1	2018/2
环比	99.9	101.7	100.9	100.3	100.3	100.3	100.4	100.2	100.1	99.9	100.2	100.1	99.6	99.8
同比	104	104.4	103.9	104	104.1	103.8	103.2	103.2	103.2	103.2	104.1	104.4	104.1	102.1

创新视角下的房地产大数据建设与应用

北京国信达数据技术有限公司 翟猛 李恩临

摘要：大数据时代的到来为房地产市场分析提供了高效的数据分析工具，使基于全量数据的房产快速估值、市场动态监测、房产地址匹配、押品风险评估以及基于GIS空间数据的房地产分析等创新应用成为可能。通过对房地产大数据的建设以及创新应用的介绍与分析，对大数据在房地产市场中的应用予以总结与展望。

关键词：大数据；房地产市场；房产估值；地址匹配；押品风险评估

一、引言

传统的统计分析因抽样覆盖度不够高而导致的样本误差经常会导致这样一个统计学悖论——数据都是真实的却不能真实反映市场情况。大数据则用全量（或称“全样本数据”）数据代替了随机样本，通过适当的数据处理可以将一个行业的整体市场表现清晰地呈现出来。“大数据”作为时下最时髦的表述，向各行业渗透辐射的同时，也触动了房地产行业。

随着国家政策调控的不断加码，和消费的升级，房地产业的发展走向也出现了一些重要的新变化，新特征，和新趋势，在这样一个快速变化的阶段，运用大数据技术和资源，把握时代机遇，创新行业的发展模式是目前的重中之重。

二、房地产大数据建设

基于全量数据的房地产大数据建设特征主要包括：属性全、范围广、时间跨度大。

（1）属性全

房地产大数据建设需要通过多渠道获得全量房屋属性信息。因为房产作为一种完全异质性商品，在对存量房进行批量估价时需要大量的房地产物理属性数据、特征数据和案例数据来满足建模的需要，全量属性则有助于利用特征价格法进行房产自动估值以及房价指数的编制，提高模型的精度。

一方面房产估值需要依靠房产物理属性数据，从小区信息、楼栋信息、户信息等层面建立房产基本信息数据库，也就是行业内常说的楼盘表；另一方面房产估值还需要依靠相似房产的案例数据，这些案例数据包括成交、评估、计税、挂牌等案例建立房产案例信息数据库。以上两个维度的全量属性数据可以保障房产自动评估模型的“智能”，通过比较待评房产与相似案例房产的属性差异，利用加权系数修正评估结果以达到精准评估的效果。

（2）范围广

互联网时代的商业应用很难偏安一隅，不走向全国就很可能连区域领导者的地位也丧失。尤其是面对全国性金融机构的合作机会，覆盖全国337个地级以上城市的数据储备

往往是开展下一步工作的基础。通过房地产大数据服务各行各业需要历史的沉淀，数据覆盖范围需要包含挂牌数据、一手房和二手房成交数据、权属数据、评估案例、课税案例、预售案例、租赁数据以及经纪人等相关衍生数据。这些数据可包含住宅（含底商）、写字楼、商场、工业厂房等不同用途的数据，并且应覆盖全部城市。拥有全量的数据，才能够满足不同的客户需求。

通过人工采集、线上获取、产品沉淀与合作机构互换，可获取全量的房屋属性信息，如可通过线下人工采集来进行实地勘察，获取房屋的物理属性，以及采集房屋地址别名等特殊属性，保证数据的真实、准确、高效；亦可通过互联网采集获取大量的土地属性、小区（楼栋、单元、户）基本属性，包含的基本信息有小区名称、建筑形式、建筑结构、建成年份、容积率、总占地面积、总建筑面积、总楼栋数、总户数、物业公司、开发公司、房屋用途等。

（3）时间跨度大

房地产大数据建设是一个积累的过程，需要历史的沉淀，从互联网建设初期进行全量数据的收集与整理，一直延续。将海量数据进行积累，建设自动化处理系统对数据进行实时处理，从原始采集数据经过双层去重、排异、标准化、相似房源分离、计算房价等步骤，对采集的数据进行清洗和处理，提升数据质量及可用性，为数据应用实时提供依据。同时需要对系统无法识别和认识的数据进行实时处理，对房产数据知识进行挖掘和分析，将处理的经验知识不断沉淀和丰富到系统中形成城市房地产数据知识库，形成机器自动学习机制和人工智能基础。只有多角度进行房地产数据建设才能形成庞大的数据库，以便满足不同的客户需求。

三、房地产大数据应用

目前市场上有很多房地产大数据公司都在对数据进行精细加工，依托互联网技术将数据封装用来满足不同客户需求的产品，服务社会上的各行各业。房地产大数据的应用主要包括房产快速估值、市场动态监测、房产地址匹配、押品风险评估以及基于GIS空间数据的房地产分析等方面：

（1）房产快速估值

区别于传统的房地产估价，利用房地产大数据结合GIS地图，可将房产的空间进行展现，再结合自动估价模型（Automated Valuation Model，简称AVM）可进行房产的自动评估及人工评估。依赖于数据覆盖的完整性和地址匹配技术，自动评估估值率能够达到95%，并通过平台提供自动评估失败转入人工功能，使房产评估率最终达到100%。

（2）市场动态监测

房地产大数据可通过编制房价指数应用于房产市场的动态监测，能够真实、准确、及时反映全国范围内主要城市存量房市场价格变化，为市场参与者、监管者和分析研究者提供决策支持依据。

常见的指数包括出售指数和租金指数，考虑到房产出售中“阴阳合同”造成的价格偏差问题以及网签价格的时效性问题，中国城市二手房指数网站选择了利用挂牌价格来编制房产出售指数，取得了不错的效果。（见图1/p30）

该指数拥有质量高、覆盖全、角度广、层次丰富和更新频率高等特点，基于真实、准确、全面的微观数据，引入既与世界先进

水平接轨、又适应中国住房市场特点的编制方法，确保结果可靠性。提供了全国范围内全部地级以上城市的动态监测，能够为使用者提供一揽子解决方案，避免重复投入。数据覆盖出售和出租两个市场，兼顾价格与数量两个维度，综合利用挂牌和成交两方面信息，并可按不同标准进行子市场划分。在宏观（全国、地区）、中观（城市）、微观（重点区域、企业、楼盘等）层面上分别反映二手房市场价格变化，实现按周为频率进行指数更新和发布。

（3）房产地址匹配

目前房地产数据存储方式规则不统一，在为客户服务时房地产数据无法直接使用，需要通过一定的数据匹配规则将其规范化。通过海量数据的存储及规则梳理，可将客户的地址数据按照九级地址即省、市、行政区、街道、门牌号、小区、楼栋、单元、户的标准进行治理，使杂乱无序的地址数据通过处理实现了有章可循，保证了来自不同渠道的海量数据均可实现自动匹配，能够为房产估值与分析提供保障。

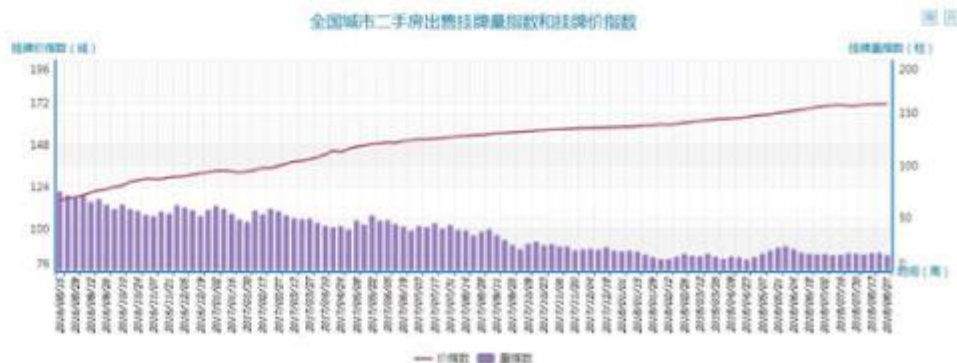
（4）押品风险评估

房地产大数据可用于银行押品的定期评估及对批量重估，并通过对资产进行分析、地址匹配、房产上图，结合资产评估价值及各维度进行多维的统计分析，在地图上实现空间叠加分析，了解押品聚集度和风险分布情况。当银行的资产在日常管理或房地产市场出现波动时，可为银行的风险部门从押品价值及物理信息等维度进行分析，最大程度的降低了风险，同时也可提高工作效率、节省成本。

（5）基于GIS空间数据的房地产分析

在当今大数据时代，面对房地产市场新的机遇与挑战，将房产数据在地理信息（Geographic Information System, GIS）技术领域进行应用，实现GIS地图技术与房地产数据技术的跨界融合是未来房地产业的发展趋势。GIS是一种特定的十分重要的空间信息系统，利用专业的测绘团队、房地产数据建设及分析团队和相关领域的技术人员，完成城镇地籍图、卫星影像图、二维及三维矢量地图，结合房屋的相关信息，通过平台最终展现出来。其对楼栋层高及总楼层数、噪声、景观等模拟计算结果可以应用于自动估价，通过因素修正系数确保估值的准确性。

图1. 中国城市二手房指数



①区位划分与定位(见图2)

②景观预判

通过景观预判功能,可以在不进入待评价房屋的情况下,计算出该房产所能观看到的窗外景观。(见图3)

③房屋噪音测算

通过GIS技术模拟房产的噪声情况,为购房者选房以及自动估值都提供了可靠的依据。(见图4)

④日照采光测算

通过GIS技术模拟日照全天变化,从而可以完成日照采光的模拟测算,为购房者选房以及自动估值都提供了可靠的依据。(见图5)

⑤污染源范围测算

随着城市的发展,生活垃圾日渐增多,垃圾集散地以及污染排放企业成了城市内的重要污染源。这些污染源在影响周边环境的同时也影响着周边小区的房价,因而利用GIS技术进行污染源范围测算从而修正房价系数成为了房产自动估值中的一个重要环节。(见图6/p32)

⑥配套设施分布(见图7/p32)

基于GIS地理信息技术,实现位置属性的空间维护。将地铁沿线、片区、环线、行政区等以坐标图层的方式进行维护,在相对位置属性发生改变时,可实现实时更新并根据实际情况动态变化。(见图8、图9/p32)

基于POI城市相关兴趣点数据,与其GIS地图相结合,可与城市、行政区、片区以及小区,地铁轨道交通等其他数据维度交互统计。

图2. 区位划分与定位



图3. 景观预判



图4. 房屋噪声测算



图5. 日照采光测算



⑦交通俯瞰图（见图10）

房地产基础性信息与地理位置有着密切关系。如何利用GIS对海量空间数据的可视化应用是未来估价行业研究的重点，同时业务可延伸到多个行业，如政府的税务部门可进行政策调整、财政收入与支出的核算和监测；金融机构以及公积金中心可用于押品风险的预防，以及精准的客户营销；估价机构可用于控制评估风险和提升工作效率；公共资源部门可进行资产优化，提升客户体验；同样也可以服务地产公司和个人用户。

四、结论与展望

房地产行业有着数据量大、数据结构复杂、影响因素多且关联性强的特征。传统的统计分析方法已经不能满足科学决策的需要，房地产大数据在这样的情况应运而生，可以说既是技术推动的结果，也是需求拉动的必然。基于房地产大数据技术的房产快速估值、市场动态监测、房产地址匹配、押品风险评估等创新应用，提高了行业应用的效率与价值，拓展了房地产市场分析的广度与深度，在日后必将成为学术界和行业研究的热点问题。■

图6. 污染源范围测算

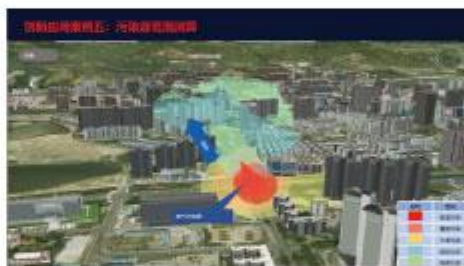


图7. 配套设施分布



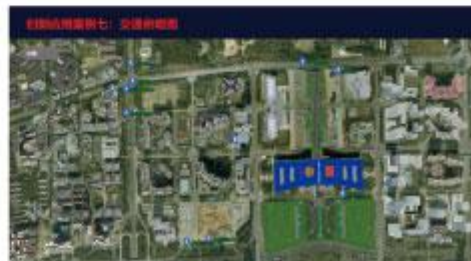
图8. 北京地铁站GIS展示



图9. 北京片区GIS展示



图10. 交通俯瞰图



投贷后项目管理业务简析

北京首佳联盟投资顾问有限公司 姚文波 高皖静

投贷后项目管理是第三方服务机构从自身业务角度出发所命名。该类业务来源于金融机构投出或贷出资金后对项目管理的内在需求，金融机构一般对项目投出后的运行管理统称后期管理或主动管理。

一、投贷后项目管理服务的工作内容

投贷后项目管理服务是金融机构（委托方）在投资项目实施阶段需对项目进行计划管理、组织协调、监督控制、项目分析、风险应对等，第三方专业机构在投后阶段对项目的进度、成本、质量进行控制和监管，以实现对项目公司日常运营以及对项目开发建设管理，最终实现投出资金安全撤出。

投贷后项目管理服务在不断实践和创新的过程中，目前已形成集项目前期尽职调查、咨询顾问、投后综合监管、风险评估与

排查、不良资产处置等业务于一体的综合性房地产项目管理业务模式。（见图1）

投贷后管理服务产品关键要解决：①解放投资经理投后项目运营期的管理时间，提高管理效率；②有效的控制项目风险，减少人为因素对项目的影响；③实现项目现场与项目组及后台风险部门协同决策及管理；④为委托方提供可能出现不良时的处置方案。

二、投贷后项目管理各阶段的工作要点

投资项目投后管理业务主要包括资金监管、印证密监管、销售回款监管、工程合同监管及工程进度监管。根据项目情况，结合投资人拟采用的管理模式设计监管体系，以配合各方在此项目中的实际管理工作，依托数据技术，为项目各方提供明确、清晰、专业的服务解决方案。（见图2/p34）

图1.

服务场景



每月提供月度监管报告，内容包含资金账户情况、印证密使用情况、销售回款情况、工程合同签署情况、工程进度情况、当地市场环境分析等。

(1) 印证密监管

① 监管内容

每日通过投贷后资金管理信息系统（SISP）或报表形式对项目公司印鉴、证照使用进行网上审批，委托各方可以通过管理系统及时了解当日印鉴、证照的审批使用情况及使用过程沟通的情况。

② 工作要求

证章使用清楚，汇报及时。

③ 风险控制的要点

对印章及证照进行监管，有利于把握被监管企业各项流程的关键点和整体过程中的风险，便于做好提前预防、过程控制、事后

纠偏。对印章及证照进行监管中风险控制的关键点是印章随用随盖，不应有预盖印章或借与他人使用的情况。在证照使用过程中严格执行公司证照管理制度，做好证照的保管、登记和归档工作。同时严格执行登记制度，建立使用印章及证照管理登记簿。根据项目的特点，重点关注企业对外投资及担保事宜，在项目监管期内保证企业信誉良好。

(2) 资金账户监管

① 监管内容

建立监管账户资金台账、针对企业财务情况摸底。通过投贷后资金管理信息系统（SISP）或报表向委托方提交资金台账，使委托方及时了解当日资金的收付情况。

② 工作要求

及时、清楚、准确、到位。

③ 风险控制的要点

图2.

服务内容



财务监管是做好全面风险控制的基础，而其中的资金监管是风险控制的难点和关键，因此做好资金监管对于财务监管风险的把控至关重要。

（3）销售回款监管

①监管内容

项目监管人员可协助负责商品房销售专用网签密钥管理，配合项目公司进行销售、抵押、解押的数量、金额统计工作。

每月月末负责将销售账户资金归笼到监管账户；每月可对项目监管区域的类似的楼盘进行市场调查，以便对商品房的销售价格进行比对分析。

②工作要求

主线清楚，对比明晰，结论适当。

③风险控制的要点

掌握商品房的销售状态，熟悉商品房解押流程，了解销售回款/转让收入是否按时归集至监管账户中，有无不履行监管协议条款事件发生；销售情况是否与销售计划相近，是否达到预计的回款预期，是否有足够的现金流还本付息；对项目区域市场或同类型物业市场、项目销售情况进行及时跟踪了解和监管。

（4）工程合同监管

①监管内容（见图3）

项目监管人员通过投贷后资金管理信息系统（SISP）审核拟签订的工程施工、设备安装及材料采购合同，对于大额合同需提交审核意见，并经委托各方通过系统批准后，进行签订。系统自动生成建立合同台账，结合项目施工进度审核工程月进度预（结）算、核对监理月报、堪查施工现场、核实资金拨付情况，保证项目平稳推进。

②工作要求

图3.

投贷后资金管理信息系统（SISP）



实施合同管理，了解市场行情，核实资金拨付，管理重大工程合同，汇总归类小型合同。

③风险控制的要点

合同监管过程中风险控制的要点是审核项目合同的签署情况，有无重大合约风险；监督项目合同的执行情况，规避合同执行过程中可能发生的各种不利因素，加强合同管理工作。

(5) 工程进度监管

①监管内容

项目监管人员定期到施工现场查看项目进展情况，与工程相关负责人员及现场施工人员沟通了解工程施工状况，及时掌握项目施工动态。在此基础上根据企业提供的月度施工计划及项目监管人员施工现场踏勘实际情况进行分析比对；并按项目每月实际完成工程量和每月拨付工程款进行比对，通过比对应为下期拨付资金提供依据。

②工作要求

掌握历史情况，熟悉工程内容，结合月度计划，比对工程进度。

③风险控制的要点

掌握项目的开发进度计划，监督项目工程部、造价控制部门的进度执行情况，定期对项目实际开发进度是否与计划相一致进行调查分析工作；对实际进度的偏差要求企业提供形成偏差的原因以及为减小偏差所采取的相应措施，工程项目监管人员对此进行分

析并加大监管力度；开发进度是否存在重大不确定性，是否存在工程延误风险；检查应付工程进度款是否与工程进度相吻合，是否存在重大投资风险，并对项目资金的支出、回笼等提供风险管理咨询意见。

三、信息化系统在投贷后项目管理服务中的应用

信息化系统可实现投后资金监管流程的数据化、网络化、系统化。系统可根据实时数据分析并判断被监管资金的安全性，一旦出现偏离设定情况系统将会报警提醒注意，做到风险管理及时精确前置，同时系统可大大提高管理效率，减少人为因素对风险判断的干扰，减少道德风险，切实保证委托方资金安全。

信息化系统采用多级审核机制，不同人员赋予不同的管理权限，这样分别设置权限是客户只处理关键问题，提高管理效率，节约客户时间；后台监管人员协助并审核全部监管事项，为客户防范风险，减少损失。

系统具备强大的存储功能，现场照片、录像回传到服务器，随时可被各方调用。

综上所述，投贷后项目管理力求为投资人提供最高效的管理流程，最大可能的排除人员道德风险，寻求将投资风险降到最低，未来也将有广阔的市场空间。■

不动产证券化底层资产服务研究之物业评价的中外对比分析

北京仁达房地产评估有限公司 不动产证券化研究中心

1. 绪论

随着中国的房地产市场逐步由增量市场转向存量市场,如何对市场存量的价值进行挖掘和提升就成了全行业重点关注和研究的问题。不动产证券化作为一项新兴的融资工具,因其产品设计灵活、资产变现及时和风险分散的特点,成为国内产业和金融业关注的焦点。

国内不动产证券化经历了14年的开启和16年的爆发后,逐渐暴露出来很多问题。不同于成熟市场的REITs,国内市场由于政策、制度、法律等各类因素的限制和不完善,导致其发出来的证券化产品不能被称为REITs,只能被称为类REITs。相比于真正的REITs,国内市场发行的类REITs由于发行年限相对较短,回购、担保等主体信用支撑措施较多,导致各参与主体及投资人将关注点更多的放在主体信用方面,而不太关注底层物业的租金收益是否能够真正满足证券化产品的整体还款安排,更不太关注底层物业能否持续维持较好的物理和运营状况,或者从经营战略的角度,考虑通过更新改造等改善措施使物业实现一定的品质提升,进而促进物业运营状况和租金水平的提升,实现物业的保值增值。

而在公募REITs即将出台的背景下,未来证券化产品期限将大幅延长,主体信用支撑措施也会大幅减弱,其REITs份额价值的体现

更多的在于底层物业的质量和经营状况,则对于底层物业风险的把控就显得尤为重要,而这首先就体现在对于底层物业的调查和分析。而物业评价通过对基础资产中底层物业进行调查、分析和评价,能够使得证券化各方对于基础资产的质量有一个清晰的认识,从源头上对基础资产的选取进行风险控制,属于证券化过程中不可或缺的一环。然而当前内地市场对物业评价的必要性认识不足,导致该类调查分析缺失,相应的风险得以隐藏,不利于行业未来长远发展。为更好地对物业评价进行研究分析,本文调查了证券化市场较为成熟的美国、日本和香港物业评价业务的发展过程,并从中得出对我国内地开展物业评价业务有借鉴意义的相关启示。

2. 美国

美国作为房地产证券化的发源地及发展最为成熟的国家,其房地产证券化的发展进程对于其他国家和地区同类市场的培育和发展具有重大的借鉴和指导意义。下面本文将从背景介绍、业务介绍两个方面对美国在物业评价方面的内容进行介绍。

2.1 背景介绍

美国国会在1960年推出REITs,以作为个人投资者进入大体量、持续产生收益的房地产市场的渠道,投资人不需要实际购买商业物业,即能享受到商业物业租金收入和增值

带来的双重好处。

从操作模式来看,美国大部分Equity REITs多采用先申请上市方式募集资金,之后在投资顾问的帮助下,利用所筹集到的资金购买标的物业,标的物业包括但不限于工业办公用房、居住用房、工业用房、零售用房、医疗中心、抵押贷款等,所募资金既可投资于建设中的物业,也可投资于经营性物业。美国REITs分类如下表所示:

在美国进行住宅交易过程中,买卖双方签署完销售合同后,美国法律规定会有一个“建筑物检查保护期”,在该期间买方雇佣

独立的有执照的建筑物检查公司,对所买房屋的地基、结构、屋顶、设施和水电气等进行全面的检查,出具建筑物检查报告,以保障买家的利益。而美国REITs在建筑物检查基础上,出于维持建筑物的结构和功能以满足正常使用或者维持其原有市场定位和市场竞争能力等目的,还会进行投资性资本的测算和支出,同时依据具体情况对REITs的影响程度建立物业状况的风险预警和跟踪评价机制。

资本性支出不同于日常维修保养费用,指的是为物业开发、建筑物改善、租户提升等投资性活动进行的资金支出,多列示于各REITs现金流量表中的投资活动现金流中,且

表2-1 美国REITs产品分类情况

序号	名称	简介	投资策略	市值占比	代表REITs
1	写字楼REITs	拥有、管理、出租写字楼物业	有业REITs专注于传统类型市场,如中央商务区;有业REITs专注于特定类型租户,如政府机构或生物科技公司等	9.11%	Boston Properties(BXP), Alexandria Real Estate Equities(ARE), SL Green Realty Corp.(SLG)
2	工业REITs	拥有、管理、出租工业物业	有业REITs专注于传统类型物业,如仓库、物流中心	6.99%	Prologis(PLD), Duke Realty Corporation(DRE), Liberty Property Trust(LPT)
3	零售REITs	拥有、管理、出租零售物业	零售REITs包括专注于大型区域购物中心、奥特莱斯、生活超市等	16.11%	Regency Centers Corporation(REG), Federal Realty Investment Trust(FRT), Kimco Realty Corporation(KIM)
4	住宿REITs	拥有、管理、出租酒店、旅馆和度假中心	拥有不同等级的酒店,服务的客户也很多样化	5.07%	Hill Hotels & Resorts(HST), Park Hotels & Resorts(PK), Hospitality Properties Trust(HPT)
5	住房REITs	拥有、管理、出租不同类型的住房	专注于公寓、宿舍、酒店式公寓、退休住宅等居住属性的物业	12.44%	AvalonBay Communities(ABV), Equity Residential(EQR), Essex Property Trust(ESS)
6	林地REITs	拥有、管理多产的林地物业	专注于收获和经营木材	3.35%	Weyerhaeuser Company(WY), Rayonier(RYN), PotlatchDeltic Corporation(PCH)
7	健康中心REITs	拥有、管理、出租大型的健康中心和综合设施	投资标的包括养老院、医院、医院写字楼、专业护理中心等	7.97%	Welltower(WELL), Ventas(VTR), HCP(HCP)
8	仓储REITs	拥有、管理、出租仓储设施	租户既包括个人租户,也包括商业租户	5.29%	Public Storage(PSA), Extra Space Storage(EXR), CubeSmart(CUBE)
9	基础设施REITs	拥有、管理基础设施物业,并从事基础设施设施的资产收购和开发	基础设施物业类型包括电网、光纤基础设施、管道、能源管道等	12.28%	American Tower Corporation(AMT), Crown Castle International Corp(CCI), SBA Communications Corp.(SBAC)
10	数据中心REITs	拥有、管理客户用于安全存储数据的设施	提供一系列可保护服务器和数据安全的设施和资产,包括提供不间断电源、通风降温设备、安保措施等	5.67%	Equinix(EQIX), Digital Realty Trust(DLR), CyrusOne(CONE)
11	多元化REITs	拥有、管理、出租不同的物业类型	可同时投资于写字楼和工业物业	6.04%	Vornado Realty Trust(VNO), VICI Properties(VICI), VEREIT(VER)
12	特殊REITs	拥有、管理、出租特殊的物业类型,这些物业不归类在上述分类中	如电影院、赌场、农场、露天广告塔等	3.34%	Iron Mountain(IRM), Gaming and Leisure Properties(GLPI), Lamar Advertising Company Class A(LAMR)

作为重要内容定期向投资人披露。

此外,美国REITs协会出具的一份针对REITs的投资指引中提到,持续性的资本性支出可以使REITs投资组合中物业的价值得以维持或提升。战略性的物业投资组合品质提升对于帮助维持或提高NAVs来说非常重要(美国很多REIT的分析师均把NAV(即资产净值)作为公司估值的一大参考指标),并且这也可以为REIT份额的价格增值提供依据。

2.2 案例介绍

Columbia Property Trust (CXP)是2003年7月成立的一家美国上市REITs,其以10美元/股的面值注册发行最低2.5万股,最高6亿股。CXP将IPO所募集的资金用于购买经营性商业物业,包括租给高信用客户的高质量写字楼和工业物业。

通过查询EDGAR(Electronic Data Gathering, Analysis, and Retrieval System,即电子化数据收集、分析及检索系统),CXP的注册文件包括:(1)S-11, S-11/A,包括总括、风险因素、预测性描述的注意事项、适用性说明及最低购买要求、收入的预计使用方法、管理机制、管理报酬、股票所有权益、利益冲突、投资标的和品种、运营计划、已有运营表现、税收考量、ERISA(职工退休所得保障条例)考量、股份描述、运营合伙人协议、分红计划、补充销售材料及法律事项;(2)公司设立条款的补充和重复性说明;(3)经销商经理协议表格;(4)有限合伙人协议表格;(5)物业&租赁及资产管理协议表格;(6)独立审计师同意函等附录文件。其中S-11文件中明确表明会对包括未来的收入和支出在内的现金流进行预测,但由于未来的风险因素较多且很难控制,投资者可参考现

金流预测,但CXP不对未来的现金流预测做出承诺。

CXP要求,在完成物业收购程序前,对于每一项待收购物业,均需由一位经验丰富的商业物业工程师对其结构和操作运营体系进行检查,并出具相应的检查报告。随后,其以投资组合中各物业的状况评价结果为基础,通过分析各物业的形象定位、市场竞争力等内容,对各物业更新改造的必要性进行判断,同时对更新改造的资本性支出进行了测算。如2017年3月CXP在出具的一份展示报告中特别提到为维持各物业的市场竞争力或者保持其原有市场形象定位,CXP对其中位于纽约、华盛顿、波士顿、亚特兰大的4项物业进行了翻新改造。同年4月的当期报告中,CXP将其对华盛顿的Market Square进行翻修改造的维修资本进行了列示。

2.3 小结

通过查阅相关资料,美国在进行物业收购等交易的过程中,虽然并未对物业检查报告进行披露,但是上市REITs披露的公开信息均显示REITs会对待收购物业进行建筑物状况检查,并作为资产交易的基础和前提。在REITs持有的物业的日常运营中,不同于物业日常维护保养,经营性物业为了维持其原有市场形象定位,保持其市场竞争力,提升其租金水平和入住率等,需更多地站在经营战略的角度上付出不同于物业日常维护保养费用的翻新改造类大额支出,且相应的资本性支出情况须及时对外披露。

但由于一方面美国REITs投资组合中物业数量众多,包括十几个甚至上百个物业;另一方面由于物业交易较为频繁,其投资组合中物业变动情况较多,导致对单个物业未来

翻修更新资本性开支进行预测既效率较低，亦没有很大的实际意义，所以美国各REIT并没有对单个物业进行未来翻修更新资本性开支进行长期的预测。

3. 日本

3.1 背景介绍

日本房地产投资信托（简称J-REIT）始于2000年，目前日本拥有亚洲最大的REITs市场，J-REIT共计46只，总规模841亿美元，其中规模最大的Nippon Building Fund规模76.7亿美元。

表3-1日本J-REIT产品分类情况



虽然日本在土地被购入后对土地的使用期限没有限定，但是由于日本土地供应十分受限，在存量房的市场大背景下，拆除已有建筑然后重建的成本很高，所以对建筑物的保养维护以延长其使用寿命同时实现其保值增值，就显得尤为重要。经实地考察发现，日本很多建筑物其实使用年限已经很长，但是其外观、结构和功能均远超国内相同年限的建筑物，这说明日本非常重视建筑物的维修保养，而这既包括日常维修保养，也包括定期的大修。

通过了解，虽然日本没有明确的政策或

法律法规规定在进行证券化之前必须对拟投资物业进行详细的物业评价，但是在实际操作中，J-REIT的各项参与主体对物业评价的必要性形成了强烈的行业共识，对于物业评价的内容框架、操作方式均达成了一致认识，在不动产证券化之前会对底层物业进行状况评价，并对其未来几年每年的修缮更新费用支出进行预测，预测数据会被引用在物业的估值报告当中，作为物业估值的一项依据。据此形成的物业评价报告会向投资者进行信息披露，使得投资者对底层物业的实际状况有一个清楚的认识，为投资者提供很好的投资决策参考依据。

3.2 业务介绍

日本所做的物业评价报告，又称工程报告，是自2000年房地产证券化业务兴起后，参照美国在房屋交易完成前进行的房屋状况调查，在证券

化前期对建筑物状况进行调查、分析、判定得到的报告。物业评价报告主要包括五部分：

（1）物业的法律权属，包括但不限于物业的合法合规性、有无权利负担；

（2）物业评价，包括但不限于建筑物现状评价、设备设施评价及测算出的详细的各年修缮更新费用支出表（不包括日常维修保养费用）；

（3）抗震性能检测，日本处于环太平

洋地震带上，地震活动频发，所以需测算地震对该物业的最大可能损失；

(4) 建筑物有害物质调查，日本80年代前建筑物施工时使用的材质经检测有对人体有害物质，80年代时出台法律禁止在建筑物中使用有害物质，所以80年代后的建筑大多没有有害物质，但对于80年代前的建筑仍需进行建筑物有害物质调查；

(5) 土壤环境调查，即对土壤是否含有有害物质、污染物质进行调查、分析和鉴定。

日本当前没有确定的物业评价业务标准，对机构资质或人员专业也没有严格要求，原则上只要具备出具物业评价报告的能力，均可以进行物业评价业务操作。按照市场规律，一般由建筑公司、设计公司来出具物业评价报告。

3.3 小结

通过分析，能够得出以下结论：

(1) 日本进行的物业评价，其实是在参考了美国进行住宅交易时的建筑物检查的基础上，结合日本处于地震多发带、存量市场需计提物业大修成本、建筑材料使用的变化等该国实际情况进行了调整；

(2) 日本进行的物业评价没有统一的业务操作标准以及从业机构和人员的专业要求，在内容模块上达成一定共识的情况下，各家机构以自己的标准进行物业评价的业务操作和报告撰写，业务结果的准确性和深度均有不同；

(3) 日本物业评价报告中的各年修缮更新费用支出仅对物业未来修缮更新费用的时间节点和额度进行了列示，并未表明其数据测算过程及其与前述物业评价之间的关系。

4. 香港

4.1 背景介绍

2005年6月，香港特区证监会正式宣布修订后的《房地产投资信托基金守则》生效，其与2003年8月的初版相比有两大重要变动：

(1) 允许内地的商业地产项目以REITs形式到香港上市融资；(2) 放宽REITs的负债比率至资产总价的45%。此后，2005年11月25日，领展基金正式在港交所挂牌上市，开创了REITs在港交所上市的先河。领展之后，2005年12月，又先后有泓富和越秀两只房地产信托基金上市。目前，香港有10支REITs仍然在市，分别为泓富(00808)、领展(00823)、阳光(00435)、越秀(00405)、富豪(01881)、冠君(02778)、汇贤(87001)、置富(00778)、开元(01275)、春泉(01426)，而2007年6月上市的睿富房地产投资信托基金(00625)因欺诈，于2010年退市。(见图4-1/p42)

经查阅各REITs发行人网站信息，发现不同于美国REITs由于频繁买卖交易导致投资组合中物业变动较大的情况，香港REITs的投资策略多为：

(1) 持有物业并通过资产管理使之维持高出租率并提升物业的长期价值；(2) 把握各地可提供具吸引力的收益及资产净值增长潜力的物业收购机会，丰富REITs的投资组合。由此可见，香港REITs在挑选底层物业时不仅看重物业可提供的当前收益，也

非常看重物业的长期价值，所以在收购物业前对各物业进行详细的物业评价，预测物业的未来维修保养和资本化开支，对于判断待收购物业是否符合REITs的投资策略有巨大的现实意义。

经查阅上述其中10支REITs的招股说明书，发现各REITs管理人均委托专业的物业顾问，对其底层物业进行了楼宇检测并出具了相应的楼宇检测报告。物业顾问通过全面建筑物状况勘测、详细审查和重新检查得到的结果，包括对各物业未来几年每年的维修保养及资本性开支的预测数据等内容，均提供给独立物业估值师，作为其对各物业进行估值的依据。此外，物业顾问须每隔5~6个月对各物业进行重新检查，以重新确定之前所做出的检查结果的有效性及各物业的结构完整性。

4.2 业务介绍

香港证券及期货事务检查委员会（即SFC）发布的《房地产投资信托基金守则》（以下简称REIT守则）规定，REIT的运作规范、规定由受托人及管理公司负责。虽然REIT守则中并未强制性要求必须对楼宇状况进行调查，但是守则中的几项原则令受托人及管理公司考虑从收购资产开始，就对楼宇状况进行调查，即：

（1）确定资产有法律上的产权；

（2）销售及披露原则上，受托人及基金管理公司有责任让投资者获提供有关该基金的全面、准确和及时的资料，以便可以完全了解该房地产投资信托基金的投资及风险因素，从而有助他们在掌握充分资料的情况下

表4-1 香港上市REITs情况一览表

序号	代码	名称	投资方向
1	00908	弘富产业信托	于香港非核心商业区拥有七项多元化物业的全部或部分权益，包括三座甲级写字楼、一座商用物业、两座工商综合物业、一座工业物业，可出租总面积为 1,275,153 平方米，另有 498 个车位。
2	00823	领展房地产投资信托基金	物业组合遍及香港、北京、上海和广州，包括香港约 900 万平方米零售物业、约 61,000 个停车位，以及一个发展中项目，并于中国内地有约 300 万平方米零售及办公室物业。
3	00435	阳光房地产基金	投资于多元化的物业组合，包括位于香港的 11 个写字楼及 5 个零售物业，总出租面积合计约 120 万平方米。其中写字楼物业主要分布于核心商业区包括湾仔及上环/中环，以及在非核心商业区例如旺角及北角；零售物业则主要坐落于地区性交通枢纽及新市镇包括上水、将军澳及元朗，以及其他人口稠密的市区低地。
4	00405	越秀房地产投资信托基金	专注于主要作办公楼、零售、酒店、服务式公寓及其他商业用途的物业，并争取收购带来可观现金流及回报的物业，与物业透过营运优化取得更高收益增长的商机。现有的 8 项高素质的物业面积共约 99.1 万平方米，分别位于中国广州市、上海及武汉市核心商业区域。
5	01881	富豪产业信托	积极增持酒店及策略性投资于酒店及旅游相关物业，目前拥有在香港的 9 家酒店物业，包括富豪机场酒店、富豪香港酒店、富豪九龙酒店、富豪东方酒店、富豪酒店、富豪湾仔酒店、富豪上环酒店、富豪炮台山酒店、富豪马头围酒店。
6	02778	冠君产业信托	拥有及投资于提供租金收入的写字楼及零售物业，主要投资于位于优越地点的甲级商用物业。现时拥有的花园道三号及朗豪坊两幢地标级物业，分别坐落于维港两岸，总楼面面积达 293 万平方米。
7	87001	汇贤产业信托	旗下资产组合涵盖零售、写字楼、服务式公寓及酒店物业业务，包括北京东方广场、重庆大都会东方广场、沈阳丽都索菲特酒店、重庆海逸酒店、成都天府丽都喜来登酒店。
8	00778	置富产业信托	目前在香港持有 16 个私人住宅屋苑零售物业，物业组合包括约 300 万平方米零售空间及 2,713 个车位，物业分布于九龙、新界东、新界西及大屿山。
9	01275	开元产业投资信托基金	初步在中国分散投资于有固定收入的酒店相关的地产组合，亦扩大投资于全球各地有固定收入的多元化房地产组合，包括零售及/或商业物业以及酒店或其他酒店相关物业。目前拥有 7 间高级酒店，总建筑面积约 386,000 平方米，约 2,584 间客房。
10	01426	泰泉产业信托	投资于北京中心商务区（CBD）的两幢超甲级写字楼（华贸中心物业）以及英国零售物业组合。

做出投资决定；

(3) REIT守则附录B销售文件内的资料条文B2h)要求销售文件需包括拟对有关房地产项目进行的装修或改善计划，包括有关的预计费用及融资方法。但是该项要求并非任何资产都适用。到目前为止，只有领展上市时有详尽的未来装修/改善计划报告。

据此可得，楼宇状况调查的重点有三个：一是确定收购资产是否有实质或潜在的产权风险；二是审视建筑物的结构及重要设施状况是否安全及符合规例；三是按照维修保养的要求，对建筑物的维修及更新计划进行评价，并制定更新或更换计划所涉及的资本性开支。

除此之外，对香港REIT而言，楼宇状况调查报告可协助完成尽职审查要求，让受托人及管理公司完成其职务，所以在REIT上市文件中一直将楼宇状况调查报告包括在内。一般而言，香港房地产投资信托基金计划在交易所发行前，会聘用独立楼宇测量师对楼宇状况进行尽职审查、调查及视察。根据REIT守则的规定，管理人有责任制定及落实有关楼宇管理、维修及改善的政策及计划，并推动修缮和监察等有关活动。

4.3 小结

通过以上分析，可得出以下结论：

(1) 香港的物业评价对从业人员资格有明确要求，且报告的内容模块较为明确，行业操作标准较为统一；

(2) 香港的物业评价所采取方法与美国

类似，均以目视检查为主，期间可能会采取一些简单辅助检查工具；

(3) 与日本类似，香港的物业估值报告在利用现金流量贴现法对物业进行估值时，也会引用物业评价报告中对各物业未来几年每年的维修保养及资本性开支的预测数据，以此作为估值的一个依据；

(4) 香港物业评价报告概要中对其预测的各年维修成本及资本性开支数据与其对物业状况的描述之间的关系进行了简单描述。维修保养及资本性开支数据是基于对物业状况的调查结果做出的测算，参考当地当时的各项工程成本，同时考虑了未来每年的通胀率变动对测算数据的影响效果。

5. 总结

5.1 异同分析

通过对美国、日本和香港进行物业评价业务的对比分析发现：

(1) 美国对建筑物检查有明确的政策法规要求，而日本和香港虽然没有明确的法规要求，但是对证券化前期须进行物业评价达成了行业共识，实际操作中均有物业评价这一环节，且将物业评价报告对投资者进行披露，作为投资者进行投资决策的参考；

(2) 三者对建筑物本身进行检查的内容体系和操作方法差别不大，但日本的物业评价增加了法律权属、抗震检测、建筑材料检测和土壤检测，香港的楼宇检测也要求对物业的法律权属情况进行明确；

(3) 与美国不同,日本和香港均对未来各年维修成本进行预测。但日本的预测数据侧重重大修成本,不包括日常维修成本支出;香港的预测数据既包括年度例行维修保养成本,也包括对建筑物结构和装备装置进行更新或完善进行的资本性支出;

(4) 美国和香港对于进行建筑物检查的从业人员资格有较为明确和严格的要求,对业务操作也都出台了较为详细的操作指引,日本则对从业人员资格没有要求,也没有统一的业务操作标准或要求;

(5) 香港对物业状况评价及预测出的维修保养及资本性开支数据之间的关系进行了简单说明,但日本和美国对两者之间的联系并未明确说明。

5.2 借鉴启示

综上所述,本文在借鉴美国、日本和香港的经验,同时结合国内不动产证券化发展的实际情况下,提出如下参考建议:

(1) 监管层和行业自律组织应强化对底层物业质量和运营情况的理解和重视程度,参考美国REITs的发展经验,针对底层物业评价制定相应的管理办法和操作指引,建立形成物业评价机制;

(2) 在不动产证券化向REITs发展的大趋势下,各参与主体应对底层物业进行评价的必要性形成强烈的行业共识,借鉴日本和香港的市场操作经验,在业务操作中将物业评价纳入证券化前期的准备工作当中,切实推动物业评价业务的发展;

(3) 应尽快形成能够指导物业评价业务健康进行的行业标准,完善物业评价的技术体系,对从业人员的资质进行规定,对报告的内容模块和逻辑关系进行说明,并对物业评价业务与物业估值、现金流预测等已有业务之间的衔接标准提出建设性意见。■

企业不动产管理及新技术的应用

中佑联行科技发展(北京)有限公司 高喜善 李妍

摘要: 企业不动产在存量不动产中占有很大的比例,尤其是存量非住宅不动产中占比更高。企业不动产的运营管理效率不但影响企业自身资产的管理效果,也对整个社会资源的有效利用有很大影响。基于此,本文首先分析了企业不动产的特点,探讨了企业不动产管理的思路 and 方向,并针对企业不动产管理中的价值管理,信息化管理所需要的技术手段进行了研究与分析,提出了批量评估技术与地理信息技术的应用思路,以期对企业不动产管理水平的提升有所助益。

关键词: 企业不动产; 不动产管理; 批量评估; 地理信息系统

Abstract: Enterprise real estate occupies a large proportion in the stock real estate, especially the proportion of the stock of non-residential real estate. The operation and management efficiency of enterprise real estate not only affects the management effect of enterprise's own assets, but also has great influence on the effective utilization of the whole social resources. Based on this, this paper first analyzes the characteristics of enterprise real estate, discusses the thinking and direction of enterprise real estate management, and in view of the value management in the enterprise real estate management, the technical means of information management need to be studied and analyzed, and put forward the application of Mass Appraisal (MA) technology and Geographic Information System (GIS), in order to improve the level of real estate management.

Key words: enterprise real estate; real estate management; Mass Appraisal; Geographic Information System

1 引言

不动产是许多大型企业最重要的资产之一,但因其并非企业的主营业务,往往容易被不动产投资人和企业经营者所忽略,甚至等同于其他固定资产进行管理,但实际上不动产往往是能够创造更多价值的资产。企业不动产,或称公司不动产(也可扩展至机构不动产),不同于传统意义的商品房地产,是指使用不动产作为经营、研发、生产场所的企业(而不是专门从事不动产经营开发的

企业)在经营过程中涉及的不动产[1]。

调查表明,在美国,企业用户掌握了75%的商业和工业不动产,《财富》500强企业的总资产中有1/3是不动产。而在全球,企业名下的不动产则占到企业总资产的37%[2]。在中国城市,比如深圳,商业办公物业的企业持有率也达到了70%左右(按建筑面积统计),工业物业的企业持有率更高达90%左右(按建筑面积统计)[3]。虽然不动产在企业资产负债表中占据重要地位,但在欧美发达

国家也只有40%的企业能清晰、连贯地对企业不动产的业绩表现进行评估,只有20%的企业管理不动产是为了提高资产盈利能力。这一比例在国内则低得多,大多数企业缺乏真正意义上的不动产管理,即以提高资产盈利能力或价值为目标,运营、管理水平普遍偏低。

随着我国房地产市场的发展,不动产价值大幅提升,不动产管理的专业性开始逐渐被经营者所关注。企业持有的不动产虽然区位优势,但因其用途限制和非专业运营、不合理使用,往往形成诸多“价值洼地”。同时,由于产业转移和城市发展的要求,企业产生了诸多闲置不动产。如何更为有效的利用企业不动产,促进其保值增值,成为许多企业面临的新问题。那么,就让我们看看企业不动产管理有哪些特点,如何进行不动产管理更有利于其保值增值,有哪些技术手段可以帮助我们实现不动产管理的各项目标。

2 企业不动产的特点

2.1 企业不动产与一般房地产的区别

相对于通常所说的商品房地产,企业不动产与之存在着以下几个方面的区别[2]:

首先,指代对象不同。相对于商品房地产,企业不动产最显著的特点是不以开发经营新的房地产项目为主要利润来源。企业不动产针对的是企业在生产经营中所产生的闲置土地和房产,对存量不动产进行合理的经营管理,最大限度地盘活闲置资产、开发利用留存资产,而不是开发建设新的房地产项目。

其次,经营目的不同。不动产管理的目的之一是服务于企业的主营业务,在管理过程中优先满足企业主营业务对不动产的需

求,从而成为企业管理战略的重要组成部分。而房地产的经营目的是通过项目开发与经营实现利润。

第三,运营主体不同。企业不动产的运营主体大多是企业自身或企业委托的专业机构,每个企业都会因经营需要通过自建、租赁或购买等不同方式持有不动产,拥有使用权或所有权,并进行相应的管理和日常运营,企业不动产主要是为这些企业的主营业务提供辅助工作;而房地产的运营主体是房地产公司的物业,通过适当的开发与管理为公司赢利。

2.2 企业不动产的特殊性

企业不动产除了具有空间固定、价值高等一般不动产的自然属性和经济属性外,还具有资产属性。

首先,受会计准则的影响,多数企业自用不动产的市场价值难以得到充分完全反映。企业根据成本记录不动产价值,结果企业的资产负债表反映的是不动产的账面价值。但不动产的实际价值随市场波动幅度很大,经常会偏离其账面价值[4]。

其次,由于受到企业主营业务的影响,企业不动产不能有效实现最佳利用。不动产的用途是决定其价值的重要因素,不动产的用途变化导致其潜在价值的变化。拥有不动产的企业大多为大型工业企业,不动产的用途主要为满足工业生产和办公服务需要。随着企业业务的不断调整和周边市场环境的变化,许多不动产不适合企业开展新业务的空间需要,需调整其用途以实现其价值最大化。

因此,挖掘企业不动产这一隐蔽性资产内在价值的重要途径就是根据市场情况对其

进行用途优化,从而实现盘活资产的目的。

3 企业不动产管理的思路及方向

在以往的企业不动产管理部门眼中,不动产管理往往就是固定资产管理或者租赁管理。很多企业把不动产管理定位在不动产及其设施的保养维护、改造更新、签约收租上面。满足于对现有不动产的基本使用,没有考虑到不动产管理的获取(选址、购置、新建)、分配(满足业务需求基础上的空间优化利用配置)、运行管理(日常维护维修保安清洁等)、价值管理(资本投资性更新改造决策)、处置(出售或出租)等相关活动给企业主营业务带来的支撑。

而真正意义上的企业不动产管理是以企业的经营目标为前提,为企业的经营活动提供必要和充分的不动产物质条件,通过对企业不动产的界定、规划、选址、方案选择、投融资、开发管理、资产管理、资产处置、资本运作等一系列活动,使企业在顺利达成经营目标的前提下,实现企业总收益最大化的管理过程。

企业不动产管理应全面整合不动产信息资源,进行不动产的日常经营管理和风险管理,内容可能涉及:建设项目发展规划、不动产选址、不动产的价值评估、不动产出售、不动产出租、不动产财务分析等。需要对企业不动产持续管理,建立日常管理计划和评估体系,监控企业现有的不动产状况,分析过度使用或未充分使用的不动产,并重新利用。不动产管理基本步骤如下:

首先,企业不动产全面清查,建立全面

信息化档案。以“土地-建筑物-房屋”为主线,对不动产物理属性、使用状况、财务情况、市场价值进行数据的全面搜集整理,建立企业不动产数据库。所需数据内容如表1所示。数据库建设完成后,应同时配套更新机制,当各类不动产属性和状况发生变化时,应在系统内及时更新。(见表1/p55)

然后,对持有不动产利用现状进行评价与分析。对不动产管理状况、经营状况和财务状况进行全面分析,发现存在的问题,并对问题深入研究,找到背后的原因,提出针对性的解决方案。利用评价的工作也应定期开展,如每年一次或两年一次。对于一些空置时间过长(超过三个月)、市场价格水平偏低、租金偏低、空置率偏高的物业可在信息系统中给予提示,以引起资产管理人士的重视。

最后,对利用现状评价水平偏低的物业进行合理的提升或处置。不动产的提升或处置方式如图1所示:

图1 不动产资产处置主要方式



具体来说,不动产资产处置的主要方式为:

(一) 出售。对于长期闲置,无改造提升空间,权属完善的房产可以进行出售处置。企业不动产资产一般以商业、工业这类

大宗非住宅房地产为主，这类房地产在出售时往往涉及大量税费，交易难度相对较高，因此一般需要税务筹划及大宗代理的专业服务。

（二）调整出租策略。对于租期过长、租金偏低的物业应进行出租策略调整，比如重新整体装修，筛选承租人类型，进行有针对性的租赁策略调整等，这时一般需要物业管理咨询或者物业管理外包的相关专业服务。

（三）完善权属。对于权属不完善的不动产，应尽快启动完善权属的研究和工作，即便当前无出售的计划。因为权属问题往往

对其市场价值影响较大，同时如果企业有融资、上市等需要时，权属不完善也会影响相关计划。但权属完善工作一般较难开展，因此一般需要政策咨询、经纪代理的相关服务。

（四）改变不动产用途。不动产用途往往对其价值及盈利能力影响非常大，当发现企业不动产未达到最高最佳使用时，可在政策允许范围内进行用途的改变和重新策划定位。用途改变通常需要了解对规划土地管理相关政策，而且往往可能需要较大投资，因此一般需要政策咨询、市场分析与策划定位、投融资顾问、招商代理等相关专业服务。

表1 企业不动产管理数据库主要内容

	指标	说明
不动产物理属性	土地属性	包括宗地号、位置、四至、形状、土地用途、土地面积、利用现状、土地使用年限及起始时间等
	项目属性	包括项目名称、建造年代、地址、建筑面积、占地面积、景观环境、停车位数量、配套设施等
	建筑物属性	包括建筑物名称、位置、总层数、地上及地下层数、建筑类型、建筑结构、法定用途、实际用途、竣工时间、建筑面积等
	房屋属性	包括房屋名称、所在楼层、法定用途、实际用途、建筑面积、使用面积等
不动产权利性质	土地权利状况	分国有土地、集体土地等
	房屋权利状况	分已登记房地产和未登记房地产，可进一步细分
	权利人信息	权利人名称、权利人性别（个人或单位）、权利人户籍等
不动产规划信息	土地利用现状	土地现状实际用途、土地现状法定用途
	土地规划用途	土地规划用途、土地规划方向
	建筑物规划用途	建筑物规划用途、建筑物实际用途
不动产财务信息	不动产取得费用	自建、购买或租赁的费用
	不动产运营费用	更新维护费用、日常费用、投融资费用等
	不动产运营收入	出租、转让、投融资等方面的收入
不动产地理信息	地籍空间信息	土地边界坐标
	遥感影像信息	遥感影像图
	三维仿真信息	三维仿真效果
	二三维地图	地图信息
	专题空间信息	周边交通、配套、教育情况
不动产价格信息	市场价格	定期更新
	市场租金	定期更新
	周边物业市场价格	周边同类物业市场价格水平
	周边物业市场租金	周边同类物业市场租金水平，及空置情况

(五) 不动产证券化。不动产证券化有利于企业快速筹集资金, 分散投资风险, 同时通过专业化运营, 有利于提高不动产的盈利水平。在企业持有大量价值高、收益持续稳定的不动产项目的情况下, 可以通过以不动产为对象或与不动产有关的债权作担保而发行股票、债券、基金等证券, 以有价证券形式从市场筹集资金, 从而实现企业原始投资的退出。当企业有不动产证券化的需求时, 一般需要物业筛选和改造、投融资顾问等方面的专业服务。

在企业不动产管理过程中, 不动产管理的清查、使用、利用评价与处置是一个持续不断, 循环往复的过程, 通过持续的关注和提升, 使其始终处于最优的利用状态。

4 批量评估技术的应用

根据国际估价师协会 (International Association of Assessing Officers, IAAO) 于2013年修定的《批量评估准则》[5] 和美国《价值评估行业统一操作标准 (USPAP)》[6], 批量评估 (Mass Appraisal, MA) 是指利用共同的数据、标准化的方法和统计检验技术评估一组财产确定日期价值的过程。其在房地产税基评估、抵押贷款评估、金融机构贷前贷后管理、不动产资产管理等领域有着广阔的应用前景。

在上文的分析中, 企业不动产及其周边同类物业的市场价值、市场租金水平是运营管理过程中需要实时监测与了解的重要信息和资料。而企业不动产往往数量庞大且分布非常分散, 许多不动产市场信息难于获得, 定期逐个进行房地产估价往往成本较高, 如何及时了解企业不动产的市场情况成为难题。而批量评估技术则提供了更便捷的解决路径, 通过这一技术手段的采用使企业不动产实时价值管理、实时利用评价成为可能。

批量评估技术在房地产税基评估领域、金融机构押品风险管理方面已经有广泛和成熟的研究与应用[7-10], 在企业不动产价值管理领域也有着广阔的应用场景。

实施批量评估, 一般需要基于以下几方面的基础[9]:

一是房地产数据库建设, 包括房地产属性数据、特征数据与案例数据等;

二是科学的批量评估模型及算法, 根据不同的房地产特点, 选择适当的房地产估价方法, 建立对应的市场法模型、收益法模型、成本法模型。

三是批量评估软件系统支持, 应具备数据管理、参数设定与系数计算、模型建立、自动估价、结果审核、结果检验、统计分析等功能。

批量评估一般按以下几个步骤进行:

(一) 对待估房地产进行分类

探寻价格形成机制, 把价格影响因素一致的房地产分为一类, 按照房地产用途、房地产功能和业态逐级分类, 直至该类别房地产供求因素基本一致。我国房地产一级和二级分类主要从用途角度区分, 主要包括住宅房地产、工业交通仓储房地产、商业金融信息房地产、教育医疗卫生科研房地产、文化娱乐体育房地产、办公房地产、军事房地产及其他房地产, 具体如图2 (p50) 所示。

对企业关注的经营性房地产, 可按功能或业态进行三级分类, 如图3 (p50) 所示。

(二) 进行房地产分区

考虑区位因素，对不同用途房地产进行区位划分，根据不同用途房地产的区位分布特点进行分区。一般来说，应至少区分住宅、商业、办公、工业四种用途分别根据其集聚特点进行房地产分区。

（三）进行房地产分组

在房地产分类和分区完成后，同一分区同一类型的房地产还具有不同的品质档次，其市场供求关系还未一致，通过房地产分组，将品质档次一致的房地产分为一组，则组内房地产具有了类似的供求关系，其市场价值及市场租金水平也具有了一定的关联关系。

（四）分组建立估价模型及价格系数

对于同组房地产，其相似性较强，可以采用同一估价模型和相关参数[11-16]。在组

内确定标准房地产，建立其他房地产与标准房地产之间的价格关系系数。

所以价格关系系数，是不同房地产因其属性差异带来的价格差异的体现。举例来说，同一住宅小区，或同一办公项目，不同楼栋、不同楼层、不同面积、不同景观的房地产价格存在一定的差异，而这些差异往往可以通过统计分析方法（如多元回归）和估价经验确定出来。公式如下：

$$a_i = \sum b_j (X_{ij} - X_{\text{标}j})$$

其中，

a_i ——房地产*i*相对于标准房地产的价格系数；

X_{ij} ——房地产*i*的第*j*个属性，如楼层；

$X_{\text{标}j}$ ——标准房地产的第*j*个属性；

b_j ——*j*属性变化对市场价格或租金的影响程度，如楼层每升高一层，价格上升2%，则 $b_{\text{楼层}}=0.02$ 。

图2 基于批量评估角度房地产用途分类



图3 基于批量评估角度的经营性房地产三级分类示例



（五）获取交易或租赁案例，通过评估标准房的价格，对所有待估房地产进行批量评估。

标准房地产根据其特点，选用适用的估价方法进行估价，

z ，确定其他房地产的市场价值或市场租金。公式如下：

$$p_i = a_i \cdot p_{\text{标}}$$

其中，

p_i ——房地产*i*的市场价格或租金；

$p_{\text{标}}$ ——标准房地产的市场价格或租金。

通过批量评估技术的应用,可以让企业方便、及时的了解到企业不动产和周边同类不动产的市场价值和租金,从而进行更为精细化的不动产运营管理。

5 GIS技术的应用

地理信息系统(GIS, Geographic Information System)是一门综合性学科,结合地理学与地图学以及遥感和计算机科学,已经广泛的应用在不同的领域[17-21],是用于输入、存储、查询、分析和显示地理数据的计算机系统,GIS技术把地图这种独特的视觉化效果和地理分析功能与一般的数据库操作(例如查询和统计分析等)集成在一起。

通过采用GIS技术,企业不动产的物理状况、地理区位、周边配套、周边物业等多维度信息一目了然[6]。通过与企业不动产的数据库集成,可实现表格数据、二维地图数据、三维仿真数据、遥感影像数据的互联与互动,多维度、多角度查询与统计,以辅助管理者进行管理与决策。示例见图4-图7(p52)。

6 结语

企业不动产不同于其他的企业固定资产,良好的运营管理有利于提升存量不动产的利用水平和利用效率。但在我国乃至全球,企业不动产的运营管理水平关注度并不高,许多企业对不动产的管理往往由行政部门或财务部门来进行,忽略了不动产的资产甚至资本属性,低效利用、资源浪费比比皆是。对于我国这样一个地多、土地资源稀缺的国家来说,提高企业不动产的运营管理水平不但对于企业自身有很大影响,对城市的城市管理、土地节约集约利用都有重大意义。关注企业不动产的建设、开发、使用、租赁、投融资、转让等诸多运营管理问

题的研究,建立全面的企业不动产管理方法体系具有必要性和紧迫性。本文初步提出了企业不动产管理的基本思路及可利用的技术手段,希望对企业不动产管理的理论研究和实务工作有所帮助。

参考文献:

- [1]公司不动产管理研究,长城战略企业研究报告,2008.3:1
- [2]韩贞,赵光华,不动产管理——后危机时代企业价值提升的战略途径,《冶金经济与管理》(J),2010.5:21-23
- [3]根据深圳市不动产登记数据库统计,2017.1
- [4]韩贞,管理变革价值创新——宝钢不动产管理专业化发展之路,《冶金经济与管理》(J),2010.6:21-23
- [5]ISBN 978-0-88329-207-5, Standard on Mass Appraisal of Real Property [S], Kansas City: IAAO, 2013
- [6]ISBN 978-0-9892208-2-8, Uniform standards of professional appraisal practice (USPAP) [S], Washington, DC: The Appraisal Foundation, 2016.
- [7]唐慧,吴翔华,存量房交易计税价格批量评估典型技术路线比较[J],《税务与经济》,2012(1):92-99
- [8]刘洪玉,梅振鹏,基于主体变量的住房价格批量评估[J],统计与决策,2012,3:62-66
- [9]耿继进,李翔,房地产整体估价与实证分析[J],武汉大学学报(工学版),2012.3:350-355
- [10]王育亨,裴富强,商房产产税评估方法的比较与选择[J],上海房地,2013.10:44-46
- [11]McCluskey W J, McCord M. Prediction accuracy in mass appraisal: a comparison of modern approaches [J], Journal of Property Research, 2013, 30(4): 239-265
- [12]Malpezzi S. Hedonic pricing models: a selective and applied review, Housing Economics and Public Policy [M], UK: Blackwell Science Ltd, Oxford, 2002
- [13]Holmes M J, Otero J, Panagiotidis T. A Pair-wise Analysis of Intra-city Price Convergence Within the Paris Housing Market [J], Journal of Real Estate Finance & Economics, 2015, 54:1-16
- [14]Lentz G, Wang K. Residential Appraisal and the Lending Process: A Survey of Issues [J], Journal of Real Estate Research, 1998, 15(1):11-40
- [15]Kang H B, Reichert A K. An empirical analysis of hedonic regression and grid-adjustment techniques in real estate appraisal [J], AREUEA Journal, 1991, 19(1):70-91
- [16]McCluskey W J, Anand S. The application of intelligent hybrid techniques for the mass appraisal of residential properties [J], Journal of Property Investment and Finance, 1999, 17(3):218-239
- [17]黄海,李爽,杨清伟,基于GIS和模糊理论的房地产估价比较研究[J],重庆交通大学学报(自然科学版),2009(5):960-963
- [18]McCluskey W J, Deddis W, Mannis A, et al. Interactive application of computer assisted mass appraisal and geographic information systems [J], Journal of Property Valuation and Investment, 1997, 15(5): 448-465
- [19]Kim C, Sang S, Ban H. Exploring job centers by accessibility using fuzzy set approach: the case study of the Columbus MSA [J], GeoJournal, 2014, 79(2):209-222
- [20]Wang H M. Measurement and pattern characteristic research on housing price based on the technology of geo-statistics analysis——a case study of Yangzhou city [J], Territory & Natural Resources Study, 2014
- [21]赵建强,基于 Google Maps 的不动产可视化管理系统研究[J],2014.12(5):404-409

图4 企业不动产及周边同类物业地图查询



图5 企业不动产周边案例地图查询

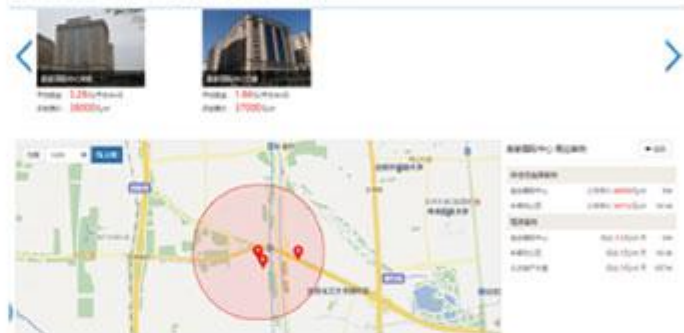


图6 企业不动产表格地图互动查询



图7 企业不动产三维查询与展示



北京康正宏基房地产评估有限公司



北京首佳房地产评估有限公司



北京京港房地产估价有限公司



北京汇盛信达房地产土地评估有限公司



北京大地盛业房地产土地评估有限公司



杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司



InstaMag Life is a dream - realize it

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司



深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司 北京分公司



《北京估价师通讯》征稿启事

《北京估价师通讯》是北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会主办的唯一的内部交流专业刊物。

《北京估价师通讯》主要包括协会及行业的信息类和专业技术类文章，宗旨是反映会员、协会及行业的状况，促进会员间的交流学习。

《北京估价师通讯》的稿件内容要求涉及房地产估价、土地估价专业技术、估价相关课题研究报告、评估机构发展管理经验等方面；文稿要求符合现行法律法规和行业规范要求，具有科学性和真实性，鼓励创新；行文要层次清楚，文字简练。

随着房地产、土地估价行业在社会经济活动中的地位不断提高，《北京估价师通讯》将继续加大行业宣传力度，深入技术交流探讨，积极探索行业发展新领域，引入外地同行的经验成果，引领会员互帮互助。热烈欢迎广大土地估价师以及关心土地估价行业的各界朋友积极投稿，并对我们的工作提出宝贵的建议！

《北京估价师通讯》上发表估价相关文章的作者，每1000字可以计算5学时的继续教育。

文字格式要求：

一、题目

题目和副标题一般不超过20个汉字。采用黑体小二号，居中。

二、作者信息

工作单位、姓名置于题目下方，通讯地址、邮编、联系电话、估价师资格证书号（估价师必填）、注于文字末尾。采用宋体小四号。

三、摘要、关键词

专业技术类文章需要注明摘要和关键词。摘要要说明撰写目的、研究方法、成果和结论，语言力求精炼、准确。主题词是具有代表意义的提纲挈领式的关键词，一般3~5个。按词条外延层次自大而小排列，各个单词或术语之间间隔2个汉字位置。采用宋体五号。

四、参考文献和注释

按所引用文献和注释编号的顺序列在正文后面。一般情况下，在正文中引用参考文献的位置，需采用随文脚注形式标注参考文献序号，全文连续编号列于所在页面下方；图标或数据必须注明来源出处。

参考文献应按文中涉及的顺序列示，作为一个部分一并放在正文后。引用网上文献时，应注明该文献的准确网址。

协会联系人：程子珈

联系地址：北京市东城区和平里北街2号703室

联系电话：010-64409675

投稿邮箱：bjgjstx@126.com



编辑出版：《北京估价师通讯》编辑部
联系地址：北京市东城区和平里北街2号703室
邮编：100013
电话：010-64409675
Email: bjgjstx@126.com