

出版:《北京估价师通讯》编委会 印刷证号:京内登字076710050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2期
季刊
总第53期

征收拆迁评估

2018年土地登记代理人继续
教育培训举行

2018年司法鉴定评估专项培
训

北京市2018年第二季度地价
动态监测成果分析报告

创新视角下的房地产大数据
建设与应用专家岗训与主要
估价技术问题厘别

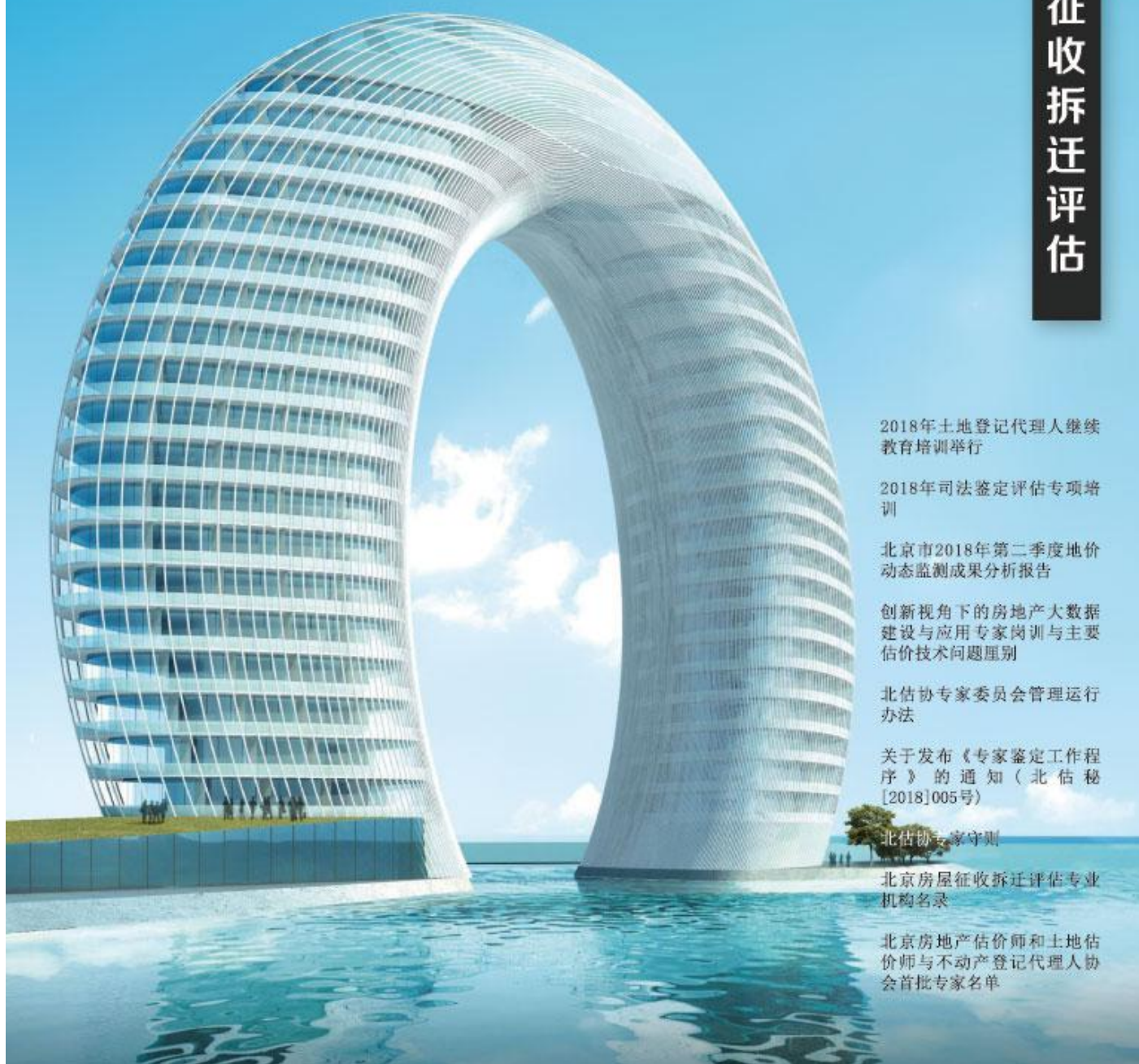
北估协专家委员会管理运行
办法

关于发布《专家鉴定工作程
序》的通知(北估秘
[2018]005号)

北估协专家守则

北京房屋征收拆迁评估专业
机构名录

北京房地产估价师和土地估
价师与不动产登记代理人协
会首批专家名单



目录 CONTENTS

协会之窗 WINDOW OF ASSOCIATION

- 03 2018年土地登记代理人继续教育培训举行
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
- 04 2018年司法鉴定评估专项培训
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

- 05 北京市2018年第二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：于佳爽

执行副主编：李杭

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2期 总第53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：于佳爽

执行副主编：李杭

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2期 总第53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

24 创新视角下的房地产大数据建设与应用专家岗训与主要估价技术问题厘别

北京华天通房地产评估有限公司 张治超

29 专家委员会管理运行办法

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
专家鉴定办公室供稿

34 关于发布《专家鉴定工作程序》的通知(北估秘[2018]005号)

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
专家鉴定办公室供稿

38 专家守则

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
专家鉴定办公室供稿

42 北京房屋征收拆迁评估专业机构名录

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

45 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首批专家名单

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

48 《北京估价师通讯》征稿启事

2018年土地登记代理人 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

4月27、28日，我会举办了土地登记代理人继续教育培训，本次培训共72人参加。培训邀请了自然资源部不动产登记中心（法律中心）法律处蔡卫华、市规土委不动产登记处李红艳、市规土委地籍处巫鑫瑞、市规土

委不动产登记处潘家文就“不动产登记最新相关政策法规”、“北京市不动产登记工作情况”、“不动产登记权籍调查”、“北京市不动产登记工作规范”等内容进行了讲解。■



2018年司法鉴定评估 专项培训

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

5月29日，司法鉴定评估专项培训在市住建委三层报告厅举行。会上，房屋市场管理处副处长胡清福通报了2017年全市房地产估价报告抽查结果。协会副会长梁津就司法鉴

定评估中的一些典型案例进行了讲解，并对机构在司法鉴定评估过程中遇到的一些问题进行了解答。协会会长陈再进、监事长白龙吉、副会长兼秘书长吴芳参加了会议。■



北京市2018年第二季度 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年二季度监测结果显示北京监测地价持续增长，与上季度比较，中心城区各用途的环比涨幅减少；昌平等11区（含亦庄）各用途的环比涨幅增加。中心城区住宅用地环比上涨1.58%，涨幅比上季度略低0.06个百分点；商服用地环比上涨0.96%，涨幅为上季度的一半；办公用地环比上涨0.65%，涨幅比上季度减少2.08个百分点。昌平等11区住宅用地环比上涨3.5%，涨幅比上季度增加0.53个百分点；商服用地环比上涨2.69%，涨幅比上季度增加0.6个百分点；办公用地环比上涨2.03%，涨幅比上季度增加0.5个百分点。工业用地环比上涨2.44%，涨幅比上季度略增0.43个百分点。

2018年1-5月，北京市固定资产投资同比下滑，其中房地产投资和基础设施投资均减少，但重点领域和民生领域投资保持增长；M2增速持续低位，M1增速降至低点，货币流动性收紧；开发企业到位资金继续大幅下降。本季度土地招拍挂市场供应量大减，再次出现多宗地无企业报价，优质地块仍竞争激烈。住宅新房、存量房4、5月价格环比止跌回稳，市场销量逐步回升。

本报告将从二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、2018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年二季度，中心城区各用途地价环比、同比涨幅继续减少，其中办公地价上涨速度下滑较大，住宅地价环比涨幅高于商服、办公地价。（见表1、图1、图2、图3/p06）

（二）昌平等11区（含亦庄）地价监测结果变化情况

2018年二季度，昌平等11区各用途地价环比涨幅均高于上季度，地价上涨速度加快；同比涨幅则继续减少。住宅地价环比上涨速度也快于商服、办公地价。（见表2、图4、图5、图6/p06）

（三）工业地价监测结果变化情况

2018年二季度，工业地价保持小幅平稳上涨，环比、同比涨幅均比上季度略增。（见表3、图7/p08）

（四）昌平等11区（含亦庄）各区地价监测结果

二季度各区监测结果显示，昌平等11区本季度环比增长率波动幅度不均衡。密云、大兴、顺义、门头沟、延庆涨幅相对较大；其余区波动幅度相对较小。（见表4、图8/p08）

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%	19.08%	2.00%	8.31%	2.94%	8.06%
2017 年 3 季度	3.24%	17.32%	2.11%	8.43%	2.04%	8.69%
2017 年 4 季度	1.71%	13.29%	1.76%	8.04%	1.16%	7.93%
2018 年 1 季度	1.64%	10.80%	1.92%	8.04%	2.73%	9.15%
2018 年 2 季度	1.58%	8.41%	0.96%	6.93%	0.65%	6.72%

表2:昌平等11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	4.88%	25.95%	2.09%	9.83%	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%
2018 年 2 季度	3.50%	9.62%	2.62%	9.11%	2.03%	7.01%

图1:中心城区住宅用地价格环比、同比增长率情况图

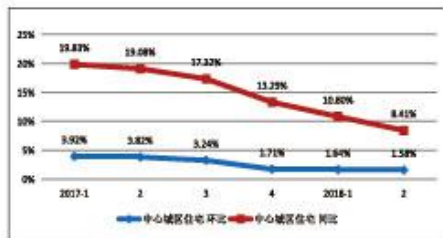


图4:昌平等11区住宅用地价格环比、同比增长率情况图

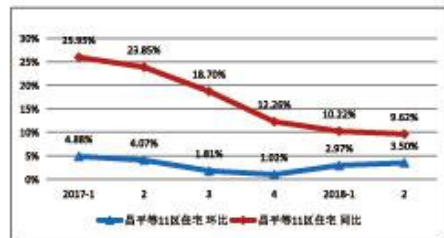


图2:中心城区商服用地价格环比、同比增长率情况图

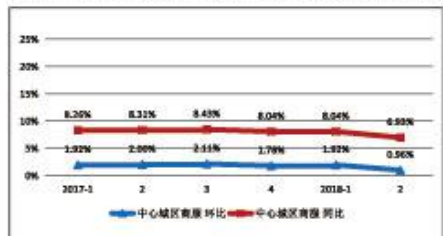


图5:昌平等11区商服用地价格环比、同比增长率情况图

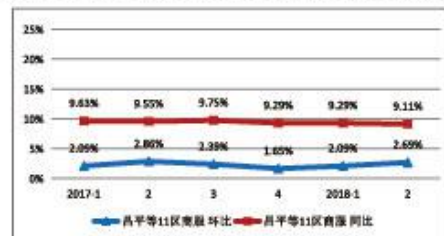


图3:中心城区办公用地价格环比、同比增长率情况图



图6:昌平等11区办公用地价格环比、同比增长率情况图



住宅地价涨幅中,顺义、平谷、密云地价涨幅低于上季度,其余各区涨幅增加。商服地价涨幅中,昌平、房山、平谷、密云低于上季度,其余各区涨幅增加。办公地价涨幅中,亦庄、平谷、密云、怀柔、延庆均低于上季度,其余各区县涨幅增加。(见图9、图10、图11/p08)

(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,有13个区段环比下跌,有7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。(见表5/p08)

(六) 估价师监测结果变化统计

每个地价监测点由两名估价师评估,估价师评估结果约7.83%环比下跌,而上季度该比例为11.99%,本季度评估样点地价下降的数量减少,地价涨幅在2%以内的数量占比则增加。(见表6/p08)

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3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略减。(见表7/p10)

二、经济、政策环境分析

(一) 北京地区经济发展平稳,质量效益提升

2018年一季度北京地区生产总值(GDP)同比增速为6.7%,与2017年的GDP增速持平。其中第一产业增加值下降12.8%,第二产业增长4.5%,第三产业增长7.4%。北京经济一季度开局良好,经济质量效益提升,第三产业增势良好。(见图12/p10)

(二) 固定资产投资同比减少幅度较大,但重点领域、民生领域投资增长较快

1-5月北京市完成全社会固定资产投资同比减少13.7%。其中,基础设施投资减少8.9%,房地产开发投资下降10.1%。整体固定资产投资缩减,尤其1-4月、1-5月下降速度加快。但重点产业、民生领域投资增长较快。1-5月,高技术服务业投资增长61.0%,保障性住房投资增长41.7%。(见表8/p10)

(三) M2增速持续低位,M1增速也大幅减少;房地产贷款增速继续下降,开发企业到位资金持续减少,尤其销售回款减少量大

根据中国人民银行的统计数据,5月末,广义货币(M2)余额174.31万亿元,同比增长8.3%,狭义货币(M1)余额52.63万亿元,同比增长6%。M2增速在4、5月持平,仍处于一年来的低位。M1增速在1月份拉升后,2-5月持续下降,5月更是降至6%,且连续4个月低于M2增速。(见图13/p10)

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统计数据,5月末,人民币住户贷款余额1.69万亿元,同比增长10.0%,比年初增加427.7亿元,比上年同期少增776.1亿元。

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%
2018 年 2 季度	2.44%	7.82%

图7:工业用地价格环比、同比增长率情况图

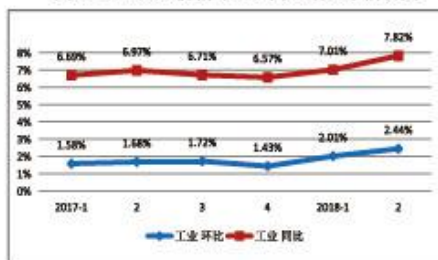


图8:昌平等11区各用途地价环比增长率情况图

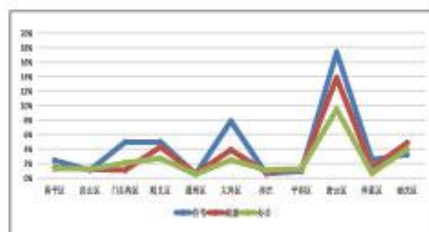


图9:昌平等11区住宅用地价格环比增长率情况图

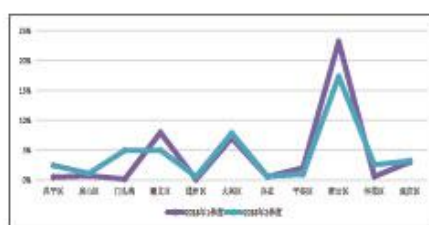


图10:昌平等11区商服用地价格环比增长率情况图

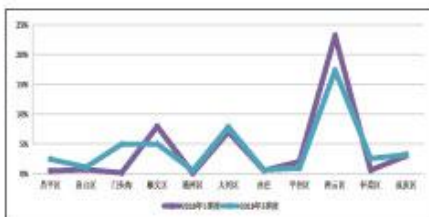


图11:昌平等11区办公用地价格环比增长率情况图

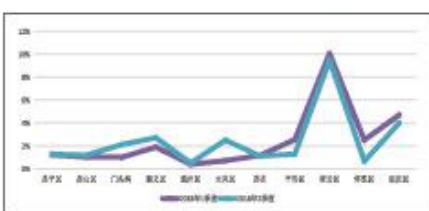


表4:2018年2季度昌平等11区监测结果统计表

名称	住宅		商服		办公	
	楼面价 (元/m²)	环比	楼面价 (元/m²)	环比	楼面价 (元/m²)	环比
昌平区	17384	2.43%	10589	1.41%	10049	1.27%
房山区	10919	1.09%	11093	1.21%	8688	1.19%
门头沟区	19613	4.96%	19562	1.08%	13621	2.10%
顺义区	13677	4.96%	9996	4.29%	8650	2.71%
通州区	18182	0.55%	17756	0.61%	14567	0.50%
大兴区	23238	7.85%	16721	3.87%	13058	2.50%
亦庄	22838	0.61%	11626	0.81%	11011	1.11%
平谷区	7082	0.94%	6423	1.20%	4763	1.28%
密云区	8107	17.34%	6552	13.83%	5583	9.47%
怀柔区	10582	2.53%	6723	1.37%	6259	0.66%
延庆区	10969	3.22%	10295	4.84%	8990	3.98%
用建平均	15982	3.50%	11711	2.69%	10043	2.03%

表5:2018年2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	中心城区	2	31	2	2	0	37
	昌平等11区	0	24	4	7	2	37
商服	中心城区	3	32	0	1	0	36
	昌平等11区	0	22	6	3	2	33
办公	中心城区	5	27	0	3	0	35
	昌平等11区	1	25	4	1	2	33
工业	/	2	32	6	3	1	44
合计	/	13	193	22	20	7	255

表6:2018年2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
2018年2季度	7.83%	40.86%	28.14%	8.26%	7.14%	7.75%	100%

1-5月房地产开发企业项目到位资金1961.2亿元,同比减少22.3%。其中,国内贷款725.2亿元,下降5.7%;自筹资金为431.6亿元,下降4.4%;定金及预收款为563亿元,下降37.5%。相比去年同期,信贷资金、销售回款减少,其中销售回款减少幅度大,开发资金投入量持续大幅收缩。(见表9/p10)

(四) 政策环境

1、住建部再次发文强调调控力度不放松,提出多项措施要求;北京住建委也强调继续严格执行各项调控措施,加快建立长效机制

5月19日,住房和城乡建设部发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(建房〔2018〕49号),要求坚持调控目标不动摇、力度不放松。文件提出多项措施要求:调整住房和用地供应结构,落实人地挂钩政策,有针对性地增加住房和用地有效供给。切实提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例。改进商品住房用地供应方式,建立房价地价联动机制,防止地价推涨房价。热点城市要提高住房用地比例,住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于25%安排。要大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应,确保公租房用地供应。力争用3—5年时间,公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到50%以上。加强个人住房贷款规模管理,落实差别化住房信贷政策,强化对借款人还款能力的审查,严格管控消费贷款、经营贷款等资金挪用于购房加杠杆行为。严格落实企业购地只能用自有资金的规定,加强住房用地购地资金来源审查,严控购地加杠杆行为。严厉打击房地产

企业和中介机构违法违规行为,严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等违法违规行为。全面落实住房销售合同网签备案制度,定期发布权威信息;加强政策解读和市场信息公开,及时澄清误读,正面引导舆论。加快建立房地产市场评价和监测预警体系,细化评价单元,完善对地方房地产调控工作的评价考核机制,具体落实地方政府稳房价、控租金的主体责任。

6月,北京市住房和城乡建设委员会发布《2018北京住房和城乡建设发展白皮书》,提出2018年住房和城乡建设工作思路:加强住房制度设计,完善租购并举住房供应体系。坚持“房住不炒”的定位,持续保持调控定力,做好精准调控,完善交易管理服务机制,大力整顿市场秩序,确保房地产市场平稳健康发展。2018年将坚持调控目标不动摇、力度不放松。一方面,保持政策连续性和稳定性,继续严格执行各项调控措施。提升精准调控水平,满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。落实居住用地供应计划,适度提高居住用地及其配套用地比重,优化住房供应结构。另一方面,加快建立基础性制度和长效机制,加快形成符合北京市特点、适应市场规律的房地产市场平稳健康发展长效机制。

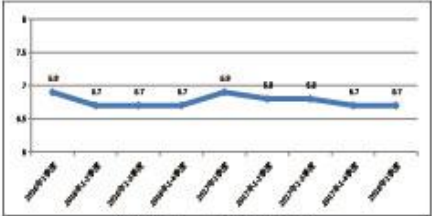
2、住房租赁资产证券化受到政策鼓励,提取公积金支付房租获得支持;北京也对集体建设用地建设租赁住房工作加大金融支持力度,并支持发展租赁型职工集体宿舍

4月25日,中国证监会、住房和城乡建设部发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》(证监发〔2018〕30号),鼓

表7: 2018年2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	22	22	3	588
占比度	92.01%	3.74%	3.74%	0.51%	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

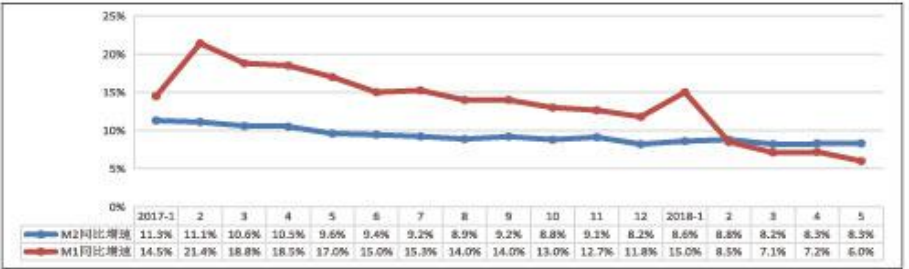


表8: 固定资产投资情况比较表

时间	固定资产投资增速	房地产投资增速	基础设施投资增速
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%	-6.80%	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%
2018 年 1-3 月	-9.70%	-14.30%	2.20%
2018 年 1-4 月	-13.30%	-12.90%	-8.60%
2018 年 1-5 月	-13.70%	-10.10%	-8.90%

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	定金及预收款增速	自筹资金增速
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%
2018 年 1-3 月	-19.20%	-5.60%	-42.30%	18.20%
2018 年 1-4 月	-24.20%	-7.00%	-44.60%	-2.20%
2018 年 1-5 月	-22.30%	-5.70%	-37.50%	-4.40%

数据来源: 根据北京统计信息网数据整理计算

助发行住房租赁资产证券化产品。优先支持大中城市、雄安新区等国家政策重点支持区域、利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目。要求加强住房租赁资产证券化监督管理，合理评估住房租赁资产价值。房地产估价机构对住房租赁资产证券化底层不动产物业进行评估时，应以收益法作为最主要的评估方法，严格按照房地产资产证券化物业评估有关规定出具房地产估价报告。

5月2日，住房城乡建设部、财政部、人民银行、公安部联合发布《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》（建金〔2018〕46号），优先支持提取住房公积金支付房租，提取额度要根据当地租金水平合理确定并及时调整。重点支持提取住房公积金在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房，防止提取住房公积金用于炒房投机。

为支持集体建设用地租赁住房试点工作，北京市住房城乡建设委会同金融管理部门，针对集体建设用地建设租赁住房融资贷款要求特点，积极研究支持集体租赁住房的长期贷款政策。本季度，国家开发银行北京分行、农业银行北京分行、建设银行北京分行、华夏银行等第一批4家银行已确定具体融资方案，将向符合银行评级条件的农村集体经济组织、与国企合作的联营公司提供长期、足额贷款。贷款期限最长可达25-30年并可灵活还款。运营期可根据项目出租率情况设置灵活的还本付息计划。贷款利率根据借款人、担保人及项目情况，在基准利率基础上综合确定，贷款金额最高可达项目总投资的80%。

6月15日，北京市住房和城乡建设委员会、北京市公安局、北京市规划和国土资源管理委员会发布《关于发展租赁型职工集体宿舍的意见（试行）》（京建法〔2018〕11号），支持发展租赁型职工集体宿舍。租赁型职工集体宿舍主要来源为在集体建设用地上规划建设或改建；产业园区配建或将低效、闲置的厂房改建；各区结合区域规划调整需要，将闲置的商场、写字楼或酒店等改建。

3、北京市限房价项目销售政策落地，部分限竞房可能转为共有产权住房

5月25日，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于加强限房价项目销售管理的通知》（京建法〔2018〕9号）：根据限房价项目可售住房在土地出让时的销售均价的限价与评估价之比不同，分别按以下方式销售：比值高于设定比例的，由开发建设单位面向具备本市购房资格的居民家庭进行销售，所售住房为商品房，但应取得分户不动产登记证书或契税完税凭证后满5年方可上市交易。比值不高于设定比例的，由市保障房中心收购转化为共有产权住房，购房人获得销售限价占评估价比例部分的产权份额，剩余比例产权相应转化为市保障房中心代持的政府产权份额。设定比例暂定为85%，在实施过程中可根据市场变化和销售情况适当调整。

4、本季度北京义务教育阶段入学工作意见发布，提出租住地入学的条件以及继续推进单校划片和多校划片相结合的入学方式

4月25日，北京市教育委员会发布《关于2018年义务教育阶段入学工作意见》（京教

基二[2018]8号)。关于在租住地入学的问题,提出本市户籍无房家庭,长期在非户籍所在区工作、居住,符合在同一区连续单独承租并实际居住3年以上且在住房租赁监管平台登记备案、夫妻一方在该区合法稳定就业3年以上等条件的,其适龄子女可在该区接受义务教育。继续推进单校划片和多校划片相结合入学方式,对房产、户口具备条件且居住达到一定年限的老居民子女继续实行原有单校划片,不完全符合学校单校划片入学的将实施多校划片。各区根据学位供给情况和户籍、房产、居住年限等因素制定相应办法。

各区陆续发布2018年义务教育入学政策,城六区通过“多校划片”“房产登记时间”“六年一学位”等多项措施,严控“以房择校”,学区房难以对应单一名校。东城区:入学登记的实际居住房屋不动产权证书为2018年6月30日后取得的家庭,自2018年起该家庭适龄儿童将通过电脑派位的方式在东城区内多校划片入学。海淀区:自2019年1月1日起,该区新登记并取得房屋不动产权证书的住房用于申请入学的,将不再对应一所学校,实施多校划片。

5、北京加强对住宅拆分的管理,严控拆分炒房

5月28日,北京市住房和城乡建设委员会发布《关于加强国有土地上住宅拆分管理的通知》(京建发[2018]256号)。要求加强住宅平房规划审批管理:新建住宅平房由市规划国土部门明确建筑面积、规划用途,不再明确间数。翻建住宅平房由市规划国土部门按照不动产登记“原位置、原规模、原高度、原用途”要求严格审批。对住宅平房的

扩建、改建、翻建审批,不再明确间数。同时加强住宅测绘成果审核、转让、登记管理:严格执行房产测绘成果审核相关规定,对自然状况与原不动产登记信息不一致的住宅平房,未取得新规划许可或与新的规划许可证不一致的,不予办理测绘成果审核。对自然状况与原不动产登记信息一致或与新取得的规划许可证信息一致的住宅平房,新出具的测绘成果不再登记间数,该测绘成果用于不动产登记时,按测绘成果进行登记。多套(间)房屋已按同一户号整体测绘、登簿确权的成套住宅及住宅平房,其不动产登记单元不得拆分。但住宅平房已登记间数,因继承(受赠)或人民法院、仲裁委员会生效法律文书导致权属发生转移的情形除外。

6、北京加大优化营商环境,土地和房地产领域多项政策出台

本季度,北京土地和房地产领域优化营商环境的系列政策包括:

4月4日:《北京市规划和国土资源管理委员会关于印发〈协同推进一窗办理服务全面落实工作方案〉的通知》(规划国土发[2018]110号)。

4月16日:《北京市规划和国土资源管理委员会关于落实优化营商环境相关政策进一步完善审批工作的通知》(市规划国土发[2018]134号)。

4月16日:《北京市规划和国土资源管理委员会关于深化建设工程勘察招标投标改革的意见》(市规划国土函[2018]810号)。

4月19日：《北京市地方税务局、北京市规划和国土资源管理委员会关于扩大“一窗办理”服务范围的通知》（京地税二[2018]65号）。

4月20日：《北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会关于进一步优化营商环境简化房屋交易流程的通知》（京建发[2018]182号）。

5月7日：《北京市规划和国土资源管理委员会关于进一步明确优化营商环境政策适用范围的通知》（市规划国土发[2018]159号）。

三、土地市场状况分析

（一）本季度土地供应量大幅减少，受成交宗地用途差异影响，整体均价环比略降

二季度，北京土地招拍挂市场成交宗地7宗，总建设用地面积59.77公顷，成交金额178.27亿元。（见表10/p14）

本季度土地交易量大幅减少，成交建设用地规模为上季度的29%，成交金额为上季度的31%；与去年同期相比，成交建设用地规模为25%，成交金额为23%。4月份仅1宗地完成交易，由于当月新推出供应量大幅减少，5月没有宗地完成交易，随着5月底供应节奏加快，6月完成了6宗地交易。（见表11/p14）

从已成交宗地整体均价比较，本季度楼面均价为17385元/平方米，环比下降12%、同比下降18%。比较成交宗地用途，本季度交易了2宗工业用地，出让年期均为20年，成交价

格低，使得本季度整体均价下降。

（二）本季度供应宗地规划住宅、商服建筑规模相当；与往季相比，规划住宅规模大幅减少

本季度成交宗地规划总建筑面积为102.55万平方米，其中住宅建筑面积44.1万平方米，占比43%；商服建筑规模43.63万平方米，占比42.5%。两类用途规划建筑规模相当。（见表12/p14）

与去年2季度以来的各季度比较，本季度成交宗地规划住宅规模仅为上季度和去年同期的26%，为去年4季度高点的16%，规划住宅规模大幅减少。（见表13/p14）

（三）经营性用地成交均价环比微涨；顺义地块竞价激烈，成交价格最高；房山地块招标出让，成交价格最低

不包括工业用地，本季度成交经营性用地5宗，平均楼面价环比微涨0.07%、同比下降16.5%。（见表14/p14）

本季度已成交的5宗经营性用地共分布于5个区县（亦庄单列）。其中顺义地块竞价激烈，溢价率达到49%，竞报住宅自持比例16%，成交均价44981元/平方米；房山地块以招标方式出让，成交均价仅6193元/平方米。（见表15/p14）

（四）成交住宅用地竞争激烈程度不均，顺义地块高溢价成交，丰台地块则以起始价完成交易，有两宗地无企业报价

表10：2018年2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)	建筑规模 (万㎡)	成交总价 (亿元)	楼面单价 (元/㎡)
4月	住宅	1	12.37	19.79	33.2	16776
	商服	0	0	0	0	/
	工业	0	0	0	0	/
	小计	1	12.37	19.79	33.2	16776
5月	住宅	0	0	0	0	/
	商服	0	0	0	0	/
	工业	0	0	0	0	/
	小计	0	0	0	0	/
6月	住宅	2	24.2	44.32	118.3	26701
	商服	2	14.08	24.19	26.7	10623
	工业	2	8.52	14.24	1.03	726
	小计	6	47.4	82.76	145.1	17530
合计		7	59.77	102.6	178.3	17385

表14：2018年2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)	建筑规模 (万㎡)	成交金额 (亿元)	楼面单价 (元/㎡)
1	2017年2季度	28	185.56	323.04	776.72	24044
2	2017年3季度	27	195.53	352.58	840.66	23843
3	2017年4季度	25	185.79	375.6	928.3	24715
4	2018年1季度	23	200.81	285.47	572.57	20057
5	2018年2季度	5	51.25	86.3	177.24	20072

表11：2018年2季度土地成交情况对比表

序号	季度	宗地数 (宗)	建设用地 (公顷)	建筑规模 (万㎡)	成交金额 (亿元)	楼面单价 (元/㎡)
1	2017年2季度	32	235.35	373.26	790.47	21177
2	2017年3季度	26	197.86	356.08	841.18	23623
3	2017年4季度	28	273.62	510.37	948.62	18587
4	2018年1季度	24	203.11	290.08	573.07	19756
5	2018年2季度	7	59.77	102.55	178.27	17385

表15：2018年2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)	建筑规模 (万㎡)	成交总价 (亿元)	楼面单价 (元/㎡)
丰台	1	9.02	29.08	49.8	17123
亦庄	1	3.31	12.24	18.3	14948
顺义	1	15.17	15.24	68.54	44981
唐山	1	11.38	11.85	7.4	6193
延庆	1	12.37	19.79	33.2	16776
合计	5	51.25	86.3	177.24	20072

表12：2018年2季度成交宗地规划类型情况汇总表

用途	建筑规模 (万㎡)	占比
住宅	44.1	43.00%
商服(含综合产业)	43.63	42.50%
工业	14.24	13.90%
其他非盈利配套	0.58	0.60%
合计	102.55	100%

表13：成交宗地规划住宅、商服情况对比表

单位：万平方米

用途	2017年 2季度	2017年 3季度	2017年 4季度	2018年 1季度	2018年 2季度
住宅	166.43	238.29	279.38	167.69	44.1
商服	134.98	103.34	93.73	91.3	43.63

表16：2018年2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㎡)	成交总价 (亿元)	楼面单价 (元/㎡)	地面单价 (元/㎡)
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	2782
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	2180
2018年2季度	2	8.52	14.24	1.03	726	1214

本季度成交3宗住宅用地，竞争激烈程度不均。顺义后沙峪商品住宅地块由于区位、容积率、规划用途的优势，多家开发企业竞价，溢价率为49%，并竞报自持商品住宅比例16%。丰台卢沟桥小瓦窑商品住宅地块则因大规模的绿隔产业还建要求和住宅套型“7090”的限制，以起始价完成交易。延庆商品住宅用地以10%的溢价率成交。房山青龙桥地块和门头沟永定镇地块则因无企业报价未能交易成功。

（五）本季度供应宗地规划住宅均为限定售价的商品住宅，未有共有产权住房用地供应

本季度成交宗地共规划住宅规模约44.1万平方米，均为商品住宅，未有共有产权住房。其中可售商品住宅41.72万平方米，占比为94.6%；自持租赁商品住宅2.38万平方米，占比5.4%。

可售商品住宅中，延庆地块出让条件要求约4万平方米的住宅作为冬奥会赛时保障用房，使用期至2022年5月31日，竞得人可按照每日不高于2元/平方米收取租金。

（六）商服用地交易平淡，出现无企业报价地块

本季度成交商服用地两宗，亦庄地块仅一家企业报价，以起始价成交；房山地块采用招标方式出让，成交楼面单价6193元/平方米，为本季度经营性用地成交最低价；朝阳化工路地块虽然补充公告取消了自持经营的要求，仍无企业报价，未能交易成功。

（七）亦庄交易二宗工业用地，为近

年首次推出20年出让期

本季度交易了二宗工业用地，均位于亦庄经济开发区，出让年期为20年，这是北京招拍挂市场近年首次公开出让20年期的工业用地。两宗地均以起始价成交，楼面单价726元/平方米。上季度亦庄也交易了一宗工业用地，出让年期为50年，楼面单价1080元/平方米。（见表16/p14）

（八）典型地块分析

1、延庆新城商品住宅、商业服务业地块

延庆新城交易完成一宗住宅、商业服务业用地，溢价率10%，成交楼面价16776元/平方米，限定住宅销售均价不超过32000元/平方米；其中两个地块内的商品房作为冬奥会赛时用房，需配备家具电器（标准不低于500元/平方米），使用期至2022年5月31日，可按每日不高于2元/平方米收取租金。

该宗地曾于2017年4季度推出，起始价37.24亿元，但无企业报价，本季度再次入市，起始价下调为30.26亿元，并最终33.2亿元成交。

延庆新城在2017年下半年交易了2宗地，分别为1宗限定房价的商品住宅用地和1宗共有产权住房用地。商品房用地成交楼面价9569元/平方米，其中公建部分要求全部自持经营至少20年，住宅规模占比36%。因住宅规模占比少，该宗地未受到开发商更多关注，起始价成交。共有产权住房用地为纯住宅及配套教育用地，成交地价9794元/平方米，占房价的比例为54%，溢价率67%，竞争程度相

表17：延庆新城区区域地块成交情况对比表

单位：元/平方米

地块名称	成交日期	楼面单价	溢价率	地块类型	限定房价	住宅规模占比
延庆新城 YQ00-0300-0068 等地块（普通 会二期）R2二类居住用地、B4综合性商 业金融服务业用地	2018年4月20日	16776	10%	限价房价竞自持地块， 未竞报自持比例	32000	85%
延庆新城 YQ00-0300-0004 等地块（普通 会一期）其他类多功能、综合性商业金 融服务业、公建混合住宅、二类居住、 供应设施及基础教育用地	2017年9月13日	9569	0%	限价房价竞自持地块， 未竞报自持比例	28380	36%
延庆新城 03街区会展中心东侧一期 YQ00- 0003-0002 等地块二类居住、供电、环卫 设施及基础教育用地	2017年12月1日	9794	67%	共有产权住房用地	18000	90%

表18：顺义后沙峪区域地块成交情况对比表

单位：元/平方米

地块名称	成交日期	楼面单价	溢价率	地块类型	限定房价	住宅占比
顺义区后沙峪镇 Z1-18-001e 地块 R2二 类居住用地、Z1-18-002 地块 A33 基础 教育用地	2018年6月22日	扣除教育配套后 46108	49%	限价房价竞自持地块， 竞报自持比例 16%	62102	98%
顺义区后沙峪镇马头庄村 SY00-0019- 6005 地块 B1 商业用地、SY00-0019- 6006 地块 R2 二类居住用地	2017年10月30日	41193 (含住宅、商业)	50%	限价房价竞自持地块， 竞报自持比例 12%	55583	83%
顺义区后沙峪镇 SY00-0019-6001、 6003 地块 R2 二类居住用地、SY00- 0019-6004 地块 B1 商业用地	2017年7月13日	18304 (含住宅、商业)	30%	共有产权住房	23000	91%

表19：丰台卢沟桥小瓦窑区域地块成交情况对比表

单位：元/平方米

地块名称	成交日期	楼面单价	溢价率	限定房价	住宅占比
丰台区卢沟桥乡小瓦窑村 XWY- 12 等地块绿隔产业、住宅混合 公建及基础教育用地	2018年6月22日	扣除绿隔、教育 (含住宅、公建)	0%	54378	70% (不包括绿隔产业、 教育)
丰台区卢沟桥乡小瓦窑村 XWY- 01 地块 R2 二类居住用地	2018年1月30日	41032	5%	54378	100%

表20：亦庄商业金融服务业地块成交情况对比表

单位：元/平方米

地块名称	成交日期	楼面单价	溢价率	附加条件
北京经济技术开发区路东区 E16 街区 E16C-3、 E16C-5、E16S-1 地块 B4 综合性商业金融服 务业用地、S41 公用停车场用地	2018年6月14日	14848	0%	全部自持，且仅用于建设电 子商务产业项目，不可转让 或分割对外销售
北京经济技术开发区路东区 C14C-1、C14C-2、 C14S-1 地块 B4 综合性商业金融服务业用地及 S41 公用停车场用地	2017年8月8日	14580	0%	全部出让年限内由竞得人全 部自持经营，不得转让或分 割对外销售

表21：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/㎡)	住宅房价 (元/㎡)	住宅规模 占比
门头沟地块为门头沟区永定镇曹各庄桥户营村 MC00-0016-061 地块 R2 二类居 住用地、MC16-041 地块 T6 区域综合交通枢纽用地、MC16-048 地块 S4 社会停车 场用地	26.2	19635	45000	29%
房山区青龙湖镇中心区 01-0010、0021 地块 R2 二类居住用地、01-0015、0027 、0028 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、01-0032 地块 S4 社会停车场用地	16.3	11978	38000	36%
朝阳区化工路甲 1 号（焦化厂保障房项目）1304-791、794 地块 F3 其他类多功 能用地	36.04	27890	多功能用地	

对更高。(见表17/p16)

2、顺义后沙峪商品住宅地块

顺义后沙峪区域交易了1宗商品住宅用地，扣除配套教育面积，折算住宅楼面地价约46108元/平方米，限定住宅销售均价不超过62102元/平方米。该宗地竞争程度激烈，溢价率达到49%，现场竞报企业自持商品住宅占住宅用途建筑面积比例为16%。地块住宅规划容积率为1.01，限高12米，相对低的容积率为开发商打造高品质楼盘提供了基础，且规划除配套教育外为纯住宅。地块优质条件引来6家房企及联合体报价，经过58轮，由中铁置业集团北京有限公司竞得。该地块成交总价68.54亿元，为2018年目前成交总价最高的地块。

顺义后沙峪区域在2017年下半年也交易了2宗地，1宗住宅为共有产权住房，另1宗住宅为限定售价的商品住房。共有产权住房地块以30%的溢价率成交，规划含住宅和商业，住宅规模占91%，成交楼面地价18304元/平方米，住宅限定售价23000元/平方米。商品住房用地以50%溢价率、竞报自持商品住房比例12%成交，规划含住宅和商业，住宅规模占83%，成交楼面地价41193元/平方米，住宅限定销售均价55583元/平方米。(见表18/p16)

3、丰台区卢沟桥小瓦窑绿隔产业、住宅混合公建地块

丰台卢沟桥小瓦窑区域交易了1宗绿隔产业、住宅混合公建地块，以起始价成交，扣除绿隔产业和配套教育规模，折算楼面地价31574元/平方米。住宅混合公建用地中住宅占70%，商品住宅销售均价54378元/平方米，

套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重均需达到70%以上。住宅混合公建用地中公建占30%，其中50%的规模需自行持有并长期经营20年。竞得人无偿向村集体经济组织提供绿隔产业规模约11万平方米，建设标准不低于5500元/平方米。

该地块2017年底曾经入市，起始价63.27亿元，截至挂牌截止日2018年1月30日，未有企业报价，未能交易成功，本季度调低起始价至49.8亿元，最终以起始价成交。

丰台卢沟桥小瓦窑区域2017年1月也交易了1宗纯住宅用地，溢价率5%，楼面地价41032元/平方米，限定商品房均价为54378元/平方米。(见表19/p16)

4、亦庄商业金融服务业地块

亦庄区域交易了1宗综合性商业金融服务业用地，以起始价成交，楼面单价14948元/平方米，该地块要求全部自持，且仅用于建设电子商务产业项目，不可转让或分割对外销售。

亦庄区域去年也交易了1宗综合性商业金融服务业用地，同样以起始价成交，楼面单价14580元/平方米，该地块也要求出让年限内全部自持，不可转让或分割对外销售。

两宗地均为京东集团下属子公司取得，总建筑面积达到约39万平方米。京东总部也位于该区域，总建筑面积28万平方米，2015年正式启用。京东集团在亦庄取得的三个项目规划建筑规模为67万平方米，建成后将对区域商务办公市场形成较大影响。(见表20/p16)

表22: 2018年1-5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	605.2	-3.70%	177.7	-50.70%
其中: 住宅	352.3	24.70%	128.5	-44.20%
办公楼	42.2	-66.50%	12	-80.10%
商业营业用房	22.9	-66.00%	13.9	-68.30%

表23: 2018年1-5月住宅供销面积数据计算表

单位: 平方米

来源	时间	新开工面积	销售面积
统计局公布	1-3月	105.9	54.2
	1-4月	196.8	84.7
	1-5月	352.3	128.5
计算	1季度月均	35.3	18.1
	4月	90.9	30.5
	5月	155.5	43.8

表24: 批准预售面积汇总表

单位: 万平方米

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季度	35	84.91	1.95	2.9
2018年4月	3	6.1	0	0
2018年5月	15	39.03	0.53	0.73
2018年4-5月合计	18	45.13	0.53	0.73

表25: 北京新建商品住宅价格指数表

月份	2017/04	2017/05	2017/06	2017/07	2017/08	2017/09	2017/10
环比	100.2	100	99.6	99.9	100	99.8	99.8
同比	117.4	114.6	110.7	109.6	105.6	100.5	98.8
月份	2017/11	2017/12	2018/01	2018/02	2018/03	2018/04	2018/05
环比	100	100	100.2	99.7	100.1	100.2	100.2
同比	99.7	99.8	98.8	99.7	99.4	99.3	99.5

表28: 新建纯商品住宅分类销售价格对比表

时间	单价低于 50000 元 / 平方米		单价高于 50000 元 / 平方米		合计	
	销售面积 (万 m ²)	占比	销售价格 (元 / m ²)	销售面积 (万 m ²)	占比	销售价格 (元 / m ²)
2018 年 1 月	7.65	49%	33160	8.09	51%	67840
2018 年 2 月	3.46	39%	31826	5.46	61%	72210
2018 年 3 月	7.42	61%	30200	4.79	39%	68809
2018 年 4 月	7.99	47%	33909	8.91	53%	70669
2018 年 5 月	19.33	51%	27315	18.68	49%	62976

表26: 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 4 月	2731	38.96	-5.40%
2017 年 5 月	2806	38.77	-0.50%
2017 年 6 月	2259	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	-35.60%
2018 年 3 月	1276	16.13	18.80%
2018 年 4 月	1444	20.11	24.70%
2018 年 5 月	3603	41.48	106.30%

表27: 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)	季度环比 涨幅
2017 年 4 月	47856	7.80%	48957	7.40%
2017 年 5 月	49345	3.10%		
2017 年 6 月	49854	1.00%		
2017 年 7 月	54436	9.20%	54761	11.90%
2017 年 8 月	53348	-2.00%		
2017 年 9 月	56617	6.10%		
2017 年 10 月	54960	-2.90%	55643	1.60%
2017 年 11 月	55383	0.80%		
2017 年 12 月	56243	1.60%		
2018 年 1 月	50990	-9.30%	50469	-19.80%
2018 年 2 月	56561	10.90%		
2018 年 3 月	45347	-19.80%		
2018 年 4 月	53286	17.50%	47437	-15.90%
2018 年 5 月	44837	-15.90%		

5、未能成交地块

本季度有三宗经营性用地由于没有开发企业报价，未能成交，包括两宗含住宅用地以及一宗多功能用地。

一宗含住宅用地为房山区青龙湖镇中心区01-0010、0021地块R2二类居住用地、01-0015、0027、0028地块B4综合性商业金融服务业用地、01-0032地块S4社会停车场用地，起始价为16.3亿元，宗地所建商品住房销售均价不超过3.8万元/平米(含全装修费用)。

另一宗含住宅用地为门头沟区永定镇曹各庄桥户营村MC00-0016-061地块R2二类居住用地、MC16-041地块T6区域综合交通枢纽用地、MC16-048地块S4社会停车场用地，起始价26.2亿元，宗地所建商品住房销售均价不超过4.5万元/平米(含全装修费用)。

两宗地均规划有商品住宅，且限定销售价格，但住宅规模占比较低，使得开发商拿地积极性不高。

第三宗为朝阳区化工路甲1号(焦化厂保障房项目)1304-791、794地块F3其他类多功能用地。该宗地在6月7日发布补充公告，取消挂牌文件中“竞得人须对该宗地上经营性建筑规模的50%自持经营，自持年限为20年，自持经营期满后如需分割出售或转让需经朝阳区政府批准”的要求。但至挂牌截止日6月28日，仍没有企业报价，未能交易成功。(见表21/p16)

四、房地产市场状况分析

(一) 1-5月商品房总体销供面积同

比减少，商办用房市场供需低迷；4、5月份住宅销供量比上季度月均数有大幅增加

1-5月，商品房总体新开工面积同比下降，但住宅新开工面积同比增加24.7%，后续供应将增加；办公、商业用房则同比大幅减少。商品房总体销售面积同比继续大幅减少，其中住宅、办公、商业用房销量均减少，尤其商办用房减少幅度大。

比较1-5月销供数据，住宅新开工面积352.3万平方米，销售面积128.5万平方米，住宅新增供应量远高于当期销售量，库存将不断增加。办公、商业用房虽然新开工面积同比减少，但仍高于同期销售面积，商办用房市场供需均不振，且销量下滑速度更快，库存同样可能增加。(见表22/p18)

比较2018年1-3、1-4、1-5月的住宅新开工面积数据和销售数据，并计算1季度月均、4、5月份数据，可以看到4、5月份住宅新开工面积和销售面积均大幅高于1季度月均数，且连续增加，本季度住宅市场供需量大幅增加。(见表23/p18)

4-5月份，北京市住房和城乡建设委员会共批准18个预售许可证，其中住宅45.13万平方米，办公0.73万平方米，商业0.53万平方米。其中4月份仅批准3个预售项目，住宅6.1万平方米，为2017年以来单月最低。5月份批准预售量大增，共批准15个预售项目，住宅39.03万平方米，超过了1季度各月。5月25日，北京市限定房价商品住宅销售管理政策落地，限竞房项目入市速度加快。6月，已批准19个预售项目，其中14个为住宅项目。(见表24/p18)

(二) 价格指数显示新建商品住宅价格环比略有回升, 同比持续下降; 新建住宅销量大幅增加, 5月已超过去年同期

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4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99.3; 5月份环比100.2, 同比99.5。新建商品住宅价格环比略有回升, 同比则自去年10月份起连续8个月下降。(见表25/p18)

从销售面积比较, 4月份环比出现增加, 比3月增加25%, 5月更是大幅度回升, 达到41.48万平方米, 是4月份销量的1.06倍, 为2017年4月份以来的单月销量新高, 也是2018年1月以来首次同比增加。(见表26/p18)

(三) 受远郊楼盘销量较高的影响, 纯商品住宅月度均价波动大, 但销量回升明显

根据中国指数研究院的数据, 去除共有产权住房、三定三限安置房等特殊商品住宅的影响, 可以看到由于3月、5月均价相对较低, 使得月度间均价起伏波动较大。(见表27/p18)

比较各月单价50000元/平方米成交量的比重, 可以看到3、5月份单价低的销量更高。查询中指数据库, 3月份销量排名前6位的均为远郊区楼盘, 包括平谷“璟悦府”、密云“君山高尔夫别墅”、密云“云溪”、平谷“由山由谷”、延庆“城建万科城”、密云“禧悦府”; 5月则销量最高的为密云“君山高尔夫”, 均价仅17776元/平方米。

由于这些项目售价相对较低, 使得3、5月份均价下降, 引起均价波动幅度大。(见表28/p18)

从销量比较可以看到, 4、5月份销量环比也回升, 尤其5月份, 销量为38.01万平方米, 为4月份的1.25倍, 也超过去年同期。(见表29/p22)

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、近郊区4月份销量环比增加, 远郊区则有减少; 5月份各区域销量均大幅增加。4、5月均价相比上季度, 各区域均有下跌, 主要受5月份各区域均价较低的楼盘销量较大的影响。(见表30/p22)

(四) 新建写字楼市场均价上涨, 但交易量萎靡

根据中国指数研究院的统计数据, 4、5月统计范围内新建写字楼销售均价为34515元/平方米, 比上季度均价上涨49%。从销售面积比较, 4、5月份销量萎靡, 环比连续大幅减少, 4月份环比减少66%, 为去年同期的27%; 5月份环比减少36%, 为去年同期的23%。(见表31/p22)

经查询中国指数研究院数据, 写字楼4月均价比上季度大幅上涨, 主要受上季度均价偏低的影响, 同样也因总销量少, 均价受单个项目影响大。2月份, 丰台恒泰中心备案3.94万平方米, 均价仅16000元/平方米; 朝阳凤凰城项目备案1.85万平方米, 均价仅13168元/平方米, 可能受项目交易特殊性的

影响，这两个项目备案均价低，使得2月均价大幅下降。

分区域比较，受2月份丰台“恒泰中心”、朝阳“凤凰城”项目的影响，城六区4、5月份均价环比大幅上涨87.4%；近郊区均价环比上涨18.8%；远郊区均价环比略降。（见表32/p22）

（五）新建商业房地产销量出现回升，4、5月均价环比下降

根据中国指数研究院的统计数据，4、5月统计范围内新建商业用房销售均价为30036元/平方米，比上季度均价下降7.2%。从销售面积比较，商业用房销量出现回升，4月份环比增加24%，为去年同期的59%；5月份环比增加71%，为去年同期的67%。（见表33/p22）

经查询中国指数研究院数据，均价波动主要受备案项目价格差异大的影响。1月份有门头沟“长安天街”、朝阳“金茂府”、大兴“鸿坤理想城”等多个备案价较高项目，当月均价达到40938元/平方米，远高于其他月份；5月份丰台“首创中心”项目备案面积3.76万平方米，价格仅20311元/平方米，当月均价较低。

分区域比较，4、5月份城六区均价比上季度下降34.9%，主要受丰台“首创中心”项目的影响；近郊区均价比上季度上涨13.6%；远郊区均价比上季度上涨266.3%，主要受1月延庆“格兰山水”项目价格仅2700元/平方米的影响，1月均价远低于其他月份。（见表34/p22）

（六）5月二手住宅价格环比止跌回

稳，同比跌幅减少；存量住宅签约量持续增加，达到新高

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，4月份二手住宅价格指数环比99.9，同比93.1；5月份环比100.3，同比94.3。二手住宅价格指数4月延续环比下降，但5月环比出现回升，价格止跌回稳；同比指数显示仍为下降，4、5月价格低于去年同期，但5月同比跌幅相比3、4月有所减少。（见表35/p23）

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4月份13673套，环比上月增加23%；5月签约套数继续增加至18096套，环比增加32%。

比较可见，存量房套数在去年12月回升至一万套以上后，除2018年2月可能受春节因素影响，签约套数低于1万套以外，其余月份签约套数持续增加，5月已经超过1.8万套，达到一年来的新高点。（见表36/p23）

（七）住房租金价格较平稳，同比保持上涨

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4、5月份环比分别为100.5、99.9，同比为103.5、103.1。租金价格环比较平稳，略有波动；同比上涨，5月涨幅比4月略减。（见表37/p23）

五、总结

1、地区经济发展平稳增效，固定资产投资减少，但重点和民生领域增长；货币供应增长速度处于低位，房地产开

表29：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 m ²)	环比变化 幅度
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%
2018 年 3 月	831	12.21	36.90%
2018 年 4 月	1049	16.9	38.40%
2018 年 5 月	3034	38.01	124.90%

表32：新建写字楼分区域销售情况汇总表

区域	月份	销售面积 (万 m ²)	销售价格 (元/m ²)	季度均价 (元/m ²)	涨幅
城六区	2018年1月	2.01	42657	24308	-16.70%
	2018年2月	6.44	17256		
	2018年3月	8.3	25338		
	2018年4月	2.06	45467		
	2018年5月	0.11	47207		
近郊区	2018年1月	1.27	24822	23861	-34.70%
	2018年2月	0.92	23988		
	2018年3月	1.75	23097		
	2018年4月	1.26	27609		
	2018年5月	2.03	28800		
远郊区	2018年1月	2.5	14786	14776	-2%
	2018年2月	0.07	14470		
	2018年3月	0.04	14707		
	2018年4月	0.12	14533		
	2018年5月	0.06	14977		

表30：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 m ²)	销售价格 (元/m ²)	季度均价 (元/m ²)	涨幅
城六区	2018年1月	3.87	72635	73861	-8.30%
	2018年2月	2.74	79440		
	2018年3月	2.58	68782		
	2018年4月	4.19	74204		
	2018年5月	9.94	61371		
近郊区	2018年1月	8.99	49757	50247	-5.10%
	2018年2月	4.57	53086		
	2018年3月	5.43	48615		
	2018年4月	9.55	52970		
	2018年5月	19.54	47129		
远郊区	2018年1月	2.87	25855	25895	6.60%
	2018年2月	1.51	25840		
	2018年3月	4.2	26079		
	2018年4月	3.15	26455		
	2018年5月	8.52	20298		

表33：新建商业用房销售情况汇总表

时间	销售面积 (万 m ²)	销售价格 (元/m ²)	季度均价 (元/m ²)	季度环比 涨幅
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		
2017 年 8 月	2.27	23238		
2017 年 9 月	6.26	28725	25521	-11.70%
2017 年 10 月	11.65	16035		
2017 年 11 月	7.46	22718		
2017 年 12 月	14.94	32863		
2018 年 1 月	2.99	40938		
2018 年 2 月	2.32	26514	32360	30.10%
2018 年 3 月	2.67	27747		
2018 年 4 月	3.31	39171		
2018 年 5 月	5.65	24685		

表31：新建写字楼销售情况汇总表

时间	销售面积 (万 m ²)	销售价格 (元/m ²)	季度均价 (元/m ²)	季度环比 涨幅
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		
2017 年 8 月	5.92	18485		
2017 年 9 月	9.9	24991	23697	-18.10%
2017 年 10 月	7.44	22818		
2017 年 11 月	15.33	26425		
2017 年 12 月	14.69	45086		
2018 年 1 月	5.78	26890		
2018 年 2 月	7.43	18072	23168	-30.60%
2018 年 3 月	10.08	24905		
2018 年 4 月	3.45	37822		
2018 年 5 月	2.21	29363		

表34：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 m ²)	销售价格 (元/m ²)	季度均价 (元/m ²)	涨幅
城六区	2018年1月	0.7	51178	36960	22.40%
	2018年2月	1	20051		
	2018年3月	0.53	50089		
	2018年4月	0.42	56493		
	2018年5月	3.99	20656		
近郊区	2018年1月	2.08	41089	31577	37.70%
	2018年2月	1.31	31536		
	2018年3月	2.1	22181		
	2018年4月	2.86	36731		
	2018年5月	1.66	34428		
远郊区	2018年1月	0.21	5561	8971	-79.80%
	2018年2月	0.01	27872		
	2018年3月	0.03	26537		
	2018年4月	0.03	33185		
	2018年5月	0.01	31866		

发投资减少

2018年1季度北京GDP增速为6.7%，总体经济发展平稳，质量效益提升。1-5月固定资产投资同比减少，其中房地产开发投资持续下降，但重点和民生领域投资增加。M2、M1增速持续低位，房地产到位资金大幅减少，整体资金面依然紧张。

2、住宅新房、存量房销量均出现回升，房价止跌回稳，住宅市场探底回升；写字楼市场交易萎靡，商业销量有所增加，但商办房地产整体销量仍然处于低位

4、5月份住宅商品房市场新开工面积和销售面积相比1季度月均数大幅增加；存量房签约套数也持续增加，达到一年来的高位。房价指数显示住宅新房、存量房价格止跌回稳。住宅市场出现探底回升的迹象。新建商办房地产市场则整体仍然不活跃，销量处于低位。

3、土地招拍挂市场交易量大幅减少，住宅用地竞争程度不均；商服用地交易平淡；工业用地首次推出20年期出让

本季度土地招拍挂市场交易量环比大幅减少，仅三宗住宅用地、两宗商服用地、两宗工业用地交易完成。住宅用地竞争程度不均，顺义地块以区位、容积率等优质条件引来多家开发企业竞价，丰台地块以起始价成交，延庆地块溢价10%成交，有两宗含住宅用地未有企业报价。本季度成交住宅用地均规划为限定售价的商品住宅，未有共有产权住房用地供应。商服用地中，一宗亦庄地块以

起始价成交，一宗房山地块招标出让成交，另一宗朝阳化工路地块未有企业报价。两宗工业用地均位于亦庄，出让年期为20年，以起始价成交。■

表35：二手住宅环比价格指数情况

月份	2017/04	2017/05	2017/06	2017/07	2017/08	2017/09	2017/10
环比	100	99.1	98.9	99.2	99.1	99.4	99.5
同比	122.5	118.8	115.8	113.1	107.8	101.4	99.8
月份	2017/11	2017/12	2018/01	2018/02	2018/03	2018/04	2018/05
环比	99.5	99.6	99.4	99.5	99.8	99.9	100.3
同比	99.1	98.4	96.9	95.4	93.2	93.1	94.3

表36：存量住宅签约情况汇总表

月份	2017/04	2017/05	2017/06	2017/07	2017/08	2017/09	2017/10
套数	16902	10801	8918	7158	7712	8877	6162
月份	2017/11	2017/12	2018/01	2018/02	2018/03	2018/04	2018/05
套数	8483	10245	10527	7361	11156	13673	18096

表37：住宅租金价格指数情况汇总表

月份	2017/04	2017/05	2017/06	2017/07	2017/08	2017/09	2017/10
环比	100.3	100.3	100.3	100.4	100.2	100.1	99.9
同比	104	104.1	103.8	103.2	103.2	103.2	103.2
月份	2017/11	2017/12	2018/01	2018/02	2018/03	2018/04	2018/05
环比	100.2	100.1	99.6	99.8	102	100.5	99.9
同比	104.1	104.4	104.1	102.1	103.2	103.5	103.1

创新视角下的房地产大数据 建设与应用专家岗训 与主要估价技术问题厘别

北京华天通房地产评估有限公司 张治超

第一部分：专家、荣誉及责任

关于专家，大家都有各自的认识，但未必都有深刻的认识与思考。如果询问专家的定义、含义或概念，则未必每个人都能回答的出。本人因为负责专家方面的工作，结合工作实践与社会认知，有所体会，借此机会讲出来，与大家共同探讨，希望能够友好的交流与响应，如果能够有所启发或引导，则是本人的初心所愿了。

主要讨论四个方面，第一：专家，第二：荣誉，第三：责任、权利与义务，第四：素养或修养。

从内涵来讲，专家的概念与行业认知。我们所从事的行业咨询估价业，也叫咨询业之估价。通用概念与行业概念应该有所侧重与区分。了解专家含义，有利于我们重视、珍惜专家名声，自我校正和纠正专家行为。

从认识来讲，荣誉自有其产生的根源与依赖的基础。分析一下荣誉、声誉、信誉，我们会发现能力是根源，个人能力与环境和条件要求的相适应是荣誉以来的基础。自我意识与自觉自律，则是专家形象与个人荣誉、声誉、信誉度保证。从某种意义上讲，荣誉、声誉、信誉是他人、环境或事项给予个人能力与自觉自律的奖赏或表扬。

从社会学角度讲，责任、权利与义务是关联在一起的，是人的社会属性表现或社会人角色的生活场景具体化。因为，每一个人

都生活在具体的社会环境中，你的社会角色、位置、责任、权利的得到或获取，都是包含有社会比较、社会关系与能力攀比的，都是通过赋予、授予、给予、竞争取得后的组织或他人的认可，才能够成立的。所有的社会角色、位置、责任、权利，都负有使命、任务、希望、愿望与作用，都有作为使命、任务、希望、愿望与作用所包含的要求与目标，这些要求与目标就是义务，是个体获取社会角色、位置、责任、权利需要履行或应该负担的义务。强调责任权利与义务的一致性与关联，有利于专家们避免头过热。知道专家身份的社会学特征，避免或减少个体属性在专家工作上的不正常表现与欲望诱导。专家需要因义务而认知责任与权利。需要合法性、科学性与主观能动性的有效统一。

素养与修养是人生成长进步与成功生存的途径。也是普通人与英雄在思想、观念、行为、技巧或技能的差别。知识的把握与吸收是需要学习能力与认知能力人。大家知道。专家自有专家条件，其中主要因素之一是素养与修养，教育经历、知识架构、资历资格资信，都是个人人生经历中的素养与修养提升进步的结果。我是第一批土地估价师，也是第一批考试确认的房地产估价师。工作所进行的估价工作实践与估价师培训学习过程，都是增强与提高估价师意识、职业道德修养或素养的提升、提高过程。专家之所以成为专家，说明已经有了相当程度的素养与修养，且你的素养与修养得到了行业的一定认可。结合个人作为与所在机构的关

联，你是具有一定素养与修养可以称之为行业专家的人。专业素养与修养只是个体的某一方面，真正能够反映与代表人的素养与修养的，是一个人的人品与学问。什么是人品与学问？人品，就是别人的评价与议论。

“品字三张口，人说美与丑”就是他人对你议论与评价。当然，人品也可以解释为人的品格。品格是什么？就是人及其所在环境中的具体位置。同样是人们的评论、认知与口头定义。人品与学问不能说有直接对等关系，但学问可以使人解惑、认知、聪明与提高观察能力、分析能力、思考能力、综合能力、正确行为能力等等。学问是人生知识亦或技能的传授、获得、延续；学问是人掌握科学技术的手段与钥匙，学问是人生成长与获取能力的路径与手段。学问是提高人生素养与修养的重要路径与标志。学问高则知识素养好，掌握知识量大，问题分析与解决方案及处理效率要好。

一、专家的概念与内涵

1. 概念：专家是行业或专业的专门技术人才。专家是指在学术、技艺等方面有专门技能或专业知识全面的人。可以说到达了精通与一定造诣。

2. 技艺与技能

行业与专业好理解，学术与技艺则要解释一下：

学术是指系统专门的学问，也是学习知识的一种，泛指高等教育和研究，是对存在物及其规律的学科化。当代人学家张荣寰将学术的概念界定为是对存在物及其规律的学科化论证。学术以学科和领域来划分。

技艺与技能含义相通但有略有区分。技艺突出手艺、艺术或技术，技能突出能力、

行为或技巧。技艺是指工具和材料使用中的才智、技术或品质性手艺。技能指富于技巧性、难以掌握的武艺、工艺。也指从事某一技术工种的人。

3. 精通与造诣

精通指透彻理解并能熟练掌握。所谓精诚所至，通达感应，透彻通晓。

造诣指运用学问、文武、艺术等所达到的程度、境界、水平。

这里要多说一下专业人士。专业人士，指具备专业技能，并依赖此类技能为生的职业人士。

在人们的通常认知中，此类“专业技能”须符合科学原理，通常需经过长时间的学习及训练，并有可经考试获得的“认证书”，拥有自我约束行为的职业操守（或道德）及可量化的专业标准。

由以上罗列可知，专家是有特定含义的，诸位作为专家，当是北京估价行业的技术翘楚，是应该精通熟练地掌握估价技术与方法的专业技能人士。作为专家，技术能手方为名至所归。诸位，一定要积极努力地学习，把握行业知识与技术前沿。

二、荣誉的含义

专家是有荣誉的。在座的诸位专家，应该有大部分人员认同作为协会评估专家是一种荣誉。个别同志，积极努力地争取成为专家，明确表示就为了专家名声，认为专家是一种荣誉。

荣誉也是声誉，两者紧密相关。荣誉与声誉是以能力与修养作为前提。获取荣誉与

声誉需要能力,也需要人的修养与教养。

荣誉、声誉及能力、自我意识与自觉自律,可以称之为修养与品行,是作为专家的估价师应该重视与注意的。

每一位专家估价师,都要珍惜自己的荣誉与声誉,以良好的素养与行为显示与人。维护专家荣誉与名声。

三、责任、权利与义务

责任是职责任的简称。包含有职位、职务、社会角色、相对位置,在行业与机构中的地位水平。责任反映角色及其作用。

责任由权利与义务构成。专家角色具有专家权利,也有专家义务。现实生活中,义务的履行与任务出色完成非常重要。每一位专家要注意,专家有专家的权利与义务。多数情况,权利的实现是以义务履行为前提的。简言之,要当好专家,需要履行专家义务。

责任问题、权利问题、必要义务,是每位专家需要牢记的。

四、素养

素养,指人的素质与修养。有人认为所谓素养是由训练和实践而获得的一种道德修养。

素质,指事物本来的性质以及其品质、质量等;也指人与生俱来的以及通过后天培养、塑造、锻炼而获得的身体上和人格上的性质特点。是后天形成的一种生活习惯。

素质就是一个人人在社会生活中思想与行为的具体表现。在社会上,素质的含义包括:

文化水平的高低;身体的健康程度;家族遗传于自己的惯性思维能力和对事物的洞察能力;管理能力和智商、情商层次高低;以及职业技能所达到级别的综合体现。

人的素质包括自然素质、心理素质和文素质。素质以人的先天禀赋为基质,在后天环境和教育影响下形成并发展起来,显示内在的、相对稳定的身心组织结构及其质量水平。

人品,意思是人的品性道德。是指个体人依据一定的社会道德准则和规范行动时,对社会、对他人、对周围事物所表现出来的稳定的心理特征或倾向。对人要慷慨大方,宽以待人;对国家要爱岗敬业,忠诚热爱。

学问指人的知识水平与经验造诣。包含有学习经历、知识水平、实践经验、实操技能等。

专家应是行业内具有素养与素质,人品优良,学问精通熟练的职业技能人士。

对于我们估价行业来说,专家还要具有估价师素质与素养,具有专家估价师相应的人品与学问。

估价师Appraiser/Valuer,是一种职业称谓,指受过专业教育的培训、具有房地产、土地或其他资产估价经验、经考试获取政府颁发的房地产或其他资产估价资格,并在政府有关主管部门注册登记后,能从事房地产或其他资产估价业务的专业人士。

在座的每一位专家都具有一定的职业素养与估价师素养,具有相当的素质。这是诸位的基础,也是诸位专业性、社会化服务的立足点。诸位应牢记估价师职业道德与肩负的社会责任,实事求是,廉洁自律,严肃认

真,彰显学问,简洁、高效、准确、合理地把专家服务工作推动好、服务好。

希望诸位能够证明:聘请你为行业评估专家,是正确的,你不仅名副其实,具有专家水平与实际能力,还有热忱、乐观的心与创造性工作的行为与成果。

诸位要牢记专家素养或素质、估价师素养、人品与学问,预祝诸位事业精进,提升向上。

遵守纪律,依法作业,廉洁高效,准确结论,是协会、行业、社会对诸位专家的期望,也是每一位专家的责任。专家的权利与责任,你要牢记。

第二部分 技术及其有关问题

一、专家工作范围与内容:

专家服务范围有三个方面:鉴定、论证、咨询。

鉴定:针对法定评估内容项目,司法与政府部门项目的投诉、争议价值的确认。

论证:估价技术路线、估价方法、估价结果的合理性。

咨询:做法、预案、或估算。包括政策法规、技术路线、估价程序、方法使用、参数选择、方案或措施等等。

二、专家服务报告形式:

鉴定意见书、论证意见书、咨询意见书

三、鉴证类报告与咨询类报告

法定评估所出具的报告属于鉴证类报告,严肃、重要,此类报告争议,采用专家鉴定:

所有项目前期估算、调研、征收预估价、成本概算、补偿方案等,属于咨询类报告,采用咨询方式:

法定评估报告的技术路线、方法使用、价值合理的评价讨论与专家诊断,属于论证。

行政机关委托的估价事项,由于有政府认可、确认问题,评估报告大多属于咨询类。采用与否是政府部门的权利。

四、房屋征收估价中的几个问题

1. 标准房屋问题:均价性质、均价案例,不用设定标准层。代表的是征收项目,是项目标准价,不是个性价。

2. 被征收房屋问题:

(1) 按照规定的修正因素系数从标准房屋修正求取;

(2) 按房地产估价规范直接选用估价方法评估求取。

3. 价值类型问题:房地产价值、土地价值、房产价值。标准房屋、腾退房屋、产权调换房屋、国有土地上征收房屋价值等,都是房地产价值类型。

4. 价值时点问题:标准房屋的价值时点应该与征收公告一致;停产停业的价值时点也应如此。

5. 比较因素及其修正问题:

房地产估价规范、北京市19号文规定修正系数比照利用。

6. 房地分估问题

(1) 房地产分估要注意房地产成本法价值构成的完整性;

(2) 土地部分估价不应单独成为估价报告,不能采用土地估价报告样式,应该采用房地产报告样式

7. 无建筑土地估价问题

国有土地房屋征收采用房地产估价报告;

土地收储采用土地估价报告。

8. 出让与否问题

出让与否在价值定义上体现;出让与否在比较案例选择上体现;出让与否在估价对象表述上体现。

9. 用途确认问题:现状实际用途有政府批准才可以采用。

五、土地估价中的几个问题

1. 土地市场价值问题

土地只有两个明确的市场,征地补偿公告市场、土地招拍挂市场。

2. 基准地价的意义:基准地价是政府控制的地方政策价,不是市场价,也不是成本价。

3. 土地成本问题:市场成本,因土地价值构成内容而有内涵区分。

4. 土地征收与国有土地使用权回收问题

依据土地部门的政策法规执行。

5. 征地补偿:政府规划强制性

6. 腾退补偿:地方集体的置换或调换

7. 拆迁补偿:因土地性质、房屋性质而有区分

8. 土地重划价值:重新规划用途价值与重划前用途价值之差

六、租金估价问题

1. 房地产租金或房屋租金:注意区别

2. 土地租金或综合房地产租金:注意区分

3. 院落、场院、厂区、企业、综合楼、规划区的总租金评估问题:

复合估价,需要分区分功能,

4. 市场租金、成本租金、政策租金:前两者可估,后者不可以估。

5. 房地产市场价值与市场租金的关系:比例关系,需要研究探讨。

6. 提倡成本租金:房地产投资角度,保值原理。收益率或保值率。银行存款利率为基本值。■

专家委员会 管理运行办法

第一条 为提升协会形象，加强协会行业管理与社会服务作用，规范专家服务行为，保证专家独立、客观、公正，根据国家、北京市有关政策法规，制定本办法。

第二条 本办法适用于协会专家委员会建立，专家遴选、调整、培训、奖惩，专家委员会日常运营管理等。

第三条 专家委员会由房地产估价师以及价格、房地产、土地、城市规划、法律等方面的专家组成。依专家库的形式集结、组织；区分功能职责或组别履职服务。

第四条 协会建立统一的专家委员会，亦即综合设立统一的专家库。根据协会组成与面临的行业社会责任，专家委员会专家库内部分别房地产（房屋征收）估值组别、土地（含不动产代理）估值组别、外聘专家组别；资深专家与外聘专家身份给予适当标注区分；其中包含在土地估值组别内的不动产代理人，根据需要可单立。专家委员会设立顾问席或名誉职位，以奖励为协会做出过特殊贡献的老专家。

专家委员会设主任一名，副主任一至三名，秘书长一名，副秘书长及辅助工作人员若干。专家委员会主任由协会在职、具有资深房地产估价师资格的副会长担任，副主任由主任提名协会批准或专家委员会专门会议选举产生。秘书长由专家委员会主任提名。专家委员会专家库内设的不同组别设立召集人，召集人由专家委员会主任指定或副主任兼任。

专家委员会下设办公室，负责日常办公事务，以及受理鉴定申请、组建专家组群、通知有关人员、送达相关文件以及鉴定过程中相关事务性工作。

协会专家委员会鉴定办公室代表专家委员会办公室的职能事务，专家委员会鉴定办公室以职能负责专家委员会建立、专家遴选、培训、调整、服务组织、考核与奖惩等日常运行管理工作。

专家委员会及其办公室的工作受协会领导，并对协会负责。

专家委员会专家库房地产（房屋征收）估值组别接受市住房城乡建设委工作指导、监督。专家委员会专家库土地（含不动产代理）估值组别接受市规划国土委工作指导、监督。

第五条 专家遴选

专家遴选由协会专家鉴定办公室负责，采用公开报名与部门推荐相结合方式，依法按程序面谈与实务考察，按照择优原则聘请。

专家遴选条件为：

1. 遵纪守法，热爱祖国，身体健康，乐于参与专家服务工作；
2. 注册房地产估价师执业6年以上、连续三年以上从事房地产（含房屋征收）估价工作、签署与审核房地产报告；
3. 估价经验丰富，具有处理复杂类型房地产估价能力；
4. 年龄68岁以内，没有房地产估价服务方面的不良信用记录、没有发生过违法被处理情况；
5. 价格、房地产、土地、城市规划、法律等方面的专家需要专业知识经验丰富、具备高级技术职务资格，著名专家学者或在职律师，熟悉估价业务与有关政策法规。
6. 认可协会专家守则，服从专家管理，承诺依法、客观公正服务。

第六条 专家调整

专家委员会根据如下情况进行调整：

1. 协会换届，因任期、要求变化而调整；
2. 协会任务变化，相应进行专家补充或减少；
3. 法律法规及地方政策变化，专家委员会适应性调整；
4. 年度考核或专项考核，考核不合格的辞退；
5. 因专家个人原因需要退出的。

第七条 专家培训

专家培训按如下要求进行：

1. 新聘请专家经过培训才能上岗;
2. 所有专家每年都要进行继续教育与专题培训;
3. 采用统一集中培训与因任务、专题区分培训相结合方式;
4. 培训内容为政策法规学习、专家素养、新趋势、新课题研究与探讨、学术论坛、个案研究等;
5. 根据需要,进行培训考核与个人总结。

第八条 专家奖惩

协会根据专家任务完成情况与综合考核情况进行奖惩。专家奖惩按如下程序进行:

1. 专家考核依法、按规章、依专家守则、实事求是进行;
2. 专家考核由专家办负责,按照年度计划进行;
3. 专家考核要公开、透明,结合《专家守则》进行;
4. 出勤登记表、完成任务情况表是专家考核的重要指标;
5. 服务过程中,专家个人意见的合法性、准确性为能力指标;
6. 专家信用与社会责任为专家行为、声誉指标;
7. 每年评选优秀专家给以精神表彰与物质奖励;
8. 发现专家违纪与不规范服务,及时批评教育;情况严重的辞退并移交有关部门审查处理。

第九条 日常管理

1. 专家委员会在主任领导下开展工作,专家鉴定办公室负责专家委员会日常管理运营工作。
2. 协会会长、主管副会长、秘书长、监事长依职位分别负责对专家委员会的领导

与指导、服务、监督工作。

专家委员会接受会长、主管副会长领导与工作指导，专家委员会主任对会长负责并向其汇报工作；专家委员会接受秘书长的服务协调，在秘书长支持下做好对外专家服务，以及与协会内各专业委员会或部门的工作衔接与相互配合；专家委员会接受监事会监督，邀约监事长参与或跟随检查重点项目的专家鉴定服务工作。

3. 专家鉴定办公室负责专家委员会的专家组织、培训、考核、调整、业务监督等工作，组织落实专家鉴定、咨询、论证服务工作开展。

4. 专家登记、考勤、培训按照协会有关制度与专家委员会有关规定进行。

5. 专家考核、绩效评价、奖惩按照有关政策法规与协会规定进行。

6. 及时归档整理专家服务项目档案，做好保管与利用工作。

第十条 专家服务工作开展

1. 专家服务依照《专家鉴定工作程序》进行；

2. 专家服务内容分类为鉴定、咨询、论证；

3. 专家工作程序区分为：申请审核与受理、组建项目专家组、项目情况调查了解、约谈问询当事方与走访有关部门、查勘核实、个人意见分析与综合意见、专家结论与报告等程序步骤。

4. 专家服务工作要点

（1）服务成果区分为：鉴定意见书、咨询意见书、论证意见书；

（2）完成时间：一般受理之日起10个工作日，特殊情况酌情延长。

（3）项目专家组成员3-5名，特殊情况可以为7-9名。专家人员随机抽取或重大应急项目指派专家确定。注意规划、法律专家使用。

（4）专家服务要求有文字记录与图片记录，形成档案。

（5）专家意见独立、客观、公正、自主表达。

(6) 合法性、公正性、实事求是专家服务的评价标准。

第十一条 服务收费

专家服务收费按照国家法律法规与协会有关规定执行，依法开展社会救济与援助。

具体服务项目收费由专家办人员提出、主任同意、协会财务收取。

第十二条 劳务补助与工作奖励、处罚

专家服务在公益、奉献的前提下进行。专家提供专家服务，可以享受协会专家劳务补助与工作奖励。

专家劳务补助，依据有关规定执行。（当前采用800-1000元/日标准，一般专家800元/日，资深专家与项目专家组长900元/日，资深项目专家组长、主持人1000元/日，结合发生劳动日天数计算。需要调整时，以调整标准为准。）

专家奖励以精神为主，物质为辅。具体根据专家考核与项目绩效评定。

专家处罚以错误事实为据，经过会议讨论或听证，按管理权提出与落实。有经济后果与刑事责任的，按程序移交有关部门。

第十二条 证书

1. 协会专家统一登记、统一编号、统一管理，形成专家档案。

2. 协会发放专家证书，作为专家证明与出示使用。专家证书由专家委员会主任签署。

3. 专家证书不得污损，要妥善保管。专家因故不能胜任或无法提供专家服务工作时，应当交还证书。

第十三条 本办法自2018年8月8日起施行。

关于发布《专家鉴定工作程序》的通知 (北估秘[2018]005号)

各估价机构、鉴定事项申请人：

《专家鉴定工作程序》已于2017年10月16日经我会四届二次会长办公会讨论通过，按照会议纪要4.5条的记录原则修改后，现发布执行。

协会专家鉴定办公室依据此程序组织专家人员开展估价顾问咨询服务与估值争议鉴定或裁定等工作。

附：《专家鉴定工作程序》

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
二〇一八年四月二十七日

专家鉴定工作程序

一、申请

鉴定事项由鉴定申请人提出。申请书主要内容为：申请人、申请事项、申请依据与理由。

申请书需附带以下材料：

1. 申请人的身份证明文件（委托代理的，还应提交授权委托书及代理人的身份证明文件）；
2. 原评估报告及复核结果或者重新出具的评估报告；
3. 评估标的物的权属证明文件；尚未办理权属证明文件的，应提交政府主管部门（含房屋征收部门）认定处理的结果文件；
4. 与鉴定有关的其他材料。

二、登记与资料审查

1. 申请书由协会专家鉴定办公室（以下简称鉴定办）工作人员接受，并进行申请人信息、申请事项登记。填写登记表与申请提供项目资料清单。

2. 审查事项由鉴定办工作人员负责，申请登记后5个工作日内完成。

（1）审查鉴定申请事项是否属于专家鉴定职责权限内容范围，以下事项不予受理：超出鉴定办职责范围的、司法已审结案件的不动产鉴定、公检法涉及案件且不由公检法申请的。

（2）审查鉴定申请资料的真实、完整性，资料不完备的要求补充完善情况资料。

（3）当事人及相关利益人申请鉴定的，必须经过估价异议、估价机构复核答复程序，且有程序资料证明，否则不予受理。

（4）当事人委托代理人，授权委托书中授权范围不明确的不受理；申请鉴定的理由不是针对估价报告本身的不受理；同一份估价报告，已经受理出具过《意见书》的不重复受理；违法、自建、无权属面积证明文件资料的不受理。

三、受理或不受理通知

1. 符合鉴定要求的通知受理，并进行受理登记，通知财务预收鉴定费；

2. 不符合受理条件的通知不受理；

3. 申请资料不符合要求的附说明退件，待申请资料完善后再申请。

四、鉴定事项

1. 专家人员的确定

（1）随机抽签确定或指定协会专家库成员 或特邀专家3名或5名组成申请项目鉴定专家组，专家组成员推选组长一名。

（2）符合回避要求：与鉴定事项没有直接利害关系。

（3）特邀专家必须具备鉴定专业的知识、资信、技能修养或造诣。

（4）特邀专家客观、公正，没有不良声誉与违法违纪行为记录。

（5）鉴定作业期间，鉴定专家组名单保密。

2. 鉴定工作的开展

- (1) 项目鉴定专家组根据鉴定办的工作安排开展项目鉴定工作。
- (2) 项目鉴定专家组独立工作，客观发表意见，各位专家必须发表书面意见并亲笔签署，对自己的专业意见负责并承担客观、公正、合法责任。
- (3) 任何人不得干预鉴定工作。
- (4) 鉴定办复审专家（主持人、专家办主任）提出复审、批审意见时需明确表示并亲笔签署，复审专家对自己的复审意见、批审决定意见负责。

3. 鉴定作业步骤

- (1) 鉴定专家组成立，开始项目鉴定工作；
- (2) 鉴定专家组约谈申请人了解鉴定请求，约谈估价机构了解有关情况；
- (3) 根据需要，向鉴定事项政府主管部门或相关部门调查了解有关情况；
- (4) 现场查勘、考察调研或召开专题项目咨询会，项目房地产权利与劳务各方利益关系人出席并提出证据意见，查勘、调研过程应有照片文字记录；
- (5) 专家审核提供资料的真实性、准确性，专家个人意见以书面亲笔签字形式表达，专家组长综合专家个人意见形成专家组专家意见；
- (6) 复审专家检查鉴定过程程序的完整性与合规情况、专家意见的真实性，提出批审意见；
- (7) 专家办主任签发《鉴定意见书》、《咨询意见书》或《论证意见书》，报会长批准加盖协会公章及专家委员会公章。

4. 鉴定、咨询、论证结论：受理之日起10个工作日内做出。复杂的项目或需要资料补充及修改的酌情延长时。

五、鉴定依据与基本原则

1. 鉴定依据

- (1) 中华人民共和国土地管理法；
- (2) 中华人民共和国城市房地产管理法；
- (3) 中华人民共和国物权法；
- (4) 中国人民共和国资产评估法；
- (5) 《房地产估价规范》《城镇土地估价规程》等技术标准；
- (6) 国务院、各部委的其他有关行政法规与条例、办法等；
- (7) 北京市政府及有关部门的文件、法规、政策、规定；
- (8) 鉴定事项需要依据或借鉴的可依据性公开、客观、规范性资料；
- (9) 申请人的申请书，政府与司法部门等委托人的委托书；
- (10) 项目资料、参与人陈述、估价报告或估价结论。

2. 鉴定的基本原则

- (1) 合法原则，
- (2) 申请或委托事项限定原则，
- (3) 实事求是原则，
- (4) 客观、公正原则，
- (5) 回避原则，
- (6) 结论负责原则。

六、鉴定结论及其他事项

(1) 鉴定意见以专家组意见、复审意见、主任批审方式形成。最终报会长批准鉴定意见加盖协会公章和专家委员会公章（即房屋征收拆迁评估专家委员会章），以纸质方式、正本样式通知申请人。如果鉴定申请人要求报送有关部门或关联利益当事人，申请人需要支付增加文件资料与劳务费用。

(2) 鉴定意见由专家鉴定办秘书处负责签发与送达协会秘书处配合。

(3) 协会财务凭鉴定办收费通知结算收费。当社会救济部门与公检法开展救济、救助活动时，专家鉴定服务相应进行救济、救助服务活动。

(4) 鉴定项目应独立建档，由工作人员负责，做好档案保存与应用管理工作。

(5) 重大应急事项的鉴定提前报告会长。

七、保密事项

依据有关法律法规，有关专家工作人员对自己参与鉴定事项承担保密责任。

八、执行

本程序自发布之日起执行。

专家守则

为提升协会声誉，规范专家行为，维护当事人利益，制定此守则。凡北估协专家，皆须遵守本守则。

一、总则

北估协专家应做到：

1. 遵守法律。努力学习、积极遵守国家有关法律法规，做国家法律秩序的维护者与模范执行者。专家需是遵法、守法模范，专家工作以合法性为前提。
2. 爱岗敬业。热爱祖国，敬业爱民。热爱房地产估价工作，关心行业发展。积极参加社会公益与援助活动。
3. 客观公正。客观、公正、实事求是地处理估价事项与鉴定服务工作。尊重事实，关注关联事项，兼顾合法、公平与合理。
4. 坚持原则。勇于坚持真理，按照估价原则办事。有据评价、合法评价、有理评价。注重职业道德。心有社会使命，不忘社会责任。
5. 持续学习。热爱学习，不断充实提升自己。学习、教育、培训、实践。专家应该是专业知识技能的学习带头人、实践者与创造者。
6. 廉洁自律。洁身自好，不徇私情，不谋私利。正确处理利益冲突，执行好回避事项。正确处理公权与私利的关系，廉洁自律，珍惜爱护专家名声。
7. 优质高效。专家服务以优质高效为目标。工作过程中注意生产安全与成本节约。为项目节省成本，为国家节省资源，为社会增加效益。
8. 行为楷模。专家应是行业行为示范或楷模。专家应该意识到榜样作用，在学习、技能、行为、礼仪、沟通、遵守法纪等方面时刻注意，避免发生不当行为造成不良后果影响。

二、专家意识

1. 社会责任意识。专家应该勇于担当并认真负责；不回避社会责任与义务。

2. 专业代表性意识。专家应该是技术高手，并具有专业代表性；注意持续性学习与不断地自我提升专业技术能力。

3. 示范作用意识。专家应明白自己的形象、行为、态度具有行业代表意义与示范作用；律己、慎独、乐观、客观。

4. 合法性意识。客观、公正、公平是专家工作的基本原则。合法性至关重要，专家应注意原则性、客观性、合理性的坚持与职业操守。

三、专家态度

专家应该确立乐观、积极的人生态度；谦虚、豁达、和蔼、友善的与人交往方式；诚实、信用、严肃、认真的做人理念；实事求是的勤勉敬业精神。

四、专家纪律

1. 工作纪律

- (1) 积极参加专家活动；安排任务不推诿，不应付；
- (2) 专家任务亲自作业，不委托他人代替；按时完成交付任务；
- (3) 按照工作程序，客观表达自己的意见并亲笔签署，对自己的意见负责。

2. 保密纪律

- (1) 不对外透露专家会议过程及内容情况；
- (2) 不公开公布个人在具体项目评审过程中的行为与细节；
- (3) 不泄露参与评审项目的商业、技术机密。

3. 回避纪律

回避自己所在单位、工作过单位、以及投资关联单位的专家鉴定事项。

回避三代以内亲属及其所在单位、以及亲属参与投资企业的专家鉴定事项。

专家应该诚实面对回避问题。

4. 公正廉洁纪律

专家人员要严格依法办事，不谋私利；不得收受被鉴定单位或个人的金钱、财

物；不接受被鉴定项目单位的宴请等。

五、三个注意

1. 注意专家权力与专家义务的辩证统一关系；
2. 注意专家工作程序、专家意见与有关法律法规要求的符合把握；
3. 注意利益冲突管理，注意专家服务效率与有效性问题。

六、专家退出

1. 专家因为个人原因或其他原因不能履行专家职责与义务时，应主动辞职。
2. 专家发生被司法追究错误或过失，按自动辞职处理。

七、执行

本守则自2018年3月8日起执行。

专家委员会(鉴定办公室)
2018年 3月 8 日

承诺书样本见下一页：

承诺书

本人 自愿加入专家委员会，承诺具备估价专业专家水平技术能力，爱国敬业。同意专家守则，服从专家纪律，保证在专家服务工作中坚持合法、客观、公平、公正原则，执行回避制度、保守秘密、廉洁自律。接受行业监督与社会监督。

承诺尽职尽责地做好专家服务工作，保证及时到位，处理好专家权利与家义务关系。不懈怠，不误事。保持专家形象，做好行业榜样。

如因个人原因不能有效提供专家服务，我将自动放弃专家资格。发生责任后果，我愿依法承担自己行为的相应法律经济责任后果。

承诺人：

年 月 日

北京房屋征收拆迁评估专业 机构名录

序号	公司名称
1	北京百成首信房地产评估有限公司
2	北京安泰祥土地房地产评估有限公司
3	北京北方房地产咨询评估有限责任公司
4	北京华天通房地产评估有限公司
5	北京康正宏基房地产评估有限公司
6	北京市国盛房地产评估有限责任公司
7	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司
8	北京华信房地产评估有限公司
9	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
10	北京汇盛信达房地产土地评估有限公司
11	北京宜房房地产评估有限公司
12	北京京港房地产估价有限公司
13	北京仁达房地产评估有限公司
14	北京首佳房地产评估有限公司
15	杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司
16	北京中地华夏土地房地产评估有限公司
17	北京京城捷信房地产评估有限公司
18	宝业恒（北京）土地和房地产资产评估咨询有限公司
19	北京宝孚房地产评估事务所有限公司
20	北京大地盛业房地产土地评估有限公司
21	北京东华天业房地产评估有限公司
22	北京海创房地产土地评估有限公司
23	北京国地房地产土地评估有限公司
24	北京国土联房地产评估中心有限公司
25	北京建亚恒泰房地产评估有限公司
26	北京金地房地产土地评估有限公司
27	北京路通房地产土地评估有限公司
28	北京瑞玖房地产评估有限责任公司
29	北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司
30	北京市中恒业房地产评估有限责任公司

序号	公司名称
31	北京中地联合房地产评估有限公司
32	北京中企华房地产估价有限公司
33	北京高地经典房地产评估有限责任公司
34	北京中资房地产土地评估有限公司
35	北京银通安泰房地产评估有限公司
36	北京友诚房地产土地评估有限公司
37	北京中诚亿房地产土地评估有限责任公司
38	北京中鼎联合房地产评估有限公司
39	北京中海城房地产评估有限公司
40	北京中恒永兴房地产评估事务所有限公司
41	北京中坤房地产土地评估有限公司
42	北京中锐行房地产土地评估有限公司
43	北京中盛行房地产土地有限公司
44	博文房地产评估造价集团有限公司
45	名洋源正房地产土地评估（北京）有限公司
46	深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司
47	中安盛世（北京）地房地产评估有限责任公司
48	仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司
49	北京鑫泰房地产评估有限公司
50	北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司
51	北京瑞华腾房地产评估有限公司
52	北京北方亚事房地产土地评估有限公司
53	北京诚达信房地产评估有限公司
54	北京鼎春德房地产土地评估有限公司
55	保诚联合（北京）房地产土地评估有限公司
56	北京房兴土地房地产评估有限公司
57	北京国诚房地产土地评估有限公司
58	北京国融兴华房地产土地评估有限公司
59	北京海评兴业房地产土地评估有限公司
60	北京恒浩房地产评估有限公司
61	北京华城房地产土地评估有限公司
62	北京华正房地产土地评估有限公司
63	北京华中兆源房地产评估有限公司

序号	公司名称
64	北京建正合生房地产评估有限公司
65	北京金诚信信房地产土地评估有限公司
66	北京金凯博雄房地产土地评估有限公司
67	北京开元恒基房地产土地评估有限公司
68	北京明鑫永兴房地产土地评估有限公司
69	北京普阳房地产土地评估事务所（普通合伙）
70	北京瑞德联盟房地产估价有限公司
71	北京申和天成房地产评估有限公司
72	北京世纪方康房地产评估事务所（普通合伙）
73	北京西域房地产价格评估有限公司
74	北京新兴宏基房地产土地评估有限公司
75	北京兴远房地产土地评估有限公司
76	北京银地联合房地产土地评估有限公司
77	北京岳华中天房地产评估有限公司
78	北京中海盛房地产估价有限公司
79	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
80	北京中土源房地产评估有限公司
81	深圳市国策房地产土地估价有限公司北京分公司
82	中财宝信（北京）房地产土地评估有限公司
83	北京宝伦联合房地产土地评估有限公司
84	北京富地宏业房地产评估有限公司
85	北京国土永业房地产土地评估有限公司
86	北京浩诚业房地产评估有限公司
87	北京华瑞行房地产评估咨询有限公司
88	北京吉翔房地产土地评估有限公司
89	北京申洋房地产土地评估有限公司
90	北京天兴房地产评估事务所（普通合伙）
91	北京兴庆房地产土地评估有限公司
92	北京正平房地产评估有限公司
93	北京植地通诚房地产评估有限公司
94	沃克森（北京）国际房地产土地评估有限公司
95	北京中建华房地产土地评估有限责任公司

北京房地产估价师和 土地估价师与不动产登记代理人 协会首批专家名单

一、内部专家63名

序号	姓名	性别	机构名称
1	陈再进	男	北京百成首信房地产评估有限公司
2	张治超	男	北京华天通房地产评估有限公司
3	陈平	男	北京市国盛房地产评估有限责任公司
4	白龙吉	女	北京北方房地产咨询评估有限责任公司
5	晋植	女	北京安泰祥土地房地产评估有限公司
6	张红	女	北京中地华夏土地房地产评估有限公司
7	梁津	男	北京康正宏基房地产评估有限公司
8	王庆泽	男	北京华信房地产评估有限公司
9	杨于北	男	中财宝信(北京)房地产土地评估有限公司
10	高喜善	男	北京首佳房地产评估有限公司
11	张敏	女	北京安泰祥土地房地产评估有限公司
12	袁峰	男	北京宝孚房地产评估事务所有限公司
13	李宗彪	男	北京北方亚事房地产土地评估有限公司
14	程殿卿	男	北京国融兴华房地产土地评估有限公司
15	蔡苏文	男	北京国地房地产土地评估有限公司
16	张丽颖	女	北京金诚立信房地产土地评估有限公司
17	王金蕊	女	北京金地房地产土地评估有限公司
18	王凯	男	北京京城捷信房地产评估有限公司
19	李卫	男	北京京港房地产估价有限公司
20	张旭峰	男	北京国土永业房地产土地评估有限公司
21	宋戈	男	北京鸿天涉外房地产土地估价有限责任公司
22	杨志敏	男	北京开元恒基房地产土地评估有限公司
23	叶凌	女	北京康正宏基房地产评估有限公司
24	魏伯欣	女	北京康正宏基房地产评估有限公司
25	常虹	男	北京仁达房地产评估有限公司
26	陈丽名	女	北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司
27	张颖	女	北京世纪方康房地产评估事务所(普通合伙)
28	何金锋	男	北京市国盛房地产评估有限责任公司

序号	姓名	性别	机构名称
29	石利琴	女	北京首佳房地产评估有限公司
30	陶洪燕	女	北京兴远房地产土地评估有限公司
31	牛宇辰	男	北京中地华夏土地房地产评估有限公司
32	魏明宇	男	北京中地华夏土地房地产评估有限公司
33	李剑	男	北京中鼎联合房地产评估有限公司
34	徐春荣	男	北京中鼎联合房地产评估有限公司
35	程斌	男	北京中坤房地产土地评估有限公司
36	何哲	男	北京中企华房地产估价有限公司
37	吴庆波	男	杜鸣联合房地产评估(北京)有限公司
38	郭利英	女	北京百成首信房地产评估有限公司
39	王作娟	女	北京北方房地产咨询评估有限责任公司
40	高清	女	北京大地盛业房地产土地评估有限公司
41	张永超	女	北京华天通房地产评估有限公司
42	龚秋平	女	北京京城捷信房地产评估有限公司
43	崔志敏	女	北京京港房地产估价有限公司
44	郭俊英	女	北京高地经典房地产评估有限责任公司
45	李利	男	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
46	张慎	男	北京汇盛信达房地产土地评估有限公司
47	杨红雨	女	北京建亚恒泰房地产评估有限公司
48	张海涛	男	北京源通房地产土地评估有限公司
49	于京博	男	北京仁达房地产评估有限公司
50	李静	女	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司
51	谢静	女	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司
52	田朝旭	男	北京申洋房地产土地评估有限公司
53	王世春	男	北京首佳房地产评估有限公司
54	王力	女	北京宜房房地产评估有限公司
55	刘俊财	男	北京中鼎联合房地产评估有限公司
56	文玉	女	深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司北京分公司
57	吴芳	女	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
58	于颖	女	北京东华天业房地产评估有限公司
59	史源英	女	北京华信房地产评估有限公司
60	冯春雷	男	北京中资房地产土地评估有限公司
61	龚卓琪	男	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
62	高千里	男	北京京港房地产估价有限公司
63	翟世民	男	中国土地估价师与土地登记代理人协会

二、外部聘请专家17名

序号	姓名	性别	机构名称
1	苗乐如	男	北京市住房和城乡建设委员会退休
2	史贤英	男	北京市规划和国土资源管理委员会退休
3	范书印	男	国家土地整理储备中心
4	李东杰	男	国家投资评审中心
5	季如进	男	清华大学
6	刘洪玉	男	清华大学
7	洪亚敏	女	首都经济贸易大学
8	王文	女	首都经济贸易大学
9	汪为民	男	中国房地产业协会
10	柴强	男	中国房地产估价师与房地产经纪人学会
11	赵鑫明	男	中国房地产估价师与房地产经纪人学会
12	王军	男	中国土地估价师与土地登记代理人协会
13	刘禹	男	北京市土地利用事务中心
14	杨从	女	北京市土地利用事务中心
15	吕振库	男	北京市土地储备中心
16	肖勇	男	北京顺合中鸿律师事务所
17	王清友	男	北京安济律师事务所

《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

投稿信箱：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203室
邮编：100013
电话：010-64409675
Email: bjgjstx@126.com