

大连市房地产估价师与经纪人协会



行业通讯 2023

夏季刊

Industry Communications summer edition



政策导向

支持住房改善 推动房地产供给侧改革
倪虹主持召开住房和城乡建设重点工作推进会
关于规范房地产经纪服务的意见
政策助力“保交楼” 专家称房地产“自我造血”能力增强
房地产“金融16条” 部分政策延至2024年底
房地产供求关系发生重大变化
政策调整优化恰逢其时
国家恢复和扩大消费 20条措施出台
提出要支持刚性和改善性住房需求
巩固企稳回升态势 多地发布房地产市场优化政策

协会之窗

庆祝协会成立二十周年主题活动成功举办
2023中国住房租赁发展论坛成功举办
中房学召开房地产经纪相关机构和平台座谈会

论坛中心

2023中国房地产租赁发展论坛嘉宾主要观点摘要

行业动态

2023年上半年全国房地产市场基本情况
2023年上半年中国住房租赁市场发展报告出炉：
市场活跃度上升上半年租金总体略低于去年同期水平
推动房地产业发展模式转型
逐步企稳下，房地产业新发展模式如何建立？
——年中经济调研行之房地产篇
房地产市场也须稳中求进

知识技能

成本法在特殊不动产租金评估中的运用探讨
电子证照规范 房地产经纪专业人员登记证书

党建工作

大连市房地产中介行业党委、大连市房地产估价师与经纪人协会举办五四青年节主题活动
大连市房地产中介行业党委组织党务工作者及优秀共产党员赴锦州辽沈战役纪念馆等红色教育基地开展主题教育
大连市房地产中介行业党委召开庆祝中国共产党成立102周年暨“七一”表彰大会
久泰党支部开展主题党日活动

主办：大连市房地产估价师与经纪人协会

支持住房改善 推动房地产供给侧改革

中央经济工作会议作出“要确保房地产市场平稳发展”“支持刚性和改善性住房需求”等一系列部署。近日，住房和城乡建设部部长倪虹在接受媒体专访时表示，要大力支持刚性和改善性住房需求。

在住房短缺问题解决后，居民对居住质量会有更高要求。2021年我国城镇化率为64.72%，距离72%左右的快速城镇化发展顶峰还有8个百分点，未来一段时期我国仍然处于快速城镇化发展阶段，改善型住房需求、人口净流入城市的住房刚性需求和老龄化居住需求仍将持续增加。

改善性住房需求 体现经济增长的红利

从国际比较来看，人均住房面积与经济发展水平相关，经济发展水平越高人均住房面积越大。根据世界银行划分的收入标准，不同收入国家人均居住面积分别为：低收入国家8平方米、中低收入国家17.6平方米、中等收入国家20.1平方米、中高收入国家29.3平方米、高收入国家31平方米。一国经济持续增长，也会带来人均居住面积逐步增加，例如，1960年~1990年日本人均GDP由478美元增加至25359美元，同时期日本人均居住面积每5年平均增加2.4平方米，年均增加大约0.5平方米。

初步估算，2021年~2030年，我国由经济增长、收入增加带来的城镇家庭户住房改善性需求年均约为7.2亿平方米，比2011年~2020年年均数量增加30%，在新增城镇住房总需求中的占比超过50%，中长期小房换大房、旧房换新房的改善性需求将成为主要构成。另外，改善性住房需求不仅仅体现在住房面积的增加方面，还体现在对住房品质、社区环境、居住服务等方面的需求持续增加。

人口净流入城市 住房刚性需求持续增加

从城镇化发展规律看，中长期人口向大城市集聚的趋势不会改变，大城市和都市圈人口净流入城市的住房刚性需求将持续增加。

根据第七次全国人口普查数据分析，2020年人口流入地区家庭户居住面积相对较小，租赁住房比例高，多数城市未达到“人均一间”的住房水平。在流动人口中占比最高的是新市民、青年人，大部分租房居住，居住水平较低。增加大城市保障性租赁住房供给，加强长租房市场建设，推动租购并举，可以帮助新市民、青年人实现安居乐业。

老龄化居住需求 将持续快速增加

当一个国家或地区65岁及以上人口占比超过7%、14%、21%时，意味着进入老龄化社会、中度老龄化阶段和重度老龄化阶段。2000年我国进入老龄化社会，近10年老龄化进程明显加快，2021年65岁及以上人口2亿人，占全国人口的比例为14.2%，已经进入中度老龄化阶段。按目前的老龄化速度估计，2025年65岁及以上的老年人口将超过2.2亿人，占总人口数量的比重在16%左右，2035年我国将进入重度老龄化阶段，老年人口数量将会达到3.1亿，适老化住宅需求量大并将持续快速增加。巨大的老龄化居住需求面临着集中式养老设施不足问题，也面临着社会服务、养老基础设施、居家养老设施难以满足要求的现状。

中长期内，要支持住房改善，推动房地产供给侧改革，在不断满足人民群众对美好居住向往的同时，推动房地产业向新发展模式转型。重点考虑新市民和青年人、老年人住房问题，更大力度支持住房改善性需求，开展城

市更新，推进房地产存量市场发展，提高物业管理水平，加强美好社区和美好城市规划设计管理等，将推动目前单纯以房地产开发建设为主的业态，加速向包括房地产开发投资建设

和经营、存量房地产的租赁经营、物业管理、中介服务业等在内的综合业态转变，形成房地产业发展新模式。

（来源：中国建设新闻网）

倪虹主持召开住房和城乡建设重点工作推进会时强调 铆足干劲 狠抓落实 推动住房和城乡建设事业再上新台阶

1月30日，春节后上班伊始，住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹主持召开住房和城乡建设重点工作推进会并讲话。他强调，要全面学习贯彻党的二十大和中央经济工作会议精

神，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，以新的精神状态和奋斗姿态，奋力开创住房和城乡建设事业高质量发展新局面，为全面建设社会主义现代化国家作出新的更大贡献。



会上，倪虹对前不久召开的全国住房和城乡建设工作会议精神作了系统而生动的解读，并就会议提出的12方面、46项重点任务逐项进行了讲解、提出了具体要求。

倪虹指出，今年是贯彻落实党的二十大精神的第一年，开好局、起好步非常重要。习近平总书记在2023年

新年贺词和春节团拜会上的重要讲话，为做好今年住房和城乡建设工作明确了前进方向、提供了重要遵循。新征程上，住房和城乡建设系统要牢记为人民谋幸福、为民族谋复兴的初心使命，坚持全心全意为人民服务的根本宗旨，一以贯之落实以人民为中心的发展思想，聚焦人民群众急难愁

盼问题，确定工作目标、思路和任务，一事情接着办，一年接着一年干，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。安居乐业是人民幸福最重要的表现形式，安居是人民群

要坚持稳中求进的总基调，稳是基础，进是关键，要在稳中开好局、在进上下功夫，精准对焦党的二十大精神 and 中央经济工作会议部署，找准问题、瞄准目标、用准政策，抓好稳增长、防风险、惠民生等各项工作，把住房和城乡建设的基础和支撑作用发挥好，把实现质的有效提升和量的合理增长在住房和城乡建设领域落到实处，努力为我国经济运行整体好转作出贡献。

要从党和国家事业大局着眼，从实际出发，深入开展调查研究，想明白、干实在，把干什么、怎么干想清楚，把面临的形势和挑战分析透，谋定而后动。尊重科学、尊重规律，因地制宜、精准施策，不搞一刀切，确保住房和城乡建设工作成果经得起历史的检验、人民的检验。

倪虹强调，行百里者半九十，当前人民群众对住房和城乡建设的要求从“有没有”转向“好不好”，期盼拥有更舒适安全的居住条件、更便捷

众幸福的基点，要牢牢抓住安居这个基点，让老百姓住上更好的房子，再从好房子到好小区、好社区、好城区，进而把城市规划好、建设好、治理好，为人民群众创造高品质的生活空间。

的市政公共服务设施和更优美宜人的城乡环境，住建事业发展站到了新的方位和起点。住房和城乡建设系统只有付出更大的努力，才能持续提升人民群众的满意度。

一年之计在于春。倪虹指出，针对今年 12 方面、46 项重点任务，每一项都要坚持目标导向、问题导向、结果导向相结合，制定可感知、可量化、可评价的细化工作方案，每项任务都要确定具体的工作目标和落实措施，明确时间表、路线图、责任人，确保各项工作扎实推进、取得实效。

倪虹要求，各牵头司局要制定工作方案，由分管部领导指导修改完善后，提交部党组研究确定。确定的工作任务，年中要进行一次评估，年底要一项一项地总结工作进展和成效，该表扬的表扬，该批评的批评。要转变工作方法和思维方式，从“打哪儿指哪儿”变为“指哪儿打哪儿”，从“要我干”变成“我要干”。



驻部纪检监察组组长宋寒松，副部长姜万荣、董建国、秦海翔，总师李如生、杨保军以及部机关各司局领导班子成员、二级巡视员、处长、主

持工作的处室负责同志，直属各单位班子成员，学会协会负责同志等参加会议。（来源：中房学）

住房和城乡建设部 市场监管总局 关于规范房地产经纪服务的意见

建房规〔2023〕2号

各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团住房和城乡建设厅（委、管委、局）、市场监督管理局（厅、委）：

房地产经纪对促进房屋交易、提高交易效率、保障交易安全具有重要作用。近年来，部分房地产经纪机构存在利用房源客源优势收取过高费用、未明码标价、捆绑收费、滥用客户个人信息等问题，加重交易当事人负担、侵害其合法权益。为规范房地产经纪服务，加强房地产经纪行业管理，促进房地产市场健康发展，现提出以下意见。

一、加强从业主体管理。严格落实房地产经纪机构备案制度。为新建商品房销售和存量房买卖、租赁提供代理、居间等经纪服务的机构，应当按照《房地产经纪管理办法》规定向所在地住房和城乡建设部门备案。市、县住房和城乡建设部门要全面推行经纪从业人员实名登记，加强经纪从业人员管理。经纪从业人员提供服务时，应当佩戴经实名登记的工作牌、信息卡等，公示从业信息，接受社会监督。

二、明确经纪服务内容。房地产经纪机构提供的经纪服务由基本服务和延伸服务组成。基本服务是房地产经纪机构为促成房屋交易提供的一揽子必要服务，包括提供房源客源信息、带客户看房、签订房屋交易合同、协助办理不动产登记等。延伸服务是房地产经纪机构接受交易当事人委托提

供的代办贷款等额外服务，每项服务可以单独提供。

三、合理确定经纪服务收费。房地产经纪服务收费由交易各方根据服务内容、服务质量，结合市场供求关系等因素协商确定。房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。引导由交易双方共同承担经纪服务费用。

四、严格实行明码标价。房地产经纪机构应当在经营门店、网站、客户端等场所或渠道，公示服务项目、服务内容和收费标准，不得混合标价和捆绑收费。房地产经纪机构提供的基本服务和延伸服务，应当分别明确服务项目和收费标准。房地产经纪机构收费前应当向交易当事人出具收费清单，列明收费标准、收费金额，由当事人签字确认。

五、严禁操纵经纪服务收费。具有市场支配地位的房地产经纪机构，不得滥用市场支配地位以不公平高价收取经纪服务费用。房地产互联网平台不得强制要求加入平台的房地产经纪机构实行统一的经纪服务收费标准，不得干预房地产经纪机构自主决定收费标准。房地产经纪机构、房地产互联网平台、相关行业组织涉嫌实施垄断行为的，市场监管部门依法开展反垄断调查。

六、规范签订交易合同。各地住房和城乡建设部门要制定房屋买卖合同

同、租赁合同、经纪服务合同示范文本。房地产经纪机构应当在经营场所醒目位置公示合同示范文本，方便交易当事人使用。房地产经纪机构促成房屋交易，应当通过房屋网签备案系统办理房屋买卖、租赁合同网签备案。

七、加强个人信息保护。贯彻落实《中华人民共和国个人信息保护法》，房地产经纪机构及从业人员不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息，不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息。房地产经纪机构要建立健全客户个人信息保护的内部管理制度，严格依法收集、使用、处理客户个人信息，采取有效措施防范泄露或非法使用客户个人信息。未经当事人同意，房地产经纪机构及从业人员不得收集个人信息和房屋状况信息，不得发送商业性短信息或拨打商业性电话。

八、提升管理服务水平。市、县住房和城乡建设部门要建立健全房屋交易管理服务平台，加强对交易房源、房地产经纪机构及从业人员的管理。房地产经纪机构发布的房源信息，应当通过平台进行核验。鼓励通过房屋交易管理服务平台向交易当事人提供房源核验、房源发布、合同网签备案等便民服务。加强存量房交易资金监

管，除交易当事人提出明确要求外，购房款应纳入资金监管账户。鼓励房地产经纪机构将经纪服务费用纳入交易资金监管范围。

九、加大违法违规行为整治力度。各地住房和城乡建设部门要将规范房地产经纪服务纳入房地产市场秩序整治的重要内容，会同有关部门依法查处“黑中介”、侵犯个人信息合法权益等违法违规行为，曝光典型案例。对收费明显高于市场平均水平的房地产经纪机构，住房和城乡建设部门会同市场监管等部门采取约谈等综合措施进行重点监管。市场监管部门会同有关部门依法查处不按规明码标价、操纵经纪服务收费等违反价格和反垄断法律法规的行为。对房地产经纪机构相关违法违规信息，市场监管部门要依法依规纳入国家企业信用信息公示系统。

十、加强行业自律管理。房地产经纪行业组织要健全行规行约，完善房地产经纪服务标准和执业规则，引导房地产经纪机构及从业人员依法合规经营。对房地产经纪机构及从业人员存在收费不规范、侵犯客户个人信息合法权益等情形的，房地产经纪行业组织依据行规行约给予自律处分。

住房和城乡建设部
市场监管总局
2023年4月27日

政策助力“保交楼” 专家称房地产“自我造血”能力增强

房地产行业支持政策再加码。中国人民银行、国家金融监督管理总局7月10日发布通知，延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限，

对去年11月份出台的房地产“金融16条”中的部分政策进行延期。

此次延期的政策包括房企存量融资展期、保交楼配套融资支持两条政策。东方金诚分析师唐晓琳对《证券

日报》记者表示，这两条政策延期重点指向房地产供给端，有助于进一步缓解房企资金压力，促进“保交楼”，提振楼市信心。

去年11月11日，中国人民银行、原银保监会联合出台《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（下称《通知》），从保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、配合做好受困房企风险处置、加大住房租赁金融支持等方面，明确了16条支持政策，其中两条政策规定了适用期限。

据中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人介绍，政策延期涉及两项内容：一是对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。2024年12月31日前到期的，可以允许超出原规定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。

二是对于商业银行按照《通知》要求，2024年12月31日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。

同时，前述负责人表示，除上述两条政策外，其他不涉及适用期限的政策长期有效。

“《通知》发布实施后，对保持房地产融资合理适度、推动化解房地

产企业风险发挥了积极作用，取得了良好的政策效果。”前述负责人表示。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华对《证券日报》记者表示，此前出台的一系列稳楼市政策措施发挥积极效果，国内楼市整体呈现企稳回暖态势。延长期限的这两条政策主要涉及房地产供给端融资支持措施，继续为部分房企缓解短期资金压力，随着楼市需求稳步复苏，房地产“自我造血”能力增强，信用环境改善，房地产有望逐步进入良性循环。

在唐晓琳看来，着眼于引导房地产行业尽快实现软着陆，接下来在因城施策原则下，各地在减免房地产交易环节税费、引导居民房贷利率下行等方面，都将持续发力。另外，在延续实施保交楼专项借款支持计划基础上，不排除三季度增加额度乃至推出新的定向支持工具的可能。

“未来一段时间内，房地产企业的融资和投资状况能否改善，从内生的角度看，取决于销售端能否持续回暖，以便让房企实现‘自我造血’的良性循环。从外生的角度看，取决于微观主体的信心、预期、风险偏好和资产负债表的修复节奏。”仲量联行大中华区首席经济学家及研究部总监庞溟对《证券日报》记者表示，下一阶段，应继续落实改善优质房企资产负债表计划，继续带动房地产行业的现金流状况、投资活动、并购重组回到正常发展轨道，继续引导金融机构提供正常的金融支持，继续平稳、有序地加快房地产企业风险市场化出清。

（来源：证券日报）

房地产“金融 16 条” 部分政策延至 2024 年底

2022 年 11 月出台的房地产“金融 16 条”中的部分政策于今天获得延期。中国人民银行、国家金融监督管理总局今天发布的《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》（以下简称《通知》）显示，对此前中国人民银行、原银保监会《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，即“金融 16 条”中有关政策有适用期限的，统一延长适用期至 2024 年 12 月 31 日。

此次延期主要涉及房企存量融资展期、保交楼配套融资支持两条政策。

此前，为保持房地产融资合理适度、推动化解房地产企业风险，中国人民银行、原银保监会于 2022 年 11 月 11 日联合发文，从保持房地产融资平稳有序、积极做好保交楼金融服务、配合做好受困房企风险处置、加大住房租赁金融支持等方面明确了 16 条支持政策，其中两条规定了适用期限。

此次《通知》中，该两条规定有关内容相应变更为：对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。2024 年 12 月 31 日前到期的，可以允许超出原规定多展期 1 年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。

对于商业银行按照本通知要求，2024 年 12 月 31 日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。

央行、金融监管总局有关负责人表示，除上述两条政策外，“金融 16 条”中不涉及适用期限的政策长期有效。（来源：中国青年报）

房地产供求关系发生重大变化 政策调整优化恰逢其时

7 月 24 日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。从房地产方面来看，“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”“适时调整优化房地产政策”等提法，引起了各方高度关注。

多位接受《证券日报》记者采访的业内专家认为，这是对房地产市场的一次新定调，同时也对外释放了后续楼市调控政策仍存边际优化空间。值得关注的是，“房住不炒”仍是底线。

受此鼓舞，昨日 A 股市场地产板块及相关产业链可谓集体沸腾。截至 7

月 25 日收盘，同花顺房地产服务、房地产开发、物业管理概念等板块的涨幅依次为 6.22%、5.1%、4.33%。其中，多只概念股强势涨停。除此之外，包括厨卫电器、租售同权、恒大概念、装配式建筑等地产相关产业链概念板块亦涨幅喜人。

房地产市场供求关系发生重大变化

会议指出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

在广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来，从此次会议传递出的信号来看，首先，防风险仍旧是今年房地产工作的主基调，尤其是防范供给端冲击和需求端转弱导致的行业失速等一系列风险。其次，基于房地产市场供求关系的改变，后续房地产调控政策体系和基调或面临调整优化。最后，基于第二季度以来商品房市场下滑明显、企稳态势仍需巩固的情况，预计下半年会在热点城市继续进行政策调整，但此类需求端的政策仅限于维持房地产市场稳定的需要，而非刺激楼市。

值得关注的是，此次会议在房地产领域首次明确“房地产市场供求关系发生重大变化”，并首次提出要适时调整优化房地产政策。

中金公司研究部认为，这种变化主要是指，经历了过去 20 余年的高速建设，我国房地产市场已经整体上度过了供不应求、长期过热的阶段，城镇居民住房质、量已经得到了明显提升；在这一新形势下，一部分新房需求已经达峰或进入下行周期、同时存量及增量住房供给较为充分的城市，有必要在“因城施策”框架下优化房地产政策，以支持合理的“刚性和改善性”购房需求释放。

“从当前市场阶段特征来看，一是过去二十多年我国人均住房面积明显提升，当前户均接近 1.1 套住房，居民基本住房需求已得到满足。二是居民杠杆率已较高，未来进一步加杠杆空间有限。”中指研究院市场研究总监陈文静在接受《证券日报》记者采访时表示，这些数据都表明居民基本住房需求已得到满足。

从供给端来看，李宇嘉补充称，当前开发商大规模储备地块的时代结束，预示着房地产市场可能永久告别了大范围过热的走势。因此，楼市调控政策也要改变，即从防过热转到防过冷，从“有没有”转向“好不好”来满足居民需求，政策要从需求端刺激转向供给侧改革。

楼市调控政策优化空间进一步打开

在房地产市场供求关系发生重大变化的共识基础上，未来，楼市调控政策的优化空间被进一步打开。

中国社会科学院经济研究所副研究员林盼在接受《证券日报》记者采访时表示，未来的楼市调控思路应该是从防止过热转为防止过冷。要在“房住不炒”的前提下，健康发展房地产行业，推动建立房地产业发展新模式。林盼认为，后续房地产市场的调控政策优化调整，将主要瞄向一二线城市。尤其是在库存较高的一、二线城市郊区，按照“一区一策”的原则，优化住房信贷政策、引导金融机构下调住房贷款利率，降低住房商业贷款首付比例等。此外，结合生育政策，对二孩以上家庭的限购套数、首付比例、房贷利率等给予一定支持。

结合当前政策现状，中金公司研究部预计后续对于“卖一买一”“卖旧买新”家庭的政策支持空间较大。

除了从稳需求角度出发外，供给端、投资端的稳定亦是未来政策延伸的触角。

比如，中金公司研究部认为，促供给方面，“金融 16 条”部分政策延期，对头部民企的再融资或仍将加大支持；稳投资方面，城中村改造加快推进或将温和提振投资，但与之前棚改、旧改不同的是，节奏将稳妥，突出公益属性，避免大拆大建，同时加快保障性租赁住房建设，“盘活改造各类闲置房产”可能成为来源之一。总的来说，在需求下行趋势下，地产政策或托而不举，避免强刺激推升房地产泡沫。

城中村改造成重要发力点

此次会议不仅强调要“更好满足居民刚性和改善性住房需求”，还提出要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。

7 月 21 日，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，指出在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

ICCRA 住房租赁产业研究院院长赵然对《证券日报》记者表示，很多

城中村位于城市核心地段，因此常常被作为出租房，与住房租赁行业有天然的相关性。但大部分城中村通常居住品质不高、配套设施不完善、物业管理难度大，且存在一定程度的安全问题，因此被视为城市内部的低效资产。如果能够通过专业化租赁住房企业进行统一的标准化改造与管理，则可以将这些区域从城市的痛点变为亮点，城中村就有可能变成城市发展的新动力。既扩大了租赁住房的有效供应，使现有的住户生活得更好，也可以吸引更多的新租户进驻，从而使这些区域焕发出新生机。

“应该说，城中村改造是实现低效存量资产盘活，加大保障性租赁住房供给的有效方式。”在赵然看来，城中村改造是一个复杂的过程，涉及到大规模的投资、复杂的工程操作和众多的利益相关者，包括政府、居民、开发企业、运营企业、金融机构等。因此，在城中村改造的全生命周期过程中，金融创新工具或将成为推动城中村改造进程的催化剂，比如可以使用绿色债券等金融工具来筹集资金。

（来源：证券日报）

国家恢复和扩大消费 20 条措施出台 提出要支持刚性和改善性住房需求

日前，国务院办公厅转发国家发展改革委《关于恢复和扩大消费的措施》（以下简称《措施》）。《措施》明确，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质

量发展，把恢复和扩大消费摆在优先位置，优化就业、收入分配和消费全链条良性循环促进机制，增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景，充分挖掘超大规模市场优势，畅通经济循环，释放消费潜力，更好满足人民群众对高品质生活的需要。

要坚持有效市场和有为政府更好结合。顺应市场规律和消费趋势，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加快建设全国统一大市场，提升服务质量，激发市场活力，释放潜在需求，着力营造推动消费升级的良好生态。

要坚持优化供给和扩大需求更好结合。把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来，增强供给结构对需求变化的适应性和灵活性，拓展消费新空间，打造消费新场景，丰富消费体验，以高质量供给引领和创造市场新需求。

要坚持提质升级和创新发展更好结合。突出体现大众化、普惠性，加快城乡消费基础设施建设，完善扩大居民消费的长效机制，切实保护消费者权益，营造便利消费、放心消费环境，不断提升消费便利度、舒适度、满意度。

《措施》从稳定大宗消费、扩大服务消费、促进农村消费、拓展新型消费、完善消费设施、优化消费环境等方面提出 20 条针对性举措。

其中，在支持刚性和改善性住房需求方面，《措施》提出，做好保交楼、保民生、保稳定工作，完善住房保障基础性制度和支持政策，扩大保障性租赁住房供给，着力解决新市民、

青年人等住房困难群体的住房问题。稳步推进老旧小区改造，进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区改造和老旧住宅电梯更新改造中的作用，继续支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造。持续推进农房质量安全提升工程，继续实施农村危房改造，支持抗震设防烈度 7 度及以上地区农房抗震改造，鼓励同步开展农房节能改造和品质提升，改善农村居民居住条件。

在开展绿色产品下乡方面，《措施》提出，有条件的地区可对绿色智能家电下乡、家电以旧换新等予以适当补贴，按照产品能效、水效等予以差异化政策支持。开展绿色建材下乡活动，鼓励有条件的地区对绿色建材消费予以适当补贴或贷款贴息。

在大力发展乡村旅游方面，要推广浙江“千万工程”经验，建设宜居宜业和美乡村。

在着力补齐消费基础设施短板方面，要结合推进城市更新，强化存量片区改造与支持消费新场景发展的硬件功能衔接。加强县域商业体系建设，建设改造一批乡镇商贸中心、集贸市场、农村新型便民商店，推动重点商贸街巷改造升级。（来源：中国建设报）

巩固企稳回升态势 多地发布房地产市场优化政策

人民网北京 8 月 9 日电（许维娜、实习生陈梓瑶）当前，房地产政策走向成为多方关注的焦点。近日召开的中共中央政治局会议指出，要适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，

因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

随后，住房和城乡建设部召开企业座谈会，会上，住房和城乡建设部部长倪虹表示，要继续巩固房地产市

场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好各项政策措施。

对此，58安居客房产研究院院长张波表示，结合两个会议来看，国内房地产市场供求关系发生了重大变化，决定了政策调整的必要性，与房地产相关的金融风险依然存在，需要进一步提升市场信心和预期。

继中共中央政治局会议定调“我国房地产市场供求关系发生重大变化，适时调整优化房地产政策”、住房和城乡建设部明确政策支持方向后，多地也发文表态。

7月29日，北京市住房和城乡建设委发文称，将坚持稳中求进工作总基调，结合北京房地产市场实际情况，会同相关部门抓紧抓好贯彻落实工作，大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进北京房地产市场平稳健康发展。

“北京市住房和城乡建设委此次表态意义重大。”易居研究院研究总监严跃进认为，北京市住房和城乡建设委明确了“会同相关部门抓紧抓好贯彻落实工作”，说明北京当前会积极做政策的调整，且会有组合拳。同时，北京市住房和城乡建设委此次提及“结合北京房地产市场实际情况”，也说明政策的调整会基于市场情况进行。

严跃进称，此次北京市住房和城乡建设委的表态具有信号意义，说明各地在积极落实住建部的相关政策精神，也说明一线城市有政策宽松的可能。

记者注意到，在北京市发声后，深圳、广州、上海等一线城市也相继就房地产工作进行了相似表态，均强调结合当地房地产实际情况，促进房地产市场平稳健康发展。

“各地的表述相似，都提及了‘结合当地实际’。”严跃进认为，但凡市场交易有疲软的地方，都是后续政策会宽松的领域。尤其是在降低购房门槛、贷款成本和税费成本等方面，将是一线城市持续放松的重点内容。

在一线城市密集表态后，记者发现，部分城市已明确推出楼市调控政策，促进当地房地产市场平稳健康发展。

8月3日，郑州市住房保障和房地产管理局等八部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，通过支持青年人才在郑安居、给予多子女家庭购房补贴、实施购房契税补贴政策等15条措施，满足居民刚性和改善性住房需求。

8月4日，据南京市住房保障和房产局官方微信号“南京房产微政务”消息，南京发布《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》的通知，出台包括购买新房实施补贴、提升预售监管资金使用效率、优化差异化供地、进一步优化车位车库销售审批手续等8条措施，具体操作细则将由各相关部门陆续出台。

“整体来看，近期中央及各部委密集发声，带动了房地产市场预期和信心的修复。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶认为，但从政策改善到市场见效通常需要一个过程，因此在中央定调之后更需要地方加快落实具体政策，尤其是政策较为严格的核心一二线城市，政策优化将有助于推动销售企稳。

曹晶晶强调，在房地产销售未实现整体企稳回升之前，加大房企融资支持至关重要，只有供求两端协同发力，才能最大程度的保障房地产行业平稳健康发展。（来源：人民网）

庆祝协会成立二十周年主题活动成功举办



2月24日，大连市房地产估价师与经纪人协会（以下简称协会）以线上线下相结合的方式，举办了“砥砺前行二十载 奋进新征程”庆祝协会成立二十周年主题活动。相关部门领导莅临活动现场，大连市住房和城乡建设局吕红军副局长、中国房地产估价师与房地产经纪人学会柴强会长、大连市房地产估价师与经纪人协会王来福会长致辞。

吕红军副局长对协会开展的行业自律工作给予充分肯定。他提到，协会作为我市房地产估价、房地产经纪、住房租赁行业重要的自律性组织，自成立以来，积极发挥基础研究、规范引领和行业自律管理作用，一方面紧紧围绕我市住房和城乡建设工作发展需要，充分发挥行业主管部门参谋助手作用；另一方面团结大批行业专家、带领广大会员搭建行业交流平台，积极反映行业诉求，制定完善行业自律规范、服务标准，有效促进了行业规范、健康发展。

在主题演讲环节，五位主讲嘉宾多角度、前瞻性地探讨行业发展大势，

围绕当前行业发展环境的变化、面临的挑战及有效应对、新形势下行业发展的新机遇、新兴业务类型与实践、风险防范与人才培养、数字化与行业创新发展等热点问题，深入分析、研判，探寻新格局下行业转型突破之路。

活动中，播出《“砥砺前行二十载 奋进新征程”大连市房地产估价师与经纪人协会成立二十周年回眸》主题纪念片，回望协会发展历程中的闪光片段，从中汲取继续前进的智慧与力量，为进一步发展提供更加坚实的基础。同时表彰了一批长期关心、支持协会发展，长期坚守、为协会及行业发展进步作出突出贡献的代表们。感谢他们在协会成立与发展过程中，在行业基础性研究、规范制定、诚信体系建设、专业技术评审等各方面所作的大量卓有成效的工作。

20年，根植行业，创领开拓。全新征程，必将担当新使命，展现新作为！相信在新的经济形势下，协会和行业的明天一定会更加美好！

2023 中国住房租赁发展论坛成功举办



为深入学习贯彻党的二十大精神，落实全国住房和城乡建设工作会议部署，探索构建房地产业新发展模式，促进住房租赁行业高质量发展，4月12日，中国房地产估价师与房地产经纪人学会（以下称中房学）与中国建设报社、建信住房服务有限公司（以下称建信住房）在北京共同举办了主题为“新发展模式下的住房租赁”的2023中国住房租赁发展论坛。住房和城乡建设部房地产市场监管司交易租赁和产权管理处处长邵挺，中房学会会长柴强，中国建设报社党委书记、社长杨海英及副社长刘晓庆，建信住房党委书记、董事长王燊及党委副书记、总裁吕作龙出席了论坛。中房学副会长兼秘书长赵鑫明、副会长吴璟，高和资本执行合伙人周以升分别主持了主题演讲及圆桌对话。

近年来，中央在住房租赁市场上持续发力。党的二十大报告强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，并将构建“租购并举”的住房制度列为“增进民生福祉，提高人民生活品质”的关键性

举措之一。去年年底召开的中央经济工作会议以及今年的政府工作报告，要求加强住房保障体系建设，探索长租房市场建设，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。随着政策红利持续释放，我国住房租赁市场取得较大发展，如租赁住房供应结构持续优化，供应规模稳定增长；保障性租赁住房公募REITs得以顺利发行，更多社会资本参与租赁住房建设运营，住房租赁企业融资环境有效改善等，影响住房租赁市场发展的住房租赁收益率过低、低成本长期资金缺乏、人们长期租住意愿不高等深层次问题正逐渐破解。随着新型城镇化纵深推进，流动人口向中心城市聚集，住房租赁将在解决城镇居民特别是新市民、青年人等群体住房问题，助力房地产业向新发展模式过渡等方面，发挥更为重要的作用。



中房学会会长柴强在致辞中表示，中房学自 2020 年 12 月依法承担住房租赁行业自律管理职能，成为全国性住房租赁行业组织以来，在发挥桥梁纽带和参谋助手作用，推动行业发展，提升行业社会形象，团结凝聚行业智慧力量等方面积极作为。今后，中房学将继续加强住房租赁团体标准体系建设，积极推动住房租赁国家标准建设，探索开展住房租赁企业资质评价、住房租赁产品评价和从业人员教育培训，更好地为住房租赁企业和从业人员服务。他认为，目前住房租赁处在支持政策和舆论环境的最好时期，未来住房租赁市场前景还很广阔。希望广大住房租赁企业要十分珍惜发展的黄金时代，要努力提升美誉度，并倡导住房租赁企业坚持做优做久做强做大的发展路径；走职业化专业化发展道路；始终诚信经营服务。他同时强调，在数字经济发展背景下，住房租赁企业利用新一代数字技术提升服务效率的同时，要严格遵守法律法规要求，加强客户个人信息保护。



中国建设报党委书记、社长杨海英在致辞中指出，任何一项工作任务

要想落实、落细、落地都离不开“想明白”和“干实在”。租房是一种很好的生活方式，推动住房租赁行业健康发展也需要明白中央的要求，人民的需求，我们的追求。住房租赁市场很大，租房需求可以创造，遇到的困难可以克服，人民的观念可以引导，希望我们能通过引导观念、呼吁政策、完善法制，共同推动住房租赁市场健康发展。作为面向全社会的综合性行业权威媒体，中国建设报社将及时传播住房城乡建设领域重大事件、政策，引领住房租赁行业持续向好发展。



建信住房党委书记、董事长王燊在致辞中指出，党中央为住房租赁市场发展指明了方向。保障性租赁住房加快筹建、供给端加快优化、建设运营质量提升、租户满意度提高，行业正朝着高质量发展方向转变。未来，建信住房将和行业伙伴一起，在探索住房租赁发展的新路径和深化产融结合新征程上，向着住房租赁高质量发展的目标和方向携手迎接挑战，合作开创未来。

来自北京大学、上海交通大学、上海科学院、浙江工业大学等高校研究机构的专家学者，建信、华润有巢、自如、魔方、安歆、乐乎等代表性住房租赁企业负责人，就新发展阶段住房租赁发展现状、方向与机遇，租赁住房 REITs 实践与发展，租赁住房建设运营管理经验，住房租赁行业如何高质量发展等内容进行了主题演讲。演讲嘉宾认为，我国住房租赁行业已进入规范化发展阶段，新一代的租赁

住房需求日益旺盛，住房租赁市场增长空间依然很大。保障性租赁住房 REITs 试点项目取得了良好的示范效应，将推动租赁住房 REITs 范围进一步扩大。随着租赁住房用地、金融支持等政策的继续发力，住房租赁行业将取得更大发展，在助力房地产业向“低负债、低杠杆、高品质”的新发展模式转型上积极发挥作用。住房租赁企业要抓住新发展阶段发展机遇，借助数字化技术，积极探索商业模式创新和管理创新，探索深化政府、产业、金融多方融合方式，不断提升运营效率；要深入挖掘市场客户需求，打造企业标杆项目，促进住房租赁市场向专业化、品牌化发展。嘉宾同时指出，要警惕长租房市场存在的行业过度资本化、客群加速“士绅化”、规模趋于巨型化等发展陷阱，推动长租房真正成为高质量发展、高品质生活、高效能治理的示范领域。



在圆桌对话环节，来自中国宏观经济研究院、中国社会科学院、清华大学、优客逸家、湖北省住房保障公司、世联评估等学术和产业界的 7 位专家，围绕“房地产业新发展模式下住房租赁突破与创新”这一主题进行了圆桌对话，就新发展模式的核心、新发展模式与住房租赁市场的关系、住房租赁市场取得的进步和遇到的问题、突破住房租赁行业瓶颈的路径等行业关注的重大议题进行了分享和研讨，内容精彩纷呈，现场气氛热烈，将论坛推向高潮。

围绕论坛主题同时还开展了征文活动，得到住房租赁企业及从业人员、科研院所、专家学者、地方行业组织等的大力支持。会上公布了论文获奖名单，共 16 篇论文获奖。其中，一等奖 3 篇，二等奖 5 篇，优秀奖 8 篇。中房学将对获奖论文颁发证书和奖金。

本次论坛吸引了来自全国各地的住房租赁企业负责人、地方住房租赁行业组织负责人、专家学者等 200 余人参会，论坛将于 4 月 18 日线上播出，可通过“中国住房租赁”微信公众号菜单栏“租赁论坛”观看或复制链接 https://live.fang.com/liveshow/play/tuwenlive/3288_12eadec76e990e2f18be1ed03576df1f/16/bj/pc/0/ 至浏览器观看。（来源：中房学）

中房学召开房地产经纪相关机构和平台座谈会

5 月 17 日，中国房地产估价师与房地产经纪人学会（以下称中房学）在北京召开房地产经纪相关主要机构、互联网平台负责人座谈会。中房学会会长柴强出席会议。中房学新经纪

品牌专业委员会主任委员，21 世纪中国不动产联合创始人、总裁兼 CEO 卢航主持会议。贝壳找房、21 世纪中国不动产、中原集团、我爱我家、麦田地产、58 安居客、房天下、天猫好房、

幸福里等 9 家房地产经纪机构、互联网平台负责人，以及北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥参加了会议。

与会机构和平台负责人围绕本企业经营与发展、问题与应对进行了坦诚交流。近年来，受房地产市场下行等因素影响，卖房越来越难，经纪从业人员数量明显减少，企业面对较大经营压力，同时采取了一些应对措施：一方面降本增效，如直营门店转加盟或退出部分城市、聚焦重点城市经营；在门店中开设咖啡店等，分摊门店租金成本。另一方面调整经营战略，包括不过度追求门店数量增长，加快发展具有抗周期性的住房租赁、家装等业务。随着获客难度的增加，选择私域流量、短视频及直播等自媒体平台作业、获客的从业人员数量明显增加。与会平台表示，未来将专注线上、发挥科技企业优势，围绕赋能线下、降低获客成本，加强与线下经纪机构的合作。

与会人员学习了《住房和城乡建设部 市场监管总局关于规范房地产经纪服务的意见》（建房规〔2023〕2 号）（以下称《意见》），就如何贯彻落实好《意见》进行了研讨。大家认为，我国房地产市场逐渐进入买方市场，合理确定经纪服务收费、引导由交易双方共同承担经纪服务费用符合当前市场发展，且分档定价在部分城市、机构也有先例；经纪服务收费要与服务质量相匹配，实行明码标价，明确服务项目和收费标准；全面推行

经纪从业人员实名登记，是规范从业人员行为、加强行业信用管理的基础，落实实名登记制度的关键在于全面，无论是房地产经纪机构的经纪人员，还是涉及房地产交易的服务平台、直播平台的“房产主播”，均应纳入实名登记管理。与会人员认为，《意见》出台对规范房地产经纪行业发展、促进经纪行业公平竞争、消费者自由选择经纪服务、提升经纪服务质量有积极作用。

中房学会会长柴强在总结中指出，房地产经纪机构、互联网平台要深入学习《意见》内容，加快落实，尤其是在合理确定经纪服务收费、严格实行明码标价等规范经纪服务收费方面积极主动作为，提高老百姓的获得感。同时，要努力探索适合我国国情的“单方代理、房源联卖”机制，将代表性城市、头部企业的房源联卖实践拓展至全行业，基于底层规则改变当前经纪行业“内卷”生态，营造行业诚实守信、服务至上、合作共赢的良好氛围。

参加会议的机构和平台负责人有麦田地产董事长缪寿建，中原集团 CEO 施俊嵘、副总裁刘天旻，58 集团联席总裁、安居客 CEO 庄建东，58 集团副总裁赵彤阳，房天下 CEO 刘坚，贝壳找房高级副总裁李文杰，我爱我家集团副总裁刘海琦，天猫好房集团副总裁何义，幸福里抖音房产负责人赵虎。中房学副秘书长王霞、刘冬宁、王欢参加会议。（来源：中房学）

2023 中国住房租赁发展论坛 嘉宾主要观点摘要

4月12日，中国房地产估价师与房地产经纪人学会（以下简称中房学）与中国建设报社、建信住房服务有限公司成功举办了主题为“新发展模式下的住房租赁”的2023中国住房租赁发展论坛，并于4月18日线上播放。以下为本次论坛嘉宾主要观点摘要：



中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长 柴强

致辞摘要：（1）中房学自成为全国性住房租赁行业组织以来，在发挥桥梁纽带和参谋助手作用，推动行业发展，搭建沟通交流平台等方面积极作为，未来将继续加强住房租赁团体标准体系建设，推动住房租赁国家标准建设，探索开展住房租赁企业资质评价、住房租赁产品评价和从业人员教育培训，更好地为住房租赁企业和从业人员服务。（2）过去，由于我国城镇住房短缺，城镇化快速推进带动了住房需求快速增长，房地产业形成了“高负债、高杠杆、高周转”（“三高”）为主要特征的“数量扩张型”发展模式。近年来，支撑房地产业快速增长的原有动力减弱，“三高”发展模式难以为继。（3）房地产业新发展模式的核心内容包括：从解决住房“有没有”转向解决住房“好不好”，实行租购并举，兼顾好住房市场和住

房保障，有效盘活存量和优化增量，平衡好开发建设和运营管理，开发投资和租赁投资均有合理回报，能良性循环，可持续发展。（4）在房地产业新发展模式中，住房租赁将“唱主角”，发展好住房租赁有助于推动房地产业向新发展模式平稳过渡。（5）目前住房租赁处在支持政策和舆论环境的最好时期，住房租赁行业加速进入黄金时期，未来住房租赁市场前景还很广阔。住房租赁企业要十分珍惜行业的黄金时期，努力提升美誉度，坚持做优做久做强做大的发展路径；走职业化专业化发展道路；始终诚信经营服务。



中国建设报党委书记、社长 杨海英

致辞摘要：（1）住房租赁行业的发展要“想明白干实在”，“想明白”是最基本的认识论，“干实在”是最朴素的方法论，要切实解决租房中的短板与痛点，让人们租得主动，住得开心。（2）住房租赁行业相关主体要始终铭记“中央的要求，人民的需求，我们的追求”，坚决贯彻落实中央的要求，满足人民的多样化需求，扎实推进行业健康发展。（3）中国建设报社是住房和城乡建设部主管的综合性行业权威媒体，负责宣传党中央、国务院关于住房和城乡建设工作的方针政策和决策部署，及时报道行业重点工作进展、试点工作突破、行业突

出问题，交流工作经验，展示为民成就，引领行业发展。



建信住房服务有限责任公司
党委书记、董事长 王晏

致辞摘要：（1）国家加快培育和发展住房租赁市场的政策效应逐步显现：保障性租赁住房加快筹建，供给端加快优化；保障性租赁住房 REITs 发行，打通行业募投建管退全链条；住房租赁企业开始注重建设和运营的质量，提高租户满意度，行业正朝着高质量发展方向转变。（2）以 2022 年 10 月发起设立全国第一只住房租赁基金为契机，中国建设银行推动形成了集股权投资、信贷支持、租赁运营、REITs 上市为一体的全方位住房租赁金融体系，为金融支持健全房地产长效机制探索出一条新路。（3）当前我国住房租赁市场正处于快速发展的新起点，培育和发展住房租赁市场仍然需要多方努力，同心合力。



浙江工业大学副校长 虞晓芬

落实落细、加快住房租赁市场健康发展

观点摘要：（1）受房价看涨预期变化、流动人口规模和单身家庭数量增加、住房消费理念转变等因素影响，我国已经形成了庞大的住房租赁市场，未来仍有增长空间。（2）我国每年新增大量进城务工人员、新就业大学生，有强烈的租房需求、有尊严的居住需求，特别是随着零零后步入社会，对租得到、租得起、有尊严的居住需求将更加强烈。（3）目前我国住房租赁市场发展的三大阻点：住房租赁项目税收贡献小，地方政府积极性低；租售比偏低、项目投资回报率不合理，导致重资产的开发与持有意愿低；没有实现租购同权，租房者没有获得感。（4）对地方而言，特别是人口净流入的热点城市，发展住房租赁既是优化投资环境、促进实体经济高质量发展的重要内容，也是完善城市功能的重要举措。（5）进一步促进住房租赁市场发展，用地政策、金融支持政策、公共服务供给等还应再加大，住房租赁立法也需要提速，未来需要制定一部固根本、稳预期、利长远的住房相关法律。



上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任
陈杰 房地产新发展模式下的租赁市场发展

观点摘要：（1）高负债、高杠杆、高周转的房地产发展旧模式下，经营机制单一化、巨型化、跨区化、短期化，组织机制过度以企业为中心，

驱动机制过度以牟利为驱动，价值机制片面依赖地租。（2）房地产发展环境面临趋势性、结构性变化，包括住房的属性定位发生根本性转变、住房供需总量基本实现平衡、老龄化加快和少子化加速、城镇化减速和城镇人口越来越向主要城市群都市圈集中、经济进入新常态和城市发展动能发生根本性转换等。（3）房地产发展新模式的基本内涵：融资和利润机制转向低负债、低杠杆、高品质，经营机制转向组合化、中型化、本地化和长期化，并逐步构建“地租+房租”规范积累合理分享的价值机制。（4）住房租赁行业发展要坚持租购并举，租在购前；大力推进租购同权；满足多层次多样化的租赁住房需求；积极推进租赁社区营造；推进房地产“投融建管服退”一体化，主体责任终身制。



北京大学光华管理学院副院长 张峥 租赁住房 REITs 现状与展望

观点摘要：（1）“持有型不动产”是国内房地产行业转型的重要方向，而“保障性租赁住房”这一具体资产类型为全行业平稳过渡提供了重要的现实抓手。（2）保障性租赁住房 REITs 是发展持有型业务适配的金融工具，是进一步发挥好资本市场功能，服务经济高质量发展的具体体现。（3）保障性租赁住房 REITs 试点项目取得了良好的示范效应，打通“募投管退”循环，“以存量带动增量”效果显著。（4）租赁住房 REITs 发展的建议：形成租赁住房 REITs 的合理估值；制定

合理稳定补贴政策及租金调整机制；将住房公积金制度改革与租赁住房建设、租赁住房 REITs 发展结合起来，推动新型住房体系建设；进一步鼓励多主体、多类型资产参与发行保障性租赁住房 REITs 产品。



建信住房服务有限责任公司 党委副书记、总裁 吕作龙 深化住房租赁产融结合 推动行业高质量发展

观点摘要：（1）国家通过探索公募 REITs、私募基金、信贷、债券等金融产品和服务创新，从“募投建管退”各环节加强对住房租赁企业的支持，目前“募投建管退”全链条闭环已基本形成，但推广条件还不够成熟，产融结合还需进一步加强。（2）住房租赁是投入重收入薄的行业，需要进一步贯通融资渠道，以支持市场化、规模化、专业化住房租赁企业成长。

（3）中国建设银行将住房租赁作为战略性任务，通过探索租赁权和运营权“两权分离”创新模式，与合作方发挥各自优势，支持培育市场主体，降低市场成本；将住房租赁项目与闲置资产盘活、城市更新、老旧小区改造、人才安居等相结合，以“住房租赁+”创新模式平衡政府与市场需求；设立住房租赁基金，构建“投贷管退”全周期服务体系，发挥金融科技优势，为政府和企业提供数据支持。（4）未来，需要构建“投贷管退”和“租购联动”两类体系，形成产业与金融相

互支撑格局；探索深化政府、产业、金融三方融合，推动行业高质量发展。



上海市房地产科学研究院院长 严荣 跨越长租房市场的发展陷阱

观点摘要：（1）当前住房租赁市场发展处于黄金期，政策支持力度不断加强，长租房市场发展更加稳健，整个社会对长租房接受度在明显提高。（2）行业发展面临着过度资本化，客群加速“士绅化”，规模趋于巨型化三大发展陷阱。（3）跨越长租房市场发展陷阱的建议：加强政府引导，健全政策体系；强化行业生态链，把行业做强做稳；提升市场包容度，在产品设计上兼顾到收入较低、支付能力较弱的群体；加强租赁社区公共管理，探索大型、巨型租赁社区的综合治理体系。



自如董事长、CEO 熊林 自如三年的“质变”历程

观点摘要：（1）企业的变革与国家推动高质量发展的逻辑是一致的，企业单纯依靠规模扩张的时代已经过去，要通过质变推动量变。（2）

住房租赁行业本质是存量住房经营行业，存量住房经营行业与房屋出售等行业不同，更聚焦未来收益的可持续性和上升空间。（3）“增益租”模式的核心是“颠覆的模式+划时代的居住产品”，具有“无差价、无空置期、收益保底”三大特点。“增益租”模式符合未来行业经营的本质。



魔方生活服务集团 CEO 柳佳 住房租赁发展的方向与机遇、突破与创新

观点摘要：（1）近期的“金融十七条”，对新建租赁住房、购买存量租赁住房、运营型住房租赁企业提供了相应的支持政策，未来随着政策落地，规范化、规模化住房租赁企业将会获得更多金融支持。（2）住房租赁企业要积极拥抱保障性租赁住房工作，参与保障性租赁住房“投融资管退”全流程。运营型住房租赁企业是决定项目是否盈利的关键，只有运营方与项目方、资金方三方合作共赢，才能更好推进租赁住房的资产管理，实现收益最大化。（3）科技创新与数字化是规模化运营租赁住房的基础，是稳租金、定价管理的重要手段，通过应用智能物联、对接银行等第三方系统可以解决租住安全风险隐患，实现财务智能化、规范化管理。（4）围绕住房租赁，为客户提供社交平台、输出情绪价值、提供增值服务的同时，也能为住房租赁企业带来经济价值。



安歆集团创始人、CEO 徐早霞
构建多部门联动协作机制 实现住房租赁行业高质量发展

观点摘要：（1）住房租赁是大民生小利润、大行业小企业、小生意大情怀的行业。（2）宿舍型租赁住房服务于城市运行保障人员等，保障每一个公民有尊严、体面居住，符合共同富裕宗旨。产业园区租赁社区作为产城才融合背景下的宿舍型租赁住房，是职住平衡、改善人居、助力实体经济的重要抓手。（3）住房租赁行业高质量发展需要在各部门各类政策、房源筹措、改建类合规审批、资金筹集、多主体联动、大运营体系等方面形成合力。



乐乎公寓创始人、CEO 罗意
一主多元：长租公寓客户群体分层与产品发展趋势

观点摘要：（1）当下，长租公寓行业品牌矩阵逐渐稳定，地产、资本机构投身其中，带来更多可能性，行业政策愈发明朗，多重举措提高产品供给。（2）调查结果显示，客户需求呈现租赁住房产品配置与需求错

位、租金不是唯一敏感点、分层趋势逐渐明朗、居住条件不凑合等特点。

（3）长租公寓行业普遍存在产品同质化程度高、对细分市场探索不足的问题，维护好主营业务客群，拓展不同群体的客户产品，为未来产品转型提供可能。（4）长租公寓产品的转型路径：精准定位，完全掌握客户需求，为目标客户提供“超预期”体验；在户配与户型设计上下苦功，为坪效与体验寻求平衡点；服务模式同频转型，拓展长租公寓产品的差异化服务。



华润置地长租事业部副总经理 孙雪鹏
运营提升实践分享

观点摘要：（1）住房租赁企业提升建设运营水平需要从经营、客户、运营、品牌四个方面着手。从经营角度出发，要做细基础管理，夯实基础动作，实现“投资好+回报好+业绩好”；从客户角度出发，要做出特色服务和品质服务，提升客户满意度，保持高出租率及续租率；从运营角度来讲，要做精细化管理，适度创新管理方式，实现降本、提质、增效；从品牌角度来讲，要强化品牌调性，提升品牌价值，助力市场拓展。（2）伴随企业规模扩展，企业运营、服务、管理的标准化将变得至关重要，企业需要制定相应的策略将标准化体系贯穿始终。

（3）大型租赁社区的运营过程安全是最为重要的事项，需要严格保证。

圆桌对话：房地产业新发展模式下住房租赁突破与创新



主持人：周以升（高和资本执行合伙人）

对话嘉宾：

刘琳（中国宏观经济研究院研究员）

田莉（清华大学建筑学院城市规划系副系主任）

蔡真（国家金融与发展实验室房地产金融研究中心主任）

刘翔（优客逸家董事长兼 CEO）

文家武（湖北省住房保障建设管理有限公司副总经理）

梁志勇（珊瑚数据 CEO）

王卓（瑞联平台总经理兼世联房地产评估公司执行董事）

Q1：房地产业新发展模式指什么？与住房租赁的关系是什么？

刘琳：（1）中央目前还没有文件对房地产业新发展模式进行明确阐述。从个人理解来看，房地产业新发展模式体现在房地产建设和消费方式的创新上。（2）过去房地产业发展模式以销售、购买为主，过去两年房地产市场发生了很大的变化，房地产业发展模式进入一个新的发展阶段，房地产建设转向存量提质改造和增量结构调整并重，房地产消费方式转向租购并举。（3）租购并举在新发展模式中具有非常重要的作用，它代表着住房消费方式的转变。2021 年可以看作租赁住房的元年，国家出台了系列政策支持住房租赁市场发展，这为后期

新发展模式的实施、租购并举制度的建立提供了基础条件。

Q2：在租赁住房发展过程中，政府能够发挥哪些作用？

田莉：（1）租赁住房发展不仅与房地产市场密切相关，也与城市空间结构优化、职住平衡、居住品质、租住同权等密切相关。（2）租住同权是比较理想的模式，在配套的公共服务设施如教育、医疗等方面，非市场能解决，更多依赖地方政府如何看待外来人口的居住权益问题。（3）政府应当推动集体建设用地上建设租赁住房，放松条条框框，让市场在供应端发力，并实现民营企业与国有企业同等待遇。（4）目前很多空置和低效利用的商业、办公等非居住类存量房屋，如何获取统计数据，如何盘活利用是一个复杂的系统工程，需要一揽子的政策体系。

Q3：房地产业新旧发展模式，金融生态有何不同？住房租赁行业在金融方面存在哪些挑战？

蔡真：（1）过去高杠杆的房地产开发模式主要依靠银行单杠支持，新发展模式下房地产开发贷尤其是个人按揭会大幅下降，租赁住房 REITs 会增加，应积极探索地方政府专项资金及公共基金支持住房租赁市场发展。

（2）政策性金融适用标准不在于机构性质是民营企业还是国有企业，而在于项目是否具有普惠性，需求是否具有公益性。（3）当前我国住房租赁人口超 2 亿，由政府供给财政压力巨大，大部分仍应由市场供给。

Q4：资产运营商面临哪些机遇和挑战？

刘翔：（1）资产时代背景下，住房租赁运营商没有尊严，但中长期来看，住房租赁市场一定会进入运营时代。（2）中资产模式只适用于住房租赁企业启动时期，后期不应大规模扩张。（3）轻资产住房租赁企业要能够认清形势，拥抱变化。（4）在未来发

展上，希望民营企业和国有企业在享受土地和金融支持政策上，待遇更加均等；REITs带来的长周期低成本资金政策能够真正落地。

Q5：作为国企，在保障性租赁住房建设运营中有哪些优势？

文家武：（1）湖北省住房保障建设管理有限公司致力于打造保障性租赁住房“投融建管服退”专业省级租赁平台，统筹全省资源解决湖北省新市民和青年人的住房困难问题。（2）湖北省住房保障建设管理有限公司存在三点优势：形成了资产购置贷款、装修贷、运营经营贷和股权贷款等多渠道、低成本的融资体系；解决了资产和土地问题；依托集团下物业、酒店管理公司等天然基础优势。

Q6：作为公寓数据咨询领域的创业者，打算解决住房租赁行业哪些问题？

梁志勇：（1）从我们的视角来看，行业真房源问题还没有得到很好解决。真房源问题的核心是底层数据楼盘的缺失。政府解决供给、金融等问题的基础是要解决整体数据资产特别是楼盘数据缺失问题。（2）户型结构当前存在供应与市场需求不匹配问题，建议住房租赁企业在追求坪效的

过程中，积极探索多元化租赁住房，满足多元化需求。（3）未来租赁平台计划将重启，夯实底层数据，调节市场供给，调整租金定价。

Q7：当前纯住宅收益只有1.5%的收益率，租赁住房REITs要求近三年每年净现金流分派率不低于3.8%，如何看待这一问题？估值中需注意的问题有哪些？

王卓：（1）收益可以区分为追求长期变现收益还是短期持有过程中租金收益，如市场处于上涨预期，企业一般可以接受短期内较低租金收益。

（2）半市场化的保障性租赁住房，因其能获得政策上的支持，经营成本较低，收益率达到要求可以实现。全部市场化的租赁住房，收益率相对较低，但很多优秀企业通过有效运营，也能使收益率满足发行REITs的要求。（3）土地年限对租赁住房价值影响很大，目前没有政策明确规定土地年限到期补缴金额。估价时一般按照假设土地使用年限到期，以基准地价或预期评估价的一定比例补交土地出让金后延长土地使用期限来处理。（4）租赁住房项目估价需要考虑房地产、资本和人三个层次。（来源：中房学）

2023年上半年全国房地产市场基本情况

一、房地产开发投资完成情况
上半年，全国房地产开发投资58550亿元，同比下降7.9%（按可比

口径计算，详见附注6）；其中，住宅投资44439亿元，下降7.3%。



上半年，房地产开发企业房屋施工面积 791548 万平方米，同比下降 6.6%。其中，住宅施工面积 557083 万平方米，下降 6.9%。房屋新开工面积 49880 万平方米，下降 24.3%。其中，住宅新开工面积 36340 万平方米，下降 24.9%。房屋竣工面积 33904 万平方

米，增长 19.0%。其中，住宅竣工面积 24604 万平方米，增长 18.5%。

二、商品房销售和待售情况

上半年，商品房销售面积 59515 万平方米，同比下降 5.3%，其中住宅销售面积下降 2.8%。商品房销售额 63092 亿元，增长 1.1%，其中住宅销售额增长 3.7%。



6月末，商品房待售面积64159万平方米，同比增长17.0%。其中，住宅待售面积增长18.0%。

三、房地产开发企业到位资金情况

上半年，房地产开发企业到位资金68797亿元，同比下降9.8%。其中，

国内贷款8691亿元，下降11.1%；利用外资28亿元，下降49.1%；自筹资金20561亿元，下降23.4%；定金及预收款24275亿元，下降0.9%；个人按揭贷款12429亿元，增长2.7%。



四、房地产开发景气指数

6月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为94.06。



表 1 2023 年上半年全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	同比增长 (%)
房地产开发投资 (亿元)	58550	-7.9
其中: 住宅	44439	-7.3
办公楼	2332	-7.6
商业营业用房	4205	-17.4
房屋施工面积 (万平方米)	791548	-6.6
其中: 住宅	557083	-6.9
办公楼	31521	-5.6
商业营业用房	69190	-9.2
房屋新开工面积 (万平方米)	49880	-24.3
其中: 住宅	36340	-24.9
办公楼	1353	-20.2
商业营业用房	3374	-24.6
房屋竣工面积 (万平方米)	33904	19.0
其中: 住宅	24604	18.5
办公楼	1019	16.9
商业营业用房	2475	5.2
商品房销售面积 (万平方米)	59515	-5.3
其中: 住宅	51592	-2.8
办公楼	1269	-18.8
商业营业用房	3008	-20.5
商品房销售额 (亿元)	63092	1.1
其中: 住宅	56639	3.7
办公楼	1728	-18.6
商业营业用房	3185	-17.7
商品房待售面积 (万平方米)	64159	17.0
其中: 住宅	31006	18.0
办公楼	4756	22.5
商业营业用房	13992	13.2
房地产开发企业本年到位资金 (亿元)	68797	-9.8
其中: 国内贷款	8691	-11.1
利用外资	28	-49.1
自筹资金	20561	-23.4
定金及预收款	24275	-0.9
个人按揭贷款	12429	2.7

表 2 2023 年上半年东中西部和东北地区房地产开发投资情况

地 区	投资额 (亿元)	同比增长		
		住 宅	(%)	住 宅
全国总计	58550	44439	-7.9	-7.3
东部地区	34575	25477	-2.7	-2.1
中部地区	11634	9490	-8.4	-7.2
西部地区	10827	8293	-19.4	-18.3
东北地区	1513	1179	-20.8	-22.7

表 3 2023 年上半年东中西部和东北地区房地产销售情况

地 区	商品房销售面积		商品房销售额	
	绝对数 (万平方米)	同比增长 (%)	绝对数 (亿元)	同比增长 (%)
全国总计	59515	-5.3	63092	1.1
东部地区	26906	1.4	38761	7.1
中部地区	15811	-11.3	11763	-9.0
西部地区	14817	-10.9	11107	-6.0
东北地区	1981	6.0	1461	-0.8

附注

1. 指标解释

房地产开发企业本年完成投资：指报告期内完成的全部用于房屋建筑工程、土地开发工程的投资额以及公益性建筑和土地购置费等投资。该指标是累计数据。

商品房销售面积：指报告期内出售新建商品房屋合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确认的建筑面积）。该指标是累计数据。

商品房销售额：指报告期内出售新建商品房屋合同总价款（即双方签署的正式买卖合同中所确认的合同总价）。该指标与商品房销售面积同口径，也是累计数据。

商品房待售面积：指报告期末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，包括以前年度竣工和本期竣工的房屋面积，但不包括报告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公共

配套建筑、房地产公司自用及周转房等不可销售或出租的房屋面积。

房地产开发企业本年到位资金：指房地产开发企业报告期内实际用于房地产开发的各种货币资金及来源渠道。具体细分为国内贷款、利用外资、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款和其他资金。该指标是累计数据。

房屋施工面积：指房地产开发企业报告期内施工的全部房屋建筑面积。包括本期新开工的面积、上期跨入本期继续施工的房屋面积、上期停缓建在本期恢复施工的房屋面积、本期竣工的房屋面积以及本期施工后又停缓建的房屋面积。多层建筑物的施工面积指各层建筑面积之和。

房屋新开工面积：指房地产开发企业报告期内新开工建设的房屋面积，以单位工程为核算对象。不包括在上期开工跨入报告期继续施工的房屋建筑面积和上期停缓建而在本期复工的建筑面积。房屋的开工以房屋正

式开始破土刨槽（地基处理或打永久桩）的日期为准。房屋新开工面积指整栋房屋的全部建筑面积，不能分割计算。

房屋竣工面积：指报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和。

2. 统计范围

有开发经营活动的全部房地产开发经营法人单位。

3. 调查方法

按月（1月份除外）进行全面调查。

4. 全国房地产开发景气指数简要说明

全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）遵循经济周期波动的理论，以景气循环理论与景气循环分析方法为依据，运用时间序列、多元统计、计量经济分析方法，以房地产开发投资为基准指标，选取了房地产投资、资金、面积、销售有关指标，剔除季节因素的影响，包含了随机因素，采用增长率循环方法编制而成，每月根据新加入的数据对历史数据进行修订。国房景气指数选择2012年为基年，将其增长水平定为100。通

常情况下，国房景气指数100点是最合适的景气水平，95至105点之间为适度景气水平，95以下为较低景气水平，105以上为偏高景气水平。

5. 东、中、西部和东北地区划分

东部地区包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南10个省（市）；中部地区包括山西、安徽、江西、河南、湖北、湖南6个省；西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆12个省（市、自治区）；东北地区包括辽宁、吉林、黑龙江3个省。

6. 同比增速说明

房地产开发投资、商品房销售面积等指标的增速均按可比口径计算。报告期数据与上年已公布的同期数据之间存在不可比因素，不能直接相比计算增速。主要原因是：（一）加强在库项目管理，对退房的商品房销售数据进行了修订。（二）加强统计执法，对统计执法检查中发现的问题数据，按照相关规定进行了改正。（三）加强数据质量管理，剔除非房地产开发性质的项目投资以及具有抵押性质的销售数据。

2023年上半年中国住房租赁市场发展报告出炉：

市场活跃度上升 上半年租金总体略低于去年同期水平

2023年7月20日，由新华网产业经济研究院、纬房研究院、贝壳研究院、中国城市经济学会房地产专业委员会联合课题组完成的《中国住房租赁市场发展报告（2023年上半年）》正式对外发布。报告将持续发布对40个重点城市的住房租赁市场运行情况的定期监测，并总结住房租赁市场政

策、行业发展动态，以及对下一阶段住房租赁市场的走势进行预判，并提出政策建议。

报告对2023年上半年40个重点城市的住房租赁市场运行情况显示，2023年上半年市场活跃度同比再次攀升，根据贝壳研究院数据，2023年上半年重点40城租赁成交量比去年

同期增加 15.5%。上半年新市民、青年人的新增及换租需求旺盛，5月、6月高校毕业生租赁需求持续释放，租赁市场活跃度在6月达到上半年月度峰值。二季度租金呈现季节性上涨，不过上半年租金总体略低于去年同期水平。根据贝壳研究院数据，2023年上半年重点40城月租金水平为36.6元/平方米，比去年上半年下跌1.2%。

从需求特征来看，随着保障性租赁住房发力，机构化房源供应增加并受到新市民、青年人的青睐；租客对两居室、60-90平方米房源的需求保持旺盛，一居室、60平方米以下房源占比同比略有减少。同时，随着租客在租赁市场停留时间拉长，租客年龄呈现增长趋势，贝壳研究院数据显示，30岁以上租客群体占比较去年上半年增加4.5个百分点。大户型需求逐步增强，整体租赁需求走向多元化。

住房大数据监测系统核心城市租金指数显示，与上年末相比，上半年重点40城住房租金综合指数上涨2.14%。但与去年同期相比，住房租金水平微跌了0.63%。分城市来看，贝壳研究院数据显示，2023年上半年北京、成都、宁波、石家庄、武汉租赁成交量同比减少，其余35个城市租赁成交量均同比增加，同比增幅最高的前10个城市多为长三角地区、东南沿海地区的城市。

根据贝壳研究院数据，分不同能级城市租金指数来看，各能级城市各月租金指数均同比下跌，一线城市同比跌幅较小，各月同比跌幅在0.1%-1.5%之间。分不同城市来看，贝壳研究院数据显示，与上年末相比，上半年重点40城中27个城市住房租金小幅上涨，13个城市住房租金下跌。与2022年上半年相比，16个城市住房租金上涨，24个城市住房租金下降。其中，一线城市住房租金较去年底均上涨，且除上海外均高于去年同期水平。住房大数据监测的26个二线城市

中，与去年同期相比，有16个城市住房租金下降，10个城市住房租金上涨。其中，郑州、武汉、南昌等城市上半年住房租金跌幅最大，西安、青岛、长沙等城市上半年住房租金同比涨幅最大。10个三线城市中，7个城市住房租金低于去年同期水平，其中，兰州和廊坊住房租金跌幅最高，分别下降了2.93%和2.78%。

报告总结了2023年上半年的住房租赁市场政策。上半年，相关政策主要集中在完善保障性租赁住房落地细则、加大金融支持力度以及支持租房提取公积金政策三个方面，旨在解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。在完善保障性租赁住房落地政策方面，多个城市明确了项目的准入退出机制，并加强市场监管力度；租房提取公积金政策方面，重庆、北京等多个城市提高了可提取额度，加大了对租房群体的资金支持；在金融政策方面，重资产自持租赁住房项目成为支持重点，并鼓励金融产品创新，进一步落实了基础设施领域REITs的相关推进机制，探索逐步扩大基础设施领域REITs的覆盖面。

报告还总结了2023年上半年住房租赁行业发展动态。上半年，住房租赁行业发展呈现两类特征：一是市场主体保持较高活跃度，行业中陆续有新的住房租赁品牌推出，市场化、保障性租赁房源供应增加，同时企业层面通过品牌合作、产品迭代、服务迭代等方式提升企业自身竞争能力，租赁房源供应侧的竞争转为租赁房源品质、服务品质与运营效率的竞争。二是企业获得融资渠道走向多元化，尤其是产业基金的成立、银行贷款的支持，项目上更多聚焦保障性租赁住房。

最后，报告对2023年下半年住房租赁市场走势预判。住房租赁市场的供需结构进一步得到优化。从需求端来看，我国整体住房租赁需求保持旺盛，家庭型租客呈现增加趋势，住房

租赁市场的产品需求更加多元化。从供给端来看，租赁市场的机构化率逐步提升，住房租赁企业提供的市场化项目、保障性租赁住房项目集中落地，住房租赁装修及房屋配套品质提升。

今年高校毕业生规模再创新高，将达到 1158 万，报告预测下半年租赁市场热度先升后稳，7 月或 8 月迎来全年租赁市场热度小高峰。政策层面，保障性租赁住房政策继续完善，市场化的支持政策将加快出台，同时供需两端的金融支持力度加大。行业层面，住房租赁新项目、新品牌将陆续推出，住房租赁机构化率提升，也将进一步带动整体住房租赁产品品质和运营效率的提升。

报告建议，加强对住房租赁市场的数据监测，同时加强对新毕业大学生的租房政策支持。建议建立完善的数据收集与分析机制，利用大数据和人工智能技术，对数据进行分析预测，

为决策提供科学依据。在新毕业大学生的租房政策支持方面，可以通过设立专项资金，向符合条件的新毕业大学生提供人才租房补贴。支持租赁企业、产业园区等建立专门的青年公寓项目，同时严禁信息平台和中介机构虚假宣传等不当行为，保护新毕业大学生的合法权益，提高租房交易的透明度和公平性。

报告还建议，推动租赁市场与房地产市场协同发展。支持鼓励开发商建设运营租赁型住房或将商品住房改为租赁性租房，并提供相应的融资支持。支持租赁企业对运营达到一定年限的房源先租后卖，并对由租房转购房者提供一定的金融、财税、公共服务支持。通过推动两个市场的协同发展，逐步实现租买中性。同时，建议持续推进租购房同权，破除制约租房市场发展的最大制度障碍。（来源：新华网）

首套房利率下行、银行放款提速——

房地产市场预期正在改善

当前，房地产市场正出现一系列积极变化。一方面，多地首套房贷款利率、首付比例下行，市场销售降幅明显收窄；另一方面，房地产企业融资环境持续改善，房地产开发投资降幅收窄。

进一步释放需求

释放刚性和改善性住房需求，是推动房地产健康、可持续发展的关键举措。降低房贷利率以及首付比例，有利于进一步释放市场需求。

数据显示，今年 3 月份贝壳百城首套主流房贷利率平均为 4.02%，较上月微降 2 个基点；二套主流房贷利率平均为 4.91%，与上月持平。从利率下调幅度来看，三四线城市的房贷利率

同比降幅最大，首套、二套房贷利率同比降幅分别为 140 个基点和 75 个基点。

“截至 2022 年 12 月末，新发放的个人住房贷款平均利率较上年末下降约 140 个基点。除了个别热点城市，绝大多数城市的首付比例政策下限已经达到全国底线。”中国人民银行副行长潘功胜表示，从需求端看，因城施策实施好差别化的住房信贷政策，持续引导实际利率和首付比例下行，将更好支持刚性和改善性住房需求。

与此同时，银行放款速度也有所提升。数据显示，3 月份贝壳百城银行平均放款周期为 21 天，较上月缩短 7 天。“对银行来说，住房按揭贷款依

然是优质资产。”上海金融与发展实验室主任曾刚表示，一季度商业银行信贷规模较为充裕，也在一定程度上提升了放款速度。

“在一系列政策推动下，房地产市场出现了一些积极变化，主要表现在市场销售降幅明显收窄。”国家统计局国民经济综合统计司司长付凌晖说，今年前2个月，商品房销售面积同比下降3.6%，降幅收窄20.7个百分点。

修复供给端预期

除了需求端，供给端也出现了诸多积极变化。数据显示，前2个月房地产开发投资同比下降5.7%，降幅比2022年收窄4.3个百分点；房地产开发企业到位资金下降15.2%，降幅收窄10.7个百分点；2月份房地产开发景气指数为94.67，较1月份有所回升。

“当前，我国经济呈现企稳回升态势，预期向好，有助于房地产投资降幅收窄。”中国邮政储蓄银行研究员娄飞鹏说，围绕改善房地产企业融资，金融管理部门已出台多项政策措施，信贷、债券、股权融资“三箭齐发”，持续缓解房企资金压力。

去年以来，金融管理部门出台了16条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施，并持续推动政策落细、落实。当前，金融管理部门正在开展“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四项行动，全面落实改善优质房企资产负债表计划。与此同时，缓释金融机构过度避险情绪，引导金融机构提供正常融资。数据显示，今年1月份，房地产开发贷款新增超3700亿元，同比多增2200亿元。

除了融资环境改善，房地产行业信用风险也有所收敛。“我们认为，过去房企风险蔓延趋势已经得到了遏制，房企流动性得到明显改善。”中信银行副行长胡罡说。中信银行近期发布的2022年年报显示，截至2022年12月末，该行房地产业、建筑业的

资产质量继续呈现好转趋势，两个行业的不良贷款余额较上年末分别减少17.89亿元和12.51亿元。

“尽管融资环境有所改善，但房企尤其是民营房企新开工意愿仍显不足。”中国民生银行首席经济学家温彬表示，预计房地产开发投资增速在回升过程中仍有震荡可能。娄飞鹏认为，导致这一现象的主要原因是房企预期仍然不佳，因此要综合施策稳定和改善预期。

增信心仍是关键

今年2月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格环比上涨0.7%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。

“目前，二手房市场回升幅度、市场热度均略高于新房市场。”温彬说，综合来看，市场回升的可持续性仍有待观察。

“二手房的不确定性较低，其需求取决于购房者预期以及刚性需求。相比之下，新房存在不确定性，此前部分住房无法按时交付影响了购房者意愿。”曾刚说。

国家统计局投资司首席统计师罗毅飞表示，要持续释放房地产市场刚性和改善性住房需求，推进“保交楼”项目建设力度，逐步提振市场信心。

“去年，‘保交楼’政策对民生保障起到了重要作用。”付凌晖说。目前，监管部门已推出3500亿元保交楼专项借款，设立2000亿元保交楼贷款支持计划、1000亿元租赁住房贷款支持计划，并指导金融机构推动行业重组并购，加快风险的市场化出清。

“现在最关键的是看市场信心和需求端变化，主要是一手房销售变化。”胡罡说。一手房销售是房企将新房直接出售给个人客户，其转暖意味着房企资金回流向好，有助于缓解房企资金压力、化解风险。“在房地产交易中，虽然各地情况有所不同，

但总体来看，一手房交易量较大，其销售回暖代表着需求回升，对房地产市场走势的研判具有一定的指示意义。”娄飞鹏说。

“央行近期实施的降准可增加中长期可贷资金，有助于增强金融机构支持房企融资的积极性，满足房企的合理融资需求。”温彬说，降准将释放低成本资金，也有助于通过差异化

贷款利率支持刚性和改善性住房需求。

“当前，还要进一步稳定居民收入增长预期。”曾刚说，对于居民来说，房贷是长期负债，支出意愿、偿债能力取决于其稳定就业与收入增长。因此，要多渠道增加城乡居民收入，保持物价形势总体稳定。（来源：经济日报）

推动房地产业发展模式转型

今年以来，房地产市场总体呈现企稳回升势头。此前市场调整涉及多重原因，但根本还在于过去多年形成的“高负债、高杠杆、高周转”发展模式难以为继。当前，要加快推动房地产向新发展模式平稳过渡。

房地产行业将由过去的规模扩张向高质量发展转变。我国住房发展已从总量短缺转为结构性供给不足，进入结构优化和品质提升的发展时期，人民群众对住房的要求从“有没有”转向“好不好”。大规模扩张已经不能适应新形势，市场需要回归真实居住需求。房地产企业应致力于提供满足健康居住、健康生活需要的住房。此外，绿色低碳和智能化也是重要发展方向，新设计、新材料、新工艺和新科技将支撑高品质住房发展。未来，企业需要通过提升资产运营、资本运作等能力，寻找新的增长点。

房地产行业将从重买卖轻租赁向租购并举转变。住房租赁是解决居住问题的重要途径。长期以来，由于住房租赁市场发展不完善等原因，我国居民更习惯通过购买住房解决居住问题。党的二十大报告提出，要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。未来，应鼓励地方政府和金融机构加大保障性租赁住房供

给，探索长租房市场建设，重点解决好青年人新市民的住房问题。住房租赁将在解决城镇居民住房问题中发挥更加重要的作用，这也为开发企业、运营企业、装饰装修企业等提供了新发展机遇。

房地产行业还应适应城市建设从“大拆大建”向城市更新的转变。城市更新是从过去大规模增量建设转向存量提质改造和增量结构调整并重，是城镇化发展的必然阶段。城市更新涉及推进老旧小区改造，建设完整社区等系统工程。从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，房地产行业在城市更新过程中依然大有可为。

尽管房地产行业正告别过去快速增长阶段，但其在宏观经济中的作用不可低估。房地产仍然是支柱产业，应积极促进行业平稳健康发展，防止大起大落。我国仍处于城镇化率持续增长阶段，有大量的住房需求需要满足，房地产行业仍有广阔发展机遇。要稳住房地产，须进一步坚持因城施策、精准施策、一城一策，大力支持刚性和改善性住房需求，提振市场信心。同时，要防范和化解好风险，确保行业平稳健康发展。（来源：经济日报）

逐步企稳下， 房地产业新发展模式如何建立？ ——年中经济调研行之房地产篇

据住房和城乡建设部提供的最新商品房网签数据，上半年，新房和二手房合计成交面积同比增长 23.4%，新房和二手房总体交易量平稳，二手房占交易量的比例有所提升。

今年房地产市场仍处于调整阶段，各地如何优化调控政策？保交楼工作进展如何？建立房地产业新发展模式有哪些探索？记者近日采访专家，走访北京、上海、湖南、江苏、四川、重庆等地，调研市场一线状况。

稳字当头，因城施策提振住房消费需求

看房三个多月后，江苏徐州市民王女士近日完成了购房签约。在徐州泉山区云龙湖边一个在售改善住宅项目的售楼处，记者见到了前来付首付的王女士。

“7月徐州推出了主城区卖旧房买新房给予税收补贴政策，这次买房我可以享受约6万元的税收补贴。”王女士告诉记者，2019年她首次买房时房贷利率是5.75%，这次换房时利率降到了4%，优惠的利率支持她多贷一些钱，将原先100平方米的房子一步到位换成180平方米的。

今年以来，各地持续优化房地产调控政策，大力支持刚性和改善性购房需求。

济南、厦门、扬州等约20个城市放松限购政策，深圳、酒泉、长沙等地对多孩家庭购房给予政策支持，部分热点二线城市如杭州已多次出台政策优化限购措施……

全国有超百个市县优化房地产调控政策，涉及住房公积金支持政策、发放购房补贴、优化限购、降低首付比例及房贷利率等方面。

多轮政策接续发力，加之经济恢复向好，上半年房地产市场整体呈现企稳态势。这也反映在中国人民银行最新公布的金融数据上：上半年，个人住房贷款累计发放3.5万亿元，较去年同期多发放超过5100亿元。

“总的看，今年房地产市场还处于调整阶段，但和去年相比，房地产市场逐步呈现企稳态势。从投资、销售、企业资金情况看，都比去年全年有不同程度的改善。”国家统计局新闻发言人付凌晖说。

记者在调研中了解到，上半年各地房地产市场先升后降、分化震荡，经历一季度购房需求集中释放后，二季度市场观望情绪逐渐加重。

重庆渝北区一处楼盘的销售人员岑石告诉记者，年初的“小阳春”，每月成交量能达到七八十套，绝大部分都是刚需和改善型用户。但二季度以来，前期积累的购房需求释放完毕，叠加进入传统淡季，市场交易情绪较弱，每月只能销售十来套。

对于楼市上半年前高后低的走势，记者采访的业界专家表示，房地产市场逐步回归常态化运行，市场需求真实存在，刚性和改善性需求依然在不断积聚。

湖南长沙市住房和城乡建设局房地产市场运行处处长张君说，目前，长沙市线上申报有购房资格的家庭保持在11.7万户。“购房人变理性，买房前会观望更长时间，但市场需求没有消失，市场发展有动力。”

中国宏观经济研究院研究员刘琳说，根据房地产市场供求关系的变化，各地可继续从减少购房成本、降低购房门槛、厘清交易障碍等方面着手，

优化调控政策，激活提振潜在住房消费需求。

打通堵点，加速市场信心修复

“保交楼、保民生、保稳定”，寄托着业主的期待，关系着房地产市场的风险出清、信心修复和行业健康发展。

7月的成都骄阳似火。记者在郫都区的蓝光长岛城楼盘见到前来查看项目能否如期交付的业主廖女士。目前此项目二期全部封顶，楼房的外立面刷成了米黄色，工人进进出出搬着地砖、门窗、管道等建材。

“项目在2021年5月停工，直到去年9月纾困资金进来后，项目施工终于运转起来，逐渐有了小区的样子。”廖女士告诉记者。

廖女士所说的纾困资金，是去年有关部门联合推出的保交楼专项借款。在国家层面上通过政策性银行3500亿元专项借款撬动，并鼓励商业银行配套支持贷款跟进，支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。

项目负责人彭振华告诉记者，2022年9月开始，两笔共计2.913亿元保交楼专项借款分批到位，推动项目施工全速运转，今年4月份完成了项目一期1100余套住宅的交付。

“从目前项目待售资产来看，未来可以偿还保交楼专项借款和贷款。正在建设中的二期1450余套住宅预计在今年底交付。”彭振华说。

去年11月金融管理部门出台了支持房地产市场平稳健康发展的16条政策措施。近期，政策的适用期限被统一延长至2024年底。另外，2000亿元保交楼贷款支持计划期限也将延长至2024年5月底。

“政策延期有助于银行继续对房地产企业存量融资展期，加大保交楼金融支持。”成都农商银行副行长夏怀刚告诉记者，成都农商银行已对成都市3个保交楼项目提供保交楼专项借款配套融资5.1亿元。

记者在调研中了解到，疫情与北方地区冬歇期在一定程度上延缓了保交楼项目复工进度。但今年以来，专项借款快速发放到位，不少地方进入施工忙季。

住房和城乡建设部相关负责人介绍，在各地区各有关部门共同努力下，项目加快复工建设交付。目前，保交楼专项借款项目总体复工率接近100%，累计已完成超过146万套住房交付，首批专项借款项目住房交付率达55%。

保交楼工作正加速推进。据国家统计局数据，今年前6个月，房屋竣工面积33904万平方米，增长19%。其中，住宅竣工面积24604万平方米，增长18.5%。这项数据已超过2021年同期水平，达到近5年峰值。

中国房地产业协会会长冯俊说，保交楼工作的顺利开展，考验着房企的开发经营能力和主体责任担当，需要政府创新举措化解难啃“硬骨头”，也离不开金融机构“输血”保驾护航。

“各方同心，其利断金。当下的房地产市场，处于市场信心亟需修复、房企信誉亟待重建的关键时刻。从原来的‘比拼规模’到现在的‘比拼交付力、品质力’，向购房人交出保交楼满意答卷，是市场打通堵点、畅通循环、稳定预期的重要一环。”冯俊说。

坚定转型，房地产业向新发展模式平稳过渡

“房子是用来住的、不是用来炒的”的理念如今已深入人心，购房需求更多向居住品质回归。

记者近日探访湖南建投在长沙岳麓区开发的一处改善型楼盘项目时，偶遇前来看房的李先生一家五口。

“不担心‘炒房’，不担心房价跳涨，像我这样的买房人，心态就更加平和理性，关注住房本身，希望慢慢选，选到品质好的房子。”李先生告诉记者，此处楼盘最吸引他的是幼

儿园、中小学、超低能耗建筑、社区服务、养老照护、图书馆等多元化配套。

正在营销中心现场的湖南建工置业投资有限公司总经理赵勇说，当下购房者更理性，更注重地产品牌、小区品质、居住环境、教育及生活配套，能在社区内满足全生命周期生活需求的产品更受市场青睐，房企要在供需适配上下功夫，从用户端需求着手，在产品开发上多用心，用心做产品、用创新谋发展。

记者在调研中发现，房地产行业各方普遍认为，存量房时代来临，“高杠杆、高负债、高周转”模式难以为继，房地产业发展发生深刻转型，从解决“有没有”转向解决“好不好”。

一方面，房企经历“阵痛”，正在努力实现“自我造血”的良性循环和品质主导业务模式的夯实，另一方面，新的房地产业发展模式在逐步建立之中。

多地探索现房销售模式。深圳近日推出3宗住宅用地，其中宝安地块采取“限地价+竞现房”模式，显示稳地价和现房销售改革双结合的供地导向；截至目前，成都以“限房价、竞地价”方式出让地块中，要求现房销售的9宗地块已有5宗取得现售备案；长沙正在进行现房销售试点工作。

构建“租购并举”，支持住房租赁市场发展，着力解决新市民、新青年等人群的住房困难问题，也是推动房地产市场发展新模式的重要一环。

记者在上海市闵行区的保障性租赁住房项目——有巢国际公寓社区马桥AI店看到，上海鲸鱼机器人科技有限公司的研发人员们已经成为该公司

首批入住的居民，公寓里必要的生活家电一应俱全，居住空间独立开阔，卫生间干湿分离。

上海鲸鱼机器人科技有限公司CEO助理廖斌说：“公司今年4月在马桥人工智能创新试验区的产业基地开工建设。大量研发人员的居住问题成为企业引才的‘拦路虎’，在园区协调下，我们首批研发人员已经在马桥AI人才公寓申请到了住房，解决了后顾之忧。”

“像我们这样处于奋斗初期的青年人和新市民，暂时买不起房，有阶段性居住困难，保障性租赁住房可以成为我们奋斗的起点。”30岁的创业者孙玉龙说。

“十四五”时期，全国初步规划建设筹集保障性租赁住房约890万套（间）。截至目前，北京、上海、广州等80多城已发布“十四五”保障性租赁住房筹集目标。

安居是人民幸福的基点。为人民群众建造好房子，提高住房品质，打造宜居、韧性、智慧城市，成为房地产业向新模式转型的重要方面。

老旧小区改造扎实推进，强调加装电梯等“楼道革命”，全面整治小区等“环境革命”，以及促进小区改造后维护更新进入良性轨道的“管理革命”。

住房和城乡建设部提出一系列新的制度探索，包括研究建立房屋体检、养老、保险三项制度，研究建立城市设计管理制度等。

“大浪淘沙、坚定转型，坚守‘房住不炒’定位，保障民生、聚焦品质，将成为房地产行业平稳健康发展的主旋律。”冯俊说。（来源：新华网）

成本法在特殊不动产租金评估中的运用探讨

作者 杨威

一、项目背景

某国有园林企业，以出让方式在城市郊区取得约 34 公顷国有农用地使用权，用于建设花卉基地，并假设了大量的永久性钢架温室大棚及配套设施。由于市场及经营等多方面的原因，该花卉基地在企业自营几年后，大部分温室大棚一直处于闲置状态，经企业上级主管部门同意，拟将其中的部分对外出租。为此需对租金底价进行评估，为企业决策提供价值参考。

二、项目特点

（一）位置较偏僻

项目位于城市郊区的某国有农场，周边均为农田，附近除委托方一家园林企业外，无类似企业，也无类似假设规模的农业种植大棚或花卉大棚等。

（二）土地用途特殊

项目所用土地为出让国有农用地，有别于集体农用地和国有建设用地。

（三）拟出租标的构成特殊

是典型的“地大棚小”，拟出租部分的土地面积是地上大棚建筑面积的 2 倍。根据委托方的出租方案，承租人不得改变大棚原有的花卉养殖或培植的基本用途，但大棚之间的大量空地可用于花卉展示或组织花卉展等。

（四）出租方式

采取公开招标方式一次性整体出租，而非分割招租。但允许中标承租人在经出租房同意的情况下，化整为零对外招租。

三、估价技术思路及估价方法的选择

通常情况下，不动产租金估价方法主要包括比较法、收益法、成本法

等三种，在明确了估价目的，充分了解估价对象特点，并对当地花卉种植市场进行全面的市场调查后，对比分析三种估价方法的适用性，恰当选择一种或多种估价方法。

比较法的适用性分析：当能够收集到足够数量的与估价对象相类似的出租交易案例时，应该首选比较法。但根据调查，估价对象所在区域及周边，很难找到相同或类似的花卉产业园出租实例，即使有个别交易实例，但与估价对象相比，在规模、结构、土地性质等方面存在很大差异，缺乏可比性。故不采用比较法。

收益法的适用性分析：租金的收益法评估实际上是传统收益法演变而来的，就是先求出估价对象的市场价格，然后根据适当的折现率、收益年限等反算出年出租净收益，再加上其他费用，如租赁管理费、保险费、税费等，从而求取租金的方法。但此方法的使用受到租赁期限是否确定、出租期内租金是否变化、折现率难以客观合理确定等诸多不确定因素的影响，在实务中往往不具有可操作性。另一方面，估价对象作为花卉基地的一部分，虽为委托方自营的有收益性的资产，具有潜在收益，但由于市场及企业自身经营等多方面的原因，估价对象资产已闲置多年，现实上难以以历史资料为基础，将大棚租金收益与经营者利润合理客观分开。故本次估价不采用收益法。

成本法适用性分析：对于比较特殊的不动产，当没有足够的相类似的租金资料可利用时，成本法是一种切实可行的方法。

通过上述估价方法的适用性分析，本次估价决定采用成本法。具体

估价方法如下：成本法评估不动产租金由以下因素构成：折旧费、土地成本摊销、维修费、管理费、保险费、利息（资金成本）、税金以及合理利润。

估价对象大棚的年租金底价，应不低于拟出租大棚及配套设施的年折旧费用、土地成本的摊销费用、年维修费、年利息（资金成本）、年保险费、年管理费、年税金及年合理利润之和。

其计算公式如下：

年租金=年折旧费+年土地成本摊销+年维修费+年租金×年管理费率+年保险费+年利息（资金成本）+年租金×年税金率+年租金×年合理利润率

=（年折旧费+年土地成本摊销费+年维修费+年利息（资金成本）+年保险费）/（1-年管理费率-年税金率-年合理利润率）

四、评估测算过程

（一）拟出租资产市场价值的确定

1. 大棚重置成本

建筑物重置成本的内涵是在价值时间重新建造与旧建筑物具有相同效用的新建筑物的必要支出及应得利润，包括前期费用、建安成本、管理费用、投资利息、开发利润等。

（1）前期费用

建造大棚的前期费用主要为设计费，一般由承建单位负责设计和施工，根据向有关大棚建设施工单位咨询的情况及收集的报价资料，其综合报价中已包含了前期设计等费用，故在此不予考虑。

（2）建安成本

根据估价对象大棚的结构、材料、规模等，经向大棚建设施工单位询价，得到估价对象大棚的建安成本。如表 1 所示：

表1 温室大棚造价计算表

名称	内容	单位	造价
温室骨架	温室热镀锌轻钢结构主体骨架	m ²	54
	连接镀锌标准件	m ²	3
	防结露系统	m ²	3
温室覆盖材料	四周和顶部覆盖采用 8mm 厚 PC 板，带 UV、防滴露涂层	m ²	50
内外遮阳系统	电动齿轮齿条拉幕机构，外用高强度黑色遮阳网，内用缀铝遮阴保温幕布	m ²	40
顶开窗通风系统	齿轮齿条电动式顶开窗	m ²	20
侧开窗通风系统	齿轮齿条电动式侧开窗	m ²	
湿帘风机强制降温系统	湿帘及铝合金湿帘边框	m ²	15
	温室轴流负压风机	m ²	
	湿帘循环水系统（包括水泵）		
铝合金型材	玻璃框、盖板	m ²	40
	PC 阳光板密封铝合金	m ²	
	顶开窗、侧开窗铝合金	m ²	
配电系统	配电控制柜（含电缆等配件）	m ²	6
温室基础	圈梁基础，独立基础，预埋件等	m ²	15
安装费		m ²	40
合计	每平方米阳光板温室大棚造价	m ²	286

（3）管理费用

根据当地类似项目建设管理费平均水平，分析取管理费为建安成本的 3%。

（4）投资利息（资金成本）

根据估价对象的建设规模，其合理建设期为半年，价值时点一年期 LRP 利率为 3.85%，建安成本等在建设期间均匀投入。

（5）开发利润

考虑到估价对象大棚建设的目的是委托方自用经营，而不是对外销售，故在此不考虑开发利润。

综上，拟出租大棚的重置成本为：

重置成本=前期费用+建安成本+管理费用+投资利息+开发利润
 $=62903.00 \times 286 \times (1+3\%) \times (1+3.85\%)^{0.5/2} = 18705798.06$ 元。

根据现场勘查情况及委托方介绍和提供的资料，纳入本次评估范围的大棚在 2019-2020 年间全面经过了修复与改造，价值时点的实体状况接近于全新状态，故取成新率为 100%。

则拟出租大棚的重置价格为 18705789.06 元。

2. 土地使用权价值

该区人民政府于 2020 年 9 月 29 日发布了《去任命政府关于公布实施

某某市某某区土地级别与基准地价更新（2018）成果的批复》，该成果中包括了农用地级别及基准地价，因此本次估价中对于土地使用权价值采用基准地价系数修正法评估确定。估价对象处于某区农用地二级地段，对应的基准地价为 29960 元/亩。具体测算过程如下：

(1) 用途修正

估价对象所占用的土地为旱地，根据《某某市某某区 2018 年土地级别与基准地价》中的《农用地基准地价用途修正系数表》，用途修正系数为 1。

(2) 区域修正

表2 区域因素修正表

修正因子	指标范围	修正系数
农用地自然质量等指数	1 等	1.72%
中心城镇影响度	距离某街约 2.5 公里	0
道路通达度	近某公路	2.5%
农用地经济等指数	2 等	1.42%
征地补偿标准	1 级	1.96%
人均耕地面积	1-3 亩	0
景观生态多样性指数	周边有超过 3 种以上的类型土地	1.35%
合计		8.95%

(3) 个别修正

①期日修正

该区农用地基准地价的价值时点为 2018 年 6 月 30 日，距本次价值时点 2021 年 4 月 18 日约 2.8 年，应进行期日修正。估价对象土地为农用地，而该市未发布农用地地价指数或农用地地价走势等信息。但该省人民政府

于 2014 年、2019 年分别发布了征地统一年产值标准和区片综合地价标准，两次发布的标准中土地补偿费标准的变化可以较好反映农用地地价的变化情况。具体修正如下：

根据《省人民政府关于公布某某省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》和《省国土资源厅关于公

布征地补偿安置倍数、修正系数及青苗补偿标准的函》，该街属某某区 I 级区域，2014 年对应的统一年产值标准为 2250 元/亩，对应的土地补偿倍数为 10 倍，则在 2014 年时的土地补偿标准为 225000 元/亩。

根据《省人民政府关于公布实施某某省征地区片综合地价标准的通知》，2019 年该街对应的征地区片综合地价标准为 65000 元/亩，其中土地补偿费占 40%，即 2019 年时的土地补偿费标准为 $65000 \times 40\% = 26000$ 元/亩。

则 2014-2019 年该街征地补偿标准年几何平均增长率为：

$$(26000/22500)^{1/5} - 1 = 2.93\%$$

则期日修正系数为： $(1 + 2.93\%)^{2.8} = 1.0842$ 。

② 农田水利设施修正

根据《某某市某某区 2018 年土地级别与基准地价》中的《农用地农田水利设施修正系数表》估价对象所在宗地灌溉、排水、沟渠、机耕路、机械化等农田设施完善。农田水利设施修正系数取 1.05。

③ 地块形状修正

估价对象所在宗地形状规则，对土地利用合理，根据《某某市某某区 2018 年土地级别与基准地价》中的《农用地地块形状修正系数表》，取地块形状修正系数为 1.03

④ 地块面积修正

估价对象占用土地面积 172802.00 平方米，面积适中，对土地利用极为有利，根据《某某市某某区 2018 年土地级别与基准地价》中的《农用地地块面积修正系数表》，取地块面积修正系数为 1.02。

⑤ 年期修正

截至价值时点，估价对象土地剩余使用年限约为 6 年，根据《某某市某某区 2018 年土地级别与基准地价》中的《使用年限修正系数表》，确定年期修正系数为 0.1786。

国有农用地使用权出让价格 = 基准地价 \times 用途修正系数 \times (1 + 区域因素修正系数) \times 个别因素修正系数 (农田水利设施、形状、面积、年期)

$$= 29960 \times 1 \times (1 + 8.95\%) \times 1.0842 \times 1.05 \times 1.03 \times 1.02 \times 1.1786$$

$$= 6972.47 \text{ 元/亩}$$

则拟出租土地使用权的价值

$$= 6972.47 \div 666.67 \times 172802.00$$

$$= 1807276.11 \text{ 元}$$

3. 配套设施价值

根据配套设施建设工程竣工结算资料，按价值时点的人工及材料差价进行适当调整，并合理确定其成新率状况。分析确定价值时点大棚配套设施市场价值为 1190.00 万元。

(二) 年租金的确定

根据本次估价目的、估价对象的实际情况及当地类似资产出租的市场状况等因素综合分析，本次估价采用成本法确定租金。

计算公式为：

$$\text{年租金} = (\text{年折旧费} + \text{年土地成本摊销} + \text{年维修费} + \text{年利息} + \text{年保险费}) / (\text{1} - \text{年管理费率} - \text{年税金率} - \text{年合理利润率})$$

1. 年折旧费

截至价值时点，大棚的剩余经济使用年限为 20 年，残值率为 0%；配套设施的剩余经济使用年限为 30 年，残值率为 0%。

本次估价中假定大棚和配套设施在剩余使用年限内仅进行必要的维修和正常维护，以保持其正常使用，不另外投入资金进行大的更新改造或升级。

$$\text{年折旧费} = 18705798.06 \times (1 - 0\%) \div 20 + 11900000.00 \times (1 - 0\%) \div 30$$

$$= 1331956.57 \text{ (元)}$$

2. 年土地成本摊销

截至价值时点，土地的剩余使用年限为 6 年，评估人员关注到，价值时点大棚及配套设施的剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合

同未约定土地使用权期间届满无偿收回土地使用权及地上建筑物或构筑物。因此本次估价中有如下假设前提：土地使用权期满，土地使用者按规定申请续期，并获得批准，并根据相关规定支付土地使用权的出让金，办理登记手续。则：

年土地成本摊销=1807276.11÷6=301212.69（元）

3. 年维修费

维修费由承租户承担。

4. 年管理费

取折旧费、土地成本摊销、维修费、利息（资金成本）、保险费之和的3%。

5. 年保险费

保险费由承租户承担。

6. 年税金（增值税及附加）

根据《中华人民共和国增值税法》《中华人民共和国增值税暂行条例》出租不动产（不含个人出租住房），应按照5%的征收率计算应纳税额，附加税为增值税的12%，则综合税率为5.33%。

7. 年合理利润

一般以租金为基数，按当地不动产出租平均利润率水平，分析取年合理利润率为租金收入的10%。

8. 年利息

从机会成本的角度考虑，这里仅指大棚及配套设施投资额等所产生的利息。本次评估利息按一年期LPR利率3.85%，则：

利息=

(18705798.06+1807276.11+11900000.00)×3.85%=1247903.36（元）

综上：

年租金=

(1331956.57+301212.69+0+0——1247903.36)÷(1-3%-5.33%-10%)=3527700.04（元）

五、总结与思考

（一）在估价前一定要全面搞清估价目的、估价对象的特点、招租方式（或出租方案）等。

（二）在市场难以提供类似估价对象的可比实例，也不易准确预测净收益时，成本法可以作为主要的估价方法。

（三）成本法一般适用于租金底价的评估，事前要与委托方进行充分的沟通，并在估价委托协议中予以明确。同时在估价中要注意价值类型及价值内涵的定义，避免引起不必要的歧义。

（四）对于委托方的出租方案（或招租方案），估价师应进行仔细的研究，不同的方案可能对应不同的租金，同时估价师应向委托方建议采用公开招投标等公开竞价的方式确定最终的承租人，尽可能实现利益最大化。

（五）要充分认识到估价中的“折旧”与企业会计折旧的实质性区别。

（六）对于地上建筑物或构筑物剩余寿命与土地使用权剩余期限不一致的问题要给予关注和如实披露，必要时设定合理的假设前提。

（七）成本法一般适用于估价对象于价值时点当年租金底价的确定，不宜作为超过一年的较长时间内租金的标准。对于以后年度的租金变化幅度，建议出租方在租赁合同中与承租方协商确定，或定期进行重新评估。

（作者单位：湖北佳联信房地产土地资产评估有限公司）

参考文献：（略）

ICS 35.240.99
CCS L 67

CIREA

团 体 标 准

T/CIREA JJ001—2023

电子证照规范 房地产经纪专业人员登记证书

Electronic license specification
Real estate agent professionals registration certificate

2023 - 08 - 08 发布

2024 - 01 - 01 实施

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 发布

目 次

前言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 证照类型要求	1
5 证照信息项	2
5.1 信息模型	2
5.2 基础信息	2
5.3 持证人信息	4
5.4 登记管理信息	5
6 证照样式要求	6
6.1 模板要求	6
6.2 填充要求	9
附录 A (规范性) 证照编码规则	10

前 言

本文件按照GB/T 1.1-2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别这些专利的责任。

本文件由中国房地产估价师与房地产经纪人学会提出。

本文件由中国房地产估价师与房地产经纪人学会归口。

本文件起草单位：中国房地产估价师与房地产经纪人学会。

本文件参编单位：山东山大鸥玛软件股份有限公司。

本文件主要起草人：赵鑫明、王霞、程敏敏、刘朵、袁峰、邢振国、王明珠、涂丽、张英杰。

本文件技术审查人员：严荣、古小英、傅玲玲、黄勇、尹晓珺、唐义德。

本文件审定人员：柴强、虞晓芬、许军、严荣、赵庆祥。

电子证照规范 房地产经纪专业人员登记证书

1 范围

本文件规定了房地产经纪专业人员登记证书的证照信息项和样式要求，以及房地产经纪专业人员登记证书的编码规则。

本文件适用于房地产经纪专业人员登记证书的证照信息交换、共享和处理，以及模板制作和文件生成。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

- GB 11643 公民身份号码
- GB 32100 法人和其他组织统一社会信用代码编码规则
- GB/T 2260 中华人民共和国行政区划代码
- GB/T 2261.1 个人基本信息分类与代码 第1部分：人的性别代码
- GB/T 7408 数据元和交换格式 信息交换 日期和时间表示法
- GB/T 33481-2016 党政机关电子印章应用规范
- GB/T 36901-2018 电子证照 总体技术架构
- GB/T 36903-2018 电子证照 元数据规范
- GB/T 38540-2020 信息安全技术 安全电子签章密码技术规范

3 术语和定义

GB/T 36901-2018界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1 房地产经纪专业人员 Real Estate Agent Professionals

经考试或考核认定、资格互认等方式取得中华人民共和国房地产经纪专业人员职业（执业）资格并完成登记的人员，包括房地产经纪人协理、房地产经纪人和高级房地产经纪人。

3.2 房地产经纪专业人员职业（执业）资格证书 Real Estate Agent Professionals Qualification Certificate

证明持证人已取得房地产经纪专业人员职业（执业）资格的法定证明文件。

3.3 房地产经纪专业人员登记证书 Real Estate Agent Professionals Registration Certificate

全称为中华人民共和国房地产经纪专业人员登记证书，证明持证人已按照《房地产经纪专业人员职业资格制度暂行规定》《房地产经纪专业人员职业资格证书登记服务办法》的要求登记，依法从事房地产经纪活动的法定证明文件。

4 证照类型要求

房地产经纪专业人员登记证书的证照定义机构是中国房地产估价师与房地产经纪人学会，证照类型信息由中国房地产估价师与房地产经纪人学会统一固定赋值及管理，见表1。

表1 房地产经纪专业人员登记证书证照类型信息取值

序号	名称	短名	取值
1	证照名称	ZZMC	固定为“中华人民共和国房地产经纪专业人员登记证书”
2	证照类型代码	ZZLXDM	固定为“5110000050001672XX001”
3	证照定义机构	ZZDYJG	固定为“中国房地产估价师与房地产经纪人学会”
4	证照定义机构代码	ZZDYJGDM	固定为“5110000050001672XX”
5	证照定义机构级别	ZZDYJGJB	固定为“国家级”
6	持证主体类别	CZZTLB	固定为“自然人”
7	有效期限范围	YXQXFW	固定为“3年”
8	证照发证机构级别	ZZFZJGJB	固定为“国家级”

5 证照信息项

5.1 信息模型

房地产经纪专业人员登记证书的证照信息项包括基础信息、持证人信息、登记管理信息等。信息模型见图1。

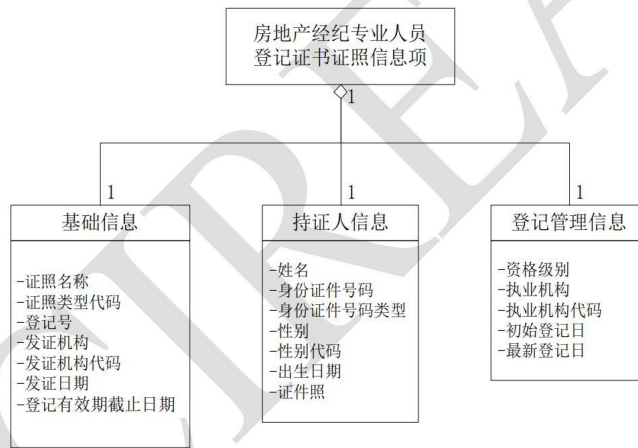


图1 房地产经纪专业人员登记证书证照信息项信息模型

5.2 基础信息

5.2.1 证照名称

中文名称：证照名称
 定义：依据国家或行业相关规定而确定的证照命名
 英文名称：certificateName
 数据类型及格式：C40
 值域：此处取固定值“中华人民共和国房地产经纪专业人员登记证书”
 短名：ZZMC
 约束条件：必选

5.2.2 证照类型代码

中文名称：证照类型代码
定义：证照类型代码，便于被引用或精确统计。
英文名称：certificateTypeCode
数据类型及格式：C21
值域：此处取固定值“5110000050001672XX001”
短名：ZZLXDM
约束条件：必选

5.2.3 登记号

中文名称：登记号
定义：持证人就该资格级别房地产经纪专业人员初次登记时产生的，且与该持证人身份证件号码进行关联的唯一标识码。
英文名称：registrationNumber
数据类型及格式：C12
值域：编码规则参见附录A.1
短名：DJH
约束条件：必选

5.2.4 发证机构

中文名称：发证机构
定义：发证机构的全称
英文名称：registrationAuthority
数据类型及格式：C34
值域：此处取固定值“中国房地产估价师与房地产经纪人学会”
短名：FZJG
约束条件：必选

5.2.5 发证机构代码

中文名称：发证机构代码
定义：发证机构的统一社会信用代码
英文名称：registrationAuthorityCode
数据类型及格式：C18
值域：此处取固定值“5110000050001672XX”
短名：FZJGDM
约束条件：必选

5.2.6 发证日期

中文名称：发证日期
定义：发证机构负责人签发准予登记的日期，按公元纪年精确至日。用于照面展示时，用阿拉伯数字将年、月、日标全。
英文名称：issuedDate
数据类型及格式：YYYYMMDD
值域：遵循GB/T 7408的要求
短名：FZRQ
约束条件：必选

5.2.7 登记有效期截止日期

中文名称：登记有效期截止日期
定义：证书有效期截止日期，按公元纪年精确至日。用于照面展示时，用阿拉伯数字将年、月、日标全。

英文名称: expiringDate
数据类型及格式: YYYYMMDD
值域: 遵循GB/T 7408的要求
短名: DJYXQJZRQ
约束条件: 必选

5.3 持证人信息

5.3.1 姓名

中文名称: 姓名
定义: 持证人姓名
英文名称: nameOfHolder
数据类型及格式: C..20
值域: 自由文本
短名: XM
约束条件: 必选
取值示例: 张三

5.3.2 身份证件号码

中文名称: 身份证件号码
定义: 持证人的身份证件号码
英文名称: identityDocumentNumber
数据类型及格式: C..18
值域: 持证人为中华人民共和国公民并持有居民身份证的, 取其公民身份号码(符合GB 11643), 否则采用其他有效身份证件号码。
短名: SFZJHM
约束条件: 必选
取值示例: 11010119**01230046

5.3.3 身份证件号码类型

中文名称: 身份证件号码类型
定义: 身份证件号码类型的中文名称
英文名称: typeOfIdentityDocumentNumber
数据类型及格式: C..40
值域: 公民身份号码或其他持证主体代码类型, 详见GB/T 36903-2018的附录A。
短名: SFZJHMLX
约束条件: 必选
取值示例: 公民身份号码

5.3.4 性别

中文名称: 性别
定义: 持证人的性别, 应与其有效身份证明文件上的一致。
英文名称: gender
数据类型及格式: C..12
值域: 取值为“男”“女”, 符合GB/T 2261.1的要求。
短名: XB
约束条件: 必选
取值示例: 男

5.3.5 性别代码

中文名称：性别代码
 定义：持证人的性别代码
 英文名称：genderCode
 数据类型及格式：C1
 值域：遵循GB/T 2261.1的要求
 短名：XBDM
 约束条件：可选
 取值示例：1

5.3.6 出生日期

中文名称：出生日期
 定义：持证人的出生日期，应与其有效身份证明文件上的一致，按公元纪年精确至日。
 英文名称：dateOfBirth
 数据类型及格式：YYYYMMDD
 值域：遵循GB/T 7408的要求
 短名：CSRQ
 约束条件：必选

5.3.7 证件照

中文名称：证件照
 定义：持证人的证件照片，分辨率200-300dpi。
 英文名称：holder'sPhotograph
 数据类型及格式：BY-JPEG
 值域：二进制值
 短名：ZJZ
 约束条件：必选

5.4 登记管理信息

5.4.1 资格级别

中文名称：资格级别
 定义：房地产经纪专业人员职业（执业）资格的级别
 英文名称：certificateClass
 数据类型及格式：C..20
 值域：固定为“房地产经纪人协理”“房地产经纪人”“高级房地产经纪人”
 短名：ZGJB
 约束条件：必选

5.4.2 执业机构

中文名称：执业机构
 定义：持证人在申请登记之时及在未来一段时间内受聘供职的房地产经纪机构，应与该机构营业执照上的名称一致。
 英文名称：employer
 数据类型及格式：C..100
 值域：自由文本
 短名：ZYJG
 约束条件：必选
 取值实例：北京市****经纪有限公司

5.4.3 执业机构代码

中文名称：执业机构代码

定义：受聘供职的房地产经纪机构统一社会信用代码，应与该机构营业执照上的统一社会信用代码一致。

英文名称：unifiedSocialCreditCode

数据类型及格式：C18

值域：遵循GB 32100的要求

短名：ZYJGDM

约束条件：必选

取值示例：12100000JZ00*****

5.4.4 初始登记日

中文名称：初始登记日

定义：持证人初次登记时的日期

英文名称：firstRegistrationDate

数据类型及格式：YYYYMMDD

值域：持证人初次登记时登记证书上的签发日期

短名：CSDJR

约束条件：必选

5.4.5 最新登记日

中文名称：最新登记日

定义：持证人最新登记时的日期

英文名称：latestRegistrationDate

数据类型及格式：YYYYMMDD

值域：持证人最新登记时登记证书上的签发日期

短名：ZXDJR

约束条件：必选

6 证照样式要求

6.1 模板要求

6.1.1 幅面要求

房地产经纪专业人员登记证书为单页，幅面尺寸为210mm(宽)*297mm(高)，见图2。

中华人民共和国房地产经纪专业人员登记证书
Registration Certificate for Real Estate Agent Professionals of the P.R.China

本证书表明持证人已取得房地产经纪专业人员职业资格并完成登记，
可在中华人民共和国境内以房地产经纪专业人员名义从事房地产经纪活动。

This certificate certifies that the holder of the Certificate has
obtained the qualification of Real Estate Agent Professionals and completed
registration, and has been authorized to engage in the real estate agency
practices with the designation of Real Estate Agent Professionals within the
territory of the People's Republic of China.

姓名/Full Name:

性别/Sex:

资格级别/Qualification Level:

登记号/Registration No.:

有效期至/Date of Expiry:

执业机构/Employer:

证件照
Photograph

发证机构: 中国房地产估价师与
Issued By 房地产经纪人员学会
China Institute of
Real Estate Appraisers and Agents

发证日期:
Date of Issue

扫描二维码，查询验证信息
Scan the QR code
to query and verify the information

图2 房地产经纪专业人员登记证书样式

房地产经纪专业人员登记证书展示基本内容包括：证书名称、证书边框、证书底纹、证书说明、中英文释义、事项名称和事项内容、发证机构（印章）、发证日期、证书查验二维码。

房地产经纪专业人员登记证书底色为白色，颜色值为#ffffff。四周空白边距上下左右均为5.6mm。

证书边框分为二层，最内侧框尺寸为186.27*274.63mm，描边粗度为0.5mm，颜色值为#0257b4。最外侧框最内侧尺寸为197.9*285.22mm，描边粗度为0.8mm，颜色值为#0257b4，内部边框花纹使用“编织曲线花纹”进行修饰。

证书底纹为淡青色填充（颜色值为#e9f3fc）。

“中华人民共和国房地产经纪专业人员登记证书”字型为黑体，大小为23pt，颜色值为#ad2124，顶部距页面上边缘27mm，居中对齐，宽166mm，文字在宽度范围内均匀分布。

“Registration Certificate for Real Estate Agent Professionals of the P. R. China”字型为黑体，大小为14pt，颜色值为#ad2124，顶部距页面上边缘37.6mm，居中对齐，宽170mm。

证书说明：“本证书证明持证人已取得房地产经纪专业人员职业资格并完成登记，”单独一行，颜色为黑色，字型为黑体，大小为15pt，顶部距页面上边缘52.9mm，左侧距页面左边缘32.8mm，宽150.5mm，与下一行间距3.5mm。

证书说明：“可在中华人民共和国境内以房地产经纪专业人员名义从事房地产经纪活动。”单独一行，颜色字型大小与上方保持一致，与上一行间距3.5mm，左侧距页面左边缘23.8mm，宽度161.9mm。

证书说明英文释义：“This certificate certifies that the holder of the Certificate has”, “obtained the qualification of Real Estate Agent Professionals and completed”, “registration, and has been authorized to engage in the real estate agency”, “practices with the designation of Real Estate Agent Professionals within the”, “territory of the People’s Republic of China.” 各一行，共五行，颜色为黑色，字型为黑体，大小为12pt，顶部距页面上边缘72.2mm，左侧距页面左边缘23.8mm，整体宽度157.7mm。

左侧事项名称分为“姓名/Full Name:”“性别/Sex:”“资格级别/Qualification Level:”“登记号/Registration No.:”“有效期至/Date of Expiry:”“执业机构/Employer:”各一行，共六行，字型为黑体，大小为14pt，颜色为黑色。首行事项名称上侧距页面上边缘112.4mm，左侧距页面左边缘24mm，各行之间垂直方向间距7.5mm。

“扫描二维码，查询验证信息”字型为黑体，大小12pt，颜色为黑色，上侧距页面上边缘258.8mm，左侧距页面左边缘19.3mm。

下方英文释义：“Scan the QR code,”字型为黑体，大小为12pt，颜色为黑色，下侧距页面下边缘25.4mm，左侧距页面左边缘24.5mm，与下行间距2.6mm，宽度30.2mm。

英文释义第二行：“to query and verify the information”字型为黑体，大小为12pt，颜色为黑色，下侧距页面下边缘19.3mm，左部距页面左边缘25.4mm，宽度65.6mm。

“发证机构”字型为黑体，大小为14pt，颜色为黑色，下侧距页面下边缘250mm，右侧距页面右边缘64.8mm。

“发证机构”下方英文释义“Issued By”字型为黑体，大小为12pt，颜色为黑色，下侧距页面下边缘45.8mm，右侧距页面右边缘70mm。

“发证机构”右侧“中国房地产估价师与房地产经纪人学会China Institute of Real Estate Appraisers and Agents”字型为黑体，颜色为黑色；“中国房地产估价师与”和“房地产经纪人学会”单独各一行，大小均为14pt，上下间隔2mm，整体宽度44.2mm，两行文字左对齐，下侧距页面下边缘43.7mm，右侧距页面右边缘18mm；“China Institute of”和“Real Estate Appraisers and Agents”单独各一行，大小均为8pt，上下间隔1mm，整体宽度46.5mm，两行文字左对齐，下侧距页面下边缘35.2mm，右侧距页面右边缘15.7mm。

“发证日期”字型为黑体，大小为14pt，颜色为黑色，下侧距页面下边缘22.5mm，右侧距页面右边缘64.8mm。

“发证日期”下方英文释义“Date of Issue”字型为黑体，大小为12pt，颜色为黑色，下侧距页面下边缘19.3mm，右侧距页面右边缘62.7mm。

6.1.2 二维码

房地产经纪专业人员登记证书上的二维码为查询二维码。

编码当前证书登记号、持证人信息等，使用特定的设备或软件程序扫描该二维码可查询对应的底账库，获得证书详细信息和状态等动态管理信息。

6.1.3 电子印章

房地产经纪专业人员登记证书电子印章由中国房地产估价师与房地产经纪人学会制作并用印。房地产经纪专业人员登记证书上的电子印章应遵循下列要求：

- a) 电子印章的印模应与印章治安管理部门备案的保持一致；
- b) 签署和验证的过程应符合GB/T 33481-2016、GB/T 38540-2020的相关要求。

6.2 填充要求

6.2.1 事项内容

“姓名/Full Name:”“性别/Sex:”“资格级别/Qualification Level:”“登记号/Registration No. :”“有效期至/Date of Expiry:”内容最大字数固定，无需换行。

“执业机构/Employer:”可变域宽113mm，高110px。文字大小为14pt；每超过22字换行。

以上“姓名/Full Name:”“性别/Sex:”“资格级别/Qualification Level:”“登记号/Registration No. :”“有效期至/Date of Expiry:”“执业机构/Employer:”等事项填充内容的字型大小颜色与事项名称(“姓名/Full Name:”“性别/Sex:”“资格级别/Qualification Level:”“登记号/Registration No. :”“有效期至/Date of Expiry:”“执业机构/Employer:”)的字型大小颜色保持一致。

6.2.2 发证机构印章

印章域尺寸为45.5*45.5mm，右侧距页面右边缘23mm，下侧距页面下边缘42.5mm。

发证机构的印章应符合相关规定，印章图像数据填充到印章域中时，应保持原始比例不变，适应其高度或宽度。

6.2.3 发证日期

“发证日期”可变域宽45.5mm，高9mm，右侧距页面右边缘17mm，下侧距页面下边缘29mm。

填充内容字型为黑体，文字大小14pt，颜色为黑色；月日不留虚位，在可变区域内垂直居中，水平靠左对齐。

6.2.4 证书查验二维码

“二维码显示框”宽25mm，高25mm，下侧距页面下边缘38mm，左侧距页面左边缘31.8mm。

6.2.5 证件照

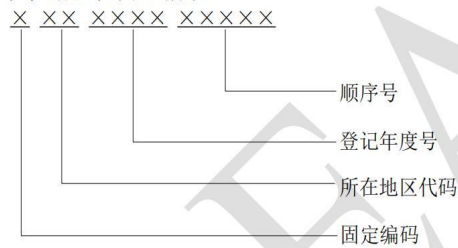
证书登记照片填充区域宽31.75mm，高44.45mm，下侧距页面下边缘140.8mm，右侧距页面右边缘23.8mm。

附录 A
(规范性)
证照编码规则

本附录规定了房地产经纪专业人员登记证书的编码规则。

A.1 编码构成

证照编号即房地产经纪专业人员登记证书的登记号，采用数字组合组成，由固定编码、所在地区代码、登记年度号、顺序号等组成，如图A.1所示：



图A.1 房地产经纪专业人员登记证书登记号编码构成

A.2 取值规则

A.2.1 固定编码

固定编码为1位数字，房地产经纪人协理固定为“6”，房地产经纪人登记证书固定为“8”，高级房地产经纪人登记证书固定为“9”。

A.2.2 所在地区代码

按GB/T 2260中“省、自治区、直辖市、特别行政区”的“数字码”取前2位。

A.2.3 登记年度号

4位数字，初始登记的年份。例如2019年的初始登记，则该项取值为“2019”。

A.2.4 顺序号

房地产经纪人协理、房地产经纪人、高级房地产经纪人均为5位数字，表示申请人初次登记时在登记申请的执业机构所在地区的登记序列号。该年度第一个登记的房地产经纪人协理、房地产经纪人、高级房地产经纪人，此项取值为“00001”。

“传承五四薪火·凝聚青春力量” 大连市房地产中介行业党委 大连市房地产估价师与经纪人协会 举办五四青年节主题活动

为纪念五四运动 104 周年，激励和动员我市房地产中介行业青年继承和发扬“五四”精神，行业党委与协会分别组织党员、积极分子、申请入党的进步青年及个人会员报名，通过开展拓展训练，进一步凝聚青春力量，展现行业风采。



行业党委委员、协会副秘书长邵颖颖在活动开始前向行业青年致以节日的祝贺和诚挚的问候，并简要介绍活动背景和意义，鼓励大家充分发挥干事创业的激情和斗志。



参加人员在专业教练指导下先后完成了具有挑战性的“群龙取水”、“旱地冰壶”、“极限飞盘”、“极速试驾”等各项考验团队协作及队员间沟通与信任的拓展项目。通过此次活动，加强了团结和锻炼，形成了积极向上的组织氛围。



时代的责任赋予青年，行业的未来也属于青年。希望广大行业青年坚定理想信念，不断提升素质本领，在经济社会和行业发展的主战场，不畏难、不惧苦，自信自强，奋发向上，为我市房地产估价、经纪和租赁行业繁荣发展贡献。

大连市房地产中介行业党委 组织党务工作者及优秀共产党员 赴锦州辽沈战役纪念馆等红色教育基地 开展主题教育

为深入学习贯彻习近平总书记在辽宁考察时的重要讲话精神，丰富学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育内容，更加深刻领悟“两个确立”的决定性意义，不断增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，以习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑、指

导实践，推动我市房地产估价、经纪和住房租赁行业高质量发展，2023年6月27日，行业党委书记季爱华同志带领党务工作者和2019、2021年度优秀共产党员来到辽沈战役纪念馆、配水池战斗遗址和东湖森林公园参观学习。



走进辽沈战役纪念馆，通过解说员的讲解，大家共同回顾了东北解放战争历史和辽沈战役胜利进程，追忆广大人民群众支援前线的感人事迹和革命先烈不畏牺牲的英雄精神；在配水池战斗遗址，学习了配水池战斗的历史背景、战斗经过、战略意义以及三大战役时期军民浴血奋战的英勇事迹。对习近平总书记关于“辽沈战役

的胜利，充分体现了毛泽东同志等老一辈革命家高超的战略眼光和战略谋划”、“辽沈战役胜利是东北人民全力支援拼出来的，淮海战役胜利是老百姓用小车推出来的，渡江战役胜利是老百姓用小船划出来的”、“民心是最大的政治，决定事业兴衰成败”的重要讲话精神有了更加生动直观的认识。

城在林中，人在画中。习近平总书记曾在东湖森林公园考察当地加强生态环境修复情况。他强调，良好生态环境是东北地区经济社会发展的宝贵资源，也是振兴东北的一个优势。大家在公园里看到帆板、赛艇、皮艇爱好者们“乘风破浪”，切身感受到了城市生态环境改善给人民生活品质带来的提升。

通过参观学习，大家表示，要深入总结此次活动的体会收获，结合我市房地产估价、经纪和住房租赁行业实际，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，不断提高政治站位，坚持党建和业务一体推进，把党的组织力转化为行业的持续发展力，乘势而上，开拓奋进，为实现我市房地产估价、经纪和住房租赁行业繁荣发展贡献力量！

大连市房地产中介行业党委 召开庆祝中国共产党成立 102 周年 暨“七一”表彰大会

6月30日上午，行业党委在大连华赛大酒店召开“七一”党员大会，庆祝中国共产党成立102周年，表彰近两年行业涌现出的先进榜样。结合学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育相关要求，全体党

员重温入党誓词，并安排了专题党课环节。行业党委书记季爱华、全体党委委员及行业80余名党员同志参加了此次大会。大会由党委委员邵颖颖同志主持。



季爱华同志在会上发表讲话。她首先代表行业党委向全行业广大党员同志致以节日的问候！并向即将获得表彰的党组织和个人表示由衷地祝贺！她带领全体党员重温了中国共产党成立的历史意义和深远影响，进一步明确行业党建工作的未来发展方向及当前和今后一个时期的首要政治任务。她在讲话中简要介绍了行业党委

今年以来尤其是开展深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育阶段所做的工作。她强调，行业党建要与行业自律工作同频共振，同时鼓励大家在当前的经济形势和市场环境下，继续拼搏进取，从毫不动摇坚持和加强党的全面领导的高度来认识和推动行业党建工作。



会上，党委委员刘洪杰宣读《关于表彰 2021-2023 年度先进基层党组织、优秀党务工作者及优秀共产党员的决定》。大连链家房地产经纪有限公司党总支、大连安鑫房地产代理有限公司党支部获得先进基层党组织称号；大连安鑫房地产代理有限公司党支部书记刘建国获评优秀党务工作者；祁德鸿、李贺、李春雷、孙天宇、梁树霞共 5 名优秀共产党员受到表彰。孙天宇同志作为优秀共产党员代表发言。

在重温入党誓词环节，行业党委副书记褚颜带领全体党员宣誓。本次大会还邀请了大连市委党校刘素斌副教授为全体党员讲授专题党课《增进民生福祉，扎实推进共同富裕》。

行业党委号召各基层党组织和广大党员以此次党员大会和党课为契机，丰富拓展主题教育内涵，把初心和使命转化为奋进新征程、建功新时代的实际行动，以推动行业高质量发展的新成效检验主题教育成果。大会在全体党员的热烈掌声中圆满结束！

