

大连市房地产估价师与经纪人协会



行业通讯 2023

冬季刊

Industry Communications winter edition



政策导向

全国住房城乡建设工作会议在京召开
住房城乡建设部办公厅关于房地产中介行业侵犯公民个人信息违法违规典型案例的通报
推动融资协调机制快稳落地 促进房地产市场健康发展
节后“降息” 金融发力稳开局
进一步提升不动产登记便利度 鼓励设立企业办事专区或企业专窗
2024 年全市住房城乡建设工作会议召开

协会之窗

2023 年世界城市日中国主场活动 住房租赁专题论坛成功举办
2023 年中国房地产学术年会暨第 16 届高校房地产学者专业研讨会顺利召开
聚焦机构内部治理 推动高质量可持续发展——中房学举办 2023 中国房地估价年会
中房学发布《房地产经纪服务中客户个人信息保护指南》团体标准

论坛中心

2023 中国房地产估价年会嘉宾观点摘要
创享美好租住生活

行业动态

国家统计局：房地产市场出现积极变化
新房市场平稳 二手房交易量喜人
1 月：70 城房价环比降幅整体收窄
《2024 节后租房调查报告》：超八成租客倾向整租，两居室成热门户型
新房交付助力美好生活 龙年保交楼关键在何处
2024 年商业不动产转型迎新思路
新发展模式促使行业焕发新气象 深市房企多渠道“破题”
2.12 亿元！大连首笔房地产融资“白名单”项目资金落地

知识技能

论“估价假设和限制条件”的撰写及相关风险防范
个体特征、职业特征和行业特征视角下房地产经纪人收入满意度的分析与反思

党建工作

大连市住房和城乡建设局 2024 年度全面从严治党工作要点
大连市房地产中介行业党委 2023 年度党建工作总结

主办：大连市房地产估价师与经纪人协会



业务主管单位

大连市住房和城乡建设局

主办单位

大连市房地产估价师与经纪人协会

编委会

主编：邵颖颖

编辑：协会秘书处

协会地址：大连市沙河口区高尔基路454号悦泰湾里304

征稿热线：0411-83626632

投稿邮箱：jjr_xh@163.com; gjs_xh@163.com

邮编：116011

政策导向

- 01 全国住房城乡建设工作会议在京召开
- 06 住房城乡建设部办公厅关于房地产中介行业侵犯公民个人信息违法违规典型案例的通报
- 08 推动融资协调机制快稳落地 促进房地产市场健康发展
- 09 节后“降息” 金融发力稳开局
- 10 进一步提升不动产登记便利度 鼓励设立企业办事专区或企业专窗
- 11 2024年全市住房城乡建设工作会议召开

协会之窗

- 12 2023年世界城市日中国主场活动 住房租赁专题论坛成功举办
- 13 2023年中国房地产学术年会暨第16届高校房地产学者专业研讨会顺利召开
- 15 聚焦机构内部治理 推动高质量可持续发展——中房学举办2023中国房地估价年会
- 16 中房学发布《房地产经纪服务中客户个人信息保护指南》团体标准

论坛中心

- 17 2023中国房地产估价年会嘉宾观点摘要
- 23 创享美好租住生活

行业动态

- 26 国家统计局：房地产市场出现积极变化
- 27 新房市场平稳 二手房交易量喜人
- 29 1月：70城房价环比降幅整体收窄
- 30 《2024节后租房调查报告》：超八成租客倾向整租，两居室成热门户型
- 32 新房交付助力美好生活 龙年保交楼关键在何处
- 35 2024年商业不动产转型迎新思路
- 36 新发展模式促使行业焕发新气象 深市房企多渠道“破题”
- 38 2.12亿元！大连首笔房地产融资“白名单”项目资金落地

知识技能

- 39 论“估价假设和限制条件”的撰写及相关风险防范
- 47 个体特征、职业特征和行业特征视角下房地产经纪人收入满意度的分析与反思

党建工作

- 52 大连市住房和城乡建设局2024年度全面从严治党工作要点
- 56 大连市房地产中介行业党委2023年度党建工作总结

夯实基础 深化改革

推动住房城乡建设事业高质量发展再上新台阶

全国住房城乡建设工作会议在京召开

12月21日至22日，全国住房城乡建设工作会议在北京召开。会议以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，认真落实中央经济工作会议精神，系统总结2023年工作，分析形势，明确2024年重点任务，推动住房城乡建设事业高质量发展再上新台阶。住房城乡建设部党组书记、部长倪虹作工作报告。

会议期间，参会代表围绕工作报告进行了分组讨论，并在全体会议上交流了各组讨论情况。驻部纪检监察组组长宋寒松出席会议，副部长姜万荣主持第一次全体会议并作总结讲话，副部长董建国主持第二次全体会议，副部长秦海翔、王晖出席会议，总经济师杨保军、总工程师江小群参加会议。

会议认为，2023年是全面贯彻党的二十大精神开局之年，是三年新冠疫情防控转段后经济恢复发展的一年。全国住房城乡建设系统坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚定信心、保持定力，在稳中起好步、在进上下功夫，稳支柱、防风险、惠民生，努力为经济运行整体好转作贡献、为人民群众生活品质提升办实事。

在理念方法上，践行党的初心使命，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以好房子为基础，推动好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建

设，坚持想明白、干实在，锻造专业敬业的住建人精神品格；在行动实践上，着力稳定房地产业和建筑业“两根支柱”，稳步实施城市更新行动和乡村建设行动，推动建筑业转型；在工作成效上，一大批发展工程、民生工程、安全工程落地见效，住房城乡建设事业高质量发展打开新局面。

会议对2023年重点任务进行了盘点。

——在房地产市场方面，积极采取措施，增信心、防风险、促转型，会同有关部门出台“认房不用认贷”、降低首付比例和利率、实施支持居民换购住房有关个人所得税政策、降低二手房买卖中介费等政策工具，指导地方因城施策、一城一策、精准施策稳定市场。扎实推进保交楼工作，维护购房人合法权益。

——在住房保障方面，启动了保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造“三大工程”。稳步推进保障性租赁住房、公租房和棚改安置房等建设。支持新市民、青年人提取住房公积金租房安居。

——在城市建设方面，有序推进城市更新，全面开展城市体检，以城市体检出来的问题为重点实施城市更新，开展完整社区建设试点，完善“一老一小”等服务设施，开展“国球进社区”“国球进公园”活动。截至11月底，全国共实施各类城市更新项目

约 6.6 万个。其中，新开工改造城镇老旧小区 5.3 万个，惠及 882 万户居民；加装电梯 3.2 万部，增设停车位 74.6 万个，增设养老、托育等社区服务设施 1.4 万个；改造城市燃气等各类管道约 10 万公里，有效增强了人民群众的获得感、幸福感、安全感。

——在城市管理方面，推进“一委一办一平台”（即城市管理委员会、城市管理委员会办公室、城市运行管理服务平台）工作体系建设，巩固深化“强基础、转作风、树形象”专项行动，提高城市管理为民服务水平。

——在村镇建设方面，指导做好京津冀和东北三省等暴雨洪涝灾区灾后农房恢复重建工作，为受灾群众建设“放心房”“暖心房”，让受灾群众温暖过冬。深入实施农房质量安全提升工程，支持约 31.6 万户重点对象实施危房改造和农房抗震改造。开展乡村建设评价，推动小城镇污水垃圾设施建设补短板，加大定点帮扶和对口支援力度。

——在建筑业发展方面，把企业资质审批时间缩短到了 2 个月。以建造方式变革促进好房子建设，推进智能建造城市试点，开展设计公益培训，打造好房子样板。积极参与开展清理拖欠企业账款工作，举办“质量月”活动。

——在城乡历史文化保护传承方面，一体推进历史文化保护、传承和利用，从真重视、真懂行、真保护、真利用、真监督 5 个方面部署历史文化街区和历史建筑保护利用工作，与中央广播电视总台合作制作播出大型

纪录片《文脉春秋》，抢救性保护 1336 个有重要价值的传统村落。

——在绿色低碳发展方面，认真学习贯彻习近平总书记给上海市虹口区嘉兴路街道垃圾分类志愿者的重要回信精神，推动既有建筑节能改造、推动县级城市黑臭水体治理，加强城市园林绿化建设。截至 11 月底，地级及以上城市居民小区生活垃圾分类覆盖率达到 90.2%；全国新建和改造提升城市绿地约 3.1 万公顷，开工建设“口袋公园”3980 个，建设绿道 5033 公里；全国 846 个市县、6174 个城市公园开展绿地开放共享试点，轮换共享草坪，让人民群众共享绿地空间。

——在安全生产方面，推进设施建设、机制建设、能力建设，启动城市生命线安全工程建设，应用数字化智能化手段，推动城市安全风险防控从被动应对转向主动预防，扎实推进城市排水防涝工程体系建设，深入开展全国城镇燃气安全专项整治，抓好房屋市政工程安全生产工作。

——在制度创新和科技创新方面，推动立法工作，实现工程建设项目审批系统县级全覆盖，研究建立房屋体检、养老金、保险等制度，推动城市信息模型基础平台建设。

——在国际交流合作方面，参加第二届联合国人居大会，举办首届中国-东盟建设部长圆桌会，通过《南宁倡议》，建立“推动中新建设发展部长对话”机制，积极参与推进共建“一带一路”，成功举办首届全球城市可持续发展奖（上海奖）颁奖活动和世界城市日中国主场活动。

——在党的建设方面，深入开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，同步推进干部队伍教育整顿，把从严管理监督和鼓励担当作为统一起来，营造担当作为、团结奋斗的良好氛围。

会议指出，站在新的历史起点，做好住房城乡建设工作，要适应新形势、落实新要求、展现新担当，准确把握住房城乡建设事业发展的阶段性特征，准确把握中央的要求、人民的需求、行业的追求，准确把握推进事业发展的科学方法，以习近平总书记重要指示批示和党中央、国务院重大决策部署为行动指南，以人民对美好生活的向往为奋斗目标，以当好中国式现代化的建设铁军为不懈追求，认真学习领悟习近平新时代中国特色社会主义思想的世界观和方法论，将贯穿其中的立场、观点、方法，创造性运用到住房城乡建设实践中，更加注重统筹推进、更加注重依法行政、更加注重实事求是、更加注重有效落实。

会议强调，2024年是中华人民共和国成立75周年，是实施“十四五”规划的关键一年，做好住房城乡建设工作意义重大。明年全国住房城乡建设工作的总体思路是：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，认真落实中央经济工作会议精神，把推进中国式现代化作为最大的政治，把坚持高质量发展作为新时代的硬道理，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，统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，

统筹新型城镇化和乡村全面振兴，统筹高质量发展和高水平安全，当好贯彻落实党中央决策部署的执行人、行动派、实干家，当好中国式现代化的建设铁军，以党的建设为引领，以夯实基础、深化改革为主线，以完善机制、体制、法治为重点，全面推动住房城乡建设各项工作提质增效，充分发挥对经济社会发展的基础和支撑作用，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，为强国建设、民族复兴伟业作出新的更大贡献。

会议指出，明年的工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，重点抓好4大板块18个方面工作。

——住房和房地产板块，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势。

稳定房地产市场，坚持因城施策、一城一策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求，优化房地产政策，持续抓好保交楼保民生保稳定工作，稳妥处置房企风险，重拳整治房地产市场秩序。

构建房地产发展新模式，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期基础性制度，实施好“三大工程”建设，加快解决新市民、青年人、农民工住房问题，下力气建设好房子，在住房领域创造一个新赛道。

——城乡建设板块，要深入践行人民城市理念，把增进民生福祉、推进共同富裕作为出发点和落脚点，打造宜居韧性智慧城市，建设宜居宜业和美乡村。

积极推进城市更新行动，做实做细城市体检。研究建立城市设计制度，再改造一批城镇老旧小区，重点解决加装电梯平层入户、停车难等问题，建设一批完整社区，补齐一老一幼等设施短板，加强无障碍环境建设和适老化改造，打造一批儿童友好空间建设样板，大力推进城市地下管网改造，实施城市排水防涝能力提升工程，深入推进城市生命线安全工程建设，推进城市生活垃圾分类提质增效，持续推进“口袋公园”、城市绿道建设，探索在中小学校、幼儿园周边配套建设公园、公厕和等候区等场所设施，为接送孩子的家长提供便利。

进一步提高城市管理水平，深化改革，理顺体制，加强城市管理统筹协调，推动地级及以上城市建立“一委一办一平台”工作体系，推动城市运行“一网统管”，推动城管融入基层社会治理体系。

打造宜居宜业美丽村镇，学习运用“千万工程”经验，推进县、镇、村建设，选择一批县城，以体检为基础，开展设施建设补短板行动，推进小城镇建设，持续实施乡村建设行动，做好农村危房改造和农房抗震改造。

持续加强城乡历史文化保护传承，完善法规标准制度，加强历史文化名城名镇名村及历史文化街区、历史建筑、传统村落整体保护，坚决制止建设性破坏现象，推动活化利用、活态传承，加强传统村落保护利用。

——建筑业板块，深化建筑业供给侧结构性改革，持续在工业化、数字化、绿色化转型上下功夫，努力为

全社会提供高品质建筑产品，打造“中国建造”升级版。

大力发展新型建造方式，稳步推进城乡建设领域碳达峰工作，抓好智能建造城市试点，稳步发展装配式建筑。

优化建筑市场环境，强化市场监管，高质量开展清欠行业企业账款工作。

强化工程质量和既有房屋安全监管，启动住宅质量多发问题整治行动，抓好房屋体检、养老金、保险制度试点，开展房屋市政工程等领域安全生产治本攻坚三年行动。

加强建设工程消防审验管理，充实消防审验技术工作力量，完善国家工程建设消防技术标准体系，组织开展消防审验违法违规专项治理，严厉打击使用假冒伪劣建筑防火材料、设施设备和技术服务造假的行为，规范市场秩序。

——基础支撑板块，适应从解决“有没有”转向解决“好不好”的要求，大力加强基础性工作，为推动住房城乡建设高质量发展筑牢根基。

夯实法治基础，落实全面依法治国战略部署，进一步提升住房城乡建设工作法治化水平。

完善工程建设标准，围绕建造好房子，发布住宅项目规范，从建筑层高、电梯、隔音、绿色、智能、无障碍等方面入手，提高住宅建设标准，结合“一带一路”国外工程项目需求，推动工程建设标准“走出去”。

强化科技驱动，研究面向未来的好房子建造技术，组织筹建新一批重点实验室和工程技术创新中心等科技

创新平台，加快推动“数字住建”落地实施。

改进建设统计，研究建立住房城乡建设统计基础数据库和综合统计平台，加强数据分析应用。

管好城建档案，完善工程建设档案管理制度，建立城建档案移交履约信用监管机制，推进城建档案数字化建设。

筑牢人才支撑，实施“建设英才”培养计划，让有志青年在事业发展中施展才华。

扩大对外交流，深化与联合国人居署的合作，持续做好全球可持续发展城市奖（上海奖）评选，办好世界城市日中国主场活动，深化首届中国—东盟建设部长圆桌会议成果，积极拓展国际伙伴关系布局，推动双多边机制开展住房城乡建设领域务实合作。

加强舆论宣传，始终把讲政治摆在首位，加强正面宣传，准确解读政策，支持壮大部管媒体，发挥好“住建智库”专家引导作用，推动线上线下融合，提高新媒体产品制作能力，提升新闻宣传效能。

会议强调，加强党的领导和党的建设是事业发展的根本保证。要持续深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，

坚定拥护“两个确立”，坚决做到“两个维护”，要心怀“国之大者”，巩固拓展主题教育成果，加强组织领导、党风廉政建设、干部队伍建设，以永远在路上的坚定和执着推进全面从严治党，不断提高党的建设质量，引领住房城乡建设事业高质量发展。

会议还对岁末年初城市保供、农民工工资发放、安全生产等工作作出了部署。

会议号召，全国住房城乡建设系统要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，凝心聚力、攻坚克难、改革创新，以坚定的信心和扎实的行动，推动住房城乡建设事业在高质量发展上不断取得新进展新成效，在中国式现代化的历史进程中，为一域增光，为全局添彩。

中央和国家机关有关同志、驻部纪检监察组负责同志，部机关各单位、各直属单位、学协会主要负责同志，各省区市、新疆生产建设兵团和副省级城市住房城乡建设部门主要负责同志，以及承担相关试点的地级及以上城市政府分管负责同志，有关中央企业、中央金融企业、高校负责同志等参会。（来源：中国建设新闻网）

住房和城乡建设部办公厅 关于房地产中介行业侵犯公民个人信息 违法违规典型案例的通报

建办房〔2024〕2号

各省、自治区住房和城乡建设厅，
直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆
生产建设兵团住房和城乡建设局：

个人信息保护是房地产行业消费者权益保护的重要内容。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），对加强房地产经纪服务中的个人信息保护作出明确规定。但仍有少数房地产中介机构及从业人员利用职务上的便利非法收集、使用、买卖公民个人信息，侵犯公民个人信息合法权益。为进一步加强房地产中介行业公民个人信息保护，发挥负面典型的警示教育作用，现将5起房地产中介行业侵犯公民个人信息违法违规典型案例通报如下。

一、上海德佑房地产经纪有限公司员工非法对外出售公司内部业主信息

上海德佑房地产经纪有限公司员工陈某、祝某某、马某合谋对外出售公司掌握的房屋业主信息来获利。三人通过马某的员工账号和权限访问公司大数据信息平台，查询并导出挂牌房屋的业主信息，将信息对外出售获取好处费。至案发，陈某从祝某某处获取好处费20万元，陈某给予马某好处费6万元。仅2021年4月，陈某对外发送信息共计12716条。2021年11

月，司法机关以侵犯公民个人信息罪判处陈某有期徒刑三年六个月，并处罚金人民币十万元；判处祝某某有期徒刑三年，并处罚金人民币八万元；判处马某有期徒刑一年十个月，并处罚金人民币五万元。

二、房地产经纪从业人员沈某某采取购买、收受、交换等方式非法获取公民个人信息

2017年至2019年，沈某某先后在无錫畅盛房地产经纪有限公司、无錫沪联房地产经纪有限公司、无錫链铺网络科技有限公司、无錫大玩家房地产营销策划有限公司等从事房产销售相关业务。期间，沈某某采用购买、收受、交换等方式，从周某某等人非法获取多个楼盘业主的公民个人信息，包括小区名称、门牌号、业主姓名、联系电话等，共计78100余条，并提供给他人共计8600余条。2020年12月，司法机关以侵犯公民个人信息罪判处沈某某有期徒刑三年，并处罚金人民币二万元。

三、中山市裕丰房地产咨询有限公司员工非法购买公民个人信息

2019年9月，中山市裕丰房地产咨询有限公司西区翠景分公司员工黄某，为谋取利益，在添加谭某某微信号后，通过微信转账的方式向谭某某

购买大量中山市相关楼盘小区住户的公民个人信息，包括公民姓名、住址、联系电话、房产面积等，共计 53590 条。2020 年 6 月，司法机关以侵犯公民个人信息罪判处黄某有期徒刑三年，并处罚金人民币五千元。

四、柯某利用“房利帮”网站非法获取、出售业主房源信息

2016 年 1 月起，柯某开始运营“房利帮”网站并开发同名手机 APP，以对外售卖二手房租售房源信息为主营业务。运营期间，柯某对网站会员上传真实业主房源信息进行现金激励，吸引掌握该类信息的房地产中介人员注册会员并向网站提供信息，有偿获取了大量包含房屋门牌号码及业主姓名、电话等非公开内容的业主房源信息，共计 30 余万条，以会员套餐方式出售获利达人民币 150 余万元。2019 年 12 月，司法机关以侵犯公民个人信息罪判处柯某有期徒刑三年，缓刑四年，并处罚金人民币 160 万元。

五、湖南省湘西自治州宜居房产经纪服务有限公司蔡某某私自留存业主信息开展业务

湖南省湘西自治州宜居房产经纪服务有限公司负责人蔡某某在某售楼部从事房地产销售期间，利用职务之便，未经售楼部及业主同意，复印了 1095 条小区业主姓名、门牌号、房产

面积、联系电话等资料。后蔡某某成立湘西自治州宜居房产经纪服务有限公司，利用这些业主信息资料开展房屋中介业务，用于在日常经营活动中给业主打电话，询问房屋是否需要出售、出租等。2022 年 3 月，司法机关以侵犯公民个人信息罪判处蔡某某有期徒刑一年，缓刑一年，并处罚金人民币一千元。

2023 年 12 月，全国住房和城乡建设工作会议提出，要重拳整治房地产市场秩序，纠治房地产中介等方面乱象，切实维护人民群众合法权益。各级住房和城乡建设部门要深入学习贯彻全国住房和城乡建设工作会议精神，认真落实建房规〔2023〕2 号文件要求，举一反三，加强房地产中介行业管理，会同有关部门加大房地产行业侵犯公民个人信息违法违规行为查处力度，促进房地产市场平稳健康发展。

住房和城乡建设部办公厅
2024 年 1 月 17 日

（来源：住房和城乡建设部官网）

推动融资协调机制快稳落地 促进房地产市场健康发展

2月20日下午，住房和城乡建设部召开视频调度会议，推动城市房地产融资协调机制加快落地见效。会议通报，截至2月20日，29个省份214个城市已建立房地产融资协调机制，分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”并推送给商业银行，共涉及5349个项目；已有57个城市162个项目获得银行融资共294.3亿元，较春节假期前增加113亿元。

相关专家表示，春节上班伊始，住房和城乡建设部立即召开城市房地产融资协调机制工作视频调度会议，体现了国家部委对建立城市房地产融资协调机制的高度重视，同时会议更加明确了相关要求，将进一步提高各地对此项工作的认识。城市房地产融资协调机制的加快落地，势必为房地产项目开发建设提供精准融资支持，有效推动政银企联动，对促进房地产市场平稳健康发展发挥重要作用。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示，会议通报的数据令人信心大增，相信随着这一机制的加快落地，对稳定市场预期、缓解房地产企业资金压力将发挥十分重要的作用。她建议，各地要充分用好这一机制，加强信息共享，及时向相关金融机构提供项目建设运行、预售资金监管等信息，银行等金融机构也要优化相关业务管理机制和风险控制，加大房地产“白名单”项目融资支持力度，同时又要严格管理项目和资金的去向，共同维护好房地产市场。

易居研究院研究总监严跃进在接受记者采访时表示，自今年1月城市房地产融资协调机制工作部署以来，我国多地积极推动房地产融资协调机制落地，进一步细化落实办法、实施细则，推动房地产企业和金融机构精准对接、更好协作，满足房企合理融资需求，这将大大提振人们的信心。

“城市房地产融资协调机制，是房地产金融领域长效机制的组成部分。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，融资协调机制能够顺利运转，关键要做好两个闭环：一是“推送—反馈”的工作闭环。这个闭环，一方面夯实住房和城乡建设部门对项目管理的责任，让推送的项目能够实现白名单化；另一方面，金融部门反馈也有助于推动住房和城乡建设部门进一步完善项目融资条件，只有双向互动，才能让项目满足融资条件、让融资实现正常化。二是“发放—使用—偿还”的管理闭环。这个闭环，是融资协调机制能否顺利运转的关键，这个闭环运转正常，也意味着“推送—反馈”的工作闭环是健康的。运转不正常，意味着“推送—反馈”的工作闭环需要进一步完善。

“城市房地产融资协调机制的建立，有助于更好满足房地产企业合理融资需求，保障房地产项目正常开发建设，防范在建项目停工、逾期交付，切实维护购房人合法权益，有效打消购房人顾虑，提振市场信心。”中国房地产估价师与房地产经纪人学会会

长柴强表示，相信在这次会议的推动下，各地会更加重视，促进城市房地产融资协调机制有关工作落实到位，有效推动政银企联动，为房地产项目

开发建设提供精准融资支持，促进房地产市场平稳健康发展。（来源：中国建设报）

节后“降息” 金融发力稳开局

时隔6个月，20日出炉的贷款市场报价利率（LPR）再次迎来调整，5年期以上LPR下降25个基点至3.95%。春节后迎来“降息”，有助于带动社会综合融资成本继续下行，激发实体经济有效需求，释放出金融发力稳开局的积极信号。

降幅较大，释放稳增长积极信号

20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为3.95%。

此次不同期限LPR出现非对称调整，1年期LPR“按兵不动”，5年期以上LPR则较上一期下降25个基点。

作为LPR报价的重要参考，本月18日中国人民银行开展5000亿元中期借贷便利（MLF）操作，中标利率为2.5%，与前次持平。

“1年期LPR持平不变，与本月MLF利率未调整是相匹配的。”招联首席研究员董希淼认为，5年期以上LPR降至3.95%，降幅明显超出市场预期，有助于推动社会综合融资成本下降，金融支持实体经济力度进一步提升。

在专家看来，5年期以上LPR降幅较大，与前期政策效果显现有关。

2023年以来，各主要银行多次下调存款利率，部分中小银行也跟进调整，商业银行负债端成本有所下降。

2024年1月25日，支农支小再贷款、再贴现利率下调0.25个百分点，2月5日降准落地释放长期流动性约1万亿元，均有利于降低银行资金成本。这都增加了报价行下调LPR报价加点的动力。

董希淼认为，春节后LPR大幅下降传递出货币政策稳增长、促发展的明确信号，将进一步推动实体经济融资成本下降，有助于提振市场信心和预期，助力2024年经济实现良好开局和持续回升。

支持实体，助力稳投资和促消费

5年期以上LPR是企业中长期贷款和个人住房贷款定价的主要参考基准，直接关系到企业和居民的融资成本、财务支出。专家认为，5年期以上LPR降幅超预期，将有力发挥稳投资、促消费作用。

从去年的情况来看，2023年我国1年期LPR和5年期以上LPR分别下降0.2个和0.1个百分点，引导当年企业贷款加权平均利率降至3.88%，同比下降0.29个百分点，为历史最低水平。

“本次5年期以上LPR下降，在价格方面释放了稳增长、稳楼市政策加力的明确信号。”东方金诚首席宏观分析师王青说，5年期以上LPR下降带动企业中长期贷款利率进一步下

行，激发企业有效需求，进一步扩大投资。

专家认为，5年期以上LPR首次降至4%以下，有助于进一步提振居民住房消费，促进房地产市场平稳发展。

去年，我国实施保交楼贷款支持计划、租赁住房贷款支持计划、房企纾困专项再贷款等工具。今年初，又推出了支持住房租赁市场发展的金融举措、建立城市房地产融资协调机制、出台经营性物业贷款新规等。

董希淼表示，5年期以上LPR下调25个基点后，全国首套房贷利率政策下限将跟随LPR调整至3.75%，新发放房贷利率将有所下降，存量房贷利率也将在重定价日进行调整，降低居民房贷利息支出，促进投资和消费。同时，更好地配合近期各项稳地产政策，支持房地产市场平稳健康发展，巩固经济回升向好势头。

靠前发力，金融稳开局力度持续增强

一年之计在于春。宏观政策要靠前发力、适当加力，尽早体现政策成效。

“当前经济内需恢复仍有空间，此次LPR下行有助于充分挖掘内需潜力，扩大有效需求。”中国民生银行首席经济学家温彬表示，关键时点“降息”，体现金融部门靠前发力，加大力度支持扩内需。

开年以来，多地吹响开工号角，大批重大工程项目开工建设，文娱、旅游、餐饮等消费市场持续火热……金融部门也加大支持力度，为开年经济起好步加油助力。

金融对经济复苏的支撑直接反映在金融数据上。中国人民银行发布的数据显示，1月份我国人民币贷款增加4.92万亿元，同比多增162亿元。其中，企（事）业单位贷款增加3.86万亿元。

专家认为，我国货币政策加大逆周期调节力度，靠前发力，宏观调控政策将进一步显效，经济回升向好态势有望进一步巩固。（来源：新华网）

进一步提升不动产登记便利度 鼓励设立企业办事专区或企业专窗

本报北京2月7日电（记者常钦）不动产登记是服务经济社会发展、保障人民群众财产权利的重要制度，是营商环境的重要内容。近日，自然资源部会同国务院国资委、税务总局、金融监管总局印发《关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通知》，推出8条不动产登记便利

化改革举措，促进营商环境优化，支撑经济高质量发展。

通知要求，要围绕“高效办成一件事”合力攻坚，主动跨前一步，加强部门协同配合，对标国际一流营商环境标准，指导本地区各市县结合实际创新举措，打破思维定势，优化登记工作，提升服务效能，通过改善不

不动产登记服务“软环境”，提升促进高质量发展“硬实力”，不断增强企业群众办理不动产登记的获得感、幸福感、安全感。

全面推进“全程网办”。加快实现不动产登记全业务类型网上可办、网上好办，提升转移登记、抵押登记等高频业务“全程网办”比例；加快推广不动产登记电子证书证明在抵押贷款、税收征缴、经营主体注册登记、户籍管理、教育入学、财产公证、水电气热过户等方面的社会化应用，逐步实现应用场景全覆盖；探索不动产权利人线上授权委托查询和利害关系人线上查询。

创新项目建设全生命周期登记服务。围绕各类项目，打通上游相关业

务环节，逐步创新项目建设土地供应、规划许可、不动产登记等全生命周期以及土地转让和抵押阶段的登记服务，通过信息共享、并行办理，实现“交地（交房、成交、竣工、抵押）即交证”。

提高涉企登记服务水平。鼓励设立企业办事专区或企业专窗，为企业办理不动产登记提供“绿色通道”。对改制重组涉及权属转移符合契税、印花税、土地增值税减征、免征或暂不征收政策的，不动产登记机构及时依法办理登记，支持各类经营主体改革发展。免收小微企业不动产登记费，个体工商户凭营业执照直接免收不动产登记费，无需承诺。（来源：人民网-人民日报）

2024 年全市住房城乡建设工作会议召开

2月21日，2024年全市住房城乡建设工作会议在市政务服务中心召开。市政府副市长楚天运出席并讲话，市住房城乡建设局党组书记、局长梁春波总结2023年工作、部署2024年重点工作任务，金普新区、沙河口区、高新区分别做交流发言。会议还书面传达了全国和全省住房城乡建设工作会议精神，播放了2023年住建工作成果展示片。各区市县、开放先导区管委分管同志参加会议。

会议通报了2023年全市住建系统在住房、城乡建设、建筑业、城市供热、安全生产、营商环境、万件访、党风廉政建设等方面所取得的成绩，

客观分析了全市住建系统一年来在争先进位鼓足干劲、市区联动形成合力、凝心聚力抓好落实、转变作风服务基层等方面向好的变化。

会议强调，2024年全市住房城乡建设重点工作包括：启动26个城中村改造和3050套配售型保障性住房建设；稳住房地产市场，扎实推进“保交楼”工作；完成剩余33个停缓建项目处置盘活；加快推进污水处理设施建设，普兰店区污水处理厂扩容工程年内建成试运行；完成143户农村低收入群体等重点对象危房改造；积极推进建筑业总产值平稳增长，一季度力争实现开门红；持续抓好供热期运

行监管，做好“两检测一保障”；积极发挥“红色物业”示范引领，实现物业管理“三提升”；深入开展燃气专项整治复盘行动，全市完成瓶装液化气企业优化整合；完成12000平方米直管公房危房修缮改造任务；持续深化工程建设项目审批制度改革，不断优化住建领域营商环境等。

会议要求，住建系统广大干部要坚持以党的政治建设为统领，坚定拥护“两个确定”、坚决做到“两个维护”，始终保持高标准、严要求的工作态度，开拓创新，奋力拼搏，为大连加快“两先区”“三个中心”建设，打好全面振兴新突破攻坚之战，奋力谱写中国式现代化大连篇章贡献住建力量。（来源：大连住房城乡建设）

2023年世界城市日中国主场活动 住房租赁专题论坛成功举办

2023年世界城市日中国主场活动首次设立住房租赁专题论坛。10月30日，该论坛由中国房地产估价师与房地产经纪人学会（以下简称“中房学”）、浙江工业大学共同主办，主题为“共享可持续城市未来——住房租赁高质量发展之路”。住房和城乡建设部计划财务与外事司副司长李喆，上海市房屋管理局副局长冷玉英及中房学会会长柴强出席论坛并致辞。论坛由中房学副会长兼秘书长赵鑫明主持，与会嘉宾就推动住房租赁高质量发展，建设包容、安全、有韧性和可持续的城市居住环境共商对策。

冷玉英副局长在致辞中指出，为解决新市民、青年人住房租赁需求的堵点、痛点和难点问题，上海市通过多项支持举措促进住房租赁市场发展，并营造良好营商环境，凝聚一批有担当、有作为的住房租赁企业。同时，积极回应社会关切，在规范住房租赁市场秩序、提升管理效能等方面

积极作为。未来，上海将继续坚定不移贯彻新发展理念，在推进绿色低碳转型、创造高品质生活上下功夫，为住房租赁行业可持续发展贡献上海智慧、上海力量。

柴强会长在致辞中指出，中房学自承担住房租赁行业自律管理职能以来，积极发挥桥梁纽带和参谋助手作用，不断推动行业持续健康发展。本次论坛作为世界城市日中国主场活动的重要组成部分，体现了住房在城市发展中的重要性，在“租购并举”顶层设计下，住房租赁行业要汲取过去快速发展中的经验教训，思考下一步的可持续发展之路。他认为，行业的可持续发展内涵包括实现投资的合理回报，积极推进ESG实践等方面，同时住房租赁企业要积极参与社会治理，主动承担起相应的社会责任。

李喆副司长在闭幕致辞中指出，住房租赁市场发展关乎新型城镇化进程，关乎新市民、青年人的幸福感、

获得感，关乎城市竞争力与可持续发展。世界城市日中国主场活动住房租赁专题论坛由全国性住房租赁行业组织中房学、浙江工业大学共同主办，充分发挥了行业组织汇聚行业智慧力量 and 高校产学研优势。论坛聚焦住房租赁如何助力构建高品质居住生活、改建住房租赁项目典型案例分享等社会关注且前瞻性议题，内容丰富，嘉宾观点富有启迪，对引领住房租赁企业践行可持续发展理念，促进行业高质量发展具有重要意义。

围绕论坛主题，专家学者、地方行业组织及住房租赁企业代表就住房租赁市场发展中的问题解决、保障性租赁住房政策及可持续发展机制、住房租赁如何助力构建高品质居住生活、ESG 促进住房租赁行业可持续发展、专业评估助力保障性租赁住房健康发展及实践案例分享等内容展开了热烈研讨。演讲嘉宾中房学副会长、浙江工业大学副校长虞晓芬教授认为应从注重统筹城市规划，多渠道、多主体、多层次供给租赁住房等方面治理住房租赁错配问题。安歆集团创始人、CEO 徐早霞认为住房租赁企业要践行可持续发展理念，不断提升能耗管

控和风险防范效率，提供低碳健康居住环境，将住房租赁项目做成基础设施，成为城市治理的重要角色和力量。中房学副会长、魔方生活服务集团 CEO 柳佳分享了锅炉厂老旧宿舍、闲置酒店、产业园区等改建为住房租赁项目，助力城市更新的经典案例。湖北省住房保障建设管理有限公司党委书记、董事长陈瞻认为住房租赁高质量发展逻辑要“以人为本”，以群众需求为出发点，不断升级租赁住房品质。上海市房地产估价师协会副秘书长杨斌分享了上海市保租房租金评估指引及争议处理机制，认为房地产估价在稳租金、保民生、促管理、存数据方面可以发挥重要作用。中房学副会长、上海交通大学陈杰教授认为保障性租赁住房可持续发展应更加聚焦利用存量、社会力量，在大城市因地制宜构建新型社区模式。

出席论坛的还有上海、新疆等地政府、住房城乡建设部门有关负责人，以及来自高校科研院所的专家学者、地方住房租赁行业组织负责人、代表性住房租赁企业负责人等。（来源：中房学）

2023 年中国房地产学术年会暨

第 16 届高校房地产学者专业研讨会顺利召开

11 月 4 日，由中国房地产估价师与房地产经纪人学会（以下简称中房学）、浙江工业大学联合主办，浙江工业大学中国住房和房地产研究院承办的 2023 年中国房地产学术年会暨第

16 届高校房地产学者专业研讨会在浙江工业大学召开，会议主题为“面向中国式现代化的房地产创新与高质量发展”。住房和城乡建设部房地产市场监管司司长李晓龙，中房学会会长

柴强、副会长兼秘书长赵鑫明，浙江工业大学党委书记蔡袁强等出席了会议。浙江工业大学副校长、中房学副会长虞晓芬主持了开幕式。

中房学会会长柴强发表了“认识并适应房地产发展大势和规律”的主旨演讲。他指出，我国当前处在经济转型的攻关期，转向高质量发展的关键时期，同时房地产市场供求关系发生重大变化，房地产市场和房地产业内在要求转型升级。他表示，要汲取房地产市场发展经验教训，包括房地产受外部大环境和宏观经济影响，而不是相反；房地产与金融深度关联，二者需要良性循环；房地产市场是有波动的，房价不可能长期过快上涨；投资必须有合理回报，才可持续发展；收益和风险正相关，过度冒险者不可能总赢，要“严防道德风险”；坚持“房住不炒”，“租购并举”，住房保障和住房市场不可偏废；“保持定力，不将房地产作为短期刺激经济的手段”等。他同时提出未来要对如提前应对“房屋老龄化”，研究建立房屋体验、养老、保险制度，健全房屋全生命周期安全管理长效机制；房地产开发“一枝独秀”，将变为经纪、评估、咨询等中介服务、租赁经营、物业管理“百花齐放”；房屋检查师、房屋产权保险师、房屋管理师、房地产贷款代办等房地产新职业将不断出现等内容予以关注。

中房学副会长兼秘书长赵鑫明在总结讲话中表示，本次会议重视度高、

参与度高、学术水平高。同时提出：要永不满足，要不断探索真理，总结实践，推动发展；永不气馁，面对困难和问题，不放弃、不回避逃脱；永不停歇，优良的学术氛围要传承，一如既往地办好年会。同时，中房学将一如既往地参与、支持年会。

会议设主旨演讲，由清华大学房地产研究所所长刘洪玉、中国人民大学住房发展研究中心主任吕萍主持。中国宏观经济研究院研究员刘琳，重庆大学副校长刘贵文，浙江工业大学副校长、中房学副会长虞晓芬，华中师范大学经济与工商管理学院副院长陈淑云，清华大学土木水利学院副院长、中房学副会长吴璟分别就“房地产市场变化和政策应对”、“房屋存量时代的重大挑战与应对策略”、“房地产业发展新模式的内涵、实施路径与挑战”、“房地产改革的逻辑与路径”及“空置住房及其碳排放：基于房地产大数据的研究尝试”主题发表主旨演讲。

大会还设中国房地产中青年学者30人论坛，转型中的房地产专业和教学专题论坛，以及房地产新发展模式与共同富裕、房地产政策与可持续发展、租购并举与住房租赁市场发展、城市更新与高质量发展、绿色建筑与房地产低碳发展等为主题内容的14个分论坛，来自全国各地270余名行业专家学者参会。

聚焦机构内部治理 推动高质量可持续发展

——中房学举办 2023 中国房地估价年会

为引领估价机构不断加强内控体系建设，提升治理能力，防范化解风险，实现行业高质量发展、可持续发展，12月27日，中国房地产估价师与房地产经纪人学会（简称中房学）在北京举办了主题为“机构内部治理与高质量可持续发展”的2023中国房地估价年会。住房和城乡建设部房地产市场监管司一级巡视员周韬出席会议。中房学会会长柴强做主题演讲，副会长兼秘书长赵鑫明主持年会。

7月24日召开的中央政治局会议做出“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”重大判断。刚刚结束的全国住房城乡建设工作会议做出了构建房地产发展新模式、积极推进城市更新行动、稳步推进城乡建设领域碳达峰工作等一系列决策部署，我国房地估价行业发展进入战略机遇和风险挑战并存时期。打铁还需自身硬，在新形势与新机遇下，加强企业内部治理尤显重要，其不仅有助于企业有效应对市场变化，保障企业稳健经营，更是构建企业价值，树立企业口碑，实现高质量可持续发展的关键。近年来，不少估价机构在内部制度建设、合伙人机制建立、人才培养、机构传承等方面进行了有益探索，取得了一定成效，但估价机构管理层新老交替、人才培养与激励、估价风险防范等方面仍需进一步强化。

柴强会长在演讲中介绍，本次年会的关键词为“机构内部治理”，目的是促进机构高质量可持续发展。他

指出，在当前房地估价行业发展形势不够好的情况下，广大房地估价机构应利用这段时期进行修整、复盘、展望，补短板、强弱项、堵漏洞，准备再出发、向前进、上新台阶，并在估价机构内部治理总体思路上提出：一是精神状态上：始终要有忧患意识，要有坚定发展的信心；二是发展理念上：坚持专业主义、发展主义；三是发展战略上：要走市场化、咨询化、科学化发展之路；四是发展路径上：坚持做优、做久、做强、做大的发展过程；五是要守正创新，转型升级：一方面不固步自封，另一方面不是为创新而“创新”。同时，他从体制机制、后继人才、管理手段、内部制度、企业文化等方面，对内部治理具体内容提出几点意见，如要深入思考如何吸引、培养、留住人才特别是青年人才，如何建设高素质专业化估价队伍，如何待遇留人、事业留人、感情留人，探索师徒制，培养接班人，做好交接、传承；重视数字化转型、现代项目管理工具的应用及绩效评价考核方法；企业文化建设不要唯利是图，倡导向上向善，践行ESG理念，也要避免过度商业化等。

高力国际、永业行、上海富申、世联行、四川恒通、上海城市、苏州天元、广东国众联行、深圳国策、上海联城行等房地产咨询顾问及估价机构代表、机构负责人等，围绕当前估价机构内部治理现状、存在的问题及如何健全完善，估价机构人才培养路

径及合伙人制度等激励机制，估价机构的传承与发展，估价机构数字化转型等重大议题做了主题演讲。中房学副会长、北京仁达房地产土地资产评估有限公司名誉董事长闫旭东主持了下午的主题演讲及主题为“内部治理有效路径探讨与分享”圆桌对话，7名知名房地产估价机构负责人围绕内部治理内涵及存在问题、总估价师制度、代际传承与人才培养、报告质量管理、执业风险管控、数字化转型实践经验、

估价师学徒制等行业关注的重大议题进行了分享和研讨。

围绕年会主题同时还开展了征文活动，得到广大房地产估价师、有关专家学者及地方行业组织等的大力支持，共收到论文 320 余篇。

来自全国各地房地产估价机构负责人，地方房地产估价行业组织负责人，国际知名房地产咨询顾问机构代表 600 余人参会。（来源：中房学）

中房学发布 《房地产经纪服务中客户个人信息保护指南》 团体标准

2023 年 10 月 26 日，《房地产经纪服务中客户个人信息保护指南》（T/CIREA JJ002-2023）团体标准正式发布，这是中房学 2023 年度发布的第二个团体标准，也是房地产经纪行业首个关于个人信息保护的标准。

该标准规定了房地产经纪服务中的客户个人信息保护总体要求，明确了房地产经纪服务前、中、后三个阶段的个人信息处理要求，以及个人信息保护保障措施，给出了房地产经纪服务中涉及处理的个人信息示例、客户个人信息脱敏示例，适用于房地产经纪机构及其房地产经纪人员在房地产经纪服务中的客户个人信息处理及保护活动等。

该标准的制定全面贯彻落实了《中华人民共和国个人信息保护法》等法律法规及相关国家标准的要求，同时充分结合了房地产经纪服务的特点及客户个人信息搜集、使用等存在的问题及泄露风险，兼顾了客户个人信息合理利用和权益保护，兼顾了客户个人信息处理合法合规和操作可行性。该标准的发布弥补了房地产经纪行业个人信息保护标准上的空白，对房地产经纪机构及其人员提升个人信息保护意识、规范个人信息处理活动、完善个人信息保护措施、保护客户个人信息权益，具有重要意义。（来源：中房学）

2023 中国房地产估价年会嘉宾观点摘要

柴 强

中国房地产估价师与房地产经纪
人学会会长

重视机构内部治理，夯实未来发展
基础

观点摘要：（1）本次年会主题的关键词为“机构内部治理”，目的是促进机构高质量可持续发展。在当前房地产估价行业发展形势不够好的情况下，广大房地产估价机构应利用这段时期进行修整、复盘、展望，补短板、强弱项、堵漏洞，准备再出发、向前进、上新台阶。（2）未来，估价机构生存发展将主要靠内部治理这个基础。通过本次年会的理论研讨、实践总结和经验交流，推动估价机构构建既符合现代企业管理基本原理，又适合房地产估价机构特点及机构自身情况的内部治理体系，从“人治”转向“法治”，提高机构治理水平和运营管理效率，防范有关风险，保障估价机构高质量、可持续发展。（3）估价机构内部治理总体思路：一是精神状态上：始终要有忧患意识，要有坚定发展的信心；二是发展理念上：坚持专业主义、长期主义；三是发展战略上：要走市场化、咨询化、科学化发展之路；四是发展路径上：坚持做优、做久、做强、做大的发展过程；五是要守正创新，转型升级：一方面不固步自封，另一方面不是为创新而“创新”。（4）从体制机制、后继人才、管理手段、内部制度、企业文化等方面，对内部治理具体内容提出几点意见：一是确立组织形式、治理结

构及实际控制人，探索股东或合伙人退出机制和激励机制，鼓励机构做强做大；二是深入思考如何吸引、培养、留住人才特别是青年人才，如何建设高素质专业化估价队伍，如何待遇留人、事业留人、感情留人，探索师徒制，培养接班人，做好交接、传承；三是重视数字化转型、现代项目管理工具的应用及绩效评价考核方法；四是学习研发制度，构建估价资料库，明确业务流程和标准，完善风险管理制度，推行明码标价，建立机构发展基金和风险基金等；五是企业文化建设不要唯利是图，倡导向上向善，践行 ESG 理念，也要避免过度商业化等。

胡建明

高力国际估价及咨询服务中国区
执行董事，联席负责人

博采众长 兼容并蓄

观点摘要：（1）在现代企业中，企业、团队、员工之间的关系是相互依存、相互促进的。（2）高力国际评估内部治理体系包括完善组织架构、建立企业制度、数字化信息化建设、营造积极的企业文化、优化决策机制、完善内部监督机制、人才培养和引进；外部拓展内容包括拓展服务范围、增加客户类型、拓宽行业覆盖，并开展多渠道全方位的市场营销。（3）未来企业发展对于领导、员工和团队的要求：领导者需顺应不同的市场情境变化，厘清工作轻重缓急，动态平衡关键领导角色，从而更灵活高效的发挥领导力，引领团队完成更具挑战性的

目标、任务、项目和变革；员工在团队中的职责更加多样化，同时也更加注重团队合作和协作；建立学习型团队、坚持创新驱动、实现价值共享、践行 ESG 和 OKR 理念。

潘世炳

中国房地产估价师与房地产经纪
人学会副会长

永业行土地房地产资产评估有限
公司董事长

新发展模式下的房地产评估机构
内部治理

观点摘要：（1）当前，我国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段，由规模速度型转向质量效率型，由增量扩能为主转向调整存量、做优增量并举；我国房地产市场从增量扩张转向存量运营，从高速增长转向高质量发展，从“高负债、高杠杆、高周转”转向“价格稳、结构优、质量好”；我国房地产业向新发展模式平稳过渡，房地产估价可在存量盘活、城市更新、绿色低碳、智能安全、资产运营和证券化等方面积极发挥作用。（2）过去房地产估价机构存在重成熟业务、轻创新业务；重商务拓展、轻内部管理；重业务经营、轻党建文化；重企业发展、轻风险防控等问题。当前房地产估价行业进入机遇与挑战并存的新发展阶段，需要从单纯关注数量扩张向关注经营理念、内部风险防控、业务发展创新、服务质量提升、专业人才培养等内部治理方向转变，以适应新的市场环境。（3）房地产估价机构应建立技术、市场、人事、信息、文化、风控“六位一体”的内部

治理体系，具体包括：强化业务创新和技术提升，加快数字化转型；创新市场拓展方式；完善以人力资源为核心的管理体系；坚持党建引领、参政议政、企业经营“三结合”；做好企业文化建设，积极承担社会责任；严控估价机构内部风险等。

樊 芸

中国房地产估价师与房地产经纪
人学会副会长

上海富申评估咨询集团董事长

完善内部治理、探索人才培养创
新模式

观点摘要：（1）公司治理是指公司所有者（主要是股东）对于经营者的一种监督与制衡机制。现代公司治理分为内部治理和外部治理两个方面，其中内部治理在企业管理中发挥着重要作用，主要从公司内部人员任职资格、权限范围、议事规则、利益冲突等方面开展。（2）关于吸引、培养年轻人才的有效路径：一是组建政策研究室，避免急功近利；二是参与国家法律法规及行业热点难点问题的调研；三是探索行业重点关注低价收费问题的调研与磋商机制；四是参与行业相关的其它社会热点调研；五是解决人才后顾之忧；六是发挥员工专业特长，为行业赢得荣誉。（3）公司治理、民主决策的有效措施：梳理法律法规、完善制度修订，民主管理、民主决策，为党工团组织注入新鲜血液。（4）法治是最好的营商环境；人才是企业最宝贵的财富；全员分享劳动成果是企业核心的价值观；良好的股权激励和退出方式是企业最有效的

吸引人才机制，具体包括建立盈利全员分享机制，探索股权激励机制及股权退出机制等。

李 娜

瑞联平台创始人

深圳市世联土地房地产评估有限公司执行董事

社会责任与公司治理

观点摘要：（1）房地产估价行业运用自身的专业服务承担着重要的社会责任，即用专业服务为经济发展贡献力量，专业公司治理的核心是建立专业引领的企业文化。（2）国外经济周期中各个阶段均有房地产估价机构的专业参与，包括在高科技产业、ESG、数字经济及数字化转型、保障房、资产证券化等领域提供相关专业服务。

（3）估价行业的发展历程，体现了自身的发展韧性与对经济社会发展需求的适应性。估价机构应把握时代发展的趋势与脉络，持续探索演进，积极参与社会经济发展的方方面面：对社会，始终维护人们发展的权利与利益，维护社会经济乃至文化的可持续发展；对政府，协助防范与化解潜在风险，维护社会稳定、公平与正义；对市场，坚持以“资本向善”为导向，提供高质量的“价值”服务。（4）应发挥企业文化建设在估价机构内部治理中的引领作用，包括合规、诚信、专业，以企业文化建设引领公司治理，以专业服务实体经济发展和国家战略。

崔太平

四川恒通房地产土地资产评估有限公司创始合伙人

估价机构薪火传承与合伙文化

观点摘要：（1）合伙助力代际传承，估价机构合伙人制度建设包括进入退出机制、议事制度、合伙人分级、收益分配、份额调整及保障制度等。

（2）合伙协议是机构内部的“宪法”，包括入伙与退伙的约定、新合伙人入伙条件与程序、合伙人利润分配与亏损承担、合伙人退休退伙的约定、纠纷解决办法等内容。（3）合伙人议事制度中分类事项的表决方式分为按人头投票和按人头+合伙份额投票。（4）探索建立合伙人导师制度，包含合伙人培育计划、学生选拔、职业导师队伍建设、开展教学及实习实践活动等。

（5）合伙企业文化的“合”是“合抱之木”的“合”，是“君子和而不同”的“和”，是“道不同不相为谋”的“合”。

王常华

上海城市房地产估价有限公司董事长

蓄价值观之势，谋新发展之能

观点摘要：（1）以“专业、诚信、创新、合作”价值观促进组织管理。

“专业”赋能组织管理包括专业数字化系统、专业培育机制及专业多元培训；“诚信”赋能组织管理包括恪守职业道德、诚信贯穿日常并融入管理；“创新”赋能组织管理包括组织构架、管理制度及业务模式创新；“合作”赋能组织管理包括新员工拓展、设立员工俱乐部及组织员工旅游。（2）面

向未来，估价机构在人才的培养上应呈现多元性；持续完善公司规章制度体系、制定清晰的职业发展路径，通过透明的机制确保全体员工都有公平的机会、资源和权利实现发展目标；给予员工充分的成长空间与包容。

徐进亮

苏州天元土地房地产评估有限公司执行董事

估价机构管理组织架构设置思考

观点摘要：（1）估价机构管理组织架构设置至少要面对如下问题：股东层与执行团队的设置与权限划分、执行团队的组织架构设置模式、组织架构中的岗位设置与目标分置、岗位与人员的关联等。（2）估价机构的特征决定要尽量避免出现只负责内部协调、内部控制的“管理岗”，所有的中高层岗位都要与某个目标相对应，总经理是机构第一业务岗。（3）估价机构管理者应该加强管理学基本理论知识学习，并结合自身管理经验，做好充分调研了解，从组织架构的设置原则、模式与要求进行思考。（4）没有绝对完善的设置管理架构理论，估价机构必须根据自身规模、发展阶段、人员组成与社会资源等各因素，确定适宜自身发展的组织架构与管理體系。

司徒荣轼

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司执行总经理

大数据背景下房地产估价机构的数字化转型之路

观点摘要：（1）当前房地产估价行业现状：三大传统业务萎缩；行业内不良竞争加剧；估价机构的数字化程度普遍偏低。（2）房地产估价行业数字化转型的三个机遇：线上评估需求增长，市场发展空间大；大数据时代带来的评估工具的改革；政府对房地产估价行业的放管服改革。（3）房地产估价行业数字化转型的六大困境：估价业务模式仍以传统模式为主；估价人员“数字化素质”较低；线上数据质量不高，覆盖面不完全，导致估价难度较高；资源、资金难以保障，中小企业的问题尤其突出；金融机构以及阿里、京东大数据的冲击；数据隐私和安全问题。（4）估价机构数字化转型的实现路径包括业务专业化、价格市场化、数据信息化、加强交流合作和数据保密能力。

骆晓红

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司董事长

估价机构的传承与发展

观点摘要：（1）估价机构传承模式有内部经理人接班模式、代际传承模式、机构整合模式。（2）估价机构的传承是机构基因、无形资产和企业家精神的传承，好的传承是通过组织完成的，发展是传承的最好方法，一代股东要逐步放权，二代要守正创新。（3）未来5-10年，估价机构将进入传承高峰期，传承的成功与否，直接关系到估价机构和行业的可持续发展。（4）传承是一项艰巨的挑战，越早制订传承计划，成功传承的可能性就越大，稳定发展的确定性就越大。

许 军

联城行首席创始合伙人

上海联城房地产评估咨询有限公司董事长

合伙创新——新时代估价行业的新发展理念

观点摘要：（1）新形势下，房地产估价机构面临业务类型单一、技术水平滞后、人才短缺、企业规模偏小等难题，行业市场竞争已经触及成本线，行业发展处于“明斯基时刻”。

（2）行业发展离不开新发展理念，面临传统业务萎缩、新业务领域不断涌现的情况，行业应形成共识：供给侧改革是唯一生存之道。（3）当前，房地产估价行业已经开展的供给侧创新包括两类，一是围绕理论、方法、知识、经验等要素资源的专业创新，如城市更新、绩效评价、租金评估及REITs等；二是围绕资金、数据、信息技术、跨界人才等要素资源的技术创新。但这两类创新因普遍缺少核心要素资源，导致大多数机构没能形成核心竞争优势。（4）模式创新是第三类创新；是房地产估价机构提升核心竞争优势、实现可持续发展的解决之道；是在理念、规则、制度等方面的创新，如合伙创新，通过把优秀的人用更有效的方式凝聚在一起持续创新。（5）合伙创新可以充分发挥群体优势、避免个体局限、突破股权界限、形成人合平台，因此可以突破估价机构在资金、人才、数据、品牌等方面的瓶颈；合作制的本质在于制度，需要以共识的机制，形成议事规则，建立合伙制度；合伙制的七种作用包括汇集、整

合、择优、规模化、强化、互利、分工。

圆桌对话：内部治理有效路径探讨与分享

主持人：闫旭东（中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长，北京仁达房地产土地资产评估有限公司名誉董事长）

对话嘉宾：

丁金礼（河南省房地产估价师与经纪人协会会长，河南宏基房地产评估测绘有限公司董事长）

高喜善（北京首佳房地产土地资产评估有限公司董事长）

胡 峰（戴德梁行北京公司总经理、北区估价及顾问服务负责人）

杨丽艳（深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司董事长）

李秀荣（厦门均达房地产资产评估咨询有限公司董事长）

高藕叶（天津博成房地产土地资产评估有限公司总经理）

吴 数（北京东方美评科技发展有限公司总经理）

Q1：如何建立总估价师制度？总估价师制度可以发挥哪些作用？

丁金礼：（1）河南省总估价师（估价总监）制度建立的背景：业务风险大、同一机构内部估价报告水平不一、机构间同质化竞争严重。（2）总估价师的定位与选拔：选拔各估价机构中水平最高、知识最全面的估价师成为总估价师，实现估价机构全覆盖。（3）总估价师的职责：组织内部学习、协调内部业务工作、传承传统业务、创

新新型业务。(4)总估价师制度的作用:通过总估价师把关估价技术,可以提高估价质量;为行业培养一批专门研究估价技术的专业人才。(5)根据估价能力将估价师分为四类:一是“技乏”(技不如人)类;二是“技能”(一技之长)类,能够熟练解决常见估价问题;三是“技巧”(技高一筹)类,能够解决疑难问题、延伸拓展性问题;四是“技艺”(技艺超群)类,可以进行创新。一般机构要有一个“技能”类估价师;大机构要选用“技巧”类估价师,至少有一个“技艺”类估价师。

Q2:估价师学徒制的探索情况及其在业务拓展中发挥的作用?

高藕叶:(1)推行学徒制改革可以从以下方面进行:一是“走出去”,选择优秀估价师去高等学府进修;二是“请进来”,请行业知名专家对估价师进行指导,以师傅带徒弟方式一对一地指导具体项目操作;三是积极推行估价师人才考评制度,确立人才培养具体目标,如10年成为行业专家、3-5年熟悉行业体系等。(2)房地产估价服务特点决定了实践经验的重要性,为传承实践经验,应做好:在新老员工衔接时,通过提前上岗、在实践中了解岗位具体职责;前置估价师实习训练制度,提前了解行业,考核通过后上岗,以减少新估价师犯错误的几率。(3)通过将带徒弟与薪酬体系结合,提高优秀估价师带徒弟的积极性。(4)以房地产估价业务为核心,可以进行延伸的业务有工程造价、专项审计和城市更新中的成本审核等。

Q3:大公司应如何进行组织机构变革?如何培养人才?

高喜善:(1)面临估价业务多点化、小型化、低收费化、作业难度加深的现状,通过合伙制改革、任用年轻估价师,可以推动创新,打造企业发展优势。(2)合伙制不只体现在法律关系上的变化,更多体现在合作机制上,通过改变利益分配机制,使公司利益与个人利益保持统一。(3)组织机构变革包括对管理层内部职责、公司架构等的调整。如,通过改变利益分配,促进团队创新,包括提高新业务的业绩系数、增加激励等;通过制定好的选人机制,对有冲劲、有想法、有执行力的“三有人才”进行激励。

Q4:国际公司在内部治理方面的借鉴?

胡峰:(1)人才与企业是相互成就的。一方面,企业应创造公平、公开、平等、透明的内部管理环境,如在薪酬制度中,以人为本,保证薪酬能够按照已制定的激励制度透明地执行,以调动人才的积极性、主动性。另一方面,企业要实现高质量可持续发展,不断开拓新业务,为人才提供发展的空间。通过切实尊重人才、简化内部治理、搭建发展平台,吸引更多优秀的人才进入,实现人才与企业共同发展。(2)许多估价需求是在与客户不断沟通交流中产生的。过去估价业务以投后管理为主,未来将以房地产资产管理业务为主;资产管理业务主要来源于金融机构,估价机构应从

专业、数据支持角度，为金融机构资产管理提供顾问服务。

Q5：美国房地产估价行业发展的有关借鉴？

吴 数：（1）美国估价师社会地位、经济收入普遍较高，年龄普遍较大，平均年龄为 49.5 岁。（2）美国房地产行业经历了大开发、供需平衡、存量为主（REITs 快速发展）的三个阶段；几次转型期间，均为房地产估价机构提供了发展机遇，部分估价机构抓住行业转型机遇做强、做大。（3）当前我国已进入存量房时代，房地产估价行业应坚定信心，抓住 REITs 快速发展带来的机遇。

Q6：数字化转型对房地产估价机构发展和内部治理的作用？

杨丽艳：（1）数字化转型是企业内部治理的重要手段，房地产估价行

业数字化转型已迫在眉睫，否则将被数字经济时代所淘汰。（2）数字化转型需要长期、持续的资金投入，企业应提高重视、制定长期战略。（3）数字化转型，对外应提升数字化服务能力，对内应持续进行系统迭代，以适应企业内部管理的需要，提升管理效率。

李秀荣：（1）数字化是房地产估价行业要面对的全新场景，也是让行业产生新的收获方法。房地产估价机构应借助行业多年的数字化转型经验、积累的大量数字资产，抓住国家数字经济发展的机遇。（2）房地产信息化系统可以集合优秀估价师经验，搭建完整、持续更新的知识库，弥补估价师知识结构单一的不足。（注：根据会议记录整理，未经本人审阅）（来源：中房学）

创享美好租住生活

魔方生活服务集团 CEO 柳佳

在“稳租金、安心住”公开承诺活动中的主题演讲

伴随着行业政策不断出台，整个住房租赁行业不断在向规范经营的方向发展。党的二十大报告再次提及了“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。魔方生活服务集团作为住房租赁行业从业十多年的老兵，是多主体供给当中一个重要的市场供给主体，也一直在积极响应各方面的政策，根据本次活动的主题，

我们总结了几点建议和想法，供大家参考。

一、稳租金关键在于从供给侧稳定租赁关系

稳租金最关键的是要先从供给侧稳定租赁关系。只有市场能够持续提供相对稳定的租赁住房产品，相应的政策才会有所保障，行业才能有序发展，租金才有稳定的前提。

魔方一直在积极参加各地的保障性租赁住房建设，特别是参与新建租赁住房、四类居住用地（R4）租赁住房建设以及大量的存量房源改建租赁住房项目。但是在实际工作中，有一些存量住房项目，其本身并不太符合保障性租赁住房的一些规则或者要求，还有一些项目本身就是市场性租赁住房房源，也不能享受保障性租赁住房的利好政策。在这里，我想要呼吁一下，希望政府部分和行业协会能够多关注市场化租赁住房，明确市场化租赁住房的进入机制、审核机制和政策保障，明确非改居项目的认定条件和方式。

二、稳租金的具体建议

（一）市场定价合理化

现在互联网非常发达，魔方的所有产品基本上都在网络上有产品展示，也在各大平台上有展示。魔方能做的是在前期研判的过程中，对市场进行合理预估，进行充分的市场化定价，并在相关平台上或者线下明码标价。

（二）对接租赁平台

不管是保障性租赁住房还是市场化租赁住房，现在都要求线上签约和线上备案，但是各地的工作进度不太一样。希望各地租赁平台能够尽快落地，如果需要企业参与，魔方也非常愿意提供相应的支持。事实上，魔方的技术部门也经常跟各地的政府平台合作，参与到各地租赁平台的建设当中。

（三）租金透明化

构建稳定的租赁关系需要租金透明化，租金只有透明化才能够真正地

根据市场化机制去运作，以及根据保障性租赁住房的一些要求去运作。如监管部门要求租金每年涨幅不能超过5%，可以通过租赁平台进行租金监管。

（四）加快民用水电费政策调整落地

对于集中式公寓，不管是保障性租赁住房还是市场化租赁住房，目前大部分都没有实现民用水电。只有一些新建的R4租赁用地在规划时就是民用水电才能实现。原来经过非改居认定的各种保障性租赁住房 and 市场化租赁住房，民用水电费的落地调整都非常缓慢，而且遇到了非常多的问题。例如有的区域具备民水民电的接入条件，但是有一笔巨额施工费，特别是民电接入时施工费动辄几十万，甚至上百万。如果由住房租赁企业来承担这个成本，就无法实现降低客户租金总额的目标。希望主管部门能够与各地水、电管理部门尽快衔接，把租赁住房的水电调整为民用水电。

三、安心住的具体举措

住房租赁行业是一个民生行业，安全一直是企业经营的第一要义。魔方将安全管理分为三类，消防安全、治安安全和防疫安全。

（一）消防安全

一是消防合规。集中式公寓的消防合规标准跟传统住宅不太一样，对于经营性的租赁住宅，我们会参考类似酒店通道的距离、通道的宽度等消防合规标准。二是保证设施设备完好。我们在日常管理中会进行巡检，确保消防设施设备处于正常完好状态。三是开展培训与宣传。我们认为消防安全不只是管理部门或者运营商的工

作，也是租户日常需要了解的基本知识。2022年，魔方开始推出“魔方安全每日签”，持续对住户进行安全宣传；每周在住户群里推出几张不同主题的海报宣传消防安全事项，比如电瓶车的电瓶为什么不能够带进房间充电，烤箱如何安全使用等。同时，我们还定期举行消防演练，邀请属地消防管理部门对员工进行消防培训；也会组织客户一起进行消防演习，例如在约定时间打开消防警报，由我们的员工组织客户进行安全通道逃生演练。

（二）治安安全

一是100%人口登记。住房租赁人口属于流动人口，住房租赁企业在日常的管理中要跟属地相关管理部门进行对接，做好流动人口登记。二是全面落实24小时监控。设置过多的保安岗位需要花费人力成本，24小时监控是一个必备的安全措施，倡议大家都要有24小时监控。

（三）防疫安全

一是日常消杀。虽然现在的防疫政策已经做出了大量调整，但是消杀工作还是不能停止。事实上，魔方还是每天坚持进行三次公共区域消杀，确保租户防疫安全。二是对接属地防疫办。与属地防疫办对接一些日常工作。三是完善应急方案。在客户就医、对外联系工作中制定应急方案，如帮助打通配药渠道。

四、践行企业社会责任

魔方在2021年开始持续退出ESG报告，同时开展特定人群的帮扶和关爱工作。如2020年，魔方是首家进行房租减免的品牌连锁长租公寓。武汉

封城以后，魔方立即对武汉的客户进行房租减免，后来也对各地收到疫情影响的客户进行房租减免。2021年春节，魔方响应政府“就地过年”号召，推出15天免费住；2022年春节，魔方为留守他乡的一线工作者以及部分在校大学生提供15天免费住服务。魔方还跟一些政府部门和人才机构推出免费隔离房等。每年毕业季，魔方针对应届毕业生推出押金减免以及房租优惠活动，还会推出联合品牌福利包。魔方始终认为，住房租赁行业是民生行业，住房租赁企业盈利应当在稳定民生的基础上实现。

五、开心住的案例分享

除了安心住，魔方也希望客户能够开心住。2022年年末，世界杯这个全球重要赛事让我们点燃了久违的热情。12月，魔方与卡塔尔世界杯的官方赞助商百威啤酒共同推出看球房，这也是行业首创。魔方两百多家门店在每个有球赛的夜晚提供免费看球房，大家在公共房间或者公共客厅一起看球，拉近人与人之间的距离，消除孤独感。很多租客说这是三年来参加的人数最多、最嗨的一个活动。

六、结语

做租赁住房业务，确实是意见挺辛苦的事情，但是看到租客热情洋溢的笑脸，又会觉得这是一件非常值得的事情。最后也想跟各位同行一起共勉，希望能够通过我们的努力，给更多的年轻人、更多的城市新青年提供租得到、租得起、租得近、租得稳、租得好的住房租赁产品！

谢谢大家！（来源：中国房地产估价与经纪）

国家统计局：房地产市场出现积极变化

国家统计局1月17日发布数据显示，2023年12月份，70个大中城市中，各线城市商品住宅销售价格环比下降、同比有涨有降。

同日，国家统计局还发布了房地产开发投资、商品房销售等数据。数据显示，2023年，全国房地产开发投资110913亿元，比上年下降9.6%，商品房销售面积111735万平方米，比上年下降8.5%。商品房销售额116622亿元，比上年下降6.5%。

国家统计局局长康义在国新办举行的新闻发布会上表示，各地区各部门都在适应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。从目前情况看，房地产市场出现了一些积极变化，包括房地产投资、销售等指标降幅收窄，房地产竣工面积增加较快。

各线城市新房价格环比下降

统计显示，2023年12月，各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均下降。

新房方面，12月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%，降幅比上月扩大0.1个百分点。其中，北京持平，上海上涨0.2%，广州和深圳分别下降1.0%和0.9%。二三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.4%和0.5%，降幅比上月均扩大0.1个百分点。

二手房方面，12月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降1.1%，降幅比上月收窄0.3个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别下降

1.2%、0.6%、1.5%和1.1%。二线城市二手住宅销售价格环比下降0.8%，降幅比上月扩大0.1个百分点。三线城市二手住宅销售价格环比下降0.8%，降幅与上月相同。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，2024年稳经济、稳预期的相关政策措施会加码，对房价产生的积极效果将在二季度体现。

房地产发展新模式积极构建

“从目前情况来看，房地产市场出现了一些积极变化。”康义说。

具体来看，康义表示，一是房地产投资、销售等指标降幅收窄。2023年，房地产开发投资比上年下降9.6%，降幅比上年收窄0.4个百分点。房地产开发企业到位资金比上年下降13.6%，降幅比上年收窄12.3个百分点。商品房销售降幅明显收窄，2023年全国商品房销售面积和销售额降幅分别比上年大幅收窄15.8个和20.2个百分点。

“2023年8月份以来，新建商品住宅网签备案量整体回升，12月份比8月份回升了20.2个百分点。从70个大中城市监测情况看，新房和二手房的成交量都在温和上升。”康义说。

二是房地产竣工面积增加较快。“保交楼”工作稳步推进，效果持续显现。2023年，房地产开发企业竣工房屋面积比上年增长17%。

“总体看，房地产市场长期健康发展有比较好的基础。”康义说，一方面，城镇化数量和质量提升还会有

很大空间，近五年城镇化率年均提高0.93个百分点，每年都会有超过一千万农村居民进入城镇，新市民规模较大，带来大量新增住房需求；另一方面，构建房地产发展新模式潜力巨大。

房地产发展新模式正在积极构建，这是破解房地产发展难题、促进房地产健康发展的治本之策。（来源：中国证券报）

新房市场平稳 二手房交易量喜人

节前部分一线城市送出的楼市政策“新春大礼包”效果如何？

随着“史上最长春节假期”结束，节前广州、北京等一线城市先后送出的楼市政策“新春大礼包”对市场的影响如何？根据多家机构发布的统计数据 displays，2024年春节假期新房市场表现平稳，二手房市场让人惊喜。

看房热度上升

每年春节前后都是海南房产中介最忙的时候。刚从三亚度假回京的刘先生告诉《中国消费者报》记者：“春节长假我们在三亚看了看房子，没想到售楼员都忙不过来，没介绍几分钟就有客户挤过来咨询，销售员只能给我们一堆资料，让我们自己到样板间转转。”

“今年春节来三亚看房的人很多，客户都带不过来。成交还行，带看10个能卖1个，市场还是挺火爆的。”城建地产三亚某项目的销售经理对记者表示。

据了解，春节前海南多地松绑了楼市政策。海口市宣布调整已实行近6年的“5年限售政策”，商品房限售时间改为2年；热门置业目的地陵水也

将商品房闲置转让年限由5年调整为2年。

数据显示，春节期间新房市场成交分化较为明显。据中指研究院统计，一线城市新房日均成交面积增长108%、二线城市下滑46%、三四线城市下滑29%。另外，中指研究院发布的《2024年春节置业调查》数据显示，近半数受访者表示在春节期间看房但未购房。

克而瑞结合17个典型城市的重点监测项目来访客户组数和认购套数来看，多数项目来访组数在20组至50组不等，各个项目春节期间的成交量多数为2套至3套。

中原地产首席分析师张大伟对记者表示：“从实际市场成交来看，2024年春节楼市分化严重，一二线城市市场要好于三四线城市，已经逐渐出现了部分企稳迹象。”

中指研究院市场研究总监陈文静分析认为，房地产市场表现较为一般，尽管各地节前便已开展促销活动，多数楼盘“春节不打烊”，但房企营销力度多是延续此前水平。从市场情况来看，春节期间部分城市售楼处到访量有所提升，但实际成交较为平稳，

购房者观望情绪仍较重，仅部分热点及受返乡置业带动的城市表现尚可。

二手房市场“开门红”

不同于假日期间新房市场表现平平，二手房市场迎来了“开门红”，在连续两年回落之后首次出现上涨。

据贝壳研究院监测，2024年春节假期重点50城二手房市场看房量和交易量较2023年大幅回升。2024年春节假期共有8天，按日均统计，春节成交比2023年增加90%，仅略低于2021年；二线城市成交增加180%、三线城市成交增加140%。

贝壳研究院首席分析师许小乐对记者表示，一般春节期间二手房交易量较低，但今年的交易量较2023年明显增加，同比增长超七成。其中，一线城市交易量比2023年同期微降3%、二线城市增加98%、三线城市增加65%。具体来看，一线城市中，北京的看房量及交易量较2023年略有下降、深圳交易量较2023年翻倍；二三线城市中，苏州、郑州、西安、南京等城市的交易量均较2023年翻倍。

诸葛数据研究中心监测的数据显示，春节假期重点6城二手住宅成交47套、日均成交6套，日均成交量较2023年春节假期上升11.15%。

许小乐认为：“除了2023年疫情可能导致的基数效应外，由于二三线城市政策优化力度较大，加上房价调整达到一定的阶段，消费者看房意愿被充分激活，我们预计这种热度有望在一季度继续释放。”

返乡置业受关注

春节期间，各地开发商纷纷张灯结彩，迎接返乡置业需求，力图在“春节档”有所收获。

“我们老家大部分新房售楼处春节期间都没有打烊，只有一小部分在除夕到初二期间没有营业，其他都在积极接待顾客。”春节期间回老家郑州买了1套两居室的冯小姐告诉记者，郑州市已经全面取消楼市限购限售政策，春节期间开发商还与本地的庙会、灯会合作，推出了一系列特惠活动。

“我在外地打拼多年，有了点儿积蓄，未来也许会回家乡发展。这次回老家觉得家乡的房价比较合适，是现房，楼盘位置也好，距离热门商圈也就10分钟车程，而且房型布局规划很合理。”冯小姐告诉记者，房子总价90余万元，各种促销加起来大概便宜了5万元。

据了解，为了更好地服务返乡人员在郑州置业，郑州市政府专门组织了“2024郑州‘春节·元宵节’商品房促销推介会”，万科、华润、招商等30余家郑州头部房企携50个优秀楼盘参展，并推出了形式多样的购房优惠。

58同城、安居客发布的《2024春节置业意向调查》显示，有37.1%的受访者在春节期间有明确购房意向、有46.2%的意向人群更倾向利用春节假期去看房，主要原因是假期将有充分的空闲时间和更多的购房优惠。在利好政策频出的背景下，意向购房者中有近半数对楼市信心增强，有46%的受访者愿意选择在工作城市买房；越来越方便的交通以及相对较低的房价也吸引了部分人群选择去工作城市周边

买房,这类受访者占比为23.1%;16.9%的意向购房者想在老家省会城市或者周边购房。

陈文静对记者表示,二三线城市返乡置业人群的购房意向是影响春节期间商品住宅销售的重要因素。她指出,近期五大国有银行披露其对接的房地产融资白名单项目已超过8000个,未来预计将有更多项目获得融资支持。随着项目资金逐步到位,项目

顺利交付有利于稳定购房者购买期房的预期,同时也有利于缓解企业资金压力,进一步稳市场、稳预期。春节后,居民工作、购房置业逐渐进入正轨,一线及核心二线等前期出台政策的城市,政策效果有望进一步显现,供需两端政策发力,有望推动房地产市场逐渐回暖。(来源:中国消费者报)

1月:70城房价环比降幅整体收窄

本报讯(记者孙蔚)近日,国家统计局公布了70个大中城市商品住宅销售价格最新变动情况。从数据来看,1月房价环比降幅整体收窄,同比整体延续降势。70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有11个和2个,比上月分别增加4个和2个;同比上涨城市分别有17个和0个,比上月分别减少3个和1个。其中,上海新房价格环比涨幅最高。

具体来看,1月,一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,降幅比上月收窄0.1个百分点。其中,北京、广州和深圳分别下降0.1%、0.8%和0.7%,上海上涨0.4%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%,降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%,降幅比上月收窄0.1个百分点。同比方面,1月,一线城市新建商品住宅销售价格同比下降0.5%,降幅比上月扩大0.4个百分点。其中,北京和上海分别上

涨1.3%和4.2%、广州和深圳分别下降3.6%和4.1%。二线城市新建商品住宅销售价格同比由上月上涨0.1%转为下降0.4%。三线城市新建商品住宅销售价格同比下降2.1%,降幅比上月扩大0.3个百分点。

从各城市表现来看,新建商品住宅价格方面,上海以环比0.4%的涨幅领跑,吉林、泉州和无锡以0.3%的涨幅紧随其后;湛江(-1.3%)、徐州(-1.2%)和西宁(-1.1%)3个城市位居跌幅前三。

与新房的表现一致,二手房价格也呈现一定的改善迹象。一线城市二手住宅销售价格环比下降1.0%,降幅比上月收窄0.1个百分点,其中北京、上海、广州和深圳分别下降0.7%、0.8%、1.2%和1.6%。二、三线城市二手住宅销售价格环比分别下降0.6%和0.7%,降幅比上月分别收窄0.2个百分点和0.1个百分点。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪对《中国消费者报》记者表示,

数据显示，70城新房价格出现边际改善迹象，上涨城市数增多，且70城总体环比跌幅呈现收窄态势。不过，房价下降城市数仍然占据大多数份额，且降幅仍然较大，说明当前新房价格总体仍处于底部缓慢修复阶段。

58安居客研究院院长张波对《中国消费者报》记者表示，1月，上海、天津、大连、长春、重庆、石家庄、无锡等地新房价格均出现了不同程度的上涨，但上涨本身和市场供应结构的关联度更大，并不代表市场已经出现房价整体性全面上涨。例如房价环比上涨幅度最高的上海，主要是144平方米以上的住宅价格上涨0.9%，中高端改善型住宅成交占比提升是推动房价上涨的主要原因。大连、长春同样是144平方米以上大户型上涨明显，分别达到0.4%和0.3%。这表明目前在新房市场上，改善需求入场更为积极，需要得到下一步政策的更多关注。

另外，二手房市场依然未出现明显转变，1月房价环比上涨的城市仅有

昆明和三亚，二手房市场“以价换量”的情况依旧较为普遍，目前大部分城市还处于探底阶段。从市场情绪来看，广州和深圳的市场热度在春节期间已经出现快速上扬，北上的外围区域找房热度上升也值得关注。从二手房价格上涨来看，三亚依然是受季度因素，旅游地产更受关注，其中90平方米及以下面积的住房上涨明显，达到0.3%，预计未来二手房市场房价止跌回稳的城市数量会进一步增多。

对于未来市场走势，易居研究院研究总监严跃进认为，当前房价指数释放积极信号，说明去年房价调整到位，今年房价将从“疲软”进入到“坚挺向好”的态势。

张波认为，由于1月是每年春节前的销售淡季，加之一二线核心城市政策出台后的效力还未能在当月快速释放，预计一季度市场整体“弱复苏”态势还将持续，部分城市有望在3月迎来第一波“小阳春”行情。（来源：中国消费者报）

《2024 节后租房调查报告》：

超八成租客倾向整租，两居室成热门户型

春节假期结束，伴随返乡大军的回流，以及新年求职务工热，租房市场也随之升温。为洞察租房人群最新需求，58同城、安居客在一线及核心二线城市针对租房意向人群发起调研，发布《2024年节后租房调查报告》，从多个维度呈现租房人群的意向情况。

据调研统计，过半数意向租房者倾向在2月份租房，希望稳定租住一年以上的人群占比更高；整租的诉求高涨，超八成租房者更倾向于整租，两居室成热门关注户型；10%-20%的租金收入比成为多数人的理想区间，63.9%的人希望将月租金控制在1001-3000元之间；在房源选择上，周

边生活配套更好的房源更受人群欢迎；品牌公寓由于居住环境和服务品质等优势更受人群青睐；大多数人表示对“保租房”有所了解，其中有59.2%的租房者表示需要进一步熟知“保租房”的政策和信息。

春节后换租热度高，过半人群更希望稳定长租

本次调研面向今年4月份之前有租房需求的人群，根据58安居客研究院统计，接受调研的人群中，有54.1%的受访意向租客希望在春节后（2月份）马上租房，有34.2%的人希望在3月份租房。

调查结果显示，多数意向租房人群希望拥有稳定持续的租房房源，希望租住一年以上的意向租客占比达51%，36.9%的租房者意向租房的时长在半年至一年之间。有孩家庭选择长租一年以上的占比相对更高，为56.3%。从家庭情况来看，家庭成员越多，希望长期稳定租住的愿望越强烈，有孩家庭选择长租一年以上的占比为56.3%。

对于租房的主要原因，大多数人因为工作原因而租房，占比60.8%，有21.6%的人是出于生活便利等原因而租房，15.4%的人是为了子女上学而租房。其中，有孩家庭因为子女上学而选择租房的占比为27.3%。

超八成租客希望实现“整租自由”，两居室成“香饽饽”

调研显示，更大的私人空间成为租客们的倾向。调研中，有84.4%的人希望整租，选择合租（含同住一间）的人仅15.6%。在快节奏的城市生活中，拥有独享空间成为租客提升居住

幸福感的重要因素，渴望实现“整租自由”的人群越来越多。同时，单身独居的租房者对合租的接受度相对更高，有37.3%的单身租房者倾向于选择合租（含同住一间），超9成有孩家庭选择整租。

根据调研，两居室成最受租客青睐的户型。超6成租房者青睐两居室，其次为一居室，占比21.7%。单身独居的租房者选择一居室的占比50.6%，而两口之家、有孩家庭则更希望选择两居室及以上户型。

在租金接受程度上，有63.9%的人希望将月租金控制在1001-3000元之间。其中，工作在一线城市的租房者月租金在2001-3000元的占比最多，为29.4%，新一线城市工作的租房者月租金在1001-2000元的占比最多，为36.5%。

《报告》显示，约6成租房者认为月租金占个人/家庭月收入的比重在10%-20%较为合适，能够使经济压力和居住条件达到相对平衡。

目前租房市场中普遍的押付方式是押一付三，多数租房者也倾向于选择季付的方式支付租金。《报告》显示，季付租金的方式被更多租房人群接受，有超4成的意向租房人群选择此项。

对于房租的上浮空间，在工作及收入稳定的情况下，超七成租房者可以接受一定程度的租金上浮。同时，5%以内的租金涨幅更容易被人群接受，也有超二成租房人群表示不能接受租金上涨。

周边生活配套成热门关注点，超半数人群倾向租住普通住宅房源

租房人群更倾向什么样的房源？58安居客研究院分析显示，周边配套更好的房源更受人群欢迎，有38.4%的受访者选择此项，超二成租房人群更关注小区整体环境，有19%的人群则更看重装修/家具家电等室内条件。

在租住房源类型选择方面，《报告》显示，51.6%的租房者仍优先考虑普通住宅小区的房源，这类房源在租房市场中数量较多，可选择的余地较大，适合大多数租客。同时也有21.6%的租房者优先考虑品牌公寓/长租公寓的房源，这类房源普遍品质较高，家电配置齐全，装修也更具设计感，受到不少都市白领或年轻租客的欢迎。也有9.3%的租房者会优先考虑保障性租赁住房（保租房）。

对于选择品牌公寓/长租公寓的主要原因，多数租房者认为品牌公寓的居住环境相对较好，其次房源的真

实性较高，租房服务较为专业，公共空间的配置较好，居住期间的服务优秀，这些都是吸引租房者的重要优势。

近年来，全国多地保租房建设稳步推进，致力于解决新市民、青年人等群体住房困难问题。58安居客研究院调研发现，有17.7%的租房者表示非常了解，另有59.2%的租房者表示一般了解，不是特别清楚相关政策要求。在知道保租房的租房者中，有35.2%的人是通过网络搜索知晓相关信息，24.6%的人是通过媒体报道，23.3%是通过政府宣传了解。

保租房有着安全、稳定等诸多优势。《报告》显示，对于选择保租房的主要原因，超七成租房者投给了“稳定的租赁关系”选项。此外，舒适的居住环境、便捷的租房流程，以及政府补贴优惠也是吸引部分租房者优先选择保租房的重要原因。（来源：中国经济网）

新房交付助力美好生活 龙年保交楼关键在何处

央广网北京2月14日消息（记者门庭婷）龙年已至，对中国人来说，辞旧换新是新年不可或缺的仪式感。而在浓浓的迎新氛围中，不少家庭入住新家，或迎来新房交付，开启家庭生活的新阶段。

近两年来，保交楼既是行业焦点，又是重要的民生议题。自2022年7月中央政治局会议首提保交楼后，政策、金融层面频频发声，通过多种举措推

动保交楼工作。过去一年多，保交楼被视作行业重要任务，取得了明显成效。新的一年，保交楼仍是关系美好生活的重要话题，而金融的支持则是保交楼攻坚期的必要保障。

保交楼取得阶段性成果 头部房企占主力

过去一年多时间里，住建部、央行等持续关注保交楼，并推出实际举措推动相关工作开展。

2023年1月，央行新增1500亿元保交楼专项借款投放，加上2022年下半年投放的2000亿元，累计已推出3500亿元保交楼专项借款。

8月份，央行明确将2000亿元保交楼贷款支持计划期限延长至2024年5月底。同样是在2023年8月，住建部表示“目前各地保交楼工作顺利推进，项目复工和建设交付加快进行。保交楼专项借款项目总体复工率接近100%。”

而从全年效果来看，截至2023年末，保交楼专项借款项目总体复工率达到99.9%，350万套保交楼项目已实现交付超300万套，交付率超过86%。国家统计局发布的数据则显示，2023年房地产开发企业房屋竣工面积99831万平方米，同比增长17.0%。其中，住宅竣工面积72433万平方米，同比增长17.2%。

作为交付主体，房企在2023年内将保交楼视为要务。中指研究院企业研究总监刘水指出：“提高交付力一方面可以加快房屋交付进度，更快地回笼受监管的资金，提高资金利用效率。另一方面，交付力的提高可增强企业信誉，强化品牌形象，赢得更多购房者的信赖和选择，为企业的长期发展打下坚硬的基础。”从数据来看，2023年多家房企迎来交付高峰。

根据亿翰智库发布的《2023年1-12月中国典型房企交付业绩研究报告》，2023年交付套数TOP10房企年交付量均在10万套以上。

其中，碧桂园以60万套、7260.0万平方米的成绩领先；龙湖集团2023年在全国56座城市160余个项目共交

付约14万套房源，且20%的项目提前一个月以上交付，满意度达90%。这也是龙湖集团年度交付规模的新高。

值得关注的是，头部企业仍然是保交楼的主力，TOP5房企的交付套数均超过20万套，占TOP50房企整体交付量的38.25%，“超过一半的交付量是由TOP10企业贡献的”。

比拼交付数据的同时，房企也在逐渐完善交付体系，例如“以新交心”龙湖智善交付体系、保利发展“6321”交付体系、华润置地“美好归家”交付服务等。

得益于房企，特别是头部房企持续提升的交付能力及完善的交付体系，不少项目得以提前交付，消除置业者顾虑。据亿翰智库统计，中海地产、华发股份、龙湖集团、美的置业等多家企业提前交付率均在20%以上。

2024年进入保交楼攻坚期 多措并举满足房企融资需求

尽管保交楼工作在2023年迎来可观的成效，但未来仍面临挑战，资金问题便是其中重要一环。

“一方面，销售下行使企业从销售端获得的回款减少；另一方面，企业融资端存在困难，1-11月，国内信用债累计发行量同比下降8.5%。保交楼工作的后劲如何仍未可知。”亿翰智库曾在分析中指出。

不过，去年年底以来，保交楼相关工作的重要性被多次强调，且金融机构已经出手，化解房企融资难题。

在全国住房城乡建设工作会议上，住房城乡建设部党组书记、部长倪虹明确，2024年要重点抓好4大板块18个方面工作，其中，住房和房地

产板块的重点工作之一便是持续抓好保交楼保民生保稳定工作，稳妥处置房企风险，重拳整治房地产市场秩序。

在此背景下，金融端释放更多利好信息，满足房企融资需求。例如，中国人民银行行长潘功胜在十四届全国人民代表大会常务委员会第六次会议上表示，对房地产市场风险，将按照因城施策原则，指导各地精准实施差异化住房信贷政策，加大保交楼金融支持力度，一视同仁支持房地产企业合理融资需求，保持房地产融资平稳。

2023年11月，中国人民银行、国家金融监督管理总局、中国证券监督管理委员会联合召开金融机构座谈会，会上强调，各金融机构要一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。

1月25日，国务院新闻办举行的新闻发布会上，国家金融监督管理总局副局长肖远企表示，房地产产业链条长、涉及面广，对国民经济具有重要影响，与广大人民群众生活也息息相关，金融业责无旁贷，必须大力支持。

近日，中国人民银行办公厅、国家金融监督管理总局办公厅联合印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》，给房企融资带来又一重利好。

上述《通知》明确，2024年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产

开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，除发放经营性物业贷款用于与物业本身相关的经营性资金需求、置换建设购置物业形成的贷款和股东借款等外，还可发放经营性物业贷款用于偿还房地产开发企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域的相关贷款和公开市场债券。

业内人士认为，此举可使房企进一步盘活存量资产，通过经营性物业贷款改善自身流动性，优化债务结构，降低短期偿债压力。

与此同时，地方相关部门以及多家银行均已表态，支持房地产企业合理融资需求。“2024年保交楼工作或将进入攻坚期，需要解决前期遗留的‘硬骨头’。”华泰证券在近期研报中指出，新推出的地级及以上城市房地产融资协调机制，有望进一步加强地方政府、商业银行和房企的协同合作，更好满足保交楼项目的合理融资需求。

基于融资层面的利好，刘水认为，“2024年房企资金面有望边际修复，进一步对项目竣工形成支撑，整体来看，2024年房屋竣工规模仍有一定保障。未来房地产企业在保交付的基础上，仍应将现金流安全和有利润的增长作为重中之重，致力于追求高质量的增长。”（来源：央广网）

2024 年商业不动产转型迎新思路

1 月 10 日，戴德梁行发布了《2024 年中国房地产市场展望》及《2023 年四季度北京零售写字楼市场报告》，就 2023 年北京写字楼市场、产业园区、商业市场、大宗交易市场进行了独家盘点与解读，同时对 2024 年中国房地产市场的重点趋势给出了预判。

在发布现场，戴德梁行首席政策分析专家、北区研究部主管魏东表示，2024 年政府将加大对优质房企的融资扶持力度，出台措施提振物价指数，刺激居民消费，挖掘内需潜力、在缓慢复苏的宏观经济趋势下，可持续发展仍然是中国房地产重点趋势之一。2024 年，“社区型”精品民宿酒店和储能产业园等另类资产可能会引起投资者和开发商的兴趣。

戴德梁行北区产业地产部主管路煜提出，在加快构建北京现代产业体系的视角下，北京市内的产业园区将被赋予新的使命，与楼宇经济联动，提高产业承载力，加速科研成果在当地的转化应用，培育产业发展新动能。在这一背景下，不仅要充分了解产业园发展的基础和现状，更应该建立一种有效的机制，用于提升存量园区、指导新建园区，推动产业孵化，产业集聚，产业链协同，形成高精尖成果转化融合发展和高能级商务办公的产业生态体系，进而助力北京高质量发展。

戴德梁行北区估价及顾问服务部高级董事、资产证券化业务负责人杨枝表示，2023 年是公募 REITs 市场发

展壮大的一年，截至 2023 年底共有 29 只 REITs 已成功上市，募集资金超过 1000 亿元，资产类型愈加丰富。2023 年公募 REITs 也有多个里程碑事件，例如 3 月份国家发改委 236 号文将消费基础设施纳入公募 REITs 试点范围；年中首批四单 REITs 扩募项目成功上市；年末迎来首批消费 REITs 正式申报及部分产品获批。

戴德梁行中国资本市场部董事总经理、中国资本市场联席主管刘兵总结道，2023 年北京大宗交易市场全年共录得 576 亿元，同比上升 89.1%；成交宗数 59 宗，同比上升 68.6%，成交宗数创北京大宗交易市场新高。其中，保险机构持续发力，成为 2023 年最活跃的一类投资机构，险资背景的买家成交额占全部投资类成交额的 41%，其中，78% 的金额投向了办公类物业，成为写字楼市场除自用买家以外的最大一类买方。

戴德梁行北京公司总经理胡峰表示，戴德梁行持续洞悉市场，在 2023 年发布了《中国 REITs 指数之零售不动产资本化率调研报告》等多本行业影响力报告，为地产圈提供一线视角洞察。同时，我们也一直深耕在市场前线，与政府紧密合作，成为北京市及各区的招商合作伙伴，帮助多家外资头部企业落户各区，为北京市及各地区提供政府智囊服务，重新装点都市生活圈，让城市可持续、更宜居。（来源：证券日报网）

新发展模式促使行业焕发新气象 深市房企多渠道“破题”

2023年，随着我国房地产市场继续底部调整，行业也迎来了全面重塑。自7月份中央政治局会议定调“房地产市场供求关系发生重大变化”以来，政策力度逐渐转向“托举并用”。据不完全统计，截至目前，年内中央及地方共计出台房地产政策逾700条，为行业全年“前高中低后稳”的市场走势提供了充足有利的政策空间。

展望2024年，一方面，政策面持续发力，年底召开的多项重磅会议给行业加速重塑指明了方向：其中，中央经济工作会议要求，2024年经济工作要“稳中求进、以进促稳、先立后破”，房地产领域要化解行业风险、加快推进“三大工程”、加快构建发展新模式；全国住房和城乡建设工作会议明确，要“下力气建设好房子，在住房领域创造一个新赛道”。

另一方面，相关企业尤其是优质头部房企多措并举，或趁年末积极拿地，或借力资本市场拓宽融资渠道，正奋力改善经营面和资金面情况，充分激活行业“领头羊”效用，带领行业加速迈入高质量发展阶段。

“房地产行业在经历了两年多的市场超调后，随着供需两端政策协同发力，有利因素正在不断增加，2024年房地产市场有望逐步实现筑底企稳。”中指研究院市场研究总监陈文静表示。

供求关系新变化带来行业发展新方向

“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”是我国对房地产行业作出的重大判断，自此政策力度逐渐转向“托举并用”：需求端——降首付、降利率、认房不认贷接连落地，支持居民按揭购房；供给端——“三个不低于”、一视同仁支持融资等保主体措施相继落地，以缓解房企资金压力。

在一系列政策支持之下，房地产市场边际改善迹象逐渐显现的同时，居民住房需求从“有没有”转向“好不好”的结构变化也愈加明显。

据中国住房和城乡建设部副部长董建国近日在2023-2024中国经济年会上介绍，1月份至11月份，全国一手房交易量下降，二手房交易量上升，一二手房合起来实现同比正增长，“这说明住房需求保持稳定，没有出现明显的收缩，而是交易结构发生了变化”。

数据显示，今年前11个月，二手房成交量占新房和二手房交易总量的比重近40%，较上年同期提高10个百分点，部分主要城市二手房成交量占比超50%。

市场人士表示，二手房交易占比提高，从短期因素看主要是受新房销售面积下降的影响，从长期因素看则是房地产进入增量存量并重发展阶段的必然趋势。

也正是在此背景之下，行业发展迎来新方向——房地产领域需要锚定

推进“三大工程”、加快构建发展新模式等目标。而相关上市房企则在其中积极发挥引领作用，冲在行业升级的“一线”。

以深交所（下称“深市”）上市房企招商蛇口为例，通过旗下公司招商伊敦持续深耕深圳长租公寓市场。公司针对深圳多维度、多层次的人才需求特征，继 2012 年推出“壹间公寓”品牌后，又于 2013 年和 2017 年分别推出了“壹栈服务公寓”和“壹棠人才公寓”两大品牌，产品形态也从最初的员工住宿，迭代升级至精品公寓、人才公寓和服务公寓。

在 2022 年报中，招商蛇口指出，长租公寓业务的重资产拓展聚焦保障性租赁住房以储备 REITs 的优质底层资产，这将为构建“投融建管退”的全生命周期的投资闭环打下坚实基础。

房企融资多举措行业风险化解加速

推进“三大工程”和加快构建发展新模式为房地产行业重塑打开空间的同时，进一步化解行业风险则规避掉了重塑过程中存在的重要隐患，因而成为房地产领域又一重点工作内容。

12 月 26 日下午，在滨江集团 2023 年年度媒体交流会上，公司董事长戚金兴谈及来年工作安排时，也将降低企业杠杆、降低财务成本、降低直接融资比例作为重要内容之一。

戚金兴表示，具体要求是降总资产中的净有息负债，未来控制在 10% 以内；降净资产的净有息负债，未来控制在 50% 以内；降有息负债总额，计

划明年再降 10% 以上；继续降财务成本，目前滨江的平均利息是 4.2%，明年争取降到 4% 以内；直接融资比例，明年在保持流动性的前提下，由目前的 79.5 亿元降至 40 亿元以内。

而股权融资则成为企业有效改善资产负债情况的有力手段，获得诸多房企青睐。

据东方金城统计数据显示，“三支箭”政策出台后，尝试股权融资的房企数量有所增加，2022 年 12 月份至 2023 年 11 月份期间房企通过 A 股和 H 股共募集资金 504 亿元，其中通过 A 股、H 股股权融资分别募集资金 301.72 亿元和 202.28 亿元。

具体来看，A 股方面，2022 年 12 月份至 2023 年 11 月份，共计 25 家房企公布增发预案，其中 7 家房企增发预案获证监会通过。从发行进程来看，3 家房企成功发行，其中，招商蛇口以 174.28 亿元的募集资金总额位列榜首；其余 4 家增发预案已获证监会批复，批复的有效期为自同意注册之日起 12 个月内。

除此之外，基础设施公募 REITs 的应用为房企扩宽融资渠道进一步打开了空间。以招商蛇口为例，公司先后搭建了招商局商业房托基金及蛇口产业园 REIT 双 REITs 平台，逐步构建持有型物业“投融建管退”的“资金—资本—资产”闭环模式。

据悉，2021 年 6 月份博时蛇口产业园 REIT 作为我国首批上市的 9 只公募 REITs 之一在深交所上市；2022 年 9 月份，公司公告开展蛇口产业园 REIT 扩募申报工作，基础设施项目为招商蛇口持有的招商局光明科技园加速器二

期，2023年6月份，公司顺利通过定向发售方式完成募集，最终募集金额为12.4亿元，公司成为市场首批开展公募REITs扩募的公司之一，园区循环可持续发展模式得到深化。

市场人士表示，我国商业地产、长租房REITs支持政策不断推进，有助于公司持续打造多元资产上市平台，充分利用REITs盘活资产，助力资产运营业务发展壮大。（来源：证券日报网）

2.12亿元！大连首笔房地产融资“白名单”项目 资金落地

大连首批房地产融资“白名单”项目资金已落地。

大连市房地产融资协调机制落地实施以来，截至2月20日，已有50家项目公司与103家金融分支机构进行对接，13个项目已有金融机构具备初步合作意向，融资金额（包括展期金额）24.4亿元。正在开展项目调研、资产评估、资料审核等贷款审批程序。

其中，大连市金普新区碧桂园星荟时代项目已获得工商银行通过调整还款安排等方式给予融资支持约2.12亿元，标志着大连市首笔房地产“白名单”融资项目资金正式落地。

大连市房地产项目“白名单”的对象注重融资需求与项目自身安全，而非企业或企业总部出现的风险。从此次首笔融资贷款资金落地碧桂园星荟时代项目就不难看出，完全遵从注重企业合理融资需求，关注项目自身安全这一原则。

此外，大连市住建与金融监管等相关部门在落地实施房地产项目“白名单”的过程中，始终秉承立足项目自身，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求的原则。虽然碧

桂园星荟时代为民营地产企业项目，但依然经过了严格审批程序，获得了大连“白名单”出炉以来的首笔融资资金支持。

1月26日住房和城乡建设部召开城市房地产融资协调机制部署会后，大连市住建与金融监管等相关部门秉承精准施策、注重需求、项目安全、一视同仁的原则，立即开展房地产项目融资“白名单”相关政策落地实施。进入2月份以来，“白名单”已经开始发挥其作用。截至目前，大连市已向辖区27家金融机构推送第一批可给予融资支持的房地产项目“白名单”82个，项目公司与金融机构紧密对接，介绍项目情况、洽谈融资需求、力争尽快获得融资。

大连市、区两级住建部门和金融监管部门已建立“日调度”机制，每日调度开发企业和金融机构对接融资情况，同时充分发挥融资协调机制作用，住建和金融监管部门互相通报工作进展，及时协调解决发现的问题，为项目融资落地提供有效机制保障。

（来源：中国房地产报）

论“估价假设和限制条件”的撰写及相关风险防范

作者 丁金礼

多数估价师在撰写“估价假设和限制条件”时，会参考两个依据：一是《房地产估价基本术语标准》（以下简称《术语标准》）、《房地产估价规范》（以下简称《规范》）中有关叙述；二是“好报告”中的有关写法。但在估价实务中，房地产状况比较复杂，现有参照依据难以完全覆盖所有情况，很容易出现虚构或遗漏估价假设和限制条件的问题，甚至造成估价风险

一、估价假设和限制条件的必要性

（一）估价假设的必要性

《术语标准》对“估价假设”的解释是：针对估价对象状况等估价前提所做的必要、合理且有依据的假定。为何在房地产估价中不能完全按照等级权属状况和实际区位、实物状况进行估价，而要单独设置“估价假设”呢？这是因为存在如下客观情况：

1. 权属登记资料的“合法性、真实性、准确性、完整性”无法确认且往往不能满足估价需求

我国房地产市场培育发展过程较短，期间房地产法律、法规及管理体系处于不断完善中，加之城市行政区划、道路名称及门牌号变更，且权属登记曾有过房、地分管的历程，致使权属登记必要信息存在缺失或错误、同类信息不一致等问题，使估价依据缺失或不完整，需要通过有依据、合理的假定来补充估价依据、前提。

2. 估价以外且影响估价结果的其他专业问题需要关注处理

影响房地产估价结果的因素很多，有的因素确认及分析不是估价师专业所及，比如房屋建筑面积、土地使用权面积及房屋安全、环境污染、相邻关系损害、特殊房地产标准认定等，在估价师查勘未发现异常且无相应专业鉴定、检测、认定的情况下，需要假定估价对象面积规模与证载一致、能够正常使用作为估价前提，否则估价依据缺失且估价师面临疏于必要关注的责任。

3. 特殊估价目的不能完全考虑实际房地产状况

房地产估价的十分明确，就是要解决某种需求，比如，抵押房地产逾期不还贷款本息被人民法院查封处置，评估房地产市场价值时不考虑实际存在的抵押权及查封因素的影响，这是由特殊估价目的决定的。

4. 查勘程序不能依法履行的情况时有发生

估价实务中查勘程序不能依法履行的情况时有发生，比如，因估价对象房屋占有人不配合实地查勘或估价对象涉及国家秘密，估价师不能进入估价对象内部进行查勘；或因特殊紧急情况估价师无法亲自到估价对象现场，且在估价委托人及相关利害关系人同意的前提下估价。这些情况将造成估价对象状况难以确定，需要对无法通过亲自查勘得到的房地产状况进行合理假定。

5. 房地产登记状况与实际状况不符

房屋添建、拆除或重建但未进行变更登记的现象时常存在，甚至有房屋征收补偿后原占用土地范围未进行分割变更的情况，使房地产登记状况与实际状况不符，容易造成估价多计、漏计问题。需要根据估价目的、变更具体情况及委托估价要求对差异部分进行处理，在估价假设中进行相应假设。

上述情况如果不进行合理假定，估价前提将变得难以把握和确定，估价结果将会出现随意性，影响估价结果的合理使用，失去房地产估价的实际意义。

（二）估价限制条件的必要性

估价限制条件是说明估价报告使用范围及在使用估价报告或估价结果时应注意的事项，包括使用方向、期限、应注意的其他问题等。基于以下原因应对估价报告使用作出限制。

第一，估价报告是估价专业服务的“产品”，应有“产品”使用说明。

第二，误用、恶意使用报告现象无法排除，需要明确报告使用方向及禁止使用范围。

第三，估价结果内涵存在一定的专业性，需要详细说明，防止不当使用报告。

第四，不可抗力、不可预计因素难以预测，需要进行客观说明披露。

二、估价假设和限制条件的撰写格式

目前，对估价限制条件的撰写还没有具体格式要求，但对估价假设的撰写有相对固定的格式，一般有两种做法：一是体现全面性，每项都写，无哪项则描述为“无**假设”；二是体现针对性，需要时才有该项假设。

本人倾向于第二种撰写格式，理由有四点：

（一）《规范》并未要求每项估价假设都要列出

《规范》7.0.16对“估价假设”撰写有具体要求，列出所有估价假设情形是规范应有的格式，但并不意味着报告中要写明所有的估价假设，就像“估价原则”中列出包括“谨慎原则”在内的六个估价原则，但除了抵押估价以外，其他估价并不用“谨慎原则”，也没有规定必须写所有估价原则、无哪项说明或无该项原则。规范中每项假设后面“当估价对象无**时，应无**假设”的规定，应理解为“当不存在该项需要假设的情况时，不能有该项假设的内容”，即从每项假设的分类上“无”，不宜理解为“当不存在该项需要假设的情况时，应写明该项假设的名称，再叙述为无该项假设”。目前按这种格式撰写的大多担心不这样做报告评审时会被扣分，但实际意义并不大。

（二）增加虚假报告的风险概率

如果规定各项假设都必须写上，不存在某项假设的情况时说明无该项假设，当实际需要该项假设，因估价师经验不足或房地产状况比较特殊，自认为不应当有该项假设而说明无该项假设时，一旦使用报告出问题会被认为存在故意隐瞒估价假设事项，存在虚假内容，从而增加估价风险。但是，如果不规定每项假设都写，即使没有撰写该项假设，最多会被认定为遗漏假设内容，风险程度自然降低。

（三）加入不需要的估价假设造成报告内容冗长且针对性不强

从估价报告格式及内容上看，应当规范、完整、简明、清晰，不应当有的内容会造成报告冗长，针对性不强，甚至会变相引导估价师多写滥加内容。如果想通过撰写所有的估价假设事项达到提醒、提示的目的，那么报告其他需要提醒的地方还不少，是否也要这样撰写，是值得考虑的问题。

（四）过多的估价假设会使人感到报告可信度降低

估价假设毕竟不是“现实状况”，如果把所有的假设均一一列出，没有的说明“无该项假设”，会使人感到房地产估价报告中存在过多的假设内容，降低估价报告的可信度。

三、估价假设和限制条件的撰写

估价假设和限制条件应在审核估价资料、查勘现场的基础上，结合估价目的撰写，不能简单照抄、照搬。

（一）估价假设

估价假设是估价前提条件及依据的补充完善，影响估价结果。不能虚构或遗漏，应遵循“合法、必要、合理、有依据”的要求。

1. 一般假设

主要包括两个方面：一是对估价对象权属、面积、用途等权属证明和其他资料进行审慎检查后，对其合法性、真实性、准确性和完整性给予的合理假定，关注点为对提供资料核查的方式和登记情况是否完整以及与实际状况是否存在差异、其他资料的真实性等；二是在未发现存在房屋安全、环境污染、面积差异、特殊房地产标准认定等估价以外的专业问题时，在无相应鉴定、检测、认定情况下对其安全使用、面积准确的合理假定，关

注点为是否存在仅凭估价师现场查勘就能辨别的房屋安全、环境污染、面积差异等问题。

（1）对提供资料进行核查的方式

对提供资料进行核查验证是估价的必要程序，因估价机构和估价师无权查阅他人的不动产档案资料，目前能做到的有三种情况：一是核对估价对象的《房屋所有权证》《国有土地使用证》或《不动产权证书》原件与复印件是否一致，一般限于权利人委托或愿意拿出权属原件的估价项目，比如房地产抵押估价；二是不动产登记处于受理状态时要求估价对象权利人到登记部门查询相关证明资料并取得查询结果，一般限于对权利人有利的估价项目；三是权利人不配合，估价委托人只能提供相关复印件，一般为被迫估价的项目，比如人民法院强制拍卖处置司法估价。值得关注的是，随着不动产登记系统的完善，可以根据提供的《不动产权证书》编号在不动产登记服务中心网上查询系统进行登记信息查询，依据查询结果验证《不动产权证书》及其相关内容，但早期发放的权属证书目前还不能查询。

核查验证提供资料一般从两方面考虑：首先，从资料式样上基本判断是否是伪造资料，但不是进行专业鉴定，估价师也没有这个能力和资质许可；其次，从资料内容上判断有无掩盖（复印件）、涂改痕迹，这是估价师根据常见的资料内容应有的辨别能力，但也不是进行专业真伪鉴定。

(2) 关注登记情况与实际专科是否存在差异

对提供资料进行审慎检查并判断不存在伪造、掩盖、涂改情况后，对资料的合法性、真实性、准确性和完整性给予合理假定，但并非一定要对该“四性”同时并列进行假定，如果机械地套版，可能会出现虚假假设。假如，某涉及房地产处置司法评估项目，估价对象为临街一层证载建筑面积 80.45 m²的房屋，但实际只有一间进深约为 10m 的商铺，法院在核查该证确系被查封处置房地产的权属证书后，认为证载建筑面积与实际明显不符，另委托测绘机构测绘，实际建筑面积为 39.57 m²，《房屋所有权证》为早期版本式样，证载内容欠缺。《房屋所有权证》虽是合法、真实的，但不具备准确性、完整性。这种情况下，就不能按常用处理方式假设权属资料“合法、真实、准确、完整”，而应当根据实际情况区别对待。否则，会存在虚假假设。

(3) 判断证载房屋建筑面积是否与实际一致

房地产估价师虽不是不动产专业测绘人员，但具备房屋测绘的一般知识，对房屋建筑面积规模大小应有一定的判断能力。当经过实地查勘证载房屋建筑面积与实际基本一致时，应说明未对房屋建筑面积进行专业测量，根据实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与证载建筑面积大体相当或基本相符，以证载建筑面积为准进行估价。如果两者存在明显差异，应进行其他方式处理，比如，建议估价委托人另行委托测量后再予估价。

应当注意的是，从查勘观察角度看房屋面积，即使具备一定的房屋测绘知识，也只能对独栋房屋及常见成套住宅的建筑面积和存在共有分摊面积情况下的专有建筑面积进行观察判断，尤其是特殊性强的商业综合体中的部分商铺，其共有分摊面积较大且看不出来。因此，当估价对象为部分商铺、公共用房时，宜对专有建筑面积进行观察判断并进行相应假设说明。

(4) 房屋安全、环境污染等影响房地产正常使用的因素假设

房屋质量、环境是影响房地产正常使用的重要因素，也是房地产价值的重要支撑，仅凭估价师的感官查勘不能对其进行鉴定，比如老旧房屋质量及历史环境污染缺陷等。因此，需要对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予关注和合理假定。合理假定要有依据，不能存在凭感官就能判断出的影响因素。具体地说：一是不存在凭估价师视觉就能看到的影响房屋质量的裂缝，特别是承重构件应当完好无损，也不存在火灾、水灾、撞击等损害房屋的痕迹；二是不存在凭估价师嗅觉、听觉就能识别的废气、严重噪音等。如果不经查勘或简单查勘就写“在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用”，属于滥假设甚至为虚假假设。

值得关注的是，随着《城市居住区规划设计标准》的实施，不符合日照标准的住宅，部分地方政府已要求不准按住宅出售、登记，此类房屋已

不满足城市住宅的强制性条文要求。但估价师很难查勘判断是否符合日照标准，特别是夏至日前后查勘现场时，太阳高度角大，无法看到大寒日、冬至日日照遮挡情况；又如，幼儿园等特殊房地产具体规划标准，但估价师很难也无权认定是否符合标准。此类房地产估价会存在潜在遗漏假设事项的问题，可对影响估价对象价值的重大因素“房屋安全、环境污染、相邻关系、特殊房地产标准认定等”给予说明和限制。

2. 未定事项假设——“应有实无待设立”

未定事项假设是在房地产权益、规划条件尚未明确或不够明确影响估价结果的情况下，对其做合理、最可能的假定，可概括为“应有实无待设立”。这些不明确事项产生的原因多是早期相关法规及管理滞后，特别是早期颁发《房屋所有权证》及出让土地的房地产，显示信息往往不能满足估价需求；另外，上世纪九十年代住房制度改革中，因历史原因，少量一层房屋有相连的独立使用小院不在房改确权范围，但一直维持现状使用，使房地产实际权益并未被完全登记。假设事项一般包括房屋用途及土地性质、用途、使用年期、是否允许土地续期或容积率等规划条件。但应注意三个问题：一是不能无依据、仅凭估价师经验假设，否则估价风险极大，甚至可能以出具虚假证明文件罪或出具证明文件重大失实罪被刑罚，尤其是当估价项目涉及某类案件时被追责的概率极高；二是假设应建立在沟通的基础上，根据估价目的及其适用的

估价指导意见与估价委托人书面沟通，利用专业知识提供相关意见或建议估价委托人征询有关部门、专业机构，由估价委托人决策处理办法后再进行假设，沟通过程注意“留痕”；三是假设应建立在客观的基础上，根据周边类似房地产的规划条件及使用状况提供专业建议，供估价委托人决策。但估价实务中往往遇到估价委托人不再提供任何书面意见，此时估价机构需要谨慎从事，是否继续估价值得思考。

3. 背离事实假设——“状况背离看目的”

背离事实假设是当估价目的特殊需要、交易条件限制设定或约定，估价对象设定状况与估价对象在价值时点实际状况不一致，需要进行说明假定，可概括为“状况背离看目的”。“背离”可理解为：覆是为非或有而不计或无中生有。

(1) 权益状况假设：一般用于房屋征收估价和涉执房地产处置司法评估项目。比如房屋征收估价不考虑租赁、居住权设立、抵押、查封等因素的影响，是因为被征收房屋依法估价补偿与其他债权债务处置需要分开处理。涉执房地产处置司法评估不考虑原有担保物权、其他优先受偿权及查封因素，是因为这些因素因拍卖而消灭、解除，或者说估价目的就是为了解决此类问题。

(2) 实物状况假设：一般用于房地产抵押估价和特殊估价需要。比如抵押估价不计实际已存在的违法建筑，是因为违法建筑不能设立抵押权。评估目前未建或未建成房屋在现在设

定已建成条件下的价值，实物状况应假设为已建成状况，是因为这种特殊估价项目的房地产价值对应的房屋状况是已建成的状况。

(3) 区位状况假设：一般用于房屋征收遗留估价和房地产损害项目。比如因司法判决或政府调整房屋征收估价的价值时点，需要评估征收区域内遗留户房地产现在的价值时，因其他房屋已拆除，原有居住环境已不存在，需假设居住区状况为原有环境状况。

4. 不相一致假设——“同类相异取其—”

不相一致假设是估价对象名称、用途、面积、权利人名称、地址等，存在资料之间相异或资料与现状不一致，影响估价结果及报告使用的情况下，应选择最客观、最合理的假定，可概括为“同类相异取其—”。这些不一致事项产生的原因多是房地分管、管理不规范及城市建设变化所致。除了常见的需要合理假定外，还存在新规划未实施、房屋未征收补偿拆除，但土地使用范围已按新规划缩减、调整等特殊状况，需要估价师认真、全面审验资料并作出相应假设。如果此类报告出问题，估价机构想要归因于相关部门的不当执法、管理而免责，难度较大。

6. 依据不足假设——“有而不明定依据”

对实际存在的估价对象状况，因客观原因估价师无法查勘知悉，使估价对象状况的准确性不足，可能影响估价结果的准确性，需要对估价对象状况进行确认、假定，用尽可能获悉

的信息去还原、设定估价对象的客观情况，可概括为“有而不明定依据”。客观原因包括：估价委托人不能提供估价对象权属证明原件、非估价师原因不能进入内部查勘、权属证书缺失房屋建成年份信息等，需要在查勘、调查的前提下进行合理假定。值得注意的是，紧急特殊情况下不能现场查勘时慎用该项假设，因为这不能代替法定的查勘程序，只有在适宜估价目的及估价委托人、相关利害关系人同意的情况下，才能借助其他辅助手段查勘并进行假设。同时，证载房屋竣工时间不一定是房屋建成年份，因为存在竣工验收拖延的现象，特别是多地出现的“问题楼盘”更是如此。

(二) 估价报告使用限制

估价报告使用限制是估价产品的使用说明，笔者认为在可有可无时最好写上。因房地产实际估价情形比较复杂，不能完全统一报告使用限制的格式，同时各机构实践经验及理解有别，使估价报告使用限制撰写差异较大。一般包括以下内容：

1. 应当说明的内容

(1) 报告用途。根据估价目的说明估价报告的具体用途，包括《规范》及行业准则、指导意见中明确的估价报告用途。说明不能模棱两可或有不同理解的空间，特别是预判报告可能用于征收等涉及国有资产时更加严谨。同时说明不得用于已限制用途以外的其他用途。

(2) 报告使用人。根据估价目的及估价委托书，能够明确报告使用人的应说明使用报告的单位名称或个人

姓名；无法确定报告使用人的，可限制使用人范围，防止滥用报告。

(3) 报告使用期限。报告使用期限自出具日起计，一般不超过一年，但应具体说明半年或一年等，不能说明“报告使用期限一年，市场价格变化较快时半年”，这样等于未明确报告使用期限。

(4) 不同估价目的适用估价指导意见要求的报告使用限制。《涉执房地产处置司法评估指导意见》对报告使用限制做了具体规定。今后，报告使用限制会受到行业及使用人的重视，不同估价目的适用估价指导意见也会对报告使用限制作出具体规定，估价机构及估价师应当遵循。

2. 建议说明的内容

由于房地产法规建设在不断完善，估价中难免会遇到登记信息缺失、违法建筑、历史遗留处理等复杂问题，加之误用、恶意使用报告及故意损坏房屋的现象时有发生，估价报告使用限制中还应根据估价目的说明可能出现的其他情况。

(1) 对估价结果的说明。包括估价结果价值内涵、报告使用期内存在影响估价结果变化的因素时调整估价结果等。

(2) 估价范围的说明。一般在容易引起异议、误解时对估价范围进行说明，包括成套住宅含分摊国有建设用地使用权、建筑物评估不含国有建设用地使用权及房屋价值具体内涵等。

(3) 不可抗力、不可预计因素的说明。当估价对象位于易引起交通事故的公路斜坡转弯处、山体滑坡危险

地段、矿区塌陷区、发射残骸坠落区等，存在不可抗力、不可预计的破坏因素；老旧建筑或居民自建房屋存在难以判断的房屋安全问题；被拍卖处置房地产未腾空时存在人为损坏等因素。宜对这些不可抗力、不可预计因素的影响进行说明。

(4) 其他限制。

四、估价假设和限制条件撰写风险防范

撰写估价假设和限制条件容易出现编造、遗漏、缺乏针对性等问题，缺乏针对性一般只在报告评审时予以扣分，但编造、遗漏估价假设和限制条件可能面临较为严峻的估价风险。

(一) 虚构或故意隐瞒估价假设风险

一般有两种情况：一是照抄照搬其他报告，但并不真正理解，造成虚构估价假设；二是采用各项假设均列、没有写无的格式，但并未认识到应假设的事项，从格式上排除应有的估价假设，存在隐瞒估价假设的故意，使报告存在虚假内容。这两种情况相对容易被确认，极易被认定为虚假报告，一旦报告涉案可能会以出具证明虚假证明文件罪被刑罚。

(二) 遗漏估价假设风险

遗漏估价假设，主要是估价师执业水平有限、估价审核不尽责造成的，反映机构整体能力不足。遗漏估价假设相对而言不容易被确认，需要专家鉴定，如果是重大遗漏，一旦报告涉案可能会以出具证明文件重大失实罪被刑罚。

(三) 估价限制条件不明确风险

估价报告限制条件不明确会导致估价委托人、报告使用人、估价利害关系人误解或误用甚至恶意使用估价报告，从而出现估价风险。

1. 估价报告用途不规范、不准确
报告用途应当与《规范》及适用的估价指导意见、评估办法等行业准则相符，否则可能导致乱用估价报告的后果，甚至当报告涉及查处案件又需要有人担责时会被认定为故意模糊报告用途，为谋取不当利益提供便利和条件。

2. 估价报告使用责任未划清

非估价专业人士对报告用途、使用人、使用期限的理解有限，为防止不当使用报告带来的不利后果，需要结合估价目的，用通俗易懂的表述说明注意事项，划清各自责任。否则，也可能以报告使用人非专业人员，不可能理解专业术语，估价报告违背行业准则等为由，被认定为故意遗漏报告使用限制，为谋取不当利益提供便利和条件。

3. 处置房地产估价报告应提示的内容缺失

处置房地产的结果是买受人购买被处置房地产并办理不动产登记，如果被处置房地产有瑕疵或不能办理权利证书或转让税费超过预期，买受人往往要反悔，最好的理由将在估价报告和拍卖公告瑕疵中寻找，因估价机构处于相对弱势地位，可能会成为被告，报告使用提示的内容一般是追诉的重点，如果必要内容缺失，大概率会败诉，甚至由点到面又牵扯到报告其他技术问题，风险自然升级。

（四）估价假设和限制条件撰写风险防范

估价假设和限制条件撰写的潜在风险很大，防范的根本措施在于深刻认知估价假设和限制条件的作用，掌握不同估价目的、估价对象状况下必要的估价假设和限制条件的具体内容。其风险防范应关注以下三点：

1. 有针对性地参考学习“好报告”

应当承认，部分机构只重视报告模板，且报告评审中格式内容占分比例较高的背景下，学习、抄录“好报告”内容成为部分机构“提高估价质量”的法宝和捷径。但照猫画虎、邯郸学步式的学习，难以撰写必要、完备的估价假设和限制条件。建议估价师结合“好报告”的估价目的及房地产状况有针对性地分析、参考有关内容，并及时学习《房地产估价原理与方法》一书中的相关内容，有助于提高估价假设和限制条件的撰写技能和水平。

2. 从估价疑难点及处理方式上提炼估价假设内容

估价假设是对估价前提的假设及依据的补充、完善，是对依据存在缺失、不一致时结合估价目的及房地产状况合理设定的必要估价前提条件，估价疑难点及其处理方式正是估价假设的相关内容。

3. 从报告使用者角度总结报告使用限制条件

估价“产品”的制作者估价师宜转换视野，从报告使用者的角度审视报告的使用限制条件，甚至从恶意使用报告的心态去看待报告，更有利于提升报告使用限制条件的撰写能力。

五、结语

估价假设和限制条件涉及估价结果及报告使用，其撰写质量反映估价机构和估价师的综合能力。在估价环境比较复杂、追责机制不断完善的形势下，估价假设和限制条件撰写的风险日益显现。本文对估价假设和限制

条件撰写及相关风险防范提出了粗浅的想法，以期增强房地产估价的专业性，进一步提升房地产估价的职业水平。（作者单位：河南宏基房地产评估测绘有限公司）（来源：中国房地产估价与经纪）

个体特征、职业特征和行业特征视角下 房地产经纪收入满意度的分析与反思

作者 张秀智 包元杰 杨博凯

房地产经纪业对促成房地产买卖和租赁、实现房地产资源有效配置和保障、“居者有其屋”等方面发挥着重要作用。根据《中国房地产发展报告（2022）》中的数据，2021年末，全国房地产经纪机构数量达到40余万家，办理职业资格证书登记的房地产经纪人和房地产经纪人协理数量达到12.7万人。2022年9月，人力资源和社会保障部颁布的《中华人民共和国职业分类大典（2022年版）》，将职业分为八大类，职业总数共计1639个。房地产经纪人属于其中一个职业。如何优化房地产经纪人的人力资源管理体系，促进良好的工作态度与行为，是影响房地产经纪业蓬勃发展，促进房地产市场健康有序的重要因素。

当前，房地产经纪业面临的人力资源管理难题集中体现在房地产经纪人的离职率过高和职业化发展方面。过高的离职率带来较高的招聘和内部培训成本，也使得经纪人的专业知识和行业标准难以积累和船体，从而降

低了企业发展的稳定性和持续性。同时，经纪人的职业操守、职业道德、职业承诺等因素也受到业界与社会广泛关注。为提高经纪人的职业化水平和人员稳定性，理解其收入满意度的影响因素是一个重要的前提。本文基于2022年7月在成都、上海、深圳、武汉、郑州和重庆等7城市的1028位房地产经纪人的问卷调查数据，分析当下房地产经纪人的人口特征、执业状况及其收入满意度的影响因素。本文的研究发现可对房地产经纪机构了解经纪人动态变化趋势，开展招募甄选和业务培训提供数据支持和有效参考。

一、房地产经纪人收入满意度的内涵与特点

（一）工作满意度与收入满意度

工作满意度是指工作者对自身工作内容和工作经历进行评估后得到的一种愉悦和积极的情绪状态。一般可以将工作满意度理解为工作者是不是喜欢自己的工作。社会交换理论认为，

当工作者认为自己的工作能够让自己愉悦时，会基于交换的互惠原则对在组织表现出积极的工作行为，如较高水平的工作绩效、提出合理化建议，贡献创新行为等。“满意的员工是高效的员工”的论断，受到诸多人力资源管理专家的认同。同时，工作满意度还对个体的身心健康、心理幸福感、职业发展过程与职业承诺等具有重要影响。

工作满意度作为整体性概念是对整个工作内容和相关经历的总体评价。但是，工作内容和过程是多维的，多视角的。在此基础上，本文主要关注经纪人的收入满意度。收入满意度是对收入水平的绝对值和相对值的满意情况。本文从公平的视角，以公平理论（本人的投入-回报比率与他人的投入-汇报比率的比较）和差异理论（个体的期望收入与实际收入之间的知觉差异）为基础解释经纪人收入满意度的影响因素。

（二）经纪人收入满意度的特点

对经纪人的收入满意度的分析需要注意经纪人工作的特点，尤其是其收入构成的特点。经纪人工作带有中介服务的性质，具有典型的面对面服务结合电子信息的虚拟服务的特点。经纪人的工资收入一般以个体绩效为基础进行提成发放。这种绩效工资制具有底薪少，绩效工资所占比例大的特点。随着经纪人职级的提升和成为店长等，收入构成和比例也会发生变化。一般，经纪人在工作所在地的居住条件，工作地的经纪发展水平；经纪人本身的个体特点如性别、年龄、学历、婚姻状态等都会影响经纪人的

生活负担和心理需求，从而影响他们的收入满意度。因此，本文在综合考虑相关理论和经纪人工作特点的基础上，从个体特征、职业特征和行业特征（经纪人对房地产行业的看法）三个角度分析其收入满意度的影响因素。

（三）调查过程与样本描述

利用某数据调查平台，于2022年7月在成都、上海、深圳、武汉、郑州和重庆等7城市向3000名经纪人发放问卷链接并回收1028份。有效回收率34.27%。考虑到问卷长度对回收率和填答疲劳程度的影响，采用单项目的方式测量相关变量。以往的研究也表明，使用单项目测量收入满意度具有良好的表面效度。问卷采用5分李克特量表对收入满意度进行测量。

本调查样本有以下5个方面的特点：（1）男性与女性房地产经纪人比例大概是7:3左右。（2）随着城市范围的不同，出生在1980-1989年和1990-1999年之间的“80后30多岁”和“90后20多岁”房地产经纪人占比存在差异。北京的80后房地产经纪人占比最高，平均年龄达到了33.57岁。男性房地产经纪人的平均年龄为31.53岁，女性为32.96岁。（3）具有大专和本科学历的房地产经纪人占比超过60%，其中北京具有本科学历的房地产经纪人占比最高。（4）已婚的房地产经纪人占比接近40%。（5）对7城市房地产经纪人的户口情况作了调查，有无户口占比6:4左右。

7城市房地产经纪人对其收入满意度按照1-5分进行打分（1分是对收入非常不满意，5分是非常满意）。房

地产经纪人对收入满意度打分的平均值仅为 2.52 分，中位数为 3 分，满意度一般。对收入非常满意的经纪人的占比仅为 7.6%，对收入非常不满意的占到了全部样本的 25.7%。

二、个体特征与房地产经纪人收入满意度

经纪人的个体特征影响了其基本的心里需要，从而影响其对收入的评价和满意水平。毕竟，具有不同个体特征的经纪人，对实际收入水平及其增长、收入的社会比较、对中介企业薪酬体系的看法等都存在差异。本文从人口特征、印象特征和居住特征三个方面分析经纪人的个体特征可能对其收入满意度的影响。

（一）人口特征的影响

在人口特征方面，我们提取经纪人的性别、年龄、学历、婚姻状态作为收入满意度的影响因素。具备这些不同人口特征的经纪人，对收入有着不同的心理期待，其对收入的想法和期望也会存在较大的差异。例如，张秀智等（2016）发现经纪人性别、年龄和学历对房地产经纪人收入满意度的影响显著。

分析发现，是否有房地产相关的教育背景对收入满意度的影响均显著且为负值，表明房地产相关背景的经纪人更容易对收入不满。这可能是因为，科班出身的人对自身收入的期待较高，从而收入满意度较低。其他人口特征因素如性别、年龄、婚姻状况、是否具有本地户口、受教育程度等因素均不影响收入满意度。

（二）印象特征的影响

房地产经纪人作为市场营销从业者，良好的相貌和得体的着装可以增加消费者的美好印象。7 城市参与调查的房地产经纪人（剔除打分异常的 21 个人的数据），自我相貌评价平均分为 7.74 分（颜值越高，分数越高，最高 10 分，下同），自我着装评价平均分为 8.12 分，自我口才评价平均分为 7.04 分。这表明参与调查的房地产经纪人对自己的相貌、衣着、口才都比较自信，而这三项恰恰是市场营销人员应具备的身体条件。相对于相貌和着装，房地产经纪人认为口才对促成交易更为重要，但房地产经纪人对口才的自我评价打分最低。口才是房地产经纪人专业知识、业务经验和综合素质的外在展示。男性房地产经纪人对相貌、着装和口才的自我评价分数高于女性房地产经纪人。

分析发现，经纪人对自身外贸和着装的评价，对其收入满意度的影响均不显著。同时，经纪人对外贸和着装重要性的评价，与收入满意度的关系也不显著。需要注意的是，虽然调查对象对自身口才的评价与其收入满意度无关，但其对口才在交易过程中重要性的看法与收入满意度负相关。即，当经纪人觉得口才在交易过程中越重要，其收入满意度就越低。这可能是因为，口才作为能力在经纪人工作中的重要性，体现了经纪人对自身职业的能力要求认识是比较高的。这样，他们就期待能够获得高收入，从而导致了收入满意度下降。

（三）居住特征的影响

数据显示，拥有自有房屋的房地产经纪人占比为 42.3%；独立或与配偶

(恋人)租住房屋的占比 39.4%。这表明绝大部分的房地产经纪人拥有独立的生活空间。进一步调查发现已经在目前工作地城市购买了住房的经纪人有 553 人(该数值比已经居住在自有住房的人数多,说明有 120 人买了房但没人住),占比为 53.89%。在工作地没有购买住房的 554 人当中,有 337 人有在工作地购买住房的计划。

分析发现,经纪人的购房情况与收入满意度呈负相关且显著,即购房后的经纪人对收入不满意的水平增加了。而这可能是因为购房后生活压力增加,从而对收入产生了不满意。

三、职业特征与房地产经纪人收入满意度

经纪人的职业化一方面与其从业年限等个人经历有关,一方面也与经纪人职业化管理规范有关。随着规范化管理的发展,其是否拥有职业资格证书显得尤为重要。是否拥有这些重要的职业证书体现了其是否具备从事某些业务的资格条件,也体现了其专业化服务的水平。

数据显示,本次参加调查的 1028 名房地产经纪人员当中,从业超过 4 年的经纪人占比高达 40%,这显示,经过多年来的行业积淀,有一些人已经将房地产经纪职业作为自己的一份长期就业选择。整体来看,从业超过 1 年的房地产经纪人数量达到了 70%。在一个机构内已经从业超过 4 年以上的房地产经纪人达到了三成;在一个机构工作超过 1 年以上的达到了 70%。在当前门店工作 6 个月的人数占比达到 24%;其次是 4 年以上,达到 19.83%。34.34%的房地产经纪人

与直接上级共事时长为 0-6 个月,超过 3 年的达到 24%。对比直接上级为 0-3 个月和超过 4 年的房地产经纪人的职级,发现职级越高的房地产经纪人,与直接上级共事时间越长,意味着他们有可能形成更加稳定的工作团队。

在参与调查的 1028 位房地产经纪人员当中,36.22%的买卖店经理、34.2%买卖经纪人、14.7%买卖助理经纪人拥有《中华人民共和国房地产经纪人职业资格证书》;44.1%的买卖店经理、33.97%的买卖经纪人、12.7%的买卖助理经纪人拥有《中华人民共和国房地产经纪人协理职业资格证书》。总体上看,买卖店经理拥有国家级职业资格证书的占比最高。

出乎意料的是,分析结果发现经纪人的工作年限、在当前公司工作的年限、在当前门店工作的年限、与当前直接领导共事的年限、是否拥有职业资格证书等职业特征均对经纪人的收入满意度无影响。

四、行业特征与房地产经纪人收入满意度

房地产行业存在着外部法律和制度环境的一些动态特征,其发展前景也有对经纪人的认知产生影响。同时,房地产行业管理的规范化程度、管理水平、服务水平及房地产经纪机构间的竞争情况也有可能对经纪人的行业认知、职业认同、工作安全感等产生重要影响。这些行业特征也有可能对经纪人的收入满意度水平产生作用。因而,本文从经纪人认知到的行业重要性、行业发展前景、行业稳定性、行业竞争性、管理规范性等角度分析行业特征对经纪人收入满意度的影

响。数据显示，房地产经纪人打分最高的是房地产经纪行业竞争程度，达到 3.54，但中位数仅为 2，这说明大多数房地产经纪人并不认为房地产经纪行业存在很严重的竞争。房地产经纪人对房地产经纪行业在经济社会中重要性、房地产政策稳定性及房地产经纪市场前景的打分都并不高。房地产经纪人对房地产经纪行业的规范性、管理水平和 Service 水平的评价打分刚刚达到 3 分，这些数据表明房地产经纪人对行业本身的看法存在一些不够积极的评价。

经过分析，发现行业特征（行业重要性、房地产政策稳定性、房地产经纪市场前景、房地产经纪行业竞争状况、行业规范化认知、行业管理水平、行业服务水平等）对经纪人收入满意度影响较大。经纪人对房地产政策稳定性、房地产经纪市场前景、行业规范化认知、行业管理水平、行业服务水平等的看法与收入满意度显著正相关，而房地产经纪行业竞争状况与收入满意度显著负相关。在行业特征中，只有行业重要性的认知与经纪人收入满意度无关。

五、结束语

本文发展了张秀智等（2016）对房地产经纪人的研究，对我国房地产经纪人的工作状态进行了大样本基础上的调查分析。这不但弥补了当前对房地产经纪人工作状态研究的空白，也具有很好的时效性特点。特别地，我们发现在个体特征、职业特征和行

业特征中，对经纪人收入满意度影响最大的是他们对行业的看法这一行业特征。以往研究对收入满意度的分析主要集中于个体、职业与组织因素的影响。本文发现行业的特点对收入满意度的影响更为重要。对经纪人收入满意度的分析和理解，应该把行业因素也包含进来，与个体特征和职业特征共同分析。

是否为房地产教育背景对经纪人收入满意度的影响突出。同时，是否具有职业资格证书却没有影响。未来的研究可以进一步分析经纪人的职业化类型如教育职业化、认证职业化、全职还是兼职工作、组织内的培训时长和水平等因素。此外，应更深入分析经纪人认知下的职业化类型和程度，提高专业化水平和服务水平。

针对行业特征的重要性，我们认为应该在经纪人的入职培训和日常在培训过程中，对房地产经纪行业的状况和经纪市场前景进行深入地分析和讨论，与房地产经纪人一起分析房地产经纪行业未来的发展水平、发展方向，认清房地产经纪行业的重要性和竞争状况，使其对行业的整体状态产生明确认识，从而避免错误判断，影响收入满意度，从而影响其职业化水平和流动率。

（参考文献略。作者单位：中国人民大学公共管理学院，香港大学建筑学院）

（来源：中国房地产估价与经纪）

大连市住房和城乡建设局

2024 年度全面从严治政工作要点

2024 年是新中国成立 75 周年，是深入贯彻党的二十政精神的重要一年，是全面完成“十四五”规划目标任务的关键一年，是全面振兴新突破三年行动的攻坚之年，做好机关党建工作意义重大。

我局全面从严治政工作的总体要求是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落政党的二十政和二十届二中全会精神，深刻领悟“两个确立”的决定性意义，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，紧紧围绕推进中国式现代化这个最大的政治，压实管政治政责任，聚焦市委十三届七次全会提出的目标任务和全市经济工作会议精神，持续推进党建与业务深度融合，补短板强弱项，系统全面提升党建工作质量，为我市住房和城乡建设事业高质量发展提供坚强政治保障。

一、强化政治引领

1. 坚持用新时代党的创新理论凝心铸魂。采取理论学习中心组学习、宣讲报告会、专题辅导讲座、读书班、实地参观见学等形式，巩固拓展“两学一做”、党史学习教育以及学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育成果，在真学真懂真信真用、深化内化转化上持续用力，不断把习近平新时代中国特色社会主义思想学习宣传贯彻引向深入，在以学铸魂、以学增智、以学正风、以学促干方面不断取得成效。深化党的二十政

精神教育培训，及时跟进学习习近平总书记最新重要讲话精神，突出抓好习近平总书记关于东北、辽宁、大连振兴发展的重要讲话和指示批示精神，特别是习近平总书记在新时代推动东北全面振兴座谈会上的重要讲话精神和关于住房城乡建设领域的重要论述和重要指示批示精神的学习，教育引导党员干部完整、准确、全面贯彻新发展理念，牢牢把握履行维护国家“五大安全”政治使命，主动服务和融入新发展格局，着力推动我市住房和城乡建设事业高质量发展。

2. 加强政治能力建设。加强政治忠诚和党性教育，不断提高党组织和党员干部的政治判断力、政治领悟力、政治执行力。严明政治纪律和组织纪律，把“讲诚信、懂规矩、守纪律”重要要求落实到全面从严治政和住房城乡建设全过程。严肃党内生活，提高民主生活会、组织生活会质量，推动在住房城乡建设领域重大改革、重大工作中进一步解放思想、担当作为、敢于斗争、真抓实干。

3. 树立和践行正确政绩观。认真贯彻落实上级关于推动领导班子和领导干部树立和践行正确政绩观文件精神，及时发现和纠正政绩观偏差。在学习培训、日常调研、考察评价、谈心谈话等工作中加强正确政绩观教育，筑牢防范政绩冲动的堤坝。将树立和践行正确政绩观要求落实到选人用人、政绩考核和干部管理监督等工作上，形成重实干重实绩的导向。

二、抓好意识形态

5.严格落实意识形态工作责任制。深刻理解和全面贯彻习近平总书记关于意识形态安全重要论述精神，不断深化对维护意识形态安全重要意义的认识，按照《党组意识形态工作责任制》《党组意识形态工作责任制实施办法》，把握重大时间节点，科学分析研判意识形态领域情况，旗帜鲜明反对和抵制各种错误观点，有效防范处置风险隐患。每年至少专题研究2次意识形态工作。加强对局属事业单位意识形态工作的监督指导。

6.加强舆论正面引导。进一步加强同各类新闻媒体的联系与协作，加强正面宣传，准确解读政策，进一步提升住房城乡建设领域新闻宣传报道水平，唱响和传递“完善城市功能，提升城乡环境，助推行业发展，增进民生福祉”主旋律和正能量。继续深入开展国防教育和国家安全教育，引导全体党员干部牢固树立总体国家安全观。加强对局网站、公众号以及网评队伍等意识形态阵地的管理，严把政治方向。及时妥善处置舆情，守牢舆论主阵地。开展保密工作培训，做好保密工作。

7.加强思想政治工作。严格落实干部体检、休假、慰问等制度。深入把握新形势下思想政治工作特点和规律，及时了解掌握党员干部的思想动态和心理健康状况，把谈心谈话作为激励干部担当作为的重要方式，做到干部岗位变动必谈、参加重要专项工作必谈、出现苗头性倾向性问题必谈、受到组织处理必谈、发生家庭变故必谈。把解决思想问题同解决实际问题

结合起来，做好解疑释惑、理顺情绪、化解矛盾、凝聚共识的工作，汇聚起团结干事的强大正能量。

三、推进党政融合

8.推进行业健康发展。全面落实我市已出台的各项保持房地产市场平稳健康发展的政策措施。扎实推进“保交楼”各项工作。完善房屋交易网签备案。加强商品房预售资金监管，研究探索商品房预售制度向现售制度转变。深化建筑业供给侧结构性改革，推动建筑业产值平稳增长。坚持科技赋能，持续推进建筑工业化、数字化、绿色化转型发展。扩大招投标“评定分离”试点范围，进一步推进“两场”规范运行。

9.服务保障民生。积极推动保障性住房规划建设、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。积极推进城市更新行动，谋划储备项目，完善政策体系，编制技术导则，开展城市体检。持续提升城市道路、排水管网等公共基础设施建设水平。加快补齐乡村建设短板，深入推进农村房屋质量提升工程，进一步优化农村生活垃圾收转运设施，持续开展小城镇（重点镇）创建行动。结合“美好家园”和“红色物业”评选活动，全面完善住宅小区设施环境，不断提升物业服务水平。持续抓好供热期运行监管，确保高质量保供供暖。畅通渠道加强和改进信访工作，推动诉求量下降。

10.狠抓安全生产。持续加强重点行业、重点领域安全监管，压紧压实安全生产各方责任。建立健全全市工程质量安全监督管理制度体系，提高

监管工作制度化、规范化水平。持续开展燃气大排查大整治，完成瓶装液化气企业优化整合，推进燃气智能化管理，实施老旧燃气管网改造更新改造，加强入户安检工作和宣传培训，全力保障全市城镇燃气安全。加固修缮城市危险房屋，加强农村住房安全隐患排查，切实保障房屋安全。

11.优化营商环境。进一步优化审批服务，助推重大项目取得突破性进展。持续深化工程建设项目审批制度改革，推进“多测合一”，简化竣工验收备案手续，优化消防审验政策，推动联合审批平台升级改造，全面实施水电气热网视一站式接入。

四、加强队伍建设

12.提高基层党组织建设质量。认真落实《中国共产党支部工作条例（试行）》，严格执行基层党组织按期换届提醒机制。健全完善巩固党支部标准化规范化建设质量的长效机制，实施党支部“扩先提中治软”行动，持续开展软弱涣散基层党组织排查整顿。认真履行抓党支部的政治责任，党组每年至少专题研究1次党支部建设工作。党组成员定期深入党支部工作联系点调研解决问题。认真贯彻执行《党委（党组）书记抓基层党建工作述职评议考核办法（试行）》，建立年初部署安排、年内督促落实、年底考核验收的闭环链条。充分发挥离退休干部党支部作用，强化政治引领和组织功能，推进“六好”党支部创建。严格贯彻落实省委组织部《关于加强全省社会组织党组织标准化规范化建设的指导意见》，做好非公党组织建设工作。

13.提高党员教育管理实效。坚持把政治标准放在首位，健全发展党员全程纪实、政审联审制度，注重考察发展对象入党动机和政治素质。规范党员组织关系管理，建立健全党员档案，严格党费收缴、使用和管理。加强党员网上活动管理，严格规范党员网络言行。疏通党员出口，严肃稳妥处置不合格党员。全面落实新一轮党员教育培训规划，用好“共产党员”教育平台、“学习强国”学习平台等载体，办好“处长讲坛”，上好党课。局主要领导每年至少上一次党课，每半年至少上一次党风廉政教育课。在支部继续开展“党课主讲人”活动。

14.发挥党员先锋模范作用。深入实施“共产党员先锋工程”，开展设岗定责、承诺践诺、志愿服务、建言献策等，引导党员立足本职、创先争优，推动党旗在一线飘扬、堡垒在一线巩固、党员在一线建功。深入推进“领导干部进园区进企业服务振兴新突破”专项行动，及时帮助园区和企业解决实际困难，不断提升联系服务工作成效。

五、优化政治生态

14.落实管党治党政治责任。认真落实《党委（党组）落实全面从严治党主体责任规定》，推进党组、机关党委、党支部全面从严治党责任清单的落实。推动党组领导班子成员认真履行“一岗双责”，严格落实党建责任。深入学习中办《关于加强中央和国家机关部门机关纪委建设的意见》，明确总体要求，聚焦主责主业，压实工作责任。

15.激发干部队伍生机活力。坚持新时代好干部标准，坚持有为才有位。破除论资排辈、平衡照顾等观念，大胆提拔使用在关键时刻或者承担急难险重任务中经受住考验、工作实绩突出的干部。坚持老中青相结合，把用好各年龄段干部要求落实到每批次干部选拔任用工作中。优化干部成长路径，让干部在基层一线攻坚克难的实践中砥砺品格、增长才干。强化考核结果统筹运用，以考促干、奖优罚劣，认真落实“三个区分开来”要求，统筹做好追责问责和容错纠错工作，加强对被问责和受处理处分干部的教育管理和跟踪帮助。对心态“佛系”、甘于“躺平”混日子，所负责的工作较长时间处于落后状态的干部，及时进行组织调整。

16.锲而不舍纠“四风”树新风。持之以恒落实中央八项规定机器实施细则精神，紧盯“四风”新表现新变种，密切关注苗头性、倾向性、隐蔽性问题，综合运用教育提醒、通报曝光、监督检查、严查快处和信息化等手段，坚决纠治形式主义、官僚主义、享乐主义、奢靡之风，以及不作为、乱作为、推诿扯皮、玩忽职守、不思进取等问题，推动机关作风转变、效能提升。

16.把党的纪律挺在前面。深入学习贯彻习近平总书记在二十届中央纪委三次全会上的重要讲话精神，开展党章党规党纪特别是新修订的《中国共产党纪律处分条例》学习教育。加强新时代廉洁文化建设，打造“清风机关”。不断完善科级及以下党员干部廉政档案。常态化开展警示教育，组织党员干部参观教育警示基地，收听收看警示教育片，切实发挥典型案例震慑作用。深化运用监督执纪“四种形态”，注重抓早抓小，防微杜渐。凡查结的我局违纪违法案件，要专门开展警示教育，做深做实以案促改、以案促治。

17.深化廉政风险排查整治。牢固树立全面从严治党永远在路上，党的自我革命永远在路上的观念，持续释放“越往后越严”的鲜明信号。持续巩固拓展以案促改工作成果，紧盯关键人、关键岗、关键时、关键环节，持续加强廉政风险点的动态排查，着力解决党员干部履职上的盲区和空白，及时弥补管理制度上的短板和漏洞。加强对“一把手”和领导班子落实全面从严治党责任、执行民主集中制、依规依法履职用权等情况的监督，不断完善不敢腐、不能腐、不想腐一体推进制度机制。

大连市房地产中介行业党委 2023 年度党建工作总结

2023 年，在市住建局机关党委的正确领导下，行业党委以深入开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育为全年工作主线，从毫不动摇坚持和加强党的全面领导的高度认识和推动行业党建工作提质增效。现将全年工作总结如下：

一、工作完成情况

（一）深入开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育

制定并印发《大连市房地产中介行业党委深入开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育实施方案》，安排党委委员分工负责几个基层党组织，强化督促落实。

1. 认真组织学习教育

按照上级党组织部署，要求各基层党组织学习习近平总书记在新时代推动东北全面振兴座谈会上的重要讲话精神，学习海洋岛“三八女炮团”先进事迹，与市住建局党组主题教育各期读书班同步学习，组织党员观看《榜样 8》专题节目、《热血河山》等纪录片，并用好上级党组织下发的指定学习资料和“学习强国”软件。

邀请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》；党委书记季爱华围绕“聚焦全面振兴新突破三年行动，推动房地产中介事业高质量发展”主题，为全体党务工作者讲党课。同时组织各基层党组织参加市

住建局机关党委举办的各种专题党课及讲座。

2. 深入开展调查研究

3 月到 6 月期间，由党委书记季爱华带队开展基层党组织走访调研，深入了解行业党建工作现状和企业经营情况，收集党内外人士对党建工作及行业自律管理的建议，并根据反馈意见组织研究相关对策措施，推动调研成果转化为破解党建工作及行业发展难题的新思路、新举措。比如针对联合支部提出的开展活动难问题，按照就近原则，安排其与独立党支部“结对子”，共同组织党员活动；基于企业提出的各类有关加强行业自律管理的意见与建议，指导协会召开专题研讨会，并形成相关书面材料上报业务主管单位。

3. 召开七一党员大会

回顾党的光辉历程，表彰过去两年行业涌现出的先进基层党组织 2 个、优秀党务工作者 1 人和优秀共产党员 5 人，安排重温入党誓词和集体上党课。

4. 精心安排党员活动

5 月与协会联合举办“传承五四薪火·凝聚青春力量”五四青年节主题拓展活动；6 月组织党务工作者和 2019、2021 年度优秀共产党员到辽沈战役纪念馆、配水池战斗遗址和东湖森林公园参观学习；10 月组织 170 余名党员和群众参加我市对口支援（帮扶）地区农特产品展销会，在 2023 年

“消费帮扶金秋行动”中行业党委累计采购扶贫 18508 元。

（二）扎实推进支部工作规范化

召开 2022 年度基层党组织书记工作会议，总结交流经验，开拓工作思路；指导各基层党组织按时完成 2022 年度民主评议党员、七一党员大会前的推优评优、主题教育期间的专题组织生活会、流动党员排查及各项数据统计等工作，支部运行较为规范、有序。

（三）认真履行日常管理职责

年初，按照市住建局机关党委要求，设立党费专用账户，4 月起，党费收缴方式由直接交现金调整为现金存入行业党委党费专用账户，进一步规范党费收缴管理工作，2023 年上交党费合计 37570 元。

全年共转入党员 3 人，转出 11 人，支部间转接 5 人；转发上级党组织文件 26 份；指导任期届满的 5 个基层党组织按期完成换届选举工作；全年召开党委会 13 次；完成 2023 年度党内统计年报及 2024 年度报刊征订工作；为行业内 2 名从业人员亲属入党政审出具函调证明材料。

二、存在问题

（一）联合一支部缺少适合的书记人选

经重新调整 3 个联合党支部党员分布后，目前联合二、联合三支部均已达到覆盖单位数量不超过 5 个的要求，联合一支部目前覆盖单位数量降至 7 个，由于该支部部分党员工作不稳定，后续将继续关注其覆盖单位数量变化情况。联合一支部书记离职后，目前由党委委员褚颜同志暂代书记一

职，指导联合一支部开展工作，书记人选还在酝酿中。

（二）工作创新意识不强

党务工作者工作方式和方法较传统，开展党建工作的思路还不够开阔，党建与企业经营同频共振方面还有待进一步加强。

三、下步打算

（一）继续深入开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育

继续认真学习贯彻习近平总书记重要讲话精神和党中央部署要求，引导各基层党组织紧密结合自身实际，积极探索创新学习形式，坚持不懈用习近平新时代中国特色社会主义思想凝心聚魂，推动主题教育走深走实，努力在以学铸魂、以学增智、以学正风、以学促干方面取得实实在在的成效。

（二）提升主题党日活动感染力

指导各基层党组织积极探索丰富“自选动作”。紧扣上级党组织决策部署，通过开展现场教学、实践活动、参观学习、志愿服务等形式多样的活动，让主题党日形式“新”起来，让支部“活”起来，让党员“动”起来，真正使党员在实践中坚守初心，在体验中接受教育。

（三）继续推行党员亮身份制度

引导各基层党组织在企业转型升级、提高效益等方面发挥作用，继续推行党员先锋岗、党员责任区等做法，推动党员在房地产估价、经纪、住房租赁服务一线打头阵、当先锋，通过开展党员先锋岗履职践诺等活动，激励党员立足岗位创先争优。

（四）加强党务工作者队伍建设
目前，行业党务工作者均为兼职，随着党建工作要求越来越高，保持非公组织党务工作者队伍的稳定，不仅要靠事业留人、感情留人，还要有制度化激励。要加强党务工作者尤其联

合党支部书记人选培养工作，研究探索党务工作者激励机制，鼓励企业将党务工作纳入年度绩效考核体系，行业党委也将强化党务工作者创新能力培养，适当时机适当形式开展相关培训活动。