

系列学习体会：从2020版到2026版——上海基准地价演变背后的评估实务变革

— 系列学习体会 —

上海基准地价演变 背后的评估实务变革

作者：JLFDC

主题：学习《上海市城乡建设用地基准地价（2026年）》系列体会

核心观点：2026版基准地价的更新，不仅是数据的刷新，更是评估逻辑从“发现市场价值”向“解读政策价值”的范式转移。

第一篇：总体编制思路的变化

——从“资源利用”到“精准调控”

一、核心变化感知

翻开2026版基准地价，最直观的感受并非数字的浮动，而是“编制思路”章节措辞的颠覆性变化。2020版的核心在于“推进土地资源高质量利用”，这是一种偏向效率与市场的导向。而2026版明确提出“适应房地产发展新模式”、“强化精准调控”，并具体到了产业用地“保量控价”、商办用地“降本增效”、商品住房“体现空间差异”。

二、对评估实务的深远影响

评估目的决定论被强化。 过去，我们评估师习惯于假设一个“公开市场价值”，仿佛所有土地都有一个客观的、唯一的内在价值。现在，2026版告诉我们：**土地价值是高度政策敏感的。** 同样一块商办用地，如果位于政府鼓励的“城市更新”区域，享受“降本增效”红利，其评估价值可能与普通区域截然不同。这意味着，我们在承接项目时，第一件事不再是找案例，而是**深度解读该地块在国土空间规划中的功能定位和政策角色。**

市场比较法的权重需要重新审视。 在“分类调控”的背景下，单纯的市场可比实例可能已经包含了泡沫或非理性预期。例如，在商办市场承压的当下，2026版思路要求我们更审慎地对待高价成交案例。相反，**经过修正的基准地价，作为政府的“底线管理”工具，其参考权重应显著提升。** 评估报告需要更严谨地论证：为何选取的某些市场案例能够代表“有效市场”，而哪些应被排除。

报告结论的表述需要艺术。 我们不能再简单地给出一个“评估值”。未来，尤其在咨询类、底价建议类评估中，结论应是一个**价值区间或基于不同情景的预测。** 例如：“在‘保量控价’政策下，该产业用地优先建议采用成本逼近法及基准地价系数修正法得出的结论X万元/亩作为出让底价参考，市场比较法得出的高值Y万元/亩可作为市场潜力的上限参考。”

小结： 2026版的编制思路，要求我们评估师从“市场的翻译者”进化为“政策的解读者”。看不懂国土空间规划，不理解调控意图，就无法做出经得起检验的评估结论。

第二篇：用途分类与级别范围的革新

——从“粗放参照”到“精细对标”



一、核心变化感知

2026版在用途分类上做了一次“外科手术式”的精细调整：一是新增了“殡葬设施用地”，使其从过去的“参照”类中独立出来；二是调整了“娱乐康体用地”和“社区商业用地”的分类，使其更贴合“15分钟生活圈”和文旅产业发展的实际；三是基于“一核一环四向”等规划，对各级别范围进行了动态优化。

二、对评估实务的深远影响

终结了特殊用途评估的“参照之痛”。 过去遇到殡葬设施、大型游乐设施（如高尔夫练习场、影视城）等项目，我们只能勉强参照工业、公服或商业，每次都要在报告中长篇大论地论证“参照合理性”，且往往争议不断。2026版给予了这些用途明确的“身份”和价格层级，这极大提升了此类评估的**公信力、准确性和效率。** 这是评估实务的重大进步。

社区商业评估有了“专属标尺”。 “社区商业用地”的明确分类，响应了“15分钟社区生活圈”的建设。过去我们常将社区底商与区域级购物中心混用商业用地**修正体系，导致价值扭曲。**

2026版要求我们必须根据服务能级和辐射范围，精准区分社区商业与地区级、市级商业，选用对应的级别和修正体系，这对住宅区配套商业的评估意义重大。

级别范围优化倒逼“地图更新”。 我们评估师脑海里的那张“地价等级图”必须彻底更新。例如，某些过去属于外环外的5-6级区域，因纳入“城市副中心”或重点发展带，可能已升级为4级。如果我们还沿用旧经验，评估一个位于该区域的新出让住宅用地时，**基准地价的选取起点就错了，后续所有修正都将产生系统性偏差。** 因此，每次新规发布，重新研读级别范围说明并与成果图对照，是评估前的必修课。

小结： 用途分类和级别范围的精细化，是地价管理走向成熟的标志。它要求我们在评估实务中必须做到“对号入座，精准定位”，彻底告别“差不多”的参照思维。



一、核心变化感知

2026版的修正体系迎来了质的飞跃。主要体现在：工业用地年期修正从公式法 变为直线法；商业、办公用地引入复杂的物业持有条件修正公式；容积率修正向极高和极低两端延伸；分类降低土地还原率 。

二、对评估实务的深远影响

工业用地年期修正的“范式革命”。 这是本次变化中影响最直接的一项。过去，我们使用还原利率公式，体现的是**资金的时间价值和风险**。现在改为直线法，意味着政策上将其更明确地界定为**生产资料的线性消耗**。评估实务中，剩余15年的工业用地，旧法修正系数可能在0.8-0.85之间，新法直接定为0.75（15/20）。这会显著拉低中短期工业用地的评估价值，更符合“保量控价”和引导企业长期持有的政策意图。**我们必须在报告中明确解释这种变化，并论证其合理性。**

物业持有条件修正从“无”到“有”，从“有”到“精”。 以前，我们只在租赁住房、研发用地中考虑自持影响。现在，商办用地和通用类研发、标准厂房都需要根据自持比例和年限进行修正。尤其商办用地，修正公式

$$k=e^{-\gamma} \cdot \frac{mn}{40} -\beta \cdot \frac{m}{n}$$

考虑了持有年限、剩余年期和区域参数，这非常复杂。**评估师必须像会计师计算现值一样，严谨地套用该公式。**这直接导致：两个相邻地块，一个全持有，一个全销售，其楼面地价将产生显著差异。这精准地体现了“鼓励运营、限制炒作”的调控意图。

容积率修正 “两端延伸”解决实际痛点。 过去遇到容积率8.0的超高层地标项目，只能按6.0封顶，导致价值被严重低估。现在有了的公式，虽然系数较小，但体现了“**高容积率确有高价值**”的市场规律，评估结论将更贴合实际。同样，对容积率<0.3的高尔夫球场、大型公服等，也有了向下修正的依据，避免了高估。

土地还原率下调的“蝴蝶效应”。 住宅还原率从5.1%降至4.0%，商业、办公等也普遍下调。这意味着，在租金等其他条件不变的情况下，**收益法测算出的地价将显著上升**。这看似与房地产市场的现状矛盾，实则反映了政府对于长期稳定收益的乐观预期，或是对冲市场下行风险的政策工具。评估师在使用收益法时，不能机械地套用旧参数，必须以2026版为基准，并审慎论证个别风险调整。

小结：修正体系的精细化，极大地提高了评估的技术门槛。未来，“**查表型**”评估师将失去**竞争力**，而“**模型理解和应用型**”评估师的价值将**凸显**。我们的工作更像精密计算，而非简单估算。



一、核心变化感知

2026版明确将基准地价定位为“国有建设用地使用权出让地价的底线考量”，并强调要引导“一二级市场价格回归合理水平”。这标志着基准地价从过去的“参考价”升格为“政策锚点”。

二、对评估实务的深远影响

出让地价评估报告的功能转型。过去，我们的出让地价评估报告主要回答“这块地市场价多少”。现在，报告的核心功能变为：**在测算市场价值的基础上，论证出让底价应不低于“经过修正的基准地价”**，并根据“保量控价”、“降本增效”等政策，提出底价建议。评估报告成为政府制定调控政策的直接技术支撑。

二手工业用地转让评估面临“价值回归”压力。“一二级市场价格回归合理水平”的提法，剑指早期获取成本极低的二手工业用地。评估这类用地时，不能简单按照周边新出让的“保量控价”地价类比，因为新地价本身就包含了政策抑制。更合理的逻辑可能是：**以基准地价修正值为基础，综合考虑其持有成本、再开发价值和政策限制**，得出的价值将远低于市场法结果。这要求评估师有勇气做出“不合常理但符合政策”的判断。

为地价监测和预警提供依据。当市场地价显著高于或低于基准地价修正值时，评估师在报告中应发出预警，提示“市场过热”或“价格偏离政策导向”的风险。这使得评估报告具备了**宏观分析和风险提示的功能**，提升了专业服务的附加值。

小结：基准地价“底线化”后，它不再是一个被动的参考坐标，而是一个主动的**价值调节器**。我们的评估结论必须在这个“锚点”上下浮动，不能偏离太远。

第五篇：评估参数选取的更新

——从“经验主义”到“有据可依”



一、核心变化感知

2026版不仅更新了参数值，更重要的是提供了参数选取的新依据和逻辑。例如，土地还原率的确定依据了金融存贷款利率调整情况；工业年期修正明确了直线法；物业持有修正给出了具体公式。

二、对评估实务的深远影响

终结了参数选取的“随意性”争议。过去，不同评估机构对同一宗地选用不同的还原利率（如5.5%还是6.0%），结论差异巨大，且各有说辞。现在，2026版给出了基准值（如住宅4.0%），虽然允许在一定范围内浮动，但论证的起点统一了。我们在报告中的表述可以从“根据经验，取6%”变为“依据《上海市城乡建设用地基准地价（2026年）》，住宅用地土地还原率基准为4.0%，考虑到本项目区位风险溢价，取4.5%”。这大大增强了报告的严谨性和说服力。

直线法的应用逻辑需要理解透彻。工业年期修正采用直线法，并非技术上的简化，而是政策逻辑的体现。评估师在培训委托方或向审核方解释时，不能只说“文件规定的”，而要阐明：“为了体现工业用地生产资料属性，鼓励企业节约集约用地，政策上不再强调其远期增值，而是按年限平均摊销成本。”这考验了评估师的**政策解读和沟通能力**。

复杂公式要求提升工具使用能力。物业持有条件修正公式涉及自然指数运算，不再是手工或简单计算器能完成的任务。评估机构需要更新评估软件，或评估师必须熟练掌握Excel等工具的高级函数。这看似是小事，实则是行业作业模式的**技术升级要求**。

更新知识库是持续性任务。 基准地价内涵中提到的参照文件，如《上海市控制性详细规划技术准则》、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》等，都是动态更新的。评估师不能只看基准地价文本，必须建立跟踪相关法规、规划文件更新的机制，否则对“用途范围”的理解就会落伍。

小结： 2026版为我们提供了一套更科学、更精细的“参数工具箱”。我们的任务不是抱怨它复杂，而是学习如何正确地、有逻辑地使用这些工具，让评估结论从“拍脑袋的经验”变为“有据可依的科学”。

特别声明： 以上观点系集联评估公司作者 JLFDC 的个人观点。

【END】