

深圳市不动产估价协会

工作简报

2022 年第 5 期

(总第 175 期)

深圳市不动产估价协会秘书处编印

二〇二二年七月十八日

协会 2022 年机构承办主题沙龙(第四期) 圆满结束

2022 年 7 月 15 日，由深圳市不动产估价协会主办、深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司承办的“老旧小区改造中房地产估价与咨询行业的探索与实践”主题沙龙成功举办。

为严格落实疫情防控工作，本期培训采取线上方式进行，我会近 200 名估价师和估价师助理参加。国房公司人居环境研究院副院长武建新博士就城镇老旧小区改造中房地产估价及咨询服务的探索和实践进行分享。



武建新主要从国家、广东省以及深圳市三个层面的政策背景，梳理分析综合整治类城市更新与老旧小区改造的关系。通过对比北京、上海、广州三个一线城市的老旧小区改造模式，剖析深圳老旧小区发展现状和存在问题，分析老旧小区改造工作过程中的相关需求。

依据《深圳市城市更新条例》和国家、省老旧小区文件对比

综合整治类城市更新	老旧小区改造
1.修缮建筑物外观; 2.完善道路交通、给排水、供电、燃气、消防、安防、垃圾分类、通信等公共服务设施;	1. 基础类。主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。包括既有建筑结构改造与加固、楼梯和公共空间更新改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、建筑公共区域水电气改造、小区车行道人行道改造、给排水设施改造、照明设施改造、通信安防设施改造、燃气设施改造、垃圾分类与换位设施改造、消防安全保障、无障碍通道设施改造、既有植被改造、建筑标识改造、给排水供电燃气设施连片改造、历史街区历史建筑保护。
3.加建电梯、连廊、楼梯和遮蔽通道等辅助性设施;	2. 完善类。主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。
4.增设或改造养老、文化、教育、卫生、托育、体育、快递、停车场、充电设施、社会治安等各类社区服务设施; 5.改变建筑物功能; 6.其他加建、改建、扩建或者局部拆建行为。	3. 提升类。主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造,包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施,以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

结论：国家提及的城镇老旧小区改造就是我市的旧住宅区综合整治。

通过深入分析房地产估价咨询行业具有专业优势、服务优势和资源优势等，结合实际案例解析可探索的三个方向。一是估价服务，结合估价技术协助制定改造方案；二是咨询服务，结合已有服务优势，探索信息核查、意愿征集、社会风险评估、可行性研究等“一揽子”咨询服务；三是政策研究，包括编制规划计划、编制改造评价标准、复查评估等。



估价服务

- 成本与价值估算
- 融资抵押评估

咨询服务

- 尽职调查
- 意愿征集、社会风险
- 经济平衡方案 (居民出资、社会资本投入)

政策研究

- 编制规划计划
- 编制改造评价标准
- 复查评估



本期沙龙的举办，充分发挥了协会桥梁和纽带的作用，为会员搭建的一个专业技术的交流分享平台，鼓励各估价机构利用自身专业优势，为行业发展增添智慧力量。

撰稿人：翁晓萍

2022年7月18日