

上海外滩大楼房地产估值特点的探讨

童涤军

上海外滩—黄浦江西岸北起外白渡桥，南抵金陵东路，全长约 3 华里，沿街数十幢风格迥异的大楼鳞次栉比，素有“万国建筑博览”之称，被视为上海的象征。

随着改革开放的进一步深入，为把上海建设成为经济、金融、贸易中心的国际大都市，加快外滩地区中央商务区（CBD）的建设，1994 年上海市人民政府作出决定，对外滩地区内不符合总体规划要求的公有房屋进行置换，重建外滩“金融一条街”。因此，积极开展对该地区房屋置换的估值及其相关业务是一项十分必要的基础工作。上海上咨资产评估事务所接受上海外滩房屋置换有限公司的委托，近三年内先后承担了外滩地区中山东一路 29 号、汉口路 110 号、中山东一路 18 号和中山东二路 9 号等 4 幢大楼房地产的估值工作。其中，中山东一路 29 号大楼是上海外滩房屋置换有限公司推出的首幢进行置换估值的大楼房地产。

上述 4 幢大楼的评估，既具有一般房地产估值的共性，又自有其不同于一般房地产估值的特点。结合每幢大楼的历史和现状，上咨资产评估事务所都进行了深入的调查，尽可能多地搜集至今尚存的有关资料，倾听各方面意见，邀请房地产经营和房屋建筑专家参与工作，以充分认识这些大楼的评估特点，并处理好这些特点对大楼评估值的影响，从而使这些大楼房地产的估值愈加切合实际，愈加合理可靠。根据这几年的工作实践，上咨资产评估事务所认为在外滩大楼房地产估值工作中主要须处理好以下五个关系：

一、大楼结构造型与估值的关系

上述 4 幢大楼分别始建于 1912 年、1917 年、1923 年和 1937 年，至今已有 60 至 80 多年的历史。它们曾分别是法国东方汇理银行、中南银行、渣打银行和法邮大楼旧址，均为欧陆式古典风格建筑物，其中 29 号大楼为典型的巴洛克式建筑。这 4 幢大楼均为钢内框架结构，主体结构基础为整体式现浇钢筋混凝土筏基础。经建筑结构专家现场检测表明，虽经过了大半个世纪的时光，但大楼基础整体性能仍很好，未有大的变形而引起墙体明显裂缝；钢梁、钢框质地完好，表面锈斑轻微；墙体砖块基本保持原来本色，未见风化或酥裂症状；基础、梁柱、墙体等均属基本完好，按原结构还可以继续使用。

此外，这 4 幢大楼均被列入上海市优秀近代建筑物保护名单，有的还是全国一、二类建筑物保护单位。上海市人民政府在城市总体规划中明确提出，在外滩地区要保持欧陆式古典建筑的历史风貌，尽快使中外金融贸易等商务机构向这一地区聚集，恢复其金融贸易区的功能。因此，上咨资产评估事务所在评估外滩大楼时，不仅注意到其建筑结构、基础状况、建筑物继续使用年限等，而且还充分考虑到这些大楼作为优秀近代建筑物所保持着的外滩商务区建筑物历史风貌的特点及其所蕴含的无形资产价值。在确定其评估值时，选用了“优秀近代建筑”调整系数进行调整估算。

二、大楼区位条件与估值的关系

上述 4 幢大楼均位于外滩地区，该地区是规划中的中央商务区（CBD），与黄浦江东岸的浦东陆家嘴金融贸易区隔江相望，亦是“东西联动”的枢纽和接口，被国内外誉为当今世界上最宝贵的“黄金宝地”。因此，从理论上讲，该地区土地和房屋的价值因其区位条件的优越，应当高于一般地区的土地和房屋价值。

据上咨评估事务所调查搜集该地区土地批租和房屋出租价格的资料来看，同其他地区的土地批租价格相比较，该地区的房地产价格确实都要高一截。所以，上咨资产评估事务所在对外滩大楼作价值评估时，均充分考虑了各大楼所处外滩中央商务区（CBD）的具体区位条件对大楼估值的影响，选用了区位调整系数进行调整估算。

三、大楼房地产使用性质与估值的关系

从历史资料分析，早在本世纪三四十年代，上海共有 68 家外国银行，分支机构逾 200 家。中资银行最多时达 273 家。其中 87 家是总行。此外还有数十家保险公司，近十家证券交易所和信托投资公司、黄金交易所等。仅外滩地区的中山东一路、宁波路、天津路、九江路、河南中路等方圆不足一平方公里的范围内，银行大楼就达 113 幢之多，形成了以外滩为中心的巨大而密集的国内金融网络，当时有“东方华尔街”之称。根据市政府对外滩地区总体规划的要求，在评估工作中，我们根据买主将以上述 4 幢大楼作为金融、贸易及与之相关用途的使用性质来分析估算这些大楼作为金融、贸易及与之相关用途的使用性质来分析估算这些大楼的收益，并据此收益作为评定估算的基础，而不是以假设这些大楼派作其他用途所得收益来评定估算大楼的评估值。

四、评估方法选用与估值的关系

为了科学、公正、可靠地测算出上述 4 幢大楼的评估值，上咨资产评估事务所对评估方法的选用采取极慎重的态度。上咨资产评估事务所同时运用市场比较法和重置成本法两种方法对上述 4 幢大楼的房地产价值进行评定估算。

首先，采用市场比较法，因很难找到同类具有历史价值且具独特建筑风格的大楼作为参照物，于是上咨资产评估事务所便参照同一地区同类大楼按假设标准的修复装饰费用和所需花费的时间，即按假设装修水平和房屋设备档次与该地区可比较的现代化商业办公楼的售价进行比较，并将被评估大楼与同类参照物的差异，选用适当的调整系数进行评估测算，确定被评估大楼单位面积的售价，作为市场比较法估价的依据。

其次，采用重置成本法，即假设按原结构样式采用现时的材料、人工费用以相关的税费来测算被评估大楼的建造成本，并据此确定该大楼房地产的评估值。

通过上述两种方法评估测算，经对比验证、专家评审，并结合大楼价值评估特点，根据稳妥性原则，确定以市场比较法计算的评估值作为被评估大楼的评估值。

五、计算参数与估值的关系

评估计算参数的选用直接影响评估值的大小。为此，上咨资产评估事务所对评估计算参数的选用坚持规范、求实、稳妥三条原则

1、通用计算参数的选用坚持规范原则。

评估计算中通用参数的选用，严格按政府部门有关规定的要求，结合操作运算具体情况进行选择。如银行利率、外汇汇率、与建筑工程相关的各种税费率等通用计算参数，我们严格以评估基准日期政府有关部门公布的资料数据作为通用计算参数的依据。这样选择的通用计算参数才是规范的、合法的，具有严肃性和权威性。

2、专业计算参数的选用坚持求实原则

评估计算中专业参数的选用，本着客观公正、从实际出发的原则。外滩大楼的评估，涉及到房地产评估的许多专业计算参数的选择，必须结合具体运算要求进行选用，例如对房地产市场租金资料的调查，对房地产投资回报率的选择，对被评估大楼房屋整体成新率的测定等等。这些参数都是在评估人员深入调查、搜集翔实资料数据的基础上，邀请房地产经营专家进行评审鉴定，并经过评估专业人员的反复比较筛选，综合分析，去伪存真，然后选定一个比较切合实际、客观公正的专业计算参数。

3、预测计算参数的选用坚持稳妥原则。对预测计算参数的选择，上咨资产评估事务所在具体运算操作时坚持稳妥谨慎的原则。比如对 29 号大楼区位调整系数的选用，上咨资产评估事务所考虑到该大楼位于外滩中山东一路最北端，靠近吴淞路闸桥南，因此区位调整系数不宜定得太高，否则会影响地段位置更优的其他大楼区位调整系数的确定。又比如 18 号大楼，地处外滩中段，区位条件十分优越，故区位调整系数就定得高些。

（作者单位：上咨资产评估事务所）