

# 从“危房评估”到“城市更新” ——基于芜湖半亩园 12#危房协议搬迁项目

安徽商贸职业技术学院 徐红

**摘要：**本文以芜湖半亩园 12#危房协议搬迁项目为案例，介绍高校教师通过脱产进驻评估企业，深度参与真实征收评估项目，实现“嵌入式”实践学习的全过程。教师以“见习估价师”身份，系统参与前期权属核查、现场查勘、价值测算、报告撰写等关键环节，全面掌握房地产征收评估实务流程。实践有效提升了教师的实务操作能力和行业洞察力，推动教学内容更新与教学资源优化，促进校企“双师型”队伍建设与产学研融合。该模式为高校服务城市更新战略、破解人才培养“最后一公里”提供了可复制、可推广的经验路径。

**关键词：**城市更新；危房评估；校企合作；双师型教师

## 一、实施背景

近年来，城市更新进入“征收精细化”阶段，2022—2025 年芜湖市镜湖区仅危房协议搬迁项目就达 42 个，涉及房屋 1.3 万余户，而基层评估机构注册估价师不足 60 人，高校输送的毕业生却“到岗即能写报告者”不足 20%。校企之间出现“双缺”断层：企业缺既懂法规又懂数据挖掘的复合型人才，高校缺掌握最新征收实务的“双师型”教师。

挑战与问题突出：1.课程内容滞后，课堂仍以虚拟案例为主，学生对“价值时点”“背离事实假设”等关键条款理解空洞；2.教师知识老化，多数教师无真实征收项目经验，面对 2021 版《国有土地上房屋征收评估办法》及地方细则更新，教学只能“照本宣科”；3.行业数字化升级快，Python 批处理、QGIS 红线比对、电子签章已成为企业日常，而高校实训室仍停留于 Excel 模板；4.

居民维权意识增强，对评估结果质疑率三年上升15个百分点，亟需具备科研素养的高层次人才进入一线提升报告质量与公信力。

因此，选派教师脱产进驻企业，以真实项目为“磨刀石”，既是破解人才培养“最后一公里”的迫切要求，也是高校服务城市更新战略、提升社会信任的必由之路。

## 二、主要做法

本次企业实践进修紧密围绕“掌握房地产征收估价实务全流程”这一核心目标展开。以“见习估价师”的身份，深度嵌入安徽新天地房地产估价事务有限公司的具体项目中，通过“全程跟案、双向校验、成果转化”的实践模式，将理论知识与行业实践深度融合。

其核心实践模式可通过下图呈现：



图一：实践流程

### （一）模式提炼：基于估价流程的“嵌入式”学习模型

学习路径与公司的标准化估价业务流程完全重合，形成了“流程嵌入、阶段递进、知识闭环”的实践模型。该模型确保实践中不仅能接触到评估工作的最终成果，更能透彻理解每一个关键步骤的操作细节、技术要点和决策依据，从而实现从理论认知到实

践能力的跨越。


## **(二) 具体做法与关键举措**

### **1. 第一阶段：前期准备与权属核查——奠定估价合规基础**

在项目启动初期，在指导估价师的带领下，首先从理解项目基本框架入手。

研读估价委托书，明确评估边界：认真学习由芜湖市镜湖区范罗山街道办事处出具的《房屋协议征收评估委托书》，精准把握了本次评估的三大核心要素：估价目的（为协议搬迁提供价值补偿依据）、价值类型（征收价值）和价值时点（2022年2月14日）。深刻认识到房地产估价“因目的不同而价值不同”的核心原则，理解了此次评估结果并非公开市场价值，而是受征收政策影响的特定价值类型。

## 房屋协议征收评估委托书

委托单位	全 称	芜湖市镜湖区范罗山街道办事处
	单位地址	芜湖市镜湖区中元街 3-5 号
委 托 事 项	1、评估项目名称：半亩园 12 幢危房协议搬迁项目 2、评估目的（参照征收）：为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。 3、评估价值时点：2022 年 2 月 14 日	
委托单位（盖章）：  2025 年 01 月 13 日		
受托单位	全 称	安徽新天地房地产估价事务所有限公司
	办公地址	安徽省芜湖市镜湖区伟星时代金融中心 1302 室

图二：房屋协议征收评估委托书

核查产权文件，辨析权益状况：对《房屋产权确认书》进行了重点研习。在估价师指导下，他不仅记录了建筑面积、建成年代、建筑结构等基本信息，更重点分析了估价对象的权益特殊性：①土地权属为“国有划拨土地”，理解了这在价值测算中与“出让土地”的区别；②产权为“潘正玲、李松、潘正萍、李建民四人共同所有”，认识到评估价值需考虑共有权益的整体性；③该建筑因历史原因未办理正式房产证，而是以《确认书》形式视同合法产权，这使其体会到在实践工作中处理历史遗留问题的灵活性与政策依据。

### 房屋产权确认书

(No: )

根据《国有土地上房屋征收与补偿条款》(国务院令第590号)第二十四条有关规定,经过调查,现依法对征收范围内未经登记的建筑进行了认定,认定下列房屋视为有证合法产权房屋。

房屋座落: 半亩园12#

房屋所有权人: 潘正玲、李松、潘正萍、李建民

房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	打折比例	确认面积(平方米)	设计用途	建筑年代	实际用途	土地性质
	混合	4	1	125.22	100%	125.22	住宅	70年代	住宅	

附: 房屋平面图

特此确认



产权确认单位(盖章): 刘斌

年 月 日

图三: 房屋产权确认书

2.第二阶段:现场查勘与信息记录——获取估价对象一手信息  
 实地查勘是连接权属信息与实物状态的关键环节。于2025年6月全程参与了对半亩园12#住宅的实地查勘。

房屋征收评估实地查勘记录表

征收编号: D1

查勘日期: 2025年6月9日

房屋坐落	半官园12#		房屋所有权人	潘正玲、李松、潘正萍、李建民		
建设年代	70年代		建筑面积(m <sup>2</sup> )	125.22	建筑结构	混合
所在楼层/总楼层:	1/4层	登记用途	住宅	临街状况		
现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺			层高(m)		
使用状况	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 危房					
通风采光	<input type="checkbox"/> 良好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差			有无物业管理		
公交线路	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		小区配套:			
景观	<input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 沿江 <input type="checkbox"/> 望湖 <input type="checkbox"/> 望山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无					
周边配套	<input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 娱乐休闲					
土地状况						
内部装修	基本状况				备注	
外墙	<input type="checkbox"/> 外墙漆 <input type="checkbox"/> 条形瓷砖 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 喷塑 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 水泥砂浆 <input type="checkbox"/> 其他_____				未入户	
内墙	<input type="checkbox"/> 水墙裙 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙布 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 瓷砖 <input type="checkbox"/> 花岗岩 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 混合砂浆 <input type="checkbox"/> 其他_____				未入户	
天棚	<input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 矿棉板 <input type="checkbox"/> 石膏板 <input type="checkbox"/> 扣板 <input type="checkbox"/> 夹板吊顶 <input type="checkbox"/> 其他_____				未入户	
地面	<input type="checkbox"/> 花岗岩 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 木地板 <input type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 水泥砂浆 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 其他_____				未入户	
门窗	门: <input type="checkbox"/> 卷帘门 <input type="checkbox"/> 玻璃门 <input type="checkbox"/> 防盗铁门 <input type="checkbox"/> 实木木门 <input type="checkbox"/> 木夹板门 <input type="checkbox"/> 防盗对讲系统 窗: <input type="checkbox"/> 铝窗 <input type="checkbox"/> 钢窗 <input type="checkbox"/> 防火门窗 <input type="checkbox"/> 其他_____				未入户	
卫生间	地面: <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 防滑地砖 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 其他_____; 墙面贴瓷砖 <input type="checkbox"/> 其他_____ 天棚: <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 其他_____; 装卫生三洁具 <input type="checkbox"/> 卫生三洁具 <input type="checkbox"/> 其他_____				未入户	
厨房	地面: <input type="checkbox"/> 防滑地砖 <input type="checkbox"/> 其他_____ 墙面: <input type="checkbox"/> 瓷砖 <input type="checkbox"/> 其他_____ 灶台: <input type="checkbox"/> 不锈钢 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 其他_____ 天棚: <input type="checkbox"/> 石膏板 <input type="checkbox"/> 扣板 <input type="checkbox"/> 其他_____				未入户	
阳台	地面: <input type="checkbox"/> 防滑地砖 <input type="checkbox"/> 其他_____ 墙面: <input type="checkbox"/> 瓷砖 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 防盗网: <input type="checkbox"/> 不锈钢 <input type="checkbox"/> 其他_____ 阳台个数: <input type="checkbox"/> 外阳台_____个 <input type="checkbox"/> 内阳台_____个					
备注	未提供入户查勘便利条件					

评估机构查勘人:  征收部门查勘人:  被征收人或见证方: 

图四: 实地查勘记录表

对照《查勘表》进行系统化勘查: 以《房屋征收评估实地查勘记录表》为工具, 在估价师指导下, 像一名真正的评估人员一样, 逐项核对、记录估价对象的实物状况。包括: 建筑结构(混合结构)、维护状况(保养良好)、楼层与总层数(1/4层)、配套设施(水电齐全、无物业)、周边环境(景观绿化、公交、学校、医院等)以及详细的室内装修情况(内墙为混合砂浆、地面为水泥砂浆、门窗为防盗铁门和钢窗等)。这一过程训练了其系统观察、客观记录的专业能力。



图五：现场勘测照片

实践“价值时点原则”与假设应用：查勘日期（2025年6月）与价值时点（2022年2月14日）不一致，借此深刻理解了《估价假设和限制条件》中“假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致”这一重要假设的实际含义。同时，学习了如何在不考虑征收造成的环境不利因素（如周边房屋已拆除）的前提下，客观评估房产价值。

### 3. 第三阶段：方法应用与价值测算——核心技术的实践领悟

在此阶段，从报告文本反推，重点学习了评估方法的选择与应用逻辑。

领悟比较法与收益法的选择依据：通过参与市场调研和报告撰写讨论，理解了估价师为何选择比较法和收益法。因为估价对象为住宅，周边二手房交易市场和租赁市场较为活跃，可比实例丰富，满足两种方法的应用条件。而成本法因难以准确估算建筑折旧和土地成本，在此类征收评估中较少采用。

分析测算过程与结果确定：在学习认识到，最终的评估单价（12,525 元/平方米）和总价（1,568,381 元）是综合两种方法测算结果，并基于估价师专业判断得出的。他重点研究了报告中“不包含室内装饰装修补偿”的设定，这与查勘记录中描述的“内部为毛坯”状态相印证，使其体会到评估范围的精准界定对结果的影响。

4.第四阶段：报告撰写与审核归档——质量控制的最终体现  
参与了部分报告内容的撰写与整理工作，全面了解了估价报告的规范体系。

学习标准化报告撰写规范：从《致委托人函》、《估价假设和限制条件》到《估价结果报告》，系统学习了每一部分的写作要点和法律意义。例如，如何清晰陈述假设条件以规避风险，如何准确描述估价对象以明确标的，如何严谨表述估价结果以界定使用范围。

体会质量控制与责任意识：通过见证估价报告须由两名注册房地产估价师（张配、王晖）签名并加盖机构公章后方可生效的流程，深刻认识到评估工作的严肃性与法律责任。其对《注册房地产估价师声明》中“独立、客观、公正”原则的理解不再停留在书本上，而是看到了实实在在的执业要求和道德底线。

综上所述，企业实践并非泛泛而谈的参观学习，而是以一个真实、完整的估价项目为蓝本，通过嵌入业务流程的每一个关键节点，进行了一次深度、系统、规范的“项目式学习”，真正做到了“在做中学”，为其日后的教学与科研工作积累了极其宝贵的一手经验和案例素材。

### **三、成果成效**

通过阶段性企业实践进修，本案例实施取得了显著成效，主

要体现在教师专业能力提升、教学资源优化、校企合作深化三个方面，形成了可复制、可推广的实践模式。

### **（一）教师专业能力实质性提升**

通过全程参与"半亩园 12 幢危房协议搬迁项目"，实现了从理论到实践的跨越。具体成效包括：

#### **1. 实务操作能力增强**

掌握了房地产征收评估的全流程操作，包括前期权属核查、实地查勘、数据收集、价值测算、报告撰写等环节，能够独立完成符合行业标准的评估报告。

#### **2. 行业洞察力深化**

通过处理历史遗留产权问题（如国有划拨土地、未经登记建筑认定等），教师深入理解了政策法规在实际工作中的应用，能够准确把握行业痛点与难点。

#### **3. 评估方法应用能力提高**

熟练掌握了比较法、收益法等估价方法的实际应用，了解不同方法的适用场景与局限性，能够根据具体案例选择最合适的评估方法。

### **（二）教学资源与实践内容显著丰富**

将企业实践成果系统转化为教学资源，显著提升了教学质量；更新课程教学内容：将实践中获取的最新行业标准、政策法规融入专业课程，确保教学内容与行业发展同步。

### **（三）校企合作机制创新与深化**

双师型队伍建设：企业资深估价师受聘为校外导师，参与课程设计与教学指导；教师则为企业员工提供理论培训，形成双向赋能机制。

合作申报横向课题：申报"国有土地上房屋征收补偿价值评估

项目"横向课题，促进产学研深度融合。

## **四、经验总结**

### **(一) 关键成功要素**

本案例成功实施的关键在于三个方面：一是目标明确、计划周密，实践前校企双方共同制定了清晰的实践目标与实施路径；二是企业深度参与、双向赋能，企业提供真实项目资源和专业指导，教师则为企业带来前沿理论和教学方法；三是实践与教学紧密结合，教师注重将实践成果转化为教学资源，实现"实践-教学-科研"的良性循环。

### **(二) 经验启示**

高校教师企业实践要取得实效，必须选择与专业方向高度契合的优质企业，确保实践内容与教学科研需求相匹配。同时，应建立"前期规划-过程管理-成果转化"的全流程机制，避免实践流于形式。校企双方需明确权责，建立常态化沟通机制，保障实践过程顺利推进。

### **(三) 存在不足**

本次实践时间仍显不足，四个月时间难以深入参与多个完整项目周期；实践内容相对集中在住宅征收评估领域，缺乏对商业、工业等多元物业类型的了解；成果转化机制尚未制度化，缺乏长期跟踪反馈。

### **(四) 下一步举措**

未来将拓展实践领域，安排教师参与不同类型房地产评估项目；建立"滚动式"实践机制，分期分批安排教师进入企业；完善成果转化与反馈机制，将企业实践成效纳入教师考核体系；推动校企共建研发中心，开展更深层次的产学研合作。

## **五、推广应用**

### **（一）适用范围**

本案例模式适用于应用型本科院校及高职院校的房地产类、资产评估类、工程管理类、城乡规划类等相关专业，特别适合与地方政府和企业有密切合作关系的院校推广实施。

### **（二）应用场景**

该实践模式可在以下场景中推广应用：高校"双师型"教师培养计划实施过程中；校企合作建设实训基地时；房地产开发与管理、资产评估等专业的实践教学体系构建中；地方高校服务区域经济发展和城市更新项目时。

### **（三）注意事项**

推广过程中需注意：一是要选择管理规范、业务量充足的优质企业作为实践基地；二是要签订详细的合作协议，明确知识产权归属和保密要求；三是要建立科学的考核评价机制，确保实践质量；四是要注重实践成果的教学转化，避免与企业实际业务脱节。建议各院校根据自身专业特点和地方产业需求，对本案例模式进行适应性调整和创新。