

中华人民共和国国家标准

房地产估价规范

Code for Real Estate Appraisal

GB/T 50291—1999

主管部门:中华人民共和国建设部

批准部门:中华人民共和国建设部

施行日期:1999年6月1日

1999 北 京

关于发布国家标准《房地产估价规范》的通知

建标[1999]48号

国务院各有关部门,各省、自治区、直辖市建委(建设厅)、有关计委,各计划单列市建委,新疆生产建设兵团:

根据建设部《一九九八年工程建设国家标准制订、修订计划(第二批)》(建标[1998]244号)的要求,由建设部会同有关部门共同制订的《房地产估价规范》,经有关部门会审,批准为推荐性国家标准,编号为 **GB/T50291—1999**,自 1999年6月1日起施行。

本规范由建设部负责管理,中国房地产估价师学会负责具体解释工作,建设部标准定额研究所组织中国建筑工业出版社出版发行。

中华人民共和国建设部

1999年2月12日

前 言

国家标准《房地产估价规范》是根据建设部建标[1998]244号《一九九八年工程建设国家标准制订、修订计划(第二批)》和建设部房地产业司建房市函字[1996]第40号《关于委托制订“房地产价格评估技术规程”的函》的要求,由建设部负责主编,具体由中国房地产估价师学会会同建设部政策研究中心、广东省房地产估价师学会等十个单位共同编制而成。本规范经有关部门会审,建设部以建标[1999]48号文批准,并会同国家质量技术监督局联合发布。

本规范在编制过程中,编制组进行了广泛、深入的调查研究,认真总结了我国开展房地产估价工作以来的实践经验和理论研究成果,广泛征求了全国有关单位、专家 and 实际工作者的意见,同时收集、分析、研究、参考了美国、英国、日本、德国等主要国家和香港、台湾地区以及国际评估标准委员会(TVSC)的有关标准和理论研究成果。

本规范由建设部负责管理,具体解释工作由中国房地产估价师学会负责。在使用过程中,各估价机构、估价人员和有关单位、人员应积极总结经验,并将意见寄往中国房地产估价师学会国家标准《房地产估价规范》管理组(地址:北京市三里河路9号,邮政编码:100835),以供修订时参考。

国家标准《房地产估价规范》的主编单位:中国房地产估价师学会。参编单位:建设部政策研究中心、广东省房地产估价师学会、中山大学岭南学院、华中师范大学经济学院、清华大学房地产研究所、北京大学不动产研究鉴定中心、北京市房地产价格评估事务所、上海市房地产评估中心、深圳市物业估价所等。

本规范编制的主要起草人员:柴强、廖俊平、艾建国、沈建忠、陆克华、刘锦红、刘洪玉、冯长春、杨于北、杨国诚、沈彦京、康小芸、田耀东。

目 次

1	总则	1
2	术语	2
3	估价原则	5
4	估价程序	6
5	估价方法	8
5.1	估价方法选用	8
5.2	市场比较法	8
5.3	收益法	11
5.4	成本法	15
5.5	假设开发法	17
5.6	基准地价修正法	18
6	不同估价目的下的估价	20
6.1	土地使用权出让价格评估	20
6.2	房地产转让价格评估	21
6.3	房地产租赁价格评估	21
6.4	房地产抵押价值评估	21
6.5	房地产保险估价	23
6.6	房地产课税估价	23
6.7	征地和房屋拆迁补偿估价	23
6.8	房地产分割、合并估价	24
6.9	房地产纠纷估价	24
6.10	房地产拍卖底价评估	25
6.11	企业各种经济活动中涉及的房地产估价	25
6.12	其他目的的房地产估价	26
7	估价结果	27

8	估价报告	28
9	职业道德	31
附录 A	估价报告的规范格式	32
	规范用词用语说明	36

1 总 则

1.0.1 为了规范房地产估价行为,统一估价程序和方法,做到估价结果客观、公正、合理,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规的有关规定,制定本规范。

1.0.2 本规范适用于房地产估价活动。

1.0.3 房地产估价应独立、客观、公正。

1.0.4 房地产估价除应符合本规范外,尚应符合国家现行有关标准、规范的规定。

2 术 语

2.0.1 房地产 **real estate, real property**

土地、建筑物及其他地上定着物,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

2.0.2 房地产估价 **real estate appraisal, property valuation**

专业估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

2.0.3 估价对象 **subject property**

一个具体估价项目中需要估价的房地产。

2.0.4 估价目的 **appraisal purpose**

估价结果的期望用途。

2.0.5 估价时点 **appraisal date, date of value**

估价结果对应的日期。

2.0.6 客观合理价格或价值 **value**

某种估价目的特定条件下形成的正常价格。

2.0.7 公开市场 **open market**

在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益,并掌握必要的市场信息,有较充裕的时间进行交易,对交易对象具有必要的专业知识,交易条件公开并不具有排它性。

2.0.8 公开市场价值 **open market value**

在公开市场上最可能形成的价格。

采用公开市场价值标准时,要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。

2.0.9 类似房地产 **similar property**

与估价对象处在同一供求圈内,并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。

2.0.10 同一供求圈 comparable search area

与估价对象具有替代关系、价格会相互影响的适当范围。

2.0.11 最高最佳使用 highest and best use

法律上允许、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,能使估价对象产生最高价值的使用。

2.0.12 市场比较法 market comparison approach, sales comparison approach

将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2.0.13 收益法 income approach, income capitalization approach

预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2.0.14 成本法 cost approach

求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格,扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2.0.15 假设开发法 hypothetical development method, residual method

预计估价对象开发完成后的价值,扣除预计的正常开发成本、税费和利润等,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2.0.16 基准地价修正法 land datum value method

在政府确定公布了基准地价的地区,由估价对象所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格的方法。

2.0.17 潜在毛收入 potential gross income

假定房地产在充分利用、无空置状态下可获得的收入。

2.0.18 有效毛收入 effective gross income

由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入。

2.0.19 运营费用 operating expenses

维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营的收益。

2.0.20 净收益 net income, net operating income

由有效毛收入扣除合理运营费用后得到的归属于房地产的收益。

2.0.21 建筑物重置价格 replacement cost of building

采用估价时点的建筑材料和建筑技术,按估价时点的价格水平,重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价格。

2.0.22 建筑物重建价格 reproduction cost of building

采用估价对象原有的建筑材料和建筑技术,按估价时点的水平,重新建造与估价对象相同的全新的建筑物的正常价格。

2.0.23 物质上的折旧 physical depreciation, physical deterioration

建筑物在物质实体方面的磨损所造成的建筑物价值的损失。

2.0.24 功能上的折旧 functional depreciation, functional obsolescence

建筑物在功能方面的落后所造成的建筑物价值的损失。

2.0.25 经济上的折旧 economic depreciation, economic obsolescence

建筑物以外的各种不利因素所造成的建筑物价值的损失。

2.0.26 估价结果 conclusion of value

关于估价对象的客观合理价格或价值的最终结论。

2.0.27 估价报告 appraisal report

全面、公正、客观、准确地记述估价过程和估价成果的文件,给委托方的书面答复,关于估价对象的客观合理价格或价值的研究报告。

3 估价原则

3.0.1 房地产估价应遵循下列原则：

- 1 合法原则；
- 2 最高最佳使用原则；
- 3 替代原则；
- 4 估价时点原则。

3.0.2 遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

3.0.3 遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：

1 保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；

2 转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；

3 装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；

4 重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；

5 上述情形的某种组合。

3.0.4 遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

3.0.5 遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

4 估价程序

4.0.1 自接受估价委托至完成估价报告期间,房地产估价应按下列程序进行:

- 1 明确估价基本事项;
- 2 拟定估价作业方案;
- 3 搜集估价所需资料;
- 4 实地查勘估价对象;
- 5 选定估价方法计算;
- 6 确定估价结果;
- 7 撰写估价报告;
- 8 估价资料归档。

4.0.2 明确估价基本事项主要应包括下列内容:

- 1 明确估价目的;
- 2 明确估价对象;
- 3 明确估价时点。

注:1 估价目的应由委托方提出;

- 2 明确估价对象应包括明确估价对象的物质实体状况和权益状况;
- 3 估价时点应根据估价目的确定,采用公历表示,精确到日;
- 4 在明确估价基本事项时应与委托方共同商议,最后应征得委托方认可。

4.0.3 在明确估价基本事项的基础上,应对估价项目进行初步分析,拟定估价作业方案。

估价作业方案主要应包括下列内容:

- 1 拟采用的估价技术路线和估价方法;
- 2 拟调查搜集的资料及其来源渠道;
- 3 预计所需的时间、人力、经费;
- 4 拟定作业步骤和作业进度。

4.0.4 估价机构和估价人员应经常搜集估价所需资料,并进行核实、分析、整理。

估价所需资料主要应包括下列方面:

- 1 对房地产价格有普遍影响的资料;
- 2 对估价对象所在地区的房地产价格有影响的资料;
- 3 相关房地产交易、成本、收益实例资料;
- 4 反映估价对象状况的资料。

4.0.5 估价人员必须到估价对象现场,亲身感受估价对象的位置、周围环境、景观的优劣,查勘估价对象的外观、建筑结构、装修、设备等状况,并对事先收集的有关估价对象的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实,同时搜集补充估价所需的其他资料,以及对估价对象及其周围环境或临路状况进行拍照等。

4.0.6 完成并出具估价报告后,应对有关该估价项目的一切必要资料进行整理、归档和妥善保管。

5 估价方法

5.1 估价方法选用

5.1.1 估价人员应熟知、理解并正确运用市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法以及这些估价方法的综合运用。

5.1.2 对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价。

5.1.3 根据已明确的估价目的,若估价对象适宜采用多种估价方法进行估价,应同时采用多种估价方法进行估价,不得随意取舍;若必须取舍,应在估价报告中予以说明并陈述理由。

5.1.4 有条件选用市场比较法进行估价的,应以市场比较法为主要的估价方法。

5.1.5 收益性房地产的估价,应选用收益法作为其中的一种估价方法。

5.1.6 具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价,应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。

5.1.7 在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用成本法作为主要的估价方法。

5.2 市场比较法

5.2.1 运用市场比较法估价应按下列步骤进行:

- 1 搜集交易实例;
- 2 选取可比实例;
- 3 建立价格可比基础;
- 4 进行交易情况修正;

- 5 进行交易日期修正；
- 6 进行区域因素修正；
- 7 进行个别因素修正；
- 8 求出比准价格。

5.2.2 运用市场比较法估价,应准确搜集大量交易实例,掌握正常市场价格行情。

搜集交易实例应包括下列内容:

- 1 交易双方情况及交易目的;
- 2 交易实例房地产状况;
- 3 成交价格;
- 4 成交日期;
- 5 付款方式。

5.2.3 根据估价对象状况和估价目的,应从搜集的交易实例中选取三个以上的可比实例。

选取的可比实例应符合下列要求:

- 1 是估价对象的类似房地产;
- 2 成交日期与估价时点相近,不宜超过一年;
- 3 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

5.2.4 选取可比实例后,应对可比实例的成交价格进行换算处理,建立价格可比基础,统一其表达方式和内涵。

换算处理应包括下列内容:

- 1 统一付款方式;
- 2 统一采用单价;
- 3 统一币种和货币单位;
- 4 统一面积内涵和面积单位。

注:1 统一付款方式应统一为在成交日期时一次总付清;

2 不同币种之间的换算,应按中国人民银行公布的成交日期时的市场汇率中间价计算。

5.2.5 进行交易情况修正,应排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差,将可比实例的成交价格调整为正常价

格。

有下列情形之一的交易实例不宜选为可比实例：

- 1 有利害关系人之间的交易；
- 2 急于出售或购买情况下的交易；
- 3 受债权债务关系影响的交易；
- 4 交易双方或一方对市场行情缺乏了解的交易；
- 5 交易双方或一方有特别动机或特别偏好的交易；
- 6 相邻房地产的合并交易；
- 7 特殊方式的交易；
- 8 交易税费非正常负担的交易；
- 9 其他非正常的交易。

注：1 当可供选择的交易实例较少，确需选用上述情形的交易实例时，应对其进行交易情况修正；

- 2 对交易税费非正常负担的修正，应将成交价格调整为依照政府有关规定，交易双方负担各自应负担的税费下的价格。

5.2.6 进行交易日期修正，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。

交易日期修正宜采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。在无类似房地产的价格变动率或指数的情况下，可根据当地房地产价格的变动情况和趋势作出判断，给予调整。

5.2.7 进行区域因素修正，应将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。

区域因素修正的内容主要应包括：繁华程度，交通便捷程度，环境、景观，公共设施配套完备程度，城市规划限制等影响房地产价格的因素。

区域因素修正的具体内容应根据估价对象的用途确定。

进行区域因素修正时，应将可比实例与估价对象的区域因素逐项进行比较，找出由于区域因素优劣所造成的价格差异，进行调整。

5.2.8 进行个别因素修正，应将可比实例在其个体状况下的价格

调整为估价对象个体状况下的价格。

有关土地方面的个别因素修正的内容主要应包括：面积大小，形状，临路状况，基础设施完备程度，土地平整程度，地势，地质水文状况，规划管制条件，土地使用权年限等；有关建筑物方面的个别因素修正的内容主要应包括：新旧程度，装修，设施设备，平面布置，工程质量，建筑结构，楼层，朝向等。

个别因素修正的具体内容应根据估价对象的用途确定。

进行个别因素修正时，应将可比实例与估价对象的个别因素逐项进行比较，找出由于个别因素优劣所造成的价格差异，进行调整。

5.2.9 交易情况、交易日期、区域因素和个别因素的修正，视具体情况可采用百分率法、差额法或回归分析法。

每项修正对可比实例成交价格的调整不得超过 20%，综合调整不得超过 30%。

5.2.10 选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正之后，应根据具体情况计算求出一个综合结果，作为比准价格。

5.2.11 市场比较法的原理和技术，也可用于其他估价方法中有关参数的求取。

5.3 收益法

5.3.1 运用收益法估价应按下列步骤进行：

- 1 搜集有关收入和费用的资料；
- 2 估算潜在毛收入；
- 3 估算有效毛收入；
- 4 估算运营费用；
- 5 估算净收益；
- 6 选用适当的资本化率；
- 7 选用适宜的计算公式求出收益价格。

注：潜在毛收入、有效毛收入、运营费用、净收益均以年度计。

5.3.2 净收益应根据估价对象的具体情况，按下列规定求取：

1 出租型房地产,应根据租赁资料计算净收益,净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和税金。

租赁收入包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入。

维修费、管理费、保险费和税金应根据租赁合同约定的租金涵义决定取舍。若保证合法、安全、正常使用所需的费用都由出租方承担,应将四项费用全部扣除;若维修、管理等费用全部或部分由承租方负担,应对四项费用中的部分项目作相应调整。

2 商业经营型房地产,应根据经营资料计算净收益,净收益为商品销售收入扣除商品销售成本、经营费用、商品销售税金及附加、管理费用、财务费用和商业利润。

3 生产型房地产,应根据产品市场价格以及原材料、人工费用等资料计算净收益,净收益为产品销售收入扣除生产成本、产品销售费用、产品销售税金及附加、管理费用、财务费用和厂家利润。

4 尚未使用或自用的房地产,可比照有收益的类似房地产的有关资料按上述相应的方式计算净收益,或直接比较得出净收益。

5.3.3 估价中采用的潜在毛收入、有效毛收入、运营费用或净收益,除有租约限制的之外,都应采用正常客观的数据。

有租约限制的,租约期内的租金宜采用租约所确定的租金,租约期外的租金应采用正常客观的租金。

利用估价对象本身的资料直接推算出的潜在毛收入、有效毛收入、运营费用或净收益,应与类似房地产的正常情况下的潜在毛收入、有效毛收入、运营费用或净收益进行比较。若与正常客观的情况不符,应进行适当的调整修正,使其成为正常客观的。

5.3.4 在求取净收益时,应根据净收益过去、现在、未来的变动情况及可获收益的年限,确定未来净收益流量,并判断该未来净收益流量属于下列哪种类型:

- 1 每年基本上固定不变;
- 2 每年基本上按某个固定的数额递增或递减;

3 每年基本上按某个固定的比率递增或递减；

4 其他有规则的变动情形。

5.3.5 资本化率应按下列方法分析确定：

1 市场提取法：应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求出资本化率。

2 安全利率加风险调整值法：以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等确定。

3 复合投资收益率法：将购买房地产的抵押贷款收益率与自有资本收益率的加权平均数作为资本化率，按下式计算：

$$R = M \cdot R_M + (1 - M)R_E \quad (5.3.5)$$

式中 R ——资本化率(%)；

M ——贷款价值比率(%), 抵押贷款额占房地产价值的比率；

R_M ——抵押贷款资本化率(%), 第一年还本息额与抵押贷款额的比率；

R_E ——自有资本要求的正常收益率(%).

4 投资收益率排序插入法：找出相关投资类型及其收益率、风险程度，按风险大小排序，将估价对象与这些投资的风险程度进行比较，判断、确定资本化率。

5.3.6 资本化率分为综合资本化率、土地资本化率、建筑物资本化率，它们之间的关系应按下式确定：

$$R_O = L \cdot R_L + B \cdot R_B \quad (5.3.6)$$

式中 R_O ——综合资本化率(%), 适用于土地与建筑物合一的估价；

R_L ——土地资本化率(%), 适用于土地估价；

R_B ——建筑物资本化率(%), 适用于建筑物估价；

L ——土地价值占房地价值的比率(%);

B ——建筑物价值占房地价值的比率(%)， $L+B=100\%$ 。

5.3.7 计算收益价格时应根据未来净收益流量的类型,选用对应的收益法计算公式。收益法的基本公式如下:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} \quad (5.3.7)$$

式中 V ——收益价格(元,元/ m^2);

A_i ——未来第 i 年的净收益(元,元/ m^2);

R ——资本化率(%);

n ——未来可获收益的年限(年)。

5.3.8 对于单独土地和单独建筑物的估价,应分别根据土地使用权年限和建筑物耐用年限确定未来可获收益的年限,选用对应的有限年的收益法计算公式,净收益中不应扣除建筑物折旧和土地取得费用的摊销。

对于土地与建筑物合一的估价对象,当建筑物耐用年限长于或等于土地使用权年限时,应根据土地使用权年限确定未来可获收益的年限,选用对应的有限年的收益法计算公式,净收益中不应扣除建筑物折旧和土地取得费用的摊销。

对于土地与建筑物合一的估价对象,当建筑物耐用年限短于土地使用权年限时,可采用下列方式之一处理:

1 先根据建筑物耐用年限确定未来可获收益的年限,选用对应的有限年的收益法计算公式,净收益中不应扣除建筑物折旧和土地取得费用的摊销;然后再加上土地使用权年限超出建筑物耐用年限的土地剩余使用年限价值的折现值。

2 将未来可获收益的年限设想为无限年,选用无限年的收益法计算公式,净收益中应扣除建筑物折旧和土地取得费用的摊销。

5.3.9 当利用土地与地上建筑物共同产生的收益单独求取土地价值时,在净收益每年不变、可获收益无限期的情况下,应采用下式:

$$V_L = \frac{A_O - V_B \cdot R_B}{R_L} \quad (5.3.9-1)$$

当利用土地与地上建筑物共同产生的收益单独求取建筑价值时,在净收益每年不变、可获收益无限期的情况下,应采用下式:

$$V_B = \frac{A_O - V_L \cdot R_L}{R_B} \quad (5.3.9-2)$$

式中 A_O ——土地与地上建筑物共同产生的净收益(元,元/m²);
 V_L ——土地价值(元,元/m²);
 V_B ——建筑物价值(元,元/m²)。

5.4 成本法

5.4.1 运用成本法估价应按下列步骤进行:

- 1 搜集有关成本、税费、开发利润等资料;
- 2 估算重置价格或重建价格;
- 3 估算折旧;
- 4 求出积算价格。

5.4.2 重置价格或重建价格,应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用应在纳税金、正常开发利润之和,其构成包括下列内容:

- 1 土地取得费用;
- 2 开发成本;
- 3 管理费用;
- 4 投资利息;
- 5 销售税费;
- 6 开发利润。

注:开发利润应以土地取得费用与开发成本之和为基础,根据开发、建造类似房地产相应的平均利润率水平来求取。

5.4.3 具体估价中估价对象的重置价格或重建价格构成内容,应根据估价对象的实际情况,在第5.4.2条列举的价格构成内容的基础上酌予增减,并应在估价报告中予以说明。

5.4.4 同一宗房地产,重置价格或重建价格在采取土地与建筑物分别估算、然后加总时,必须注意成本构成划分和相互衔接,防止漏项或重复计算。

5.4.5 求取土地的重置价格,应直接求取其在估价时点状况的重置价格。

5.4.6 建筑物的重置价格或重建价格,可采用成本法、市场比较法求取,或通过政府确定公布的房屋重置价格扣除土地价格后的比较修正来求取,也可按工程造价估算的方法具体计算。

建筑物的重置价格,宜用于一般建筑物和因年代久远、已缺少与旧有建筑物相同的建筑材料,或因建筑技术变迁,使得旧有建筑物复原建造有困难的建筑物的估价。

建筑物的重建价格,宜用于有特殊保护价值的建筑物的估价。

5.4.7 成本法估价中的建筑物折旧,应是各种原因造成的建筑物价值的损失,包括物质上的、功能上的和经济上的折旧。

5.4.8 建筑物损耗分为可修复和不可修复两部分。修复所需的费用小于或等于修复后房地产价值的增加额的,为可修复部分,反之为不可修复部分。对于可修复部分,可直接估算其修复所需的费用作为折旧额。

5.4.9 扣除折旧后的建筑物现值可采用下列公式求取:

1 直线法下的建筑物现值计算公式:

$$V = C - (C - S) \frac{t}{N} \quad (5.4.9-1)$$

2 双倍余额递减法下的建筑物现值计算公式:

$$V = C \left[1 - \frac{2}{N} \right]^t \quad (5.4.9-2)$$

3 成新折扣法下的建筑物现值计算公式:

$$V = C \cdot q \quad (5.4.9-3)$$

式中 V ——建筑物现值(元,元/m²);

C ——建筑物重置价格或重建价格(元,元/m²);

S ——建筑物预计净残值(元,元/m²);

t ——建筑物已使用年限(年);

N ——建筑物耐用年限(年);

q ——建筑物成新率(%)。

注:无论采用上述哪种折旧方法求取建筑物现值,估价人员都应亲临估价对象现场,观察、鉴定建筑物的实际新旧程度,根据建筑物的建成时间,维护、保养、使用情况,以及地基的稳定性等,最后确定应扣除的折旧额或成新率。

5.4.10 建筑物耐用年限分为自然耐用年限和经济耐用年限。估价采用的耐用年限应为经济耐用年限。

经济耐用年限应根据建筑物的建筑结构、用途和维修保养情况,结合市场状况、周围环境、经营收益状况等综合判断。

5.4.11 估价中确定建筑物耐用年限与折旧,遇有下列情况时的处理应为:

1 建筑物的建设期不计入耐用年限,即建筑物的耐用年限应从建筑物竣工验收合格之日起计;

2 建筑物耐用年限短于土地使用权年限时,应按建筑物耐用年限计算折旧;

3 建筑物耐用年限长于土地使用权年限时,应按土地使用权年限计算折旧;

4 建筑物出现于补办土地使用权出让手续之前,其耐用年限早于土地使用权年限而结束时,应按建筑物耐用年限计算折旧;

5 建筑物出现于补办土地使用权出让手续之前,其耐用年限晚于土地使用权年限而结束时,应按建筑物已使用年限加土地使用权剩余年限计算折旧。

5.4.12 积算价格应为重置价格或重建价格扣除建筑物折旧,或为土地的重置价格加上建筑物的现值,必要时还应扣除由于旧有建筑物的存在而导致的土地价值损失。

5.4.13 新开发土地和新建房地产可采用成本法估价,一般不应扣除折旧,但应考虑其工程质量和周围环境等因素给予适当修正。

5.5 假设开发法

5.5.1 运用假设开发法估价应按下列步骤进行:

- 1 调查待开发房地产的基本情况；
- 2 选择最佳的开发利用方式；
- 3 估计开发建设期；
- 4 预测开发完成后的房地产价值；
- 5 估算开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发利润、投资者购买待开发房地产应负担的税费；
- 6 进行具体计算。

5.5.2 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。运用此方法应把握待开发房地产在投资开发前后的状态，以及投资开发后的房地产的经营方式。

待开发房地产投资开发前的状态，包括生地、毛地、熟地、旧房和在建工程等；投资开发后的状态，包括熟地和房屋(含土地)等；投资开发后的房地产的经营方式，包括出售(含预售)、出租(含预租)和自营等。

5.5.3 运用假设开发法估算的待开发房地产价值应为开发完成后的房地产价值扣除开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者购买待开发房地产应负担的税费。

5.5.4 预测开发完成后的房地产价值，宜采用市场比较法，并应考虑类似房地产价格的未来变动趋势。

5.5.5 开发利润的计算基数可取待开发房地产价值与开发成本之和，或取开发完成后的房地产价值。利润率可取同一市场上类似房地产开发项目相应的平均利润率。

5.5.6 运用假设开发法估价必须考虑资金的时间价值。在实际操作中宜采用折现的方法；难以采用折现的方法时，可采用计算利息的方法。

5.6 基准地价修正法

5.6.1 运用基准地价修正法估价应按下列步骤进行：

- 1 搜集有关基准地价的资料；
- 2 确定估价对象所处地段的基准地价；

- 3 进行交易日期修正；
- 4 进行区域因素修正；
- 5 进行个别因素修正；
- 6 求出估价对象宗地价格。

5.6.2 进行交易日期修正,应将基准地价在其基准日期时的值调整为估价时点的值。

交易日期修正的方法,同市场比较法中的交易日期修正的方法。

5.6.3 区域因素和个别因素修正的内容和修正的方法,同市场比较法中的区域因素和个别因素修正的内容和修正的方法。

5.6.4 运用基准地价修正法评估宗地价格时,宜按当地对基准地价的有关规定执行。

6 不同估价目的下的估价

- 6.0.1 房地产估价按估价目的进行分类,主要有下列类别:
- 1 土地使用权出让价格评估;
 - 2 房地产转让价格评估;
 - 3 房地产租赁价格评估;
 - 4 房地产抵押价值评估;
 - 5 房地产保险估价;
 - 6 房地产课税估价;
 - 7 征地和房屋拆迁补偿估价;
 - 8 房地产分割、合并估价;
 - 9 房地产纠纷估价;
 - 10 房地产拍卖底价评估;
 - 11 企业各种经济活动中涉及的房地产估价;
 - 12 其他目的的房地产估价。

6.1 土地使用权出让价格评估

6.1.1 土地使用权出让价格评估,应依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》以及当地制定的实施办法和其他有关规定进行。

6.1.2 土地使用权出让价格评估,应分清土地使用权协议、招标、拍卖的出让方式。协议出让的价格评估,应采用公开市场价值标准。招标和拍卖出让的价格评估,应为招标和拍卖底价评估,参照6.10 房地产拍卖底价评估进行。

6.1.3 土地使用权出让价格评估,可采用市场比较法、假设开发法、成本法、基准地价修正法。

6.2 房地产转让价格评估

6.2.1 房地产转让价格评估,应依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《城市房地产转让管理规定》以及当地制定的实施细则和其他有关规定进行。

6.2.2 房地产转让价格评估,应采用公开市场价值标准。

6.2.3 房地产转让价格评估,宜采用市场比较法和收益法,可采用成本法,其中待开发房地产的转让价格评估应采用假设开发法。

6.2.4 以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产时应符合国家法律、法规的规定,其转让价格评估应另外给出转让价格中所含的土地收益值,并应注意国家对土地收益的处理规定,同时在估价报告中予以说明。

6.3 房地产租赁价格评估

6.3.1 房地产租赁价格评估,应依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《城市房屋租赁管理办法》以及当地制定的实施细则和其他有关规定进行。

6.3.2 从事生产、经营活动的房地产租赁价格评估,应采用公开市场价值标准。

住宅的租赁价格评估,应执行国家和该类住宅所在地城市人民政府规定的租赁政策。

6.3.3 房地产租赁价格评估,可采用市场比较法、收益法和成本法。

6.3.4 以营利为目的出租划拨土地使用权上的房屋,共租赁价格评估应另外给出租金中所含的土地收益值,并应注意国家对土地收益的处理规定,同时在估价报告中予以说明。

6.4 房地产抵押价值评估

6.4.1 房地产抵押价值评估,应依照《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产抵押管理办

法》以及当地和其他有关规定进行。

6.4.2 房地产抵押价值评估,应采用公开市场价值标准,可参照设定抵押权时的类似房地产的正常市场价格进行,但应在估价报告中说明未来市场变化风险和短期强制处分等因素对抵押价值的影响。

6.4.3 房地产抵押价值应是以抵押方式将房地产作为债权担保时的价值。

依法不得抵押的房地产,没有抵押价值。

首次抵押的房地产,该房地产的价值为抵押价值。

再次抵押的房地产,该房地产的价值扣除已担保债权后的余额部分为抵押价值。

6.4.4 以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物抵押的,评估其抵押价值时应扣除预计处分所得价款中相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额,可采用下列方式之一处理:

1 首先求取设想为出让土地使用权下的房地产的价值,然后预计由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的土地使用权出让金等款额,两者相减为抵押价值。此时土地使用权年限设定为相应用途的法定最高年限,从估价时点起计。

2 用成本法估价,价格构成中不应包括土地使用权出让金等由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的款额。

6.4.5 以具有土地使用年限的房地产抵押的,评估其抵押价值时应考虑设定抵押权以及抵押期限届满时土地使用权的剩余年限对抵押价值的影响。

6.4.6 以享受国家优惠政策购买的房地产抵押的,其抵押价值为房地产权利人可处分和收益的份额部分的价值。

6.4.7 以按份额共有的房地产抵押的,其抵押价值为抵押人所享有的份额部分的价值。

6.4.8 以共同共有的房地产抵押的,其抵押价值为该房地产的价值。

6.5 房地产保险估价

6.5.1 房地产保险估价,应依据《中华人民共和国保险法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和其他有关规定进行。

6.5.2 房地产保险估价,分为房地产投保时的保险价值评估和保险事故发生后的损失价值或损失程度评估。

6.5.3 保险价值应是投保人与保险人订立保险合同时作为确定保险金额基础的保险标的的价值。

保险金额应是保险人承担赔偿责任或给付保险金责任的最高限额,也应是投保人对保险标的的实际投保金额。

6.5.4 房地产投保时的保险价值评估,应评估有可能因自然灾害或意外事故而遭受损失的建筑物的价值,估价方法宜采用成本法、市场比较法。

6.5.5 房地产投保时的保险价值,根据采用的保险形式,可按该房地产投保时的实际价值确定,也可按保险事故发生时该房地产的实际价值确定。

6.5.6 保险事故发生后的损失价值或损失程度评估,应把握保险标的房地产在保险事故发生前后的状态。对于其中可修复部分,宜估算其修复所需的费用作为损失价值或损失程度。

6.6 房地产课税估价

6.6.1 房地产课税估价应按相应税种为核定其计税依据提供服务。

6.6.2 有关房地产税的估价,应按相关税法具体执行。

6.6.3 房地产课税估价宜采用公开市场价值标准,并应符合相关税法的有关规定。

6.7 征地和房屋拆迁补偿估价

6.7.1 征地和房屋拆迁补偿估价,分为征用农村集体所有的土地的补偿估价(简称征地估价)和拆迁城市国有土地上的房屋及其附

属物的补偿估价(简称拆迁估价)。

6.7.2 征地估价,应依据《中华人民共和国土地管理法》以及当地制定的实施办法和其他有关规定进行。

6.7.3 拆迁估价,应依据《城市房屋拆迁管理条例》以及当地制定的实施细则和其他有关规定进行。

6.7.4 依照规定,拆除违章建筑、超过批准期限的临时建筑不予补偿;拆除未超过批准期限的临时建筑给予适当补偿。

6.7.5 实行作价补偿的,可根据当地政府确定公布的房屋重置价格扣除土地价格后结合建筑物成新估价。

6.7.6 依法以有偿出让、转让方式取得的土地使用权,根据社会公共利益需要拆迁其地上房屋时,对该土地使用权如果视为提前收回处理,则应在拆迁补偿估价中包括土地使用权的补偿估价。此种土地使用权补偿估价,应根据该土地使用权的剩余年限所对应的正常市场价格进行。

6.8 房地产分割、合并估价

6.8.1 房地产分割、合并估价应注意分割、合并对房地产价值的影响。分割、合并前后的房地产整体价值不能简单等于各部分房地产价值之和。

6.8.2 分割估价应对分割后的各部分分别估价。

6.8.3 合并估价应对合并后的整体进行估价。

6.9 房地产纠纷估价

6.9.1 房地产纠纷估价,应对纠纷案件中涉及的争议房地产的价值、交易价格、造价、成本、租金、补偿金额、赔偿金额、估价结果等进行科学的鉴定,提出客观、公正、合理的意见,为协议、调解、仲裁、诉讼等方式解决纠纷提供参考依据。

6.9.2 房地产纠纷估价应按相应类型的房地产估价进行。

6.9.3 房地产纠纷估价,应注意纠纷的性质和协议、调解、仲裁、诉讼等解决纠纷的不同方式,并将其作为估价依据,协调当事人各

方的利益。

6.10 房地产拍卖底价评估

6.10.1 房地产拍卖底价评估为确定拍卖保留价提供服务,应依据《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和其他有关规定进行。

6.10.2 房地产拍卖底价评估,首先应以公开市场价值标准为原则确定其客观合理价格,之后再考虑短期强制处分(快速变现)等因素的影响确定拍卖底价。

6.11 企业各种经济活动中涉及的房地产估价

6.11.1 企业各种经济活动中涉及的房地产估价,包括企业合资、合作、联营、股份制改组、上市、合并、兼并、分立、出售、破产清算、抵债中的房地产估价。这种估价首先应了解房地产权属是否发生转移,若发生转移,则应按相应的房地产转让行为进行估价;其次应了解是否改变原用途以及这种改变是否合法,并根据原用途是否合法改变,按“保持现状前提”或“转换用途前提”进行估价。

6.11.2 企业合资、合作、股份制改组、合并、兼并、分立、出售、破产清算等发生房地产权属转移的,应按房地产转让行为进行估价。但应注意破产清算与抵押物处置类似,属于强制处分、要求在短时间内变现的特殊情况;在购买者方面在一定程度上与企业兼并类似,若不允许改变用途,则购买者的范围受到一定限制,其估价宜低于公开市场价值。

6.11.3 企业联营一般不涉及房地产权属的转移。企业联营中的房地产估价,主要为确定以房地产作为出资的出资方的分配比例服务,宜根据具体情况采用收益法、市场比较法、假设开发法,也可采用成本法。

6.12 其他目的的房地产估价

6.12.1 其他目的的房地产估价,包括房地产损害赔偿估价等。

6.12.2 房地产损害赔偿估价,应把握被损害房地产在损害发生前后的状态。对于其中可修复部分,宜估算其修复所需的费用作为损害赔偿价值。

7 估价结果

7.0.1 对不同估价方法估算出的结果,应进行比较分析。当这些结果差异较大时,应寻找并排除出现差异的原因。

7.0.2 对不同估价方法估算出的结果应做下列检查:

- 1 计算过程是否有误;
- 2 基础数据是否准确;
- 3 参数选择是否合理;
- 4 是否符合估价原则;
- 5 公式选用是否恰当;
- 6 选用的估价方法是否适宜估价对象和估价目的。

7.0.3 在确认所选用的估价方法估算出的结果无误之后,应根据具体情况计算求出一个综合结果。

7.0.4 在计算求出一个综合结果的基础上,应考虑一些不可量化的价格影响因素,对该结果进行适当的调整,或取整,或认定该结果,作为最终的估价结果。

当有调整时,应在估价报告中明确阐述理由。

8 估价报告

8.0.1 估价报告应做到下列几点：

1 全面性：应完整地反映估价所涉及的事实、推理过程和结论，正文内容和附件资料应齐全、配套；

2 公正性和客观性：应站在中立的立场上对影响估价对象价格或价值的因素进行客观的介绍、分析和评论，作出的结论应有充分的依据；

3 准确性：用语应力求准确，避免使用模棱两可或易生误解的文字，对未经查实的事项不得轻率写入，对难以确定的事项应予以说胆，并描述其对估价结果可能产生的影响；

4 概括性：应用简洁的文字对估价中所涉及的内容进行高度概括，对获得的大量资料应在科学鉴别与分析的基础上进行筛选，选择典型、有代表性、能反映事情本质特征的资料来说明情况和表达观点。

8.0.2 估价报告应包括下列部分：

- 1 封面；
- 2 目录；
- 3 致委托方函；
- 4 估价师声明；
- 5 估价的假设和限制条件；
- 6 估价结果报告；
- 7 估价技术报告；
- 8 附件。

8.0.3 对于成片多宗房地产的同时估价，且单宗房地产的价值较低时，估价结果报告可采用表格的形式。除此之外的估价结果报告，应采用文字说明的形式。

8.0.4 估价报告应记载下列事项：

- 1 估价项目名称；
- 2 委托方名称或姓名和住所；
- 3 估价方(房地产估价机构)名称和住所；
- 4 估价对象；
- 5 估价目的；
- 6 估价时点；
- 7 价值定义；
- 8 估价依据；
- 9 估价原则；
- 10 估价技术路线、方法和测算过程；
- 11 估价结果及其确定的理由；
- 12 估价作业日期；
- 13 估价报告应用的有效期；
- 14 估价人员；
- 15 注册房地产估价师的声明和签名、盖章；
- 16 估价的假设和限制条件；

17 附件,应包括反映估价对象位置、周围环境、形状、外观和内部状况的图片,估价对象的产权证明,估价中引用的其他专用文件资料,估价人员和估价机构的资格证明。

8.0.5 估价报告中应充分描述说明估价对象状况,包括估价对象的物质实体状况和权益状况,其中：

1 对土地的描述说明应包括:名称,坐落,面积,形状,四至、周围环境、景观,基础设施完备程度,土地平整程度,地势,地质、水文状况,规划限制条件,利用现状,权属状况。

2 对建筑物的描述说明应包括:名称,坐落,面积,层数,建筑结构,装修,设施设备,平面布置,工程质量,建成年月,维护、保养、使用情况,地基的稳定性,公共配套设施完备程度,利用现状,权属状况。

8.0.6 估价报告中注册房地产估价师的声明应包括下列内容,并

应经注册房地产估价师签名、盖章：

1 估价报告中估价人员陈述的事实，是真实的和准确的。

2 估价报告中的分析、意见和结论，是估价人员自己公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3 估价人员与估价对象没有(或有已载明的)利害关系，也与有关当事人没有(或有已载明的)个人利害关系或偏见。

4 估价人员是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5 估价人员已(或没有)对估价对象进行了实地查勘，并应列出估价对象进行了实地查勘的估价人员的姓名。

6 没有人对估价报告提供了重要专业帮助(若有例外，应说明提供重要专业帮助者的姓名)。

7 其他需要声明的事项。

8.0.7 估价报告应由注册房地产估价师签名、盖章并加盖估价机构公章才具有法律效力。在估价报告上签名、盖章的注册房地产估价师和加盖公章的估价机构，对估价报告的内容和结论负责任。

9 职业道德

9.0.1 估价人员和估价机构不得作任何虚伪的估价,应做到公正、客观、诚实。

9.0.2 估价人员和估价机构应保持估价的独立性,必须回避与自己、亲属及其他有利害关系人有关的估价业务。

9.0.3 估价人员和估价机构若感到自己的专业能力所限而难以对某房地产进行估价时,不应接受该项估价委托。

9.0.4 估价人员和估价机构应妥善保管委托方的文件资料,未经委托方的书面许可,不得将委托方的文件资料擅自公开或泄漏给他人。

9.0.5 估价机构应执行政府规定的估价收费标准,不得以不正当理由或名目收取额外的费用,或降低收费标准,进行不正当的竞争。

9.0.6 估价人员和估价机构不得将资格证书借给他人使用或允许他人使用自己的名义,不得以估价者身份在非自己估价的估价报告上签名、盖章。

附录 A 估价报告的规范格式

A. 0.1 封面:

(标题:)房地产估价报告

估价项目名称:(说明本估价项目的全称)

委托方:(说明本估价项目的委托单位的全称,个人委托的为个人的姓名)

估价方:(说明本估价项目的估价机构的全称)

估价人员:(说明参加本估价项目的估价人员的姓名)

估价作业日期:(说明本次估价的起止年月日,即正式接受估价委托的年月日至完成估价报告的年月日)

估价报告编号:(说明本估价报告在本估价机构内的编号)

A. 0.2 目录:

(标题:)目录

一、致委托方函

二、估价师声明

三、估价的假设和限制条件

四、估价结果报告

(一)

(二)

...

五、估价技术报告(可不提供给委托方,供估价机构存档和有关管理部门查阅等)

(一)

(二)

...

六、附件

(一)

(二)

...

A.0.3 致委托方函：

(标题：)致委托方函

致函对象(为委托方的全称)

致函正文(说明估价对象、估价目的、估价时点、估价结果)

致函落款(为估价机构的全称，并加盖估价机构公章，法定代表人签名、盖章)

致函日期(为致函的年月日)

A.0.4 估价师声明：

(标题：)估价师声明

我们郑重声明：

1 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3 我们与本估价报告中的估价对象没有(或有已载明的)利害关系，也与有关当事人没有(或有已载明的)个人利害关系或偏见。

4 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5 我们已(或没有)对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘(在本声明中应清楚地说明哪些估价人员对估价对象进行了实地查勘，哪些估价人员没有对估价对象进行实地查勘)。

6 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助(若有例外，应说明提供重要专业帮助者的姓名)。

7 (其他需要声明的事项)。

参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章(至少有一名)。

A.0.5 估价的假设和限制条件：

(标题:)估价的假设和限制条件

(说明本次估价的假设前提,未经调查确认或无法调查确认的资料数据,估价中未考虑的因素和一些特殊处理及其可能的影响,本估价报告使用的限制条件)

A. 0. 6 估价结果报告:

(标题:)房地产估价结果报告

(一)委托方(说明本估价项目的委托单位的全称、法定代表人和住所,个人委托的为个人的姓名和住所)

(二)估价方(说明本估价项目的估价机构的全称、法定代表人、住所、估价资格等级)

(三)估价对象(概要说明估价对象的状况,包括物质实体状况和权益状况。其中,对土地的说明应包括:名称,坐落,面积,形状,四至、周围环境、景观,基础设施完备程度,土地平整程度,地势,地质、水文状况,规划限制条件,利用现状,权属状况;对建筑物的说明应包括:名称,坐落,面积,层数,建筑结构,装修,设施设备,平面布置,工程质量,建成年月,维护、保养、使用情况,公共配套设施完备程度,利用现状,权属状况)

(四)估价目的(说明本次估价的目的和应用方向)

(五)估价时点(说明所评估的客观合理价格或价值对应的年月日)

(六)价值定义(说明本次估价采用的价值标准或价值内涵)

(七)估价依据(说明本次估价依据的本房地产估价规范,国家的地方的法律、法规,委托方提供的有关资料,估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料)

(八)估价原则(说明本次估价遵循的房地产估价原则)

(九)估价方法(说明本次估价的思路和采用的方法以及这些估价方法的定义)

(十)估价结果(说明本次估价的最终结果,应分别说明总价和单价,并附大写金额。若用外币表示,应说明估价时点中国人民银行公布的人民币市场汇率中间价,并注明所折合的人民币价格)

(十一)估价人员(列出所有参加本次估价的人员的姓名、估价资格或职称,并由本人签名、盖章)

(十二)估价作业日期(说明本次估价的起止年月日)

(十三)估价报告应用的有效期(说明本估价报告应用的有效期,可表达为到某个年月日止,也可表达为多长时间,如一年)

A.0.7 估价技术报告:

(标题:)房地产估价技术报告

(一)个别因素分析(详细说明、分析估价对象的个别因素)

(二)区域因素分析(详细说明、分析估价对象的区域因素)

(三)市场背景分析(详细说明、分析类似房地产的市场状况,包括过去、现在和可预见的未来)

(四)最高最佳使用分析(详细分析、说明估价对象最高最佳使用)

(五)估价方法选用(详细说明估价的思路和采用的方法及其理由)

(六)估价测算过程(详细说明测算过程,参数确定等)

(七)估价结果确定(详细说明估价结果及其确定的理由)

A.0.8 附件:

(标题:)附件

估价对象的位置图,四至和周围环境图,土地形状图,建筑平面图,外观和内部照片,项目有关批准文件,产权证明,估价中引用的其他专用文件资料,估价人员和估价机构的资格证明等。

A.0.9 制作要求:

估价报告应做到图文并茂,所用纸张、封面、装订应有较好的质量。纸张大小应采用 A₄ 纸规格。

规范用词用语说明

1 为便于在执行本规范条文时区别对待,对要求严格程度不同的用词说明如下:

(1)表示很严格,非这样做不可的用词;

正面词采用“必须”,反面词采用“严禁”;

(2)表示严格,在正常情况下均应这样做的用词:

正面词采用“应”,反面词采用“不应”或“不得”;

(3)表示允许稍有选择,在条件许可时首先应这样做的用词:

正面词采用“宜”,反面词采用“不宜”;

表示有选择,在一定条件下可以这样做的,采用“可”。

2 规范中指定应按其他有关标准、规范执行时,写法为:

“应符合……的规定”或“应按……执行”。

中华人民共和国国家标准

房地产估价规范

Code for Real Estate Appraisal

GB/T 50291—1999

条文说明

中国房地产估价师学会 主编

目 次

1	总则	40
2	术语	42
3	估价原则	46
4	估价程序	49
5	估价方法	51
5.1	估价方法选用	51
5.2	市场比较法	51
5.3	收益法	59
5.4	成本法	61
5.5	假设开发法	64
5.6	基准地价修正法	67
6	不同估价目的下的估价	69
6.1	土地使用权出让价格评估	69
6.2	房地产转让价格评估	69
6.3	房地产租赁价格评估	70
6.4	房地产抵押价值评估	70
6.5	房地产保险估价	71
6.6	房地产课税估价	71
6.7	征地和房屋拆迁补偿估价	73
6.8	房地产分割、合并估价	74
6.9	房地产纠纷估价	74
6.10	房地产拍卖底价评估	(略)
6.11	企业各种经济活动中涉及的房地产估价	75
6.12	其他目的的房地产估价	(略)

7	估价结果	77
8	估价报告	78
9	职业道德	80

1 总 则

1.0.1 制定本规范的目的主要有三个：一是规范房地产估价行为；二是统一房地产估价程序和方法；三是促使做到估价结果客观、公正、合理。

实行房地产估价的法律依据是《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定。《中华人民共和国城市房地产管理法》第33条规定：“国家实行房地产价格评估制度。房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估。”第58条规定：“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。”

在房地产估价中还需遵循《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法》的其他有关规定。例如，《中华人民共和国城市房地产管理法》第12条关于土地使用权出让金最低价的规定，第39条、第50条关于划拨土地使用权转让时应缴纳土地使用权出让金或土地收益的规定，第55条关于出租划拨土地使用权上的房屋应将租金中所含土地收益上缴国家的规定，等等；《中华人民共和国土地管理法》第47条关于征用土地补偿的规定。

1.0.2 本规范的适用范围是在中华人民共和国境内从事各种房地产估价活动。

凡是在中华人民共和国境内从事房地产估价活动，无论是土地使用权出让、房地产转让（包括买卖、赠与、抵债等）、租赁、抵押、典当、保险、课税、征用拆迁补偿、分割析产、拍卖底价、司法诉讼、纠纷仲裁、公证、资产价值证明或记帐，还是企业合资、合作、联营、合并、兼并、分立、出售、改制、上市、破产

清算，以及住房制度改革中的房地产估价、商品房预售条件中的估价、房地产复核估价等，都应遵守本规范。

1.0.3 独立、客观、公正，是对房地产估价的总要求。

独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响。

客观，是要求房地产估价时要尽可能地减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响。房地产估价并非由估价人员主观地确定市场价格，而是客观地反映市场价格的形成过程和结果。房地产估价应力求客观、准确、合理地模拟市场的价格形成过程将估价对象的客观合理价格或价值反映出来。

公正，是要求房地产估价时必须站在中立的立场上，不偏袒当事人的某一方，特别是不可有意无意地偏向委托方。

2 术 语

2.0.1 本条强调了房地产包括房地产的物质实体和依托于物质实体上的房地产权益。

房地产是物质实体与权益的结合，依托于物质实体上的权益主要有所有权、使用权、抵押权、租赁权等。物质实体是权益的载体，而最终体现房地产价值的是其权益。同一物质实体的估价对象房地产，如果附着于其上的权益不同，评估出的客观合理价格或价值也会有所不同。

本条所称土地是指地球的表面及其上下的一定空间。

本条所称建筑物包括房屋和构筑物。房屋是指能够遮风避雨并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的空间场所，一般由基础、墙、门、窗、柱、梁和屋顶等主要构件组成。构筑物是指建筑物中除了房屋以外的东西，人们一般不直接在内进行生产和生活活动，例如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

本条所称其他地上定着物是指与土地、建筑物不能分离，或虽然能够分离，但分离后会破坏土地、建筑物的功能或完整性的物。

2.0.2 本条所称专业估价人员是指经房地产估价人员执业资格考试合格，由有关主管部门审定注册，取得执业资格证书后专门从事房地产估价的人员，目前有注册房地产估价师和房地产估价员两种。

2.0.3 在实际估价中，估价对象的物质实体可能既有土地也有建筑物，也可能只是它们中的某一部分，例如是土地、房屋、构筑物、附属设施、在建工程等各种房地产物质实体的某一部分；但估价对象同时必须包括依托于该物质实体上的具体权益。

2.0.4 估价结果的期望用途,也即估价是为了满足何种涉及房地产的经济活动或何种政府行为、民事行为的需要。

各种涉及房地产的经济活动或政府、民事行为的需要主要包括:土地使用权出让,房地产转让(包括买卖、赠与、抵债等)、租赁、抵押、典当、保险、课税、征用拆迁补偿、分割析产、拍卖底价、司法诉讼、纠纷仲裁、公证、资产价值证明或记帐,企业合资、合作、联营、合并、兼并、分立、出售、改制、上市、破产清算,住房制度改革、商品房预售和估价结论复核等。

2.0.5 估价时点不是随意给定的,也不完全与估价作业日期相同,它需要估价人员根据估价目的来确定。在估价之前,它说明了估价中需要估算和判定的是哪个具体日期的客观合理价格或价值;当估价结果作出后,它说明了该估价结果是在哪一个时间上的客观合理价格或价值,以便于应用。估价时点应采用公历表示,并应精确到日。

2.0.6 同一估价对象,估价目的不同,估价依据以及采用的价值标准会有所不同,评估出的客观合理价格或价值也会有所不同。例如,在买卖的情况下,虽然实际的成交价格有高有低,但有其正常的买卖价格;在抵押的情况下,也有其正常的抵押价值;在拆迁补偿的情况下,有其合理的补偿额。而正常的买卖价格、正常的抵押价值、合理的补偿额,又不完全是相同的。

2.0.7~2.0.8 在估价中,有许多情况下需要采用公开市场价值标准。

采用公开市场价值标准,是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。而所谓公开市场,是指一个竞争性的市场,在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益,他们并且都掌握了必要的市场信息,有比较充裕的时间进行交易,对交易对象具有必要的专业知识。此外,市场交易条件公开并不具有排它性,即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

2.0.9~2.0.10 只有在同一供求圈内,与估价对象类似的房地产才与估价对象之间具有替代关系,价格会相互影响。

用途有居住、办公、商业、展览、工业、公共事业等;规模是指房地产的建筑面积、体积等;档次是由房地产的建筑设计标准、装修、设施设备情况等因素确定;建筑结构指房地产的承重结构类型,例如钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构等。

估价对象的用途、规模、档次不同,同一供求圈的大小也会有所不同。

同一供求圈不一定是具有同样或相近的自然地理位置,也可以是具有同样或相近的社会经济位置。

2.0.16 基准地价修正法是我国土地估价的方法之一,其估价过程是:利用政府已经确定公布的基准地价,依据替代原理,通过交易日期、区域因素和个别因素(包括土地使用权年限)的比较修正,由基准地价调整得出估价对象宗地价格。

2.0.17~2.0.20 房地产的净收益,实质上是房地产本身所带来的收益;运营费用,实质上包括两部分内容,一是维持房地产正常生产、经营或使用所必须支出的费用,例如维修费、管理费等,二是归属于其他资本的收益,或称非房地产本身所创造的收益,例如货币资金的利息和利润等。由有效毛收入扣除合理运营费用,实际上是由有效毛收入中扣除非房地产本身所创造的收益,剩余的即是房地产本身所带来的收益,也即房地产的净收益。

例如,有一建筑面积为 1000m^2 的写字楼,其月毛租金水平为 $100\text{元}/\text{m}^2$,空置率为 13% ,租金损失为毛租金收入的 2% ,合理运营费用为有效租金收入的 30% ,则该写字楼的:潜在毛收入= $1000\text{m}^2 \times 100\text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{月} \times 12\text{月} = 120\text{万元}$,有效毛收入= $120\text{万元} \times (1 - 13\%) \times (1 - 2\%) = 102.3\text{万元}$,合理运营费用= $102.3\text{万元} \times 30\% = 30.7\text{万元}$,净收益= $102.3\text{万元} - 30.7\text{万元} = 71.6\text{万元}$ 。

2.0.21~2.0.22 重建与重置的不同之处是：重置只要求具有同等的功能效用，重建则要求是完全相同的复制品。

2.0.27 估价报告既是全面、公正、客观、准确地记述估价过程和估价成果的文件，又是给委托方的书面答复，还应是关于估价对象的客观合理价格或价值的研究报告。

3 估价原则

3.0.1 规定房地产估价原则,是为了确保不同的估价人员在遵循规定的估价程序,采用适宜的估价方法和正确的处理方式的前提下,对同一估价对象的估价结果能具有一致性。

3.0.2 本条规定房地产估价应遵循合法原则,即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法,是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

遵循合法原则,一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权。在无法确认估价对象产权的合法性的情况下,必须在估价报告中说明估价过程和结论是在假定估价对象具有合法产权的情况下才是有效的。

遵循合法原则,二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的。例如在采用假设开发法估价时,需要设定估价对象未来的用途,在设定该用途时,就必须保证该用途的合法性,例如必须符合城市规划限制的要求。

遵循合法原则,还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时,该交易或处分方式必须是合法的。例如在涉及到划拨土地使用权单独设定抵押的估价时,就必须考虑到划拨土地使用权在得到土地行政主管部门的批准并补交土地使用权出让金或向国家上缴土地收益之后才能设定抵押,此时该目的下的估价对象才具有合法性。

3.0.3 房地产估价中所确定的客观合理价格或价值,其实质是房地产的经济价值,它体现在房地产的使用过程中。规定房地产估价时必须以估价对象用于最高最佳使用为前提,可使估价人员在确定估价结论时有共同的口径,从而使不同的估价人员易于达成一致。

最高最佳使用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的，这一点已在 3.0.1 条中作了说明。

房地产的最高最佳使用还必须得到技术上的支持，不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。这里的技术主要是指房屋建筑工程方面的技术。

必须全面地理解和运用最高最佳使用原则，这种全面性还体现在确定房地产的最高最佳使用时应注意经济上可行；不能通过不经济的方式来实现房地产的最高最佳使用，这样的“最高最佳使用”也一定不是真正的最高最佳使用。

当房地产的最终使用尚未确定时，其最高最佳使用可能有多种实现方式，本条中列举了保持现状、转换用途、装修改造、拆除重新利用等方式。最高最佳使用的实现也可能是这些实现方式的组合形式，例如一部分保持现状继续使用、另一部分装修改造转换用途后使用等。

3.0.4 替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提；只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

3.0.5 估价时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是

不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与估价时点不一致，应当折算为估价时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在估价时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

4 估价程序

4.0.1 规定房地产估价程序是为了实现房地产估价的规范化,保证估价作业质量。

本条规定了自接受估价委托至完成估价报告期间的工作程序,共分为明确估价基本事项、拟定估价作业方案、搜集估价所需资料、实地查勘估价对象、选定估价方法计算、确定估价结果、撰写估价报告、估价资料归档等8个步骤。至于目前有些在接受估价委托之前有估价项目立项,以及争取估价业务、签订估价合同,在估价报告完成后进行估价结果确认等程序未作统一规定。

4.0.2 本条所称明确估价对象包括明确估价对象的物质实体状况和权益状况。

估价对象的物质实体状况主要包括:土地面积、形状、临路状态、土地平整程度、地势、地质水文状况,建筑物面积、建筑结构、平面布置、工程质量、新旧程度、装修、设施设备、楼层、朝向等。

估价对象的权益状况主要包括:土地权利性质、权属、土地使用年限,建筑物权属,估价对象上设定的他项权利状况等。

依据有关法律、法规,有些估价对象不能用于某些估价目的,或有些估价目的限制了可以作为估价对象的范围和內容,所以,估价对象及其范围和內容,既不能简单地根据委托方的要求确定,也不能根据估价人员的主观愿望随意确定,而应根据估价目的、依据法律、法规并征求委托方认可后综合确定。

4.0.3 确定拟采用的估价技术路线和估价方法以及拟调查搜集的资料及其来源渠道时,可参照本规范第5章各估价方法中的有关规定。

4.0.4 本条规定了估价人员应当搜集的涉及估价的有关资料,这

些资料是各种估价方法都需要用到的。另外有些资料是某种特定估价方法所需要的，可参见本规范第5章各估价方法中的具体规定。

在搜集实例资料时，应考察它们是否受到不正常的或人为因素的影响。对于受到这些因素影响的实例资料，只有在能确定其受影响的程度并能进行修正的情况下才可被采用。

4.0.6 本条规定应将涉及估价项目的一切必要资料进行整理、归档和妥善保管，是为了方便今后的估价，有助于估价机构和估价人员不断在业务中提高估价水平，同时也有助于解决以后可能发生的估价业务纠纷，还有助于政府主管部门和行业学会、协会对估价机构的资质审查。本条虽然对估价资料的保存时间未作规定，但一般应保存15年以上。

5 估价方法

5.1 估价方法选用

5.1.2 由于每种估价方法本身的局限性(每种估价方法的适用对象和适用条件不同),同时也由于估价中所采用的各种数据资料具有一定的不确定性,在运用各种估价方法进行估价时,都不可避免地需要进行估算和判定,因此,采用任何一种估价方法都难以确保真正准确地反映估价对象的客观合理价格或价值。

由于每种估价方法的估算判定的角度不同,所依据的估价数据和资料不同,因此,数据资料的不确定性对各种估价方法的估算判定过程的影响程度是不一样的,对同一估价对象应同时选用两种以上的估价方法进行估价,有助于各种估价方法之间的互相补充,消除数据资料的不确定性对估价结果准确性的影响。

5.1.4 市场比较法是最能体现房地产估价的基本原理、最直观、适用性最广、也最容易准确把握的一种估价方法,因此在有条件选用市场比较法估价时,应当首选市场比较法。

5.1.7 本条的规定主要是考虑到目前估价行业的现状,目前许多估价人员往往偏好采用成本法估价,而又不能完全准确地理解和运用成本法。

5.2 市场比较法

5.2.2 拥有大量房地产交易实例资料,是运用市场比较法估价的先决条件。如果交易实例资料太少,不仅会影响估价结果的准确性和客观性,甚至会使市场比较法无法采用。因此,估价人员首先应通过各种途径尽可能多地搜集房地产交易实例。

一般搜集房地产交易实例的途径有:

- 1 查阅政府有关部门关于房地产交易的申报登记资料；
- 2 查阅各种报刊上关于房地产租售的信息；
- 3 以购买房地产者的身份，与房地产经办人和交易当事人洽谈，了解各种信息；
- 4 通过各类房地产交易展示会，索取资料，掌握信息；
- 5 同行之间相互提供信息资料；
- 6 其他途径获取资料。

通过上述6个途径，估价人员搜集交易实例的内容包括：

- 1 交易双方情况及交易目的。交易双方情况不仅包括交易者的名称、性质、法人代表、住址等基本情况；更重要的是要说明交易双方是否在公开的市场状况下进行公平自愿的交易，即属正常交易还是非正常交易。

交易目的是指交易双方为什么而交易，一般包括买卖、入股、抵债等交易目的。

- 2 交易实例房地产状况。一般应包括：(1)坐落位置、形状与面积；(2)地质条件；(3)购物、交通等环境条件；(4)土地利用现状与规划用途；(5)有关地上建筑物的基本情况；(6)权利状况。

- 3 成交价格。成交价格应包括房地总价、房屋总价、土地总价及相应的单价和房屋租金等内容，同时应说明价格类型、价格水平及货币种类和货币单位等情况。

- 4 付款方式。付款方式包括：一次付清、分期付款及比例、抵押贷款比例、租金支付方式等内容。

搜集房地产交易实例时，估价人员最好针对不同类型房地产事先制作统一的表格，即“交易实例调查表”(见表5.2.2-1)，按照此表填写调查内容，既方便又能避免遗漏重要事项，另外也便于输入计算机，建立数据库，实现快速查询和调用。

交易实例调查表

表 5.2.2-1

名称					
坐落		用途		权利状况	
卖方					
买方					
成交价格		货币种类		成交日期	
付款方式					
个别因素说明	面积				
	形状				
	地形				
				
区域因素说明	商服繁华度				
	交通通达性				
	景观				
				
交易情况说明					
坐落位置简图		建筑平面图			
资料来源		调查日期		调查人	

5.2.3 用作比较参照的交易实例，简称可比实例。选取可比实例就是从已搜集和积累的大量交易实例中，选取与估价对象房地产条件相同或相似的、成交日期与估价时点相近的、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易实例。

运用市场比较法估价应根据估价对象状况和估价目的，从搜集的交易实例中选取3个以上的可比实例。如果可比实例少于3个，其代表性较差，可能造成估价结果因其个别性出现偏差，难以客观地反映市场状况。同时，所选取的可比实例还应符合下列要求：

1 是与估价对象类似的房地产，具体是指：

(1) 与估价对象房地产的用途应相同。主要是指房地产的具体利用方式，可按大类和小类划分。大类用途如：商店、办公楼（写字楼）、酒楼、旅馆、住宅、工业厂房、仓库等。小类是在大类用途的基础上再细分。例如住宅，可细分为普通住宅、高档公寓、豪华别墅等。

(2) 与估价对象房地产的建筑结构应相同。这里主要指大类建筑结构，一般分为：钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构、简易结构。如果能在大类建筑结构下再细分出小类建筑结构则更好，如砖木结构，进一步分为砖木一等、二等，等等。

(3) 与估价对象房地产所处地段应相同。主要是指可比实例与估价对象房地产应处于相同特征的同—区域或邻近地区，或处于同一供求圈内或同一等级土地内。

2 成交日期与估价对象房地产的估价时点应相近。一般选择的可比实例房地产的成交日期距估价时点的间隔越短，在进行交易日期修正时的准确性越高。因此，最好选择近期1年内成交的房地产作为可比实例。如果房地产市场相对比较稳定，可适当延长间隔时间，但最长时效不宜超过2年。

3 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。所谓正常价格是指在公开的房地产市场上，交易双方均充分了解市场信息，以平等自愿的方式达成的交易价格。这类交易实例应当首选为可比

实例。如果市场上正常交易实例较少，不得不选择非正常交易实例作为可比实例时，也应选取其交易情况明了且可修正的实例作为可比实例。非正常交易是由于某些特殊因素造成的，具体见 5.2.5 中说明。

5.2.4 建立价格可比基础主要是为后面进行交易情况、交易日期和区域因素、个别因素的修正服务。因为已选取的若干个可比实例之间及其与估价对象之间，可能在付款方式、成交单价、货币种类、货币单位、面积内涵和面积单位等方面存在不一致，无法进行直接比较修正，因此，需要对它们进行统一换算处理，使其表述口径一致，以便进行比较修正。

5.2.5 交易情况修正，是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例的成交价格偏差，将其成交价格修正为正常价格。由于房地产的特殊性和房地产市场的不完全性，交易价格往往在交易过程中受当时当地一些特殊因素的影响而发生偏差，不宜直接作为基准用于估价对象，必须预先对交易中的某些不正常的情况加以修正，使其成为正常的交易价格后，才能作为估算估价对象价格的比准值。

交易行为中的特殊因素很复杂，概括起来主要有下列 8 种：

1 有利害关系人之间的交易。如父子之间、亲友之间、有利害关系的公司之间、公司与其职员之间的房地产交易价格，通常都低于正常的市价。

2 急于出售或者购买情况下的交易。前者易造成价格偏低，后者则往往偏高。

3 受债权债务关系影响的交易。一般交易价格偏低。

4 交易双方或者一方获取的市场信息不全。如果买方不了解市场行情，盲目购买，往往交易价格偏高。相反，卖方不了解市场行情，盲目出售，则交易价格偏低。

5 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易。

6 相邻房地产的合并交易。如买方若在购买相邻房地产后，与其原有房地产合并，将增加原有房地产的效用，相邻房地产拥

有者会因此抬高价格迫使买方以高于市场正常价格的价格购买，所以成交价格往往高于该房地产单独存在时的正常价格。

7 特殊方式的交易。如以拍卖、招标等方式成交的价格往往导致非正常价格，一般拍卖价格多高于市场正常价格；招标则注意其整体方案效用，故招标的成交价格可能偏高，也可能偏低。

8 交易税费非正常负担的交易。如土地增值税本应由卖方负担，却转嫁给了买方；交易手续费本应由双方各负担一部分，却转嫁给了买方或卖方；契税本应由买方负担，却转嫁给卖方等等，这些都会造成交易价格的不正常。

上述8种情况，在进行估价时都应对其进行交易情况修正。修正的一般步骤为：

(1) 测定各种特殊因素对房地产交易价格的影响程度，即分析在正常情况下和这些特殊情况下，房地产交易价格可能产生的偏差大小。测定方法可以利用已掌握的同类型房地产交易资料分析计算，确定修正比例或系数。也可以由估价人员根据长期的经验积累，判断确定修正比例或系数。

(2) 利用修正系数，修正求得可比实例的正常价格。

5.2.6 交易日期修正，是将可比实例在其成交日期时的价格修正到估价时点的价格。

交易日期修正的方法，一般有：

1 采用房地产价格变动率进行修正。

2 利用房地产价格指数进行修正。

3 估价人员根据市场情况及其自己的经验积累进行判断修正。

在无房地产价格指数或变动率的情况下，估价人员可以根据当地房地产价格的变动情况和发展趋势及自己的经验积累进行判断，加以修正。

房地产价格还可通过分析房地产价格随时间推移的变动规律，采用时间序列分析，建立房地产价格与时间的相互关系模型来求取。

5.2.7 区域因素及区域因素修正。

1 影响房地产价格的区域因素主要包括：

(1) 繁华程度，是指城市中某些职能在空间上的聚集，对企业单位和居民产生巨大的吸引力的结果，并影响房地产的收益和利润的因素。如商业繁华程度可以从商业的集聚规模和等级两方面进行分析量化。

(2) 交通便捷程度，是指在空间地域上人们出行的可达性程度。反映交通便捷程度的因素主要包括道路功能、道路宽度、道路网密度、公交便捷程度和对外交通设施的分布状况。

(3) 环境，主要包括自然和人文环境条件及环境质量。环境质量是指区域大气、水、噪声的污染程度。

(4) 景观，包括人文景观和自然风景。

(5) 公共设施配套完备程度，包括城市基础设施和社会公共服务设施两部分。反映其完备程度的指标主要有设施水平、设施的保证率和齐备程度。

(6) 城市规划限制，主要包括对用途、建筑容积率、建筑覆盖率、建筑高度等指标的限制。

不同用途的房地产，影响其价格的区域因素不同，具体比较修正时应分别选择对其有影响的主要因素。

2 区域因素修正的方法：

区域因素修正，是将可比实例相对于估价对象由于外部环境差异所造成的价格差异排除，使修正后的可比实例价格能够与估价对象房地产所处地段的实际情况相符。

区域因素修正的方法主要有两种：一种是直接比较修正，即以估价对象房地产的各项区域因素状况为基准，与可比实例相对应的区域因素逐项比较，然后确定修正比率。另一种是间接比较修正，即以设定的某标准房地产的各项区域因素为基准，将估价对象和可比实例的区域因素与其相比较，并根据比较结果逐项打分，然后再将分值转化为修正比率，用修正比率乘以可比实例交易价格，即可得到修正后的可比实例在估价时点的价格。

5.2.8 个别因素的修正方法同区域因素修正方法,参见5.2.7说明。

5.2.9 市场比较法中的交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正,可采用百分率法、差额法或者回归分析法。

1 百分率法:是将可比实例与估价对象房地产在某一方面的差异折算为价格差异的百分率来修正可比实例价格的方法。

2 差额法:是将可比实例与估价对象房地产条件的差异所导致的价格差额大小求出来,并在可比实例的价格上直接加上或减去这一数额,而求得估价对象房地产价格的修正方法。例如,可比实例房地产的朝向为面南,成交价格为2500元/m²,估价对象房地产的朝向为面东,而市场上同类型房地产朝南和朝东的差价为500元/m²,则:估价对象的价格=2500-500=2000(元/m²)。

5.2.10 所选取的若干个可比实例价格经比较修正后,可选用下列方法之一计算综合结果:

1 简单算术平均法。例如:可比实例A、B、C经比较修正后的估价时点价格分别为1080元/m²、1078元/m²和1110元/m²,如果认为这三个价格具有同等重要性,则可求得一个综合结果,即:综合结果=(1080+1078+1110)/3=1089(元/m²)。

2 加权算术平均法。计算公式为:例如:上例中,若认为可比实例C与估价对象房地产的情况最为接近,A次之,B最差,则相应赋予权重为45%、35%、20%,则可求得一个综合结果,即:综合结果=(1080×35%+1078×40%+1110×25%)/100=1093(元/m²)。

3 中位数法。所谓中位数是指将多个可比实例经修正后的价格数额按大小顺序排列后,将居于数列中点位置的可比实例价格作为综合结果。例如:上例中的三个可比实例的价格按大小顺序排列分别为C、A、B,即1110、1080、1078,位于中点位置上的为B,则可确定综合结果为1080元/m²。

4 众数法。众数与中位数一样,是一种位置平均数,它是将各总体单位按某一标志排序后整理成分布数列,如果其中有某一

标志值出现的次数最多，即为众数值。在房地产估价中，则需要选择 10 个以上的可比实例，才可能用这种方法确定综合结果，目前采用较少。

5.2.11 在房地产市场比较发育，交易实例资料比较丰富的地区，市场比较法除可直接用于评估房地产的价格或价值外，还可用于其他估价方法中有关参数的求取。例如，可用市场比较法先求取估价对象房屋的单位售价，再采用假设开发法估算其土地价格；又如，先用市场比较法求取估价对象房地产的租金水平或净收益，再用收益法估算房屋或土地的价格或价值。

5.3 收 益 法

5.3.1 收益法利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法应用的关键是对估价对象年净收益的估算和资本化率的选用。因此，运用收益法进行房地产估价时，首先要收集与估价对象及所处市场条件相关的信息，如涉及有效毛收入、合理运营费用和市场收益率水平的信息，并以此作为估价工作的基础。只有在获得相关可靠信息的基础上，才能依据本条规定的步骤对估价对象客观合理价格或价值作出正确的判断。

5.3.2 虽然收益法的理论和步骤是唯一的，但在具体操作过程中又要根据收益性房地产的不同类型区别对待。收益性房地产可划分为出租型和商业、生产经营型两类。对于有收益的商业、生产经营型房地产而言，运用收益法的关键是正确地估算利用这类房地产作为必要生产条件所获得的销售收入和相应的生产经营成本，这对估价人员的会计知识提出了较高的要求。对于尚未使用或自用的房地产，可以根据机会成本的原理应用收益法估价。

5.3.3 本条规定指出，由于经营管理水平等原因，某一具体估价对象的实际毛收入和运营费用往往具有特殊性，为了评估其客观合理价格，应该参照市场上类似房地产的一般收入和费用水平，对

估价对象的实际收入和费用进行调整，即应采用客观收入和客观费用作为估价依据，但也有例外。例如，由于某些估价对象附带租约，当该估价对象的产权发生转移时，依照有关法规规定应保持这些租约继续有效。由于买者在购买该房地产后，不能将原租约约定的租金及时调整为市场租金，其净收益水平会受到原租约存续的影响，因此估价人员在对该类房地产进行估价时，应注意考虑这些因素的影响。

5.3.4 本条要求估价人员对估价对象预期净收益现金流量的分布情况作出恰当的估计，并通过合理的假设和简化，判断该净收益现金流量属于哪种基本类型。

5.3.5 资本化率的本质是投资收益率，而收益率的大小与投资项目的风险包括系统风险和个别风险大小直接相关。由于房地产具有位置固定等特点，其系统风险因不同地区而异，而个别风险则与房地产的类型或用途、投资者进入房地产市场的时机等因素相关。因此，不同地区、不同用途、不同时期的房地产，其资本化率不尽相同。在求取资本化率时，应注意估价对象在地区、用途、时间等方面的差异。

本条规定了求取资本化率的4种方法。在实际估价中，如容易获得可靠的市场资料，则市场提取法是一种有效而实用的方法；安全利率加风险调整值法，更多的是从投资者获取期望目标收益的角度考虑，这里的技术关键是风险调整值的确定，在不考虑时间和地域范围差异的情况下，风险调整值主要与房地产的类型相关，通常情况下，商业零售用房、写字楼、住宅、工业用房的投资风险依次降低，风险调整值也相应下降。

5.3.6 用收益法评估房地整体价值时，不宜分别估算出土地和建筑物的价值后再进行简单的加总。但如果知道了房地整体价值后，为了分离出土地或建筑物的价值，可利用求出的土地或建筑物的净收益余值，使用本条规定的方法进行估价。

5.3.9 通过土地与地上建筑物共同产生的收益单独求取土地价格或建筑物的价格，在大多数情况下只是一种理论的方法。因为

土地和建筑物各自对房地产收益的贡献、土地资本化率和建筑物资本化率等，都非常难以准确、科学地予以确定，因此估价人员在实际估价中应慎重使用此方法。

5.4 成本法

5.4.2 本条对重置价格或重建价格作了定义。本条中关于房地产重置价格或重建价格的构成可细分为：

1 土地取得费用。

- (1) 征地和房屋拆迁安置补偿费。
- (2) 土地使用权出让金或者地价款。
- (3) 有关土地取得的手续费及税金。

2 开发成本。

- (1) 勘察设计和前期工程费。
- (2) 基础设施建设费。
- (3) 房屋建筑安装工程费。
- (4) 公共配套设施建设费。
- (5) 开发过程中的税费。

3 管理费用。主要是指开办费和开发过程中管理人员工资等

4 投资利息。

5 销售税费。

- (1) 销售费用，包括销售广告宣传费、委托销售代理费等。
- (2) 销售税金及附加，包括营业税、城市维护建设税、教育费附加。
- (3) 其他销售税费，包括应当由卖方负担的印花税、交易手续费、产权移转登记费等。

6 开发利润。

其中，农地征用费的构成如下：

- 1 土地补偿费。
- 2 青苗补偿费。
- 3 地上附着物补偿费（包括农田基础设施、树木、坟等）。

4 安置补助费(包括劳动力安置补助费、超转人员生活补助费等)。

5 房屋拆迁安置补偿费(此处指农村房屋拆迁安置补偿费,其构成参见城市房屋拆迁安置补偿费)。

6 耕地占用税。

7 耕地开垦费。

8 新菜地开发建设基金(征用城市郊区的菜地)。

9 征地管理费(是由用地单位在征地费总额的基础上按一定比例支付的管理费用,其收取标准根据征地包干方式的不同,为征地费总额的1.5%~3%)。

10 政府规定的其他有关税费。

城市房屋拆迁安置补偿费的构成如下:

1 被拆除房屋及附属物补偿费。

2 购建拆迁安置用房费。

3 安置补助费(包括被拆迁人搬家补助费、提前搬家奖励费、临时安置补助费、临时周转交通补助费、迁往远郊区县安置补助费、一次性异地安置补助费)。

4 被拆迁单位和个体工商户停产、停业期间损失补助费。

5 房屋拆迁管理费和房屋拆迁服务费。

6 政府规定的其他有关税费。

本条规定应以土地取得费用与开发成本之和作为计取开发利润的基数,并根据市场上开发同类房地产的平均利润水平来确定利润率。

5.4.5 以成本法评估土地的重置价格,除了在农村地区、城乡结合部、新开发地区以及旧城改造地区外,一般不宜采用。评估土地的重置价格,要特别注意估价对象在估价时点的状况,以便于准确确定其价格构成。当不便采用成本法时,可以酌情选用市场比较法、基准地价修正法等方法评估土地的价格。

以成本法求取土地的重置价格时,还应当注意土地的剩余使用年限,并进行年限修正。例如,以有偿出让方式取得的土地使

用权，在以成本法得出重置价格后，还应扣除至估价时点已使用年限的价格，得出剩余年限的土地使用权价格。

5.4.6 求取建筑物的重置价格（亦称重置成本）或重建价格（亦称重建成本），是假设建筑承包商根据发包人的要求完成新的建筑工程后，发包人支付的全部费用，该费用就是建筑物的重置价格或重建价格。如果建筑物是自己建造的，也应假设全部费用与支付给承包商的相同。

若从投资的角度出发，建筑物的重置价格或重建价格还应在上述费用的基础上加上合理的投资利润；若从市场的角度出发，还应加上正常的销售税费。

采用成本法、市场比较法求取建筑物重置价格或重建价格的具体方法有：

- 1 单位比较法（包括单位面积法和单位体积法）；
- 2 分部分项法；
- 3 工料测量法；
- 4 指数调整法。

5.4.7 建筑物在使用中会由于物质因素、功能因素或经济因素造成损失，利用成本法估价时，必须扣除这种损失，这称为折旧。

物质、功能和经济因素对建筑物价格的影响并非完全独立，大多是相互作用，互相关联的。例如物质损失，可同时引起功能损失；物质、功能损失也能引起经济损失，因而在损失量上的计算既可分别，也可一并计算，为了简便起见，大多一并计算。

5.4.9~5.4.10 计算建筑物折旧，通常根据耐用年限进行，本规范中的直线法以耐用年限和已使用年限为折旧依据；成新折扣法主要着眼于剩余使用年限。这两种方法最好同时使用，以互相验证。

各种结构房屋的经济耐用年限的参考值一般为：

- 1 钢结构：生产用房 70 年，受腐蚀的生产用房 50 年，非生产用房 80 年；
- 2 钢筋混凝土结构（包括框架结构、剪力墙结构、筒体结构、

框架—剪力墙结构等):生产用房 50 年,受腐蚀的生产用房 35 年,非生产用房 60 年;

3 砖混结构一等:生产用房 40 年,受腐蚀的生产用房 30 年,非生产用房 50 年;

4 砖混结构二等:生产用房 40 年,受腐蚀的生产用房 30 年,非生产用房 50 年;

5 砖木结构一等:生产用房 30 年,受腐蚀的生产用房 20 年,非生产用房 40 年;

6 砖木结构二等:生产用房 30 年,受腐蚀的生产用房 20 年,非生产用房 40 年;

7 砖木结构三等:生产用房 30 年,受腐蚀的生产用房 20 年,非生产用房 40 年;

8 简易结构: 10 年。

建筑物的残值率因不同建筑结构而不同,其参考值一般为:

1 钢筋混凝土结构: 0;

2 砖混结构一等: 2%;

3 砖混结构二等: 2%;

4 砖木结构一等: 6%;

5 砖木结构二等: 4%;

6 砖木结构三等: 3%;

7 简易结构: 0。

5.5 假设开发法

5.5.2 假设开发法适用于对具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价,包括下列情形:

- 1 由生地建造房屋然后租售;
- 2 由毛地建造房屋然后租售;
- 3 由熟地建造房屋然后租售;
- 4 由生地开发为熟地然后租售;
- 5 由毛地开发为熟地然后租售;

6 由旧房装修改造为新房然后租售；

7 在建工程。

本条设定的各类土地的概念如下：

1 生地：指已完成土地使用批准手续（包括土地使用权出让手续）可用于建筑的用地，该建筑用地无基础设施，或者有部分基础设施，但尚不具备完全的三通（通道路和临时水、电）条件，同时地上地下待拆除的房屋、构筑物尚未搬迁拆除。

2 毛地：指已完成土地使用批准手续（包括土地使用权出让手续），具有三通（通道路和临时水、电）或者条件更完备的基础设施，但未进行动拆迁的可用于建筑的用地。

3 熟地：指具有完善的基础设施，且地面平整，可用于建筑的用地。

5.5.3 本条提供的计算公式在使用中可具体如下：

1 求生地价格的公式：

生地价格 = 开发完成后的房地价值 - 由生地建造房屋的开发成本 - 管理费用 - 投资利息 - 销售税费 - 开发利润 - 买方购买生地的税费

2 求毛地价格的公式：

毛地价格 = 开发完成后的房地价值 - 由毛地建造房屋的开发成本 - 管理费用 - 投资利息 - 销售税费 - 开发利润 - 买方购买毛地的税费

3 求熟地价格的公式：

熟地价格 = 开发完成后的房地价值 - 由熟地建造房屋的开发成本 - 管理费用 - 投资利息 - 销售税费 - 开发利润 - 买方购买熟地的税费

4 由生地开发为熟地然后租售求生地价格的公式：

生地价格 = 开发完成后的熟地价值 - 由生地开发为熟地的开发成本 - 管理费用 - 投资利息 - 销售税费 - 土地开发利润 - 买方购买生地的税费

5 由毛地开发为熟地然后租售求毛地价格的公式：

毛地价格 = 开发完成后的熟地价值 - 由毛地开发为熟地的开发成本 - 管理费用 - 投资利息 - 销售税费 - 土地开发利润 - 买方购买毛地的税费

6 由旧房装修改造为新房然后租售求旧房价格的公式:

旧房地价格 = 装修改造完成后的房地价值 - 装修改造成本 - 管理费用 - 投资利息 - 销售税费 - 装修改造投资利润 - 买方购买旧房地的税费

7 求在建工程项目价格的公式:

在建工程价格 = 续建完成后的房地价值 - 续建成本 - 管理费用 - 投资利息 - 销售税费 - 续建投资利润 - 买方购买在建工程的税费

5.5.4 预测开发完成后的房地产价值以及其他预期价格评估,通常采用市场比较法与长期趋势法相结合。

长期趋势法,是运用预测科学的有关理论和方法,对未来价格作出推测与判断的方法,适用于估价对象或者类似房地产有较长期的历史价格资料可供分析利用的情形。

1 运用长期趋势法估价的步骤如下:

(1) 搜集关于估价对象或者类似房地产的历史价格资料,并且进行检查和鉴别;

(2) 整理上述搜集到的历史价格资料,按时间排序,形成时间序列;

(3) 分析上述时间序列,选择适当的长期趋势分析方法;

(4) 依照选定的方法,通过具体公式计算出估价对象的价格。

2 运用长期趋势法时,根据时间序列的特征选用下列方法之一:

(1) 数学曲线拟合法。

数学曲线拟合法有直线趋势法、指数曲线趋势法和二次抛物线趋势法。运用直线趋势法估价,估价对象历史价格的时间序列散点图应当表现出明显的直线趋势,数据点偏离拟合直线估计值

的离差平方的算术平均数的平方根，即估计值的标准误差，不得大于允许的误差值。

(2) 平均增减量法。

(3) 平均发展速度法。

平均增减量法和平均发展速度法，要求房地产价格的变动过程一贯是上升的或者是下降的，并且逐期上升或者下降的额度或者比例大体接近。

(4) 移动平均法。

移动平均法分为简单移动平均法和加权移动平均法，是对原有价格按照时间序列进行修匀，即采用逐项递移方法分别计算一系列移动的时序价格平均数，形成一个新的派生平均价格的时间序列，消除价格短期波动的影响，呈现出价格长期的基本发展趋势。运用移动平均法时，应当按照房地产价格变化的周期长度移动平均。

(5) 指数修匀法。

5.6 基准地价修正法

5.6.2 基准地价反映的是其评估基准日期时的地价水平，随着时间的推移，房地产市场会发生变化，地价水平也会有所变化，因此，应对基准地价进行交易日期修正。交易日期修正一般是根据地价变动率或地价指数确定交易日期修正系数，从而将基准地价在其基准日期时的值调整为估价时点的值。

5.6.3 基准地价修正法中的区域因素和个别因素的比较修正的内容和方法，与市场比较法中的区域因素与个别因素修正相同，参见相应的条文说明。

基准地价是政府对各级土地或均质区段及其商业、住宅、工业等土地利用类型分别评估出的土地使用权平均价格。它所对应的使用年限一般是各用途土地使用权的最高出让年限，而估价对象宗地的使用年限可能与之有所不同，故需进行年期修正。

5.6.4 由于房地产市场具有区域性的特点，加上城市规模大小不

一，各地的基准地价水平之间可比性差，在运用基准地价修正法评估宗地价格时，应以当地政府公布的基准地价水平和基准地价修正系数为准进行估价。

6 不同估价目的下的估价

6.1 土地使用权出让价格评估

6.1.1 本条对土地使用权出让价格评估的依据作了规定。

土地使用权出让有协议、招标和拍卖3种。土地使用权出让价格是指在政府土地使用权出让市场上形成的价格。

土地使用权出让价格评估的依据有《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，以及当地制定的实施办法和其他有关规定。

6.1.2 本条对土地使用权出让价格评估应当采用的价值标准作了规定。

采用公开市场价值标准是指评估出的客观合理价格或者价值应当与估价对象在公开市场上最可能形成或者成立的价格一致。公开市场的涵义参见本规范第2.0.7条。

6.1.3 本条规定了土地使用权出让价格评估宜采用的估价方法。估价人员应选用本条规定的估价方法对土地使用权的出让价格进行评估。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第12条“采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价”的规定，土地使用权出让的估价结果不得低于按照国家规定所确定的最低价，通常不低于按照土地的基础设施完备程度、平整程度等所对应的正常成本价格。

6.2 房地产转让价格评估

6.2.1 本条对房地产转让价格评估的依据作了规定。

房地产转让是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法

方式将其房地产转移给他人的行为。其他合法方式主要包括下列行为：

1 以房地产作价入股、与他人成立企业法人，房地产权属发生变更的；

2 一方提供土地使用权，另一方或者多方提供资金，合资、合作开发经营房地产，而使房地产权属发生变更的；

3 因企业被收购、兼并或者合并，房地产权属随之转移的；

4 以房地产抵债的；

5 法律、法规规定的其他情形。

房地产转让价格是指转让房地产时形成的价格。房地产转让价格评估的依据有《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《城市房地产转让管理规定》，以及当地制定的实施细则和其他有关规定。

6.2.4 本条对涉及划拨土地使用权的房地产转让价格评估作了规定。因为划拨土地使用权转让涉及到国有土地收益的分配，国家法律、法规对此有比较严格的限制。划拨土地使用权转让一般须经土地管理部门批准，并须补交地价或以土地收益折抵。因此，本条规定以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时应当符合国家法律、法规的规定，其转让价格评估应当另外给出转让价格中所含的土地收益值，并且注意国家对土地收益的处理规定，同时在估价报告中予以说明。

6.3 房地产租赁价格评估

6.3.3 采用成本法评估房地产租赁价格时，房地产租金构成为：折旧费、维修费、管理费、利息、税金、保险费、地租、利润。

6.4 房地产抵押价值评估

6.4.2 虽然房地产抵押价值评估时希望了解的是当抵押人不履行债务、抵押权人依法以提供担保的房地产折价或者拍卖、变卖该房地产时，该房地产所能实现的客观合理价格折算到设定抵押

权时的价值，但由于这种预期价值评估难以准确把握，实际评估的抵押价值是房地产设定抵押权时的价值。

6.4.3 本条规定首次抵押的房地产的抵押价值应为该房地产的价值，即为该房地产未受抵押权约束条件下的价值；而房地产再次抵押时，由于受首次抵押后产生的他项权利的影响，该房地产的担保价值受到制约，因此本条又依据《中华人民共和国担保法》规定，再次抵押的房地产的抵押价值为该房地产的价值大于已担保债权的余额部分。即该房地产再次抵押的抵押价值不得超过该房地产价值与它已担保债权价值的正值算术差。

6.4.4 本条规定以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物抵押的，评估其抵押价值时应当扣除预计处分所得价款中相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额，即：抵押价值=设想为以出让方式取得的土地使用权连同地上建筑物的价值-预计应缴纳的土地使用权出让金数额。此时土地使用权年限设定为相应用途的法定最高年限，从估价时点起计。这样，通过预先考虑处置抵押物时因涉及划拨土地使用权而须补交土地使用权出让金，从而保障抵押权人的利益。

6.5 房地产保险估价

6.5.3 本条对保险价值、保险金额的涵义作了说明。《中华人民共和国保险法》第39条规定：“保险金额不得超过保险价值；超过保险价值的，超过的部分无效。”

6.6 房地产课税估价

6.6.1 房地产课税估价，由于量大面广，在国外是房地产估价中的重要组成部分。根据国外的经验，课税估价由于要遵循相关税收法规、条例，涉及到社会公众广泛的利益与权益，因此可由政府公务员中的房地产估价人员进行，也可由政府委托信誉较好的社会房地产估价机构进行。

6.6.2 目前各主要税种涉及的房地产估价业务的注意事项如下：

1 为课征营业税而进行的估价,因只涉及到销售房地产的价格出现异常的情况,目前在全国范围内还较少涉及。核定营业额实际就是核定纳税人的房地产销售收入,而该房地产销售收入应与对该房地产客观合理价格或价值的估计比较接近。因此,为课征营业税而进行的房地产估价,与为转让房地产而进行的房地产估价类似。

为课征营业税进行的估价,应以《中华人民共和国营业税暂行条例》、《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》为依据。营业税的计税依据为营业额。

根据规定,纳税人转让土地使用权或销售不动产的价格明显偏低又无正当理由的,主管税务机关可按纳税人当月销售同类不动产的平均价格,或纳税人近期销售的同类不动产的平均价格,或成本加一定利润,核定其营业额。

2 关于城镇土地使用税的征收标准和计算方法,各级政府均制定有相关的条例或实施细则,估价人员只须明确估价对象所处的土地等级(通常有关实施细则中都制定了相关的城市土地等级划分方案),从实施细则中查出每平方米土地面积的年征收数额,就可计算出应缴纳的城镇土地使用税数量。对于尚未划分土地等级的城市,此估价任务主要是合理地土地进行定级。

为课征城镇土地使用税进行的估价,应以《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》和当地制定的实施细则为依据。在此估价中,主要是合理地划分土地等级。

3 为课征土地增值税进行的估价,应以《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》为依据。土地增值税的计税依据为土地增值额。土地增值额=转让房地产所取得的收入-扣除项目金额。

土地增值税估价的关键是土地增值税扣除项目金额的估算。但对于纳税人申报的转让房地产所取得的收入明显低于市场价格又无正当理由的,应对其转让价格进行评估,核定其转让房地产所取得的收入。

4 依据《中华人民共和国房产税暂行条例》的规定，房产余值是房产原值一次扣除一定比例（一般为30%）后的余额，按房产余值征收的税率为1.2%，适用于企业出租或自用房产的房产税征收；租金指实际获得的毛租金收入，按租金收入征收的税率为12%，适用于事业单位出租房产的房产税征收。

为课征房产税进行的估价，应以《中华人民共和国房产税暂行条例》和当地制定的实施细则为依据。房产税的计税依据为房产余值或租金收入。

5 为课征城市房地产税进行的估价，应以《城市房地产税暂行条例》和当地制定的实施细则为依据。城市房地产税的计税依据为房价或租金收入。

6 为课征契税而进行的估价，一般发生在房地产的权属发生转移或变更时，当申报纳税的成交价格与房地产实际价值有较明显差异时，应按房地产转让的估价方法，评估其客观合理价格或价值，并以此作为征收契税的依据。对于房地产赠与和交换时课征契税的估价，也应采用公开市场价值标准对该房地产的市场价格或交换差价进行评估。

为课征契税进行的估价，应以《中华人民共和国契税暂行条例》和实施细则为依据。契税的计税依据为成交价格（国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖行为）、市场价格（土地使用权赠与、房屋赠与行为）和交换差价（土地使用权交换、房屋交换行为）。

6.7 征地和房屋拆迁补偿估价

6.7.1~6.7.6 征地和房屋拆迁补偿估价，是政策性很强的一项估价工作。除国家以法律、规章的形式制定有补偿标准外，各个城市均制定有实施细则，详细规定了补偿的范围、补偿标准、支付方式等。估价人员在从事此类估价时，首先要掌握国家相关法律、法规和政策以及当地政府的有关规定，准确界定拆迁房屋及其所占土地的权益性质，才能作出易于被委托方及其他相关利益

主体所接受的估价结果。为了有效促进房地产市场的稳定、持续发展，保障受征地或房屋拆迁影响的当事人的合法权益，我国城市房屋拆迁补偿方式正在发生变化，即由安置、差价补偿与产权调换相结合，逐渐向市场化货币拆迁的方式转化。估价人员应及时学习掌握新的征地和房屋拆迁补偿法规。在新的法规出台之前，应按现行相关法规执行。

6.8 房地产分割、合并估价

6.8.1~6.8.3 房地产分割、合并估价，除需遵循一般房地产估价的原则与方法外，还要从影响房地产合并或分割前后最高最佳使用或最有效使用、规模经济或不经济的角度，分析估价对象在分割或合并前后的可能变化。例如，位于城市商业区的两块面积分别为 400m^2 和 1600m^2 的相邻土地，合并后不仅能使基地现状规整，而且还可使开发商能够面向中型客户开发建设每层建筑面积为 $1200\sim 1500\text{m}^2$ 的写字楼，大大提高了两块土地的开发价值。此时如果不考虑合并的影响单独评估两块地的价值，则两块地的价值之和很可能大大低于合并后土地的价值。对于合并或分割前后导致的房地产增值或价值损失，需要在分割后或合并前的两个个体之间合理分配，分配的比例不仅要看每一部分所占的面积比例，还要看每一部分对房地产增值或减值的影响程度。

6.9 房地产纠纷估价

6.9.1~6.9.3 随着房地产市场的发展以及人们对房地产重要性认识的提高，涉及房地产纠纷的估价呈逐渐上升趋势。例如，房地产开发商与建筑承包商之间对在建设工程已投入成本的纠纷，写字楼租赁双方就租金调整幅度的纠纷，城市被拆迁居民与开发商或政府之间就拆迁补偿金额的纠纷，金融机构与贷款人就作为抵押担保品的房地产之处置价格的纠纷，以及政府税务部门为了征收房地产税费与房地产购买者之间在购买价格方面的纠纷等。这些纠纷的解决，经常需要估价人员为纠纷仲裁方、纠纷的一方或

双方、抑或人民法院提供估价服务。纠纷目的下的房地产估价，除需遵循一般房地产估价的原则和方法外，还要充分了解纠纷各方的立场和意见，以便作出公正、客观、合理的估价。

6.11 企业各种经济活动中涉及的房地产估价

6.11.1 随着社会主义市场经济体制的确立和发展，企业行为主体的性质在逐渐变化，以适应经济体制改革、建设市场经济的需要。在新旧体制的转换过程中，许多企业涉及资产及其产权关系的明晰和调整，房地产作为占企业总资产比重极大的资产，在产权关系调整过程中迫切需要估价人员提供房地产估价服务。然而，该类房地产估价，往往伴随着房地产的产权是否发生转移、其使用功能是否调整而不同，因此，估价人员应准确把握用途合法性、正确判断“保持现状前提”或“转换用途前提”。

6.11.2 企业各种经济活动中所涉及的房地产估价，大都涉及到房地产权益的转移。例如某企业将其厂房设备及相应的土地使用权作价，作为该企业与其他企业或投资者合资、合作的条件，则该企业的房地产权益实际上是转让给了新的合资或合作公司。企业各种经济活动中所涉及的资产处置（含房地产），其面临的市场环境依经济活动的性质不同而存在着很大的差异。例如合资、合作、出售和股份制改组中，资产价值实现的市场化程度较高；合并、兼并和分立时，资产价值实现的市场化程度就低一些；而企业破产清算或偿债时涉及到房地产的处置时，出于迅速变现的需要，其可能实现的市场价值常比理论价值低很多，尤其是当企业所拥有的厂房设备用途单一、适应性很差、又不能改变用途时。

6.11.3 企业联营中涉及的房地产估价，通常不伴随着房地产权属的转移。例如，某国有轻工企业拟利用其闲置的部分厂房和场地使用权，与另一愿提供生产技术、设备和流动资金的企业组成联营公司，共同生产市场急需的某一轻工产品，则该国有轻工企业的房地产权虽然无转移，但为确定其在联营公司中的利润分配比例，同样需要评估其投入的房地产的价值。涉及企业各种经济

活动的房地产估价，同样可采用市场比较法、收益法、成本法等房地产估价的基本方法，也可根据所评估的房地产的物质实体及权益的特点，选用假设开发法等。

7 估价结果

7.0.1~7.0.2 如果计算结果差异较大是由于采用了不适宜的估价方法所造成的，可淘汰不适宜的估价方法估算出的结果。

7.0.3 求出一个综合结果可选用下列数学方法：

- 1 求简单算术平均数；
- 2 求加权算术平均数；
- 3 其他数学方法。

7.0.4 本条所称不可量化的价格影响因素，是指那些难以用数量衡量的房地产价格影响因素，例如采用市场比较法时，交易行为中有利害关系人之间的交易，急于出售或急于购买情况下的交易等，即为不可量化的价格影响因素。采用其他估价方法，也存在类似的不可量化的价格影响因素，从而影响估价结果。

8 估价报告

8.0.1 估价报告是记述估价过程、反映估价成果的文件，应当体现全面性、公正性、客观性、准确性以及高度的概括性。本条从以上几个方面在原则上对估价报告作出了规定，具体规定见本章以下各条。

本条所称未经查实的事项和难以确定的事项是指在估价过程中由于缺乏资料或者资料依据不足，对某些事项无法查实或者难以确定。例如，某建筑物由于建成年代已久，内部结构资料缺乏或者不全，因此对该建筑物的结构状况无法查实或者难以确定。

8.0.4 本条是对8.0.2条规定内容的具体说明，估价报告应当按照顺序完整地记载本条规定的事项。

本条所称价值定义是指对估价采用的价值标准和估价结果内涵的说明，如公开市场价值、再次抵押价值等。

估价报告记载的技术路线主要包括估价技术方案的选择、确定及理由，估价报告中应当清楚地表达出估价的具体思路。

估价中所使用的假设条件主要包括对未来预期、或者对某些难以确定的事项等所作的必要假设，它们可能对估价结果产生影响，因此应当在估价报告中说明估价结果的应用限制条件。

估价作业日期是指估价机构自正式接受估价委托至完成估价报告的日期。

估价结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，估价对象的价格或者价值可能发生很大的变化。因此，估价报告应用的有效期自完成估价报告日起原则上规定为一年，但在市场状况变化很大的场合，估价报告应用的有效期一般不超过半年。

8.0.5 在完成估价报告的过程中，应当完整、客观、准确地描述

说明估价对象的物质实体状况和权益状况，尤其应当注意阐明估价对象的权益状况。例如，当估价对象的规定用途与实际用途不符时，应当分别说明估价对象的规定用途和实际用途，描述用途转换的背景，阐明是否已按有关法律、法规办理手续等。又如对于土地使用权，应当注意区分是通过划拨方式取得的，还是通过有偿出让或转让方式取得的；如果是通过有偿出让或转让方式取得的，应当说明原土地使用权出让合同约定的使用年限、已使用年限和剩余使用年限。对建筑物权益状况的描述说明，主要包括建筑物的产权性质和归属，如建筑物的所有权人、是否完全产权、产权共有状况、是否设定有他项权利、产权人是否与他人订有租约等。

8.0.6 本条规定是为加强注册房地产估价师的责任心，增加估价报告中的严肃性而制定的。它是估价报告的必要组成部分。注册房地产估价师的声明中强调的是以估价中的事实为依据，并已如实加以记载。例如，本条所称陈述的事实是真实的和正确的，是指注册房地产估价师本人在估价报告中没有捏照事实的行为，而并不包含其他人的行为。

9 职业道德

9.0.1 本条要求估价人员和估价机构不得为了自身利益,迎合委托人的不合理要求,有意高估或低估房地产价格,或者歪曲甚至捏造事实,损害其他当事人的利益。

9.0.3 本条要求估价人员和估价机构如果遇到由于自己专业能力有限,难以评估出某房地产的客观合理价格或价值时,原则上不应接受该项估价委托。但如确有必要接受委托的,应至少聘请两人以上的专家参加,并在估价报告中予以说明。

9.0.4 本条要求估价人员和估价机构除要妥善保管委托人的文件资料外,还应尽保密之责。具体可根据委托人的文件资料的重要程度,确定其保管和保密的时效。其中涉及国家机密的,应按国家的有关保密规定执行。

9.0.6 本条是重申《房地产估价师注册管理办法》的有关规定。