

UDC

中华人民共和国国家标准



P

GB/T 50291—2015

# 房地产估价规范

Code for real estate appraisal

2015—04—08 发布

2015—12—01 实施

中华人民共和国住房和城乡建设部  
中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局

联合发布

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 – 2015**

主编部门：中华人民共和国住房和城乡建设部

批准部门：中华人民共和国住房和城乡建设部

施行日期：2 0 1 5 年 1 2 月 1 日

中国建筑工业出版社

**2015 北 京**

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 - 2015**

\*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京西郊百万庄）  
各地新华书店、建筑书店经销  
北京红光制版公司制版  
北京同文印刷有限责任公司印刷

\*

开本：850×1168 毫米 1/32 印张：3½ 字数：91 千字

2015 年 8 月第一版 2015 年 8 月第一次印刷

定价：**18.00** 元

统一书号：15112·26444

**版权所有 翻印必究**

如有印装质量问题，可寄本社退换

（邮政编码 100037）

本社网址：<http://www.cabp.com.cn>

网上书店：<http://www.china-building.com.cn>

# 中华人民共和国住房和城乡建设部 公 告

第 797 号

---

## 住房城乡建设部关于发布国家标准 《房地产估价规范》的公告

现批准《房地产估价规范》为国家标准，编号为 GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日起实施。原《房地产估价规范》GB/T 50291-1999 同时废止。

本规范由我部标准定额研究所组织中国建筑工程出版社出版发行。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2015 年 4 月 8 日

# 前 言

根据原建设部《关于印发〈二〇〇一～二〇〇二年度工程建设国家标准制订、修订计划〉的通知》（建标〔2002〕85号）的要求，规范编制组经广泛深入的调查研究，认真总结实践经验，参考有关国际标准和国外先进标准，并在充分征求意见的基础上，修订了本规范。

本规范的主要技术内容是：1. 总则；2. 估价原则；3. 估价程序；4. 估价方法；5. 不同估价目的下的估价；6. 估价结果；7. 估价报告；8. 估价职业道德。

本次修订的主要内容是：1. 调整了章节划分，删除了原规范的第二章术语和附录 A 估价报告的规范格式；2. 增加了路线价法、标准价调整法、多元回归分析法、修复成本法、损失资本化法、价差法等方法，以及房地产损害赔偿估价、房地产投资基金物业估价、为财务报告服务的房地产估价等目的的估价；3. 细化、完善了估价原则、估价程序、估价方法、不同估价目的下的估价、估价结果、估价报告、估价职业道德等内容。

本规范由住房和城乡建设部负责管理，由中国房地产估价师与房地产经纪人学会负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请将其寄送中国房地产估价师与房地产经纪人学会（地址：北京市海淀区首体南路9号主语国际7号楼11层；邮政编码：100048）。

本规范主编单位：中国房地产估价师与房地产经纪人学会

本规范主要起草人员：柴强 刘洪玉 冯长春 廖俊平  
沈建忠 陆克华 姜万荣 杨佳燕

倪吉信 杨国诚 康小芸 沈彦京  
本规范主要审查人员：季如进 王全民 陶满德 冯 骏  
崔太平 闫旭东 吴守志 黄学军  
高炳华

## 目 次

|      |                        |    |
|------|------------------------|----|
| 1    | 总则 .....               | 1  |
| 2    | 估价原则 .....             | 2  |
| 3    | 估价程序 .....             | 5  |
| 4    | 估价方法 .....             | 9  |
| 4.1  | 估价方法选用 .....           | 9  |
| 4.2  | 比较法 .....              | 9  |
| 4.3  | 收益法 .....              | 13 |
| 4.4  | 成本法 .....              | 18 |
| 4.5  | 假设开发法 .....            | 22 |
| 4.6  | 其他估价方法 .....           | 24 |
| 5    | 不同估价目的下的估价 .....       | 27 |
| 5.1  | 房地产抵押估价 .....          | 27 |
| 5.2  | 房地产税收估价 .....          | 29 |
| 5.3  | 房地产征收、征用估价 .....       | 29 |
| 5.4  | 房地产拍卖、变卖估价 .....       | 30 |
| 5.5  | 房地产分割、合并估价 .....       | 31 |
| 5.6  | 房地产损害赔偿估价 .....        | 31 |
| 5.7  | 房地产保险估价 .....          | 32 |
| 5.8  | 房地产转让估价 .....          | 32 |
| 5.9  | 房地产租赁估价 .....          | 33 |
| 5.10 | 建设用地使用权出让估价 .....      | 34 |
| 5.11 | 房地产投资基金物业估价 .....      | 35 |
| 5.12 | 为财务报告服务的房地产估价 .....    | 36 |
| 5.13 | 企业各种经济活动涉及的房地产估价 ..... | 37 |
| 5.14 | 房地产纠纷估价 .....          | 37 |

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 5.15 其他目的的房地产估价 ..... | 38 |
| 6 估价结果.....           | 39 |
| 7 估价报告.....           | 41 |
| 8 估价职业道德.....         | 51 |
| 本规范用词说明 .....         | 53 |
| 附：条文说明 .....          | 55 |

# Contents

|      |                                                                        |    |
|------|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | General Provisions .....                                               | 1  |
| 2    | Appraisal Principles .....                                             | 2  |
| 3    | Appraisal Process .....                                                | 5  |
| 4    | Appraisal Approaches .....                                             | 9  |
| 4.1  | Appraisal Approaches Selecting .....                                   | 9  |
| 4.2  | Sales Comparison Approach .....                                        | 9  |
| 4.3  | Income Capitalization Approach .....                                   | 13 |
| 4.4  | Cost Approach .....                                                    | 18 |
| 4.5  | Hypothetical Development Method .....                                  | 22 |
| 4.6  | Other Appraisal Methods .....                                          | 24 |
| 5    | Appraisal for Different Purposes .....                                 | 27 |
| 5.1  | Appraisal for Real Estate Mortgage Lending .....                       | 27 |
| 5.2  | Appraisal for Real Estate Taxation .....                               | 29 |
| 5.3  | Appraisal for Real Estate Expropriation and Requisition .....          | 29 |
| 5.4  | Appraisal for Real Estate Auction and Foreclosure .....                | 30 |
| 5.5  | Appraisal for Real Estate Division and Merger .....                    | 31 |
| 5.6  | Appraisal for Damages on Real Estate .....                             | 31 |
| 5.7  | Appraisal for Real Estate Insurance .....                              | 32 |
| 5.8  | Appraisal for Real Estate Transfer .....                               | 32 |
| 5.9  | Appraisal for Real Estate Rent .....                                   | 33 |
| 5.10 | Appraisal for Construction Land Leasing .....                          | 34 |
| 5.11 | Appraisal for Real Estate Fund .....                                   | 35 |
| 5.12 | Appraisal for Financial Reporting .....                                | 36 |
| 5.13 | Related Real Estate Appraisal of Business Entities<br>Activities ..... | 37 |

|      |                                              |    |
|------|----------------------------------------------|----|
| 5.14 | Appraisal for Real Estate Disputes .....     | 37 |
| 5.15 | Appraisal for other Purposes .....           | 38 |
| 6    | Reconciliation and Final Value Opinion ..... | 39 |
| 7    | Appraisal Report Writing .....               | 41 |
| 8    | Professional Ethics .....                    | 51 |
|      | Explanation of Wording in This Code .....    | 53 |
|      | Addition: Explanation of Provisions .....    | 55 |

# 1 总 则

**1.0.1** 为规范房地产估价活动，统一房地产估价程序和方法，保证房地产估价质量，制定本规范。

**1.0.2** 本规范适用于房地产估价活动。

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

## 2 估价原则

**2.0.1** 房地产的市场价值评估，应遵循下列原则：

- 1 独立、客观、公正原则；
- 2 合法原则；
- 3 价值时点原则；
- 4 替代原则；
- 5 最高最佳利用原则。

**2.0.2** 房地产的抵押价值和抵押净值评估，除应遵循市场价值评估的原则外，还应遵循谨慎原则。

**2.0.3** 房地产的投资价值、现状价值等其他价值和价格评估，应根据估价目的和价值类型，从市场价值评估的原则中选择适用的原则，并可增加其他适用的原则。

**2.0.4** 遵循不同估价原则的评估价值，应符合下列规定：

- 1 遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；
- 2 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；
- 3 遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；
- 4 遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内；
- 5 遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；
- 6 遵循谨慎原则，评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

**2.0.5** 估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定，并应符合下列规定：

1 当估价对象的权利人和意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利不相同时，应先根据估价目的确定从估价对象的权利人角度或意向取得者角度进行估价，再根据其对估价对象依法享有的开发利用权利，确定估价对象的最高最佳利用状况；

2 当估价对象已为某种利用时，应在调查及分析其利用现状的基础上，对其最高最佳利用和相应的估价前提作出下列判断和选择，并应在估价报告中说明：

- 1) 维持现状、继续利用最为合理的，应选择维持现状前提进行估价；
- 2) 更新改造再予以利用最为合理的，应选择更新改造前提进行估价；
- 3) 改变用途再予以利用最为合理的，应选择改变用途前提进行估价；
- 4) 改变规模再予以利用最为合理的，应选择改变规模前提进行估价；
- 5) 重新开发再予以利用最为合理的，应选择重新开发前提进行估价；
- 6) 上述前提的某种组合或其他特殊利用最为合理的，应选择上述前提的某种组合或其他特殊利用前提进行估价。

**2.0.6** 当估价对象的实际用途、登记用途、规划用途之间不一致时，应按下列规定确定估价所依据的用途，并应作为估价假设中的不相一致假设在估价报告中说明及对估价报告和估价结果的使用作出相应限制：

1 政府或其有关部门对估价对象的用途有认定或处理的，应按其认定或处理结果进行估价；

2 政府或其有关部门对估价对象的用途没有认定或处理的，

应按下列规定执行：

- 1) 登记用途、规划用途之间不一致的，可根据估价目的或最高最佳利用原则选择其中一种用途；
- 2) 实际用途与登记用途、规划用途均不一致的，应根据估价目的确定估价所依据的用途。

### 3 估 价 程 序

#### 3.0.1 房地产估价工作应按下列程序进行：

- 1 受理估价委托；
- 2 确定估价基本事项；
- 3 编制估价作业方案；
- 4 搜集估价所需资料；
- 5 实地查勘估价对象；
- 6 选用估价方法进行测算；
- 7 确定估价结果；
- 8 撰写估价报告；
- 9 审核估价报告；
- 10 交付估价报告；
- 11 保存估价资料。

#### 3.0.2 估价委托应由房地产估价机构统一受理，并应符合下列规定：

- 1 在接受估价委托时，应要求估价委托人出具估价委托书；
- 2 决定受理估价委托的，应与估价委托人订立书面估价委托合同；

3 受理估价委托后，应根据估价项目的规模、难度和完成时间确定参加估价的注册房地产估价师数量，并至少选派两名能胜任该估价工作的注册房地产估价师共同进行估价，且应明确其中一人为项目负责人；

4 除应采用批量估价的项目外，每个估价项目应至少有一名注册房地产估价师全程参与受理估价委托、实地查勘估价对象、撰写估价报告等估价工作。

#### 3.0.3 估价基本事项包括估价目的、价值时点、估价对象和价

值类型，应在与估价委托人进行沟通及调查有关情况和规定的基础上确定，并应符合下列规定：

1 估价目的应根据估价委托人真实、具体的估价需要及估价报告的预期用途或预期使用者确定，对其表述应具体、准确、简洁。

2 价值时点应根据估价目的确定，采用公历表示，宜具体到日。回顾性估价和预测性估价的价值时点在难以具体到日且能满足估价目的需要的情况下，可到周或旬、月、季、半年、年等。

3 估价对象应在估价委托人指定及提供有关情况和资料的基础上，根据估价目的依法确定，并应明确界定其财产范围和空间范围，不得遗漏或虚构。法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产，或征收不予补偿的房地产，不应作为相应估价目的的估价对象。对作为估价对象的，应在估价报告中根据估价目的分析、说明其进行相应买卖或租赁、抵押、作为出资等活动的合法性。

4 价值类型应根据估价目的确定，并应包括价值或价格的名称、定义或内涵。

**3.0.4** 估价作业方案应在对估价项目进行分析的基础上编制，并应包括下列内容：

1 估价工作的主要内容及质量要求，应包括拟采用的估价方法和估价技术路线，拟搜集的估价所需资料及其来源渠道等；

2 估价工作的具体步骤及时间进度；

3 估价工作的人员安排等。

**3.0.5** 估价所需资料应针对估价项目进行搜索，并应包括下列资料：

1 反映估价对象区位、实物和权益状况的资料；

2 估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料；

3 对估价对象所在地区的房地产价值和价格有影响的资料；

4 对房地产价值和价格有普遍影响的资料。

**3.0.6** 对搜集的估价所需资料应进行检查。当估价委托人是估

价对象权利人时，应查看估价对象的权属证明原件，并应将复印件与原件核对，不得仅凭复印件判断或假定估价对象的权属状况。

**3.0.7 估价对象的实地查勘应符合下列规定：**

1 应观察、询问、检查、核对估价对象的区位状况、实物状况和权益状况；

2 应拍摄反映估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片等影像资料，并应补充搜集估价所需的关于估价对象的其他资料；

3 应制作实地查勘记录，并应记载实地查勘的对象、内容、结果、时间和人员及其签名，记载的内容应真实、客观、准确、完整、清晰。

**3.0.8** 当无法进入估价对象内部进行实地查勘时，应对估价对象的外部状况和区位状况进行实地查勘，并应在估价报告中说明未进入估价对象内部进行实地查勘及其具体原因。对未进行实地查勘的估价对象内部状况，应作为估价假设中的依据不足假设在估价报告中说明。

**3.0.9** 在估价中遇有难以解决的复杂、疑难、特殊的估价技术问题时，应寻求相关估价专家或单位提供专业帮助，并应在估价报告中说明。

**3.0.10** 对估价对象的房屋安全、质量缺陷、环境污染、建筑面积、财务状况等估价专业以外的专业问题，经实地查勘、查阅现有资料或向相关专业领域的专家咨询后，仍难以作出常规判断和相应假设的，应建议估价委托人聘请具有相应资质资格的专业机构或专家先行鉴定或检测、测量、审计等，再以专业机构或专家出具的专业意见为依据进行估价，并应在估价报告中说明。

**3.0.11** 估价报告在交付估价委托人前，应对其内容和形式等进行审查核定，并应形成审核记录，记载审核的意见、结论、日期和人员及其签名。

**3.0.12** 估价报告经审核合格后，应由不少于两名参加估价的注

册房地产估价师签名及加盖房地产估价机构公章，并应按有关规定和估价委托合同约定交付估价委托人。

**3.0.13** 估价报告交付估价委托人后，不得擅自改动、更换、删除或销毁下列估价资料：

- 1 估价报告；
- 2 估价委托书和估价委托合同；
- 3 估价所依据的估价委托人提供的资料；
- 4 估价项目来源和沟通情况记录；
- 5 估价对象实地查勘记录；
- 6 估价报告内部审核记录；
- 7 估价中的不同意见记录；
- 8 外部专业帮助的专业意见。

**3.0.14** 房地产估价机构应及时整理和保存估价资料，并应保存到估价服务的行为结束且不得少于 10 年。保存期限应自估价报告出具之日起计算。

## 4 估 价 方 法

### 4.1 估价方法选用

**4.1.1** 选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

**4.1.2** 估价方法的选用，应符合下列规定：

- 1 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
- 2 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
- 3 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。
- 4 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

**4.1.3** 当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

### 4.2 比 较 法

**4.2.1** 运用比较法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

- 1 搜集交易实例；
- 2 选取可比实例；
- 3 建立比较基础；
- 4 进行交易情况修正；

- 5 进行市场状况调整；
  - 6 进行房地产状况调整；
  - 7 计算比较价值。
- 4.2.2** 搜集的交易实例信息应满足比较法运用的需要，宜包括下列内容：
- 1 交易对象基本状况；
  - 2 交易双方基本情况；
  - 3 交易方式；
  - 4 成交日期；
  - 5 成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担情况；
  - 6 交易目的等。
- 4.2.3** 可比实例的选取应符合下列规定：
- 1 可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个；
  - 2 可比实例的交易方式应适合估价目的；
  - 3 可比实例房地产应与估价对象房地产相似；
  - 4 可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年；
  - 5 可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格。
  - 6 在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。
- 4.2.4** 下列特殊交易情况下的交易实例，不宜选为可比实例：
- 1 利害关系人之间的交易；
  - 2 对交易对象或市场行情缺乏了解的交易；
  - 3 被迫出售或被迫购买的交易；
  - 4 人为哄抬价格的交易；
  - 5 对交易对象有特殊偏好的交易；
  - 6 相邻房地产合并的交易；
  - 7 受迷信影响的交易。
- 4.2.5** 可比实例及其有关信息应真实、可靠，不得虚构。应对可比实例的外部状况和区位状况进行实地查勘，并应在估价报告

中说明可比实例的名称、位置及附位置图和外观照片。

**4.2.6** 选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理应包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位，并应符合下列规定：

1 统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不同造成的价格差异；

2 统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格；

3 统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格；

4 统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格；

5 统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。不同币种之间的换算宜按国务院金融主管部门公布的成交日期的市场汇率中间价计算。

**4.2.7** 当满足本规范第 4.2.3 条要求的交易实例少于三个时，在掌握特殊交易情况且能量化其对成交价格影响的情况下，可将特殊交易情况下的交易实例选为可比实例，但应对其进行交易情况修正。修正时，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

**4.2.8** 进行市场状况调整时，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整，且价格变动率或价格指数的来源应真实、可靠。

**4.2.9** 房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状

况调整。

**4.2.10** 进行区位状况调整时，应将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格，且调整的内容应包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等，单套住宅的调整内容还应包括所处楼幢、楼层和朝向。

**4.2.11** 进行实物状况调整时，应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。土地实物状况调整的内容应包括土地的面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度等；建筑物实物状况调整的内容应包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。

**4.2.12** 进行权益状况调整时，应将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格，且调整的内容应包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

**4.2.13** 进行区位、实物和权益状况调整时，应将可比实例与估价对象的区位、实物和权益状况因素逐项进行比较，找出它们之间的差异，量化状况差异造成的价格差异，对可比实例的价格进行相应调整。调整的具体内容和比较因素，应根据估价对象的用途等情况确定。

**4.2.14** 交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，可根据具体情况，基于总价或单价，采用金额、百分比或回归分析法，通过直接比较或间接比较，对可比实例成交价格进行处理。

**4.2.15** 进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整时，应符合下列规定：

1 分别对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过20%，共同对可比实例成交价格的修正和调整幅度不宜超过30%；

2 经修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价与最低

价的比值不宜大于 1.2；

3 当幅度或比值超出本条规定时，宜更换可比实例；

4 当因估价对象或市场状况特殊，无更合适的可比实例替换时，应在估价报告中说明并陈述理由。

**4.2.16** 对经修正和调整后的各个可比实例价格，应根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。

**4.2.17** 比较法的原理和技术，可用于其他的估价方法中有关估价数据的求得。

### 4.3 收 益 法

**4.3.1** 运用收益法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

- 1 选择具体估价方法；
- 2 测算收益期或持有期；
- 3 测算未来收益；
- 4 确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- 5 计算收益价值。

**4.3.2** 收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并应优先选用报酬资本化法。报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。

**4.3.3** 选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下列式计算：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} \quad (4.3.3)$$

式中：V——收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

$A_i$ ——未来第  $i$  年的净收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

$Y_i$ ——未来第  $i$  年的报酬率（%）；

$n$ ——收益期（年）。

**4.3.4** 选用持有加转售模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t} \quad (4.3.4)$$

式中：V——收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

A<sub>i</sub>——期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

V<sub>t</sub>——期末转售收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

Y<sub>i</sub>——未来第*i*年的报酬率（%）；

Y<sub>t</sub>——期末报酬率（%）；

t——持有期（年）。

**4.3.5** 选用直接资本化法进行估价时，收益价值应按下式计算：

$$V = \frac{NOI}{R} \quad (4.3.5)$$

式中：V——收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

NOI——未来第一年的净收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

R——资本化率（%）。

**4.3.6** 收益期应根据土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命进行测算，并应符合下列规定：

1 土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命同时结束的，收益期应为土地使用权剩余期限或建筑物剩余经济寿命；

2 土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命不同时结束的，应选取其中较短者为收益期，并应对超出收益期的土地使用权或建筑物按本规范第 4.3.16 条的规定处理；

3 评估承租人权益价值的，收益期应为剩余租赁期限。

**4.3.7** 持有期应根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限来确定，并宜为 5 年～10 年。

**4.3.8** 净收益可通过租赁收入测算的，应优先通过租赁收入测算，并应符合下列规定：

1 应根据租赁合同和租赁市场资料测算净收益，且净收益应为有效毛收入减去由出租人负担的运营费用；

2 有效毛收入应为潜在毛租金收入减去空置和收租损失，再加租赁保证金或押金的利息等各种其他收入，或为租金收入加其他收入；

3 运营费用应包括房地产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、维修费、水电费等维持房地产正常使用或营业的必要支出，并应根据合同租金的内涵决定取舍，其中由承租人负担的部分不应计入；

4 评估承租人权益价值的，净收益应为市场租金减去合同租金。

**4.3.9** 净收益不可直接通过租赁收入测算的，应根据估价对象的用途等情况，选择下列方式之一测算：

1 商服经营型房地产，应根据经营资料测算净收益，且净收益应为经营收入减去经营成本、经营费用、经营税金及附加、管理费用、财务费用及应归属于商服经营者的利润；

2 生产型房地产，应根据产品市场价格和原材料、人工费用等资料测算净收益，且净收益应为产品销售收入减去生产成本、销售费用、销售税金及附加、管理费用、财务费用及应归属于生产者的利润；

3 自用或尚未使用的房地产，可比照有收益的类似房地产的有关资料按相应方式测算净收益，或通过直接比较调整得出净收益。

**4.3.10** 收益法估价中收入、费用或净收益的取值，应符合下列规定：

1 除有租约限制且评估出租人权益价值或承租人权益价值中的租金收入外，都应采用正常客观的数据；

2 有租约限制且评估出租人权益价值的，已出租部分在租赁期间应按合同租金确定租金收入，未出租部分和已出租部分在租赁期间届满后应按市场租金确定租金收入；

3 评估出租人权益价值或承租人权益价值时，合同租金明显高于或明显低于市场租金的，应调查租赁合同真实性，分析

解除租赁合同的可能性及其对收益价值的影响。

**4.3.11** 测算净收益时，价值时点为现在的，应调查估价对象至少最近三年的各年实际收入、费用或净收益等情况。利用估价对象的资料得出的收入、费用或净收益等数据，应与类似房地产在正常情况下的收入、费用或净收益等数据进行比较。当与正常客观的数据有差异时，应进行分析并予以修正。

**4.3.12** 期末转售收益应为持有期末的房地产转售价格减去转售成本。持有期末的房地产转售价格可采用直接资本化法、比较法等方法来测算。持有期末的转售成本应为转让人负担的销售费用、销售税费等费用和税金。

**4.3.13** 测算净收益时，应根据净收益过去、现在和未来的变动情况，判断确定未来净收益流量及其类型和对应的收益法公式，并应在估价报告中说明判断确定的结果及理由。

**4.3.14** 报酬率宜选用下列方法确定：

1 市场提取法：选取不少于三个可比实例，利用其价格、净收益等数据，选用相应的收益法公式，测算报酬率。

2 累加法：以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款年利率或一年期国债年利率；风险调整值应为承担额外风险所要求的补偿，并应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

3 投资收益率排序插入法：找出有关不同类型的投资及其收益率、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、确定报酬率。

**4.3.15** 资本化率宜采用市场提取法确定。其中的综合资本化率还可根据具体情况，选用下列方法确定：

1 根据房地产的购买资金构成，将抵押贷款资本化率与权益资金资本化率的加权平均数作为综合资本化率，按下式计算：

$$R_0 = M \cdot R_M + (1 - M) \cdot R_E \quad (4.3.15-1)$$

式中： $R_0$ ——综合资本化率（%）；

$M$ ——贷款价值比（%）；

$R_M$ ——抵押贷款资本化率（%）；

$R_E$ ——权益资金资本化率（%）。

2 根据房地产中土地和建筑物的价值构成，将土地资本化率与建筑物资本化率的加权平均数作为综合资本化率，按下式计算：

$$R_0 = L \cdot R_L + B \cdot R_B \quad (4.3.15-2)$$

式中： $R_0$ ——综合资本化率（%）；

$L$ ——土地价值占房地价值的比率（%）；

$R_L$ ——土地资本化率（%）；

$B$ ——建筑物价值占房地价值的比率（%）；

$R_B$ ——建筑物资本化率（%）。

4.3.16 收益价值的计算，应符合下列规定：

1 对土地使用权剩余期限超过建筑物剩余经济寿命的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在价值时点的价值。

2 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值。

3 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

4 利用土地和建筑物共同产生的净收益计算土地价值时，可按下式计算：

$$V_L = \frac{A_0 - V_B \cdot R_B}{R_L} \quad (4.3.16-1)$$

式中： $V_L$ ——土地价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

$A_0$ ——土地和建筑物共同产生的净收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

$V_B$ ——建筑物价值（元或元/m<sup>2</sup>）。

5 利用土地和建筑物共同产生的净收益计算建筑物价值时，可按下式计算：

$$V_B = \frac{A_0 - V_L \cdot R_L}{R_B} \quad (4.3.16-2)$$

**4.3.17** 自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在价值时点的价值，可根据具体情况，选用下列方法计算：

1 先分别测算自价值时点起计算的剩余期限土地使用权和以收益期为使用期限的土地使用权在价值时点的价值，再将两者相减；

2 先预测自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在收益期结束时的价值，再将其折现到价值时点。

## 4.4 成本法

**4.4.1** 运用成本法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

- 1 选择具体估价路径；
- 2 测算重置成本或重建成本；
- 3 测算折旧；
- 4 计算成本价值。

**4.4.2** 成本法估价时，对包含土地和建筑物的估价对象，应选择具体估价路径，并应符合下列规定：

1 应根据估价对象状况和土地市场状况，选择房地合估路径或房地分估路径，并应优先选择房地合估路径；

2 当选择房地合估路径时，应把土地当作原材料，模拟房地产开发建设过程，测算房地产重置成本或重建成本；

3 当选择房地分估路径时，应把土地和建筑物当作各自独立的物，分别测算土地重置成本、建筑物重置成本或重建成本。

**4.4.3** 测算房地产重置成本或重建成本，应符合下列规定：

1 重置成本和重建成本应为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润；

2 房地产的必要支出及应得利润应包括土地成本、建设成

本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

**4.4.4** 测算土地成本和土地重置成本，可采用比较法、成本法、基准地价修正法等方法，并应符合下列规定：

1 土地成本和土地重置成本应为在价值时点重新购置土地的必要支出，或重新开发土地的必要支出及应得利润；

2 重新购置土地的必要支出应包括土地购置价款和相关税费，重新开发土地的必要支出及应得利润应包括待开发土地成本、土地开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润；

3 除估价对象状况相对于价值时点应为历史状况或未来状况外，土地状况应为土地在价值时点的状况，土地使用期限应为自价值时点起计算的土地使用权剩余期限。

**4.4.5** 测算建筑物重置成本或重建成本，可采用单位比较法、分部分项法、工料测量法等方法，或利用政府或其有关部门公布的房屋重置价格扣除其中包含的土地价值且进行适当调整，并应符合下列规定：

1 对一般的建筑物，或因年代久远、已缺少与旧建筑物相同的建筑材料、建筑构配件和设备，或因建筑技术、工艺改变等使得旧建筑物复原建造有困难的建筑物，宜测算重置成本；

2 对具有历史、艺术、科学价值或代表性的建筑物，宜测算重建成本；

3 建筑物重置成本和重建成本应为在价值时点重新建造全新建筑物的必要支出及应得利润；

4 建筑物的必要支出及应得利润应包括建筑物建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润；

5 利用政府或其有关部门公布的房屋重置价格扣除其中包含的土地价值且进行适当调整测算建筑物重置成本或重建成本的，应了解该房屋重置价格的内涵。

**4.4.6** 各项必要支出及应得利润的测算，应符合下列规定：

1 各项必要支出及应得利润应为正常客观的支出和利润；

- 2 销售税费和开发利润不应作为投资利息的计算基数；
- 3 作为投资利息计算基数的各项必要支出的计息期，应分别自其发生时起至建设期结束时止；

4 开发利润应在明确其计算基数和相应开发利润率的基础上，为其计算基数乘以开发建设类似房地产的相应开发利润率。

**4.4.7** 建筑物折旧应为各种原因造成的建筑物价值减损，并应等于建筑物在价值时点的重置成本或重建成本减去建筑物在价值时点的市场价值，包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

**4.4.8** 测算建筑物折旧，可选用年龄-寿命法、市场提取法、分解法。

**4.4.9** 采用年龄-寿命法测算建筑物折旧后价值时，可选用下列方法：

1 直线法：

$$V = C - (C - S) \cdot \frac{t}{N} \quad (4.4.9-1)$$

2 成新折扣法：

$$V = C \cdot q \quad (4.4.9-2)$$

式中：V——建筑物折旧后价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

C——建筑物重置成本或重建成本（元或元/m<sup>2</sup>）；

S——建筑物预计净残值（元或元/m<sup>2</sup>）；

t——建筑物有效年龄（年）；

N——建筑物经济寿命（年）；

q——建筑物成新率（%）。

**4.4.10** 建筑物有效年龄应根据建筑物的施工、使用、维护和更新改造等状况，在建筑物实际年龄的基础上进行适当加减调整得出。

**4.4.11** 建筑物经济寿命应自建筑物竣工时起计算，可在建筑物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等状况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定。非住宅建筑物经济寿命晚于土地使用期限结束，且出让合

同等约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的，测算建筑物折旧时，应将建筑物经济寿命替换为自建筑物竣工时起至土地使用权期间届满之日止的时间。

**4.4.12** 采用市场提取法测算建筑物折旧时，应先从交易实例中选取不少于三个含有与估价对象中的建筑物具有类似折旧状况的建筑物作为可比实例，再通过这些可比实例的成交价格减去土地重置成本得到建筑物折旧后价值，然后将建筑物重置成本或重建成本减去建筑物折旧后价值得到建筑物折旧。

**4.4.13** 采用分解法测算建筑物折旧时，应先把建筑物折旧分成物质折旧、功能折旧、外部折旧等各个组成部分，并应分为可修复折旧和不可修复折旧两类，再分别测算出各个组成部分，然后相加得到建筑物折旧。修复成本小于或等于修复所能带来的房地产价值增加额的，应作为可修复折旧；否则，应作为不可修复折旧。对可修复折旧，应测算修复成本并将其作为折旧额。

**4.4.14** 测算建筑物折旧时，应到估价对象现场，观察、判断建筑物的实际新旧程度，并应根据建筑物的建成时间和使用、维护、更新改造等情况确定折旧额或成新率。

**4.4.15** 成本价值的计算，应符合下列规定：

1 对估价对象为包含土地和建筑物的房地产的，房地合估路径的成本价值应为房地产重置成本或重建成本减去建筑物折旧，房地分估路径的成本价值应为土地重置成本加建筑物重置成本或重建成本减去建筑物折旧；

2 对估价对象为土地的，成本价值应为重新开发土地的必要支出及应得利润；

3 对估价对象为建筑物的，成本价值应为建筑物重置成本或重建成本减去建筑物折旧。

**4.4.16** 在建工程和新近开发完成的房地产，采用成本法估价时可不扣除折旧，但对存在减价因素的，应予以相应的减价调整。

**4.4.17** 成本法测算出的价值，宜为房屋所有权和土地使用权且不存在租赁、抵押、查封等情况下的价值。当估价对象的权益状

况与此不相同，应对成本法测算出的价值进行相应调整。

## **4.5 假设开发法**

**4.5.1** 运用假设开发法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

- 1 选择具体估价方法；
- 2 选择估价前提；
- 3 选择最佳开发经营方式；
- 4 测算后续开发经营期；
- 5 测算后续开发的必要支出；
- 6 测算开发完成后的价值；
- 7 确定折现率或测算后续开发的应得利润；
- 8 计算开发价值。

**4.5.2** 假设开发法估价时，应选择具体估价方法，并应符合下列规定：

1 应根据估价对象所处开发建设阶段等情况，选择动态分析法或静态分析法，并应优先选用动态分析法；

2 动态分析法应对后续开发的必要支出和开发完成后的价值进行折现现金流量分析，且不另外测算后续开发的投资利息和应得利润；

3 静态分析法应另外测算后续开发的投资利息和应得利润。

**4.5.3** 假设开发法的估价前提应根据估价目的、估价对象所处开发建设状态等情况，并应经过分析，选择下列前提之一：

- 1 业主自行开发前提；
- 2 自愿转让开发前提；
- 3 被迫转让开发前提。

**4.5.4** 选择最佳开发经营方式时，应先调查估价对象状况、估价对象所在地的房地产市场状况等情况，再据此确定未来开发完成后的房地产状况及其经营方式。

**4.5.5** 后续开发经营期应根据估价对象状况、未来开发完成后的房地产状况、未来开发完成后的房地产经营方式、类似房地产

开发项目相应的一般期限、估价前提、估价对象所处开发建设状态、未来房地产市场状况等进行测算。

**4.5.6** 后续开发的必要支出应根据估价对象状况、未来开发完成后的房地产状况、未来开发完成后的房地产经营方式、估价前提、估价对象所处开发建设状态等来确定，并应符合下列规定：

1 后续开发的必要支出应为将估价对象开发成未来开发完成后的房地产所必须付出的各项成本、费用和税金，动态分析法的构成项目包括后续开发的建设成本、管理费用、销售费用、销售税费等，静态分析法的构成项目还包括后续开发的投资利息。当估价前提为自愿转让开发和被迫转让开发时，构成项目还应包括估价对象取得税费。

2 动态分析法中折现前后续开发的必要支出应为预计其在未来发生时的金额，静态分析法中后续开发的必要支出可为假设其在价值时点发生时的金额。

**4.5.7** 开发完成后的价值测算，应符合下列规定：

1 不应采用成本法测算；

2 当采用比较法测算时，应先测算开发完成后的房地产单价，再将该单价乘以未来开发完成后的房地产面积或体积等得出开发完成后的房地产总价值；当未来开发完成后的房地产中有不同用途或档次等较大差别时，应分别测算不同部分的单价，再将它们乘以相应的面积或体积等后相加得出开发完成后的房地产总价值。

**4.5.8** 动态分析法中折现前开发完成后的价值测算，应符合下列规定：

1 应为未来开发完成后的房地产在其开发完成时的价值，但当能预计未来开发完成后的房地产预售或延迟销售时，应为在预售或延迟销售时的价值；

2 应根据类似房地产未来市场价格变动趋势进行预测。

**4.5.9** 静态分析法中开发完成后的价值，可为假设未来开发完成后的房地产在价值时点的价值。

**4.5.10** 动态分析法中的折现率，应为类似房地产开发项目所要求的收益率。

**4.5.11** 静态分析法中后续开发的投资利息的计算基数，应包括估价对象价值或价格和后续开发的建设成本、管理费用、销售费用。当估价前提为自愿转让开发和被迫转让开发时，计算基数还应包括估价对象取得税费。各项计算基数的计息期，应分别自其发生时起至建设期结束时止。

**4.5.12** 静态分析法中后续开发的应得利润，应在明确其计算基数和相应开发利润率的基础上，为其计算基数乘以类似房地产开发项目的相应开发利润率。

**4.5.13** 动态分析法的开发价值，应为开发完成后的价值和后续开发的必要支出分别折现到价值时点后相减；静态分析法的开发价值，应为开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润。

**4.6 其他估价方法**

**4.6.1** 房地产估价除可选用比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可根据估价目的和估价对象等情况，选用表 4.6.1 中的其他估价方法。

**表 4.6.1 其他估价方法**

| 序号 | 估价方法    | 适用范围                     |
|----|---------|--------------------------|
| 1  | 基准地价修正法 | 政府或其有关部门已公布基准地价地区的土地估价   |
| 2  | 路线价法    | 城镇临街商业用地批量估价             |
| 3  | 标准价调整法  | 大量相似的房地产批量估价             |
| 4  | 多元回归分析法 | 大量相似的房地产批量估价             |
| 5  | 修复成本法   | 可修复的房地产价值减损评估            |
| 6  | 损失资本化法  | 不可修复的房地产价值减损评估           |
| 7  | 价差法     | 不可修复的房地产价值减损评估，房地产价值增加评估 |

**4.6.2** 运用基准地价修正法进行宗地估价时，应按下列步骤进行：

- 1 搜集有关基准地价的资料；
- 2 查找估价对象宗地所在位置的基准地价；
- 3 对基准地价进行市场状况调整；
- 4 对基准地价进行土地状况调整；
- 5 计算估价对象宗地价值或价格。

**4.6.3** 基准地价修正法估价时，应符合下列规定：

1 在将基准地价调整为宗地价值或价格前，应了解基准地价的内涵；

2 对基准地价进行市场状况调整时，应将基准地价在其基准日期的值调整为在价值时点的值，调整的方法与比较法中市场状况调整的方法相同；

3 对基准地价进行土地状况调整时，应将估价对象宗地状况与基准地价对应的土地状况进行比较，根据它们之间的差异对基准地价进行相应调整；

4 运用基准地价修正法评估宗地价值或价格，宜按估价对象所在地对基准地价的有关规定执行。

**4.6.4** 运用路线价法进行土地估价时，应先在城镇街道上划分路线价区段并设定标准临街深度，再在每个路线价区段内选取一定数量的标准临街宗地并测算其平均单价或楼面地价，然后利用有关调整系数将该平均单价或楼面地价调整为各宗临街土地的价值或价格。

**4.6.5** 运用标准价调整法进行房地产估价时，应先确定估价范围，对估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，再在每组内设定标准房地产并测算其价值或价格，然后利用楼幢、楼层、朝向等调整系数，将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产的价值或价格。

**4.6.6** 运用多元回归分析法进行房地产估价时，应先确定估价范围，对估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使同一组内

的房地产具有相似性，再在每组内把房地产价值或价格作为因变量，把影响房地产价值或价格的若干因素作为自变量，设定多元回归模型，搜集大量房地产成交价格及其影响因素数据，经过试算优化和分析检验，确定多元回归模型，然后利用该模型计算出各宗被估价房地产的价值或价格。

**4.6.7** 运用修复成本法进行房地产价值减损评估时，应测算修复的必要支出及应得利润，将其作为房地产的价值减损额。

**4.6.8** 运用损失资本化法进行房地产价值减损评估时，应先预测未来各年的净收益减少额或收入减少额、运营费用增加额，再计算其现值之和作为房地产的价值减损额。

**4.6.9** 运用价差法进行房地产价值减损或价值增加评估时，应先分别评估房地产在改变之前状况下的价值和在改变之后状况下的价值，再将两者之差作为房地产的价值减损额或价值增加额。

## 5 不同估价目的下的估价

### 5.1 房地产抵押估价

**5.1.1** 房地产抵押估价，应区分抵押贷款前估价和抵押贷款后重估。

**5.1.2** 房地产抵押贷款前估价，应包括下列内容：

- 1 评估抵押房地产假定未设立法定优先受偿权下的价值；
- 2 调查抵押房地产法定优先受偿权设立情况及相应的法定优先受偿款；
- 3 计算抵押房地产的抵押价值或抵押净值；
- 4 分析抵押房地产的变现能力并作出风险提示。

**5.1.3** 抵押价值和抵押净值评估应遵循谨慎原则，不得高估假定未设立法定优先受偿权下的价值，不得低估法定优先受偿款及预期实现抵押权的费用和税金。

**5.1.4** 评估待开发房地产假定未设立法定优先受偿权下的价值采用假设开发法的，应选择被迫转让开发前提进行估价。

**5.1.5** 抵押房地产已出租的，其假定未设立法定优先受偿权下的价值应符合下列规定：

- 1 合同租金低于市场租金的，应为出租人权益价值；
- 2 合同租金高于市场租金的，应为无租约限制价值。

**5.1.6** 抵押房地产的建设用地使用权为划拨方式取得的，应选择下列方式之一评估其假定未设立法定优先受偿权下的价值：

- 1 直接评估在划拨建设用地使用权下的假定未设立法定优先受偿权下的价值；
- 2 先评估在出让建设用地使用权下的假定未设立法定优先受偿权下的价值，且该出让建设用地使用权的使用期限应设定为自价值时点起计算的相应用途法定出让最高年限，再减去由划拨

建设用地使用权转变为出让建设用地使用权需要缴纳的出让金等费用。

**5.1.7** 由划拨建设用地使用权转变为出让建设用地使用权需要缴纳的出让金等费用，应按估价对象所在地规定的标准进行测算；估价对象所在地没有规定的，可按同类房地产已缴纳的标准进行估算。

**5.1.8** 抵押房地产为按份共有的，抵押价值或抵押净值应为抵押人在共有房地产中享有的份额的抵押价值或抵押净值；为共同共有的，抵押价值或抵押净值应为共有房地产的抵押价值或抵押净值。

**5.1.9** 抵押房地产为享受国家优惠政策购买的，抵押价值或抵押净值应为房地产权利人可处分和收益的份额的抵押价值或抵押净值。

**5.1.10** 房地产抵押估价用于设立最高额抵押权，且最高额抵押权设立前已存在的债权经当事人同意转入最高额抵押担保的债权范围的，抵押价值或抵押净值可不减去相应的已抵押担保的债权数额，但应在估价报告中说明并对估价报告和估价结果的使用作出相应限制。

**5.1.11** 在进行续贷房地产抵押估价时，应调查及在估价报告中说明抵押房地产状况和房地产市场状况发生的变化，并应根据已发生的变化情况进行估价。对同一抵押权人的续贷房地产抵押估价，抵押价值、抵押净值可不减去续贷对应的已抵押担保的债权数额，但应在估价报告中说明并对估价报告和估价结果的使用作出相应限制。

**5.1.12** 房地产抵押贷款后重估，应根据监测抵押房地产市场价格变化、掌握抵押价值或抵押净值变化情况及有关信息披露等的需要，定期或在房地产市场价格变化较快、抵押房地产状况发生较大改变时，对抵押房地产的市场价格或市场价值、抵押价值、抵押净值等进行重新评估，并应为抵押权人提供相关风险提示。

**5.1.13** 重新评估大量相似的抵押房地产在同一价值时点的市场

价格或市场价值、抵押价值、抵押净值，可采用批量估价的方法。

## **5.2 房地产税收估价**

**5.2.1** 房地产税收估价，应区分房地产持有环节税收估价、房地产交易环节税收估价和房地产开发环节税收估价，并应按相应税种为核定其计税依据进行估价。

**5.2.2** 房地产税收估价，应兼顾公平、精准、效率和成本。对同类房地产数量较多、相互间具有可比性的房地产，宜优先选用批量估价的方法进行估价。对同类房地产数量较少、相互间可比性差、难以采用批量估价的方法进行估价的房地产，应采用个案估价的方法进行估价。

**5.2.3** 房地产持有环节税收估价，各宗房地产的价值时点应相同。房地产交易环节税收估价，各宗房地产的价值时点应为各自的成交日期。

## **5.3 房地产征收、征用估价**

**5.3.1** 房地产征收估价，应区分国有土地上房屋征收评估和集体土地征收评估。

**5.3.2** 国有土地上房屋征收评估，应区分被征收房屋价值评估、被征收房屋室内装饰装修价值评估、被征收房屋类似房地产市场价格测算、用于产权调换房屋价值评估、因征收房屋造成的搬迁费用评估、因征收房屋造成的临时安置费用评估、因征收房屋造成的停产停业损失评估等。

**5.3.3** 被征收房屋价值评估，应符合下列规定：

1 被征收房屋价值应包括被征收房屋及其占用范围内的土地使用权和属于被征收人的其他不动产的价值；

2 当被征收房屋室内装饰装修价值由征收当事人协商确定或房地产估价机构另行评估确定时，所评估的被征收房屋价值不应包括被征收房屋室内装饰装修价值，并应在被征收房屋价值评

估报告中作出特别说明；

**3** 被征收房屋价值应在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在房屋征收决定公告之日自愿进行交易的金额，且假定被征收房屋没有租赁、抵押、查封等情况；

**4** 当被征收房地产为正常开发建设的待开发房地产或因征收已停建、缓建的未完工程且采用假设开发法估价时，应选择业主自行开发前提进行估价；

**5** 当被征收房地产为非征收原因已停建、缓建的未完工程且采用假设开发法估价时，应选择自愿转让开发前提进行估价。

**5.3.4** 用于产权调换房屋价值评估，应符合下列规定：

**1** 用于产权调换房屋价值应包括用于产权调换房屋及其占用范围内的土地使用权和用于产权调换的其他不动产的价值；

**2** 用于产权调换房屋价值应是在房屋征收决定公告之日的市场价值，当政府或其有关部门对用于产权调换房屋价格有规定的，应按其规定执行。

**5.3.5** 房地产征用估价，应评估被征用房地产的市场租金，为给予使用上的补偿提供参考依据。并可评估因征用造成的搬迁费用、临时安置费用、停产停业损失；当房地产被征用或征用后毁损的，还可评估被征用房地产的价值减损额；当房地产被征用或征用后灭失的，还可评估被征用房地产的市场价值，为相关补偿提供参考依据。

## **5.4 房地产拍卖、变卖估价**

**5.4.1** 房地产拍卖估价，应区分司法拍卖估价和普通拍卖估价。

**5.4.2** 房地产司法拍卖估价，应符合下列规定：

**1** 应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格；

**2** 评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权；

**3** 人民法院书面说明依法将拍卖房地产上原有的租赁权和用益物权除去后进行拍卖的，评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产上原有的租赁权和用益物权，并应在估价报告中作出特别说明；

**4** 当拍卖房地产为待开发房地产且采用假设开发法估价时，应选择被迫转让开发前提进行估价。

**5.4.3** 房地产普通拍卖估价，可根据估价委托人的需要，评估市场价值或市场价格、快速变现价值，为确定拍卖标的的保留价提供参考依据。快速变现价值可根据变现时限短于正常销售期的时间长短，在市场价值或市场价格的基础上进行适当减价确定。

**5.4.4** 房地产变卖估价，宜评估市场价值。

## **5.5 房地产分割、合并估价**

**5.5.1** 房地产分割、合并估价，应分别以房地产的实物分割、合并为前提，并应分析实物分割、合并对房地产价值或价格的影响。

**5.5.2** 房地产分割估价，不应简单地将分割前的整体房地产价值或价格按建筑面积或土地面积、体积等进行分摊得出分割后的各部分房地产价值或价格，应对分割后的各部分房地产分别进行估价，并应分析因分割造成的房地产价值或价格增减。

**5.5.3** 房地产合并估价，不应简单地将合并前的各部分房地产价值或价格相加作为合并后的整体房地产价值或价格，应对合并后的整体房地产进行估价，并应分析因合并造成的房地产价值或价格增减。

## **5.6 房地产损害赔偿估价**

**5.6.1** 房地产损害赔偿估价，应区分被损害房地产价值减损评估、因房地产损害造成的其他财产损失评估、因房地产损害造成的搬迁费用评估、因房地产损害造成的临时安置费用评估、因房地产损害造成的停产停业损失评估等。

**5.6.2** 被损害房地产价值减损评估，应符合下列规定：

1 应调查并在估价报告中说明被损害房地产在损害发生前后的状况；

2 应区分并分析、测算、判断可修复和不可修复的被损害房地产价值减损及房地产损害中可修复和不可修复的部分；

3 对可修复的被损害房地产价值减损和房地产损害中可修复的部分，宜采用修复成本法测算其修复成本作为价值减损额；

4 对不可修复的被损害房地产价值减损，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况，分析损失资本化法、价差法等方法的适用性，从中选用适用的方法进行评估。

## **5.7 房地产保险估价**

**5.7.1** 房地产保险估价，应区分房地产投保时的保险价值评估和保险事故发生后的财产损失评估。

**5.7.2** 房地产投保时的保险价值评估，宜评估假定在价值时点因保险事故发生而可能遭受损失的房地产的重置成本或重建成本，可选用成本法、比较法。

**5.7.3** 保险事故发生后的财产损失评估，应调查保险标的在投保时和保险事故发生后的状况，评估因保险事故发生造成的财产损失，可选用修复成本法、价差法、损失资本化法等方法。对其中可修复的部分，宜采用修复成本法测算其修复成本作为财产损失额。

## **5.8 房地产转让估价**

**5.8.1** 房地产转让估价，应区分转让人需要的估价和受让人需要的估价，并应根据估价委托人的具体需要，评估市场价值或投资价值、卖方要价、买方出价、买卖双方协议价等。

**5.8.2** 房地产转让估价应调查转让人、受让人对转让对象状况、转让价款支付方式、转让税费负担等转让条件的设定或约定，并应符合下列规定：

1 当转让人、受让人对转让条件有书面设定或约定时，宜评估在其书面设定或约定的转让条件下的价值或价格；

2 当转让人、受让人对转让条件无书面设定、约定或书面设定、约定不明确时，应评估转让对象在价值时点的状况、转让价款在价值时点一次性付清、转让税费正常负担下的价值或价格。

**5.8.3** 已出租的房地产转让估价，应评估出租人权益价值；转让人书面设定或转让人与受让人书面约定依法将原有的租赁关系解除后进行转让的，可另行评估无租约限制价值，并应在估价报告中同时说明出租人权益价值和无租约限制价值及其使用条件。

**5.8.4** 以划拨方式取得建设用地使用权的房地产转让估价，估价对象应符合法律、法规规定的转让条件，并应根据国家和估价对象所在地的土地收益处理规定，给出需要缴纳的出让金等费用或转让价格中所含的土地收益。

**5.8.5** 保障性住房销售价格评估，应根据分享产权、独享产权等产权享有方式，评估市场价值或其他特定价值、价格。对采取分享产权的，宜评估市场价值；对采取独享产权的，宜根据类似商品住房的市场价格、保障性住房的成本价格、保障性住房供应对象的支付能力、政府补贴水平及每套住房所处楼幢、楼层、朝向等保障性住房价格影响因素，测算公平合理的销售价格水平。但国家和保障性住房所在地对保障性住房销售价格确定有特别规定的，应按其规定执行。

## **5.9 房地产租赁估价**

**5.9.1** 房地产租赁估价，应区分出租人需要的估价和承租人需要的估价，并应根据估价委托人的具体需要，评估市场租金或其他特定租金、承租人权益价值等。

**5.9.2** 以营利为目的出租划拨建设用地使用权上的房屋租赁估价，应根据国家和估价对象所在地的土地收益处理规定，给出租金中所含的土地收益。

**5.9.3** 保障性住房租赁价格评估，应根据货币补贴、实物补贴等租金补贴方式，评估市场租金或其他特定租金。对采取货币补贴的，宜评估市场租金；对采取实物补贴的，宜根据类似商品住房的市场租金、保障性住房的成本租金、保障性住房供应对象的支付能力、政府补贴水平及每套住房所处楼幢、楼层、朝向等保障性住房租金影响因素，测算公平合理的租金水平。但国家和保障性住房所在地对保障性住房租赁价格确定有特别规定的，应按其规定执行。

## **5.10 建设用地使用权出让估价**

**5.10.1** 建设用地使用权出让估价，应区分出让人需要的估价和意向用地者需要的估价。

**5.10.2** 出让人需要的建设用地使用权出让估价，应根据招标、拍卖、挂牌、协议等出让方式和出让人的具体需要，评估市场价值或相应出让方式的底价。

**5.10.3** 意向用地者需要的建设用地使用权出让估价，应根据招标、拍卖、挂牌、协议等出让方式和意向用地者的具体需要，评估市场价值或投资价值、相应出让方式的最高报价、最高出价、竞争对手的可能出价等。

**5.10.4** 建设用地使用权出让估价应调查出让人对交付的土地状况、出让金等费用的支付方式等出让条件的规定，并应符合下列规定：

1 当出让人对出让条件有明文规定时，应评估在其明文规定的出让条件下的价值或价格；

2 当出让人对出让条件无明文规定或规定不明确时，宜评估在价值时点的土地状况、出让金等费用在价值时点一次性付清等条件下的价值或价格。

**5.10.5** 当出让人需要的建设用地使用权出让估价采用假设开发法时，宜选择自愿转让开发前提进行估价。

**5.10.6** 当意向用地者需要的建设用地使用权出让估价采用假设

开发法时，应符合下列规定：

1 当土地未被任何意向用地者占有时，应选择自愿转让开发前提进行估价；

2 当土地已被该意向用地者占有时，应选择介于业主自行开发与自愿转让开发之间的某种前提进行估价；

3 当土地已被其他意向用地者占有时，应选择介于自愿转让开发与被迫转让开发之间的某种前提进行估价。

## **5.11 房地产投资基金物业估价**

**5.11.1** 房地产投资基金物业估价，应区分房地产投资信托基金物业评估、其他房地产投资基金物业估价。

**5.11.2** 房地产投资信托基金物业评估，根据房地产投资信托基金发行上市、运营管理、退出市场及相关信息披露等的需要，可包括下列全部或部分內容：

1 信托物业状况评价；

2 信托物业市场调研；

3 信托物业价值评估。

**5.11.3** 信托物业价值评估，应符合下列规定：

1 应对信托物业的市场价值或其他价值、价格进行分析、测算和判断，并提供相关专业意见；

2 宜采用报酬资本化法中的持有加转售模式；

3 应遵循一致性原则，当为同一估价目的对同一房地产投资信托基金的同类物业在同一价值时点的价值或价格进行评估时，应采用相同的估价方法；

4 应遵循一贯性原则，当为同一估价目的对同一房地产投资信托基金的同一物业在不同价值时点的价值或价格进行评估时，应采用相同的估价方法；

5 当未遵循一致性原则或一贯性原则而采用不同的估价方法时，应在估价报告中说明并陈述理由。

**5.11.4** 已出租的信托物业价值评估，应进行租赁状况调查和分

析，查看估价对象的租赁合同原件，并应与执行财务、法律尽职调查的专业人员进行沟通，从不同的信息来源交叉检查估价委托人提供的租赁信息的真实性和客观性。

**5.11.5** 信托物业状况评价，应对信托物业的实物状况、权益状况和区位状况进行调查、描述、分析和评定，并提供相关专业意见。

**5.11.6** 信托物业市场调研，应对信托物业所在地区的经济社会发展状况、房地产市场状况及信托物业自身有关市场状况进行调查、描述、分析和预测，并提供相关专业意见。

**5.11.7** 其他房地产投资基金物业估价，应根据具体情况，按相应估价目的的房地产估价进行。

## **5.12 为财务报告服务的房地产估价**

**5.12.1** 为财务报告服务的房地产估价，应区分投资性房地产公允价值评估，作为存货的房地产可变现净值评估，存在减值迹象的房地产可回收金额评估，受赠、合并对价分摊等涉及的房地产入账价值评估，境外上市公司的固定资产重估等。

**5.12.2** 从事为财务报告服务的房地产估价业务时，应与估价委托人及执行审计业务的注册会计师进行沟通，熟悉相关会计准则、会计制度，了解相关会计确认、计量和报告的要求，理解公允价值、现值、可变现净值、重置成本、历史成本等会计计量属性及其与房地产估价相关价值、价格的联系和区别。

**5.12.3** 为财务报告服务的房地产估价，应根据相关要求，选择相应的资产负债表日、减值测试日、购买日、转换当日、首次执行日等某一特定日期为价值时点。

**5.12.4** 为财务报告服务的房地产估价，应根据相应的公允价值、现值、可变现净值、重置成本、历史成本等会计计量属性，选用比较法、收益法、假设开发法、成本法等方法评估相应的价值或价格。对采用公允价值计量的，应评估市场价值。

## **5.13 企业各种经济活动涉及的房地产估价**

**5.13.1** 企业各种经济活动涉及的房地产估价，应区分用房地产作价出资设立企业，企业改制、上市、资产重组、资产置换、收购资产、出售资产、产权转让、对外投资、合资、合作、租赁、合并、分立、清算、抵债等经济活动涉及的房地产估价。

**5.13.2** 企业各种经济活动涉及的房地产估价，应在界定房地产和其他资产范围的基础上，明确估价对象的财产范围。

**5.13.3** 企业各种经济活动涉及的房地产估价，应根据企业经济活动的类型，按相应估价目的的房地产估价进行。对房地产权属发生转移的，应按相应的房地产转让行为进行估价。

**5.13.4** 企业各种经济活动涉及的房地产估价，应调查估价对象合法改变用途的可能性，并应分析、判断以“维持现状前提”或“改变用途前提”进行估价。

**5.13.5** 企业破产清算等强制处分涉及的房地产估价，评估价值的影响因素应包括估价对象的通用性、可分割转让性，改变用途、更新改造等的合法性和可能性及变现时限、对潜在购买者范围的限制等。

## **5.14 房地产纠纷估价**

**5.14.1** 房地产纠纷估价，应对有争议的房地产评估价值、赔偿金额、补偿金额、交易价格、市场价格、租金、成本、费用分摊、价值分配等进行鉴别和判断，提出客观、公平、合理的鉴定意见，为和解、调解、仲裁、行政裁决、行政复议、诉讼等方式解决纠纷提供参考依据或证据。

**5.14.2** 房地产纠纷估价，应根据纠纷的类型，按相应估价目的的房地产估价进行。

**5.14.3** 房地产纠纷估价，应了解纠纷双方的利益诉求，估价结果应平衡纠纷双方的利益，有利于化解纠纷。

## **5.15 其他目的的房地产估价**

**5.15.1** 其他目的的房地产估价，应区分分家析产估价，为出境提供财产证明的估价，为行政机关处理、纪律检查部门查处、检察机关立案等服务的估价，改变土地使用条件补地价评估，国有土地上房屋征收预评估等。

**5.15.2** 分家析产估价，应符合下列规定：

1 应区分财产分割的分家析产估价和财产不分割的分家析产估价；

2 财产分割的分家析产估价，应按本规范对房地产分割估价的规定执行；

3 财产不分割的分家析产估价，宜评估财产的市场价值。

**5.15.3** 为出境提供财产证明的估价，应评估财产的市场价值。

**5.15.4** 为行政机关处理、纪律检查部门查处、检察机关立案等服务的估价，应慎重确定价值时点等估价基本事项。

**5.15.5** 改变土地使用条件补地价评估，应调查变更土地用途、调整容积率、延长土地使用期限等改变土地使用条件需要补缴地价的原因，明确需要补缴的地价的内涵，以相关部门同意补缴地价的日期为价值时点，评估新土地使用条件下的总地价和原土地使用条件下的总地价，以该两者的差额作为评估出的需要补缴的地价。但国家和需要补缴地价的建设用地使用权所在地对需要补缴的地价确定有特别规定的，应按其规定执行。

**5.15.6** 国有土地上房屋征收预评估，应为编制征收补偿方案、确定征收补偿费用或政府作出房屋征收决定等服务，可按本规范对国有土地上房屋征收评估的规定进行，但不得替代国有土地上房屋征收评估。

## 6 估价结果

**6.0.1** 估价结果应包括评估价值和相关专业意见。

**6.0.2** 在确定评估价值前，应对所选用的估价方法的测算结果进行校核。同时选用两种或两种以上估价方法进行估价的，还应针对不同估价方法的测算结果进行比较分析。

**6.0.3** 在对测算结果进行校核和比较分析时，应做下列检查，找出测算结果存在的差错和造成各个测算结果之间差异的原因，并应改正错误，消除不合理的差异：

- 1 估价计算的正确性；
- 2 估价基础数据的正确性；
- 3 估价参数的合理性；
- 4 估价计算公式的恰当性；
- 5 不同估价方法的估价对象财产范围的一致性；
- 6 不同估价方法的估价前提的一致性；
- 7 估价方法的适用性；
- 8 估价假设的合理性；
- 9 估价依据的正确性；
- 10 估价原则的正确性；
- 11 房地产市场状况的特殊性。

**6.0.4** 估价基础数据和估价参数的来源或确定的依据或方法应在估价报告中说明。估价参数应优先选用房地产估价行业组织公布的估价参数；不选用的，应在估价报告中陈述理由。

**6.0.5** 综合测算结果的确定，应符合下列规定：

- 1 对同时选用两种或两种以上估价方法进行估价的，应在确认各个测算结果无差错及其之间差异的合理性后，根据估价目的及不同估价方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差

异程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法得出综合测算结果，并应在估价报告中说明得出综合测算结果的方法和理由；

2 对选用一种估价方法进行估价的，应在确认测算结果无差错后，将其作为综合测算结果。

**6.0.6 最终评估价值的确定，应符合下列规定：**

1 应根据未能在综合测算结果中反映的价值或价格影响因素，对综合测算结果进行适当调整后确定最终评估价值，并应在估价报告中陈述调整的理由；

2 当确认不存在未能在综合测算结果中反映的价值或价格影响因素时，可直接将综合测算结果确定为最终评估价值；

3 最终评估价值的精度应满足估价目的需要的精度，并应将其误差控制在合理范围内。

## 7 估 价 报 告

**7.0.1** 估价报告应采取书面形式，并应真实、客观、准确、完整、清晰、规范。

**7.0.2** 叙述式估价报告应包括下列部分：

- 1 封面；
- 2 致估价委托人函；
- 3 目录；
- 4 估价师声明；
- 5 估价假设和限制条件；
- 6 估价结果报告；
- 7 估价技术报告；
- 8 附件。

**7.0.3** 房地产抵押贷款前估价报告，应包括估价对象变现能力分析风险提示。

**7.0.4** 根据估价委托人的需要或有关要求，可在完整的估价报告的基础上形成估价报告摘要。

**7.0.5** 估价技术报告可按估价委托合同约定不向估价委托人提供。

**7.0.6** 封面应包括下列内容：

- 1 估价报告名称，宜为房地产估价报告，也可结合估价对象和估价目的给估价报告命名；
- 2 估价报告编号，应反映估价机构简称、估价报告出具年份，并按顺序编号数，不得重复、遗漏、跳号；
- 3 估价项目名称，应根据估价对象的名称或位置和估价目的，提炼出简洁的名称；
- 4 估价委托人，当为单位时，应写明其名称；当为个人时，

应写明其姓名；

5 房地产估价机构，应写明其名称；

6 注册房地产估价师，应写明所有参加估价的注册房地产估价师的姓名和注册号；

7 估价报告出具日期，应与致估价委托人函中的致函日期一致。

**7.0.7 致估价委托人函应包括下列内容：**

1 致函对象，应写明估价委托人的名称或姓名；

2 估价目的，应写明估价委托人对估价报告的预期用途，或估价是为了满足估价委托人的何种需要；

3 估价对象，应写明估价对象的财产范围及名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况；

4 价值时点，应写明所评估的估价对象价值或价格对应的时间；

5 价值类型，应写明所评估的估价对象价值或价格的名称；当所评估的估价对象价值或价格无规范的名称时，应写明其定义或内涵；

6 估价方法，应写明所采用的估价方法的名称；

7 估价结果，应写明最终评估价值的总价，并应注明其大写金额；除估价对象无法用单价表示外，还应写明最终评估价值的单价；

8 特别提示，应写明与评估价值和使用估价报告、估价结果有关的引起估价委托人和估价报告使用者注意的事项；

9 致函日期，应注明致函的年、月、日。

**7.0.8 致估价委托人函应加盖房地产估价机构公章，不得以其他印章代替；法定代表人或执行事务合伙人宜在其上签名或盖章。**

**7.0.9 目录应按前后次序列出下列估价报告各个组成部分的名称及对应的页码：**

1 估价师声明；

- 2 估价假设和限制条件；
- 3 估价结果报告；
- 4 估价技术报告；
- 5 附件。

**7.0.10** 估价结果报告、估价技术报告和附件的各个组成部分，应在估价报告的目录中按前后次序列出其名称及对应的页码。

**7.0.11** 当按估价委托合同约定不向估价委托人提供估价技术报告时，估价报告的目录中可不列出估价技术报告及其各个组成部分，但在估价技术报告中应有单独的目录，且该目录中应按前后次序列出估价技术报告各个组成部分的名称及对应的页码。

**7.0.12** 估价师声明应写明所有参加估价的注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价的承诺和保证。不得将估价师声明的内容与估价假设和限制条件的内容相混淆，或把估价师声明变成注册房地产估价师和房地产估价机构的免责声明。

**7.0.13** 鉴证性估价报告的估价师声明应包括下列内容：

1 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

**7.0.14** 非鉴证性估价报告的估价师声明的内容，可根据实际情况对鉴证性估价报告的估价师声明的内容进行适当增减。

**7.0.15** 估价假设应针对估价对象状况等估价前提，作出必要、

合理且有依据的假定，不得为了规避应尽的检查资料、调查情况等勤勉尽责估价义务或为了高估、低估估价对象的价值或价格而滥用估价假设。

**7.0.16 估价假设和限制条件应说明下列内容：**

**1 一般假设**，应说明对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定等。

**2 未定事项假设**，应说明对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。当估价对象无未定事项时，应无未定事项假设。

**3 背离事实假设**，应说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。当估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致时，应无背离事实假设。

**4 不相一致假设**，应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。当估价对象状况之间无不一致时，应无不相一致假设。

**5 依据不足假设**，应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。当无依据不足时，应无依据不足假设。

**6 估价报告使用限制**，应说明估价报告和估价结果的用途、使用者、使用期限等使用范围及在使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项。其中的估价报告使用期限应自估价报告出具

之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。

**7.0.17 估价结果报告应包括下列内容：**

**1** 估价委托人，当为单位时，应写明其名称、住所和法定代表人姓名；当为个人时，应写明其姓名和住址。

**2** 房地产估价机构，应写明房地产估价机构的名称、住所、法定代表人或执行事务合伙人姓名、资质等级和资质证书编号。

**3** 估价目的，应说明估价委托人对估价报告的预期用途，或估价是为了满足估价委托人的何种需要。

**4** 估价对象，应概要说明估价对象的财产范围及名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况；对土地基本状况的说明，还应包括四至、形状、开发程度、土地使用期限；对建筑物基本状况的说明，还应包括建筑结构、设施设备、装饰装修、新旧程度。

**5** 价值时点，应说明所评估的估价对象价值或价格对应的时间及其确定的简要理由。

**6** 价值类型，应说明所评估的估价对象价值或价格的名称、定义或内涵。

**7** 估价原则，应说明所遵循的估价原则的名称、定义或内涵。

**8** 估价依据，应说明估价所依据的有关法律、法规和政策，有关估价标准，估价委托书、估价委托合同、估价委托人提供的估价所需资料，房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

**9** 估价方法，应说明所采用的估价方法的名称和定义。当按估价委托合同约定不向估价委托人提供估价技术报告时，还应说明估价测算的简要内容。

**10 估价结果，应符合下列要求：**

- 1) 除房地产抵押估价外，当估价对象为单宗房地产时，可按表 7.0.17-1 说明不同估价方法的测算结果和最终

评估价值；

表 7.0.17-1 估价结果汇总表

币种：

| 相关结果 \ 估价方法 |                       |  |  |  |
|-------------|-----------------------|--|--|--|
| 测算结果        | 总价（元或万元）              |  |  |  |
|             | 单价（元/m <sup>2</sup> ） |  |  |  |
| 评估价值        | 总价（元或万元）              |  |  |  |
|             | 单价（元/m <sup>2</sup> ） |  |  |  |

- 2) 除房地产抵押估价外，当估价对象为多宗房地产时，可按表 7.0.17-2 说明不同估价方法的测算结果和最终评估价值；

表 7.0.17-2 估价结果汇总表

币种：

| 估价对象及结果 \ 估价方法及结果 |                         | 测算结果 |  |  | 估价结果 |
|-------------------|-------------------------|------|--|--|------|
| 估价对象 1            | 总价（元或万元）                |      |  |  |      |
|                   | 单价（元/m <sup>2</sup> ）   |      |  |  |      |
| 估价对象 2            | 总价（元或万元）                |      |  |  |      |
|                   | 单价（元/m <sup>2</sup> ）   |      |  |  |      |
| 估价对象 3            | 总价（元或万元）                |      |  |  |      |
|                   | 单价（元/m <sup>2</sup> ）   |      |  |  |      |
| .....             | 总价（元或万元）                |      |  |  |      |
|                   | 单价（元/m <sup>2</sup> ）   |      |  |  |      |
| 汇总评估价值            | 总值（元或万元）                |      |  |  |      |
|                   | 平均单价（元/m <sup>2</sup> ） |      |  |  |      |

- 3) 房地产抵押估价中假定未设立法定优先受偿权下的价值，可按表 7.0.17-1 或表 7.0.17-2 说明不同估价方

法的测算结果和最终评估价值；

- 4) 房地产抵押价值评估结果，可按表 7.0.17-3 说明最终评估价值；

表 7.0.17-3 房地产抵押价值评估结果汇总表

币种：

| 项目及结果               |                       | 估价对象 | 估价对象 1 | 估价对象 2 | 估价对象 3 | ..... |
|---------------------|-----------------------|------|--------|--------|--------|-------|
| 1. 假定未设立法定优先受偿权下的价值 | 总价（元或万元）              |      |        |        |        |       |
|                     | 单价（元/m <sup>2</sup> ） |      |        |        |        |       |
| 2. 估价师知悉的法定优先受偿款    | 总额（元或万元）              |      |        |        |        |       |
| 2.1 已抵押担保的债权数额      | 总额（元或万元）              |      |        |        |        |       |
| 2.2 拖欠的建设工程价款       | 总额（元或万元）              |      |        |        |        |       |
| 2.3 其他法定优先受偿款       | 总额（元或万元）              |      |        |        |        |       |
| 3. 抵押价值             | 总价（元或万元）              |      |        |        |        |       |
|                     | 单价（元/m <sup>2</sup> ） |      |        |        |        |       |

- 5) 当估价对象无法用单价表示时，最终评估价值可不注明单价，除此之外的最终评估价值均应注明单价和总价，且总价应注明大写金额；

- 6) 当最终评估价值的币种为外币时，应说明国务院金融主管部门公布的价值时点的人民币市场汇率中间价，并应注明最终评估价值的单价和总价所折合的人民币价值。

11 注册房地产估价师，应按表 7.0.17-4 写明所有参加估价的注册房地产估价师的姓名和注册号，并应由本人签名及注明

签名日期，不得以个人印章代替签名。

表 7.0.17-4 参加估价的注册房地产估价师

| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期  |
|-----|-----|-----|-------|
|     |     |     | 年 月 日 |
|     |     |     | 年 月 日 |
|     |     |     | 年 月 日 |

12 实地查勘期，应说明实地查勘估价对象的起止日期，具体为自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。

13 估价作业期，应说明估价工作的起止日期，具体为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

**7.0.18 估价技术报告应包括下列内容：**

1 估价对象描述与分析，应有针对性地较详细说明、分析估价对象的区位、实物和权益状况。区位状况应包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等状况，单套住宅的区位状况还应包括所处楼幢、楼层和朝向。土地实物状况应包括土地的面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度等；建筑物实物状况应包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。权益状况应包括用途、规划条件、所有权、土地使用权、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

2 市场背景描述与分析，应简要说明估价对象所在地区的经济社会发展状况和房地产市场总体状况，并应有针对性地较详细说明、分析过去、现在和可预见的未来同类房地产的市场状况。

3 估价对象最高最佳利用分析，应说明以估价对象的最高最佳利用状况为估价前提，并应有针对性地较详细分析、说明估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已为某种利用时，应从维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发及它们的

某种组合或其他特殊利用中分析、判断何种利用为最高最佳利用。当根据估价目的不以最高最佳利用状况为估价前提时，可不进行估价对象最高最佳利用分析。

**4** 估价方法适用性分析，应逐一分析比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法对估价对象的适用性。对理论上不适用而不选用的，应简述不选用的理由；对理论上适用但客观条件不具备而不选用的，应充分陈述不选用的理由；对选用的估价方法，应简述选用的理由并说明其估价技术路线。

**5** 估价测算过程，应详细说明所选用的估价方法的测算步骤、计算公式和计算过程及其中的估价基础数据和估价参数的来源或确定依据等。

**6** 估价结果确定，应说明不同估价方法的测算结果和最终评估价值，并应详细说明最终评估价值确定的方法和理由。

**7.0.19** 附件应包括下列内容：

**1** 估价委托书复印件。

**2** 估价对象位置图。

**3** 估价对象实地查勘情况和相关照片，应说明对估价对象进行了实地查勘及进行实地查勘的注册房地产估价师。因本规范第 3.0.8 条规定的情形未能进入估价对象内部进行实地查勘的，应说明未进入估价对象内部进行实地查勘及其具体原因。相关照片应包括估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况的照片。因本规范第 3.0.8 条规定的情形未能进入估价对象内部进行实地查勘的，可不包括估价对象的内部状况照片。

**4** 估价对象权属证明复印件。当估价委托人不是估价对象权利人且估价报告为非鉴证性估价报告时，可不包括估价对象权属证明复印件，但应说明无估价对象权属证明复印件的具体原因，并将估价对象权属状况作为估价假设中的依据不足假设在估价报告中说明。

**5** 估价对象法定优先受偿款调查情况，应说明对估价对象法定优先受偿权设立情况及相应的法定优先受偿款进行了调查，

并提供反映估价对象法定优先受偿款的资料。当不是房地产抵押估价报告时，可不包括该情况。

**6** 可比实例位置图和外观照片。当未采用比较法进行估价时，可不包括该图和照片。

**7** 专业帮助情况和相关专业意见，应符合下列规定：

- 1) 当有本规范第 3.0.9 条规定的情形时，应说明有专业帮助，并应说明专业帮助的内容及提供专业帮助的专家或单位的姓名或名称，相关资格、职称或资质；
- 2) 当有本规范第 3.0.10 条规定的情形时，应提供相关专业意见复印件，并应说明出具相关专业意见的专业机构或专家的名称或姓名，相关资质或资格、职称；
- 3) 当没有专业帮助或未依据相关专业意见时，应说明没有专业帮助或未依据相关专业意见。

**8** 估价所依据的其他文件资料。

**9** 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件。

**10** 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

**7.0.20** 估价对象变现能力分析风险提示，应较详细分析、说明估价对象的通用性、独立使用性、可分割转让性、区位、开发程度、价值大小及房地产市场状况等影响估价对象变现能力的因素及其对变现能力的影响，假定估价对象在价值时点拍卖或变卖时最可能实现的价格与其市场价值或市场价格的差异程度，变现的时间长短及费用、税金的种类和清偿顺序；预期可能导致估价对象抵押价值或抵押净值下跌的因素及其对估价对象抵押价值或抵押净值的影响，未来可能产生的房地产信贷风险关注点等。当不是房地产抵押估价报告时，可不包括估价对象变现能力分析风险提示。

**7.0.21** 当为成套住宅抵押估价或基于同一估价目的的大量相似的房地产批量估价时，估价报告可采取表格形式。

**7.0.22** 估价报告应做到图文并茂。纸质估价报告应装订成册，纸张大小宜采用尺寸为 210mm×297mm 的 A4 纸规格。

## 8 估价职业道德

**8.0.1** 房地产估价师和房地产估价机构应回避与自己、近亲属、关联方及其他利害关系人有利害关系或与估价对象有利益关系的估价业务。

**8.0.2** 房地产估价师和房地产估价机构不得承接超出自己专业胜任能力和本机构业务范围的估价业务，对部分超出自己专业胜任能力的工作，应聘请具有相应专业胜任能力的专家或单位提供专业帮助。

**8.0.3** 房地产估价师和房地产估价机构应正直诚实，不得作任何虚假的估价，不得按估价委托人或其他个人、单位的高估或低估要求进行估价，且不得按预先设定的价值或价格进行估价。

**8.0.4** 房地产估价师和房地产估价机构应勤勉尽责，应搜集合法、真实、准确、完整的估价所需资料，且应对搜集的估价所需资料进行检查，并应对估价对象进行实地查勘。

**8.0.5** 房地产估价师和房地产估价机构在估价假设等重大估价事项上，应向估价委托人清楚说明，使估价委托人了解估价的限制条件及估价报告、估价结果的使用限制。

**8.0.6** 房地产估价师和房地产估价机构应保守在执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密，不得泄露个人隐私；应妥善保管估价委托人提供的资料，未经估价委托人同意，不得擅自将其提供给其他个人和单位。

**8.0.7** 房地产估价师和房地产估价机构应维护自己的良好社会形象及房地产估价行业声誉，不得采取迎合估价委托人或估价利害关系人不当要求、恶性压价、支付回扣、贬低同行、虚假宣传等不正当手段招揽估价业务，不得索贿、受贿或利用开展估价业

务之便谋取不正当利益。

**8.0.8** 房地产估价师和房地产估价机构不得允许其他个人和单位以自己的名义从事估价业务，不得以估价者身份在非自己估价的估价报告上签名、盖章，不得以其他房地产估价师、房地产估价机构的名义从事估价业务。

## 本规范用词说明

**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：

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：

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：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

**2** 条文中指明应按其他有关标准执行时的写法为：“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

GB/T 50291 - 2015

条文说明

## 修 订 说 明

《房地产估价规范》GB/T 50291-2015，已经住房和城乡建设部 2015 年 4 月 8 日以第 797 号公告批准、发布，自 2015 年 12 月 1 日起实施。

本规范是在《房地产估价规范》GB/T 50291-1999 的基础上全面修订而成的。上一版的主编单位是中国房地产估价师学会（中国房地产估价师与房地产经纪人学会的前身），参编单位是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，主要起草人员是柴强、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。本次修订的主要内容是：1. 调整了章节划分，删除了原规范的第二章术语和附录 A 估价报告的规范格式；2. 增加了路线价法、标准价调整法、多元回归分析法、修复成本法、损失资本化法、价差法等方法，以及房地产损害赔偿估价、房地产投资基金物业估价、为财务报告服务的房地产估价等目的的估价；3. 细化、完善了估价原则、估价程序、估价方法、不同估价目的下的估价、估价结果、估价报告、估价职业道德等内容。

本规范修订过程中，编制组开展了广泛深入的调查研究，认真总结了我国房地产估价的实践经验，同时参考了美国、英国、日本、德国等主要国家和我国香港地区、台湾地区以及国际估价标准委员会（IVSC）的有关标准。

为便于广大房地产估价师、房地产估价机构以及有关单位和个人在使用本规范时能正确理解和执行本规范的条文规定，编制

组按章、节、条顺序编写了条文说明，对条文规定的目的、依据以及在执行中需要注意的有关事项进行了解释。但是，本条文说明不具有与本规范正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握本规范规定的参考。

## 目 次

|      |                  |    |
|------|------------------|----|
| 1    | 总则               | 60 |
| 2    | 估价原则             | 62 |
| 3    | 估价程序             | 66 |
| 4    | 估价方法             | 73 |
| 4.1  | 估价方法选用           | 73 |
| 4.2  | 比较法              | 74 |
| 4.3  | 收益法              | 77 |
| 4.4  | 成本法              | 80 |
| 4.5  | 假设开发法            | 82 |
| 4.6  | 其他估价方法           | 85 |
| 5    | 不同估价目的下的估价       | 87 |
| 5.1  | 房地产抵押估价          | 87 |
| 5.2  | 房地产税收估价          | 87 |
| 5.3  | 房地产征收、征用估价       | 87 |
| 5.4  | 房地产拍卖、变卖估价       | 88 |
| 5.5  | 房地产分割、合并估价       | 88 |
| 5.6  | 房地产损害赔偿估价        | 88 |
| 5.7  | 房地产保险估价          | 88 |
| 5.8  | 房地产转让估价          | 89 |
| 5.9  | 房地产租赁估价          | 89 |
| 5.10 | 建设用地使用权出让估价      | 89 |
| 5.11 | 房地产投资基金物业估价      | 90 |
| 5.12 | 为财务报告服务的房地产估价    | 90 |
| 5.13 | 企业各种经济活动涉及的房地产估价 | 90 |
| 5.14 | 房地产纠纷估价          | 92 |

|      |                  |     |
|------|------------------|-----|
| 5.15 | 其他目的的房地产估价 ..... | 92  |
| 6    | 估价结果.....        | 93  |
| 7    | 估价报告.....        | 96  |
| 8    | 估价职业道德 .....     | 101 |

# 1 总 则

**1.0.1** 本条是关于制定本规范的目的的规定。制定本规范的目的主要有三个：一是规范房地产估价活动；二是统一房地产估价程序和方法；三是保证房地产估价质量。

房地产估价的专业性很强，需要专门知识和经验，评估价值的高低直接关系到有关单位和个人的切身利益，甚至关系到公共利益和人民财产安全。《中华人民共和国城市房地产管理法》规定国家实行房地产价格评估制度，并规定房地产价格评估应按照国家规定的技术标准和评估程序进行评估。本规范即是国家规定的技术标准和评估程序。

**1.0.2** 本条是关于本规范适用范围的规定。本规范所称房地产估价活动，包括为了各种需要，对各种房地产的各种价值和价格进行评估的活动。

各种需要，是指房地产抵押、税收、征收、征用、拍卖、变卖、分割、合并、损害赔偿、保险、转让、租赁、建设用地使用权出让、房地产投资基金、投资性房地产公允价值计量、用房地产作价出资设立企业，以及企业改制、上市、资产重组、资产置换、收购资产、出售资产、产权转让、对外投资、合资、合作、租赁、合并、分立、清算、抵债等各种活动对房地产估价的需要。

各种房地产，是指房屋、构筑物、土地、在建房地产、未建房地产、已灭失房地产、以房地产为主的整体资产、整体资产中的房地产等财产或相关权益。从用途来看，包括住宅、办公楼、商铺、酒店、餐馆、厂房、仓库、机场、码头、火车站、汽车站、汽车加油站、高尔夫球场、游乐场、主题公园、影剧院、体育场、学校、医院、农地、林地、牧场等。

各种价值和价格，包括市场价值、投资价值、现状价值、快速变现价值、残余价值、抵押价值、抵押净值、计税价值、保险价值、卖方要价、买方出价、招标底价、拍卖底价、挂牌底价等。

**1.0.3** 本条规定房地产估价除执行本规范外，还应符合《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899 等国家现行有关标准的规定。

本规范和《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899 均是国家标准，本规范中的房地产估价术语的含义应按《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899 的规定理解。

## 2 估价原则

**2.0.1** 本条明确了市场价值评估应遵循的五项原则。市场价值过去称为公开市场价值，是估价中最基本、最重要、最常用的一种价值类型，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**2.0.2、2.0.3** 过去认为估价一般就是评估市场价值，因此没有区分市场价值评估与其他价值和价格评估应遵循的原则。随着经济社会对房地产估价需求的多样化以及房地产估价业务的深化和拓展，需要评估其他价值和价格的情形越来越多。在这些价值和价格评估中，有的除了要遵循市场价值评估应遵循的原则，还要遵循其他原则，如抵押价值和抵押净值评估还应遵循谨慎原则。而有的不一定要遵循市场价值评估应遵循的所有原则，如投资价值评估要站在某个特定单位或个人的立场上而非站在中立的立场上进行评估，因此不一定要遵循独立、客观、公正原则；再如现状价值评估，是按房地产的利用现状而非最高最佳利用状况进行评估，因此不应遵循最高最佳利用原则。总之，在评估市场价值以外的其他价值和价格时，可在市场价值评估应遵循的原则外增加估价原则，或者在市场价值评估应遵循的原则中进行取舍，但这种增加或取舍不能是随意的，应根据估价目的和价值类型来增加或取舍。

**2.0.4** 独立、客观、公正原则中，所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来

面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

合法原则中，所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。但遵循合法原则，并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

市场价值评估之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为在同一个市场上如果有两个以上价格不同的相同商品同时存在时，则理性的买者会购买其中价格最低的；或者反过来，如果有两个以上价格相同的相似商品同时存在时，则理性的买者会购买其中效用最大的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。替代原则对具体的房地产估价工作，指明了两点：一是，当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似房地产的价格推算出估价对象的价值或价格。在通常情况下，由于房地产的独一无二特性，难以找到各方面状况均与估价对象相同的房地产，所以实际上是寻找与估价对象具有替代性的相似房

地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据它们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。二是，在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一个房地产估价机构，在同一个城市、同一个时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价值不应低于较差的房地产的评估价值。

还需要说明的是，替代原则是针对评估价值而言的，不论采用何种估价方法进行估价，最后都应把评估价值放到市场上去衡量，只有当评估价值没有不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格时，才可以说评估价值是合理的。

**2.0.5** 最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

我国目前的土地利用管理不是“认地不认人”，因此房地产权利人和意向取得者依法对房地产享有的开发利用权利可能是不同的。由于最高最佳利用应是法律上允许的，所以上述两者的最高最佳利用状况可能不同，从而导致从房地产权利人角度和从意向取得者角度进行估价的结果可能不同。因此，当估价对象的权利人和意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利不相同时，应确定是从房地产权利人角度还是从意向取得者角度进行估价。但到底应从哪个角度进行估价，不是估价委托人或注册房地产估价师可以随意决定的，而应根据估价目的来确定。例如，建设用地使用权出让估价，一般应从意向用地者角度进行估价；被征收房屋价值评估，一般应从被征收人角度进行估价；房地产司法拍卖等房地产处置估价，一般应从意向取得者角度进行估价；

房地产税收估价，一般应从房地产权利人角度进行估价。

现有房地产应维持现状的财务上可行的条件是：现状房地产的价值 $\geq$ （新房地产的价值－将现状房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润）。

现有房地产应更新改造的财务上可行的条件是：（更新改造后的房地产价值－更新改造的必要支出及应得利润） $>$ 现状房地产的价值。

现有房地产应改变用途的财务上可行的条件是：（新用途下的房地产价值－改变用途的必要支出及应得利润） $>$ 现用途下的房地产价值。

现有房地产应改变规模的财务上可行的条件是：（改变规模后的房地产价值－改变规模的必要支出及应得利润） $>$ 现规模下的房地产价值。

现有房地产应重新开发的财务上可行的条件是：（重新开发完成后的房地产价值－重新开发的必要支出及应得利润） $>$ 现有房地产的价值。

**2.0.6** 本条是关于估价对象的用途不一致时如何确定估价所依据的用途的规定。目前，房地产的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致的情况较为常见，如土地登记用途为工业，房屋登记用途为办公；房屋登记用途为住宅，实际用途为商铺。同一房地产，按照不同的用途进行估价，评估价值往往差异较大。由于估价目的和价值类型多样复杂，在估价实务中究竟应按照哪种用途来估价难以一概而论。本条结合近几年来房地产估价特别是国有土地上房屋征收评估实践，规定：在政府或其有关部门有认定的情况下，应按政府或其有关部门认定的用途进行估价；在没有政府或其有关部门认定的情况下，对房屋登记用途、土地登记用途、规划用途之间的不一致，可根据估价目的或最高最佳利用原则选择其中之一进行估价，对实际用途与房屋登记用途、土地登记用途、规划用途均不一致的，应根据估价目的，合理确定估价所依据的用途。

### 3 估 价 程 序

**3.0.1** 按照科学、严谨、完整的估价程序按部就班地开展估价工作，可以使估价工作具有计划性并规范化、精细化，避免顾此失彼、疏忽遗漏或重复浪费，从而可以保证估价工作质量，提高估价工作效率。履行必要的估价程序是完成任何估价项目的基本要求，也是房地产估价机构和注册房地产估价师防范估价风险、有效保护自己的重要手段。完成任何估价项目，房地产估价机构和注册房地产估价师都不得随意简化或省略本规范规定的估价程序。

对因评估价值异议引起的估价鉴定，其中一项重要的鉴定内容是检查房地产估价机构和注册房地产估价师是否履行了必要的估价程序（包括必要的估价工作步骤和估价工作内容）来开展估价工作，即检查在履行估价程序方面是否存在简化、省略等问题或疏漏。例如，是否尽职搜集了估价所需资料，包括是否要求了估价委托人如实提供其知悉的估价所需资料，自己是否努力搜集了其他估价所需的资料，并对估价所依据的资料进行了审慎检查；是否对估价对象进行了认真的实地查勘；是否采用了适用的估价方法对估价对象价值或价格进行了正确、仔细的测算。除非是有意高估或低估，一般情况下只要估价程序做到位了，评估价值不会出现太大的偏差。因此，房地产估价机构和注册房地产估价师开展任何估价项目，都必须在估价程序上经得起严格检查。

在实际估价中，本条估价程序中的一些工作步骤之间不是绝对分割开的，可以有某些交叉（如搜集估价所需资料可在受理估价委托时就要求委托人提供，在实地查勘估价对象时还可进一步补充搜集有关资料），有时甚至需要一定的反复，但不得随意简化和省略。

**3.0.2** 估价委托应由房地产估价机构统一受理，注册房地产估价师不得以个人名义承揽估价业务，分支机构应以设立该分支机构的房地产估价机构的名义承揽估价业务。

房地产估价机构在接受估价委托时，应要求估价委托人向其出具估价委托书，可采取填写估价委托书的方式。估价委托书一般应载明估价委托人的名称或姓名、委托的房地产估价机构的名称、估价目的、估价对象、估价要求、委托日期等内容。估价委托书将作为估价依据放入估价报告的附件中。

无超出本机构的估价业务范围、与本机构有利害关系或利益冲突、本机构的专业能力难以胜任、估价业务有较大风险等不应受理的情形，房地产估价机构决定受理估价委托的，应与估价委托人订立书面估价委托合同。估价委托合同一般应载明以下内容：一是估价委托人和房地产估价机构的基本情况，包括估价委托人的名称或姓名、住所，房地产估价机构的名称、住所。二是负责本估价项目的注册房地产估价师，包括姓名、注册号。每个估价项目应选派一名能胜任该项目估价工作的注册房地产估价师担任项目负责人。三是估价目的和估价对象。四是估价委托人应提供的估价所需资料，包括资料的目录、数量，如估价委托人应向估价机构提供估价对象的权属证明、历史成交价格、运营收益（包括收入和费用）、开发建设成本以及有关会计报表等资料。五是估价过程中双方的权利和义务，如房地产估价机构和注册房地产估价师等有关人员应保守在估价活动中知悉的估价委托人的商业秘密，不得泄露估价委托人的个人隐私；估价委托人保证所提供的资料是合法、真实、准确和完整的，没有隐匿或虚报的情况，应协助注册房地产估价师对估价对象进行实地查勘，搜集估价所需资料。六是估价费用及其支付的方式、期限。七是估价报告及其交付，包括交付的估价报告类型、份数以及估价报告的交付期限、方式等。例如，是仅提供估价结果报告，还是既提供估价结果报告又提供估价技术报告；是提供中文估价报告，还是提供英文估价报告，或是既提供中文估价报告又提供英文估价报

告。在确定估价报告交付期限时，应保证有足够的时间以保质完成该估价项目，不得“立等可取”。八是违约责任。九是解决争议的方法。十是其他需要约定的事项。此外，估价委托合同中还应注明其签订日期。

估价工作应由注册房地产估价师完成，其他人员只能协助或帮助注册房地产估价师开展有关工作。为了保证估价质量，每个估价项目应明确一名能够胜任其估价工作的注册房地产估价师担任项目负责人，并应有与其估价工作量和难度相适应的两名或两名以上足够数量并能够胜任其估价工作的注册房地产估价师进行估价。

应采用批量估价的项目主要是适用于批量估价的房地产计税价值评估、房地产抵押贷款后重估。房地产抵押贷款前估价、房屋征收估价不宜采用批量估价。除应采用批量估价的项目外，不得将有机联系的估价工作前后割裂开来，采取流水作业方式，分别由不同的人员完成其中一部分工作。

**3.0.3** 房地产估价的核心内容是为了特定目的，对特定房地产在特定时间的特定价值进行分析、测算和判断。因此，在分析、测算和判断特定价值之前，必须弄清特定目的、特定房地产、特定时间和特定价值，即要弄清估价目的、估价对象、价值时点和价值类型。弄清这四者称为确定估价基本事项。

在实际估价中，一些房地产估价师不是在与估价委托人进行充分沟通交流的基础上依法确定估价基本事项，而是寄希望于估价委托人自己说清楚估价基本事项，甚至还因此抱怨估价委托人。这种想法和做法是不正确的。

在一个估价项目中，估价目的、估价对象、价值时点和价值类型之间有着内在联系，其中估价目的是龙头。因为只有确定了估价目的，才能确定估价对象、价值时点和价值类型。例如，从确定估价对象来看，法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产，或征收不予补偿的房地产，就不应作为相应估价目的的估价对象。估价对象、价值时点

和价值类型三者之间，估价对象有时与价值时点有关，其余一般是相互独立的。确定价值时点一般应在确定估价对象之前，因为一些估价目的要求估价对象状况应是在价值时点的状况，价值时点不同，估价对象状况可能不同。

**3.0.4** 编制估价作业方案的目的是为了保质、按时完成估价项目。估价作业方案的核心是解决将要做什么、什么时候做以及由谁来做，是关于保质、按时完成一个估价项目的未来一系列行动的计划。

**3.0.5** 除反映估价对象状况及其历史成交价格、运营收益、开发建设成本（包括成本、费用、税金和利润等）等资料外，房地产估价机构和注册房地产估价师平常就应留意搜集和积累估价所需资料，建立包括交易实例库在内的各种估价资料库。在估价时更应根据估价对象和估价作业方案中拟采用的估价方法，有针对性地搜集估价所需资料。特别是对反映估价对象状况及其历史成交价格、运营收益、开发建设成本等资料，不仅在此时应搜集，而且在前面受理估价委托时就可要求委托人尽量提供，在后面实地查勘估价对象时还可进一步补充搜集。

**3.0.6** 虽然估价委托人应当如实提供其掌握的估价所需资料，并对其提供的资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，但也要对估价委托人提供的资料进行审慎检查。对于估价对象的权属状况，当估价委托人是估价对象权利人的，不能仅凭权属证明复印件作出判断，应与原件核对。

**3.0.7** 房地产具有独一无二特性，且其价值、价格与区位密切相关，只有身临其境才能真正了解和认识它，因此实地查勘估价对象是做好房地产估价不可省略的工作步骤。任何房地产估价项目，应至少有一名参加该项目的注册房地产估价师负责实施估价对象实地查勘工作。

在实地查勘时，一般需要估价委托人或其代表以及被查勘房地产的房屋所有权人、土地使用权人等房地产权利人到场，实地查勘人员应向他们以及房地产使用人、邻居等知情人员详细询问

估价需要弄清的问题，认真听取他们关于估价对象状况的介绍，并采取笔记、拍照、录音、录像等方式将实地查勘情况记录下来，形成实地查勘记录。实地查勘时，特别要注意核对估价对象的坐落和空间范围，防止搞错估价对象。

负责实施实地查勘的注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签名，陪同实地查勘的估价委托人或者其代表和被查勘房地产的权利人宜在实地查勘记录上签名或者盖章。对被征收房屋价值评估的，房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在被征收房屋实地查勘记录上签名或者盖章。被征收人拒绝签名或者盖章的，应当由房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的第三人见证，并应当在被征收房屋实地查勘记录上签名或者盖章，有关情况应当在估价报告中说明。

**3.0.8** 无法进入估价对象内部进行实地查勘的情形，是指因征收、司法拍卖等强制取得或者强制转让房地产，房地产占有人拒绝注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘；或者因估价对象涉及国家秘密，注册房地产估价师不得进入其内部进行实地查勘。如果有上述无法进入估价对象内部进行实地查勘情形的，注册房地产估价师可以不进入估价对象内部进行实地查勘，但应当对估价对象的外部状况和区位状况进行实地查勘。

**3.0.9、3.0.10** 房地产估价中遇到的专业问题可分为两类：一是房地产估价专业领域内的；二是房地产估价专业领域外的。对于房地产估价专业领域内的，首先是房地产估价师和房地产估价机构不得承接超出自己专业胜任能力的估价业务；其次是由于承接的估价业务中有部分超出自己专业胜任能力的，应聘请具有相应专业胜任能力的专家或单位提供专业帮助。

估价对象的房屋安全、质量缺陷、环境污染、建筑面积、财务状况等，均是影响估价对象价值、价格的重要因素，且日益受到人们的重视，在房地产估价时应当予以关注和考虑。但对它们的鉴定、检测、测量、审计等，不属于房地产估价专业领域，也是注册房地产估价师和房地产估价机构难以胜任的。因此，经实

地查勘、查阅现有资料或向相关专业领域的专家咨询后，仍然难以对它们作出常规判断和相应假设的，应当建议估价委托人聘请具有相应资质的专业机构或者相应资格的专家先行鉴定或检测、测量、审计等，再以专业机构或者专家出具的专业意见为依据进行估价。

**3.0.11** 对撰写完成而尚未向估价委托人出具的估价报告进行审核，类似于对生产出的产品在出厂之前进行质量检验，是房地产估价机构防范估价风险的最后一道防线。为了保证出具的每份估价报告都是合格的，房地产估价机构应建立健全估价报告内部审核等估价报告质量管理体系，选派本机构的房地产估价师或外聘房地产估价专家担任审核人员，按房地产估价相关要求，对估价报告的内容和形式等进行审核，保证估价报告真实、客观、准确、完整、清晰、规范。

担任审核人员的本机构人员，应为注册后从事房地产估价工作五年或五年以上的注册房地产估价师，或曾经是注册后从事房地产估价工作五年或五年以上的注册房地产估价师、现年龄超过65周岁不予注册的人员；外聘的房地产估价专家，应具有房地产估价师资格或具有高级专业技术职务，并从事与房地产估价相关的科研、教学、管理等工作五年或五年以上。

**3.0.12** 每份房地产估价报告应有不少于两名注册房地产估价师签名，并有房地产估价机构盖公章。注册房地产估价师不得以盖执业专用章等个人印章代替签名；可以只签名不盖个人印章，也可以既签名又盖个人印章。房地产估价机构不得以盖估价报告专用章等其他印章代替盖公章。分支机构应以设立该分支机构的房地产估价机构的名义出具估价报告，并加盖该房地产估价机构公章。

估价报告应是在其上签名的注册房地产估价师和盖章的房地产估价机构亲自完成的。在估价报告上签名的注册房地产估价师和盖章的房地产估价机构，对估价报告的内容和结论负责并依法承担责任。

**3.0.14** 保存估价资料的目的是建立估价档案和估价资料库，为今后的相关估价及管理工作奠定基础，同时有助于解决日后可能发生的估价争议，有助于房地产估价机构和房地产估价师展现估价业绩，有助于房地产估价行业主管部门和房地产估价行业组织对房地产估价机构和房地产估价师开展有关检查和考核等。房地产估价机构应建立健全估价档案管理制度，保证估价档案完整、真实和安全。估价档案应有序存放、妥善保管、避免损毁、防止丢失、查找方便。

本规范第 3.0.13 条所列的估价资料中，一般的估价项目通常没有估价中的不同意见记录和外部专业帮助的专业意见，但是如果有的话，应将其保存。

## 4 估 价 方 法

### 4.1 估价方法选用

**4.1.1** 选用估价方法是实际估价中的一个关键，也是容易出错之处。为了防止选用估价方法的随意性，本条规定应进行估价方法适用性分析，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，逐一分析比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法是否适用于估价对象。

某种估价方法不适用于估价对象，是指该估价方法在理论上不适用或者客观条件不具备导致其不能用，而不包括房地产估价机构、注册房地产估价师不掌握该估价方法所需要的资料数据等非客观原因导致的不能用。

**4.1.2** 本条针对四类房地产，分别规定了它们的估价方法如何选用。

假设开发法中开发完成后的价值如果采用成本法测算，则形式上的假设开发法实质上是成本法，因此选用假设开发法估价的，开发完成后的价值应可采用成本法以外的方法测算。

**4.1.3** 过去认为的必须采用两种估价方法进行估价，是对估价方法选用的一种误解。正确的估价方法选用是：经过估价方法适用性分析后，估价对象适用几种估价方法进行估价，就应选用几种估价方法进行估价。而不是仅适用一种估价方法进行估价的，也要强行采用两种估价方法进行估价，或者适用三种或三种以上估价方法进行估价的，也可只采用两种估价方法进行估价。

不同估价方法之间的关系有以下三种：一是互相验证。不同的估价方法是从不同的方面或角度来测量房地产价值或价格的，它们之间不是替代关系。在可以同时采用多种估价方法进行估价的情况下，同时采用多种估价方法进行估价可以使评估价值更加

合理。二是互相补充。例如，有些房地产适用成本法估价而不适用比较法估价，如在建工程；有些房地产可能相反，适用比较法估价而不适用成本法估价，如位置和环境很好、适宜建造别墅、尚未开发的生地。三是互相引用。例如，比较法中的土地使用期限调整系数，可以采用收益法测算；收益法中的租金收入、成本法中的土地成本，可以采用比较法测算；假设开发法中的开发完成后的价值，可以采用比较法和收益法测算。

还需要说明的是，对同一估价对象选用了两种或两种以上估价方法进行估价，是指该两种或两种以上估价方法均是用于直接得出估价对象的价值或价格，而不包括估价方法之间引用的情况。例如，某宗待开发房地产采用假设开发法进行估价，其中开发完成后的价值采用比较法或收益法测算，则该待开发房地产实际上只采用了假设开发法一种方法进行估价，而不是采用了假设开发法和比较法或假设开发法和收益法两种方法进行估价，或者采用了假设开发法、比较法和收益法三种方法进行估价。

## **4.2 比 较 法**

**4.2.1** 比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅，特别是数量较多、可比性较好的存量成套住宅；写字楼；商铺；标准厂房；房地产开发用地等。下列房地产难以采用比较法估价：同类房地产数量很少的房地产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；很少发生交易的房地产，如学校、医院、行政办公楼等；可比性很差的房地产，如在建工程等。

比较法估价需要在价值时点的近期有较多类似房地产的交易。房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区，难以采用比较法估价。房地产市场总体上较活跃的地区，在某些情况下比较法也可能不适用，如可能由于某些原因导致在一段较长时期

很少发生房地产交易。

目前，获取房地产真实成交价格以及估价所必要的交易房地产状况等信息，是运用比较法估价的难点。尽管如此，以下情况不能成为不采用比较法估价的理由：估价对象所在地存在较多类似房地产的交易，而由于房地产估价机构和房地产估价师没有努力去搜集和积累交易实例，造成不能采用比较法估价。

**4.2.2** 运用比较法估价需要拥有估价对象所在地的大量、真实成交的房地产交易实例。只有这样，才能掌握估价对象所在地的房地产市场行情，保证评估出的估价对象价值或价格不会超出合理的范围；才能选择出符合一定数量和质量要求的可比实例，保证根据这些可比实例的成交价格测算出的估价对象价值或价格更加准确而不会出现较大误差。因此，房地产估价机构和房地产估价师应努力搜集较多的交易实例。

房地产估价机构应建立房地产买卖、租赁等交易实例库。建立房地产交易实例库不仅是比较法的需要，而且是从事房地产估价及相关咨询业务的一项基础性工作，也是形成房地产估价机构核心竞争力的重要手段之一。建立房地产交易实例库有利于交易实例资料的保存和在需要时查找、调用，能有效提高估价工作效率。

**4.2.3** 可作为比较法估价的价格依据的，应是交易实例的成交价格。挂牌价等非成交价格，只能作为估价的参考，不能作为估价的依据。

针对实际估价中选取可比实例的随意性，或者为了达到高估或低估的目的，明显有更合适的可比实例不选取，本条规定在同等条件下应选取位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例。

**4.2.6** 建立比较基础的目的，是对可比实例的成交价格进行标准化处理，以统一可比实例成交价格的内涵和形式，使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间的口径一致、相互可比。

可比实例与估价对象的财产范围不同主要有三种情况：一是含有非房地产成分。例如，估价对象是“纯粹”的房地产，而选取的可比实例是有附赠家具、家电、汽车，附带入学指标、户口指标、特许经营权等的交易实例；或相反。二是带有债权债务的房地产。例如，估价对象是“干净”的房地产，而选取的可比实例是设立了抵押权、地役权，有拖欠建设工程价款，或由买方代付卖方欠缴的水电费、燃气费、通信费（如电话费、上网费、有线电视收看费等）、供暖费、物业服务费、房产税等费用和税金交易实例；或相反。三是房地产的实物范围不同。例如，估价对象为土地，而选取的可比实例是含有类似土地的房地产交易实例；估价对象是一套封阳台的住宅，而选取的可比实例是未封阳台的住宅；估价对象是一套不带车位的住宅，而选取的可比实例是一套带车位的住宅。

在统一计价单位方面，价格有总价、单价，土地还有楼面地价；币种有人民币、美元、港元等；货币单位有元、万元、亿元等。采用单价的，有单位面积、单位体积、每延长米（如围墙、道路）、每个（如车位）、每间等的价格。采用面积的，有建筑面积、套内建筑面积、使用面积等；面积计量单位有平方米、公顷、平方英尺、亩等。

**4.2.11** 建筑功能包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等。

**4.2.13** 因不同用途的房地产，影响其价值或价格的区位、实物和权益状况因素有所不同，所以在实际估价中，应根据估价对象的用途确定调整的具体内容和比较因素。

**4.2.14** 本条是对修正、调整方法的规定。总价调整是基于总价对可比实例成交价格进行调整。单价调整是基于单价对可比实例成交价格进行调整。金额调整是采用金额对可比实例成交价格进行调整。百分比调整是采用百分比对可比实例成交价格进行调整。直接比较调整是以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况进行比较，根据两者差异情况对可比实例成交价格

进行调整。间接比较调整是设定某种标准房地产，以该标准房地产状况为基准，将估价对象状况和可比实例状况分别与其进行比较，根据两者差异情况对可比实例成交价格进行调整。

**4.2.15** 本条所称修正和调整，不包括建立比较基础。“单项”是指交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整五项中的任何一项。“综合”是指该五项合在一起。调整幅度不宜超过 20% 和 30%，是指不宜超过可比实例经建立比较基础后的成交价格的 20% 和 30%。

### **4.3 收 益 法**

**4.3.1** 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。将未来收益转换为价值，类似于根据利息倒推出本金，称为资本化。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。这些估价对象不限于其目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。例如，估价对象目前为自用或空置的住宅，虽然目前没有收益，但因同类住宅以出租方式获取收益的情形很多，所以可将该住宅设想为出租的情况下运用收益法估价。即先根据有租赁收益的同类住宅的有关资料，采用比较法测算该住宅的租金水平、空置率和运营费用等，再利用收益法估价。收益法一般不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价。

**4.3.2~4.3.5** 根据将未来收益转换为价值的方式不同，或者说资本化类型的不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法，它实质上是一种折现现金流量分析（discounted cash flow analysis, DCF），即房地产的价值或价格等于其未来各年的净收益的现值

之和。直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

报酬资本化法又分为“全剩余寿命模式”和“持有加转售模式”，并鉴于收益期一般较长，通常难以准确预测该期限内各年净收益的情况，倡导采用“持有加转售模式”来估价，即利用持有期、期间收益和期末转售收益，选用相应的收益法公式来估价。

**4.3.6** 收益期是预计在正常市场和运营状况下估价对象未来可获取净收益的时间。具体是自价值时点起至估价对象未来不能获取净收益时止的时间。

土地使用权包括建设用地使用权、土地承包经营权、宅基地使用权、地役权等。土地使用权剩余期限是自价值时点起至土地使用期限（或承包期、利用期限）结束时止的时间。

建筑物剩余经济寿命是自价值时点起至建筑物经济寿命结束时止的时间。建筑物经济寿命是建筑物自竣工时起至其对房地产价值不再有贡献时止的时间，可在建筑物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护和更新改造等状况，以及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定。

**4.3.7** 本条借鉴国外和我国香港地区房地产估价中通常确定的持有期长度，给出了5年~10年的参考值。

**4.3.8、4.3.9** 期间收益也是净收益，因此净收益的测算包含了期间收益的测算。

收益性房地产获取收益的方式，可分为出租和经营两大类。据此，测算净收益的途径可分为两种：一是通过租赁收入测算净收益，如存在大量租赁实例的住宅、写字楼、商铺、停车场、标准厂房、仓库等类房地产；二是通过经营收入测算净收益，如酒店、影剧院、娱乐中心、汽车加油站、高尔夫球场等类房地产。在英国，将前一种情况下的收益法称为投资法，后一种情况下的收益法称为利润法。有些房地产既有大量租赁实例又有经营收入，如商铺、餐馆、农地等。在实际估价中，只要是能够通过租

赁收入测算净收益的，宜通过租赁收入来测算净收益。因此，通过租赁收入测算净收益的收益法是收益法的典型形式。

**4.3.10** 有租约限制的，评估出租人权益价值时根据合同租金估价，是基于租赁合同及合同租金是真实的。但在实际中，出现了为高评估价对象价值或价格，估价委托人伪造租赁合同或虚报租金的现象。另外，也有合同租金明显高于或明显低于市场租金的真实情况，但这种租赁关系可能不牢固。针对这些情况，本条规定在合同租金明显高于或明显低于市场租金的情况下，应关注租赁合同的真实性、解除租赁合同的可能性及其对收益价值的影响。

**4.3.13** 未来净收益流量的常规类型可分为以下几种：一是每年基本上不变；二是每年基本上按某个比率递增；三是每年基本上按某个数额递增；四是每年基本上按某个比率递减；五是每年基本上按某个数额递减。

**4.3.15** 综合资本化率除可采用市场提取法确定外，还可选用本条规定的方法确定。

贷款价值比是抵押贷款额与房地产价值的百分比。抵押贷款资本化率也称为抵押贷款常数，是第一年还本付息额与抵押贷款额的百分比。权益资金资本化率是权益资金（自有资金）所要求的正常收益率。

土地价值占房地价值的比率（ $L$ ）与建筑物价值占房地价值的比率（ $B$ ）之和应为 100%。

**4.3.16、4.3.17** 土地使用权剩余期限超过建筑物剩余经济寿命的房地产的收益价值计算举例如下：某宗收益性房地产的建筑物剩余经济寿命为 30 年，建设用地使用权剩余期限为 40 年，测算该房地产现在的价值，可先测算该房地产 30 年收益期的价值，然后加 30 年后的 10 年使用期限建设用地使用权在现在的价值。该 30 年后的 10 年使用期限建设用地使用权在现在的价值，等于现在 40 年使用期限的建设用地使用权的价值减去现在 30 年使用期限的建设用地使用权的价值。

## 4.4 成本法

**4.4.1** 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

新近开发完成的房地产（简称新开发的房地产）、可以假设重新开发的现有房地产（简称旧的房地产）、正在开发的房地产（即在建工程）、计划开发的房地产（如期房），都可以采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的房地产，特别适用成本法估价。化工厂、钢铁厂、发电厂、油田、码头、机场之类有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或其装饰装修部分，通常也是采用成本法进行估价。

在房地产保险（包括投保和理赔）和房地产损害赔偿中，往往也是采用成本法进行估价。因为在保险事故发生后或其他损害中，房地产的损毁通常是建筑物的局部，需要将其恢复到原状；对发生建筑物全部损毁的，有时也需要采取重建方式来解决。另外，在房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少的地区难以采用比较法估价时，通常只好采用成本法进行估价。

成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。当采用成本法测算局部房地产的价值或价格时，例如测算某幢住宅楼中某套住宅的价值，通常是先测算该整幢住宅楼的平均价值，然后在此基础上进行楼层、朝向、装饰装修等因素调整后才可得到该套住宅的价值。在实际估价中，根据估价对象这类房地产的开发建设方式，还可能需要先测算整个“小区”的平均价值，然后调整到“楼幢”的平均价值，再在此基础上进行楼层、朝向、装饰装修等因素调整后得出该套住宅的价值。采用成本法测算开发区中某宗土地的价值或价格，通常也与此类似。

**4.4.2** 要注意房地合估路径中把土地当作原材料的土地重置成本与房地分估路径中把土地当作独立的物的土地重置成本是不同的。另外，在选择房地分估路径时，要注意土地和建筑物的成本构成划分及相互衔接，防止漏项或重复计算。

**4.4.3** 本条的房地产重置成本或重建成本构成，实际上就是房地产价格构成。

运用成本法估价的一项基础工作，是要弄清估价对象的价格构成。在现实中，特别是目前在土地供应、房地产开发经营和相关税费等制度、政策、规则尚不完善、不明晰、不统一、时常发生变化的情况下，房地产价格构成很复杂，不同时期、不同地区、不同用途或不同类型的房地产，其价格构成可能不同。房地产价格构成还可能因不同的单位和个人对构成项目划分的不同而有所不同。但在实际运用成本法估价时，不论估价对象的价格构成多么复杂，首先最为关键的是要模拟估价对象所在地的房地产开发经营过程，深入调查从取得土地到房屋竣工验收乃至完成租售的全过程中所需要做的各项工作——一般要经过获取土地、前期工作、施工建设、竣工验收、商品房租售等阶段，在该全过程中发生的各项成本、费用、税金等必要支出及其支付或缴纳的标准、时间和依据，以及正常的开发利润，进而整理出这些成本、费用、税金和利润等的清单，做到既不遗漏，也不重复。然后在此基础上结合估价对象的实际情况，确定估价对象的价格构成，进而测算出各个构成项目的金额。

**4.4.4** 对同一宗房地产，房地合估路径中的土地成本与房地分估路径中的土地重置成本，虽然针对的是同一块土地，但两者对应的土地状况一般是不同的。房地分估路径中的土地重置成本对应的土地状况，比房地合估路径中的土地成本对应的土地状况，一般要“熟”些。

**4.4.5** 单位比较法、分部分项法、工料测量法测算的建筑物重置成本或重建成本，一般是越来越精确的。

**4.4.6** 开发利润率有多种，如成本利润率、投资利润率、销售

利润率等。不同的开发利润率，不仅内涵不同，而且计算口径不同。因此，在测算开发利润时，应搞清楚开发利润率的含义，并据此采用相应的计算基数；或者反过来，当确定了计算基数后，应选用相应的开发利润率。

**4.4.9、4.4.10** 建筑物有效年龄是根据价值时点的建筑物实际状况判断的建筑物年龄。建筑物实际年龄是建筑物自竣工时起至价值时点止的年数。建筑物有效年龄可能大于或小于建筑物实际年龄，其大小的影响因素主要有建筑物的施工、使用、维护和更新改造等状况。

**4.4.16** 新近开发完成的房地产包括新开发的房地、新开发的土地和新建成的建筑物。在建工程和新近开发完成的房地产虽然不存在一般意义上的折旧，但应考虑存在的减价因素予以适当减价调整。减价因素包括选址不当、规划设计不合理、工程施工质量欠佳、周围环境被破坏、房地产市场不景气等。例如，采用成本法评估某个在建工程的市场价值，虽然该在建工程实实在在投入了较多费用，或无论谁来开发建设都需要这么多支出，但在房地产市场不景气的情况下应予以减价调整。

**4.4.17** 这种情况下的调整一般是减价调整，个别情况下是加价调整。

## **4.5 假设开发法**

**4.5.1** 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。该方法在形式上是测算新开发的房地产（如新建商品房）价值的成本法的“倒算法”。两者的主要区别是：成本法中的土地价值为已知，需要求得的是开发完成后的房地产价值；而在假设开发法中，开发完成后的房地产价值已事先通过预测得到，需要求得的是土地价值。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地（包括生地、毛地、熟地，典型的是各种房地产开发用地）、在建工程（或称为房地产开发项目）、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（包括改建、扩建、重新装饰装修等。如果是拆除重建，则属于毛地的范畴）。

**4.5.2** 估价对象所处开发建设阶段，是指估价对象的规划条件尚未明确、已经明确，建筑设计方案已确定，项目已开工等。

房地产开发期限一般较长，土地成本和后续的建设成本、管理费用、销售费用、销售税费以及开发完成后的价值等所发生的时间通常不同，特别是大型房地产开发项目。因此，运用假设开发法估价应考虑资金的时间价值。但考虑资金的时间价值有两种方式：一是折现现金流量分析的方式，这种方式下的假设开发法称为动态分析法；二是测算后续开发的利息和利润（也称为投资利息、开发利润）的方式，这种方式下的假设开发法称为静态分析法。

**4.5.3** 估价对象所处开发建设状态，是指估价对象是在正常开发建设，还是半停工或已停建、缓建等。

在运用假设开发法评估待开发房地产价值时，面临着待开发房地产是继续由其业主（拥有者或房地产开发企业）开发，还是要被其业主自愿转让给他人开发，或要被人民法院强制拍卖、变卖给他人开发。在这三种情形下，测算出的后续开发经营期的长短和后续开发的必要支出的数额是不同的，从而计算出的待开发房地产价值是不同的。例如，估价对象为某个房地产开发企业开发的商品房在建工程，在运用假设开发法测算其价值时，要搞清楚该在建工程是仍然由该房地产开发企业续建完成，还是将由其他房地产开发企业续建完成，特别是该在建工程是否要被人民法院强制拍卖。假如测算该商品房在建工程的后续建设期，通过比较法得到类似商品房的正常建设期为3年，该在建工程的正常建设期为2年，则在該在建工程由现房地产开发企业续建完成的情

况下，其后续建设期为1年。但如果该在建工程要被人民法院强制拍卖，则还应加由现房地产开发企业转为其他房地产开发企业的“换手”的正常期限，如需要办理有关变更等交接手续，相当于产生了一个新的“前期”。如果“换手”的正常期限为0.5年，则该在建工程的后续建设期为1.5年。在“换手”的情况下，不仅会有一个新的“前期”，通常还会发生新的“前期费用”，因此在测算后续开发的必要支出时，还应加这部分“前期费用”。

**4.5.4** 运用假设开发法估价的关键之一，是要把握住两头：一是待开发房地产状况；二是未来开发完成后的房地产状况。然后假设将待开发房地产状况“变成”未来开发完成后的房地产状况，需要做哪些工作，完成这些工作需要多长时间，需要哪些必要支出，相应要获得多少利润。现实中的待开发房地产状况和未来开发完成后的房地产状况是多种多样的。待开发房地产状况可分为可供开发的土地，在建工程，可重新开发、更新改造或改变用途的旧房三大类。可供开发的土地又可分为生地、毛地、熟地三类。未来开发完成后的房地产状况，包括房地产类型、用途、规模和档次等。未来开发完成后的房地产状况，对生地和毛地的估价对象来说，有熟地和新房两类；对熟地、在建工程和旧房的估价对象来说，只有新房一类。新房又可分为毛坯房、精装修房和精装修房。另外，未来开发完成后的房地产状况不一定是纯粹的房地产，还可能包含家具、机器设备等动产和特许经营权等权利。

未来开发完成后的房地产经营方式，包括出售、出租、自营等。

**4.5.5** 为了测算后续开发的各项必要支出和开发完成后的价值发生的时间及金额，便于进行折现现金流量分析或者测算后续开发的利息和利润，需要测算后续开发经营期。后续开发经营期的起点是（假设）取得估价对象（待开发房地产）的时间（即价值时点），终点是未来开发完成后的房地产经营结束的时间。测算考虑的因素包括：估价对象状况、未来开发完成后的房地产状

况、未来开发完成后的房地产经营方式、类似房地产开发项目相应的一般期限、估价前提、估价对象所处开发建设状态、未来房地产市场状况等。

**4.5.6** 估价前提为业主自行开发的，后续开发的必要支出一般不包括估价对象取得税费。

**4.5.7** 开发完成后的价值如果采用成本法测算，则形式上的假设开发法实际上为成本法，因此假设开发法中不应采用成本法来测算开发完成后的价值。

本条规定采用比较法测算开发完成后的价值时，应先测算开发完成后的房地产单价，并且当未来开发完成后的房地产中有不同用途或档次等较大差别时，应分别测算不同部分的单价，是为了避免实际估价中对开发完成后的价值测算过于粗略。

**4.5.12** 开发利润率有成本利润率、投资利润率、销售利润率等多种。不同种类的开发利润率的内涵不同，计算口径也不同。因此，在测算开发利润时，应搞清楚开发利润率的含义，并据此采用相应的计算基数；或者反过来，当确定了计算基数后，应选用相应的开发利润率。

## **4.6 其他估价方法**

**4.6.2** 基准地价修正法是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

**4.6.3** 各地的基准地价内涵可能不同，有的是综合的级别价，有的是分类的级别价或区片价、路线价；有的是土地单价，有的是楼面地价；此外，基准地价对应的基准日期、土地使用权性质、土地使用期限、容积率、土地开发程度等都有可能不同。因此，在运用基准地价评估宗地价值或价格时，应搞清楚估价对象所在地的基准地价内涵。

宗地是指土地权属界线封闭的地块或者空间。

**4.6.5、4.6.6** 标准价调整法和多元回归分析法都需要确定估价

范围，并对该范围内的所有被估价房地产进行分组。估价范围包括估价的区域范围和房地产种类。估价的区域范围，即需要对哪个地区范围内的房地产进行估价，例如是某个城市的全部行政区，还是其规划区、建成区、某个或某几个辖区内的房地产。估价的房地产种类，即需要对哪些用途和类型的房地产进行估价，例如是住宅，还是办公楼、商铺、酒店、厂房等，或是各种房地产。

对估价范围内的所有被估价房地产进行分组简称“房地产分组”，是把相似的房地产划分在同一组内。进行房地产分组，通常是将估价范围内的所有被估价房地产，先按用途划分，简称“分用途”，如分为居住、办公、商业、酒店、工业等用途的房地产；再按类型划分，简称“分类型”，如将住宅分为高层住宅、多层住宅、低层住宅等，将商业房地产分为大型商场、小型店铺等；然后按区位划分，简称“分区域”或“分区”，如按自然小区划分。从理论上讲，划分的组越小，组内的房地产越相似，从而需要调整的因素或估价模型中的自变量就会越少。但如果分组过小，则组内的交易实例等“样本”可能较少，从而难以满足测算标准房地产价值或价格（简称标准价）或建立估价模型的需要。

在运用多元回归分析法时，考虑到某些较少见或不普遍的影响房地产价值或价格的特殊因素如果作为多元回归模型中的自变量，会增加多元回归模型的复杂性和准确性等，可先将这些特殊因素不作为多元回归模型中的自变量，待利用多元回归模型计算出被估价房地产的价值或价格后，再利用特殊因素调整系数对那些存在特殊因素的被估价房地产的多元回归模型计算结果进行调整，从而得出这些被估价房地产的价值或价格。

## 5 不同估价目的下的估价

### 5.1 房地产抵押估价

**5.1.1~5.1.13** 本节规定了房地产抵押估价的种类、内容、原则，以及一些特殊情况下的处理等。

抵押价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。抵押净值为抵押价值减去预期实现抵押权的费用和税金后的价值。

### 5.2 房地产税收估价

**5.2.1~5.2.3** 本节规定了房地产税收估价的种类、原则，批量估价的方法和个案估价的方法的适用，价值时点的确定等。

在房地产税收估价中，评估的价值或价格统称为计税价值，它是指为征税目的而评估的价值或价格。

### 5.3 房地产征收、征用估价

**5.3.1~5.3.5** 本节规定了房地产征收、征用估价的种类、内容，以及一些特殊情况下的处理等。

征收和征用既有共同之处，又有不同之处。共同之处在于，都是为了公共利益需要，都具有强制性，都要经过法定程序，都应依法给予补偿。不同之处在于，征收主要是所有权的改变，是国家将集体或私人所有的财产强行征为国有，不存在返还的问题；而征用只是使用权的改变，是国家强行使用集体或私人所有的财产，被征用的财产使用后，应当返还给财产所有人。征收和征用虽然具有强制性，但都不是无偿的，应给予公平补偿。

## **5.4 房地产拍卖、变卖估价**

**5.4.1~5.4.4** 本节规定了房地产拍卖、变卖估价的种类，房地产司法拍卖估价应注意的问题等。

房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响；应考虑拍卖房地产上原有的租赁权和用益物权的影响，但人民法院书面说明依法将原有的租赁权和用益物权除去后进行拍卖的，应不考虑拍卖房地产上原有的租赁权和用益物权的影响。

## **5.5 房地产分割、合并估价**

**5.5.1~5.5.3** 本节规定了房地产分割、合并估价的前提以及应注意的问题等。

房地产分割、合并估价的前提是实物分割、合并。房地产的面积或规模对房地产的价值和价格有较大影响，因此分割、合并之前和之后的价值和价格之间通常不是简单的加减关系，而应根据分割、合并后的实际状况进行估价。

## **5.6 房地产损害赔偿估价**

**5.6.1、5.6.2** 本节规定了房地产损害赔偿估价的种类、内容，被损害房地产价值减损评估应注意的问题、适用的评估方法等。

修复成本法是测算修复的必要支出及应得利润，将其作为房地产价值减损额的方法。

## **5.7 房地产保险估价**

**5.7.1~5.7.3** 本节规定了房地产保险估价的种类、内容、适用的方法等。

房地产投保时的保险价值评估，应根据投保的险种确定估价对象范围。估价对象范围一般不包括即使保险事故发生也不会遭

受损失的部分。例如投保火灾险的保险价值评估，估价对象一般不包括土地。

价差法是分别评估房地产在改变之前和改变之后状况下的价值，将两者之差作为房地产价值减损额或价值增加额的方法。损失资本化法是预测未来各年的净收益减少额或收入减少额、运营费用增加额，将其现值之和作为房地产价值减损额的方法。

## **5.8 房地产转让估价**

**5.8.1~5.8.5** 本节规定了房地产转让估价的种类、内容、价值类型，以及一些特殊情况下的处理等。

房地产转让包括房屋所有权转让和土地使用权转让，是指房屋所有权人或土地使用权人通过买卖、互换、赠予或者其他合法方式将其房屋所有权和土地使用权（简称房地产）转移给他人的行为。其他合法方式包括用房地产作价出资、作价入股、抵偿债务等。

## **5.9 房地产租赁估价**

**5.9.1~5.9.3** 本节规定了房地产租赁估价的种类、租金类型、价值类型以及应注意的问题等。

房地产租赁包括房屋租赁、土地租赁和土地使用权出租，是指房屋所有权人、土地所有权人、土地使用权人作为出租人将其房地产出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

## **5.10 建设用地使用权出让估价**

**5.10.1~5.10.3** 过去的建设用地使用权出让估价，主要是出让人需要的估价。本节规定建设用地使用权出让估价不仅包括出让人需要的估价，还包括意向用地者需要的估价，并对这些估价中的价值类型等不同于其他估价的特别之处作了规定。

**5.10.5、5.10.6** 建设用地使用权出让估价通常采用假设开发法。在假设开发法中，选择的估价前提（业主自行开发前提、自

愿转让开发前提、被迫转让开发前提)不同,估价结果会有所不同,但估价前提不是随意选择的。为此,该两条针对不同情形的建设用地使用权出让估价,对假设开发法的估价前提选择作了明确规定。

## **5.11 房地产投资基金物业估价**

**5.11.1~5.11.7** 本节规定了房地产投资基金物业估价的种类、内容,房地产投资信托基金物业价值评估的方法选择、原则以及应注意的问题等。

房地产投资信托基金运营管理包括房地产投资信托基金物业的收购、经营(即持有运营,如出租)和出售等。

## **5.12 为财务报告服务的房地产估价**

**5.12.1~5.12.4** 本节规定了为财务报告服务的房地产估价的种类、内容、价值类型、价值时点、方法等。

会计上的公允价值,与估价上的市场价值相当,是指在公平交易中,熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换的金额。现值是指预计从资产持续使用和最终处置中所产生的未来净现金流入量的折现金额。可变现净值是指资产正常对外销售所能收到现金或者现金等价物的金额扣减该资产至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。重置成本是指现在购买相同或相似的资产所需支付的现金或者现金等价物的金额。

## **5.13 企业各种经济活动涉及的房地产估价**

**5.13.1~5.13.5** 本节规定了企业各种经济活动涉及的房地产估价的种类以及应注意的问题等。

企业改制是指国有企业或者集体企业、事业单位整体或者部分改为有限责任公司、股份有限公司或者股份合作制等形式。企业资产重组是指根据业务重组的需要,对同一企业内部或者不同企业之间现存的各类资产进行重新组合。企业上市是指股份有限

公司按照法律法规的规定及证券监督管理机构要求的程序在证券交易所公开发行股票并挂牌交易，为企业发展融通资金的行为。企业产权转让是指企业产权所有者将所持有的企业产权有偿转移给他人（自然人、法人或者其他组织）的行为。在企业产权转让中，转让人需要估价为其确定企业产权转让价格提供参考依据，受让人需要估价为其确定出价或报价提供参考依据。企业租赁是指企业所有者在一定期限内，以收取租金的形式，将企业整体资产或者部分资产的经营使用权转让给其他经营使用者的行为。企业合资是指两个以上企业共同出资成立另外公司并分享股权，以进行某些新产品、新技术或新事业的开发。其中，企业以房地产或者房地产为主的非货币财产出资的，通常需要房地产估价服务。企业合作是指不同企业之间通过协议或其他联合方式，共同开发产品或市场，共享利益，以获取整体优势的经营方式。例如，一方提供土地、房屋，另一方或多方提供资金、设备，开展有关合资、合作，然后各方按照一定比例分配相关经济利益。在这种情况下，需要评估所提供的土地、房屋的价值，以便与所提供的资金、设备的价值进行比较，从而为确定各方的经济利益分配比例提供参考依据。企业对外投资是指企业以货币、实物、无形资产或者购买股票、债券等有偿证券方式向其他单位投资的行为。其中，企业以房地产或者房地产为主的非货币财产对外投资的，通常需要房地产估价服务。企业合并是指两个以上企业合并为一个企业的行为。企业合并有吸收合并和新设合并。吸收合并是指两个以上企业合并时，其中一个企业吸收了其他企业而存续，被吸收的企业解散。新设合并是指两个以上企业合并设立一个新的企业，合并各方解散。在现实中，一个企业吸收其他企业的动机之一，是看中了被吸收企业的场地（土地或房屋），以取得企业发展所需要的场所。在这种情况下，根据具体情况，需要评估被吸收企业或者其中房地产的价值。企业分立是指一个企业分为两个以上企业的行为。企业分立的，其财产需要作相应的分割，从而需要估价为财产分割提供参考依据。企业清算是指企业

违反法律法规被依法关闭、出资人决定解散、被依法宣告破产、公司章程规定的营业期限届满或公司章程规定的其他解散事由出现等情况下的企业财产清理、处理等。

## **5.14 房地产纠纷估价**

**5.14.1~5.14.3** 房地产纠纷是特定主体基于与房地产相关的利益冲突而产生的一种双边对抗行为。本节规定了房地产纠纷估价的种类以及应注意的问题等。其中“应根据纠纷的类型，按相应估价目的的房地产估价进行”，是指对评估价值有争议的，应按照该评估价值对应的估价目的、估价对象、价值时点、价值类型等进行，除非原评估时对它们的确定有误；对赔偿金额有争议的，应按照相应的损害赔偿估价进行；对征收、征用补偿金额有争议的，应按照相应的征收、征用估价进行；对交易价格有争议的，应按照相应的转让、租赁等交易估价进行。

## **5.15 其他目的的房地产估价**

**5.15.1~5.15.6** 本节对分家析产估价，为出境提供财产证明的估价，为行政机关处理、纪律检查部门查处、检察机关立案等服务的估价，改变土地使用条件补地价评估，国有土地上房屋征收预评估等目的的房地产估价与其他目的的估价不同之处或特别需要注意的方面作出了规定。

分家析产主要是因家庭成员不能够再在一起生活，而要求分割家庭共有财产。主要有离婚、继承导致的分家析产。

为行政机关处理、纪律检查部门查处、检察机关立案等服务的估价中，应特别注意价值时点的确定，因为房地产市场是变化的，价值时点不同，估价对象的价值或价格可能差异很大。

## 6 估价结果

**6.0.1** 估价结果是估价的最终结论，通常是人们最关注的。为了避免估价结果仅给出评估价值因信息不够而易造成误解，本条规定估价结果不仅应包括评估价值，还应包括相关专业意见。

**6.0.2** 为了保证测算结果没有错误，以及不同估价方法的测算结果之间的差异是正常合理的，本条规定在确定评估价值之前，应对所选用的估价方法的测算结果进行校核和比较分析。

**6.0.3** 本条列举了可能造成测算结果出现错误的主要方面及不同估价方法的测算结果之间差异的主要原因。

不同估价方法的估价对象财产范围的一致性，是指不同估价方法所隐含的估价对象财产范围是否相同。实际估价中容易忽略这一点，往往造成估价错误。例如，评估某个酒店的价值同时选用了收益法和成本法，收益法的测算结果可能是包含了家具等动产和无形资产的整体资产价值，而成本法的测算结果可能仅是土地和建筑物等不动产的价值，因此，收益法的估价对象财产范围与成本法的估价对象财产范围实际上是不同的。

房地产市场状况的特殊性，是指房地产市场是否正常、过热或不景气。在不同的房地产市场状况下，比较法、收益法、成本法等估价方法的测算结果的高低差异通常是不同的。例如，在房地产市场过热下，比较法的测算结果通常最高；在房地产市场不景气下，比较法的测算结果通常最低。

**6.0.5** 在同时选用两种或两种以上估价方法进行估价的情况下，根据估价目的的特殊要求，可以将其中一种估价方法的测算结果作为综合测算结果。例如，为征收补偿的需要，同时选用比较法、收益法和成本法对被征收房屋价值进行评估，在比较法的测算结果最高的情况下，可以将比较法的测算结果作为综合测算结

果，因为《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十九条规定“对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格”。而如果在这种情况下将比较法、收益法和成本法的测算结果采用简单算术平均或加权算术平均等方法计算出综合测算结果，则最终评估价值就会低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

得出综合测算结果的方法和理由，应包括采用的是简单算术平均、加权算术平均，还是其他方法，以及采用其中某种方法的依据是什么；采用加权算术平均的，各个测算结果的权重是多少，以及确定各个权重的依据是什么。仅将其中一种估价方法的测算结果作为综合测算结果的，应充分说明这样做是根据估价目的的何种特殊要求。

**6.0.6** 测算结果是通过估价方法计算得出的，可能还有一些对估价对象价值或价格有影响的因素难以通过测算结果反映出来，因此需要对这些因素的影响程度进行考量，对综合测算结果进行适当调整后确定最终评估价值。

应承认任何评估价值都有一定的误差，只是应将误差控制在合理的范围内。房地产的真实价值仅在理论上存在，实际中不可得知，评估价值有误差是不可避免的。即使是对高度、面积、重量等一般物理量的测量，被测量物和测量工具都是有形的实物，但也不可避免地存在误差。而房地产估价的被测量物是无形的价值或价格，测量工具是无形的估价方法，因此房地产评估价值不仅存在误差，而且其误差要大于一般物理量测量的误差。

判断一个评估价值的误差大小，理论上是将它与真实价值进行比较，但由于真实价值不可得知，出现了替代它的两种选择：一是实际成交价格，二是其他估价专业人士（通常为公认的具有较高专业胜任能力的若干名房地产估价专家或估价专家委员会）的重新评估价值。评估价值一般是假定在正常交易情况下进行交易的最可能价格，而实际成交时的交易情况不一定是正常的，从而实际成交价格不一定是正常价格，另外成交日期与价值时点通常存在“时间错

位”，因此，一般不能直接用实际成交价格，而应采用其他估价专业人士对同一估价对象在同一估价目的、同一价值时点的重新评估价值。如果要用实际成交价格，则应对它进行适当修正或调整。

## 7 估 价 报 告

**7.0.1** 估价报告是房地产估价机构和注册房地产估价师向估价委托人所做的关于估价情况和结果的正式陈述。理论上，估价报告有书面估价报告和口头估价报告。为了估价报告的严肃性、规范化等，本条规定估价报告应采取书面形式，即应为书面估价报告。

估价报告真实，即估价报告应按事物的本来面目陈述事实、描述状况、说明情况，没有虚假记载。

估价报告客观，即估价报告应不加个人偏见地进行叙述、分析和评论，得出的结论应有依据，没有误导性陈述。

估价报告准确，即估价报告中的估价基础数据应正确，用语应明确肯定、避免产生误解，对未予以核实的事项不得轻率写入，对难以确定的事项及其对估价结果的影响应予以说明，没有含糊其辞。

估价报告完整，即估价报告应全面反映估价情况和结果，包含估价报告使用者所需要的必要信息及与其知识水平相适应的必要信息，正文内容和附件资料应齐全、配套，不得隐瞒事实，没有重大遗漏。

估价报告清晰，即估价报告应层次分明，用简洁的文字或图表对有关情况 and 结果进行归纳总结，避免不必要的重复，便于估价报告使用者理解和使用。

估价报告规范，即估价报告的制作应符合规定的格式，文字、图表等的使用应符合相应的标准，房地产估价术语及其他专业术语应符合《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899 等有关规定。

**7.0.2** 书面估价报告可分为叙述式估价报告和表格式估价报告。

本条对叙述式估价报告的组成部分作了明确规定。

**7.0.3** 房地产抵押贷款前估价报告的内容，除了应包括一般估价报告的内容外，还应包括估价对象变现能力分析与风险提示。

**7.0.4** 本条为了更好地满足现实中估价委托人的需要和有关部门的要求等，规定可编制估价报告摘要。但是，编制估价报告摘要的，仍然应当撰写完整的估价报告，不得以估价报告摘要替代。

**7.0.5** 估价报告可分为估价结果报告和估价技术报告。估价结果报告应向估价委托人提供，但估价技术报告是否向估价委托人提供，应在房地产估价机构与估价委托人订立的书面估价委托合同中约定，房地产估价机构不能单方面决定不向估价委托人提供。估价委托合同中对是否向估价委托人提供估价技术报告未作约定或约定不明确的，如果估价委托人要求提供估价技术报告，则房地产估价机构应向其提供估价技术报告。

**7.0.6** 结合估价对象和估价目的给估价报告命名，如房地产抵押估价报告、房地产司法拍卖估价报告、被征收房屋价值评估报告、被征收房屋室内装饰装修价值评估报告、用于产权调换房屋价值评估报告、因征收房屋造成的停产停业损失评估报告、房地产价值减损评估报告等。

估价报告编号是出具估价报告的房地产估价机构对估价报告的编号，编号应有规则，以便于今后查找以及识别估价报告的真伪。

估价项目名称一般是根据估价对象的名称和估价目的来命名。估价对象没有名称的，可根据估价对象的位置和估价目的来命名。估价项目名称应简洁明了，避免过长的文字表述。

本条要求写明的估价委托人的名称和房地产估价机构的名称，均应写明其全称。

**7.0.7** 致估价委托人函是房地产估价机构和注册房地产估价师正式地向估价委托人报告估价结果、呈送估价报告的文件，是一种商务公函，应内容全面、前后一致、简明扼要，同时可起着估

价报告摘要的作用。

**7.0.9** 要求目录按估价报告各个组成部分的前后次序列出其名称及对应的页码，目的是便于估价委托人或估价报告使用者对估价报告的框架和内容有一个总体了解，并容易找到其关注的内容。

**7.0.13** 鉴证性估价报告是房地产估价机构向估价委托人出具的起着价值证明作用的估价报告，其估价师声明的内容应按本条规定撰写，不得随意添加或删减。

有关房地产估价标准具体列出，包括国家标准和相关专项标准。国家标准主要是《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》。相关专项标准主要是房地产估价行业主管部门或房地产估价行业组织针对特定估价目的制定的具体估价指导意见、办法等，如《房地产抵押估价指导意见》、《国有土地上房屋征收评估办法》等。

**7.0.16** 任何房地产估价都是有前提条件的，并且是在一定假设下作出的，但估价假设应当是必要的、合理的、有依据的，而不是随意作出的，更不得为了规避应尽的审慎检查资料、尽职调查情况等勤勉尽责估价义务而胡乱假设，或者为了高估、低估估价对象的价值或价格而胡乱假设。

一般假设应建立在对估价所依据的资料进行了审慎检查、对估价对象状况进行了必要关注的基础上。尽管有关法律、法规规定或在估价委托合同中约定估价委托人应如实提供估价所必需的资料并对其合法性、真实性、准确性和完整性负责，以及房地产估价机构和注册房地产估价师估价所依据的资料进行了审慎检查，但如果未予以核实，就不能简单地认为估价委托人提供的资料属实无误，而应作出相应的假设。

**7.0.17** 本规范将原规范中的“估价人员”明确为注册房地产估价师或房地产估价师。非注册房地产估价师只能作为“参与估价人员”协助或帮助注册房地产估价师开展有关工作，并且其工作的质量和后果均由注册房地产估价师承担。这样规定，一是为了

避免现实中以为参与估价工作的人员都是估价人员的误解，用一般人员代替注册房地产估价师；二是杜绝注册房地产估价师不亲自估价的现象；三是加大注册房地产估价师的责任，同时提高其地位。

**7.0.18** 不论估价委托合同中约定是否向估价委托人提供估价技术报告，注册房地产估价师和房地产估价机构都应严格按照本条的规定完成估价技术报告，并将其存档，以便于解决日后可能出现的估价纠纷，以及供房地产估价行业主管部门和房地产估价行业组织检查等。

**7.0.19** 附件是估价报告的重要组成部分，不是可有可无，其中一些还是重要的估价依据，如估价委托书、估价对象实地查勘情况、估价对象权属证明、估价对象法定优先受偿款调查情况、专业帮助情况和相关专业意见等。因此，估价报告中附件的内容应符合本条的规定，应齐全、完整、真实。

注册房地产估价师的估价资格证书目前是房地产估价师注册证书。

**7.0.20** 变现能力是指在没有过多损失的条件下，将非现金财产转换为现金的速度。对变现能力的理解，关键是注意“在没有过多损失的条件下”。因为变现能力是与变现价格相联系的。可以说没有卖不出去的商品，只有卖不出去的价格。只要价格低到一定程度，总会有人购买。可见，如果没有价格的约束，任何商品都能很快变现。

房地产由于其具有独一无二、价值较大、易受限制等特性，加上交易手续较复杂、交易税费较多等原因，使得同一宗房地产的买卖不会频繁发生，一旦需要出售，通常需要较长时间才能脱手。例如，需要数月甚至一两年才能找到合适的买者，讨价还价的时间一般也较长。因此，房地产与股票、债券、黄金等相比，变现能力弱。当需要将房地产快速变现时，通常要以一定幅度的降价为代价才能实现；有时即使作了一定幅度的降价，在短期内也可能找不到买者。

不同类型的房地产及在不同的房地产市场状况下，变现能力有所不同。影响某宗房地产变现能力的因素主要有：一是该房地产的通用性。所谓通用性，即是否常见、是否普遍使用。通常情况下，通用性越差的房地产，如用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买者，变现能力会越弱。例如，厂房一般比住宅的变现能力弱；厂房中，特殊厂房一般比标准厂房的变现能力弱。二是该房地产的独立使用性。所谓独立使用性，即能否单独地使用而不受限制。例如，某个单位大院内或厂区内的一幢房屋的独立使用性就不好，如果大门关闭，便难以出入。通常情况下，独立使用性越差的房地产，越妨碍房地产的使用，变现能力会越弱。三是该房地产的可分割转让性。所谓可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。例如，保龄球馆的一个球道，高尔夫球场的一个球洞，工厂的一个车间，在物理上一般是不可分割转让的。此外，由于价值越大的房地产变现能力越弱，所以容易分割转让的房地产，变现能力较强；反之，变现能力较弱。四是该房地产的区位。通常情况下，所处位置越偏僻、越不成熟区域的房地产，变现能力会越弱。例如，郊区的房地产一般比市区的房地产变现能力弱，商圈外的商业用房一般比商圈内的商业用房变现能力弱。五是该房地产的开发程度。通常情况下，开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力会越弱。例如，生地、毛地一般比熟地的变现能力弱，在建工程一般比现房的变现能力弱。六是该房地产的价值大小。通常情况下，价值越大的房地产，购买所需要的资金越多，越不容易找到买者，变现能力会越弱。例如，大型商场一般比小店铺的变现能力弱。七是该类房地产的市场状况。房地产市场越不景气，出售房地产会越困难，变现能力就越弱。例如，房地产在经济萧条时期一般比在经济繁荣时期的变现能力弱。

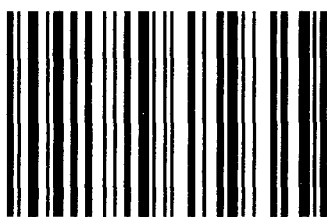
**7.0.21** 表格式估价报告可比叙述式估价报告简明扼要一些，但并非是简单或省略的估价报告，其内容应包含叙述式估价报告应有的内容，两者的差别主要是表现形式上的不同。

## 8 估价职业道德

**8.0.1~8.0.8** 估价职业道德是房地产估价师和房地产估价机构在从事房地产估价活动时应遵守的道德规范和行为准则。它要求房地产估价师和房地产估价机构以良好的思想、态度、作风和行为去做好房地产估价工作。

房地产估价师即使具有扎实的估价专业知识和丰富的估价实践经验，但如果没有良好的估价职业道德，则估价结果难以客观、公平、合理。这不仅会损害估价利害关系人的合法权益，而且会借着估价这种“公正”的外衣扰乱市场秩序。更有甚者，与有关当事人恶意串通出具虚假的估价报告损害他人合法权益。例如，在房地产抵押估价中，与借款人恶意串通高估抵押房地产的价值骗取较多的贷款；在房屋征收估价中，与房屋征收部门的工作人员恶意串通虚增被征收房屋面积，甚至虚构被征收房屋套取征收补偿费用，与被征收人恶意串通高估被征收房屋的价值骗取较多的补偿；在房地产司法拍卖估价中，与法官、拍卖机构恶意串通低估拍卖房地产的价值损害被执行人的合法权益。这些不仅违反了估价职业道德，而且会被依法追究法律责任。因此，房地产估价师和房地产估价机构具有良好的职业道德是十分重要的。

本章分别对回避制度、胜任能力、诚实估价、尽职调查、告知义务、保守秘密、维护形象、不得借名等估价应遵守的职业道德作了明确规定。



1 5 1 1 2 2 6 4 4 4



统一书号: 15112 · 26444  
定 价: 18.00 元