中华人民共和国国家标准房地产估价规范

GB/T50291 一 1999（一九九九年六月一日起执行）

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 dete，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，按估价时点的价格水平，重新建造与估价对象相同的全新状态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 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总和权益状况； 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，不直超过一年；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不同市种之间的换算，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。交易日期修正直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，公共配套设施完备程度，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：折旧程度，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 选用适当的资本比率；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契约规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、财务费用和厂商利润。4 尚未使用或自用的房地产，可以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走的数额递增或递减；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·Rm 十（1-M ）Re（5．3．5）式中 R----资本化率（% ）；M----贷款价值比率（%），低押贷款额占房地产价值的比率；Rm--抵押贷款资本化率（%），第一年还本息额与抵押贷款额的比率；Re--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，他们之间的关系应按下式确定：RO=L*RL+B*RB（5．3．6）式中 RO----综合资本化率（%），适用于土地与建筑物合一的估价；RL----土地资本化率（%），适用于土地资本估价；RB----建筑物资本化率（%），适用于建筑物估价；L----土地价值占房地产价值的比率（%）；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。

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，选用对应的有效年限收益法计算公式，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，选用对应的有效年的收益法计算公式，净收益中不应扣除建筑物折旧的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，选用对应的有效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。

5．4 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和应纳税金、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：开发利润应以上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 直线法下的建筑物理值计算公式：V= C-（C- S）t/N(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- （1- Z/N(5.4.9-2） 3 成新折扣法下的建筑物现值计算公式：V= C·Q（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 估价中确走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八耐用年限，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讨算折旧； 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上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）上、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，直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 证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》、《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 v 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价值，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》人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走的租赁政策。

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，其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，应依据《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走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价值。保险金额应是保险人承担赔偿或给付保险金责任的最高限额，也应是投保人对保险标的实际投保金额。

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》以及当地制走的实施细则和其他有关规定进行。

6．7．4 依照规走，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 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，并应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。但应注意资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明，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往所； 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，并应列出对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讥构内的编号）

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，撰写本评估报告。

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了实地查勘）。

6 没有人对本估价报告提供重要专业帮助（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、法定代表人和住所、估价资格等）

（三） 估价对象（概要说明估价对象的状况，包括物质实质状况和权益状况。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、公共配套设施完备状况、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现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（说明本次枯价依据的本房地产估价规范，国家和地方的法律、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，也可表达为多长年限，如一年）

A. 0.7 估价技术术报告：

（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"。