

# 中国价格协会文件

中价协〔2020〕39号

---

## 中国价格协会关于印发《不动产价格鉴证 评估技术规范》的通知

各省、自治区、直辖市及计划单列市、副省级省会城市价格协会（学会）、价格评估协会，各驻省代表处，各价格评估机构，团体会员单位：

为规范不动产价格鉴证评估行为，统一不动产价格鉴证评估程序和方法，保护价格鉴证评估当事人合法权益和公共利益，根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》和中国价格协会《价格鉴证评估执业规范》等制定本技术规范。

本技术规范已经会长办公会议研究通过，自发布之日起执行。

附件：不动产价格鉴证评估技术规范

(此页无正文)



# 不动产价格鉴证评估技术规范

## 第一章 总则

**第一条** 为规范不动产价格鉴证评估行为，统一不动产价格鉴证评估程序和方法，保护价格鉴证评估当事人合法权益和公共利益，根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》和中国价格协会《价格鉴证评估执业规范》等制定本技术规范。

**第二条** 本规范适用于价格鉴证评估机构及其价格鉴证评估专业人员执行不动产价格鉴证评估业务。

**第三条** 本规范所称不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物，包括物质实体及其相关权益。

本规范所称不动产不包含林木、海域等价格鉴证评估标的。

**第四条** 本规范所称不动产价格鉴证评估，是指价格鉴证评估机构及其价格鉴证评估专业人员根据委托，按照规定的标准和程序，运用科学的方法对不动产价格进行评定、估算，并出具价格鉴证评估报告的专业服务行为。

价格鉴定业务出具价格鉴定意见书，价格评估业务出具价格评估报告。价格鉴定意见书和价格评估报告统称为价格鉴证评估报告。

## 第二章 不动产价格鉴证评估程序及操作要求

### 第五条 不动产价格鉴证评估基本程序：

1. 取得委托人出具的价格鉴证评估委托书；
2. 明确价格鉴证评估基本事项，签订委托合同；
3. 指派价格鉴证评估专业人员；
4. 确定价格鉴证评估作业方案；
5. 实物勘验；
6. 收集与整理价格鉴证评估资料；
7. 市场调查；
8. 选定价格鉴证评估方法；
9. 测算、分析、确定价格鉴证评估结论；
10. 撰写价格鉴证评估报告；
11. 审核价格鉴证评估报告；
12. 提交（送达）价格鉴证评估报告；
13. 价格鉴证评估报告归档。

价格鉴证评估机构及其价格鉴证评估专业人员可以根据鉴证评估业务的具体情况及其重要性原则，合理确定各基本程序的繁简程度，但不得随意删减价格鉴证评估基本程序。

### 第六条 明确价格鉴证评估基本事项，主要包括下列内容：

1. 委托人；
2. 价格鉴证评估目的；
3. 价格鉴证评估对象及范围；

4. 价格鉴证评估内涵；
5. 价格鉴证评估基准日；
6. 价格鉴证评估作业日期；
7. 价格鉴证评估报告使用范围；
8. 服务费用及支付方式等。

**第七条** 确定价格鉴证评估作业方案，主要包括下列内容：

1. 确定价格鉴证评估项目性质和工作量；
2. 调查搜集的资料及来源渠道；
3. 拟采用的价格鉴证评估技术路径和鉴证评估方法；
4. 预计需要的人力、时间和经费；
5. 拟订作业的步骤和时间进度。

#### **第八条** 实物勘验

价格鉴证评估人专业员应当对鉴证评估的不动产进行分类逐项实物核实或勘验。特殊情况下，如需采用抽样等方法对不动产进行现场勘查，应当充分考虑抽样风险。

价格鉴证评估专业人员应当在查验或者勘验记录上签字，同时要求参加勘验的其他有关人员在勘验记录上签字。如果其他有关人员未签字的，应在勘验记录上载明。

#### **第九条** 价格鉴证评估资料的收集与整理

价格鉴证评估专业人员应根据项目具体情况收集不动产鉴证评估所需要的资料，关注鉴证评估对象的法律权属，对于没有权属证明文件的不动产应当要求委托方或其他相关当事人对其权属作出承

诺或者说明，采取签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

#### **第十条 市场调查**

价格鉴证评估专业人员应当采取合法有效的渠道及方式进行市场调查，形成调查记录，并对市场调查资料的真实性、合法性和关联性进行审查。

**第十一条** 价格鉴证评估专业人员应当根据搜集到的资料，选择合理的技术路径和方法进行测算，形成技术报告，并按照价格鉴证评估文书格式的相关规定，最终形成价格鉴证评估报告。

**第十二条** 价格鉴证评估机构在执行不动产价格鉴证评估特殊业务时，可以聘请具有特殊专业知识和经验的专家或机构协助价格鉴证评估工作，并应在价格鉴证评估报告中说明。

### **第三章 不动产价格鉴证评估方法**

**第十三条** 执行不动产价格鉴证评估业务，应当根据价格鉴证评估目的、价格鉴证评估标的、价格内涵、资料搜集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价系数修正法等衍生方法的适用性。除有专门规定或只能选择一种评估方法外，应选择两种以上评估方法进行价格鉴证评估。如果只能采用一种方法，须说明理由。

**第十四条** 价格鉴证评估专业人员应当根据所采用的价格鉴证评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并进行综合分析，形成合理价格鉴证评估结论。

采用两种以上评估方法进行价格鉴证评估时，应当对采用不同方法鉴证评估形成的测算结果进行分析比较，形成合理价格鉴证评估结论。

**第十五条** 采用市场法鉴证评估不动产时，应满足下列条件：

1. 具有公开的市场及活跃的交易，交易市场发育充分；
2. 参照物及其与价格鉴证评估标的可比较的指标、技术参数等必要信息可以获得及量化。

**第十六条** 采用市场法鉴证评估不动产的基本步骤为：

1. 收集交易实例；
2. 选择可比实例；
3. 建立比较基础；
4. 选取比较因素；
5. 进行比较修正；
6. 计算比较价格。

**第十七条** 采用市场法鉴证评估不动产时，搜集交易实例包括下列内容：

1. 交易实例的基本状况，主要包括：名称、坐落、四至、面积、用途、建筑结构、建成日期、土地形状、土地使用期限、产权状况、周围环境等；
2. 交易情况：包括交易目的、交易方式、交易税费负担方式、融资条件、特殊交易动机等；
3. 成交日期；

4. 成交价格，包括总价、单价及计价方式；
5. 付款方式等。

**第十八条** 采用市场法鉴证评估不动产时，可比实例的选取应符合下列规定：

1. 从交易实例中选取且不得少于 3 个；
2. 成交日期应接近价格鉴证评估基准日，不宜超过 1 年，其中房地产价格鉴证评估不得超过 2 年，土地价格鉴证评估不得超过 3 年；
3. 可比实例应与价格鉴证评估标的相似；
4. 交易类型与鉴证评估目的相适合；
5. 成交价格为正常价格或者可以修正为正常价格。

**第十九条** 采用市场法鉴证评估不动产时，比较修正因素应包括交易情况修正、市场状况修正和不动产状况修正。交易情况修正是将可比实例实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价格。市场状况修正是将可比实例成交日期的价格修正为价格鉴证评估基准日的价格。不动产状况修正是将可比实例状况下的价格修正为鉴证评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

**第二十条** 采用收益法鉴证评估不动产时，应满足下列条件：

1. 价格鉴证评估标的预期收益可以预测并能用货币计量；
2. 获得预期收益所承担的风险能够量度；
3. 预期获利年限能够确定或者合理预期。



**第二十一条** 采用收益法鉴证评估不动产的基本步骤为：

1. 收集相关资料；
2. 测算未来收益；
3. 确定收益期限；
4. 确定折现率；
5. 选择适当的计算公式；
6. 计算收益价格。

**第二十二条** 采用收益法鉴证评估不动产时，不动产未来收益应当为不动产自身带来的收益，包含有形收益和无形收益。确定净收益时应当考虑未来收益和风险的合理预期。

**第二十三条** 采用收益法鉴证评估不动产时，收益期限应当考虑建筑物剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数，并根据法律、行政法规的规定确定。

**第二十四条** 采用收益法鉴证评估不动产时，有租约限制的，租约期内租金宜采用租约租金，租约期外租金应当采用正常客观租金。

**第二十五条** 采用成本法鉴证评估不动产时，应满足下列条件：

1. 能通过重置途径获得，重置成本能够合理估算；
2. 各种损耗可以量化。

**第二十六条** 采用成本法鉴证评估不动产的基本步骤为：

1. 选择价格鉴证评估路径；
2. 测算重置成本；

3. 测算各种贬值；

4. 计算成本价格。

**第二十七条** 采用成本法鉴证评估不动产，重置成本为重新开发建设全新状况的不动产的必要支出及应得利润，一般包括土地成本、建设成本、管理费用、销售税费、投资利息和开发利润，重置成本应采用客观成本。

**第二十八条** 采用成本法鉴证评估不动产时，建筑物的贬值包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。确定建筑物的实体性贬值时，应综合考虑建筑物已使用年限、经济寿命年限和土地使用权剩余年限的影响。

**第二十九条** 采用假设开发法鉴证评估不动产时，应满足下列条件：

1. 具有开发或再开发潜力，规划条件明确；
2. 最佳开发经营方式、建设周期、进度能合理确定；
3. 开发完成后的价格及后续开发的必要支出及开发利润能合理确定。

**第三十条** 采用假设开发法鉴证评估不动产的基本步骤为：

1. 确定不动产的最佳开发经营方式；
2. 确定开发建设周期和投资进度安排；
3. 测算开发完成后的不动产价格；
4. 测算后续开发的必要支出和客观开发利润；
5. 计算开发价格。

**第三十一条** 采用假设开发法鉴证评估不动产时，开发完成后的不动产价格是开发完成后不动产状况所对应的价格，可以通过市场法、收益法等方法测算，不应采用成本法。

**第三十二条** 采用假设开发法鉴证评估不动产时，后续开发的必要支出和应得利润包括：后续开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、开发利润和取得待开发不动产的税费等。

如果采用现金流法，则不再另外测算后续开发的投资利息和利润。

**第三十三条** 采用基准地价系数修正法评估不动产时，应满足下列条件：

1. 所在地区政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系；
2. 所采用的基准地价具有现时性，评估宗地的评估基准日距基准地价的基准日一般不得超过3年。

**第三十四条** 采用基准地价系数修正法评估不动产的基本步骤为：

1. 搜集基准地价资料；
2. 确定评估宗地所在位置的基准地价；
3. 进行因素调整修正；
4. 计算宗地价格。

**第三十五条** 采用基准地价系数修正法鉴证评估不动产时，应根据所在地区政府公布的基准地价的内涵及修正体系进行调整，调

整内容一般包括交易日期修正、用途修正、容积率修正、区域因素修正、个别因素修正、使用年期修正和开发程度修正等。

#### 第四章 土地价格鉴证评估技术路径

##### 第三十六条 市场法

市场法：是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在鉴证评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待价格鉴证评估宗地价格的方法。

1. 市场法评估土地价格基本公式：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E \quad \dots\dots (1)$$

式中：

P—待估宗地价格；

$P_B$ —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易期日地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

2. 适用范围：市场法主要适用于土地市场发达，有充足可比实例的地区。市场法除可直接用于鉴证评估土地价格或土地租金外，还可用于其他价格鉴证评估方法中相关参数的求取。

### 3. 价格鉴证评估程序

- (1) 收集宗地交易实例；
- (2) 确定比较实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行价格鉴证评估期日修正；
- (6) 进行区域因素修正；
- (7) 进行个别因素修正；
- (8) 进行使用年期等其他因素修正；
- (9) 测算比准价格。

### 4. 收集宗地交易实例

资料收集范围包括地块位置、面积、用途、成交时间、双方当事人、地块条件、使用年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格及明确的价格内涵等。

### 5. 确定比较实例

比较实例数量应达到3个以上(含3个)，且鉴证评估基准日距比较实例的交易日原则上不超过3年。

比较实例与待价格鉴证评估宗地条件的相似性大于差异性；比较实例应为用途与待价格鉴证评估宗地用途相同，土地条件基本一

致，属同一供需圈内邻近地区或类似地区的正常（或可修正为正常）交易实例。

#### 6. 建立价格可比基础

应从付款方式、币种和货币单位、面积内涵和面积单位等方面对各比较案例的价格进行统一。

#### 7. 交易情况修正

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

交易行为中的特殊因素主要包括下列 9 种：

- （1）有利害关系人之间的交易；
- （2）急于出售或者急于购买情况下的交易；
- （3）受债权债务关系影响的交易；
- （4）交易双方或一方获取的市场信息不全情况下的交易；
- （5）交易双方或一方有特别动机或者特别偏好的交易；
- （6）相邻地块的合并交易；
- （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。

综合考虑各特殊因素对地价的影响程度，确定宗地交易情况指数，交易情况修正公式如下：

$$P_E = P_0 \times E_P / E_E \quad \dots (2)$$

式中：

$P_E$ —交易情况修正后的比较实例价格；

$P_0$ —交易情况修正前比较实例价格；

$E_P$ —待价格鉴证评估宗地交易情况指数；

$E_E$ —比较实例宗地交易情况指数。

#### 8. 价格鉴证评估期日修正

价格鉴证评估基准日修正就是将比较实例在其成交日期的价格调整为价格鉴证评估基准日的价格，通常用地价指数进行修正，修正公式如下：

$$P_E = P_0 \times Q/Q_0 \quad \dots\dots (3)$$

式中：

$P_E$ —评估期日修正后的比较实例价格；

$P_0$ —评估期日修正前比较实例价格；

$Q$ —待价格鉴证评估宗地评估期日地价指数；

$Q_0$ —比较实例交易日地价指数。

#### 9. 区域因素修正

区域因素修正就是将比较实例在其外部区域条件下的价格调整为待价格鉴证评估宗地外部区域条件下的价格。

区域因素修正的主要因子包括商服繁华程度、产业集聚程度、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、规划条件、土地使用限制等。不同用途的土地，影响其价格的区域因子不同，

区域因素修正的具体因子应根据待估宗地的用途确定。综合考虑区域因素中的各因子对地价的影响程度确定区域因素条件指数，修正公式如下：

$$P_E = P_0 \times D_P / D_E \quad \dots\dots (4)$$

式中：

$P_E$ —区域因素修正后比较实例价格；

$P_0$ —区域因素修正前比较实例价格；

$D_P$ —待价格鉴证评估宗地区域因素条件指数；

$D_E$ —比较实例宗地区域因素条件指数。

#### 10. 个别因素修正

个别因素修正就是将比较实例在其个体状况下的价格调整为待价格鉴证评估宗地个体状况下的价格。

个别因素修正的主要因子包括：宗地位置、面积、形状、临街状况、宗地内基础设施水平、地势、地质、水文状况、容积率、其他规划限制条件等。个别因素修正的具体因子应根据待价格鉴证评估宗地的用途确定。综合考虑个别因素中的各因子对地价的影响程度确定个别因素条件指数，修正公式如下：

$$P_E = P_0 \times S_P / S_E \quad \dots\dots (5)$$

式中：

$P_E$ —个别因素修正后比较实例价格；

$P_0$ —个别因素修正前比较实例价格；



$S_P$ —待价格鉴证评估宗地个别因素条件指数；

$S_E$ —比较实例宗地个别因素条件指数。

当容积率对地价影响较大时，应单独修正。

### 11. 土地使用年期修正

土地使用年期修正是将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期，消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。修正公式如下：

$$P_t = P_0 \times K \quad \dots (6)$$

式中：

$P_t$ —年期修正后宗地价格；

$P_0$ —年期修正前比较实例价格；

$K$ —年期修正系数。见下式：

$$K = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n] \quad \dots (7)$$

式中：

$r$ —土地还原率；

$m$ —待价格鉴证评估宗地的使用年期；

$n$ —比较实例的使用年期。

### 12. 其他因素修正

除进行上述修正外，经过充分调查和专家论证，还可根据比较实例的待价格鉴证评估宗地的条件差异进行其他必要的修正。

### 13. 测算比准价格

根据经过上述各项比较修正后的比较实例价格，选择适用方法计算综合结果，作为比准价格，常用计算方法包括：

- (1) 简单算术平均法；
- (2) 加权算数平均法；
- (3) 中位数法；
- (4) 众数法。

#### 第三十七条 收益法

一、收益法：是将待价格鉴证评估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待价格鉴证估宗地价格的方法。

##### 1. 收益法价格鉴证评估土地基本公式

- (1) 纯收益不变，且永续，各相关因素不变：

$$P = a / r \quad \dots\dots (8)$$

式中：

P—土地收益价格；

a—土地纯收益（或地租），每年不变；

r—土地还原率，固定且大于0。

- (2) 纯收益不变，收益年期有限，各相关因素不变：

$$P = \frac{a}{r} \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \quad \dots\dots (9)$$

式中：

P、a、r 含义同前；

n—未来土地收益年期。

2. 适用范围：适用于现有不动产中地价的单独价格鉴证评估。

3. 价格鉴证评估程序：

(1) 收集相关资料；

(2) 测算年总收益；

(3) 确定年总费用；

(4) 计算年纯收益；

(5) 确定还原率；

(6) 选用适当计算公式；

(7) 测算收益价格。

4. 收集相关资料

收集的资料包括待价格鉴证评估宗地和与待价格鉴证评估宗地特征相同或相似的宗地用于出租或经营时的年平均总收益、总费用资料等。所收集的资料应具有持续性、稳定性，能够反映土地的长期收益趋势。对出租性土地及房屋宜收集 3 年以上的租赁资料；对营业性土地及房屋宜收集 5 年以上营运资料；直接生产用地应收集过去 5 年中原料、人工及产品的市场价格资料。

5. 估算年总收益

年总收益是指待价格鉴证评估宗地按最有效利用方式出租或自行使用，在正常情况下，合理利用土地应取得持续而稳定的客观年

收益或年租金，包括租金收入、押金利息收入等。对总收益的收益期超过或不足 1 年的，应统一折算为年土地总收益。估算年总收益，应考虑客观闲置损失。经营性项目或生产性项目，年总收益分别为经营性收入或生产性收入。

## 6. 确定年总费用

年总费用是指利用土地进行经营活动并取得相应收益时正常合理的必要年支出。确定土地年总费用时，应根据土地利用方式进行具体分析。对总费用的支出超过或不足 1 年的，应统一折算为年土地总费用。

集中主要土地利用方式中，土地年总费用主要包括：

(1) 土地租赁：土地使用税、土地管理费、土地维护费及其他税费；

(2) 不动产出租：经营管理费、经营维修费、房屋年保险费、房产税及其他税费；

(3) 经营性项目：销售成本、销售费用、经营管理费、销售税金、财务费用、经营利润等；

(4) 生产性项目：生产成本（包括原材料费、人工费、运输费等）、产品销售费用、产品销售税金及附加、财务费用、管理费用、企业利润等。

## 7. 确定土地纯收益

总纯收益按总收益扣除总费用计算。

土地纯收益是在总收益中扣除非土地因素所产生的纯收益后的

余额。

## 8. 确定土地还原率

(1) 土地纯收益与价格比率法：应选择 3 宗以上近期发生交易的，且土地区域条件、用途、交易类型等与待估宗地相似的交易实例，以交易实例的土地纯收益与其土地价格的比率测算还原率；

(2) 安全利率加风险调整值法：即，还原率=安全利率+风险调整值；安全利率可选用国债年利率或银行定期存款年利率；风险调整值应根据待价格鉴证评估宗地所处地区的社会经济发展和土地市场因素对其影响程度确定；

(3) 投资风险与投资收益率综合排序插入法：调查获取社会上各种相关类型投资的收益率和风险，将其按大小排序，然后分析判断待价格鉴证评估宗地所对应的范围，确定其还原率。

确定土地还原率时，应注意不同土地权利、不同土地用途、不同土地区位、不同土地使用年限及不同时期的土地之间还原率的差别。

综合还原率、土地还原率和建筑物还原率的关系公式如下：

$$r = (r_1 \times L + r_2 \times B) / (L + B) \quad \dots (10)$$

式中：

$r$ —综合还原率；

$r_1$ —土地还原率；

$L$ —土地价格；

$r_2$ —建筑物还原率；

B—建筑物价格。

### 9. 选用适当的计算公式

在价格评估实务中，应根据具体情况，选择适当的计算公式。

### 10. 测算收益价格

根据已选择的公式测算土地收益价格。

## 第三十八条 剩余法

一、剩余法：是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待价格鉴证评估宗地价格的方法。

### 1. 剩余法的基本公式

$$P=P_r-P_h-T \quad \dots\dots (11)$$

式中：

P—土地价格；

$P_r$ —不动产交易价格；

$P_h$ —房屋现值；

T—交易税费。

### 2. 适用范围

适用于现有不动产中地价的单独价格鉴证评估。

### 3. 价格鉴证评估程序

(1) 调查待价格鉴证评估宗地的基本情况；

(2) 测算不动产交易价格；

- (3) 测算房屋现值;
- (4) 测算交易税费;
- (5) 测算待估宗地价格。

#### 4. 测算不动产交易价格

不动产交易价格应依据客观交易价格，采用市场法或结合不动产的经营状况和市场条件运用收益法确定。

#### 5. 测算房屋现值

基本公式：

$$P_{hc} = P_{hk} \times D_n = P_{hk} - E \quad \dots\dots (12)$$

式中：

- $P_{hc}$  - 房屋现值;
- $P_{hk}$  - 房屋重置价;
- $D_n$  - 房屋成新度;
- $E$  - 房屋折旧总额。

#### 6. 测算交易税费

主要包括不动产交易过程中的税费。

#### 7. 测算土地价格

运用剩余法价格鉴证评估公式测算土地价格，应注意待价格鉴证评估宗地的设定使用年期与不动产交易价格对应的年期之间的差别并进行使用年期修正。

### 二、剩余法价格鉴证评估待开发土地价格

1. 以剩余法价格鉴证评估待开发土地价格公式如下：

$$P=A-B-C \quad \text{..... (13)}$$

式中：

P—待价格鉴证评估宗地价格；

A—不动产总价；

B—开发项目整体的开发成本；

C—客观开发利润。

2. 适用范围：

- (1) 待开发不动产中的土地估价；
- (2) 待改造后再开发不动产中的土地估价；
- (3) 仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价。

3. 价格鉴证评估程序

- (1) 调查待价格鉴证评估宗地的基本情况；
- (2) 确定待价格鉴证评估宗地的最有效利用方式；
- (3) 测算完成开发后的土地或不动产总价；
- (4) 估计开发建设周期和投资进度安排；
- (5) 测算开发成本和开发商客观开发利润；
- (6) 测算待价格鉴证评估宗地价格。

4. 测算开发完成后的不动产总价

应根据待价格鉴证估宗地的最有效利用方式和当地不动产市场现状，采用市场法或趋势分析法确定其在价格鉴证评估基准日的价值，对开发完成后拟采用出租或自营方式经营的土地或不动产价值，



也可以根据同一市场状况采用收益法确定其价值。

#### 5. 确定开发周期和投资进度安排

应参照类似不动产的开发过程进行确定。

#### 6. 测算开发成本

开发成本是项目开发建设期间所发生的客观费用的总和。

在土地开发项目中，开发成本包括购地税费、将土地开发完成所需的开发费用、管理费用、投资利息和销售税费；在不动产开发项目中，开发成本包括购地税费、房屋建造成本、管理费用、投资利息和销售税费。

#### 7. 测算利息

地价款、土地开发费用或房屋建造成本、管理费用和购地税费等全部预付资本应计算利息，销售税费不计利息。利息的计算应充分考虑资本投入的进度安排，按复利计算。

利息率的选取应参照银行公布的同期贷款利率。

#### 8. 测算利润

一般以土地或不动产总价值或全部预付资本的一定比例计算。利润率宜采用同一市场上类似土地或不动产开发项目的平均利润率。

如果采用现金流法，折现率的取值综合考虑了利息和利润因素，可不单独测算利润。

#### 9. 测算土地价格

运用剩余法价格鉴证评估公式测算土地价格。

### 第三十九条 成本逼近法

成本逼近法：是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

1. 成本逼近法价格鉴证评估公式：

$$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3=P_E+R_3 \quad \dots\dots (14)$$

式中：

P—土地价格；

$E_a$ —土地取得费；

$E_d$ —土地开发费；

T—税费；

$R_1$ —利息；

$R_2$ —利润；

$R_3$ —土地增值；

$P_E$ —土地成本价格。

2. 适用范围

成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格鉴证评估。

3. 价格鉴证评估程序

(1) 收集与估价有关的成本费用、利息、利润及土地增值等资料；

(2) 通过直接或间接方式求取待价格鉴证评估宗地的土地取得

费、土地开发费及相关的税费、利息、利润；

(3) 确定土地增值；

(4) 对地价进行必要的修正，测算待价格鉴证评估宗地价格。

#### 4. 确定土地取得费

土地取得费按取得土地权利而支付的各项客观费用计算，不同情况如下：

(1) 征收农村集体土地时，土地取得费即为征收补偿安置费用，主要包括被征收土地、地上青苗、建筑物及构筑物的补偿费用及涉及人员安置补助费。各项费用应按有关规定，依据待价格鉴证评估宗地所在区域政府规定的相关标准，以应当支付的区域客观费用确定。

(2) 征收国有土地使用权时，土地取得费即为征收补偿安置费用，主要包括被征收土地使用权、地上青苗、建筑物及构筑物的补偿费用及设计人员的安置补助费。各项费用应按有关规定，依据待价格鉴证评估宗地所在区域的相关标准，以应当支付的区域客观费用确定。

(3) 通过市场交易获得土地时，土地取得费即是价格鉴证评估基准日土地的客观市场购置价格。

#### 5. 确定土地开发费

(1) 土地开发费按待价格鉴证评估宗地设定开发程度下应投入的各项客观费用计算。

(2) 宗地红线外的土地开发费为达到设定开发程度所需投入的

各项开发费用；宗地红线内的土地开发费用一般包括场地平整费。根据价格鉴证评估目的和投资主体不同，确定是否计入宗地红线内各类开发费用。

(3) 按照待价格鉴证评估宗地的条件、价格鉴证评估目的和实际开发程度，确定待价格鉴证评估宗地的开发程度。属建成区内已开发完成的宗地，价格鉴证评估设定的开发程度最少应为宗地红线外通路、通上水、通电、宗地红线内场地平整。

#### 6. 确定各项税费

土地取得开发过程中应向政府缴纳的税费，一般包括占用耕地的耕地占用税和耕地开垦费、占用菜地的新菜地开发建设基金、征地管理费、政府规定的教育附加费等其他在土地取得过程中直接相关的税费等。

#### 7. 确定土地开发利息

土地开发总投资应计算合理利息。土地开发总投资包括土地取得费、土地开发费和各项税费。按照设定的土地开发程度的正常开发周期、各项费用的投入期限和贷款年利率，分别测算各期投入应支付的利息。土地开发周期超过1年者，利息应按复利计算。

#### 8. 确定土地开发利润

土地开发总投资应计算合理利润。按照开发性质和各地实际情况，确定开发中各项投资的客观回报率，测算土地开发应取得的开发利润。

#### 9. 确定土地增值

土地增值依据土地所在区域内，因用途等土地使用条件改变或进行土地开发而产生的价值增加额或比率测算。

#### 10. 价格修正确定

(1) 依据以上公式初步测算土地价格后，应根据待价格鉴证评估宗地在区域内的位置和宗地条件，考虑是否需要进行其他因素修正，确定土地价格。

(2) 当土地增值是以有限年期的价格与成本价格的差额确定时，不再另行年期修正；当土地增值是以无限年期的价格与成本价格的差额确定时，土地增值收益与成本价格一并进行年期修正，修正系数公式如下：

$$K=1-1/(1+r)^n \quad \dots\dots (15)$$

式中：

K—年期修正系数；

r—土地还原率；

n—土地使用年期。

当待价格鉴证评估宗地为已出让土地时，应进行剩余使用年期修正。

#### 第四十条 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法：是利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其他修正体系成果，按照替代原则，将待价格鉴证评估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待价格鉴证评估宗地在评估基准日价格的方法。

### 1. 基本公式

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D \quad \dots\dots (16)$$

式中：

P—宗地价格；

$P_{1b}$ —某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数；

$K_j$ —价格鉴证评估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D--土地开发程度修正值。

### 2. 使用范围

基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系的区域，且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押时；所采用的基准地价应具有现势性，待价格鉴证评估宗地的价格鉴证评估基准日距基准地价的期日一般不超过3年。

### 3. 价格鉴证评估程序

(1) 收集有关基准地价资料；

(2) 确定待价格鉴证评估宗地所处土地级别（均质区域）的基准地价；

(3) 分析待价格鉴证评估宗地的地价影响因素；

(4) 编制待价格鉴证评估宗地地价影响因素条件说明表；

(5) 依据宗地地价影响因素指标说明表和基准地价修正体系，

确定待价格鉴证评估宗地地价修正系数；

(6) 进行价格鉴证评估基准日、容积率、土地使用年期等其他因素修正；

(7) 测算待价格鉴证评估宗地价格。

4. 基准地价系数修正法价格鉴证评估土地价格计算公式详见各地方公布的基准地价及基准地价修正体系。

## 第五章 不动产价格鉴证评估技术路径

### 第四十一条 市场法

1. 运用市场法进行不动产价格鉴证评估时，应按下列步骤进行：

- (1) 收集交易实例；
- (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) 进行不动产状况调整；
- (7) 计算比较价值。

2. 搜集的交易实例信息应满足市场法运用的需要，宜包括以下内容：

- (1) 交易对象基本状况；
- (2) 交易双方基本情况；
- (3) 交易方式；

- (4) 交易日期;
- (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。

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价格鉴证评估目的;
- (3) 可比实例不动产应与价格鉴证评估对象不动产相似;
- (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) 在相同条件下, 应将位置与价格鉴证评估对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

4. 下列特殊交易情况的交易实例, 不宜选为可比实例:

- (1) 利害关系人之间的交易;
- (2) 对交易对象的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) 认为哄抬价格的交易;
- (5) 对交易对象有特殊偏好的交易;
- (6) 相邻不动产合并的交易;
- (7) 受迷信影响的交易。

5. 可比实例及有关信息应真实、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, 并应在价格鉴证评估报告



中说明可比实例的名称、位置及附位置图和外观照片。

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价格鉴证评估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。

7. 当满足本方法第 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。

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不动产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类不动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真实、可靠。

9. 不动产状况调整应消除可比实例状况与价格鉴证评估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。

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价格鉴证评估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。

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价格鉴证评估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。

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价格鉴证评估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

限制权力情况、权属清晰情况等。

13. 进行区位、实物和权益状况调整时，应将可比实例与价格鉴证评估对象的区位、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，应根据价格鉴证评估对象的用途等情况确定。

14. 交易情况修正、市场状况调整和不动产状况调整，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，通过直接比较间接比较，对可比实例成交价格进行处理。

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中，最高价与最低价的比值不易大于 1.2；

（3）当幅度或比值超出本条规定时，宜更换可比实例；

（4）当因价格鉴证评估对象或市场状况特殊，无更合适的可比实例替换时，应在价格鉴证评估报告中说明并陈述理由。

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、可比实例不动产与价格鉴证评估对象不动产的相似程度、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。

17. 市场法的原理和技术，可用于其他的价格鉴证评估方法中有关评估数据的求得。

#### 第四十二条 收益法

1. 运用收益法进行不动产价格鉴证评估时，应按下列步骤进行：

- (1) 选择具体价格鉴证评估方法；
- (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。

2. 收益法价格鉴证评估时，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。报酬资本化法价格鉴证评估时，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。

3. 选用全剩余寿命模式进行评估时，收益价值应按下式计算：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r_i)^i} \quad \dots\dots (17)$$

式中：

P—收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

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

r<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率（%）；

n—收益期（年）。

4. 选用持有加转售模式进行价格鉴证评估时，收益价值应按下

式计算:

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r_i)^i} + \frac{P_t}{(1+r_t)^t} \quad \dots\dots (18)$$

式中:

- P—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>);
- P<sub>t</sub>—期末转售收益 (元或元/m<sup>2</sup>);
- r<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率 (%);
- r<sub>t</sub>—期末报酬率 (%);
- t—持有期 (年)。

5. 选用直接资本化法进行价格鉴证评估时, 收益价值应按下式计算:

$$P = \frac{A}{r} \quad \dots\dots (19)$$

式中:

- P—收益价值 (元或元/m<sup>2</sup>);
- A—未来第一年的净收益 (元或元/m<sup>2</sup>);
- r—资本化率 (%)。

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方法第 16 条的规定处理；

(3) 价格鉴证评估承租人权益价值的，收益期应为剩余租赁期限。

7. 持有期应根据市场上投资者对同类不动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 5~10 年。

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，并应符合以下规定：

(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益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) 运营费用应包括不动产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、维修费、水电费等维持不动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。

9. 净收益不可直接通过租赁收入测算的，应根据评估对象的用途等情况，选择下列方式之一测算：

(1) 商服经营型不动产，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) 生产型不动产，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) 自用或尚未使用的不动产，可比照有收益的类似不动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。

10. 收益法价格鉴证评估中收入、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) 有租约限制且价格鉴证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) 价格鉴证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，应调查租赁合同的真实性，分析解除租赁合同的可能性及其对收益价值的影响。

11. 测算净收益时，价值时点为现在的，应调查评估对象至少

最近三年的各年实际收入、费用或净收益等情况。利用评估对象的资料得出的收入、费用或净收益等数据，应与类似不动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。

12. 期末转售收益应为持有期末的不动产转售价格减去转售成本。持有期末的不动产转售价格可采用直接资本化法、市场法等方法来测算。持有期末的转售成本应为转让人负担的销售费用、销售税金等费用和税金。

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，并应在价格鉴证评估报告中说明判断确定的结果及理由。

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。安全利率可选用国债年利率或银行定期存款年利率；风险调整值应为承担额外风险所要求的赔偿，并应根据价格鉴证评估对象及其所在地区、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，将价格鉴证评估对象与这些投资的风险程度进行比较，判断、确定报酬率。

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) 根据不动产的购买资金构成，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：

$$r_0 = M \cdot r_M + (1 - M) \cdot r_E \quad \dots\dots (20)$$

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) 根据不动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：

$$r_0 = L \cdot r_L + B \cdot r_B \quad \dots\dots (21)$$

式中：

$r_0$ —综合资本化率 (%)；

$L$ —土地价值占不动产价值的比率 (%)；

$r_L$ —土地资本化率 (%)；

$B$ —建筑物价值占不动产价值的比率 (%)；

$r_B$ —建筑物资本化率 (%)。

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不动

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限届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅不动产，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不动产，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：

$$P_L = \frac{A_0 - P_B \cdot r_B}{r_L} \quad \dots\dots (22)$$

式中：

$P_L$ —土地价值（元或元/ $m^2$ ）；

$A_0$ —土地和建筑物共同产生的净收益（元或元/ $m^2$ ）；

$P_B$ —建筑物价值（元或元/ $m^2$ ）。

(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：

$$P_B = \frac{A_0 - P_L \cdot r_L}{r_B} \quad \dots (23)$$

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。

#### 第四十三条 成本法

1. 运用成本法进行不动产评估时，应按下列步骤进行：

- (1) 选择具体价格鉴证评估路径；
- (2) 测算重置成本或重建成本；
- (3) 测算折旧；
- (4) 计算成本价值。

2. 成本法价格鉴证评估时，对包含土地和建筑物的评估对象，应选择具体价格鉴证评估路径，并应符合下列规定：

(1) 应根据评估对象状况和土地市场状况，选择房地合价格鉴证评估路径；

(2) 当选择房地合价格鉴证评估路径时，应把土地当做原材料，模拟不动产开发建设过程，测算不动产重置成本或重建成本；

(3) 当选择房地分价格鉴证评估路径时，应把土地和建筑物当

做各自独立的物，分别测算土地重置成本、建筑物重置成本或重建成本。

3. 测算不动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不动产的必要支出及应得利润；

(2) 不动产的必要支出及应得利润包括土地成本、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. 测算土地成本和土地重置成本，可采用市场法、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) 除价格鉴证评估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土地使用权剩余期限。

5. 测算建筑物重置成本或重建成本，可采用单位市场法、分部分项法、工料测量法等方法，或利用政府或其他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) 对一般建筑物，或因年代久远、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) 利用政府或其他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。

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不动产的相应开发利润率。

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。

8. 测算建筑物折旧，可选用年龄-寿命法、市场提取法、分解法。

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：

$$P = C - (C - S) \cdot \frac{t}{N} \quad \dots\dots (24)$$

(2) 成新折扣法：

$$P = C \cdot q \quad \dots\dots (25)$$

式中：

P—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（%）。

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。

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、不动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，且出让合同约定

土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上物的，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。

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价格鉴证评估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。

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不动产价值增加额的，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。

14. 测算建筑物折旧时，应到价格鉴证评估对象现场，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。

15. 成本价值的计算，应符合下列规定：

(1) 对价格鉴证评估对象为包含土地和建筑物的不动产的，房地合价格鉴证评估路径的成本价值应为不动产重置成本或重建成本减去建筑物折旧，房地分价格鉴证评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) 对价格鉴证评估对象为土地的，成本价值应为重新开发土地的必要支出及应得利润；

(3) 对价格鉴证评估对象为建筑物的，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。

16. 在建工程和新近开发完成的不动产，采用成本法价格鉴证评估时可不扣除折旧，但对存在减价因素的，应予以相应的减价调整。

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。当价格鉴证评估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。

#### **第四十四条 假设开发法**

1. 运用假设开发法进行不动产价格鉴证评估时，应按下列步骤进行：

- (1) 选择具体价格鉴证评估方法；
- (2) 选择价格鉴证评估前提；
- (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应得利润；
- (8) 计算开发价值。

2. 假设开发法价格鉴证评估时，应选择具体价格鉴证评估方



法，并应符合下列规定：

（1）应根据价格鉴证评估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。

3. 假设开发法的价格鉴证评估前提应根据价格鉴证评估目的、价格鉴证评估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）资源转让开发前提；

（3）被迫转让开发前提。

4. 选择最佳开发经营方式时，应先调查价格鉴证评估对象状况、价格鉴证评估对象所在地的不动产市场状况等情况，再据此确定未来开发完成后的不动产状况及其经营方式。

5. 后续开发经营期应根据价格鉴证评估对象状况、未来开发完成后的不动产状况、未来开发完成后的不动产经营方式、类似不动产开发项目相应的一般期限、价格鉴证评估前提、价格鉴证评估对象所处开发建设状态、未来不动产市场状况等进行测算。

6. 后续开发的必要支出应根据价格鉴证评估对象状况、未来开发完成后的不动产状况、未来开发完成后的不动产经营方式、价格

鉴证评估前提、价格鉴证评估对象所处开发建设状态来确定，并应符合下列规定：

(1)后续开发的必要支出应为将价格鉴证评估对象开发成未来开发成未来开发完成后的不动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。当价格鉴证评估前提为自愿转让开发和被迫转让开发时，构成项目还应包括价格鉴证评估对象取得税费。

(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。

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)当采用市场法测算时，应先测算开发完成后的不动产单价，再将该单价乘以未来开发完成后的不动产面积或体积等得出开发完成后的不动产总价值；当未来开发完成后的不动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不动产总价值。

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不动产在其开发完成时的价值，但当能预计未来开发完成后的不动产预售或延迟销售时，应为在预售

或延迟销售时的价值；

(2) 应根据类似不动产未来市场价格变动趋势进行预测。

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不动产在价值时点的价值。

10. 动态分析法中的折现率，应为类似不动产开发项目所要求的收益率。

11. 静态分析法中后续开发的投资利息的计算基数，应包括价格鉴证评估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。当价格鉴证评估前提为自愿转让开发和被迫转让开发时，计算基数还应包括价格鉴证评估对象取得税费。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。

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不动产开发项目的相应开发利润率。

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。

## **第六章 不动产价格鉴证评估披露要求**

**第四十五条** 无论单独出具不动产价格鉴证评估报告，还是将不动产的价格鉴证评估作为价格鉴证评估报告的组成部分，都应当在价格鉴证评估报告中披露必要信息，使价格鉴证评估报告使用人

能够正确理解价格鉴证评估结论。

**第四十六条** 在编制不动产价格鉴证评估报告时应当对不动产的总体情况、主要特点和权属状况进行披露，说明其抵（质）押及其他限制情况。

## **第七章 附则**

**第四十七条** 本规范由中国价格协会负责解释。

**第四十八条** 本规范自发布之日起施行。