

成都市房地产评估协会

成房评协〔2012〕04号

成都市房地产评估协会

关于印发《成都市国有土地上房屋征收评估操作规则》（试行）的通知

各房地产评估机构：

为规范房屋征收评估工作，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》等相关规定，我会制定了《成都市国有土地上房屋征收评估操作规则》（试行）。经成都市房地产评估协会第二届五次理事会讨论通过，现予印发，请遵照执行。

特此通知。

附件：《成都市国有土地上房屋征收评估操作规则》（试行）

二〇一二年五月二十八日

主题词：成都市 国有土地上房屋征收评估△ 操作规则△

报：局领导，局办，法规处，市场处，征收办，登记中心，
交易中心。

成都市房地产评估协会

2012年5月28日印发

（共印5份）

附件：

成都市国有土地上房屋征收评估操作规则（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范国有土地上房屋征收评估活动，保证房屋征收评估结果客观公平，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《房地产估价规范》等相关规定，结合成都市实际，制定本规则。

第二条 成都市行政区域内国有土地上房屋征收评估适用本规则。

本规则所称房屋征收评估，包括被征收房屋价值评估、用于产权调换房屋价值评估、被征收房屋室内装饰装修价值评估、因征收房屋造成的搬迁费用评估、因征收房屋造成的停产停业损失评估。

第三条 被征收房屋价值评估，是根据被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素，对被征收房屋的房地产公开市场价格进行评定估算。

第四条 被征收房屋室内装饰装修价值，机器设备、物资等搬迁费用，以及停产停业损失等补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构（以下称评估机构）通过评估确定。

第五条 被征收房屋价值评估目的应当表述为：“为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值”。

用于产权调换房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人计算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价提供依据，评估用于产权调换房屋的价值”。

征收评估报告，不适用于房屋征收补偿目的以外的其他任何用途。

第六条 被征收房屋的估价时点为房屋征收决定公告之日。

用于产权调换房屋的估价时点应当与被征收房屋的估价时点一致。

第七条 房屋征收评估应当以估价对象在估价时点保持现状、持续使用为估价前提。

被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权和其他不动产在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响，也不考虑征收因素对被征收房屋市场价格的影响。

前款所述不考虑租赁因素的影响，是指评估被征收房屋无租约限制的价值；不考虑抵押、查封因素的影响，是指评估价值中不扣除被征收房屋已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款；不考虑征收因素的影响，是指被征收房

屋因征收而获得补偿的预期对被征收房屋市场价格可能产生的影响。

第八条 除政府对用于产权调换房屋价格有特别规定外，应当以评估方式确定用于产权调换房屋的市场价值。

第九条 被征收房屋占用范围内的国有土地使用权取得方式无证明文件，又无法核实的，评估时可以假设其为出让方式取得，出让年限为自估价时点起各类用地的法定最高出让年限。

第十条 征收评估整体评估结果报告和分户评估结果报告应当在评估报告出具后的3个工作日内，由评估机构向成都市国有土地上房屋征收主管部门备案。

第二章 房屋征收评估委托

第十一条 评估机构选定或者确定后，一般由房屋征收部门作为房屋征收评估委托人（以下称委托人），向评估机构出具房屋征收评估委托书，并按相关规定签订房屋征收评估委托合同。

委托人应当向评估机构提供下列资料：

- （一）征收评估委托书；
- （二）房屋征收决定公告；
- （三）被征收房屋的房屋所有权证、国有土地使用权证；
- （四）被征收房屋的建筑结构、用途、附属设施等情况一览表；
- （五）其他有关资料。

第十二条 征收房屋评估费用根据国家物价部门规定的收费标准，按照征收评估分户报告的评估价值分户收取。

第十三条 房屋征收部门在征收之前为确定征收房屋的预算而委托评估机构对被征收房屋进行的预测咨询评估，评估机构应按照委托出具被征收房屋的预测咨询评估报告并收取相关费用。

第十四条 由两家以上评估机构共同承担同一征收项目的房屋征收评估工作的，由房屋征收部门向评估机构分别出具委托书和签订评估委托合同，征收房屋评估报告由接受评估委托的评估机构分别出具。

第十五条 分户评估报告，应给出评估对象的单位价格和总价格。评估结果精确到人民币元。

第三章 房屋征收评估现场查勘

第十六条 评估机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，亲身感受估价对象的位置、周围环境，查勘估价对象的外观、建筑结构等状况，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，做好实地查勘记录，并妥善保管。

第十七条 房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。

被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，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，有关情况应当在评估报告中说明。

第十八条 由于被征收人的原因不能拍摄被征收房屋内部状况照片的，可以参照被征收房屋同建筑楼幢内或相邻的大小、户型相似的房屋的现场查勘情况，作为被征收房屋实物状况的参照依据，但在评估报告中应予以披露。

第十九条 房地产估价师在现场查勘中发现被征收房屋的性质、实际用途、面积、建筑结构、权属记载等与委托人提供的被征收房屋情况表不一致的，应当作出书面记录，经委托人书面确认后进行评估。

第二十条 房屋征收部门应当在评估资料提供、现场查勘等方面对评估机构给予配合，不予配合的，评估机构有权拒绝出具评估报告。

第四章 房屋征收评估方法

第二十一条 住房的征收评估，可只采用一种评估方法进行评估，但应当说明理由。具备条件的，应当优先采用市场比较法。

第二十二条 商业用房的征收评估，宜采用两种以上的评估方法进行评估。如确有困难，只能采用一种评估方法的，应当说明理由。

能搜集充分并符合规定要求的可比实例的，应当采用市场比较法评估。

被征收房屋或者其类似房地产有经济收益的，应当采用收益法

进行评估。

第二十三条 除住房、商业用房外，其他用途房屋的征收评估，可只采用成本法进行评估，但应当说明理由。

第二十四条 被征收房屋是在建工程的，应当选用假设开发法评估。

第二十五条 同时选用两种以上评估方法评估的，应对各种评估方法的测算结果进行校核和比较分析后，合理确定评估结果。

第二十六条 采用收益法评估时，被征收房屋的房地产收益的计算应符合《房地产估价规范》的相关规定，并按照相同用途、相似区位房屋的房地产平均收益水平进行修正。

资本化率的选取可采取安全利率加风险调整值确定。安全利率宜选取3年期定期存款利率。住房的风险调整值不超过3%，非住宅的风险调整值不超过5%。

第二十七条 采用成本法评估时，对房屋占用范围内的国有土地使用权的评估，可选取市场比较法、成本法或基准地价系数修正法等方法进行评估。

第五章 不同类型的被征收房屋价值评估

第二十八条 按照被征收房屋产权用途划分，房屋征收评估的类型包括：住宅、商业、办公、厂房、其他。

前款其他用途主要包括：学校、医院、仓储、机场、码头、

加油站、加气站、博物馆、农贸市场、运动场、宗教建筑、其他公共建筑等。

第一节 住宅评估

第二十九条 按照房屋层数不同，住宅可分为平房、低层住宅（2-3层）、多层住宅（4-6层）、中高层住宅（7-9层）、高层住宅（10层以上）；

按照套型设计不同，住宅可划分为成套住宅、不成套住宅；

前款成套住宅是指按照套型设计，每套住宅设有卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等基本空间的住宅；前款不成套住宅是指按照套型设计，每套住宅设计中缺少上述一项或者多项基本空间的住宅；

按照建筑结构不同，住宅可划分为简易结构、木结构、砖木结构、砖混结构、钢混结构、其他建筑结构等。

第三十条 采用市场比较法进行评估时，应在被征收房屋同一供需圈搜集成交时间一般不超过12个月的市场交易实例，并确定与评估对象的区位、用途、建筑结构等相同或相近的3个以上可比实例。

第三十一条 住宅评估时，可以按照被征收房屋的区位、建筑结构、建筑面积等将其进行划分聚类，每类住宅选取三套住宅作为标准点，并运用市场比较法求取标准点的价值；然后将其他同类住宅与上述求出的标准点房屋进行房地产状况调整修正，求取每套房屋的比准价格。

第三十二条 不成套房屋的评估，可以以同区位的成套房屋

作为标准点房地产进行套型修正和功能修正,但套型修正和功能修正不得超过5%;不同建筑结构的房屋,可以在选取的标准点房地产基础上进行建筑结构状况修正,但建筑结构状况修正不得超过3%;不同楼层的房屋,可以按楼层修正系数进行修正。

第三十三条 平房和低层房屋的评估,在不具备采用市场比较法的条件时,可以只采用成本法进行评估,其占用的土地使用权面积按照实际容积率进行分摊;不适合用实际容积率分摊占地面积的,其中平房的容积率按照0.8计取,低层房屋的容积率按照1.1计取;多层房屋采用成本法进行评估时,如果不适合用实际容积率分摊占地面积的,容积率按照1.5计取。按照上述容积率测算后的剩余土地,可以单独测算其土地使用权价值。

第三十四条 工厂、学校、科研等单位内没有房改的住宅房屋,其占用土地使用权为非住宅的,评估时其占用的土地使用权面积按照本规则第三十三条规定的容积率进行分摊,用途按出让住宅性质设定,但评估结果中应扣除土地使用权改性应产生的费用。

第三十五条 住宅征收评估,被征收房屋范围内存在构筑物和附着物及其他定着物,委托人要求对其进行单独评估的,评估机构可进行评估。

第二节 商业房屋评估

第三十六条 按照商业房屋的临街状况、建筑规模、经营业态等进行划分,被征收商业房屋包括临街独立商业铺面、大型商

场、专业市场、其他商铺等；

前款临街独立商业铺面是指临街、可由商户独立经营的商业铺面；

前款大型商场是指商业经营规模较大，由专业商业经营公司对商铺进行统一管理出租、商铺平面布局中存在内部通道、按照经营业态的不同需要划分为面积不等的经营单元的商业铺面；

前款专业市场是指经营业态是专业销售、批发同类商品的专业性市场。如装饰材料市场、家具商场、农贸市场、钢材市场、灯具市场、家电市场、汽车销售 4S 店等专业性市场。

第三十七条 商业房屋评估时，选取的市场可比实例应为估价对象同一供求圈内，档次相当、权利性质相同，面积接近，选取的可比实例规模一般应当在估价对象规模的 0.5-2 倍范围内；交易日期原则上不超过一年；价格类型与所选用的估价方法匹配。

第三十八条 大型商场和专业市场评估中，不同楼层的商业房屋，能够单独评估的应分楼层进行评估；确实无法分楼层评估的，可参考一楼商业房屋的评估结果进行楼层修正，求取出一层以外的其他楼层商业房屋的价格。

第三十九条 临街商业房屋评估中，楼层商业房屋的价格评估，可参考一楼商业房屋的评估结果进行楼层修正，求取出一层以外的其他楼层商业房屋的价格。

第四十条 工厂、学校、科研等单位占地范围内的商业用房

没有单独土地使用权证或者土地使用权证记载的用途不是商业的，评估时其占用的土地使用权面积按照实际容积率进行分摊；不适合用实际容积率分摊商业用房占地面积的，可按商业用房屋基底面积乘 1.2 的系数计算其占用的土地使用权面积，用途按出让性质设定，但评估结果中应扣除土地使用权改性应产生的费用。

按照上述容积率测算后的剩余土地，可以单独测算其土地使用权价值。

第三节 办公房屋评估

第四十一条 按照办公房屋的规模、档次、设施设备 etc，可将办公房屋划分为商务办公房屋、行政办公房屋、其他办公房屋等。

第四十二条 办公房屋评估应当充分考虑其区位、建筑规模、楼宇档次、设施设备、车位配备、是否有中央空调、是否配备电梯及电梯档次和数量、经营业态、物业管理水平等影响办公房屋价值的因素。

第四十三条 行政办公房屋和独立办公楼宇，无法采用市场法和收益法进行评估的，可以采用成本法进行评估；房地产估价师应当综合考虑建筑物和土地以及其设施设备相结合所形成的房地合一的价值，必要时应当做市场状况修正。

第四十四条 工厂、学校、科研等单位占地范围内的办公用房没有单独土地使用权证或者土地使用权证记载的用途不是办

公的，评估时其占用的土地使用权面积按照实际容积率进行分摊；不适合用实际容积率分摊办公用房占地面积的，可按办公用房房屋基底面积乘 1.2 的系数计算其占用的土地使用权面积，用途按出让性质设定，但评估结果中应扣除土地使用权改性应产生的费用。

按照上述容积率测算后的剩余土地，可以单独测算其土地使用权价值。

第四节 工业房屋评估

第四十五条 按照工业房屋的区位、通用性、建筑规模、内部配套设施、用途等，可将工业房屋划分为通用性工业房屋和专业性工业房屋、仓储性工业房屋、办公性工业房屋、企业总部基地等。

第四十六条 工业房屋评估采用成本法的，建筑物、构筑物、地上附着物和其他定着物采用重置成本法求取价值，土地使用权价值可采用基准地价修正法、重置成本法和市场法求取。

第四十七条 通用性工业房屋、仓储性工业房屋、办公性工业房屋、企业总部基地工业房屋，能够取得交易案例和市场租金的，可以采用市场法和收益法进行评估。

第四十八条 工业房屋占用范围内的土地上的住宅、办公房屋和商业房屋，如果需要单独评估应按本章第一节、第二节、第三节的相关规定进行评估。

第四十九条 工业房屋评估，以房地产为主的，房地产评估

报告中可列出工业房屋范围内附属设施、设施设备、定着物、附着物的评估价值。

第五节 其他房屋评估

第五十条 按照房地产的实物形态,其他类型的房屋包括加油站、加气站、影剧院、游乐场、高尔夫球场、体育场馆、保龄球场、车站、码头、博物馆、医院、学校、宗教建筑、墓地等其他房屋。

第五十一条 上述房屋,能够产生收益的,应当采用收益法进行评估;无法取得收益或者不能够产生收益的,可采用成本法进行评估。

第五十二条 加油站、加气站、车站、码头等在实际经营中存在特许经营权的房屋,采用收益法评估时,其收益价值中应当包含其特许经营权所带来的价值,但在客观收益中应扣除其行业利润。不含特许经营权的,可只采用成本法进行评估。估价报告应明确估价对象的价值类型和价值内涵。

第六章 用于产权调换房屋价值评估

第五十三条 用于产权调换的房屋包括已建成的现房和在建的期房两种情形;

第五十四条 用于产权调换房屋的价值类型为公开市场价值类型;价值内涵应当根据评估对象的具体情况予以准确表述。

第五十五条 用于产权调换的房屋为现房的,可按本办法第

五章相关规定进行价值评估；尚未办理产权的产权调换房屋，其评估结果中应当包含办理产权的费用；

用于产权调换的房屋为期房的，在具备计划、规划、用地等审批手续并明确竣工交付日期后，评估时应当依据委托方提供房屋建设的批准文件、项目规划建设资料和项目设计等文件，假设评估对象在估价时点已按照房屋设计文件和房屋验收标准建成，采用市场法、收益法、成本法等评估方法评估估价对象的市场价值，并出具预评估报告。

第五十六条 用于产权调换的房屋包含特许经营权时，评估报告应当准确表述评估对象的价值内涵。

第五十七条 评估结果一般表示为评估对象的分楼层平均单价；

委托方要求评估分户价值的，应当评估分户价值并出具分户评估报告。

第五十八条 估价对象为楼房的，可以先评估某一楼层的平均单价，再采用楼层修正系数对其他楼层的平均单价进行修正得出的各楼层的平均单价。

第七章 被征收房屋室内装饰装修价值评估

第五十九条 被征收房屋室内装饰装修是指房屋的二次装饰装修，是房屋不可分割的组成部分，这些组成部分如果撤除或者移动会使其本身价值减损，也可能影响房屋价值。

室内装修：是指土建施工完成之后，对室内各个界面、门窗、隔断等最终的装修工程。

室内装饰或装潢是指对室内门窗、地面、墙面、顶棚、厨房、卫生间、防护栏等各界面的处理和装饰材料的选用，也包括对家具、灯具、陈设和小品的选用、配置和设计。

第六十条 被征收房屋室内装饰装修评估目的表述为“为征收当事人双方协商被征收房屋室内装饰装修价值补偿提供价值参考依据而评估被征收房屋室内装饰装修价值”。

第六十一条 被征收房屋室内装饰装修价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

第六十二条 被征收房屋室内装饰装修价值评估的价值类型为在用价值，价值内涵应当根据估价对象的具体情况进行准确表述。

第六十三条 被征收房屋室内装饰装修价值评估可采用成本法、市场法，应当首先采用成本法；运用成本法时，优先选用成本法，评估时应当对装饰装修材料、品牌、装饰装修工艺、人工费调整等进行市场修正。

装饰装修折旧耐用年限：住宅 10 年；经营性商业用房：5 年；办公用房：8 年；估价师应当结合估价对象实际维护保养情况综合确定其耐用年限。

被征收房屋室内装饰装修折旧的求取中，采用直线折旧法计算物理折旧，采用实际观察法估计功能折旧和经济折旧。一般情

况下，装饰装修综合成新率不低于 40%；

装饰装修施工期：住宅一般为 3-6 个月；非住宅 6 个月。

第六十四条 估价师可采用询价法确定装饰装修材料的重置价格，采用市场法确定装饰装修人工费价格和管理费用、装饰装修企业利润等。

第六十五条 被征收房屋装饰装修价值评估报告应当分户出具，总价和单价精确到人民币元。

第八章 因征收房屋造成的搬迁费用评估

第六十六条 委托方委托评估机构对被征收房屋因征收房屋造成的搬迁费用进行评估的，评估机构可接受委托进行评估。

第六十七条 被征收房屋的搬迁费用是指住宅的搬家费用，非住宅的生产设备、经营设施的拆卸、搬运、安装等费用。

第六十八条 被征收房屋的搬迁费用评估目的表述为“为征收当事人双方协商被征收房屋搬迁费用提供价值参考依据而评估被征收房屋搬迁费用”。

第六十九条 被征收房屋搬迁费用价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

第七十条 被征收房屋的搬迁费用可采用市场法进行评估，估价师可在市场调查的基础上选择 1-3 个类似房屋或生产设备、经营设施的搬迁费用进行比较，对搬迁的规模、搬迁的距离、搬迁适宜采用的运输工具、搬迁（拆卸、搬运、安装）的难度等进

行市场修正得出被征收房屋的搬迁费用价值。

第七十一条 政府对被征收房屋的搬迁费用有明确规定的，从其规定，评估机构不对被征收房屋的搬迁费用进行评估；

第九章 因征收房屋造成的停产停业损失评估

第七十二条 被征收房屋因征收房屋造成的停产停业损失是指被征收房屋在征收过渡期间因为停产停业所造成企业客观生产经营利润的损失和企业员工生活补助，征收人对被征收人的经济补偿；

第七十三条 被征收房屋的停产停业损失评估目的表述为“为征收当事人双方协商被征收房屋停产停业损失提供价值参考依据而评估被征收房屋停产停业损失费用价值”。

第七十四条 被征收房屋停产停业损失价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

第七十五条 被征收人以自有非住宅房屋从事生产经营活动的，停产停业损失补偿评估的计算公式为：

停产停业损失补偿费=（月净利润×修正系数+员工月生活补助）×停产停业损失补偿期限

其中：

（1）月净利润是指生产经营者利用被征收房屋在停产停业期间每月平均能够获取的净利润，按征收时上1-3个年度月平均净利润计算。

净利润根据损益表确定,没有损益表的根据企业上一年度实际缴纳的企业所得税推算。

(2) 修正系数基准值为 1, 根据企业经营状况和市场预期进行修正。

(3) 员工月生活补助是指生产经营者在停产停业期间, 每月应当支付给员工的基本生活保障补偿。员工生活补助标准按上年度全市月平均基本生活保障标准计算。

员工数量以生产经营者上一年度缴纳社会保险的月平均人数计算。

当评估计算出的补偿金额低于被征收人将被征收非住宅房屋用于出租获得的租金收益时, 按照停产停业期间被征收人可以获得的租金收益标准评估确定停产停业损失补偿金额。

停产停业损失补偿期限按照征收人与被征收人的约定。

第七十六条 生产经营单位或个人承租非住宅房屋的, 其停产停业损失补偿评估计算公式为:

停产停业损失补偿费 = (房地产月租金 + 月净利润 × 修正系数 + 员工月生活补助) × 停产停业损失补偿期限

(1) 房地产月租金是指承租单位或个人以月为周期支付给房屋所有权人的租金。生产经营单位或个人已经支付给被征收人租金的, 可以获得承租房地产租金补偿; 未支付租金的, 承租房地产租金补偿不予评估。

(2) 月净利润是指生产经营者利用被征收房屋, 在停产停

业期间每月能够获取的净利润，按征收时上一年度月平均净利润计算。

净利润根据损益表确定，没有损益表的根据企业上一年度实际缴纳的企业所得税推算。

(3) 修正系数基准值为 1，根据企业经营状况和市场预期进行修正。

(4) 员工月生活补助是指生产经营者在停产停业期间，每月应当支付给员工的基本生活保障补偿。员工生活补助标准按上年度全市月平均基本生活保障标准计算。

员工数量以生产经营者上一年度缴纳社会保险的月平均人数计算。

第七十七条 政府对被征收房屋的停产停业损失补偿有明确规定的，从其规定，评估机构不对被征收房屋的停产停业损失进行评估。

第十章 职业道德

第七十八条 评估机构接受评估委托后，不得向其他评估机构转让或变相转让其受托的评估业务。

第七十九条 房地产评估人员和评估机构对委托人提供的情况和资料应当保守秘密。

第八十条 房地产评估人员和评估机构应坚持独立、客观、公正原则，不得出具虚假评估报告。

第八十一条 征收补偿评估涉及两个以上评估机构的,房地产评估人员和评估机构之间应相互尊重,并可以就评估的有关事项进行沟通交流,不得有诋毁、贬低他人的言行。

第八十二条 房地产评估人员和评估机构不得允许他人借用自己名义从事征收补偿评估业务。

第八十三条 评估机构应执行国家物价规定的评估收费标准,不得以不正当理由或名目收取额外费用,也不得降低收费标准,进行不正当竞争。

第八十四条 房地产评估人员和评估机构应当履行对委托人和征收管理部门的解释义务,对其出具的评估报告作出解释和说明。

第十一章 附则

第八十五条 本规则将“评估”与“估价”作为同义词来使用。

第八十六条 违章建筑和超过批准期限的临时建筑不予评估。

第八十七条 本规则由成都市房地产评估协会负责解释。

第八十八条 本规则自公布之日起施行。