泰州市国有土地上房屋征收评估细则（修订）

（公开征求意见稿）

**第一章 总则**

第一条 为规范本市国有土地上房屋征收评估活动，维护房屋征收当事人的合法权益，根据《中华人民共和国资产评估法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）、《房地产估价规范》（GB／T50291—2015）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《泰州市国有土地上房屋征收与补偿办法》（泰政规〔2011〕16号）等，结合本市实际，制定本细则。

第二条 在本市行政区域范围内，对国有土地上被征收房屋和用于产权调换房屋的估价，以及对相关估价结果进行复核和鉴定，适用本细则，但其他法律法规有相关规定的，从其规定。

第三条 本细则所称被征收房屋是指在房屋征收范围内，经产权登记或征收调查认定的房地产，分为住宅房屋和非住宅房屋两大类。

住宅房屋分为成套住宅和非成套住宅，成套住宅是指以商品开发或单位统一建设方式建造的单元式住宅，非成套住宅是指除成套住宅以外的住宅房屋。

非住宅房屋分为非住宅营业房屋和非住宅非营业房屋，非住宅营业房屋是指在商服用地上建设的房屋；非住宅非营业房屋是指在工矿、仓储、交通运输用地等土地上建设的房屋。

第四条 被征收房屋价值估价目的应当表述为“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估价目的应当表述为“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”。

标准样本房屋基准价格估价目的应当表述为“为房屋征收部门确定被征收范围标准样本房屋基准价格提供依据，评估标准样本房屋的基准价格”。

第五条 被征收房屋价值时点为房屋征收决定公告之日。

用于产权调换房屋的价值时点应当与被征收房屋价值时点一致。

第六条 被征收房屋价值类型为市场价值，是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值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。

第七条 估价方法的选用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后，合理选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行估价。

第八条 房屋征收评估应当按照以下程序进行：

（一）签订委托合同，明确基本事项；

（二）开展实地查勘，收集相关资料；

（三）对照评估细则，进行评估测算和内部审核；

（四）提交初评结果，公示并现场说明解释；

（五）修正初评结果，交付整体及分户估价报告；

（六）接受咨询质疑，作出说明解释和复核；

（七）建立评估档案。

第九条 估价结果的运用包括：

（一）房屋征收分户补偿估价结果，为被征收房屋的补偿提供依据。

（二）产权调换房屋估价结果，为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。

估价结果应当以人民币为计价的货币单位，精确到元。

第十条 估价报告使用期限自估价报告出具之日起，至该房屋征收项目补偿结束时止。

**第二章 住宅房屋征收评估应用**

第十一条 住宅房屋采用比较法的基准价格调整方式进行评估时，其评估技术路线为：

（一）确立评估基准。在征收项目范围内设定“标准样本住宅”作为评估基准。“标准样本住宅”的设定要求见附件2；

（二）测算基准价格。采用比较法评估出“标准样本住宅”的基准价格，基准价格按经修正和调整后的各个可比实例价格的算术平均值确定。测算基准价格的可比实例的选择条件见附件1，计算公式为：

基准价格= ××××

*V*s为可比实例价格，n为可比实例的个数；

为交易情况修正系数。由于采用正常交易实例为可比实例，该系数取值为100；

为市场状况调整系数。该系数由估价机构根据房地产市场情形和评估中的具体情况，并参照当地政府部门公布的相关价格指数进行确定；

为可比实例实物状况调整为标准样本住宅实物状况的调整系数，系数确定见附件3；

为可比实例区位状况调整为标准样本住宅区位状况的调整系数，系数确定见附件4；

为可比实例权益状况调整为标准样本住宅权益状况的调整系数。

（三）确定被征收房屋评估单价。各被征收房屋分别与“标准样本住宅”进

行实物状况、楼层等因素比较，调整基准价格得出各被征收住宅房屋的评估单价，计算公式为：

1、成套住宅房屋评估单价

被征收房屋评估单价



Vi1为被征收房屋评估单价；

V0为标准样本住宅基准价格；

Ki31为标准样本住宅实物状况调整为被征收房屋实物状况的调整系数，系数确定见附件3；

Ki321为标准样本住宅楼层调整系数调整为被征收房屋楼层的调整系数，系数确定见附件4。

2、非成套住宅房屋评估单价

被征收房屋评估单价

Vi2为被征收房屋评估单价；

V0为标准样本住宅基准价格；

Ki31为标准样本住宅实物状况调整为被征收房屋实物状况的调整系数，系数确定见附件3；

H为综合院落调整系数，系数确定见附件3。

**第三章 非住宅非营业房屋征收评估应用**

第十二条 非住宅非营业房屋采用成本法（房地分估路径）进行评估时，其评估技术路线为：

（一）测算土地重置成本。可采用比较法、成本法、基准地价修正法等方法测算土地重置成本PD；

（二）测算房屋重置成本。根据被征收非住宅非营业房屋的结构等，参照当地政府部门公布的房屋重置价格进行适当调整，测算其房屋重置成本PJ；

（三）测算房屋折旧。现场查勘对照附件6的相关规定和说明，测算房屋折旧C；

（四）确定被征收房屋评估价值。被征收非住宅非营业房屋评估价值Ｖi＝PD＋PJ－C。

**第四章 非住宅营业房屋征收评估应用**

第十三条 非住宅营业房屋采用基准价格调整方式进行评估时，其评估技术路线为：

（一）确立评估基准。在征收项目范围内设定“标准样本非住宅营业房屋”作为评估基准。“标准样本非住宅营业房屋”的设定要求见附件7；

（二）测算基准价格。“标准样本非住宅营业房屋”的基准价格采用收益法评估时，计算公式为：



Ｖo为标准样本非住宅营业房屋基准价格；

Ai是标准样本非住宅营业房屋未来第i年的净收益（元/m）；

Yi是标准样本非住宅营业房屋未来第i年的报酬率，取值区间一般为4%-8%；

n为标准样本非住宅营业房屋收益年期，一般按40年计算。

（三）确定被征收房屋评估单价。各被征收房屋分别与“标准样本非住宅营业房屋”进行综合进深、商业街道路线等因素比较，调整得出各被征收非住宅营业房屋的评估单价，计算公式为：



Vi为被征收非住宅营业房屋评估单价；

为标准样本非住宅营业房屋基准价格；

f1为综合进深调整系数，系数确定见附件7；

f2为商业街道路线调整系数，系数确定见附件7；

f3为商业用房楼层调整系数，系数确定见附件7。

**第五章 其他征收评估问题处理**

第十四条 被征收房屋为在建工程，具有开发或者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，应当选用假设开发法评估。

第十五条 “地大于房”的评估：对被征收住宅房屋建筑面积小于土地使用权面积情况的，土地使用权面积大于房屋建筑面积的部分应当给予补偿，并按照下列公式计算：

“地大于房”评估价值＝*Ｖ*W×S

S为“地大于房”面积＝合法土地使用权面积－合法房屋建筑面积

*Ｖ*W为“地大于房”单价=*Ｖ*O-PJ×g

*Ｖ*O为该征收项目标准样本住宅基准价格；

PJ为标准样本住宅房屋重置单价，见当地政府部门公布的房屋重置价格；

g为标准样本住宅房屋成新率，见附件2。

第十六条 征收评估时涉及的被征收非住宅非营业房屋的合法用地为划拨性质的，其土地评估价值应当扣除土地基准地价的40%。

非住宅营业房屋的合法用地为划拨性质的，其评估单价计算公式为：



Vi为被征收非住宅营业房屋评估单价；

V0为标准样本非住宅营业房屋基准价格；

f1为非住宅营业房屋综合进深调整系数，系数确定见附件7；

f2为非住宅营业房屋商业街道路线调整系数，系数确定见附件7；

f3为非住宅营业房屋楼层调整系数，系数确定见附件7；

Vjo为土地基准楼面地价，其中Vj为基准地价，m为标准容积率。

第十七条 被征收住宅房屋的合法阁楼、地下室及地上车库，按照下列公式计算：

阁楼评估单价=*Ｖ*O××60%

地下室评估单价=*Ｖ*O×45%

地上车库评估单价=*Ｖ*O×50%

ＶO为标准样本住宅基准价格；

Ki321为顶层楼层调整系数，系数确定见附件4。

第十八条 被征收房屋室内装饰装修价值和对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产估价机构通过评估确定。

房屋征收评估中涉及原始成本测算、机电设备评估、工程费用分析等各分类专业技术的，具备相应资格的估价机构可直接评估，没有相应资格的估价机构可以委托有资格从事该类业务的其他机构协助评估。此类评估费用按相关收费标准由房屋征收部门另行支付。

未超过批准期限的临时建筑应当按照成本法评估。

**第六章 征收估价报告**

第十九条　房地产估价机构应当按照《房地产估价规范》的规定格式，依照本细则的要求出具征收估价报告，报告附件中应当有能够证明注册房地产估价师现场实地查勘的材料（如照片等）。

第二十条　房地产估价机构出具的估价报告应当由负责房屋征收评估项目的两名以上注册房地产估价师签字，并加盖房地产估价机构公章，不得以印章代替签字。在估价报告上签字的注册房地产估价师和加盖公章的房地产估价机构，对估价报告的内容和结论负责。如果估价条件发生变化等需重新出具估价报告的，应在重新出具的估价报告中说明前一份估价报告作废。

第二十一条 房屋征收估价报告应当图文并茂，所用纸张、封面、装订应当有较好的质量。

**第七章 征收评估工作准则**

第二十二条 房地产估价机构依法确定后，由房屋征收部门作为委托人，与房地产估价机构订立房屋征收评估委托合同。

第二十三条 负责征收评估的房地产估价机构应当确定受委托征收评估项目的评估技术负责人，评估技术负责人应当是注册房地产估价师。

评估技术负责人最终确定评估技术方案，并对估价方法的选用和应用以及估价结果的合理性承担技术责任。

第二十四条 房地产估价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，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

被征收人应当协助注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋评估所必需的情况和资料。

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。无法进入估价对象内部仅对估价对象的外部状况和区位状况进行实地查勘或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，有关情况应当在估价报告中说明。

第二十五条 评估人员应当逐户逐项评估，做到工作上门到户，实地查勘准确、权证查验无误，不得错计或缺项，不徇私舞弊。

第二十六条 征收估价结果应当经房地产估价机构内部审核评议，房地产估价机构在提交正式估价报告前负有审查、调整、复核估价报告的责任。

第二十七条 房地产估价机构应当按照房屋征收评估委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户的初步估价结果。

分户的初步估价结果应当包括估价对象的构成及其基本情况和评估价值。房屋征收部门应当将分户的初步估价结果在征收范围内公示不少于5日。

第二十八条 分户的初步估价结果在公示期间，房地产估价机构应当安排注册房地产估价师对分户的初步估价结果进行现场说明和解释。存在错误的，房地产估价机构应当修正。

第二十九条 分户初步估价结果公示期满，房地产估价机构应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体估价报告和分户估价报告。由房屋征收部门向被征收人转交分户估价报告。

**第八章 征收评估工作资料存档**

第三十条 房屋征收评估完成后，房地产估价机构应当将估价报告及下列资料立卷、归档保管：

（一）房屋征收评估委托合同；

（二）房屋征收决定公告；

（三）估价对象的产权证明材料及有关房屋基本情况的证

明材料；

（四）估价对象的实地查勘记录、照片等资料；

（五）可比实例的实地查勘记录、照片等资料；

（六）确定估价结果的有关系数、参数等证明材料；

（七）其他涉及评估项目的必要资料。

第三十一条 房地产估价机构完成并出具估价报告后，应当对有关该评估项目的一切必要资料进行整理、归档和妥善保管。房屋征收评估档案的保存期限应按国家有关规定执行。

第三十二条 评估涉及办理证据保全手续的房地产的，房地产估价机构应当将估价报告（含技术报告）及评估过程中形成的有关评估资料同时提交委托方。

**第九章 附 则**

第三十三条 本细则自发布之日起实施。2017年3月30日泰州市政府发布的《泰州市市区国有土地上房屋征收评估细则》（泰政规〔2017〕3号）同时废止。

附件：

1．应用比较法的可比实例选择要求及说明

2．标准样本住宅的设定条件及其应用说明

3．住宅房屋实物状况（K31 、K i 31）调整系数说明表

4．住宅房屋区位状况（K32 、K i 32）调整系数说明表

5．非住宅非营业房屋成本法评估说明

6．房屋成新等级及成新说明确定表

7．非住宅营业房屋评估的基准价格修正法应用说明

附件1

**应用比较法的可比实例选择要求及说明**

一、可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个。

二、可比实例的交易方式应适合估价目的。

三、可比实例房地产应与估价对象房地产相似，规模相当，档次接近。

四、可比实例的成交日期接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年。

五、可比实例的成交价格应为正常价格。

六、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。

七、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％。

八、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。

**附件2**

**标准样本住宅的设定条件及其应用说明**

住宅房屋征收评估时设定的“标准样本住宅”应当符合下列条件：

（一）成套住宅，功能齐全并具备使用条件；

（二）多层住宅房屋中的第一层，一间朝南，厨卫齐全，一般装修（水泥砂浆地面、普通涂料墙面及平顶）；

（三）砖混二等结构房屋，中等套型，层高2.8米，八成新；

（四）每一房屋征收项目评估一般设定一套“标准样本住宅”，当房屋征收项目范围较大时，可分区域设定“标准样本住宅”,作为相应区域内被征收房屋的比较基准。

标准样本住宅设定说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 是否成套 | 户型 | 结构 | | 所在层次 | | 成新 | | 朝向 |
| 成套 | 二室一厅 | 砖混二等 | | 第一层 | | 八成新 | | 一间朝南 |
| 坐落位置 | | 区位环境 | | | 室内水电及装修 | | 其他条件 | |
| 分区内主要街道一侧小区内的中央位置上。 | | 同被征收项目范围环境 | | | 一般装修。  普通厨卫设施。 | | 采光、通风、日照、  休息等条件中等。 | |
| 建筑面积 | 中等套型 | 分摊占地 |  | | 权属情况 | | 权属清晰 | |

备注：用于产权调换房屋为高层时，产权调换标准样本住宅设定为中间层，钢筋混凝土结构，毛坯。

附件3

**住宅房屋实物状况（K31、K i 31）调整系数说明表**

一、住宅房屋实物状况评分表

1．住宅房屋结构状况P1评分表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 结构类型 | 钢混结构 | | 砖混结构 | | | | 砖木结构 | | | 简易结构 | |
| 一等 | 二等 | 一等 | 二等 | 三等 | 四等 | 一等 | 二等 | 三等 | 一等 | 二等 |
| 分数取值 | 110-114 | 106-110 | 102-106 | 98-102 | 94-98 | 90-94 | 100-104 | 96-100 | 88-92 | 73-77 | 69-73 |

2．住宅房屋成新状况P2评分表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 成新等级 | 三成  以下 | 四成 | 五成 | 六成 | 七成 | 八成 | 九成  及以上 |
| 分数取值 | 73-80 | 75-83 | 79-88 | 85-93 | 90-97 | 95-103 | 100-108 |

3．住宅房屋檐/层高状况P3评分表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 檐/层高 | ＜2.6 | 2.6-2.8 | 2.8-2.9 | 2.9-3.1 | 3.1-3.3 | 3.3-3.5 | 3.5-3.7 | 3.7-4.0 | ≥4.0 |
| 分数  取值 | 98 | 99 | 100 | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106-108 |

上表系数在实际查勘时可对照实际檐/层高作范围为±0.5－1.5的变动。

4．住宅房屋功能状况P4评分表

4.1住宅功能状况按照厨卫、朝向等状况综合确定。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 功能等级 | 一等 | 二等 | 三等 | 四等 | 五等 |
| 分数取值 | 101－103 | 99－101 | 97－99 | 95－97 | 93－95 |

4.2住宅房屋功能等级说明表如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级  内容 | 一等 | 二等 | 三等 | 四等 | 五等 |
| 说明 | 厨卫齐全，二间及以上朝南 | 厨卫齐全，一间朝南 | 厨卫齐全，无朝南房间 | 厨卫不齐全，有朝南间 | 不满足上述要求的住宅房屋 |

二、有关说明

1．K31、Ki31的取值范围应当界于80～120之间。

2．住宅房屋实物状况调整系数（K31、Ki31）以住宅房屋实物状况评分为基础确定，其中住宅房屋实物状况评分：

Q＝0.3P1+0.2P2+0.25P3+0.25P4

3．可比实例实物状况评分为QS，标准样本住宅实物状况评分为Q0，可比实例实物状况调整为标准样本住宅实物状况的调整系数

被征收房屋实物状况评分为QiS，标准样本住宅实物状况评分为Q0，标准样本住宅实物状况调整为被征收房屋实物状况的调整系数

三、综合院落调整系数（H）

综合院落面积S=合法国有土地使用权面积-合法房屋底层占地面积-“地大于房”面积

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| S（㎡） | S=0 | 0＜S≤10 | 10＜S≤20 | 20＜S≤30 | 30＜S≤40 | 40＜S≤50 | S＞50 |
| 调整系数 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 |

附件4

**住宅房屋区位状况（K32、Ki321）调整系数说明表**

一、住宅房屋楼层调整系数表（K321、Ki321）

1．多层住宅房屋楼层调整系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼层数    楼层系数  所在楼层 | 一层楼 | 二层楼 | 三层楼 | 四层楼 | 五层楼 | 六层楼 | 七层楼 |
| 一 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 二 |  | 100 | 101 | 101 | 101 | 101 | 101 |
| 三 |  |  | 99 | 102 | 102 | 102 | 102 |
| 四 |  |  |  | 97 | 101 | 101 | 101 |
| 五 |  |  |  |  | 96 | 99 | 99 |
| 六 |  |  |  |  |  | 95 | 98 |
| 七 |  |  |  |  |  |  | 94 |

说明：a.底层为车库的，一层系数增加0.5，顶层系数减少0.5；

b.顶层坡屋面带阁楼的，顶层系数增加1；

c.如果是商住楼，住宅房的楼层系数相应减少0.5。

2．小高层及高层住宅房屋楼层调整系数

以中间层为标准层，系数为100，往下每层减少1，往上每层增加0.5，顶层比标准层减少3。

二、住宅房屋区位状况（K322）调整说明表（除楼层外）

1．住宅房屋区位状况评分表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素类别 | 因素项目  内 容 | 考 察 项 目 | 评分等级 | | | | |
| 一等 | 二等 | 三等 | 四等 | 五等 |
| 征收  项目  周边  大环  境 | 自然环境 | 自然景观、风向a11 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 |
| 空气污染、噪音、水文a12 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 |
| 交通条件 | 离市区主干道的距离a21 | 10 | 8 | 7 | 6 | 5 |
| 公交线路情况a22 | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 |
| 教育医疗  设施 | 所在学区学校情况a31 | 22 | 20 | 18 | 16 | 14 |
| 医院及医疗机构分布情况a32 | 10 | 9 | 8 | 7 | 6 |
| 商业配套  设施 | 重要商业配套设施a41 | 12 | 11 | 10 | 9 | 8 |
| 征收项目范围内小环境 | 规划设计 | 建筑小区布局与外形等a51 | 12 | 11 | 10 | 9 | 8 |
| 建筑密度、外型等a52 | 8 | 7 | 5 | 4 | 3 |
| 绿化率、室外公共活动空间与绿化景观a53 | 11 | 10 | 9 | 8 | 7 |
| 物业管理 | 物业管理情况a61 | 11 | 10 | 9 | 8 | 7 |
| 配套设施 | 住宅区内配套设施完备程度a71 | 11 | 10 | 9 | 8 | 7 |

以上评分等级数据在现场实际勘察时，根据实际情况其取值可在每个分值上作±0.5的浮动。

2．住宅房屋区位状况评分等级说明表

| 因素项目 | 考察项  目内容 | 一等 | 二等 | 三等 | 四等 | 五等 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 自然环境 | 自然  景观、  风向 | 公认的自然环境优越地区。 | 自然环境良好，附近有一定的绿地和绿化，基本整洁、卫生。 | 附近有少量绿地和绿化，卫生环境欠缺。 | 附近周围无绿化，比较拥挤、杂乱、环境较差。 | 附近无绿化，环境散乱，自然观感明显差。 |
| 空气污染、噪音、水文 | 空气清新、无污染，无噪音，水域清洁，达卫生标准。 | 空气良好，少量污染，白天有部分交通噪音，水体局部污染。 | 空气局部受污染，靠近大马路，白天和晚间均有噪音影响。 | 靠近污染源或重噪音源。 | 长期受气味、烟尘、噪音、污水、垃圾等污染影响，环境污染明显。 |
| 交通条件 | 离市区主干道的距离 | 离主干道的距离在50米以内。 | 离主干道的距离在50-150米之间。 | 离主干道的距离在150-300米之间。 | 离主干道的距离在300-500米之间。 | 离主干道的距离在500米以上。 |
| 公交线路情况 | 距离公交站点50米内，有3条以上重要公交线路。 | 距离公交站点50-100米内，至少有2条重要公交线路。 | 距离重要的公交线路的距离在100-  -200米之间，至少有2条公交线路。 | 距离公交线路的距离在200-400米之间，至少有1条公交线路。 | 距离公交线路的距离在400米以上。 |
| 教育医疗设施 | 所在学区学校情况 | 属于本市最好的重点中学（初中）和重点小学学区。 | 属于本市较好的重点中学（初中）和重点小学学区。 | 属于本市一般中学（初中）和小学学区。 | 属于本市一般中学（初中）或小学学区。 | 无中学和小学。 |
| 医院及医疗机构分布情况 | 距市级及以上医院500米以内。 | 距市级及以上医院500米－1000米。 | 距市级及以上医院1000米－1500米。 | 距市级及以上医院1500米-2500米以上。 | 距市级及以上医院2500米以上。 |
| 商业配套实施 | 重要商业配套设施 | 在400米范围内有大型的市级商业配套设施。 | 在400-800米范围内市级商业设施较集中。 | 在800米范围内有零散分布的商业网点，基本满足生活需求。 | 在800米范围内基本上无商业网点。 | 在1000米范围内无商业网点。 |
| 规划设计 | 建筑  布局、  小区  与外  形等 | 布局合理、外形美观、错落有致，满足通风、日照等健康要求。 | 布局一般，外形整齐，满足通风、日照等健康要求。 | 布局一般，排列不整齐，外型较整齐。 | 任意布置、外型破旧杂乱、拥挤。 | 建筑散乱、没有布局，且通行、空地利用明显不合理，外型破旧杂乱。 |
| 建筑  密度 | 建筑密度40%以下。 | 建筑密度在40%-50%。 | 建筑密度在50-60%。 | 建筑密度在60%-65%。 | 建筑密度在65%以上。 |
| 绿化率、室外公共活动空间与绿化景观 | 绿地率在30%以上，立体绿化，室外公共活动空间丰富。 | 绿地率在30%以下，部分绿地和绿树，公共活动空间较小。 | 少量绿化，少量的公共活动空间。 | 无绿化，基本无公共活动空间。 | 无公共活动空间，出行通道狭窄，小道弯曲。 |
| 物业管理 | 物业管理情况 | 全封闭物业管理。 | 半封闭物业管理。 | 有物业管理。 | 无物业管理。 | 无物管，无环卫管理。 |
| 住宅区配套设施 | 配套完善程度 | 在住宅区内具备小区智能化、供热、宽带网、有线电视线路、燃气管道、上下水管道、污水管道和小区道路等配套设施。 | 在住宅区内具备小区智能化、宽带网、有线电视线路、燃气管道、上下水管道、污水管道和小区道路等配套设施。 | 在住宅区内具备宽带网、有线电视线路、燃气管道、上下水管道、污水管道和住宅区道路等配套设施。 | 在住宅区内具备宽带网、有线电视线路、上下水管道和住宅区道路等配套设施。 | 在住宅区内具备有线电视线路、上下水管道和住宅区道路等配套设施。 |

3、有关说明：

3.1住宅房屋区位状况调整系数（K322）以住宅房屋区位状况评分为基础确定，其中住宅房屋区位状况评分：

Q＝



其中f1＝2，f2＝2，f3＝2，f4＝1，f5＝3，f6＝1，f7＝1。

3.2可比实例区位状况评分为QS，标准样本住宅区位状况评分为Q0，可比实例区位状况调整为标准样本住宅区位状况的调整系数计算公式如下：



三、住宅房屋区位状况调整系数



附件5

**非住宅非营业房屋成本法评估说明**

一、成本法是测算估价对象在价值时点时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。

二、成本法（房地分估路径）评估的公式：

被征收房屋的评估价值＝土地重置成本＋房屋重置成本或重建成本－房屋折旧

1．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测算。

采用基准地价修正法测算土地重置成本的计算公式为：

PD＝PO×（1+t）×（1＋a）n1×k1×k2×k3×（1+e+r）×（1+f）×（1+i）n2×（1+w）

如土地尚未开发，则不计管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

PD—土地重置成本；

PO—地块所在土地级别的基准地价，以政府管理部门公布的价格为准；

t—契税税率；

a—地价涨落的年均价格指数；

n1＝价值时点年份-基准地价颁布年份；

e—管理费率，一般取3%；

r—销售费率，一般取2%；

f—销售税费，一般取5.38%；

i—价值时点的贷款市场报价利率LPR

n2—计息时间应为投资建设期。如合法房屋建筑面积S≤5万平方米，建设期1年；5万平方米＜S≤10万平方米，建设期2年；S>10万平方米，建设期3年；

w—销售利润率，一般取6%；

k1—土地使用年期修正系数，按土地价值时点后的剩余使用年限计算。具体公式为k=[1-1/(1+r)m]/[1-1/(1+r)n]。r为土地还原率，一般取值6%；m为待估土地剩余使用年期；n为基准地价对应的使用年期；

k2—土地实物状况调整系数，包括土地面积、形状、地形、地势、地质、土壤和开发程度等，取值范围0.85-1.2。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 因素内容 | 因素权重 | 一等 | 二等 | 三等 | 四等 | 五等 |
| 1 | 土地面积 | 0.15 | 110-120 | 100-110 | 95-100 | 90-95 | 85-90 |
| 2 | 形状 | 0.15 | 110-120 | 100-110 | 95-100 | 90-95 | 85-90 |
| 3 | 地形 | 0.15 | 110-120 | 100-110 | 95-100 | 90-95 | 85-90 |
| 4 | 地势 | 0.15 | 110-120 | 100-110 | 95-100 | 90-95 | 85-90 |
| 5 | 地质 | 0.10 | 110-120 | 100-110 | 95-100 | 90-95 | 85-90 |
| 6 | 土壤 | 0.10 | 110-120 | 100-110 | 95-100 | 90-95 | 85-90 |
| 7 | 开发程度 | 0.20 | 110-120 | 100-110 | 95-100 | 90-95 | 85-90 |

k3—土地区位状况调整系数，包括位置、交通状况、区域产业集聚程度、基础设施状况、宗地邻接道路等级与通达性等，取值范围0.85-1.2。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 因素内容 | 因素权重 | 一等 | 二等 | 三等 | 四等 | 五等 |
| 1 | 位置 | 0.20 | 110-120 | 100-110 | 95-100 | 90-95 | 85-90 |
| 2 | 交通状况 | 0.20 | 110-120 | 100-110 | 95-100 | 90-95 | 85-90 |
| 3 | 区域产业集聚程度 | 0.20 | 110-120 | 100-110 | 95-100 | 90-95 | 85-90 |
| 4 | 基础设施状况 | 0.20 | 110-120 | 100-110 | 95-100 | 90-95 | 85-90 |
| 5 | 宗地邻接道路等级与通达性 | 0.20 | 110-120 | 100-110 | 95-100 | 90-95 | 85-90 |

2．房屋重置成本通常采用成本法求取。房屋重置成本内涵包括房屋建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费及开发利润等。根据被征收非住宅非营业房屋的结构等，参照当地政府部门公布的房屋重置价格进行适当调整，测算其房屋重置成本。

3．房屋折旧应根据现场查勘结果，对照附件6的规定确定。房屋折旧应考虑物质折旧、功能折旧、外部折旧等因素。

附件6

**房屋成新等级及成新说明确定表**

一、房屋成新评定等级及说明表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 完损等级 | 成新评定说明 | 新旧程度 | 折余率 |
| 完好房 | 按《房屋完损等级评定标准》的相关规定执行。 | 全新 | 100% |
| 九成新 | 90% |
| 八成新 | 80% |
| 基本完好房 | 七成新 | 70% |
| 六成新 | 60% |
| 一般损坏房 | 五成新 | 50% |
| 四成新 | 40% |
| 严重损坏房 | 三成新 | 30% |
| 危险房 | 不足三成新 | 30%以下 |

二、房屋成新上限表（限值）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 结构 | 房屋类别 | 超过40年 | 36～40年 | 31～35年 | 26～30年 | 21～25年 | 16～20年 | 11～15年 | 10年  以内 |
| 钢混 | 住宅 | 6.5 | 7 | 7.5 | 8 | 8.5 | 9 | 9.5 | 按实际情况评定 |
| 非住宅 | 6 | 6.5 | 7 | 7.5 | 8 | 8.5 | 9 |
| 砖混 | 住宅 | 6 | 6.5 | 7 | 7.5 | 8 | 8.5 | 9 |
| 非住宅 | 5.5 | 6 | 6.5 | 7 | 7.5 | 8 | 8.5 |
| 砖木 | 住宅 | 5.5 | 6 | 6.5 | 7 | 7.5 | 8 | 8.5 | 按实际情况评定，使用5年以上的房屋成新率上限应不超出9.5。 |
| 非住宅 | 5.5 | 6 | 6.5 | 7 | 7.5 | 8 | 8.5 |
| 木 | 住宅 | 5.5 | 6 | 6.5 | 7 | 7.5 | 8 | 8.5 |
| 非住宅 | 5 | 5.5 | 6 | 6.5 | 7 | 7.5 | 8 |
| 简易 | 住宅 | 0 | 0 | 3 | 4.5 | 5.5 | 6 | 7 |
| 非住宅 | 0 | 0 | 0 | 4 | 5 | 5.5 | 6.5 |
| 单层工业厂房 | | 6 | 6.5 | 7 | 7.5 | 8 | 8.5 | 9 |

三、装潢成新上限表（限值）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 征收前装潢时间 | | 8年前  （含8年） | 7年 | 6年 | 5年 | 4年 | 3年以内 |
| 综合成新率上限 | 住宅房屋 | ≤7 | 7.5 | 8 | 8.5 | 9 | 按实际情况  评定 |
| 非住宅房屋 | ≤6.5 | 7 | 7.5 | 8 | 8.5 |

四、房屋成新的评定

应根据房屋类型进行细致的现场查勘，依据《房屋完损等级评定标准》的相关规定和描述，现场观察对照，从房屋结构（包括屋盖、梁、柱、墙体、楼地、基础等内容）、设备（水、电等）、装修（门窗、内外粉、楼地面、天棚以及其他特殊装修等）三方面评定其新旧程度与完损等级，从而综合评定房屋成新。

附件7

**非住宅营业房屋评估的基准价格调整法应用说明**

一 、标准样本非住宅营业房屋基准价格的测算

（一）标准样本房设定条件

1．位于征收范围内商业用房集中区域；

2．门面、店铺业态，经营烟酒、五金、日常用品、食品等；

3．多层房屋第一层，一般装修（水泥砂浆地面、普通涂料墙面及平顶）；

4．单开间，临街店面宽约5米，进深约10米；

5．临街巷。

（二）采用收益法评估标准样本房基准价格的公式及说明

标准样本房的基准价格ＶO按下面公式计算：



1．Ai是标准样本非住宅营业房屋未来第i年的净收益（元/ m²）。

2．Yi是标准样本非住宅营业房屋未来第i年的报酬率，取值区间一般为4%-8%。

3．n为标准样本非住宅营业房屋收益年期，一般按40年计算。

二 、基准价格调整法的具体运用

1. 被征收非住宅营业房屋评估单价Ｖi按下面公式计算：



其中，Vi为被征收非住宅营业房屋评估单价，Vo为标准样本非住宅营业房屋基准价格，f１为综合进深调整系数，f２为商业街道路线调整系数，f3为楼层调整系数。

（二）综合进深调整系数f１表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 综合进深 | 综合进深<5m | 5 m≤综合进深<10m | 综合进深=10m | 综合进深>10m |
| f１ | 104 | 102 | 100 | 综合进深大于10m时，每增加1m，调节系数递减1.5，且综合进深修正系数最低不低于70。 |

综合进深=底层建筑面积÷临街宽度

该表中系数适用于底层临街非住宅营业房屋，临街二层以上及不临街非住宅营业房屋综合进深调整系数均取100。

上述系数可以根据实际情况在分值上作±1的浮动。

（三）商业街道路线调整系数**f２**

临街房屋调整系数取值区间为90－110，双面临街另增加部分不超过5（仅适用于底层）；不临街房屋调整系数取值区间为50－60。

上述系数可以根据实际情况在分值上作±1的浮动。

（四）非住宅营业房屋楼层调整系数f3表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼层  临街类型 | 一层 | 二层 | 三层 | 四层及以上 | 地下室 |
| 临街 | 100 | 50 | 40 | 32-36 | 32-36 |
| 不临街 | 100 | 66 | 62 | 50-60 | 50-60 |

备注：上述系数可以根据实际情况在分值上作±1的浮动。