

中华人民共和国国家标准

房地产估价规范

GB/T 50291—1999

*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京西郊百万庄）

新华书店经销

北京市书林印刷厂印刷

*

开本：850×1168 毫米 1/32 印张：2 3/4 字数：72 千字

1999 年 4 月第一版 2001 年 8 月第八次印刷

印数：50,001—54,000 册 定价：11.00 元

统一书号：15112·9278

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）

目 次

1	总则	1
2	术语	2
3	估价原则	5
4	估价程序	6
5	估价方法	8
5.1	估价方法选用	8
5.2	市场比较法	8
5.3	收益法	11
5.4	成本法	15
5.5	假设开发法	17
5.6	基准地价修正法	18
6	不同估价目的下的估价	20
6.1	土地使用权出让价格评估	20
6.2	房地产转让价格评估	21
6.3	房地产租赁价格评估	21
6.4	房地产抵押价值评估	21
6.5	房地产保险估价	23
6.6	房地产课税估价	23
6.7	征地和房屋拆迁补偿估价	23
6.8	房地产分割、合并估价	24
6.9	房地产纠纷估价	24
6.10	房地产拍卖底价评估	25
6.11	企业各种经济活动中涉及的房地产估价	25
6.12	其他目的的房地产估价	26
7	估价结果	27

8 估价报告.....	28
9 职业道德.....	31
附录 A 估价报告的规范格式	32
规范用词用语说明	36
附：条文说明	37

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 date, 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净收益，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 明确估价基本事项;
- 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容:

- 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况和权益状况;
- 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，不宜超过一年；
- 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 不同币种之间的换算，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。

交易日期修正宜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:新旧程度,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 选用适当的资本化率;
- 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,可比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定的数额递增或递减;

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：

$$R = M \cdot R_M + (1 - M)R_E \quad (5.3.5)$$

式中 R ——资本化率（%）；

M ——贷款价值比率（%），抵押贷款额占房地产价值的比率；

R_M ——抵押贷款资本化率（%），第一年还本息额与抵押贷款额的比率；

R_E ——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，它们之间的关系应按下式确定：

$$R_O = L \cdot R_L + B \cdot R_B \quad (5.3.6)$$

式中 R_O ——综合资本化率（%），适用于土地与建筑物合一的估价；

R_L ——土地资本化率（%），适用于土地估价；

R_B ——建筑物资本化率（%），适用于建筑物估价；

L ——土地价值占房地价值的比率（%）；

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。收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} \quad (5.3.7)$$

式中 V ——收益价格（元，元/ m^2 ）；

A_i ——未来第 i 年的净收益（元，元/ m^2 ）；

R ——资本化率（%）；

n ——未来可获收益的年限（年）。

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，选用对应的有限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。

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，选用对应的有限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。

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土地使用权年限时，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，选用对应的有限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。

5.3.9 当利用土地与地上建筑物共同产生的收益单独求取土地价值时，在净收益每年不变、可获收益无限期的情况下，应采用下式：