

法的测算结果和最终评估价值;

- 4) 房地产抵押价值评估结果, 可按表 7.0.17-3 说明最终评估价值;

表 7.0.17-3 房地产抵押价值评估结果汇总表

币种:

项目及结果		估价对象			
		估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3	.....
1. 假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价 (元或万元)				
	单价 (元/m <sup>2</sup> )				
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额 (元或万元)				
2.1 已抵押担保的债权数额	总额 (元或万元)				
2.2 拖欠的建设工程价款	总额 (元或万元)				
2.3 其他法定优先受偿款	总额 (元或万元)				
3. 抵押价值	总价 (元或万元)				
	单价 (元/m <sup>2</sup> )				

- 5) 当估价对象无法用单价表示时, 最终评估价值可不注明单价, 除此之外的最终评估价值均应注明单价和总价, 且总价应注明大写金额;
- 6) 当最终评估价值的币种为外币时, 应说明国务院金融主管部门公布的价值时点的人民币市场汇率中间价, 并应注明最终评估价值的单价和总价所折合的人民币价值。

11 注册房地产估价师, 应按表 7.0.17-4 写明所有参加估价的注册房地产估价师的姓名和注册号, 并应由本人签名及注明

签名日期, 不得以个人印章代替签名。

表 7.0.17-4 参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
			年 月 日
			年 月 日
			年 月 日

12 实地查勘期, 应说明实地查勘估价对象的起止日期, 具体为自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。

13 估价作业期, 应说明估价工作的起止日期, 具体为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

7.0.18 估价技术报告应包括下列内容:

1 估价对象描述与分析, 应有针对性地较详细说明、分析估价对象的区位、实物和权益状况。区位状况应包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等状况, 单套住宅的区位状况还应包括所处楼幢、楼层和朝向。土地实物状况应包括土地的面积、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。权益状况应包括用途、规划条件、所有权、土地使用权、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、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

2 市场背景描述与分析, 应简要说明估价对象所在地区的经济社会发展状况和房地产市场总体状况, 并应有针对性地较详细说明、分析过去、现在和可预见的未来同类房地产的市场状况。

3 估价对象最高最佳利用分析, 应说明以估价对象的最高最佳利用状况为估价前提, 并应有针对性地较详细分析、说明估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已为某种利用时, 应从维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发及它们的

某种组合或其他特殊利用中分析、判断何种利用为最高最佳利用。当根据估价目的不以最高最佳利用状况为估价前提时,可不进行估价对象最高最佳利用分析。

4 估价方法适用性分析,应逐一分析比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法对估价对象的适用性。对理论上不适用而不选用的,应简述不选用的理由;对理论上适用但客观条件不具备而不选用的,应充分陈述不选用的理由;对选用的估价方法,应简述选用的理由并说明其估价技术路线。

5 估价测算过程,应详细说明所选用的估价方法的测算步骤、计算公式和计算过程及其中的估价基础数据和估价参数的来源或确定依据等。

6 估价结果确定,应说明不同估价方法的测算结果和最终评估价值,并应详细说明最终评估价值确定的方法和理由。

**7.0.19** 附件应包括下列内容:

1 估价委托书复印件。

2 估价对象位置图。

3 估价对象实地查勘情况和相关照片,应说明对估价对象进行了实地查勘及进行实地查勘的注册房地产估价师。因本规范第 3.0.8 条规定的情形未能进入估价对象内部进行实地查勘的,应说明未进入估价对象内部进行实地查勘及其具体原因。相关照片应包括估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况的照片。因本规范第 3.0.8 条规定的情形未能进入估价对象内部进行实地查勘的,可不包括估价对象的内部状况照片。

4 估价对象权属证明复印件。当估价委托人不是估价对象权利人且估价报告为非鉴证性估价报告时,可不包括估价对象权属证明复印件,但应说明无估价对象权属证明复印件的具体原因,并将估价对象权属状况作为估价假设中的依据不足假设在估价报告中说明。

5 估价对象法定优先受偿款调查情况,应说明对估价对象法定优先受偿权设立情况及相应的法定优先受偿款进行了调查,

并提供反映估价对象法定优先受偿款的资料。当不是房地产抵押估价报告时,可不包括该情况。

6 可比实例位置图和外观照片。当未采用比较法进行估价时,可不包括该图和照片。

7 专业帮助情况和相关专业意见,应符合下列规定:

- 1) 当有本规范第 3.0.9 条规定的情形时,应说明有专业帮助,并应说明专业帮助的内容及提供专业帮助的专家或单位的姓名或名称,相关资格、职称或资质;
- 2) 当有本规范第 3.0.10 条规定的情形时,应提供相关专业意见复印件,并应说明出具相关专业意见的专业机构或专家的名称或姓名,相关资质或资格、职称;
- 3) 当没有专业帮助或未依据相关专业意见时,应说明没有专业帮助或未依据相关专业意见。

8 估价所依据的其他文件资料。

9 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件。

10 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

**7.0.20** 估价对象变现能力分析 with 风险提示,应较详细分析、说明估价对象的通用性、独立使用性、可分割转让性、区位、开发程度、价值大小及房地产市场状况等影响估价对象变现能力的因素及其对变现能力的影响,假定估价对象在价值时点拍卖或变卖时最可能实现的价格与其市场价值或市场价格的差异程度,变现的时间长短及费用、税金的种类和清偿顺序;预期可能导致估价对象抵押价值或抵押净值下跌的因素及其对估价对象抵押价值或抵押净值的影响,未来可能产生的房地产信贷风险关注点等。当不是房地产抵押估价报告时,可不包括估价对象变现能力分析 with 风险提示。

**7.0.21** 当为成套住宅抵押估价或基于同一估价目的的大量相似的房地产批量估价时,估价报告可采取表格形式。

**7.0.22** 估价报告应做到图文并茂。纸质估价报告应装订成册,纸张大小宜采用尺寸为 210mm×297mm 的 A4 纸规格。

## 8 估价职业道德

**8.0.1** 房地产估价师和房地产估价机构应回避与自己、近亲属、关联方及其他利害关系人有利害关系或与估价对象有利益关系的估价业务。

**8.0.2** 房地产估价师和房地产估价机构不得承接超出自己专业胜任能力和本机构业务范围的估价业务，对部分超出自己专业胜任能力的工作，应聘请具有相应专业胜任能力的专家或单位提供专业帮助。

**8.0.3** 房地产估价师和房地产估价机构应正直诚实，不得作任何虚假的估价，不得按估价委托人或其他个人、单位的高估或低估要求进行估价，且不得按预先设定的价值或价格进行估价。

**8.0.4** 房地产估价师和房地产估价机构应勤勉尽责，应搜集合法、真实、准确、完整的估价所需资料，且应对搜集的估价所需资料进行检查，并应对估价对象进行实地查勘。

**8.0.5** 房地产估价师和房地产估价机构在估价假设等重大估价事项上，应向估价委托人清楚说明，使估价委托人了解估价的限制条件及估价报告、估价结果的使用限制。

**8.0.6** 房地产估价师和房地产估价机构应保守在执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密，不得泄露个人隐私；应妥善保管估价委托人提供的资料，未经估价委托人同意，不得擅自将其提供给其他个人和单位。

**8.0.7** 房地产估价师和房地产估价机构应维护自己的良好社会形象及房地产估价行业声誉，不得采取迎合估价委托人或估价利害关系人不当要求、恶性压价、支付回扣、贬低同行、虚假宣传等不正当手段招揽估价业务，不得索贿、受贿或利用开展估价业

务之便谋取不正当利益。

**8.0.8** 房地产估价师和房地产估价机构不得允许其他个人和单位以自己的名义从事估价业务，不得以估价者身份在非自己估价的估价报告上签名、盖章，不得以其他房地产估价师、房地产估价机构的名义从事估价业务。

## 本规范用词说明

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:  
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:  
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:  
正面词采用“宜”,反面词采用“不宜”;
- 4) 表示有选择,在一定条件下可以这样做的,采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行时的写法为:“应符合……的规定”或“应按……执行”。





中华人民共和国国家标准

房地产估价规范

GB/T 50291 - 2015

条文说明

## 修 订 说 明

《房地产估价规范》GB/T 50291-2015, 已经住房和城乡建设部 2015 年 4 月 8 日以第 797 号公告批准、发布, 自 2015 年 12 月 1 日起实施。

本规范是在《房地产估价规范》GB/T 50291-1999 的基础上全面修订而成的。上一版的主编单位是中国房地产估价师学会(中国房地产估价师与房地产经纪人学会的前身), 参编单位是建设部政策研究中心、广东省房地产估价师学会、中山大学岭南学院、华中师范大学经济学院、清华大学房地产研究所、北京大学不动产研究鉴定中心、北京市房地产价格评估事务所、上海市房地产评估中心、深圳市物业估价所, 主要起草人员是柴强、廖俊平、艾建国、沈建忠、陆克华、刘锦红、刘洪玉、冯长春、杨于北、杨国诚、沈彦京、康小芸、田耀东。本次修订的主要内容是: 1. 调整了章节划分, 删除了原规范的第二章术语和附录 A 估价报告的规范格式; 2. 增加了路线价法、标准价调整法、多元回归分析法、修复成本法、损失资本化法、价差法等方法, 以及房地产损害赔偿估价、房地产投资基金物业估价、为财务报告服务的房地产估价等目的的估价; 3. 细化、完善了估价原则、估价程序、估价方法、不同估价目的下的估价、估价结果、估价报告、估价职业道德等内容。

本规范修订过程中, 编制组开展了广泛深入的调查研究, 认真总结了我国房地产估价的实践经验, 同时参考了美国、英国、日本、德国等主要国家和我国香港地区、台湾地区以及国际估价标准委员会 (IVSC) 的有关标准。

为便于广大房地产估价师、房地产估价机构以及有关单位和个人在使用本规范时能正确理解和执行本规范的条文规定, 编制

组按章、节、条顺序编写了条文说明,对条文规定的目的、依据以及在执行中需要注意的有关事项进行了解释。但是,本条文说明不具有与本规范正文同等的法律效力,仅供使用者作为理解和把握本规范规定的参考。

## 目 次

1	总则	60
2	估价原则	62
3	估价程序	66
4	估价方法	73
4.1	估价方法选用	73
4.2	比较法	74
4.3	收益法	77
4.4	成本法	80
4.5	假设开发法	82
4.6	其他估价方法	85
5	不同估价目的下的估价	87
5.1	房地产抵押估价	87
5.2	房地产税收估价	87
5.3	房地产征收、征用估价	87
5.4	房地产拍卖、变卖估价	88
5.5	房地产分割、合并估价	88
5.6	房地产损害赔偿估价	88
5.7	房地产保险估价	88
5.8	房地产转让估价	89
5.9	房地产租赁估价	89
5.10	建设用地使用权出让估价	89
5.11	房地产投资基金物业估价	90
5.12	为财务报告服务的房地产估价	90
5.13	企业各种经济活动涉及的房地产估价	90
5.14	房地产纠纷估价	92

5.15	其他目的的房地产估价 .....	92
6	估价结果.....	93
7	估价报告.....	96
8	估价职业道德 .....	101

## 1 总 则

**1.0.1** 本条是关于制定本规范的目的的规定。制定本规范的目的主要有三个：一是规范房地产估价活动；二是统一房地产估价程序和方法；三是保证房地产估价质量。

房地产估价的专业性很强，需要专门知识和经验，评估价值的高低直接关系到有关单位和个人的切身利益，甚至关系到公共利益和人民财产安全。《中华人民共和国城市房地产管理法》规定国家实行房地产价格评估制度，并规定房地产价格评估应按照国家规定的技术标准和评估程序进行评估。本规范即是国家规定的技术标准和评估程序。

**1.0.2** 本条是关于本规范适用范围的规定。本规范所称房地产估价活动，包括为了各种需要，对各种房地产的各种价值和价格进行评估的活动。

各种需要，是指房地产抵押、税收、征收、征用、拍卖、变卖、分割、合并、损害赔偿、保险、转让、租赁、建设用地使用权出让、房地产投资基金、投资性房地产公允价值计量、用房地产作价出资设立企业，以及企业改制、上市、资产重组、资产置换、收购资产、出售资产、产权转让、对外投资、合资、合作、租赁、合并、分立、清算、抵债等各种活动对房地产估价的需要。

各种房地产，是指房屋、构筑物、土地、在建房地产、未建房地产、已灭失房地产、以房地产为主的整体资产、整体资产中的房地产等财产或相关权益。从用途来看，包括住宅、办公楼、商铺、酒店、餐馆、厂房、仓库、机场、码头、火车站、汽车站、汽车加油站、高尔夫球场、游乐场、主题公园、影剧院、体育场、学校、医院、农地、林地、牧场等。

各种价值和价格,包括市场价值、投资价值、现状价值、快速变现价值、残余价值、抵押价值、抵押净值、计税价值、保险价值、卖方要价、买方出价、招标底价、拍卖底价、挂牌底价等。

**1.0.3** 本条规定房地产估价除执行本规范外,还应符合《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899 等国家现行有关标准的规定。

本规范和《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899 均是国家标准,本规范中的房地产估价术语的含义应按《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899 的规定理解。

## 2 估价原则

**2.0.1** 本条明确了市场价值评估应遵循的五项原则。市场价值过去称为公开市场价值，是估价中最基本、最重要、最常用的一种价值类型，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**2.0.2、2.0.3** 过去认为估价一般就是评估市场价值，因此没有区分市场价值评估与其他价值和价格评估应遵循的原则。随着经济社会对房地产估价需求的多样化以及房地产估价业务的深化和拓展，需要评估其他价值和价格的情形越来越多。在这些价值和价格评估中，有的除了要遵循市场价值评估应遵循的原则，还要遵循其他原则，如抵押价值和抵押净值评估还应遵循谨慎原则。而有的不一定要遵循市场价值评估应遵循的所有原则，如投资价值评估要站在某个特定单位或个人的立场上而非站在中立的立场上进行评估，因此不一定要遵循独立、客观、公正原则；再如现状价值评估，是按房地产的利用现状而非最高最佳利用状况进行评估，因此不应遵循最高最佳利用原则。总之，在评估市场价值以外的其他价值和价格时，可在市场价值评估应遵循的原则外增加估价原则，或者在市场价值评估应遵循的原则中进行取舍，但这种增加或取舍不能是随意的，应根据估价目的和价值类型来增加或取舍。

**2.0.4** 独立、客观、公正原则中，所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来



面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

合法原则中，所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。但遵循合法原则，并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

市场价值评估之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为在同一个市场上如果有两个以上价格不同的相同商品同时存在时，则理性的买者会购买其中价格最低的；或者反过来，如果有两个以上价格相同的相似商品同时存在时，则理性的买者会购买其中效用最大的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。替代原则对具体的房地产估价工作，指明了两点：一是，当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似房地产的价格推算出估价对象的价值或价格。在通常情况下，由于房地产的独一无二特性，难以找到各方面状况均与估价对象相同的房地产，所以实际上是寻找与估价对象具有替代性的相似房

地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据它们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。二是，在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一个房地产估价机构，在同一个城市、同一个时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价值不应低于较差的房地产的评估价值。

还需要说明的是，替代原则是针对评估价值而言的，不论采用何种估价方法进行估价，最后都应把评估价值放到市场上去衡量，只有当评估价值没有不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格时，才可以说评估价值是合理的。

**2.0.5** 最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

我国目前的土地利用管理不是“认地不认人”，因此房地产权利人和意向取得者依法对房地产享有的开发利用权利可能是不同的。由于最高最佳利用应是法律上允许的，所以上述两者的最高最佳利用状况可能不同，从而导致从房地产权利人角度和从意向取得者角度进行估价的结果可能不同。因此，当估价对象的权利人和意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利不相同时，应确定是从房地产权利人角度还是从意向取得者角度进行估价。但到底应从哪个角度进行估价，不是估价委托人或注册房地产估价师可以随意决定的，而应根据估价目的来确定。例如，建设用地使用权出让估价，一般应从意向用地者角度进行估价；被征收房屋价值评估，一般应从被征收人角度进行估价；房地产司法拍卖等房地产处置估价，一般应从意向取得者角度进行估价；

房地产税收估价,一般应从房地产权利人角度进行估价。

现有房地产应维持现状的财务上可行的条件是:现状房地产的价值 $\geq$ (新房地产的价值-将现状房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润)。

现有房地产应更新改造的财务上可行的条件是:(更新改造后的房地产价值-更新改造的必要支出及应得利润) $>$ 现状房地产的价值。

现有房地产应改变用途的财务上可行的条件是:(新用途下的房地产价值-改变用途的必要支出及应得利润) $>$ 现用途下的房地产价值。

现有房地产应改变规模的财务上可行的条件是:(改变规模后的房地产价值-改变规模的必要支出及应得利润) $>$ 现规模下的房地产价值。

现有房地产应重新开发的财务上可行的条件是:(重新开发完成后的房地产价值-重新开发的必要支出及应得利润) $>$ 现有房地产的价值。

**2.0.6** 本条是关于估价对象的用途不一致时如何确定估价所依据的用途的规定。目前,房地产的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致的情况较为常见,如土地登记用途为工业,房屋登记用途为办公;房屋登记用途为住宅,实际用途为商铺。同一房地产,按照不同的用途进行估价,评估价值往往差异较大。由于估价目的和价值类型多样复杂,在估价实务中究竟应按照哪种用途来估价难以一概而论。本条结合近几年来房地产估价特别是国有土地上房屋征收评估实践,规定:在政府或其有关部门有认定的情况下,应按政府或其有关部门认定的用途进行估价;在没有政府或其有关部门认定的情况下,对房屋登记用途、土地登记用途、规划用途之间的不一致,可根据估价目的或最高最佳利用原则选择其中之一进行估价,对实际用途与房屋登记用途、土地登记用途、规划用途均不一致的,应根据估价目的,合理确定估价所依据的用途。

## 3 估价程序

**3.0.1** 按照科学、严谨、完整的估价程序按部就班地开展估价工作,可以使估价工作具有计划性并规范化、精细化,避免顾此失彼、疏忽遗漏或重复浪费,从而可以保证估价工作质量,提高估价工作效率。履行必要的估价程序是完成任何估价项目的基本要求,也是房地产估价机构和注册房地产估价师防范估价风险、有效保护自己的重要手段。完成任何估价项目,房地产估价机构和注册房地产估价师都不得随意简化或省略本规范规定的估价程序。

对因评估价值异议引起的估价鉴定,其中一项重要的鉴定内容是检查房地产估价机构和注册房地产估价师是否履行了必要的估价程序(包括必要的估价工作步骤和估价工作内容)来开展估价工作,即检查在履行估价程序方面是否存在简化、省略等问题或疏漏。例如,是否尽职搜集了估价所需资料,包括是否要求了估价委托人如实提供其知悉的估价所需资料,自己是否努力搜集了其他估价所需的资料,并对估价所依据的资料进行了审慎检查;是否对估价对象进行了认真的实地查勘;是否采用了适用的估价方法对估价对象价值或价格进行了正确、仔细的测算。除非是有意高估或低估,一般情况下只要估价程序做到位了,评估价值不会出现太大的偏差。因此,房地产估价机构和注册房地产估价师开展任何估价项目,都必须在估价程序上经得起严格检查。

在实际估价中,本条估价程序中的一些工作步骤之间不是绝对分割开的,可以有某些交叉(如搜集估价所需资料可在受理估价委托时就要求委托人提供,在实地查勘估价对象时还可进一步补充搜集有关资料),有时甚至需要一定的反复,但不得随意简化和省略。