**重庆市国土房管局关于**

**印发《重庆市国有土地上房屋征收**

**评估技术规范试行》的通知**

渝国土房管发〔2011〕172号

各区县（自治县）房屋征收部门、市国土资源房屋评估和经纪协会，各房地产评估机构：

为规范国有土地上房屋征收评估工作，保证国有土地上房屋征收与补偿工作顺利进行，我局制定了《重庆市国有土地上房屋征收评估技术规范(试行)》，并经市政府法制办审查登记（渝文审[2011]76号），现予以公布，自印发之日起施行。原《重庆市城市房屋拆迁评估技术规范（试行）》（渝国土房管发[2004]574号）同时废止。

 二○一一年九月二十六日

**重庆市国有土地上房屋征收评估技术规范**

**（试行）**

**第一章 总 则**

**第一条** 为规范我市国有土地上被征收房屋评估活动，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》（国务院令590号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》（渝办发〔2011〕123号）、《房地产估价规范》（GB/T 50291―1999）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508―2001）等有关规定，结合本市实际，制定本技术规范。

**第二条** 评估国有土地上被征收房屋和用于产权调换房屋的价值，测算被征收房屋和用于产权调换房屋类似房地产市场价格，以及对相关评估结果进行复核评估和鉴定，适用本技术规范。

**第三条** 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”。

**第四条** 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋评估时点一致。

 **第五条** 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，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

**第六条** 房屋征收部门应当向受托的房地产价格评估机构提供征收范围内房屋情况，包括已经登记的房屋情况和未经登记建筑的认定、处理结果情况。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

 对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。对于未经登记的建筑，应当按照市、县级人民政府的认定、处理结果进行评估。

**第七条** 房屋评估结果应当以人民币为计价单位，评估结果精确到元。

**第八条** 评估被征收房屋价值按以下程序进行：

 （一）现场查勘：评估机构评估人员应按户逐一查勘，不得遗漏，并按相应规定做好现场查勘记录；

 （二）测算类似房地产价格；

 （三）向委托方提供预评估价格；

 （四）评估被征收房屋的价值；

（五）出具分户评估初步结果；

（六）出具被征收房屋整体评估报告和分户评估报告；

（七）归档。

第二章 测算类似房地产价格

**第九条**  被征收房屋的类似房地产是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或相似的房地产。

被征收房屋类似房地产的市场价格是指被征收房屋的类似房地产在评估时点的平均交易价格。确定被征收房屋类似房地产的市场价格，应当剔除偶然的和不正常的因素。

 **第十条** 类似房地产价格评估测算程序

（一）根据现场查勘情况，划分区段，选取或设定类似房地产；

（二）选用合适的估价方法；

（三）根据选用的估价方法，进行评估测算；

（四）综合确定评估测算结果。

**第十一条** 选取或设定分类类似房地产应考虑的因素

（一）住宅类：

 结构：钢、钢混及砖混、砖木、简易；

室内装修标准：简装（室内抹灰，水泥地面）、清水；

配套设施：水、电、气、通讯等；

成套、非成套（共用厨房、卫生间或厨房、卫生间独立于室外）；

建成年代、面积；

土地权利性质：出让或划拨；

其他。

（二）非住宅类：

用途：商业、办公、工业、旅馆等；

结构：钢、钢混及砖混、砖木、简易；

装修标准：简装（室内抹灰，水泥地面）、清水；

层高；

配套设施：水、电、气、通讯等；

建成年代、面积；

土地权利性质：出让或划拨 ；

其他。

**第十二条** 一般情况下，在同一征收区域内应根据被征收房屋的类别分别选取或设定、评估测算相应类似房地产价格。

如果片区较大，且区位差别较大，可先对征收片区进行区段划分，分别测算各区段的类似房地产价格。

**第十三条** 类似房地产交易价格评估方法：

被征收房屋类似房地产有交易的，应当选用市场比较法评估；类似房地产有经济收益的，应当选用收益法评估。

不宜采用市场比较法和收益法的，可采用其它评估方法。

**第十四条** 采用市场比较法评估的：

（一）可比案例的选取：可选新近成交的（距评估时点一年以内）类似房地产，也可选择类似地区新近成交的（距评估时点一年以内）新建商品房。

选择类似地区新近成交（距评估时点一年以内）的新建商品房的，选择的可比案例楼层应与被征收房屋楼层相对应。

（二）区位修正内容：繁华程度、交通便捷度、环境、景观、公共配套设施、城市规划限制等。

（三）个别因素修正内容：新旧程度、设施设备、平面布置、建筑结构、工程质量、装修、层高、土地使用权性质等。

（四）单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%。

**第十五条** 选用收益法评估的：

选用收益法评估的,应先行评估与被征收房屋区位相近、用途或功能相同的新房价格，同时在报告中注明新房价格内涵，然后根据本技术规范确定类似房地产的市场价格。

类似房地产价格=新房价格×（1±各项调整因素）

**第十六条** 选用成本法评估的

不能选用比较法或收益法的，可用成本法评估，但须说明理由。

采用成本法评估应采用房地分别评估、综合计价的原则,应先行评估与被征收房屋区位相近、用途或功能相同的新房价格，同时在报告中注明新房价格内涵。然后根据本技术规范测算类似房地产价格。

（一）土地部分评估：

评估过程应符合《土地估价规程》的规定。

（二）建筑物部分：

类似房地产价格=新房价格×（1±各项调整因素）

**第十七条** 可以同时选用两种以上评估方法评估的，应当选用两种以上评估方法评估，并对各种评估方法的测算结果进行校核和比较分析后，合理确定测算结果。

第三章 被征收房屋价值评估

**第十八条** 明确估价对象估价范围，即房屋及占用范围内土地使用权等。

被征收建筑物及其占用范围内土地使用权的价值应当一并评估。

被征收房屋室内装饰装修的价值和构附着物、机器设备等委托评估的，其价值应当与被征收房屋主体的价值分别评估。

**第十九条** 被征收房屋价值应根据估价对象和当地房地产市场状况，确定合适的评估方法进行评估。

（一）被征收房屋的类似房地产有交易的，应选用市场比较法评估。

1、可比案例的选取：可选新近成交的（距评估时点一年以内）类似房地产，也可选择类似地区新近成交的（距评估时点一年以内）新建商品房。

选择类似地区新近成交（距评估时点一年以内）的新建商品房的，选择的可比案例楼层应与被征收房屋楼层相对应。

2、区位修正内容：繁华程度、交通便捷度、环境、景观、公共配套设施、城市规划限制等。

3、个别因素修正内容：新旧程度、设施设备、平面布置、建筑结构、工程质量、装修、层高、土地使用权性质等。

4、单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%。

（二）被征收房屋或其类似房地产有租金或者经营收入的，应选用收益法评估。

选用收益法评估的,应先行评估与被征收房屋区位相近、用途或功能相同的新房价格，同时在报告中注明新房价格内涵。然后根据本技术规范评估被征收房屋价值。

被征收房屋价值=新房价格×（1±各项调整因素）

（三）不能选用比较法或收益法的，可用成本法评估，但须说明理由。

采用成本法评估师应采用房地分别评估、综合计价的原则,应先行评估与被征收房屋区位相近、用途或功能相同的新房价格，同时在报告中注明新房价格内涵。然后根据本技术规范测算类似房地产市场价格。

1、土地部分评估：

评估过程应符合《土地估价规程》的规定。

2、建筑物部分：

被征收房屋价值=新房价格×（1±各项调整因素）

可以同时选用两种以上评估方法评估的，应当选用两种以上评估方法评估，并对各种评估方法的评估结果进行校核和比较分析后，合理确定评估结果。

**第二十条** 被征收房屋评估价低于测算的类似房地产市场价格的，被征收房屋评估价为测算的类似房地产市场价格。

**第二十一条** 预评估价格可按上述评估程序和方法，分别评估不同类型、结构、年代的类似房地产价格供委托方在作出征收决定前公示使用。

第四章 其他

**第二十二条** 被征收房屋室内装饰装修、构筑物等委托评估的，可与被征收房屋评估报告一并出具，也可单独出具。征收房屋评估报告格式应符合《房地产估价规范》的要求。

**第二十三条** 被征收房屋价值评估报告分为整体评估报告和分户评估报告，整体评估报告和分户评估报告均由评估结果报告和技术报告组成，评估机构只向委托方提供评估结果报告。

整体评估报告中应有选取或设定的“类似房地产”状况和其价格的具体测算过程、分户房屋评估价值应有各项因素修正结果列示。

**第二十四条** 在建工程应首选假设开发法进行评估。

**第二十五条** 机器设备评估，评估机构应具备相应的资质。

**第二十六条** 房屋产权调换价值的评估按本技术规范执行。

**第二十七条** 被征收房屋室内装饰、装修、构筑物等的评估应由房屋征收双方先协商，协商不成的应当委托评估。此类评估首选成本法评估。

装修可使用年限自装修竣工起一般为10年，每年折旧率为10%。

涉及工程造价、机器设备等专业技术的**评估工作应按相关技术规范评估。**评估机构可以聘请有从事该类业务的机构协助评估。

第五章 附 则

**第二十八条** 本技术规范未作规定的，应按照《房地产估价规范》的有关规定执行。

**第二十九条** 本技术规范自公布之日起施行。《重庆市国土房管局关于印发<重庆市城市房屋拆迁评估技术规范（试行）>的通知》（渝国土房管发〔2004〕574号）同时废止。但《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有规定。

附：个别因素与区域因素修正系数

**个别因素与区域因素修正系数：**

新旧程度（折旧率）：每年调减0.5%，最高不超过15%；被征收同类房屋同一年代房屋折旧差异应控制在2.5%以内；

设施设备：与可比案例比较，缺天然气的±0.5%；

门窗：木门窗与塑钢、铝合金窗±0.5%；

结构：

简易与砖木±1%；简易与砖混、钢混（框架）±3-4%；

砖木与砖混、钢混（框架）±1.5-2.5%；

成套与非成套：±1%；

出让与划拨：±0.5%；

区域因素修正：±4%以内；

其他：±4%以内。