

UDC

中华人民共和国国家标准



P

GB/T 50291-2015

房地产估价规范

Code for real estate appraisal

2015-04-08 发布

2015-12-01 实施

中华人民共和国住房和城乡建设部
中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 联合发布



(扫码加管理员微信坐等拉进房估微信群)
2017 房估学习 qq 群: 336059640
2017 房估学习地址: www.jianshe99.com



房地产估价师官方微信公众号: fangguzb

中华人民共和国住房和城乡建设部 公 告

第 797 号

住房城乡建设部关于发布国家标准 《房地产估价规范》的公告

现批准《房地产估价规范》为国家标准,编号为 GB/T 50291-2015,自 2015 年 12 月 1 日起实施。原《房地产估价规范》GB/T 50291-1999 同时废止。

本规范由我部标准定额研究所组织中国建筑工业出版社出版发行。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2015 年 4 月 8 日

前 言

根据原建设部《关于印发〈二〇〇一～二〇〇二年度工程建设国家标准制订、修订计划〉的通知》（建标〔2002〕85号）的要求，规范编制组经广泛深入的调查研究，认真总结实践经验，参考有关国际标准和国外先进标准，并在充分征求意见的基础上，修订了本规范。

本规范的主要技术内容是：1. 总则；2. 估价原则；3. 估价程序；4. 估价方法；5. 不同估价目的下的估价；6. 估价结果；7. 估价报告；8. 估价职业道德。

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。

本规范由住房和城乡建设部负责管理，由中国房地产估价师与房地产经纪人学会负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请将其寄送中国房地产估价师与房地产经纪人学会（地址：北京市海淀区首体南路 9 号主语国际 7 号楼 11 层；邮政编码：100048）。

本规范主编单位：中国房地产估价师与房地产经纪人学会

本规范主要起草人员：柴 强 刘洪玉 冯长春 廖俊平
沈建忠 陆克华 姜万荣 杨佳燕

2017 房估学习
QQ 群：
336059640
www.jianshe99.com
m

www.jianshe99.com

2017 房估学习
QQ 群：
336059640

本规范主要审查人员: 倪吉信 杨国诚 康小芸 沈彦京
季如进 王全民 陶满德 冯 骏
崔太平 闫旭东 吴守志 黄学军
高炳华

目 次

1	总则	1
2	估价原则	2
3	估价程序	5
4	估价方法	9
4.1	估价方法选用	9
4.2	比较法	9
4.3	收益法	13
4.4	成本法	18
4.5	假设开发法	22
4.6	其他估价方法	24
5	不同估价目的下的估价	27
5.1	房地产抵押估价	27
5.2	房地产税收估价	29
5.3	房地产征收、征用估价	29
5.4	房地产拍卖、变卖估价	30
5.5	房地产分割、合并估价	31
5.6	房地产损害赔偿估价	31
5.7	房地产保险估价	32
5.8	房地产转让估价	32
5.9	房地产租赁估价	33
5.10	建设用地使用权出让估价	34
5.11	房地产投资基金物业估价	35
5.12	为财务报告服务的房地产估价	36
5.13	企业各种经济活动涉及的房地产估价	37
5.14	房地产纠纷估价	37

2017 房估学习
QQ 群：
336059640
www.jianshe99.com
m

www.jianshe99.com

2017 房估学习
QQ 群：
336059640

5.15 其他目的的房地产估价	38
6 估价结果.....	39
7 估价报告.....	41
8 估价职业道德.....	51
本规范用词说明	53
附: 条文说明	55

Contents

1	General Provisions	1
2	Appraisal Principles	2
3	Appraisal Process	5
4	Appraisal Approaches	9
4.1	Appraisal Approaches Selecting	9
4.2	Sales Comparision Approach	9
4.3	Income Capitalization Approach	13
4.4	Cost Approach	18
4.5	Hypothetical Development Method	22
4.6	Other Appraisal Methods	24
5	Appraisal for Different Purposes	27
5.1	Appraisal for Real Estate Mortgage Lending	27
5.2	Appraisal for Real Estate Taxation	29
5.3	Appraisal for Real Estate Expropriation and Requisition	29
5.4	Appraisal for Real Estate Auction and Foreclosure	30
5.5	Appraisal for Real Estate Division and Merger	31
5.6	Appraisal for Damages on Real Estate	31
5.7	Appraisal for Real Estate Insurance	32
5.8	Appraisal for Real Estate Transfer	32
5.9	Appraisal for Real Estate Rent	33
5.10	Appraisal for Construction Land Leasing	34
5.11	Appraisal for Real Estate Fund	35
5.12	Appraisal for Financial Reporting	36
5.13	Related Real Estate Appraisal of Business Entities Activities	37

5.14 Appraisal for Real Estate Disputes	37
www.jianshe99.com Appraisal for other Purposes	38
6 Reconciliation and Final Value Opinion	39
7 Appraisal Report Writing	41
8 Professional Ethics	51
Explanation of Wording in This Code	53
Addition: Explanation of Provisions	55

1 总 则

- 1.0.1 为规范房地产估价活动，统一房地产估价程序和方法，保证房地产估价质量，制定本规范。
- 1.0.2 本规范适用于房地产估价活动。
- 1.0.3 房地产估价除应符合本规范外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

www.jianshe99.com

2 估价原则

2.0.1 房地产的市场价值评估, 应遵循下列原则:

- 1 独立、客观、公正原则;
- 2 合法原则;
- 3 价值时点原则;
- 4 替代原则;
- 5 最高最佳利用原则。

2.0.2 房地产的抵押价值和抵押净值评估, 除应遵循市场价值评估的原则外, 还应遵循谨慎原则。

2.0.3 房地产的投资价值、现状价值等其他价值和价格评估, 应根据估价目的和价值类型, 从市场价值评估的原则中选择适用的原则, 并可增加其他适用的原则。

2.0.4 遵循不同估价原则的评估价值, 应符合下列规定:

- 1 遵循独立、客观、公正原则, 评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格;
- 2 遵循合法原则, 评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格;
- 3 遵循价值时点原则, 评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格;
- 4 遵循替代原则, 评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内;
- 5 遵循最高最佳利用原则, 评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格;
- 6 遵循谨慎原则, 评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素, 慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

2.0.5 估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定，并应符合下列规定：

1 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，应先根据估价目的确定从估价对象的权利人角度或意向取得者角度进行估价，再根据其对于估价对象依法享有的开发利用权利，确定估价对象的最高最佳利用状况；

2 当估价对象已为某种利用时，应在调查及分析其利用现状的基础上，对其最高最佳利用和相应的估价前提作出下列判断和选择，并应在估价报告中说明：

- 1) 维持现状、继续利用最为合理的，应选择维持现状前提进行估价；
- 2) 更新改造再予以利用最为合理的，应选择更新改造前提进行估价；
- 3) 改变用途再予以利用最为合理的，应选择改变用途前提进行估价；
- 4) 改变规模再予以利用最为合理的，应选择改变规模前提进行估价；
- 5) 重新开发再予以利用最为合理的，应选择重新开发前提进行估价；
- 6) 上述前提的某种组合或其他特殊利用最为合理的，应选择上述前提的某种组合或其他特殊利用前提进行估价。

2.0.6 当估价对象的实际用途、登记用途、规划用途之间不一致时，应按下列规定确定估价所依据的用途，并应作为估价假设中的不相一致假设在估价报告中说明及对估价报告和估价结果的使用作出相应限制：

1 政府或其有关部门对估价对象的用途有认定或处理的，应按其认定或处理结果进行估价；

2 政府或其有关部门对估价对象的用途没有认定或处理的，

2017 房估学习
QQ 群：
336059640
www.jianshe99.com
m

www.jianshe99.com

2017 房估学习
QQ 群：
336059640

应按下列规定执行:

- 1) 登记用途、规划用途之间不一致的, 可根据估价目的或最高最佳利用原则选择其中一种用途;
- 2) 实际用途与登记用途、规划用途均不一致的, 应根据估价目的确定估价所依据的用途。

3 估价程序

3.0.1 房地产估价工作应按下列程序进行：

- 1 受理估价委托；
- 2 确定估价基本事项；
- 3 编制估价作业方案；
- 4 搜集估价所需资料；
- 5 实地查勘估价对象；
- 6 选用估价方法进行测算；
- 7 确定估价结果；
- 8 撰写估价报告；
- 9 审核估价报告；
- 10 交付估价报告；
- 11 保存估价资料。

3.0.2 估价委托应由房地产估价机构统一受理，并应符合下列规定：

- 1 在接受估价委托时，应要求估价委托人出具估价委托书；
- 2 决定受理估价委托的，应与估价委托人订立书面估价委托合同；

3 受理估价委托后，应根据估价项目的规模、难度和完成时间确定参加估价的注册房地产估价师数量，并至少选派两名能胜任该估价工作的注册房地产估价师共同进行估价，且应明确其中一人为项目负责人；

4 除应采用批量估价的项目外，每个估价项目应至少有一名注册房地产估价师全程参与受理估价委托、实地查勘估价对象、撰写估价报告等估价工作。

3.0.3 估价基本事项包括估价目的、价值时点、估价对象和价

2017 房估学习
QQ 群：
336059640
www.jianshe99.com
m

www.jianshe99.com

2017 房估学习
QQ 群：
336059640

值类型,应在与估价委托人进行沟通及调查有关情况和规定的基础上确定,并应符合下列规定:

1 估价目的应根据估价委托人真实、具体的估价需要及估价报告的预期用途或预期使用者确定,对其表述应具体、准确、简洁。

2 价值时点应根据估价目的确定,采用公历表示,宜具体到日。回顾性估价和预测性估价的价值时点在难以具体到日且能满足估价目的需要的情况下,可到周或旬、月、季、半年、年等。

3 估价对象应在估价委托人指定及提供有关情况和资料的基础上,根据估价目的依法确定,并应明确界定其财产范围和空间范围,不得遗漏或虚构。法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产,或征收不予补偿的房地产,不应作为相应估价目的的估价对象。对作为估价对象的,应在估价报告中根据估价目的分析、说明其进行相应买卖或租赁、抵押、作为出资等活动的合法性。

4 价值类型应根据估价目的确定,并应包括价值或价格的名称、定义或内涵。

3.0.4 估价作业方案应在对估价项目进行分析的基础上编制,并应包括下列内容:

1 估价工作的主要内容及质量要求,应包括拟采用的估价方法和估价技术路线,拟搜集的估价所需资料及其来源渠道等;

2 估价工作的具体步骤及时间进度;

3 估价工作的人员安排等。

3.0.5 估价所需资料应针对估价项目进行搜索,并应包括下列资料:

1 反映估价对象区位、实物和权益状况的资料;

2 估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料;

3 对估价对象所在地区的房地产价值和价格有影响的资料;

4 对房地产价值和价格有普遍影响的资料。

3.0.6 对搜集的估价所需资料应进行检查。当估价委托人是估

价对象权利人时, 应查看估价对象的权属证明原件, 并应将复印件与原件核对, 不得仅凭复印件判断或假定估价对象的权属状况。

3.0.7 估价对象的实地查勘应符合下列规定:

1 应观察、询问、检查、核对估价对象的区位状况、实物状况和权益状况;

2 应拍摄反映估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片等影像资料, 并应补充搜集估价所需的关于估价对象的其他资料;

3 应制作实地查勘记录, 并应记载实地查勘的对象、内容、结果、时间和人员及其签名, 记载的内容应真实、客观、准确、完整、清晰。

3.0.8 当无法进入估价对象内部进行实地查勘时, 应对估价对象的外部状况和区位状况进行实地查勘, 并应在估价报告中说明未进入估价对象内部进行实地查勘及其具体原因。对未进行实地查勘的估价对象内部状况, 应作为估价假设中的依据不足假设在估价报告中说明。

3.0.9 在估价中遇有难以解决的复杂、疑难、特殊的估价技术问题时, 应寻求相关估价专家或单位提供专业帮助, 并应在估价报告中说明。

3.0.10 对估价对象的房屋安全、质量缺陷、环境污染、建筑面积、财务状况等估价专业以外的专业问题, 经实地查勘、查阅现有资料或向相关专业领域的专家咨询后, 仍难以作出常规判断和相应假设的, 应建议估价委托人聘请具有相应资质资格的专业机构或专家先行鉴定或检测、测量、审计等, 再以专业机构或专家出具的专业意见为依据进行估价, 并应在估价报告中说明。

3.0.11 估价报告在交付估价委托人前, 应对其内容和形式等进行审查核定, 并形成审核记录, 记载审核的意见、结论、日期和人员及其签名。

3.0.12 估价报告经审核合格后, 应由不少于两名参加估价的注

册房地产估价师签名及加盖房地产估价机构公章, 并按有关规定和估价委托合同约定交付估价委托人。

3.0.13 估价报告交付估价委托人后, 不得擅自改动、更换、删除或销毁下列估价资料:

- 1 估价报告;
- 2 估价委托书和估价委托合同;
- 3 估价所依据的估价委托人提供的资料;
- 4 估价项目来源和沟通情况记录;
- 5 估价对象实地查勘记录;
- 6 估价报告内部审核记录;
- 7 估价中的不同意见记录;
- 8 外部专业帮助的专业意见。

3.0.14 房地产估价机构应及时整理和保存估价资料, 并应保存到估价服务的行为结束且不得少于 10 年。保存期限应自估价报告出具之日起计算。