渝建发〔2022〕11 号

**重庆市住房和城乡建设委员会**

**关于印发《重庆市国有土地上房屋征收**

**评估技术规范》的通知**

各区县(自治县)住房城乡建委，两江新区、重庆高新区、重庆 经开区、万盛经开区、双桥经开区建设局，相关房屋征收部门，

市国土资源房屋评估和经纪协会：

为进一步规范全市国有土地上房屋征收评估活动，保障被征收人合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《重庆 市国有土地上房屋征收与补偿条例》和《重庆市国有土地上房屋 征收与补偿条例实施细则》规定，经我委2022年第6次主任办 公会议审议通过，现将《重庆市国有土地上房屋征收评估技术规

范》印发给你们，请认真贯彻执行。

(此页无正文)

重庆市住房和城乡建设委员会

2022年4月26日

**重庆市国有土地上房屋征收评估技术规范**

**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 房屋征收当事人合法权益，保障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》《国有土地上房屋 征收评估办法》(建房〔2011〕77号)《房地产估价规范》 (GB/T 50291—2015)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013),以及《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条 例》《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》(以

下简称《实施细则》)等有关规定，制定本技术规范。

**第二条** 本市范围内国有土地上房屋征收涉及的被征收 房屋价值评估、用于产权调换房屋价值评估、被征收房屋类 似房地产市场平均交易价格(以下简称市场价格)测算、被 征收房屋室内装饰装修价值评估、设备及构筑物价值评估等，

以及相关复核评估与鉴定，适用本技术规范。

**第三条** 国有土地上房屋征收涉及的评估工作应当合法、

独立、客观、公正。

被征收房屋价值评估目的应当表述为“为区县(自治县， 以下简称区县)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“为区县房 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”。

**第四条** 被征收房屋的预评估价值测算时点为注册房地 产估价师进入实地查勘之日；整体评估报告、分户评估报告

的价值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、被征收房屋室内装饰装修 价值评估、机器设备及地上构筑物价值评估等的价值时点应

当与被征收房屋价值评估的价值时点一致。

**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 以公平交易方式在价值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，用于产权调换

房屋价值应是在价值时点的市场价值。

**第六条** 被征收房屋价值包括被征收房屋及其占用范围

内的土地使用权，不包含被征收房屋室内装饰装修的价值。

**第七条** 房屋征收评估价值评估结果应当以人民币为计

价单位，评估结果精确到人民币元。

**第八条** 被征收房屋室内装饰装修价值，机器设备、物资 等搬迁费用，由征收当事人按相关标准协商确定；协商不成 的，可以委托按《实施细则》规定确定的房地产价格评估机

构(以下简称评估机构)进行评估确定。

**第二章** **评估程序**

**第九条** 房屋征收评估的一般程序：

(一)受理估价委托；

(二)确定估价基本事项；

(三)编制估价作业方案；

(四)收集估价所需资料；

(五)实地查勘评估对象：

(六)选用估价方法进行测算；

(七)预评估；

(八)评估被征收房屋的价值；

(九)初步分户估价结果公示；

(十)撰写被征收房屋整体评估报告和分户评估报告； (十一)审核评估报告；

(十二)交付评估报告；

(十三)保存估价资料。

**第十条** 实施征收评估工作前，评估机构应确认已收到区

县房屋征收部门送达的评估委托书和评估委托合同。

涉及超出评估机构执业范围或者评估机构无法胜任的 计量、认定等专业性较强等评估事宜的，经区县房屋征收部 门同意，评估机构可以聘请委托相关专业机构及专业人员， 提供盖有专业机构公章和专业人员签名的相关专业评估成 果；相关专业评估成果应纳入分户评估报告，并注明成果信 息来源。聘请委托费用按房屋征收评估委托合同的约定方式 支付，委托合同没有约定的，由区县房屋征收部门与评估机

构协商确定。

**第十一条** 区县房屋征收部门应当向评估机构提供征收 范围内与被征收房屋相关的资料，包括已经登记的房屋情况， 未经不动产登记的建筑、土地和房屋登记信息不一致的房屋

的认定结果情况等。

评估所需资料主要有：

(一)征收范围用地红线图；

(二)征收范围内的房屋权属资料，包括但不限于：不 动产权属证书、权属登记信息资料、在建工程规划建设资料

及工程图纸等；

(三)征收范围内经公示后的房屋调查摸底表；

(四)未经不动产登记的建筑，或者土地使用权证与房 屋产权证记载用途不一致的被征收房屋的调查、认定和处理

结果资料；

(五)必要的第三方专业意见资料；

(六)其他评估相关资料。

评估机构应当安排负责评估项目的注册房地产估价师 与区县房屋征收部门交接评估对象的相关资料，区县房屋征 收部门应当对其所提供资料的真实性承担责任，评估机构应

当对区县房屋征收部门提供的资料进行必要的复核。

**第十二条** 评估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，提供或协助收集被征收房屋价值评估所必需的

信息资料。被征收人应当对提供资料的真实性负责。

区县房屋征收部门、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。被征收人拒绝在实地 查勘记录上签字或者盖章的，应当由区县房屋征收部门、注 册房地产估价师和无利害关系的第三人见证签字，有关情况

应当在评估报告中说明。

因被征收人原因不能实地查勘被征收房屋内部状况的， 经区县房屋征收部门、评估机构和无利害关系的第三人见证， 可以参照同类建筑中与被征收房屋位置相近、户型结构相似、

建筑面积大小相近的房屋进行评估，并在评估报告中说明。

评估机构在实地查勘完成后，应及时、准确地向区县房 屋征收部门书面反馈在实地查勘中发现的问题，包括且不限 于：与摸底调查资料不符的情形，特别是对房屋用途、结构 等不符的情形；摸底调查资料有遗漏的情形；未经登记建筑

的相关问题等。

**第十三条** 经不动产登记的房屋，其权属、结构、年代、 性质、用途和建筑面积，以不动产权属证书和不动产登记簿 的记载为准；不动产权属证书与不动产登记簿的记载不一致 的，除有证据证明不动产登记簿有错误外，以不动产登记簿

为准。

未经不动产登记的建筑，或者被征收房屋土地使用权证 与房屋产权证记载用途不一致的，或者房屋土地使用权证与 房屋产权证记载用途均不明确的，应当按照区县人民政府的

调查认定结果进行评估。

**第十四条** 评估机构根据本技术规范测算被征收房屋分 户的初步结果，按照房屋征收评估委托书或者委托合同约定，

向区县房屋征收部门提供分户的初步评估结果。

分户初步评估结果公示期间，评估机构应当安排负责本 评估项目的注册房地产估价师对分户的初步评估结果进行

现场说明解释。存在错误的，评估机构应当修正。

**第十五条** 分户初步评估结果公示期满后，评估机构应 当向区县房屋征收部门提供受委托评估范围内被征收房屋

的整体评估报告和分户评估报告。

整体评估报告、分户评估报告应当由负责房屋征收评估 项目的2名及以上注册房地产估价师签字，并加盖评估机构

公章。估价师不得以印章代替签字。

**第十六条** 被征收人或者区县房屋征收部门对评估结果 有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，书面向出

具评估报告的评估机构申请复核评估。

出具评估报告的评估机构应当自收到书面复核评估申 请之日起10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评 估结果的，应当重新出具评估报告；未改变原评估结果的，

应当书面告知复核评估申请人，并说明原因。

被征收人或者区县房屋征收部门，对评估机构的复核结 果有异议的，应当自收到复核结果之日起10 日内，书面向 重庆市国有土地上房屋征收与补偿评估专家委员会(以下简

称市评估专家委员会)申请鉴定。

**第十七条** 房屋征收评估业务完成后，评估机构应将下

列资料整理立卷归档，并按有关规定存档。

(一)整体评估报告和分户评估报告；

(二)房屋征收评估委托书和委托合同；

(三)房屋征收补偿方案；

(四)房屋征收决定及公告；

(五)评估对象权属资料；

(六)评估对象的实地查勘记录；

(七)评估对象位置示意图及照片；

(八)评估对象有关征收片区房屋、区位等影像材料；

(九)市场调查的评估相关资料；

(十)征收项目结果备案表；

(十一)涉及复核鉴定的资料； (十二)其他需要保存的资料。

**第三章** **被征收房屋价值评估方法**

**第十八条** 注册房地产估价师应当根据评估对象和当地 房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、 假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中1种或

者多种方法对被征收房屋价值进行评估。适用性分析过程和

内容应当在提供给区县房屋征收部门的整体评估报告中予

以阐述和说明。

被征收房屋的类似房地产有交易的，应当选用比较法评 估；被征收房屋或者其类似房地产有经济收益的，应当选用 收益法评估；被征收房屋是在建工程的，应当选用假设开发

法评估。

被征收房屋为非住宅的，宜采用2种及以上方法进行评

估，只选用1种评估方法的须说明充足理由。

**第十九条** 被征收房屋价值补偿不得低于房屋征收决定

公告之日与被征收房屋类似房地产的市场价格。

与被征收房屋类似房地产，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

或者相似的房地产。

与被征收房屋类似房地产市场价格可以依次采取以下

方式测算：

(一)根据区县(自治县)不动产登记机构提供的被征 收房屋周边或类似区域新建商品房的市场交易平均价格，经

必要修正后予以确定。

(二)前款方式难以确定的，可以选择比较法、收益法、 成本法、假设开发法等合适的评估方法进行测算、修正后确

定，并在报告中充分说明原因。

**第二十条** 采用比较法评估的，按以下规定进行：

可以将周边或类似区域新近成交的新建商品房、新近成 交的类似房地产，以及新近实施征收补偿的类似房屋作为比

较法评估的可比实例。

可比实例的交易时间或可比实例的征收决定公告时间

距本项目价值时点相差不宜超过1年，最长不得超过2年。

对可比实例进行交易情况修正、市场状况调整、区位状 况调整、实物状况调整、权益状况调整时，单项对可比实例 建立比较基础后的价格的修正或调整幅度不宜超过20%,共 同对可比实例建立比较基础后的价格的修正和调整幅度不 宜超过30%,经修正和调整后的各个可比实例的比较价格中，

最高价与最低价的比值不宜大于1.2。

**第二十一条** 采用收益法评估的，按以下规定进行：

对被征收项目中的房屋进行分组或者分类，在同组中选 取1个具有代表性的房屋，设定新建完成时的状态，包括用 途、土地性质、土地使用年限、建筑结构、设施设备、建筑 档次等，测算出新房价值，被征收房屋价值在新房价值基础

上通过因素状况调整(详见附表)取得。

新房土地使用权剩余年限按照对应土地用途最高出让 年限减去合理的建设期确定(建设期一般不超过2年),建

筑物剩余经济寿命参照同类结构房屋的经济耐用年限确定。

收益年期按照新房土地使用权剩余年限和建筑物经济寿命

两者孰短原则确定。

被征收房屋价值=新房价值×(1±各项因素调整幅度之

和)。

**第二十二条** 采用成本法对现房评估的，按以下规定进

行：

对征收项目中的房屋进行分组或者分类，在同组中选取 1个具有代表性的房屋，设定新建完成时的状态，包括用途、 土地性质、土地使用年限、建筑结构、设施设备、建筑档次 等，测算出新房价值，被征收房屋价值在新房价值基础上通

过因素状况调整(详见附表)取得。

采用成本法评估时，优先选择房地合估路径。

被征收房屋价值=新房价值×(1±各项因素调整幅度之

和)。

**第二十三条** 采用假设开发法评估的，按以下规定进行：

假设开发完成后的房地产价值测算应当以有关部门批 准的用途、规划参数或规划设计方案等为准，工程建设进度 以房屋征收决定公告之日的状态为准。不考虑发包人拖欠承

包人建设工程款等法定优先受偿款对在建工程价值的影响。

当被征收房屋为正常开发建设的待开发房地产或因征

收已停建、缓建的未完工程且采用假设开发法评估时，应选

用业主自行开发前提进行评估。

当被征收房屋为非征收原因已停建、缓建的未完工程且

采用假设开发法评估时，应选择自愿转让开发前提进行评估。

**第四章房屋价值预评估**

**第二十四条** 被征收房屋价值预评估目的为编制征收补

偿方案提供预评估单价。

**第二十五条** 被征收房屋价值预评估应采取以下技术路

径：

(一)将同一征收项目范围内被征收房屋中按照房屋的 区位、用途、类型、土地性质、土地使用年限、建筑结构、

设施设备、装修标准、建筑档次等因素分组。

(二)在每组拟被征收房屋中选择1套最具有代表性的

房屋。

(三)选用适用的方法评估每组中被选择房屋的价格， 作为该组被征收房屋的预评估结果，向区县房屋征收部门提

供。

**第五章** **用于产权调换房屋价值评估**

**第二十六条** 用于产权调换房屋价值评估所需资料，包

括但不限于：

(一)用于产权调换房屋为现房时，区县房屋征收部门

应提供不动产权属证书、测绘报告等评估相关资料。

(二)用于产权调换房屋为期房时，区县房屋征收部门 应提供土地使用权相关证明文件、建设用地规划许可证、建 设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、测绘报告、交房

条件等评估相关资料。

**第二十七条** 用于产权调换房屋为现房的，应遵循征收 评估程序，选择适宜的评估方法进行评估。对尚未办理产权 的，评估其完善产权条件下的市场价值，不扣除完善产权需

追加的税、费。

**第二十八条** 用于产权调换房屋为期房的，应明确交房 条件、交房时间等，选择比较法、收益法、成本法等适宜的 估价方法，对未来开发完成的房地产基于价值时点达到交房 条件的市场价值进行评估，不扣除价值时点欠付的费用以及 价值时点至达到交付条件时需追加的税、费等，不考虑交付

时间对价值的影响。

**第六章其他价值评估**

**第二十九条** 征收当事人协商不成，需要对被征收房屋

室内装饰装修价值评估的，应当由被征收人提出书面申请并

提供评估所需资料(包括但不限于装修合同、装修图纸、付

款票据等资料)。

被征收房屋室内装饰装修价值评估通常采用成本法，耐 用年限自装修竣工起一般为10年，每年折旧率为10%(直

线折旧),不计算残值。

**第三十条** 机器设备评估应符合相关的评估技术标准， 根据被征收人提供的设备清单、购置时间、规格型号、购置

合同发票、付款凭据等资料进行评估。

**第三十一条** 评估中遇有难以解决的复杂、疑难、特殊 的评估技术问题时，可以寻求专业机构或专业人员协助评估，

并在评估报告中说明。

**第三十二条** 构筑物价值评估通常采用成本法，应根据 被征收人提供的构筑物清单和必要的工程量(材质、规格、

数量等)、修建年份、竣工图纸、建设手续等资料进行评估。

**第七章附则**

**第三十三条** 本技术规范自印发之日起实施。

附件：房地产状况调整幅度表

**附件**

**房地产状况调整幅度表**

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | **调整内容及调整幅度** |
| 1 | 新旧程度 | 每年调整0.5%,被征收同类房屋同一年代房屋调整幅度应控制在2.5%以内；最高不超过15%。 |
| 2 | 设施设备 | 通气±0.5% |
| 3 | 建筑结构 | 以钢混(框架)为基准，砖混、混合-1%,砖木、砖柱砖墙-2%,简易、土墙-3%。 |
| 4 | 成套与非成套 | ±1% |
| 5 | 出让与划拨 | ±0.5% |
| 6 | 区位状况 | ±6%以内 |
| 7 | 其他因素 | ±6%以内 |