

北京市共有产权住房价格评估技术指引（试行）

1 总 则

1.0.1 为进一步规范本市共有产权住房价格评估活动，维护共有产权住房购房人和政府的合法权益，保证共有产权住房价格合理，依据住房和城乡建设部等六部委《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》（建保〔2014〕174号）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号）、《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）》等有关规定，结合本市实际情况，制定本指引。

1.0.2 本市行政区域内共有产权住房项目销售均价评估，共有产权住房同地段、同品质普通商品住房价格及产权份额比例评估，共有产权住房回购价格评估，共有产权住房再上市价格评估，适用本指引。

1.0.3 涉及共有产权住房的价格评估目的应当分别表述为：

1. “共有产权住房项目土地上市前，为确定共有产权住房销售均价提供参考依据”；

2. “房屋销售前，对共有产权住房项目同地段、同品质普通商品住房的价格评估，为确定共有产权份额提供参考依据”；

3. “为共有产权住房购房人取得不动产权证未满5年，

因特殊原因确需将所购房屋产权份额转让给代持机构的回购价格评估，提供参考依据”；

4. “为共有产权住房购房人取得不动产权证满5年，转让所购房屋产权份额的再上市的市场价格评估，提供参考依据”。

1.0.4 共有产权住房项目销售均价，共有产权住房项目同地段、同品质普通商品住房价格和共有产权份额评估，共有产权住房回购价格评估，以及共有产权住房再上市价格价值时点，均以估价委托书确定的价值时点为准，评估结果是价税（增值税）合计的形式。

2 共有产权住房项目销售均价评估

2.0.1 共有产权住房项目销售均价是指向购房人出售共有产权住房的平均价格，也是共有产权住房项目土地上市前，需要在土地供应文件中予以明确的销售价格。销售均价评估依据共有产权住房项目的控制性规划条件进行评估。

2.0.2 共有产权住房项目销售均价评估，可以采用成本法、比较法。

2.0.3 运用成本法评估共有产权住房项目销售均价，采取房地合估或者房地分估的技术路线进行评估。

1. 采用房地合估技术路线，测算共有产权住房项目的房地产重置成本。

房地产重置成本是指在价值时点，重新开发建设全新状

况的设定装修情况下的共有产权住房项目的必要支出和应得利润，包括土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

2. 采用房地分估技术路线，分别测算土地重置成本、建筑物重置成本。

共有产权住房项目销售均价=土地重置成本+建筑物重置成本

(1) 土地重置成本是在价值时点重新购置土地的必要支出，或重新开发土地的必要支出及应得利润，可采用比较法、成本法等进行测算。

重新购置土地的必要支出应包括土地购置价款和相关税费，可采用比较法评估，在可比区域选取至少三个共有产权住房项目土地出让成交案例进行比较修正，同时考虑重新购置土地的必要支出在建筑物开发周期的管理费用、投资利息、开发利润和交易税费。

重新开发土地的必要支出及应得利润，可采用成本法测算，包括土地取得成本、土地开发成本、土地开发周期和建筑物开发周期的管理费用、投资利息、销售税费和开发利润。

(2) 测算建筑物重置成本，按照新建房屋建造和装修标准进行。新建房屋建造和装修标准以被委托的共有产权住房项目房屋设计标准为准。估价期间尚无房屋设计标准的，可以参照《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）》设定建筑标准、面积套型、设备管线、装修标准进行估算。

2.0.4 运用比较法评估共有产权住房项目销售均价，在可比区域内选取至少三个土地出让已成交的共有产权住房项目销售均价实例，进行市场状况调整、房地产状况调整，修正确定共有产权住房项目的销售均价。

2.0.5 对于采用两种以上方法评估共有产权住房项目销售均价的，以项目开发建设和适当利润为基础，综合确定各评估方法的权重，评估出共有产权住房项目销售均价。

2.0.6 共有产权住房项目的销售均价，应同时考虑同地段、同品质普通商品住房项目的价格水平和居民家庭的购房支付能力。销售均价应当低于同地段、同品质普通商品住房项目的价格水平，与区域内或其他同档次区域的其他共有产权住房项目价格实现均衡，并根据本市居民家庭支付能力，使销售均价匹配无房家庭购房支付能力。

3 共有产权住房项目同地段、

同品质普通商品住房价格评估

3.0.1 共有产权住房项目同地段、同品质普通商品住房价格是指为确定共有产权住房购房人产权份额，在共有产权住房项目明确规划设计方案，对共有产权住房项目同地段、同品质普通商品住房进行评估的价格。

3.0.2 同地段是指按照就近原则，能够满足共有产权住房项目市场价格评估所需要的可比实例所形成的同质区

域。同品质是指使用功能、建筑结构、面积、户型、装修、设备、周边环境及配套与共有产权住房项目相同或相似。

3.0.3 共有产权住房项目同地段、同品质普通商品住房的价格采取标准房地产价格进行评估。

标准房地产是指参照项目的户型、面积、朝向、装修及设备等因素所设定的具有代表性指标的房屋。

3.0.4 在确定标准房地产价格时优先采用比较法评估共有产权住房的市场价值。在比较法无法满足估价要求时，可以采用收益法或成本法进行评估。

3.0.5 同地段、同品质普通商品住房价格采用比较法评估时，应选取符合要求的不少于三个住宅小区的可比实例，且可比实例应优先采用新建普通商品住宅项目，条件不具备时，可采用存量住宅项目。

3.0.6 选择新建普通商品住宅项目时，可通过住宅项目的销售均价确定该小区标准房地产市场价格；选择存量住宅项目时，根据所评估的共有产权住房项目的标准房地产指标、住宅小区的建筑标准，设定住宅小区标准房地产的建筑标准。依据《房地产估价规范》，对每个住宅小区选取的不少于三个可比实例交易价格进行标准化处理，将所选可比实例与标准房地产进行比较，进行房地产状况调整，计算住宅小区标准房地产价格。

3.0.7 将所选取的住宅小区标准房地产价格进行市场状况调整、房地产状况调整，分析确定共有产权住房项目同地段、同品质普通商品住房价格。

3.0.8 按照上述方法评估得出的同地段、同品质普通商品住房价格，因市场行情或区域因素，可建议予以合理折让，作为确定购房人产权份额的价格基数。

1. 购房人产权份额，按照共有产权住房项目销售均价占同地段、同品质普通商品住房价格的比例测算。

2. 建议购房人产权份额比例每 5%或 10%为一个档位间隔，可按靠近档位就高的原则确定。

4 共有产权住房回购价格评估

4.0.1 共有产权住房回购价格是指，共有产权住房购房人取得不动产权证未满 5 年，因特殊原因确需转让所购房屋产权份额，由代持机构回购的房屋价格。

4.0.2 回购价格按购买价格应考虑建筑物折旧和居民消费价格指数等因素确定。

5 共有产权住房再上市价格评估

5.0.1 共有产权住房再上市价格是指，共有产权住房购房人取得不动产权证满 5 年，转让所购共有产权住房产权份额的市场价格。通常指在正常交易情况下，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。

5.0.2 共有产权住房再上市价格评估优先采用比较法进行评估共有产权住房的市场价值。在比较法无法满足估价要求时，可以采用收益法或成本法进行评估。

5.0.3 采用比较法评估时，选取可比区域的至少三个可比实例交易价格。选择存量住宅项目时，根据共有产权住房项目的标准房地产指标、住宅小区的建筑标准，设定住宅小区标准房地产的建筑标准。依据《房地产估价规范》，对每个住宅小区选取的三个可比实例交易价格进行标准化处理，然后进行房地产状况调整，分析确定共有产权住房再上市价格。

6 评估结果

6.0.1 涉及共有产权住房项目价格评估时，应委托具有相应资质的房地产估价机构按照本指引进行。房地产估价机构应当按照估价委托书或者委托合同的约定，向代持机构提供评估报告。

6.0.2 评估报告提交委托方之后，在市住房城乡建设委会同市发展改革委、市财政局、市规划国土委共同审核之前，同地段住宅房地产市场若发生较大波动，评估机构应在调查分析市场波动情况后，根据市场波动情况对评估报告进行调整。

7 附 则

7.0.1 本指引自 2018 年 8 月 1 日起实施，由北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会负责解释。本指引有效期为一年，根据政策和市场情况，适时修订。