

在京中央单位旧有住房
按经济适用住房价格评估规范
(2014)

中央国家机关住房制度改革办公室

二〇一四年一月

目 录

- 1 总 则 (01)
- 2 估价原则 (03)
- 3 估价程序 (05)
- 4 估价方法 (07)
- 5 职业道德 (20)
- 6 估价报告规范格式 (22)
- 7 附 则 (29)

总 则

1. 为了统一规范在京中央单位旧有住房按经济适用住房价格评估的评估行为，推进中央单位住房制度改革的进一步深化，达到中央单位职工住房利益的平衡，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《在京中央和国家机关进一步深化住房制度改革实施方案》（厅字〔1999〕10号）、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）及《北京市基准地价》（2002年）等法律、法规、文件的有关规定，特制定本规范。

2. 本规范适用于在京中央单位及所属企事业单位旧有住房按经济适用住房价格评估工作。

3. 在京中央单位旧有住房指拟出售的以下三种住房：

（1）在京中央单位职工因置换住房腾退的已购公有住房和已购职工住宅；

（2）在京中央单位所属的空置房屋；

(3) 在京中央单位所属的出租给职工使用的租赁房屋。

4. 在京中央单位旧有住房按经济适用住房价格评估除应按本规范独立、客观、公正地开展外，尚应符合国家现行有关标准、规范的规定。

估价原则

1. 合法原则：房地产估价应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。在京中央单位旧有住房按经济适用住房价格评估，以估价对象按照经济适用住房的有关规定，合法使用、合法交易或合法处分为前提进行估价。

在京中央单位旧有住房按经济适用住房价格评估，估价对象不论是空置房屋、租赁使用房屋还是已购公房，均按照经济适用住房的产权性质进行评估，具有合法产权；房屋用途为住宅，为合法用途；估价对象仅用于在京中央单位系统内房屋配售或置换，处置方式符合合法原则。

2. 替代原则：房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格，受同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

3. 估价时点原则：要求估价结果应是估价对象在估价时点符合价值定义前提下的客观合理价格或价值。

4. 平衡原则：在京中央单位旧有住房按经济适用住房价格评估工作，具有很强的政策性，要求各估价机构遵循平衡原则。所谓平衡原则，即通过在京中央单位旧有住房按经济适用住房价格评估，一定程度上实现购房职工之间住房利益的平衡。

估价程序

自接受估价委托至完成估价报告期间，在京中央单位旧有住房按经济适用住房价格评估应按下列程序进行：

1. 接受委托并明确估价基本事项

(1) 明确估价目的

估价目的为为在京中央单位及职工按经济适用住房价格购买配售住房和腾退原有住房提供价值参考依据。

(2) 明确估价对象

估价对象为在京中央单位职工按经济适用住房价格腾退和购买的住房。

(3) 明确估价时点

2. 拟定估价作业方案

3. 收集估价所需资料

在京中央单位配售住房单位主管部门有义务协助提供相关资料和数据。

4. 实地查勘估价对象

估价人员必须到估价对象现场，查勘估价对象的位置、环境、景观及估价对象的外观、建筑结构、公共部位装修、设备等状况，并对事先收集的有关估价对象的坐落、四至、面积、建成年代等进行核实，搜集补充估价所需的其他资料。

5. 选定“因素比较修正法”计算

6. 估价结果的确定

确定估价结果，报中央国家机关住房制度改革办公室审批后提交委托方。

7. 撰写并形成估价报告

8. 报告完成后提交委托方

9. 估价资料归档

估价方法

一、估价方法选用

考虑到估价目的的政策性，在京中央单位旧有住房按经济适用住房价格评估仅选用“因素比较修正法”一种估价方法。

二、因素比较修正法

（一）因素比较修正法

该方法理论依据是房地产价格形成的替代原则，类似于房地产价格评估的市场比较法，是运用市场比较法中的因素比较及修正原理，将待估旧有住房的各项评估因素与基准项目的基准房所对应的各项评估因素进行比较和修正，由基准房价修正形成待估旧有住房的价格。

（二）因素比较修正法应用步骤

1. 确定基准项目、基准房及基准房价

基准项目：选定拟按经济适用住房价格配售的新建职工住宅为基准项目（若同时有几处新建住宅项目，根据单位配售的实际情况可通过对几处新建

职工住宅进行权重比较确定基准项目因素分值及基准价格或以其中规模最大的项目为基准项目，但需经中央国家机关住房制度改革办公室批准）。

基准房屋：以选定的拟配售的基准项目销售均价所对应的房屋为基准房屋（基准项目中的基准房屋可有若干套）。

基准房价：以选用的拟配售的基准项目销售均价为基准房价（即基准房屋的销售价格）。

2. 制定因素修正系数调节表

（1）确定影响因素

根据评估目的，结合项目的实际情况，确定影响旧有住房价格的因素有：

①区域因素

包括：位置、商服繁华度、区域道路通达程度、住宅集聚度、宗地外基础配套设施、生活配套设施、教育配套设施等因素，结合项目具体情况，确定修正因素。

②个别因素

a. 小区及楼宇因素

包括：小区封闭状况、小区绿化率、小区物业管理、小区停车设施、建成年代、结构、楼型、外

窗形状、电梯状况、门禁对讲等设备、公共部位装修、宗地内基础配套设施、楼宇噪音、空气质量、距城（地）铁车站的步行最短距离、距公交站点的步行距离等因素，结合项目楼宇具体情况，确定修正因素。

b. 房屋因素

包括：楼层、朝向、平面布局等，结合房屋情况，确定修正因素。

备注：基准新房的各因素以第一批经房改办审核批准的因素为准。

（2）确定因素修正系数调节表

通过分析影响经济适用住房价格因素并结合估价人员经验，将基准项目的基准房所对应的各项评估因素的系数设定为基准0，再由此确定待估旧有住房的各项评估因素的修正系数上下调节范围，形成针对该基准项目的某待估旧有住房的《因素修正系数调节基本表》。

《因素修正系数调节基本表》由《区域因素修正系数调节基本表》（表一）、《小区及楼宇因素修正系数调节基本表》（表二）和《房屋因素修正系数调节基本表》（表三）三部分构成，基本表设

定各项评估因素系数的取值范围。

(3) 确定估价对象经济适用住房价格

总计算公式:

待估旧有住房价格

= 基准房价 × (1 + $\sum A_i$) × (1 + $\sum B_i$) ×

(1 + $\sum C_i$)

其中:

$\sum A_i$ 为区域因素修正系数之和

$\sum B_i$ 为小区及楼宇因素修正系数之和

$\sum C_i$ 为房屋因素修正系数之和

①确定待估区域经济适用住房基准价或平均价格

通过《区域因素修正系数调节表》，对待估区域进行区域因素修正，确定待估区域经济适用住房基准价或平均价格。计算公式:

待估区域经济适用住房基准价格 = 基准房价 × (1 + $\sum A_i$)

其中: $\sum A_i$ 为区域因素修正系数之和

②确定待估小区及楼宇经济适用住房基准价或平均价格

通过《小区及楼宇因素修正系数调节表》，对

待估楼宇进行楼宇因素修正，确定待估小区中的楼宇经济适用住房基准价或平均价格。计算公式:

待估楼宇经济适用住房基准价格

= 待估区域经济适用住房基准价格 × (1 + $\sum B_i$)

其中: $\sum B_i$ 为楼宇因素修正系数之和

③确定待估旧有住房价格

通过《房屋因素修正系数调节表》，对每一套待估旧有住房进行房屋因素修正，最终确定待估旧有住房价格。计算公式:

待估旧有住房价格

= 待估楼宇经济适用住房基准价格 × (1 + $\sum C_i$)

其中: $\sum C_i$ 为房屋因素修正系数之和

注:

1. 进行在京中央单位旧有住房按经济适用住房价格评估时，不考虑室内装修和增项对房屋价值的影响。

2. 进行在京中央单位旧有住房按经济适用住房价格评估时，如涉及平台、院落等情况时，平台、院落价值可按单位书面意见进行评估。

表一：区域因素修正系数调节表

项目	因素修正系数范围	说明
区域因素	位置	分成十级44档,每档1分 自好向差按“北京市基准地价级别范围(居住用途)”划分:一级地8档、二级地、三级地均各分为6档,四级地、五级地均各分为5档,六级地、七级地均各分为4档,八级地、九级地、十级地均各分为2档。
	商服繁华度	分成五级15档,每档1分 自好向差分为五个等级:好、较好、一般、较差、差(详见表四《商业繁华度等级级别范围表》),每级均各分为3档,以商服设施的种类、规模与集聚程度、经营类别、客流的数量与质量确定商服繁华度等级,以距商服中心的距离、通达程度来确定各等级中的分档,一般在分级的基础上以单位半径1000米来确定每等级的各档。
	区域道路通达程度	分成5档,每档1分 自好向差分为五个等级:密集、较密集、一般、稍差、差。原则上根据估价对象所在街区(以四条设有行人道和各种市政公用设施的街道为边围成的地区)半径0.8公里内可通达的城市快速路、城市主干路、城市次干路、城市支路数量进行认定。原则上待估区域内有不少于两条城市主干路又临城市快速路为密集,不少于两条城市主干路为较密集,不少于一条城市主干路为一般,不临城市主干路仅临城市次干路或城市支路为稍差,不临城市次干路为差。
	住宅集聚度	分成4档,每档0.5分 自好向差分为:待估区域半径0.5公里内主要为住宅楼房、未改造的平房、工厂、农田或荒地。
	宗地外配套基础设施	分成9档,每档0.5或1分 以九通(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力、通有线电视、通网络宽带);不通热力扣1分,不通燃气扣1分,其它每减少一通扣0.5分。

项目	因素修正系数范围	说明
区域因素	生活配套设施	分成5档,每档分值区间2分,增项0.5分 自好向差分为:完善、较完善、一般、较差、差。原则上根据估价对象所在宗地半径0.8公里内是否有银行、邮局、中等商场或中等超市(含具有管理机构的菜市场)、餐饮、派出所、医院(二甲及以上)、娱乐休闲健身场所(大众消费水平)等配套设施,具有以上配套六种及以上的属“完善”,有五种的为“较完善”,四种为“一般”,三种为“较差”,两种及以下为“差”。每档分值根据各种设施数量、规模等由估价人员在取值区间选取分值,最小取值差为0.5分。临近三级甲等医院为增项。
	教育配套设施	分成5档,每档分值区间2分 自好向差分为:好、较好、一般、较差、差。原则上根据估价对象所在宗地半径0.8公里内有中、小学、幼儿园的为一般;有两种的为较差;只有一种的为差。重点中学、重点小学、重点幼儿园中有一种的为较好;有两种及以上的为好。(“重点”中小学的含义为“市级示范校”,并根据北京市教育机构公布的市级示范校名单确定。”重点幼儿园指“一级一类”幼儿园,将私立中小学、幼儿园中被公众普遍认可的、师资较雄厚、教学水平较高、升学率较高、校舍规模档次较好的具有较高声誉、较大影响力的界定为“重点”。)每档分值根据各种设施数量等由估价人员在取值区间选取分值,最小取值差为0.5分。

表二：小区及楼宇因素修正系数调节表

项目	因素修正系数范围	说明	
小区因素	小区封闭状况	分成3档，每档1分 自好向差分为封闭小区、半封闭小区、不封闭小区。封闭小区为有人站岗、查记人车；半封闭小区为有人站岗，只查车不查人；不封闭小区为无人站岗。	
	小区绿化率	分成5档，每档0.5分 自好向差分为五个等级：绿化率 $\geq 30\%$ 为好， $30\% > \text{绿化率} \geq 25\%$ 为较好， $25\% > \text{绿化率} \geq 20\%$ 为一般， $20\% > \text{绿化率} \geq 15\%$ 为较差，绿化率 $< 15\%$ 为差。	
	小区物业管理	分成3档 自好向差分为三个等级：有专业物业管理、一般物业管理（社区、自办）和无物业管理均相差1分。如有人车分流增1分。	
	小区停车设施	分成4档，每档1分	自好向差分为：充足、不充足、一般、差。（注：占用小区内道路作为正规停车设施的，可确定为该小区停车设施；在小区外符合规划且可明确为该小区专用停车设施的，可确定为该小区停车设施）
			充足 较充足 一般 差
具有施划停车位 具有施划停车位 具有施划停车位 无施划停车位			
具有地下停车场或地上专用停车场 具有地下停车场或地上专用停车场 无地下和地上专用停车场但小区内空地上可随意停车 小区内停车不便捷			
		每户 ≥ 1 辆 1辆 $>$ 每户 ≥ 0.5 辆 小区规模大小及空地大小酌情确定 酌情确定	
楼宇因素	建成年代	分成30档，每档1分 以建成年代为0，往前一年为-1，依此类推。最低取值为-30，超过-30按-30计。（建成年代以产权证明文件或原产权单位出具的建成年代证明为准）	

项目	因素修正系数范围	说明
楼宇因素	结构	分成3档，每档1分 自好向差分为三个等级：钢混结构、砖混（含混合）结构和砖木结构。
	楼型	分成2档，每档2分 自好向差分为两个等级：板楼（含多层）、塔楼。（注：板塔结合楼型中取板楼和塔楼的中间值。）
	外窗形状	分成3档，每档0.5分 自好向差分为三个等级：好、较好、一般。落地窗（含落地阳台）为好；外飘窗为较好；标准窗为一般。
	电梯状况	分成3档，每档0.5分，增项0.5分 自好向差分为多层楼有电梯、高层楼有电梯（一梯两户）、高层楼有电梯（大于一梯两户）或多层楼无电梯，各差0.5分；进口品牌（含合资）、无人值守（有监视摄像）各加0.5分。（注：电梯低层不停视同多层无电梯；有电梯但错被评估层停，扣0.5，错半层不计）
	设备	分成4档，每档0.5分 包括门禁对讲系统、红外报警、热水、中水等，每项0.5分。
	宗地内基础配套设施	分成9档，每档0.5或1分 以九通[通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力、通有线电视、通网络宽带]；不通热力扣1分，不通燃气扣1分，其它每减少一通减0.5分。
	公共部位装修	分成4档，每档0.5分 以楼宇首层公共部位装修为准分为地面：地砖；内墙：墙砖；天花板吊顶；塑钢（铝合金）窗。增加一项加0.5。
	楼宇噪音	分成3档，每档1分 自好向差分为三个等级：无、一般、有。原则上以估价对象所在楼宇临路情况综合确定，具体为估价对象所在楼宇临城市快速路、城市主干路、城市次干路为有；城市支路为一般；不临市政道路为无，如涉及特殊情况，如临近城地铁或处于商业、广场噪音区可酌情修正，修正幅度以 ± 0.5 分为宜。

项目	因素修正系数范围	说明					
楼宇因素	空气质量	分成5档, 每档0.5分	自好向差分为: 好、较好、一般、稍差、差。考虑到北京空气污染主要由汽车尾气造成, 因此原则上根据估价对象所在楼宇临城市快速路、城市主干路、城市次干路为差; 城市支路为较差; 不临市政道路为一般, 以临树林、水面、山其中一项为较好, 临两项以上为好。如涉及多种情况或处于工业污染区应酌情修正。				
	距城(地)火车站的步行最短距离	分成5档, 每档1分	自好向差分为350(含)米之内、350~700(含)米、700~1000(含)米、1000~1350(含)米、和1350米以上。(注: 步行距离按人的正常步速每小时5公里计取; 距达城(地)铁的步行距离起点以估价对象所在楼宇单元门为起点; 规划中正在建设中的城铁、地铁线路只要在估价时点未正式通车就不予以考虑)				
	距公交线路的步行距离	分成5档, 每档1分	原则上根据估价对象所在楼宇半径0.8公里公交线路数量综合修正, 自好向差分好、较好、一般、较差、差。(注: 距公交线路的平均距离起点以估价对象所在楼宇单元门为起点酌情确定)				
	距公交线路的步行距离	分成5档, 每档1分		好	较好	一般	较差
		通过公交线路个数	≥10	≥6	≥4	≥2	<2
		修正分值	4	3	2	1	0

表三: 房屋因素修正系数调节表

楼层	无电梯	一层	-1
		二层	0.5
		三、四层	1.5
		五层	0.5
		六层	-1
		七层	-1.5
		坡顶屋面顶层	0(与楼层分叠加)
		平顶屋面顶层	-0.5(与楼层分叠加)
		有横向主管道设备的楼层(指套内房屋使用面积中有横向暖气或横向上下水管道的楼层)	-1(与楼层分叠加)
	有电梯	一层	-2
		二层	-1
		三层	-0.5
		四、五层	0
		六层至十层	1
十一层及以上		1.5	
平顶屋面顶层		次顶层-0.5	
有电梯	有横向主管道设备的楼层(指套内房屋使用面积中有横向暖气或横向上下水管道的楼层)	-1(与楼层分叠加)	
半地下室(有窗户出地面)	地下部分高度小于等于层高1/3	-20	
	地下部分高度大于层高1/3、小于等于2/3	-30	
	地下部分高度大于层高2/3	-40	

居室 窗口 朝向	南北	1.5
	南；南东；南西	1
	东南	0.5
	东；西南	0
	东西；西东	-0.5
	西；东北；北南	-1
	西北；北东	-1.5
平面 布局	北；北西	-2
	自好向差分为三个等级：较好+0.5分；一般0分；较差-0.5分。	

注：

- 1、居室窗口朝向应按套判定，并主要以卧室、客厅的窗口朝向为判定依据；
- 2、塔楼或塔板结合型住宅楼，应先判定估价对象房屋位于楼层平面位置，再结合居室窗口朝向确定；
- 3、多层住宅楼型，且通透性较好，按较好的朝向判定；
- 4、有多方向的窗口朝向时，以数量多的方向为主，数量次多的方向为次，其它不计；
- 5、朝向不正的，按偏多的朝向判定，相等的按朝向好的判定；
- 6、主朝向有较为严重的光线遮挡情况时，酌情扣0.5分；斜向房屋酌情处理。

表四：商业繁华度等级级别范围表

商服繁华度等级	级别范围
商服繁华度一级 (好)	王府井大街，建国门内大街，东、西长安街，复兴门内大街，西单北大街等道路两侧地区
商服繁华度二级 (较好)	翠微路——玉渊潭南路——三里河路——首体南路——西直门外大街——西直门内大街——鼓楼东大街——交道口大街——东直门内大街——三里屯路——新源南路——东三环北路——朝阳路——东四环中路——通惠河——崇文门东大街——崇文门外大街——珠市口大街——前门大街——前门西大街——宣武门东大街——宣武门外大街——广安门内大街——西二环路——复兴门外大街；所围地区除商服繁华度一级区域以外的地区及周边繁华边界路段外侧地区。 中关村北大街、安贞、亚运村、世纪城地区。
商服繁华度三级 (一般)	西四环中路——石景山路——西四环北路——北四环西路——颐和园路——清华园西路——双清路——八达岭高速公路——大屯路——北苑路——小营北路——北四环东路——东四环北路——姚家园路——青年路——京通快速路——东四环南路——松榆路——东三环南路——南三环路——西三环南路——莲花池西路——西四环中路；所围地区除商服繁华度一、二级区域以外的地区及周边繁华边界路段外侧地区。 望京地区。
商服繁华度四级 (较差)	莲花池西路——古城大街——苹果园南路——田村路——西五环路——北五环西路——山邑路——东北旺路——安宁庄路——八达岭高速公路——西小口路——黑泉路——北五环路——东五环路——京沈高速公路——东四环南路——南四环路——西四环南路——莲花池西路；所围地区除一、二、三级地价区外的地区及周边繁华边界路段外侧地区。 北苑住宅区、天通苑住宅区、回龙观住宅区。
商服繁华度五级 (差)	除上述地区以外的地区，估价对象所在小区半径1000米内，商服设施规模小、数量少或基本无商服设施。各远郊区县商服中心。（可依据当地实际情况，在本级基础上上调一至二个等级。）

职业道德

1. 估价机构和估价人员应严格执行本规范，做到公正、客观、诚实，不得虚假估价。

2. 估价人员和估价机构应保持估价的独立性，必须回避与自己、亲属及其他有利害关系人有关的估价业务。

3. 严禁估价机构擅自将评估业务转与其他估价机构。

4. 估价人员和估价机构应妥善保管委托方的文件资料，除政府价格审批部门及估价机构行业审查部门外，未经委托方的书面认可，不得将委托方的文件资料公开或泄漏给他人。

5. 估价机构应执行在京中央单位旧有住房统一的评估收费标准，不得以不正当理由或名目收取额外的费用，或降低收费标准，进行不正当竞争。

6. 估价人员和估价机构不得将资格证书借给他人使用，不得以估价者身份在非本人估价的估价报告上签名、盖章。

7. 估价机构、人员不得为取得项目，对其他估价机构、人员进行毁损、贬低。

8. 估价机构之间应加强协作，及时沟通交流，共同为在京中央单位旧有住房评估做好服务工作。

估价报告规范格式

一、封面

统一报告名称:

在京中央单位旧有住房按经济适用住房价格评估报告

二、目录

三、致委托方函

四、估价师声明

我们郑重声明:

1. 本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，并受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《在京中央单位旧有住房按经济适用

住房价格评估规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

房地产估价师	证号	签名
× × ×	× × ×	× × ×
× × ×	× × ×	× × ×

五、估价的假设和限制条件

1. 本次估价是为在京中央单位职工按经济适用住房价格腾退和购买旧有住房提供价值参考依据所进行的估价，不作为市场交易、抵押等其他评估目的之用，如果评估条件或目的发生变化，该价格需作相应调整。

2. 本次估价是以估价对象能够持续使用为假设前提。

3. 本次估价是以房屋所有权人合法拥有估价对象房屋所有权及分摊的国有划拨土地使用权，且以不存在抵押权等他项权利限制为假设前提。

4. 本估价报告的估价结果是依据委托方提供的权属材料及估价人员调查收集的市场资料进行测算

求得的，委托方对其提供的权属材料的真实性负责，估价机构对其调查收集的市场资料的可靠性负责。

5. 本估价报告未经估价机构同意，不得向委托方、估价报告审查部门以及与本次估价目的有关的机构之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容未经许可不得发表于任何公开媒体上。

6. 本报告最终解释权归_____房地产评估有限公司。

(注：如委托方与《房屋所有权证》登记的房屋所有权人不一致，应在本条中加以说明。)

六、估价结果报告

1. 委托估价方

2. 受托估价方

3. 估价对象

(概要说明估价对象的状况，包括物质实体状况和权益状况。其中，对土地的说明应包括：名称，坐落，面积，形状，四至，周围环境，景观，基础设施完备程度等；对建筑物的说明应包括：名称，坐落，面积，层数，建筑结构，装修，设施设备，平面布局，建成年月，公共配套设施完备程

度，权属状况等。)

4. 估价目的

为在京中央单位职工按经济适用住房价格腾退和购买旧有住房提供价值参考依据。

5. 估价时点

一般以勘察时点为估价时点，如估价时点不是勘察时点的，应在估价的假设和限制条件中加以说明。

6. 价值定义

此次评估的估价对象房地产价值是指在估价时点估价对象为在京中央单位职工腾退和购买的旧有住房的经济适用住房价格，包括国有划拨土地使用权价格和房屋所有权价格。根据估价对象的实际情况，划拨土地使用权价格指土地实际开发程度为宗地外“__通”()，宗地内“__通”()及土地平整，本报告设定土地用途为居住用途，土地开发程度为宗地外“__通”()，宗地内“__通”()及土地平整，在不受他项权利限制条件下的国有划拨土地使用权价格；房屋所有权价格是指在估价时点不受

他项权利限制的利用现状条件下的房屋所有权价格。

7. 估价依据

(1) 国家和地方的法律、法规

① 《中华人民共和国土地管理法》

② 《中华人民共和国城市房地产管理法》

③ 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)

④ 《在京中央单位旧有住房按经济适用住房价格评估规范》

⑤ 《中共中央办公厅、国务院办公厅关于转发建设部等单位关于〈在京中央和国家机关进一步深化住房制度改革实施方案〉的通知》(厅字〔1999〕10号)

⑥ 《中共中央办公厅、国务院办公厅关于转发建设部等单位〈关于完善在京中央和国家机关住房制度的若干意见〉的通知》(厅字〔2005〕8号)

⑦ 《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》(京政发〔2002〕32号)

(2) 委托方提供的房屋权属证明、委托方/房屋所有权人身份证明等有关资料

(3) 估价机构和估价人员掌握和收集的有关资料

8. 估价原则

本次估价主要遵循合法原则、替代原则、估价时点原则、平衡原则，力求做到估价结果客观、公正、合理。

9. 估价方法

根据为在京中央单位职工按经济适用住房价格腾退和购买旧有住房提供价值参考依据之估价目的，本次评估以“因素比较修正法”为估价方法。

10. 估价结果

11. 估价人员

××× (注册房地产估价师 证号)

签章:

××× (注册房地产估价师 证号)

签章:

12. 估价作业日期

年 月 日至 年 月 日。

13. 估价报告应用的有效期

本估价报告有效期自提交估价报告之日起一年。

14. 估价机构

七、附件

1. 估价对象实景照片（考虑到个人私密因素，房屋室内照片不做为必需附件）；
2. 估价对象位置示意图；
3. 《房屋所有权证》或其它权属证明复印件；
4. 委托方身份证明复印件；
5. 评估机构营业执照复印件；
6. 评估机构资质证书复印件；
7. 估价人员资质证书复印件。

附 则

1. 本规范由中央国家机关住房制度改革办公室负责解释。
2. 本规范由北京京城捷信房地产土地评估有限公司、北京华信房地产评估有限公司、北京市中恒业房地产评估有限公司、北京大地盛业房地产土地评估有限公司、保诚联合（北京）房地产评估有限公司等提供技术支持。
3. 本规范自发布之日起施行。