

# 关于《北京市公共租赁住房整体价格评估技术指引(试行)》 的通知

(北估秘[2021]003号)

各估价机构、相关单位:

为规范本市公共租赁住房整体价格评估活动,依据《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部令第11号)《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》(建保〔2010〕87号)《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》(京政发〔2011〕61号)和《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)等有关规定,结合本市实际情况,我会制定《北京市公共租赁住房整体价格评估技术指引(试行)》(以下简称指引),现将该《指引》向全行业发布,请参考执行。

本《指引》自发布之日起试行,根据政策和实施情况,适时修订。

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

二〇二一年九月十四日

# 北京市公共租赁住房整体价格评估技术指引（试行）

## 1 总 则

1.0.1 为规范本市公共租赁住房整体价格评估活动，依据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第 11 号）《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87 号）《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61 号）和《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等有关规定，结合本市实际情况，制定本指引。

1.0.2 本市行政区域内国有建设用地上的公共租赁住房项目所涉及的收购（含司法处置）、作价出资（入股）等整体价格评估，适用本指引。

1.0.3 本指引中的公共租赁住房整体价格，是指依据公共租赁住房政策，在特定限制条件下的市场价格。

1.0.4 本指引中的公共租赁住房整体价格评估范围、价值时点，应结合估价目的在估价委托书中明确。

对公共租赁住房整体价格评估，依据《建设工程规划许可证》、《不动产权证书》等确定整体评估范围。未经住房保障主管部门同意，不得对公共租赁住房中的部分住房进行价格评估。

集中建设的公共租赁住房项目，评估范围一般包括公共租赁住房和地下车库、物业管理用房、设备用房、商业、办公、仓储等配套。配建的公共租赁住房项目，评估范围一般只包括公共租赁住房。

1.0.5 本指引中的公共租赁住房整体价格,均为价税(增值税)合计。

## 2 估价原则

2.0.1 除《房地产估价规范》规定的基本估价原则外,还应依据“公共租赁住房建设实行‘谁投资、谁所有’,投资者权益可依法转让”的原则,充分考虑项目成本和收益因素。

### 2.0.2 成本原则

公共租赁住房来源多样,在确定其价格时,应当充分调查分析其历史开发建设方式,包括客观的土地开发成本和房屋建设成本。

### 2.0.3 收益原则

公共租赁住房项目的收益来源于公共租赁住房的租金收入以及经营性配套的租金收入。

### 2.0.4 成本和收益相结合的原则

成本因素和收益因素贯彻公共租赁住房项目的建设运营全过程,确定公共租赁住房整体价格时,既要考虑客观投入的土地成本和房屋建设成本,又要考虑公共租赁住房运营期间的租金特点,并结合估价目的,合理确定各种评估方法结果的权重。

## 3 公共租赁住房整体收购价格评估

3.0.1 公共租赁住房整体收购价格评估,可以采用成本法、收益法和比较法。

3.0.2 运用成本法评估公共租赁住房整体收购价格，按照《房地产估价规范》相关规定测算房地产重置成本或分别测算土地重置成本、建筑物重置成本。

1. 房地产重置成本是指在价值时点，按照规定的建设标准重新开发建设全新状况、并具备使用条件的公共租赁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. 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。

1) 测算土地重置成本时，应充分调查分析土地的原始取得方式、历史成本构成等内容，并以此测算其客观成本投入。

2) 土地重置成本可采用比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法评估，同时考虑必要支出在建筑物开发周期的管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

3. 以证载土地用途、使用权类型对土地价值进行评估；尚未取得土地权利证书或土地权利书记载不明的，以合法认定的土地用途、使用权类型对土地价值进行评估。

4. 应当充分调查并依据其历史土地成本构成测算土地重置成本。

已供应的商品房项目土地，土地供应有关文件约定配建的公共租赁住房，采用成本法评估其收购价格时，土地重置成本按 0 测算。

拟供应的商品房项目土地，土地供应有关文件约定配建公共租赁住房，采用成本法评估公共租赁住房回购价格时，按照其拟供应的土地使用权类型计算相应的土地重置成本。

以出让方式取得土地使用权的地下车库、地下仓储等，土地出让时只收取政府土地出让收益，在测算土地重置成本时，只需测算政府土地出让收益部分对应的土地价值。

5. 建筑物重置成本包括建筑物建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

1) 新建公共租赁住房建造和装修标准以委托评估的公共租赁住房项目的房屋设计标准或房屋现状为准。估价期间尚无房屋设计标准的，可参照《北京市公共租赁住房建设技术导则》（京建发〔2010〕413号）进行估算。

2) 所收购的两限房、定向安置房、经济适用住房、商品房等并用作公共租赁住房使用的，其建造和装修标准以其对应的房屋设计标准或房屋现状为准。

6. 估价人员应关注公共租赁住房建设运营单位通过自有资金、公积金贷款、商业银行贷款、信托资金和发行债券等多种方式融资，建设、运营所产生的财务成本的区别。自有资金按照相应年期的贷款市场报价利率（LPR）计算投资利息。通过融资获得的资金，当融资合同约定的贷款利率高于相应年期的贷款市场报价利率（LPR）时，按照相应年期的贷款市场报价利率（LPR）计算投资利息；当融资合同

约定的贷款利率不高于相应年期的贷款市场报价利率（LPR）时，按照融资合同约定的贷款利率计算投资利息。

7. 销售费用一般包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或销售代理费用等，测算销售费用时应当充分调查相应经济行为下的销售费用构成，合理测算销售费用金额。

公共租赁住房部分，不计销售费用；两限房、定向安置房、经济适用住房、商品房及经营性配套等其他类型房屋按照客观销售费用取值。

8. 公共租赁住房建设期间涉及的相关税费，按照《关于免收公共租赁住房项目行政事业性收费和政府性基金有关事项的通知》（京财综〔2012〕2451号）等相关文件规定执行。

所收购的两限房、定向安置房、经济适用住房、商品房等并用作公共租赁住房使用的，相关税费以其对应的原房屋性质进行测算。

9. 定向安置房、经济适用住房和公共租赁住房项目的开发利润，参照《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）《经济适用住房价格管理办法》（计价格〔2002〕2503号）等相关文件规定，按不高于3%规定计取。

10. 根据建筑物的建成时间和使用、维护、更新改造等情况确定建筑物折旧额或成新率，建筑物成新率具体以直线法和观察法综合确定。

3.0.3 运用收益法评估公共租赁住房整体收购价格，可选用全剩余寿命模式的报酬资本化法或与直接资本化法相结合，不宜采用持有加转售模式的报酬资本化法。

1. 公共租赁住房租金原则上包含物业费，不包含供暖费、水电费、天然气费、通信费、有线电视费、上网宽带费和家具、家电租赁费及租赁税费等。

2. 公共租赁住房租金水平，由政府统筹考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力等因素合理确定。

1) 于价值时点，公共租赁住房租金水平已确定的，按照确定的租金水平进行评估。

2) 于价值时点，公共租赁住房租金水平尚未确定的，可采用比较法评估确定，在可比案例中选取至少三个公共租赁住房项目住房的租金水平进行比较修正。

3) 公共租赁住房可比案例不足时，依据市场租金与公共租赁住房租金确定规则进行确定，市场租金按照《北京市公共租赁住房项目市场租金评估技术指引》（北估秘〔2019〕020号）评估确定。

3. 公共租赁住房项目中的商业、办公、车库、仓储等经营性配套，租金水平按照客观市场情况确定，但应考虑居住人群支付能力和经营业态的限制对租金的影响。

4. 公共租赁住房项目的空置率，参照区位和承租群体，按照实际发生或参考同类项目确定。

5. 公共租赁住房项目的租金增长率，参照公共租赁住房政策规定和调整幅度，结合周边商品房的市场租金平均变化率确定。

6. 公共租赁住房的运营费用一般包含管理费、维修费、保险费、物业费等。

1) 管理费，指运营管理机构人员、办公等的正常开支费用，按照实际发生或参考同类项目测算。

2) 维修费，主要包括室内部分及附属设施设备、公用部位和共用设施设备及相关场地的维修运行费用。按照实际发生或参考同类项目测算。

3) 保险费，房屋产权人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，以房屋建筑物重置成新价格为基数按照合理的费率测算。

4) 物业费，根据房屋的建筑类别，按照公共租赁住房项目一般的物业费水平取值，已委托物业管理的按实际费用取值。当租金内涵中不包含物业费时，运营费用中不计该项费用。

7. 公共租赁住房运营期间的相关税费，按照《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部、税务总局公告 2019 年第 61 号）等相关文件规定执行。

8. 可采用安全利率加风险调整值确定公共租赁住房项目的报酬率，即： $\text{报酬率} = \text{安全利率} + \text{风险调整值}$ 。

3.0.4 运用比较法评估公共租赁住房整体收购价格时，应对所收集的交易案例进行价格内涵分析，注意收购前房屋性质差异对价格的影响以及交易案例的可比性。

## 4 公共租赁住房整体作价出资（入股）价格评估

4.0.1 公共租赁住房整体作价出资（入股）价格评估，可以采用成本法、收益法和比较法并参照收购价格评估进行。

4.0.2 将以收购方式取得的公共租赁住房进行作价出资（入股），采用成本法时，以证载土地用途、使用权类型对土地价值进行评估，不考虑收购时的价格内涵。

## 5 估价结果

5.0.1 采用两种以上方法评估公共租赁住房整体价格的，应根据评估对象的特点及评估目的，在确认各个测算结果无差错及其之间差异的合理性后，根据不同估价方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法得出公共租赁住房整体价格的评估结果。

## 6 附 则

6.0.1 公共租赁住房整体价格评估，应委托房地产估价机构按照本指引进行。房地产估价机构应按照估价委托书和委托合同的约定，向委托方提供评估报告。

6.0.2 集体经营性建设用地公共租赁住房整体价格评估可参照本指引执行。

6.0.3 本指引自发布之日起试行。实施期间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,并根据政策和实施情况,适时修订。