

# 历史建筑经济价值评估指引（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为了保障历史建筑经济价值评估质量，科学合理反映历史建筑经济价值量，推动历史建筑合理利用，促进城乡历史文化保护传承，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国文物保护法》等法律法规以及《房地产估价规范》等标准规范的有关规定，制定本指引。

**第二条** 房地产估价机构（以下称估价机构）及其注册房地产估价师（以下称估价师）根据委托对中华人民共和国境内历史建筑经济价值进行评估（以下称历史建筑估价），适用本指引。

本指引所称历史建筑，包括古建筑、近代现代代表性建筑等文物保护单位和未核定公布为文物保护单位的不可移动文物（简称未定级不可移动文物），依法认定的历史建筑，依法公布的历史地段保护规划范围内的传统风貌建筑，地方人民政府及其有关部门认定的优秀历史建筑、历史风貌建筑、重点保护建筑、纪念建筑物、控制保护建筑、优秀近现代建筑、工业遗产等。

本指引所称历史建筑经济价值，是指用货币表示的历史建筑价值量，一般为历史建筑的市场价值。

**第三条** 估价机构开展历史建筑估价业务，应指定掌握本指

引、具有历史建筑相关知识、能对历史建筑状况和经济价值特殊影响因素及其影响进行描述与分析的估价师承办。

历史建筑估价需要借助历史建筑测绘、建筑质量安全鉴定、工程造价咨询等其他专业意见的，估价机构宜建议估价委托人聘请具有相应资质资格的专业机构或专业人员出具专业意见，并在估价结果报告中说明所借助专业意见的主要结论。

## 第二章 特殊影响因素

**第四条** 历史建筑估价应注意估价对象不同于非历史建筑（以下称普通建筑）的特殊性和专业性，充分考虑历史建筑经济价值特殊影响因素及其有利和不利影响。

历史建筑的经济价值一般高于同地段同品质同权益普通建筑的经济价值，但是受到历史建筑保护限制条件较大不利影响的除外。

**第五条** 历史建筑经济价值特殊影响因素，一般分为下列因素、子因素和因子。

（一）特殊历史文化价值因素，分为历史价值、艺术价值、科学价值、环境价值、社会价值、文化价值等子因素。

1. 历史价值子因素，分为始建年代、重要历史事件（或历史故事）、重要或著名历史人物等因子；

2. 艺术价值子因素,分为空间布局、建筑风格(或整体造型)、细部工艺、历史环境要素方面的艺术特征等因子;

3. 科学价值子因素,分为完整性、建筑形制与结构独特性、建筑材料特殊性、施工工艺水平等因子;

4. 环境价值子因素,分为历史地段区位、与周边环境协调性、内部环境景观配置等因子;

5. 社会价值子因素,分为稀缺程度(或存世量)、保护等级影响、社会知名度等因子;

6. 文化价值子因素,分为真实性、文化传承特色(或文化代表性)等因子;

(二) 特殊使用价值(或可利用性)因素,分为保存维护状况、使用状况、规划使用功能等因子。

(三) 保护限制条件因素,分为保护规划限制、环境风貌限制、建筑实体保护限制、产权与使用限制等因子。

**第六条** 历史建筑估价需要对经济价值特殊影响因素、子因素和因子(以下称特殊影响因素因子)进行调整的,应在第五条规定的特殊影响因素因子基础上,根据估价对象、估价目的、价值类型和选用的估价方法等,恰当选取或增加特殊影响因素因子,科学合理确定特殊影响因素因子的调整系数。

特殊影响因素因子的选取或增加及其调整系数的确定,可采用专家调查法、层次分析法、回归分析法等方法,并应在估价报告中说明选用的方法名称和技术路线。

前款中需要借助专家意见的，专家人数不宜少于 5 人，从事专业方向宜为历史建筑保护与利用、规划设计、工程技术、法律、估价等。

### 第三章 估价对象

**第七条** 历史建筑估价应根据估价目的、估价委托人要求等，与估价委托人协商确定估价对象的财产范围和空间范围，并在估价报告中予以说明。

估价对象的财产范围一般包括房屋等建筑物、构筑物及其占用范围内的土地使用权以及其他不动产；如果不包括土地使用权、装饰装修、历史环境要素等不动产类财产的，或包括家具、器物、可移动文物等非不动产类财产的，应在估价结果报告和估价技术报告中具体列举说明。

估价对象为历史建筑群或历史建筑整体、整幢中某个部分的，应明确界定估价对象的空间范围，并应关注、说明其独立使用性、可分割性及其对估价对象历史建筑经济价值的有利和不利影响。

**第八条** 根据估价目的的特殊需要、估价委托人或交易当事人的交易条件设定或约定，对估价对象状况作出与其实际状况不一致的合理假定的，应在估价报告“估价假设和限制条件”的“背离事实假设”中予以说明。

前款中因估价委托人或交易当事人的交易条件设定或约定而对估价对象状况作出与其实际状况不一致的合理假定的，估价机构应要求估价委托人提供假定状况下的相关文件、图纸、图片、文字记录等资料作为估价依据。

**第九条** 历史建筑估价应关注对估价对象历史建筑经济价值有重大影响的特殊实物、区位及使用状况，并在估价结果报告中予以概要说明，在估价技术报告中予以具体描述。

历史建筑的特殊实物状况一般包括下列内容：

（一）建筑物状况，包括房屋、亭、榭、轩、廊、阁、塔、戏台等及其建筑形制、风格、空间布局、规模、材料、色彩、施工工艺、装饰装修（如木雕、石雕、砖雕等雕塑，壁画、彩画等装饰，柱础、门窗、隔断、天棚、屋面、山墙等装饰）等。

（二）构筑物状况，包括牌坊、门楼、影壁、桥、井、碑、露台、经幢等。

（三）历史环境要素状况，包括铺地、石阶、假山、水池、洞穴、堤坝、驳岸、码头、石舫、摆饰、栏杆、围墙、古树名木等。

历史建筑的特殊区位状况应考虑周边历史地段状况，一般包括周边历史地段的保护规划、历史沿革、历史遗存、重要建筑、文化宣传、管理状况、社会影响、景区规划等。对于依托景区、商业步行街的历史建筑，应考虑与周边成规模环境因素对历史建筑经济价值的影响。

历史建筑的特殊使用状况一般包括用途、使用限制以及保护、修缮、保养等特殊要求。

**第十条** 历史建筑估价应搜集估价对象的始建年代、修复年代、重大修缮年代，以及保护等级、保护文件、保护规划、建筑特征、历史文化特征等资料，并重点关注所选用估价方法需要的资料，特别是估价对象所在地类似历史建筑的建设工程审批程序和时限、财税和金融等优惠政策、修缮和保养所需费用等资料。

缺少历史建筑年代证明等估价必要资料的，估价机构可要求估价委托人聘请相关专业机构或专业人员出具专业意见，并在估价结果报告中说明所借助专业意见的主要结论。

**第十一条** 历史建筑估价应对估价对象进行实地查勘（或现场调查），采取观察、询问、检查、核对、记录等方式，调查、收集、核查验证估价对象历史建筑状况及其有关资料，并应特别关注经济价值特殊影响因素的相关状况及其资料，制作全面、完整的实地查勘记录且留存照片等影像资料。

## 第四章 估价方法

**第十二条** 应根据估价对象历史建筑的特殊状况以及估价目的等具体情况，恰当选择估价方法，并符合下列要求：

（一）估价对象的可比交易实例不少于3个的，应选用比较法；

(二) 估价对象有可比交易实例但少于3个的，宜综合运用比较法和比较法的特殊影响因素附加调整法；

(三) 估价对象无可比交易实例但类似普通建筑交易实例较多的，可选用比较法的特殊影响因素附加调整法；

(四) 估价对象近10年有修复、重大修缮、翻建或迁建的，宜选用成本法；

(五) 估价对象或其同类历史建筑通常有租赁、经营等经济收入的，应选用收益法；

(六) 估价对象为可修复的历史建筑，评估其在未修复状况下的经济价值的，应选用假设开发法；

(七) 单独评估历史建筑用地地价的，宜选用假设开发法；

(八) 估价对象为同一历史地段、历史文化街区、传统村落、历史建筑群等范围内可独立使用的大量相似历史建筑的，宜选用标准价调整法，但是根据特定估价目的应个案估价的除外。

鼓励探索运用其他科学方法对历史建筑经济价值进行评估。运用其他科学方法的，应在估价报告中说明所用方法的名称、定义及其评估历史建筑经济价值的理论依据、原理和操作步骤。

**第十三条** 比较法估价中选取历史建筑可比交易实例，应遵循下列特殊要求：

(一) 可比交易实例与估价对象的建筑特征、保护等级、历史文化特征、环境风貌相同或相似；

（二）估价对象位置较近区域内可比交易实例少于3个的，可将选取可比交易实例的区域范围扩大到估价对象所在城市或类似城市；

（三）可比交易实例成交日期与价值时点相差不超过2年的可比交易实例少于3个的，相差时间可适当延长，但原则上不得超过5年。

满足前款要求的可比交易实例少于3个的，可根据估价对象历史建筑的历史传承、社会影响、建筑形制、使用功能的可替代性，选取效用相似的历史建筑交易实例作为可比交易实例。

**第十四条** 估价对象历史建筑无满足第十三条要求的可比交易实例的，选用比较法的特殊影响因素附加调整法测算历史建筑经济价值，一般按照下列步骤进行：

（一）将估价对象假定为同地段同品质同权益的类似普通建筑，选取不少于3个类似普通建筑交易实例作为可比交易实例，分别进行比较、修正和调整，得出相应的类似普通建筑经济价值；

（二）恰当选择简单算术平均、加权算术平均等方法，对测算出的多个类似普通建筑经济价值进行综合处理，得出类似普通建筑经济价值；

（三）采用下列公式对类似普通建筑经济价值进行特殊影响因素附加调整，测算估价对象历史建筑经济价值：



历史建筑经济价值=类似普通建筑经济价值×(1+特殊历史文化价值调整系数)×(1+特殊使用价值调整系数)×(1+保护限制条件调整系数)

比较法的特殊影响因素附加调整法中,对类似普通建筑经济价值进行的特殊影响因素附加调整,不计入对可比交易实例成交价格的修正和调整幅度。

**第十五条** 估价对象历史建筑有满足第十三条要求的可比交易实例但少于3个的,综合运用比较法和比较法的特殊影响因素附加调整法测算历史建筑经济价值,一般按照下列步骤进行:

(一)采用比较法对历史建筑可比交易实例进行比较、修正和调整,得出相应的类似历史建筑经济价值;

(二)采用比较法的特殊影响因素附加调整法,补充选取类似普通建筑交易实例并据此测算相应的类似历史建筑经济价值;

(三)恰当选择简单算术平均、加权算术平均等方法,对以上两种方法测算出的多个类似历史建筑经济价值进行综合处理,得出估价对象历史建筑经济价值。

**第十六条** 成本法估价中应根据估价对象历史建筑类型,选用相应的成本法公式。

(一)估价对象为历史建筑房地产综合体的,成本法公式为:

历史建筑经济价值=[假定为普通建筑的土地取得成本+历史建筑物重建成本或重置成本-历史建筑物折旧]×(1+特殊

历史文化价值调整系数) × (1+特殊使用价值调整系数) × (1+保护限制条件调整系数)

(二) 估价对象为以历史遗址为主要特色, 其上建筑物(包括房屋、构筑物及配套设施)、历史环境要素等属于翻建、复建或仿建的历史建筑的, 成本法公式为:

历史建筑经济价值=[假定为普通建筑的取得成本×(1+历史价值调整系数)+(历史建筑物重置成本-历史建筑物折旧)×(1+艺术、科学价值调整系数)]×(1+环境、社会、文化价值调整系数)×(1+特殊使用价值调整系数)×(1+保护限制条件调整系数)

(三) 估价对象为以建筑物的艺术性和科学性为主要特色的历史建筑的, 成本法公式为:

历史建筑经济价值=[假定为普通建筑的取得成本+(历史建筑物重建成本或重置成本-历史建筑物折旧)×(1+历史、艺术、科学价值调整系数)]×(1+环境、社会、文化价值调整系数)×(1+特殊使用价值调整系数)×(1+保护限制条件调整系数)

(四) 估价对象为不含历史建筑用地价值的历史建筑物的, 成本法公式为:

历史建筑物经济价值=(历史建筑物重建成本或重置成本-历史建筑物折旧)×(1+特殊历史文化价值调整系数)×(1+特殊使用价值调整系数)×(1+保护限制条件调整系数)

**第十七条** 历史建筑物成本宜采用重建成本。

对于历史建筑中现代修缮、修复的部分，可采用重置成本。

**第十八条** 历史建筑的始建年代越久远，经济价值一般越高；保存维护状况越完好，经济价值一般越高。

历史建筑物折旧宜利用历史建筑物的有效年龄、预期经济寿命或预期剩余经济寿命，采用年龄-寿命法进行测算。

历史建筑物的有效年龄、预期经济寿命或预期剩余经济寿命，可按照上次修复年代或重大修缮年代重新计算。

**第十九条** 采用成本法评估依法异地迁建的历史建筑经济价值，根据能否搜集到类似历史建筑取得成本实例等具体情况，选用相应的成本法公式。

（一）能搜集到类似历史建筑取得成本实例的，成本法公式为：

异地迁建的历史建筑经济价值=新址土地取得成本+（原址历史建筑物的正常取得成本+原址历史建筑物的勘察拆除费用+运储费用+新址的复建成本+管理费用+利息+销售费用+销售税费+利润-折旧）×（1+历史、艺术等价值调整系数）×（1+特殊使用价值调整系数）×（1+保护限制条件调整系数）

（二）无法搜集到类似历史建筑取得成本实例的，成本法公式为：

异地迁建的历史建筑经济价值=新址土地取得成本+（新址历史建筑物重建成本或重置成本-折旧）×（1+历史、艺术等

价值调整系数) × (1+特殊使用价值调整系数) × (1+保护限制条件调整系数)

**第二十条** 采用收益法评估历史建筑经济价值,宜选用报酬资本化法。

测算年收入时,类似历史建筑收入实例的选用应符合估价对象历史建筑的特殊保护限制要求。无法找到类似历史建筑收入实例的,可在估价对象至少近3年的各年实际收入或产业经营收入基础上,进行必要的检核调整,得出估价对象历史建筑的客观收入。

测算年费用时,应充分考虑估价对象历史建筑不同于普通建筑的修缮和保养费用,以及当地对历史建筑的财税和金融等优惠政策因素的影响。

**第二十一条** 采用假设开发法评估可修复的历史建筑在未修复状况下的经济价值,应根据估价目的、修复方案等资料的完备程度,选用动态分析法或静态分析法进行测算,并宜优先选用动态分析法,按照下列步骤进行:

(一) 根据恰当的修复方案,设定修复后的历史建筑状况,选用比较法、收益法等方法测算修复后的历史建筑经济价值;

(二) 测算将估价对象历史建筑修复到设定的修复后历史建筑状况所需支出的合理费用(以下称修复费用);

（三）选用动态分析法的，将修复后的历史建筑经济价值和修复费用折现到价值时点后相减，得出估价对象历史建筑的经济价值。

选用静态分析法的，应单独测算利息和利润，将修复后的历史建筑经济价值减去修复费用以及利息和利润，得出估价对象历史建筑的经济价值。

采用假设开发法评估历史建筑用地地价，可参照前两款规定。

**第二十二条** 假设开发法估价中设定估价对象修复后的历史建筑状况及其最佳经营方式、后续修复期和经营期，应符合估价对象历史建筑的特殊保护限制要求。

测算修复费用时，应充分考虑当地对历史建筑的财税和金融等优惠政策因素的影响。

**第二十三条** 采用标准价调整法评估大量相似历史建筑经济价值，应按照下列步骤进行：

（一）在估价对象所处历史地段、历史文化街区、传统村落、历史建筑群等范围内选择具有代表性的历史建筑作为标准房地产，并明确其经济价值影响因素种类和条件；

（二）选用比较法、成本法、收益法等估价方法，按照历史建筑经济价值测算有关要求，求取标准房地产经济价值；

（三）通过比较其余各宗历史建筑与标准房地产的差异，进行相应因素调整，将标准房地产经济价值调整为各宗历史建筑经济价值。

## 第五章 估价报告

**第二十四条** 历史建筑估价应出具正式估价报告，不得出具估价单、估价表等非正式估价报告。

历史建筑估价的报告名称，宜为“历史建筑房地产估价报告”；属于咨询性估价的，可为“历史建筑房地产咨询性估价报告”，但是不得为历史建筑房地产估价咨询报告。

**第二十五条** 历史建筑估价结果报告应载明估价对象历史建筑的保护等级，特殊实物、区位及使用状况，始建年代、修复年代及重大修缮年代，所用估价方法、估价测算的简要过程和内容及主要参数。

历史建筑估价技术报告应载明估价对象历史建筑经济价值特殊影响因素及其影响的描述与分析，当地该类历史建筑相关法规政策规定和社会影响的描述与分析，估价测算的具体过程和内容及参数等。

**第二十六条** 估价委托人要求估价机构提供历史建筑估价报告相关专家论证意见的，应在估价委托书中予以明确。

估价委托人对历史建筑估价结果或估价报告内容有疑问或异议的，估价机构及其估价师应予以解释说明。

## 第六章 附 则

**第二十七条** 本指引对历史建筑经济价值评估未作规定的事项，应按照《房地产估价规范》等标准规范的有关规定执行。

历史建筑的投资价值、抵押价值、市场价格、租赁价格等经济范畴的价值和价格评估，可根据《房地产估价规范》等相关标准规范的有关规定，参照本指引进行。

**第二十八条** 古文化遗址、古墓葬、石窟寺、古石刻、农业文化遗产、交通遗迹、水利工程遗产（或灌溉工程遗产）等其他不可移动文物经济价值评估，可参照本指引进行。

具有艺术、科学、社会价值的仿古建筑经济价值评估，可参考本指引进行。

**第二十九条** 本指引由中国房地产估价师与房地产经纪人学会负责解释。

**第三十条** 本指引自 2025 年 1 月 1 日起施行。