

重庆市住房和城乡建设委员会文件

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，包括但不限于：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 $\times(1\pm$ 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 $\times(1\pm$ 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，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 $\pm 0.5\%$
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	$\pm 1\%$
5	出让与划拨	$\pm 0.5\%$
6	区位状况	$\pm 6\%$ 以内
7	其他因素	$\pm 6\%$ 以内

