

# 北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法实例说明 (非住宅)



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

# 非住宅评估办法变迁

1999年：北京市房屋土地管理局、北京市物价局  
《北京市非住宅房屋拆迁评估技术标准》656号文

2017年：北京市住建委《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》19号文



# 新旧非住宅评估方法对比

## 656号文

非住宅房屋拆迁价格 = 区位  
价格 × K1 × K2 × K3 × 建  
筑面积 + 地上物补偿价

## 19号文

比较法、收益法、成本法、  
假设开发法、  
被征收房屋价值 = (标准房  
屋市场价格 - 标准房屋重置  
成新价 + 被征收房屋重置成  
新价) × 因素修正 × 被征收  
房屋建筑面积



# 新评估办法中（19号文）涉及非住宅评估方法章节简介

第二章 被征收房屋价值评估方法

第九条至第十三条

第四章 成片非住宅评估

第十九条至第二十三条



# 针对新评估办法第二章第十二条具体应用的案例说明



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

## 案例一：

### 一、项目背景情况介绍

#### (一) 项目基本情况

项目概况：估价对象为某国有土地上非住宅房屋征收项目工业房地产，项目位置位于北京市通州区，均持有合法有效的房屋及土地权属文件，其中：土地面积为**45293.07**平方米，建筑面积为**4486.01**平方米，容积率为**0.1**，用途为工业，土地使用权类型为出让。



## 建筑物基本情况:

建筑物名称	现状房屋用途	建筑面积 (平方米)	结构	建成年代	楼层情况	他项权利状况
值班室	工业	27.1	混合	1990年	1	无
办公楼	工业	521.7	混合	1990年	3	无
仓库	工业	815.7	混合	1990年	1	无
操作室	工业	778.67	混合	1990年	2	无
磺化生产车间	工业	936.34	混合	1990年	2	无
维修部	工业	809.4	混合	1990年	1	无
供养链部	工业	597.1	混合	1990年	2	无
合计:		4486.01			——	——



## (二) 评估目的

为响应北京市非首都功能疏解的号召，加快通州北京行政副中心建设,通州区土地储备中心欲将XXX进行整体搬迁，现需了解XXX国有土地上房屋征收补偿价格。



# 估价对象位置示意图



# 估价对象现状照片



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、估价依据

(一) 有关法律、法规、政策文件和技术规程

- 1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》【国务院令**第590号**】
- 2、《国有土地上房屋征收评估办法》【建房[2011]77号】
- 3、《房地产估价规范》【**GB/T 50291-2015**】
- 4、《城镇土地估价规程》【**GB/T 18508—2014**】
- 5、《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》【京建法[2012]19号】
- 6、《北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引》【北估秘[2015]004号】
- 7、《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》【京建法[2011]18号】
- 8、《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》【京建法[2016]19号】

(二) 委托方提供的资料

(三) 受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘查、市场调查采集获得的资料。



### 三、评估技术思路

本次估价需对估价对象国有土地上房屋征收补偿价格进行测算。根据《关于发布《北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引》的通知》的通知北估秘[2015]004号，本次评估采用房地分估思路，其中土地使用权评估采用基准地价和成本逼近法进行评估，建筑物价格的评估采用北估秘[2016]001号重置成本法，其他的价格及费用，如停产停业损失费用参照《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》【京建法[2011]18号】，搬迁、临时安置补偿费用参照《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》【京建法[2012]19号】确定。



## （一）、采用房地分开评估，土地土地使用权价格选取成本逼近法与基准地价修正法计算。

### 1、成本逼近法：

土地取得费、土地开发费案例选取：根据《关于发布《北京市企业国有建设用地使用权收购补偿价格评估技术指引》的通知》的通知北估秘[2015]004号，土地使用权价格评估采用成本逼近法的，土地取得成本应通过调查所在区域的客观土地取得费用水平确定，土地开发费应通过调查所在区域的同类开发程度土地的客观开发费用水平确定。

成本逼近法中各项构成通过一级开发项目案例进行间接求取的，通过土地储备部门，获取XX区2013至2015年近3年经政府各部门联席会审定的土地一级开发项目成本（包含征地拆迁费用、市政基础设施建设费、前期费用、利息、利润、税费等相关成本费用）共计25宗成交审定案例，选取土地取得费用和土地开发费用，进行分析比较后进行取值。



经于土地储备部门沟通，筛选案例过程中部分案例为整个组团或整个街区开发土地，选取案例为整个组团或街区的某宗地块，且整体组团或街区没有进行整体成本审定，整个组团涉及住宅拆迁，目前已入市地块没有拆迁，会按照规划建筑面积比例预提了部分分摊的征地、拆迁、市政费用，最终会导致后期拥有住宅拆迁案例的审定成本升高，审定成本案例差距较大。故应尽量选取单独开发的审定案例。最终比准出土地取得费用为**2330.33**元/平方米，土地开发费用为**299.79**元/平方米（过程略）



成本逼近法计算过程如下：

项目		数值（元/平方米）
土地取得费		2330.33
土地开发费		299.79
利息	年期	3
	利息率	4.75%
	金额	369.71
利润	利润率	12%
	金额	315.61
土地增值收益	增值收益率	15%
	金额	479.62
无限年期土地使用权价格		3795.05
年期修正		0.8382
个别因素修正		-3.08%
土地单价		3083.04



## 2: 基准地价法: 计算过程如下:

项目	数值(元/平方米)
宗地名称	XX
用途	工业
区片	YIII-1
基准地价	1000
开发程度修正	40
适用基准地价(P0)	1040
期日修正	1.0982
用途修正	1
年期修正	0.9279
容积率修正	1
区域及个别因素修正	-3.08%
土地单价	1027.14

综上,两种方法价值差距较大,因成本逼近法成本为审定成本,可信度较高,故采用成本逼近法结果为土地估价结果。

土地总价=土地面积×土地单价=45293.07×3083.04/10000=13964.03  
万元



(二) 采用房地分开评估，建筑物补偿用重置成新法计算。

建筑物名称		费率	值班室	办公楼	仓库	操作室	磺化生产车间	维修部	供养链部	合计(万元)
建筑面积(平方米)			27.1	521.7	815.7	778.67	936.34	809.4	597.1	4486.01
楼层			1	3	1	2	2	1	2	
建设成本(元/平方米)	用 001 号文测算的重置成新价		800	1000	800	1000	1000	800	1000	
	勘察设计和前期工程费	5%	40	50	40	50	50	40	50	
	基础设施建设费	5%	40	50	40	50	50	40	50	
	公共配套设施建设费	0%	0	0	0	0	0	0	0	
	开发期间税费及其他费用	5%	44	55	44	55	55	44	55	
	合计		924	1155	924	1155	1155	924	1155	
管理费		2%	18.48	23.1	18.48	23.1	23.1	18.48	23.1	
投资利息(元/平方米)		4.75%	6.79	8.48	6.79	8.48	8.48	6.79	8.48	
投资利润(元/平方米)		15%	141.37	176.72	141.37	176.72	176.72	141.37	176.72	
重置成新价(元/平方米)			1090.64	1363.3	1090.64	1363.3	1363.3	1090.64	1363.3	
年限折旧			0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	
房屋现值(元/平方米)			763.45	954.31	763.45	954.31	954.31	763.45	954.31	
总价(万元)			2.07	49.79	62.27	74.31	89.36	61.79	56.98	396.57
年限折旧			0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	
房屋现值(元/平方米)			763.45	954.31	763.45	954.31	954.31	763.45	954.31	
总价(万元)			2.07	49.79	62.27	74.31	89.36	61.79	56.98	396.57



### （三）采用房地分开评估，停产停业损失计算

所属公司	非住宅							
	非住宅总面积	租金单价(元/天/m <sup>2</sup> )	用于生产经营的非住宅房屋的月租金	月净利润	修正系数	员工月生活补助	停产停业补偿期限	非住宅总补偿
XX	18313.5	0.8	1.47	164.61	1	8.256	12	2092.01

### （四）采用房地分开评估，搬迁费计算。

根据《关于国有土地上房屋征收与补偿中有有关事项的通知》，被征收房屋为非住宅的，搬迁费标准为每建筑平方米50元/平方米，搬迁费=建筑面积×50=4486.01 × 50=22.43万元



## （五）估价结果汇总

所属企业	土地补偿费用 (万元)	建筑物补偿费用 (万元)	停产停业损失补偿费 (万元)	搬迁费(万元)	合计(万元)
XX	13964.03	396.57	2092.01	22.43	16475.04



## 小结

周边有相同用途的招拍挂案例时不宜使用

审定案例

独立开发案例

房地分估时土地取得费、房地合估时土地重置成本



# 针对新评估办法第二章具体应用的案例说明



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

## 案例二：

### 一、项目背景情况介绍

#### (一) 项目基本情况

估价对象为某国有土地上非住宅房屋征收项目商业房地产，项目位置位于北京市石景山区，均持有合法有效的房屋及土地权属文件，其中：建筑面积1013.00平方米，土地面积3352.20平方米，容积率0.30，用途为商业，土地使用权类型为出让。

建筑物基本情况：

序号	现状房屋 用途	认定建筑面积 (平方米)	结构	建成 年代	楼层情况	他项权利 状况
1	商业	744.00	混合	1980	02	无
2	商业	139.70	混合	1980	01	无
3	商业	129.30	混合	1980	01	无
合计：		1013.00	--	--	----	----



## (二) 评估目的

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值及被征收房屋装修、设备及附属物价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。

估价对象位置示意图：



估价对象现状照片：



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、估价依据

(一) 有关法律、法规、政策文件和技术规程

- 1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》【国务院令**第590号**】
- 2、《国有土地上房屋征收评估办法》【建房[2011]77号】
- 3、《房地产估价规范》【**GB/T 50291-2015**】
- 4、《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》【京政发[2011]27号】
- 5、《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》【京建法[2016]19号】
- 6、《北京市房屋重置成新价评估技术标准》【北估秘[2016]001号】

(二) 委托方提供的资料

(三) 受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘查、市场调查采集获得的资料。



### 三、评估技术思路

本次估价需对估价对象被征收房屋价值及被征收房屋装修、设备及附属物价值分别进行测算。

建筑面积的认定：根据《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》以下简称“《暂行办法》”第一章第四条规定：“对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以权属证书和登记簿的记载为准”。故以估价对象证载建筑面积作为本次估价认定建筑面积。

考虑项目实际情况，对于成片非住宅房屋征收项目，采用对非住宅标准房屋市场价格进行修正的评估路径求取被征收非住宅房屋价值。公式如下：

被征收房屋价值=（标准房屋市场价格-标准房屋重置成新价+被征收房屋重置成新价）×因素修正×被征收房屋建筑面积

被征收房屋设备、装修及附属物价值依据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》进行测算。



## （一）选定非住宅标准房屋

标准房屋的选定应在被征收房屋所在区域内选定具有类似代表性的房屋。

估价人员结合估价对象及项目征收范围，选取以下房地产作为本次房屋征收商业用途标准房屋的依据。

选取对象情况如下：

建筑面积**1545.18**平方米，土地面积**1025.10**平方米，容积率**1.48**，用途为商业，土地使用权类型为出让。

序号	现状房屋用途	认定建筑面积 (平方米)	结构	建成年代	楼层情况	他项权利状况
1	商业	927.40	混合	1990	02	无
2	商业	586.80	混合	1990	02	无
合计：		1514.20				无





结合从估价委托方提供的权属材料来看，选取对象相比权属清晰，估价范围明确，现状利用状况较好，由于征收区域属老旧小区，建筑结构普遍为混合结构，层高**3.5**米，单面临支路，容积率**1.48**。估价对象与选取对象相似，但由于估价对象容积率较低（**0.3**），不具有代表性，则以选取对象作为标准房屋。

标准房屋周边区域存在较多类似房地产交易及出租实例，适宜采用市场比较法及收益法对标准房屋市场价格进行评估。

标准房屋重置成新价及被征收房屋重置成新价依据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》进行测算。



## （二）确定标准房屋市场价格

### 1、市场比较法测算标准房屋市场价格

依据《房地产估价规范》，估价人员在分析了标准房屋所在区位、用途、规模、建筑结构等因素的基础上，对标准房屋临近区域内的交易实例进行了市场调查，选取三个可比实例。（过程略）

经测算，标准房屋市场比较法比准价格为**43349元/建筑平方米**

### 2、收益法测算标准房屋市场价格

估价人员对标准房屋租金水平进行比准修正后，采用报酬资本化法对标准房屋市场价格进行测算。（过程略）

经测算，标准房屋收益价格为**38251元/建筑平方米**

### 3、标准房屋市场价格的确定

市场比较法能从市场的角度反映估价对象的市场价值水平；收益法能够作为市场比较法的对比补充。这两种估价方法分别从不同侧面说明了估价对象的价格水平，取其算术平均值确定标准房屋市场价格，则：

$$43349 \times 0.5 + 38251 \times 0.5 = 40800 \text{元/建筑平方米}$$



### （三）确定标准房屋重置成新价

标准房屋为砖混结构楼房，层高3.5米，地上2层，地下0层，根据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》计算，计算公式如下：

标准房屋重置成新价（单价）=（楼房基本价格+ $\Sigma$ 楼房专业价格调整）  
×楼房折余率×楼房基本价格调整系数

楼房价格参考砖混结构办公楼基本价格取1720元/建筑平方米，层高为3.5米，层高系数为1.075，专业价格调整为130元/建筑平方米，楼房基本价格调整系数统一为1.0。

经计算，标准房屋重置成新价为1504元/建筑平方米



# 四、估价对象被征收房屋价值测算

## (一) 测算被征收房屋价值

### 1、测算被征收房屋重置成新价

可知：

标准房屋市场价格40800元/建筑平方米

标准房屋重置成新价1504元/建筑平方米

被征收房屋价值=（标准房屋市场价格-标准房屋重置成新价+被征收房屋重置成新价）×因素修正×被征收房屋建筑面积

估价对象房屋状况：

序号	房屋类型	证载房屋用途	认定建筑面积 (平方米)	结构	临街状况	容积率	建成年代	楼层情况	他项权利状况
1	楼房	商业	744.00	混合	临支路	0.30	1980	02	无
2	楼房		139.70	混合			1980	01	无
3	平房		129.30	混合			1980	01	无
合计：			1013.00	--	--	--	----	----	



估价对象被征收房屋重置成新价（含设备、装修及附属物）根据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》进行测算，则估价对象被征收房屋补偿价值（含设备、装修及附属物价值）见下表：

## 北京市非住宅房屋征收补偿价格结果

被征收人，		****公司，		用途，	商业，	认定建筑面积，	1013.00，	平方米，		
房屋坐落，		北京市石景山区***路***号，		容积率，	0.30，	认定土地面积，	3352.2，	平方米，		
序号，	标准房屋市场价格↓ (元/m²)，	标准房屋重置成新价↓ (元/m²)，	被征收房屋重置成新价↓ (元/m²)，	因素修正，			被征收房屋建筑面积↓ (m²)，	被征收房屋价值↓ (元)，	被征收房屋设备、装修及附属物价值 (元)，	被征收房屋补偿总价↓ (元)，
				容积率修正，	楼层因素修正，	临街状因素修正，				
1-1层，	40800.，	1504.，	1409.，	2.36.，	85.，	80.，	372.00.，	26301500.，	322611.， (明细略)。	68114496.，
1-2层，							372.00.，	22356275.，		
2.，							139.70.，	9986154.，		
3.，							129.30.，	9147956.，		
合计：，	---.，	---.，	---.，	---.，	---.，	---.，	1013.00.，	67791885.，	---.，	---.，



根据上表内容解释说明：

1、容积率修正：

附表四：非住宅容积率修正系数表

容积率	<0.1	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
系数	6.00	6.00	3.22	2.30	1.83	1.56	1.37	1.24	1.14	1.06
容积率	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	6.0	7.0	8.0	9.0	10.0
系数	1.00	0.95	0.91	0.87	0.82	0.78	0.73	0.69	0.64	0.60



## 第一种方法

(1) 根据附表四，先用内插法计算出选取对象容积率1.48对应的系数：

容积率	系数
2.0	0.95
1.48	设为 X
1.0	1.00

则： $(2-1)/(0.95-1)=(2-1.48)/(0.95-X)$

$$X=0.976$$

即容积率1.48的系数为0.976。

(2) 将选取对象容积率1.48的系数设定为1，求取估价对象容积率0.3对应的系数Y为：

$$1/0.976=2.3/Y$$

$$Y=2.36 \text{ (保留两位小数)}$$



## 第二种方法

(1) 用估价对象容积率和选取对象容积率进行对比，求取比值。

$$0.3/1.48=0.20$$

(2) 根据比值数从附表四中查找0.2对应的系数为3.22

## 第三种方法：

根据估价对象容积率为0.3，直接从附表四中选取系数为2.3。



## 2、权益因素修正：

关于土地使用权修正，非住宅房屋土地使用权性质的影响因素，需区分土地类型出让、划拨。若被征收非住宅房屋为划拨用地时，被征收房屋的价值应扣减政府土地收益。本案例结合周边类似商业土地出让金缴纳情况，本次评估应考虑给予一定的修正。

## 3、例如结果表中2号房的计算过程如下：

被征收房屋价值=（标准房屋市场价格-标准房屋重置成新价+被征收房屋重置成新价）×因素修正×被征收房屋建筑面积

方法1：

$$(40800-1504+1858) \times 2.36 \times 100\% \times 80\% \times 92\% \times 139.7=9986154\text{元}$$

方法2：

$$(40800-1504+1858) \times 3.22 \times 100\% \times 80\% \times 92\% \times 139.7=13625177\text{元}$$

方法3：

$$(40800-1504+1858) \times 2.3 \times 100\% \times 80\% \times 92\% \times 139.7=9732269\text{元}$$



其他房屋以此类推，最终被征收房屋补偿总价为被征收房屋价值+被征收房屋设备、装修及附属物价值，即：

方法一总价：68114496元

方法二总价：92818319元

方法三总价：67860611元

4、结论：方法一为正解，其余两种方法均为错误。



■ 按照656号文计算

656号文中，非住宅房屋拆迁补偿价格包含两部分内容，即房屋区位补偿价和地上物补偿价。计算公式为：

非住宅房屋拆迁价格=区位价格×K1×K2×K3×建筑面积+地上物补偿价格

其中：K1为容积率调整系数

K2为房屋原用途调整系数

K3为规划用途调整系数



- 1、本次估价对象位于石景山，经查属于五类地区范围内，区位价格为3000-4000元（暂取高限值）
- 2、本次估价对象容积率为0.3，故K1为2.3；
- 3、房屋原用途为商业，则K2为1.0；
- 4、规划用途由政府确定市政公益事业等重点工程时取0.7，其他情况取1.0，故本次评估暂取1.0

计算过程：

$$\begin{aligned} \text{估价对象房屋拆迁价格} &= 4000 \times 2.3 \times 1.0 \times 1.0 \times 1013 + \text{地上物补偿价格} \\ &= 9319600 + 322611 \\ &= 9642211 \text{元} \end{aligned}$$

由此可见，656号文的补偿总价远远偏离市场价格，适用性不强，无法给予被征收人公平合理的补偿。



## 小结

标准房屋选定有代表性、不能设定  
房屋土地使用权类型不同需要修正



# 培训结束 谢谢



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