

# 北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法



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

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令 第590号）（以下简称《征收条例》）于2011年1月21日正式公布，《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77号）（以下简称《征收评估办法》）和《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）（以下简称《实施意见》）相继发布，构成北京市房屋征收工作的基本法律框架。



# 第一章 总则



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

# 第一章 总 则

章节介绍：本章节是对《暂行办法》制定的依据、适用范围、评估目的、评估对象、评估时点、价值内涵、价值影响因素、统一技术标准等进行了相关规定。

**第一条：**为进一步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，保证房屋征收补偿公平合理，依据《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》、《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见》及《房地产估价规范》等有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。



# 第一章 总 则

**制定依据补充：**《房地产估价机构管理办法》（中华人民共和国建设部令第142号） 第三条规定：本办法所称房地产估价活动，包括土地、建筑物、构筑物、在建工程、以房地产为主的企业整体资产、企业整体资产中的房地产等各类房地产评估……。

2015年4月8日新发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），12月1日正式实施。



# 第一章 总 则

**第二条** 本市行政区域内国有土地上被征收房屋价值评估，用于产权调换房屋价值评估，被征收房屋装修、设备及附属物价值评估，**因征收房屋造成的机器设备、物资等搬迁费用评估**，因征收房屋造成的停产停业损失评估，房屋征收涉及的其他价值评估，以及对相关评估结果进行复核或鉴定，适用本办法。

为编制征收补偿方案、确定征收补偿费用或政府作出房屋征收决定等服务的国有土地上房屋征收预评估，适用本办法。



# 第一章 总 则

**第三条** 被征收房屋价值评估目的应当表述为“为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，被征收房屋装修、设备及附属物价值评估等房屋征收涉及的其他价值评估，应当分别对评估目的进行适当表述。



# 第一章 总 则

**第四条** 房屋征收部门应当向受托的房地产价格评估机构提供征收范围内房屋情况，包括已经登记的房屋情况和未经登记建筑的认定、处理结果情况。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

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；权属证书与登记簿的记载不一致的，除有证据证明登记簿确有错误外，以登记簿为准。对于未经登记的建筑，应当按照区人民政府的认定、处理结果进行评估。



# 第一章 总 则

**第五条** 被征收房屋价值评估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时点，被征收房屋装修、设备及附属物价值评估等房屋征收涉及的其他价值评估时点，应当与被征收房屋价值评估时点一致。



# 第一章 总 则

**第六条** 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评估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。

前款所述不考虑租赁因素的影响，是指评估被征收房屋无租约限制的价值；不考虑抵押、查封因素的影响，是指评估价值中不扣除被征收房屋已抵押担保的债权数款、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款。



# 第一章 总 则

被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》及本办法评估确定。

**第七条** 被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、**土地使用权**等影响被征收房屋价值的因素。



**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。而住宅房屋为划拨用地时暂不扣减政府土地收益。**



# 第一章 总 则

**第八条** 同一征收项目的房屋征收评估工作由两家以上房地产价格评估机构承担的，应当共同协商确定一家房地产价格评估机构为牵头单位；牵头单位应当组织相关房地产价格评估机构就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取、评估结果确定方式等进行沟通，统一标准。



# 第二章 被征收房屋价值 评估方法



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

## 第二章 被征收房屋价值评估方法

章节介绍：房屋征收评估机构根据估价目的与估价对象情况，对比较法、收益法、成本法等估价方法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估。

按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的相关规定，增加比较法、收益法、成本法，并根据被征收非住宅房屋实际情况选择评估方法，本次《暂行办法》中对评估方法的运用说明指导性较强。



## 第二章 被征收房屋价值评估方法

**第九条** 房屋征收评估应当根据评估对象和当地房地产市场状况，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，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估。

被征收房屋的类似房地产有较多交易的，应当选用比较法评估；被征收房屋或其类似房地产通常有租金等经济收入的，应当选用收益法评估；被征收房屋的类似房地产没有交易或交易很少，且被征收房屋或其类似房地产没有



## 第二章 被征收房屋价值评估方法

租金等经济收入的，应当选用成本法评估；被征收房屋是在建工程的，应当选用假设开发法评估，在建工程建设进度以房屋征收决定公告之日的状态为准。

可以同时选用两种以上评估方法评估的，应当选用两种以上评估方法评估，并对各种评估方法的测算结果进行校核和比较分析后，合理确定评估结果。



## 第二章 被征收房屋价值评估方法

**第十条** 比较法评估时，一般应在与被征收房屋区域具有相同特征的另一区域、相邻或临近区域内搜集交易实例，并选取符合要求的不少于三个可比实例。选取可比实例后，应先统一其价格内涵和形式，建立价格比较基础，之后再进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整。

**第十一条** 收益法评估时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并应优先选用报酬资本化法。



## 第二章 被征收房屋价值评估方法

**第十二条** 成本法评估时，应根据被征收房屋状况和土地状况，选择房地合估路径或房地分估路径。

对于容积率小于1.0的非住宅房屋评估，优先选用房地分估路径，且设定容积率为1.0进行土地重置成本评估。土地重置成本可采用比较法、成本法、基准地价修正法等方法进行测算。采用成本法评估时，可优先选用同区域或类似区域内三个（含）以上土地一级开发项目，获取其已审定的征地拆迁费用、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，进行分析比较后取值。



## 第二章 被征收房屋价值评估方法

**第十三条** 对被征收房屋类似、分布密集的成片房屋进行评估，可先设定或选定标准房屋，根据实际情况采取适用的评估方法评估标准房屋市场价格，再对标准房屋市场价格进行修正，求取被征收房屋价值。



## 第二章 被征收房屋价值评估方法

**本章创新内容：**参照《房地产估价规范》对成本法评估时进行了新的界定。

成本法估价时，应根据被征收非住宅房屋状况和土地状况，选择房地合估路径或房地分估路径，应优先选择房地合估路径。

当选择房地合估路径时，应把土地当作原材料，模拟房地产开发建设过程，测算房地产重置成本或重建成本。当选择房地分估路径时，应把土地和建筑物当作各自独立的物，分别测算土地重置成本、建筑物重置成本或重建成本。



## 第二章 被征收房屋价值评估方法

对于容积率小于1.0的非住宅房屋评估，优先选用房地分估路径，且设定容积率为1.0进行土地重置成本评估。土地重置成本可采用比较法、成本法、基准地价修正法等方法进行测算。采用成本法评估时，可优先选用同区域或类似区域内三个（含）以上土地一级开发项目，获取其已审定的征地拆迁费用、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，进行分析比较后取值。



# 第三章 成片住宅评估



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

## 第三章 成片住宅评估

章节介绍：本章是对于征收房屋类似，分布密集的成片住宅房屋评估可采用对住宅标准房屋市场价格进行修正的评估路径求取被征收住宅房屋价值，对标准房屋的设定标准及标准房屋市场价格的确定等方面做了详细说明。



## 第三章 成片住宅评估

**第十四条** 对于房屋类似、分布密集的成片住宅房屋征收项目，可采用对住宅标准房屋市场价格进行修正的评估路径求取被征收住宅房屋价值。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



## 第三章 成片住宅评估

**第十五条** 住宅标准房屋是指在被征收房屋所在区域的环境状况下，模拟重建类似住宅房屋。一般应满足以下条件：

1. 同区域内建设的具有长时间可居住价值，较好流通性，砖混、钢混或以上标准建筑结构的房屋；
2. 普通装修标准（不低于四白落地，水泥地面，带门窗等标准）；
3. 项目容积率大于1或符合区域住宅控制性规划。

如果征收区域范围较大或呈狭长带状分布，应将被征收房屋按房屋所在区域分组，每组分别设定标准房屋。



## 第三章 成片住宅评估

**第十六条** 住宅标准房屋市场价格评估可采用比较法，选用的可比实例成交价格一般采用周边住宅项目或整幢住宅的平均价格；条件不具备时，可采用单套住宅价格，但须进行楼层、朝向、成新等因素修正。

**第十七条** 住宅房屋价值影响因素包括容积率、朝向、楼层及其他因素。容积率、朝向及楼层因素修正系数参照附表一、附表二、附表三。其他因素根据房屋实际情况确定，修正系数应优先选用房地产估价行业组织公布的数据；不选用的，应在评估报告中陈述理由。



## 第三章 成片住宅评估

附表一：成片住宅容积率修正系数参考表

容积率R	修正系数
$r < 0.1$	2
$0.1 \leq r < 0.2$	1.9
$0.2 \leq r < 0.3$	1.8
$0.3 \leq r < 0.4$	1.7
$0.4 \leq r < 0.5$	1.6
$0.5 \leq r < 0.6$	1.5
$0.6 \leq r < 0.7$	1.4
$0.7 \leq r < 0.8$	1.3
$0.8 \leq r < 0.9$	1.2
$0.9 \leq r < 1$	1.1
$r \geq 1$	1



## 第三章 成片住宅评估

注：（1）被征收房屋容积率，按照房屋建筑面积除以土地面积计算；被征收房屋建筑面积和土地面积，按照房地权属证明文件标明的面积确定。

（2）房地权属证明文件没有标明土地面积的，平房的容积率修正系数按照1.3计算；成套楼房（主要指有独立的居室、厨房及卫生间）的容积率修正系数按照1.0计算；非成套楼房的容积率修正系数根据其房屋附属设施（主要指厨房、卫生间）的实际配套情况在1.0-1.3之间选取。当事人有异议的，也可以按照测绘部门实际测量的数据计算。



## 第三章 成片住宅评估

### 附表二：成片住宅朝向修正系数参考表

成片住宅朝向修正系数参考表（住宅平房）

朝向	北	西	东	南
修正系数	-2%	-1%	0%	1%

- 注：（1）平房朝向指房屋坐落的自然朝向（或主窗的朝向）。
- （2）非成套楼房朝向按平房朝向进行修正。
- （3）特殊房屋无法判断朝向时，对此房屋朝向不做修正。

成片住宅朝向修正系数参考表（住宅楼房）

朝向	南北	南	东南	西南	东西	东	西	东北	西北	北
修正系数	2%	1.5%	1%	0.5%	0%	-0.5%	-1%	-1.5%	-2%	-2.5%



## 第三章 成片住宅评估

附表三：成片住宅楼房楼层修正系数参考表

总层数 层次	一	二	三	四	五	六	七	高层
半地下	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
1	0%	0%	0%	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%
2		2%	2%	0%	0%	0%	0%	-0.5%
3			1%	2%	1.5%	1.5%	2%	-0.5%
4				-2%	1%	1%	1.5%	0%
5					-2.5%	0%	0.5%	0%
6						-3%	-0.5%	0.5%
7							-4%	0.5%
8-11（非顶层）								1%
12（非顶层） -（顶层-1）								2%
顶层								-2%

注：（1）全地下房屋修正系数为-30%。  
（2）非成套楼房不进行楼层修正。



## 第三章 成片住宅评估

**第十八条** 住宅标准房屋重置成新价、被征收住宅房屋重置成新价，根据评估对象的实际情况，可依据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》进行测算。



# 第三章 成片住宅评估

## 住宅房屋评估办法新旧对比

北京市城市住宅房屋拆迁市场 评估技术方案（京建拆 [2009]450号		北京市国有土地上房屋征收评估 暂行办法（京建法[2016]19号）		对比	
第二、三条	<p><b>第二条：</b> 拆迁评估的计算公式为：拆迁评估价款=[（<b>基准价格</b> ×<b>K</b>+拆迁房屋重置成新价）×因素修正系数]×拆迁房屋建筑面积+<b>拆迁房屋设备、装修及附属物价格</b></p> <p><b>第三条：</b> 基准价格是指拆迁区域标准房地产价格减去标准重置价的差额。</p>	第十四条	<p>对于房屋类似、分布密集的成片住宅房屋征收项目，可采用对住宅标准房屋市场价格进行修正的评估路径求取被征收住宅房屋价值。公式如下：</p> <p>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</p>	增加适用范围	对于房屋类似、分布密集的成片住宅房屋征收项目，可采用对住宅标准房屋市场价格进行修正的评估路径求取被征收住宅房屋价值。
	公式调整		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原公式中的基准价格更改为：<b>标准房屋市场价格-标准房屋重置成新价</b>；</li> <li>2. 将原公式中的容积率<b>K</b>，放入因素修正中；</li> <li>3. 将原公式中的<b>房屋设备、装修及附属物价格</b>放入第五章其他价值评估中另其规定。</li> </ol>		



# 住宅房屋评估办法新旧对比

北京市城市住宅房屋拆迁市场 评估技术方案（京建拆 [2009]450号	北京市国有土地上房屋征收评估 暂行办法（京建法[2016]19号）	对比
<p>标准房地产价格是指在拆迁区域内与被拆迁房屋物业类型相似的标准样本房屋平均价格。</p> <p>（一）标准样本房屋，是指在被拆迁房屋所在区域的环境状况下，<b>模拟新建普通住宅商品房</b>。一般应满足以下条件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 钢混或砖混结构；</li> <li>2. 毛坯房或普通装修（四白落地、水泥地面、带门窗等）；</li> <li>3. 项目容积率大于1。</li> </ol> <p>若拆迁区域环境状况特殊，也可根据区域环境状况确定标准样本房屋。</p> <p>第四条</p>	<p>住宅标准房屋是指在被征收房屋所在区域的环境状况下，<b>模拟重建类似住宅房屋</b>。一般应满足以下条件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>同区域内建设的具有长时间可居住价值</b>，较好流通性，砖混、钢混或以上标准建筑结构的房屋；</li> <li>2. <b>普通装修标准</b>（不低于四白落地，水泥地面，带门窗等标准）；</li> <li>3. 项目容积率大于1<b>或符合区域住宅控制性规划</b>。</li> </ol> <p>如果征收区域范围较大或呈狭长带状分布，应将被征收房屋按房屋所在区域分组，每组分别设定标准房屋。</p> <p>第十五条</p>	<p>调整内容</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. “将原模拟新建普通住宅商品房”改为“<b>模拟重建类似住宅房屋</b>”；</li> <li>2. 细化了模拟重建类似住宅房屋应满足的条件；</li> <li>3. 原住宅房屋市场化评估技术方案中基准价格是指征收区域标准房地产价格减去标准重置价的差额，而标准房地产价格是采用比较法评估确定，在选取可比案例时，多用新建普通住宅商品房。而新方法则优先选取近期成交的二手普通住宅商品房，可比案例成交价格可以为成交均价也可以为经过修正后的个案价格。</li> </ol>



# 第四章 成片非住宅评估



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

## 第四章 成片非住宅评估

章节介绍：本章为新增内容，参照成片住宅征收评估的技术思路，对部分内容进行了精细化的调整。如将非住宅房屋按照商业、办公和工业三种用途分别进行标准房屋市场价格的评估。并对于房屋类似，分布密集的成片非住宅房屋征收项目，可采用对非住宅标准房屋市场价格进行修正的估价路径求取被征收非住宅房屋价值。



## 第四章 成片非住宅评估

**第十九条** 对于房屋类似、分布密集的成片非住宅房屋征收项目，可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



## 第四章 成片非住宅评估

**第二十条** 非住宅标准房屋是指在被征收非住宅房屋范围内具有类似代表性的房屋，按用途分为商业、办公和工业等类型。

非住宅标准房屋选定，应在被征收房屋所在区域的环境状况下，综合考虑用途、建筑结构、临街状况、层高、容积率、建成时间等。

如果征收区域范围较大或呈狭长带状分布，应将被征收房屋按房屋所在区域与用途分组，每组分别选定标准房屋。



## 第四章 成片非住宅评估

**第二十一条** 非住宅标准房屋市场价格评估，可采用比较法、收益法和成本法等方法进行评估。

**第二十二条** 非住宅房屋价值影响因素包括容积率、楼层、临街状况及其他因素。容积率、楼层和临街状况因素修正系数参照附表四、附表五。其他因素根据房屋实际情况确定，修正系数应优先选用房地产估价行业组织公布的数据；不选用的，应在评估报告中陈述理由。



## 第四章 成片非住宅评估

附表四：成片非住宅容积率修正系数参考表

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



## 第四章 成片非住宅评估

附表五：成片非住宅楼层和临街状况修正系数参考表

楼层因素				临街状况因素			
楼层	商业	办公	工业	临街状况	商业	办公	工业
地下	-30%	-30%	--	临主路	0%	0%	0%
半地下	-20%	-15%	-10%	临支路	-20%	-5%	-3%
1	0%	0%	0%	不临街	-30%	-10%	-6%
2	-15%	0%	0%				
3及以上	-20%	0%	0%				



## 第四章 成片非住宅评估

**第二十三条** 非住宅标准房屋重置成新价、被征收非住宅房屋重置成新价，根据评估对象的实际情况，可依据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》进行测算。



## 第四章 成片非住宅评估

**特别说明：**在非住宅房屋评估不再局限于一种方法，而是增加了比较法、收益法、成本法，并根据被征收非住宅房屋实际情况选择适用的评估方法。

1. 被征收同类非住宅房屋有较多交易的，可采用直接比较法评估；
2. 房屋类似、分布密集的成片非住宅房屋的征收项目，可采用间接比较法评估，测算方法同住宅间接比较法；
3. 被征收非住宅房屋或其同类房地产通常有租金等经济收入的，可采用收益法评估；



## 第四章 成片非住宅评估

4. 被征收非住宅房屋的同类房地产没有交易或者交易很少，且没有租金等经济收入时，应选用成本法评估；
5. 在建工程可采用假设开发法及成本法进行评估，在建工程建设进度以房屋征收决定公告之日的状态为准；
6. 未开发利用的土地可以采用比较法、假设开发法、基准地价修正法等进行评估；
7. 对于专业性较强的项目，除提供资料外，可委托相应的专业机构协助评估；



# 第五章 其他价值评估



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

## 第五章 其他价值评估

章节介绍：本章节是对征收整体房地产中的部分房屋和土地的评估方式、室内装饰装修及附属物价值补偿的确定、机器设备评估、停产停业损失补偿、产权调换房屋价值评估进行规定。特别是机器设备的评估，本办法明确规定可由估价机构评估，并对可恢复使用机器设备和无法恢复使用机器设备评估的方法进行了详细说明。



## 第五章 其他价值评估

**第二十四条** 用于产权调换房屋价值评估，参照被征收房屋价值评估规定执行。

**第二十五条** 被征收房屋装修、设备及附属物价值评估，根据评估对象的实际情况，可依据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》进行测算。

**注：**被征收房屋室内装饰装修及附属物价值，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。



## 第五章 其他价值评估

**第二十六条** 可恢复使用的机器设备，评估价格包括拆卸费、包装运输、调试费等。无法恢复使用的机器设备，根据资料并结合市场询价评估其重置成新价，重置价由评估时点的重新购置价与购置该机器设备发生的运杂费、安装调试费等组成。

**注：**因征收房屋造成机器设备、物资的搬迁和安装费用等，由征收当事人协商确定；协商不成的，机器设备、物资在房屋征收决定公告之日前已合理置于房屋征收范围内，根据机器设备类型分为可恢复使用机器设备和无法恢复使用机器设备，经征收当事人认定后，由估价机构评估。



## 第五章 其他价值评估

可恢复使用机器设备评估价格包括拆卸费、包装运输、调试费等。

无法恢复使用机器设备评估需被征收人提供完整的原始资料，根据资料并结合市场询价评估机器设备重置成新价。

如机器设备专业性较强，涉及数量较大，可请相关专业人士或机构提供专业意见，在估价报告中引用其中的估价结果；也可联合专业机构出具征收评估报告或单独委托专业机构出具机器设备的估价报告。



## 第五章 其他价值评估

**第二十七条** 因征收房屋造成的停产停业损失评估，按照《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》进行测算。

**注：**因征收房屋造成的停产停业损失的补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。房地产估价机构可参照《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法》进行测算。



## 第五章 其他价值评估

**第二十八条** 征收整体房地产中的部分房屋和土地，评估时应将被征收部分与整体房地产综合考虑，可采用征收部分单独评估、整体分割评估、整体价值减损评估中的一种方式确定。



# 第六章 评估结果及评估 报告



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

## 第六章 评估结果及评估报告

章节介绍：本章节为新增内容，主要是对评估结果确定、评估结果公示、评估报告提交、评估结果复核、专家鉴定及聘请专业帮助等内容进行了详细阐述。

**第二十九条** 标准房屋市场价格评估、被征收房屋价值评估选用两种以上评估方法的，应对各种评估方法测算结果进行校核和比较分析，确定最终评估结果。



## 第六章 评估结果及评估报告

**第三十条** 房地产价格评估机构应当按照评估委托书或者委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。



## 第六章 评估结果及评估报告

**第三十一条** 分户初步评估结果公示期满后，房地产价格评估机构应当向房屋征收部门提供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。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。

整体评估报告和分户评估报告应当按照《房地产估价规范》规定的格式出具。



## 第六章 评估结果及评估报告

**第三十二条** 被征收人或者房屋征收部门对分户评估结果有异议的，应当自收到分户评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。

申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

原房地产价格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；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。



## 第六章 评估结果及评估报告

**第三十三条** 被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格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，向本市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起10日内，对申请鉴定评估报告的评估程序、评估依据、评估假设、评估技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等评估技术问题进行审核，出具书面鉴定意见。



## 第六章 评估结果及评估报告

经评估专家委员会鉴定，评估报告存在技术问题的，评估专家委员会应将相关情况及时通知项目所在区房屋征收部门。

**第三十四条** 在房屋征收评估中，房地产价格评估机构可聘请除本行业外相关专业人士和机构提供专业帮助，但应在房屋征收评估报告中予以披露。



# 第七章 附 则



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

## 第七章 附 则

**第三十五条** 本办法自2017年2月15日起施行。北京市住房和城乡建设委员会《关于批转北京房地产估价师和土地估价师协会〈北京市城市住宅房屋拆迁市场评估技术方案〉的通知》（京建拆〔2009〕450号）及原北京市房屋土地管理局、北京市物价局《关于印发〈北京市非住宅房屋拆迁评估技术标准〉的通知》（京房地评字〔1999〕656号）同时废止。



# 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