

北京市住房和城乡建设委员会文件

京建法〔2016〕19号

北京市住房和城乡建设委员会 关于印发《北京市国有土地上房屋征收 评估暂行办法》的通知

各区住房城乡建设委、房管局、房屋征收办，北京估价师协会，各有关单位：

为进一步规范本市国有土地上房屋征收评估活动，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》等规定，结合本市实际情况，我委制定了《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》。现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

附件：《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》



北京市住房和城乡建设委员会

2016年12月22日

附件

北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法

第一章 总 则

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。

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。

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

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。

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。

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。

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

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。

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

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。

- 附表: 1. 成片住宅容积率修正系数参考表
2. 成片住宅朝向修正系数参考表
3. 成片住宅楼房楼层修正系数参考表
4. 成片非住宅容积率修正系数参考表
5. 成片非住宅楼层和临街状况修正系数参考表

附表 1

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
$r \geq 1$	1.0

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。

附表 2

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%

附表 3

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。

附表 4

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

附表 5

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%				

注：（1）非住宅房屋双面（及以上）临街，以临街等级高者为准，并向上浮动 2%。

（2）非住宅房屋不考虑朝向因素。

北京市住房和城乡建设委员会办公室

2016年12月22日印发
