

ZZCR-2022-13013

# 株洲市住房和城乡建设局文件

株建发〔2022〕14号

## 株洲市住房和城乡建设局 关于印发《株洲市国有土地上房屋征收评估 技术指引（试行）》的通知

各房地产评估机构、各相关单位：

现将《株洲市国有土地上房屋征收评估技术指引（试行）》  
印发给你们，请遵照执行。



# 株洲市国有土地上房屋征收评估技术指引 (试行)

## 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估价活动，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，规范有序，依据《中华人民共和国资产评估法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)《房地产估价基本术语标准》《城镇土地估价规程》《国有土地上房屋征收评估办法》及《湖南省实施<国有土地上房屋征收与补偿条例>办法》《株洲市人民政府关于印发<株洲市国有土地上房屋征收与补偿实施办法>的通知》(株政发〔2018〕17号)等相关规定，结合本市实际情况，制定本技术指引。

第二条 本市行政区域内国有土地上被征收房屋和用于产权调换房屋的价值评估，对相关估价结果进行复核评估和鉴定，以及为编制征收补偿方案、确定征收补偿费用或为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，适用本技术指引。

第三条 房地产估价机构、注册房地产估价师、房地产价格评估专家委员会(以下称评估专家委员会)成员应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定工作，并对出具的评估、鉴定意见负责。

任何单位和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。

第四条 被征收房屋价值估价目的应当表述为“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估价目的应当表述为“为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”。

被征收房屋室内装饰装修价值、机器设备和其他物资的搬迁费及损失补偿费、停产停业损失等房屋征收涉及的其他价值估价，其估价目的应当根据其内容按上述表述分别进行表述。

第五条 对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和不动产登记簿（或房屋登记簿）的记载为准；房屋权属证书与不动产登记簿（或房屋登记簿）的记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿（或房屋登记簿）确有错误外，以不动产登记簿（或房屋登记簿）为准。对于未经登记的建筑，应当按照市、县级人民政府的认定、处理结果进行评估。

第六条 被征收房屋评估价值时点为房屋征收决定公告之日。

用于产权调换房屋的评估价值时点应当与被征收房屋价值时点一致。

被征收房屋室内装饰装修价值、机器设备和其他物资的搬迁费及损失补偿费、停产停业损失等房屋征收涉及的其他价值估价，其价值时点应当与被征收房屋价值时点一致。

第七条 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。

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额、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款。

第八条 被征收房屋评估价值为被征收房屋的客观市场价格，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。

第九条 被征收房屋的评估价值，不得低于房地产征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

被征收房屋的类似房地产是指与被征收房屋的区位、用途、档次、新旧程度、规模、建筑结构及权利性质等相同或者相似的房地产。

被征收房屋类似房地产的市场价格是指被征收房屋的类似房地产在价值时点的平均交易价格。确定被征收房屋类似房地产的市场价格，应当剔除偶然的和不正常的因素。

第十条 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、价值时点、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 估价方法

第十一条 注册房地产估价师应当根据估价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。

(一)被征收房屋的类似房地产有交易的，应当选用比较法。

(二)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。

(三)被征收房屋的类似房地产没有交易，且没有经济收益的，应当选用成本法。

(四)被征收房屋是在建工程的，应当选用假设开发法。在建工程建设形象进度以房屋征收决定公告之日的状态为准。

(五)根据被征收房屋的实际情况，还可以选用基准地价修正法及其他合理的估价方法。

(六)同一征收项目范围内，存在被征收房屋建筑类型相同、功能完整性相同或者相似的多套房屋的，按照一致性原则，可以采用标准价调整法评估各套（户）房屋的价值。

第十二条 采用比较法应遵循以下规定：

比较法的计算公式为：比较价值=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

(一)可比实例的选取应符合以下规定

1.应选择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；

2. 成交价格应为正常价格或可修正为正常价格;
3. 成交日期应接近价值时点, 与价值时点相差不宜超过一年, 且不得超过两年;
4. 应从交易实例中选取且不得少于三个。

## （二）建立比较基础

选取可比实例后, 应建立比较基础, 对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

1. 统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比, 并应消除因财产范围不同造成的价格差异;
2. 统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格, 调整为成交日期且一次性付清的价格;
3. 统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格, 调整为在常规融资条件下的价格;
4. 统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格, 调整为在交易税费正常负担下的价格;
5. 统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价, 统一币种和货币单位, 统一面积或体积内涵及计量单位等。不同币种之间的换算宜按国务院金融主管部门公布的成交日期的市场汇率中间价计算。

## （三）交易情况修正

原则上不宜选择特殊交易情况下的交易实例作为可比实例。但当满足上述要求的交易实例少于三个时, 在掌握特殊交易情况

且能量化其对成交价格影响的情况下，可将特殊交易情况下的交易实例选为可比实例，但应对其进行交易情况修正。

#### （四）市场状况调整

进行市场状况调整时，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。

#### （五）房地产状况调整

房地产状况调整分为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整，调整的具体内容和比较因素，应根据估价对象的用途等情况确定。

##### 1.区位状况调整

区位状况调整的内容主要应包括：位置状况【坐落、方位、与重要场所（设施）的距离、临街（路）状况等；单套住宅的，还包括所处楼幢、朝向、楼层】，交通状况【道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度等】，周围环境状况【自然环境、人文环境、景观等】，外部配套设施状况【基础设施、公共服务设施】。

##### 2.实物状况调整

实物状况调整的内容主要应包括：土地实物状况应包括土地的面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度等；建筑物实物状况应包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。

##### 3.权益状况调整

权益状况调整的内容应包括规划条件、土地使用期限、共有情况、拖欠税费情况等形式限制权利情况、权属清晰情况等；权益状况不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封情况的影响。

（六）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，应符合下列规定：

分别对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过20%，共同对可比实例成交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价格中，最高价与最低价的比值不宜大于1.2。

### 第十三条 采用收益法应遵循以下规定

#### （一）选择具体估价方法

选用收益法估价时，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。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，报酬资本化法应区分“全剩余寿命模式”和“持有加转售模式”，宜选用“持有加转售模式”进行估价。

选用持有加转售模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t}$$

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V — 收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

A<sub>i</sub> — 未来第i年的净收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

V<sub>t</sub> — 期末转售收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

Y<sub>i</sub> — 未来第i年的报酬率（%）；

Y<sub>t</sub>—期末报酬率（%）；

t—持有期（年）；

n—收益期（年）

## （二）测算收益期或持有期

持有期应根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能够预测期间收益的一般期限来确定，宜为5年-10年。

收益期应根据土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命进行测算。当土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命不同时结束的，应选取较短者为收益期；在估价对象的土地剩余期限或建筑物剩余经济寿命比较短的情况下（剩余年限15年及以下），对于正常使用的房屋，建议收益期最低按建筑物最高耐用年限的三成新计算，可酌情考虑实际维护保养状况进行调整。建筑物最高耐用年限参照本技术指引附件九《房屋重置价格标准》中耐用年限确定。

## （三）测算未来收益

未来收益可通过租赁收入测算的，应优先通过租赁收入测算，并应符合下列规定：

### 1.有效毛收入

有效毛收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入

#### （1）潜在毛租金收入

可以选择3个以上类似房地产的租赁实例，通过比较法测算潜在毛租金收入。

#### （2）其他收入

其他收入主要是押金或保证金的利息收入；利息按银行一年期定期存款利率计算。押金一般为1-3个月租金。

### （3）空置和收租损失

空置和收租损失视具体情况确定，房屋空置率取值范围一般为 1-5% 。

## 2.运营费用

租赁的房屋，运营费用一般包括维修费、管理费用、房屋保险费和房地产税、物业服务费、水电费等维持房地产正常使用的必要支出。应根据合同租金的内涵决定取舍，其中由承租人负担的部分不应计入。

### （1）维修费

维修费：一般为房屋重置价格的 1%-2%，房屋重置价格参照本技术指引附件九《房屋重置价格标准》进行评估。

### （2）管理费

管理费：一般为有效毛收入的 1%-3%。

### （3）保险费

保险费：一般为建筑物现值的 0.2%。

### （4）房地产税

求取潜在毛租金收入时，应明确可比实例租金水平内涵，确定潜在毛租金收入是否包含租赁税费。

若求取的潜在毛租金收入未包括租赁税费，则租赁税费由承租人负担，不应计入运营费用之中；若求取的潜在毛租金收入包含租赁税费，则测算租赁税费标准应符合以下文件规定：

《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）、《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公

告》（2016年第23号）、《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）、《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（公告2019年第39号）、《国家税务总局湖南省税务局关于个人出租住房个人所得税征收管理的公告》等。

### 3.净收益

净收益=有效毛收入-由出租人负担的运营费用。

### 4.净收益未来变动情况

净收益未来变动情况，可以根据往年类似房地产平均租金价格的变动情况或类似房地产租赁合同约定租金变动情况推算。

### 5.测算报酬率和资本化率

#### （1）报酬率

报酬率宜选用市场提取法和累加法确定：

① 市场提取法：选取不少于三个可比实例，利用其价格、净收益等数据，选用相应的收益法公式，测算报酬率；

② 累加法：以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同时期一年定期存款年利率或一年期国债年利率；风险调整值应为承担额外风险所要求的补偿，并应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

#### （2）资本化率

资本化率宜选用市场提取法确定。

### 6.期末转售收益

期末转售收益=持有期末的房地产转售价格-转售成本。

持有期末的房地产转售价格可采用直接资本化法、比较法等方法测算，也可采用预测未来价格相对于当前价格的变化率方式确定持有期末的房地产转售价格。持有期末的转售成本应为转让人负担的销售费用、销售税费等。

第十四条 采用成本法应遵循以下规定

成本法估价时，应根据估价对象状况和土地市场状况，选择房地合估或房地分估路径。

（一）选择具体估价路径

优先选择房地合估路径进行测算，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。

（二）测算房地产重置成本

房地产重置成本应为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润，包括：土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润。

1. 土地成本

土地成本=土地购置价款+相关税费

土地购置价款可采用比较法、成本法、基准地价修正法等方法计算。

相关税费包含契税、印花税和交易手续费。契税税率为土地购置价款的 4%；印花税税率为土地购置价款的 0.5‰；交易手续费应根据《株洲市发展和改革委员会转发<湖南省发展和改革委员会关于我省公共资源交易服务收费的通知>的通知》（株发改〔2019〕75 号）文件确定。

2. 建设成本

建设成本包括前期费用、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共设施配套费、其他工程费、开发期间税费等项目。根据株洲市实际情况，初步将建设成本分为以下几项：

#### （1）前期费用

前期费用主要包括市场调研、可行性研究、项目策划、环境影响评价、交通影响评价、工程勘察、测量、规划及建筑设计、工程造价咨询、建设工程招标，以及施工通水、通电、通路、场地平整和临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出。可按建筑物建造成本 4-6%计算。

#### （2）建筑安装工程费

建筑安装工程费包括建造商品房及附属工程所发生的建筑工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。可根据株洲市相关部门公布的各类结构房屋的建安工程造价标准或重置价格标准确定。

#### （3）基础设施建设费

基础设施建设费是指建筑物 2m 以外和项目红线范围内的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费用，以及各项设施与市政干道、干管、干线等的接口费用。可根据项目具体情况合理确定。

#### （4）公共配套设施建设费

公共配套设施建设费包括城市规划要求配套的教育（如幼儿园）、医疗卫生（如医院）、文化体育（如文化活动中心）、社区服务（如居委会）等非营业性设施的建设费用。可根据项目具体情况合理确定。

#### （5）其他工程费

其他工程费包括工程监理费、工程检测费、竣工验收费等。可根据项目具体情况合理确定。

#### （6）开发期间税费

开发期间税费包括有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用，如城市基础设施配套费、绿化建设费、人防工程费、水电增容费、白蚁防治费等。可根据项目具体情况合理确定。

#### 3.管理费用

管理费用一般为土地成本与建设成本之和的3-4%。

#### 4.销售费用

销售费用一般为开发完成后房地产价值的3-5%。

#### 5.投资利息

利率按银行同期贷款利率确定。

开发周期：可根据项目建设情况合理确定开发周期，一般为1-2年。

#### 6.销售税费

销售税费包括增值税及附加（增值税、城市维护建设税和教育税附加等）以及其他税费额，以上税率可根据已颁布的最新政策执行。

#### 7.开发利润

可以采用成本利润率和销售利润率两种计算方式确定开发利润，优先采用销售利润率测算。

### （三）测算建筑物折旧

#### 1.折旧测算方法

宜采用年龄-寿命法测算建筑物折旧，可选用直线法或成新折扣法。直线法计算公式为：

$$V = C - (C - S) \cdot \frac{t}{N}$$

成新折扣法计算公式为：

$$V = C \cdot q$$

式中：V—建筑物折旧后价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

C—建筑物重置成本或重建成本（元或元/m<sup>2</sup>）；

S—建筑物预计净残值（元或元/m<sup>2</sup>）；

t—建筑物有效年龄（年）；

N—建筑物经济寿命（年）；

q—建筑物成新率（%）。

建筑物有效年龄应根据建筑物的施工、使用、维护和更新改造等状况，在建筑物实际年龄的基础上进行适当加减调整得出。

测算建筑物折旧时，应到估价对象现场，观察、判断建筑物的实际新旧程度，并应根据建筑物的建成时间和使用、维护、更新改造等情况确定折旧额或成新率。

## 2. 建筑物重置成本测算

建筑物重置成本应为在价值时点重新开发建设全新状况的建筑物的必要支出及应得利润，包括：建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。相关支出和利润的计算参数应与房地产重置成本计算参数保持一致。

### （四）测算成本价值

成本价值=房地产重置成本-建筑物折旧

第十五条 采用假设开发法应遵循以下规定

房屋征收范围内的在建工程采用假设开发法评估的，一般采用自行开发前提，假设开发完成的房地产市场价值应当以政府管

理部门批准的用途、规划参数或规划设计方案等为依据，工程建设形象进度以房屋征收决定公告之日的状态为准。

采用假设开发法评估的，房地产开发完成后价值应该采用比较法和收益法计算求取。

续建过程的建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润等项目，与成本法的内涵一致。

#### 第十六条 采用标准价调整法应遵循以下规定

运用标准价调整法进行房地产估价时，应先确定估价范围，对估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，再在每组内设定标准房地产并测算其价值或价格，然后利用楼幢、楼层、朝向等调整系数，将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产的价值或价格。评估程序如下：

(一) 将同一征收项目范围内被征收房屋按照房屋的用途、类型、建筑结构、功能完整性、建造年代等因素划分房屋类别；

(二) 在同一房屋类别中选定具有代表性的房屋作为标准房屋；

(三) 选用市场法、成本法、收益法等求取标准房屋的房地产市场价值。采用市场法评定标准房屋的房地产市场价值的，可比实例应当不少于3个；

(四) 确定影响房地产价值的调整因素；

(五) 采用有关标准或者统计分析等方法，确定各因素的调整系数或者调整值；

(六) 计算被征收房屋的价值，计算公式为：

被征收房屋价值 = 标准房屋价值 × (1+因素调整系数1) × (1+因素调整系数2) × ... × (1+因素调整系数n)

不同用途房屋类型，标准价调整法公式如下：

### 1. 住宅房屋征收评估

#### (1) 单元式住宅

被征收房屋价值=标准房屋价值×(1+建筑结构调整系数)×(1+位置调整系数)×(1+交通便捷度调整系数)×(1+层次调整系数)×(1+朝向调整系数)×(1+通风采光调整系数)×(1+成新调整系数)×(1+外墙面调整系数)×(1+层高调整系数)×(1+其他因素调整系数)

#### (2) 独栋私房

被征收房屋价值=标准房屋价值×(1+建筑结构调整系数)×(1+位置调整系数)×(1+交通便捷度调整系数)×(1+朝向调整系数)×(1+通风采光调整系数)×(1+成新调整系数)×(1+外墙面调整系数)×(1+容积率调整系数)×(1+层高调整系数)×(1+其他因素调整系数)

### 2. 非住宅房屋征收评估

#### (1) 商业（经营性用房）

被征收房屋价值=标准房屋价值×(1+建筑结构调整系数)×(1+临街状况调整系数)×(1+宽深比调整系数)×(1+繁华程度调整系数)×(1+成新调整系数)×(1+外墙面调整系数)×(1+层高调整系数)×(1+层次调整系数)×(1+其他因素调整系数)+土地类型调整值

#### (2) 其他非住宅房屋

被征收房屋价值=标准房屋价值×(1+建筑结构调整系数)×(1+成新调整系数)×(1+Σ其他因素调整系数)

其他因素调整系数应当根据评估对象与标准房屋的区别、影

响房地产价值的因素综合确定。

### 第三章 其他情况评估

第十七条 被征收房屋室内装饰装修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。被征收房屋室内装饰装修价值可以采用单位比较法、清单综合法或指数调整法估价。

#### （一）单位比较法

单位比较法是指将房屋室内装饰装修作为整体，以单位面积（如建筑面积）为指标，选取与价值时点接近的具有可比性的装饰装修工程造价实例，进行比较、分析和调整，测算估价对象室内装饰装修的单位面积单价，乘以估价对象单位面积，求得估价对象室内装饰装修重置价的方法。用公式表示：

室内装饰装修价值=室内装饰装修评估单价×单位面积×成新率

#### （二）清单综合法

是指根据在价值时点的装饰装修工程各子项目的清单综合单价、工程量与成新，计算求得室内装饰装修价值。用公式表示：

室内装饰装修价值=Σ各子项目的清单综合单价×工程量×成新率

#### （三）指数调整法

是利用装饰装修工程造价以及相关指数或者变动率，将装饰装修工程竣工时的客观成本费用调整到估价时点的装饰工程费的方法。

指数调整法一般适宜于近期完成,有较完整结算依据的装饰装修工程项目。

第十八条 室内装饰装修的成新率可以按照整体装饰装修状况评定综合成新率,也可以按照各子项目分别评定分项成新率。

成新率一般采用年限法成新率和打分法成新率,再通过加权平均综合确定。

年限法成新率根据室内装饰装修的耐用年限、已使用年限确定;打分法成新率,根据现场勘察结合装饰装修工程各子项目(墙面、地面、天棚、门窗等)确定各部分完好分值,并对各部分赋予权重,最终确定。

本条所指室内装饰装修价值是指房屋结构以外的、且不可移动、无再次利用价值的装饰、装修。

第十九条 室外附属设施价值评估估价方法、价值内涵可参照室内装饰装修评估。

(一)在成本法中未计入建设成本的室外附属设施,或在房屋价值内涵中未涵盖的室外附属设施,可单独评估。房屋占地范围内为实现建筑物基本功能必需投入的化粪池及与化粪池连接的排污管道以及离外墙2m以内的散水、排水沟、台阶等,不单独进行评估。室外附属设施是指建筑物占地范围外,且在合理利用范围内,归属于被征收人的涵管、暗沟、地面硬化、围墙、水系(水池)、建筑小品、绿化等。

(二)与住宅楼一并建设但未取得房屋权属证书的底层车库、杂屋,应视为住宅的配套附属设施单独进行评估。可选用比

较法、收益法、成本法评估；与住宅楼一并建设的防潮层或架空层，评估时考虑其对被征收房屋价值影响，不单独进行评估。

(三)当地政府有相关规定的从其规定，无规定的可根据《株洲市建设工程造价信息》等有关取费标准及市场价格等信息资料进行评估。

第二十条 机器设备、物资等搬迁费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。

#### (一) 机器设备搬迁费及损失补偿费

被征收房屋的机器设备一般分为可恢复和不可恢复二类。

1.可恢复使用机器设备是指经清理拆卸、包装运输、安装调试后可恢复并继续使用的机器设备，其搬迁费一般由运杂费、拆卸费和安装调试费等构成，计算公式为：

可恢复使用机器设备搬迁费=运杂费+拆卸费+安装调试费。

机器设备的运杂费、拆卸费和安装调试费可以根据机器设备的类型、规格及相应的运输方式和拆卸、安装调试工艺等直接评估；也可以采用适当的运杂费率、拆卸费率、安装调试费率乘以机器设备的重新购置价的方式求取。

2.不可恢复使用机器设备是指无法拆卸、搬移，或者拆卸、搬移易造成损坏、无法恢复使用，或者搬迁和安装费用大于机器设备残余价值的机器设备。不可恢复使用机器设备的损失补偿费为重置价结合成新，计算公式为：

不可恢复使用机器设备损失补偿费=重置价×成新率。

不可恢复使用机器设备的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、安装调试费组成。

不可恢复使用机器设备成新率，根据机器设备的经济寿命、已使用年限、以及维护、保养、使用等情况综合评定。

依照建筑物尺寸定制的机器设备，由委托人认定其不可恢复使用后，估价机构按照不可恢复使用机器设备进行估价。

### 3.机器设备的基础费

机器设备的基础费是指建造该基础所发生的材料费、人工费、机械费等全部费用。

评估可恢复使用机器设备的基础工程费时，可以不考虑成新率；评估无法恢复机器设备的基础工程费时，应当结合成新率。

### （二）物资的搬迁费

物资的搬迁费根据运杂费计算。运杂费一般通过计车次、计件、计批次、计重量或计体积等计量单位，核算搬迁数量，并根据市场行情确定单位运杂费价格，求算物资搬迁费。计算公式为：

$$\text{物资搬迁费} = \text{搬迁数量} \times \text{单位运杂费价格}$$

物资主要包括生产原材料、半成品、成品、存货、外购商品、办公家具及低值易耗品等。

第二十一条 花草、苗木移栽等费用参照株洲市现行有效的集体土地征拆标准执行；相关文件没有规定，可根据树木的大小、需要移栽树木的规模、市场行情确定花草、苗木的移栽费用。

在成本法中已计入建设成本的花草、苗木，或在房屋价值内涵中已涵盖的花草、苗木，不应单独评估。

第二十二条 停产停业损失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。协商不成，但具备估价条件的，可分两种情况进行评估：

(一) 对于能够提供房屋被征收前上一年度财务审计报告的, 停产停业损失补偿可根据月净利润结合停产停业补偿期限计算, 用公式表示:

$$\text{停产停业损失补偿费} = \text{月净利润} \times \text{停产停业补偿期限}$$

月净利润: 是指生产经营者利用被征收房屋, 在征收决定发布前上一年度每月平均能够获取的税后净利润。需要被征收人提供由会计师事务所出具的财务审计报告以及企业生产经营情况说明。

(二) 对于不能提供房屋被征收前上一年度财务审计报告的, 停产停业损失补偿可根据月员工生活补助(含社保)、员工数量、停产停业补偿期限计算, 用公式表示:

$$\text{停产停业损失补偿费} = \text{月员工生活补助(含社保)} \times \text{员工数量} \times \text{停产停业补偿期限}$$

月员工生活补助(含社保): 是指生产经营者在停产停业期间, 每月支付给员工的基本生活保障补助, 员工月生活补助标准按房屋被征收前上一年度被征收人实际缴纳社会保险基数的月平均数计算。

员工数量: 以生产经营者在房屋被征收前 12 个月缴纳社会保险的月平均人数计算。生产经营者凭房屋征收决定相关证明到社会保险经(代)办机构开具参保人数证明。

被征收人应如实提供房屋被征收前上一年的证明材料; 不足一年的, 按实际生产经营时间提供材料。

停产停业期限按实际停产停业的月数计算, 一般不超过 6 个月。

## 第四章 特殊情况处理

第二十三条 当土地使用权面积较大并存在空地，且空地可以在满足规划、消防等要求下建房时，可先计算房屋正常占用土地面积，剩余土地可视为空坪隙地单独计算土地使用权价格；或以土地使用面积作为独立因素，对基准价格进行修正。

项目需要计算空坪隙地价值的，在区人民政府组织相关部门对空坪隙地面积、用途、利用条件进行认定的基础上，可对空坪隙地单独进行评估。

房屋正常占用土地面积的两种计算方式：

（一）房屋正常占用土地面积计算方式 1：

房屋正常占用土地面积=房屋基底面积+房屋正常楼间距面积

房屋正常楼间距面积=（房屋长+房屋宽）×房屋正常楼间距

参照《株洲市城市规划管理技术规定》，房屋正常楼间距应大于或等于相邻建筑物高度。

（二）房屋正常占用土地面积计算方式 2：

当房屋和土地用途为工业时，可按工业土地内涵容积率（1.0）或出让合同约定的容积率计算房屋正常占用土地面积。如计算出的房屋正常占用土地面积基本合理（房屋之间存在正常的楼间距），可按工业土地内涵容积率（1.0）或出让合同约定的容积率计算房屋正常占用土地面积。

第二十四条 当估价对象的登记用途、规划用途之间不一致时，应由区人民政府组织相关部门对估价对象的用途进行认定或者处理，房地产估价机构应按其认定或处理结果进行估价，房地产估价机构还应考虑其土地性质对估价对象评估价值的影响。

第二十五条 征收范围内已灭失且已登记的房屋确需评估的，应当由委托人提供房屋的相关权属证明材料和经征收双方当事人书面确认的房屋状况信息。

参照评估的，应当采用由征收双方当事人书面确认的参照房屋的房屋状况信息作为参照物。

第二十六条 未经登记建筑的评估分为两种情形：

(一) 未经登记建筑认定为可以参照合法建筑补偿的建筑，在按照权属完整评估其被征收房屋的价值，在此基础上考虑办证等费用扣减 5%。

(二) 未经登记建筑认定为历史未登记房屋，在按照权属完整评估其被征收房屋的价值，在此基础上考虑办证、规划、国土审批等费用扣减 10%，再结合房屋实际状况、土地使用权情况进行评估。

第二十七条 征收范围内未作认定的建筑物，参照本技术指引附件九《房屋重置价格标准》进行评估。

第二十八条 征收整体房地产中部分房屋或土地时，估价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估价、整体分割估价、整体价值减损估价中的一种方式确定。

所谓单独估价，是指将被征收的部分房屋或土地作为独立的估价对象进行估价；

所谓整体分割估价，是指将被征收的部分房屋或土地与其所在的房屋或土地整体估价后，然后分割确定其价值；

所谓整体价值减损估价，是指因部分房屋或土地被征收后影响其整体市场价值减损的估价。

第二十九条 在估价中遇有难以解决的复杂、疑难、特殊的估价技术问题时，可按照《房地产估价规范》的规定，以专业机

构或专家出具的专业意见为依据进行估价，并应在估价报告中说明。

## 第五章 附 则

第三十条 本技术指引未作规定的，按《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》及《国有土地上房屋征收评估办法》相关规定执行。

第三十一条 本技术指引未能明确的技术指标，由株洲市国有土地上房屋征收评估专家委员会研究确定。

第三十二条 本技术指引自发布之日起执行。本通知发布前，已作出房屋征收决定且已开始实施未完成的项目，继续按原标准执行。

附件： 1.住宅（楼梯房）层次调整系数

- 2.朝向调整系数
- 3.建筑结构调整系数
- 4.成新调整系数
- 5.外墙面调整系数
- 6.层高调整系数
- 7.临街状况调整系数
- 8.宽深比调整系数
- 9.房屋重置价格标准

## 附件 1

### 住宅（楼梯房）层次调整系数

楼层 总层数	一层	二层	三层	四层	五层	六层	七层	八层
三层	1	1.005	1					
四层	1	1.005	1.005	1				
五层	1	1.005	1.005	1.005	1			
六层	1	1.005	1.005	1.005	1	0.998		
七层	1	1.005	1.005	1.005	1.002	1	0.998	
八层	1	1.005	1.005	1.005	1.002	1	0.9985	0.996

注：住宅（楼梯房）层次调整系数可根据估价项目实际情况合理确定。

## 附件 2

### 朝向调整系数表

指标标准说明	南	东南	东、西南	东北	北、西、西北
调整系数	1.03	1.01	1	0.99	0.97

## 附件 3

### 建筑结构调整系数表

指标标准说明	钢混	砖混	砖木	土木
调整系数	1.03	1.0	0.97	0.94

## 附件 4

### 成新调整系数表

指标标准说明	以标准房屋建筑年代为基准
调整系数	每增加或减少一年，调整系数 $\pm 0.15\%$

## 附件 5

### 外墙面调整系数表

指标标准说明	以标准房屋外墙面状况为基准
调整系数	外墙面状况由高到低依次为墙砖（外墙漆）、干粘石、水泥砂浆、清水外墙，每相差一个级别，调整系数 $\pm 0.1\%$ /面

## 附件 6

### 层高调整系数表

用途	住宅（办公）	用途	商业（经营性用房）
设定标准层高	[2.8m, 3.3m)	设定标准层高	4.2m
调整系数	$h \in [2.2m, 2.8m)$	0.997	$h \in [3m, 4.2m)$ 每降低0.1m，以房屋评估价格为基数，调整系数-0.1%
	$h \in [2.8m, 3.3m)$	1	
	$h \in [3.3m, 3.6m)$	1.001	$h \in [4.2m, 4.8m)$ 每增加0.1m，以房屋评估价格为基数，调整系数+0.15%
	$h \in [3.6m, 4m)$	1.003	

## 附件 7

### 临街状况调整系数表

临街状况	一面临路	两面临街	街角地
调整系数	1	1.02	1.02

## 附件 8

### 宽深比调整系数表

宽深比	$k >$ 基准宽深比	$k =$ 基准宽深比	$k <$ 基准宽深比	备注
主干道调整系数	+2% ~ +5%	0	-2% ~ -5%	设定临街标准宽度4m, 且满足进深上限12米及宽深比等于1:3
次干道调整系数	+2% ~ +5%	0	-2% ~ -5%	设定临街标准宽度4m, 且满足进深上限10米及宽深比等于1:2.5
支路调整系数	+2% ~ +5%	0	-2% ~ -5%	设定临街标准宽度4m, 且满足进深上限8米及宽深比等于1:2

## 附件 9

### 房屋重置价格标准

类别	等级	重置价 (元/平方米)				耐用年限 (年)	残值率 (%)
		住宅	写字楼	商服用房	厂房		
钢混结构	一等	1751	1962	2565	1592	60	0
	二等	1544	1726	2257	1403		
砖混结构	一等	1094	1334	1341	980	50	2
	二等	983	1197	1184	865		
	三等	864	1053	1042	762		
	四等	760	922	918	671		
砖木结构	一等	693	693	763	431	50	4
	二等	659	659	725	410		
	三等	592	592	653	370		
	四等	563	563	621			
简易结构		518	518			25	0
注：重置价格标准仅适用于城市四区。							

说明：本附件中的各类调整系数及其取值参照执行，如遇特殊情况，可视具体情况适度进行调整。