

青田县土地和房屋征收工作指导中心 **文件**
青田县住房和城乡建设局

青征〔2021〕8号

**青田县土地和房屋征收工作指导中心 青田县
住房和城乡建设局关于印发《青田县国有土地
上房屋征收评估技术指引》的通知**

各相关单位、房地产评估公司：

经研究，现将《青田县国有土地上房屋征收评估技术指引》
予以印发，请遵照执行。

青田县土地和房屋征收工作指导中心
青田县住房和城乡建设局

2021年3月26日

(此件公开发布)

青田县国有土地上房屋征收评估技术指引

第一章 总则

第一条【目的依据】为规范国有土地上房屋征收评估行为，统一房屋征收评估程序和方法，保证房屋征收评估质量，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《房地产估价规范》和《国有土地上房屋征收评估办法》等法规和规定，结合本县实际，制定本技术指引。

第二条【适用范围】在本县行政区域内，因国有土地上房屋征收与补偿进行评估以及对相关评估结果进行复核评估和鉴定，适用本技术指引。

第三条【估价目的】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”。

第四条【价值时点】被征收房屋价值的价值时点为房屋征收决定公告之日。用于产权调换房屋、被征收房屋装修设备及附属物等房屋征收环节中涉及的其他价值评估的价值时点，应当与被征收房屋价值时点一致。

第五条【估价方法】房屋征收估价方法主要有比较法、成本法、收益法等。对交易实例较多、可比性较好的房屋评估应当优先选用比较法；对市场交易实例少、可比性差的房屋评估可以采用成本法；对有明显比较稳定收益的房屋评估适用收益法。房地产估价机构（以下称估价机构）应当客观分析、合理选用相应的评估方法。选用其他估价方法的，其技术标准应当符合《房地产估价规范》。

第六条【价值因素】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、建筑面积以及用地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素，但不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

第七条【面积用途结构】估价对象的建筑面积和用途，以房屋权属证书的记载为准或者以房屋征收实施部门提供的资料为准。

房屋权属证书未记载房屋结构或记载的房屋结构与实际不符的，由估价机构实地查勘确定。

第八条【价值单位】房屋征收评估价值应当以人民币为计价的货币单位，精确到元。

第九条【评估报告有效期】房屋征收评估报告的有效期为自出具评估报告之日起至房屋征收与补偿结束时止。

第二章 住宅房屋评估

第十条【比较法技术路线】评估住宅房屋的价值应当优先采用比较法。采用比较法评估住宅房屋的价值应当遵循以下评估技术路线：

- (一) 设定住宅房屋的比准案例；
- (二) 搜集交易实例；
- (三) 选取可比实例；
- (四) 对可比实例进行交易情况修正、市场状况和房地产状况调整；
- (五) 计算比准案例的比准价格；
- (六) 计算住宅房屋的评估价格。

第十一条【比准案例设定】采用比较法评估住宅房屋的价值，应当根据估价对象区域范围大小及房屋基本状况模拟设定一套（或多套）住宅房屋作为估价对象的比准案例。比准案例的设定应当遵循以下技术标准：

(一) 设定被征收住宅房屋比准案例的技术标准为：在征收区域内，区位适中，砖混二等结构，南中朝向（朝向差价率为 0），标准层次（层次差价率为 0），标准层高，成新率 95%，建筑面积（略），无室内装修，土地使用权性质为国有出让性质；若征收范围内无可比成套房屋的，则选取较好的非成套房屋调整为标准样本房屋。

(二) 设定用于产权调换房屋比准案例的技术标准为：根据用于产权调换房屋状况按实设定。

设定的比准案例缺乏可比实例或估价对象某些类型与比准案例差异明显时，可以根据实际状况对比准案例的设定标准进行合理调整。估价对象使用年限基本相同的，比准案例的使用年限设定宜与估价对象使用年限接近。

第十二条【交易实例搜集】采用比较法评估住宅房屋的价值，选取相关部门登记或公布的交易实际案例。交易实例的选取不得少于三个，并应当包含交易目的、房屋基本状况、成交日期等信息。

第十三条【可比实例选取】采用比较法评估住宅房屋的价值，选取可比实例应当遵循以下技术标准：

- (一) 可比实例应当从交易实例中选取，不得少于三个；
- (二) 可比实例的交易方式应适合估价目的；
- (三) 可比实例的成交日期与价值时点接近，一般为价值时点的前 12 个月内；在可比实例相对较少的情况下，最长不得超过价值时点前 24 个月；
- (四) 可比实例应为正常交易价格或可修正为正常交易价格。

第十四条【比准价格技术修正】采用比较法评估住宅房屋的价值，可比实例各项修正因素应当遵循以下技术标准：

(一) 交易情况修正: 消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差, 将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

(二) 市场状况调整: 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, 将可比实例在其成交日期的价格调整为价值时点的价格。

(三) 房地产状况调整: 消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异, 将可比实例在自身状况下的价格调整为估价对象状况下的价格; 包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整:

1. 区位状况调整。将可比实例在其自身区位状况下的价格调整为比准案例区位状况下的价格。区位状况调整的内容主要包括: 环境景观、外部配套、交通便捷度、公共配套设施、商业网点、小区设施等影响房地产价格的因素。区位状况调整标准详见附件 2;

2. 实物状况调整。将可比实例在其自身实物状况下的价格调整为比准案例实物状况下的价格。由于房屋征收评估的特殊性, 仅对实物因素中的结构、层次、朝向、使用年限的差异进行调整, 不考虑房屋装修等其他因素。实物状况调整标准详见附件 1;

3. 权益状况调整。将可比实例在其自身权益状况下的价格调整为估价对象权益状况下的价格。权益状况调整的内容主要包括土地使用期限、规划条件等影响房地产价格的因素。一般情况,

对于住宅房屋的权益状况原则上不作考虑；有特殊情况需要考虑住宅房屋权益状况的，由估价机构视实际情况合理确定。

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，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或调整幅度不宜超过 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。

第十五条【比准价格确定】采用比较法评估住宅房屋的价值，确定比准价格应当遵循以下技术标准：

(一) 不同可比实例的比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数；

(二) 对不同可比实例的比准价格进行算术平均，得出比准案例的比准价格。情况特殊的，不同可比实例的比准价格可以进行加权平均计算，权数最小不低于 15%，最大不超过 60%，并在评估报告中说明。

第十六条【比较法评估价格】采用比较法评估住宅房屋总评估价值的计算公式为：总评估价值=房屋评估价格+装修及附属评估价格+其它价格。

房屋评估价格=[比准案例的比准价格×(1+层次差价率)×

$(1+\text{朝向差价率}) \times (1+\text{区位状况调整系数}) - \text{同类房屋重置价格} + \text{被征收房屋的重置价格} \times \text{成新率}] \times \text{其他因素修正系数} \times \text{建筑面积} + \text{私人建房建筑占地超标准容积率土地价格};$

装修及附属评估价格参照本技术指引第十七条执行。

其它价格=私人建房非建筑占地超标准容积率土地价格+私人建房其它占地超标准容积率土地价格。

前款各项参数应当遵循以下技术标准：

(一) 区位状况调整系数：住宅房屋与比准案例房屋区位状况不同的应作修正，具体标准详见附件 2。

(二) 层次差价率：住宅房屋与比准案例房屋层次不同的应作修正，具体标准详见附件 4。

(三) 朝向差价率：住宅房屋与比准案例房屋朝向不同的应作修正，具体标准详见附件 5。

(四) 同类房屋重置价格：同类房屋重置价格是设定比准案例房屋的重新购建价格，一般按照砖混二等，标准层高，成新率 95% 设定。

(五) 被征收房屋重置价格：指被征收房屋的重新购建价格，重置价格标准参考当地政府相关部门公布的标准。

(六) 成新率：按房屋实际使用年限结合实际损耗程度，采用年限折旧法和实际观察法综合确定，具体标准见附件 3。

(七) 其他因素修正系数：住宅房屋与比准案例房屋土地使用

权性质不同的应作修正，住宅房屋土地使用权性质为国有划拨的按相关标准修正；住宅房屋土地使用权性质为国有出让的，按上浮 2%修正，如有特殊情况，可按实际情况适当调整。

(八) 私人建房建筑占地超标准容积率土地价格：私人建房房屋建筑占地面积超过按标准容积率计算的土地面积的，超出部分的土地价格参照本技术指引第十八条执行。私人建房予以补偿房屋建筑占地超标准容积率土地价格，非私人建房不予以补偿房屋建筑占地超标准容积率土地价格。

(九) 其它价格：其它价格指私人建房非建筑占地和私人建房其它土地的超标准容积率土地价格，该土地的价格参照本技术指引第十八条执行。

第十七条【装修及附属物评估】装修评估包括室内地面、墙面、顶棚等装修的价值评估，附属物评估包括附属生产生活用房、围墙、道坦等附属物的价值评估，评估标准参照相关标准执行。

第十八条【私人建房超标准容积率的土地评估】超标准容积率土地面积（以下称多余土地）是指被征收户所使用的土地面积超过按标准容积率计算的土地面积。超标准容积率土地价格=（被征收户所使用的土地面积-按标准容积率计算的土地面积）× 楼面地价 × 多余土地容积率 × 综合费用修正系数，其中房屋建筑占地超标准容积率土地价格=（被征收户房屋的建筑占地面积-房屋建筑面积/标准容积率）× 楼面地价 × 房屋建筑占地容积率 × 综合费

用修正系数；非建筑占地超标准容积率土地价格=被征收户所使用的非建筑占地面积×楼面地价×非建筑占地容积率×综合费用修正系数；其它土地超标准容积率土地价格=被征收户所使用的其它土地面积×楼面地价×其它土地容积率。

前款各项参数应当遵循以下技术标准：

(一) 房屋建筑占地：指经认定的合法的建筑占地，其中有土地使用权证或不动产权登记证的，土地使用权性质为国有出让的，该房屋建筑占地的超标准容积率土地补偿款按评估价全额补偿，土地使用权性质为国有划拨的，该房屋建筑占地的超标准容积率土地补偿款按评估价的95%补偿；无土地使用权证或不动产权登记证的，该房屋建筑占地的超标准容积率土地补偿款按评估价的90%补偿；房屋建筑占地超标准容积率土地价格按本技术指引第十六条，计入房屋价格评估金额内。

(二) 非建筑占地：指土地使用权证或不动产权登记证登记在册，尚未建筑房屋的土地。该土地的超标准容积率土地补偿款，土地使用权性质为国有出让的，按评估价的95%补偿；土地使用权性质为国有划拨的按评估价的90%补偿；非建筑占地超标准容积率土地价格按本技术指引第十六条，计入其它价格评估金额内。

(三) 其它土地：

1. 被征收户所单独使用的，土地权属范围清晰的，经认定为院落的合法土地（包括院落内的道坦、天井、生产生活附属用

房等所占用土地，临街（弄、巷）的滴水地、挑廊下土地等公共用地除外）补偿款按评估价的 50%计算；

2. 被征收户所使用的，土地权属范围清晰的，未形成院落的合法土地（包括道坦、生产生活附属用房等所占用土地，临街（弄、巷）的滴水地、挑廊下土地等公共用地除外）补偿款按单价 205 元/ m^2 计算；

其它土地超标准容积率土地价格按本技术指引第十六条，计入其它价格评估金额内。

（四）标准容积率：根据被征收区域房屋的整体状况及当地规划审批等相关政策确定，取 6.5 为标准容积率；房屋容积率大于标准容积率的，超标准容积率的土地不予补偿；小于标准容积率的超标准容积率的土地予以补偿。

（五）楼面地价；指被征收房屋私人建房建筑占地、非建筑占地、其它土地相对应的楼面地价，其中被征收私人建房建筑占地的楼面地价按被征收房屋比准价格的 35%计算；私人建房非建筑占地、其它土地的楼面地价按假设在其上开发建设与被征收房屋类似房屋比准价格的 35%计算。如对楼面地价有异议，可委托有土地评估资质的估价机构评估土地价格。

（六）多余土地容积率设定标准：总层数为一层的房屋建筑占地容积率设定为 1.6，总层数为二层的房屋建筑占地容积率设定为 1.5，总层数为三层的房屋建筑占地容积率设定为 0.9，总层

数为四层的房屋建筑占地容积率设定为 0.8，总层数为五层的房屋建筑占地容积率设定为 0.7，总层数为六层的房屋建筑占地容积率设定为 0.6；非建筑占地及其它土地的容积率设定为 1.0。

(七) 综合费用修正系数：考虑成本中管理费、利息、利润、销售费用、税金（增值税、城市维护建设费、教育费附加等）以及其他不可预见费等因素，鹤城街道、瓯南街道、油竹街道、温溪镇综合费用修正确定为 1.7，其他各乡、镇的综合费用修正系数根据当地实际情况按实测算确定。

第三章 非住宅房屋评估

第十九条【用途分类】非住宅房屋评估按用途分为商业用房、办公用房、工业和仓储用房等。

第二十条【比较法技术路线】非住宅房屋评估方法主要有成本法、比较法、收益法等，对于市场案例较多，可比性较强的商用房，应当优先采用比较法评估其价值。采用比较法应当遵循以下技术路线：

- (一) 设定非住宅房屋的比准案例；
- (二) 搜集交易实例；
- (三) 选取可比实例；
- (四) 对可比实例进行修正和调整，计算出比准案例的比准价格；
- (五) 计算非住宅房屋的评估价格。

第二十一条【比准案例设定】采用比较法评估设定比准案例的，应当根据估价对象区域范围大小及房屋基本状况模拟设定一套（或多套）位置明确的标准房屋作为估价对象的比准案例。比准案例的设定应当遵循以下技术标准：

商业用房：砖混二等结构，层次为地面第一层，层高 3.5 米，成新率 95%，土地使用权性质为国有出让，室内无装修，设定合理的进深参数，综合因素根据附件 6 设定，综合因素基准值为 100。

设定的比准案例缺乏可比交易案例或被征收房屋某些类型与比准案例可比性较差时，估价机构可以根据实际状况对比准案例的设定标准进行合理调整。估价对象使用年限基本相同的，比准案例的使用年限设定宜与估价对象使用年限接近。

第二十二条【交易实例搜集】采用比较法评估搜集交易实例的，交易实例应当选取相关部门登记或公布的的实际交易案例。交易实例的选取不得少于三个，并应当包含交易目的、房屋基本状况、成交日期等信息。

第二十三条【可比实例选取】采用比较法评估选取可比实例的，应当遵循以下技术标准：

- (一) 可比实例应当从交易实例中选取，不得少于三个；
- (二) 可比实例的交易方式应适合估价目的；
- (三) 可比实例的成交日期与价值时点接近，一般为价值时点的前 12 个月内；在可比实例相对较少的情况下，最长不

得超过价值时点前 24 个月；

（四）可比实例应为正常交易价格或可修正为正常交易价格。

第二十四条【技术修正与比准价格】采用比较法对可比实例进行修正和调整的，应当根据《房地产估价规范》对可比实例进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况（房屋一般装修可忽略不计）调整。

对前款修正和调整后的不同可比实例比准价格进行算术平均得出比准案例的比准价格。情况特殊的，不同可比实例的比准价格可以进行加权平均计算，权数最小不低于 15%，最大不超过 60%，并在评估报告中说明。

第二十五条【比较法评估价格】采用比较法评估非住宅房屋总价值的计算公式为：评估总价值=〔比准案例的比准价格×（1十层高修正系数）×（1十层次差价率）×综合因素修正系数-同类房屋的重置价格+被征收房屋的重置价格×成新率〕×建筑面积+装修评估价格+附属物评估价格

前款各项参数应当遵循以下技术标准：

（一）层高修正系数：商业标准层高为 3.5 米，实际层高相比标准层高每增减 0.1 米，层高调节系数相应增减 0.5%，其中，实际层高高于 6 米或低于 3.5 米部分，按每增减 0.2 米，层高调节系数相应增减 0.5%；

(二) 层次差价率：商业用房的可比实例选取一般选择层次相同的类似房地产，当缺乏足够层次相同的可比实例时，可根据区域商业繁华度（不同的区位比准价格）进行层次差价修正，层次差价率详见附件 7；

(三) 综合因素修正系数：综合因素是估价对象除层次、朝向、结构、成新等因素以外影响房地产价格的其他因素，如繁华程度、交通便捷度、临街状况、平面布置及使用功能、周边配套等，详情见附件 6；

(四) 同类房屋的重置价格：同类房屋重置价格是设定比准案例房屋的重新购建价格，一般按照砖混二等，标准层高，成新率 95% 设定；

(五) 成新率：按房屋实际使用年限结合实际损耗程度，采用年限折旧法和实际观察法综合确定，年限折旧率，具体标准见附件 3；

装修和附属物评估参照本技术指引第十七条规定执行。

第二十六条【成本法技术路线】房地产市场交易实例少、可比性差的工业和仓储、办公、商业用房宜采用成本法。采用成本法评估非住宅房屋的价值，应当遵循以下技术路线：

(一) 采用成本逼近法或基准地价系数修正法评估非住宅房屋的土地价格；

(二) 采用成本法评估非住宅房屋的建筑物价格；

(三)计算非住宅房屋的评估价格。

第二十七条【土地价格评估】采用成本逼近法或基准地价系数修正法评估非住宅房屋的土地价格。

(一)成本逼近法评估是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格的估价方法，公式为：土地价格=（土地取得费+土开发费+税费+利息+利润+土地增值收益）×年期修正系数；

(二)基准地基系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，对各区块已公布的同类用途同级别土地基准地价进行修正，估算宗地客观地价的方法，基准地价系数修正法公式为：土地价格=基准地价×（1±K），K为宗地地价影响因素修正值，包含期日、年限、宗地用途、微观区位、宗地条件等因素的修正值。

第二十八条【建筑物价格评估】采用成本法评估非住宅房屋的建筑物价格公式为：建筑物价格=[(房屋重置价格-小配套费)×层高修正系数×成新率+小配套费]×综合费用修正×建筑面积。

前款各项参数应当遵循以下技术标准：

(一)房屋重置价格是指前期工程费、建筑安装工程费和小区配套设施费三项之和，重置价格参考当地政府公布的相关政策；

(二)青田县小区配套设施费按各街道、乡、镇当地实际情

况按实测算确定；

（三）成新率按房屋实际使用年限结合实际损耗程度，采用年限折旧法和实际观察法综合确定，详见附件3；

（四）综合费用修正系数：考虑成本中管理费、利息、利润、销售费用、税金（增值税、城市维护建设费、教育费附加等）以及其他不可预见费等因素，具体按各街道、乡、镇当地实际情况按实测算确定。

第二十九条【成本法评估价格】采用成本法计算非住宅房屋的评估价格计算公式为：非住宅房屋的评估价格=土地价格+建筑物价格+装修价格+附属物价格。

前款土地价格评估按本技术指引第二十七条规定执行；建筑物价格评估按本技术指引第二十八条规定执行；装修和附属物价格评估按本技术指引第十七条规定执行。

第三十条【收益法技术路线】采用收益法评估非住宅房屋的价值，应当遵循以下技术路线：

- （一）选择具体评估方法，估计收益期限；
- （二）求取非住宅房屋的市场客观净收益；
- （三）求取资本化率；
- （四）计算非住宅房屋的评估价格。

第三十一条【确定方法期限】采用收益法评估非住宅房屋的价值，应当优先选用报酬资本化法。选用报酬资本化法的，应当

根据估价对象土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命合理估计收益期限。

第三十二条【求取净收益】求取非住宅房屋的市场客观净收益，应当遵循以下技术标准：

(一)一般采用比较法在市场上收集同类房地产的租赁价格与估价对象的实际情况进行比较因素修正，主要从位置、面积、楼层、租赁期限、付款方式、空置率等因素进行修正，通过修正后得出非住宅房屋的年客观潜在总收益；

(二)以同类房地产的费用、相关部门发布的费用调查资料等作为依据，估算出非住宅房屋的年客观总费用；

(三)计算年客观净收益，

$$\text{年客观净收益} = \text{年客观总收益} - \text{年客观总费用}.$$

第三十三条【资本化率】资本化率原则上采用安全利率加风险调整值法。有充分市场案例的，可通过市场提取法，分析类似交易实例的价格与净收益，求出资本化率。根据青田本地实际情况，原则上资本化率确定为3%~5%。

第三十四条【收益法评估价格】采用收益法评估非住宅房屋的价值，按照估价对象的收益类型不同，采用不同的收益计算公式，求取估价对象的价格，具体标准参照《房地产估价规范》。

第三十五条【土地分摊】对同一宗地上不同用途的房屋的建筑占地面积原则上按照房屋建筑面积比例分摊。

第四章 其他评估

第三十六条【地价调整】房屋用途和土地用途不同的，按房屋用途评估，但应当结算不同用途的土地差价。土地差价结算的公式为：土地差价=（按房屋用途计算的楼面地价-按土地用途计算的楼面地价）×房屋建筑面积。

(一) 采用比较法评估的，按本指引第十八条的有关规定执行。

(二) 采用成本法评估的，按本指引第二十七条的有关规定执行。

最终的地价调整应根据本公式再结合征收项目的具体实施方案按实测算确定。

第三十七条【特殊房地产评估】汽车库、地下室（半地下室）等其他特殊类型的房地产，根据《房地产估价规范》结合本技术指引进行评估。

别墅类房地产不适用本技术指引住宅房地产评估的技术规定，应当按照《房地产估价规范》进行评估。

第五章 附则

第三十八条【评估指导】估价机构对评估方法适用性、评估技术路线、技术标准、参数等有疑问的，可以提请主管部门给予指导。估价机构评估确定的比准价格应当报征收主管部门备案。

估价机构在评估中，因特殊情况确需对本技术指引有关规定进行调整的，应当报主管部门备案通过后方可实施。

第三十九条【解释权】本技术指引由青田县土地和房屋征收工作指导中心和评估相关技术人员负责解释。有关的技术标准、技术参数由青田县土地和房屋征收工作指导中心和评估相关技术人员根据实际情况适时进行调整。

第四十条【施行时间】本技术指引自发文之日起施行。本技术指引施行前已作出征收决定的项目，按原规定执行。本技术指引施行前已作出征收决定但尚未实施评估的项目，可以参照本技术指引执行。《青田县国有土地上房屋征收评估技术指引》（青征〔2019〕1号）同时废止。

附件 1：

房屋实物状况调整标准表(%)

序号	比较因素	比较因素含义	调整值范围	评定标准
1	结构	不同房屋结构引起的价格差异	100±10	结合房屋重置价格调整
2	使用年限	不同年限引起的价格差异	100±4	结合附件3调整
3	层次	不同楼层引起的价格差异	100±5	结合附件4调整
4	朝向	不同朝向引起的价格差异	100±4	结合附件5调整
5	装修年限	不同房屋装修状况及附属设施引起的 价格差异	0	忽略不计
6	技术说明	实物状况调整值= (结构调整值/100×层次调整值/100×朝向调 整值/100×成新调整值/100×户型调整值/100) ×100 (实物状 况调整值范围为 80-120) 评定标准的调整值基数为 100，可比实例房地产状况好于比准 案例房地产状况的，取数为正，相反，取数为负。		

- 备注：1. 中高层的层次调整值率按其实际楼层差价率标准修正。
 2. 其他特殊情况时，注册房地产估价师可根据实际情况进行调整。

附件 2：

住宅房屋区位状况修正表

序号	比较因素	比较因素含义	比较因素修正标准 (%)				
			优	较优	相当	较劣	劣
1	环境景观比较	自然景观	公园或河流等自然景观相对优越 (+2%)	公园或河流等自然景观相对较优 (+1%)	公园或河流等自然景观相当 (0%)	公园或河流等自然景观相对较劣 (-1%)	公园或河流等自然景观相对劣势 (-2%)
		环境污染	水、空气、噪声、卫生等环境相对优越 (+2%)	水、空气、噪声、卫生等环境相对较优 (+2%)	水、空气、噪声、卫生等环境相当 (0%)	水、空气、噪声、卫生等环境相对较劣 (-1%)	水、空气、噪声、卫生等环境相对劣势 (-2%)
2	外部配套比较	小区规模、布局	居住小区规模，布局、排列相对优势 (+2%)	居住小区规模，布局、排列相对较优 (+1%)	居住小区规模，布局、排列相当 (+0%)	居住小区规模，布局、排列相对较劣 (-1%)	居住小区规模，布局、排列相对劣势 (-2%)
		房屋外型整齐美观	房屋外型相对整齐、美观 (+2%)	房屋外型相对较整齐、较美观 (+1%)	房屋外型相当 (0%)	房屋外型相对较陈旧、杂乱 (-1%)	房屋外型相对陈旧、杂乱 (-2%)
		公共绿化	公共绿化相对整齐、美观 (+2%)	公共绿化相对较整齐、较美观 (+1%)	公共绿化相当 (0%)	公共绿化相对较差 (-1%)	公共绿化相对差 (-2%)
3	交通便捷度	主干道距离	离主干道距比较近 (+2%)	离主干道距比较近 (+1%)	离主干道距比较相当 (0%)	离主干道距比较远 (-1%)	离主干道距比较远 (-2%)
		公交站点	距比近或至少多2条公交线路 (+2%)	距比较近约或至少多1条公交线路 (+1%)	距比、公交路线数量相当 (0%)	距比较远或公交路线相对较少 (-1%)	距比远或公交路线相对少 (-2%)
		通达度	交通通达度相比高，停车相对便捷 (+2%)	交通通达度相比教高，停车相对便捷 (+1%)	交通通达度、停车便捷度相当 (0%)	交通通达度相比教差，停车便捷度相比较差 (-1%)	交通通达度相比相差、停车便捷度相比差 (-2%)
4	公共配套	教育资源	周边学校、幼儿园等数量相对多或教育资源质量相对优越 (+2%)	周边学校、幼儿园等数量相对较多或教育资源质量相对较优越 (+1%)	周边学校、幼儿园等数量相当或教育资源质量相当 (0%)	周边学校、幼儿园等数量相对较少或教育资源质量相对较差 (-1%)	周边学校、幼儿园等数量相对少或教育资源质量相对差 (-2%)
		生活配套	附近菜场、超市、医院等设施相对完善 (+2%)	附近菜场、超市、医院等设施相对较完善 (+1%)	附近菜场、超市、医院等设施相当 (0%)	附近菜场、超市、医院等设施相对较少 (-1%)	附近菜场、超市、医院等设施相对少 (-2%)
5	商业网点	区域内大型购物中心、商场	距比近，购物便捷度相对便捷 (+2%)	距比较近，购物便捷度相对较方便 (+1%)	距比相当，购物便捷度相当 (0%)	距比较远，购物便捷度相对较差 (-1%)	距比远，购物便捷度相对差 (-2%)
6	小区设施	小区设施差异	物业管理、养老服务、公共车位、活动场所等公建配套相对好 (+2%)	物业管理、养老服务、公共车位、活动场所等公建配套相对较好 (+1%)	物业管理、养老服务、公共车位、活动场所等公建配套相当 (0%)	物业管理、养老服务、公共车位、活动场所等公建配套相对较差 (-1%)	物业管理、养老服务、公共车位、活动场所等公建配套相对差 (-2%)

备注：1. 本表以住宅房屋比准案例为基准，比较得出的是可比实例、被征收房屋的比较结果。住宅房屋比准案例各比较项基数为 100，可比实例、被征收房屋的各项比较因素优于比准案例，则做正向修正；可比实例、被征收房屋的各项比较因素与比准案例相当的，不做修正；可比实例、被征收房屋的各项比较因素与比准案例差的，做负向修正；

2. 其他特殊情况时，注册房地产估价师可根据实际情况，进行调整。

附件 3：

房屋成新率标准

房屋结构	建房时间	一九五九年 底前	一九六〇年至 一九八九年	一九九〇年后
钢混结构		五至七成	六至八成	八至十成
砖混结构		四至七成	五至八成	七至十成
砖木结构		四至六成	五至八成	七至十成
其它结构		三至六成	四至七成	六至十成

附件 4：

房屋层次差价率标准 (%)

所在层次 / 总层数	一	二	三	四	五	六	七	八
平房	0							
二层	0	0						
三层	-1	1	0					
四层	-2	1	3	-2				
五层	-3	0	1	3	-1			
六层	-3	0	1	3	2	-3		
七层	-3	0	1	2	3	0	-3	
八层	-3	0	1	2	3	1	0	-4

注：住宅楼的底层为柴间，不作一层计算。

附件 5：

房屋朝向差价率标准(%)

结构主方向	部位	差价率
朝东	南	+1
	中	-2
	北	-1
朝南	东	+3
	中	0
	西	+1
朝西	南	-1
	中	-3
	北	-2
朝北	东	-2
	中	-4
	西	-3

备注：

1. 本表仅适用于公寓式住宅（自建房不适用本表）
2. 主方向是指本幢住房正方向左右各 45 度范围内的方向。
3. 钢混、砖混结构条式住房，按主方向和住房所处部位，以套为单位计算增减系数。
4. 选择产权调换的，安置房屋的层次、朝向按上表差价率予以评估

附件6：

商业用房综合因素比较修正系数表

序号	比较因素	比较因素修正标准 (%)				
		优	较优	一般	较劣	劣
1	繁华程度	人流量相对大，商业聚集度相对高 (+2%~+4%)	人流量相对较大，商业聚集度相对较高 (+0%~+2%)	人流量相当，商业聚集度相当 (±0%)	人流量相对较小，商业聚集度相对较低 (-0~-2%)	人流量相对小，商业聚集度相对低 (-2%~4%)
2	交通便捷度	交通通达度相对高、停车状况相对好 (+2%~+4%)	交通通达度相对较高、停车状况相对较好 (+0%~+2%)	交通通达度相相当、停车状况相当 (±0%)	交通通达度相对较差、停车状况相对较差 (-0~-2%)	交通通达度相对差、停车状况相对差 (-2%~4%)
3	临街状况	位置相对优越、突出，离街口近 (+2%~+4%)	位置相对较优越、较突出，离街口较近 (+0%~+2%)	位置相当 (±0%)	位置相对较差 (-0~-2%)	位置相对差 (-2%~4%)
4	平面布置及使用功能	面积利用率相对高，门面宽深比相对大 (+2%~+4%)	面积利用率相对较高，门面宽深比相对较大 (+0%~+2%)	面积利用率相当，门面宽深比相当 (±0%)	面积利用率相对较差，门面宽深比相对较小 (-0~-2%)	面积利用率相对差，门面宽深比相对小 (-2%~4%)
5	周边配套设施	市政、基础、公共配套设施相对完善 (+2%~+4%)	市政、基础、公共配套设施相对较完善 (+0%~+2%)	市政、基础、公共配套设施相当 (±0%)	市政、基础、公共配套设施相对较差 (-0~-2%)	市政、基础、公共配套设施相对差 (-2%~4%)

备注：1. 本表以商业比准案例为基准，比较得出的是可比实例、被征收房屋的比较结果。商业比准案例各比较项基数为 100，可比实例、被征收房屋的各项比较因素优于比准案例，则做正向修正；可比实例、被征收房屋的各项比较因素与比准案例相当的，不做修正；可比实例、被征收房屋的各项比较因素与比准案例差的，做负向修正；

2. 其他特殊情况时，注册房地产估价师可根据实际情况，进行调整。

附件 7:

商业用房层次差价率修正表(%)

	负一层	一层	二层
差价率	-40~-60	0	-40~-60

备注：

- 1.本表适用鹤城街道、瓯南街道、油竹街道，其它乡、镇、街道可参照执行，或根据当地实际适当调整。
- 2.负一层及以下与二层及以上商业价值以一层为基准结合层次差价率、层高的等综合因素，逐层扣减修正。
- 3.二层以上商业价值以一层为基准逐层扣减后，当扣减后的价格低于该层次类似住宅用房时，注册房地产估价师可根据实际情况进行调整。
- 4.其他特殊情况时，注册房地产估价师可根据实际情况，进行调整。

青田县征收中心综合科

2021年3月26日印发
