

## 目 录

- 1、附录 1：《房地产估价规范》（节选） P2-17
- 2、附录 2：《房地产估价机构管理办法》（节选） P18
- 3、附录 3：《房地产估价师注册管理办法》（节选） P19-20
- 4、附录 4：《中华人民共和国城市房地产管理法》 P21-23
- 5、附录 5：《中华人民共和国担保法》（节选） P24-25
- 6、附录 6：《中华人民共和国土地管理法》（节选） P25
- 7、附录 7：《房屋完损等级评定标准》（试行） P26-31

# 附录 1：《房地产估价规范》（节选）

## 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》

GB/T50291—1999（一九九九年六月一日起执行）

### 1 总 则

1.0.1 为了规范房地产估价行为，统一估价程序和方法，做到估价结果客观、公正、合理，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规的有关规定，制定本规范。

1.0.2 本规范适用于房地产估价活动。

1.0.3 房地产估价应独立、客观、公正。

1.0.4 房地产估价除应符合本规范外，尚应符合国家现行有关标准、规范的规定。

### 2 术 语

2.0.1 房地产 real estate, real property

土地、建筑物及其他地上定着物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

2.0.2 房地产估价 real estate appraisal, property valuation

专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

2.0.3 估价对象 subject property

一个具体估价项目中需要估价的房地产。

2.0.4 估价目的 appraisal purpose

估价结果的期望用途。

2.0.5 估价时点 appraisal date, date of value

估价结果对应的日期。

2.0.6 客观合理价格或价值 value

某种估价目的的特定条件下形成的正常价格。

2.0.7 公开市场 open market

在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

2.0.8 公开市场价值 open market value

在公开市场上最可能形成的价格。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。

#### 2.0.9 类似房地产 similar property

与估价对象处在同一供求圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。

#### 2.0.10 同一供求圈 comparable search area

与估价对象具有替代关系、价格会相互影响的适当范围。

#### 2.0.11 最高最佳使用 highest and best use

法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

#### 2.0.12 市场比较法 market comparison approach, sales comparison approach

将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### 2.0.13 收益法 income approach, income capitalization approach

预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### 2.0.14 成本法 cost approach

求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### 2.0.15 假设开发法 hypothetical development method, residual method

预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### 2.0.16 基准地价修正法 land datum value method

在政府确定公布了基准地价的地区，由估价对象所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格的方法。

#### 2.0.17 潜在毛收入 potential gross income

假定房地产在充分利用、无空置状态下可获得的收入。

#### 2.0.18 有效毛收入 effective gross income

由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入。

#### 2.0.19 运营费用 operating expenses

维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营的收益。

#### 2.0.20 净收益 net income, net operating income

由有效毛收入扣除合理运营费用后得到的归属于房地产的收益。

#### 2.0.21 建筑物重置价格 replacement cost of building

采用估价时点的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价格。

#### 2.0.22 建筑物重建价格 reproduction cost of building

采用估价对象原有的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平，重新建造与估价对象相同的全新状态的建筑物的正常价格。

#### 2.0.23 物质上的折旧 physical depreciation, physical deterioration

建筑物在物质实体方面的磨损所造成的建筑物价值的损失。

#### 2.0.24 功能上的折旧 functional depreciation, functional obsolescence

建筑物在功能方面的落后所造成的建筑物价值的损失。

#### 2.0.25 经济上的折旧 economic depreciation, economic obsolescence

建筑物以外的各种不利因素所造成的建筑物价值的损失。

#### 2.0.26 估价结果 conclusion of value

关于估价对象的客观合理价格或价值的最终结论。

#### 2.0.27 估价报告 appraisal report

全面、公正、客观、准确地记述估价过程和估价成果的文件，给委托方的书面答复，关于估价对象的客观合理价格或价值的研究报告。

### 3 估价原则

#### 3.0.1 房地产估价应遵循下列原则：

- 1.合法原则；
- 2.最高最佳使用原则；
- 3.替代原则；
- 4.估价时点原则。

#### 3.0.2 遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

#### 3.0.3 遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：

1.保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；

2.转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；

3.装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；

4.重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；

5.上述情形的某种组合。

#### 3.0.4 遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

#### 3.0.5 遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

### 4 估价程序

#### 4.0.1 自接受估价委托至完成估价报告期间， 房地产估价应按下列程序进行：

- 1.明确估价基本项；
- 2.拟定估价作业方案；
- 3.搜集估价所需资料；
- 4.实地查勘估价对象；
- 5.选定估价方法计算；
- 6.确定估价结果；
- 7.撰写估价报告；
- 8.估价资料归档。

#### 4.0.2 明确估价基本事项主要应包括下列内容：

- 1.明确估价目的；
- 2.明确估价对象；

### 3.明确估价时点。

注：（1）估价目的应由委托方提出；

（2）明确估价对象应包括明确估价对象的物质实体状总和权益状况；

（3）估价时点应根据估价目的确定，采用公历表示，精确到日；

（4）在明确估价基本事项时应与委托方共同商议，最后应征得委托方认可。

#### 4.0.3 在明确估价基本事项的基础上，应对估价项目进行初步分析，拟定估价作业方案。

估价作业方案主要应包括下列内容：

1.拟采用的估价技术路线和估价方法；

2.拟调查搜集的资料及其来源渠道；

3.预计所需的时间、人力、经费；

4.拟定作业步骤和作业进度。

#### 4.0.4 估价机构和估价人员应经常搜集估价所需资料，并进行核实、分析、整理。

估价所需资料主要应包括下列方面：

1.对房地产价格有普遍影响的资料；

2.对估价对象所在地区的房地产价格有影响的资料；

3.相关房地产交易、成本、收益实例资料；

4.反映估价对象状况的资料。

#### 4.0.5 估价人员必须到估价对象现场，亲身感受估价对象的位置、周围环境、景观的优劣，查勘估价对象的外观、建筑结构、装修、设备等状况，并对事先收集的有关估价对象的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，同时搜集补充估价所需的其他资料，以及对估价对象及其周围环境或临路状况进行拍照等。

#### 4.0.6 完成并出具估价报告后，应对有关该估价项目的一切必要资料进行整理、归档和妥善保管。

## 5 估价方法

### 5.1 估价方法选用

5.1.1 估价人员应熟知、理解并正确运用市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法以及这些估价方法的综合运用。

5.1.2 对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价。

5.1.3 根据已明确的估价目的，若估价对象适宜采用多种估价方法进行估价，应同时采用多种估价方法进行估价，不得随意取舍；若必须取舍，应在估价报告中予以说明并陈述理由。

5.1.4 有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。

5.1.5 收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

5.1.6 具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。

5.1.7 在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

### 5.2 市场比较法

5.2.1 运用市场比较法估价应按下列步骤进行：

- 1.搜集交易实例;
- 2.选取可比实例;
- 3.建立价格可比基础;
- 4.进行交易情况修正;
- 5.进行交易日期修正;
- 6.进行区域因素修正;
- 7.进行个别因素修正;
- 8.求出比准价格。

5.2.2 运用市场比较法估价，应准确搜集大量交易实例，掌握正常市场价格行情。搜集交易实例应包括下列内容：

- 1.交易双方情况及交易目的;
- 2.交易实例房地产状况;
- 3.成交价格;
- 4.成交日期;
- 5.付款方式。

5.2.3 根据估价对象状况和估价目的，应从搜集的交易实例中选取三个以上的可比实例。

选取的可比实例应符合下列要求：

- 1.是估价对象的类似房地产;
- 2.成交日期与估价时点相近，不宜超过一年;
- 3.成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

5.2.4 选取可比实例后，应对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

换算处理应包括下列内容：

- 1.统一付款方式;
- 2.统一采用单价;
- 3.统一币种和货币单位;
- 4.统一面积内涵和面积单位。

注：（1）统一付款方式应统一为在成交日期时一次总付清。

（2）不同币种之间的换算，应按中国人民银行公布的成交日期时的市场汇率中间价计算。

5.2.5 进行交易情况修正，应排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

有下列情形之一的交易实例不宜选为可比实例：

- 1.有利害关系人之间的交易;
- 2.急于出售或购买情况下的交易;
- 3.受债权债务关系影响的交易;
- 4.交易双方或一方对市场行情缺乏了解的交易;
- 5.交易双方或一方有特别动机或特别偏好的交易;
- 6.相邻房地产的合并交易;
- 7.特殊方式的交易;
- 8.交易税费非正常负担的交易;
- 9.其他非正常的交易。

注：（1）当可供选择的交易实例较少，确需选用上述情形的交易实例时，应对其进行交易情况修正；

（2）对交易税费非正常负担的修正，应将成交价格调整为依照政府有关规定，交易双方负担各自应负担的税费下的价格。

5.2.6 进行交易日期修正，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。

交易日期修正宜采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。在无类似房地产的价格变动率或指数的情况下，可根据当地房地产价格的变动情况和趋势作出判断，给予调整。

5.2.7 进行区域因素修正，应将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。

区域因素修正的内容主要应包括：繁华程度，交通便捷程度，环境、景观，公共配套设施完备程度，城市规划限制等影响房地产价格的因素。区域因素修正的具体内容应根据估价对象的用途确定。

进行区域因素修正时，应将可比实例与估价对象的区域因素逐项进行比较，找出由于区域因素优劣所造成的价格差异进行调整。

5.2.8 进行个别因素修正，应将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。

有关土地方面的个别因素修正的内容主要应包括：面积大小、形状、临路状况、基础设施完备程度、土地平整程度、地势、地质水文状况、规划管制条件、土地使用权年限等。

有关建筑物方面的个别因素修正的内容主要应包括：折旧程度、状修、设施设备、平面布置、工程质量、建筑结构、楼层、朝向等。

个别因素修正的具体内容应根据估价对象的用途确定。进行个别因素修正时，应将可比实例与估价对象的个别因素逐项进行比较，找出由于个别因素优劣所造成的价格差异进行调整。

5.2.9 交易情况、交易日期、区域因素和个别因素的修正，视具体情况可采用百分率法、差额法或回归分析法。

每项修正对可比实例成交价格的调整不得超过 20%，综合调整不得超过 30%。

5.2.10 选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正之后，应根据具体情况计算求出一个综合结果，作为比准价格。

5.2.11 市场比较法的原理和技术，也可用于其他估价方法中有关参数的求取。

## 5.3 收益法

5.3.1 运用收益法估价应按下列步骤进行：

- 1.搜集有关收入和费用的资料；
- 2.估算潜在毛收入；
- 3.估算有效毛收入；
- 4.估算运营费用；
- 5.估算净收益；
- 6.选用适当的资本比率；
- 7.选用适宜的计算公式求出收益价格。

注：潜在毛收入、有效毛收入、运营费用、净收益均以年度计。

5.3.2 净收益应根据估价对象的具体情况，按下列规定求取：

1.出租型房地产，应根据租赁资料计算净收益，净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和税金。

租赁收入包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入。

维修费、管理费、保险费和税金应根据租赁契约规定的租金含义决定取舍。若保证合法、安全、正常使用所需的费用都由出租方承担，应将四项费用全部扣除；若维修、管理等费用全部或部分由承租方负担，应对四项费用中的部分项目作相应调整。

2.商业经营型房地产，应根据经营资料计算净收益，净收益为商品销售收入扣除商品销售成本、经营费用、商品销售税金及附加、管理费用、财务费用和商业利润。

3.生产型房地产，应根据产品市场价格以及原材料、人工费用等资料计算净收益，净收益为产品销售收入扣除生产成本、产品销售费用、产品销售税金及附加、管理费用、财务费用和厂商利润。

4.尚未使用或自用的房地产，可以照有收益的类似房地产的有关资料按上述相应的方式计算净收益，或直接比较得出净收益。

5.3.3 估价中采用的潜在毛收入、有效毛收入、运营费用或净收益，除有租约限制的之外，都应采用正常客观的数据。

有租约限制的，租约期内的租金宜采用租约所确定的租金，租约期外的租金应采用正常客观的租金。

利用估价对象本身的资料直接推算出的潜在毛收入、有效毛收入、运营费用或净收益，应与类似房地产的正常情况下的潜在毛收入、有效毛收入、运营费用或净收益进行比较。若与正常客观的情况不符，应进行适当的调整修正，使其成为正常客观的。

5.3.4 在求取净收益时，应根据净收益过去、现在、未来的变动情况及可获收益的年限，确定未来净收益流量，并判断该未来净收益流量属于下列哪种类型：

- 1.每年基本上固定不变；
- 2.每年基本上按某个固定的数额递增或递减；
- 3.每年基本上按某个固定的比率递增或递减；
- 4.其他有规则的变动情形。

5.3.5 资本化率应按下列方法分析确定：

1.市场提取法：应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算方式，求出资本化率。

2.安全利率加风险调整值法：以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等确定。

3.复合投资收益率法：将购买房地产的抵押贷款收益率与自有资本收益率的加权平均数作为资本化率，按下式计算： $R=M \cdot R_m+(1+M) R_e$

式中： $R$ ——资本化率（%）； $M$ ——贷款价值比率（%），抵押贷款额占房地产价值的比率； $R_m$ ——抵押贷款资本化率（%），第一年还本息额与抵押贷款额的比率； $R_e$ ——自有资本要求的正常收益率（%）。

4.投资收益率排序插入法：找出相关投资类型及其收益率、风险程度，按风险大小排序，将估价对象与这些投资的风险程度进行比较、判断，确定资本化率。

5.3.6 资本化率分为综合资本化率、土地资本化率、建筑物资本化率，他们之间的关系应按下式确定： $R_o=L \cdot R_L+B \cdot R_B$

式中： $R_o$ ——综合资本化率（%），适用于土地与建筑物合一的估价； $R_L$ ——土地资本化率（%），适用于土地资本估价； $R_B$ ——建筑物资本化率（%），适用于建筑物估价； $L$ ——土地价值占房地产价值的比率（%）， $B$ ——建筑物价值占房地价值的比率（%）， $L+B=100\%$ 。

5.3.7 计算收益价格时应根据未来净收益流量的类型，选用对应的收益法计算公式。

5.3.8 对于单独土地和单独建筑物的估价，应分别根据土地使用权年限和建筑物耐用年限确定未来可获收益的年限，选用对应的有效年限收益法计算公式，净收益中不应扣除建筑物折旧和土地取得费用的摊销。

对于土地与建筑物合一的估价对象，当建筑物耐用年限长于或等于土地使用权年限时，应根据土地使用权年限确定未来可获收益的年限，选用对应的有效年的收益法计算公式，净收益中不应扣除建筑物折旧的土地取得费用的摊销。

对于土地与建筑物合一的估价对象，当建筑物耐用年限短于使用权年限时，可采用下列方式之一处理：

1.先根据建筑物耐用年限确定未来可获收益的年限，选用对应的有效年的收益法计算公式，净收益中不应扣除建筑物折旧和土地取得费用的摊销；然后再加上土地使用权年限超出建筑物耐用年限的土地剩余使用年限价值的折现值。

2.将未来可获收益的年限设想为无限年，选用无限年的收益法计算公式，净收益中应扣除建筑物折旧和土地取得费用的摊销。

## 5.4 成本法

5.4.1 运用成本法估价应按下列步骤进行：

- 1.搜集有关成本、税费、开发利润等资料；
- 2.估算重置价格或重建价格；
- 3.估算折旧；
- 4.求出积算价格。

5.4.2 重置价格或重建价格，应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，其构成包括下列内容：

- 1.土地取得费用；
- 2.开发成本；
- 3.管理费用；
- 4.投资利息；
- 5.销售税费；
- 6.开发利润。

注：开发利润应以土地取得费用与开发成本之和为基础，根据开发、建造类似房地产相应的平均利润率水平来求取。

5.4.3 具体估价中估价对象的重置价格或重建价格构成内容，应根据估价对象的实际情况，在第5.4.2条列举的价格构成内容的基础上酌情增减，并应在估价报告中予以说明。

5.4.4 同一宗房地产，重置价格或重建价格在采取土地与建筑物分别估算，然后加总时，必须注意成本构成划分和相互衔接，防止漏项或重复计算。

5.4.5 求取土地的重置价格，应直接求取其在估价时点状况的重置价格。

5.4.6 建筑物的重置价格、重建价格，可采用成本法、市场比较法求取，或通过政府确定公布的房屋重置价格扣除土地价格后的比较修正来求取，也可按工程造价估算的方法具体计算。

建筑物的重置价格，宜用于一般建筑物和因年代久远、已缺少与旧有建筑物相同的建筑材料，或因建筑技术变迁，使得旧有建筑物复原建造有困难的建筑物的估价。

建筑物的重建价格，宜用于有特殊保护价值的建筑物的估价。

5.4.7 成本法估价中的建筑物折旧，应是各种原因造成的建筑物价值的损失，包括物质上的、功能上的和经济上的折旧。

5.4.8 建筑物损耗分为可修复和不可修复两部分，修复所需的费用小于或等于修复后房地产价值的增加额的，为可修复部分；反之则为不可修复部分。对于可修复部分，可直接估算其修复所需的费用作为折旧额。

5.4.9 扣除折旧后的建筑物现值可采用下列公式求取：

1.直线法下的建筑物现值计算公式： $V=C-(C-S)t/N$

2.双倍余额递减法下的建筑物现值计算公式： $V=C-(1-Z/N)$

3.成新折扣法下的建筑物现值计算公式： $V=C \cdot Q$

式中： $V$ ——建筑物现值（元、元/ $m^2$ ）； $C$ ——建筑物重置价格或重建价格（元、元/ $m^2$ ）； $S$ ——建筑物预计净残值（元、元/ $m^2$ ）； $T$ ——建筑物已使用年限（年）； $N$ ——建筑物耐用年限（年）； $Q$ ——建筑物成新率（%）。

注：无论采用上述哪种折旧方法求取建筑物现值，估价人员都应亲临估价对象现场，观察、鉴定建筑物的实际新旧程度，根据建筑物的建成时间，维护、保养、使用情况，以及地基的稳定性等，最后确定应扣除的折旧额或成新率。

5.4.10 建筑物耐用年限分为自然耐用年限和经济耐用年限。估价采用的耐用年限应为经济耐用年限。经济耐用年限应根据建筑物的建筑结构、用途和维修保养情况，结合市场状况、周围环境、经营收益状况等综合判断。

5.4.11 估价中确定建筑物耐用年限与折旧，遇有下列情况时的处理应为：

1.建筑物的建设期不计入耐用年限，即建筑物的耐用年限应从建筑物竣工验收合格之日起计；

2.建筑物耐用年限短于土地使用权年限时，应按建筑物耐用年限计算折旧；

3.建筑物耐用年限长于土地使用权年限时，应按土地使用权年限计算折旧；

4.建筑物出现于补办土地使用权出让手续之前，其耐用年限早于土地使用权年限而结束时，应按建筑物耐用年限计算折旧；

5.建筑物出现于补办土地使用权出让手续之前，其耐用年限晚于土地使用权年限而结束时，应按建筑物已使用年限加上土地使用权剩余年限计算折旧。

5.4.12 积算价格应为重置价格或重建价格扣除建筑物折旧，或为土地的重置价格加上建筑物的现值，必要时还应扣除由于旧有建筑物的存在而导致的土地价值损失。

5.4.13 新开发土地和新建房地产可采用成本法估价，一般不应扣除折旧，但应考虑其工程质量和周围环境等因素给予适当修正。

## 5.5 假设开发法

5.5.1 运用假设开发法估价应按下列步骤进行：

1.调查待开发房地产的基本情况；

2.选择最佳的开发利用方式；

3.估计开发建设期；

4.预测开发完成后的房地产价值；

5.估算开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发利润、投资者购买待开发房地产应负担的税费；

6.进行具体计算。

5.5.2 假设开发适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。运用此方法应把握待开发房地产在投资开发前后的状态，以及投资开发后的房地产的经营方式。

待开发房地产投资开发前的状态，包括生地、毛地、熟地、旧房和在建工程等；投资开发后的状态，包括熟地和房屋（含土地）等；投资开发后的房地产的经营方式，包括出售（含预售）、出租（含预租）和自营等。

5.5.3 运用假设开发法估算的待开发房地产价值应为开发完成后的房地产价值扣除开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者购买待开发房地产应负担的税费。

5.5.4 预测开发完成后的房地产价值，宜采用市场比较法，并应考虑类似房地产价格的未来变动趋势。

5.5.5 开发利润的计算基数可取待开发房地产价值与开发成本之和，或取开发完成后的房地产价值。利润率可取同一市场上类似房地产开发项目相应的平均利润率。

5.5.6 运用假设开发法估价必须考虑资金的时间价值。在实际操作中宜采用折现的方法；难以采用折现的方法时，可采用计算利息的方法。

## 5.6 基准地价修正法

5.6.1 运用基准地价修正法估价应按下列步骤进行：

- 1.搜集有关基准地价的资料；
- 2.确定估价对象所处地段的基准地价；
- 3.进行交易日期修正；
- 4.进行区域因素修正；
- 5.进行个别因素修正；
- 6.求出估价对象宗地价格。

5.6.2 进行交易日期修正，应将基准地价在其基准日期时的值调整为估价时点的值。交易日期修正的方法，同市场比较法中的交易日期修正的方法。

5.6.3 区域因素和个别因素修正的内容和修正的方法，同市场比较法中的区域因素和个别因素修正的内容和修正的方法。

5.6.4 运用基准地价修正法评估宗地价格时，宜按当地对基准地价的有关规定执行。

## 6 不同估价目的下的估价

6.0.1 房地产估价按估价目的进行分类，主要有下列类别：

- 1.土地使用权出让价格评估；
- 2.房地产转让价格评估；
- 3.房地产租赁价格评估；
- 4.房地产抵押价值评估；
- 5.房地产保险估价；
- 6.房地产课税估价；
- 7.征地和房屋拆迁补偿估价；
- 8.房地产分割、合并估价；
- 9.房地产纠纷估价；
- 10.房地产拍卖底价评估；
- 11.企业各种经济活动中涉及的房地产估价；
- 12.其他目的的房地产估价。

### 6.1 土地使用权出让价格评估

6.1.1 土地使用权出让价格评估，应依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》以及当地制定的实施办法和其他有关规定进行。

6.1.2 土地使用权出让价格评估，应分清土地使用权协议、招标、拍卖的出让方式。协议出让的价格评估，应采用公开市场价值标准，招标和拍卖出让的价格评估，应为招标和拍卖底价评估，参照 6.10 房地产拍卖底价评估进行。

6.1.3 土地使用权出让价格评估，可采用市场比较法、假设开发法、成本法、基准地价修正法。

## 6.2 房地产转让价格评估

6.2.1 房地产转让价格评估，应依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《城市房地产转让管理规定》以及当地制定的实施细则和其他有关规定进行。

6.2.2 房地产转让价格评估，应采用公开市场价值标准。

6.2.3 房地产转让价格评估，宜采用市场比较法和收益法，可采用成本法，其中待开发房地产的转让价格评估应采用假设开发法。

6.2.4 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时应符合国家法律、法规的规定，其转让价格评估应另外给出转让价格中所含的土地收益价值，并应注意国家对土地收益的处理规定，同时在估价报告中予以说明。

## 6.3 房地产租赁价格评估

6.3.1 房地产租赁价格评估，应依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《城市房屋租赁管理办法》以及当地制定的实施细则和其他有关规定进行。

6.3.2 从事生产、经营活动的房地产租赁价格评估，应采用公开市场价值标准。住宅的租赁价格评估，应执行国家和该类住宅所在地城市人民政府规定的租赁政策。

6.3.3 房地产租赁价格评估，可采用市场比较法、收益法和成本法。

6.3.4 以营利为目的出租划拨土地使用权下的房屋，其租赁价格评估应另外给出租金中所含的土地收益值，并应注意国家对土地收益的处理规定，同时在估价报告中予以说明。

## 6.4 房地产抵押价值评估

6.4.1 房地产抵押价值评估，应依据《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产抵押管理办法》以及当地和其他有关规定进行。

6.4.2 房地产抵押价值评估，应采用公开市场价值标准，可参照设定抵押权时的类似房地产的正常市场价格进行，但应在估价报告中说明未来市场变化风险和短期强制处分等因素对抵押价值的影响。

6.4.3 房地产抵押价值应是以抵押方式将房地产作为债权担保时的价值。

依法不得抵押的房地产，没有抵押价值。

首次抵押的房地产，该房地产的价值为抵押价值。

再次抵押的房地产，该房地产的价值扣除已担保债权后的余额部分为抵押价值。

6.4.4 以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物抵押的，评估其抵押价值时应扣除预计处分所得价款中相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额，可采用下列方式之一处理：

1.首先求取设想为出让土地使用权下的房地产的价值，然后预计由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的土地使用权出让金等款额，两者相减为抵押价值。此时土地使用权年限设定为相应用途的法定最高年限，从估价时点起计。

2.用成本法估价，价格构成中不应包括土地使用权出让金等由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的款额。

6.4.5 以具有土地使用年限的房地产抵押的，评估其抵押价值时应考虑设定抵押权以及抵押期限届满时土地使用权的剩余年限对抵押价的影响。

6.4.6 以享受国家优惠政策购买的房地产抵押的，其抵押价值为房地产权利人可处分和收益的份额部分的价值。

6.4.7 以按份额共有的房地产抵押的，其抵押值为抵押人所享有的份额部分的价值。

6.4.8 以共同共有的房地产抵押的，其抵押价值为该房地产的价值。

## **6.5 房地产保险估价**

6.5.1 房地产保险估价，应依据《中华人民共和国保险法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和其他有关规定进行。

6.5.2 房地产保险估价，分为房地产投保时的保险价值评估和保险事故发生后的损失价值或损失程度评估。

6.5.3 保险价应是投保人与保险人订立保险合同时作为确定保险金额基础的保险标的价值。

保险金额应是保险人承担赔偿责任或给付保险金责任的最高限额，也应是投保人对保险标的实际投保金额。

6.5.4 房地产投保时的保险价值评估，应评估有可能因自然灾害或意外事故而遭受损失的建筑物的价值，估价方法宜采用成本法、市场比较法。

6.5.5 房地产投保时的保险价值，根据采用的保险形式，可按该房地产投保时的实际价值确定，也可按保险事故发生时该房地产的实际价值确定。

6.5.6 保险事故发生后的损失价值或损失程度评估，应把握保险标的房地产在保险事故发生前后的状态。对于其中可修复部分，宜估算其修复所需的费用作为损失价值或损失程度。

## **6.6 房地产课税估价**

6.6.1 房地产课税估价应按相应税种为核定其计税依据提供服务。

6.6.2 有关房地产税的估价，应按相关税法具体执行。

6.6.3 房地产课税估价宜采用公开市场价值标准，并应符合相关税法的有关规定。

## **6.7 征地和房屋拆迁补偿估价**

6.7.1 征地和房屋拆迁补偿估价，分为征用农村集体所有的土地的补偿估价（简称征地估价）和拆迁城市国有土地上的房屋及其附属物的补偿估价（简称拆迁估价）。

6.7.2 征地估价，应依据《中华人民共和国土地管理法》以及当地制定的实施办法和其他有关规定进行。

6.7.3 拆迁估价，应依据《城市房屋拆迁管理条例》以及当地制定的实施细则和其他有关规定进行。

6.7.4 依照规定，拆除违章建筑、超过批准期限的临时建筑不予补偿；拆除未超过批准期限的临时建筑给予适当补偿。

6.7.5 实行作价补偿的，可根据当地政府确定公布的房屋重置价格扣除土地价格后结合建筑物成新估价。

6.7.6 依法以有偿出让、转让方式取得的土地使用权，根据社会公共利益需要拆迁其地上房屋时，对该土地使用权如果视为提前收回处理，则应在拆迁补偿估价中包括土地使用权的补偿估价。此种土地使用权补偿估价，应根据该土地使用权的剩余年限所对应的正常市场价格进行。

## **6.8 房地产分割、合并估价**

6.8.1 房地产分割、合并估价应注意分割、合并对房地产价值的影响。分割、合并前后的房地产整体价值不能简单等于各部分房地产价值之和。

6.8.2 分割估价应对分割后的各部分分别估价。

6.8.3 合并估价应对合并后的整体进行估价。

## **6.9 房地产纠纷估价**

6.9.1 房地产纠纷应对纠纷案件中涉及的争议房地产的价值、交易价格、造价、成本、租金、补偿金额、赔偿金额、估价结果等进行科学的鉴定，提出客观、公正、合理的意见，为协议、调解、仲裁、诉讼等方式解决纠纷提供参考依据。

6.9.2 房地产纠纷估价，应按相应类型的房地产估价进行。

6.9.3 房地产纠纷估价，应注意纠纷的性质和协议、调解、仲裁、诉讼等解决纠纷的不同方式，并将其作为估价依据，协调当事人各方的利益。

## **6.10 房地产拍卖底价评估**

6.10.1 地产拍卖底价评估为确定拍卖保留价提供服务，应依据《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和其他有关规定进行。

6.10.2 房地产拍卖底价评估，首先应以公开市场价值标准为原则确定其客观合理价格，之后再考虑短期强制处分（快速变现）等因素的影响确定拍卖底价。

## **6.11 企业各种经济活动中涉及的房地产估价**

6.11.1 企业各种经济活动中涉及的房地产估价，包括企业合资、合作、联营、股份制改组、上市、合并、兼并、分立、出售、破产清算、抵债中的房地产估价。这种估价首先应了解房地产权属是否发生转移，若发生转移，则应按相应的房地产转让行为进行估价；其次应了解是否改变原用途以及这种改变是否合法，并应根据原用途是否合法改变，按“保持现状前提”或“转换用途前提”进行估价。

6.11.2 企业合资、合作、股份制改组、合并、兼并、分立、出售、破产清算等发生房地产权属转移的，应按房地产转让行为进行估价。但应注意资产清算与抵押物处置类似，属于强制处分、要求在短时间内变现的特殊情况；在购买者方面在一定程度上与企业兼并类似，若不允许改变用途，则购买者的范围受到一定限制，其估价宜低于市场价值。

6.11.3 企业联营一般不涉及房地产权属的转移，企业联营中的房地产估价，主要为确定以房地产作为出资的出资方的分配比例服务，宜根据具体情况采用收益法、市场比较法、假设开发法，也可采用成本法。

## **6.12 其他目的的房地产估价**

6.12.1 其他目的的房地产估价，包括房地产损害赔偿估价等。

6.12.2 房地产损害赔偿估价，应把握被损害房地产在损害发生前后的状态，对于其中可修复部分，宜估算其修复所需的费用作为损害赔偿价值。

## 7 估价结果

7.0.1 对不同估价方法估算出的结果，应进行比较分析。当这些结果差异较大时，应寻找并排除出现差异的原因。

7.0.2 对不同估价方法估算出的结果应做下列检查：

- 1.计算过程是否有误；
- 2.基础数据是否准确；
- 3.参数选择是否合理；
- 4.是否符合估价原则；
- 5.公式选用是否恰当；
- 6.选用的估价方法是否适宜估价对象和估价目的。

7.0.3 在确认所选用的估价方法估算出的结果无误之后，应根据具体情况计算求出一个综合结果。

7.0.4 在计算求出一个综合结果的基础上，应考虑不可量化的价格影响因素，对该结果进行适当的调整，或取整，或认定该结果，作为最终的估价结果。当有调整时，应在估价报告中明确阐述理由。

## 8 估价报告

8.0.1 估价报告应做到下列几点：

1.全面性：应完整地反映估价所涉及的事实、推理过程和结论，正文内容和附件资料应齐全，配套；

2.公正性和客观性：应站在中立的立场上对影响估价对象价格或价值的因素进行客观的介绍、分析和评论，作出的结论应有充分的依据；

3.准确性：用语应力求准确，避免使用模棱两可或易生误解的文字，对未经查实的事项不得轻率写入，对难以确定的事项应予以说明，并描述其对估价结果可能产生的影响。

4.概括性：应用简洁的文字对估价中所涉及的内容进行高度概括，对获得的大量资料应在科学鉴别与分析的基础上进行筛选，选择典型、有代表性、能反映事情本质特征的资料来说明情况和表达观点。

8.0.2 估价报告应包括下列部分：

- 1.封面；
- 2.目录；
- 3.致委托方函；
- 4.估价师声明；
- 5.估价的假设和限制条件；
- 6.估价结果报告；
- 7.估价技术报告；

8.附件。

8.0.3 对于成片多宗房地产的同时估价，且单宗房地产的价值较低时，估价结果报告可采用表格的形式。除此之外的估价结果报告，应采用文字说明的形式。

8.0.4 估价报告应记载下列事项：

- 1.估价项目名称；
- 2.委托方名称或姓名和住所；
- 3.估价方（房地产估价机构）名称和住所；
- 4.估价对象；
- 5.估价目的；
- 6.估价时点；
- 7.价值定义；
- 8.估价依据；
- 9.估价原则；
- 10.估价技术路线、方法和测算过程；
- 11.估价结果及其确定的理由；
- 12.估价作业日期；
- 13.估价报告应用的有效期；
- 14.估价人员；
- 15.注册房地产估价师的声明和签名、盖章；
- 16.估价的假设和限制条件；

17.附件，应包括反映估价对象位置、周围环境、形状、外观和内部状况的图片，估价对象的产权证明，估价中引用的其他专用文件资料，估价人员和估价机构的资格证明。

8.0.5 估价报告中应充分描述说明估价对象状况，包括估价对象的物质实体状况和权益状况，其中：

1.对土地的描述说明应包括：名称，坐落，面积，形状，四至、周围环境、景观，基础设施完备程度，土地平整程度，地势，地质、水文状况，规划限制条件，利用现状，权属状况。

2.对建筑物的描述说明应包括：名称，坐落，面积，层数，建筑结构，装修，设施设备，平面布置，工程质量，建成年月，维护、保养、使用情况，地基的稳定性，公共配套设施完备程度，利用现状，权属状况。

8.0.6 估价报告中注册房地产估价师的声明应包括下列内容，并应经注册房地产估价师签名、盖章：

1.估价报告中估价人员陈述的事实，是真实的和准确的。

2.估价报告中的分析、意见和结论，是估价人员自己公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3.估价人员与估价对象没有（或有已载明的）利害关系，也与有关当事人没有（或有已载明的）个人利害关系或偏见。

4.估价人员是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5.估价人员已（或没有）对估价对象进行了实地查勘，并应列出对估价对象进行了实地查勘的估价人员的姓名。

6.没有人对估价报告提供了重要专业帮助（若有例外，应说明提供重要专业帮助者的姓名）。

7.其他需要声明的事项。

8.0.7 估价报告应由注册房地产估价师签名、盖章并加盖估价机构公章才具有法律效力。在估价报告上签名、盖章的注册房地产估价师和加盖公章的估价机构，对估价报告的内容和结论负责。

## 9 职业道德

9.0.1 估价人员和估价机构不得作任何虚伪的估价，应做到公正、客观、诚实。

9.0.2 估价人员和估价机构应保持估价的独立性，必须回避与自己、亲属及其他有利害关系人有关的估价业务。

9.0.3 估价人员和估价机构若感到自己的专业能力所限而难以对某房地产进行估价时，不应接受该项估价委托。

9.0.4 估价人员和估价机构应妥善保管委托方的文件资料，未经委托方的书面许可，不得将委托方的文件资料擅自公开或泄漏给他人。

9.0.5 估价机构应执行政府规定的估价收费标准，不得以不正当理由或名目收取额外的费用，或降低收费标准，进行不正当的竞争。

9.0.6 估价人员和估价机构不得将资格证书借给他人使用或允许他人使用自己的名义，不得以估价者身份在非自己估价的估价报告上签名、盖章。

## 附录 2：《房地产估价机构管理办法》（节选）

中华人民共和国建设部令

第 142 号

### 房地产估价机构管理办法

第三条 本办法所称房地产估价机构，是指依法设立并取得房地产估价机构资质，从事房地产估价活动的中介服务机构。

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，以及因转让、抵押、城镇房屋拆迁、司法鉴定、课税、公司上市、企业改制、企业清算、资产重组、资产处置等需要进行的房地产评估。

第四条 房地产估价机构从事房地产估价活动，应当坚持独立、客观、公正的原则，执行房地产估价规范和标准。

房地产估价机构依法从事房地产估价活动，不受行政区域、行业限制。任何组织或者个人不得非法干预房地产估价活动和估价结果。

第二十五条 房地产估价业务应当由房地产估价机构统一接受委托，统一收取费用。

房地产估价师不得以个人名义承揽估价业务，分支机构应当以设立该分支机构的房地产估价机构名义承揽估价业务。

第二十六条 房地产估价机构及执行房地产估价业务的估价人员与委托人或者估价业务相对人有利害关系的，应当回避。

第二十七条 房地产估价机构承揽房地产估价业务，应当与委托人签订书面估价委托合同。

第二十八条 房地产估价机构未经委托人书面同意，不得转让受托的估价业务。

经委托人书面同意，房地产估价机构可以与其他房地产估价机构合作完成估价业务，以合作双方的名义共同出具估价报告。

第二十九条 委托人及相关当事人应当协助房地产估价机构进行实地查勘，如实向房地产估价机构提供估价所必需的资料，并对其所提供资料的真实性负责。

第三十条 房地产估价机构和注册房地产估价师因估价需要向房地产行政主管部门查询房地产交易、登记信息时，房地产行政主管部门应当提供查询服务，但涉及国家秘密、商业秘密和个人隐私的内容除外。

第三十一条 房地产估价报告应当由房地产估价机构出具，加盖房地产估价机构公章，并有至少2名专职注册房地产估价师签字。

第三十三条 房地产估价机构应当妥善保管房地产估价报告及相关资料。

房地产估价报告及相关资料的保管期限自估价报告出具之日起不得少于10年。保管期限届满而估价服务的行为尚未结束的，应当保管到估价服务的行为结束为止。

第四十三条 资质许可机关或者房地产估价行业组织应当建立房地产估价机构信用档案。

房地产估价机构应当按照要求提供真实、准确、完整的房地产估价信用档案信息。

第五十五条 本办法自2005年12月1日起施行。

## 附录3：《房地产估价师注册管理办法》（节选）

### 房地产估价师注册管理办法

#### 中华人民共和国建设部令第100号

《建设部关于修改〈房地产估价师注册管理办法〉的决定》已经于2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过，现予以发布，自发布之日起施行。

部长 俞正声

二〇〇一年八月十五日

### 第一章 总 则

第二条 本办法所称房地产估价师，是指经全国房地产估价师执业资格统一考试合格后，按照本办法的规定注册，取得房地产估价师注册证，并从事房地产估价活动的人员。

第三条 国家实行房地产估价师注册制度。经全国房地产估价师执业资格统一考试合格者，即具有申请房地产估价师注册的资格。

未经注册的人员，不得以房地产估价师的名义从事房地产估价业务、签署具有法律效力的房地产估价报告书。

### 第六章 执 业

第二十三条 房地产估价师必须在一个经县级以上人民政府房地产行政主管部门审核评定、取得房地产价格评估资质的机构（以下简称房地产价格评估机构）内执行业务。

房地产价格评估机构的资质等级及其业务范围，由国务院建设行政主管部门另行制定。

第二十四条 房地产估价师执行业务，由房地产价格评估机构统一接受委托并统一收费。

第二十五条 在房地产价格评估过程中，因违法违纪或者严重失误给当事人造成的经济损失，由房地产价格评估机构承担赔偿责任，房地产价格评估机构有权向签字的房地产估价师追偿。

## 第七章 权利与义务

第二十六条 房地产估价师享有以下权利：

- （一）使用房地产估价师名称；
- （二）执行房地产估价及其相关业务；
- （三）在房地产估价报告书上签字；
- （四）对其估价结果进行解释和辩护。

第二十七条 房地产估价师应当履行下列义务：

- （一）遵守法律、法规、行业管理规定和职业道德规范；
- （二）遵守房地产评估技术规范和规程；
- （三）保证估价结果的客观公正；
- （四）不准许他人以自己的名义执行房地产估价师业务；
- （五）不得同时受聘于两个或者两个以上房地产价格评估机构执行业务；
- （六）保守在执业中知悉的单位和个人的商业秘密；
- （七）与委托人有利害关系时，应当主动回避；
- （八）接受职业继续教育，不断提高业务水平。

## 第八章 法律责任

第三十条 房地产估价师违反本办法规定，有下列行为之一的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令其停止违法活动，并可处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款；没有违法所得的，可处以1万元以下的罚款：

- （一）在估价中故意提高或者降低评估价值额，给当事人造成直接经济损失的；
- （二）利用执行业务之便，索贿、受贿或者谋取除委托评估合同约定收取的费用外的其他利益的；
- （三）准许他人以自己的名义执行房地产估价师业务的；
- （四）同时在两个或者两个以上房地产价格评估机构执行业务的；
- （五）以个人名义承接房地产估价业务，并收取费用的。

## 附录 4：《中华人民共和国城市房地产管理法》（节选）

### 中华人民共和国城市房地产管理法

#### 第一章 总 则

第一条 为了加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展，制定本法。

第二条 在中华人民共和国城市规划区国有土地（以下简称国有土地）范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、房地产交易，实施房地产管理，应当遵守本法。

本法所称房屋，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施房屋建设的行为。

本法所称房地产交易，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

第三条 国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是，国家在本法规定范围内划拨国有土地使用权的除外。

#### 第二章 房地产开发用地

## 第一节 土地使用权出让

第七条 土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权（以下简称土地使用权）在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第十二条 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十四条 土地使用权出让，应当签订书面出让合同。土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十七条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第十九条 国家对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。

## 第二节 土地使用权划拨

第二十二条 土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

# 第四章 房地产交易

## 第一节 一般规定

第三十一条 房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。

第三十三条 国家实行房地产价格评估制度。

房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估。

## 第二节 房地产转让

第三十六条 房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

第三十七条 下列房地产，不得转让：

- （一）以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十八条规定的条件的；
- （二）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他方式限制房地产权利的；
- （三）依法收回土地使用权的；

- (四) 共有房地产，未经其他共有人书面同意的；
- (五) 权属有争议的；
- (六) 未依法登记领取权属证书的；
- (七) 法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

第三十八条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

- (一) 按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；
- (二) 按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的25%以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

第三十九条 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

第四十二条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，其土地使用权的使用年限为原土地使用权出让合同约定的年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。

第四十三条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

### 第三节 房地产抵押

第四十六条 房地产抵押，是指抵押人以其合法的房地产以不转移占用的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

第五十条 设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

第五十一条 房地产抵押合同取得后，土地上新增的房屋不属于抵押财产。需要拍卖该抵押的房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖，但对拍卖新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

### 第四节 房屋租赁

第五十二条 房屋租赁，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第五十三条 房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，决定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

第五十四条 住宅用房的租赁，应当执行国家和房屋所在城市人民政府规定的租赁政策。租用房屋从事生产经营活动的，由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。

第五十五条 以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建

成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。

## 第七章 附 则

第七十一条 在城市规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权。从事房地产开发、交易活动以及实施房地产管理，参照本法执行。

第七十二条 本法自 1995 年 1 月 1 日起施行。

## 附录 5：《中华人民共和国担保法》（节选）

### 中华人民共和国担保法

#### 第三章 抵 押

##### 第一节 抵押和抵押物

第三十三条 本法所称抵押，是指债务人或者第三人不转移对本法第三十四条所列财产的占有，将该财产作为债权的担保。债务人不履行债务时，债权人有权依照本法规定以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。前款规定的债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵押物。

第三十四条 下列财产可以抵押：

- （一）抵押人所有的房屋和其他地上定着物；
- （二）抵押人所有的机器、交通运输工具和其他财产；
- （三）抵押人依法有权处分的国有的土地使用权、房屋和其他地上定着物；
- （四）抵押人依法有权处分的国有的机器、交通运输工具和其他财产；
- （五）抵押人依法承包并经发包方同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用权；
- （六）依法可以抵押的其他财产。抵押人可以将前款所列财产一并抵押。

第三十五条 抵押人所担保的债权不得超出其抵押物的价值。财产抵押后，该财产的价值大于所担保债权的余额部分，可以再次抵押，但不得超出其余额部分。

第三十六条 以依法取得的国有土地上的房屋抵押的，该房屋占用范围内的国有土地使用权同时抵押。以出让方式取得的国有土地使用权抵押的，应当将抵押时该国有土地上的房屋同时抵押。乡（镇）、村企业的土地使用权不得单独抵押。以乡（镇）、村企业的厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的土地使用权同时抵押。

第三十七条 下列财产不得抵押：

（一）土地所有权；

（二）耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但本法第三十四条第（五）项、第三十六条第三款规定的除外；

（三）学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；

（四）所有权、使用权不明或者有争议的财产；

（五）依法被查封、扣押、监管的财产；

（六）依法不得抵押的其他财产。

## 附 则

第九十二条 本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。本法所称动产是指不动产以外的物。

第九十三条 本法所称保证合同、抵押合同、质押合同、定金合同可以是单独订立的书面合同，包括当事人之间的具有担保性质的信函、传真等，也可以是主合同中的担保条款。

第九十四条 抵押物、质物、留置物折价或者变卖，应当参照市场价格。

第九十五条 海商法等法律对担保有特别规定的，依照其规定。

第九十六条 本法自 1995 年 10 月 1 日起施行。

## 附录 6：《中华人民共和国土地管理法》（节选）

### 中华人民共和国土地管理法

（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正，1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）

第四十七条 征收土地的，按照被征收土地的原用途给予补偿。

征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。征收耕地的土地补偿费，为该耕地被征收前三年平均年产值的六至十倍。征收耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按照被征收的耕地数量除以征地前被征收单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费

标准，为该耕地被征收前三年平均年产值的四至六倍。但是，每公顷被征收耕地的安置补助费，最高不得超过被征收前三年平均年产值的十五倍。

征收其他土地的土地补偿费和安置补助费标准，由省、自治区、直辖市参照征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准规定。

被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准，由省、自治区、直辖市规定。

征收城市郊区的菜地，用地单位应当按照国家有关规定缴纳新菜地开发建设基金。

依照本条第二款的规定支付土地补偿费和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的，经省、自治区、直辖市人民政府批准，可以增加安置补助费。但是，土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征收前三年平均年产值的三十倍。

国务院根据社会、经济发展水平，在特殊情况下，可以提高征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准。

## 附录 7：《房屋完损等级评定标准》（试行）

### 城住字（1984）第 678 号

为了统一评定各类房屋的完损等级标准，科学地制定房屋维修计划，尽快地提高房屋完好率，我部委托无锡市房地产管理局编写了《房屋完损等级评定标准》，现批准自 1985 年 1 月 1 日起在房地产管理所试行。

## 1 引言

1.1 为使房地产管理部门掌握各类房屋的完损情况，并为房屋技术管理和修缮计划的安排以及城市规划、改造提供基础资料和依据，特制定本标准。

1.2 本标准适用于房地产管理部门经营的房屋。对单位自管房（不包括工业建筑）或私房进行鉴定、管理时，其完损等级的评定，也可适用本标准。在评定古典建筑的完损等级时，本标准可作参考。

1.3 对现有房屋原设计质量和原使用功能的鉴定，不属于标准评定范围。

## 2 一般范围

2.1 房屋按常用结构分成下列各类：

a. 钢筋混凝土结构——承重的主要结构是用钢筋混凝土建造的（钢或钢筋混凝土结构参照列入）；

b. 混合结构——承重的主要结构是用钢筋混凝土和砖木建造的；

c. 砖木结构——承重的主要结构是用砖木建造的；

d. 其他结构——承重的主要结构是用竹木、砖石、土建造的简易房屋。

2.2 房屋完损状况，根据各类房屋的结构、装修、设备等组成部分的完好、损坏程度，分成下列各类：

- a.完好房；
- b.基本完好房；
- c.一般损坏房；
- d.严重损坏房；
- e.危险房。

注：危险房是指承重的主要结构严重损坏，影响正常使用，不能确保住用安全的房屋。其评定标准另定。

2.3 各类房屋结构组成为：基础、承重构件、非承重墙、屋面、楼地面；装修组成为：门窗、外抹灰、内抹灰、顶棚、细木装修；设备组成为：水卫、电照、暖气及特种设备（如消防栓、避雷装置等）。

2.4 有抗震设防要求的地区，在划分房屋完损等级时应结合抗震能力进行评定。

2.5 房地产管理部门在统计房屋完好率时，应按本标准所确定的完好房和基本完好房一并计算。

2.6 凡新接管和经过修缮后的房屋应按本标准重新评定完损等级。结合房屋的定期普查鉴定，亦应调整房屋的完损等级。

2.7 房屋完损等级的评定，一般以幢为评定单位。一律以建筑面积（平方米）为计量单位。

### 3 房屋完损标准

#### 3.1 完好标准

##### 3.1.1 结构部分：

3.1.1.1 地基基础：有足够承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降。

3.1.1.2 承重构件：梁、柱、墙、板、屋架平直牢固，无倾斜变形、裂缝、松动、腐朽、蛀蚀。

##### 3.1.1.3 非承重墙：

- a.预制墙板节点安装牢固，拼缝处不渗漏；
- b.砖墙平直完好，无风化破损；
- c.石墙无风化弓凸；
- d.木、竹、芦帘、苇箔等墙体完整无破损。

3.1.1.4 屋面：不渗漏（其他结构房屋以不漏雨为标准），基层平整完好，积尘甚少，排水畅通。

- a.平屋面防水层、隔热层、保温层完好；
- b.平瓦屋面瓦片搭接紧密，无缺角、裂缝瓦（合理安排利用除外），瓦出线完好；
- c.青瓦屋面瓦垄顺直，搭接均匀，瓦头整齐，无碎瓦，节筒俯瓦灰梗牢固；
- d.铁皮屋面安装牢固，铁皮完好，无锈蚀；
- e.石灰炉渣、青灰屋面光滑平整，油毡屋面牢固无破洞。

##### 3.1.1.5 楼地面：

- a.整体面层平整完好，无空鼓、裂缝、起砂；
- b.木楼地面平整坚固，无腐朽、下沉，无较多磨损和稀缝；
- c.砖、混凝土块料面层平整，无碎裂；
- d.灰土地面平整完好。

##### 3.1.2 装修部分：

3.1.2.1 门窗：完整无损，开关灵活，玻璃、五金齐全，纱窗完整，油漆完好（允许有个别

钢门、窗轻度锈蚀，其他结构房屋无油漆要求）。

3.1.2.2 外抹灰：完整牢固，无空鼓、剥落、破损和裂缝（风裂除外），勾缝砂浆密实；其他结构房屋以完整无破损为标准。

3.1.2.3 内抹灰：完整、牢固，无破损、空鼓和裂缝（风裂除外）；其他结构房屋以完整无破损为标准。

3.1.2.4 顶棚：完整、牢固，无破损、变形、腐朽和下垂脱落，油漆完好。

3.1.2.5 细木装修：完整牢固，油漆完好。

3.1.3 设备部分：

3.1.3.1 水卫：上、下水管道畅通，各种卫生器具完好，零件齐全无损。

3.1.3.2 电照：电器设备、线路、各种照明装置完好牢固，绝缘良好。

3.1.3.3 暖气：设备、管道、烟道畅通、完好，无堵、冒、漏，使用正常。

3.1.3.4 特种设备：现状良好，使用正常。

3.2 基本完好标准

3.2.1 结构部分：

3.2.1.1 地基基础：有承载能力，稍有超过允许范围的不均匀沉降，但已稳定。

3.2.1.2 承重构件：有少量损坏，基本牢固。

a.钢筋混凝土个别构件有轻微变形、细小裂缝，混凝土有轻度剥落、露筋；

b.钢屋架平直不变形，各节点焊接完好，表面稍有锈蚀，钢筋混凝土屋架无混凝土剥落，节点牢固完好，钢杆件表面稍有锈蚀；木屋架的各部件节点连接基本完好，稍有隙缝铁件齐全，有少量生锈；

c.承重砖墙（柱）、砌块有少量细裂缝；

d.木构件稍有变形、裂缝、倾斜，个别节点和支撑稍有松动，铁件稍有锈蚀；

e.竹结构节点基本牢固，轻度蛀蚀，铁件稍锈蚀。

3.2.1.3 非承重墙：有少量损坏，但基本牢固。

a.预制墙板稍有裂缝、渗水，嵌缝不密实，间隔墙面层稍有破损；

b.外砖墙面稍有风化，砖墙体轻度裂缝，勒脚有侵蚀；

c.石墙稍有裂缝、弓凸；

d.木、竹、芦帘、苇箔等墙体基本完整，稍有破损。

3.2.1.4 屋面：局部渗漏，积尘较多，排水基本畅通。

a.平屋面隔热层、保温层稍有损坏，卷材防水层稍有空鼓、翘边和封口不严，刚性防水层稍有龟裂，块体防水层稍有脱壳；

b.平瓦屋面少量瓦片碎裂、缺角、风化，瓦出线稍有裂缝；

c.青瓦屋面瓦垄少量不直，少量瓦片破碎，节筒俯瓦有松动，灰梗有裂缝，屋脊抹灰有裂缝；

d.铁皮屋面少量咬口或嵌缝不严实，部分铁皮生锈，油漆脱皮；

e.石灰炉渣、青灰屋面稍有裂缝，油毡屋面少量破洞。

3.2.1.5 楼地面：

a.整体面层稍有裂缝、空鼓、起砂；

b.木楼地面稍有磨损和稀缝，轻度颤动；

c.砖、混凝土块料面层磨损起砂，稍有裂缝、空鼓；

d.灰土地面有磨损、裂缝。

3.2.2 装修部分：

3.2.2.1 门窗：少量变形、开关不灵，玻璃、五金、纱窗少量残缺，油漆失光。

- 3.2.2.2 外抹灰：稍有空鼓、裂缝、风化、剥落，勾缝砂浆少量酥松脱落。
- 3.2.2.3 内抹灰：稍有空鼓、裂缝、剥落。
- 3.2.2.4 顶棚：无明显变形、下垂，抹灰层稍有裂缝，面层稍有脱钉、翘角、松动，压条有脱落。
- 3.2.2.5 细木装修：稍有松动、残缺，油漆基本完好。
- 3.2.3 设备部分：
  - 3.2.3.1 水卫：上、下水管道基本畅通，卫生器具基本完好，个别零件残缺损坏。
  - 3.2.3.2 电照：电器设备、线路、照明装置基本完好，个别零件损坏。
  - 3.2.3.3 暖气：设备、管道、烟道基本畅通，稍有锈蚀，个别零件损坏，基本能正常使用。
  - 3.2.3.4 特种设备：现状基本良好，能正常使用。

### 3.3 一般损坏标准

#### 3.3.1 结构部分：

3.3.1.1 地基基础：局部承载能力不足，有超过允许范围的不均匀沉降，对上部结构稍有影响。

3.3.1.2 承重构件：有较多损坏，强度已有所减弱。

a.钢筋混凝土构件有局部变形、裂缝，混凝土剥落露筋锈蚀，变形、裂缝值稍超过设计规范的规定，混凝土剥落面积占全部面积的10%以内，露筋锈蚀；

b.钢屋架有轻微倾斜或变形，少数支撑部件损坏，锈蚀严重，钢筋混凝土屋架有剥落、露筋，钢杆有锈蚀；木屋架有局部腐朽、蛀蚀，个别节点连接松动，木质有裂缝、变形、倾斜等损坏，铁件锈蚀；

c.承重墙体（柱）、砌块有部分裂缝、倾斜、弓凸、风化、腐蚀和灰缝酥松等损坏；

d.木构件局部有倾斜、下垂、侧向变形、腐朽、裂缝，少数节点松动、脱榫，铁件锈蚀；

e.竹构件个别节点松动，竹材有部分开裂、蛀蚀、腐朽，局部构件变形。

3.3.1.3 非承重墙：有较多损坏，强度减弱。

a.预制墙板的边、角有裂缝，拼缝处嵌缝料部分脱落，有渗水，间隔墙面层局部损坏；

b.砖墙有裂缝、弓凸、倾斜、风化、腐蚀，灰缝有酥松，勒脚有部分侵蚀剥落；

c.石墙部分开裂、弓凸、风化、砂浆酥松，个别石块脱落；

d.木、竹、芦帘等墙体部分严重破损，土墙稍有倾斜，硝碱。

3.3.1.4 屋面：局部漏雨，木基层局部腐朽、变形、损坏，钢筋混凝土屋面板局部下滑，屋面高低不平，排水设施锈蚀、断裂。

a.平屋面保温层、隔热层较多损坏，卷材防水层部分有空鼓、翘边和封口脱开，刚性防水层部分有裂缝、起壳，块体防水层部分有松动、风化、腐蚀；

b.平瓦屋面部分瓦片有破碎、风化，瓦出线严重裂缝、起壳，脊瓦局部松动、破损；

c.青瓦屋面部分瓦片风化、破碎、翘角，瓦垄不顺直，节筒俯瓦破碎残缺，灰梗部分脱落，屋脊抹灰有脱落，瓦片松动；

d.铁皮屋面部分咬口或嵌缝不严实，铁皮严重锈烂；

e.石灰炉渣、青灰屋面，局部风化脱壳、剥落，油毡屋面有破洞。

3.3.1.5 楼地面：

a.整体面层部分裂缝、空鼓、剥落，严重起砂；

b.木楼地面部分有磨损、蛀蚀、翘裂、松动、稀缝，局部变形下沉，有颤动；

c.砖、混凝土块料面层磨损，部分破损、裂缝、脱落，高低不平；

b.灰土地面坑洼不平。

3.3.2 装修部分：

3.3.2.1 门窗：木门窗部分翘裂、榫头松动、木质腐朽、开关不灵；钢门、窗部分铁胀变形、锈蚀，玻璃、五金、纱窗部分残缺；油漆老化翘皮、剥落。

3.3.2.2 外抹灰：部分有空鼓、裂缝、风化、剥落，勾缝砂浆部分酥松脱落。

3.3.2.3 内抹灰：部分有空鼓、裂缝、剥落。

3.3.2.4 顶棚：有明显变形、下垂，抹灰层局部有裂缝，面层局部有脱钉、翘角、松动，部分压条脱落。

3.3.2.5 细木装修：木质部分腐朽、蛀蚀、破裂，油漆老化。

3.3.3 设备部分：

3.3.3.1 水卫：上、下水道不够畅通，管道有积垢、锈蚀，个别滴、漏、冒；卫生器具零件部分损坏、残缺。

3.3.3.2 电照：设备陈旧，电线部分老化，绝缘性能差，少量照明装置有损坏、残缺。

3.3.3.3 暖气：部分设备、管道锈蚀严重，零件损坏，有滴、冒、跑现象，供气不正常。

3.3.3.4 特种设备：不能正常使用。

3.4 严重损坏标准

3.4.1 结构部分：

3.4.1.1 地基基础：承载能力不足，有明显不均匀沉降或明显滑动、压碎、折断、冻酥、腐蚀等损坏，并且仍在继续发展，对上部结构有明显影响。

3.4.1.2 承重构件：明显损坏，强度不足。

a.钢筋混凝土构件有明显下垂变形、裂缝，混凝土剥落和露筋锈蚀严重，下垂变形，裂缝值超过设计规范的规定，混凝土剥落面积占全面积的10%以上；

b.钢屋架明显倾斜或变形，部分支撑弯曲松脱，锈蚀严重，钢筋混凝土屋架有倾斜，混凝土严重腐蚀剥落、露筋锈蚀，部分支撑损坏，连接件不齐全，钢杆锈蚀严重；木屋架端节点腐朽、蛀蚀，节点连接松动，夹板有裂缝，屋架有明显下垂或倾斜，铁件严重锈蚀，支撑松动；

c.承重墙体（柱）、砌块强度和稳定性严重不足，有严重裂缝、倾斜、弓凸、风化、腐蚀和灰缝严重酥松损坏；

d.木构件严重倾斜、下垂、侧向变形、腐朽、蛀蚀、裂缝，木质脆枯，节点松动，榫头折断拔出、榫眼压裂，铁件严重锈蚀和部分残缺；

e.竹构件节点松动、变形，竹材弯曲断裂、腐朽，整个房屋倾斜变形。

3.4.1.3 非承重墙：有严重损坏，强度不足。

a.预制墙板严重裂缝、变形，节点锈蚀，拼缝嵌料脱落，严重漏水，间隔墙立筋松动、断裂，面层严重破损；

b.砖墙有严重裂缝、弓凸、倾斜、风化、腐蚀，灰缝酥松；

c.石墙严重开裂、下沉、弓凸、断裂，砂浆酥松，石块脱落；

d.木、竹、芦帘、苇箔等墙体严重破损，土墙倾斜，硝碱。

3.4.1.4 屋面：严重漏雨。木基层腐烂、蛀蚀、变形损坏，屋面高低不平，排水设施严重锈蚀、断裂、残缺不全。

a.平屋面保温层、隔热层严重损坏，卷材防水层普遍老化、断裂、翘边和封口脱开，沥青流淌，刚性防水层严重开裂、起壳、脱落，块体防水层严重松动、腐蚀、破损；

b.平瓦屋面瓦片零乱不落槽，严重破碎、风化，瓦出线破损、脱落，脊瓦严重松动破损；

c.青瓦屋面瓦片零乱、风化、碎瓦多，瓦垄不直、脱脚，节筒俯瓦严重脱落残缺，灰梗脱落，屋脊严重损坏；

d.铁皮屋面严重锈烂，变形下垂；

e.石灰炉渣、青灰屋面大部冻鼓、裂缝、脱壳、剥落，油毡屋面严重老化，大部损坏。

#### 3.4.1.5 楼地面：

- a.整体面层严重起砂、剥落、裂缝、沉陷、空鼓；
- b.木楼地面有严重磨损、蛀蚀、翘裂、松动、稀缝、变形下沉，颤动；
- c.砖、混凝土块料面层严重脱落、下沉、高低不平、破碎、残缺不全；
- d.灰土地面严重坑洼不平。

#### 3.4.2 装修部分

3.4.2.1 门窗：木质腐朽，开关普遍不灵，榫头松动、翘裂，钢门窗严重变形锈蚀，玻璃、五金、纱窗残缺，油漆剥落见底。

3.4.2.2 外抹灰：严重空鼓、裂缝、剥落，墙面渗水，勾缝砂浆严重酥松脱落。

3.4.2.3 内抹灰：严重空鼓、裂缝、剥落。

3.4.2.4 顶棚：严重变形下垂，木筋弯曲翘裂、腐朽、蛀蚀，面层严重破损，压条脱落，油漆见底。

3.4.2.5 细木装修：木质腐朽、蛀蚀、破裂，油漆老化见底。

#### 3.4.3 设备部分：

3.4.3.1 水卫：下水道严重堵塞、锈蚀、漏水；卫生器具零件严重损坏、残缺。

3.4.3.2 电照：设备陈旧残缺，电线普遍老化、零乱，照明装置残缺不齐，绝缘不符合安全用电要求。

3.4.3.3 暖气：设备、管道锈蚀严重，零件损坏、残缺不齐，跑、冒、滴现象严重，基本上已无法使用。

3.4.3.4 特种设备：严重损坏，已无法使用。

## 4 房屋完损等级评定方法

### 4.1 钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构房屋完损等级评定方法。

#### 4.1.1 凡符合下列条件之一者可评为完好房：

4.1.1.1 结构、装修、设备部分各项完损程度符合完好标准。

4.1.1.2 在装修、设备部分中有一、二项完损程度符合基本完好的标准，其余符合完好标准。

#### 4.1.2 凡符合下列条件之一者可评为基本完好房：

4.1.2.1 结构、装修、设备部分各项完损程度符合基本完好标准。

4.1.2.2 在装修、设备部分中有一、二项完损程度符合一般损坏的标准，其余符合基本完好以上的标准。

4.1.2.3 结构部分除基础、承重构件、屋面外，可有一项和装修或设备部分中的一项符合一般损坏标准，其余符合基本完好以上标准。

#### 4.1.3 凡符合下列条件之一者可评为一般损坏房：

4.1.3.1 结构、装修、设备部分各项完损程度符合一般损坏标准。

4.1.3.2 在装修、设备部分中有一、二项完损程度符合严重损坏标准，其余符合一般损坏以上标准。

4.1.3.3 结构部分除基础、承重构件、屋面外，可有一项和装修或设备部分中的一项完损程度符合严重损坏的标准，其余符合一般损坏以上的标准。

#### 4.1.4 凡符合下列条件之一者可评为严重损坏房：

4.1.4.1 结构、装修、设备部分各项完损程度符合严重损坏标准。

4.1.4.2 在结构、装修、设备部分中有少数项目完损程度符合一般损坏标准，其余符合严重损

坏的标准。

#### 4.2 其他结构房屋完损等级评定方法

4.2.1 结构、装修、设备部分各项完损程度符合完好标准的，可评为完好房。

4.2.2 结构、装修、设备部分各项完好程度符合基本完好标准的，或者有少量项目完好程度符合完好标准的，可评为基本完好房。

4.2.3 结构、装修、设备部分各项完损程度符合一般损坏标准，或者有少量项目完损程度符合基本完好标准的，可评为一般损坏房。

4.2.4 结构、装修、设备部分各项完损程度符合严重损坏标准，或者有少量项目完损程度符合一般损坏标准的，可评为严重损坏房。