

南京市城乡建设委员会文件

宁建办〔2026〕160号

关于印发《南京市国有土地上房屋征收 评估技术导则》的通知

各评估机构、各相关单位:

根据《南京市国有土地上房屋征收与补偿办法》(市政府令第318号)的有关规定,现将修订的《南京市国有土地上房屋征收评估技术导则》印发给你们,请结合工作实际执行。

南京市城乡建设委员会

2026年9月23日

南京市国有土地上房屋征收评估技术导则

第一章 总 则

第一条 制订目的：为规范本市国有土地上房屋征收评估技术行为，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，保证房屋征收估价结果客观公平，制定本技术导则。

第二条 制订依据：《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》（国务院第590号令）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》（苏政发〔2011〕91号）、《南京市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市政府令第318号）、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）等有关规定。

第三条 适用范围：在本市行政区域国有土地范围内，对被征收房屋和用于安置或产权调换房屋的估价，以及对相关估价结果进行复核估价和鉴定，适用本技术导则，但其他法律法规有相关规定的，从其规定。

第二章 征收估价要素

第四条 估价机构：承担房屋征收估价业务的房地产估价机构应符合《资产评估法》及《房地产估价机构管理办法》规定的相关标准，并在省级住房城乡建设（房地产）主管部门进行备案。

第五条 估价人员：承担房屋征收估价的房地产估价人员应是符合本技术导则第四条规定的估价机构的注册房地产估价师和房地产估价专业人员。房地产估价机构应当指派与房屋征收估价项目工作量相适应的至少两名注册房地产估价师开展估价工作。

第六条 估价对象：被征收房屋及其附属物和用于安置或产权调换房屋。被征收房屋及其附属物包括被征收房屋及其占用范围内的土地使用权和属于被征收人的其他不动产。

第七条 估价对象分类：被征收房屋分为住宅房屋和非住宅房屋两大类。为适应征收估价的技术需要，住宅房屋和非住宅房屋又划分为若干细类，有关分类的定义及标准见附件一。

第八条 估价目的：对被征收房屋，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”；对用于安置或产权调换房屋，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安置或产权调换房屋价值的差价提供依据，评估用于安置或产权调换房屋的价值”。

第九条 价值时点：房屋征收决定公告之日。

第十条 价值类型：指估价对象在正常交易情况下，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，且假定被征收房屋没有租赁、抵押、查封等情况。

第十一条 估价方法选用：注册房地产估价师应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，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，合理选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行估价。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价，并在估价报告中作相应说明。

第十二条 估价区位：比较法征收估价的技术基础。南京市国有土地上住宅房屋征收估价区位划分结果见附件二。

第十三条 估价程序：（1）接受估价委托，明确估价基本事项并签订书面房屋征收估价委托合同；（2）接收估价委托人提供资料，开展前期调查，编制征收估价作业方案；（3）到征收地点进行现场告示；（4）注册房地产估价师逐户实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录；（5）依照本技术导则评估测算分户的初步估价结果；（6）将分户的初步估价结果提交估价委托人；（7）在估价委托人公示分户的初步估价结果期间安排负责估价项目的注册房地产估价师进行现场说明解释，对存在错误的予以修正；（8）在分户初步估价结果公示期满后，提供委托估价范围内被征收房屋的整体估价报告和分户估价报告。对估价结果有异议的，按有关规定处理；（9）完成估价

资料立卷、归档工作。

第十四条 估价结果表达：房屋征收估价结果包括分户估价结果和整体估价结果。房屋征收分户估价结果以《南京市国有土地上房屋征收补偿金额分户估价表》、《南京市国有土地上房屋征收室内装饰装修及附着物补偿金额分户估价表》和《南京市国有土地上房屋征收室内装饰装修及附着物估价补偿金额分户汇总表》，以及《南京市国有土地上房屋征收估价补偿金额分户汇总表》表达，作为被征收房屋（含其占用范围内的国有土地使用权）的补偿依据；房屋征收整体估价结果以《南京市国有土地上房屋征收估价结果汇总表》表达。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。

第十五条 估价报告：征收估价机构应按《房地产估价规范》的规定格式，依照本技术导则的要求出具征收整体估价报告，分户估价报告的格式应符合本技术导则的要求。

第十六条 估价结果应用的有效期：自提交正式估价结果之日起，至该征收项目征收补偿结束时止。如果估价条件发生变化需要修改估价结果，前一份估价报告自动作废，并应在后一份报告中作相应说明。

第三章 住宅房屋征收估价

第十七条 住宅房屋征收估价方法：普通住宅房屋应当选用标准价调整法估价。除普通住宅外的特殊住宅房屋可选用比较法的直接比较方式估价，也可视具体情况选用其他估价方法。被征收住宅房屋的细类划分见附件一，比较法可比实例的选择要求见附件三（二）。

第十八条 住宅房屋征收估价技术路线：选用比较法的直接比较方式和其他方法估价的特殊住宅房屋估价技术路线按《房地产估价规范》要求执行。对选用标准价调整法估价的普通住宅房屋，其征收估价的技术路线为：

1. 设定标准住宅房屋

在征收项目范围内设定标准住宅房屋作为估价标准，标准住宅房屋的设定要求见附件三（三）。

2. 测算标准住宅房屋价值

按《房地产估价规范》中比较法估价的有关规定测算比较价值，标准住宅房屋价值按比较价值的算术平均值确定。测算标准住宅房屋价值的可比实例的选择条件见附件三（二）。其计算公式为：

$$\text{标准住宅房屋价值 } V_0 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V_s \times \frac{100}{(P_1)} \times \frac{(P_2)}{100} \times \frac{100}{(P_{31})} \times \frac{100}{(P_{32})} \times \frac{100}{(P_{33})}$$

V_s —可比实例成交价格， n 为可比实例的个数；

P_1 —交易情况修正系数。由于选用买卖的正常交易实例为可比实例，该系数取值为100；

P_2 —市场状况调整系数。该系数由注册房地产估价师根据房地产市场情形和估价中的具体情况，参照国家统计局公布的全国七十个大中城市住宅分类价格指数综合分析后确定；

P_{31} —可比实例实物状况调整为标准住宅房屋实物状况的调整系数。该系数确定见附件三（四）；

P_{32} —可比实例区位状况调整为标准住宅房屋区位状况的调整系数。该系数确定见附件三（五）；

P_{33} —可比实例权益状况调整为标准住宅房屋权益状况的调整系数。该系数取值为100。

3.确定评估价值

各被征收房屋分别与对应类型标准住宅房屋进行实物状况与区位状况比较，按比较法原理调整标准价值并考虑交易情况修正后得出各被征收住宅房屋的评估价值。其计算公式为：

$$\text{被征收住宅房屋评估价值 } V_i = V_0 \times \frac{(P_{i31})}{100} \times \frac{(P_{i32(2)})}{100} \times \frac{(P'_1)}{100}$$

V_0 —标准住宅房屋价值；

P_{i31} —标准住宅房屋实物状况调整为被征收房屋实物状况的调整系数。该系数确定见附件三（四）；

$P_{i32(2)}$ —标准住宅房屋单套住宅区位状况调整为被征收房屋单套住宅区位状况的调整系数。该系数确定见附件三（五）；

P'_1 —交易情况修正系数。由于选用征收前买卖的正常交易实例为可比实例，而

房屋征收改变了征收区域房地产供求状况，应对征收前买卖的正常价格进行交易情况修正。该系数由注册房地产估价师根据征收项目规模及对周边房屋供求状况的影响确定。

第四章 非住宅房屋征收估价

第十九条 非住宅房屋征收估价方法：被征收非住宅房屋的类似房地产有交易的，应当选用比较法估价。不适用或不宜选用比较法时，估价方法选择如下：

1.非住宅营业房屋

非住宅营业房屋中的商铺类房屋应当选用以收益法为基础的标准价调整法估价。除商铺类房屋外的其他非住宅营业房屋应当选用收益法估价。

2.非住宅非营业房屋

非住宅非营业房屋或者其类似房地产有经济收益的，可以选用收益法估价；也可视具体情况选用成本法等其他方法估价。

比较法、收益法、成本法应用说明见附件三（一）、附件四（一）、附件五（一）。

3.工业及仓储房屋

工业及仓储房屋应当选用成本法估价；有工业及仓储用途租金收益的，也可视具体情况选用收益法估价。

第二十条 非住宅营业房屋征收估价技术路线：选用比较法、收益法和其他方法估价的非住宅营业房屋估价技术路线按《房地产估价规范》要求执行。对选用标准价调整法估价的非住宅营业商铺类房屋，其征收估价的技术路线为：

1.设定标准商铺房屋

在征收项目范围内设定标准商铺房屋作为估价标准，标准商铺房屋的设定要求见附件四（二）。

2.测算标准商铺房屋价值

选用收益法对标准商铺房屋估价时，应选用有限年期收益法公式。考虑到征收估价的补偿性质，一般选用稳定收益情形测算。其计算公式为：

$$\text{标准商铺房屋价值 } V_o = \frac{A_o}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

A_0 —设定标准商铺房屋年净收益；

Y —未来年报酬率（%）。由注册房地产估价师根据房地产市场情形和估价中的具体情况确定；

n —收益期（年）。由注册房地产估价师根据《房地产估价规范》规定确定。

3. 确定评估价值

各被征收房屋分别与对应类型标准商铺房屋进行实物状况、区位状况及权益状况比较，按比较法原理调整标准商铺房屋价值后得出各被征收房屋的评估价值。其计算公式为：

$$\text{被征收商铺类房屋评估价值 } V_i = V_0 \times \frac{(P_{i31})}{100} \times \frac{(P_{i32})}{100} \times \frac{(P_{i33})}{100}$$

V_0 —标准商铺房屋价值；

P_{i31} —标准商铺房屋实物状况调整为被征收房屋实物状况的调整系数。该系数确定见附件四（二）；

P_{i32} —标准商铺房屋区位状况调整为被征收房屋区位状况的调整系数。该系数确定见附件四（二）。

P_{i33} —标准商铺房屋权益状况调整为被征收房屋权益状况的调整系数。该系数确定见附件四（二）。

第二十一条 非住宅非营业房屋征收估价技术路线：选用比较法、收益法、成本法和其他方法估价的非住宅非营业房屋估价技术路线按《房地产估价规范》要求执行。对选用收益法全剩余寿命模式估价的非住宅非营业房屋，其征收估价的技术路线为：

1. 测算年净收益

选用比较法测算年净收益，估价对象年净收益按比较价值的算术平均值确定。测算年净收益的可比实例的选择条件见附件三（二）。其计算公式为：

$$\text{年净收益 } A = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n A_s \times \frac{100}{(P_1)} \times \frac{(P_2)}{100} \times \frac{100}{(P_{31})} \times \frac{100}{(P_{32})} \times \frac{100}{(P_{33})}$$

A_s —可比实例年净租赁收入， n 为可比实例的个数；

P_1 —交易情况修正系数。由于选用出租的正常交易实例为可比实例，该系数取值为100；

P_2 —市场状况调整系数。该系数由注册房地产估价师根据房地产市场情形和估价中的具体情况，参照有关部门公布的当地相关价格指数确定；

P_{31} —可比实例实物状况调整为估价对象实物状况的调整系数；

P_{32} —可比实例区位状况调整为估价对象区位状况的调整系数；

P_{33} —可比实例权益状况调整为估价对象权益状况的系数。该系数取值为100。

2.确定评估价值

其计算公式为：

$$\text{被征收非住宅非营业房屋评估价值 } V_i = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

A —年净收益；

Y —未来年报酬率（%）。由注册房地产估价师根据房地产市场情形和估价中的具体情况确定；

n —收益期（年）。由注册房地产估价师根据《房地产估价规范》规定确定。

第二十二条 工业及仓储房屋征收估价技术路线：选用比较法、收益法和其他方法估价的工业及仓储房屋估价技术路线按《房地产估价规范》要求执行。对选用成本法估价的工业及仓储房屋，应根据估价对象状况和土地市场状况，选择房地合估路径或房地分估路径，并应优先选择房地合估路径。如选择房地分估路径，其征收估价的技术路线为：

1.测算土地重置成本

测算土地重置成本，可采用比较法、成本法、基准地价修正法等方法。重新购置土地的必要支出应包括土地购置价款和相关税费，重新开发土地的必要支出及应得利润应包括待开发土地成本、土地开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。选用基准地价修正法测算土地重置成本时可参照执行附件五（一）的有关规定。

2.测算建筑物重置成本

测算建筑物重置成本可采用单位比较法、分部分项法、工料测量法等方法。建筑物重置成本应为在价值时点重新建造全新建筑物的必要支出及应得利润，包括建筑物建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润；建筑物建设成本中的建筑安装工程费用可参照附件五（二）所示工业及仓储房屋建筑安装工

程费用估算指标作适当调整后确定。

3.测算建筑物折旧

建筑物折旧应根据实地查勘结果，对照《房屋完损等级评定标准》的规定确定。建筑物折旧应考虑物质折旧、功能折旧和外部折旧。房屋成新评定等级及说明与不同年限房屋成新上限见附件五（三）。

4.计算成本价值

选择房地分估路径估价基本公式计算被征收工业及仓储房屋估价结果的，其计算公式为：

被征收工业及仓储房屋评估价值 $V_i = V_L + V_{HC} - D$

V_L —土地重置成本；

V_{HC} —建筑物重置成本；

D —建筑物折旧。

第五章 其他征收估价问题处理

第二十三条 室内装饰装修的价值评估：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，可以委托房地产估价机构通过估价确定。被征收房屋室内装饰装修的评估价值应当根据工程造价的计价方法结合成新确定。室内装饰装修工程造价的计价方法宜首先选择指标估算法中的单位比较法；无法选用单位比较法的，可选用分部分项法。

选用单位比较法时的室内装饰装修估价可以按照下列公式进行：

被征收房屋室内装饰装修评估价值 = （室内装饰装修部分建筑面积×分类分级室内装饰装修工程费用估算指标±室内装饰装修工程分项估算指标调整项目差价总金额）×装饰装修综合成新率

测算中涉及的分类分级室内装饰装修工程费用估算指标、室内装饰装修工程分项估算指标及装饰装修综合成新率等的取值，可视估价具体情况，参照本技术导则附件五、附件六的数据选取。

选用分部分项法时的室内装饰装修工程造价确定按南京市工程造价管理部门有关规定执行。

第二十四条 其他不动产估价：其他不动产包括不可移动的假山、水井、烟囱、水塔等。其他不动产应当根据工程造价的计价方法结合成新确定。计价方法宜选择单位比较法，无法选用单位比较法的，可选用分部分项法或工料测量法。

第二十五条 “地大于房”、“仅有土地”和“征收整体房地产中部分空地”时的估价：

1.居民住宅房屋“地大于房”估价

对被征收住宅房屋建筑面积小于土地使用权面积情况的，土地使用权面积大于房屋建筑面积的部分应给予补偿，其计算公式为：

(1) “地大于房”面积 $S = \text{合法土地使用权面积} - \text{合法房屋建筑面积}$

(2) “地大于房”单位土地价值 $V_w = V_o - P_j \times g$

V_o —征收项目标准住宅房屋单位价值；

P_j —标准住宅房屋建筑物单位重置成本；

g —标准住宅房屋成新率。

(3) “地大于房”评估价值 = $V_w \times S$

2.其他房屋“地大于房”估价

其他房屋“地大于房”时，其土地使用权面积大于房屋建筑面积的部分应当根据估价对象和当地房地产市场状况，对比较法、基准地价修正法等估价方法进行适用性分析后，合理选用其中一种方法估价，容积率设定为1（土地使用权出让合同或原规划文件有明确规定除外）。

3.仅有土地时的估价

仅有土地是指征收红线范围内涉及土地所在宗地有不动产权证或土地使用证等合法性权属文件，且所在宗地完全未按照土地使用权出让合同开发建设或宗地内无任何合法建筑物的土地。

估价对象仅有土地时，应当根据估价对象和当地房地产市场状况及土地市场状况，对比较法、基准地价修正法等估价方法进行适用性分析后，合理选用其中一种方法对该土地使用权进行估价，容积率设定为1（土地使用权出让合同或原规划文件有明确规定除外）。

4.征收整体房地产中部分空地

估价对象为整体房地产中部分空地时，应当就征收对剩余房地产使用功能影响进行分析，将被征收部分与整体房地产综合考虑，在对比较法、收益法、价差法等估价方法进行适用性分析后，合理选用其中一种方法对该土地使用权进行估价。当上述方法不适用时，可选用基准地价修正法确定评估价值（容积率设定为1）。

征收范围内，若是同时遇到以上几种不同情形土地状况，应在公平、公正，符合市场价值的基础上综合分析，合理运用评估方法。

第二十六条 安置或产权调换房屋估价：

1.用于安置或产权调换房屋价值时点应当与被征收房屋价值时点一致。

2.除政府对用于安置或产权调换房屋价格有特别规定外，应当以估价方式确定用于安置或产权调换房屋的市场价值。被征收房屋与安置或产权调换房屋由同一家估价机构进行估价，估价机构应依据房屋征收部门或者安置或产权调换房屋的所有权人提供的安置或产权调换房屋的类型、权属、区位、用途、建筑面积、建筑结构、建成时间等情况和资料采用本技术导则上述规定同样的估价模式和方法进行安置或产权调换房屋估价。

第二十七条 停产停业损失补偿确定：对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，由征收当事人协商确定。协商不成，但具备估价条件的，可根据房屋被征收前的年均净收益、停产停业期限等因素通过估价确定，采用估价方式测算停产停业损失补偿时的技术路线为：

1.确定被征收前年均净收益

房屋被征收前年均净收益应依据税务部门提供的与被征收对象对应、征收决定作出前3年（不满3年的，按照实际年限）的完税证明表明的税后利润计算。

2.确定停产停业期限

（1）货币补偿情况：被征收人选择货币补偿的，停产停业期限为被征收人实际搬迁之日起至以原生产方式或者经营方法恢复到原生产经营规模所需的社会平均时间。估价中参照本技术导则附件七规定，并根据被征收对象原生产经营规模、资产原值及类型和构成情况等客观情况分析确定。

（2）产权调换情况：被征收人选择产权调换的，停产停业期限自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日止。

被征收人使用房屋征收部门提供类似房屋周转的，使用周转房屋的时间相应扣减。

3.确定停产停业损失补偿评估价值

停产停业损失补偿评估价值 $V_t = R \times (T - T_z)$

R—被征收前年均净收益；

T—停产停业时间，以年为单位，不足一年按比例计；

T_z —使用房屋征收部门提供类似房屋周转时间，以年为单位，不足一年按比例计。

政府或其有关部门对停产停业损失确定有专项规定的，应按其规定执行。

第二十八条 其他估价：未超过批准期限的临时建筑应按成本法对其建筑物的残余价值估价；被征收房屋是在建工程的，除工业及仓储房屋外宜选用假设开发法估价。

第二十九条 特殊情况说明：被征收房屋土地使用权取得方式是划拨的，应在估价报告中作相应说明；工业用地征收时可以结合各地块出让时《出让合同》或《投资建设协议》中相关指标约定，土地按剩余年期予以评估，地上建筑物按建筑物重置成本减去建筑物折旧予以评估。

第六章 征收估价工作准则

第三十条 估价项目技术负责人责任：估价机构必须确定估价项目的技术负责人。估价技术负责人最终确定估价技术方案，并对估价方法的选择和应用以及估价结果的合理性承担技术责任。

第三十一条 现场告示和前期调查要求：估价机构应组织专业人员进行现场告示和前期调查。

第三十二条 实地查勘要求：估价机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。估价人员应逐户逐项估价，做到工作上门到户，实地勘测准确、权证查验无误，不得错计或缺项、不徇私舞弊。房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。被

征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，应当由房屋征收部门、注册房地产估价师和无利害关系的第三人见证，有关情况应当在估价报告中说明。

实地查勘记录是估价和撰写估价报告必备的基础资料。无法入户的，参照同类房屋确定，并在估价报告中说明。

第三十三条 估价结果核查：估价结果须经估价机构内部审核评议，估价机构在提交正式估价报告前负有审查、调整、复核估价报告的技术责任。

第三十四条 估价报告提交：估价机构应当按照房屋征收估价委托书或者委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户初步估价结果。分户初步估价结果公示期满后，估价机构应当向房屋征收部门提供委托估价范围内被征收房屋的整体估价报告和分户估价报告。分户初步估价结果、分户估价报告须经注册房地产估价师签字认可，整体估价报告须经项目估价技术负责人签字认可。

第三十五条 估价报告解释：估价机构及其专业人员负有解释估价报告、接受征收当事人咨询和质疑的义务，并负有向南京市房地产评估专家委员会报告及提供有关资料和答复技术质询的义务。

第七章 征收估价报告

第三十六条 征收估价报告格式：征收估价机构应按《房地产估价规范》的规定格式出具征收估价报告。

第三十七条 征收估价报告内容：征收估价报告包括整体估价报告和分户估价报告。整体估价报告应包含以下内容：

（1）封面；（2）致估价委托人函；（3）目录；（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。

分户估价报告应包含：对估价依据、估价程序、估价方法等的简要说明；分户估价对象的构成及其基本情况和估价结果等。格式见附件九。

第三十八条 估价结果报告内容：估价结果报告应包括下列内容：

（1）估价委托人名称、住所和法定代表人姓名；（2）房地产估价机构名称、住所、法定代表人或执行事务合伙人姓名、资质等级和资质证书编号；（3）估价目的；（4）估价对象；（5）价值时点；（6）价值类型；（7）估价原则；（8）估价

依据；（9）估价方法；（10）标准房屋价值的测算说明及测算结果（如有）；（11）估价结果；（12）注册房地产估价师；（13）实地查勘期；（14）估价作业期。

第三十九条 估价技术报告内容：估价技术报告应包括下列内容：

（1）征收估价项目总概况；（2）估价对象描述与分析；（3）市场背景描述与分析；（4）估价方法适用性分析；（5）标准房屋选取及其说明（如有）；（6）估价测算过程；（7）估价结果确定。

第四十条 附件内容：附件应包括下列内容：

（1）估价委托书复印件；（2）估价对象位置图；（3）估价对象实地查勘情况和相关照片；（4）估价对象权属证明复印件；（5）可比实例位置图和外观照片（采用比较法进行估价时）；（6）专业帮助情况和相关专业意见；（7）估价所依据的其他文件资料；（8）房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；（9）注册房地产估价师估价资格证书复印件。

第四十一条 征收估价报告签名盖章：征收估价机构出具的估价报告应由两名及以上参加估价的注册房地产估价师签名并加盖房地产估价机构公章。不得以个人印章代替签名。在估价报告上签名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。

第四十二条 征收估价报告文件要求：房屋征收估价报告应做到图文并茂，所用纸张、封面、装订应有较好的质量。

第八章 征收估价工作资料存档

第四十三条 征收估价报告存档：估价机构应当将下列资料（原件或复印件）与估价报告（含技术报告）共同整理存档：

- （1）估价委托书和估价委托合同；
- （2）房屋征收决定公告；
- （3）估价对象的产权证明材料及有关房屋基本情况的证明材料；
- （4）估价对象的实地查勘记录、照片等资料；
- （5）标准房屋的实地查勘记录、照片等资料（如有）；

- (6) 可比实例的实地查勘记录、照片等资料;
- (7) 确定估价结果的有关系数、参数等证明资料;
- (8) 其他涉及估价项目的必要资料。

第四十四条 征收估价报告保管：完成并出具估价报告后，应对与该估价项目有关的一切必要资料进行整理、归档和妥善保管。估价报告及有关资料保存期限按国家有关规定执行。保存期限应自估价报告出具之日起计算。

第四十五条 其他规定：被征收房屋涉及办理证据保全手续的，估价机构应将估价报告（含技术报告）及估价过程中形成的有关估价资料同时提交估价委托人。

第九章 附 则

第四十六条 导则附件：本技术导则附件是本技术导则的必要组成部分。

第四十七条 估价管理：对从事征收估价机构及估价专业人员的管理，按照国家、省、南京市相关规定执行。

第四十八条 特种业务：凡房屋征收估价中涉及原始成本测算、机电设备评估、工程费用分析等专业技术工作的，可以委托有资质的专门机构通过评估确定。

第四十九条 实施时间：本技术导则自发布之日起执行。

南京市国有土地上房屋征收评估技术导则附件

总说明

1.本附件仅提供南京市玄武、秦淮、建邺、鼓楼、雨花台、栖霞6个区的区位级别划分结果和工业用地地价区段基准地价及土地重置成本综合费用调增系数，其他5个区视具体情况另行制定。

2.本附件中的各类调整系数及其取值主要适用于南京市玄武、秦淮、建邺、鼓楼、雨花台、栖霞6个区，其他5个区可参照执行，或视具体情况另行制定。

附件一 征收估价房屋分类及其说明

（一）住宅房屋分类及说明

1.住宅房屋分类

住宅房屋分类表

一级分类	二级分类	三级分类	四级分类
普通住宅房屋	成套住宅	低层、多层	钢结构
			钢筋混凝土结构
			砖混结构
		中高层	钢结构
			钢筋混凝土结构
		高层	钢结构
			钢筋混凝土结构
	非成套住宅	(不细分层)	钢筋混凝土结构
			砖混结构
			砖木结构、木结构、简易结构等
特殊住宅房屋	别墅	独栋	砖混结构、钢筋混凝土结构、钢结构、木结构等
		双拼	砖混结构、钢筋混凝土结构、钢结构、木结构等
		联排	砖混结构、钢筋混凝土结构、钢结构、木结构等
		花园洋房等	砖混结构、钢筋混凝土结构、钢结构、木结构等
	新建成套商品房（5年及5年内）	低层、多层	钢结构
			钢筋混凝土结构
			砖混结构
		中高层	钢结构

			钢筋混凝土结构
		高层	钢结构
			钢筋混凝土结构
	其他住宅房屋		

2.住宅房屋分类说明

住宅房屋分类说明表

分类		分类说明
普通住宅房屋	成套住宅	通常指以商品开发或单位统一建设方式建造的，由若干卧室、起居室、厨房、卫生间、室内走道或客厅等组成的供一户使用的房屋。
	非成套住宅	除成套住宅房屋以外的普通住宅房屋。
特殊住宅房屋		指以商品开发建设方式建造的独栋、双拼、联排别墅，花园洋房等密度低（容积率 ≤ 1 ）、层次少（ ≤ 4 ）、环境优、式样有特色房屋；新建成套商品房屋（5年及5年内）等个体价格差异较大，无法通过设置“标准住宅房屋”进行批量估价的住宅房屋。

（二）非住宅房屋分类及说明

1.非住宅营业性房屋分类及说明

非住宅营业房屋分类及说明表

分类	分类说明
商场类房屋	以规模型或独栋的百货商场、大型超市为典型建筑。通常层高较高，有大跨度的厅堂作为营业场所。
商铺类房屋	以沿街或独立的小型门面房、小商铺、小餐馆、小饮食店等为典型建筑。一般为街道、巷道房屋，多数为单开间。
商务类房屋	指规模型或独栋的非生产性企业、服务业等办公用房屋，及经营性的办公场所。包括写字楼、商业性及金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所等。
旅馆类房屋	指规模型或独栋宾馆、饭店、乐园、俱乐部、旅行社等主要从事旅游服务所用的房屋。
娱乐及餐饮类房屋	指规模型的各类歌舞厅、保龄球馆、休闲中心、健身娱乐中心和大中型餐饮饭店等。
其他营业性房屋	指除上述类别外的各类营业性房屋。

2.工业及仓储房屋分类及说明

工业及仓储房屋分类表

一级分类	二级分类
单层工业及仓储房屋	钢结构
	钢筋混凝土结构（框架、排架等）
	砖混结构
	简易结构
多层工业及仓储房屋	钢结构
	钢筋混凝土结构（框架、排架等）

工业及仓储房屋分类说明表

工业及仓储房屋分类	分类说明
工业房屋	指工业生产用房及直接为工业生产服务的附属用房
仓储房屋	指用于物资储备、中转的房屋

3.非住宅非营业房屋分类及说明

非住宅非营业房屋分类表

一级分类		二级分类
办公性房屋	低层、多层	钢结构
		钢筋混凝土结构
		砖混结构、砖木结构、木结构、简易结构等
	中高层	钢结构
		钢筋混凝土结构
	高层	钢结构
		钢筋混凝土结构
公共性房屋	低层、多层	钢结构
		钢筋混凝土结构
		砖混结构、砖木结构、木结构、简易结构等
	中高层	钢结构
		钢筋混凝土结构
	高层	钢结构
		钢筋混凝土结构

非住宅非营业房屋分类说明表

分类	分类说明
办公性房屋	指行政办公，教育、医疗卫生、科研、文化、新闻、体育等事业单位办公类用房。
公共性房屋	指教育、医疗卫生、科研、文化、新闻、体育等事业单位除办公外的其他用房。以展览馆、体育馆、图书馆等为典型建筑，通常有较为独特的建筑造型和功能要求。

附件二 征收估价区位级别

（一）有关说明

1.南京市玄武、秦淮、建邺、鼓楼、雨花台、栖霞6个区（以下简称“江南六区”）划分为6等级24个分区。

2.南京市江南六区国有土地上住宅征收区位划分分级情况见表

南京市江南六区国有土地上住宅征收区位划分分级情况表

区位等级	玄武	秦淮2	秦淮1	建邺	鼓楼1	鼓楼2	雨花	栖霞
一级	玄1	原白1	秦1	/	鼓1	原下1	/	/
二级	玄2	原白2	秦2	建1	鼓2	原下2	/	/
三级		/	秦3	建2	/	原下3	/	/
四级	玄3	原白3	/	/	/	/	雨1	栖1
五级	玄4	/	/	/	/	原下4	雨2	栖2
六级	/	/	/	建3	/	/	/	栖3

上述分区分级情况见“南京市国有土地上住宅征收区位划分图”。

3.区位划分说明

南京市国有土地上房屋征收区位划分根据南京市房地产市场发展与变化情况，综合考虑城区不同地段的环境、交通、市政与公共设施配套的条件和水平，结合城区不同地段发展历史沿革、群众心理习惯、街区自然界线等因素，以南京市城区行政区划为基础，在各城区行政区划内按上述原则进行区段划分。将区位条件相同相近的区域划为一块（分区），并在分区内选择若干样本点收集点上存量房的市场价格，测算分区内存量房的市场均价，再根据该市场均价水平验证和调整分区范围；根据各分区存量房的市场均价水平梯度，确定征收区位等级。

(二) 划分情况

南京市国有土地上住宅征收区位划分说明表

城区	分区	分区四至
玄武	玄1-1	北至龙蟠路；东至龙蟠路、城墙；南至中山东路区界；西至中央路区界。
	玄2-2	北沿明陵路经翁仲路、陵前路、陵东路至区界；东、南、西至区界。
	玄3-4	北至区界；东至环陵路；南沿明陵路经翁仲路、陵前路、陵东路至区界；西沿城墙至龙蟠路。
	玄4-5	北、东、南至区界；西接玄3-4。
秦淮2	原白1-1	北至汉中路、中山东路；东至御道街、大明路；南至升州路、建康路区界；西至秦淮河区界。
	原白2-2	北至中山东路、区界；东至区界、童卫路；南至光华东街、紫金路；西至御道街。
	原白3-4	北至光华东街、紫金路、童卫路、区界；东、南至区界；西至御道街、大明路。
秦淮1	秦1-1	北至升州路、建康路区界；南、东至城墙；西至秦淮河区界。
	秦2-2	北至城墙、秦淮河区界；东至大明路；南、西至区界。
	秦3-3	北、东、南至区界；西至大明路。
建邺	建1-2	北至汉中门大街；东至秦淮河区界；南至应天大街、区界；西至夹江。
	建2-3	北至应天大街；东至凤台南路区界；南至河西大街；西至夹江。
	建3-6	北至区界、夹江、河西大街；南、西至区界；东至区界。
鼓楼1	鼓1-1	北至区界（十里长沟）；东至中央路中山路区界；南至汉中路区界；西至区界、秦淮河。
	鼓2-2	北至区界；东至秦淮河；南至汉中门大街区界；西至夹江。
鼓楼2	原下1-1	北至三汊河；东至秦淮河；南至定淮门大街；西至江边。
	原下2-2	北至建宁西路、建宁路；东至大桥南路、区界；南至三汊河、秦淮河；西至江边。
	原下3-3	北沿桥头堡至大桥南路、铁路线至中央北路；东至中央北路；南至建宁路、护城河；西至江边。
	原下4-5	北、东至区界；南沿桥头堡至大桥南路、铁路线至中央北路；西至区界。
雨花	雨1-4	北、东、西至区界；南至沪蓉高速公路。
	雨2-5	北至沪蓉高速公路；东、西、南面区界。
栖霞	栖霞1-4	北、东、南至区界；西至环陵路区界。
	栖霞2-5	北至江边；东至和燕路、栖霞大道、经五路至区界；南至区界；西至下燕路、区界。
	栖霞3-6	北、东、南至区界；至和燕路、栖霞大道、经五路至区界。

附件三 征收估价比较法附件

（一）比较法应用说明

1.被征收房屋的类似房地产有交易的，应当选用比较法估价。本技术导则比较法附件主要适用于住宅和非住宅房屋中的办公用房屋估价，其他非住宅房屋比较法估价技术路线及相关修正、调整系数确定按《房地产估价规范》要求执行。

2.由于选用征收前买卖的正常交易实例为可比实例，而房屋征收改变了征收区域房地产供求状况，应对征收前买卖的正常交易价格进行交易情况修正。该系数由房地产估价师根据征收项目规模及对周边房屋供求状况的影响等因素确定。经调研测算，现阶段南京市住宅房屋征收评估该系数取值不超过110；非住宅该系数取值不超过100，暂不调整。

（二）比较法可比实例的选择要求

- 1.可比实例应按本技术导则的分类尽可能与估价对象的细分类别相同；
- 2.可比实例应选择与估价对象所处的征收区位分区相同或相邻分区的房屋；
- 3.可比实例应与估价对象的规模相当，档次相接近；
- 4.可比实例的权益价格类型应该为房屋所有权和国有土地使用权价格类型；
- 5.可比实例的交易类型应选取一般买卖的存量房交易实例，其交易价格应是正常市场交易价格；
- 6.可比实例的成交日期应与价值时点接近，两者差异不得超过十二个月，一般应选择近期六个月内成交的房屋实例作为可比实例；
- 7.选用的可比实例的数量应为4个及以上数量；
- 8.选择的可比实例的成交单价相互间的价格差异一般不应超过20%，在交易实例相对较少的情况下，则该价格差异不应超过30%；
- 9.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：①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%；②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；③当幅度或比值超出本条规定时，宜更换可比实例；④当因估价对象或市场状况特殊，无更合适的可比实例替换时，应在估价报告中说明并陈述理由；

10.选择标准房屋的可比实例时，应选择一般装修（定义详见标准房屋设定要求）的房屋作为可比实例，因故选择了高于一般装修等级的房屋作可比实例时，该可比实例的成交价格应在作装修费用扣除后方可进行比较价值计算。

（三）标准住宅房屋设定要求及非成套住宅估价说明

1.标准住宅房屋设定要求

首先应在征收项目范围内寻找具有代表性特征的住宅作为设定标准住宅房屋的原型，再根据具体情况，从方便操作、提高效能的角度出发，综合被征收房屋的典型特征，设定标准住宅房屋。

成套住宅应按下述要求在征收项目范围内设定标准住宅房屋：

（1）应为成套具备使用条件的砖混结构或钢筋混凝土结构房屋；

（2）应为除底层和顶层中的某一层，至少一间朝南，一般装修（水泥砂浆地面、普通涂料墙面及平顶）的房屋；

（3）房屋为中等套型，成新为六～八成新左右；

（4）每一征收项目可视具体情况设置一套或多套标准住宅房屋，遇有征收项目跨分区或跨等级时，则所跨的每一分区或等级至少应选择一套标准住宅房屋，作为相应分区和级别范围内被征收房屋的比较基准。

2.非成套住宅估价说明

（1）当选择非成套住宅作标准住宅房屋且可收集到符合要求的可比实例时，应按成套住宅估价技术路线测算标准住宅房屋价值；

（2）当选择非成套住宅作标准住宅房屋，且无法收集符合要求的可比实例时，应按以下公式测算标准住宅房屋价值：

$$\text{非成套标准住宅房屋价值 } V_{oj} = V_0 \times \frac{K_j}{100}$$

V_0 —成套标准住宅房屋价值；

K_j —成套标准住宅房屋价值调整为非成套标准住宅房屋价值综合调整系数。由结构调整系数 k_1 、成新调整系数 k_2 、功能调整系数 k_3 三项实物状况调整系数和外部区位及内部环境调整系数 k_4 、朝向调整系数 k_5 、层次调整系数 k_6 三项区位状况调整系数组成。 K_j 取值不得低于90。其计算公式为：

$$K_j = \left(\frac{k_1}{100} \times \frac{k_2}{100} \times \frac{k_3}{100} \times \frac{k_4}{100} \times \frac{k_5}{100} \times \frac{k_6}{100} \right) \times 100$$

其中 k_1 、 k_2 调整系数采用附件三（四）“被征收房屋实物状况调整系数”， k_4 、 k_5 和 k_6 调整系数采用附件三（五）“标准房屋区位状况调整系数”。 k_3 调整系数主要考虑平面布置、房屋附属设备设施、通风、日照等内容，实际估价时分五等按下表确定：

非成套标准住宅房屋功能调整系数取值表

典型成套标准住宅 房屋成套状况 非成套标准住宅房屋	明厅、明卧、明厨、明卫（成套状况取值106）	明厅、明卧、明厨或明卫（成套状况取值105）	明厅、明卧（成套状况取值104）	明厅或明卧和明厨或明卫（成套状况取值103）	明厅或明卧或明厨和明卫（成套状况取值102）
一等	94	95	96	97	98
二等	93	94	95	96	97
三等	92	93	94	95	96
四等	91	92	93	94	95
五等	90	91	92	93	94

注：功能布局以原设计户型为准，明厅、明卧调增系数取值为2个分值，明厨、明卫调增系数取值为1个分值；间接采光调增分值减半。

（3）被征收非成套住宅房屋评估价值确定

$$\text{被征收非成套住宅房屋评估价值 } V_i = V_{0j} \times \frac{(P_{i31})}{100} \times \frac{(P_{i32})}{100} \times \frac{(P'_1)}{100}$$

V_{0j} —非成套标准住宅房屋价值；

P_{i31} —非成套标准住宅房屋实物状况调整为被征收房屋实物状况的调整系数。该系数除将成套住宅实物状况调整中成套系数改为功能系数外，其他组成因素及确定方式与成套住宅相同（即包括结构、成新、功能三项调整系数）。功能调整主要考虑平面布置、房屋附属设备设施、通风、日照等内容，实际估价时分五等按下表确定相关系数值；

非成套住宅房屋功能调整系数取值表

待估房屋 样本房屋	一等	二等	三等	四等	五等
一等	100	99	98	97	96
二等	101	100	99	98	97
三等	102	101	100	99	98
四等	103	102	101	100	99
五等	104	103	102	101	100

注：独门、独院功能分布合理者，系数取值可酌情上调1~3个分值。

P_{i32} —征收估价项目范围内区位状况调整系数，采用附件三（五）“标准价调整法区位状况调整系数”；

P'_1 —交易情况修正系数。经调研测算，现阶段南京市住宅房屋征收估价该系数值取值不超过110。

（四）被征收房屋实物状况调整系数

1.住宅房屋实物状况调整系数

（1）住宅房屋结构调整系数

住宅房屋结构调整系数取值表

待估房屋 标准房屋	钢筋混凝土一等	钢筋混凝土二等	砖混一等	砖混二等	砖木一等	砖木二等	简易结构
钢筋混凝土一等	100	99	98	97	/	/	/
钢筋混凝土二等	101	100	99	98	/	/	/
砖混一等	102	101	100	99	98	97	90
砖混二等	103	102	101	100	99	98	92

注：对照住宅分级标准，遇特殊层高或房屋质量情况时，可视具体情况再做1~3个分值的调整。

住宅房屋等级说明表

房屋类别	等级	分部分项	具备条件
钢筋	钢筋	结构	钢筋混凝土整板基础或独立基础、基础梁，钢筋混凝土梁柱承重，围护结构为砖或其他轻质材料，钢筋混凝土楼屋面；结构质量好，外观

混凝土结构	混凝土一等		无缺陷。
		门窗	铝合金或塑钢窗，木质门或其他金属门，成品防盗门，底层窗户设防盗网。
		墙面及天棚	内墙为一般乳胶漆墙面，外墙为高档涂料或面砖墙面；天棚为一般乳胶漆平顶。
		屋楼地	水泥砂浆或水磨石楼地面；保温隔热、防水屋面。
		设备	水电卫齐全；照明、动力分线路设置且暗敷；有电话、电视系统。
	钢筋混凝土二等	结构	钢筋混凝土条形基础或独立基础、基础梁，钢筋混凝土梁柱承重，围护结构为砖或其他轻质材料，钢筋混凝土楼屋面；结构质量一般，外观有缺陷。
		门窗	钢窗或木窗，木质门。
		墙面及天棚	内墙面为一般乳胶漆墙面，外墙为一般涂料或水泥砂浆粉刷；天棚为一般乳胶漆平顶。
		屋楼地	水泥砂浆或水磨石楼地面；保温隔热、防水屋面。
		设备	水电卫齐全；照明、动力未分线路设置或明敷；有电话、电视系统。
砖混结构	砖混一等	结构	钢筋混凝土基础，砖墙及钢筋混凝土梁承重，钢筋混凝土楼屋面；有构造柱、圈梁等抗震构造措施。
		门窗	钢窗、铝合金窗或塑钢窗，木质门或钢门，有防盗门。
		墙面及天棚	内墙为一般乳胶漆墙面，外墙为高档涂料或面砖墙面；天棚为一般乳胶漆平顶。
		屋楼地	水泥砂浆或水磨石楼地面；保温隔热、防水屋面。
		设备	水电卫齐全；照明、动力分线路设置且暗敷；有电话、电视系统。
	砖混二等	结构	钢筋混凝土或砖基础，砖墙承重，钢筋混凝土楼屋面，没有或很少有构造柱，圈梁。
		门窗	木门窗或普通钢窗。
		墙面及天棚	内墙为一般乳胶漆墙面，外墙为一般涂料或水泥砂浆墙面或清水墙；天棚为一般乳胶漆平顶。
		屋楼地	水泥砂浆或水磨石楼地面；防水屋面。
		设备	水电齐全；照明、动力未分线路设置或明敷；有厨无厕。
房屋类别	等级	分部分项	具备条件
砖木结构	砖木一等	结构	砖或混凝土基础，砖墙承重，屋面木梁、木屋架承重，木料上等，制作规范。
		门窗	金属门窗或用料上等的木质门窗，分户配有防盗门。
		墙面及天棚	内墙为一般乳胶漆墙面，外墙为涂料或面砖墙面；天棚为一般乳胶漆平顶。
		屋楼地	水泥砂浆或水磨石地面、木楼板；屋面基层有质量上等的木望板或望砖；平瓦或小瓦屋面。

		设备	水电齐全；照明、动力分线路设置；厨卫分设。
	砖木 二等	结构	砖或混凝土基础，砖墙承重；屋面木梁、木屋架承重；外观质量一般。
		门窗	木门窗。
		墙面	内墙为一般涂料，外墙为普通砂浆。
		屋楼地	水泥砂浆地面、木楼板；普通屋面木基层、木望板，平瓦或小瓦屋面。
		设备	水电齐全；照明、动力线路未分开设置；有厨无厕或无厨无厕。
木 结 构	木 结 构 一 等	结构	砖或混凝土基础，用料上等的木梁柱承重，木屋架，砖围护墙，有较好的木楼梯。
		门窗	制作考究的木门窗。
		墙面及天棚	内墙面为一般涂料，外墙面为水泥砂浆或涂料。
		屋楼地	水泥砂浆地面，木楼板；屋面有质量上等的木望板或望砖，平瓦或小瓦屋面。
		设备	水电齐全；明设线盒。
	木 结 构 二 等	结构	砖或混凝土基础，一般用料的木梁柱承重，木屋架，砖围护墙。
		门窗	木门窗。
		墙面	内墙刷石灰水，外墙为清水墙或刷石灰水。
		屋楼地	碎砖或混凝土地坪或土地坪，木楼板；屋面基层为芦席，普通木望板或望砖的瓦屋面。
		设备	有水电。
简 易 结 构	简 易 一 等	结构	乱砖、半节砖、自制砖，煤屑砖砌墙承重墙、瓦屋面。
		门窗	完整的木门窗，或旧的钢门窗，无框门窗。
		墙面及天棚	普通砂浆抹灰，或内外墙刷石灰水。
		屋楼地	三合土地面或碎砖地面；小梁或杂木椽子屋面。
		设备	有水电。
	简 易 二 等	结构	乱砖、半节砖、自制砖等砌墙承重，旧铁皮或杂乱瓦屋面。
		门窗	废旧、不完整的门窗。
		墙面及天棚	内、外墙面清水墙或刷石灰水。
		屋楼地	砖铺面或泥地面。
		设备	有简易水电。

（2）住宅房屋成新调整系数

住宅房屋成新调整系数取值表

待估住宅房屋 标准住宅房屋	八成新及以上	七、六成新	五、四成新	三成新以下
八成新	99~102	96~98	95~96	90~95
六、七成新	102~104	99~102	96~98	92~97

（3）住宅房屋成套状况调整系数取值

成套状况调整系数取值=100+（明厅调增系数取值+明卧调增系数取值+明厨调增系数取值+明卫调增系数取值）

其中：明厅、明卧调增系数取值为2个分值，明厨、明卫调增系数取值为1个分值；间接采光调增系数分值减半。

2.非住宅办公用房屋实物状况调整

非住宅房屋中的办公用房屋实物状况调整包括结构、成新二项，取值参考住宅房屋。

3.实物状况调整系数计算说明

如某套被征收住宅房屋在结构、成新和成套状况方面评定的调整系数取值分别为 k_1 、 k_2 、 k_3 ，则其：

$$\text{实物状况调整系数 } P_{i31} = \left(\frac{k_1}{100} \times \frac{k_2}{100} \times \frac{k_3}{100} \right) \times 100$$

可比实例修正到标准住宅房屋的实物状况调整系数 P_{31} 的确定也可参照上述测算办法进行。

（五）标准价调整法区位状况调整系数

1.外部区位及内部环境调整系数

外部区位包括商业配套设施、教育医疗设施、交通条件、周围环境，内部环境包括规划设计及物业管理。

（1）外部区位及内部环境调整系数评分

外部区位及内部环境调整系数评分表

因素项目 内容		标准分	考察项目	评分等级			
				一等	二等	三等	四等
外部 区位	商业配套设施	25	重要商业配套设施 a_{11}	29	27	25	23
	教育医疗设施	20	中小学设置情况 a_{21}	15	14	12	10
			医疗机构分布情况 a_{22}	10	9	8	7
	交通条件	20	公交情况 a_{31}	11	10	9	8
			地铁情况 a_{32}	13	12	11	10
	周围环境	10	自然景观 a_{41}	6.5	5.5	5	4.5
			环境污染 a_{42}	6.5	5.5	5	4.5
内部 环境	规划设计	15	建筑或小区布局 a_{51}	6.5	5.5	5	4.5
			建筑密度与外型等 a_{52}	6.5	5.5	5	4.5
			绿地率、室外公共活动空间与绿化景观 a_{53}	6.5	5.5	5	4.5
	物业管理	10	物业管理状况 a_{61}	12	11	10	9

(2) 外部区位及内部环境调整系数评分等级说明

外部区位及内部环境调整系数评分等级说明表

因素项目内容	考察项目	一等	二等	三等	四等
商业配套设施	重要商业配套设施	在400m范围内有大型的城市级商业配套设施。	在400~800m范围内区级商业设施较集中。	在800m范围内有零散分布的商业网点，基本满足生活需求。	在800m范围内基本上无商业网点。
教育医疗设施	中小学设置情况	与所属学区的中小学距离在300m内。	与所属学区的中小学距离在500m内。	与所属学区的中小学距离在1000m内。	与所属学区的中小学距离在1000m以上。
	医疗机构分布情况	与二级甲等及以上医院距离在1000m以内。	与二级甲等及以上医院距离在1000~2000m。	与二级甲等及以上医院距离在2000~2500m。	与二级甲等及以上医院距离在2500m以上。
交通条件	公交情况	距离公交站点100m内有3条及以上公交线路。	距离公交站点100~200m内有1~2条公交线路。	与公交站点的距离在200~500m之间。	与公交站点的距离在500m以上。
	地铁情况	与地铁站点的距离在500m以内。	与地铁站点的距离在800m以内。	与地铁站点的距离在1000m以内。	与地铁站点的距离在1000m以上。
周围环境	自然景观	公认的自然环境	自然环境良好，附	附近有少量绿地和	附近周围无绿

		优越地区，如月牙湖、紫金山、玄武湖地区，依山傍水或临近公园。	近有一定的绿地和绿化，基本整洁、卫生。	绿化，卫生环境欠缺。	化，拥挤、杂乱、环境差。
	环境污染	空气清新、无污染，无噪音，水域清洁，达卫生标准。	空气良好，少量污染，白天有部分交通噪音，水体局部污染。	空气局部受污染，靠近大马路，白天和晚间均有噪音影响。	靠近污染源、靠近车站、机场等，有严重噪音。
规划设计	建筑或小区布局	布局合理、错落有致，满足通风、日照等健康要求。	布局一般，排列整齐。	布局过于局促。	任意布置、拥挤。
	建筑密度与外型等	建筑密度在30%~40%，外型美观。	建筑密度在40%~50%，外型比较整齐。	建筑密度在50%~60%，外型陈旧。	建筑密度在60%以上，外型破旧杂乱。
	绿地率、室外公共活动空间与绿化景观	绿地率在30%以上，立体绿化，室外公共活动空间丰富。	绿地率在30%以下，部分绿地和绿树，公共活动空间较小。	少量绿化，基本无公共活动空间。	无绿化，无公共活动空间。
物业管理	物业管理情况	全封闭物业管理。	半封闭物业管理。	有物业管理。	无物业管理。

2.单套住宅区位状况调整系数

(1) 住宅房屋朝向调整系数

成套住宅房屋朝向调整系数取值表

卧室朝向	北	西	东	一间朝南	两间朝南	三间朝南
系数取值	98.5	99	99.5	100	100.5	101

注：功能布局以原设计户型为准；特殊房屋无法判断朝向时，对此房屋朝向不做修正。

非成套住宅房屋朝向调整系数取值表

朝向	北	西	东	南
系数取值	98.5	99	99.5	100

注：非成套住宅房屋朝向指房屋坐落的自然朝向（或主窗的朝向）。

（2）住宅房屋层次调整系数（非住宅房屋中的办公用房可参考）

①低层与多层住宅房屋层次调整系数

低层与多层住宅房屋层次调整系数取值表

总楼层 \ 层次	一	二	三	四	五	六	七
一	100						
二	100	100					
三	99.5	100	99				
四	98.5	99.5	100	98.5			
五	98.5	99.5	100	100	98.5		
六	98.5	99.5	100	100	99.5	98	
七	98.5	99.5	100	100	99.5	98.5	97.5

说明：

1.多层顶层为坡屋面的，楼层调整系数在表中顶层系数基础上增加1个分值。房屋权属证书（含租赁证及政府认定）上记载顶层带阁楼建筑面积部分评估单价确定如下：结构净高在2.1m及以上部位，评估单价在顶层评估单价基础上减少20%；结构净高在1.4m及以上至2.1m以下部位，评估单价在顶层评估单价基础上减少50%；结构净高在1.4m以下部位，按附属物评估单价。

2.有地下室的，底层调整系数在表中底层系数基础上增加0.5个分值。地下室作为住宅用途的，按埋入地下深度可分为地下室和半地下室，地下室是指房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高度的1/2者，半地下室是房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的1/3且不超过1/2者。房屋权属证书（含租赁证及政府认定）上记载地下室、半地下室建筑面积部分评估单价分别在底层评估单价基础上减少60%、50%。底层为杂物间的，房屋权属证书（含租赁证及政府认定）上记载建筑面积部分评估单价在底层评估单价基础上减少60%。

3.带垂直电梯的，楼层调整系数按表中多层的第二层起（不包含第二层）每层增加0.5个分值。

4.底层带院落的，视院落情况在表中底层系数基础上增加0.5～2个分值。

注：考虑采光、通风等状况，视实地查勘具体情况，可在上述楼层调整系数取值的基础上再作±0.5～1个分值调整。

多层住宅房屋加装电梯后层次调整系数取值表

层次 总楼层	一	二	三	四	五	六	七
四	98.5	99.5	100.5	99.5			
五	98.5	99.5	100.5	101	100		
六	98.5	99.5	100.5	101	101.5	100	
七	98.5	99.5	100.5	101	101.5	101.5	100

注：视实地查勘具体情况，可在上述层次调整系数取值的基础上再作±0.5~1个分值调整。

② 中高层、高层住宅房屋层次调整系数

中高层、高层住宅房屋层次调整系数取值表

层次	1	2	3	4	5	6	7~（顶层-1）	顶层
系数取值	97.5	98.0	98.5	99.0	99.5	100	100+（n-6）×0.2	100+[（n-6）×0.2]-3~6

注：考虑采光状况，视实地查勘的具体情况，可在上述楼层系数的基础上再作0.5~1个分值的调整。

3. 区位状况调整系数计算说明

（1）外部区位及内部环境调整系数

外部区位及内部环境调整系数取值 $K = \sum_{i=1}^6 \sum_{j=1}^{f_i} a_{ij}$

其中 $f_1=1$ ， $f_2=2$ ， $f_3=2$ ， $f_4=2$ ， $f_5=3$ ， $f_6=1$

当对可比实例和标准住宅房屋进行外部区位及内部环境调整时，可比实例外部区位及内部环境调整系数取值为 K_s ，标准住宅房屋外部区位及内部环境调整系数取值为 K_0 ，则可比实例调整为标准住宅房屋外部区位及内部环境调整系数：

$$P_{32(1)} = \frac{K_s}{K_0} \times 100$$

（2）单套住宅区位状况调整系数

如某单套住宅房屋在朝向、层次方面评定的调整系数分别为 k_5 、 k_6 ，则其单套住宅区位状况调整系数：

$$P_{32(2)} = \left(\frac{k_5}{100} \times \frac{k_6}{100} \right) \times 100$$

(3) 区位状况调整系数

$$P_{32} = \left(\frac{K_s}{K_0} \times \frac{k_5}{100} \times \frac{k_6}{100} \right) \times 100$$

附件四 征收估价收益法附件

（一）收益法应用说明

1.净收益

净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应根据租赁合同和租赁市场资料测算净收益，且净收益应为有效毛收入减去由出租人负担的运营费用；②有效毛收入应为潜在毛租金收入减去空置和收租损失，再加租赁保证金或押金的利息等各种其他收入，或为租金收入加其他收入；③运营费用应包括房地产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、维修费、水电费等维持房地产正常使用或营业的必要支出，并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。

净收益不可直接通过租赁收入测算的，应根据估价对象的用途等情况，选择下列方式之一测算：①商服经营型房地产，应根据经营资料测算净收益，且净收益应为经营收入减去经营成本、经营费用、经营税金及附加、管理费用、财务费用及应归属于商服经营者的利润；②生产型房地产，应根据产品市场价格和原材料、人工费用等资料测算净收益，且净收益应为产品销售收入减去生产成本、销售费用、销售税金及附加、管理费用、财务费用及应归属于生产者的利润；③自用或尚未使用的房地产，可比照有收益的类似房地产的有关资料按相应方式测算净收益，或通过直接比较调整得出净收益。

上述收入、费用或净收益的取值，应符合下列规定：①无论是否有租约限制，均不考虑租约对房屋征收价值的影响，均应按市场租金确定租金收入；②采用经营性收益测算净收益的，应调查估价对象至少最近3年的各年实际收入、费用或净收益等情况。利用估价对象的资料得出的收入、费用或净收益等数据，应与类似房地产在正常经营情况下的收入、费用或净收益等数据进行比较。当与正常客观数据有差异时，应进行分析并予以修正。③其他估价参数都应选择正常客观的数据。

2.报酬率

报酬率宜选用下列方法确定：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一时

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。③ 投资收益率排序插入法：找出有关不同类型的投资及其收益率、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、确定报酬率。

3.估价对象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。

(二) 商铺类房屋估价

1.标准商铺房屋设定

征收项目范围内每一商业街区均应设定至少一宗标准商铺房屋，标准商铺房屋设定条件为：

- (1) 位于征收项目范围内商铺集中区域；
- (2) 商铺业态为经营烟酒、五金、日常用品、食品等；
- (3) 砖混或钢筋混凝土结构建筑物之底层，房屋七成新左右；
- (4) 单开间，临街店面宽约3~4米；
- (5) 一般装修：普通涂料外墙，内部水磨石或普通地砖地面、乳胶漆内墙面、简易吊顶、日光灯照明为主；
- (6) 临街巷。

2.商铺类房屋实物状况调整系数

(1) 进深调整系数

进深调整系数取值表

进深	进深< 6 m	6 m≤进深<12m	进深=12m	进深>12m
系数取值	104	102	100	进深超过12m部分的，每增加2m，调整系数取值递减2

(2) 层高调整系数

该系数由注册房地产估价师根据房地产市场情形和估价中的具体情况确定。

3.商铺类房屋区位状况调整系数

(1) 临街状态（按底层情形考虑）及正面临街宽度调整系数

正面临街宽度调整取值表

临街状态	两面及以上临街	正面临街宽度 ≤3 m	正面临街宽度 3~4 m	正面临街宽度 4~7 m	正面临街宽度 7~10 m	正面临街宽度 ≥10 m
系数取值	102	95	100	101	102	103

注：上表系数取值可以根据实际情况在分值上作±1的浮动。

(2) 楼层调整系数

楼层调整系数取值表

楼层	一层	二层	三层	四层及以上
系数取值	100	66	46	36~40

注：上表系数取值为一般情况下的商铺楼层调整系数分值，特殊情况可以依据不同地域商业繁华程度和市场状况综合确定；地下室及半地下室调整系数取值由注册房地产估价师根据估价对象实际情况确定。

4. 商铺类房屋权益状况调整系数

$$\text{收益期调整系数} = [1 - 1 / (1 + i)^{n_1}] \div [1 - 1 / (1 + i)^{n_2}]$$

i ——报酬率；

n_1 ——估价对象剩余期限； n_2 ——标准商铺房屋剩余期限。

5. 调整系数计算说明

如某商铺类房屋进深和层高调整系数分别为 S_1 、 S_2 ，门面临街状态及正面临街宽度和楼层调整系数分别为 S_3 、 S_4 ，收益期调整系数为 S_5 ，则其实物状况调整系数 P_{i31} 、区位状况调整系数 P_{i32} 和权益状况调整系数 P_{i33} 计算如下：

$$P_{i31} = \left(\frac{S_1}{100} \right) \times \left(\frac{S_2}{100} \right) \times 100$$

$$P_{i32} = \left(\frac{S_3}{100} \right) \times \left(\frac{S_4}{100} \right) \times 100$$

$$P_{i33} = \frac{S_5}{100} \times 100$$

(三) 非住宅营业房屋部分调整系数取值参考表

1. 营业房屋客观空置和欠租损失率

营业房屋客观空置和欠租损失率

营业房屋类型	商场类	商铺类	商务类	旅馆类	娱乐及餐饮类
客观空置和欠租损失率	9%~11%	4%~6%	7%~9%	7%~9%	11%~13%

2. 营业房屋楼层调整系数

可由注册房地产估价师根据不同区域商业繁华程度情况合理确定。下表供参考。

营业房屋楼层调整系数取值表

营业房屋类型	商场类	娱乐及餐饮类
地下室或半地下室	55~70	55~75
一层	100	100
二层	80~90	80~90
三层	70~80	75~90
四层	65~70	75~95
五层	60~70	
六层	55~65	
七层	55~60	
八层及以上	50~55	

注：营业房屋内有电梯时，标准层（100）上每升一层可在上表系数取值基础上酌情增加1~5个分值。其他类型房屋可由注册房地产估价师根据不同区域商业繁华程度情况合理确定。

附件五 征收估价成本法附件

（一）成本法应用说明

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

1.成本法成本构成

采用成本法测算房地产重置成本时，其构成见下表：

房地产重置成本构成表

序号	费用构成	费用说明	备注
1	土地成本	土地购置价款。	计入土地重置成本
		买方应缴纳的税费。	
2	建设成本		
(1)	前期费用	场地准备及临时设施费用。	计入土地重置成本。若土地成本已含该项部分费用，则已含部分不应再计入（如采用基准地价体系时，开发水平“六通一平”已包含宗地内场地平整费用）。
		可行性研究、核准申请、环境影响咨询服务和工程勘察测量、工程规划及设计、工程招标等项目前期工作费用。	计入建筑物重置成本
(2)	建筑安装工程费用	建造房屋及附属工程所发生的土建工程、安装工程、装饰装修工程费用等。	计入建筑物重置成本
(3)	基础设施建设费	建筑物2m以外和项目红线范围内道路、供水、供电、供气、排污、排洪、照明、绿化、环卫等基础设施费用。	计入土地重置成本 其中为生产服务配套和另行增容的基础设施建设费未计入，可另行单独评估。
(4)	公共配套设施建设费	按城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务等公共配套设施建设费用。	计入建筑物重置成本
(5)	其他工程费	由开发商支付的与工程建设相关费用。包括：工程监理、工程造价咨询、招标代理费用；勘探检测、桩基检测、消防检测、环保检测费用；合同鉴证、公证费用等。	
(6)	开发期间税费	有关税收和地方政府或有关管理部门收取的费用。如市政公用基础设施配套	计入建筑物重置成本

		费、防空地下室易地建设费等。	
3	管理费用	为组织和管理项目开发经营活动所必需发生的费用。	分配计入土地重置成本与建筑物重置成本
4	销售费用	为销售房屋而发生的费用。	
5	投资利息	项目开发完成所有必要费用应计算的利息。	
6	销售税费	项目开发完成应由卖方缴纳的税费。如销售税金及附加等。	
7	开发利润	项目开发商利润。	

注：各项必要支出及应得利润应为正常客观的支出和利润；销售税费和开发利润不应作为投资利息的计算基数；作为投资利息计算基数的各项必要支出的计息期，应分别自其发生时起至建设期结束时止；开发利润应在明确其计算基数和相应开发利润率的基础上，为其计算基数乘以开发建设类似房地产的相应开发利润率。

2. 选用基准地价修正法时土地重置成本测算

估价对象土地重置成本 $V_L = (\text{基准地价 } L_0 \times \text{土地市场状况调整系数 } k_1 \times \text{土地状况调整系数 } k_2 \times (1 + \text{土地综合费用调增系数 } k_3) + \text{买方应缴纳的税费}$

南京市国有土地上房屋征收估价专用基准地价体系由南京市房地产评估专家委员会选派专家成立研究小组进行研究，适时发布，仅适用于征收评估使用。

(1) 基准地价 L_0

执行南京市国有土地上房屋征收估价专用基准地价体系中的基准地价图地价标准。工业用地地价区段基准地价图见南京市国有土地上房屋征收估价专用图册。

(2) 土地市场状况调整系数 k_1

参考“中国城市地价动态监测网”地价指数（基期为2000年）或《江苏省城市地价动态监测报告》换算后确定。

(3) 土地状况调整系数 k_2

土地状况调整系数 $k_2 = (1 \pm \text{区域及个别因素修正系数 } k_{24}) \times \text{容积率修正系数 } k_{23} \times \text{土地用途修正系数 } k_{25} \times \text{土地使用期限修正系数 } k_{21} \pm \text{土地开发水平修正系数 } k_{22}$

①土地使用期限修正 k_{21} ：按土地使用权剩余期限计算；

②土地开发水平修正 k_{22} ：按待估宗地具体情况确定；

③容积率修正 k_{23} ：按南京市国有土地上房屋征收估价专用基准地价体系中的容积率修正系数表确定（工业用地不修正）；

④区域及个别因素修正 k_{24} ：按南京市国有土地上房屋征收估价专用基准地价体

系中的各类用地地价区段影响因素修正系数表和影响因素指标说明表确定；

⑤用途修正系数 k_{25} ：按南京市国有土地上房屋征收估价专用基准地价体系中的用途修正系数表确定。

（4）土地综合费用调增系数 k_3

土地综合费用调增系数是指应计入估价对象土地重置成本的基础设施建设费、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润等增加费用部分的计算系数。工业及仓储用地土地重置成本综合费用调增系数上限取值可参照下表选取：

工业用地土地重置成本综合费用调增系数上限取值表（ k_3 ）

区段编号	区段名称	设定土地开发水平	基准地价 (元/m ²)	综合费用 调增系数
001G	新港开发区	五通一平	790	83.06%
002G	南京炼油厂	五通一平	715	83.73%
003G	东杨坊-仙林	五通一平	770	102.17%
004G	尧化门	五通一平	745	104.44%
005G	烷基苯厂	六通一平	1070	146.01%
006G	燕子矶	五通一平	860	92.58%
007G	幕府山	五通一平	1185	101.20%
008G	中山码头	六通一平	2240	75.37%
009G-1	明城墙内	六通一平	3040	114.08%
009G-2	明城墙内	六通一平	3040	73.21%
009G-3	明城墙内	六通一平	3040	47.24%
010G	石门坎-马群地区	六通一平	1265	134.47%
011G	高桥门-白水桥	五通一平	835	96.47%
012G	夹岗-佳营路	五通一平	980	109.97%
013G	大明路-卡子门大街	五通一平	1385	169.25%
014G	雨花台地区	五通一平	1485	206.29%
015G	铁心桥工业园	五通一平	1145	77.86%
016G	奥体地区	六通一平	1020	90.54%
017G	油坊工业园	五通一平	885	91.43%

018G	宁南工业集中区	五通一平	890	91.61%
019G	梅山-大定坊	五通一平	845	94.91%
020G	雨花经济开发区	五通一平	835	92.25%
021G	梅山宝钢	五通一平	775	102.17%
022G	绿洲机器厂	五通一平	775	100.81%
023G	河西地区	六通一平	1735	110.07%
024G	栖霞工业区	五通一平	755	77.25%
025G	南京液晶谷	五通一平	775	70.04%
026G	西岗工业区	五通一平	720	82.40%

注：本基准地价基准日为2018年1月1日；工业区段编号以外的区域，由注册房地产估价师根据房地产市场情形和估价中的具体情况参照临近的较低级别区段下调5%~10%进行评估；注册房地产估价师还可根据房地产市场情形和估价中的具体情况再作±1~5%的土地用途调整。

具体项目的土地综合费用调增系数应结合项目特点、价值时点的房地产市场状况等综合分析、测算、评估确定。

3.建筑物重置成本测算

估价对象建筑物重置成本 V_{HC} = 建设成本J（除计入土地重置成本外）+ 管理与销售费用F + 投资利息L + 销售税费S + 开发利润R

（1）建设成本J（除计入土地重置成本外）

除计入土地重置成本外的建设成本，包括前期费用、建筑安装工程费用、公共配套设施建设费、其他工程费、开发期间税费等。其中建筑安装工程费用测算可见附件四（二），其他费用由估价人员依据估价对象具体情况确定。

（2）管理与销售费用（F）

$$F = J \times (k_4 + k_5)$$

J—建设成本（除计入土地重置成本外）；

k_4 —管理费。参考取值范围3%~5%；

k_5 —销售费率。参考取值范围2%~3%。

（3）投资利息（L）

应计息项目：建设成本、管理费用与销售费用。

$$L = (J + F) \times i \times n \times 1/2$$

J—建设成本（除计入土地重置成本外）；

F—管理与销售费用；

i—利率；

n—计息时间。参考取值范围1.5~3年。

（4）开发利润（R）

应在明确其计算基数和相应开发利润率的基础上，为其计算基数乘以开发建设类似房地产的相应开发利润率。选用直接成本利润率时，其计算公式为：

$$R = J \times k_6$$

J—建设成本（除计入土地重置成本外）；

k_6 —直接成本利润率。参考取值范围：5%~15%

（5）销售税费（S）

执行现行税收政策相关规定。

4.建筑物折旧后价值计算

建筑物折旧后价值 V_{HP} 即建筑物重置成本减建筑物折旧后价值（ $V_{HC}-D$ ），采用成新折扣法测算建筑物折旧后价值。

$$V_{HP} = V_{HC} \times \text{建筑物成新率} q$$

其中，建筑物成新率 q 取值参考本附件“房屋成新评定等级及说明”和“房屋成新上限表”确定。

（二）各类房屋建筑安装工程费用估算指标及其说明

本附件中房屋建筑安装工程费用估算指标按2020年6月30日价格水平测算，注册房地产估价师参考使用附件数据时应依据价值时点估价对象客观建筑安装工程费用水平对其进行适当修正。

1.非住宅非营业房屋建筑安装工程费用估算指标及其说明

（1）办公性房屋

办公性房屋建筑安装工程费用估算指标表

房屋类别		等级	建筑安装工程费用 指标值 (元/m ²)	分部分项指标值 (元/m ²)				
				结构	门窗	墙面及 天棚	屋楼地	设备
高层	钢筋混凝土结构	不分等级	2269	1386	243	221	158	261
中高层	钢筋混凝土结构	不分等级	1947	1188	212	198	145	204
多层	钢筋混凝土结构	一等	1568	963	165	170	125	145
		二等	1396	920	134	113	104	125
多、低 层	砖混结构	一等	1303	719	165	170	104	145
		二等	1145	694	124	124	83	120
低层	砖木结构	一等	1201	456	150	170	279	146
		二等	916	341	118	94	238	125
	木结构	一等	1110	406	155	134	290	125
		二等	900	371	118	94	234	83
	简易结构	一等	424	180	53	31	118	42
		二等	318	128	43	21	84	42

办公性房屋等级说明表

房屋类别	等级	分部分项	具备条件
钢筋混凝土结构	钢筋混凝土一等	结构	钢筋混凝土整板基础或独立基础、基础梁，钢筋混凝土梁柱承重，围护结构为砖或其他轻质材料，钢筋混凝土楼屋面；结构质量好，外观无缺陷。
		门窗	铝合金或塑钢窗，木质门或其他金属门，有防盗门，底层窗户设防盗网。
		墙面及天棚	内墙为一般乳胶漆墙面，外墙为高档涂料或面砖墙面；天棚为一般乳胶漆平顶。
		屋楼地	水泥砂浆或水磨石楼地面；保温隔热、防水屋面。
		设备	水电齐全；照明、动力分线路设置且暗敷。
	钢筋混凝土二等	结构	钢筋混凝土条形基础或独立基础、基础梁，钢筋混凝土梁柱承重，围护结构为砖或其他轻质材料，钢筋混凝土楼屋面；结构质量一般，外观有缺陷。
		门窗	钢窗或木窗，木质门。

		墙面及天棚	内墙面为一般乳胶漆墙面，外墙为一般涂料或水泥砂浆粉刷；天棚为一般乳胶漆平顶。
		屋楼地	水泥砂浆或水磨石楼地面；保温隔热、防水屋面。
		设备	水电齐全；照明、动力未分线路设置或明敷。
房屋类别	等级	分部分项	具备条件
砖混结构	砖混一等	结构	钢筋混凝土基础，砖墙及钢筋混凝土梁承重，钢筋混凝土楼屋面；有构造柱、圈梁等抗震构造措施。
		门窗	钢窗、铝合金窗或塑钢窗，木质门或钢门，有防盗门。
		墙面及天棚	内墙为一般乳胶漆墙面，外墙为高档涂料或面砖墙面；天棚为一般乳胶漆平顶。
		屋楼地	水泥砂浆或水磨石楼地面；保温隔热、防水屋面。
		设备	水电齐全；照明、动力分线路设置且暗敷。
	砖混二等	结构	钢筋混凝土或砖基础，砖墙承重，钢筋混凝土楼屋面，没有或很少有构造柱，圈梁。
		门窗	木门窗或普通钢窗。
		墙面及天棚	内墙为一般乳胶漆墙面，外墙为一般涂料或水泥砂浆墙面；天棚为一般乳胶漆平顶。
		屋楼地	水泥砂浆或水磨石楼地面；防水屋面。
		设备	水电齐全；照明、动力未分线路设置或明敷。
房屋类别	等级	分部分项	具备条件
砖木结构	砖木一等	结构	砖或混凝土基础，砖墙承重，或少量混凝土柱、砖柱承重；屋面木梁、木屋架承重，木料上等，制作规范。
		门窗	金属门窗或用料上等的木质门窗，分户配有防盗门。
		墙面及天棚	内墙面为一般涂料，外墙为涂料、面砖等。
		屋楼地	水泥砂浆或水磨石地面、木楼板；屋面基层有木质较好的木望板或望砖。
		设备	水电齐全；照明、动力分线路设置。
	砖木二等	结构	砖或混凝土基础，砖墙承重；用料中等的木梁、木屋架；外观质量较好。
		门窗	普通木门窗或花格窗。
		墙面及天棚	内墙为一般涂料，外墙为一般涂料或水泥砂浆粉刷；无吊顶。
		屋楼地	水泥砂浆或水磨石地面、木楼板；屋面为一般材料的木椽子、木望板。
		设备	水电齐全；照明、动力线路未分开设。

木结构	木结构一等	结构	砖或混凝土基础，用料上等的木梁柱承重，木屋架；砖围护墙，内墙木板隔断，有较好的木楼梯。
		门窗	制作考究的木门窗。
		墙面及天棚	内墙面为一般涂料，外墙面为普通水泥砂浆或涂料。
		屋楼地	普通水泥砂浆或水磨石地面，木楼板；屋面基层有质量上等的木望板或望砖。
		设备	水电齐全。
	木结构二等	结构	砖基础，一般用料的木梁柱承重，木屋架，空斗墙围护。
		门窗	一般用料的木门窗。
		墙面及天棚	内墙刷石灰水，外墙为清水墙或刷石灰水。
		屋楼地	砖铺地面或一般水泥地面，屋面基层为芦席，普通木望板或望砖的瓦屋面。
		设备	有水电。
房屋类别	等级	分部分项	具备条件
简易结构	简易一等	结构	乱砖、半节砖、自制砖，煤屑砖砌墙承重墙、瓦屋面。
		门窗	完整的木门窗，或旧的钢窗，无框门窗。
		墙面及天棚	普通砂浆抹灰，或内外墙刷石灰水。
		屋楼地	碎砖地面、小梁或杂木椽于屋面。
		设备	有水电。
	简易二等	结构	乱砖、半节砖、自制砖等砌墙承重，旧铁皮或杂乱瓦屋面。
		门窗	废旧、不完整的门窗。
		墙面及天棚	内、外墙面清水墙或刷石灰水。
		屋楼地	砖铺面或泥地面。
		设备	有简易水电。

办公性房屋层高调整标准表

调整项目	调整值
标准层高为3.3m，实际层高≠3.3m	实际层高比标准层高每增减0.1m，建筑安装工程费用相应增减0.5%

(2) 公共性房屋

因不同公共性房屋建筑安装工程费用差异较大，估价时应依据估价对象具体情况选用相应工程造价计价方法确定。

2. 工业及仓储房屋建筑安装工程费用估算指标及其说明

(1) 单层工业及仓储房屋

单层工业及仓储房屋建筑安装工程费用估算指标表

房屋类别	等级	建筑安装工程费用 指标值 (元/m ²)	分部分项指标值 (元/m ²)				
			结构	门窗	墙面及天棚	屋楼地	设备
钢筋混凝土结构	带行车	1765	1160	142	80	222	161
	不带行车	1392	806	142	80	222	142
钢结构	带行车	1605	962	142	91	232	178
	不带行车	1152	545	142	91	232	142
砖混结构	/	905	584	80	110	71	60
简易结构	搁料房屋	374	161	41	30	101	41
	钢架大棚	304	121	41	0	101	41

注：吊车吨位为3~10T；当吊车吨位、檐高等条件不符时，另行估价。

单层工业及仓储房屋类型说明表

房屋类别	等级	分部分项	具备条件
钢筋混凝土结构	带行车	结构	钢筋混凝土基础，钢筋混凝土排架或框架结构；钢屋架或钢筋混凝土屋架，钢筋混凝土屋面板；有吊车梁；砖墙围护结构；檐高6.0~7.2米。
		门窗	实腹钢门窗。
		墙面及天棚	内墙面一般涂料，外墙面水泥砂浆；无吊顶。
		屋楼地	混凝土地面或水磨石地面，有组织排水屋面，保温屋面。
		设备	有动力电源、排气（风）设备。
			该类别房屋典型的是机修车间、金加工车间；吊车吨位为3~10T；当吊车吨位、檐高等条件不符时，另行估价。
	不带行车	结构	素混凝土、砖条形基础，钢筋混凝土圈梁，钢筋混凝土独立柱基或杯形柱基；预制或现浇钢筋混凝土柱承重；实砌砖墙；钢筋混凝土预制屋架及钢筋混凝土预制板屋面或钢屋架及彩钢板屋面。
		门窗	普通钢门窗；铝合金卷帘门或钢木大门。
		墙面	内外粉混合砂浆、内刷普通涂料。
		屋楼地	混凝土地坪或水磨石地坪；有组织排水屋面，带保温层。
		设备	有动力电源、排气（风）设备。
钢结构	不带行车	结构	有梁式钢筋混凝土带形基础；1.2米高实砌砖墙；1.2米以上C型钢墙架，钢柱；钢梁或钢屋架、C型钢檩条、单层彩钢板屋面。
		门窗	铝合金或塑钢窗门；彩钢板移门或彩钢板（铝合金）卷帘门。
		墙面	内外粉混合砂浆，彩钢板墙面。
		屋楼地	混凝土地坪，可开汽车；超细玻璃棉保温层、钢丝网托底，彩钢板天沟。

		设备	有动力电源、排气（风）设备。
砖混结构		结构	素混凝土、砖条形基础，砖柱基或钢筋混凝土独立柱基；砖柱、组合砖柱或砖墙承重；钢屋架、混凝土檩条、屋面板或纤维板、瓦屋面。
		门窗	普通钢门窗，铝合金卷帘门或钢木大门。
		墙面及天棚	内外粉混合砂浆、内刷普通涂料。
		屋楼地	混凝土地坪或水磨石地坪；一般为无组织排水。屋面板或纤维板、瓦屋面。
		设备	必要的水电到位。
简易结构	搁料房屋	结构	简易砖基础；乱砖墙、空斗墙或煤屑砖承重，杂木或毛竹檀条、椽子。
		门窗	无门窗或简易门窗。
		墙面及天棚	无粉刷、刷石灰水或纸筋灰粉刷。
		屋楼地	简易水泥地坪或砖地坪；冷摊瓦或石棉瓦屋面，单层彩钢板或压型金属板屋面。
		设备	有电无水。
	钢架大棚	结构	简易砖基础；土坯墙，杂木或毛竹立柱、檀条；简易钢柱、钢桁架，无围护。
		门窗	简易木门窗。
		墙面及天棚	无粉刷。
		屋楼地	简易水泥地坪或砖地坪；石棉瓦屋面、单层彩钢板或压型金属板等屋面。
		设备	有电无水。

单层工业及仓储房屋檐高调整标准表

房屋类别	调整项目	调整值
钢筋混凝土结构	檐高在7.2m以上调增，6m以下调减（不含7.2m / 6m）。	每增减0.3m，建筑安装工程费用增减1.5%。
钢结构	檐高在7.2m以上调增，6m以下调减（不含7.2m / 6m）。	每增减0.3m，建筑安装工程费用增减1.5%。
砖混结构	标准檐高为4.5m，3.3m<实际檐高<8m。	实际檐高比标准檐高每增减0.1m，建筑安装工程费用增减0.5%。
	标准檐高为4.5m，实际檐高≤3.3m或≥8m。	实际檐高（≤3.3m部分或≥8m部分）比标准檐高每增减0.2m，建筑安装工程费用增减0.5%。

单层工业及仓储房屋跨度及跨数调整标准表

跨度 (m)	12 (15)	18	24	跨数	1	2	3
调整值	4%	0	-8%	调整值	0	-10%	-15%

注：调整基数为建筑安装工程费用。

(2) 多层工业及仓储房屋

因不同多层工业及仓储房屋建筑安装工程费用差异较大，估价时应依据估价对象具体情况选用相应工程造价计价方法确定。

多层工业及仓储房屋层高调整标准表

调整项目	调整值
标准层高为4.5m, 3.3m<实际层高<8m	实际层高比标准层高每增减0.1m, 建筑安装工程费用增减0.5%
实际层高≤3.3m或≥8m	实际层高(≤3.3m部分或≥8m部分)比标准层高每增减0.2m, 建筑安装工程费用增减0.5%

3.住宅房屋建筑安装工程费用估算指标

住宅房屋建筑安装工程费用估算指标表

房屋类别		等级	建筑安装工程费用指标值 (元/m ²)	分部分项指标值(元/m ²)				
				结构	门窗	墙面及天棚	屋楼地	设备
高层	钢筋混凝土结构	不分等级	2156	1317	231	210	150	248
中高层	钢筋混凝土结构	不分等级	1851	1129	202	188	138	194
多层	钢筋混凝土结构	一等	1490	915	157	162	118	138
		二等	1326	874	128	108	98	118
多、低层	砖混结构	一等	1238	683	157	162	98	138
		二等	1087	659	118	118	78	114
低层	砖木结构	一等	1142	434	143	162	265	138
		二等	869	324	112	89	226	118
	木结构	一等	1054	385	148	128	275	118
		二等	855	353	112	89	223	78
	简易结构	一等	402	171	50	29	112	40
		二等	303	122	41	20	80	40

（三）房屋及室内装饰装修的成新确定

1.房屋成新评定等级及说明

房屋成新评定等级及说明表

完损等级	成新评定说明	新旧程度	折余率
完好房	按《房屋完损等级评定标准》的相关规定执行。	全新	100%
		九成新	90%
		八成新	80%
基本完好房		七成新	70%
一般损坏房		六成新	60%
		五成新	50%
		四成新	40%
严重损坏房		三成新	30%
危险房		不足三成新	30%以下

2.房屋成新上限（限值）

房屋成新上限表

结构	房屋类别	超过40年	36~40年	31~35年	26~30年	21~25年	16~20年	11~15年	10年以内
钢筋混凝土	住宅	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	按实际情况评定。
	非住宅	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	
砖混	住宅	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	
	非住宅	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	
砖木	住宅	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	按实际情况评定，使用5年以上的房屋成新率上限应不超出9.5。
	非住宅	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	
木	住宅	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	
	非住宅	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	
简易	住宅	0	0	3	4.5	5.5	6	7	
	非住宅	0	0	0	4	5	5.5	6.5	
单层工业厂房		6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	

3.装饰装修成新上限（限值）

装饰装修成新上限表

征收前装饰装修时间		8年前	6~8年	5年	4年	3年	2年及以下
综合成新率上限	住宅房屋	3	5	7	8	8.5	按实际情况评定
	非住宅房屋	3	4.5	6.5	7.5	8	

4.房屋成新的评定

应根据房屋类型进行细致的现场勘察，依据《房屋完损等级评定标准》的相关规定和描述，现场观察对照，从房屋结构（包括屋盖、梁、柱、墙体、楼地、基础等内容）、设备（水、电等）、装修（门窗、内外粉、楼地面、天棚以及其他特殊装修等）三方面评定其新旧程度与完损等级，从而综合评定房屋成新。

（四）附属物补偿标准

附属物补偿标准参考表

补偿项目	指标值	单位	备注
一砖厚围墙	304	元/m ²	以围墙面积计算
半砖厚围墙	156	元/m ²	
住宅庭院内砼地坪	125	元/m ²	以地坪面积计算
砖地坪	50	元/m ²	
水泥场地（厂区）	190	元/m ²	
道路（室外附属工程）	240	元/m ²	
住宅室外水池	96	元/m ³	以体积计算
砖砌门墩（水泥砂浆粉刷）	650	元/m ³	以体积计算
砖砌花坛水泥砂浆粉刷	75	元/m	以延长m计
砖砌花坛贴面砖	122	元/m	

附件六 各类房屋室内装饰装修工程费用估算指标及其说明

（一）室内装饰装修工程费用估算指标应用说明

1.本附件中室内装饰装修工程费用估算指标按2020年6月30日价格水平测算，注册房地产估价师参考使用附件数据时应依据价值时点估价对象客观室内装饰装修工程费用水平对其进行适当修正。

2.本附件中室内装饰装修工程分类分级费用估算指标均以建筑面积计算；室内装饰装修工程分项估算指标除注明者外，均以装饰装修实际面积计算。当估价对象与装饰装修等级说明表某等级条件相符时，可直接应用该等级估算指标；当估价对象与装饰装修等级说明表某等级条件基本相符时，可按基本相符等级估算指标结合分项估算指标对少量不符合分部分项条件的项目差价进行调整。

（二）住宅房屋室内装饰装修工程费用估算指标及等级说明

1.住宅房屋室内装饰装修工程费用估算指标

住宅房屋室内装饰装修工程费用估算指标表

等级	装饰装修工程费用 指标值（元/m ² ）	分部分项指标值（元/m ² ）				
		楼地面	墙面	天棚	水电及厨卫	其他
一等	1426	432	330	215	317	132
二等	959	254	235	152	240	78
三等	609	157	156	110	137	49
四等	411	101	103	87	94	26

2.住宅房屋室内装饰装修等级说明

住宅房屋室内装饰装修等级说明表

房屋类别	等级	分部分项	具备条件
住宅	一等	楼地面	中档实木企口地板（榉木、芸香木等）、免漆免刨地板，中档花岗岩（珍珠白等）、高档地砖等，以及相应踢脚线。
		墙面、墙裙	中高档内墙砖、高档乳胶漆、墙纸，有部分造型或饰物；切片板墙裙（榉木、黑胡桃木等）。
		天棚	房间轻钢龙骨或木龙骨纸面石膏板、切片板造型吊顶；厨卫铝塑板吊顶。

		水电及厨卫、其他	室内水电管线、插座等；中档厨柜、水槽等；中档坐便器、洗脸盆、淋浴隔断等；中档实木门及切片板门窗套等。
	二等	楼地面	普通实木企口地板（樱桃木、桦木等），普通花岗岩（牡丹红、蒙古黑等）、中档地砖等，以及相应踢脚线。
		墙面、墙裙	中档内墙砖、中高档乳胶漆、墙纸；切片板墙裙（水曲柳等）。
		天棚	房间轻钢龙骨或木龙骨纸面石膏板、切片板造型吊顶；厨卫塑扣板吊顶。
		水电及厨卫、其他	室内水电管线、插座等；普通厨柜、水槽等；普通坐便器、洗脸盆、淋浴隔断等；普通实木门及切片板门窗套等。
	三等	楼地面	普通复合地板、木地板（水曲柳等），普通花岗岩（603、635等）、普通地砖等，以及相应踢脚线。
		墙面、墙裙	普通内墙砖、普通乳胶漆、墙纸；普通夹板墙裙等。
		天棚	房间轻钢龙骨或木龙骨纸面石膏板、普通夹板吊顶；厨卫塑扣板吊顶。
		水电及厨卫、其他	室内水电管线、插座等；普通厨柜、水槽等；普通坐便器、洗脸盆等；普通非实木门及普通门窗套。
	四等	楼地面	普通席纹地板、杉木地板，普通地砖等，以及相应踢脚线。
		墙面、墙裙	普通内墙砖、普通乳胶漆；塑料扣板墙裙等；
		天棚	房间顶部阴角线；厨卫塑扣板吊顶。
		水电及厨卫、其他	室内水电管线、插座等；普通厨柜及水槽等；普通坐便器、洗脸盆等；普通非实木门及普通门窗套等。

（三）非住宅房屋室内装饰装修工程费用指标及其说明

1.非住宅房屋室内装饰装修工程费用估算指标

（1）办公性房屋及商务类房屋（典型如行政办公房屋，企、事业单位办公房屋，商务写字楼等）

办公性房屋及商务类房屋室内装饰装修工程费用估算指标

项目	指标值（元/m ² ）		备注
	门厅	办公室	
普通装饰装修	924~1056	594~726	不包括专业灯具、装饰灯具、活动家具、艺术品、工艺品。
中档装饰装修	1452~1584	924~1056	
高档装饰装修	1980~2244	1386~1518	

(2) 公共性房屋及商场类房屋（典型如展览馆、体育馆、商场等）

公共性房屋室内装饰装修工程费用估算指标

项目	指标值（元/m ² ）	备注
普通装饰装修	858～990	不包括专业灯具、装饰灯具、活动家具、艺术品、工艺品。
中档装饰装修	1452～1650	
高档装饰装修	1980～2376	

(3) 旅游类房屋（典型如宾馆、酒店等）

旅游类房屋室内装饰装修工程费用估算指标

项目	指标值（元/m ² ）		备注
	大堂	客房	
招待所、旅馆	1800～1920	840～960	包括客房卫生洁具、照明灯具，不包括专业灯具、装饰灯具、活动家具、艺术品、工艺品。
中档宾馆酒店	3840～4200	1560～1680	
高档宾馆酒店	5640～6600	2160～2400	

2. 非住宅房屋室内装饰装修等级说明

非住宅房屋按其室内装饰装修标准分为三等（工业及仓储房屋一般无须另计室内装饰装修工程费用）：

(1) 普通装饰装修：一般指石膏板/矿棉板平顶天花，国产乳胶漆；地砖或低档国产石材地面，或复合地板地面；墙面为普通墙纸或国产乳胶漆、面砖。

(2) 中档装饰装修：一般指石膏板/木工板带造型天花，进口乳胶漆或硝基漆；中档国产石材地面局部拼花、普通实木地板地面；墙面为高级墙纸或进口乳胶漆，部分为石材或木饰面。

(3) 高档装饰装修：一般指进口铝板/镜面板天花，或石膏板/木工板带造型天花刷高档进口漆；进口石材拼花地面或高档地板地面，局部羊毛地毯；墙面为高档实木饰面或软包、部分石材、异形石材线条或实木收边。

(四) 室内装饰装修工程分项估算指标

室内装饰装修工程量计算除注明者外，均以装饰装修实际面积计算。

室内装饰装修工程分项估算指标表

序号	分部分项工程名称	指标值 (元/m ² , 除注明者外)		
		普通	中档	高档
一	楼地面装饰			
1	单色石材楼地面	199	426	982
2	拼花石材楼地面	329	972	1498
3	复合地板楼地面	90	122	221
4	实木地板楼地面	264	375	643
5	地砖楼地面	116	218	358
6	地毯楼地面	146	334	527
7	塑胶地板	108	178	420
8	防静电地板	269	343	409
9	铸铁实木栏杆 (以长度计算, 单位: 元/m)	180	295	341
10	车木栏杆 (以长度计算, 单位: 元/m)	283	360	450
11	不锈钢钢化玻璃栏杆 (以长度计算, 单位: 元/m)	806	1013	1108
二	墙、柱面装饰			
1	乳胶漆装饰面	29	34	41
2	墙纸装饰面	51	64	106
3	木装饰墙面	152	415	479
4	布艺软包墙面	172	268	357
5	面砖墙面	145	208	325
6	石材墙面	274	541	1012
7	玻璃隔墙	459	560	844
8	轻质隔墙	158	216	247
9	柱面石材	521	708	1033
10	圆柱面石材	1072	1969	2818
三	天棚面装饰			
1	平面天棚			
	(1) 轻钢龙骨纸面石膏板	109	130	174
	(2) 普通切片板硝基漆	160	233	258
	(3) 拼花切片板硝基漆	183	286	322
	(4) 花饰拼花切片板硝基漆	200	318	354
	(5) 铝板吊顶	89	164	186
	(6) 铝格栅天棚	197	301	452
	(7) 铝合金天棚矿棉板面层	108	140	185
2	迭级天棚			
	(1) 轻钢龙骨纸面石膏板	132	147	176

	(2) 木夹板硝基漆	182	284	321
四	其他装饰门（以门洞面积计算，单位：元/m ² ）			
1	装饰门（以门洞面积计算，单位：元/m ² ）			
	(1) 切面板装饰门（含门套）	546	823	1140
	(2) 拼花切面板门（含门套）	926	1141	1308
	(3) 花饰拼花切面板装饰门（含门套）	1094	1337	1553
	(4) 全玻门	763	905	1080
2	卫生设备（按套计算）			
	(1) 浴缸	421	890	1553
	(2) 洗脸盆	280	473	647
	(3) 大、小便器等	280	485	777
3	固定家具			
	(1) 矮柜（以长度计算，单位：元/m）	491	548	641
	(2) 靠墙文件橱（按主立面面积计算）	547	588	634
	(3) 石材台面、钢基层大堂服务台（以长度计算，单位：元/m）	3506	5192	5515
	(4) 酒柜、展示柜（按主立面面积计算）	954	1272	1553

附件七 停产停业期限确定参考表

（一）营业性房屋

1.商场、旅游、娱乐及餐饮类房屋（整幢经营）

商场、旅游、娱乐及餐饮类房屋停产停业期限参考表

分类	建筑面积S（m ² ）		
	S≥10000	3000≤S<10000	S<3000
停产停业期限	1.5年	1年	0.5年

2.商铺、商务及其他营业类房屋

商铺、商务及其他营业类房屋停产停业期限确定不分规模统一按0.5年时间计取。

（二）工业及仓储房屋

工业及仓储房屋停产停业期限参考表

分类	建筑面积S（m ² ）		
	S≥8000	5000≤S<8000	S<5000
停产停业期限	2年	1.5年	0.5年

（三）特殊行业

经政府认定的特殊行业停产停业期限应在对其用途、经营特点分析基础上，确定合适计量单位，通过对行业经营状况调查分析后确定，停产停业期限取值一般不超过3年。

附件八 征收估价用各类样表

(一) 征收估价委托确认表

征收估价委托确认表

项目名称：

房屋坐落		房屋性质	
产权人		承租人	
房屋用途		结构等级	
建筑面积 (m²)		土地面积 (m²)	
备注			

房屋征收部门（盖章）：

(二) 房屋征收分户估价结果样表

1.征收估价补偿金额分户汇总表(分户初步估价结果表)

(1) 住宅房屋征收估价补偿金额分户汇总表

南京市国有土地上住宅房屋征收估价补偿金额分户汇总表

(分户初步估价结果表)

项目名称:

估价委托人:

房屋征收决定文号:

序号	房屋坐落	丘号	产权人	承租人	房屋产别	权证号	分户建筑面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)	地大于房地面积(m ²)	建筑结构	所在层数	房屋评估单价(元/m ²)	地大于房评估单价(元/m ²)	房屋评估总价(元)	地大于房评估总价(元)	补偿金额合计(元)	产权人补偿金额(元)	承租人补偿金额(元)	备注
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

估价机构:

注册房地产估价师:

报告出具日期:

说明:

(2)非住宅房屋征收估价补偿金额分户汇总表

南京市国有土地上非住宅房屋征收估价补偿金额分户汇总表

(分户初步估价结果表)

项目名称:

估价委托人:

房屋征收决定文号:

序号	房屋坐落	丘号	产权人	承租人	房屋产别	权证号	分户建筑面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)	地大于房地面积(m ²)	房屋分类	建筑结构	所在层数	房屋评估单价(元/m ²)	地大于房评估单价(元/m ²)	房屋评估总价(元)	地大于房评估总价(元)	补偿金额合计(元)	产权人补偿金额(元)	承租人补偿金额(元)	备注
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21

估价机构:

注册房地产估价师:

报告出具日期:

说明:

2.装饰装修及附着物补偿金额分户汇总表

南京市国有土地上房屋征收室内装饰装修及附着物估价补偿金额分户汇总表

项目名称： 估价委托： 房屋征收决定文号：

序号	房屋坐落	丘号	产权人	承租人	房屋产别	权证号	分户建筑面积(m ²)	所在层数	建筑结构	房屋分类	装饰装修等级	装饰装修评估单价(元/m ²)	附着物及调整项目总金额(元)	装饰装修及附着物评估总价(元)	产权人补偿金额(元)	承租人补偿金额(元)	备注
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

估价机构： 注册房地产估价师： 报告出具日期：

3. 征收估价补偿金额分户估价表

下列分户估价表为参考格式，注册房地产估价师可编制符合项目状况需要的征收估价补偿金额分户估价表。

(1) 住宅房屋征收补偿金额分户估价表

南京市国有土地上住宅房屋征收补偿金额分户估价表

项目名称： 报告编号：

房屋坐落						产权人						承租人			
权证编号	房屋					房屋总建筑面积(m²)						价值时点			
	土地					土地总面积(m²)						成套与否			
房号	建筑面积(m²)	结构等级	所在层次/总层	朝向	标准房屋价格(元/m²)	实物状况调整系数			区位状况调整系数			交易情况修正系数	评估单价(元/m²)	评估总价(元)	
						结构	成新	成套(功能)	区位	层次	朝向				
房屋评估总价(元)	地大于房				最低总额保障补差(元)	补偿金额合计(元)		产权人补偿金额(元)		承租人补偿金额(元)		备注:			
	面积(m²)	单价(元/m²)	总价(元)												

估价机构： 注册房地产估价师： 报告出具日期：
说明：

(2) 非营业性房屋及工业、仓储房屋征收补偿金额分户估价表

南京市国有土地上非营业及工业仓储房屋征收补偿金额分户估价表

项目名称：

报告编号：

房屋坐落								产权人						承租人			
权证编号	房屋							房屋总建筑面积（m²）							房屋用途		
	土地							土地总面积（m²）							价值时点		
房号	建筑面积（m²）	结构等级	所在层次/总层	估价方法	可比实例	成交单价（元/m²）	区位状况调整系数	实物状况调整系数	权益状况调整系数	市场状况调整系数	交易情况修正系数	比较单价(元/m²)	评估单价（元/m²）	评估总价（元）			
				比较法	A												
					B												
					C												
					D												
				比较法	A												
					B												
					C												
					D												
房屋评估总价（元）		地大于房				补偿金额合计（元）		产权人补偿金额（元）		承租人补偿金额（元）		备注：					
面积(m²)	单价（元/m²）		总价(元)														

估价机构：

注册房地产估价师：

报告出具日期：

说明：

南京市国有土地上非营业及工业仓储房屋征收补偿金额分户估价表

项目名称：

报告编号：

房屋坐落			产权人					承租人			
权证编号	房屋			房屋总建筑面积 (m²)				房屋用途			
	土地			土地总面积 (m²)				价值时点			
房号	建筑面积 (m²)	结构 等级	所在层 次/总层	估价 方法	年净收益 A(元/m²·年)	报酬率Y	收益期n (年)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (元)		
				收益法							
房屋评估 总价 (元)	地大于房			补偿金额 合计 (元)	产权人补偿 金额 (元)	承租人补 偿金额 (元)	备注：				
	面积(m²)	单价 (元/m²)	总价 (元)								

估价机构：

注册房地产估价师：

报告出具日期：

说明：

南京市国有土地上非营业及工业仓储房屋征收补偿金额分户估价表

项目名称： 报告编号：

房屋坐落				产权人				承租人				
权证编号		房屋			房屋总建筑面积（m²）				房屋用途			
		土地			土地总面积（m²）				价值时点			
房号	建筑面积（m²）	结构等级	所在层次/总层	估价方法	建筑物重置单价(元/m²)	建筑物折旧率	建筑物评估单价(元/m²)	建筑物评估总价(元)				
				成本法								
宗地序号	土地使用权面积（m²）	地类用途	使用权类型	估价方法	土地重置单价(元/m²)			土地评估总价(元)				
房地评估总价（元）		补偿金额合计（元）		产权人补偿金额（元）	承租人补偿金额（元）		备注：					

估价机构： 注册房地产估价师： 报告出具日期：

说明：

(3) 营业性房屋征收补偿金额分户估价表

南京市国有土地上营业性房屋征收补偿金额分户估价表

项目名称： 报告编号：

房屋坐落						产权人			承租人					
权证编号	房屋					房屋总建筑面积（m²）							房屋用途	
	土地					土地总面积（m²）							价值时点	
房号	建筑面积（m²）	结构等级	所在层次/总层	估价方法	可比实例	成交单价（元/m²）	区位状况调整系数	实物状况调整系数	权益状况调整系数	市场状况调整系数	交易情况修正系数	比较单价（元/m²）	评估单价（元/m²）	评估总价（元）
				比较法	A									
					B									
					C									
					D									
				比较法	A									
					B									
					C									
					D									
房屋评估总价（元）	地大于房					补偿金额合计（元）	产权人补偿金额（元）	承租人补偿金额（元）	备注：					
	面积(m²)		单价（元/m²）		总价(元)									

估价机构： 注册房地产估价师： 报告出具日期：

说明：

南京市国有土地上营业性房屋征收补偿金额分户估价表

项目名称：

报告编号：

房屋坐落				产权人				承租人			
权证编号	房屋				房屋总建筑面积（m²）				房屋用途		
	土地				土地总面积（m²）				价值时点		
房号	建筑面积（m²）	结构等级	所在层次/总层	估价方法	年净收益A（元/m²·年）	报酬率Y	收益期n（年）	评估单价（元/m²）	评估总价（元）		
				收益法							
房屋评估总价（元）	地大于房				补偿金额合计（元）	产权人补偿金额（元）	承租人补偿金额（元）	备注：			
	面积(m²)	单价（元/m²）	总价(元)								

估价机构：

注册房地产估价师：

报告出具日期：

说明：

南京市国有土地上营业性房屋征收补偿金额分户估价表

项目名称：

报告编号：

房屋坐落					产权人				承租人			
权证编号	房屋				房屋总建筑面积(m²)				房屋用途			
	土地				土地总面积(m²)				价值时点			
房号	建筑面 积(m²)	所 在 层 次 / 总 层	估 价 方 法	标 准 商 铺 价 格 (元/m²)	实物状况调整系 数		区位状况调整系数		权 益 状 况 调 整 系 数		评 估 单 价 (元 /m²)	评 估 总 价(元)
					房 屋 进 深 (S ₁)	房 屋 层 高 (S ₂)	临 街 状 态 及 正 面 临 街 宽 度 (S ₃)	楼 层 (S ₄)	收 益 期 (S ₅)			
			标 准 价 调 整 法									
			标 准 价 调 整 法									
房屋评估总 价(元)	地大于房			补 偿 金 额 合 计 (元)	产权人补偿金额(元)		承租人补偿金额 (元)		备注：			
	面 积 (m²)	单 价 (元/m²)	总 价 (元)									

估价机构：

注册房地产估价师：

报告出具日期：

说明：

4.房屋征收室内装饰装修及附着物补偿金额分户估价表

房屋征收室内装饰装修及附着物补偿金额分户估价表可根据实际情况按照房屋征收室内装饰装修、附着物补偿金额分别出具，另行制定符合实际情况的估价表。

南京市国有土地上房屋征收室内装饰装修及附着物补偿金额分户估价表

项目名称：

报告编号：

房屋坐落				产权人				承租人				
权证编号		房屋			建筑面积 (m²)				房屋用途			
		土地			所在层次/总层				价值时点			
装饰装修等级或类别			装饰装修工程费单价(元/m²)		各单项装饰装修调整项目差价总金额折合单价(元/m²)			室内装饰装修综合成新率		室内装饰装修补偿评估单价(元/m²)		
室内装饰装修评估补偿金额合计(元)		附着物补偿金额合计(元)		补偿金额合计(元)		产权人补偿金额(元)		承租人补偿金额(元)		备注：		

估价机构：

注册房地产估价师：

报告出具日期：

说明：

(三) 房屋征收整体估价结果样表

南京市国有土地上房屋征收估价结果汇总表

项目名称						项目编号				
征收决定号						价值时点				
项目 相关单位	估价委托人			实施 单位			估价机构			
项目 基本情况	所在区与分区	征收区位等级		征收范围						
征收总建筑 面积 (m²)	总建筑面积	已登记建筑面积		认定合法建筑面积			未登记建筑面积			
征收总户数 (户)	总户数	住宅总户数			非住宅总户数					
		个人住宅户数		企业住宅户数		企业非住宅户数		个人非住宅户数		
估价总建筑 面积 (m²)	总建筑面积	住宅房屋 建筑面积	非住宅房屋建筑面积							
			小计		营业性房屋		非营业性房屋			
大于房屋 建筑面积的 土地使用权 面积 (m²)	地大于房 总面积	住宅地大于 房面积	非住宅地大于房面积							
			营业性房屋 地大于房		非营业性房屋 地大于房		工业仓储房屋 地大于房			
房屋分类 评估单价 (元/m²)	成套 住宅	非成套住宅		营业用房	非营业用房		建筑物单（均）价		土地单价	
房屋分类 补偿金额 (元)	合计	住宅房屋		营业性房屋			非营业性房屋			
		房屋 补偿	装饰装修及 附着物补偿	房屋 补偿	装饰装修及 附着物补偿	不可搬迁 设备等补偿	房屋 补偿	装饰装修及 附着物补偿	不可搬迁 设备等补偿	
征收补偿金 额汇总(元)	补偿总金额		住宅房屋补偿总额			非住宅房屋补偿总额				

估价机构：

报告出具日期：

注册房地产估价师：

估价机构技术负责人：

说明：此汇总表补偿金额不含搬迁补助费、临时安置补助费、搬迁奖励费、停产停业损失补助费、设备迁移费、其他补助费等。

南京市国有土地上房屋征收补偿资金概算结果汇总表

项目名称						项目编号					
征收范围 公告文号						价值时点					
项目相关单位	估价委托人			建设单位			估价机构				
项目基本情况	所在区与分区		征收区位等级		征收范围						
征收概算总建筑面积 (m²)	概算总建筑面积		已登记建筑面积		初步认定合法建筑面积			未登记建筑面积			
征收总户数 (户)	总户数		住宅户数			非住宅户数					
			个人住宅户数		企业住宅户数		企业非住宅户数		个人非住宅户数		
概算总建筑面积 (m²)	总建筑面积		住宅房屋建筑面积		非住宅房屋建筑面积						
					小计		营业性房屋		非营业性房屋		
大于房屋建筑面 积的土地使用 权面积 (m²)	地大于房总面积		住宅地大于房面积		非住宅地大于房面积						
					营业性房屋 地大于房		非营业性房屋 地大于房		工业仓储房屋 地大于房		
房屋分类评估单 价(元/m²)	成套住宅	非成套住宅		营业用房		非营业用房		建筑物单（均） 价		土地单价	
房屋分类补偿 金额(元)	合计	住宅房屋		营业性房屋				非营业性房屋			
		房屋补偿	装饰装修 及附着物 补偿	房屋补偿	装饰装修 及附着物 补偿	不可搬 迁设备 等补偿	房屋补偿	装饰装修 及附着物 补偿	不可搬 迁设备 等补偿		
补偿补助奖励费 及其他费用 (元)	合计	住宅					非住宅			其他 费用	
		搬迁补 助费	临时安置 补助费	搬迁 奖励费	停产停 业损失 补助费	其他 补助费	设备 迁移费	停产停 业损失 补助费	搬迁 奖励费		
征收补偿金额 汇总(元)	补偿总金额		住宅房屋补偿总额		非住宅房屋补偿总额			补偿补助奖励费及其他费用			

估价委托人：

估价机构：

注册房地产估价师：

估价机构技术负责人：

报告出具日期：

说明：上表中“补偿补助奖励费及其他费用”由房屋征收部门（征收实施单位）提供，详见附件。

(四) 征收估价报告释疑答复表

征收估价报告释疑答复表 (参考格式)

被征收人姓名		房屋坐落		报告编号	
答复内容:					

估价机构:

日期:

(五) 征收估价报告复核评估结果表

复核评估结果表 (参考格式)

项目名称			
复核评估申请人		估价报告编号	
房屋坐落		收到复核评估申请日期	
复核评估申请事由			
原估价结果			
复核评估结果			
结论			

注: 申请人对本复核结果有异议的, 应当自收到本复核结果之日起10日内, 向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。

估价机构:

日期:

附件九 征收估价分户估价结果报告格式

房屋征收分户估价报告（参考格式）

报告编号：_____ 被征收人/公房承租人：_____

- 一、估价委托人 *****。
- 二、房地产估价机构：*****。
- 三、估价目的：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。
- 四、估价对象：***所有/承租的、坐落于南京市**区**街**号**室的被征收房屋（建筑面积***平方米及其占用的土地使用权）。
- 五、价值时点：****年**月**日（房屋征收决定公告之日）。
- 六、价值类型：市场价值，指被征收房屋在正常交易情况下，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，且假定被征收房屋没有租赁、抵押、查封等情况。
- 七、估价原则：独立、客观、公正原则，合法原则，替代原则，价值时点原则和最高最佳利用原则。
- 八、估价依据：《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）、《国有土地上房屋征收补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）等法律、法规和江苏省、南京市有关地方性法规、规章；《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《南京市国有土地上房屋征收评估技术导则》（宁**字[202*]**号）等估价标准；估价委托人提供的估价所需资料；房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。
- 九、估价方法：*****。
- 十、估价结果：被征收人/公房承租人对被征收房屋（含占用土地使用权）依法获得的征收补偿价值为¥****元整，大写人民币****元整（详见被征收房屋征收补偿金额分户估价表）。
- 十一、注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签名日期

- 十二、实地查勘期：****年*月*日至****年*月*日。
- 十三、估价作业期：****年*月*日至****年*月*日。

特别提示：1、估价结果不包含室内装饰装修和附属物价值、搬迁补助奖励费以及临时安置补助费/停产停业损失；2、本估价结果应用的有效期为自提交正式估价结果之日起，至该征收项目征收补偿结束时止；3、被征收人或者房屋征收部门对估价结果有异议的，自收到估价报告之日起10日内，向我司书面申请复核评估。

估价机构：*****

出具日期：****年*月*日