

社会单位利用自用国有土地集中建设的 公共租赁住房项目投资权益价值评估指引 (试行)

1 总则

1.0.1 为规范本市由社会单位利用自用国有土地集中建设的公共租赁住房项目投资权益价值评估活动，为确定投资者权益价值提供参考依据，依据《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》(建保〔2010〕87号)、《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》(京政发〔2011〕61号)、《北京市公共租赁住房建设技术导则(试行)》(京建发〔2010〕413号)及《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)等有关规定，结合本市实际情况，制定本指引。

1.0.2 本指引所称公共租赁住房项目，是指政府提供政策支持，由社会单位集中建设，限定户型面积、供应对象和租金水平，面向本市中低收入住房困难家庭等群体出租的住房所在的项目，建设内容包括公共租赁住房、配套公建、车库等。

1.0.3 本指引所称公共租赁住房项目投资权益价值是指公共租赁住房项目按照规定的建设标准已建设完成并具备使用条件的房地产整体价值，不考虑是否存在拖欠的地价

款和建设工程款、抵押权利及其他负债等状况。

1.0.4 房地产估价机构接受委托对社会单位利用自用国有土地集中建设的公共租赁住房项目投资权益价值进行评估，适用于本指引。

1.0.5 房地产估价机构和注册房地产估价师须遵循公共租赁住房项目的特点，依据“公共租赁住房建设实行‘谁投资、谁所有’，投资者权益可依法转让”的原则开展估价活动。

2 评估技术路线

2.0.1 公共租赁住房项目投资权益价值，可以采用成本法、收益法。

2.0.2 价值时点以估价委托书确定的价值时点为准。

3 成本法

3.0.1 运用成本法评估公共租赁住房项目投资权益价值，采取房地合估或者房地分估的技术路线进行评估。

3.0.2 采用房地合估技术路线，测算公共租赁住房项目的房地产重置成本。

房地产重置成本是指在价值时点，按照规定的建设标准已建设完成并具备使用条件的公共租赁住房项目的必要支出和应得利润，包括土地成本、建设成本、管理费用、销售

费用、投资利息、销售税费和开发利润，相关参数取值参照公共租赁住房相关文件规定。

3.0.3 采用房地分估技术路线，分别测算土地重置成本、建筑物重置成本。

公共租赁住房项目投资者权益价值=土地重置成本+建筑物重置成本。

(1) 土地重置成本是在价值时点重新购置土地的必要支出，或重新开发土地的必要支出及应得利润。

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，可采用比较法评估，在可比案例中选取至少三个公共租赁住房项目土地出让成交案例进行比较修正，同时考虑重新购置土地的必要支出在建筑物开发周期的管理费用、投资利息、开发利润和交易税费。

重新开发土地的必要支出及应得利润，可采用成本法测算，包括土地取得成本、土地开发成本、土地开发周期和建筑物开发周期的管理费用、投资利息、销售税费和开发利润。

国有建设用地使用权以出让方式取得的，价值中的政府土地出让收益标准应参考北京市公布的基准地价相关规定分析后确定。国有建设用地使用权以划拨方式取得的，价值中不计土地增值收益。国有建设用地使用权以国有土地租赁方式取得的，按照《城镇土地估价规程》测算。

(2) 测算建筑物重置成本，按照新建房屋建造和装修

标准进行。新建房屋建造和装修标准以被委托的公共租赁住房项目的房屋设计标准为准。估价期间尚无房屋设计标准的，可以参照《北京市公共租赁住房建设技术导则》（京建发〔2010〕413号）进行估算。

4 收益法

4.0.1 采用收益法评估公共租赁住房项目投资权益价值需根据公共租赁住房项目的特点进行评估。

4.0.2 公共租赁住房的租金水平，由政府统筹考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力等因素合理确定，并按年度实行动态调整。

于价值时点，公共租赁住房的租金水平已确定的，按照确定的租金水平进行评估。

于价值时点，公共租赁住房的租金水平尚未确定的，可采用比较法评估确定，在可比案例中选取至少三个公共租赁住房项目住房的租金水平进行比较修正。公共租赁住房可比案例不足时，依据市场租金与公共租赁住房租金确定规则进行评估。

公共租赁住房的租金水平调整幅度，应按照北京市现行操作规则确定。

公共租赁住房的运营费用一般包含物业服务费、保险费、维修费、管理费用等，不包含采暖费、水费、电费、天然气

费、电话通信费、有线电视费、网络通信费和家具、家电使用费以及租赁税金等。

4.0.3 公共租赁住房项目中的配套公建、车库等的租金水平按照客观市场情况确定。

4.0.4 报酬率采用安全利率加风险调整值的方法确定。

4.0.5 土地为划拨时，收益期取建筑物最高经济寿命。

5 评估结果

5.0.1 当公共租赁住房项目为已建成时，报告使用方应在估价结果基础上考虑建筑物折旧并适当减价修正。

5.0.2 当公共租赁住房项目为在建工程或尚未开发时，报告使用方应在估价结果基础上考虑后续投入并适当减价修正。

6 附则

6.0.1 社会单位利用自用国有土地以配建方式建设的公共租赁住房投资者权益价值评估参考本指引。

6.0.2 本指引自 2018 年 11 月 1 日起实施，由北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会负责解释。本指引有效期为一年，根据政策和市场情况，适时修订。