|  |  |
| --- | --- |
| ICS | 点击此处添加ICS号 |
| CCS | |  | | --- | | D:\000000部门项目\09标准化插件开发\程序源代码\StandardEditor_ShanDongKeXieYuan\团标首页面字母T.pngD:\000000部门项目\09标准化插件开发\程序源代码\StandardEditor_ShanDongKeXieYuan\团标首页面字母T后面的反斜杠.png |   点击此处添加CCS号 |

     团体标准

T/CIREA XXXX—XXXX

历史保护建筑估价技术指引

（征求意见稿）

（Technical guidelines for value evaluation of Historic Protected Building）

2023 - XX - XX发布

2023 - XX - XX实施

中国房地产估价师与房地产经纪人学会  发布

目次

[前言 III](#_Toc150158643)

[引言 IV](#_Toc150158644)

[1 适用范围 1](#_Toc150158645)

[2 规范性引用文件 1](#_Toc150158646)

[3 术语和定义 1](#_Toc150158647)

[4 执业能力与专业协助 3](#_Toc150158661)

[4.1 执业能力 3](#_Toc150158662)

[4.2 专业协助 3](#_Toc150158663)

[5 受理估价委托 3](#_Toc150158664)

[6 估价对象界定及说明 3](#_Toc150158665)

[7 估价目的描述 3](#_Toc150158666)

[8 价值时点确定 3](#_Toc150158667)

[9 价值类型确定 3](#_Toc150158672)

[10 特殊影响因素 4](#_Toc150158673)

[11 估价注意事项 4](#_Toc150158674)

[11.1 估价假设 4](#_Toc150158675)

[11.2 重点资料提供与搜集 4](#_Toc150158676)

[11.3 实地查勘注意事项 5](#_Toc150158677)

[12 估价方法的应用 5](#_Toc150158678)

[12.1 估价方法选用 5](#_Toc150158679)

[12.2 比较法的应用 5](#_Toc150158680)

[12.3 调整法的应用 6](#_Toc150158681)

[12.4 成本法的应用 6](#_Toc150158682)

[12.5 收益法的应用 7](#_Toc150158683)

[12.6 假设开发法的应用 7](#_Toc150158684)

[12.7 其他估价方法的应用 8](#_Toc150158685)

[13 估价报告 9](#_Toc150158686)

[13.1 估价报告名称 9](#_Toc150158687)

[13.2 估价报告内容 9](#_Toc150158688)

[附录A（规范性） 历史保护建筑经济价值特殊影响因素因子说明表 11](#_Toc150158689)

[附录B（规范性） 建立历史保护建筑经济价值特殊影响因素调整体系 18](#_Toc150158690)

[附录C（规范性） 历史保护建筑估价注意事项 22](#_Toc150158694)

[附录D（资料性） 估价工作附表 30](#_Toc150158699)

[附录E（资料性） 参考文献 62](#_Toc150158707)

1. 前言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别这些专利的责任。

本文件由中国房地产估价师与房地产经纪人学会提出并归口。

本文件起草单位：中国房地产估价师与房地产经纪人学会。

本文件参编单位：东南大学建筑学院。

本文件主要起草人员：。

本文件技术审查人员： 。

本文件审定人员： 。

1. 引言

近年来，随着人们对传承历史文化遗产和延续历史文脉的重视，要求对历史保护建筑不仅做好保护工作，还要在保护基础上合理利用、丰富业态、活化功能，实现保护与利用的统一。为了维护历史保护建筑估价当事人合法权益和公共利益，科学合理确定历史保护建筑的经济价值，规范历史保护建筑经济价值评估行为，促进历史保护建筑合理利用。根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国房地产管理法》等相关法律法规，以及《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013等标准规范，制定本文件。

本文件确立了历史保护建筑估价的术语与定义、特殊影响因素、估价程序、估价注意事项、估价方法应用及估价报告撰写要求等内容。

历史保护建筑估价技术指引

* 1. 适用范围

本文件适用于文物保护单位、未定级的不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑，以及地方有关部门认定的优秀历史建筑、历史风貌建筑、重点保护建筑、纪念建筑、控制保护建筑、优秀近现代建筑、工业遗产等地方性法定保护对象的估价。

古文化遗址、农业文化遗产、交通遗迹、水利工程遗产（灌溉工程遗产）、古墓葬、石窟寺和石刻等其他不可移动文物估价可参照使用。仿古传统风貌建筑估价可参考借鉴使用。

* 1. 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 50291-2015 《房地产估价规范》

GB/T 50899-2013 《房地产估价基本术语标准》

GB/T 50357-2018 《历史文化名城保护规划标准》

GB 50855-2013 《仿古建筑工程工程量计算规范》

CJJ39-91 《古建筑修建工程质量检验评定标准（北方地区）》

CJJ70-96 《古建筑修建工程质量检验评定标准（南方地区）》

* 1. 术语和定义

GB/T 50291-2015、GB/T 50899-2013、GB/T 50357-2018界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

* + 1. 历史保护建筑估价 Historic Preservation Building Valuation

历史保护建筑估价是指房地产估价机构接受委托，在综合分析历史保护建筑价值影响因素的基础上，对历史保护建筑在价值时点的特定经济价值进行分析、测算和判断，并提供相关专业意见的活动。

* + 1. 历史保护建筑 Historic listed building

各个历史阶段保存至今，具有历史价值、科学价值、艺术价值和其他价值因素，能在一定程度上反映文化传承或历史风貌的房地产物质实体及权益。包括文物保护单位、未定级的不可移动文物、历史建筑和传统风貌建筑四类。

* + 1. 历史保护建筑用地 Land for historic listed buildings

历史保护建筑所依附的土地。

* + 1. 文物保护单位 Cultural relics protection units

经县级以上人民政府核定公布应予重点保护的文物古迹，分为全国重点文物保护单位，省级文物保护单位，市县级文物保护单位。

* + 1. 未定级的不可移动文物（普查登录点、一般文物点） Ungraded immovable cultural relics (census registration sites, general cultural relics sites)

尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物，由县级人民政府文物行政部门予以登记并公布。

* + 1. 历史建筑 Historic buildings

经城市、县级人民政府确定公布的具有一定保护价值，能够反映历史风貌和地方特色，未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的建筑物、构筑物。

* + 1. 传统风貌建筑 Traditional style building

位于历史地段保护范围内，除文物保护单位、未定级的不可移动文物、历史建筑外，具有一定建成历史，对历史地段整体风貌特征形成具有价值和意义的建筑物、构筑物。

* + 1. 历史建筑群 Historical complex

因其建筑、谐调或在风景中的位置而具有特殊历史、艺术或科学价值的单独或相连的建筑群。

* + 1. 历史地段 Historic location

经有关政府部门核定公布予以明确的，保留遗存较为丰富，能够比较完整、真实地反映一定历史时期传统风貌和民族、地方特色，存有较多文物古迹、近现代史迹和历史建筑，并具有一定规模的地区。包括历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村和传统村落等。

* + - 1. 历史文化街区 Historical and cultural district

经省、自治区、直辖市人民政府核定公布的保存文物特别丰富、历史建筑集中成片，能够较完整和真实地体现传统格局和历史风貌，并具有一定规模的区域。

* + - 1. 历史文化名镇 Historical and cultural town

经国家有关部门或省、自治区、直辖市人民政府核定公布予以明确的，保存文物和历史建筑特别丰富并且具有重大历史价值或革命纪念意义，能较完整地反映一些历史时期的传统风貌和地方民族特色的城镇。包括中国历史文化名镇、省级历史文化名镇。

* + - 1. 历史文化名村 Historical and cultural village

经国家有关部门或省、自治区、直辖市人民政府核定公布予以明确的，保存文物和历史建筑特别丰富并且具有重大历史价值或革命纪念意义，能较完整地反映一些历史时期的传统风貌和地方民族特色的村庄。包括中国历史文化名村、省级历史文化名村。

* + - 1. 传统村落 Traditional village

除历史文化名村外，经相关政府部门核定公布予以明确的，拥有物质形态和非物质形态文化遗产，具有较高的历史、文化、科学、艺术、社会、经济价值的村落。

* + - 1. 历史地段保护范围 Historic Lot Protected Area

历史地段保护范围包括核心保护范围和在核心保护范围之外划定的建设控制地带两个区域。

* + 1. 风貌 Style

反映城镇历史文化特征的自然环境与人工环境的整体面貌和景观。

* + 1. 保护 protection

保留一个地点的文化意义而采取的所有照管行动，包括修缮、维修和改善等。

* + - 1. 修缮 Repair

对文物古迹的保护方式，包括日常保养、防护加固、现状修整、重点修复等。

* + - 1. 维修 Maintenance

对建筑物、构筑物进行的不改变外观特征的维护和加固。

* + - 1. 改善 Improve

对建筑物、构筑物采取的不改变外观特征，调整完善内部布局及设施，以适合现状用途或拟定用途。

* + 1. 调整法 Adjustment method

依据比较、替代和均衡原理，先将历史保护建筑参照普通房地产进行估价，在此基础上，再对其历史文化等特殊影响因素进行比较调整，分析测算估价对象经济价值的估价方法。

* + 1. 条件价值法 Conditional value method

在特定的市场情况下，采用直接调查和询问人们对于保护或保留某一历史保护建筑的支付意愿，分析测算估价对象经济价值的估价方法。支付意愿是指人们对于历史保护建筑进行保护愿意支付的金额。条件价值法体现了历史保护建筑的全部（潜在）消费者对保护该建筑支付意愿的集合。

* 1. 执业能力与专业协助
     1. 执业能力

从事历史保护建筑估价的房地产估价师应参加过历史保护建筑估价专项培训，获得相应培训证书，并具备一定的历史文化背景知识，及历史保护建筑工程、规划、保护和市场分析等专业能力，并对历史保护建筑基本情况、实物状况、保护现状、特殊影响因素等有一定了解，能准确描述和进行相应分析。

* + 1. 专业协助

在估价中遇到难以解决的特殊专业问题，如历史保护建筑测绘、断代鉴定、质量安全鉴定、工程造价咨询等，可聘请或建议估价委托人聘请具有相应资质资格的专业机构或专家提供专业意见，并在估价报告中说明。

* 1. 受理估价委托

历史保护建筑估价委托应由房地产估价机构统一受理。接受估价委托时，应要求估价委托人出具估价委托书，签订估价委托合同，明确估价基本事项。估价委托书的内容应符合GB/T 50291-2015第3.0.2条的要求，并满足历史保护建筑估价的需要。估价委托书与委托合同内容详见附录C.1。

* 1. 估价对象界定及说明

历史保护建筑估价对象的财产范围主要包括土地、建筑物、构筑物、装饰装修、配套设施、环境要素等。

* 1. 估价目的描述

房地产估价师应充分、准确地了解估价委托人的需求，结合历史保护建筑估价要求，清晰表述估价目的，明确价值类型，取得估价委托人的认可，并在估价委托书中予以明确。

估价目的主要包括核资、转让（收购）、置换、租赁、抵押、定损、征收（迁移）补偿、涉税、行政执法和司法处置等。

* 1. 价值时点确定
     1. 价值时点应根据估价目的确定，可为过去、现在、未来的某一特定时间点。
     2. 价值时点为现在的，原则上应为完成估价对象实地查勘之日。
     3. 价值时点为过去或未来的，应在估价委托书中明确。
     4. 价值时点不是完成实地查勘之日，且价值时点的估价对象状况与实地查勘之日相比未发生较大变化的，应在估价假设和限制条件中设定估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。
  2. 价值类型确定

历史保护建筑经济价值具体可为市场价值、成本价值、收益价值、增值价值或减损价值、抵押价值或补偿价值等，也可根据相关估价技术规范以及估价委托书要求，设定为其他价值类型。应根据不同的估价目的，确定采用何种价值类型及其定义，并在估价报告中说明。

* 1. 特殊影响因素

除GB/T 50291-2015规定的房地产价值或价格一般性影响因素以外，还应考虑特殊历史文化价值、特殊使用价值（可利用性）和保护限制条件等特殊因素对历史保护建筑经济价值的影响。历史保护建筑经济价值特殊影响因素因子说明见附录A。

可根据估价目的、估价对象实际状况和选用的估价方法合理选择或增减特殊因素、因子以及相应的调整系数。特殊因素因子选择、调整系数区间范围的确定可通过专家打分法（德尔菲法）、百分率法、回归分析法或层次分析法等技术方法确定，建立历史保护建筑经济价值特殊影响因素调整体系，见附录B。

* 1. 估价注意事项
     1. 估价假设
        1. 历史保护建筑权益状况不清或未经登记的，按县级以上人民政府主管部门认定或处理结果进行估价；或由估价委托人提供其所持有的相关证明资料予以设定，并在估价委托书中予以明确权属无争议；
        2. 历史保护建筑的实际用途与登记用途不一致的，原则上按照登记用途进行估价。房屋登记用途与土地登记用途不一致的，可参照相关规划并按照最高最佳利用分析确定的最佳用途进行估价，由估价委托人在估价委托书中予以明确；
        3. 历史保护建筑的土地面积、建筑面积、建筑结构等实际状况与登记状况不一致或没有相应证明资料的，原则上要求重新测绘鉴定。如无法测绘鉴定，可由估价委托人设定面积、建筑结构等，并在估价委托书中予以明确；
        4. 历史保护建筑的始建年代、修缮、维修或改善年代没有相应证明资料的，原则上要求进行专业鉴定。如无法鉴定，可由估价委托人设定始建年代、修缮、维修或改善年代等，并在估价委托书中予以明确；
        5. 历史保护建筑物理状况未发生改变或已发生改变，估价委托人要求假设这些改变已发生或未发生，包括尚未修复或正在修复的假设为已修复状态，已损坏或部分损坏的假设为未损坏状态，已灭失的假设为未灭失状态等，应在估价委托书中予以明确；
        6. 历史保护建筑的物理状况或利用情况已发生改变，估价委托人要求假设未改变，由于无法对历史保护建筑的原有状况进行实地查勘，估价委托人可要求按相应图纸、照片等资料进行估价，并在估价委托书中予以明确；
        7. 其他设定的估价假设，可参照本节相关内容，在确定无重大影响的前提下予以合理设定，并在估价委托书中予以明确。
     2. 重点资料提供与搜集
        1. 除权属资料、市场资料等一般性资料以外，还应重点搜集估价对象的保护等级、保护管理文件、保护规划、建筑现状、历史文化特征以及收益成本资料等。见附录C.2。
        2. 可根据估价目的和估价对象状况，要求估价委托人按照估价委托书和估价资料清单，如实提供历史保护建筑估价资料，并对所提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。房地产估价师应勤勉尽责，对估价委托人提供的情况和资料的真实性、准确性和完整性进行必要核查验证、分析整理，作为估价依据。
        3. 当估价委托人无法完整提供估价对象有关情况和资料，或提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性可能存在异议，导致无法估价或者影响估价结果的，房地产估价师应保持必要的谨慎，对估价对象进行充分判断后，认为可接受委托的，应请估价委托人以书面形式说明可根据现有资料进行估价。房地产估价师应在估价报告“估价假设和限制条件”的“依据不足假设”中说明因缺少估价所必需的资料可能影响估价结果的风险，并将估价委托人出具的书面说明作为估价报告的附件。
        4. 由于估价委托人未能按照估价委托书提供估价资料以及其他客观原因，造成相关描述和分析不能达到本文件要求的，应在估价报告中说明。
     3. 实地查勘注意事项

对历史保护建筑进行实地查勘时，应将历史保护建筑现状与相关资料进行对照，做好实地查勘记录（见附录C.2.1表），留取必要的反映历史保护建筑外观、内部状况、特殊影响因素和周围环境景观的照片与影像资料，并对照片加注必要的文字说明，作为估价报告的附件。由于各种原因不能拍摄内部状况照片的，应在估价报告中说明。

对于历史保护建筑的特殊工程技术以及隐蔽工程，无法进行实地查勘的，应在估价报告中说明。

* 1. 估价方法的应用
     1. 估价方法选用
        1. 历史保护建筑的估价可选用比较法、调整法、成本法、收益法、假设开发法、条件价值法和标准价调整法等。
        2. 选用估价方法时，应根据估价对象实际状况，结合当地房地产市场条件以及估价资料搜集情况，进行估价方法适用性分析。

1）估价对象有类似交易实例的，宜选用比较法；

2）估价对象保护等级较低、特殊因素影响不显著的，宜选用调整法；

3）估价对象同类历史保护建筑没有交易或交易很少，且估价对象或同类历史保护建筑没有租金等经济收入的，或估价对象近期翻建、迁移、修复的，宜选用成本法；

4）估价对象有客观经济收入的，宜选用收益法；

5）估价对象未修复或部分修复，评估现状价值的，宜选用假设开发法；

6）估价对象为历史保护建筑用地，评估土地价值或价格的，宜选用调整法或假设开发法；

7）估价对象为保护等级较高的文物保护单位、社会影响大的公共建筑或现状复杂的历史保护建筑的，宜选用条件价值法；

8）估价对象为大量相似的历史保护建筑的，宜选用标准价调整法。

* + - 1. 根据估价目的、历史保护建筑实际状况和相关估价假设，考虑所调查与搜集到的资料状况，按照本文件的估价方法选用要求，估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；必须取舍时，应在估价报告中说明。当估价对象仅适用一种估价方法时，可只选用一种估价方法，但应在估价报告中说明并陈述理由。
    1. 比较法的应用
       1. 可比实例的选取，应符合下列规定：

1）与估价对象相比，用途相同、区位相似、建筑特征相同或相近、历史文化特征重要性相似，保护等级相同或相近、权益状况相似、使用情况相似、环境状况相似、交易时间接近等；

2）与估价对象位置较近的区域没有可比实例时，可比实例的区域范围可适当扩大至与估价对象同一城市，或相近城市范围内；

3）可比实例的成交日期与价值时点相差不宜超过2年，不得超过5年；

4）可比实例较少时，可根据估价对象历史保护建筑的历史传承、社会影响、建筑形制、功能效用的可替代性等，参照效用相似性原则选取可比实例。功能效用相似性应以当地市场普遍认知为标准。

* + - 1. 比较法应区分普通影响因素与特殊影响因素，分别进行修正或调整。普通影响因素的选择与调整应满足GB/T 50291-2015第4.2.8-4.2.15条的要求。
      2. 根据估价对象历史保护建筑实际状况，普通影响因素和特殊影响因素对可比实例成交价格的共同修正或调整幅度不宜超过50%。
      3. 比较法的估价工作附表见附录D.1。
    1. 调整法的应用
       1. 运用调整法进行估价时，应按下列步骤进行：

1）先将估价对象历史保护建筑假设为普通房地产，通过传统房地产估价方法测算出现状利用条件下的普通房地产价值；

2）对估价对象历史保护建筑的特殊历史文化价值、特殊使用价值与保护限制条件等特殊影响因素进行调整，测算调整系数；

3）将普通房地产价值与特殊影响因素调整系数相乘，测算得出估价对象历史保护建筑价值。

* + - 1. 调整法的计算公式为：

历史保护建筑经济价值＝假设为普通房地产价值×（1＋特殊历史文化价值因素调整系数）×（1＋特殊使用价值调整系数）×（1＋保护限制条件调整系数）

* + - 1. 调整法的技术路径也可适用于历史保护建筑用地地价评估。
      2. 调整法的估价工作附表见附录D.2。
    1. 成本法的应用
       1. 运用成本法进行估价时，应根据估价对象历史保护建筑类型，采用不同成本法公式。

1）估价对象为历史保护建筑房地产综合体

历史保护建筑经济价值＝[假设为普通建设用地地价＋历史保护建筑重建成本或重置成本（包括建筑物、构筑物及配套设施，下同）－折旧额）]×（1＋历史价值、科学价值、艺术价值、环境价值、社会价值、文化价值因素调整系数）×（1＋特殊使用价值调整系数）×（1＋保护限制条件调整系数）；

2）估价对象为以历史遗址为主要特色，其上建筑物、构筑物及配套设施、环境要素等属于仿建或翻建的历史保护建筑

历史保护建筑经济价值＝[假设为普通建设用地地价×（1＋历史价值因素调整系数）＋（建筑物重置成本－折旧额）×（1＋科学价值、艺术价值因素调整系数）]×（1＋环境价值、社会价值、文化价值因素调整系数）×（1＋特殊使用价值调整系数）×（1＋保护限制条件调整系数）；

3）估价对象为以建（构）筑物的艺术性与科学性为主要特色的历史保护建筑

历史保护建筑经济价值＝[假设为普通建设用地地价＋（历史保护建筑重建成本或重置成本－折旧额）×（1＋历史价值、科学价值、艺术价值因素调整系数）]×（1＋环境价值、社会价值、文化价值因素调整系数）×（1＋特殊使用价值调整系数）×（1＋保护限制条件调整系数）；

4）估价对象为历史保护建筑物

历史保护建筑物经济价值＝（历史保护建筑重建成本或重置成本（建筑物、构筑物及配套设施）－折旧额）×（1＋历史价值、科学价值、艺术价值、环境价值、社会价值、文化价值因素调整系数）×（1＋特殊使用价值调整系数）×（1＋保护限制条件调整系数）；

5）估价对象为仿古建筑

仿古建筑经济价值＝（假设为普通建设用地地价+建筑物重置成本－折旧额）×（1＋科学价值、艺术价值、环境价值因素调整系数）（1＋特殊使用价值调整系数）。

* + - 1. 计算历史保护建筑成本时，重建或重置成本的选择，应符合下列规定：

1）对历史保护建筑修缮修复时，采用原建筑材料、建筑构配件、建筑设备，及原建筑技术、工艺等的，采用重建成本；

2）对历史保护建筑修缮修复时，采用估价时点的建筑材料、建筑构配件、建筑设备，及建筑技术、工艺等的，采用重置成本；

（3）新建、仿建或翻建的建筑，采用重置成本。

成本说明见附录C.3。

* + - 1. 计算折旧额，可采用综合成新率方式，按下列步骤测算：

1）通过实际观察法判定现场查勘成新率；

2）通过年限法计算理论成新率。理论成新率＝[1-（1-残值率）×使用年限/耐用年限]×100%。使用年限、耐用年限可按上一次修缮、修复或改善年代重新计算；

3）选用合适的权重通过算术平均法计算综合成新率。

* + - 1. 评估由异地迁建而来的历史保护建筑经济价值时，应重点关注其稀缺性。采用成本法估价的，根据不同情况，可分别采用不同估价技术路径。

1）对能搜集到类似收购案例的，异地迁建的建筑物价值＝（迁建前历史保护建筑的合理收购价＋拆除费用+运输费用＋重建费用＋其他税费等－折旧额）×（1＋特殊影响因素调整系数）

2）对无法搜集到类似收购案例的，异地迁建的建筑物价值＝（迁建前历史保护建筑拆除费用＋运输费用＋新址的重建成本－折旧额）×（1＋特殊影响因素调整系数）

* + - 1. 成本法的估价工作附表见附录D.3。
    1. 收益法的应用
       1. 历史保护建筑适用收益法估价的，宜选用报酬资本化法。
       2. 应根据估价对象实际状况选择收益期或持有期；收益期宜采用土地使用剩余年限计，持有期宜采用10年计。
       3. 确定年总收益时，应采用可比实例的客观租赁或产业经营收益数据，可比实例实际状况应与估价对象状况相似。如果确实无法找到类似的市场客观收益案例，可采用估价对象的实际收益资料或产业经营收益数据，但需要经过必要的检核调整后，测算合理收益。
       4. 确定年总费用时，应合理考虑估价对象历史保护建筑及其财产范围内其他设施的修缮、维修、改善和保养费用，以及当地对历史保护建筑的税收、融资利息、土地出让金等优惠、减免或补贴政策。
       5. 确定报酬率时，还应合理考虑下列因素：

1）历史保护建筑经营投资风险；

2）当地对历史保护建筑修缮、维修、改善工程审批时间带来的财务费用变化；

3）当地针对历史保护建筑交易的增值税与土地增值税的收取标准；

4）当地关于投资历史保护建筑的优惠政策，包括实际用途变更时土地使用权出让金或年收益的减免、租金优惠、费用减免、财务费用的补贴、易于获得融资和税收抵扣等。

* + - 1. 收益法的估价工作附表见附录D.4。
    1. 假设开发法的应用
       1. 运用假设开发法评估未修复或部分修复的历史保护建筑现状价值时，应按下列步骤进行：

1）将估价对象历史保护建筑假设为已修复状况下的历史保护建筑或可比实例状况下的历史保护建筑，通过比较法、收益法等测算其价值；

2）测算估价对象历史保护建筑修复到假设状况需要投入的修复成本费用、以及连带产生的特殊影响因素价值增值或减损；

3）将假设状况下的历史保护建筑经济价值扣除需要投入的建筑物修复成本费用、财务费用、相关税费等，测算历史保护建筑现状的经济价值。

* + - 1. 运用假设开发法评估历史保护建筑用地地价时，应按下列步骤进行：

1）将估价对象历史保护建筑假设为已修复状况下的历史保护建筑或可比实例状况下的历史保护建筑，通过比较法、收益法等测算其价值；

2）测算建筑物重建或修复至假设状况需要投入的成本费用、以及连带产生的特殊影响因素价值增值或减损；

3）将假设状况下的历史保护建筑经济价值扣除需要投入的重建或修复成本费用、财务费用、相关税费等，测算历史保护建筑用地地价。

* + - 1. 假设开发法中相关参数的确定，应符合下列规定：

1）测算历史保护建筑开发或修复成本费用时，可参照附录C.3，并调查当地市场实际水平后确定；

2）开发经营期应根据当地房地产行业一般水平结合估价对象历史保护建筑实际状况确定；

3）测算各项税费时，应考虑当地对历史保护建筑的税收、融资利息等优惠、减免或补贴政策；

4）销售费用、管理费用及利润等应根据当地房地产行业一般水平结合估价对象历史保护建筑实际状况确定。

* + - 1. 假设开发法的估价工作附表见附录D.5。
    1. 其他估价方法的应用
       1. 条件价值法的应用
          1. 运用条件价值法评估历史保护建筑经济价值时，应按下列步骤进行：

1）设计调查表格；

2）确定调查对象；

3）实施实际调查，获取调查对象的样本特征及支付意愿值等数据；

4）整理调查信息；

5）确定年访问人数；

1. 根据被调查对象的支付意愿值和年访问人数等，测算历史保护建筑经济价值。
   * + - 1. 运用条件价值法评估历史保护建筑经济价值时，应按下式计算：

历史保护建筑经济价值＝支付意愿的平均值×年访问人数

* + - * 1. 支付意愿平均值按下列公式计算：

式中：WACL——当地居民和访客支付意愿的平均值（元或万元）；

PL——每一类型支付意愿人数（人）；

ML——每一类型支付意愿的金额（元或万元）；

GL——调查对象的有效问卷人数（人）。

* + - * 1. 年访问人数应按下列方法测算：

1）历史保护建筑是充分开放的，以实际年访问人数测算年访问人数；

2）历史保护建筑不对外开放或开放不充分的，可假设历史保护建筑可能开放后的经营模式和利用方式，按周边类似的开放性历史保护建筑的年访问人数，测算估价对象历史保护建筑的潜在年访问人数。

* + - * 1. 条件价值法的调查表格应包括被调查对象的性别、年龄、职业、文化程度、年可支配收入等样本特征，以及被调查对象的支付意愿值等。样本分布应均匀。
        2. 历史保护建筑调查对象宜为历史保护建筑的受益者，应根据估价对象状况，综合分析历史保护建筑价值受益辐射影响的程度和可能性，结合实际经验确定调查对象的范围。
        3. 条件价值法的估价工作附表见附录D.6。
      1. 标准价调整法的应用
         1. 运用标准价调整法评估历史保护建筑经济价值时，应按下列步骤进行：

1）在历史地段保护范围内选择具有代表性的历史保护建筑标准房地产，明确其因素条件；

2）通过比较法、成本法或收益法等测算标准房地产价值；

3）通过普通影响因素和特殊影响因素的调整，将标准价调整测算得出估价对象经济价值。

* + - * 1. 标准价调整法的估价工作附表见附录D.7。
  1. 估价报告

估价报告包括估价结果报告、估价技术报告和附件。

* + 1. 估价报告名称

估价报告名称宜为“历史保护建筑房地产估价报告”。

* + 1. 估价报告内容

除应符合GB/T 50291-2015第7节规定的房地产估价报告一般性内容外，历史保护建筑估价报告还应包括下列内容：

1）历史保护建筑的基本情况说明，包括估价对象财产范围和空间范围、用途、面积、保护等级、根据估价目的设定的价值类型等；

2）特别注明的估价假设与限制条件及对历史保护建筑估价结果可能产生的影响说明；

3）历史保护建筑基本情况及权益状况、实物状况、区位状况描述，见附录C.4.1、C.4.2；

4）历史保护建筑特殊影响因素描述和分析，包括历史背景、建筑特征（科学价值）、艺术美感、环境风貌、社会认知、文化传承、使用现状（保存修缮维修改善状况）、保护限制等描述，以及其对历史保护建筑经济价值的影响分析等，见附录C.4.3；

5）当地历史保护建筑相关政策、相关市场背景、社会影响的描述与分析；

6）估价方法适用性分析、估价测算过程以及特殊影响因素调整测算等；

7）与本次估价相关的重要证明资料，列入估价报告附件；

8）其他与本估价报告有关的资料与说明。

估价结果报告、估价技术报告、附件的注意事项见附录C.4.4、C.4.5、C.4.6。

2. （规范性）  
   历史保护建筑经济价值特殊影响因素因子说明表

历史保护建筑经济价值受到特殊历史文化价值、特殊使用价值（可利用性）和保护限制条件等特殊因素的影响。

（1） 特殊历史文化价值是指历史保护建筑保存的各种特殊信息所蕴含的对人类社会产生重要功能和积极效用的价值因素，主要包括历史价值、艺术价值、科学价值、环境价值、社会价值、文化价值等因素。这些特殊价值不属于经济价值范畴，而是决定或影响其经济价值的主要特殊因素。

（2）特殊使用价值（可利用性）是指反映历史保护建筑的保存状态、修缮、维修、改善情况、使用状况、可利用方式等特性，其对历史保护建筑功能与利用产生积极或消极的影响。

（3）保护限制条件是指为了保护、保存、恢复和使用历史保护建筑而制定和采取的各种适当措施，保护这些独特的人类历史文化遗产并能确保将之传承后代。这些保护限制条件在不同程度上制约或影响历史保护建筑功能与利用。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **说明** | **因子** | **说明** |
| **历史价值因素** | 指历史保护建筑作为历史见证的价值，可帮助证实历史保护建筑的独特性，并能提供与过去的联系，揭示渊源的信息等。 | 始建年代 | 指历史保护建筑最初建成时期，反映了建筑形成、存续和发展的历史久远程度。 |
| 重要历史事件与历史人物的关联性 | 历史保护建筑与某些重大历史事件相关联、或关联的重要程度，以及历史保护建筑是否印证历史事件的真实性等。历史保护建筑能与重大历史事件有关联，即使建筑本身没有明显特征，也具有较高的历史价值。  历史保护建筑与重要历史人物或群体相关联、或关联程度，以及历史保护建筑是否能印证历史名人活动的真实性等。历史保护建筑中保留的一些名人遗留物或相关纪念物等，也代表了历史名人的活动或重大事件的印迹，可对历史人物活动或相关历史事件进行辅证。 |
| **艺术价值因素** | 指历史保护建筑作为人类艺术创作、审美趣味、特定时代的典型风格的实物见证的价值。历史保护建筑的结构、构造、造型、装饰色彩及建筑情调等所表现出的艺术个性、风格、地域性、民族性等特征，以及这些特征给人们在精神上或情绪上的审美感染力。 | 空间布局的艺术特征 | 空间布局是指确定历史保护建筑内部各个构成部分在空间组合的相互关系和相互位置。由于标准原则的差异，空间布局会产生不同序列组合、比例尺度安排、空间布局和相应的构图与布局工艺等，造就不同的艺术美感。  空间布局包括建筑整体空间布局、建筑选址布局、生态保护、灾害防御、造型与结构设计以及建筑与园林等的关系处理等，反映其设计理念。中国传统建筑的空间布局自古有着“简明有序”的艺术特征。简明有序是指遵循宗法礼制的传统理念，按照等级有序的价值尺度，采用均衡对称的方式，纵轴线为主、横轴线为辅的布局原则。晚清、民国或建国初期建筑可能受到近现代涌现的新使用功能需求和新艺术风格的影响，表现出不同于中国传统的空间布局。 |
| 整体造型（建筑风格）的艺术特征 | 历史保护建筑内部和外部造型的表现形式，是被人直观感觉的建筑空间的物化形态，包括体量、立面、色彩、质感、细部等；建筑造型从整体上给人产生直观的感觉，设计是否得当，不仅影响建筑的使用价值，也影响着艺术和文化价值。不同地区、不同时期、不同功能的历史保护建筑往往具有不同的整体造型和艺术风格。 |
| 细部工艺的艺术特征 | 细部工艺包括细部构件和细部装饰。  细部构件包括历史保护建筑（构筑物）的各个主要构成部分，包括屋面、结构构架、墙身、基座基础各主要构成部位的木作、砖作、瓦作及金属构件。细部构件设计或工艺会影响建（构）筑整体的艺术美感。  细部装饰包括对各部位和构件等进行的装饰手法。建筑装饰包括雕刻（如木雕、砖雕等）、彩画壁画、裱贴、錾金、镶嵌、油漆粉刷、瓷砖拼花等，是历史保护建筑的重要组成部分。各类绘画、雕刻、工艺美术的不同内容和工艺制作应用到建筑装饰，丰富和加强了建筑美观，蕴含一定的历史信息和文化寓意，并可能具有一定的构件保护作用。各类装饰搭配的合理性、装饰材料的质量水平等也影响着艺术效果和建筑耐久性。 |
| 环境要素的艺术特征 | 历史保护建筑附带园林或庭院等环境要素时，其景观营造是整体艺术特征的重要组成部分。  历史保护建筑其他附着物一般包括与建筑直接相关的古井、古树名木、围墙漏窗等，也可能具有一定的艺术价值。 |
| **科学价值因素** | 指历史保护建筑作为人类的创造性和科学技术成果本身或创造过程的实物见证的价值。历史保护建筑在设计及建造等方面提供的有价值的、重要的理念、技术与知识等信息，是建筑文化遗产见证所产生、使用和存在、发展的历史时间内的科学、技术发展水平和知识状况的价值，展示了人类历史文明对自然环境适应的观念与手法。 | 完整性 | 历史保护建筑的完整性包括建筑本体、环境空间和历史信息三个层面，即构成建筑本体的单体建筑、部件、构件的完好程度；与建筑本体紧密关联的周边环境空间稳定延续的程度；现状实物所承载历史传承变迁信息的完整程度。 |
| 建筑形制与结构的合理性或独特性 | 历史保护建筑本身就是一种重要的科学技术资料。为适应所在地形、气候和经济条件，往往采取合理的或者创造性的建筑形制、结构形式和构造做法，反映当时当地的设计和建造技术水平，具有一定的科学技术价值。评价其适应性、合理性，以及在功能、规模、尺度和技术原理上的独特性或创新性。 |
| 建筑材料的合理性或独特性 | 历史保护建筑材料的合理性或创新性包括材料本身成分配比、性能、质地，以及材料之间相互连结的构造做法。评价其是否适应当地气候；是否具有独特性或稀缺性；是否反映了当时的新技术应用和不同地区技术交流。 |
| 施工工艺水平 | 施工工艺直接影响建筑质量，并体现当时建筑科学技术发展水平。评价历史保护建筑是否保留和延续传统施工工艺，是否采用当时较先进的工艺和设备，以及工艺作法的精细程度和技术难度。 |
| **环境价值因素** | 指历史保护建筑具有的环境生态的特性以及提供人们观赏、愉悦的功能。 | 地段区位 | 地段区位影响到历史保护建筑与历史地段的协调性以及历史保护建筑的整体价值。对应的地段区位是历史地段核心地段、重点地段、一般地段、边缘地段和不在历史地段范围内。 |
| 与周边环境的协调性 | 历史保护建筑的周边环境包括了周边自然环境和社会文化环境。从自然环境上，历史保护建筑本身不是单独存在的，是与周围环境融为一体，相互影响相互联系。历史保护建筑本身是否具有生态环境效益；除与自身各因素的配置程度有关以外，与所处位置、周围环境是否能够协调；是否反映中国古代建筑选址理念、地方习俗和巧于因借、趋利避害的科学性和艺术性。从社会文化环境上，综合判断历史保护建筑风格及其反映的文化传统是否与当地社会文化环境相协调。 |
| 内部环境景观配置 | 历史保护建筑内部环境景观配置的合理性也是影响环境生态价值的因素，特别是那些附属园林、庭院的历史保护建筑，就是由许多景观要素配置而成的。其环境生态价值也受到各类景观要素配置的影响，如历史保护建筑空间布局、建筑内部之间的协调性、园林与建筑的协调程度以及园林内部各因素的协调性等。 |
| **社会价值因素** | 指历史保护建筑在知识的记录和传播、文化精神的传承、社会凝聚力的产生等方面所具有的社会效益和价值。社会价值包含了记忆、情感、教育的内容。 | 稀缺性程度 | 不同地区的社会历史发展情况决定当地的历史保护建筑传承与保存情况。有些历史保护建筑记录历史传承，有些历史保护建筑反映特殊的建筑类型、制度和风格元素，历史保护建筑蕴含的地方独特历史文化价值的不可再生性和不可替代性，体现当地的地域、民族特征或文化交融。当地保存数量多少与品质优劣决定了历史保护建筑的价值。例如，明清建筑在山西、江西较为常见，而在深圳、珠海就颇为稀少，当地人更加关注。因此，同类历史保护建筑在当地的稀缺性程度直接决定历史保护建筑经济价值。 |
| 社会知名度 | 社会知名度包括历史保护建筑在当地的社会影响力、教育功能、情感归属程度。  社会影响力是指历史保护建筑为一定范围的社会公众所知晓、了解的程度，以及其对社会影响的广度及深度。历史保护建筑是前人留下的宝贵遗产，通过加大向社会宣传普及与之相关的知识，提高社会知名度，吸引关注或提升民众关注度，可充分发挥历史保护建筑资源与社会资源的结合，最终达到合理保护的目的。  教育功能是指历史保护建筑可展示所处时期的精神、政治、民族及其他方面的社会文化背景，增进人们对历史传统文化知识的了解，达到教育宣传的目的。  情感归属是指是否能促进人们群体之间的友情、尊重及相互信任的功能，发挥其增进社会和谐、民族团结的作用。 |
| 保护等级影响 | 保护等级是确定历史文化特征重要程度与产权限制程度的依据。不同保护等级的历史保护建筑产生不同的社会影响，对其保护与监管理念和具体要求都有差异。通常文物保护单位、未定级的不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑代表着依次递减的社会影响力和保护监管限制。 |
| **文化价值因素** | 指以下三个方面的价值，第一，历史保护建筑因其体现民族文化、地区文化和宗教文化的多样性特征所具有的价值；第二，历史保护建筑的自然、景观、环境等因素因被赋予了文化内涵所具有的价值；第三，与历史保护建筑相关的，非物质文化遗产所具有的价值，包含文化多样性，文化传统的延续及非物质文化遗产因素等相关内容。 | 真实性 | 指历史保护建筑本身的材料、工艺、设计及其环境和它所反映的历史、文化、社会等相关信息的真实性。对历史保护建筑的保护就是保护这些信息及其来源的真实性。包括外形和设计、材料与材质、用途和功能、传统技术和管理体系、环境和位置、语言和其他形式的非物质遗产、精神和感受、其他内外因素等。 |
| 文化传承特色（代表作品） | 历史保护建筑对于人类的文化贡献在很大程度上取决于是否完整、真实地体现了典型的设计形制、建造技术和艺术风格；是否继承并延续了当地的历史文脉与文化传统；是否反映出当地自然环境、人文特点的生产生活方式，在地域历史发展中的地位，反映当时社会发展状况，反映社会文化背景，存在明显的地域社会文化特征；是否属于当地同类历史保护建筑的代表作品等。 |
| **特殊使用价值因素** | 指反映历史保护建筑的保存状态、修缮维修改善情况、使用状况、利用方式以及可利用潜力的特性，对历史保护建筑的利用产生特殊影响。 | 保存现状（完好程度、质量安全） | 历史保护建筑目前的保存现状是否对正常使用产生影响。普通建筑一般不会有这种情况，因为建成时期尚短。  完好程度是指历史保护建筑原状的整体布局、主体结构和配套设施的完好程度、保存和维护情况等。  质量安全为判断建筑能否继续使用、是否需要修缮维修改善、是否拆除等提供部分依据。在城市更新中，留存至今的年代较为久远的历史保护建筑大多质量一般、年久失修，有一定程度的损坏。对不同损坏程度的建筑，在保护与改造中应采取不同的措施。 |
| 修缮维护情况 | 是否有翻建、改建、重大修缮、改善以及重大装饰装修，是否得到正常维护维修，反映历史保护建筑修缮与维护情况。 |
| 使用现状 | 历史保护建筑目前是否正常使用；使用功能是否适宜。普通建筑一般不会有这种情况，因为用途确定，原则上不允许改变。  现状使用功能主要是评判房屋使用功能、设施设备状况的指标。房屋使用功能包括面积、层高、采光、通风等，设施设备包括给排水、电力、电信、厨厕、安全措施等因素。能直接反映出房屋所在地区和使用者的生活质量与水平。 |
| 规划使用功能 | 保护规划中是否对历史保护建筑未来的使用功能有调整要求。功能改造的可行性。历史保护建筑的空间与结构体系能够适应当下经济活动的空间使用需求的可行性程度。 |
| **保护限制条件** | 指为了保护、保存、展出、使用和恢复历史保护建筑而制定和采取各种适当的措施。保护这些独特的人类历史文化遗产并能确保将之传承后代。 | 有无保护规划 | 历史保护建筑或所在的历史地段有无保护规划或相关保护限制条件。 |
| 环境风貌限制 | 历史保护建筑是否需要符合所在文化环境风貌区域保护规划和建设限制规定。例如加强对自然生态、历史人文、景观敏感等重点地段城市与建筑风貌管理，对历史文化遗存、景观风貌保护管理，严格管控新建建筑，不拆除历史保护建筑、不拆除传统民居、保存传统街巷格局与空间尺度、不破坏地形地貌、不砍老树等。环境风貌限制影响历史保护建筑的使用功能与使用方式（或强度），影响经济价值。 |
| 建筑实体保护限制 | 不同保护等级的历史保护建筑有不同的保护限制条件。主要包括不改变建筑原状的原则，负责保护建筑物及其附属文物的安全。应当保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等；不得进行新建、扩建活动，任何单位或者个人不得损坏或者擅自迁移、拆除历史保护建筑等；未经批准不得随意修缮修复等。非核心保护范围根据国家相关规定执行。建筑实体保护限制决定了历史保护建筑的使用功能与使用方式（或强度），影响经济价值。 |
| 产权与使用限制 | 不同的产权对应于不同的保护限制条件，如国有不可移动文物不得转让、抵押等。历史保护建筑功能用途与使用条件一般不得擅自改变等。产权与使用限制直接决定了历史保护建筑的使用方式与使用情况，影响经济价值。 |

1. （规范性）  
   建立历史保护建筑经济价值特殊影响因素调整体系
   1. 建立特殊影响因素调整体系的注意事项
      1. 实际估价过程中，由于不同地域、时期、类型、功能以及估价对象历史保护建筑自身差异，可能会出现除附录A中历史保护建筑特殊影响因素因子之外的其他因子项。其他因子项应由房地产估价机构组织专家组另行确定，并在估价报告中说明理由。

实际估价过程中，历史保护建筑特殊影响因素因子调整需要涉及到具体选项，具体选项根据不同地域、类型和对象等由估价机构组织专家组确定。

由于历史保护建筑的独特性，编制比较法、调整法、成本法、假设开发法、收益法或标准价调整法的特殊影响因素调整体系时，应根据各自估价方法的价值测算基数、估价对象实际状况、相对稀缺性等，合理选择特殊影响因素因子与测算调整系数等。

实际估价过程中，估价机构可组织专家组根据估价对象与所在区域的情况，通过适宜的技术方法先确定特殊影响因素调整系数区间范围（%～%），再进一步确定各特殊影响因子调整系数区间范围（%～%），最后确定各因子的具体选项以及相应的调整系数区间范围（%～%）。

由房地产估价师根据估价对象实际状况，在选项调整系数区间范围内确定特殊影响因子调整系数值，特殊影响因子调整系数值可精确到小数点后一位。

* + 1. 特殊影响因素因子选择、调整系数区间范围确定可通过专家打分法（德尔菲法）、百分率法、回归分析法或层次分析法等技术方法确定。专家组成员宜覆盖历史保护建筑保护、规划、设计、工程、法律、金融、估价、交易和利用策划等领域。
    2. 历史保护建筑的特殊影响因素调整体系可就估价对象历史保护建筑进行单独编制；也可根据当地实际状况，在特定期限内，针对不同区域、不同用途、不同建筑类型、不同保护等级、不同估价方法，定期统一编制相应的特殊影响因素调整系数标准。
    3. 评估历史保护建筑改变用途或改变实际使用状况的特殊历史文化价值因素增减价值时，由于原用途（或原状）与新用途（或现状）下各自的价值计算基数不同，同一特殊影响因素应采用不同的调整系数或采用价值增减的绝对值计算。
  1. 德尔菲法（专家打分法）【推荐】

德尔菲法（专家打分法）是依据系统的程序，采用匿名发表意见的方式，团队成员之间不得互相讨论，不发生横向联系，只能与调查人员发生关系，通过反复填写问卷，以集结问卷填写人的共识及搜集各方意见，用来构建团队沟通机制,应对复杂任务难题的管理技术。选择各方面的专家，采取独立填表选取权数的形式，然后将他们各自选取的权数进行整理和统计分析，最后确定出各因素、各系数的权数。集合了专家的智慧和意见，并运用数理统计方法进行检验和调整。采用德尔菲法确定系数区间，建议通过专家三轮打分确定系数上下限值。

计算公式为：

式中：

某系数或因素权重系数；——各位专家所取权重系数；——某权重系数出现的系数。

* 1. 历史保护建筑特殊影响因素因子调整系数体系表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因素调整系数范围** | **因子** | | **因子调整系数范围** | **选项** | **选项调整系数范围** |
| 历史价值因素 | %~% | 始建年代 | | %~% | 可参考附录C | %~% |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| 重要历史事件与历史人物的关联度 | |  |  |  |
| 艺术价值因素 |  | 空间布局的艺术特征 | |  |  |  |
| 整体造型（建筑风格）的艺术特征 | |  |  |  |
| 细部工艺的艺术特征 | |  |  |  |
| 环境要素的艺术特征 | |  |  |  |
| 科学价值因素 |  | 完整性 | |  |  |  |
| 建筑形制与结构的合理性或独特性 | |  |  |  |
| 建筑材料的合理性或独特性 | |  |  |  |
| 施工工艺水平 | |  |  |  |
| 环境价值因素 |  | 地段区位 | |  |  |  |
| 与周边环境的协调性 | |  |  |  |
| 内部景观配置 | |  |  |  |
| 社会价值因素 |  | 稀缺性程度 | |  |  |  |
| 社会知名度 | |  |  |  |
| 保护等级影响 | |  |  |  |
| 文化价值因素 |  | 真实性 | |  |  |  |
| 文化传承特色（代表作品） | |  |  |  |
| 使用价值因素 |  | 保存现状（完好程度、质量安全） | |  |  |  |
| 修缮维护情况 | |  |  |  |
| 使用现状 | |  |  |  |
| 规划使用功能 | |  |  |  |
| 保护限制条件 |  | 没有或未搜集到历史保护建筑或历史地段的保护规划或保护限制条件 | |  |  |  |
| 有保护规划或保护限制条件 | 环境风貌限制 |  |  |  |
| 建筑实体保护限制 |  |  |  |
| 产权与使用限制 |  |  |  |

1. （规范性）  
   历史保护建筑估价注意事项
   1. 估价委托的注意事项
      1. 估价委托

房地产估价机构在接受估价委托时，应要求估价委托人出具估价委托书。估价委托书除一般内容之外，还应包括下列内容：

（1）估价对象的名称、坐落；

（2）财产范围和空间范围：财产范围应明确是否包括占用范围内的土地、装饰装修或其他财产等；

（2）估价目的、价值类型等：估价设定的价值类型应与估价目的相对应；

（3）价值时点：应根据估价目的确定；

（4）权属：土地、建筑物和构筑物的所有权、使用权、经营权或租赁权等；

（5）用途：登记用途、实际用途、估价设定用途等；

（6）面积：土地面积、建筑面积、估价设定面积等；

（7）建造年代：始建年代，修缮、维修或改善年代，估价设定的始建年代、修缮年代等；

（8）建筑状况：建筑实际状况、估价设定的建筑状况等；

（9）建筑结构：建筑实际结构、估价设定的建筑结构等；

（10）保护要求：保护等级等；

（11）估价设定的假设条件；

（12）其他需要明确的内容。

* + 1. 委托合同

决定受理估价委托的，房地产估价机构应与委托人签订书面委托合同，明确估价事项。委托合同应包括下列内容：

（1）委托双方名称、联系人及电话；

（2）估价范围和估价对象基本情况；

（3）委托方应提供的估价资料清单；

（4）估价服务内容及工作量；

（5）估价报告交付日期；

（6）委托估价费用及支付方式、时间；

（7）估价成果验收要求；

（8）技术成果及产权归属；

（9）委托双方其他权利义务；

（10）违约责任；

（11）合同解除情形；

（12）争议解决方式；

（13）其他需要明确的内容。

* 1. 估价重点资料清单

除权属资料、市场资料等一般性资料以外，历史保护建筑估价还应重点搜集下列资料：

（1）历史保护建筑的保护等级资料

搜集历史保护建筑保护等级的核定公布文件及标志说明文字，包括历史保护建筑始建年代和修缮年代、价值特点和保护范围、特殊保护限制要求、说明牌及界桩照片等。

（2）历史保护建筑保护政策文件资料

搜集估价对象所在省市公布的历史保护建筑保护管理相关规定政策文件；各类保护对象和保护区划范围内保护、修缮、维修、改善、装饰、翻建、改建、重建、拆除和功能利用、产权交易、租赁等方面的限制要求资料；优惠政策和审批、操作要求等。

（3）历史保护建筑及所在历史地段的保护规划资料

搜集历史保护建筑所在的历史文化名城、名镇或名村保护规划，历史文化街区保护规划、传统村落保护规划、整治规划或其他法定规划（设计）等。

文物保护单位的保护规划或保护区划的档案资料（四有档案）；非文物保护单位的历史保护建筑保护范围（紫线范围）、建设控制地带或环境协调区的相关资料。

通过文本与图纸、照片的对比分析，明确保护规划或图则中划定各类保护界线（包括核心保护范围、建设控制地带、环境协调区）和相应的保护管理、建设控制要求，包括用地适建性规定、规划用途、建筑高度、建筑间距、建筑物后退道路红线距离、相邻地段的建筑建造情况等。

历史保护建筑尚无正式公布的保护规划或保护图则的，保护范围按照建筑外墙或院落边界执行，保护管理和建设控制要求按照地方或所在省市相关文件执行。

（4）历史保护建筑的现状资料

历史保护建筑群体和单体的外景、内景、重要部位照片和视频资料等；

测绘信息文本，包括建筑群总平面图、建筑单体平面图、立面图、剖面图、结构图、节点详图等；

历史保护建筑结构安全性鉴定报告或工程领域专家出具的建筑质量安全相关意见，且附有现存建筑结构、建筑材料状态的文本及照片。

历史保护建筑综合评估报告，包括历史保护建筑价值评估报告、历史保护建筑影响评估报告、历史保护建筑预防性保护报告等。

历次修缮、维修、改善、装饰过程中形成的文字、图纸、图片、影像、工程等资料。翻建、改建、拆除或者异地迁建施工的信息记录和相关资料。

（5）历史文化特征资料

反映估价对象历史保护建筑的历史沿革、始建年代、修缮年代、历史事件、地名典故、名人轶事、社会影响、代表作品及特色价值等相关资料。异地迁建的历史保护建筑的原址证明以及相关历史文化资料。

保护规划、价值评估报告、工程设计方案或有关描述历史保护建筑或历史地段等文献资料中，通常包含对估价对象的历史文化特征描述。

（6）收益成本资料

历史保护建筑发生修缮、维修、改善、装饰的，涉及工程施工内容和相关工程造价费用等资料；历史保护建筑设有经营权、租赁权的，涉及经营收入与费用、租金收入等资料。历史保护建筑发生异地迁建的，涉及相关收购、迁建成本费用等资料。

* + 1. 历史保护建筑特殊影响因素因子调查表（参考）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象历史保护建筑项目 |  | | | |
| 坐落 |  | | | |
| 现状用途 |  | | 保护等级 |  |
| 稀缺性程度 |  | | 保护资料（四有档案）搜集情况： | |
| 产权登记状况 | 登记用途： | | 登记土地面积： （平方米） | |
| 登记产权人： | | 登记建筑面积： （平方米） | |
| 无产权证 | 实际用途： | | 土地面积： （平方米） | |
|  | 实际产权人 | | 建筑面积： （平方米） | |
| 四至 | 东： 南：  西： 北： | | | |
| 地段位置 | 是否位于历史地段或保护区域，以及相对位置 | | | |
| 历史地段保护资料搜集情况： | | | | |
| 与周边环境的协调性： | | | | |
| 建（构）筑物实物状况 | 建筑面积： （平方米） | | 层数： （层） | |
| 建筑结构： | | 朝向： | |
| 始建年份： （朝代、年） | | 真实性： | |
| 完整性： | |  | |
| 建（构）筑物成新状况 | 现场勘查成新率： | | |
| 建（构）筑物建造或修缮时间（物理成新率）： | | |
| 空间布局： | | | |
| 整体造型（形制与结构）： | | | |
| 细部构件： | | | |
| 内外装饰装修： | | | |
| 建筑材料的特殊性： | | | |
| 施工工艺水平： | | | |
| 是否有相关图纸（平面图、测绘图或修缮工程图等）： | | | |
| 如果近期有修缮维护，修缮维护资料搜集情况： | | | |
| 有无历史保护建筑的特殊工程技术以及隐蔽工程，无法进行实地勘察的： | | | |
| 环境要素、内部景观或园林设计、布局与协调性 |  | | | |
| 历史文化特征资料：反映历史保护建筑的历史沿革、始建年代、修缮修复年代、历史事件、地名典故、名人轶事、社会影响及特色价值等相关资料。异地迁建历史保护建筑的原址证明以及相关历史资料。 | | | | |
| 社会影响力与知名度： | | | | |
| 文化传承特色（代表作品）： | | | | |
| 是否有价值评估报告或相关的说明资料 | | | | |
| 历史保护建筑使用情况 | 是否改建/扩建等： | | | |
| 保存现状（完好程度、质量安全）：是否存在结构安全、工程质量、环境污染等存在重大问题或隐患的 | | | |
| 使用现状： | | | |
| 修缮维护状况： | | | |
| 规划使用功能： | | | |
| 收益成本情况 | 历史保护建筑发生修缮、维修、改善的，涉及工程施工内容和相关工程造价费用等资料；历史保护建筑设有经营权或租赁权的，涉及经营收入与费用、租金收入等资料；异地迁建历史保护建筑相关收购、迁建成本费用等资料。 | | | |
| 其他相似历史保护建筑交易案例 |  | | | |
| 其他备注 |  | | | |

* 1. 成本法中的成本说明
     1. 历史保护建筑重建或重置成本的构成

历史保护建筑重建或重置成本包括历史保护建筑的建筑、装饰装修和安装工程费，勘察设计费及前期工程费、基础设施建设费、公共服务设施建设费、其他工程费，建设期间税费（可能属减免范围），管理费用，销售费用，财务费用，交易税费，开发利润等。由于历史保护建筑的特殊性，应重点关注历史保护建筑修缮维修改善工程审批时间带来的财务费用变化，以及当地针对历史保护建筑交易的增值税与土地增值税的收取标准。

* + 1. 历史保护建筑的建筑、装饰装修和安装工程费

历史保护建筑的建筑、装饰装修和安装工程费是指历史保护建筑在施工建造过程中发生的建筑材料、装饰装修材料和水电设施费、人工费（包括普工、一般技工、高级技工和特殊技工费）、施工机械费和承包商利润等。

房地产估价师可参考《古建筑修缮工程消耗量定额》TY01-01～03-2018、《古建筑修建工程质量检验评定标准（北方地区）》《古建筑修建工程质量检验评定标准（南方地区）》《园林绿化工程工程量计算规范》等分部分项标准、以及当地历史保护建筑修复、修缮、维修、改善、重建、装饰、装修的现行工程造价定额和相关税费标准为依据，并结合估价对象历史保护建筑实际状况及当地人工、材料、施工机械市场价格状况等进行测算。

* + 1. 房地产估价师应掌握历史保护建筑的建筑形制、结构、材料、详部演变、施工工艺、建造程序及工程造价费用的专业计价标准等；或者可建议估价委托人聘请或房地产估价机构直接聘请相关古建筑工程领域的具有资质资格的机构或专家提供建筑、装饰装修和安装工程造价专业意见，并在估价报告中说明。
  1. 估价报告中的重要事项
     1. 估价报告中的估价对象基本状况说明

历史保护建筑的估价对象主要包括土地、建筑物（装饰装修、配套设施）、构筑物、环境要素等。应明确下列内容：

（1）项目名称、坐落；

（2）财产范围和空间范围；

1）财产范围：根据不同的估价目的，估价对象财产范围可能是历史保护建筑房地产、历史建（构）筑物、历史保护建筑用地、特殊装饰装修或特殊历史文化价值增值等，应予以明确界定，还要明确是否包含其他资产、权益等；

2）空间范围：明确估价对象是整体房地产还是其中的纯建筑物；是房地产的整体还是其中局部（或部分）房地产；是单独建筑物还是建筑群等；

（3）估价对象状况：如历史状况、现实状况、未来保护工程完成后的状况等；

（4）权属：土地、建筑物和构筑物的所有权、使用权、经营权、租赁权或他项权利等；

（5）用途：登记用途、实际用途、估价设定用途等；

（6）面积：土地面积、建筑面积、估价设定面积等；

（7）建造年代：始建年代，修缮、维修或改善年代，估价设定的始建年代、修缮年代等；

（8）建筑状况：建筑实际状况、估价设定的建筑状况等；

（9）建筑结构：建筑实际结构、估价设定的建筑结构等；

（10）保护要求：保护等级、批准部门、批准时间等；

* + 1. 估价报告中的估价对象房地产状况说明

历史保护建筑的状况可分为权益状况、实物状况、区位状况和特殊影响因素等方面。除GB/T 50291-2015第7.0.18条规定的房地产状况描述的一般性内容之外，还应包括下列内容：

（1）权益状况

对历史保护建筑涉及的土地、建筑物的权益状况主要包括权属转移、置换、认定等情况；

如果土地、建筑物其中之一具有权属证明，原则上可设定另一项权属无异议；如果土地、建筑物均无权属证明，可依据估价委托书设定权属。如果土地、建筑物的权属不一致，应要求估价委托人补充相关资料，并依据估价委托书设定权属；

估价委托人在估价委托书中要求按照实际用途进行估价的，估价时应考虑由于用途变更需补缴的土地出让金、年租金和相关税费等对估价结果的影响；

估价对象土地使用权为集体建设用地使用权的，估价时既要考虑国家和当地集体建设用地相关政策，也要考虑历史保护建筑土地使用权的溢价或增值收益；

估价对象为历史保护建筑群的部分建筑或单幢历史保护建筑局部的，应考虑估价对象的独立使用性、可分割转让性以及估价对象所在历史保护建筑群的其他建筑或历史保护建筑的其他部分对估价对象价值的影响；

历史保护建筑估价是否考虑抵押、查封、租赁或设定地役权、优先权、通行权等影响，房地产估价师应根据估价目的，与估价委托人沟通确定。文物保护单位涉及抵押、转让或置换行为的，应符合文物保护法律法规的规定。

（2）实物状况

包括历史保护建筑涉及的土地、建筑物、构筑物以及环境要素等实物状况。

建筑物包括建筑形制、风格、空间、布局、规模、材料、色彩、施工工艺、装饰装修（木雕、石雕、砖雕、彩画、门窗、隔断、柱础、屋面装饰等）、配套设施等；

构筑物包括牌坊、门楼、影壁、桥、井、碑、露台、经幢、塔等；

环境要素包括铺地、石阶、古树名木、假山、水池、洞穴、堤坝、驳岸、码头、石船、摆饰、围墙等。

此外，还包括其目前保存、损坏情况，使用、占有、修缮维修等情况。

（3）区位状况

区位状况包括估价对象周边的历史地段状况或一般性区域状况。

历史地段状况包括所在区域的保护规划、历史沿革，以及特征价值、形成演变、人口经济、商业旅游、居住状况、产业发展、交通道路、历史遗存、重要建（构）筑、基础设施、景观绿化、环境要素、文化宣传、管理状况、社会影响等。

* + 1. 历史保护建筑的特殊影响因素分析

（1）历史背景。包括始建年代、历史渊源信息、建筑与历史文化背景（人物或事件）的关联性等，并说明其对价值的影响分析。

（2）建筑特征（科学价值）。包括估价对象在建筑风格、空间、材料、施工工艺等方面的特殊性。说明其对价值的影响分析。

（3）艺术美感。包括建筑造型、细部工艺、装饰雕刻、构筑物、环境要素等艺术特征状况。说明其对价值的影响分析。

（4）环境风貌。包括内部环境状况与周边环境风貌。内部环境状况包括建筑与建筑的协调、建筑与园林的协调、园林环境要素之间的搭配情况；周边环境风貌包括历史保护建筑是否处于历史地段，周边历史地段对历史保护建筑的影响，周边建筑在风格、规模、色彩等协调性，历史保护建筑对周边建筑、环境风貌产生的影响等。说明其对价值的影响分析。

（5）社会认知。包括历史保护建筑当地的稀缺性程度，为社会公众所知晓了解的程度，以及对社会影响的广度与深度等。说明其对价值的影响分析。

（6）文化传承。包括历史保护建筑继承并延续当地的历史文脉与文化传统的程度（真实性），以及是否属于当地历史保护建筑的代表作品等。说明其对价值的影响分析。

（7）使用状况。包括历史保护建筑的保存状态、修缮维修或改善状况、使用现状、以及可利用方式等。说明其对价值的影响分析。

（8）保护限制。包括历史保护建筑的保护等级、所在历史地段的保护规划以及相应的保护限制条件、不同层面的其他保护限制条件等。说明其对价值的影响分析。

* + 1. 估价结果报告的注意事项

历史保护建筑的估价结果报告还应关注下列内容：

（1）估价目的，应说明估价委托人对估价报告的预期用途，或估价是为了满足估价委托人的何种需要。估价目的应具体，对应于历史保护建筑具体的保护、利用、处置行为。

（2）估价对象，应说明历史保护建筑的各项特殊状况。

（3）价值时点，应说明历史保护建筑估价对应的时间及其确定的简要理由。

（4）价值类型，应说明所评估的估价对象价值或价格的名称、定义或内容。

（5）估价原则，应根据估价目的和价值类型选取适用的估价原则。当确定估价对象为历史保护建筑现状时，可不列举最高最佳利用原则。

（6）估价依据，除符合房地产估价所要求的一般依据外，还应包括对历史保护建筑估价所涉及的专门依据，如当地相关保护政策文件、估价对象保护等级资料、当地古建筑工程计价文件、其他机构专业意见等。

（7）估价结果，可分为历史保护建筑群的价值结果分别列示、房地价值结果分别列示，建筑物、构筑物、环境要素以及其他财产的价值结果分别列示等。

（8）估价报告有效期，原则上为出具报告之后的一年内有效。如估价委托人另有要求的，可与房地产估价机构与房地产估价师沟通设定，并在估价委托书中予以明确。

* + 1. 估价技术报告的注意事项

历史保护建筑的估价技术报告还应关注下列内容：

（1）估价对象描述与分析，除一般性描述分析以外，还应有针对性地对历史保护建筑的特殊影响因素进行详细描述分析；

历史保护建筑特殊影响因素的描述分析包括历史背景、建筑特征、艺术美感、环境风貌、社会认知、文化传承、保存修缮维修改善状况、使用现状、保护限制条件等描述，以及特殊影响因素描述和对历史保护建筑经济价值的影响分析等。

（2）市场背景描述与分析，简要说明估价对象所在地区的经济社会发展状况和房地产市场总体状况；针对性说明当地历史保护建筑的相关政策、市场背景、社会影响等描述与分析。

（3）估价对象最高最佳利用分析，说明本次估价是否以估价对象的最高最佳利用状况为估价前提。当以估价对象的最高最佳利用状况为估价前提时，应有针对性地较详细分析、说明估价对象的最高最佳利用状况。当估价委托人要求不以最高最佳利用状况为估价前提时，可不进行估价对象最高最佳利用分析，但应当对其现状利用的原因、合理性等进行说明。

（4）估价测算过程，应详细说明所选用的估价方法的理由、步骤、公式和测算过程及其中的估价基础数据和估价参数的来源或确定依据等；特别是历史保护建筑特殊影响因素部分的估价测算过程以及特殊影响因素调整测算等。

（5）估价结果确定，应说明不同估价方法或一种估价方法的测算结果和最终评估价值，并说明确定最终评估价值的方法和理由。

* + 1. 报告附件的注意事项

历史保护建筑的估价报告附件还应包括下列内容：

（1）估价对象实地查勘相关照片，包括估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况的照片。因GB/T 50291-2015第3.0.8条规定的情形未能进入估价对象内部进行实地查勘的，可不附估价对象的内部状况照片。

（2）估价对象权属证明复印件，当估价委托人不是估价对象权利人且估价报告为非鉴证性估价报告时，可不附估价对象权属证明复印件。但应说明无估价对象权属证明复印件的具体原因，将估价对象权属状况作为估价假设中的“依据不足假设”，并在估价报告中说明。

（3）专业帮助情况和相关专业意见，应符合下列规定：

1）当有GB/T 50291-2015第3.0.9条规定的情形时，应说明有专业帮助，并应说明专业帮助的内容及提供专业帮助的专家或单位的姓名或名称，相关资格、职称或资质；

2）当有GB/T 50291-2015第3.0.10条规定的情形时，应提供相关专业意见复印件，并说明出具相关专业意见的专业机构或专家的名称或姓名，相关资质或资格、职称。

（4）估价对象历史保护建筑的权属证明、测绘、保护等级和相关资料等，列入估价报告附件。

（5）由相应专业机构或专家出具的鉴定、检测、测量、造价等专业意见作为估价依据，列入估价报告附件。

（6）参与估价对象历史保护建筑估价的相关技术专家名单，列入估价报告附件。

（7）其他与本估价报告有关的资料与说明。

1. （资料性）  
   估价工作附表
   1. 比较法估价工作附表（参考）
      1. 估价对象与可比实例的特殊影响因素情况说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **估价对象** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 历史价值因素 | 始建年代 |  |  |  |  |
| 重要历史事件与历史人物的关联度 |  |  |  |  |
| 艺术价值因素 | 空间布局的艺术特征 |  |  |  |  |
| 整体造型（建筑风格）的艺术特征 |  |  |  |  |
| 细部工艺的艺术特征 |  |  |  |  |
| 环境要素的艺术特征 |  |  |  |  |
| 科学价值因素 | 完整性 |  |  |  |  |
| 建筑形制与结构的合理性或独特性 |  |  |  |  |
| 建筑材料的合理性或独特性 |  |  |  |  |
| 施工工艺水平 |  |  |  |  |
| 环境价值因素 | 地段区位 |  |  |  |  |
| 与周边环境的协调性 |  |  |  |  |
| 内部景观配置 |  |  |  |  |
| 社会价值因素 | 稀缺性程度 |  |  |  |  |
| 社会知名度 |  |  |  |  |
| 保护等级影响 |  |  |  |  |
| 文化价值因素 | 真实性 |  |  |  |  |
| 文化传承特色（代表作品） |  |  |  |  |
| 使用价值因素 | 保存现状（完好程度、质量安全） |  |  |  |  |
| 修缮维护情况 |  |  |  |  |
| 使用现状 |  |  |  |  |
| 规划使用功能 |  |  |  |  |
| 保护限制条件 | 环境风貌限制 |  |  |  |  |
| 建筑实体保护限制 |  |  |  |  |
| 产权与使用限制 |  |  |  |  |

* + 1. 估价对象与可比实例的特殊影响因素调整系数说明表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **调整等级** | **调整系数** |
| 历史价值因素 |  |  |  |
|  |  |  |
| 艺术价值因素 |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 科学价值因素 |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 环境价值因素 |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 社会价值因素 |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 文化价值因素 |  |  |  |
|  |  |  |
| 使用价值因素 |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 保护限制条件 |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

* + 1. 特殊影响因素调整系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **估价对象** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 历史价值因素 | 始建年代 | 100 |  |  |  |
| 重要历史事件与历史人物的关联度 |  |  |  |  |
| 艺术价值因素 | 空间布局的艺术特征 |  |  |  |  |
| 整体造型（建筑风格）的艺术特征 |  |  |  |  |
| 细部工艺的艺术特征 |  |  |  |  |
| 环境要素的艺术特征 |  |  |  |  |
| 科学价值因素 | 完整性 |  |  |  |  |
| 建筑形制与结构的合理性或独特性 |  |  |  |  |
| 建筑材料的合理性或独特性 |  |  |  |  |
| 施工工艺水平 |  |  |  |  |
| 环境价值因素 | 地段区位 |  |  |  |  |
| 与周边环境的协调性 |  |  |  |  |
| 内部景观配置 |  |  |  |  |
| 社会价值因素 | 稀缺性程度 |  |  |  |  |
| 社会知名度 |  |  |  |  |
| 保护等级影响 |  |  |  |  |
| 文化价值因素 | 真实性 |  |  |  |  |
| 文化传承特色（代表作品） |  |  |  |  |
| 使用价值因素 | 保存现状（完好程度、质量安全） |  |  |  |  |
| 修缮维护情况 |  |  |  |  |
| 使用现状 |  |  |  |  |
| 规划使用功能 |  |  |  |  |
| 保护限制条件 | 环境风貌限制 |  |  |  |  |
| 建筑实体保护限制 |  |  |  |  |
| 产权与使用限制 |  |  |  |  |

* + 1. 特殊影响因素调整系数计算工作表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 比准价格一（元/㎡）  （经过普通影响因素调整） | |  |  |  |
| 历史价值因素 | 始建年代 |  |  |  |
| 重要历史事件与历史人物的关联度 |  |  |  |
| 艺术价值因素 | 空间布局的艺术特征 |  |  |  |
| 整体造型（建筑风格）的艺术特征 |  |  |  |
| 细部工艺的艺术特征 |  |  |  |
| 环境要素的艺术特征 |  |  |  |
| 科学价值因素 | 完整性 |  |  |  |
| 建筑形制与结构的合理性或独特性 |  |  |  |
| 建筑材料的合理性或独特性 |  |  |  |
| 施工工艺水平 |  |  |  |
| 环境价值因素 | 地段区位 |  |  |  |
| 与周边环境的协调性 |  |  |  |
| 内部景观配置 |  |  |  |
| 社会价值因素 | 稀缺性程度 |  |  |  |
| 社会知名度 |  |  |  |
| 保护等级影响 |  |  |  |
| 文化价值因素 | 真实性 |  |  |  |
| 文化传承特色（代表作品） |  |  |  |
| 使用价值因素 | 保存现状（完好程度、质量安全） |  |  |  |
| 修缮维护情况 |  |  |  |
| 使用现状 |  |  |  |
| 规划使用功能 |  |  |  |
| 保护限制条件 | 环境风貌限制 |  |  |  |
| 建筑实体保护限制 |  |  |  |
| 产权与使用限制 |  |  |  |
| 特殊影响因素调整系数 | |  |  |  |
| 比准价格二（元/㎡） | |  |  |  |
| 估价对象历史保护建筑经济价值（元/㎡） | |  | | |

* 1. 调整法估价工作附表
     1. 特殊历史文化价值因素调整系数区间表

**历史价值因素调整系数**

| **因素** | **因子** | **因子调整系数区间范围（%）** | **选项（参考，下同）** | **选项调整系数区间范围（%）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 历史价值因素 | 始建年代 | %～% | 明代及以前 | %～% |  |
| 清代 |  |
| 清末与民国前期 |  |
| 民国中后期 |  |
| 1949年后 |  |
| 重要历史事件与历史人物的关联度 |  | 全国知名人与事 |  |  |
| 地方知名人与事 |  |
| 一般人与事 |  |

**艺术价值因素调整系数**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **因子调整系数区间范围（%）** | **选项** | **选项调整系数区间范围（%）** | **备注** |
| 艺术价值因素 | 空间布局的艺术特征 |  | 艺术特征明显、具有较高的艺术美感 |  |  |
| 具备一定的艺术特征 |  |
| 艺术特征一般 |  |
| 整体造型（建筑风格）的艺术特征 |  | 艺术特征明显、具有较高的艺术美感 |  |  |
| 具备一定的艺术特征 |  |
| 艺术特征一般 |  |
| 细部工艺的艺术特征 |  | 艺术特征明显、具有较高的艺术美感 |  |  |
| 具备一定的艺术特征 |  |
| 艺术特征一般 |  |
| 环境要素的艺术特征 |  | 艺术特征明显、具有较高的艺术美感 |  |  |
| 具备一定的艺术特征 |  |
| 艺术特征一般 |  |

**科学价值因素调整系数**

| **因素** | **因子** | **因子调整系数区间范围（%）** | **选项** | **选项调整系数区间范围（%）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 科学价值因素 | 完整性 |  | 完整 |  |  |
| 基本完整 |  |
| 仅余单体 |  |
| 基本无原有风貌 |  |
| 建筑形制与结构的合理性或独特性 |  | 科学合理性较高 |  |  |
| 有一定的科学合理性 |  |
| 科学合理性一般 |  |
| 建筑材料的合理性或独特性 |  | 科学合理性较高 |  |  |
| 有一定的科学合理性 |  |
| 科学合理性一般 |  |
| 施工工艺水平 |  | 工艺水平较为突出 |  |  |
| 有一定的施工工艺水准 |  |
| 施工水平一般 |  |
| 工艺水平较差，对建筑物有破坏 |  |

**环境价值因素调整系数**

| **因素** | **因子** | **因子调整系数区间范围（%）** | **选项** | **选项调整系数区间范围（%）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 环境价值因素 | 地段区位 |  | 历史地段核心地段 |  |  |
| 历史地段重点地段 |  |
| 历史地段一般地段 |  |
| 历史地段边缘地段 |  |
| 不在历史地段范围内 |  |  |
| 与周围环境的协调性 |  | 较为协调 |  |  |
| 一般协调 |  |
| 略不协调 |  |
| 明显不协调 |  |
| 内部空间景观配置 |  | 较为协调 |  |  |
| 一般协调 |  |
| 略不协调 |  |
| 明显不协调 |  |

**社会价值因素调整系数**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **因子调整系数区间范围（%）** | **选项** | **选项调整系数区间范围（%）** | **备注** |
| 社会价值因素 | 稀缺性程度 |  | 区域内属于较为稀缺 |  |  |
| 区域内稀缺度一般 |  |
| 区域内稀缺程度较弱 |  |
| 社会知名度 |  | 全国知名 |  |  |
| 区域知名 |  |
| 本地知名 |  |
| 一般知名 |  |
| 保护等级影响 |  | 市县级文物保护单位 |  |  |
| 一般不可移动文物 |  |
| 历史建筑 |  |
| 传统风貌建筑 |  |

**文化价值因素调整系数**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **因子调整系数区间范围（%）** | **选项** | **选项调整系数区间范围（%）** | **备注** |
| 文化价值因素 | 真实性 |  | 真实保存度较高 |  |  |
| 有一定的真实保存度 |  |
| 真实性保存度一般 |  |
| 文化传承特色（代表作品） |  | 典型代表作品 |  |  |
| 代表作品 |  |
| 一般作品 |  |

* + 1. 估价对象的特殊历史文化价值因素情况说明与调整系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **情况说明** | **调整系数** | **备注** |
| 历史价值因素 | 始建年代 |  |  |  |
| 重要历史事件与历史人物的关联度 |  |  |  |
| 艺术价值因素 | 空间布局的艺术特征 |  |  |  |
| 整体造型（建筑风格）的艺术特征 |  |  |  |
| 细部工艺的艺术特征 |  |  |  |
| 环境要素的艺术特征 |  |  |  |
| 科学价值因素 | 完整性 |  |  |  |
| 建筑形制与结构的合理性或独特性 |  |  |  |
| 建筑材料的合理性或独特性 |  |  |  |
| 施工工艺水平 |  |  |  |
| 环境价值因素 | 地段区位 |  |  |  |
| 与周边环境的协调性 |  |  |  |
| 内部空间景观配置 |  |  |  |
| 社会价值因素 | 稀缺性程度 |  |  |  |
| 社会知名度 |  |  |  |
| 保护等级影响 |  |  |  |
| 文化价值因素 | 真实性 |  |  |  |
| 文化传承特色（代表作品） |  |  |  |
| 小计 | |  |  |  |

* + 1. 特殊历史文化价值因素调整计算工作表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **调整系数** | **金额** |
| 假设为普通房地产的估价对象价值 |  |  |
| 特殊历史文化价值因素调整 | |  |
| 历史价值因素调整 |  |  |
| 艺术价值因素调整 |  |  |
| 科学价值因素调整 |  |  |
| 环境价值因素调整 |  |  |
| 社会价值因素调整 |  |  |
| 文化价值因素调整 |  |  |
| （加和）小计 |  |  |
| 调整后的估价对象价值 |  |  |

* + 1. 特殊使用价值因素调整系数区间表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **因子调整系数区间范围（%）** | **选项** | **选项调整系数区间范围（%）** | **备注** |
| 特殊使用价值因素 | 保存现状（完好程度、质量安全） |  | 修缮后保存完好 |  |  |
| 修缮后保存情况一般 |  |
| 未修缮，有一定的损坏减值 |  |
| 损坏较严重，甚至濒临坍塌 |  |
| 修缮维护情况 |  | 有修缮，维护较好 |  |  |
| 有修缮，维护较差 |  |  |
| 未修缮过 |  |  |
| 使用现状 |  | 正常使用、现有功能合适 |  |  |
| 正常使用、现有功能不宜 |  |
| 空置 |  |
| 规划使用功能 |  | 可调整使用功能 |  |  |
| 可保留原有功能 |  |
| 可改为展示功能 |  |

* + 1. 估价对象的特殊使用价值因素情况说明与调整系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **情况说明** | **调整系数** | **备注** |
| 特殊使用价值  因素 | 保存现状（完好程度、质量安全） |  |  |  |
| 修缮维护情况 |  |  |  |
| 使用现状 |  |  |  |
| 规划使用功能 |  |  |  |
| 小计 | |  |  |  |

* + 1. 特殊使用价值因素调整计算工作表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **调整系数** | **金额** |
| 估价对象价值 |  |  |
| 特殊使用价值因素调整 |  |  |
| 调整后的估价对象价值 |  |  |

* + 1. 保护限制条件调整系数区间表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **因子调整系数区间范围（%）** | **选项** | **选项调整系数区间范围（%）** | **备注** |
| 保护限制  条件 | 环境风貌限制 |  | 对历史保护建筑所在的历史地段传统格局、环境风貌有严格限制 |  |  |
| 对历史保护建筑所在的历史地段传统格局、环境风貌有一定的限制 |  |
| 对历史保护建筑所在的历史地段传统格局、环境风貌限制不明显 |  |
| 建筑实体保护限制 |  | 严格限制建筑高度、风貌、形制、格局、外立面和室内结构、空间和装饰等 |  |  |
| 对建筑高度、格局、风貌、外立面等有所限制，对室内结构、空间和装饰等限制较小 |  |
| 仅对建筑风貌、外立面有所限制，不限制室内改造 |  |
| 产权与使用限制 |  | 使用功能限制 |  |  |
| 产权人或使用人的相关限制 |  |

* + 1. 估价对象的保护限制条件情况说明与调整系数表

| **因素** | **因子** | | **情况说明** | **调整系数** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 保护限制条件 | 环境风貌限制 | |  |  |  |
| 建筑实体保护限制 | |  |  |  |
| 产权与使用限制 | 使用功能限制 |  |  |  |
| 产权人或使用人的相关限制 |  |  |  |
| 小计 | | |  |  |  |

* + 1. 保护限制条件调整计算工作表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **调整系数** | **金额** |
| 估价对象价值 |  |  |
| 保护限制条件调整 |  |  |
| 调整后的估价对象价值 |  |  |

* + 1. 调整法的估价计算工作表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **内容** | **调整系数** | **金额** |
| 假设为普通房地产价值Vo |  |  |  |
| 特殊影响因素调整 | 特殊历史文化价值因素调整（R1） |  |  |
| 特殊使用价值因素调整（R2） |  |  |
| 保护限制条件调整（R3） |  |  |
| 调整后的估价对象总价V | V= Vo×(1+ R1)×(1+ R2) ×(1+ R3) |  |  |
| 建筑面积（㎡） | |  |  |
| 估价对象历史保护建筑的单位价值（元/㎡） | |  |  |

* 1. 成本法估价工作附表（参考）

以历史保护建筑房地产综合体的成本法为例：

历史保护建筑经济价值＝[假设为普通建设用地地价＋历史保护建筑重建成本（包括建筑物、构筑物及配套设施，下同）－折旧额）]×（1＋历史价值、科学价值、艺术价值、环境价值、社会价值、文化价值因素调整系数）×（1＋特殊使用价值调整系数）×（1＋保护限制条件调整系数）

* + 1. 假设为普通建设用地地价成本测算（略）

应考虑管理费用、交易费用、投资利息、税费、利润等。

* + 1. 估价对象建筑物重建成本测算表
       1. 估价对象建筑物建筑、装饰装修、安装直接工程费测算表

| **序号** | **项目名称** | **项目特征描述** | **计量 单位** | **数 量** | **金额（元）** | **其中** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **人工费** | **材料费** | **机械费** |
| A | 土石方、地基与基础工程 | 包含土石方开挖、人工地基、基础工程 |  |  |  |  |  |  |
| A.1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |  |  |  |
| B | 石作工程 | 包含台基、台阶及勾栏构件制作、墙体及门窗石构件制作、庭院及排水制作、石构件安装 |  |  |  |  |  |  |
| B.1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |  |  |  |
| C | 砌体工程 | 包含：  砖砌体：墙体、墙面、门窗、搏缝、挂落、须弥座、砖檐、墙帽  琉璃砌体 |  |  |  |  |  |  |
| D.1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |  |  |  |
| D | 地面工程 | 包含地面、散水砖细墁；糙砖地面、路面、散水铺墁；路面、地面、石子、石板 |  |  |  |  |  |  |
| D.1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |  |  |  |
| E | 屋面工程 | 包含苫背、新做布瓦屋面、新做琉璃屋面 |  |  |  |  |  |  |
| E.1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |  |  |  |
| F | 抹灰工程 | 包含墙面抹靠骨灰、券底抹靠骨灰、画壁抹灰等 |  |  |  |  |  |  |
| F.1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |  |  |  |
| G | 木构架及木基层工程 | 包含木构件制作、木构件吊装、其他构部件制安、木基层制安、垂花门与牌楼制安等 |  |  |  |  |  |  |
| G.1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |  |  |  |
| H | 斗栱工程 | 包含斗栱及附件制作、斗栱安装、斗栱保护网 |  |  |  |  |  |  |
| H.1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |  |  |  |
| I | 木装修工程 | 包含槛框类、门窗扇、栏杆、墙及天棚等 |  |  |  |  |  |  |
| I1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |  |  |  |
| J | 油漆彩画工程 | 包含山花板、连檐、椽头等油饰；木构架、斗栱、木装修等油饰彩画等 |  |  |  |  |  |  |
| J1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |  |  |  |
| K | 裱糊工程 |  |  |  |  |  |  |  |
| K1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |  |  |  |
| I | 古建筑脚手架工程 | 包含双排脚手架、满堂红脚手架、卷扬机起重架、钢管之字斜道、安全网等 |  |  |  |  |  |  |
| I.1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | …… |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 | | | | |  |  |  |  |

* + - 1. 估价对象建筑物重建成本测算表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | **单价**  **（元/㎡）** | **计算依据** | **项目说明（取值依据）** |
| 建筑物建设成本 | 建筑、装饰装修、安装工程费 |  |  |  |
| 勘察设计费及前期工程费 |  | 建筑安装工程费的 % | 勘察设计费及前期工程费包括工程前期的市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、规划及建筑设计等费用，参考《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计价格〔2002〕10号）、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕283号）等计费文件，并通过调查当地的平均费用水平，确定按建筑安装工程费的 %。（参考） |
| 基础设施建设费 |  |  |  |
| 公共服务设施建设费 |  |  |  |
| 其他工程费 |  |  |  |
| 建设期间税费 |  |  |  |
| 建设成本小计 | |  |  |  |
| 管理费用 | |  |  |  |
| 销售费用 | |  |  |  |
| 财务费用（投资利息） | |  |  |  |
| 投资利润 | |  |  |  |
| 销售税金 | |  |  |  |
| 重建成本单价 | |  |  |  |
| 建筑面积（㎡） | |  |  |  |
| 重建成本总价（元） | |  |  |  |

* + 1. 估价对象建筑物综合成新率计算
       1. 估价对象建筑物理论成新率计算表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **子项** | **折旧率** | **年限** | **金额** |
| 建筑物重建成本 | |  |  |  |
| 建筑物物质折旧 | 已使用年限 |  |  |  |
| 经济寿命 |  |  |  |
| 残值率 |  |  |  |
| 理论成新率 | |  |  |  |

* + - 1. 估价对象建筑物现场查勘打分情况表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部分** | **名称** | **标准** | **查勘情况** | **打分** | **合计** | **调整系数** |
| 结构部分 | 基础 |  |  |  |  |  |
| 承重构件 |  |  |  |
| 屋面 |  |  |  |
| 楼地面 |  |  |  |
| 装修部分 | 外装修 |  |  |  |  |  |
| 内装修 |  |  |  |
| 顶棚 |  |  |  |
| 细木装修 |  |  |  |
| 查勘成新率 | | | | |  | |

* + - 1. 估价对象综合成新率计算表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **权重** | **系数** |
| 理论成新率 |  |  |
| 查勘成新率 |  |  |
| 综合成新率 |  |  |

* + 1. 估价对象建筑物成本积算价值明细表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **项目** | **金额** |
| 1 | 建筑面积 | 平方米 |
| 2 | 建筑物重建成本 |  |
| 3 | 建筑物综合成新率 | % |
| 4 | 建筑物成本积算价值 |  |

* + 1. 房地产综合价值计算工作表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **说明** | **金额** |
| 土地价值 | 假设为普通建设用地的地价 |  |
| 建（构）筑物总价值 | 建（构）筑重建成本或重置成本并考虑折旧的计算结果 |  |
| 房地产综合价值 | 成本法原理，两者相加 |  |

* + 1. 特殊历史文化价值因素调整系数区间表

**历史价值因素调整系数**

| **因素** | **因子** | **因子调整系数区间范围（%）** | **选项（参考，下同）** | **选项调整系数区间范围（%）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 历史价值因素 | 始建年代 | %～% | 明代及以前 | %～% |  |
| 清代 |  |
| 清末与民国前期 |  |
| 民国中后期 |  |
| 1949年后 |  |
| 重要历史事件与历史人物的关联度 |  | 全国知名人与事 |  |  |
| 地方知名人与事 |  |
| 一般人与事 |  |

**艺术价值因素调整系数**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **因子调整系数区间范围（%）** | **选项** | **选项调整系数区间范围（%）** | **备注** |
| 艺术价值因素 | 空间布局的艺术特征 |  | 艺术特征明显、具有较高的艺术美感 |  |  |
| 具备一定的艺术特征 |  |
| 艺术特征一般 |  |
| 整体造型（建筑风格）的艺术特征 |  | 艺术特征明显、具有较高的艺术美感 |  |  |
| 具备一定的艺术特征 |  |
| 艺术特征一般 |  |
| 细部工艺的艺术特征 |  | 艺术特征明显、具有较高的艺术美感 |  |  |
| 具备一定的艺术特征 |  |
| 艺术特征一般 |  |
| 环境要素的艺术特征 |  | 艺术特征明显、具有较高的艺术美感 |  |  |
| 具备一定的艺术特征 |  |
| 艺术特征一般 |  |

**科学价值因素调整系数**

| **因素** | **因子** | **因子调整系数区间范围（%）** | **选项** | **选项调整系数区间范围（%）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 科学价值因素 | 完整性 |  | 完整 |  |  |
| 基本完整 |  |
| 仅余单体 |  |
| 基本无原有风貌 |  |
| 建筑形制与结构的合理性或独特性 |  | 科学合理性较高 |  |  |
| 有一定的科学合理性 |  |
| 科学合理性一般 |  |
| 建筑材料的合理性或独特性 |  | 科学合理性较高 |  |  |
| 有一定的科学合理性 |  |
| 科学合理性一般 |  |
| 施工工艺水平 |  | 工艺水平较为突出 |  |  |
| 有一定的施工工艺水准 |  |
| 施工水平一般 |  |
| 工艺水平较差，对建筑物有破坏 |  |

**环境价值因素调整系数**

| **因素** | **因子** | **因子调整系数区间范围（%）** | **选项** | **选项调整系数区间范围（%）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 环境价值因素 | 地段区位 |  | 历史地段核心地段 |  |  |
| 历史地段重点地段 |  |
| 历史地段一般地段 |  |
| 历史地段边缘地段 |  |
| 不在历史地段范围内 |  |  |
| 与周围环境的协调性 |  | 较为协调 |  |  |
| 一般协调 |  |
| 略不协调 |  |
| 明显不协调 |  |
| 内部空间景观配置 |  | 较为协调 |  |  |
| 一般协调 |  |
| 略不协调 |  |
| 明显不协调 |  |

**社会价值因素调整系数**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **因子调整系数区间范围（%）** | **选项** | **选项调整系数区间范围（%）** | **备注** |
| 社会价值因素 | 稀缺性程度 |  | 区域内属于较为稀缺 |  |  |
| 区域内稀缺度一般 |  |
| 区域内稀缺程度较弱 |  |
| 社会知名度 |  | 全国知名 |  |  |
| 区域知名 |  |
| 本地知名 |  |
| 一般知名 |  |
| 保护等级影响 |  | 市县级文物保护单位 |  |  |
| 一般不可移动文物 |  |
| 历史建筑 |  |
| 传统风貌建筑 |  |

**文化价值因素调整系数**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **因子调整系数区间范围（%）** | **选项** | **选项调整系数区间范围（%）** | **备注** |
| 文化价值因素 | 真实性 |  | 真实保存度较高 |  |  |
| 有一定的真实保存度 |  |
| 真实性保存度一般 |  |
| 文化传承特色（代表作品） |  | 典型代表作品 |  |  |
| 代表作品 |  |
| 一般作品 |  |

* + 1. 估价对象的特殊历史文化价值因素情况说明与调整系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **情况说明** | **调整系数** | **备注** |
| 历史价值因素 | 始建年代 |  |  |  |
| 重要历史事件与历史人物的关联度 |  |  |  |
| 艺术价值因素 | 空间布局的艺术特征 |  |  |  |
| 整体造型（建筑风格）的艺术特征 |  |  |  |
| 细部工艺的艺术特征 |  |  |  |
| 环境要素的艺术特征 |  |  |  |
| 科学价值因素 | 完整性 |  |  |  |
| 建筑形制与结构的合理性或独特性 |  |  |  |
| 建筑材料的合理性或独特性 |  |  |  |
| 施工工艺水平 |  |  |  |
| 环境价值因素 | 地段区位 |  |  |  |
| 与周边环境的协调性 |  |  |  |
| 内部空间景观配置 |  |  |  |
| 社会价值因素 | 稀缺性程度 |  |  |  |
| 社会知名度 |  |  |  |
| 保护等级影响 |  |  |  |
| 文化价值因素 | 真实性 |  |  |  |
| 文化传承特色（代表作品） |  |  |  |
| 小计 | |  |  |  |

* + 1. 特殊历史文化价值因素调整计算工作表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **调整系数** | **金额** |
| 房地产综合价值 |  |  |
| 特殊历史文化价值因素调整 | |  |
| 历史价值因素调整 |  |  |
| 艺术价值因素调整 |  |  |
| 科学价值因素调整 |  |  |
| 环境价值因素调整 |  |  |
| 社会价值因素调整 |  |  |
| 文化价值因素调整 |  |  |
| 小计 |  |  |
| 调整后的估价对象房地产价值 |  |  |

* + 1. 特殊使用价值因素调整系数区间表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **因子调整系数区间范围（%）** | **选项** | **选项调整系数区间范围（%）** | **备注** |
| 特殊使用价值因素 | 保存现状（完好程度、质量安全） |  | 修缮后保存完好 |  |  |
| 修缮后保存情况一般 |  |
| 未修缮，有一定的损坏减值 |  |
| 损坏较严重，甚至濒临坍塌 |  |
| 修缮维护情况 |  | 有修缮，维护较好 |  |  |
| 有修缮，维护较差 |  |  |
| 未修缮过 |  |  |
| 使用现状 |  | 正常使用、现有功能合适 |  |  |
| 正常使用、现有功能不宜 |  |
| 空置 |  |
| 规划使用功能 |  | 可调整使用功能 |  |  |
| 可保留原有功能 |  |
| 可改为展示功能 |  |

* + 1. 估价对象的特殊使用价值因素情况说明与调整系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **情况说明** | **调整系数** | **备注** |
| 特殊使用价值因素 | 保存现状（完好程度、质量安全） |  |  |  |
| 修缮维护情况 |  |  |  |
| 使用现状 |  |  |  |
| 规划使用功能 |  |  |  |
| 小计 | |  |  |  |

* + 1. 特殊使用价值因素调整计算工作表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **调整系数** | **金额** |
| 估价对象房地产价值 |  |  |
| 特殊使用价值因素调整 |  |  |
| 特殊使用价值影响因素值 |  |  |
| 调整后的估价对象房地产价值 |  |  |

* + 1. 保护限制条件调整系数区间表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素** | **因子** | **因子调整系数区间范围（%）** | **选项** | **选项调整系数区间范围（%）** | **备注** |
| 保护限制条件 | 环境风貌限制 |  | 对历史保护建筑所在的历史地段传统格局、环境风貌有严格限制 |  |  |
| 对历史保护建筑所在的历史地段传统格局、环境风貌有一定的限制 |  |
| 对历史保护建筑所在的历史地段传统格局、环境风貌限制不明显 |  |
| 建筑实体保护限制 |  | 严格限制建筑高度、风貌、形制、格局、外立面和室内结构、空间和装饰等 |  |  |
| 对建筑高度、格局、风貌、外立面等有所限制，对室内结构、空间和装饰等限制较小 |  |
| 仅对建筑风貌、外立面有所限制，不限制室内改造 |  |
| 产权与使用限制 |  | 使用功能限制 |  |  |
| 产权人或使用人的相关限制 |  |

* + 1. 估价对象的保护限制条件情况说明与调整系数表

| **因素** | **因子** | | **情况说明** | **调整系数** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 保护限制条件 | 环境风貌限制 | |  |  |  |
| 建筑实体保护限制 | |  |  |  |
| 产权与使用限制 | 使用功能限制 |  |  |  |
| 产权人或使用人的相关限制 |  |  |  |
| 小计 | | |  |  |  |

* + 1. 保护限制条件调整计算工作表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **调整系数** | **金额** |
| 估价对象房地产价值 |  |  |
| 保护限制条件调整 |  |  |
| 保护限制影响值 |  |  |
| 调整后的估价对象房地产价值 |  |  |

* + 1. 成本法的估价计算工作表（历史保护建筑房地产综合体，参考）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **内容** | **调整系数** | **金额** |
| 土地价值 | 假设为普通建设用地地价 |  |  |
| 建筑物价值 | 建筑物重建成本或重置成本 |  |  |
| 综合成新率 |  |  |
| 建筑物现值 |  |  |
| 构筑物价值 | 构筑物重建成本或重置成本 |  |  |
| 综合成新率 |  |  |
| 构筑物现值 |  |  |
| 环境要素价值 | 环境要素价值（如有） |  |  |
| 房地产综合价值 | 土地价值+建筑物现值+构筑物现值+环境要素价值V0 |  |  |
| 特殊影响因素调整 | 特殊历史文化价值因素调整R1 |  |  |
| 特殊使用价值因素调整R2 |  |  |
| 保护限制条件调整R3 |  |  |
| 估价对象成本法估价结果 | V= V0×(1+ R1)×(1+ R2) ×(1+ R3) |  |  |
| 建筑面积（㎡） | |  |  |
| 估价对象历史保护建筑的单位价值（元/㎡） | |  |  |

* 1. 收益法估价工作附表（参考）

估价对象客观租金的比较法可参照比较法估价工作附表。

估价对象建（构）筑物重建成本和建筑物（房屋）现值计算可参照成本法的相关估价工作附表。

* + 1. 收益法的估价计算工作表（以土地剩余使用年限为收益期）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **内容** | **调整系数** | **金额** |
| 年有效总收益 | 客观年总收益 |  |  |
| 空置和租金损失率 |  |  |
| 年有效总收益值 |  |  |
| 建（构）筑物现值 | 建（构）筑物重建成本 |  |  |
| 综合成新率（折旧率） |  |  |
| 建筑物（房屋）现值 |  |  |
| 年总费用 | 租赁税费 |  |  |
| 管理费 |  |  |
| 房屋维修费 |  |  |
| 房屋保险费 |  |  |
| 其他费用 |  |  |
| 年运营费用 |  |  |
| 报酬率 | 净收益递增比率 |  |  |
| 报酬率 |  |  |
| 年房地纯收益 | 年有效总收益-年运营费用 | |  |
| 收益期 | 土地剩余使用年限 | |  |
| 估价对象历史保护建筑价值 | | |  |

* 1. 假设开发法估价工作附表（参考）

历史保护建筑物修复到已修复状况下或市场可比实例状况下投入的修复成本费用，包括历史保护建筑整修、加固搭建、增加补配构件、油饰修补、整体保养等内容。注意还应计算修复成本连带产生的特殊影响因素价值增值或减损。

* + 1. 估价对象建筑物修补保养成本费用测算表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **项目特征描述** | **计量单位** | **工程量** | **金额** | | |
| **综合单价** | **综合合价** | **备注** |
| 一 | A建筑 |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 整修费 |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 保养费 |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 加固搭建费 |  |  |  |  |  |  |
| 4 | 补配构件费用 |  |  |  |  |  |  |
|  | …… |  |  |  |  |  |  |
| 二 | B建筑 |  |  |  |  |  |  |
| 三 | C建筑 |  |  |  |  |  |  |
|  | …… |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 总计 | | | | |  |  |  |

* 1. 条件价值法估价工作附表（参考）
     1. 历史保护建筑保护及支付意愿问卷调查表

|  |
| --- |
| **说明：**本调查仅供研究使用。问卷附件为某历史保护建筑简介，帮助您初步了解某历史保护建筑。问卷第一部分为调查者个人信息，您的个人信息将会被严格保密。问卷第二部分为您对某历史保护建筑目前的现状满意度调查，以及未来利用方向的建议。问卷第三部分所涉及的支付意愿指您个人为保护某历史保护建筑的出资意愿，即内心愿意出多少钱，而非真的需要您当场支付。  **一、个人信息**  1、您的性别是：男（ ） 女（ ）  2、您的年龄位于哪个年龄段：  A.25岁以下 B.26-40岁 C.41-55岁 D.56岁以上  3、您的职业为：（ ）  A.公务员或事业单位或管理部门 B.教师或科研人员  C. 企业单位职工（国企、民企、股份制企业）  D.个体经营者或农民 E自由职业者 F.其他职业  4、您的学历（学位）为：  A.研究生以上 B.大学本科 C.高职专科  D.中等教育者 E.初等教育者（含初中、小学及文盲）  5、您的家庭年收入为：（ ）  A.50000元以下 B.50001-100000元 C.100001-200000元  D.200001 -500000元 E. 500001元以上  **二、利用方式意愿调查**  1、对某历史保护建筑的情况是否了解？（ ）  A.完全不知道  B.听说过，不了解  C.了解，没去过  D.了解，去过，感觉不好  E.了解，去过，感觉一般  F.了解，去过，感觉良好  G.非常喜欢  2、对某历史保护建筑的保护现状是否满意，能否接受这种现状？（ ）  为什么？  A.非常不满意，且不能接受  B.较不满意且不能接受  C.虽然不满意但是可理解  D.无所谓，不关心  E.比较满意  F.很满意  3、您认为某历史保护建筑有保护和利用的价值吗？（ ）  A.有保护价值，有利用价值  B.有保护价值，可不利用  C.没有保护价值，有一定利用价值  D.没有保护价值，可拆了重新规划利用  E.无所谓，不关心  4、您认为某历史保护建筑的社会或文化影响力是什么？（ ）  A.没关注、没影响力、没有文化传播  B.影响力一般，有一定文化内涵  C.影响力较大，有大的文化内涵  D.其他（请说明）（ ）  **三、支付意愿**  1、您愿意为保护下列某历史保护建筑支付多少钱的费用？（选择A请回答问题2，其他回答直接跳转问题3）（ ）  A.不愿意支付 B. 1-50元 C.50-100元  D. 100-200元 E.200 -300元 F. 300-500元  G. 500-800元 H. 800-100元 I.1000元以上  J.其他  2、（选择A如果您不愿意为保护某历史保护建筑支付费用，原因是（ ）。（可多选）  A.愿意保护，但是家庭收入低  B.对某历史保护建筑的保护不感兴趣  C.家庭和工作地离某历史保护建筑较远，享受不到其资源  D.不想享受某历史保护建筑资源，也不想为别人或子孙后代享用资源而出资保护  E.应全部由国家出资保护，而不应由个人支付  F.应由当地人或当地政府出资保护  G.对本支付意愿调查没有兴趣  H.担心出资的钱不能真正用于保护  I.其他（请说明） （ ）    3、（选择B\C\D\E）如果您愿意为保护某历史保护建筑出资，您倾向采用哪种支付方式：（ ）  A.直接捐献到历史保护建筑保护基金组织并委托专用  B.直接捐献到某历史保护建筑管理处或上级管理部门  C.包含在未来的旅游景区或景点门票中支付  D.以纳税的形式上交国家统一支配  E.其他方式（请说明）（ ）  附件：某历史保护建筑情况介绍  …… |

注：实际估价工作中建议采用电子问卷格式。

* + 1. 支付意愿人数分布及测算表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **支付意愿区间**  **（元）** | **人数（人）** | **比例（%）** | **平均支付意愿（元）** | **WTP/（人\*元）** |
| 0 |  |  |  |  |
| 1-n1 |  |  |  |  |
| n1 –n2 |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |
| nx –ny |  |  |  |  |
| 合计 |  |  | — |  |

注：各支付意愿范围的平均支付意愿按其平均值测算。

* 1. 标准价调整法估价工作附表（参考）

本估价工作附表以历史文化名村内的传统风貌建筑为例：

* + 1. 容积率调整系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 |  |  |  |  |  |  |  |
| 调整系数 |  |  |  |  |  |  |  |

* + 1. 普通影响因素选项与调整系数表（参考）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **普通影响因素** | **选项与调整系数（%）** | | | |
| 临近道路类型 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 临路状况 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 基础设施完善度 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 建筑朝向 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 空间布局 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 宗地面积 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 采光通风 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 装修等级 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |
|  |  |  |  |

* + 1. 特殊影响因素选项与调整系数表（参考）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **特殊影响因素** | **选项与调整系数（%）** | | | |
| 地段区位 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 与村落环境的协调性 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 周边建筑类型 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 建筑使用情况 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 内部环境景观 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 建筑实体保护限制 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 产权与使用限制 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |

* + 1. 估价对象与标准房地产容积率说明与调整表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **估价对象传统风貌建筑** | **标准房地产** |
| 容积率 |  |  |
| 调整系数 |  |  |

* + 1. 估价对象与标准房地产的普通影响因素说明与调整表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **普通影响因素** | **估价对象传统风貌建筑** | **调整系数** | **标准房地产** | **调整系数** |
| 临近道路类型 |  |  | 村落主路 |  |
| 临路状况 |  |  | 一面临路 |  |
| 基础设施完善度 |  |  | 完善 |  |
| 建筑朝向 |  |  | 南向 |  |
| 空间布局 |  |  | 规则 |  |
| 宗地面积 |  |  | 适宜 |  |
| 采光通风 |  |  | 正常 |  |
| 装修等级 |  |  | 简装 |  |
| …… |  |  |  |  |

* + 1. 估价对象与标准房的特殊影响因素说明与调整表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **特殊影响因素** | **估价对象传统风貌建筑** | **调整系数** | **标准房地产** | **调整系数** |
| 地段区位 |  |  |  |  |
| 与村落环境的协调性 |  |  |  |  |
| 周边建筑类型 |  |  |  |  |
| 建筑使用情况 |  |  |  |  |
| 内部环境景观 |  |  |  |  |
| 建筑实体保护限制 |  |  |  |  |
| 产权与使用限制 |  |  |  |  |

* + 1. 标准价调整法的估价计算工作表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | **因素调整** | **金额** |
| 标准房地产单位价格（元/平方米） | | |  |
| 市场状况调整 | |  |  |
| 容积率调整 | |  |  |
| 普通影响因素 | 临近道路类型 |  |  |
| 临路状况 |  |  |
| 基础设施完善度 |  |  |
| 建筑朝向 |  |  |
| 空间布局 |  |  |
| 宗地面积 |  |  |
| 采光通风 |  |  |
| 装修等级 |  |  |
| …… |  |  |
| 特殊影响因素 | 地段区位 |  |  |
| 与村落环境的协调 |  |  |
| 周边建筑类型 |  |  |
| 建筑使用情况 |  |  |
| 内部环境景观 |  |  |
| 建筑实体保护限制 |  |  |
| 产权与使用限制 |  |  |
| 影响因素调整系数 | |  |  |
| 估价对象传统风貌建筑价格单价（元/平方米） | | |  |
| 建筑面积（平方米） | | |  |
| 估价对象传统风貌建筑总价（元） | | |  |

1. （资料性）  
   参考文献
   1. 法律法规文件
      1. 国际

[1] 第一届历史纪念物建筑师及技师国际会议《关于历史性纪念物修复的雅典宪章》（1931）

[2] 国际现代建筑协会《雅典宪章》（1933）

[3] 第二届历史纪念物建筑师及技师国际会议《关于古迹保护与修复的国际宪章（威尼斯宪章）》（1964）

[4] 联合国教科文组织《保护世界文化和自然遗产公约》（1972）

[5] 联合国教科文组织《关于历史地区的保护及其当代作用的建议（内罗毕建议）》（1976）

[6] 国际古迹遗址理事会《保护历史城镇与城区宪章（华盛顿宪章）》（1987）

[7] 联合国教科文组织《保护传统文化和民俗的建议》（1989）

[8] 国际古迹遗址理事会《关于乡土建筑遗产的宪章》（1999）

[9] 联合国教科文组织《保护非物质文化遗产公约》（2003）

[10] 国际古迹遗址理事会《西安宣言》（2005）

[11] 国际古迹遗址理事会《巴黎宣言——遗产作为发展的驱动力》（2011）

[12] 国际古迹遗址理事会中国国家委员会《中国文物古迹保护准则》（2015）

* + 1. 中国

[13] 中华人民共和国文物保护法

[14] 中华人民共和国文物保护法实施条例

[15] 历史文化名城名镇名村保护条例

[16] 国家级非物质文化遗产保护与管理暂行办法

[17] 城市紫线管理办法

[18] 全国重点文物保护单位记录档案工作规范（试行）

[19] 全国重点文物保护单位保护规划编制要求

[20] 历史文化名城名镇名村保护规划编制要求

* 1. 国家及行业标准

[21] 历史文化名城保护规划规范（GB 50357-2005）

[22] 仿古建筑工程工程量计算规范（GB 50855-2013）

[23] 古建筑修建工程质量检验评定标准（北方地区）（CJJ39-91）

[24] 古建筑修建工程质量检验评定标准（南方地区）（CJJ70-96）

* 1. 行业用书

[25] 朱光亚等著，《建筑遗产保护学》，东南大学出版社，2020

[26] 潘谷西主编，《中国建筑史（第七版）》，中国建筑工业出版社，2015

[27] 潘谷西主编，《中国古代建筑史 第四卷：元、明时期建筑（第二版）》，中国建筑工业出版社，2009

[28] 孙大章主编，《中国古代建筑史 第五卷：清代建筑（第二版）》，中国建筑工业出版社，2009

[29] 国家发展改革委、建设部，《建设项目经济评价——方法与参数（第三版）》，中国计划出版社，2006