

北京市共有产权住房价格评估技术指引

1 总 则

1.1 为进一步规范本市共有产权住房价格评估活动，维护共有产权住房购房人和政府的合法权益，保证共有产权住房价格合理，依据住房和城乡建设部等六部委《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》（建保〔2014〕174号）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号）、《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（2021年版）》（京建发〔2021〕416号）、《关于未销售限价商品住房等政策性住房转为共有产权住房销售工作的通知》（京建发〔2021〕149号）等有关规定，结合本市实际情况，制定本指引。

1.2 本市行政区域内共有产权住房项目销售均价评估，共有产权住房项目同地段、同品质普通商品住房价格及产权份额比例评估，代持机构行使优先购买权的共有产权住房市场价格评估，适用本指引。

1.3 涉及共有产权住房的价格评估目的应当分别表述为：

1.3.1 “新建共有产权住房项目土地上市前，评估共有产权住房项目销售均价，为确定共有产权住房项目销售价格提供参考依据”；

1.3.2 “对京建发〔2021〕149号文件实施前已批准的存

量住宅项目转化的共有产权住房项目进行销售，且未明确销售价格的，评估共有产权住房项目销售均价，为确定共有产权住房项目销售价格提供参考依据”；

1.3.3 “房屋销售前，评估共有产权住房项目同地段、同品质普通商品住房价格，为确定共有产权份额比例提供参考依据”；

1.3.4 “共有产权住房购房人取得不动产权证书满 5 年并转让所购房屋产权份额，评估共有产权住房市场价格，为代持机构行使优先购买权提供参考依据”。

1.4 本指引中的共有产权住房价格评估的价值时点，结合估价目的在估价委托书中明确。

1.5 本指引中的共有产权住房价值类型均为价税（增值税）合计。

2 共有产权住房项目销售均价评估

2.1 共有产权住房项目销售均价是指新建共有产权住房项目土地上市前，需在土地供应文件中予以明确的销售均价或由存量住宅项目转化的共有产权住房项目进行销售前，需在房屋销售文件中予以明确的销售均价。

销售均价依据共有产权住房项目的规划条件等进行评估。新建共有产权住房项目，其规划条件主要包括建设项目规划条件、规划综合实施方案、“多规合一”协同平台审核意见的函等详细规划；转化的共有产权住房项目，其规划条件主要包括建设工程规划设计方案、建设工程规划许可证

等。

2.2 共有产权住房项目销售均价评估，须同时采用成本法和比较法。

2.3 运用成本法评估共有产权住房项目销售均价，按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关规定，可选择房地合估路径测算房地产重置成本，或选择房地分估路径分别测算土地重置成本、建筑物重置成本，且房地产重置成本=土地重置成本+建筑物重置成本。

2.3.1 房地产重置成本是在价值时点，重新开发建设全新状况的设定装修情况下的共有产权住房项目的必要支出和应得利润，包括土地成本、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。建筑物建设成本包括建筑安装工程费、勘察设计和前期工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、开发期间税费（含其他工程费）。计算公式如下：

房地产重置成本=土地成本+建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。计算公式中各项成本的计算基数、参数取值等，详见附表。

土地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，具体应包括土地取得成本和土地取得税费。土地取得成本可参照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）规定的比较法或成本逼近法，通过评估共有产权住房的楼面熟地价确定。

a) 有充足的可比土地交易实例时，应采用比较法，在可

比区域内选取不少于三个土地出让已成交的共有产权住房项目土地成交价格实例，进行比较修正后，确定共有产权住房的楼面熟地价。

当所采用的共有产权住房项目土地交易实例与所评估的共有产权住房项目存在用地性质差异时，应进行相应修正或通过建立可比基础的方式将价格内涵进行统一。

参照《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）的规定，土地交易实例的修正幅度不能超过30%，即： $(\text{实例修正后的比准价格}-\text{实例价格})/\text{实例价格}\leq 30\%$ ；各实例修正后的比准价格之间相差不能超过40%，即 $(\text{高比准价格}-\text{低比准价格})/\text{低比准价格}\leq 40\%$ ，对超过40%的，应另选实例予以替换。

b) 当可比土地交易实例不足时，应采用成本逼近法评估确定共有产权住房的楼面熟地价。

2.3.2 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，及其在建筑物开发周期的管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。计算公式如下：

土地重置成本=土地取得成本+土地取得税费+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。计算公式中各项成本的计算基数、参数取值等，详见附表。

2.3.3 建筑物重置成本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。计算公式如下：

建筑物重置成本=建筑物建设成本+管理费用+销售费用

+投资利息+销售税费+开发利润。计算公式中各项成本的计算基数、参数取值等，详见附表。

新建共有产权住房和存量期房住宅项目转化的共有产权住房项目，其建造和装修标准以被委托的共有产权住房项目房屋建设工程规划设计方案为准。估价期间尚无房屋建设工程规划设计方案的，可参照《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（2021版）》设定建筑标准、面积套型、设备管线、装修标准进行估算。

存量现房住宅项目转化的共有产权住房项目，其建造和装修标准以现状条件为准，同时需考虑建筑物折旧。

2.4 运用比较法评估共有产权住房项目销售均价，在可比区域内选取不少于三个土地出让已成交的共有产权住房项目销售均价实例，进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，修正确定共有产权住房项目的销售均价。计算公式如下：

比较销售均价=可比实例销售均价×交易情况修正系数
×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）时，分别对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正和调整幅度不宜超过 30%；经修正和调整后的各可比实例价格中，最高价与最低价的比值不宜大于 1.2。

2.5 选取不少于三个土地出让已成交的共有产权住房项

目可比实例时，原则上应在同一行政区内收集，同一行政区内可比实例不足时，可适当扩大供需圈范围直至满足条件；原则上应采用三年以内的实例，三年内可选实例不足时，可将选择年限适当扩大直至满足条件，评估时并根据市场情况进行期日修正。需要增加可比实例来源时按照先调整范围后调整时间的原则处理。

2.6 共有产权住房项目销售均价的确定，应依据评估结果，并以项目开发建设和适当利润为基础，同时考虑同地段、同品质普通商品住房项目的价格水平和居民家庭的购房支付能力。

存量住宅项目转化的共有产权住房项目销售均价确定时，还需考虑其收购成本、持有成本等。

2.7 评估机构需对同地段、同品质普通商品住房项目的价格水平，以及本区域内或其他同档次区域的其他共有产权住房项目价格进行调查和分析，并在评估报告中披露。

评估报告中建议确定的销售均价应当低于同地段、同品质普通商品住房项目的价格水平，并与本区域内或其他同档次区域的其他共有产权住房项目价格实现均衡。

2.8 划拨土地上的存量住宅项目转化为共有产权住房，评估其销售均价和同地段、同品质普通商品住房价格评估时，价格内涵应保持一致，土地性质均设定为划拨。需扣减的政府土地出让收益，可依据共有产权住房项目规划条件，按照共有产权住房出让楼面熟地价的 25% 确定。

共有产权住房出让楼面熟地价确定时，需兼顾效率和精

度。当同时评估销售均价和同地段、同品质普通商品住房价格时，可采用成本法评估销售均价时的共有产权住房出让楼面熟地价；当销售均价已确定，只需评估同地段、同品质普通商品住房价格时，可按 2.3.1 要求参照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）规定的比较法或成本逼近法，对共有产权住房出让楼面熟地价进行单独测算。

3 共有产权住房项目同地段、同品质普通商品住房价格评估

3.1 共有产权住房项目同地段、同品质普通商品住房价格是指为确定共有产权住房购房人产权份额，在共有产权住房项目建设工程规划设计方案明确后，对共有产权住房项目同地段、同品质普通商品住房进行评估的价格。

3.2 同地段是指按照就近原则，能够满足共有产权住房项目市场价格评估所需要的可比实例所形成的同质区域。同品质是指使用功能、建筑类型、建筑结构、户型（含面积）、装饰装修、设施设备及公共配套等与共有产权住房项目相同或相似。

3.3 共有产权住房项目同地段、同品质普通商品住房的价格采取标准房地产价格进行评估。

标准房地产是指参照所在项目的建筑类型、建筑结构、户型（含面积）、朝向、装饰装修及设施设备等因素，并按照众数原则所设定的具有代表性指标的房屋。

标准房地产进行设定时，需要依据项目的建设工程规划设计方案，分别单独统计得出不同户型（含面积）、不同朝

向的数量占比，按照众数原则设定得出标准房地产的户型（面积）、朝向；当数量占比相同时，进一步测算面积占比，按照面积占比选择众数。

3.4 在确定标准房地产价格时优先采用比较法评估，在比较法无法满足估价要求时，可采用成本法、收益法。

3.5 同地段、同品质普通商品住房价格采用比较法评估时，应在同地段选取符合要求的不少于三个同品质住宅项目作为可比住宅小区实例，且应优先选用新建普通商品住宅项目，条件不具备时，可选用存量现房普通商品住宅项目。

存量现房住宅项目转化的共有产权住房项目，运用比较法进行同地段、同品质普通商品住房价格评估时，可比住宅小区实例宜选用存量现房普通商品住宅项目。

在选择可比住宅小区实例时，需考虑住宅小区的建成年代、建筑类型、建筑结构、户型（含面积）、小区环境（建筑密度、绿化率、停车位比例、公共配套等情况）、物业管理情况（物业费）等因素是否与共有产权住房项目接近，应优先选择与共有产权住房相同或相似的普通商品住宅项目。

3.6 选择新建普通商品住宅项目时，优先选择市住房城乡建设委会备案公布的住宅项目销售均价，作为该小区标准房地产市场价格；当选择其他来源的销售均价数据时，应详细说明数据来源途径。

3.7 选择存量现房普通商品住宅项目时，应调查和分析可比住宅小区的建筑标准，并设定得出可比住宅小区标准房地产的建筑标准。依据《房地产估价规范》（GB/T

50291-2015)，对每个可比住宅小区选取的不少于三个可比实例交易价格统一为价税（增值税）合计后，进行统一付款方式、融资条件等标准化处理，再将所选可比实例与可比住宅小区标准房地产进行比较，进行房地产状况调整，计算得出可比住宅小区标准房地产价格。计算公式如下：

可比住宅小区标准房地产比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

在可比实例选择时，应选择普通商品住宅成交案例，并说明数据的来源，一般不宜选择现状或上市后的经济适用住房、限价商品房、自住型商品房等成交案例作为可比实例。当确因普通商品住宅成交案例不足时，应将经济适用住房、限价商品房、自住型商品房等成交案例的成交价格内涵，统一为普通商品住房成交价格后，方可使用，并需进行详细说明和分析。

可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过1年，且不得超过2年。中心城区范围内，原则上选择近1年内的可比实例。

3.8 将所选取的可比住宅小区标准房地产价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，分析确定共有产权住房项目同地段、同品质普通商品住房价格。计算公式如下：

共有产权住房项目同地段、同品质普通商品住房价格=可比住宅小区标准房地产比较价格×交易情况修正系数×

市场状况调整系数×房地产状况调整系数

进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）时，分别对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正和调整幅度不宜超过 30%；经修正和调整后的各可比实例价格中，最高价与最低价的比值不宜大于 1.2。

3.9 共有产权住房购房人产权份额，参照项目销售均价占同地段、同品质普通商品住房价格的比例确定。

4 共有产权住房市场价格评估

4.1 共有产权住房市场价格是指共有产权住房购房人取得不动产权证书满 5 年，转让所购共有产权住房产权份额时，代持机构行使优先购买权的共有产权住房转让市场价格。通常指在正常交易情况下，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。

4.2 共有产权住房市场价格优先采用比较法评估，在比较法无法满足估价要求时，可采用成本法、收益法。

4.3 委托评估对象为单套住宅时，应选用不少于三个单套存量现房普通商品住宅交易价格可比实例，采用比较法，进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，分析确定共有产权住房市场价格。

当代持机构定期委托评估共有产权住房项目平均市场价格时，采取标准房地产价格进行评估，且应在同地段选取

符合要求的不少于三个同品质存量现房住宅项目作为可比住宅小区实例。具体技术要求参照 3.3、3.5、3.7、3.8。

5 评估结果

5.1 涉及共有产权住房项目价格评估时，应委托具有相应资质的房地产估价机构按照本指引进行。房地产估价机构应当按照估价委托书或者委托合同的约定，向代持机构提供评估报告。评估结果有效期为自评估报告出具之日起 6 个月。

5.2 评估报告提交估价委托人之后，在市住房城乡建设委会同市发展改革委、市财政局、市规划自然资源委共同审核之前，与价值时点间隔超过 3 个月时，评估机构应当对同地段普通商品住宅房地产市场做进一步调查和分析。

5.2.1 同地段普通商品住宅房地产市场若发生较大波动，评估机构应在调查分析市场波动情况后，根据市场波动情况对评估报告进行调整。

5.2.2 同地段普通商品住宅房地产市场若未发生较大波动，评估机构应在调查分析市场波动情况后，根据市场波动情况向估价委托人出具相关说明。

6 附 则

6.1 首都功能核心区对接安置房转化的共有产权住房项目，原则上只对首批次对接出售时的同地段、同品质普通商品住房价格及产权份额比例进行评估，后续批次的产权份额建议在申请式退租方案中统筹参照首批次结果确定。

6.2 评估集体建设用地上的共有产权住房项目，按照《中

华人民共和国土地管理法》等相关法规的要求，可参照本评估指引。

6.3 本指引自 2023 年 4 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，并根据实施情况，适时修订。

附表：《共有产权住房项目销售均价评估相关参数取值参考表》

附表

共有产权住房项目销售均价评估相关参数取值参考表

项目内容		取值参考
土地成本	土地取得成本 (共有产权住房楼面熟地价)	采用比较法评估时,参照《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号)的规定,土地交易实例的修正幅度不能超过30%,即:(实例修正后的比准价格-实例价格)/实例价格 \leq 30%;各实例修正后的比准价格之间相差不能超过40%,即(高比准价格-低比准价格)/低比准价格 \leq 40%,对超过40%的,应另选实例予以替换。
	土地取得税费	土地使用权类型为出让时,包括契税、印花税等,契税税率为3%,印花税税率为0.5%,无交易手续费。
建筑物建设成本	建筑安装工程费	(1)新建共有产权住房: 建筑安装工程费(不含装饰装修、装配式造价): 多层(6层及以下):3800元/平方米; 小高层(7-11层)3500元/平方米; 中高层(12-18)3700元/平方米; 高层(19层及以上)4200元/平方米; 装饰装修费用:1000元/平方米; 产业化增量成本(装配式):500元/平方米(包含预制外墙)。 (2)存量住房转化的共有产权住房: 依据其设计标准和现状条件,参照取值。
	勘察设计和前期工程费	以建筑安装工程费为基数,一般情况: 5万平方米及以下,不超过3%; 5-8万平方米,4%-5%; 8万平方米以上,不超过6%。 不是按照一般情况取值规定取值的,需详细说明项目的特殊情况。 以上规模指共有产权住房及其公共配套建筑面积之和,下同。
	基础设施建设费	以建筑安装工程费为基数,一般情况: 5万平方米及以下,不超过5%; 5-8万平方米,6%-7%; 8万平方米以上,不超过8%。 不是按照一般情况取值规定取值的,需详细说明项目的特殊情况。
	公共配套设施建设费	以建筑安装工程费为基数,一般情况: 5万平方米及以下,不超过3%; 5-8万平方米,4%-5%; 8万平方米以上,不超过6%。 不是按照一般情况取值规定取值的,需详细说明项目的特殊情况。
	开发期间税费(含其他工程费)	以建筑安装工程费为基数,一般情况: 5万平方米及以下,不超过2%; 5-8万平方米,2.5%; 8万平方米以上,不超过3%。 不是按照一般情况取值规定取值的,需详细说明项目的特殊情况。
管理费用	以土地成本、建筑物建设成本为基数,一般情况: 5万平方米及以下,不超过2%; 5-8万平方米,2.5%; 8万平方米以上,不超过3%。 不是按照一般情况取值规定取值的,需详细说明项目的特殊情况。	

项目内容	取值参考
销售费用	以重置成本(分为房地产重置成本、土地重置成本、建筑物重置成本)为基数, 一般情况: 五环内, 不超过 2%; 五环-六环, 不超过 3%; 六环外, 不超过 4%。 不是按照一般情况取值规定取值的, 需详细说明项目的特殊情况。
投资利息	以土地成本、建筑物建设成本、管理费用和销售费用之和为基数。 (1) 开发周期: 5 万平方米, 不超过 2 年、不少于 1 年; 5-8 万平方米, 不超过 2.5 年; 8 万平方米以上, 不超过 3 年。 (2) 采用复利, 贷款利率参照中国人民银行公布的贷款基准利率, 并根据政策及市场情况调整确定。
销售税费	包括增值税及附加。 增值税按照一般计税方式测算, 增值税=销项税额-进项税额, 税率根据政策及市场情况调整确定。 目前, 销售不动产税率为 9%; 进项税额中建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费属于建筑行业, 税率为 9%; 工程勘察设计和前期工程费、销售费用税率为 6%; 附加包括城市维护建设税、教育费附加(3%)、地方教育附加(2%)。 城市维护建设税适用税率按照《关于明确北京市城市维护建设税纳税人所在地具体地点的通知》(京财税〔2021〕1770 号) 执行。
开发利润	以土地成本、建筑物建设成本、管理费用、销售费用为基数, 一般情况: 5 万平方米, 不超过 6%; 5-8 万平方米, 不超过 8%; 8 万平方米以上, 不超过 10%。 不是按照一般情况取值规定取值的, 需详细说明项目的特殊情况。
销售均价	采用比较法评估共有产权住房项目销售均价, 对可比实例进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整(区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整)时, 分别对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 20%, 共同对可比实例成交价格的修正和调整幅度不宜超过 30%; 经修正和调整后的各可比实例价格中, 最高价与最低价的比值不宜大于 1.2。
评估结果权重取值	采用成本法和比较法评估销售均价, 两种方法的评估结果差异率不超过 10%时, 以二者简单算术平均值作为最终评估结果; 大于 10%时, 在对每种方法的估价结果可信度分析基础上, 合理确定每种方法结果的权重, 原则上按照以下要求掌握: (1) 差异率大于 10%、不超过 15%时, 比较法评估结果权重取值 60%, 成本法评估结果权重取值 40%; (2) 差异率大于 15%、不超过 20%时, 比较法评估结果权重取值 70%, 成本法评估结果权重取值 30%; (3) 差异率超过 20%时, 建议重新评估。