

江苏省住房和城乡建设厅

公告

第 39 号

省住房和城乡建设厅关于发布《江苏省房地产估价报告评审标准（试行）》的公告

为进一步加强全省房地产估价机构和注册房地产估价师执业行为的管理，提高全省房地产估价报告质量，规范我省房地产估价行业的发展，省住房和城乡建设厅根据《住房城乡建设部关于进一步规范房地产估价机构管理工作的通知》（建房〔2013〕151号）和国家标准《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）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《房地产抵押估价

指导意见》等规定，制定了《江苏省房地产估价报告评审标准(试行)》，现予发布，自发布之日起施行。

特此公告。

附件：江苏省房地产估价报告评审标准（试行）



江苏省住房和城乡建设厅
2016年11月2日

附件

江苏省房地产估价报告评审标准

(试行)

1 总则

1.1 制定目的与依据

为规范江苏省房地产估价报告年度抽查工作,提高房地产估价报告质量,统一房地产估价报告评审方式和内容,保证评审结果客观公正,根据《住房和城乡建设部关于进一步规范房地产估价机构管理工作的通知》和国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《房地产抵押估价指导意见》等规定,制定本标准。

1.2 适用范围与应用方向

对鉴证性估价报告进行评审,适用本标准。

评审结论仅用于对估价行业的监督管理,不作为房地产等估价报告的效力认定依据。

1.3 评审方式

对受查报告原则上根据提交的材料进行形式评审,评审采取定量评审与定性评审相结合的方式。

2 定量评审

2.1 定量评审内容

估价报告定量评审,采取分项目逐项评分的方式。

估价报告定量评审项目,分为一般项目和特殊项目。

一般项目是指估价报告的基本组成要素和图文并茂装订成

册的要求，分为 4 个分项和 28 个子项（详见附件）。

特殊项目是指特定估价目的的估价报告应当具有独特组成要素或者应当予以描述、分析的独特内容。

2.2 定量评审得分

估价报告定量评审的总分为 100 分。

不应当有特殊项目的估价报告的定量评审得分，估价报告定量评审得分为各个一般项目的评审得分之和。

应当有特殊项目的估价报告的定量评审得分，为一般项目评审得分与特殊项目评审得分累加后按照 100 分制换算而成，按照下列公式换算得出：

$$\text{估价报告定量评审得分} = \frac{\text{一般项目评审的得分} + \text{特殊项目评审的得分}}{100 + \text{特殊项目的总分}} \times 100$$

2.3 一般项目评审

2.3.1 各评审子项的评审得分

被评审的估价报告存在本标准列举的问题的，从该问题所在评审子项的标准分中减去该问题对应的扣分。扣分有一定区间范围的，根据存在问题的轻重程度予以扣分，扣分在 1 分以上的，应列明扣分所对应的问题。

每个评审子项的评审得分，为该评审子项的标准分减去其扣分之总和。该评审子项的扣分之总和超过其标准分的，扣至该评审子项零分为止。

2.3.2 估价测算过程评审

估价测算过程的评审得分按照下列方式确定：

1 根据估价对象和当地房地产市场状况，只能选用一种估价方法估价的，该估价方法测算过程的评审得分即为估价测算过程的评审得分。

2 根据估价对象和当地房地产市场状况，应当选用两种以上估价方法估价的，先分别评定各种估价方法测算过程的得分，然后以其简单算术平均数作为估价测算过程的评审得分。理论上适用的估价方法未选用且未充分说明理由的，该估价方法测算过程的评审得分为零分。

2.4 特殊项目评审

特殊项目是指房地产抵押估价等特定目的的估价报告应当具有的独特要素或者应当进行分析的独特内容。房地产抵押估价报告的特殊项目包括：估价对象变现能力分析、风险提示，以及对估价假设和限制条件、估价原则、估价结果披露和附件的特殊要求。

估价报告存在本标准列举的质量缺陷的，从相应评审项目标准分中减去该质量缺陷对应的扣分值，但该评审项目减去的扣分值之和不应超过其标准分。各个评审项目的评审得分为该评审项目的标准分减去扣分值之和。

3 定性评审

3.1 定性评审内容

估价报告定性评审，采取审查估价报告是否有本标准规定的不合格内容的方式。

对于有不合格内容的估价报告，仍然应当进行全面的定量评审，并指出估价报告存在的问题。

出现本标准列举的定性评审报告不合格情形的,该情形所对应的定量评审子项得分为零分。

3.2 估价报告重要内容缺失的不合格

估价报告应当包含下列内容,缺少下列内容之一的,估价报告为不合格:

- 1 封面;
- 2 致估价委托人函;
- 3 目录;
- 4 估价师声明;
- 5 估价假设和限制条件;
- 6 估价结果报告;
- 7 估价技术报告;
- 8 附件。

3.3 估价结果报告重要内容缺失的不合格

估价结果报告应当包含下列内容,缺少下列内容之一的,估价报告为不合格:

- 1 估价委托人;
- 2 房地产估价机构;
- 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 估价结果；
- 11 注册房地产估价师；
- 12 实地查勘期；
- 13 估价作业期。

3.4 估价技术报告重要内容缺失的不合格

估价技术报告应当包含下列内容，缺少下列内容之一的，估价报告为不合格：

- 1 估价对象描述与分析；
- 2 市场背景描述与分析；
- 3 估价对象最高最佳利用分析(对估价目的不以最高最佳利用状况为估价前提的估价项目除外)；
- 4 估价方法适用性分析；
- 5 估价测算过程；
- 6 估价结果确定。

3.5 特定估价目的估价报告重要内容缺失的不合格

特定估价目的的估价报告缺少应当具有的独特组成要素或缺少应当予以描述、分析的独特内容的，估价报告为不合格。

3.6 有重大技术问题的不合格

估价报告有下列重大估价技术问题之一的，估价报告为不合格：

- 1 随意编造对估价结果有直接影响的估价假设并据此进行估价的；
- 2 估价目的存在未对应相应行为等严重错误情形的；
- 3 根据估价目的对估价对象进行相应处分且不符合有关法律法规规定的；

- 4 虚构、遗漏、编造估价对象状况的；
- 5 价值时点确定错误，不符合估价目的或者与有关规定不同且未充分说明理由的；
- 6 价值类型选择或者价值定义、内涵表述有严重错误的；
- 7 主要估价依据遗漏，估价依据有严重错误，估价依据运用存在严重错误情形，估价中完全未体现估价依据要求的；
- 8 理论上适用的估价方法未选用且未说明理由，估价方法选用错误，估价方法错误，估价方法运用（包括计算公式选用、测算过程、计算结果）有严重错误的；
- 9 虚构、编造估价基础数据、重要估价参数或者可比实例的；
- 10 估价报告中的重要内容前后矛盾或者不一致（包括致估价委托人函、估价结果报告、估价技术报告中的估价结果不一致，估价结果报告、估价技术报告中估价方法选用不一致的）。

3.7 估价主体资格资质缺陷的不合格

估价报告有下列情形之一的，估价报告为不合格：

- 1 致估价委托人函上无房地产估价机构盖公章的；
- 2 估价结果报告无两名或两名以上注册房地产估价师签名的；
- 3 估价报告出具日期不在房地产估价师注册有效期内的；
- 4 估价报告出具日期不在房地产估价机构资质有效期内的；
- 5 估价报告对应的估价业务超出了房地产估价机构资质等级许可业务范围的。

3.8 其他不合格情形

在估价报告评审中发现存在下列情形之一的，估价报告应当不合格：

- 1 房地产估价机构或者注册房地产估价师与估价利害关系

人有利害关系，或者与估价对象有利害关系的；

2 估价报告对应的估价业务超出了注册房地产估价师的专业能力的（但有重要专业帮助并在估价报告中说明的除外）；

3 被评审的估价报告与出具给估价委托人的估价报告内容不一致的；

4 估价结果不合理偏高或者偏低的。

4 估价报告创新特色加分

估价报告在严于《房地产估价规范》、以及有关估价指导意见和办法的要求且不与其有关内涵相抵触的前提下，有创新或者有特色的，应当根据创新或者特色程度给予不超过 20 分的创新或者特色加分。其中，创新或者特色程度突出的，加 11~20 分；创新或者特色程度明显的，加 7~10 分；有一定创新或者特色的，加 1~6 分。

新技术运用、技术路线或方法运用等具有前沿性、开拓性，基础数据依据充分，逻辑缜密，文字描述简洁精炼准确，专业意见具有重大经济价值或社会价值的，可列为创新或特色程度突出的情形；新技术运用、技术路线或方法运用等具有前沿性、开拓性，基础数据依据充分，逻辑缜密，文字描述简洁精炼准确，专业意见具有较大经济价值或社会价值的，可列为创新或特色程度明显的情形；新技术运用、技术路线或方法运用等具有前沿性、开拓性，基础数据依据充分，逻辑缜密，文字描述简洁精炼准确，专业意见具有一定的经济价值或社会价值，可列为有一定创新或特色的情形。

给予估价报告创新或者特色加分的，应当说明估价报告中的

创新或者特色之处，并简述理由。

5 评审结论

估价报告评审结论由定量评审得分和评审意见组成。

没有创新或者特色加分的估价报告的定量评审总分不足 60 分的，有创新或者特色加分的估价报告加分前的定量评审总分不足 55 分或者加分后的总分不足 60 分的，评审意见为不合格。评估报告中存在本标准 3.2 条、3.3 条、3.4 条、3.5 条、3.6 条、3.7 条、3.8 条不合格内容之一的，评审意见为不合格。

前款以外的估价报告，为评审合格。其中，90 分以上的，为一等报告；80 分以上、不足 90 分的，为二等报告；70 分以上、不足 80 分的，为三等报告；60 分以上、不足 70 分的，为四等报告。

评审意见应当说明估价报告是否合格，并指出估价报告中存在的主要问题。

6 附则

6.1 参照范围

对非鉴证性估价报告进行评审，可参照本标准执行。

6.2 解释与修订

本标准由江苏省住房和城乡建设厅负责具体内容的解释与修订。

6.3 实施时间

本标准自发布之日起施行。

附件：

江苏省房地产估价报告定量评审标准

目 录

表 1	房地产估价报告一般项目评审标准·····	12
表 1-1	估价测算过程——比较法评审标准·····	16
表 1-2	估价测算过程——收益法评审标准·····	17
表 1-3-1	估价测算过程——成本法（房地）评审标准·····	19
表 1-3-2	估价测算过程——成本法（建筑物）评审标准·····	21
表 1-3-3	估价测算过程——成本法（土地）评审标准·····	22
表 1-4-1	估价测算过程——假设开发法（动态分析法）评审标准·····	23
表 1-4-2	估价测算过程——假设开发法（静态分析法）评审标准·····	24
表 1-5	估价测算过程——基准地价修正法评审标准·····	25
表 2	房地产抵押估价报告特殊项目评审标准·····	26

表 1 房地产估价报告一般项目评审标准

评审分项	序号	评审子项	评审标准	估价报告存在的问题及其扣分项目	标准分
一、封面、目录、致函、声明、假设和限制条件（15分）	1	封面（或扉页）	要素齐全，表述准确、简洁。	(1)基本要素包括：估价报告名称、估价报告编号、估价项目名称、估价委托人（名称或姓名）、房地产估价机构（名称）、注册房地产估价师（姓名和注册证号）、估价报告出具日期。每缺少一项，扣0.5分。 (2)表述不准确、不简洁的，扣0.5分。	1
	2	致估价委托人函	内容完整，前后一致，表述准确、简洁。	(1)基本内容包括：标题（致估价委托人函）、致函对象（名称或姓名）、估价目的、估价对象（财产范围、名称、坐落、规模、用途、权属）、价值时点、价值类型（名称或定义、内涵）、估价方法（名称）、估价结果（大写金额及单价，无法用单价表示的除外）、特别提示（必要时）、致函日期、房地产估价机构盖章。其中，无房地产估价机构盖章的，属于不合格内容；其余的每缺少一项，扣1分。 (2)表述不准确或不简洁的，扣0.5分。 (3)估价结果与估价结果报告或估价技术报告中的估价结果不一致的，属于不合格内容。 (4)致函日期不在房地产估价机构资质有效期内的，属于不合格内容。	4
	3	目录	内容完整，前后文字、页码一致。	(1)基本内容包括：标题（目录）、注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件。每缺少一项，扣0.5分。 (2)估价结果报告二级标题缺少或不全的，扣0.5分。 (3)估价技术报告二级标题缺少或不全的，扣0.5分。 (4)目录中的文字与正文中的文字不一致的，扣0.5分。 (5)未标注页码或页码前后不一致的，扣0.5分。 注：仅向估价委托人提供估价结果报告的。存档的估价估价技术报告中应有单独的目录。	1
	4	注册房地产估价师声明	内容完整、规范，针对性强。	(1)声明内容不完整或不恰当的，扣1~2分。 (2)声明内容与估价假设和限制条件混淆的，扣1分。 (3)未写明所有参加估价的注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责的承诺和保证扣1分。	2
	5	估价假设和限制条件	估价假设和估价报告限制必要、合理、有依据、针对性强。	(1)基本内容包括：本次估价的假设前提、估价报告使用的限制条件。缺少相关内容的，扣2分。 (2)估价假设未按一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设进行说明的，扣1~3分。 (3)未披露对估价结果有重大影响的估价假设事项或因素，或虽然披露但未就其对估价结果的影响进行说明的扣4分。 (4)估价假设针对性不强的，扣1~2分。 (5)估价报告的用途、使用者、使用期限等使用范围不明确的，扣1~2分。 (6)随意编造对估价结果有直接影响的估价假设，属于不合格内容。	5

评审分项	序号	评审子项	评审标准	估价报告存在的问题及其扣分项目	标准分
二、估价结果报告（25分）	6	估价委托人	基本信息完整。	基本信息包括：单位的名称、住所和法定代表人姓名，或个人的姓名和住址。每缺少一项，扣0.5分。	1
	7	房地产估价机构	基本信息完整。	基本信息包括：房地产估价机构的名称、住所、法定代表人或执行事务合伙人姓名、估价机构资质等级和资质证书编号。每缺少一项，扣0.5分。	1
	8	估价目的	表述明确、具体、规范。	(1)估价目的表述不明确或不具体的，扣1分。 (2)估价目的表述不规范的，扣1分。 (3)估价目的表述严重错误或未对应相应行为的，属于不合格内容。 (4)根据估价目的对估价对象进行相应处分，但不符合有关法律规定的属于不合格内容。	2
	9	估价对象	估价对象范围界定清楚，基本描述简明、全面、准确。	(1)估价对象财产范围（土地、房屋、构筑物、树木等；包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益的，应说明）界定不清的，扣1~2分。 (2)估价对象基本状况包括：名称、坐落、规模、用途、权属及对估价对象有明显影响的基本情况。描述不全面或不准确的，扣1~2分。 (3)土地基本状况中应包括：四至、形状、开发程度、土地使用期限及对估价对象有明显影响的基本情况。每缺少一项，扣1分。 (4)建筑物基本状况中应包括：建筑结构、设施设备、装饰装修、新旧程度及对估价对象有明显影响的基本情况。每缺少一项，扣1分。 (5)估价对象有遗漏、虚构的，编造估价对象状况的，属于不合格内容。	5
	10	价值时点	确定准确，确定理由简要明确	(1)价值时点确定依据不足，或未简要说明理由的，扣0.5分。 (2)价值时点确定错误，与估价目的不适应或与有关规定不同且未充分说明理由的，属于不合格内容。	1
	11	价值类型	价值类型明确，价值定义或内涵准确。	(1)价值类型未明确或不正确的，扣2分。 (2)价值内涵或定义表述不准确的，扣0.5~1分。 (3)价值类型选择或价值内涵、定义表述严重错误的，属于不合格内容。	2
	12	估价依据	依据完整、合法有效、表述准确。	(1)必要的法律法规、估价标准和指导意见或办法等依据未列明的，每缺少一个，扣1分。 (2)法律法规、估价标准和指导意见名称表述不全面、不准确的，扣0.5分。 (3)所列的估价依据不适用的，扣0.5~1分。 (4)滥列估价依据的，扣0.5~1分。 (5)主要估价依据遗漏，估价依据严重错误或运用估价依据严重错误的，在估价中完全未体现估价依据要求的，属于不合格内容。	2
	13	估价原则	原则完整、准确，具有针对性。	(1)列明本次估价应遵循的估价原则。每缺少一项，扣0.5分。 (2)所列估价原则无简要定义或不准确的，扣0.5分。 (3)所列估价原则缺乏针对性的，扣0.5分。	1
	14	估价方法	估价方法名称规范，定义简明、准确。	(1)选用的估价方法的名称不规范的，扣1分。 (2)估价方法无定义或定义不简明、不准确的扣0.5~1分。 (3)当委托合同约定不向估价委托人提供估价技术报告时，结果报告中“估价方法”要求有估价测算的简要内容，否则扣1分。 (4)与估价技术报告中估价方法选用不一致的，属于不合格内容。	2
	15	估价结果	完整清晰，前后一致。	(1)估价结果（包括币种、总价及其大写、单价及其单位；仅表述总价或单价的，应说明理由）表述不完整的，扣0.5~1分。 (2)估价结果内涵（是否与估价假设和限制条件一致，例如是否扣除土地出让金、相关费用及税金等）不清晰的，扣1分。 (3)估价结果与致估价委托人函或估价结果报告、估价技术报告中的估价结果不一致，估价结果不合理偏高或偏低的，属于不合格内容。	2
	16	注册房地产估价师	基本信息完整。	(1)未写明所有参加执行估价的注册房地产估价师两名或两名以上姓名、注册证号，或无本人签字和签名日期的，扣1分。 (2)无两名或两名以上注册房地产估价师签名的，属于不合格内容。	1
	17	实地查勘期	表述准确，真实。	未按实地查勘起止日期表述的，扣1分。	1
	18	估价作业期	表述正确，时间合理。	(1)表述不正确的，扣1分。 (2)因作业时间过短，难以保证报告按质完成的，扣0.5分。	1

评审分项	序号	评审子项	评审标准	估价报告存在的问题及其扣分项目	标准分
三、估价技术报告（50分）	19	土地实物状况	描述内容完整，分析客观，具有针对性。	(1)描述内容包括：面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度等。每缺少一项，扣0.5分。估价方法中作为重要影响因素的土地实物状况未说明的，每缺少一项，扣0.5分。 (2)缺少分析的，扣2分。 (3)分析针对性不强的，扣0.5~1分。	3
		建筑物实物状况	描述内容完整，分析客观，具有针对性。	(1)描述内容包括：建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。每缺少一项，扣0.5分。估价方法中作为重要影响因素的建筑物实物状况未说明的，每缺少一项，扣0.5分。 (2)缺少分析的，扣2分。 (3)分析针对性不强的，扣0.5~1分。	
	20	权益状况描述与分析	描述内容完整，分析客观，具有针对性。	(1)土地权益状况描述内容包括：用途、规划条件、所有权、土地使用权、共有情况、用益物权设立情况、担保权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式权利限制情况、权属清晰情况等。每缺少一项，扣0.5分。 (2)在建筑物权益状况描述内容：用途、规划条件、房屋所有权状况、他项权设立情况、出租或占用情况、其它特殊情况等。每缺少一项，扣0.5分。 (3)建设工程权益状况描述内容包括：建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等取得情况。 (4)缺少分析的，扣2分。 (5)分析针对性不强的，扣0.5~1分。	2
	21	区位状况描述与分析	描述内容完整，分析客观，具有针对性。	(1)位置状况描述内容包括：坐落、方位、与重要场所（设施）的距离、临街（路）状况、朝向、楼层等，每缺少一项，扣0.5分。 (2)交通状况描述内容包括：道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度等，每缺少一项，扣0.5分。 (3)周围环境状况描述内容包括：自然环境、人文环境、景观等，每缺少一项，扣0.5分。 (4)外部配套设施状况描述内容包括：基础设施、公共服务设施，每缺少一项，扣0.5分。 (5)估价方法中作为重要影响因素的区位状况未说明的，每缺少一项，扣0.5分。 (6)未分析区位状况优劣的，扣1分。 (7)分析针对性不强的，扣1分。	3
	22	市场背景描述与分析	描述内容完整，分析客观，具有针对性。	(1)描述内容包括：当地经济社会发展状况、房地产市场总体状况，详细说明、分析过去、现在和可预见的未来当地同类房地产市场状况，每缺少一项，扣1分。 (2)缺少分析或分析结论与描述不符的，扣2分。 (3)分析针对性不强，如分析数据与结论不能为估价测算及估价参数取值提供支持的，扣1分。	3
23	最高最佳利用分析（根据估价目的，评估现状价值除外）	分析内容完整，具有针对性，结论正确。	(1)分析内容包括：最佳的用途、规模及档次，从估价对象的权利人角度或意向取得者角度区分确定估价对象的最高最佳利用状况；当估价对象已为某种利用时，应从维持现状、更新改造、改变用途、重新开发及它们的某种组合或其他特殊利用中分析、判断何种利用为最高最佳利用。分析方法应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。每缺少一项，扣1分。 (2)未说明估价前提的，扣1分。 (3)分析针对性不强的，扣1~2分。 (4)分析结论错误的，扣3分。 (5)根据估价目的，评估现状价值，最高最佳利用分析项不扣分，直接得3分。	3	

评审分项	序号	评审子项	评审标准	估价报告存在的问题及其扣分项目	标准分
三、估价技术报告（50分）	24	估价方法适用性分析	逐一分析比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法是否适用。估价技术路线表述正确、清晰。	(1)分析内容包括：根据估价对象和当地房地产市场状况，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法是否适用估价对象进行分析。每缺少一项，扣2分。 (2)理论上不适用的估价方法未简述理由的，扣0.5分。 (3)理论上适用，但客观条件不具备的估价方法未选用，虽然说明了理由，但理由不够充分的，扣1~2分。 (4)选用适用的估价方法未简述理由，未选用不适用的估价方法未简述理由的，扣1分。 (5)估价技术路线表述不清晰的，扣0.5~1分。 (6)估价技术路线表述错误的，扣3分。 (7)理论上适用的估价方法未选用且未说明理由，估价方法错误，或估价方法选用错误，属于不合格内容。 (8)与估价结果报告中估价方法选用不一致的，属于不合格内容。	3
	25	估价测算过程	估价基础数据来源依据充分，估价参数选取客观、合理，理论表述与实际应有说服力；有必要的分析和过程；计算过程完整、严谨、正确。	(1)“估价测算过程”应根据估价报告的要求，选用相应的估价方法，按照附件中“表1-1~表1-5”的评审标准对应进行评审。 (2)理论上适用的估价方法未选用且未充分说明理由的，该估价方法的测算过程得分为零分。 (3)未说明估价方法、测算步骤或计算公式的，扣2~4分。 (4)选用的估价方法、估价过程过于简单的，扣5分。 (5)选用的估价方法，没有估价过程的，该估价方法的得分为零分。 (6)应选用两种以上估价方法估价的，先分别评定各种估价方法的测算过程得分，然后以其简单算术平均数为估价测算过程的得分。 (7)虚构、编造估价基础数据、重要估价参数的，属于不合格内容。 (8)估价方法运用严重错误，包括计算公式选用、测算过程、计算结果严重错误的，属于不合格内容。	40
	26	估价结果确定	估价结果确定方式恰当，理由充分。	(1)各种估价方法测算结果权重确定不恰当的，扣2分。未说明权重确定理由或理由不充分的，扣1分。 (2)未对测算结果进行校核和比较分析，综合测算结果和评估价值的确定，专业意见的提供不符合相关规定的，每项扣1分。 (3)估价结果与致估价委托人函或估价结果报告中的估价结果不一致的，估价结果不合理偏高或偏低的，属于不合格内容。	2
四、附件及外在质量（10分）	27	附件	附件资料齐全、完整、真实。	(1)基本资料包括：估价委托书复印件、估价对象位置图、估价对象实地查勘情况和估价师实地查勘现场相关照片（含内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片）、估价对象权属证明复印件、估价对象法定优先受偿款调查情况（抵押估价）、可比实例位置图和外观照片（比较法）、房地产估价机构营业执照复印件、房地产估价机构资质证书复印件、注册房地产估价师注册证书复印件。每缺少一项且未充分说明客观原因，或每一项出差错的，扣1~2分。 (2)估价对象内部状况、外部状况、周围环境和景观照片难以反映估价对象状况的，扣1~2分。 (3)当没有专业帮助或未依据相关专业意见时，附件应说明没有专业帮助或未依据相关专业意见，没有说明的扣1分。	3
	28	外在质量	用语用词规范，文字简洁、通畅、逻辑性强，排版、装订规范。	(1)专业术语不规范或前后表述不一致的，扣1~2分。 (2)报告各部分之间描述相互矛盾的，扣1~3分。 (3)报告各部分之间出现不必要重复、不简洁的，扣1~2分。 (4)报告文字表述不通顺、逻辑性不强、不够客观平实的，扣1~2分。 (5)存在病句、错别字、漏字、标点符号错误的，扣1~2分。 (6)序号使用不规范或者顺序错误的，扣1~2分。 (7)排版不规整，装订质量粗糙的，扣1~2分。	3
①一般项目评审				一般项目（上述28个评审子项）评审得分。	100
②特殊项目评审				房地产抵押估价报告特殊项目评审得分(其他类报告请勿填写)。	20
③创新特色加分				根据估价报告的创新或特色程度给予不超过20分的加分。	20
最终评审得分				房地产抵押估价报告最终评审得分=(①+②)/120×100+③ 其他房地产估价报告最终评审得分=①+③	

表 1-1 估价测算过程——比较法评审标准

序号	评审分项		评审标准	估价报告存在的问题及其扣分项目	标准分
1	可比实例选取	数量要求	可比实例不少于 3 个	(1)可比实例少于 3 个的, 扣 3 分。	3
		真实性	可比实例来源真实, 价格内涵清晰。	(2)未说明可比实例的来源、名称、位置, 无可比实例外观照片的, 每项扣 1 分。	
		信息完备性	可比实例必要信息完备。	(3)可比实例价格内涵说明不清的, 扣 1~2 分。 (4)可比实例基本状况描述不完整、不清晰的, 扣 1~2 分。	
		可比性	可比实例具有可比性。	(5)可比实例的区位状况、成交日期等可比性不强的, 扣 1~2 分。 (6)虚构、编造可比实例的, 属于不合格内容。	
2	建立可比较基础		标准化处理清晰、正确、合理。	(1)未消除因财产范围的不同造成价格差异, 扣 3 分。 (2)未调整成交日期且一次性付清的价格或价值类型明确的成交价格的方式, 每缺少一项扣 1 分。 (3)未将可比实例在非融资条件下的价格调整为常规融资条件下的价格的, 扣 2 分。 (4)未将可比实例在交易税费非正常负担下的价格调整为交易税费正常负担下的价格, 扣 1~2 分。 (5)未说明计价单位与币种的, 扣 3 分。 (6)建立可比较基础未说明的, 扣 4 分, 建立可比较基础说明不清楚的, 扣 1~4 分。	4
3	交易情况修正		交易情况说明清晰, 修正方法明确, 方向正确, 幅度合理。	(1)未说明交易情况的, 扣 2 分。 (2)交易情况说明不清晰的, 扣 0.5~1 分。 (3)修正方法不明确的, 扣 0.5~1 分。 (4)调整方向不正确的, 扣 2 分。 (5)调整幅度不合理的, 扣 0.5~2 分。	2
3	市场状况调整		成交日期表述明确, 调整方法明确、方向正确、幅度合理。	(1)成交日期表述模糊或者未说明的, 扣 0.5~3 分。 (2)调整方法不明确的, 扣 0.5~1 分。 (3)调整方向不正确的, 扣 1~3 分。 (4)调整幅度不合理的, 扣 0.5~4 分。	4
4	区位状况调整		比较因素选择恰当, 因素说明清晰, 权重合理, 调整方法明确、方向正确、幅度合理。	(1)缺少主要比较因素或者比较因素针对性差的, 扣 0.5~3 分。 (2)比较因素说明不清晰或者未说明的, 扣 0.5~3 分。 (3)因素权重确定不合理的, 扣 0.5~3 分。 (4)调整方法不明确的, 扣 1~2 分。 (5)调整方向不正确的, 扣 6 分。 (6)调整幅度不合理的, 扣 0.5~6 分。	6
5	实物状况调整		比较因素选择恰当, 因素说明清晰, 权重合理, 调整方法明确、方向正确、幅度合理。	(1)缺少主要比较因素或者比较因素针对性差的, 扣 0.5~3 分。 (2)比较因素说明不清晰或者未说明的, 扣 0.5~3 分。 (3)因素权重确定不合理的, 扣 0.5~3 分。 (4)调整方法不明确的, 扣 1~2 分。 (5)调整方向不正确的, 扣 6 分。 (6)调整幅度不合理的, 扣 0.5~6 分。	6
6	权益状况调整		比较因素选择恰当, 因素说明清晰, 调整方法明确、方向正确、幅度合理。	(1)比较因素选择不恰当或者错误的, 扣 1~4 分。 (2)比较因素说明不清晰或者未说明的, 扣 1~4 分。 (3)调整方法不明确的, 扣 1~3 分。 (4)调整方向不正确的, 扣 4 分。 (5)调整幅度不合理的, 扣 0.5~4 分	4
7	公式选用和计算过程		计算公式选用正确, 计算过程清晰、完整, 权重合理, 计算正确。	(1)计算公式选用错误的, 扣 5 分。 (2)无计算过程的, 扣 2 分。 (3)计算过程不清晰、不完整的, 扣 1~3 分。 (4)各个可比实例价格的权重确定不合理的, 扣 1~5 分。 (5)计算错误的, 扣 1~5 分。 (6)估价基础数据或估价参数出现严重错误的, 扣 5 分	5
小计					40

表 1-2 估价测算过程——收益法评审标准

序号	评审分项		评审标准	估价报告存在的问题及其扣分项目	标准分	
1	有效 毛收 入	出租 型	租金 水平	租金水平确定, 依据充分, 有必要的过程。	(1)租金内涵不一致, 或者不清晰的, 扣 2~4 分。 (2)租金水平确定无依据, 或者依据不充分的, 扣 2~4 分。 (3)租金水平确定缺少必要的过程的, 扣 2~5 分。 (4)租金水平未在估价对象租金水平和类似房地产租金水平的基础上合理预测的, 扣 2~4 分。	6
			租约 限制	租约限制处理合理, 理由充分。	(1)未说明有无租约限制的, 扣 3 分。 (2)有租约限制, 未调查租赁合同真实性、分析解除租赁合同的可能性及其对收益价值的影响要求的, 扣 3 分。 (3)有租约限制, 但未考虑且无理由或者理由不充分的, 扣 1~3 分。 (4)考虑了租约限制, 但处理方式不正确的, 扣 0.5~2 分。 (对租约进行必要的分析说明)	3
			租赁 面积 确定	租赁面积与租金内涵中的面积一致, 依据充分, 确定合理。	(1)租赁面积与租金内涵中的面积不一致的, 扣 3 分。 (2)租赁面积确定不正确或依据不充分的, 扣 3 分。 (3)可出租面积比率确定不正确或依据不充分的, 扣 1~3 分。	3
			空置和租 金损失	空置率(出租率)和租金损失依据充分、确定合理。	(1)未考虑空置率(出租率)或者租金损失, 且未说明理由的, 扣 3 分。 (2)空置率(出租率)或者租金损失依据不充分, 确定不合理的, 扣 0.5~3 分。	3
	自营 型	经营收入	经营业态或生产性质明确, 说明近年经营收入, 经营收入测算过程清楚、完整, 计算正确。	(1)经营业态或者生产性质未说明或者不明确的, 扣 4~7 分。 (2)未说明近年经营收入的, 扣 3~5 分。 (3)经营收入测算无过程或者过程不完整的, 扣 6~15 分。 (4)经营收入计算错误的, 扣 3~5 分。	15	
2	其它收入		其它收入项目明确, 数据确定正确。	(1)未说明其他收入项目类别名称、内容的, 扣 1 分。 (2)其他收入项目及数据确定错误的, 扣 1 分。	1	
3	运营费用	出租型	运营费用构成正确、完整, 取值依据充分, 测算过程清楚、完整, 计算正确。	(1)运营费用构成不正确或不完整的, 扣 1~3 分。 (2)运营费用取值有错误的, 扣 2~4 分。 (3)运营费用(运营费用率)确定无依据, 或者依据不充分的, 扣 2~4 分。 (4)运营费用(运营费用率)确定缺少必要的过程, 扣 2~4 分。 (5)经营利润取值依据不充分或取值不合理的, 扣 1~2 分。 (6)运营费用计算错误的, 扣 3~5 分。	5	
		自营型		(1)运营费用构成不正确或不完整的, 扣 1~3 分。 (2)运营费用取值有错误的, 扣 2~4 分。 (3)运营费用(运营费用率)确定无依据, 或者依据不充分的, 扣 2~4 分。 (4)运营费用(运营费用率)确定缺少必要的过程, 扣 2~4 分。 (5)按自营型模式测算, 经营利润未扣除的, 扣 1~2 分。 (6)经营利润取值依据不充分或取值不合理的, 扣 1~2 分。 (7)运营费用计算错误的, 扣 3~5 分。		

序号	评审分项		评审标准	估价报告存在的问题及其扣分项目	标准分
4	净收益		前后一致，计算正确。	计算不正确的，扣2分。	2
5	变化趋势分析		变化趋势分析依据充分，结论合理。	(1)未进行净收益（经营收入、运营费用）变化趋势分析的，扣2分。 (2)净收益（经营收入、运营费用）变化趋势分析无依据，或者依据不充分的，扣0.5~1分。 (3)净收益（经营收入、运营费用）变化趋势分析及结论与市场背景分析不一致的，扣1~2分。	2
6	报酬率或资本化率		报酬率或资本化率确定方法正确，依据充分，过程完整，取值合理。	(1)报酬率或者资本化率确定无过程，或者无依据的，扣2分。 (2)报酬率或者资本化率确定方法不正确的，扣2分。 (3)报酬率或者资本化率确定过程有错误的，扣1~2分。 (4)报酬率或者资本化率取值不合理的，扣2分。	4
7	收益期或持有期	收益期	收益期确定正确，依据充分。	(1)收益期确定错误的，扣3分。 (2)收益期确定未说明依据，或者依据不充分的，扣2分。	3
		持有期	持有期、转让价格、转售成本确定正确，依据充分。	(1)持有期或转售价格、转售成本确定错误的，扣3分。 (2)持有期或转售价格、转售成本确定未说明依据，或者依据不充分的，扣2分。	
8	公式选用和计算过程		计算公式选用正确，计算过程清晰、完整，公式中字母含义明确，计算正确。	(1)计算公式选用错误的，扣8分。 (2)无计算过程或者计算过程不清晰、不完整的，扣3~5分。 (3)公式中字母的含义未说明或者说明不准确的，扣1~2分。 (4)计算错误的，扣5~8分。 (5)土地使用权剩余期限与建筑物剩余经济寿命不一致，应计而未计土地或建筑物在收益期结束时的价值的，扣5~8分。 (6)估价基础数据或估价参数出现严重错误的，扣8分。	8
小计				(有效毛收入：只选择出租型或自营型其中一种进行估价测算)	40

表 1-3-1 估价测算过程——成本法（房地）评审标准

序号	评审分项	评审标准	估价报告存在的问题及其扣分项目	标准分
1	市场购置土地	土地取得途径明确，土地取得成本构成完整、合理，取得依据充分，土地取得成本调整符合市场情况，土地取得税费计算合理。	(1)未说明土地取得途径的，扣 2 分。 (2)土地取得成本构成不完整或者不合理的，扣 2~5 分。 (3)土地取得成本取值依据不充分的，扣 2~5 分。 (4)土地取得成本市场状况调整理由不充分的，扣 2~3 分。 (5)土地取得税费确定不正确的，扣 2 分。 (6)土地取得成本确定过程不清晰的，扣 3~6，土地取得成本确定无过程的，扣 6 分。	8
	征收集体土地			
	征收国有土地上房屋			
2	勘察设计和前期工程费	计费依据充分，费用合理。	(1)费用构成内容不完整或者不合理的，扣 2 分。 (2)费率确定不合理的，扣 1 分。 (3)费率确定依据不充分的，扣 1 分。	2
	建筑安装工程费	建筑安装工程费（单方造价）的确定依据充分、客观合理。	(1)建安工程费（单方造价）取值无依据（现行定额、取费标准、建安工程造价指标、建材人工施工机械市场价格等）的，扣 7 分。 (2)建安工程费（单方造价）取值依据不充分的，扣 2~7 分。 (3)建安工程费确定错误的，扣 7 分。	7
	基础设施建设费	费用构成完整，费用依据充分，取值合理。	(1)费用构成内容不完整或者不合理的，扣 2 分。 (2)费用额度或取费基数、费率确定依据不充分的，扣 0.5 分。 (3)费用额度或取费基数、费率确定不合理的，扣 2 分。	2
	公共配套设施建设费	费用构成完整，费用依据充分，取值合理。	(1)费用构成内容不完整或者不合理的，扣 2 分。 (2)费用额度或取费基数、费率确定依据不充分的，扣 0.5 分。 (3)费用额度或取费基数、费率确定不合理的，扣 2 分。	2
	开发期间税费	税费构成完整，费用依据充分，取值合理。	(1)税费构成内容不完整或者不合理的，扣 1 分。 (2)计取税费基数、税率确定依据不充分的，扣 0.5 分。 (3)计取税费基数、税率确定不合理的，扣 1 分。	1
3	管理费用	费用构成合理，费率确定依据充分。	(1)费率取值不合理的，扣 2 分。 (2)费率取值理由不充分的，扣 1 分。 (3)计算基数不正确的，扣 2 分。	2

序号	评审分项	评审标准	估价报告存在的问题及其扣分项目	标准分
4	销售费用	费用构成合理，费率确定依据私分。	(1)费率取值不合理的，扣2分。 (2)费率取值理由不充分的，扣1分。 (3)计算基数不正确的，扣2分。	2
5	投资利息	利率选择正确，开发周期、计息期限确定合理。	(1)利率选择不正确的，扣2分。 (2)利率取值理由选择不充分的，扣1分。 (3)开发周期、计息期限确定不合理的，扣1分。 (4)计算基数不正确的，扣2分。	2
6	销售税费	税率构成合理，税率、费率确定正确。	(1)税费构成内容不完整或者不合理的，扣1分。 (2)税率、费率不符合规定的，扣2分。 (3)计算基数不正确的，扣2分。	2
7	开发利润	利润率内涵清楚，取值客观、合理。	(1)利润率内涵不清楚的，扣1分。 (2)利润率取值理由不充分的，扣1分。 (3)利润率取值不合理的，扣2分。 (4)计算基数不正确的，扣2分。	2
8	折 旧	维护使用状况描述全面、客观，折旧分析深入，成新确定合理，依据充分。	(1)维护使用状况没描述，直接给出成新率的，扣2分。 (2)维护使用状况描述不全面、不准确，成新率确定依据不充分的，扣1分。 (3)物质折旧、功能折旧和外部折旧说明不全面，成新率、折旧额确定不合理的，扣0.5~1分。	3
9	估价路径及公式选用和计算过程	计算公式选用正确，计算过程清晰、完整，公式中字母含义明确，计算正确。	(1)未说明选择具体估价路径的，扣4分。 (2)计算公式选用错误的，扣5分。 (3)无计算过程的，扣3分。 (4)计算过程不清晰或者不完整的，扣2~4分。 (5)选用公式中字母含义说明不准确或者未说明的，扣1~2分。 (6)计算错误的，扣2~5分。 (7)估价基本数据或估价参数选取出现严重错误的，扣5分。 (8)当估价对象的权益状况存在租赁、抵押、查封等情况时，未对成本法测算出的价值进行相应权益状况调整的，扣3分。	5
小 计				40

表 1-3-2 估价测算过程——成本法（建筑物）评审标准

序号	评审分项	评审标准	估价报告存在的问题及其扣分项目	标准分
1	建设成本	勘察设计和前期工程费	费用构成合理，计费依据充分，费率合理。 (1)费用构成内容不完整或者不合理的，扣 2 分。 (2)费率确定不合理的，扣 2 分。 (3)费率确定依据不充分的，扣 1 分。	2
		建筑安装工程费	建设工程费、装饰装修工程费、房屋设备工程费依据充分、客观合理。 (1)建安工程费取值无依据（现行定额、取费标准、建安工程造价指标、建材人工施工机械市场价格等）或者依据不充分的，扣 3~9 分。 (2)建安工程费取值与估价对象状况（类型、规模、结构、档次等）不符的，扣 3~10 分。	10
		基础设施建设费	费用构成合理，费用额度依据充分。 (1)费用构成内容不完整或者不合理的，扣 2 分。 (2)费用额度或取费基数、费率确定不合理的，扣 2 分。 (3)费用额度或取费基数、费率确定依据不充分的，扣 0.5 分。	2
		公共配套设施建设费	费用构成合理，费用额度依据充分。 (1)费用构成内容不完整或者不合理的，扣 2 分。 (2)费用额度或取费基数、费率确定不合理的，扣 2 分。 (3)费用额度或取费基数、费率确定依据不充分的，扣 0.5 分。	2
		开发期间税费	费用构成合理，税费额度依据充分。 (1)税费构成内容不完整或者不合理的，扣 2 分。 (2)计取税费基数、税率确定不合理的，扣 2 分。 (3)计取税费基数、税率确定依据不充分的，扣 0.5~1 分。	2
2	管理费用	费用构成合理，费率确定依据充分。 (1)费率取值不合理的，扣 2 分。 (2)费率取值理由不充分的，扣 1 分。 (3)计算基数不正确的，扣 2 分。	2	
3	销售费用	费用构成合理，费率确定依据充分。 (1)费率取值不合理的，扣 2 分。 (2)费率取值理由不充分的，扣 1 分。 (3)计算基数不正确的，扣 2 分。	2	
4	投资利息	利率选择正确，开发周期、计息期限确定合理。 (1)利率选择不正确的，扣 2 分。 (2)利率取值理由不充分的，扣 1 分。 (3)开发周期、计息期限确定不合理的，扣 1 分。 (4)计算基数不正确的，扣 2 分。	2	
5	销售税费	税费构成合理，费率确定依据充分。 (1)税费构成不完整或者不合理的，扣 1 分。 (2)税率、费率不符合规定的，扣 2 分。 (3)计算基数不正确的，扣 2 分。	2	
6	开发利润	利润率内涵清楚，水平客观、合理，理由充分。 (1)利润率内涵不清楚的，扣 1 分。 (2)利润率取值理由不充分的，扣 1 分。 (3)利润率取值与估价对象类型、开发周期长短不适应的，扣 2 分。 (4)计算基数不正确的，扣 2 分。	3	
7	建筑物折旧	维护使用状况描述全面、客观，折旧分析深入，成新确定合理，依据充分。 (1)维护使用状况没描述，直接给出成新率的，扣 2 分。 (2)维护使用状况描述不全面或者不准确，成新率确定依据不充分的，扣 1 分。 (3)物质折旧、功能折旧和外部折旧说明不全面，成新率、折旧额确定不合理的，扣 0.5~1 分。	3	
8	公式选用和计算过程	计算公式选用正确，计算过程清晰、完整，公式中字母含义明确，计算正确。 (1)计算公式选用错误的，扣 8 分。 (2)无计算过程的，扣 5 分。 (3)计算过程不清晰或者不完整的，扣 3~5 分。 (4)选用公式中字母含义说明不准确或者未说明的，扣 1~2 分。 (5)计算错误的，扣 2~8 分。 (6)估价基础数据或者估价参数选取出现严重错误的，扣 8 分。 (7)当估价对象的权益状况存在租赁、抵押、查封等情况时，未对成本法测算出的价值进行相应权益状况调整的，扣 3 分。	8	
小 计				40

表 1-3-3 估价测算过程——成本法（土地）评审标准

序号	评审分项		评审标准	估价报告存在的问题及其扣分项目	标准分
1	土地取得费用	市场购置土地取得	土地取得方式明晰，土地取得成本构成合理，依据充分，土地取得成本调整符合市场情况。	(1)未说明土地取得方式的，扣 1 分。 (2)成本内容构成不合理的，扣 1~6 分。 (3)成本取值依据不充分的，扣 1~5 分。 (4)土地取得成本市场状况调整理由不充分的，扣 1~3 分。 (5)土地取得成本确定过程不清晰的，扣 5~10，土地取得成本确定无过程的，扣 10 分。	13
征收集体土地取得					
征收国有土地取得					
2	土地取得税费		税费构成合理，税费确定合理。	(1)税费构成内容不完整或者不正确的，扣 1 分。 (2)税费率不符合规定的，扣 2 分。	3
3	土地开发费		开发费用构成完整，依据充分，取值客观合理，土地开发周期确定合理。	(1)土地开发费用构成不完整的，扣 1~3 分。 (2)土地开发费用取值依据不充分的，扣 1~2 分。 (3)土地开发周期确定不合理的，扣 1 分。	5
4	管理费用		费用构成合理，费率确定依据充分。	(1)费率取值不合理的，扣 2 分。 (2)费率取值理由不充分的，扣 1 分。 (3)计算基数不正确的，扣 2 分。	2
5	销售费用		费用构成合理，费率确定依据充分。	(1)费率取值不合理的，扣 2 分。 (2)费率取值理由不充分的，扣 1 分。 (3)计算基数不正确的，扣 2 分。	2
6	投资利息		利润选择正确，开发周期、计息期限确定合理。	(1)利率选择不正确的，扣 2 分。 (2)利率取值理由不充分的，扣 1 分。 (3)开发周期、计息期限确定不合理的，扣 1 分。 (4)计算基数不正确的，扣 2 分。	2
7	销售税费		税费构成合理，税率、费率确定正确。	(1)税金构成内容不完整或者不合理的，扣 1 分。 (2)税率、费率不符合规定的，扣 2 分。 (3)计算基数不正确的，扣 2 分。	2
8	开发利润		利润率内涵清楚，水平客观、合理，理由充分。	(1)利润率内涵不清楚的，扣 1 分。 (2)利润率取值理由不充分的，扣 1 分。 (3)利润率取值与估价对象类型、开发周期长短不适应的，扣 2 分。 (4)计算基数不正确的，扣 2 分。	3
9	公式选用和计算过程		计算公式选用正确，计算过程清晰、完整，公式中字母含义明确，计算正确。	(1)计算公式选用错误的，扣 8 分。 (2)无计算过程的，扣 6 分。 (3)计算过程不清晰或者不完整的，扣 2~6 分。 (4)选用公式中字母含义说明不准确或者未说明的，扣 1~2 分。 (5)计算错误的，扣 3~8 分。 (6)估价基础数据或者估价参数选取出现严重错误的，扣 8 分。 (7)当估价对象的权益状况存在租赁、抵押、查封等情况时，未对成本法测算出的价值进行相应权益状况调整的，扣 3 分。	8
小计					40

表 1-4-1 估价测算过程——假设开发法（动态分析法）评审标准

序号	评审分项	评审标准	估价报告存在的问题及其扣分项目	标准分
1	估价前提和最佳开发经营方式	估价前提和开发经营方式明确,符合规划条件和最高最佳利用要求。	(1)未说明估价前提(业主自行开发、自愿转让或被迫开发)的,扣3分。 (2)未描述开发经营方式的,扣3分。 (3)开发经营方案未进行最高最佳利用分析的,扣6分,分析不具体的(如建设内容与规模、可销售或者经营内容与规模),扣2~5分。	7
2	后续开发经营期	期间明确、合理。	(1)后续开发经营期不明确或者不合理的,扣2分。	2
3	开发完成后价值	采用比较法、收益法等科学方法求取,进行有依据的预测和分析。	(1)采用成本法等错误方法求取的,扣7分。 (2)采用比较法求取的,价格依据(可比实例、市场状况)不充分且分析不透彻的,扣2~6分。 (3)采用收益法求取的,计算净收益依据不充分且分析不透彻的,扣2~6分。 (4)未对当前市场状况进行变化趋势分析的,扣3分。 (5)当前市场状况变化趋势分析依据不充分或者不合理的,扣1~2分。	7
4	取得税费	税费构成明确、合理,税费比率依据充分。	(1)税费构成内容不完整或者不正确的,扣1分。 (2)税费比率不符合规定的,扣2分。	2
5	建安工程费	建筑安装工程费、装饰装修工程费、房屋设备工程费依据充分、客观合理。	(1)建安工程费取值无来源依据的,扣1~3分。 (2)建安工程费取值与估价对象状况(类型、规模、结构、档次等)不符的,扣1~3分。	5
	其它成本	依据充分,客观合理。	(1)其他成本构成内容不完整的,扣1~2分。 (2)取值依据不充分的,扣1分。	2
6	管理费用	费用构成合理,费率确定依据充分。	(1)费率取值不合理的,扣2分。 (2)费率取值理由不充分的,扣1分。	2
7	销售费用	费用构成合理,费率确定依据充分。	(1)费率取值不合理的,扣2分。 (2)费率取值理由不充分的,扣1分。	2
8	销售税费	税率构成合理,税率、费率确定正确。	(1)税费构成内容不完整或者不正确的,扣1分。 (2)税率、费率不符合规定的,扣2分。 (3)计算基数不正确的,扣2分	2
9	折现率	折现率内涵清楚、取值合理,折现时间正确,理由充分。	(1)折现率内涵不清楚或者取值理由不充分的,扣2分。 (2)折现率取值不合理的,扣2分。	3
10	公式选用和计算过程	计算公式选用正确,计算过程清晰、完整,公式中字母含义明确,计算正确。	(1)未说明动态分析法选择理由,或者理由不充分的,扣1~2分。 (2)计算公式选用错误的,扣6分。 (3)无计算过程的,扣4分。 (4)计算过程不清晰或者不完整的,扣2~4分。 (5)选用公式中字母含义说明不准确或者未说明的,扣1~2分。 (6)计算错误的,扣3~6分。 (7)估价基础数据或者估价参数选取出现严重错误的,扣6分。	6
小 计				40

表 1-4-2 估价测算过程——假设开发法（静态分析法）评审标准

序号	评审分项	评审标准	估价报告存在的问题及其扣分项目	标准分
1	估价前提和最佳开发经营方式	估价前提和开发经营方式明确,符合规划条件和最高最佳利用要求。	(1)未说明估价前提(业主自行开发、自愿转让或被迫开发)的,扣3分。 (2)未描述开发经营方式的,扣3分。 (3)开发经营方案未进行最高最佳利用分析的,扣6分,分析不具体的(如建设内容与规模、可销售或者经营内容与规模),扣2~5分。	7
2	后续开发经营期	期间明确、合理。	(1)后续开发经营期不明确或者不合理的,扣2分。	2
3	开发完成后价值	采用比较法、收益法等科学方法求取,进行有依据的预测和分析。	(1)采用成本法等错误方法求取的,扣7分。 (2)采用市场法求取的,价格依据(可比实例、市场状况)不充分且分析不透彻的,扣2~6分。 (3)采用收益法求取的,计算净收益依据不充分且分析不透彻的,扣2~6分。	7
4	取得税费	税费构成明确、合理,税费比率依据充分。	(1)税费构成内容不完整或者不正确的,扣1分。 (2)税费率不符合规定的,扣2分。	2
5	建设成本	建筑安装工程费、装饰装修工程费、房屋设备工程费依据充分、客观合理。	(1)建安工程费取值无依据(现行定额、取费标准、市场价格等)或者依据不充分的,扣1~3分。 (2)建安工程费取值与估价对象状况(类型、规模、结构、档次等)不符的,扣1~3分。	4
	其它成本	依据充分,客观合理。	(1)其他成本构成内容不完整的,扣1~2分。 (2)取值依据不充分,扣1分。	2
6	管理费用	费用构成合理,费率确定依据充分。	(1)费率取值不合理的,扣2分。 (2)费率取值理由不充分的,扣1分。 (3)计算基数不正确的,扣2分。	2
7	销售费用	费用构成合理,费率确定依据充分。	(1)费率取值不合理的,扣2分。 (2)费率取值理由不充分的,扣1分。 (3)计算基数不正确的,扣2分。	2
8	投资利息	利率选择正确,计息期限合理。	(1)利率选择不正确的,扣2分。 (2)计息期限确定不合理的,每错一项,扣1分。 (3)计算基数不正确的,扣2分。	2
9	销售税费	税率构成合理,税率、费率确定正确。	(1)税费构成内容不完整或者不正确的,扣1分。 (2)税率、费率不符合规定的,扣2分。 (3)计算基数不正确的,扣2分。	2
10	后续应得利润	利润率内涵清楚,水平合理,理由充分。	(1)利润率内涵不清楚或者取值理由不充分的,扣1分。 (2)利润率取值与估价对象类型、开发周期长短不适应的,扣2分。 (3)计算基数不正确的,扣2分。	2
11	公式选用和计算过程	计算公式选用正确,计算过程清晰、完整,公式中字母含义明确,计算正确。	(1)未说明静态分析法选择理由,或者理由不充分的,扣1~2分。 (2)计算公式选用错误的,扣6分。 (3)无计算过程的,扣4分。 (4)计算过程不清晰或者不完整的,扣2~4分。 (5)选用公式中字母含义说明不准确或者未说明的,扣1~2分。 (6)计算错误的,扣3~6分。 (7)估价基础数据或者估价参数选取出现严重错误的,扣6分。	6
小计				40

表 1-5 估价测算过程——基准地价修正法评审标准

序号	评审分项	评审标准	估价报告存在的问题及其扣分项目	标准分
1	基准地价	基准地价内涵	简洁说明基准地价的内涵。 (1)基准地价内涵包括：基准日期、土地用途、土地使用权性质、土地使用期限、土地开发程度、容积率。每缺少一项，扣 1 分。 (2)说明不简洁、不清晰、不准确的，扣 3 分。	4
		基准地价修正体系	简明、完整介绍基准地价调整为宗地价格方法和系数。 (1)调整方法、系数介绍不简明的，扣 2 分。 (2)调整方法、系数介绍不完整的，扣 1~2 分。 (3)未介绍调整方法的，扣 2 分。 (4)未介绍调整系数的，扣 2 分。	3
		土地级别或者地价区段确定	确定正确，依据充分。 (1)未采用最适用的基准地价标准的，扣 3 分。 (2)土地级别或者地价区段确定错误的，扣 3 分。 (3)未说明土地级别或者地价区段确定依据的，扣 2 分。	3
		基准地价取值	取值合理。 (1)未采用最适用的基准地价标准的，扣 3 分。 (2)基准地价取值不合理的，扣 3 分。	3
2	土地市场状况调整	市场状况调整系数选取客观、合理，计算正确。 (1)期日修正系数确定不符合宗地状况说明，或者依据不充分的，扣 1~3 分。 (2)期日修正与其他方法不一致的，扣 1 分。 (3)期日修正计算过程错误，扣 1 分。	3	
3	区位状况调整	区位状况调整系数选取客观、合理，计算正确。 (1)修正系数选取不符合宗地状况说明的，每项扣 1~2 分。 (2)修正过程计算错误的，扣 3~6 分。	6	
4	容积率调整	容积率调整系数确定依据充分，计算正确。 (1)容积率修正过程不符合宗地状况说明，或者系数确定依据不充分的，扣 2~4 分。 (2)容积率修正过程计算错误的，扣 4 分。	4	
5	土地使用期限调整	土地剩余使用年限确定正确，资本化率确定依据充分，符合法律、法规要求，计算正确。 (1)土地剩余使用年限确定不符合宗地状况说明，或者依据不充分的，扣 1~3 分。 (2)资本化率确定理由不充分的，扣 1 分。 (3)资本化率与其他方法不一致的，扣 1 分。 (4)年期修正过程计算错误的，扣 1 分。	3	
6	土地开发程度调整	开发程度修正内容完整，计算正确。 (1)开发费用修正过程不符合宗地状况说明，或者依据不充分的，扣 1~3 分。 (2)开发费用修正不完整的，每缺少一项，扣 1 分。 (3)开发程度修正过程计算错误的，扣 1 分。	3	
7	其他因素调整	有充分说明，调整合理。 (1)说明有无其他因素（如具体用途、土地形状等）调整，未说明的，扣 3 分。 (2)其他因素调整不合理的，扣 1~3 分。	3	
8	公式选用和计算过程	计算公式选用正确，计算过程清晰、完整，公式中字母含义明确，计算正确。 (1)计算公式选用错误的，扣 5 分。 (2)无计算过程的，扣 3 分。 (3)计算过程不清晰或者不完整的，扣 1~3 分。 (4)选用公式中字母含义说明不准确或者未说明的，扣 1~2 分。 (5)计算错误的，扣 2~5 分。 (6)估价基础数据或者估价参数选取出现严重错误的，扣 5 分。	5	
9	小计			40

表2 估价测算过程——房地产抵押估价特殊项目评审标准

序号	评审分项	评审标准	估价报告存在的问题及其扣分项目	标准分
1	估价假设和限制条件的特殊要求	价值时点与实地查勘期不一致，应在估价假设和限制条件中进行假设说明	当价值时点与实地查勘日期不一致时，未在估价假设和限制条件中进行假设说明的，扣1分。	1
2	估价原则及其运用的特殊要求	说明遵循谨慎原则并运用于估价中。	(1)未说明遵循谨慎原则的，扣3分。 (2)未说明谨慎原则定义的，扣1分。 (3)可比实例选取、估价前提选择、估价参数确定、估价结果确定等估价过程中存在高估假定未设立法定优先受偿权利下的价值的，每有一处，扣1分。 (4)存在低估注册房地产估价师应知悉的法定优先受偿款的，扣2分。	3
3	估价结果披露的特殊要求	披露内容完整。	内容包括：假定未设立法定优先受偿权利下的价值、注册房地产估价师知悉的各项法定优先受偿款以及抵押价值。每缺少一项，扣2分。	4
4	估价对象变现能力分析风险提示	变现能力分析与风险提示的内容完整，分析合理，针对性强。	(1)变现能力分析内容包括：估价对象的通用性、独立使用性、可分割转让性、区位、开发程度、价值大小以及房地产市场状况等影响变现能力的因素及其对变现能力的影响，假定估价对象在价值时点拍卖时最可能实现的价格与其市场价值或市场价格的差异程度，变现的时间长短以及费用、税金的种类和清偿顺序。每缺少一项，扣1分。 (2)变现能力分析不具体或缺乏针对性的，扣1~4分。 (3)变现能力分析存在错误的，扣4分。 (4)风险提示内容包括：①关注房地产抵押价值未来下跌的风险，对预期可能导致房地产抵押价值下跌的因素进行分析说明；②评估续贷房地产的抵押价值时，对房地产市场已经发生的变化予以考虑说明；③估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产抵押价值可能产生的影响；④抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点；⑤合理使用评估价值；⑥定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产抵押价值进行再评估等。每缺少一项，扣1分。 (5)风险提示不具体或者缺乏针对性的，扣1~4分。 (6)风险提示存在错误的，扣4分。	10
5	附件的特殊要求	应有估价对象法定优先受偿款调查资料。	缺估价对象法定优先受偿款调查资料的，扣2分。	2
小计				20

