

# 上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2018〕6号

---

## 上海市房屋管理局 关于印发《上海市国有土地上房屋征收 评估技术规范》的通知

各区住房保障房屋管理局，市房地产估价师协会，各房地产估价机构：

现将《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的有关情况和问题，请及时反馈我局。

特此通知。

二〇一八年七月四日

# 上海市国有土地上房屋征收评估技术规范

## 第一章 总则

### 第一条（制定依据）

为规范本市国有土地上房屋征收评估行为，维护国有土地上房屋征收当事人的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》、《国有土地上房屋征收评估办法》和《房地产估价规范》等法律、法规和技术标准的有关规定，结合本市实际情况，制定本规范。

### 第二条（适用范围）

本市行政区域范围内国有土地上的被征收房屋价值评估、用于产权调换房屋价值评估、其他补偿价值评估，以及相关评估结果的复核评估和鉴定，适用本规范。

前款所称其他补偿价值评估，包括被征收房屋室内装饰装修价值评估，机器设备、物资等搬迁和安装费用评估，无法恢复使用机器设备价值评估，以及停产停业损失评估等。

### 第三条（评估实施原则）

房地产价格评估机构（以下简称估价机构）和注册房地产估价师应当独立、客观、公正地开展评估工作，并对出具的评估报告负责；不得对评估对象随意设定假设条件，不得虚构评估对象，不得根据预先设定的结果进行评估，出具评估报告。

### 第四条（评估报告）

被征收房屋价值评估、其他补偿价值评估，应当按照不遗漏、

不重复的原则进行评估，出具评估报告。

被征收房屋价值评估应当单独出具房屋征收评估报告，有分户房屋的还应当出具分户评估报告；其他补偿价值评估，除评估委托合同有约定外，应当出具分项评估报告，分项评估报告应当作为房屋征收评估报告的附件，并且分项评估结果应当纳入房屋征收评估报告予以分项列明。

用于产权调换房屋价值的评估应当单独出具评估报告。

#### **第五条（评估时点）**

被征收房屋价值、用于产权调换房屋价值和其他补偿价值评估的评估时点应当为房屋征收决定公告之日。

#### **第六条（评估工作流程）**

房屋征收评估应当按照下列工作流程进行：

- （一）确认评估范围和内容；
- （二）接受评估委托书及签订评估委托合同；
- （三）与房屋征收部门（以下简称委托人）交接评估对象资料；
- （四）制定评估工作方案；
- （五）实地查勘和市场调查；
- （六）价值测算；
- （七）撰写评估报告；
- （八）评估报告内部审核；
- （九）提交评估报告；
- （十）评估资料归档。

## 第七条（资料交接）

估价机构应当安排注册房地产估价师与委托人交接评估对象的基本情况和清单等资料。

委托人应当对其所提供资料的真实性承担责任，估价机构应当对委托人提供的资料进行必要的复核。

## 第八条（实地查勘）

注册房地产估价师应当按照备案的评估工作方案，对房屋征收范围内的评估对象进行全面、详尽的实地查勘，并以图、表、文字和影像等形式记录、留存实地查勘资料。实地查勘内容应当包括房屋及其占用范围内土地的现状特征、四至、配套设施情况、使用状况等，以及其他补偿评估项目的现状情况、使用和维护保养状况等。

## 第九条（评估资料归档）

房屋征收评估业务完成后，估价机构应当将包括技术报告、分户报告在内的评估报告以及下列资料整理、立卷，归档保管：

- （一）评估委托书和评估委托合同；
- （二）房屋征收决定公告；
- （三）委托人提供的房屋征收范围内评估对象的权属证明材料或者经相关部门认定的证明材料，以及有关房屋基本情况的相关材料；
- （四）评估对象的实地查勘记录、影像等资料；
- （五）可比实例、标准房屋、参照房屋的实地查勘记录、影像等资料；

(六) 确定评估结果的有关系数、参数等证明资料;

(七) 评估过程中重大问题处理的记录;

(八) 评估报告内部审核记录;

(九) 营业执照、备案证书、房地产估价师注册证书、经备案的评估工作方案与注册房地产估价师和辅助人员名单、以及其他涉及评估项目的必要资料;

房屋征收评估项目的档案至少应当保存十年。

#### **第十条 (证据保全)**

评估依法代管、产权不明等情形的房屋, 估价机构应当将包括技术报告、分户报告在内的评估报告以及评估过程中形成的有关评估资料一并提交委托人, 由委托人办理证据保全手续。

## **第二章 被征收房屋价值评估**

#### **第十一条 (评估目的)**

被征收房屋价值评估的评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租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”。

#### **第十二条 (价值内涵)**

被征收房屋价值是指根据被征收房屋及其相应土地使用权的实际状况, 在房屋征收决定公告之日正常交易情况下的房地产市场价格, 但不包括被征收房屋室内装饰装修价值, 并且不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

#### **第十三条 (评估方法)**

被征收房屋价值应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选择其中一种或者多种方法进行评估。有条件同时选用两种以上方法评估的，应当选用两种以上评估方法评估，并对各种评估方法的测算结果进行校核和比较分析后，合理确定评估结果。

被征收房屋的类似房地产有交易的，应当选用市场法评估；被征收房屋或者其类似房地产有经济收益的，应当选用收益法评估；被征收房屋是在建工程的，应当考虑选用假设开发法评估。

同一征收项目范围内，存在被征收房屋建筑类型相同、功能完整性相同或者相似的多套房屋的，可以采用标准价调整法评估各套（户）房屋的价值。

#### **第十四条（市场法）**

采用市场法评估的，应当在征收范围相同或者邻近的区域，搜集与被征收房屋的区位、用途、建筑类型和结构等相同或相似的类似房地产的交易实例，选取不少于 3 个符合要求的可比实例。可比实例的成交日期与评估时点相差一般应当在 6 个月以内。

对可比实例进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权利状况等修正或者调整，一般采用百分率法；每项因素对可比实例成交价格的修正或者调整幅度一般不超过 10%，综合调整幅度一般不超过 15%。

#### **第十五条（收益法）**

采用收益法评估的，可以选择报酬资本化法或直接资本化法的方式进行评估。根据预测未来收益情况，合理确定收益模式、选

择适当的公式或方式计算房地产市场价格。

被征收房屋的经营收入和费用或净收益应当根据类似房地产在评估时点的客观、平均水平确定。

报酬率可以选用市场提取法、投资收益率排序插入法、安全利率加风险调整值法求取，有条件选用市场提取法的，应当选用市场提取法。直接资本化率一般选用市场提取法求取。

### **第十六条（成本法）**

采用成本法评估的，可以采取房地分别评估的方式评估被征收房屋价值。

被征收房屋建筑物价值为重置价格结合成新，一般采用重置成本法进行评估。

被征收房屋相应土地使用权价值为评估时点的市场价格，可采用市场法、假设开发法、成本法或基准地价修正法等方法进行评估。

### **第十七条（假设开发法）**

房屋征收范围内的在建工程采用假设开发法评估的，一般采用自行开发前提，假设开发完成的房地产市场价格应当以政府管理部门批准的用途、规划参数或规划设计方案等为依据，工程建设进度以房屋征收决定公告之日的状态为准。

### **第十八条（标准价调整法）**

标准价调整法是将被征收房屋与标准房屋进行比较、分析，在标准房屋价格基础上，通过价值调整得出其他被征收房屋价值的方法。评估程序如下：

（一）将同一征收项目范围内被征收房屋按照房屋的用途、类

型、建筑结构、功能完整性、建造年代等因素划分房屋类别；

(二) 在同一房屋类别中选定标准房屋；

(三) 选用市场法、成本法、收益法等求取标准房屋的房地产市场价格。采用市场法评定标准房屋的房地产市场价值的，可比实例应当不少于 4 个；

(四) 确定影响房地产价值的调整因素；

(五) 采用有关标准或者统计分析等方法，确定各因素的调整系数或者调整值；

(六) 计算被征收房屋的价值，计算公式为：

被征收房屋价值 = 标准房屋价值 × (1+因素调整系数 1) × (1+因素调整系数 2) × ... × (1+因素调整系数 n)

### **第十九条 (房屋分类)**

房屋按照用途分为居住房屋和非居住房屋。按照《关于调整本市房屋建筑类型分类的通知》的规定，结合房屋用途、类型、建筑结构、式样、建造年代等特征，合理划分确定房屋类别。

### **第二十条 (居住房屋的调整因素)**

被征收房屋为居住房屋的，采用标准价调整法评估时，房地产价值调整因素包括楼层、朝向、以及其他因素。计算公式为：被征收房屋价值 = 标准房屋价值 × (1+朝向调整系数) × (1+楼层调整系数) × (1+∑其他因素调整系数)

前款计算公式中的朝向、楼层调整系数参照本规范附件 1 至附件 3 确定；其他因素包括采光、通风等其他影响评估对象的个别因素，调整系数应当根据具体因素对价格的影响程度，合理测算确定，



调整幅度一般控制在 5% 范围内。

#### **第二十一条（非居住房屋的调整因素）**

被征收房屋为非居住房屋的，采用标准价调整法评估时，房地产价值调整因素应当根据评估对象与标准房屋的区别、影响房地产价值的因素综合确定。

#### **第二十二条（评估结果）**

居住房屋评估房地产市场单价，计价单位为：元/平方米。

房屋征收范围涉及的居住房屋，估价机构应当出具居住房屋的评估均价。

#### **第二十三条（被征收房屋价值评估报告）**

被征收房屋价值评估应当按照《房地产估价规范》的规定格式出具评估报告，有分户房屋的还应当出具分户评估报告，其中居住房屋的分户评估报告参照本规范附件 4 出具。

#### **第二十四条（产权调换房屋价值评估）**

用于产权调换房屋价值评估，参照本章规定执行。

### **第三章 被征收房屋室内装饰装修价值评估**

#### **第二十五条（被征收房屋室内装饰装修价值评估目的）**

被征收房屋室内装饰装修价值评估的评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人确定被征收房屋室内装饰装修价值的补偿提供依据，评估被征收房屋室内装饰装修的价值”。

#### **第二十六条（被征收房屋室内装饰装修价值内涵）**

被征收房屋室内装饰装修价值一般为装饰装修重置价结合成新，计算公式为：装饰装修评估值 = 装饰装修重置价 × 成新率

装饰装修重置价是指根据现行施工规范、采用现有建筑及装饰材料 and 施工技术，按照评估时点的价格水平，重新完成具有同等功能效用的全新状态下的装饰装修项目的正常工程造价，包括直接消耗的人工、材料、机械台班等直接费用，施工企业的管理费、利润和税金等间接费用，以及设计、监理、质量检测等其他费用。

### **第二十七条（装饰装修重置价的评估方法）**

装饰装修重置价的评估方法有清单综合单价法、单位比较法、指数调整法。

### **第二十八条（清单综合单价法）**

清单综合单价法是根据在评估时点的装饰装修工程各子项目的清单综合单价与工程量，计算求得装饰装修工程造价，加上所需的工程建设其他费用确定装饰装修重置价的方法。

### **第二十九条（单位比较法）**

单位比较法是将房屋装饰装修作为整体，以单位面积（如建筑面积）为指标，选取与评估时点接近的具有可比性的装饰装修工程造价实例，进行比较、分析和调整，测算估价对象装饰装修的单位面积单价，乘以估价对象计价面积，求得估价对象装饰装修重置价的方法。

单位比较法一般适用于精度要求不高的预评估项目或估算工作。

### **第三十条（指数调整法）**

指数调整法是利用装饰装修工程造价以及相关指数或者变动率，将装饰装修工程竣工时的客观成本费用调整到估价时点的装饰工程费的方法。

指数调整法一般适宜于近期完成，有较完整结算依据的装饰装修工程项目。

### **第三十一条（成新率评定）**

装饰装修的成新率可以按照整体装饰装修状况评定综合成新率，也可以按照各子项目分别评定分项成新率。

成新率一般根据装饰装修的耐用年限、已使用年限、以及维护、保养等情况综合确定。

### **第三十二条（被征收房屋室内装饰装修价值评估报告内容）**

被征收房屋室内装饰装修价值评估报告内容应当包括但不限于下列方面：

- （一）评估范围和对象界定；
- （二）装饰装修的基本状况，包括装饰项目、数量、材料、装修年代等；
- （三）评估假设限制条件与特殊事项说明；
- （四）评估依据；
- （五）价值定义；
- （六）评估思路和方法；
- （七）评估结果。

## **第四章 机器设备、物资等搬迁和安装费用评估**

### **第三十三条（机器设备、物资等搬迁和安装费用评估目的）**

机器设备、物资等搬迁和安装费用评估的评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人确定机器设备、物资等搬迁和安装费用的补偿提供依据，评估机器设备、物资等搬迁和安装的费用”。

### **第三十四条（机器设备、物资等搬迁和安装费用评估内容）**

机器设备、物资等搬迁和安装费用评估的主要内容包括：因征收房屋造成的可恢复使用机器设备的搬迁和安装费用，无法恢复使用机器设备的价值，物资搬迁的费用。

### **第三十五条（机器设备、物资的界定）**

被评估的机器设备、物资应当在房屋征收决定公告之日前已合理置于房屋征收范围内，并在对应企业的会计报表的资产明细账目登记；资产明细账目未登记或者缺乏有效证明的机器设备、物资，经委托人认定后，由估价机构评估。

机器设备的基础、房屋建成后安装的中央空调等设施，可以与机器设备的搬迁和安装费用一并评估。

### **第三十六条（可恢复使用机器设备搬迁和安装费用）**

可恢复使用机器设备是指经清理拆卸、包装运输、安装调试后可恢复并继续使用的机器设备，搬迁与安装费用一般由运杂费、拆卸费和安装调试费构成。计算公式为：机器设备搬迁与安装费用 = 运杂费+拆卸费+安装调试费

可恢复使用机器设备的搬迁和安装费用，应当根据每台机器设备的实际情况，逐项判断，一般按照评估时点的市场价格评估。

### **第三十七条 （机器设备的重新购置价）**

机器设备的重新购置价是指评估时点于公开市场重新购买该全新状态机器设备的市场价格或者重新生产该机器设备的重置成本。

对具有通用性质的机器设备，应当通过市场法求取重新购置价；对企业自行研制的机器设备，一般采用成本法计算重新购置价。

### **第三十八条 （市场法）**

市场法是根据公开市场上与评估对象相似或可比的参照物价格，通过比较分析，确定评估对象重新购置价的方法。采用市场法评估机器设备的重新购置价的程序如下：

（一）调查和收集同类型机器设备参照物的市场价格信息。

（二）统一价格内涵。价格是指机器设备本体的价格，不包含运输费和安装费等费用；对于进口机器设备还应当统一货币单位。

（三）调整价格时点。采用相关价格指数，将参照物的价格调整到评估时点的价格。

（四）对参照物价格进行个别因素、地域因素等调整，求取机器设备的重新购置价。

对于进口机器设备应当以到岸价为基础计算关税以及其他费用，一并计入机器设备的重新购置价。

### **第三十九条 （成本法）**

成本法是通过估算被评估机器设备的重置成本来确定其重新

购置价的方法，一般按照下列程序进行：

（一）收集该机器设备的设计图纸并实地查勘、核对；

（二）核算制造相同机器设备所需的直接成本，包括直接材料费、燃料动力费、直接人工费、制造费用、期间费用分摊等；

（三）计算开发设计等其它间接成本，以及管理费、税金、利息和合理的利润；

（四）将直接成本、间接成本、管理费、税金、利息和利润累加，求得机器设备的重新购置价。

#### **第四十条（运杂费、拆卸费和安装调试费）**

机器设备的运杂费、拆卸费和安装调试费可以根据机器设备的类型、规格及相应的运输方式和拆卸、安装调试工艺等直接评估；也可以采用适当的运杂费率、拆卸费率、安装调试费率乘以机器设备的重新购置价的方式求取。

#### **第四十一条（无法恢复使用机器设备评估内容）**

无法恢复使用机器设备是指无法拆卸、搬移，或者拆卸、搬移易造成损坏、无法恢复使用，或者搬迁和安装费用大于机器设备残余价值的机器设备。对于依照建筑物尺寸定制的机器设备，由委托人认定其无法恢复使用后，估价机构按照无法恢复使用机器设备进行评估。

无法恢复使用机器设备价值为重置价结合成新，计算公式为：  
无法恢复使用机器设备价值 = 重置价 × 成新率

#### **第四十二条（无法恢复使用机器设备的重置价）**

无法恢复使用机器设备的重置价由评估时点的重新购置价与

购置该机器设备发生的运杂费、安装调试费组成。

#### **第四十三条（无法恢复使用机器设备成新率的评定）**

无法恢复使用机器设备成新率，根据机器设备的经济寿命、已使用年限、以及维护、保养、使用等情况综合评定。

#### **第四十四条（机器设备的基础费）**

机器设备的基础费是指建造该基础所发生的材料费、人工费、机械费等全部费用。

评估可恢复使用机器设备的基础工程费时，可以不考虑成新率；评估无法恢复机器设备的基础工程费时，应当结合成新率。

#### **第四十五条（物资的搬迁费用）**

物资主要包括生产原材料、半成品、成品、存货、外购商品、办公家具及低值易耗品等。

物资的搬迁费用，计算运杂费。运杂费一般通过计车次、计件、计批次、计重量或计体积等计量单位，核算搬迁数量，并根据市场行情确定单位运杂费价格，求算物资搬迁费用。计算公式为：物资搬迁费用=搬迁数量×单位运杂费价格

#### **第四十六条（机器设备、物资等搬迁和安装费用评估报告内容）**

机器设备、物资等搬迁和安装费用评估报告的内容应当包括但不限于下列方面：

- （一）评估范围界定；
- （二）被评估机器设备及物资的状况，包括各机器设备名称、型号、数量等；

- (三) 评估假设限制条件与特殊事项说明;
- (四) 评估依据;
- (五) 价值定义;
- (六) 评估思路和方法;
- (七) 评估结果。

## **第五章 附则**

### **第四十七条 (停产停业损失评估)**

因征收非居住房屋造成被征收人、公有房屋承租人停产停业损失的，且被征收人、公有房屋承租人认为其停产停业损失超过被征收房屋的市场评估价 10%的，估价机构应当根据被征收人、公有房屋承租人向房屋征收部门提供的房屋被征收前三年的平均效益、停产停业期限等相关证明材料，评估停产停业损失，相关办法另行制定。

### **第四十八条 (其他财物价值评估)**

房屋征收范围内涉及的绿化、苗木等其他财物价值委托估价机构评估的，估价机构应当根据征收双方当事人书面确认的补偿方案，参考相关技术要求进行评估。

### **第四十九条 (参照评估)**

被征收房屋确需参照评估的，可以参照被征收房屋同一区域、同种类型的房屋作为参照物，进行参照评估。对于作为参照物的房屋，应当按照本规范第八条的要求进行实地查勘。

### **第五十条 (已灭失房屋的评估)**



征收范围内已灭失的房屋确需评估的,应当由委托人提供房屋的相关证明文件和经征收双方当事人书面确认的房屋状况信息。参照评估的,应当采用由征收双方当事人书面确认的参照房屋作为参照物。

#### **第五十一条（协助评估）**

房屋征收评估中涉及的特殊专业或者专业性较强的评估业务,估价机构可以委托有相应资格（资质）的其他专业机构或者聘请有相应资格从事该类业务的专业人员协助评估,但应当在房屋征收评估报告中予以披露和说明。

委托其他专业机构完成的评估业务,应当单独出具评估报告并作为房屋征收评估报告的附件;估价机构应当将该评估业务的评估结果纳入房屋征收评估报告。

#### **第五十二条（施行时间）**

本规范自印发之日起施行,有效期至2022年12月31日。

## 附件 1:

### 居住房屋的楼层调整系数（无电梯）

总层数 层次	一	二	三	四	五	六	七
1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2		2%	2%	2%	2%	2%	2%
3			1%	4%	4%	4%	4%
4				-1%	4%	4%	4%
5					-2%	2%	2%
6						-3%	0%
7							-4%

说明:

1、表列层次为一层的房屋是指没有天井和花园的房屋，顶层是指没有阁楼的房屋。天井、花园、阁楼另作修正。

2、表列层次为二、三层楼的房屋指坡屋顶。如为平屋顶的，其顶层层次修正系数应向下调整 50%（即依次为：1%、0.5%）。

3、表列层次为四、五、六、七层楼的房屋一般指平屋顶。如经防水隔热处理（或平改坡等）的，其顶层层次修正系数应向上调整 50%（即依次为：-0.5%、-1%、-1.5%、-2%）。

## 附件 2:

### 居住房屋的楼层调整系数（有电梯）

总层数 层次	四	五	六	七	高层
1	0%	0%	0%	0%	-3%
2	2%	2%	2%	2%	-1%
3	4%	4%	4%	4%	-0.5%
4	4%	5%	5%	5%	0%
5		5%	6%	6%	0%
6			6%	7%	0.5%
7				7%	1%
8 ~ (顶层-1)					每增加一层加 0.5%
顶层					同(顶层-1)

注：8 层以上的居住楼房，可根据实际情况参照上述标准进行合理调整。

## 附件 3:

### 居住房屋的朝向调整系数表

主窗朝向	北	西	东	南
修正系数	-4%	-2%	-1.5%	0%

附件 4:

# 上海市国有土地上居住房屋征收评估 分户报告

(示范文本)

房屋征收评估项目名称:

被征收房屋座落:

被征收人/  
公有住房承租人:

房屋征收部门:

房地产估价机构:

分户报告编号:

分户报告出具日期:      年   月   日

## 特别告知

1、本分户报告是根据《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》和《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》制定的示范文本，供房地产估价机构出具分户报告时，参照使用。

2、分户报告，应当经房地产估价机构加盖公章和不少于 2 名注册房地产估价师签字后有效，并由房屋征收部门向被征收人、公有住房承租人转交。

分户报告不得涂改、不得手写（注册估价师签字除外）。

3、本分户报告一式三份，被征收人、公有房屋承租人、房屋征收部门（评估委托人）、房地产估价机构各执一份。

4、被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门对分户报告评估结果有异议的，应当在收到分户报告之日起 10 日内向出具该分户报告的房地产估价机构提出书面复核评估申请，并指出分户报告存在的问题。房地产估价机构应当在收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核；复核后，改变原评估结果的，收回原分户报告，重新出具分户报告；评估结果没有改变的，书面告知复核评估申请人。

5、被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门对房地产估价机构复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向上海市房地产估价师协会估价专家委员会申请鉴定。

6、鉴定费由申请人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由房地产估价机构承担。

7、房地产估价机构联系方式

办公地址：

联系电话：

8、上海市房地产估价协会估价专家委员会联系方式

办公地址：肇嘉浜路 159 号 6 楼

联系电话：021-64174762

## 评估对象

房屋征收项目情况	征收项目名称				
	征收项目范围				
	房屋征收部门				
	房屋征收决定文号				
	房屋征收决定公告日期				
被征收房屋状况	被征收人/ 公有住房承租人		权证或公房租 赁凭证编号		
	被征收房屋座落				
	房屋编号	房屋 1	房屋 2	房屋 3	房屋 4
	权属性质				
	房屋类型				
	房屋用途				
	建筑结构				
	建造年代				
	总层数				
	室号或部位				
	所处楼层				
	主朝向				
	设施设备				
	其他				

## 评估结果

评估目的	为房屋征收部门与被征收人、公有房屋租赁人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，提供被征收房屋的价值。				
评估时点					
价值内涵	被征收房屋的价值是指根据被征收房屋及其占用土地使用权的实际状况，在估价时点正常交易情况下的房地产市场价格，不包括房屋室内装饰装修价值，也不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。				
估价依据	1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》 2、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》 3、《房地产估价规范》 4、《国有土地上房屋征收评估办法》 5、《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》 6、《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》 7、（**其他法规或者技术标准的名称**）以及相关法规和技术要求等				
估价原则	本估价报告书遵循独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则和估价时点原则。				
估价方法					
报告作业日期					
评估结果	房屋编号	房屋 1	房屋 2	房屋 3	房屋 4
	房地产市场单价(元/平方米)				
估价机构	(盖章)				
注册房地产估价师		(签字)	注册房地产估价师		(签字)
注册号			注册号		

