

上海市房地产估价师协会

沪房地估协（2024）1号

关于印发《上海市房地产租金评估技术指引 (试行)》的通知

各房地产估价机构：

为规范本市房地产租金评估工作，提高房地产租金评估质量，现将《上海市房地产租金评估技术指引(试行)》（以下简称“评估指引”）印发给你们，并将相关事项通知如下，请遵照执行。

一、各房地产估价机构应按照本通知和评估指引的要求，独立、客观、公正地开展房地产租金评估工作，确保评估质量。

二、各房地产估价机构和房地产估价师，应本着“诚信守约、质量第一”的精神承接业务，并按照“公平合理、质价相符”的原则，维护行业形象，避免恶性竞争。

三、对于评估指引试行期间发现的问题，请估价机构和估价师及时反馈协会，协会将适时组织讨论和研究，进一步

修订完善。

特此通知。

第 1 (FSOS) 号通知

上海市房地产估价师协会

2024年1月4日



上海市房地产估价师协会
《上海市房地产估价师协会章程》
《上海市房地产估价师协会章程》

上海市房地产估价师协会
章程
第一章 总则
第一条 为规范本会行为，维护会员合法权益，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，制定本章程。
第二条 本会是由上海市房地产估价师自愿组成的非营利性社会团体法人。
第三条 本会的宗旨是：遵守法律法规，维护会员合法权益，促进上海市房地产估价行业健康发展。
第四条 本会业务范围包括：
(一) 组织会员开展业务活动；
(二) 开展行业自律管理；
(三) 开展行业宣传、培训和继续教育；
(四) 开展行业交流与合作；
(五) 开展行业公益事业。
第五条 本会实行民主管理，重大事项由会员大会决定。
第六条 本会经费来源包括：
(一) 会员会费；
(二) 社会捐赠；
(三) 政府资助；
(四) 其他合法收入。
第七条 本会经费主要用于：
(一) 开展业务活动；
(二) 开展行业自律管理；
(三) 开展行业宣传、培训和继续教育；
(四) 开展行业交流与合作；
(五) 开展行业公益事业。

上海市房地产租金评估技术指引（试行）

第一条 为规范本市房地产租金评估活动，保证房地产租金评估质量，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《商品房屋租赁管理办法》《上海市住房租赁条例》等相关法律法规，以及《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等相关估价标准，制定本指引。

第二条 本指引适用于本市行政区范围内房地产租金评估和咨询活动，以及房地产估价专家委员会对房地产租金评估报告的评审鉴定活动。

第三条 本指引所称房地产租金又称房租、房屋租金、房屋使用费等，通常是包括土地使用权在内的房屋租赁价格。

第四条 房地产估价机构及其注册房地产估价师应遵循独立、客观、公正的原则，遵守法律法规和房地产估价规范标准，开展房地产租金评估和咨询业务。

第五条 评估委托人委托经备案的房地产估价机构进行房地产租金评估，需出具评估委托书，明确估价目的、价值时点、估价对象及其范围、租金类型、租赁用途、租赁条件等，提供或协助获取评估所需资料。

第六条 房地产租金评估的估价目的根据评估委托人使用报告的实际需要进行合理表述。常见的房地产租金评估需要主要来自房地产租赁、司法诉讼案件审理、房地产税收、房地

产损害赔偿、房地产征用、房地产证券化、房地产租赁市场监测与管理等活动或行为。

第七条 房地产租金评估的价值时点根据估价目的，一般可在租赁合同签订日期、租赁合同起始日期、实地查勘日期或其他适宜日期中选取其一作为价值时点，由评估委托人确认并在评估委托书中予以明确。根据评估委托需要，一个评估项目也可以有多个价值时点。

第八条 房地产估价机构应当根据评估委托书和评估资料等情况，明确界定房地产租金估价对象的财产范围。

评估财产范围包含室内家具家电、生活用品、机器设备等非房地产类财产的情况时，或者不包含属于房地产的房屋配套设施设备、室内装饰装修、附属设施及相关场地等财产的情况时，应当在评估报告中具体说明。

第九条 房地产租金评估常见的租金类型为市场租金、成本租金，也可以根据评估委托和估价目的，评估其他特定租金。

市场租金是指在公开市场上由熟悉情况且不受强迫的租赁双方，在租赁条件下自愿达成的在价值时点的最可能的租赁金额。

成本租金是指根据估价对象房地产取得或建设成本摊销、运营费用等计算的租赁金额。

第十条 房地产租金评估时还应明确租金内涵，租金内涵一般根据租赁协议或合同或其他相关约定的租赁条件而确定，主要内容包括：①面积、部位、附属设施、室内装饰装修、家

具家电等状况；②租赁用途和房屋使用要求；③租金的支付方式以及是否含税价（增值税）；④押金数额及支付方式；⑤租赁期限；⑥调租与续租规则；⑥房屋维修费用承担；⑦物业服务以及水、电、燃气等相关费用的缴纳主体；⑧其他条件，如承租人资格条件等。

当约定由出租人负担水、电、燃气等相关费用时，评估结果需包含这些费用。当约定由承租人负担房屋维修费、保险费、物业管理费、房产税等费用和税费时，评估结果不含这些费用。除前款内容外，当还存在其他服务或费用且不另行付费时，评估结果需包含其相应成本。

第十一条 房地产租金评估时需关注特殊的影响因素，其中，房地产租金受土地使用权性质和剩余年期、房地产合法性的影响小，而以下因素对租金有较明显的影响：①室内装饰装修、家具家电、生活物品、房屋配套设施设备等情况；②租赁期、免租期或装修期长短；③调租、续租规则；④季节性波动或重要事件；⑤承租人的资信或影响力等。

第十二条 房地产租金的评估方法有比较法、成本法、价值折算法、剩余法等。选用评估方法时，应根据需评估的租金类型、估价目的、估价对象状况及其所在区域的房地产租赁市场状况，在对各评估方法进行适用性分析的基础上，选用所有适用的评估方法进行评估。

比较法是评估市场租金最适宜的评估方法。成本法是评估或核定新开发建设项目成本租金最适宜的评估方法。价值折算

法和剩余法是评估或分析测算房地产投资可行租金最适宜的方法。

当估价对象所在区域房地产租赁市场发育不够成熟时，可采用比较法以外的方法评估市场租金。

第十三条 采用比较法评估房地产租金的相关事项如下。

(一)比较法是根据与估价对象相似的房地产租金来经比较、调整或修正来求取估价对象房地产租金的方法。

(二)交易实例的成交日期一般以租赁合同签订日为准。注意从财产范围以及租赁条件各方面充分关注交易实例的租金内涵。

选取可比实例时，应注意可比实例与估价对象房地产的评估设定用途相同，房地产状况、租赁条件等与估价对象状况相似，存在特殊租赁条件的，一般不宜选为可比实例。

(三)选取可比实例后，应围绕影响租金水平的主要因素建立比较基础，并根据需评估租金的内涵，对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理时应重点关注：

1. 统一租金内涵

租金内涵需要明确的主要内容有：①是否包括房屋维修费、保险费、物业管理费；②是室内装饰装修情况、否配备必要的家具家电等；③水、电、燃气等费用是否包含在租金中；④房地产税（城镇土地使用税、房产税）、增值税及附加的负担方式等；⑤是否有特殊的租赁条件，如有应掌握该特殊租约条件内容并量化调整为与估价对象一致。

2. 统一租金计价单位

租金的计价单位包括计价的面积单位和时间单位。计价的面积单位包括：按建筑面积单价或使用面积单价计价，或按套、按间甚至按床位等计价；计价的时间单位包括：按月、按天或按年计价。评估中需根据委托要求，确定适合的租金计价单位，并统一比较实例租金的计价单位。

3. 统一租金支付方式

确认可比实例的租金支付方式，是按月、按季度还是按年，支付时间约定在期初还是期中或期末。当比较实例支付方式与估价对象不一致时，需进行处理。

（三）房地产区位及实物状况调整，应根据不同用途房地产租金影响因素因子进行针对性地分析和测算。

1. 居住房地产：区位因素中重点关注公共交通、商服设施、公建配套、居住环境等，实物因素中重点关注房型和功能、室内装饰装修、家具家电与生活物品、物业管理与服务等。

2. 商业房地产：区位因素中应重点关注繁华程度、交通可及性、客流量、临街状况等，实物因素中重点关注平面布置、宽深比、层高、房屋设备设施、功能与业态等。

3. 办公房地产：区位因素中应重点关注办公集聚度、交通便捷度、环境景观等，实物因素中重点关注建筑结构、房屋设备设施、智能化、物业管理、租户类型等。

4. 工业仓储类房地产：区位因素中应重点关注产业聚集度、对外交通运输便利度、市政基础设施等，实物因素中重点关注

面积规模、建筑结构、层高、房屋以及与产业相关的设备设施等。

5. 其他类型房地产：根据该类房地产的特征进行针对性地设置比较因素因子并进行相应调整。

（四）房地产权益状况调整主要关注租赁期限、调租与续租规则、使用要求或限制等。

第十四条 采用成本法评估房地产租金的相关事项如下。

（一）成本法是以租金各个构成项之和来求取房地产租金的方法。租金构成项及基本公式如下：

房地产租金=地租+房屋折旧费+室内装饰装修和家具家电折旧费（如有）+运营费+租赁营销费+相关税费

当采用租赁方式取得房屋进行改造后再出租的，租金构成项及基本公式为：

房地产租金=取得房屋租金+房屋改建折旧费+新增室内装饰装修和家具家电折旧费（如有）+运营费+租赁营销费+相关税费

（二）各构成项的主要内容

1. 地租：以租赁方式取得土地使用权的，地租为土地的年租金；以出让方式取得土地使用权的，地租为取得土地价款在土地使用期限内的摊销金额；以划拨方式取得土地使用权的，地租为土地取得成本根据相应用途土地使用权的法定最高出让年期计算摊销金额。

2. 房屋折旧费：房屋建设或改建成本在经济寿命期内的摊

销金额。房屋建设成本一般包括建安工程费、前期费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费和期间税费、管理费、以及建设或改建期内的投资利息和利润。房屋的经济寿命可根据房屋建筑结构，参考相关建筑设计标准确定。

3. 装饰装修和家具家电折旧费：房屋室内装饰装修和家具家电成本在一定年期内摊销的金额。房屋室内装饰装修成本一般包括装饰装修工程费、设计费、管理费、以及装饰装修期内的投资利息和利润。家具家电成本包括购置费、安装调试费。装饰装修可根据装饰装修材质和工艺等结合租赁使用状况确定折旧年限，一般不超过 10 年；家具家电根据设计寿命确定折旧年限。

4. 运营费：包括房屋管理费、房屋保险费、房屋维修费、物业管理和服务费等，应根据租金内涵具体确定。

5. 租赁营销费：租赁推广的销售费用。

6. 相关税费：包括房地产持有环节的城镇土地使用税、房产税，以及租赁（销售）环节的增值税及附加，评估时注意针对不同类别的房地产和租赁行为确定适用的税率。

（三）计算的注意事项

根据估价目的和租金价格内涵，评估时需要根据房地产取得方式和租金内涵确定各成本构成项目。如需按照实际成本进行评估的，应明确评估的租金类型并做特别说明。

- 确定各项成本的摊销年限时，还需关注租赁条件，若约定的租赁期限短于客观摊销年限的，可根据可租赁期限进行摊销

计算，但需做特别说明和提示。

第十五条 采用价值折算法评估房地产租金的相关事项如下。

(一)价值折算法是选取适宜方法求得估价对象房地产市场价值或价格，然后确定估价对象报酬率或资本化率，选用适当的数学公式求取折算系数，计算房地产净收益，加上运营费、相关税费等得出房地产租金的方法。基本公式如下：

房地产租金=租金净收益+房屋空置和收租损失+运营费+租赁营销费+相关税费

房地产租金净收益=房地产价值或价格×折算系数

(二)房地产的市场价值或价格应采用收益法以外的方法求取；折算系数可以是直接资本化率，也可以根据报酬资本化的方式合理推导计算。直接资本化率或报酬率应遵循房地产估价规范的相关要求，采用适宜的方法测算分析确定；采用报酬率计算折算系数的，还需分析预测估价对象未来租金变化趋势和收益期，选取合理的计算公式。

房屋空置率和收租损失应根据同区域同类房地产的租赁市场情况，同时结合租赁合同约定的免租期分析确定。

第十六条 采用剩余法评估房地产租金的相关事项如下。

(一)剩余法是根据房地产经营产生的经营收入，扣除经营成本和经营利润，或根据改造完成后的房地产租赁收入，扣除需投入的改造成本，求取房地产租金的方法。

(二)采用房地产经营收入求取房地产租金的公式为：

房地产年租金=年经营收入-年经营成本-年经营费用-管理费-财务费用-经营税金及附加-经营利润

其中：经营收入、经营成本、经营费用、管理费用一般根据估价对象近三年经营的平均数据资料分析确定，或根据同类经营房地产的数据比较分析确定。

财务费用指正常经营过程中，投资和经营资金产生的利息、融资费用等。

经营利润是应归属于生产经营者的利润，可按同类行业平均水平确定。

（三）采用改造后房地产租赁收入求取房地产租金的公式为：

房地产年租金=改造完成后房地产租赁收入-预计改造成本摊销-运营费-租赁营销费-相关税费

其中，改造完成后房地产租赁收入为采用比较法、趋势预测的方法评估分析的房地产市场租金。

改造成本包括房屋改造的建安工程费、装饰装修工程费、家具家电购置费、前期费、基础设施配套费、其他工程费、期间税费、管理费、以及改造期内的投资利息和利润，需根据评估设定的改造内容、标准进行估算。利用自有房屋改造的，成本摊销的折旧年限根据改造后房屋剩余经济寿命、装饰装修和家具家电的使用年限确定。租赁房地产进行改造的，根据租赁合同约定的相关条款合理确定成本摊销的折旧年限。

第十七条 当需要对房地产租金进行批量评估时，评估方法与技术路径遵守《房地产估价规范》的相关要求。

第十八条 司法诉讼涉及的房地产租金评估应关注评估流程符合法律法规和人民法院的规定，对估价对象的财产范围、租金内涵、价值时点等需由人民法院书面确定。

第十九条 房地产税收征缴中涉及房地产租金评估的，应根据相关税种的法律法规确定租金类型和内涵、价值时点等估价基本要素。

第二十条 房地产损害赔偿中涉及房地产租金评估的，要关注损害发生前后的房地产状况、损害影响的期限、需要评估的租金类型和内涵等，在评估委托中予以明确。

第二十一条 房地产征用评估被征用房地产的市场租金时，应在评估委托中确定价值时点、征用的期限，涉及对未来租金预测时需合理测算。

第二十二条 房地产证券化评估中的租金评估和未来收益预测，要关注现有租赁合同，判断正常租金水平和预测未来收益趋势，进行审慎分析。

第二十三条 当评估的价值时点与实地查勘完成之日不一致的，评估时应要求评估委托人在评估委托书中明确价值时点的房地产状况，了解与实地查勘完成之日的情况差异，并在评估报告“估价假设和限制条件”中做出合理假定和说明。

第二十四条 相关部门书面明确为违法占地、违法建设等违法房地产的，原则上不应作为估价对象。

估价对象为无证房屋或临时建筑的，评估时应要求评估委托人在评估委托书中对房屋用途、建筑面积等予以明确，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“依据不足假设”中予以说明，并提示使用无证房屋或超过批准期限的临时建筑存在的风险。

第二十五条 划拨土地使用权上的房地产租金评估，根据国家和本市的土地收益处理规定，一般应包含需上缴政府的土地收益，依照委托需要，可列明租金中的政府土地收益金额。

第二十六条 估价对象为保障性租赁住房的，执行本市租赁住房租金评估指引等文件规定。

第二十七条 估价对象出租用途为公益性用途时，应明确需评估的租金类型与内涵，评估时可考虑土地使用权取得方式、政府补贴、使用对象的支付能力、税费政策等因素。

第二十八条 评估以租代建（以土地或场地出租，由承租人建房并在租赁期内获取房屋收益，租赁期满后房屋无偿移交出租人）情形下的租金时，首先评估估价对象建成状态的正常房地产市场租金净收益，再扣减建设成本在租赁期内的分摊。建设成本和分摊方式可依照租赁合同或相关约定进行确定。

第二十九条 估价对象实际用途与登记用途不一致的，一般按照登记用途进行评估；评估委托书约定要求按照实际用途进行评估的，可以根据其约定进行用途设定，并提示按照实际用途持续经营可能存在的相应风险，在评估报告“估价假设和限制条件”的“不相一致假设”中予以说明。

第三十条 估价对象可分割为若干单元出租的大宗房地产,应在评估委托书中明确经营方案是整体出租还是分割出租,并在评估报告“估价假设和限制条件”的“限制条件”中予以说明。分割出租的还应向委托人搜集分割方案或平面布置图、各单元面积等资料。

第三十一条 估价对象为购物中心等大宗经营性房地产的,评估时可根据估价对象所处运营阶段、经营业态、租户类别等进行差异化调整。

第三十二条 合同到期后由原承租人续租的,需注意续租条件、房屋实物状况的设定等与原租赁合同是否发生变化。不发生变化的,可遵循一贯性原则进行评估。根据租赁双方协商的需要,可考虑因续租为出租人带来的减少空置损失和免租期损失、租赁费用支出等利益,合理测算租金。

第三十三条 评估一段时期(若干年)的租金总和时,可先划分区间段,每个区间段一般为一年。评估时可选择各区间段内的期初月份评估其租金,求得该区间段的租金总额,将各区间段的租金总额相加求得该段时期的租金总和。追溯性评估时,在评估某一区间段租金后,也可根据来源可靠的租金指数调整求得其余各区间段的租金。

第三十四条 租金的评估结果包括单位租金和总租金,单位租金是单位面积的日租金或月租金,总租金可以是某套(幢)房屋或整个项目的月租金、年租金或一段时期的租金,依照评估委托书的具体要求确定评估结果的表达形式。

第三十五条 房地产租金评估报告名称宜为“房地产租金评估报告”。报告应按照《房地产估价规范》的要求撰写，特别关注财产范围、租金类型和内涵、租赁条件等内容的说明与分析。

第三十六条 本指引由上海市房地产估价师协会房地产估价专家委员会负责解释。

第三十七条 本指引自发布之日起施行。

