

上海市城市房屋拆迁评估技术规范（试行）第二章 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E4_B8_8A_E6_B5_B7_E5_B8_82_E5_c51_84784.htm 第二章 居住房屋的评估

第十二条（居住房屋分类）本市国有土地上的居住房屋按建筑类型分为公寓、花园住宅、职工住宅（新工房）、新式里弄、旧式里弄、简屋六类。第十三条（评估方法）居住房屋应采用市场比较法评估。第十四条（可比实例的比较修正）可比实例比较修正时，应建立价格可比基础后进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正。每项修正对可比实例成交价格的调整不得超过10%，综合调整不得超过15%。

第十五条（基准价格修正法）（一）基准价格修正法与适用条件对于房屋建筑类型相同、功能完整性相同或相似的同一拆迁地块的成片居住房屋，可采用市场比较法确定典型房屋的市场价格，作为该拆迁范围同类房屋的基准价格。然后根据不同房屋的楼层、朝向、采光、通风等因素，对该基准价格进行适当的调整、修正，确定其它被拆除房屋的评估价格。整幢花园住宅和整幢新式里弄一般不宜采用基准价格修正法。（二）运作程序1、按照居住房屋的建筑类型、建造年代、建筑结构、设备、房屋户型以及功能的完整性等因素划分房屋类别；2、在同一房屋类别内确定典型房屋；3、运用市场比较法对典型房屋进行评估，经核验后确定典型房屋的价格作为基准价格；4、确定层次、朝向等其他因素修正系数；5、运用本规范的计算公式确定房屋的市场价格。（三）计算公式估价对象价格=类别基准价格×（1朝向修正系数）×（1层次修正系数）×（1其他因素修正系数）本计算公式中

的修正系数可参照下列系数确定。修正系数绝对值大于或等于5%的，调整幅度一般控制在2%以内；修正系数绝对值小于5%的，调整幅度一般控制在1%以内：1、朝向修正系数表（见表一）（表一）500)this.width=500" border=0> 朝向以住宅主卧室为准 2、层次修正系数表（见表二）（表二）500)this.width=500" border=0> 顶层修正一般为90年代中期以前顶层普通防水等处理的建筑，不包括复式结构或特殊防水处理的顶层房屋。 3、计算公式中的其他修正因素是指采光、通风等在基准价格中未进行修正的其他影响估价对象价格的个别因素。修正范围根据具体情况在±5%范围内综合确定。

第十六条（评估结果） 居住房屋只评估房地产市场单价，以房屋的建筑面积为计价单位。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com