

上海市房地产估价师协会

沪房地估协〔2022〕5号

关于印发《上海市租赁住房租金评估指引 (试行)》的通知

各房地产估价机构：

根据市房管局《关于做好本市保障性租赁住房项目市场租金评估工作的通知》（以下简称通知）的要求，为规范本市保障性租赁住房租金评估活动，维护保障性租赁住房相关方的合法权益，现将《上海市租赁住房租金评估指引（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严格按照相关通知和评估指引的要求，独立、客观、公正地开展保障性租赁住房项目市场租金评估工作，确保评估质量，并接受行政主管部门和协会的监督检查和考核。

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，参考协会调研发布的《上海市保障性租赁住房租金评估业务调研报告》协商收取评估咨询费，

维护行业形象，避免恶性竞争。

三、对于评估指引试用中发现的问题，请估价机构和估价师及时反馈协会，协会将根据各方反馈的意见，进行讨论和研究，适时予以修订完善。

特此通知。

附件：《上海市租赁住房租金评估指引（试行）》

上海市房地产估价师协会
2022年6月6日



上海市房地产估价师协会

上海市租赁住房租金评估指引（试行）

第一条 为了配合本市相关单位制定和调整保障性租赁住房租金，建立健全租金监测机制，规范租赁住房租金评估活动，根据《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》《上海市人民政府关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》，以及《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规和标准，制定本指引。

第二条 本指引适用于对本市保障性租赁住房租金初次定价和调价时涉及的市场租金评估与成本租金测算分析的活动，以及房地产估价专家委员会对相关评估报告的鉴定活动。其他类型租赁住房租金评估活动，可以参考本指引。

第三条 租赁住房主管部门、出租人委托经本市备案的房地产估价机构进行租金评估，并出具评估委托书，明确估价对象及其范围、价值时点、价值类型，提供或协助获取评估所需资料。

第四条 房地产估价机构和注册房地产估价师应当独立、

客观、公正地开展租赁住房租金评估工作，按照评估委托书的要求，向估价委托人提供评估报告。评估时应遵守《房地产估价规范》以及本指引的相关规定。

第五条 租赁住房租金评估所需的资料如下。

（一）租赁住房权属或合法来源资料，包括但不限于国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、建设工程规划许可证、不动产（房地产）权证、房屋所有权证、住宅交付使用许可证、取得房地产的购入合同或租赁合同等。

（二）租赁住房所在小区平面图、房屋建筑面积测绘报告、房屋分间（床位）明细清单、房型图册、装饰装修与设施设备的说明等。

（三）出租的租赁合同文本或拟设定的租赁条件。

（四）项目成本资料，包括但不限于土地取得成本、建设（或改建）成本、运营成本等。

第六条 注册房地产估价师应对估价对象与选取的可比实例进行实地查勘，将获取的评估资料与现状情况进行对照，做好记录，并拍摄外部、内部以及周围环境的照片或影像资料。评估委托人应配合和保证实地查勘工作的顺利开展。实地查勘中发现的特殊情况应在评估报告中予以披露。

第七条 保障性租赁住房租金评估目的宜表述为：为相关单位确定（或调整）保障性租赁住房租金，评估同地段同品质租赁住房的市场租金。其他类型租赁住房的评估目的根据实际情况确定。

第八条 租赁住房租金评估的财产范围包括房屋及相应土地使用权、装饰装修以及家具家电、设施设备等。

第九条 租赁住房租金评估的价值时点根据评估委托书的约定确定。

第十条 租赁住房市场租金是指与租赁住房项目同地段同品质的出租住房于价值时点在公开市场上的正常租赁价格。

(一) 同地段是指按照就近原则，与估价对象的配套设施、居住环境、地段等级相同的区域，一般宜为与估价对象位于同一住宅板块或同一街镇。

(二) 同品质是指服务和物业管理、配套设施，以及房屋的建筑结构、户型、面积、装饰装修及设施设备相同或相近的租赁住房。

第十一条 租赁住房成本租金是根据开发建设成本费用摊销与运营费、租赁税费、投资利息和利润计算的租赁价格。

第十二条 市场租金的影响因素包括区位因素、实物因素和其他因素。评估时应特别关注与住房租金相关的租赁合同条款和限制条件、费用与税金承担义务等。成本租金的影响因素主要是投入的成本费用，包括土地成本、房屋与装饰装修设施设备成本，以及运营费用等。

第十三条 一般采用比较法评估租赁住房市场租金，根据需要可采用成本法对租赁住房成本租金进行测算分析。

第十四条 比较法运用的相关事项。

（一）关于可比实例的选择

搜集同地段同品质市场租赁住房的租金交易实例，在交易实例中按照邻近原则选择不少于3个与估价对象同品质的租赁住房项目的租赁实例作为可比实例。

交易实例包括普通住房、服务式公寓、人才公寓和员工宿舍等，根据估价对象的实际情况，在同类租赁住房中选取可比实例；如果不同户型和面积住房的租金差异较大，可以针对不同户型选取可比实例。

当同一住宅板块或同一街镇的可比项目数量不足3个时，可适当扩大范围。

（二）关于比较基础的建立

估价对象与可比实例的租金内涵应当一致，或可调整为一致，包括物业管理费、水电燃气等费用的承担，以及是否含增值税及附加等。

对估价对象与可比实例应统一租金的计价单位，包括时间、户型、面积，一般按月以面积或套计价。

对估价对象与可比实例应统一租金的支付方式，包括租金的支付周期、支付时间。

（三）关于因素调整

区位因素调整主要考虑所在区域的公共交通、商服设施、公建配套、居住环境等，以及房屋的楼层、朝向。

实物因素调整主要考虑小区环境、公共配套设施、服务与物业管理、建筑结构、户型、面积、装饰装修、设施设备、

建造年代或改建时间、维护保养状况、节能环保等。

其他因素调整主要考虑影响租金水平的租约条件，包括调租规则、租赁期限、使用限制、续租条件等。

上述因素分别对可比实例的修正或调整幅度不宜超过20%，共同对可比实例的修正或调整幅度不宜超过30%。其中对于装饰装修、设施设备以及服务等因素调整时，宜按同类租赁住房的普通标准予以考虑。

需进行市场状况调整的，宜以同地段租赁住房的市场租金变化情况结合相关政策规定综合确定。

第十五条 成本法运用的主要事项。

(一) 成本法的基本公式为：

房屋年租金=土地成本摊销+房屋建设成本摊销+装饰装修与设施设备摊销+运营费+相关税费

其中，各项成本摊销额的计算公式如下：

$$A = \frac{C \times (i - g)}{[1 - (\frac{1 + g}{1 + i})^n]}$$

A: 摊销额

C: 土地成本、房屋建设成本、装饰装修与设施设备费用等

i: 报酬率

g: 增长率

n: 摊销年限

(二) 当采用房屋租赁方式取得租赁住房经营权的，成本法评估公式为：

房屋年租金=收房年租金+房屋改建成本摊销+新增装饰装修与设施设备摊销+运营费+相关税费

(三) 主要内容及取值

(1) 土地成本摊销：采用出让、转让或划拨方式取得土地使用权的，为实际支付的土地成本在剩余土地使用年期内计算的摊销额，其中划拨方式的剩余土地使用年期取法定最高年期。采用租赁方式取得土地使用权的，土地成本摊销为土地年租金。

(2) 房屋建设成本或改建成本摊销：房屋的实际建设成本或改建成本在房屋耐用年限内计算的年摊销额。建设成本包括地上地下建筑工程费、红线内配套工程费、勘察设计费、建设单位管理费、建设期的投资利息等。

(3) 装饰装修与设施设备摊销：装饰装修与设施设备投入成本在一定年期内（一般以 10 年为宜）计算的年摊销额。一般不宜超过同类租赁住房普通标准的成本。

(4) 运营费：包括维修费、保险费、物业费、管理费和服務费等。

(5) 相关税费：包括城镇土地使用税、房产税、租赁税费（增值税及附加）。

(6) 报酬率：根据同类项目的收益率、银行贷款利率等指标合理确定。

(7)增长率:根据价值时点近三年的CPI平均水平确定,结合项目情况可在±10%内浮动。

上述成本项目中无法取得实际成本的按市场水平测算,其中土地成本可按价值时点登记或批准用途的正常地价及取得税费确定,地价采用比较法或基准地价系数修正法评估确定;房屋建设或改建成本、装饰装修与设施设备费用可根据价值时点的重置价格评估确定。

第十六条 评估位于同一小区或楼栋的多套租赁住房市场租金时,可以选取某一套代表性房屋作为标准房屋,采用比较法评估其市场租金后,通过差异调整求取其他各套房屋的市场租金。平均租金采用评估范围内的住房总租金除以住房总建筑面积求得。

第十七条 市场租金的评估结果为项目平均租金和每套住房月租金。成本租金的测算结果为项目平均租金。项目平均租金的计价单位为:元/平方米·月,每套住房月租金的计价单位为:元/套·月。数值均保留小数点后一位。

第十八条 租赁住房市场租金评估应按照《房地产估价规范》的要求撰写和提交评估报告(含技术报告)。报告中需说明租赁住房的来源、租赁合同条款和限制条件、房屋的建设标准、室内装修与设施设备等情况,并附能反映装饰装修和设施设备等状况的照片。

需要测算分析成本租金的,另行出具成本租金测算报告。

第十九条 租赁住房租金评估报告使用期限自出具报告

之日起不超过一年，超过一年的需重新评估。

第二十条 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。

第二十一条 本指引自发布之日起施行。