

北京市公共租赁住房项目市场租金评估技术指引

1 总则

1.01 为规范本市公共租赁住房项目租金评估活动，维护公共租赁住房项目相关各方的合法权益，依据国务院办公厅《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《公共租赁住房管理办法》（2012 住建部令第11号）、北京市人民政府《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号）、北京市《公共租赁住房建设与评价标准》（DB11/T 1365—2016）、《北京市公共租赁住房建设技术导则（试行）》（京建发〔2010〕413号）及《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），结合本市实际，制定本指引。

1.02 北京市公共租赁住房项目市场租金评估适用本指引。

1.03 公共租赁住房项目市场租金是指与公共租赁住房项目同地段、同类型的普通住房在估价时段的市场租赁平均价格，包括地租、房屋折旧、设备折旧、维修费、保险费、物业费、管理费、利息、利润等；不含供暖费、水电费、天然气费、通信费、有线电视费、上网宽带费和家具、家电租赁费及租赁税费等。

（1）同地段是指按照就近原则，能够满足公共租赁住房项目市场租金评估所需要的可比小区数量所形成的同质区域。

（2）同类型是指使用功能、建筑结构、面积、户型、

装修、家具家电设备及周边环境与配套相同或相似的住房。

(3) 估价时段是指价值时点前一年。

1.04 公共租赁住房项目市场租金采取标准房进行评估。标准房是指参照被评估公共租赁住房项目的户型、面积、朝向、楼层、装修及设备等因素按照众数原则设定的房屋状况。

1.05 估价目的应当表述为“为估价委托人确定公共租赁住房项目市场租金提供价格参考依据”。

1.06 公共租赁住房项目市场租金采用比较法进行评估。采用成本法的评估结果对公共租赁住房项目的成本收益进行分析。

1.07 公共租赁住房项目市场租金评估应当遵循固定用途使用原则。

2 比较法评估公共租赁住房项目市场租金

2.01 从同地段、同类型方面定性、定量阐述可比实例的选取。

2.02 以公共租赁住房项目为中心，在可比区域内按照邻近原则选择不少于 3 个与公共租赁住房项目状况类似的普通住宅小区作为可比住宅小区；当可比住宅小区数量不足 3 个时，可适当扩大范围。

2.03 估价机构评估前应对公共租赁住房项目区域公共租赁住房项目情况进行调查，在选取可比实例及估价过程中统筹考虑。

2.04 在估价时段内，每个可比住宅小区每季度选择至少 1 个可比实例。

2.05 可比实例数据来源为估价机构监测数据、估价机构市场调查数据、行业主管部门监测数据。如数据不全，需说明理由。

2.06 将各可比小区相应的可比实例的季度平均租金进行算术平均得到各可比住宅小区年平均租金，并作为可比住宅小区标准房的租金。

2.07 将所选可比小区与评估对象公共租赁住房标准房进行比较，进行区位状况调整和实物状况调整，计算各可比住宅小区比准租金。区位状况包括：居住区成熟度、交通条件、商业设施、自然环境、公共配套等；实物状况包括：物业服务、小区环境、配套设施、户型、装修、设备等。调整因素可根据项目实际情况增减。（见附件可比住宅小区因素说明表）

2.08 将各可比住宅小区比准租金进行算术平均得到公共租赁住房项目市场租金。

2.09 因素修正视具体情况可采用百分率法、差额法或回归分析法。每项修正对可比实例租金的调整不宜超过 5%，综合调整不宜超过 15%。

3 成本收益测算

3.01 成本收益测算采用成本法，公共租赁住房项目成本由建设、运营和管理费用构成。

3.02 公共租赁住房项目建设费用指通过新建、改建、收购等方式取得公共租赁住房项目而发生的实际费用，根据不同的取得方式分别测算。

（1）价值时点尚未发生、预计需要发生的费用，已经

签订合同的按照合同计算，未签合同的按市场水平测算。无法取得公共租赁住房项目实际成本的按市场水平测算。

（2）通过新建、改建、收购取得，由利息、折旧构成。

（3）按非生产用房经济耐用年限，将公共租赁住房项目建设成本按直线法折算至每年，测算年折旧及摊销成本。

3.03 公共租赁住房项目运营费用由维修费、保险费、物业费构成。

（1）维修费，主要包括室内部分及附属设施设备、公用部位和共用设施设备及相关场地的维修运行费用。按照实际发生或参考同类项目测算。

（2）保险费，房屋产权人为了使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，以房屋建筑物重置成新价格为基数按照合理的费率测算。

（3）物业费，根据房屋的建筑类别，按照公共租赁住房项目一般的物业费水平取值，已委托物业管理的按实际费用取值。

3.04 公共租赁住房项目管理成本由管理费、利息和利润构成。

（1）管理费，指运营管理机构人员、办公等的正常开支费用，按照实际发生或参考同类项目测算。

（2）利息指公共租赁住房项目建设成本中的贷款资金应付利息或收购成本中的贷款资金应付利息。利息以公租房项目实际情况计算。

（3）公共租赁住房项目属于保障性住房，不以获取利润为主要目的，按照保本微利原则记取利润率。

3.05 按照公共租赁住房项目的具体情况对成本进行静

态或者动态分析。

3.06 成本静态分析，测算公共租赁住房项目每月发生的实际成本。

$$\text{月成本租金} = \frac{\text{年折旧及摊销成本} + \text{年运营成本} + \text{年管理成本}}{\text{公租房项目建筑面积} \times 12 \text{个月}}$$

3.07 成本动态分析，将公共租赁住房项目取得成本在设定的回收年限内，根据实际运营成本，模拟投资回收，分析现金流量，测算公共租赁住房项目成本租金。

$$\frac{R}{i - g_1} \left[1 - \left(\frac{1 + g_1}{1 + i} \right)^n \right] = P + \frac{C_0}{i - g_2} \left[1 - \left(\frac{1 + g_2}{1 + i} \right)^n \right]$$

式中 R —— 公共租赁住房项目年成本租金
 P —— 公共租赁住房项目取得成本
 C_0 —— 年运营和管理成本
 i —— 投资报酬率 3-5%
 g_1 —— 租金年增长率
 g_2 —— 成本年增长率
 n —— 剩余经济耐用年限

4 评估结果

4.01 公共租赁住房项目市场租金评估，应委托具有相应资质的房地产估价机构按照本指引进行。房地产估价机构应当按照估价委托书的要求，向估价委托人提供估价报告。

4.02 公共租赁住房项目市场租金评估结果自出具报告之日起一年内有效，超过一年的需重新评估。

5 附 则

5.01 本指引自 2020 年 1 月 1 日起施行，有效期三年。

5.02 本指引施行中有关意见、建议请向北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会反馈。

5.03 本指引由北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会负责解释。

附件

可比住宅小区因素说明表

因素		描述
区位 状况	居住区成熟度	所在区域的食宿，游乐，购物、教育等各类设施是否齐全，能否完全满足居民的生活需求。
	交通条件	小区的对外交通条件，如能否便捷进入城市主干道、搭乘城市公共交通体系如公交、地铁等快速到达城市的其他区域。
	商业设施	商业、商业街、购物中心等配套设施情况。
	自然环境	小区所在区域的自然环境，如公园、河流、湖泊、风景区等。
	公共配套	小区周围是否有学校、医院、银行、体育场馆等配套设施，能否较好的满足人民教育、医疗、休闲的需求。
实物 状况	物业服务	物业服务是被政府相关部门认可的物业服务商，物业服务接受公共租赁住房管理机构的监督，物业服务有保障。
	小区环境	绿化、居住环境通常可以给小区带来较高的价值。
	配套设施	住宅小区的配套设施，如医疗站、活动站等。
	居住管理	公共租赁住房项目均配置一定数量的经政府相关部门审核聘任的管理人员，具有较强的责任心和可靠性，可以“管理人员数量/住户数量”指标进行比较。
	户型	1. 套内卧室、起居室、餐厅、厨房、卫生间、储藏室、阳台等功能空间布局组织合理性，休息、学习与活动空间的相互干扰程度； 2. 居住空间的自然通风、采光和视线干扰情况； 3. 厨房位置及其自然通风和采光情况； 4. 卫生间位置及其自然通风情况； 5. 门窗、墙体的隔声效果。
	装修	1. 采用工业化集成装修，装修效果； 2. 装修用材环保、污染情况，与居住功能适宜情况； 3. 公共部位装修效果。
	设备	1. 洗衣机、冰箱、空调器、灶具等设备的配置情况； 2. 家具的配置情况； 以上设备设施的质量、新旧程度、使用功能及可靠性。