

附件：

房地产投资信托基金物业评估指引（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范房地产投资信托基金物业评估活动，保证评估质量，保护投资者合法权益，满足相关信息披露需要，根据有关法律法规以及国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，制定本指引。

第二条 对房地产投资信托基金持有或者拟持有的房屋及其占用范围内的土地、配套的设施设备和其他相关财产（以下简称信托物业）进行状况评价、市场调研和价值评估，适用本指引。

第三条 本指引所称信托物业评估，包括信托物业状况评价、信托物业市场调研和信托物业价值评估。

本指引所称信托物业状况评价，是指对信托物业的实物状况、权益状况和区位状况进行调查、描述、分析和评定，并提供相关专业意见的活动。

本指引所称信托物业市场调研，是指对信托物业所在地区的经济社会发展状况、房地产市场状况以及信托物业自身有关市场状况进行调查、描述、分析和预测，并提供相关专业意见的活动。

本指引所称信托物业价值评估（简称信托物业估价），是指对信托物业的市场价值或者其他价值、价格进行分析、测算和判断，并提供相关专业意见的活动。

第四条 一个信托物业评估项目的评估内容，根据房地产投

资信托基金发行上市、运营管理（包括收购、经营、出售信托物业）、退出市场以及相关信息披露等的需要，可以包括信托物业评估的全部或者部分内容。

第五条 房地产估价机构和注册房地产估价师应当勤勉尽责，实事求是，保持应有的职业谨慎，对信托物业评估所依据的资料进行审慎检查，依法独立、客观、公正地进行信托物业评估，不得撰写、出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的信托物业评估报告。

第六条 具有下列情形之一的信托物业评估委托，房地产估价机构不得受理：

（一）本机构与委托人、其他相关当事人有股权直接从属关系等利害关系，或者与评估对象有利益关系的；

（二）本机构的专业能力难以胜任的；

（三）其他不符合法律、法规和规章规定情形的。

第七条 房地产估价机构在接受信托物业评估委托时，应当要求委托人向其出具评估委托书；决定受理信托物业评估委托的，应当与委托人订立书面评估委托合同。

评估委托书应当载明委托人的名称，委托的房地产估价机构的名称，评估内容（信托物业状况评价、市场调研、价值评估三者中的全部或者部分），评估目的，评估对象（名称、坐落等），评估要求（评估工作完成时间等），委托日期等内容。

评估委托合同应当载明委托人和房地产估价机构的基本情况，负责本评估项目的注册房地产估价师，评估内容、评估目的和评估对象，委托人应提供的评估所需资料，评估过程中双方的

权利和义务，评估费用及其支付的方式、期限，评估报告及其交付，违约责任，解决争议的方法等内容。

评估委托书和评估委托合同就同一事项所记载的内容应当一致。不一致的，以评估委托书为准。

第八条 房地产估价机构应当根据信托物业状况评价、市场调研和价值评估的需要，选派熟悉本指引的注册房地产估价师以及具有相关资格或者相应胜任能力的专业人员进行。

房地产估价机构在信托物业评估中遇有本机构难以解决的复杂、疑难、特殊的技术问题的，应当寻求专业帮助，聘请本机构以外的相关专业领域的专家或者专业机构提供专业意见或者向其进行咨询，并在信托物业评估报告中说明。

评估人员、提供专业帮助的专家和专业机构应当与委托人、其他相关当事人无利害关系，与评估对象无利益关系。

第九条 同一房地产投资信托基金为了同一评估目的的信托物业状况评价、市场调研和价值评估，评估对象范围和评估时点应当一致。

第十条 信托物业评估作业期自受理评估委托之日起至评估报告出具之日止，应当根据评估对象的数量和规模、评估的复杂程度和深度等情况合理确定，不得随意缩短或者拖延。

第二章 信托物业状况评价

第十一条 信托物业状况评价包括信托物业的实物状况、权益状况和区位状况评价，以及运营费用分析与预测。

信托物业实物状况评价应当有具有建筑学、建筑结构、建筑设备、物业管理等方面资格或者相应胜任能力的专业人员参与。信托物业权益状况评价应当有熟悉房地产法规政策的法律专业人员或者专家参与。

第十二条 信托物业实物状况评价通过查阅信托物业的有关文件、图纸、资料和维修记录，询问信托物业的用户、物业服务企业，实地观察、检查信托物业的结构、装修、设备以及使用、维护状况等方法进行。

第十三条 信托物业实物状况评价应当包括下列内容：

- （一）信托物业性能评定；
- （二）信托物业完损状况评定；
- （三）信托物业新旧程度评定。

第十四条 信托物业性能评定包括下列内容：

（一）信托物业适用性能评定。包括对信托物业的平面布置、空间布局、内部交通、保温、隔热、隔声、设备设施配置、建筑装饰装修、利用率等满足目标客户需要的程度作出评定。

（二）信托物业环境性能评定。包括对信托物业的用地与规划、建筑造型、绿地与活动场地、环境污染、公共服务设施、智能化系统等作出评定。

（三）信托物业经济性能评定。包括对信托物业的节能、节水等作出评定。

（四）信托物业安全性能评定。包括对信托物业的场地安全、建筑结构安全、建筑防火安全、建筑设备安全、日常安全防范措施等作出评定。

(五) 信托物业耐久性能评定。包括对信托物业的结构、装修、设备等组成部分保证正常使用的年限分别作出评定。

第十五条 信托物业完损状况评定根据信托物业的结构、装修、设备等组成部分的完好、损坏程度做出。

第十六条 信托物业新旧程度评定根据信托物业的年龄与预期寿命的比值做出。

信托物业的年龄宜采用有效年龄。有效年龄根据建筑物的施工、使用、维护和更新改造等状况，在建筑物实际年龄的基础上进行适当加减调整得出。难以得出有效年龄的，可以采用实际年龄。

信托物业的预期寿命宜采用预期经济寿命。预期经济寿命自建筑物竣工时起计算，可在建筑物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护和更新改造等状况，以及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定。难以确定预期经济寿命的，可以采用设计使用年限。

第十七条 信托物业权益状况评价通过查阅信托物业的权属证书或者不动产登记簿和有关批文、证书、合同，要求委托人提供或者协助取得有关证明、说明或者书面确认，引用法律意见书中有信托物业权益的法律意见等方法进行。

第十八条 信托物业权益状况评价应当说明下列内容，特别要关注产权的合法性、瑕疵和交易受限情况：

(一) 土地所有权状况，包括土地所有权性质（国有土地或者集体土地）、集体土地所有权行使人。

(二) 土地使用权状况，包括土地使用权类型（建设用地使

用权或者宅基地使用权、土地承包经营权等)、取得方式(如为建设用地使用权,是出让方式取得的还是划拨、租赁、作价出资、授权经营等方式取得的)、权利人、土地使用期限(如为出让方式取得的建设用地使用权,包括土地使用期限及其起止日期、剩余使用期限、续期的有关规定或约定)。

(三) 房屋所有权状况。

(四) 抵押权、地役权等项权利设立情况。

(五) 其他特殊情况,包括土地使用权、房屋所有权是否不明确或者归属有争议;土地取得、房屋开发建设等手续是否不全;是否为临时用地、临时建筑,或者违法占地、违法建筑;是否被依法查封、采取财产保全措施或者以其他形式限制;是否未达到法律法规规定的转让条件;是否属于法律法规规定不得抵押或者不得作为出资的财产;是否已依法公告列入征收或者征用范围。

第十九条 信托物业区位状况评价,应当对信托物业的位置、交通、外部配套设施(基础设施和公共服务设施)、周围环境(自然环境、人文环境和景观)以及未来规划等进行调查、分析和评价。

第二十条 信托物业状况评价应当以照片或者文字方式记录发现的信托物业实物状况、权益状况和区位状况缺陷或者瑕疵。对于其中的严重缺陷和瑕疵,应当在评估报告中特别说明。

第二十一条 信托物业运营费用分析与预测应当列明信托物业运营费用的构成,说明至少近3年实际发生的各年运营费用,预测未来10年以上的各年运营费用,特别要关注未来弥补信托物业实物状况、权益状况和区位状况缺陷或者瑕疵以及重新装饰装修、大修、更新改造等所需要的费用。

第三章 信托物业市场调研

第二十二条 信托物业市场调研应当包括下列内容：

- (一) 信托物业所在地区经济社会发展状况；
- (二) 信托物业所在地区房地产市场总体状况；
- (三) 信托物业所在地区同类物业市场状况；
- (四) 信托物业自身有关市场状况。

第二十三条 信托物业所在地区经济社会发展状况调研，应当根据信托物业类型（用途、档次等），有针对性地对信托物业所在地区的自然环境、经济环境、社会环境、政策环境，以及有关规划、计划和其他可能影响该地区经济社会发展的主要因素及其变化趋势等进行调查和分析。

自然环境包括地理位置、气候条件、地形地貌、地质条件等。

经济环境包括 GDP 增长，人均 GDP 及其增长，固定资产投资及其增长，产业结构、布局和规划，基础设施状况（包括基础设施现状和建设规划），居民收入水平，物价水平，利率等。

社会环境包括人口规模和结构，城镇化水平和人口增长，家庭规模和构成等。

政策环境包括与房地产行业相关的财政政策、货币政策、金融政策（特别是房地产信贷政策）、税收政策（特别是房地产税收政策）、房地产政策（包括土地供应和房地产投资、开发、交易等相关法规政策）等。

有关规划和计划包括国民经济和社会发展规划、城乡规划（包

括城市总体规划)、土地利用总体规划、住房建设规划等。

第二十四条 信托物业所在地区房地产市场总体状况调研,应当对全国房地产市场概况和信托物业所在城市的土地供应量、房地产开发投资、物业供应量(新开工面积、施工面积、竣工面积等)、成交量、价格水平、租金水平、空置量或者空置率等及其变化进行调查和分析,并结合历史数据,判断房地产市场趋势。

第二十五条 信托物业所在地区同类物业市场状况调研,应当包括同类物业的存量、新增供应量、价格水平、租金水平或者经营收入水平、空置量或者空置率、客户构成等状况调查,供给和需求影响因素分析,未来的供给、需求、价格、租金或者经营收入、空置量或者空置率等变化趋势预测。

对信托物业为出租型物业的,应当重点进行房地产租赁市场状况调研。

第二十六条 信托物业自身有关市场状况调研,应当包括信托物业租赁状况调研、商圈调研和竞争性物业对比分析。

第二十七条 信托物业租赁状况调研,应当包括信托物业租赁状况调查、分析和预测。

信托物业租赁状况调查,应当查阅信托物业有关租赁合同,采取抽样调查或者重点调查、典型调查、全面调查等方式走访有关出租人和承租人,调查内容包括至少近3年的承租人基本情况、租赁面积、免租期、租赁期限及起止日期、租金水平及调整、续租条款、换租期等。

信托物业租赁状况分析,包括至少近3年的承租人构成、出租率等状况分析。对于商铺、写字楼、工业信托物业,还应当按

照租赁面积或者租金额排序确定前 10 大承租人，并对其背景信息等情况进行简要描述。

信托物业租赁状况预测，包括预测信托物业未来 10 年以上出租率和租金水平变化等情况。

第二十八条 适合进行商圈调研的信托物业，应当进行商圈调研。商圈调研内容包括商圈范围、商圈发展历程、业态构成、消费者特征、交通情况、道路设施情况、商圈内同类物业供求与租售概况、在建和拟建的同类物业项目等，并判断商圈发展趋势。

第二十九条 竞争性物业对比分析，应当对与信托物业形成竞争的物业的名称、位置、规模（建筑面积、土地面积、可出租面积等）、用途、建成年份、市场定位、物业特征、配套设施、承租人构成、价格、租金（或者经营收入）、出租率、物业服务费、运营管理服务机构等进行调查，并与信托物业的相应状况进行比较分析，包括信托物业的优势、劣势、机遇和挑战分析，说明信托物业的市场竞争力等。

竞争性物业对比分析中表明信托物业的价格、租金（或者经营收入）、出租率、租金收益率等明显偏高或者明显偏低的，应当在评估报告中说明并陈述原因。

第四章 信托物业价值评估

第三十条 信托物业价值评估一般应当评估市场价值。

已出租物业的市场价值分为无租约限制价值、出租人权益价值和承租人权益价值。信托物业价值评估一般应当评估出租人权

益价值。

为房地产信托投资基金财务报告服务的价值评估，市场价值一般可以等同于会计准则的公允价值。

评估报告中应当说明选择的价值类型，包括价值或者价格的名称、定义或者内涵，并说明选择的理由。

第三十一条 信托物业价值评估应当根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对收益法、比较法、成本法等估价方法进行适用性分析后，选择适用的估价方法。

信托物业或者其同类物业通常有租金等经济收入的，应当选用收益法作为最主要的估价方法，并优先选用报酬资本化法。信托物业的同类物业有较多交易的，应当选用比较法作为其中一种估价方法。

信托物业仅适用一种估价方法进行估价的，可只选用一种估价方法进行估价。信托物业适用两种以上估价方法进行估价的，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，并对各种估价方法的测算结果进行校核和比较分析后，合理确定评估价值。

第三十二条 信托物业价值评估应当遵循一致性原则。为同一估价目的对同一房地产投资信托基金同类物业在同一价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在评估报告中说明并陈述理由。

信托物业价值评估应当遵循一贯性原则。为同一估价目的对同一房地产投资信托基金同一物业在不同价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在评估报告中说明并陈述理由。

第三十三条 对于已出租的信托物业，应当进行租赁状况调

查和分析，查看估价对象的租赁合同原件，并与执行财务、法律尽职调查的专业人员进行沟通，从不同的信息来源交叉检查委托人提供的租赁信息的真实性和客观性。

第三十四条 采用收益法评估信托物业价值，应当在评估报告中说明估价对象至少近 3 年的各年收入和运营费用，并在估价对象至少近 3 年及同类物业的收入和运营费用水平的基础上，合理预测估价对象未来 10 年以上的各年收入和运营费用。其中，出租型物业应当在评估报告中说明估价对象至少近 3 年的各年租金水平、空置率以及租金收入和其他收入，并在估价对象至少近 3 年及同类物业租金水平、空置率的基础上，合理预测估价对象未来 10 年以上的各年租金水平、空置率以及租金收入和其他收入。

第三十五条 报酬率或者资本化率的求取方法和有关计算过程应当在评估报告中说明。

报酬率或者资本化率采用市场提取法求取的，应当选取不少于 3 个可比实例，并在评估报告中说明可比实例的名称、位置及附位置图和外观照片。

第三十六条 采用比较法评估信托物业价值，应当选取不少于 3 个可比实例，并且在评估报告中说明可比实例的名称、位置及附位置图和外观照片。

第五章 信托物业评估报告

第三十七条 信托物业评估报告分为信托物业状况评价报

告、信托物业市场调研报告和信托物业价值评估报告。

信托物业评估报告应当采取书面形式。

第三十八条 完整的信托物业评估报告应当包括封面、致评估委托人函、目录、评估声明、评估假设和限制条件、评估结果报告、评估技术报告和附件。

根据委托人的需要或者房地产投资信托基金信息披露等要求，可以在完整的信托物业评估报告的基础上形成信托物业评估报告摘要。

第三十九条 房地产估价机构和评估人员应当在评估声明中对其在信托物业评估中的独立、客观、公正性，以及评估报告的合法性、真实性、合理性，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏等作出承诺和保证。

第四十条 房地产估价机构和评估人员应当在评估假设和限制条件中有针对性并尽量简洁地对信托物业评估所必需、但尚不能肯定、而又必须予以明确的前提条件以及评估报告使用限制等作出说明。

第四十一条 信托物业状况评价结果报告应当简明扼要说明下列事项：

- (一) 委托人（名称、住所和法定代表人姓名）；
- (二) 房地产估价机构（名称、住所、法定代表人或者执行事务合伙人姓名、相关资质）；
- (三) 评价目的；
- (四) 评价对象（名称、坐落、范围、规模、用途、权属等基本状况）；

(五) 评价时点 (所评价的物业状况对应的日期及其确定的简要理由);

(六) 评价原则;

(七) 评价依据;

(八) 评价方法;

(九) 评价结论;

(十) 评价人员 (包括执行评价的人员的姓名、相关资格或者专业技术职务、执行评价内容及本人签名, 协助评价的人员的姓名、相关资格或者专业技术职务、协助评价内容及本人签名, 帮助评价的专家的姓名、相关资格或者专业技术职务、帮助评价内容及本人签名);

(十一) 实地查勘期;

(十二) 评价作业期。

信托物业状况评价技术报告应当包括下列内容:

(一) 评价对象的范围和基本状况描述;

(二) 评价对象实物状况描述与评价;

(三) 评价对象权益状况描述与评价;

(四) 评价对象区位状况描述与评价;

(五) 评价对象运营费用分析与预测;

(六) 信托物业状况评价综合结论。

第四十二条 信托物业市场调研结果报告应当简明扼要说明下列事项:

(一) 委托人 (名称、住所和法定代表人姓名);

(二) 房地产估价机构 (名称、住所、法定代表人或者执行

事务合伙人姓名、相关资质);

(三) 调研目的;

(四) 调研对象 (名称、坐落、范围、规模、用途、权属等基本状况);

(五) 调研原则;

(六) 调研依据;

(七) 调研方法 (包括市场预测方法);

(八) 调研结论;

(九) 调研人员 (包括执行调研的人员的姓名、相关资格或者专业技术职务、执行调研内容及本人签名, 协助调研的人员的姓名、相关资格或者专业技术职务、协助调研内容及本人签名, 帮助调研的专家的姓名、相关资格或者专业技术职务、帮助调研内容及本人签名);

(十) 实地查勘期;

(十一) 调研作业期。

信托物业市场调研技术报告应当包括下列内容:

(一) 调研对象所在地区经济社会发展状况概述与分析;

(二) 调研对象所在地区房地产市场总体状况描述与分析;

(三) 调研对象所在地区同类物业市场状况描述与分析;

(四) 调研对象自身有关市场状况描述与分析;

(五) 信托物业市场调研综合结论。

第四十三条 信托物业价值评估结果报告应当简明扼要说明下列事项:

(一) 估价委托人 (名称、住所和法定代表人姓名);

(二) 房地产估价机构 (名称、住所、法定代表人或者执行事务合伙人姓名、资质等级和资质证书编号);

(三) 估价目的 (估价委托人对估价报告的预期用途, 或者估价是为了满足估价委托人的何种需要);

(四) 估价对象 (财产范围以及名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况);

(五) 价值时点 (所评估的估价对象价值或者价格对应的时间及其确定的简要理由);

(六) 价值类型 (所评估的估价对象价值或者价格的名称、定义或者内涵);

(七) 估价原则 (所遵循的估价原则的名称、定义或者内涵);

(八) 估价依据 (估价所依据的有关法律、法规和政策, 有关估价标准, 估价委托书、估价委托合同、估价委托人提供的估价所需资料, 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料);

(九) 估价方法 (所采用的估价方法的名称、定义以及估价测算的简要内容);

(十) 估价结果 (不同估价方法的测算结果、最终评估价值以及相关专业意见);

(十一) 注册房地产估价师 (姓名、注册号以及本人签名和签名日期);

(十二) 实地查勘期 (实地查勘估价对象的起止日期);

(十三) 估价作业期 (估价工作的起止日期)。

信托物业价值评估技术报告应当包括下列内容:

- (一) 估价对象描述与分析;
- (二) 估价对象租赁现状描述与分析;
- (三) 市场背景描述与分析;
- (四) 估价对象最高最佳利用分析;
- (五) 估价方法适用性分析;
- (六) 估价测算过程;
- (七) 估价结果确定。

第四十四条 信托物业评估报告附件应当包括下列内容:

- (一) 评估委托书复印件;
- (二) 评估对象位置图;
- (三) 评估对象实地查勘情况和相关照片 (内部状况、外部状况和周围环境状况照片);
- (四) 评估对象权属证明复印件;
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件;
- (六) 房地产估价机构相关资质证书复印件;
- (七) 评估人员相关资格或者专业技术职务证书复印件。

第六章 附 则

第四十五条 房地产投资信托基金运营管理期间收购或者出售某项信托物业的价值评估,价值时点应当在交易实际执行日期前 90 日内。价值时点超出该期间或者该期间房地产市场状况、估价对象状况发生重大变化的,应当对评估价值进行市场状况、房地产状况调整或者重新进行评估。

房地产投资信托基金退出市场的价值评估，参照有关房地产处置价值评估要求进行。

第四十六条 本指引“至少近3年”之处，如果信托物业竣工年限不足3年的，则自竣工日期以来。

本指引“未来10年以上”之处，如果信托物业剩余寿命不足10年的，则为信托物业剩余寿命。

第四十七条 因委托人未能按照评估委托合同的要求提供信托物业评估所必需的资料或者其他客观原因造成信托物业评估不能按照本指引要求的内容和深度进行的，应当在评估报告中说明达不到要求的内容和深度及其具体原因。

第四十八条 在信托物业评估活动中，本指引未作规定的事宜，应当按照《房地产估价规范》执行。

第四十九条 本指引由中国房地产估价师与房地产经纪人学会负责解释。

第五十条 本指引自发布之日起施行。