



团 体 标 准

T/XXX XXXX—XXXX

历史建筑经济价值评估技术标准

Technical Standards for Economic-value Valuation of Historical Buildings

（征求意见稿）

（本草案完成时间：2025 年 月 日）

XXXX – XX – XX 发布

XXXX – XX – XX 实施

发 布

目 次

前 言	III
1 范围	4
2 规范性引用文件	4
3 术语和定义	4
3.1 历史建筑 historical buildings	4
3.2 历史建筑用地 land for Historical buildings	4
3.3 历史地段 historic area	4
3.4 历史建筑经济价值 historical building economic-value	4
3.5 历史建筑市场价值 historical building market-value	4
3.6 历史建筑估价 historical building Valuation	4
3.7 价值时点 date of value	5
3.8 估价假设 assumptions of valuation	5
3.9 估价方法 valuation approach	5
3.10 比较法 sale comparison approach	5
3.11 成本法 cost approach	5
3.12 土地重置成本 land replacement cost	5
3.13 建筑物重置成本 building replacement cost	5
3.14 建筑物重建成本 building reproduction cost	5
3.15 建筑物折旧 depreciation of building	5
3.16 收益法 income approach	5
3.17 报酬率 yield rate	5
3.18 假设开发法 residual approach	5
3.19 调整法 adjustment approach	5
3.20 条件价值法 contingent valuation approach	6
4 基本原则	6
4.1 保护优先原则	6
4.2 合理利用原则	6
4.3 价值贡献原则	6
5 估价对象	6
5.1 估价对象界定	6
5.2 估价对象说明	6
5.3 历史建筑经济价值影响因素	6
5.3.1 普通影响因素	6
5.3.2 特殊影响因素	7
5.3.3 修正或调整系数	7
6 估价程序	7
6.1 一般要求	7
6.2 价值时点确定	7
6.3 估价对象特殊状况假设	8
6.3.1 权益状况假设	8
6.3.2 用途假设	8
6.3.3 面积假设	8
6.3.4 年代假设	8
6.3.5 实物状况假设	8

6.3.6 假设的应用及披露	8
6.4 资料搜集	8
6.4.1 一般要求	8
6.4.2 权属资料	8
6.4.3 保护等级资料	9
6.4.4 相关政策文件与保护规划资料	9
6.4.5 保护与利用资料	9
6.4.6 历史建筑现状资料	9
6.4.7 历史文化资料	9
6.4.8 市场资料	9
6.5 实地查勘要求	10
7. 估价方法的应用	10
7.1 一般要求	10
7.2 比较法的应用	10
7.2.1 比较法程序	10
7.2.2 选取可比实例	10
7.2.3 比较因素修正	11
7.3 调整法的应用	11
7.3.1 调整法程序	11
7.3.2 调整法公式	11
7.3.3 特殊影响因素调整	11
7.4 成本法的应用	11
7.4.1 成本法程序	11
7.4.2 成本法公式	11
7.4.3 重建成本计算	12
7.4.4 折旧计算	12
7.4.5 收购加修缮路径	12
7.4.6 依法异地迁建	12
7.5 收益法的应用	12
7.5.1 收益法程序	12
7.5.2 收益期或持有期	13
7.5.3 收益	13
7.5.4 费用	13
7.5.5 报酬率	13
7.6 假设开发法的应用	13
7.6.1 假设开发法程序	13
7.6.2 相关参数确定	13
7.7 条件价值法的应用	14
7.7.1 方法应用	14
7.7.2 条件价值法程序	14
7.7.3 调查要求	14
8. 评估成果	14
附录 A（规范性） 历史建筑经济价值影响因素因子说明表	15
A.1 普通影响因素	15
A.2 特殊影响因素	21
附录 B（资料性） 历史建筑经济价值影响因素调查表	27
B.1 普通影响因素因子调查表（参考）	27
B.2 特殊影响因素因子调查表（参考）	29

前 言

本文件按照 GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第 1 部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别这些专利的责任。

本文件由中国民族建筑研究会提出并归口。

本文件起草单位：苏州天元东南古建咨询事务所有限公司

本文件参与起草单位：东南大学、城市与建筑遗产保护教育部重点实验室（东南大学）、天津房地产估价师协会、广东公评房地产与土地估价有限公司

本文件主要起草人：徐进亮、胡石、赵曦、刘永新、黄廉锋、林金萍、林志坚、黄红辉、威力峰、金林、翁荔敏、王宏儒、朱丽娜、赵冰、吴胜慧、马立静、吴萍萍、蒋礼凯

本文件主要审查人：

本文件为首次发布。

历史建筑经济价值评估技术标准

1 范围

本文件规定了历史建筑经济价值评估（以下简称“历史建筑估价”）的术语和定义、价值影响因素、估价程序、估价注意事项、估价方法应用及评估成果要求等内容。

本文件的具体适用对象为历史建筑。

文物保护单位、未定级的不可移动文物、传统风貌建筑，以及地方有关部门认定的优秀历史建筑、历史风貌建筑、重点保护建筑、纪念建筑、控制保护建筑、优秀近现代建筑、工业遗产等地方性法定保护对象可参照执行。仿古建筑可参考使用。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 50291-2015 《房地产估价规范》

GB/T 50899-2013 《房地产估价基本术语标准》

GB/T 18508-2014 《城镇土地估价规程》

GB/T 50357-2018 《历史文化名城保护规划标准》

GB 50855-2013 《仿古建筑工程工程量计算规范》

CJJ39-91 《古建筑修建工程质量检验评定标准（北方地区）》

CJJ70-96 《古建筑修建工程质量检验评定标准（南方地区）》

3 术语和定义

GB/T 50291-2015、GB/T 50899-2013、GB/T 18508-2014、GB/T 50357-2018 界定的，以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1 历史建筑 historical buildings

文物保护单位、不可移动文物以外的，具有一定保护价值，能够反映历史风貌和地方特色的建筑物、构筑物。历史建筑由市、县人民政府确定并公布。

3.2 历史建筑用地 land for Historical buildings

历史建筑所依附的土地。

3.3 历史地段 historic area

经相关政府部门核定公布予以明确的，能够真实反映一定历史时期传统风貌和民族、地方特色的地区。包括历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村和传统村落等。

3.4 历史建筑经济价值 historical building economic-value

历史建筑经济价值是指用货币表示的历史建筑价值量，一般为历史建筑市场价值。

3.5 历史建筑市场价值 historical building market-value

历史建筑经适当营销后，由熟悉情况谨慎行事且不受强迫的交易双方以公平交易的方式，在价值时点自愿进行交易的金额。

3.6 历史建筑估价 historical building Valuation

历史建筑估价是指在综合分析历史建筑经济价值影响因素的基础上，对历史建筑在价值时点的经济

价值进行分析、测算和判断，并提供相关专业意见的活动。

3.7 价值时点 date of value

评估的估价对象经济价值对应的某一特定时间。

3.8 估价假设 assumptions of valuation

针对估价对象历史建筑状况等估价前提所做的必要、合理且有依据的假定。

3.9 估价方法 valuation approach

测算历史建筑经济价值所采用的方法。

3.10 比较法 sale comparison approach

选取一定数量的历史建筑可比实例，将他们与估价对象历史建筑进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理以后，得到估价对象历史建筑经济价值的方法。

3.11 成本法 cost approach

测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值的方法。

3.12 土地重置成本 land replacement cost

在价值时点重新购置历史建筑用地的必要支出，或重新开发土地的必要支出及应得利润。

3.13 建筑物重置成本 building replacement cost

采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象历史建筑具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。

3.14 建筑物重建成本 building reproduction cost

采用与估价对象历史建筑相同的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象历史建筑完全相同的全新建筑物的必要支出及应得利润。

3.15 建筑物折旧 depreciation of building

各种原因造成的历史建筑价值减损，其金额为建筑物在价值时点的重置成本或重建成本与在价值时点的市场价值之差。

3.16 收益法 income approach

预测估价对象历史建筑的未来收益，利用报酬率将未来收益转化为经济价值的方法。

3.17 报酬率 yield rate

将估价对象历史建筑未来各年的净收益置换为估价对象历史建筑经济价值的折现率。

3.18 假设开发法 residual approach

求得估价对象历史建筑后续修缮或开发的必要支出及折现率或后续修缮或开发的必要支出及应得利润和修缮和开发完成后的价值，将修缮或开发完成后的价值和后续修缮或开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将修缮或开发完成后的价值减去后续修缮或开发的必要支出及应得利润得到估价对象历史建筑经济价值的方法。

3.19 调整法 adjustment approach

求得估价对象历史建筑不包含历史、文化、科学等特殊影响因素影响下，即作为普通房地产的经济价值后，再以此为基础，根据其上述特殊影响因素状况进行价值调整，得到估价对象历史建筑经济价值的估价方法。

3.20 条件价值法 contingent valuation approach

通过科学采集、揭示全部（潜在）受益人群对保护估价对象历史建筑的支付意愿及金额，分析测算估价对象经济价值的估价方法。

4 基本原则

4.1 保护优先原则

历史建筑估价应通过必要的程序始终保证其被保护的优先性。

4.2 合理利用原则

历史建筑估价应强调其利用的公益性和可持续性，谨慎适用最高最佳利用原则。

4.3 价值贡献原则

历史建筑估价应合理考虑估价对象各组成要素对其经济价值的贡献程度。组成要素可根据需要划分为土地与建（构）筑物、直接收益与间接收益、特殊历史文化因素与保护限制影响等。

5 估价对象

5.1 估价对象界定

根据委托人要求和相关材料，结合估价对象实地查勘情况，界定历史建筑估价对象的财产范围与空间范围。

历史建筑估价对象财产范围一般包括建筑物、构筑物及其占用范围内的土地使用权以及其他添附物。

估价对象为历史建筑群或历史建筑整体、整幢中某个部分的，应明确界定估价对象的空间范围，并应关注、说明其独立使用性、可分割性及其对估价对象历史建筑经济价值的有利和不利影响。

5.2 估价对象说明

重点说明本次估价对象的基本情况，包括但不限于以下内容：

1) 权益状况说明。包括历史建筑涉及的土地、建筑物权属转移、置换、认定等情况；

2) 实物状况说明。包括历史建筑涉及的土地、建筑物、构筑物以及环境要素等实物状况。

土地状况。包括宗地位置、宗地用途、宗地自身条件（面积，形状，地形、地势及地质），临路状况，宗地开发程度，土地利用状况，周边土地利用情况等

建筑物状况。包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等，重点描述房屋、亭、榭、轩、廊、阁、塔、戏台等及其建筑形制、风格、空间布局、规模、材料、色彩、施工工艺、装饰装修（如木雕、石雕、砖雕等雕塑，壁画、彩画等装饰，柱础、门窗、隔断、天棚、屋面、山墙等装饰）等。

构筑物状况。包括牌坊、门楼、影壁、桥、井、碑、露台、经幢等。

历史环境要素状况。包括铺地、石阶、假山、水池、洞穴、堤坝、驳岸、码头、石舫、摆饰、栏杆、围墙、古树名木等。

3) 区位状况说明。包括估价对象周边的历史地段状况或一般性区域状况。

历史地段状况。包括历史地段的保护规划、历史沿革，及其特征价值、形成演变、人口经济、商业旅游、居住状况、产业发展、交通道路、历史遗存、重要建（构）筑、基础设施、景观绿化、环境要素、文化宣传、管理状况、社会影响等。

一般性区域状况。包括区域位置、交通、外部配套设施、周围环境等状况。

5.3 历史建筑经济价值影响因素

历史建筑经济价值的影响因素包括普通影响因素和特殊影响因素。

5.3.1 普通影响因素

包括社会经济市场因素、区位因素、权益因素、实物因素等。

1) 社会经济市场因素。说明估价对象所在地区的经济社会发展状况和房地产市场总体状况，以及同类房地产的市场状况。

2) 区位因素。说明估价对象所在的具体位置及其周边环境、交通、配套设施等方面的状况。

3) 权益因素。说明估价对象所涉及的用途、土地所有权、使用权、房屋所有权等权益状况。

4) 实物因素。说明估价对象的土地、建筑物等实物状况，包括土地的地形、地质、面积等，建筑物的面积、环境及配套设施等。

历史建筑经济价值的普通影响因素因子说明见附录 A.1。

5.3.2 特殊影响因素

包括特殊历史文化价值因素、特殊使用价值（可利用性）因素、保护限制条件因素。

1) 特殊历史文化价值因素反映历史建筑保存的各种特殊信息所蕴含的对人类社会产生重要功能和积极效用的价值因素，包括历史价值、艺术价值、科学价值、环境价值、社会价值、文化价值等子因素。

2) 特殊使用价值（可利用性）因素反映历史建筑的保存状态、修缮、维修、改善情况、使用状况、可利用方式等特性，其对历史建筑功能与利用产生积极或消极的影响。

3) 保护限制条件因素是为了保护、保存、恢复和使用历史建筑而制定和采取的各种适当措施，保护这些独特的人类历史文化遗产并能确保将之传承后代。这些保护限制条件在不同程度上制约或影响历史建筑功能与利用。

历史建筑经济价值的特殊影响因素因子说明见附录 A.2。

5.3.3 修正或调整系数

可根据估价目的、委托要求、估价对象历史建筑实际状况和选用的估价方法合理选择或增减经济价值影响因素、因子以及相应的修正或调整系数。建立历史建筑经济价值影响因素调整体系。

历史建筑经济价值影响因素调整体系的构建可通过专家调查法（德尔菲法）、百分率法、回归分析法或层次分析法等技术方法确定。需要借助专家意见的，专家人数不宜少于 11 人，从事专业方向宜为历史建筑保护、利用、规划设计、工程技术、法律、估价等。

6 估价程序

6.1 一般要求

历史建筑估价程序包括以下内容：

- 1) 受理估价委托；
- 2) 确定估价对象；
- 3) 编制估价作业方案；
- 4) 收集估价所需资料；
- 5) 实地查勘估价对象历史建筑；
- 6) 选用估价方法进行测算；
- 7) 确定估价结果；
- 8) 撰写评估成果。

6.2 价值时点确定

价值时点应根据估价目的确定，可为过去、现在、未来的某一特定时间点。

1) 价值时点为现在的，原则上应为完成估价对象历史建筑实地查勘之日；

2) 价值时点为过去或未来的，应在估价委托书中明确；

3) 价值时点不是完成实地查勘之日，且价值时点的估价对象历史建筑状况与实地查勘之日相比，如果未发生较大变化的，应在估价假设和限制条件中设定估价对象历史建筑在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致；如果发生较大变化的，应与估价委托人另行商议。

6.3 估价对象特殊状况假设

6.3.1 权益状况假设

历史建筑权益状况不清或未经登记的，按县级以上人民政府主管部门认定或处理结果进行估价；或由估价委托人提供其所持有的相关证明资料予以假设。

6.3.2 用途假设

历史建筑的实际用途与登记用途不一致的，原则上按照登记用途进行估价。房屋登记用途与土地登记用途不一致的，可参照相关规划并按照最高最佳利用分析确定的最佳用途进行估价。

6.3.3 面积假设

历史建筑的土地面积、建筑面积、建筑结构等实际状况与登记状况不一致或没有相应证明资料的，原则上要求重新测绘。如无法测绘，可由估价委托人假设面积、建筑结构等。

6.3.4 年代假设

历史建筑的始建年代、修复年代、重大修缮年代没有相应证明资料的，原则上要求年代鉴定。如无法鉴定，可由估价委托人假设或根据当地文献资料确认始建年代、修复年代、重大修缮年代等。

6.3.5 实物状况假设

历史建筑物理状况未发生改变或已发生改变，估价委托人要求假设这些改变已发生或未发生，包括尚未修复或正在修复的假设为已修复状态，已损坏或部分损坏的假设为未损坏状态，已灭失的假设为未灭失状态等；

历史建筑的物理状况或利用情况已发生改变，估价委托人要求假设未改变，由于无法对历史建筑的原有状况进行实地查勘，估价委托人可要求按相应图纸、照片等资料进行估价。

6.3.6 假设的应用及披露

历史建筑估价不得随意进行估价对象状况假设。必须进行假设的应满足以下要求：

- 1) 对估价对象状况进行假设时，应征得估价委托人同意；
- 2) 在对估价对象状况进行假设前提下进行估价的，估价结果使用是以使用人接受、认可该假设为前提的；
- 3) 对估价对象状况进行假设时，应说明必须进行假设的依据和理由；
- 4) 对估价对象状况进行假设时，应说明假设状况确定的依据，以及分析、判断过程，保证其具有可行性和合理性。

6.4 资料搜集

6.4.1 一般要求

当估价委托人无法提供估价对象完整的有关情况和资料，或提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性可能存在异议，导致无法估价或者影响估价结果的，应保持必要的谨慎。评估人员对估价对象进行充分判断后，认为可接受委托的，应请估价委托人以书面形式说明可根据现有资料进行估价，并在估价假设中说明因缺少估价所必需的资料可能影响估价结果的风险。

6.4.2 权属资料

- 1) 不动产权属。包括不动产权属证明、登记簿、图纸和权属变更记录等；
- 2) 土地权属。包括土地权属证明、登记簿、图纸和权属变更记录等；
- 3) 房屋权属。包括房屋权属证明、登记簿、图纸和权属变更记录等；
- 4) 对于已经产权登记的历史建筑，其性质、用途、建筑面积和土地面积等，应以不动产权属证明、房屋权属证明或土地权属证明的记载为准；权属证明记载的事项，应与登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明登记簿确有错误外，以登记簿为准；
- 5) 权属变化情况资料；
- 6) 其它附着物或附属物的权属资料。

6.4.3 保护等级资料

历史建筑保护等级的核定公布文件及标志说明文字，包括公示证明、登记表、保护要求、保护标志情况、说明牌及界桩照片等。

6.4.4 相关政策文件与保护规划资料

- 1) 当地涉及历史建筑保护管理的政策文件。特别是涉及历史建筑的优惠政策、审批要求和操作要求等；
- 2) 保护规划。搜集历史建筑所在的历史文化名城、名镇或名村保护规划，历史文化街区保护规划、传统村落保护规划、整治规划或其他法定规划（设计）等；
- 3) 规划文本。包括规划说明、基础资料汇编、城市法定规划、镇村法定规划等；
- 4) 估价对象所在区域的控制性详细规划或修建性详细规划等。

6.4.5 保护与利用资料

- 1) 估价对象历史建筑保护范围（紫线范围）、建设控制地带或环境协调区的相关资料。包括文本与图纸、用地适建性规定、规划用途、建筑高度、建筑间距、建筑物后退距离、相邻地段的建筑建造规定或情况等；。
- 2) 保护限制条件资料。包括历史建筑保护范围内保护、修缮、维修、改善、装饰、翻建、改建、重建、拆除和功能利用、产权交易、租赁等方面的限制要求资料；
- 3) 估价对象历史建筑的修缮设计方案、环境整治方案、施工图、综合概预算等资料。

6.4.6 历史建筑现状资料

- 1) 反映历史建筑现状的技术资料
测绘信息文本，包括建筑群体总平面图、单体平面图、立面图、剖面图；结构图、节点详图等；历史建筑群体和单体的外景、内景、重要部位照片和视频资料等；
历史建筑项目价值综合评估或评价报告；
建筑现状使用状况的资料；
历史建筑的始建年代、修复年代和重大修缮年代等资料。
基础设施、公共设施和消防设施等资料。
- 2) 反映估价对象建筑质量、安全状况的资料。包括建筑结构安全鉴定、完损状况和抗震性能鉴定等；
历史建筑结构安全性鉴定报告或工程领域专家出具的建筑质量安全相关意见，且附有现存建筑结构、建筑材料状态的文本及照片；
历史建筑综合评估报告，包括价值评估报告、影响评估报告、预防性保护报告等。
- 3) 历次修缮、维修、改善、装饰过程中形成的文字、图纸、图片、影像、工程等资料。
- 4) 建筑翻建、改建、拆除或者异地迁建施工的信息记录和相关资料。

6.4.7 历史文化资料

估价对象历史建筑的历史文化特征资料。包括反映估价对象历史建筑的历史沿革、始建年代、修缮年代、历史事件、地名典故、名人轶事、社会影响、代表作品及特色价值等相关资料。
异地迁建的历史建筑的原址证明以及相关历史文化资料。

6.4.8 市场资料

- 1) 成本资料。估价对象历史建筑发生修缮、维修、改善、装饰的，涉及工程施工内容和相关工程造价费用等资料及当地同类历史建筑维修成本、重建成本资料、建筑维护费用资料。
- 2) 收益资料。估价对象历史建筑设有经营权、租赁权的，涉及经营收入与费用、租金收入等资料，及同类历史建筑的收益形式（如出租、自营等）、收益状况（如经营收入、经营成本、运营费用等）资料。
- 3) 市场交易资料。同一城市或区域范围内同类历史建筑的市场交易（收益、租售、置换或其它形式）实例资料。历史建筑发生异地迁建的，涉及相关收购、迁建成本费用等资料。

4) 当地旅游市场资料。

6.5 实地查勘要求

应对估价对象历史建筑进行实地查勘，采取观察、询问、检查、核对、记录等方式，调查、搜集、核查验证估价对象历史建筑状况及其有关资料，并应特别关注经济价值特殊影响因素的相关状况及其资料，制作全面、完整的实地查勘记录且留存照片等影像资料。

对历史建筑进行实地查勘时，应将历史建筑现状与相关资料进行对照，做好实地查勘记录（见附录B），留取必要的反映历史建筑外观、内部状况、特殊影响因素和周围环境景观的照片等影像资料，并对照片加注必要的文字说明，作为评估成果的附件。

7. 估价方法的应用

7.1 一般要求

历史建筑估价应根据估价对象历史建筑的特殊状况以及估价目的等具体情况，恰当选择估价方法，并符合下列要求：

- 1) 估价对象有 3 个及以上类似交易实例的，宜选用比较法；
- 2) 估价对象类似交易实例不足 3 个，并且特殊因素影响不显著的，宜选用调整法；
- 3) 估价对象近期发生修复、重大修缮、翻建或迁建的，宜选用成本法；
- 4) 估价对象有租赁、经营等经济收入的，宜选用收益法；
- 5) 估价对象未修复或部分修复，评估现状价值的，宜选用假设开发法；
- 6) 估价对象为历史建筑用地，评估土地价值的，宜选用调整法或假设开发法；
- 7) 估价对象为社会影响大的公共建筑或现状复杂的历史建筑的，宜选用条件价值法；

鼓励探索运用其他科学方法对历史建筑经济价值进行评估。运用其他科学方法的，应说明所用方法的名称、定义及其评估历史建筑经济价值的理论依据、原理和操作步骤。

7.2 比较法的应用

7.2.1 比较法程序

历史建筑估价应用比较法的，应遵循下列步骤：

- 1) 明确估价对象历史建筑的历史文化、物理状态等特征；
- 2) 研究市场交易信息，搜集交易实例；
- 3) 选取可比实例；
- 4) 建立比较基础；
- 5) 确定比较因素，分析估价对象和可比实例的状况与特征；
- 6) 确定估价对象与可比实例状况与特征的差异，并进行修正或调整指标量化；
- 7) 进行交易情况修正；
- 8) 进行市场状况调整；
- 9) 进行普通影响因素调整；
- 10) 进行特殊影响因素调整；
- 11) 通过比较测算经济价值。

7.2.2 选取可比实例

可比实例的选取应符合下列规定：

- 1) 与估价对象相比，用途相同、区位相似、建筑特征相同或相近、历史文化特征重要性相似，保护等级相同或相近、权益状况相似、使用情况相似、环境状况相似、交易时间接近等；
- 2) 与估价对象位置较近的区域没有可比实例时，可比实例的区域范围可适当扩大至与估价对象同一城市，或相近城市范围内；
- 3) 可比实例的成交日期与价值时点相差不宜超过 3 年，不得超过 6 年；
- 4) 可比实例较少时，可根据估价对象历史建筑的历史传承、社会影响、建筑形制、功能效用的可替代性等，参照效用相似性原则选取可比实例。功能效用相似性应以当地市场普遍认知为标准。

7.2.3 比较因素修正

比较因素应按交易日期、用途、交易情况、普通影响因素和特殊影响因素分别进行修正或调整。

7.3 调整法的应用

7.3.1 调整法程序

历史建筑估价应用调整法的，应遵循下列步骤：

1) 将估价对象历史建筑假定为同地段同品质同权益的类似普通建筑，选取不少于 3 个类似普通建筑交易实例作为可比交易实例，对其普通影响因素进行比较、修正或调整，得出相应的类似普通建筑经济价值；

2) 恰当选择简单算术平均、加权算术平均等方法，对测算出的多个类似普通建筑经济价值进行综合处理，得出类似普通建筑经济价值；

3) 采用下列公式对类似普通建筑经济价值进行特殊影响因素附加调整，测算估价对象历史建筑经济价值。

7.3.2 调整法公式

历史建筑经济价值 = 类似普通建筑经济价值 $\times$ (1 + 特殊历史文化价值因素调整系数) $\times$ (1 + 特殊使用价值因素调整系数) $\times$ (1 + 保护限制条件调整系数)

7.3.3 特殊影响因素调整

调整法中对类似普通建筑经济价值进行的特殊影响因素调整幅度不宜超过 100%。

7.4 成本法的应用

7.4.1 成本法程序

历史建筑估价应用成本法的，应遵循下列步骤：

1) 选择适宜的成本法公式；

2) 测算建筑用地成本，并考虑土地的特殊影响因素调整；

3) 测算建筑物重建成本或重置成本；

4) 测算建筑物折旧；

5) 测算建筑物成本价值，并考虑建筑物的特殊影响因素调整；

6) 汇总测算历史建筑经济价值

7.4.2 成本法公式

运用成本法进行估价时，应根据估价对象历史建筑类型，采用不同成本法公式。

1) 估价对象为历史建筑房地产综合体的，成本法公式为：

历史建筑经济价值 = [假定为普通建筑的土地取得成本 + 建筑物重建成本 - 折旧] $\times$ (1 + 特殊历史文化价值因素调整系数) $\times$ (1 + 特殊使用价值因素调整系数) $\times$ (1 + 保护限制条件调整系数)

2) 估价对象为以历史遗址为主要特色，其上建筑物（包括房屋、构筑物及配套设施）、历史环境要素等属于翻建、复建或仿建的历史建筑的，成本法公式为：

历史建筑经济价值 = [假定为普通建筑的土地取得成本 $\times$ (1 + 历史价值调整系数) + (建筑物重置成本 - 折旧) $\times$ (1 + 艺术、科学价值调整系数)] $\times$ (1 + 环境、社会、文化价值调整系数) $\times$ (1 + 特殊使用价值因素调整系数) $\times$ (1 + 保护限制条件调整系数)

3) 估价对象为以建筑物的艺术性和科学性为主要特色的历史建筑的，成本法公式为：

历史建筑经济价值 = [假定为普通建筑的土地取得成本 + (建筑物重建成本 - 折旧) $\times$ (1 + 历史、艺术、科学价值调整系数)] $\times$ (1 + 环境、社会、文化价值调整系数) $\times$ (1 + 特殊使用价值因素调整系数) $\times$ (1 + 保护限制条件调整系数)

4) 估价对象为不含历史建筑用地价值的历史建筑物的，成本法公式为：

历史建筑物经济价值 = (建筑物重建成本 - 折旧) $\times$ (1 + 特殊历史文化价值因素调整系数) $\times$ (1 + 特殊使用价值因素调整系数) $\times$ (1 + 保护限制条件调整系数)

7.4.3 重建成本计算

历史建筑物成本宜采用重建成本。对于历史建筑中现代修缮、修复的部分，可采用重置成本。

1) 历史建筑重建或重置成本包括历史建筑基本重建或重置成本，勘察设计及前期工程费、基础设施建设费、公共服务设施建设费、其他工程费，建设期间税费（可能属减免范围），管理费用，销售费用，财务费用，交易税费，开发利润等。由于历史建筑的特殊性，应重点关注历史建筑修缮维修改善工程审批时间带来的财务费用变化，以及当地针对历史建筑交易的增值税与土地增值税的收取标准。

2) 历史建筑基本重建或重置成本包括历史建筑在施工建造过程中发生的建筑材料、装饰装修材料和水电设施费、人工费（包括普工、一般技工、高级技工和特殊技工费）、施工机械费和承包商利润等。可采用分部分项法或分解法计算。

3) 历史建筑建设成本的前期费用，通常包括地质勘察、规划、设计、测绘、估价、投资与工程造价咨询、环境评估、会计、法律、投资利息等。

4) 历史建筑重建成本中的其他工程费，是指历史建筑在施工建造过程中发生的施工监理费、环保验收、施工备案档案整理、竣工验收费等。

5) 开发利润应以重建成本扣除销售税费为基数，以适当利润率计算。

7.4.4 折旧计算

历史建筑物折旧计算的方法包括年限法和观察法。年限法是利用历史建筑物的有效年龄、预期经济寿命或预期剩余经济寿命，采用年龄-寿命法计算折旧；观察法是评估人员通过对建筑物构件、设施设备的观察确定其成新度后，确定其折旧。确定历史建筑折旧时，宜同时采用两种方法，综合判断折旧。

历史建筑物的有效年龄、预期经济寿命或预期剩余经济寿命，可根据上次修复年代或重大修缮年代确定。

历史建筑的建筑主体结构与附属设施的使用寿命有明显不同，计算折旧时应分开考虑：附属设施包括电力、给排水、空调、消防、安全系统、抹灰与油漆彩画装修等为短寿命项目；不属于短寿命项目为长寿命项目。

7.4.5 收购加修缮路径

采用成本法按收购加修缮路径计算历史建筑经济价值，可以将历史建筑前期收购成本加后期修缮成本的综合成本替代建设成本。

历史建筑前期收购成本应采用客观成本。历史建筑前期收购成本可采用比较法、调整法或成本法计算，或实际收购成本经剔除不正常和偶然的因素所造成的成本偏差后的成本。

7.4.6 依法异地迁建

采用成本法评估依法异地迁建的历史建筑经济价值，根据能否搜集到类似历史建筑取得成本实例等具体情况，选用相应的成本法公式。

1) 能搜集到类似历史建筑取得成本实例的，成本法公式为：

异地迁建的历史建筑经济价值 = 新址土地取得成本 + (原址历史建筑物的正常取得成本 + 原址历史建筑物的勘察拆除费用 + 运储费用 + 新址的复建成本 + 管理费用 + 利息 + 销售费用 + 销售税费 + 利润 - 折旧) × (1 + 历史、艺术等价值调整系数) × (1 + 特殊使用价值因素调整系数) × (1 + 保护限制条件调整系数)

2) 无法搜集到类似历史建筑取得成本实例的，成本法公式为：

异地迁建的历史建筑经济价值 = 新址土地取得成本 + (新址历史建筑物重建成本 - 折旧) × (1 + 历史、艺术等价值调整系数) × (1 + 特殊使用价值因素调整系数) × (1 + 保护限制条件调整系数)

7.5 收益法的应用

7.5.1 收益法程序

历史建筑估价应用收益法的，宜选用报酬资本化法，并遵循下列步骤：

- 1) 测算收益期或持有期；
- 2) 测算未来年收入；
- 3) 测算未来年费用；

- 4) 确定报酬率;
- 5) 计算经济价值。

7.5.2 收益期或持有期

应根据估价对象实际状况选择收益期或持有期;收益期宜采用土地使用剩余年限计,持有期宜采用5-10年计。

7.5.3 收益

测算收益(一般以年为时间单位)时,应采用类似历史建筑的可比实例的客观租赁或产业经营收入数据,实例的选用应符合估价对象历史建筑的特殊保护限制要求。无法找到类似历史建筑的可比实例,可在估价对象至少近3年的各年实际收入或产业经营收入基础上,进行必要的检核调整,得出估价对象历史建筑的客观收益。

7.5.4 费用

测算年费用(一般以年为时间单位)时,应充分考虑估价对象历史建筑不同于普通建筑的修缮、维修、改善和保养费用,以及当地对历史建筑的税收、融资、土地出让金等优惠、减免或补贴政策因素的影响。

7.5.5 报酬率

确定报酬率时,可按照实际情况采用累加法、市场提取法或投资收益率组合法等计算。应充分考虑下列因素:

- 1) 历史建筑经营投资风险;
- 2) 当地对历史建筑修缮、维修、改善工程审批时间带来的财务费用变化;
- 3) 当地关于投资历史建筑的优惠政策,包括实际用途变更时土地使用权出让金或年收益的减免、租金优惠、费用减免、财务费用的补贴、易于获得融资和税收抵扣等。

7.6 假设开发法的应用

7.6.1 假设开发法程序

应用假设开发法评估未修复或部分修复的历史建筑现状价值时,应遵循下列步骤:

- 1) 将估价对象历史建筑假设为已修复状况下的历史建筑或可比实例状况下的历史建筑,通过比较法、收益法等测算其价值;
- 2) 测算估价对象历史建筑修复到假设状况需要投入的修复成本费用、以及连带产生的特殊影响因素价值增值或减损;
- 3) 将假设状况下的历史建筑经济价值扣除需要投入的建筑物修复成本费用、财务费用、相关税费等,测算历史建筑现状的经济价值。

应用假设开发法评估历史建筑用地地价时,应遵循下列步骤:

- 1) 将估价对象历史建筑假设为已修复状况下的历史建筑或可比实例状况下的历史建筑,通过比较法、收益法等测算其价值;
- 2) 测算建筑物重建或修复至假设状况需要投入的成本费用、以及连带产生的特殊影响因素价值增值或减损;
- 3) 将假设状况下的历史建筑经济价值扣除需要投入的重建或修复成本费用、财务费用、相关税费等,测算历史建筑用地地价。

7.6.2 相关参数确定

- 1) 测算历史建筑开发或修复成本费用时,可调查当地市场实际水平后确定;
- 2) 开发经营期应根据当地房地产行业一般水平结合估价对象历史建筑实际状况确定;
- 3) 测算各项税费时,应考虑当地对历史建筑的税收、融资利息等优惠、减免或补贴政策;
- 4) 销售费用、管理费用及利润等应根据当地房地产行业一般水平结合估价对象历史建筑实际状况确定。

7.7 条件价值法的应用

7.7.1 方法应用

选用条件价值评估法，应以构建社会相关受益公众（以下简称受益公众）为保护、保留估价对象历史建筑而有意愿支付保护利用代价的社会公共利益市场为前提，采用模型设计、问卷调查、数理分析等方法步骤，定量揭示保护利用历史建筑的受益公众人数、每位受益人的支付意愿及金额，并在对定量分析结果进行社会经济理论检验、数理统计检验、计量经济学检验的基础上，分析测算历史建筑估价对象价值。

7.7.2 条件价值法程序

历史建筑估价应用条件价值法的，应遵循下列步骤：

- 1) 构建模型、设计调查问卷；
- 2) 确定调查受访对象；
- 3) 实施调查，采取问卷调查、直接访问等方式收集调查受访对象的样本特征、支付意愿及金额等数据；
- 4) 整理调查信息，根据模型设计划分样本中调查受访对象的类型，计算各类型的样本人群愿意支付金额平均值作为全体受益公众各类型人群愿意支付金额的估计值；支付意愿指人们对估价对象历史建筑进行保护利用，保证其存续而愿意支付的金额；
- 5) 确定受益公众类型及人数分布，在根据估价对象历史建筑的特殊历史文化价值因素，分析确定其影响辐射的地域范围基础上，收集该范围的人口数据，并根据模型设计（与样本划分方式应一致）确定受益公众的类型及人数分布；
- 6) 采用下列公式计算历史建筑经济价值。

历史建筑经济价值 = $\sum$ （全体受益公众各类型人群愿意支付金额的估计值） $\times$ 各类型受益公众人数

7.7.3 调查要求

条件价值评估法的调查受访对象一般为估价对象历史建筑所在区域的当地居民、访客或了解熟悉估价对象历史建筑的相关人群。调查可根据估价对象状况，综合分析历史建筑价值受益辐射影响的程度和可能性，结合实际经验确定调查受访对象的范围。调查受访对象样本分布应均匀。

调查内容包括调查受访对象的性别、年龄、职业、受教育程度、年可支配收入等样本特征，以及调查受访对象的支付意愿值等。

8. 评估成果

历史建筑经济价值的评估成果形式有专业意见、专项说明、鉴定书、评估报告等。

评估成果的内容应包括价值时点、估价假设、估价对象说明、经济价值影响因素说明、估价测算过程、估价结论和附件材料等。

涉及到历史建筑鉴证性估价或法定评估的，应遵循房地产估价相关法律法规及技术标准的要求，出具房地产估价报告。

附录 A
(规范性)
历史建筑经济价值影响因素因子说明表

A.1 普通影响因素

附表A.1 历史建筑经济价值普通影响因素因子说明表（参考）

因素	因子	说明
社会经济因素	经济与居民经济行为	包含国家/地区经济发展现状、趋势、经济结构及与房地产相关的GDP、产业结构、物价水平；居民收入、储蓄、消费及投资状况。经济与居民经济行为因子对房地产价格有着重要影响，经济发展状况是影响房地产价格的重要经济因素。经济增长会带动房地产市场需求增加，推动房地产价格上升。居民收入增加，对房地产的购买力增强，会推动房地产价格上升。居民的消费习惯也会影响房地产需求，注重居住品质 and 环境的居民可能更愿意购买高品质的房产，从而影响不同档次房产的价格。其核心是通过影响市场供求与收益预期作用于房地产价值，如居民收入增长提升购买力（供求原理），利率波动影响融资成本（收益法中资本化率调整依据）。土地估价中，该因子直接关联土地的“产出能力”，例如产业经济繁荣推高工业用地需求，居民投资行为活跃会抬升住宅用地溢价。
	城市化、城市定位与知名度	城市化进程的核心是人口与产业向城市集聚，这会直接改变房地产的供求关系：人口涌入增加住房、商业等物业需求，推动房地产价格上升，同时城市建成区扩张使郊区土地转化为城镇建设用地，土地用途转变带来价值跃升（如郊区农用地转为城镇住宅用地，价值可能增长数倍）。城市中心区土地因承载高密度商业、服务业，单位面积收益远高于郊区。城市定位决定了城市的资源集聚能力，如“国家中心城市”“区域经济枢纽”等定位会吸引更多政策、资金、人才流入，提升土地的稀缺性和增值潜力；而城市知名度（如国际旅游城市、历史文化名城）会赋予土地额外的“声誉价值”，知名旅游城市的景区周边土地，因旅游需求旺盛，其商业、旅馆用地价格显著高于同类型非知名城市。对于处于城市化快速发展阶段的区域，需预判人口增长、配套完善对房地产价值的推动作用；对于城市定位升级（如从普通地级市升级为省会）的情况，需考虑政策红利带来的价值增量。
	城市配套设施	城市配套设施是衡量区位价值的核心指标：交通（如地铁通车）提升房地产流动性，教育/医疗资源直接产生“学区溢价”。配套设施的完善程度影响土地的“开发成本与收益潜力”。基础设施完善的土地，可降低开发企业的前期投入，直接提升土地价值；而商业配

		套密集的区域，商业用地因人流集聚，收益远高于配套薄弱区域，体现为土地级别差异。
	社会文化与人口特征	人口总量增长（需求增加）人口净流入城市的住宅空置率通常较低，价格上涨动力更强、家庭结构小型化（如核心家庭、单身家庭占比上升）会增加户均住房需求，推动小户型住宅价值提升。社会文化习俗对南北通透户型的传统偏好，会使此类房产在市场法中比同条件其他朝向房产溢价。人口密度高的区域（如城市中心），土地承载的经济活动强度大，商业用地单位远高于人口稀疏的郊区，体现为土地级差的显著差异；人口结构中的年龄分布（如青年人口占比高）会影响土地用途需求，对商业、娱乐用地的需求旺盛，推高此类土地价格，文化特色（如历史文化街区）会赋予土地“文化附加值”（体现文化带来的溢价）。老年人口占比，当地养老文化（如居家养老或机构养老偏好）原则上进行适当考虑。
	市场供求与交易状况	市场供求与交易状况是房地产价值形成的核心驱动因素。市场供不应求时，房地产价格呈上升趋势，如核心城区优质住宅因供应稀缺，价格往往持续上涨；供过于求时则价格承压，因新房集中供应，二手房可能出现折价。交易状况中的活跃度（如成交量、成交周期）反映市场流动性，活跃市场中房地产变现能力强，价值更稳定。土地供应计划（如年度建设用地指标缩减）会导致地价预期上涨，交易结构（如拍卖溢价率）直接反映市场热度。对于存在“异常交易”（如关联交易、急售急买）的房地产，需剔除或进行专项修正，确保估价结果反映市场正常供求下的合理价值。
	法律政策与规划	法律政策与规划是房地产价值形成的“合法基础与约束条件”。产权制度（如不动产登记制度）明确权利边界，产权清晰的房地产流动性更强，价值更稳定；限购、限贷等调控政策通过抑制需求或供给直接影响价格；规划调整（如容积率提高）决定房地产的开发潜力。法定用途（商业/住宅/工业）决定土地基准地价差异，规划限高、退红线等要求会影响土地“实际利用效率”。出让年限影响土地剩余价值，剩余年限每减少，地价可能相对应出现一定折价。而生态保护规划则可能限制土地开发，导致价值降低。“估价应以合法权益为前提”，需核查规划许可证、土地使用年限等文件，对规划调整导致的价值变动需重新估价。规范同时强调，法律政策变动可能导致房地产价值波动。
区位因素	位置状况	位置是影响房地产价值的核心因素。不同位置的房地产，其交通可达性、周边配套、环境质量等存在差异，导致价值不同。如市中心地段的房地产通常因交通便利、商业繁华，价值远高于郊区同类房地产。需明确房地产的具体位置坐标、所在区域的性质（如商业区、

		住宅区等)来准确评估其价值。
	商业、产业集聚规模	房地产估价时,地段繁华程度是首要因素,如是否处于商业中心区,距各类商服中心的距离等。产业集聚效应能提升土地价值,产业集聚区内的企业通常愿意为获取集聚带来的优势支付更高的地价。同时,集聚区内企业数量增多会带来大量就业机会,吸引人口流入,增加对住宅、商业和工业用房的需求,进而推动房地产价格上涨。此外,产业集聚还会影响房地产市场结构,集聚区内通常以工业、商业地产为主,住宅地产为辅。对于工业用地定级而言,产业集聚规模有重要影响。计算产业集聚规模指数时,需要按照产业集聚区域的特征,采用相对应区域类型的单位面积企业数量、年产值、年利润、职工人数等指标值进行。产业集聚影响度作用分的计算,应考虑产业区的特点和相应产业的联系状况。
	交通便捷度	交通便捷度直接影响房地产的可达性和使用效率。交通越便捷,房地产的通勤成本越低,吸引的潜在使用者越多,租金或售价越高。例如,靠近地铁站、公交枢纽的房地产,在市场交易中价格通常较高。在估价时,需考虑周边道路等级、公共交通线路数量及频次、距主要交通节点的距离等。交通枢纽如机场、火车站等,对周边商业地产的有显著提升效应。
	道路通达度	道路通达度高的区域(如临近主干道、交通枢纽),能减少人流、物流的时间成本,提升房地产的使用效率。不同类型的道路(如高速公路、城市主干道、次干道、支路)对通达度的贡献不同,导致同区域内不同地块的价值差异。道路通达度需与房地产的最佳用途适配。例如,工业房地产需临近货运主干道或高速公路,以降低原材料运输成本;而高端住宅可能更倾向于“次高通达度+低噪音”的区位,避免主干道的喧嚣。
	停车状况	对于房地产而言,停车状况是重要的配套设施。停车便利的房地产更受消费者青睐,价值相对较高。尤其是在城市中心区域,停车位稀缺,停车状况对房地产价值的影响更为显著。估价时需考虑停车位数量、车位配比、停车是否收费及收费标准等因素。
	临街状况	说明房地产特别是商业房地产是临街还是不临街。临街的是临什么样的街道(如主街、正街、大街还是旁街、小巷)。如何临街的,比如说是一面临街。还是两面临街。临街深度有多少。
	公共配套设施状况	公共配套设施(如医院、商场、公园等)完善程度,影响居民的生活便利性和舒适度。配套设施越完善,房地产的吸引力越强,价值越高。周边有大型购物中心、优质医院的住宅,在市场上更受欢迎,价格也相对较高。

	教育配套设施	教育配套设施（如幼儿园、小学、中学等）对房地产价值影响显著，尤其受有子女的家庭关注。拥有优质教育资源的“学区房”，价格通常远高于周边非学区房。估价时需明确房地产是否在优质学校的招生范围内，以及学校的教学质量、声誉等，这些都是影响价值的重要因素。
	周边环境	周边环境包括自然环境（如是否靠近公园、河流）和人文环境（如周边居民素质、治安状况等），遵循适合原理。环境越好，房地产的居住舒适度越高，价值越大。
	景观	景观指从房地产所能看到的景观（如小区花园、城市天际线等）。景观越好，房地产的使用价值越高，在市场交易中能获得更高的价格。需考虑景观的稀缺性、美观度等因素。
	朝向	朝向影响房地产的采光、通风和温度。南向的房地产通常采光充足、冬季温暖，价值高于北向房地产。不同用途的房地产对朝向的要求不同，如住宅更注重南向，而商业房地产可能更注重临街朝向以吸引客流。
	楼层	楼层对房地产价值的影响因房地产类型而异。对于住宅，中间楼层通常因上下楼方便、采光通风较好，价值较高；底层可能因潮湿、私密性差，价值较低；高层则可能受电梯依赖、消防等因素影响。对于商业房地产，底层因人流量大，价值通常最高。不同楼层的房地产价格存在差异，需进行楼层因素调整。
权益因素	用途	房地产的用途是指其被设计、批准及实际使用的功能和目的。从根本上决定了房地产的价值、形态与法律属性。主要分为住宅、商业、工业、公共服务、农业及特殊用途等类别。用途一旦依法确定，其建筑结构、内部设计及所从事的活动均需符合规定，不能随意更改，否则将面临法律风险。不同的用途直接关联着房地产的收益潜力与市场定位。
	土地使用年限	剩余使用年限越长，房地产的收益期越长，价值越高。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，不同用途的土地使用年限不同（如住宅70年、商业40年等）。在估价时，需根据土地用途和已使用年限计算剩余使用年限，并据此对房地产价值进行调整，如剩余年限短的房地产，价值会相应降低。房地产为住宅用房，根据民法典，住宅用地到期后将自动续期，故土地使用年限不作修正。
	租约限制	租约限制会影响房地产的收益权。如果房地产存在租约，且租约期内租金低于市场租金，在收益法估价时，需考虑租约期内的实际租金收益和租约到期后的市场租金收益，租约限制可能会降低房地产的当前价值；若租约租金高于市场租金，则可能提升其价值。若无

		租约及限制，故租约限制可适当不考虑。
	他项权利	他项权利（如抵押权、地役权等）会对房地产的所有权产生限制。存在他项权利的房地产，在交易时可能会受到限制，价值通常低于无他项权利的同类房地产。已设定抵押的房地产，在清偿债务前不能自由转让，其流通性受限，价值会受到影响。若无他项权利限制，故他项权利状况可适当不考虑。
	土地利用限制 （规划条件）	土地利用限制（如容积率、建筑密度、用途限制等），直接影响房地产的开发利用和价值。容积率限制决定了房地产的可建设面积，容积率越高，可建设的建筑面积越大，房地产的潜在价值越高（在合理范围内）；用途限制规定了房地产的使用功能，若规划为商业用途，其价值通常高于工业用途。
	其他权利设定	例如共有情况、用益物权设定情况，查封等限制权利情况。
实物因素	面积规模	面积规模大小需与房地产的用途相匹配。对于住宅，面积过大可能导致总价过高，超出部分潜在购买者的承受能力；面积过小则可能影响居住舒适度。对于商业房地产，面积大小需满足经营需求，如大型商场需要较大的面积，而小型商铺则面积适中即可。
	空间布局	空间布局合理与否影响房地产的使用效率和舒适度。住宅的户型布局（如南北通透、动静分区合理）会提升居住体验，价值相对较高；商业房地产的空间布局是否有利于客流引导和商品展示，也会影响其经营效益和价值。需评估空间布局对房地产使用价值的影响。
	采光	良好的采光能提升房地产的居住或使用舒适度，价值相对较高。采光充足的房地产更受购房者欢迎，在市场上价格高于采光差的住宅。需考虑窗户朝向、窗户大小、周边建筑物遮挡等因素对采光的影响。
	通风	通风状况影响房地产内部的空气质量和居住舒适度。通风良好的房地产，能有效改善室内环境，价值相对较高。南北通透的户型通风效果好，其价值通常高于不透风的户型。
	装饰装修	装饰装修影响房地产的使用成本和美观度。精装修的房地产可节省购买者的装修成本，拎包入住，在市场上更受欢迎，价值高于毛坯房；而装修等级过高或风格不符合市场主流需求，可能不会显著提升价值甚至影响价值。
	设施设备	设施设备的完善程度和先进性影响房地产的使用功能和舒适度。如配备中央空调、智能家居系统等，商业房地产中配备完善的消防设施、电梯等，都能提升房地产的价值。
	成新度	成新度反映房地产的新旧程度。成新度越高，房地产的物理性能越好，维修保养成本越低，价值相对较高。成新度不同的房地产交易价格存在差异，需进行相应调整。

物业管理	良好的物业管理能维护房地产的正常使用、提升小区环境质量和安全性。物业管理水平高的小区，房地产的保值增值能力强，租金或售价相对较高。有专业物业公司管理的小区，卫生清洁、安保、设施维护等工作到位，居民满意度高，房地产价值更稳定。
地形地势	地形地势指地块的高低起伏、坡度、坡向、排水条件等自然地理特征，是影响房地产开发成本与使用价值的基础性因子。平坦地块可直接进行规划建设，开发成本较低；而山地、丘陵等复杂地形需额外投入土方平整、挡土墙建设、排水系统改造等工程，会显著增加土地开发成本。
地质	地质指地块的土壤类型、地基承载力、地下水位、是否存在不良地质（如软土、溶洞、断层）等地质条件，直接影响建筑物的基础设计、建设成本及长期安全性。岩石地基承载力强，基础设计简单，成本较低；软土地基需采用桩基础、深层搅拌桩等加固措施。
形状	房地产的形状（主要指土地或建筑物的平面形态）是影响其价值的重要实物因素之一，直接关系到土地的利用效率、开发成本及建筑物的功能性。规则形状（如矩形、正方形）的土地便于规划和布局，能最大化利用土地面积，减少空间浪费。矩形地块可更高效地排布建筑物、道路及绿化，提升容积率的实际利用率；而不规则形状（如三角形、多边形、狭长形）可能导致边角空间无法有效利用，增加规划难度（如建筑物布局受限、日照通风不佳），进而降低土地价值。
开发程度	开发程度（主要指土地的开发完善程度，即土地达到的基础设施配套水平和场地平整状态）是影响房地产价值的核心实物因素之一，直接关系到土地的利用便利性、开发成本及市场接受度。土地开发程度越高（如基础设施配套越完善），其直接投入使用的便利性越强，需额外投入的开发成本越低，价值通常越高。七通一平（通路、供电、供水、排水、通讯、通有线电视、通气，场地平整）的土地，可直接用于建设，无需再承担基础设施配套成本。未开发的（如仅完成征地但无任何配套）需投入大量资金进行场地平整和管线铺设，价值远低于同区位开发程度较高的地块。

A. 2 特殊影响因素

附表A. 2 历史建筑经济价值特殊影响因素因子说明表（参考）

因素		说明	因子	说明
特殊历史文化价值因素	子因素	指历史建筑作为历史见证的价值，可帮助证实历史建筑的独特性，并能提供与过去的联系，揭示渊源的信息等。	始建年代	指现存历史建筑最初建成时期，反映了建筑形成、存续和发展的历史久远程度。
	历史价值		重要历史事件与历史人物的关联度	历史建筑与某些重大历史事件相关联、或关联的重要程度，以及历史建筑是否印证历史事件的真实性等。历史建筑能与重大历史事件有关联，即使建筑本身没有明显特征，也具有较高的历史价值。 历史建筑与重要或著名历史人物或群体相关联、或关联程度，以及历史建筑是否能印证历史名人活动的真实性等。历史建筑中保留的一些名人遗留物或相关纪念物等，也代表了历史名人的活动或重大事件的印迹，可对历史人物活动或相关历史事件进行辅证。
	艺术价值	指历史建筑作为人类艺术创作、审美趣味、特定时代的典型风格的实物见证的价值。历史建筑的结构、构造、造型、装饰色彩及建筑情调等所表现出的艺术个性、风格、地域性、民族性等特征，以及这些特征给人们在精神上或情绪上的审美感染力。	空间布局的艺术特征	空间布局是指确定历史建筑内部各个构成部分在空间组合的相互关系和相互位置。由于标准原则的差异，空间布局会产生不同序列组合、比例尺度安排、空间布局和相应的构图与布局工艺等，造就不同的艺术美感。 空间布局包括建筑整体空间布局、建筑选址布局、生态保护、灾害防御、造型与结构设计以及建筑与园林等的关系处理等，反映其设计理念。中国传统建筑的空间布局自古有着“简明有序”的艺术特征。简明有序是指遵循宗法礼制的传统理念，按照等级有序的价值尺度，采用均衡对称的方式，纵轴线为主、横轴线为辅的布局原则。晚清、民国或建国初期建筑可能受到近现代涌现的新使用功能需求和新艺术风格的影响，表现出不同于中国的空间布局。
			建筑风格（整体造	历史建筑内部和外部造型的表现形式，是被

			型)的艺术特征	人直观感觉的建筑空间的物化形态,包括体量、立面、色彩、质感、细部等;建筑造型从整体上给人产生直观的感觉,设计是否得当,不仅影响建筑的使用价值,也影响着艺术和文化价值。不同地区、不同时期、不同功能的历史建筑往往具有不同的整体造型和艺术风格。
			细部工艺的艺术特征	细部工艺包括细部构件和细部装饰。 细部构件包括历史建筑(构筑物)的各个主要构成部分,包括屋面、结构构架、墙身、基座基础各主要构成部位的木作、砖作、瓦作及金属构件,细部构件设计或工艺会影响建(构)筑整体的艺术美感。 细部装饰包括对各部位和构件等进行的装饰手法。建筑装饰包括雕刻(如木雕、砖雕等)、彩画壁画、裱贴、鍍金、镶嵌、油漆粉刷、瓷砖拼花等,是历史建筑的重要组成部分。各类绘画、雕刻、工艺美术的不同内容和工艺制作应用到建筑装饰,丰富和加强了建筑美观,蕴含一定的历史信息和文化寓意,并可能具有一定的构件保护作用。各类装饰搭配的合理性、装饰材料的质量水平等也影响着艺术效果和建筑耐久性。
			历史环境要素的艺术特征	历史建筑经常建有园林或庭院,设置各类历史环境要素,包括铺地、古井、古树名木、围墙漏窗等,其营造艺术是整体艺术特征的重要组成部分。
	科学价值	指历史建筑作为人类的创造性和科学技术成果本身或创造过程的实物见证的价值。历史建筑在设计及建造等方面提供的有价值的、重要的理念、技术与知识等信息,是建	完整性	历史建筑的完整性包括建筑本体、环境空间和历史信息三个层面,即构成建筑本体的单体建筑、部件、构件的完好程度;与建筑本体紧密关联的周边环境空间稳定延续的程度;现状实物所承载历史传承变迁信息的完整程度。
			建筑形制与结构的合理性或独特性	历史建筑本身就是一种重要的科学技术资料,为适应所在地形、气候和经济条件,往往采取合理的或者创造性的建筑形制、结构形式和构造做法,反映当时当地的设计和建

		筑文化遗产见证所产生、使用和存在、发展的历史时间内的科学、技术发展水平和知识状况的价值,展示了人类历史文明对自然环境适应的观念与手法。		造技术水平,具有一定的科学技术价值。评价其适应性、合理性,以及在功能、规模、尺度和技术原理上的独特性或创新性。
			建筑材料的合理性或独特性	历史建筑材料的合理性或创新性包括材料本身成分配比、性能、质地,以及材料之间相互连结的构造做法。评价其是否适应当地气候;是否具有独特性或稀缺性;是否反映了当时的新技术应用和不同地区技术交流。
			施工工艺水平	施工工艺直接影响建筑质量,并体现当时建筑科学技术发展水平。评价历史建筑是否保留和延续传统施工工艺,是否采用当时较先进的工艺和设备,以及工艺作法的精细程度和技术难度。
	环境价值	指历史建筑具有的环境生态的特性以及提供人们观赏、愉悦的功能。	历史地段区位	地段区位影响到历史建筑与历史地段的协调性以及历史建筑的整体价值。对应的地段区位是历史地段核心地段、重点地段、一般地段、边缘地段和不在历史地段范围内。
			与周边环境协调性	历史建筑的周边环境包括了周边自然环境和社会文化环境。从自然环境中,历史建筑本身不是单独存在的,是与周围环境融为一体,相互影响相互联系。历史建筑本身是否具有生态环境效益;除与自身各因素的配置程度有关以外,与所处位置、周边环境是否能够协调;是否反映中国古代建筑选址理念、地方习俗和巧于因借、趋利避害的科学性和艺术性。从社会文化环境上,综合判断历史建筑风格及其反映的文化传统是否与当地社会文化环境相协调。
			内部环境景观配置	历史建筑内部环境景观配置的合理性也是影响环境生态价值的因素,特别是那些附属园林、庭院的历史建筑,就是由许多景观要素配置而成的。其环境生态价值也受到各类景观要素配置的影响,如历史建筑空间布局、建筑内部之间的协调性、园林与建筑的协调程度以及园林内部各因素的协调性等。
	社会价值	指历史建筑在知	稀缺程度(存世	不同地区的社会历史发展情况决定当地的历

		识的记录和传播、文化精神的传承、社会凝聚力的产生等方面所具有的社会效益和价值,社会价值包含了记忆、情感、教育的内容。	量)	史建筑传承与保存情况。有些历史建筑记录历史传承,有些历史建筑反映特殊的建筑类型、制度和风格元素,历史建筑蕴含的地方独特历史文化价值的不可再生性和不可替代性,体现当地的地域、民族特征或文化交融。当地保存数量多少与品质优劣决定了历史建筑的价值。例如,明清建筑在山西、江西较为常见,而在深圳、珠海就颇为稀少,当地人更加关注。因此,同类历史建筑在当地的稀缺程度直接决定历史建筑经济价值。
			社会知名度	社会知名度包括历史建筑在当地的社会影响力、教育功能、情感归属程度。 社会影响力是指历史建筑为一定范围的社会公众所知晓、了解的程度,以及其对社会影响的广度及深度。历史建筑是前人留下的宝贵遗产,通过加大向社会宣传普及与之相关的知识,提高社会知名度,吸引关注或提升民众关注度,可充分发挥历史建筑资源与社会资源的结合,最终达到合理保护的目的。 教育功能是指历史建筑可展示所处时期的精神、政治、民族及其他方面的社会文化背景,增进人们对历史传统文化知识的了解,达到教育宣传的目的。 情感归属是指是否能促进人们群体之间的友情、尊重及相互信任的功能,发挥其增进社会和谐、民族团结的作用。
			保护等级影响	保护等级是确定历史文化特征重要程度与产权限制程度的依据。不同保护等级的历史建筑产生不同的社会影响,对其保护与监管理念和具体要求都有差异,通常文物保护单位、未定级的不可移动文物、依法认定的历史建筑、传统风貌建筑代表着依次递减的社会影响力和保护监管限制。
	文化价值	指以下三个方面的价值,第一,历史建筑因其体现民族文化、地区文	真实性	指历史建筑本身的材料、工艺、设计及其环境和它所反映的历史、文化、社会等相关信息的真实性。对历史建筑的保护就是保护这些信息及其来源的真实性。包括外形和设计、

		化和宗教文化的多样性特征所具有的价值；第二，历史建筑的自然、景观、环境等因素因被赋予了文化内涵所具有的价值；第三，与历史建筑相关的，非物质文化遗产所具有的价值，包含文化多样性，文化传统的延续及非物质文化遗产因素等相关内容。		材料与材质、用途和功能、传统技术和管理体系、环境和位置、语言和其他形式的非物质文化遗产、精神和感受、其他内外因素等。
			文化传承特色（文化代表性）	历史建筑对于人类的文化贡献在很大程度上取决于是否完整、真实地体现了典型的设计形制、建造技术和艺术风格；是否继承并延续了当地的历史文脉与文化传统；是否反映出当地自然环境、人文特点的生产生活方式，在地域历史发展中的地位，反映当时社会发展状况，反映社会文化背景，存在明显的地域社会文化特征；是否属于当地同类历史建筑的代表作品等。
特殊使用价值 (可利用性)因素	指反映历史建筑的保存状态、修缮维修改善情况、使用状况、可利用性以及利用潜力的特性,对历史建筑利用产生特殊影响。		保存维护状况	历史建筑的保存维护状况包括建筑物完好程度，质量安全，修缮维护情况，是否对正常使用产生影响。 完好程度是指历史建筑原状的整体布局、主体结构和配套设施的完好程度、保存及损坏情况等。 质量安全为判断建筑能否继续使用、是否需要修缮维修改善、是否拆除等提供依据。 修缮维护情况是指历史建筑是否有翻建、改建、修复、重大修缮、改善以及重大装饰装修，是否得到正常维护维修。对不同损坏程度的建筑，在保护与改造中应采取不同的措施。
			使用状况	历史建筑目前是否正常使用；使用功能是否适宜。普通建筑一般不会有这种情况，因为用途确定，原则上不允许改变。 现状使用功能主要是评判房屋使用功能、设施设备状况的指标。房屋使用功能包括面积、层高、采光、通风等，设施设备包括给排水、电力、电信、厨卫、安全措施等因素。能直接反映出房屋所在地区和使用者的生活质量与水平。

		规划使用功能	保护规划中是否对历史建筑未来的使用功能有调整要求，是否具备功能改造的可行性。历史建筑的空间与结构体系能够适应经济活动的空间使用需求的可行性程度。
保护限制条件因素	指为了保护、保存、展出、使用和恢复历史建筑而制定和采取各种适当的措施。保护这些独特的人类历史文化遗产并能确保将之传承后代。	保护规划限制	历史建筑或所在的历史地段有无保护规划或相关保护限制。
		环境风貌限制	历史建筑是否需要符合所在文化环境风貌区域保护规划和建设限制规定。例如加强对自然生态、历史人文、景观敏感等重点地段城市与建筑风貌管理，对历史文化遗存、景观风貌保护管理，严格管控新建建筑，不拆除历史建筑、不拆除传统民居、保存传统街巷格局与空间尺度、不破坏地形地貌、不砍老树等。环境风貌限制影响历史建筑的使用功能与使用方式（或强度），影响经济价值。
		建筑实体保护限制	不同保护等级的历史建筑有不同的保护限制条件。主要包括不改变建筑原状的原则，负责保护建筑物及其附属文物的安全。应当保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等；不得进行新建、扩建活动，任何单位或者个人不得损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑等；未经批准不得随意修缮修复等。非核心保护范围根据国家相关规定执行。建筑实体保护限制决定了历史建筑的使用功能与使用方式（或强度），影响经济价值。
		产权与使用限制	不同的产权对应于不同的保护限制条件，如国有不可移动文物不得转让、抵押等。历史建筑功能用途与使用条件一般不得擅自改变等。产权与使用限制直接决定了历史建筑的使用方式与使用情况，影响经济价值。

附录 B
(资料性)
历史建筑经济价值影响因素调查表

B.1 普通影响因素因子调查表（参考）

基本状况	名称																			
	坐落																			
	范围																			
	价值时点																			
	四至		东至				南至				西至				北至					
	规模		建筑面积					土地面积						其他						
	用途		登记用途								实际用途				建造年代					
			规划用途								设计用途				户型					
	权属		房屋所有权人																	
			土地所有权		国有土地										集体土地					
土地 使用 权			权利类型		建设用地 使用权及 取得方式		出让				作价出资(入股)					土地承包经 营权				
							划拨				授权经 营				租赁				宅基地使用 权	
		权利人																		
社会经济状况	经济与居民经济行为																			
	城市化、城市定位与知名度																			
	城市配套设施																			
	社会文化与人口特征																			
	市场供求与交易状况																			
	法律政策与规划																			
区位状况	位置状况																			
	商业、产业集聚规模																			
	交通便捷度																			
	道路通达度																			
	停车状况																			
	临街状况																			
	公共配套设施状况																			
教育配套设施																				

	周边环境	
	景观	
	朝向	
	楼层	
	土地使用年限	
	租约限制	
	他项权利	
	土地利用限制（规划条件）	
	其他权利设定	
	实 物 状 况	面积规模
空间布局		
采光		
通风		
装饰装修		
设施设备		
成新度		
物业管理		
地形地势		
地质		
内部具体描述	形状	
	开发程度	
	地面： ☐ 地砖 ☐ 高档大理石 ☐ 地板 ☐ 地毯 其他：_____ 内墙面： ☐ 刷白色涂料 ☐ 刷彩色涂料 其他：_____ 天棚： ☐ 刷白色乳胶漆（涂料） ☐ 吊顶 其他：_____ 过道： ☐ 地砖 ☐ 高档大理石 ☐ 地板 ☐ 地毯 其他：_____	
临路状况	☐ 生活型主干道 ☐ 交通型主干道 ☐ 生活型次干道 ☐ 交通型次干道	
所属商圈	☐ 市级商业中心 ☐ 区级商业中心 ☐ 小区级商业中心 ☐ 零星商业	
物业类型	☐ 多层 ☐ 小高层 ☐ 高层 ☐ 其它（如自建）	
其他需要特殊说明事项		

B.2 特殊影响因素因子调查表（参考）

估价对象历史 建筑项目			
坐落			
现状用途		保护等级	
稀缺性程度	保护资料（四有档案）搜集情况：		
产权登记状况	登记用途：	登记土地面积：（平方米）	
	登记产权人：	登记建筑面积：（平方米）	
无产权证	实际用途：	土地面积：（平方米）	
	实际产权人	建筑面积：（平方米）	
四至	东：南： 西：北：		
地段位置	是否位于历史地段或保护区域，以及相对位置		
历史地段保护资料搜集情况：			
与周边环境的协调性：			
建（构）筑物实 物状况	建筑面积：（平方米）		层数：（层）
	建筑结构：		朝向：
	始建年份：（朝代、年）		真实性：
	完整性：		
	建（构）筑物成新 状况	实际查勘成新率：	
		建（构）筑物建造或修缮时间（物理成新率）：	
	空间布局：		
	整体造型（形制与结构）：		
	细部构件：		
	内外装饰装修：		
	建筑材料的特殊性：		
	施工工艺水平：		
	是否有相关图纸（平面图、测绘图或修缮工程图等）：		
	如果近期有修缮维护，修缮维护资料搜集情况：		
	有无历史建筑的特殊工程技术以及隐蔽工程，无法进行实地勘察的：		
环境要素、内部 景观或园林设 计、布局与协调 性			
历史文化特征资料：反映历史建筑的历史沿革、始建年代、修缮修复年代、历史事件、地名典故、名			

人轶事、社会影响及特色价值等相关资料。异地迁建历史建筑的原址证明以及相关历史资料。	
社会影响力与知名度：	
文化传承特色（代表作品）：	
是否有价值评估报告或相关的说明资料	
历史建筑使用情况	是否改建/扩建等：
	保存现状（完好程度、质量安全）：是否存在结构安全、工程质量、环境污染等存在重大问题或隐患的
	使用现状：
	修缮维护状况：
	规划使用功能：
收益成本情况	历史建筑发生修缮、维修、改善的，涉及工程施工内容和相关工程造价费用等资料；历史建筑设有经营权或租赁权的，涉及经营收入与费用、租金收入等资料；异地迁建历史建筑相关收购、迁建成本费用等资料。
其他相似历史建筑交易案例	
其他备注	

参考文献

一、法律法规文件

- [1] 中华人民共和国文物保护法
- [2] 中华人民共和国文物保护法实施条例
- [3] 历史文化名城名镇名村保护条例
- [4] 国家级非物质文化遗产保护与管理暂行办法
- [5] 城市紫线管理办法
- [6] 历史文化名城名镇名村保护规划编制要求
- [7] 国际古迹遗址理事会《巴黎宣言——遗产作为发展的驱动力》（2011）
- [8] 国际古迹遗址理事会中国国家委员会《中国文物古迹保护准则》（2015）

二、国家及行业标准

- [9] 历史文化名城保护规划规范（GB 50357-2005）
- [10] 仿古建筑工程工程量计算规范（GB 50855-2013）
- [11] 房地产估价规范（GB/T 50291-2015）
- [12] 房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013）
- [13] 城镇土地估价规程（GB/T 18508-2014）
- [14] 古建筑修建工程质量检验评定标准（北方地区）（CJJ39-91）
- [15] 古建筑修建工程质量检验评定标准（南方地区）（CJJ70-96）

三、行业用书

- [16] 朱光亚等著，建筑遗产保护学，东南大学出版社，2020
- [17] 国家发展改革委、建设部主编，建设项目经济评价——方法与参数（第三版），中国计划出版社，2006
- [18] 徐进亮著，历史建筑估价，东南大学出版社，2025