

江苏省房地产估价与经纪协会文件

苏房估经协〔2025〕43号

省房地产估价与经纪协会关于印发 《江苏省古建老宅成本价值评估技术指引 (试行)》的通知

各设区市房地产估价行业自律组织，各房地产估价机构：

为推动我省古建老宅保护和活化利用，保障古建老宅成本价值评估质量，根据《中华人民共和国民法典》《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》等法律法规以及《房地产估价规范》《历史建筑经济价值评估指引（试行）》等有关标准规范，我会研究制定了《江苏省古建老宅成本价值评估技术指引（试行）》，经第四届理事会第五次会长办公会议审议通过，现予印发，自2025年11月1日起施行。

本指引使用中发现的问题和有关建议，请及时反馈我会。

附件：《江苏省古建老宅成本价值评估技术指引（试行）》

江苏省房地产估价与经纪协会

2025年10月29日



附件

江苏省古建老宅成本价值评估技术指引（试行）

第一章 总则

第一条 为推动古建老宅保护和活化利用，保障古建老宅成本价值评估质量，根据《中华人民共和国民法典》《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》等法律法规以及《房地产估价规范》《历史建筑经济价值评估指引（试行）》等有关标准规范，特制订本指引。

第二条 本指引适用于房地产估价机构（以下称估价机构）及其注册房地产估价师（以下称估价师）根据委托对古建老宅活化利用过程中的房地产成本价值评估活动。

第三条 本指引所称古建老宅是指运用传统材料、传统技术建造且具有历史、艺术、科学、社会和文化等价值的房地产，含历史建筑、传统风貌建筑，不含文物保护单位及未定级不可移动文物。

本指引所称活化利用是指在科学保护前提下，进行合理更新改造和再利用，赓续历史文脉，使古建老宅焕发现代功能与社会经济价值。

本指引所称古建老宅成本价值是指采用成本法房地分估路

径测算评估的估价对象价值或价格；包含土地、建造与修缮过程中的重置或重建成本，以及因历史、文化、稀缺性等衍生的价值。

第四条 估价机构开展古建老宅评估业务，应当委派掌握本指引、具有古建老宅建筑相关知识、能对古建老宅建筑状况和成本价值特殊影响因素及等进行描述与分析并具有专业胜任能力的估价师承办。

第二章 估价程序要点

第五条 开展古建老宅评估时，估价机构及估价师除遵循一般估价程序外，应重点关注搜集估价所需资料及实地查勘估价对象程序。

第六条 估价资料搜集阶段重点关注：

（一）古建老宅特征资料。反映古建老宅的始建年代、修缮修复年代、建筑特征、历史事件、名人轶事、保护等级等相关资料。

（二）古建老宅活化利用相关资料。包括前期、修缮、竣工、运营四个阶段的相关资料。前期阶段资料包含体检评估、产权归集、规划设计、招商策划、报建报批、补缴土地出让金等；修缮阶段资料包含施工方案、工程造价预决算等；竣工阶段资料包含验收资料、权属登记等；运营阶段资料包含交易信息、利用方式、使用限制等。

(三) 古建老宅规划、政策资料。包括所处街区历史风貌区专项规划、城市更新专项规划、城市更新和低效用地再开发政策等。

第七条 实地查勘阶段重点关注：

(一) 古建老宅建筑本体和院落修缮情况。

(二) 古建老宅相邻建筑物状况。

(三) 古建老宅区域状况，包括但不限于相邻道路、配套设施、公建配套、环境、规划利用状况等。

第三章 估价对象

第八条 估价对象财产范围根据估价目的、估价委托人需求等因素，与估价委托人协商确定。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不动产。

第九条 估价对象为古建老宅整体、整幢中某个部分的，应当明确界定估价对象的空间范围，并关注、说明其独立使用性，可分割性及其对估价对象古建老宅成本价值的有利和不利影响。

第四章 不同估价目的下的估价

第十条 房地产税收（土地增值税为主）估价目的下的成本价值评估。土地价值按实际取得成本，建筑物价值采取评估方式

测算。

（一）土地取得成本

土地取得成本=产权归集总成本+出让地价款及相应税费

1. 产权归集总成本为取得古建老宅产权时所发生的全部费用。总成本计算两种方式，一是产权归集所发生的全部支出金额对应发票；二是产权归集完成后，按规定经审计确认的全部产权归集费用。

2. 出让地价款为经自然资源管理部门核准的土地出让地价款，包括土地利用条件调整后补缴的地价款。

（二）建筑物重新购建成本

建筑物重新购建成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

1. 建设成本是在修缮过程中，进行红线内外基础设施建设和建筑物修缮所需的必要费用。

建筑物修缮的建筑安装工程费用，依据相关修缮工程定额进行估算，明确涵盖古建老宅在修缮过程中所涉及的建筑体检、设计方案制定、修复施工等各项成本。

除了常规事项外，还需特别关注古建老宅的特定事项，包括红线内外基础设施及公建配套设施的建设、开发期间税费（如绿化建设费、水电增容费等）。

2. 管理费用是在修缮过程中必要支出，需分析古建老宅在拆除、修缮等过程中审批的特殊性。

3. 销售费用是销售古建老宅的必要支出,需考虑古建老宅在产权交易限制等因素。

4. 投资利息计算,应当充分考虑资金机会成本。计息期一般按产权归集完成之日起至修缮验收合格之日止确定。

5. 销售税费包括增值税及其附加税和印花税,在计算时需充分考虑古建老宅的税收减免或补贴政策。

6. 开发利润计算应当明确其计算基数和相应开发利润率。

第十一条 其他估价目的涉及的成本价值评估。

(一) 土地重新购建成本测算分为两种方式

1. 搜集的产权归集可比实例符合比较法适用条件的,按下式计算:

土地重新购建成本=(可比实例产权确权成本×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整)+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

可比实例产权确权成本信息来源包括政府相关部门、征收实施主体、交易主体以及行业信息等。

3. 搜集的可比实例不符合比较法适用条件的,按下式计算:

土地重新购建成本=假设为普通建筑的土地取得成本×(1+历史、艺术、科学、社会和文化价值调整系数)+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

(二) 建筑物重新购建成本测算,参照房地产税收目的下的建筑物重新购建成本测算。

第十二条 古建老宅的建筑安装工程费用测算，应当考虑不同修缮方式对价格的影响。古建老宅的修缮方式主要包括歇顶维修、局部落架、全部落架及复原重建。

（一）歇顶维修是指遵循现状维修原则，依托传统技艺，采用“局部替换”方式，保留主体结构，以可修复的旧构件以及补充的新材料，对屋面漏雨、局部椽朽，采取揭瓦卸望后换椽，加固木构、整修墙窗等工艺，复原传统风貌。

1. 材料方面考虑旧料清理及修复、新材料采办（含定制加工）、辅助材料消耗等因素。
2. 人工方面考虑匠人技能、传统工艺、修复技术研发等因素。
3. 其他措施方面考虑临时支撑搭设及拆解、结构微调人工、安全性监测、二次清运等因素。

（二）局部落架是指恪守原有工艺，遵循“有序拆解—精准修复—原位复位”原则，保留主体结构，除屋顶材料外，重点为主体构件的修复与替换。对可修复的构件采用传统材料进行修复，对无法修复的构件，按原材质和规格进行定制更换。

1. 材料方面考虑材料检测、构件修复及定制加工、传统材料定制加工等因素。
2. 人工方面考虑构件编号与记录、匠人技能、传统工艺、修复技术研发等因素。
3. 其他措施方面考虑大型临时支撑材料、结构校准工具、整体稳定性监测等因素

(三)全部落架是指遵循“原材质、原规格”原则，以“传统营造技艺”为核心，将房屋的屋顶、结构甚至部分墙体全部拆除，然后按原貌或新设计重新搭建。拆解过程按“从屋顶到基础”的顺序分层进行，并对各构件进行编号存档，绘制详细的“构件位置图”。

1. 材料方面考虑材料检测、构件修复、材料采购运输、传统材料定制加工等因素。

2. 人工方面考虑构件编号与记录、匠人技能、传统工艺、修复技术研发、传统营造工序执行、全流程工匠及技艺传承监督等因素。

3. 其他措施方面考虑基础加固、大型起重设备使用、结构承载力检测以及整体验收技术服务等因素。

(四)复原重建是指遵循真实性原则，将已经损毁、消失或仅存部分遗迹的建筑，在相同或不同地点重新建造。

1. 材料方面考虑历史资料调研、材料特性研究以及全构件定制等因素。

2. 人工方面考虑匠人技能、传统工艺、修复技术研发、试验性工艺损失以及竣工后依据历史复原标准进行验收等因素。

3. 其他措施方面考虑结构形制研究、模型制作、现代安全技术融合及抗震性能测试等因素。

第十三条 建筑物折旧可采用综合成新率方式，按以下步骤测算：

- (一) 通过实地观察评价判定建筑物成新率；
- (二) 通过直线法计算理论成新率。理论成新率= $[1-(1-\text{残值率})\times\text{使用年限}/\text{耐用年限}]\times 100\%$ 。使用年限、耐用年限可按上一次修缮、修复或改善年代重新计算；
- (三) 选用恰当的平均法计算综合成新率。

第五章 估价报告

第十四条 古建老宅估价应当出具叙述式估价报告。估价报告名称为“古建老宅房地产估价报告”；属于咨询性估价的，为“古建老宅房地产咨询性估价报告”。

第十五条 古建老宅估价假设和限制条件应当关注以下内容：

(一) 保护规划合规性假设

古建老宅的评估以符合相关保护规划为前提。

(二) 历史信息完整性假设

用于确定古建老宅实际年龄的史料，如地方志、家谱、碑刻、建造契约、专家鉴定报告等，真实可靠且能够相互印证。

(三) 环境适应性假设

古建老宅修缮应当充分考虑其与周围环境的适应性，以及周边建设活动对古建老宅的环境影响。

第十六条 估价目的根据不同估价需求进行具体、准确的表

述。

第十七条 估价对象描述根据收集的资料,充分说明历史沿革、修缮情况、利用保护现状等活化利用前、中、后的内容,以及产权归集、修缮方式、材料和工艺等影响成本价值的关键因素。

第十八条 古建老宅估价应遵循以下原则:

(一)整体性原则。在评估过程中,将古建老宅视为由物质、历史、环境、文化等多要素构成的整体。

(二)成本补偿原则。在评估过程中,考虑古建老宅的保护与修复成本,评估结果应覆盖维持其历史价值的合理支出。

第十九条 除常规的法律法规以外,古建老宅估价应当列明以下依据:

(一)《江苏省古建修缮工程消耗量定额》

(二)《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南(试行)》

(三)《历史文化名城名镇名村保护条例》

第六章 附 则

第二十条 本省非活化利用的古建老宅成本价值评估可参照执行。

第二十一条 本指引对古建老宅成本价值评估未作规定的事项,按照《房地产估价规范》等标准规范的有关规定执行。

第二十二条 本技术指引由江苏省房地产估价与经纪协会负责解释与修订。

第二十三条 本指引自 2025 年 11 月 1 日起施行。