

上海市房地产估价师协会

《上海市国有土地上居住房屋室内装饰装修评估分户报告 (示范文本)》的填写说明

根据上海市房屋管理局印发的《上海市国有土地上征收居住房屋室内装饰装修评估分户报告(示范文本)》(沪房市场【2026】125号)(以下简称示范文本),为规范本市国有土地上居住房屋室内装饰装修评估分户报告的制作,根据本市实际,作如下填写说明。

示范文本由封面、特别告知、评估基本情况(含室内装饰装修基本情况)、评估结果共四个部分构成。各部分的结构和组成内容,以及其包含的子项,原则上不作删减调整。具体填写说明如下:

一、封面

封面,共七项内容组成,应完整填写,做到不遗漏、不空缺。

1、房屋征收项目名称,建议按照区人民政府发布的“房屋征收决定公告”所附的补偿方案填写。

2、被征收房屋座落、被征收人/公有住房承租人,建议按照房屋征收部门提供的房屋调查结果(包括公有住房租赁凭证、房地产或不动产权证等权属文件或相关部门认定的文件)填写,并与房屋征收部

门调查结果公布一致。

3、房屋征收部门，建议按“房屋征收评估委托书”落款单位名称填写。

4、房地产估价机构、分户报告编号和出具日期，由承担评估工作的房地产估价机构根据实际情况填写。

分户报告编号是指室内装饰装修评估的分户报告编号，应与房屋征收评估的分户报告编号有所区别；重新出具分户报告的，其分户报告编号、出具日期等应一并予以调整，或者在之前的分户报告编号加后缀“复”字，与之前的分户报告以示区别。

二、特别告知

由八项内容组成，其中，第1项至第7项，不得修改。

第8项，由房地产估价机构填写其出具分户报告日期时的办公地址、联系电话。

三、评估基本情况

（一）房屋征收项目情况

1、征收项目名称、房屋征收部门，应当与“封面”保持一致。

2、征收项目范围、房屋征收决定文号、房屋征收决定公告日期，应当按照区人民政府发布的“房屋征收决定公告”填写。

（二）评估对象

1、被征收人/公有住房承租人、被征收房屋坐落，应当与“封面”填写内容保持一致。

2、权证或公房租赁凭证编号，建议按照房屋征收部门提供材料

填写，材料包括公有住房租赁凭证、房地产或不动产权证等权属文件或相关部门认定的文件等。

3、房屋编号，建议按“证”为单位，原则上一证对应一个房屋编号。一证，存在2处及以上房屋（合法记载或者有附图或者有认定文件）的，应当在装饰装修分户报告中，制作房屋示意图，需草绘房屋位置示意图，并标明房屋编号。

4、室内装饰装修年代或年份，根据装饰装修竣工的时间填写，可以是具体某年，也可以是某个年代。

有材料证明的，应当根据材料填写；无材料证明的，可以在实地查勘时，询问被征收人/公有住房承租人，并在查勘记录上记载。

5、室内装饰装修基本情况，根据实地查勘情况描述装饰装修的主要项目名称、数量等情况；可以选择采用后面的附表形式，若选择采用后面附表形式的，此处写“详见附表”。

采用附表说明室内装饰装修情况的，应当按房屋编号分别列明其室内装饰装修基本情况。

（三）评估目的，不得修改。

（四）评估时点，应当是房屋征收决定公告的日期，与前述的“房屋征收决定公告的期”保持一致。

（五）价值内涵，不得修改。

（六）估价依据，前三项，不得修改。第4项，如有，请分别列出具体的名称，补偿方案不得作为依据。如无，应当删除。

（七）估价原则，不得修改。

（八）估价方法，填写本次评估采用的估价方法名称及定义，宜采用《上海市国有土地上房屋征收评估技术规范》中关于被征收房屋室内装饰装修价值评估的评估方法。

（九）实地查勘日期，填写估价对象室内装饰装修的实地查勘日期，可以是具体每日，也可以是某一时间段。

（十）估价作业日期，一般宜填写自实地查勘首日至分户报告出具的日期。

四、评估结果

1、评估结果，填写总价；有多处房屋的，分别列出。

2、估价机构，填写全称并需盖公章

3、注册房地产估价师，填入姓名、注册号，并在“签字”栏中由本人签字。

