

上海市房屋管理局研究项目

编号：FQ202317

房地产租金评估技术指引研究 结题报告

上海市房地产估价师协会

二零二三年十月

项目组成员

项目负责人：

- | | |
|-----|-----------------|
| 邵晓春 | 上海市房地产估价师协会 |
| 杨 斌 | 上海百盛房地产估价有限责任公司 |
| 贾明宝 | 上海房地产估价师事务所有限公司 |

项目参加人员：

- | | |
|-----|-------------------|
| 裘 炯 | 上海城市房地产估价有限公司 |
| 杨云林 | 上海信衡房地产估价有限公司 |
| 周志良 | 上海八达国瑞房地产土地估价有限公司 |
| 孙鸣红 | 上海财瑞房地产估价有限公司 |
| 蒋骏文 | 上海百盛房地产估价有限责任公司 |
| 宋莉娟 | 上海同信房地产估价有限公司 |
| 贺 胤 | 上海富申房地产估价有限公司 |
| 徐 麟 | 上海科东房地产估价有限公司 |

目 录

摘 要

第一章 研究背景与目的	1
一、研究背景与目的	1
（一）研究背景	1
（二）研究目的	2
二、研究内容与范围	2
（一）研究的具体内容	2
（二）研究涉及的范围	3
三、研究技术路线与难点问题	3
（一）研究与编制指引的技术路线	3
（二）主要难点问题	4
四、研究过程与成果	4
（一）研究过程	5
（二）研究成果	5
第二章 上海市租赁房地产概况	6
一、上海市租赁房地产概况	6
（一）租赁房地产的类别与用途	6
（二）租赁房地产的规模与分布	7
（三）租赁房地产的运营与管理情况	8
二、本市房地产的租赁状况分析	11
（一）租赁状况分析	11
（二）评估定价的必要性与意义	12
第三章 国内外房地产租金评估研究与实践借鉴	14
一、国内房地产租金评估研究与实践现状	14
（一）国内房地产租金评估背景	14
（二）国内房地产租金评估实践调查	14
（三）国内房地产租金评估技术研究	16
（四）租赁批量评估实践	18
二、国外房地产租金评估研究与实践现状	19
（一）国外租金评估的情形	19
（二）国外租金评估技术研究与实践	20
第四章 上海市房地产租金评估指引的主要内容	24
一、基本规定	24
（一）总则	24
（二）评估基本规定	24
二、评估方法	27
（一）评估方法的选用	27
（二）比较法的关注事项	28
（三）成本法的技术路线与要点	29

(四) 价值折算法的技术路线与要点	30
(五) 剩余法的技术路线与要点	30
三、不同估价目的房地产租金评估	31
(一) 常见估价目的	31
(二) 其他估价目的租金评估的要点	31
四、特殊情形房地产租金评估的处理	32
(一) 特殊的情形	32
(二) 各特殊情形下租金评估的要点	32
五、评估结果与评估报告	35
第五章 指引的应用与建议	37
一、指引的应用	37
(一) 应用方向	37
(二) 应用中需注意的问题	38
二、相关建议	38
参考文献	40
附：《上海市房地产租金评估技术指引》	41

摘 要

近年来在“房住不炒”的政策导向下，住房租赁逐渐成为住宅房地产市场的新发展方向；新建的商业、办公、产业房地产则在土地出让约定的持有条件约束下，开发建设单位出租经营的增量明显，另一方面原有的存量经营性房地产也需持续出租经营；国资管理部门对房地产出租等经营性行为的管理力度明显加强。由此房地产租金评估已成为房地产估价的一项重要业务发展方向，也是房地产价格管理的新领域。但是，当前的房地产估价相关规范对于租金评估的针对性不够，使得房地产估价机构和估价师在评估实践感觉缺少技术指导标准，制定房地产租金评估技术指引等规范性文件具有很强的必要性和紧迫性。上海市房地产估价师协会课题组在已完成租赁住房租金评估指引的基础上，围绕房地产租金内涵、评估方法、不同估价目的租金评估、特殊情形或事项的处理等难点和重点问题，开展各类用途房地产租金评估的技术指引的研究和编制工作，以期推动房地产估价行业在房地产租赁和运营等领域发挥估价的专业优势，促进高质量发展。

租赁房地产分为保障类和市场类，保障类租赁房地产主要包括公共租赁住房 and 保障性租赁住房，市场类租赁房地产有居住房屋和非居住房屋。目前，上海的公共租赁住房 and 保障性租赁住房项目约 530 个、20 万套（间），市场化运营的品牌长租

公寓项目约 500 个、11.5 万套（间）。计划“十四五”期间新增建设筹措保障性租赁住房 47 万套（间）以上，到“十四五”期末累计建设筹措总量达到 60 万套（间）以上，供应数量达到 40 万套（间）。非居住的租赁房地产规模庞大，其中面向公开市场对外租赁的办公物业就有约 12000 万平方米，主要市属国有企业 2020 年底出租经营的房地产约 34000 处，出租房屋建筑面积达 4200 万平方米以上，房屋类型包括商业、旅馆、办公、住宅、厂房、仓储、教育、文体、医疗、交通设施等。租赁房地产情况复杂多样、专业性强，在运营过程中有大量的租金评估的需求，以满足政府管理和业主经营的需要。

课题组通过对全国部分城市的房地产租金评估的业务情况进行了调查，各地租金评估的业务增长趋势明显，但缺少评估技术规范或指引，仅在北京、上海和厦门分别出台过针对公租房、保租房和直管公房的租金评估指引或规范，没有通用的租金评估技术规范。在公开渠道的相关论文、课题研究成果也很少。国外在房地产租赁、政府定价、税务和财务报告、市场研究、投资决策和风险管理等方面也表现出对租金评估的需求。对于评估方式方法，美国的房地产市场较为成熟，租金评估多采用市场比较法和收益法；欧洲更注重动态租金评估模型的应用；日本则运用租赁收益法和资本化率法进行租金评估。这些差异主要是由于各个国家和地区的国情、市场状况等不同而产生的，但都并未形成完整的租金评估理论或规范。

本次课题研究的范围包括各类用途房地产的租金评估，除了常见的住宅、商业、办公、科研、工业仓储，也包括文化、教育、医疗、文体等公益性房地产，以及土地、场地。课题组研读了《房地产估价规范》《房地产估价理论方法》等规范和教材，寻找理论依据和支撑，并调研国内外租金评估的实践与成果；对房地产估价机构的租金评估活动进行调研，听取意见和面临的问题、收集评估实例；对本市房地产租赁企业的运营管理情况进行了解，分析市场上租金定价的特点。归纳出当前租金评估的主要难点在于租金定义与内涵、租金评估方法和技术路径、不同估价目的和特殊情形下处理方式等。针对上述难点问题，课题组从评估基本规定、租金内涵、不同估价目的的租金评估注意事项、特殊情形或事项的处理、评估结果与评估报告等方面逐一进行研究并做出相应规范性规定，形成《上海市房地产租金评估指引》。

课题形成的指引共三十七条，包括总则（第一至三条）、评估基本规定（第四至十一条）、评估方法（第十二至十七条）、不同估价目的的租金评估注意事项（第十八至二十二条）、特殊情形或事项的处理（第二十三至三十三条）、评估结果与评估报告（第三十四至三十五条）、附则（第三十六至三十七条）等七个方面的规定或要求。总则说明了指引的制定依据、适用范围、房地产租金的其他称谓和界定。基本规定围绕评估活动应遵守的基本原则、评估委托要求、估价目的、价值时点、评估对象

财产范围、常见租赁评估类型、定义与内涵，以及租金的特殊影响因素进行说明。租金的价值定义是指引的重要内容之一，参考了国际估价准则中关于市场租金的表述，对市场租金做了基本定义，并根据构成要素对成本租金进行了定义。在基本定义的基础上，指引进一步对租金内涵的表述进行了详细说明，即评估时要根据对应的租赁条件和使用要求、支付方式、费用承担等界定租金的内涵。对于评估方法，依次分别对租金评估方法的选用要求，比较法的关注事项、成本法的技术路线与要点、价值折算法的技术路线与要点、剩余法的技术路线与要点进行了说明、提示和规定。针对不同估价目的包括房地产租赁、房地产司法评估、房地产税收征缴、房地产损害赔偿、房地产征用、房地产证券化中的租金评估中的特殊注意事项进行了总结。将调研的特殊情形包括评估的价值时点与实地查勘完成之日不一致、违法房地产或无证房屋、临时建筑、划拨土地使用权上的房地产、出租用途为公益性用途、“以租代建”、实际用途与登记用途不一致、整租与散租、经营期和经营状况、续租、评估一段时期租金等，分别给出了指导性建议。租金的评估结果应包括租金单价和总价，租金评估报告的格式遵守《房地产估价规范》的各项要求，并特别关注财产范围、租金内涵、租赁条件等的说明与分析。

该技术指引不仅能为房地产估价机构和房地产估价师开展租金评估提供统一技术标准和工作指导，也是房地产专家委员

会对租金评估报告鉴定、评审的依据，同时能为相关部门和机构进行租赁管理提供技术支撑，还可为研究机构或投资者进行租赁市场分析研究和投资活动提供技术参考。

课题组建议在通过验收后，尽快在行业内以及提交主管部门和国资管理部门听取意见，在此基础上修改完善后，可提交主管部门审批，由协会进行发布试行，同时向国资管理部门和国有资产运营管理企业进行宣传，推广应用。在试行期间，积极听取反馈意见，进一步研究，适时进行修改完善。此后可争取将改技术指引上升为地方标准，从而发挥更大的效用。

第一章 研究背景与目的

一、研究背景与目的

（一）研究背景

近几年来房地产租金评估出现逐步上升的趋势，主要是基于国家政策引导和房地产市场的变化。

第一，在二十大报告中提到“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，这为未来 5 年的住房制度改革指明了方向，住房租赁逐渐成为住宅房地产市场的新发展方向。

第二，在充分发挥土地资源市场配置作用，加强经营性用地出让全生命周期管理，提升城市功能和品质，提高土地利用质量和效益的政策前提下，自上海发布《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定》后，新建的商业、办公、产业房地产在持有条件约束下，房地产开发建设单位进行出租经营有明显增量。

第三，房地产权利人为了提高房地产的利用率和价值，一般均通过租赁来获取稳定的租金收入及投资回报，因此存量房地产的出租量较大。

第四，近期上海市国有资产监督管理委员会发布《关于印发上海市国资委关于进一步完善市国资委监管企业不动产租赁管理工作的实施意见的通知》，国资各监管企业及其下属各级国有企业的不动产出租行为均纳入管理，其中不动产出租底价可委托

专业机构进行评估。因此，房地产租金评估成为国资管理的一项重要内容。

（二）研究目的

目前上海住房租赁市场主体活跃度较高，一批保障性租赁住房项目落地；上海市国有资产监督管理委员会加强市属国有企业不动产的租赁管理，推进阳光租赁，提升租赁价值，因此房地产租金评估成为房地产估价的一项重要业务发展方向，也是房地产价格管理的新领域。但是，当前的估价相关规范对于租金评估的针对性不够，使得房地产估价机构和估价师在评估实践感觉缺少技术指导标准，制定房地产租金评估技术指引等规范性文件具有很强的必要性和紧迫性。本次课题研究的目的是为制定适用于房地产估价行业租金评估的技术指引，指导行业的租金评估实践，加快行业高质量发展。

二、研究内容与范围

（一）研究的具体内容

本次课题研究以租金评估技术指引为研究对象，在研究过程中以《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《房地产估价基本标准术语》（GB/T 50899-2013）为依据，通过调研行业机构实际工作中碰到的难点及问题，分析存在的主要问题，以房地产估价理论和方法为基础，主要内容如下：

- 1、房地产租金评估基本要素的确定，包括估价目的、价值时点、财产范围界定等。

- 2、房地产租金的内涵，包括租金类型、价值内涵。
- 3、租金评估方法，包括方法名称、基本公式或路径、方法运用的注意事项等。
- 4、不同估价目的租金评估，主要对司法诉讼、房地产税收征缴、损害赔偿、房地产征用、房地产证券化等租金评估的注意事项进行说明。
- 5、特殊情形或事项的处理，主要对租金评估中的特殊情形或事项处理进行规定。
- 6、评估结果与评估报告，包括评估结果的表达方法、报告名称、报告中内容的注意事项进行说明。

（二）研究涉及的范围

本次课题研究的范围包括各类用途房地产的租金评估，除了常见的住宅、商业、办公、科研、工业仓储，也包括文化、教育、医疗、文体等公益性房地产，以及土地、场地出租的租金评估。

三、研究技术路线与难点问题

（一）研究与编制指引的技术路线

第一，课题组对《房地产估价规范》等规范文件、《房地产估价理论方法》书籍等进行研读分析，寻找理论依据和支撑，并调研国内外租金评估的实践与成果。

第二，对房地产估价机构的租金评估活动进行调研，听取意见和面临的问题、收集评估实例。

第三，对本市租赁房地产的类别与用途、规模与分布、租赁

地产的运营管理情况进行了解，分析经营方案与运营模式对租金的影响。

第四，对租金评估的基本要素进行研究与定义。

第五，对租金评估的方法和各方法运用的基本公式和路径进行深入探讨和分析。

第六，对不同目的、特殊情形的租金评估进行归纳总结。

（二）主要难点问题

1、租金定义与内涵

目前相关的估价规范中缺乏对租金的明确定义，租金的影响因素较为复杂多样，需要统一价格内涵的表述方式。

2、租金评估方法和技术路径

常规的评估方法运用在租金评估时需要进行哪些调整，包括方法名称、项目构成、基本公式、技术路径等，需要进行研究分析和样点试算。

3、不同目的租金评估的注意事项

在实际工作中遇到各种估价目的的租金评估需求，如市场租赁、司法诉讼、房地产税收征缴等，需要把握不同估价目的租金类型和内涵，评估程序、技术处理的合法合理性，降低评估风险。

4、特殊情形下的租金评估

一些特殊的房地产类型、经营方式会对租金产生影响，需要对这些情形下的租金评估技术处理做出合理规定。

四、研究过程与成果

（一）研究过程

1、准备阶段

课题正式立项之后，有课题负责人组织课题组成员讨论及研究课题的主要任务构成，拟定总体研究内容提纲，并将任务分解到小组及个人，为课题组研究的有效推进提供了强有力的组织保障。

2、实施阶段

课题组成员根据分配到的子任务，部分小组采用问卷调查、部分小组采用文献研究的方法，搜集存在的问题，通过分析这些问题，确定哪些是本次课题需解决的问题，然后各分小组撰写相关的课题内容。

各小组完成初稿后，课题负责人组织全体小组成员进行研讨，确定成果文件的提纲，课题负责人执笔撰写成果文件—《上海市房地产租金评估技术指引》的讨论稿，经再次讨论修改后，同时提交中国房地产估价师与房地产经纪人学会的柴强会长及相关专家征询意见，在此基础上修改完善形成指引修改稿。

3、总结阶段

课题组对指引修改稿再次研讨，形成指引最终成果。各小组结合指引内容及研究过程文件，总结并撰写课题研究报告。

（二）研究成果

1、《上海市房地产租金评估技术指引》

2、《上海是房地产租金评估技术指引》课题研究报告

第二章 上海市租赁房地产概况

一、上海市租赁房地产概况

(一) 租赁房地产的类别与用途

1、保障类租赁房地产

①公共租赁住房

公共租赁住房是指由政府或公共机构所有，限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性生活住房。

②保障性租赁住房

保障性租赁住房是指为解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，由政府给予土地、财税、金融等政策支持，发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给的租赁住房，同样是住房保障体系的重要组成部分。

③廉租住房

廉租住房是指政府和单位在住房领域实施社会保障职能，向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭，提供租金相对低廉的普通住房。

2、市场化租赁房地产

①居住用房

市场上出租的居住房屋主要有长租公寓和一般住宅。

长租公寓是纯市场化住房租赁的一大类型，由市场主体参与整体开发或代理运营，以盈利为目的，房源分布位置集中，可以面向全社会出租。

一般住宅出租指产权人或公有居住房屋承租人对外出租、转租的房屋。该产品位于各居民区或住宅楼宇内，分布上较分散，是长期构成住房租赁市场的重要供给类型，能够向社会面各类租赁群体提供居住产品。

②非居住用房

非居住租赁房主要有办公、商业、工业、仓储和研发等。办公、商业用途房地产根据产权类别，可以分为单一产权（即大业主）和分散产权（即小业主）。单一产权（即大业主）一般由开发商、企业或者机构投资者单方持有，有专门的管理服务人员去维护，能够确保最新的优惠政策、服务措施及时提供给租户。分散产权（即小业主）即开发商转让给小业主后，再由物业公司统一出租经营或由小业主自行对外出租，以收取租金作为投资回报。

工业、仓储、研发房地产主要集中在工业园区内，由园区平台进行招商和管理，外部配套、基础设施标准较高，保障较好。

（二）租赁房地产的规模与分布

1、居住用房

“十四五”期间，上海计划新增建设筹措保障性租赁住房 47 万套（间）以上，到“十四五”期末累计建设筹措总量达到 60 万套（间）以上，其中形成供应 40 万套（间）左右。目前，上海的

公共租赁住房 and 保障性租赁住房项目约 530 个、20 万套（间），覆盖全市 16 个行政区。浦东新区、闵行区和松江区的政策性租赁住房房源数量较多，市中心区域房量相对较少。

目前，上海的品牌长租公寓项目约 500 个、11.5 万套（间），主要位于 14 个行政区。闵行区和浦东新区依然位居全市前列，两区品牌长租公寓房量均超过 2 万套。

2、非居住用房

目前，上海全市办公房地产中，面向公开市场对外租赁的办公物业合计约 12000 万平方米。浦东新区对外租赁办公房地产规模较大，接近 3000 万平方米，占到全市对外租赁办公房地产总规模的四分之一。

上海市的主要市属国有企业 2020 年底出租经营的房地产约 34000 处，出租房屋建筑面积达 4200 万平方米以上，房屋类型包括商业、旅馆、办公、住宅、厂房、仓储、教育、文体、医疗、交通设施等。

（三）租赁房地产的运营与管理情况

租赁房地产按照市场化程度分为了保障性租赁房地产和市场化租赁房地产。保障性租赁房地产受到政府、主管部门、产权运营方的政策指引，其业态、租赁期限、租金水平、准入条件都有一定的要求，具有显著的导向性，在租赁市场较容易区分，比如保障性租赁住房。市场化租赁房地产主要受到市场供需变化的影响，其租金水平和出租率受市场调节，承租者准入条件宽松，

虽然会受到主管部门或产权运营方的一定的要求，但总体来说市场对其运营管理的影响起到决定性的作用，比如市场化长租公寓产品。

①政策文件。保障性租赁房地产总体管理会有一部或者多部政策文件作为管理的依据，比如保障性租赁住房的政策依据来源于《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》的通知，在此政策的指导下，上海相关部门出台了一系列相关政策规范土地供应、开发建设、房源调配、申请标准、价格标准、运营管理等。而市场化租赁房地产所依据的政策较为宽泛，比如市场化的长租公寓，其政策依据既可以是《上海市住房租赁条例》，也可以是公司法、税法、合同法，并没有以这类房地产为命名的政策对其进行专项的规范。

②主管部门。保障性租赁房地产会有非常明确、具体的管理部门，比如保障性租赁住房，其具体管理部门是项目所在行政区域的住房保障与房屋管理局，市级主管部门是上海市房屋管理局，这些主管部门相互分工协作对项目规建管用全生命周期进行管理。而市场化租赁房地产所对应的管理部门较为宽泛，既可以是消防、治安部门也可以是规划、建设部门还可以是发改、环保部门，并没有一个或几个部门联合起来专项持续的对市场化租赁房地产进行管理。

③招租准入。保障性租赁房地产招租准入条件会比较明确，比如保障性租赁住房对承租者都有比较明确的认定标准。在租客

申请方面，保障性租赁住房的供应对象准入的基本条件是在本市合法就业且住房困难，详细条件根据区域、项目还有一定的区别。市场化租赁房地产虽然招租条件也会比较明确，但这种明确更多的体现在租金、付款方式等政策和优惠条件方面。租赁住房方面对准入者的要求比较低，租赁商业、办公和产业方面，对产业类型、解决就业、投资和纳税可能会有一定的要求，但这些要求一般可以进行磋商，有较大的谈判空间。

④定价管理。保障性租赁房地产对定价管理的工作流程会比较明确，特别是对价格折扣会给出具体的数字或者范围。比如保障性租赁住房，在《上海市保障性租赁住房租赁管理办法(试行)》中就明确规定“保障性租赁住房租赁价格(一房一价)由出租单位制定，初次定价和调价应报项目所在地的区房屋管理部门备案，并向社会公布；实际执行的租赁价格不得高于备案价格”。不仅如此，还明确“面向社会供应的保障性租赁住房，租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下”。

市场化租赁房地产虽然会采用评估的方式进行定价，但基本是以其评估价作为定价基准，不会有特别明确的折扣或者折扣范围。

⑤调价管理。保障性租赁房地产对调价的管理流程会比较明确，特别是对已经投入运营的项目，一段运营周期后的价格除了在签署租赁合同时，按照一定幅度事先约定好之外，更多的会借助第三方进行价格评价。

市场化租赁房地产主要根据市场的习惯在签署租赁合同或者续签租赁合同时约定价格涨幅，这种约定主要是根据市场的历史趋势和现状的供需关系，按照未来几年固定基准日累计涨幅或者环比涨幅的方式进行计算，对价格的影响较大。

通过上述分析，可以发现不论是保障性租赁房地产还是市场化租赁房地产在运营过程中均有租金评估的需求，但是由于保障性租赁房地产有社会保障的功能，所以对定价、调价更加敏感，对评估的需求更加强烈。

二、本市房地产的租赁状况分析

（一）租赁状况分析

房地产租赁具有重大性和复杂性的特点，重大是指涉及金额较大，租金多与少，租赁价格是否合理涉及到出租人和承租人的经济利益；复杂性是指房地产租赁的专业性较强，不同房地产权属、区位、物理状况、利用不一致造成租金价格、空置率、利用效率存在一定差异，对于房地产租赁价格、运营绩效等需要专业机构进行评估、调查、分析、建议。

从现状来看，目前保障性租赁房地产及国有企业、事业单位所属租赁房地产均已建立了租赁房地产的评估制度。但不同的产权主体在管理制度建设方面存在较大的差异，部分产权主体的制度建设仍停留在管起来的阶段，总体来看，现阶段制度建设在公开交易机制、风险防范机制、绩效机制等方面缺乏较为清晰的规定，对于租赁运营效益、管理运营模式等评价尚处于空白。

（二）评估定价的必要性与意义

1、政府租赁管理的需要

①保障性租赁住房

在《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》文件中明确规定，保障性租赁住房的出租单位应委托专业房地产估价机构对项目同地段同品质市场租赁住房租金进行评估。

②公共租赁住房 and 廉租住房

在《本市发展公共租赁住房的实施意见》文件中规定，公共租赁住房按略低于市场水平的租赁价格，向规定对象供应。廉租住房租金则实行政府定价，在《上海市人民政府关于调整和完善本市廉租住房政策标准的通知》中规定，廉租住房租金标准参照住房所在地市场租金的一定比例确定。市场租金是由符合条件的房地产估价机构进行评估。

③国资企业不动产租赁

在《上海市国资委关于进一步完善市国资委监管企业不动产租赁管理工作的实施意见》中明确规定，国资委监管企业不动产出租底价应在市场估价、询价或委托专业机构评估的基础上，结合市场供需及资产实际情况等因素综合确定。

2、业主经营的需要

①企业业主不动产租赁

业主企业作为不动产的产权所有者，关注不动产作为一项资产的保值增值。在选聘运营商时需要房地产估价机构为其提供租

金评估服务，用以与运营商谈判。另外，业主企业在依托保障性租赁住房作为底层资产发行各类金融产品（如 REITs）时，需要房地产估价机构为其提供租金评估服务，用以上报证券主管部门。

② 不动产租赁运营商

运营商作为不动产的实际运营者，非常关注不动产在市场上的出租价格以及租赁市场的变化趋势。运营商需要房地产估价机构为其提供租金评估服务，用以协助运营商合理的定价。

3、其他方面的需要

在司法案件审理、相关税收征缴、房地产征用、损害赔偿等都有房地产租金评估的服务需求，为审判、管理、补偿等提供参考依据。

第三章 国内外房地产租金评估研究与实践借鉴

一、国内房地产租金评估研究与实践现状

（一）国内房地产租金评估背景

房屋租赁是盘活房屋存量，优化资源配置的重要的市场手段，房屋租赁市场也是房地产市场的重要组成部分。国内的房地产租赁评估（或租金评估）伴随房地产评估业务得以同步发展，近年以来，房地产存量市场的进一步扩大，国企国资监管力度的加强，租赁市场以及相应的租金评估呈现加速发展的趋势。特别是在保障性房屋租赁方面，2016年6月，国务院办公厅下发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，支持租赁住房建设，鼓励新建租赁住房，积极推进购租并举的住房体系建设。2017年住建部、发改委等九部委发文要求在“人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场”，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），保障性住房的推出，丰富了国内房地产租金评估的类型、内涵，成为租金评估领域中重要的市场之一。

（二）国内房地产租金评估实践调查

课题组通过对全国部分城市（深圳，南京、西安，天津、合肥、太原、海口、福州、南昌、沈阳、武汉、长沙等）的租金评估的业务开展、发展趋势、委托主体、评估目的、收费、技术研究等相关情况进行了的调研，总体看，各地的租金评估业务比较

平稳，尚未成为核心业务，汇总情况如下：

1、关于房地产租金评估在行业或公司业务中占比情况，调查表明，基本上都在 5%以内，没有超过 10%，部分在 1%以内，说明租金评估在整体的房地产评估业务市场占比仍处于非核心业务。

2、关于房地产租金评估近年来的发展趋势方面，调查表明，租金评估的趋势表现为增长，从发展趋势看，租金评估具有成为主要业务的潜力。

3、关于房地产租金评估主要的委托人方面，调查表明，国企、机关与事业单位为主要的评估需求方，说明租金评估法定性的鉴证性质为主，租金相关咨询性业务尚未得到发展。

4、关于房地产租金评估主要涉及的房屋用途方面，住宅、保障性住房、商场店铺、办公楼、仓储、厂房、文体场馆均有开展，基本覆盖了主要的房屋用途等，同时除房屋以外，在场地出租、临时/储备土地出租等方面部分的城市也有所涉及。

5、在租金评估的目的方面，调查表明，市场化租赁、保障房租赁为主要的目的，其他如司法处置、损害赔偿较少。此外值得注意的是，部分城市中评估机构为政府或特定单位市场监测的需求，提供租金监测相关的服务。特别是在保障房方面，本次调研城市多数均有所涉及，今后保障性房屋是租金评估比较重要的一个服务领域。

6、关于各地区租赁评估的收费，调查表明，主要有四种模

式，按照建筑面积、年租金、转换为评估价值、按件等计算收费，总体看评估收费模式没有统一，收费水平不高。

（三）国内房地产租金评估技术研究

1、技术规范或指引

长期以来房地产评估相关的技术规范或指引主要集中在房地产价值评估方面的领域，例如房地产投资基金评估等，租金评估因为业务占比低，未发布全国性的相关的技术指引等，仅在房地产估价规范中的评估目的部分作原则性提及。以评估方法应用方面为例，对部分城市的技术方法使用的调查表明，有采用一种评估方法，也有采用二种评估方法，也有根据房屋的用途不同确定采用一种或二种评估方法。总体而言，目前租金评估缺少全国层面的专项技术规范或指引。

在地方层面而言，大部分的城市其管理部门或协会未发布租赁评估的规定或技术指引，仅有部分的城市发布了租金评估的规定或指引，这方面例如 2012 年厦门市发布“直管公房非住宅租金评估技术规范”用于指导直管非住宅用房租金评估活动。北京市由房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会于 2019 年发布《北京市公共租赁住房项目市场租金评估技术指引》（北估秘[2019]020号），规范公共租赁住房项目租金评估活动；《北京市保障性租赁住房市场租金评估技术指引》也将预计 2023 年正式对外发布。上海市于 2022 年发布了《上海市租赁住房评估指引（试行）》。

2、租金评估技术相关课题研究

租金评估的课题研究在公开渠道的文献搜索结果不多，以近三年为例，租赁相关的课题主要集中在中介经纪行业，租金评估方面的有中房学 2022 年研究课题有“住房租金评估情形及评估技术要点和注意事项研究”、“非居住房地产租金评估情形及评估技术要点和注意事项研究”，具体的相关成果未见发布。根据课题组本次对全国部分城市的调查，各地协会开展租赁研究课题也不多。

3、租金评估技术专业论文

在论文研究方面，数量要多一点，研究人员主要集中于评估行业从业人员或高等院校相关专业学者，例如：

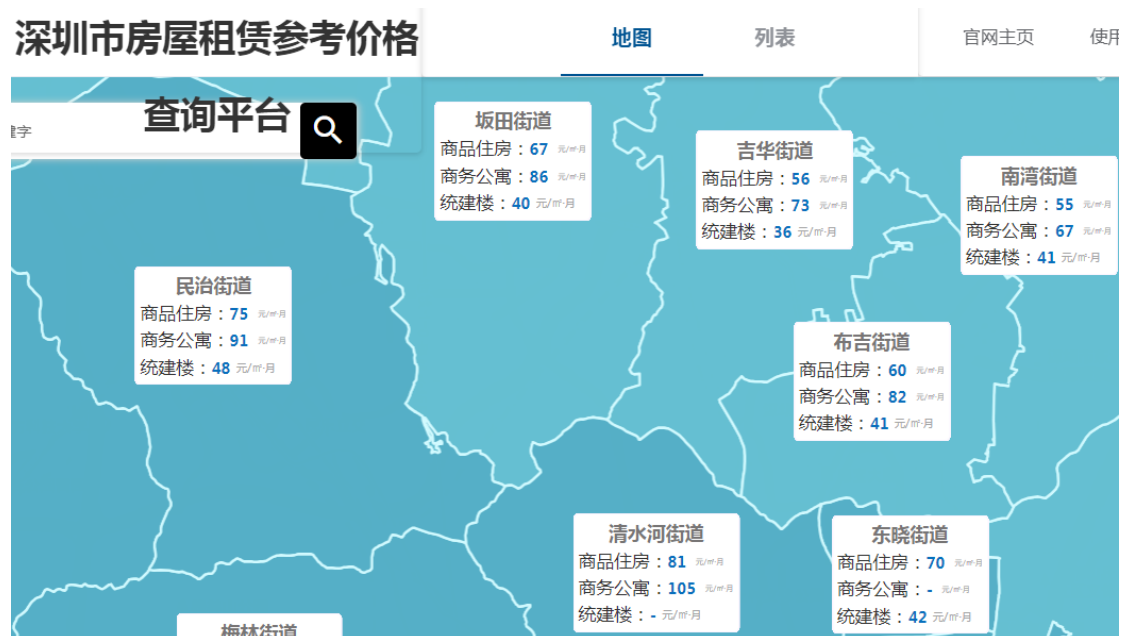
评估方法的相关研究论文，楼江，吴欢，吴玥《上海房地》城市住宅租金评估的技术方法研究，主要研究福利租金，成本租金与市场租金；杨斌 - 中国房地产估价年会 提高质量 深化服务——租赁住房租金评估探讨，研究租赁住房租金评估；唐伟峰 - 西南财经大学 成都市住房租赁价格指数的测算与分析，研究租赁指数的编制等。

评估定量分析的相关研究论文，主要采用定量研究方法进行租金分析，这类文献主要有：张敬云《管理现代化》住房租赁市场自然空置率确定方法研究，研究空置率确定的主要方法；王瑞浙江大学 基于特征价格模型的杭州市集中式长租公寓租金影响因素分析；戴豪成，冯友建《浙江大学学报(理学版)》基于空间计量模型的商铺租金影响因素空间异质性分析——以杭州市为

例；谷跃，沈维志，宋伟轩《地理科学》南京市城市商住租金空间分异与比较研究；魏宗财，魏纾晴，陈旭华《经济地理》数字化转型下的广州市中心城区商业店铺租金影响因素探究等，姜婷，王玥《现代商业》城市商业地产租金的空间分异研究——以沈阳为例。

（四）租赁批量评估实践

目前有些城市开展租金监测相关的业务，属于租金批量评估范畴。例如深圳市，每年由其房地产和城市建设发展研究中心发布房屋租赁参考价格，覆盖深圳全市各区，包括 4319 个小区（其中，存量商品住房楼盘 3786 个、统建楼楼盘 318 个、商务公寓楼盘 215 个）、2042 个城中村私宅、4500 个产业园区配套宿舍区以及 6702 个产业园区，一共是 17563 个项目。租赁价格可以精确到某个小区、城中村或者产业园。示图如下：



二、国外房地产租金评估研究与实践现状

（一）国外租金评估的情形

国外需要进行房地产评估租金的主要情况有：

1、**房地产租赁：**帮助业主了解他们可以期望的租金收入，并为潜在租户提供一个合理的租金范围。此外，合理的租金评估还可以帮助业主制定租赁策略，以满足其财务和业务目标。

2、**政府定价：**英国、德国、瑞典、美国、日本和新加坡等国家在住房保障的管理中都有租金定价。以德国为例，德国以租金价格一览表即“租金明镜”(Mietspiegel)为依据限制租金水平，它显示了一个地方同类住房平均、最低、最高租金的租金参照表，一定时间内房屋租金不能超过租金明镜展示的该区域内同等条件房屋租金的平均水平。租金明镜由专门机构参照该地区前四年的租金水平评估制定，定期调整并向全社会发布。

3、**税务和财务报告：**在某些国家，房地产所有者需要向税务机构提交相关物业的财务报告。在这些情况下，准确的租金评估可以帮助所有者记录其租金收入，并确保其财务报告的准确性和合规性。

4、**市场研究：**在国外房地产市场中，租金评估是进行市场研究的重要部分，可帮助投资者、开发商、业主以及政府部门做出有关决策。通过市场调查、研究，可了解潜在租户的需求，分析投资回报；由于租金与售价高度相关，通过评估市场上的类似物业的租金，可以了解特定物业的市场价值；此外，租金市场研

究也通常用于为政府住宅租租赁政策、税收政策制定等提供参考。

5、投资决策：通过评估租金，预测投资回报、现金流以及投资的整体经济状况，判断投资可行性。

6、风险管理：对于房地产投资者来说，租金评估也是风险管理的一部分。通过了解物业的潜在租金收入和租赁市场需求，可以更好地预测市场变化和潜在风险。有助于投资者采取适当的措施来管理风险，确保投资安全。

（二）国外租金评估技术研究与实践

1、住宅租金水平的影响因素

（1）美国

①周边环境（Neighborhood）：包括学校、医院、超市等设施，以及人文环境、经济状况、规划等。

②建筑物类型和状况：包括建筑物类型（如公寓、别墅、商业用房等）、建筑年代、结构、面积、风格等。

③租赁条款和法律要求：美国的书面租约除了租赁部位、租赁日期、租赁期限、租金金额、支付方式等租约基本信息外，还在出租人和承租人义务中规定了费用分摊方式，租约中通常包括续约选择权、租金调涨条款、购买选择权、承租人改良及解约条款等。

（4）市场竞争和供需平衡：周围同类型房地产的价格、出租情况、需求等，反映当前市场的竞争状况，直接影响租金水平及趋势。最常用的反映市场指标是挂牌出租数量（Number of

Listings)。

⑤经济环境和社会因素：金融、税收等政策法规，人口、收入以及房地产市场的周期性波动，导致经济发展趋势、市场预期以及市场供需关系等方面的变化，进而影响租金水平的高低。

(2) 德国“租金明镜”

①位置：创建的住宅位置确定模型，编制统计指标，在数据模型中处理，在此基础上进行住宅区位分类。

②面积：以“平方米”为单位。

③设备：公寓租金评估的重要因素。

④公寓状况：按年代来区分。

⑤建筑的能源状况：供暖和热水供应系统的消耗成本。

(3) 新加坡

①房屋类型：分为组屋、执行共管公寓、私宅等。

②地理位置

③面积和状况

④生活设施

⑤装修程度

2、国外房地产租金评估技术相关研究

(1) 研究与实践

评估方法除了传统的市场比较法 (Market Comparison Approach)、成本法 (Cost Approach)、收入法 (Income Approach)，也有根据具体情况、不同需求采用基准租金法 (Ground Rent

Valuation Approach)、市场调研法(Market Research Approach)、回报率法(Yield Method)区域化分析法(Regression Analysis)等评估方法进行评估或分析预测租金水平。在基础模型研究及应用领域拓展、数据采集及处理、计算机辅助评估、市场关系研究、租户类型与租金的影响等方面也有研究与发展。

①租金评估基础模型研究及应用领域拓展

包括动态租金评估模型、灰色关联度租金评估模型,这些模型都在一定程度上提高了租金评估的准确性和科学性。

在住宅租金评估方面,有基于数据挖掘的租金评估模型、基于神经网络的租金评估模型。在商业租金评估方面,则有基于期权理论的租金评估模型、基于协同过滤算法的租金评估模型等。

②租金评估数据采集及处理

数据采集包括直接调查、通过网络收集数据、利用政府公开数据等。数据处理技术有数据挖掘、大数据分析等。这些方法有效地提高了数据的质量和可靠性,从而提高租金评估的准确性。

③计算机辅助租金评估

构建租金评估数据库,可以实现对大量数据的快速分析和处理,为租金评估提供更为可靠的数据支持。通过自动化数据处理、模型计算等方式,可以提高租金评估的效率和准确性。

④租户类型与租金的影响研究

不同租户类型对租金的影响有着不同的表现。

⑤租金评估与房地产市场的关系

租金评估会对房地产市场产生一定的影响。准确的租金评估可以更好地反映房地产的价值，帮助投资者做出更为明智的决策，从而促进房地产市场的健康发展。

（2）租金评估的国际比较

在国外，不同国家和地区的房地产市场状况和租金评估方法存在一定的差异。美国的房地产市场较为成熟，租金评估多采用市场比较法和收益法；而欧洲则更注重动态租金评估模型的应用；在日本则运用租赁收益法和资本化率法进行租金评估。这些差异主要是由于各个国家和地区的国情、市场状况等不同而产生的。

第四章 上海市房地产租金评估指引的主要内容

房地产租金评估指引共三十七条,包括总则(第一至三条)、评估基本规定(第四至十一条)、评估方法(第十二至十七条)、不同估价目的租金评估注意事项(第十八至二十二条)、特殊情形或事项的处理(第二十三至三十三条)、评估结果与评估报告(第三十四至三十五条)、附则(第三十六至三十七条)七个方面的规定或要求。

一、基本规定

基本规定包括总则和评估基本规定。

(一) 总则

总则说明了指引的制定依据、适用范围、房地产租金的其他称谓和界定。制定依据除了房地产估价依据的法律和估价标准以外,增加了房地产租赁相关的法律法规文件,包括《民法典》、住建部发布的《商品房屋租赁管理办法》,以及上海人大通过的《上海市住房租赁条例》。指引适用范围包括房地产租金评估活动、相关咨询活动,以及协会受理或组织的租金报告鉴定和评审活动。通常房屋和土地合在一起租赁时,人们一般称为房租、房屋租金、房屋使用费、房费等,因此指引中把这些名词作为房地产租金的其他称谓。

(二) 评估基本规定

房地产租金评估的基本规定围绕评估活动应遵守的基本原

则、评估委托要求、估价目的、价值时点、评估对象财产范围、常见租赁评估类型、定义与内涵，以及租金的特殊影响因素。

房地产租金评估活动应遵守的原则与房地产估价一致，因此不再重复陈述，只是强调了遵循独立、客观、公正的原则，以及遵守法律法规和相关规范和标准。

房地产租金的评估委托应由合法的即经在行政主管部门备案的房地产估价机构承接，通过评估委托书来确认委托事项。受托的房地产估价机构在了解评估原由和基本情况后，根据相关要求和专业知识，把评估的基本事项与委托人说明并商讨确认后，在委托书中明确下来，也作为评估行为和评估报告使用的约束。估价目的、价值时点、评估对象界定、评估价值内涵是一项评估业务的基本要素。指引把涉及租金评估的需求做了总结和归纳，在评估师可根据每一项需求的实际目的进行针对性的表述。比如房地产租赁中的租金估价，其目的可以是为出租、承租或续租进行评估；再比如，司法诉讼中涉及的租金评估，可以是租赁合同纠纷，也可能是房地产占有使用的纠纷等；房地产相关税收征缴，可能涉及的是房产税、增值税及附加等其中一种税，也可能涉及多项税。

租金评估的价值时点与房地产价值和价格评估一样，要根据估价目的来确定。指引把常规的可以作为价值时点的日期做了提示，评估时根据与估价目的相适宜的日期作为价值时点，一个项目可以有多个价值时点。在课题研究时有人提出租金评估的价值

时点可否只精确到月即可，因为租金是一般按月计取和支付，在一个月內不会发生变化。其实在房地产市场价值或价格评估时，对于价值或价格的变动一般也只按月统计计算，但是根据估价原理、规范和惯例，价值时点都精确到日，所以租金评估时也保持一致。

指引中对于评估对象财产范围的表述，参考了中房学关于涉执房地产处置司法评估指导意见中的写法，即把动产纳入评估、或把附属的不动产不纳入评估时，需做说明。

租金的价值定义是指引的重要内容之一。首先参考了国际估价准则中关于市场租金的表述，对市场租金做了基本定义，并根据构成要素对成本租金进行了定义。在基本定义的基础上，指引进一步对租金内涵的表述进行了详细说明，即评估时要根据对应的租赁条件和使用要求、支付方式、费用承担等界定租金的内涵。

对于租金的影响因素，课题组对房地产价值和价格的所有影响因素进行了分析和梳理，租金的影响因素与其大多是一致的，但也有少数特殊的影响因素，包括①租金几乎不受土地使用权性质和剩余期限的影响；②收房地产合法性的影响相对较小；③室内装修改造和设施物品等添加物对租金有较明显影响；④租赁期、免租期或装修期、调租与续租规则等租赁条件对租金水平有影响；⑤某些房地产（如住房、酒店）租金水平与季节性因素或重要事件有关；⑥租金水平还与承租人的资信和影响力相关，比如商业房地产的出租中主力客户、旗舰客户、大型连锁品牌餐饮客户等

的承租租金一般低于其他客户。指引中把上述③-⑥项因素作为影响租金的特殊因素进行了说明。

二、评估方法

指引第十二至十六条是关于评估方法的选择与运用，依次分别对租金评估方法的选用要求，比较法的关注事项、成本法的技术路线与要点、价值折算法的技术路线与要点、剩余法的技术路线与要点进行了说明、提示和规定。

（一）评估方法的选用

虽然租金的评估更为复杂、困难，但作为一种房地产价格的评估，租金评估方法的选用仍应遵循《房地产估价规范》的精神，即适用的评估方法均应该采用。

根据租金评估业务实践看，当前租金评估的方法主要是比较法和收益法倒算，成本法和近似成本法倒算的剩余法使用较少。这其中，“收益法倒算”的名称，较形象地呈现了根据房价和报酬率（或资本化率）测算房地产租金的技术路径，所以目前实务中采用较多，但并非是一个准确反映了内在原理的恰当的方法名称，因此，本指引经广泛讨论，借鉴现行房地产估价师考试教材，对该方法定名为“价值折算法”；成本法存在利息、利润的计算和摊销模式等争议，也存在摊销期等参数确定困难，需谨慎选用；剩余法有较明确的应用场景，主要作为具有改造潜力的出租房地产的收房租金（投资可行租金）评估。

因此，本指引明确，选用评估方法时，应根据需评估的租金

类型、估价目的、估价对象状况及其所在区域的房地产租赁市场状况，在对各评估方法进行适用性分析的基础上，选用所有适用的评估方法进行评估。指出了比较法、成本法、价值折算法和剩余法各自最适用的情形。并针对现状条件，本着务实精神提出，当估价对象所在区域房地产租赁市场发育不够成熟时，可采用比较法以外的方法计算合理的市场租金。

（二）比较法的关注事项

比较法是评估市场租金的最适宜方法，也是租金评估实务最常用的方法。租金的影响因素更为复杂，除影响房地产价格的位置、建筑品质等区位和实物状况因素外，还有影响租金内涵和价格水平的租用税费承担、租赁条件、承租人资信等特殊因素或事项，因此，租金评估比较法的应用更为复杂困难。

指引遵循《规范》中比较法的步骤和相关要求，针对租金内涵的复杂性和租金评估的特殊性，较详细地对交易实例选取及实例成交日期的认定、比较基础的建立做了规定；并针对不同用途房地产的市场租金特征，分别提出了居住、商业、办公、工业仓储和其他类型房地产在评估租金时，进行区位及实物状况调整时须考虑的主要影响因素；指出了租金评估时，须关注租赁期限、调租续租规则、使用要求等房地产权益状况因素。

比较法运用中，因素比较调整时的参数取值是关键，但鉴于目前获取真实、客观的租赁市场资料的难度很大，加之租金内涵的复杂性，指引未就比较调整的幅度等给出明确的标准，值得继

续研究完善。

（三）成本法的技术路线与要点

成本法目前使用不多，但也是文化体育场馆、福利性保障住房等公益性房地产，和一些新建项目、收房改建项目等核定或测算成本租金的重要技术方法。但对于成本法中投资利息的计算，是只考虑建设期财务费用的摊销，还是要考虑所有建设成本（或取得成本）（至少在依靠租金还本完成前）和运营期资金的利息，目前仍存在着理论上的争议和实践上的困惑。从评估客观的市场租金看，若以全部建设成本（或取得成本）和运营资金为基数，需要承担的利息太高甚至超过租金，存在实践上的困难；但仅考虑建设期利息的摊销，则在依靠租金收回建设或取得房屋的投资前，前期投资的利息似乎又没有着落。

因此，考虑成本法的适用范围，本着搁置争议、务实可行的原则，指引给出了成本法的基本测算公式，并对其中地租、房屋折旧费、装饰装修和家具家电折旧费、运营费用、相关税费、租赁费用的计算给出了较清晰的规定，对利息提出一般以开发建设房地产的投资利息计算摊销，利润按照同类房地产行业的开发利润率计算摊销，同时指出，根据房地产特点和评估目的，具备条件或需要精确测算收益水平时，可采用动态分析方式计算各成本项目，并阐明了报酬率（折现率）的确定原则。另外，针对特定租金内涵和租约条件，明确了成本项目和摊销年限的确定原则，并要求予以特别提示和说明。

（四）价值折算法的技术路线与要点

根据房地产价格或价值及其报酬率或资本化率，在测算得到房地产净收益的基础上，计算租金损失、运营管理费、税费等求取房地产租金，目前常被称做“收益法倒算”。基于前述原因，本指引称作“价值折算法”。

为避免循环论证，指引明确指出房地产的市场价值或价格应采用收益法以外的方法求取；根据评估目的结合评估对象特点和资料条件，可采用直接资本化率作为折算系数，也可以根据报酬资本化的方式合理推导计算折算系数，其中直接资本化率和报酬率与收益法中的相同，所以要求按照《房地产估价规范》中的相关要求进行分析确定。

租约约定的租期、免租期、租金调整规则等，会影响收益期和报酬资本化的计算公式，所以要求结合租约条件，合理分析未来租金的变化趋势，确定收益期和租金空置损失等。

（五）剩余法的技术路线与要点

评估租金的剩余法，是指对于有改造潜力或者有经营收益的房地产，在改造后房地产的市场租金基础上，剥离改造改建成本摊销和利息、利润、运营费用、税费，或在经营总收入的基础上，剥离经营成本、经营费用、经营利润和税费、管理费、财务费用等，得到房地产租金的技术方法。所以一般用于投资收房、以房地产作为生产经营场所的房地产的租金评估或投资可行性分析。

指引就上述两种情形给出了基本的计算公式，并对其中关键

参数的内涵和确定等给出了较清晰的说明或要求。对依据经营收入测算房地产租金，主要对经营利润的内涵和经营收入的确定给出了说明和要求。采用改造后房地产租赁收入求取房地产租金的，主要对改造完成后房地产租赁收入、改造成本的求取方法和利息、利润的内涵给出了要求和说明。

三、不同估价目的房地产租金评估

课题组针对不同估价目的下的房地产租金评估中的特殊注意事项进行了调研、讨论和总结。

（一）常见估价目的

租金评估中常见估价目的是房地产租赁的需要，为了协商租金签订租赁协议或合同，出租人和承租人都需要了解正常市场租金水平的需求，当租赁期满需要续租时也有同样的租金评估需要。目前常见的租赁活动中租金评估主要来自国有的房地产经营和生产经营。

（二）其他估价目的租金评估的要点

各估价目的下租金评估的要点主要是评估基本要素的确定。房地产司法租金评估中应重视的是相关的法律法规规定和流程，评估的基本要素（比如估价对象范围界定、价值时点、租金内涵等）需经人民法院确认。

房地产税收征缴的租金评估中租金内涵和价值时点需要根据相应税种的法律规定来确定。

当房地产损害赔偿需要评估房地产租金时，损害发生前后的

房地产状况、损害影响的期限，以及需要评估的租金内涵是重点要素，经相关资料、实地查勘等分析，并经当事人确认后在评估委托中予以明确。

当发生房地产征用时为确定补偿金额通常需评估租金，要确定合理的价值时点，根据征用时间确定合理的租金补偿期限，在评估委托书中予以明确。

房地产证券化评估中的租金评估主要体现于现金流预测，既要关注已出租房屋的合同租金，也要当前评估未出租房屋的市场租金，同时对未来合同到期后的市场租金进行预测，因此要对租金趋势进行合理预测。由于证券化市场的严格监管，不能过于乐观的预测，需要审慎地分析。

四、特殊情形房地产租金评估的处理

（一）特殊的情形

房地产租金评估中的特殊情形是指房地产状况（区位状况、实物状况、权利状况）和评估要素与正常情况下的状况或条件不同。根据课题组调研，主要的特殊情形有评估的价值时点与实地查勘完成之日不一致、违法房地产或无证房屋、临时建筑、划拨土地使用权上的房地产、出租用途为公益性用途、“以租代建”、实际用途与登记用途不一致、整租与散租、经营期和经营状况、续租、评估一段时期租金等。

（二）各特殊情形下租金评估的要点

租金评估时常遇到价值时点与实地查勘完成之日不一致的

情况，由于估价师对估价对象区位状况和实物状况的感知查看仅在实地查勘这一天，存在价值时点的状况与实地查勘不一致的可能性，因此估价师应该提出收集价值时点的房地产状况的资料，了解当时的状况，分辨与实地查勘完成之日的差异，在此基础上确定估价对象在价值时点的状况，并在报告的“估价假设和限制条件”中做出合理假定和说明。

根据房地产估价的合法原则以及相关法律法规的规定，被认定为违法占地、违法建设等违法房地产的，一般不应作为评估对象，确需进行评估的，要求委托人在评估委托中说明清楚需评估的房地产权利状况用途、面积等。如果评估对象是无证房屋或临时建筑，应要求评估委托人在评估委托书中对房屋用途、建筑面积等予以明确。由于这些房地产没有证照、登记等来源信息，因此根据委托书中的用途、面积、权益状况进行评估时，应评估报告“估价假设和限制条件”的“依据不足假设”中说明情况，而且提示使用无证房屋或超过批准期限的临时建筑存在的风险。

由于房地产租金几乎不受土地使用权性质、剩余期限的影响，因此在其他条件相同的情况下，划拨土地使用权与出让土地使用权上的房地产市场租金并没有明显差异，其中都包含了政府的土地收益（土地所有权收益），需根据国家 and 地方相关规定处理。评估时依照委托需要，可在结果中列明租金中的土地收益金额。上海市已发布了保障性租赁住房的租金管理等文件，评估时执行相关租金评估指引即可。

当评估文化、体育、教育、医疗等公益性用途的房地产租金时，首先需与委托人确认评估的租金类型，是市场租金、成本租金、福利租金或其他租金中的哪一项或几项。评估成本租金、福利租金的，可考虑土地使用权取得方式、政府补贴、使用对象的支付能力、税费政策等影响因素。

“以租代建”前些年多见于军队、政府相关部门，房地产权利人以土地、场地、或旧房出租，由承租人建房并在租赁期内获取房屋收益，租赁期满后房屋无偿移交出租人，需评估土地或场地出租的合理租金。这种情况下的技术路径不是直接评估土地的租金，而是采用土地剩余的技术路径，首先评估估价对象建成状态的正常房地产市场租金，然后扣除收租损失、空置、税金、运用费用等得到净收益，再扣减房屋建设成本在租赁期内的收益分摊。对于建设成本和分摊方式有约定的，从其约定；没有约定的，合理评估测算。

租金评估时常常会遇到租赁的实际用途与产证登记用途不一致的情况，依照合法原则一般按登记用途进行评估。当评估委托书约定要求按照实际用途进行评估的，可以按照实际用途评估，撰写报告时在“估价假设和限制条件”的“不相一致假设”中予以说明，并提示按照实际用途持续经营可能存在的相应风险。评估对象为整幢或多套等大宗房地产时，由于整体租赁和分割为较小面积单元租赁在运营管理方式、收益模式等差异，造成单位租金存在明显差异，因此评估时先要与委托人明确经营方案，在

评估委托书中予以明确，分割出租的要向委托人搜集分割方案或平面布置图、各单元面积等资料，撰写报告时要在“估价假设和限制条件”的“限制条件”中进行情况说明。

购物中心等大宗商业经营性房地产，会有养租期、成熟期、衰退期等不同运营阶段，相同情况下每个阶段的租金水平不同；经营业态和不同租户类型也有不同的租金策略，评估时关注这些情况，进行合理的差异化评估调整。

对于合同到期后原承租人续租的情况，评估时要询问了解续租的条件，比如房屋实物状况的设定（如室内装修等）等与原租赁合同是否相同。不发生变化的，遵循一贯性原则按原来的状况进行设定评估。另外，由于续租可避免出租人的空置损失和免租期、租赁费用支出等，为租赁双方协商租金，可在续租评估时合理测算上述金额所产生的租金折让幅度。

在一些解决纠纷争议、历史问题的处理等评估时，往往要求评估一段时期（若干年）的租金总和，这种情况很难根据某一个时点的租金单价作为计算总租金的依据，所以要先划分区间段，每个区间段一般为一年，因为常规租赁合同一般都是按年签订，每年调整租金。租赁合同的起始租金是年内期初月份的租金，所以评估是评估该月租金，然后求得该区间段（一年）的租金总额。追溯性评估时，如果有可靠的租金指数时，可根据租金指数调整求得各区间段的租金后累加求得这段时期的总租金。

五、评估结果与评估报告

租金的评估结果包括单价和总价，即单位租金和总租金，单位租金是单位面积的日租金或月租金，总价租金可以是某套(幢)房屋或整个项目的月租金、年租金或一段时期的租金，也可根据评估委托书的要求确定评估结果的表达形式。

租金评估报告的格式遵守《房地产估价规范》对估价报告的各项要求，报告名称可表述为“房地产租金评估报告”，报告内容要注意本指引上文提出的特殊性或要求，撰写中特别关注财产范围、租金内涵、租赁条件等的说明与分析。

第五章 指引的应用与建议

一、指引的应用

(一) 应用方向

1、为房地产估价机构和房地产估价师开展租金评估提供统一技术标准和工作指导。

本指引原则上适用于各类型、各用途房地产，在各种估价目的和情形下的租金评估和咨询活动。课题成果作为本市房地产估价行业标准发布后，将为行业租金评估实务提供统一的技术标准和工作规范，有助于保障租金评估质量，提升行业技术和服务水平。

2、为房地产专家委员会对租金评估报告鉴定、评审提供依据。

作为行业统一的技术标准，指引适用于对房地产租金评估报告的鉴定评审，包括房屋征收征用、国资管理、司法诉讼涉及租金评估等业务中需要对房地产租金评估报告进行的评审、论证，或发生争议时进行的鉴定或技术评审。

3、为相关部门和机构进行租赁管理提供技术支撑。

指引中的租金影响因素、评估技术路径等，可供相关政府管理部门、国资监管和运营机构实施房屋租赁管理、制订经租政策或租金标准时参考，有利于强化、完善国有房屋资产监管，促进房屋租赁经营管理水平的提高。

4、为研究机构或投资者进行租赁市场分析研究和投资活动提供技术参考。

（二）应用中需注意的问题

1、关注指引应用的合法合规性问题。本指引是以指引编制依据的法律法规为前提，在遵循《房地产估价规范》的基本要求下，针对租金评估进行的细化和具体化，指引的应用不能违反相关法律法规和规范等标准规范的相关要求，指引未涉及、涵盖的方面，可遵循规范的相关要求进行。。

2、关注需评估的租金内涵。租金的内涵复杂多样，应用时需要根据估价目的和估价对象特点，以及租赁使用条件等，准确界定需评估的租金价格内涵，进行清晰说明。

3、关注估价方法的适用性和灵活运用。指引中的几种评估方法，有其各自的优点和不足，适用于不同的估价目的、估价对象和情形。应严格按照指引的说明、提示和要求，针对不同估价目的和租金内涵，选用最适宜的评估方法，并合理确定租金应包涵的项目和各方法运用中的合理的计算公式和参数取值等。

二、相关建议

1、指引的发布与施行

课题通过验收后，指引初稿尽快在行业内进行研讨交流和试用，同时提交主管部门和国资管理部门听取意见。在行业机构、专家和相关部門反馈意见的基础上，对指引进行进一步修改完善。

指引修改完善后，可提交主管部门发文实施，或以主管部门

发文批准同意的方式由协会进行发布试行。

可通过房地产估价行业内书面发文和主管部门、协会的网站同步发布消息的方式进行发布。

指引发布后，要结合专家培训、估价师继续教育活动等开展行业内培训，并向国资管理部门和国有资产运营管理企业进行宣传，尽快推广应用，扩大影响。

2、进一步研究完善相关问题

作为适用各类、各用途和各情形房地产租金评估的技术指引，在国内有一定的领先性，但由于租金内涵和价格影响因素的复杂多样性，指引很多方面还只是提示性、原则性要求，一些参数内涵、取值规范等还缺乏具体、清晰的说明或规定，一些问题可能还未涉及、涵盖。需要在试行期间，积极听取反馈意见，并进一步进行理论研究，适时进行修改完善。

3、适时上升为地方标准

房地产租赁行为和租金评估活动涉及到各行各业，也与普通居民生活切身相关。因此，有必要将房地产租金评估技术指引上升为地方标准，既成为各类涉及房地产租金评估的专业机构的统一技术标准，规范房地产租金评估活动，也可为各行各业的房屋资产管理、租赁运营、投资分析等活动提供参考，从而发挥更大的效用。

参考文献

- [1] 中华人民共和国住房和城乡建设部 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局；房地产估价规范；中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015；2015-04-08 发布
- [2] 柴强主编；房地产估价原理与方法；中国建筑工业出版社 中国城市出版社；2022 年
- [3] 刘洪玉 陶满德；房地产估价基础与实务；中国建筑工业出版社 中国城市出版社；2022 年
- [4] 顾第根 杨斌 陈凌岚 戴玮蓉；提高质量 深化服务——住房租赁市场租金评估的技术方法研究；2018 中国房地产估价年会论文集；中国城市出版社
- [5] Appraisal Institute; The Appraisal of Real Estate, 14th Edition; ISBN: 978-1-935328-4
- [6] 几言；德国住房租赁市场的发展及其经验；上海房地 2019 年.000(001)-50~57
- [7] 孙斌栋、张昕艺、夏菁；德国“单一制”租赁住房体系发展的启示——柏林为例；国际城市规划 2020 年.035(006)-23~30
- [8] 竺劲 黄啸天；海外住房保障与时俱进，中国住房保障博采众长；房地产行业专题报告, 2023/07/07

附：《上海市房地产租金评估技术指引》

上海市房地产租金评估技术指引（试行）

第一条 为规范本市房地产租金评估活动，保证房地产租金评估质量，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》《商品房屋租赁管理办法》《上海市住房租赁条例》等相关法律法规，以及《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等相关估价标准，制定本指引。

第二条 本指引适用于本市行政区范围内房地产租金评估和咨询活动，以及房地产估价专家委员会对房地产租金评估报告的评审鉴定活动。

第三条 本指引所称房地产租金又称房租、房屋租金、房屋使用费等，通常是包括土地使用权在内的房屋租赁价格。

第四条 房地产估价机构及其注册房地产估价师应遵循独立、客观、公正的原则，遵守法律法规和房地产估价规范标准，开展房地产租金评估和咨询业务。

第五条 评估委托人委托经备案的房地产估价机构进行房地产租金评估，需出具评估委托书，明确估价目的、价值时点、估价对象及其范围、租金类型、租赁用途、租赁条件等，提供或协助获取评估所需资料。

第六条 房地产租金评估的估价目的根据评估委托人使用报告的实际需要进行合理表述。常见的房地产租金评估需要主要来自房地产租赁、司法诉讼案件审理、房地产税收、房地产损害赔偿、房地产征用、房地产证券化、房地产租赁市场监测与管理等活动或行为。

第七条 房地产租金评估的价值时点根据估价目的，一般可在租赁合同签订日期、租赁合同起始日期、实地查勘日期或其他适宜日期中选取其一作为价值时点，由评估委托人确认并在评估委托书中予以明确。根据评估委托需要，一个评估项目也可以有多个价值时点。

第八条 房地产估价机构应当根据评估委托书和评估资料等情况，明确界定房地产租金估价对象的财产范围。

评估财产范围包含室内家具家电、生活用品、机器设备等非房地产类财产的情况时，或者不包含属于房地产的房屋配套设施设备、室内装饰装修、附属设施及相关场地等财产的情况时，应当在评估报告中具体说明。

第九条 房地产租金评估常见的租金类型为市场租金、成本租金，也可以根据评估委托和估价目的，评估其他特定租金。

市场租金是指在公开市场上由熟悉情况且不受强迫的租赁双方，在租赁条件下自愿达成的在价值时点的最可能的租赁金额。

成本租金是指根据估价对象房地产取得或建设成本摊销、运营费用等计算的租赁金额。

第十条 房地产租金评估时还应明确租金内涵，租金内涵一般根据租赁协议或合同或其他相关约定的租赁条件而确定，主要内容包括：①面积、部位、附属设施、室内装饰装修、家具家电等状况；②租赁用途和房屋使用要求；③租金的支付方式以及是否含税价（增值税）；④押金数额及支付方式；⑤租赁期限；⑥调租与续租规则；⑥房屋维修费用承担；⑦物业服务以及水、电、燃气等相关费用的缴纳主体；⑧其他条件，如承租人资格条件等。

当约定由出租人负担水、电、燃气等相关费用时，评估结果需包含这些费用。当约定由承租人负担房屋维修费、保险费、物业管理费、房产税等费用和税费时，评估结果不含这些费用。除前款内容外，当还存在其他服务或费用且不另行付费时，评估结果需包含其相应成本。

第十一条 房地产租金评估时需关注特殊的影响因素，其中，房地产租金受土地使用权性质和剩余年期、房地产合法性的影响小，而以下因素对租金有较明显的影响：①室内装饰装修、家具家电、生活物品、房屋配套设施设备等情况；②租赁期、免租期或装修期长短；③调租、续租规则；④季节性波动或重要事件；⑤承租人的资信或影响力等。

第十二条 房地产租金的评估方法有比较法、成本法、

价值折算法、剩余法等。选用评估方法时，应根据需评估的租金类型、估价目的、估价对象状况及其所在区域的房地产租赁市场状况，在对各评估方法进行适用性分析的基础上，选用所有适用的评估方法进行评估。

比较法是评估市场租金最适宜的评估方法。成本法是评估或核定新开发建设项目成本租金最适宜的评估方法。价值折算法和剩余法是评估或分析测算房地产投资可行租金最适宜的方法。

当估价对象所在区域房地产租赁市场发育不够成熟时，可采用比较法以外的方法评估市场租金。

第十三条 采用比较法评估房地产租金的相关事项如下。

（一）比较法是根据与估价对象相似的房地产租金来经比较、调整或修正来求取估价对象房地产租金的方法。

（二）交易实例的成交日期一般以租赁合同签订日为准。注意从财产范围以及租赁条件各方面充分关注交易实例的租金内涵。

选取可比实例时，应注意可比实例与估价对象房地产的评估设定用途相同，房地产状况、租赁条件等与估价对象状况相似，存在特殊租赁条件的，一般不宜选为可比实例。

（三）选取可比实例后，应围绕影响租金水平的主要因素建立比较基础，并根据需评估租金的内涵，对可比实例的

成交价格进行标准化处理。标准化处理时应重点关注：

1 统一租金内涵

租金内涵需要明确的主要内容有：①是否包括房屋维修费、保险费、物业管理费；②是室内装饰装修情况、否配备必要的家具家电等；③水、电、燃气等费用是否包含在租金中；④房地产税（城镇土地使用税、房产税）、增值税及附加的负担方式等；⑤是否有特殊的租赁条件，如有应掌握该特殊租约条件内容并量化调整为与估价对象一致。

2 统一租金计价单位

租金的计价单位包括计价的面积单位和时间单位。计价的面积单位包括：按建筑面积单价或使用面积单价计价，或按套、按间甚至按床位等计价；计价的时间单位包括：按月、按天或按年计价。评估中需根据委托要求，确定适合的租金计价单位，并统一比较实例租金的计价单位。

3 统一租金支付方式

确认可比实例的租金支付方式，是按月、按季度还是按年，支付时间约定在期初还是期中或期末。当比较实例支付方式与估价对象不一致时，需进行处理。

（三）房地产区位及实物状况调整，应根据不同用途房地产租金影响因素因子进行针对性地分析和测算。

1 居住房地产：区位因素中重点关注公共交通、商服设施、公建配套、居住环境等，实物因素中重点关注房型和功

能、室内装饰装修、家具家电与生活物品、物业管理与服务等。

2 商业房地产：区位因素中应重点关注繁华程度、交通可及性、客流量、临街状况等，实物因素中重点关注平面布置、宽深比、层高、房屋设备设施、功能与业态等。

3 办公房地产：区位因素中应重点关注办公集聚度、交通便捷度、环境景观等，实物因素中重点关注建筑结构、房屋设备设施、智能化、物业管理、租户类型等。

4 工业仓储类房地产：区位因素中应重点关注产业聚集度、对外交通运输便利度、市政基础设施等，实物因素中重点关注面积规模、建筑结构、层高、房屋以及与产业相关的设备设施等。

5 其他类型房地产：根据该类房地产的特征进行针对性地设置比较因素因子并进行相应调整。

（四）房地产权益状况调整主要关注租赁期限、调租与续租规则、使用要求或限制等。

第十四条 采用成本法评估房地产租金的相关事项如下。

（一）成本法是以租金各个构成项之和来求取房地产租金的方法。租金构成项及基本公式如下：

房地产租金=地租+房屋折旧费+室内装饰装修和家具家电折旧费（如有）+运营费+租赁营销费+相关税费

当采用租赁方式取得房屋进行改造后再出租的，租金构成项及基本公式为：

房地产租金=取得房屋租金+房屋改建折旧费+新增室内装饰装修和家具家电折旧费（如有）+运营费+租赁营销费+相关税费

（二）各构成项的主要内容

1 地租：以租赁方式取得土地使用权的，地租为土地的年租金；以出让方式取得土地使用权的，地租为取得土地价款在土地使用期限内的摊销金额；以划拨方式取得土地使用权的，地租为土地取得成本根据相应用途土地使用权的法定最高出让年期计算摊销金额。

2 房屋折旧费：房屋建设或改建成本在经济寿命期内的摊销金额。房屋建设成本一般包括建安工程费、前期费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费和期间税费、管理费、以及建设或改建期内的投资利息和利润。房屋的经济寿命可根据房屋建筑结构，参考相关建筑设计标准确定。

3 装饰装修和家具家电折旧费：房屋室内装饰装修和家具家电成本在一定年期内摊销的金额。房屋室内装饰装修成本一般包括装饰装修工程费、设计费、管理费、以及装饰装修期内的投资利息和利润。家具家电成本包括购置费、安装调试费。装饰装修可根据装饰装修材质和工艺等结合租赁使

用状况确定折旧年限，一般不超过 10 年；家具家电根据设计寿命确定折旧年限。

4 运营费：包括房屋管理费、房屋保险费、房屋维修费、物业管理和服务费等，应根据租金内涵具体确定。

5 租赁营销费：租赁推广的销售费用。

6 相关税费：包括房地产持有环节的城镇土地使用税、房产税，以及租赁（销售）环节的增值税及附加，评估时注意针对不同类别的房地产和租赁行为确定适用的税率。

（三）计算的注意事项

根据估价目的和租金价格内涵，评估时需要根据房地产取得方式和租金内涵确定各成本构成项目。如需按照实际成本进行评估的，应明确评估的租金类型并做特别说明。

确定各项成本的摊销年限时，还需关注租赁条件，若约定的租赁期限短于客观摊销年限的，可根据可租赁期限进行摊销计算，但需做特别说明和提示。

第十五条 采用价值折算法评估房地产租金的相关事项如下。

（一）价值折算法是选取适宜方法求得估价对象房地产市场价值或价格，然后确定估价对象报酬率或资本化率，选用适当的数学公式求取折算系数，计算房地产净收益，加上运营费、相关税费等得出房地产租金的方法。基本公式如下：

房地产租金=租金净收益+房屋空置和收租损失+运营费

+租赁营销费+相关税费

房地产租金净收益=房地产价值或价格×折算系数

(二) 房地产的市场价值或价格应采用收益法以外的方法求取; 折算系数可以是直接资本化率, 也可以根据报酬资本化的方式合理推导计算。直接资本化率或报酬率应遵循房地产估价规范的相关要求, 采用适宜的方法测算分析确定; 采用报酬率计算折算系数的, 还需分析预测估价对象未来租金变化趋势和收益期, 选取合理的计算公式。

房屋空置率和收租损失应根据同区域同类房地产的租赁市场情况, 同时结合租赁合同约定的免租期分析确定。

第十六条 采用剩余法评估房地产租金的相关事项如下。

(一) 剩余法是根据房地产经营产生的经营收入, 扣除经营成本和经营利润, 或根据改造完成后的房地产租赁收入, 扣除需投入的改造成本, 求取房地产租金的方法。

(二) 采用房地产经营收入求取房地产租金的公式为:

房地产年租金=年经营收入-年经营成本-年经营费用-管理费-财务费用-经营税金及附加-经营利润

其中: 经营收入、经营成本、经营费用、管理费用一般根据估价对象近三年经营的平均数据资料分析确定, 或根据同类经营房地产的数据比较分析确定。

财务费用指正常经营过程中, 投资和经营资金产生的利

息、融资费用等。

经营利润是应归属于生产经营者的利润，可按同类行业平均水平确定。

（三）采用改造后房地产租赁收入求取房地产租金的公式为：

房地产年租金=改造完成后房地产租赁收入-预计改造成本摊销-运营费-租赁营销费-相关税费

其中，改造完成后房地产租赁收入为采用比较法、趋势预测的方法评估分析的房地产市场租金。

改造成本包括房屋改造的建安工程费、装饰装修工程费、家具家电购置费、前期费、基础设施配套费、其他工程费、期间税费、管理费、以及改造期内的投资利息和利润，需根据评估设定的改造内容、标准进行估算。利用自有房屋改造的，成本摊销的折旧年限根据改造后房屋剩余经济寿命、装饰装修和家具家电的使用年限确定。租赁房地产进行改造的，根据租赁合同约定的相关条款合理确定成本摊销的折旧年限。

第十七条 当需要对房地产租金进行批量评估时，评估方法与技术路径遵守《房地产估价规范》的相关要求。

第十八条 司法诉讼涉及的房地产租金评估应关注评估流程符合法律法规和人民法院的规定，对估价对象的财产范围、租金内涵、价值时点等需由人民法院书面确定。

第十九条 房地产税收征缴中涉及房地产租金评估的，应根据相关税种的法律法规确定租金类型和内涵、价值时点等估价基本要素。

第二十条 房地产损害赔偿中涉及房地产租金评估的，要关注损害发生前后的房地产状况、损害影响的期限、需要评估的租金类型和内涵等，在评估委托中予以明确。

第二十一条 房地产征用评估被征用房地产的市场租金时，应在评估委托中确定价值时点、征用的期限，涉及对未来租金预测时需合理测算。

第二十二条 房地产证券化评估中的租金评估和未来收益预测，要关注现有租赁合同，判断正常租金水平和预测未来收益趋势，进行审慎分析。

第二十三条 当评估的价值时点与实地查勘完成之日不一致的，评估时应要求评估委托人在评估委托书中明确价值时点的房地产状况，了解与实地查勘完成之日的情况差异，并在评估报告“估价假设和限制条件”中做出合理假定和说明。

第二十四条 相关部门书面明确为违法占地、违法建设等违法房地产的，原则上不应作为估价对象。

估价对象为无证房屋或临时建筑的，评估时应要求评估委托人在评估委托书中对房屋用途、建筑面积等予以明确，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“依据不足假设”

中予以说明，并提示使用无证房屋或超过批准期限的临时建筑存在的风险。

第二十五条 划拨土地使用权上的房地产租金评估，根据国家和本市的土地收益处理规定，一般应包含需上缴政府的土地收益，依照委托需要，可列明租金中的政府土地收益金额。

第二十六条 估价对象为保障性租赁住房的，执行本市租赁住房租金评估指引等文件规定。

第二十七条 估价对象出租用途为公益性用途时，应明确需评估的租金类型与内涵，评估时可考虑土地使用权取得方式、政府补贴、使用对象的支付能力、税费政策等因素。

第二十八条 评估以租代建（以土地或场地出租，由承租人建房并在租赁期内获取房屋收益，租赁期满后房屋无偿移交出租人）情形下的租金时，首先评估估价对象建成状态的正常房地产市场租金净收益，再扣减建设成本在租赁期内的分摊。建设成本和分摊方式可依照租赁合同或相关约定进行确定。

第二十九条 估价对象实际用途与登记用途不一致的，一般按照登记用途进行评估；评估委托书约定要求按照实际用途进行评估的，可以根据其约定进行用途设定，并提示按照实际用途持续经营可能存在的相应风险，在评估报告“估价假设和限制条件”的“不相一致假设”中予以说明。

第三十条 估价对象可分割为若干单元出租的大宗房地产，应在评估委托书中明确经营方案是整体出租还是分割出租，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“限制条件”中予以说明。分割出租的还应向委托人搜集分割方案或平面布置图、各单元面积等资料。

第三十一条 估价对象为购物中心等大宗经营性房地产的，评估时可根据估价对象所处运营阶段、经营业态、租户类别等进行差异化调整。

第三十二条 合同到期后由原承租人续租的，需注意续租条件、房屋实物状况的设定等与原租赁合同是否发生变化。不发生变化的，可遵循一贯性原则进行评估。根据租赁双方协商的需要，可考虑因续租为出租人带来的减少空置损失和免租期损失、租赁费用支出等利益，合理测算租金。

第三十三条 评估一段时期（若干年）的租金总和时，可先划分区间段，每个区间段一般为一年。评估时可选择各区间段内的期初月份评估其租金，求得该区间段的租金总额，将各区间段的租金总额相加求得该段时期的租金总和。追溯性评估时，在评估某一区间段租金后，也可根据来源可靠的租金指数调整求得其余各区间段的租金。

第三十四条 租金的评估结果包括单位租金和总租金，单位租金是单位面积的日租金或月租金，总租金可以是某套（幢）房屋或整个项目的月租金、年租金或一段时期的租金，

依照评估委托书的具体要求确定评估结果的表达形式。

第三十五条 房地产租金评估报告名称宜为“房地产租金评估报告”。报告应按照《房地产估价规范》的要求撰写，特别关注财产范围、租金类型和内涵、租赁条件等内容的说明与分析。

第三十六条 本指引由上海市房地产估价师协会房地产估价专家委员会负责解释。

第三十七条 本指引自 2024 年 月 日起施行。