

中国土地估价师与土地登记代理人协会估价指引

古建筑古村落用地估价指引 【试行】

2022 - 09 - 01 发布

2022 - 09 - 01 实施

中国土地估价师与土地登记代理人协会

发布

目 录

前 言	III
1. 适用范围	1
2. 法律及政策依据	1
3. 规范性引用文件	2
4. 术语与定义	2
4.1 古建筑	2
4.2 文物保护单位	3
4.3 未定级不可移动文物（普查登录点、一般文物点）	3
4.4 历史建筑	3
4.5 传统风貌建筑	3
4.6 历史地段	3
4.7 历史地段保护范围	3
4.8 历史文化街区	4
4.9 历史文化名镇	4
4.10 古建筑用地	4
4.11 古建筑用地地价	4
4.12 古村落	4
4.13 历史文化名村	5
4.14 传统村落	5
4.15 古村落保护范围	5
4.16 古村落用地	5
4.17 古村落用地价格	5
5. 地价内涵	6
5.1 价格类型	6
5.2 权利特征	6
5.3 市场特征	6
5.4 价格特征	6
5.5 开发利用特征	7
6. 估价方法	7
6.1 市场比较法	7
6.2 收益还原法	8
6.3 剩余法	8
6.4 成本逼近法	9
6.5 标定地价系数修正法	9
6.6 基于替代原则的补充技术路径	9
7. 评估过程要点	10
7.1 确定估价对象	10
7.2 确定假设条件	11
7.3 资料收集与整理	11
7.4 实地勘察注意事项	13
7.5 选定估价方法	14
7.6 估价报告撰写	14
8. 不同估价目的下的评估要点	16
8.1 出让（作价出资、入股或资产转移）地价评估	16
8.2 租赁地价评估	16
8.3 抵押地价评估	16

8.4 征收（或收购）地价评估	16
8.5 建（构）筑物迁移涉及的建设用地地价评估	17
附录 A 古建筑用地估价特殊因素因子说明表	18
附录 B 古村落用地估价特殊因素和相关参数指标体系	24
附录 C 构建古建筑古村落用地价格特殊因素修正指标体系	25
附录 D 古建筑古村落用地估价工作附表	28
参考文献	52

前 言

本指引按照GB/T1.1—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。

本指引起草单位：中国土地估价师与土地登记代理人协会、东南大学建筑学院。

本指引主要起草人：徐进亮、伍育鹏、李新建、赵松、张延丽

古建筑古村落用地估价指引（试行）

为规范土地估价专业人员开展古建筑、古村落用地价格评估，显化古建筑、古村落用地价格，促进古建筑、古村落保护利用，制定本指引。

1. 适用范围

本指引适用于古建筑、古村落用地估价。各省市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、工业遗产等其他称谓的地方性法定保护对象所涉及的用地估价可适用本指引。

古文化遗址、农业文化遗产、交通遗迹、水利工程遗产（灌溉工程遗产）、古墓葬、石窟寺和石刻等其他不可移动文物涉及的用地估价可参照本指引执行。

2. 法律及政策依据

- (1) 《中华人民共和国民法典》
- (2) 《中华人民共和国文物保护法》
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》
- (4) 《中华人民共和国农村土地承包法》
- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (6) 《中华人民共和国资产评估法》
- (7) 《不动产登记暂行条例》（国务院令 第 656 号）
- (8) 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令

第 63 号，2019 年修正)

(9)《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》国土资厅发〔2018〕4 号

(10)《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》自然资办函〔2019〕922 号

3. 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指引必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本指引；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改）适用于本指引。

(1) GB/T 18508-2014 《城镇土地估价规程》

(2) GB/T 50357-2018 《历史文化名城保护规划标准》

(3) TD/T 1060-2021 《自然资源分等定级通则》

(4) TD/T 1061-2021 《自然资源价格评估通则》

(5) T/CREVA1201-2021 《农村集体土地定级与估价技术指南》

4. 术语与定义

4.1 古建筑

指在历史上创造或遗留的，能在一定程度上反映文化传承或历史风貌特色的房地产物质实体及权益。包括各级文物保护单位、未定级不可移动文物、历史建筑和传统风貌建筑四类。

4.2 文物保护单位

指经县级以上人民政府核定公布应予重点保护的文物古迹。分为全国重点文物保护单位、省级文物保护单位、市级和县级文物保护单位四类。

4.3 未定级不可移动文物（普查登录点、一般文物点）

指尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物，由县级人民政府文物行政部门予以登记并公布。

4.4 历史建筑

指除文物保护单位、未定级不可移动文物外，经市、县人民政府确定公布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。

4.5 传统风貌建筑

指除文物保护单位、未定级不可移动文物、历史建筑外，位于相关政府部门核定公布的历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、传统村落等历史地段保护范围内，对历史地段整体风貌特征形成具有价值和意义的建筑物、构筑物。

4.6 历史地段

指能够真实地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、传统村落等。

4.7 历史地段保护范围

历史地段保护范围包含两个区域，一是核心保护范围；二是在核心保护范围之外划定的建设控制地带。

4.8 历史文化街区

指经国家有关部门或省、自治区与直辖市人民政府核定公布的保存文物特别丰富、历史建筑集中成片、能够较完整和真实地体现传统格局和历史风貌，并具有一定规模的历史地段。

4.9 历史文化名镇

指经国家有关部门或省、自治区与直辖市人民政府核定公布予以确认的，保存文物和历史建筑特别丰富并且具有重大历史价值或革命纪念意义，能较完整地反映一些历史时期的传统风貌和地方民族特色的城镇，包括中国历史文化名镇、省级历史文化名镇。

4.10 古建筑用地

指古建筑所依附的，具备历史、社会、文化、环境等价值因素，在一定程度上能反映文化传承或历史风貌的用地范围，以及古文化遗址所在地。

4.11 古建筑用地地价

在规定的利用方式或限制条件下，古建筑用地在公开或特定市场形成的相关权利、权益的价格。

4.12 古村落

指经有关部门核定公布予以确认的，保存文物和历史建

筑丰富并且具有历史价值或革命纪念意义，能较完整地反映一些历史时期的传统风貌和地方民族特色的历史文化名村和传统村落。

4.13 历史文化名村

指经国家有关部门或省、自治区与直辖市人民政府核定公布予以确认的，保存文物和历史建筑特别丰富并且具有重大历史价值或革命纪念意义，能较完整地反映一些历史时期的传统风貌和地方民族特色的村庄。包括中国历史文化名村、省级历史文化名村。

4.14 传统村落

指除中国历史文化名村、省级历史文化名村外，经相关政府部门核定公布予以确认的，拥有物质形态和非物质形态文化遗产，具有较高的历史、文化、科学、艺术、社会、经济价值的村落。

4.15 古村落保护范围

古村落保护范围包含两个区域，一是核心保护范围；二是在核心保护范围之外划定的建设控制地带。

4.16 古村落用地

古村落保护范围内用地。

4.17 古村落用地价格

在规定的利用方式或限制条件下，古村落用地在公开或特定市场形成的相关权利、权益的价格。

5. 地价内涵

5.1 价格类型

古建筑古村落用地地价一般是市场价格；而在不同市场条件、估价目的或其它特殊情况下，可能也会表现为市场价格之外的其它价值，应明确说明。

在某些限制交易情况下，古建筑用地地价会表现为潜在状态，可根据估价目的设定为市场价格或其它价值。

5.2 权利特征

古建筑用地包括国有出让建设用地、国有划拨建设用地、集体经营性建设用地、宅基地等；古村落用地包括集体土地、国有土地。由于不同的土地权利或权能特征有所差别，直接或间接影响地价水平，应在地价定义中予以明确界定。

由于保护需要，一般对古建筑、古村落设有相关的保护限制条件，对修缮、维护、迁移、改造、利用等行为产生的权益、权利进行约束，直接或间接影响地价水平，应清晰界定保护限制条件。

5.3 市场特征

古建筑、古村落用地公开交易并不常见，但存在征收、补偿、资本化等特定市场需求。估价时需准确把握市场形态对交易价格的影响。

5.4 价格特征

古建筑、古村落用地价格不仅受一般地价因素的影响，

还受到历史、艺术、科学、环境、社会、文化价值等附加特殊因素的影响，影响的大小取决于其关联强度。

5.5 开发利用特征

由于保护需要，古建筑或古村落内建筑的修缮、维护、迁移、改造、利用等行为受到相关保护限制。因此，古建筑古村落用地的合理有效利用应是在规定的保护限制条件下的利用。

6. 估价方法

6.1 市场比较法

市场比较法适用于市县级文物保护单位、未定级不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑等古建筑用地评估以及古村落用地评估。全国重点文物保护单位与省级文物保护单位用地评估不宜采用。技术要点如下：

(1) 一般情况下需选择 3 个相似或相近比较实例。由于古建筑、古村落用地交易市场的特殊性，当实例不足时，可适当放宽比较实例选择的地域范围及数量要求。宜优先考虑估价对象的历史传承、文化影响、功能效用等因素，在更大范围选择可替代实例。

(2) 除一般地价影响因素外，运用市场比较法时应邀请专家充分论证历史、艺术、科学、环境、社会、文化价值等特殊因素影响程度，建立因素修正体系。

(3) 需合理考虑不同比较实例的保护限制条件差异。

6.2 收益还原法

收益还原法适用于当前主用途为经营性的古建筑、古村落用地。技术要点如下：

(1) 确定年总收益时，可采用实际收益资料或采用具备可比性实例的客观租赁或产业经营收益数据，经过必要的检核修正，测算合理收益。比较实例实际状况应与估价对象状况相似。

(2) 测算年总费用时，需合理考虑古建筑、古村落及用地范围内其他设施的修缮维护保养费用，以及当地对古建筑、古村落的税收、融资利息等优惠、减免或补贴政策。

(3) 确定还原率时，需合理分析古建筑、古村落用地经营投资风险，选择相应方法测算还原率。

(4) 运用收益还原法时，不考虑保护限制条件的减价修正。

6.3 剩余法

剩余法适用于能够直接或通过修正间接获取古建筑、古村落不动产及其附属物整体价格实例，且其与待估对象相似的状况。技术要点如下：

(1) 测算开发成本时，应依据重建或已修复状况下的古建筑开发或修复成本相关标准，并调查当地市场实际水平后确定。古建筑开发或修复成本宜采用重建成本，不考虑折旧或成新率。

(2) 开发周期需根据当地行业一般水平结合估价对象实际确定。

(3) 测算成本各项税费时，需考虑当地对古建筑、古村落的税收、融资利息等优惠、减免或补贴政策。

(4) 管理费用及利润等需调查当地行业一般水平后确定。

6.4 成本逼近法

成本逼近法适用于古村落用地，城市边缘的古建筑用地，地上物拟移动、灭失，或依委托方要求等特殊情况下的评估。技术要点如下：

(1) 除一般用地成本构成外，还需合理考虑古建筑、古村落用地的特殊历史文化价值、保护限制条件等特殊因素对地价的影响。

(2) 应充分掌握当地相关利用政策要求的调整情况影响。

6.5 标定地价系数修正法

适用历史地段范围内已有古建筑用地标定地价的待估宗地地价评估，或古村落中已有不同用途标定地价的待估宗地地价评估。

6.6 基于替代原则的补充技术路径

(1) 当确实无法获取合适的相似或相近比较实例时，可先将估价对象古建筑用地假设为普通建设用地，通过市场

比较法或传统土地估价方法测算得出估价对象现状利用条件下的普通建设用地价格；再对估价对象古建筑用地的特殊历史文化价值、保护限制条件等特殊因素进行修正，测算得出古建筑用地地价。

(2) 当需要在历史地段范围内对较多历史建筑、传统风貌建筑用地价格进行评估时，可在历史地段范围内选择具有代表性的古建筑（古村落）标准宗地，测算标准宗地地价。按照替代原则，将待估宗地的一般地价影响因素和特殊因素与标准宗地的相应条件相比较，进而通过对标准宗地地价进行修正或调整，求取估价期日的估价对象古建筑（古村落）用地地价。技术要点如下：

a) 在历史地段范围内选择具有代表性的标准宗地，明确其因素条件；

b) 通过市场比较法、剩余法或收益还原法等测算标准宗地地价；

c) 通过一般地价影响因素和特殊因素的比较修正或调整，将标准宗地地价修正或调整测算得出待估宗地地价。

7. 评估过程要点

7.1 确定估价对象

确定估价对象宗地类型、范围、权利状况和宗地条件等。古村落用地还需确定待估宗地位于古村落保护范围内的具体位置、周边情况等。

7.2 确定假设条件

估价假设条件必须符合当地法规政策。需在估价委托书中确认估价假设条件，并在估价报告中说明其对估价结果可能产生的影响。

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。当地政策允许古建筑可以改变用途的，可以按照实际用途进行估价，需考虑由于用途变更所需补缴的土地出让金、年租金和相关税费等对估价结果的影响，并在估价委托书上予以确认。委托估价方在估价委托书上要求按照实际用途进行估价的，需考虑由于用途变更所需补缴的土地出让金、年租金和相关税费等对估价结果的影响。

7.3 资料收集与整理

除权属资料、市场资料等一般性资料以外，古建筑用地估价还应重点收集下列资料：

(1) 古建筑的保护等级资料。收集古建筑保护等级的核定公布文件或标志说明文字，分析保护对象名称、始建和修缮年代、价值特点和保护范围等。

(2) 古建筑保护管理法规资料。收集国家和所在省、市、县正式公布的古建筑保护管理相关法规政策文件，分析各类保护对象和保护区划内保护、修缮、重建、改造、拆除和功能利用、产权交易、租赁等方面的限制要求、优惠政策和审批、操作要求等。

(3) 古建筑保护规划资料。收集古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或其他法定规划（设计）等。收集文物保护单位保护规划和未定级不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、优秀近现代建筑等的保护图则。

通过文本与图纸、照片的对比分析，明确保护规划或图则中划定各类保护界线（包括保护范围、建设控制地带、环境协调区）和相应的保护管理、建设控制要求，包括用地适建性规定、规划用途、建筑高度、建筑间距、建筑物后退道路红线距离、相邻地段的建筑建造情况等。古建筑尚无正式公布的保护规划或保护图则的，保护范围按照建筑外墙或院落边界执行，保护管理和建设控制要求按照地方或所在省市相关文件执行。

(4) 古建筑及用地的现状资料。古建筑及用地的外景、内景、重要部位照片和视频资料等。测绘图纸和文本资料，包括总平面图、建筑平面图、立面图、剖面图、结构图等。历次修缮、维护、装饰过程中形成的文字、图纸、图片、影像、工程等资料。翻建、改建、拆除或者异地迁移施工的信息记录和相关资料。

(5) 历史文化特征资料。反映古建筑的历史沿革、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。异地迁移古建筑的原址证

明以及相关历史资料。

(6) 收益成本资料。古建筑发生修缮、维护的，涉及工程施工内容和相关工程造价费用等资料。古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。迁移古建筑相关收购、迁移成本费用等资料。

古村落用地估价需收集历史文化名村或传统村落的等级资料。标志说明或核定公布文件，包括特殊保护限制要求、相关说明及保护范围等。历史文化名村或传统村落的保护规划、村镇规划等。反映古村落的历史沿革、修缮修复、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。

7.4 实地勘察注意事项

除一般地价影响因素外，针对古建筑、古村落用地，估价人员进行实地勘察时，应注意下列内容：

(1) 估价人员应将古建筑用地现状与相关资料进行对照，做好实地勘察记录，留取必要的反映古建筑及用地位置、内部状况、特殊因素和周围环境的照片与影像资料。内外部状况照片应加注必要的文字说明，作为估价报告的附录。由于各种原因不能拍摄内部状况照片的，在估价报告中予以说明。

(2) 估价方法中涉及到古建筑价格的，对于古建筑的特殊工程技术以及隐蔽工程，无法进行实地勘察的，应在估

价报告中予以说明。

(3) 估价人员进行实地勘查时，认为古建筑的建（构）筑物的结构安全、工程质量、环境污染等存在重大问题或隐患的，应建议委托估价方聘请相应专业机构或专家出具相关质量安全鉴定意见。

(4) 委托估价方聘请的相关专业领域的机构或专家需进行实地勘察或测绘，对房屋安全、工程质量、环境污染状况和历史文化因素等进行检测、鉴定或评价，提供专业意见或成果。相关专业意见或成果需作为估价报告的附录。

(5) 实地勘察记录需作为估价档案资料妥善保管。

7.5 选定估价方法

根据估价目的、估价对象实际情况和估价假设条件，考虑所调查与收集到的资料状况，按照本指引的估价方法要求，选择2种以上适宜的估价方法进行评估。若估价对象实际情况难以满足2种以上方法，经充分论证后可只采用1种方法进行评估。

7.6 估价报告撰写

估价报告名称宜为“某古建筑用地估价报告”“某古村落用地估价报告”。

除《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）规定的估价报告基本内容外，古建筑用地估价报告还需包括下列内容：

(1) 古建筑用地、建（构）筑物的基本情况说明。包括范围、产权、用途、面积、保护等级、实物状况、区位状况、估价依据等；对估价对象古建筑用地范围内的建筑物、构筑物、园林及附属物等实物状况或古文化遗址等现状进行全面详实描述。

(2) 古建筑用地的特殊因素描述与分析。包括历史背景、建筑特征、艺术美感、周边环境状况、社会认知和文化遗产，建（构）筑物保存、修缮或维护情况、使用现状、保护与使用状况、保护限制条件（保护规划）等描述，以及特殊因素对地价影响分析等。

(3) 当地古建筑相关政策、市场背景、社会影响的描述与分析。

(4) 需要注明的估价假设条件。

(5) 估价方法适用性分析、估价测算过程，以及特殊因素调整或修正体系测算等。

(6) 估价对象的测绘、照片、保护等级和相关资料等，列入估价报告附件。

(7) 相关专业机构或专家出具的鉴定、检测、测绘、造价等专业意见作为估价依据，列入估价报告附件。

(8) 参与估价对象估价的相关技术专家名单，列入估价报告附件。

(9) 其他与本估价报告形成有关的资料。

古村落用地估价报告需增加古村落特殊因素描述与分析、古村落保护规划和区域生态环境要求、当地与乡村建设相关的政策与市场分析等。

8 不同估价目的下的评估要点

8.1 出让（作价出资、入股或资产转移）地价评估

改变用途补地价时，应考虑原用途与规划用途下各自的地价基数不同，同一特殊因素不能简单采用同一套修正指标体系，需测算该特殊因素影响地价的增加或减损的绝对值。

8.2 租赁地价评估

需考虑实际用途改变后的租金对地价的影响。确定土地还原率时还应考虑权益状况的影响。

8.3 抵押地价评估

需考虑如果出现贷款风险，古建筑变现的市场限制与交易不确定性，确定地价时遵循谨慎原则。

8.4 征收（或收购）地价评估

古建筑特殊因素不仅对建（构）筑物价格产生影响，对地价也产生影响。在征收或收购时，古建筑用地地价应与普通建设用地地价有差异。

在征收或收购时，可能出现某类古建筑会对某些特定人（群体）具有特殊意义，产生特殊效益；而对于其他人（群体）不产生这种特殊效益的情况，应考虑这种特殊效益对古建筑用地地价的影响。

8.5 建（构）筑物迁移涉及的建设用地地价评估

建（构）筑物迁移后，古建筑的特殊历史文化价值及保护限制条件等特殊因素对迁移后的土地使用和收益等产生影响，宜与普通建设用地地价有差异。

附录 A 古建筑用地估价特殊因素因子说明表

A.1 古建筑用地地价特殊因素因子说明表

因素	解释	因子	说明
历史价值因素	指古建筑作为历史见证的价值，可以帮助证实古建筑的独特性，并能提供与过去的联系，揭示渊源的信息等。	始建年代	指古建筑最初建成时期，反映了建筑形成、存续和发展的历史久远程度。
		重要历史事件与历史人物的关联度	古建筑与某些重大历史事件相关联、或关联的重要程度，以及古建筑是否印证历史事件的真实性等。古建筑能与重大历史事件有关联，即使建筑本身没有特征，也具有较高的历史价值。古建筑与重要历史人物或群体相关联、或关联程度，以及古建筑是否能印证历史名人活动的真实性等。古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，可以对历史人物活动或相关历史事件进行辅证。
环境价值因素	指古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。	地段区位	地段区位影响到古建筑与历史地段的协调性以及古建筑的整体价值。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。
		与周边环境的协调性	古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，古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。古建筑本身是否具有生态环境效益；除了与自身各因素的配置程度有关以外，与所处位置、周围环境是否能够协调；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，综合判断古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。
		内部空间景观配置	古建筑内部空间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、庭院的古建筑，就是由许多景观因素配置而成的。其环境生态价值也受到各类景观因素配置的影响，如古建筑空间布局、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。
社会文化价值因素	指古建筑在知识的记录和传播、文化精神的传承、社会凝聚力的产生	稀缺性程度	不同地区的社会历史发展情况决定当地的古建筑传承与保存情况。有些古建筑记录历史传承，有些古建筑反映特殊的建筑类型、制度和风格元素，古建筑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

	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。古建筑因其体现民族文化、地区文化和宗教文化的多样性特征所具有的价值；古建筑的天然、景观、环境等因素因被赋予了文化内涵所具有的价值；与古建筑相关的，非物质文化遗产所具有的价值。		劣决定了古建筑的价值。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，同类古建筑在当地的稀缺性程度直接决定古建筑经济价值。
		社会知名度	<p>社会知名度包括了古建筑在当地的社会影响力、教育功能、情感归属程度。</p> <p>社会影响力是指古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。古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，吸引民众的关注，可以充分发挥古建筑资源与社会资源的结合，最终达到合理保护的目。</p> <p>教育功能是指古建筑可以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。</p> <p>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。</p>
		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。不同保护等级的古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、未定级不可移动文物、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。
		文化传承特色（代表作品）	古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；是否属于当地同类古建筑的代表作品等。
保护限制条件	指为了保护、保存、展出、使用和恢复古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	有无保护规划	古建筑或所在的历史地段有无保护规划或相关保护限制条件。
		环境风貌限制	古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。环境风貌限制影响古建筑的使用功能与使用方式（或强度），间

并能确保将之传承后代。		接影响地价。
	建筑实体保护限制	不同保护等级的古建筑有不同的保护限制条件。主要包括不改变古建筑原状的原则，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、拆除古建筑等；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古建筑的使用功能与使用方式（或强度），间接影响地价。
	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。古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古建筑的使用方式与使用情况，间接影响地价。

A.2 建（构）筑物的特殊因素因子说明表

修正基数为建（构）筑物的重建成本

因素	解释	因子	说明
历史价值因素	同A.1	始建年代	同A.1
		重要历史事件与历史人物的关联度	同A.1
艺术价值因素	指古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。古建筑的结构、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	空间布局的艺术特征	空间布局是指确定古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，表现出不同于中国传统的空间布局。
		整体造型（建筑风	古建筑内部和外部造型的表现形式，是被人直观感觉的建筑空间的物化形态，包括体量、立面、

	及这些特征给人们精神上或情绪上的审美感染力。	格)的艺术特征	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、不同功能的古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。 细部构件包括古建筑(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, 是古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。
		园林及附属物的艺术特征	古建筑附带园林或庭院时, 其景观营造是整体艺术特征的重要组成部分。 古建筑附属物一般包括与建筑直接相关的古井、古树名木、围墙漏窗等, 也可能具有一定的艺术价值。
科学价值因素	指古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。古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, 是建筑文化遗产见证所产生、	完整性	古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、构件完好无缺的程度; 与建筑本体紧密关联的周边环境空间稳定延续的程度; 现状实物所反映历史变迁信息真实充分的程度。
		建筑形制与结构的合理性或独特性	古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	古建筑材料的合理性或独特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。

	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。	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。评价古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。
社会文化价值因素	同A.1	稀缺性程度	真实性是指古建筑本身的材料、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。对古建筑的保护就是保护这些信息及其来源的真实性。包括了外形和设计、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、精神和感受等其他内外因素。 其他同A.1。
		社会知名度	
		保护等级影响	
		真实性	
		文化遗产特色（代表作品）	
使用价值因素	指反映古建筑的保存状态、修缮情况、使用状况、利用方式以及可利用潜力的特性，对古建筑的利用产生影响。	保存现状（完好程度、质量安全）	古建筑目前的保存现状是否对正常使用产生影响。普通建筑一般不会有这样的情况，因为建筑时期尚短。 完好程度是指古建筑原状的整体布局、主体结构和附属物的完好程度、保存和维护情况等。 质量安全为判断建筑可否继续使用、是否需要修缮、是否拆除等提供部分依据。在旧城改造中，留存至今的年代较为久远的古建筑大多质量一般、年久失修，有一定程度的损坏。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。
		修缮维护情况	是否有翻建、改建、重大修缮以及重大装饰装修，是否得到正常维护，反映古建筑修缮与维护情况。
		使用现状	古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样的情况，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	保护规划中是否对古建筑未来的使用功能有调

		能	整要求，功能改造的可行性。古建筑的空间与结构体系能够适应当下经济活动的空间使用需求的可行性程度。
保护限制条件	同A.1	有无保护规划	同A.1
		环境风貌限制	同A.1
		建筑实体保护限制	同A.1
		产权与使用限制	同A.1

A.3 古建筑用地标定地价系数修正法或标准宗地地价调整技术的特殊因素因子表

修正基数为同一历史地段内的标定地价或标准宗地地价

A.3.1 历史建筑用地特殊因素因子表

因素	因子
历史价值因素	始建年代
	重要历史事件与历史人物的关联度
社会文化价值因素	稀缺性程度
	社会知名度
	保护等级影响
	文化传承特色（代表作品）
宗地外部环境	地段区位
	与历史地段环境的协调性
	周边用地类型
宗地内部情况	建筑使用现状
	宗地内部景观
保护限制条件	建筑实体保护限制
	产权与使用限制

A.3.2 传统风貌建筑用地特殊因素因子表

因素	因子
宗地外部环境	地段区位
	与历史地段环境的协调性
	周边用地类型
宗地内部情况	建筑使用现状
	宗地内部景观
保护限制条件	建筑实体保护限制
	产权与使用限制

附录 B 古村落用地估价特殊因素和相关参数指标体系

B.1 古村落用地地价特殊因素说明表

古村落用地特殊因素因子相关说明与 A.1 相同

因素	因子
历史价值因素	古村落始建年代
	重要历史事件与历史人物的关联度
环境价值因素	地段区位
	古村落与周边环境的协调性
	古村落内部空间景观配置
社会文化价值因素	古村落稀缺性程度
	社会知名度
	古村落保护等级影响
	古村落文化传承特色（代表性村落）
保护限制条件	古村落环境风貌限制
	建筑实体保护限制
	产权与使用限制

B.2 古村落用地标定地价系数修正法或标准宗地地价调整技术的特殊因素因子表

修正基数是同一古村落内的标定地价或标准宗地地价

因素	因子
宗地外部环境	地段区位
	与古村落环境的协调性
	周边用地类型
宗地内部情况	建筑使用现状
	宗地内部景观
保护限制条件	建筑实体保护限制
	产权与使用限制

附录 C 构建古建筑古村落用地价格特殊因素修正指标体系

实际估价过程中，由于不同地域、类型和估价对象等差异，可能会出现除附录 A、B 的古建筑古村落用地特殊因素因子之外的其他因子项。其他因子项需由估价机构组织专家组另行确定，并在报告中说明理由。

实际估价过程中，古建筑古村落用地的特殊因子需要涉及到具体选项，具体选项根据不同地域、类型和对象等由估价机构组织专家组确定。

实际估价过程中，估价机构需组织专家组根据估价对象以及所在区域的情况，通过适宜的技术方法确定特殊因素修正指标区间范围（%~%），然后进一步确定各特殊因子修正指标区间范围（%~%），最后确定各因子的具体选项以及相应的选项修正指标区间范围（%~%）。

由估价人员根据估价对象实际情况，最终在选项修正指标区间范围内确定特殊因子修正指标值。特殊因子修正指标值可到小数点后一位。

专家组成员宜覆盖古建筑（古村落）保护、规划、设计、工程、法律、金融、估价和利用策划等多个领域。确定特殊因素因子修正指标的技术方法可选用德尔菲法（专家打分法，推荐）、主成分分析法等。

C.1 德尔菲法（专家打分法）

德尔菲法（专家打分法）是依据系统的程序，采用匿名发表意见的方式，团队成员之间不得互相讨论，不发生横向联系，只能与调查人员发生关系，反复填写问卷，以集结问卷填写人的共识及搜集各方意见，用来构建团队沟通机制，应对复杂任务难题的管理技术。选择各方面的专家，采取独立填表选取权数的形式，然后将他们各自选取的权数进行整理和统计分析，最后确定出各因素、各指标的权数。集合了专家的智慧 and 意见，并运用数理统计方法进行检验和修正。采用德尔菲法确定指标区间时，建议通过专家三轮打分确定指标上下限

值。

计算公式为：

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i f_i}{\sum f_i}$$

式中：

\bar{x} ——某指标或因素权重指标； x_i ——各位专家所取权重指标； f_i ——某权重指标出现的指标。

C.2 特殊因素因子修正指标表

C.2.1 古建筑用地地价特殊因素因子修正指标表

因素	因素修正指标范围	因子	因子修正指标范围	选项	选项修正指标范围	
历史价值因素	%~%	始建年代	%~%	可参考附录D	%~%	
环境价值因素		重要历史事件与历史人物的关联度				
		地段区位				
		与周边环境的协调性 内部空间景观配置				
社会文化价值因素		稀缺性程度				
		社会知名度				
		保护等级影响				
		文化传承特色（代表作品）				
保护限制条件		没有或未收集到古建筑或历史地段的保护规划或保护限制条件				
		有保护规划或保护限制条件	环境风貌限制			
			建筑实体保护限制			
		产权与使用限制				

C.2.2 建（构）筑物的特殊因素因子修正指标表

因素	因素修正指标范围	因子	因子修正指标范围（%~%）	选项	选项修正指标范围（%~%）	
历史价值因素	%~%	始建年代		可参考附录D		
		重要历史事件与历史人物的关联度				
艺术价值因素		空间布局的艺术特征				
		整体造型（建筑风格）的艺术特征				
		细部工艺的艺术特征				
		园林及附属物的艺术特征				
科学价值因素		完整性				
		建筑形制与结构的合理性或独特性				
		建筑材料的合理性或独特性				
		施工工艺水平				
社会文化价值因素		稀缺性程度				
		社会知名度				
		保护等级影响				
		真实性				
		文化遗产特色(代表作品)				
使用价值因素		保存现状（完好程度、质量安全）				
		修缮维护情况				
		使用现状				
		规划使用功能				
保护限制条件		没有或未收集到古建筑或历史地段的保护规划或保护限制条件				
		有保护规划或保护限制条件	环境风貌限制			
			建筑实体保护限制			
		产权与使用限制				

附录 D 古建筑古村落用地估价工作附表

D.1 古建筑古村落用地特殊因素调查表

D.1.1 古建筑用地特殊因素调查表

估价对象项目			
坐落			
现状用途		保护等级	
稀缺性程度		保护资料（四有档案）收集情况：	
产权登记状况	登记用途：	登记土地面积：（平方米）	
	登记产权人：		
无产权证	产权情况：	土地面积：（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		
历史地段保护资料收集情况：			
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：
	建筑结构：		朝向：
	始建年份：	（朝代、 年）	真实性：
	完整性：		
	建（构）筑物 现状情况	建（构）筑物损坏程度：	
		建（构）筑物建造或修缮时间：	
	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，修缮资料收集情况：		
	有无古建筑的特殊工程技术以及隐蔽工程，无法进行实地勘察的：		
内部景观或园林设计、布局与协调性			
历史文化特征资料：反映古建筑的历史沿革、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。迁移古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	
建（构）筑物使用情况	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	古建筑发生修缮、维护的，涉及工程施工内容和相关工程造价费用等资料；古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；迁移古建筑相关收购、迁移成本费用等资料。
其他相似古建筑交易案例	
其他备注	
现场被查勘人：	估价委托人：
现场查勘人员：	查勘日期： 年 月 日

D.1.2 古村落用地特殊因素调查表

估价对象项目			
坐落		现状用途	
四至	东： 西：	南： 北：	
古村落名称			
古村落保护等级			
古村落稀缺性程度			
古村落保护资料收集情况			
地段位置	估价对象位于古村落的相对位置：		
古村落保护资料收集情况：			
古村落与周边环境的协调性：			
古村落内部景观设计、布局与配置协调性：			
古村落历史文化特征资料：			
古村落社会影响力与知名度：			
古村落文化传承特色（代表性）：			
是否有古村落价值评估报告或相关的说明资料：			
估价对象建（构）筑物使用（保存修缮）情况：			
估价对象与古村落环境协调情况：			
估价对象内部环境景观：			
收益成本情况	古村落内有传统风貌建筑发生重建、修缮、维护的，涉及工程施工内容和相关工程造价费用等资料；传统风貌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。		
其他交易案例	本古村落内：		
	其他古村落内：		
	其他普通村落：		

其他备注	
现场被查勘人：	估价委托人：
现场查勘人员：	查勘日期： 年 月 日

D.2 古建筑用地的市场比较法估价工作附表

运用市场比较法，应分为一般地价影响因素、特殊影响因素两步修正。其中一般地价影响因素的选择、说明与修正表参照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

D.2.1 特殊历史文化价值因素修正指标体系表

历史价值因素修正指标

因素	因子	因子修正指标范围（%）	选项（参考，下同）	选项修正指标范围（%）	备注
历史价值因素	始建年代		明代及以前		
			清代（1840年前）		
			1840年-1911年		
			民国时期		
			1949年后		
	重要历史事件与历史人物的关联度		全国知名人与事		
			地方知名人与事		
一般人与事					

环境价值因素修正指标

因素	因子	因子修正指标范围（%）	选项	选项修正指标范围（%）	备注
环境价值因素	地段区位		历史地段核心地段		
			历史地段重点地段		
			历史地段一般地段		
			历史地段边缘地段		
			不在历史地段范围内		
	与周围环境的协调性		较为协调		
			一般协调		
			略不协调		
			明显不协调		
	内部空间景观配置		较为协调		
			一般协调		
			略不协调		
			明显不协调		

社会文化价值因素修正指标

因素	因子	因子修正指标范围 (%)	选项	选项修正指标范围 (%)	备注	
社会文化价值因素	稀缺性程度		当地属于较为稀缺			
			当地稀缺程度一般			
			当地稀缺程度较弱			
	社会知名度			全国知名		
				区域知名		
				本地知名		
				一般知名		
	保护等级影响			市县级文物保护单位		
				历史建筑（控保建筑、优秀近现代建筑、工业遗产等）		
				未定级不可移动文物		
				传统风貌建筑		
	文化传承特色（代表作品）			典型代表作品		
				代表作品		
一般作品						

D.2.2 保护限制条件修正指标体系表

因素	因子	因子修正指标范围 (%)	选项	选项修正指标范围 (%)	备注	
保护限制条件	环境风貌限制		对古建筑所在的历史地段传统格局、环境风貌有严格限制			
			对古建筑所在的历史地段传统格局、环境风貌有一定的限制			
			对古建筑所在的历史地段传统格局、环境风貌限制不明显			
	建筑实体保护限制			严格限制建筑高度、风貌、形制、格局、外立面和室内结构、空间和装饰等		
				对建筑高度、格局、风貌、外立面等有所限制，对室内结构、空间和装饰等限制较小		
				仅对建筑风貌、外立面		

			有所限制, 不限制室内改造		
	产权与使用限制		使用功能限制		
			产权人或使用人的相关限制		

D.2.3 估价对象古建筑用地与可比实例的特殊因素说明表

因素	因子	待估宗地	可比实例A	可比实例B	可比实例C
历史价值因素	始建年代				
	重要历史事件与历史人物的关联度				
环境价值因素	地段区位				
	与周边环境的协调性				
	内部空间景观配置				
社会文化价值因素	稀缺性程度				
	社会知名度				
	保护等级影响				
	文化传承特色（代表作品）				
保护限制条件	环境风貌限制				
	建筑实体保护限制				
	产权与使用限制				

D.2.4 估价对象古建筑用地与可比实例的特殊因素指标表

因素	因子	待估宗地	可比实例A	可比实例B	可比实例C
历史价值因素	始建年代	100			
	重要历史事件与历史人物的关联度				
环境价值因素	地段区位				
	与周边环境的协调性				
	内部空间景观配置				
社会文化价值因素	稀缺性程度				
	社会知名度				
	保护等级影响				
	文化传承特色（代表作品）				
保护限制条件	环境风貌限制				
	建筑实体保护限制				
	产权与使用限制				

D.2.5 古建筑用地市场比较法特殊因素指标修正测算表

因素	因子	可比实例A	可比实例B	可比实例C
比准地价一（元/m ² ） （通过一般地价影响因素修正）				
历史价值因素	始建年代			
	重要历史事件与历史人物的关联度			
环境价值因素	地段区位			
	与周边环境的协调性			
	内部空间景观配置			
社会文化价值因素	稀缺性程度			
	社会知名度			
	保护等级影响			
	文化传承特色（代表作品）			
保护限制条件	环境风貌限制			
	建筑实体保护限制			
	产权与使用限制			
特殊因素修正指标值				
比准价格二（元/m ² ）				
待估宗地地价（元/m ² ）				

D.2.6 待估宗地特殊历史文化价值因素情况说明与修正指标表（间接比较）

因素	因子	待估宗地情况说明	修正指标	备注
历史价值因素	始建年代			
	重要历史事件与历史人物的关联度			
环境价值因素	地段区位			
	与周边环境的协调性			
	内部空间景观配置			
社会文化价值因素	稀缺性程度			
	社会知名度			
	保护等级影响			
	文化传承特色（代表作品）			
小计				

D.2.7 特殊历史文化价值因素修正的地价计算表（间接比较）

项目	修正指标（%）	金额（万元）
假设为普通建设用地地价		
特殊历史文化价值因素修正		
历史价值因素修正		
环境价值因素修正		
社会文化价值因素修正		
小计		
修正后的待估宗地地价		

D.2.8 待估宗地保护限制条件情况说明与修正指标表（间接比较）

因素	因子	待估宗地情况说明	修正指标	备注	
保护限制条件	环境风貌限制				
	建筑实体保护限制				
	产权与使用限制	使用功能限制			
		产权人或使用人的相关限制			
小计					

D.2.9 保护限制条件修正的地价计算表（间接比较）

项目	修正指标（%）	金额（万元）
特殊历史文化价值因素修正后的待估宗地地价		
保护限制条件修正		
保护限制影响值		
修正后的待估宗地地价		

D.3 古村落用地的市场比较法估价工作附表

D.3.1 古村落用地特殊历史文化价值因素修正指标体系表

历史价值因素修正指标

因素	因子	因子修正指标范围 (%)	选项	选项修正指标范围 (%)	备注
历史价值因素	古村落始建年代		明代及以前		
			清代 (1840 年前)		
			1840 年-1911 年		
			民国时期		
			1949 年后		
	古村落重要历史事件与历史人物的关联度		全国知名人与事		
			地方知名人与事		
一般人与事					

环境价值因素修正指标

因素	因子	因子修正指标范围 (%)	选项	选项修正指标范围 (%)	备注
环境价值因素	地段区位		古村落核心地段		
			古村落重要地段		
			古村落一般地段		
			古村落边缘地段		
	古村落与周围环境的协调性		较为协调		
			一般协调		
			略不协调		
			明显不协调		
	古村落内部空间景观配置		较为协调		
			一般协调		
			略不协调		
			明显不协调		

社会文化价值因素修正指标

因素	因子	因子修正指标范围 (%)	选项	选项修正指标范围 (%)	备注
社会文化价值因素	古村落稀缺性程度		当地较为稀缺		
			当地稀缺程度一般		
			当地稀缺程度较弱		
古村落社会知名度		全国知名			
		区域知名			
		本地知名			

			一般知名		
古村落保护等级影响			中国历史文化名村		
			省级历史文化名村		
			中国传统村落		
			省级传统村落		
古村落文化传承特色(代表性村落)			保存延续当地文化传承情况良好, 作为同类型古村落的代表		
			保存延续当地文化传承情况一般, 代表性一般		
			基本没有保存延续当地文化传承		

D.3.2 古村落用地保护限制条件修正指标体系表

因素	因子	因子修正指标范围 (%)	选项	选项修正指标范围 (%)	备注	
保护限制条件	古村落环境风貌限制		对古村落传统格局、环境风貌有严格限制			
			对古村落传统格局、环境风貌有一定的限制			
			对古村落传统格局、环境风貌限制不明显			
	建筑实体保护限制			严格限制建筑高度、风貌、形制、格局、外立面和室内结构、空间和装饰等		
				对建筑高度、格局、风貌、外立面等有所限制, 对室内结构、空间和装饰等限制较小		
				仅对建筑风貌、外立面有所限制, 不限制室内改造		
	产权与使用限制			使用功能限制		
				产权人或使用人的相关限制		

D.3.3 估价对象古村落用地与可比实例的特殊因素说明表

因素	因子	待估宗地	可比实例A	可比实例B	可比实例C
历史价值因素	古村落始建年代				
	古村落重要历史事件与历史人物的关联度				
环境价值因素	地段区位				
	古村落与周围环境的协调性				
	古村落内部空间景观配置				
社会文化价值因素	古村落稀缺性程度				
	古村落社会知名度				
	古村落保护等级影响				
	古村落文化传承特色（代表性村落）				
保护限制条件	古村落环境风貌限制				
	建筑实体保护限制				
	产权与使用限制				

D.3.4 估价对象古村落用地与可比实例的特殊因素指标表

因素	因子	待估宗地	可比实例A	可比实例B	可比实例C
历史价值因素	古村落始建年代	100			
	古村落重要历史事件与历史人物的关联度				
环境价值因素	地段区位				
	古村落与周围环境的协调性				
	古村落内部空间景观配置				
社会文化价值因素	古村落稀缺性程度				
	古村落社会知名度				
	古村落保护等级影响				
	古村落文化传承特色（代表性村落）				
保护限制条件	古村落环境风貌限制				
	建筑实体保护限制				
	产权与使用限制				

D.3.5 古村落用地市场比较法特殊因素指标修正测算表

因素	因子	可比实例A	可比实例B	可比实例C
比准地价一（元/m ² ） （通过一般地价影响因素修正）				
历史价值因素	古村落始建年代			
	古村落重要历史事件与历史人物的关联度			
环境价值因素	地段区位			
	古村落与周围环境的协调性			
社会文化价值因素	古村落内部空间景观配置			
	古村落稀缺性程度			
	古村落社会知名度			
	古村落保护等级影响			
保护限制条件	古村落文化传承特色（代表性村落）			
	古村落环境风貌限制			
	建筑实体保护限制			
	产权与使用限制			
特殊因素修正指标值				
比准价格二（元/m ² ）				
待估宗地地价（元/m ² ）				

D.3.6 待估宗地特殊历史文化价值因素情况说明与修正指标表（间接比较）

因素	因子	估价对象古村落情况说明	修正指标	备注
历史价值因素	古村落始建年代			
	古村落重要历史事件与历史人物的关联度			
环境价值因素	地段区位			
	古村落与周边环境的协调性			
	古村落内部空间景观配置			
社会文化价值因素	古村落稀缺性程度			
	社会知名度			
	古村落保护等级影响			
	古村落文化传承特色（代表性）			
小计				

D.3.7 特殊历史文化价值修正的地价计算表（间接比较）

项目	修正指标（%）	金额（万元）
假设为普通集体建设用地的估价对象地价		
特殊历史文化价值因素修正		
历史价值因素修正		
环境价值因素修正		
社会文化价值因素修正		
小计		
修正后的待估宗地地价		

D.3.8 待估宗地保护限制条件情况说明与修正指标表（间接比较）

因素	因子	估价对象古村落情况说明	修正指标	备注	
保护限制条件	古村落环境风貌限制				
	建筑实体保护限制				
	产权与使用限制	使用功能限制			
		产权人或使用人的相关限制			
小计					

D.3.9 保护限制修正的地价计算表

项目	修正指标（%）	金额（万元）
特殊历史文化价值因素修正后的待估宗地地价		
保护限制条件修正		
保护限制影响值		
修正后的估价对象地价		

D.4 古建筑用地的剩余法估价工作附表

估价对象古建筑的整体客观交易价格宜采用市场比较法计算，分为不动产普通影响因素、特殊影响因素两步修正。

D.4.1 估价对象古建筑与可比实例的特殊因素说明表（市场比较法）

因素	因子	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
历史价值因素	始建年代				
	重要历史事件与历史人物的关联度				
艺术价值因素	空间布局的艺术特征				
	整体造型（建筑风格）的艺术特征				
	细部工艺的艺术特征				
科学价值因素	园林及附属物的艺术特征				
	完整性				
	建筑形制与结构的合理性或独特性				
	建筑材料的合理性或独特性				
环境价值因素	施工工艺水平				
	地段区位				
	与周边环境的协调性				
社会文化价值因素	内部景观配置				
	稀缺性程度				
	社会知名度				
	保护等级影响				
	真实性				
使用价值因素	文化传承特色（代表作品）				
	保存现状（完好程度、质量安全）				
	修缮维护情况				
	使用现状				
保护限制条件	规划使用功能				
	环境风貌限制				
	建筑实体保护限制				
	产权与使用限制				

D.4.2 估价对象古建筑与可比实例的特殊因素修正指标说明表（市场比较法）

因素	因子	修正等级	修正指标
历史价值因素	始建年代		
	重要历史事件与历史人物的关联度		
艺术价值因素	空间布局的艺术特征		
	整体造型(建筑风格)的艺术特征		
	细部工艺的艺术特征		
	园林及附属物的艺术特征		
科学价值因素	完整性		
	建筑形制与结构的合理性或独特性		
	建筑材料的合理性或独特性		
	施工工艺水平		
环境价值因素	地段区位		
	与周边环境的协调性		
	内部景观配置		
社会文化价值因素	稀缺性程度		
	社会知名度		
	保护等级影响		
	真实性		
	文化传承特色（代表作品）		
使用价值因素	保存现状(完好程度、质量安全)		
	修缮维护情况		
	使用现状		
	规划使用功能		
保护限制条件	环境风貌限制		
	建筑实体保护限制		
	产权与使用限制		

D.4.3 估价对象古建筑与可比实例的特殊因素指标表（市场比较法）

因素	因子	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
历史价值因素	始建年代	100			
	重要历史事件与历史人物的关联度				
艺术价值因素	空间布局的艺术特征				
	整体造型（建筑风格）的艺术特征				
	细部工艺的艺术特征				
	园林及附属物的艺术特征				
科学价值因素	完整性				
	建筑形制与结构的合理性或独特性				
	建筑材料的合理性或独特性				
	施工工艺水平				
环境价值因素	地段区位				
	与周边环境的协调性				
	内部景观配置				
社会文化价值因素	稀缺性程度				
	社会知名度				
	保护等级影响				
	真实性				
	文化传承特色（代表作品）				
使用价值因素	保存现状（完好程度、质量安全）（按理论成新率）				
	修缮维护情况				
	使用现状				
	规划使用功能				
保护限制条件	环境风貌限制				
	建筑实体保护限制				
	产权与使用限制				

D.4.4 古建筑特殊因素指标修正测算表（市场比较法）

因素	因子	可比实例A	可比实例B	可比实例C
比准价格一（元/m ² ） （通过不动产普通影响因素修正）				
历史价值因素	始建年代			
	重要历史事件与历史人物的关联度			
艺术价值因素	空间布局的艺术特征			
	整体造型（建筑风格）的艺术特征			
	细部工艺的艺术特征			
	园林及附属物的艺术特征			
科学价值因素	完整性			
	建筑形制与结构的合理性或独特性			
	建筑材料的合理性或独特性			
	施工工艺水平			
环境价值因素	地段区位			
	与周边环境的协调性			
	内部景观配置			
社会文化价值因素	稀缺性程度			
	社会知名度			
	保护等级影响			
	真实性			
	文化传承特色（代表作品）			
使用价值因素	保存现状（完好程度、质量安全）			
	修缮维护情况			
	使用现状			
	规划使用功能			
保护限制条件	环境风貌限制			
	建筑实体保护限制			
	产权与使用限制			
特殊因素修正指标值				
比准价格二（元/m ² ）				
估价对象古建筑价格（元/m ² ）				

D.4.5 估价对象建（构）筑物成本价值明细表（剩余法）

	项目	金额（万元）
1	建筑面积	（m ² ）
2	建（构）筑物基本重建成本单价（元/m ² ）	
3	建（构）筑物综合重建成本单价（元/m ² ）	
4	建（构）筑物开发或修复成本总价值	

D.4.6 估价对象建（构）筑物的特殊因素修正指标体系表

历史价值因素修正指标

因素	因子	因子修正指标范围（%）	选项	选项修正指标范围（%）	备注
历史价值因素	始建年代			
	重要历史事件与历史人物的关联程度			

艺术价值因素修正指标

因素	因子	因子修正指标范围（%）	选项	选项修正指标范围（%）	备注	
艺术价值因素	空间布局的艺术特征		艺术特征明显、具有较高的艺术美感			
			具备一定的艺术特征			
			艺术特征一般			
	整体造型（建筑风格）的艺术特征			艺术特征明显、具有较高的艺术美感		
				具备一定的艺术特征		
				艺术特征一般		
	细部工艺的艺术特征			艺术特征明显、具有较高的艺术美感		
				具备一定的艺术特征		
				艺术特征一般		
	园林及附属物的艺术特征			艺术特征明显、具有较高的艺术美感		
				具备一定的艺术特征		
				艺术特征一般		

科学价值因素修正指标

因素	因子	因子修正指标范围 (%)	选项	选项修正指标范围 (%)	备注	
科学价值因素	完整性		科学合理性较高			
			有一定的科学合理性			
			科学合理性一般			
	建筑形制与结构的合理性或独特性			科学合理性较高		
				有一定的科学合理性		
				科学合理性一般		
	建筑材料科学合理性或独特性			科学合理性较高		
				有一定的科学合理性		
				科学合理性一般		
	施工工艺水平			工艺水平较为突出		
				有一定的施工工艺水准		
				施工水平一般		
				工水平较差,对建筑物略有破坏		
				施工水平差,对建筑物产生明显破坏		

社会文化价值因素修正指标

因素	因子	因子修正指标范围 (%)	选项	选项修正指标范围 (%)	备注	
社会文化价值因素	稀缺性程度				
	教育旅游功能(情感归属)				
	保护等级影响				
	社会知名度				
	真实性				
	典型建筑风格				
					
					
	文化传承特色(代表作品)				
					
.....						

使用价值因素修正指标

因素	因子	因子修正指标范围 (%)	选项	选项修正指标范围 (%)	备注	
使用价值因素	历史建筑保存现状(完好程度、质量安全)		修缮后保存完好			
			修缮后保存情况一般			
			未修缮,有一定的损坏减值			
			损坏较严重,甚至濒临坍塌			
	修缮维护情况			有修缮,维护较好		
				有修缮,维护较差		
				未修缮过		
	历史建筑使用情况			正常使用、现有功能合适		
				正常使用、现有功能不宜		
				空置		
	规划使用功能			可调整使用功能		
				可保留原有功能		
需改为展示功能						

保护限制条件修正指标

因素	因子	因子修正指标范围 (%)	选项	选项修正指标范围 (%)	备注	
保护限制条件	环境风貌限制				
					
					
	建筑实体保护限制				
					
					
	产权与使用限制				
					

D.4.7 估价对象建（构）筑物的特殊因素说明与修正指标表

因素	因子	估价对象建（构）筑物情况	修正指标
历史价值因素	始建年代		
	重要历史事件与历史人物的关联度		
艺术价值因素	空间布局的艺术特征		
	整体造型（建筑风格）的艺术特征		
	细部构件的艺术特征		
	装饰的艺术特征		

	园林及附属物的艺术特征		
科学价值因素	完整性		
	建筑形制与结构的合理性或独特性		
	建筑材料的合理性或独特性		
	施工工艺水平		
社会文化价值因素	稀缺性程度		
	社会知名度		
	保护等级影响		
	真实性		
	文化遗产特色（代表作品）		
估价对象建（构）筑物的特殊历史文化价值因素修正指标值			
使用价值因素	保存现状（完好程度、质量安全）		
	修缮维护情况		
	使用现状		
	规划使用功能		
估价对象建（构）筑物的使用价值因素修正指标值			
保护限制条件	环境风貌限制		
	建筑保护限制		
	产权与使用限制		
估价对象建（构）筑物的保护限制条件修正指标值			

D.4.8 估价对象房屋现值计算结果表

项目	修正指标（%）	金额（万元）
建（构）筑物成本价值		
特殊历史文化价值因素修正		
使用价值因素修正		
保护限制条件修正		
房屋现值		

D.4.9 古建筑用地的剩余法估价计算工作表

项目	内容	修正指标	金额(万元)
古建筑价格总价			
建筑物(房屋)现值	建(构)筑物基本重建成本		
	建(构)筑物综合重建成本		
	特殊因素修正值		
	房屋现值		
交易税费	税金		
		
待估宗地地价=古建筑价格总价-房屋现值-交易税费			

D.5 收益还原法的估价工作附表

估价对象客观租金的市场比较法可参照剩余法的市场比较法估价工作附表。

估价对象建(构)筑物的基本重建成本和建筑物(房屋)现值可参照剩余法的相关估价工作附表。

D.5.1 收益还原法的估价计算工作表

项目	内容	修正指标	金额(万元)
年有效总收益	客观年总收益		
	空置和租金损失率		
	年有效总收益值		
建筑物(房屋)现值	建(构)筑物基本重建成本		
	建(构)筑物综合重建成本		
	特殊因素修正值		
	房屋现值		
年总费用	租赁税费		
	管理费		
	房屋维修费		
	房屋保险费		
	其他费用		
	年运营费用		
还原利率	土地还原利率		

	建筑物还原利率		
年房地纯收益	年有效总收益-年运营费用		
年房屋纯收益	房屋现值×建筑物还原利率		
年土地纯收益	年房地纯收益（年有效总收益）-年房屋纯收益		
待估宗地地价			

D.6 标准宗地地价调整技术的估价工作附表

本估价工作附表以古村落内的传统风貌建筑用地为例，作为参考。古建筑用地、古村落内的历史建筑用地因素、因子和选项略有区别，参照附录 A.1、B.1。

D.6.1 容积率修正指标表

容积率							
修正指标							

D.6.2 一般地价影响因素选项与修正指标表（参考）

一般地价影响因素	选项与修正指标（%）			
临近道路类型	选项			
	修正指标			
临路状况				
基础设施完善度				
建筑朝向				
宗地形状				
宗地面积				
地势条件				
.....				

D.6.3 特殊影响因素选项与修正指标表

特殊因素	选项与修正指标 (%)			
地段区位	选项			
	修正指标			
与古村落环境的协调				
周边用地类型				
建筑使用情况				
内部环境景观				
古村落的保护限制				
产权与使用限制				

D.6.4 估价对象与标准宗地容积率说明与修正表

	待估宗地	标准宗地
容积率		
修正指标		

D.6.5 估价对象与标准宗地的一般地价影响因素说明与修正表

一般地价影响因素	待估宗地	修正指标	标准宗地	修正指标
临近道路类型				
临路状况				
基础设施完善度				
建筑朝向				
宗地形状				
宗地面积				
地势条件				
.....				

D.6.6 估价对象与标准宗地的特殊影响因素说明与修正表

特殊因素	待估宗地	修正指标	标准宗地	修正指标
地段区位				
与古村落环境的协调				
周边用地类型				
建筑使用情况				
内部环境景观				
古村落的保护限制				
产权与使用限制				

D.6.7 标准宗地地价调整技术的估价计算工作表

项目		因素修正	金额
标准宗地地价（元/m ² ）			
期日修正			
容积率修正			
一般 地 价 影 响 因 素	临近道路类型		
	临路状况		
	基础设施完善度		
	建筑朝向		
	宗地形状		
	宗地面积		
	地势条件		
.....			
特 殊 影 响 因 素	地段区位		
	与古村落环境的协调		
	周边用地类型		
	建筑使用情况		
	内部环境景观		
	古村落的保护限制		
	产权与使用限制		
影响因素修正指标			
待估宗地地价单价（元/m ² ）			
待估宗地土地面积（m ² ）			
待估宗地地价（万元）			

参考文献

由于古建筑、古村落的特殊性，除自然资源价格评估、土地估价、房地产估价的相关技术规范外，古建筑古村落用地估价可参考下列的文件书籍。

一、法律法规文件

(一) 国际

[1] 第一届历史纪念物建筑师及技师国际会议《关于历史性纪念物修复的雅典宪章》(1931)

[2] 国际现代建筑协会《雅典宪章》(1933)

[3] 第二届历史纪念物建筑师及技师国际会议《关于古迹保护与修复的国际宪章(威尼斯宪章)》(1964)

[4] 联合国教科文组织《保护世界文化和自然遗产公约》(1972)

[5] 联合国教科文组织《关于历史地区的保护及其当代作用的建议(内罗毕建议)》(1976)

[6] 国际古迹遗址理事会《保护历史城镇与城区宪章(华盛顿宪章)》(1987)

[7] 联合国教科文组织《保护传统文化和民俗的建议》(1989)

[8] 国际古迹遗址理事会《关于乡土建筑遗产的宪章》(1999)

[9] 联合国教科文组织《保护非物质文化遗产公约》(2003)

[10] 国际古迹遗址理事会《西安宣言》(2005)

[11] 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) 中国

[12] 中华人民共和国文物保护法

[13] 中华人民共和国文物保护法实施条例

[14] 历史文化名城名镇名村保护条例

[15] 国家级非物质文化遗产保护与管理暂行办法

[16] 城市紫线管理办法

[17] 全国重点文物保护单位记录档案工作规范(试行)

[18] 全国重点文物保护单位保护规划编制要求

[19] 历史文化名城名镇名村保护规划编制要求

二、国家及行业标准

[20] 历史文化名城保护规划规范（GB50357-2005）

[21] 仿古建筑工程工程量计算规范（GB 50855-2013）

[22] 古建筑修建工程质量检验评定标准（北方地区）CJJ39-91

[23] 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

[24] 朱光亚等著，《建筑遗产保护学》，东南大学出版社，2020

[25] 潘谷西主编，《中国建筑史》（第七版），中国建筑工业出版社，2015

[26] 潘谷西主编，《中国古代建筑史 第四卷：元、明时期建筑（第二版）》，中国建筑工业出版社，2009

[27] 孙大章主编，《中国古代建筑史 第五卷：清代建筑（第二版）》，中国建筑工业出版社，2009

[28] 国家发展改革委、建设部，《建设项目经济评价——方法与参数（第三版）》，中国计划出版社，2006