

陕西省价格认证中心文件

陕价认证〔2020〕31号

关于印发《房屋装修价格认定规程（试行）》 《房屋租金价格认定规程（试行）》 《贵重金属制品价格认定规程（试行）》的通知

各设区市价格认定机构，韩城市价格认证中心、杨陵区发展和改革局、神木市价格认证中心、府谷县价格服务中心：

为进一步规范房屋装修、房屋租金和贵重金属制品价格认定工作，在广泛征求各级认定机构意见建议并召开论证会的基础上，省价格认证中心制定了《房屋装修价格认定规程（试行）》《房屋租金价格认定规程（试行）》《贵重金属制品价格认定规程（试行）》，现印发你们，请依照执行。执行过程中发现问题请及时反馈。

附件：1.《房屋装修价格认定规程（试行）》

2.《房屋租金价格认定规程（试行）》

3.《贵重金属制品价格认定规程（试行）》

陕西省价格认证中心

2020年12月9日

《（试行）房屋装修价格认定规程》
《（试行）房屋租金价格认定规程》
《（试行）贵重金属制品价格认定规程》

为规范价格认定工作，根据《陕西省价格认定条例》和《陕西省价格认定办法》等有关规定，结合我省实际情况，制定本规程。
一、适用范围
本规程适用于本省行政区域内，因价格纠纷引发的民事、经济案件，以及因价格纠纷引发的行政案件。
二、价格认定原则
（一）客观公正原则
（二）公开透明原则
（三）协商一致原则
（四）依法认定原则
三、价格认定程序
（一）申请与受理
（二）调查与评估
（三）认定与出具报告
（四）异议处理
四、附则
（一）术语和定义
（二）解释权
（三）施行日期

附件 1.

房屋装修价格认定规程（试行）

第一条 为规范房屋装修价格认定工作，统一操作方法和标准，确保价格认定结论客观、公正、合理，保障纪检监察、司法和行政工作顺利进行，根据有关法律、法规和规范性文件，结合房屋装修价格认定工作实际，制定本规程。

第二条 本规程适用于本省各级价格认定机构对涉嫌纪检监察、涉嫌刑事及行政工作中涉及的价格不明或价格有争议的房屋装修价格认定。价格认定结论经纪检监察、司法、行政机关（以下简称“提出机关”）确认后作为办理案件的依据。

第三条 本规程所称房屋装修，也称房屋装饰或房屋装潢，指在一定区域和范围内进行的，包括水电施工、墙体、地面、天花板、门窗、景观等所实现的，依据一定设计理念和美观规则形成的一整套施工方案和设计方案。

第四条 本规程所称房屋装修价格认定是指根据提出机关的要求对标的在价格认定基准日的市场价格进行确认的行为，包括房屋整体装修、房屋装修整体毁坏和房屋装修毁坏部分损失的价格认定。

第五条 提出机关提出价格认定协助，应当提交《价格认定协助书》及相关材料。相关材料主要包括：

- 1、房屋整体装修：

- (1) 房屋产权证书或商品房买卖合同复印件;
- (2) 房屋装修合同(协议)、装修图纸、预决算报告复印件;
- (3) 装修材料(含设施设备,下同)明细表、水电安装和隐蔽工程情况说明;
- (4) 装修材料的品牌名称、购置商家、产地、规格、型号、票据等;
- (5) 装修的时间、用途等其他需要说明事项。

2、房屋装修毁坏:

- (1) 毁坏部位和范围、毁坏程度、毁坏前的使用状况及使用时间、修复方案说明等;
- (2) 毁坏部位所用装修材料名称、购置单位、产地、品牌、规格、型号、票据等;
- (3) 当事人对房屋装修毁坏范围、毁坏程度、装修材料、价格认定基准日实际使用情况及修复方案等有争议时,提出机关应提供质量技术监督报告或专业意见并予以明确;
- (4) 其他需要说明事项。

相关材料应经提出机关确认并加盖公章。

第六条 有下列情形之一的,除本规程第五条要求提供的相关材料外,提出机关还应提供房屋装修的工艺类型说明或所用材料权属说明等相关材料。

- (一) 房屋装修现场灭失;

(二) 房屋装修使用过程中增加的装饰部分;

(三) 房屋装修价格认定基准日距价格认定时年代较远。

第七条 价格认定机构应当按照提出机关所在的行政区域,分级受理价格认定。

第八条 价格认定机构应对《价格认定协助书》和相关材料进行审核,并根据审核情况,分别出具《价格认定受理通知书》《价格认定不予受理通知书》《价格认定补充材料通知书》。补充材料时间不计入案件受理、办理时限。

第九条 价格认定机构应当在受理价格认定事项后七个工作日内作出价格认定结论;另有约定的,在约定期限内作出。

第十条 价格认定机构受理价格认定事项后,应当指派2名以上价格认定人员组成价格认定小组办理价格认定,必要时应聘请相关专业技术人员参加。

第十一条 对认定标的进行查(勘)验时,应当要求提出机关协助并参加,必要时由提出机关通知有关当事人(代理人)到场。

(一) 房屋整体装修查(勘)验步骤:

1、核对装修合同或协议中所含项目与现场是否一致;

2、查(勘)验水电安装和室内防水等隐蔽工程情况;

3、房屋查验顺序可按照房屋功能布局逐一进行,查(勘)验装修材料的品牌、规格、型号、数量、产地、工艺等,并做好查(勘)验记录。

(二) 房屋装修毁坏查(勘)验步骤:

1、核对提出机关确认的毁坏范围、程度与现场实际情况是否一致;

2、对毁坏的装修材料品牌、规格、型号、数量、产地和装修类型、工艺状况等情况进行现场查(勘)验,并做好查(勘)验记录。

第十二条 查(勘)验过程中,在征得提出机关办案人员同意后,价格认定人员应对房屋装修材料、品牌、规格和型号,毁坏范围、程度及自制特殊装饰品等进行拍照记录。

第十三条 查(勘)验结果与价格认定协助书内容或者提出机关提供的相关材料不一致时,应现场向提出机关办案人员指出,提出机关应予书面确认或者重新出具《价格认定协助书》。

第十四条 参加查(勘)验的价格认定人员、提出机关人员和相关专业技术人员、当事人应在查(勘)验记录上签字。有关人员未签字的,价格认定人员应载明情况,查(勘)验记录的使用不受影响。

第十五条 当房屋装修使用时间超过国家、地方规定的经济使用年限或经专业技术检测部门检测证明房屋装修毁坏前已无法正常使用的,应按照房屋装修物品残值确定房屋装修损失价格。

第十六条 房屋装修价格认定方法,一般采用重置成本法。

(一) 房屋整体装修价格认定。价格认定人员依据查(勘)

验结果，测算房屋装修各项目所用装修材料数量和人工工时，结合市场调查确定的价格认定基准日市场价格，计算房屋装修认定价格。

认定价格=主材价格+辅料价格+工时费+其他费用

（二）房屋装修整体毁坏损失价格认定。价格认定人员采用本条第一款的方法测算出房屋装修毁坏前的重置价格，再计算出房屋装修整体毁坏前的综合成新率，扣减房屋装修毁坏后的残值，最终确定房屋装修整体毁坏的损失价格。

计算公式：

损失价格=房屋装修整体毁坏前的价格-残值

房屋装修整体毁坏前价格=重置价格×综合成新率

成新率=(房屋装修经济寿命时间-已使用时间)÷经济寿命时间×100%

成新率=房屋装修尚可使用时间÷经济寿命时间×100%

结合房屋装修价格认定基准日实际使用状况，确定房屋装修的综合成新率。

（三）房屋装修部分毁坏的损失价格认定。价格认定人员可通过修正修复费用的方法确定损失价格，即以修复房屋装修部分毁坏的基本使用功能和外观所需要的正常合理的修复费用为基础，对比修复后和毁坏前的状况，分析其差异因素，修正后确定其损失价格。

计算公式：

损失价格=修复费用±修正值-残值

修复费用=更换主材价格+辅料价格+工时费+其他费用

采用修正修复费用方法测算时的房屋装修部分毁坏的损失价格超过按房屋装修整体毁坏测算的损失价格的,按房屋装修整体毁坏确定其损失价格。

第十七条 价格认定人员应选择3个以上当地公开、合法的房屋装修材料交易场所、劳务市场进行市场价格调查,综合确定价格认定基准日装修材料和人工费的市场价格。

价格认定基准日距价格认定时年代较远,难以进行市场价格调查的,可咨询相关工程造价专业人员,或依据《陕西工程造价信息》《陕西省建筑工程、安装工程、仿古园林工程及装饰工程费用定额》及当地权威工程造价信息等专业资料,确定价格认定基准日装修材料价格和人工费价格。

当地市场无法取得原装修材料价格的,按替代材料价格或邻近市场的材料价格确定。

第十八条 价格认定人员应当对市场调查资料的真实性、合法性和关联性进行审查。市场调查记录应当有调查人和被调查人签字。被调查人未签字的,价格认定人员应当在记录上载明情况,市场调查记录的使用不受影响。

第十九条 价格认定人员应当对收集到的资料进行整理分析、数据处理,结合房屋装修特点,选择合理的技术路径和方法进行综合测算,并形成测算结果。

第二十条 价格认定小组应根据提出机关出具的价格认定协助书要求和测算结果，起草价格认定结论书。价格认定机构应当对价格认定结论及相关资料进行内部审核。

第二十一条 对重大、疑难的房屋装修价格认定，或内部审核时有异议的，应将相关事项提交集体审议，并形成审议意见。

第二十二条 价格认定结论书应由价格认定机构法定代表人或负责人签发并加盖公章，在规定时限内送达提出机关并由提出机关在《送达回证》上签收。

第二十三条 国家法律、法规另有规定的，从其规定。

第二十四条 本规程由陕西省价格认证中心负责解释。

第二十五条 本规程自 2021 年 1 月 1 日起执行。

附件 2.

房屋租金价格认定规程（试行）

第一条 为规范房屋租金价格认定工作，统一操作方法和标准，确保价格认定结论客观、公正、合理，保障纪检监察、司法、行政工作的顺利进行，根据有关法律、法规和规范性文件，结合房屋租金价格认定工作实际，制定本规程。

第二条 本规程适用于本省各级价格认定机构对涉嫌纪检监察、涉嫌刑事及行政工作中涉及的价格不明或价格有争议的房屋租金价格认定。价格认定结论经纪检监察、司法、行政机关（以下简称“提出机关”）确认后作为办理案件的依据。

第三条 本规程所指房屋租金是指承租人因使用房屋而向出租人交付的费用价格。

第四条 本规程所称房屋租金价格认定是指根据提出机关的要求，对所涉房屋在价格认定基准日（或一定时期）的租赁费用进行确认的行为。

第五条 提出机关提出价格认定协助，应当提交《价格认定协助书》及相关材料。相关材料主要包括：

- （一）不动产权属证书；
- （二）房屋买卖合同；
- （三）购房发票及相关票据；
- （四）房屋租赁合同；

(五) 房屋基本情况说明 (房屋平面图、房屋面积、布局、内部装修、水电气暖等设施设备情况);

(六) 周边情况说明及照片等;

(七) 其他需要说明事项。

相关材料应经提出机关确认并加盖公章。

第六条 价格认定机构应当按照提出机关所在的行政区域, 分级受理价格认定。

第七条 价格认定机构应对《价格认定协助书》和相关材料进行审核, 并根据审核情况, 分别出具《价格认定受理通知书》《价格认定不予受理通知书》《价格认定补充材料通知书》。补充材料时间不计入案件受理、办理时限。

第八条 价格认定机构应当在受理价格认定事项后七个工作日内作出价格认定结论; 另有约定的, 在约定期限内作出。

第九条 价格认定机构受理价格认定事项后, 应当指派 2 名以上价格认定人员组成价格认定小组办理价格认定, 必要时应聘请相关专业技术人员参加。

第十条 对认定标的进行查(勘)验时, 应当要求提出机关协助并参加, 必要时由提出机关通知有关当事人(代理人)到场。

第十一条 查(勘)验内容包括:

(一) 核对价格认定协助书及相关材料描述与所涉房屋情况是否一致;

(二) 房屋性质;

- (三) 房屋结构、主体建筑状况和所在楼层;
- (四) 房屋户型、朝向、层高和建筑面积(使用面积);
- (五) 房屋室内装修情况;
- (六) 房屋配套(电梯、水电气暖、电话、网络等)及设施设备情况;
- (七) 房屋所处位置及相邻情况;
- (八) 区域环境及物业管理情况;
- (九) 房屋周边教育、医疗、金融、商业、交通等情况;
- (十) 其他事项。

第十二条 查(勘)验过程中,在征得提出机关办案人员同意后,价格认定人员应对房屋有关情况等进行拍照记录。

第十三条 查(勘)验结果与价格认定协助书内容或者提出机关提供的相关材料不一致时,应现场向提出机关办案人员指出,提出机关应予书面确认或者重新出具《价格认定协助书》。

第十四条 参加查(勘)验的价格认定人员、提出机关人员和相关专业技术人员、当事人应在查(勘)验记录上签字。有关人员未签字的,价格认定人员应载明情况,查(勘)验记录的使用不受影响。

第十五条 房屋租金的价格认定方法一般可采用市场法、价格指数法、收益法。

(一) 市场法

1、运用市场法的前提条件:

(1) 要有一个充分发育的交易市场;

(2) 参照物及其与价格认定房屋可比较的指标、技术参数等资料是认定基准日同时期且可取得的。

2、市场法是通过市场调查,选择三个以上与价格认定所涉房屋相同或相近的参照物作为比较对象,分析比较价格认定房屋与参照物之间的差异并进行调整,从而确定房屋租金的方法。

基本公式:

可比房屋租金=参照物的现行租金 $\pm$ 价格认定所涉房屋与参照物比较的差异金额

或可比房屋租金=参照物的现行租金 $\times (1 \pm \text{调整系数})$

3、参照物差异调整因素主要有:时间因素、地域因素、功能因素、交易因素。

(二) 价格指数法

1、价格指数法是以房屋历史租金为基准,考虑自计价基期到认定期的物价水平变动,相应调增(或调减)房屋租金。

基本公式:

价格认定房屋租金=价格认定基准日定基价格指数 $\div$ 参照物交易日定基价格指数 $\times$ 参照物交易日房屋租金

或价格认定房屋租金=房屋历史租金 $\times (1 + \text{价格变动指数})$

2、运用价格指数法的前提条件:

(1) 房屋历史租金要真实、准确;

(2) 个别或分类房屋租金价格指数是可收集到的。

（三）收益法（租金反算法）

根据收益法计算租金水平的原理，房地产年租金水平与价值的数学关系为：

$$a = P \times \frac{(r - g)}{1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r}\right)^n} \times k$$

式中：a—房地产年纯收益水平

P—房地产市场价值

r—房地产资本年收益率

g—房地产收益率的年递增率

n—房地产合理收益年限

k—租金折让系数

故根据房地产价值可以反算出年纯收益，再考虑相应税、费，即可推算出房地产租金水平，即：

$$A = a \div (1 - T)$$

式中：A—房地产年租金水平

a—房地产年纯收益水平

T—房地产租赁经营税费率

上述参数一般取定原则如下：

k—租金折让系数：综合考虑价格认定时点同期同类型房地产的市场供需和价格认定对象租售形势，以及交易双方的利益关系，在 0.5 - 1.3 范围间取定。

r—房地产资本年收益率：参照价格认定时点同期人民银行

公布的一年期贷款基准利率，结合同期房地产市场行情和价格认定经验，在基准利率 $\pm 20\%$ 范围内取定。

g—房地产收益率的年递增率：按照价格认定时点前3年房地产租金变化趋势，在0-15%间取定，注意是还原利率的百分比，如取定10%，计算中 $g=10\% \times r$ ，不可直接用 $g=10\%$ 计算。

n—房地产合理收益年限：根据价格认定基准日价格认定标的所处土地使用权剩余使用年限和房屋剩余使用年限中较短的一个确定。常见房屋结构的使用年限，自投入使用起：钢结构60年，钢筋混凝土结构60年，砖混结构50年，砖木结构30年。当房屋剩余使用年限小于10年且短于土地剩余使用年限时，可通过现场勘察，考察房屋实际状况与周边环境是否协调，如房屋状况正常，预计正常使用年限超过理论使用年限的，可适当修正房屋剩余使用年限，最长至土地使用权剩余年限。

T—房地产租赁经营税费率：一般考虑房产税12%、营业税5%或增值税6%，同时考虑物业类型和实际缴纳情况，如商业、办公房地产一般各税种均需缴纳，按17%取定，住宅根据社会平均缴纳情况取0-17%。

第十六条 在选取参照物时应考虑以下因素：

- 1、认定对象位置及环境状况；
- 2、建筑物结构状况；
- 3、室内装修标准；
- 4、室内设备、设施、家具；

5、用途；

6、租赁时间及期限。

第十七条 价格认定人员应当对市场调查资料的真实性、合法性和关联性进行审查。市场调查记录应当有调查人和被调查人签字。被调查人未签字的，价格认定人员应当在记录上载明情况，市场调查记录的使用不受影响。

第十八条 价格认定人员应当对收集到的资料进行整理分析、数据处理，结合房屋租金价格认定的特点，选择合理的技术路径和方法进行综合测算，并形成测算结果。

第十九条 价格认定小组应根据提出机关出具的价格认定协助书要求和测算结果，起草价格认定结论书。价格认定机构应当对价格认定结论及相关资料进行内部审核。

第二十条 对重大、疑难的房屋租金价格认定，或内部审核时有异议的，应将相关事项提交集体审议，并形成审议意见。

第二十一条 价格认定结论书应由价格认定机构法定代表人或负责人签发并加盖公章，在规定时限内送达提出机关并由提出机关在《送达回证》上签收。

第二十二条 国家法律、法规另有规定的，从其规定。

第二十三条 本规程由陕西省价格认证中心负责解释。

第二十四条 本规程自 2021 年 1 月 1 日起执行。

附件 3.

贵金属制品价格认定规程（试行）

第一条 为规范贵金属制品价格认定工作，统一操作方法和标准，确保价格认定结论的客观、公正、合理，保障纪检监察、司法和行政工作顺利进行，根据有关法律、法规和规范性文件，结合贵金属制品价格认定工作实际，制定本规程。

第二条 本规程适用于本省各级价格认定机构对涉嫌纪检监察、涉嫌刑事及行政工作中涉及的价格不明或价格有争议的贵金属制品价格认定。价格认定结论经纪检监察、司法、行政机关（以下简称“提出机关”）确认后作为办理案件的依据。

第三条 本规程所称贵金属制品主要指金、银和铂族（钌、铑、钯、铱、铇、铂）等金属元素制成品。

第四条 本规程所称贵金属制品价格认定，是指根据提出机关的要求，对认定标的在基准日的价格进行确认的行为。

第五条 提出机关提出价格认定协助，应当提交《价格认定协助书》及相关材料。相关材料主要包括：

- 1、价格认定标的明细表；
- 2、专业机构出具的质量技术检测报告，内容应包括贵金属制品的品种、规格、等级、成色、成分、品牌、质量等相关技术参数；

3、无实物形态的认定标的，提出机关应就标的的品种、规格、等级、成色、成分、品牌、质量等情况进行说明；

4、经提出机关确认的证书、发票、付款凭证等材料；

5、其他需要说明的事项。

相关材料应经提出机关确认并加盖公章。

第六条 价格认定机构应当按照提出机关所在的行政区域，分级受理价格认定。

第七条 价格认定机构应对《价格认定协助书》和相关材料进行审核，并根据审核情况，分别出具《价格认定受理通知书》《价格认定不予受理通知书》《价格认定补充材料通知书》。补充材料时间不计入案件受理、办理时限。

第八条 价格认定机构应当在受理价格认定事项后七个工作日内作出价格认定结论；另有约定的，在约定期限内作出。

第九条 价格认定机构受理价格认定事项后，应当指派2名以上价格认定人员组成价格认定小组办理价格认定，必要时应聘请相关专业技术人员参加。

第十条 价格认定机构一般不留存认定标的。确需留存的，应征得提出机关同意，并办理交接手续。价格认定机构对留存的认定标的应当妥善保管，不得调换、灭失和使用。价格认定工作结束后，应当将认定标的及时退回提出机关，并履行退还交接手续。

第十一条 对认定标的进行查（勘）验时，应当要求提出机

关协助并参加，必要时由提出机关通知有关当事人（代理人）到场。

第十二条 查（勘）验的主要内容包括：标的实物状态、标识、数量与价格认定协助书及相关材料是否一致，质量技术检测报告内容是否详实等。

第十三条 查（勘）验过程应拍照留存，如实填写查（勘）验记录。参加查（勘）验的价格认定人员、提出机关人员和相关专业技术人员、当事人应在查（勘）验记录上签字。有关人员未签字的，价格认定人员应载明情况，查（勘）验记录的使用不受影响。

第十四条 查（勘）验结果与价格认定协助书内容或者提出机关提供的相关材料不一致时，应现场向提出机关办案人员指出，提出机关应予书面确认或者重新出具《价格认定协助书》。

第十五条 贵金属制品价格认定一般采用市场法、专家咨询法。

一、市场法：基本条件是市场发育充分、交易信息透明，可获取与价格认定基准日标的可比指标、技术参数等资料的公开市场参考价格。

市场调查：应选取标的所在地三个以上与认定标的类型、品种、质量、成色、规格相同或类似的可比实例的市场价格。

综合分析测算：价格认定人员应对贵重金属制品质量技术检测报告、市场采价数据等相关资料进行分析测算。

对可比实例的品牌、工艺、时间、地域等差异因素进行修正，使之与价格认定标的基准日情况相符，确定认定标的价格。

比准价格=可比实例价格±修正价格

=可比实例价格×(1±修正系数)

认定标的价格根据比准价格采用简单算术平均或加权算术平均综合确定。

黄金制品价格认定可采用价格认定基准日上海黄金交易所等权威机构报价、标的质量和加工费等综合确定。

标的价格=报价×质量+加工费

加工费一般按照当地市场行情综合确定。

二、专家咨询法：难以取得可比实例的，可使用专家咨询法进行认定，专家数量一般不少于3人。

对专家给出的价格意见一般采用简单算术平均法、加权算术平均法或中位数法确定标的价格。

第十六条 价格认定人员应当对市场调查资料的真实性、合法性和关联性进行审查。市场调查记录应当有调查人和被调查人签字。被调查人未签字的，价格认定人员应当在记录上载明情况，市场调查记录的使用不受影响。

第十七条 价格认定人员应当对收集到的资料进行整理分析、数据处理，结合贵重金属制品特点，选择合理的技术路径和

方法进行综合测算，并形成测算结果。

第十八条 价格认定小组应根据提出机关出具的价格认定协助书要求和测算结果，起草价格认定结论书。价格认定机构应当对价格认定结论及相关资料进行内部审核。

第十九条 对重大、疑难的贵重金属制品价格认定，或内部审核时有异议的，应将相关事项提交集体审议，并形成审议意见。

第二十条 价格认定结论书应由价格认定机构法定代表人或负责人签发并加盖公章，在规定时限内送达提出机关并由提出机关在《送达回证》上签收。

第二十一条 国家法律、法规另有规定的，从其规定。

第二十二条 本规程由陕西省价格认证中心负责解释。

第二十三条 本规程自 2021 年 1 月 1 日起执行。