

上海市房屋管理局文件

沪房市场〔2025〕17号

上海市房屋管理局 关于印发《上海市国有土地上非居住房屋征收 停产停业损失评估技术指引》的通知

各区住房保障房屋管理局，市房地产估价师协会，各房地产估价机构，各有关单位：

现将《上海市国有土地上非居住房屋征收停产停业损失评估技术指引》印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知。

2025年1月26日

（此件公开发布）

上海市国有土地上非居住房屋征收停产停业 损失评估技术指引

1. 制定依据与适用情形

1.1 为规范本市国有土地上房屋征收所涉及的非居住房屋停产停业损失评估行为，保障停产停业损失评估结果的客观公正，根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》，以及国家和本市关于房屋征收、房地产估价的相关规定和技术标准，结合本市实际，制订本指引。

1.2 本指引适用于本市因房屋征收导致被征收人、公有房屋承租人的停产停业，造成损失且需要通过评估确定停产停业损失的情形。

1.3 依据本指引评估的停产停业损失可作为房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人确定停产停业损失补偿金额的依据。

2. 相关定义和评估要求

2.1 本指引所称停产停业损失是指因房屋征收造成的被征收人、公有房屋承租人因停产停业造成的直接经济效益损失，由被征收人、公有房屋承租人的前三年的平均效益、停产停业期限构成。

2.2 停产停业损失评估的评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人确定停产停业损失的补偿提供依据，评估停产停业的损失”。

2.3 停产停业损失应根据房屋征收部门提供的被征收人、公有房屋承租人前三年的平均效益（包括前三年的所得税纳税凭证、利润表或者审计报告）、停产停业期限等相关证明材料进行评估。

2.4 停产停业损失的评估时点为房屋征收决定公告之日。

3. 评估内容和评估路径

3.1 停产停业损失的评估内容为净利润或者房屋租金净收益。

3.2 停产停业损失评估内容按月平均值计算，评估计算公式为：

公式一：停产停业损失=月平均净利润×停产停业期限（月）

公式二：停产停业损失=月房屋租金净收益×停产停业期限（月）

3.3 国有产业用地上被征收房屋的停产停业损失，应当选用公式一评估；其他非居住被征收房屋，一般应选用公式一评估，但因净利润无法计算确定的，可选用公式二评估。选用公式二评估的，应当在评估报告中作出说明。

4. 月平均净利润的评估

4.1 月平均净利润为房屋征收范围内被征收人、公有房屋承租人生产经营产生的净利润，不包含股权投资收益、资产处置收益、资产增值收益等与生产经营无关的收益，也不包含合并财务报表中不属于房屋征收范围内产生的净利润。

4.2 月平均净利润依据评估时点前三年被征收人、公有房屋承租人的所得税纳税凭证、利润表或者审计报告，按照三年税后净利润计算其前三年的年平均净利润，将年平均净利润除以 12，求得月平均净利润。

4.3 对于生产经营不足三年的，按生产经营后至评估时点的月平均税后净利润计算确定月平均净利润。对于停产停业前三年内因设备更新等原因导致效益有一定变化的，或效益具有季节性周期特征的，可以根据其利润变化规律，客观确定月平均净利润。

4.4 月平均净利润以人民币为计价单位，表述为：元/月。

5. 月房屋租金净收益的评估

5.1 月房屋租金净收益是指被征收房屋的有效毛收入减去被征收人、公有房屋承租人应当负担的运营费用。

5.2 月房屋租金净收益，由估价机构根据房地产估价规范和本市国有土地上房屋征收评估技术规范的规定，评估确定。

5.3 月房屋租金净利润以人民币为计价单位，表述为：元/月。

6. 停产停业期限的确定

6.1 停产停业期限一般按照房屋征收部门提供的被征收人、公有房屋承租人停产停业期限的证明材料确定。

6.2 证明材料未明确停产停业期限的，注册房地产估价师可以按照以下原则估算停产停业期限。

6.2.1 停产停业期限是指从停止生产经营至恢复生产经营所需的社会平均时间，一般由设备设施的拆卸、装运和重新安装调试等时间组成。

6.2.2 结合被征收人、公有房屋承租人的生产经营规模和现状、所在行业特点，综合考虑搬迁难度和恢复生产经营所需的时间，合理确定停产停业期限。

6.2.3 停产停业期限一般最长不超过 1 年。

6.3 需要二次搬迁的，应根据房屋征收部门认可的二次搬迁方案按实估算停产停业期限。

7. 其他要求

7.1 房地产估价机构承接停产停业损失评估业务应接受房屋征收部门的委托且一般应单独签订评估委托合同，单独出具评估报告。

7.2 停产停业损失评估应按相关规定进行实地查勘、资料收集等工作,如实记录被征收人、公有房屋承租人生产经营的范围、规模和现状等情况。

7.3 停产停业损失单独出具评估报告的，应参照房地产估价报告格式撰写评估报告（正文），并按照本市房地产估价报告网上备案的规定进行备案。停产停业损失评估结果应纳入房屋征收评估报告。

7.4 停产停业损失评估报告的内容应当包含但不限于以下方面：①评估范围界定；②被征收人、公有房屋承租人的生产经营现状：包括生产经营的范围、规模、所属行业、设备设施、效益等；③评估假设限制条件与特殊事项说明；④评估依据；⑤价值构成；⑥评估思路与方法；⑦评估测算过程；⑧评估结果。

7.5 停产停业损失评估工作形成的评估报告、实地查勘记录等所有资料，应当按照相关规定进行整理、立卷、归档、保存。

8. 附则

8.1 本指引为房地产估价机构、注册房地产估价师开展停产停业损失评估和上海市房地产估价师协会房地产估价专家委员会组织鉴定的统一技术要求。

8.2 本指引自 2025 年 2 月 8 日起施行。之前有与本指引不一致的，以本指引为准。本指引施行前已核发房屋征收决定的，有相关规定的按原有规定执行。

