2024年度虹口区国有经营性房屋资产租赁指导价

目录

商业类型房屋指导价

办公类型房屋指导价

居住类型房屋指导价

外区房屋租金指导价

商业类型房屋指导价

商业类型房屋指导价（位置因素）

标准房屋指导价价值定义为：

- »»» 沿街一层店铺
- »»» 室内层高约为3.0-4.5米
- »»» 门面宽度3.0-3.5米
- »»» 建筑面积500平方米以内的无特殊不利因素的标准房屋
- »»» 需要进行修正的房屋，可参考楼层、临街、进深比等因素修正。

位置因素　实物因素　特殊经营业态　特殊情况

商业类型房屋指导价（位置因素）

（1）楼层因素

楼层		1层	2层	3层	4层及以上	地下1层	地下2层
单层出租	无自动扶梯	100%	55%	45%	40%	45%	另议
	有自动扶梯	100%	65%	50%	45%	60%	另议
楼层		1-2层				1-3层	
多层出租	无自动扶梯	75%				65%	
	有自动扶梯	80%				70%	

注：体量较大的独栋多层商业综合体，单独定价。

（2）临街因素

一面临街	二面临街	不直接临街（凹位店铺）	内铺及小区内店铺	临街，但有绿化带、隔离栏（影响顾客进出）、向上或向下有多格台阶（总台阶高度＞1米）等到不了因素的情况	如位于引桥沿线、快速路沿线、桥墩下、天桥下等特殊因素造成商铺出入不便的
100%	105%	80%	50%	90%	70%

商业类型房屋指导价（实物因素）

（1）室内层高

标准层高	层高较低，（低于2.2米）	LOFT（可分隔成两层）
100%	80%	130%

（2）房型格局

规则	不规则
100%	90%

商业类型房屋指导价（实物因素）

（3）门面宽度

3.0米以下	3.0-3.5米	3.5-4.5米	4.5米以上
95%	100%	105%	110%

（4）宽深比（门面宽度/进深）

小于1:3	1:3	1:2	1:1	2:1
70%	80%	90%	100%	120%

*注：门面宽度按店铺门面实际可使用宽度

商业类型房屋指导价（实物因素）

（5）卫生设施

有	无
100%	90%

（6）建筑面积（平方米）

0-500（含500）	500-1000（含1000）	1000-1500（含1500）	1500-2000（含2000）	2000-2500（含2500）	2500-3000（含3000）
0%	98%	96%	94%	92%	90%

*建筑面积以每500平方米为一档，500平方米以内不修正，500平方米以上每一档向下调整2%，3000平方米以上建议作为特殊案例。

（7）得房率（需提供相关证明）

当商业用房实际得房率低于或等于50%时，可修正得房率，修正系数为80%。

商业类型房屋指导价（其他因素）

经营业态因素

非餐饮（含轻餐饮）	重餐饮	历史原因更换租户后无法办理营业执照的情况
100%	120%	80%

其他特殊情况

公益性菜场	经营性医院、养老院	文化、体育类用途	教育机构
40%	70%	80%	80%

办公类型房屋指导价

办公类型房屋指导价（位置因素）

标准房屋指导价价值定义为：

- »»» 毛坯状态下办公
- »»» 室内层高约为2.6-3.0米
- »»» 建筑面积500平方米以内的无特殊不利因素的标准房屋
- »»» 办公用途房地产一般不进行楼层修正
- »»» 需要进行修正的房屋，可参考层高、面积及特殊情况等因素修正。

位置因素　　实物因素　　特殊因素

办公类型房屋指导价（位置因素）

（1）室内层高

室内层高	标准层高	LOFT（可分隔成两层）
	100%	130%

（2）建筑面积（平方米）

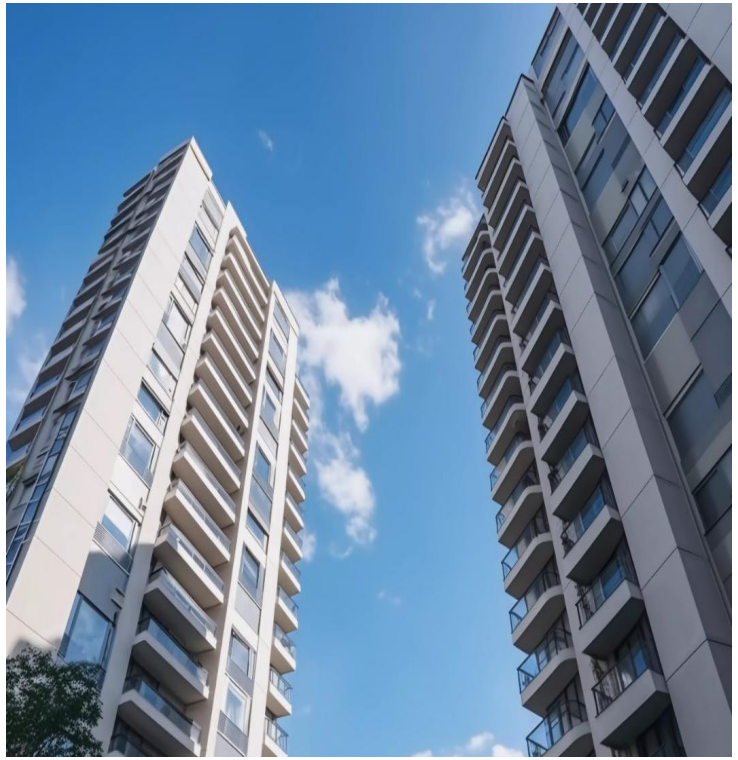
0-500（含500）	500-1000（含1000）	1000-1500（含1500）	1500-2000（含2000）	2000-2500（含2500）	2500-3000（含3000）
0%	98%	96%	94%	92%	90%

*建筑面积以每500平方米为一档，500平方米以内不修正，500平方米以上每一档向下调整2%，3000平方米以上建议作为特殊案例。

办公类型房屋指导价（其他因素）

特殊因素（只可选其一，若有特殊情况需复核）

	调整因素
特殊情况	办公楼无电梯，系数为90%
	办公楼带电梯，但个别楼层无电梯直达，系数为90%
	办公住宅混合楼，系数为90%
	因历史原因，更换租户后无法办理营业执照，系数为95%
	若该层有设备层等遮挡因素，系数为90%



居住类型房屋指导价

标准房屋指导价价值定义为：

»»» 位于**一楼住宅房屋**

»»» 朝向为**朝南**

»»» **一般装修**状况（特别注意）

»»» 无特殊不利因素

»»» 需要进行修正的房屋，可参考楼层、朝向、日照、通风、装修情况等因素修正。

位置因素

实物因素

居住类型房屋指导价（位置因素）

（1）楼层因素

a. 无电梯

总层数 所在层	1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层
1	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2		102%	102%	102%	102%	102%	102%
3			101%	104%	104%	104%	104%
4				99%	104%	104%	104%
5					98%	102%	102%
6						97%	100%
7							96%

所在层	1	2	3	4	5	6	7…….
	100%	100.5%	101%	101.5%	102%	102.5%	103%…

修正说明：每一楼层向上调整0.5%，如：所在层10层，系数为（10-1）×0.5+100=104.5

（2）朝向因素

南	东、西	北
100%	97%	90%

居住类型房屋指导价（实物因素）

（1）室内层高

标准层高	LOFT（可分隔成两层）
100%	130%

（2）房型格局

规则	不规则
100%	90%

（3）日照采光及通风

因素	有缺陷
日照、采光	90%
通风	90%

（4）房型

一房、二房	100%
三房（≥90平方米）	90%

（5）装修情况

一般装修	一般装修（带煤气）		（毛坯、无煤气、无水电等历史遗留问题、不成套房屋）
	100%		80%
精装修（含厨卫设施、淋浴器、空调、家具设施等）	一房	二房	三房
	+800元/月/套	+1000元/月/套	+1200元/月/套

外区房屋租金指导价

外区房屋租金指导价：

»»外区房屋的指导价可参照前述**各用途的修正体系**

»» 具体房屋指导价详见文件