房地产估价报告评审要点分享：

--第21期：《区位状况描述与分析》评审关键点详解

**一、原文**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 表1 房地产估价报告评审工作表（试行） | | | |
| **序号** | **评审 子项** | **扣分项目分值及说明** | **标准分** |
| 21 | 区位状况描述与分析 | (1)位置状况描述内容包括：坐落、方位、与重要场所（设施）的距离、临街（路）状况、朝向、楼层等，每缺少一项，扣0.5分。 (2)交通状况描述内容包括：道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度等，每缺少一项，扣0.5分。 (3)环境状况描述内容包括：自然环境、人文环境、景观等，每缺少一项，扣0.5分。 (4)外部配套设施状况描述内容包括：基础设施、公共服务设施，每缺少一项，扣0.5分。 (5)未分析区位状况优劣的，扣1分。  (6)分析针对性不强的，扣1分。 | 3 |

**二、内容讲解**

家人们，我是重庆开睿源评估公司管理咨询顾问陈登明，针对《房地产估价报告评审》中的《区位状况描述与分析》评审子项，就其**扣分项目分值及说明解读如下：**

1. 区位状况描述与分析：

1是位置状况描述内容包括：坐落、方位、与重要场所（设施）的距离、临街（路）状况、朝向、楼层等；

2是交通状况描述内容包括：道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度等；

3是环境状况描述内容包括：自然环境、人文环境、景观等；

4是外部配套设施状况描述内容包括：基础设施、公共服务设施等。

以上四类区位状况描述与分析分析完整得满分3分。

**（二）《区位状况描述与分析》扣分要素分值及说明**

1.位置状况描述内容包括：坐落、方位、与重要场所（设施）的距离、临街（路）状况、朝向、楼层等，每缺少一项，扣0.5分。

2.交通状况描述内容包括：道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度等，每缺少一项，扣0.5分。

3.环境状况描述内容包括：自然环境、人文环境、景观等，每缺少一项，扣0.5分。

4.外部配套设施状况描述内容包括：基础设施、公共服务设施，每缺少一项，扣0.5分。

5.未分析区位状况优劣的，扣1分。

6.分析针对性不强的，扣1分。

**三、口播文案**

房地产估价报告评审要点分享第 21 期：《区位状况描述与分析》评审关键点详解

家人们，我是重庆开睿源评估公司管理咨询顾问陈登明。今天跟大家交流《房地产估价报告评审》中 “区位状况描述与分析” 这个评审子项的要点，分享我的理解，供大家参考。

“区位状况描述与分析” 要求全面描述位置、交通、环境及外部配套设施状况，并进行深入分析，这样才能得满分 3 分。具体扣分项如下：

1.位置状况

描述内容包括：坐落、方位、与重要场所（设施）的距离、临街（路）状况、朝向、楼层等。每缺少一项，扣 0.5 分。

2.交通状况

描述内容包括：道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度等。每缺少一项，扣 0.5 分。

3.环境状况

描述内容包括：自然环境、人文环境、景观等。每缺少一项，扣 0.5 分。

4. 外部配套设施状况

描述内容包括：基础设施、公共服务设施等。每缺少一项，扣 0.5 分。

5.分析要求

（1）未分析区位状况优劣的，扣 1 分。

（2）分析针对性不强的，扣 1 分。

为了便于记忆，给大家分享一段顺口溜：

区位描述要全面，位置交通环配套。

分析优劣针对性，细节决定高质量。

开睿源家人们在撰写房地产估价报告时，务必对 “区位状况描述与分析” 给予充分重视，确保描述完整、分析到位。我是重庆开睿源评估公司管理咨询顾问陈登明，咱们第 22 期再会。