

房地产估价管理系统

软件使用说明书

产品形态 局域网单机版（单机 / 单服务器部署，一套系统服务一家估价机构）

适用版本 V1.0 (MVP)

文档日期 2026-10-14

产品形态：局域网单机版（单机 / 单服务器部署，一套系统服务一家估价机构） **适用版本：** V1.0（MVP） **文档日期：** 2026-10-14 **截图说明：** 本文所有界面截图均取自实际运行环境（Microsoft Edge 155），并对账号、口令、单位名称、人员姓名、联系方式、门牌地址等敏感数据做了自动脱敏处理（以 ■ 遮蔽）；业务参数如结构、面积、年份、测算金额等予以保留，以便对照界面理解功能。

目录

- 一、系统概述
- 二、登录与账号
- 三、菜单结构总览
- 四、估价作业流程（7 步）
- 五、数据与知识工具
- 六、系统管理
- 七、典型操作流程
- 八、常见问题
- 九、附录

一、系统概述

1.1 系统定位

本系统面向房地产估价机构，覆盖**估价项目从立项到报告签发归档的全流程**，并配套投资分析、规则库、行情统计、可比实例库等基础数据工具。

系统按《房地产估价规范》《估价规范术语》等国家标准内置了多道**流程闸门**（如参数未确认不允许进入测算、方法未披露理由不允许生成报告），保证估价作业的规范性与可追溯性。

1.2 部署形态

项目	说明
部署方式	局域网内网，单机或单服务器部署， 不依赖互联网
数据库	MySQL 8.x（本机或同机）

项目	说明
文件存储	服务器本地目录（ data/upload/ ），证件、报告、照片等均存本地
外部依赖	无。AI 文字辅助默认使用内置句库，零外网调用；如需接入大模型由机构自行配置
数据归属	全部数据归属本机构，机构内账号按角色分工协作

1.3 角色与权限

系统按「岗位」划分角色，不同角色可见的菜单与可执行的操作不同：

角色	代号	典型职责	主要权限
业务专员	operator	项目录入、资料整理	1/7 对象录入、查勘记录
估价师	appraiser	编制估价报告	2/7 参数确认、3/7 方法选用、4/7 测算、5/7 报告编制、章节初审
一级审核人	reviewer_l1	报告初审	6/7 章节初审
二级审核人	reviewer_l2	报告复审签发	6/7 复审与签发
机构管理员	company_admin	系统配置与人员管理	系统管理（机构档案、用户、角色权限、区域参数、规则库、行情统计、授权管理）

机构管理员拥有全部权限；其余角色只看到与自己职责相关的菜单。

二、登录与账号

2.1 登录界面

打开浏览器访问系统地址，进入登录页。



界面元素

元素	说明
用户名	机构管理员分配的登录账号，如 ap001
密码	口令，区分大小写
登 录	提交登录

说明

- 连续输错 5 次，账号将被锁定 15 分钟；可由机构管理员在「系统管理 → 用户管理」中提前解锁。
- 登录状态有效期为 8 小时（480 分钟），超时需重新登录。
- 页面不预填任何账号口令，请勿在公共设备上登录。

2.2 登录后

登录成功即进入**工作台**，页面顶栏显示当前登录人与所属机构，右上角「退出」可注销。

三、菜单结构总览

左侧导航栏分为五组：

分组	菜单项
工作台	工作台
估价作业流程	1/7 对象录入 → 2/7 参数确认 → 3/7 方法选用 → 4/7 测算工作台 → 5/7 完整版报告 → 6/7 报告审核与签发 → 7/7 报告打印与导出
投资分析工具	投资分析
数据与知识	规则库、行情统计、可比实例库维护、可比实例库看板、区域参数
系统管理	系统管理、授权管理

菜单按当前账号的权限过滤显示——看不到某菜单即表示当前账号无该操作权限。

3.1 工作台

房地产估价管理系统
局域网单机版

工作台

估价作业流程

1/7 对象录入

2/7 参数确认

3/7 方法选用

4/7 测算工作台

5/7 完整版报告

6/7 报告审核与签发

7/7 报告打印与导出

作业辅助工具

投资分析

数据与知识

规则库

行情统计

可比实例库维护

可比实例库看板

区域参数

系统管理

系统管理

授权管理

估价项目 / 抵押评估 / 工作台

系统管理员 · 沈阳XX

退出

工作台

✓ 机构备案有效: 辽评备〔2024〕038号,有效期至 2027-■■■■

2
待初审

1
待复审

3
参数待确认

1
差异待说明

我的项目

新建评估项目

项目编号	项目名称	委托方	价值时点	状态	操作
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■	2026-■■-■■	草稿	继续 可比实例
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■	2026-■■-■■	草稿	继续 可比实例
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■	2026-■■-■■	草稿	继续 可比实例

工作台是登录后的首页，包含三部分：

- 1. **授权状态条**：绿色提示条显示软件授权的有效期。临近到期会提前提醒，到期后转为「只读 + 保留导出/备份」模式，不影响已有数据安全。
- 2. **待办统计**：四个数字卡片，统计当前处于「待初审」「待复审」「参数待确认」「差异待说明」状态的项目数量，点击可直达对应环节。
- 3. **我的项目**：列出当前账号可见的全部估价项目，含项目编号、项目名称、委托方、价值时点、状态。

- 「继续」按钮进入该项目的下一步骤；
- 「可比实例」按钮直接跳转到该项目关联的可比实例库；
- 右上角「+ 新建估价项目」创建新项目。

四、估价作业流程（7 步）

流程遵循「先录入、后测算、再成文、最后审核签发」的顺序，每步完成才能进入下一步。

4.1 步骤 1/7 • 估价对象录入

房地产估价管理系统

局域网单机版

工作台

估价作业流程

1/7 对象录入

2/7 参数确认

3/7 方法选用

4/7 测算工作台

5/7 完整版报告

6/7 报告审核与签发

7/7 报告打印与导出

作业辅助工具

投资分析

数据与知识

规则库

行情统计

可比实例库维护

可比实例库看板

区域参数

系统管理

系统管理

授权管理

项目 / / 估价对象录入

系统管理员 · 沈阳XX退出

步骤 1/7 • 对象录入向导 •

✓ 委托方信息由历史客户自动带出，高亮字段请核验

对象基本信息

* 坐落地址

* 建筑面积(m²)

* 规划用途

住宅

建筑结构

钢混

楼层/总层

2/18

建成年代

2015

产权状况

出让/商品房

现场查勘记录

底稿存档

结构化查勘

已带出 2026- 的查勘内容 (记录 #14)

再进入本页面会自动带出最近一次录入的内容 (查勘日期、房屋现状、照片与结构化明细)，个别修改后点「保存查勘记录」即覆盖更新这条记录；想重新填一遍就点「清空表单」(记录仍在，保存时仍覆盖它)。

查勘时间

2026-09-28

查勘人员

李估价师

房屋现状

根据委托方提供资料及估价人员经现场查勘，纳入本次评估范围的建筑物工业房地产。实物状况为：位于凤城市凤凰城区北山2、4号，房屋建筑总面积为3462.29m²，砖木、钢混结构，朝向东，总层数为一层。本次估价对象位于第一层，规划用途为工业，实际用途为工业。

现场照片

照片将上传至服务器。查勘记录保存时一并关联 (已传 2 张)

清空表单

保存查勘记录

当前编辑的是本项目唯一一条查勘记录 (#14, 2026-) —— 修改后点「保存查勘记录」覆盖更新；「清空表单」只清表单，不会删掉这条记录。想彻底重来可删除后重新录入。

已是第一步

下一步：参数确认

用途：登记估价对象的权属与物理状况、录入现场查勘记录，是后续全部测算的数据源头。

页面上半部分 —— 估价对象基本信息

字段	必填	说明
坐落地址	✓	估价对象的确切坐落位置
估价目的	✓	如抵押贷款、司法处置、交易估价等
建筑结构		框架 / 钢混 / 砖混等
楼层/总层		如 2/18

房地产估价管理系统 · 软件使用说明书 · 局域网单机版 V1.0

字段	必填	说明
建筑年代		建成年份
产权状况		出让/商品房、划拨、已购公房等
建筑面积(㎡)		证载或实测建筑面积

页面下半部分 —— 三个标签页

标签页	功能
现场查勘记录	填写查勘时间、查勘人员、房屋现状；上传现场照片；「保存查勘记录」把本次录入内容作为一条新记录保存
底稿存档	上传并归档估价底稿扫描件（委托合同、产权证等），可作为报告附件自动带出

房地产估价管理系统

局域网单机机构版

工作台

估价作业流程

1/7 对象录入

2/7 参数确认

3/7 方法选用

4/7 测算工作台

5/7 完整版报告

6/7 报告审核与签发

7/7 报告打印与导出

作业辅助工具

投资分析

数据与知识

规则库

行情统计

可比实例库维护

可比实例库看板

区域参数

系统管理

系统管理

授权管理

■■■■■项目 / ■■■■■ / 估价对象录入

系统管理员 · 沈阳XX■■■■■退出

步骤 1/7 · ■■■■■对象录入向导 · ■■■■■

✓ 委托方信息由历史客户自动带出，高亮字段请核验

■■■■■对象基本信息

* 坐落地址■■■■■

* 建筑面积(㎡)■■■■■

* 规划用途住宅

建筑结构钢混

楼层/总层2/18

建成年代■■■■■2015■■■■■

产权状况出让/商品房

现场查勘记录

底稿存档

结构化查勘

① 扫描/拍照上传底稿原件，仅作影像存档（含文件哈希防篡改），并自动纳入完整报告的附件；不提供字段自动识别，■■■■■对象信息请在「■■■■■对象基本信息」卡片手工录入。

上传底稿（拍照）

请选择底稿类型

扫描

拍照

拍照上传从相册选择

请先选择底稿类型。类型决定报告附件归类：产权证/他项权证→权属证书，委托合同→委托书，其余→其他材料。

底稿列表（1）

底稿编号	类型	采集	文件哈希	操作
■■■■■	产权证	拍照	9da5cc764534	删除

已是第一步

下一步：参数确认

| 结构化查勘 | 按部位（主体、装修、设施等）逐项录入查勘明细 |

查勘记录的三种状态

- 已带出：进入本页时自动带出历史录入内容；
- 修改后点「保存查勘记录」：覆盖更新这条记录；
- 「清空表单」：只清表单、不删除记录，若想重新填一遍点「清空表单」。

若历史存在多条同项目查勘记录，系统会自动合并为一条并提示；合并前的内容可在浏览器本地找回一

房地产估价管理系统 · 软件使用说明书 · 局域网单机机构版 V1.0

次。

4.2 步骤 2/7 · 参数确认

房地产估价管理系统

局域网单机机构版

工作台

估价作业流程

1/7 对象录入

2/7 参数确认

3/7 方法选用

4/7 测算工作台

5/7 完整版报告

6/7 报告审核与签发

7/7 报告打印与导出

作业辅助工具

投资分析

数据与知识

规则库

行情统计

可比实例库维护

可比实例库看板

区域参数

系统管理

系统管理

授权管理

项目 / / 参数确认入门

系统管理员 · 沈阳XX

退出

步骤 2/7 · 参数确认入门

√ 全部参数已确认，可进入方法选用

参数清单 (三态：草稿 / 已确认 / 已锁定)

一键确认全部

参数名称	参数值	取值依据	状态	操作
	市场价值	GB/T 50291	已确认	保存 锁定
	0.0450	辽宁省区域参数(省级 cap_rate_residential)	已确认	保存 锁定
	70	辽宁省区域参数(省级 depreciation_year_steel)	已确认	保存 锁定
	0.00	辽宁省区域参数(省级)	已确认	保存 锁定
	0	建住房〔2006〕8号·需人工核实	已确认	保存 锁定
	12	辽宁省区域参数(省级)	已确认	保存 锁定

带 高亮 底色的字段由系统按区域参数继承链自动带出，请逐项检验后「确认」。

上一步：对象录入

下一步：方法选用

用途：录入估价所需的区位、实物、权益、市场四类参数，并做**参数锁定**。

- 参数按类别分组展示，逐项填写取值与依据；
- 全部参数确认完成后，页面提示「全部确认通过」，此时才允许进入 3/7；
- 已锁定的参数修改需先解锁并填写原因，避免测算过程中参数被随意改动导致结果不可复现。

4.3 步骤 3/7 • 方法选用

房地产估价管理系统
局域网单机构版

工作台

估价作业流程

1/7 对象录入

2/7 参数确认

3/7 方法选用

4/7 测算工作台

5/7 完整版报告

6/7 报告审核与签发

7/7 报告打印与导出

作业辅助工具

投资分析

数据与知识

规则库

行情统计

可比实例库维护

可比实例库看板

区域参数

系统管理

系统管理

授权管理

■■■■■项目 / ■■■■■ / 方法选用中枢

系统管理员 · 沈阳XX退出

步骤 3/7 • 方法选用中枢

√ 方法选用已完成披露，符合 GB/T 50291 第五条

方法适宜性矩阵 • 住宅 × ■■■■■■■■

■■■■■方法	系统判定	选用	主方法	未选用理由（强制披露）
比较法	适用 强制	☒	☒	—
收益法	适用	☒	☒	—
成本法	受限	☐	☐	受限：估价对象为建成住宅，成本法重置成本与折旧测算精度不足，以比较法为主方法
假设开发法 v1.1 开放	不适用	☐	☐	本估价目的（抵押）及物业类型下不适用该方法，无开发或再开发情形
基准地价修正法 v1.1 开放	不适用	☐	☐	估价对象为建成住宅，非单宗土地，不宜以基准地价修正法求取
AVM 交叉验证 仅辅助	辅助	☒	☐	—

保存

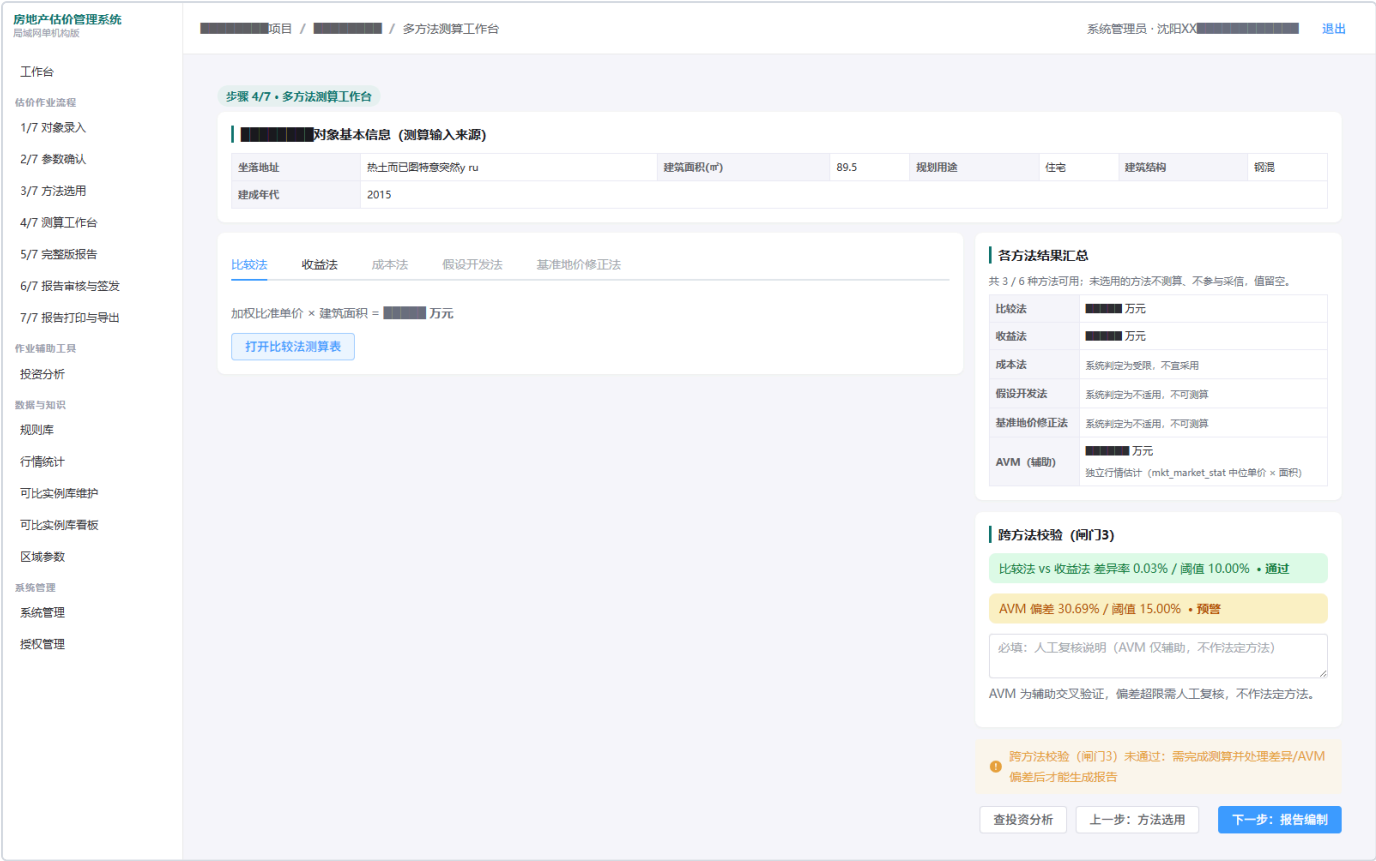
上一步：参数确认

下一步：测算工作台

用途：选择本次估价采用的估价方法，并对未采用的方法说明理由。

- 可选方法：市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法；
- 每一项须选择「选用」或「不选用」；
- **选择「不选用」必须填写理由**，这是规范要求（依据《GB/T 50291》第五条），未填理由将触发闸门，无法生成报告；
- 页面会根据估价对象类型（如商业物业）提示各方法的适用性。

4.4 步骤 4/7 • 多方法测算工作台



用途：执行各估价方法的测算，汇总结果并做方法间校验。这是计算的核心页面。

页面上半部分 —— 估价对象基本信息（测算输入来源），确认数据与 1/7 一致。

页面中部 —— 方法标签页，五个方法各一页。以「比较法」为例：

- 「加载可比案例库」从可比实例库中检索候选案例；
- 「打开比较法测算表」进入明细表，逐个案例填写比准因素调整系数；
- 计算式：加权比准价格 × 建筑面积 = 比准总价。

右侧「各方法结果汇总」 —— 列出 3/7 中已选用的各方法可用测算结果；不可用的方法显示原因（如「系统判定为使用，不采用」或「依赖权利类型：划拨」）。AVM（辅助）为独立赋值项，不参与方案选取。

右侧「各方法校验（闸门13）」 —— 逐条列出需复核的方法（如「比较法 vs 收益法 差异率 0.03% / 阈值 10.00% · 通过」）。

- 差异率超阈值 → 标记为「预警」并给出必填的人工复核说明框；
- AVM 偏差超阈值同样需人工复核，且 AVM 辅助不作为法定方法。

右侧「跨方法校验（闸门3）」 —— 未通过时需完成差异分析说明；处理前必须先处理闸门 3。

页面底部按钮：查投资分析 跳转投资分析、上一步：方法选用、下一步：报告编制。

4.5 步骤 5/7 • 完整版报告管理

房地产估价管理系统
局域网单机机构版

工作台

估价作业流程

1/7 对象录入

2/7 参数确认

3/7 方法选用

4/7 测算工作台

5/7 完整版报告

6/7 报告审核与签发

7/7 报告打印与导出

作业辅助工具

投资分析

数据与知识

规则库

行情统计

可比实例库维护

可比实例库看板

区域参数

系统管理

系统管理

授权管理

■■■■■项目 / ■■■■■ / 完整版报告管理

系统管理员 · 沈阳XX■■■■■

退出

步骤 5/7 • 完整版报告管理

测算完成后、审核签发之前完成：技术报告章节定稿、假设与限制条件五类条目、报告附件与报告设置。本步骤产出的正文会并入导出的 Word（合订本 / 结果册 / 技术册）。

四市场背景状况

报告设置

假设五类条目

附加章与技术报告

报告附件

报告类型

☐ 简易版（结果报告）

☒ 完整版（含技术报告）

装订方式

☒ 合订本

☐ 分册（结果报告/技术报告各自成册）

附加章开关

☒ 变现能力分析

☒ 风险提示

报告使用人

XX银行YY分行

使用期限(月)

—

12

+

一般不超过 12 个月

使用用途限定

仅用于本次抵押贷款评估目的

保存设置

升级为完整版时自动补齐审核清单第 16~22 项

上一步：测算工作台

下一步：审核与签发

用途：设置报告属性、生成并编辑报告正文、管理报告附件，最终产出正式报告。

五个标签页

标签页	功能
报告设置	报告类型（简易版 / 完整版含技术报告）、装订方式（合订本 / 分册）、附加章开关（实现能力分析、风险揭示）、报告使用人、使用期限、使用用途稳定性
四市场背景状况	市场背景描述与四市（住宅/办公/商业/工业）的行情简况
假设五类条目	一般假设、权益假设、市场假设、价值类型假设、未定事项假设，支持编辑增删
附加章与技术报告	技术报告正文初稿，支持逐章编辑
报告附件	报告附件清单（见 4.5.2）

报告生成后，审核签发之前均为可编辑草稿；签发后全部字段只读。

4.5.1 报告编辑

- 各章节提供**「AI 辅助初稿」**：点击后系统基于已录入的事实数据（对象信息、参数、测算结果）自动生成该章初稿，估价师在此基础上修订；
- 定性章节不上 AI（局域网零外网要求），依赖内置句库 + 人工修订；
- 每个章节保存后写入操作日志，记录操作人与时间。

4.5.2 报告附件



附件清单是多来源汇总的结果，包括：

来源	附件类型	说明
本报告录入	委托合同、估价对象证件等	手工上传的扫描件
机构档案自动带出	机构营业执照及资质证书、机构负责人执业证书	只读，机构级通用
现场查勘记录	查勘照片	从 1/7 自动带出
底稿存档	产权证、委托合同、其他底稿	从 1/7 的底稿存档带出

去重与冲突提示

- 系统自动去重：同一类别若已有手工上传件，不再重复带出自动件；同一文件被多个来源引用时只保留一条；
- 若同一文件存在多条记录，列表上方会显示提示，需人工确认保留哪一条。

操作

- 「查看」：在线预览图片与 PDF 扫描件；
- 不支持预览的格式可「下载」后用本地软件打开；
- 机构级通用件（营业执照、执业证书）为只读，所有有权限的账号均可查看。

4.6 步骤 6/7 • 报告审核与签发

房地产估价管理系统
局域网单机机构版

工作台

估价作业流程

1/7 对象录入

2/7 参数确认

3/7 方法选用

4/7 测算工作台

5/7 完整版报告

6/7 报告审核与签发

7/7 报告打印与导出

作业辅助工具

投资分析

数据与知识

规则库

行情统计

可比实例库维护

可比实例库看板

区域参数

系统管理

系统管理

授权管理

■■■■■■■■■■项目 / ■■■■■■■■■■ / 报告审核与签发

系统管理员 · 沈阳XX■■■■■■■■■■退出

步骤 6/7 • 报告审核与签发

报告预览 (GB/T 50291 十三章 + 假设与限制条件 + ■■■■■■■■■■师声明)

报告编号	LN2026000001
■■■■■■■■■委托人	某银行
■■■■■■■■■目的	抵押贷款
价值时点	2026-■■-■■
最终采信价值	¥930,314.70
抵押价值 (扣除优先受偿款后)	¥930,314.70
报告状态	已签发
防伪编号	AF-20260807-2691

01、■■■■■■■■■委托人

致 某银行 (项目编号 LN2026000001) :

受贵方委托, 对位于 沈阳市浑南区XX路1号 的房■■■■■■■■■。

字段	取值
项目编号	LN2026000001 自动填充·需核验
■■■■■■■■■委托人	某银行 自动填充·需核验

02、■■■■■■■■■机构

本机构沈阳XX■■■■■■■■■ (已备案, 备案编号: 辽评备〔2026〕208号) 依据国家标准与行业规范, 独立、客观、■■■■■■■■■。

字段	取值
■■■■■■■■■机构	沈阳XX■■■■■■■■■ (已备案, 备案编号: 辽评备〔2026〕208号)

03、■■■■■■■■■目的

■■■■■■■■■目的为抵押贷款, ■■■■■■■■■■参考依据。

字段	取值
■■■■■■■■■目的	抵押贷款 自动填充·需核验

04、■■■■■■■■■对象

■■■■■■■■■对象坐落于 沈阳市浑南区XX路1号, 建筑面积为 90.00 平方米, 规划用途为 住宅, 建筑结构为 钢筋混凝土。

字段	取值
■■■■■■■■■对象坐落	沈阳市浑南区XX路1号 自动填充·需核验

章节审核清单 (共 22 项 · 闸门4)

前 15 项为结果报告章节; 后 7 项为完整版附加审核项 (致函 / 变现 / 风险 / 技术报告 / 附件), 必须一并审核通过。

✓ 全部通过, 可批准出具

点 [通过 / 退回] 即自动保存, 无需再点击保存按钮

#	章节	审核
1	■■■■■■■■■委托人	通过 退回
2	■■■■■■■■■机构	通过 退回
3	■■■■■■■■■目的	通过 退回
4	■■■■■■■■■对象	通过 退回
5	价值时点	通过 退回
6	价值类型	通过 退回
7	■■■■■■■■■原则	通过 退回
8	■■■■■■■■■依据	通过 退回
9	■■■■■■■■■方法	通过 退回
10	■■■■■■■■■结果	通过 退回
11	■■■■■■■■■师	通过 退回
12	实地查勘期	通过 退回
13	■■■■■■■■■作业期	通过 退回
14	假设与限制条件	通过 退回
15	■■■■■■■■■师声明	通过 退回
16	■■■■■■■■■委托人函	通过 退回
17	变现能力分析	通过 退回
18	风险提示	通过 退回

用途：两级审核——一级审核人初审章节，二级审核人复审并签发。

左侧 —— 报告预览

按 GB/T 50291 十三章 + 假设与限制条件 + 附件逐章展示报告全文。

- 红色标记 自动填充·需核验 的字段是系统自动生成的，审核人必须逐项核对；
- 「退回」可把字段或章节标记为需修改，退回意见会计入审核轨迹。

右侧 —— 章节审核清单 (共 22 项：闸门14)

- 前 15 项为规范要求的法定审核要点（估价委托人、估价目的、价值时点、估价假设、估价方法、价值类型、价值类型与目的匹配、估价技术报告、实地查勘、估价人员、报告使用人、估价报告期限、实地查勘记录审核、报告审核人员、审核意见与限制条件等）；
- 后 7 项为本系统扩展的审核要点（实现能力分析、风险提示等）；
- 每项标注「通过 / 退回」，并可填写审核意见；
- 全部通过前点击「签发」按钮，将被闸门拦截并提示还需处理哪几项。

签发

一级审核人完成初审后交二级审核人复审；二级审核人确认无误后执行「签发」。

- 签发时系统生成防伪编号（形如 **AF-年月日-序号**），写入报告；
- 签发后**全部字段只读**，任何修改需先执行「撤销签发」；
- 防伪编号随报告导出，可在打印件上核验真伪。

4.7 步骤 7/7 • 报告打印与导出



用途：预览最终成品、导出 Word / PDF、下载历史存档。

报告预览

- 页面内嵌 PDF 阅读器展示成品，与导出件完全一致；
- 预览带 90 秒超时保护，服务器安装文档转换组件后约 5 秒完成生成。

导出

支持三种册别，与后端口径一致：

册别	内容
合订本（默认）	结果报告 + 技术报告合订
结果册	仅结果报告

册别	内容
技术册	仅技术报告

导出 Word (.docx) 与导出 PDF，目录页码、页脚页码、附件页码三者完全一致。

已存档成品

- 每次导出都会在服务器按「项目编号」留一份成品，目录结构为 {存档根}/{项目编号}/{报告编号}_{册别}.docx|pdf，同名覆盖；
- 机构内任何有 report:generate 权限的账号都能在这里取到同一份文件；
- 支持一键复制存档根目录路径，可直接粘贴到资源管理器地址栏。

五、数据与知识工具

5.1 投资分析

房地产估价管理系统
局域网单机机构版

工作台

估价作业流程

1/7 对象录入

2/7 参数确认

3/7 方法选用

4/7 测算工作台

5/7 完整版报告

6/7 报告审核与签发

7/7 报告打印与导出

作业辅助工具

投资分析

数据与知识

规则库

行情统计

可比实例库维护

可比实例库看板

区域参数

系统管理

系统管理

授权管理

项目 / / 投资分析

系统管理员 · 沈阳XX 退出

值、年总租金、年净经营收入，取自本项目已有成果，可手工覆盖。

值已自动带出 4/7 测算的采信总价¥910000.00（未填优先受偿款，故等于总价）
年总租金已自动带出 4/7 收益法测算的「年租金毛收入」
年净经营收入已自动带出 4/7 收益法测算的「净收益 NOI」

投资分析（延伸决策支持）

结果的延伸指标（cash-on-cash / DSCR / LTV / GRM / 租售比 / IRR / FFO-AFFO）。与法定报告解耦，仅作参考，结论，不得作为报告内容或对外承诺。

值(元) - 1200000 + 贷款额(元) - 700000 + 首付投入(元) - 300000 +
已自动带出 4/7 采信总价 银行实际批下的贷款金额 首付部分 = 道 - 贷款额

年净经营收入(元) - 120000 + 年债务偿付(元) - 80000 + 年总租金(元) - 60000 +
已自动带出收益法 NOI 等额本息或等额本金下的年供 已自动带出年租金毛收入

年净现金流(元) - 40000 + 投资年限(年) - 10 + 资本性支出(元/年) - +
到手现金流 = 净收入 - 年供 - 税费 持年期，一般按贷款年限填 大修、装修等提升性支出年均值

维护性支出(元/年) - 5000 +
日常保养、物业等维护性支出

指标随输入自动更新；需要留档时点「保存测算」 保存测算

指标结果 修改上方任一参数，下方结果自动更新

现金回报率(cash-on-cash) COC 0.1333

偿债备付率(DSCR) DSCR 1.50

贷款价值比(LTV) LTV 0.5833

总租金乘数(GRM) GRM 20.00

租售比(yield) YIELD 0.05

内部收益率(IRR) IRR -0.0907

运营资金(FFO) FFO 110,000.00

调整后运营资金(AFFO) AFFO 105,000.00

▶ 参考口径（点击展开）

返回测算工作台

用途：基于估价结果做延伸决策参考（与法定报告解耦，指标仅作参考，不是法定估价结论）。

输入项自动带出

进入页面自动带出 4/7 的采信总价、收益法年租金与净经营收入（NOI），可手工覆盖。

八项测算指标

缩写	指标	含义
COC	现金回报率	年净现金流 ÷ 首付投入
DSCR	偿债备付率	年净经营收入 ÷ 年债务本息
LTV	贷款价值比	贷款额 ÷ 房价
GRM	毛租金倍数	年租金收入 ÷ 房价
YIELD	租售比	净租金收入 ÷ 房价
IRR	内部收益率	到期现金流净现值为零的折现率
FFO	运营资金收益率	运营净收入 ÷ 房价
AFFO	调整后运营资金收益率	扣除资本性支出后的运营净收入 ÷ 房价

操作

- 输入项输入即自动测算，参数可点「保存测算」持久化；
- 下方指标结果卡显示上次测算值，便于纵向对比；
- 「参考口径」按钮可展开各指标的完整计算公式。

5.2 规则库

房地产估价管理系统

局域网单机版

工作台

估价作业流程

1/7 对象录入

2/7 参数确认

3/7 方法选用

4/7 测算工作台

5/7 完整版报告

6/7 报告审核与签发

7/7 报告打印与导出

作业辅助工具

投资分析

数据与知识

规则库

行情统计

可比实例库维护

可比实例库看板

区域参数

系统管理

系统管理

授权管理

系统管理员 · 沈阳XX

退出

项目 / / 规则库

规则库（地方规定外置）

🔔 准则/地方规定外置为规则库，杜绝硬编码；报告「依据」章节自动按本机构所属省挂载的适用规则动态生成。

现行规则（10）

按适用场景过滤（如：抵押估价/机

新增规则

文号	规则名称	类型	适用场景	有效期	要点摘要
GB/T 18508-2014		准则	业务	2014- ~ 现行	的原则、程序、方法与结果表述；明确收益还原法、市场比较法、剩余法
GB/T 50291-2015		准则	业务	2015- ~ 现行	第五条：方法；对不适用的方法应说明理由。报
GB/T 50899-2013		准则	业务	2014- ~ 现行	术语定义，对象、价值类型、方法等专业用语。
中评协〔2019〕35号		准则		现行 ~ 现行	方法选用原则参考
辽住建〔2017〕195号		地方规定	机构备案	2017- ~ 现行	业务的机构须办理备案。备案分一、二、三级，有效期3年，届满
建住房〔2006〕8号		指导意见		2006- ~ 现行	抵押价值应扣除法定优先受偿款；应特别说明变现能力、抵押价值的实现风险与限制条件。
主席令〔1994〕第29号（2019修正）		部门规章	业务	2019- ~ 现行	房地产开发、交易、与中介服务的根本法律依据；机构、人
主席令〔2016〕第46号		部门规章	业务	2016- ~ 现行	行为，专业人员、机构、委托与法律责任；责任
住建部令第14号		部门规章	业务	现行 ~ 现行	机构的设立、资质等级、业务承接、监督管理与法律责任。
测试-全国化-001		部门规章		2011- ~ 现行	的对象、程序、方法与复核鉴定；应包括房屋及其占

说明：新增规则自动挂载至本机构所属省（std_regulation_region，全省强制；机构未配置区域时不自动挂载，可另行手动挂载任意省市）；报告「依据」章节按「」适用场景取现行规则动态拼装。

房地产估价管理系统 · 软件使用说明 · 局域网单机版 V1.0

用途：维护估价依据的规范条文与地方文件。

- 按**层级**（法律 / 部门规章 / 规范性文件 / 技术规范 / 行业标准 / 地方文件）与**适用范围**组织；
- 每条记录包含：层级、适用范围、生效日期、正文、状态（现行/已废止）；
- 支持「新增规则」「查询」「筛选」；正文为空或适用范围为空将触发校验拦截，不能保存。

5.3 行情统计

房地产估价管理系统
局域网单机机构版

工作台

估价作业流程

1/7 对象录入

2/7 参数确认

3/7 方法选用

4/7 测算工作台

5/7 完整版报告

6/7 报告审核与签发

7/7 报告打印与导出

作业辅助工具

投资分析

数据与知识

规则库

行情统计

可比实例库维护

可比实例库看板

区域参数

系统管理

系统管理

授权管理

项目 / 行情统计

系统管理员 · 沈阳XX退出

行情统计与外部数据

价格类指标（均价/中位价/价格指数/样本量）由「重新聚合」从可比实例库自动算；租金水平、空置率、去化周期、成交套数无自动数据来源，需人工补录（补录后不会被重新聚合清空，报告第四章可一键引用）。

行情统计

重新聚合（可比实例库）

物业类型

统计月份

重置

县区	物业类型	月份	中位单价(元/㎡)	均价(元/㎡)	价格指数	样本量	租金(元/㎡·月)	空置率	去化(月)	成交套数	操作
和平区	住宅	2026-07	¥13,905	¥13,905	1.3905	3	¥12	100.00%	1.0		补录
沈河区	商业	2026-07	¥22,900	¥22,900	0.7951	1	待补录	待补录	待补录		补录
大东区	住宅	2026-07	¥9,100	¥9,100	0.7913	1	待补录	待补录	待补录		补录
皇姑区	住宅	2026-07	¥9,000	¥9,000	1.0000	1	待补录	待补录	待补录		补录
铁西区	住宅	2026-07	¥9,000	¥9,000	1.0000	1	待补录	待补录	待补录		补录
于洪区	住宅	2026-07	¥9,000	¥9,000	1.0000	1	待补录	待补录	待补录		补录
甘井子区	商业	2026-07	¥21,700	¥21,700	1.0000	1	待补录	待补录	待补录		补录
和平区	住宅	2026-06	¥10,210.53	¥10,210.53	1.0211	1	待补录	待补录	待补录		补录
西岗区	商业	2026-06	¥19,300	¥19,300	0.8213	1	待补录	待补录	待补录		补录
沙河口区	商业	2026-06	¥19,800	¥19,800	1.0259	1	待补录	待补录	待补录		补录
南关区	住宅	2026-06	¥8,000	¥8,000	1.0000	1	待补录	待补录	待补录		补录
和平区	商业	2026-05	¥21,200	¥21,200	0.9360	1	待补录	待补录	待补录		补录
沈河区	商业	2026-05	¥29,100	¥29,100	1.0104	1	待补录	待补录	待补录		补录
浑南区	住宅	2026-05	¥9,300	¥9,300	0.9490	1	待补录	待补录	待补录		补录
中山区	住宅	2026-05	¥13,000	¥13,000	0.9701	1	待补录	待补录	待补录		补录
西岗区	商业	2026-05	¥26,700	¥26,700	1.1362	1	待补录	待补录	待补录		补录
甘井子区	住宅	2026-05	¥10,900	¥10,900	0.9909	1	待补录	待补录	待补录		补录
朝阳区	住宅	2026-05	¥7,500	¥7,500	1.0000	1	待补录	待补录	待补录		补录
南岗区	住宅	2026-05	¥7,500	¥7,500	1.0000	1	待补录	待补录	待补录		补录
和平区	住宅	2026-04	¥11,500	¥11,500	1.1500	1	待补录	待补录	待补录		补录
沈河区	商业	2026-04	¥29,200	¥29,200	1.0139	1	待补录	待补录	待补录		补录

用途：维护估价区域的市场行情数据，为比较法与基准地价修正法提供依据。

- 支持手动录入与 Excel 导入两种方式；
- 导入时逐行做录入校验与去重，失败行返回**行号与原因**，便于修正后重导；
- 导入完成提示「共 N 行，成功 X 条，失败 Y 条」；
- 行情数据由使用方人工维护，系统不自动联网抓取。

5.4 可比实例库维护

房地产估价管理系统

局域网单机版

工作台

估价作业流程

1/7 对象录入

2/7 参数确认

3/7 方法选用

4/7 测算工作台

5/7 完整版报告

6/7 报告审核与签发

7/7 报告打印与导出

作业辅助工具

投资分析

数据与知识

规则库

行情统计

可比实例库维护

可比实例库看板

区域参数

系统管理

系统管理

授权管理

项目 / 可比实例库

系统管理员 · 沈阳XX

退出

可比实例库

全部实例 待复核队列 (117)

全部城市 全部省份 + 录入实例 批量导入

城市

区县

实例地址

用途

面积㎡

单价元/㎡

成交日期

装修

楼层

朝向

核验

核验人/时间

操作

沈阳市 和平区 住宅 10300 2026-01-01 豪装 7/22 东 修订待复核 系统管理员 2026-01-01 复核 编辑 删除

沈阳市 大东区 住宅 9100 2026-01-01 精装 23/28 南北 已核验 系统管理员 2026-01-01 编辑 修正

沈阳市 沈河区 商业 22900 2026-01-01 精装 5/15 西南 已核验 系统管理员 2026-01-01 编辑 修正

沈阳市 和平区 住宅 13905 2026-01-01 精装 3/18 南 已核验 系统管理员 2026-01-01 编辑 修正

沈阳市 皇姑区 住宅 9000 2026-01-01 精装 3/18 南 已核验 系统管理员 2026-01-01 编辑 修正

沈阳市 和平区 住宅 13905 2026-01-01 精装 3/18 南 已核验 系统管理员 2026-01-01 编辑 修正

沈阳市 铁西区 住宅 9000 2026-01-01 精装 3/18 南 已核验 系统管理员 2026-01-01 编辑 修正

沈阳市 和平区 住宅 13905 2026-01-01 精装 3/18 南 已核验 系统管理员 2026-01-01 编辑 修正

沈阳市 于洪区 住宅 9000 2026-01-01 精装 3/18 南 已核验 系统管理员 2026-01-01 编辑 修正

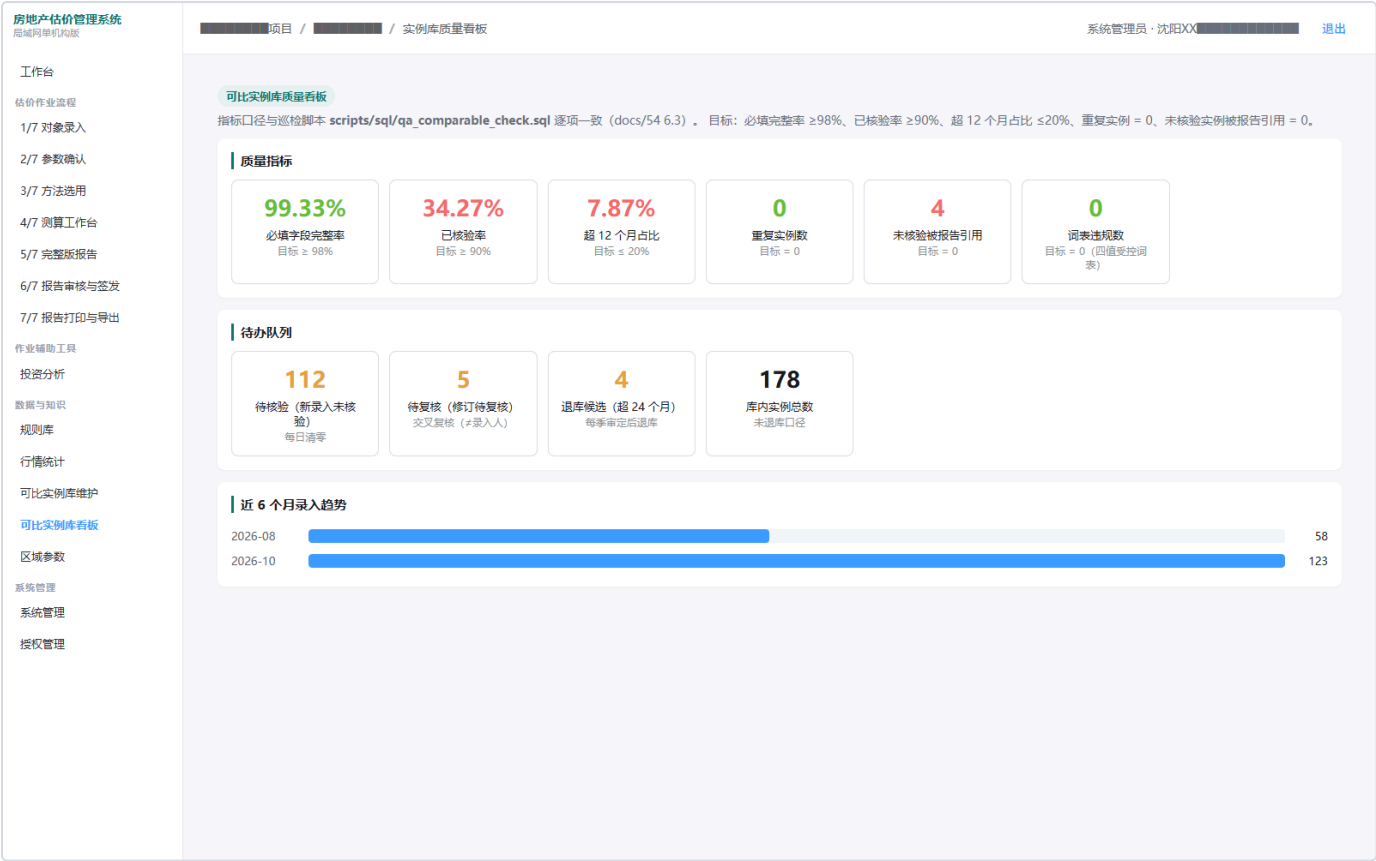
大连市 甘井子区 商业 21700 2026-01-01 毛坯 4/28 北 已核验 系统管理员 2026-01-01 编辑 修正

长春市 南关区 住宅 8000 2026-01-01 精装 已核验 系统管理员 2026-01-01 编辑 修正

用途：维护可比案例，供 4/7 比较法检索使用。

- 按省份/城市/区县/用途/实例地址/面积/成交总价/成交单价/成交日期/装修状况/楼层/总层/朝向/建成年代/数据结构与偏差原因录入；
- 支持 Excel 批量导入、模板列序下载；
- 每条案例记录数据来源与偏差原因，便于后续引用时说明依据。

5.5 可比实例库看板



以看板形式展示可比实例库的规模、区域分布、用途结构与数据质量，便于机构掌握案例库家底。

5.6 区域参数

房地产估价管理系统
局域网单机机构版

工作台

估价作业流程

1/7 对象录入

2/7 参数确认

3/7 方法选用

4/7 测算工作台

5/7 完整版报告

6/7 报告审核与签发

7/7 报告打印与导出

作业辅助工具

投资分析

数据与知识

规则库

行情统计

可比实例库维护

可比实例库看板

区域参数

系统管理

系统管理

授权管理

■■■■■■项目 / ■■■■■■ / 区域参数

系统管理员 · 沈阳XX■■■■■■退出

区域参数（省-市-县 三级管理 / 继承链）

参数按 县区 → 市级 → 省级 继承链解析：下级配置「本级生效」则覆盖上级，否则继承上级值。

参数按参数筛选 查询

继承链解析演示

省 辽宁省 市 请选择 县区 请选择

参数 住宅资本化率 解析

参数配置列表

参数	区别	参数值	层级	继承策略	操作
AVM 偏差阈值	辽宁省	0.15	省级	继承上级	编辑
商业资本化率	辽宁省	0.0650	省级	继承上级	编辑
办公资本化率	辽宁省	0.0600	省级	继承上级	编辑
住宅资本化率	辽宁省	0.0450	省级	继承上级	编辑
可比实例回溯月数	辽宁省	12	省级	继承上级	编辑
可比实例最少数量	辽宁省	3	省级	继承上级	编辑
契税税率	辽宁省	0.0150	省级	继承上级	编辑
砖混结构耐用年限	辽宁省	50	省级	继承上级	编辑
钢筋混凝土结构耐用年限	辽宁省	70	省级	继承上级	编辑
跨方法差异率阈值	辽宁省	0.10	省级	继承上级	编辑
残值率	辽宁省	0.00	省级	继承上级	编辑
住宅资本化率	辽宁省 / 沈阳市	0.0430	市级	本级生效	编辑
住宅资本化率	辽宁省 / 沈阳市 / 和平区	0.0420	县区级	本级生效	编辑
住宅资本化率	辽宁省 / 大连市	0.0410	市级	本级生效	编辑

维护各行政区的**估价参数阈值**，如跨方法差异率阈值、AVM 偏差阈值等。系统各闸门的判定均读取此处配置，调整阈值无需改代码。

六、系统管理

仅**机构管理员**（ `company_admin` ）可见。

系统管理页含五个标签页。

6.1 机构设置

房地产估价管理系统
局域网单机机构版

工作台

估价作业流程

1/7 对象录入

2/7 参数确认

3/7 方法选用

4/7 测算工作台

5/7 完整版报告

6/7 报告审核与签发

7/7 报告打印与导出

作业辅助工具

投资分析

数据与知识

规则库

行情统计

可比实例库维护

■■■■■项目 / ■■■■■ / 系统管理

系统管理员 · 沈阳XX■■■■■退出

机构设置■■■■■师管理用户管理角色权限AI 配置

机构档案 (参考营业执照 / ■■■■■机构资质证书)

按机构证照登记信息建档。营业执照与资质证书扫描件存于本机内网磁盘 (不外传)，填写后可在报告「二、■■■■■机构」■■■■■委托人函中引用。

* 机构名称■■■■■

注册资本■■■■■

机构性质■■■■■

法定代表人■■■■■

成立日期2013-■■■■■

经营场所■■■■■

经营范围■■■■■

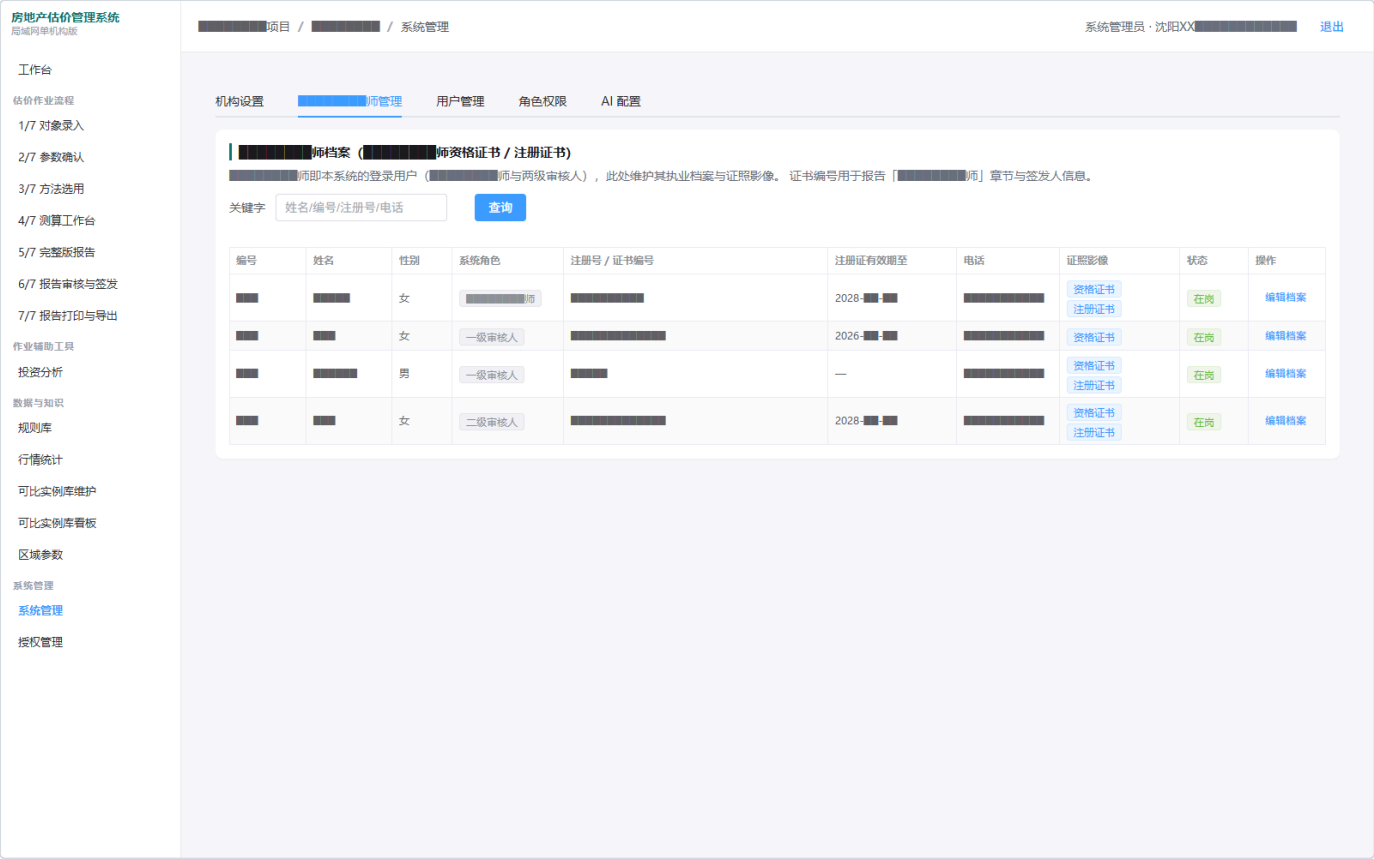
联系电话■■■■■

机构邮箱■■■■■

- **机构档案**：机构名称、资质等级、法定代表人、注册资本、单位性质、成立日期、经营地址、经营范围、联系电话/邮箱；
- **资质证书**：资质证书号、发证机关、发证日期、有效期；
- **证照影像**：营业执照扫描件、资质证书扫描件，支持上传与「查看大图」；
- **编号规则**：报告编号前缀，可自定义（≤10 字符）。修改前缀仅对新编号生效，历史编号不变；
- **备案信息**：备案等级、备案编号、备案有效期。

机构档案与资质证书会在 5/7 报告中作为机构级通用附件自动带出，报告制作人可直接引用。

6.2 估价师管理

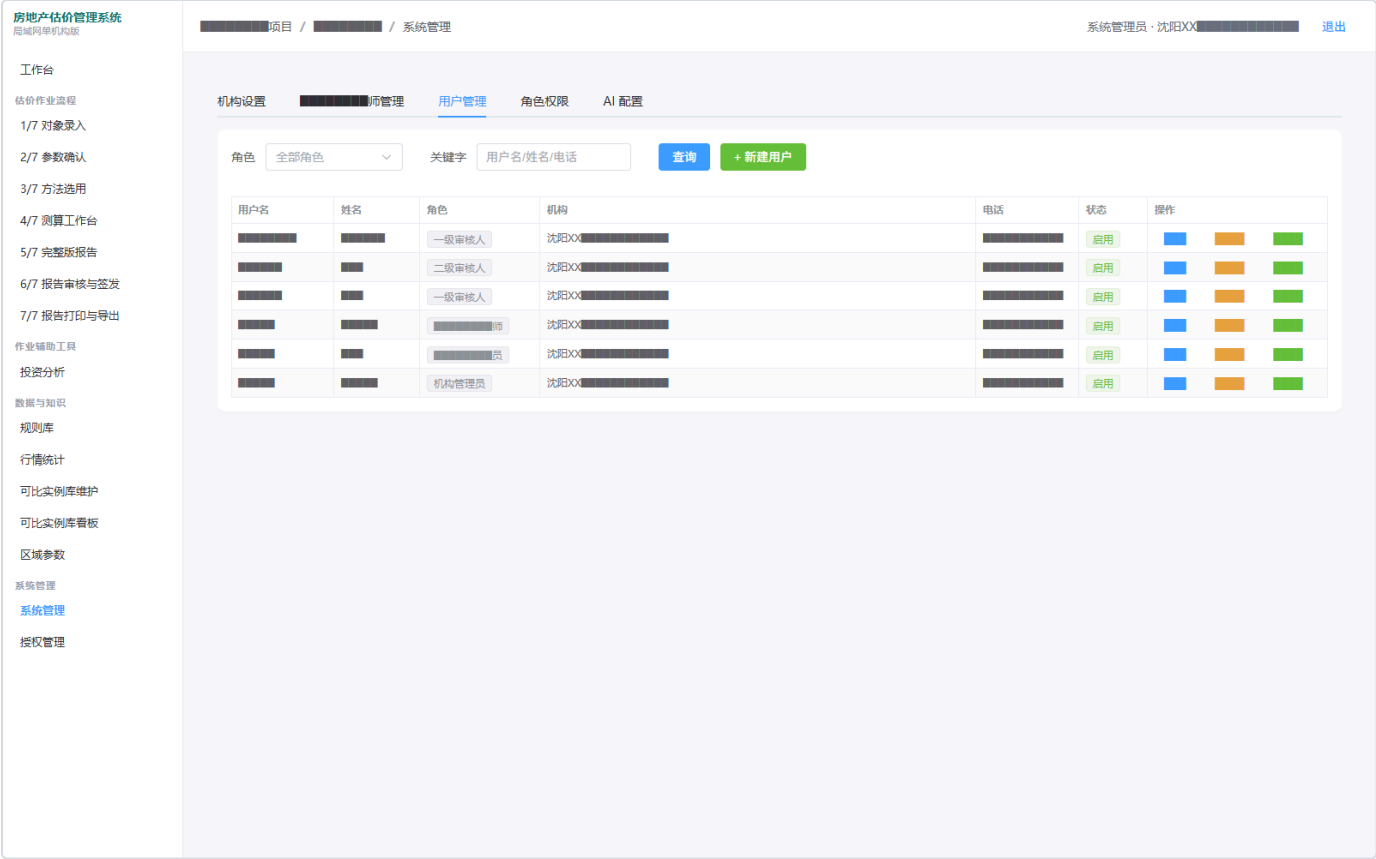


管理估价师与两级审核人的执业档案：

字段	说明
估价师编号	机构内部序号
姓名、性别	基本信息
执业证书编号	执业证号
证书状态与有效期	在有效 / 暂停 / 注销；逾期会高亮提示
资格证书 / 身份证 / 注册证书	影像件上传，支持查看大图

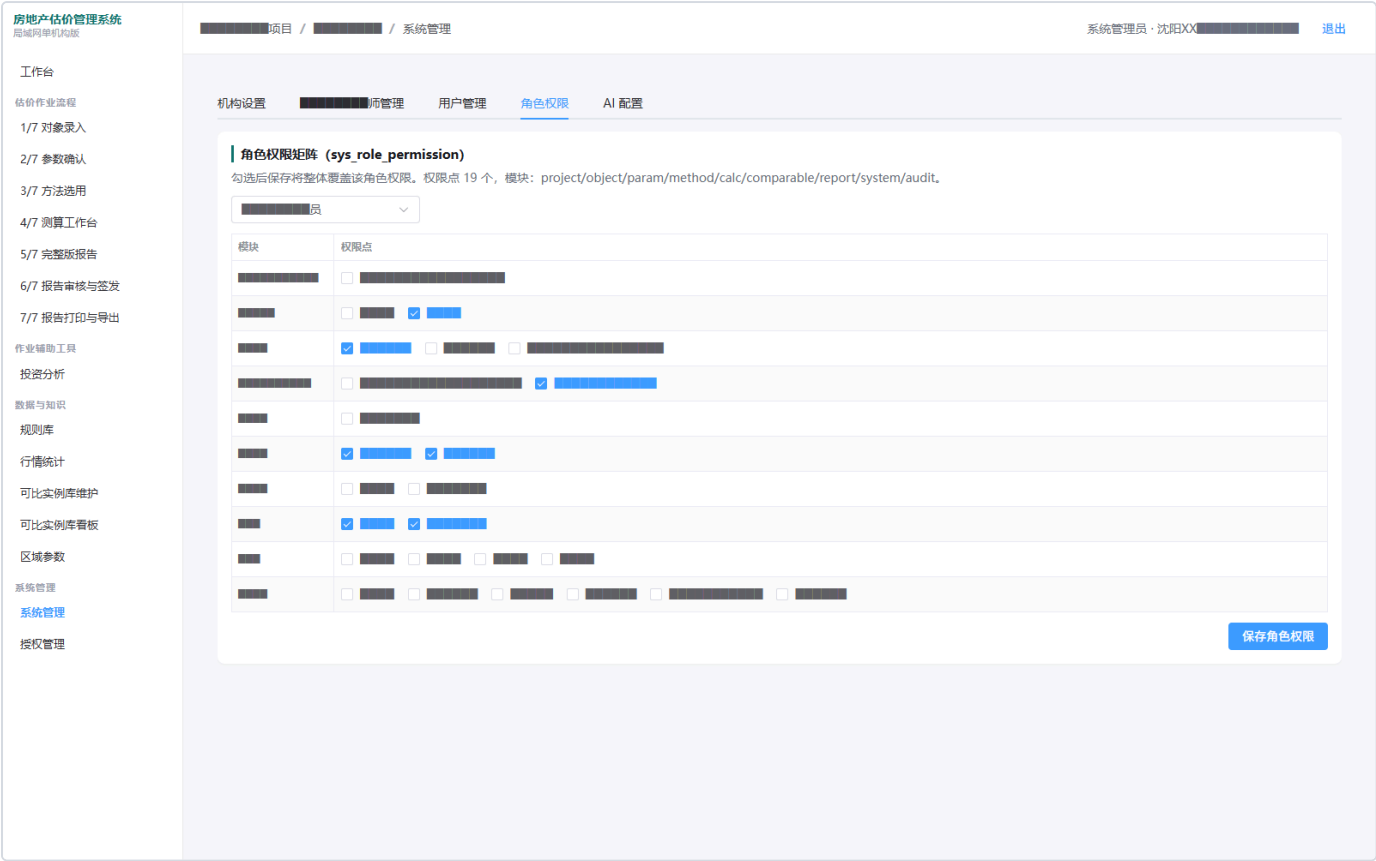
名单自动涵盖角色为 `appraiser` / `reviewer_l1` / `reviewer_l2` 的系统用户，不另建独立档案表，避免"账号一套人、档案另一套人"的双数据源。

6.3 用户管理



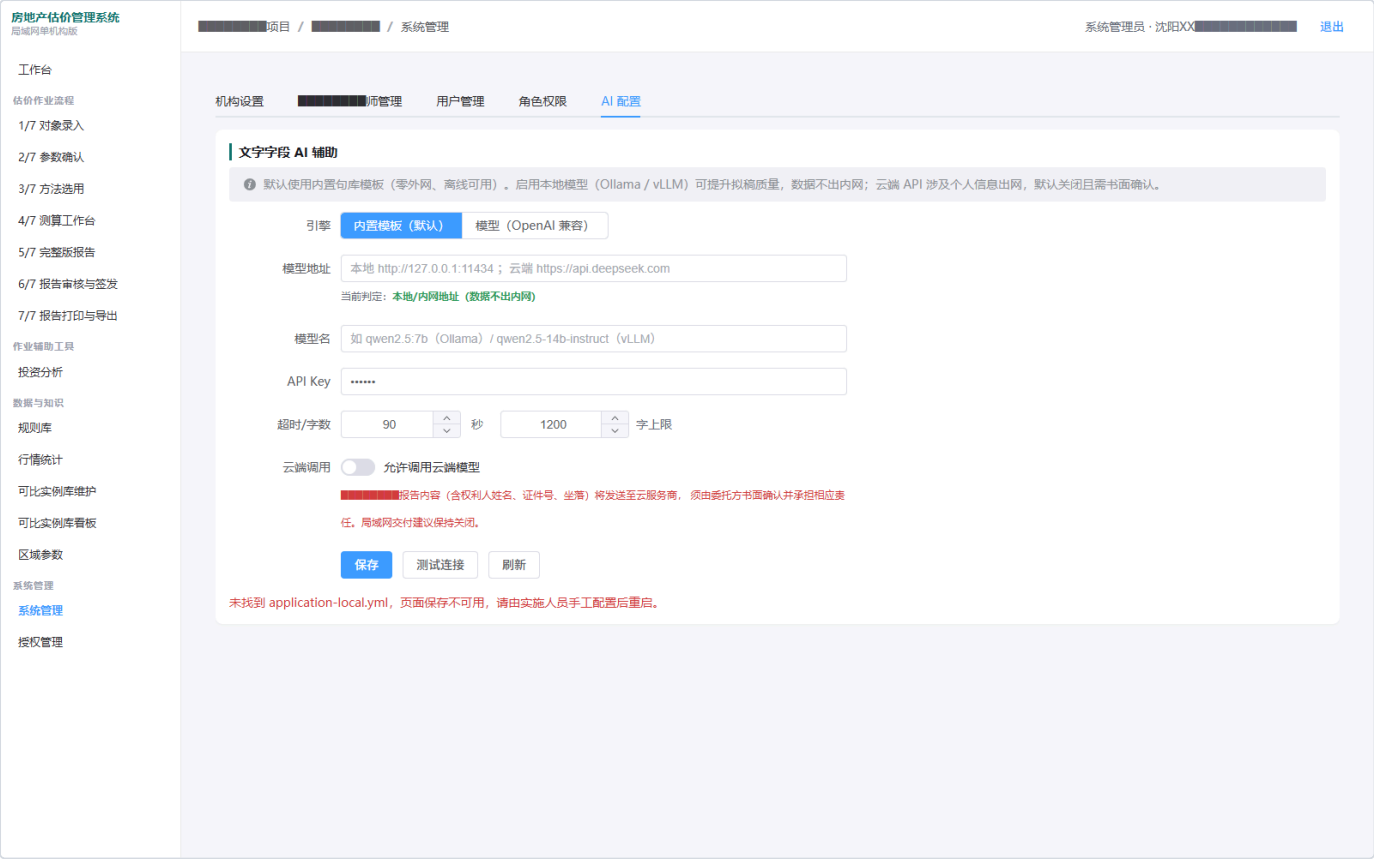
- 支持按**角色、启用状态、关键字（用户名/姓名/电话）**筛选；
- 「新建用户」设置用户名、初始口令、姓名、角色、所属区域、电话、邮箱等；
- 每行操作：**编辑**（改档案与角色）、**重置口令**、**解锁**（解除连续输错导致的锁定）；
- 停用（ is_active=0 ）后账号不能登录，但历史数据保留；
- 用户归属固定为本机构，不支持跨机构划拨。

6.4 角色权限



- 内置五种角色，每种角色勾选对应的权限点；
- 修改后立即生效，用户下次进入页面即按新权限显示菜单；
- 建议按岗位分配最小必要权限，避免越权操作。

6.5 AI 配置



配置文字字段的 AI 辅助引擎，三档可选：

provider	说明
template（默认）	使用内置句库模板， 零外网 ，最安全，推荐局域网使用
openai	OpenAI 兼容协议（本地 Ollama / vLLM 或云端 API 同一套代码）

安全约束

- 云端总开关默认**关闭**；关闭时若 base-url 指向公网域名，系统在代码层直接拒绝，防止个人信息误出网；
- **任何情况下模型调用失败都会自动降级回 template**，页面永不留白。

本功能仅辅助生成初稿，**所有 AI 生成内容均需估价师人工复核后方可使用。**

6.6 授权管理

房地产估价管理系统
局域网单机机构版

工作台

估价作业流程

1/7 对象录入

2/7 参数确认

3/7 方法选用

4/7 测算工作台

5/7 完整版报告

6/7 报告审核与签发

7/7 报告打印与导出

作业辅助工具

投资分析

数据与知识

规则库

行情统计

可比实例库维护

可比实例库看板

区域参数

系统管理

系统管理

授权管理

项目 / 授权管理

系统管理员 · 沈阳XX退出

授权状态

授权状态	有效	客户名称	沈阳鸿泰科技
授权模式	买断（永久有效）	有效期至	永久
签发日期	2026- -	激活时间	2026-10-12T10:47:30

本机机器码

859E-606B-42C6-C81F复制机器码

请将本机机器码发送给开发商（沈阳鸿泰科技），由开发商签发激活码后，在下方导入。
机器码由 CPU / 主板 / 磁盘序列号生成，硬件不变则保持不变；更换硬件后请联系开发商重新签发。

导入激活码

粘贴开发商提供的离线激活码（一行，含英文句点分隔的签名）

激活激活为离线操作，全程不需要连接外网。

紧急解锁码（脱网软锁专用）

仅用于：租赁授权有效期内、因脱网超过容忍期被限制新建（软锁），且暂时无法联网心跳。向开发商索取紧急解锁码导入后临时解锁（默认 30 天）；不延长授权有效期。买断授权不会出现软锁。

粘贴开发商提供的紧急解锁码

解锁

- 导入离线激活码，查看授权状态与有效期；
- 联网心跳为**可选**功能：仅在 有外网时校准系统时间以防时间回拨，关闭时永不软锁；
- 授权到期**不做硬锁**，降级为「只读 + 保留导出/备份」，确保数据不丢；
- 详情见 [51-局域网单机机构版改造记录](#)。

七、典型操作流程

7.1 完整估价作业（7步走通）

工作台「+ 新建估价项目」
↓ 填项目名称、委托方、价值时点、估价目的
1/7 对象录入 — 权属信息 + 现场查勘记录（时间/人员/现状/照片）+ 底稿存档
↓
2/7 参数确认 — 区位/实物/权益/市场参数逐项确认 → 锁定
↓
3/7 方法选用 — 逐方法选「选用/不选用」，不用的必须写理由
↓
4/7 测算工作台 — 比较法明细调整 → 收益法测算 → 校验闸门13/闸门3
↓
5/7 完整版报告 — 报告设置 → 生成初稿 → 逐章编辑 → 报告附件核对
↓
6/7 报告审核与签发 — 一级初审 22 项 → 二级复审 → 签发（生成防伪编号）
↓
7/7 报告打印与导出 — 预览 → 导出 Word/PDF（三册）→ 自动存档

7.2 新增一个系统用户

系统管理 → 用户管理 → + 新建用户
↓ 填用户名、初始口令（≥6 位）、姓名、角色、所属区域、电话
↓ 保存
把初始口令安全地告知本人 → 本人首次登录后自行修改

八、常见问题

8.1 流程被闸门拦住怎么办？

提示	含义	处理
参数闸门：请先完成全部估价参数确认	2/7 未全部确认	回 2/7 逐项确认
参数已锁定：修改需先解锁并填写原因	2/7 参数已锁定	解锁并写明原因后再改
披露闸门：未选用方法必须填写理由	3/7 有方法选了「不选用」但未写理由	补填理由
校验闸门：方法间差异率超限	4/7 差异率超阈值	在必填框写差异分析说明，或调整测算

提示	含义	处理
AVM 偏差超限	AVM 辅助值与法定方法偏差过大	填写人工复核说明（AVM 不作为法定方法）
批准闸门：章节审核清单未通过	6/7 有审核项未通过	逐项处理或退回修改
报告已签发，全部字段只读	报告已签发	需先「撤销签发」再改

8.2 图片/证照显示不出来？

系统的产权证、身份证、营业执照等属敏感文件，**必须登录后才能访问**。若图片空白：

1. 确认已登录（顶栏显示当前登录人）；
2. 刷新页面重试；
3. 仍异常请联系机构管理员，确认文件是否已被清理。

8.3 忘记口令？

- **普通用户**：联系机构管理员在「用户管理」中点「重置口令」；
- **连续输错被锁定**：管理员点「解锁」可立即解除（无需等 15 分钟）。

8.4 导出 PDF 失败？

- 提示「预览生成超时」：服务器需安装文档转换组件（LibreOffice），由机构管理员安装后重试；
- 系统**不会**降级输出残缺 PDF，宁可明确报错也不生成坏件。

8.5 Excel 导入失败？

导入结果会提示「共 N 行，成功 X 条，失败 Y 条」，失败行返回**行号与原因**。按提示修正该行后重新导入即可（导入为覆盖式，可安全重试）。

8.6 报告签发后要改内容？

执行「撤销签发」→ 修改 → 重新走审核签发流程。撤销与重新签发均留痕于审核轨迹。

九、附录

9.1 术语表

术语	含义
估价对象	本次估价的标的，如一套房产
价值时点	估价的基准日期
价值类型	市场价值、快速变现价值、假设开发价值等
比准价格	比较法中经因素调整后的价格
AVM	自动估值模型产出的辅助值， 不作为法定方法
闸门	系统内置的流程校验点，未通过不允许进入下一步
采信价	多方法测算后按规则选定的最终采用的测算结果
防伪编号	签发时生成的报告唯一标识，用于核验报告真伪

9.2 流程闸门一览

编号	闸门	所在步骤
闸门 1	参数全部确认	2/7
闸门 2	参数锁定	2/7
闸门 3	跨方法差异率	4/7
闸门 4	签发	6/7
闸门 5	未选方法披露理由	3/7
闸门 13	各方法内部校验	4/7
闸门 14	章节审核清单	6/7

9.3 相关文档

文档	内容
05-W3安全与隔离实施	权限模型、行级隔离、安全整改台账
51-局域网单机版改造记录	单机版改造决策与部署
42-投产部署手册	生产环境部署步骤

本说明书基于 V1.0 实际界面编制，界面截图取自 Microsoft Edge 155 运行环境并已完成敏感数据脱敏。