

# 深圳市不动产估价协会文件

深估协字[2018]9 号

## 关于发布《深圳市历史遗留私房征收估价 技术规则（试行）》的通知

各房地产估价机构、有关人员：

为规范深圳市历史遗留私房征收估价工作，我会组织制定了《深圳市历史遗留私房征收估价技术规则（试行）》。本规则为深圳估价行业指导性技术文件，已经协会第四届理事会第八次会议审议通过，并报市房地产主管部门备案，现予以发布，自发布之日起施行。

本规则执行过程中的意见或建议，请书面反馈至协会秘书处（邮箱：[sarea@sarea.org](mailto:sarea@sarea.org)），邮件主题请注明“深圳历史遗留私房征收估价技术规则建议反馈”。

特此通知。

深圳市不动产估价协会

2018年3月9日



# 深圳市历史遗留私房征收估价技术规则

## （试行）

### 1 总则

1.0.1 为规范深圳市历史遗留私房征收估价工作，维护当事人合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77 号）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深府令 292 号）及《房地产估价技术指引》（SZDB/Z 273—2017）等有关规定，结合本市实际情况，制定本规则。

1.0.2 本规则适用于根据《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》、《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》（以下简称《两规》）、《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（以下简称《决定》）及其配套政策处理取得非商品性质房地产权证书的住宅房屋，或符合上述规定处理范围但尚未进行处理的住宅类历史遗留违法建筑（以下简称私房），具体包括：

1 经处理已取得了非商品性质房地产权证书的私房；

2 房屋征收部门认定符合上述规定范围的私房。

1.0.3 被征收私房价值评估目的是为房屋征收部门与被征收人了解被征收私房价值的补偿提供参考。

1.0.4 私房价值是指已完成《两规》或《决定》处理、并已交纳10%公告基准地价的私房（含占用范围内的土地使用权）于估价时点的市场价值，但不包括私房的室内自行装饰装修（二次装修）价值，也不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

私房的补偿价格，在私房价值的基础上，按私房征收以及《两规》或《决定》的政策确定。

1.0.5 同一征收项目或同一区域不同征收项目的私房征收估价工作由两家以上房地产估价机构承担的，应当共同协商确定一家房地产估价机构为牵头单位。

牵头单位应当组织相关房地产估价机构就估价方法、估价技术路线、重要参数选取、估价结果确定方式等进行沟通，统一标准。

## 2 估价原则

2.0.1 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

2.0.2 遵循价值时点原则，评估价值应为根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。



2.0.3 遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

### 3 估价方法选用

3.0.1 选用估价方法时，应根据私房及其所在区域的房地产状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法等估价方法进行适用性分析。

1 私房交易活跃的，应选用比较法；

2 私房有租金等经济收入的，应选用收益法；

3 私房没有交易或交易很少，且没有租金等经济收入的，应选用成本法。

3.0.2 私房价值评估应选用两种或两种以上的估价方法，不得随意取舍。当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

### 4 估价方法

#### 4.1 【比较法】

4.1.1 运用比较法私房价值评估，可以采用同类私房交易案例，也可以采用商品住宅交易案例。

4.1.2 采用商品住宅交易案例的，应按下列步骤进行：

1 从商品住宅交易案例中选取可比实例；

2 对比商品住宅和私房的差异，建立比较基础；

3 进行交易情况、市场状况、房地产状况调整，计算比较价值。

#### 4.1.3 可比实例的选取应符合下列要求：

1 可比实例应从交易案例中选取且不得少于三个；

2 同一供需圈内楼龄相近的、多层无电梯的商品住宅可参考《相近楼龄商品住宅参考列表》（详见附件）选取；

3 成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年；

4 成交价格应为正常价格或可修正为正常价格。

#### 4.1.4 选取可比实例后，应建立比较基础。建立比较基础，包括标准化处理和可比性转换。

标准化处理，是对可比实例的成交价格进行统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位的处理。

可比性转换，是对商品住宅与私房在小区平面布局、房屋售卖方式和售卖税费义务上的差异进行调整，使商品住宅成交价格转化为私房成交（征收）价格。商品住宅可比实例成交价格转换后得到的价格，为私房可比基础价格。

#### 4.1.5 平面布局、售卖方式和税费义务的调整公式如下：

$$V' = V_c \times P \times S \times T$$

式中：  $V'$ ——私房可比基础价格（元/㎡）；

$V_c$ ——商品住宅可比实例价格（元/㎡）；

$P$  ——平面布局调整因子;

$S$  ——售卖方式调整因子;

$T$  ——税费义务调整因子。

其中:

平面布局的调整,是消除商品住宅与私房由小区平面布局差异带来的价格差异,包括建筑覆盖率、楼间距和绿化空间(影响到小区整体居住舒适度之日照、采光、通风、内部绿化景观)等方面的调整,公式如下:

$$P = C \times D \times G \times \dots \times O$$

式中:  $P$  ——平面布局调整因子;

$C$  ——建筑覆盖率调整系数;

$D$  ——楼间距调整系数;

$G$  ——绿化空间调整系数;

$O$  ——其他调整系数;

售卖方式的调整,是消除按套售卖(商品住宅通常按套销售)与按栋售卖(私房征收为整栋售卖)的差异;

税费义务的调整,是消除售卖过程中有税费义务(商品住宅)与无税费义务(私房征收)的差异。

各调整因子的经验取值范围另行制定。

4.1.6 建立比较基础完成后，应进行交易情况、市场状况、房地产状况调整和计算比较价值。房地产状况调整，包括区位状况、实物状况和权益状况的调整，应按照《房地产估价技术指引》（SZDB/Z 273-2017）第 5.3.1、5.3.2、5.3.3 进行。其中，建筑质量、基础设施完备度和外部配套设施完善度，应列入调整。

## 4.2 【收益法】

4.2.1 运用收益法私房价值评估，可以采用报酬资本化法，也可以采用直接资本化法。

4.2.2 采用直接资本化法的，应按下列步骤进行：

- 1 从商品住宅交易案例中选取可比实例；
- 2 测算可比实例与私房未来第一年的净收益；
- 3 确定可比实例与私房的资本化率；
- 4 计算私房收益价值。

4.2.3 商品住宅可比实例的选取要求同本规则 4.1.3。

4.2.4 可比实例与私房未来第一年净收益应通过租赁收入测算，采用正常客观的数据，并应符合下列规定：

- 1 应根据租赁市场资料测算净收益，且净收益不包括物业、网络、卫生、治安等费用；



4.2.7 私房的收益价值应按下式计算：

$$V_1 = \frac{NOI_1}{R_1}$$

式中：  $V_1$  ——私房价格（元/m<sup>2</sup>）；

$NOI_1$  ——私房未来第一年的净收益（元/m<sup>2</sup>）；

$R_1$  ——私房资本化率（%）。

### 4.3 【成本法】

4.3.1 运用成本法进行私房价值评估，对包含土地和建筑物的，应根据私房状况和土地市场状况，选择具体的估价路径。

4.3.2 成本法估价应按照《房地产估价技术指引》（SZDB/Z 273-2017）第7进行。

## 5 成片私房征收估价

5.0.1 进行成片私房价值评估时，应先从成片私房中选取样本私房，然后根据样本私房与待估私房实物状况上的差异，将样本私房价格修正到待估私房价格。

5.0.2 样本私房应从成片私房中选取，以实物状况最具代表性的私房作为样本私房。

5.0.3 样本私房价格，应选用两种或两种以上估价方法求取。

2 净收益构成应不考虑家私电器配置、室内自行装饰装修带来的租金附加值；

3 采用隔间分散出租的，应对租赁价格进行减价处理。

4.2.5 商品住宅资本化率  $R_2$  应按下式计算：

$$R_2 = \frac{NOI_2}{V_2}$$

式中：  $R_2$ ——商品住宅资本化率（%）；

$NOI_2$ ——商品住宅未来第一年的净收益（元/㎡）；

$V_2$ ——商品住宅价格（元/㎡）。

4.2.6 私房资本化率  $R_1$  按商品住宅的平均资本化率加上投资风险调整因子确定，计算公式如下：

$$R_1 = \overline{R_2} + R'$$

式中：  $R_1$ ——私房资本化率（%）；

$\overline{R_2}$ ——商品住宅平均资本化率（%）；

$R'$ ——投资风险调整因子（%）。

其中，商品住宅平均资本化率  $\overline{R_2}$  应按下式计算：

$$\overline{R_2} = \frac{1}{N} \sum_{N=1}^N R_2$$

式中：  $N$ —— 商品住宅案例个数。

附件：

## 相近楼龄商品住宅参考列表

| 序号 | 区域  | 所属街道 | 花园名称        | 位置             |
|----|-----|------|-------------|----------------|
| 1  | 龙岗区 | 布吉街道 | 德兴花园 A、B 区  | 西环路和粤宝路交汇处     |
| 2  |     |      | 吉星花园        | 龙岗大道和荣华路交汇处    |
| 3  |     |      | 金运花园        | 金运路和储发路交汇处     |
| 4  |     |      | 宝丽花园        | 宝丽路            |
| 5  |     |      | 茂业城（仅多层）    | 龙岗大道旁          |
| 6  |     |      | 中房怡芬花园      | 龙岗大道与中怡路交汇处    |
| 7  |     |      | 兴业花园（仅住宅用途） | 布沙路            |
| 8  |     |      | 汇福花园一期      | 龙岗大道           |
| 9  |     | 吉华街道 | 水晶花园        | 吉华路            |
| 10 |     | 南湾街道 | 南和花园        | 布沙路            |
| 11 |     |      | 南威中心花园      | 布龙路与湖东路交汇处     |
| 12 |     | 横岗街道 | 职工新村        | 乐园路            |
| 13 |     | 龙城街道 | 美利达新村       | 爱美路            |
| 14 |     |      | 愉园新村        | 吉福路与花香路交汇处东侧   |
| 15 |     |      | 福园新村(福利房)   | 吉祥路 315 号      |
| 16 |     |      | 龙福一村        | 龙福路与建设路交汇处西南侧  |
| 17 |     |      | 新鸿进花园       | 吉祥路 242 号      |
| 18 |     |      | 余岭山庄        | 吉祥路与吉云路交汇处西南侧  |
| 19 |     |      | 鸿进花园        | 吉祥路与鸿进路交汇处     |
| 20 |     |      | 德馨楼         | 龙腾工业区彩云路（岗上三街） |
| 21 |     |      | 盛龙花园一期      | 盛龙路（万象天成旁）     |
| 22 |     |      | 龙富花园        | 龙富路 5 号        |
| 23 |     | 坪地街道 | 懿祥花园        | 兴华路上西湖苑东门的斜对面  |
| 24 |     |      | 融富小区一期      | 兴华路            |
| 25 |     | 平湖街道 | 南油花园        | 平龙路与中环大道交汇处东北侧 |
| 26 |     |      | 平湖花园        | 顺昌街与新园路交汇处南侧   |
| 27 |     | 坂田街道 | 富豪山庄        | 布龙公路 168 号     |
| 28 |     |      | 台湾花园        | 大同街 16 号       |
| 29 |     |      | 天景山庄        | 五和南路 30 号      |
| 30 |     |      | 石化新村        | 五和南路 78 号附近    |
| 31 |     | 民治街道 | 玉华花园        | 人民路 3085 号     |
| 32 |     |      | 滢水山庄一区      | 梅林关口梅坂大道       |

5.0.4 从样本私房价格修正到待估私房价格, 应进行实物状况的调整, 按照《房地产估价技术指引》(SZDB/Z 273-2017) 第 5.3.2 进行。

## 6 特殊类型私房估价

6.0.1 特殊类型私房是指以土地价值为主的私房, 如未建宅基地、祖屋等。

6.0.2 特殊类型私房的估价应以同一区域内私房价格为基础, 结合成本法、假设开发法进行。

## 7 附则

7.0.1 本规则为深圳估价行业指导性技术文件。

7.0.2 本规则由深圳市不动产估价协会组织制定, 已经协会第四届理事会第八次会议审议通过, 并报市房地产主管部门备案。

7.0.3 本规则自发布之日起试行, 由深圳市不动产估价协会负责解释。

附件: 《相近楼龄商品住宅参考列表》



| 序号  | 区域   | 所属街道 | 花园名称       | 位置             |
|-----|------|------|------------|----------------|
| 72  |      |      | 滨城新村       | 锦花路与新安四路交界处西南  |
| 73  |      |      | 福安楼        | 前进二路           |
| 74  |      |      | 公路局宿舍      | 同和路            |
| 75  |      |      | 海滨花园       | 前进一路           |
| 76  |      |      | 黄金台小区      | 新安四路           |
| 77  |      |      | 天源花园（仅多层）  | 前进一路与上川路交界处东南  |
| 78  |      |      | 怡合花园       | 27 区怡园路东三巷 5 号 |
| 79  |      |      | 裕安楼        | 裕安二路西一巷        |
| 80  |      |      | 中信综合楼      | 安华一巷           |
| 81  |      |      | 城管局宿舍（仅多层） | 新安二路           |
| 82  |      |      | 海天花园       | 翻身路 362 号      |
| 83  |      |      | 金泰花园       | 海富一巷           |
| 84  |      |      | 深宝花园       | 自由路 3 号        |
| 85  |      |      | 文乐花园       | 创业一路西一巷 97 号   |
| 86  |      |      | 怡富楼        | 裕安 1 路         |
| 87  |      |      | 宝华花园       | 翻身路 157 号      |
| 88  |      |      | 裕华花园       | 海汇路 56 号       |
| 89  |      |      | 富华花园       | 海汇路 56 号       |
| 90  |      |      | 碧涛阁        | 宝安大道           |
| 91  |      | 福永街道 | 福永龙腾阁      | 龙腾街            |
| 92  |      |      | 福安大厦       | 德丰路            |
| 93  |      |      | 福永花苑       | 107 国道东侧兴益工业城  |
| 94  |      | 西乡街道 | 宝安新村（仅多层）  | 流塘路            |
| 95  |      |      | 龙腾花园       | 西乡大道           |
| 96  |      |      | 华龙花园       | 双龙路            |
| 97  |      |      | 龙珠山顶花园     | 龙吟二路           |
| 98  |      |      | 龙珠花园       | 龙吟二路           |
| 99  |      |      | 华侨新村       | 码头路            |
| 100 |      |      | 碧海湾花园      | 新湖路            |
| 101 |      |      | 乐园小区       | 乐园路            |
| 102 |      |      | 鸣乐花园       | 鸣乐东街           |
| 103 |      |      | 双龙花园       | 双龙路            |
| 104 | 光明新区 | 公明街道 | 长春花园       | 长春中路 98 号      |
| 105 | 坪山区  | 坑梓街道 | 梓龙楼        | 坪山大道 6120 号    |
| 106 |      |      | 亨龙楼        | 坪山大道 6122 号    |

| 序号 | 区域  | 所属街道 | 花园名称              | 位置              |
|----|-----|------|-------------------|-----------------|
| 33 | 龙华区 | 龙华街道 | 龙泉花园              | 人民北路与建设路交汇处北侧   |
| 34 |     |      | 景华楼               | 人民北路美丽 AAA 正对面  |
| 35 |     |      | 花园新村北区            | 振翔路 25-2        |
| 36 |     |      | 金侨花园              | 东环一路与和平路交汇处     |
| 37 |     |      | 华富市场              | 富通天骏东(龙华人民路西)   |
| 38 |     |      | 华源大厦              | 丰益路 51 号        |
| 39 |     |      | 金庸阁一期             | 和平路 301         |
| 40 |     |      | 桦润馨居 (仅 A1、A2 栋)  | 建达路(华侨苑对面)      |
| 41 |     | 观湖街道 | 滨河花园              | 迎宾路 4 号         |
| 42 |     |      | 观澜第二小学宿舍          | 澜景路 4 号         |
| 43 |     |      | 迎侨花园              | 迎宾路 1 号         |
| 44 | 宝安区 | 松岗街道 | 松盛大厦              | 胜利街             |
| 45 |     |      | 松涛大厦              | 朝阳中路            |
| 46 |     |      | 红星丽苑              | 东方大道            |
| 47 |     | 新安街道 | 安乐新苑              | 公园路与新安四路交界处     |
| 48 |     |      | 晶美花园              | 广深公路与甲岸路交界处     |
| 49 |     |      | 华夏楼               | 道宝民一路           |
| 50 |     |      | 6 区住宅楼            | 宝农一巷            |
| 51 |     |      | 灵芝新村              | 前进一路            |
| 52 |     |      | 兴安楼               | 创业二路南六巷         |
| 53 |     |      | 龙井花园              | 建安一路左侧          |
| 54 |     |      | TATA 公寓(员工宿舍 G 栋) | 新安三路            |
| 55 |     |      | 裕安花园              | 安富路             |
| 56 |     |      | 大观园               | 宝农一巷            |
| 57 |     |      | 湖滨花园              | 新安二路与前进一路交界处东南  |
| 58 |     |      | 建安花园              | 建安一路            |
| 59 |     |      | 新安湖花园一期           | 兴华二路 188 号      |
| 60 |     |      | 海信花园 (仅多层)        | 前进一路与新安二路交界处东北  |
| 61 |     |      | 公路局宿舍楼            | 新安二路            |
| 62 |     |      | 洪浪一村              | 新安二路            |
| 63 |     |      | 华天花园              | 建安一路 (新安湖花园综合楼) |
| 64 |     |      | 农机局、水产、水利宿舍       | 建安一路左侧          |
| 65 |     |      | 27 区住宅楼           | 新安三路            |
| 66 |     |      | 32 区住宅楼           | 上川路             |
| 67 |     |      | 33 区住宅楼           | 裕安二路            |
| 68 |     |      | 73 区住宅楼           | 公园路             |
| 69 |     |      | 百合苑               | 建安一路/文汇一街       |
| 70 |     |      | 宝安 35 区住宅楼        | 上川路             |
| 71 |     |      | 宝安中医院             | 裕安二路            |