

 房地产评估发展丛书

未登记私房整体评估探索与实践 ——以深圳市为例

唐 琳 吴桂敏 周 亮 何耀彬 章芳林 ◎著



人 民 出 版 社



房地产评估发展丛书

未登记私房整体评估探索与实践 ——以深圳市为例

唐 琳 吴桂敏 周 亮 何耀彬 章芳林 ◎著



人 民 出 版 社

责任编辑:高晓璐

封面设计:王欢欢

图书在版编目(CIP)数据

未登记私房整体评估探索与实践:以深圳市为例/唐琳等著. —北京:

人民出版社,2016.10

(房地产评估与发展系列丛书)

ISBN 978-7-01-016859-3

I. ①未… II. ①唐… III. ①房地产评估-研究-深圳 IV. ①F299.233.32

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第252744号

未登记私房整体评估探索与实践

WEIDENGJI SIFANG ZHENGTI PINGGU TANSUO YU SHIJIAN

——以深圳市为例

唐琳 吴桂敏 周亮 何耀彬 章芳林 著

人民出版社 出版发行

(100706 北京市东城区隆福寺街99号)

北京龙之冉印务有限公司印刷 新华书店经销

2016年10月第1版 2016年10月北京第1次印刷

开本:710毫米×1000毫米 1/16 印张:13

字数:228千字

ISBN 978-7-01-016859-3 定价:39.00元

邮购地址 100706 北京市东城区隆福寺街99号

人民东方图书销售中心 电话 (010)65250042 65289539

版权所有·侵权必究

凡购买本社图书,如有印制质量问题,我社负责调换。

服务电话:(010)65250042

房地产评估发展丛书

编委会

主 编：夏 雷

副主编：宋亦军 唐 琳 王 锋 许劲松

编 委：顾光良 李惠玲 董超文 王甜甜
汪友结 刘 颖 郑伟强 赖俊宇
梁 凯 刘 钢 汪云子 雷呈斌
张洪岩

执行编委：林梦笑

《房地产评估发展丛书》总序

柴 强

深圳市房地产评估发展中心立足于深圳这座改革之城，开放之城，创新之城，伴随着中国房地产业的发展，历经近30年的专业求索之路，已成长为中国富有特色的房地产评估与研究的专业机构，为深圳市、广东省乃至国家的房地产、城乡规划和国土资源事业的发展做出了突出贡献。本次受邀为其《房地产评估发展丛书》作序，深感欣慰与荣幸。

举凡以“丛书”之名刊印的研究成果，无论是自然科学的还是社会科学的，多是一定专业领域的新发现、新探索和新成果的知识集成，着重于通过不同维度、不同视角的科研工作，探析特定领域的本质规律，刻画专业知识的演进背景与过程，展现蕴含其中的理性精神与科学内核，激发人们从尽可能的深度和广度去思考人类社会的发展与变迁趋势。

房地产价格、价值等的评估与研究，是一个既古老又新兴的问题，与人们的生产生活息息相关。现存的岩画、石刻等史前遗迹和相关史料，都有关于人类祖先对洞穴、猎场和水源等不动产保护和分配的重要记录。市场和交易的出现，赋予了房地产评估发展的土壤。但在漫长的农业文明中，交易者更多依靠自身摸索的经验和继承的常识，来达成用以实现土地和房屋交易的价格。直到古典经济学派对价值理论的系统研究和讨论，并经奥地利学派，最终由新古典综合学派构建了市场均衡理论，才为房地产评估提供了理论支点，同时关于房地产交易行为、市场趋势和制度规则的研究也与房地产评估日益交融，密不可分。进入20世纪，以英美为代表的房地产行业制度逐步完善，专业领域不断细分，专业组织不断涌现，基于房地产评估理论的专业教育与培训得以发展，开启了评估实务的规范化与标准化，经过整整一代房地产评估研究者和评估师的杰出工作，于20世纪中叶形成了沿用至今的现代评估方法、程序等规范和标准的技术体系，并在后续的评估实务中，不断纳入新的分析方法和统计工具，不断丰富和

完善了更为规范的理论基础。近年来,随着计算机、网络信息和地理信息技术的发展,房地产评估领域不断融合新技术、新思想;随着房地产金融、资产及衍生品定价的理论研究和实务发展,不断拓展领域的边界,尤其是在企业并购、金融产品交易和财产税征收方面,房地产评估得到空前的重视与应用。

不能忽视的是,正因为房地产评估在社会经济发展中获得日益广泛的应用与凸显的重要性,长期以来伴随的批评更应予以关注和重视。尽管规范和标准的技术体系,极大提升了评估实务的效率,但也导致了从业人员沉溺于数学公式的形式和工具的机械运用,而不再热衷于对公式的理解和探求价值实质的无偏估计。进一步的危险还在于评估者与委托人之间固有的利益博弈中,呆板数学公式和程序化统计工具的存在,更易导致评估者忽视最新市场数据的应用,不再强调充分的市场数据搜集和确保数据质量的严肃性,而是更倾向于基于委托人的偏好进行机械的价值估计,估计偏差无法避免,因而加剧了“道德风险”。

我国房地产估价行业发展的时间虽然较短,但非常迅速,并具有十分重要的作用。在前人探索的基础上,我们建立符合国情的评估技术体系具有一定的后发优势,但在这个过程中,如何避免上述提到的技术陷阱,则是要认真面对和深思的,尤其是在近年房地产业对国民经济和民众生活所产生重要影响的背景下,房地产市场调控与管理,房地产金融风险防范和房地产税制改革等方面,都对房地产评估产生了重要的需求,如何保证房地产评估的公允性,而不被相关行业利益渗透和绑架,显得十分重要。

令人欣慰的是,深圳市房地产评估发展中心在近年的实务工作和理论研究中,特别重视上述问题。该中心积多年的工作经验,以“评估”为核心,以“研究”为基础,以完全产权的市场商品房、政府和社会提供的保障性住房、用以土地整备的拆迁房屋、游离于市场之外的违法建设房屋作为房地产评估的四个纵向维度,并将房地产市场研究、住房保障规划、房地产法律制度设计、房屋地质环境安全、市政基础工程配套作为房地产研究的五个横向层级,相互耦合成一个全方位的用以评估与研究的整体“房地产标的”,同时进一步融合与整合了近年来深圳市在地理信息系统与住房信息平台建设方面的成果和资源,通过彼此间“地、房、人”的大数据交互,有效地对房地产进行系统的评估与研究,将特定的需求内置于这一

整体模型的逻辑范式中，而整体模型的操作与发展则依赖于各专业方向的数据更新频次与数据质量保障，由此，一定程度上跳出了束缚于既定数学公式和统计工具的技术藩篱。而不同维度和不同层次的研究工作，又进一步细致刻画和解构了房地产的发展全景，无论对于实务还是理论的发展，可以说具有里程碑的意义。

应该说，像深圳市房地产评估发展中心这样由实务工作和应用研究起步，对房地产评估方法的理论体系有所创见和贡献的专业机构或社会公共服务组织，在国内尚十分难得。如今，该中心将多年来的研究成果结集出版，既是对自身成绩的展示，也是其所应承担的社会公共服务职能的内在要求。向社会传递专业领域的思想和成果，将专业工作打造成吸引专业人才和服务社会的一项事业，还是其多年秉承“专业铸就价值”理念的一种体现。我衷心希望这套丛书的出版，既能为社会传递改革创新的正能量，促进行业发展，更希望深圳市房地产评估发展中心能以此为新的起点，进一步提升自身的专业优势，在房地产评估与研究领域做出更卓越的贡献。

（作者为中国房地产估价师与房地产经纪人员学会副会长兼秘书长，经济学博士，研究员，国务院批准享受政府特殊津贴专家，住房和城乡建设部房地估价与房地产经纪专家委员会主任委员。）

序 言

已登记房产，即为在房地产行政主管部门进行过登记并依法确认过房屋产权归属关系的房产。与之对应的是未登记房产，市面上所谓的小产权房、违法建筑、私宅等基本都属于这一类别。

随着我国房地产市场的不断发展完善，现有已登记房产在开发、销售、交易、征用等方面均已得到有效的统筹和管理。未登记私房在我国普遍存在，体量巨大，虽然国家曾三令五申禁止未登记私房的建设、交易、租赁等行为，但却屡禁不止，反而有愈演愈烈的趋势。未登记私房本身存在许多争议，主要在于土地权属、土地利用规划、建筑质量、价格争议等方面。

不动产统一登记条例的出台，使我国不动产登记工作将进入全面明晰产权、有效保护权益、维护交易安全、提高交易效率的新阶段。目前的不动产统一登记制度没有考虑有产权瑕疵的房产登记，但这并不意味着未登记私房不需要纳入管理。相反，由于其处于半公开、隐蔽、不规范的灰色状态，更需要花大力气进行调查与监控。

房地产税改革已被作为税制改革的突破口之一，推进房地产税改革，逐步实现土地“出让收入”为主向“保有使用税收收入”为主的转型，不仅是实现房地产业健康发展的客观要求，也有利于合理调节收入分配差距，有利于为地方政府提供持续、稳定的收入来源。房地产税的核心问题

有两个：一是征收对象，二是征收标准。通过未登记私房的评估工作，既可摸清楚每套私房的权利主体，又能计算出每套房屋的市场价值，拓宽了房地产税税源，为今后实际征收提供参考依据。

未登记私房本身作为一种客观存在的不动产，在现实生活中也存在对其客观价值的评估需求，主要集中在政府管理和民事纠纷方面。现有法律对未登记私房的主要处罚手段有拆除、没收和罚款，由于缺少对违法建筑的客观估价，致使罚款这一手段在实际执行过程中标准不一，操作困难，处罚力度不够。而在拆迁补偿方面，同样也存在补偿标准缺失或补偿不足的问题。法院在审理未登记私房交易合同纠纷赔偿、未登记私房财产分割等案件时，大多以未登记私房的市场价值为标准进行判决。由此可以看出，未登记私房的评估工作是必要而且迫切的。

现有的房地产评估对象大多为已登记房产，交易信息公开，房产本身信息也有据可循。本书的评估对象为未登记私房，面临房屋信息缺失、市场交易不透明、房屋类型结构混杂等诸多困难。以往我们也尝试过使用成本法和收益法对未登记私房进行批量评估，但存在种种缺陷。成本法通过工程造价计算房产价值，估值较市场交易价往往偏低，收益法则存在收益还原率难以测算的问题。为了更加准确测算房屋的市场价值，我们引入整体评估的思想，采用基于比较法的批量评估方式，对深圳市住宅类未登记私房进行整体评估，避免了其因为产权瑕疵带来的房价和地价难以厘清的问题。整体评估法由深圳市房地产评估发展中心耿继进主任提出，并在深圳市计税评估工作中不断实践发展完善。此次将整体评估的方法用于未登记私房评估，是在前人已有的工作基础和成果上完成的。整体评估的方法已在丛书其他著作中详细阐述，本书中不做赘述，重点放在整体评估法在未登记私房评估应用中的经验总结。

本书的主要贡献有如下三点：

首先，研究分析了国际和国内未登记私房的现状特点，结合以往的评估经验，为未登记私房的评估提供理论和实践基础。

其次，建立了未登记私房评估理论与体系，针对现实需求寻找合适的估价方法，制定了数据调查、数据工程建设和评估实施的“三步走”关键流程，数据调查与处理作为不可或缺的环节纳入评估体系当中。为进一步研究提供宝贵的实践经验，也对我国房地产税改革起到了积极的推动作用。

最后，将整体评估的理念应用在深圳未登记私房评估实践中。通过评估集合划分、比价关系构建、案例筛选等步骤，使评估价格逐渐逼近市场价格，使大批量、高精度、低成本评估成为可能，为未登记私房的批量评估提供了可借鉴的、具有实操性的范例。

需要指出的是，未登记私房整体估价并不是一个孤立的技术手段，而是关系到国计民生、经济发展、土地及税制改革等诸多方面。虽然现阶段对于未登记私房的处理政策尚未出台，但加强未登记私房的治理，实现统一部署和统筹管理，是未来必然的方向，未登记私房评估工作本身也需要法律法规、技术标准等多种上层规范的支持。

本书着眼于未登记私房房产的客观价值，并未在其产权及政策方面做过多论述。目前针对未登记私房的评估鲜有人研究，各种数据获取也十分困难。房地产评估模型中需要考虑的参数众多，且关系复杂。本书希望通过未登记私房估价问题的探索，引起各界关注和讨论，共同发展完善针对未登记私房的评估工作。衷心希望本书能推动未登记私房批量评估的发展，在深圳的试点经验能够适用于更多的城市，为我国房地产税收改革提供有益的经验。

周亮

2016年3月7日

第一章 未登记私房评估研究基础	001
第一节 未登记私房及其描述	001
一、未登记私房的含义	001
二、未登记私房的类别	002
三、未登记私房的价值与价格	005
第二节 未登记私房评估背景	008
一、行政管理支持	009
二、民事纠纷诉求	016
第三节 未登记私房现状综述	018
一、境外未登记私房现状	018
二、国内其他城市未登记私房现状	023
三、深圳市未登记私房现状	028
第四节 深圳市未登记私房评估历程	048
一、方法选择	049
二、模型构建	049
三、技术路线	050
四、评估结果	053
第五节 未登记私房整体评估内涵与意义	058
一、整体评估概述	058
二、未登记私房整体评估内涵	060
三、未登记私房整体评估意义	061

第二章 未登记私房评估理论与体系..... 063

第一节 理论基础	063
一、价格形成理论	063
二、替代原理	064
三、预期原理	065
第二节 估价原则	065
一、合法原则	066
二、最高最佳使用原则	067
三、供求原则	067
四、替代原则	068
五、估价时点原则	068
六、公平原则	069
第三节 一般技术	069
一、计算机辅助批量评估技术	069
二、房屋价格指数	074
三、遥感与定位技术	077
四、地理信息技术	078
第四节 评估体系构建	080
一、评估对象界定	080
二、评估特征分析	081
三、评估方法选择	081
第五节 研究方法和技术路线	083

第三章 未登记私房整体评估数据管理..... 091

第一节 基础数据概况	092
一、基础属性数据	092
二、空间数据	094
第二节 案例数据调查	100
一、调查数据来源	100
二、案例调查流程	101

三、调查数据内容	102
第三节 数据处理	106
一、数据匹配	107
二、数据转换及数据标准化	107
三、空间操作	108
第四节 数据模型	111
一、网状数据模型	112
二、多维时空数据模型	117
第五节 数据库建设	119
一、设计思路	119
二、技术路线	121
三、总体架构	122
四、数据库的建设与管理	122
第六节 数据质量管理	125
一、概述	125
二、数据质量控制	126
三、数据质量评价	130
四、数据质量改进	131
五、数据更新与维护	132

第四章 未登记私房整体评估关键技术

134

第一节 评估集合划分	134
一、划分原则	134
二、划分规则	136
三、实施策略	138
第二节 比价关系构建	142
一、比价影响因素	142
二、比价指标调查	143
三、比价指标构建	146
第三节 其他关键流程	162
一、可比案例选取	162

二、求取比准价格	163
第四节 评估结果	163
第五章 评估结果分析与检验	165
第一节 比率数据的用途	165
第二节 相关理论基础	166
一、数据显示	166
二、异常比率	167
三、估价水平检验	167
四、一致性检验	169
五、可靠性检验	174
六、垂直不公平	174
七、假设检验	175
八、正态分布	176
第三节 比率分析步骤	177
一、明确开展比率分析的目的、范围	177
二、方案设计	177
三、房地产分组或分类	178
四、市场数据收集与准备	178
五、数据匹配	178
六、利用有关统计指标实施比率分析	179
七、评价及应用比率分析结果	179
第四节 检验结果	180
第六章 应用实践	187
第一节 示范与推广	187
第二节 完善监督管理	188
参考文献	190

第一章 未登记私房评估研究基础

第一节 未登记私房及其描述

一、未登记私房的含义

房屋的分类方式多种多样，通常按用途分为住宅、商业、办公、工业等类型。在日常生活中，出于房屋抵押贷款、课税、房地产交易等用途，房地产评估大多针对的是已登记房产，即在房地产行政主管部门进行过登记并依法确认过房屋产权归属关系的房产。与之对应的是未登记房产，市面上所谓的小产权房、违法建筑、统建楼、农民房等，基本都属于这一类别。

小产权房不是一个法律概念，只是对于完全产权的商品房而言，乡镇政府或村委会在农民集体土地上单独或联合开发商开发建设的住宅称为小产权房。小产权房问题涉及国家的土地政策、住房政策，还关乎大多数居民的切身利益，如何对待小产权房已经成为关乎国计民生的重要问题。

“违法建筑”是指城市规划区内未经规划土地主管部门批准，未领取建设工程规划许可证（或临时建设工程规划许可证），擅自建筑的建筑物和构筑物。“违法建筑”产权是一种不完全产权。我国土地产权包括集体产权和国有产权两种类型，从“违法建筑”使用的土地产权类型看，“违法建筑”主要建设在集体用地上。从“违法建筑”发生的区位看，主要分布于经济发展速度快、快速城市化的地区。在这些地区，集体用地与相邻国有用地“同地不同权不同价”。

本书所指未登记私房分为两种情况，一种是在农民集体所有土地上，由开发商和村委会合作或由村委会、村民自行组织开发建设的房屋，在未交纳土地使用权出让金和各种税费的情况下自行销售，并向购房者发放由

乡镇人民政府制作的“房产证”，俗称“小产权房”“农民房”；另一种是在国有土地、集体企业用地、农民自留地、自留山或者占用耕地违法建设的房屋。两种情况下的未登记私房，都没有国家有关部门颁发的土地使用权证、建设许可证、销售许可证等，国土房管部门也不给予备案。

未登记私房指违反规划、土地、建设等城市管理性规范，未经相应行政主管部门审批、许可或者违背审批、许可的范围建设，且未经房地产登记机构登记确权的建筑物以及其他建造设施。小产权和完全产权是从土地权属角度进行分类，违法和合法是从法律法规角度进行分类，已登记和未登记是从行政管理角度进行分类，三者基于不同角度、不同范畴，在本书中统一称为未登记私房（简称私房）。

二、未登记私房的类别

由于涉及的未登记私房类型多种多样，每种类型均有不同特点。因此未登记私房的细分市场在评估中尤为重要。针对不同类别的未登记私房，在某个地理区位的不同市场，对评估人员的挑战在于确定子市场和不同类别，包括找到最佳的区域和类别数量，以及与市场保持同步的市场变化。

为了更好的进行评估工作，需要对评估对象进行基本的类型划分，按私房的不同用途进行划分，可以将所有的未登记私房划分为住宅、商业、工业、公共服务及其他，共计四大类。

1. 住宅类未登记私房

住宅主要指以居住为目的的建筑物，可以细分为成套住宅、非成套住宅、居住配套设施三类，每类具体的划分如下：

成套住宅，是指若干卧室、起居室、厨房、卫生间、室内走道或客厅等组成的供一户使用的房屋。

非成套住宅，是指房屋功能不够齐全，存在公用的部分，主要包括公寓、宿舍。

居住配套设施，主要是为居住提供一些配套服务的用房，包括配电房、停车房、保安室等。

2. 商业类未登记私房

借鉴国外的分类经验，综合深圳市房地产的特点，我们把商业房地产又可以细分为：零售商业、商务办公、酒店住宿、休闲娱乐、餐饮服务

等。每类的具体划分如下:

零售商业,是指向个人消费者或最终消费者销售商品或服务的商业,在整个流通体系中,它是生产者与消费者或批发企业与消费者之间的中间环节。主要包括购物中心、百货商场、超市、专业市场、商铺。

商务办公,是指机关、企业及事业单位的人员从事行政事务、业务活动的建筑空间。根据功能情况,分为纯写字楼、商住楼。

酒店住宿,是以它的建筑物为凭证,通过客房、餐饮及综合服务设施向客人提供服务,从而获得经济收益的组织形式。

休闲娱乐,是指专门用来提供休闲娱乐的经营性商业。主要包括歌舞厅、夜总会、休闲会所、理疗中心、茶馆等。

餐饮服务,指以商业赢利为目的的餐饮服务机构,据《国民经济行业分类注释》的定义,餐饮业是指在一定场所,对食物进行现场烹饪、调制,并出售给顾客主要供现场消费的服务活动。主要包括餐厅(含中、西餐)、饭店、快餐、咖啡厅等。

3. 工业类未登记私房

工业房地产又可以细分为工业厂房、仓储用房、物流用房、研发厂房及工业配套用房。

(1) 工业厂房(标准厂房及非标准厂房)

工业厂房,顾名思义,是用于工业生产过程中的建筑物。工业厂房除了用于生产的车间,还包括其附属建筑物,如厂房宿舍、食堂、办公楼等配套房屋,都属于工业厂房的范畴,或工业厂房的一部分。

工业厂房分为标准厂房和非标准厂房。标准厂房是指在规定区域内统一规划,具有通用性、配套性、集约性等特点,主要为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。非标准厂房则是根据特定的工艺要求而修建的。

工业厂房按其建筑结构型式可分为单层工业建筑 and 多层工业建筑。

多层工业建筑的厂房楼层一般不是很高,其照明设计与常见的科研实验楼等相似,多采用荧光灯照明方案。机械加工、冶金、纺织等行业的生产厂房一般为单层工业建筑,并且根据生产的需要,更多的是多跨度单层工业厂房,即平行布置的多跨度厂房,各跨度视需要可相同或不同。