

城市房屋拆迁估价问题分析及对策建议 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/275/2021_2022__E5_9F_8E_E5_B8_82_E6_88_BF_E5_c67_275604.htm

一、城市房屋拆迁估价存在的问题及其表现

1. 城市房屋拆迁估价市场表现出明显的市场垄断特征。每个城市都有为数有限的几家估价机构依靠和政府管理部门的亲缘关系(历史上曾从属于政府管理部门)或其他手段垄断拆迁估价市场的大部分业务，其利用垄断优势在降低服务质量的同时还能赚取超额利润，破坏了拆迁估价市场的交易规则，降低了拆迁估价市场的效率。这些垄断估价机构的表现是：(1)热衷于与政府管理部门拉关系寻租；(2)放弃了中介机构的客观公正原则，和拆迁人结成利益共同体合谋损害被拆迁人的利益；(3)对拆迁估价的服务对象被拆迁人，缺乏服务意识。

2. 由于城市房屋拆迁估价业务利润丰厚，大多数拆迁估价机构受利益驱动竞相进行恶性竞争。其主要表现为：(1)为了获取房屋拆迁估价业务，估价机构允诺和委托人(主要是房地产开发公司或拆迁公司)利益共享、风险共担，无原则地满足委托人的不合理要求，损害被拆迁人的利益；(2)为了获取房屋拆迁估价业务，竞相给委托人回扣或直接降低收费标准。

3. 房屋拆迁估价机构和估价人员在恶性竞争环境中，忽视了估价专业技术和服务的内在价值。房地产估价作为专业性、技术性、政策性极强的工作，要求估价人员不断学习政策、更新估价知识和技术、牢固树立服务观念、积累实践经验，提高估价水平。但在房屋拆迁估价实践中，由于有些地方政府制定的拆迁估价指导价格过于僵化，使估价人员缺乏施展技能的空间，房屋拆迁估价人

员把拆迁估价看成是政策解读，是不需要经过专业培训也能做的工作。因此，忽视拆迁估价技术和服务质量，重视政策解读技巧，追求能对估价结果自圆其说成为一种普遍现象。在有些城市，被拆迁人认为自己完全能够读懂拆迁估价指导政策，不需要专业人员估价，因此极易和估价人员发生冲突。

4. 房屋拆迁估价政策执行不到位。《城市房屋拆迁评估指导意见》明确提出：拆迁估价机构的确定应当公开透明，采取被拆迁人投票或拆迁当事人抽签等方式。估价机构应当将分户的初步估价结果向被拆迁人公示7日，并进行现场说明，听取有关意见。拆迁当事人对估价报告有异议的，自收到估价报告之日起5日内可以向原估价机构书面申请复核估价，也可以另行委托估价机构评估。这些规定在实际执行中，遇到了种种障碍。(1)由被拆迁人投票或拆迁当事人抽签方式选择拆迁估价机构的规定，因缺少相应的第三方组织和对实施程序进行监督的部门而无法实施，多数地区只能由拆迁人选择拆迁估价机构；(2)初步估价结果公示制度由于被拆迁人不配合(担心暴露家庭财产隐私)而无法执行；(3)拆迁当事人对估价报告有异议另行委托估价机构评估的规定在现实中因缺乏愿意接受委托的估价机构而无法执行。

二、原因分析产生上述问题的原因是多方面的，既有历史沿袭下来的原因，也有现实的原因，归纳起来有以下几个方面：1. 地方政府管理城市房屋拆迁及其估价工作的部门管理行为不规范，越位和缺位的现象并存。越位体现在追求自身利益，过度干预市场。国务院在《城市房屋拆迁管理条例》中赋予了地方政府制定拆迁估价实施细则和认定拆迁估价机构的权力。但由于地方政府也是城市拆迁和估价活动的利益主体之一，因此在

制定拆迁估价实施细则时追求自身利益就是顺理成章的，从而直接导致了城市房屋拆迁估价市场的垄断和不公平竞争。这直接表现为：(1)政府管理部门通过估价机构认定的手段，将拆迁估价业务垄断在和政府部门有历史亲缘关系(历史上曾从属于政府管理部门)的估价机构手中。甚至有些地方政府管理部门直接持有拆迁估价机构的股份，利用政府行使职能之便为拆迁估价机构介绍估价业务，严重干扰了市场公平竞争。(2)某些城市政府为市政拆迁降低成本而压低拆迁估价指导价格，损害被拆迁人的利益。(3)为彰显城市政府工作业绩，一味降低拆迁补偿标准来降低拆迁成本，鼓励开发商拆迁城市危旧房。这些管理制度方面的缺陷，无论估价机构和估价师技术多么高超也无法弥补。地方政府缺位则体现为：(1)不能为拆迁估价市场提供公平的竞争环境；(2)对市场主体缺乏有效的监管；(3)不能使中央政府的拆迁估价法规得到贯彻实施。

2. 现行的城市房屋拆迁估价政策、法规和制度还需不断完善。例如，(1)《城市房屋拆迁评估指导意见》规定：拆迁估价机构的确定应当公开透明，采取被拆迁人投票或拆迁当事人抽签等方式。但在实践中，因被拆迁人由一个个家庭组成，很难形成有效的组织形式和拆迁人平等对话，该项规定形同虚设，多数地区仍由拆迁人掌握拆迁估价机构的选择权。同时由于法律规定拆迁估价费用由拆迁人支付，在当前拆迁估价处于买方市场的条件下，拆迁人和拆迁估价机构很容易形成利益共同体，损害被拆迁人的合法权益。(2)《城市房屋拆迁评估指导意见》规定了估价机构应当将分户的初步估价结果向被拆迁人公示7日的方式，从理论上说确实可以起到群众监督作用，但由于公示方式和被拆迁人不愿暴露个人

财产隐私的心理相违背而难以实施。变通的做法是估价机构征求被拆迁人的意见是否愿意将估价结果公示于众，结果可想而知。(3)《城市房屋拆迁评估指导意见》关于拆迁当事人对估价报告有异议的，自收到估价报告之日起5日内可以另行委托估价机构评估的规定在现实中缺乏可操作性。因为各城市从事拆迁估价的机构按照法律规定是由政府管理部门认定的本地的公司，数量有限且已形成了同盟，为了自身利益不会接受拆迁重估业务。其他估价机构则考虑接受单一被拆迁房屋重估业务收益有限，却要承担较大的法律风险并得罪同行，因此，也不会接受拆迁重估业务。被拆迁人往往因找不到愿意承揽拆迁重估业务的估价机构只能无奈地接受有异议的结果。

3. 对现行的城市房屋拆迁估价市场缺乏有效的监督机制(应包括政府监督、行业监督和社会监督)，不仅导致市场混乱，而且纵容了估价机构、估价师的过错行为。

4. 房地产估价机构和估价师缺乏独立的社会地位，依附于政府管理部门和估价业务提供者。我国房地产估价机构业务范围的扩展或萎缩依赖于政府的政策规定，获取收益的多少取决于和政府关系及委托人的关照。房地产估价机构缺乏独立的社会地位和客观公正的社会形象。再加上估价机构和人员规模有限、不重视提高业务素质和服务质量，个别估价机构和估价师自律不严、不遵守职业道德、拆迁估价机构数量与城市所需的拆迁估价工作量不相适应等，都为房屋拆迁估价市场恶性竞争埋下了祸根。

三、对策和建议

1. 明确地方政府在城市房屋拆迁估价管理方面的权利和职责。应进一步明确地方政府拆迁估价管理部门的权利和职责，避免地方政府拆迁估价管理部门滥用公共权力，谋求部门利益，侵害公众

利益。地方政府拆迁估价管理部门应重点抓好房屋拆迁补偿估价机构的认定工作和制定本地区拆迁评估指导价格，割断和被管理者之间的经济利益关系，为被管理者创造一个公平、公正的市场环境。禁止地方政府拆迁估价管理部门和官员参股拆迁估价机构，利用职务之便为估价机构承揽业务。应从公共利益出发，而不是从政府及其官员的工作业绩出发，综合考虑房地产价格的未来发展趋势和房屋拆迁给被拆迁人带来的利益损失，及时更新本地区拆迁估价指导价格。

2. 完善现有的拆迁估价法规和制度。对现有的城市房屋拆迁估价法规和制度进行认真梳理，找出其中不合理之处，包括不利于保护土地使用权，不利于保护隐私权，在估价实践中不容易操作的一些问题，并加以完善。如适当延长被拆迁人提出异议和重新委托其他估价机构的时间。明确由谁来组织被拆迁人抽签选择估价机构和监督选择程序。成立超越当地政府拆迁估价管理部门直接管辖的评估机构，负责对被拆迁人有异议的房屋进行重新估价，以此保护被拆迁人的合法权益。

3. 建立多层次的城市房屋拆迁估价的监督机制。包括：

- (1) 建立超越地方管理的权威性的拆迁估价监督组织，对被拆迁房屋的估价工作进行全面监督，发现问题有处置权利；
- (2) 完善各地区房地产估价师学会组织，发挥学会的专业技术优势和业务监督作用；
- (3) 发挥群众对城市房屋拆迁估价的监督作用。开通群众向政府管理部门反映拆迁估价问题的渠道，建立向政府管理部门问责的制度。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com