

如何提高拆迁评估价格的执行力 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/286/2021_2022__E5_A6_82_E4_BD_95_E6_8F_90_E9_c67_286617.htm 一、拆迁“评估难”

，弱化了拆迁评估价格在安置补偿中的权威性 《城市房屋拆迁管理条例》第二十三条规定：“拆迁补偿的方式可以实行货币补偿，也可以实行房屋产权调换”。第二十四条规定：“货币补偿的金额，根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价格确定”。第二十五条规定：“实行房屋产权调换的，拆迁人与被拆迁人应当依照本条例第二十四条的规定，计算被拆迁房屋的补偿金额和所调换房屋的价格，结清产权调换的差价”。上述规定明确了拆迁补偿方式、补偿依据和补偿标准，强调了拆迁评估在拆迁安置补偿过程中的核心地位及其权威作用。但在目前“拆迁难”的环境条件下，拆迁“评估难”成为“拆迁难”的“孪生体”，面临着诸多的困难和问题，致使评估价格在实施拆迁补偿中，难以体现其作为补偿依据的权威性。主要体现在以下方面：一是“进场难”。由于一些拆迁住户对拆迁工作的抵触和阻挠，有的拆迁项目一开始就面临“动迁难”问题。动迁会秩序混乱、难以维持，以致无法顺利进行规定的程序和内容；有的住户不愿抽签确定评估机构（为了公开公正，一般是在动迁会上由拆迁当事人代表抽签产生评估机构，并进行现场公证），即便当事人代表抽签产生了评估机构，有的住户也不愿配合，不让估价人员进户实地勘察，无法实施分类评估或分户评估，直接影响到拆迁工作的正常启动。二是“采信难”。拆迁评估是对被拆迁房屋的价值确认。根据《城

市房屋拆迁估价指导意见》第三条规定，“是指为确定被拆迁房屋货币补偿金额，根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，对其房地产市场价格进行的评估”。第十一条规定：“拆迁评估的价值标准为公开的市场价值，不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响”。在评估实务中，为了使评估结果能够体现公开的市场价值，估价人员必须按照估价规范、估价路线、估价方法等要求进行实地勘察，收集相关资料作为估价参数，其中房地产交易信息是一个十分重要的依据。但由于在房地产市场交易过程中，有的买卖双方为了规避相关税费，在申报成交价格时存在不真实、不规范行为，为了尽量减少税费流失，管理部门一般是通过确定交易指导价格(标准价)来解决：即当申报价格高于指导价格的以申报价格计算税费；当申报价格低于指导价格的，以指导价格计算相关税费。这在客观上造成了一定数量的交易信息不真实。而这些信息一旦作为估价依据，便直接影响到估价的真实性，造成评估价格不能反映市场价值。三是“执行难”。在拆迁估价实践中，还普遍存在着评估结果难以执行的问题。主要表现在：一方面拆迁人不愿接受。由于拆迁人作为评估的委托方，评估价格直接影响到其拆迁安置补偿成本，有的为了降低成本，要求评估机构对评估价格进行调整，有的甚至要求一降再降，否则拒付评估费用，直接干预评估结果。另一方面被拆迁人不接受。由于被拆迁人普遍存在着过高的补偿期望值，导致一定数量的住户坚持过高的补偿要求和主张，常常以补偿价格标准太低为由而拒绝接受评估价格。为了解决这一问题，在行政力度有限的情况下，通常采取“评估+浮动+奖励+协商”的办法解决，也就是以评估价

格为基础，对住房或营业房上浮一定比率，加上奖励措施，再根据住户提出的一些实际困难和要求，双方进行协商确定补偿价格。作为平等民事主体之间的协商，客观上存在着较大的随意性，但多数情况下拆迁单位因为尽早搬迁的形势所迫，只得根据住户的要求，以能够接受为“结合点”而达成协议。事实上这时的补偿金额，不仅存在着同等状况补偿标准出现较大差异、形成补偿标准不一致的矛盾问题，而且已远远背离了评估价格，不能真实地反映被拆迁房屋的市场价值。这种评估价格执行不到位的问题，直接影响了拆迁评估的严肃性，弱化了评估价格在拆迁安置补偿中的权威作用。

二、造成拆迁评估价格执行不到位的主要原因

拆迁评估价格执行不力的原因是多方面的，核心是利益矛盾问题，主要表现在拆迁主体(拆迁当事人双方)之间以及拆迁单位与评估机构之间的利益矛盾。

一是被拆迁人对拆迁补偿要求过高，难以协商。当前在拆迁补偿问题上，被拆迁户普遍期望值较高。这表现在：有的是对拆迁政策不理解，过分强调自身利益的保护，而坚持过高的要求或主张；有的属于“老拆迁”，在城市改造拆迁的过程中，曾经因拆迁受益，因而想通过坚持过高要求，再次得到好处；有的受“老拆迁”、“拆迁富”的影响，漫天要价，无理取闹，总想通过坚持过高要求而达到超额补偿；有的甚至受“缠访户”、“闹访户”的影响，不惜一切代价向拆迁人施压，通过阻挠拆迁进程，迫使拆迁人提高补偿标准，满足其无理要求。在这些被拆迁人的过高要求面前，评估价格往往是形同虚设，无法执行。

二是拆迁人在补偿问题上总想控制标准，降低成本。控制补偿标准、降低拆迁成本、追求企业利润，是拆迁单位(包括代办拆迁

单位)的运作目标。因此，其首先是想通过评估机构，尽可能地压低评估价格，以降低拆迁成本；其次是在拆迁补偿环节，在与被拆迁人的协商过程中，总想压低补偿金额。压低评估价格及补偿金额的目的，都是追求利润的最大化，其结果却严重影响了评估价格的严肃性。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