

关于房地产抵押价值的思考 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_85_B3_E4_BA_8E_E6_88_BF_E5_c67_286618.htm 在深圳，房地产评估机构所做的评估业务中，抵押房地产价值评估占了大约3 / 4，全国其它地方应该与此大同小异。但是我们对于房地产抵押价值概念的了解却是模糊的。房地产的抵押价值是不是就是房地产的市场价值?在这一点上，我认为《房地产估价规范》中的规定是不严密的，也是与评估实践相脱节的。这里我们主要以房地产抵押贷款这种典型的债权及其担保形式为例来做一点探讨。

一、问题的提出 《房地产估价规范》第6.4.2条规定：“ 房地产抵押价值评估，应采用公开市场价值标准，可参照设定抵押权时的类似房地产的正常市场价格进行，但应在估价报告中说明未来市场变化风险和短期强制处分等因素对抵押价值的影响”；第6.4.3条规定：“ 房地产抵押价值应是以抵押方式将房地产作为债权担保时的价值。首次抵押的房地产，该房地产的价值为抵押价值”。可以看出，按《房地产估价规范》的规定，房地产的抵押价值就是该房地产在抵押时的市场价值。这里有一个问题，抵押是担保的一种形式，而担保要求相对应。相对应有两重含义，一是担保针对的是主合同债权；二是担保与主合同债权等额。比如，贷款40万人民币，可以用40万人民币存款或相当于40万人民币的外币存款来担保，而不用存50万人民币或更多；我们在法院打官司，要求诉讼保全，查封被告方的银行存款，法院会要求我们提供与查封金额相等的资产作为担保，而不用提供超出查封金额的资产。这就是担保与债权的相对应。

可是为什么我们提供市场价值100万的房地产作为抵押物，却只能贷到60-70万的贷款呢？这里为什么就不对应了呢？显然，在贷款人眼里，市场价值100万的房地产其抵押价值只有60-70万，在抵押时，100万的房地产与100万的银行存款不等值。没有哪一个贷款人会按房地产市场价值的100%贷款给你，因为房地产的市场价值不是它的抵押价值。

二、房地产抵押价值的内涵

房地产的抵押价值到底是什么？我认为，《房地产估价规范》第6.4.2条已经包括抵押价值的含义，只是没有更为肯定地表达。从评估理论角度来看，房地产的抵押价值应当是房地产在贷款到期时受短期强制处分等因素限制状态下的价值，或者说是房地产作为抵押物在抵押市场上被债权人共同认可的价值。客观地看，贷款人为确保贷款本息按时回收，并将风险降到最小，必然要考虑到贷款到期时，借款人不愿或不能归还全部或部分贷款本息时可能发生的诉讼、拍卖对抵押物的减值影响以及可能发生的费用，因此只能按抵押物市场价值的一定比例来确定其抵押价值，给予相应的贷款。实际上，大部分逾期的房地产抵押贷款都要通过司法途径来解决，被抵押的房地产在拍卖市场上是不可能按其公开市场价值来拍卖的。从评估实践来看，我们在为银行提供的抵押房地产价值评估报告中的表述是：“确认估价对象在估价时点的公开市场价值为××元”，这里并没有提到抵押价值。我认为，这是正确的，因为我们评估的的确不是抵押价值，抵押价值是贷款人在自行考量未来市场风险和短期强制处分等因素后通过确定贷款比例来确定的。在房地产估价制度建立之前，贷款人(主要是银行)就是凭借经验来做这件事的，目前仍然在做。将来，在房地产估价机构建立起足够大

的权威之后，贷款人会将评估房地产(建议)抵押价值的工作交付给估价机构来做。实际上，近两年来，广东发展银行深圳分行已经要求评估报告后要附“贷款(比例)建议书”；交通银行深圳分行也要求评估机构出具的预估报告要确定强制变现价值。这在一定程度上就是抵押价值评估了。

三、房地产抵押价值的评估

假如由房地产估价机构来评估房地产的抵押价值，那么应该注意些什么呢？我认为应考虑以下几个因素：

1. 估价时点应为贷款到期日，必须考虑贷款存续期间房地产的市场风险因素对抵押房地产的影响。
2. 并非公开市场价值，而是受短期强制处分因素限制状态下的价值。实际上与房地产拍卖底价有些类似。
3. 应当扣除实现抵押权(拍卖变现)时发生的费用，包括诉讼费、评估费、拍卖费以及转让时发生的税费等。因为这些税费最终都可能在房地产拍卖成交价款中扣除。
4. 无须考虑贷款人所发生的人工成本和律师费用等，这是因为追索这部分费用于法无据，法院不支持。从另一个角度看，贷款人实际上已将这部分费用分摊到贷款利息中去了。
5. 应谨慎地预测房地产市场的发展，较少考虑房地产涨价因素，以降低风险。
6. 大宗整体房地产变现困难，其抵押价值应低些。但是大宗房地产可以拆零的，其抵押价值应当与不能拆零的有所不同。

可以看出，上述6条基本上都是降低贷款人风险、保护贷款人利益的。这样做有4条理由：一是贷款市场是开放的，借款人如果认为贷款人条件过于苛刻，他可以去找其他贷款人。二是当贷款合同签订时，借贷双方都是诚信的。但当借款人不还贷时，他已丧失了诚信，法律应当保护诚信者。降低贷款人的风险、提高借款人不履行合同的代价，有利于保证贷款合同的完全

履行。三是在抵押权实现(即抵押房地产强制快速变现)后，变现款抵扣了贷款本息和其它税费之后的剩余部分是要返还给抵押人的。在这里，法律保护了抵押人的合法权益。

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