

浅谈房地产拍卖底价评估应注意的问题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022__E6_B5_85_E8_B0_88_E6_88_BF_E5_c51_451167.htm

作为房地产估价机构在日常工作中经常要为司法机关处置涉讼房地产出具估价报告，报告中往往要涉及三个最基本的概念：一个是公开市场价值，一个是拍卖底价，一个是拍卖保留价。对于前者，由于有房地产估价规范的严格规定，一般没有异议。但是对于后二者，由于《房地产估价规范》与《中华人民共和国拍卖法》中的有关规定不一致，因此，对于什么是底价，什么是保留价，两者之间是什么关系，它们与起拍价、抵债价又是什么关系，房地产估价机构确定的拍卖底价或保留价的法律地位如何，目前有一些不同看法。本文仅就拍卖底价、保留价的准确称谓及其法律地位作一探讨，以期抛砖引玉。

一、什么是拍卖 《中华人民共和国拍卖法》第三条规定：拍卖是指以公开竞价的形式，将特定物品或者财产权利转让给最高应价者的买卖方式。在实际经济生活中，拍卖有两种不同的性质和两种不同的形式。第一种性质的拍卖是基于自愿原则的，即拍卖委托人将自己所有的财物或权利委托拍卖人进行拍卖。常见的有古董、字画、邮票等的拍卖，土地使用权出让拍卖也属于这种性质。另一种性质的拍卖不是基于自愿原则的，往往出现在破产清算、涉讼涉案的情况中，是一种被迫的强制拍卖。与此同时也存在两种不同形式的拍卖：一种是英格兰式，报价由低到高，不断加价竞买，直到无人再加价时，即以最后应价者竞买成功为基本特征。我国和世界上绝大多数国家一般都采用这种拍卖形式；另一种拍卖形式则是

荷兰式，报价由高到低，不断减价，以第一位应价者竞买成功为基本特征。荷兰阿姆斯特丹鲜花批发市场和日本东京海鲜批发市场都采用这种拍卖形式。近日，深圳市福田区“子悦台”商住楼在建工程也以这种拍卖形式成功地进行了拍卖。与房地产估价有关的拍卖主要是第二种性质的拍卖，即强制拍卖。我们主要针对这种拍卖情况下的底价或保留价进行探讨。

二、拍卖底价与拍卖保留价 《房地产估价规范》

第6.10.2条规定：房地产拍卖底价评估，首先应以公开市场价值标准为原则确定其客观合理价格，之后再考虑短期强制处分（快速变现）等因素的影响确定拍卖底价。底价即最低商业价值。在此基础上确定拍卖保护价、起拍价。最高应价低于保护价的，重新拍卖或变卖。（《海商法大辞典》1988年版第414页）保留价主要出现在《中华人民共和国拍卖法》中，第二十八条规定“委托人有权确定拍卖标的的保留价，并要求拍卖人保密。拍卖国有资产，依照法律或者按照国务院规定需要评估的，应当经依法设立的评估机构评估，并根据评估结果确定拍卖标的的保留价。”第四十四条规定“委托合同应当载明以下事项……；（三）、委托人提出的保留价。”第五十五条规定“拍卖无保留价的，拍卖师应当在拍卖前予以说明。拍卖标的有保留价的，竞买人的最高应价未达到保留价时，该应价不发生效力，拍卖师应当停止拍卖标的的拍卖。”可以看出，底价是标的物的最低商业价值，或者说是第三方（房地产估价机构）确认的标的物在拍卖市场这样一个受强制快速变现因素影响而形成的一个不完全市场上的最可能的成交价，相对于拍卖委托人来说是一种客观性的价格；保留价则是拍卖委托人在底价基础上根据评估底价确

定的，相对来说更具有主观的意味。在第一种性质的拍卖，即基于自愿原则的拍卖情形下，拍卖委托人是拍卖标的的所有人，有权自行确定拍卖标的的底价或最低商业价值，自行确定拍卖保留价。通俗地说就是：我就打算按这个价钱卖，低于这个价钱我就不卖了。此时，底价即保留价。在拍卖未成交的情况下，委托人可以降低自己的底价（保留价），因为最低商业价值是他自己确定的，他自己可以更改。在第二种性质的拍卖，即强制拍卖的情形下，作为最低商业价值的底价就不能与保留价等同了。这是因为：第一，这两个价格是由不同的主体确定的，底价是由法定的评估机构依法确定的；保留价则是由拍卖委托人，即司法机关或清算组、债权人委员会在委托拍卖合同中确定的。第二，底价在评估报告有效期内，如无特殊情况一般不能更改；保留价则可以在多次拍卖中向下调整，以期能够成交，但不能低于底价。第三，底价的更改必须由法定的评估机构依据变化了的条件做出新的评估；保留价则可以在底价之上，根据市场和拍卖的具体情况灵活确定。总之，由房地产评估机构依法确定的拍卖底价是拍卖的最终保留价，是不可突破的价格底线。

三、拍卖底价的法律地位

以拍卖为估价目的的房地产估价报告（其中最重要的部分是确定拍卖底价）作为价格鉴证文件，在诉讼中的作用相当于法医鉴定、笔迹鉴定这一类专业技术鉴定，具有专业性、权威性和严格的法律意义，即在没有相反的证据的情况下，法院可以据此作出判断。而这种判断对当事人的利益将产生最直接的影响。拍卖底价的法律地位还表现在以下几点：1、拍卖底价是确定保留价、起拍价的依据；2、拍卖底价不可随意更改；3、在拍卖不成交的情况下，以物

抵债是法院执行工作的一种选择，此时，拍卖底价就是抵债价；4、拍卖底价的确定必须由法定房地产估价机构按照法定程序完成。5、房地产估价机构确定拍卖房地产底价必须承担法律责任。

四、房地产拍卖底价确定中的几个问题

- 1、拍卖底价的法律地位对房地产估价机构及全体估价师提出了更高的要求，即客观、准确地评估房地产拍卖底价。
- 2、不能简单地一律打几折，必须依照房地产估价规范要求，准确把握所评房地产因强制快速变现等因素对其公开市场价值的影响。从拍卖底价标的物在拍卖市场上最可能的成交价这个角度考虑，拍卖无法成交和成交价大幅偏离底价都或多或少与房地产评估机构未能准确把握所评房地产因强制快速变现等因素对其公开市场价值的影响有关。
- 3、尽可能多地收集房地产拍卖市场行情，仔细分析拍卖成交价与市场价、拍卖底价之间的关系。以目前深圳房地产拍卖市场为例，一般来说，住宅成交价总能高于拍卖底价，接近市场价，办公楼却常常无人竞拍。多套住宅整体拍卖无人问津，拆零再拍，就可以以高于底价的价格成交。这种状况说明：一种可能是机构尚未重视拍卖市场，另一种可能是整体拍卖，机构买下后再拆零来卖，中间有约10%的税费，其他风险还在外，使机构投资者却步。但我们也可以从中得出不同用途房地产拍卖底价与市场价的差距应有不同；整体拍卖与拆零拍卖，拍卖底价也应有不同这样两个结论。
- 4、评估报告一定要披露被拍卖财产存在的瑕疵，并在确定拍卖底价时加以考虑。涉讼房地产一般都经过一个查封和诉讼的过程，有的甚至长达数年；有的欠交水电费、物业管理费；有的有租约限制；有的涉及另外的诉讼；有的还要补地价，这些情况都使被拍卖财产

的价值受到影响。评估报告一定要将被拍卖财产存在的瑕疵加以披露，并根据影响大小对被拍卖财产的市场价值特别是拍卖底价做向下修正，以保护竞拍人的利益。

5、要注意保护被拍卖财产所有人的利益。

被拍卖财产的受偿人（一般是抵押权人）总是希望拍卖底价低一些，以便尽快变现，收回现款；司法机关出于尽快结案的考虑，也可能希望拍卖底价低一些。这时，合理确定拍卖底价，就是对被拍卖财产所有人（败诉方）的合法权益的保护，特别是当被拍卖财产所有人还有其他财产时其意义更加明显。

五、实践中的拍卖底价与拍卖保留价

1、目前，深圳市各级人民法院均采用抽签委托评估机构的作法，即法院将部分房地产评估机构确定为定点评估机构，每月两次举行摇珠抽签会抽签决定具体案件的评估机构，评估机构不与拍卖行和原被告双方接触。这个作法保证了评估机构能够独立、客观地出具评估报告。在确定拍卖底价和拍卖保留价的问题上，虽然广东省高级人民法院曾经有过通知，要求各级法院执行部门可以在评估市场价的基础上降15个百分点确定第一次拍卖的保留价；如果拍卖不成交，则再降15个百分点确定第二次拍卖的保留价；如果拍卖仍不成交，则以第二次拍卖的保留价作为抵债价格，裁定将该房地产过户给胜诉方（债权人）。但实际上，在大多数情况下，各级法院仍以房地产评估机构评估的拍卖底价作为拍卖保留价。经两次拍卖仍不成交的，即以拍卖底价作为抵债价格，裁定将该房地产过户给胜诉方（债权人）。房地产评估机构出具的评估报告只确定该房地产的市场价值和拍卖底价，并不确定拍卖保留价（部分评估报告中提到的“拍卖保留价”实际应当是拍卖底价）。拍卖保留价由法院在委托

拍卖时确定。2、在当前深圳房地产拍卖市场上，商铺的拍卖底价一般应当在市场价的6-8成之间；住宅的拍卖底价一般应当在市场价的7-8成之间；写字楼、厂房的拍卖底价一般应当在市场价的6-7成之间。具体要由评估机构根据实际情况确定。综上所述，我们应当正确认识房地产拍卖底价的准确含义，将它与拍卖保留价区分开来，坚持它的权威性和应有的法律地位，同时在相关法规和规范中加以确认，逐步使社会各方面对房地产估价机构的权威性和法律地位有比较深刻的认识。当然，这也离不开我们所有房地产估价机构和全体房地产估价师的共同努力。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