

对房地产拆迁评估的几点思考 PDF转换可能丢失图片或格式  
，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/451/2021\\_2022\\_\\_E5\\_AF\\_B9\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_c51\\_451735.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022__E5_AF_B9_E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_c51_451735.htm) 一、评估之前首先应明析评估对象的产权文件 房地产产权文件是每个评估师在进行估价时，首先必须掌握的重要资料，是确认房地产的房屋所有权、土地使用权，或以产权为担保和债权并存和房地产抵押权等权益的有效法律凭证，它包括房地产证及土地出让(转让)合同，建筑用地规划许可证，建筑工程施工许可证，房地产预售许可证，建筑工程竣工验收证明等等。这些合法性文件直接关系到评估方法，虽然自20世纪80年代房地产制度改革，特别是《城市房地产管理法》、《城市房屋权属登记管理办法》颁布实施以来，城市房地产产权管理逐步完善，但过去大量的历史遗留问题致使相当一部分的房地产权属状况错综复杂，理清房地产产权状况，是估价师在估价日常工作难点之一，同时又是正确估价的基础。各种房地产权文件所记载的房地产权属内涵各不相同，但都与房地产估价息息相关，例如在城市房屋动迁评估中，我们经常会遇到有些房屋下面的土地是划拨性质，有些房屋下面的土地是出让，有些有产权证，有些没产权证，有些房产证注明用途为住宅，而实际上有商业价值，有些房产证上证明为办公楼，而实际上下面却是大型的商场，对于这种情况在选用评估方法时应坚持“合理、合法、合情”的原则。二、把握对等原则 在房屋拆迁工作中，动迁单位与被动迁往往是处在不对等的地位中，这主要表现在经济地位，参与拆迁的主动性，补偿安置协议中所处的地位是不同的，在拆迁过程中，被拆迁

人是被动的，被拆迁人的被动地位使其合法权益容易受侵害。为了消除被拆迁人的抵触情绪，应在政策上倾斜，保护被拆迁人的合法权益。进行房屋拆迁补偿时，其标准应略高于(至少不低于)所在类区同类普通住房的正常市场价格水平。当然过分加重拆迁人的负担，会打击拆迁人的积极性，进而影响城市改造和建设。

### 三、关于农村房屋拆迁评估

随着加快城镇建设的步伐，许多中小城市迅速地向农村扩张，带来了大量的农村房屋拆迁。农村房屋所占用土地大多为农村集体土地，没有房产证和土地证，这种情况下，作为估价师应采用何种方法进行估价呢？这与安置方式有关，如果以实物安置(拆一补一)，就应采用成本法对房屋装修以及附属物进行估价，如果以货币形式进行补偿，就应当以重置价对房屋、装修以及附属物进行评估，再考虑原有土地使用权的价值，这里的原有土地使用权不应低于该地块当前市场出让价格，而实际工作中，采用货币补偿时，往往由政府定区位地价，然后再考虑房屋重置价。

### 四、关于工业厂房的拆迁评估

工业厂房作抵押评估时，往往采用重置成本法，其中基本重置价、城市建设配套费、投资管理费、财务费，建设工程后三通费用，税金采用当地房产管理部门发布的指标，这样做通常不够精确。例如工业厂房建设规模不大，后三通费细化为道路、场地、绿化、上下水道等，这样做会更精确一点。工业厂房评估工作中还会遇到一个厂区内，有些单位建筑物作了报建而且取得了房产证，有些未作报建，例如，门卫、食堂、配电房、泵房等，那么评估方法是否应该一样呢？这时应查规划许可容积率，如果这些建筑面积加起来超过容积率，就应该道路、场地一样计算费用，而且应当考虑投资管理费、财务

费，对于城市建设配套费，利润不作考虑。房屋拆迁补偿估价有政策性强、影响大、涉及面广、时间紧迫等特性。房屋拆迁补偿估价与其他估价目的下的估价有一定的区别，不同于真正意义上的房地产公开市场价值的估价，如果不从实际出发，生搬硬套新《条例》规定，逐户进行拆迁补偿估价，不仅给估价工作增加难度和业务量，估价效率低，还会造成拆迁标准的混乱现象，因此房地产估价师应该认真领会新《条例》精神，把握拆迁补偿估价的特性，拆迁法律法规以及地方政策，严守职业道德，及时了解掌握本地区房地产市场行情、特点，要有大局意识，全面平衡，使估价结果尽可能接近实际。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](http://www.100test.com)