

探讨城市房屋拆迁补偿估价的操作模式土地估价师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/566/2021_2022__E6_8E_A2_E8_AE_A8_E5_9F_8E_E5_c51_566282.htm 《城市房屋拆迁管理条例》(以下简称新《条例》)的施行使得房屋拆迁补偿安置标准发生了本质变化，这给房地产估价行业提供了崭新的市场，同时也对房地产估价工作者提出了一个新的课题。如何开展拆迁补偿估价工作，即采用怎样的估价操作方式，是摆在我们面前的首要问题。想要解决此问题必须先明确拆迁补偿估价应采用怎样的价值标准，因为不同的价值标准将产生不同的估价结果，为了得到想要求得的估价结果也就会制定相应的、具体的估价操作方式。

一、关于拆迁补偿估价的价值标准问题

房地产估价的价值标准问题是一个影响房地产估价全过程的重要问题，从估价方法的运用到估价结论的确定，都要受到房地产估价的价值标准的影响。在以拆迁补偿为目的的估价中，我们所求的价格应该是非公开市场价格还是公开市场价格呢？拆迁补偿市场不同与我们一般意义上所说的公开市场，而是一个特殊的市场，拆迁补偿价格有别于公开市场价格，此点笔者是赞同的，但是，虽然拆迁补偿市场是一个非公开市场，笔者仍然认为我们的拆迁补偿估价还是应该采用公开市场价值标准而求取公开市场价格，理由如下：

第一、采用公开市场价值标准符合新《条例》(国务院305号令)的精神。新《条例》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。”这里所指的房地产市场评估价格应该理解为公开市场价格更贴切，因为我们一般所说的“市场

经济”、“市场价格”这类用语中所指的“市场”都指的是专业术语中的“公开市场”，否则应在“市场评估价格”前面加上诸如“拆迁”等词语做为定语。如果认为以上说法有些咬文嚼字，为了进一步领会新《条例》的精神，此处引用建设部刘志峰副部长在《中国房地产估价师》杂志(总第31期)上发表的一篇题为“转变思路，依法行政，实现拆迁管理方式的根本性转变”的文章中有关新《条例》出台背景的一段话：“新《条例》为适应经济体制改革和市场发育的要求，根据市场经济公正、公平、等价有偿的原则，对城市房屋拆迁补偿安置的原则作了较大调整，...，突出了市场机制的作用，...，将应当由公民自行解决的事务和可以由社会中介组织调节的事务，交给公民和社会中介组织解决.....”，结合这段话分析估价机构做为中介组织所扮演的角色，在拆迁工作中，估价机构在拆迁过程起到调节作用，其主要任务就是为拆迁双方提供被拆迁房屋在市场上的客观、合理的价格(公开市场价格)，这也是拆迁双方最想得到的，至于拆迁行为的强制性、拆迁过程的时限性等因素(非公开市场性因素)，可由拆迁人给予被拆迁人额外的补偿来体现，比如可通过一定比例的上浮、按期搬家的奖励等方式，具体标准是由拆迁人根据拆迁项目的具体情况(投资获利情况、拆迁工作的困难程度等)来制定的，而不应由估价人员来评定。第二、采用非公开市场标准进行估价会遇到具体操作上的困难。我们知道，无论采用怎样的价值标准进行估价都必须对此价值标准进行严格的定义，否则，所得到的估价结果是不能成立的。公开市场价值标准在房地产估价规范中有明确定义，而非公开市场价值标准不易清楚、准确地定义。相对于“公开”，“

非公开”的程度是多大，没有统一性，相同的拆迁人会因为不同的区位、不同的房屋种类、不同的规划需要等因素造成的拆迁困难程度而制定相应的补偿标准(在市场价格的基础上浮动)，同样，相同的拆迁项目也会因拆迁人的不同(开发利润的不同)而造成最终补偿价格的不同，估价人员常常不易了解每个拆迁项目的这些具体特点，即使了解也很难描述清楚。再者，即便定义了估价的非公开市场标准，具体进行估价操作时也会遇到困难，比如采用市场比较法进行估价，在选取房地产交易案例时，按照在“同一供求圈”内选择的要求，就不能选取公开市场下的交易案例，而只能选取所定义的特定拆迁市场下的交易案例，这几乎是办不到的，尤其是在新《条例》开始施行的初期。

第三、采用公开市场标准进行估价有利于房地产估价行业的发展。“独立、客观、公正”是房地产估价的行为总则，只有遵守这三个基本要求，房地产估价行业才能健康发展，房地产估价师的地位才会在社会中确立。如果采用非公开市场标准进行拆迁补偿估价，有些非公开市场的因素(如强制性、限期性等)往往需要主观上进行判断，想要避免这些主观判断所带来的偏差，势必要制定一个统一的标准，这样的标准只有通过政府部门来制定才会有权威性，估价人员所要做的就是在这些由政府制定的标准(基准价、指导价等)的基础上进行一些因素的修正来得到估价结果，有时修正的浮度也制定得很详细，只要按规定来套算就能得到估价结论。有些人可能会认为这样操作一来省事，二来估价依据也很充分，估价人员可以将许多矛盾推到政府的有关规定上而逃脱责任。可是这样的估价操作只是进行一些清楚的、简单的套算工作，不需要专业的房地产估价师，

普通人人都能完成这种估价，试想，如果一个行业在社会上失去了其存在的必要性，那么在当今这个越来越市场化的社会里怎么能长远地发展。所以，在拆迁补偿估价中，坚持公开市场标准，运用自己的所掌握的市场信息和专业技能进行估价，为拆迁双方提供客观、公正的市场价格，这才是社会的真正需要，才能使房地产估价师的社会价值得到真正体现。

二、采用公开市场价格标准进行拆迁补偿估价的模式 采用公开市场价格标准进行拆迁补偿估价，即是针对每个拆迁户评估出公开市场价格，其具体的评估操作(如评估方法的选择、计算等)就可以按照《规范》的要求来进行，这里不再多述，需要说明的是，在估价报告中必须明确价值定义，并写明估价结果仅做为制定最终拆迁补偿价格的参考等事项。对于单个拆迁户的估价，操作起来比较简单，而对于成片拆迁项目的估价则较为复杂。 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