

试论城市房屋拆迁的市场价格评估方法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/80/2021\\_2022\\_\\_E8\\_AF\\_95\\_E8\\_AE\\_BA\\_E5\\_9F\\_8E\\_E5\\_c47\\_80587.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E8_AF_95_E8_AE_BA_E5_9F_8E_E5_c47_80587.htm) 城市房屋拆迁要对被拆迁人进行补偿，拆迁补偿价格是依据一定的价值标准，由房地产估价机构评估得出。国务院2001年6月13日发布的305号令《城市房屋拆迁管理条例》，明确规定城市房屋拆迁“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确定”。2003年12月1日建设部又制定发布了《城市房屋拆迁估价指导意见》，明确规定“房屋拆迁评估价格为被拆迁房屋的房地产市场价格”，拆迁估价目的是“为确定被拆迁房屋货币补偿金额而评估其房地产市场价格”，拆迁估价的价值标准为“公开市场价值”。房屋拆迁评估价格以被拆迁房屋的房地产市场价格为准，是比较公平和合理的。首先，从法律上来看，拆迁人和被拆迁人是平等的民事主体，拆迁关系是平等的民事关系，拆迁补偿应符合公平原则。尽管拆迁的目的是公共利益的需要，是改善城市环境的需要，同时也是改善城市居民生活条件的需要，但是这种公共利益不应强加于被拆迁人的个人利益之上，不应以牺牲被拆迁人的个人利益为条件，而是应该两者利益兼顾。十届全国人大二次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》中明确规定：“公民合法的私有财产不受侵犯”，“国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿”。过去许多地方以公共利益为借口，制定的拆迁补偿价低于甚至大大低于市场价的做法，损害了被拆迁人的利益。在拆迁人未得到合理补偿

的情况下，采取强拆手段，侵犯了公民的合法的私有财产。其次，从经济上来看，拆迁人占有被拆迁人的房屋，给予补偿实质上是一种购买行为，是拆迁人购买被拆迁人的房屋。这种购买应体现等价交换的原则，其价值量应以市场价为基准。再次，从理论上来说，被拆迁人得到的拆迁补偿款与他在市场上另行购买一套同样区位、用途、建筑面积的房屋等价，那么这种价值补偿是合理的，被拆迁人也是能够接受的。最后，从实践上来看，尽管拆迁房屋的市场价评估比制定好的补偿标准价评估要复杂，但只要合理选择和运用房地产市场价格的评估方法，是完全可以评估出拆迁估价对象的客观合理的市场价格。因此，对拆迁补偿进行市场价评估是可行的也是必要的。但是我们也应看到，拆迁房屋的市场价评估不同于一般房地产的市场价评估。一般房地产的市场价评估通常是数量有限，单个或数个房地产的估价，涉及面窄，相互关联小，社会影响不大，可直接运用市场法、收益法、成本法或假设开发法进行估价。而拆迁房屋的估价有以下几方面的特点：第一，拆迁户数多、估价量大。我国是发展中国家，要不断加快现代化建设步伐，而城市建设要先行。大规模的城市建设，必不可少地发生大规模城市房屋拆迁。以南京市为例，据统计2003年南京市实施拆迁项目115个，拆迁房屋面积179万平方米，共拆迁居民2.4万多户，拆迁工企单位1320个。拆迁户数多必然带来拆迁房屋估价量大；第二，涉及面广，社会影响大。拆迁房屋既有居民个人房屋，也有机关企事业单位房屋；既有住宅用房，也有商业用房、办公用房、生产用房；既有独立产权，也有共有产权。从企事业单位来说，拆迁不仅涉及到企事业单位财产的补偿问题，而且涉

及到企事业单位的生存和职工家庭的生活问题。从居民个人来说，房屋仍是当今我国大多数城市居民的最大财产。因此，城市房屋拆迁估价涉及到千家万户的切身利益，所产生的社会影响很大；第三，补偿价格关联性强。就同一城市而言，同一时期同一地段同种类型房屋的拆迁补偿价之间，同一时期同一地段不同类型房屋的拆迁补偿价之间，同一时期不同地段同种类型房屋的拆迁补偿价之间，不同时期同一地段同种类型房屋的拆迁补偿价之间，不同时期同一地段不同类型房屋的拆迁补偿价之间，都具有价格相互关联性。如果忽视了这种关联性，就可能引发拆迁冲突；第四，估价方法的选用既不能简单了事，也不宜复杂难行。不宜简单地运用某种方法比如运用市场法去确定每一个被拆迁房屋的评估价格，这样有可能出现房屋状况基本相同的被拆迁房屋，由于选取的交易实例不同，产生评估价格的差异，就会造成被拆迁房屋评估价格低，被拆迁人对评估价格不满的状况。根据房屋拆迁补偿的市场价评估的上述特点，笔者提出以下估价方法：一、“标本房屋”市场价格评估法 这种方法是先评估出在拆迁片区内有代表性的“标本房屋”的市场价格，以此为基准评估出其他拆迁房屋的市场价格。它是在一个拆迁片区中按房屋使用类型(居住用房、商业用房、办公用房、工业用房等)各选取一处有代表性的房屋作为评估标本，运用市场法或其他方法评估出该“标本房屋”的市场价格，然后将各拆迁房屋与“标本房屋”进行比较，修正得出各拆迁房屋的市场价格。这种方法的操作步骤为：(一)确定“标本房屋”的基本条件“标本房屋”的基本条件可从以下几个方面作出限定：1、建筑类型。如果拆迁片区的居住用房有高层、多层、

平房等，且以多层居多，应选择多层住宅作为居住用房的“标本房屋”，2、建造年代。如果拆迁片区内多层住宅的平均使用年限为15年，应以使用年限15年左右(或七成新)的房屋作为“标本房屋”；3、建筑结构。如果拆迁片区内多层住宅大多为砖混结构，则以砖混结构的房屋作为“标本房屋”；4、楼层、户型、朝向、面积、装修等。如果拆迁片区内多层住宅大多为两室一厅、一般都有朝南的房间、面积一般为60平方米左右、装修情况差异较大，则可选择位于中间层次(非顶层和底层)，两室一厅至少有一间朝南，面积60平方米左右，一般装修的房屋作为“标本房屋”。

(二)在拆迁片区内选择“标本房屋”根据上述“标本房屋”的基本条件，在每一拆迁片区内一般选择一套“标本房屋”。如果拆迁片区跨越两个或多个拆迁区位等级(或土地级别)时，则所跨的每一拆迁区位等级(或土地级别)都应选择一套“标本房屋”，作为相应拆迁区位等级(或土地级别)内各拆迁房屋的比较基准。

(三)评估“标本房屋”的市场价格可采用市场比较法或其他方法评估出“标本房屋”的市场价格。运用市场比较法评估时，对可比实例的选取应作出具体的规定，其一般要求为：1、可比实例与“标本房屋”所处的地区相同，应与“标本房屋”是同一拆迁区位等级(或土地级别)的房屋；2、可比实例应与“标本房屋”的用途相同。不仅要求大类用途相同，而且尽可能做到小类用途也相同。如“标本房屋”是居住用房中的普通住宅，则可比实例也应选取普通住宅；3、可比实例应与“标本房屋”的建筑结构和建筑类型相同。如“标本房屋”是砖混结构的多层住宅，则可比实例也应选取砖混结构的多层住宅；4、可比实例应与“标本房屋”的规模相当。如“

标本房屋”是60平方米的普通住宅，则可比实例也应选取差不多面积的普通住宅；5、可比实例应与“标本房屋”的权利性质相同。如“标本房屋”是房屋所有权和国有土地使用权性质，则可比实例也应选取相同权利性质的房屋；6、可比实例的交易类型应选取一般买卖的二手房交易实例作为可比实例，7、可比实例的成交日期与估价时点相隔时间在一年以内；8、可比实例的成交价格应是正常市场成交价格，或可修正为正常成交价格。可比实例的选取数一般为35个，然后对可比实例进行交易日期修正、交易时间修正、房地产状况修正得出“标本房屋”的市场价格。为防止修正系数对价格的影响过大，可限定修正系数的调整范围。比如规定每项修正对可比实例成交价格的系数调整不得超过10%，综合系数调整不得超过30%。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)