

从房屋拆迁评估模式看存在的问题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E4_BB_8E_E6_88_BF_E5_B1_8B_E6_c47_80658.htm 一、对房屋拆迁评估模式的界定

在我国，各地区根据国务院相关条例的精神，结合地区实际，对城市房屋拆迁中的房地产评估方法做出了不同的规定。按照评估方法侧重原则不同，现阶段的房屋拆迁评估可以主要划分为两种模式：一是与市场接轨对被拆迁房屋按照市场比较法来确定被拆迁房屋的评估价格，即市场比较拆迁评估模式；二是由政府制定拆迁评估指导价，再根据被拆迁房屋的状况，来确定被拆迁房屋的评估价格，即政府指导拆迁评估模式。市场比较拆迁评估模式，主要由房地产评估机构按照建设部《房地产估价规范》对被拆迁房屋进行价值评估；在评估价值基础上，为了保障被拆迁人中的部分弱势群体的利益，政府给以一定的补贴。这种方法是使政府行为和市场评估行为分开，按照各自职能运作。采用这种方法的有上海、天津、重庆等地。政府指导拆迁评估模式，主要参照市场评估办法，结合政府对被拆迁人中的部分弱势群体的保障政策，对市场评估办法进行具体规定，以提高拆迁房屋的市场评估价格，也就是说政府的保障政策通过房地产评估机构的评估来实现。采用这种方法的有北京、浙江等地。

二、不同拆迁评估模式的具体运用（一）市场比较拆迁评估模式-以天津市为例 目前主要采用市场比较拆迁评估模式进行拆迁评估的有上海、天津、重庆等地，下面以天津市为例，来看下如何具体确定拆迁补偿金额。 1.首先确定房地产市场评估价格 计算公式为： $V_1=K_t K_f K_m V_0 A(a)$ 式中： V_1 —房

房地产市场评估价格； V_0 -评估基准价； A 被拆迁房屋建筑面积； K_t -房屋成新程度修正系数； K_0 -楼层修正系数； K_m -朝向修正系数。公式（a）适用于成片房屋拆迁，由评估机构选取典型样本进行评估，其估价结果作为该类房地产的评估基准价（ V_0 ），再根据同类房地产个体的差异进行成新程度、楼层、朝向的修正，得出拆迁房屋的房地产评估价格（ V_1 ）。区位、用途因素已在评估基准价中考虑。装修、设施因素在评估基准价中按一般水平进行评估，被拆迁房屋个体的装修差异一般情况不再予以考虑。

2.房屋拆迁补偿金额的确定
 $V = mV_1 + V_2$ （b）式中： V -房屋拆迁补偿金额； m 非市场因素修正系数； V_2 -其他补偿及奖励费。公式（b）中 m 值为楼房1~1.9，平房1.2； V_2 包括搬家补助费（300元）、搬迁奖励费（300-500元）、电话迁移费（200元）、一户一表迁移费（240元）、有线电视迁移费（100元）等。

（二）政府指导拆迁评估模式-以北京市为例
1.房屋重置成新价格的确定 首先入户调查登记《房屋条件登记表》，然后结合北京市房屋重置成新价评估技术标准》中的数据，编制出计算表，计算出被拆迁房屋的重置价格，并填制房屋估价表。计算公式为：

房屋及附属物重置成新价 = { [屋面分数 + 屋架分数 + 顶棚分数 + 地面分数（墙身分数 + 门窗分数） × 柱高差率] × 标准间数 × 成新折余率 + 装修分数 × 成新折余率 + 设备分数 × 成新折余率 + 附属物分数 × 成新折余率 } × 分值 附属物据实估价。

2.房屋拆迁补偿金额的确定
房屋拆迁补偿金额 = (基准地价 × K 基准房价) × 被拆迁房屋建筑面积
被拆迁房屋重置成新价
基准地价，是指在一定时间和一定区域内，普通住宅商品房的楼面地价平均水平；基准房价，是指一定时间和一定区域内，普

通住宅商品房平均建设综合成本价和被拆迁房屋平均重置成新价的差额。住宅房屋拆迁的基准地价、基准房价和土地级别范围，由政府主管部门制定并定期公布。K为容积率修正系数，按照《房屋拆迁容积率修正系数表》确定。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