

在建工程抵押评估的特点与评估范围 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__E5_9C_A8_E5_BB_BA_E5_B7_A5_E7_c47_80667.htm

在建工程是尚未形成的产品，从基础到主体完成，再到竣工验收，这个过程跨越的时间较长。随着工程的进展，其价值往往发生变化，因此，在建工程评估有着很强的特殊性和复杂性。本文将在界定在建工程的基础上，重点探讨在建工程抵押评估的特点与评估范围。

一、 在建工程的含义及其特点

(一) 在建工程的含义

在建工程最重要的特征就是其工程量尚未完成，因而体现在其建筑物实体形态不完全，不具备有关部门组织进行竣工验收的条件，以及不能马上实现其设计用途等诸多特性。要正确把握在建工程评估价值的内涵并选择适当的评估方法对在建工程进行估价，首先要明确在建工程的含义。对于在建工程的定义，在理论界有多种不同的提法。一种定义是，在建工程就是正在施工或虽已完工但尚未办理移交验收的建设工程。它是指在建工程已经构成的投资完成额，包括尚未交付使用的投资完成额。包括在建的新建项目、扩建项目、改建项目以及恢复项目等项目工程。另外一种说法，在建工程房地产即建筑工程尚未完工或虽然已经完工，但尚未交付使用的建设项目房地产。中评协（96）第3号《资产评估规范意见（试行）》对在建工程是这样论述的：在建工程是正在建设中的固定资产建设或改良工程，包括成套或单项建设的生产性和非生产性固定资产以及维修、安装、扩建、改建和大修理工程。按照建设部56号令《城市房地产抵押管理办法》第三条所称在建工程抵押，是指抵押人为取得在建工程

继续建造资金的贷款，以其合法方式取得的土地使用权连同在建工程的投入资产，以不转移占有的方式抵押给贷款银行作为偿还贷款履行担保的行为。从《城市房地产抵押管理办法》中的定义可看出：在建工程抵押得来的贷款只能用于该工程的建造，而不得它用，因此对已完工至已竣工验收了的工程就不能进行在建工程抵押登记，而应该督促其尽快完善产权后再进行产权抵押登记。在建工程，其涵义有广义和狭义之分。广义上的房屋在建工程，是指房屋自主体工程开工建设开始至建成后房地产主管机关颁发所有权证书止所处的状态。狭义上的房屋在建工程，是指房屋工程自主体工程基本建设开始至房屋达到竣工验收条件前所处的状态。可见，狭义上的房屋在建工程，主要是指房屋主体结构的建设过程中的状态，是一种实物上的未完成状态，而广义上的房屋在建工程不仅包括狭义上的房屋在建工程在内，还包括房屋各项工程均已完工，即达到房屋竣工验收条件后、未领取房屋所有权证书的情形，是一种在法律上未完成的状态。与一般意义上的房地产相比，在建工程具有自身的特点。综合有关的观点和意见，参照有关的文献和评估方面的丛书，本文中所述及的在建工程是指“正在施工但未完工或已完工但未通过竣工验收的工程项目”。（二）在建工程的特点在建工程泛指处于建设过程中、尚未完工并交付使用的工程项目，一般把是否进行了整体竣工验收作为界定的主要依据。作为房地产的一种类型，在建工程的表现形式多种多样，既可以是处于建设过程中的项目，也可以是已停工多年的“烂尾楼”。在建工程有着与一般房地产不同的特点。1. 所有权的相对确定性指房屋在建工程在主管机关正式颁发所有权证书之前

，其所有权处于相对确定的状态。2．合法性房屋在建工程，必须是经国家法定机关或有权部门在其职权范围内，依照法律规定的程序进行审批后取得相关批文的合法工程，未经审批并取得规划红线图、施工许可证等合法手续的违章建筑不受法律保护，更不得以抵偿法律文书确定的债务。 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