

城市房地产拆迁评估中出现诸多纠纷的原因分析 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_9F_8E_E5_B8_82_E6_88_BF_E5_c47_80675.htm

一、特殊性研究 1、对象的特殊性 相对于一般的估价对象而言，拆迁评估的估价对象较为复杂，种类多且数量大。一次拆迁中往往会同时遇到住宅、店面、办公楼、车库等不同物业类型，同时，一次拆迁中也往往会面对大量的房屋，少则一、二栋，多则成片乃至一个小区，这些房屋又属于不同的业主所有。因此，一次拆迁评估中，估价结果既有整体价格，更要有分户结论。要处理好估价对象的这一整体与个体的关系，一个小区拆迁评估中往往要以“栋”为对象，求出“栋”的基准价格，然后再将此价格修正到各个单元，且每一单元的价格又必须因其不同的楼层、朝向、采光、户型等诸多因素分别考虑。 2、市场的特殊性 一般评估中的“公开市场”包括要素有：一是买者和卖者完全出于自愿；二是具有适当的期间完成交易，而不是急于出售或急于购买；三是交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益。而在拆迁市场上以上三点都不可能实现，对应起来研究：首先第一点，被拆迁人一般为非自愿。根据现行拆迁政策，城市的某一区域一旦列入拆迁范围，不论是企业用房还是私房，拆迁都不可能逆转的。甚至，当拆迁人与被拆迁人还没有对拆迁补偿金额协商一致的情况下，拆迁人只要履行了相应程序和手续并进行证据保全，就可以申请进行强制拆迁；其次第二点，拆迁补偿安置协议的签订和搬迁均要受拆迁期限的限制，而不是能自主控制的；最后一点，拆迁人在最大限度地追求经济利益的前提下

来实施拆迁改建项目，其经济利益来源于改建项目，而不是拆迁房屋的本身，更不是双方一致的经济目标。由此可见，这样特殊的交易条件和交易过程，与一般意义上的“公开市场”相去甚远，其形成的成交价格，也就是拆迁补偿价格，也很难是公平价格。由这些特殊的交易条件决定的拆迁市场也是一个特殊的市场，是一个不完全的公开市场。

3、原则的特殊性

同其他评估一样，拆迁评估也要遵循合法原则、最高最佳使用原则等，但在应用时，这些原则要注意他们的特殊性。

(1) “合法原则”。“合法原则”包括合法产权、合法使用和合法处分等。首先，就合法产权来看，一般评估中指的是拥有房地产权证、土地使用证等。而在拆迁评估中，评估对象除产权房地产外，还包括部分可以进行补偿的但不具有产权的房地产，如临时建筑物、附属建筑物、构筑物以及零杂空地等。其次，就合法使用来看，拆迁房有许多存在着实际用途与产权用途不一致的问题，拆迁补偿中牵涉到房屋用途确定时，除合法原则外还要同时遵循当地拆迁管理部门的有关规定。比如说，根据地方制定的一些具体规定，如“营业执照面积原则”、“规划部门同意变更原则”以及“规划法出台前变更默许原则”等，产权用途为住宅，但却有可能按商业用房类型来进行补偿。

(2) “最高最佳使用原则”。它是指房地产估价中，在合法原则前提下，在各种可能的利用方式中，选择其中最大收益的使用方式来确定估价结果。显然，待拆除的房屋不具备实现其最高最佳使用可能的几种实现方式之一，比如保持现状、转换用途、装修改造、重新利用等，虽然从理论上讲，拆迁评估中没有绝对排除最高最佳使用原则，但实际上在拆迁市场中它却真正难以应用。

二

、政府行政干预研究 个别地方政府在经营城市过程中，由于种种原因和驱动，存在不依法行政，甚至强行介入拆迁纠纷这一民事关系中，实则借公共利益之名追求商业利益，给拆迁评估工作造成种种干扰，这也是引起诸多拆迁纠纷的原因之一。具体表现如下：1、不依法行政，角色串位 尽管国务院的《城市房屋拆迁管理条例》中取消了统一拆迁，并规定房屋拆迁管理部门不得作为拆迁人，不得接受委托进行拆迁。但在某些地区，有些政府行政部门以保证建设项目的顺利进行为由，强行介入平等主体之间的交易活动。它们往往由一个直接行使政府权力的机构，摇身变为直接的拆迁人，既当裁判员，又当运动员。由于政府本身就成为拆迁纠纷的一方当事人，这就使得政府的行政裁决已经没有任何实质意义，更没有任何公正可言。2、行政权力强行介入民事关系 拆迁纠纷本质是拆迁人与被拆迁人之间的民事纠纷，它可以并应当在民事范围里由双方自行解决。而且，也只有在拆迁人和被拆迁人之间进行自由协商、自愿选择时，才能最大限度达到平衡，对双方权益进行均衡保护，而不是对其中一方的严重偏重。行政权力强行介入民事关系，是导致该民事关系不平等、不平衡的主要原因。在房屋拆迁领域中绝大部分拆迁事项，与公共利益没有任何关系，但行政裁决、行政审批、行政强制等手段却大量使用，民事关系被扭曲、平等平衡关系被打破，个别地方政府通过发放拆迁许可、单方确定补偿价格和进行裁决甚至直接强制等手段代替了市场主体的自由选择，尤其是对被拆迁人而言，政府的干预往往损害了其最基本的生存权和最根本的财产权。政府强行干预必然后果就是造成拆迁人的力量和利益远远大于被拆迁人的严重失衡状

态，并进一步引发严重的拆迁纠纷。 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