

房地产估价要重视环境因素对房地产价值的影响 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__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c47_80761.htm

环境是人们日益关注的焦点，我们都不愿意生活在有污染的环境中。环境污染对房地产价值会造成一定的影响，处于恶劣环境中的房地产与处于优美环境中的房地产有不等同的价值，即使它们的建筑标准、建筑质量、建筑材料等条件是一样的。环境污染和环境条件对房地产价值的影响度到底有多大，怎样评估房地产价值减损程度，目前，我国大部分的房地产估价报告对此涉及的很少。本文就房地产估价与环境影响评价之间的关系做一简单论述。

一、我国目前房地产估价中环境影响评估现状

环境影响评估在我国房地产评估实务中还没有应用和开展，仅仅是在估价报告中描述估价标的所处环境的状况和特点。但随着估价理论和估价实务的发展和深入，环境保护法规的健全，以及不动产所有者关注环境因素对不动产价值的影响，我国的估价管理部门和估价机构可以在环境影响评估方面做出一些尝试性的工作。

(一)环境影响评估的内涵

环境因素对房地产价值会产生影响，一些人已经意识到这个问题。这里的环境不是指人文环境，特指地球空间范围内的大气环境，土壤环境，水环境等自然环境和人工条件形成的环境因素。环境影响评估 (environmental impact assessment)就是对影响待估房地产价值的所有自然和人为条件所组成环境因素进行的综合评价。任何环境因素的存在，都会影响房地产的价值。环境因素对房地产价值的贬值性影响不仅仅包括环境污染因素，也包括由于自然条件的限制，不利于房地产价值的充

分实现，引起的房地产价值的贬值。自然条件包括水源保护区、湿地或濒危动植物保护区等。如在水源保护区建设房地产项目，人类活动就要受到限制，那么房地产的价值也就不能实现。典型案例就是湖北省武汉市在长江防洪墙内开发高档商品住宅，尽管商品住宅享受到了长江的美景，但由于其危害了长江防洪的安全，而不得不将其炸掉，经济损失超过2亿元。人为条件可以是在环境中的存在物理射线、化学制剂、噪音、石棉、聚氯联苯或其它有害物质。如化工厂的工业用地，可能由于工业生产，造成有害物质对土壤、地下水的渗透，造成一定的污染。如果在没有进行有效的改造前，将工业用地直接转变为非工业用地，如建造民用住宅，由于污染物的存在，有可能使住宅的价值贬值。

(二)环境因素对房地产价值造成影响的典型案例 我国在一些房地产方面的诉讼案中，已经涉及到了环境影响评估。只是由于我国没有实质的操作规程和规范，使得环境因素对房地产价值的影响没有定量的评估报告。例如，北京某开发公司开发的一宗房地产项目，由于冬季施工造成的居室内氨污染，使业主的身体健康造成损害。因此，业主到法院就污染问题进行起诉，法院受理了此案。经有关部门检测，在住宅楼内数十户业主的房间里，空气中氨的浓度高出有关标准的十几倍甚至几十倍，其原因是冬季施工时在混凝土中加入含尿素的防冻剂造成的。事件发生后，开发商曾采取添置空气净化装置、公开道歉等措施，并可无条件按原价退房并双倍利息向业主进行赔偿，但业主并不同意，因为业主以较低的期房价格购买，而现在房屋升值近20%。双方对不动产的价值量存在争议，那么这宗不动产的价值量到底是多少，需要公正的评估。这是一

个典型的由于不动产受到污染，而使当事人对不动产价值量产生争议的案例。2003年《中国消费者报》登载了一宗消费者因住房受到无线电波污染而投诉的案例。北京市某区一个房地产住宅开发项目，由于其地处四环路的绿化隔离带附近，又与东三环的燕莎商圈距离不远，所以很多人都购买这里具有升值潜力的房产。但入住后不久，很多业主感觉失眠、头疼，手机信号微弱。经有关无线电检测部门检测，发现该住宅小区内的无线电波严重超过正常人能承受的范围，原因是距离该项目不远的地方有一坐北京市某广播电台的发射塔。很多业主要求按照升值后的价格给予退房。20世纪60年代，在美国的五大湖地区曾有一个垃圾填埋场，由于居住用地的需要，政府决定在垃圾填埋场上建设住宅，并出售给当地居民，形成了一个居住社区。由于地下垃圾填埋场中形成的化学污染，通过地下水和土壤渗透，对居民造成健康威胁，许多人生病，并搬出了这个社区。政府不得不下令停止使用这个住宅小区，并花费数百万美元来清除那里的环境污染。住宅小区完全被废置，住宅价值几乎为零。类似案例还有很多，如因轻轨和高速公路通车造成的噪音污染，使道路两侧的房地产业主在夏季无法开窗通风，开发商不得不为其安装隔音玻璃。安装防噪音设施仅是消除污染的成本费用，但房地产存在贬值的可能性。这样的房子如果到银行进行抵押贷款，银行在评估其价值时，必须要考虑污染源对未来不动产价值的影响，不能仅凭不动产的建筑质量和地段优势认定不动产价值，否则，当业主在抵押期间无力还款时，银行获得的是价值减损的不动产。因此，在进行房地产项目开发投资或投资购买一宗不动产之前，必须请专业部门或人士对该房

地产附近地区的环境因素进行评估。(三)我国目前房地产估价中环境影响评估的现状

1.环境影响评估应遵循的环境保护方面的法律法规

我国在环境保护方面已经通过了一些法律和条例，如《海洋环境保护法》(1982年)、《建设项目环境保护设计规定》(1987年)、《中华人民共和国环境保法》(1989年)、《固体废物污染环境防治法》(1995年)、《水污染防治法》(1996年)、《环境噪声防治法》(1996年)、《建设项目环境保护管理条例》(1998年)、《大气污染防治法》(2000年)等多项法律和法规。2002年10月28日第九届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过的《中华人民共和国环境影响评价法》，指出环境影响评价是指对规划和建设项目实施后可能造成的环境影响进行分析、预测和评估，提出预防或者减轻不良环境功能影响的对策和措施，进行跟踪监测的方法和制度。估价机构在进行环境影响评估时，首先要依据国家这些关于环境保护的法律法规，确认哪些因素属于环境污染或应是被保护的范围内。

2.当前房地产估价中环境影响评估的现状

对房地产价值进行环境影响评估，我国没有特别明确的技术规定和操作规程。在国家质量技术监督局和中华人民共和国建设部联合发布的《房地产估价规范》(1999年2月12日)的第四部分第五条规定：“估价人员必须到估价对象现场，亲身感受估价对象的位置、周围环境、景观的优劣，……，对估价对象及其周围环境或临路状况进行拍照等。”从这条规定可以看出，估价规范对估价人员到现场查勘的内容进行了规定，但对“周围环境”的内涵没有进一步解释，只是要求估价师对估价标的周围环境进行拍照，亲身感受估价对象的周围环境和景观的优劣，形成估价师对估价对象的主观判

断。多数估价报告和估价师没有对不动产标的物周围污染物和污染源进行查勘，在估价报告中也不包括环境污染对不动产价值影响的测算和消除污染物的影响而应该花费的成本预测。对于处于污染环境中已建成的不动产，估价部门和估价师还没有相应的具体条款和程序进行环境影响分析，并根据污染程度对不动产的价值影响做出判断。公众对此也没有意识到在不动产受到环境污染的危害时，应该请评估机构和估价师对不动产的价值进行评估，并向造成环境污染的责任人提出赔偿请求。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