

城市房屋拆迁估价中地价因素的影响与处置土地估价师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/525/2021_2022__E5_9F_8E_E5_B8_82_E6_88_BF_E5_c51_525082.htm 一、问题的提出

国务院《城市房屋拆迁管理条例》就城市房屋拆迁补偿问题明确规定：拆迁人应当依照本条例的规定，对被拆迁人给予补偿；拆迁补偿的方式可以实行货币补偿，也可以实行房屋产权调换；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格确定。在城市房屋拆迁过程中，用房地产的市场评估价格作为被拆迁房屋货币补偿的依据，充分体现了在社会主义市场经济条件下，拆迁人和被拆迁人作为平等的民事行为主体，就被拆迁房屋补偿而言，是一种等价交易关系。在我国，由于城市房屋权属登记遵循房屋所有权与该房屋占用范围内的土地使用权权利主体相一致的原则，因此，城市房屋拆迁货币补偿的金额是包括被拆迁房屋实体和其所占用的土地使用权在内的一个完整的公平的市场价格。国家标准《房地产估价规范》

（GB/T50291-1999）在涉及征地和房屋拆迁补偿估价时，认为依法以有偿出让转让方式取得的土地使用权，根据社会公共利益的需要拆迁其地上的房屋时，对该土地如果视为提前收回，则应在拆迁补偿估价中，包括土地使用权的估价，此中土地使用权，应根据该土地使用权的剩余年限所对应的正常市场价格进行。《城市房地产管理法》规定，依法取得的房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权，可以设定抵押权；在条件许可的情况下，设定房地产抵押权的土地使用权可以是以划拨方式取得的。这说明划拨土地也具有抵押

价值，按照等价交易的原则，划拨土地使用权应作为拆迁价格的构成部分。即使是征用农村集体的土地，《土地管理法》amp.也规定了要按照被征用土地的原用途给予补偿，并明确了征地补偿的项目和补偿的价格标准。以上说明，土地使用权价值是城市房屋拆迁补偿价格构成中不可或缺的重要组成部分，在特定的区位环境条件下，甚至对城市房屋拆迁补偿的金额起决定性的作用。土地使用权的权益和房屋建筑物实体形态构成了城市房屋拆迁补偿价格的基础，它们的不同组合成为影响城市房屋拆迁补偿价格的比较因素。如果我们把土地使用权的权益看作区位价格，同时取房屋建筑物实体形态的重置价格，在不同房屋结构形式和不同容积率的情况下，房屋建筑物对土地的利用有的比较充分，表现为建筑面积可能大于占用范围内的土地面积，amp.有的比较富余，表现为所占用的土地面积大于建筑面积，比较典型的情况下，甚至是只“拆迁”基本不影响房屋使用的土地。由于城市房屋拆迁估价标的物的主体众多，不同估价对象的评估价格具有密切的关联性，城市房屋拆迁估价政策性强，又是一种即时交易的关系，拆迁估价结果作为拆迁补偿的依据，对拆迁当事人的利益具有直接的影响。拆迁估价有如此重要的作用，在较短的时间内，面对大量的估价标的物，一一量化影响不同土地使用权权益与房屋建筑物实体形态的组合整体对城市房屋拆迁补偿价格的影响，将是十分困难的。由此，如何定量确定土地使用权价值对城市房屋拆迁补偿价格的影响，形成一条清晰的土地使用权和房屋建筑的价值和实物形态在不同配比的情况下，量化土地使用权价值对城市房屋拆迁补偿价格影响的技术路线，正确处置城市房屋拆迁补偿价格构

成中地价与房价的关系，是城市房屋拆迁估价操作框架的中心环节。二、问题的解决 解决上述问题的基本思路，是将城市房屋拆迁中的房和地分解，不仅是价值的分解，在有的情况下甚至是房地实物形态的虚拟分解，然后分别考虑他们价格的影响因素，因为各地的地价和房屋重置价都有较为成熟的标准和相应的修正系统，我们会发现，量化这些影响因素的依据相当充分，从而摆脱了把不同实物和价值形态的房地结合作为整体来量化城市房屋拆迁补偿价格影响因素的难以确定状态。思路更加明确，操作更加简便。

1. 区位价 房屋重置价模式下地价因素的影响与处置

自国务院颁布《城市房屋拆迁管理条例》后，各地城市房屋拆迁估价方案，都把被拆迁房屋的区位价格作为房屋实体价格（重置价）以外的所有权益价格，由于土地的承载功能以及土地与房屋实体不可分离的关系，所谓被拆迁房屋的区位用途，实际上是被拆迁房屋所占用土地的区位用途。城市规划布局及历史沿袭不同，其区位分类等级标准有明显的差异。

当被拆迁房屋建筑面积大于所占用土地的面积时，我们可以不考虑地价对拆迁补偿价格的影响，认为土地对房屋获得了充分利用。

拆迁补偿价格 = (区位价格 房屋重置价格) × 建筑面积

当被拆迁房屋建筑面积小于所占用土地面积时，富余的土地使用权价值将对拆迁补偿价格形成较为重要的影响。

拆迁补偿价格 = 区位价格 × 土地面积 房屋重置价格 × 建筑面积 = (区位价格 房屋重置价格) × 建筑面积 区位价格 × 富余土地面积

当仅“拆迁”房屋以外的土地，如城市道路拓宽改造所进行的拆迁，可以认为是对土地使用权的征购。

拆迁补偿价格 = 区位价格 × 土地面积

2. 地价与房价完全分离模式下地价因素的影响与

处置此种情况下，拆迁补偿价格构成模型中，被拆迁房屋价格与其所占土地使用权价格完全分离，分别评估。如果拆迁量大，地价可以采用基准地价（路线价）修正法，而房屋建筑物估价采用重置成本法。由于各地都有政府部门颁布的基准地价和房屋重置价格标准，这种方法操作规范，简便快捷

3.基准价格比较修正法模式下地价因素的影响与处置拆迁人和被拆迁人是平等的民事主体，拆迁补偿估价应遵循市场经济条件下等价交换的原则。随着这种意识的深入和普及，各地逐渐否定用区位这一不能包含房地产实物形态的混沌概念，作为城市房屋拆迁估价的基础参数，不断探索城市房屋拆迁的市场价评估模式。建设部《城市房屋拆迁估价指导意见》，把市场比较法作为拆迁估价的首选方法，而实践中拆迁估价工作量又比较集中，这种情况下，基准价格比较修正法成为拆迁估价中广泛适用的方法。基准价格比较修正法，是在拆迁项目范围内区别不同房屋用途，选取区域、结构形式、成新等具有代表性的房屋作为标准样本房屋，基准价格为不同用途的标准样本房屋在估价时点的市场价格，此价格一般按照《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）的程序规定，采用可比案例直接比较法评估，估价对象与标准样本房屋之间只存在结构、楼层、amp.朝向、成新、成套、土地取得方式及剩余使用年限等实体方面的差异，将估价对象与标准样本房屋进行比较，对经按同一估价时点评估得出的标准样本房屋的市场价格进行修正，间接得出估价对象的市场价格的方法采用基准价格比较修正法模式评估城市房屋拆迁补偿价格，对某一主体而言，拆迁范围内土地面积大于被拆迁房屋建筑面积的土地使用权补偿价格可以采用剩余法评估。土地

面积大于建筑面积部分土地使用权评估单价=（基准价格 - 标准样本房屋现值单价）×土地取得方式及剩余年限修正系数
标准样本房屋现值单价=标准样本房屋重置单价×房屋成新土地取得方式有出让、转让与划拨，不同方式取得的土地使用权权益有所差别，同一客体的划拨土地使用权价值一般是出让土地使用权价值的40%-60%。房屋重置价，各地都有自己的标准。对于因城市道路拓宽改造等而出现的单纯收购土地使用权的情况，可以套用上述剩余法获得的土地单价。

三、方案的应用与瑕疵 上述方案虽是就城市房屋拆迁估价中地价因素的影响与处置提出的操作思路，但它明确了城市房屋拆迁补偿价格构成中地价与房价的互动关系以及地价对拆迁补偿价格的定量影响，不同估价模式下参数的选取与组合有一定的交叉可能性，对于在把握城市房屋拆迁估价整体思路背景下，发展新的更加灵活的拆迁估价思路具有积极的导向作用。如同房地产市场是区域性市场、不完整的市场，各地房屋拆迁补偿估价的政策以至于参数的确定，在国务院《城市房屋拆迁管理条例》规定的总体原则下，差异很大。借鉴本方案的估价思路，amp.要充分关注区位价、房屋重置价以及基准地价的内涵，基于这个原因，不同估价模式下参数的选取与交叉组合有一定的限制，以免估价参数间产生技术冲突，甚而将估价结果导向歧路之虞。

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