



德衡律师集团
DEHENG LAW GROUP

客户通讯 & 律师观点

房地产业务中心 > 城镇化建设与征迁业务团队 主办

2016年6月27日 | 第1号

城镇化建设与征迁业务团队理论研讨

【研讨要点】

简析国有土地上房屋征收的评估程序。

【研讨笔记】

一、背景介绍

随着我国经济的快速发展，城市化进程如火如荼，城市的规模不断扩大，城市用地需求急剧膨胀，但是由于土地资源的稀缺性，这就造成了无法完全通过增加土地的供给来化解土地市场的供需矛盾。因此国有土地上房屋征收成为城市建设和发展的重要推动力。在国有土地房屋的征收过程中，最大的问题就是对房屋补偿价值的争议，因为房屋评估的结果直接关系到被征收人的切身利益，被征收人希望在房屋征收中得到最大化的利益，迫切的希望自己的房屋在被征收后能得到大量的财富，所以在房屋征收的过程中房屋的价值是最根本最核心的问题。房屋价值的评估结果是否公正客观、是否完整全面，是否能够满足各方的利益将直接影响到房屋征收工作的顺利进行。

二、国有土地上房屋征收的法律依据

土地资源对人类是至关重要的，土地是人类赖以生存和发展的物质基础，土地的所有制决定了以土地所有制为基础的生产关系。我国的土地所有制分为国家所有与集体所有。《宪法》第十条规定：“国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。”《宪法》第十三条规定：“公民的合法的私有财产不受侵犯。国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权。国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。”此条强调了对公民财产征收的前提必须是出于公共利益的需要。这些规定为制定相关法律、法规、规范性文件提供了宪法依据。《物权法》第四十二条规定：“为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，”

还应当保障被征收人的居住条件。”《物权法》是被征收人的保护伞，在征收与补偿法律体系中具有很高的地位，对各类民事主体权利的保护发挥巨大的作用，对维护我国的基本经济制度与保护公民的合法私有财产权利起到了积极地促进作用。《补偿条例》第二条规定：“为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。”这标志着我国在房屋征收领域方面的立法有了很大的进步，特别是该条例在房屋价值评估和补偿方面有了更为具体详细的规定，我国国有土地上房屋征收补偿工作得到了进一步的完善。

三、评估的基本方法

《国有土地上房屋征收与补偿条例》与《国有土地上房屋征收评估办法》的出台为国有土地上房屋征收评估工作提供了法律依据。在进行国有土地上房屋征收补偿评估时要按照法律规定操作，同时要保证房屋征收补偿评估要合理，既要保证社会公共利益又有保护被征收人的合法权益。为了确保房屋征收评估结果的客观公正，在评估工作中要掌握以下基本原则：

1、保证被征收人的选择权

被征收人在征收过程中最为关注的是房屋的评估结果，为了保证被征收人选择评估机构的权利，同时也是为了更好地推进征收工作。《补偿条例》第二十条规定：“房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由省、自治区、直辖市制定。房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。”《评估办法》第四条规定：“房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定”。《补偿条例》和《评估办法》将选择中介的权利交给被征收人，这是法律对于被征收人利益的保护，被征收人可以按照自己的意愿进行评估机构的选择，这确保了评估机构的中立性和公开性，进一步增进了被征收人对评估机构的了解，降低了评估过程中腐败的可能性。同时为了确保评估结果的准确性与公平性，《评估办法》第五条规定：“同一征收项目的房屋征收评估工作，原则上由一家房地产价格评估机构承担。房屋征收范围较大的，可以由两家以上房地产价格评估机构共同承担。两家以上房地产价格评估机构承担的，应当共同协商确定一家房地产价格评估机构为牵头单位；牵头单位应当组织相关房地产价格评估机构就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取、评估结果确定方式等进行沟通，统一标准。”在房屋征收范围较大的情况下，由两家以上的评估机构进行评估工作可以提高工作效率，也可以确保评估结果的公正性。

2、确保评估机构的中立性

房屋征收评估工作不仅涉及到征收部门的利益，也关系到被征收人权益，做好评估工作对维护

社会稳定、公共利益以及保障房屋所有权人权益都具有至关重要的现实意义。《评估办法》第三条规定：“房地产价格评估机构、房地产估价师、房地产价格评估专家委员会（以下称评估专家委员会）成员应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定工作，并对出具的评估、鉴定意见负责。任何单位和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。”社会中介机构进行企业化运作的同时也肩负着重要的社会责任，因此必须要保证评估机构的中立性，确保评估结果的公正。

在评估工作中要提高评估人员的职业道德与责任感，同时做好相应的监督管理工作，使评估师在进行评估的过程中能够始终秉承公平、客观的原则。

3、严格按照市场价值进行评估

进行征收的房屋价值要在尊重市场价值的基础上进行判断，尊重市场价值是对被征收人利益的保证。《补偿条例》第十九条规定：“对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。”《评估办法》对此进行了细化，第十三条规定：“注册房地产估价师应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估。被征收的房屋类似房地产有交易的，应当选用市场法评估；被征收房屋或者其类似房地产有经济收益的，应当选用收益法评估；被征收房屋是在建工程的，应当选用假设开发法评估。”同时《评估办法》将被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素进行综合考虑，能够确保被征收房屋的评估结果是在尊重市场价值的基础上做出的。同时将房屋内装饰装修价值、停业停产损失赔偿等多元化的因素都纳入评估范围，这些都将更有利于房屋价值的合理化与市场化的评估。

4、明确评估委托合同约定的权利与义务

《评估办法》第六条规定：“房地产价格评估机构选定或者确定后，一般由房屋征收部门作为委托人，向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书，并与其签订房屋征收评估委托合同。房屋征收评估委托书应当载明委托人的名称、委托的房地产价格评估机构的名称、评估目的、评估对象范围、评估要求以及委托日期等内容。”《评估办法》第七条规定：“房地产价格评估机构应当指派与房屋征收评估项目工作量相适应的足够数量的注册房地产估价师开展评估工作。房地产价格评估机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收评估业务。”为了明确不同的评估用途，《评估办法》第八条规定了评估的目的，为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，或者为房屋征收部门与被征收人计算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价提供依据。

《评估办法》第十六条规定：“房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托书或者委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及

其基本情况和评估价值。房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。”权利与义务通过合同的方式予以约定有利于明确双方责任,为评估工作的顺利开展提供了保证并指明了方向。

5、严格落实评估的监督救济程序

征收评估工作的开展并不是一帆风顺的,评估结果出具后存在着被征收人对结果不满的情况,这就需要严格落实评估的监督救济程序,为了保证被征收人的救济权利,《评估办法》进行了详细的规定。《评估办法》第十九条规定:“被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的,出具评估报告的房地产价格评估机构应当向其作出解释和说明。”《评估办法》第二十条规定:“被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的,应当自收到评估报告之日起10日内,向房地产价格评估机构申请复核评估。申请复核评估的,应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请,并指出评估报告存在的问题。”《评估办法》第二十一条规定:“原房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后,改变原评估结果的,应当重新出具评估报告;评估结果没有改变的,应当书面告知复核评估申请人。”《评估办法》第二十二条规定:“被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的,应当自收到复核结果之日起10日内,向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的,按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。”

四、结语

《补偿条例》与《评估办法》的出台是落实《宪法》、《物权法》,保护公民合法私有财产权利的一个实质性举措,它确保了征收方和被征收方在平等市场主体的基础上进行谈判,这不仅仅是对被征收人地位的尊重,更充分体现国家对私有物权的尊重。《评估办法》的落实体现了被征收人积极参与、追求公正平等的精神,其对于促进征收工作的开展、确保社会的和谐稳定起到了重要的积极作用。

如对本客户通讯有任何疑问,请联络下列任一作者或您通常联系的集团律师。

吴学联

wuxuelian@deheng.com

0532-83888426

青 岛

武洪丞

wuhongcheng@deheng.com

18562880624

青 岛

本文是德衡律师集团向客户及其他友好各方提供的法律通讯。本文所载信息不应被诠释为律师意见。如果您需要关于上述事宜的进一步分析或说明,请联络您最通常联系的律师。欲获取此通讯,请通过 <http://www.deheng.com.cn/ywly/>, 查找本团队专栏, 订阅本通讯。我们将定期向您发送。