

细节微调,更大的利益保障

本报记者 张璐

将新颁布的《国有土地上房屋征收评估办法》,认作具体操作方法上的微调,张源们的理由是,其中绝大部分内容,在山东乃至济南的相关规定中也有表述。而区别在于,国家层面新颁布的《办法》在具体执行的细节中描述更为细致。张源们同样认为,这种细微环节的局部调整,并非没有意义,“房屋征收的方法选择更科学、价格评估体系更完备,房屋产权人的利益能最大程度地得到保障”,而这也被认为是《办法》微调后的主要政策目的。



济南市一处拆迁工程现场。(资料片)

无论是《国有土地上房屋征收与补偿条例》还是《国有土地上房屋征收评估办法》,在山东和济南的地方法规中都有相似的内容,在省一级有《山东省城市房屋拆迁管理条例》,在济南则有《济南市城市房屋拆迁管理办法》,而同时配套《济南市城市房屋拆迁评估管理暂行规定》。张源所说的“绝大部分内容,在山东乃至济南的相关规定中也有表述”,指的就是上述一些政策法规。

《国有土地上房屋征收评估办法》6月初颁布后,张源曾专门抽出时间学习研究,但在采访中,比照着山东和济南的现行规定,张源说变化是细微和具体的,没有颠覆性内容出现。

倾向保障被征收人

这种细微和具体的变化很多,但张源认为,与被拆迁人(被征收人)直接相关的主要是《办法》中的第十一条、第十三条以及第三十二条。

《办法》的第十一条中规定,被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下,由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额,但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

第十三条则明确,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。

张源称,这两条内容的规定,在此前的相关法规中也有表述,但她所理解的是,“新规有这样一种倾向,评估公司在进行评估时,对被征收房给出的评估价格将更接近于该房在正常条件下的市场交易价格”,而为实现这一目的,评估公司应该采用一种更有利于被征收人的评估方法。

新旧办法的理论对比

从字面上理解这种倾向过于困难,张源以亲历的一次拆迁评估为例具体说明。

大约在2008年前后,张源所在公司接手济南西部一小区拆迁评估工作,而那个小区拆迁后原址将开发成新的商品房小区。

张源回忆,对那个小区的评估采用的是成本法,粗略操作过程是,根据小区建设用地的规划条件,用土地容积率测算出建成后小区的楼面地价,同时考虑商品房的建安成本、管理费用、资金利息等等税费,综合测算出新建小区的建筑成本单价,以此为基

础确定拆迁补偿的基础单价,此外还要综合考虑被拆迁房屋的情况,比如有无双气、楼层、装修等等,折算出一个调整系数,而最终拆迁补偿是在基础单价上综合调整的结果。张源回忆,那个小区最终拆迁补偿平均价格在每平米4800元左右。

张源个人认为,如果按照新《办法》的指导倾向,她会选择市场比较法,评估过程是考虑土地价格,考虑周边商品房市场成交价格,考虑建筑物的建筑结构以及周边环境和配套设施,评估的最终结果与市场二手房交易价格大致相符,“虽然具体价格不好确定,但应该比4800元略高”。至于当时为什么不选择市场比较法,张源给出的解释是,“当时不具备这种条件”。

依据新《办法》比以往评估价格高,是张源同行的共识,数位房产评估师认为,《办法》实施后,房产征收的价格评价体系会更科学合理,成本更向市场靠拢,更有利于保障被征收人的利益。

“评估价”成热议焦点

新《办法》颁布后引起媒体的广泛关注,与业内人士的观点稍有不同,媒体将焦点聚集《办法》中评估价格完全依照市场、评估机构由被征收人选、评估更多体现土地价值等三个方面。在比照已经废止的2003年的《城

市房屋拆迁估价指导意见》时,媒体上已经披露的《办法》解读称,在新的《国有土地上房屋征收评估办法》中,对房屋价值的评估,已经不再综合政府定期发布的“指导价”,而是完全按照市场交易的价格;由被征收人来选定评估机构,取消了政府指定评估机构的权力,这是社会公平的体现,也尊重了被征收人的权利;过去,在房屋拆迁的补偿中,体现的主要是房屋的价值。但这其中,土地的价值也很大,而新的条例中,对于土地的价值有了更多的体现。

而有消息称,《办法》颁布后,安徽已经开始试水房屋征收补偿将由市场价“做主”评估,正在招标3-10家房地产评估机构,作为房屋征收市场评估机构库定点单位。

虽然对于《办法》,媒体与业内普遍持有看好的态度,但坊间也有不同声音出现,在整理各方观点后,记者发现,对《办法》的争议集中在评估征收一家亲、市场价确定、被征收人众口难调等几个方面。而在质疑声音中,有网友还提到,新《办法》让房价有了市价,保障了被征收人的利益。但是应值得注意的是,新《办法》的一个亮点是,将地价纳入考量范围,而因此让地价也有了市价,而土地增值,可能会抬高房地产商的成本,进而推高现有房价。

拆迁房估价:

“找市长”OR“找市场”

如何为拆迁房屋估价,一直是拆迁问题的焦点和难点。住建部《国有土地上房屋征收评估办法》规定,现在房屋征收,既可由市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作,也可以由评估机构根据当地房地产市场状况精确估价到元。办法一出,引起网上一片争议。

质疑一:评估征收一家亲?

新《办法》规定,拆迁对象应在规定时间内协商选定房地产估价机构,如协商不成,将由拆迁主管部门组织确定。同时,为“确保评估采用统一标准”,“一般同一征收项目,由一家房地产价格评估机构承担”。

有网友提出,建设部门既是房屋评估的主管部门,又是房屋征收的主管部门,评估机构和征收机构实际还是一家子,能做到独立公正?也有网友认为,上述条款限制了被拆迁人选择评估机构的权利,同时又抑制了房地产评估机构的竞争。该条款会使可选的房地产评估机构大为减少,加之房屋评估机构与主管部门存在千丝万缕的联系,这对保护被拆迁人权益更为不利。

质疑二:市场价谁能说得清?

新《办法》要求,房地产评估师应根据评估对象和当地房地产市场状况,采取市场法、收益法、成本法、假设开发法等一种或多种方法评估被征收房屋的价值。

网友认为,新《办法》评估出的是否是真正的市场价,谁能说得清!如果要判断评估价格是否公正,关键是看被拆迁人能否用评估出来的钱在市场上买到相同或相似的房屋。

质疑三:鉴定费谁出谁拍板?

新《办法》规定,房屋征收评估、鉴定费用由委托人承担。但鉴定改变原评估结果的,鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。复核评估费用由原房地产价格评估机构承担。

有网友提出,房屋征收评估、鉴定费用是由房屋征收部门来承担。简言之,评估机构最终要从房屋征收部门处收评估的钱,有没有可能他们维护的并非是老百姓的利益,而是房屋征收部门的利益?

质疑四:众口难调怎么调?

新《办法》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。

网友认为,被征收人拥有了自主选择权,但在实际操作中,恐怕与以前差别不大,而且选定办法还需细化。比如要拆一条街,就会涉及许多户,每一户想法不同,但评估机构只能确定一家,如何协调就是个极大的问题。即便投票,也需要细化操作办法。

质疑五:拆迁补偿推房价?

新《办法》提到,被征收房屋类似房地产的市场价格是指被征收房屋的类似房地产在评估时点的平均交易价格。

网民认为,新《办法》让房价有了市价,保障了广大百姓的利益。但是,更重要的是,让地价也有了市价,这就带来了隐忧。其实,房子不但不增值还要折旧,增值的是土地。土地大大增值,可能会抬高房地产商的成本,推高现有房价。

拆迁条例变迁史

■1991年1月 拆迁服从城建需要

国务院公布《城市房屋拆迁管理条例》,当年6月1日起施行。其中规定,被拆迁人必须服从城市建设需要,在规定的搬迁期限内完成搬迁。

■2001年6月 拆迁管理条例修订

鉴于原《条例》存在“补偿

标准过低、强制拆迁的规定不明晰”等问题,国务院公布新修订的《城市房屋拆迁管理条例》,当年11月起施行。

■2003年12月 房屋拆迁进行估价

建设部发布《城市房屋拆迁估价指导意见》,对房屋拆迁过程中评估机构的选定、拆迁房价的评定等问题作出了规定。2004年1月1日起施行。

■2009年12月 建议审查拆迁条例

城市拆迁引发了一些群体性事件。北京大学五位学者向全国人大常委会建议,要求对《拆迁管理条例》的合法性进行审查,并建议国务院对其进行修改。

■2011年1月 行政强拆退出历史

国务院发布《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定,“政府不得责成有关部门强制拆迁”。《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。行政强拆退出历史。

■2011年6月 征收评估用新办法

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》,住建部发布《国有土地上房屋征收评估办法》。