

# 对拆迁房评估方法的研究

## 摘 要

随着国家对城市建设投资规模的加大，城市建设发展突飞猛进，许多城市的拆迁也大大增加了，拆迁矛盾凸显，这已成为全国关注的焦点，怎样使房屋拆迁工作进行顺利，又最大限度的保护被拆迁人的利益，是城市建设中必须面对的问题。在实际拆迁评估进行中发现关键在拆迁补偿的基准价格。

本文借鉴国外对于拆迁房价格补偿的方法，分别运用市场法，成本法，收益法三种估价方法，对同一套拆迁房进行实际中的评估，通过分析评估结果的差异，试图找到对拆迁房的合理评估方法。

**关键词：**拆迁房 评估 合理补偿

# Research on house demolition evaluation approach

## Abstract

As the state of the city construction investment increase, city construction and development make a spurt of progress, many city residents also greatly increased, demolition contradictions, it has become the focus of national attention, how to make the housing demolition work carried out smoothly, and maximize the protection of the interests of the demolition, it is city construction must face the problem. In the actual demolition assessment were found in the key in the relocation compensation benchmark price.

The article draws lessons from abroad for the demolition of housing price compensation method, respectively, use market method, cost approach, income approach of three kinds of valuation methods, on the same set of housing units were actually in the assessment, through the analysis to assess the difference in results, trying to find the reasonable evaluation method for the removal of the housing.

**Key Words:**Demolition of housing; Assess; A reasonable assessment

# 目 录

1. 绪论.....	1
1.1 我国房屋拆迁的现状 .....	1
1.2 房屋拆迁矛盾产生的原因 .....	2
2. 拆迁房的评估理论 .....	2
2.1 国外对拆迁房估价的理论研究 .....	2
2.1.1 拆迁补偿制度 .....	2
2.1.2 补偿原则 .....	3
2.2 国内对拆迁房估价的理论研究 .....	3
2.3 三种估价方法的介绍 .....	4
2.3.1 成本法的介绍.....	4
2.3.2 市场比较法介绍.....	5
2.3.3 收益法的介绍.....	5
3. 实证研究.....	6
3.1 评估对象介绍 .....	6
3.2 价值评估 .....	6
3.2.1 成本法.....	6
3.2.2 收益法.....	8
3.2.3 市场法.....	8
4. 结论.....	10
参考文献 .....	12
致谢.....	13

# 1.绪论

## 1.1 我国房屋拆迁的现状

随着国家对城市建设投资规模的加大，城市建设发展突飞猛进，许多城市的拆迁大大增加了，拆迁矛盾凸显。

根据相关资料显示“九五”期间，全国城镇累计拆除房屋约 3.3 亿平方米，比“八五”期间增长了近一倍。北京市“九五”期间拆除房屋总量 415 万平方米，拆迁户近 14 万户，被拆迁人数近 50 万人。上海市 1991 年 8 月至 2000 年共拆除居住房屋 2830 万平方米，拆迁 65 万户居民住房，拆除了 6907 家单位的房屋。明珠地铁二期工程，一个项目就拆迁居民 7000 多户，拆迁面积 21 万平方米，拆除单位 190 个，面积 15 万平方米，拆迁资金 29 个亿，占项目总投资的 22%。大量的房屋拆迁，改善了居民的居住条件、居住环境，加快了旧城改造的步伐，也保证了城市建设的顺利进行。

但在拆迁问题中，同时暴露出一些深层次矛盾。近年来，我国房屋拆迁已演化成为最易激发矛盾、引起冲突的领域之一。本应彰显政府关爱、较易赢得群众拥戴的“民心工程”，近年来在某些地方却变成了以赢利为目的、动辄不由分说予以强制执行的“扰民工程”，这种现象不容忽视<sup>[1]</sup>。

根据建设部的相关统计，2002 年 1—8 月份共受理群众来信 4820 件次，其中涉及拆迁问题的占 28%；群众上访 1720 批次，其中反映拆迁问题的占 70%，在集体上访的 123 批次中拆迁问题占 83.7%；国家信访局近年来接到的关于拆迁问题的信件也逐年递增，截至 2003 年 8 月底，当年该局收到拆迁投诉信件 11641 封，比 2002 年同期上升 50%；上访人数 5360 人次，同比增长 47%。一件件因拆迁而起的风波更让人怵目惊心。震惊国务院的湖南省嘉禾“县委、县政府滥用行政权力强制推进房屋拆迁”事件暴露了少数的地方政府严重滥用职权，纵容或者放任违法违规拆迁的恶劣做法；另外，暴力抗迁、自杀抗迁的事例亦频繁出现：2000 年 9 月 12 日，安徽省池州市青阳县下岗工人朱正亮不满县政府的旧城改造拆迁安置，在天安门金水桥上自焚；2003 年 8 月 22 日，南京市邓府巷 39 岁的翁彪因为不满当地拆迁办强行拆迁，在南京市玄武区邓府巷拆迁指挥部点燃汽油自焚身亡；2010 年江西省抚州市宜黄县凤冈镇在拆迁期间发生烧伤事件；2011 年 7 月 8 日梓潼县文昌镇拆迁纠纷；2011 年马鞍山市两“钉子户”终于被拔，位于湖东路与花园路交叉口，原纺织新村的钉子户在与开发商对峙 10 年。毋庸置疑，房屋拆迁纠纷已成为值得高度关注、亟待妥善解决的重大和复杂问题。

## 1.2 房屋拆迁矛盾产生的原因

房屋和土地是城乡居民的生存之本，土地的地上附着物凝结了被拆迁的原住户、用户的资金与劳动力，并且可能是被拆迁人赖以生存和生产的基本物质条件。

在实际拆迁评估进行中发现纠纷的关键在拆迁补偿的基准价格。《城市房屋拆迁管理条例》第二十四条规定“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，以房地产市场价格确定，具体办法由省、自治区、直辖市人民政府制定”。《城市房屋拆迁估价指导意见》第十三条规定“市县人民政府或其授权的部门应当根据当地房地产市场交易价格，至少每年定期公布一次不同区域，不同用途，不同建筑结构的各类房屋的房地产市场价格”。可在实际拆迁评估过程中，很多市县人民政府根本就没有公布过当地的各类房屋的房地产市场价格，使房地产拆迁评估缺少最基本的最直接的依据，评估结果一旦公布，就会出现大量的解释说明工作，出现一些争执，降低了评估行业的信誉度<sup>[2]</sup>。

所以本文对拆迁房的评估方法展开研究。

## 2. 拆迁房的评估理论

### 2.1 国外对拆迁房估价的理论研究

国外立法无“拆迁”的说法，但是按照国外的立法及释义，其“有偿征收”（指政府依法有偿取得财产所有人的财产的行为），究其实质，应该就是我国所说“拆迁”。

#### 2.1.1 拆迁补偿制度

美国的有偿制度是这样设计的：美国联邦宪法对政府实施强制征税来保护公民的财产。在《权利和自由法案》（即美国宪法前十条修正案）中，第五修正案规定：无论何人，“不经正当法律程序，不得被剥夺生命、自由或财产。不给予公平补偿，私有财产不得充作公用”。规定在保护公民私人财产的同时默示了联邦政府享有行使有偿征收的权利，条件是正当程序、公共使用和公平补偿。其中公平补偿常以“对公众和私有财产所有人同样公平”为标准，双方是否能够真正签订合理的征收补偿合同，关键在于被征收人是否得到了合理的补偿。具体包括：第一，合理的主体。即不仅财产的所有人有权得到补偿，财产的相关使用收益人如房屋的承租人也有权得到补偿。第二，合理的客体。即获得补偿的对象不仅包括房屋本身，还应当包括其附属物以及与该地产商誉相关的无形资产。第三，合理的估价。即对被征收物补偿的价金应以“公平的市场价值”为依据。

德国现行公益征收制度的基本原则主要规定于德国基本法（宪法）第14条中。依据基本法的思想，一个合宪的公益征收行为，必须予以公正的补偿。同时，为了确保公民的财产权在征收时获得补偿，规定对财产进行征收必须依据法律，而且立法必须同时规定征收补偿的“额度”和“种类”有效，这种“无补偿即无征收”的规定，促使财产权保护、征收和补偿在法律上融为一体<sup>[3]</sup>。

### 2.1.2 补偿原则

世界大多数国家对拆迁补偿的原则和标准是在土地征收制度中加以规定的。如美国征收制度中的“合理补偿”原则，美国的合理补偿所要依据的公平市场价格，既包括财产的现有价值，也包括财产未来赢利的折扣价值。英国则主要按征收土地之前的市场价格计算，如果被征土地因变为公共用地造成地价上涨，原则上不考虑上涨部分的补偿。法国实行“公平补偿”原则，在占用被征收财产前，事先支付补偿，公平补偿被征收人的损失。德国实行“公正补偿”，在征收时的补偿协议价格计算标准，以官方公布征收决定时的被征土地交易价格为准。根据宪法，日本实行“正当补偿”，其补偿范围主要包括：产权损失、财产损失、失业损失和其他损失等。此外，日本还专门规定了要“按正常市场交易价计价”的原则<sup>[3]</sup>。

各国宪法确定的征用补偿程度虽不完全相同，但它们多少都受到传统宪法理论的影响，有的要求“充分”补偿，有的规定“公平”或“公正”补偿，有的要求“适当”或“合理”补偿。“合理补偿”、“正当补偿”和“公平补偿”，一般说来，是指补偿价值与被征用财产价值大体相当。但“合理”、“正当”和“公平”都是空泛的表达方法，从现实情况来看，认定何为“适当”与“合理”的权力显然握于政府之手，被征用财产的人无权要求。“适当补偿”和“相当补偿”则是一种较低标准的补偿，即只要给予补偿即可。从“充分补偿”、“合理补偿”再到“适当补偿”，从本质上都是不完全补偿。

## 2.2 国内对拆迁房估价的理论研究

1991年6月1日国务院发布了我国第一部系统规范城市房屋拆迁行为的行政法规《城市房屋拆迁管理条例》（国务院令第78号，以下简称旧《条例》）。旧《条例》的对拆迁补偿的规定已不适应当前城市房屋拆迁工作的需要，主要是对被拆迁房屋所有人的补偿标准过低。旧《条例》规定，对房屋所有人实行作价补偿的，作价补偿的金额按照所拆除房屋建筑面积的重置价格结合成新结算。而对房屋的使用人则实行现房安置。两相

比教，房屋所有人得到的补偿可能远低于房屋使用人，导致房屋所有人对拆迁的积极性不高，甚至产生抵触情绪；同时，旧《条例》对拆迁单位的资金运用缺乏有效的监管，出现由于拆迁单位取得拆迁许可证后抽逃资金，导致安置房不能及时建设、补偿资金不能及时到位的情况<sup>[3]</sup>。

在我国，城市拆迁补偿，是指在城市建设和开发过程中，由于拆除房屋而给予房屋所有权人的补偿，是典型的行政补偿。我国的《宪法》仅言明了“给予补偿”，《〈物权法〉草案建议稿》也只是规定了“公平补偿”，除此之外再无更高层次的补偿。如前所述，“公平”是空泛的说法，对国家“公平”和对个人“公平”的标准肯定不同，而且公平补偿的操作权掌握在政府手中，被拆迁人的利益无法得到正当的伸张。所以至少我国立法应规定补偿的标准为“充分补偿”，才可能保护被拆迁人权益。

针对这些弊端，2001年11月1日《城市房屋拆迁管理条例》（以下简称新《条例》）开始实施，到目前为止，取得了明显成效。在新《条例》第24条规定，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。这在我国是一个进步，它打破了以往以房屋重置价作为补偿标准的旧模式，在综合考虑房屋位置、用途、建筑面积等诸多影响房价的因素之后按市场评估价来确定补偿价格，这相对来说是比较客观公正的，在一定程度上保障了被拆迁免受或少受欺诈。但是对如何在评估中综合考虑房屋位置、用途、建筑面积等影响因素，目前还是没有切实可实施的办法<sup>[3]</sup>。

## 2.3 三种估价方法的介绍

目前我国房地产评估中使用的评估方法包括收益法、成本法、市场法。在实际评估工作中，我们会针对不同的估价对象、评估目的首选其中的一种或两种方法作为基本方法进行评估<sup>[4]</sup>。

### 2.3.1 成本法的介绍

成本法又称成本逼近法，是利用重置或重建的思路对房地产进行评估，即其评估原理是建立在重置成本的基础之上。在房地产评估中，不论是重置还是重建，其价格都为重置成本，而在重置成本中又分更新重置成本和复原重置成本。更新重置成本是指以现时价格建造一个与待估房地产功能结构基本相同的房地产所用的成本，复原重置成本是指以现时价格建造一个与待估房地产完全相同的房地产所用的成本。而在实际评估中，我们通常用的是更新重置成本。成本法适用于房地产市场发育不成熟，可比交易实例不多，无法运用市场比较法和收益法的情况。通常用于对既无收益又很少有可比交易实例

的学校、博物馆、公园等特殊性的房地产的评估中<sup>[5]</sup>。

成本法的优点是“成本”能让一般人看得见，看似有“依据”，特别是在有“文件”规定房地产价格构成、费用标准等的情况下。但运用成本法评估价值值得注意的是：在现实中，房地产的价格直接取决于其效用，而非花费的成本。成本的增加一定要对效用增大有作用才能构成价格。成本法评估时比较费力，测算重新购建价格和折旧也有相当的难度，尤其是那些建筑物过于老旧的房地产。因此，成本法主要适用于建筑物是新的或比较新的房地产评估，不大适用于建筑物过于老旧的房地产评估<sup>[6]</sup>。

### 2.3.2 市场比较法介绍

市场比较法在房地产评估中是一个经常用到的方法，是指在求取一宗房地产价格时，依据替代原理，将待估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易期日、区域因素、和个别因素等修正，得出待估房地产在评估基准日的价格。其基本原理就是经济学中的替代原理，根据此原理，效用均等的物品或服务在价格上应该相等。而替代原理也可以从资本论的角度来解释，也就是具有相同使用价值的物品或服务所体现的价格是相等的<sup>[7]</sup>。

市场比较法适用于房地产市场比较发达，有较多可供使用的交易案例的情形而且在同一地区或同一供求区域内，与待估对象类似的可供参考的交易案例越多，市场比较法的应用越有效，反之，在可供参考的交易案例较少的地区，则不适宜用市场比较法。市场比较法是通过与所选取的参考案例相比较，对因素的不同之处进行修正，然后得出待评估房地产在评估基准日的市场价格的过程。而在市场比较法中需要对房地产评估方法的研究进行修正和调整的因素主要有交易期 H、交易情况、区域因素、个别因素四类。市场比较法通过将参考案例中房地产的以上几类因素调整并修正到待估房地产下的情形，最终得出待估房地产的价格<sup>[6]</sup>。

### 2.3.3 收益法的介绍

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估时点上的现值，求其之和得出评估对象房地产价格的一种方法。其所运用的原理为预期收益原理，适用的理论前提是房地产能在未来的时期内形成源源不断的收益，而这里所说的未来时期是对评估基准日而言，也就是评估基准日后的时期。在收益法中，房地产实际上是作为一项投资，而租金则为投资收入。收益法的优点在于它可以充分考虑资产的各种贬值因素，并且，由于是用未来收益来衡量资产的价值，其结果较容易被投资者所接受。其局限性是，大多数设备因为所预测的现金流量是由包括房屋、机器设

备在内的固定资产、流动资产、土地、无形资产等整体资产带来的，很难量化到单台机器设备上。预测未来收益和确定折现率的主观因素较大，两者直接影响评估结果的准确性和可信性<sup>[8]</sup>。

收益法适用于收益性房地产，一般在类似房地产有租金收入的情况下采用，其中收益额为租金收入扣除相应的费用，而费用包括房屋维修、物业管理、保险费、租金损失费、租赁中介费、出租房产的税费(包括房产税、营业税及附加、印花税等)等<sup>[9]</sup>。

### 3.案例研究

房屋的价格可以用成本法、收益法、市场法进行评估，所以本文将采用成本法、收益法、市场法三种评估方法对同一套拆迁房进行估价研究。

#### 3.1 评估对象介绍

在 2011 年 11 月份已经拆迁，评估基准日为：2011 年 8 月 25 日，估价为 216358 元。

评估对象地处江苏省昆山市张浦镇姜杭村，距市中心约 15 公里，属农业用地，地势平坦，临江浦路，近 343 省道，交通较为便捷。靠近太阳岛高尔夫会所，环境良好。

公共基础设施有：老年人活动中心，篮球场，网球场。

建造于 1987 年，混合结构，二层楼，朝南，装修较好，可正常使用，无裂痕。带院子，院子面积为 108 平方米。建筑面积为 326.22 平方米，房屋重置价格为 582 元/平方米，装修价为 45484 元。

#### 3.2 价值评估

##### 3.2.1 成本法

(1) 计算公式：土地价格+房屋建筑重置价格×成新率+装修价格

(2) 土地价格：20 万/亩（村委会提供数据）即 299.85 元/平方米。

(3) 房屋：房屋重置价：582 元/平方米（数据来源于房地产估价报告书）；建筑面积：326.22 平方米；占地面积：183.29 平方米；成新率：城镇房屋的使用期限一般按照 50 年来计算，但是对于农村的房屋使用年限较长，按照 100 年来计算。

采用年限法，成新率=尚可使用年限/尚可使用年限+已使用年限；成新率为 76%。

(4) 装修：

表 1 评估对象装修情况

序号	房屋装修项目	单位	数量	评估单价 (元 /M <sup>2</sup> )	年份	成新率	总价
1	地砖地面	元/M <sup>2</sup>	13.59	55	2000	90%	747.45
2	地砖地面	元/M <sup>2</sup>	11.44	80	2000	90%	915.20
3	花岗岩地面	元/M <sup>2</sup>	14.40	120	2000	90%	1728.00
4	地毯(塑料)	元/M <sup>2</sup>	13.00	10	2000	85%	130.00
5	油漆地面 1	元/M <sup>2</sup>	37.22	8	2000	85%	297.76

续表 1

序号	房屋装修项目	单位	数量	评估单价 (元 /M <sup>2</sup> )	年份	成新率	总价
6	油漆地面 2	元/M <sup>2</sup>	49.76	15	2000	85%	746.40
7	外墙面砖	元/M <sup>2</sup>	242.40	46	2003	90%	11150.40
8	外墙干粘石	元/M <sup>2</sup>	6.00	8	2003	95%	48.00
9	外墙马赛克	元/M <sup>2</sup>	6.00	35	2003	90%	210.00
10	白瓷砖墙面	元/M <sup>2</sup>	8.00	40	2003	90%	320.00
11	花瓷砖墙面	元/M <sup>2</sup>	54.81	60	2003	90%	3288.48
12	墙纸	元/M <sup>2</sup>	67.48	15	2000	90%	1012.20
13	喷塑	元/M <sup>2</sup>	166.08	15	2000	90%	2491.13
14	组合柜	元/M <sup>2</sup>	12.00	180	1998	90%	2160.00
15	三合板隔断	元/M <sup>2</sup>	12.00	65	1998	90%	780.00
16	塑扣板吊顶	元/M <sup>2</sup>	13.60	35	1998	90%	476.00
17	木质立体吊顶	元/M <sup>2</sup>	50.19	90	1998	90%	4517.10
18	三合板护墙	元/M <sup>2</sup>	50.23	65	1998	90%	3265.08
19	铝合金门窗 (补差价)	元/M <sup>2</sup>	29.00	70	2000	90%	2030.00
20	铝合金封阳台	元/M <sup>2</sup>	25.54	150	2000	90%	3831.00
21	大理石洗脸台	元/个	1.00	222	2003	95%	222.00
22	浴缸	元/套	2.00	650	2000	95%	1300.00
23	抽水马桶	元/套	3.00	400	1999	90%	1200.00
24	搪瓷水池	元/只	1.00	80	2003	95%	80
25	台盆	元/只	2.00	120	2003	90%	240.00
26	镜子	元/M <sup>2</sup>	2.00	75	2000	90%	150.00

27	纱门纱窗（铝合金）	元/扇	12.00	80	2000	90%	960.00
28	纱门纱窗	元/扇	11.00	60	1998	85%	660.00
29	瓷砖灶台	元/M <sup>2</sup>	3.46	60	1998	90%	207.60
30	钢栏杆	元/M <sup>2</sup>	4.00	80	1998	90%	320.00
	合计						45484.00

注：装修材料的成新率采用年限法，可使用年限按照 20 年来计算。

(5) 计算：

房屋评估价格=土地价格+房屋建筑重置价格×成新率+装修价格

=299.85×183.29+582×326.22×0.76+45484=54959.5065+144283.63+45484=244727.137 元

### 3.2.2 收益法

(1) 计算方式：有限年期且租金等其他因素不变的情况下： $P=A \times (P/A, r, n)$ 。

(2) 租金：1 万/年（询问评估对象当地多家房屋出租人家，取平均值）。

(3) 报酬率：采用 5 年期以上的活期银行存款利率， $r=3.45\%$ 。

(4) 一般土地使用年限为 50 年，但是农村的房产不受土地使用年限的限制，以 100 年来计算，已使用 24 年。

(5) 计算：

$$\begin{aligned}
 P &= A \times (P/A, r, n) \\
 &= 10000 \times (P/A, 3.45\%, 100-24) \\
 &= 267842.9 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

### 3.2.3 市场法

(1) 计算方式：市场比较法的计算公式为：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D = P' \times 100/(\quad) \times (\quad)/100 \times 100/(\quad) \times 100/(\quad)$$

其中：P 为待估房地产的评估价格；

P，为可比交易实例的价格；

A 为交易情况的修正系数；

B 为交易期日的修正系数；

C 为区域因素修正系数；

D 为个别因素修正系数。

(2) 比较案例

市场法评估的价格=评估价格×修正系数。为使修正系数具有准确性，在确定可比交

易案例时，选择的可比交易案例与待估房地产应尽可能相似，本文选择的三个交易实例，是与被评估对象位于同一村并且同一次被拆迁的私宅。

实例 A:建造于 1988 年，混合结构，二层楼，朝南，大房子新装修，旁边一处小房较旧，都可正常使用，带院子，院子面积约为 70 平方米。建筑面积为 298.08 平方米，房屋重置价格为 582 元/平方米，装修价为 61356 元，估价为 211997 元。

实例 B: 建造于 1991 年，混合结构，二层楼，朝南，装修一般，大房子较新，旁边的小房则较旧，都可正常使用，带院子，院子面积为 63 平方米。建筑面积为 270.55 平方米，房屋重置价格为 582 元/平方米，装修价格为 25666 元，估价为 162787 元。

实例 C: 建造于 1989 年，混合结构，二层楼，朝南，无裂痕。建筑面积为 269.14 平方米，房屋重置价格为 582 元/平方米，装修价格为 15053 元，估价为 157595 元。

表 2 评估房产的情况

评估房产与案例 比较因素与内容		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
个 别 因 素	朝向	南	南	南	南
	土地平整度	平坦	平坦	平坦	平坦
	装修程度	好	较好	一般	较差
	建造年份	1987 年	1988 年	1991 年	1989 年
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	楼层	2	2	2	2
	建筑结构	砖混结构	砖混结构	砖混结构	砖混结构

(3) 修正系数

表 3 市场比较法的评估过程

评估房产与案例 比较因素与内容		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
成交价格（元/平方米）		523.8	517.98	535.44	528.62
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区 域 因 素	繁华程度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100

	周边设施	100	100	100	100
	房屋功能	100	100	100	100
	区域环境	100	100	100	100
个别因素	朝向	100	100	100	100
	土地平整度	100	100	100	100
	装修程度	100	102	94	92
	建造年份	100	101	103	102
	设施设备	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	成新率	100	99	102	101

(4) 计算估价

$$V_a = 517.98 \times 100/101 \times 100/102 \times 100/99 = 507.87 \text{ 元}$$

$$V_b = 535.44 \times 100/103 \times 100/94 \times 100/102 = 542.1 \text{ 元}$$

$$V_c = 528.62 \times 100/102 \times 100/92 \times 100/101 = 557.74 \text{ 元}$$

$$V = (V_a + V_b + V_c) / 3 = (507.87 + 542.18 + 557.74) / 3 = 535.93 \text{ 元}$$

$$\text{评估价格为: } 535.93 \times 326.22 = 174831.0864 \text{ 元}$$

## 4. 结论

从以上三种方法的计算可以得出评估值如下表:

表 4 三种评估方法的估价值

评估方法	评估值
成本法	244727.1370
收益法	267842.9000
市场法	174831.0864

采用三种方法对同一交易案例进行评估, 但评估价值却不同, 从计算过程分析, 本文认为差异产生的原因:

(1) 成本法:

a. 未考虑到利润率。对于房地产开发的房屋价格=成本价+利润, 虽然被在此也应该考

考虑到利润问题。

b.由于地处农村，本身土地价格偏低，若拆迁户在其他地方重置，土地价比原来价高。

### (2) 市场法:

用市场法评估，选择可比交易案例时，选择的可比交易案例应尽可能与被评估对象相似，所以本文选择的交易案例是与被评估对象处于同村，并且是同一批被拆迁的私宅。虽然这些房屋拆迁的时候，都经某房地产评估公司进行过评估，但最后补偿并没有采用评估价，而是采用了以房置房的方式，所以本文收集的可比较交易案例的价格存在瑕疵。

### (3) 收益法:

a.评估对象的租金是通过询问当地多家人家所得的平均值，虽多个平均值但不能代表被评估对象的租金收入，因为租金的多少与房屋的装修、结构有很大关系，个体的差异性较大。

b.租金会受到市场因素影响而改变，而本文未考虑到租金的变动因素。

c.房产位于农村，租赁市场不健全，租客的需求不大，租金价格会偏低些。

比较下来，三种方法都存在瑕疵，本人认为收益法更合理。因为根据国外的拆迁补偿原则——合理补偿，即要保证拆迁户在拆迁前后住房水平不变，而收益法采用租金折现的方式可以满足这一要求。

其实，保证住房水平还可以通过买房的方式。按买房的角度，被拆迁对象在农村，买到同样的房子是比较困难的。根据镇政府提供的靠近本村的商品房屋的价格为 3500-4000 元/平方米，若是五口人居住至少需要 90 平方米，住房条件不变的情况下需要 30 多万，按照市场法、成本法算出的价格去购买新房是远远不够的，但它和收益法算的价格接近。

所以，在有充分的交易案例情况下，可使用市场法。在无市场交易案例或交易价格存在瑕疵，可应用周围的商品房价格进行估算，或采用收益法。

## 参考文献

- [1] 王淑杰. 房地产评估中的若干问题探讨[D]. 1994年6月, 厦门大学硕士研究生学位论文
- [2] 关于在京中央国家机关住宅用地土地登记的处理意见[EB/01]. 2007-3-7
- [3] 张协奎. 中外房地产估价发展综述[EB/01]. 2004-4·28 / 2007-3—3 1
- [4] 房地产评估规范. (GB / T50291—1999)
- [5] 成本法在房地产评估中的应用[EB / 01]. 2006-3—13 / 2007—2-21
- [6] 李静, 谭大璐, 王亚明. 房地产三种评估价格的比较分析[J]. 建筑管理现代化, 2005, (6): 49-5 1
- [7] 李延喜, 陈冬, 毕振华, 王阳. 房地产定价中市场法应用的中美比较[J]. 华东经济管理, 2005, (10): 18-20
- [8] 杨子江,许德蔚. 收益法在国内外的应用差异及其原因分析[J]. 中国资产评估, 2004, (6): 20—2 1
- [9] 房地产评估的特点[EB/01]. 2006-11—1 / 2007-3-7
- [10] 林冠球. 建筑功能评价与建筑价值评估[J]. 中国资产评估, 2005, (2): 35. 37
- [11] 闫力强. 房地产估价的区域因素对房价的影响研究[D]. 2004年西南交通大学研究生学位论文
- [12] 沈良峰. 房地产估价基本方法参数的改进研究[D]. 2003年中南大学硕士论文