

房屋征收补偿价格评估中存在的问题及建议

王峰

郓城县房屋征收补偿服务中心

摘要：自改革开放以来，我国发展中心放在经济建设方面，房地产行业抓住发展契机，步入了蓬勃发展时期，城市中大量的建筑涌现出来，为了推动我国城市的高质量发展，需要对城市中的城中村、棚户区进行征收拆迁和改造。在房屋征收过程中，需要给予人们一定的补偿，房屋征收补偿是百姓最关注的问题。然而在房屋征收补偿价格评估中存在诸多问题，导致人们对房屋征收补偿价格不满意，不支持不配合房屋征收工作，造成不良的社会影响。基于此本文首先阐述了房屋征收补偿价格评估的基本概念，其次分析了房屋征收补偿价格评估应当遵循的原则，接着探讨了房屋征收补偿价格评估中的问题，最后提出了优化策略，希望为相关研究提供一点参考和借鉴意义。

关键词：房屋征收；补偿价格；评估；问题；建议

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2024.20.006

引言

自新中国成立以来，我国的城镇化水平显著提升，据国家发改委公布的数据显示，截至2021年，我国的城镇化率达64.72%。城市化进程的快速推进导致老城区暴露出了诸多问题，如建筑密度高、公共设施不齐全、绿化面积少、排水系统落后、道路狭窄、消防不达标等，这些问题的存在不仅影响旧城居民的生活质量，而且也会有损城市的形象，不利于城市的可持续发展转变。不可逆转的城市化率将导致城市改造和建设活动愈发频繁，房屋征收活动也将愈发必然，这是城市发展过程中必须经历的过程^[1]。目前国家已经出台了一系列的政策法规为房屋征收补偿工作提供法律依据，被征收人在房屋征收货币补偿中，由房地产机构对被征收房屋的价格进行评估，给予被补偿人房屋价格等额的货币。然而在房屋征收补偿金额评估环节存在估价方法的选择、被征收房屋用途的确认等问题，导致被征收人对估价过程产生疑虑。

一、房屋征收补偿价格评估概述

房屋征收补偿是指政府城建部门为了满足公共利益的需要进行前期的摸底调查，制定征收补偿方案报告给政府部门，对拟征收的房屋进行登记并公示，将规划范围的房屋进行统一征收，使房屋归收给国家，并给予被征收人公平补偿的行为。因此，房屋征收是一种行政行为，是为了满足集体利益需求而对规划范围内的房屋使用权、房屋所有权以及土地使用权进行强制有偿回收。房屋征收涉及房屋征收部门、被征收人、估价机构三个当事人，进行征收估价的目的是对被征收房屋的房地产

市场价格进行科学评估，以评估结果为依据给予被征收人货币补偿和产权调换。

房屋征收补偿价格评估也叫征收估价，是指在房屋征收过程中需要给予被征收人一定的补偿，具体的补偿金额则由征收区内被征收人代表选举的第三方估价机构进行评估。常用的估价方法包括市场比较法、成本法和收益法三种，一般在房屋征收估价中市场比较法最为常见。估价机构应当秉承客观公正、独立合法、最高最佳使用原则进行估价，还应分析被征收房屋的面积、结构、用途以及具体位置等信息。征收估价的基本流程为：首先通过设立“标准样本房屋”，这是征收估价的基础，其次按照《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》中标准的方式方法采用比较法评估出“标准样本房屋”的基准价格，最后，将所有被征收房屋与“标准样本房屋”进行对比和分析，由此便得出征收估价，并出具完整的估价报告，可以说征收估价结果是对被征收人提出公平补偿的主要依据^[2]。

二、房屋征收补偿价格评估原则

（一）独立、客观、公正原则

《国有土地上房屋征收评估办法》中明确提出了房屋征收价格评估工作者应当秉承独立、客观、公正的原则进行征收估价工作，给出专业的评估意见，出具专业的评估报告，并签字确认，无论是房屋征收部门还是被征收人一律不得干涉征收估价工作的有序推进。因此在房屋征收价格评估工作中，独立、客观、公正是首要遵循的原则。独立强调的是工作人员不得与房屋征收部门或被征收人之间出现利益纠葛，征收估价工作不会受到外部因素的干扰，用自己的专业知识按照规范的流程、使用科学的估价方法对本征收房屋价格进行评估。客观强调的是工作人员在评估工作中应遵守《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规范测算被征收房屋的市场价格，切忌以自己的主观偏好为依据来估价，尊重客观事实，不得掺杂私人感情，确保征收估价全过程的客观性。公正强调的是工作人员在征收过程中，不得由于被征收人因房屋征收流离失所偏袒被征收人一方，也不得因畏惧房屋征收部门的权势而偏袒征收部门一方，做到公平公正，不偏不倚。

（二）合法原则估价

合法原则强调的是房屋征收补偿价格评估过程中，应当严格按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规范确定征收估价流程、选择征收估价方法以及对征收估价结果进行复核和鉴定。一切行为都应当符合我国法律法规的规范，即房屋征收价格评估应遵循合法性原则。

在评估房屋市场价格时，估价机构的工作人员需要根据被征收房屋的不动产权证书确认房屋的用途，确保征收估价的合理性。然而城市中的老城区以及农村中存在大量的房屋并未进行不动产确权登记，此时房屋用途缺乏理论依据，此时估价机构的工作人员不应根据自己看到被征收房屋的情况随意认定被征收房屋的用途，更不可轻信被征收人的一面之词，而应当调查相关的历史资料和背景文件依法断定。征收估价工作是一项综合性的工作，在估价过程中存在诸多问题，唯有遵循合法原则才能确保得出的估价结果有理有据，得到被征收人的认可。

（三）最高最佳使用原则

最高最佳使用原则是指在房地产估价过程中应当从多个维度对被征收房屋的市场价格进行分析和论证，充分挖掘被征收房屋的价值，实现被征收对象使用价值的最大化。判断被征收房屋最高最佳使用需要注意以下三个方面的问题。首先，被征收房屋的用途在我国法律法规上是否允许；其次，被征收房屋的用途技术是否可能；最后，在法律上允许、技术上可能的基础上被征收房屋的使用能够产生收益^[3]。此外，在征收估计中应当基于被征收房屋内部的真实情况的不同进行区分估价，相比较于简单装修或闲置房，内部保存完整、装修豪华的被征收对象，后者应当给予优质优价。

（四）房地结合原则

房屋是建立在土地之上，我国的土地使用权和土地所有权是两相分离的，土地归国家所有，因此，土地所有权归国家所有，而土地使用权则归承包人所有。房屋征收回收的不仅是房屋使用权，还包括土地使用权。土地位置直接影响了房屋的价格，相比较于远城区的房屋，中心城区的房屋价格应当更高。因此，在房屋征收补偿价格评估中，应当采用房地结合的原则，既要对被征收人房屋及附属品进行补偿，还要考虑到被征收人土地使用权的补偿问题。

（五）估价时点原则

近年来，房地产价格波动较大，房屋估价时点与被征收房屋价格评估结果息息相关，房屋征收属于民生问题，倘若评估时点不合理，直接损害了被征收人的经济利益。因此在房屋征收补偿价格评估过程中应当严格遵守《国有土地上房屋征收评估办法》第十条的指示，将房屋征收决定公告之日作为被征收房屋价格评估时点，避免在后期征收过程中出现不必要的争议和纠纷。

（六）保持时间和空间上的连续性原则

按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十九条的规定，在对房屋征收进行补偿时，房屋征收价格补偿应不低于征收决定公告之日与被征房屋类似房屋的市场价格，也就是说，所征收估价应保持时间和空间上连续性的原则，这是保障征收工作有条不紊推进的基础。对于不同地段的房屋，征收估价切忌出现大波动，也应当

平缓过渡。

三、补偿价格评估中存在的问题分析

当前在我国房屋征收补偿价格评估中已经出台了一系列的法律法规，如《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋评估办法》等，为房屋征收补偿工作的有序开展奠定理论基础，然而在具体操作过程中仍然暴露出了诸多问题，如评估方法选择不当、被征收房屋用途难以确定、突击建房等，这些问题的出现导致房屋征收补偿估价结果出现变化，补偿结果达不到被征收人的信息预期，导致被征收人对房屋征收工作持消极态度甚至抵抗的态度，政府部门征收工作难以有序推进。以下是对房屋征收补偿价格评估问题的简单分析：

（一）估价方法的选择

通过对征收估价中常用的市场比较法的流程进行分析可以发现，要想评估房屋征收补偿价格，首先评估人员需要设立一个“标准样本房屋”，“标准样本房屋”的价格水平和修正系数的获得直接影响着征收估价。然而，近年来，我国房地产市场发展迅速，房地产行业蓬勃发展，人们在购买房屋时，房屋费用中包含了土地价格，征收时，土地已经升值了，并且被征收房屋与“标准样本房屋”是存在差异性的。“标准样本房屋”和修正系数的确认是估价机构根据自己的主观意图设定的，那么如何确保征收估价的客观性和公平性是一大难题。

（二）估价过程存疑

房屋征收补偿价格评估结果受到诸多因素的影响，如估价方法、市场价格的测算、评估结果的鉴定等，在多个因素的影响下导致被征收人能够获得的赔偿金额难免会出现不同程度的误差。部分被征收人对估价过程和估价结果持怀疑的态度，认为给出的征收估价结果过低，怀疑评估单位与房屋征收主管部门存在一定的利益勾结，导致房屋征收补偿价格评估面临着巨大的阻力。

（三）被征收房屋用途确认难度大

当前，房屋征收补偿价格评估是以房屋面积和房屋用途为基础的，被征房屋的用途以国家房管局颁发的房屋所有权证书为主要依据，然而部分被征房屋由于年限已久，并未进行不动产确权登记，导致房屋用途的无法确认。正是由于被征收房屋用途确认难度较大，房屋征收部门与被征收人出现利益冲突，引发后续的一系列暴力拆迁、暴力拒迁的情况。

（四）存在突击建房、土建装修房的情况

房屋区位、用途、面积是房屋征收补偿价格评估中需要分析的因素，按照征收估价中的最高最佳使用原则应根据房子真实情况给予优质优价。部分被征收人从各种渠道了解到征收消息，法律知识淡薄，为了获得更多的征收补偿，见缝插针，出现突击建房，或者对毛坯房进行精装修的行为。对于该类房屋的征收评估难度较高。

四、解决房屋征收补偿价格评估问题的对策

（一）加强前期的分析调查

在评估房屋征收补偿价格前，首先评估机构的工作人员应当做好前期的勘察和资料收集，了解待征收区域的基本情况和特点，选择匹配对更高的评估方法，确保征收估价结果的客观性与公平性。评估机构应安排专业的征收估价人员进行实地勘察，拍摄被征收房屋的影像资料，从影像资料中可以掌握被征收房屋的内部状况和外部状况。基于前期勘察结果的基础上从多个维度分析对房屋价格产生影响的要素，梳理房屋的供求关系，唯有前期调查分析工作到位，征收估价结果才会更加公正和客观。作为被征收人，应当积极配合征收估价人员的工作，按时按需提供征收估价材料，为房屋征收补偿价格评估工作的高质高效推进奠定基础。

（二）选择最佳的房屋征收价格评估方法

目前常见的房屋征收价格评估方法多种多样，每种方法的特点、适用范围、优势和弊端各不相同，在选择评估方法时应当具体问题具体分析。由于选用的估价方法不同，需要收集和整理的资料信息也应存在差异性，工作人员需要广泛收集和整理与城市规划建设相关的法律法规和实施细则，了解被征收房屋的面积、用途、位置、环境、交通以及当地的人均收入水平、房价等信息。以下对市场比较法、收益法、成本法这三种常见的房屋征收价格评估方法进行简单分析：第一，市场分析法。使用市场法需要确保资本市场发育成熟并且活跃度高，参照物数量不得低于三个，参照物与被评估房屋的指标、技术参数可以收集整理出来，通常应用于以市场价值为基础的资产评估中^[4]。倘若被征收房屋性质特殊，或者因存在保密性特点使征收估价人员无法收集到相关的价格资料或参照物，此时则不建议使用市场分析法。第二，收益法。收益法要求被评估对象具有可预测并可用货币计量单位量化的收益，资产所有者承担的风险同样可预测可用货币计量单位量化，评估对象预测性是收益法使用的基本前提。一般来说，通常收益法通常应用于企业整体价值的评估中，当然房屋收益的计算也可应用此方法。第三，成本法。成本法要求被评估对象必须是实体的，拥有相关的历史资料，存在一定的资产价值损耗。在应用成本法评估房屋征收补偿价格时，评估人员需要收集房屋建设成本、土地增值收益率等资料，凡是以资产重置、补偿为目的的资产业务都可以使用成本法，因此成本法的应用范围尤为广泛。总而言之，无论选取哪种房屋征收价格评估方法，都应当具体问题具体分析，在对同类型交易案例的参照对比和科学的计算方法的应用下实现科学评估房屋征收价格的目的。

（三）完善房屋征收和征收估价沟通机制

对于被征收人对征收估价过程的质疑，可以建立健全的沟通机制，确保房屋征收部门、被征收人、估价机构三方进行及时而有效的沟通。首先，作为房屋征收部门，应当及时将补偿方案公之于众，征求公众的意见，

并组织听证会，根据公众意见对征收补偿方案进行调整和修订，并做好房屋征收决定的宣传和解释工作。其次，估价机构应当与同行业的其他机构进行沟通和协作，商讨出适配度更高的估价方法，并建立共享机制，确保估价结果的科学性和合理性。另外，估价机构还应当与被征收人建立友好的沟通关系，建立信息资源透明化机制，对于估价依据和结果应当及时公示出来，接受被征收人的监督，从而提升被征收人的信任^[5]。最后，估价机构由被征收人协商选出，倘若无法达成一致意见，则由房屋征收部门通过抽签或摇号的方式从具有评估资质和经验的评估机构中选出一家，这是确保评价机构工作客观性的关键。

（四）基于法律条例确认被征房屋用途及判定突击建房价格

被征收房屋的用途不同，价值就不同，被征收人能得到的征收补偿金额也将存在差异性，在我国现行的法律法规明确规定了被征收房屋的用途以登记为准，对于未进行不动产确权登记的房屋则通过协商处理，倘若无法达成共识，则交由当地城市规划行政主管部门来判定，从而规避因被征房屋用途无法判定而造成征收估价难题。而对于想要从房屋征收中谋取私利而进行的突击建房和装修行为，房屋征收部门应当广泛搜集和整理关于原有房与新建房的相关证据，召开会议向全体被征收人披露突击建房行为的违法性，以及由此产生的法律后果，倘若缺失对征收补偿价格不满意，可以提起行政复议和行政诉讼解决，依法维权。

结语

总而言之，二十一世纪我国的房地产行业步入了发展的黄金时期，城市的发展必然要对老旧城区的房屋进行征收拆迁，而征收补偿直接关系到被征收人的利益。为了保障被征收人的合法权益和利益，应当按照国家的法律法规进行房屋征收补偿价格评估，加强估价前的分析调查，选择合适的估价方法，完善房屋征收和征收估价沟通机制，保障征收估价结果的客观性与公正性。

参考文献

- [1] 王克修, 徐娅婕. 湖南省农村土地征收补偿研究[J]. 湖南行政学院学报, 2018(2): 61-70.
 - [2] 宁佳磊. 集体非住宅房屋征收结合城市更新法规创新征收补偿政策实践结果分析: 以广州市白云区某重点项目为例[J]. 居舍估价, 2022(1): 13-16.
 - [3] 贺铮. 江干区城中村改造现阶段的主要问题及对策建议[J]. 西部皮革, 2020(06): 75~80.
 - [4] 康凯. 城中村拆迁补偿问题研究[D]. 临汾: 山西师范大学, 2019.
 - [5] 汪铭峰. 温州市龙湾区房屋征收问题研究[D]. 长沙: 湖南农业大学, 2018.
- 作者简介: 王峰, 男, 1982年07月, 汉, 山东聊城, 本科, 助理工程师, 研究方向: 房屋征收与补偿。