

浅析棚改项目中房地产价格评估机构产生

王广鑫

2011年颁布施行的《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《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给予公平补偿。因此，公平补偿是房屋征收的前提，也是对被征收人利益的保护。《条例》第十九条规定 “被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。” 只有被征收房屋的价值由房地产价格评估机构评估确定，得出公正的评估结果才能实现公平补偿。《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。由此可见，房地产价格评估机构依法、公正的被选出才能确保房地产价格评估不被干预，才能给予被征收人公平补偿。

本文围绕如何公正选定房地产价格评估机构展开讨论与论述，通过笔者接触某棚改项目的实际操作及相关案例探究在实践中房地产价格评估机构产生的具体操作流程。

为规范国有土地上房屋征收评估活动，保证房屋征收评估结果客观公正，住房和城乡建设部颁布《国有土地上房屋征收评估办法》。该文件第四条规定 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。具体办法由省、自治区、直辖市制定。房地产价格评估机构不得采取迎合征收当事人不当要求、虚假宣传、恶意低收费等不正当手段承揽房屋征收评估业务。

地方省市在遵照《国有土地上房屋征收评估办法》前提下，根据本地区实际情况制定本地区国有土地上房屋征收评估相关办法，以规范评估工作。例如，北京市颁布《北京市国有土地上房屋征收房地产价格评估机构选定办法》，创新性建立房屋征收房地产价格评估机构名录，提出计入不良监管记录情形及承接新的房屋征收评估工作评估机构的评估业务量的具体标准。其中关于选定评估机构的具体标准如下：

区县房屋征收部门在征收范围内和市住房城乡建设委网站公开发布房地产价格评估机构选择通知。符合条件的房地产价格评估机构在规定的报名时限内提出书面申请，经过审核后，由区县征收部门在上述范围内予以公布。

区县房屋征收部门组织被征收人在规定期限内协商选定上述公布的房地产价格评估机构，并将协商选定结果在征收范围内和市住房城乡建设委网站公布。

如果协商不成，区县房屋征收部门可以组织对公布的评估机构采取投票方式，通过多数人的意见选定房地产价格评估机构，亦或是采用公开摇号的方式随机选定。如果通过投票方式无法形成多数意见的，则通过摇号方式选定。投票或摇号选定的房地产价格评估机构要在征收范围内和市住房城乡建设委网站公布。

区县房屋征收部门组织公开摇号工作，由被征收人代表负责摇号选出房地产价格评估机构，摇号工作进行全程录像，公证机构负责公证。属地街道办事处或乡（镇）人民政府协助区县房屋征收部门做好被征收人代表选择组织工作。

在房地产价格评估机构选定过程中，被征收人在规定时间内不协商，造成无法按期选定的，由区县房屋征收部门从报名的房地产价格评估机构中摇号确定。

笔者接触某国有土地上棚改项目（以下简称“该项目”），了解到房地产价格评估机构在实践中产生方式，现将该项目选定评估机构具体操作流程阐述如下：

房地产评估机构报名：由于该项目规模较大，拟公开选择 18 家房地产评估机构承担房屋征收评估工作。在规定的期限内共有 68 家评估机构参与报名，经审核，其中 66 家评估机构符合条件并予以公布。

发布“协商选择房地产评估机构的通知”：规定此次房地产评估机构采取自愿投票方式进行选择，由街道办组织有选择权的单位和居民对候选的评估机构进行投票，每个标段的单位和居民只能选择报名本标段的评估机构。

选定标准：每个标段得票最多且得票数超过选票总数 50% 的评估机构为该标段选定的评估机构，承担该标段评估工作。

协商不成的处理：如本次协商选择评估机构不能形成多数意见，即没有评估机构获得 50% 以上的选票，组织公开摇号随机选定评估机构，公开摇号时全程公证。

公布选定结果：将通过协商方式选定评估机构的结果及公开摇号方式评定评估机构的结果在征收范围及相关网站进行公布。

纵观近几年房屋征收引发的矛盾，大多集中在补偿标准和补偿公平性的争议上。对于补偿公平的质疑不可避免的牵涉到房地产价格评估机构是否依法被选出。但是，关于房地产价格评估机构应于何时被选出在法律及规范上没有明确规定，在司法实践中却存在围绕该问题产生的诉讼纠纷，现通过下列案例阐释法院对于评估机构选定方式及时间的处理。

案情：海阳市政府决定征收征收 XXX 部分路段非住宅房屋。关于选定评估机构履行了下列程序：2012 年 9 月 10 日，房屋征收部门公告了《选择 XXX 房屋征收评估机构的通知》。2012 年 10 月 9 日，房屋征收部门下发了《关于随机选定 XXX 房屋征收项目评估机构的通知》并在征收范围内公示。2012 年 10 月 11 日，房屋征收部门申请山东省海阳市公证处现场公证，并邀请人大代表、政协委员到现场监督，通过

摇号随机选定某房地产价格评估机构为房屋征收评估机构。2012年10月12日，房屋征收部门将选定的房屋征收评估机构予以公告。2012年12月4日，海阳市政府作出海政发（2012）82号《关于对XXX部分路段房屋进行征收的决定》。原告刘某是该征收项目的被征收人，刘某起诉至法院主张被告（海阳市政府）公开摇号选定评估机构程序不合法及选定评估机构系超越职权行为。

法院认为：被告以“协商选定或多数决定、摇号、抽签随机选定”等方式确定具有相应资质的房地产价格评估机构对被征收房屋价值进行评估确定，符合《国有土地上房屋征收评估办法》第四条规定的法定程序。被告为了拟定征收补偿方案，在征收决定作出之前选定评估机构，并不违反法律规定。因此，对于原告主张不予支持。

评析：房地产价格评估机构的选定，是房屋征收过程中关系到房屋征收活动顺利开展的一个重要环节。《条例》第二十条第一款规定：“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”；第十九条第一款规定：“被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定”。《国有土地上房屋征收评估办法》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”。因此，评估机构的选定，必须要按照上述法定程序，以“协商选定或多数决定、摇号、抽签随机选定”等方式确定具有相应资质的房地产价格评估机构对被征收房屋价值进行评估确定。

对于应该在征收决定作出之前还是作出之后确定评估机构的问题，《条例》没有作出明确规定。但是根据《条例》规定，前期的入户调查以及被征收房屋的价值、附

属设施的价值都要在征收决定作出之前进行，因此，笔者认为在征收决定公布前应确定征收部门和选定评估机构。