

《物权法》对房地产价格评估的影响

◆ 解红吉

《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)于2007年3月16日经第十届全国人民代表大会第五次会议审议通过并颁布,自2007年10月1日起实施,其实施对房地产市场的影响很大。房地产估价是为房地产市场服务的,其受物权法的影响自然也不会少。

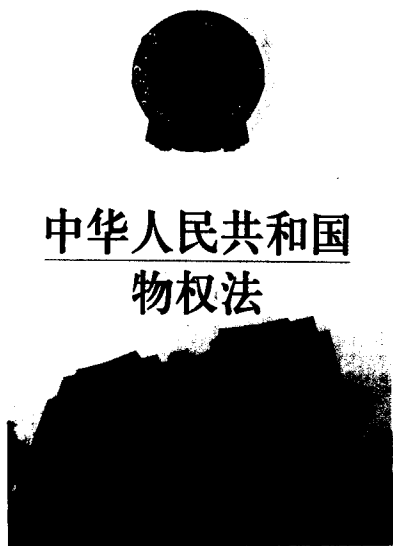
《物权法》连同附则在内,共计6编、19章、247条,所涉及的内容非常广泛,包括物权的设立、变更、转让和消灭,所有权、用益物权、担保物权和占有等。但其中直接针对房地产评估的规定只有不到一条,即《物权法》第13条:“登记机关不得有下列行为:(一)要求对不动产进行评估;……”。虽这仅有的一条规定对房地产价格评估本身的影响并不大,但《物权法》中明确地规定了不动产登记制度、业主的建筑物区分所有权、建设用地使用权等,这些在现行法律基础上着重补充的内容,完善了房地产法律体系,本文即从《物权法》中这些比较有新意的规定入手,谈谈《物权法》的颁布对房地产价格评估的影响。

一、登记效力和合同效力的区分使评估技术处理趋于明朗

《物权法》第9条:不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力。第15条:当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。

上述规定严格区分了物权效力和债权效力,也就是说,即使没有办理登记,买卖、抵押等合同依然有效,只是买受人的房屋所有权、抵押权等不能设立。在《物权法》颁布前,由于对不动产物权效力、债权效力并未严格区分,所以在实际评估中,是否考虑未登记的抵押存在对评估价值的影响,一般由估价师本人视评估目的等具体情况而定,致使相同的产权状况出现不同的处理方法。加之在实际评估中有些未经登记的抵押合同,如果所有权人不主动提供,估价师就很难掌握得到,无形中也增大了估价师在评估工作中的压力。

现在《物权法》中有了明确规定,估价师在评估中就可以着重关注已经登记的权利对评估的影响,而对未登记的权利只需进行尽职调查即可。因为未登记的权



利实际上并未真正设立,权利人所拥有的只是债权效力,而作为债权效力,只涉及双方当事人的债权债务关系,并不直接影响房地产市场价值。举个例子,甲有房地产抵押给乙,该抵押并未进行登记,后甲将房地产卖给丙,并进行了产权变更登记,抵押到期甲又未履行抵押协议,乙则无权要求处分该房地产为其还款,因为现在丙拥有该房地产所有权,而在转让时乙与甲的抵押权并未设立,乙只拥有因抵押到期甲未履行协议所受损失而向甲索赔的权利,在这种情况下,未设立的抵押

权并不影响房地产转让价值，故在评估中可不予考虑。但是对于有明显有抵押等情况存在而又未登记的房地产，在评估报告中还是应做出说明，这样做，既可以反映估价师进行了尽职调查，又可提示报告使用人，该房地产有可能涉及的合同纠纷。

二、业主的建筑物区分所有权对房地产价格评估的影响

《物权法》第六章用一个章节的内容对业主的建筑物区分所有权进行了规定，并且对车位的归属、公共场所、公用设施的划分、住宅变为经营性用房首次有了一些明确的规定，这些新的规定对房地产评估的影响主要会体现在以下几个方面：

(一)《物权法》对业主共有部分的明确规定，改变了我们以往对房地产权益的理解，使评估对象权益状况发生了改变

《物权法》第六章规定业主对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利，在《物权法》出台前，人们对共有部分的理解大多停留在房屋分摊面积部分，主要包括：大堂、设备间、楼梯间、外墙皮、物业用房等，现《物权法》第六章中明确规定，建筑区划内的道路、绿地、公共场所、公用设施、占用共有的道路或其他场所的车位属于业主共有。在

评估时，我们就不能再单纯考虑该物业专有部分的收益、成本情况，还应考虑该物业所共有的停车位、公共场所、户外广告牌、小区配套商业用房等部分的收益、成本情况，并将该部分收益具体反映到评估计算中，而这一部分收益，在《物权法》出台前，一般由物业管理公司取得。在采用收益法计算时，房地产总收益等于房地产专有部分收益加共有部分分摊收益，在采用市场比较法计算时，应增加比较案例与估价对象因共有部分不同对房地产价值的影响因素。

(二)小区停车位权属的明确，要求我们在评估时要明确区分处理

《物权法》第74条：“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。”也就是说小区中的车位可分为两种，一种是属业主法定所有，一种是由当事人约定，这就要求我们对车位或大楼地下停车库进行评估时亦应分两种情况进行考虑。如在采用剩余法对房地产进行评估时，这时我们所处的角度一般是房地产开发商，在计算开发完成后的价值时，对于应属业主法定所有的车位在房地产售价中予以考虑，就不应再单独计算车位的价值，而对于可以由当事人约定的车位，在计算开发完成后房地产价值时，就可以根据假设的销售方式，对车位单独计算价值。而在对单宗房地产进行评估时，情况恰恰相反，对于法定由业主所有的车位，在计算房地产价值时，就应考虑业主共有车位所得收益对房地产价值的影响，而对由当事人约定的车位，则应根据约定情况进行分析。

(三)“住宅商用”增加了住宅房地产评估的难度

在《物权法》颁布前，在很多省市对住宅商用是严格禁止的，如以北京市为例，在《物权法》颁布后，北京市政府法制办已将《北京市房屋租赁管理办法》草案中明确规定“住宅禁商”予以删除，原因就是因为在《物权法》中对住宅商用没有禁止性规定。《物权法》第77条明确规定，业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。该规定实际明确了“住宅可以商用”，但住宅商用要有两个具体条



件：①相关法律、法规和管理规约没有相应的禁止性规定。这一条件还隐含着—个命题，那就是法律、法规和管理规约有权规定“住宅禁商”。②“住宅商用”必须经有利害关系的业主同意。上述两个条件并非任选其一的，而必须是同时具备的，缺一不可。从中也可以看出，住宅虽然可以商用，但商用的条件相当苛刻，也正因为条件苛刻，所以对住宅房地产评估增加了不小难度。我们都知道，房地产评估中有两个比较重要的原则：一个是合法性原则，一个是最高最佳使用原则，在《物权法》颁布前，由于考虑到合法性原则，所以在住宅房地产评估时，我们一般严格按照住宅用途进行评估，不考虑商业用途对房地产评估的影响，但现在由于《物权法》中对住宅商用并未禁止性规定，那么根据最高最佳利用原则，对有条件商用的住宅我们就应该按商业用途考虑其价值，但是因为住宅商用又有着极其苛刻的条件，那么在实际评估当中如何判断一个住宅房屋可以商用就成了评估工作的最大难题。

目前住宅商用一般有两种情况，一种是临街住宅用于零售、餐饮、休闲、娱乐等商业性门面房，一种是住宅房屋作为写字间使用。在《物权法》实施后，还没有新的法律、法规和管理规约“住宅禁商”的规定出台前，上述两种用途的改变都有可能行得通，关键在于有利害关系的业主会不会同意，那么我们在评估中使用住宅商用的假设时，应根据什么标准来判断业主会不会同意呢？这是住宅房地产评估的一个难点。我本人认为能判断的标准有以下几个方面：一是周边业主是不是都有住宅商用情形，即业主是不是已经认可了这种行为，二是住宅商用会不会对其他业主造成不利影响，如噪音污染、光污染、空气污染以及安全隐患等。另外，我个人认为，住宅商用因条件苛刻，所以在估价师在作判断时一定要本着谨慎的态度，尽量不用住宅商用的假设。

三、土地使用年期的调整对房地产价格评估的影响

《物权法》第149条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。”建设用地使用权到期后的处理分住宅用地和非住宅用地有所不同，住宅用地自动续期，非住宅用地应适用其他专项法

律规定，这在一定程度上解决了老百姓普遍关心的住宅用地到期问题。但由于《物权法》规定较为宽泛，在针对建设用地使用权续期问题的具体实施条例出台前，建设用地使用权续期问题仍有多种可能，首先，对住宅用地来说，自动续期仍会有两种情况存在，一种是免费续期，但这样处理也存在有问题，如按50年期出让的住宅用地与按70年期出让的住宅用地到期后，是否应适用不同的续期方式；另一种是重新缴纳出让金，但这样处理的后果将是，住宅用地的自动续期，实际上并未减轻老百姓的负担。其次对非住宅用地来讲，使用权到期后也会存在至少两种情况，一种是在不违背规划前提下，由原使用人申请办理出让手续，继续使用，另一种是由政府收回，重新进行招拍挂出让手续。正是有了上述多种可能，我们在对房地产评估时也应有所调整。以收益法为例，《物权法》出台前，我们一直使用的收益法公式为：

$$V = \sum_{i=0}^n \frac{A}{(1+r)^i}$$

其中：A为净收益，r为资本化率，i为房地产使用年期；

当A按等值考虑时，其公式可表示为：

$$V = A/r \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

在《物权法》出台前，n一般根据土地剩余使用年期与房产剩余使用年期孰低的原则确定，但在《物权法》实施后，由于建设用地使用权到期后，建设用地使用权人仍拥有该土地的部分权利，再使用上述公式就明显不合理，本人以为采用下述公式相对较为合理。

$$V = \sum_{i=0}^n \frac{A}{(1+r)^i} + \frac{S}{(1+r)^n}$$

其中，S为建设用地使用权到期房地产价值，不管将来有关建设用地使用权续期问题的细则会是怎样，其影响的只是S的价值大小，该公式仍将会适用于新的规定。

对于市场比较法来讲，我们也将不再只是对估价对象的剩余年期进行修正，还应因土地使用年限到期日不同，使S值的不同，而对房地产价值的影响在修正因素中予以考虑。

当然关于建设用地使用权的续期问题对房地产评估的影响并不只局限于上述方面，如采用成本法评估地价时，城市基础设施配套费、土地开发费等都是作为无限年期投入的费用，在以前的评估中我们往往采用在成本累加的基础上再选用年期修正的方法求取有限年期内的地价，其中年期的确定出让土地使用权一般按剩余出让年期确定，而划拨土地使用权往往按该用途用地的法定最高出让年期确定。现《物权法》规定住宅用地可自动续期，那么其土地使用年期是否应按无限年期计算呢？如按无限年期计算是否还会涉及因补交出让金而需扣除出让金呢？如需扣除出让金，一般出让金需按续期时的土地价格来确定，那又该如何扣除呢？总之，建设用地使用权续期政策的调整，将会给我们的评估工作带来一系列需要进一步研究的问题，这些问题只有在关于如何续期的相关法规出台后才能明朗。

四、空间权的提出对房地产评估提出了新的要求

《物权法》第136条：“建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。”该条的制定在一定程度上确定了空间权制度，但是由于对空间权仅有这一条规定，对于如何应用还有许多问题需要解决，如地上、地表、地下分别设立建设用地使用权，其土地面积如何分摊，各自的权利、义务如何划分；以前所颁发的《国有土地使用证》所享有的权力是地上、地下、还是地表的……。但是可以看到的是一部新法律的提出，对房地产市场所造成的影响将会是深远的。对房地产评估来讲，本人认为其所造成的影响主要体现在以下几个方面：一是评估一宗建设用地使用权，我们首先得分清其所拥有的使用权是地上、地表、还是地下的，当然要分清该权利，可能只有产权证书已不能满足，还应结合出让合同、土地审批文件、项目立项、规划指标等资料综合确定，二是要分析已经存在的地上、地表或地下使用权由他人拥有的情况对估价对象的影响。但是一宗土地如分地上、地表、地下分别设立权利，各自的市场价值如

何？相互间的价值有怎样的影响？在目前评估行业尚对各地出现的地下空间使用权如何评估尚未有统一认识的情况下，再增加地上、地表、地下分别评估，对我们评估人来讲，是机遇，也是挑战，中间还有很多技术问题需要进一步研究。考虑该问题难度较大，本文不再深入探讨。

五、异议登记、预告登记给房地产评估增加了新的工作内容

异议登记、预告登记作为一种重要的登记制度，在《物权法》第19条、第20条进行了明确规定，这对业主、买受人、抵押权人的保护非常重要，在办理异议登记、预告登记后，任何人要交易该房地产均需查阅是否有异议登记、预告登记，这就要求我们在评估中首先要收集这方面的资料，其次要在报告中对是否存在异议登记、预告登记予以批露，并要在计算中分析其是否对评估价值造成影响，也就是说在《物权法》对异议登记、预告登记进行明确规定后，报告中的权利分析就不再局限于抵押、担保、租赁、地役等几个方面，而应增加异议登记、预告登记。

六、建设用地使用权概念的提出要求估价师在评估报告中有新的表述

《物权法》第135条规定：“建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。”从中可以看出，建设用地使用权首先是国有土地，不是集体土地，其次是用于建造建筑物、构筑物，不是用于农业生产，所以建设用地使用权所反应的是国有土地使用权中用于建造房屋、构筑物而非农业生产的那一部分，所以在《物权法》颁布后，对国有建设用地评估时再采用“国有土地使用权”这一说法，就会有涉及面太广，定义不准确之嫌。

总之，在《物权法》相关配套法规出台前，尚有许多规定尚未明确，现在谈其对房地产评估的影响，多少有些“未雨绸缪”的意思，但不管怎样，未雨绸缪总有着“思则有备，有备无患”的用处。

(作者单位：陕西华地房地产估价咨询有限公司)