

浅谈如何做好军队房地产划入评估服务

韩思瑾

军委后勤保障部房地产资源管理中心 北京市 100000

摘要:军队全面停止有偿服务收回的房地产体量大范围广,为深化国防和军队改革,盘活利用好军队资产,采取资产划入、委托经营方式移交军队资产管理公司。做好房地产划入工作,是确保公司顺利运营的重要基础,而价值评估是房地产划入公司的关键环节,要依据房地产用途类型及公司经营需要来开展。本文根据军队房地产评估工作的特点,结合案例简析,浅谈如何做好房地产划入评估服务。

关键词: 房地产划入; 评估服务

当今世界局势变化复杂,全球性风险不断加剧,逆全球化思潮时有抬头,社会思潮、经济局势和国家安全形势发生深刻变化。随着中国特色社会主义进入新时代,中国面临的国际形势、国内状况等各领域的变革深刻影响着国防科技工业的进一步发展,军队也面临诸多新挑战。因此,依靠深化改革来引领军队建设有着更为紧迫的现实需要,同时为贯彻落实中共中央办公厅、国务院办公厅、中央军委办公厅印发《关于深入推进军队全面停止有偿服务工作的指导意见》,按照军队不经营、资产不流失、融合要严格、收支两条线的标准,自军队全面停止有偿服务以来,停偿收回了大量空余资产,这些资产是国家和军队建设长期投入形成的宝贵资源,是军事斗争准备的重要物质基础;如何加强有效整合和合理利用空余资产,是军队全面停止有偿服务的“下篇文章”,意见指出要强化集中统管、有效盘活利用、搞好项目整治。其中依靠国企托管是有效盘活利用军队资产的一项措施,2020年正式成立的中国融通集团,是中央管理的商业类国有独资公司,列入国资委履行出资人职责企业名单。该公司主要负责管理经营中国人民解放军移交的全国范围内所有经营性资产及物业和农场等,目的是充分利用市场机制挖掘军队空余资源潜力,服务军队建设,实现保值增值。军队房地产划入移交公司,必须完成价值评估、权证办理、档案移交,其中价值评估是十分重要的一个环节,众多评估机构和估价师参与了此专项评估工作,对加快推进军队房地产划入发挥了重要作用。但划入房地产评估任务量大,时间紧迫,估价报告质量好坏、估价结果客观合理与否成为项目是否能划入公司的充分条件,为此本文就如何做好划入房地产评估工作及需要注意的问题谈几点认识。

1 划入房地产评估释义

划入房地产价值评估,是以显化军队资产价值为目

的,辅助与政府签订土地使用合同,办理不动产登记等使用。要综合房地产管理现状、空间规划等条件,秉承客观公正组织、实事求是原则开展价值评估。评估对象为划入的土地、地上地下的建筑物、构筑物、附属设施设备附着物(含在建工程)。划入房地产主要有三种类型:空余房地产、招接待机构、农副业基地和农用性质土地^[1]。

2 军队房地产划入评估工作特点

2.1 划入房地产范围广、涉及面多。

军队房地产数量大,各个部队单位基本都有房地产,划入公司的房地产数量多,既有集中在一线大城市重要地理位置的,也有很多位于人烟稀少的偏远县镇乡村;有的在大城市房地产容积率可以达到5,而某些偏远地区的房地产容积率不到1,有的涉及到构筑物、附属设施及其他附着物,范围广且用途类型多样,估价师在做报告时往往容易对估价对象的描述中过于简略,不够详细、客观和全面。

2.2 划入房地产估价对象复杂。

军队房地产从土地性质和管理上均有其特殊性,估价对象情况复杂,主要有以下3种情况:①从未办理物权登记。主要是在偏远山区、边疆地区以及远离城市农村等自然条件恶劣地区,军队长期实际占有使用,并且建设有营房营产等建筑物、构筑物,但是由于种种原因一直没有办理国有土地使用权划拨手续,没有办理土地使用权证,也没有办理房屋产权证;②权属有争议,分割问题难解决。由于历史原因导致权属争议多发,无法确权,这部分主要是在城乡结合部或者城市市区的房地产,新中国成立后我国房地产经历了不同的历史时期,早期合同签订较为简单,管理比较粗放,导致房地产权不够清晰,权属证据资料不够完备,未能形成严密的证据链条,如要进行权属分割将涉及多方,评估资料收集

工作较难。③房地业态复杂。一块土地上房地业态类型多样,既有行政办公、也有商服,有的一栋建筑物里既有住宅业态,又有行政办公,这样使得估价对象具体定性非常困难。

2.3 划入房地产评估具有开创性。

军队房地产划入公司是着眼国防建设和经济发展大局,推进军民融合发展的有益探索,不同于为房地产租赁服务、以土地置换为目的、地方公益性占用为目的的房地产估价,划入房地产估价主要是以显化军队资产价值,并且要考虑到划入公司作为相关会计处理依据等,不是单纯的房地产转让、按照价值对等原则开展估价工作即可,没有先例可参考,除国标估价规范规程外,可依据的划入房地产估价技术要点也是逐步出台和完善中,因而是一项具有开创性的工作^[2]。

3 如何开展军队房地产划入评估服务

坚持党的领导开展军队房地产划入评估。在评估工作中要坚持服从大局过好利益关。重点解决“脖子以上”的问题,领率机关和领导干部既是改革者也是被改革者。从四总部到各大军区机关,从高级领导干部到普通机关干部,坚决服从撤并降改,正确对待利益调整,带头讲政治、顾大局、守纪律、促改革、尽职责,以上率下为全军做好样子、立起标杆。相较于正常房地产估价工作开展,军队房地产划入工作政策性、专业性、技术性很强,由于军队单位的特殊性需要特别注意以下几点:一是保密要求。估价相关人员要严格履行保密义务,不得将评估的土地测量等相关信息资料对外泄露,对评估过程资料及评估结果报告等相关评估资料也要执行单独的保密管理;二是树立政治意识、规则意识、法律意识等。与军队房地产评估项目相关方有利害关系的估价机构应当自觉回避,防止出现违规、违纪、违法问题。三是客观真实性。房地产估价是针对估价对象进行评估,如果估价对象基本信息有误,没有完备的数据资料,出具的报告也是不真实的,估价机构需要确认权属资料、测绘图、协议合同等。

3.1 明确评估基本事项。军队单位根据有关规定抽选估价机构,一般会选择既有房地产、土地评估资格,又具备资产评估资格的综合性评估机构,这样可以减少再次委托和不同评估机构之间对评估资产边界划分等问题。估价机构接受委托后,军队单位根据估价对象的实际情况,出具估价委托函,签订委托评估合同和保密协议。根据委托函明确基本事项,首先明确估价对象、估价目的、价值时点等。由于军队土地一般是国有划拨,登记时通常是军事用地或军事设施,通常把军事用地

就按照划拨用地来评估,正是因为军队土地特殊性,军队有其特殊管理规定和相关技术要点,准确确定评估基本事项与否决定了项目估价进程和客观性,要明确估价对象是土地还是建筑物,或是房地合一,是否包括附属物、附属设施,估价对象是否办理产权证,是否设定租赁权等;其次作为划入房地产,估价目的较为明确,依据搜集整理请示及批复资料即可,价值时点则以委托评估时间作为评估时点。

3.2 实地查勘。军队有关单位会同公司组织评估及测绘机构进行实地勘查,对土地利用现状、使用性质、是否存在土地权属纠纷等问题进行进一步了解和详细梳理。这个环节尤其重要,估价师应对照权属资料、资产清单对估价对象逐一清点,核对估价对象区位状况、实物状况和权益状况,拍摄反映估价对象状况和周围环境的影像资料(不得拍摄保密设施)。军企共同确认划入房地产评估范围,提供房地产权源证明、规划利用依据等资料。

3.3 开展评估工作。主要是评估思路及方法的确定,按照军队房地产移交军队资产管理公司工作《暂行规定》,结合划入房地产现状、规划条件和产权登记用途组织评估。规定中对何种情况按照规划用途评估,对现状较复杂按照何种业态作为评估用途,是否应考虑房屋用途改变、综合收益等情况等做出了较为详细的说明。评估条件的设定是评估工作的重要前提和依据,容易产生矛盾分歧,要依据具体情况来分析;在测算过程中,要充分考虑军用土地的特殊性,反复斟酌确定市场比较法中区域因素和个别因素的选取、成本逼近法中征地成本和利润率的选取、收益还原法中剥离需要上缴的土地收益等关键参数,构筑物、附属物的测算主要采用成本法、市场法,可参考当地政府公布的征收补偿标准和造价指标。测算结果要做到客观合理,经得起检验。

3.4 撰写估价报告和提交审查。估价质量的好坏最终都体现在估价报告上,估价报告的撰写要严格按照估价规范规程,做到表述规范,不缺项漏项。在提交给军队报告审查前,估价机构应按照自身的内部审核制度,对房地产估价报告至少做到三级审核,划入房地产估价报告不仅要接受军队审查组的评审,还要做好项目评估后续服务,配合军队相关部门审查、审计工作,估价机构和估价师还应准备提供相关情况说明,做好解释工作,不留风险点^[3]。

4 案例分析

某待划入公司的酒店评估市场价值。根据委托人提供的合同文件及房屋测量面积资料,经过实地勘察及核

对,明确基本事项时收集估价对象有关资料,该项目有合作建房合同和补充合同,要注意估价范围,按照委托人要求的持有建筑面积而非该整栋酒店,估价土地剩余使用年限按商业用途的法定最高年限计算。

评估条件按照暂行规定中的评估条件第一条规定,酒店、商业等经营用途相对稳定且符合城市规划的房地产,按照现经营用途和容积率等条件评估。由于估价对象周边有类似较多的商业房地产交易实例,且用途为商业,可以出租产生收益,选取比较法和收益法。

在报告审查环节中,军队审查组提出运用收益法时对楼层差价系数的确定依据不充分,案例数量分析不够,且案例用途与估价对象用途并不一致,要求修改报告,重新选取用途类似的案例作为比较,对商业低层选取合适交易案例计算交易价格平均值,最后根据平均值计算各楼层相对于一层的价格占比得出楼层差价系数,中高层根据正常成交价格的类似建筑物进行比较,这样评出的估价结果更贴近实际。

5 划入房地产评估工作需重视的环节

在估价报告审查环节中,由于各方站在不同角度考虑问题,可能造成差异。比如站在实际经营角度分析估价结果,可能与客观市场价值存在偏差,要充分和各方进行沟通,达成共识,确保评估结果客观公正。为更好地做好军队房地产划入评估工作,需要注意以下三个方面:1.可参照试点案例。军队单位遴选房地产、农副业和招接待3个行业典型项目,从估价流程、估价思路和方法的选择上作为代表案例有一定的可参考性。2.要熟悉配套政策和操作指南。军队在划入房地产评估工作中制发划入房地产价值评估《工作指引》,并逐步出台了3批配套政策答疑,对测量面积、估价对象范围、估价结果修正问题均有相关解释说明。3.参加专项估价业务研讨。为提高划入房地产评估工作质效,军队单位组织开展划入评估专项业务研讨,对估价过程中出现的技术问题进行解答,目的是让地方估价师熟悉工作流程,读懂“军

语”,也为各估价机构和估价师提供行业交流平台,共同研讨业务促进行业发展^[4]。

6 结语

加强党的建设,做好广大干部群众的思想政治工作,一步一步地实现我们的战略目标。牢牢把握党和国家大局,始终坚持党对军队的绝对领导、加强党对军队建设的领导作为军队深化改革的“根”和“魂”,切实发挥党的政治优势,为践行“国家利益至上”战略、保持军队正确发展方向不偏移、实现可持续发展不停顿提供坚强政治保障。党的十八大以来,国际形势、国内状况等各领域的变化深刻影响着军队的进一步发展。军工企业是国防科技工业建设的主体,房地产划入公司评估工作改革深化工作有利于推动军队打战实力提升,一切为打赢服务。面临百年未有之大变局,如何加强军队改革建设成为时代紧迫课题。管好用好军队房地产资源是增强部队战斗力的有力保障,房地产划入公司评估工作仍在持续推进,牵扯到多方面利益,相关估价人员应足够重视,认真对待,从行业发展角度来看,估价机构和估价师作为军队房地产划入工作的重要参与者,应把握新型业务下的机遇,研究分析军队房地产的特殊性,学习掌握相关法律法规,加强自身知识结构体系的塑造,提升实践能力,强化责任担当。

参考文献:

- [1]中共中央办公厅、国务院办公厅、中央军委办公厅印发《关于深入推进军队全面停止有偿服务工作的指导意见》,2018,6-8
- [2]刘国雄.军用土地转让评估如何组织实施[J].城市开发,2019(24):84-85
- [3]刘长虹 史源英 贾畅.军队房地产停偿项目评估应关注的主要问题.2019中国房地产估价年会论文集,2019,327-331
- [4]张 飒 尚春芳.如何做好军队房地产估价服务.2020中国房地产估价年会论文集,2020,212-215