

et 网上投稿

et 网上订阅

录用查询

汇款查询

杂志栏目

● 经济研究

● 西部大开发

● 改革探索

● 新观察

● 理论经纬

● 三农问题

● 热门话题

● 企业论坛

● 区域经济

● 财经论坛

● 对外开放和贸易

● 综合论坛

● 经济全球化

● 产业集群研究

● 社会主义劳动理论探讨

● 面向21世纪的中国经济学

论文正文

浅析土地评估行业的现状与发展

上传日期: 2008年4月9日 编辑: 现代经济编辑部 点击:415次

韩冰

(淮安市国土资源局淮阴分局, 江苏淮安 223300)

摘要 土地评估行业在推进土地资产价值显化过程中扮演者十分重要和严肃的作用。笔者通过对土地评估机构执业现状的剖析,发现土地评估行业存在行业监管薄弱、执业人员素质有待提高等问题,提出了推进土地评估行业改革与发展的思路 and 对策。

关键词 土地资产 土地评估行业 土地估价师 执业水平

随着城市化进程的不断推进,土地日渐成为重要的经济要素之一。在土地资产市场化交易过程中,土地评估行业日渐发展、壮大。目前全国从事土地评估业务的评估机构近千家,其中获得国土资源部备案的土地评估机构183家(A级机构104家,准A级机构57家),从业人员12000余人。经国家统一考试认证的估价师12000余人,在评估机构执业的土地估价师近五千人,这支队伍现已经成为我国土地评估行业的重要力量。

一、土地评估行业在执业过程中存在的主要问题

1、受制于行业发展的内外环境因素,目前土地评估行业的发展体制上还不能适应市场经济的发展要求。虽然我国目前的评估事务所的数量和执业质量有很大的提高但是行业竞争有待进一步规范。国土资源部早在1999年就发出了《关于土地评估机构与政府部门脱钩的通知》,要求参与市场竞争的土地评估机构在人、财、物等方面与政府主管部门彻底脱钩。按照相关的规定,现在所有登记设立的都应该是脱离政府主管部门、实现企业化独立经营的企业法人实体。然而在具体的执业过程中虽然很多评估事务所以企业独立法人注册,但是始终与土地相关管理部门保持千丝万缕的关系,运作上并不是完全的市场化运作方式。

2、土地评估行业的执业标准有待规范,行业的公信力比较差。从土地资产评估的方法体系、原则来看,具体的执业过程中评估方法的选择有较大空间,实际执业过程中存在评估机构故意为了迎合评估对象要求而故意选择有利于评估对象的评估方法达到操纵评估结果的目的。从评估的结果来看,采用基准地价法时有的土地估价师随意调整基准地价,采用收益法时评估师在计算贴现率时主观随意性较大。对比会计行业来看,我国的《企业会计制度》与《企业会计准则》早已成为会计人员明确的执业指南,特别是上市公司,公司选择的有关会计核算方法都应当在上市公司的年度财务报表中加以披露,会计处理已经基本上规范化、程序化,而无论是土地资产评估还是其他资产评估的评估细则还不够明确,使得执业规范化水平亟待提高,评估结果的随意性无疑会损害土地评估行业的公信力。

3、土地评估行业的监管力度不够,缺乏有效的准入与退出机制。首先监管的主体设置还不够明确,土地作为价值待估资产,按照目前来看其价值的确定方式划分可以由土地估价师、房地产估价师甚至可由注册会计师提供其价值的评估报告,则势必要对相应的不同执业人员进行具体监管,现实中多头监管带来的是监管的低效和执业中的严重违规。监管不力势必会导致土地评估行业中呈现鱼龙混杂的竞争状态,甚至会出现执业素质差的评估机构利用价格战淘汰执业水平高的“劣币驱逐良币”的不合理竞争格局。

4、土地评估执业人员的执业素质不高,土地估价师职业道德水平有待提高。在实际评估工作中,经常是助理评估人员完成了整个土地评估工作,甚至个别的土地评估事务所没有足够数量土地评估师。具体执业过程中部分地价评估人员对土地市场行情资料不注意收集,对土地市场运行的规律缺乏足够认识。甚至还会出现有些事务所在接到评估委托后,不去国土资源、房产部门了解交易信息,不去进行实地勘察,大致了解土地位置、用途就匆匆收集一些数据机械地代入公式得出评估结果等极不严肃的执业现象。另外土地评估过程中广泛存在“人情价”、“局长价”、“以收费高低定评估结果”等极不严肃的做法和行为,违背了评估人员独立、客观、公正的基本原则。

二、土地评估行业产生问题的原因分析

土地评估行业产生问题的原因大致来源于监管主体不明晰、行业环境恶劣、从业人员素质欠缺三个方面。

监管主体不明确带来土地评估行业的收费混乱,主要表现在两个方面:一是收费标准不统一,财政部审批的评估机构与国土资源部、建设部审批的评估机构在房地产评估

收费标准不统一，在行业中引发混乱；第二是评估机构在具体的评估业务中降低收费或给中介人高额的佣金回扣，导致评估收费情况比较混乱。

在具体的监管工作中，从国家部委到地方评估协会多次对土地评估师的职业道德与守则提出规范性要求，国土资源部主管部门与协会每年对土地评估行业进行年检和日常定期抽检。但是从检查方式看，主要是通过听取有关评估机构的汇报，抽阅若干份评估报告，从实际来看，监管效果甚微。

从土地评估行业来看，行业的竞争秩序比较混乱，评估机构一方面面临生存的压力，另一方面在经营过程中又相互拆台、选择不公平竞争手段。目前来看，评估业务竞争的基础不是建立在业务水平的精准上，而是建立在“价格战”、“关系战”上。土地评估师在从事评估业务时，呈现出的职业道德水准有待提高，相关的评估风险意识有待加强。

三、推进土地评估行业发展与改革的对策分析

1、继续加强和完善行政监管力度，充分发挥行政监管对评估机构的约束和规范能力。各级政府相关部门要健全办事机构，配备相关人员，切实履行职责。要对原来的监管模式和监管方法进行思考、进行创新。对于严重的违规者敢于依照规定严厉惩处，撤销相关评估机构的执业执照，追究相关当事人的责任，努力营造土地评估行业公平、公开、公正的竞争环境。

2、不断推进土地评估行业的自律监管，充分发挥行业自律职能对会员机构的约束作用。行业协会对于行业成员的约束和调节作用在国内外特别是会计、咨询、评估行业发展过程中起到了重要的作用。在弱化行政手段的今天，完善土地评估行业协会的职能将是十分必要的。行业协会的章程应当是会员单位共同遵守的纪律，引导行业协会健康运作对于整饬行业新风是大有裨益的。譬如对会员单位不道德执业的共同谴责将是保障其它执业会员地位的重要工具。

3、重视土地评估行业的职业道德建设工作，努力构建文明有序的执业环境。道德是立国之本，职业道德也是兴业之根。国土资源主管部门和行业协会要加大诚实守信的宣传力度，树立诚实守信的行业典型，并且能够给予奖励。对于行业中容易发生的收费欺诈行为要加以打击，让不讲职业道德的评估机构付出相应的代价。行业协会可以引导建立共同的价格纲领、共同的制约措施，建立定期的自检、互纠、交叉检查制度，促成良好的竞价机制，形成有序的土地评估行业秩序。

4、切实加强土地评估人员执业素质的后续教育，提高土地评估行业的整体业务服务水平。从目前的土地评估师职业资格设置来看，很多的评估师在通过了该资格的业务考试后长期并未从事该职业，评估师终身制显然有些不合适。另外，评估行业作为一个综合知识要求相对较高的职业对相关从业人员进行后续教育显然是必要的。一个行业要持续健康地发展必须有良好的准入和淘汰机制，必须能够淘汰那些跟不上业务潮流的成员，必须能够将那些不合格的成员堵在行业之外。针对目前土地评估机构中的助理评估师人数较多也要加强对他们的管理和培训。

5、引导土地评估行业风险管理，走可持续发展之路。评估执业风险产生于执业过程中，控制行业风险要从机构自身角度出发，加强内部项目管理、提高执业人员素质和提高评估报告书的质量。随着土地资源的市场化推进，土地评估部门已经取消了土地评估结果的审查确认制度，这显然加大了评估机构的执业风险，从风险退出机制角度来看，可以借鉴国外审计服务行业保险制度，只有这样才能进一步促进评估行业的顺利发展。

参考文献：

- [1]谭杰.深圳估价行业问题思考.房地产中介,2003.4
- [2]丁家桃.中国入世与中国中介服务业的发展.技术经济与管理研究,2004.4
- [3]戴双兴.构建征用征购双轨并存的征地补偿制度.中国房地产信息月刊,2004.6
- [4]潘学模.资产评估风险及其防范.财会月刊,2003.8
- [5]胡为高.盐城市地价评估市场的调查与思考.中国土地,2005.7

作者简介：韩冰（1969年--），经济师，淮安市国土资源局淮阴分局。