

房地产估价师培训应走出误区 PDF转换可能丢失图片或格式  
，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/224/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E4\\_c51\\_224817.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/224/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c51_224817.htm) 截止到现在，我国房地产评估行业已经发展了10余载，从1993年建立房地产估价资格师以后，从最初的140人发展到现在的3万多人，10多年的历程中，房地产评估行业初步形成了自己的专业制度和规范，实现了职能和服务范围的转变。房地产评估作为新兴的行业，在繁荣房地产、防范房地产之间的矛盾等多方面发挥重要的作用。但是，目前评估行业中也存在一些问题，尤其对于房地产评估中的灵魂人物估价师的培训方面还存在不完善的地方，随着房地产市场的进一步发展，房地产估价师行业面临的现状并不乐观，尤其是如何培养合格、专业的房地产评估师，更是面临巨大挑战。有关专家分析认为当前房地产估价师培训主要存在三个方面的误区：首先，从估价技术来看，无论是《房地产估价规范》，还是《城镇土地估价规程》所推荐的方法，都可以看出中国房地产估价方法体系受英国体系的影响比较大，注重经验和技能，对估价师认证的层面往往是比较浅层次的考核，至于他们对房地产估价实务的具体操作，就要看他们的“造诣”如何了。“由于缺乏强有力的技术体系支撑，一定程度上致使中国房地产估价行业‘顾问’、‘咨询’能力相对不足，时至今日，一些估价机构仍然难以摆脱‘算价’的低水平技术阶段。这都使得不良分子有机可乘，打着估价、管理的旗号进行暗箱操作，用含糊其辞的语句将估价的精髓搪塞过去。”在最近西安举行的“2005国际房地产评估论坛”上，清华大学土木水利学院

的张谦谦说。其次，对估价师的管理还欠完善。主要表现在：缺乏估价师分类分级管理，不易对估价水平、估价经验作出更详细的分辨；缺乏规范的估价人员岗前培训和上岗后继续教育，不能进行制度化的继续教育管理办法，估价师的自身素质就不能得到有效保障。第三，对估价师培训中道德教育的薄弱环节也在一定程度上制约着估价业的发展。有关专家介绍，目前我国的估价培训一般是短期的而不是长期贯穿始终的，估价人员在拿到资格证明以后就完事大吉了，以为拿到了长期“绿卡”，对自身要求也就从此放宽，由此产生了诸多问题。张谦谦认为，这样做无疑是“自掘坟墓”的行为。因为估价行业是一个朝阳行业，估价师目前的行为在很大程度上决定着该行业的后继发展。就像IT行业一样，行业的红火发展吸引了大量良莠不齐的人员来跟一杯羹，其最终结果导致的是行业的重新洗牌和泡沫的破灭。针对上述问题，有关专家呼吁，中国房地产评估师培训应当从国情和行业实际出发，多方借鉴行业发达国家和相对完善的行业的经验，规范市场管理，对估价师的培训落到实处，以期针针见血，实实见效。张谦谦认为，到目前为止，估价师在估价活动中已被认为有过错者，未闻有受到行业处罚的消息，这与美国、英国的监管制度形成巨大反差。估价人员有过错而不追究，这是对估价人员的违章违纪行为的放纵，是对估价人员正常估价行为的蔑视，因此，应该加强法制建设，实现行业管理的法制化和规范化，估价师的资格认证不应仅仅是培训结束的一个“结业证书”只要通过了就可以成为合格的估价师，而应该是一个长期的监督机制，伴随估价师职业生涯的全过程。另外，现有的房地产估价人员的职业再教育和培训

工作还相当薄弱、滞后，需要进一步加强，在这一方面，各级政府部门和房地产估价协会应利用自身条件优势，发挥积极的组织、协调和指导作用，使得房地产估价人员的职业再教育和培训工作科学化、规范化和正常化。张谦谦呼吁，要借鉴美国等国家管理经验，尽快将房地产估价师分等定级（资深与非资深），以根据估价师执业能力的差异、估价经验的不同等情况，确定相应的执业范围和执业要求，确保估价师尽其能而不超其能。资深与非资深也不是一成不变，非资深估价师业绩突出，可成为资深估价师；资深估价师如出现质量事故、职业道德等问题，要降为非资深估价师，甚至取消估价师资格。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)