

房地产评估现状：灰色地带与暗箱交易 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/275/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E8_c67_275603.htm “昨天我们刚拒绝了一笔生意，是一笔关于抵押贷款评估的生意。”8月16日，北京首佳房地产评估有限公司副总经理聂燕军平静地述说一笔一年期到期的贷款评估生意。据聂燕军说，要做成这笔生意并不困难，银行和开发商的意思是只要在和去年一样评估报告上签字就可以，“但是我们认为去年的评估结果和今年的实际情况有差距，虽然银行的贷款部门原则上同意，但是审核部门未必通过，这样做将影响公司的公信力。”聂燕军说。这是目前国内的房地产评估机构经常面对的同样问题。现行的银行房贷评估程序一般是由银行指定的评估公司对按揭房屋进行评估。评估程序本来是银行为了控制风险而设，而现实中评估的环节仅仅是为了履行抵押贷款的程序。评估报告内容对银行来说，也并不具有太大意义上的参考价值。但这一程序的执行，可以为国内的房地产评估机构带来丰厚的利润。国内房地产贷款评估业务，从某种意义上来说是银行决定着评估公司的业务量。为了进入银行的备选评估机构名单，某些评估机构不得不采用一些不规范的操作手段。又由于银行的名单中不只一家评估公司，某些评估机构通常会“公关”银行的相关人士以获得相对较多的业务量。“即便我们不做，也肯定会有其他公司去做。”聂燕军说。部分房地产评估公司暗箱操作的行为成了目前社会批评的焦点。而对于其中的从业者来说，面对的是怎样的现状呢？“土地一级开发、房地产转让和租赁、申请抵押贷款和典当、房地产

税收的征收、房产损害赔偿、企业发生有关经济行为以及拆迁过程中，都有评估的环节，这是我们业务的主要方向。”北京龙泰房地产评估有限责任公司董事长邓峰告诉记者。评估中常用的有成本法、市场比较法、剩余法、收益法、假设开发法，针对土地估价还有基准地价修正法，另外还有路线价法、房地产价格指数调整法等等。不仅需要评估人员现场勘探，最重要的是形成完整的评估报告。房地产评估业作为一种以房地产价格的经济性鉴定为主的行业，主要用来保障房地产交易中的各方权益，有专家称，房地产评估业在房地产市场中起着“经济警察”的作用。离开了它，房地产市场就难免失去其公平性，而缺乏公平性的市场，则不会有稳定的经济秩序。我国房地产评估业的发展始于最近几年，但是市场化程度相较于国外仍旧偏低，并且行政色彩明显。内地房地产评估机构产权制度的变迁从2000年5月份开始，要求当年年底就要完成。但是原来的房地产评估机构绝大部分都隶属政府部门，对房地产评估机构实行私有化的积极性并不强，机构的评估人员长期过着“高枕无忧”的生活，相当一部分不过是迫于压力才开始实施产权私有化变迁。虽然从法律上脱钩了的评估机构，但在经济上、感情上、行政上仍与原有机构有着千丝万缕的联系。一些有深厚背景的评估机构也因此获得更多的业务。2004年，随着行政许可法的实施，房地产估价师、房地产资质认证业务，均列在了国家行政许可的范围，这从根本上建立了估价行政许可制度。随后建立了法律体系以及技术标准，如颁布了房地产估价规范、拆迁估价的指引及指导等法规。国内的房地产评估业基本上从法律的角度确立了合法地位和行业标准。2005年12月1日开始施行

的《房地产估价机构管理办法》使评估业务的发展渐趋成熟。随着评估业的发展，估价师队伍也呈几何级数增长，从1994年的243人，上升到现在的20000~30000人，估价机构目前有2000~3000家，竞争十分激烈。在北京，大概有90余家房地产评估公司，像首佳房地产评估有限公司这样的公司，一年的业务规模在4000万左右，而龙泰房地产评估有限责任公司则在1500万左右。“刚进入行业的估价师月薪水平在3000元左右，目前仍有人才缺口，优秀评估人才仍处于紧缺状态中。”聂燕军说。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