

土地评估在市场中的作用 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/352/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E8\\_AF\\_84\\_E4\\_c51\\_352466.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/352/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E8_AF_84_E4_c51_352466.htm) 在资本市场发展的整个链条中，不动产评估应当是很重要的一环，但是目前我国尚未发挥不动产评估业可以发挥的重要作用。将不动产评估行业引入资本市场，最终资本市场可能是最大的受益者；相反，如果不发挥不动产评估业的作用，资本市场可能是最大的受害者。可喜的是，今天大家终于有机会可以就不动产评估业与资本市场发展的关系，以及中国证监会对不动产评估业的期许进行探讨了。

一、不动产评估业为资本市场服务的定位

国家标准《房地产估价规范》对于房地产估价目的罗列了十几种，比如土地使用权出让、房地产转让、房地产抵押、房屋租赁、房地产保险、征地和房屋拆迁、房地产纠纷等等。从估价结果的采信主体来划分，不动产评估的类别可以分为三大类：第一类是为房地产交易当事人一方或双方服务，对估价结果的采信主体就是房地产交易的当事人，比如，不动产征收涉及的评估、房地产抵押价格评估等等，这类评估是为不动产交易服务的，具有咨询性、参考性。第二类除了包括为房地产交易当事人双方服务，还包括为政府(课税)、司法机关(司法鉴定)等第三方服务，并且对估价结果的采信主体往往是房地产交易当事人之外的第三人，比如，不动产估价司法鉴定是为司法机关、仲裁机构解决与房地产估价有关的纠纷服务的，具有鉴证性、证据性。第三类是资本市场上的不动产评估，比如上市公司的不动产评估，以及房地产信托投资基金涉及的不动产评估等等，这种不动产评估虽

然是接受上市公司的委托(监事会的委托，或者董事会的委托)，但评估报告的使用者还包括资本市场上的潜在投资者，因此，基于资本市场上评估涉及的资本市场公司真实价值的揭示等公共利益，不动产评估师首先是对全社会的投资者和潜在投资者负责，而不是仅仅对委托方负责。因此，第三类的不动产评估也应当是鉴证性的。在香港，资本市场(上市、收购及合并)涉及的不动产评估均由注册产业测量师完成。香港的公司条例规定：如入帐之资产为公司在土地或建筑物方面的权益，而价值超过公司总资产价值10%即不少于港币三百万元，有关公司必须聘请独立估值师作出估值报告；如公司在发行招股章程前六个月内，已就公司在土地或建筑物方面的任何权益取得多于一份估值报告，则必须包括所有其他的此等报告于招股章程内。香港联交所的上市公司会计准则，对作投资型房地产资产一律以其公开市场价值列入资产负债表中，对于已上市企业及那些未上市但其作投资房地产的资产价值超过港币伍千万元，或者超过集团总房地产价值15%的企业，应当进行不动产评估：(a)每年由持有专业资格者(香港专业注册产业测量师)，并在最近做过该地区同类房地产资产评估的人进行评估，(b)至少每三年由一名具有(a)中所述资格的独立估值师进行评估。目前中国大陆的房地产估价师还没有在资本市场上发挥其应有的专业作用，香港的产业测量师从事的上市公司不动产评估的有关制度值得大陆借鉴。不动产评估师应当介入资本市场的评估服务市场，否则，上市公司的资产质量和内部治理难以有较大作为，中国的资本市场也难以真正成熟和发展。应当说，我们房地产估价师为资本市场服务是有明确的执业界限的。负债、流动资

产的评估不是我们的强项，注册会计师比我们有优势，我们主要是做不动产的评估。我们也不做企业价值评估，因为券商、财务顾问比我们更能够做好。我们目前特别需要靠市场竞争，靠我们自身努力在市场竞争中找到自己在资本市场上的位置，当然也要靠证监会，但归根到底还是靠自身努力，取得社会认可。

## 二、不动产评估业在资本市场上取得应有地位的具体思路

(一)培养专业精神 培养专业精神是不动产评估业的根本。借用中国证监会首席会计师张为国先生的一句话：“但什么是专业精神呢？说得通俗点就是当官的象官，当老师的象老师，做中介人士的象中介人士”。

(二)科学划分房地产估价师与委托方的责任 视不动产评估质量为自身的生命。估价师要确保评估假设的真实性、合法性、合理性。估价师认为提供真实数据是委托方的责任，如果提供假的数据，出了问题，就应当由委托方负责。但估价师必要的审核义务是什么？比如，委托方让估价师评估上市公司的不动产，如果委托书上注明的建筑面积是5000平方米，而实际上只有3000平方米，如果委托书承诺该不动产没有长期租约，而实际上附有长期租约，那么评估机构是否没有审核责任，估价师适当的专业关注 (due professional care) 如何体现？我们估价师固然应当尽力说服社会公众接受估价师的执业行为不具有免除投资者的投资风险的作用，但我们估价师的评估行为应当能够减小投资者的投资风险，否则社会公众就认为不需要我们的存在了。

(三)科学划分估价师与评估机构的责任承担界限 在论及房地产估价机构和估价师应承担的法律责任界限的时候，往往容易将房地产估价机构股东(合伙人)应承担的法律责任与房地产估价师的执业责任相混淆。 房地产估价机构可能

成为承担行政责任、民事责任以及刑事责任的主体。房地产估价机构承担行政责任的方式，主要表现为被依法处以警告、罚款、没收违法所得以及没收非法财物、责令停产停业、暂扣或者吊销许可证照等。房地产估价机构承担民事责任的方式，主要表现为机构以其全部财产承担民事赔偿责任。房地产估价机构承担刑事责任的方式，主要表现为被依法判处有期徒刑。

1. 股东(合伙人)应承担的法律责任 房地产估价机构当中的股东(合伙人)以注册房地产估价师身份执业，因过错而承担的法律责任，应当归于房地产估价师的执业责任范畴，不属于股东(合伙人)应承担的法律责任的范畴。当然，股东(合伙人)在承担作为估价师的执业责任之后，还应当承担作为股东(合伙人)应承担的法律责任。下面在分析股东(合伙人)应承担的法律责任的时候，区别了其同时可能要承担的估价师的执业责任，是仅仅就股东(合伙人)身份所应承担的法律责任而言的。对于负有限责任的房地产评估公司，股东对于机构的债务承担的法律责任限于其在公司的未分配的财产和其出资额。不论评估公司、估价师个人应当承担什么样的法律责任，股东仅仅承担财产责任，这种责任是一种有限责任。对于合伙制的房地产评估机构来说，合伙人虽然也是仅仅承担财产责任，但合伙人对于合伙机构的债务承担的清偿责任是一种无限责任，并且在合伙人之间是相互连带的。对合伙机构的债务没有过错责任的合伙人而言，让他们承担个人的无限连带责任显然有失公平。因此，应当有关于有限责任合伙制的规定，有过错的合伙人相互之间对事务所的债务承担无限连带责任；而没有过错的其他合伙人仅以其出资额为限对事务所的债务承担清偿责任。

2. 房地产估价师的执业责

任 房地产估价师可能成为承担行政责任、民事责任以及刑事责任的主体。房地产估价师承担行政责任的方式，主要表现为被依法处以警告、罚款、没收违法所得以及没收非法财物、暂停执业、注销执业证、注销房地产估价师资格证书等等。房地产估价师承担民事责任的方式，主要表现为民事赔偿责任。在因违约或侵权而承担的民事赔偿责任当中，主要是因侵权而承担的民事赔偿责任可能让估价师倾家荡产。值得注意的是，法释[2003]2号司法解释《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》第一次将资产评估机构等专业中介服务机构以及负有责任的董事、监事和经理等高级管理人员、直接责任人，列为虚假陈述证券民事赔偿案件的被告。2006年1月1日实施的新《公司法》规定，承担资产评估、验资或者验证的机构因其出具的评估结果、验资或者验证证明不实，给公司债权人造成损失的，除能够证明自己没有过错的外，在其评估或者证明不实的金额范围内承担赔偿责任。可见，不论房地产估价师执业的机构是负有限责任的公司或是负无限责任的合伙机构，只要在其执业当中有过错，就可能要承担侵权责任，承担责任的方式就是民事赔偿。房地产估价师个人犯提供虚假证明文件罪的，将依法被处以有期徒刑或者拘役，并处罚金；房地产估价师个人犯出具证明文件重大失实罪的，将依法被处以有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金。在房地产估价师个人被处以刑事处罚的情形，是不论其是否兼有股东(合伙人)身份的，也与其执业的机构是负有限责任的公司或是负无限责任的合伙机构无关。(四)从房地产评估机构组织形式上强化执业风险 不能让评估机构变成承包商，到处揽业务，然后分

包出去，成为资本市场上的牟利者。考虑到房地产估价师为资本市场提供估价服务的经济鉴证性质和特点，笔者认为参与资本市场提供估价服务的不动产估价机构的组织形式规定应为二种：1．普通合伙形式设立；2．有限责任合伙形式设立。有限责任公司形式设立房地产评估机构显然不适应经济鉴证行业的需要，因为估价报告与会计师的审计报告一样属于公共产品，社会公众对房地产估价师的工作寄予的信任和希望是建立在他们承担较大的个人责任基础之上的。个人独资的房地产评估机构的赔付能力毕竟有限，也不利于内部监督机制的建立，因此，房地产评估机构不适于个人独资的形式设立。有限合伙形式设立房地产评估机构亦不适合，是因为有限合伙人的入伙是为了解决合伙组织的资金缺乏的问题，而房地产评估机构从本质上来说不属于资合性质的组织，资金的多少对于估价机构来说也并不是特别重要，并且有限合伙人承担有限责任对于普通合伙人来说也不公平。房地产估价机构的规模较小、合伙人人数不多的时候，评估机构采用普通合伙形式设立，有利于促进机构加强执业制度建设和执业的谨慎、规范，有利于取信于社会公众，有利于整个行业的规范和发展。但是，当评估机构的规模达到一定阶段、合伙人的人数较多的时候，普通合伙就不利于评估机构的进一步发展了。英国在1990年曾经出现一起会计师事务所的赔偿案，因为几名合伙人的过错导致事务所里其他合伙人均因承担个人无限连带责任而赔得倾家荡产，承担个人赔偿责任的许多合伙人与有过错的合伙人居然素未谋面。为了保护没有过错的其他合伙人的利益，同时，也是为了整个行业的发展，自1990年起英美法等国家推出了有限责任合伙制度。我

国在涉及经济鉴证行业的组织形式方面的立法，也可借鉴英美法等国家的有限责任合伙制度，让无过错的合伙人的利益得到法律保护，让有过错的合伙人对因过错行为而导致的民事赔偿承担个人无限连带责任。

三、不动产评估与注册会计师审计的关系 要进一步提高上市公司财务信息披露质量，完善上市公司治理，整体提高上市公司质量，再造资本市场的行业形象，离不开不动产评估业的介入和参加。不动产评估与注册会计师的关系，简单明了二个字“分离”。美国的《2002公众公司会计改革和投资者保护法》(英文简称Sarbanes-Oxley Act，通称《萨班斯奥克斯莱法》)限制审计师为审计客户提供非审计服务，包括评估或者估价服务，出具公允性意见或者实物捐赠报告服务。我国目前的上市公司披露的年报等会计信息，由于没有专业的不动产评估师的估价报告，上市公司的资产状况是难以用公允市场价值去衡量的。将来如果要将估价报告与年报一并提供给投资者，也需要借鉴美国的做法，将提供审计报告的审计师与提供估价报告的评估师分离。

四、其它几个重要问题 (一)资本市场不动产评估委托权值得好好研究。评估委托权包括：上市公司建立审计委员会，由审计委员会委托评估，或者由独立董事委托评估；强制实行主任房地产估价师定期轮换制；加强对估价机构更换的监管，限制估价师去被审公司任职，设置一定期限的冷冻期等等。(二)完善上市公司不动产评估报告备案制度。(三)借鉴注册会计师行业的执业规范，建立完善不动产估价为资本市场服务的执业规范。(四)建立科学的准入制度。进入资本市场的不动产估价服务应当放开，能进能出，进行动态管理。另外，估价师个人是否设许可证值得商榷。

为资本市场服务的属于鉴证性的不动产估价服务，不同于房地产转让、房地产抵押、房屋租赁、房地产保险所涉及的一般房地产估价，它对于估价机构和估价师有更高的要求，即要求有更高的执业水准和更好的职业道德操守，普通的估价师和资质一般的估价机构不能胜任这一类的估价，因为其公信力不够。因此，有必要对不动产评估师进行分等定级，实行执业资格的二次准入，以确定资质较好的资深不动产评估师从事资本市场的不动产估价。以目前的估价机构资质管理办法，资质高的估价机构出具的估价报告，也可能是由初级评估师完成的，很难设想，初级评估师能够做出有说服力的涉及上市公司不动产价值的专业估价报告。因此，不动产评估机构的资质固然重要，签署估价报告的估价师个人的资质同样重要，应当将评估机构的资质和签署报告的评估师个人的资质联系起来，以提高为资本市场服务的估价报告的质量。

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)