

从房地产估价技术软环境谈房地产估价执业风险防范 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/469/2021\\_2022\\_\\_E4\\_BB\\_8E\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_c67\\_469300.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/469/2021_2022__E4_BB_8E_E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_c67_469300.htm)

加入WTO，我国经济的发展将面临诸多挑战，房地产估价行业同样面临着挑战和竞争，面对由此所带来的深刻变化，我们需要进一步完善自己，房地产估价技术软环境就是我们需要改善的一个方面。由于当前上海房地产估价机构多为单一经营，很少有机构兼营建筑工程造价咨询、建设监理、房地产中介等多方面业务，因此对房地产估价相关信息、技术资料的获取处于被动状态，然而房地产（土地）交易案例信息、建筑物重置价格信息等却又很难查询，致使一些不实案例甚至虚假案例出现，另外城市基准地价调整不及时且没有可靠的修正体系，导致土地估价运用困难等问题都困扰着我们上海房地产估价界，估价人员、估价机构直接面临着可能由此带来的执业风险。我想借此机会就当前土地及房地产估价技术中关于房地产交易案例信息资源和基准地价调整问题谈几点看法，并希望借入世之际房地产估价技术软环境能够有积极的变化，使估价机构能够更好的在公开、公正、公平的环境下开展工作，尽量减少估价机构由此面临的风险。

1. 行业内交易案例信息资源应该共享 从有房地产估价开始以来，估价方法中"市场比较法"就是一种最为有效、最受各方认可、最能反映估价对象市场价格的估价方法，但是多年来由于房地产（尤其是土地）成交案例信息不对称、不完全公开的问题导致了该方法在估价人员实际运用中很困难，目前除了少数原房地产系统下改制的估价机构因为各种关系可以比较好的掌握部分交易

案例外，其他众多社会估价机构都很难收集到真实可靠的房地产交易信息，然而大家确都在运用该方法，那么大家都是怎么做的呢？据笔者不完全了解，有的机构是通过售楼处、房地产中介、房地产网站以及有关房地产专业报刊当中进行信息收集，再打上一定的"谈判折扣"后，确定为"交易成交案例"来运用；有的通过将以前由房地产管理部门确认通过的估价结果作为交易案例；有的通过向交易中心付费查询具体交易案例等等。大家其实都知道房地产交易有各种交易情况，交易背景，这些变化对最终的成交结果有很大的影响，即使真实的成交结果也受到交易背景和交易双方立场、心态的影响，因此必须选择有可比性的、正常的交易案例才能运用到估价案例之中。而运用上述几种方法来确定"交易成交案例"显然是需要商酌的，因为即使向交易中心查询得到的交易实例，也由于对其交易情况的不了解而有可能出现偏差，更何况是通过一些中介获得的价格信息，所以由此获得的估价结果谈何客观、公正？其蕴藏的风险又何其大？因此解决可靠交易案例的公开查询问题是估价"公开、公正、公平"的基础，是估价结果不致出现较大差异的前提，同时也能最大限度的避免一些弄虚作假现象发生，从而防范由此可能出现的执业风险。建立房地产交易成交案例信息库，并最终形成"共享数据库"是解决交易案例公开查询的有效办法。虽然需要做大量且持续的工作，且需要很多相关部门的协助，但实现这一目标将使所有估价机构能在公平、公开的情况下取得有效的案例，其对房地产估价行业健康发展的意义是深远的。我们的房地产估价师协会正在积极进行这一"实事工程"，这非常好！但我們希望在进行过程中请有关专业人士一同参与或多

征求意见，一起对选择的案例进行筛选、考证，对于一些有特殊交易情况的案例进行剔除或者进行综合分析和评判，使其最终更可靠、更有效、更有可比性、更具有实用性。当然估价机构自身也应该多积累，而不要完全依赖，但我认为估价机构收集交易案例应该只收集有效的，而不要做过多无效劳动，比如我们在做完以交易为目的的估价业务后，向客户追踪了解其实际成交价格，有可能的话将转让协议等复印归档，这些案例是客观的、有效的，同时估价机构应该利用对项目背景比较了解的有利因素，对其最终成交结果进行判断，以利于将来在运用中掌握好。在这里提一句，机构也可以将这些案例拿出来让大家共享，以补充"共享数据库"，这也算体现权利义务对等吧。当然，"共享数据库"应该是有偿使用。我想只有真正解决了信息资源共享问题，我们的估价机构才能在"公开、公正、公平"的基础上开展估价工作，才能杜绝一些缺乏职业道德的人员制造虚假案例估价的现象发生，我们的估价行业才能在健康的环境中发展，才能有效的防范由此带来的执业风险。

## 2. 基准地价应该调整和完善

今年上海市发布了《关于本市内外销商品房并轨的若干意见》（沪府发[2001]22号）和《上海市土地使用权出让招标拍卖试行办法》（沪府发[2001]26号），统一了我市土地地价体系，取消了原有的内、外销商品住房项目土地使用权出让金价格的差别，虽然对于工业用地和综合用地来说目前仍未真正"并轨"，但是商业、旅游、娱乐、金融、服务业、商品房六类用地推行土地使用权出让招标、拍卖办法已真正展开，这意味着目前的上海市基准地价（仅适用于外销）已跟不上形势，无法起到更好的宏观调控地价和土地市场的作用，因此需要

进行调整。基准地价从公布之日起，对于如何运用于土地估价，一直是大家讨论的焦点，由于不适用于内销宗地以及没有标准的修正体系，在估价运用当中一直很难开展，在此我仅以一个普通估价师的立场对目前基准地价调整谈几点希望，希望基准地价调整后能帮助进一步改善房地产估价技术软环境。上海市98年基准地价采取的土地定级方式是对土地级别不分用途而采用同一标准进行评定的综合定级。但是本人认为随着近年来上海市日新月异的发展建设，其城市整体规划的实现，包括中心城区与周边郊区功能划分的逐渐形成，继续采用原有的土地分等定级方式已显不足。从目前上海市主要用地类型的分布情况来看，商服业、住宅、工业用地等各有其最适宜的区域，按照其最适宜的区域划分土地级别，有事实依据，因此希望使用分类定级，即按照用地类型，评定出主要用地类型各自的土地级别。另外可能的话，最好将郊区（县）的土地也按用途进一步分等定级。希望建立全面的地价修正体系，这应该是大家期待的。作者因为工作的原因，曾走访过不少城市，但无论沿海还是内地，无论发达还是落后地区，凡拥有基准地价的城市很少没有地价修正体系的，大多数城市在公布基准地价时都将地价修正体系作为基准地价的重要部分一起向社会发布，而上海是少数未发布修正体系城市之一。目前运用上海市基准地价进行宗地地价评估时，允许有资质的房地产评估机构自行建立修正体系进行修正评估，其带来的结果是大家各做各的体系，形成不了统一，土地评估结果有很大的随意性，这对土地市场的伤害以及由此带来的风险是不言而喻的。因此希望在基准地价调整时，充分考虑到修正体系建立的重要性，适时公布修正体系

，使其更具有实用性，帮助改善房地产估价执业软环境。房地产估价技术发展至今，无论在理论上还是在实践中都取得了很大的成绩，但是技术环境的不理想，限制了估价行业的发展，同时蕴藏着技术风险，在此仅简单谈这两个方面，其实还有很多方面的工作都需要我们继续努力，希望在房地产估价师协会牵头组织下，发挥众多估价机构的能量，使我们房地产估价技术软环境得到进一步改善，这有利于房地产估价机构更好的保持客观、公正、公平、独立的从业准则，同时也能保证出具的估价结果更有依据，也能降低估价机构的技术风险，使我们的房地产估价行业能健康、有序的发展、进步。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)