

严防虚假评估报告流入市场 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/473/2021_2022__E4_B8_A5_E9_98_B2_E8_99_9A_E5_c67_473500.htm 最近，有些地方的“虚假土地评估报告”在市场上时有发生。所谓“虚假评估报告”是指土地估价机构故意出具的内容失实的估价报告。目前市场上“虚假评估报告”不少，毁坏了行业信誉，出现了诚信危机，妨碍了土地市场的健康发展，那么如何防止“虚假评估报告”的发生呢?笔者认为建立防范机制最重要。估价误差是识别“虚假评估报告”的有效指标 估价误差，可以分为客观误差和主观误差。土地价格是客观存在的且是唯一的，估价就是要把土地的价格科学准确地揭示出来。由于估价师的专业技术水平及个人的价值判断不同，可以说一个估价师估算的价格一个样，因此在宏观层面上估价结果只能是一个价格区间，这个价格区间土地客观存在唯一的土地价格值为核心上下波动，进而微观层面上的估价结果只要是处在这个价格区间就可认为是可用的，这个价格区间就是客观误差。在估价实务中这个客观误差一般认为是 $\pm(20\%-30\%)$ 以内。那么是不是客观误差范围之外的误差就是主观误差呢?或者说客观误差加上主观误差等于估价总误差呢?显然不是，其实区分客观误差和主观误差的标准主要是看估价误差有没有故意性，含有故意成分的误差就是主观误差。一般客观误差内的主观误差需要专业人员通过认真审查土地估价技术报告才能认定，而主观误差则凭专业人员的直觉基本上就能够认定。据市场调查，大多估价机构特别是中小城市的估价机构都存在着主观误差现象，只不过是胆小的在客观误差内出现主

观误差而胆大的在客观误差之外出现主观误差而已。看样子“虚假评估报告”也存在“虚假到什么”的程度问题。新型委托人体系是防范“虚假评估报告”的有效机制。土地估价报告质量的高低取决于估价误差，与“虚假评估报告”紧密相连的则是主观误差，消灭主观误差是解决“虚假评估报告”问题的过程和结果。消灭主观误差可以在一定程度上通过加强职业道德教育、提高职业道德水平来解决，但这个办法不是万能的。那么能不能找到一种符合经济运行规律的机制去消灭主观误差呢？因为主观误差的病根在于估价师的故意，属于意识形态的范畴。在土地评估中，根据委托方的需要，估价目的的主要分为三种，一是土地出让，委托人为受让人；二是土地转让，委托人一般为受让人；三是土地抵押，委托人为抵押人。关于委托人资格的认定，国家和行业目前缺少具体的规定，各种估价目的的委托人都是在长期的估价实务中约定俗成的。委托人的约定俗成反映了什么呢？土地估价是一种有偿服务，委托人是要付费的，因此委托人往往都是相应经济活动中的弱势群体或经济活动的受体。为了在市场博弈中获得更多的收益，委托人常常干扰土地估价过程，提出高估或低估的要求，并且达不到自己的心理预期就不付费，进而估价机构为了估价费或者说为了生存就要迎合委托人的不合理要求，致使估价结果出现主观误差，估价行为失信于市场。土地估价除为了满足委托方的某种需要这一具体目的外，土地估价目的还有一个公共目标。《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)总则中的土地估价目的是这样表述的：土地估价目的是为保证国家土地所有权在经济上的实现以及利用经济手段强化土地资产管理；促进土地使用制度改革，

有偿出让、转让国有土地使用权，政府要加强对土地市场、土地中介市场的规范管理，促进正常交易；全面、科学、合理地使用城镇土地提供依据。公共目的是通过具体目的实现的，具体目的要以公共目的为原则，这样才能解决土地估价中的失信问题，具体目的的正确实现要求改变现行的委托人体系，建立新型的委托人体系。委托人依估价目的不同而不同，对于土地出让，委托人应为具有土地出让权的地方政府，估价费用由政府财政负担，因为这种估价只为政府出让土地提供价格参考依据，政府担负着国有土地使用权的保值增值责任；对于土地转让，这属于二级市场，委托人应由转让人与受让人协商而定或共同委托，因为土地转让中的价值转移不影响国家宏观经济的运行属于放开搞活的自由市场的范畴，但如果是为政府税收服务而估价，则应由征税部门作为委托人，估价费用由税务部门作为税收成本处理；对于土地抵押，委托人应为商业银行，因为这种估价是为商业银行发放贷款服务的，商业银行肩负着防范信贷风险，保障国家金融安全的义务，估价费用由商业银行作为放贷成本处理。其他估价目的的委托人的界定也遵循上述理念。由此看来，估价机构按照“自由委托、有偿服务”的原则与委托方签订合同，开展估价服务工作是解决不了根本问题的。最近，为了防范房地产信贷风险，加强房地产抵押估价管理，建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会共同下发了《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》(建住房[2006]8号)，通知中有“房地产抵押估价原则上由商业银行委托，但商业银行与借款人另有约定的，从其约定，估价费用由委托人承担”。这表明政府管理部门已

经意识到了中介服务过程中委托人引发的运行机制问题。经济活动要经得起经济分析 在社会主义市场经济条件下，土地估价活动要经得起经济分析，因此，“虚假评估报告”的防范机制就是经得起经济分析的土地估价委托人体系的构建问题。这是治本之策。推而广之，其他的中介服务活动也存在同样的问题，例如建设项目环境影响评价，委托人是项目建设单位，你给我出具的评价报告通不过环保部门的审查，我就不给你钱或更换另一家进行评价，在这种情况下，评价报告能科学吗？依据评价报告环保部门的审批意见符合环境保护法的要求吗？如果由环保部门出面委托，政府拨付评价费，按照这样的机制运行不是一切事情都解决了吗？再推而广之，可以预言：一切经济活动经得起经济分析，就进展的顺利，特别是其社会目标的实现；一切经济活动经不起经济分析，那就是强制就会出现层出不穷的对策阻碍经济活动的进行。

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