

加强抵押评估管理维护金融资产安全 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/80/2021\\_2022\\_\\_E5\\_8A\\_A0\\_E5\\_BC\\_BA\\_E6\\_8A\\_B5\\_E6\\_c47\\_80671.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E5_8A_A0_E5_BC_BA_E6_8A_B5_E6_c47_80671.htm)

抵押贷款评估业务是各国评估界的主要业务之一。我国银行业自上世纪九十年代初以来，也越来越多地对贷款项目采用抵押等保证方式，由此我国抵押贷款评估业务得到较大发展。但当前我国抵押贷款评估业务存在较大问题，本文拟简要分析影响我国抵押贷款评估业务的主要因素，并在此基础上提出相关的建议，即政府、银行和评估行业应当从各自角度出发，确保抵押贷款评估业务的有效进行，以达到维护金融资产安全的目的。抵押贷款评估业务主要涉及三个主体，包括贷款申请人（企业）、放贷机构（银行）和评估机构（师）。通过对抵押贷款评估业务的综合分析，笔者认为当前抵押贷款评估中的问题是由多方面因素形成的，与三类主体的行为都有着千丝万缕的联系。既有来自申请人和银行的问题，也有评估行业自身存在的问题，集中体现在以下几个层面上：1.道德层面在各类抵押贷款及评估业务失败案例中，申请人、银行以及评估师相互勾结，进行虚假抵押以及虚假评估的占有相当大的比例。首先，我国市场经济体制正在建设之中，尚没有形成系统的诚信制度。许多企业采取各种手段骗取银行贷款，这已成为虚假抵押及虚假评估屡禁不止的源头。其次，有相当一部分估价人员职业道德低下，迎合客户利益，甚至出具虚假、不实评估报告。第三，一些银行管理人员与申请人、评估机构内外勾结，联合骗取银行信贷资金。同时普遍存在银行向评估机构索要回扣的不正常现象。2.技术层面虽然抵押贷款评估业

务发展很快，但我国评估行业没有对抵押贷款评估业务进行必要的规范，目前我国尚未出台有关抵押贷款评估业务的准则或指导意见，这与《国际评估准则》、《欧洲评估准则》等国际性、区域性评估准则中将抵押贷款评估业务（以贷款保证为目的的评估业务）作为规范重点的作法有着很大不同，从一定意义上可以说我国抵押贷款评估业务基本处于无序状况。由于缺乏必要的技术规范，给抵押贷款评估业务带来很大的混乱，评估业务中许多重要的概念混淆不清。如在抵押贷款业务中，有的评估师认为应当评估抵押物的市场价值或正常市场条件下的价值，而有的评估师则认为应当评估其清算或变现价值。而在实践中由于缺乏必要的理论和准则指导，这些因素的掌握完全取决于评估师的个人判断和申请人、银行的要求（如果未受道德因素的影响），由此对同一抵押物按照上述两种评估思路将导致价值上的很大差别。由于价值类型和价值定义的概念尚没有被我国评估人员和评估报告使用者所接受，上述两种评估结果都可能被笼统地称为抵押物的价值。这种做法不仅会误导银行做出正确决策，银行在不了解所评估价值的内涵的基础上，是无法正确使用评估报告的，而且也极大地影响了评估行业的社会形象。

3. 银行管理层面银行作为放贷人并没有成为真正有效评估报告使用者，普遍没有建立必要的内部控制和管理制度，对抵押物的评估报告缺乏必要的审核或复核。在实践中，大部分银行仅仅是被动地使用评估报告，简单地在评估结果基础上按一定折扣确定放贷额，至于评估结论的定义和内涵、评估结论所依赖的假设条件等均不加以分析。不同银行之间、银行不同分支机构之间往往在相关评估政策上有着较大的差异。

4.

政府管理层面政府部门特别是金融机构监管部门也没有建立起对银行等金融机构放贷过程中的评估行为进行规范和检查的制度，这从外部因素的角度也进一步纵容了银行对抵押评估管理的放松。由于我国的特殊情况，银行不良资产形成的原因也是多方面的，既有银行内部管理上的问题，也有政策性因素所带来的影响。而当今我国各级政府以及社会各界都将注意力集中到后者上，认为对我国金融体制改革、确保金融资产安全的主要突破口在于理顺那些政策性因素，而没有将注意力放在银行苦下管理内功、采取各种必要措施防范金融风险上来。从客观上说，上述问题的存在是由我国当前社会主义市场经济建设时期下，金融市场以及评估行业的特点所决定的。这些问题对抵押评估业务的健康发展乃至金融资产的安全都构成很大的影响，而抵押评估业务所涉及三类主体都没有对其危害性予以充分的认识。由于这些问题是由多方面、多层次造成的，因此，笔者认为在解决这些问题的时候也应当多管其下，从几个层面上共同着手，系统地解决问题。

1. 努力提高企业管理人员、评估人员及银行管理人员的职业道德水平，规避道德风险。本文讨论的是如何从三类主体的角度出发，规范抵押评估业务。而道德层面问题的解决应当于整个社会诚信制度的健全紧密相连，本文对此不做过多探讨。
2. 制定切实可行的抵押评估准则，从技术层面上规范抵押评估行为。评估界应当总结抵押评估中存在的问题，充分考虑各方的合理需求，通过评估准则的形式对抵押评估中的重要技术性问题进行规范，包括规范抵押评估的主要原则、明确抵押评估业务中的主要价值类型及其定义、评估程序的特殊要求（如必须对抵押物进行现场勘查或调查）、

报告披露环节中的特殊要求（如对产权状况、其他抵押情况的充分披露）等。通过抵押贷款评估准则的制定，规范评估师执业行为，避免或减少不同评估师由于评估思路不同而形成的差异，更好地为申请人和银行提供服务。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)