

土地估价人员继续教育管理问题思考 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85076.htm (1. 保定恒达土地咨询评估公司，河北保定071052；2. 河北农业大学，河北保定071001) 摘要：通过对土地估价队伍现状的分析，引出了土地估价从业人员继续教育的必要性，并对继续教育的内容方式及组织机构进行了详细的阐述。关键词：土地估价；继续教育；内容与方式 中图分类号：F301.3 文献标识码：A 文章编号：1008 - 6927 (2002) 01 - 0000 - 00 随着知识经济时代的到来和我国土地使用制度改革的进一步深化，土地估价队伍的综合素质越来越成为其公正执业的重中之重。实践证明，如果人的素质的提高跟不上形式的发展，就会极大地影响土地市场的良性运转。因此，对土地估价人员进行继续教育，努力提高其从业素质，是目前一个不容忽视的关键问题。一、土地估价从业队伍素质现状 伴随着我国土地使用制度改革的开展历程，土地评估业经过十数年的发展，逐步走向成熟和规范，土地评估从业人员队伍不断壮大。目前，我国已有15 000余人获得了专业的土地评估资格，尽管他们几乎都是通过同一种方式--土地估价师考试获取的土地估价师证书，但由于从业地区、从业机构、从业时间及本身的知识体系和经历的不同，其从业素质和执业水平也参差不齐。大体可分为3个层次：（1）既熟悉和掌握评估理论与方法，能对评估实践进行分析，又掌握相关领域的知识，如相关法律法规、财会知识等，并能熟练地将网络与新技术应用于评估中，如新的地价调查与管理软件的开发。他们一般是具有较高的学

历，在估价机构中多年从事评估工作或在高等院校中边从事估价理论研究、边参与评估工作的专业人员，在土地估价从业队伍中占很小的比例。（2）能熟练地应用已有的估价理论与方法，有丰富的实践经验，也有一定解决新问题的能力，但对理论的创新和新技术的应用稍有欠缺。他们一般是一线评估人员，每天都忙碌于具体的评估事务中，在评估队伍中占比例较高。（3）不能从理论的深度灵活运用估价方法，工作中要么生搬硬套规范格式，要么应付了事，这些人一般分布在土地市场不发育、评估业务量小的县城、建制镇的评估机构中。

二、土地估价从业人员继续教育的必要性

根据有关资料统计，一个大学毕业生在学校学习的专业知识，5年就有一半陈旧过时，10年之后就基本全部过时。21世纪，人类已步入一个以知识（智力）资源的占有、配置、生产、分配和传播使用为最重要因素的经济时代，高新技术被大量应用于评估领域。土地估价作为一个集科学性、艺术性为一体的综合系统工程，一门风险值极高的边缘科学，除具体的估价理论与方法外，还涉及财会、统计、规划、预算、建筑设计等多学科、多领域。因此，实“终身教育”，对土地估价从业人员进行继续教育是绝对必要的，这是时代的要求，应受到高度重视。另外，1999年9月13日，国土资源部发布了《关于土地评估机构与政府主管部门脱钩的通知》，经过一年多的努力，一大批评估机构顺利完成了脱钩改制工作。正当这些评估机构起锚扬帆、充满信心地驶向市场经济的大海中时，国土资源部44号文《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》的出台，给了估价机构更大的、更加自由的职业空间，有利于中介机构独立、客观、公正执业

，同时，也是对中介机构从业人员的巨大挑战。以土地估价报告备案制度取代了多年来已逐步完善起来的土地估价结果确认审批制度，企业可以自主选择估价机构进行评估，估价机构对估价结果独立承担责任。市场的"游戏规则"改变了，这不以我们的意志为转移，中介机构要想提高服务质量，造就企业品牌，赢得市场，只有不断学习，不断实践，不断吸取新知识。因此，对土地估价从业人员进行继续教育，是新形式、新规则的要求。

三、土地估价从业人员继续教育的内容与方式

土地估价从业人员首先应当具备坚定、正确的政治方向，良好的职业道德和健康的体魄，还应具备较高的文化素质和业务素质，应针对不同层次的教育对象确定不同的教育内容，并采取灵活多样的继续教育方式。

（一）土地估价职业准则和技术规范的普及教育

执业准则主要规范估价机构和估价师的执业行为，技术规范则提供可供操作的评估技术标准，在这样一个相对完善的界面上的土地评估，才能真正体现评估的"公正、公平、公开"的原则，达到土地估价科学与艺术的完美结合，这也是我国土地评估走向世界、参与国际市场竞争所必须的，因此，应尽快完善土地估价执业准则和技术规范，对土地估价队伍进行普及教育。目前，土地估价行业尚没有成文的执业准则，至于技术规范，从现有的情况看，1993年由原国家土地管理局颁布了《城镇土地估价规程》，现在国土资源部在原"规程"的基础上进行了调整与补充，至今新的"规程"尚未颁布；宗地评估目前采用的仍是96格式，20格式讨论稿已讨论了一年，仍无任何结果。从掌握运用的情况看，由国土资源部审批资质的A级机构一般都能灵活运用96格式，并能把20格式的内容部分地充实到96格式中

；对于由省级土地管理部门审批资质的B级机构或县城、建制镇的估价机构，则由于重视程度、信息掌握情况及从业素质的原因，尚不能完全采用96格式规范运作。对此类共性问题，应分别组织不同层次的人员进行集中培训准则"或"规程"的制定者进行讲解，请有经验的操作者、资深的估价师谈从业经验，使执业准则和技术规范在土地估价从业队伍中得以普及，促进土地估价行业健康有序发展。 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