# 浅论我国土地评估业的改革

来源：网络 作者：空山幽谷 更新时间：2024-02-09

*内容 摘要： 目前 我国土地评估机构有着良好的现状，但是也存在一些 问题 ，比如脱钩改制不彻底、地方壁垒依然存在、外国评估机构的介入加剧竞争、存在恶性竞争、市场接受度较差以及风险意识不够等。本文就这些问题提出了若干建议。关键词：土地评估机构...*

内容 摘要： 目前 我国土地评估机构有着良好的现状，但是也存在一些 问题 ，比如脱钩改制不彻底、地方壁垒依然存在、外国评估机构的介入加剧竞争、存在恶性竞争、市场接受度较差以及风险意识不够等。本文就这些问题提出了若干建议。

关键词：土地评估机构 脱钩改制 竞争 风险保障

我国土地评估机构已经成为土地市场正常运行不可缺少的“媒介”。随着土地市场活动的日益频繁和活跃以及房地产业的 发展 ，将为土地评估业提供更多的市场机会，带来新的发展机遇。但同时，根据我国加入WTO的承诺，专业服务性行业将逐步对外开放，外国专业人员被允许进入我国市场。这样，中外评估机构不得不正面交锋，既在评估业务上，也在人才的争夺上，这种形势迫使我国土地评估机构必须直面自身的发展状况并采取相应措施。

我国土地评估机构的现状 分析

我国的土地评估机构从上世纪90年代初期的主要进行基准地价评估发展现在主要从事大量的宗地价格评估，评估机构由当初的以政府事业单位性质的“评估所”为主，逐渐发展成为完全市场化的中介评估机构。

在政策法规和标准体系的指引下健康发展

土地的价值不能孤立地看，它与国民 经济 的各行业如房地产、 金融 紧密相连，有关土地的政策法规是在房地产、金融及国土资源等市场中出现问题的背景之下而适时提出的。我国在借鉴国外中介机构并结合自身实际情况的基础上形成了一套比较健全的土地 法律 构架。在对这些法律法规规章的充分认识下，我国建立了与市场经济体系相适应的土地估价制度和土地估价师资格制度。我国先后颁布了两个国家标准、三个行业标准和一系列技术标准，出版了大量专著和众多 研究 报告，有超过60个高等院校开设了土地估价的专业课程，形成了从本科、硕士到博士的系列 教育 和 理论 研究体系。

形成了专业队伍并走上发展正轨

找准了自身定位并建立持续发展的市场

我国土地评估机构的制约因素分析

我国土地评估机构在发展的过程中，必须认清可能受到的来自外部环境和内部运行机制的各种 影响 和制约因素。

脱钩改制不彻底

国土资源部早于1999年就发出了《关于土地评估机构与政府部门脱钩的通知》，要求参与市场竞争的机构在人、财、物等方面与政府主管部门彻底脱钩。按规定现在的所有在册的土地评估机构都应该是完成脱钩改制的、实行企业化经营的企业法人实体。但是，由于受传统的经营体制和经营观念的影响，有许多机构的脱钩改制只是形式上的，并没有真正实现企业化经营，更缺乏充分的市场研究，尚未建立良好的投资管理和企业管理内部机制，甚至少数机构还受到来自行政的干扰，这对机构自身发展来说是非常不利的。

地方壁垒依然存在

202\_年开始，土地估价报告备案取代了确认审批制，由机构对土地估价结果独立承担责任。土地行政主管部门将对土地估价及估价报告进行定期抽查，对弄虚作假的机构，将追究责任，依法处理，对违法违规的机构和个人进行处罚。这种做法在很大程度上减少了政府对于评估机构的行政干预。但土地估价机构存在着严重的地方壁垒，一些省级的估价机构，实际上只具备其机构所在市的估价资格，单独进入本省的其他市是非常困难的，只有通过与其想进入城市的本地评估机构合作等迂回的形式。

外国评估机构的介入加剧竞争

我国加入WTO后，逐渐涌现了一批中外合资和外国独资的地产评估机构，这给国内评估业带来极大的冲击，因为这些机构先进的管理理念、成熟的评估技术、服务手段和实践经验。正是这些优势，突显了目前我国国内评估机构存在的规模小、机制不活、市场意识差、职业素质不高、经营管理水平弱、独立性不强等问题。

机构之间存在恶性竞争

我国土地估价机构存在短期行为多、恶性竞争严重的现象。不少估价的工作重点不是放在专业服务上，而是放在公关上。具体表现在三个方面：一是送回扣已成为行业默许行规之一，这种现象的存在严重地影响了评估服务的质量，危害了行业的声誉，损害了行业的利益；二是各估价机构争相压低收费价格。评估服务收费是由财政部、物价局规定的，全国统一，有些评估机构为了达到争取市场份额的目的，自行推出自己的收费标准，并向金融机构、企业、法院等公开，给行业造成了极坏的影响；三是同行之间互相诋毁、拆台。估价行业十几年的发展历程，先后有百余家机构在寻求生存发展之道，你方唱罢我登场，各领风骚一两年，之后沉寂下来，原因之一就是急功近利，赚钱的心态多于做企业的心态。

市场接受度较差

影响市场接受度的因素一是服务范围，二是服务质量。目前我国的土地评估机构主要业务范围就是土地资产价格评估，范围太窄，缺乏市场灵活性，同时由于服务意识和技术等问题，服务质量难以达到市场需求的要求，这样从市场需求者的角度就认为土地评估可有可无，只要不被强制要求不得不做，就缺乏需求的主动性，由此引起土地评估时常需求量极不稳定。

风险意识不够

土地评估机构作为独立的经济法人实体，独立承担业务，享受相应的经济收益，同样承担相应的经济和法律责任。过去作为事业单位，后面有强大的行政主管部门，风险相对较小，但是现在作为企业单位，必须面对A级B级机构不均衡发展的风险、税收风险、法律风险等问题，风险明显加大，我国土地评估机构却没有相应制定迎接风险的举措。

我国土地评估机构 发展 的几点建议

针对我国土地评估机构遭遇的制约因素，本文从脱钩改制、开拓新业务以及加强风险保障等方面提出了几点建议。

彻底脱钩，走 企业 化改制的道路

机构改制过程中，在本金配置上按经营者、管理者、劳动者所承担的不同风险以及对估价所贡献的大小进行配置，通过改制把员工的责权利紧密地结合起来。同时根据公司运作，坚持股本金的配置必须相对集中的原则，经营者持大股，避免“改制前吃集体，改制后吃股东”的现象。经营管理层在改制中既是得利者，更是风险和责任的承担者，要让经营管理层意识到既然改制，就必须顺应发展，适应形势的需要。因此，在日常工作中经营管理层应该考虑以下几点：

第一，要有积极的意向，主动迎接挑战，并对生存要有一种“危机感”。第二，在市场拓展上要高度重视，经营策略上要有针对性，内部管理上要下功夫，在人才引进、培育上要想办法，在业务质量上要不断提高，使企业在 社会 上的形象有亮度。第三，要提高企业对市场竞争的应变能力，适应外部环境，要在拓展市场、创造更多的生存机会上动脑筋。第四，要积极做好员工的思想工作，首先，使大家认识到“狼”真的来了，挑战就在面前，机遇也在面前。只有不断提高服务质量，提高服务意识，练好“内功”，公司才能得以生存和发展。其次，培养员工树立良好的品牌理念，培育自己的企业文化，充分调动员工的主观能动性，使员工对公司的发展充满信心。

积极开拓新业务，走多元化发展道路

随着各项 经济 领域的改革，开展土地评估业务的机遇也大量地涌现出来，关键是看谁在土地评估业务上具备开拓创新的能力。

目前 摆在土地评估机构面前的机遇主要有：划拨土地使用权评估、征地价格评估、集体建设用地流转价评估，这三个评估政策的出台，将会大大推进土地评估业务的发展，而且可以一举三得：既为中介机构找到新的业务渠道；又推进土地评估事业向前发展；还使国土资源部的划拨土地使用权政策得到落实。还有土地登记代理业务拓展。随着土地市场的逐步完善，要开展更多种类的土地中介业务来保证机构业务量和经济效益，国土资源部已将土地登记代理作为新的产业方向发展。可以预计，登记代理在不久的将来将和土地估价共同形成具有强大市场竞争力的综合业务。我国土地评估机构要尽快引进这种业务类型，争取创造更大的利润空间。

评估机构拓展业务受到资质业务范围的限制，但是市场对其的要求是综合性一条龙式的服务。因此，各类评估中介机构可以考虑合并加大规模效应、提高规模效益。这种做法也可以加快企业的壮大和树立良好的品牌，提高与国外进来的评估中介机构竞争的实力。

加强风险保障，走健康发展道路

随着土地评估机构的市场化，尤其土地行政主管部门又取消了土地评估结果的审查确认制度，评估机构的风险明显增加。应对风险的策略可以 参考 以下几方面：要控制风险，从机构自身的角度出发，加强内部项目管理、提高评估人员素质和估价报告质量；要规避风险，这要求机构在执业过程中提高服务质量、改善服务环节、规范服务 内容 ；转嫁风险，从整个行业长远发展的角度，政府和行业协会应积极考虑如何建立行业保险制度，如借鉴西方发达国家的经验，与有关保险业共同建立执业保险制度，这是促进评估行业顺利发展的有效措施。同时，要整个行业联合起来，建立一套完善行业退出机制、保证行业的优胜劣汰的措施，毕竟我国土地评估机构大量规模较小，在内部运行机制不完善的基础上受外部 影响 很大，一旦环境改变，他们往往不能很好的适应新的环境，就会面临着倒闭的危险，而机构拥有的不动产和人员将无法继续安置，这会造成社会资源的大量浪费。国家要对土地评估机构进行定期审核，保证该行业的正常发展。

参考 文献 ： 2.克里福德•科布（美）.寻找 中国 企业的好模式.国外社会 科学 ，202\_.5

3.丁家祧.中国入世与中介服务业的发展.技术经济与管理 研究 ，202\_. 4

4.戴双兴.构建征用征购双轨并存的征地补偿制度.中国房地产信息月刊，202\_.6

5.张能杰.脱钩改制是顺乎潮流适应市场 规律 之大事.中国房地信息，202\_.6

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！