



# 目录

2016年第3期 (总第44期)

## CONTENTS

### 要闻播报

中华人民共和国资产评估法.....1

### 政策解读

《资产评估法》全国人大常委会办公厅新闻发布会问答集锦.....6

### 学术探讨

《资产评估法》立法过程综述  
.....苏州天元土地房地产评估有限公司 徐进亮 9

浅谈《资产评估法》对不动产评估机构未来发展的影响  
.....江苏苏信房地产评估咨询有限公司 徐惠 13

我国评估行业的基本法  
——《资产评估法》学习心得兼论土地评估行业之前瞻  
.....南京大学 江苏中大土地房地产评估有限公司 周寅康 16

《资产评估法》——土地估价机构多元化发展的春天  
.....南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司 王延龙 21

浅议资产评估法对土地评估行业的影响  
.....江苏金宁达房地产土地评估有限公司 张增峰 24

土地评估专业性分析  
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司 谢建春 李广明 30

简政放权背景下的土地评估市场化  
——浅析《资产评估法》对土地评估市场化的影响  
.....广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 房春玲 李建林 37

主 办：江苏省土地估价与不动产登记代理协会

主 编：陈茹华

副 主 编：王黎明 林 颢 陈定主

编辑人员：王黎明 林 颢 邓中华

陈定主 冯雪渔 黄克龙

濮励杰 刘 斌 徐红华

鲍志良 谭 静 陈海燕

赵玉华 卢 婧 白 璐

责任编辑：白 璐

封面设计：温南春

地 址：南京市水西门大街58号建邺大厦

电 话：025-86599749 86599748

邮政编码：210017

E-mail：jstdgj@163.com

印 刷：南京宝翔印务有限公司

准印证号：S（2016）00000165

行业动态	
2016土地估价、土地登记代理业务培训在南京举办.....	40

协会动态	
江苏省土地估价与不动产登记代理协会组织会员向盐城龙卷风冰雹灾区献爱心.....	41
省协会召开《资产评估法》座谈会.....	42
广西省协会来我省考察交流.....	42

协会公告	
关于2015年度符合执业条件（免检）的土地评估中介机构以及执业土地估价师名单公告.....	43
关于2015年度年检合格的土地评估中介机构及执业土地估价师名单公告.....	47
关于注销八家土地评估机构执业登记的公告.....	49
关于2015年度土地估价中介机构年检资信等级晋升机构名单公告.....	49

机构风采	
江苏东诚亿土地评估房地产估价有限责任公司.....	50

# 征 稿 启 事

《江苏土地估价与不动产登记通讯》刊物内容主要包括“行业动态”、“政策法规”、“行业规范”、“土地估价与不动产登记代理实例选编”、“学术技术论坛”“机构风采”等栏目，竭诚欢迎省内外土地估价与不动产登记代理机构、土地估价师与不动产登记代理从业人员，及关心土地估价与不动产登记行业的人士投稿，投稿要求：

- 1、结合以上主要栏目投稿，来稿要简洁、明快，可配发与主题相应的照片；
- 2、作品请注明作者姓名、详细地址、邮编、联系电话、所在机构名称，并提供电子版；
- 3、凡来稿被采用的，编辑部有权对稿件内容进行审核、修改。

投稿地址：南京市水西门大街58号

建邺大厦

邮编：210017

电话（传真）：025-86599749 86599748

E-Mail: jstdgj@163.com

准印证号：S（2016）00000165

《江苏土地估价与不动产登记通讯》

编辑部

# 中华人民共和国资产评估法

(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范资产评估行为,保护资产评估当事人合法权益和公共利益,促进资产评估行业健康发展,维护社会主义市场经济秩序,制定本法。

**第二条** 本法所称资产评估(以下称评估),是指评估机构及其评估专业人员根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。

**第三条** 自然人、法人或者其他组织需要确定评估对象价值的,可以自愿委托评估机构评估。

涉及国有资产或者公共利益等事项,法律、行政法规规定需要评估的(以下称法定评估),应当依法委托评估机构评估。

**第四条** 评估机构及其评估专业人员开展业务应当遵守法律、行政法规和评估准则,遵循独立、客观、公正的原则。

评估机构及其评估专业人员依法开展业务,受法律保护。

**第五条** 评估专业人员从事评估业务,应当加入评估机构,并且只能在一个评估机构从事业务。

**第六条** 评估行业可以按照专业领域依法设立行业协会,实行自律管理,并接受有关评估行政管理部門的監督和社会監督。

**第七条** 国务院有关评估行政管理部门按照各自职责分工,对评估行业进行监督管理。

设区的市级以上地方人民政府有关评估行政管理部门按照各自职责分工,对本行政区域内的评估

行业进行监督管理。

## 第二章 评估专业人员

**第八条** 评估专业人员包括评估师和其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员。

评估师是指通过评估师资格考试的评估专业人员。国家根据经济社会发展需要确定评估师专业类别。

**第九条** 有关全国性评估行业协会按照国家规定组织实施评估师资格全国统一考试。

具有高等院校专科以上学历的公民,可以参加评估师资格全国统一考试。

**第十条** 有关全国性评估行业协会应当在其网站上公布评估师名单,并实时更新。

**第十一条** 因故意犯罪或者在从事评估、财务、会计、审计活动中因过失犯罪而受刑事处罚,自刑罚执行完毕之日起不满五年的人员,不得从事评估业务。

**第十二条** 评估专业人员享有下列权利:

(一)要求委托人提供相关的权属证明、财务会计信息和其他资料,以及为执行公允的评估程序所需的必要协助;

(二)依法向有关国家机关或者其他组织查阅从事业务所需的文件、证明和资料;

(三)拒绝委托人或者其他组织、个人对评估行为和评估结果的非法干预;

(四)依法签署评估报告;

(五)法律、行政法规规定的其他权利。

**第十三条** 评估专业人员应当履行下列义务:

(一) 诚实守信,依法独立、客观、公正从事业务;

(二) 遵守评估准则,履行调查职责,独立分析估算,勤勉谨慎从事业务;

(三) 完成规定的继续教育,保持和提高专业能力;

(四) 对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证;

(五) 对评估活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私予以保密;

(六) 与委托人或者其他相关当事人及评估对象有利害关系的,应当回避;

(七) 接受行业协会的自律管理,履行行业协会章程规定的义务;

(八) 法律、行政法规规定的其他义务。

**第十四条** 评估专业人员不得有下列行为:

(一) 私自接受委托从事业务、收取费用;

(二) 同时在两个以上评估机构从事业务;

(三) 采用欺骗、利诱、胁迫,或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务;

(四) 允许他人以本人名义从事业务,或者冒用他人名义从事业务;

(五) 签署本人未承办业务的评估报告;

(六) 索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物,或者谋取其他不正当利益;

(七) 签署虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告;

(八) 违反法律、行政法规的其他行为。

**第三章 评估机构**

**第十五条** 评估机构应当依法采用合伙或者公司形式,聘用评估专业人员开展评估业务。

合伙形式的评估机构,应当有两名以上评估师;其合伙人三分之二以上应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

公司形式的评估机构,应当有八名以上评估师和两名以上股东,其中三分之二以上股东应当是具

有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

评估机构的合伙人或者股东为两名的,两名合伙人或者股东都应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

**第十六条** 设立评估机构,应当向工商行政管理部门申请办理登记。评估机构应当自领取营业执照之日起三十日内向有关评估行政管理部门备案。评估行政管理部门应当及时将评估机构备案情况向社会公告。

**第十七条** 评估机构应当依法独立、客观、公正开展业务,建立健全质量控制制度,保证评估报告的客观、真实、合理。

评估机构应当建立健全内部管理制度,对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督,并对其从业行为负责。

评估机构应当依法接受监督检查,如实提供评估档案以及相关情况。

**第十八条** 委托人拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的,评估机构有权依法拒绝其履行合同的要求。

**第十九条** 委托人要求出具虚假评估报告或者有其他非法干预评估结果情形的,评估机构有权解除合同。

**第二十条** 评估机构不得有下列行为:

(一) 利用开展业务之便,谋取不正当利益;

(二) 允许其他机构以本机构名义开展业务,或者冒用其他机构名义开展业务;

(三) 以恶性压价、支付回扣、虚假宣传,或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务;

(四) 受理与自身有利害关系业务;

(五) 分别接受利益冲突双方的委托,对同一评估对象进行评估;

(六) 出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告;

(七) 聘用或者指定不符合本法规定的人员从

事评估业务；

(八)违反法律、行政法规的其他行为。

**第二十一条** 评估机构根据业务需要建立职业风险基金，或者自愿办理职业责任保险，完善风险防范机制。

#### 第四章 评估程序

**第二十二条** 委托人有权自主选择符合本法规定的评估机构，任何组织或者个人不得非法限制或者干预。

评估事项涉及两个以上当事人的，由全体当事人协商委托评估机构。

委托开展法定评估业务，应当依法选择评估机构。

**第二十三条** 委托人应当与评估机构订立委托合同，约定双方的权利和义务。

委托人应当按照合同约定向评估机构支付费用，不得索要、收受或者变相索要、收受回扣。

委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

**第二十四条** 对受理的评估业务，评估机构应当指定至少两名评估专业人员承办。

委托人有权要求与相关当事人及评估对象有利害关系的评估专业人员回避。

**第二十五条** 评估专业人员应当根据评估业务具体情况，对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据。

**第二十六条** 评估专业人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法，经综合分析，形成评估结论，编制评估报告。

评估机构应当对评估报告进行内部审核。

**第二十七条** 评估报告应当由至少两名承办该项业务的评估专业人员签名并加盖评估机构印章。

评估机构及其评估专业人员对其出具的评估报告依法承担责任。

委托人不得串通、唆使评估机构或者评估专业人员出具虚假评估报告。

**第二十八条** 评估机构开展法定评估业务，应当指定至少两名相应专业类别的评估师承办，评估报告应当由至少两名承办该项业务的评估师签名并加盖评估机构印章。

**第二十九条** 评估档案的保存期限不少于十五年，属于法定评估业务的，保存期限不少于三十年。

**第三十条** 委托人对评估报告有异议的，可以要求评估机构解释。

**第三十一条** 委托人认为评估机构或者评估专业人员违法开展业务的，可以向有关评估行政管理部门或者行业协会投诉、举报，有关评估行政管理部门或者行业协会应当及时调查处理，并答复委托人。

**第三十二条** 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。

委托人或者评估报告使用人违反前款规定使用评估报告的，评估机构和评估专业人员不承担责任。

#### 第五章 行业协会

**第三十三条** 评估行业协会是评估机构和评估专业人员的自律性组织，依照法律、行政法规和章程实行自律管理。

评估行业按照专业领域设立全国性评估行业协会，根据需要设立地方性评估行业协会。

**第三十四条** 评估行业协会的章程由会员代表大会制定，报登记管理机关核准，并报有关评估行政管理部门备案。

**第三十五条** 评估机构、评估专业人员加入有关评估行业协会，平等享有章程规定的权利，履行章程规定的义务。有关评估行业协会公布加入本协会的评估机构、评估专业人员名单。

**第三十六条** 评估行业协会履行下列职责：

(一) 制定会员自律管理办法,对会员实行自律管理;

(二) 依据评估基本准则制定评估执业准则和职业道德准则;

(三) 组织开展会员继续教育;

(四) 建立会员信用档案,将会员遵守法律、行政法规和评估准则的情况记入信用档案,并向社会公开;

(五) 检查会员建立风险防范机制的情况;

(六) 受理对会员的投诉、举报,受理会员的申诉,调解会员执业纠纷;

(七) 规范会员从业行为,定期对会员出具的评估报告进行检查,按照章程规定对会员给予奖惩,并将奖惩情况及时报告有关评估行政主管部门;

(八) 保障会员依法开展业务,维护会员合法权益;

(九) 法律、行政法规和章程规定的其他职责。

**第三十七条** 有关评估行业协会应当建立沟通协作和信息共享机制,根据需要制定共同的行为规范,促进评估行业健康有序发展。

**第三十八条** 评估行业协会收取会员会费的标准,由会员代表大会通过,并向社会公开。不得以会员交纳会费数额作为其在行业协会中担任职务的条件。

会费的收取、使用接受会员代表大会和有关部门的监督,任何组织或者个人不得侵占、私分和挪用。

## 第六章 监督管理

**第三十九条** 国务院有关评估行政主管部门组织制定评估基本准则和评估行业监督管理办法。

**第四十条** 设区的市级以上人民政府有关评估行政主管部门依据各自职责,负责监督管理评估行业,对评估机构和评估专业人员的违法行为依法实施行政处罚,将处罚情况及时通报有关评估行业协会,并依法向社会公开。

**第四十一条** 评估行政主管部门对有关评估行业协会实施监督检查,对检查发现的问题和针对协会的投诉、举报,应当及时调查处理。

**第四十二条** 评估行政主管部门不得违反本法规定,对评估机构依法开展业务进行限制。

**第四十三条** 评估行政主管部门不得与评估行业协会、评估机构存在人员或者资金关联,不得利用职权为评估机构招揽业务。

## 第七章 法律责任

**第四十四条** 评估专业人员违反本法规定,有下列情形之一的,由有关评估行政主管部门予以警告,可以责令停止从业六个月以上一年以下;有违法所得的,没收违法所得;情节严重的,责令停止从业一年以上五年以下;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一) 私自接受委托从事业务、收取费用的;

(二) 同时在两个以上评估机构从事业务的;

(三) 采用欺骗、利诱、胁迫,或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务的;

(四) 允许他人以本人名义从事业务,或者冒用他人名义从事业务的;

(五) 签署本人未承办业务的评估报告或者有重大遗漏的评估报告的;

(六) 索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物,或者谋取其他不正当利益的。

**第四十五条** 评估专业人员违反本法规定,签署虚假评估报告的,由有关评估行政主管部门责令停止从业两年以上五年以下;有违法所得的,没收违法所得;情节严重的,责令停止从业五年以上十年以下;构成犯罪的,依法追究刑事责任,终身不得从事评估业务。

**第四十六条** 违反本法规定,未经工商登记以评估机构名义从事评估业务的,由工商行政管理部门责令停止违法活动;有违法所得的,没收违法所得,并处违法所得一倍以上五倍以下罚款。

**第四十七条** 评估机构违反本法规定，有下列情形之一的，由有关评估行政管理部门予以警告，可以责令停业一个月以上六个月以下；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；情节严重的，由工商行政管理部门吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）利用开展业务之便，谋取不正当利益的；
- （二）允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务的；
- （三）以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务的；
- （四）受理与自身有利害关系的业务的；
- （五）分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估的；
- （六）出具有重大遗漏的评估报告的；
- （七）未按本法规定的期限保存评估档案的；
- （八）聘用或者指定不符合本法规定的人员从事评估业务的；
- （九）对本机构的评估专业人员疏于管理，造成不良后果的。

评估机构未按本法规定备案或者不符合本法第十五条规定的条件的，由有关评估行政管理部门责令改正；拒不改正的，责令停业，可以并处一万元以上五万元以下罚款。

**第四十八条** 评估机构违反本法规定，出具虚假评估报告的，由有关评估行政管理部门责令停业六个月以上一年以下；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；情节严重的，由工商行政管理部门吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十九条** 评估机构、评估专业人员在一年内累计三次因违反本法规定受到责令停业、责令停止从业以外处罚的，有关评估行政管理部门可以责令其停业或者停止从业一年以上五年以下。

**第五十条** 评估专业人员违反本法规定，给委

托人或者其他相关当事人造成损失的，由其所在的评估机构依法承担赔偿责任。评估机构履行赔偿责任后，可以向有故意或者重大过失行为的评估专业人员追偿。

**第五十一条** 违反本法规定，应当委托评估机构进行法定评估而未委托的，由有关部门责令改正；拒不改正的，处十万元以上五十万元以下罚款；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十二条** 违反本法规定，委托人在法定评估中有下列情形之一的，由有关评估行政管理部门会同有关部门责令改正；拒不改正的，处十万元以上五十万元以下罚款；有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）未依法选择评估机构的；
- （二）索要、收受或者变相索要、收受回扣的；
- （三）串通、唆使评估机构或者评估师出具虚假评估报告的；
- （四）不如实向评估机构提供权属证明、财务会计信息和其他资料的；
- （五）未按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的。

前款规定以外的委托人违反本法规定，给他人造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第五十三条** 评估行业协会违反本法规定的，由有关评估行政管理部门给予警告，责令改正；拒不改正的，可以通报登记管理机关，由其依法给予处罚。

**第五十四条** 有关行政管理部门、评估行业协会工作人员违反本法规定，滥用职权、玩忽职守或者徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第八章 附 则

**第五十五条** 本法自2016年12月1日起施行。

## 《资产评估法》

# 全国人大常委会办公厅新闻发布会问答集锦

2016年7月2日（星期六）下午4时，十二届全国人大常委会第二十一次会议闭幕后，全国人大常委会办公厅召开新闻发布会，有关方面负责人就本次会议表决通过的《资产评估法》等有关问题回答记者提问。

### 【法制日报记者】

问：我们关注到，资产评估法正式表决通过了，这部法律已经历了四审最终得以通过。我们想了解一下，现在在深化行政体制改革，还有着力解决简政放权、放管结合、优化服务的形势下，行政审批，还有行业准入，还有发挥行业协会的作用都在不断探索中，我们想关注资产评估立法方面的立法必要性体现在哪些方面，以及具有哪些重要的意义？谢谢。

### 【全国人大财经委法案室主任龚繁荣】

答：我来回答这个问题。大家知道，资产评估是促进资产交易公平合理进行的市场中介服务，由于缺乏法律规范，虚假评估影响交易的公平合理，甚至损害资产所有者合法权益的行为时有发生，为规范这个行业的发展，根据常委会的立法规划，第十届全国人大财经委员会牵头组织起草资产评估法草案。正像刚才讲的，历经三届人大，经过常委会四次审议通过，在立法过程中，我们充分发扬民主，坚持科学立法、广泛听取各方面意见和建议，深度研究论证，反复协调沟通，不断引起共识，对评估机构、评估师及从业人员行为规范，以及行业监管、行业协会等方面的作用做出的规定，应当说是在现有条件下最大公约数。从立法过程中大家讨论的情况看，制定资产评估法的重要性以及重要意

义，我个人觉得有以下几条：

一、完善市场经济体制的需要。资产评估是通过资产的价值优化资源配置的重要工具，是维护社会秩序，促进市场公平竞争不可或缺的，通过立法尽快建立以现代市场体系相适应的资产评估法律制度是完善市场经济体制，促进市场经济健康发展的迫切需要。

二、是维护我们国家基本经济制度的需要。大家都知道，我国是以公有制为主体，多种所有制经济共同发展，为基本经济制度的社会主义国家，国有资产占有相当大的比重，随着国有企业改革的深化和其他所有制经济混合所有制经济的发展，国有企业和非公有制企业之间的资产转让、并购、重组、股权交易比较频繁，为了防止国有资产的流失，维护公共利益，保护各种所有制资本的合法权益，我们需要依法有序、客观公正的资产评估。

三、主要是行业自我发展规范评估行业行为的需要。据我们目前了解到的情况，资产评估现有评估师13万多人，评估人员大约60多万，评估机构1.4万多家，涉及到6个专业，归属5部门管理。刚才有不少同志都反映目前评估行业行为不规范，相关当事人权责不清晰，甚至还有恶性竞争、虚假评估等情况，大家迫切需要立法给予规范。总之，我们希望资产评估法出台之后，从业人员依法开展业务，政府部门依法加强监管，行业协会积极发挥作用，从而遏制目前有些资产评估的乱象。谢谢。

### 【中国国际广播电台记者】

问：我的问题也是关于资产评估法。我们了解到，在立法过程中有意见提出资产评估目前特指是



财政部门管理的评估领域,建议修改资产评估法的名称,以避免引起误解。我们今天通过的这部法律名称没有修改,想请问立法机关是如何考虑的。谢谢。

**【全国人大常委会法工委行政法室副主任黄薇】**

答:谢谢你的问题,我来回答。关于资产评估法律名称,确实在立法过程中也是有过一些不同意见,我们也进行了认真而反复的研究,最后之所以还是确定使用“资产评估法”这样一个法律名称,主要还是考虑法律之间的衔接统一。目前我们国家有七部法律已经用了“资产评估”这样的表述,包括刑法、公司法、保险法、证券投资基金法、证券法、公路法、企业国有资产法。在这些法律中,资产评估这样的概念的内涵是广义的概念,不仅仅是指财政部门所管的资产评估类别,而是包括现在有五个部门分别管的六大评估领域,像房地产、土地、矿业权等等,是个广义的概念。我这里也举一个例子。比如刑法第229条规定“承担资产评估、验资验证、会计、审计、法律服务等职责的中介服务人员故意提供虚假证明文件,情节严重的处五年以下有期徒刑或者拘役,并处罚金”,这样一条刑事责任的规定,显然是针对所有的从事评估业务的评估专业人员而规定的法律责任,不是仅仅针对财政部门所管的资产评估类别的评估人员的法律责任。考虑到法律之间的衔接、统一,所以我们这部法也是用了“资产评估”这样法的名称,以确保法律之间的衔接统一,避免法律适用的混乱,这是我们采用“资产评估法”名称的考虑。还要说一句话,在立法过程中也有意见建议把法名改为评估法,或者评估师法、估价师法等等,我们也对这些名称都做过研究。比如评估法,评估显然是更广义的概念,除了资产评估以外其他很多领域也有评估,有立法前评估、后评估等等,如果用评估法这样的名称,指向就不是非常的清晰,究竟是指资产评估还是其他领域的评估,不能很准确地表明我们这部法律调整的范围。至于评估师法、估价师法,我们这部法已经放开了评估从业人员的执业资格准

入,除了评估师以外,其他的专业人员也可以从事评估业务,所以用评估师法、估价师法的名称也不合适。综合考虑,这部法用了“资产评估法”这样一个法律名称。谢谢。

**【中新社记者】**

问:我们都知道中国正在加紧实施“一带一路”等走出去战略,也就带来了中国的资产评估行业对外开放的问题,但是我们注意到,在新出台的法律中并没有对外国人以及外国机构在中国能否从事资产评估行业进行规定,所以我们想请问如何对待将来外国人中国资产评估行业对外开放的问题。谢谢。

**【财政部条法司副司长赖永添】**

答:资产评估法规定了具有高等院校专科以上学历的公民可以参加评估师资格的全国统一考试,由此看,外籍人士不能够通过考试成为中国评估师,但是可以以从业人员的身份在中国从事资产评估业务。同时资产评估法没有规定外国机构不能在中国开展资产评估业务,从我国实际情况看,评估机构的业务涉及各个领域,有一些业务对我国经济社会的信息安全将构成影响。因此,为了保障国家经济信息安全,有必要依法采取适当的方式对资产评估涉及国家经济安全的领域进行规范管理。怎么样规范管理呢?依据在哪里?我们根据现行的国家安全法的规定,国家要建立国家安全审查和监管的制度、机制,对影响或可能影响国家安全的外商投资进行国家安全审查,中央国家机关各部门依照法律、行政法规行使国家安全审查职责,依法做出国家安全审查决定,或者提出安全审查意见,并监督执行。资产评估行政主管部门应当依照各自的职权,结合评估行业的发展实际,特别是要借鉴市场经济国家的通行做法,对外籍人士、外国机构在中国设立评估机构,以及外资评估机构从事涉及国家经济安全领域的评估业务进行必要的安全审查。资产评估法出台以后,有关部门还要依法进一步制定完善相关的措施和办法。谢谢。

**【香港中评社记者】**

问：我的问题也是有关资产评估法的。我们知道在立法过程中许多人都希望能够解决资产评估中多头管理的问题，请问现在这个问题的情况如何。另外，法案是如何考虑来划分政府和市场在行业中的力量，以保证行业健康发展的。谢谢。

**【全国人大财经委法案室主任龚繁荣】**

答：你问了一个在立法过程中一直反复论证、反复研究的问题。大家都知道，按照国务院现行的有关规定，评估行业经过了几次的清理整顿之后，划分了资产评估，土地评估，房地产评估、估价，矿业权评估，保险公估和旧机动车评估等六种专业类别，分别由财政部、国土资源部、住房和城乡建设部、商务部、保监会五个部门管理。由于各种评估专业类别虽然同属资产评估行业，但是各专业有其自身的专业特点，专业性是比较强的，资产评估法是按照我们现行的管理体制做出的规定，由各部门分别管理，为了便于更好的发挥各专业类别评估的作用，通过立法将不同专业评估管理统一在一部法律框架之下，有利于评估行政管理部门统一监管尺度，有利于各评估行业协会统一制定规则，有利于各评估专业机构统一执业标准，也有利于统一落实评估当事人各方的法定责任，更有利于评估机构实现多种专业综合发展。因此我们资产评估法应该是凝聚了行业共识，目的就是发挥各部门分别管理的优势，以及各专业评估协会自律管理的作用，从而规范评估行业的管理。谢谢。

**【中国会计报记者】**

问：关资产评估法的问题。资产评估法第37条规定有关评估行业协会应该建立沟通协作和信息共享机制，根据需要制定共同的行为规范，促进评估行业健康有序发展。这是否意味着接下来会有相关配套措施或者规定出台，促进相关协会的协调机制，促进行业共同发展。

**【全国人大常委会法工委行政法室副主任黄薇】**

答：关于行业协会，现在我国有六大评估领域都有自己的行业协会，比如财政系统有资产评估协会，房地产评估方面也有房地产评估方面的协会，土地评估也有土地评估行业协会，都有自己的评估协会，大家按照自律管理的原则，对加入本协会的评估机构、评估专业人员进行自律管理，第37条之所以写上各个协会之间建立一个沟通协作，信息共享机制，主要是考虑现在协会不是一个统一的协会，大家分别进行管理。但是评估行业作为一个行业，各个协会如果在日常的自律管理中加强沟通协作，共同制定行为规则，因为评估行业是专业行业，虽然每个领域有自己的特点，但是总体来说行业有一些共性的东西，可以制定共性的规则，所以立法要求有关行业协会建立沟通协作和信息共享机制，根据需要制定共同行为规范，促进行业健康发展。下一步法律实行以后，我想各个协会应该是贯彻这样一个法律规定，通过相互之间的沟通协调来落实法律的具体要求。



# 《资产评估法》立法过程综述

苏州天元土地房地产评估有限公司 徐进亮

**摘要：**本文旨在从资产评估法立法过程的角度，针对资产评估名词解释、评估人员定位、章节结构、行业协会职责、法律责任等的各审稿转变过程进行了分析，综合阐述2016年7月颁布的《资产评估法》对土地估价行业可能产生的影响。最后本文还对《资产评估法》需要进一步明确细节进行了简要探讨。

**关键词：**资产评估法；立法过程；土地估价行业

2016年7月《资产评估法》颁布以来，国内各相关行业对此有诸多评论与研究。本文旨在从资产评估法立法过程的角度，综合阐述该法对土地估价行业可能产生的影响。

2006年，全国人大常委会将制定《资产评估法》列入立法规划。从2006年启动立法，到2012年2月提交初审；2013年8月提交二审；2015年8月提交三审；至2016年7月四审通过，其间历经三届全国人大常委会，几十次修改完善。主要变化如下：

## 1、资产评估的名称解释

这部法律名称是“资产评估法”还是“评估法”？这从立法初期，争议较大，其原因在于人们已经约定俗成地将原属国资系统、后来财政部主管的有关国有资产的评估业务称之为资产评估；如果采用“资产评估法”的法名，很有可能意味着资产评估将吃掉其他评估业务，事实上，一审与二审稿案中一些条款在一定程度上印证并加重了这一担忧。在二审后，“资产评估法”制定由全国人大常委会财经委转交全国人大常委会法工委后，情况出

现较大变化。

首先对资产评估的外延进行重新定义。全国人大财经委法案室主任龚繁荣明确指出：按照国务院现行的有关规定，评估行业经过了几次的清理整顿之后，划分了资产评估，土地评估，房地产评估、估价，矿业权评估，保险公估和旧机动车评估等六种专业类别，分别由财政部、国土资源部、住房和城乡建设部、商务部、保监会五个部门管理。由于各种评估专业类别虽然同属资产评估行业，但是各专业有其自身的专业特点，专业性是比较强的，资产评估法是按照我们现行的管理体制做出的规定，由各部门分别管理，为了便于更好的发挥各专业类别评估的作用，通过立法将不同专业评估管理统一在一部法律框架之下，有利于评估行政管理部门统一监管尺度，有利于各评估行业协会统一制定规则，有利于各评估专业机构统一执业标准，也有利于统一落实评估当事人各方的法定责任，更有利于评估机构实现多种专业综合发展。

全国人大常委会法工委行政法室副主任黄薇指出：最后之所以还是确定使用“资产评估法”这样一个法律名称，主要还是考虑法律之间的衔接统一。目前我们国家有七部法律已经用了“资产评估”这样的表述，包括刑法、公司法、保险法、证券投资基金法、证券法、公路法、企业国有资产法。在这些法律中，资产评估这样的概念的内涵是广义的概念，不仅仅是指财政部门所管的资产评估类别，而是包括现在有五个部门分别管的六大评估领域，像房地产、土地、矿业权等等，是个广义的概念。

而在2014年7月22日和11月24日，国务院陆续发文取消了评估行业中包括注册资产评估师、土地估价师等职业资格在内的“准人类”行政许可，同年土地估价师协会暂停了土地估价师考试工作。其理由是无法可依。随着《资产评估法》颁布实施，可以认为土地评估行业正式列入法律认定范围，土

地估价师资格恢复考试势在必行。因此最近，国土资源部政策法规司司长魏莉华接受国土资源报采访时也认为：“应根据法律规定为恢复评估师资格考试做好准备工作，适时组织实施职业资格考试。”这对于土地估价行业、特别是那些通过部分单科考试的考生来说，无疑是利好消息。

表1 资产评估法一至四审稿的结构变化

一审稿	二审稿	三审稿	四审稿并通过
2012年2月27日	2013年8月28日	2015年8月27日	2016年7月2日
第一章总则	第一章总则	第一章总则	第一章总则
第二章注册评估师	第二章评估师	第二章评估师	第二章评估专业人员
第三章评估机构	第三章评估机构	第三章评估机构	第三章评估机构
第四章评估委托与报告使用	第四章评估委托与报告使用	第四章评估程序	第四章评估程序
第五章行政监管	第五章行业协会	第五章行业协会	第五章行业协会
第六章自律组织	第六章行政监管	第六章行政监管	第六章监督管理
第七章法律责任	第七章法律责任	第七章法律责任	第七章法律责任
第八章附则	第八章附则	第八章附则	第八章附则

## 2、“评估师”到“评估专业人员”的转变

从表1中显示，一至三审稿将评估从业人员规定为评估师(注册评估师)，原本与“律师法”和“注册会计师法”一脉相承。而四审稿直接修改为评估专业人员，降低了评估从业人员的准入门槛，符合“大众创新、万众创业”，这在国内法律中还属首次。

《资产评估法》第八条规定：“评估专业人员包括评估师和其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员。评估师是指通过评估师资格考试的评估专业人员。”也对于评估专业人员，从内涵、权利、义务、责任等方面进行了明确，同时通过明确法律责任，加强行业管理。

第三十五条“有关评估行业协会公布加入本协会的评估机构、评估专业人员名单。”即在本地区评估机构中从事土地估价的评估专业人员、包括土地估价师，都要在行业协会进行申报。对于土地估价协会来说，一方面将行业管理扩大到所有从事评估专业的人员，便于规范；另一方面由于个人会员的增加，也加重了行业协会的工作量。这也需要对

会员注册办法重新修订。

## 3、“评估委托与报告使用”至“评估程序”的转变

表1显示，一、二审稿的第四章“评估委托与报告使用”到三、四审稿修改为“评估程序”。这个转变意味着本法重点强调了程序的重要性。因为评估是一项专业性强、非常严谨的工作，特别涉及到法定业务，包括国有资产评估。评估程序规定了评估委托、签订合同、人员承办、现场核查、收集资料、机构与人员的责任以及报告编制与使用，其范围超过了原本的评估委托与报告使用，这完全体现了立法者对评估工作的高度重视。

## 4、“行政监管”与“行业协会”顺序的变化

按照国家“简政放权”的要求，将原本行政管理部门的行政职能下放到行业自律组织进行管理。资产评估法的立法过程充分体现了这一原则。表1显示，从二审稿起，“行业协会”就提前到第五章，而四审稿中更是将第六章“行政监管”改为“监督管理”。

从二审稿起,一方面按照“探索一业多会,引入竞争机制”的精神,明确资产评估行业可以按照不同领域依法设立行业协会,实行自律管理;另一方面,着力于构建行业协会监督评估师和评估机构、管理部门监督行业协会的制度架构,同时明确委托人可以就违法执业行为投诉举报,管理部门或行业协会应当调查处理。

### 5、评估行业协会的职责以立法形式确定

《资产评估法》一审稿第六条规定:“国务院建立资产评估行业管理协调配合机制,负责协调和指导资产评估行业发展。”第三十六条规定:“国务院财政主管部门会同相关行政主管部门组织实施资产评估行业管理协调配合机制”,具体行使设定注册评估师专业类别、制定统一的评估基本准则等职责。这点引起社会巨大争议,2014年4月24日,中国土地估价师协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会,在京联合召开资产评估法研讨会,就资产评估的本质属性等问题展开研讨。经过多方的努力,三审稿第七条修改为:“国务院有关资产评估行政管理部门按照职责分工,对评估行业进行监督管理。”增加规定:“评估行业按照专业领域设立全国性行业协会,根据需要设立地方性行业协会。国务院有关资产评估行政管理部门组织制定评估基本准则和评估机构、评估行业协会管理办法。资产评估行政管理部门不得与评估行业协会存在人员或者资金关联。”

这意味着,通过立法明确了资产评估行业按照不同领域依法设立行业协会,实行自律管理;首次通过立法明确了评估行业协会的职责,从法律层面构建了行业协会自律管理评估机构和评估专业人员,评估行政管理部门监管行业协会的制度架构;将各评估专业评估师资格的获取途径即资格考试,交给了全国性的评估行业协会予以组织实施。

黄薇副主任进一步指出:“评估行业作为一个行业,各个协会如果在日常的自律管理中加强沟通协作,共同制定行为规则,因为评估行业是专业行

业,虽然每个领域有自己的特点,但是总体来说行业有一些共性的东西,可以制定共性的规则,所以立法要求有关行业协会建立沟通协作和信息共享机制,根据需要制定共同行为规范,促进行业健康发展。各个协会应该是贯彻这样一个法律规定,通过相互之间的沟通协调来落实法律的具体要求。”

### 6、法律责任

资产评估法将一些原本在部门规章甚至是行业规范的责任提升到法律层面,显然是加强对评估师、评估机构执业责任的要求。这也是由于近几年出现个别评估机构出具虚假报告,造成国有资产严重流失的大背景下进行重点强调。

二审稿规定评估人员应当诚实守信,依法独立、客观、公正执业、遵守评估准则和有关标准,履行调查职责,独立分析估算,勤勉谨慎执业;不得采用欺骗、利诱、胁迫等不正当手段招揽业务、签署本人未参与项目的评估报告等。四审稿增加了:“评估机构应当建立健全内部管理制度,对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督,并对其从业行为负责。”对评估机构违反这一规定的,给予相应行政处罚。同时明确:“评估专业人员违反本法规定,给委托人或者其他相关当事人造成损失的,由其所在的评估机构依法承担赔偿责任。评估机构履行赔偿责任后,可以向有故意或者重大过失行为的评估专业人员追偿。”“评估行业协会违反本法规定的,由有关评估行政管理部门给予警告、责令改正;拒不改正的,可以通报登记管理机关,由其依法给予处罚。”

值得注意的是,四审稿增加了“评估机构根据业务需要建立职业风险基金,完善风险防范机制;或者自愿办理职业责任保险。”在法律层面上,明确要求咨询类机构应建立执业风险基金,实属首次

### 7、还需要进一步明确的细节

资产评估法毕竟是法律,对一些特别关注的事项不可能规定的事无巨细,还需要行政部门通过补

充规范进行明确。

#### 7.1法定业务的范围

《资产评估法》”第三条规定“涉及国有资产或者公共利益等事项，法律、行政法规规定需要评估的(以下称法定评估)，应当依法委托评估机构评估。”哪些归属于“法定业务”，特别是土地评估领域。一般来说，法定评估业务需要满足三个要件至少一个：实质要件（涉及国有资产产权变动和公共利益）、形式要件（法律、行政法规规定需要评估的）、程序要件（应当依法委托评估机构评估）。对于土地估价：国有土地出让；征地和房屋拆迁补偿；国有企业改制、上市、资产重组、联营、兼并、合并、破产清算等各种经济活动中涉及土地及不动产估价、基准地价、标定地价等内容是否列入法定评估范围，这需要进一步明确。

#### 7.2成立评估机构的法定评估师的认定

《资产评估法》第十五条规定“公司形式的评估机构，应当有八名以上评估师和两名以上股东。”没有对八名评估师是属于六大专业类别的哪一类进行限制。例如：从事土地评估业务的机构成立是必须要八名土地评估师，还是只要两名、而另外六名可以用其它五类评估师。这也需要进一步明确。

#### 7.3地域限制执行

《资产评估法》规定了设立评估机构不需经过核准，直接到工商行政管理部门办理登记，也明确评估机构应当及时向资产评估行政管理部门备案。但对于跨区域执业，评估机构是否需要到项目所在地的资产评估行政管理部门备案，还是类似于律师执行，无需备案，也需要相关部门的明确解读。



# 浅谈《资产评估法》对不动产评估机构未来发展的影响

江苏苏信房地产评估咨询有限公司 徐 惠

《中华人民共和国资产评估法》已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议通过，将于2016年12月1日起正式实施。这部法律弥补了我国资产评估行业基本法的空白，为资产评估行业的发展提供了法律保障，标志着我国资产评估行业将进入依法治理的新时代。《资产评估法》共8章55条，包括总则、评估专业人员、评估机构、评估程序、行业协会、监督管理、法律责任和附则等内容。

## 一、对未来发展的影响

针对《资产评估法》重点条款对不动产评估机构未来发展的影响，本文仅从经营角度进行简要分析。其影响主要表现在以下几方面：

1、经营风险加大，评估机构的不当行为将依法赔偿

《资产评估法》第50条规定“评估专业人员违反本法规定，给委托人或者其他相关当事人造成损失的，由其所在的评估机构依法承担赔偿责任”。此条法律规定了评估机构依法承担赔偿责任，但就赔偿上限及比例并未明确规定与说明。过去，评估机构因出具虚假报告而承担赔偿责任的情况时有发生，但评估机构真正承担损失的的比例和责任相对较小，且类似赔偿案例较少。

随着《资产评估法》的出台，评估机构将承担更大风险和责任。从某种程度上讲，评估机构被推上被告席的可能将进一步加大。必将对评估机构带来一定的风险和责任，一方面，耗费评估机构更多精力，一定程度上影响正常工作秩序，可能导致

评估机构身心疲惫、效益下降；另一方面，评估机构的操作失误将迫使其接受较为沉重的判决，可能出现赔偿金额等于评估机构几年的净利润之和的情况。尽管评估机构可以职业投保，但按现有的保险规定，很多情形下赔偿数额很低，甚至拒绝理赔。这是今后评估机构最大的风险，对有限责任公司，赔偿有可能导致机构破产；对合伙制机构，合伙人也有可能倾家荡产。但从另一个角度来讲，该条法律能够倒逼评估机构规范并谨慎操作，完善评估过程中的各个环节，确保万无一失。因此，从这个角度，该条款的出台促进了整个评估行业的规范化操作与运行。

2、行业内部机构整合势在必行，行业洗牌已到时机

《资产评估法》第15条规定“公司形式的评估机构，应当有八名以上评估师”、“合伙形式的评估机构，应当有两名以上评估师”。此条对估价机构所需要的评估师数量提出了新的要求。根据原《土地估价中介机构管理办法》的有关规定，申请在省级土地估价行业协会注册的土地估价中介机构，机构性质为公司制的，需要5名以上执业土地估价师，分支机构执业土地估价师不少于2名；《房地产估价机构管理办法》规定三级资质的有限责任公司有3名以上专职注册房地产估价师。目前由于合伙制企业承担无限连带责任，因此选择此种企业注册形式的少之又少，普遍选择成立有限责任公司或分支机构。新《资产评估法》对评估师数量作出明确要求，在省级土地估

价行业协会注册的土地估价中介机构和三级资质的房地产估价机构将面临以下困境：

(1) 评估师不足8名，势必面临资质被取消的风险；

(2) 市场基础薄弱，资源匮乏，正逐步失去市场份额；

(3) 技术力量不足，尤其是数据建设与应用落后，服务手段单一，缺乏创新与亮点，竞争中处劣势。

一些中小机构将面临被一些大机构整合或小机构联合合并，整个不动产估价行业势必面临着重新洗牌。对中小机构的生存构成威胁，但从整个估价机构管理的角度看，该条款的出台又能够规范中小机构，支持机构扩大规模，方便行业管理与规范。

3、提高行业地位、摆脱行业困境、提升评估师地位的时机逐步成熟

行业地位低下、机构之间相互压价、恶性竞争、评估过程受到干预、低收费（原定收费标准的3成以下）等是不动产评估行业面临的问题与困境。在市场经济大背景下，行政主管部门、行业协会因不能对市场进行过度干预，机构相互压价现象频现。不动产评估行业的低收费使得本应不断增加的市场容量迅速缩减，导致利润空间被大幅压缩。

《资产评估法》第20条规定“评估机构不得有下列行为：以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务”。根据此条款，评估机构再发生类似行为，就涉嫌违法了相关法律，将要被追究法律责任。

非法干预评估委托，致使这个行业受歧视、受利用、一蹶不振。行政管理部门、事业单位、法院、银行及其它金融机构、国营大企业等，都要求评估企业“入围”（实质上是非法干预）。评估机构每年为“入围”花费大量人力、物力、

财力，有时会劳民伤财，被无端指责，接受不公正待遇。《资产评估法》第22条规定“委托人有权自己选择符合本法规定的评估机构，任何组织或者个人不得非法限制或者干预”。这为评估机构正当从事评估业务提供法律保障，任何对选择评估机构进行非法限制或者干预的行为都将涉嫌违法。

## 二、积极应对措施

针对上述影响及问题所在，本人认为为积极响应《资产评估法》，贯彻落实法律规定，不动产估价机构和行业协会应该做到以下几方面：

### 1、加强评估机构自身的风险防范意识

加强评估机构的风险防范意识，除评估机构自身努力外，还需要行业协会的引领。针对风险防范，本人认为应该从以下几方面着手加强：

(1) 评估机构内设独立价格审核人（直属总经理管理），严格把控估价结果；拒绝委托方以及利益相关方的不合理价格要求；将人为影响度控制在10%之内。

(2) 行业协会在评估师继续教育中，应该加强对职业道德教育的重视与培训。通过解剖案例，教育评估师规范执业，增强风险意识。

(3) 行政主管部门与行业协会在接到会员单位请求或法院等协助要求后，在鉴定价格时，可以放宽评估价格标准到20%（价格评估结果以行业协会聘请的专家鉴定为准，法院及其它单位无权干涉）。

前两点可以作为评估机构和行业协会的风险预防措施，第三点可以作为风险补救措施。

### 2、评估机构应充分认识到行业环境的变化

应该在两年前就要开始的行业洗牌，随着《资产评估法》的颁布，又将暗流涌动，预计两年内情况会有明显发展。可以预见行业重新洗牌后，江苏省不动产估价行业的格局有可能形成一到两家行业巨头和六至八家行业寡头，包括分支机构在内，其产生的营业收入与利润将分别占行



业的50%和60%以上。行业巨头与寡头极有可能是市场规则的主要制定者和维护者，也是行业协会的中坚力量。此外，中小评估企业今后的出路：关、停、并、转。“关”是指注销原有企业，成为大机构的分支机构，该种办法也将成为小机构存活之上策；“停”是指观望，等待时机成熟后再作判断、抉择。该种办法为下策之行；“并”是指与同类机构合并，成为大机构，但合并过程较为复杂；“转”是指转行，例如以咨询为主。

同时，评估行业市场格局与市场结构均将有巨大的变化：

(1) 大机构将主要承担政府采购与咨询业务；中小机构（含分支机构）承担具体评估项目；

(2) 大数据在评估、咨询中的应用将越来越广泛；商品房评估业务将逐步被取消；

(3) 传统不动产评估机构可向资产评估领域拓展，逐步参与到更大的评估领域中去，以抵抗市场风险，争取更多的发展空间。

3、行业主管部门和协会积极作为，引领行业规范发展

《资产评估法》部分条文作出的规定还有待行业主管部门和行业协会进一步研究和细化。如《资产评估法》第20条规定评估机构不得有恶性压价等行为，其实施的前提需要明确行业成本价和平均利润率。针对类似问题，本人提出如下设想：

#### (1) 关于收费标准问题

建议尽快以行业协会名义发布评估项目收费指导价（可以是行业平均成本价），并向社会公告、宣传，收费指导价每年调整一次；同时明确规定低于指导价一定比例的，属恶性压价，由行政主管部门或行业协会进行处罚。

#### (2) 关于委托方或相关利益方收受或索要回扣问题

建议行政主管部门与司法机关、工商、银监局联合发文，针对重点领域，向全社会宣传“回扣”的违法责任与后果；建议行业协会受理的社会举报，一旦核准评估机构（含其工作人员）有支付回扣的行为，严厉处罚；对收受回扣的典型案件进行剖析教育，以儆效尤。

#### (3) 关于非法干预评估委托问题

行业协会加强对评估机构的信用体系建设与考核，定期向社会公布，方便有关方面根据自身需求择优选择机构；同时，鼓励发展新型委托方式，如通过互联网进行委托，开发评估委托平台和手机APP；号召全体不动产评估机构，一致抵制不公正的“入围”行为，并对擅自入围评估机构严厉处罚。

《资产评估法》的实施，必将带来行业的剧变，作为不动产评估行业的一员，我们应充分准备，积极适应和应对，为行业发展作出自己的贡献。



# 我国评估行业的基本法

## ——《资产评估法》学习心得兼论土地评估行业之前瞻

周寅康<sup>1,2</sup> 周树林<sup>2</sup> 黄建君<sup>2</sup>

(1 南京大学; 2 江苏中大土地房地产评估有限公司)

经过长达10年时间的酝酿、讨论、博弈,《中华人民共和国资产评估法》(以下简称资产评估法)于近期(2016年7月1日)由第十二届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过,并将于2016年12月1日施行。如果说,2007年通过并实施的《中华人民共和国物权法》(物权法)也是经过长达10年之久的酝酿、讨论、博弈,其主要地在于物权之“私”与“公”的学术观点以及相应立法视角和条文的争论、讨论、博弈中形成,那么,资产评估法的形成更多地在于各有关部门或相关行业在其中的利益博弈与均衡所至,也体现了国家简政放权的改革思路和相应的立法视角,是中国资产评估行业的一部基本法。

### 1、评估规范化的法律起点

诚如,资产评估法第二条即明确指出,“资产评估是指评估机构及其评估专业人员根据委托对不动产、动产、无形资产、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为”。这里对评估的对象作了界定,包括不动产、动产、无形资产、资产损失或者其他经济权益。从此一概念界定来看,其界定之对象范围极其宽泛,包括物理上“动的”和“不动的”,也包括表象上“有形的”和“无形的”,还包括资产延伸之经济权益(其本身就是无形资产之范畴?)。显然,从概念上采用了泛资产的概念。但在现实中,则兼顾

或覆盖了当前在法律上或行政上或事实上存在的综合资产评估、房地产评估、土地估价、矿业权评估、旧机动车鉴定估价和保险公估单项资产评估等六大类专业(行业)以及由五个部门(财政部、住房和城乡建设部、国土资源部、商务部、保监会)分别管理的实际。

诚然,上述六大类专业评估,由于其对象性质的差异甚至是根本性的差异,其价格形成机制、影响因素、市场化实现方式与程度、评估技术与方法,以及公私性质等,均有较大的或巨大的差异,分别地成立相应的专业评估队伍、管理规范、技术标准等有其自身的内在要求,也为我国相应行业以及有关资产的市场化与规范化发挥了重要作用。从这一点而论,立法者显然地更多关注着资产的“公”与“私”的问题,而对价格形成机构的考察相对较少。但是,也应该看到,由于多龙治水,多头分管,带来了市场严重的人为分割。仅就土地房地产评估而言,同属不动产领域,有的地方存在房地产评估报告的同时,有需要出具相应土地部分价格的土地报告的情况,而此土地(使用权)仅是相应或登记的而非实际的土地,没有土地应有的空间边界等物理条件,无论在物理上或法理上均属无效评估,显然加大了市场交易成本,增加了评估委托人以及评估机构的无谓负担,与市场化方向与需求不相适应。

资产评估法总体上体现了简政放权与宏观指导的立法原则和思路,在通篇的共八章五十五条的法律条文中,未有一条涉及具体的某一类专业评估,主要地从原则上对评估机构、评估专业人员、评估程序、行业协会等作了原则性的法律规定,未对具体的具有不同价格形成机制的资产类型进行法律上的任何区分与相应规定。这样的立法思路,显然希望将目前存在的不同的专业评估纳入统一的法律框架中,取其共通而存有差异,显著地降低了执业资格准入门槛的立法思路,也望成为各类评估机构、评估专业人员以及相应行业协会规范化的同一法律起点。从这一意义上说,资产评估法是我国评估行业的一部基本法。

## 2、有效区分评估的市场化性质

考虑到资产的泛概念以及相应的评估对象的宽泛性,涉及一个评估对象的性质问题,即是“公”与“私”的区别,而这涉及到市场化进程与改革中有关公有或公益资产(如土地资产)的评估问题,这是我国公有制在评估领域的体现,有其内在的立法需要。

资产评估法第一条即是,“为了规范资产评估行为,保护资产评估当事人合法权益和公共利益,……”,明确了公共利益当属保护之列,专门明列;第三条则明确了公共利益评估原则,“涉及国有资产或者公共利益等事项,法律、行政法规规定需要评估的,应当依法委托评估机构评估”。其中将其定义为法定评估,与通常的市场化评估有实质的区别,即法定评估类似于原先国有资产评估中的定价(机制),这大概是资产评估法被认为是“有效防范国有资产流失迫切需要”的源头。

考虑到国家经济改革的深化,基于调结构的供给侧改革必将面对国有企业(国企)改制、僵尸国企破产清算、产能过剩国企瘦身、国企债权债务清偿、国企吸纳社会资本进行混合所有制改革以及国企资产证券化等,而立足于公益视角的(国有)资产评估将是其中的(价格)基础,具有重大之现实

意义。从这一角度而论,资产评估法实质上为国有资产评估保留了专门的通道,即第一条的“公共利益”和第三条的“法定评估”。

因此,现行的资产评估法实质上区分了二类评估:法定评估与市场化评估。法定评估具有某种程度的行政色彩和定价机制,是一类单向性质的评估,评估机构必须站在公共利益(国家)的角度,如国有土地使用权出让价格评估即属于此类,国有企业改制以及证券化过程中涉及的国有土地资产的评估等也属此类。此外,随着改革的深入,城乡统筹发展以及城乡“二元”分割的弱化,除国有资产以外的大量集体的公益或公共的资产的评估是否属于此列?资产评估法未对农村的集体资产(公益或公共利益)评估留有通道,不能不说是一个遗憾。

另一方面,与法定评估相对,市场化评估对象面广量大,评估(需求)无时不在,是日常评估中的经常性对象,也是众多评估机构专业服务的主要对象和业务来源。市场化评估具有广泛性。从这一角度而论,资产评估法之降低准入门槛的立法思路是符合国家改革走势以及评估市场化趋势的。

## 3、有效规范评估市场的主体行为

资产评估法采取了宽泛的不针对不同评估专业类别规范的指导思想,而是从主体行为的角度进行了相应的法律规范,对评估专业人员、评估机构和行业协会等涉及评估市场主体的行为作了明确的规范和规定。

### 3.1 评估专业人员

首先,对于评估专业人员体现了降低职业资格准入门槛而重在规范评估专业人员从业行为的立法视角,将评估专业人员分为评估师(现在有不同的称谓)和其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员(第八条)。“其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员”的规定,打破了以往简单而机械地以考试方式确定专业评估人员(人才)的行政性方式,以致有的人一身有多到超过10个资格证书而分散于各不同单位仅凭资格证书获利的怪

象,也存在有丰富实践经验但未能通过考试的人员(如年龄原因)不能从事评估业务(签字)的现象。因此,资产评估法的这一规定,是对评估专业人才的理性认识与法律认可,也是评估专业人员的国际化趋势。

其次,对于评估师,资产评估法作了进一步的明确,“是指通过评估师资格考试的评估专业人员”。对于资产评估专业人员,如前所述,目前有六大类,涉及五个部门。显然一时难以统一与规范,而只是遵循了妥协或协调原则,“国家根据经济社会发展需要确定评估师专业类别”,反之,目前存在的六大类专业评估类别,也许在可预见的未来都能合理地存在。

第三,对需要全国统一考试取得资格的评估师,亦体现了降低执业资格准入门槛的原则,只规定了“具有高等院校专科以上学历的公民,可以参加评估师资格全国统一考试”,并未对其高等院校毕业后几年以及通过考试后是否需要估价实践等作出明确之规定。显然,亦体现了兼顾和博弈的结果,因为目前之六大类评估师之规定的相应条件或要求各有不同,仅土地估价师和房地产估价师(均属不动产类)即有在考试条件、是否需要估价实践以及继续教育等方面各不相同,其他类别的差异更大。

第四,从法律的角度,对评估专业人员所享有的权利(第十二条)、应履行的义务(第十三条)、禁止性的规定(第十四条、第十一条)以及相应之法律责任(第四十四条、第四十五条、第四十九条、第五十条)等作了明确之确定。从规定之条文来看,总体上体现了依法、诚信、客观、专业的职业操守、市场化要求和服务内核。

### 3.2 评估机构

对于评估机构,首先规定了其机构形式,或合伙制,或公司制,并对合伙制或公司制相应之评估师人数、组成以及时间等有相应之规定(第十五条)。此一规定,也体现了降低准入门槛的指导思

想、规范的要求和博弈的结果。如公司制“应当有8名以上评估师和2名以上股东”,低于目前土地或房地产估价全国执业资质的相关要求,而对其他类别或其他级别的执业资质则作了规范性的要求。

其次,明确了评估机构内部管理制度建立与健全的重要性和必要性(第十七条),以确保“质量控制,保证评估报告的客观、真实和合理”。此一法律规定,充分体现了资产评估法之于市场化进程中的质量原则(包括评估机构对评估专业人员的有关监督等),也是评估机构得以持续发展的生命。企业内部治理机制是现代企业制度的内在要求,也是国际接轨的客观要求,从这一视角而论,资产评估法对于资产评估企业具有远期的市场期许,即资产评估企业的做大做强,实现国际化,与国际大型评估企业同台竞争。这是资产评估机构所要深入思考的问题。

第三,提出了评估机构建立职业风险基金的规定(第二十一条)。这是新的法律规定,其目的与前面的企业内部治理机构一样,通过建立职业风险基金,完善风险机构,促进企业持续发展。事实上,在过去的有关抵押、征收等评估中,出现过这样或那样的问题,给评估委托人或当事人造成了明显的损失,也造成某种程度的国有资产的流失。职业风险基金的规定,有助于强化评估机构的风险意识和质量意识,防范于未然。

第四,从法律的角度,对评估机构所享有的权利(第十八条、第十九条)、应履行的义务(第十七条)、禁止性的规定(第二十条)以及相应之法律责任(第四十七条、第四十八条、第四十九条、第五十条)等作了明确之确定。从规定之条文来看,总体上体现了质量、服务、风险、管理的市场化要求和服务内核。

### 3.3 行业协会

资产评估法总体上对行业协会的规定是自律性组织,“依照法律、行政法规和章程实行自律管理”(三十三条),同时认可了全国性评估行业协

会设立以及根据需要设立地方性评估行业协会的立法原则。也就是说,作为专业服务,行业协会将在其中发挥重要之作用。

事实上,行业协会具有多方面的职责(第三十六条),包括对行业自律方面的,也包括对评估机构行业管理方面的,还包括对专业评估人员管理(包括继续教育等)等,与此同时,对评估行业协会在信息共享、行为规范、监督与接受监督等方面作了相应之规定,对于其应享有的权利、应履行的义务以及相应的法律责任等亦有相应之规定。

总体上,强化行业协会在评估行业发展中的重要作用,也强调行业协会的非行政性、而自律性的市场化趋势和深化改革要求。

#### 4、土地评估行业前瞻

作为我国资产评估的第一部基本法已经颁布并将实施。如前所述,该法体现了简政放权的改革思路,也反映了各方博弈的结果,其实施的效果将如何?有待检验。

就资产评估范围之一但具有特殊性质的土地估价以及土地评估行业的生存与发展,提出几点思考:

##### 4.1 土地估价师仍将有效

土地估价师资格考试于2014年作为行政审批事项而被取消。资格考试的被取消,土地估价师一度被视为无本之木。资产评估法“有关全国性评估行业协会按照国家规定组织实施评估师资格全国统一考试”(第九条)的规定,则似乎明确了包括土地估价师在内的目前存在行业协会的评估师存在的可能与必要,而有关“具有高等院校专科以上学历的公民,可以参加评估师资格全国统一考试”以及“有关全国性评估行业协会应当在共网站上公布评估师名单,并实时更新”(第十条)的规定,则与目前的土地估价师行业协会有的要求相近,也即,依据资产评估法,土地估价师及其相应的有关行业协会的规定(包括对估价师责、权、利的规定等)仍将有效。

另一方面,资产评估法也规定,“国家根据

经济社会发展需要确定评估师专业类别”,也即,在目前之状态下,包括土地估价师在内的有关评估师是否能作为适应国家经济社会发展需要而存在,尚无定论,需要时间以及相应之条件。从这一点而论,土地估价师仍属悬空状态,或仍维持目前之现状(既有土地估价师资格之存在与土地估价师资格考试之取消)。因此,对于土地估价师而言,法律规定的“根据国家经济社会发展需要确定评估师专业类别”的内涵应作深入之思考,并应作相应之努力。

此外,在土地资产评估方面,有相当一部分涉及国有资产的评估问题,包括国有土地使用权出让价格评估、国有企业改革涉及的有关土地使用权价格评估、城镇地价动态监测与基准地价评估等。如果说,法定评估具有指向性,那么作为土地估价师而言,在指向性的法定评估中可以并且应当发挥已经发挥和正在并将继续发挥的重要作用。与此同时,市场化评估亦将随着市场化改革的深入而发挥更多的服务性和专业性作用。

因此,无论从法定评估,或是市场化评估,无论从土地之特殊性以及土地资产之特殊性,土地估价师仍有存在之必要,只是在如何适应新的法律规定方面需作相应之改革与深化。

##### 4.2 土地评估机构是行业发展的基础

就目前之土地估价机构而论,受多方面因素的约束,绝大部分兼具土地估价和房地产估价相应之资质,即使从机构名称而论,绝大部分工商登记名称兼具土地与房地产估价字样,如\*\*\*土地房地产估价有限公司等。一是反映了土地估价与房地产估价具有实质上或性质上的同一性,同属不动产范畴;二是客观存在的部门垄断、行业分割。以至有人认为,由于土地、房地产评估的介入,使国有资产评估管理被边缘化,对评估之实质、范围、对象争议不断。

资产评估法兼顾了各方利益(观点),并无明确规定何类别的评估可以存在,或何类别的评估不

应该存在。此种情况下，与土地估价师一样，尚未处于明确状态。

另一方面，包括土地估价机构在内，对估价机构规定了市场准入制，从机构组成、机构设立、机构内部管理制度建立到相应之权责等，体现了当前改革中的简政放权原则与市场化方向，总体上有利于包括土地估价机构在内的有关评估机构的存在与发展。而如前所述，由于土地估价方面涉及相当的属于法定评估的范畴，如基准地价评估，如国有土地使用权出让评估等，如国有企业资产中涉及的土地资产的评估等，土地评估机构应当有存在之必要，并应当发挥更重要的作用。

我们也应该看到，目前之土地评估机构，参差不齐，社会与商业信誉不一。有的机构缺乏基本的商业与行业行为准则，严重影响行业的社会与商业信誉；有的机构在机构入围、招投标等过程中采用这样或那样的不正当手段揽取业务；有的机构有意高估或低估土地价格，造成有关当事人的资产损失；也有的机构业务水平有限，对估价报告基本的内核理解不清，一旦遇到较复杂的情况（如新生的土地使用类型），缺乏基本有效的评估技术，等。因此，土地估价机构自身内功的强化，将是今后土地估价行业持续发展的基础。

#### 4.3 土地估价行业协会是行业发展的根本

自土地估价师资格考试被取消后，相应的行业协会在出发点上有了较大的转变，与资产评估法要

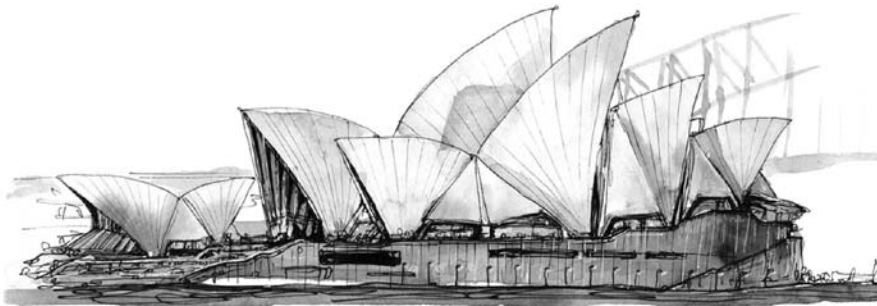
求的行业自律基本一致。如目前的全国土地估价师协会具有明确的章程以及对土地估价师、土地估价机构管理的规范或规范性要求，明确相应的自律性管理办法以及相应的信用评定等，从这一角度出发，在六个不同的资产评估行业而论，土地估价师协会应该是走在了前面，基本适应了市场化的要求以及资产评估法的有关规定。

此外，从资产评估法对于评估专业人员、评估机构的相关要求来看，土地估价行业协会在一些具体的行业自律管理以及对土地估价师、土地估价机构需要作出相应的调整或改革。如土地估价评估专业人员之规定，土地估价师资格考试（如进行的话）的条件，如对土地估价师的继续教育规定，如对土地估价机构组织之于估价师数量的规定，如对土地估价机构建立职业基金风险的要求，如对于估价报告档案存档时间的要求等，如土地估价机构资质与信用等级的双重评定等，均应在资产评估法的框架下作进一步的考察与改革，以适应资产评估法的法律要求，体现市场化趋势的要求，使土地估价行业协会成为真正的自己的组织。

有鉴于此，我们认为，土地估价行业协会将是土地估价行业能否持续发展的根本。

#### 参考文献

全国人大常委会，《中华人民共和国资产评估法》，2016, 07



# 《资产评估法》

## ——土地估价机构多元化发展的春天

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司 王延龙

**摘要：**2016年7月2日，十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过《资产评估法》，2016年12月1日起将正式施行。这是我国社会主义市场经济法律体系建设的一项重要成果，标志着我国评估〔注〕行业进入了依法治理的新时代。若干年后，这部法律对行业的巨大影响，将会逐渐显现出来。作为六大专业评估机构之一的土地评估机构，应认清形势、抓住机遇、依据法律规定，及时调整发展战略，走出一条快速发展之路。本文尝试从多元化发展的角度，探讨土地估价机构在《资产评估法》规范下的发展之路。

**关键词：**《资产评估法》 土地评估机构 多元化发展

### 一、评估行业现状

评估行业经过近30年的发展，形成了资产评估，土地评估，房地产评估，矿业权评估，保险公估和旧机动车评估等六种专业类别，分别由财政部、国土资源部、住房和城乡建设部、商务部、保监会五个部门管理。目前，评估机构共1.4万多家，评估师人数超过13万人，从业人员60多万人，为我国社会经济发展做出了重要贡献。但由于缺乏统一的法律规范，存在着以下几个制约评估行业发展突出问题：

1、行政管理部门及所属协会各自为政、条块分割。一方面，行政管理部门及所属协会在行政许可及批准设立评估机构时，各自设置了许多准

入门槛，这看似加强了对行业的保护，实则是束缚了行业的发展；另一方面，行政管理部门及所属协会各自制订自己的制度、规程、准则、标准等，名称多而杂。其实，类似的评估行业，在保持各自专业特点的基础上，完全可以制订共同的行为规范。

2、评估机构为走多元化发展之路，只能削足适履，忙于应付。由于各评估行政管理部门及协会行政许可及批准设立条件的规定，评估机构在名称、股东、股权等很多方面受到限制。如对机构名称的限制，评估公司必冠以“资产评估”、“房地产评估”、“不动产评估”、“土地评估”等字样，以致于出现了许多名称超长的评估公司；再如对股东及出资额的严格限制，要求一定执业年限的评估师必须多少人且股份必须占多少比例，这样的限制，在一定程度上限制了优秀人才的进入，也使行业失去了许多多元化发展的机遇。

3、评估人员的专业技能得不到充分的发挥。一个复杂的评估项目往往并不是由二位同一专业的评估师就可以完成的。以资产评估机构的企业整体资产评估为例，当资产评估师用资产基础法评估时，除需评估流动资产、各种负债外，通常还有车辆、土地、房产等固定资产，甚至还有矿业权需要评估，仅靠大多数只精通财务等知识的资产评估师是无法全部胜任的，这需要包括土地评估师等在内的其他类别的评估专业人员共同工

作才能完成。而按现有规定，这些评估专业人员在资产评估机构无名无份，不允许以专业评估师的身份从业。他们有些人虽然在资产评估机构上班，可个人专业资格要么违规地在其他机构“挂靠”，要么束之高阁转为非执业人员。我们的土地估价师中就有一部分人员处在这样的状况。

土地评估行业经过20多年的快速发展，可以肯定地说，原有的法规、制度为行业的发展做出了重大的贡献。但随着社会经济的进步及整个行业的快速发展，多元化经营已是大势所趋，原来多部门多头管理在很大程度上约束了包括土地评估行业在内的整个行业的发展，迫切需要出台相关法律对现状予以规范，为评估行业的持续健康发展营造一个良好的法制环境。

## 二、《资产评估法》为土地估价机构多元化发展营造了一个良好的发展环境

自2006年资产评估法草案起草组成立，至2016年7月草案四审通过，历经十年，我国资产评估行业终于迎来了首部基本大法。这部法律无论是对完善我国市场经济体制、维护我国基本经济制度、还是规范行业自我发展行为都意义重大。本文就该法对土地评估机构多元化发展带来的影响加以分析。

首先，共同的行为规范，为土地评估机构多元化发展指出了方向。

《资产评估法》将分属五个部门管理的六种不同专业评估统一在一部法律框架之下，规定：评估行业可以按照专业领域依法设立行业协会，实行自律管理；有关评估行政管理部门按照各自职责分工，对评估行业进行监督管理。同时又规定：有关评估行业协会应当建立沟通协作和信息共享机制，根据需要制定共同的行为规范，促进评估行业健康有序发展。这充分显示了在《资产评估法》规范下的评估行业，不在是过去简单的“各自为政、条块分割”管理模式，而是在整个评估行业统一行为规范前提下，充分保证各专业

领域的特点及优势，是更高层次上的一个发展。这为土地评估机构多元化发展破除了行为规范上的壁垒。

其次，评估机构的设立及备案制为土地评估机构多元化发展提供了可能性。

一方面，《资产评估法》规定：设立评估机构，合伙形式的最低只需要2名评估师，公司形式的最低需要8名评估师，对评估师的专业类别并没有明确要求，这个规定比原来的要求大大降低了；另一方面，《资产评估法》还规定：评估机构应当自领取营业执照之日起三十日内向有关评估行政管理部门备案，由过去的行政许可转为现在的“备案”，虽然各行政管理部门还没有出台详细的备案规定，但有一点可以肯定，这一要求比过去简化了许多行政手续。以上二点，为土地评估机构多元化发展降低了专业人员结构及操作上的难度。

第三，股东、股份放宽为土地评估机构多元化发展预留了广阔的空间。

设立评估机构只规定两名以上评估股东（合伙人）“应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师”，对其他人员甚至于其他公司及组织能否作为股东没有限制，也没有对出资比例进行限制。这儿留下的空间是非常大的，可以说，这儿的空间有多大，未来土地评估机构的多元化发展空间就有多大。

第四，法定评估与非法定评估区分，既保留了土地评估的专业领域的独立性，又为评估机构多元化发展提供了可行性。

一个行业存在的前提条件是它的专业性。土地评估机构是土地估价的专业机构，国有土地出让、基准地价、相关土地税收地价的评估及与集体土地相关的法定评估等，这些理所当然地应该由土地估价专业机构来完成，这样的估价报告，应当由二名以上的专业土地估价师来承办和签署，这些法定业务，保障了土地评估法律上的独



立地位和权威性。

《资产评估法》并没有规定非法定业务需要评估师签字，换句话说：非评估师的评估专业人员是可以在非法定业务评估报告上签字的。土地评估师在其他专业领域内的非法定评估报告上，也完全可以以专业评估人员的名义签署。这就意味着我们土地评估师，在房地产评估、资产评估等专业领域开展与我们专业相关的评估业务没有法律障碍。可见，法定评估与非法定评估区分，为土地评估机构多元化发展提供了可行性。

### 三、土地评估机构多元化发展之路

《资产评估法》的颁布，为土地评估机构多元化发展迎来了春天。土地评估机构为实现多元化发展的目标，至少要做好下面四点工作：

第一，认真学习《资产评估法》，充分领会法律精神，结合自身评估机构的特点，制订适合本机构多元化发展的战略目标；

第二，根据战略目标，有目的地引进和培养专业人才，有计划地进行人才储备；

第三，结合《资产评估法》及相关规定，制订包括质量控制制度、人事管理制度、分配制度、档案管理制度等在内的各种内部管理制度，加强内部管理，练好内功，保证服务质量，提高服务水平；

第四，依据《资产评估法》及其他相关法律、法规规定，以股权为纽带，组建一支团结、和谐、积极向上的团队。

### 四、我们的建议

“法立，有犯而必施；令出，唯行而不返。”《资产评估法》已经出台，但还有许多问题需要进一步完善和解决。

首先，我们企盼各行政管理部门能尽快修订完善相关管理制度，为评估行业提供可操作性的制度保障。

其次，我们也盼望我们的行业协会依据《资产评估法》及行政管理部门的相关规定，加快建

立健全系统完备的考试培训、执业准则、监督检查、会员管理等体制机制，承接好法律赋予的新职责。充分发挥行业协会作为政府与行业桥梁纽带的积极作用，带领评估机构一起更好地服务于国家社会经济发展。

再次，我们评估机构评估及评估专业人员要珍惜把握《资产评估法》带来的重大历史机遇。要深刻学习领会法律精神实质，不断提升评估服务质量和水平。立足于国家经济社会发展和资产评估行业发展全局，从我做起，从现在做起，坚持依法、规范、诚信从业，接受行业协会自律管理和行政管理部门的行政监管。规划在法律保障下的发展蓝图，把我们的评估事业做大、做强、做优。

最后，我们评估行业要以《资产评估法》颁布实施为契机，力争促使相关部门能够早日出台“司法解释”、“资产评估法实施细则”或“条例”等相关配套法律、法规，使我们的资产评估行业早日走向完整化的法制轨道。

可见，通过评估立法将不同专业评估管理统一在一部法律框架之下，这对评估管理者统一监管尺度、统一制定规则，对评估机构统一执业标准、促进多元化发展是非常有利的。在《资产评估法》实施过程中，随着相关配套制度、法规、执业准则等的制订与出台，评估行业将会更加规范地快速发展。我们土地评估机构，既要有以土地评估专业为基础，逐步走向多元化经营的发展战略眼光，又要有容纳其他评估专业进入我们土地评估专业领域的胸怀。这样才能在以后的发展中形成有序共生的生态体系，有利于评估领域的环境优化。

〔注〕本文所述“评估”是指《资产评估法》中的“资产评估”，即包括“资产评估，土地评估，房地产评估，矿业权评估，保险公估和旧机动车评估六类评估”，本文所述“资产评估”是专指财政部门管理的“资产评估”，下同。

# 浅议资产评估法对土地评估行业的影响

江苏金宁达房地产土地评估有限公司 张增峰



2016年7月2日下午，第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议表决通过资产评估法，将于2016年12月1日起施行，中国资产评估行业迎来首部基本大法，该法的出台将极大的推动我国资产评估行业的发展。作为我国资产评估体系中最重要三驾马车（资产评估、土地评估和房地产评估）之一，土地评估行业也迎来了新的发展机遇和挑战，本文就资产评估法的出台对土地评估行业的影响，谈一点粗浅的看法。

## 一、资产评估法明确了土地评估行业的法律地位

土地评估行业是伴随着我国土地使用制度改革而产生并发展起来的，到现在已有二十多年的历史。在这二十多年里，土地评估行业在服务于市场经济建设和国有企业改革、服务于土地使用制度改革与土地市场建设中不断发展壮大，已成为我国市场经济体系中一个重要的中介行业。但由于土地评估行业的设立伊始就由国土资源部独立运作，缺少和人力资源与社会保障部的合作与沟通，导致土地估价师考试一直未被纳入人社部的国家职业资格体系，其法律地位一直被质疑，尤其在2014年10月23日《国务院决定取消的职业资格许可和认定事项目录》中土地估价师赫然在列，更让舆论对于土地估价师和土地估价行业的疑问达到顶峰，在如此恶劣的环境下，土地评估行业艰难前行。

资产评估法的出台，正式明确了土地评估的法律地位。资产评估法第二条“本法所称资产评估（以下称评估），是指评估机构及其评估专业

人员根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价格、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为”。显而易见，资产评估的法律地位被确立。根据全国人大常委会法工委经济法室副主任黄薇的解读，“在这些法律中，资产评估这样的概念的内涵是广义的概念，不仅仅是指财政部门所管的资产评估类别，而是包括现在由五个部门分别管的六大评估领域，像房地产、土地、矿业权等等”。土地评估作为目前六大评估领域中最重要三驾马车之一，其法律地位随之确立，这为土地评估行业正了名，也为土地评估的发展提供了新的机遇。

## 二、资产评估法重视土地评估行业的专业性

全国人大财经委法案室主任龚繁荣在解读资产评估法时指出，“由于各种评估专业类别虽然同属资产评估行业，但是各专业有其自身的专业特点，专业性是比较强的，资产评估法是按照我们现行的管理体制做出的规定，由各部门分别管理”，说明全国人大在制定资产评估法的过程中充分考虑并重视了各评估行业的专业性。

土地评估行业的专业性更是六类评估行业中较强的，主要原因有三个方面：1、土地的产权复杂。我国现行土地的产权上分土地所有权和土地使用权两种基本形式，所有权又分为全民所有制和集体所有制，使用权更为复杂，包括出让、划拨、授权经营、国有租赁、作价出资（入股）等，再加上租赁权、地役权、地上权、地下权等的限制，非专业人士，很难搞清楚这之间的关系。我在多次的省国资委报告评审中发现，某些

大型专业资产评估机构出具的土地价值评估书，连最基本的土地产权都没有理清，其土地价值的评估结果的可靠性可想而知了。因此，土地产权的复杂性决定了土地评估行业的专业性，只有搞清楚土地的产权，才能正确评估出土地的价值；2、土地的交易惰性。土地不像房地产、机器设备等交易量大且价格易于获取的其他类资产，它的交易较少，即使像北上广深这样的一线城市，每年成交的土地数量也极其有限，与动辄每年几十万、上百万套的房屋交易来说，简直是九牛一毛，更不用说跟机器设备等其他动产的交易了，土地交易的惰性导致了土地的价值不是那么轻易的能够比对出来，不像其他的普通商品通过货比三家即可得出其合理的价格，土地价值的评估必须是土地评估的专业人士通过多种途径多种方法合理的估算得出；3、土地位置的不可移动性。土地属于不动产，不能像其他动产可以随便的移动，由于土地位置的固定性，在地区性市场之间，地价很难形成统一的市场价格，因此交易案例就具有一定的地域性，即使在一定的地区内有可以获取的土地成交案例，也会由于土地产权、个别因素等的差异，而具有不同的价值。因此，土地评估需要由专业人士通过对不同地块之间各种因素差异的量化评价计算得出土地的价值。

### 三、资产评估法指明了土地评估机构的发展方向

资产评估法第十五条“评估机构应当依法采用合伙或者公司形式，聘用评估专业人员开展评估业务。合伙形式的评估机构，应当有两名以上评估师；其合伙人三分之二以上应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。公司形式的评估机构，应当有八名以上评估师和两名以上股东，其中三分之二以上股东应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。”

根据《江苏省土地估价中介机构注册管理规

定》（四届三次常务理事会修订）第七条“新设土地估价中介机构向省土地估价协会申请执业注册，除须符合上述规定和要求外，还应具备下列条件：（一）有4名（合伙制企业3名）以上符合条件的专职注册土地估价师，且其中须有2名以上注册土地估价师应有3年以上注册执业经历……”

对比可见，资产评估法对设立合伙制评估机构的条件较为宽松，但对公司制的评估机构设立条件则较严苛，要求的估价师人数是我省设立机构标准的一倍。而当前合伙制在我国暂不具备推广的条件，公司制仍是我国土地评估机构的主流形式，可见，资产评估法指出了土地评估机构的适度规模化的发展方向，即必须具有一定的专业人员才能申请执业，以前两三个人的小机构将逐步被兼并或淘汰，适度的规模化才是未来土地评估机构的发展方向。适度规模化才能带来行业发展的集聚效应，以前小机构靠低价竞争的劣币淘汰良币的恶性竞争将逐步消除，这将有利于土地评估行业的整体健康发展。

### 四、资产评估法确定了土地评估机构的业务格局

资产评估法第三条“自然人、法人或者其他组织需要确定评估对象价值的，可以自愿委托评估机构评估。涉及国有资产或者公共利益等事项，法律、行政法规规定需要评估的（以下称法定评估），应当依法委托评估机构评估”。可见，资产评估法将评估业务分为两类，即法定评估业务和非法定评估业务。法定评估业务是由法律规定的必然存在的业务类型，是评估机构存在的业务保障，非法定评估业务是纯市场需求产生的，其业务类别受市场影响很大，因此，法定评估业务将是评估机构的生存基础，而非法定评估业务是各评估机构发展壮大的必然抓手。

从目前我国土地评估行业的实际情况和法律法规的相关规定来看，土地评估行业的法定评估业务一般包括国有建设用地使用权招拍挂出让评

估、协议出让评估、补交土地出让金评估、收购储备评估、基准地价评估、标定地价评估、国有和集体土地征收评估、司法裁定涉及的土地评估、纳税涉及的土地评估等。土地评估行业显然是各类资产评估行业中法定业务最多的，也为土地评估机构的生存和发展提供了业务保障。

同时，资产评估法第二十八条“评估机构开展法定评估业务，应当指定至少两名相应专业类别的评估师承办，评估报告应当由至少两名承办该项业务的评估师签名并加盖评估机构印章”。目前，我省部分地区仍存在事业单位性质的地价所在进行土地一级市场出让的评估业务，在资产评估法实施后，因法律仅规定了评估机构的合伙制和公司制两种形式，这些地价所将不再具备评估条件，这也必将为土地评估机构释放出更多的土地评估业务。

#### 五、资产评估法为土地评估专业人士提供权利保障

如前所述，土地评估是专业性较强的行业，我国土地的产权类别复杂多样，土地评估要充分了解待估宗地的各种权利状况，同样一种土地，不同的权利，其价格可能相差很大，因此，在土地评估之前，必须通过扯越土地登记资料弄清楚估价对象的各种权利状况。目前，土地评估师和土地评估专业人员仅通过不动产权证书来了解估价对象的产权状况，有时候产权证书并不能完全反映该不动产的全部权利状态，如是否查封等。有时，一些法定评估业务如司法裁定评估，因种种原因，土地估价师无法拿到不动产权证书的原件，甚至连复印件都不全，而这对土地估价师来说是不可或缺的评估依据，遇到这种情况，有经验的土地估价师会要求法院法官陪同进行产权资料的调阅，但并非所有法院和法官都会配合，给土地评估业务的继续开展带来极大的难度，甚至因此无法评估。

资产评估法第十二条“评估专业人员享有下

列权利：（一）要求委托人提供相关的权属证明、财务会计信息和其他资料，以及为执行公允的评估程序所需的必要协助；（二）依法向有关国家机关或者其他组织查阅从事业务所需的文件、证明和资料……”，从法律上给予了评估专业人员组织查阅相关文件、证明和资料的权利，这是非常大的一个进步，也是法律赋予评估专业人员神圣不可侵犯的权利，必将极大的提升评估专业人员的社会地位。

土地估价师在此类权利的运用上有着得天独厚的优势，随着我国不动产统一登记制度的不断推进，全国各地的不动产统一登记工作正在如火如荼的进行，我省各市县区的不动产统一登记工作已率先全面完成，而各市县区的不动产登记局基本都隶属于各地的国土资源主管部门，这又为土地估价师从事土地评估业务的权籍资料查阅提供了极大的方便。土地估价师要充分利用好法律赋予的权利，运用先进手段和平台，更好的为土地评估业务服务。

#### 六、资产评估法有助于净化土地评估行业执业环境

土地评估行业是我国资产评估行业中脱钩最彻底的，土地评估机构和土地估价师的管理职能基本都交由国家和各省行业协会，在多年的发展过程中，也基本形成了一套相对完整、健全的职业操守规章制度，如中国土地估价师与土地登记代理人协会印发的《中国土地估价师执业行为准则》（中估协发〔2012〕23号）、《土地估价行业违规处罚记分办法》（中估协发〔2009〕35号）等，而且内容也基本与资产评估法的上述内容大致相同，但这些协会制定的条文，法律效力差，对土地评估中的各种违法违规行为真正追究的极少，这也导致了近些年来，土地评估行业内鱼龙混杂，一些机构为了追求经济利益，什么报告什么价格都敢出，极大的损害了土地评估行业的社会声誉。

资产评估法第二十条“评估机构不得有下列行为：（一）利用开展业务之便，谋取不正当利益；（二）允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务；（三）以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务……”；第十三条“评估专业人员应当履行下列义务：…（二）遵守评估准则，履行调查职责，独立分析估算，勤勉谨慎从事业务…”、第十四条“评估专业人员不得有下列行为：私自接受委托从事业务、收取费用……”。资产评估法从国家法律层面明确了评估机构和评估专业人员的义务和禁止行为，对于从事评估机构和评估专业人员提供了具体而严格的要求，如果再有违反，就不是违规，而是违法了，且处罚条款非常详细，构成犯罪的，依法追究刑事责任，这必将极大的震慑土地评估行业中的各种乱象，为净化土地评估执业环境行业提供了法律依据。

#### 七、资产评估法强化职能部门对土地评估机构的监督管理

土地评估行业自脱钩改制以来，设立土地评估机构按照中国土地估价师与土地登记代理人协会的《土地评估中介机构注册办法》执行，只需达到条件后向省或国家协会申请资质，省或国家协会审查申请机构达到注册条件的，向其核发资质，虽然同时说明其名单由省、自治区、直辖市土地行政主管部门或国土资源部公布，但其实只是公示途径而已，土地行政主管部门对土地评估机构无实质监管职能，对于很多在各地执业但并不具备执业条件的机构，各地方土地行政主管部门缺少监管依据。

资产评估法第十六条“设立评估机构，应当向工商行政管理部门申请办理登记。评估机构应当自领取营业执照之日起三十日内向有关评估行政主管部门备案。评估行政主管部门应当及时将评估机构备案情况向社会公告”。同时第四十条

“设区的市级以上人民政府有关评估行政管理部门依据各自职责，负责监督管理评估行业，对评估机构和评估专业人员的违法行为依法实施行政处罚，将处罚情况及时通报有关评估行业协会，并依法向社会公开。”

评估机构向行政管理部门备案成了法定条文，为土地行政主管部门加强监督管理提供了法律依据，那些在各地随意设立分公司、办事处却并不具备执业条件的机构，将受到法律的制约和行政主管部门的管理，挂靠分公司遍天下的行为将被有效遏制。

#### 八、资产评估法明确了土地评估行业协会的自律管理职能

资产评估法第三十三条“评估行业协会是评估机构和评估专业人员的自律性组织，依照法律、行政法规和章程实行自律管理。评估行业按照专业领域设立全国性评估行业协会，根据需要设立地方性评估行业协会”。同时规定了行业协会的职责和会费收取方式，以法的形式确立了行业协会的地位及其运行机制，将有力推动各评估行业协会的改革和发展。

土地评估行业协会是我国资产评估行业中改制较早、较彻底的，目前已经形成了较为完善的自律管理机制，即由中国土地估价师与土地登记代理人协会和各省协会共同管理，且形成了一套较为完整的自律管理体系。但目前设区的市级土地评估行业协会基本缺失，资产评估法鼓励各设区的市可根据实际需要设立地方性评估行业协会，在市级设立土地评估行业协会，将会使行业自律更加务实，土地评估行业的自律管理基础将进一步夯实。

#### 九、资产评估法要求土地评估机构强化细化内部管理

资产评估法第十七条“评估机构应当…建立健全质量控制制度，保证评估报告的客观、真实、合理。…建立健全内部管理制度，对本机构

的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督，并对其从业行为负责。评估机构应当依法接受监督检查，如实提供评估档案以及相关情况”。

如前所述，土地评估的法定业务较多，评估的专业性极强，对评估机构和专业人员的专业素养要求较高，这就必然要求各土地评估机构进一步健全质量控制和内部管理制度。资产评估法出台之前，所有的土地评估报告均有注册土地估价师签字和机构盖章，注册土地估价师通过了专业资格考试和实践考核，基本具备了执业能力，而资产评估法出台之后并不要求非法定评估业务也必须由注册土地估价师签字，其他土地估价专业人员也可以在报告上签字，估价机构盖章后即可生效。资产评估法降低了土地估价的从业门槛，但这必然要求估价机构对土地估价专业的专业素养有基本的判断，否则容易引发执业风险。因此，土地评估机构对内部土地估价专业人士的分类分级就显得极为重要。我公司于2010年对公司执业的土地估价师进行了专业水平测试，并根据测评结果将土地估价师分了四个等别，不同等别的估价师从事专业性和风险性不同的评估业务，估价师等别每三年调整一次，可以有效的控制执业风险。资产评估法出台后，我公司将对内部所有从事土地评估业务的专业人员进行分类分级，实现业务风险的逐级管控。

#### 十、资产评估法以评估机构为主体的管理方式适合土地评估

资产评估法第五条“评估专业人员从事评估业务，应当加入评估机构，并且只能在一个评估机构从事业务”；第五十条“评估专业人员违反本法规定，给委托人或者其他相关当事人造成损失的，由其所在的评估机构依法承担赔偿责任。评估机构履行赔偿责任后，可以向有故意或者重大过失行为的评估专业人员追偿”。

可见，资产评估法明确了评估业务的承办主

体为评估机构，这与当前国际通行的以评估师为主体的做法并不一致，但这也与我国目前的国情有较大关系，因我国的个人征信体系尚未建立和健全，个人社保资金尚未全国联网，缺乏有效的监管手段。

以评估机构为承办主体的方式非常适合于土地评估行业的管理，因土地评估业务的评估方法复杂、资产量巨大，个人一般难以承受因不当评估给委托方带来的巨额损失，委托方的合法权益无法得到充分保障。鉴于此，资产评估法第二十一条“评估机构根据业务需要建立职业风险基金，或者自愿办理职业责任保险，完善风险防范机制”。中国土地估价师与土地登记代理人协会早于2005年就下发了《关于印发〈土地估价机构职业风险基金管理规定〉的通知》（中估协发〔2005〕32号），“第三条 职业风险基金制度是估价机构规避执业风险，加强风险管理的必备制度和执业前提，各估价机构必须健全。经营期间，职业风险基金按不低于估价业务收入的5%计提，作为估价机构工作失误而依法进行赔偿的准备金”。此后，中国土地估价师与土地登记代理人协会积极探索职业责任保险制度，2013年进行了《中国土地估价师协会估价行业职业责任保险体系指导意见》课题研究，并形成了研究成果，待时机成熟即可全国推广，这都为以机构为主体的管理模式打下了坚实的实施基础。

#### 十一、资产评估法明确了评估原则、委托方式、评估方法等

资产评估法第四条“评估机构及其评估专业人员开展业务应当遵守法律、行政法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则”，第二十二条“委托人有权自主选择符合本法规定的评估机构，任何组织或者个人不得非法限制或者干预。评估事项涉及两个以上当事人的，由全体当事人协商委托评估机构。委托开展法定评估业务，应当依法选择评估机构”，第二十六条“评估专业

人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法，经综合分析，形成评估结论，编制评估报告”。

作为国家大法，资产评估法对评估原则、委托方式、评估方法等都作了明确规定，是土地评估机构开展评估业务的基本指南，尤其对于评估委托方式的说明与目前土地评估行业的一些做法不一致，如土地改变规划条件补交出让金的评估、协议出让评估等，均涉及两个以上当事人，根据资产评估法，需要由全体当事人协商委托评估机构，而目前的普遍做法是由土地行政主管部门单独委托、单方付费，这虽有利于国有资产的保护，但从法律层面上来说，缺少对土地使用权人的利益保障，且不利于评估业务的开展，如土地使用权人对土地行政主管部门制定的评估结构出具的评估结果不认可，另行委托另外一家评估机构进行评估，造成不可避免的评估矛盾。

此外，对于资产评估行业普遍诉求较多的评估方法选择，资产评估法也给予了明确规定，即一般应选择两种以上评估方法，除非依据评估执业准则只能选择一种评估方法，这与目前土地评估行业的规定是一致的。

## 十二、资产评估法也对土地评估行业提出了挑战

首先，评估市场的分化和竞争将更激烈。从业门槛降到史上最低，这与当前党中央国务院提倡的“大众创业、万众创新”步调一致，立法本意是好的，但必然带来市场的分化和激烈竞争。一方面，对于非法定评估业务，各土地评估机构中大量的从业多年但尚未取得土地估价师资格的专业人员就可以评估，这对当前土地评估行业尚未取得土地估价师资格证书的专业人员来说是重大利好，提高了土地评估行业中的就业岗位，另一方面，其他评估领域的从业人员也可以进入土地评估领域的非法定业务，这就要求土地评估机

构和从业人员增强自身专业素养的同时，也要积极拓展其他相关领域的评估业务，做好混业经营的计划。

其次，资产评估法虽然对评估机构的设立有严格的限定条件，但对于评估师的专业类别、法定代表人是否需要具备评估师资格、各股东的出资比例等均为做出明确规定和限制，这就可能导致资本市场介入土地评估领域，从而操控专业性极强的土地评估专业机构，如果监管不到位，又将对土地评估行业的发展带来无法估量的影响，这就需要相关行政主管部门和行业协会提前建立相应的监管机制，防止因资本的逐利性损伤土地评估行业的社会影响度。

第三，资产评估法第二十九条“评估档案的保存期限不少于十五年，属于法定评估业务的，保存期限不少于三十年”。这对土地评估机构的档案保存和管理带来了极大的挑战，一些大机构每年的报告数量都在千份以上，在计算机和网络如此发达的时代，电子档案的保存问题不大，但如此大量的纸质档案的保存和管理是个难题，一旦档案缺失，在评估项目出问题后，评估机构将相应的法律责任。

综上所述，资产评估法的出台和实施对土地评估行业的发展是有利的，但也带来了不少挑战和难题，同时资产评估法中也有不少法律条文规定较为笼统，缺少可操作性。因此，盼各评估行政主管部门尽快出台资产评估法实施细，为资产评估法的顺利实施提供措施保障。



# 土地评估专业性分析

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司 谢建春 李广明

**摘要：**2016年7月2日，《中华人民共和国资产评估法》在十二届全国人大常委会第二十一次会议表决通过，于今年12月1日起正式施行。作为我国评估行业的首部系统性法律，《资产评估法》明确了各类评估专业的法律地位，同时也对各类评估专业人员的执业能力提出了新的要求。在我国，土地作为一种特殊的不动产，在几大类的评估类型中，土地评估具有较强的专业性和复杂性。因此，本文将从土地评估的对象、方法、体系和发展趋势等方面对比分析与其他评估类型的差异所在，以土地评估的技术角度为《资产评估法》实施后整个评估行业专业化管理制度建设提供实质性的参考。

在日益复杂的社会经济背景下，评估行业以其专业化中介的身份，成为联系政府、企业和群众的桥梁与纽带，为各类经济行为提供公平、公允、公正的专业意见，为我国经济改革的成功奠定了坚实的基础。然而，随着我国经济发展方向的转变、经济结构的调整，评估行业已逐步转型，正朝着服务对象多元化的方向发展。目前，评估行业已渗透到企业改制、金融监管、资本市场、房地产市场、土地制度改革等经济生活的各个方面。面对评估行业多元化发展趋势，为进一步规范我国评估行业管理，十二届全国人大常委会第二十一次会议正式通过了《中华人民共和国资产评估法》，并于2016年12月1日起正式施行。

《资产评估法》的颁布实施，明确了各类评估专业的法律地位，同时也对各类评估专业人员的能

力提出了新的要求，特别是面对多元化、多类型的评估业务，各类评估机构与评估专业人员如何应对已是无法回避的问题。仅从技术角度出发，由于不同评估类型具有不同的技术准则与实施差异，在评估行业的管理上应充分考虑其技术层面的差异，有针对性地依据《资产评估法》的相关规定有序开展评估行业专业化管理制度建设。

20世纪80年代，随着我国土地制度改革和金融制度改革的深化，土地评估行业应运而生，并不断地发展壮大，就目前而言，土地评估已成为我国最为重要的评估专业类型之一。纵观其他几大评估类型，鉴于我国特殊的土地管理制度，土地评估具有较强的专业性和复杂性，从评估标的、技术方法、发展趋势等方面分析，土地评估与其他评估类型都存在较大的技术差异，具体表现在以下几个方面：

## 一、评估标的特性的不同

土地评估面对的评估标的是不动产——土地，它与其他资产评估的标的相比，具有一些不同的特性，而这些特性将带来评估方法、价格体系以及技术发展趋势的差异。这些特性有：

### 1. 土地位置的固定性

土地评估的对象为土地，它是不可移动的。土地市场交易的并非是实物而是以其为承载物的产权，土地评估也并非是对真正意义上的实物进行市场价值评估而是对其相关产权的价值进行评估。

相对而言，其他资产评估当中更多的评估对象为实物资产或一些无形资产，其评估价格侧重



的为该实物资产或无形资产的市场完全价值。

土地位置的固定性对资产价值的影响是深远的。从产权意义上说,通常实物资产完整的产权是排他的,可由产权人自由移动支配的,但土地位置的固定性使得产权人在自由携带或移动这一层次上带来了障碍。正因为如此,在这一角度上资产评估就有了不动产评估和动产评估之分。

#### 2. 土地存续的永久性

土地的存续是永久性的,也就是说从其基本的承载功能来说,它的自然寿命是永久性的,而其他资产评估的对象却多具有一定寿命和期限的。这个特性的差异表现为:资产评估当中往往需要对资产进行会计上的折旧或计提,而土地评估中土地资产则无此概念。

#### 3. 土地的不可再生性

土地既是资产,更是一种资源,这种资源具有不可再生性的鲜明特点,也就是说土地其地理位置是固定的,它不可能像其它产品一样被人为地大量生产出来。面对日益增长的人类需求,从

长期来看其稀缺性是长期存在的,土地资产的价值是呈增值趋势的。而大多数资产评估的对象而言,是不具备这种长期趋势下增值的特性的。这种特性也成为土地评估和其他资产评估两者存在本质差异的一个重要特性。

#### 4. 土地的区域差异性

由于位置的固定性,土地资产呈现典型的地域分异规律,其价值也体现出这一规律。这种分异规律体现在两个方面,一种为在所有市场当中难以找到同质的“土地产品”,即你在任何一个土地市场当中难以找到两个土地肥力、地质条件、区位条件、基础设施、气候条件、环境条件一样的地块;另一种为即便找到完全同质的“土地产品”,其土地价格也会因为其所处的区域地价水平不同而存在很大差异。举例来说,如表1当中,同样是北京市、广州市以及广东省韶关市中心最繁华的一级商业用地,三个城市的价格差异就十分大,而对比其它商品的价格来看地域性的价格差异就很小甚至没有。

表1 各城市各种用途一级土地基准地价对比表

(单位:元/平方米)

土地用途	北京市		广州市		广东韶关市	
	价格类型	一级地	价格类型	一级地	价格类型	一级地
商业	楼面地价	29980	楼面地价	27091	楼面地价	6168
住宅	楼面地价	28720	楼面地价	23696	楼面地价	1514
工业	地面地价	11160	地面地价	2639	地面地价	630
基准日	2014年		2015年		2014年	

表2 各城市电器产品价格对比表

(单位:元)

产品名称	型号	时间	北京市	广州市	韶关市
索尼数码相机	DSC-TX30	2015年6月	2350	2300	2320
联想笔记本电脑	联想(Lenovo) Ideapad 700s	2015年11月	5999	5999	5999
起亚牌轿车	起亚KX3 2015款 自动两驱GLS	2015年1月	13.18万	13.08万	13.12万

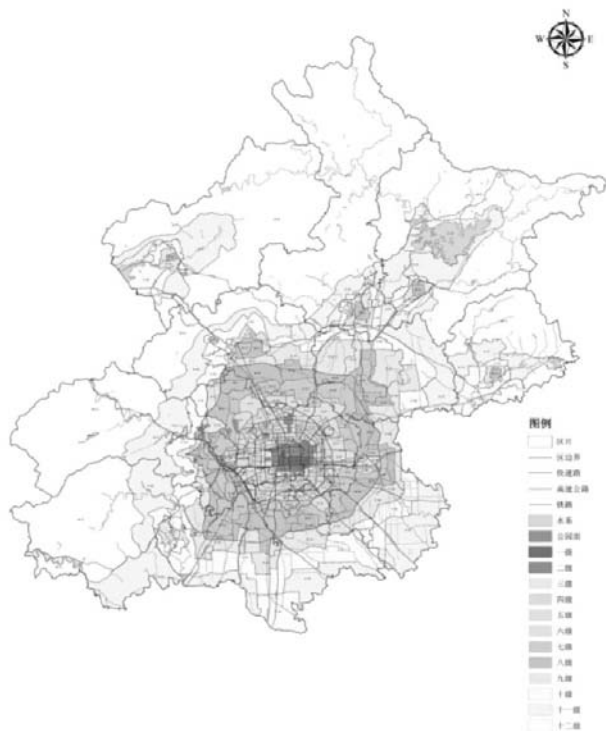


图1 北京市住宅用地地价分布图



图2 广州市商业用地地价分布图

土地的区域性差异引伸了两个方面的问题：第一，土地产品是很难具备同质性的，这就要求土地评估要对土地所处的区域市场要有充分的了解；第二，由于土地的非同质性带来土地市场具有非常典型的区域性市场特征，这对土地评估师进行评估以及土地评估的行业管理也提出了不同的要求。就如，即便你是北京市最富有经验的土地评估师或估价机构，若要对广州市某块土地进行评估，也不能完全按照北京市的价格水平和经验来对广州市的地块直接进行评估，你也需花费上较长一段时间先摸清广州市的市场水平，才能再对标的物进行评估。这对于土地评估及行业管理来说就产生了非常强的地域分割性（或地域门槛性），也就是说，本地的土地评估机构往往是最了解当地市场的中介，同样区域性的行业协会也是本地市场最能承担监管职责的机构。对比而言，其他资产评估在这方面的约束就没这么大，它们往往可以随时随地空降到各地立即开展资产评估工作。

仅从这点上看，评估师若未经过专业训练和熟悉当地市场的过程就参与土地评估的话，那将可能产生许多评估失真的现象，直接造成国家和社会的巨大损失。

#### 5. 产权的特殊性

前面提及土地评估实际上对土地产权价值的评估，由于我国土地所有制的特殊性，其土地评估产权的含义也与其他资产评估有所不同。其他资产评估往往是针对标的完整的所有权价值进行评估，而土地评估则一般可分为两大类，对于集体土地的土地评估可包括其所有权、使用权、承包权、租赁权等产权价值的评估，对于国有土地则为土地使用权、地役权、抵押权等价值的评估。产权内涵的不同也将延伸至产权价值的差异。

#### 6. 用途的限制

土地资产在法律上是具有用途的限制的，即城市国有土地的使用用途是存在一定规定和限制的。因而，同一块土地若因用途不同则其市场价值会存在较大差异（可详见表1），这点对比在其

他资产评估中表现得更为明显。

7.市场性质的不同

由于产品的不同质、买卖双方的不对称以及产权的不完善，土地资产所处市场的不完全性通常要高于资产评估的标的。这种情况下，土地评估对土地评估师的经验、区域市场把握能力以及价格表达形式等的要求就更高了。关于产权不完善方面，例如城市国有土地当中的划拨土地使用权、拆迁、征地、集体土地所有权、集体土地使用权等这些土地产权价值的评估就要比资产评估

复杂得多。

二、评估方法的差异

在评估方法上，土地评估与其他资产评估类型虽然在主要几种评估方法的原理上两者存在一致，但从上述土地特性差异对比来看，土地评估在实际应用当中的一些具体方法更具有特殊性，特别是评估特殊土地用途、产权时运用的评估方法往往运用了多种的评估原理，同时对于评估专业人员来说，更需要对区域市场进行深入了解，方可对不同的评估方法运用得当。

表3 土地评估与其他资产评估方法之间的比较

类型	评估方法	性质	区域市场的考虑性程度	备注
土地评估主要方法	收益法	计算资产的经济价值	强	建设用地评估
	成本法	计算资产的要素价值	强	建设用地评估
	市场比较法	考虑要素价值和经济价值基础上的市场交易价值	强	建设用地评估
	剩余法	收益法、成本法、市场法的结合	强	建设用地评估
	路线价法	区域市场比较法	强	建设用地评估
	基准地价系数修正法	利用区域市场价格进行比较	强	建设用地评估
	斯蒂芬 - 克拉克估价模型	收益还原法	强	农用地评估
	农地价格叠加法	计算资产的要素价值	强	农用地评估
	增值收益分配法	收益法、成本法、市场法的结合	强	农用地评估
其他资产评估主要方法	征地案例比较法	区域市场比较法	强	农用地评估
	收益现值法	计算资产的经济价值	考虑整体市场	
	重置成本法	计算资产的要素价值	一般	
	现行市价法	考虑要素价值和经济价值基础上的市场交易价值	考虑整体市场	
	清算价格法	获取现实市场流动性的价值	强	

三、价格体系的不同

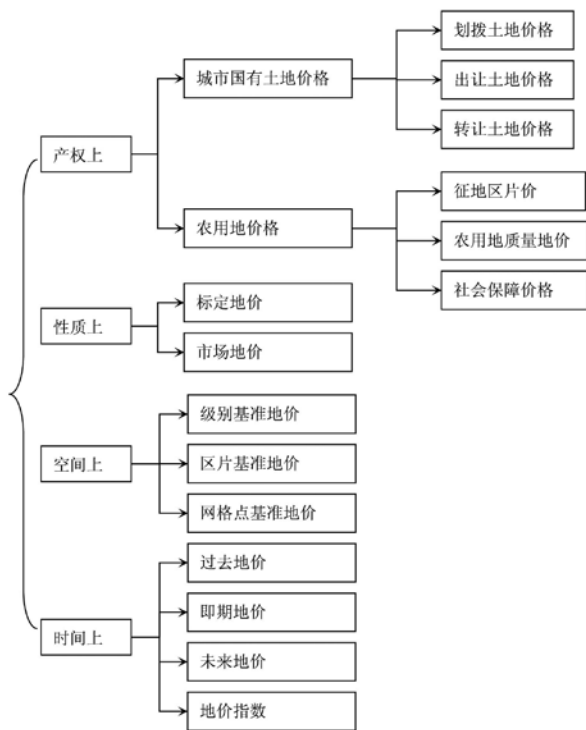
正是因为土地评估标的特性不同，土地评估价格不同于资产评估价格是一个点的概念，而是一个完整的价格体系（见图3）。

土地价格不仅仅包含我们通俗理解的宗地价格一点的概念，相反它应该是一个完整的价格体

系。在产权上，土地价格可分为国有、集体的建设用地与农用地价格；从性质上，可分为标定地价和 market 地价；在空间上，它可分为宏观的级别基准地价，中观的片区基准地价，微观的网格点基准地价；在时间上，它可包含过去的地价、即期地价、未来地价以及地价指数。因此可以说，

土地价格不是一个点的单一价格，而是一个立体的、多维的价格体系，它承载着多种因素和多种条件。理解这一点对于一个土地评估师乃至土地评估行业管理者来说是至关重要的。同时，这也是土地评估与其他资产评估类型所承载的内涵不同的重要所在。

需要着重说明的是，没有一个评估行业对其标的资产价值评估时，像土地评估一样需要考虑如此多的区域市场因素、空间因素、时间因素、政策因素、产权因素等诸多要素。



#### 四、技术发展趋势不同

正是由于土地价格较其他资产评估价格包含了更多的内涵，因此对于土地评估未来的技术发展趋势方面也较其他资产评估更为复杂和丰富。

1. 产权上，更多的理论应用到集体土地价格评估当中

由于集体土地产权存在与国有土地产权相比的弱势产权、产权主体虚位、产权内涵不清等多种情况，也促使了理论界正在应用更多的理论去完善集体建设用地价格评估与农用地价格评估。

例如，有学者提出基于农村集体土地改革试点的集体建设用地处分权价格形成机制，也有提出集体农用地价格当中应该加入考虑社会保障因素、环境生态因素等等。

2. 在地理空间上，更多的GIS理论技术被应用到土地价格评估当中

土地价格具有突出的空间属性，受到区域空间环境的影响，没有哪个土地评估师敢说评估城市某宗土地时可以不用了解周边区域的地价而做出判断。正是因为这种空间特质，GIS理论技术就自然而然地被广泛地应用到土地评估当中。如基于数字高程模型DEM (Digital Elevation Models) 技术建立的空间地价模型，利用DEM技术形成的网格点基准地价，通过虚拟现实技术 (VR) 建立的三维立体动态地价模型等等。

通过这些技术的应用，大大提升了土地评估科学性、直观性，充分地考虑了土地评估当中区域市场的因素和影响，这种应用在其他资产评估当中是没有的。同时，也反映了土地评估及行业管理的高技术含量。

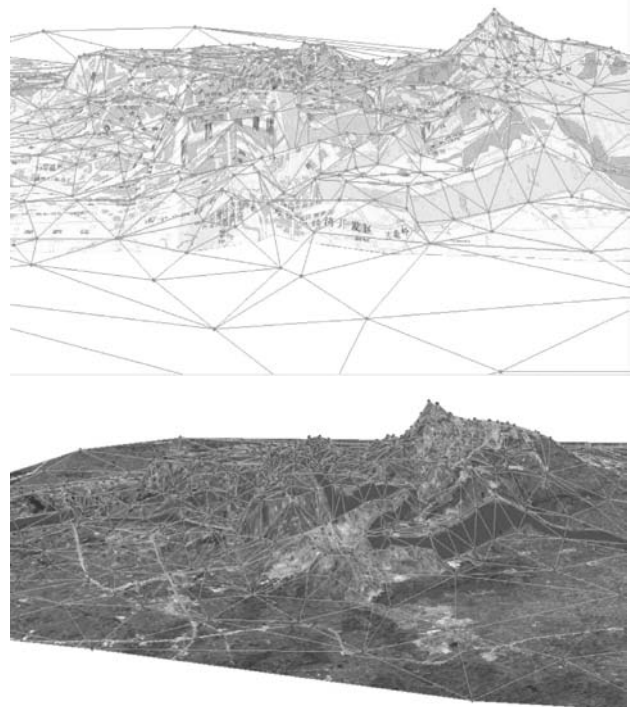


图4 利用DEM技术建立的地价TIN空间模型图

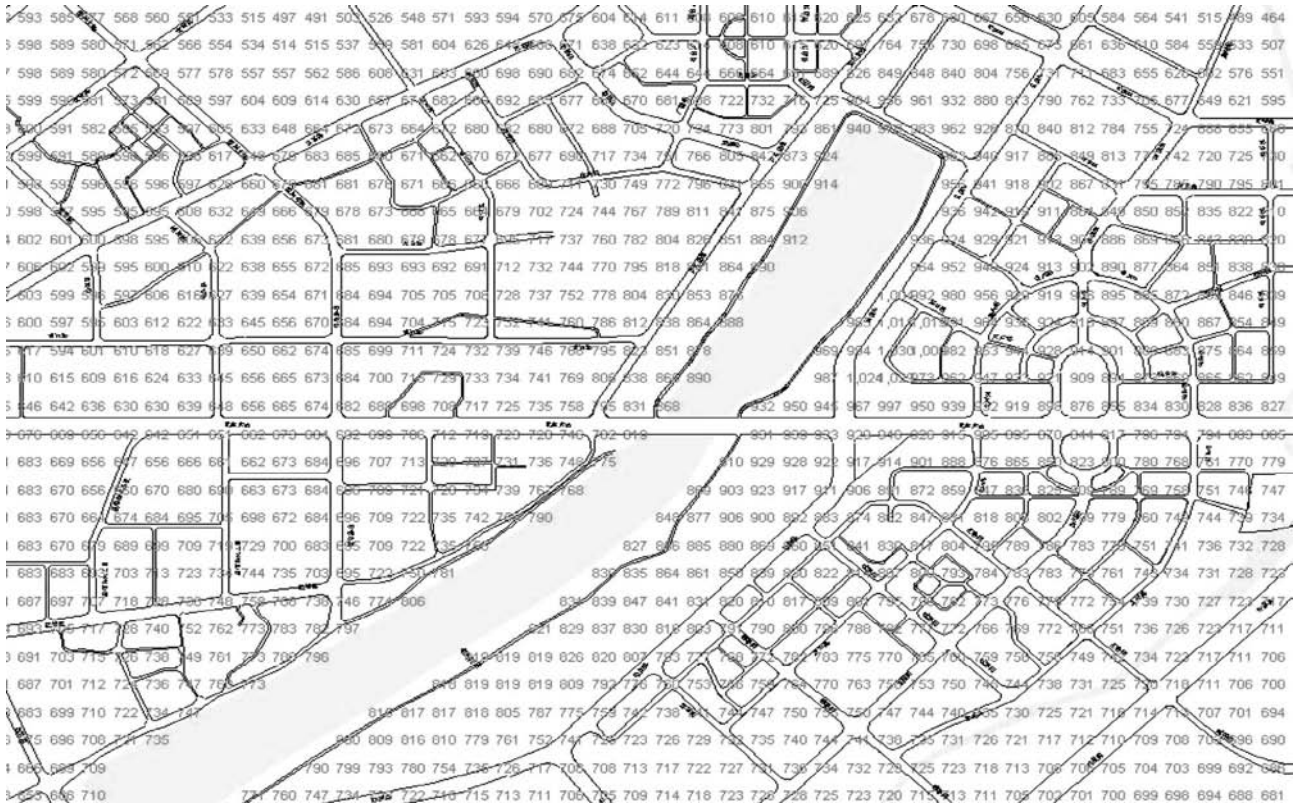


图5 利用DEM技术建立的网格点基准地价

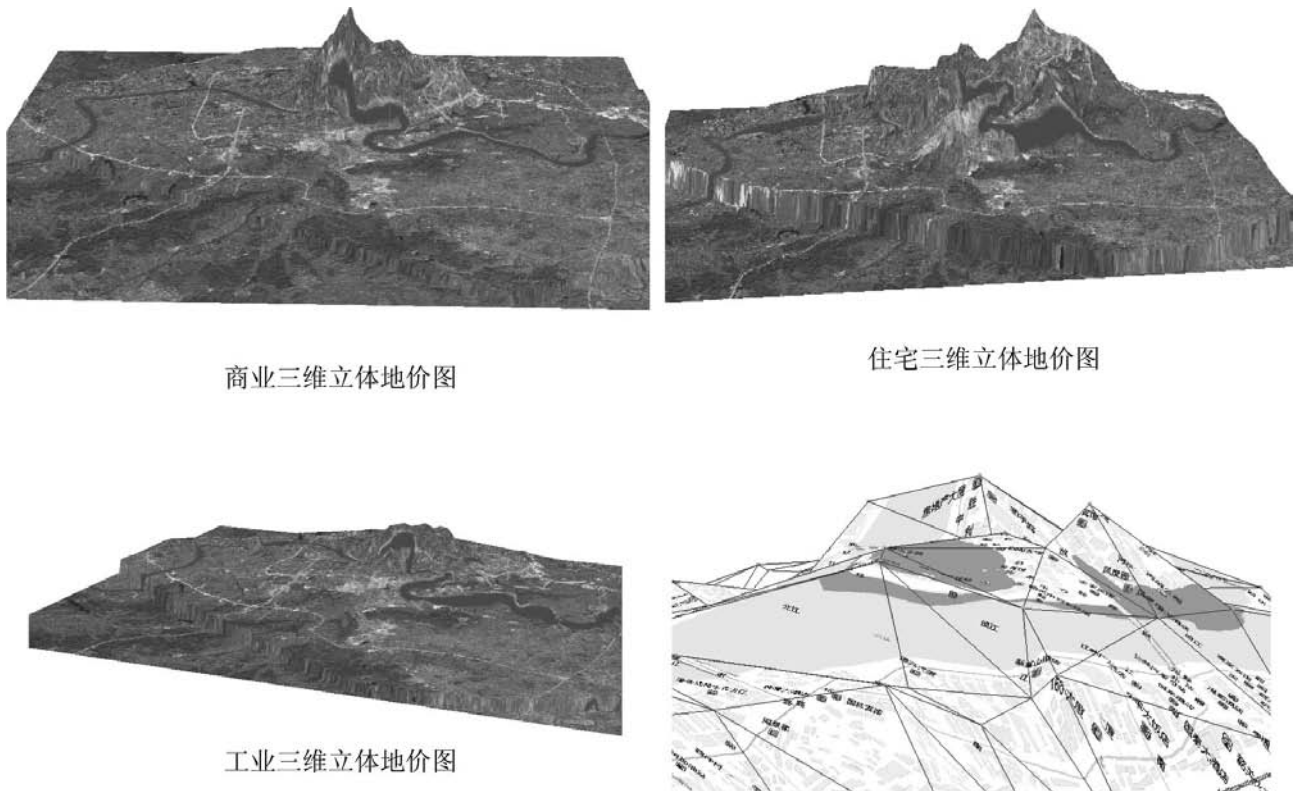


图6 利用VR技术建立三维立体动态模型

3. 在时间上, 地价动态监测和地价指数被应用到土地价格评估当中

地价是关乎国计民生的重要价格, 土地评估比其他资产评估更为关心城市地价在时间上的延续走势, 而不仅仅局限于某时点的点价格, 它往往需要监测地价在时间上的一系列走势, 并对未来走势作出指导。因此, 地价动态监测、地价指数等技术要求也就被纳入土地评估当中。

4. 在形式上, 大数据被应用到土地价格评估当中

随着大数据时代的到来, 土地评估行业在积累多年的数据已开始利用大数据平台进行全方位的应用, 大数据技术在土地评估的率先推广应用, 体现了土地评估在大数据应用方面的巨大优势与美好前景。目前, 除了应用在传统的互联网估值服务外, 已逐步推广至政府部门快速决策、地价信息可视化展现等多个方面。虽然, 与土地评估相关的其他大数据应用方向仍在探索之中, 但可以预见的是, 未来土地评估的发展趋势必然与大数据有深度的结合。

### 五、在实际应用方面

如上所述, 土地评估的内涵、技术方法、发展趋势等多个方面决定了与其他资产评估类型的不同之处, 这要求评估师具有较强的专业能力和延伸性知识, 同时也需熟悉深入了解区域市场才能顺利完成复杂的土地评估工作。简单来说, 土地评估的专业性决不是明白几种常用评估方法的步骤或者找到一些交易案例、基准地价资料就可以完成好的, 需要对相关土地管理流程有一定的掌握。如一般上市项目, 土地往往是划拨获得, 权属大多不完善, 企业手中的资料也不齐全。评估师首先要从土地资产清查开始介入, 协助完善土地权属, 评估完毕还要办理备案或者初审手续, 甚至几年后还要帮助办理变更登记手续, 这要求经办的评估师要非常熟悉土地方面的法律法

规、土地审批管理流程和地方性的操作惯例才能胜任该项工作。

### 六、结语

《资产评估法》明确了实行行业自律管理, 体现了政府简政放权的改革思路, 给各类资产评估放开了足够的市场空间, 以更为开放的姿态推动市场中各类型评估业务的高质专业服务发展。从准入制度的规定上看, 其表面上看似降低了评估职业资格的准入门槛, 但是对于行业及专业技术的管理并不意味着将降低技术标准, 反而是提高评估专业人员整体素质的一个契机。

从文中的分析来看, 土地评估具有较强的专业性和延伸性, 与其他资产评估类型相比, 从事土地评估要求评估师对土地的横向、纵向的专业领域要有较强的研究能力。因此, 在评估行业管理上应尽快制定关于土地评估的胜任能力的界定和胜任能力框架的具体细则, 即基于土地评估技术特点明晰土地评估的从业技术基本要求, 同时以《资产评估法》的高度完善当前的土地评估方面的胜任能力评级制度。

从实施层面上考虑, 在业务分类的基础上对从事不同类型评估业务的评估专业人员的胜任能力进行匹配性分析, 将有利于促进评估行业的多元化发展。特别是随着土地评估市场的转型和发展, 农用地评估、集体土地评估和以地理空间技术为基础的批量评估等新兴评估技术对评估人员胜任能力提出了更高的技术要求, 社会各界对不同类型的土地评估技术实施能力也需一个衡量准则。因此, 土地评估专业胜任能力的界定和胜任能力框架的明晰, 对于评估师而言, 可指导其今后发展的方向和目标, 对于行业主管机构而言, 评估行业可以此为契机加强评估行业技术标准和社会地位, 促进评估行业内部的有序竞争, 进而推动整个资产评估行业的健康发展。

# 简政放权背景下的土地评估市场化

## ——浅析《资产评估法》对土地评估市场化的影响

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 房春玲 李建林

我国土地价值评估伴随国有土地有偿使用制度的建立而产生，并随着国家改革开放的不断深入、市场经济的发展而不断市场化。《资产评估法》的颁布实施进一步推进了土地评估的市场化发展，土地估价行业面临新的挑战和发展机会。土地估价机构和土地估价师应该顺应这种发展趋势，主动进行自我调整，积极迎接新时期的发展。

### 1、土地评估市场化的发展历程

随着国有土地有偿使用制度的建立，我国土地价值评估行业应运而生。但早期的土地估价机构大都隶属于政府主管部门，主要服务于国有土地出让底价评估、基准地价评估、标定地价评估等地价管理目的，以及核定土地增值额、计收土地税费、评估国有企业改制涉及的国有土地资产价值、评估征收拆迁补偿金额等政府管理职能。

随着改革开放的不断深入，市场经济的不断发展，土地估价业务范围不断扩大，土地估价行业逐步走向市场化。

1999年国务院办公厅下发《关于清理整顿经济鉴证类社会中介机构的通知》，要求评估中介脱钩改制。同年9月，国土资源部印发《关于土地评估机构与政府主管部门脱钩的通知》，要求土地评估机构与政府脱钩，并将政府对土地评估机构的管理职责逐步下放到行业协会。

2001年3月，国土资源部印发《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》，将土地估价结果的确认制度改为备案制度。

2002年8月，国土资源部印发《关于改革土地

估价人员和机构监督管理方式的通知》，取消了土地评估机构资质的行政审批。

2014年10月23日国务院取消了土地估价师职业资格许可。同年12月1日国家发展改革委发文放开土地价格评估等7项专业服务的价格指导，实行市场调节的价格形成机制。

至此，在政府一系列简政放权的改革措施推动下，土地估价行业逐步走向开放竞争的市场化道路。

2016年7月2日，十二届全国人大常委会第二十一次会议表决通过的《资产评估法》，首次以法律的形式确定估价行业的法律地位，放开评估服务的市场需求，明确了估价行业的行为规范，划清估价行业监管职责，对土地估价行业未来的市场化发展有重要意义。

### 2、土地评估咨询的市场需求

《资产评估法》第三条规定：“自然人、法人或者其他组织需要确定评估对象价值的，可以自愿委托评估机构评估。涉及国有资产或者公共利益等事项，法律、行政法规规定需要评估的（以下称法定评估），应当依法委托评估机构评估。”这表明，除了法定评估外，土地评估需求将由相关主体自己决定，其中包括是否聘请土地评估机构，聘请哪一家土地估价机构，评估对象、评估内容、评估目的是什么，地价内涵如何设定，对评估成果有什么要求等等。土地的价值和开发利用与有关权利人的利益密切相关，土地价值判断和利用分析的需求广泛存在现在市场经

济中。在具体的评估项目中，土地估价的市场需求主要体现在以下几个方面。

#### (1) 土地使用权流转的市场价值评估

土地使用权流转价格评估，即土地使用权交易价格的评估，是土地价格评估中最基本最常见的一种评估类型。土地除了在政府出让一级市场流通以外，还会在转让、出租等二级市场流通。《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119号）就要求完善土地租赁、转让、抵押二级市场。未来随着土地二级市场的发展完善，土地使用权人对土地转让价格、租赁价格的评估需求也将越来越大。

#### (2) 作价入股（出资）、合作开发等土地资产处置中的评估咨询

在早期，土地作价入股（出资），主要是指国有企业改制过程中，对企业原无偿获得的国有土地资源的一种处置方式。随着土地有偿使用制度的实施和市场经济的不断发展，非国有企业以土地作价入股（出资）、或以一方出地另一方出资的方式合作开发土地资源的案例也越来越多，由此产生的土地价值评估需求也越来越多。

#### (3) 土地融资价值评估

土地是市场经济中的重要资产，是企业单位或个人融资的重要筹码，也是金融机构各种融资类项目的核心风控措施之一。金融机构在对企业单位或者个人贷款之前对土地进行价值评估，便于制定全面、合理的融资计划，控制放贷资金的风险。

#### (4) 存量土地资源盘活利用中的价值评估咨询

近年来，我国城市房地产市场得到长足发展，房地产市场价格的不攀升促使土地使用权人越来越重视自己名下土地资源开发利用的价值。与此同时，现阶段国家大力推行土地节约集约利用制度，鼓励存量土地提高土地利用效率，并制定了“三旧”改造、“棚户区”改造等存量土地利用的优惠政策。在这样的背景下，土地使用权人对自身拥有的低效利用或空置未用的土地资源盘活利用的需求越来越突出。这又促进了存量土地潜在利用价值的评估咨询需求。

#### (5) 其他土地评估市场需求

除了上述土地评估需求外，市场中的土地价值评估需求还包括企业土地投资决策涉及的土地价值评估、土地补偿协商谈判中的价值评估、开发整理中的土地增值及分配的确定、土地分割与合并前后价值的确定等。

这些市场中的土地评估咨询需求者通常为市场经济中的主体，其评估委托有鲜明的利益立场和强烈的利益最大化诉求。委托方需要的不仅仅是估价对象在过去或现在某个时点的价值，他们更关注估价对象未来的价值发展趋势，以及如何实现估价对象的最大价值，对土地价值评估咨询的成果有明显的个性化要求。一些评估需求还可能突破土地估价规程的框架，以固化的评估作业程序进行单纯的价值评估难以满足委托方的需求，这对土地估价机构和土地估价师提出了更高的技术要求。

### 3、土地估价机构和土地估价师如何应对市场化发展

在土地估价市场化发展趋势面前，土地估价行业面临着门槛不断放开、市场竞争日益激烈、评估需求难度不断提高的挑战；但同时遇到政府简政放权、行业立法、市场活力进一步释放、土地估价专业性更突出的发展机遇。土地估价机构和土地估价师应该顺应这种发展趋势，主动进行自我调整，积极迎接新时期的发展。

对于土地估价机构而言，在行业市场化发展过程中，应抓住市场核心需求，提供个性化的专业咨询服务，加强行业自律与内部管理。

(1) 以土地价值评估为基点，抓住核心需求。在市场环境中，市场主体无不希望充分利用已有的资源获得更多的利益。理性的土地权利人最终的目的是实现土地利用效益最大化。某种特定的土地利用方式或处置方式能否达到利益最大化的目的？如何才能达到土地利用最优最佳的状态？这成为土地权利人日益关注的问题。因此，土地估价机构提供价值评估服务时，不应仅仅局限于提供土地的价值额，还应该以价值评估为基点，抓住客户的



核心需求,提供到位的价值咨询服务。

(2) 提供个性化的专业咨询服务。在不同的地区、不同的地块、不同的社会经济环境条件下、不同的地块权利状况下,不同的开发利用状态、不同的处置利用方式、不同的决策背景下,委托方的具体评估需求不尽相同,土地估价咨询服务需要解决的具体问题也不同。土地估价机构应该在遵循估价规范、职业准则等法规和行业管理要求的前提下,针对客户的具体需求和价值评估对象的具体情况,提供个性化的价值咨询服务。

(3) 加强行业自律和内部管理,推动行业规范、健康发展。《资产评估法》的立法使土地估价行为法律化、规范化,有利于土地估价机构公平的参与市场的竞争,同时也对土地估价机构和估价人员提出法律责任要求。在国家简政放权、供给侧结构性改革的新形势下,土地估价机构应借助《资产评估法》赋予的权利,继续坚持行业自律,根据新的形势、新的要求,不断健全内部管理的规章制度,提升内部管理水平,加强土地估价师队伍的建设,以适应市场环境的变化,共同推动土地估价行业更加规范、健康发展。

对于土地估价师而言,应提升自身的综合素质和专业素养,培养服务意识。

首先应立足估价规程,扎根土地价值理论,提高挖掘土地价值的能力。作为土地估价项目的具体实施人员,土地估价师自身的能力水平与项目的质量水平、客户需求的满足程度直接相关,也是估价师自己立足于行业的根本条件。土地是一种复杂的综合性资源,既有自然属性,又有社会属性;既有资源特性,也有资产特性。土地的价值根植于它对于人类的功能效用,既受到自然属性的影响,更与社会经济的发展变化密切相关。因此,作为土地估价领域的专业估价人员,

土地估价师应该立足土地估价规程,深入钻研土地价值相关理论,透析各种因素在特定时点对土地价值的作用,努力提升自己科学、合理的评估和挖掘土地价值的能力。

其次,拓展知识架构,熟悉政策,提升增值服务综合力。在国家简政放权的背景下,土地估价行业发展越来越市场化,市场环境中的土地价值评估需求综合性越来越强,价值评估咨询项目的挑战越来越大。这些评估咨询项目不仅需要估价师具备扎实的土地估价理论基础和估价经验,还要求估价师具有一个完善的知识架构,熟悉现有的相关法律法规和政策;不仅要充分挖掘出土地的价值潜力的能力,还要具备能够进一步为客户提供更多增值服务的综合素质能力。

最后,调整角色定位,培养服务意识。在传统的土地价值评估服务中,土地估价机构依据政府法律法规政策规定的准则进行国有土地价值评估,或多或少充当着土地价值评判的角色。在市场化的评估需求中,土地估价的需求具有鲜明的利益立场。在服务于这些市场化需求时,土地估价师应注意调整自己的角色定位,培养服务市场化需求的意识,从客户的需求出发,在不违反法律政策、土地估价相关行业标准规范的前提下,围绕客户的需求,提供专业的咨询意见,为客户实现其利益诉求提供决策参考。这也是土地估价师及土地估价机构在市场化估价需求中的价值所在。

总之,在政府简政放权的改革大背景下,《资产评估法》的立法大力推进了土地评估的市场化发展,对土地估价行业有深远影响。土地估价机构和土地估价师应立足本行业的专业特点,把握市场的需求,进一步强化自身的专业技术和服务能力,提升土地评估咨询服务的价值和市场认可度,在开放的竞争市场中绽放我们的专业魅力。

## 2016土地估价、土地登记代理业务培训在南京举办

2016年5月31日-6月19日，江苏省土地估价与不动产登记代理协会在南京举办了四期土地估价、土地登记代理业务培训。本次培训班面向所有的土地估价师和已在中估协执业的土地登记代理人，共有1000多人参加了培训。培训的主要内容有：司法鉴定专家辅助人制度研究；国有建设用地使用权出让评估；特殊用地评估；《不动产登记暂行条例实施细则》解读；中国历史性建筑及用地评估研

究。讲课老师在授课前都能做到认真备课，讲课之中既讲解理论知识，又结合实际进行案例解剖，使本次培训班讲课内容新颖，有较好的实用性。学员普遍反映收获很大。

培训班期间，陈茹华会长专程前往看望了全体学员，邓中华、陈定主副会长和秘书长徐红华跟班听课，住会检查指导，抓好各项工作落实，确保了培训教育的顺利进行。



## 江苏省土地估价与不动产登记代理协会 组织会员向盐城龙卷风冰雹灾区献爱心

2016年7月6日上午，江苏省红十字会副会长徐国林一行来到江苏省土地估价与不动产登记代理协会，专门为省土地估价与不动产登记代理协会举行了爱心捐赠仪式，并为省协会和部分机构代表颁发了荣誉证书。善款将用于盐城阜宁龙卷风冰雹灾害地区救灾重建。徐国林副会长介绍了盐城阜宁龙卷风灾害发生后，党中央国务院高度重视，省委省政府主要领导在受灾第一线部署救援工作。对省协会在灾害发生后的救援行动所体现的高度社会责任感给予赞誉。

在盐城市阜宁县、射阳县部分地区遭遇强冰雹和龙卷风灾害发生次日，6月24日，陈茹华会长主持召开江苏省土地估价与不动产登记代理协会（以下简称省协会）四届十二次会长办公会议，临时增加了关于此次救灾的议题，与会的副会长们均表示要积极响应中央与省委、省政府关于全力救灾、确保受灾群众正常生活的指示。会议决定，向土地估价与不动产登记代理行业的会员发起倡议，以捐款方式为受灾人民提供援助。倡议发出后，江苏金宁达房地产土地评估有限公司、江苏苏信房地产评估咨询有限公司、江苏五行土地房地产评估咨询有限公司、江苏苏地行土地房产评估有限公司等近30家会员单位迅速行动，踊跃捐款，热忱向受灾群众奉献爱心。捐款总额达到41万元，以帮助受灾地区同胞战胜灾害，渡过生活难关，早日重建家园。

### 捐款单位名单如下

序号	单位名称
1	江苏省土地估价与不动产登记代理协会
2	江苏金宁达房地产土地评估有限公司
3	江苏苏信房地产评估咨询有限公司
4	江苏五行土地房地产评估咨询有限公司
5	江苏苏地行土地房产评估有限公司
6	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司
7	苏州天元土地房地产评估有限公司
8	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司
9	苏州吴地土地房地产咨询评估有限公司
10	苏州拓普森土地房地产评估有限公司
11	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司
12	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司
13	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司
14	江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司
15	常州市嘉和土地房地产评估咨询有限公司
16	江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司
17	江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司
18	江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司
19	宜兴市陶都房地产土地评估有限公司
20	徐州市中鑫土地房地产估价咨询有限公司
21	苏州天地房地产土地评估有限公司
22	常州金沙土地房地产评估有限公司
23	建湖律信土地房地产评估咨询有限公司
24	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司
25	江苏常度房地产评估咨询有限公司
26	江苏常地土地房地产评估有限公司金坛分公司
27	江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司
28	中证房地产评估造价集团有限公司
29	江苏大正房地产土地造价咨询评估有限公司

## 省协会召开《资产评估法》座谈会

2016年8月5日，江苏省土地估价与不动产登记代理协会（以下简称省协会）在南京召开了《资产评估法》座谈会。省协会会长陈茹华，副会长王黎明、邓中华、濮励杰，秘书长徐红华，副秘书长鲍志良、陈海燕以及10家机构负责人出席了会议。会议由副会长邓中华主持。

座谈会期间，苏州天元土地房地产评估有限公司总经理徐进亮、江苏苏信房地产评估咨询有限公司董事长徐惠、南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司总经理王延龙、江苏金宁达房地产土地评估有限公司副总经理张小燕分别就立法过程、《资产评估法》对土地评估机构未来发展的影响、

《资产评估法》的专业性要求、《资产评估法》的现实意义与影响等方面阐述了各自观点。与会代表相继发言，热烈讨论。

陈茹华会长作会议总结，提出要以积极认真学习的态度落实《资产评估法》，要潜心研究《资产评估法》出台前后土地评估行业的异同，同时行政监管的突显作用不能忽视。陈会长还指出，《资产评估法》出台后，有许多需要思考研究的问题，省协会要通过一系列方式宣传《资产评估法》，要继续调研，对行业进行摸底统计，尽可能为土地评估机构做好服务。

## 广西省协会来我省考察交流

9月7日，广西土地估价师协会会长邓强带队，一行9人来我省考察交流。我省协会副会长邓中华、秘书长徐红华以及部分土地评估中介机构代表出席了座谈会。会议由副会长邓中华主持。

邓中华副会长代表江苏省土地估价与不动产登记代理协会向来自广西省协会的同行表示热烈欢迎，并介绍了我省协会业务范围、组织架构以及日常工作等基本情况。与会代表分别结合各自情况，就《资产评估法》宣传及学习、行业自律管理办法、土地评估收费、土地估价师继续教育培训、土地估价报告质量监管、土地评估机构管理模式以及省外分支机构的管理等情况进行了深入、热烈的交流探讨。

广西国土资源厅土地利用管理处处长熊仁元、

广西土地估价师协会会长邓强表示此次交流收益颇丰，希望两省继续保持友好往来，并进一步加强沟通联系，互通有无，共同为土地评估行业健康发展作出积极贡献。



## 关于2015年度符合执业条件（免检）的 土地评估中介机构以及执业土地估价师 名单公告

根据国家和省关于土地评估行业管理的有关规定，江苏省土地估价与不动产登记代理协会现将2015年度符合执业条件（免检）的机构及执业土地估价师予以公布，准予在规定范围内从事土地评估中介业务。同时公告的还有符合我省备案条件并在江苏省执业的全国执业评估机构。凡需要委托进行土地评估的单位或个人，可在公告的符合执业条件的机构中自主选择土地评估机构。未经省估价协会

执业登记的机构不得开展土地评估中介业务。

附件一：符合执业条件（免检）土地评估中介机构名单

附件二：符合执业条件（免检）土地评估中介机构的执业土地估价师名单（略，详见省国土资源厅、省协会网站）

附件三：在我省备案执业的全国执业机构名单

二〇一六年八月十六日

附件一：

### 符合执业条件（免检）土地评估中介机构名单

序号	资信等级	机构名称	法人代表
1	一级	江苏苏地行土地房产评估有限公司	张其宝
2	一级	江苏同方土地房地产评估有限公司	韩卫东
3	一级	江苏金宁达房地产土地评估有限公司	张增峰
4	一级	江苏常地土地房地产评估有限公司	舒友林
5	一级	南京大陆土地房地产评估有限公司	胡联生
6	一级	江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	胡澄
7	一级	江苏中大土地房地产评估有限公司	丁亚
8	一级	江苏苏北土地房地产评估咨询有限公司	吴伟
9	一级	苏州吴地土地房地产咨询评估有限公司	许小帆
10	一级	昆山市宏鑫土地评估有限公司	顾晓鸣
11	一级	江苏首佳土地评估测绘事务有限公司	王咏
12	一级	江苏东诚亿土地评估房地产估价有限责任公司	高帮胜
13	一级	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	周晓洁
14	一级	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	王延龙
15	一级	常熟市常信土地房地产评估咨询有限公司	吴秋根

序号	资信等级	机构名称	法人代表
16	一级	苏州工业园区信和房地产估价土地估价有限公司	杨正义
17	一级	江苏金宏业土地房地产评估咨询有限公司	徐庆宏
18	一级	江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司	周晓平
19	一级	江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	王立平
20	一级	江苏象仁土地房地产咨询评估有限公司	王明甫
21	一级	盐城市正信土地房地产评估有限公司	顾为美
22	一级	盐城市金地土地房地产估价有限公司	张 华
23	一级	江苏鑫洋土地房地产评估有限公司	潘建春
24	一级	江苏先河房地产土地评估有限公司	朱 兵
25	一级	苏州中洲房地产土地资产评估咨询有限公司	张 磊
26	一级	苏州市国信房地产土地评估咨询有限公司	吕 军
27	一级	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	张 琪
28	一级	江苏三师土地房地产评估有限公司	杨彤焰
29	一级	无锡东信房地产土地评估咨询有限公司	施 坚
30	一级	苏州市政通房地产土地评估有限公司	刘 莉
31	一级	江苏海正土地房地产评估有限公司	纪 建
32	一级	盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司	张树香
33	一级	江苏瑞地土地房地产评估有限公司	吉海鹏
34	一级	江苏大正房地产土地造价咨询评估有限公司	朱济运
35	二级	建湖律信土地房地产评估咨询有限公司	廖新华
36	二级	太仓市太地不动产评估咨询有限公司	程海忠
37	二级	盐城天宇土地房地产估价有限公司	余 芹
38	二级	江苏恒盛房地产土地资产评估有限公司	孙营锋
40	二级	无锡正大土地房地产估价咨询有限公司	丁民强
41	二级	扬州茂源土地评估规划咨询有限公司	徐文斌
42	二级	江苏汇知土地房地产评估咨询有限公司	徐大庆
43	二级	南京金汇通土地评估事务所有限公司	于恩亮
44	二级	淮安清华房地产评估与土地评估有限公司	张家彬
45	二级	启东市东方土地房地产评估测绘咨询有限公司	包永东
46	二级	江苏苏润土地房地产估价咨询有限公司	戴向东
47	二级	无锡齐典土地房地产估价有限公司	田秋群
48	二级	淮安中泰房地产土地评估有限公司	李 利
49	二级	响水大地不动产评估咨询事务所（普通合伙）	顾启明
50	二级	阜宁县万源土地房地产评估有限公司	唐青松
51	二级	无锡市公信土地房地产评估咨询有限公司	谈 强
52	二级	无锡普信土地房地产估价有限公司	唐 敏
53	二级	徐州永信房地产土地评估咨询有限公司	薛玉文
54	二级	江苏正道土地房地产估价有限公司	傅 荃

序号	资信等级	机构名称	法人代表
55	二级	徐州公信资产评估土地房地产估价有限公司	纪中晨
56	二级	徐州佳赢土地房地产评估咨询有限公司	王 勇
57	二级	苏州市中冠房地产土地评估咨询有限责任公司	陈建华
58	二级	无锡市求实土地房地产评估咨询有限公司	涂思雷
59	二级	盐城市恒业房地产估价土地估价有限公司	李红瑾
60	二级	江苏新大陆房地产土地评估造价咨询有限公司	朱松杰
61	二级	江苏中策行土地房地产评估咨询有限公司	郑 永
62	二级	东台市房地产土地估价有限公司	祝 强
63	二级	无锡市金博房地产土地估价咨询有限公司	黄振东
64	二级	苏州信谊行房地产土地评估咨询有限公司	纪 霞
65	二级	苏州荣和土地房地产评估咨询有限公司	娄 萍
66	二级	徐州中天土地房地产评估有限责任公司	孔 慧
67	二级	中联天目土地房地产资产评估有限公司	刘彬法
68	二级	江苏安瑞土地及房地产评估有限公司	邵北军
69	二级	无锡市仁德土地房地产评估咨询有限公司	张剑红
70	二级	江苏世联房地产土地评估有限公司	郑继勇
71	二级	无锡润杰土地房地产评估有限公司	王晓艳
72	二级	太仓市众信房地产评估土地评估测绘有限公司	陈建忠
73	二级	江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司	丁 勇
74	三级	新沂市新地不动产评估测绘有限公司	段东海
75	三级	泰州市万源土地估价事务所有限公司	浦 彪
76	三级	苏州博雅达土地房地产评估有限公司	严金泉
77	三级	扬州市天恒不动产评估有限公司	鞠 萍
78	三级	江苏华信土地房地产估价咨询有限公司	张建立
79	三级	江苏慧源房地产土地价格评估有限公司	钱德才
80	三级	江阴中泰土地评估有限公司	邢元志
81	三级	扬州一元土地房地产评估咨询有限公司	杨一元
82	三级	江阴恒诚土地评估有限公司	赵 萍
83	三级	苏州仲信银房产土地评估有限公司	王 伟
84	三级	盐城市永衡土地房地产评估有限公司	于广祥
85	三级	江苏慧宇诚房地产土地评估规划咨询有限公司	韩小君
86	三级	徐州市中鑫土地房地产估价咨询有限公司	刘 伟
87	三级	无锡德恒方房地产土地评估咨询有限公司	张剑红
88	三级	徐州华兴土地估价咨询有限公司	马奎利
89	三级	徐州市中正土地房地产评估有限公司	王德良
90	三级	常熟市常诚土地房地产评估工程咨询有限公司	刘国强
91	三级	江阴天勤土地房地产估价咨询有限公司	徐 锋
92	三级	江苏宏宇土地房地产评估测绘造价咨询有限公司	赵 茜

序号	资信等级	机构名称	法人代表
93	三级	宜兴市佳诚房地产土地评估有限公司	陈银华
94	三级	江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司	王 虎
95	三级	徐州融华土地房地产咨询评估有限公司	金建文
96	三级	南京天健勤业房地产土地评估有限公司	庄加亮
97	三级	扬州中信达房地产土地资产评估咨询有限公司	许印标
98	三级	苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司	王 灿
99	三级	南京银立通土地房地产评估咨询有限公司	何荣欣
100	三级	江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司	李金胜
101	三级	江阴嘉诚房地产土地咨询评估有限公司	黄海涛
102	三级	常州市嘉和土地房地产评估咨询有限公司	周秋芬
103	三级	江苏和泰土地房地产评估造价咨询有限公司	周建功
104	三级	苏州同方铭诚土地房地产评估有限公司	周 靖
105	三级	江苏新城土地房地产评估测绘有限公司	史晓婕
106	三级	南京康特土地房地产评估咨询有限公司	王 璠
107	三级	常州市正信土地评估事务所有限公司	王志鹏
108	三级	南京金正房地产土地评估有限公司	李兰珍
109	三级	徐州万世永和土地房地产评估咨询有限公司	朱瑞利
110	三级	江苏苏普土地房地产评估有限公司	范雪峰

附件三：

## 在我省备案执业的全国执业机构名单

机构名称	注册土地估价师
北京仁达房地产评估有限公司	
上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	
北京华信房地产评估有限公司	
深圳市世联土地房地产评估有限公司	
北京国泰大正天平行土地房地产评估顾问有限公司	
国众联资产评估土地房地产估价有限公司	
博文房地产评估造价集团有限公司	
广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	
上海八达国瑞房地产土地估价有限公司苏州分公司	王 强、徐永昌、葛晏强、周志良、袁冬梅
北京华信房地产评估有限公司南京分公司	仇育梅、徐 睿、杨 亚、李 娟
广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司苏州分公司	胡来彪、章泽宾、尹升飞
博文房地产评估造价集团有限公司吴江分公司	仲怡华、叶峻宏、陈素文、殷晓军
博文房地产评估造价集团有限公司苏州分公司	李 婷、李光明、万永芳、庄志潮、彭 卿
博文房地产评估造价集团有限公司张家港分公司	刘 俊、刘佳雪、别 致、陈贵花



## 关于2015年度年检合格的土地评估中介机构 及执业土地估价师名单公告

根据国家和省关于土地评估行业管理的有关规定，江苏省土地估价与不动产登记代理协会于2016年4-6月以抽检方式对部分土地评估中介机构2015年度的执业情况进行了年检，并组织专家对被抽检中介机构的土地估价报告质量状况进行了抽查测评。经审查，有65家土地估价机构(不含分公司)年检合格，其中19家机构符合晋升资信等级条件。现将我省通过年检，具备土地评估执业资格和执业条

件的机构及执业土地估价师予以公布，准予在规定范围内从事土地评估中介业务。未经省协会执业登记的机构不得开展土地评估中介业务。

附件一：年检合格土地评估中介机构名单

附件二：年检合格土地评估中介机构的执业土地估价师名单（略，详见省国土资源厅、省协会网站）

二〇一六年八月十六日

附件一：

### 年检合格土地评估中介机构名单

序号	资信等级	机构名称	法人代表
1	一级	江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司	肖 阳
2	一级	江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司	姜志华
3	一级	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	徐 惠
4	一级	江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司	仇 宇
5	一级	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司	王俊国
6	一级	江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司	孙家兵
7	一级	苏州天地房地产土地评估有限公司	张剑峰
8	一级	昆山华源土地评估咨询有限公司	季凤泉
9	一级	江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司	陈德兵
10	一级	江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司	刘清军
11	一级	苏州天元土地房地产评估有限公司	徐进亮
12	一级	江苏佳事得房地产土地评估有限公司	艾 琦
13	一级	苏州天仁信达土地房地产评估有限公司	陆海俊
14	一级	无锡市恒茂房地产土地评估有限公司	陈志军
15	一级	江苏苏瑞土地房地产评估有限公司	王生贵
16	一级	宜兴市恒泰房地产土地评估有限公司	吴良芬
17	一级	江苏大新房地产地价评估有限公司	杜长平
18	一级	苏州市安嘉禾土地房地产评估咨询有限公司	张 跃
19	一级	徐州市新鑫房地产土地评估有限公司	胡荣建
20	一级	江苏大公房地产土地评估有限公司	孟庆联
21	一级	苏州永联行土地房地产评估有限公司	沈敏珠

序号	资信等级	机构名称	法人代表
22	一级	盐城仁禾土地估价有限公司	邱南
23	一级	中证房地产评估造价集团有限公司	王军
24	一级	南通中诚信土地房地产评估咨询有限公司	袁建军
25	二级	江苏常度土地评估咨询有限公司	汤立
26	二级	苏州中博土地房产评估工程咨询有限公司	韩晓燕
27	二级	常州鲲鹏土地及房地产评估咨询有限公司	卜伟兴
28	二级	无锡市诚和房地产土地评估有限公司	钱松培
29	二级	江苏世纪恒达土地房地产评估咨询有限公司	王昌法
30	二级	苏州泛亚名典房地产土地资产评估经纪有限公司	柏兴平
31	二级	宿迁中恒土地房地产评估造价咨询有限公司	李有耐
32	二级	徐州华信房地产土地咨询评估有限公司	刘法科
33	二级	常州基建土地房地产评估咨询有限公司	陈卫华
34	二级	江苏中天行房地产土地估价咨询有限公司	陶文忠
35	二级	金坛市易和土地房产评估有限公司	于燕
36	二级	江苏中莲土地房地产资产评估造价有限公司	何卫斌
37	二级	扬州新悦房地产土地评估咨询有限公司	李加龙
38	二级	宜兴市陶都房地产土地评估有限公司	戴安君
39	二级	苏州俊达房地产土地评估咨询有限公司	张静芳
40	二级	徐州正华土地房地产评估咨询有限公司	焦丽丽
41	二级	徐州天行土地房地产评估咨询有限公司	刘艳江
42	二级	昆山信衡土地房地产评估造价咨询有限公司	金林
43	二级	昆山恒正土地房地产评估造价咨询有限公司	蒋宇芳
44	二级	徐州中盛土地房地产评估咨询有限公司	杨冷鹏
45	二级	苏州金九房地产土地评估有限公司	查琼露
46	二级	江苏君盛土地房地产评估造价咨询有限公司	陈翼滨
47	二级	常州金沙土地房产评估有限公司	周杰斌
48	二级	徐州方圆房地产土地评估咨询有限公司	李力
49	二级	江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司	张克强
50	三级	江苏永和土地房地产估价有限公司	郑学全
51	三级	徐州通标土地房地产估价有限公司	李召弟
52	三级	盐城汇智土地房地产评估有限公司	丛红建
53	三级	张家港保税区金大地地产咨询评估有限公司	郁学渊
54	三级	连云港永正土地房产评估咨询有限公司	王树章
55	三级	苏州弘远众益土地房地产评估咨询有限公司	刘欣
56	三级	江苏伟业房地产土地评估造价咨询有限公司	程士良
57	三级	苏州正合房地产土地评估咨询有限公司	曾超辉
58	三级	扬州安信土地评估有限公司	陈芳
59	三级	盐城市安达土地房地产评估测绘有限公司	徐忠新
60	三级	连云港中信土地房地产评估咨询有限公司	周长兴
61	三级	江苏淮海房地产土地资产评估有限公司	闫军
62	三级	江苏昌宏土地房地产评估咨询有限公司	叶强
63	三级	江苏国联土地房地产评估有限公司	高军华
64	三级	江苏华盛兴伟土地资产评估有限公司	季永蔚
65	三级	泰州嘉和土地估价有限公司	周锦宏

## 关于注销八家土地评估机构执业登记的公告

根据《江苏省土地估价中介机构注册管理规定》，经2015年度土地估价中介机构年检，江阴恒泰房地产土地评估有限公司、常州金大地土地评估有限公司、连云港中信土地房地产评估咨询有限公司、张家港保税区佳谊土地评估有限公司、江苏万隆同济房地产土地估价咨询有限公司、中证房地产

评估造价集团有限公司张家港分公司自愿申请注销执业登记，常州滨湖土地房地产评估测绘有限公司、江苏同方土地房地产评估有限公司吴江分公司因人员不足，予以注销执业登记。

二〇一六年八月十六日

## 关于2015年度土地评估中介机构年检资信等级晋升机构名单公告

根据《江苏省土地估价中介机构及注册土地估价师年检办法》有关机构资信等级升级的规定及省土地估价与不动产登记代理协会会长会议精神，经2015年度土地评估中介机构年检及资信等级评审，我省有十九家机构符合资信等级晋升条件，现予以公告。

### 二级升一级8家：

江苏大新房地产地价评估有限公司  
 苏州市安嘉禾土地房地产评估咨询有限公司  
 徐州市新鑫房地产土地评估有限公司  
 江苏大公房地产土地评估有限公司  
 苏州永联行土地房地产评估有限公司  
 盐城仁禾土地估价有限公司  
 中证房地产评估造价集团有限公司

南通中诚信土地房地产评估咨询有限公司  
 三级升二级11家：

苏州俊达房地产土地评估咨询有限公司  
 徐州正华土地房地产评估咨询有限公司  
 徐州天行土地房地产评估咨询有限公司  
 昆山信衡土地房地产评估造价咨询有限公司  
 昆山恒正土地房地产评估造价咨询有限公司  
 徐州中盛土地房地产评估咨询有限公司  
 苏州金九房地产土地评估有限公司  
 江苏君盛土地房地产评估造价咨询有限公司  
 常州金沙土地房产评估有限公司  
 徐州方圆房地产土地评估咨询有限公司  
 江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

二〇一六年八月十六日



东诚亿团队照片

## 江苏东诚亿土地评估房地产估价有限责任公司

江苏东诚亿土地评估房地产估价有限责任公司系住房和城乡建设部核准许可、专职从事各类房地产、土地、资产等各种价格评估的社会中介服务机构（房地产一级资质、土地全国级资质A级资信）。

公司成立于2002年1月18日，注册资金200万元。连续被评为盐城市房屋征收拆迁先进单位、盐城市涉企中介机构信用五星级单位；2015年被评为盐城市诚信中介服务示范机构。目前已同时具有土地估价、房地产估价、价格评估、司法鉴定等多重资质的综合型估价机构。

公司法人代表高帮胜,高级经济师,江苏省房地产估价协会理事、江苏省土地估价与不动产登记代理协会理事,具有房地产估价师、土地估价师、土地登记代理人、价格鉴证师、拍卖师等多项执业资格,被评为省高院房地产价格评估专家。公司拥有注册房地产估价师23名,注册土地估价师18名,价格鉴证师6名,高级经济师8名,员工中100%以上是本科以上学历;其中多名同志同时具有注册估价师、价格鉴证师、经济师等多重资质。

公司实行“突破自我、抢抓机遇、加快发展”的品牌战略,将创立公司品牌作为长期战略目标加

以贯彻。只有一流的服务品质、丰富的服务内涵,才能提升企业社会公众中的形象,提高市场竞争力。为此,公司全体员工深感要在日趋激烈的市场竞争中生存、发展、壮大,必须要不断地学习钻研、切实地转变经营观念,牢固树立服务思想,以增强企业的竞争能力和综合实力。

潮平两岸阔,风正一帆悬。秉承重德守信、严谨求实的传统,融会锐意进取、革故鼎新的精神,凭借业内有口皆碑的信誉,彰显公司卓而不凡的业绩,着力描绘出市场经济中风云激荡的评估新画卷。我们以高素质的员工队伍,高水准的职业道德,全心全意为社会服务,

为社会的发展,奉献汗水。以“乐业、敬业、勤业”的经营理念,以“一切为了客户、一贯注重品牌、一流的服务水平”的执业质量,做好评估事业。



东诚亿法人照片