

浅谈我国土地评估中存在的问题及对策

付国娇

西安熠华房地产资产评估有限公司

[摘要]我国房地产行业的健康稳定的发展,相当大一部分要依赖于土地评估工作的高效进行。由此,土地评估工作的重要价值便体现出来。尤其是在我国当前所处的经济情境下,各行各业也越来越倾向于选择土地房屋产品并以此作为重要的保值产品,这又使得土地评估工作的重要性再次得到了提升。因此,如何进行高质量、高效率的土地评估工作,成为当前急需探究的重要问题。

[关键词]土地评估; 问题; 解决措施

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.10.915

引言

近年来,市政经济发展中将土地评估工作作为主要的发展因素,根据相关数据的调查和研究,经济的发展与土地之间的关系十分密切,如今对于土地工程进行评估中认知程度不断增加,更多工作人员倾向于对此项工作进行建设,而从实际的工作发展来看,其中存在的问题也不断出现,对于经济的发展起到了负面影响作用,因此加强对土地资源的评估是至关重要的,能够更好的保证市场环境的稳定性。

一、土地评估的价值和作用

所谓土地评估,又称为土地估价,就是依法获取土地评估资质的评估机构,依照相关规定从土地的面积、质量等几个方面对土地的价格进行评估。在土地市场化水平不断提升的当下,我国的土地评估行业得到了快速的发展。在土地交易中,土地评估的最主要作用就是对土地的价值进行科学的恒定和评估,从而保障土地交易的公平性和公正性。同时,对于政府来说,科学的土地评估,也能够帮助政府对土地的价值和使用现状进行更加全面的了解,进而制定更加科学的土地管理措施。在这一基础上,政府就能够实现对土地的有效管理。在政府实现对梯度的有效管理、土地交易的公平性得到保障的前提下,我国经济的发展速度势必能够得到进一步提升。

二、我国土地评估中存在的问题分析

(一) 法律法规还需要进一步完善

在当下,我国土地评估中存在的最大问题之一就是相关的法律法规不健全。具体来说,首先,在当下,我国并未制定针对土地评估的专门法规,而主要依靠土地管理、民事诉讼等相关法规对土地评估中相关各方的行为加以约束。在这一前提下,相关法规的约束力也就无法得到更加有效的提升。其次,在现阶段,我国针对土地评估中的各种违法问题采用的主要处罚手段就是小额罚款。与其他处罚方式相比,这种处罚方式对相关各方的行为缺乏足够的约束力,因而导致相关法规的执行力度比较有限。在相关法规没有得到有效完善的情况下,土地评估工作中难免会出现各种问题。

(二) 土地评估缺乏有效的监管

在我国土地评估工作中,缺乏完善的监督机制也是导致土地评估中各种出现各种乱象的重要原因之一。具体来说,首先,针对土地评估中的各方面工作,现阶段我国并未制定和执行完善的监督标准,因而导致监督工作缺乏足够的系统性和科学性。在这样的情况下,监督工作的作用也就无法得到最大程度发挥。其次,在当下,我国土地评估的监督工作主要由政府部门负责进行,而其他相关各方在监督体系中完全处于从属地位,这种政府部门一家独大的情况导致监督工作往往忽视了其他相关各方的利益,因而无法对土地交易中的相关各方所接受。此外,在现有的监督体系中,针对各种违规问题的处罚手段比较有限,导致监督机制缺乏应有的约束力。

(三) 工作人员专业素质需要提升

当前,我国土地评估产业的工作者的平均素质还有待于提高。这是由于相关教育产业的欠缺、产业对人才的吸引力较差、行业内部的制约等多方面因素所造成的。当前,对于我国土地评估产业的人才规范体系还没有建立完成,相关的

考核奖惩机制还在建设路上,因此,产业内部的不稳定因素很多。而且,这些因素对于土地评估工作的质量影响非常严重,非常不利于土地评估行业的发展壮大。

三、加强我国土地评估水平的对策探讨

(一) 完善现有的法律法规

为提升土地评估工作的水平,需要针对现有的法律法规进行更加全面的完善。在具体措施方面,首先,我国立法机关应该制定针对土地评估的专门法规,从而实现土地评估的系统管理。在具备了专门法规的前提下,土地评估法规就能够得到进一步完善。其次,针对现阶段违法行为的处罚力度不足的问题,需要进一步增加处罚方式,并在这一基础上进一步加强处罚,从而在原有的基础上进一步增加法律法规的约束力和执行力度。只有如此,才能利用法律法规对土地评估中的各种乱象进行更加有效的治理。此外,在对法律法规进行完善的过程中,还需要在法律法规中对土地评估中的各项流程进行更加细致的规定,从而对土地评估工作进行更加全面的约束,避免相关工作人员出现违法违规问题。

(二) 加强对土地评估工作的监管

在进行土地评估工作的过程中,相关各方需要进一步加强土地评估工作的监督。在具体措施方面,首先,需要针对现有的监督机制进行进一步完善,从而使监督机制能够发挥出更大的作用。其次,在监督机制中,应该进一步增加除政府部门之外其他相关各方在监督工作中的权利和责任,从而使监督机制能够更加有效的保障相关各方的合法利益。此外,为保障监督机制的有效性,还需要对违规行为的处罚力度进行进一步强化,增加监督机制的约束力。只有如此,才能有效的遏制土地评估工作中的各种乱象,保障土地评估的顺利进行。

(三) 利用多种手段提升工作人员的专业素质

工作人员是进行土地评估工作的主力,是一线工作的承担者,工作人员的专业素质将直接影响土地评估工作的完成质量。因此,相关部门必须加强对于工作人员的专业性培训,定期进行考核。同时,要引进相关专业人才,提升待遇,提升岗位的竞争力,从而扩大产业的人才来源。同时,相关产业还要与学校进行联合,投入资金来帮助学校建立相关的专业,从而为整个行业创造长期的人才来源,土地评估行业可以通过从各大高校中不断吸取人才来推动自身长期而稳定的发展。

结束语

房屋交易、土地交易的繁荣是我国市场经济不断发展的重要表现之一。房屋土地交易在市场经济高速发展的过程中,对我国诸多行业都产生了非常深远的影响。我国当前的土地评估产业还有着相当长的一段路要走。行业者要充分认识到当前所面临的问题,并联合政府进行产业的自我调整。只有这样,才能推动土地评估产业健康地发展和壮大。

参考文献

- [1] 杨占国.我国土地资源管理和利用中存在的问题及对策[J].辽宁行政学院学报,2020(4):5.
- [2] 顾云飞.我国土地评估中的问题与对策研究[J].科学咨询,2021(38):1.