

土地评估行业中风险控制体系研究

闵学

西安熠华房地产资产评估有限公司

[摘要]根据国家有关政策的规定,目前绝大多数的土地评估机构已经完成了脱钩改制工作,并按照市场经济的原则和发展规律,建立起适应现代化市场发展的管理和运营体制。土地估价师及土地评估从业人员服务的基本理念是运用相关的专业知识和经验帮助客户规避风险并维护客户的合法利益。鉴于此,本文主要分析探讨了土地评估行业中风险控制体系方面的内容,以供参阅。

[关键词]土地评估;风险控制;体系构建

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.10.918

引言

随着我国土地制度改革引起的土地交易市场的迅速发展,土地评估行业的影响也逐渐扩大,涉及了政府、金融、房地产等多个领域。但是,由于我国土地估价行业其自身发展较迟,整个行业存在潜在的技术风险,相伴随的密切相关利益体也受到了连带的风险威胁。目前的土地评估行业虽然存在行业管理条例及规章制度,但是缺少一个完善的风险控制体系。为了维持土地市场平稳和土地评估行业的健康发展,必须把如何合理的规避风险,搭建完善的风险控制体系提上议事日程。

1 土地评估行业风险控制体系的构建原则

(1) 土地市场发展原则

土地评估行业风险控制体系的构建应坚持土地市场发展原则,保障土地市场的可持续发展。为此,土地评估工作要确保土地评估结构和土地评估协会在土地评估市场中的主体地位,充分利用土地评估人员的专业知识和业务能力进行科学评估。并且,政府土地管理部门应加强对土地评估的监督与管理,降低土地评估风险,确保土地市场的健康发展。

(2) 提高从业人员地位原则

土地评估人员在土地评估中发挥着关键作用,是土地评估的技术支撑。因此,土地评估行业风险控制体系的构建应坚持提高从业人员地位原则,突出土地评估人员在土地评估中的作用,使土地评估人员成为土地评估市场的主导力量。并且,我国应积极为土地评估人员提供良好的工作环境,加强土地评估人员培训,不断完善土地评估人员的评估知识和评估技能,提高从业人员的评估水平及评估质量。

(3) 防微杜渐原则。土地评估存在着很多潜在的风险,一旦发生评估风险会造成难以控制的后果,为保证土地评估行业的健康发展,土地评估应坚持防微杜渐原则。

为此,土地评估机构应积极解决评估态度不认真、服务意识较差、评估机构管理混乱等问题,从整体上提高土地评估质量。并且,土地评估人员应运用专业科学的评估方法对土地资源进行评估,增强土地评估的科学性。

2 土地评估行业中风险控制体系构建策略

2.1 评估技术体系

目前土地评估行业已经有了相对完整的技术体系,由于土地估价涉及对象具有融资功能,其评估结果自身带来一定的金融风险,因此估价方法的科学性专业性也就成为重点。以现代投资分析为研究的主要方法与手段,依据不同的条件如固定利率、变动利率之外,可以具体采取其他变量进行方法划分,比如,采用持有期,结合传统的评估方法并结合不同的条件可以形成完善的技术方法和体系。由于我国土地评估行业发展较晚,造成相关的理论方法研究还是比较落后,所以在实际评估过程中运用的方法和原则都十分保守,在各项要素综合到土地的计算分析中时,往往忽略了各种实际中的变化,科学依据少于主观随意认识,难以达到估价预期目标,不能很好体现土地估价的特点。同时,土地抵押市场存在不规范,估价方法滞后会引发评估结果偏离市场,若采取市场交易价格的估价方法取代抵押价格的估价思路,市

场交易价格来代替抵押价格,银行风险必然增加,从而增加贷款坏账的风险。国内外曾经的教训是深刻的,应当加强估价方法的研究,提高防范风险的作用。土地估价基本方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法四种方法。技术体系的构建必须依托于市场监管方,即以政府为主导进行构建,在本文中鉴于自身的情况不能进行构建。

2.2 制度体系建设

在土地抵押评估行业中,评估从业机构和其他经济主体均是土地评估市场参与的主体,而其中可以作为抑制风险的切入点有两个:技术体系的改革和机构制度的建设。结合土地评估行业的实际情况出发,从制度建设入手建立以下风险控制制度。设计构建业务承接及风险评价制度、评估计划编制制度(针对国有企业改制等大型项目)、项目变更报备制度、重大风险汇报制度、项目监控制度、聘请专家制度、现场查勘制度、市场调查制度、报告审核制度、评估报告提交制度、工作底稿管理制度、项目总结和数据库建立制度等十二个分项来管控土地估价业务中存在的风险。

2.3 强化法律意识,严格法律责任

在土地评估实践中,土地估价师应注意培养以下法律思维:一是合法性优于客观性。合法性和客观性的高度统一是土地估价工作追求的目标,但在实践中,合法性和客观性往往发生矛盾。在法律诉讼中,土地估价师是否承担法律责任,衡量的标准首先是估价工作是否符合法定程序,其次才考量评估结果是否符合客观事实。所以在评估实践中,估价人员必须在保证程序合法的前提下坚持实事求是才能有效规避法律风险。二是程序公正优于实体公正。法律思维强调程序公正与实体公正有冲突时,程序公正要优先实现。评估实践及评估行业管理也要遵循这一思维规则。

2.4 健全权责利相结合的运行机制,完善体制和内部组织体系

土地评估机构管理与协会行业管理相结合的管理体制中,要充分划分好二者的职责及分工,规范执业从业行为。土地评估人员注册管理应规范化和实现有效监督,行业管理部门应制定严格的土地评估机构资质等级及资信评审制度,通过定期对土地估价机构从业水平和信誉水平等方面进行评价,评定出土地评估机构的信誉等级,并定期向社会公布。土地估价机构加强自律,树立和维护自身信誉,使之在市场经济的竞争环境中,体现其更高的科学性和权威性。

结束语

总而言之,当前受各种因素的影响我国土地评估行业依然存在各式各样的风险问题,为构建一个良好的土地评估环境,需要集合社会各界的力量共同促进土地评估风险体系的建立,实现我国土地评估行业的又好又快发展。

参考文献

- [1] 张淑芬. 土地评估行业风险控制体系构建[J]. 产业与科技论坛. 2018(15): 213-214
- [2] 李继万. 土地评估行业的风险控制[J]. 建筑工程技术与设计. 2018(31): 2932