

房地产估价机构现状及异地执业的思考

——以中部地区县市级估价机构为例

王大龙

摘要：房地产业的兴起，带动了房地产估价机构的快速发展和扩张。估价机构的发展和生存，离不开异地执业。估价机构选择异地执业，应在政策法规框架内，设立分支机构或合作经营，强调业务质量管控，公正公平参与竞争，这也是估价机构行稳走健、发展壮大的关键所在。

关键词：估价市场；异地执业；质量管控

中图分类号：F293.33

文献标识码：B

文章编号：1001-9138-(2021)04-0062-64

收稿日期：2021-02-01

DOI:10.13562/j.china.real.estate.2021.10.018

1 估价市场和估价机构的现状与发展

1.1 估价机构的现状

2020年11月，郑州市房管局发布《关于2020年郑州市房地产市场乱象整治暨“双随机一公开”检查工作的情况通报》，从中可以管窥省会城市估价机构现状。随机检查房地产估价机构29家，检查出问题比较突出的估价机构10家，主要问题有：估价机构办公场所不固定，办公场所无人办公，办公设施与资质等级不匹配，个别估价机构无法提供房地产估价师社保证明、劳动合同等。还有的估价委托合同无委托人签字，无质量三级审核，拒绝现场检查或处于停业状态等。2021年1月，河南省住建厅发布的《关于公开2020年房地产估价机构“双随机一公开”检查结果的通知》指出，仍有个别估价机构备案情况不符合相关规定，存在基础数据资料不完善、档案管理不规范、出具报告不遵守房地产估价规范及



作者简介：王大龙，河南省信阳市房地产交易中心。

术语标准等问题，部分房地产估价师仍存在“挂证”等问题。

1.2 估价市场快速发展

房地产估价行业从当初从事房地产交易（抵押、买卖、租赁）估价和课税估价等单一业务，进一步拓展到损害赔偿、司法鉴定、企业改制、资产重组、企业清算、资产处置，以及城市精细化管理、城市更新改造、房地产租赁经营、房地产资产管理、房地产证券化及资本市场等多种特殊目的估价委托业务。有力地助推了经济社会发展，取得了令人瞩目的成绩。以某市区为例，2004年估价机构仅3家，就业人数不足百人，截止到2020年底，备案本地估价机构6家，备案外地估价机构2家，未备案的外地估价机构执业约有40家之多，从业人数也已达3位数。

1.3 估价机构积极提升资质等级

国内房地产经济发展加速，带动了估价行业的快速发展，估价机构数量和资质等级都有了很大程度的提升，主要体现在估价行业内一级估价机构数量的增加明显。部分估价机构积极提升估价资质等级，以获取本区域内最大估价市场份额；还有部分估价机构瞄准估价机构现有“门坎”较低的现实，拼人数、拼人脉，抢占细分市场；也有部分估价机构跟不上估价市场的变化，既没有阜新意识也没有人才储备，随时可能被估价市场淘汰。

1.4 房地产估价行业发展瓶颈

随着大数据估价系统广泛应用到税务征收和金融机构信贷审批中，很多一级资质的估价机构已有生存的压力，市县低资质估价机构更是举步维艰。同时，县市区域内的估价机构因业务少、收入低，导致生存艰难，一方面留不住专业人才，另一方面资质等级难以提升，最终将面临淘汰风险。

资质等级高的估价机构主要集中在省会级城市，其业务量大、收入稳定，人才集聚效应明显，一、二、三级资质估价机构保有量最多，尤其一级资质的估价机构数量和保有量均领先省内其他城市。但省会级城市估价机构也同样存在同城同业间的激烈竞争，尽管估价机构数量多，资质种类齐全，但估价业务的总量是有限的，面临“僧多粥少”的现象。因此，估价机构积极谋划“走出去”异地执业发展，是估价机构的本能要求。

2 异地执业的利弊分析

估价机构异地执业，是指房地产估价机构在其工商注册所在地行政区域外从事房地产估价业务的行为，包括设立分支机构和未设立分支机构进行备案两种情形。异地执业能够解决估价市场的供需不平衡等问题，可以丰富估价机构的估价类型和数量，锻炼估价师队伍；可以提高业务水平，增加经济收入，巩固和稳定估价师队伍。此外，可以使估价市场得到活跃，推动估价市场的充分竞争，促进房地产估价机构优胜劣汰。同时，异地执业也会导致估价机构运营链条拉长，增加运行成本。虽然业务数量增加了，但估价质量难以保证；部分估价机构无序竞争，严重损害了估价行业的社会形象。另外，估价市场上异地执业估价机构仍有一部分没有按照相关规定设立分支机构进行备案，违反了相关法律法规的规定，一旦估价委托人相关任意一方或估价报告发生问题，估价机构可能将面临法律诉讼的风险。

3 异地执业不可回避的三个问题

一是依法设立分支机构进行备案。依法设立分支机构进行备案是估价机构合法经营的前提，是估价机构行稳走健的正确选择。在新的《房地产估价行业监督管理办法》出台前，针对《房地

产估价机构管理办法》(2015年5月4日根据住房和城乡建设部令第24号修正)中“房地产估价机构依法从事房地产估价活动,不受行政区域、行业限制,任何组织或者个人不得非法干预房地产估价活动和估价结果”以及《住房和城乡建设部关于进一步规范房地产估价机构管理工作的通知》(建房〔2013〕151号)中“要努力营造公平竞争、打破分割、优胜劣汰的市场环境,促进形成统一的全国性房地产估价市场,不得利用资质核准管理、设定限制性条件等手段阻碍或排斥外地机构进入本地市场;也不得以变相降低本地房地产估价机构资质核准条件、选择性执法等方式保护本地机构”的概括性规定,多数估价机构误解为估价机构从事房地产估价活动,不受行政区域和行业限制,均可以异地执业。这显然违背了《关于加强房地产估价机构监管有关问题的通知》(建住房〔2006〕294号)中“二级、三级房地产估价机构不得设立分支机构,各房地产估价机构不得设立类似分支机构性质的‘办事处’‘联络点(站)’等机构”的规定。

因此,异地执业估价机构不设分支机构、无营业执照、无常驻估价师、不接受行业主管部门监督管理、不纳税的低成本竞争,相对本地估价机构而言是不公正、不公平的。从法理上讲,在异地执业不设立分支机构,执业主体谈不上行为的合法性,其出具的“估价报告”可能失去了合法性和有效性。

二是选择合作发展,做大做强。与县市所在地现存的估价机构进行合作,取长补短,是异地执业估价机构一个很好的选择。本地估价机构更熟悉当地房地产市场,掌握着不同地段的不动产价格波动,在获取业务和估价结果的可靠性都有先天性优势,更具有运行成本上的优势。同时,选择与本地估价机构合作,还可以减少法律风

险,降低运行成本,引导当地房地产估价市场良性竞争,实现良性供需平衡,提升估价质量和服

务。在房地产市场低迷时,合作还可以抱团取暖,共同发展。

三是严格业务质量管理。质量管理是估价机构的生命线,没有质量管理的估价报告可以说是“废纸一张”。目前,部分估价机构异地执业不能严格落实《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)中的相关条款,具有很高的危害性。

例如:估价委托应由房地产估价机构统一受理,并应符合下列规定:受理估价委托后,应根据估价项目的规模、难度和完成时间确定参加估价的注册房地产估价师数量,并至少选派2名能胜任该估价工作的注册房地产估价师共同进行估价,且应明确其中一人为项目负责人;除应采用批量估价的项目外,每个估价项目应至少有一名注册房地产估价师全程参与受理估价委托、实地查勘估价对象、撰写估价报告等估价工作。房地产估价师和房地产估价机构应勤勉尽责,应搜集合法、真实、准确、完整的估价所需资料,且应对搜集的估价所需资料进行检查,并应对估价对象进行实地查勘。

对于以上规定,多数估价机构异地执业时为了节约经费、规避行政部门监管,没有执行“委派1~2名估价师到现场进行实地查勘估价对象”的规定,直接委派驻地业务人员(非估价师)现场获取估价对象照片,通过网络上传完成估价作业。上述现象严重损害了估价机构的社会形象和诚信度,不利于估价机构的长远发展,应引起全行业的重视和思考。