

房地产估价行业信用体系建设存在的问题与对策探讨

● 张 玲



[摘要] 我国房地产行业的快速发展,进一步促进了我国社会经济的发展。房地产估价行业是房地产行业的重要组成部分。随着房地产经济的快速发展,房地产估价行业的服务范围不断扩宽,服务能力也持续提升。但是由于房地产估价行业缺乏相关的信用体系,其相应的制度还不够健全,不利于房地产估价行业的健康稳定发展。基于此,本文重点分析了房地产估价行业信用体系建设中存在的问题,并针对问题提出了相应的解决对策,以期为促进房地产估价行业的健康稳定发展提供可靠的参考。

[关键词] 房地产估价;信用体系;建设;问题;对策

任 何企业在市场经济发展过程中,都应始终遵循诚信原则,这是保障企业获得长期稳定发展的根本。信用体系已经成为法律体系的重要补充,房地产估价行业在发展过程中主要由相关管理部门进行管理,从宏观上对房地产估价行业的发展起到了监管作用。但是根据行业发展的实际情况,在相关管理部门统筹管理下,使行业的良性发展受到了一定的限制,因此,应构建房地产估价行业的信用体系,为房地产事业的持续健康发展提供保障。

❶ 房地产估价行业信用体系建设中存在的问题

(一)立法制度存在滞后现象

我国早在1994年颁布实施的“房地产管理办法”中就对房地产估计工作的地位给予了法治化定位,这代表了房地产估价已经成为我国一项重要的制度,在实施过程中需要按照法律框架和规定执行。但是,由于房地产估价行业缺乏相关的法律法规制度,使整个房地产估价行业信用体系存在一定的缺失,在房地产行业发展过程中出现了较为混乱的局面,存在管理及职责不够明确等多种问题。一些法律法规的覆盖面比较小、法律不健全、相关法律法规实施标准化程度低等问题,使房地产估价执行过程中存在操作方面和管理上的缺陷。这体现出房地产估价师职业资格在申请过程中的审核流程存在表面化现象,总体上呈现出从业人员综合素质和专业能力参差不齐的情况。

(二)行业竞争的不合理性

在经济效益的影响下,房地产估价行业的价格竞争也越

发激烈。部分房地产估价单位为了在市场竞争中获得更大的经济效益,会利用不正当的竞争方式,如恶意压低房地产价格收费标准、采用不正当的经营方式、不遵循市场规律等,这些都违背了房地产估价行业信用体系的基本原则。同时,由于房地产管理部门并未针对房地产行业发展的现状,对房地产估价行业实施严格和谨慎的行政管理和监督,从而导致房地产估价行业信用体系遭受了一定的冲击,损害了房地产监督行业自身的信用声誉,不利于房地产行业各项工作的有序开展。

(三)房地产估价体系需要进一步完善

由于房地产行业竞争激烈,导致行业内部之间的竞争出现了不正当行为,一些房地产企业在发展过程中不惜降低运营成本,在估价结构上做出了相应的调整和删减,从而满足其提升工作效率的需求,使估价过程和模式更加的简洁。随着这种方式的持续深入发展,房地产估价行业逐步朝着机械化和流水线的工作方式发展,使房地产估价过程中的相应环节还处于初级模式。在对特定房地产进行现场勘察时,估价人员只是简单地拍照和记录,并未针对房地产的实际价值开展深入分析,进而导致估价结果与真实价值存在一定差距。大部分估价行业只是对房地产相关信息进行搜索查询,并未对房地产信息的真实性进行实地考察。房地产估价行业信用体系在建设过程中只是采用最简单的模式。在房地产评估实践工作中,鉴定人员只是将相关信息作出修改和照搬操作。在这种情况下,房地产估价报告和整合的材料都存在较大的信用风险。

（四）单一化的行业技术标准

我国房地产估价行业在管理过程中主要将管理重点放在估价机构上，并通过组织建立协会的方式对估价机构管理进行约束，估价机构则对估价人员的工作进行管理约束。但在实践工作中，虽然估价协会发挥了约束作用，但是在管理行业中仍缺乏有效的管理机构。房地产估价行业的行业标准总体上呈现出管理制度不够统一、规范。同时，房地产估价行业也缺乏正确的估价参数标准，其审批估价也未制定标准化的范本，使房地产估价行业的发展缺乏标准的、规范化的管理体系和参照范本，各个估价机构在价值取向、操作流程以及报告范本等方面都缺乏统一性。这导致房地产估价结果的准确性缺乏真实可靠的数据支持，影响了各个地区房地产估价报告质量以及各项业务的高效融合发展。

（五）行业信用口碑不佳

房地产估价行业信用体系相关从业人员的职业道德和行业规范则是信用体系的主要呈现方式。房地产估价行业发展过程中，由于缺少统一规范的职业道德标准，影响了行业信用体系建设，估价协会部门需要承担的责任则由相关管理部门承担。同时，在房地产行业的团队建设方面也缺乏标准化的职业道德规范和准则。房地产估价行业与相关管理部门间也未建立良好的沟通和自律制度。这导致相关管理部门需要通过行政权力对房地产估价行业各项工作进行管理，增加了相关管理部门与房地产估价行业之间发生权钱交易的机会，从而影响了房地产估价行业信用声誉。一些行业在市场发展过程中，为了获得更大的经济利润，会使用多种手段争夺客户，并在收费和估价等方面动手脚，如通过高额回扣的方式，使行业运行操作流程简化或者技术含量降低。这对房地产行业独立自主发展产生了不利影响，也不利于房地产行业在市场发展过程中树立良好的形象，不利于其信用制度的构建。

Q 房地产估价行业信用体系框架分析

（一）信用体系主要内容

房地产估价行业信用体系建立前应明确主体对象，其主体对象包括提供估价服务的房地产建设公司、提供管理职责的相关部门以及从业服务人员等。同时，还包括给房地产估价行业信用体系建设提供制度保障的法律法规体系等。一项制度体系的健全和完善需要法律给予足够的支持和保护。因此，构建房地产估价行业信用体系的关键在于建立健全的法律规范，以法律为保障，不断优化与完善房地产估价行业信用体系。

（二）信用体系运行流程

构建房地产估价行业信用体系后，如果推进其有效运行非常关键。首先，应采用最佳的信用体系执行方式。信用

体系建设前已经明确了主体对象，在执行过程中应明确具体的执行方式。房地产估价行业可以根据我国房地产行业的整体发展形势，借鉴国外房地产行业信用体系实施的经验，将信用体系的主管监控部门改变为相关管理部门与房地产评估行业协会共同管理的方式，与行业相关的企业组织和个人都应严格按照管理要求执行各项工作。房地产估价行业信用体系在执行阶段，如果发现未按要求执行的情况或者违反相关法律法规的行为，就需要对其做出相应的惩罚。在整个信用体系框架中应包括企业失信行为的惩罚体系，进而实现对房地产估价行业的各项行为进行约束和管理。同时，相关管理部门也应在信用体系执行过程中发挥出应有的作用，具体包括监督职能、信用抽查、信用审核管理等。在社会经济发展过程中，信用体系建设能够对企业的行为做出相应的规范，并且信用体系已经成为法律法规的重要补充，可以有效发挥出规范性作用。但是信用体系在落实过程中，还需要将以下条件作为重要保障：第一，房地产估价行业市场主体应更加倾向于企业的长期发展和经济稳定；第二，确保企业信息渠道的通畅性；第三，诚信主体应具有违反诚信原则受到相应惩罚的意识。满足以上三个条件后，才能确保信用体系得以有效执行。相关管理部门也应结合房地产估价行业的发展情况，对管理方式做出适当的调整，对企业的管理方式和各项行为实施科学引导，并定期对企业开展信用抽查。

Q 房地产估价行业信用体系建设的对策

（一）完善房地产法律体系以及信用监督体系

房地产估价行业在发展过程中，需要通过构建相关的法律体系为其发展提供制度保障，这也是房地产估价行业在市场经济中稳定发展的重要基础，相关法律体系的完善可以为其经济发展提供可靠的制度保障。因此，相关部门应加快房地产估价行业市场信用体系的建设，确保房地产估价行业在发展过程中有严格和完善的法律制度作为保障，使从业人员能够严格按照相关法律法规开展各项估价工作。在房地产估价信用体系建设过程中，需要根据当前我国房地产行业发展的现状，构建最基本的法律框架，然后通过对房地产业的深入分析和研究，对法律框架内容予以完善，进而构建符合房地产估价行业发展的多样化信用管理制度。同时，还可以建立房地产监督部门，为不同评估部门之间的沟通和协作提供可靠的渠道。通过信用监督体系的建立，能够构建基于专业估价人员和大众监督为基础的法治化监督环境，对现有的房地产估价行业信用体系法律框架进行补充和完善，促使房地产估价行业朝着更加标准化和规范化的方向发展。

（二）建立信息公开制度和信息传输渠道

房地产估价行业信用体系直接影响到行业未来的发展，因此，在行业信用体系建设过程中，应保证房地产相关信息的完整性和准确性。房地产估价行业信用缺失的重要原因是存在信息失真和失衡的情况。相关管理部门只有构建科学完善的房地产信息公开制度，才能为房地产真实价值的评估提供可靠的依据。第一，在信用制度构建期间，应联合多个部门对房地产信息进行全面的了解，确保在各个部门管理下信息的统一化、标准化，为建立科学完善的信用体系提供可靠的保障。同时，还应结合房地产相关管理部门和行业协会针对不同地区实际情况，建立全国范围内的开发性房地产信息传播途径和平台。相关部门充分利用网络信息技术，构建房地产信息化政务系统和企业经营管理信息系统，将全部信息覆盖整个房地产行业信用档案。此外，还应借助房地产信息网的建设，实现行政机构和金融机构以及行业协会内部信息的互通互联；第二，将房地产企业的信用档案信息公开，并对不同房地产评估企业的信用情况进行公开，根据企业的业绩和日常表现以及投诉记录进行公示，使社会各部门能够对企业信息进行查询并做出有效监督。在房地产估价实践工作中将房产供需、估价、房产物业管理等信息作为重要的信用信息记录并进行有效整合，在相关管理部门以及相关政务信息网站上公布，对于规定期限内房地产估价企业信用情况做出明确公示。

（三）严厉惩戒失信行为，积极推进守信工作管理

市场经济发展需要遵循特定的规律和原则，这样才能实现良性、健康发展，违反诚信原则的企业是无法在市场经济环境下获得长远的发展。因此，房地产行业发展也应将诚信作为发展的基础和原则，严格按照行业制度和规定开展房地产估价工作。相关部门可以结合不同地区城市的房地产行业发展现状，积极优化和完善房地产估价管理体系。第一，应进一步提升市场监督管理水平。充分利用相关管理部门的行政监督和经济管理等方式，对房地产估价企业的失信行为成本进行强化，让失信企业通过有力的惩治认识到失信行为对企业长远发展带来的不利影响。房地产管理部门应根据行业发展实际情况构建科学的信用评比标准，将房地产管理部门各项工作的开展情况与从业人员的工作信息等进行分析。相关部门根据房地产估价行为以及从业人员的信用情况，对各个房地产估价企业的执业能力做出公开的信用评级。同时，相关部门根据房地产估价企业在行业内的信用评级情况，对行业内部开展严格的信用审查，通过违规记录、警告、降级处罚等多种惩治措施，按照法律规定追究企业的责任，并且针对违规严重且信用等级极差的企业给予严厉的惩罚，让失信企业和违规企业付出相应的代价，使其能够在未来的发展中纠正行为，提高企业自身的信

用等级。

（四）建立专业的评估团队，制定诚信激励政策

对于任何领域的企业来说，诚信是其在发展过程中应始终遵循的基本原则，同时诚信也属于企业一种无形的资产，能够为企业的长期发展提供可靠的精神动力。房地产估价行业应认识到诚信的重要性，不断提升房地产估价行业从业人员的综合素质和管理能力，始终坚持诚信经营的法则。相关部门要想从根本上提升房地产估价行业的整体水平，就需要构建专业化的从业人才队伍，并通过激励政策的构建与实施，让企业能够始终坚持守信行为。相关部门可以根据从业人员自身情况，建立人才诚信工作档案系统，确保房地产估价诚信企业能够实现长足稳定的发展。例如，可以针对房地产估价行业从业人员开展教育培训，打造一支诚实守信、专业能力强的房地产估价行业队伍。另外，对于诚信等级较高的房地产估价企业应给予获得项目和市场准入的优先权力，并在特定期限内享有免检权利。通过对优质房地产估价企业开展评优表彰工作，能够提升从业队伍专业化的程度，为企业不断提升自身管理能力以及健全房地产估价行业信用体系建设提供可靠的人才保障。

Q 结束语

综上所述，我国房地产行业在多年的发展过程中经历了多次的制度变革和调整，为行业的持续稳定发展提供了正确的指导。房地产估价行业也随着房地产行业的发展不断拓宽了服务领域，提升了服务质量，但是在市场经济发展过程中其相应的制度体系和信用体系还需要进一步完善。因此，构建完善的房地产估价行业信用体系，成为促进房地产估价行业长期稳定发展的重要措施。

参考文献

- [1]刘桂海,卢彩蕊.我国房地产市场主体诚信建设的现状、问题及对策研究[J].市场论坛,2019(11):58-62.
- [2]向贵和,张代强.加强行业自律构建诚信体系——四川省房地产估价开发行业诚信评价活动扫描[J].商品与质量,2010(38):24-25.
- [3]沈方协,向贵和.构建诚信体系,加强行业自律——四川省房地产估价开发行业诚信评价活动扫描[J].商品与质量,2010(34):14-15.
- [4]罗倩蓉,全利.房地产估价行业信用体系建设存在的问题与对策[J].经济研究导刊,2018(03):151-152,169.

作者简介:

张玲(1981—),女,汉族,河北石家庄人,本科,石家庄市建设项目评审评估中心,研究方向:房地产评估。