

文章编号:1006-7329(2002)06-0080-03

浅议抵押房地产价格评估风险*

肖艳¹, 吴承祥²

(1.重庆工商大学 管理学院,重庆 400067;2.重庆大学 建设管理与房地产学院,重庆 400045)

摘要:抵押房地产价格评估在房地产评估业务总量中占了相当大的比例,但由于各方面的原因,评估机构在进行抵押房地产价格评估时面临着极大的风险。本文从房地产评估机构的角度出发,对抵押房地产价格评估风险进行了剖析,并提出了相应对策。

关键词:抵押房地产价格评估;评估风险;风险防范

中图分类号:F293.31

文献标识码:A

房地产价格评估是科学、艺术和经验的结合,它不仅依赖于科学严谨的房地产估价理论和方法,还必须依赖估价人员的经验。对同一宗房地产采用不同的评估方法或不同的人进行评估都会有不同的评估结论。房地产价格评估作为社会化及市场化的中介服务活动,评估结果在许多经济行为中作为必备的法律依据,本身具有一定的风险性。而当前在房地产价格评估业快速发展的背后,一部分委托当事人将房地产经营活动的风险向评估机构转嫁的现象也时有发生;有些评估机构为开拓评估市场,有业务就接,往往忽视自我保护,毫无风险意识。

在抵押房地产价格评估业务占了全部业务的绝大部分比例的情况下,人们往往更重视的、并且各媒体及专业刊物也谈论得较多的,是金融机构即放贷单位如何减少和防范风险,而忽视了评估机构这一重要中介自身的风险及评估机构加强风险管理对降低金融机构风险的重要作用。笔者认为,评估机构虽然已基本完成了脱钩改制的任务,但面临的形势仍十分严峻,整个评估行业和评估机构中还有许多现存问题,在房地产价格评估特别是抵押房地产价格评估中存在许多风险隐患,如不及时采取风险管理及防范措施,将影响我国评估事业及房地产金融的健康发展。

1 抵押房地产价格评估风险的含义

目前,关于风险的定义主要有以下几种代表性观点:1)以研究风险问题著称美国学者的A·H·威雷特认为,“风险是关于不愿发生的事件发生的不确定性之客观体现”。2)美国经济学家F·H·奈特认为,“风险是可测定的不确定性”。3)日本学者武井勋认为,“风险是在特定环境中特定期间内自然存在的导致经济损失的变化”。我国不少学者认为,风险是指实际结果与预期结果相背离从而产生损失的一种不确定性。

可见,风险(Risk)的基本含义是损失的不确定性(Uncertainty)。这种不确定性又可分为客观的不确定性和主观的不确定性。客观的不确定性是实际结果与预期结果的离差,它可以使用统计工具加以度量。主观的不确定性是个人对客观风险的评估,它同个人的知识、经验、精神和心理状态有关,不同的人面临相同的客观风险会有不同的主观的不确定性。据此,可以这样给抵押房地产价格评估风险下一个定义:抵押房地产价格评估风险是指由于评估机构和评估人员在抵押房地产的评估活动中违反国家法律、法规的规定或因为客观因素的影响导致评估结果失真,造成评估结果使用者权益受到影响,从而给评估机构和评估人员带来的法律责任及经济、声誉等方面的损失的客观可能性(或不确定性)。

* 收稿日期:2002-09-20

作者简介:肖艳(1976-),女,湖北随州人,硕士生,主要从事房地产经营管理研究。

2 抵押房地产价格评估风险的分类

抵押房地产价格评估风险范围较广,内容复杂,但归纳起来不外乎两大类:外界风险和机构自身风险。外界风险是评估机构本身不能直接控制的,但又有足以导致评估结果错误或重大偏差的可能性。这种风险与评估人员无关,是一种外部因素影响,即取决于被评估单位的经济性质、所处行业、规模大小、管理水平、经营前景和对评估结果的期望值、时间要求等,同时外界风险的产生还与政府部门的行政干预、相互合作的评估机构工作质量的好坏有很大关系。机构自身风险决定于评估人员的自身素质,是由于评估人员在专业结构、工作经验、职业道德、法制观念等方面的欠缺,导致评估结果错误或偏差,从而引发法律纠纷的可能性。

对抵押房地产价格评估风险的科学合理的分类有利于评估机构和评估人员正确地鉴别风险,作好风险防范和责任落实工作。笔者认为抵押房地产价格评估中的风险根据其产生的原因具体可分为四类:①外界风险;②评估操作风险;③评估专业风险;④职业道德风险。

外界风险是对所有评估项目均产生影响、评估机构无法控制的风险。它主要表现为由于委托方提供的法律文件真伪鉴定不准、委托方有意欺诈作不实证据、恶意设置的专业评估陷阱、地区经济较大的动荡和不可抗力等导致不可避免的法律诉讼及影响评估机构声誉的风险。

评估操作风险主要是不按评估专业操作规程、专业指导以及其他相关的评估项目管理制度对委托评估房地产进行有效鉴定、资料信息搜集不充分、证据杂乱或无证据搜集过程、计算错误、随意省略必要的操作步骤及评估各复核程序不严而导致的评估法律诉讼和声誉损失风险。

评估专业风险主要是复杂程度较高难以有效鉴别的评估价格和市场价格的实际偏差、评估方法和评估结论偏差和错误、评估专业语言陈述不清和不执行《房地产估价规范》的要求、评估报告的无意误导(包括评估报告中没有向委托方和应用方进行有效的风险提示和风险分析)、评估专业知识和认知的欠缺而导致的形象、信誉和执业水平损失及诉讼风险。

职业道德风险主要是评估人员玩忽职守、违约、懒惰、收受委托方贿赂和向委托方索要好处、有利害关系的业务委托、有意高估或低估、向委托方提示和同谋伪造有关关键资料、有意偏袒一方或在报告中故意误导、评估人员的不诚实和泄密以及允许他人运用自己的执业资格而导致的法律诉讼以及违反法律的重大责任风险。

3 风险防范与责任落实

3.1 合理预测评估风险,严把业务承接关

对外界风险防范对策主要是加强评估信息的搜集和管理,评估机构应小心谨慎地对待该类项目的委托,特别是在业务来源上进一步正本清源,原则上不接受企业的直接委托,即使接受,也要同金融机构取得联系,以证实委托方抵押贷款的真实性。此类风险防范主要责任人是业务来源的接洽人和有关的信息搜集人,对风险防范于未然。

足够的业务量是一个机构生存和发展的必要条件。但在当前评估风险越来越大的情况下,评估机构不能什么业务都接,而要充分考虑本机构和机构内部评估人员的胜任能力。在基本确定本机构对业务具备胜任能力后,还要合理预测评估项目。一是预测项目的风险,在保证项目评估质量的前提下,兼顾效率和评估人员的培养,选派最合适的人选;二是预计项目的工作量,合理确定项目收费水平。在那些会计制度比较规范,生产经营正常并合理反映收入和成本的企业,派一般的注册评估师即可;对会计制度建立不规范的被评估单位,要具体分析评估项目的风险点,选派一些有丰富评估经验的评估人员。

3.2 规范评估程序,合理进行价值估算

对评估操作风险的防范对策是进一步强化评估人员、复核人员、行政管理人员对本机构操作规程的落实和执行,完善评估报告的复核制度,并将有关的项目负责人制度、评估人员岗位责任制度同工资考核制度等结合起来,综合管理和控制。同时,强化部门经理和总评估师的复核和控制,制订出抵押房地产评估的报告模式和专业模板,统一评估专业语言、价格定义、评估假设和评估结论合法使用的法律限制。此类风险防范的主要责任人员是部门经理。

3.3 加强内部配合和沟通

对评估专业风险的防范对策是搞好评估人员的后续教育,加强信息搜集和专业指导,使各评估专业人员进一步实现有效的专业配合和促进。在抵押房地产价格评估中,既要充分相信评估师个人的专业分析和判断能力,使其独立完成评估项目,又要借助于评估机构内部全体评估师的集体智慧,合理把握评估风险,统一评估处理方法。要充分发挥综合部或总评估师的作用,由其组织机构内部的业务经验交流,形成机构内部的评估操作程序和质量控制标准,以加强评估机构的规范化、标准化建设,同时达到降低风险、提高评估质量的目的。此类风险防范的主要责任人是总评估师,防范的主要方式是通过对各类评估报告格式和专业语言的规范化、标准化和对非标准报告的重点复核和征询进行的,同时完善大型评估报告起草完成后的各专业评估审定会议制度。

3.4 加强评估人员的法制观念和风险意识

对执业道德风险的防范对策是严格按房地产估价的有关职业道德规范要求,加强评估人员的法制观念和 risk 责任意识,对违反评估职业道德规范的责任人不但要加强对其实工资奖金的考核,对出现严重危害评估机构声誉、经济利益的责任事故和法律诉讼,评估机构可以对责任人分别进行罚款、处分、向评估行业主管部门申请吊销评估资格证书、开除或移交司法部门处理。

3.5 增强自我保护意识,对重大假设进行披露

许多项目进行价格评估时往往要建立在假设的基础上,而这些假设要么是明显基于法律的要求,要么是合理分析的需要或进行比较的需要,并且不会导致误解。这时应在报告中明确披露使用了假设前提条件,并在报告中清楚地说明这种假设前提的合理性、假设前提条件的实质以及该假设前提条件对评估结果的影响。举例说明,某评估机构在进行某项抵押房地产价格评估时该项房地产是合法产权,但目前仅拥有房屋所有权证,在评估报告出具日之前无法取得土地使用权证。在这种情况下,如果评估相关利益人一致认为最终可以取得土地使用权证并出具有效证明,那么,评估机构可以在操作中按拥有土地使用权证的房地产进行评估,但是必须披露其目前的权利状况及权证状况,并表明目前的评估价值是建立在该假设的基础之上,如假设无法成立,评估结果自然失效。

对各类风险责任落实的具体考核是由行政事务部根据部门经理、总评估师、总经理的意见和有关制度进行的,最终考核的结论应落实在工资、奖金和相关待遇上,是决定评估人员、部门经理、总评估师、总经理的职务级别和年度工作总结评定的重要手段。

对于抵押房地产价格评估风险的防范,除了加强评估机构的内部约束外,还应加强评估行业的外部约束,即针对抵押房地产价格评估制定相应的操作规范,并通过行业评级等手段激励或惩罚评估机构。只有运用外部的和内部激励和约束机构,才能将抵押房地产价格评估风险降到最低。

参考文献:

- [1] 许谨良,等.企业风险管理[M].上海:上海财经大学出版社,2000.
- [2] 沈建忠,张小宏.房地产基本制度与政策[M].北京:中国物价出版社,2001.
- [3] 中国资产评估协会.资产评估学[M].北京:中国财政经济出版社,2002.
- [4] 肖艳,颜哲.房地产抵押贷款业务评估中的弊端及相应对策[J].重庆建筑大学学报,2001,23(4):89-92.

说,项目报表既是本月(季、年)的报表,又应该反映下月(季、年)的计划,以让公司总部了解项目的实施情况和对项目进行宏观控制,下月(季、年)度计划包括施工产值、进度计划、质量计划等。

参考文献:

- [1] GB/T50326-2001,建设工程项目管理规范[S].
- [2] 成虎.工程项目管理[M].北京:中国建筑工业出版社,2001.
- [3] 李士轩.建筑施工安全检查标准实施手册[M].北京:中国建筑工业出版社,2000.
- [4] 毛鹤琴.建筑施工技术[M].北京:中国建筑工业出版社,1997.

Project Report Form in Modern Construction Enterprise

FAN Ren - lin

(Faculty of Construction Management and Real Estate, Chongqing University, Chongqing 400045, China)

Abstract: Project report form is a window through which the construction enterprise knows about project circumstances, whose content includes construction survey, machine and personnel, cost value, progress plan, quality, material, safety question existed and plan on next month. knowing about content of the form, the leaders of construction enterprise could organize, harmonize and control project more effectively and arrive at enterprise's aims, at the same time, the form includes some information statistic data, some of which can be based on by statistics.

Keywords: project management; project report; construction enterprize

(上接第 82 页)

Risks in Mortgaged Real Estate Appraisal

XIAO Yan¹, WU Chen - xiang²

(1. Chongqing Technology and Commerce University, Chongqing 400067, China; 2. Faculty of Construction Management and Real Estate, Chongqing University, Chongqing 400045, China)

Abstract: After more than ten years of development, Chinese real estate appraisal agencies have been developed quickly. Of the total real estate appraisal portfolio, the number of mortgaged real estate appraisal is more than a half. However, because of all different reasons, the real estate appraisal agencies are facing with different risks. This paper analyzes the meaning of mortgaged real estate appraisal and classifies the risks on different points of view. Finally, this paper puts forward some measures of how to tackle this problem on the standpoint of real estate appraisal agencies. The aim of this paper is to offer consultation to the real estate appraisal agencies.

Keywords: real estate appraisal; risks of appraisal; risk preventing