

优化土地评估环境规范土地评估市场

周 擎 陈云帅

江苏苏北土地房地产资产评估测绘咨询有限公司 江苏 徐州 221000

摘 要：土地评估市场作为市场经济体系的重要组成部分，其健康发展对于土地资源的合理配置和土地市场的稳定具有重要意义。当前，我国土地评估市场存在管理政策不明确、中介机构素质参差不齐、政府干预与市场机制失衡等问题。为优化土地评估环境，需完善管理政策、加强执行力度，严格中介机构准入、提高服务质量，结合政府引导与市场机制，同时应用先进的评估方法与技术。这些措施将有助于规范土地评估市场，推动其健康发展。

关键词：优化；土地评估环境；规范土地评估市场

引言：随着城市化进程的加速和土地资源的日益紧张，土地评估行业的重要性愈发凸显。然而，当前土地评估市场存在诸多问题，如管理不规范、中介机构素质参差不齐等，严重影响了市场的健康发展。因此，优化土地评估环境、规范土地评估市场显得尤为重要。本文将深入分析土地评估市场的现状和问题，并提出相应的优化措施，以期土地评估市场的健康发展提供有益参考，推动土地资源合理配置和土地市场稳定。

1 土地评估市场现状分析

1.1 土地评估市场的发展历程

（1）我国土地评估市场的发展演变。自上世纪90年代初起，我国土地评估市场逐步从无到有，伴随着市场经济体制的确立和完善而发展。最初，土地评估主要服务于政府决策，如土地出让、城市规划等。随着房地产市场的兴起，土地评估逐渐转向服务于企业、金融机构及个人，评估内容也从单一的地价评估扩展到土地开发利用、土地资产处置等多个领域。近年来，随着城市化进程的加速和土地资源的日益紧张，土地评估行业的重要性愈发凸显。政府对土地市场的调控更加精细，土地评估机构在资源配置、地价监测、土地政策制定等方面发挥了不可替代的作用。同时，行业内部的规范化、专业化水平也在不断提高，评估方法和技术日益成熟。

（2）我国土地评估市场的特点与趋势。我国土地评估市场具有显著的政策驱动性和专业性。政策驱动性体现在政府对土地市场的严格调控和土地评估行业的政策导向性；专业性则体现在评估机构需要具备丰富的行业知识和实践经验，以及先进的评估技术和方法。未来，我国土地评估市场将呈现出以下几个趋势：一是评估服务将更加多元化，涵盖土地整治、城市更新、生态保护等多个领域；二是评估技术将更加智能化、数字化，利用大数据、人工智能等技术提高评估效率和准确性；三是评

估机构将更加注重品牌建设和信誉提升，以赢得市场份额和客户的信任。

1.2 土地评估市场存在的主要问题

（1）市场发展不够积极，管理存在严重问题。目前，我国土地评估市场的发展积极性不足，部分原因在于行业管理存在严重问题。一方面，监管体系不完善，监管力度不足，导致市场乱象丛生；另一方面，行业内部缺乏有效的自律机制，部分机构为了谋取短期利益而采取不正当手段，损害了行业的整体形象。（2）中介机构数量无节制上升，市场混乱。近年来，随着土地评估市场的快速发展，中介机构数量急剧增加，导致市场竞争日益激烈。部分机构为了争夺市场份额，采取低价策略，甚至不惜违反行业规定和法律法规，严重影响了市场的正常秩序。（3）服务范围不够大，工作人员服务质量不够标准。尽管土地评估行业在业务领域上有所拓展，但整体来看，服务范围仍然相对狭窄。同时，部分从业人员缺乏专业素养和职业道德，服务质量参差不齐，难以满足市场需求。这既影响了行业的健康发展，也损害了客户的利益。

2 土地评估市场问题识别

2.1 管理政策不明确与执行不力

（1）相关管理政策存在不明确因素。土地评估市场的健康发展依赖于清晰、明确的管理政策。然而，当前部分相关政策存在表述模糊、界定不清的问题，导致市场参与者在实际操作中难以准确把握政策意图。例如，关于土地评估机构的资质认定、业务范围、收费标准等方面的规定不够具体，使得一些机构在业务开展过程中存在合规风险。此外，政策更新滞后于市场变化，也使得部分机构在面对新情况时缺乏明确的指导^[1]。（2）政策执行过程中存在的问题与挑战。政策执行是确保政策效果的关键环节。然而，在土地评估市场，政策执行过

程中存在诸多挑战。一方面,监管部门在执行政策时可能存在执行力度不够、监管不到位的问题,导致部分机构违规行为得不到及时纠正。另一方面,由于土地评估市场涉及多个政府部门和利益方,政策执行过程中往往面临协调难度大、信息沟通不畅等问题,影响了政策的执行效率和效果。

2.2 中介机构素质参差不齐

(1) 中介机构数量过多导致的恶性竞争。近年来,随着土地评估市场的快速发展,中介机构数量激增。然而,这种快速增长并未伴随着服务质量的提升,反而导致了市场中的恶性竞争。部分机构为了争夺市场份额,采取低价策略、简化服务流程等手段,以降低运营成本、提高竞争力。这种行为不仅损害了行业的整体形象,也降低了服务质量和客户满意度。(2) 部分机构服务质量不高,影响市场声誉。在激烈的市场竞争中,部分中介机构为了降低成本、提高利润,忽视了服务质量的提升。这些机构在评估过程中可能存在敷衍了事、弄虚作假等行为,导致评估结果失真、不准确。这种行为不仅损害了客户的利益,也影响了整个市场的声誉和公信力。长期下去,将导致客户对土地评估行业的信任度下降,进而影响市场的健康发展。

2.3 政府干预与市场机制失衡

(1) 政府对基准地价和标定地价的管理不当。基准地价和标定地价是政府调控土地市场的重要手段。然而,在实际操作中,政府对这两种地价的管理往往存在不当之处。一方面,基准地价的制定和调整缺乏足够的透明度和科学性,导致市场参与者对地价走势的预测存在困难;另一方面,标定地价的设定和执行过程中存在主观性和随意性较大的问题,使得地价水平难以真实反映市场供求关系。这种管理不当不仅影响了土地资源的合理配置和土地市场的健康发展,也损害了相关利益方的合法权益。(2) 土地评估机构在价格评估和管理中的作用受限。土地评估机构作为市场中的专业力量,在价格评估和管理中发挥着重要作用。然而,当前政府对土地评估机构的信任度和支持力度有限,导致这些机构在价格评估和管理中的作用受限。一方面,政府在制定地价政策时往往缺乏与土地评估机构的充分沟通和协商;另一方面,政府在执行地价政策时也可能忽视土地评估机构的意见和建议。这种限制不仅影响了土地评估机构的业务开展和市场竞争力的提升,也削弱了政府在土地市场调控中的科学性和有效性。

3 优化土地评估环境与规范土地评估市场的措施

3.1 完善管理政策与加强执行力度

(1) 明确土地评估市场的相关管理政策。首先,要制定清晰、全面的土地评估市场管理政策。政策应涵盖土地评估机构的设立、资质认证、业务范围、收费标准、法律责任等多个方面,为市场参与者提供明确的指导。政策制定过程中,应充分调研市场需求和行业现状,确保政策的科学性和合理性。同时,政策应具有前瞻性和灵活性,能够随着市场变化及时调整,以适应土地评估市场的动态发展。政策明确后,还需加强宣传和解读,确保市场参与者能够充分理解并遵守。政府及相关部门应定期举办培训、讲座等活动,提高市场参与者对政策的认知度和执行力^[2]。(2) 加强政策执行力度,确保政策有效落地。政策的生命力在于执行。要确保土地评估市场相关政策得到有效执行,必须加强监管力度,建立严格的监管机制。一方面,要明确监管责任,细化监管措施,确保各项政策能够落到实处。另一方面,要加强对政策执行情况的监督检查,及时发现并纠正政策执行中的偏差。为实现这一目标,可建立跨部门协作机制,加强信息共享和沟通,形成监管合力。同时,应充分利用现代信息技术手段,提高监管效率和准确性。例如,建立土地评估市场监管信息平台,实时跟踪和记录市场参与者的行为,及时发现并处理违规行为。

3.2 严格中介机构准入与提高服务质量

(1) 控制新增土地评估中介机构数量。针对当前土地评估中介机构数量过多、竞争无序的问题,应严格控制新增中介机构的数量。可通过提高行业准入门槛,如增加资质认证条件、提高从业人员素质要求等方式,限制低水平、无竞争力的机构进入市场。同时,鼓励现有机构通过兼并重组等方式进行优化整合,提高市场集中度和服务质量。(2) 提高现有中介机构的服务质量和专业水平。为提高现有中介机构的服务质量和专业水平,可采取以下措施:一是加强从业人员培训和教育,提高他们的专业素养和职业道德水平;二是建立健全服务质量管理体系,明确服务标准和流程,确保服务质量和效率;三是鼓励中介机构加大研发投入,引进和应用先进的评估方法和技术,提高评估结果的准确性和可靠性^[3]。(3) 建立中介机构信用评价体系,加强监管。为加强对中介机构的监管,应建立中介机构信用评价体系。该体系应涵盖机构的基本情况、业务能力、服务质量、信用记录等多个方面。通过对中介机构进行信用评级,实现分类监管和精准施策。对信用等级较高的机构给予政策支持和表彰奖励,对信用等级较低的机构进行重点监管和处罚。同时,应建立健全信息公开机制,定期公布中介机构信用评价结果,提高市场透明度。

3.3 政府引导与市场机制相结合

(1) 政府在土地评估市场中的角色定位。政府在土地评估市场中应扮演好引导者、监管者和服务者的角色。一方面,政府应加强对土地评估市场的宏观指导和政策调控,确保市场的健康发展;另一方面,政府应尊重市场规律,避免过度干预市场运行。同时,政府应加强对市场主体的服务和支持,提高市场效率和竞争力。为实现这一目标,政府应加强与行业协会、学术机构等组织的合作与交流,共同研究市场发展趋势和规律,为政策制定提供科学依据。同时,政府应加大对土地评估行业的扶持力度,如提供财政补贴、税收优惠等政策支持。(2) 引入市场竞争机制,优化资源配置。为优化土地评估市场的资源配置,应引入市场竞争机制。通过放宽市场准入、打破行业壁垒等方式,鼓励更多的市场主体参与土地评估市场竞争。同时,建立健全的市场退出机制,对经营不善、服务质量差、违法违规行为频发的机构进行淘汰处理。这样可以促进市场主体的优胜劣汰和资源的优化配置。(3) 建立完善的土地评估市场法规体系。为规范土地评估市场的运行秩序,应建立完善的法规体系。这包括制定和完善土地评估相关的法律法规、部门规章和地方性法规等。这些法规应明确市场参与者的权利和义务、违法违规行为的法律责任等方面的内容,为市场的健康发展提供坚实的法律保障。同时,应加强对法规的宣传和解读工作,提高市场参与者的法律意识和法治观念。

3.4 应用先进的评估方法与技术

(1) 推广市场比较法等先进的土地估价方法。市场比较法是一种基于市场交易案例的估价方法,通过选取与待估土地相似或可比较的交易案例,对其价格进行调整修正后得出待估土地的价格。这种方法具有较强的实用性和准确性,在国内外土地估价领域得到广泛应用。应加大对市场比较法的推广力度,提高市场参与者的认知度和应用水平。同时,加强对市场比较法的研究和改进工作,不断完善其理论体系和操作方法,提高其适应性和准确性。除了市场比较法外,还应积极探索和推

广其他先进的土地估价方法,如收益还原法、成本逼近法等。这些方法适用于不同类型的土地估价项目,可以满足市场多样化的需求。同时,加强对各种估价方法的综合应用和研究,提高估价结果的可靠性和准确性^[4]。

(2) 利用大数据、人工智能等技术提高评估效率和准确性。随着大数据、人工智能等技术的快速发展,这些技术在土地评估领域的应用前景越来越广阔。通过采集和分析大量的土地交易数据、城市规划数据、社会经济数据等信息资源,可以实现对土地价格的精准预测和评估。同时,利用人工智能技术可以实现对评估过程的自动化和智能化处理,提高评估效率和准确性。应加大对大数据、人工智能等技术在土地评估领域的研究和应用力度。加强对相关技术的研发和创新工作,推动其在土地评估领域的深入应用和发展。同时,加强对技术人员的培训和教育工作,提高他们的专业素养和技能水平,为技术的推广和应用提供有力的人才保障。

结束语

综上所述,优化土地评估环境、规范土地评估市场是保障土地资源合理利用、促进土地市场健康发展的关键所在。通过完善管理政策、提升中介机构素质、强化政府与市场机制的协同作用,并应用先进的评估技术,我们可以有效解决当前土地评估市场存在的问题。未来,我们期待一个更加规范化、专业化、智能化的土地评估市场,为经济社会发展提供更加坚实的支撑和保障。

参考文献

- [1]王伟,李强.土地评估市场规范化管理研究[J].中国土地科学,2021,(04),45-46.
- [2]张丽.土地评估行业监管机制优化研究[J].国土资源科技管理,2020,(03),22-23.
- [3]赵静.土地评估市场规范化发展的路径探析[J].中国资产评估,2020,(06),63-64.
- [4]李明芳.土地评估市场环境优化与评估质量提升研究[J].中国土地,2022,(12),133-134.