

土地评估行业的风险及防范对策

张存龙

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: 土地评估行业作为土地市场运行的关键支撑,其健康发展关乎资源优化配置与市场秩序稳定。本文以土地评估行业为研究对象,先阐述行业概述及风险防范的必要性,再系统解析市场环境、技术操作、从业人员职业素养、机构管理四类核心风险,最后从机构治理、技术支撑、队伍建设、行业协作四个维度提出针对性防范对策。研究旨在明晰行业风险逻辑,为提升行业风险防控能力、推动行业高质量可持续发展提供实践参考。

关键词: 土地评估行业; 风险; 防范对策

引言: 随着土地市场化改革的持续推进,土地评估在土地交易、资产核算、资源配置等领域的作用愈发凸显。但当前行业发展中,受市场波动、技术应用、人员素养、机构管理等多重因素影响,各类风险隐患逐步显现,不仅制约行业自身发展,还可能影响土地市场的平稳运行。基于此,深入剖析土地评估行业面临的风险类型,探寻切实可行的防范对策,对规范行业执业行为、强化风险防控能力、保障行业健康发展具有重要现实意义。

1 土地评估行业概述

1.1 土地评估的核心概念与内涵

土地评估是指专业评估机构及从业人员依据特定评估目的,遵循相关法律法规、行业标准和技术规范,运用科学的评估方法,对土地的价值或价格进行系统分析、估算并出具专业意见的中介服务行为。其核心内涵在于以土地的自然属性、经济属性和社会属性为基础,综合考量土地利用现状、规划限制、区位条件、市场供求关系等多元因素,客观、公正地反映土地的真实价值水平。作为土地市场运行的关键支撑环节,土地评估不仅为土地交易、资产核算、税费征管等经济活动提供价值依据,也为政府土地调控、自然资源合理配置等公共决策提供专业支撑,兼具专业性、客观性和服务性的核心特征。

1.2 土地评估的主要方法与适用场景

土地评估行业形成了以市场比较法、收益还原法、成本逼近法为核心的主流评估方法体系,各类方法基于不同的价值形成逻辑,适配不同的土地类型与评估场景。市场比较法以替代原理为核心,通过选取近期同类土地交易案例进行差异修正得出评估结果,核心适配市场交易活跃、可比案例充足的土地评估场景;收益还原法基于预期收益原理,通过估算土地未来持续产生的预期收益并折算为现值确定价值,主要适用于具有稳定收益能力的经营性土地评估;成本逼近法从土地开发建设的成

本投入角度,综合考量土地取得费、开发费、利润等要素确定价值,多应用于市场交易不活跃、缺乏可比案例的土地评估场景。各类方法的合理选用需结合评估目的、土地特性及市场数据可获得性,确保评估结果的科学性与合理性^[1]。

2 土地评估行业风险防范的必要性

土地评估行业风险防范的必要性主要体现在以下方面:(1)保障土地市场有序运行与自然资源合理配置。土地评估是土地交易、资产处置、税费征收等市场活动的核心技术支撑,评估结果的公正性与准确性直接影响市场交易公平性。风险防范能够有效规避评估失真引发的市场定价混乱,遏制土地投机行为,为城乡统一建设用地市场构建、自然资源有偿使用制度改革等重大任务提供稳定保障,确保土地资源依据真实价值实现优化配置,维护土地市场的健康发展秩序。(2)维护行业公信力与相关主体合法权益。土地评估行业的中介属性决定了其公信力是生存发展的核心基础。当前行业面临恶性竞争、执业不规范等诸多风险,易引发法律纠纷与信用危机。加强风险防范可规范机构执业行为与从业人员职业操守,降低虚假报告、重大失实等违法违规风险,既能避免国有土地资产流失、保护企业与个人的土地权益,也能提升行业整体执业水平,强化社会对行业的信任,推动行业实现高质量可持续发展^[2]。

3 土地评估行业主要风险解析

3.1 土地评估行业市场环境风险分析

市场环境风险是土地评估行业面临的基础性风险,核心源于市场供求关系波动与行业竞争格局失衡。土地市场需求受经济周期影响呈现阶段性波动,可能导致评估业务量不稳定,部分机构为维持业务量陷入低价竞争误区,进而压缩服务成本、降低评估质量。行业内部分机构缺乏差异化竞争优势,过度依赖传统评估业务,在

市场需求结构调整时难以快速适配，加剧经营不确定性。此外，市场信息不对称问题较为突出，评估机构获取的土地交易数据完整性与时效性不足，可能导致评估判断偏离真实市场态势，进一步放大市场环境带来的风险。

3.2 土地评估行业技术操作风险分析

技术操作风险贯穿评估全流程，核心诱因在于评估方法选择不当、数据处理不规范及参数设定不合理。不同土地类型与评估目的对方法适配性要求极高，若未能结合土地特性精准选择评估方法，易导致评估结果出现系统性偏差。数据采集环节中，土地权属信息、利用现状信息等核心数据的缺失或滞后，会直接影响评估基础的可靠性；数据处理过程中缺乏统一的标准化流程，也可能引发数据失真风险。评估参数的选取依赖专业判断，若参数设定脱离市场实际或缺乏科学依据，将大幅降低评估结果的准确性。

3.3 土地评估行业从业人员职业素养风险分析

从业人员职业素养风险直接关联评估服务质量，主要体现在专业能力不足、职业诚信缺失与责任意识薄弱三个层面。土地评估涉及多学科知识融合，若从业人员缺乏系统的专业培训与持续学习，难以精准把握市场动态与评估技术要点，易出现专业判断失误。部分从业人员受利益驱动，可能存在迎合委托方不合理需求、调整评估结果的倾向，违背客观公正的执业原则。责任意识薄弱可能导致从业人员在评估流程中敷衍了事，忽视评估细节核查，进一步加剧评估结果失实的风险。

3.4 土地评估行业机构管理风险分析

机构管理风险源于内部治理体系不完善与运营流程不规范。部分评估机构缺乏健全的内部质量控制体系，未形成全流程的评估质量核查机制，难以有效发现并纠正评估过程中的偏差。业务流程管理存在漏洞，从业务承接、项目分配到报告出具等环节缺乏标准化规范，易出现操作混乱、责任划分不清晰的问题。部分机构忽视品牌建设与声誉管理，对执业过程中的风险隐患重视不足，一旦出现评估纠纷，可能快速引发品牌信任危机，影响机构的长期生存与发展^[3]。

4 土地评估行业的风险防范对策

4.1 强化机构内部治理与质量管控

机构作为土地评估服务的核心载体，需从以下三方面构建内部风险防控体系：（1）完善内部权责与考核制度，明确业务承接、项目执行、成果审核等各环节的岗位责任，细化岗位职责说明书，避免权责交叉或遗漏。优化薪酬考核机制，平衡业务量与评估质量的考核权重，将风险防控成效纳入考核指标，减少单纯以业务规模为

导向的经营倾向。（2）规范全流程业务操作标准，制定覆盖评估全周期的标准化操作手册，明确前期调研、数据采集、方法选择、参数设定、报告撰写等关键环节的操作要求和质量底线。建立业务承接前的风险评估机制，对委托方需求合理性、项目复杂度、自身专业匹配度进行综合研判，规避高风险业务。（3）构建多层次质量审核体系，设立项目负责人、部门主管、技术专家三级审核岗位，明确各层级审核重点。项目负责人聚焦基础数据与初步测算，部门主管核查方法适配性与流程规范性，技术专家把关核心参数与成果准确性。建立审核意见追溯机制，对审核过程中发现的问题进行闭环整改，确保问题全部解决后再出具评估成果。（4）健全业务档案管理机制，对评估全过程的资料进行系统收集、分类整理和规范留存，包括调研记录、数据来源凭证、审核意见、沟通记录等，确保档案资料的完整性和可追溯性，为后续风险核查和争议处理提供依据。

4.2 提升技术支撑能力与数据管理水平

针对技术操作风险，要通过以下方式筑牢风险防线。（1）建立评估方法适配指引体系，梳理不同土地类型、评估目的对应的评估方法适用范围，明确各类方法的选择标准和操作要点，形成可视化的方法选择指引表，辅助从业人员精准匹配评估方法。针对复杂评估场景，组建内部技术攻关小组，总结特殊案例的技术处理经验，形成内部技术指引，提升复杂场景下的技术把控能力。（2）构建全流程数据质量管控机制，制定统一的数据采集标准，明确数据采集的范围、口径、验证方式，确保采集数据的真实性、完整性和时效性。搭建内部数据共享平台，整合土地交易数据、市场行情数据、区域发展数据等核心资源，建立数据分类管理和权限访问机制，提升数据利用效率。建立数据定期更新和校验机制，安排专人负责数据维护，及时剔除失效数据、补充最新数据，避免因数据滞后或失真引发风险。（3）推动评估技术数字化升级，引入专业评估软件，将标准化操作流程、方法适配规则、参数测算模型嵌入软件系统，通过技术手段约束不规范操作，减少人为失误。探索大数据、人工智能技术在评估中的应用，利用大数据分析市场趋势、挖掘关联因素，提升参数测算的精准度；借助人工智能工具实现数据自动校验、报告初步审核，提升评估效率和质量。（4）加强技术能力保障，建立技术人员培养机制，定期组织技术培训、案例研讨、技能竞赛，提升从业人员的技术应用能力。设立技术咨询岗位，为一线从业人员提供技术支持，及时解决评估过程中遇到的技术难题。

4.3 加强从业人员队伍建设与素养提升

从业人员的职业素养是风险防范的关键,要从以下三方面推进队伍建设。(1)构建常态化专业培训体系,结合行业发展趋势和技术更新需求,制定分层分类的培训计划。针对新入职人员开展基础技能培训,覆盖评估基础知识、操作流程、风险识别要点;针对资深从业人员开展进阶培训,聚焦复杂场景评估、新技术应用、风险防控策略。建立培训效果评估机制,通过理论考核、实操演练、成果评审等方式检验培训成效,确保培训内容落地见效。鼓励从业人员参与行业交流、学术研讨、职业资格认证,拓宽专业视野,提升综合能力。(2)强化职业诚信体系建设,建立从业人员诚信档案,记录执业过程中的诚信表现、违规行为、奖惩情况,实行诚信等级评定制度。加强诚信教育,通过职业道德讲座、诚信案例警示、行业公约学习等形式,引导从业人员树立客观公正的执业理念,坚守诚信底线,拒绝迎合委托方不合理需求、篡改评估结果等违规行为。建立诚信激励与约束机制,对诚信等级高的从业人员给予评优、晋升等奖励,对失信行为进行内部通报、绩效扣减,情节严重的予以岗位调整或解聘。(3)强化责任意识培育,通过岗位责任宣讲、风险后果警示、典型责任案例分析等方式,让从业人员充分认识到评估工作的重要性和风险关联性,增强责任意识和风险防控自觉性。明确各岗位的风险防控职责,将风险防控要求融入日常工作,要求从业人员在每个工作环节都严格履职、细致核查。建立责任追究机制,对因疏忽大意、敷衍了事、违规操作导致评估风险或损失的,依规追究相关人员责任,形成“人人重责任、事事防风险”的工作氛围。

4.4 搭建行业协作平台与风险共防体系

依托行业内部协作,整合行业资源,形成风险共防合力,弥补单一机构风险防控的不足。(1)建立行业信息共享机制,由行业龙头机构或行业自律组织牵头,搭建行业信息共享平台,整合区域土地交易数据、市场动态数据、评估技术成果、风险案例等资源,为行业内机

构提供数据支撑和参考。制定信息共享规则,明确信息采集、审核、发布、使用的流程和要求,保障共享信息的真实性和安全性。(2)推进行业技术标准协同制定,组织行业内骨干机构、技术专家共同研讨,制定统一的评估技术操作细则、数据采集标准、质量评估规范等,形成行业内普遍认可的技术标准体系。推动技术标准的推广应用,引导机构规范执业行为,减少因技术标准不统一导致的评估偏差和风险。(3)构建行业风险预警与互助机制,组建行业风险研判小组,定期分析行业发展态势,识别潜在风险点,发布风险预警信息,为机构风险防控提供指引。建立行业互助平台,鼓励机构之间在应对复杂项目、处理突发风险、解决技术难题等方面开展协作,共享防控经验和技​​术资源。(4)加强行业自律与监督,由行业自律组织制定行业自律公约,明确机构和从业人员的执业准则和风险防控要求,引导行业规范发展^[4]。

结束语:土地评估行业的风险防控是一项系统性工程,涉及机构、技术、人员、行业等多个层面。本文通过梳理行业概述与风险防范必要性,解析核心风险类型并提出对应防范对策,构建了较为完整的风险防控思路。未来,土地评估行业需持续强化风险防控意识,推动各项防范对策落地见效,不断完善内部治理与行业协作机制。唯有如此,才能有效抵御各类风险挑战,提升行业整体执业水平与公信力,更好地适配土地市场发展需求。

参考文献:

- [1]伏永春.土地评估行业的风险及防范[J].工程技术与质量管理,2025,1(7):122.
- [2]楚晓娟.土地估价风险及防范对策分析[J].模型世界,2022(7):172-174.
- [3]陆云.土地估价执业风险控制分析[J].商品与质量,2021(11):247.
- [4]韩冰,郭玉坤,王晓红,等.我国房地产评估行业风险防范认知、措施与风险评估调查[J].中国资产评估,2022(10):40-48.