



提高责任意识 积极贯彻指导意见

(作者单位：上海建经房地产估价咨询有限公司)

● 王建忠 朱毓菁

《房地产抵押估价指导意见》(以下简称《意见》)已于3月1日起施行,该《意见》对房地产抵押估价行为的规范起到积极推进的作用。比如在《房地产估价规范》的基础上对“抵押价值”的内涵作了进一步的明确;要求房地产抵押估价报告向估价报告使用者提示房地产抵押价值的影响分析,提示可能产生的房地产信贷风险关注点,提示合理使用评估价值和需要进行再评估的提示等;并且要求估价报告应有估价对象的变现能力分析是相当好的。但是《意见》是从抵押估价的角度出发的,可以减少以往因抵押估价行为的不规范造成的银行信贷风险,同样也存在着一些不足,需要估价机构在从事抵押估价的具体业务中加强责任意识,采取积极的态度,在为构筑完备的抵押贷款的实践中,完善自我,弥合《意见》中的不足。

一、 勇担责任, 主动弥合

1、《意见》中共使用了37处“应当”,从字面直接理解感到约束力不够,对估价行业的整体的诚信水平的展示不利。有说此间“应当”均可以解释为“必须”?按照国家建设部建标[1996]626号《关于印发〈工程建设标准编写规定〉和〈工程建设标准出版印刷规定〉的通知》有关规定,“必须”是表示很严格,非这样做不可的正面用词,而“应”是表示严格,在正常情况均应这样做的用词。一九九九年发布的推荐性国家标准《房地产估价规范》(以下简称《规范》)也是按上述要求规范用词用语的。

从需要看,在实施中估价机构可将其中大部分应当改为必须来实施更合规一些,但也有一些不宜改为“必须”。第九(估价目的)、十(估价时点)、十三(协助)、十五(参数选用部分)、十六条(划拨土地的估价方法)等条款中就较牵强不那么适用。而象第二十八条(《意见》未作规定事宜)如“改为”必须按照《规范》执行,也欠妥,因为该《规范》本身不是强制性规范,而是推荐性规范。况且该规范颁布后的市场等情况发生了很大的变化,《意见》中的内容比《规范》



中的相应内容多得多,《意见》“未作规定的事宜,应当按照《房地产估价规范》执行”难以满足实际要求,估价机构不能以此作为护生符。

2、在免除估价师责任和保证抵押评估质量之间两者不能兼得,用词不可能两全。比如第二十一条中有“并分别说明假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值,以及房地产估价师知悉的各项法定优先受偿款”。这里的知悉会因人而异,针对的是具体的却不含责任要素的人。正确的要求应当是“……房地产估价师应当知悉的各项法定优先受偿款”,这要求的是一个抽象意义上的特定的估价师,根据应当的推断设定的有责任要求的行为人,将通过从事抵押估价的每一位具体的估价师责任人来体现。

二、 正确对待责任风险

《意见》中有些条款对房地产估价机构和房地产估价师应予承担的责任尚不够明确,这样会规避一些估价师的风险,但却会加重银行抵押贷款的风险。其实规避银行的风险对估价师来讲更为重要,只有规避了它,估价师的风险才能真正规避。

比如,“第八条委托人应当向房地产估价机构如实提供房地产抵押估价所必需的情况资料,并对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责”。委托人应当提供情况资料的依据是什么呢?应当是估价机构向委托人提出的对情况资料的要求,委托人提供情况资料的责任以估价机构的要求为度。作为一名从事抵押估价合格的房地产估价师,根据其了解的估价对象情况,必须提出这方面完整全面的要求,并且通过机构向委托人索取。这是估价机构积极落实《意见》,加强委受双方联系工作最基础的平台。否则,委托人(银行)作为非估价的专业人员是不可能不言而喻知悉所需,如果这方面存在问题,抵押估价结果是不可能满足规定要求的,其实对不同的估价机构和估价师而言,针对不同的估价对象提出的不同的符合真实性、合法性和完整性的要求是不同的,就此的差异就可以知道估价机构和估价师的水平、能力差异了。

又如《意见》第四条和第二十一条各有一个法定优先受偿的知悉,是没有约束力的,应为“应当知悉”,就可以担当估价师应有的责任,而对不可能知悉还是应予免除责任的。假如仅是知悉,应当知悉的也不知悉,又不能追究责任,对



估价师的执业信誉会大打折扣，对估价机构也是不利的，而银行就多了一些蒙受重大损失的风险。

再如，第十七条所及的在建工程抵押价值的评估存在着诸多的困惑和无奈。因限于房地产估价师的知识面对在建工程的认识是远远不够的。不应当象该条所述的仅仅从表象上抓住拖欠工程款的问题，其实是没有抓住本质的东西，从大概概念讲是“拖欠工程款”问题，但实际“拖欠工程款”的具体问题都是活生生的。实际操作中，让承包人出具拖欠工程款的出面说明是很难做到的，就是出了又能起什么样的法律作用呢？实际上拖欠工程款问题的本质影响是发承包双方对工程形象进度的权益价值，那样才能以不变应万变。对于目前在建工程进度款支付大量采用工程进度节点支付的情况而言，如合同约定进度款在完成基础工程后 15 天内支付，下一个节点为 6 层房屋结构封顶（进度节点）后 15 天内支付。则在结构封顶后 15 天与完成基础这一时段时间里，工程款没有拖欠，但发包人（抵押人）的权益始终小于工程的形象进度，且形象进度价值越大，两者差距也越大，风险油然而生。在建工程抵押价值的评估是一个比较复杂的系统评估，不仅需要房地产估价师方面的知识，更需要监理工程师、造价工程师方面的知识，必须熟悉工程建设质量检验评定标准，施工发承包合同体系，总包、专业分包、直接发包、合同价款与工程建安造价、进度工程款与竣工结算、材料供应和各类结算，以及竣工验收、交付使用等方方面面的知识，各自相关的权益等等。估价机构和估价师面对抵押估价的对象不是万能的，不能超出自己的能力承揽业务，需要时应当通过正常的“采购”（ISO9000 认证专业术语）来解决，而不能仅凭现象不涉本质，仅能自圆不能圆满，御去责任的处理方法，最终受损的还是估价机构和整个估价行业。

对于在建工程的抵押价值评估，一般以合格品的工程形象进度和发承包合同体系为依据，结合发包人的有效支付凭证（或承包人的收款到帐证明）评估确定，它是一种动态的权益价值的评估体现。

估价机构和估价师的责任也是其价值的体现，责任越大价值也高。但是责任大相应的风险也会伴随，这是正常的。规避抵押估价风险的最好的做法是讲求科学，不断提高估价技能，合法合理规范执业，尽职尽责，联手共进全面加强责任理念，培养责任操守意识，这种不适于仅用规避处理的风险，才会退却消失。



三、 落实《意见》要求做好抵押价值评估意义重大

做好抵押价值的评估，其意义并不仅仅是防范房地产信贷风险。因为抵押估价后的抵押物许多并不限于房地产信贷担保所用，它的意义已经涉及各行各业的信贷业务。所以房地产抵押估价的依据除《意见》所及之外，还涉及到银行信贷方方面面的法律、法规、规章、规范性文件，比如中国人民银行依据《中华人民共和国中国人民银行法》、《中华人民共和国商业银行法》等制定的《贷款通则》等等。为便于了解 2004 年 9 月 2 日施行的《商业银行房地产贷款风险管理指引》，现将对其的解读索引一并整理附后，以飨读者。

二〇〇六年三月三十日

(注：刊《上海房地产估价》2006 年第 2 期)