

评估师话语

从参与评估立法到关注民生

Pinggushi
Huayu

崔太平 著



西南交通大学出版社
[Http://press.swjtu.edu.cn](http://press.swjtu.edu.cn)

评估师话语

从参与评估立法到关注民生

Pinggushi
Huayu

崔太平 著



西南交通大学出版社
[Http://press.swjtu.edu.cn](http://press.swjtu.edu.cn)

图书在版编目 (C I P) 数据

评估师话语：从参与评估立法到关注民生 / 崔太平
著. —成都：西南交通大学出版社，2007.10

ISBN 978-7-81104-777-6

I. 证… II. 崔… III. 评估—经济师—文集 IV.F-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 163169 号

评估师话语

——从参与评估立法到关注民生

崔太平 著

责任编辑	万 方
特邀编辑	郝丹立
封面设计	本格设计
出版发行	西南交通大学出版社 (成都二环路北一段 111 号)
发行部电话	028-87600564 87600533
邮 编	610031
网 址	http://press.swjtu.edu.cn
印 刷	四川森林印务有限责任公司
成品尺寸	146 mm × 208 mm
印 张	12.062 5
字 数	298 千字
版 次	2007 年 10 月第 1 版
印 次	2007 年 10 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 978-7-81104-777-6
定 价	30.00 元

图书如有印装问题 本社负责退换

版权所有 盗版必究 举报电话：(028) 87600562

自序

从1997年5月8日创办四川恒通投资咨询有限公司（即今天的“恒通评估”品牌），至今已有十年。这十年是我们国家和社会急剧转型的十年，评估机构从官办一律转为了民办，使我们恒通评估的身份得以与他人平等；拆迁需要房地产估价师介入了，令社会一般公众知道有我们这个行业存在；但一些非法拆迁事件，一些借国企改革而谋取私利的蛀虫丑闻，时不时有评估师的身影，这令整个行业蒙羞。评估立法的必要性，似乎也仅仅是为了防止国有资产的流失，为了加重评估师的责任，以便使评估师不敢参与舞弊，其实，市场经济体制的健全和完善才是评估立法的内在要求。

对于评估师执业环境的恶劣，对于社会上发生的一些有影响的事件（比如“史上最牛钉子户”事件），对于与我们专业领域

密切相关的立法（如物权法、合伙法的修订等），鲜见来自评估师和行业协会的声音。对于我们自己的失语，可以找出若干理由让我们为自己免责：我们自己的生存压力实在太太大，以至于我们无暇他顾；我们愿意低调行事，不主张抛头露面；我们自己人微言轻，缺乏话语权；我们只关心自己的事情，社会上发生的重大事件，自会有人操心；如果我们“不务正业”地参与社会事务，不但影响自身业务，还可能招来同行的非议……但所有这些理由均不足以免责，真实的理由也许是我们自己还不习惯独立生存，独立发表意见，甚至缺乏表达良知的勇气。

十年来，恒通评估一步步艰难地走过来了，在这过程当中，我们有自己的体会和感慨，有对于社会热点事件的关注，有力所能及的呼吁。为了纪念恒通评估十周年，将十年来的话语汇编成册，希望并不仅仅是自娱自乐，而是能够引发更多的评估师的话语，使社会公众认知到评估师属于市场经济的三大专业平台之一，与律师、注册会计师并列。

总有一天社会公众会认识到，仅有律师和注册会计师参与，破产管理人是难以履行好自己职责的；没有评估师的参与，私人财产权的保护是不能到位的，物权法的实施效果是会打折扣的；没有评估师作用的充分发挥，上市公司的治理是有缺陷的，司法公正在涉及财产价值鉴定的时候就难以实现，城乡规划的编制和调整就难以合理……什么时候评估师的地位和作用能够得到社会公众的充分认知呢？我想，这需要等待，但不能仅靠等待。这需要我们坐而论道，也需要我们起而行之，我们默默无闻的从业行为，就是在起而行之，社会公众对于我们的执业操守、专业水准的认同，是我们坐而论道的基础。我们的论道，需要与社会各界别进行交流和沟通，需要整合行业的力量发出有力的声音，同时

一定要坚守自己的立足点，这一立足点就是要与社会公众利益相结合，坚守作为非政府组织的 NGO 立场：独立、专业、不自私。

本书分为四个部分，第一部分是评估立法研究，包括受托起草的评估法专家建议稿及其起草说明，以及与评估立法有关的文章；第二部分是合伙及合伙文化，包括恒通评估的合伙协议，以及有关合伙文化的文章；第三部分是评估师看社会舆情，是评估师对于社会事务的看法，有少量的专业文章，更多的是从评估师专业角度看一些社会问题；第四部分是议案和建议，包括本人在担任第十届省人大代表期间提出的部分议案和建议，选登的议案均是由本人领衔提出，列入当年审议的正式议案，选登的建议则是与评估有关或者短小的建议。

本书能够得以出版，要感谢我的合伙人李廷章、余先贵、冉孟华、杨小明、吴颖莉、徐长林，没有他们对于恒通评估的奉献，没有他们的支持，就不可能有我的这些话语。同时，要感谢郝丹立老师的鼓励和支持，没有她的鼓励，我就没有勇气将这些话语编辑成册，她的辛苦劳动也使得本书的语句更加通畅，措辞得以恰当。但是，本书的观点、文责均由笔者自负，其有创意遣词方面的不妥，概由笔者负责。

崔太平

二〇〇七年七月一日于成都

目 录

第一部分 评估立法研究

评估法专家建议稿委托研究函	3
中国财产评估师法草案（专家建议稿）	5
关于《中国财产评估师法草案（专家建议稿）》的起草说明	36
财产评估法立法涉及的主要问题	63
评估法典型案例	67
从修宪看房地产拆迁评估制度创新	76
不动产评估在资本市场上的作用	90
合伙企业法修订带来的机遇	99
论房地产估价机构以及估价师的法律 responsibilities	105
论房地产估价司法鉴定的性质与制度创新	120

论评估立法当中的评估业务类别	137
论证券业务评估资格的市场准入	140
行政许可法的实施与不动产评估业的监管	143

第二部分 合伙及合伙文化

什么是合伙	165
四川恒通评估师事务所合伙协议	169
四川恒通评估师事务所合伙人会议规则（试行）	186
合伙制房地产评估机构的发展思路	194
恒通评估的升堂入室	201

第三部分 评估师看社会舆情

从评估师整体失语看评估师的话语权	207
给大学生传递什么样的价值观念	211
论物权法立法当中的不动产登记制度	218
恪守独立客观公正原则 提供放心房地产估价服务	225
《成都房地产估价》创刊词	228
《恒通资讯》创刊词	230
常怀感恩之心	232
恒通评估十周年感怀	235
大学教育应当铭记通识优于专识	239
努力工作，构建和谐社会	244
构建和谐社会之我见	247

一个自由择业知识分子的价值追求	254
把握互认契机 携手开拓未来	258
为万世开太平	260
致同行的一封感谢信	264
评估师看“史上最牛钉子户”事件	266
房地产清算价格评估探析	274
个人消费信贷业务的风险防范	280
试论提高司法鉴定质量的途径	291
完善城市房屋拆迁补偿估价制度 化解拆迁补偿纠纷	303
银行按揭的风险与按揭楼盘评估	311
构建和谐社会当中的公正司法制度保障研究	319

第四部分 议案和建议

关于完善评估、审计委托办法的建议	343
关于规范公开选聘评估机构、审计机构的建议	345
关于规范我省各级法院对外委托评估、拍卖的建议	348
关于我省政府规章和地方各级政府行政规范性文件 应当规定有效期的建议	350
关于废止《四川省涉案物品价格鉴定管理条例》的议案	352
关于改革四川省人大代表会议表决方式的建议	355
关于加快国家司法鉴定管理立法的建议	356
关于建立行政许可评价制度的建议	359
关于制定《四川省〈城市房地产管理法〉实施办法》 的议案	361

关于制定《四川省行业协会条例》的议案	364
关于制定《四川省实施教育优先发展战略的决议》的议案	367
四川省实施教育优先发展战略的决议（草案）	368
关于制定《四川省规范性文件备案审查办法》的议案	370
关于在政协当中增设“新的社会阶层代表人士”界别的建议 ...	373

第一部分

评估立法研究



评估法专家建议稿委托研究函

四川恒通评估师事务所：

评估法是十届全国人大常委会立法规划确定由全国人大财经委员会组织起草的一部重要法律。为了充分吸收专家学者的意见，现委托贵所组织有关专家起草一份评估法草案专家建议稿。内容具体要求如下：

建议稿

关于建议稿的说明

1. 关于框架的说明，具体包括与现有评估法律、法规和规章及《评估行业暂行条例（征求意见稿）》框架的比较分析，指出异同，并说明理由。

2. 关于主要问题的说明，具体包括评估业发展急需解决的法律问题、不同评估业主管部门和行业协会之间存在重大分歧的问题以及评估法应当解决的核心问题，分析问题产生的原因，提出解决问题的建议。

关于参考资料

将起草建议稿时使用的法规规章、政策文件及专家论文等资

料作为建议稿的附件，供起草组参考。

请于 2006 年 8 月 28 日前将建议稿及其说明的电子版发给全国人大财经委员会评估法起草工作小组。联系人：（略）；电话：（略）；电子邮件：（略）。

全国人大财经委员会评估法起草工作小组拟申请落实课题研究专项经费，为研究课题组提供必要的资助。

全国人大财经委员会评估法起草工作小组

2006 年 7 月 12 日

中国财产评估师法草案

（专家建议稿）

受托研究单位：四川恒通评估师事务所课题组

课题负责人：崔太平

二〇〇六年九月

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 注册财产评估师
- 第三章 财产评估机构
- 第四章 财产评估业务
- 第五章 财产评估师协会
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条〔立法宗旨和依据〕

为规范财产评估活动，合理设立有关财产评估的行政许可，发挥各类注册财产评估师在社会经济活动中的价值鉴证和评估咨询作用，维护社会公共利益和投资者的合法权益，促进社会主义市场经济的健康发展，依据《中华人民共和国立法法》和《中华人民共和国行政许可法》，制定本法。

第二条〔财产评估的定义〕

本法所称的财产评估，是指依照本法取得注册财产评估师执业证书，以其注册执业的评估机构名义，从事有关财产价值评定测算、出具专业意见，提供专业服务的活动。

第三条〔注册财产评估师和财产评估机构的定义〕

注册财产评估师是依照本法取得专业评估师资格，加入相应的专业评估机构，经过注册取得相应专业财产评估师执业证书，以评估机构名义为社会提供财产评估服务的专业人员。

财产评估机构是依照本法设立并承办财产评估业务的专业服务机构。

第四条〔财产评估行业的行政主管部门〕

国务院各财产评估行政主管部门依照本法规定，对注册财产评估师、财产评估机构和财产评估师协会进行监督、指导。

国务院各财产评估行政主管部门依法制定对注册财产评估师、财产评估机构和财产评估师协会实施监督的规章制度。

对于涉及财产评估行业管理共性问题的规章制度，各财产评

估行政主管部门应当共同制定。

第五条〔行业协会的自律管理〕

各财产评估师协会依照本法对注册财产评估师、财产评估机构实施行业自律管理。

各财产评估师协会应当建立定期协调沟通机制，对于涉及财产评估行业自律性管理的共性问题，制定相协调的、统一的自律性管理规章。

第六条〔注册财产评估师和财产评估机构的执业一般要求〕

注册财产评估师、财产评估机构执行业务，必须遵守法律、法规、规章，恪守职业道德和执业准则。

注册财产评估师、财产评估机构依法执业受法律保护。

第二章 注册财产评估师

第七条〔财产评估师的类别及注册执业范围〕

国家实行财产评估师分类管理制度。不动产评估师、资产评估师统称为财产评估师。资产评估师从事动产、无形资产和企业（股权）价值的评估，不动产评估师从事不动产价值的评估。

不动产评估师分为普通不动产评估师、资深不动产评估师；资产评估师分为普通资产评估师、资深资产评估师。从事证券服务评估业务，以及涉及诉讼或者仲裁的评估业务，应当取得相应的资深财产评估师执业资格。

具有大学本科以上学历，以注册财产评估师名义执业5年以上，最近3年没有不良执业记录的，经省级财产评估师协会推荐，由中国财产评估师协会授予相应的资深财产评估师资格。资深财产评估师的认定程序应当公开透明，接受评估行业和社会公众监督。