

文章编号:1006-7329(2001)04-0089-04

房地产抵押贷款业务评估中的弊端及相应对策^{*}

肖艳, 颜哲

(重庆大学B区 建设管理与房地产学院, 重庆 400045)

摘要:中国房地产评估业起步较晚,但发展十分迅速。随着房地产评估业务量的大量增加,房地产评估机构也越来越多,但由于管理方面的原因,评估机构在操作中存在着许多不规范现象。本文从房地产评估中介机构和银行等金融机构的特殊关系出发,对房地产抵押贷款评估中的不规范现象进行了剖析,并提出了相应对策。

关键词:房地产抵押贷款; 房地产评估中介机构; 行业规范

中图分类号:F293.33

文献标识码:A

中国房地产业日渐成熟的发展,带动了与房地产相关的中介行业如房地产咨询业和评估业的飞速发展。这些中介机构的存在和发展是中国房地产业的发展所必要和必需的,但由于我国的中介机构起步较晚,而且缺乏科学完善的管理,难免会存在一些操作不规范的现象。本文就房地产评估这一中介行业中银行与中介机构的关系,剖析评估机构在抵押贷款评估中的不规范现象,并提出相应对策。

1 抵押贷款业务的发展及其评估中的弊端

房地产评估业是应银行开展抵押贷款业务的需要而诞生的。银行为了降低贷款的风险,往往要求客户提供一定的抵押物作担保,而房地产因其保值增值性,自然成为抵押物的首选。以房地产为抵押物发放贷款,对银行而言,实际上有两个用处:一是可以降低抵押贷款的风险;二是可以抵押物为依据确定抵押贷款的额度。银行发行抵押贷款的额度,通常是在抵押物市场价值的基础上打一定折扣。这样一来,房地产评估业就应运而生了。事实上,即使房地产评估业务的范围目前已扩大到房地产买卖、租赁、抵押、交换、转让、分割、作价入股、联营、合资;保险、收购、破产清理、清产核资、企业转制、重组、典当、司法裁决等领域,以评估抵押物市场价值为目的的业务仍占了评估业务总数的绝大部分。

抵押贷款业务象一条纽带把银行和评估机构紧紧拴在一起,两者之间存在着千丝万缕的联系。银行要开展抵押贷款业务,必须依赖评估公司对抵押物价值进行评估;而评估公司面临日益激烈的竞争,为了生存,也必须依赖银行获取业务来源。因此两者之间存在相辅相成、密不可分的互助互利关系。基于此,银行通常对需要提供抵押贷款的客户推荐评估机构进行评估。这既免去了客户亲自寻找评估机构所带来的不便和各项费用,又给客户留下了较大的选择空间,对银行、客户都有好处。而在实际操作中,这种推荐评估已经演化为指定评估了。也就是说,银行不再给客户推荐评估公司清单,而是专门指定某一个或几个评估公司进行评估,客户为了获得贷款,不得不听从银行安排,处于不平等地位,因而没有选择余地。银行指定哪些评估公司,可能会考虑风险性、评估机构的资质、信誉或其他因素如评估公司返还给银行的回扣等。一般而言,银行愿意选择它们认为风险最小的评

* 收稿日期:2001-01-05

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。

估公司,也就是说,在评估价格上能尽量同银行“取得一致”的评估公司。这种指定评估机构的作法不仅是评估行业中的垄断,而且在实际上也存在着很大的风险隐患和不合理性,主要表现在:

1.1 使评估机构失去原有的公正性和独立性

银行在选择指定的评估机构之前,往往要对一些评估机构进行“考察”,也就是检查评估报告的质量。评估报告的质量主要体现在评估报告书的版面、文字、价格的合理性等方面,尤以价格是否合理为第一标准。因为这与抵押贷款的风险性密切相关。评估机构为了向银行“交一份满意的答卷”,取得被银行指定的资格,纷纷在技术报告上作文章,有意识地压低评估价,以取得银行的信任。这种作法虽然在一定程度上降低了银行的风险,但却使评估价格偏离了评估标的物的真实价值,无形中损害了客户的利益,有的银行甚至要求评估机构对标的物的价格必须评到“ $\times\times$ 元/ m^2 ”或“不得超过 $\times\times$ 万元”,“最高(最低) $\times\times$ 万元”等等。而评估机构怕砸了饭碗,不敢得罪银行,往往会按银行的要求去办。这样一来,评估报告不过是银行发放抵押贷款的必要程序和形式而已,失去了本身的功能。由于银行对抵押物的市场价值不甚了解,所要求的价格可能会高出或低于抵押物的真实价值,这实际上给银行带来了风险隐患。

1.2 使中介机构陷人两难境地

银行对评估机构评估价值的干涉,给评估机构施加了很大的压力。同时,评估机构也面临着来自客户方面的压力。客户可以选择这家银行贷款,也可以选择那家银行贷款,目前评估公司众多,因而客户可以选择其他的评估机构进行评估。评估机构自然懂得“客户是上帝”的道理,因而也不愿意得罪客户。一宗评估业务往往要同时遇到来自银行和客户两方面的压力,银行要求将价格压低而客户要求将价格抬高,置评估机构于两难境地。这时,评估机构为了不得罪银行和客户,不得不在价格上采取折衷的办法,这同样会使评估价失去公正性。

1.3 加剧了银行等金融机构的腐败

银行指定评估机构这种方式,实际上是在给一些评估机构介绍业务,要得到评估机构的回扣,即评估机构将评估收费的一定比例返还给银行,而评估费一般是根据评估标的价值的一定比例确定。以重庆市为例,据重庆市房地产评估协会的调查,大多数评估机构都存在向银行返回回扣的现象,而且这种回扣的比例有逐渐上涨的趋势。银行不仅对评估价格进行干涉,还对评估机构的收费进行干涉。对一些评估金额较大的业务,银行往往要求评估机构在正规收费的基础上打折,甚至直接提出“某业务收费 $\times\times$ 元”。人为地压低评估费,银行就可以得到客户方面的好处费。这种两头都吃的作法使一些主管人员获得了大量非法收入,并且乐此不疲。一些客户私下给银行的一些主管人员塞红包,要求银行对评估机构施加压力,要求将评估金额达到某个范围。这不仅促进了银行内部的腐败行为,也增加了银行等金融机构抵押贷款的风险性。

1.4 引起中介机构之间的不正当竞争

随着银行抵押贷款业务的大量开展,评估机构的数量也在不断增加,银行指定评估机构的这种方式使得一些评估机构互相打起了“拉业务战”,它们不是从提高自己资质和素质上下功夫,而是通过金钱等手段贿赂银行主管人员以获得业务来源。这又进一步加剧了银行内部主管人员的腐败。如此下去,只会形成一个恶性循环,对银行、中介机构和客户三者都不利。

1.5 会造成其它一系列风险隐患

主要表现在:(1)在银行的默许下,评估公司不得不对一些缺少产权证明的抵押物进行评估或在银行贷款已发放出去之后,才为客户提供评估报告(在这种情况下,评估价其实已经预定了,评估也已成为马后炮、走过场)。(2)在指定评估机构而形成的中介机构和银行之间的密切关系下,银行对中介机构的充分信任,是银行的另一个风险隐患。评估机构一般不负责检查和核实抵押物产权的真实性、合法性以及是否存在产权纠纷等情况,并且在评估报告中声明“对产权不清等引起的后果

免责”。在实际操作中,评估机构一般不检查客户的产权证明原件及客户的身份证明。银行也往往不会去核实抵押物产权的真实性。这就给一些持假产权证明文件或他人产权文件的不法分子以可乘之机,因为他们只要混过产权登记这一关,就可获得贷款。事实上,这类案例已有发生。(3)中介机构可能利用银行的信任,同客户串通起来,利用假的产权证明或其他非法产权证明帮助客户获得贷款,致使银行的利益受损。

2 相应对策

要改变银行指定评估机构进行评估的弊端,就必须做到以下几点:

2.1 给客户自由选择评估机构的空间

银行应认真贯彻执行国家关于推荐评估的规定,给客户更大的自由选择空间,让客户自己选择中意的评估机构;同时,银行在推荐评估机构时不能怀有偏见,不能劝诱客户选择这家或那家评估机构。

2.2 切实保证评估机构的独立性

银行不再对评估机构进行干涉,保证评估机构的独立性、公正性和客观性。同时,银行要对评估机构的行为进行监督,保证评估机构的评估工作不受来自客户或其他方面的干扰和影响。

2.3 定时审查、监督、评比

评估机构上级主管部门要定时对评估机构进行抽查,杜绝其不规范行为,对评估机构的资质也要定期评比,资质好的要升级,资质差的要降级,直到取消执业资格。

2.4 建议对大宗的评估业务实行招标投标制

评估业的招标投标,可通过以下方式操作:首先,由银行公布招标通知,可公开招标,也可邀请招标。其次,由各评估机构根据自身的资质、实力以及对评估标的物的估价思路、方法等拟定标书,投标。最后,由评估行业的专业资深人士根据投标单位的资质及评估方法的合理性等标准评标,决标。

这种操作方式较简单,但决标时并未确定标的物的市场价值,后续评估工作需要中标单位完成。有人推荐另一种操作方法,即由投标单位通过合理的估价程序将标的物的市场价值计算出来,由专业人士直接对投标单位的计算方法及计算结果进行评比,最合理者中标。笔者怀疑后一种操作方法的可行性:首先,投标者尚未中标,并未获得评估委托资格,难以掌握评估标的物的全部资料、数据,无从计算标的物市场价值;其次,各投标者都已完成评估的主要工作,耗费大量人力物力财力,若未中标,则其投入得不到补偿,从评估业整体来说,损失大于利益,参加投标竞争的单位越多,该行业净损失越大,因此评估单位可能丧失竞争投标的积极性;第三,这种操作方法可能为打着公开招标幌子搞私下交易的行为提供机会。后一种方法不同于建筑工程招投标。在建筑工程招投标中,计算报价、设计施工方案,只是投标的承包商全部业务活动的一小部分,是“序曲”,主要业务是中标签约后的施工活动;而这种评估行业中的招投标,投标者已完成大部分“产品”,而多人生产多件产品,买主却只有一个,其他的产品都是白费力气,不会再有第二个买主来买他们。

目前有的地方已经实行过第一种方法,而且相当成功。因为这种方法要耗用大量人力、物力、财力,对价值小的评估标的物而言不太切合实际,因而评估机构没有参与的积极性。只有将这种方法运用于价值量大的标的物,才能收到预期的效果。

中国的房地产评估虽然起步较晚,但其发展十分迅速,对促进我国国民经济的发展有着很重要的作用,已成为一支不可缺少的生力军,而且随着评估业务量的显著增长,评估业有着光明的发展前途。然而只有尽快地规范评估行业,才能使它走上健康发展的道路。

参考文献:

- [1] 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, 1999.
- [2] 曾国安. 论发展居民住房抵押贷款二级市场[J]. 中国房地产金融, 1997, (4): 18-20.
- [3] 赵凯, 李世平. 住房抵押贷款的现状分析与政策选择[J]. 中国房地产金融, 1997, (5): 23-26.

Real Estate Appraisal Enterprises to be Standardised

XIAO Yan, YAN Zhe

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

Abstract: Although it is not long since the Chinese real estate appraisal agencies appeared in China, they have been developing quickly. With the increase of real estate appraisal portfolio, the number of real estate appraisal agencies in the market also increases. However, because of the loose management in this field, there are many operation that are not standard and not allowed by the operating rules. This paper tackles this problem on the basis of the special relationship between real estate appraisal agencies and banks, analyzes the present situation in this field in detail and puts forward the strategies accordingly.

Keywords: real estate appraisal; real estate appraisal agency; standardization of the industry

(上接第 88 页)

Quality Control in the Whole Course of Capital Construction

LIU Qian¹, ZHU Xi-sheng², WANG Tao²

(1. The Housing Bureau of Shenzhen, Shenzhen 500000, China; 2. Faculty of Construction Management & Real Estate, Chongqing University B, Chongqing 400045, China)

Abstract: Based on summing up the practice of the capital construction in China and through using the advanced experience of the construction management in the developed countries for reference, a new concept and corresponding measures have been presented in this paper. Due to various problems now in the quality management in China, these suggestions aim at strengthening the quality supervision and quality control in the whole course of the capital construction.

Keywords: quality control; whole course; capital construction program