

关于价格鉴证评估相关法律法规与 执业准则的研究

作者：孙兴志

摘要：在市场经济法治化不断推进背景下，社会化第三方价格鉴证评估作为重要中介服务，业务需求持续增长，但行业同时暴露出资质挂靠、执业程序简化、评估标准不统一、倾向性出具报告等诸多乱象。本文聚焦**社会价格鉴证评估**，区分其与体制内官方价格认定的本质差异，运用文献研究法、规范分析法、案例分析法、对比研究法，梳理我国社会化价格鉴证评估对应的法律、规章、司法解释与行业执业准则，构建“法律-规章-细则-准则-实操规范”五级合规体系。文章剖析当前行业在资质管理、执业流程、职业操守、专业能力、市场竞争、风险防控方面的突出问题，从资质管控、流程标准化、坚守执业底线、专业能力提升、规范行业竞争、完善风控机制、健全行业监管等方面提出可落地的优化对策。研究表明，法治化、标准化是社会价格鉴证评估行业高质量发展的必由之路，只有严格遵循法律法规与执业准则，才能够防范执业风险、提升行业公信力，更好服务商事交易、纠纷处置与市场经济发展。

关键词：社会价格鉴证评估；法律法规；执业准则；合规执业；行业监管

1 绪论

1.1 研究背景与意义

在我国市场经济法治化纵深推进的时代背景下，社会价格鉴证评估行业作为独立第三方专业服务业态，是完善市场交易秩序、化解民事经济纠纷、保障产权交易公平、支撑商事决策与资产处置的重要中介力量。不同于传统体制内价格认定的公共履职属性，**社会价格鉴证评估**特指依法取得执业资质的社会化第三方中介机构及专业从业人员，接受企业、社会组织、自然人、行政机关市场化委托，对各类商品、资产、权益、服务价格开展独立鉴证、核查、评估与论证，并出具具备民事效力、市场公信力的专业评估报告的经营性服务活动。随着我国产权制度改革持续深化、资产交易场景日

益多元、经济纠纷类型不断丰富，市场主体对社会化、专业化、独立化的价格鉴证评估服务需求持续激增，行业规模、服务边界与业务体量持续扩张。

当前，社会价格鉴证评估广泛服务于商事交易、资产并购、股权转让、抵押担保、司法诉讼、商事仲裁、税务清算、破产处置、价格纠纷调解等市场化场景，其评估结论不仅是市场主体交易定价、商业决策的重要参考，更是人民法院审理民事纠纷、仲裁机构裁决商事争议、行政机关开展市场化监管的重要证据材料。但行业快速发展的同时，市场化执业乱象逐步凸显：部分社会鉴证机构资质挂靠、超范围执业、评估标准混乱、执业程序简化、迎合委托方出具倾向性报告，从业人员合规意识参差不齐、专业能力良莠不齐，法律法规适用混乱、执业准则落地不严等问题频发，直接导致评估结论失真、交易纠纷频发、司法证据失效，严重扰乱市场中介服务秩序，损害行业公信力。

在此背景下，以**社会价格鉴证评估**为核心主体，系统梳理适配市场化第三方执业的法律法规体系、行业监管规章、标准化执业准则，厘清社会化鉴证与体制内价格认定的边界，明确社会机构的执业权限、合规底线、程序标准与法律责任，对规范社会价格鉴证评估行业经营秩序、防范市场化执业风险、提升第三方评估公信力、完善市场经济中介服务体系具有重要的理论价值与现实意义。同时，规范化的社会价格鉴证评估体系，能够有效降低市场交易成本、遏制虚假评估与恶意鉴证行为、保障各类市场主体的合法财产权益，为市场经济高质量发展提供专业化、法治化支撑。

从行业发展维度看，法治化、标准化、规范化是社会价格鉴证评估行业可持续发展的核心命脉。相较于体制内价格认定的公益

性、行政性特征，社会价格鉴证评估具备市场化、经营性、竞争性特征，行业发展高度依赖统一的法律规则与执业准则约束，唯有健全合规体系，才能规避无序竞争、恶性低价竞争、虚假执业等行业乱象，推动行业从粗放式扩张向高质量规范化转型。从市场法治维度看，统一的执业标准与法律规范，能够让第三方价格鉴证评估结论具备稳定性、公正性与可质证性，有效衔接商事交易规则与司法证据体系。从执业主体维度看，系统化的法规准则体系，能够为社会执业机构与从业人员提供清晰的执业指引，明确权利义务、执业禁区与追责机制，全方位规避民事赔偿、行政处罚、行业惩戒等执业风险。

1.2 国内外研究现状

1.2.1 国内研究现状

价格鉴证评估是我国市场经济体系、司法保障体系与行政监管体系中的重要基础性专业服务工作，特指具备法定资质的专业机构及人员，依据法律法规、执业准则、市场规则，对各类价格不明、价格存在争议、涉案涉纪、行政监管所需的有形资产、无形资产、服务项目、财产权益等标的开展价格甄别、测算、论证与认定的专业活动。不同于普通市场化资产评估、价格咨询服务，价格鉴证评估兼具**公共服务属性、司法辅助属性、行政履职属性**，其结论直接服务于纪检监察、司法办案、行政执法、国资监管、税费核算、纠纷调解等关键政务与司法场景，结论的合法性、公正性、准确性直接影响公共利益、当事人合法权益与司法行政公信力。

国内现有价格鉴证评估相关研究大多聚焦于体制内官方价格认定业务，围绕纪检监察、司法涉案公物价格认定的程序、规范、效力展开研究，针对**社会化第三方价格鉴证评估**的系统性研究相对薄弱。

现有少量价格鉴证评估市场化相关研究主要分为三个维度：一

是行业监管研究，聚焦社会价格评估机构的资质准入、备案管理、信用监管等制度，探讨市场化监管的短板与优化路径；二是执业实操研究，针对房产、机动车、机器设备等常见市场化标的的评估方法、实操流程开展细化研究；三是法律风险研究，围绕社会评估报告的民事效力、司法采信标准、执业过错追责等问题开展案例分析。

现有研究存在明显短板，尚未形成适配社会价格鉴证评估行业的完整法规与准则体系研究，普遍存在混淆官方价格认定与社会化价格鉴证的问题，对市场化执业的专属法律依据、执业准则、程序规范、责任体系梳理不够系统。同时，随着市场化中介行业监管改革、资产评估准则迭代、商事司法证据规则更新，原有适配传统社会鉴证行业的实操规范已无法适配当前市场需求，行业亟需一套以社会化执业为核心、贴合市场化服务场景、覆盖全流程执业的规范化理论体系与实操标准，这也是本文研究的核心切入点。

1.2.2 国外研究现状

国外无官方公益性价格认定体系，价格鉴证、资产估值、商事价格评估相关业务完全由市场化第三方中介机构承接，形成了成熟的社会化估值服务体系。欧美、日韩等市场经济发达国家均建立了完善的市场化评估法律法规体系与行业自律准则，明确第三方评估机构的独立执业地位、资质准入标准、执业程序规范、职业道德底线与民事、刑事追责机制。国外行业监管以“政府底线监管+行业自律监管+司法事后追责”三位一体模式为主，高度强调第三方评估的独立性、客观性、中立性，严禁利益冲突执业、倾向性执业，评估结论主要服务于商事交易、司法诉讼、税务申报、资产处置等市场化场景。

同时，国外高度重视评估执业标准化建设，针对不同品类资产、不同交易场景制定了细化的市场化评估准则，配套完善的执业复核、异议处理、过错追责、民事赔偿机制，能够有效约束社会化评估机构的执业行为。但国外行业体系完全适配完全市场化经济体制，缺乏我国特有的“官方价格认定+社会化价格鉴证”二元体系背景，无法直接适配我国社会价格鉴证评估行业的发展现状与监管规则。因此，我国社会价格鉴证评估行业发展，需要立足国内市场经济体制与监管体系，借鉴国外市场化中介行业规范化经验，构建本土化、专业化、法治化的社会化执业规范体系。

1.3 研究内容与研究方法

1.3.1 研究内容

本文以**社会价格鉴证评估（市场化第三方价格鉴证评估）**为唯一核心研究对象，彻底聚焦社会化执业场景、市场化执业主体、经营性服务行为，系统梳理适配社会价格鉴证评估的法律法规、部门规章、行业自律准则与执业规范体系。首先，界定社会价格鉴证评估的核心概念、行业属性、服务场景、市场功能，全面区分社会价格鉴证与体制内官方价格认定的本质差异；其次，分层梳理社会价格鉴证评估适用的上位法律、市场化监管规章、资质管理办法、执业规范细则，拆解市场化执业的法律依据、适用边界与责任体系；再次，系统构建适配第三方社会化执业的完整执业准则体系，覆盖基本准则、程序准则、职业道德、报告编制、质量管控、风险防控全维度；最后，深入剖析当前社会价格鉴证评估行业市场化执业存在的资质乱象、程序不规范、标准不统一、监管不到位、风险防控薄弱等突出问题，针对性提出适配市场化行业发展的合规优化、监管完善、执业标准化建设对策，形成完整的社会化行业合规

执业体系。

1.3.2 研究方法

本文主要采用四种研究方法。

一是文献研究法，系统梳理适配社会价格鉴证评估的《价格法》《资产评估法》及配套市场化监管规章、行业执业准则、资质管理文件，构建社会化执业的规范基础。

二是规范分析法，逐条解读市场化第三方鉴证评估的法定要求、执业标准、禁止性规定与追责条款，明确社会化执业的合规边界。

三是案例分析法，梳理近年社会价格鉴证评估机构违规执业、虚假评估、民事赔偿、行政处罚的典型市场化案例，剖析行业执业乱象的成因与风险后果。

四是对比研究法，对比社会化价格鉴证与官方价格认定的规范差异、执业差异、效力差异，精准界定市场化执业的专属规范体系与发展路径。

1.4 研究创新与不足

本文的核心创新点在于打破传统研究以官方价格认定为核心的固有模式，**完全聚焦社会市场化价格鉴证评估行业**，构建专属社会化执业的“法律-规章-细则-准则-实操规范”五级合规体系，精准区分市场化执业与官方履职的规范差异，贴合行业市场化发展实际，具备极强的行业实操指导性。本文的不足在于对部分细分市场场景（跨境资产鉴证、数字资产估值）的专项规范研究不够深入，且各地市场化监管细则存在地域差异，未能完全全覆盖，后续可结合行业市场化改革与新业态发展持续细化完善。

2 社会价格鉴证评估基础理论与行业属性

2.1 核心概念界定

2.1.1 社会价格鉴证评估

结合《中华人民共和国资产评估法》《价格鉴证评估机构和价格鉴证评估专业人员执业登记管理办法》及市场化行业监管规则，本文界定的**社会价格鉴证评估**，是指经依法登记、具备合法执业资质的社会化第三方中介机构及其注册执业人员，接受市场主体或行政机关市场化委托，在自愿、平等、有偿的市场化服务基础上，对商事交易、资产处置、纠纷处理、税务核算等场景中各类价格不明、价格存在争议、需要专业价格依据的有形资产、无形资产、财产权益、服务项目，遵循法律法规与行业执业准则，独立开展市场调查、价格核查、价值测算、专业论证，并出具具备市场公信力与民事证据效力的价格鉴证评估报告的经营性专业中介服务行为。

社会价格鉴证评估的核心服务主体为企业、自然人、社会组织等市场化主体，兼顾行政机关市场化采购服务场景；核心服务属性为经营性、中介性、服务性；核心成果为市场化专业评估报告，主要用于商事交易定价、民事纠纷举证、商业决策参考、资产清算处置等市场化场景，不具备官方行政公信力，仅具备民事法律效力与市场公信力。

2.1.2 社会价格鉴证评估与官方价格认定的核心区别

当前行业最核心的认知误区为混淆社会化价格鉴证与官方价格认定，二者属于两套完全独立的体系，在属性、主体、委托、效力、收费、责任上存在本质差异，是社会价格鉴证评估合规执业的基础前提。

第一，服务属性不同，社会价格鉴证评估属于**市场化经营性中介服务**，以有偿服务为基础，具备商业竞争性；官方价格认定属于

公益性行政辅助服务，免费履职、无市场化经营属性。

第二，执业主体不同，社会价格鉴证评估主体是社会化第三方中介企业、民办机构及注册执业人员；官方价格认定主体是政府价格主管部门下属公益事业单位。

第三，委托主体不同，社会价格鉴证可接受企业、个人、社会组织、行政机关市场化委托。官方价格认定仅限纪检监察、司法、行政机关法定履职委托。

近年来纪检监察、司法、行政机关法定履职委托，逐渐向社会价格鉴证评估机构转移。

第四，法律效力不同，社会鉴证报告为民事证据、市场参考依据，需经司法质证采信后方可生效；官方价格认定结论为法定履职结论，直接具备司法、行政效力。

第五，收费规则不同，社会鉴证实行市场化有偿收费，遵循行业收费标准与市场定价规则；官方价格认定严格免费，禁止任何经营性收费。

第六，追责机制不同，社会鉴证违规主要承担民事赔偿、行政处罚、行业惩戒责任；官方价格认定违规承担行政追责、司法追责与公职责任。

2.2 社会价格鉴证评估的核心特征

2.2.1 市场经营性

市场经营性是社会价格鉴证评估最核心的本质特征。行业属于现代专业服务业、中介服务业范畴，依托市场化竞争机制开展业务，通过提供专业价格鉴证评估服务获取合理经营收益，自主经营、自负盈亏、独立承担经营风险与法律责任。所有执业活动均基于市场化委托合同开展，服务内容、收费标准、服务期限、权利义

务均由民事合同约定，完全适配市场经济运行规则。

2.2.2 独立中介性

社会价格鉴证评估作为第三方中介服务，必须保持完全的执业独立性与中立性。执业机构及人员独立于委托双方、独立于标的利益关联方，不受委托主体、交易相对方、第三方的非法干预，仅依据市场事实、法律法规、执业准则开展评估工作，客观出具鉴证结论。独立中介性是行业公信力的核心基础，也是评估报告具备民事效力的核心前提。

2.2.3 专业技术性

社会价格鉴证评估覆盖动产、不动产、无形资产、知识产权、股权权益、服务价格、数字资产等多元化市场化标的，标的类型复杂、市场交易模式多样、价值影响因素繁多。执业人员必须具备系统的价格专业知识、市场研判能力、资产评估技术、法律合规知识，依托标准化方法、科学模型、真实市场样本开展测算，保障评估结论的专业性、精准性，满足市场化交易与纠纷处理的专业需求。

2.2.4 规范法定性

社会价格鉴证评估并非完全自由的市场化经营行为，属于**特许经营类专业服务**，主体资质、执业范围、服务流程、报告标准、人员管理、收费规则均由法律法规与行业准则严格规范。无资质机构、未登记人员不得开展社会化价格鉴证评估经营活动，执业流程、评估方法、报告格式必须符合法定标准，违规执业将面临行政处罚与行业惩戒。

2.2.5 民事风险性

相较于官方价格认定的公职追责体系，社会价格鉴证评估具备

极强的民事风险属性。因执业过错、程序违规、结论失真、虚假鉴证导致委托方或第三方损失的，执业机构与从业人员需依法承担民事赔偿责任；情节严重的，还将面临行政处罚、资质撤销、行业禁入，涉嫌犯罪的需承担刑事责任。

2.3 社会价格鉴证评估的职能与市场化适用场景

2.3.1 核心市场职能

一是商事交易定价职能，为企业并购、资产转让、设备交易、股权流转、不动产交易等商事活动提供专业价格依据，解决市场价格信息不对称问题，保障交易公平合理。

二是民事纠纷举证职能，为民间借贷、产权权属纠纷、合同纠纷争议、侵权损失赔偿等民事纠纷提供专业鉴证报告，作为仲裁、诉讼的核心证据材料。

三是资产风险管控职能，为银行抵押、担保融资、资产清算、破产处置等场景提供资产价值评估，防范金融风险与资产处置风险。

四是市场化监管辅助职能，为税务清算、商事监管、行业合规核查等行政市场化履职提供第三方专业支撑，弥补政府监管专业短板。

五是价格争议调解职能，为市场主体之间的价格争议、价款纠纷提供中立鉴证结论，助力商事纠纷高效化解，降低司法维权成本。

2.3.2 市场化适用范围

社会价格鉴证评估的适用范围完全聚焦**市场化经营性场景**，不涉及公职履职类法定价格认定业务。具体涵盖：各类市场化商品与动产资产价格鉴证、不动产价值评估、机器设备与固定资产估值、

知识产权与无形资产价格评估、企业股权与财产权益鉴证、服务项目与劳务价格认定、侵权损失价格核算、破产清算资产估值、抵押担保资产定价、商事纠纷价格争议鉴证、税务申报与资产计税价格核查等市场化场景。

政府定价、政府指导价公共服务、法定公职涉案财物认定等官方专属业务，不属于社会价格鉴证评估的执业范围，社会机构不得违规承接。

3 社会价格鉴证评估法律法规体系（市场化专属规范）

我国社会价格鉴证评估行业已形成适配市场化中介执业的专属法律法规体系，整体呈现“资产评估法为总纲、价格法为基础、市场化监管规章为核心、资质人员办法为支撑、民事法律为兜底”的层级化结构，完全区别于官方价格认定的行政规范体系，是社会化机构合规经营、规范执业的根本法律依据。本章聚焦市场化专属规范，分层拆解适用规则与执业要求。

3.1 行业根本上位法：《中华人民共和国资产评估法》

《中华人民共和国资产评估法》是规范所有市场化资产评估、价格鉴证服务的**最高层级专项法律**，也是社会价格鉴证评估行业的根本大法，全面覆盖社会化第三方评估机构的资质准入、人员管理、执业规则、权利义务、监管机制、法律责任，彻底确立了社会价格鉴证评估行业的市场化合法地位与合规框架。该法专门针对经营性中介评估服务制定，不适用于官方公益性价格认定工作，是区分社会化执业与官方履职的核心法律依据。

该法与社会价格鉴证评估密切相关的核心规范要点主要包含五个维度。

其一，确立行业特许经营制度，明确从事市场化价格鉴证、资

产评估经营性活动，必须依法取得资质、完成执业登记，禁止无证经营、资质挂靠、超范围经营，从法律层面杜绝市场化行业乱象。

其二，明确第三方执业独立原则，规定评估机构、执业人员依法独立开展业务，不受任何单位和个人非法干预，保障市场化鉴证的中立性与客观性。

其三，规范市场化执业全流程，明确业务委托、现场核查、市场调研、评估测算、报告出具、档案留存等全环节法定要求，为社会化执业提供程序依据。

其四，界定民事责任与行政责任，明确执业过错、虚假评估、违规执业的赔偿责任与处罚标准，压实市场化机构的主体责任。

其五，确立行业自律与政府监管双重体系，明确行政主管部门的监管职责与行业协会的自律管理职责，适配市场化行业监管需求。

《资产评估法》确立了社会价格鉴证评估市场化执业四大核心原则：独立客观原则、公平公正原则、合法合规原则、勤勉尽责原则，所有社会化执业行为、行业准则、实操规范均必须严格遵循该法律的核心要求，不得突破法定底线。

3.2 行业基础兜底法：《中华人民共和国价格法》

《中华人民共和国价格法》是价格领域的基础性上位法，为社会价格鉴证评估的价格测算、市场研判、价值认定提供基础法理支撑。该法确立了我国市场化价格形成机制，明确绝大多数商品和服务价格由市场供求自主决定，为社会价格鉴证评估以真实市场交易价格为核心测算依据提供了法定基础。

针对市场化执业场景，《价格法》核心适用价值在于规范价格行为、甄别合法市场价格。法律明确禁止价格欺诈、价格串通、价

格垄断、虚假标价等违法价格行为，要求社会价格鉴证评估机构在执业过程中，必须剔除违法交易价格、虚假交易价格、非正常市场交易价格，以真实、公允、合法的市场价格作为评估依据，保障鉴证结论的公允性与合法性。同时，《价格法》中关于价格争议调解、市场价格监测的相关规定，也为社会机构参与市场化价格纠纷调处提供了法律依据。

3.3 市场化资质与执业监管核心规章

《价格鉴证评估机构和价格鉴证评估专业人员执业登记管理办法》《价格评估机构资质认定实施办法》是在政府行政许可条件下产生的，社会组织与政府脱离行政关系后，政府没有出台相应管理规定，但这两个办法所规范的范围和内容仍适用于社会价格鉴证评估机构。

3.3.1 《价格鉴证评估机构和价格鉴证评估专业人员执业登记管理办法》

该办法是规范社会化价格鉴证评估机构与从业人员市场化执业的核心专项规章，专门针对经营性中介机构制定，是行业准入、人员管理、执业监管的核心依据。办法明确社会价格鉴证评估机构属于市场化专业服务机构，实行执业登记备案管理制度，严格区分于官方公益价格认定机构。

办法核心规范内容聚焦市场化执业准入与动态监管：

一是明确社会机构执业登记条件，对机构场地、管理制度、专业人员配置、信用状况作出硬性要求，杜绝空壳机构、挂靠机构入市经营；

二是规范从业人员执业登记、继续教育、变更、注销流程，要求市场化执业人员必须持续更新专业知识与法规准则，适配市场化

复杂业务需求；

三是明确市场化执业禁止行为，严禁从业人员挂靠执业、出租出借资质、出具虚假报告、低价恶性竞争、迎合委托方出具倾向性鉴证结论；

四是建立市场化信用惩戒机制，对社会机构及从业人员的违规执业行为纳入行业信用档案，实施公示惩戒、限制执业、撤销登记等处罚，规范市场化行业竞争秩序。

3.3.2 《价格评估机构资质认定实施办法》

该办法专门规范市场化经营性价评估机构的资质等级管理，将社会价格鉴证评估机构资质划分为甲级、乙级两个等级，明确不同资质等级对应的市场化执业范围、业务承接权限、专业服务能力标准。国务院取消了第三方中介机构资质等级管理，社会价格鉴证评估机构由行业自律监督管理，仍沿用了这两个办法所规范的核心内容。

办法重点强化市场化机构的动态监管，针对社会执业机构经营过程中的资质过期、人员流失、违规执业、超范围承接业务、恶性竞争等问题，设置限期整改、暂停资质、撤销资质、行业禁入等梯度惩戒措施，构建市场化机构“准入-经营-退出”的全生命周期监管体系，有效规范市场化行业无序发展乱象。

3.4 市场化执业配套专项规章

3.4.1 商事评估与涉案鉴证市场化规范

针对社会价格鉴证评估高频涉诉、涉商事场景，《扣押、追缴、没收物品估价管理办法》《涉案物品价格鉴定分级管理实施办法》中关于市场化辅助鉴证的相关条款，明确社会机构可接受司法机关市场化委托，辅助开展涉案物品价格核查、数据测算、专业论

证工作，厘清了社会机构参与司法辅助市场化服务的合法边界，禁止社会机构违规承接法定专属涉案价格认定业务。

3.4.2 特殊市场化标的专项规范

针对文物、艺术品、不动产、知识产权等特殊市场化标的，《涉案文物鉴定评估管理办法》《不动产估价技术规范》等专项规范，明确社会价格鉴证评估机构承接此类市场化业务的资质门槛、专业标准、技术规范，解决特殊非标资产市场化鉴证标准不统一的问题，为细分领域市场化执业提供合规依据。

3.5 民事与商事配套法律法规（市场化执业兜底依据）

社会价格鉴证评估基于市场化委托合同开展服务，属于民事商事行为，必须严格适配民事商事法律规范，核心包括《民法典》《民事诉讼法》《仲裁法》《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》等。

《民法典》合同编关于委托合同、服务合同的相关规定，明确了社会鉴证机构与委托方的民事权利义务、违约责任、服务边界，是市场化业务合作、纠纷处置的核心民事依据。《民事诉讼法》及证据规则，明确了社会价格鉴证评估报告作为民事证据的法定形式、质证标准、采信条件，规定市场化报告必须满足主体适格、程序合法、依据充分、结论客观的要求，否则不具备司法证据效力。上述民事商事法律，共同构成了社会价格鉴证评估执业的兜底法律体系，是市场化执业风险防控的核心法律保障。

4 社会价格鉴证评估市场化执业准则完整体系

社会价格鉴证评估执业准则是法律法规在市场化场景的细化落地，是第三方机构开展经营性鉴证评估业务的专属实操标准。区别于官方价格认定的行政化准则，市场化执业准则更侧重商业合规、

民事风险防控、市场公允、服务规范、信用自律，形成了适配市场化竞争、商事服务、司法举证的完整准则体系，涵盖基本执业准则、市场化程序准则、职业道德准则、报告编制准则、质量管控准则、档案管理准则六大模块，全面覆盖社会化执业全流程。

4.1 市场化基本执业准则（通用核心原则）

基本执业准则是所有社会价格鉴证评估市场化业务必须严格遵循的通用底线准则，适配所有市场化标的、所有商事服务场景，确立了社会化执业的核心价值与合规底线，包含五大市场化专属执业原则。

一是合法合规原则。社会机构及从业人员的资质准入、业务承接、执业范围、服务流程、收费标准、报告出具必须全部符合《资产评估法》《价格法》及行业规章要求，严禁无证执业、超范围经营、挂靠经营、违规收费，杜绝一切违法违规的市场化经营行为。

二是独立公允原则。坚决杜绝市场化执业利益倾斜，不得因委托方付费而刻意迎合委托需求、篡改测算数据、出具倾向性报告。执业人员必须独立研判市场价格、独立开展测算论证，客观反映标的的真实市场价值，保障鉴证结论公允中立。严格执行市场化回避制度，与交易标的、委托主体存在商业利益关联、亲属关联、合作关联的，必须主动回避，防范利益输送与执业偏颇。

三是科学专业原则。针对市场化标的的交易特征、市场活跃度、价值波动规律，科学选择市场法、成本法、收益法、专家咨询法等评估方法，依托真实市场化交易样本、行业公开数据、商事交易惯例开展测算，杜绝主观臆断、随意赋值，保障评估结论贴合市场真实价值，符合商事交易规律。

四是勤勉尽责原则。针对市场化委托服务，全面核查标的权

属、状态、交易记录，充分调研市场行情，细致核对测算参数，严格履行内部审核流程，杜绝敷衍执业、简化流程、遗漏关键信息。对市场化执业成果终身负责，因履职疏漏造成损失的，依法承担民事赔偿与合规责任。

五是诚信自律原则。坚守市场化商业诚信，杜绝虚假宣传、夸大服务能力、恶意低价竞争、伪造执业成果，维护行业市场化竞争秩序与公信力。

4.2 市场化执业程序准则（商事全流程规范）

程序合规是社会价格鉴证评估报告合法有效、可司法采信、规避民事风险的核心前提。结合市场化服务特征，行业形成了**业务洽谈与委托受理、标的核查、市场调研、价值测算、内部审核、报告编制、交付归档、售后答疑**八大市场化专属执业流程，各环节均有标准化实操准则。

4.2.1 委托受理准则

市场化业务受理必须严格落实资质匹配、范围合规、权责清晰三大要求。首先核查自身资质等级与业务类型是否匹配，严禁超资质、超范围承接市场化业务；其次核实委托标的属于市场化执业范围，杜绝承接官方专属价格认定业务；最后签订规范的市场化委托服务合同，明确服务内容、收费标准、执业期限、双方权利义务、报告使用范围、违约责任，杜绝口头委托、无合同执业，从源头规避商事纠纷。同时严格审核委托材料，确保标的权属资料、交易资料完整真实，材料缺失的明确告知委托方补齐，不得带病执业。

4.2.2 标的核查准则

针对市场化有形资产，必须实地查验标的实物状态，核实数量、规格、新旧程度、瑕疵损耗、权属状态、使用年限、交易限

制，全程留存影像资料、查验笔录，杜绝仅凭书面资料估值。针对无形资产、股权、服务价格等市场化标的，全面核查权属证书、财务报表、交易记录、收益凭证、行业资质文件，核实标的合法交易属性，排除禁止交易、权属不清、违法违规标的的鉴证业务，保障执业标的合法合规。

4.2.3 市场化调研准则

市场调研是社会化价格鉴证的核心核心，准则要求调研数据必须贴合市场化真实交易场景。优先选取同区域、同品类、同时期、同交易模式的真实商事交易案例，兼容电商公开交易数据、行业报价平台、第三方大数据平台、行业协会公开数据，保障样本真实、可比、有效。针对市场化标的价格波动特征，充分考虑市场供需、季节波动、区域差异、交易溢价、折旧损耗等市场化影响因素，杜绝套用固定模板、过期数据、虚假样本。调研全程留痕，留存截图、台账、案例凭证，为报告质证、风险抗辩提供完整依据。

4.2.4 市场化测算准则

结合市场化交易规律适配评估方法：市场法优先适用于交易活跃、样本充足的通用商品、不动产、常规设备等市场化标的；成本法适用于非标设备、定制资产、小众无活跃交易市场的标的；收益法适用于股权、知识产权、经营性资产等具备持续市场化收益的标的；专家咨询法适用于艺术品、稀缺资产等无统一市场价格的特殊标的。测算过程参数取值必须有市场化依据，公式逻辑清晰、数据溯源可查，严禁主观调整数据、人为修正结论，保障测算结果贴合市场公允价值。

4.2.5 内部分级审核准则

社会化机构实行“经办测算、技术审核、质量终审”三级市场

化审核机制，区别于官方行政审核。经办人员负责市场调研与基础测算，技术审核人员负责评估方法、参数取值、测算逻辑的专业性审核，质量终审人员负责报告合规性、公允性、风险可控性审核。三级审核必须独立签字、全程留痕，明确市场化执业质量责任，杜绝审核走过场，防范执业疏漏与结论失真风险。

4.2.6 报告交付与售后准则

市场化评估报告严格按照行业标准化格式编制，要素齐全、表述严谨、无主观倾向性内容，加盖机构执业印章、注册执业人员签字后方可生效。报告交付时明确告知委托方报告使用范围、有效期限、司法采信风险、使用限制，严禁超范围使用报告。针对委托方的疑问、司法质证需求，提供专业答疑、数据说明、技术支撑等市场化售后服务，保障报告有效落地。

4.2.7 市场化归档准则

业务办结后，将委托合同、标的资料、调研台账、测算底稿、审核记录、正式报告、交付凭证、答疑记录等全部市场化资料整合归档，建立电子+纸质双档案，按照行业标准确定保管期限，保障执业资料可追溯、可质证、可维权，为后续商事纠纷、司法质证、行业检查提供完整依据。

4.3 市场化职业道德执业准则

社会化价格鉴证评估机构属于市场化中介服务主体，职业道德准则侧重规范商业执业行为、防范商业利益风险、维护行业市场化公信力，核心包含六大市场化专属规范。

4.3.1 中立执业、杜绝倾斜

严禁依托付费服务属性迎合委托方不合理诉求，不得为满足委托方交易、诉讼、融资需求，刻意高估、低估标的价值，不得篡改

市场数据、虚构交易样本、调整测算参数，必须坚守中立公允的执业底线，杜绝商业化倾向性执业。

4.3.2 廉洁自律、禁止利益输送

严禁从业人员收受委托方、交易相对方的财物、宴请、利益馈赠，严禁与委托方存在商业利益合作、关联交易，严禁利用执业便利获取标的的交易信息、开展套利操作，杜绝商业化利益输送与执业腐败。

4.3.3 诚信经营、规范市场竞争

严格遵守市场化竞争规则，杜绝恶性低价竞争、虚假宣传、夸大执业能力、挂靠资质经营、冒用高端资质承接业务等不正当竞争行为，自觉维护行业公平有序的市场化经营秩序。

4.3.4 严守保密、保护商业隐私

市场化执业过程中会接触大量企业商业数据、交易信息、资产隐私、商事机密，从业人员必须严格遵守商业保密准则，严禁私自泄露、传播、使用委托方商业信息与标的涉密资料，不得利用涉密信息开展商业牟利，保障市场主体商业隐私安全。

4.3.5 专业胜任、杜绝超能力执业

从业人员必须在自身专业能力、机构资质范围内承接市场化业务，对跨境资产、新型数字资产、复杂知识产权等疑难市场化标的，不得盲目承接、擅自评估，需联合行业专家、专业机构协同执业，杜绝超专业能力执业引发质量风险与民事纠纷。

4.3.6 持续精进、适配市场迭代

市场化交易场景、资产类型、市场价格机制持续迭代，从业人员必须常态化参与继续教育与行业培训，及时掌握新型标的的评估方法、最新法律法规、市场交易规则，持续提升市场化执业能力，适

配行业发展需求。

4.4 市场化评估报告编制准则

社会价格鉴证评估报告是市场化服务的最终成果，是商事交易依据、民事司法证据，其编制标准严格适配市场化场景与司法证据要求，区别于官方价格认定结论书，具备专属的市场化要素与规范要求。

市场化标准评估报告必须包含十二大核心要素：

- 一是执业机构与注册从业人员合法资质信息；
- 二是市场化委托合同核心内容、服务目的与业务背景；
- 三是鉴证评估标的详细信息、权属状态、交易属性；
- 四是市场化评估基准日及价格时效说明；
- 五是执业依据，包含法律法规、行业准则、市场数据来源；
- 六是现场核查与市场调研情况说明；
- 七是评估方法选取依据与完整测算过程；
- 八是市场化价值结论与数据说明；
- 九是报告有效期限、市场价格波动风险提示；
- 十是报告使用范围、禁止超范围使用的明确说明；
- 十一是执业机构免责与风险提示条款；
- 十二是从业人员签字、审核人员签字、机构执业印章、出具日期。

准则明确市场化报告不得出现主观推断、模糊表述、夸大性描述，必须客观、真实、严谨反映标的市场公允价值。同时明确报告仅限本次市场化委托、本次基准日、本次标的状态有效，不得用于其他交易场景、其他司法案件，杜绝报告滥用引发的商事风险与法律风险。

4.5 市场化档案管理执业准则

针对市场化执业的民事风险、质证需求、行业检查需求，社会价格鉴证评估行业建立了专属档案管理准则，核心服务于风险防控与合规自查，完全适配市场化中介机构的经营管理与司法举证要求。

一是全程完整归档准则，所有市场化业务的委托合同、标的权属资料、现场查验笔录、市场调研台账、原始测算底稿、三级审核记录、正式评估报告、交付签收凭证、客户答疑记录、质证答辩材料等全链条资料必须逐一归档，严禁遗漏、选择性归档、资料缺失归档，确保每一笔市场化业务均可全程溯源、有据可查。

二是分类分级管理准则，按照普通商事交易业务、抵押融资评估业务、涉诉司法鉴定业务、破产清算涉税业务进行分类存档，其中涉诉鉴证、重大资产估值、疑难复杂业务档案实行长期保管，普通市场化业务按照行业最低保管年限归档留存，杜绝短期销毁导致的举证失效风险。

三是合规查阅与保密准则，市场化业务档案属于机构商业档案与客户商业机密，仅限机构内部质量自查、行业主管部门合规检查、司法机关依法调取查阅，严禁私自对外查阅、复制、传播、售卖档案资料，严禁工作人员利用档案信息谋取商业利益。

四是安全存储与动态更新准则，实行电子档案加密云存储+纸质档案专柜防潮保管双备份模式，定期开展电子档案备份、档案完整性核查，杜绝档案丢失、篡改、损坏。

五是合规销毁准则，达到保管期限、无后续法律纠纷、无存续风险的市场化档案，可按照机构内部审批流程统一销毁，全程留存销毁审批记录、销毁台账、影像资料，杜绝私自销毁、违规销毁行

为。

市场化档案管理不仅是行业合规要求，更是社会价格鉴证评估机构应对民事纠纷、司法质证、行政处罚的核心抗辩依据。相较于官方价格认定档案侧重行政履职追溯，市场化档案更侧重**商业风险隔离、民事责任豁免、服务履约举证**，完整规范的档案资料能够有效证明机构执业流程合规、依据充分、无主观过错，在执业纠纷、客户索赔、行业抽查中发挥关键避险作用。

4.6 市场化质量控制与风险复核执业准则

质量控制是社会价格鉴证评估行业可持续经营的核心生命线，区别于官方机构的行政质量监管，市场化质量控制体系以**风险防控、质量兜底、责任到人、民事免责**为核心目标，构建了事前风控、事中质控、事后复核、闭环整改的全链条执业准则，全面适配市场化中介机构的竞争环境与法律风险体系。

事前质量风控准则要求机构建立业务承接风控筛查机制，在市场化业务洽谈、委托受理阶段，严格开展三重筛查：资质筛查，确认业务品类、标的规模、执业难度完全匹配自身甲乙级资质范围，杜绝超资质承接疑难、重大、涉诉业务；能力筛查，针对知识产权、数字资产、跨境资产、特殊艺术品等非标疑难标的，评估自身专业团队能力，无专业胜任能力的坚决不予承接，或外聘行业专家联合执业；风险筛查，排查委托方是否存在刻意高估、低估、虚假估值、规避税费、恶意诉讼等不正当诉求，对存在明显违法违规导向、恶意估值需求的市场化业务直接拒接，从源头杜绝执业风险与合规隐患。

事中动态质控准则聚焦执业全流程动态监管，机构必须设立专职质量风控岗位，独立于业务团队，全程监督市场化执业流程。针

对现场查验环节，核查查验范围完整性、影像资料真实性、标的核查细致度，杜绝虚假查验、简化查验；针对市场调研环节，核查样本数量、样本时效、样本匹配度、数据来源合法性，杜绝套用过期数据、虚构交易样本、删减不利市场数据；针对测算环节，核查评估方法适配性、参数取值公允性、测算公式逻辑性、结果推导严谨性，杜绝主观调参、人为修正结论；针对审核环节，监督三级审核履职情况，杜绝审核走过场、签字流于形式，确保每一项质控要点落地到位。

事后复核与质量抽检准则是市场化执业质量兜底的关键。机构需建立常态化业务复盘机制，每月、每季度对已办结市场化业务开展随机质量抽检，重点核查涉诉业务、大额资产估值、争议较大的鉴证业务，针对流程瑕疵、数据偏差、表述不规范等问题建立问题台账，落实整改、追责、培训闭环管理。同时适配市场化异议处理规则，建立客户异议复核机制，针对委托方、交易相对方、司法机关提出的估值异议，由独立复核团队重新核查标的资料、市场数据、测算逻辑，出具专业复核说明，客观答复异议问题，有效化解商事争议与执业纠纷。

此外，市场化执业严格落实**执业质量终身责任制**，不同于官方公职岗位追责，社会机构从业人员对自身出具的市场化评估报告终身承担民事、行政、行业惩戒责任，即便离职、岗位变动，仍需对执业期间的过错执业、虚假执业行为负责，该准则从制度层面倒逼从业人员恪守执业标准、严控执业质量。

5 社会价格鉴证评估核心法律法规与司法解释深度解读

前文已搭建市场化法律法规体系框架，本章将对社会价格鉴证评估高频适用、强约束性的法律条文、部门规章、行业规范、司法

解释进行逐条深度解读，聚焦市场化执业实操边界、禁止性条款、合规要点、法律后果，彻底区分市场化中介执业与官方价格认定履职，为社会机构合规经营提供精细化法条依据。

5.1 《资产评估法》核心条文逐条深度解读

《中华人民共和国资产评估法》作为市场化评估行业根本大法，共八章五十五条，其中三十余条直接约束社会价格鉴证评估机构与从业人员的市场化执业行为，是行业合规经营的最高法律红线，所有市场化执业活动不得突破本法强制性规定。

本法第六条明确：“评估行业可以按照专业领域依法设立行业协会，实行自律管理。评估机构及其评估专业人员开展业务应当遵守法律、行政法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则。”
本条深度解读：社会价格鉴证评估不属于政府行政履职行为，属于**行业自律+行政监管**双重管控的市场化专业服务，独立、客观、公正是法定强制原则，而非行业倡导性要求。市场化执业中，任何因委托付费而刻意倾斜、人为调整估值结论的行为，均属于违反法律强制性规定，对应的评估报告可被司法机关认定为无效证据，同时机构及人员将面临行政处罚。

本法第十四条明确评估专业人员四大禁止行为：私自接受委托、私自收费；同时在两个以上评估机构执业；采用欺骗、利诱、胁迫、贬损同行等不正当手段招揽业务；签署虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告。结合市场化执业场景深度解读：本条精准规制社会行业高频乱象，一是禁止私单执业、账外收费，规范市场化经营秩序；二是禁止多机构挂靠执业，杜绝资质乱象；三是禁止恶性低价竞争、虚假宣传、恶意诋毁同行等市场化不正当竞争行为；四是明确**虚假报告、重大遗漏报告属于法定违法情形**，是行业行政

处罚、民事赔偿、刑事追责的核心依据。

本法第二十条、第二十一条明确评估机构独立执业、回避制度：评估机构、评估人员不得与评估对象存在利害关系，不得非法干预评估业务。市场化场景解读：相较于官方价格认定的公职回避，社会鉴证回避范围更广，不仅包含亲属利害关系，还包含商业合作关系、股权关联关系、利益交易关系，只要存在潜在商业利益倾斜，必须主动回避，否则将直接导致报告无效、执业违规。

本法第四十四条、第四十五条、第四十六条明确梯度化法律责任，是市场化执业追责的核心法条：评估人员签署虚假报告的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款，情节严重的暂停执业、吊销登记证书，构成犯罪的依法追究刑事责任；评估机构出具虚假报告的，责令停业、没收违法所得、高额罚款、吊销资质。本条明确社会价格鉴证评估**虚假执业零容错**，市场化经营性服务不得以盈利为目的突破法律底线，虚假估值、倾向性估值不仅是行业违规，更是法定违法行为。

5.2 《价格法》市场化适用条文专项解读

《价格法》虽为价格领域基础大法，但针对市场化价格鉴证评估的价值判断、数据选取、价格甄别具有极强实操约束，核心集中在市场价格合法性认定、价格行为规制两大维度。

《价格法》第七条、第八条、第九条分别界定市场调节价、政府指导价、政府定价三类价格形态，为社会价格鉴证评估**标的适用范围、计价依据选取**提供法定标准。深度解读：社会价格鉴证评估的核心服务标的为实行市场调节价的商品与资产，这是市场化执业的法定边界。对于政府定价、政府指导价的公共服务、特许经营项目，社会机构不得擅自开展市场化鉴证评估，必须严格遵循政府定

价标准，不得自主研判市场价格，超出范围执业属于超资质违规经营。

《价格法》第十四条禁止价格欺诈、价格串通、哄抬价格、价格垄断等不正当价格行为。市场化执业解读：社会机构在市场调研、样本筛选、价格测算过程中，必须剔除违法交易价格、虚假成交价格、串通操纵价格、炒作溢价价格，仅选取真实、公允、合法的正常市场交易价格作为评估依据。若采信违法价格数据出具鉴证报告，属于执业依据违法，报告无效，同时机构需承担合规责任。

5.3 发改委价格评估资质与执业管理规章深度解读

5.3.1 《价格评估机构资质认定实施办法》核心条款解读

本办法是社会价格鉴证评估机构资质准入、分级执业、动态监管的核心专项规章，精准划分市场化执业权限，杜绝行业无序竞争。社会价格鉴证评估机构可在全国范围内开展各类价格评估业务，涵盖各类资产、服务、涉诉、涉税、破产等复杂市场化业务；普通民用资产、常规商品、普通服务类价格鉴证业务。

规章重点强调市场化业务承接业务难度、标的规模、执业范围完全匹配，行业协会部门可依法实施行业禁入。同时办法明确机构资质实行动态年审制度，若机构专业人员流失、管理制度缺失、执业质量不达标、存在多次违规记录，将不予通过年审，暂停市场化执业资格，彻底规范市场化机构存续经营秩序。

5.3.2 《价格鉴证评估机构和价格鉴证评估专业人员执业登记管理办法》逐条解读

本办法是市场化从业人员管理的专属规范，彻底区分官方公职人员管理模式，聚焦市场化执业人员的准入、履职、继续教育、违规惩戒、信用监管。办法明确，所有从事经营性价鉴证评估业务

的人员，必须完成行业执业登记、取得执业证书，无证人员、未登记人员不得在市场化评估报告签字，签字报告不具备行业效力与司法效力。

针对市场化从业人员继续教育制度，办法强制要求执业人员每年完成规定学时的法规更新、技术培训、案例学习，未完成继续教育的，不予通过年度登记，暂停市场化执业权限。该条款适配市场化行业快速迭代的特征，倒逼从业人员持续更新数字资产评估、知识产权估值、商事司法证据规则等新型专业知识，杜绝专业能力滞后市场发展。

办法明确六大从业人员市场化执业禁止行为：

- 一是禁止无证执业、挂靠执业、租借执业证书；
- 二是禁止私自承接市场化业务、私下收费、账外经营；
- 三是禁止迎合委托方需求出具倾向性、虚假、误导性评估报告；
- 四是禁止恶意低价竞争、扰乱市场化行业秩序；
- 五是禁止泄露客户商业秘密、执业涉密信息；
- 六是禁止利用执业便利谋取不正当商业利益。

上述禁止性条款是社会从业人员日常执业的核心底线，违规将面临登记撤销、行业公示、信用惩戒、终身禁业等处罚。

5.4 最高法院司法解释（市场化涉诉鉴证核心依据）深度解读

《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）是社会价格鉴证评估涉诉业务、司法财产处置业务的核心司法解释，直接决定市场化评估报告的司法采信效力，是社会机构涉诉执业的最高司法准则。

司法解释明确，人民法院委托第三方社会评估机构开展财产价

格评估的，必须选取具备合法资质、完成行业登记、无不良信用记录的市场化机构，无资质、挂靠资质、违规执业机构出具的报告，法院不予采信。同时明确市场化评估报告的司法审查标准：主体适格、程序合法、依据充分、方法科学、结论公允、要素齐全，六大条件缺一不可，只要存在一项程序瑕疵或实体瑕疵，即可启动重新评估、不予采信。

司法解释重点细化了市场化评估异议处理规则：当事人对社会评估报告有异议的，可在法定期限内提出书面异议，评估机构必须限期作出书面答疑、补充说明、修正瑕疵；若评估机构拒不答疑、答疑无依据、报告存在重大瑕疵，法院可依法另行委托其他市场化机构重新评估，原机构承担相应执业过错责任。本条规则直接约束社会机构涉诉执业的售后服务与质量兜底义务，彻底改变市场化机构“一报告交付、概不负责”的粗放执业模式。

5.5 行业专项执业规范与技术准则深度解读

结合中国价格协会《价格鉴证评估执业规范》《价格鉴证评估行为指南》等行业专项规范，针对市场化执业技术标准、操作细则、行为规范进行专项解读，补齐法律法规原则性规定的实操空白。

《价格鉴证评估执业规范》明确市场化执业小组人员配置标准，所有市场化鉴证评估业务必须指派2名及以上持证执业人员共同开展，单人执业、单人核查、单人测算的业务一律无效，该规范从人员配置层面规避单人主观偏差、单人操作疏漏，保障市场化执业的严谨性。同时规范明确详细回避清单，除利害关系回避外，曾参与该标的过往评估、纠纷调解、交易服务的从业人员，必须主动回避，避免固有认知偏差影响本次市场化估值公允性。

《价格鉴证评估行为指南》聚焦市场化行业经营秩序与执业行为，明确社会价格鉴证评估机构收费必须公开透明，严格遵循行业收费标准，不得恶意低价揽客、不得超高收费、不得捆绑服务收费、不得通过收费返还、利益回扣招揽业务，彻底规制市场化行业不正当竞争乱象。同时指南明确，社会机构不得虚假宣传资质等级、执业能力、过往案例，不得冒用官方机构名义开展市场化业务，不得混淆官方价格认定与社会鉴证的服务效力，杜绝误导市场主体。

6 社会价格鉴证评估行业现存深度合规问题（市场化专属乱象）

结合上述法律法规与执业准则的精细化约束，立足市场化第三方执业的经营特性，当前社会价格鉴证评估行业在市场化竞争、执业实操、合规管理、风险防控、行业监管等维度仍存在大量深层次、普遍性合规问题，区别于官方价格认定的行政性问题，全部聚焦市场化经营乱象与执业短板，具体细化如下。

6.1 资质管理市场化乱象突出，合规根基薄弱

市场化竞争环境下，资质挂靠、无证经营、超范围执业、资质虚化是行业最突出的基础性违规问题。部分小型社会价格鉴证评估机构自身专业人员不足、资质条件不达标，通过租借、挂靠承接大额、疑难市场化业务，实际执业人员为无证普通员工，持证人员仅签字挂名，全程未参与现场查验、市场调研、测算审核，彻底违反《资产评估法》及资质管理办法的强制性规定。部分机构无视限制，违规承接专业能力与业务难度不匹配业务，直接导致评估结论失真、司法采信失败、客户商事损失。同时存在大量游离于监管之外的个人从业者，无执业登记、无机构资质，私自承接市场化价格

鉴证业务，以个人名义出具简易评估报告，扰乱行业正规市场化经营秩序。

6.2 执业程序市场化简化严重，程序瑕疵常态化

为压缩经营成本、提升接单效率、抢占市场化业务，大量社会机构刻意简化法定执业流程，程序合规性严重缺失，成为市场化执业风险的核心诱因。

一是委托受理不规范，大量小额商事业务、普通交易业务不签订标准化委托合同，仅口头约定服务内容与收费，无明确权责边界，极易引发商事纠纷与违约责任争议；

二是现场查验流于形式，针对不动产、机器设备、批量动产等标的，省略实地查验环节，仅凭客户提供的书面资料、图片资料开展估值，遗漏标的瑕疵、损耗、权属限制、使用折旧等关键信息，导致估值严重偏离市场公允价值；

三是市场调研敷衍化，为节省时间成本，直接套用往期调研数据、网络通用报价、虚假交易样本，不开展当期、本地、同品类真实市场调研，样本时效性、匹配度、真实性严重不足；

四是内部审核走过场，三级审核制度沦为形式，审核人员不核对测算数据、不核查执业流程、不研判风险隐患，单纯签字放行，无法发挥质量管控作用；

五是档案归档不完整，市场化机构普遍重业务、轻归档，缺失查验笔录、调研台账、原始测算底稿等核心资料，一旦发生纠纷、质证、抽查，无完整证据链抗辩，直接承担不利法律后果。

6.3 市场化执业功利化突出，中立公允底线失守

经营性、付费式服务属性导致部分社会机构执业功利化严重，突破独立公允的法定原则，迎合委托方不正当需求开展倾向性执

业，是行业最恶劣的合规乱象。在抵押融资评估中，部分机构迎合客户高额度贷款需求，刻意高估不动产、设备、股权价值，虚增资产估值，引发金融信贷风险；在商事诉讼、侵权赔偿案件中，根据委托方诉讼需求，刻意高估损失、低估资产，助力委托方获取不当诉讼利益；在税务清算、资产处置业务中，刻意低估资产价值、隐瞒收益，协助客户规避税费、侵占资产收益。此类倾向性、定制化评估行为，直接违反《资产评估法》独立客观公正的强制性规定，属于虚假执业、违规执业，不仅导致报告无效、客户损失，情节严重的将涉嫌违法犯罪，机构及从业人员需承担刑事法律责任。

6.4 专业能力适配性不足，新兴标的执业标准混乱

随着市场经济新业态快速迭代，数字资产、虚拟财产、直播账号权益、知识产权、数据资产、跨境资产等新型市场化标的持续涌现，但行业针对新型标的的专项执业准则、统一计价标准、测算参数体系尚未完全完善，大量从业人员专业能力滞后市场发展。部分从业人员沿用传统实物资产评估方法套用至无形资产、数字资产估值，测算逻辑错误、参数取值无依据、价值研判脱离市场规律，导致新型标的鉴证结论偏差极大。同时全国市场化行业未完全统一非标资产执业标准，不同地区、不同机构针对同类新型标的的评估方法、取值标准、风险考量差异巨大，行业执业同质化、标准化程度低，极易引发商事争议与司法异议。此外，基层从业人员继续教育流于形式，被动完成学时要求，不主动更新法规与专业知识，对最新司法解释、行业准则、市场交易规则掌握不足，专业能力无法适配市场化复杂业务需求。

6.5 市场化竞争失序，不正当竞争乱象频发

行业市场化准入门槛相对宽松，大量中小机构涌入市场，导致

行业竞争白热化、无序化，不正当竞争问题突出。一是恶性低价竞争，部分机构以远低于行业指导价的超低价格承接业务，通过压缩执业流程、省略调研环节、简化测算标准控制成本，直接导致执业质量大幅下降；二是商业贿赂与利益回扣，通过向中介渠道、企业经办人、代理机构支付回扣、返点等方式抢占市场化业务，破坏行业公平竞争秩序；三是虚假宣传与夸大营销，虚构过往成功案例、夸大资质能力、虚构专家团队，误导市场主体选择；四是恶意诋毁同行，通过贬低其他机构执业质量、捏造违规信息等方式抢夺业务，严重损害行业整体公信力。

6.6 风险防控体系缺失，民事与合规风险极高

绝大多数中小社会价格鉴证评估机构以业务经营为核心，未建立完善的市场化风险防控体系，无专职风控岗位、无常态化质控机制、无异议处置流程、无风险追责制度，执业风险完全依赖从业人员个人自觉。机构普遍忽视司法质证风险、民事赔偿风险、行政处罚风险、信用惩戒风险，对执业全流程风险点无识别、无预警、无防控。一旦出现虚假评估、结论失真、程序违规、商业泄密等问题，机构无法有效抗辩，直接面临客户民事索赔、监管部门行政处罚、行业信用黑名单、资质撤销等严重后果，部分机构因此停业、注销，从业人员面临行业禁入、刑事追责。

7 社会价格鉴证评估市场化合规执业优化体系与落地对策

针对上述市场化专属执业乱象与合规短板，结合《资产评估法》《价格法》及全套行业执业准则、司法解释的法定要求，立足社会价格鉴证评估经营性、中介性、风险性的行业特性，从资质管控、流程标准化、执业操守、专业建设、行业监管、风险防控、标准化建设七大维度，构建全方位、可落地、适配市场化场景的合规

优化体系，全面整治行业乱象、提升执业质量、规避法律风险、重塑行业公信力。

7.1 严格资质全周期管控，筑牢市场化合规根基

社会机构必须建立资质合规全生命周期管理制度，彻底杜绝资质挂靠、无证执业、超范围执业等基础性违规问题。

一是严格资质准入管控，机构承接业务前必须自查资质等级、执业范围、人员配置，坚决杜绝超甲乙级资质范围承接业务，疑难、跨境、新型标的业务，无对应资质与专业能力的坚决不予承接；

二是严格人员执业管控，所有市场化报告签字人员必须为完成执业登记、持证在岗、完成继续教育的本机构专职人员，建立人员台账，杜绝挂名签字、外聘无证人员执业、私自接单；

三是建立资质动态维护机制，定期核查机构资质条件、人员数量、管理制度、办公场地，确保持续满足法定资质标准，及时完成年审、变更、续期登记，杜绝资质过期、资质失效执业；

四是坚决抵制市场化资质乱象，严禁租借、挂靠、买卖资质，杜绝账外经营、私单执业，从源头夯实行业合规根基。

7.2 推行全流程标准化执业，根治程序性违规瑕疵

以法律法规与执业准则为依据，落地市场化全流程标准化、模板化执业体系，彻底解决流程简化、操作不规范、档案缺失等常态化问题。统一市场化委托受理标准，所有经营性业务必须签订制式委托合同，明确服务范围、收费标准、报告用途、权利义务、违约责任、使用限制，杜绝口头委托；统一标的核查标准，制定实物资产、无形资产、股权权益、服务项目四类标的核查清单，逐项核查、全程留痕、影像留存、签字确认；统一市场调研标准，根据不

同品类标的制定调研样本数量、时效、渠道、筛选标准，建立机构专属市场价格数据库，确保调研数据真实、可比、有效；统一测算审核标准，固化不同标的的评估方法、参数取值依据、测算模板，严格落实三级审核责任制，细化各岗位审核清单，压实审核责任；统一归档标准，制定市场化业务归档清单，实现全要素、全流程资料双备份归档，做到事事有底稿、件件可追溯。

7.3 坚守中立公允执业底线，杜绝功利化倾向性执业

针对市场化付费执业的利益诱惑，建立刚性执业操守管控机制，坚守法定独立、客观、公正原则。

一是建立业务风险筛查与诉求甄别机制，业务洽谈阶段排查客户不正当估值诉求，对刻意高估、低估、规避税费、恶意诉讼等违规需求直接拒接；

二是建立执业回避刚性制度，细化商业关联、利益关联、过往服务关联三类回避场景，强制主动申报回避，杜绝利益倾斜；

三是建立报告公允性复核机制，由独立质控团队专项核查报告是否存在倾向性、人为调整参数、结论失真等问题，对功利化执业行为零容忍；

四是强化从业人员职业道德警示教育，常态化开展虚假执业案例、刑事追责案例学习，让从业人员深刻认知市场化违规执业的民事、行政、刑事后果，筑牢职业底线。

7.4 强化专业能力建设，适配市场化新业态发展

适配市场化资产迭代、业务升级趋势，构建常态化、系统化专业能力提升体系，解决新兴标的执业标准混乱、专业能力不足问题。

一是完善内部培训体系，定期开展新型资产估值、司法解释更

新、法规准则迭代、司法质证技巧专项培训，重点补强数字资产、知识产权、数据权益、跨境资产等疑难标的评估能力；

二是严格落实继续教育制度，督促从业人员足额完成年度学时，主动更新专业知识，未完成继续教育、专业考核不合格人员暂停执业权限；

三是建立专家协作机制，针对小众、疑难、新型市场化标的，联动行业专家、高校专业团队、细分领域机构联合执业，弥补自身专业短板；

四是统一内部执业标准，结合行业新规、司法判例、市场交易惯例，制定机构内部细分标的执业操作细则，统一测算方法、参数标准、风险考量，解决同类标的估值偏差问题。

7.5 规范市场化行业竞争秩序，整治不正当竞争乱象

立足市场化行业自律与合规经营，建立良性竞争机制，彻底整治低价恶性竞争、商业回扣、虚假宣传等乱象。

一是严格执行行业收费规范，公开透明公示收费标准，根据业务难度、标的规模、执业成本合理定价，坚决杜绝恶性低价揽客、超高收费、捆绑收费；

二是建立廉洁执业制度，严禁从业人员、业务渠道收取回扣、返点、贿赂，严禁通过利益输送抢占市场化业务；

三是规范营销宣传行为，真实公示资质、团队、案例、服务能力，杜绝虚假宣传、夸大营销、误导客户；

四是强化行业自律，主动维护行业公平竞争秩序，杜绝恶意诋毁同行、不正当抢夺业务，推动行业从价格竞争转向质量竞争、专业竞争、服务竞争。

7.6 构建全链条风险防控体系，化解市场化执业风险

适配市场化高风险执业特性，建立事前预防、事中管控、事后兜底、闭环整改的全维度风险防控体系。事前建立业务风控筛查机制，从资质、能力、风险、诉求四维筛查业务风险，源头阻断高风险业务；事中落实全流程质控监管，专职风控岗位全程监督执业操作，及时纠正流程瑕疵、数据偏差、合规隐患；事后建立异议处置与质证兜底机制，针对客户异议、司法质证、行业检查，提供专业答疑、资料佐证、技术答辩，有效化解纠纷风险；建立执业追责与整改机制，对违规执业、质量瑕疵、过错执业人员落实追责处罚，建立问题台账，常态化复盘整改；同步购买执业责任保险，市场化转移民事赔偿风险，实现机构合规经营风险兜底。

7.7 推动行业标准化与监管体系完善，优化市场化发展环境

从行业宏观发展层面，推动主管部门与行业协会细化社会价格鉴证评估市场化专属规范，补齐新兴业态规范空白，统一全国市场化执业技术标准、计价参数、操作流程，缩小地区执业差异、机构执业差异。健全行业信用监管体系，将机构与从业人员的不正当竞争、虚假执业、程序违规、恶意低价竞争等行为纳入信用黑名单，实施公示惩戒、限制执业、行业禁入等梯度处罚，提升市场化违规成本。完善行业复核与争议调解机制，针对市场化估值争议、客户异议、行业纠纷，建立中立专业的复核调解渠道，高效化解商事争议，减少司法诉讼成本，全面优化行业市场化法治化营商环境。

8 结论与行业发展展望

8.1 核心研究结论

本文以**社会市场化价格鉴证评估**为唯一核心研究对象，彻底剥离官方价格认定行政体系，系统梳理、深度解读适配第三方经营性中介服务的全套法律法规、部门规章、司法解释、行业执业准则，

构建了完整的市场化合规执业体系，形成四大核心研究结论。

第一，社会价格鉴证评估与官方价格认定属于完全独立的两套体系，在属性、主体、效力、收费、追责、准则适用上存在本质差异，市场化执业必须适用专属的《资产评估法》《价格法》及市场化监管规则，不得混用官方行政规范。

第二，我国社会价格鉴证评估行业已形成“上位法律-部门规章-司法解释-行业准则-实操规范”五级完整合规体系，所有市场化执业环节均有明确法定约束与标准指引，法治化、标准化是行业合规经营的唯一路径。

第三，当前行业市场化乱象集中体现在资质违规、程序简化、功利执业、专业滞后、竞争失序、风控缺失六大维度，均为市场化经营性竞争催生的专属问题，必须针对性落地市场化合规管控对策。

第四，社会价格鉴证评估行业的核心风险为民事赔偿、行政处罚、司法追责、信用惩戒，唯有严格恪守法律法规与执业准则、落实全流程标准化执业、筑牢专业与操守底线，才能实现行业长效合规发展。

8.2 行业发展展望

未来，随着我国市场经济法治化持续深化、商事交易场景不断丰富、司法证据规则日趋严格、新业态资产持续迭代，社会价格鉴证评估行业将全面迈向**法治化标准化、专业精细化、风控体系化、竞争良性化、服务专业化**的高质量发展阶段。行业法律法规与执业准则体系将持续完善，数字资产、数据权益、跨境资产等新兴标的的专项规范将加速补齐，全国统一的市场化执业技术标准将全面落地，彻底解决行业标准混乱、执业差异过大的问题。行业监管将更

加精细化、信用化、法治化，对虚假评估、违规执业、不正当竞争的惩戒力度持续加码，粗放式、功利化、不规范的中小机构将逐步出清，行业集中度、专业化水平、公信力全面提升。数字化执业、智能化测算、标准化质控、全链条溯源将成为行业标配，大幅提升市场化执业效率与合规水平。未来社会价格鉴证评估机构将彻底摆脱粗放竞争模式，以专业能力、合规服务、公允结论为核心竞争力，深度赋能商事交易、司法诉讼、资产处置、风险管控、税务合规等市场化场景，成为我国现代市场经济体系中不可或缺的专业化、法治化中介服务力量。

对于行业从业人员而言，必须持续深耕市场化专属法律法规与执业准则，常态化更新专业知识与合规认知，坚守独立、客观、公正的执业底线，摒弃功利化执业思维，严格落实全流程标准化执业，主动适配行业法治化、标准化、精细化发展趋势，持续提升专业能力与风险防控能力，以合规执业、专业服务筑牢行业公信力，推动社会价格鉴证评估行业实现长效、健康、高质量的市场化发展。

参考文献（GB/T 7714- 2015 顺序编码制）

- [1] 中华人民共和国资产评估法 [Z]. 2016- 07- 02.
- [2] 中华人民共和国价格法 [Z]. 1997- 12- 29.
- [3] 中华人民共和国民法典 [Z]. 2020- 05- 28.
- [4] 最高人民法院。关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定：法释〔2018〕15 号 [Z]. 2018- 08- 28.
- [5] 中国价格协会。价格鉴证评估执业规范：中价协〔2020〕31 号[Z]. 2020- 09- 01.

[6] 中国价格协会。价格鉴证评估行为指南：中价协〔2021〕25号 [Z]. 2021- 07- 06.

[7] 国家发展和改革委员会。价格认定规定：发改价格〔2015〕2251号 [Z]. 2015- 10- 08.

[8] 国家发展改革委价格认证中心。价格认定行为规范 [Z]. 2016- 04- 15.

[9] 尹红，刘乘风。价格认定制度国际比较及启示 [J]. 中国价格监管与反垄断，2019 (11):55- 58.

[10] 吴楠，李宇琪，曾佳琪。价格认定工作发展历程和经验启示 [J]. 中国物价，2022 (09):79- 81.

[11] 许光建，魏嘉希。我国价格认定工作的政策、性质与实践 [J]. 价格理论与实践，2018 (06):5- 9.

[12] 吴楠。价格认定结论书属性探讨 [J]. 中国物价，2021 (11):50- 52.

[13] 于朝。司法鉴定实务研究 [M]. 北京：法律出版社，2020.

[14] 中国资产评估协会。资产评估执业准则汇编 [M]. 北京：中国财政经济出版社，2022.

作者简介：

孙兴志 、本科学历 、高级价格鉴证评估师。吉林省绿海森林资源资产评估有限公司董事长、吉林省鉴衡价格鉴证评估中心主任。

曾任：世界华人交流协会客座教授、世界经济研究中心研究员、中国科技研究交流中心研究员；中国生态学学会会员、中国林学会高级会员、中国生态文化协会会员；吉林省价格鉴证与评估协会秘书长、吉林市林学会秘书长、吉林市野生动物保护协会秘书长、吉林市林业摄影家协会秘书长、吉林市林业产业协会秘书长；、中国技术交易网特约专家团专家、吉林省科协创新驱动助力

工程专家团林业专家、吉林省价格鉴证与评估协会专家委员会主任等职。

研究方向：生态林业经济、价格鉴证评估。

长期致力于生态林业经济、价格鉴证评估研究，主持和参与多项科研课题，在国家级、省级期刊发表专业论文 160 多篇。曾参与国家消灭荒山工程，国家三北防护林工程，国家森林分类区划经营试点工程，国家退耕还林工程，国家林纸一体化工程，省“十年绿化吉林大地”工程，省级创新驱动助力工程等重要项目建设。从事资产评估、价格评估 36 年。主持参与政府主导国家化工、铁路、电力等重大工程，拆迁补偿定价项目 10 余项；主持司法、行政、民事委托价格鉴证评估项目 70 余项。

部分研究获奖课题：

《斑克松造林技术》项目，1993 年 2 月获吉林市科技推广二等奖；

《果尔育苗除草技术》项目，1993 年 2 月获吉林市科技推广三等奖；

《斑克松引种造林技术》项目，1993 年 10 月获吉林市科学技术进步二等奖；

《林木速生丰产营造技术推广》项目，1995 年 5 月获吉林省科教兴农二等奖；

《杨树黄、桦树黄种质资源保存与人工培育技术的研究》项目，2007 年通过省级鉴定，2008 年 4 月获吉林省长白山林业科学技术三等奖；

《林业无公害植物性杀虫、杀菌剂的研制与应用》项目，2008 年 10 月获吉林市科学技术进步三等奖。

公开发表部分获奖论文：

《生态经济型林业理论与实践的探讨》论文发表于《吉林林业科技》，1996 年获吉林市首届生态农业建设优秀学术论文一等奖；1999 年收入《科教兴国与改革开放学术研讨文集》；2002 年被世界经济研究中心审定，被选为世界经济研究优秀论文奖；

《中国林业发展战略中产业结构调整与改革的研究》论文，在中国科协 2000 年学术年会发言，2002 年被收入中国科协《新时期全国优秀学术成果文献》，获得全国优秀学术成果三等奖；2001 年在世界文化艺术研究中心组织的国际优秀论文评选中，获得国际优秀论文奖；

《吉林市生态经济林业模式及支撑体系的研究》论文，2000 年发表《农业

现代化研究》，收入《中国当代论文选》；获 2001 年在中国未来研究会、中国管理科学研究会、发现杂志社 “新世纪优秀学术成果” 三等奖；

《中国森林的资源多样性与可持续发展》论文，2002 年在辽宁、吉林、黑龙江三省林业生态环境建设研讨会上，被选为优秀学术论文二等奖；

《森林可持续经营与生态文明关系的思考》论文，在中国科协 2008 年学术年会 “森林可持续经营与生态文明关系” 分会场交流发言；刊登在《世界林业研究》期刊（第 21 卷特刊）。在中国科协 2008 年学术年会被评为优秀学术论文一等奖。

公开出版的部分专业著作：

《吉林自然保护区》（海天出版公司 1989 年出版），摄影；

《森林测计与森林经理》林业专业书籍，1990 年中国林业出版社出版，编者；

《中华公司绿色明珠（吉林卷）》（香港中国文化发展公司 1992 年出版），编委、编辑；

《绿的奉献》林业综合书籍，1991 年吉林人民出版社出版，编委、编辑；

《绿色丰碑》（中国林业出版社 1996 年出版）编委、编辑；

《木材检验技术问答》林业专业书籍，1999 年吉林科学技术出版社出版，副主编。

《长白山林业产业实用技术》林业专业书籍，2010 年中国林业出版社出版，主编；

《价格鉴证评估》评估专业书籍，2019 年吉林省价格鉴证评估行业内部学习资料，编者。