

RICS 标准和监管委员会对于房地产投资估值审查结果的回应

2022 年 1 月 12 日

背景

2020 年 9 月，考虑到本行业的未来，同时为了维护公众的信任，RICS 独立领导的标准和监管委员会 (SRB) 委托他方对房地产投资估值服务进行审查。Wellcome Trust's Investment Division 的首席执行官 Peter Pereira Gray 被任命为这次审查的主席。这次审查获得了 Pereira Gray 先生设立的专家咨询小组 (EAG) 的支持，该小组汇集了来自不同部门的各种专业人士。此外，也有专门的工作人员团队为这次审查活动协调项目并提供秘书服务。

这次审查旨在确保受到 RICS 监管的专业人员和公司在针对投资性房地产资产进行估值时（主要用于编制财务报告），他们在这个重要而敏感的专业领域内提供的服务始终恰当而且可信。审查主席在 EAG 的支持下征集了证据，并通过广泛的利益相关者进行了广泛的调查，包括参与提供投资估值服务的人员以及依赖于他们的人员。

SRB 要感谢 Peter Pereira Gray 提供的深刻调查结果，也感谢他积极地提出建议，这些建议将会发挥重要作用，塑造 RICS 未来的估值服务监管方式。

进行估值审查的原因

房地产投资资产的估值对于维持市场信心和经济稳定性发挥着关键作用。受 RICS 监管的成员和公司提供的估值服务为英国和全球价值数万亿英镑的土地和房地产资产的财务报告和决策奠定了基础，其中有大量的资产最终会通过消费者的养老金、储蓄和投资进行融资。

RICS 是英国房地产估值服务的主要专业机构和监管机构，同时也会引领制定国际估值标准，并支持其全球成员采用这些标准。在此过程中，RICS 会监督其成员在这个重要领域开展的活动，而该领域又属于支撑起英国和全球经济的主要投资性资产类别。鉴于这种重要地位，SRB 会定期审查其标准和监管流程，以确保它们始终切合目的，继续奠定市场信心，并在这个瞬息万变的环境中增强公众的信任。

SRB 委托他方进行了估值审查，以回应人们根据市场情况所做的越来越多的评论和反馈，这些评论和反馈主要涉及到估价师是否有能力跟上快速变化的市场动态。在某些方面，在批评业绩的同时，公众也会担忧估价师在报告投资业绩时的独立性。更大范围内，公众对于专业人员独立性的期望正在发生变化，这些问题以及其他问题正是在这种背景下提出来的。

调查结果和建议

可想而知，评论和反馈基本上侧重于与市场做法和业绩有关的问题。这次审查特意确保对所有收集到的证据进行了恰当的分析，**SRB** 认为它提供了公正的看法，并认可了最佳做法的若干出色例子。**SRB** 今后的工作重心就是确保尽可能在整个行业内推广这些领域的最佳做法，同时酌情采取措施，阻止估价师及其客户的不良行为，因为他们中的许多人也是测量行业的成员。值得注意的是，审查活动没有发现任何会导致人们质疑估值总体可信度或精确性的系统性问题。

这次审查活动认识到，在过去 10 年里，通过 **RICS** 独立主导的监管活动，**RICS** 在创建协调一致的专业估值框架的过程中取得了实质性的进展。值得注意的是，这些进展包括创建了估价师注册计划以及相关的合规监控制度，加强了监管执法程序，同时，**RICS** 红皮书（*RICS 估值 - 全球标准*）在全球范围内长期享有卓越的声誉。然而，审查的结果也表明，为确保维持和巩固过去十年中所取得的进步，还需要开展大量的工作。

这次审查活动总结了证据收集过程中发现的复杂的行为和技术问题，并提出了 13 条明确的、有据可依的建议。**SRB** 认识到这些建议是相互关联的，正如报告中所说，委员会旨在全面地考虑这些建议。

SRB 也感谢 Peter Pereira Gray 强调了证据收集过程中发现的其他问题，尽管这些问题不在本次审查的职责范围内。这包括若干挑战，涉及到目前是否提供专业赔偿保险、绩效指数结构，以及环境、社会和治理 (ESG) 议程。虽然在审查活动的范围和时限内无法适当地关注这些问题，但它们对于撑起公众对于估值服务的信心具有明显的作用。因此，审查的结论将会引导和促进我们目前在这三个领域开展的重要工作。

后续步骤

公开征集证据、圆桌会议、研究以及与利益相关者之间的讨论产生了大量的证据，这些证据不仅数量庞杂，而且涉及到利益相关者各种各样的期望。通过这次互动，审查结果对该行业的业绩提供了独特的见解，**SRB** 认为，实现审查中建议的结果对于该行业的可信度和未来声望至关重要。它们将成为指南，以便审视 **RICS** 标准和监管战略。此外，**SRB** 正计划在获得适当的资源以后实施必要的工作方案，以尽快实现持久的变革，并获得行业及其利益相关者的支持。

总体而言，审查结果表明，估值标准框架（红皮书）和监管保证方法（主要通过估价师注册计划提供）对大多数估值工作都是有效的。然而，在最复杂的估值活动中，以及在公众和经济最信赖的估值服务中，可以完善和强化质量保证，以促使估值工作尽可能提供最高质量的成果。

虽然 SRB 认识这是一整套建议，但它已经初步确定了两大类：能够在现有模式下执行的建议，以及在 SRB 自身的治理和运营制度中需要进行大量投资才能执行的建议。

在所有情况下，SRB 将确保在修改 RICS 的标准和监管框架时与利益相关者进行协商并告知其进展情况。任何更改都将在资源到位以后尽快实施，并在适当的时限内实施，同时也会定期向利益相关者通报进展情况。为确保继续维护公众的利益，SRB 将特别关注审查报告中的三条最重要建议。2022 年 1 月 5 日，委员会明确接受了审查报告中的所有 13 条建议。这三条最重要的建议是

1. 成立独立领导的专门小组，由 SRB 管辖，其任务是强化 RICS 的估值监管方法。
2. 在受监管的估值供应商中设立正式的估值合规官职位。
3. 需要提供更明确的指南，以阐明 RICS 针对 RICS 估值专业人员所提出的文化和行为要求。

我们将按照不同的速度来执行为落实这些建议所需采取的步骤，这取决于规划的复杂度、战略和业务动员，以及所需要的资源。SRB 决心积极而自觉地实现必要的变革，以撑起公众对于审查报告中所关注的备受瞩目的估值活动的信心。SRB 将认识到，必须确保这对于英国和世界其他地区的该行业所产生的影响是恰如其分的，并酌情考虑到该行业在不同司法管辖区和场所面临的不同挑战。重要的是，SRB 也将采取相称的方法，以确保从事估值工作的 SME 不受不恰当的监管措施所累，并采取与风险相称的合宜方法。

虽然本次审查活动的重心非常明确，但它发现的某些深度信息却可能与更广泛的估值活动有关，甚至也与 RICS 成员和受监管公司所提供的其他测量服务有关。SRB 将仔细考虑最终审查报告中的任何建议和见解是否具有更广泛的用途。

SRB 希望会员、受监管公司和利益相关者都能接纳 Peter Pereira Gray 的审查结果，并做出建设性的努力，以便规划和实施未来的专业框架。SRB 认为，趁着关注这些建议的大好机会，各方可以共同努力，确保为从事投资估值的专业人员奠定坚实可靠的未来，并在同时维持公众的信心。