



社会稳定风险评估业务的拓展与实践

北京盛华翔伦房地产土地评估有限责任公司总经理 陈丽名



一、社会稳定风险评估的基本概况

（一）稳评的概念

社会稳定风险评估简称为稳评，是指与人民群众利益密切相关的重大决策、重要政策、重大改革措施、重大工程建设项目、与社会公共秩序相关的重大活动等重大事项，在制定出台、组织实施或审批审核前，对可能影响社会稳定的因素开展系统的调查，科学的预测、分析和评估，制定风险应对策略和预案。为有效规避、预防、控制重大事项实施

过程中可能产生的社会稳定风险，保障重大事项顺利实施。

（二）国家层面重点政策

（1）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）第十二条第一款规定：“市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行社会稳定风险评估；房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定”。

（2）中央办公厅、国务院办公厅《关于建立健全重大决策社会稳定风险评估机制的指导意见（试行）》（中办发〔2012〕2号）文中提出“应评尽评”的要求：“凡是按规定应当进行社会稳定风险评估的重大决策事项，未经评估不得作出决策。”

（3）《中华人民共和国土地管理法》（主席令 第 32 号）第四十七条“市、县人民政府拟申请征收土地的，应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估，并将征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障等在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内进行公告，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见”。

（三）稳评涉及的领域与分类

稳评可分为重大工程、重大政策、重大事项三类，涉及房屋与土地征收，国有企业改制，环境影响，社会保障，教育，卫生，公益事业等领域。其中估价行业最熟悉的房屋与土地征收稳评，属于重



大事项类。

(四) 稳评的基本事项

开展稳评工作需要明确的基本事项主要有：

(1) 评估委托方：一般为项目实施主体和重大决策主体；(2) 评估对象：实施重大工程、重大决策、重大事项的利益相关人；(3) 评估目的：发现风险点，确定风险等级，提出化解措施，为合理决策提供参考；(4) 评估时点：对应的更多是一个时间段，以房屋征收为例，稳评介入越早，效果越好；(5) 评估内容：重大事项的合法性、合理性、可行性、可控性。

第一，是否符合现行法律法规。第二，是否符合近期、远期的发展规划，是否被列入经济社会发展计划中。第三，是否经过充分论证，符合人民群众意愿。包括项目开展所需的物力、财力，是否在可承受范围内，并确保连续性和稳定性；项目启动时机是否成熟等。第四，项目实施对涉及的区域利益相关群体产生的影响，利益相关群体对影响的承受力，以及引发矛盾纠纷、群体性事件的可能性。

(五) 稳评的工作流程

稳评工作可分为8个步骤：一要明确评估事项，制定评估方案；二要结合项目的实际情况，开展风险调查工作；三要进行风险识别，根据项目的风险调查结果和以往的工作经验，以及专家意见，识别潜在的风险点；四要对风险进行估计，对潜在风险点的影响和发生的概率进行估计和研判，初步确定风险等级；五要做好风险防范与化解，根据项目初步评估的风险等级，提出可行、合理的风险防范和化解措施；六是通过风险防范和化解的相应措施，确定风险等级；七是编制项目稳评报告；八是报告评审备案，将稳评报告提交到项目所在地区的政法部门进行评审、备案，最终将评审意见及报告一并存档。

二、社会稳定风险评估的行业现状

(一) 行业协会情况

全国性稳评的社会组织是中国应急管理学会的社会风险评估治理工作专委会，地方级协会约有7家，包括江苏省、兰州市、贵阳市、宝鸡市、临沂市等社会稳定风险评估行业协会。

(二) 从业机构情况

目前，部分社会稳定风险评估工作是由责任主体自行完成，更多是委托第三方评估机构开展。第三方咨询服务机构主要有工程咨询机构、估价机构、项目管理咨询机构、律师事务所、设计研究院、工程造价机构等。

在机构资质上，目前没有统一机构资质要求。在各地区社会稳定风险评估的配套政策、实施办法、细则等政府指导性文件中，并没有对从事稳评工作的第三方咨询服务机构在资质、企业类型、人员数量等方面做出具体限制和要求。

1. 稳评机构总量

参考甬安研究院发布的《社会稳定风险评估行业分析报告》数据，截至2020年12月，公司名称或营业范围包括“社会稳定风险评估”的，全国为11609家，以江苏省、山东省最多，北京市、上海市最少。

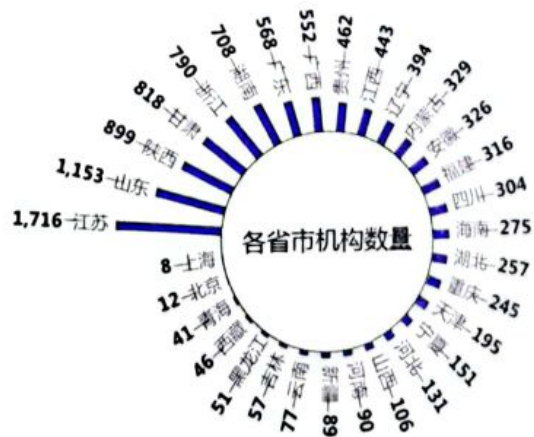


图1 各省市稳评机构数量





2. 稳评机构增长情况

从稳评机构发展的态势来看，近5年，机构数量呈现快速上升趋势，仅2020年全国就成立稳评机构4856家，相比2019年，增长了72%。

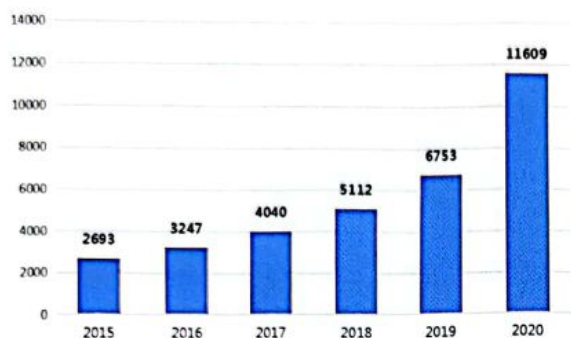


图2 稳评机构增长情况

3. 稳评机构行业分布情况

从机构的所属行业情况来看，目前以商业服务业、专业技术服务业及房地产业占比较大，分别为47%、27%、6%。

(三) 从业人员情况

目前国家没有统一的职业资格考试，对稳评从业人员进行准入或职业水平评价，所以在开展稳评工作中，对从业人员并没有特定要求。现阶段，有部分省级协会或培训机构，以结业证书或培训证书方式，作为对稳评从业人员专业认可的依据，使稳评从业人员在专业能力上得到进一步提升。

(四) 项目情况

1. 稳评项目数量

从稳评项目招标数量来看，近年来全国稳评项目的招标情况，仅2020年全国稳评公开招标项目共计7650个。其中：中标数量为2771个，是2019年的2倍，为近5年来增幅最大。

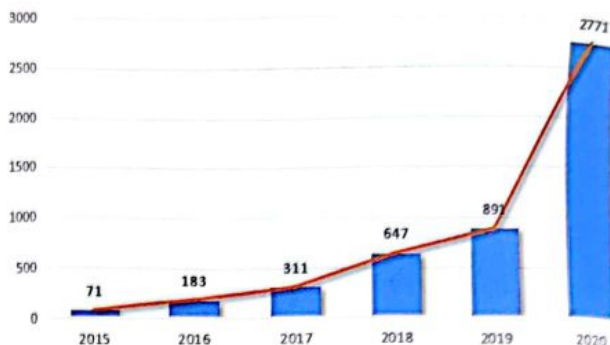


图3 稳评项目招标数量

2. 稳评项目服务费金额体量

从稳评项目中标总金额来看，2015年至2020年，项目中标总金额整体呈上升趋势。其中，2020年稳评中标项目金额（中标稳评服务费）总计约15.8亿元，比上年增长42%。

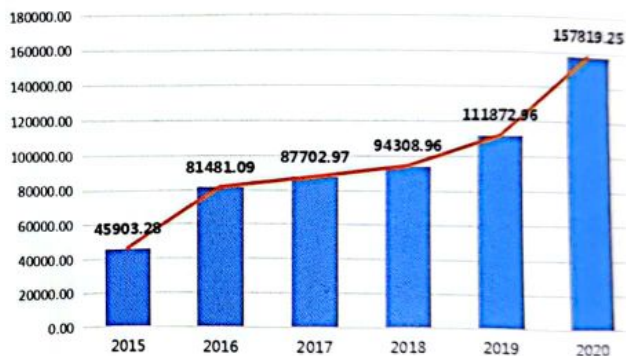


图4 稳评项目服务费金额体量

3. 稳评项目收费标准

收费标准主要参考工程咨询收费标准《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格(1999)1283号)，如表1，目前上海、江苏、山东等地也发布了稳评收费参考标准。

三、房地产估价机构开展社会稳定风险评估的业务优势

(一) 熟悉房屋征收政策和程序

以房屋征收稳评工作为例。房屋征收业务具有政策性、程序性强的特点，需要多个部门、多个



专业配合完成，涉及房屋被征收人的切身利益。同时稳评的重要评估内容就是关注项目的合法性，而房地产评估机构本身就是专业从事房屋征收评估工

作，熟悉房屋征收的政策和程序，具有专业知识上的优势，因此更容易判断项目是否合法依规并找出潜在矛盾点。

表1 按建设项目估算投资额分档收费标准 单位：万元

评估项目 \ 估算投资额	3000万元-1亿元	1亿元 - 5亿元	5亿元 - 10亿元	10亿元 - 50亿元	50亿元以上
一、编制项目建议书	6-14	14-37	37-55	55-100	100-125
二、编制可行性研究报告	12-28	28-75	75-110	110-200	200-250
三、评估项目建议书	4-8	8-12	12-15	15-17	17-20
四、评估可行性研究报告	5-10	10-15	15-20	20-25	25-35

（二）有利于风险点识别和判断

房地产估价机构在房屋征收现场查勘中，与被征收人进行接触、沟通，了解被征收人的基本情况。因此，如房地产估价机构同步开展稳评的风险调查，更容易获得被征收人的信任和理解，从而对风险的调查更加深入，有利于风险点的识别和判断，有效形成降低风险的预案。

（三）有利于提出合理化建议

房地产估价机构可从被征收人意愿、房地产价值、征补方案等多个角度，综合判断社会稳定风险的合理性、可行性和可控性，多维度判断项目的风险等级，提出更有针对性的风险化解措施。

（四）开展稳评业务的政策支持

房地产估价机构开展稳评业务具有政策上的支持，根据北京市维护领导工作小组印发的《关于在重大决策社会稳定风险评估工作中加强第三方评估的实施意见（试行）的通知》（京稳组文（2017）1号）在工作程序中明确：“（二）选取委托机构。评估主体选择第三方机构，应

当按照有关规定，采取公开招标、竞争比选、单一来源采购等方式。第三方评估机构一般包括工程咨询机构、房地产评估机构、环保机构、律师事务所、咨询调查公司、科研院所和有关社会组织等。所在地区或主管部门设有社会稳定风险评估第三方机构库的，应按照相关规定在机构库中选取。”估价机构应当不断地总结经验，积累专业知识，除了房屋征收重大事项外，还应不断拓展其他领域的稳评业务。

四、房地产估价机构拓展社会稳定风险评估的业务建议

（一）明确重点业务领域

房地产估价机构首先要清晰地了解开展稳评业务主要有哪些领域。以北京市为例，北京市维护领导工作小组印发的《关于在重大决策社会稳定风险评估工作中加强第三方评估的实施意见（试行）的通知》（京稳组文（2017）1号）中明确了第三方评估的适用范围：（一）评估主



体对采取简易评估程序的重大决策事项，可以自行组织开展评估工作，也可以委托第三方评估机构开展评估。（二）评估主体对采取一般评估程序的重大决策事项，鼓励委托第三方机构开展评估工作。（三）评估主体对以下类型的重大决策，应当委托第三方机构开展评估工作：

1. 涉及环境保护类重大工程项目。垃圾焚烧处理设施建设；污水处理设施建设；危险废弃物处置设施建设；化工厂项目建设；火化和殡仪场所项目建设；110千伏及以上输变电项目建设（包含变电站和输电线路）。

2. 涉及土地与房屋征收的重大建设项目。

3. 大型交通枢纽、高速铁路、高速公路、快速路、城市主干路、轨道交通等重大工程项目。

4. 其他需要开展第三方评估的重大决策。

（二）强化积累 不断总结

建议房地产估价机构和从业人员在日常工作中，要注意梳理房屋征收或其他领域的社会稳定风险事件、风险点和风险化解措施作为案例，有意识的按领域、类别，建立案例库，为新项目提供更多的借鉴和参考。同时，建议房地产估价机构和从业人员不断强化相关知识和政策学习，达到知识积累的目的，不断探索、及时形成相关知识的更新迭代，同时要不断加强内部员工间的经验总结和分享，建立健全业务制度、工作流程和操作标准。

（三）纵、横拓展业务

纵向方面，房地产估价机构可根据自身实际情况，宣传好自己的专业能力，加强与项目委托方的联系，宣传自身从事稳评的优势和技

术力量。横向方面，房地产估价机构可开拓思路，挖掘常规业务中与稳评业务的内在联系，通过新型业务拓展稳评业务，通过稳评业务拓展新型业务。例如：挖掘征收拆迁管理、征收拆迁宣传等新型业务特点。最重要的是，房地产估价机构首先应将房屋征收稳评业务领域做实做强，再不断拓展其他领域的稳评业务。

（四）加快出台相关指导意见

为了推进房地产估价机构稳评业务的稳步发展，从行业协会角度，建议加快出台稳评相关指导意见，从程序、技术操作角度进行明确和统一，为房地产估价机构和从业人员提供操作标准。估价机构可提出更多可行性的建议，配合行业协会出台稳评业务相关指导意见。规范稳评行为，使稳评工作实现程序化、标准化和规范化。

相信在大家的共同努力下，行业将在社会主义新阶段不断开拓进取，焕发出新的行业风采，为社会做出更多的贡献。

谢谢大家！

