

# 《资产评估法》立法后 评估市场结构变化研究

北京资产评估协会行业发展战略委员会

2023年11月

执笔人：逢俊、陶涛、邓峰、李翔

唐勇、闫全山、刘西平

校对人：刘西平

自《资产评估法》2016年12月1日颁布实施以来，资产评估行业确立了法律地位，迎来新的发展机遇。从市场结构来看，新备案资产评估机构快速增长，大量房地产评估机构取得资产评估备案，取得证券服务业务备案的中小机构也呈激增态势。上述变化促进了行业业务收入增长及业务结构多元化，同时也对行业管理提出新的要求。有鉴于此，课题组在对北京地区资产评估行业2017年至2022年有关数据进行分析、赴机构开展现场调研的基础上，对立法后北京地区资产评估市场结构变化及其带来的影响进行研究，以期对进一步完善制度建设、加强行业管理、优化执业环境提供借鉴。

## 一、有关概念的界定

广义的市场结构，是指一个行业内部买方和卖方的数量及其规模分布、产品差别的程度和新企业进入该行业的难易程度的综合状态，也可以说是某一市场中各种要素之间的内在联系及其特征，包括市场供给者之间（包括替代品）、需求者之间、供给和需求者之间以及市场上现有的供给者、需求者与正在进入该市场的供给者、需求者之间的关系<sup>1</sup>。

市场结构反映市场竞争和垄断关系，决定市场供给者的竞争方式及价格形成方式，从而对其生存发展状态形成重要影响。一般来说，竞争程度越高，进入壁垒越低，产品的差异程度越少，市场中产品价格和企业利润受供求关系影响越大，市场供给者倒闭的可能性越大。因此，对

---

<sup>1</sup> 本段资料来源：百度百科。

于市场结构的研究既可以引导企业理性投资，同时也可有关政策制定者提供决策依据，促进市场结构优化、企业良性发展。

资产评估市场的供给者是取得备案的资产评估机构，本调研报告对立法后北京地区资产评估市场结构的变化研究主要围绕本地区资产评估机构数量、规模及其相互间的竞争关系展开。

## 二、立法后北京地区资产评估市场供给者的主要变化

《资产评估法》颁布实施以后，财政部印发《资产评估行业财政监督管理办法》（以下简称《管理办法》），自2017年6月1日起施行。自此，评估机构的设立由审批改为备案，股东资格等设立条件降低要求，总体降低了资产评估市场的准入门槛。2020年10月，财政部与证监会联合发布《资产评估机构从事证券服务业务备案办法》，于2020年11月9日起施行，进一步降低了证券服务业务的准入门槛。经统计分析相关数据，立法后北京地区资产评估市场供给者呈现如下变化：

### （一）资产评估市场供给者（资产评估机构）数量激增

截至2016年12月31日，北京地区共有资产评估机构229家，比上年增长1.78%。2017年以后评估机构数量每年以较高比例增长，其中2021年增长比例高达18.46%（见图1）。截至2022年12月31日，北京地区资产评估机构数量增加到412家，比2016年增加183家、增长79.91%（2017-2022年间有机构注销，截至2022年底存续的2017年后备案机构为202家）。

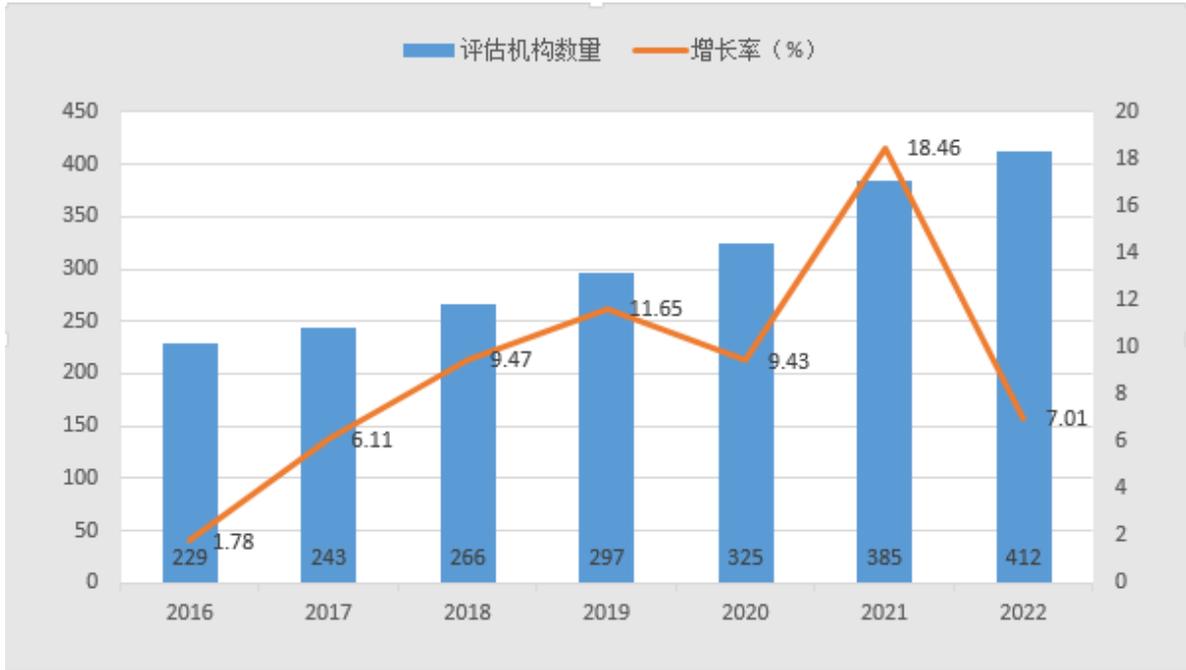


图 1 2016-2022 年北京地区评估机构数量及增长率

## (二)新备案评估机构以中小型机构为主

截至 2022 年底，2017 年后新备案的评估机构合计 202 家，其中资产评估师 20(含)人以上的 5 家、占比 2.48%，10(含)-20 人的 30 家、占比 14.85%，5(含)-10 人的 103 家、占比 50.99%，5 人以下的 64 家、占比 31.68%（见表 1 和图 2）。业务收入 5000 万-1 亿元的机构为 6 家，占比 2.48%，其中房地产评估机构 5 家；2000-5000 万元的机构 17 家，占比 8.42%，其中房地产评估机构 10 家；业务收入 500 万元以下的机构 152 家、占比 75.25%，其中 91 家机构业务收入小于 100 万元、占比 45.05%（见表 2 和图 3）。可见，2017 年以后新备案的评估机构以中小机构为主，大部分规模较小。

序号	资产评估师人数	评估机构家数	占比
1	20(含)人以上	5	2.48%
2	10(含)-20人	30	14.85%
3	5(含)-10人	103	50.99%
4	5人以下	64	31.68%
合计		202	100.00%

表 1 2017 年后北京地区新备案机构人员规模分析

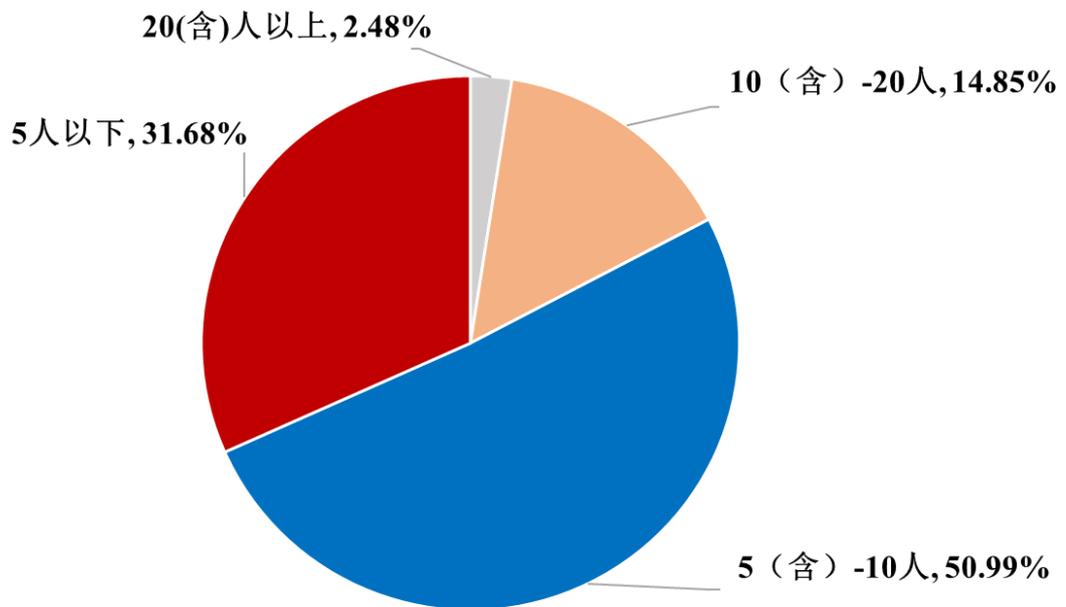


图 2 2017 年后北京地区新备案机构人员规模分布图

序号	业务收入	评估机构家数	占比
1	5000 万-1 亿元	6	2.97%
2	2000-5000 万元	17	8.42%

3	1000-2000 万元	7	3.47%
4	500-1000 万元	20	9.90%
5	200-500 万元	35	17.33%
6	100-200 万元	26	12.87%
7	100 万元以下	91	45.05%
合 计		202	100.00%

表 2 2017 年后北京地区新备案机构收入规模分析

注：2017 年后新备案机构单家收入未超过 1 亿元。

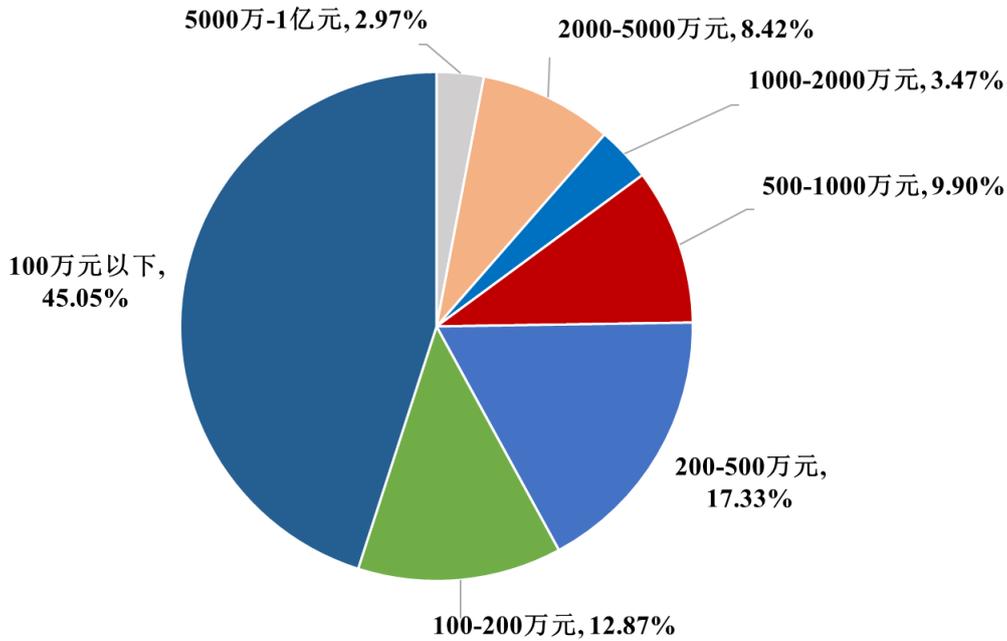


图 3 2017 年后北京地区新备案机构收入规模分布图

### （三）大量房地产评估机构取得资产评估备案

由于立法后资产评估市场准入门槛放宽，2017 年以后每年取得资产评估备案的房地产土地评估机构较快增长，截至 2022 年底共 64 家房地产评估机构取得备案，占同期新备案机构的 31.68%；其中 2018、2019 年备

案数量分别占同期新备案机构总数的 34.62%和 46.43%。从收入规模来看，其中不乏头部房地产机构，业务收入 5000 万元以上有 5 家，2000-5000 万的 10 家；但总体来说仍具有规模较小的特点，如资产评估师 5 人以下的机构 27 家，占比 42.19%；业务收入 500 万元以下的 31 家，占比 48.44%（详见表 3、表 4、表 5）。

年度 \ 项目	当年新备案机构数量	新备案房地产机构数量	新备案房地产机构占比
2017 年	11	4	36.36%
2018 年	26	9	34.62%
2019 年	28	13	46.43%
2020 年	36	9	25.00%
2021 年	64	18	28.13%
2022 年	37	11	29.73%
合 计	202	64	31.68%

表 3 2017-2022 年北京地区新备案机构数量一览表

注：统计数量不包括 2022 年底前已注销的机构

序号	资产评估师人数	评估机构家数	占比
1	20(含)人以上	3	4.69%
2	10(含)-20 人	8	12.50%
3	5(含)-10 人	26	40.62%
4	5 人以下	27	42.19%
合 计		64	100%

表 4 2017 年后北京地区新备案房地产估价机构人员规模分析

序号	业务收入	评估机构家数	占比
1	5000 万-1 亿元	5	7.81%
2	2000-5000 万元	10	15.62%
3	1000-2000 万元	7	10.94%
4	500-1000 万元	11	17.19%
5	200-500 万元	8	12.50%
6	100-200 万元	8	12.50%
7	100 万元以下	15	23.44%
合 计		64	100%

表 5 2017 年后北京地区新备案房地产估价机构收入规模分析

注：2017 年后新备案房地产机构均未超过 1 亿元。

#### （四）取得证券服务业务备案的机构大幅增长

2019 年，北京地区共有从事证券服务业务的机构 35 家，2020 年至 2022 年分别增加 8 家、28 家、8 家，截至 2022 年底增加至 79 家，比 2019 年增长 125.71%。2020 年以后新备案的证券资产评估机构中，资产评估师 20（含）人以上的 8 家，10（含）-20 人的 24 家，5（含）-10 人的 12 家，5 人以下的 2 家。其中业务收入 1 亿元以上的机构一家，为房地产评估机构；5000 万-1 亿元的机构 4 家，其中 3 家为房地产评估机构；2000-5000 万元的机构 10 家，1000-2000 万元的机构 5 家，26 家机构收入为 1000 万元以下、占比 56.52%（见表 6、表 7）。可见，资产评估证券服务业务实行备案制改革以后，取得资质的机构数量大幅增长，并以人员和业务收入规模较小的中小评估机构为主。

序号	评估师人数	评估机构家数
1	20(含)人以上	8
2	10(含)-20人	24
3	5(含)-10人	12
4	5人以下	2
合 计		46

表 6 2020 年后北京地区新备案证券服务机构人员规模结构分析

序号	业务收入	评估机构家数
1	1 亿元以上	1
2	5000 万-1 亿元	4
3	2000-5000 万元	10
4	1000-2000 万元	5
5	500-1000 万元	9
6	200-500 万元	13
7	100-200 万元	3
8	100 万元以下	1
合 计		46

表 7 2020 年以后新备案证券服务机构收入规模结构分析

#### (五) 非资产评估师自然人、法人股东增加

根据《资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》，目前非资产评估师自然人、法人可以担任资产评估机构股东，而且没有持股比例限制。在新备案的机构中，我们看到有的法人股东持股比例高达

99.94%，两个资产评估师股东每人持股仅 0.03%。在新备案机构中，非评估师自然人担任法定代表人的情况也广泛存在。

### （六）组织形式以有限责任公司为主

2017 年后新备案的资产评估机构中，组织形式为有限责任公司的 186 家，占比 92.08%；普通合伙的 12 家，占比 5.94%；特殊普通合伙的 2 家，占比 0.99%；有限合伙的 2 家，占比 0.99%（见图 4）。有限责任公司成为新备案评估机构的主要选择。

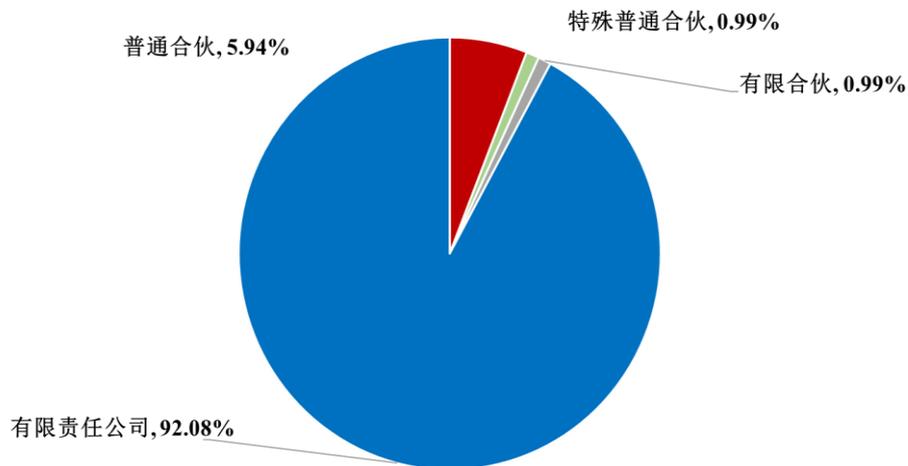


图 4 2017 年后新备案机构组织形式分布图

### 三、资产评估市场结构变化带来的影响

如前所述，市场供给者越多、所提供产品的差异性越小、进入障碍越低，市场竞争程度越高。立法后资产评估市场供给者的大幅增加带来了业务收入增长，同时加剧了市场竞争，带来了一定负面相应。具体来说，立法后资产评估市场结构变化对行业形成下列影响：

## （一）业务收入显著增长

2022年北京地区资产评估机构共实现业务收入50.38亿元，其中2017年后新备案的评估机构实现业务收入13.63亿元，占比27.05%；新备案房地产评估机构实现业务收入8.66亿元，占比17.18%，同时占2017年以后备案评估机构创收的63.54%（见表8）。立法后新备案的评估机构成为行业业务收入增长的重要力量。其中不容否认的是，几家大体量房地产评估机构取得备案带来行业业务收入的异常增长。

值得注意的是，房地产估价机构业务收入的报送与协会会费收缴办法和综合评价标准密切相关，有的机构为了获得较高排名选择将房地产估价业务收入一并报送。对于资产评估行业来说，这部分收入并不是资产评估市场的真正增量，而是房地产估价市场的划转（或者说重复计算，相关收入已统计在房地产估价行业）。如果协会会费收缴办法和综合评价标准出现调整，房地产估价机构也可能随之调整收入报送口径，如果其仅报送资产评估收入，行业业务收入又将面临异常下降等新的变化。

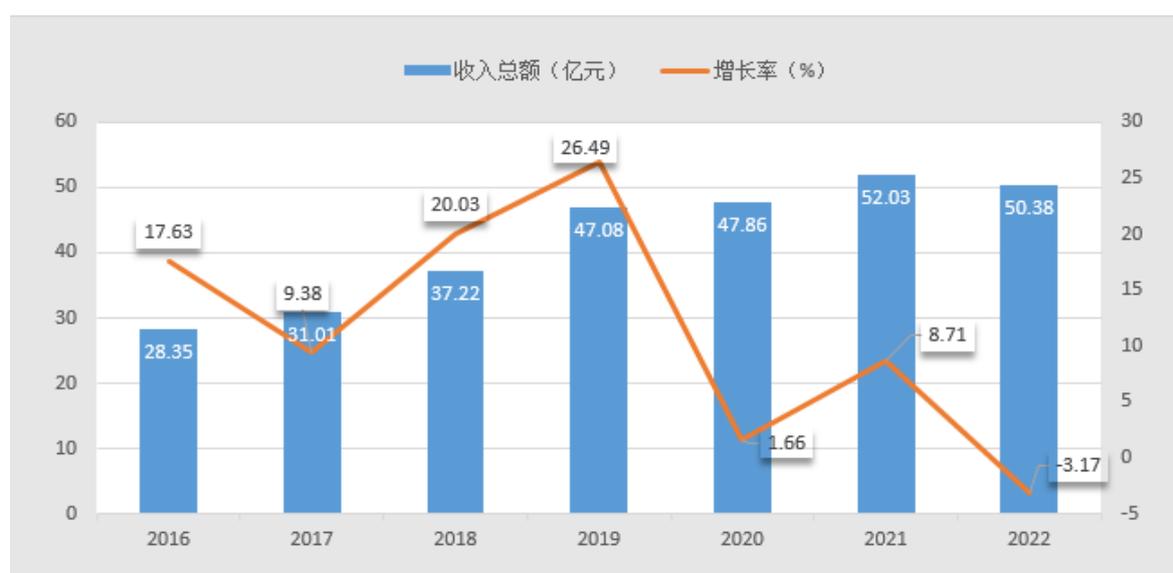


图5 北京地区资产评估行业业务收入增长情况

## (二) 收入结构呈现多元化

随着房地产估价机构的加入，北京地区资产评估行业收入结构呈现多元化的特点：资产评估收入占比 71.72%，房地产估价收入占比 10.09%，咨询服务收入占比 12.06%，土地估价收入占比 1.4%（见表 8、图 7）。自 2019 年以来，咨询服务收入稳步上升，占总收入的比重由 7.41% 提高至 12.06%（见图 6）。



图 6 2016-2022 年北京地区资产评估行业咨询收入增长情况

序号	类别	收入金额 (亿元)	占总收入比重
1	2017 年后新备案机构	13.63	27.05%
2	2017 年后新备案房地产机	8.66	17.18%
3	2017 年后新备案的分支机	13.63	27.05%
4	证券服务机构	37.57	74.57%
5	2020 年后新备案的证券服	9.06	17.97%

6	资产评估收入	36.13	71.72%
7	房地产估价收入	5.08	10.09%
8	土地估价收入	0.74	1.48%
9	其他评估收入	1.39	2.75%
10	咨询服务收入	6.07	12.06%
11	其他业务收入	0.96	1.91%
2022年业务收入合计		50.38	100.00%

表 8 2022 年北京地区资产评估机构业务收入结构一览表

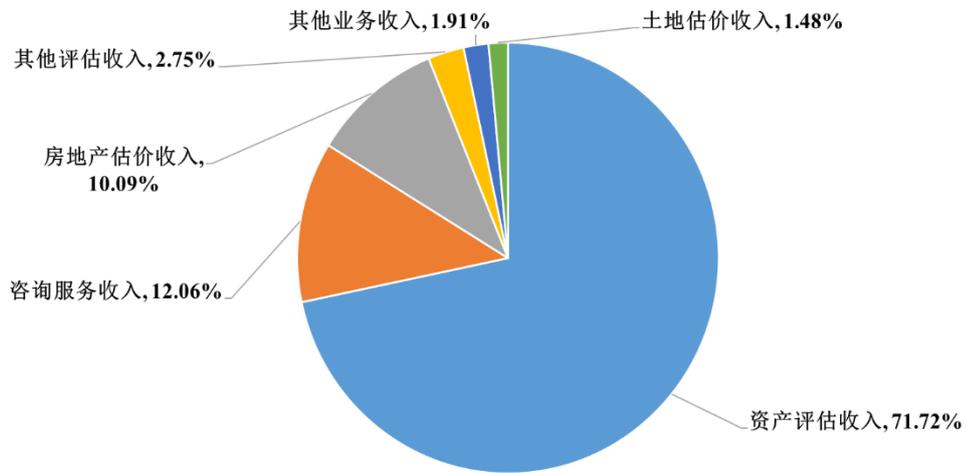


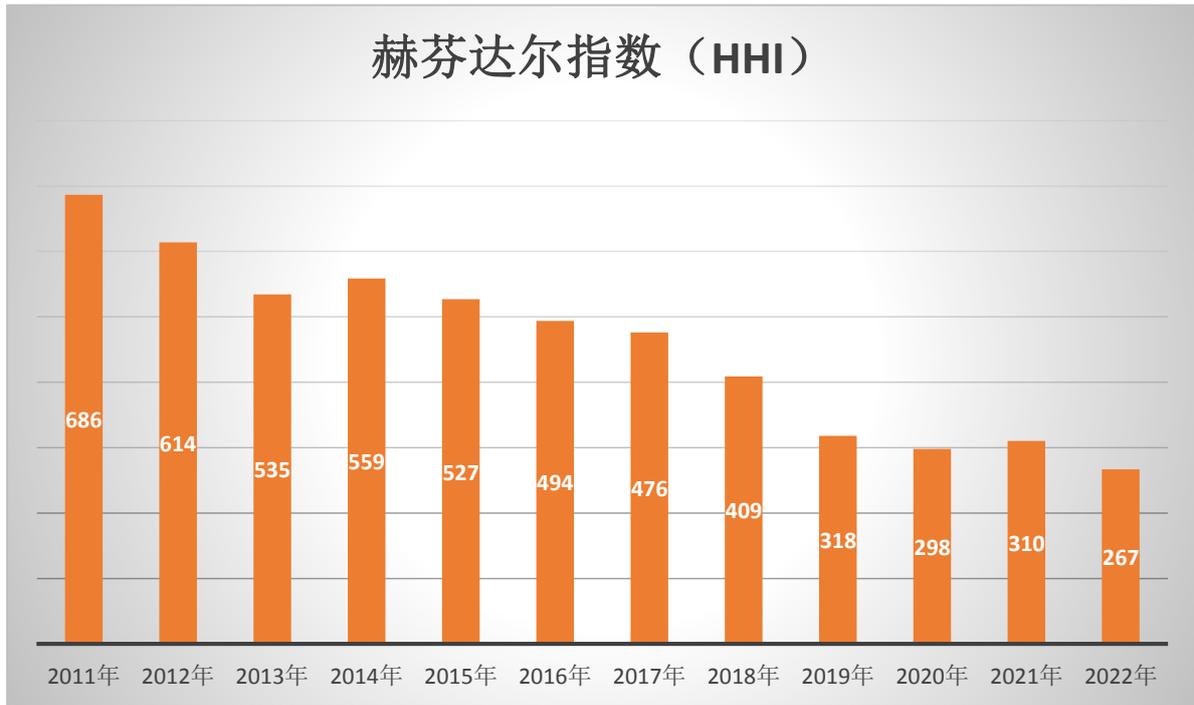
图 7 2022 年北京地区资产评估机构收入分布图

### (三) 市场竞争更加激烈

《资产评估法》第三条规定：“自然人、法人或者其他组织需要确定评估对象价值的，可以自愿委托评估机构评估。涉及国有资产或者公

共利益等事项，法律、行政法规规定需要评估的（以下称法定评估），应当依法委托评估机构评估。”总体来说，资产评估市场的收入主要来源于法定业务，其主要客户为国有企业、上市公司。而目前上述市场需求方一般采用招标方式遴选评估机构入围承做业务。市场竞争主要体现在商品竞争、素质能力竞争、服务竞争、信息竞争、价格竞争、信誉竞争等六个方面。就法定业务而言，资产评估市场供给者的产品差异较小，导致价格成为主要竞争手段，在市场需求方采取以最低价中标的方案时，资产评估市场在一定程度上出现无序低价竞争的状况。低价竞争挤压了评估机构的利润空间，长此以往将导致一部分评估机构倒闭退出。另一方面，由于市场需求方在招标时往往对评估机构的规模提出要求，因此小机构很难入围，比规模较大机构面临更严峻的经营风险。如 2022 年已注销的 10 家资产评估机构中，有 6 家 2021 年取得备案，1 家 2020 年取得备案；6 家已工商注销的评估机构中有 2 家 2017 年取得备案，1 家 2021 年取得备案。

赫芬达尔指数是经济学界和政府管理部门经常用来测量产业市场集中度的指标。由北京地区资产评估行业前 50 家评估机构市场占有率计算所得的赫芬达尔指数自 2017 年以来呈现逐年下降趋势，2019 年首次降至 400 以下，2022 年更是下降到 300 以下，表明市场集中逐年下降，市场竞争加剧（见图 8）。



**图 8 2011-2022 年北京地区资产评估行业 HHI 指数变化情况**

注：赫芬达尔—赫希曼指数(Herfindahl-Hirschman Index，简称 HHI)，中文简称赫芬达尔指数，是一种测量产业集中度的综合指数。它是指一个行业中各市场竞争主体所占行业总收入或总资产百分比的平方和，用来计量市场份额的变化，即市场中厂商规模的离散度。

#### （四）执业质量有待提升

近几年来，行业监管呈现从严态势，受到证券监管部门、财政部门行政处罚及各级协会自律惩戒的评估机构有所增多。2021 年，北京资产评估协会根据财政部门要求，对 285 家资产评估机构、2357 名资产评估师开展了“挂名、非专职执业”、“质量控制制度、内部管理制度和职业风险基金管理”专项整治工作。专项工作注销了一批不满足条件的资产评估师，同时发现 60% 的被查机构制度建设不健全。

虽然不能断言新备案机构的增加导致行业执业质量下降，但不容否认，随着市场竞争加剧（2020 年至 2022 年叠加疫情及经济下行影响），

部分机构为节省成本压缩评估程序而出现执业质量下降、法律责任风险加大的情形。同时，立法后相关管理政策的变化从以下几个方面对执业质量形成不利影响：

1. 非资产评估师往往对行业执业质量要求、法律责任风险理解不深入，在其担任控股股东或法定代表人的情况下，存在为追求商业利益而向资产评估师施压承接高风险业务、出具低质量资产评估报告的情形，在一定程度上影响行业执业质量提升。

2. 立法后资产评估师考试难度降低，新登记资产评估师实践经验不足也为行业带来执业风险。

3. 部分规模较小、执业能力不足的评估机构取得证券服务业务备案，在利益驱使下出现承做低质量高风险业务的现象，为行业带来负面影响。

据统计，2021年-2023年北京市财政局对7家资产评估机构实施了行政处罚，其中4家是2017年以后取得备案。2022年北京资产评估协会给予行业自律惩戒的3家机构中有2家是2017年之后取得备案。

### （五）评估机构总体趋向小型化

《资产评估法》颁布实施以后，资产评估师考试于2017年改革，每年参加并通过考试的人员大幅增加，相应每年新登记的资产评估师也较以前年度大幅增长（见图9）。然而相比于资产评估机构数量的增长，资产评估师的增速相对滞后。2016年，平均每家资产评估机构拥有资产评估师16人，而2022年该数据下降为12人。2022年，业务收入100万元以下的机构为114家。虽然取得证券服务业务备案的机构数量大幅增加，

但其业务收入占总收入的比重自 2017 年以来呈现下降趋势，其中 2019 年  
 仅占 68.93%，相比于 2016 年的 83.21% 差距较大（见图 10）。



图 9 2016-2022 年北京地区资产评估师增长情况



图 10 2016-2022 年北京地区证券业机构收入情况

## （六）取得备案的房地产评估机构尚未对资产评估市场形成明显冲击

大量房地产评估机构加入资产评估市场竞争，为原有的专营资产评估机构带来压力。尤其几家规模较大房地产机构，凭借业务收入总量优势在行业业务收入排名中取得较前位次。2022年，北京地区取得备案的房地产评估机构共实现业务收入10.16亿元，其中房地产估价收入4.94亿元，占比48.63%；资产评估收入1.85亿元，占比18.26%（见表9和图11）。可见，房地产评估机构的业务优势仍体现在房地产土地评估领域，资产评估业务收入较少。目前，在央国企招标入围方面，房地产评估机构很难取得资产评估方面的入围资格，尚未对资产评估市场竞争格局形成较大影响。

从课题组调研情况来看，规模较大的房地产评估机构经过多年的发展，一般形成比较完善的内部治理体系、较高的行业声誉，对自身在资产评估方面的执业能力也有客观的认知，希望进一步引进和培养资产评估高水平人才、积累相关执业经验。为避免资产评估业务风险损害其房地产评估品牌声誉，几家较大房地产评估机构在取得资产评估备案后主要从事央国企的非上市实物资产评估，同时利用专业优势涉及一些企业债、REITS或者类REITS物业价值评估等金融产品，对证券服务类资产评估业务的承接比较审慎。

序号	收入类别	金额（亿元）	占总收入比重
1	资产评估收入	1.85	18.26%
2	房地产估价收入	4.94	48.63%
3	土地估价收入	0.73	7.21%
4	其他评估收入	0.84	8.31%
5	咨询服务收入	1.35	13.28%
6	其他业务收入	0.44	4.31%
合计		10.16	100.00%

表 9 2022 年取得备案的房地产评估机构业务收入结构分析

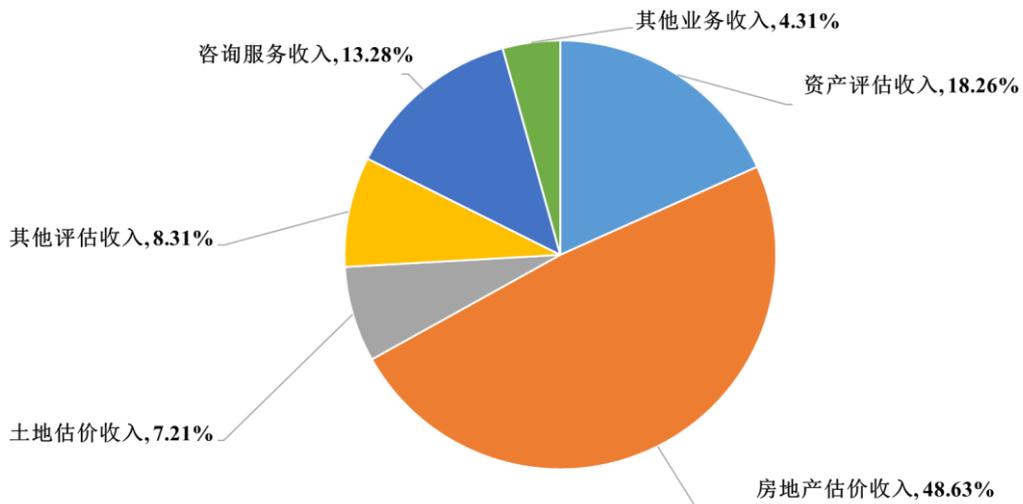


图 11 2022 年房地产评估机构收入分布图

#### 四、促进资产评估市场结构优化的建议

如前所述，立法后资产评估市场准入门槛降低，资产评估机构大幅增加加剧了市场竞争，2020 年-2022 年叠加疫情及经济下行影响，部分机

构难以持续经营而倒闭注销；部分机构出现低质量执业现象引起监管部门的重视，跟进完善了有关管理制度，检查和处罚力度加大，对违规执业形成威慑。在各方力量博弈的综合影响下，资产评估市场的进入和竞争渐趋理性，如2022年新备案的资产评估机构数量减少，由2021年的64家下降到37家。新备案证券服务业务的机构也开始审慎承做相关业务。但为了进一步促进资产评估行业保持理性竞争、提高执业质量，建议从以下几个方面优化资产评估市场结构：

### （一）修订完善法规制度，补齐制度短板

1. 建议综合考虑股东资格放宽等准入门槛降低对行业带来的负面影响，通过修订《资产评估法》或《资产评估行业财政监督管理办法》，提高对股东、法定代表人的资格要求，或对非资产评估师自然人股东、法人股东的持股比例进行限制。如果非资产评估师自然人股东仍然存续，应考虑在行业管理制度中增加相关管理内容。

2. 进一步完善从事证券服务业务备案相关机制。从目前来看，备案制简化了证券服务业务的进入管理，但将大量的监管工作后移，为财政部门、证监部门和行业协会带来的监管压力骤增。部分不具备胜任能力机构的低质量执业为资本市场带来风险，更影响行业声誉。因此建议重新审视在现有市场条件下是否适宜对从事证券服务业务采取备案制，或在完善相关信息报送的基础上对新备案机构建立跟进辅导、问题追踪、考核清退等动态管理制度，切实保障其具备应有的职业道德和执业胜任能力。

3. 通过修订《资产评估机构综合评价办法》，加大专业能力、执业质量、人才培养、行业贡献等方面的赋分，引导评估机构从重规模向重质量发展。

4. 推动国有企业、上市公司在选聘资产评估服务时比照执行《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》（财会[2023]4号），完善评价标准和价格权重公式，限制低价恶性竞争。

## （二）加强现有法规制度的贯彻执行，提高行业管理的威慑力

资产评估从业资格的备案与注销均在工商登记或注销程序之后，因此财政与工商之间的衔接尤为重要。在调研过程中，课题组发现部分机构存在未按规定备案的情况，主要表现在未按照《资产评估行业财政监督管理办法》规定时限（第二十四条、第二十七条）办理设立备案、变更备案（第二十八条）、注销备案等（第二十八条）等。如在会费收缴过程中，协会发现6家机构已注销工商注册却未办理财政备案注销。根据《管理办法》第六十五条：“资产评估机构未按照本办法第二十四条规定备案或者备案后不符合资产评估法第十五条规定条件的，由资产评估机构所在地省级财政部门责令改正；拒不改正的，责令停业，可以并处一万元以上五万元以下罚款，并通报工商行政管理部门。”建议财政部门加强与工商部门的沟通协调，严格执行《管理办法》，加强资产评估备案管理与违规处理处罚工作，对不符合条件的机构及时注销备案。严格的管理将提高市场进入成本，有助于市场外部人员理性选择是否加入市场竞争。

### **（三）充分发挥行业管理统一信息平台的作用，对资产评估机构开展分类指导与监督**

随着“资产评估行业管理统一信息平台”的完善，资产评估机构的人员、执业等有关情况均可在平台体现。建议财政部门 and 协会行加强对平台信息的监控和统计分析，及时了解机构的变化情况，将人员变动异常、业务报备异常的机构列为检查对象，及时清退不具备持续设立条件、不具备胜任能力的机构。对于新备案的机构分析其股东结构，组织开展非资产评估师股东专题培训，帮助其了解行业管理体系、提示执业风险。对于具有一定知名度、专业能力较强的小机构专家给予参加行业执业质量检查、专业授课及加入专门专业委员会的机会，帮助其多维度提高自身能力，更好地开拓发展。关注房地产估价机构的特点与诉求，加强与北京房地产估价师和土地估价师协会的沟通合作，进一步明晰如何对双重身份会员进行管理，形成管理与服务合力。

### **（四）积极开拓新业务领域，以增量市场化解竞争压力**

资产评估市场竞争加剧，一方面源于市场供给者的增加。另一方面源于法定业务市场需求增长乏力甚至减少收缩。随着国企改革的深入和股票发行注册制的全面实施，资产评估法定业务市场面临新的冲击，资产评估行业需要重新审视自身职责定位、能力优势，围绕政府、企业发展新需求积极开拓新的业务领域，以增量市场化解竞争压力，实现转型升级。

## （五）对取得备案的房地产估价机构的专项建议

房地产估价机构取得资产评估备案，所承做的项目多为房地产估价衍生业务，主要来源于原有的房地产行业客户，资产评估业务对机构而言属于新增业务。由于资产评估和房地产估价在项目及评估对象类型、执业中所遵循的准则规范、报告的使用、所面临的监管等方面均有较大差异，房地产估价机构在资产评估领域历史积累有限，导致其进入资产评估行业存在一些劣势，主要体现在入围客户少，难以开发非房地产相关项目、国资交易相关项目等方面，与资产评估行业大型机构尚未形成竞争。另一方面，由于房地产估价和资产评估在规范和程序执行等方面的重大差异，导致房地产估价机构既有的房地产估价领域的资源、积累和优势难以转移并应用到资产评估业务中。对于取得资产评估备案的房地产估价机构，建议从以下几方面加强管理，实现房地产评估和资产评估的互融互促：

1. 深化传统房地产估价的服务内涵，充分利用互联网技术，实现估价服务自动化；构建大数据平台，运用先进的数理统计分析技术，实现估价服务精确化；深入开发满足客户实际需求的估价类型，实现估价服务的精细化和综合化；开展不动产全链条顾问咨询服务。

2. 根据资产评估行业监管要求，在内部治理层面建立完善的内部管理制度、治理结构和组织结构；在风险防范层面建立有效的质控体系，确保机构与执业人员具有独立性与相应的胜任能力；在人才培养层面鼓励员工积极参加资产评估协会举办的各类培训，不断提升专业能力。

3. 立足自身房地产估价方面的专业优势，力争与专营资产评估机构形成错位竞争、协同发展、联动发展。

## 五、结论

综上所述，立法后相关配套政策的调整，尤其是资产评估市场和证券服务业务的准入门槛降低，导致市场供给者大量增加，其中取得备案的房地产估价机构数量增长显著。这些变化虽然为行业带来收入增长、业务多元化等正面效应，但也形成机构规模趋向小型化、市场竞争加剧、执业质量堪忧等负面影响。2017年后取得备案的资产评估机构是收入增长的主力军，2022年实现业务收入8.66亿元，占同期备案评估机构创收的63.54%。同时，房地产估价机构的业务优势仍体现在房地产土地评估领域，资产评估业务收入较少，目前在央国企招标入围方面不具备优势，尚未对资产评估市场形成明显冲击。

为进一步优化资产评估市场结构，促进合理竞争，建议有关部门修订完善股东资格、证券服务业务备案、综合评价、招投标引导等相关制度，补齐制度短板；加强现有法规制度的执行，提高行业管理的威慑力；不断加强信息化建设，充分利用行业管理系统，对机构的执业情况和存续情况进行精细化管理，对新备案机构加强指导和培训，对不符合条件的机构严格执行退出机制。新备案房地产估价机构应加强内部治理、执业质量及人才培养等各项机制建设，立足自身房地产估价方面的专业优势，力争与专营资产评估机构形成错位竞争、协同发展、联动发展。