



2019年重庆市资产评估行业业务收入分析

为了解重庆市资产评估行业发展现状，重庆市资产评估协会以全市资产评估机构（以下简称机构）2019年财务报表和行业业务情况统计表为基础，对行业的业务收入进行了分析。

CONTENT
目录 \

- ▶ 行业业务收入总体情况-----02
- ▶ 行业业务收入分布情况-----03
- ▶ 行业业务收入结构情况-----05
- ▶ 资产评估师人均、从业人员
人均创收情况-----07
- ▶ 资产评估业务报告
平均收费情况-----08

◆行业业务收入总体情况

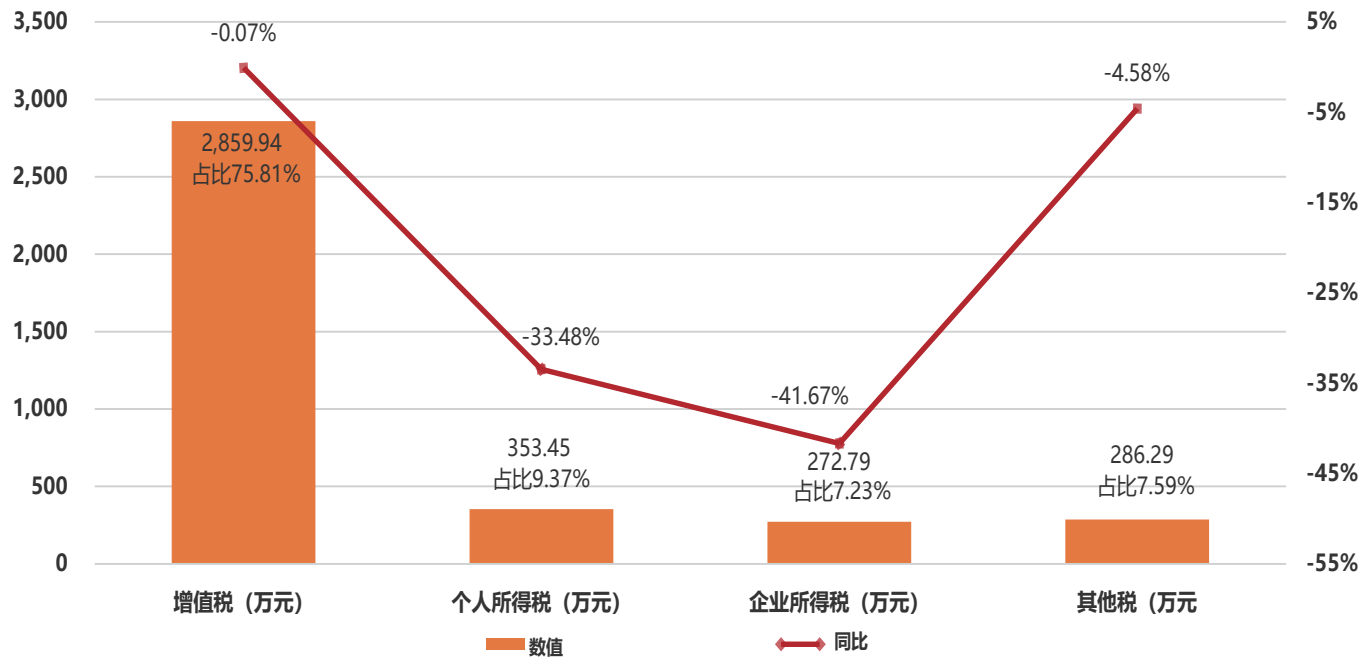
2019年，行业业务收入继续保持上扬，全行业实现收入**64,491.51万**元，同比增加**3,635.92万元**，增长**5.97%**（表1）。

表1：2015-2019年全市资产评估行业收入情况表

年度	数量（家）	总收入（万元）	增幅
2015年	93	47,772.23	-5.67%
2016年	94	49,933.13	4.52%
2017年	95	54,420.69	8.99%
2018年	100	60,855.59	11.82%
2019年	109	64,491.51	5.97%

减税降费利好行业发展。近年来，我国持续推进减税降费政策，个人所得税改革、小微企业普惠性减税、深化增值税改革、降低社保费率等一系列减税降费政策落地，几乎涉及所有企业和个人，全行业普遍受益。2019年，全市资产评估机构纳税总额**3,772.47万元**，同比下降**11.70%**（表2）。

表2：2019年全市资产评估机构缴纳各税款情况表



备注：其他税是指机构缴纳的城市建设维护税、教育费附加、房产税、土地税等其他税费合计。

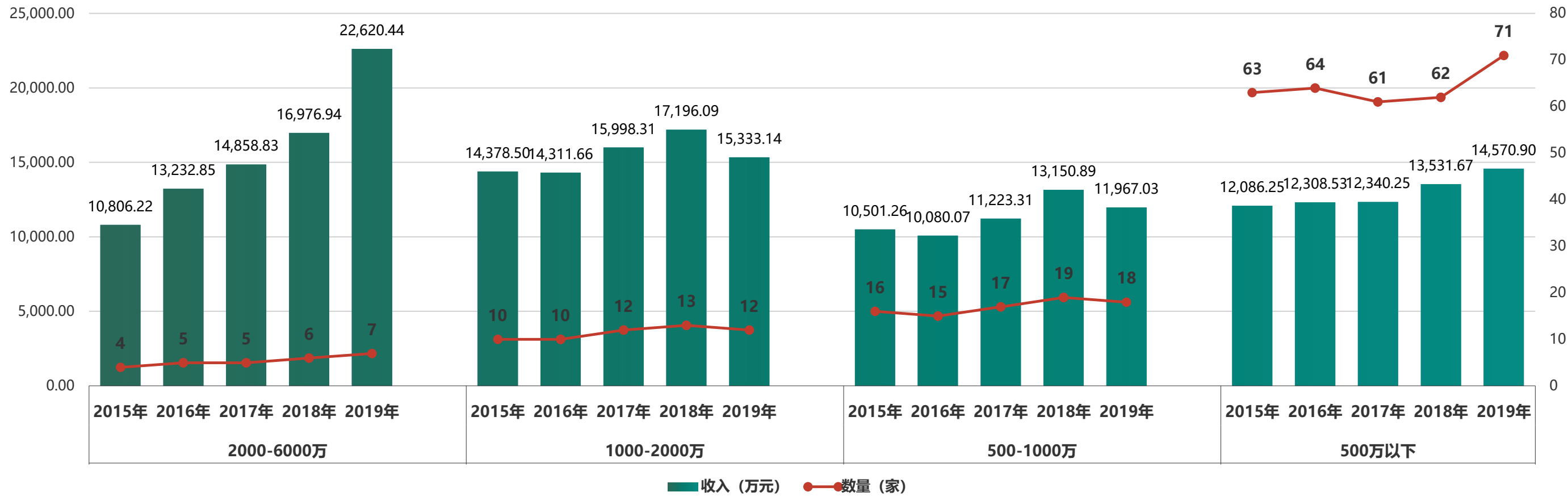
◆行业业务收入分布情况

（一）从机构规模来看，大中型机构收入占比大

2019年，收入在2000-6000万的机构7家，累计实现收入22,620.44万元，行业占比35.08%，其中收入规模超过5000万的1家，收入5,065.17万元。收入在1000-2000万的机构12家，累计实现收入15,333.14万元，行业占比23.78%。

可以看出，收入规模在1000万以上的机构19家，以17%的机构占比贡献了行业58.86%的业务收入，与之相对应的是收入500万以下的机构71家，累计实现收入14,570.90万元，行业占比仅22.59%。如何引导中小机构发展，任重道远。（表3）

表3：2015-2019年不同规模资产评估机构收入情况表



（二）从机构服务领域来看，非证券服务机构的业务收入保持增长

2019年，全市**109家**机构中，从事证券服务的机构**9家**，较上年度增加**1家**，实现收入**6,559.07万元**，较去年有所减少。非证券服务机构**100家**，实现收入**57,932.44万元**，同比增加**3,815.49万元**（表4）。从事证券服务的机构业务收入与上年度基本持平，非证券服务机构的业务收入保持逐年上升态势。

表4：2015-2019年从事证券服务的机构和非证券服务机构收入情况表

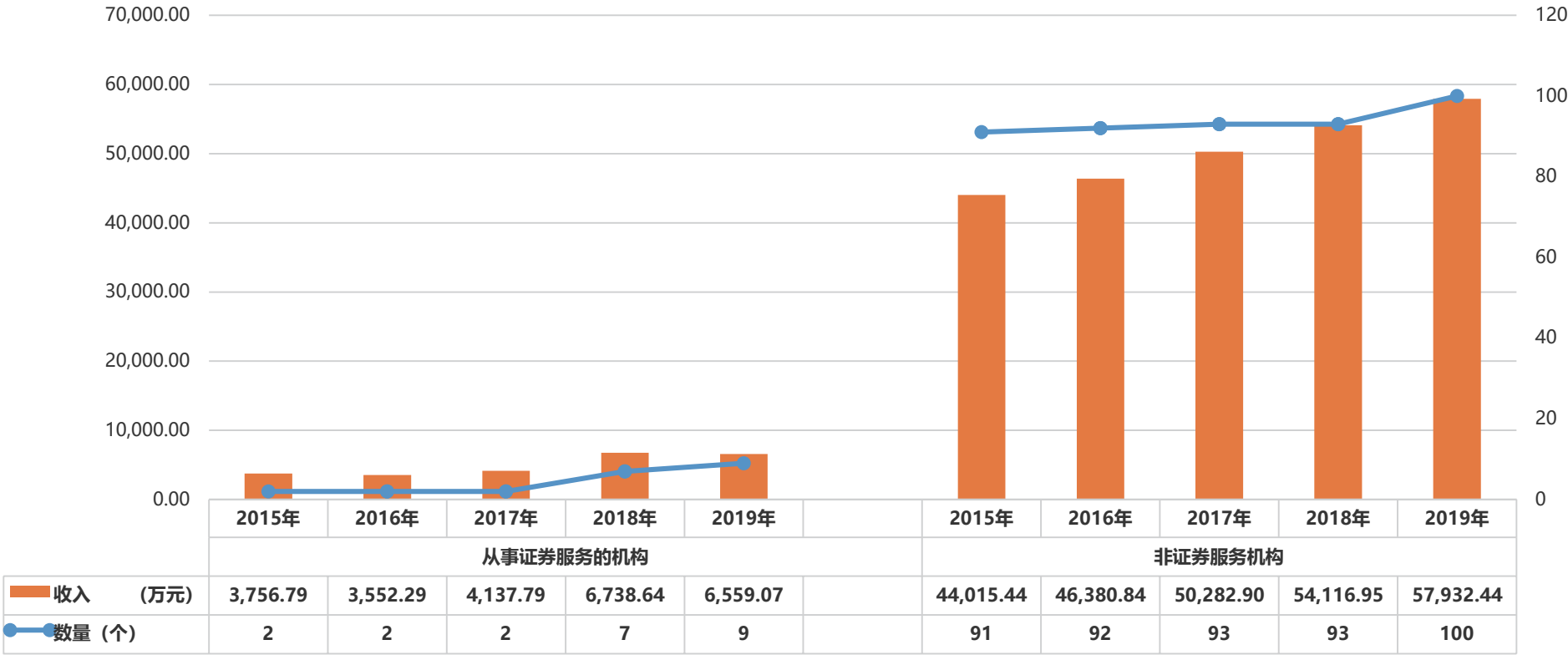
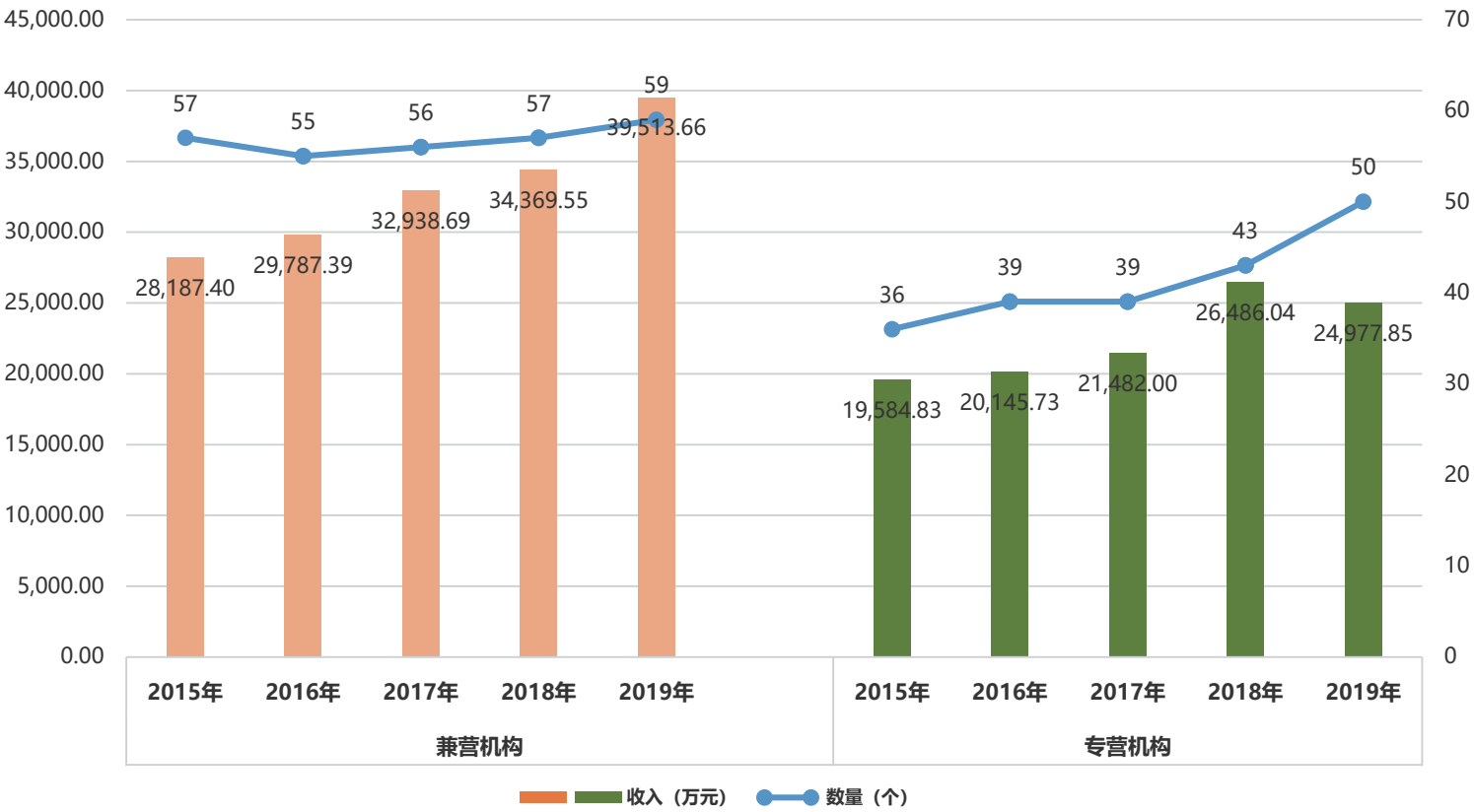


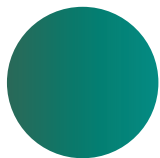
表5：不同经营模式资产评估机构2015-2019年收入情况表



（三）从经营模式来看，统一经营的机构业务增长可持 续性强

2019年，与会计师事务所统一经营的资产评估机构59家，实现收入39,513.66万元，同比增加5,144.11万元，增长**14.97%**，占行业收入比重**61.27%**。其余50家专营机构，实现收入24,977.85万元，同比减少1,508.19万元，同比减少**5.69%**，占行业收入比重**38.73%**。

较2015年比较，与会计师事务所统一经营的资产评估机构，收入增加11,326.26万元，增长**40.18%**。其余50家专营机构，增加5,393.02万元，增长**27.54%**。通过比较我们可以看出，统一经营的机构通过多元化的发展，业务增长可持续性更强（表5）。

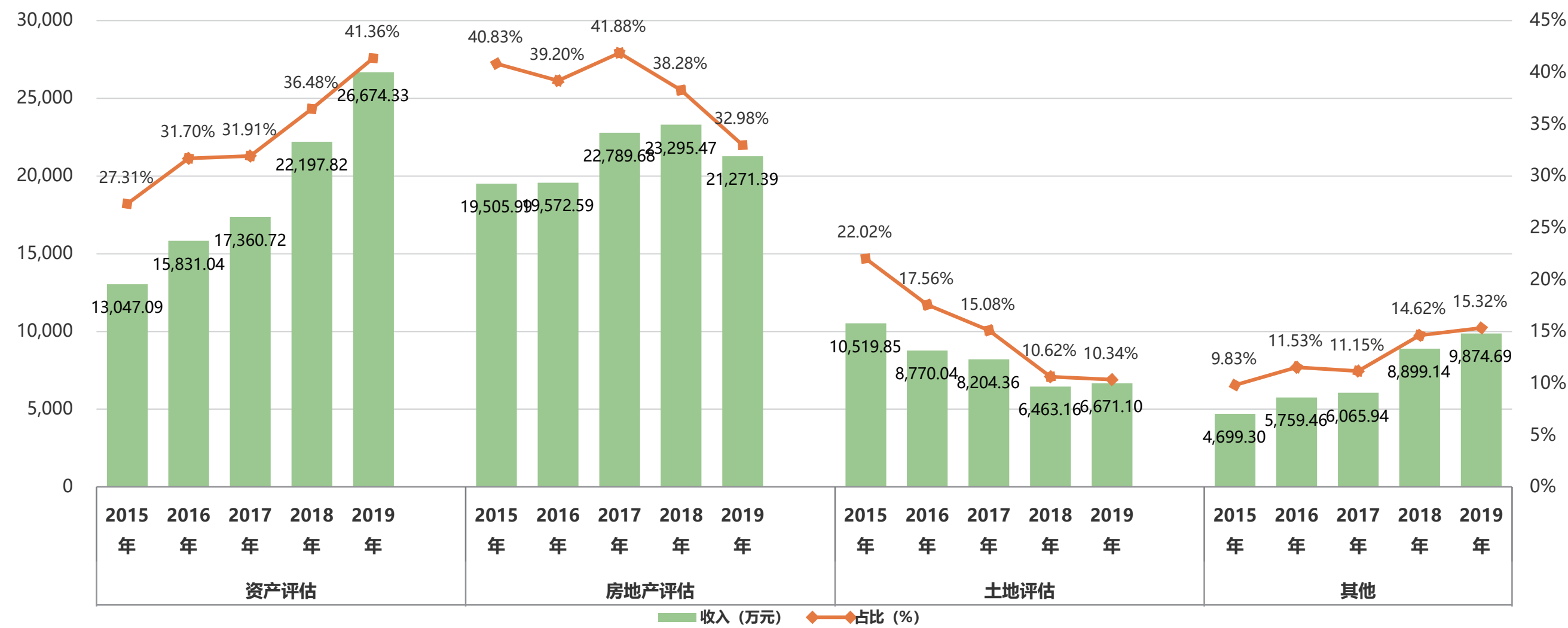


◆行业业务收入结构情况

(一) 资产评估业务收入持续增长

2019年，除房地产评估，其余各类业务收入均保持正增长，为了便于统计，我们把矿权评估、旧机动车评估收入归为在其他类，分析了近五年机构业务收入的变化情况。资产评估业务呈逐年递增态势，且行业占比增大，从2015年的27.31%上升到2019年的41.36%。通过五年的发展，资产评估业务收入增长了1倍（表6）。同时，我们还注意到有少数资产评估机构在完成备案后，一直未开展资产评估业务，而业务拓展不足和缺乏专业胜任能力是该类机构未开展资产评估业务的主要原因（表6）。

表6：2015-2019年全市资产评估机构各类业务收入情况表



(二) 资产评估咨询业务拓展空间大

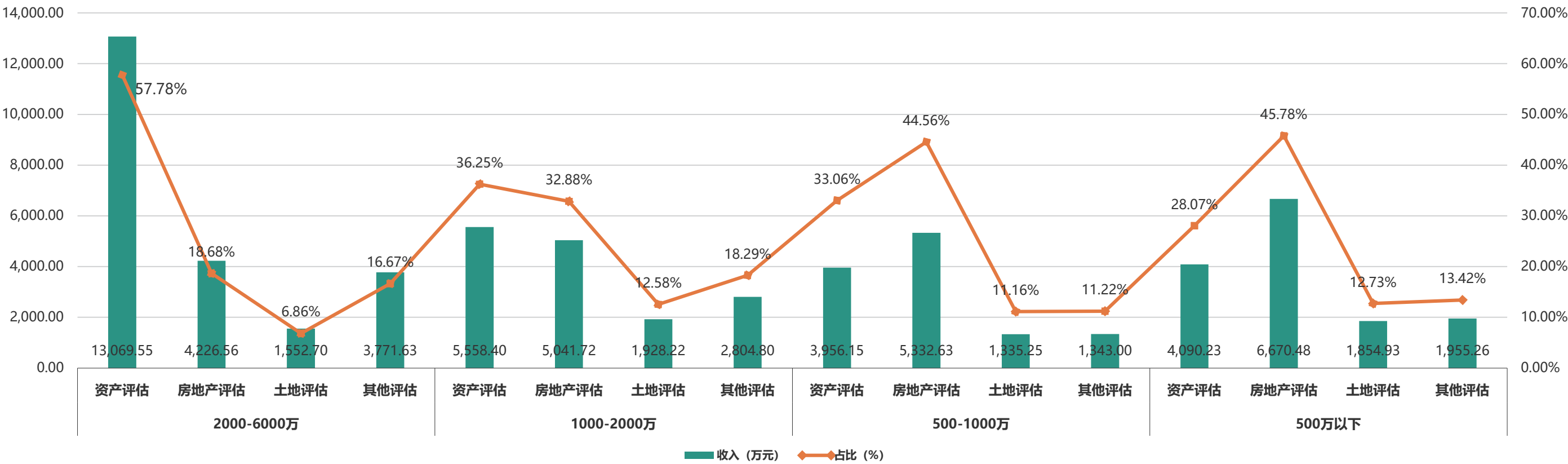
从表7可以看出，作为新业务拓展重点领域的资产评估咨询业务，2019年收入**5,047.87万元**，同比增长**30.83%**，行业占比**7.83%**。管理咨询业务占比持续增长，是当前行业新业务拓展的重点业务领域。

表7：2018-2019年全市资产评估机构业务结构明细表						
项目	2018年			2019年		
业务类型	收入（万元）	比重	同比	收入（万元）	比重	同比
资产评估	22,197.82	36.48%	27.86%	26,674.33	41.36%	20.17%
整体资产评估	8,744.17	14.37%	9.35%	10,225.23	15.86%	16.94%
单项资产评估	9,595.26	15.77%	17.52%	11,401.23	17.68%	18.82%
资产评估咨询	3,858.39	6.34%	221.74%	5,047.87	7.83%	30.83%
房地产评估	23,295.47	38.28%	3.26%	21,271.39	32.98%	-8.69%
土地估价	6,463.16	10.62%	-21.22%	667.11	10.34%	3.22%
旧机动车评估	16.04	0.03%	-93.15%	168.71	0.26%	951.81%
矿权评估	1,368.92	2.25%	93.17%	1,417.20	2.20%	3.53%
其他业务	7,514.18	12.35%	46.76%	8,288.78	12.85%	10.31%
合计	60,855.59	100%	11.80%	64,491.51	100%	5.97%

(三) 资产评估业务受机构规模的影响较大

如表8所示，2019年资产评估业务随机构规模的减小而占比逐渐减少，而房地产评估业务的趋势则刚好相反。可以看出，资产评估业务对机构的综合能力有较高要求，规模越大的机构资产评估业务收入占比更高。

表8：2019年不同规模机构业务结构情况表



◆资产评估师人均、从业人员人均创收情况

资产评估师人均创收=资产评估业务总收入/资产评估师人数；
从业人员人均创收=资产评估业务总收入/从业人员人数；
从业人员人数包含资产评估师人数和从事资产评估工作的其他从业人员。

(一) 行业资产评估师人均、从业人员人均创收保持增长

从作为衡量行业效率的重要指标，通过2019年和近2年平均值来看，资产评估师人均、从业人员人均创收水平基本稳定（表9）。2019年，资产评估师人均创收为34.91万元，同比增加5.14万元，增长17.27%，从业人员人均创收为13.47万元，同比增加1.44万元，增长11.97%。

表9：资产评估师人均、从业人员人均创收增长率情况表

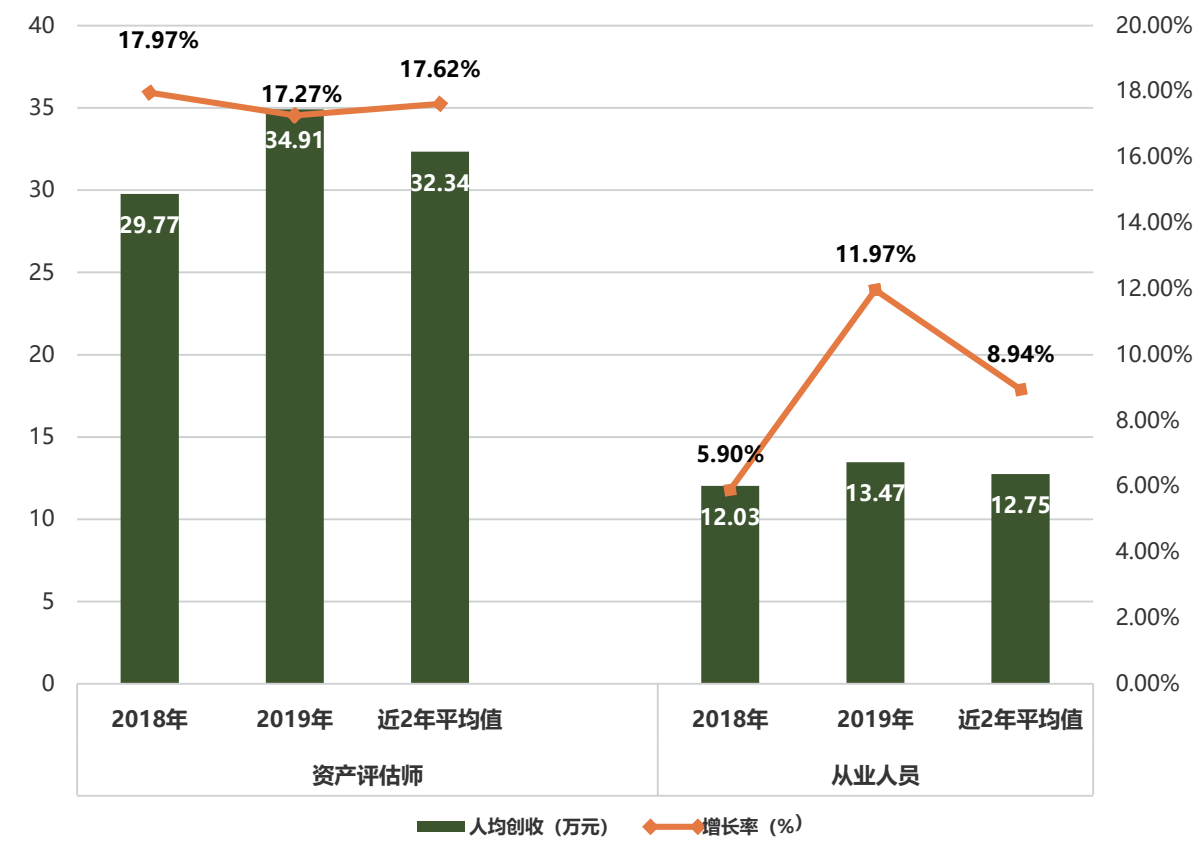
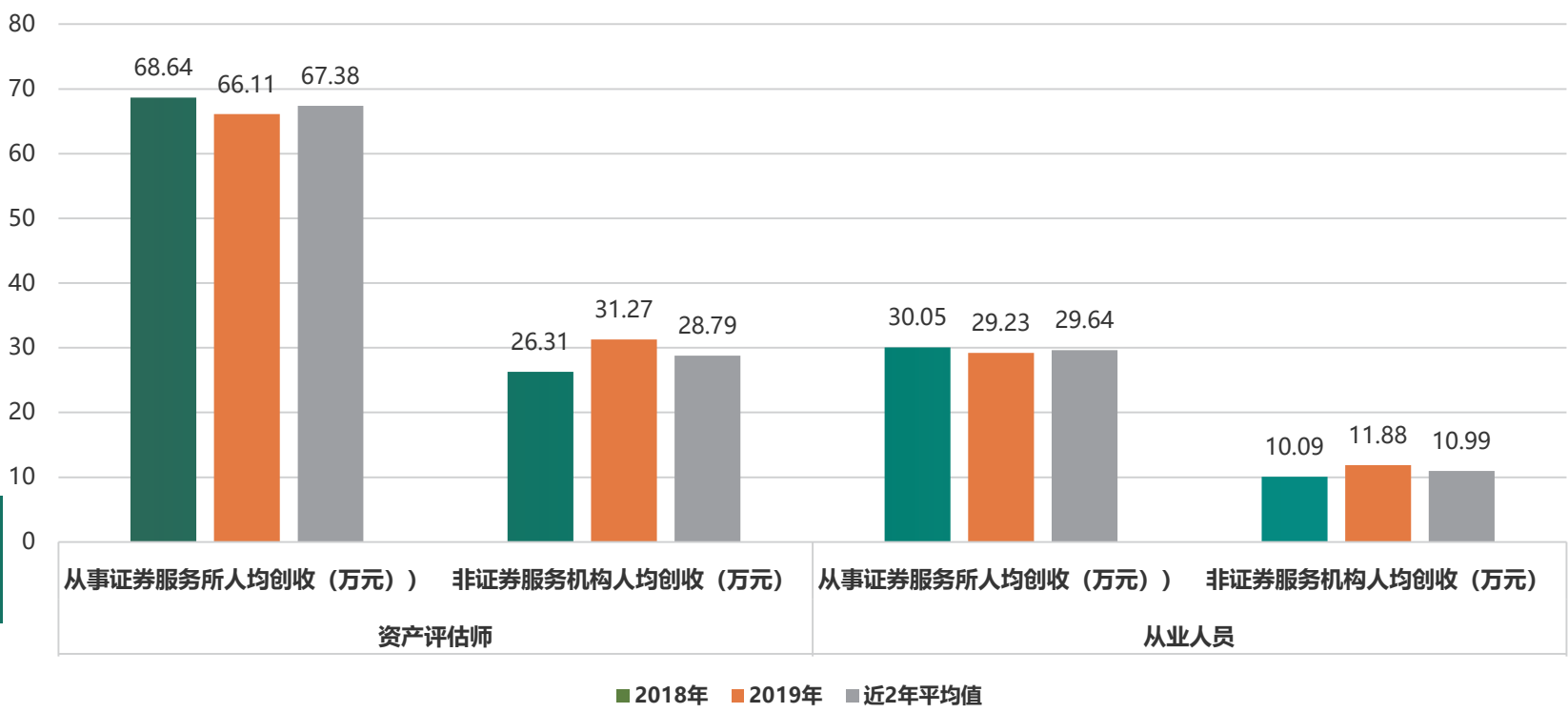


表10：从事证券服务机构与非证券服务机构资产评估师人均、从业人员人均创收情况表



(二) 非证券服务机构资产评估师人均、从业人员人均创收保持增长

2019年，全市从事证券服务的机构9家，资产评估师人均、从业人员人均高于非证券服务机构，其中资产评估师人均创收66.11万元，从业人员人均创收29.23万元，同比分别下降3.69%、2.76%。非证券服务机构100家，资产评估师人均创收31.27万元，从业人员人均创收11.88万元，同比分别增长18.85%、17.74%。受益于行业业务收入总体增加，且行业从业人员规模变化较小，非证券服务机构积极通过拓展业务市场，保持了人均创收的持续增长（表10）。

◆资产评估业务报告平均收费情况

2019年，资产评估业务报告平均收费较去年有所增加，平均收费3.75万元，同比增加0.14万元，同比增长3.88%。资产评估业务报告数量7110个，同比增加956个，增幅15.53%（表11）。2019年资产评估业务的项目数量及业务收入虽有所增加，但依然存在部分机构以低于行业平均成本的价格承揽业务，在客观上造成了恶性竞争，拉低了行业整体收费水平，这需要引起足够的重视。

表11：2015-2019年全市资产评估业务平均收费情况表

年份	收入 (万元)	项目数 (个)	平均收费 (万元)
2015年	13,047.09	6613	1.97
2016年	15,831.04	8783	1.80
2017年	17,360.72	5930	2.93
2018年	22,197.82	6154	3.61
2019年	26,674.33	7110	3.75

