

# 广东省不动产登记与估价专业人员协会

---

## 广东省土地估价报告抽查评议实施方案

为切实贯彻国土资源部土地估价报告电子化备案制度，提升广东省土地估价技术整体水平，推动土地估价行业健康发展，根据《广东省国土资源厅关于进一步规范地价管理工作的通知》（粤国土资利用发[2013]123号）、《转发国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（粤国土资利用发[2015]90号）等文件，广东省不动产登记与估价专业人员协会受广东省国土资源厅委托定期开展土地估价报告抽查评议工作，制定抽查评议方案如下。

### 一、抽查评议对象

抽查评议对象为在广东省内从事土地估价业务机构出具的土地估价报告，机构包含广东省内的土地估价中介机构及其分支机构、事业性质土地估价单位以及广东省外的土地估价机构在广东省范围内设立的分支机构或临时执业所出具的土地估价报告。

### 二、抽查评议周期

以自然年度为一个抽查评议周期，其中每季度开展一次

抽查与评议（因评审系统开发调试原因，2015年7月开展一、二季度土地估价报告评议，之后每季度前10个工作日开展上一季度土地估价报告评议），每季度抽查评议机构数原则上不少于全省机构总数的四分之一，每个机构每年至少抽查一次，每次抽取2~3份土地估价报告，各季度抽取时业绩不满2-3份报告则次一季继续抽取。

### 三、评审标准

《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和广东省土地估价报告评审标准。

### 四、抽查和评审规则

抽查和评议全程使用“广东省土地估价报告评审系统”，并遵循以下规则：

1、系统自动抽取报告原则：①抽取名称不同的报告；②抽取没有评审过的报告；③抽取非机构执业地的报告；④抽取不同评估目的的报告；⑤抽取用途不同的报告；⑥抽取总面积大的报告；⑦抽取总价值量大的报告；⑧抽取宗地评估报告。

2、系统抽取及匹配评审专家原则：系统在“粤土协”专家库中随机抽取专家。专家匹配原则：①每份报告由两名专家背靠背评审；②报告不分配给执业地相同的专家；③同一机构多份报告不分配给同一个专家。

3、评审结果校对与审核原则：①抽查评议由“粤土协”学术委员会组成评审委，负责指导、监督专家评审和处理复议终审；②同一份报告两名专家分数相差 10 分以内的通过，相差 10 分以上（含）或出现不达标报告（即全国范围执业机构报告分数小于 85 分、全省范围执业机构报告分数小于 80 分、全市范围执业机构报告分数小于 60 分）的进入以下流程：

（1）复核：分别通知原评审专家复核，即告诉两专家结果超出 10 分，但不会提示是高了还是低了，请复核，如复核后分差仍超出 10 分进入复审；

（2）复审：重新抽取另外两专家背靠背来评审，如复审后分差仍超出 10 分进入终审；

（3）终审：由当次评审委专家组成进行评审，终审结果为最终结果。

## 五、评审系统使用

1、“粤土协”网站每季度提前 5 个工作日公布抽查评议通知，报告抽查当天在“粤土协”网站及评审系统内同时公布抽查报告编号，各机构查询到编号后进入国土资源部土地估价报告备案系统下载相应土地估价报告，再原文转换成 PDF 版本上传至“广东省土地估价报告评审系统”（土地估价报告为备案报告，不允许作任何更改，一经发现有更改的直接认定为不合格报告）。

## 2、评审系统上传流程：

第一步：各机构在规定时间内点击协会首页左上角“报告上传”登陆“评审系统”；

第二步：上传相应的抽检报告。①上传资料为技术报告全文（签字盖章页请以扫描方式插入相应页面）和附件，附件包括位置示意图、现状照片、土地使用证或国土系统出具的权属类文件、房地产证或建设规划系统出具的建设指标等文件、其他必要材料。②上传步骤：扫描附件相关图件，均以图片(JPG)格式按本文前款中的附件顺序粘贴在技术报告(WORD 文档)结尾处--WODR 文档转换为 PDF 文档--以报告编号命名(一个报告一个文档)--上传系统；

第三步：上传后进入预览页面，确认正文和附件上传无误后保存并退出。

## 六、报告评议结果及使用

1、每期抽查评议后形成结果汇总和情况分析报省国土资源厅，同时向社会公布；

2、抽查评议结果作为执业登记、自律监管、评优推荐等工作的重要依据。