

广东省不动产登记与估价专业人员协会

粤土协发〔2017〕第5号

广东省不动产登记与估价专业人员协会 关于贯彻落实《广东省国土资源厅关于贯彻 落实〈资产评估法〉进一步规范我省土地估价 管理工作的通知》的通知

各土地评估机构及人员：

广东省国土资源厅日前印发了《关于贯彻落实〈资产评估法〉进一步规范我省土地估价管理工作的通知》（粤国土资利用发〔2017〕9号，以下简称“省厅9号文”），为切实贯彻《资产评估法》和省厅9号文件精神，现就具体工作实施方案通知如下，请遵照执行。

一、土地评估机构备案

根据《资产评估法》的规定和省厅 9 号文要求，土地评估机构从业实行备案管理，未经备案不得开展土地评估活动。

（一）《资产评估法》实施前已在省不动产登记与估价专业人员协会（以下简称“省协会”）注册的土地评估机构，请于 2017 年 2 月 28 日前登陆省协会“土地评估机构备案核查系统（原土地估价机构和土地估价师注册系统，下同）”，依法自行在线核对并补充完善各项信息后提交确认，省协会负责统一整理各机构备案申请材料，汇总后报省国土资源厅备案。根据《资产评估法》第十五条规定，公司形式的评估机构申请备案应当有八名以上评估师（含国务院规定的六类评估师，其中土地估价师不少于两名）和两名以上股东，其中三分之二以上股东应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师；合伙形式的评估机构申请备案至少应具备两名以上土地估价师和两名以上股东，其中三分之二以上股东应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

（二）《资产评估法》实施后，经工商行政管理部门登记新成立的评估机构应在法定时限内登录省协会“土地评估机构备案核查系统”在线填报备案申请材料，备案条件按本《通知》一（一）的规定执行。根据省厅 9 号文规定，省协

负责对备案申请材料进行形式核查，符合要求的于次月第一个工作周汇总上报省国土资源厅备案。

（三）机构名称、法定代表人或者执行合伙人、组织形式、住所等事项发生变更的，按本《通知》一（二）规定程序办理变更备案。

二、建立与备案管理相适应的土地评估机构信用等级

根据省厅 9 号文第三条关于“进一步提升行业自律管理水平，加强从业机构和人员的信用档案管理”的规定，建立与备案管理相适应的信用等级评定机制。

为提高效率，减轻机构负担，信用评级材料与从业备案合并在线填报，所需信息从机构备案申请资料及《土地估价报告》备案、抽查评议等相关管理系统中提取。

我省备案的土地评估机构划分五个信用等级，由高到低为一至四级以及“待定级”。信用等级评定坚持动态跟踪、年度更新的办法，原则上实行年度集中更新评定，期间个别发生影响信用等级的予以个案调整并及时向社会公布。

三、其他

1、分支机构和省外机构依照广东省国土资源厅《关于加强土地价格评估工作有关问题的通知》（粤国土资利用发[2011] 187 号）规定纳入备案管理。

2、2017 年土地评估机构信用等级评定按附件 2 的标准执行，信用评级标准将根据行业发展实际情况适时调整。

3、土地评估机构备案实施后，原《土地评估中介机构注册证书》和《土地评估中介机构资信等级证书》废止，换发《广东省土地评估机构备案证书》，载明备案时间、机构信息、信用等级等内容。

附件：

- 1、《关于贯彻落实〈资产评估法〉进一步规范我省土地估价 ze 管理工作的通知》（粤国土资利用发〔2017〕9号）
- 2、广东省土地评估机构信用等级评定标准（暂行）

二〇一七年二月十四日



主题词：国土 评估 贯彻落实 通知

抄报：省国土资源厅

**抄送：省高级人民法院、省检察院、省国资委、省银监局、省银行同业公会、各商业银行广东省分行
各地级以上市及顺德区国土资源主管部门**

广东省不动产登记与估价专业人员协会

2017年2月14日印发

广东省国土资源厅文件

粤国土资利用发〔2017〕9号

广东省国土资源厅关于贯彻落实《资产评估法》进一步规范我省土地估价管理工作的通知

各地级以上市及顺德区国土资源主管部门，广东省土地开发储备局，广东省不动产登记与估价专业人员协会：

为深入贯彻落实《资产评估法》，认真执行《国土资源部关于贯彻实施〈中华人民共和国资产评估法〉的通知》（国土资发〔2016〕181号）精神，进一步规范我省土地估价管理工作，现将有关事项通知如下：

一、充分认识《资产评估法》对肯定土地估价专业地位的重要作用

城镇土地使用制度改革以来，土地估价在国企改革、资产重组、土地使用权有偿出让、产权交易、抵押等重大经济

活动中发挥了举足轻重的作用。《资产评估法》的出台，进一步明确了资产评估涵盖了包括土地估价在内的六大评估领域，肯定了土地估价的专业地位，对于规范土地估价行为，保护土地估价当事人合法权益和公共利益，理顺土地估价行业管理体制，促进土地估价行业健康发展具有积极的历史和现实意义。各级国土资源主管部门和广东省土地开发储备局（以下简称“省储备局”）、广东省不动产登记与估价专业人员协会（以下简称“省估协”）要从全面依法管理、维护土地市场秩序、加快转变政府职能的角度，充分认识《资产评估法》施行的重要意义，准确把握《资产评估法》的新要求，组织做好学习和宣传工作，推动土地估价行业健康发展，为经济社会发展提供更加优质的服务。

二、合理确定土地估价的法定评估事项范围

为切实维护公共利益，防止国有资产流失，各级国土资源主管部门要按照既定的职责，对属于现行法律法规规定的国有建设用地使用权出让、租赁、作价出资（入股）、授权经营、土地使用权征收、征用及收回、建设用地和农用地分等定级、基准地价评估、标定地价评估、地价动态监测及其他明确需要评估的，应依法委托评估机构评估。集体土地使用权地价评估也应参照法定评估事项进行。在符合法定要求前提下，各地可结合公共资源交易管理工作，通过公开方式选取委托符合规定的评估机构，并由取得土地估价评估资质的人员具体承办，确保评估质量和公信力。

三、加强土地估价行业监督管理

地级以上市国土资源主管部门要加强土地估价行为的监管，对评估机构和评估专业人员违反《资产评估法》的行为依法查处，并及时将处罚情况通报省估协。同时，各级国土资源主管部门要充分发挥市场配置资源的决定性作用和社会力量在管理社会事务中的作用，牢固树立边界意识，禁止利用职权参与、限制或影响土地估价业务，杜绝与评估行业协会、评估机构存在人员或者资金关联。

省储备局要积极配合省级国土资源主管部门加强对土地评估监督管理工作的技术支撑，做好全省城市地价动态监测和基准地价更新成果的备案管理和信息公开工作。

省估协应积极配合国土资源主管部门做好土地估价报告备案监管工作，严格执行土地估价报告抽查评议制度，向社会公布抽查评议结果。进一步提升行业自律管理水平，加强从业机构和人员的信用档案管理，并根据《资产评估法》相关规定，尽快修改完善章程并报省级国土资源主管部门备案。

四、规范开展土地评估机构备案工作

对《资产评估法》实施前已注册的土地评估机构，符合《资产评估法》规定条件的，由省估协负责整理备案材料，统一汇总后报省级国土资源主管部门备案。

对《资产评估法》实施后新注册登记的土地评估机构，应及时登录省估协土地估价机构和土地估价师注册系统，在线填报备案申请材料。省估协应及时对备案申请材料进行形

式核查，符合备案要求的，应于每月第一个工作周内汇总上报省厅备案。

对信息发生变更的土地评估机构应参照新注册的土地评估机构备案程序进行备案。

五、加强土地评估管理宣传教育

各级国土资源主管部门要认真做好《资产评估法》的学习、宣传和培训工作，大力营造尊法学法守法用法的良好氛围，确保各级国土资源主管部门、行业协会、各评估机构和评估专业人员能够全面掌握、准确把握《资产评估法》的核心要义和主要内容。省估协要抓紧建立健全完善的继续教育、考试培训、执业准则、监督检查和会员管理等制度规范，不断提升从业人员和机构的服务质量和水平。

附件：国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》的通知（国土资发〔2016〕181号）



公开方式：主动公开

广东省国土资源厅办公室

2017年1月24日印发

排印：钟婉怡

校对：张帆

共印8份

国土资源部文件

国土资发〔2016〕181号

国土资源部关于贯彻实施 《中华人民共和国资产评估法》的通知

各省、自治区、直辖市及副省级城市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，国家海洋局、国家测绘地理信息局，中国地质调查局及部其他直属单位，各派驻地方的国家土地督察局，部机关各司局，中国土地估价师与土地登记代理人协会，中国矿业权评估师协会：

《中华人民共和国资产评估法》（以下简称《资产评估法》）已经十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，将于2016年12月1日起施行。这是我国资产评估行业出台的第一部基本法，对资产评估行业发展具有里程碑式的重要意义。为切实做好《资产评估法》的贯彻实施工作，现就有关事项通知如下。

一、充分认识《资产评估法》施行的重要意义

资产评估行业是现代服务业，经过多年发展逐步形成了包括土地估价和矿业权评估在内的六大专业类别，为我国经济社会发展做出了重要贡献。《资产评估法》的出台，对于规范资产评估行为，保护评估当事人合法权益和公共利益，理顺评估行业管理体制，促进评估行业健康发展具有积极的历史和现实意义。土地估价和矿业权评估是资产评估的重要组成部分，受《资产评估法》调整，在促进资源市场化配置、维护土地权利人和矿业权人合法权益等方面发挥了重要作用，已经成为我国经济社会发展不可或缺的重要中介行业。各级国土资源主管部门要从全面依法治国、维护社会主义市场经济秩序、加快转变政府职能、推进法治国土建设的高度，充分认识贯彻实施《资产评估法》的重大意义，增强责任感、使命感和紧迫感，采取切实有效的措施，扎实做好《资产评估法》的贯彻实施工作。

中国土地估价师与土地登记代理人协会和各省级协会、中国矿业权评估师协会（以下称各土地估价和矿业权评估协会），要从维护社会主义市场经济秩序、推动评估行业持续健康发展的高度，充分认识贯彻落实《资产评估法》的重大意义，要与会员继续教育相结合，积极开展专题宣传教育活动，组织评估机构、评估专业人员认真学习，明确法定的权利和义务，严格执行评估程序，进一步规范专业服务行为。

二、准确把握《资产评估法》的新要求

《资产评估法》确立了分专业管理的行业管理体制，统一了

评估专业人员、评估机构、评估程序、行业协会、监督管理和法律责任等核心内容，充分体现了简政放权、放管结合、优化服务的改革要求，特别是在机构人员准入等诸多方面，充分体现了改革的立法精神。各级国土资源主管部门和行业协会要全面理解《资产评估法》的立法精神、基本原则和主要内容，准确把握《资产评估法》构建的评估行业运行和监管模式，促进评估行业健康发展。

（一）《资产评估法》确认了分专业管理的行业管理体制。

《资产评估法》对现行评估行业按专业类别管理的体制予以法律认可，明确规定“国务院有关评估行政管理部门按照各自职责分工，对评估行业进行监督管理。”从而首次在法律层面上明确了国土资源主管部门是土地估价和矿业权评估的监督管理部门，同时通过立法将不同专业评估管理统一到一部法律框架之下，既有利于统一标准和尺度，又有利于充分发挥各专业类别评估的作用。

（二）《资产评估法》放宽了从业人员准入门槛。

《资产评估法》规定，评估专业人员既包括评估师也包括其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员，明确具有高等院校专科以上学历的公民可以参加评估师资格考试，规定了除评估师外，其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员可以承担一般评估业务，这将极大地激发市场主体和行业发展活力。

（三）《资产评估法》强调了法定评估业务的特殊要求。

《资产评估法》将评估业务分为一般评估和法定评估。法定

评估即涉及国有资产或者公共利益等，法律、行政法规规定需要评估的事项，并对法定评估在评估机构选择、具体承办人员指定、评估业务档案保存期限以及委托人可能承担的法律 responsibility 等方面做了严于一般评估的规定，体现了对国有资产和公共利益的特殊保护。

（四）《资产评估法》明确了行业协会的法律地位。

《资产评估法》按照改革精神，着力加强评估行业协会职责，提升行业服务功能，按照行业协会与行政管理部门脱钩的精神，强调评估行业协会是自律性组织，依法施行自律管理，从法律层面构建了行业协会自律管理评估机构和评估专业人员，评估行政管理部门监管行业协会的制度架构，并明确有关全国性评估行业协会按照国家规定组织实施评估师资格全国统一考试，确立了行业协会与政府管理部门在考试管理中的关系，为今后进一步理顺资产评估行业管理体制，促进行业长远发展奠定了法律基础。

（五）《资产评估法》强化了行政主管部门的监管职责。

《资产评估法》规定，设区的市级以上人民政府有关评估行政管理部门依据各自职责，负责监督管理评估行业，对评估机构和评估专业人员的违法行为依法实施行政处罚，包括警告、责令改正、责令停止从业（经营）、没收违法所得、罚款、吊销营业执照等。构成犯罪的，还要依法追究刑事责任，对人员实行终身禁入。这些规定弥补了评估行业诞生至今二十余年来行政部门难以依法追责的短板。

三、大力促进土地估价和矿业权评估行业健康发展

(一) 加强土地估价和矿业权评估行业监督管理。

《资产评估法》明确了国土资源主管部门对土地估价和矿业权评估行业进行监督管理的法定职责。各级国土资源主管部门要认真履行法定职责，依法加强对评估行业的监督管理。一是要加强《资产评估法》配套规章制度建设。在《城镇土地估价规程》、《固体矿产地质勘查规范总则》等现行基本准则、规程、技术标准的基础上，研究修改完善土地估价和矿业权评估基本准则，对土地估价和矿业权评估专业人员和机构的职业道德、评估程序、评估方法运用、评估信息披露等进行规范。二是要抓紧制定土地估价和矿业权评估监督管理办法，依法对评估机构、评估专业人员、评估行业协会遵守法律法规、评估基本准则等情形开展监督管理。三是要加强对土地估价和矿业权评估行为的监管。设区的市级以上国土资源主管部门要对评估机构和评估专业人员违反《资产评估法》的行为依法查处，并及时将处罚情况通报有关行业协会。部和省级国土资源主管部门要加强对各土地估价和矿业权评估行业协会的监管，及时调查处理针对各土地估价和矿业权评估行业协会的投诉和举报，促进行业协会正确履行自律监管职责。四是要规范国土资源主管部门监督管理行为。各级国土资源主管部门要牢固树立边界意识，充分发挥市场配置资源的决定性作用和社会力量在管理社会事务中的作用，严禁对评估机构依法开展业务进行限制，杜绝与评估行业协会、评估机构存在人员或者资金关联，禁止利用职权为评估机构招揽业务。

（二）强化评估机构和评估专业人员管理。

要依法保障法律赋予评估专业人员所享有的各项权利及合法权益。各级国土资源主管部门、各土地估价和矿业权评估行业协会不得阻碍、限制评估专业人员依法进行评估活动。评估专业人员应当恪守职业道德，自觉履行法定义务，开展评估业务必须加入评估机构，并且只能在一个评估机构开展业务，坚决杜绝“挂证”行为的发生。各评估机构和评估专业人员不得采取欺骗、利诱、胁迫、恶性压价、支付回扣或者贬损、诋毁等不正当手段招揽业务，不得签署和出具虚假评估报告等。评估专业人员要完成规定的继续教育，提升专业能力和业务水平。

评估机构要独立、客观、公正开展业务，建立健全质量控制制度，保证评估报告的客观、真实、合理。评估机构要依法接受监督检查，如实提供评估档案以及相关情况，要建立健全内部管理制度，对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督，维护评估行业健康发展。严格落实《资产评估法》规定的评估机构备案制度。从事土地估价、矿业权评估业务的评估机构，应当依法及时向国土资源主管部门备案。国土资源主管部门应当及时将机构备案情况向社会公告。

加强国土资源领域法定评估业务管理。各级国土资源主管部门要尽快梳理和明确国土资源领域法定评估的事项范围。对于涉及国有资产或者公共利益以及依据法律法规规定应当进行土地估价或者矿业权评估的，要依法委托评估机构进行评估，由取得土地估价或者矿业权评估资质的人员具体承办，确保评估质量和公

信力。

（三）提升行业自律管理水平。

各土地估价和矿业权评估行业协会要充分发挥行业自律和专业服务功能，发挥社会组织对其成员的行为引导、规则约束、权益维护作用。要建立健全完善的考试培训、执业准则、监督检查和会员管理等制度规范，及时修改清理与《资产评估法》不一致的准则、细则，落实好法律赋予的新职责。要根据《资产评估法》相关规定，尽快修改完善章程，相应报部和省级国土资源主管部门备案。要定期向社会公布加入本协会的评估机构、评估专业人员名单，完善会员信用档案，提升为评估机构和评估专业人员服务的水平。要充分发挥行业协会作为政府与行业的桥梁纽带作用，及时向有关国土资源主管部门通报评估机构和人员执业相关情况。要切实履行行业协会自律监管职责，定期抽查评估报告，依章程对会员进行奖惩。要与其他评估协会建立沟通协作和信息共享机制，根据需要制定共同的行为规范，促进评估行业健康有序发展。

四、切实加强《资产评估法》实施的组织领导和宣传工作

各级国土资源主管部门要充分认识《资产评估法》颁布实施的重要意义，把学习贯彻《资产评估法》与切实转变国土资源管理职能相结合，加强领导，明确责任。要采取切实有效的措施，认真做好《资产评估法》的学习、宣传和培训工作。要正确认识《资产评估法》创造的重大历史机遇，深刻学习领会《资产评估法》，大力营造尊法学法守法用法的良好氛围。要认真落实“谁

执法，谁普法”的责任机制，把学习宣传《资产评估法》作为国土资源管理系统“七五”普法的重要内容。要以《资产评估法》的实施为契机，结合即将到来的“国土资源法治宣教月”活动，集中开展《资产评估法》的宣传培训活动，确保各级国土资源主管部门、行业协会、各评估机构和评估专业人员能够全面掌握、准确把握《资产评估法》的核心要义和主要内容。中国土地估价师与土地登记代理人协会和中国矿业权评估师协会要依据《资产评估法》的规定，加强行业协会自身建设，切实履行行业监管职责。土地估价和矿业权评估机构及评估从业人员要坚持依法依规从业，依法诚信从业，依法行使权利义务，接受行业协会自律管理和国土资源主管部门的行政监管，不断提升土地估价和矿业权评估的服务质量和水平。



公开方式：主动公开

国土资源部办公厅

2016年11月29日印发

附件 2

广东省土地评估机构信用等级评定标准（暂行）

土地估价师 人数（名）	区间 分值	上一年度 抽查评议结果	区间 分值	加分项
13（含）以上	100	90 分以上（含） 或一等	100	合伙形式 机构加 60 分
7（含）～12	60	85（含）～90 分 或二等	90	
4（含）～6	35	80（含）～85 分 或三等	85	
2（含）～3	20	70（含）～80 分 或四等	75	
——	——	60（含）～70 分 或五等	60	
——	——	60 分以下或六等	0	
按上述指标，综合评分在 190 分（含）以上信用等级评定为一级，145（含）～190 分为二级，95（含）～145 分为三级，95 分以下为四级，无上一年度抽查评议结果的予以等级待定。				