



导 读

1、5月27日,中美英国国际不动产估价论坛在穗召开,国土资源部胡存智副部长(兼任中国土地估价师协会会长)出席了论坛并发表重要讲话,国内20余个省、市的土地估价师行业代表和不动产估价专业人员共400余人参加了会议,此次论坛拉开了中国土地估价师行业成立20周年庆典系列活动的序幕。期间,中估协与美国估价学会、英国中央农业估价学会,广东协会与美国估价学会签订了长期合作框架协议。

2、4、5月27日上午,广东省不动产登记与估价专业人员协会在东方宾馆举行揭牌仪式,标志着我国第一家省级不动产登记专业性社会组织正式开始运转。

3、5月27日上午,广东省不动产登记与估价专业人员协会与美国估价学会(AI)于在广州东方宾馆举行了长期战略合作协议签约仪式,双方实施战略合作旨在打造一个国际性开放型交流平台,促进AI与我省不动产估价专业人员的学术交流,增进双方同业友谊,共谋发展。

4、我会微信公众平台正式开通,中美英国国际不动产估价论坛实现了即时简报,并实现了扫描二维码即签到等先进功能。

5、4月16-18日,我会在珠海举办了第7-8期小型专题研讨会,由广东思远评估公司协办。研讨内容通过理论联系实际的办班形式对提高广大学员的估价技术水平有着极大的帮助。

6、2014年4月16日-21日,我会组织技术审裁专家组,对湛江市一公司提交的《土地估价技术报告》进行了技术审裁,且根据《土地估价行业违规处罚办法》对出具报告的土地估价机构和土地估价师进行了处罚,并通报全省会员。

7、5月28日,广东省第二期继续教育培训研讨会与中美英国国际不动产估价论坛同期举行。

8、全国土地估价师资格考试广东考区的网上报名截止时间为5月31日,现场审核缴费时间为6月10-13日,地点为协会办公室。

9、本期重要文件速递主要包括《三届四次常务理事会议会议纪要》、《三届二次会员代表大会纪要》、《关于印发广东省土地登记代理机构和土地登记代理人执业登记办法(修订)的通知》、《关于印发广东省土地登记代理机构和土地登记代理人执业登记办法(修订)的通知》、《关于印发广东省土地估价报告明显质量问题评判标准的通知》。



目 录

一、行业动态

中美英国际不动产估价论坛在广州举行	1
广东省不动产登记与估价专业人员协会举行简短而隆重的更名揭牌仪式	11
广东省不动产登记与估价专业人员协会与美国估价学会签订战略合作协议	12
2014年广东省土地估价师继续教育第7-8期小型系列研讨班简报	13
地价报告技术审裁	13
广东省第二期土地估价师继续教育培训研讨会与中美英国际论坛同期举行	14
2014年全国土地估价师资格考试广东考区现场审核即将开始	14

二、重要文件速递

三届5次常务理事会会议纪要	15
三届二次全省会员代表大会会议纪要	19
广东省土地估价师与土地登记代理人协会关于印发《广东省土地估价机构和土地估价师执业注册办法(修订)》的通知	21
广东省土地估价师与土地登记代理人协会关于印发《广东省土地登记代理机构和土地登记代理人执业登记办法(修订)》的通知	29
关于印发《广东省土地估价报告明显质量问题评判标准》的通知	35



行业动态

中美英国际不动产估价论坛在广州举行



5月27日，由中国土地估价师协会、美国估价学会、英国中央农业估价师协会联合主办，广东省不动产登记与估价专业人员协会协办的中美英国际不动产估价论坛在广州东方宾馆隆重召开。论坛主题为农用地估价。国土资源部党组成员、副部长、中国土地估价师协会会长胡存智在论坛上表示，希望通过借鉴美、英等国在农用地管理与估价方面的经验，总结中国农村土地估价成果，形成和完善中国的估价制度和技术体系。美国估价学会会长 Wilson 先生、副会长 Robinson 先生、Coyle 先生，英国中央农业估价师协会秘书长 Moody 先生（兼任欧洲估价标准委员会副主席）、中国土地估价师协会资深会员谢建春博士分享了三国在农业用地估价方面的理论、技术应用成果和发展趋势。

国土资源部副部长、中国土地估价师协会会长胡存智于开幕致辞时表示，土地估价正面临着两大主题。一是深入推动农村土地管理制度改革。三中全会明确了改革方向，拓宽了农村土地估价工作，提出了新的技术方法要求，特别是建立城乡统一建设用地市场，改革完善农村宅基地管理制度，改革征地



制度，建立工业用地与住宅用地合理比价关系，这些都为土地估价提供了广阔的工作空间。二是国家推行不动产统一登记制度。他指出，土地登记是土地估价的基础，土地估价师必须掌握较专业的土地登记知识，才能做好估价工作。将登记与估价融会贯通，既能拓展土地估价师和土地登记代理人的专业知识、大力提高专业服务水平，同时又能进一步拓展土地估价业务，促使行业协会与土地估价机构向综合性、多元化方向进一步发展。他同时传达了4月20日国务院办公厅颁布的《关于金融服务“三农”发展的若干意见》文件精神，鼓励土地估价机构抓住农村土地承包经营权、农民住房财产权抵押评估等契机。

论坛的召开标志着中国土地估价行业成立20周年系列纪念活动拉开了序幕。开幕仪式由**广东省不动产登记与估价专业人员协会执行会长谢戈力**（兼任中国土地估价师协会副会长）主持，国际不动产论坛由**副会长兼秘书长薛红霞**主持。中国土地估价师协会秘书长**王军**，广东省国土资源厅副厅长**杨俊波**，广东省社会组织管理局副局长**黎建波**、广东省不动产登记与估价专业人员协会会长**胡红兵**等出席论坛。国内20余个省、市的土地估价师协会代表和不动产估价专业人员共400余人参加了会议。

会上，中国土地估价师协会分别与英国中央农业估价师协会、美国估价学会签订了合作框架协议。

论坛期间，应美国估价学会邀约，中国土地估价师协会**胡存智**会长、**王军**秘书长与美国估价学会举行座谈。**胡**会长向客人们介绍了我国改革开放以来土地估价行业的发展与成果。双方还探讨了今后进一步相互交流学习的路径。最后，美国同行向**胡**会长、**王**秘书长发出言访美邀请。

5月28日，中国国土资源报、凤凰网、中新网、人民网、南方网、腾讯网、网易、中国日报网等各大媒体对此次活动进行了报道。广东省不动产登记与估价专业人员协会正式开通了微信公众平台，启用二维码签到方式代替传统的手写签到，并通过公众平台即时发布论坛简报。



在中美英国际不动产估价论坛上的讲话

国土资源部副部长、中国土地估价师协会会长 胡存智

二〇一四年五月二十七日

(根据录音整理, 未经本人审阅)

尊敬的美国估价学会、尊敬的英国中央农业估价师协会各位贵宾、尊敬的杨厅长、胡会长、各地的土地估价师行业协会的同仁们、各位估价师们, 大家上午好!

今天我们相聚在美丽的羊城——广州, 举办中美英国际不动产估价论坛, 共同研究探讨农村土地的估价问题, 希望通过这次论坛, 借鉴美国、英国等国家在农用地管理与估价方面经验, 总结中国农村土地估价成果, 形成和完善中国的估价制度和技术体系, 在此, 我代表中国土地估价师协会预祝论坛圆满成功, 并对远道而来的美国估价学会、英国中央农业估价师协会的贵宾表示热烈的欢迎, 对作为东道主的广东省不动产登记与估价专业人员协会和广东省国土资源厅的大力支持表示衷心的感谢。

中美英国际不动产估价论坛的举办标志着中国土地估价师协会成立 20 周年系列纪念活动拉开了序幕, 本次论坛作为系列活动的第一场专题研讨, 不仅为系列活动创造了良好的开端, 而且为土地估价行业的技术和方法开启了一扇新的窗口。今年是中国土地估价师协会成立 20 周年, 也是中国土地估价师、土地估价行业以及自己的协会从无到有, 从小到大发展的 20 年, 在这 20 年里, 随着中国市场经济的逐步建立和发展, 土地估价行业也逐步壮大和发展, 土地估价师从零开始, 经过考试、登记注册, 到目前已有了 4 万多人, 全国从事土地估价的机构也发展到近 3300 家, 全国和各省市都成立了自己的行业自律组织——土地估价师协会或者不动产登记与估价专业人员协会, 就像今天广东协会更名挂牌一样。土地估价为土地市场的建设、土地使用制度的改革、国有企业改制改组以及各类企业重组上市、土地及房屋交易、土地征收等等提供了优质的服务, 做出了卓越贡献, 成为中国市场经济体系和土地管理资产经营和估价专业的必要组成部分。土地估价或者不动产评估与市场经济的完善和国家的发展密不可分。

目前, 今天, 我们汇聚一堂, 开启了 20 周年的系列活动, 举办中美英国际不动产估价论坛。土地估价正面临着两大主题, 一是正值全国上下落实十八届三中全会精神, 完善我国市场经济体系, 深入推动农村土地管理制度改革, 改革为土地估价、土地估价机构、行业协会带来了新的机遇, 也带来了新的挑



战。三中全会，明确了农村土地管理制度的改革方向，拓宽了农村土地估价工作，提出了新的技术方法要求，特别是建立城乡统一建设用地市场，农村集体经营性建设用地可以与国有土地平等入市，同权同价，改革完善农村宅基地管理制度，改革征地制度，建立工业用地与住宅用地合理比价关系，这些都为土地估价提供了广阔的工作空间。

今年4月20日，国务院办公厅还发布了《关于金融服务“三农”发展的若干意见》(国办发〔2014〕17号)，这些都是为了贯彻落实十八大及十八届三中全会精神和国务院部署的重要文件，这些文件积极顺应了农业适度规模经营、城乡一体化发展新情况、新趋势、新要求，提出了进一步提升农村金融服务的能力和水平，实现农村金融与“三农”的共赢发展，创新农村抵(质)押担保方式，农村土地承包经营权在经批准的地区开展试点，慎重稳妥地开展农民住房财产权抵押试点，健全完善林权抵押登记系统，扩大林权抵押贷款规模，推广以农业机械设备、运输工具、水域滩涂养殖权、承包土地收益权等为标的的新型抵押担保方式，并积极培育土地评估等中介组织。

从农村土地改革要求，我们不难回顾20年前，土地估价行业成立之初国有土地开始估价的类似情景，这些将会给土地估价业务带来新的机遇和挑战，使我们对土地估价未来的发展充满信心。

第二个方面的主题，就是在我们今天举办农村土地估价国际论坛的时候，我们同时也迎来了国家推实行不动产统一登记的新时期，这将大大加强不动产产权的管理，保证不动产产权，提高市场的交易安全，也为土地估价和专业管理提供了广阔空间。按照《物权法》的规定，国家要推行不动产统一登记制度。在《物权法》出台七年以后，国务院明确做出决定，把所有不动产登记整合到一起，建立不动产统一登记制度，并且由国土资源部负责这项工作。今年5月7日，国土资源部办公厅下发《关于在地籍管理司加挂不动产登记局牌子的通知》，在国土资源部地籍管理司加挂不动产登记局牌子，承担指导监督全国土地登记、房屋登记、林地登记、草原登记、海域登记等不动产登记工作的职责。

不动产登记局挂牌成立，标志着统一的不动产登记机构正式组建，不动产登记的登记机构、登记簿册、登记依据和登记平台做到统一，在这方面迈出了坚实一步，为建立和实施不动产统一登记制度提供了有力的组织保障。

我国实行不动产登记生效为主的制度，也即不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力。土地价格也就是指在正常市场条件下一定年期的土地使用权未来纯收益的现值总和。土地登记与土地估价具有很强的关联性，土地登记是土地估价的基础，土地权属来源清楚、产权状况明确、产



权登记合法是估价的必要条件；同时土地登记是土地估价师必备的专业知识，在土地估价师资格考试、实践考核及继续教育中土地登记都是重要的内容。要做好相应的估价，比如说土地抵押评估，土地估价师必须掌握较专业的土地登记知识，才能判定土地产权的合法性、判定他项权利的有效性，才能判断估价对象的合法权利及权利中存在的限制，从而做好估价工作。

不动产统一登记制度的确立，为我们的估价工作带来了新的机遇。目前，中国土地估价师协会正在积极筹办将土地登记代理业务纳入到行业自律管理范畴，广东协会已经走在了前列。将登记与估价融会贯通，既能拓展土地估价师和土地登记代理人的专业知识、大力提高专业服务水平，同时又能进一步拓展土地估价业务，促使行业协会与土地估价机构向综合性、多元化方向进一步发展。

土地估价行业经历了 20 年历程，我们一直走在时代的前列，我们也是最先相应国务院号召，最先完成脱钩改制工作，走向市场，在今天进一步深化政府职能转变，相信我们和协会将会走的更远。通过 20 年经验的总结，我们也相信土地估价师以及相关的工作，还有我们的协会会走的更远，我们要抓住改革的机遇，抓住土地登记、土地估价、登记代理及其土地估价的业务，我们的前景会更加广阔。实际上，我们已经在准备，我们正在做好准备，我们今天的论坛就是对农用地的估价进行研讨，这既是适应时代发展的需要，又为我们拓展业务打下深厚的基础。

最后，在这里祝愿本次论坛取得圆满成功，祝愿我们与美国估价学会、英国中央农业估价师协会建立长期、紧密的合作关系，祝愿估价事业蓬勃发展，祝各位来宾身体健康！工作顺利！再次感谢广东协会和广东省国土资源厅对本次论坛所做的周密细致的安排！

谢谢大家！



在中美英国际不动产估价论坛上的讲话

广东省国土资源厅副厅长 杨俊波

二〇一四年五月二十七日

(根据录音整理, 未经本人审阅)

尊敬的胡副部长、各位嘉宾、女士们、先生们:

早上好! 今天是个喜庆的日子, 中估协 20 周年庆, 中美英国际不动产估价论坛今天是在广州开幕, 我代表广东省国土资源厅对论坛的举办表示祝贺! 我们广东协会评估人思想敏锐, 与时俱进, 总是敢为人先, 在专业技术研究和行业发展等方面都有积极的探索和尝试, 并取得喜人的成绩, 今天的论坛在广州举办, 这是对广东协会的信任, 也是对广东不动产评估行业发展的认可和鼓励, 我也要代表广东省国土资源厅对中国土地估价师协会表示衷心的感谢, 也对前来参加论坛那的各位专家、学者、各位嘉宾、各位朋友表示热烈的欢迎。这次论坛的演讲嘉宾分别来自中国土地估价师协会、美国估价学会和英国中央农业估价师协会, 我认为这是一次难得的国际交流和合作, 将对我们的不动产估价事业的发展作出新的贡献。我更相信, 这论坛对我省不动产估价行业的技术进步、理念更新、机构发展还是一次难得的促进机会。在此, 我还要代表广东省国土资源厅对支持我省不动产估价工作, 帮助我省不动产事业发展的社会各界和各界领导再次表示感谢。

祝本次“中美英国际不动产估价”论坛圆满成功! 祝各位嘉宾、朋友们在论坛期间心情愉快! 谢谢大家!



欢迎辞

广东省不动产登记与估价专业人员协会会长 胡红兵

二〇一四年五月二十七日

尊敬的胡副部长、各位领导、嘉宾、各位不动产估价行业同仁、女士们、先生们：

大家上午好！

在南粤大地风云汇聚、龙舟水起、雨量丰沛的时节，我们迎来了出席中美英国际不动产估价论坛的各位宾朋好友。我首先代表广东省不动产登记与估价行业全体同仁向莅临本论坛的领导、专家、嘉宾表示热烈的欢迎！

本论坛是由中国土地估价师协会、美国估价学会、英国中央农业估价师协会主办，是“中估协”成立二十周年系列纪念活动的重要开篇之作，它旨在探讨、分享、交流中美英三国不动产估价的成果和经验。我想起10年前，“中估协”成立10周年纪念活动的闭幕式是在广东举办的。巧得很，活动就在同一个宾馆——充满岭南风情的东方宾馆，同一个会议厅——会展中心A厅举行。广东协会今天再次有幸成为中估协成立20周年纪念活动的协办单位，这是胡副部长、王秘书长和业内同仁对我们的厚爱和信任，为此，我们向长期以来对广东省土地估价和登记代理行业给予关心、支持的国土资源部、中国土地估价师协会、省国土资源厅、省民政厅、省社会组织管理局的领导和朋友们表示由衷的感谢！

中国土地估价师协会成立二十周年并举办国际不动产估价论坛，是我国不动产估价业界的一件盛事，恰逢广东协会更名为“广东省不动产登记与估价专业人员协会”。人逢喜事精神爽，就着这双喜临门的节奏，广东协会以高昂的热情精心做好组织和服务工作，请各位领导和朋友们对我们的工作不吝赐教，一起努力，确保这次盛会顺利进行。

最后，预祝中美英国际不动产估价论坛取得圆满成功！祝各位领导、各位嘉宾在广州过得健康、愉快！祝国际友人在广州体验到中国“端午”传统佳节将至的美好！

谢谢大家。



中美英国际不动产估价论坛花絮



国土资源部胡存智副部长、广东省国土资源厅杨俊波副厅长、广东省不动产登记与估价专业人员协会胡红兵会长分别在开幕式上发表讲话。



广东省不动产登记与估价专业人员协会谢戈力执行会长主持开幕式，美国估价学会 Wilson 会长、英国中央农业估价师协会 Moody 秘书长发表讲话。



美国估价学会 Scott 副会长、英国中央农业估价师协会 Moody 秘书长、广东中地评估公司谢建春博士分别在论坛上授课，论坛由广东省不动产登记与估价专业人员协会薛红霞副会长兼秘书长主持。





中国土地估价师协会王军秘书长代表中方分别与美国估价学会、英国中央农业估价师协会签订合作协议，图为王军秘书长与 Wilson 会长、Moody 秘书长签约场景，胡存智会长等共同见证。



中美国际不动产估价论坛现场座无虚席、气氛热烈。



胡存智部长、杨俊波副厅长与三国参会代表合照。





鳳凰 资讯

凤凰网资讯 > 滚动新闻 > 正文

中美英不动产估价师共话农村土地估价

2014年05月29日 09:29

来源: 国土部网站

0人参与 0评论

原标题: 中美英不动产估价师共话农村土地估价

5月27日,中美英国国际不动产估价论坛在广州举行。国土资源部党组成员、副部长、中国土地估价师协会会长胡存智在论坛上表示,希望通过借鉴美、英等国在农用地管理与估价方面的经验,总结中国农村土地估价成果,形成和完善中国的估价制度和技术体系。

人民網 >> 廣東頻道

中美英三國不動產估價師探討農村土地估價

2014年05月27日17:33 来源: 人民網 手機看新聞

打印 網摘 糾錯 商城 关注 122万 分享 推薦 字號 + -

人民網廣州5月27日電(楊杰利 祝桂峰 陳偉玲)5月27日,“中美英國際不動產估價”論壇在廣州舉行。國土資源部黨組成員、副部長、中國土地估價師協會會長胡存智出席論壇表示,希望通過借鑒美國、英國等國家在農用地管理與估價方面經驗,總結中國農村土地估價成果,形成和完善中國的估價制度和技術體系。



广东省不动产登记与估价专业人员协会举行简短而隆重的更名揭牌仪式



5月27日上午,广东省不动产登记与估价专业人员协会在东方宾馆举行揭牌仪式,标志我国第一家省级不动产登记与估价专业性社会组织开始运转。国土资源部党组成员、副部长、中国土地估价师协会会长胡存智、中国土地估价师协会秘书长王军,广东省国土资源厅副厅长杨俊波,广东省社会组织管理局副局长黎建波及国内20余个省、市的土地估价师协会代表和国内外不动产估价专业人员共400余人共同见证。

广东省不动产登记与估价专业人员协会是由“广东省土地估价师与土地登记代理人协会”更名而来。目前,我国不动产登记社会中介行业组织建设总体滞后,难以满足不动产统一登记的需求。要使用好制度释放出红利,亟需完善与之相适应的登记社会中介行业组织的建设。广东省不动产登记与估价专业人员协会顺应这一形势变化,及时调整行业发展的快速行动将对我省不动产登记与估价行业的发展产生重大而深远的影响。



广东省不动产登记与估价专业人员协会与美国估价学会签订战略合作协议



5月27日上午,广东省不动产登记与估价专业人员协会与美国估价学会(AI)于在广州东方宾馆举行了长期战略合作协议签约仪式。双方实施战略合作旨在打造一个国际性开放型交流平台,促进AI与我省不动产估价专业人员的学术交流,增进两国同业友谊,共谋发展。

根据协议,双方将努力建立和维护长期合作关系;努力实现共同举办继续教育等活动,在不动产估价行业标准和相关研究方面进行合作;促进双方在不动产估价领域知识、专业技能以及经验的交流;GDALVA和AI领导层人员至少每两年进行一次会晤,探讨共同关心的话题。

为此,双方将于明天共同举办一期不动产估价专业人员继续教育讲座,内容涉及不动产行业发展趋势、不动产数据与估价的未来、在美国针对从价税与估价的上诉经验等,分别由美国估价学会会长Wilson先生、副会长Lance先生和中国土地估价师协会资深会员、常务理事闫旭东先生等主讲。

国土资源部党组成员、副部长、中国土地估价师协会会长胡存智、中国土地估价师协会秘书长王军,广东省国土资源厅副厅长杨俊波,广东省社会组织管理局副局长黎建波及国内20余个省、市的土地估价师协会代表和国内外不动产估价专业人员共400余人共同见证了签约仪式。



2014年广东省土地估价师继续教育第7-8期小型系列研讨班简报

为进一步提高行业技术水平,充分发挥广东执业土地估价名人的带头示范作用,结合年度专题研究工作的需要,报经中国土地估价师协会同意,我会于4月16-18日在珠海举办了第7-8期小型专题研讨班。

本期研讨班参加学员74人,参加对象主要为珠海当地会员机构的土地估价师。研讨班邀请了广东执业土地估价名人及珠海常务理事单位的专家为讲师,研讨内容主要包括评估机构风险防范和评估报告质量控制、储备土地融资风险分析与抵押价值评估、珠海城市更新政策与工业厂房价格的关系、珠海市地价报告等丰富、实用的内容,本期活动还组织学员参观了珠海横琴规划展厅及横琴中医药科技产业园展厅。理论联系实际的办班形式对提高广大学员的估价技术水平有着极大的帮助。



地价报告技术审裁

2014年4月16日-21日,我会组织技术审裁专家组,对湛江市一公司提交的《土地估价技术报告》进行了技术审裁。技术审裁专家组经现场查勘、市场调查、与湛江市国土资源局、湛江经济技术开发区国土资源局等政府部门相关人员座谈、对签字土地估价师进行质询、听取估价师申辩等,并深入讨论后,认为上述报告存在明显的技术问题,对评估结果的合理性会产生影响。协会根据《土地估价行业违规处罚办法》对出具报告的土地估价机构和土地估价师进行了处罚,并通报全省会员。



广东省第二期土地估价师继续教育培训研讨会与中美国际论坛同期举行

5月28日,我会与美国估价学会(AI)共同举办了一期继续教育活动,以3节讲座分别向学员介绍了“美国的从价地产税制度”、“房地产数据:未来如何发展”以及“数据与估价的未来”。研讨会由朱晓岚副秘书长主持,演讲专家分别是AI现任副会长、候任会长Lance先生,AI现任副会长Scott先生,和中估协资深会员、北京仁达评估公司、云房数据公司董事长闫旭东。

通过讲座,学员们不仅了解到并能借鉴美国不动产估价发展现状和趋势,更看到了国内同业领导者在促进行业转型、升级方面所做的探索和取得的成果,为不动产估价专业人员和机构的未来发展提供了可贵的启示。每节讲座后学员都踊跃提问、交流,充分体现了继续教育活动形成的良好激励效应。



2014年全国土地估价师资格考试广东考区现场审核即将开始

根据《广东省国土资源厅关于组织我省2014年土地估价师资格考试工作的通知》(粤国土资利用发[2014]98号),2014年全国土地估价师资格考试定于9月13、14日,广东考区网上报名于5月31日结束,现场审核、缴费和报名确认时间为2014年6月10日—13日(办理地点为:广州市环市东路450号广东华信中心702室,地铁五、六号线区庄站C出口前行50米,咨询电话:37628100)。详情请登陆www.gdreva.org.cn通知公告栏查阅。



重要文件速递

三届 5 次常务理事会议纪要

粤土协纪[2014]第 4 号

4 月 11 日上午,广东省土地估价师与土地登记代理人协会三届 5 次常务理事会在协会会议室召开。17 名常务理事到 16 名,1 人请假,符合章程有关规定。朱晓岚副秘书长、李胜胜副秘书长、陈伟玲办公室主任列席会议。

会议由胡红兵会长主持。

首先由胡红兵会长作 2014 年第一季度工作总结与第二季度工作计划的报告。

协会 2014 年第一季度的主要工作总结为七大方面:(一)顺利召开三届 2 次理事会,既总结了过去的工作也传递了新精神、新想法。(二)为会员提供更贴心更便捷的服务,通过高效服务提升影响力:1、完成土地估价与土地登记代理队伍变更的日常工作;2、采取多种新措施为会员提供更贴心、更便捷的服务;3、及时传递最新信息,帮助会员解读并推进实施;4、牵头推动公益活动,建立长效机制利于会员积极参与;(三)致力改革继续教育培训形式、内容;(四)课题研究与专题项目同步推进:1、《2013 年珠江三角洲地区城市地价监测报告》项目通过验收;2、完成《2013 年度广东省优秀土地估价报告》编印;3、推进专题研究工作,开展专题讨论;4、向中估协申请《评估行业自律及监管体制研究》、《土地估价报告电子化备案数据标准研究》、《广东省集体建设用地基准地价评估研究》三课题;5、《2013 年度地价报告》撰写工作进入收尾阶段;(五)为配合推进不动产登记工作,积极向同行取经;(六)积极协助中估协举办成立 20 周年庆典活动及广东站工作;(七)其他工作,包括拉开 2014 年全国土地估价师资格考试广东考区工作的序幕、协会领导分头行动,分别参与各项会议、向新考取估价师派发新证、出版了一期专业杂志与三期电子杂志、印制了我省基准地价汇编,并免费向各机构会员派发及协会证照年检与税费核定工作等。协会 2014 年第二季度主要工作计划有:1、根据国家和国土资源部关于加快推进不动产统一登记工作的要求,协会将全力以赴做好相关工作,为全省机构提供更广阔平台;2、完成一二季度新机构、估价师和登记代理人申请执业登记工作;3、完成网站部分功能的改善工作,完成微信平台的开发并投入运行,完成通讯录印刷并派发;4、做好 20 周年庆典活动广东站工作,鼓励我省会员积极参与各项评选活动;5、配合中估协完成 A 类机构与 A 级



资信的资料审核与公布工作,完成中估协交与的报告评审工作;6、完成相关投诉处理,以及与地方税务、国土等部门的协调工作;7、编撰《2013年国土资源法规汇编》;8、办好各期继续教育培训班,鼓励常务理事单位等轮流协办小型继续教育培训班,便于各地会员就地参加培训;9、完成《复习指南》的修订、2014年土地估价师考试(广东考区)网报、现场审核及后期工作;10、完成2013年度地价报告全省报告的编写及报告的印刷发放工作;11、宗地编码课题验收;12、进一步深化《土地估价机构风险预警防范机制》和《广东省土地估价电子化备案中数据应用研究》两课题,准备验收;13、继续推动41专题研究工作;14、启动我会向中估协新申请的《评估行业自律及监管体制研究》、《土地估价报告电子化备案数据标准研究》、《广东省集体建设用地基准地价评估研究》三课题研究工作;15、完成《土地估价与登记代理》(2014年第二期)杂志刊印及2014年年检工作;16、启动2014年动态监测报告及专题报告的研究工作;17、按时编辑和发送月电子刊物,加发一期中估协20周年庆文件汇编;18、完成协会年检的相关工作。

薛红霞副会长兼秘书长就中估协成立20周年庆典活动广东站的筹备情况及后续相关工作作了详细介绍,号召全体常务理事单位积极参与并主动承担部分会务工作,常务理事们均表示非常乐意接受任务;接着,就小班制的继续教育培训模式,常务理事们积极献计献策并进行了热烈的讨论。谢戈力执行会长简要报告了协会学习交流团赴江西、湖南两地调研的情况,分析了三省的差异和其他两省可供广东学习的地方,特别分析了湖南省土地估价师协会每年向各地国土部门和其他委托方等单位派发调查问卷并纳入年检考核管理的办法、江西省土地登记代理协会蓬勃兴旺的发展状况对广东是很值得借鉴的。

常务理事们审议工作报告后,以鼓掌方式通过。

随后,薛红霞副会长兼秘书长就《关于修改估价和登记代理两个注册办法中个别条款的议案》进行了详细说明。估价相关的修改主要包括:宗地评估土地业绩的认定以上传到国土资源部土地估价报告电子化备案数据为准、分公司执业备案降低为2个专制执业土地估价师;代理机构执业登记与年检条件修改内容主要为:申请及变更须按照“所在地市—全省”的渐进顺序、增加注册公示期等(修改条款详见附件)。胡红兵会长把增改内容的想法与依据作了介绍。常务理事们展开了非常热烈的讨论,希望协会一定要加强监管,对扰乱估价市场正常秩序的任何机构和估价师都不姑息。经到会常务理事记名书面投票,全票通过该议案。

最后,谢戈力执行会长就《关于近期拟召开三届二次会员代表大会的议案》进行了说明,常务理事们一致赞成,通过书面记名方式全票通过议案。

附件1:《广东省土地估价机构和土地估价师执业注册办法》修改条款

附件2:《广东省土地登记代理机构和土地登记代理人执业登记办法(暂行)》修改条款

二〇一四年四月十一日



附件 1:

《广东省土地估价机构和土地估价师执业注册办法》修改条款

序号	条款	原文	调整后
1	第十二条 增加第 5 点	——	“5、宗地评估土地估价过往业绩的认定标准：项目完成日期在 2012 年 7 月 1 日前的以广东省土地估价业绩申报系统数据为准，完成日期在 2012 年 7 月 1 日后的以国土资源部土地估价报告电子系统数据为准；基准地价、农用地分等定级等非宗地评估咨询项目以广东省土地估价业绩申报系统数据为准。”
2	第二十二条 第 4 点	“分公司应有 4 名以上注册土地估价师专职从业，且其中 2 名注册执业 3 年以上，分公司执业土地估价师以总公司名义注册，但不包含在总公司的规定人数内”	“分公司应有 2 名以上注册土地估价师专职从业，且其中 1 名注册执业 3 年以上，分公司执业土地估价师以总公司名义注册，但不计入在总公司的专职从业的土地估价师人数”。



附件 2:

《广东省土地登记代理机构和土地登记代理人
执业登记办法(暂行)》修改条款

序号	条款	原文	调整后
3	第七条 增加 (三)	——	(三)“执业范围申请及变更须按照“所在地市——全省”的渐进顺序申请。”
4	第八条 (一) 全省范围 执业机 构须具 备的条 件 第 3 点	“……并具备在全省范围内从事土地登记代理业务的能力”	“……连续从事土地登记代理业务三年以上,无不良执业纪录,并具备在全省范围内从事土地估价业务的能力;土地登记代理业绩须具备以下条件之一:①年度代理总面积达 5 万平方米以上或代理价值量在 1 个亿以上;②接受委托,独立完成一项以上的土地登记代理研究工作。”
5	第十条	“每月 1—10 日(法定节假日顺延)受理申请登记的文字材料,如缺件,5 个工作日内通知补报材料,材料提交齐全后 15 个工作日办理登记手续并予以通告,接受社会监督”	“每月 1—10 日(法定节假日顺延)受理申请登记的文字材料,如缺件,5 个工作日内通知补报材料,材料提交齐全后分批次集中统一在省协会网站公示 15 个工作日,接受社会监督,公示期满无举报,或举报不实的,对合格者给予办理登记手续并予以通告”。



三届二次全省会员代表大会会议纪要

粤土协纪[2014]第 5 号

鉴于正处三届会员代表大会闭会期间以及响应国家节俭办会宗旨，2014年4月11日协会三届5次常务理事会议决定在全行业推举约50名代表召开三届二次全省会员代表大会。根据《章程》和《关于推举产生三届二次会员代表大会代表的通知》(粤土协发[2014]第24号)，全省241家团体会员中有235家完成书面推举并据此产生了50名参会代表。



2014年4月17日上午，广东省土地估价师与土地登记代理人协会三届二次全省会员代表大会在广州市东山宾馆召开，会议应到50人，实到50人，符合章程有关规定。

会议由胡红兵会长主持。胡红兵会长首先介绍了大会召开的背景以及重大意义，重点传达了中编办和国土资源部、广东省国土资源厅关于积极推进不动产统一登记的工

作。



作精神,明确不动产统一登记不仅是国土资源管理部门的新工作、新任务,同时也要求专业技术中介服务的同步跟进。并提出,为适应不动产统一登记工作新形势和扩大会员生存空间,协会顺应政策及时变更名称,以利于行业健康发展。

这次大会有两项主要内容:一是《广东省土地估价师与土地登记代理人协会关于名称变更及修改《章程》的议案》;二是《关于建立促进行业健康发展长效机制的议案》。谢戈力执行会长首先对本次参会代表的产生和大会表决投票事项作了说明。大会由全体与会代表推举产生了监票人、唱票人、计票人。接着,谢戈力执行会长就《广东省土地估价师与土地登记代理人协会关于名称变更及修改《章程》的议案》作了详细说明,指出协会本次更名是为使我省不动产中介行业更好地与国家方针政策协调发展,更好地发挥我省国土资源技术队伍的专业服务优势。就此议案,与会代表纷纷发言,认为这是行业的大好事,表示坚决支持更名。大会以无记名投票的形式表决通过“广东省土地估价师与土地登记代理人协会”更名为“广东省不动产登记与估价专业人员协会”以及《章程》涉及到相应通用表述的修改。

薛红霞副会长兼秘书长向大会作《关于建立促进行业健康发展长效机制的议案》的说明,指出当前影响行业健康发展的主要问题及解决问题的思路与对策。与会代表就当前执业情况展开了激烈的讨论,一致认为从行业长远发展和维护行业根本利益考虑,必须严抓执业质量监管。大会以无记名投票的形式分别表决并通过该议案中的三项制度:1、在全省试行《广东省土地估价报告明显质量问题评判标准》;2、全行业推行《广东省土地估价监控系统》方案实施;3、凡被《广东省土地估价监控系统》警示的土地估价报告,协会将随时启动技术审裁程序,当事会员机构须在接到付费通知5个工作日内全额预交技术审裁专项费用。该费用参照《关于土地价格评估收费的通知计价格》(【1994】2017号)计收。技术审裁结论确认其报告不存在严重质量问题的,结论生效5个工作日内全额退回技术审裁费用;存在严重质量问题的,技术审裁费用由出具报告的土地估价机构承担,并将根据行业自律有关规定进行处罚。凡拒不接受该项监管规定的,从违反规定之日起停止执业注册。

胡红兵会长在大会结束时讲了话,他对大会的成功召开和大会通过两项议案表示了祝贺,同时强调全行业要高度重视和执行好大会决议,全力维护大会成果,并要求协会工作要结合当前形势,精力集中放在如何扩大服务和做好服务上面,努力开创不动产登记与估价服务新局面。

以上内容根据会议记录整理。

二〇一四年四月二十二日



广东省土地估价师与土地登记代理人协会关于印发《广东省土地估价机构和土地估价师执业注册办法(修订)》的通知

粤土协发[2014]第 32 号

各会员:

为及时调整与行业发展相适应的注册规定,进一步推动我省土地估价行业良性健康发展,根据国土资源部、中国土地估价师协会、广东省国土资源厅以及广东省土地估价师与土地登记代理人协会的有关规定,结合我省土地估价行业发展,省协会三届 3、5 次常务理事会分别对原《执业注册办法》的边远山区县(市)注册条件、宗地评估土地业绩的认定、分公司执业备案条件作了修订,现将修订后的《广东省土地估价机构和土地估价师执业注册办法》予以印发,请遵照执行。

附件:《广东省土地估价机构和土地估价师执业注册办法(修订)》

二〇一四年五月十三日

附件:

广东省土地估价机构和土地估价师执业注册办法(修订)

(广东省土地估价师与土地登记代理人协会第三届 3、5 次常务理事会修订)

第一章 总则

第一条 为适应社会主义市场经济的发展需要,规范土地估价机构和土地估价师执业行为,维护土地估价市场秩序,根据国家和广东省有关法律、法规及相关政策,结合我省土地估价行业发展的实际情况,制定本办法。

第二条 本办法适用于广东省范围内经工商行政管理部门登记的企业或合伙组织,并专门从事土地估价活动的中介机构和在中介机构执业的土地估价师,包括各种分支机构。

第三条 土地估价机构和土地估价师实行执业注册制度和年检制度,注册、年检结果向社会公布,未经执业注册不得从事中介收费的土地估价业务。

第四条 经执业注册的土地估价师可依法从事对土地及其附着物、定着物相关权利、权益的价格或者价值进行评测、判定、咨询等土地估价活动。

第五条 广东省土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称协会)负责全省土地估价机构和土地估价师的执业注册。



第二章 注册与年检

第六条 土地估价中介机构的股东(发起人)或合伙人应是本机构的在职从业人员,且执业注册土地估价师的出资比例达到60%以上。机构名称中应明示土地、不动产、土地资产、地产、地价的评估或估价等表明土地估价专业的术语,对承担两种以上专业评估的机构,名称中可不加任何表明专业的术语,即直接以企业字号加评估有限公司予以冠名,机构法定代表人或执行合伙人应为本机构的执业注册土地估价师,且应具备3年以上土地估价或地价管理方面工作经验。

第七条 土地估价中介机构按执业范围分为:

- (一) 由本会推荐,经中国土地估价师协会注册,可在全国范围内执业的机构;
- (二) 在本会注册,可在全省范围执业的机构;
- (三) 在本会注册,可在工商登记所在地市范围执业的机构。
- (四) 在本会注册,可在工商登记所在山区县(市)范围执业的机构。

变更执业范围须按照“所在县—所在地市—全省—全国”的渐进顺序申请。

第八条 土地估价中介机构执业注册与年检条件

(一) 全国范围内执业机构须具备的条件:

1、有固定的独立经营服务场所,估价师人均办公面积不低于20平方米建筑面积;以土地估价为主营业务;注册资金在人民币200万元以上(含200万元);在本机构执业的土地估价师13名以上(含13名),其中执业注册3年以上的土地估价师不得少于7名;

2、建立健全的企业内部管理制度(含人事管理制度、财务管理制度、执业质量控制制度、业务档案管理制度等);连续在全省范围内执业满五年,无不良执业纪录,并具备在全国范围内从事土地估价业务的能力;土地估价业绩须具备以下条件之一:(1)连续两年每年独立承担纯土地估价标的物达到土地总面积50万平方米以上或评估总值20亿元以上;(2)独立完成一项以上基准地价评估与更新或城市地价动态监测或农用地分等定级估价或土地开发可行性研究等技术含量较高的土地估价工作;

3、执业质量考核最近连续5年内累计3次抽检报告得分在85分以上,符合全国执业技术标准;无违反行业自律行为,机构诚信档案中无影响执业注册的不良记录。

(二) 全省范围执业机构须具备的条件:

1、有固定的独立经营服务场所,估价师人均办公面积不低于20平方米建筑面积;以土地估价为主营业务;注册资金在人民币40万元以上(含40万元);在本机构执业的专职土地估价师7名以上(含7名),其中执业注册3年以上的土地估价师不得少于4名;

2、建立健全的企业内部管理制度(含人事管理制度、财务管理制度、执业质量控制制度、业务档案管理制度等);连续从事土地估价业务三年以上,无不良执业纪录,并具备在全省范围内从事土地估价业务的能力;土地估价业绩须具备以下条件之一:(1)连续两年每年独立承担纯土地估价标的物达到土地总面积20万平方米以上或评估总值8亿元以上;(2)独立完成一项以上基准地价评估与更新或城市地价动态监测或农用地分等定级估价或土地开发可行性研究等技术含量较高的土地估价工作;

3、执业质量考核中被抽检报告得分在80分以上,并具备在全省范围内从事土地估价业务的能力;



无违反行业自律行为，机构诚信档案中无影响执业注册的不良记录。

(三) 工商登记所在地市范围执业机构须具备的条件：

1、有固定的独立经营服务场所，估价师人均办公面积不低于 20 平方米建筑面积；以土地估价为主营业务；注册资金在人民币 20 万元以上（含 20 万元）；在本机构执业的专职土地估价师 4 名以上（含 4 名），其中执业注册 3 年以上的土地估价师不得少于 2 名；

2、建立健全的企业内部管理制度（含人事管理制度、财务管理制度、执业质量控制制度、业务档案管理制度等）；执业质量考核中被抽检报告得分 60 分以上，并具备在注册所在地市范围内从事土地估价业务的能力；无违反行业自律行为，机构诚信档案中无影响执业注册的不良记录。

(四) 工商登记所在山区县（市）范围执业机构须具备的条件：

本条款仅适用于工商登记在广东省内边远山区县（市）的机构，且当地未有其他注册评估机构。山区县认定标准为上年度政府公布的 GDP 或人均 GDP 排名全省倒数 20 位以内。

符合上述标准的可申请“山区县范围执业”，其在本机构执业的专职土地估价师 2 名以上（含 2 名），其中执业注册 3 年以上的土地估价师不得少于 1 名，其他注册条件与所在地市范围执业机构的相同。

第九条 土地估价师执业注册与年检条件

1、具有完全民事行为能力；无劳动教养、刑事处罚及业内处罚记录；估价师诚信档案中无影响执业注册的不良记录；

2、取得土地估价师资格后须在土地估价中介机构实践 2 年以上并通过国家组织的实践考核方可进行执业注册。

3、必须是取得《土地评估中介机构注册证书》的土地估价机构的专职工作人员；与执业所在机构签有劳动合同，并由所在机构缴纳社会保险；人事档案存放在广东省内各地人才交流中心或街道、劳动部门；退休人员领有退休证，且年龄在 65 周岁以下；继续教育学时达到《土地估价师继续教育暂行规定》的要求；

4、估价师在原执业机构必须注册满一年方可申请转注册，但期间发生离职应申请办理取消注册，在确定新执业机构且离原注册时间满一年后可重新申请执业注册。

第十条 执业注册、年检的办理程序

1、执业注册、年检采用网上申报与书面材料备案相结合的方式。均需提前两个工作日在协会“新机构注册系统”、“机构变更与年检申报系统”中完成网上数据申报，然后按照下文规定的时间报送书面文字材料；

每月 1—10 日（法定节假日顺延）受理申请注册的文字材料，如缺件，3 个工作日内通知补报材料，材料提交齐全后分批次集中统一在省土地估价师协会网站公示 15 个工作日，接受社会监督，公示期满无举报，或举报不实的，协会秘书处会同各专业委员会对申请人进行现场查勘和执业素质考核，合格者给予办理注册手续并予以通告。

每年 11 月 15 日—30 日受理年检文字材料，每年 12 月 31 日前完成年检工作，并予以通告。



2、机构初始注册经核准取得“预审核通知书”的，如三个月内未能完善相关手续的取消该次审核结果；机构初始注册经审核不符合注册条件的，当年不予再次受理；

3、新设立的土地估价机构执业范围只能为工商注册所在地市，申请扩大执业范围的在机构年检时统一受理。

5、需向中国土地估价师协会申请全国范围内执业注册的机构，申请材料一式两份同时报送中国土地估价师协会和省土地估价师协会，省协会将按照本办法的相关规定评审通过后向中国土地估价师协会推荐。

第十一条 执业注册、年检应提交的申请材料

以下递交材料中所有复印件须加盖机构公章，并提交原件供现场核验。

(一) 机构初始执业注册需提交下列材料：

- 1、注册申请报告、《土地估价中介机构注册（变更）申请表》；
- 2、工商营业执照、章程（合伙协议）及办公场所有效证明复印件；
- 3、出资人或合伙人的身份证明及工商部门出具的股东结构证明；
- 4、内部管理制度（含人事管理制度、财务管理制度、执业质量控制制度、业务档案管理制度等）；
- 5、专职土地估价师注册申请材料（参照下文要求）；
- 6、需要提交的其他材料。

(二) 估价师初始执业注册需提交下列材料：

1、注册申请报告及《土地估价师注册（变更）申请表》；土地估价师资格证、身份证、继续教育证及与所在机构签订的劳动合同复印件；人事档案托管证明原件（须存放在广东省内的人才交流中心或街道、劳动部门）及由现执业所在机构购买的当期社保台帐复印件；执业经历及过往土地估价业绩清单；

2、凡跨省注册的，还应当提供原注册或报考所在地省级协会出具的不在该省执业注册的证明和原继续教育学时证明；

3、其他需要提供的材料。

(三) 机构、估价师年检须提交的资料

机构名称、法定代表人、股东结构、注册资金、营业地点等工商登记内容以及执业土地估价师均未发生变化的直接办理年检；如发生变化的，年检时同时申请办理变更手续。

1、机构年检需提交的资料：

年检申请报告（注明机构名称、法定代表人、股东、注册资金、营业地点及当期执业土地估价师等情况，简要介绍前一年度经营业绩）及年检申请表；经工商部门年审的营业执照、当期《企业工商登记信息查询结果》复印件（包含机构名称、法定代表人、股东结构、注册资金、营业地点等企业基本信息）；前一年度的《业绩申报表》；

2、估价师年检需提交的资料：



估价师从业机构如果未发生变动, 只需提供注册土地估价师年检申请表、近一年参加继续教育或之前已经满足 5 年 100 个学时的证明及执业所在机构为其缴纳社保的清单(在年检申请机构缴纳社保超过 12 个月的只需要提交最近连续 12 个月的社保清单); 估价师从业机构发生变动的办理变更登记手续。

第十二条 业绩考核

土地估价机构和土地估价师从事土地估价业务的能力考核办法如下:

1、由学术委员会、考试注册与教育委员会、执业纪律检查委员会共同组织本行业有关专家组成专家技术评审委员会(以下简称评审委)具体负责该项工作。评审专家从协会专家库中产生。

2、业绩考核分为技术成果考评和估价师现场考核两种形式, 原则上以技术成果考评为主, 特殊情况评审委可采用或追加估价师现场考核的形式。技术成果考评采取“抽检”和“送检”相结合的方式, “抽检”即评审委在被考核人(初始注册机构为具备 3 年工作经验的土地估价师)过往业绩中随机抽取 1~3 份《土地估价技术报告》, “送检”即被考核人以单宗业务为例模拟提供一套完善的项目档案(包括接受业务委托、现场踏勘作业、项目风险评估和控制、正式提交委托方的土地估价报告及土地估价技术报告等各环节的存档材料), 取抽检和送检算术平均分为技术成果考评的结果, 但初始注册机构有任一被考评技术成果评审得分不及格即视为考核不合格。

3、被检报告报送采用纸质报送和电子报送相结合。协会秘书处于抽检当天上午挂网通告被抽检报告的编号, 各机构收到通知后于当日将被抽检的估价报告、技术报告及附件的复印件通过邮政 EMS 快递寄出, 邮戳日期应与通知日期一致, 否则, 不予评审; 电子文档以 PDF 格式于当天上传“广东省土地估价报告网上评审系统”。

被抽检考核机构因特殊原因并能充分说明理由未按指定时间提交评估报告, 协会将另行安排时间组织专家评审组进行现场抽检, 由此产生的所有费用由该机构负责; 未按时提交抽检报告且不能说明正当原因的, 视为考核不合格, 不予注册。

4、申请机构评估报告经评审委评审不合格者, 不予注册登记; 低于本办法第七条规定的报告考核标准分数者, 将不予推荐或改变执业范围。

5、宗地评估土地估价过往业绩的认定标准: 项目完成日期在 2012 年 7 月 1 日前的以广东省土地估价业绩申报系统数据为准, 完成日期在 2012 年 7 月 1 日后的以国土资源部土地估价报告电子系统数据为准; 基准地价、农用地分等定级等非宗地评估咨询项目以广东省土地估价业绩申报系统数据为准。

第三章 变更及取消注册

第十三条 下列情形必须办理变更注册:

1、机构名称、法定代表人(或执行合伙人)、股东结构、注册资金、营业地点等工商登记内容发生变更的;

2、注册土地估价师执业单位发生变化的;

(以上情形视为重要变更事项, 应在变更完成的 30 个工作日内提交变更注册申请)



3、其他应该变更注册的情形。

第十四条 变更注册办理程序

变更注册采用网上申报与书面材料备案相结合的方式，变更事项提前两天在协会“机构变更与年检申报系统”中完成网上数据申报，每月1—10日（法定节假日除外）受理文字申请材料，如缺件，3个工作日内通知补报材料，当月对符合条件的申请给予办理变更注册并予以通告。

第十五条 变更注册需提交的材料

以下递交材料中所有复印件须加盖机构公章，并提交原件供现场核验。

（一）机构变更注册须提交的资料

- 1、变更注册申请及《土地估价中介机构注册（变更）申请表》；
- 2、变更后的营业执照、公司章程（合伙协议）、股东大会决议及工商部门出具的能够证明该机构属于变更而非新注册的文件、变更后股东结构证明等材料；
- 3、出资人或合伙人的身份证明，本机构为其缴纳的社会保险台帐；
- 4、其他须提供的资料。

（二）估价师变更注册须提交的资料

- 1、变更登记的申请及《土地估价师注册（变更）申请表》；原执业机构同意撤销注册及现执业机构同意申请注册的意见，属跨省注册的，还应提供原注册或考取省份省级协会出具的不在该省执业证明和原继续教育学时证明；土地估价师资格证、身份证、继续教育证及与现执业机构签订的劳动合同复印件；人事档案管理证明原件（须存放在广东省内的人才交流中心或街道、劳动部门）及本人近12个月的社保台帐清单；执业经历及过往土地估价业绩清单；
- 2、其他需要提供的材料。

第十六条 以下情形不列入变更注册范围，视为机构发生实质性变化，参照初始注册重新考核。

- 1、机构工商注册号发生改变且无法证明其存续关系的；
- 2、机构在合并、分立后，注册3年以上的估价师及其他的执业土地估价师分别有1/3以上发生转移注册的；

第十七条 土地估价中介机构在经营期间发生以下情形的，相应改变其执业范围或取消其注册，并向社会公示。

- 1、机构变更注册后不能达到原执业范围注册条件的；
- 2、年检业绩、执业素质考核未能达到原执业范围注册条件的；
- 3、连续两年年检被列入整改的；
- 4、其他未达到原执业范围注册条件的。

第十八条 土地估价中介机构在经营期间发生以下情形之一的，取消其执业资格注册，并向社会公示。

- 1、违反国家法律、法规及土地估价行业自律组织规定，情节严重的；
- 2、未按要求申报业绩；



- 3、无正当理由不参加年检或未通过年检的；
- 4、发生重要变更事项，未在规定时间内办理变更手续的（分公司对变更事项未按规定办理备案登记的）；
- 5、土地评估中介机构歇业超过一年以上或终止营业的；
- 6、机构内部管理混乱，影响土地估价业务正常开展的；
- 7、机构连续两年无业绩或执业素质考核中被抽检报告不及格的；
- 8、虚假注册、违规设立分公司、允许他人（机构）以本机构的名义执业等不良执业行为；
- 9、连续两年内受到三次以上投诉并经调查属实的；
- 10、其他应予以取消注册的行为。

第十九条 经注销的土地估价中介机构在一年内不得重新注册。

第四章 分公司备案

第二十条 土地估价机构分公司是土地估价中介机构（简称总公司）在其工商注册所在地以外地区发起设立，经工商登记的非独立法人土地评估业务机构，并以总公司的名义对外执行业务并出具评估报告，总公司对分公司的业务活动和债务承担法律责任。

第二十一条 设立分公司应在省协会办理执业土地估价师注册及分公司备案登记手续，备案登记完成后方可承揽业务。

第二十二条 设立分公司须符合下列条件：

- 1、土地估价中介机构在其注册执业范围内设立分公司；
- 2、总公司注册执业 5 年以上，制度健全，运作规范，具备对分公司进行质量监管的能力，总公司在设立分公司前估价报告抽检结果连续两年达到 85 分以上；
- 3、分公司经所在地工商行政管理部门登记设立，具备固定经营服务场所及必要的办公设施，分公司日常营运资本在人民币 20 万元以上，分公司负责人必须为执业满 3 年的注册土地估价师；
- 4、分公司应有 2 名以上注册土地估价师专职从业，且其中 1 名注册执业 3 年以上，分公司执业土地估价师以总公司名义注册，但不计入在总公司的专职从业的土地估价师人数；
- 5、其他有关条件。

第二十三条 分公司的新设立、撤消、变更均应在工商登记 30 日内向协会办理备案登记，分公司备案期限为一年，备案续期与总公司年检同期办理。其中对新设立的分公司，每月 1—10 日（法定节假日顺延）受理申请书面材料，材料提交齐全后分批次集中在省协会网站公示 15 天，接受社会监督，公示期满无举报或举报不实的，协会秘书处会同专业委员会对申请人进行现场查勘，符合条件者给予办理备案手续并予以通告。

第二十四条 土地评估分公司备案登记应提交如下申请材料：

书面申请报告；总公司股东（合伙人）关于成立分公司的会议决议；总公司对分公司的管理办法（细则）；经所在地工商行政管理部门登记的《分公司营业执照》；分公司负责人简历及有关证明；分公司经营服务场所证明；分公司执业土地估价师名单及注册材料（参照本办法第十一条执行，分公司除负



责人以外的执业土地估价师社保须在广东省内购买，人事档案存放在广东省内的人才交流中心或街道、劳动部门)。

第五章 省外土地估价机构执业备案

第二十五条 遵循市场准入规则，具备全国范围执业资格的省外土地估价中介机构可在我省从事社会中介性的土地估价业务，但应接受广东省内的行业监督，执业前应先向广东省土地估价师协会办理备案。

第二十六条 备案应提交以下申请材料：

备案申请报告(简要介绍公司及注册土地估价师基本情况);《省外土地估价机构广东从业备案表》;工商营业执照(副本)复印件、社会企业(公司)法人登记证书复印件;《土地评估中介机构注册证书》复印件;土地估价师资格证及身份证复印件;土地估价机构注册证书原件及复印件;其他需要提交的材料。

第二十七条 省外土地估价机构在广东省境内设立分公司参照本办法第四章有关规定办理，分公司从业人员及其执业行为同时接受省协会管理。

第六章 附则

第二十八条 本办法由广东省土地估价师与土地登记代理人协会负责解释。

第二十九条 本办法自2014年5月13日起执行，原《广东省土地估价机构和土地估价师执业注册办法》(粤土协发[2012]第31号)同时废止。



广东省土地估价师与土地登记代理人协会

关于印发《广东省土地登记代理机构和土地登记代理人执业登记办法
(修订)》的通知

粤土协发[2014]第33号

各会员:

为更好地促进我省土地登记工作的开展,积极推进土地登记代理行业建设和加强土地登记代理行业监督管理,根据国土资源部、广东省国土资源厅以及广东省土地估价师与土地登记代理人协会的有关规定,结合我省土地登记代理行业发展,省协会三届5次常务理事会原《执业登记办法》的注册程序和业绩条件规定作了修订,现将修订后的《广东省土地登记代理机构和土地登记代理人执业登记办法(修订)》予以印发,请遵照执行。

附件:《广东省土地登记代理机构和土地登记代理人执业登记办法(修订)》

二〇一四年五月十三日

附件:

广东省土地登记代理机构和土地登记代理人执业登记办法(修订)
(广东省土地估价师与土地登记代理人协会第三届5次常务理事会修订)

第一章 总则

第一条 为适应社会主义市场经济发展的需要,规范土地登记代理机构和土地登记代理人执业行为,维护土地登记代理市场秩序,根据有关规定,制定本办法。

第二条 本办法适用于广东省范围内经工商行政管理部门登记成立从事土地登记代理活动的有限责任公司或合伙组织形式的中介机构和土地登记代理从业人员。

第三条 土地登记代理机构和土地登记代理人实行执业登记制度和年检制度,登记与年检结果向社会公布,机构取得《土地登记代理机构资质证书》后,才能从事土地登记代理业务。

第四条 经执业登记的土地登记代理机构可依法从事以下土地登记代理活动:



(一) 代理土地登记申请、地籍调查相关业务(包括现场指界、界址测绘、勘测定界等)、领取土地证书等;

(二) 收集、整理土地权属来源证明材料等与土地登记有关的资料;

(三) 帮助土地权利人办理解决土地权属纠纷的相关手续;

(四) 查询土地登记资料;

(五) 查证土地产权;

(六) 提供土地登记及相关法律咨询;

(七) 办理土地行政主管部门委托的其他有关业务。

第五条 广东省土地估价师与土地登记代理人协会负责全省土地登记代理机构和土地登记代理人的执业登记。

第二章 登记与年检

第六条 土地登记代理机构名称须明示“土地”(或“不动产”)行业标识。

第七条 土地登记代理机构按执业范围分为:

(一) 全省范围执业;

(二) 工商注册所在地市范围执业;

执业范围申请及变更须按照“所在地市—全省”的渐进顺序申请。

第八条 代理机构执业登记与年检条件

(一) 全省范围执业机构须具备的条件:

1、有固定的经营服务场所;注册资金在人民币 100 万元以上(含 100 万元);

2、在本机构执业的土地登记代理人 4 名以上(含 4 名);

3、建立健全的企业内部管理制度(含人事管理制度、财务管理制度、执业质量控制制度、业务档案管理制度等),连续从事土地登记代理业务三年以上,无不良执业纪录,并具备在全省范围内从事土地估价业务的能力;土地登记代理业绩须具备以下条件之一:①年度代理总面积达 5 万平方米以上或代理价值量在 1 个亿以上;②接受委托,独立完成一项以上的土地登记代理研究工作;

4、法定代表人须获得土地登记代理人资格 3 年以上,无不良执业纪录;已取得土地估价机构注册证书的机构法定代表人可以是获得土地登记代理人资格 3 年以上或取得土地估价师资格 5 年以上,无不



良执业纪录。

(二) 在工商注册所在地市范围执业机构须具备的条件:

- 1、有固定的经营服务场所，注册资金在人民币 50 万元以上（含 50 万元）；
- 2、在本机构执业的土地登记代理人 2 名以上（含 2 名）；
- 3、建立健全的企业内部管理制度（含人事管理制度、财务管理制度、执业质量控制制度、

业务档案管理制度等），具备在所申请地（市）范围内从事土地登记代理业务的能力。

4、法定代表人须获得土地登记代理人资格 3 年以上，无不良执业纪录；已取得土地估价机构注册证书的机构法定代表人可以是获得土地登记代理人资格 3 年以上或取得土地估价师资格 5 年以上，无不良执业纪录。

第九条 代理人执业登记与年检条件

- 1、具有完全民事行为能力；无劳动教养、刑事处罚及业内行政处罚记录；
- 2、取得《土地登记代理人资格证书》，与执业所在机构签有劳动合同，并由所在机构缴纳社会保险，人事档案存放在广东省内各地人才交流中心或街道、劳动部门，每年完成 20 个以上的继续教育学时。

第十条 执业登记、年检的办理程序

每月 1—10 日（法定节假日顺延）受理申请登记的文字材料，如缺件，5 个工作日内通知补报材料，材料提交齐全后分批次集中统一在省协会网站公示 15 个工作日，接受社会监督，公示期满无举报，或举报不实的，对合格者给予办理登记手续并予以通告。

每年 11 月 15 日—30 日受理年检材料，每年 12 月 31 日前完成年检工作，并予以通告。

- 2、兼有土地估价和土地登记代理资质的机构可合并报送年检材料。

第十一条 执业登记、年检应提交的申请材料

以下递交材料中所有证照复印件须加盖机构公章，并提交原件供现场核验。

(一) 机构初始执业登记需提交下列材料:

- 1、登记申请报告、《土地登记代理机构执业登记（变更）申请表》（附表 1）；
- 2、工商营业执照、组织机构代码证、税务登记证、章程（合伙协议）及办公场所有效证明

复印件；



- 3、出资人或合伙人的身份证明及工商部门出具的股东结构证明；
- 4、内部管理制度（含人事管理制度、财务管理制度、执业质量控制制度、业务档案管理制度等）；
- 5、土地登记代理人执业登记申请材料（参照本条第二款要求）；
- 6、需要提交的其他材料。

（二）土地登记代理人初始执业登记需提交下列材料：

1、登记申请报告及《土地登记代理人执业登记（变更）申请表》（附表2）；土地登记代理人资格证、身份证、学历学位证；与所在机构签订的劳动合同；人事档案托管证明原件（须存放在广东省内的人才交流中心或街道、劳动部门）；由现执业所在机构购买的当期社保台帐。

2、其他需要提供的材料。

（三）机构、代理人年检须提交的资料

机构名称、法定代表人、股东结构、注册资金、营业地点等工商登记内容以及执业土地登记代理人均未发生变化的直接办理年检；如发生变化的，年检时同时申请办理变更手续。

1、机构年检需提交的资料：

年检申请报告；年检申请表；经工商部门年审的营业执照、当期《企业工商登记信息查询结果》；土地登记代理机构执业登记证书；前一年度的《业绩申报表》。

2、代理人年检需提交的资料：

土地登记代理人从业机构如果未发生变动，只需提供执业土地登记代理人年检申请表、近一年参加继续教育达20个学时的证明、执业所在机构为其缴纳社保的清单（在年检申请机构缴纳社保超过12个月的只需要提交最近连续12个月的社保清单）；土地登记代理人从业机构发生变动的办理变更登记手续。

第三章 变更及取消登记

第十二条 下列情形须在变更完成的15个工作日内办理变更登记：

- 1、机构名称、法定代表人（或执行合伙人）、股东结构、注册资金、营业地点、工商注册号等工商登记内容发生变更的；



- 2、土地登记代理人执业单位发生变化的；
- 3、其他应该变更登记的情形。

第十三条 变更登记办理程序

每月1—10日(法定节假日顺延)受理文字申请材料,如缺件,5个工作日内通知补报材料。当月对符合条件的申请给予办理变更登记并予以通告。

第十四条 变更登记需提交的材料

以下递交材料中所有复印件须加盖机构公章,并提交原件供现场核验。

(一) 机构变更登记须提交的资料

- 1、变更登记申请及《土地登记代理机构执业登记(变更)申请表》;
- 2、变更后的营业执照、公司章程(合伙协议)、股东大会决议及工商部门出具的能够证明该机构属于变更而非新注册的文件、变更后股东结构证明等材料;
- 3、出资人或合伙人的身份证明,本机构为其缴纳的社会保险台帐;
- 4、其他须提供的资料。

(二) 代理人变更登记须提交的资料

- 1、变更登记的申请及《土地登记代理人执业登记(变更)申请表》;原执业机构同意撤销登记及现执业机构同意申请登记的意见;土地登记代理人资格证、身份证;近一年参加继续教育达20个学时的证明;与现执业机构签订的劳动合同复印件;人事档案管理证明原件;本人近12个月的社保台帐清单;执业经历及近三年土地登记代理业绩清单;
- 2、其他需要提供的材料。

第十五条 土地登记代理机构在经营期间发生以下情形之一的,取消其执业登记,并向社会公示。

- 1、违反国家法律、法规及土地登记代理行业自律组织规定,情节严重的;
- 2、机构歇业超过一年以上或终止营业的;
- 3、机构内部管理混乱,影响土地登记代理业务正常开展的;
- 4、无正当理由不参加年检或未通过年检的;
- 5、未按要求申报业绩,或机构连续两年无业绩的;



- 6、发生重要变更事项，未在规定时间内办理变更手续的（分公司对变更事项未按规定办理备案登记的）；
- 7、工作失误，造成被代理人或行政机关严重损失的；
- 8、虚假登记、允许他人（机构）以本机构的名义执业等不良执业行为；
- 9、连续两年内受到三次以上投诉并经调查属实的或连续两年年检被列入整改的；
- 10、其他应予以取消登记的行为。

第四章 附则

第十六条 本办法由广东省土地估价师与土地登记代理人协会负责解释。

第十七条 本办法经二届 15 次常务理事会审议通过，自 2011 年 10 月 26 日起执行。

附表 1:《广东省土地登记代理机构执业登记（变更）申请表》(略)

附表 2:《广东省土地登记代理人执业登记（变更）申请表》(略)



关于印发《广东省土地估价报告明显质量问题评判标准》的通知

粤土协发[2014]第 35 号

各会员:

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)精神,由省协会学术委员会研究提出、经全省行业内征求意见、提交三届二次全省会员代表大会讨论并投票表决通过,形成了《广东省土地估价报告明显质量问题评判标准》(试行),现予印发。

今后,凡涉及我省土地估价报告无论是被人工还是被计算机监控系统警示存在明显质量问题的,协会将随时启动技术审裁程序。当事会员机构须在接到付费通知5个工作日内全额预交技术审裁专项费用。该费用参照《关于土地价格评估收费的通知》(计价格[1994]2017号)计收。技术审裁结论确认其报告不存在严重质量问题的,结论生效5个工作日内全额退回技术审裁费;确认存在严重质量问题的,技术审裁费用由出具报告的土地估价机构承担,并根据行业自律规定进行处罚。拒不接受该项监管规定的,从违反规定之日起注销执业注册。

附件:《广东省土地估价报告明显质量问题评判标准》(试行)

二〇一四年五月十五日

附件:

广东省土地估价报告明显质量问题评判标准

(试行)

为贯彻落实国土资源部关于实行土地估价报告电子化备案制度的工作部署,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)规定,制订《广东省土地估价报告明显质量问题评判标准》(试行)。本标准适用于判断土地估价报告质量,广东省各级国土资源行政主管部门受理《土地估价报告》备案对评估报告质量实行行政监管,可参照本标准。

土地估价报告和土地估价技术报告中存在以下问题的,视为存在明显质量问题:

一、资质过期或者报告签章不符合规范要求。

①使用过期的土地估价机构注册证书或土地估价师资格证书;

②未达到2名以上执业土地估价师亲笔签字;

③缺法定代表人亲笔签字或经授权的签章;

④缺评估机构公章。

二、附件内容不全,缺少要件。

①缺待估宗地位置示意图;

②缺估价对象照片,或者估价对象照片不能反映出其中至少一名签字土地估价师参与了现场踏勘;

③缺报告中采用的相关比较案例的位置示意图(含市场比较法、收益还原法、剩余法等涉及比较案例等)。



三、使用了虚构的土地出让交易案例。

四、适用了虚构的基准地价、标定地价等公示地价或其相应修正体系。

五、其他经中国土地估价师协会或广东省土地估价师与土地登记代理人协会学术委员会（技术审裁委员会）评定认为土地估价报告存在明显质量问题的情况。

六、本标准试用期为一年，从发文之日起执行。

