



导 读

1、1月中下旬，协会党支部开展了系列活动，包括开展读书会、观看党课、讨论拟定2019年工作计划、对党费收缴情况全面清查核对等。

2、1月初，协会对全省会员2018年度脱贫攻坚先进集体和先进个人以其所在机构的名义予以表彰，2018年全省土地估价与登记代理咨询机构及专业人员共捐助物资超过人民币100万元，定向对贫困学生、孤寡老人、留守儿童、农民工兄弟及困难老兵等群体开展精准扶贫。此外，还有一大批有技术、有能力、有爱心的会员积极服务于贫困地区的国有农用地基准地价、农村地籍调查、美丽乡村建设等相关工作，为贫困地区的经济建设打好基础、助力发展。

3、1月中下旬，省协会联合鉴定中心接受有关部门委托，对涉及的5份《土地估价报告》组织技术审裁。

4、1月中旬，协会邀请了多位权威专家赴“深圳鹏信”开展课题实证研究和技术援助，期间协会领导还分别与“深圳世联”“深圳国房”等机构围绕2019年行业关注的热点话题进行了初步探讨。2019年，协会将进一步凝聚行业技术力量，投身于行业前沿性课题和热点、难点等研究，欢迎行业内有想法、有能力又有积极性的会员积极参与。

5、1月28日，深圳不动产估价协会来访，座谈围绕行业发展、课题研究等方面展开交流，其中深圳协会提出拟举行粤港澳大湾区不动产估价行业融合发展的调研，省协会领导表示将大力支持。

6、2018年度12月土地估价机构备案名单与备案信息已于1月公布；2019年土地登记代理人职业资格考试报告将于2019年3月1日拉开序幕至4月30日截止；最高人民法院与5大评估行业协会在2018年底联合颁发了《人民法院委托评估工作规范》；2018年12月底，广东省人民政府办公厅颁布《关于印发广东省网上中介服务超市管理暂行办法的通知》，1月初，省自然资源厅发布了《关于以“三旧”改造为战略抓手推动新旧动能转换提升城市发展水平的通知》（征求意见稿），以上详见重要文件速递。



目 录

一、行业动态

协会党支部召开系列会议.....	3
凝聚行业力量 助力脱贫攻坚.....	3
省协会联合鉴定中心完成 5 份《土地估价报告》技术审裁.....	4
协会赴深圳开展课题实证研究、技术援助及热点话题研讨.....	4
深圳市不动产估价协会来访.....	6

二、重要文件速递

广东省不动产登记与估价专业人员协会关于公布广东省土地估价机构备案名单（2018 年 12 月）和备案信息变更的通知.....	7
广东省不动产登记与估价专业人员协会关于表彰 2018 年脱贫攻坚先进单位的决定.....	13
2019 年土地登记代理人职业资格考试报告的通告.....	16
最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知.....	19
广东省人民政府办公厅关于印发广东省网上中介服务超市管理暂行办法的通知.....	43
关于以“三旧”改造为战略抓手推动新旧动能转换提升城市发展水平的通知.....	53



行业动态

协会党支部召开系列会议

1月中下旬,协会党支部结合“党日”活动组织了开展了2019年第一期习近平新时代中国特色社会主义思想读书会,认真学习了习近平总书记视察广东重要讲话精神系列材料,以及观看视频党课《中国共产党支部工作条例(试行)》,结合行业实际情况,对协会党支部标准化建设和新一年工作计划作了细致讨论。

此外,还召开了支部扩大会议,认真落实上级党委部署的各项年终总结与上报工作,包括规范开展组织生活会、民主评议党员、党组织达标创优、党员评星定级以及书记述职考核等工作;对照《中共广东省社会组织委员会关于做好2018年度党费清查有关工作的通知》(粤社党字〔2019〕2号)要求,对协会党支部党费收缴情况与党建专项经费的帐务及收支凭证予以全面清查核对,经支部扩大会议审议一致通过后形成文件在党建专栏予以公示。

凝聚行业力量 助力脱贫攻坚

脱贫攻坚主战场上,社会组织是一支不可忽视的力量。2018年是打赢脱贫攻坚战三年行动起步之年,协会组织全省土地估价与登记代理咨询行业按照党中央国务院动员全党全社会力量参与脱贫攻坚的要求,以坚定的信心和饱满的热情,通过各种形式投入到扶贫战线中,履行了企业社会责任、塑造了行业良好形象。

根据“粤土协”备案信息的统计,2018年全省土地估价与登记代理咨询机构及专业人员共捐助物资超过人民币100万元,定向对贫困学生、孤寡老人、留守儿童、农民工兄弟及困难老兵等群体开展精准扶贫。在为困难群体减免评估费用、为贫困人口开展结对帮扶和提供就业、“汕头8.30特大洪灾”等其他专项扶贫活动中涌现出众多先进集体和个人。此外,还有一大批有技术、有能力、有爱心的会员积极服务于贫困地区的国有农用地基准地价、农村地籍调查、美丽乡村建设等相关工作,为贫困地区的经济建设打好基础、助力发展。

1月初,协会根据备案信息统计情况,对全省会员年度脱贫攻坚先进集体和个以其所在机构的名义予以表彰,详见文件速递。



省协会联合鉴定中心完成 5 份《土地估价报告》技术审裁

2019 年 1 月，省协会联合鉴定中心接受有关部门委托，对揭阳、茂名、肇庆三地涉及的 5 份《土地估价报告》组织技术审裁。

根据相关法律法规以及技术审裁规范，省协会联合鉴定中心共组织了 12 名国家级和省级土地估价权威专家，在深圳市、茂名市和肇庆市分别召开“技术审裁现场会议”。技术审裁专家组审议了《土地估价报告》，进行了现场勘查、市场调查，与委托方、有关行政管理部门代表座谈交流，听取了评估机构法定代表人、签字估价师及项目负责人的陈述，以及对签字估价师就技术过程进行质询，再经专家组充分研究审定，最终形成了审裁意见报告。



协会赴深圳开展课题实证研究、技术援助及热点话题研讨

1月中旬,协会继续深化中估协立项的《土地估价、登记代理行业信用评价体系研究》课题研究,开展了问卷调查、方案论证以及报告撰写,并联合深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司进行初步的实证研究。1月13日,协会邀请了中估协副会长兼技术审裁委主任洪亚敏教授、中估协副会长兼考试与继续教育委员会主任邹晓云、省协会副会长兼学术委员会主任唐晓莲教授组成专家组,在深圳鹏信召开了技术援助及研讨专题会,鹏信公司技术骨干30多人参会。其中,洪亚敏教授结合近几年技术审裁工作作了典型剖析;邹晓云副总工就选送的一份《土地估价报告》作深入点评,还结合自然资源资产调查核算评估的新理论、新技术等热点话题带领与会人员做了一场生动的头脑风暴;最后,专家组还与“深圳鹏信”就土地估价实务工作中的众多难点进行了现场研讨。

同期,协会领导还与深圳部份会员机构就行业2019年关心的热点话题作了探讨,如:与深圳市世联土地房地产评估有限公司初步研讨了如何在“产业用地地价政策研究”“轨道交通对城市空间分布尤其是地价的影响”“国际估价标准在国内的应用研究”等方向投入精力合作研究;与深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司就如何推动会员加强自然资源资产的调查、评估、监测进行了初步探讨。

协会在2019年将进一步凝聚行业技术力量,投身于行业前沿性课题和热点、难点等研究,欢迎行业内有关想法、有能力又有积极性的会员积极参与。



深圳市不动产估价协会来访

1月28日下午,深圳市不动产估价协会黄西勤会长、王欣秘书长到访,省协会薛红霞执行会长、李胜胜秘书长参加了座谈会。座谈围绕行业发展、课题研究等方面展开交流,其中深圳协会提出拟举办粤港澳大湾区不动产评估行业融合发展开展调研,省协会领导表示将大力支持。



广东省不动产登记与估价专业人员协会关于公布广东省土地估价机构

备案名单 (2018 年 12 月) 和备案信息变更的通知

各土地估价机构:

根据广东省自然资源厅《关于土地估价机构备案工作 (2018 年 12 月) 的函》 (粤自然资利用函 (2019) 89 号), 批准同意全省 5 家土地估价机构备案 (附件 1)、52 家土地估价机构备案信息变更 (附件 2), 省协会同期完成了该批次新备案机构本年度信用等级评定, 现一并予以公布。

备案机构请于 1 月 14 日起 5 个工作日内至省协会秘书处办理《备案函》《广东省土地评估机构备案与信用等级证书》领取手续, 如有特殊情况请尽快与省协会联系其他可行的送达方式。

附件:

1. 广东省土地估价机构备案名单 (2018 年 12 月)
2. 广东省土地估价机构备案信息变更汇总 (2018 年 12 月)

2019 年 1 月 10 日



附件 1:

广东省土地估价机构备案名单 (2018 年 12 月)

序号	机构名称	法定代表人	备案函编号 (系统生成)	备案编号 (系统生成)	信用等级	证书编号
1	广东敏诚土地房地产与资产评估有限公司	李雄	粤土估备字 (2018) 0507 号	2018440507	待定级	D201944049
2	佛山市粤德信资产评估与房地产土地估价有限公司	曹征求	粤土估备字 (2018) 0509 号	2018440509	待定级	D201944050
3	广东东江土地房地产资产评估事务所 (普通合伙)	巫昌斌	粤土估备字 (2018) 0530 号	2018440530	待定级	D201944051
4	佛山市港盛资产土地房地产评估事务所 (普通合伙)	周绍联	粤土估备字 (2018) 0535 号	2018440535	待定级	D201944052
5	广州和顺资产评估与房地产土地估价有限公司	杨林武	粤土估备字 (2018) 0538 号	2018440538	待定级	D201944053



附件 2:

广东省土地估价机构备案信息变更汇总 (2018 年 12 月)

序号	机构名称	申请变更事项
1	广东新鸿信土地房地产评估有限公司	取消土地估价师刘冬青在该机构的备案
2	广东天粤资产评估土地估价有限公司	增加土地估价师邵雪兰在该机构的备案
3	广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司	增加土地估价师赵婷在该机构的备案
4	广东中洲资产评估土地房地产估价有限公司	增加土地估价师郑冰荣在该机构的备案
5	东莞市晋成土地房地产估价有限公司	取消房地产估价师管雪兰在该机构的备案
6	惠州可道资产土地房地产评估有限公司	取消资产评估师陈瑞在该机构的备案
7	广东世纪人土地与房地产评估咨询有限公司	取消土地估价师李亮、陈彦宁, 房地产估价师许石、袁雨文在该机构的备案
8	广东均正房地产与土地估价有限公司	1. 股东结构变更为“王志新、聂竹松、张书涓”; 2. 取消土地估价师蒋苏健在该机构的备案。
9	广东恒之信土地房地产资产评估有限公司	增加土地估价师林少欣在该机构的备案
10	汕头市铭信资产评估土地房地产估价有限公司	取消土地估价师葛云在该机构的备案
11	广东三瑞资产土地房地产评估咨询有限公司	1. 股东结构变更为”陈琛、谷德林、陈伟恒”; 2. 增加土地估价师曾嫦娥在该机构的备案。
12	深圳市英联资产评估土地房地产估价顾问有限公司	股东结构变更为“宋星慧、张玲、郭建波、黄璜”
13	佛山市信欣房地产土地评估有限公司	取消土地估价师万小军在该机构的备案
14	江门市中坤资产评估土地房地产估价有限公司	1. 股东结构变更为“李光明、余晓峰、卢启佳、邓丙炽”; 2. 法定代表人变更为“卢启佳”。
15	广东公信房地产与土地评估有限公司	增加土地估价师唐小健在该机构的备案
16	广东荣信房地产土地评估有限公司	增加土地估价师罗稳、陈彤、林娟、李运成在该机构的备案
17	深圳市新永基土地房地产评估顾问有限公司	增加土地估价师王艳华、唐劲博在该机构的备案
18	深圳市文集土地与房地产评估经纪有限公司	1. 机构名称变更为“深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司”; 2. 股东结构变更为“杜爱华、杜育华、马公村、



序号	机构名称	申请变更事项
		杜华聪、石晶”； 3. 增加资产评估师石晶在该机构的备案。
19	中山市佳信土地房地产估价有限公司	取消土地估价师陈婕妤在该机构的备案
20	肇庆永正资产评估土地房地产估价有限公司	取消土地估价师胡菊琳在该机构的备案
21	广东安诚信房地产与土地评估有限公司	1. 机构注册资金变更为“265万”；2. 股东结构变更为“李金朋、刘志宏、张枚、李江、卫仲良、刘弋涓”；3. 增加资产评估师李金朋，土地估价师陈尹聪在该机构的备案。
22	东莞市德尚土地房地产评估有限公司	取消土地估价师谭颖晓在该机构的备案
23	广东大川土地房地产资产评估有限公司	增加土地估价师黄海强在该机构的备案
24	江门市中恒土地房地产评估有限公司	1. 取消房地产估价师陈志刚在该机构的备案； 2. 刘尊福估价师类别变更为土地估价师
25	佛山市博顺房地产土地评估有限公司	1. 机构名称变更为“佛山市博顺资产房地产土地评估有限公司”； 2. 机构地址变更为“佛山市顺德区容桂红星居委会文明西路42号领德大厦1507号”； 3. 股东结构变更为“刘连臣、龚杰、曹毅君、穆琛”。
26	广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司	增加土地估价师黎忠彬在该机构的备案
27	东莞市东沃土地房地产评估有限公司	1. 法定代表人变更为“黄炯锐”； 2. 股东结构变更为“黄炯锐、凌霞、陈志豪、范仰林”。
28	阳江市同德土地房地产评估经纪有限公司	机构地址变更为“阳江市江城区上坑路11号首层”
29	深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司	1. 增加土地估价师张玉莹、曹延磊在该机构的备案； 2. 刘韬估价师类别变更为土地估价师。
30	广东宏江土地房地产评估与工程顾问有限公司	股东结构变更为“江天龙，陈丽敏，刘迎春”
31	中山市梵亚资产评估与土地房地产估价有限公司	增加资产评估师张叔进在该机构的备案
32	深圳市国政房地产土地资产评估顾问有限公司	1. 股东结构变更为“占波、蓝志雄、曾繁松、张晓辉。”； 2. 法定代表人变更为“曾繁松”； 3. 取消房地产估价师申屠忠，增加房地产估价师崔文利、贺长洋在该机构的备案。
33	深圳市国咨土地房地产评估有限公司	机构名称变更为“深圳市国咨土地房地产资产



序号	机构名称	申请变更事项
		评估有限公司”
34	深圳市城市房地产土地评估有限公司	增加土地估价师欧汉奇在该机构的备案
35	广东博邦资产土地房地产评估有限公司	增加土地估价师邓国松在该机构的备案
36	广东景盛土地房地产评估咨询有限公司	取消房地产估价师王波、张玉阳, 增加房地产估价师舒啸秋, 朱曙峰、柯常春、黎汉宁在该机构的备案
37	中山市中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司	1. 机构名称变更为“广东中正信资产评估与土地房地产估价有限公司” 2. 增加土地估价师郑聂在该机构的备案。
38	广州市亿信资产评估与土地房地产估价有限公司	增加土地估价师钟泰在该机构的备案
39	广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司	增加土地估价师温定坤在该机构的备案
40	广东陆地土地房地产估价有限公司	机构地址变更为“珠海市吉大九洲大道中2010号202房”
41	广东万联达资产房地产土地评估有限公司	增加土地估价师覃伟伦、岑惠在该机构的备案
42	深圳市世联土地房地产评估有限公司	增加土地估价师高筠、肖海珍、李键、刘小华、苏艳萍在该机构的备案
43	深圳市国誉房地产土地估价顾问有限公司	1. 股东结构变更为“余伟、伍方贵、施秋羽、邹雪兵”; 2. 机构名称变更为“深圳市国誉房地产土地资产评估顾问有限公司”。
44	广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	增加土地估价师伦祺康、严沛科、李昱在该机构的备案
45	东莞市均安土地房地产资产评估有限公司	1. 股东结构变更为“吴剑波、孙林、刘飞行、郭传龙、李芬、孙伶俐、吕淦培、罗建堂、刘裕星、李伟”; 2. 吴剑波、孙林估价师类别变更为土地估价师; 3. 增加房地产估价师李伟在该机构的备案。
46	深圳市中诚达土地房地产评估顾问有限公司	1. 机构名称变更为“深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司”; 2. 机构地址变更为“深圳市福田区新洲路深圳国际商会大厦(B座)1601-1604”。
47	中山市正大土地房地产评估有限公司	取消土地估价师余天钰在该机构的备案
48	肇庆禾正资产评估土地房地产估价有限公司	增加土地估价师彭文珍在该机构的备案
49	湛江德诚百润土地房地产评估有限公司	取消土地估价师张伟清、许黛丽在该机构的备案



序号	机构名称	申请变更事项
50	深圳市鲁克土地房地产评估有限公司	增加土地估价师苏文龙, 取消土地估价师庾中利, 房地产估价师卢志华在该机构的备案
51	广东金港城土地房地产评估有限公司	1. 机构名称变更为“广东金港城土地房地产资产评估有限公司”; 2. 注册资本变更为“500万”; 3. 股东结构变更为“罗兴发、宋秀水、曾爱华、刘志春”; 4. 法定代表人变更为“曾爱华”; 5. 取消房地产估价师黎飞在该机构的备案。
52	广东国量房地产土地评估咨询有限公司	取消土地估价师钟泰, 增加房地产估价师陆国芳在该机构的备案



广东省不动产登记与估价专业人员协会

关于表彰 2018 年脱贫攻坚先进单位的决定

粤土协发〔2019〕1号

各会员：

2018 年是打赢脱贫攻坚战三年行动起步之年，根据省自然资源厅、省民政厅和省社会组织党委的部署，全省土地估价与登记代理咨询行业深入贯彻党的十九大精神，按照党中央动员全党全国全社会力量参与脱贫攻坚的要求，坚持大扶贫格局，出台了行业参与脱贫攻坚三年工作规划（2018~2020 年）和年度工作计划，全省土地估价与登记代理咨询机构及专业人员积极响应，以坚定的信心和饱满的热情，通过各种形式投入到扶贫战线中去，切实履行了企业社会责任、塑造了行业良好形象。

根据会员报备的专项工作数据，2018 年全省土地估价与登记代理咨询机构及专业人员共捐助物资超过人民币 110 万元，定向对贫困学生、孤寡老人、留守儿童、农民工兄弟及困难老兵等群体开展精准扶贫；在为困难群体减免评估费用、为贫困人口开展结对帮扶和提供就业，以及“汕头 8.30 特大洪灾”等其他专项扶贫活动中涌现出众多先进集体和个人，此外，还有一大批有技术、有能力、有爱心的会员积极服务于贫困地区的国有农用地基准地价、农村地籍调查、美丽乡村建设等相关工作，为贫困地区的经济建设打好基础、助力发展。

为进一步激励全行业积极投身脱贫攻坚伟大事业，凝聚脱贫攻坚磅礴力量，经研究，现决定对年度脱贫攻坚先进集体和个人以其所在机构的名义进行表彰。希望受表彰的会员再接再厉，充分发挥榜样带头和示范引领作用，在脱贫攻坚战中再创佳绩、再立新功，也希望全行业向先进学习、向先进看齐，始终以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，全面落实打赢脱贫攻坚战三年行动的各项决策部署，确保做到真扶贫、扶真贫、真脱贫，凝聚全行业合力，以更加昂扬的斗志、更加饱满的热情、更加扎实的工作，为决战脱贫攻坚，决胜全面小康做出新的更大贡献！

附件：2018 年脱贫攻坚先进会员单位表彰名单

2019 年 1 月 4 日



附件:

2018 年脱贫攻坚先进会员单位表彰名单

序号	会员单位名称 (按笔画排序)
1	广东万诚房地产土地评估有限公司
2	广东万联达资产房地产土地评估有限公司
3	广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司
4	广东天粤资产评估土地估价有限公司
5	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司
6	广东中兆土地房地产评估有限公司
7	广东中联羊城资产评估与土地房地产估价有限公司
8	广东公评房地产与土地估价有限公司
9	广东正拓土地房地产与资产评估有限公司
10	广东正量土地房地产资产评估有限公司
11	广东世华行资产评估房地产土地估价顾问有限公司
12	广东世纪人土地与房地产评估咨询有限公司
13	广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司
14	广东弘实资产评估房地产土地估价有限公司
15	广东众信土地房地产评估有限公司
16	广东宏江土地房地产评估与工程顾问有限公司
17	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
18	广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司
19	广东国政土地房地产评估测绘有限公司
20	广东国信土地房地产估价咨询有限公司
21	广东国盛资产房地产土地评估有限公司
22	广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司
23	广东思远土地房地产评估咨询有限公司
24	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
25	广东恒正不动产评估有限公司
26	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
27	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司
28	广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司
29	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司
30	广州市建证资产评估与土地房地产估价有限公司
31	广州启诚房地产土地评估有限公司
32	中联国际评估咨询有限公司
33	汕头市立恒不动产与资产评估有限公司
34	佛山市中鼎成土地房地产评估有限公司



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路 450 号华信中心 701 - 702 室
 投稿邮箱: gdtgdgs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-87606087(专业研究部) 传真: 020-87627336

序号	会员单位名称 (按笔画排序)
35	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
36	深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司
37	深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司
38	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司
39	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司
40	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
41	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
42	深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司
43	深圳市国策房地产土地估价有限公司
44	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司
45	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
46	惠州市广信土地房地产评估咨询有限公司
47	惠州市欣业土地房地产评估有限公司



2019 年土地登记代理人职业资格考试报告的通告

中国土地估价师与土地登记代理人协会通告 2019 年第 1 号

根据《人力资源社会保障部 国土资源部 关于印发<土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定>和<土地登记代理人职业资格考试实施办法>的通知》(人社部发〔2015〕66 号)和《人力资源社会保障部办公厅关于 2019 年度专业技术人员资格考试计划及有关问题的通知》(人社厅发〔2018〕142 号), 现将 2019 年土地登记代理人职业资格考试(以下简称“考试”)相关事项通告如下。

一、报名条件

遵守国家法律、法规, 恪守职业道德, 并具备下列条件之一的, 可申请参加考试:

- (一) 取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业大学专科学历, 工作满 6 年, 从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作满 4 年;
- (二) 取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业大学本科学历(学位), 工作满 4 年, 从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作满 2 年;
- (三) 取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业在内的双学士学位(或者研究生班毕业), 工作满 3 年, 从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作满 1 年;
- (四) 取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业硕士学历(学位), 工作满 2 年, 从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作满 1 年;
- (五) 取得经济学类、法学类、公共管理类、测绘类、管理科学与工程类、地理科学类专业博士学历(学位);
- (六) 取得经济学、法学、理学、工学、管理学科门类其他专业上述学历(学位)的人员, 从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作年限相应增加 1 年;
- (七) 取得其他学科门类专业上述学历(学位)的人员, 从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理工作年限相应增加 2 年。

二、报名程序

考生统一登录中国土地估价师与土地登记代理人协会网站(<http://www.creva.org.cn>), 进入“全国土地登记代理人职业资格报名系统”(以下简称“报名系统”)报名。

(一) 报名时间

考试报名时间自 2019 年 3 月 1 日起至 4 月 30 日止。

(二) 报名流程。

1. 新考生报名。进入“报名系统” → 注册用户 → 用户登录 → 填写基本信息、上传证明材料 → 选择考试科目与考点 → 确认报名信息 → 提交报名 → 查看报名预审结果 → 缴纳考试费。

2. 续考生报名。进入“报名系统” → 用户登录 → 完善基本信息和证明材料 → 选择考试科目与考点 →

广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路 450 号华信中心 701-702 室
投稿邮箱: gdttdgjs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-87606087(专业研究部) 传真: 020-87627336

确认报名信息 → 提交报名 → 查看报名预审结果 → 缴纳考试费。

缴费成功后视为报名成功,除个人联系方式外,所报科目及相关信息不能修改。

(三) 证明材料

请按提示如实填写报名信息,上传完整、清晰的报名材料原件的扫描件或照片。

1.近期免冠二寸证件照,背景为白色。

2.国家教育部认可的学历证书;持国外学历证书的考生另需教育部留学服务中心出具的学历认证书并录入编号。

3.《中华人民共和国居民身份证》,香港、澳门和台湾地区居民须分别提供《香港永久性居民身份证》、《澳门特别行政区永久性居民身份证》或《台湾居民来往大陆通行证》。

(四)网上缴费。考生应于5月12日前通过网上支付的方式,按每科次110元人民币缴纳考试费,缴费成功后不予退还。

(五)报名预审。工作人员在5个工作日内,通过报名系统对报名资格和申请材料的合规性和完整性进行核查,反馈审核意见。考生可实时查询报名审核结果。

凡有下列情况之一的,报名资格不予通过,不能打印准考证和参加考试:1.不符合报名条件的;2.报名材料缺失或无法辨识的;3.逾期未缴纳考试费的;4.持国外学历证书的考生,未录入教育部留学服务中心出具的毕业证书或学历认证书编号的;5.填报信息或材料不实的。

审核未通过的考生,可在5月5日前按审核意见修改完善后,重新提交报名申请。

三、免试条件与申请程序

(一) 免试条件

符合报名条件并已按照国家统一规定评聘为高级专业技术职务的考生,可免试《土地权利理论与方法》和《地籍调查》2个科目,只参加《土地登记相关法律》和《土地登记代理实务》2个科目的考试。

(二) 免试申请程序

申请免试考生报名时,须在报名系统的“申请免试”中上传高级专业技术职务证书电子图片和单位人事部门聘任材料扫描件或照片。

四、考试科目与考试时间

考生自主选择报考科目种类和数目,按全国统一时间进行考试:

6月22日	土地登记相关法律	09:00-11:30
	土地权利理论与方法	14:30-17:00
6月23日	地籍调查	09:00-11:30
	土地登记代理实务	14:30-17:00

五、考试大纲

2019年考试大纲沿用《土地登记代理人职业资格考试大纲2017年修订版》,只对附录中政策法规依据进行增补,考试大纲与增补内容通过中国土地估价师与土地登记代理人协会网站“土地登记代理人资格考试”栏目发布。



六、考试形式

考试各科目实行闭卷计算机化考试方式。考生在计算机终端获取试题、作答并提交答题结果。

七、准考证打印

考生须于 2019 年 6 月 10 日至 23 日, 登录报名系统自行下载、打印准考证。

八、成绩认定及延续

考试成绩实行 4 年为一个周期的滚动管理办法, 考生须在连续 4 个考试年度内通过全部应试科目; 申请免试的考生须在连续 2 个考试年度内通过应试科目, 方可获得土地登记代理人职业资格证书。

九、成绩发布与证书发放

1. 考试成绩原则上将在考试结束后 2 个月内发布, 考生可登录“报名系统”查询成绩
2. 各科目考试合格, 颁发人力资源和社会保障部和自然资源部监制、中国土地估价师与土地登记代理人协会用印的《中华人民共和国土地登记代理人职业资格证书》, 该证书在全国范围有效。

十、其他

(一) 报名条件与免试条件中所涉相关年限的截止日期为 2019 年 6 月 23 日。

(二) 本次考试四科目均为客观题, 由计算机自动评阅计分, 不存在人工评阅与计分的过程, 原则上不再进行成绩复核。

(三) 中估协将于 6 月 1 日至 6 月 21 日开通计算机化考试练习, 具体方式另行通知。已报名考生可通过协会网站登录模拟考试系统, 计算机化环境、电子化试题形式和熟悉操作模式。

(四) 本次考试不举办考前培训, 也从未授权或委托任何单位和个人举办相关考前培训、售卖考试专用书籍。

(五) 联系方式

1. 考试专家委员会办公室

地 址: 北京市西城区冠英园西区 37 号

邮 编: 100035

联系人: 王 健 黄艳梅

电 话: 010-66562203/62164081

传 真: 010-66562202

电 邮: wjian@creva.sina.net hym@creva.sina.net

2. 考试报名系统咨询 (考试报名期间)

电 话: 4006205555

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2019 年 1 月 14 日



最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会
中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝玉石
首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知

最高人民法院办公厅
中国资产评估协会
中国土地估价师与土地登记代理人协会
中国房地产估价师与房地产经纪人学会
中国矿业权评估师协会
中国珠宝玉石首饰行业协会

法办〔2018〕273号

最高人民法院办公厅 中国资产评估协会
中国土地估价师与土地登记代理人协会
中国房地产估价师与房地产经纪人学会
中国矿业权评估师协会 中国珠宝玉石首饰行业协会
关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知

各省、自治区、直辖市高级人民法院,解放军军事法院,新疆维吾尔自治区高级人民法院生产建设兵团分院;各全国性评估行业协会、地方性评估行业协会;各有关评估机构:

为全面落实《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(以下简称参考价规定)(法释〔2018〕15号),

— 1 —



依法规范人民法院委托评估工作,提高委托评估工作效率,保护当事人、利害关系人的合法权益,最高人民法院与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会联合研究制定了《人民法院委托评估工作规范》,现予印发,请遵照执行。



最高人民法院办公厅



中国资产评估协会



中国土地估价师与土地登记代理人协会



中国房地产估价师与房地产经纪人学会



中国矿业权评估师协会



中国珠宝玉石首饰行业协会

2018年12月10日



人民法院委托评估工作规范

为依法规范人民法院委托评估工作,提高委托评估工作效率,保护当事人、利害关系人的合法权益,根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(以下简称参考价规定)的规定,制定本规范。

一、最高人民法院根据中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会等全国性评估行业协会推荐的评估机构名单建立人民法院涉执财产处置司法评估机构名单库。

按评估专业领域和评估机构的执业范围在名单库下设资产、土地、房地产、矿业权、珠宝玉石首饰等名单分库;在分库下根据行政区划设省、市两级名单子库;市级行政区划内的评估机构满三家的,设市级名单子库;除青海、西藏两地省级行政区划内的评估机构满五家即设省级名单子库外,其他省级行政区划内的评估机构满十家的,设省级名单子库。

二、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会等全国性评估行业协会自行制定



本行业推荐入选名单库的标准。

因违反资产评估法或者评估行业监督管理办法被有关部门处罚的评估机构,五年内不得推荐入选名单库。

评估机构的收费标准高于所属全国性行业协会各评估机构平均收费标准10%的,不得推荐入选名单库。

三、最高人民法院应当将入选名单库的评估机构及其评估专业人员的基本信息,以及评估机构在其所属全国性评估行业协会报备的收费标准,在中国执行信息公开网上进行公示。

已入选名单库的评估机构变更名称、法定代表人、注册地址、联系人、联系电话、评估专业人员的,该评估机构所属全国性评估行业协会应当及时更新并及时函告最高人民法院。

最高人民法院应当及时更新中国执行信息公开网上公示的相关信息。

四、已入选名单库的评估机构具有下列情形之一的,该评估机构所属全国性评估行业协会应当及时函告最高人民法院,将其除名:

- (一)被纳入失信被执行人名单的;
- (二)因违反资产评估法或者评估行业监督管理办法被有关部门处罚的;
- (三)已办理企业注销登记的;
- (四)已被市场监管部门吊销营业执照的;
- (五)违反所属行业协会自律管理规定,受到严重惩戒的。



最高人民法院应当根据各全国性评估行业协会的建议,将相关评估机构从名单库中除名,并函告全国性评估行业协会,同时建议全国性评估行业协会五年内不得再推荐该评估机构入选名单库。

五、已入选名单库的评估机构具有下列情形之一的,最高人民法院应当函告该评估机构所属的全国性评估行业协会,将其除名,五年内不得再推荐该评估机构入选名单库:

- (一)无正当理由拒绝进行司法评估的;
- (二)存在弄虚作假情形的;
- (三)具有第四条第一款规定情形之一,但全国性评估行业协会未函告最高人民法院的;
- (四)未按照在所属全国性评估行业协会报备的收费标准计算评估费用的。

全国性评估行业协会应当及时回复意见,最高人民法院根据全国性评估行业协会的回复意见,将相关评估机构从名单库中除名,并函告全国性评估行业协会。

六、最高人民法院应当将除名的评估机构名单在中国执行信息公开网上进行公示。

七、最高人民法院每年将名单库中评估机构的评估工作情况向其所属的全国性评估行业协会通报一次。

各全国性评估行业协会每年根据最高人民法院通报的已入选名单库和新申请加入名单库的评估机构的情况,重新向最高人民



法院推荐入选名单库的评估机构名单。

八、最高人民法院建设全国法院询价评估系统(以下简称询价评估系统),各全国性评估行业协会建设本协会全国司法评估管理系统/平台(以下简称评估管理系统/平台),询价评估系统与评估管理系统/平台,通过最高人民法院与各全国性评估行业协会之间专线进行对接,实现对推荐入选名单库的评估机构及其评估专业人员和收费标准的信息共享,以及最高人民法院与各全国性评估行业协会、人民法院与评估机构之间委托评估数据和相关材料的传输。

九、具有下列情形之一,人民法院应当委托评估机构进行评估:

- (一)涉及国有资产或者公共利益等事项的;
- (二)企业国有资产法、公司法、合伙企业法、证券法、拍卖法、公路法等法律、行政法规规定必须委托评估的;
- (三)双方当事人要求委托评估的;
- (四)司法网络询价平台不能或者在期限内均未出具网络询价结果的;
- (五)法律、法规有明确规定的。

十、委托评估的,人民法院应当通知双方当事人在指定期间内从人民法院指定的名单分库中协商确定三家评估机构及顺序。

双方当事人未在人民法院指定的期间内,在名单分库中一致确定三家评估机构及顺序,或者因一方当事人下落不明无法进行



协商的,人民法院应当及时在询价评估系统中采取摇号方式随机确定三家评估机构及顺序。财产所在地设有市级名单子库的,应当在市级名单子库中随机确定;财产所在地未设市级名单子库,但设有省级名单子库的,应当在省级名单子库中随机确定;财产所在地未设名单子库的,应当根据财产类型,在名单分库中随机确定。

十一、最高人民法院应当将当事人协商或者通过摇号方式确定的评估机构名称在中国执行信息公开网上进行公示。

十二、评估机构确定后,人民法院应当及时通过询价评估系统向顺序在前的评估机构发送评估委托书,评估委托书应当附财产清单。

人民法院应当按照本规范附件中列明的各项评估需要提供的材料清单,将查明的材料扫描上传至询价评估系统。本规范附件评估材料清单中列明的委托评估需要提供的材料,人民法院未能调取到或实际不存在的,应当在评估委托书中注明。图纸、账册等无法扫描的,人民法院应当在评估委托书中注明。

十三、评估机构应当及时通过系统接收人民法院的评估委托书。

人民法院通过询价评估系统向评估机构成功发出评估委托书后,评估机构三个工作日内未接收的,人民法院应当通知评估机构接收,全国性评估行业协会应当督促评估机构接收。评估机构接到通知后三个工作日内仍未接收的,人民法院应当撤回对该评估机构的委托,并另行委托下一顺序的评估机构重新进行评估。



十四、评估机构接收人民法院的评估委托书后,认为有下列情形之一的,应当在三个工作日内向人民法院说明情况,提出不承接委托评估申请:

- (一)其与当事人或者评估财产有利害关系;
- (二)已办理注销登记或者被市场监管部门吊销营业执照;
- (三)依法不能进行评估的其他情形。

人民法院经审查,认为评估机构申请不承接委托评估的理由成立的,应当在三日内撤回对该评估机构的委托,并另行委托下一顺序的评估机构重新进行评估;认为评估机构申请不承接委托评估的理由不成立的,应当在三日内通知评估机构。

评估机构未在规定期限内向人民法院提出不承接委托评估申请的,视为接受委托。

十五、最高人民法院应当将评估机构不承接委托评估的理由进行公开。

当事人协商或者通过摇号方式确定的三家评估机构不承接委托评估的理由均成立的,人民法院应当通过原方式重新确定评估机构;当事人不能协商确定三家评估机构的,人民法院应当通过摇号方式确定。

十六、评估机构接受委托或者其不承接委托评估的理由不成立的,人民法院应当将扫描上传至询价评估系统的材料发送给评估机构;图纸、账册等材料无法扫描的,应当及时邮寄或者直接交付给评估机构。



第十七条、评估机构收到评估委托书和相关材料后,应当及时确定评估专业人员,并通过系统将评估专业的信息发送给人民法院。

第十八条、因违反资产评估法或者评估行业监督管理办法被有关部门处罚不满一年,以及与当事人或者评估财产有利害关系的评估专业人员,不得参与司法委托评估工作。

第十九条、评估机构确定评估专业人员后,应当及时开展评估工作。

第二十条、需要现场勘验的,评估机构应当及时通知人民法院组织进行。

第二十一条、人民法院未按本规范附件中列明的委托评估需要提供的材料清单提供全部材料,评估机构认为无法进行评估或者影响评估结果的,应当及时告知人民法院。人民法院应当告知当事人,并要求当事人提供材料或材料线索。

第二十二条、当事人不提供或未能提供,以及根据当事人提供的材料线索无法提取到相关材料的,人民法院应当通知评估机构根据现有材料进行评估,并告知当事人因缺乏材料可能影响评估结果的风险。

第二十三条、评估机构应在收到评估委托书和相关材料后三十日内出具评估报告,并通过系统发送给人民法院。人民法院通过询价评估系统发送委托评估材料的,询价评估系统提示成功发送的时间为评估机构收到时间;人民法院邮寄或者直接交付委托评估材料的,以评估机构签收的时间为收到时间。

第二十四条、评估机构认为不能在期限内出具评估报告的,应当在



期限届满五日前通过系统向人民法院发送书面的延期申请。申请书中应当说明不能按期完成评估的原因,以及申请延长的期限,但期限不得超过十五日。

人民法院收到评估机构的延期申请后,应当在三日内决定是否延期,并通过系统通知评估机构。决定延期的,应当确定延长的期限;决定不延期的,应当说明理由。评估机构在人民法院确定的延长期限内,仍不能出具评估报告的,应当按照第一款的要求向人民法院再次提出一次延期申请。对于评估机构的延期申请,人民法院应当按照第二款的要求办理。

第二十二条、评估机构未在收到评估委托书和相关材料后三十日内或者未在人民法院确定的第一次延长期限内出具评估报告,亦不向人民法院申请延期的,人民法院应当撤回对该评估机构的委托,告知其在三日内退回委托评估的材料,并另行委托下一顺序的评估机构重新进行评估。

第二十三条、人民法院认为评估报告具有参考价规定第二十条规定的情形之一的,应当通过系统向评估机构发出通知书,要求评估机构在三日内予以说明或者补正。通知书应当载明评估报告存在的问题,需要说明或者补正的事项。评估机构未在期限内按照人民法院的要求进行说明或者补正的,人民法院应当通知该评估机构在三日内退回委托评估的材料,并另行委托下一顺序的评估机构重新进行评估。

第二十四条、人民法院应当在收到评估报告或者书面说明、补正材



料后,按照参考价规定第二十一条的规定向当事人、利害关系人发送。

二十五、当事人、利害关系人认为评估报告存在参考价规定第二十二条第一款第一、二项情形,在收到评估报告后五日内提出书面异议,人民法院经审查,裁定异议成立的,人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明或者补正。

评估机构在五日内未作说明或者补正的,人民法院应当撤回对该评估机构的委托,告知其在三日内退回委托评估的材料,并另行委托下一顺序的评估机构重新进行评估。

二十六、当事人、利害关系人认为评估报告存在参考价规定第二十二条第一款第三、四项情形,在收到评估报告后五日内提出书面异议,人民法院经审查,裁定异议成立的,人民法院应当通知该评估机构在三日内退回委托评估的材料,并另行委托下一顺序的评估机构重新进行评估。

二十七、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的,人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。评估机构在五日内未作说明或者当事人、利害关系人对作出的说明仍有异议的,人民法院应当交该评估机构所属全国性评估行业协会组织进行专业技术评审。全国性评估行业协会可以根据实际情况,指定省级评估行业协会进行专业技术评审。

省级评估行业协会或者全国性行业协会应当在人民法院指定



的期限内出具评审意见。

二十八、人民法院依据参考价规定第二十八条决定暂缓委托评估的,应当通过系统向评估机构发送暂缓委托评估通知书。

暂缓情形消失后,人民法院应当及时通过系统向评估机构发送恢复委托评估通知书。

二十九、人民法院依据参考价规定第二十九条撤回委托评估的,应当通过系统及时向评估机构发送撤回委托评估通知书。通知书应当载明撤回委托评估的原因,以及指定期限要求评估机构出具因评估已实际支出费用的说明,并附相关凭证。

三十、评估机构应当按照其在所属全国性评估行业协会报备的收费标准,并依据参考价规定第三十二条的规定收取委托评估费用。

三十一、评估机构应当根据评估报告中的评估价和在所属全国性评估行业协会报备的收费标准计算预估评估费,并出具预估评估费交纳通知书与评估报告一并提交给人民法院。人民法院应当按照预估评估费用的50%通知申请执行人垫付。

人民法院应当将申请执行人交纳的评估费支付给评估机构,并注明实际评估费用按照参考价规定第三十二条的规定计算,多退少补。申请执行人以签订保险合同的方式垫付评估费的,人民法院应当告知评估机构。

三十二、人民法院通过系统向评估机构成功发送退回委托评估材料的通知,即视为终止委托评估。



附件

人民法院委托评估需要提供的材料清单

一、房地产类

(一) 必需材料

1. 权属证明(已办理权属登记的),包括:《不动产权证书》或《房地产权证》《房屋所有权证》《国有土地使用证》,《国有建设用地使用证》《集体土地所有权证》《集体建设用地使用证》《集体土地承包权证》;

2. 合法来源证明(未办理权属登记的),包括:房地产买卖合同、继承证明(公证书、判决或调解书等)、相关批文、契税发票、测绘成果等;

3. 抵押等他项权证明,已出租房地产的租赁合同;

4. 法院查明的财产权属、质量瑕疵等材料,以及关于财产的特殊情况说明。

(二) 一般材料

1. 房地产状况相关材料,包括:相关工程建设、图纸、房屋交付等资料,房屋装修情况,房屋占用和维护情况,自营性房地产(如宾馆、餐饮、娱乐场所等)的收益及相应的成本费用资料。

2. 在建工程相关材料,包括:建设项目可行性研究资料及立项批准文件、《国有建设用地使用权出让合同》(或《国有土地划拨决定书》)《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程



施工许可证》《商品房预售许可证》《商品房预售合同》、规划总平面图、建筑设计平面图、施工总承包合同、工程预算资料、征收及市政配套协议、房屋设计说明及设计交付时间、施工进度安排及实际进度、隐蔽工程图纸、测绘报告或分层分部位建筑面积明细表、地价付款凭证、工程付款凭证、主要机电设备安装规划及实际安装与付款凭证、实际装修与付款凭证、房屋预售部分清单及反映房地产收益的资料等。

二、土地类

(一) 必需材料

1. 权属证明(已办理权属登记的),包括:《不动产权证书》或《房地产权证》《国有土地使用证》《国有建设用地使用证》《集体土地所有权证》《集体建设用地使用证》《国有土地使用权证》《集体土地使用权证》《集体土地承包权证》;

2. 合法来源证明,包括:《国有建设用地使用权出让合同》或《转让合同》《置换集体土地上的土地承包合同》、出让金及契税发票、规划条件函等规划批复文件;

3. 抵押等他项权证明;

4. 法院查明的财产权属、质量瑕疵等材料,以及关于财产的特殊情况说明。

(二) 一般材料

1. 地上建筑物材料(有权属登记的),包括:《不动产权证书》或《房屋所有权证》;

2. 在建工程材料,包括:《建设用地规划许可证》《建设工程规



划许可证》《建筑工程施工许可证》《工程竣工验收备案表》等；

3. 租赁情况材料,包括《土地租赁合同》《房屋租赁合同》《土地承包经营合同》。

三、矿业权类

(一)探矿权类评估

1. 必需材料

(1)权属材料,包括:勘查许可证及其批准的区块范围图、探矿权出让收益(价款)缴纳情况说明及相关材料、探矿权人营业执照或事业单位法人证书;

(2)地质、储量及采矿、选矿类技术类材料,包括:地质勘查全过程所取得各种地勘成果(历次地质勘查报告及有关资料以及相关评审意见书与评审备案证明)、综合性地质矿产平面图(标注勘查区范围的地形地质图)、矿区勘查工程布置图、典型剖面图(包括孔、坑道等内容)、物化探成果图、主要矿体(层)储量计算图、矿山建设可行性研究报告或初步设计或开发利用方案;

(3)财务统计类材料,包括:地质勘查工作期间的历年投入的地勘费统计报表、地质勘查工作期间主要、大额的地勘费发票、历年完成的勘查实物工作量统计(包括地形地质测量物探、化探、钻探、坑探、浅井、槽探工程等);

(4)抵押等他项权证明;

(5)法院查明的财产权属、质量瑕疵等材料,以及关于财产的特殊情况说明。

2. 一般材料



(1)综合材料,包括:勘查许可证的历史沿革(含最初设立、延续及变更、变更原因等)、以往矿业权评估史(包括评估时间、目的、范围、评估机构和评估结果)、探矿权人简介(包括历史沿革、人员构成、生产经营现状、企业发展过程中的重大事件、内部机构设置及隶属关系、资产等经营管理核算模式);

(2)财务统计类材料,包括:地质勘查工作“出资证明”等。

(二)采矿权类评估

1. 必需材料

(1)权属材料,包括:采矿权人及矿山法人营业执照、采矿许可证副本或划定矿区范围批复、采矿权出让收益(价款)缴纳情况说明及相关文件材料;

(2)地质材料,包括:与本次评估基准日最接近的矿产资源储量报告及其储量评审意见及备案证明、储量核实基准日至评估基准日各年储量动态报表、矿区范围地质图、典型剖面图、主要矿体(层)储量计算图;

(3)采、选材料,包括:矿山开发利用方案或可行性研究报告或初步设计及其审查意见、矿山近三年来生产报表或主要技术经济指标统计表(包括设计损失、采矿损失率及矿石贫化率、采选冶原矿矿石量及原矿品位、选矿回收率、冶炼回收率、精矿品位、产品方案及产量与销量)、开拓系统平面示意图、采选工艺流程图;

(4)财务统计类材料,包括:按矿山采、选(冶)分列的近三年度财务决算报告和评估基准日会计表(含辅助报表)、近五年度和评估基准日当年产品销售统计(含年度主要产品的销售数量、价格、



收入等)、近五年度和评估基准日当年有代表性的销售合同增值税发票复印件(按不同产品、不同年度分别提供)、截止评估基准日经营性固定资产分类汇总表(按单位或部门分别提供或汇总提供);

(5)抵押等他项权证明;

(6)法院查明的财产权属、质量瑕疵等材料,以及关于财产的特殊情况说明。

2. 一般材料

(1)综合材料,包括:以往矿业权评估史(含评估时间、目的、范围、评估机构和评估结果)、产品销售说明等、采矿权人及矿山简介(历史沿革、人员构成、生产经营现状、企业发展过程中的重大事件、企业内部机构设置及隶属关系、采、选、冶、加工、运输、销售、资产等经营、管理、核算模式);

(2)地质材料,包括:矿区开发现状、矿产资源开采情况、下一步开采计划等;

(3)财务统计类材料,包括:企业缴纳的税(费)种、税费率及免税事项说明及相关文件、土地使用权证或土地租赁协议等。

四、珠宝玉石首饰类

(一)必需材料

1. 存货清单,项目包括种类(主石种类)、数量、规格(尺寸、总量、主石重)、账面价值、物理状况等;

2. 照片,可为有代表性的部分存货照片;

3. 权属证明、购买或证明其初始价值的票据复印件(查阅原件)、往来账款凭证等。



4. 质押等其他权利证明;
5. 法院扣押、查明财产情况等材料,以及关于财产的特殊情况说明。

(二)一般材料

1. 详细清单资料,包括:分类清单(按照原材料、成品等类别分类)、存货其他详细信息(包括存放地点、货品名称、品名、条码号、售价、数量、规格、总重、金重、主石类型、主石重量、主石数量、净度级别、颜色级别、辅石名称、辅石重量、辅石数量、金成本、主石成本、辅石成本、工费、成本等);
2. 其他相关材料,包括:鉴定证书、以往评估报告。

五、资产类

(一)无形资产评估
包括专利权、商标权、著作权、专有技术、特许经营权、商誉等无形资产。

1. 必需材料

- (1)权属证明,包括:各项无形资产的法律权属文件,专利还需提供专利登记簿副本、专利说明书,技术类的无形资产应当尽量提供相关的《科学技术成果鉴定证书》或《鉴定报告》;
- (2)产品发展情况,包括:与无形资产相关的产品项目销售合同、产品项目建议书、合资合作意向书,可行性研究报告或技术改造方案、专利查新报告,评估基准日后企业未来五年与无形资产相关的发展规划、追加投资计划和收益预测;
- (3)他项权利情况,包括:委托评估无形资产使用许可情况说



明、他项权利(抵押、质押)说明、涉及他项权利的协议及相关财务数据;

(4)法院查明的财产权属、质量瑕疵等材料,以及关于财产的特殊情况说明。

2. 一般材料

(1)其他具体材料,包括:专利检索报告、企业专利或专有技术有偿(无偿)转让或买卖的合同复印件及最近一年缴纳年费的资料,无形资产研发或购置的历史取得成本相关财务资料,无形资产相关产品近三年生产经营统计资料及收益情况统计资料;企业近三年(含评估基准日)财务报表及年度审计报告;评估基准日后企业未来五年与无形资产相关的发展规划,追加投资计划,收益预测;与无形资产相关的产品项目建议书,合资合作意向书,可行性研究报告或技术改造方案。

(二)机器设备及车辆评估

1. 必需材料

包括:设备、车辆资产清单,国产设备的购货发票、合同,进口设备的合同、报关单、装箱单,车辆行驶证、车辆注册登记证书、车辆购置发票,机器设备及车辆抵押、担保、诉讼的协议、证明或书面声明文件等;法院查明的财产权属、质量瑕疵等材料,以及关于财产的特殊情况说明。

2. 一般材料

包括:机器设备及车辆当前所在地以及事实占有、保管、仓储等情况,机器设备账面价值组成说明(原始购置价值、清产核资入



账价值、前次评估入账价值),企业生产工艺流程图及相关技术文件说明、设备档案(包括设备日常管理制度、运行记录、事故记录、维修保养情况),精密、大型、价值量大的设备应提供有关技术检测资料,车辆行驶里程数、历年的维修记录、由车管所出具的车辆查询登记表,重要设备的运行状况和大修理技术改造情况的历史记录和详细说明,需要年检的设备(电梯、行车、压力容器、锅炉等)的年检合格证书。

(三)流动资产、递延资产和其他资产评估

1. 必需材料

包括:企业会计政策、财务账册、记账凭证等财务会计资料,银行对账单复印件、余额调节表、定期存款存单复印件,存货资产清单,递延资产的入账依据、会计处理的依据等;法院查明的财产权属、质量瑕疵等材料,以及关于财产的特殊情况说明。

2. 一般材料

包括:存货管理制度、存货管理流程图(或简要文字描述),原材料、产成品、库存商品、在用低值易耗品数量市场参考价格资料(如存货近期的采购及销售合同等),库存现金盘点表、银行询证函,存货盘点表,存货的质量状况说明(是否有积压、残次、报废的情况,如有不良存货,应提供企业不良存货的明细及形成原因说明),大额往来合同协议、往来款询证函,生鲜、药品等特殊存货,应当提供保质期证明材料、产品合格证、出厂证明、报关单、存放地点、抽样检测报告等文件,特殊资产需要提供检测、检验报告。

(四)长期股权投资评估



1. 必需材料
包括:投资协议、被投资企业营业执照、公司章程,被评估单位具有实际控制权或有重大影响的长期股权投资单位,需单独提供本清单中企业价值评估所需资料等;法院查明的财产权属、质量瑕疵等材料,以及关于财产的特殊情况说明。

2. 一般材料
包括:被投资企业评估基准日及前三年的审计报告及会计报表,电子账套及记账凭证、账册,被投资企业近三年的利润分配情况等。

(五) 负债类资产评估

1. 必需材料
包括:企业财务账册、记账凭证等财务会计资料,长短期借款合同、保证(抵押、质押、担保)合同及他项权利证明、贷款卡信息查询(企业信用报告),各往来单位询证函,大额债权债务合同协议等,专项应付款等其他负债的相关文件、合同、协议、入账凭证、合同或协议执行情况说明,应交税费种类、税费率,纳税(费)申报表及缴纳凭证等;法院查明的财产权属、质量瑕疵等材料,以及关于财产的特殊情况说明。

2. 一般材料
包括:询证函,为其他企业担保情况说明,涉诉情况说明;

(六) 其他权益类评估(营运损失、停产停业损失、经营场地遭受人为破坏引起的财产损失或其他损失)

此类业务主要收集:产权人资料,损失所对应的具体资料,正



常经营期间的各种财务数据等。

(七) 森林资源资产评估

1. 权属证明,包括:林权证(或不不动产权证)、租地协议、林地流转合同、承包合同等;

2. 资产清单,包括:森林资源资产清单或经林业调查机构出具的森林资源专项调查报告(含图表),含面积、林种、树种、林龄、林组(产期)、株数、树高、胸径、蓄积量等相关林况因子;

3. 图面资料,包括:涉案森林资源资产的地理位置、地形、林业区划(林班、小班等)、林况、行政区划、地理坐标等相关信息;

4. 抵押等他项权利情况;

5. 法院查明的财产权属、质量瑕疵等材料,以及关于财产的特殊情况说明。

(八) 企业价值评估其他必需材料

1. 企业近三年(含评估基准日)财务报表和年度审计报告、电子账套及记账凭证、账册,企业中长期发展规划,国有资产产权登记表。

2. 企业价值评估中,涉及流动资产、递延资产和其他资产,长期股权投资,机器设备及车辆,投资性房地产,房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道及沟槽、在建工程,土地使用权,其他无形资产,负债时,则需要按照本资料清单中相应类别资产所列示清单收集相关材料。

3. 企业价值评估中,使用收益法评估的,则还需收集如下资料:企业近五年大型项目可行性研究报告、竣工验收报告,未来五



年发展规划与设想,投资项目计划、项目审批情况、资金到位情况、计划可实现程度、企业面临的市场竞争性分析及其他优劣势分析。企业适用税种、税率及税收优惠,今后五年各年新增固定资产、无形资产投资、企业未来市场开发计划;工资发放政策、福利政策(含社保)等。

(九)其他一般动产评估

1. 必需材料

法院查明的财产权属、质量瑕疵等材料,以及关于财产的特殊情况说明。

2. 一般材料

财产的购置凭证,如发票或者合同。

最高人民法院办公厅秘书一处

2018年12月28日印发

资不抵债等情形,应当依法进行破产清算,不得通过个别清偿等方式,对企业债务人个别进行清偿。企业作为债务人负有上述义务,违反义务,恶意清偿企业债务的行为无效。恶意清偿行为对个别债权人效力有限,不得优先清偿,债务人依法应承担相应民事责任。人民法院应当综合审查债权债务关系发生时间、是否公平清偿、债务清偿比例、后续清偿义务等因素,对该行为进行认定。



广东省人民政府办公厅关于印发广东省网上中介服务超市管理暂行办法的通知

粤府办〔2018〕53号

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

《广东省网上中介服务超市管理暂行办法》已经省人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

广东省人民政府办公厅

2018年12月28日

广东省网上中介服务超市管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为规范广东省网上中介服务超市（以下统称中介超市）运行、服务和监管，加快形成全省统一开放、竞争有序、便捷高效的中介服务市场，根据党中央、国务院关于中介服务改革和推进“互联网+政务服务”的要求，以及全省“数字政府”建设部署，按照《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国政府采购法》有关规定，结合工作实际，制定本办法。

第二条 本办法所称中介超市，是指全省各类中介服务网上交易的综合性信息化服务和信用管理平台，为项目业主购买中介服务、中介服务机构承接中介服务项目、行业主管部门对相关单位和人员实施监管提供服务。

本办法所称项目业主，是指全省辖区内购买有关中介服务的机关、事业单位、社会组织和企业。

本办法所称中介服务机构，是指为行政管理工作（行政许可、行政处罚、行政强制、行政检查、行政给付、行政征收、行政裁决、行政确认、行政奖励和其他行政行为）提供有偿中介服务的企业、事业单位、社会组织等机构。

第三条 全省项目业主通过中介超市向中介服务机构购买作为行政管理必要条件的技术审查、论证、评估、评价、检验、检测、鉴证、鉴定、证明、咨询、试验等中介服务，适用本办法。

因应对严重自然灾害和其他不可抗力事件所实施的中介服务紧急采购、涉及安全生产领域事故紧急调查处理所实施的中介服务紧急采购、涉及国家安全和秘密的中介服务采购，不适用本办法。

第四条 中介服务项目包括财政性资金项目和社会性资金项目。

财政性资金项目是指使用财政性资金购买的，政府集中采购目录以外且未达到采购限额标准的中介服务项目。凡是财政性资金项目，项目业主必须在中介超市选取中介服务机构，法律法规另有规定的除外。

社会性资金项目是指使用社会性资金购买的中介服务项目，项目业主按照自愿原则在中介超市选取中介服务机构。鼓励社会性资金项目业主通过中介超市自主选取中介服务机构。

第五条 中介超市按照“一个平台、全省共用，一地入驻、全省通行，一处失信、全省受限，一体管理、



分级使用”的原则，进行运营、服务和监管。

第六条 中介超市遵循“开放、有序、公开、公平、公正”的原则，面向全国符合条件的中介服务机构常态开放。入驻中介超市的中介服务机构可在全省范围内依法开展从业活动，自主参与竞争。

任何单位和个人不得设置或变相设置区域性、行业性中介服务执业限制，不得阻挠和限制中介服务机构入驻中介超市，不得以不合理条件限制和排斥中介服务机构参与交易活动，不得对中介服务机构实行差别对待和歧视待遇，不得以任何方式干预中介服务机构选取活动。

第七条 中介超市实行标准化、扁平化、集约化建设和管理，不断优化业务办理流程，加强数据共享，建立统一的标准体系，不断提升中介服务质量和网上服务水平。

第二章 职责分工

第八条 省中介超市管理机构的主要职责为：

- (一) 贯彻执行国家有关中介服务网上交易平台的法律法规和相关政策；
- (二) 组织拟定全省中介超市管理制度，研究制定全省中介超市发展规划，推进中介超市标准化、扁平化、集约化建设和管理；
- (三) 组织技术力量为中介超市的建设、运维和信息安全等提供信息化技术支撑；
- (四) 研究、协调解决全省中介超市重大问题；
- (五) 监督管理全省中介超市及其运营机构和有关当事人行为；
- (六) 按职责分工受理和处理有关投诉，并协调行业主管部门处理有关投诉；
- (七) 指导和检查各地中介超市管理部门业务工作。

第九条 省中介超市运营机构的主要职责为：

- (一) 具体承担省级中介超市日常运营及服务工作；
- (二) 建设和维护全省中介超市统一中介服务事项库、统一项目业主库、统一中介服务机构库、统一中介超市信用信息库等数据库；
- (三) 制定全省中介超市有关运营配套制度，指导全省各地中介超市运营机构业务操作和服务的标准化、规范化建设，优化业务流程；
- (四) 组织实施省级中介超市有关服务评价工作，按职责分工受理和处理有关投诉；
- (五) 组织开展全省各地中介超市运营机构工作人员业务培训。

第十条 各行业主管部门的主要职责为：

- (一) 梳理、编制、公布和不断完善本部门中介服务事项清单，按照标准化、规范化要求，明确中介服务事项的名称、类型、设立依据及中介服务机构资质（资格）要求等要素，对本部门中介服务事项的合法性、规范性、有效性和准确性负责；
- (二) 对已入驻中介超市的中介服务机构加强资质（资格）管理，对发现不符合入驻条件的中介服务机构，应及时通知中介超市管理机构按规定将其从中介超市予以清退。对取消资质管理的中介服务机构，按有关规定执行；



(三) 切实履行行业监管职责, 依法依规对本行业中介服务机构开展监督检查和行政执法, 加强“双随机、一公开”监管和行业信用管理;

(四) 依法依规处理有关中介服务投诉, 查处入驻中介服务机构的违法违规行为, 并及时将有关处理结果反馈中介超市管理机构和运营机构。

第十一条 各级综合信用管理部门依托公共信用信息管理系统, 为中介超市信用管理提供公共信用信息核查服务, 对中介超市产生的信用信息及信用奖惩成效进行归集共享。

第十二条 各级政府价格主管部门对纳入政府定价管理的中介服务收费项目依法依规确定收费标准, 依法对价格活动进行监督检查, 并根据《中华人民共和国价格法》《中华人民共和国反垄断法》等相关法律法规对价格违法行为进行处理, 维护中介收费秩序。

第十三条 各级财政部门要为财政性资金项目提供经费保障, 并对照进驻中介超市的中介服务事项核拨财政经费。各机关、事业单位等项目业主要对本单位通过中介超市购买中介服务给予必要的经费保障。各级财政部门凭财政性资金项目合同和中选通知书支付中介服务费, 或拨付所需经费由项目业主自行支付。各级财政部门要加强对辖区内相关机关、事业单位使用财政性资金在中介超市购买中介服务执行情况的监督检查, 依法查处财政性资金购买中介服务过程中的违法违规行为。

第十四条 审计部门依法依规对涉及中介超市和中介服务的相关事项, 实施审计监督。

第十五条 中介服务领域的行业协会、联合会等社会组织, 要按照法律、法规和章程, 加强会员单位的自律和诚信管理, 规范管理会员单位参与中介服务活动的行为和从业人员的执业行为, 配合中介超市相关职能部门建立完善中介服务机构服务质量评价体系等。

第三章 入驻流程

第十六条 中介服务机构按照自愿原则申请入驻中介超市, 按要求填报相关信息、上传有关材料原件扫描件、签订承诺书, 对所提供信息和材料的真实性、准确性、合法性负责, 并对诚信服务作出守信承诺, 同意遵守中介超市的监督管理规定。

中介服务机构未遵守入驻承诺的, 如涉嫌违反相关行政管理法律、法规、规章规定, 由行政主管部门依法查处; 如造成相关方损失的, 依法承担赔偿责任。

第十七条 入驻中介超市的中介服务机构应当是依法成立并有效存续的法律主体, 具备法律法规规定的相关资质(资格)条件。

第十八条 中介服务机构入驻申请填报的信息包括中介服务机构的名称、统一社会信用代码、性质、住所、资质(资格)证书及其等级和有效期、法定代表人、业务授权人、从业人员及其执业(职业)资格信息等内容。

第十九条 中介服务机构提交入驻申请后, 中介超市运营机构应当在2个工作日内对有关内容和材料的一致性进行核查, 并与省公共信用信息管理等系统对接, 获取有关信用信息。

如需补正材料的, 中介超市运营机构应当一次性告知中介服务机构补正要求, 核查时间自材料补正后重新计算。



如核查不通过的, 中介超市运营机构应当将不通过的结果和理由, 以系统通知或书面通知等方式告知中介服务机构。

注册地为省外和省本级的中介服务机构, 由省级中介超市运营机构负责核查; 注册地为市、县(区)级的中介服务机构, 由注册所在地市、县(区)级中介超市运营机构负责核查。

第二十条 除涉及国家秘密、商业秘密和个人隐私的信息外, 入驻的中介服务机构信息经核查后, 应在“信用广东网”和中介超市公示5个工作日, 接受社会监督。公示无异议的, 中介服务机构自动入驻中介超市, 并同步向社会公布有关入驻和信用信息。

公示有异议的, 中介超市运营机构应暂停其入驻程序, 及时对其开展复核, 根据复核结果对入驻申请作出决定并予以公开, 必要时可提请中介超市管理机构牵头组织相关行业主管部门进行复核并作出决定。

第二十一条 中介服务机构资质(资格)和执业(职业)人员注册等信息发生变更时, 应及时申请变更中介超市系统有关信息, 各级中介超市运营机构应当在2个工作日内进行形式核查。

各行业主管部门及法律法规授权的社会组织应当将本行业的中介服务机构数据库与省电子证照库数据互认共享, 建立相关机构资质(资格)和执业(职业)人员信息的自动推送、比对机制。中介超市依托省电子证照库实现有关信息的自动核实校验。

第二十二条 入驻的中介服务机构的法定代表人、业务授权人、执业(职业)人员等的基本信息、联系电话、注册(就职)单位等信息应实名认证, 严禁使用虚假信息、从业人员挂靠、资质(资格)借用等违法违规行。

第二十三条 机关、事业单位由中介超市运营机构统一分配项目业主账户, 并按要求填报有关信息。其他项目业主以注册方式入驻中介超市, 按要求填报相关信息、上传有关材料原件扫描件, 对所提供信息和材料的真实性、准确性、合法性负责, 并同意遵守中介超市的监督管理规定。

项目业主所填报信息应当包括项目业主机构名称、统一社会信用代码、法定代表人、业务授权人等内容。已入驻的项目业主可在中介超市自主更新单位信息, 按规定办理变更、注销等业务。

第四章 选取流程

第二十四条 项目业主应当按照公平、公正、公开的原则选取中介服务机构。注册地为省本级的项目业主, 原则上由省中介超市运营机构负责组织公开选取; 注册地为市、县(区)级的项目业主, 原则上由注册所在地市、县(区)级中介超市运营机构统筹组织。

第二十五条 项目业主在中介超市公开选取中介服务机构主要有下列方式:

(一) 择优选取。项目业主明确有关选取标准后, 通过有效的评价机制, 在中介超市选取服务优、评分高、信誉好的中介服务机构。

(二) 直接选取。项目业主填报有关项目信息和向符合条件的中介服务机构发出邀请后, 可以直接在报名的中介服务机构中选取。

(三) 竞价选取。项目业主按照不高于相关收费标准的原则, 确定中介服务初始价格和最低限价。在符合条件且报名参与竞争的中介服务机构中, 通过网上竞价的方式, 由中介超市按最低中选原则自动确定中介



服务机构。如果竞价达到最低限价的中介服务机构达到 2 家以上的, 规定时限过后, 通过随机抽取方式确定 1 家作为中选中介服务机构。

(四) 随机抽取。采用电脑随机摇号方式从报名参与项目的中介服务机构中抽取中选方。

(五) 其他经省中介超市管理机构和运营机构确认的公开选取方式。

省中介超市管理机构和运营机构应当及时制定中介服务机构选取的具体实施办法, 进一步明确和细化不同选取方式的适用条件、具体操作程序等内容。

第二十六条 项目业主通过中介超市填报和提交有关采购项目信息。采购项目信息应当包括下列内容:

- (一) 项目名称、内容、时限、预算金额、资金来源;
- (二) 标的基本情况;
- (三) 中介服务机构资质(资格)和法定的执业(职业)人员要求;
- (四) 公开选取中介服务机构的方式;
- (五) 报名截止时间、公开选取的时间;
- (六) 回避情形;
- (七) 项目联系人及联系电话。

第二十七条 中介超市运营机构应在 2 个工作日内对项目业主提交的项目信息进行形式核查。

不需补正项目信息的, 中介超市运营机构应立即在中介超市发布采购公告。

如需补正项目信息的, 中介超市运营机构应当一次性告知项目业主补正要求, 核查时间自材料补正后重新计算。

第二十八条 除使用直接选取方式外, 中介超市运营机构核查发现财政性资金项目信息对中介服务机构有下列差别待遇或歧视行为的, 应及时提醒项目业主改正:

- (一) 设定的资格、技术、人员、业绩等条件与采购项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关的;
- (二) 采购需求中的技术、人员、业绩、服务等要求指向特定中介服务机构的;
- (三) 以特定行政区域的业绩、奖项作为选取条件的;
- (四) 指定特定的中介服务机构的;
- (五) 以其他不合理条件限制或者排斥其他中介服务机构的。

第二十九条 中介服务机构应当在报名截止时间前通过中介超市报名, 并确定自身满足采购公告的全部报名条件且不存在回避情形。公开选取活动不接受现场报名。

采用竞价选取、随机抽取的, 采购公告从发布至报名截止时间不少于 2 个工作日。

第三十条 中介服务机构存在下列情形之一的, 应当回避:

- (一) 参与同一项目采购的不同中介服务机构法定代表人或实际控制人为同一人的;
- (二) 中介服务机构的法定代表人或实际控制人和项目业主单位法定代表人或者项目负责人有配偶、直系血亲(含拟制血亲)、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系的;
- (三) 其他应当回避的情形。



第三十一条 财政性资金项目业主连续 2 次发布公告仍无中介服务机构报名的,可自行指定中介服务机构。

第三十二条 中介超市应充分利用电子印章、数字证书、手机应用程序(移动 APP)等技术,逐步实现公开选取环节“零跑动”。

项目业主、中介服务机构提出需到现场见证的,应当在规定时间内到达选取地点,过期未到的不予等候。中介超市运营机构应对有关现场见证活动全程录音录像。

第三十三条 公开选取结果产生后,项目业主应在 1 个工作日内予以确认。中介超市运营机构根据确认结果发布中选公告并予以公示 2 个工作日,公示期满后向项目业主和中选中介服务机构出具加盖电子印章的中选通知书。

第三十四条 项目业主和中选中介服务机构应在中选通知书发出之日起 15 个工作日内,签订中介服务合同。

中介服务机构应当自合同签订之日起 5 个工作日内,将合同在中介超市备案并公示。依法应当保密的合同除外。社会性资金项目合同在中介超市的备案和公示,由项目业主和中介服务机构自行商定。

第三十五条 中介服务合同范本除包含法定合同文本要求内容外,还应当包含下列内容:

- (一) 履行合同的人员数量、执业资格要求;
- (二) 服务质量要求;
- (三) 服务时限要求以及不计服务时限的情况;
- (四) 服务费用计算方法及支付方式。

第三十六条 项目业主与中选中介服务机构签订合同之前,应当对中选的中介服务机构是否满足有关报名条件进行实质性核对。如果项目业主发现中选中介服务机构未满足公告全部报名条件或者存在应当回避情形之一的,应及时通报和取消其中选资格,并将结果告知中介超市运营机构。

第三十七条 中选中介服务机构应当按合同约定范围、时限向项目业主提供服务,除依法应当保密的内容外,相关服务成果应在中介超市备案。社会性资金项目服务成果备案,由项目业主和中介服务机构自行商定。

第三十八条 因断电、通信中断、网络故障等不可抗力因素,造成公开选取活动不能正常开展的,中介超市运营机构应及时告知项目业主和中介服务机构,并重新组织公开选取活动。

第五章 信用管理

第三十九条 项目业主应当在中介服务机构履行服务后,在中介超市对中介服务机构的服务质量、服务时效、服务态度、服务收费和服务规范等方面进行满意度评价。满意度评价实行“一事一评”,评价结果进行公示。

省中介超市管理机构和运营机构应不断提升和优化综合信用评价的管理和服务工作,创新评价方式,逐步建立多维度的综合信用评价机制。

第四十条 省中介超市运营机构负责建设和维护全省统一的中介超市信用信息库,并与省公共信用信息



管理等系统对接共享,逐步实现全省中介服务信用联评、信息联享、守信联奖、失信联惩。

第四十一条 中介超市运营机构应当建立健全中介超市档案管理制度,收集整理和妥善保管相关电子、纸质文档和录音录像资料等全过程信息,作为中介服务机构信用信息重要参考依据。

第四十二条 中介服务机构存在下列行为之一的,经核实后,由中介超市管理机构记为一般失信行为:

- (一) 中选中介服务机构无故放弃中选结果或无正当理由不按时与项目业主签订合同的;
- (二) 擅自提高服务收费或变相要求项目业主增加服务费用的;
- (三) 无正当理由不按合同要求的服务时间完成服务的;
- (四) 中选中介服务机构未按从业规范提供服务,服务质量不达标,因服务成果不符合从业规范要求而被行业主管部门退回的;
- (五) 存在应当回避情形却未回避的;
- (六) 法定代表人、业务授权人等联系电话和信息未按规定进行实名登记的;
- (七) 经查实未履行有关守信承诺的;
- (八) 作为投诉人在中介超市 1 年内三次以上投诉查无实据的;
- (九) 其他应记作一般失信的行为。

第四十三条 中介服务机构存在下列行为之一的,经核实确认后,由中介超市管理机构记为严重失信行为:

- (一) 提供虚假材料、证照(伪造、篡改、转借、借用证照、挂靠)等入驻中介超市的;
- (二) 不同中介服务机构使用相同网络地址报名和办理业务的;
- (三) 不同中介服务机构的业务授权人为同一人或相同联系电话号码的;
- (四) 与项目业主或其他中介服务机构相互串通而扰乱公平竞争秩序的;
- (五) 在提供中介服务时,利用执业之便,谋取不正当利益的;
- (六) 贿赂项目业主、交易当事人和其他有关人员的;
- (七) 违法违规或违反合同规定将项目进行转包或分包的;
- (八) 利用监理、评审、审核等服务优势干预其他中介服务机构日常经营或要求其他中介服务机构进行利益输送的;
- (九) 捏造事实、提供虚假材料、以非法手段取得证明材料进行投诉的;
- (十) 有严重违法和严重失信行为,被有关行业主管部门列入有关失信联合惩戒黑名单的;
- (十一) 其他应当记作严重失信的行为。

第四十四条 中介服务机构在中介超市出现 1 次一般失信行为的,中介超市管理机构应当暂停该中介服务机构参与承接中介服务 3 个月;1 年内(不计算暂停服务时间)出现 2 次一般失信行为的,暂停其参与承接中介服务 6 个月;2 年内(不计算暂停服务时间)出现一般失信行为累计达到 3 次或出现严重失信行为的,将其清退出中介超市。

除法定需保密的事项外,有关失信行为的记录和处理信息,应在 2 个工作日内在中介超市公布。

第四十五条 凡被清退出中介超市的中介服务机构,2 年内不得申请入驻。



第六章 投诉处理

第四十六条 中介服务机构对入驻过程及结果的投诉,应在中介超市运营机构及其工作人员作出有关业务结束之日起5个工作日内提出。

中介服务机构对采购公告、选取过程及结果的投诉,或者对其他参与选取活动的中介服务机构的投诉,应在中选公告公示期满前提出。

项目业主、中介服务机构对中介超市运营机构及其工作人员的服务质量、服务时效等事项的投诉,应在中介超市运营机构及其工作人员作出有关业务结束之日起5个工作日内提出。

第四十七条 投诉人可以直接向中介超市管理机构或有关行业主管部门提出投诉,也可以通过中介超市系统提交投诉书并上传有关资料。投诉书应包括下列内容:

- (一) 投诉人和被投诉人的名称、地址和电话等;
- (二) 具体的投诉事项及事实依据;
- (三) 所认为违反的有关法律法规条款或本办法的条款;
- (四) 相关证据和证明材料,有关材料必须以合法途径取得;
- (五) 提起投诉的日期。

第四十八条 投诉人提出投诉应当符合下列条件:

- (一) 投诉人是相关中介服务采购活动的当事人或相关人;
- (二) 投诉书内容符合本办法规定并加盖单位公章;
- (三) 在投诉有效期限内提起投诉;
- (四) 同一投诉事项未经相关部门作出投诉处理。

第四十九条 投诉事项涉及违反本办法规定的,如对入驻过程及结果、采购公告、选取过程及结果、合同签订情况、中介服务机构服务质量、合同履行情况、中介超市运营机构及其工作人员的服务质量、服务时效等事项的投诉,由该服务项目交易地的中介超市管理机构在2个工作日内决定是否受理。

决定受理的,应当在作出受理决定后15个工作日内作出处理决定。不予受理的,应当说明理由。

投诉处理需要检验、检测、鉴定、专家评审以及需要投诉人补正材料的,所需时间不计算在投诉处理期限内。

第五十条 投诉事项涉及违反有关行业监管法律法规,如对采购公告具有明显倾向性、歧视性、排他性的,或中介服务机构所承接业务违反有关服务事项要求的,或违反资质(资格)管理规定的,或伪造、篡改证照等事项的投诉,由该服务项目交易地有关行业主管部门,依法依规进行处理。

第五十一条 投诉处理可以进行调查取证或者组织质证。对投诉处理机构或部门依法进行的调查取证,投诉人和与投诉事项有关的当事人应当予以配合、如实反映情况,并按要求提供相关材料。

投诉人拒绝配合调查的,按自动撤回投诉处理;被投诉人拒绝配合调查的,视同其放弃说明权利,依法承担可能产生的不利后果。

投诉人书面申请撤回投诉的,受理投诉机构或部门应当终止投诉处理程序;如果投诉已经查证属实且已作



出决定, 投诉人不能申请撤回。

投诉人捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的, 受理投诉机构或部门应当予以驳回并终结投诉。

第五十二条 除法定需保密的事项外, 有关投诉处理的决定, 应在 2 个工作日内在中介超市公布。

第七章 责任追究

第五十三条 各级行业主管部门及其工作人员有下列行为之一的, 由有权机关依法进行处理或处分, 构成犯罪的, 依法追究刑事责任:

- (一) 设置或变相设置区域性、行业性中介服务执业限制的;
- (二) 刻意刁难有关中介服务机构, 无正当理由, 否定中介服务机构所提交服务成果的;
- (三) 行使行政管理职权过程中向项目业主或中介服务机构吃、拿、卡、要, 或与中介服务机构存在不正当利益输送的;
- (四) 其他需追责的行为。

第五十四条 中介超市管理机构和运营机构及其工作人员有下列行为之一的, 由有权机关依法进行处理或处分, 构成犯罪的, 依法追究刑事责任:

- (一) 阻挠和限制中介服务机构入驻中介超市的;
- (二) 公开选取前擅自泄露项目报名中介服务机构名单的;
- (三) 擅自泄露项目业主要求暂不公开的中选结果的;
- (四) 擅自利用信息技术手段干预中介超市中选结果的;
- (五) 未核实情况导致中介服务机构被错误信用处罚的;
- (六) 恶意引导中选服务机构主动放弃中选项目的;
- (七) 擅自干预中选中介服务机构按照从业规范独立开展服务, 影响中介服务结果的;
- (八) 违法干预中介服务机构选取活动的其他行为。

第五十五条 财政性资金项目业主及其工作人员有下列行为之一的, 由有权机关依法进行处理或处分, 构成犯罪的, 依法追究刑事责任:

- (一) 以不合理条件限制和排斥中介服务机构参与交易活动, 对中介服务机构实行差别对待或歧视待遇的;
- (二) 未按本办法组织公开选取中介服务机构, 自行委托中介服务机构的;
- (三) 无正当理由对公开选取结果不予确认, 或未按时确认公开选取结果的;
- (四) 恶意刁难中选中介服务机构, 不配合中选中介服务机构开展工作的;
- (五) 无故不签订服务合同的;
- (六) 采取欺诈、胁迫、索贿等非法手段, 损害中介服务机构利益的;
- (七) 无故拖欠服务费用的;
- (八) 其他需追责的行为。



第八章 附则

第五十六条 本办法在实施过程中，法律、法规和规章另有规定的，从其规定。

第五十七条 本办法规定的“以上”“内”“后”均含本数。

第五十八条 省中介超市管理机构、运营机构另行明确。各地中介超市管理机构和运营机构及其职责分工由各地级以上市人民政府予以明确。

第五十九条 本办法由省中介超市管理机构和运营机构负责解释，并负责制定相应配套制度，对有关内容作出细化规定。

第六十条 本办法自发布之日起施行，有效期1年。



关于以“三旧”改造为战略抓手推动新旧动能转换提升城市发展水平的通知

(征求意见稿)

各地级以上市“三旧”改造主管部门:

为进一步完善“三旧”改造政策,助推产业转型升级,实现新旧动能转换,全面提升城市发展水平,结合《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》(粤国土资规字〔2018〕3号,以下简称3号文)相关要求,现就有关事项通知如下:

一、倾斜支持产业类项目建设,助力产业转型升级

(一)支持“工改工”项目完善用地手续。纳入“三旧”改造标图建库范围,以非拆除重建方式实施改造,改造后用途为工业,权利人愿意投入资金改造升级生产设备并与当地政府部门签订监管协议的,按本通知第(十一)点规定落实违法用地处理(处罚)后,可按“三旧”改造政策完善历史用地手续。

(二)加快推进国有工业用地改造。已出让国有工业用地因改造需要统一多宗土地使用期限、合并开发的,经市、县人民政府批准,原土地使用权人可与市、县自然资源部门签订土地出让合同变更协议或重新签订土地出让合同,重新约定土地使用期限,并按地市的规定补缴地价。单宗国有工业用地改造的,也可按照上述办法重新约定土地使用期限。已有合法用地手续且符合国家产业政策的旧工业用地改造涉及搬迁的,经市、县自然资源部门审核并报同级人民政府批准,可以协议出让或租赁方式为其重新安排工业用地。原用地可交由原权利人自行改造,按规定补缴地价;由政府依法收回土地使用权采用公开交易方式出让的,按规定以出让收益对原权利人进行补偿。

(三)积极推进集体工业用地改造。经集体土地所有权人同意,改造后用途为工业,集体建设用地的受让方或承租方可作为改造主体制定改造方案,报经市、县人民政府批准后,与土地所有权人签订变更协议或重新签订书面合同,延长流转年限或改变土地用途、容积率等使用条件并相应调整土地出让价款或租金标准,但出让期限不得超过同类用途国有土地使用权出让的最高年限,租赁期限最长不得超过20年,且不得用于商品住宅开发。受让人、承租人可凭土地流转合同和缴款凭证办理有关规划、报建等手续。

(四)支持各类产业园区(含村级工业园)升级改造。产业园区土地纳入土地利用总体规划复垦区,但确需实施“三旧”改造的,在安排建设用地规模即符合“三旧”改造条件的情况下,允许参照有条件建设区调整程序和权限修改土地利用总体规划,规划修改完成后按规定纳入标图建库范围。

(五)大力支持科技企业孵化器建设。“三旧”用地改造建设为孵化器的,可按科研用地或工业用地用途和协议出让方式供地,允许将县级以上科技主管部门提出的孵化器项目开发及运营准入资格设定为出让条件,根据分割转让比例、转让受限年限、转让对象要求、政府回购权、增值收益分配及其他权利限制条件实行差别化地价。

二、推动成片连片改造,提升城市发展水平

广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室
投稿邮箱: gdtgdgjs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-87606087(专业研究部) 传真: 020-87627336

(六) 推进成片连片地块入库。2009年12月31日前已经建设使用且符合上盖物占地比例要求,第二次全国土地调查和最新的土地利用现状数据库均认定为建设用地,符合土地利用总体规划的集体土地所有权宗地,可整体入库;原属于同一国有土地使用权宗地,后分割为多宗相邻的国有建设用地,且难以单独实施改造的,可整体入库;制定改造方案时须将其整体纳入改造范围,严禁整体入库、局部改造。

(七) 加快推进“城中村”改造。优先将村民愿意转为国有建设用地的旧村庄纳入年度改造计划,积极推进村民教育、医疗、住房及社会保障等同步纳入城市管理和保障体系,实现土地和人的同步城市化;统筹处理好旧村庄改造与保障外来务工人员居住权的关系,采取增加公租房建设比例等有力措施,确保外来务工人员住有所居。

(八) 支持公益性项目建设。上盖物占地比例未达到30%,但符合规划设计条件或相关行业用地标准,且改造后用于建设公益性项目的,可纳入标图建库范围;以非拆除重建方式实施改造的,按本通知第(十一)点规定落实违法用地处理(处罚)后,可按“三旧”改造政策完善历史用地手续。原用途为非工业用地、自行改造为经营性用地项目应移交公益性用地的具体项目类型、比例,各地市可根据城乡规划要求,按照平衡不同类型改造项目的收益差、有利于调动权利主体改造积极性的原则,结合当地实际自行研究确定。对超出省市规定的公益性用地移交比例的,可实行适当的容积率奖励或异地补偿。

(九) 明确单一主体收购归宗要求。成片连片改造项目中,多个权利主体通过签订搬迁补偿安置协议将房地产相关权益转移至单一主体的,协议中应当明确约定相关房地产权益由该单一主体承受,并明确补偿标准、安置方式、搬迁期限及过渡方式、解除原房地产权属负担及租赁关系的方式、纠纷解决方式等具体事项。权利主体无合法产权证明的,可按照权属调查并公示的方式确定实际权益人后,再签订搬迁补偿安置协议。单一主体在取得法定比例原权利主体同意的情况下,按规定开展相关规划或改造方案的编制报批工作。根据原权利主体的委托,由单一主体拆除原有上盖物,实现场地平整,凭相关改造方案批复文件、搬迁补偿安置协议及证实不动产灭失的材料一次性向不动产登记机构申请注销全部原不动产权登记;市、县自然资源部门按照“三旧”改造政策及协议出让程序,报市、县人民政府批准后与单一主体签订土地出让合同,按规定计收土地出让价款,原不动产权登记所依据的供地批准文件、土地出让合同等随之自动失效。单一主体应当按照签订的搬迁补偿安置协议的约定,及时履行货币补偿、产权调换和过渡安置等义务,货币补偿义务应在申请不动产权注销前履行。

旧村庄改造涉及合作改造的,农村集体经济组织经集体表决同意,在明确规划建设条件和拆迁补偿安置要求后,公开选定合作改造主体,签订合作改造协议,一起编制改造方案及拆迁补偿安置方案,办理改造方案及旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续,可由合作主体按照前述规定实施房地产权益归宗。

(十) 鼓励市场主体参与土地整理。在确定开发建设条件的前提下,政府可通过公开交易方式将拆迁和拟改造土地的使用权一并确认给改造主体,双方签订成交确认书,确定由改造主体在约定期限内完成拆迁工作。拆迁工作完成后,依据成交确认书签订土地出让合同,缴纳土地出让价款。

三、完善审批供地政策,促进改造提速增量

(十一) 完善历史违法用地处理(处罚)政策。纳入“三旧”改造范围,没有合法用地手续且符合土地利用总体规划的历史违法用地,可按照用地发生时的法律政策落实处理(处罚)。对拆除重建类项目,可认



定为违法用地行为已消除;对非拆除重建类项目,可依法没收上盖物,完善历史用地手续以及上盖物手续后,将上盖物残值计入土地出让价款,与土地使用权一并供应给原权利人;上盖物手续完善及残值确定办法由地市政府按照有利于调动权利人改造积极性的原则自行制定。涉及罚款的,按照违法行为处理时确定的地类依法作出处罚。本通知印发之前已按各市原有政策落实违法用地处理(处罚)的历史用地不再重复处理。

(十二)完善历史征地和用地时间的认定依据。历史上签订的用地协议中明确规定集体土地所有权发生永久转移的,可视同征地协议处理。仅能提供历史征地协议,征地补偿款兑现凭证已经遗失的,需农村集体经济组织或农户对被征收土地补偿安置标准及兑现情况、是否同意完善土地征收手续等进行确认并出具证明材料。上盖物占地比例主要依据航空影像图、卫片以及现状勘测定界图计算得出;因用地发生时间较早,确实无法提供对应年份的图件资料,需提供可获得的最接近年份的图件资料,申请办理用地手续的改造主体需对用地时间及上盖物占地比例进行举证说明,并由县级以上“三旧”改造主管部门出具审核意见。

(十三)完善集体建设用地转国有报批政策。涉及将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的,改造方案由所在市、县(市)人民政府审批,区的审批权限由所属地级以上市人民政府作出统一规定。纳入“三旧”改造范围,无合法用地手续且未签订征地协议的农村集体建设用地,可按旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的方式组织报批材料,报请地市政府批准项目改造方案、完善集体建设用地手续后转为国有;改造方案、完善集体建设用地手续以及转为国有的审批权限不得再以委托或授权形式下放。

(十四)进一步完善地价计收政策。以协议出让方式供地的,可探索以区片市场评估价为基础,参考本地政府公开出让土地的平均净收益率、征地拆迁和平整场地等因素,由地市政府统一确定抵扣金额或折扣系数。

四、继续强化监管服务,全面推进提质增效

(十五)强化倒逼促改。各地可参照国家和省建设项目控制标准及相关建设规划控制指标,对已入库地块进行综合评价,明确近期需改造的地块范围,分年度列入实施计划。对不符合环保、消防等规定的,要坚决采取措施,推动低效地块实施改造,保护人民生命财产安全。对于改造主体不依规依约实施改造的,可纳入企业信用记录并向社会公布,依法限制失信企业参与其他“三旧”改造项目。

(十六)强化政府的补位作用。对于市场主导的拆除重建类改造项目,市场主体已征得法定比例的权利人同意,但无法征得全部权利人同意的,导致项目难以推进,该市场主体可申请将项目转为由政府主导的方式推进。市、县政府确定有必要继续推进的,可将其作为政府主导项目,按照相关规定有序推进土地、房屋征收工作,并对市场主体前期投入的拆迁费用及合理利润予以适当补偿。

(十七)推行土地全生命周期管理。“三旧”用地经批准供应给改造主体后,与已供应的新增建设用地实行统一管理,鼓励地市政府建立多部门联合监管平台,相关职能部门依据项目监管协议、土地出让合同、划拨决定书的约定或规定进行联合监管,并按职能分工依法依规或依约进行处置。项目改造完成改造前改变土地用途为经营性的,由市、县人民政府收回土地使用权后依法重新公开供应,并根据相关地价评估规程对原受让方给予相应补偿。孵化器项目未在项目监管协议、土地出让合同约定期限内通过科技主管部门认定的,参照上述规定处理。

(十八)提升改造的综合效益。实施各类“三旧”改造活动,要高度重视历史文化保护,更多的采用微



改造这种“绣花”功夫，注重文明传承、文化延续，让城市留下记忆，让人们记住乡愁。要依据相关规划和建设标准实施改造，提高土地开发利用强度或投入产出效益，优化用地结构，提高土地综合承载力，促进高质量发展。要严格按照有关规定实施安全处理处置，规范生产设施设备、构筑物 and 污染治理设施的拆除行为，防范改造活动污染土壤和地下水。

(十九) 合理性改造行为。市场主体主导实施的“三旧”改造项目，改造方案(含搬迁补偿安置内容)经县级以上人民政府批准同意并报省厅备案，改造主体支付给原土地、房屋权利人的货币补偿或物业补偿，符合当地政府土地、房屋征收补偿规定的，可享受政府征收补偿相关政策优惠。搬迁安置补偿由改造范围内土地及地上房屋的评估价、搬迁临时安置费、停产停业损失等费用构成。

(二十) 坚持公开透明操作。地市“三旧”改造主管部门负责标图建库动态调整工作，必须在入库审查通过后3个工作日内报省国土资源技术中心备案。要研究制定“三旧”改造政府信息主动公开目录，实行标图建库、项目确认、改造方案及用地审批、土地供应、竣工验收全流程信息公开，切实增强外部监督。对于“三旧”用地审批材料，按照“以公开为原则、不公开为例外”的原则，除法律法规明确规定不应当公开的信息外，其他信息都应当按照《中华人民共和国政府信息公开条例》的规定依法予以公开，充分保障行政相对人的知情权。

本通知自 年 月 日起施行，有效期 年。各地“三旧”改造主管部门可会同相关部门结合实际制定本通知的具体实施办法。

