

附 件

## 陕西省土地估价报告评审办法（暂行）

陕西省土地估价师与土地登记代理人协会

## 陕西省土地估价报告评审办法（暂行）

根据《资产评估法》对行业协会的相关职责规定，行业协会应定期对会员出具的评估报告进行检查。国土资源部办公厅《关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》明确要求，行业协会要在省级国土资源主管部门的指导下加强自律管理，定期开展土地估价报告备案情况检查；严格执行土地估价报告抽查评议制度，定期组织行业专家，对辖区内已备案的土地估价报告进行抽查和评议。为引导我省土地估价行业健康发展，加强行业质量管理，规范会员从业行为，提高评估专业人员素质，提升行业整体服务水准，特制定本办法。

### 一、对象

土地估价报告抽查评议一般采用抽审方式。以在陕备案机构会员为被抽审单位，以在抽审时点前一年度内完成并上报至土地估价报告备案系统的土地估价报告、土地估价技术报告为抽审对象。若无抽审时点前一年内完成的报告按照临近原则抽取。

### 二、依据

（一）现行相关法律、法规和部门规章。

（二）现行行业技术规范，包括《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）、《农用地估价规程》（GB/T 28407-2012）等。

### 三、机制

总体机制：行政指导、协会组织、专家实施、合作开展。具体为：

（一）职能分工。省土地估价师与土地登记代理人协会土地估价

报告评审委员会（以下简称“评审委员会”）负责土地估价报告评审及对评审结果的解释等工作；协会办公室负责土地估价报告评审的日常工作以及后勤服务保障等工作。

（二）评审程序。实行三级审查制度，即专家独立初审、主审专家复审、行政主管部门与行业协会联合会审。

#### **四、原则**

（一）随机性原则：排除人为主观因素影响，在抽取对象数据库中随机抽取相应数量的报告。

（二）周期性原则：确定每一年为一个抽审周期，在每个抽审周期内保持抽审规则的相对稳定，期间可对抽审规则进行修订，待下一个抽审周期执行。

（三）全覆盖原则：在每个抽审周期内对每家机构至少抽审一次，对于抽审报告为 5 等的机构在一个抽审周期内再加抽一次。

（四）灵活性原则：1、对于连续两次抽审中报告等别为 3 等及以上的机构，可在下一抽审周期内免于抽审一次。2、对于在中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称“中估协”）备案注册的机构，中估协当年季度报告抽查结果为 3 等及以上的机构，原则上省协会不再安排报告抽审。

#### **五、职责**

##### **（一）初审专家权责**

##### **1、初审专家权利**

- （1）自主决定是否接受聘请。
- （2）自主评审估价报告，不受他人干扰。
- （3）获取协会给予的评审报酬。

(4) 享有相应的声誉。

## 2、初审专家责任

(1) 按照初审要求，认真履行职责。

(2) 亲自审阅、评判报告，不委托他人代行。

(3) 遵守评审纪律，不得擅自向外披露初审信息。

(4) 对报告评审结果负责，并锁定报送的电子评审表。

(5) 按时送交初审结果。

(6) 撰写初审分析报告。

## (二) 主审专家权责

### 1、主审专家权利

(1) 自主决定是否接受聘请。

(2) 自主复审估价报告，不受他人干扰。

(3) 接受相应的评审报酬。

(4) 享有相应的声誉。

### 2、主审专家责任

(1) 分析初审结果，有针对性地进行复审。

(2) 对初审专家履行职责情况进行分析、评价。

(3) 对评审工作进行全面、系统地总结，形成主审分析报告。

(4) 遵守评审纪律，不得擅自向外披露复审信息。

## 六、准备

### (一) 机构抽取、报告抽取

1、抽取时点：每一抽审周期内原则上安排三次报告抽审工作，时间定为每年的3月、6月、10月的10号至15号，节假日顺延。

### 2、抽取数量

(1)抽取机构数量。从备案机构数据库中，随机抽取一定比例的机构备查，原则上对每家机构在抽审周期内轮流抽审一次。每次抽审的机构数量为 20-30 家。

(2)抽取报告数量。对每家备查机构随机抽取 1 份符合抽审对象要求的土地估价报告（含估价报告和技术报告）纳入待审报告清单。

### 3、抽取方式

(1)抽取估价机构。协会办公室组成 3 人工作组，当日将待查机构抽出，并整理成待查机构名单，通过 Email 发送至评审委员会审核，评审委员会审核后次日将名单返回。

(2)抽取估价报告。抽审机构确定后，协会办公室工作组于接到确认机构名单的当日将待审报告抽出，并整理成待审报告清单，返回评审委员会审核，评审委员会审核后当日将清单返回。

## （二）确定初审专家

### 1、基本要求

(1)关心本行业发展，自愿参加评审工作，认真负责，能够做到独立、客观、公正。

(2)有扎实的专业理论基础和丰富的估价实践经验，能够独立完成评审工作。

(3)省协会土地报告评审专家库成员。

(4)与待审机构没有利害关系或冲突。为了避嫌，若抽到的专家与估价机构有利害关系或冲突，应重新抽选。

(5)初审专家以执业估价师为主，约占 80%；非执业估价师约占 20%。

(6)新老搭配，新入选专家比例不超过 30%。

## 2、选取程序

(1)确定初审专家人数。根据拟评审报告份数，按照每份报告两位初审专家“背靠背”独立初审，每位初审专家负责 8 份左右报告，确定拟选取专家人数。

(2)选取初审专家。协会办公室工作组根据随机原则，从报告评审专家库中随机抽取初审专家候选人，形成初审专家候选名单。

(3)征询候选专家。协会办公室工作组通过电话及 Email 方式征询候选专家意见，是否有时间并愿意受聘为初审专家。

(4)确定初审专家。征询意见后愿意受聘专家纳入初审专家名单；若有候选专家不能受聘的，重复上述程序补选初审专家。

(5)发送专家评审函。对确定聘任的初审专家以 Email 方式发送初审专家评审函。

## （三）确定主审专家

### 1、基本要求

热衷土地估价事业，自愿履行主审专家职责，能够做到独立、客观、公正，对土地估价理论及实务有较深研究和造诣，从事土地估价工作 10 年以上。

### 2、人数设定

一般情况下，每组报告设定主审专家 1 人，必要时可另设主审专家助理 1 人。

### 3、确定程序

(1)推荐。会审会结束时，由评审委员会主任或副主任提出下一批次的主审专家推荐人选。

(2)讨论。会审会对推荐主审专家人选进行讨论，决定是否同意

评审委员会的推荐。如果同意，就进入征询被推荐人意见环节；如果不同意，继续讨论第二人选，直到意见统一。

(3)征询。通过电话或电子邮件方式征求本人的意见，询问是否有时间且愿意受聘为主审专家。

(4)确定。通过征询，若被推荐者愿意接受聘请，即确定为评审主审专家；如果由于各种原因，主审专家不能受聘，则由评审委员会重新推荐。主审专家助理由主审专家选定。

#### **（四）配送报告**

##### **1、分配方式**

协会办公室工作组按照每位专家 8 份左右报告，每份报告均由两位专家评审的思路，遵循专家回避原则，进行报告分配。分配以交叉方式为主，结合并行方式进行，但同一机构专家不得评审同一报告。

##### **2、报告送审**

协会办公室工作组负责将待审报告按照分配方案进行分配后，将配好的待审报告与初审专家评审函、电子评审表及评议说明一道送交初审专家签收。同时将配送方案报送评审委员会并存档备查。

#### **七、初审**

##### **（一）初审目的**

通过报告初审，发现和判断报告中存在的主要问题和质量缺陷，按照报告等级评定要求，初步判定报告质量等级。

##### **（二）初审原则**

1、客观性原则。初审专家应根据报告评审规则对待审报告进行客观、公正的分析与评定。

2、独立性原则。初审专家采取“背靠背”的评审方式，对报告

质量进行独立分析、评判，评审结果代表初审专家个人意见。

3、规范性原则。统一采用电子评审表，其评审项目、审核要点、权重分配等严格按照统一的规范要求进行。

4、一致性原则。初审专家应注意对每份报告的评定采用统一标准，同一问题的档次判定应保持一致，不能有松有紧。

### **（三）初审程序**

1、初审与发送。初审专家对送审报告进行“背靠背”独立评审，7天内将初审电子评审表，通过 Email 发至省协会。

2、核查与反馈。协会办公室工作组收到初审专家提交的电子评审表后，先进行合规性检查，即核查是否有缺、漏、错现象，如：是否缺少存在问题说明，是否漏评了某些项目，是否漏赋了估价方法权重等。如发现有类似问题，及时退给专家并作问题说明，以便补充或更正；对检查合格的电子评审表进行标准化处理，生成报告初审评级结果，并将其反馈给专家本人。另外，将两位专家评审的差异情况反馈给相关专家。

3、复核与反馈。初审专家收到反馈信息后，可对初审结果进行复核，并在两天内形成自查结论，并锁定电子评审表，通过 Email 发至省协会。

4、整理与分析。办公室将初审结果进行核查、整理及汇总，并进行初步分析，根据要求形成初审结果汇总表。

### **（四）初审要求**

1、采用统一的电子评审表评审。

2、按评审表中的各项说明逐项评判，做到不重不漏。

3、仔细分析并逐一说明报告中存在的质量问题。



4、对于被评为三等以下（含三等）的项目，要具体问题所在。

5、注意对报告质量的整体把握，并通过整体修正参数 T 来体现各评审项中未能涵盖或考虑不充分的问题，对于整体修正参数 T 的调整要有详细的说明。

6、认真概括和书写报告中存在的主要问题。

7、按时将锁定后的电子评审表及初审分析报告提交协会办公室。

## **八、复审**

### **（一）复审目的**

以初审结果为分析对象，全面把握初审总体情况，通过针对性复审，消除或减小初审过程中可能出现的偏差。

### **（二）复审原则**

1、客观性原则。主审专家应对初审结果进行客观、公正地分析。

2、针对性原则。根据初审中的一些特殊情况，有针对性地进行复审，如两位专家初审结果及相关评价差异较大、初审结果为五等或一等的、初审专家运用整体参数 T 调整的等。

3、对比性原则。将每位专家的初审结果进行对比分析，找出问题和原因；或将不同等别报告进行对比分析，判断初审结果是否真实反映了报告的质量差距。

4、全面性原则。对初审结果进行全面、系统地把握和评价，权衡其等级差距是否真实反映了报告质量差异。

### **（三）复审程序**

1、送交初审结果。协会办公室工作组通过电子邮件方式，将初审结果汇总表、电子评审表和复审说明一道送交主审专家。

2、初审结果分析。主审专家对初审结果及评审表进行分析，发现其中的问题，列出复审报告清单，交协会办公室工作组。

3、选送复审报告。协会办公室工作组根据主审专家列出的复审报告清单，确定拟复审报告并将本组全部报告一并送达主审专家。

4、形成复审结论。对需复审的报告重新进行评审，并与原评审表进行对比分析，找出问题及原因，形成复审结论。

5、评价初审专家。通过初审结果分析及针对性复审，对初审专家的履职情况做出客观评价。

6、撰写分析报告。对报告初审情况进行全面分析和概括；对报告复审情况进行总结与说明；指出报告中存在问题及评审工作自身存在的问题；提出对策建议。

7、主审专家需在 20 天内完成复审，并将复审电子评审表、主审分析报告通过 Email 发至省协会。

#### **（四）复审要求**

1、审核初审结果，对以下几类报告进行复审：

- （1）两名初审专家评分值均在 90 分（含）以上的；
- （2）两名初审专家评分差异 $>10$  分的；
- （3）一名或两名初审专家评分在 60 分以下的；
- （4）初审专家运用整体参数 T 调整的；
- （5）有必要复审的其他情形。

2、复审时需重新评分，并就初审结果提出处理建议。如：

- （1）维持原评分结果；
- （2）取某位初审专家评分结果；
- （3）取复审结果等。

3、评价初审专家的履职情况，通过电子表格进行评价。

4、对报告中存在问题进行概括和分类，如普遍性问题、典型问题、难点问题等，分析引致问题的原因，并提出可行的解决办法。

5、分析评审工作自身存在问题，提出今后改进建议。

6、撰写分析报告。

## **九、会审**

### **（一）会审目的**

对报告评审情况进行全方位审核，听取主审专家的复审结论和相关处理建议并对主审专家提出的处理建议及存疑问题等进行讨论与分析，形成会审结论。

### **（二）会审组织**

会审会由评审委员会组织，确定参会人员名单。协会办公室工作组电话通知各参会人员，告知具体开会时间、地点等。

会审小组由省国土资源厅土地利用管理处领导（以下简称“省厅利用处”）、省协会领导、评审委员会成员、主审专家，主审专家助理等 5-7 人组成。

### **（三）会审程序**

1、主持人介绍会议议程。协会领导主持会议，介绍参会人员，会议议程等。

2、主审专家介绍情况。对报告初审情况进行概括、总结，指出初审中存在的主要问题；介绍报告复审情况、复审结论及相关建议。

3、讨论复审结论及建议。针对主审专家的情况介绍、复审结论及处理建议，逐项进行讨论，并形成会审处理意见。

4、会议总结。主持人对有关评审情况作总结，宣读会审处理结

果意见。推荐并讨论下一次的主审专家建议人选。

#### **（四）会审结果**

会审结果以会审纪要方式表述，其附件包括主审专家分析报告及会审结果汇总表。协会办公室工作组根据会审会记录，经整理形成会审纪要初稿，交评审委员会主任或副主任审改、签字定稿。会议纪要定稿后，连同附件一道存档备查。

### **十、公示**

会审会形成最终评审结果，评审结果将在省协会网站进行公示，公示期为 10 个工作日，对于评审结果有异议的机构，可在公示期内向协会提出需要复核的书面意见，省协会将委托评审委员会另行组织专家对提出异议机构的土地评估报告进行复核，出具复核结果。如复核结果与原结果一致，此项工作所产生的所有费用将由提出复核要求的机构全部承担；如复核结果与原结果不一致，费用将由省协会承担。

### **十一、处罚**

（一）会审会形成最终评审结果，经公示无异议后，省协会将评审结果上报省国土资源厅备案。

（二）省协会将评审结果记入机构诚信管理档案。

（三）对于土地估价报告评审结果为连续两次五等的机构给予 3-6 个月的整改期，暂停执业进行整改学习提高。

（四）对于整改期满后的机构协会安排在其恢复执业后半年内，再次随机抽取其报告进行评审。

（五）取消当年度报告评审五等机构的一切评先评优资格，连续两年报告评审为五等的机构取消其之后两个年度的评先评优资格。

## 十二、纪律

（一）所有参与报告评审人员（包括协会工作人员及专家）对评审机构和报告应保守秘密，不得对外透露参与评审事项。

（二）评审期间，评审委员会、协会办公室工作组应对参与评审的专家名单予以保密，以保障评审工作不受干扰。

（三）参评专家应对抽审报告尽保密之责，不得对报告进行拷贝，不得在任何刊物或媒体上引用、发表。

（四）各职能部门、评审专家按照约定的时间进度，履行各自的职责，如不能按时完成，应及时说明原因。

（五）各职能部门如不认真履行职责，或无故拖延时间，影响了评审工作的顺利进行，将追究主要责任人责任；评审专家如不认真履行职责，不按照本规则要求评审，将视为自动放弃专家资格，后果严重者，将被永久取消专家资格。

附件：陕西省土地估价报告评审表