

河南省自然资源厅办公室文件

豫自然资办发〔2020〕20号

河南省自然资源厅办公室 关于开展全省土地估价行业专项清查工作的通知

各省辖市、济源示范区、省直管县（市）自然资源主管部门，省土地估价师协会：

为加强全省土地估价行业监督管理，推动土地估价行业高质量发展，按照《中华人民共和国资产评估法》、《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价估价工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）以及《河南省自然资源厅办公室关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（豫自然资办发

〔2019〕40号)相关要求,结合我省实际,决定于2020年8月在全省范围内开展土地估价行业专项清查工作。现就有关事项通知如下:

一、工作任务

对全省土地估价机构、土地估价专业人员、省土地估价师协会以及土地估价机构脱钩情况进行清查。对检查发现的土地估价机构、土地估价专业人员、土地估价质量以及行业自律问题进行清理和规范,依法查处违法违规行为。

二、时间安排

(一)准备阶段。2020年8月上旬,省厅统筹建立全省土地估价行业监督检查人员库、专家库,分类整理清查对象信息,制定清查工作方案,召开培训会议。各市县确定清查工作联络员,参考省厅提供的清查对象信息及问题线索,完成辖区内土地估价机构基本情况的摸排,填写《土地估价机构脱钩情况统计表》(附件1)备查。

(二)组织实施阶段。2020年8月中旬,根据全省土地估价机构专项清查区域分组安排(附件2),省厅随机抽取人员组成检查组,按照清查任务分工开展实地清查工作。具体时间另行通知。

(三)提交清查结果阶段。2020年8月下旬—9月上旬,各检查组系统整理分析清查搜集资料,提交清查报告及表格(附件3-附件8),对清查发现的问题提出意见建议。

(四)整改处理阶段。2020年9月中旬—10月,省厅根据

各检查组提交的清查结果，分类提出整改处理意见并督促落实。

三、工作要求

(一)加强工作组织。各省辖市、济源示范区、省直管县(市)自然资源主管部门要做好协调配合及人员统筹，被抽调检查人员在检查期间的差旅费及补助等按财政规定由所在单位承担。省土地估价师协会要组织行业内土地估价机构做好清查准备工作(附件9)，对清查发现的问题，依据行业自律相关规定进行处理。

土地估价机构要依法接受监督检查，如实提供估价业务档案及相关资料，对提交资料的真实性、完整性及准确性负责。对随机抽查到的土地估价报告，出具报告的土地估价师接受质询。

(二)加大查处力度。清查活动开展期间，省自然资源厅公开举报电话及邮箱，接受群众举报投诉。对检查发现的土地估价行业问题进行整顿和规范，依法查处违法违规行为。

(三)严格工作纪律。各检查组要严格落实中央八项规定要求，检查组人员要签订廉政与保密承诺书(附件10)，符合回避情形时应及时回避。

四、联系方式

联系人：申俊鹏 马希龙

监督举报电话：0371-68108118、68108112、8794(传真)

监督举报邮箱：hnrzylc@163.com

通信地址：郑州市金水东路18号河南省自然资源厅自然资源开发利用处(邮编：450016)

附件：河南省土地估价行业专项清查实施方案

2020年8月12日

附件

河南省土地估价行业专项清查实施方案

一、清查目的

通过专项清查，清理不符合法定设立条件的土地估价机构，查处违法违规执业的土地估价机构和人员，规范土地估价行为，维护土地估价行业秩序，促进土地估价行业健康发展。

二、对象及范围

省内所有土地估价机构、土地估价专业估价师及其土地估价报告质量以及省土地估价师协会。加大对投诉举报较多、舆情反应的热点问题以及有严重违法违规记录等情况的项目或机构的检查力度。

三、方式方法

依托自然资源部全国土地估价监管系统、国家企业信用信息公示系统、省土地估价行业监督检查人员名录库以及省土地估价行业专家库，综合运用实地核查、内业检查、书面检查、网络监测以及专家咨询等方式开展。组建由厅纪检、人事、法规、权益以及利用等处室人员组成的清查监督组，全程监督清查工作并负责对省土地估价师协会进行专项清查。

检查人员由监督组人员通过河南省土地估价机构随机监管系统”随机抽取，抽取结果由监督人员现场签名确认后存档。土地估

价报告由土地估价机构负责人在检查现场随机抽取（每家机构随机抽取3份已备案报告，不足3份的全部抽取），抽取结果由机构负责人以及检查组人员现场签字确认后存档。

四、清查内容

（一）土地估价机构清查重点内容：

1. 机构备案运行管理情况

（1）提交伪造、变造材料进行虚假备案，或者伪造、变造土地估价机构备案函的；

（2）存在土地估价师挂靠行为的；

（3）未完成土地估价机构备案开展土地估价业务的；

（4）允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务的；

（5）以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他估价机构等不正当手段招揽业务的；

（6）受理与自身有利害关系的业务的；

（7）分别接受利益冲突双方的委托，对同一估价对象进行估价的；

（8）出具虚假土地估价报告或有重大遗漏的土地估价报告的；

（9）未按规定的要求和期限保存土地估价档案的；

（10）聘用或者指定不符合《中华人民共和国资产评估法》等规定的人员从事土地估价业务的；

(11) 质量控制、内部管理制度和风险防范机制不健全，对本机构的土地估价专业人员疏于管理，造成不良后果的；

(12) 土地估价质量不符合国家和行业有关技术规范的。

2. 土地估价报告编制情况

(1) 估价报告的格式是否符合规范性要求；

(2) 估价目的与委托方是否要求一致，表述清楚、唯一；

(3) 地价定义界定是否全面、清楚、准确，与估价结果吻合；

(4) 土地单价、总价、大写、币种、估价结果一览表格式是否规范、盖章、有出让底价建议；

(5) 估价报告发生效力的法律依据、使用方向与限制条件、有效期、使用权及解释权、违规使用法律责任是否明确列出；

(6) 一般因素描述是否内容全面、分析准确，区域因素中区域界定是否合理、内容全面、前后一致、分析准确，个别因素是否内容全面、前后一致、分析准确；

(7) 估价方法选择理由是否表述充分、恰当、合理且符合相关政策的要求；

(8) 各类估价参数选用是否合理、准确、全面；

(9) 估价报告是否有两名具备资质的土地估价师签字、机构公章、法定代表人或负责人签字；

(10) 估价师质询情况，主要核实土地估价报告是否本人签字，是否了解报告内容（项目名称、委托方、宗地位置、评估方

法、评估金额以及报告日期等)；

(11) 附件是否齐全，主要查看是否有委托书、产权证和权属证明、规划条件、估价对象和比较实例位置图和现状照片、现场查勘表、估价师现场查勘照片，已出让土地应附出让合同。

(二) 土地估价专业人员清查重点内容：

1. 将资格证书放在不在其中执业的估价机构进行“挂证”的；
2. 劳动合同与社保参保单位不一致的；
3. 同时在两个以上估价机构从事业务的；
4. 允许他人以本人名义从事业务，或者冒用他人名义从事业务的；
5. 签署备案土地估价报告数量占比异常的；
6. 签署本人未承担业务的估价报告、签署虚假估价报告或者有重大遗漏的估价报告的；
7. 非土地估价专业人员签署业务报告的；
8. 私自接受委托从事业务、收取费用的；
9. 未完成规定的继续教育的。

(三) 省土地估价师协会清查重点内容：

1. 对会员实行自律管理，相关评估执业准则和职业道德准则制定执行情况；
2. 开展会员继续教育情况；
3. 建立会员信用档案及信用档案管理，检查会员建立风险防范机制情况；

4. 受理对会员的投诉、举报和会员的申诉，调解会员执业纠纷情况；

5. 定期对会员出具的评估报告进行检查，按照章程规定对会员给予奖惩，并将奖惩情况及时报告省厅等情况；

6. 根据《中华人民共和国资产评估法》相关规定，修改完善章程并报省厅备案情况；

7. 定期向社会公布加入本协会的评估机构、评估专业人员名单情况；

8. 是否与自然资源主管部门存在人员或资金关联，有无违法制发土地估价机构备案函情况；

9. 会费收取、使用是否合理，会费标准是否公开，是否存在强制入会及其他不合理收费。

（四）土地估价机构脱钩清查重点内容：

1. 土地估价机构是否在人员、财务、业务、名称等方面与主管部门及其下属单位实行了彻底脱钩；

2. 自然资源主管部门是否与评估机构存在人员或者资金关联；

3. 自然资源主管部门是否对评估机构依法开展业务进行限制；

4. 自然资源主管部门是否利用职权为评估机构招揽业务；

5. 未脱钩已备案机构情况：重点清查机构登记名称、未脱钩原因、业务开展情况、财务状况（收入情况、支出情况、资产

负债情况)、人员情况(数量、编制)、脱钩计划与承诺;

6. 未脱钩未备案且从事土地估价业务机构情况:重点清查机构登记名称、未脱钩原因、在人员、财务、业务、名称等方面与主管部门及其下属单位的实际关系,下一步改制或脱钩计划。

- 附件:
1. 土地估价机构脱钩情况自查统计表
 2. 土地估价行业专项清查区域分组安排
 3. 土地估价行业专项清查情况报告
 4. 土地估价机构专项清查记录表
 5. 土地估价报告专项清查记录表
 6. 土地估价专业人员专项清查记录表
 7. 土地估价师协会专项清查记录表
 8. 土地估价机构脱钩情况清查记录表
 9. 土地估价机构需提供材料清单
 10. 廉政与保密承诺书

附件 1

土地估价机构脱钩情况自查统计表

市（县、区）名称：

（签章）

市	县 (市、区)	脱钩前土地估价 机构名称	是否 完成脱钩	人员划转 情况	财务脱钩 情况	职能脱钩 情况	脱钩后土地 估价机构名称	脱钩后机构 是否在省厅备案	备注

填表人：

联系方式：

填报日期：

附件 2

土地估价机构专项清查区域分组安排

组别	清查区域	评估机构数/个		备注
		各区域分布数	各组分布数	
第一组	郑州市金水区	40	40	
第二组	郑州市 郑东新区	39	39	含金水区 部分机构
第三组	郑州市其他区域	24	24	
第四组	开封市	10	21	
	商丘市	4		
	周口市	7		
第五组	驻马店市	11	17	
	信阳市	6		
第六组	许昌市	8	23	
	漯河市	6		
	平顶山市	9		
第七组	南阳市	17	17	
第八组	安阳市	8	16	
	鹤壁市	2		
	濮阳市	6		
第九组	新乡市	7	18	
	焦作市	9		
	济源市	2		
第十组	洛阳市	15	22	
	三门峡市	7		

注：1. 分组不打破省辖市行政区域，直管县包含在省辖市内；2. 郑州市区机构较多但相对集中，按照金水区、郑东新区及其他区域划分三个小组；3. 除郑州市外的省辖市主要按照沿高速公路及同向集中性原则安排组别；4. 根据日程安排和评估机构分布，每组清查区域不超过三个省辖市，各组清查数量相对均衡；5. 考虑豫西南、豫南片区距离偏远且机构分散等因素，适当减少相应组别清查区域数量。

附件 3

土地估价行业专项清查情况报告

第 X 组

(年 月 日)

根据省厅统一安排部署，第 X 组负责对 X 市（县、区）土地估价行业进行专项清查。现报告如下：

一、工作开展情况

X 月 X 日至 X 月 X 日，第 X 组对 X 市（县、区）辖区内土地估价行业开展了专项清查工作。采取的主要做法有：一是……，二是……，三是……。

二、X 市（县、区）土地估价行业专项清查情况

（一）X 市（县、区）土地估价行业整体情况

一是……，二是……，三是……。

（二）好的做法

一是……，二是……，三是……。

（三）存在的主要问题（对照方案中“清查内容”梳理）

1. 土地估价机构存在问题：

一是……，二是……，三是……。

2. 土地估价专业人员存在问题：

一是……，二是……，三是……。

3. 土地估价报告存在问题：

一是……，二是……，三是……。

4. 土地估价师协会存在问题:

一是……, 二是……, 三是……。

5. 土地估价机构脱钩存在问题:

一是……, 二是……, 三是……。

三、意见建议

一是……, 二是……, 三是……

(第 X 检查组 组长: 成员:)

附件 4

土地估价机构专项清查记录表

土地估价机构名称：

序号	清查重点	清查要点	审查结论	存在问题
1	营业场所实地查看情况	是否有专门办公场所和设备		
2	提交伪造、变造材料进行虚假备案的	搜集机构提交的原件，并与机构备案扫描件进行对比，查看是否一致、真实、完整		
3	存在土地估价师挂靠行为的	网络查询、查验估价师劳动合同、社会保险缴纳凭及人事档案存放证明原件、现场询问		
4	未完成土地估价机构备案开展土地估价业务的	由省厅统一提供名录，直接确定		
5	允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务的	随机查看机构备案以来从事的两个项目合同及资金流向		
6	以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他估价机构等不正当手段招揽业务的	按搜集线索查验		
7	受理与自身有利害关系的业务的	实地询问与根据搜集线索查验		

序号	清查重点	清查要点	审查结论	存在问题
8	分别接受利益冲突双方的委托,对同一估价对象进行估价的	实地问询与根据搜集线索查验		
9	出具虚假土地估价报告或有重大遗漏的土地估价报告的	实地查验与问询,查看相关信用记录		
10	未按规定的期限和方式保存土地估价档案的	实地查验档案管理章程(或是否了解相关文件)、专柜、人员、保存期限		
11	聘用或者指定不符合《中华人民共和国资产评估法》等规定的人员从事土地估价业务的	实地查询、问询		
12	质量控制、内部管理制度和风险防范机制不健全,对本机构的土地估价专业人员疏于管理,造成不良后果的	查看有无制定相关规章制度及执行情况		
13	土地估价质量不符合国家和行业有关技术规范的	结合“附件5”审查结论确定		

检查人员签名:

年 月 日

附件 5

土地估价报告专项清查记录表

估价机构：

估价报告备案号：

序号	审查项目	审查要点与标准		是否合格	存在问题 (填写具体问题)
1	报告格式	审查报告格式规范性，主要是对照报告内容一二级标题是否与《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)附录 E “土地估价报告及技术报告(评价工作底稿)规范格式”要求一致，凡缺项的，判定为不合格。	土地估价报告		
			土地估价技术报告(评估工作底稿)		
2	估价目的	估价目的与委托方要求一致性，对照委托书相关内容，凡有漏项的均判定为不合格。			
3	地价定义	地价定义界定全面、清楚、准确及与估价对象一致性审查，凡漏项或与估价对象不一致的判定为不合格。	估价对象实际用途		
			宗地内外实际开发程度		
			现状利用或规划利用条件		
			本次估价所设定的开发程度和用途及其理由		
4	估价结果	主要审查土地单价、总价、大写、币种、估价结果一览表(GB/T 18508-2014 表 E1)及盖章，出让报告须有底价建议。上述内容凡有漏项、错项的，均判定为不合格			

序号	审查项目	审查要点与标准		是否合格	存在问题 (填写具体问题)
5	估价结果和估价报告的使用	主要审查估价报告发生效力的法律依据、使用方向与限制条件、有效期、使用权及解释权、违规使用法律责任等方面	依据的主要法律、法规		
			估价报告和估价结果在一定估价目的下使用，提供对象和使用条件		
			估价报告的有限期限，自报告提交日起原则上不超过一年		
			申明估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权		
			违规使用土地估价报告和估价结果的法律后果		
6	一般因素	主要说明影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，凡漏项的，均判定为不合格。	城市资源状况		
			不动产制度与不动产市场状况		
			产业政策（含税收政策等）		
			城市规划与发展目标		
			城市社会经济社会发展状况		
7	区域因素	说明待估宗地所在城镇内部区域条件对地价的影响，凡漏项的，均判定为不合格。	区域概况		
			交通条件		
			基础设施条件		
			环境条件		
			商服繁华情况、产业集聚状况		
			规划限制		

序号	审查项目	审查要点与标准		是否合格	存在问题 (填写具体问题)
8	个别因素	主要审查影响估价对象的个别因素，凡漏项的，均判定为不合格。	位置情况		
			面积大小		
			用途说明		
			形状描述		
			现状或规划利用等影响地价的说明		
9	估价方法选择	估价方法选择理由表述充分，方法选择恰当、合理且符合相关政策的要求，至少选用两种以上评估方法，仅使用一种评估方法的，必须有充分理由说明。凡有一项不合要求的，均判为不合格。			
10	地价测算	主要查验是否有地价测算过程			
11	签字、盖章	至少两名土地估价师签字、加盖机构公章、法定代表人或负责人签字，凡不合要求的，均判为不合格。	至少两名土地估价师签字情况		
			报告加盖机构公章情况		
			法定代表人或负责人签字情况		
12	估价师质询情况	主要审查是土地估价报告是否由签字估价师本人编制，凡询问结果不符合规定的，均判为不合格。	土地估价报告是否本人签字		
			是否了解报告内容		
			是否实地踏勘		
13	附件	主要审查备案附件是否齐全、与原件一致、真实，凡不合要求的，均判为不合格	委托书情况		
			产权证情况		
			规划条件		
			估价对象和比较实例的位置图和现状照片		

清查日期：

清查专家签名：

附件 6

土地估价专业人员专项清查记录表

估价机构：

估价专业人员：

序号	清查重点	清查要点	审查结论	存在问题
1	将资格证书放在不在其中执业的估价机构进行“挂证”的	网络查询、现场问询		
2	劳动合同与社保参保单位不一致的	对比机构提供的劳动合同、社保证明原件所列信息是否一致；与备案上传的扫描件信息是否一致。		
3	同时在两个以上估价机构从事业务的	网络查询、查验估价师劳动合同、社会保险缴纳凭证及人事档案存放证明原件，现场问询		
4	允许他人以本人名义从事业务，或者冒用他人名义从事业务的	实地问询与根据搜集线索查验		
5	签署备案土地估价报告数量占比异常的	结合土地估价报告清单所列估价师，估算比例。		
6	签署本人未承担业务的估价报告、签署虚假估价报告或者有重大遗漏的估价报告的	实地问询、根据搜集线索查验、结合“土地估价报告专项清查记录表”审查结论确定		
7	非土地估价专业人员签署业务报告的	实地问询与根据搜集线索查验		
8	私自接受委托从事业务、收取费用的	实地问询与根据搜集线索查验		
9	未完成规定的继续教育的	参考省协会提供数据，实地问询、查看文件		

检查人员签名：

年 月 日

附件 7

土地估价师协会专项清查记录表

序号	清查重点	清查要点	审查结论	存在问题
1	对会员实行自律管理，相关评估执业准则和职业道德准则制定执行情况	查验文件、现场问询		
2	开展会员继续教育情况	查验文件、现场问询		
3	建立会员信用档案及信用档案管理，检查会员建立风险防范机制情况	查验文件、现场问询		
4	受理对会员的投诉、举报和会员的申诉，调解会员执业纠纷情况	查验文件、现场问询		
5	定期对会员出具的评估报告进行检查，按照章程规定对会员给予奖惩，并将奖惩情况及时报告省厅情况	查验文件、现场问询		
6	根据《中华人民共和国资产评估法》相关规定，修改完善章程并报省厅备案情况	查验文件、现场问询		
7	定期向社会公布加入本协会的评估机构、评估专业人员名单情况	查验文件、现场问询		
8	是否与自然资源主管部门存在人员或者资金关联，有无违法制发土地估价机构备案函。	实地查验相关财务与资金管理情况、问询、搜集线索		
9	会费收取、使用是否合理，会费标准是否公开，是否存在强制入会及其他不合理收费	实地查验相关财务与资金管理情况、问询、搜集线索		

检查人员签名：

年 月 日

附件 8

土地估价机构脱钩情况清查记录表

土地估价机构名称：

序号	清查重点	清查要点	审查结论	存在问题
1	土地估价机构是否在人员、财务、业务、名称等方面与主管部门及其下属单位实行了彻底脱钩	对照“附件 1”，查看文件、实地问询、相关线索		
2	自然资源主管部门是否与评估机构存在人员或者资金关联	查看文件、实地问询、相关线索		
3	自然资源主管部门是否对评估机构依法开展业务进行限制	查看文件、实地问询、相关线索		
4	自然资源主管部门是否利用职权为评估机构招揽业务	查看文件、实地问询、相关线索		
5	未脱钩已备案机构情况土地估价机构脱钩改制情况，	对照“附件 1”，重点清查机构登记名称、未脱钩原因、业务开展情况、财务状况（收入情况、支出情况、资产负债情况）、人员情况（数量、编制）、脱钩计划与承诺		
6	未脱钩未备案且从事土地估价业务机构情况	对照“附件 1”，重点清查机构登记名称、未脱钩原因、在人员、财务、业务、名称等方面与主管部门及其下属单位的实际关系，脱钩计划与承诺		

检查人员签名：

年 月 日

附件 9

土地估价机构需提供的材料清单

土地估价机构应提前准备与备案系统填报信息一致的材料原件备查，复印件（一份）加盖机构公章后提交检查组。具体包括：

1. 营业执照、机构承诺书；
2. 经工商行政管理机关登记的合伙协议或公司章程；
3. 机构法定代表人或者执行事务合伙人的任职文件及相关证明；
4. 机构合伙人或者股东证明书；
5. 在本机构执业估价师的资格证书、劳动合同、社会保险缴纳凭、人事档案存放证明以及估价师声明；
6. 在土地估价行业备案系统”中填报上传的其他证明材料(身份证扫描件、毕业证书等)；
7. 机构备案完成以来出具的土地估价报告（已备案）清单。

廉政与保密承诺书

为规范开展全省土地估价机构专项清查工作，加强土地估价行业诚信建设，本人郑重承诺：

一、严格遵守各项法律法规制度，履行廉政和保密义务，依法行政、廉洁监督。

二、除法律要求和行政监管外，未经土地估价报告委托双方同意，不得擅自将备案报告等相关资料或涉及被抽查对象的商业秘密提供或泄露给第三方或用于其他目的。

三、本人及亲友与被抽查对象存在利益关系，或符合其他应当回避的情形的，主动回避，不再参与监督检查工作。

四、严格履行工作职责，坚持公平、公正原则，不利用工作之便为自己和亲友谋取不正当利益或损害被抽查对象利益。不接受被抽查对象的吃请和财物，或其他形式的馈赠，不借机向被抽查对象“吃、拿、卡、要”，不参加由被抽查对象安排的可能影响公正执行公务的宴请。

五、本人确认，在签署本承诺前已仔细审阅过承诺书的内容，并完全了解承诺书各条款的法律含义，自愿签署本承诺书并受其约束，自觉接受组织、社会各界的监督。

承诺人（签字）：

年 月 日

河南省自然资源厅办公室

2020年8月12日



印发