

# 河南省自然资源厅

---

## 河南省自然资源厅 关于2022年度土地估价行业 “双随机、一公开”监督检查结果的通报

各省辖市、济源示范区、郑州航空港区自然资源主管部门，  
省土地估价师协会，各土地估价机构：

按照《自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13号）要求以及《河南省2022年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查事项清单》要求，我厅组织开展了2022年度河南省土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作。现将检查结果通报如下。

### 一、基本情况

本次共检查土地估价机构47家。其中，通过省“双随机”监管平台随机抽取39家，指定重点检查机构12家（两类机构重合4家）。从全省土地估价行业监督检查人员名录库和专家库中随机抽取了2名检查人员和10名专家，依托全国土地估价监管系统（以下简称“备案系统”），通过归集国家企业信用信息公示系统、估价师执业信息等，对抽取的土地估

---



价机构及其土地估价师、土地估价报告（其中15家机构在2021年度未备案报告）进行了检查（监督检查结果详见附件）。

总体来看，本次抽查的土地估价机构备案信息填报较为完整，人员管理较为规范，2021年度抽查发现的问题均已整改到位。本次抽查的32份土地估价报告（均脱敏处理）合格率较高。经专家初审、复审和综合评定，四等及以上报告共28份，占比87.5%，其中三等报告13份，四等报告15份；五等（不合格）报告4份，占比12.5%。

## 二、存在的主要问题

### （一）机构备案规范性方面

备案信息未按时变更。按照《自然资源部办公厅关于土地估价机构备案工作的通知》（自然资办发〔2022〕42号）要求，土地估价机构备案完成后，机构的名称、法定代表人或执行事务合伙人、股东或合伙人、组织形式、执业评估师等重大事项发生变更的，应当自变更之日起15个工作日内登录备案系统向省级自然资源主管部门提交变更信息。经检查，6家土地估价机构在有关重大事项发生变更后，未及时登录备案系统申请变更，存在备案系统中的机构信息与国家企业信用信息公示系统不符的问题。

### （二）土地估价师管理规范性方面

个别估价师存在多机构执业的情况。按照《资产评估法》第五条规定，评估专业人员只能在一个评估机构从事业务。



经检查，3家机构的4名土地估价师涉嫌在多个机构执业。

### （三）土地估价报告质量方面

土地估价报告格式、术语不规范，少项、漏项较多；估价依据未及时更新，现势性、针对性较差；市场比较法中比较实例介绍简单粗略、不足以佐证其可比性或真实性；剩余法中最佳利用分析模式化，未与估价对象相结合，楼盘案例介绍简单，各项费用取值依据不足；基准地价系数修正法中各因素未具体化、量化，未与影响因素描述相结合；成本逼近法中费用取值依据文件未及时更新；收益还原法中收益案例的选取是否具有可比性未作说明，部分报告中费用中包含折旧费；估价结果中确定权重的依据不充分；附件中部分报告无比较实例位置图及照片，无记事栏；抵押报告中相关信息披露不足（不合格报告的具体问题已分发相关机构）。

## 三、下一步工作要求

（一）限期完成整改。责令未按时变更机构备案信息、以及估价师涉嫌在多机构执业的土地估价机构，于2023年1月31日前完成机构备案（变更）整改工作。各土地估价机构要对照检查发现的机构、人员及报告问题进行自查自纠，举一反三，进一步健全内部管理制度和质量控制制度，加强对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则情况的监督。

（二）强化行业监管。设区的市级自然资源主管部门要切实加强对本行政区域内土地估价行业的监督管理，对照厅



2022 年土地估价行业“双随机、一公开”监督检查结果，督促违规机构和人员整改到位，有关落实情况于 2023 年 2 月 10 日前报送至厅自然资源开发利用处。

（三）加强自律管理。省土地估价师协会要按照章程和行业自律管理办法的规定，对违规机构和人员给予处理，对土地估价报告为五等的土地估价机构作为 2023 年度土地估价报告检查重点，有关落实情况于 2023 年 2 月 10 日前报送至厅自然资源开发利用处。

联系电话：0371-68108118

通讯地址：郑州市金水东路 18 号 1018 室

邮箱：hnzrzylyc@163.com

附件：河南省 2022 年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查结果



2023 年 1 月 9 日



附件：

## 河南省2022年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查结果

序号	地市	机构名称	报告质量	机构备案规范性	土地估价专业人员管理规范性
1	郑州市	河南金地评估咨询有限公司	三等	-	-
2	郑州市	河南瑞成土地房地产资产评估有限公司	四等	-	不规范（备案通过后，部分估价师重复在其他评估机构执业）
3	郑州市	河南光明土地房地产资产评估有限公司	三等	-	-
4	郑州市	河南泰明房地产评估咨询有限公司	四等	-	-
5	郑州市	河南天健房地产土地资产评估有限公司	三等	-	-
6	郑州市	河南坤达土地房地产评估有限公司	三等	-	-
7	郑州市	河南中铭房地产评估有限公司	无报告	-	-
8	郑州市	河南东瑞房地产评估咨询有限公司	无报告	不规范（机构信息未及时变更）	-
9	郑州市	河南金鼎房地产资产评估有限公司	无报告	-	-
10	郑州市	河南中正房地产资产评估有限公司	五等（不合格）	-	-

11	郑州市	河南丰源房地产资产评估咨询有限公司	三等	-	-
12	郑州市	河南宇达房地产资产评估有限公司	四等	-	-
13	郑州市	中联资产评估集团河南有限公司	无报告	-	-
14	郑州市	河南申鑫房地产评估事务所有限公司	无报告	-	-
15	郑州市	中昌荣基房地产资产评估（河南）有限公司	无报告	-	-
16	郑州市	河南卓途房地产评估测绘有限公司	三等	-	-
17	郑州市	河南心正意合房地产评估咨询有限公司	四等	-	-
18	郑州市	河南安宏房地产资产评估有限公司	三等	-	-
19	郑州市	郑州邦诚房地产评估咨询有限公司	四等	不规范（机构信息未及时变更）	-
20	郑州市	河南兴茂房地产评估咨询服务有限公司	无报告	-	-
21	郑州市	郑州盛博房地产评估有限公司	四等	-	-
22	郑州市	河南融汇房地产资产评估有限公司	无报告	-	-
23	开封市	河南金菊房地产估价有限公司	无报告	-	-
24	洛阳市	河南首佳房地产土地资产评估测绘咨询有限公司	三等	-	-

25	安阳市	河南金土空间房地产评估有限公司	三等	-	-
26	鹤壁市	鹤壁正祥房地产评估有限公司	无报告	不规范（机构信息未及时变更）	-
27	漯河市	河南誉衡房地产资产评估有限公司	四等	-	-
28	漯河市	河南龙翼祥房地产资产评估有限公司	五等（不合格）	-	-
29	漯河市	河南新卓房地产评估有限公司	四等	-	-
30	南阳市	河南省中佳房地产估价有限公司	无报告	-	-
31	南阳市	邓州市恒达地产评估咨询有限公司	三等	不规范（机构信息未及时变更）	-
32	南阳市	河南裕衡信房地产土地资产评估有限公司	无报告	-	不规范（备案通过后，部分估价师重复在其他评估机构执业）
33	商丘市	河南省信邦土地评估有限公司	四等	-	-
34	商丘市	河南建安房地产评估有限公司	五等（不合格）	不规范（机构信息未及时变更）	不规范（备案通过后，部分估价师重复在其他评估机构执业）
35	商丘市	河南宇恒土地房地产评估测绘有限公司	四等	-	-
36	商丘市	民权县祥和土地评估中心（特殊普通合伙）	五等（不合格）	-	-
37	周口市	河南坤爻地产评估有限公司	四等	-	-
38	驻马店市	驻马店中亚资产评估事务所	无报告	-	-

39	驻马店市	驻马店正立资产评估事务所（普通合伙）	无报告	-	-
40	郑州市	郑州东兴房地产估价有限公司	三等	-	-
41	郑州市	河南国瑞房地产评估有限公司	三等	不规范（备案状态“变更中”，机构信息未及时变更）	-
42	郑州市	河南新时代房地产土地资产评估有限公司	无报告	-	-
43	郑州市	河南凯业房地产估价咨询有限公司	三等	-	-
44	平顶山市	河南润方房地产评估有限公司	四等	-	-
45	三门峡市	河南欣恩房地产评估有限公司	四等	-	-
46	信阳市	罗山县国源地价评估事务所	四等	-	-
47	济源市	河南安永房地产评估有限公司	四等	-	-