

# 国土资源部关于开展土地评估行业全面检查加强和规范土地评估行业管理的通知

国土资发〔2004〕168号 2004年8月4日

各省、自治区、直辖市国土资源厅(国土环境资源厅、国土资源和房屋管理局、房屋土地资源管理局、规划和国土资源局),新疆生产建设兵团国土资源局:

随着社会主义市场经济的发展和土地使用制度改革不断深化,土地评估行业得到了快速发展,已成为我国经济社会发展中不可或缺的重要中介行业,在积极配合土地使用制度改革、推进土地市场建设、支持国有企业改制、促进土地资源的集约合理利用等方面发挥了重要作用。但目前也存在一些不容忽视的突出问题。一些机构在执业过程中不遵守土地估价的技术规范和职业道德,迎合委托方不正当要求,搞虚假评估;一些机构为了获取项目,给关系人提取高额回扣,搞恶性竞争;一些机构不执行国家脱钩改制的规定,搞虚假脱钩,为权钱交易提供了“土壤”等。这些问题已严重损害了行业形象,影响了土地市场公平、公正、公开发展,侵害了产权人的合法权益。

为了促进土地评估行业的持续、健康、规范发展,提高土地评估行业的执业水平,根据《国务院办公厅转发财政部关于加强和规范评估行业管理意见的通知》(国办发〔2003〕101号)精神,决定于2004年8月至12月,在全国范围内开展土地评估行业的全面检查,进一步加强和规范土地评估行业管理。现就有关事项通知如下:

## 一、检查的目的

通过检查,清理不符合法定设立条件的土地评估机构,惩戒违规执业的土地评估机构和人员,促进行业的诚信建设;强化土地评估机构及从业人员的职业道德意识和执业质量意识,规范执业行为,全面提高执业质量;切实落实土地评估行业管理的各项规章制度,维护行业秩序,使土地评估行业真正按照党的十六届三中全会提出的要求,发展成独立公正、规范运作的专业化市场中介服务行业,更好地为社会主义市场经济建设服务。

## 二、检查的主要内容

(一)土地评估机构的执业资格及内部管理制

度建设情况。重点包括评估机构是否符合原国家土地管理局、国家工商行政管理局《关于对土地价格评估机构进行登记管理有关问题的通知》(〔1995〕国土〔籍〕字第10号)的规定,办理了工商登记,取得了土地估价的营业范围;土地评估机构是否拥有不低于规定数量的专职土地估价师;是否在土地估价的行业自律组织进行了注册登记;评估机构是否建立了内部技术质量控制、财务管理、估价报告档案管理、人事管理、奖惩等制度。

(二)评估机构脱钩改制情况。重点包括评估机构是否按《国务院办公厅关于清理整顿经济鉴证类社会中介机构的通知》(国办发〔1999〕92号)、《国务院办公厅转发国务院清理整顿经济鉴证类社会中介机构领导小组关于经济鉴证类社会中介机构与政府部门实行脱钩改制意见的通知》(国办发〔2000〕51号)以及《关于土地评估机构与政府主管部门脱钩的通知》(国土资发〔1999〕318号)文件的规定,在人员、财务(含资金、实物、财产权利等)、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,并改制为合伙制或有限责任公司,真正成为自主经营、自担风险、自我约束、自我发展、平等竞争的经济组织。

(三)评估机构及其人员的执业质量情况。重点包括土地评估机构在执业过程中,是否存在不遵守《城镇土地估价规程》等技术标准规定和职业道德规范,迎合委托方不正当要求搞虚假评估,出具虚假评估报告,损害产权人利益的行为;在承揽项目过程中是否存在违反土地估价的收费标准,搞不正当竞争行为。

(四)行业监管制度的执行情况。重点包括土地评估机构是否按照《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发〔2001〕44号)、《土地估价报告备案办法(试行)》(国土资厅发〔2001〕42号)以及《关于改革土地估价人员和机构监督管理方式的通知》(国土资发〔2002〕237号)等行业改革的规定,及时将土地估价报告报国土资源行政主管部门备案;是否定期

将土地估价项目业绩清单上报国土资源行政主管部门备案。

(五)土地评估行业自律组织建设情况。重点包括土地评估行业自律组织是否按照国家关于社会团体管理的规定,建立了各项内部管理制度;是否存在乱设收费种类、超标准收费或搭车收费等现象。

### 三、工作方式及时间安排

本次检查工作由各省(区、市)国土资源行政主管部门负责对本行政辖区内从事土地评估业务评估机构的全面检查。检查工作采取自查、抽查、整顿规范相结合的方式,分三个阶段进行。

(一)自查阶段。2004年9月15日前,各土地评估机构要对照上述检查的主要内容,认真进行自查,填写“土地评估机构自查情况表”(见附件1),写出自查报告,并上报所在省(区、市)国土资源行政主管部门。

(二)抽查阶段。9月15日至10月15日,各省(区、市)国土资源行政主管部门会同各地土地估价师协会根据各机构的自查情况和检查内容,结合土地评估机构的注册工作,进行实地检查和重点抽查。对2001年土地估价结果确认制度改革以来至2004年6月30日,各土地评估机构在国有企业改革与上市,土地使用权抵押等评估项目中出具的土地估价报告的质量进行重点抽查和评议,并将抽查评议结果及时向社会公布。对在全国范围内从业的土地评估机构,国土资源部将根据各省(区、市)的抽查情况,会同中国土地估价师协会进行重点抽查。

(三)整顿规范阶段。10月15日至11月15日,各省(区、市)国土资源行政主管部门要对自查、抽查中发现的问题进行整顿和规范。

1.清理不符合设立条件的土地评估机构。对不符合法定设立条件或未按规定完成脱钩改制的评估机构,省级国土资源行政主管部门要责成相关行政机关和评估机构限期进行整改。对整改仍达不到规定要求的,土地评估行业自律组织不得受理其注册申请;省级国土资源行政主管部门应向工商管理机关提请注销其企业法人营业执照,并予以公告。对未实施脱钩改制仍保留事业单位性质的评估机构,严禁其从事土地评估的市场中介服务,对违规者,省级国土资源行政主管部门应向社会公告。

2.及时披露处理违规评估机构和土地估价师。

对检查中发现违反法律法规规章规定,不执行《城镇土地估价规程》等行业技术标准和有关规定的评估机构和土地估价师,要及时向社会披露。违反《执业土地估价师自律守则》的,由土地评估行业自律组织处理。违规行为情节严重的评估机构,应提请工商机关依法处理,直至吊销其营业执照。对经查实严重违规的土地估价师,各省(区、市)国土资源行政主管部门应提出处理建议,报国土资源部进行处理。触犯刑律的,移交司法机关依法追究刑事责任。

3.规范土地评估行业自律组织行为。对于土地评估行业自律组织内部制度不完善的,省(区、市)国土资源行政主管部门要督促其尽快建立健全。对擅自设立收费种类、超出收费标准或搭车收费的,要坚决予以取缔。

4.完善监管制度,促进行业诚信建设。各省(区、市)国土资源行政主管部门要按照政府职能转变和行政审批制度改革的要求,切实改进和加强对土地评估行业的管理。要切实落实土地估价报告备案和抽查评议制度,尚未建立此项制度的地方必须于2004年11月底前建立。要严格遵守《国土资源管理系统工作人员禁令》,禁止指定或向办事方授意由指定中介机构从事土地使用权咨询评估。要抓紧完善土地评估有关管理规定,进一步发挥土地评估行业自律组织作用,依法维护当事人合法权益。

各地要充分利用部开发的“土地估价机构和人员执业信息公示系统”(见国土资源部网站主页),通过该公示系统向社会及时发布评估机构和从业人员基本状况、变动情况、从业范围、年度业绩、抽查检查结果和投诉、举报、不良记录等信息,促进行业自律和诚信建设。

### 四、加强检查工作的组织领导

各省(区、市)国土资源行政主管部门要切实加强检查工作的组织领导,充分发挥土地评估行业自律组织的作用,组织做好本地区的土地评估行业检查工作。要高度重视,周密部署,明确要求,做好宣传,保质按期完成任务。各省(区、市)国土资源行政主管部门要及时汇总本地区土地估价行业自查、抽查和整顿规范的情况,形成书面报告,于2004年11月30日前报部土地利用管理司。

工作联系电话:(010)66558557

联系人:土地利用管理司地价处 董为红