



# 山东不动产登记与估价

SHANDONG REAL ESTATE REGISTRATION AGENCY AND VALUATION ASSOCIATION

主办单位：山东省不动产登记代理与土地估价行业协会

第十四期 2019年

内部资料 仅供交流







作品：《我也跳一跳》作者：徐清（烟台浩正土地房地产评估有限公司）



作品：《喜迎“十九大”》作者：蔡安民（烟台华彬土地房地产评估有限公司）

# CONTENTS 目录

## 政策要闻

- 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》 .....1
- 自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知.....9
- 自然资源部办公厅关于转发减免部分不动产登记收费有关政策的通知.. 13
- 自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知..... 15
- 人力资源社会保障部关于深化经济专业人员职称制度改革的指导意见.. 19

## 行业动态

- 省协会编写的行业发展规划入选省级社会组织双十重大事件.....27
- 省协会党支部再次荣获“先进党支部”荣誉称号..... 27
- “贺新春”书画、摄影作品大赛圆满结束..... 28
- 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会第三届八次常务理事会顺利召开..... 34

## 自律规范

- 关于印发《土地估价行业评估执业行为准则》和《土地估价行业职业道德准则》的通知..... 35

## 征稿启事

- 《山东不动产登记与估价》征稿启事.....57

# 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》

自然资源资产产权制度是加强生态保护、促进生态文明建设的重要基础性制度。改革开放以来，我国自然资源资产产权制度逐步建立，在促进自然资源节约集约利用和有效保护方面发挥了积极作用，但也存在自然资源资产底数不清、所有者不到位、权责不明晰、权益不落实、监管保护制度不健全等问题，导致产权纠纷多发、资源保护乏力、开发利用粗放、生态退化严重。为加快健全自然资源资产产权制度，进一步推动生态文明建设，现提出如下意见。

## 一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，全面落实习近平生态文明思想，认真贯彻党中央、国务院决策部署，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协

调推进“四个全面”战略布局，以完善自然资源资产产权体系为重点，以落实产权主体为关键，以调查监测和确权登记为基础，着力促进自然资源集约开发利用和生态保护修复，加强监督管理，注重改革创新，加快构建系统完备、科学规范、运行高效的中国特色自然资源资产产权制度体系，为完善社会主义市场经济体制、维护社会公平正义、建设美丽中国提供基础支撑。

## （二）基本原则

——坚持保护优先、集约利用。正确处理资源保护与开发利用的关系，既要发挥自然资源资产产权制度在严格保护资源、提升生态功能中的基础作用，又要发挥在优化资源配置、提高资源开发利用效率、促进高质量发展中的关键作用。



——坚持市场配置、政府监管。以扩权赋能、激发活力为重心，健全自然资源资产产权制度，探索自然资源资产所有者权益的多种有效实现形式，发挥市场配置资源的决定性作用，努力提升自然资源要素市场化配置水平；加强政府监督管理，促进自然资源权利人合理利用资源。

——坚持物权法定、平等保护。依法明确全民所有自然资源资产所有权的权利行使主体，健全自然资源资产产权体系和权能，完善自然资源资产产权法律体系，平等保护各类自然资源资产产权主体合法权益，更好发挥产权制度在生态文明建设中的激励约束作用。

——坚持依法改革、试点先行。坚持重大改革于法有据，既要发挥改革顶层设计的指导作用，又要鼓励支持地方因地制宜、大胆探索，为制度创新提供鲜活经验。

（三）总体目标。到 2020 年，归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅、监管有效的自然资源资产产权制度基本建立，自然资源开

发利用效率和保护力度明显提升，为完善生态文明制度体系、保障国家生态安全和资源安全、推动形成人与自然和谐发展的现代化建设新格局提供有力支撑。

## 二、主要任务

（四）健全自然资源资产产权体系。适应自然资源多种属性以及国民经济和社会发展需求，与国土空间规划和用途管制相衔接，推动自然资源资产所有权与使用权分离，加快构建分类科学的自然资源资产产权体系，着力解决权利交叉、缺位等问题。处理好自然资源资产所有权与使用权的关系，创新自然资源资产全民所有权和集体所有权的实现形式。落实承包土地所有权、承包权、经营权“三权分置”，开展经营权入股、抵押。探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”。加快推进建设用地上、地表和地下分别设立使用权，促进空间合理开发利用。探索研究油气探采合一权利制度，加强探矿权、采矿权授予与相关规划的衔接。依据不同矿种、不同勘查阶

段地质工作规律，合理延长探矿权有效期及延续、保留期限。根据矿产资源储量规模，分类设定采矿权有效期及延续期限。依法明确采矿权抵押权能，完善探矿权、采矿权与土地使用权、海域使用权衔接机制。探索海域使用权立体分层设权，加快完善海域使用权出让、转让、抵押、出租、作价出资（入股）等权能。构建无居民海岛产权体系，试点探索无居民海岛使用权转让、出租等权能。完善水域滩涂养殖权利体系，依法明确权能，允许流转和抵押。理顺水域滩涂养殖的权利与海域使用权、土地承包经营权，取水权与地下水、地热水、矿泉水采矿权的关系。

（五）明确自然资源资产产权主体。推进相关法律修改，明确国务院授权国务院自然资源主管部门具体代表统一行使全民所有自然资源资产所有者职责。研究建立国务院自然资源主管部门行使全民所有自然资源资产所有权的资源清单和管理体制。探索建立委托省级和市（地）级政府代理行使自

然资源资产所有权的资源清单和监督管理制度，法律授权省级、市（地）级或县级政府代理行使所有权的特定自然资源除外。完善全民所有自然资源资产收益管理制度，合理调整中央和地方收益分配比例和支出结构，并加大对生态保护修复支持力度。推进农村集体所有的自然资源资产所有权确权，依法落实农村集体经济组织特别法人地位，明确农村集体所有自然资源资产由农村集体经济组织代表集体行使所有权，增强对农村集体所有自然资源资产的管理和经营能力，农村集体经济组织成员对自然资源资产享有合法权益。保证自然人、法人和非法人组织等各类市场主体依法平等使用自然资源资产、公开公平公正参与市场竞争，同等受到法律保护。

（六）开展自然资源统一调查监测评价。加快研究制定统一的自然资源分类标准，建立自然资源统一调查监测评价制度，充分利用现有相关自然资源调查成果，统一组织实施全国自然资源调查，掌握重

要自然资源的数量、质量、分布、权属、保护和开发利用状况。研究建立自然资源资产核算评价制度，开展实物量统计，探索价值量核算，编制自然资源资产负债表。建立自然资源动态监测制度，及时跟踪掌握各类自然资源变化情况。建立统一权威的自然资源调查监测评价信息发布和共享机制。

（七）加快自然资源统一确权登记。总结自然资源统一确权登记试点经验，完善确权登记办法和规则，推动确权登记法治化，重点推进国家公园等各类自然保护地、重点国有林区、湿地、大江大河重要生态空间确权登记工作，将全民所有自然资源资产所有权代表行使主体登记为国务院自然资源主管部门，逐步实现自然资源确权登记全覆盖，清晰界定全部国土空间各类自然资源资产的产权主体，划清各类自然资源资产所有权、使用权的边界。建立健全登记信息管理基础平台，提升公共服务能力和水平。

（八）强化自然资源整体保护。编制实施国土空间规划，划定并严守生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等控制线，建立健全国土空间用途管制制度、管理规范和技术标准，对国土空间实施统一管控，强化山水林田湖草整体保护。加强陆海统筹，以海岸线为基础，统筹编制海岸带开发保护规划，强化用途管制，除国家重大战略项目外，全面停止新增围填海项目审批。对生态功能重要的公益性自然资源资产，加快构建以国家公园为主体的自然保护地体系。国家公园范围内的全民所有自然资源资产所有权由国务院自然资源主管部门行使或委托相关部门、省级政府代理行使。条件成熟时，逐步过渡到国家公园内全民所有自然资源资产所有权由国务院自然资源主管部门直接行使。已批准的国家公园试点全民所有自然资源资产所有权具体行使主体在试点期间可暂不调整。积极预防、及时制止破坏自然资源资产行为，强化自然资源资产损害赔偿责任。探索建

立政府主导、企业和社会参与、市场化运作、可持续的生态保护补偿机制，对履行自然资源资产保护义务的权利主体给予合理补偿。健全自然保护区内自然资源资产特许经营权等制度，构建以产业生态化和生态产业化为主体的生态经济体系。鼓励政府机构、企业和其他社会主体，通过租赁、置换、赎买等方式扩大自然生态空间，维护国家和区域生态安全。依法依规解决自然保护区内的探矿权、采矿权、取水权、水域滩涂养殖捕捞的权利、特许经营权等合理退出问题。

（九）促进自然资源资产集约开发利用。既要通过完善价格形成机制，扩大竞争性出让，发挥市场配置资源的决定性作用，又要通过总量和强度控制，更好发挥政府管控作用。深入推进全民所有自然资源资产有偿使用制度改革，加快出台国有森林资源资产和草原资源资产有偿使用制度改革方案。全面推进矿业权竞争性出让，调整与竞争性出让相关的探矿权、采矿权审批方式。有序放开油气勘查开采市

场，完善竞争出让方式和程序，制定实施更为严格的区块退出管理办法和更为便捷合理的区块流转管理办法。健全水资源资产产权制度，根据流域生态环境特征和社会经济发展需求确定合理的开发利用管控目标，着力改变分割管理、全面开发的状况，实施对流域水资源、水能资源开发利用的统一监管。完善自然资源资产分等定级价格评估制度和资产审核制度。完善自然资源资产开发利用标准体系和产业准入政策，将自然资源资产开发利用水平和生态保护要求作为选择使用权人的重要因素并纳入出让合同。完善自然资源资产使用权转让、出租、抵押市场规则，规范市场建设，明确受让人开发利用自然资源资产的要求。统筹推进自然资源资产交易平台和服务体系建设，健全市场监测监管和调控机制，建立自然资源资产市场信用体系，促进自然资源资产流转顺畅、交易安全、利用高效。

（十）推动自然生态空间系统修复和合理补偿。坚持政府管控与



产权激励并举，增强生态修复合力。编制实施国土空间生态修复规划，建立健全山水林田湖草系统修复和综合治理机制。坚持谁破坏、谁补偿原则，建立健全依法建设占用各类自然生态空间和压覆矿产的占用补偿制度，严格占用条件，提高补偿标准。落实和完善生态环境损害赔偿制度，由责任人承担修复或赔偿责任。对责任人灭失的，遵循属地管理原则，按照事权由各级政府组织开展修复工作。按照谁修复、谁受益原则，通过赋予一定期限的自然资源资产使用权等产权安排，激励社会投资主体从事生态保护修复。

（十一）健全自然资源资产监管体系。发挥人大、行政、司法、审计和社会监督作用，创新管理方式方法，形成监管合力，实现对自然资源资产开发利用和保护的全程动态有效监管，加强自然资源督察机构对国有自然资源资产的监督，国务院自然资源主管部门按照要求定期向国务院报告国有自然资源资产报告。各级政府按要求向

本级人大常委会报告国有自然资源资产情况，接受权力机关监督。建立科学合理的自然资源资产管理考核评价体系，开展领导干部自然资源资产离任审计，落实完善党政领导干部自然资源资产损害责任追究制度。完善自然资源资产产权信息公开制度，强化社会监督。充分利用大数据等现代信息技术，建立统一的自然资源数据库，提升监督管理效能。建立自然资源行政执法与行政检察衔接平台，实现信息共享、案情通报、案件移送，通过检察法律监督，推动依法行政、严格执法。完善自然资源资产督察执法体制，加强督察执法队伍建设，严肃查处自然资源资产产权领域重大违法案件。

（十二）完善自然资源资产产权法律体系。全面清理涉及自然资源资产产权制度的法律法规，对不利于生态文明建设和自然资源资产产权保护的规定提出具体废止、修改意见，按照立法程序推进修改。系统总结农村土地制度改革试点经验，加快土地管理法修订步

伐。根据自然资源资产产权制度改革进程，推进修订矿产资源法、水法、森林法、草原法、海域使用管理法、海岛保护法等法律及相关行政法规。完善自然资源资产产权登记制度。研究制定国土空间开发保护法。加快完善以国家公园为主体的自然保护地法律法规体系。建立健全协商、调解、仲裁、行政裁决、行政复议和诉讼等有机衔接、相互协调、多元化的自然资源资产产权纠纷解决机制。全面落实公益诉讼和生态环境损害赔偿诉讼等法律制度，构建自然资源资产产权民事、行政、刑事案件协同审判机制。适时公布严重侵害自然资源资产产权的典型案例。

### 三、实施保障

（十三）加强党对自然资源资产产权制度改革的统一领导。自然资源资产产权制度改革涉及重大利益调整，事关改革发展稳定全局，必须在党的集中统一领导下推行。各地区各有关部门要增强“四个意识”，不折不扣贯彻落实党中央、国务院关于自然资源资产产权

制度改革的重大决策部署，确保改革有序推进、落地生效。建立统筹推进自然资源资产产权制度改革的工作机制，明确部门责任，制定时间表和路线图，加强跟踪督办，推动落实改革任务。强化中央地方联动，及时研究解决改革推进中的重大问题。

（十四）深入开展重大问题研究。重点开展自然资源资产价值、国家所有权、委托代理、收益分配、宅基地“三权分置”、自然资源资产负债表、空间开发权利等重大理论和实践问题研究，系统总结我国自然资源资产产权制度实践经验，开展国内外比较研究和国际交流合作，加强相关学科建设和人才培养，构建我国自然资源资产产权理论体系。

（十五）统筹推进试点。对自然资源资产产权制度改革涉及的具体内容，现行法律、行政法规没有明确禁止性规定的，鼓励地方因地制宜开展探索，充分积累实践经验；改革涉及具体内容需要突破现行法律、行政法规明确禁止性规定

的，选择部分地区开展试点，在依法取得授权后部署实施。在福建、江西、贵州、海南等地探索开展全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点，明确委托代理行使所有权的资源清单、管理制度和收益分配机制；在国家公园体制试点地区、山水林田湖草生态保护修复工程试点区、国家级旅游业改革创新先行区、生态产品价值实现机制试点地区等区域，探索开展促进生态保护修复的产权激励机制试点，吸引社会资本参与生态保护修复；在全民所有自然资源资产有偿使用试点地区、农村土地制度改革试

点地区等其他区域，部署一批健全产权体系、促进资源集约开发利用和加强产权保护救济的试点。强化试点工作统筹协调，及时总结试点经验，形成可复制可推广的制度成果。

（十六）加强宣传引导。加强政策解读，系统阐述自然资源资产产权制度改革重大意义、基本思路和重点任务。利用世界地球日、世界环境日、世界海洋日、世界野生动植物日、世界湿地日、全国土地日等重要纪念日，开展形式多样的宣传活动。



# 自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权 地价评估指导意见（试行）》的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门，中央军委后勤保障部军事设施建设局：

为科学合理评估划拨国有建设用地使用权地价，部组织研究制定了《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，现印发实施。

附件：划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）

自然资源部办公厅

2019年5月31日

## 划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见 （试行）

### 前言

为规范国有划拨建设用地使用权地价（以下简称“划拨地价”）评估行为，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》等相关法律法规和土地估价国家标准、行业标准，制定本指导意见。

本指导意见由自然资源部提出并归口。

本指导意见起草单位：自然资源部自然资源开发利用司、中国土地估价师与土地登记代理人协会。

本指导意见由自然资源部负责解释。

### 1. 地价定义

本指导意见所述划拨国有建设用地使用权地价，是指以划拨方

式取得的、无年期限的土地使用权价格。

## 2. 引用的标准

下列标准所包含的条文，通过在本指导意见中引用而构成本指导意见的条文。本指导意见颁布时，所示版本均为有效。使用本指导意见的各方应使用下列各标准的最新版本。

GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》

GB/T 18507-2014《城镇土地分等定级规程》

GB/T 21010-2017《土地利用现状分类》

TD/T 1052-2017《标定地价规程》

TD/T 1009-2007《城市地价动态监测技术规范》

《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）

## 3. 评估方法

- (1) 成本逼近法
- (2) 市场比较法
- (3) 公示地价系数修正法

(4) 收益还原法

(5) 剩余法

划拨地价评估，应至少选用以上评估方法中的两种。

## 4. 评估要点

除遵循《城镇土地估价规程》一般规定外，各方法还可按以下要点评估：

### 4.1 成本逼近法

(1) 采用成本逼近法评估划拨地价，应选用客观的土地取得及开发成本数据，包括土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润等分项。

(2) 合理确定土地取得费。结合估价对象所处区位及周边区域用地结构，分析在估价期日模拟获取估价对象类似用地可能采用的土地取得方式，测算相应土地取得费。

估价对象位于城市建成区外或远郊区域的，以估价对象周边区域平均征收补偿安置费用作为土地取得费。

估价对象位于城市建成区内的，可合理选择估价对象周边区域

或类似地区的土地收储、国有土地上房屋征收或集体建设用地拆迁等案例，经期日、区位等修正后，算术平均确定估价对象土地取得费。有存量工业用地收储案例的，可优先选择使用。

#### 4.2 市场比较法

(1) 运用市场比较法时，应选择与估价对象同类型的比较实例。比较实例主要来源于政府实际划拨供地案例，选择实例时可不考虑供后实际用途。

(2) 原则上应在同一供需圈内或类似地区收集不少于三个实例。同一供需圈内可比实例不足时，可适当扩大供需圈范围直至满足条件。原则上应采用三年以内的实例，三年内可选实例不足时，可将选择年限适当扩大直至满足条件，评估时根据市场情况进行期日修正。需要增加比较实例来源时按照先调整范围后调整时间的原则处理。

(3) 选择比较实例时应注意因各地供地政策不同造成的价格

内涵不同，应保障比较实例能够修正到估价对象同一价格内涵。

#### 4.3 公示地价系数修正法

(1) 待估宗地所在区域，政府已公布划拨土地使用权基准地价时，可选用基准地价系数修正法评估划拨地价。采用已完成更新但尚未向社会公布的划拨土地使用权基准地价，需经市、县自然资源主管部门书面同意。

(2) 在已公布划拨土地使用权标定地价的的城市，可运用标定地价系数修正法进行评估。

#### 4.4 收益还原法

地方政府对划拨土地收益有处置政策或通过研究测算能够明确收益构成的，可依据《城镇土地估价规程》运用收益还原法。

#### 4.5 剩余法

在《城镇土地估价规程》剩余法思路衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价，可定义为剩余（增值收益扣减）法。

地方已经公布经科学论证的土地增值收益的，可用出让土地使



用权价格直接扣减相对应的土地增值收益。

对未公布土地增值收益的地区，估价机构可在满足数理统计要求的前提下，选择案例和技术路线测算土地增值收益。

对于仅在地方政府文件或基准地价中规定出让金缴纳比例的，不宜将其作为经科学论证的土地

增值收益，不得直接扣减该比例测算划拨地价。

## **5. 其他规定**

公共管理与公共服务用地、交通运输等用地，在运用上述方法评估划拨地价时，应统筹考虑当地出让案例实际，合理确定划拨地价水平。

## 自然资源部办公厅关于转发减免部分不动产登记收费有关政策的通知

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门，部有关直属单位，各派驻地方的国家自然资源督察局，部机关有关司局：

按照国务院关于降费减负的决策部署，为进一步减轻社会负担，激发市场活力，财政部、国家发展改革委印发了《关于减免部分行政事业性收费有关政策的通知》（财税〔2019〕45号），现转发给你们，请遵照此文件和《财政部 国家发展改革委关于不动产登记收费有关政策问题的通知》（财税〔2016〕79号）、《国家发展改革委 财政部关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》（发改价格规〔2016〕2559号），严格执行。

自然资源部办公厅

2019年6月5日

## 财政部 国家发展改革委关于减免部分行政事业性收费有关政策的通知

（财税〔2019〕45号）

自然资源部、国家知识产权局，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、发展改革委、物价局，新疆生产建设兵团财政局、发展改革委：

按照国务院关于降费减负的决策部署，为进一步减轻社会负担、激发市场活力，现就减免部分行政事业性收费有关政策通知如下：

## 一、减免不动产登记费

(一)对下列情形免征不动产登记费：

1. 申请办理变更登记、更正登记的；

2. 申请办理森林、林木所有权及其占用的林地承包经营权或林地使用权，及相关抵押权、地役权不动产权利登记的；

3. 申请办理耕地、草地、水域、滩涂等土地承包经营权或国有农用地使用权，及相关抵押权、地役权不动产权利登记的。

(二)对申请办理车库、车位、储藏室不动产登记，单独核发不动产权属证书或登记证明的，不动产登记费由原非住宅类不动产登记

每件 550 元，减按住宅类不动产登记每件 80 元收取。

## 二、调整专利收费减缴条件

将《财政部 国家发展改革委关于印发〈专利收费减缴办法〉的通知》（财税〔2016〕78号）第三条规定可以申请减缴专利收费的专利申请人和专利权人条件，由上年度月均收入低于 3500 元（年 4.2 万元）的个人，调整为上年度月均收入低于 5000 元（年 6 万元）的个人；由上年度企业应纳税所得额低于 30 万元的企业，调整为上年度企业应纳税所得额低于 100 万元的企业。

三、本通知自 2019 年 7 月 1 日起执行。



# 自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门：

为贯彻落实《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（以下简称《若干意见》），全面启动国土空间规划编制审批和实施管理工作，现将有关事项通知如下：

## 一、全面启动国土空间规划编制，实现“多规合一”

各级自然资源主管部门要将思想和行动统一到党中央的决策部署上来，按照《若干意见》要求，主动履职尽责，建立“多规合一”的国土空间规划体系并监督实施。按照自上而下、上下联动、压茬推进的原则，抓紧启动编制全国、省级、市县和乡镇国土空间规划（规划期至 2035 年，展望至 2050 年），尽快形成规划成果。部将印发国土空间规划编制规程、相关技术标

准，明确规划编制的工作要求、主要内容和完成时限。

各地不再新编和报批主体功能区规划、土地利用总体规划、城镇体系规划、城市（镇）总体规划、海洋功能区划等。已批准的规划期至 2020 年后的省级国土规划、城镇体系规划、主体功能区规划，城市（镇）总体规划，以及原省级空间规划试点和市县“多规合一”试点等，要按照新的规划编制要求，将既有规划成果融入新编制的同级国土空间规划中。

## 二、做好过渡期内现有空间规划的衔接协同

对现行土地利用总体规划、城市（镇）总体规划实施中存在矛盾的图斑，要结合国土空间基础信息平台的建设，按照国土空间规划“一张图”要求，作一致性处理，作为国土空间用途管制的基础。一致性处理不得突破土地利用总体规划确定的 2020 年建设用地和耕

地保有量等约束性指标，不得突破生态保护红线和永久基本农田保护红线，不得突破土地利用总体规划和城市（镇）总体规划确定的禁止建设区和强制性内容，不得与新的国土空间规划管理要求矛盾冲突。今后工作中，主体功能区规划、土地利用总体规划、城乡规划、海洋功能区划等统称为“国土空间规划”。

### 三、明确国土空间规划报批审查的要点

按照“管什么就批什么”的原则，对省级和市县国土空间规划，侧重控制性审查，重点审查目标定位、底线约束、控制性指标、相邻关系等，并对规划程序和报批成果形式做合规性审查。其中：

省级国土空间规划审查要点包括：①国土空间开发保护目标；②国土空间开发强度、建设用地规模，生态保护红线控制面积、自然岸线保有率，耕地保有量及永久基本农田保护面积，用水总量和强度控制等指标的分解下达；③主体功能区划分，城镇开发边界、生态

保护红线、永久基本农田的协调落实情况；④城镇体系布局，城市群、都市圈等区域协调重点地区的空间结构；⑤生态屏障、生态廊道和生态系统保护格局，重大基础设施网络布局，城乡公共服务设施配置要求；⑥体现地方特色的自然保护地体系和历史文化保护体系；⑦乡村空间布局，促进乡村振兴的原则和要求；⑧保障规划实施的政策措施；⑨对市县级规划的指导和约束要求等。

国务院审批的市级国土空间总体规划审查要点，除对省级国土空间规划审查要点的深化细化外，还包括：①市域国土空间规划分区和用途管制规则；②重大交通枢纽、重要线性工程网络、城市安全与综合防灾体系、地下空间、邻避设施等设施布局，城镇政策性住房和教育、卫生、养老、文化体育等城乡公共服务设施布局原则和标准；③城镇开发边界内，城市结构性绿地、水体等开敞空间的控制范围和均衡分布要求，各类历史文化遗存的保护范围和要求，通风廊道

的格局和控制要求；城镇开发强度分区及容积率、密度等控制指标，高度、风貌等空间形态控制要求；④中心城区城市功能布局和用地结构等。

其他市、县、乡镇级国土空间规划的审查要点，由各省（自治区、直辖市）根据本地实际，参照上述审查要点制定。

#### 四、改进规划报批审查方式

简化报批流程，取消规划大纲报批环节。压缩审查时间，省级国土空间规划和国务院审批的市级国土空间总体规划，自审批机关交办之日起，一般应在 90 天内完成审查工作，上报国务院审批。各省（自治区、直辖市）也要简化审批流程和时限。

#### 五、做好近期相关工作

做好规划编制基础工作。本次规划编制统一采用第三次全国国土调查数据作为规划现状底数和底图基础，统一采用 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准作为空间定位基础，各地要按此要求尽快形成现状底数和底图基础。

开展双评价工作。各地要尽快完成资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价工作，在此基础上，确定生态、农业、城镇等不同开发保护利用方式的适宜程度。

开展重大问题研究。要在对国土空间开发保护现状评估和未来风险评估的基础上，专题分析对本地区未来可持续发展具有重大影响的问题，积极开展国土空间规划前期研究。

科学评估三条控制线。结合主体功能区划分，科学评估既有生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等重要控制线划定情况，进行必要调整完善，并纳入规划成果。

各地要加强与正在编制的国民经济和社会发展规划的衔接，落实经济、社会、产业等发展目标 and 指标，为国家发展规划落地实施提供空间保障，促进经济社会发展格局、城镇空间布局、产业结构调整与资源环境承载能力相适应。

集中力量编制好“多规合一”的实用性村庄规划。结合县和乡镇级国土空间规划编制，通盘考虑农村土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化遗产等，落实乡村振兴战略，优化村庄布局，编制“多规合一”的实用性村庄规划，有条件、有需求的村庄应编尽编。

同步构建国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。基于国土空间基础信息平台，整合各类空间关联数据，着手搭建从国家到市县

级的国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，形成覆盖全国、动态更新、权威统一的国土空间规划“一张图”。

各级自然资源部门要按照《若干意见》和本通知精神，结合本地区实际制定落实方案，把建立国土空间规划体系并监督实施作为当前工作的重中之重，抓紧、抓实、抓好。

自然资源部

2019年5月28日

# 人力资源社会保障部关于深化经济专业人员职称制度改革指导意见

各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团人力资源社会保障厅（局），国务院各部委、各直属机构人事部门，各中央企业人事部门：

经济专业人员是专业技术人才队伍的重要组成部分，是推动我国经济高质量发展的重要力量。为贯彻落实中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于深化职称制度改革的意见》，现就深化经济专业人员职称制度改革提出如下指导意见。

## 一、总体要求

### （一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，认真落实党中央、国务院决策部署，按照建设现代化经济体系和深化职称制度改革总体要求，遵循经济领域人才资源开发规律，健全完善符合经济专业人员职业特点

的职称制度，科学客观公正评价经济专业人员，释放经济专业人员创新创业活力，为推动我国经济高质量发展提供人才支撑。

### （二）基本原则

1. 坚持服务发展。立足经济领域各行业特点，突出经济活动的职业属性和岗位要求，引导经济专业人员提高能力素质，提升职称评价与社会主义市场经济改革的契合度，促进实体经济、科技创新、现代金融与人力资源协同发展，不断增强我国经济创新力和竞争力。

2. 坚持科学评价。分级分类完善评价标准，突出专业水平和创新实践，克服唯学历、唯资历、唯论文、唯奖项倾向，发挥人才评价“指挥棒”作用，充分调动经济专业人员积极性、创造性。

3. 坚持继承与创新相结合。巩固经济领域人才评价改革成果，总结完善经济专业技术资格考试制度，健全经济专业人员职称制度体

系，创新高级经济专业人员职称评价机制，加大对非公有制经济及新兴产业的人才支撑。

4. 坚持以用为本。围绕用好用活人才，加强职称评价的科学性和针对性，提高评价结果的公信力，促进职称制度与各类用人单位人事管理制度相衔接，做到以用促评、评用结合。

## 二、主要内容

通过健全制度体系、完善评价标准、创新评价机制、与人才使用相衔接、强化监督管理等措施，形成以品德、能力和业绩为导向，以社会和业内认可为核心，覆盖各类经济专业人员的职称制度。

### （一）健全制度体系

1. 完善职称层级。经济专业人员职称设初级、中级、高级，初级职称只设助理级，高级职称分设副高级和正高级。初级、中级、副高级和正高级职称名称依次为助理经济师、经济师、高级经济师、正高级经济师。

为进一步体现专业属性，部分专业的职称名称直接以专业命名。

人力资源管理专业的职称名称为助理人力资源管理师、人力资源管理师、高级人力资源管理师、正高级人力资源管理师。知识产权专业的职称名称为助理知识产权师、知识产权师、高级知识产权师、正高级知识产权师。其他专业在职称名称后标注，如经济师（金融）、经济师（财政与税收）等。

2. 动态调整专业设置。根据经济社会发展和职业分类要求，适时调整经济系列专业设置。对从业人员数量较大、评价需求稳定、发展良好的工商管理、金融、人力资源管理等专业，做好专业建设，持续稳定开展评价工作；对行业发展变化较大、评价需求不断缩减、从业人员数量较小的专业，及时调整或取消；在发展势头良好、评价需求旺盛的知识产权等领域，增设新的专业；对知识结构、岗位要求相近的专业，及时进行整合。实行全国统一考试的专业设置由国家统一公布。

3. 实现职称制度与职业资格制度有效衔接。专业技术人员取得



经济专业技术资格、房地产估价师、拍卖师、资产评估师、税务师和工程咨询（投资）、土地登记代理、房地产经纪、银行业等领域相关职业资格，可对应经济系列相应层级的职称，并可作为申报高一级职称的条件。探索建立经济系列与会计、审计等属性相近职称系列（专业）的衔接措施，减少重复评价，减轻经济专业人员负担。

4. 经济专业人员各级别职称分别与事业单位专业技术岗位等级相对应。正高级对应专业技术岗位一至四级，副高级对应专业技术岗位五至七级，中级对应专业技术岗位八至十级，初级对应专业技术岗位十一至十三级。

## （二）完善评价标准

1. 坚持德才兼备，以德为先。把经济专业人员职业道德放在评价首位，引导经济专业人员遵纪守法、爱岗敬业。鼓励经济专业人员不断更新知识、创新思路，提高专业素养和业务能力，积极投身现代化经济体系建设。完善经济专业人员职称评价诚信体系建设，对存在

学术造假等问题的经济专业人员实行“一票否决制”。通过弄虚作假、暗箱操作等取得的职称一律撤销。

2. 以专业能力为核心，分级分类完善评价标准。按照专业分类，科学确定评价内容，满足不同层级、不同行业经济专业人员的评价需求。初、中级职称注重考察专业基础知识和实务能力；高级职称注重考察理论素养和业绩水平，突出评价在经济社会发展中的创新引领作用和取得的经济效益、社会效益。

3. 实行国家标准、地区标准、单位标准相结合。人力资源社会保障部负责制定《经济专业人员职称评价基本标准条件》（附后）。各省（自治区、直辖市）可根据本地区经济社会发展情况，制定地区标准。具有自主评审权的用人单位可结合本单位实际，制定单位标准。地区标准、单位标准不得低于国家标准。

## （三）创新评价机制

1. 丰富评价方式。经济专业人员初、中级实行以考代评的方式，不再进行相应的职称评审或认定。副高级采取考试与评审相结合方式，正高级一般采取评审方式。初、中级、副高级考试由全国统一组织，统一科目、统一大纲。副高级和正高级职称评审坚持同行专家评议，综合运用成果展示、个人述职、履历分析、业绩考察等多种形式，确保客观公正。

2. 加强职称评审委员会建设。建立同行专家评审制度，积极吸纳财政、金融、工商管理等领域权威专家，组建经济系列高级职称评审委员会。严格落实职称评审委员会核准备案制度。国务院有关部门和中央企业成立的高级职称评审委员会报人力资源社会保障部核准备案，其他高级职称评审委员会报省级人力资源社会保障部门核准备案。经济系列高级职称评审可按照国家公布的经济专业技术资格考试专业进行，也可按经营管理、财税金融、人力资源等专业类别，分类开展评审。

3. 推进社会化职称评审工作。畅通非公有制经济组织、社会组织、自由职业经济专业人员职称申报渠道。依托专业水平较高、具备较强服务能力和影响力、能够自律规范的专业化人才服务机构、行业协会学会等社会组织，吸纳非公有制经济领域同行专家组成评审委员会，开展经济系列社会化人才评价。

4. 向优秀经济专业人员和艰苦边远地区经济专业人员倾斜。对在创新经济活动方式、构建新业态、推动行业发展等方面做出重大贡献的经济专业人员，可适当放宽学历、资历等条件限制，建立职称评审绿色通道。对长期在艰苦边远地区和基层一线工作的经济专业人员，重点考察其实际工作业绩，适当放宽学历和科研能力要求，引导经济专业人员在基层一线建功立业。

#### **（四）促进职称评价与人才使用有效衔接**

1. 促进经济专业人员职称评价与使用相结合。实现职称评价与

人员聘用、考核、晋升等用人制度相衔接,做到因事设岗、按岗择人、人岗相适。建立健全经济专业人员考核制度,加强聘后管理,在岗位聘用中实现人员能上能下。

2. 加强高级职称评审服务平台建设。鼓励各地、各有关部门建立完善经济系列高级职称评审服务平台,减少各类证明材料,简化审核程序,规范评审工作流程,提高评审工作效率,提供便捷服务。

### **(五) 强化监督管理**

1. 加强职称评价监管。各省(自治区、直辖市)人力资源社会保障部门要加强对经济专业人员职称工作的指导和监管,确保评价公开透明、公平公正。考试机构安全风险管控不力的,要严肃追责。不能正确行使评审权、不能确保评审质量的,要暂停评审工作、责令进行整改,直至收回评审权。

2. 探索建立职称申报评审诚信档案和失信黑名单制度。参评人员、工作人员、评审专家等有弄虚作假、暗箱操作等违法违规行为的,违规记录纳入信用信息共享平

台,按专业技术人员信用信息管理有关规定实施联合惩戒。受到党纪、政务、行政处分的经济专业人员,在影响期内不得申报职称评审。

## **三、组织实施**

**(一) 加强组织领导。**经济专业人员职称制度改革是分类推进职称制度改革的重要内容,政策性强、涉及面广,各省(自治区、直辖市)人力资源社会保障部门要高度重视,加强领导,明确责任,与行业主管部门密切配合,确保经济专业人员职称制度改革平稳推进。各地在改革中要及时总结经验,出现新情况、新问题要及时研究解决,妥善处理好改革、发展和稳定的关系。

**(二) 稳慎推进改革。**各省(自治区、直辖市)人力资源社会保障部门要结合本地区实际,落实好各项改革举措。对改革前各地自行试点评审的经济专业人员正高级职称,要按规定通过一定程序进行确认,具体办法由各地、各有关部门和单位另行制定。各层级职称评审

工作严格按照本意见规定进行，不得随意降低评价标准条件、擅自扩大评审范围。

**(三)做好宣传引导。**各省(自治区、直辖市)人力资源社会保障部门要加强宣传引导，搞好政策解读，充分调动经济专业人员的积极性，引导广大经济专业人员积极支持和参与，营造有利于经济专业人员职称制度改革的良好氛围。

本指导意见适用于在企业、事业单位、社会团体、个体经济组织等组织中从事经济相关工作的专业技术人员。

附件：经济专业人员职称评价基本标准条件

人力资源社会保障部  
2019年6月17日

附件：

## 经济专业人员职称评价基本标准条件

一、遵守中华人民共和国宪法和法律法规，贯彻落实党和国家方针政策。

二、具有良好的职业道德、敬业精神。

三、热爱本职工作，认真履行岗位职责，按照要求参加继续教育。

四、经济专业人员申报各层级职称，除必须达到上述基本条件外，还应分别具备以下条件：

### (一) 助理经济师

1. 具有较系统的经济专业理论知识和业务技能。

2. 能够独立地对专项经济活动进行分析综合，提出建设性的意见。

3. 具备国家教育部门认可的高中毕业(含高中、中专、职高、技校)以上学历。

### (二) 经济师

1. 具有系统的经济专业理论知识,能够理解和正确执行国家有关方针、政策。

2. 有较丰富的经济工作实践经验,能够独立地解决较复杂的业务问题。

3. 工作业绩良好,取得一定的成果或经济效益。

4. 具备博士学位;或具备硕士学位,从事相关专业工作满1年;或具备第二学士学位或研究生班毕业,从事相关专业工作满2年;或具备大学本科学历或学士学位,从事相关专业工作满4年;或具备大学专科学历,从事相关专业工作满6年;或高中毕业或中等专业学校毕业,取得经济系列初级职称,从事相关专业工作满10年。

### **(三) 高级经济师**

1. 系统掌握经济工作专业理论、方法、技巧和相关法律法规。

2. 能够设计实施经济项目或经济活动方案,推动经济活动有序合规展开。

3. 工作业绩较为突出,能够指导助理经济师、经济师等参与经济

工作的各类从业人员合理合规开展工作。

4. 有较强的理论研究能力,能够开展经济工作政策、实务研究,创新经营管理理念和专业方法。

5. 具备博士学位,取得经济师职称后,从事与经济师职责相关工作满2年;或具备硕士学位,或第二学士学位或研究生班毕业,或大学本科学历或学士学位,取得经济师职称后,从事与经济师职责相关工作满5年;或具备大学专科学历,取得经济师职称后,从事与经济师职责相关工作满10年。

### **(四) 正高级经济师**

1. 具有系统、深厚的专业理论和实务经验,熟悉与本专业相关的法律、法规或经济政策。

2. 熟练运用经济工作专业理论、方法、技巧和相关法律法规,高标准组织设计、实施和评估经济项目或活动方案,提升经济运行水平。

3. 工作业绩突出,能够指导助理经济师、经济师、高级经济师等参与经济工作的各类从业人员高

效合规地开展工作，并通过专业督导，改进工作方法，提高本行业职业能力水平。

4. 具有较强的综合分析能力和解决经济活动中重大疑难问题的能力，能够针对具体经济问题，开展经济工作政策、理论与实务研究，创新经济经营管理理念和专业方法，为本行业（地区、部门）的经营管理政策的制定提出建设性意见。

5. 一般应具备大学本科及以上学历或学士以上学位，取得高级经济师职称后，从事与高级经济师职责相关工作满5年。

五、参加高级经济师、正高级经济师评审的经济专业人员，从事经济工作近五年内，满足以下条件之一的，同等条件下可予以优先考虑：

（一）主持大中型企业的中外投融资、企业改制、兼并重组、管理创新等项目，达到预期目标；

（二）主持省部级及以上基础设施建设项目设计、技术改造方案

论证、可行性评估等，得到成功实施；

（三）主持制定的重点行业规划、重要经济政策规章、重大行业标准等，经主管部门批准或采纳，颁布实施后取得了良好的经济效益和社会效益；

（四）主持完成在经济领域内具有重大影响、得到有效应用的研究报告、项目报告、行业标准、发展规划等代表性成果；

（五）主持完成的经济领域相关研究项目、研究报告等，被省部级及以上单位采纳，并转化为实施方案；

（六）主持或作为主要成员参与政府或社会组织开展的重大经济活动，取得显著成绩；

（七）主持完成的经济研究成果获省部级及以上奖励；

（八）出版的本专业学术著作或发表的专业论文，在经济领域产生较大影响，受到同行专家公认。



## 省协会编写的行业发展规划入选省级社会组织 双十重大事件

2019年初，山东省社会组织总会开展了省级社会组织“双十重大事件、双十创新事件、双十特色品牌、双十新闻人物”的评选活动，经过对各省级社会组织申报的150件事件的梳理、审查和评议，最终我会申报的“发布实施山东省不动产登记代理与土地估价行业发展

规划”入选省级“双十重大事件”。这是社会组织管理单位对我会工作的肯定，也是我会广大会员积极信任和支持的结果。省协会将以此为契机，抓好规划的组织实施，与会员同心协力，推动我省不动产登记代理与土地估价行业的健康、可持续发展。

## 省协会党支部再次荣获“先进党支部”荣誉称号

近日，中共山东省不动产登记代理与土地估价行业协会支部委员会因在2018年党建活动中表现突出，受到中共山东省公共就业和人才服务中心流动人才委员会表彰，再次荣获“先进党支部”荣誉称号。同时，我支部王永伟、张庆业、李林等三名同志获得“优秀共

产党员”称号，孙丕彦同志获得“优秀党务工作者”称号。

协会党支部将珍惜荣誉、谦虚谨慎、再接再厉，更加紧密地团结在以习近平总书记为核心的党中央周围，牢记使命、履行职责，为行业发展和社会主义经济建设做出新的贡献！

## “贺新春”书画、摄影作品大赛圆满结束

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会举办的“贺新春”书画、摄影作品大赛经过数月征集筹备,在各会员单位的热情参与下,4月20日参赛作品终评工作圆满结束。

本次大赛荣幸地邀请到山东省书法家协会副秘书长、济南书法

家协会副主席李虎林先生担任组长,省国土资源厅退休老干部书画摄影爱好者担任评委,对近300幅参赛作品的时代性、艺术性、观赏性进行了认真评议,经过初选、复评和现场评议等环节,最终评出一等奖11名、二等奖20名、三等奖26名、优秀奖62名。

附件:

### 一等奖(11名)

作品名称	作者
朝晖	徐清
春居图	孟超
俯瞰社会主义新农村	苗大地
流光溢彩	岳连红
桥与路	苗大地
谭延闿集·无题	李德江
文以载道歌盛世、笔底翰墨颂夏华	葛汝清
我也跳一跳	徐清
夕阳余晖与建筑之美	苗大地
喜庆的日子	徐清
喜迎“十九大”	蔡安民

注:以作品名称排序。

## 二等奖（20名）

作品名称	作者
晨曦中的大珠山	杨同建
高山	王克
敬业-外业的同事涉险踏足	致远
美丽道路的建设者	李跃
闹元宵系列--腰鼓	杨婷
拼搏	王晨光
勤为本	王海平
沁园春·雪（六条屏）	姜宏伟
社会主义新农村建设--琅琊古镇	杨同建
硕果	丁昭瑜
泰山晨曦	李跃
土可生万物、地能发千祥	邓泉昌
小楷心经	丛利明
雪景	王昭博
雪乡 1	黄春伊
叶落知秋	姚海新
一帆风顺	于恩龙
意气飞扬	杨柳
早春二月	肖杨
正月十五夜	王向荣

注：以作品名称排序。

### 三等奖（26名）

作品名称	作者
“旺”春	李欣
八仙过海夜景	孙义淋
不忘初心、牢记使命 3	张静
传统国画之浅绛山水—闲居图	李蕴华
丛林灯火	倪家宇
砥砺前行	高继普
高瞻远瞩	韩梅
古城明月	韩梅
鼓舞	徐清
花灯海洋	李薪薪
街头巷尾传新政 C	黄思齐
兰亭序	李佳霖
名人名言	冯元秋
起飞	于恩龙
三足鼎立	张晓茜
水光潋滟晴方好——洱海 1	禹龙华
水乡春节年	侯兵
团圆水饺	李薪薪
我是七品芝麻官	黄绪珍
霞之情	张志涛
小巷古韵	李莎莎
虚怀若谷	孟繁鑫
银花乍迸	刘振晓
云卷云舒	孙文龙
运河雪景	冯元秋
中国梦	尹永祯

注：以作品名称排序。

### 优秀奖（62名）

作品名称	作者
“生命”的延续	司月霞
抱团取暖	战振起
滨海小镇	于海燕
卜算子·咏梅	韩梅
不忘初心、砥砺前行	葛汝清
不忘初心、牢记使命 6	张静
草萤之耀	海霞
朝花夕拾	吴红红
朝阳	任涛
晨练	王克
穿云破雾-旭日	李跃
传统国画之浅绛山水—渔隐图	李蕴华
大好河山 醉美江湖 2	刘爱君
灯会 2	杨琳琳
东坡前赤壁赋	冯元秋
堆琼积玉几千叠——玉龙雪山 1	禹龙华
放花	邢式蛟
奋斗	郑绪一
缝纫机乐队	杜敏
福禄	王向荣
富贵牡丹	刘素素
过年的期盼	李跃
浩然正气	吴高洁

作品名称	作者
鹤雪瑞花新	陆林枫
红梅报春	王金梅
花开富贵 1	苏凯
花开富贵 2	王金梅
火树银花不夜天，张灯结彩过大年-2	肖杨
精气神	李宁
静	吕振华
静物（一）	刘振晓
乐游图	李宝梅
落日余晖 1	财务部
落日余晖 2	姚海新
梅花·梅	韩梅
敏而好学、东以游心	赵兴葆
闹元宵系列--二龙戏珠	杨婷
宁静	王学勇
气若幽兰	孟繁鑫
千字文硬笔书法	焦武中
沁园春·雪 1	徐兵
沁园春·雪 2	李佳霖
青松	邱奕瑞
日照金山	渠文辉
如梦令	孙秀华
师说	王金光
收获的希望	王增文
水调歌头·重上井冈山	葛汝清



作品名称	作者
孙过庭书谱	任涛
贴对联	黄绪珍
土地估价即景	致远
威风锣鼓	徐清
夕阳红	兰勇
戏得三池乐	孟雲
小城之晨	于恩龙
新春. 希望	纪桂珍
新坐标	丁昭瑜
窈窕银发	战振起
玉黛湖灯会 1	杨琳琳
志博云天	王学勇
诸事如意	张鑫
紫气东来	李德江

注：以作品名称排序。

## 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会 第三届八次常务理事会顺利召开



2019年6月25日，山东省不动产登记代理与土地估价行业协会第三届八次常务理事会在济南召开，会议由刘占增会长主持。

山东省自然资源厅自然资源开发利用处段秀铭副处长到会传达了自然资源部《关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发[2019]36号）有关工作要求，肯定了协会开展资信评级和建立会员信用档案等诚信体系建设的重要性，对协会和行业下一步发展提出了三点要求：一是协会要继续协助省厅做好机构备案、报告抽查、专项清查等

估价行业监管工作；二是要继续完善以会员信用档案、资信评级、黑白名单制度等为代表的信用评价体系，提高行业诚信化水平；三是要加强对评估人员的教育培训，提高从业人员执业水平。

会议听取了协会上半年主要工作情况，审议通过了2019年度协会会员资信等级划定方案和结果，审议并原则通过了《山东省不动产登记代理与土地估价行业协会会员信用档案管理办法(草稿)》，同意由常务理事提交书面修改意见，并在协会网站公开征求会员意见，进一步修改完善后发布实施。

# 关于印发《土地估价行业评估执业行为准则》和《土地估价行业职业道德准则》的通知

中估协发〔2019〕29号

各会员：

为更好地落实《中华人民共和国资产评估法》，进一步规范行业行为、维护良好行业环境、防范行业风险，促进行业持续健康发展，中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）制定了《土地估价行业评估执业行为准则》和《土地估价行业职业道德准则》。经多方征求意见、修改完善

并报中估协第五届第一次常务理事会审议通过，现予印发，《关于印发〈中国土地估价师执业行为准则〉的通知》（中估协发〔2012〕23号）同时停止执行。

《土地估价行业评估执业行为准则》和《土地估价行业职业道德准则》执行中的问题请及时反馈中估协秘书处。

## 附件 1

### 土地估价行业评估执业行为准则

**【核心理念】：**  
合法公道 诚信专业 重约控险  
尽职查证 真实合规 完整保密

#### 第一章 总则

第一条 为进一步规范土地估价行业行为、维护良好行业环境、防范行业风险，提高行业社会

公信力，促进行业持续健康发展，根据《中华人民共和国资产评估法》等国家相关法律、法规和《中国土地估价师与土地登记代理人协会章程》，制定本准则。

第二条 中华人民共和国境内参与土地评估业务的评估机构和评估专业人员，均应遵守本准

则。

第三条 本准则包括市场竞争行为、执业自律行为、承接业务行为、外部作业行为、撰写报告行为、管理底档行为六个部分。

市场竞争行为侧重市场经济中的经济行为以及与同行竞争行为方面；执业自律行为侧重自身执业能力提升建设方面；承接业务行为侧重和客户交流与承接项目方面；外部作业行为侧重整个项目外业作业和项目全过程管理方面；撰写报告行为侧重内业撰写报告方面；管理底档行为侧重项目作业底稿整理归档、档案管理以及信息保密方面。

第四条 本准则所称核心理念是对行为准则的提炼，阐明了评估机构和评估专业人员执行准则需遵守的方向性的关键要求。注释是对核心理念的条文说明。指引示例是正面的示例，评估专业人员应当自觉执行。禁行示例是反面的示例，评估专业人员应禁止该类行为发生。

评估机构和评估专业人员应

自觉遵守核心理念、注释和示例所体现的基本原则。

## 第二章 市场竞争行为

**【核心理念】：**合法公道

第五条 注释（评估专业人员）：

1. 评估专业人员开展评估业务应当遵守法律、法规。

2. 评估专业人员从事评估业务，应当加入评估机构，并且只能在一个机构从事土地评估业务，不得同时在两个及以上土地估价行业评估机构从事土地评估业务。

3. 评估专业人员不得采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他评估专业人员和其他评估机构等不正当手段招揽业务。

4. 评估专业人员不得允许他人以本人名义从事评估业务，或者冒用他人名义从事评估业务。

5. 评估专业人员在开展评估业务宣传时应实事求是，不作出无法证实的陈述；不得作出带有欺骗性、误导性的承诺；当确需在客户面前与其他评估专业人员或评估

机构进行比较时，应客观陈述。

6. 评估专业人员应有品牌意识，以自己的专业能力和服务赢得客户，尊重同行，公平竞争，打造有特色的专业服务品牌，维护个人、机构和行业三个方面的品牌形象。

第六条 注释（评估机构）：

1. 评估机构应当依法采用合伙或者公司形式，聘用评估专业人员开展评估业务，不得聘用或者指定不符合《中华人民共和国资产评估法》规定的人员从事评估业务，杜绝“挂证”行为的发生。

2. 评估机构及其分支机构应当依法设立。合伙形式的评估机构，应当有两名以上评估师；公司形式的评估机构，应当有八名以上评估师；评估机构及其分支机构应当自领取营业执照之日起三十日内向有关评估行政管理部门备案。

3. 评估机构不得允许其他土地评估机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他土地评估机构名义开展业务。

4. 评估机构应自觉维护市场

竞争秩序，依法竞争；服务内容及收费标准在其办公场所显著位置公示；不得以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务。

5. 评估机构自我宣传要真实、客观，任何情况下不贬低竞争对手或散布歪曲事实的消息而误导客户。

6. 评估机构应有品牌意识，凭借专业能力拓展业务，在公平竞争中赢得市场，打造有特色的专业服务品牌，维护机构和行业的品牌形象。

7. 评估机构不得私自伪造、涂改或转让土地评估机构备案文件；不得故意纵容评估专业人员隐瞒有关情况或提供虚假材料办理评估机构备案。

第七条 指引示例：

1. 评估专业人员把本人或所在机构曾经完成过的相关业绩、取得的相关备案资格及营业范围、行业协会公布的业绩排名、客户评价等，客观、恰当地展示给客户。

2. 评估专业人员在与客户交

流时，宣传土地估价行业在社会经济生活中的地位、作用，宣传行业良好形象。

3. 评估机构与其他类型专业的机构合作，或同一项目涉及多家土地评估机构参与，需订立分工合作协议。

4. 评估机构不聘用已加入其他评估机构的评估专业人员，不将未从业土地估价专业人员的评估师证书挂靠在机构名下。

5. 评估机构不得以各种不合法方式将业务收入返还给客户。

#### 第八条 禁行示例：

1. 评估专业人员及其所在评估机构告知或暗示客户，其与相关行政部门或负责人具有特殊关系，能够影响其态度或可以较方便地获得政府的审核批准。

2. 在客户面前对同行进行不恰当地评价，或故意把同行的缺点或问题介绍给客户，故意向客户透露自律执业处罚中限于业内的通报内容，作为“内幕”渲染，以打压竞争对手，贬低诋毁同行，抬高自己来获取评估业务。

3. 不考虑为保障项目质量应付出的基本成本，采用竞相降价的方式获得评估项目，扰乱评估市场。如各地方协会调查公布有本地区的行业成本，收费不宜低于该地区行业成本。

4. 对其专业胜任能力和执业经验进行夸张、虚假和误导性宣传，或利用媒体做不实报道。例如对客户宣称公司业绩包含实际未参与过的某重大项目，或仅参与重大项目的次要工作但对外宣称其工作为该项目的主要部分。

5. 评估专业人员得知某某是某项目委托方的负责人，通过行贿等非正常方式获得评估业务。

### 第三章 执业自律行为

【核心理念】：诚信专业

第九条 注释（评估专业人员）：

1. 评估专业人员从事评估业务时应遵守估价规程，独立、客观、公正，诚实守信。

2. 评估专业人员应接受行业协会的自律管理，履行行业协会章



程规定的义务。

3. 评估专业人员应当接受继续教育，完成规定的继续教育，持续学习，不断提升专业能力；尊重知识产权，相互交流，创新服务。

4. 评估专业人员应对评估活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私予以保密。

5. 评估专业人员应对自己执业行为负责，审慎执业；对自己的专业能力有充分认识，不承诺力不能及或不能如期完成的评估业务，不推诿应承担的责任；应保持勤勉谨慎、实事求是的工作作风。

6. 评估专业人员应拒绝委托人或者其他组织、个人对评估行为和评估结果的非法干预；不得因个人主观偏见影响其分析、判断的客观性。

7. 评估专业人员不得索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益。

第十条 注释（评估机构）：

1. 评估机构应当依法接受土地估价行业协会的自律管理。评估

机构加入评估行业协会，平等享有章程规定的权利，履行章程规定的义务。

2. 评估机构应当做好自主管理，依法独立、客观、公正开展业务，建立健全质量控制制度，保证评估报告的客观、真实、合理；应当建立健全内部管理制度，对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督，并对其从业行为负责；设立分支机构的，应规范分支机构管理，并对其业务负总责。

3. 评估机构应当加强本机构评估专业人员职业道德教育和专业培训，支持本机构的评估专业人员参加继续教育，并提供必要的条件。

4. 评估机构应采取措施保持独立性，不受其他单位和个人的非法干预和影响，不得接受客户的不合理要求，抬高或压低评估价值，出具不真实的估价报告。

5. 评估机构应当依法接受监督检查，依法提供评估档案以及相关情况。

6. 评估机构应当与评估专业人员签订劳动合同,为其缴纳社会保险,按照国家有关规定办理人事档案存放手续。

7. 评估机构应当根据业务需要建立职业风险基金,或者办理职业责任保险,完善风险防范机制。

8. 评估机构不得因机构内部纠纷,给委托人或行业造成重大不良影响。

#### 第十一条 指引示例:

1. 评估机构和评估专业人员应当识别可能影响独立性的情形,合理判断其对独立性的影响。这些情形,通常包括评估机构、评估专业人员或者其近亲属与委托人或者其他相关当事人之间存在经济利益关联、人员关联或者业务关联。

2. 在评估过程中受到来自行政或委托人的干预,或在接受报告评审过程中受到不公正对待或潜在胁迫时,评估专业人员应及时与主管部门或委托人、相关当事人沟通交流;如不能化解干预并影响评估机构和评估专业人员的独立执

业,应向土地估价行业协会报告。

3. 评估专业人员在收到可能影响公正评估的礼物时应向上级汇报并退回或上交。

4. 评估机构和评估专业人员应注意职场基本礼仪。

5. 评估机构和评估专业人员应随时关注行业影响、宣传专业观点,学习先进,培养锻炼新人,吸引更多的新生力量参与行业发展,壮大土地估价行业专业队伍。

6. 评估专业人员应注重政策、信息更新,不断学习,减少因知识更新不及时导致的风险。

#### 第十二条 禁行示例:

1. 评估专业人员变更执业机构后,或者其个人的重要信息发生变化后,未按规定及时办理相关手续便从事土地评估业务。

2. 评估机构的管理人员,超越合法管理权限干涉评估专业人员的独立执业活动,对其独立价值判断进行不当干预。

3. 评估专业人员向客户暗示如果能得到额外的好处,则可以尽力出具其期望的评估结果。

4. 评估机构发现评估专业人员与客户之间存在商业贿赂等现象，视而不见，姑息迁就。

5. 评估专业人员在执行涉及企业上市、并购、重组，不动产投资信托收购物业等目的的评估业务时，在信息尚未在公开市场披露前，凭借提前了解到的内幕交易信息，向他人出售该信息，牟取个人利益。

6. 评估专业人员开展评估业务后，发现卖家不了解市场行情，预期售价低于正常市场水平，故意压低评估结果，并以自己或代理人的名义低价购买该物业，或将此信息出售给其他潜在买家，牟取个人利益。

7. 受到责令停业、责令停止从业处罚的评估机构、评估专业人员在处罚期限内承接评估业务，或出具接受处罚之前受理的未完成的评估业务的评估报告。

8. 参与行业管理的评估专业人员，负责联系行政主管部门或有评估业务需求的部门，利用优势地位，制定不公平规则，垄断业务信

息，为所在机构承接业务提供便利，牟取私利。

## 第四章 承接业务行为

**【核心理念】：**重约控险

第十三条 注释（评估专业人员）：

1. 评估专业人员只能在所加入的评估机构从事土地评估业务，不得私自接受委托、从事业务、收取费用。

2. 评估专业人员受指定承接业务应当在技术上具备评估的基本技能和水平。

3. 评估专业人员与委托人或者其他相关当事人及评估对象有利害关系的，应当回避。

4. 评估专业人员在受指定承接评估业务时，应与委托人进行充分沟通交流，明确客户需要的服务和机构提供的服务，依法确定估价目的、评估对象、估价期日、价格内涵、估价日期等估价基本事项。

第十四条 注释（评估机构）：

1. 评估机构开展评估业务，应当由评估机构统一受理，分支机构

应以设立该分支机构的评估机构名义承揽评估业务，以该评估机构名义出具评估报告。

2. 评估机构应当指定至少两名评估专业人员承办受理的评估业务；开展法定评估业务，应当指定至少两名土地估价专业评估师承办。

3. 评估机构应当与委托人订立委托合同，约定双方的权利和义务，并按照合同约定向委托人收取费用。

4. 评估机构不得受理与自身有利害关系的业务；不得安排与相关当事人及评估对象有利害关系的评估专业人员承接业务；不得接受委托人的索要、收受或者变相索要、收受回扣等不法要求。

5. 评估机构不得分别接受利益冲突双方对同一评估对象相同事项进行评估的委托。

6. 评估机构在承接评估业务之前，应当进行风险评估；对于无法有效控制风险的，客户有明确的不能让步的特殊要求并且明知做不到的，应当拒绝接受委托。

7. 未经委托人书面同意，评估机构不得转让受托的业务。

#### 第十五条 指引示例：

1. 评估机构在承接业务时应拥有足够的评估专业人员，且其评估专业技术水平能够胜任所受托的评估业务。评估专业人员应当根据委托人的资信状况以及评估资料具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定是否承接该评估业务。

2. 评估机构在接受委托前，应进行利害关系查证，查证在委托企业中是否存在近亲属等关系，是否持有股份或参与经营管理，以往是否存在业务往来或利害关系等。经查证发现，存在或可能存在利害关系的，应当向客户披露利害关系的性质、产生的环境以及其他相关的事实。客户继续委托评估的，相关利害关系人员应当回避。

3. 评估机构接受委托之前，应了解该项目以往是否进行过评估。若发现近期存在重复委托，必须查清利害关系，以避免同一项目、同

一期日、同一目的评估的利益冲突。若是本机构评估专业人员已经核实有瑕疵的项目，应当如实告知客户，不能为了承揽业务而隐瞒实情。

4. 当两个产生或可能产生利益冲突的客户，共同委托同一家评估机构时，受指定承接业务的评估专业人员应保持中立态度。评估专业人员应当向每一位客户披露利益冲突的性质、产生的环境以及其他相关事实。

5. 评估机构如果已经承接拟进行拍卖的标的物底价评估业务，应当拒绝任何潜在买家对于相同标的物交易价格的评估委托，以防止底价信息及拍卖方的相关信息在评估过程当中被泄露。

6. 在抵押贷款评估中，评估机构如果与借款方有着长期的业务关系，应当向贷款方合法披露信息，由贷款方决定是否继续委托。

7. 评估机构如果是综合性的专业服务公司，业务可能涉及评估、代理、物业管理等多个领域，如已经代理了物业销售业务，委托

人拟同时委托交易价格的评估，应当向委托人合法披露针对同一标的已经承接的业务。

8. 在承接评估业务时，客户对于完成评估业务的时间有要求，评估机构暂时不能派出足够的能够胜任该评估业务的评估专业人员的，应主动告知客户实际情况，以期赢得客户理解，延长完成评估业务的工作时间。如客户不能接受，则应主动放弃该评估业务，而不能先接受委托评估，派出估价水平和经验不足的评估专业人员，降低评估质量。

9. 如果在评估过程中发现了新情况，评估专业人员需要重新考虑估价范围时，应当及时与委托人沟通并修订委托合同或签订补充合同。

10. 委托合同应说明评估报告对外公布的限制性条款和授权条款。任何对该评估报告的公开引用或发布在公开媒体上，都需要有评估机构的书面同意。

11. 委托合同当中宜明确暂停评估、终止评估情形及其处理办

法，以及相应的评估费用支付方式。

12. 委托合同中应约定双方责任。委托人的责任可以包括提供必要的评估资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性等。评估机构的责任可以包括，在遵守相关法律、法规和估价规程前提下，对评估对象在估价期日的特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见等。

#### 第十六条 禁行示例：

1. 评估专业人员明知欠缺相关知识和能力，不能在客户要求的时间内履行完必要的土地评估程序，却接受该土地评估业务委托。

2. 评估机构分别接受无法调解的利益冲突双方委托的相同事项，例如分别接受同一物业买卖双方对交易价格的评估委托。

3. 评估机构在接受委托之前未尽注意义务，没有查证评估机构与委托人或评估标的之间存在利益冲突，即签署评估委托合同。

4. 评估机构和评估专业人员不具备对某类型项目（如港口码头

用地等特殊类型项目）的土地评估专业知识和能力，却向客户宣称具备该能力，承接项目后未经委托方同意私下转包。

5. 估价目的不具备合法性，评估机构承接该评估业务。例如，委托人要求对公园、公共广场等公益性用地以抵押目的进行评估，评估机构依然接受该评估业务委托。

6. 无法确定评估对象（如无法确认评估对象实际的坐落位置、四至状况等信息），评估机构承接该评估业务。

## 第五章 外部作业行为

**【核心理念】：** 尽职查证

第十七条 注释（评估专业人员）：

1. 评估专业人员在明确估价基本事项后，应对评估项目认真研究，对照规程拟订评估技术方案，包括评估技术路线和评估方法、评估所需资料清单及其来源渠道、作业步骤及时间进度、人员安排、现场查勘、市场调研等。

2. 评估专业人员应要求委托

人提供相关的权属证明、财务会计信息和其他资料,以及为执行公允的评估程序所需的必要协助。评估专业人员应告知委托人应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责。

3. 评估专业人员应收集评估所需最新资料,包括评估对象自身资料、价格影响因素的资料、其他相关资料等。

4. 评估专业人员应对已获取的资料进行核查,并补充收集评估所需的其他资料;对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证。评估专业人员可以依法向有关国家机关或者其他组织查阅从事业务所需的文件、证明和资料。

5. 评估专业人员应当根据评估业务具体情况,对评估对象内外部状况、相关案例资料及周边情况进行现场调查,现场拍摄,留下与评估项目有关的影像资料。

6. 评估专业人员应当按规程规定制作现场查勘记录,记录有关查勘内容和结果等,并在现场查勘

记录上签字;同时可以要求陪同的委托人代表或被查勘不动产权利人代表在现场查勘记录上签字。

7. 评估专业人员当无法进入评估对象内部进行现场查勘时,应对评估对象的外部状况和区位状况进行现场查勘,同时应在报告中说明未进行内部现场查勘及其具体原因,并分析对估价结果的影响。

第十八条 注释(评估机构):

1. 委托人拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的,评估机构有权依法拒绝其履行合同的要求。

2. 委托人要求出具虚假评估报告或者有其他非法干预评估结果情形的,评估机构有权解除合同。

3. 评估机构不得利用开展业务之便,谋取不正当利益。

第十九条 指引示例:

1. 评估专业人员可以根据评估业务的具体情况,合理确定评估方案的繁简程度,但其所涵盖的评

估业务流程应符合行业规程的基本要求。

2. 复杂或大型业务的评估方案中,应当明确评估项目的项目负责人和项目审核人,明确参与评估的所有评估专业人员的职责。

3. 评估专业人员根据项目需要收集评估资料包括:委托人、评估业务相关当事人提供的评估资料,向有关行政部门查档取得的评估资料,评估专业人员通过现场查勘取得的评估对象实体状况资料和权属状况资料,价格影响因素资料,市场交易资料、政策法规、各地估价行业规范和技术指引等资料。

4. 评估专业人员收集委托人和评估相关当事人提供的与评估业务相关的资料时,应复核各项资料对应的原件,杜绝为了掩盖某项权利瑕疵而出现故意遮挡复印或少印等情况的发生;要求资料提供方在相关资料上签字、盖章,或者以其他方式确认该资料系其提供,并在工作底稿中保留对该资料合法性、真实性的审核意见。

5. 评估专业人员应当认真审核委托人提供的评估对象权属相关资料,对于宗地图及四至,要在现场查勘工作中加以确认,要特别注意防范委托人故意提供虚假评估对象的风险,防范因现场查勘工作不仔细导致的将评估对象张冠李戴的风险。

6. 评估专业人员应当认真审核评估对象的土地开发状况和地上建筑物状况资料,在现场查勘工作中加以确认,特别注意防范评估对象的土地使用权人与房屋所有权人不一致的风险,防范因对开发状况鉴别不清导致的评估严重失实的风险。

7. 对于委托人提供的评估资料无法进行核实,评估专业人员要保留证明自己履行了必要的审核程序而无法核实的证据,并在评估报告中充分披露,予以特别说明。

8. 评估专业人员在从事评估业务全过程当中,应当与委托人、其他评估报告使用者和评估业务相关当事人保持正常工作关系,在



资料交接、现场查勘和日常沟通交流当中，务必保持评估的形式上和实质上的独立，并进行独立的价值判断。例如，在司法评估业务中，评估专业人员需要产权人和相关当事人提供必要的评估资料，应将评估所需资料清单通过人民法院转交给有关当事人，并从人民法院取得该项目评估资料。

9. 在执业过程中，遇到客户提出不合理的要求，应明确告知相关规定。例如，对存在产权纠纷的不动产，客户要求评估机构把该不动产作为自己的产权进行评估，应告知客户，根据有关规定和估价规程，应先确权，再进行评估。

10. 如实施评估过程中发现新情况或新信息，需要对估价范围、估价期日等重要事项进行调整的，或实施评估程序存在困难和障碍，应当与委托人就此进行充分协商沟通。如沟通后不能妥善解决的，应当终止评估工作，放弃该评估业务。

11. 如出现评估对象的使用人不配合评估专业人员的现场查勘

工作，必要的评估程序不能履行等情形，委托人仍坚持要求进行评估的，评估机构和评估专业人员应将上述情形告知委托人，工作成果宜以咨询报告来反映，并将上述情况在报告中予以披露。

12. 现场查勘中，评估专业人员应注意自身安全。

#### 第二十条 禁行示例：

1. 在编制评估方案过程中，评估专业人员随意删减基本评估程序。

2. 在编制复杂或大型业务的土地评估方案当中，将专业能力不足或缺乏评估经验的评估专业人员安排在评估项目负责人或审核人等重要工作岗位。

3. 在执行评估业务时，采用拖延、推诿等消极方式对待客户。例如，评估专业人员与客户约定现场查勘的时间已到，但还没有做准备，以各种理由拖延时间。

4. 降低执行规程的要求。如评估专业人员在接受评估任务后，自认为熟悉现场情况就不去现场查勘，未到现场履行应尽的职责，也

不做资料核实,仅凭委托人提供的资料出具评估报告。

## 第六章 撰写报告行为

**【核心理念】：**真实合规

第二十一条 注释（评估专业人员）：

1. 评估专业人员在撰写评估报告时应遵守《城镇土地估价规程》等符合《中华人民共和国标准化法》的国家标准、行业标准、地方标准和团体标准、企业标准,遵守评估行业主管部门、行业协会发布的评估技术规范和技术指引。

2. 评估专业人员评估宗地价格,除特殊情况,应至少选用两种适宜的评估方法,经综合分析,形成评估结论,编制评估报告。

3. 评估专业人员应熟知、理解并正确运用土地评估方法,对所收集的相关资料进行分析整理,判断地价的走势和各项因素对地价的影响程度,分析相关评估参数,确定评估对象价值。

4. 评估报告对评估对象的描述和分析应客观、公正,不得带有

任何情感性、诱导性描述或与评估过程无关的言论。

5. 评估专业人员应依法签署评估报告,并对其出具的评估报告依法承担责任。

6. 评估专业人员不得签署本人未承办业务的评估报告,不得签署虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告。

7. 评估专业人员在撰写报告过程中应仔细复核评估成果,精益求精,确认评估报告中的所有内容（包括定性和定量分析、参数的取得）均符合规程要求,杜绝自以为是、敷衍了事的行为。

8. 评估专业人员在撰写报告过程中应言而有信、言之有据、言符其实。设定、分析和引用的任何参数都有理有据、来源清晰、证据可信、符合实际,杜绝生搬硬套、弄虚作假的行为。

9. 评估专业人员应勇于创新,不因循守旧、墨守成规。遇到实际情况与有关规定矛盾或超出规程规定情况时,要经过科学深入地研究提出解决方案,论点明确、论据

充分、论证科学合理；必要时寻求相关专业人士或单位提供专业帮助，并应在评估报告中说明。创新过程中要杜绝乱改规定、标新立异的行为。

10. 评估报告必须明确说明评估的结论，评估结论不得含糊或误导。

11. 评估报告的假设条件应必要、合理、有依据，并且与评估目的的相关，不得随意假设。

第二十二条 注释（评估机构）：

1. 评估机构应当对评估报告进行内部三级审核，并形成审核记录。

2. 评估报告应当由至少两名承办该项业务的评估专业人员签名并加盖评估机构印章；法定评估报告应当由至少两名承办该项业务的评估师签名并加盖评估机构印章。评估机构及其评估专业人员对其出具的评估报告依法承担责任。

3. 评估机构不得出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报

告。

4. 评估机构在向委托人提供评估报告之前，应先予备案，取得电子备案号。提交给委托人的评估报告应与备案报告一致，出现不一致的以备案报告为准。

5. 评估机构应明确告知委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，委托人或者评估报告使用人违反规定使用评估报告的，评估机构和评估专业人员不承担责任。

6. 评估机构出具报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，可以与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对报告进行调整。

7. 委托人对评估报告有异议的，评估机构应对委托人做出解释说明。

8. 未经必要评估程序，评估机构及其评估专业人员不应任意对其他评估机构之评估报告发表意

见。

### 第二十三条 指引示例：

1. 评估报告要根据评估对象权属证明文件（不动产权属证书、法院判决书等）记载情况及评估专业人员现场调查、核实情况，真实反映评估对象权利情况及使用状况，尤其是估价期日是否产权清晰、是否存在产权纠纷、是否存在他项权利、实际用途与登记用途是否相符等情况。当评估专业人员现场调查并经与当地产权管理部门或评估对象当事人核实，现实情况与不动产登记情况不符时，应在评估报告中如实披露，并分析其对评估结果的影响。

2. 评估报告中应如实披露不动产产权、规划限制、评估范围等方面可能存在的不确定性及瑕疵事项。

3. 评估专业人员选取的案例必须是真实成交的实例，其各项因素必须真实和客观。

4. 评估报告对一般因素、区域因素、个别因素的描述要与现场查勘保持一致，对评估方法的选择起

指导作用，保持逻辑关系的一致性。例如，市场比较法中的因素修正方向与一般因素、区域因素描述分析结论保持一致。

5. 评估报告应全面考虑与分析影响评估结果的因素，而不是只考虑某一方面或某几方面的因素。例如，抵押评估中除了客观分析评估对象的市场价值外，还应分析评估对象的变现能力（如是否存在无法分割出售，规划及产业政策限制等）和可能存在的法定优先受偿款对评估结果的影响。

6. 宗地评估报告应根据评估的目的，按照《城镇土地估价规程》合理确定宗地评估的地价定义。地价定义应包括估价期日、设定用途、设定土地开发程度、设定土地权利、使用年期、容积率等内容。如果宗地内基础设施已计入其他资产，则可界定土地开发程度为宗地外“几通”和宗地内平整。土地开发程度未达到当地正常水平的，先评估当地正常开发程度下的熟地地价，再根据当地各项基础设施开发所需的客观费用水平，逐项减

价修正。

7. 当客观条件不能满足选择两种（含）以上评估方法评估时，如评估土地市场不发育、少有交易，且土地收益难以确定的特定用途土地价格，选择一种适宜的评估方法时，应有详细的市场调查情况说明，并应在评估报告中充分披露。

8. 评估专业人员对评估对象情况的描述、评估参数的选取要始终保持一致，防止前后描述不同甚至矛盾的情况发生。如市场比较法中的因素描述跟基准地价系数修正法中因素描述不一致，或收益还原法中选用土地还原率跟市场比较法、基准地价系数修正法中进行年期修正时选用的土地还原率不一致。

9. 在报告中披露评估过程中专业知识或经验缺乏的情况，并披露为完成评估业务所采取的措施，如专业人士帮助等。

#### 第二十四条 禁行示例：

1. 无原则地迁就一方利益，从而损害另一方或公众利益。例如，

在国有企业被收购项目中有意低估被收购国有企业土地的价值，损害国家的利益。

2. 为了降低资料收集和分析的难度，故意曲解规程有关规定，如将规程中已有明确界定的地价影响因素中的一般因素、区域因素、个别因素的范围任意缩小或放大。

3. 在进行地价影响因素分析时，重要影响因素没有描述并且没有分析。

4. 在评估中使用没有依据和来源的数据或参数，将内涵不同的参数混用，或在引用资料时断章取义，导致不客观、不准确的结论。

5. 在评估中随意编造市场数据或参数。例如，在无充分市场数据和调查分析情况下自行编造地价指数，编造或加工篡改实例、参数等影响评估结果的因素。

6. 在进行实例提取、参数选取、价格确定时，受委托人或其他利益相关方的影响而人为存在倾向性或指向性。例如，在抵押评估中，有意挑选成交价格高的案例，

或故意降低修正幅度,以满足客户的期望。

7. 在确定最终评估结果时,不对几种方法的评估结果的合理性进行分析,缺乏得出最终评估结果的理由说明或分析、判断过程。

8. 评估专业人员逾越合法性原则,擅自设定假设条件对评估对象进行评估,误导客户和报告使用者。

9. 以实施中有困难为由来规避责任。例如,能选择两种估价方法,但有一定的工作难度或需投入大量的时间与精力,评估专业人员采用一些主观、人为的理由作为只选取一种评估方法进行评估的理由。

10. 出具与评估工作底稿不相符合的评估报告。例如,出具的评估报告内容与现场查勘记录中评估对象四至、面积、实际开发状况、规划建设指标等不一致;或评估报告评估结果与工作底稿所反映的房地产市场状况和地价水平不吻合等。

## 第七章 管理底档行为

**【核心理念】**: 完整保密

第二十五条 注释(评估专业人员):

1. 评估专业人员未得到委托人的书面允许或非依法必须对外提供的,不得将任何评估资料和信息提供或泄露给第三者。

2. 评估专业人员应保留所有评估工作必要的文字记载底稿。文字记载底稿应能真实、完整地反映评估程序全过程的实施情况,支持评估专业人员以自己的判断形成评估报告结论。

3. 评估专业人员保存工作底稿要分类清楚,按照一个估价项目一个工作底稿档案的原则进行归档,分类编制目录和索引。

第二十六条 注释(评估机构):

1. 评估机构应按法律规定保存档案。评估档案保存期限不少于十五年,属于法定评估业务的,保存期限不少于三十年。

2. 评估机构应按照国家档案管理的要求,建立健全评估档案管理制度,保证评估档案完整、真实

和安全。

3. 评估机构对采用的有关技术依据（如征地协议、征地标准文件、开发费用、基准地价成果、土地市场交易资料等）应作为档案保存。

4. 评估报告交付委托人后，评估机构不得擅自改动、更换、删除或销毁评估资料，包括：评估报告、委托合同、委托人提供的资料、沟通情况记录、现场查勘记录、现场勘查影像资料、内部审核记录、外部专业帮助意见等。

5. 评估机构应当在合法前提下充分利用收集整理的评估资料和信息，为评估、咨询等各类业务建立基础信息平台，合法地开拓新业务和新市场，创造价值。

6. 评估机构应制定相应保密制度，指导和培训评估专业人员保密行为。评估机构未得到委托人的书面允许或非依法必须对外提供的，不得将任何评估资料和信息提供或泄露给第三者。

第二十七条 指引示例：

1. 评估专业人员在评估业务

中形成的工作底稿应包括承接业务、现场查勘、市场调查、收集资料、初步估算和相关人的沟通等评估全过程，以及评估流程管理所形成的工作记录及相关资料（含影像资料），通过纸质文档、电子文档或其他媒介记录，用于支持评估专业人员判断和形成结论。

2. 当评估业务由多名评估专业人员共同完成时，每位评估专业人员对工作底稿均有相应的保存、统一归档的责任，并在保存的工作底稿中说明各自在评估项目当中的工作职责。

3. 评估专业人员应认真整理现场勘查记录等工作底稿并编制底稿目录，以确保其他有权使用评估工作底稿的个人和组织，在规定的底稿存档期间，可以提取和查阅所需信息。对于现场勘查记录或口头咨询记录的部分内容，如果出现字体潦草不易辨认的情形，应在该记录底稿中由记录人以规范字体加以备注并签字确认。

4. 评估工作底稿有电子文档的，评估机构应当随时拷贝备份存

档,避免电子文档的损坏导致评估工作底稿的缺失和损毁。

5. 为防止评估中接触的国家秘密、商业秘密、客户隐私的泄露和被非法利用,评估机构应当将接触人群限制在尽可能小的范围,并让有机会接触的人员在保密协议上签字,严格保管有关资料,将所有可能泄露的环节责任落实到个人。

6. 评估机构可以对同类型评估业务经验进行总结,将客户隐私和商业机密隐藏后就估价项目风险控制、估价技术处理等内容,组织相关培训或交流。

7. 评估机构建立评估数据库,随时收集、筛选、整理有关数据,开发利用自身掌握的数据和信息,创造新的服务价值。

**第二十八条 禁行示例:**

1. 评估专业人员未去现场查勘而随意编造评估工作底稿。

2. 评估专业人员编制评估工作底稿时,对其收集的资料缺失资

料来源、相关的书面凭证、资料提供单位等信息,或混淆收集的资料来源。例如,将委托人和相关当事人提供的资料,记载为评估专业人员独立调查获取的资料,或将评估专业人员独立分析得出的结论,记录为委托人和相关当事人所提供的资料等。

3. 评估专业人员编制评估工作底稿时,不编制底稿目录和索引,将不同评估项目的工作底稿混淆,导致查询评估工作底稿困难,甚至出现错误。

4. 评估机构未建立评估业务档案查阅登记制度,随意借阅评估报告及其工作底稿资料,甚至出现评估工作底稿丢失的现象。

## 第八章 附则

**第二十九条** 本准则由中国土地估价师与土地登记代理人协会负责解释。

**第三十条** 本准则自发布之日起施行。



## 附件 2

### 土地估价行业职业道德准则

**【关键字】：**法 正 护 规 爱  
道 信 约 职 真

法、法律、法规，坚持中国共产党领导，热爱祖国。

#### 第一章 总则

第一条 为进一步规范土地估价行业行为、维护良好行业环境、防范行业风险，提高行业社会公信力，促进行业持续健康发展，根据《中华人民共和国资产评估法》等国家相关法律、法规和《中国土地估价师与土地登记代理人协会章程》，制定本准则。

第五条 **对社会遵德守正。**评估机构和评估专业人员应践行社会主义核心价值观，遵守社会道德风尚，尊重他人，宽厚包容，弘扬正气。

第二条 中华人民共和国境内参与土地评估业务的评估机构和评估专业人员，均应遵守本准则。

第六条 **对环境珍惜守护。**评估机构和评估专业人员应树立生态文明理念和节能环保意识，珍爱自然资源。

第三条 本准则所称职业道德，包括社会公德和职业素养两部分。

第七条 **对单位尽责守规。**评估机构应建立健全内部管理制度，关爱员工。评估专业人员应自重自爱，遵守单位规章制度，爱岗敬业。

第八条 **对家庭用心守爱。**评估专业人员应保持生活和工作平衡和谐，有家庭责任感，尊老爱幼，关注健康和安安全全，邻里友善。

#### 第二章 社会公德

第四条 **对国家爱国守法。**评估机构和评估专业人员应遵守宪

#### 第三章 职业素养

第九条 **对竞争公平守道。**评估机构和评估专业人员应尊重同

行，团结合作，良性竞争，坚决反对不正当竞争；不以明显低于工作客观成本的价格进行项目竞标，不采用行贿等不正当手段承揽业务；不夸大事实误导宣传；不伤害同行信誉和损害同行利益。评估机构应杜绝“挂证”行为的发生；不得允许其他土地评估机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他土地评估机构名义开展业务。评估专业人员不以个人名义接受委托、承办业务、收取费用；不冒用他人名义开展业务；不同时在两个及以上土地评估机构从事土地评估业务。

**第十条 对行业自律守信。**评估机构和评估专业人员应严格遵守行业监督管理办法和自律规范，廉洁自律，不利用执行业务之便，索贿、受贿或者谋取除委托合同约定收取费用外的不正当利益；持续学习，诚信执业；积极参与行业公益活动，维护职业形象和行业信誉。

**第十一条 对委托公正守约。**评估机构和评估专业人员应尊重客户，与客户充分沟通，按合同约

定提供服务并承担相应责任；回避与自己、近亲属以及其他相关利害关系人有利害关系的业务；不承接超出专业胜任能力的业务，审慎执业；不准违反规定泄露商业秘密。

**第十二条 对项目独立守职。**评估机构和评估专业人员应恪尽职守，严格履行现场查勘和查证核实义务；采取措施保持独立性，在评估中不受任何单位和个人的影响，拒绝委托人或者其他组织、个人对评估行为和评估结果的非法干预。

**第十三条 对报告客观守真。**评估机构和评估专业人员应树立“以质量求生存”的意识，严格遵守规程，保证出具报告质量，客观、公正地反映评估对象真实情况，不弄虚作假。

## 第四章 附则

**第十四条** 本准则由中国土地估价师与土地登记代理人协会负责解释。

**第十五条** 本准则自发布之日起施行。

## 《山东不动产登记与估价》征稿启事

为办好会刊《山东不动产登记与估价》，进一步加强行业宣传，促进会员之间的交流，推动我省不动产登记代理与土地估价相关理论研究和实践发展，热烈欢迎广大会员以及关心不动产登记代理与土地估价行业发展的各界朋友积极投稿，并对我们的工作提出宝贵意见。

### 投稿注意事项：

1、稿件内容包含土地估价、不动产登记代理专业，符合法律法规和行业规范要求，具有科学性和真实性。行文要逻辑清楚，文字简练。

2、投稿人应对内容真实性负责，文章中如有引用，请务必注明出处。

3、投稿邮件标题请注明“投稿”字样，邮件内容请注明作者姓名、单位、联系电话和电子邮箱。

4、本刊有权对稿件的排版和格式作合理修改，来稿一经审核通过，将通过电子邮件或电话方式告知投稿人。

5、凡在本刊刊登文章的机构，可优先获得在协会网站和本刊进行推介展示的机会，并在行业资信评级中相应加分。

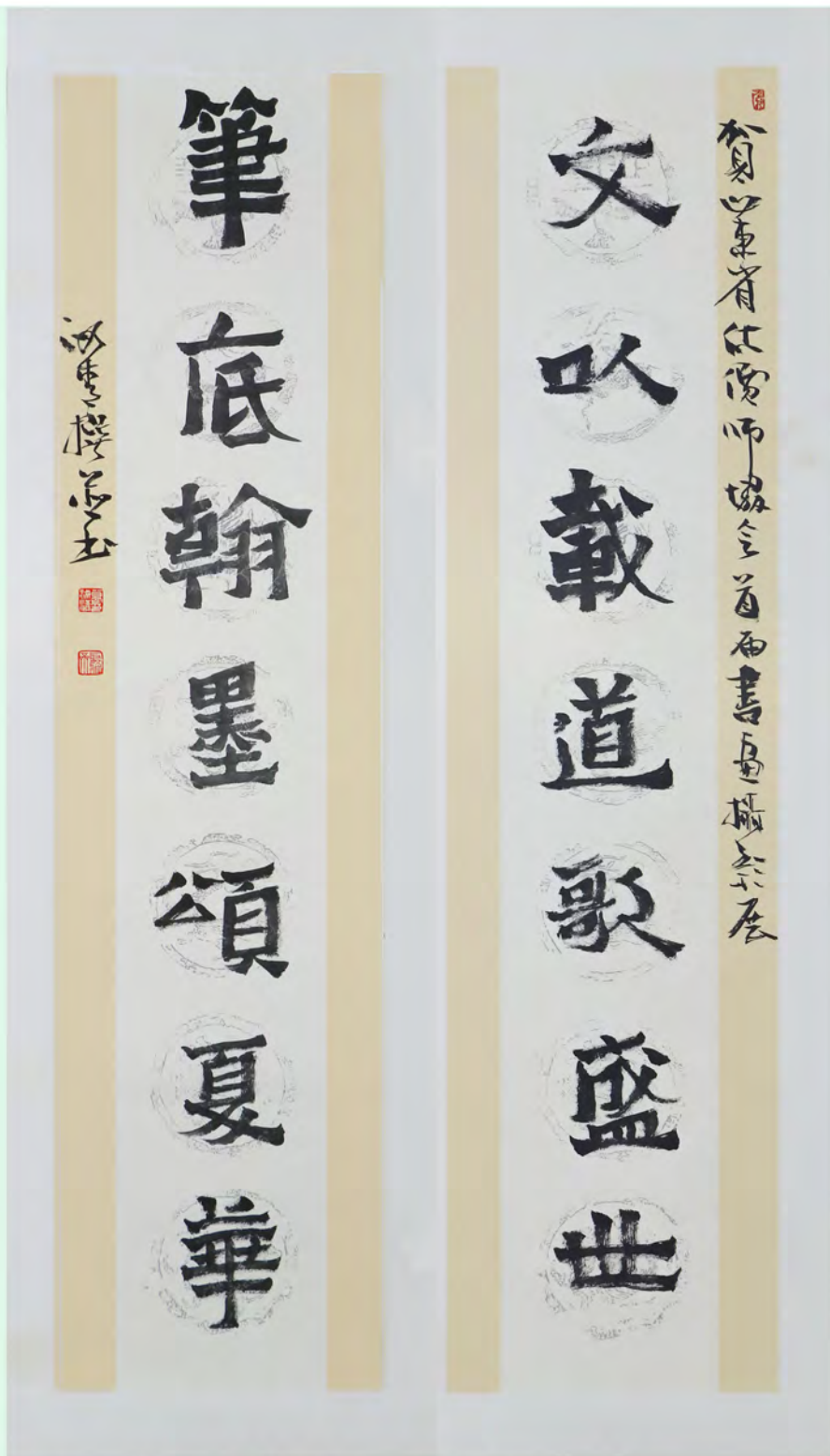
### 投稿方式：

来稿请发送电子版至协会邮箱：[pfy@sdreva.org.cn](mailto:pfy@sdreva.org.cn)

联系人：潘凤玉

电话：0531-88521021

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会秘书处



作品：《文以载道歌盛世 笔底翰墨颂夏华》  
作者：葛汝清（山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司）



作品：《谭延闿集·无题》  
作者：李德江（山东天昊资产评估房地产土地估价有限公司）

# SDREVA

## 山东不动产登记与估价

主办单位：山东省不动产登记代理与土地估价行业协会  
SHANDONG REAL ESTATE REGISTRATION AGENCY AND VALUATION ASSOCIATION

### 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会

地址：济南市经十路14717号齐源大厦A-401C

电话：0531-88521021/88925753

网址：[www.sdreva.org.cn](http://www.sdreva.org.cn)

传真：0531-88521005

邮编：250014



官方微信平台