

# 山东省土地估价师协会

# 会 刊

第 9 期

山东省土地估价师协会秘书处编印

2014 年 4 月 2 日

---

## 目 录

山东省土地估价师协会第二届三次理事会顺利召开·····	01
潘光明会长在山东省土地估价师协会第二届三次理事会上的讲话·····	02
山东省土地估价师协会 2013 年度工作报告·····	04
山东省土地估价师协会 2014 年度工作要点·····	09
山东省土地估价师协会专家库管理办法(试行)·····	11

---

本刊地址：济南市经十路 14717 号齐源大厦 A-401C

邮政编码：250014

电 话：(0531) 88581269

传 真：(0531) 88521005

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

# 山东省土地估价师协会 第二届三次理事会顺利召开

2014年3月14日，山东省土地估价师协会第二届三次理事会在济南顺利召开，省协会二届理事会的79名理事参加了会议。山东省国土资源厅副厅长、山东省土地估价师协会会长张庆坤主持会议。

会议研究审议了省协会2013年度工作报告和2014年度工作打算，研究审议了省协会负责人调整事宜，同意张庆坤、刘祥元、郝吉虎、王传礼、刘兴文、纪晓龙6名同志辞去省协会职务，根据二届三次常务理事会提名，选举潘光明同志担任省协会会长，决定聘用房杰同志担任省协会秘书长。

张庆坤会长对新当选的协会领导表示衷心的祝贺，并寄予殷切的期望，代

表离任领导对理事们给予的大力支持表示诚挚的感谢，并表示今后会一如既往地关心和支持省协会的工作，支持估价事业的发展。

潘光明会长在讲话中，对理事们的信任和支持表示感谢，对离任协会领导为协会和行业所作的贡献表示崇高的敬意。他表示今后省协会将自觉服从省国土资源厅、民政厅、中估协的领导，自觉接受各方面的监督；坚持发挥协会的桥梁和纽带作用，维护土地评估市场的良好环境，维护广大会员的合法权益；坚持改革创新和开拓进取，注重调查研究，及时了解行业运行的新情况，解决发展中遇到的新问题，和广大会员一起，推动我省土地评估事业健康发展。

# 潘光明同志在山东省土地估价师协会 第二届三次理事会上的讲话

(2014年3月14日)

各位理事：

今天，经常务理事会推荐提名、全体理事大会表决，确定我和房杰同志分别接任第二届土地估价师协会会长和秘书长。在此，我谨代表本人和房杰同志，对各位常务理事、理事给予的器重、信任和支持，表示衷心的感谢！大家选举我再次担任本会会长，既感到项上又增了光环，同时又感到芒刺在背，深感责任重大，深恐难负众望、深恐误人误事。我坚信，有上级主管部门的正确领导，有各位理事鼎力相助，有秘书处等方面的真抓实干，协会工作一定会继续搞好。我愿与各位同仁一道，充分团结和依靠广大会员，恪尽职守、勤勉工作、尽心尽力，努力把协会工作做好，争取不辜负大家的期望。

从2010年3月以来，在张庆坤会长为首的第二届常务理事会带领下，协会的机构建设、队伍建设、制度建设、诚

信建设、能力建设、办公场所建设等各项工作取得了丰硕成果，充分营造了干事创业的氛围，为协会的长远发展奠定了扎实基础，得到了中估协的高度评价和广大会员的赞同，开创了协会工作的新局面。在此，我们以热烈的掌声向光荣离任的会长、副会长、秘书长表示衷心的感谢！并致以崇高的敬意！同时，我们也恳请因按照政策规定辞去协会职位的各位领导，继续心系协会、关照协会、帮助协会、支持协会。

大家知道，山东省土地估价师协会和山东土地评估事业密切相连，都是改革开放和市场发展的产物。必须看到：随着全面深化改革进程的发展，归属清晰的现代产权制度将逐步建立，竞争有序的现代市场体系将逐步规范，市场对资源配置的决定性作用将逐步发挥。土地评估乃至不动产评估事业发展的机遇与挑战并存，协会的工作也将任重而道

远。我们既要立足于现实，又要着眼于未来，以更高的热情、更大的精力、更强的力度，开展协会工作。我们要坚持认真贯彻党和国家有关方针政策和法律法规，自觉服从省国土资源厅、民政厅、中估协的领导和指导，自觉接受各方面的监督；坚持发挥协会的桥梁和纽带作用。建立完善奖优罚劣机制，鼓励先进者，帮助后进者。扶持创新品牌者，惩

戒违规违纪者。维护土地评估市场的正常环境，维护广大会员的合法权益；坚持实事求是、改革创新、开拓进取，注重调查研究，及时了解行业运行的新情况、新问题，有的放矢解决行业发展中的主要矛盾。在大家的共同努力下，不断推动山东土地评估事业取得新的发展。

# 山东省土地估价师协会 2013 年度工作报告

刘祥元

(2014 年 3 月 14 日)

各位理事：

受张庆坤会长委托，我代表常务理事会向各位理事报告 2013 年协会各项工作情况，请各位理事审议。

2013 年度，协会认真贯彻落实党的十八大和二中、三中全会精神，秉承为会员服务、为政府服务、为社会服务的原则，稳步推进各项职能工作，在行业建设和协会建设等方面取得了一定成绩。

## 一、强化日常管理，夯实行业发展基础

土地评估机构和土地估价师的注册、年检、执业登记审查等工作，是协会日常工作的基础内容，是土地估价行业自律管理的重要手段，也是协会服务的最重要的窗口，这些工作如何充分体现客观、公正、公开，是搞好规范化管理和服务的关键。因此，协会始终狠抓日常管理工作，严格按照《山东省土地

评估中介机构注册办法》、《山东省土地评估中介机构年检办法》、《土地估价师执业登记工作实施细则》的规定，办理土地评估机构注册、年检换证和土地估价师的执业登记审查事项。通过秘书处核查初审、会长办公会研究、媒体公示、核准发证等程序，落实集体决策制度，保证审查工作的公平、公正性。通过严把准入关口，净化从业队伍，夯实行业发展的队伍基础。2013 年协会共受理 25 家机构的注册申请，其中审查通过 18 家，不合格退回 7 家；办理机构变更注册 43 家，注销登记 3 家；办理土地估价师初始执业登记 134 人，省内转移登记 113 人，跨省转移登记 14 人，注销登记 37 人。截至 2013 年底，我省有执业土地估价师 1300 余人，注册土地评估中介机构 270 家，其中全国执业机构 49 家，省内执业机构 221 家。执业机构总量、全国执业机构数量、执业估价师人数均

位列全国前三。

## **二、创新完善行业体制机制，提高行业监管水平**

行业监管是协会生存和发展的重要保障，是协会建设和行业管理的重要内容。2013年，协会在总结过往经验和开展市场调研的基础上，修订和出台了一系列规范性文件，着力从四个层面上创新完善管理体制。一是道德理念层面，健全行业自律体系和信用体系，制定了《山东省土地评估行业自律公约》，倡导全省评估机构和从业人员诚信执业，自觉抵制恶性竞争，共同维护行业良好形象；二是行业监管层面，修订了机构注册办法和机构年检办法，完善了行业准入和退出机制，细化了年检换证程序，增强机构公平、公正、诚信执业的信心；三是协会组织机构层面，制定出台了《山东省土地估价师协会会员会籍管理办法》和《山东省土地估价师协会会费管理办法》，理顺了团体会员、个人会员，执业会员、非执业会员的关系，调整了会费标准与收缴管理方式，明确了中估协会费、省协会会费的缴纳比例，解决

了协会发展的最基础问题；四是执业环境层面，组织开展了我省土地评估市场与发展环境的研究，先后两次调整优化了行业准入门槛，促进执业能力建设，改进了市场环境。

## **三、开展培训交流，提高队伍职业素质**

**（一）承办海峡两岸不动产估价学术研讨会。**2013年11月，协会成功承办了海峡两岸第八届不动产估价学术研讨会。来自海峡两岸的同行、专家就大数据时代下土地评估行业的机遇和挑战、海峡两岸房地产市场价格与政策调控、土地建筑物法律关系等内容做了开展了交流。与会人员围绕新技术在不动产估价中的应用、两岸估价方法与理论的异同等问题进行了深入沟通和探讨。通过交流，双方加深了对彼此估价理论、政策法规等方面的了解和认识，同时也增进了协会之间的友谊，为两岸估价行业未来合作做了尝试。省国土资源厅和中估协对省协会的组织承办工作给予了高度评价，认为此次研讨会的圆满召开为今后的学术交流活动树立了良好的典

范。

### **(二)合理安排继续教育培训活动。**

协会每年都组织两次以上的继续教育活动，满足学员知识更新和取得教育学时的需求。2013年，协会按照重实效、重质量的原则，紧密跟进最新行业管理政策，针对培训对象设计了三种不同的培训内容，力求继续教育培训更贴近学员的实际需求，提高估价师参加继续教育的积极性。面向取得资格之初的土地估价师组织了土地估价师实践考核辅导班，重点培训实践考核系统的操作应用；面向执业之初的土地估价师组织了估价实务培训班，侧重对土地管理政策和基准地价更新技术的解读；面向执业多年的土地估价师组织了土地估价技术强化班，培训内容主要围绕提高报告质量和评估疑难问题的处理。培训内容和培训方式的创新，获得了学员的认可和好评。

**(三)开展征集优秀土地估价报告活动。**为规范机构的土地估价行为，促进土地估价报告质量的提高，协会于2013年6月份在网站发布了《关于征集优秀土地估价报告的通知》，向全省土地

评估中介机构征集优秀土地估价报告，以期通过表彰优秀，提供学习借鉴，提高全行业土地估价报告质量。目前秘书处已收到投稿23份，下一步拟组织专家评审后，将优秀案例编写成“土地估价报告案例选编”，向会员发放，以促进相互学习交流。

## **四、积极协助主管部门，抓好行业监管工作**

**(一)承办土地估价师资格考试考务工作。**受省国土资源厅委托，协会具体承办了全国土地估价师考试山东考区的考务工作，考务组织严谨认真，始终坚持规范有序，严格遵守考试工作人员守则，尽职尽责履行保密制度，圆满完成了每年考试的考务工作，受到全国考试委员会办公室以及总监考人的好评。其中2013年，山东考区共有2007人报名参加考试，报考人数首次突破2000人，比上年增长28%；报考科目数达到7395科，报考科目数首次突破7000科，较上年增长28%；通过人数334人，较上年增加93%，各项数据均创历史新高。

**(二)协助开展土地估价报告电子备案工作。**自 2012 年起，国土资源部要求土地评估中介机构出具的土地估价报告必须进行电子备案，我省的土地评估中介机构于 2013 年 1 月 1 日起全面运行土地估价报告电子备案系统。为此，协会一方面积极配合省国土资源厅做好土地估价报告电子备案系统培训及维护工作，另一方面将电子备案实施情况纳入了新修订的机构注册办法和年检办法，督导机构认真完成报告上传和补录工作。协会还通过建立 QQ 技术群、制作系统操作答疑手册等方式，帮助机构解决系统操作应用中的问题，保障了土地估价报告电子备案工作的顺利进行。截至 2013 年底，全省 270 家机构累计上传报告 27824 份，涉及宗地 30386 宗，报告上传量位居全国第二名。

## **五、加强协会自身建设，提高管理和服务水平**

协会坚持“四个建设”并抓，加强自身建设。一是办公基地建设顺利完成。协会于 2010 年通过按揭的方式购置了

365 平方米的办公用房，2013 年底，还清全部贷款，从此告别流动办公状态，真正拥有了完全产权的办公场所，为今后长远、稳定、可持续发展提供了保障；二是协会组织机构建设逐步推进。根据工作需要和人员配置，协会秘书处设置了综合事务部、会员管理部、教育培训部三个部门，通过明确职责、细化分工，提高了工作效率和行业监管水平；三是秘书处工作制度建设取得进展。协会逐步建立完善会议制度、财务制度以及工作人员的聘用、管理和考核制度等，实现了以制度管人、以制度管财、以制度管事，保证了协会日常工作的规范化运转；四是协会标准化建设得到加强。围绕扩大协会影响力、提高行业社会认知度，协会着力加强标准化建设。通过公开征集和反复论证，2013 年 1 月协会二届二次理事会正式确定了会徽方案，全省土地评估队伍拥有了统一标识。协会结合会徽图案，对会议室和形象墙等做出设计，并在此基础上设计制作了会员证、理事单位标牌、常务理事单位标牌、信封、文件袋等。随着这些标识的投入

使用，行业的标准化、规范化形象将得到更好的宣传，有利于提升协会的影响力。

## **六、严格执行财务制度，管好用好协会经费**

协会财务工作严格按照《民间非营利组织会计制度》和《山东省土地估价师协会财务管理办法》，本着取之于会员、用之于会员以及从严、从紧、节约、效能的原则组织开支管理。协会按照章程规定按时向常务理事会和理事大会报告财务收支情况，财务管理较好地保障了协会工作的正常开展。

**（一）2013年度财务收支基本状况。**2013年初协会自有资金33.42万元，2013年度协会收入258.86万元，支出224.13万元，协会自有资金尚有68.15

万元。

**（二）财务资产基本状况。**到目前，协会拥有总资产480.51万元（办公用房按2010年购买市值计），其中固定资产350.62万元，账面资金68.15万元。2013年底提前偿还办公用房按揭贷款后，对外无任何负债。在财务管理规范化方面，先后经历了2010年1月省国土资源厅组织的协会换届财务审计、2010-2012省民政厅的年度财务审计，未出现任何财务问题，财务管理不断改进和规范，协会财务资产将进入良性循环状态。

协会的发展壮大，得益于全体会员的共同呵护，特别是各位理事的共同付出，在此，我们一并表示衷心感谢！协会与行业的远景，必将更加美好，我们真诚期待！

# 山东省土地估价师协会 2014 年度工作要点

2014 年山东省土地估价师协会工作的总体要求是：深入学习贯彻党的十八大及十八届二中、三中全会精神，深入学习贯彻习近平总书记一系列重要讲话精神，坚定方向，谋求发展，统筹兼顾，突出重点，稳步推进各项工作。

## 一、完善制度，提高管理水平

**（一）健全管理制度。**继续修订和完善《土地估价报告抽查评议办法》、《土地评估中介机构资信评级办法》、《诚信档案管理办法》等行业自律制度；结合明年换届研究修订《章程》、《会费管理办法》等行业规章；建立健全会议制度、财务制度、考核奖励制度等协会内部管理制度。

**（二）建立协会专家库。**根据常务理事会议审议通过的专家库管理办法，尽快启动协会专家选聘工作，为开展机构资信评级、报告抽查评议、估价师实践考核面谈考评等工作打好基础。

**（三）加快信息体系建设。**在梳理总结协会各项工作利弊的基础上，加快

建立包括机构注册、年检，估价师实践考核、执业登记、继续教育培训等内容为一体的信息平台，提高协会信息化管理水平。

## 二、加强监管，提高诚信水平

### （一）协助省厅做好行业监管工作。

继续协助省厅主管处室，做好全国土地估价师资格考试山东考区考务工作和土地估价报告电子化备案工作。要将报告备案情况与机构资信评级和报告抽查评议相结合，加大督查和责任追究力度，督促和引导机构自觉执行备案制度，提高全行业诚信水平。

**（二）提高行业监管透明度。**通过向社会公开行业监管的对象、内容、重点、结果等，形成行业监管与市场约束的有机结合，提高行业监管的公信力和威慑力，打造行业监管品牌，树立行业监管权威，赢得社会公众对行业诚信建设的认可和信赖。

## 三、强化培训，提高执业水平

**（一）搞好继续教育培训。**按照年度继续教育培训计划，结合最新行业管

理政策和工作需要，坚持差异化、针对性、讲实效、高水平、重质量的原则，探索创新研讨会、评审会、报告点评会、交流考察等多种继续教育形式。

**（二）撰写优秀案例选编。**以 2013 年开展的报告评选活动为依托，搜集整理优秀土地估价报告编辑成册下发，促进互相学习交流，提高队伍的业务素质。

**（三）组织学术交流活动。**结合中估协成立 20 周年庆典，组织召开学术交流会，邀请银行、法院、国资、建设等相关部门的专家参加，加强相互交流，为会员打造良好的学习交流平台，营造良好执业环境。

#### **四、务实创新，提高服务水平**

**（一）搞好专题理论研究。**组织力量开展土地增值收益测算和房地产开发与不动产估价中成本构成与开发利润的测算等方面的研究，探索新的估价理论方法，制定出台评估技术指引，为会员提供技术帮助，为政府提供决策支持。

**（二）积极拓展业务领域。**抓住当前大力推进城镇化的机遇，组织力量研究政府及市场需求，密切关注建立城乡

统一建设用地市场、集体建设用地流转改革等方面动向，引导和鼓励机构开展开发投资分析、融资顾问、土地利用总体规划编制、土地集约利用评价、土地开发整治、土地及不动产登记等业务。

**（三）引导机构科学发展。**帮助机构根据自身条件，合理规划发展方向。指导和扶持行业内优秀机构做大做强，向着综合化、规模化发展，培育土地评估行业的龙头企业，同时引导中、小机构向“专、精、优”方向发展，形成以点带面、梯次发展的良好格局。

#### **五、抓好落实，提高工作效率**

**（一）做好基础性工作。**省协会工作人员必须强化为会员服务意识，提高自身工作能力，严格按照有关规定，做好土地评估中介机构的注册、年检以及土地估价师的执业登记、转移登记审查等工作。

**（二）做好协会换届筹备工作。**按照省国土厅和省民政厅的要求，缜密筹划，明确分工，做好省协会第三次会员代表大会的筹备工作，为明年协会换届做好各项准备。

# 山东省土地估价师协会 专家库管理办法（试行）

## 总 则

**第一条** 为提高山东省土地估价师协会（以下简称省协会）技术支持和服务能力，充分发挥业内专家的骨干作用，为会员提供更多的专业指导，根据《山东省土地估价师协会章程》，省协会决定建立专家库，并制订本办法。

**第二条** 山东省土地估价师协会专家库是由省协会按照公开、公平、公正的原则，面向国土资源管理系统、土地评估机构、大专院校和其他相关部门的专家学者遴选的专家群体。其主要任务是为我省土地评估行业提供专业技术支持和服务。

**第三条** 专家库规模原则上不超过50名，其中来自执业机构的专家不少于三分之二。

**第四条** 专家库成员可接受省协会委托，参与或承担土地估价报告抽查评议、机构资信等级评定、估价师继续教育培训、估价报告争议仲裁等方面的技

术性工作。

## 专家申报条件

**第五条** 同时具备以下（一）、（二）、（三）款条件，并符合（四）、（五）、（六）款要求之一的，可以选聘为省协会专家，列入专家库：

（一）具有良好的职业道德，能够认真、公正、诚实、廉洁地履行职责，没有违纪违法等不良记录；

（二）热爱土地估价事业，愿意为土地评估行业提供专业技术咨询和技术服务；

（三）年龄不超过65周岁，身体健康，能胜任所承担的工作；

（四）具有土地估价师资格满8年，长期从事土地估价实务工作，精通土地估价的理论、方法及相关知识，有丰富的实践经验；

（五）从事土地管理、土地估价、其他相关领域的行政或行业管理工作，熟悉土地管理、土地估价的政策、法律、

法规，有较高的理论水平；

(六) 从事土地评估或相关专业领域的教学和研究工作，在本专业领域具有较高的理论造诣和影响力。

### **专家的权利与义务**

**第六条** 省协会专家享有以下权利：

(一) 使用“山东省土地估价师协会专家”称号；

(二) 优先获得省协会相应的专业期刊、学术资料及网络信息资源；

(三) 省协会为政府和社会提供评审、论证等相关服务时，享有优先推荐权；

(四) 对项目活动提出客观、独立的评审意见，不受任何单位和个人干预；

(五) 参加本会组织的服务活动时，按有关规定获取报酬或补贴。

**第七条** 专家的义务：

(一) 认真执行相关法律、法规和有关政策，遵守《山东省土地估价师协会章程》和本办法，自觉接受省协会的监督和管理；

(二) 独立、客观、公正地履行职

责，遵守执业道德，对提出的意见承担责任，不得利用工作之便牟取私利或故意损害其他评估机构的利益和名誉；

(三) 恪守保密原则，对专家会议、业务活动等过程保密，不得透露会议内容或有关技术经济秘密；

(四) 遵循回避原则，遇有与自己利害关系的情况或其他可能影响咨询、鉴证、仲裁工作公正性时，应主动申请回避、退出；

(五) 及时提供国内外行业领域内的新技术、新成果、新动态，为行业发展出谋划策，为省协会提供技术咨询服务。

### **专家选聘程序**

**第八条** 专家的选聘采用个人申报和协会特邀两种方式，其中个人申报须所在单位盖章同意。

**第九条** 申报人员须填写《山东省土地估价师协会专家申请表》，并提供身份证、有关资质证件（如学历、学位、职称等）、个人成就资料等复印件。

**第十条** 省协会成立资格审查小组，按本办法规定条件对专家候选人进

行审查和遴选,报经会长办公会审定后,在省协会网站上公示,公示期为 10 个工作日。公示期满无异议的,列为协会专家库专家,并颁发聘任证书,专家聘期为三年。

### **专家库管理**

**第十一条** 省协会对专家库实行动态管理,原则上每三年进行一次调整更新,特殊情况下可随时调整。

**第十二条** 省协会为专家库每位成员建立履职档案,根据专家的工作情况进行履职评价,作为续聘参考依据。

**第十三条** 专家库成员有下列情形之一的,终止其专家资格:

(一) 聘期内连续两次履职评价不合格的;

(二) 连续两次无正当理由不参加

工作的;

(三) 年龄超过 70 周岁或者由于身体健康及其他原因不宜继续履职的;

(四) 经本人申请不再担任专家的。

**第十四条** 专家库中有专家资格被终止或自动退出后,省协会根据需求和有关规定增补专家。

### **附 则**

**第十五条** 专家报酬或补贴由省协会按照相关规定办理。

**第十六条** 本办法由省协会负责解释。

**第十七条** 本办法自公布之日起施行。

附表: 山东省土地估价师协会专家申报表

