



# 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

第三届二次会员代表大会专刊



# CONTENTS 目录

## 政策要闻

省国土资源厅发放首批土地估价机构备案函.....	1
国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发《土地储备管理办法》的通知.....	2
全省国土资源工作会议在济南召开.....	9
全省国土资源系统党风廉政建设工作会议召开.....	14

## 协会动态

山东省土地估价师与土地登记代理人协会第三届二次会员代表大会顺利召开.....	17
山东省土地估价师与土地登记代理人协会三届理事会工作报告.....	19
山东省不动产登记代理与土地估价行业协会章程.....	31

## 征稿启事

《山东不动产登记与估价》征稿启事.....	47
-----------------------	----

# 省国土资源厅发放首批土地估价机构备案函

12月27日，省国土资源厅向191家通过核验的土地估价机构发放备案函并在门户网站予以公示，开出了第一批“通行证”。

开展土地估价机构备案工作是贯彻落实《中华人民共和国资产评估法》的具体举措，对于加强土地估价机构行业监督管理，促进土地估价行业健康发展具有重要意义。按照《国土资源部关于开展土

地估价机构备案工作的通知》要求，今年9月份以来，省国土资源厅统筹谋划，严密组织，委托省土地估价师与土地登记代理人协会为200余家注册土地估价机构开展了培训，按照网上预审和原件核验相结合的方式对申请备案的土地估价机构相关信息及时进行核验，积极提高工作效率，有力确保了相关工作有序平稳进行。

# 国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发《土地储备管理办法》的通知

国土资规〔2017〕17号

各省、自治区、直辖市、副省级城市国土资源主管部门、财政厅（局），新疆生产建设兵团国土资源局、财务局，中国人民银行上海总部、各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行，各省、自治区、直辖市银监局：

为加强和规范土地储备管理，根据相关法律法规和国务院有关文件的规定，国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合修订了《土地储备管理办法》。现予印发，请遵照执行。

国土资源部 财政部 中国人民银行  
中国银行业监督管理委员会

2018年1月3日

## 土地储备管理办法

### 一、总体要求

（一）为贯彻落实党的十九大精神，落实加强自然资源资产管理和防范风险的要求，进一步规范土

地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，根据《国务院关于加强国有

土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号)、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发〔2006〕100号),制定本办法。

(二)土地储备是指县级(含)以上国土资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用,依法取得土地,组织前期开发、储存以备供应的行为。土地储备工作统一归口国土资源主管部门管理,土地储备机构承担土地储备的具体实施工作。财政部门负责土地储备资金及形成资产的监管。

(三)土地储备机构应为县级(含)以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事

业单位。国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县级国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省级国土资源主管部门,经省级国土资源主管部门审核后报国土资源部,列入全国土地储备机构名录,并定期更新。

## 二、储备计划

(四)各地应根据国民经济和社会发展规划、国土规划、土地利用总体规划、城乡规划等,编制土地储备三年滚动计划,合理确定未来三年土地储备规模,对三年内可收储的土地资源,在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排,优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

(五)各地应根据城市建设发展和土地市场调控的需要,结合当地社会发展规划、土地储备三年滚动计划、年度土地供应计划、地方政府债务限额等因素,合理制定年

度土地储备计划。年度土地储备计划内容应包括：

1. 上年度末储备土地结转情况(含上年度末的拟收储土地及入库储备土地的地块清单)；

2. 年度新增储备土地计划(含当年新增拟收储土地和新增入库储备土地规模及地块清单)；

3. 年度储备土地前期开发计划(含当年前期开发地块清单)；

4. 年度储备土地供应计划(含当年拟供应地块清单)；

5. 年度储备土地临时管护计划；

6. 年度土地储备资金需求总量。

其中，拟收储土地，是指已纳入土地储备计划或经县级(含)以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的土地；入库储备土地，是指土地储备机构已取得完整产权，纳入储备土地库管理的土地。

(六) 国土资源主管部门应会同财政部门于每年第三季度，组织编制完成下一年度土地储备计划，提交省级国土资源主管部门备案后，报同级人民政府批准。因土地市场调控政策变化或低效用地再开发等原因，确需调整年度土地储备计划的，每年中期可调整一次，按原审批程序备案、报批。

### 三、入库储备标准

(七) 储备土地必须符合土地利用总体规划和城乡规划。存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地，在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前，不得入库储备。

(八) 下列土地可以纳入储备范围：

1. 依法收回的国有土地；
2. 收购的土地；
3. 行使优先购买权取得的土地；

4. 已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；

5. 其他依法取得的土地。

入库储备土地必须是产权清晰的土地。土地储备机构应对土地取得方式及程序的合规性、经济补偿、土地权利（包括用益物权和担保物权）等情况进行审核，不得为了收储而强制征收土地。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、应办理相关不动产登记手续而尚未办理的土地，不得入库储备。

（九）收购土地的补偿标准，由土地储备机构与土地使用权人根据土地评估结果协商，经同级国土资源主管部门和财政部门确认，或地方法规规定的其他机构确认。

（十）储备土地入库前，土地储备机构应向不动产登记机构申请办理登记手续。储备土地登记的使用权类型统一确定为“其他（政

府储备）”，登记的用途应符合相关法律法规的规定。

#### 四、前期开发、管护与供应

（十一）土地储备机构负责理清入库储备土地产权，评估入库储备土地的资产价值。

（十二）土地储备机构应组织开展对储备土地必要的前期开发，为政府供应土地提供必要保障。

储备土地的前期开发应按照该地块的规划，完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的“通平”要求。具体工程要按照有关规定，选择工程勘察、设计、施工和监理等单位进行建设。

前期开发工程施工期间，土地储备机构应对工程实施监督管理。工程完成后，土地储备机构应按规定组织开展验收或委托专业机构进行验收，并按有关规定报所属国土资源主管部门备案。

(十三) 土地储备机构应对纳入储备的土地采取自行管护、委托管护、临时利用等方式进行管护；建立巡查制度，对侵害储备土地权利的行为要做到早发现、早制止、早处理。对储备土地的管护，可以由土地储备机构的内设机构负责，也可由土地储备机构按照相关规定选择管护单位。

(十四) 在储备土地未供应前，土地储备机构可将储备土地或连同地上建（构）筑物，通过出租、临时使用等方式加以利用。储备土地的临时利用，一般不超过两年，且不能影响土地供应。储备土地的临时利用应报同级国土资源主管部门同意。其中，在城市规划区内储备土地的临时使用，需搭建建（构）筑物的，在报批前，应当先经城市规划行政主管部门同意，不得修建永久性建筑物。

(十五) 储备土地完成前期开发，并具备供应条件后，应纳入当

地市、县土地供应计划，由市、县国土资源主管部门统一组织土地供应。供应已发证的储备土地之前，应收回并注销其不动产权证书及不动产登记证明，并在不动产登记簿中予以注销。

## 五、资金管理

(十六) 土地储备资金收支管理严格执行财政部、国土资源部关于土地储备资金财务管理的规定。土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用。

(十七) 土地储备机构应当严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用。土地储备机构所需的日常经费，纳入政府预算，与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。

(十八) 土地储备机构按规定编制土地储备资金收支项目预算，经同级国土资源主管部门审核，报同级财政部门审定后执行。年度终了，土地储备机构向同级财政部门



报送土地储备资金收支项目决算，由同级财政部门审核或者由同级财政部门指定具有良好信誉、执业质量高的会计师事务所等相关中介机构进行审核。

（十九）土地储备资金应当建立绩效评价制度，绩效评价结果作为财政部门安排年度土地储备资金收支项目预算的依据。

（二十）土地储备专项债券资金管理执行财政部、国土资源部有关地方政府土地储备专项债券管理的规定。

## 六、监管责任

（二十一）信息化监管。国土资源部利用土地储备监测监管系统，监测监管土地储备机构业务开展情况。

列入全国土地储备机构名录的机构应按要求在土地储备监测监管系统中填报储备土地、已供储备土地、储备土地资产存量和增量、储备资金收支、土地储备专项债券

等相关信息，接受主管部门监督管理。土地储备机构应按相关法律法规和规范性文件开展工作，违反相关要求的，将被给予警示直至退出名录。

（二十二）部门分工监管。各级国土资源主管部门及财政部门应按照职责分工，互相配合，保证土地储备工作顺利开展。

市县级国土资源主管部门应制定相关管理办法，监管土地储备机构、业务运行、资产管理及资金使用，定期考核，加强对土地储备机构的管理与指导；及时核准上传土地储备机构在土地储备监测监管系统中的信息，审核调整土地储备计划及资金需求，并配合财政部门做好土地储备专项债券额度管理及发行等相关工作。

省级国土资源主管部门负责制定本行政辖区内土地储备监管制度，对土地储备业务进行政策和业务指导，监管土地储备机构及本

地区土地储备业务运行情况，审核土地储备机构名录、土地储备规模、资金及专项债券的需求，配合财政部门做好土地储备专项债券额度分配及发行等相关工作。

财政部门负责审核土地储备资金收支预决算、监督管理资金支付和收缴及土地储备专项债券发行、还本付息等工作。

（二十三）各级国土资源主管部门、财政部门、中国人民银行分支机构和银行业监督管理部门应建立符合本地实际的联合监管机制。按照职责分工，对储备土地、资产、资金、专项债券进行监督和指导。

## 七、其他要求

（二十四）各省、自治区、直辖市及计划单列市国土资源主管部门可依据本办法规定，结合当地实际，会同当地同级财政部门、人民银行及银行业监督管理部门制定具体实施办法。

（二十五）本办法由国土资源部会同财政部、中国人民银行及中国银行业监督管理委员会负责解释。

（二十六）本办法自发布之日起实施，有效期5年。《国土资源部 财政部 中国人民银行关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资发〔2007〕277号）同时废止。

# 全省国土资源工作会议在济南召开



1月31日，全省国土资源工作会议在济南召开。会议深入学习贯彻党的十九大精神，全面落实全国国土资源工作会议、全省经济工作会议暨金融工作会议、农村工作会议部署，总结工作，分析形势，部署2018年国土资源重点工作任务。会前，龚正省长、王书坚副省长对会议作出批示。省国土资源厅党组书记、厅长李琥出席会议并讲话。

国家土地督察济南局副专员孔维东应邀出席会议并讲话。省国土资源厅巡视员王桂鹏主持会议并作会议小结。

会议指出，党的十八大以来，全省国土资源系统以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实省委、省政府和国土资源部决策部署，主动适应经济发展新常态，深入贯彻新发展理念，

尽职尽责保护国土资源，节约集约利用国土资源，尽心尽力维护群众权益，着重从“控、供、改、拓”四个方面做文章，各项工作取得显著成效。坚持最严格的耕地保护制度和节约用地制度，省委、省政府印发加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见，国土资源部批复我省国土资源节约集约示范省创建方案，“十二五”期间单位 GDP 建设用地下降 32.43%，完成永久基本农田划定任务，连续 18 年实现耕地总量动态平衡；调整完善土地利用总体规划，圆满完成地质找矿“358”目标的五年阶段性任务，全面完成第一次地理国情普查，为经济社会发展提供有力的国土资源保障；改革创新迈出新步伐，推动土地制度改革试点，不动产统一登记制度基本建立，规划实施“321”国土资源科技创新工程；征地管理工作进一步规范，地质灾害防治和矿山地质环境治理取得明显成效，群众资源权益得到有效维护。

会议指出，2017 年，全省国土资源系统认真贯彻落实党的十九大和省第十一次党代会精神，坚持旗帜鲜明讲政治，把抓好党建作为最大的政绩，牢固树立和贯彻落实新发展理念，坚持稳中求进总基调，以推进国土资源供给侧结构性改革为主线，全力服务新旧动能转换，促进稳增长、调结构、促改革、惠民生，国土资源管理各项工作取得新成效，为促进经济文化强省建设做出新贡献。一是服务推动新旧动能转换取得实质性成效。二是保障经济社会发展更加有力。三是耕地保护取得新进展。四是国土资源节约集约利用迈上新水平。五是国土资源领域改革取得新成果。六是助力生态山东建设取得新成绩。七是测绘地理信息管理服务取得新突破。八是维护群众资源权益更加扎实有效。九是全面从严治党向纵深推进。

会议强调，党的十九大作出的关于中国特色社会主义进入新时

代、我国社会主要矛盾发生历史变化、我国经济由高速增长阶段转向高质量发展的重大政治论断，全国国土资源工作会议明确的新时代国土资源工作的正确方向、总体目标、战略举措和 2018 年重点任务，为我们全面把握经济社会发展客观规律和阶段性特征、科学制定国土资源方针政策、转变国土资源管理方式提供了根本遵循和重要指导，为做好国土资源工作指明了方向、提供了遵循。面对我国社会主要矛盾发生变化的新形势，推动高质量发展、推动生态文明建设、推动民生改善对国土资源工作提出的新要求、新使命、新任务，我们要坚持辩证思维，把握好国土资源工作的“变”与“不变”的关系，正确认识我省资源省情没有变、资源地位作用没有变、资源约束趋紧态势没有变的客观实际，主动适应社会主要矛盾发生变化的新情况，坚持问题导向，找准当前我省国土资源工作存在的突出问题和短板，

在攻坚克难、解决问题中不断探索建立新机制，推动国土资源管理工作再上新台阶。

会议指出，2018 年是贯彻党的十九大精神的开局之年，是改革开放 40 周年，是决胜全面建成小康社会、实施“十三五”规划承上启下的关键一年，也是我省启动建设新旧动能转换综合试验区的第一年。国土资源工作的总体要求是：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省第十一次党代会精神，牢牢把握走在前列的目标定位，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，紧紧围绕新旧动能转换和“三大攻坚战”，以供给侧结构性改革为主线，推进国土资源节约集约示范省创建，加快形成推动高质量发展的国土资源管理和利用方式，为建设安全、绿色、高效、法治、和谐的美丽国土，促进全省新旧动能转换和经济文化强省建设作出更

大贡献。重点抓好以下七个方面工作：

一是全力服务和推动新旧动能转换。推动国土资源供给侧结构性改革，保障重大项目重点产业用地，积极推进部省战略合作，加快推动地理信息产业发展。

二是积极助推生态山东美丽山东建设。加快构建国土空间开发体系，加强耕地保护改进占补平衡，加强绿色勘查和绿色矿山建设，积极开展矿山地质环境恢复治理，加强地热资源开发利用，做好地质灾害防治工作。

三是全力助推乡村振兴和脱贫攻坚。完善农村土地利用管理政策体系，拓宽乡村振兴资金筹集渠道，大力加强土地整治和高标准农田建设。

四是深入推进国土资源领域改革创新。深化农村土地制度改革试点工作、不动产统一登记工作，持续推进“放管服”改革、“321”国土资源科技创新工程。

五是大力加强法治国土建设。健全国土资源法规政策体系。完善行政争议案件化解机制。切实做到依法征地。持续保持执法监察高压态势。进一步抓好国土资源信访工作。

六是加快建设智慧国土持续强化基础地理信息资源建设。深化地理省情监测应用与地理信息公共服务。启动省级地理信息时空大数据中心建设。推进国土资源信息化建设。

七是全面加强党的建设。加强党的政治建设，严格落实管党治党责任，加强作风建设，加强干部队伍建设。

会议强调，要继续发挥文化引领作用，培育具有山东特色、体现时代特点的国土资源文化。推进国土资源节约集约示范省创建，是今年工作的重中之重。各地要紧密结合实际，以示范省创建为抓手，推动国土资源管理各项工作再上新台阶。

厅领导宋守军、刘鲁、李树民、李传谦、王少瑾、李克强、赵培金、王光信出席会议。山东省地质矿产勘查开发局刘祥元、山东省煤田地质局武旭仁、山东省土地储备开发

集团有限公司孙德亭应邀出席会议。三总师,各市国土资源局局长,厅机关4级调研员以上干部、各直属事业单位班子成员等120余人参加会议。

# 全省国土资源系统党风廉政建设 工作会议召开

2月24日，全省国土资源系统党风廉政建设工作会议在济南召开。会议贯彻落实省纪委十一届三次全会及全国国土资源系统党风廉政建设工作会议精神，总结2017年全省国土资源系统党风廉政建设和反腐败工作，部署2018年工作任务。会前，于国安副省长作出批示，对做好全省国土资源系统党风廉政建设和反腐败工作提出要求。省国土资源厅党组书记、厅长李琥，厅党组成员、省纪委驻厅纪检组组长李传谦讲话，厅党组成员、副厅长王少瑾主持会议。

李琥指出，去年以来，厅党组和各级国土资源部门党组织，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以党的建设为统领，把政治建设摆在首位，牢固树立“四个意识”，全面落实“两个责任”，始终把纪律和规矩挺在前面，

坚定不移正风肃纪，坚定不移惩治腐败，坚定不移推进全面从严治党，党风廉政建设取得新成效，为全省国土资源事业持续健康发展提供了有力的政治保证。同时也要清醒地看到，当前全系统党风廉政建设和反腐败斗争形势依然严峻复杂，管党治党责任落实不到位，纪律规矩意识还不强，“四风”问题积习难改，滋生腐败的土壤依然存在，党风廉政建设依然任重道远。各级党组织要切实增强使命感、责任感和紧迫感，坚持问题导向，拿出过硬措施，做到决心不变，力度不减，推动全面从严治党向纵深发展，不断取得党风廉政建设和反腐败工作新成效。

李琥强调，2018年是贯彻党的十九大精神的开局之年，也是我省启动建设新旧动能转换综合试验区的第一年，做好党风廉政建设



和反腐败工作责任重大。要坚决贯彻中央决策部署和省委工作要求，重整行装再出发，把全面从严治党引向深入。首先是把政治建设摆在首位。严明政治纪律和政治规矩，强化理想信念教育，牢固树立“四个意识”，坚定“四个自信”，坚决维护习近平总书记在党中央和全党的核心地位和领袖权威，坚决维护党中央权威和集中统一领导。二是坚持问题导向，持之以恒推动作风建设。锲而不舍纠治“四风”，继续在常和长、严和实、深和细上下功夫。大兴调查研究之风，把顶层设计与本地实际有机结合起来，围绕重点工作，深入基层摸实情、解真困、求实效，真正破解难题。既要马上就办，又要真抓实干，抓铁有痕、踏石留印，努力形成狠抓落实的良好氛围。三是坚持纪律约束，强化执纪问责。把纪律建设摆在更加突出位置，突出抓好“关键少数”，管住“绝大多数”。运用

好监督执纪“四种形态”，加大监督执纪力度。紧盯扶贫、不动产登记等领域群众身边的不正之风和腐败问题开展专项整治。四是坚持标本兼治，健全拒腐防变的长效机制。加强学习教育，建设廉政文化。强化党内监督，建立完善巡察监督、审计监督等制度体系。坚持依法行政，深化放管服改革，把权力关进制度的笼子，让权力在阳光下运行。五是落实管党治党责任，确保党风廉政建设落地生根。各级党组织要切实担当起全面从严治党政治责任，主要负责同志要担负起第一责任人责任，分管负责同志要落实“一岗双责”，层层传导压力，把主体责任和监督责任一贯到底。各级纪检监察机关要履行好监督执纪职责，敢于“亮剑”，让失职必问、问责必严成为常态。

李传谦同志对贯彻落实十九届中央纪委二次全会、省纪委十一届三次全会精神及抓好系统党风

廉政建设提出要求。他指出，要深入学习领悟习近平总书记从严治党重要讲话精神，以重整行装再出发的责任担当旗帜鲜明讲政治；持之以恒拓展落实中央八项规定精神成果，坚决打好作风建设持久攻坚战；标本兼治推动党风廉政建设和反腐败斗争持续深入，从严开展监督执纪和调查问责；切实维护群

众利益和国土形象，从严惩治群众身边腐败问题和违纪违规行为等。

东营、泰安、威海、莱芜市国土资源局及省地质环境监测总站、省地质科学研究院负责同志作了交流发言。厅领导班子成员，厅机关全体人员和厅属事业单位领导班子成员在主会场参加会议，各市局设分会场。

# 山东省土地估价师与土地登记代理人协会 第三届二次会员代表大会顺利召开

2018年1月28日，山东省土地估价师与土地登记代理人协会第三届第二次会员代表大会在济南召开，会议的主要内容是审议三届理事会工作报告，审议协会更名事宜，审议修订协会章程，调整选举协会领导班子。来自全省土地估价和土地登记代理行业的298名代表参加了会议。省国土资源厅地籍与不动产登记管理处处长李金良同志，省国土资源厅土地利用管理处处长王安东同志出席会议并讲话。

大会审议通过了山东省土地估价师与土地登记代理人协会三届理事会工作报告，表决通过了协会章程修正案，同意协会更名为“山东省不动产登记代理与土地估价行业协会”。会议选举刘占增、张锐、高庆振为轮值会长，选举王永伟为理事、常务理事、秘书长。根据协会章程规定，刘占增为当值

会长，王永伟为协会法定代表人。

刘占增会长代表调整后阐述了下一步协会工作思路。他强调协会要进一步更新观念，增强改革创新意识，抓住国家推动政府职能转变，大力发展社会组织的有利时机，充分发挥行业协会在专业、信息、人才、机制等方面的优势，加强调查研究，引领机构干事创业，更好地服务于政府和社会，提升行业影响力，为我省土地估价和不动产登记代理事业的发展做出积极的贡献。

省国土资源厅地籍与不动产登记管理处处长李金良同志在讲话中肯定了省协会的工作成绩，指出不动产登记代理机构要不断丰富知识结构，拓展业务领域，积极参与到不动产登记及衍生的业务中来，为政府和不动产权利人提供优质的中介服务。

省国土资源厅土地利用管理处处长王安东同志对协会工作和土地估价行业发展提出了指导意见,要求土地估价机构和从业人员

认真学习《资产评估法》,严格依法守规执业,协会加强行业诚信自律体系建设,对发现的违法违规行为,及时上报省国土资源厅处理。

# 山东省土地估价师与土地登记代理人协会 三届理事会工作报告

潘光明

(2018年1月28日)

各位代表：

下面，我代表协会理事会向大会报告换届以来的主要工作和财务情况，请审议。

自2015年10月换届以来，省协会认真贯彻落实党中央、国务院关于“放管服”改革的决策部署，顺应国家职业资格制度改革和社会组织改革的新形势、新要求，稳中求进，扎实工作，较好地完成了理事会确定的各项工作任务，促进了协会和行业平稳健康发展。

## 一、顺势而为，积极适应改革新要求

(一)稳步推进土地估价与登记代理行业整合发展。省协会换届之初，恰逢国家大力推进职业资格制度改革，土地估价师被取消了准入资格考试，《中华人民共和国资

产评估法》对土地估价行业管理提出了新的要求。资质管理和行业发展都面临前所未有的挑战。面对变革，我们坚定信心，主动适应，一方面积极做好政策宣传，帮助机构准确把握改革精神，及时做好转型升级，稳定行业队伍；另一方面及时调整行业自律制度，完善会员管理信息平台，实现资格管理与会员管理的互联互通，为土地估价与登记代理行业的协调发展做好服务工作。

(二)稳妥完成协会与行政机关脱钩工作。省协会成立伊始，即在人员、财务、职能等方面实行了三脱钩、三公开，向社会公开招聘了秘书处的专职工作人员，财务独立且及时接受监督审计并定期向会员代表大会报告，协会自律职能

稳步实施到位，我会在同类行业协会中属于最早完成脱钩的社会组织之一。2016年12月，为了进一步贯彻落实《省委办公厅、省政府办公厅关于印发〈山东省行业协会商会与行政机关脱钩实施方案〉的通知》（鲁办发〔2016〕55号），按照省民政厅的统一部署，我会再一次进行了自查自纠，及时上报了自查情况和实施方案，实施方案获得省民政厅批准。通过本次届中调整，我会将在机构、职能、人员、财务、党建上完全实现与行政主管部门的“五分离”，真正成为政社分开、权责明确、依法自主的现代社会组织。

## **二、搞好服务，提升会员专业素质**

（一）开展远程网络教育。继续教育培训是增强队伍专业素质，提高执业水平的重要手段，也是协会为会员服务的重要内容。近年来，协会不断创新培训模式，丰富培训

手段，提升服务水平。2015年，省协会开发了远程网络培训系统，邀请省内外专家录制土地估价和不动产登记相关内容的课件，向会员免费开放，由会员自主选择学习，取得良好效果。这种培训方式内容丰富，时效性强，同时也减轻了会员负担。截止2018年1月28日，共有4979名会员报名参加了网络教育学习，培训得到广大会员的积极肯定。

### **（二）组织房地产税评估讲座。**

近几年来，国家大力探索推进“去费立税”改革，建立房地产保有税收体系是大势所趋，也是国家税收机制改革的重要任务之一。这项改革与土地评估和登记代理行业息息相关。为帮助会员尽早了解有关房地产税的征收机制和评估要点，为今后进一步拓展服务领域，打好业务技术基础，2016年省协会邀请了加拿大安大略省市政评估公司的王平经理，就加拿大房地产税

评估的法律框架、评估方法、操作程序、评估焦点问题处理方法以及客户服务等内容安排了专题讲座。全省共有 100 多家机构代表参加听取讲座，取得了良好的效果。

**(三)举办土地估价机构备案培训会。**为了贯彻执行《山东省国土资源厅转发国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知》(鲁国土资规[2017]2号)有关要求，帮助土地估价机构掌握土地估价行业备案系统操作方法，尽快做好土地估价机构备案工作，省协会于 2017 年 10 月 25 日在济南举办了“土地估价机构备案工作培训会”，共有 230 余家机构报名参加了会议。会议邀请省国土资源厅主管处室的同志传达了国土资源部关于行业管理和机构备案的要求，讲解了备案系统操作要领，并对备案实施中存在的一些技术难题进行了具体指导，有力推动了我省机构备案工作的顺利进行。

### **三、坚定信心，扎实做好基础工作**

在国家职业资格改革不断深入，行业管理模式发生重大变革，协会管理职能面临调整的形势下，我们坚定信心、保持定力，扎扎实实做好各项基础工作，努力维护和促进行业的平稳发展。

**(一)协助省国土资源厅完成土地估价机构备案核验工作。**根据《山东省国土资源厅转发国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知》(鲁国土资规[2017]2号)要求，省协会承办了我省土地估价机构备案的技术性、事务性的服务工作。自 2017 年 10 月份以来，我会周密组织，落实分工，严格按照省厅的要求，做好土地估价机构备案的预审工作。一是组织专门工作班子，集中时间，集中精力开展土地估价机构备案预审工作，确保按照部、省规定时间完成这项工作任务；二是为提高备案核验效率，

实行网上预审和原件核验同步进行的方式，对报审机构进行了分流，节省了审核时间，提高了审核效率；三是为提高备案审核质量，建立了核验台账，将每家机构的核验情况全部记录在案，对缺件错件的机构及时告知补正，提高了机构备案质量。截至2018年1月18日，省协会累计完成网上核验429件次，原件核验253件次。经省国土资源厅备案通过的土地估价机构238家。另有5家机构材料不齐全，我会已及时予以告知补正。

**(二)组织完成土地估价师面谈考评和执业登记工作。**根据中估协的有关规定，2015年至今，省协会共受理了424名土地估价师的面谈考评和796名土地估价师的执业登记申请。根据国家有关规定，从2016年12月份开始，省协会不再进行土地估价师专业考核工作，土地估价师可以直接申请执业登记。

**(三)组织开展土地登记代理中介机构登记备案工作。**省协会秘书处严格按照《山东省土地登记代理中介机构登记暂行办法》的规定，认真审核土地登记代理中介机构的登记申报资料，对于资料完整、信息准确的机构进行了突击备案审核，截止2017年底，累计办理了123家机构的初始登记和8家机构的变更登记事项。

#### **四、加强交流学习，促进行业规范发展**

为了进一步改进协会工作，了解会员情况，学习外地经验，解决发展难题，省协会大力开展调查研究工作。首先是2015年12月下旬，省协会组织骨干人员赴广西、广东、湖南、湖北四省进行考察学习，同兄弟协会和机构代表进行了较为深入的座谈交流，学习了四省在协会建设、自律管理、机构发展运营等方面的经验做法和先进理念，为我们提供了很好的参考和借鉴；其



次是2016年4月份，省协会组织有关同志分两组到济南、青岛、临沂、滨州、济宁召开了五次座谈会，同17市地的部分机构代表进行了开诚布公的深入交流，与会代表畅所欲言、各抒己见，对行业发展中存在的问题进行了严肃认真的分析，并对行业发展、机构建设等方面也提出了许多非常好的建设性意见和建议。在此次调研基础上，省协会组织起草了《山东省土地登记代理机构登记暂行办法》、《土地评估技术服务收费自律指导意见》、《山东省土地评估与土地登记代理行业自律公约》等自律性规定和指导性文件，为行业规范发展补足了短板。

## **五、开展调查研究，提高理论研究能力**

省协会积极鼓励和支持会员，围绕工作中的热点、难点问题开展调查研究，为支持有条件的机构积极开展行业基础理论和方法研究，

经研究省协会对个别重点项目给予一定的专项资金补助，并将成果择优推荐到山东省国土资源厅参与评选科学技术奖。从2015年至今，省协会和会员单位开展的课题研究共获得山东省国土资源科学技术奖一等奖7项，二等奖40项，三等奖56项，这些成果对加强行业队伍建设，扩大行业社会影响，为行业发展提供理论技术支持发挥了重要作用。

为落实省协会三届一次理事会提出成立不动产评估与登记研究中心的决定，培养锻炼业务骨干，提高协会的研究能力，2016年省协会发起设立了“山东鲁立不动产评估与登记研究中心”。目前研究中心已完成了一项课题的研究任务，研究成果获得委托方和主管单位的较高评价。近日研究中心又通过公开招标的方式获得了一项政府采购项目，相关工作进展顺利。

## **六、开展国际交流合作，开拓**

## 发展思路

为拓展国际合作，开阔视野，增进新技术交流，提升管理水平，2016年省协会组织部分机构主要负责人赴美国、加拿大考察。先后到美国城市土地学会（ULI）和加拿大安大略省市政评估研究所（IMA）等国际知名行业协会进行了实地考察学习，并同加拿大安大略省市政房地产税评估公司（MPAC）、美国Re/max房地产经纪公司等企业进行座谈交流。通过这次活动，我们了解了西方国家行业组织的运作模式、组织架构及在会员资格认定、继续教育培训、行业自律管理和诚信制度建设等方面好的经验和做法，熟悉了国外不动产评估理论方法和技术标准，学习了国外不动产评估中介企业在市场化运作方面的先进理念，对协会建设和机构发展具有积极借鉴意义。同时，通过这次交流考察，我们加深了同国际同行的友谊，建

立了长远合作关系。

## 七、加强自身建设，提升行业影响力

（一）完善秘书处内部管理制度。为保障省协会日常工作运转，秘书处对原有内部规章制度进行了补充完善，并印制成册发放工作人员定期学习，提高了工作人员的制度意识和规则意识。

（二）积极参与省民政厅组织的各类活动。省协会换届以来以更高的标准、更严的要求开展工作，内强素质，外树形象，自觉接受省民政厅及有关行政主管部门的监督检查，同时积极参与组织的各类活动。2016年，省协会从近2000家全省性社会组织中脱颖而出，获得5A级社会组织荣誉称号。这对彰显省协会的良好形象，提高本行业的社会影响力具有重要意义。这一创优结果的取得，得益于协会秘书处同志的积极工作，也是广大会员和理事共同努力和支持的结果。

**(三)积极开展协会党组织活动。**2016年4月份,经省人社厅人才交流服务中心党委批准,山东省土地估价师与土地登记代理人协会党支部正式成立。党支部成立以来,坚持学习教育常抓不懈、党员教育全覆盖的原则,定期组织党员进行党课学习,增强其政治思想觉悟,发挥其模范带头作用,带动企业甚至整个行业健康发展。在促进党建工作和业务工作深度融合的过程中,协会党支部得以不断发展壮大,目前党支部已有20名正式党员,主要由秘书处及驻济机构的党员组成,近期有2名来自机构的积极分子被列为党员发展对象。协会党支部的建立对于发挥党组织在行业发展中桥梁纽带作用和党员的模范带头作用,促进行业的健康发展起到了积极的推动作用。

## **八、严格财务管理,支持会员发展**

省协会的财务工作认真执行

国家的有关法律法规政策、《民间非营利组织会计制度》和《山东省土地估价师与土地登记代理人协会财务管理办法》,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,较好地保障了协会工作的正常开展。2015年10月会员代表大会修订了《会费管理办法》,减少了会费分档,降低了会费标准,减轻了机构的经济负担。同时协会还通过为会员提供免费网络教育培训,免费购置专业书籍等方式反哺会员,支持会员发展。

### **(一)协会会费收支基本情况。**

截止2015年1月1日,协会会费历年结余121.89万元。2015年1月1日至2017年12月31日,协会总收入548.87万元,总支出572.85万元。协会支出主要用于协会日常管理和继续教育、会员服务等方面。截至2017年12月31日,协会会费结余97.91万元。

(二) 协会总资产情况。截至2017年12月31日,协会总资产为599.70万元,其中协会会费结余资金97.91万元,社会组织发展资金结余9.29万元,固定资产计提折旧后净值304.71万元,长期投资(“研究中心”注资)100万元,考试专项经费结余87.79万元(待上缴)。

(三) 审计情况。2015年至2017年期间,协会先后经历了换届财务审计、省民政年度财务审计、审计署专项检查等一系列财务审计,未发现任何违规违纪现象。届中调整审计工作由省民政厅委托的第三方机构办理,目前正在进行。

## 九、努力做好当前和今后一个时期的工作

去年10月,党的十九大圆满顺利召开,标志着我国进入一个新的历史发展时期。党的十九大给我们进一步指明了“两个一百年”的奋斗目标。面对新时代、新形势、

新任务,如何引领土地估价和登记代理行业的发展,解决好当前土地评估和登记代理行业遇到的新矛盾、新困难、新问题,是摆在我们面前迫切需要研究的课题。土地评估行业经过20多年的风风雨雨,已经发展成为资产评估方面一只不可或缺的重要队伍,在社会主义市场经济运行中发挥着重要的作用。不动产登记代理行业方兴未艾。但与此同时,我们行业也面临着一些困难和问题:一是国家对土地评估和登记代理从业资质管理方式的调整,对行业的发展带来重大转折和深远影响,无论对于从业人员还是对于从业机构都是一个重大考验;二是在国家房地产市场政策调控的大环境下,土地评估的传统常规业务量有所减少,加上资产评估行业之间的业务重叠交叉,市场“资源”面临重新分配,市场竞争日趋严重;三是不动产登记代理业务尚未全面展开,从业队伍实力相

对薄弱且区域发展不平衡，行业标准和规范还不够完善。这些困难和问题发生，既有不可抗力的客观环境因素制约，同时也有我们自身的主观因素作用。

面对当前出现的困难和问题，我们必须客观的、理智的认清形势、明辨方向。从宏观上和长远上来看，本行业的发展前景是美好的，挑战和机遇是并存的。历史经验告诉我们：“天下大势，浩浩荡荡，顺之者昌，逆之者亡”。我国市场经济发展体制已经确立，如时代潮流不可逆转，只要市场经济存在，土地要素必然需要流转，土地要素流转必然带来土地评估、登记代理等项中介业务的存在和发展。我们要始终保持清醒的头脑，坚定行业发展信念，向广大会员和从业人员传递正能量。面对新形势、新要求，我们更应统一思想、明确方向、同心合力，找准突破口，开辟新局面。

**（一）《资产评估法》的颁布，**

**为土地估价行业发展奠定了法律基础。**大家知道，《资产评估法》第一次从法律层面，明确了评估人员、评估机构、评估协会、评估管理部门的法定权利和义务，从而使评估行业发展纳入到国家法制管理轨道，行业发展有了法律准绳。

《资产评估法》的实施，强化了国土资源管理部门特别是省级国土资源管理部门对土地估价行业的监管作用，明确了对违法机构的行政处罚措施，这对规范队伍从业行为、确认行业社会地位、引导行业自律发展具有里程碑意义。《资产评估法》确定的机构设置专业人员数量门槛，对小机构的生存发展是一次严峻的考验，但通过近期机构行政备案情况来看，绝大多数的土地评估机构在这次政策调整中经受住了考验，顺利完成了备案。目前，全省土地评估机构队伍整体上是稳定的、健康的、发展的。

**（二）不动产统一登记制度的**

推行,为不动产登记代理行业发展创造了战略机遇。大家知道,2013年国务院确定将土地、房屋、林地、草原、海域等不动产登记的行政管理职能集中统一整合到国土资源管理部门。随着《不动产登记暂行条例》的实施和各地不动产登记机构的整合到位,我国的不动产统一登记工作进入了全面实施阶段。根据人力资源社会保障部和国土资源部《关于印发〈土地登记代理专业人员职业资格制度暂行规定〉和〈土地登记代理人资格考试实施办法〉的通知》(人社部发〔2015〕66号)第5、14、15条规定,取得土地登记代理人资格证书的人员,可依法从事土地及地上房屋、林木等不动产登记代理业务活动。这项规定既给我们开展不动产登记代理业务提供了政策依据,同时也对我们专业技术和业务能力方面提出了更高的要求。从业人员既要

对土地、房屋、林木等横向及纵向法律法规和技术政策融会贯通,又要精通对有关基础数据的采集和处理,只有这样,我们才能担负起不动产登记的桥梁纽带作用,为登记机关和委托人提供全面的、准确的专业技术服务。国家对不动产登记行政职能集中统一整合和不动产登记代理活动方面的政策规定,对于我们开展不动产登记代理业务是重大利好。可以说,不动产登记代理行业大有可为。

**(三)行业技术业务建设和队伍规模实力,是行业发展客观实在的基石。**经过20多年的发展,土地估价和土地登记代理人专业队伍有了较大发展。全省具有土地评估资质的人员有3505名,其中专职执业的土地评估业务人员有2103名;具有土地登记代理人资格的人员有1000多名,其中专职执业的361名。多年来,土地评估队伍积极参与土地出让、转让、租

赁、作价入股（出资）、抵押、收储评估，基准地价评估，征地区片综合地价评估，城市地价动态监测，土地集约节约利用评价等业务，有力推动了社会主义土地市场体系的形成、发展、建设和繁荣，促进了土地资源的合理高效配置，土地估价业务已经渗透到社会经济生活的众多领域，已经成为国民经济有序发展的重要技术支撑力量。土地估价行业的规范发展，已经得到政府和社会各界的认可，在行业管理制度规范和专业队伍综合素质培养等方面，走在了我国几大评估行业的前列。近几年来，土地评估行业积极配合土地行政主管部门，大力开展了强化出让地价评估管理，改善划拨用地地价评估，推进全国土地出让地价备案，落实基准地价更新制度，集体建设用地地价、征地区片地价和标定地价体系建设等项工作，土地评估行业队伍得到了锻炼和提升，社会影响力也在

不断提高。土地登记代理行业虽然起步稍晚，但在政府与土地使用权人之间架起了一座桥梁，为方便业主取得土地合法产权手续、提高土地登记效率方面发挥了积极作用。随着不动产登记行政职能整合到位，不动产登记代理相应的技术服务需求更加广泛，并不局限于勘测定界或是办证代理，也有可能把技术服务进行前延或后展，诸如涉及产权产籍调查、规划用途调整、交易经纪代理、发展策划顾问等业务。事实证明，土地估价和登记代理行业已经成为支持土地资源和资产管理、维护土地市场体系运行的一只重要力量，这也是我们行业继续前进和发展的基本动力。

**（四）土地市场体系逐步完善，为行业壮大发展提供了更多的机会。**我国经过近40年改革开放的发展，市场体系特别是土地市场体系基本规范完善，土地资源配置的市场化水平大大提高，土地要素市

场的地位日显重要。国有土地使用权的出让、转让、租赁、作价入股（出资），基本纳入了招拍挂运营方式。土地估价传统业务虽然相对减少了，但随着农村土地制度改革的深化，国家对农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度等项改革的推进，农村集体土地的“三权”分置制度逐步实施，农村集体土地的市场流转将进一步放开搞活。在不久的将来，国家征收房地产保有税制度的实施，必将衍生出新的土地估价相关业务。党的十九大报告中提出要加强和整合自然资源资产监管，这与不动产登记行政职能统一整合有异曲同工之处，未来与土地相关联的其他自然资源资产等不动产估价与登记代理业务有待于进一步拓展。这些有利因素，既是我们行业存在和发展的重要条件，也是我们行业可持续发展的新机遇。

各位代表，协会取得的进步和发展得益于广大会员的努力工作，得益于协会理事们的辛勤付出，也得益于社会各界的大力支持。在此，谨向多年来积极支持省协会工作的有关部门领导和专家、多年来为省协会发展和荣誉做出无私奉献的同志们，表示衷心的感谢！我们相信：大家在党的十九大会议精神和习近平新时代中国特色社会主义思想指引下，在省协会调整后的新班子带领下，将会进一步坚定理想信念，团结一致，乘风破浪，开拓创新，埋头苦干，为山东土地估价和不动产登记代理行业的健康发展做出新贡献，再创新业绩，再创新辉煌。

新春佳节即将来临，借此机会，向大家拜个早年！预祝大家节日快乐！身体健康！阖家幸福！



# 山东省不动产登记代理与土地估价 行业协会章程

## 第一章 总 则

第一条 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会是由从事不动产登记代理、土地估价等相关服务的组织机构和个人自愿结成的全省性行业协会商会类社会团体，是非营利性社会组织。

本会会员分布和活动地域为山东省。

第二条 本会的宗旨是：团结和组织会员进行自律管理；服务会员，维护会员合法权益；维护不动产登记代理和土地估价市场秩序，促进不动产登记代理和土地估价事业健康发展，为社会主义市场经济服务。

本会遵守宪法、法律、法规和国家政策，遵守社会道德风尚，自觉加强诚信自律建设。

第三条 本会依照《中国共产

党章程》有关规定建立党的组织，承担保证政治方向、团结凝聚群众、推动事业发展、建设先进文化、服务人才成长、加强自身建设等职责。

本会的登记管理机关是山东省民政厅，党建领导机关是中共山东省委非公有制经济组织和社会组织工作委员会。

本会接受登记管理机关、党建领导机关、省政府相关行业管理部门的业务指导和监督管理。

第四条 本会负责人包括执行机构负责人会长、副会长、秘书长；监督机构负责人监事长。

第五条 本会的住所设在济南市。

本 会 的 网 址：  
[www.sdreva.org.cn](http://www.sdreva.org.cn)。

## 第二章 业务范围

第六条 本会的业务范围：

(一)制定会员自律管理办法，对会员实行自律管理；

(二)依据评估基本准则制定评估执业准则和职业道德准则；

(三)组织开展会员继续教育；

(四)建立会员信用档案，将会员遵守法律、行政法规和评估准则的情况记入信用档案，并向社会公开；

(五)检查会员建立风险防范机制的情况；

(六)受理对会员的投诉、举报，受理会员的申诉，调解会员执业纠纷；

(七)规范会员从业行为，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有关评估行政管理部门；

(八)支持会员依法开展业务，维护会员合法权益；

(九)依法承办行政、司法等有关部门委托的工作事项，受理其

他单位或组织委托的业务咨询、技术鉴定等工作；

(十)承接政府购买服务；

(十一)组织会员开展学术交流、公益援助及其他有利于行业发展的活动；

(十二)法律、行政法规和章程规定的其他职责。

业务范围中属于法律法规规章规定须经批准的事项，依法经批准后开展。

### 第三章 会员

第七条 本会的会员为单位会员和个人会员。

第八条 拥护本会章程，符合下列条件的，可以自愿申请加入本会：

(一)拥护中国共产党的领导，遵守国家法律法规；

(二)有加入本会的意愿，自觉遵守本会自律规定；

(三)从事不动产登记代理或土地估价相关业务。

第九条 会员入会的程序是：

- (一) 提交入会申请书；
- (二) 提交有关证明材料，包括：

- 1. 入会登记表；
- 2. 营业执照；
- 3. 身份证复印件、资质证书。

(三) 由理事会或常务理事会讨论通过；

(四) 由本会颁发会员证，并在本会网站予以公告。

第十条 会员享有下列权利：

(一) 选举权、被选举权和表决权；

(二) 对本会工作的知情权、建议权和监督权；

(三) 参加本会活动并获得本会服务的优先权；

(四) 退会自由。

第十一条 会员履行下列义务：

(一) 遵守本会的章程和各项规定；

(二) 执行本会的决议；

(三) 按规定交纳会费；

(四) 维护本会的合法权益；

(五) 向本会反映情况，提供有关资料；

第十二条 会员如有违反法律法规和本章程的行为，经理事会或者常务理事会表决通过，给予下列处分：

(一) 警告；

(二) 通报批评；

(三) 暂停行使会员权利；

(四) 除名。

第十三条 会员退会须书面通知本会并交回会员证。

第十四条 会员有下列情形之一的，自动丧失会员资格：

(一) 1年及以上不按规定交纳会费；

(二) 1年及以上不按要求参加本会活动；

(三) 不再符合会员条件；

丧失民事行为能力；

个人会员被剥夺政治权利。

第十五条 会员退会、自动丧失会员资格或者被除名后,其在本会相应的职务、权利、义务自行终止。本会保留追缴所欠会费的权利,退会者已缴纳的会费不予退还。

第十六条 本会置备会员名册,对会员情况进行记载。会员情况发生变动的,应当及时修改会员名册,并向全体会员公告。

#### 第四章 组织机构

##### 第一节 会员代表大会

第十七条 会员代表大会是本会的最高权力机构,其职权是:

(一) 制定和修改章程;

(二) 决定本会的工作方针和发展规划;

(三) 制定和修改会员代表、理事、常务理事、负责人产生办法,报党建工作机构备案;

选举和罢免理事、常务理事、会长、副会长、秘书长(选任制)、监事、监事长;

制定和修改会费标准;

(六) 审议理事会的工作报告和财务报告;

(七) 审议监事会的工作报告;

(八) 决定名称变更事宜;

(九) 决定终止事宜;

(十) 决定评比达标表彰申报事项;

(十一) 制定和修改行业自律公约;

(十二) 制定和修改会员管理办法;

(十三) 决定其他重大事宜。

第十八条 会员代表大会每届3年,每3年召开1次。因特殊情况需提前或者延期换届的,须由理事会表决通过,经党建工作机构审核同意后,报登记管理机关批准。延期换届最长不超过1年。

第十九条 本会召开换届大会,应当在会员代表大会召开前3个月,由理事会提名,成立由理事代表、监事代表、党组织代表和会员

代表组成的换届工作领导小组；

理事会不能召集的，由 1/5 以上理事、监事会、本会党组织或党建联络员向党建工作机构申请，由党建工作机构组织成立换届工作领导小组，负责换届选举工作。

第二十条 本会负责人候选人名单应提交登记管理机关以本会或本会筹委会名义在指定网站公示，公示期 7 天。公示无异议或经查证异议不成立的，将负责人候选人名单作为本会换届（成立）大会报批的书面材料内容之一，报本会党建工作机构和登记管理机关审核。

第二十一条 本会换届（成立）大会报批的书面材料，应于换届（成立）的会员代表大会召开前 2 个月提交党建工作机构，经其审核同意后，于会员代表大会召开前 1 个月报登记管理机关批准。

本会召开会员代表大会前 15 日内，将会议的议题和提名的理事、

常务理事、会长、副会长、秘书长（选任制）、监事、监事长拟任人选的基本情况通知会员代表。

会员代表大会应当采用现场表决方式。

第二十二条 经理事会或者本会 60% 以上的会员代表提议，应当召开临时会员代表大会。

临时会员代表大会由会长主持。会长因特殊原因不能主持的，由会长提名，理事会表决通过，由本会一名负责人主持；或者由提议的会员代表推举本会一名负责人主持。

第二十三条 会员代表大会须有 2/3 以上的会员代表出席方能召开，决议事项符合下列条件方能生效：

（一）制定和修改章程，决定本会终止，须经到会会员代表 2/3 以上赞成表决通过；

（二）选举理事、常务理事、会长、副会长、秘书长（选任制）、

监事、监事长，由会员代表大会采取无记名投票方式选举产生，按赞成票得票数确定当选人员，但当选人员的赞成票得票数不得低于总票数的 50%；

罢免理事、常务理事、会长、副会长、秘书长（选任制）、监事、监事长，须经会员代表大会到会会员代表 2/3 以上赞成票通过；

（三）制定或修改会费标准，须经到会会员代表以无记名投票方式表决，并经到会会员代表 2/3 以上赞成票通过；

（四）其他决议，须经到会会员代表 1/2 以上赞成票表决通过。

## 第二节 理事会

第二十四条 理事会是会员代表大会的执行机构，在会员代表大会闭会期间领导本会开展工作，对会员代表大会负责。

理事人数为单数，一般为会员的 1/3，且为本会负责人总数的两倍以上。

本会理事应当符合以下条件：

（一）具备相应专业知识；

（二）积极参与本会活动；

（三）熟悉行业情况，在行业内具有一定影响力。

第二十五条 每个理事单位只能选派一名代表担任理事。单位调整理事代表，由其书面通知本会，报理事会或者常务理事会备案。该单位同时为常务理事的，其代表一并调整。

第二十六条 理事的权利：

（一）理事会的选举权、被选举权和表决权；

（二）对本会工作情况、财务情况、重大事项的知情权、建议权和监督权；

（三）参与制定内部管理制度，提出意见建议；

（四）向会长或理事会提出召开临时会议的建议权。

第二十七条 理事应当遵守法律、法规和本章程的规定，忠实履

行职责、维护本会利益，并履行以下义务：

（一）出席理事会会议，执行理事会决议；

（二）在职责范围内行使权利，不越权；

（三）不利用理事职权谋取不正当利益；

（四）不从事损害本会合法利益的活动；

（五）不得泄露在任职期间所获得的涉及本会的保密信息，但法律、法规另有规定的除外；

（六）谨慎、认真、勤勉、独立行使被合法赋予的职权；

（七）接受监事对其履行职责的合法监督和合理建议；

第二十八条 理事会的职权是：

（一）执行会员代表大会的决议；

（二）决定聘任和解聘秘书长（聘任制）；

（三）根据会员代表大会的授

权，在届中增补、罢免部分理事、常务理事，交会员代表大会确认，最高不超过原理事、常务理事总数的1/5；

（四）决定名誉职务人选；

（五）筹备召开会员代表大会，负责换届选举工作；

（六）向会员代表大会报告工作和财务状况；

（七）决定设立、变更和终止分支机构、代表机构、办事机构和其他所属机构；

（八）决定副秘书长、各所属机构主要负责人的人选；

（九）领导本会各所属机构开展工作；

（十）审议年度工作报告和工作计划；

（十一）审议年度财务预算、决算；

（十二）制定本会信息公开办法、财务管理制度、分支机构、代表机构管理办法等管理制度；

(十三)决定本会负责人和工作人员的考核及本会专职工作人员薪酬管理办法;

(十四)决定会员的吸收和对会员的处分;

(十五)决定其他重大事项。

第二十九条 理事会与会员代表大会任期相同,与会员代表大会同时换届。

第三十条 理事会会议须有 2 / 3 以上理事出席方能召开,其决议须经到会理事 2/3 以上表决通过方能生效。

理事 3 次不出席理事会会议,自动丧失理事资格。

第三十一条 届中增补、罢免部分理事、常务理事,须召开理事会,经到会理事 2/3 以上赞成票表决通过,会议的表决方式为现场投票表决。

第三十二条 理事会每年至少召开 1 次会议,情况特殊的,可采用通讯形式召开。通讯会议不得决

定换届选举事项和涉及人事安排、财务管理的事项。

第三十三条 经会长或者 1/5 以上的理事提议,应当召开临时理事会会议。

会长因特殊原因不能主持临时理事会会议,由提议召集人推举本会一名负责人主持会议。

常务理事会

第三十四条 本会设立常务理事会。常务理事从理事中选举产生,人数为 31-43 人。在理事会闭会期间,常务理事会行使理事会第一、四、七、八、九、十、十一、十二、十四项的职权,对理事会负责。

常务理事会与理事会任期相同,与理事会同时换届。

常务理事会会议须有 2 / 3 以上常务理事出席方能召开,其决议须经到会常务理事 2 / 3 以上表决通过方能生效。

常务理事 4 次不出席常务理事会会议,自动丧失常务理事资格。



第三十五条 常务理事会至少每 6 个月召开 1 次会议，情况特殊的，可采用通讯形式召开。

第三十六条 经会长或 1/3 以上的常务理事提议，应当召开临时常务理事会会议。

会长因特殊原因不能主持临时常务理事会会议，由提议召集人推举本会 1 名负责人主持会议。

#### 第四节 执行机构负责人

第三十七条 本会执行机构负责人 5 名，包括轮值会长 3 名，副会长 1 名，秘书长 1 名。

本会执行机构负责人应当具备下列条件：

（一）坚持中国共产党领导，拥护中国特色社会主义，坚决执行党的路线、方针、政策，积极支持本会党建工作，具备良好的政治素质；

（二）遵纪守法，勤勉尽职，个人社会信用记录良好；

（三）具备相应的专业知识、

经验和能力，熟悉行业情况，在本会业务领域有较大影响；

（四）身体健康，能正常履责，会长、副会长年龄不超过 70 周岁，秘书长年龄不超过 65 周岁且为专职；

（五）具有完全民事行为能力；

（六）能够忠实、勤勉履行职责，维护本会和会员的合法权益；

（七）无法律法规、国家政策规定不得担任的其他情形。

会长不得兼任其他社会团体的会长，会长和秘书长不得由同一人兼任，并不得来自于同一会员单位。

第三十八条 本会执行机构负责人任期与理事会相同，会长、秘书长（选任制）连任不超过 2 届。

第三十九条 秘书长（选任制）为本会法定代表人。本会法定代表人代表本会签署文件。本会法定代表人不兼任其他社团的法定代表人。

第四十条 担任本会法定代表人的执行机构负责人被罢免，或本会原任法定代表人不予配合办理法定代表人变更登记的，本会可根据会员代表大会同意变更的决议，报党建工作机构审核同意后，由新当选的法定代表人代为行使职权，向登记管理机关申请变更登记。

第四十一条 本会实行轮值会长制度，每位轮值会长任期3个月，轮值会长当选后，应于10日内向省民政厅备案。本届轮值会长单位是山东颐通土地房地产评估测绘有限公司、山东正衡土地房地产评估勘测有限公司、青岛衡元德地产评估策划有限责任公司。具体的轮值顺序是：

2018年2月-4月，山东颐通土地房地产评估测绘有限公司总经理刘占增；

2018年5月-7月，山东正衡土地房地产评估勘测有限公司执行董事张锐；

2018年8月-10月，青岛衡元德地产评估策划有限责任公司董事长高庆振。

当值会长履行下列职责：

（一）召集和主持理事会、常务理事会议、会长办公会；

（二）检查会员代表大会、理事会、常务理事会议、会长办公会决议的落实情况；

（三）向会员代表大会、理事会、常务理事会议、会长办公会报告工作；

（四）提名副秘书长及所属机构主要负责人，交理事会或者常务理事会议决定；

当值会长、秘书长应每年向理事会进行述职。当值会长因特殊原因不能履行职责时，由其委托或理事会（或常务理事会议）推选其他轮值会长代为履行职责。

第四十二条 副会长、秘书长协助会长开展工作。秘书长行使下列职责：

(一) 协调各机构开展工作；

(二) 主持办事机构开展日常工作；

(三) 提名本会专职工作人员的聘用并提出薪酬建议，经本会会长办公会同意后，交本会理事会或常务理事会决定；

(四) 拟订年度工作报告和工作计划，经本会会长办公会同意后，报理事会或常务理事会审议；

(五) 拟订年度财务预算方案、决算报告，经本会会长办公会同意后，报理事会或常务理事会审议；

(六) 拟订内部管理制度，经本会会长办公会同意后，报理事会或常务理事会批准。

(七) 处理其他日常事务。

第四十三条 本会可设立会长办公会议，由会长、副会长及秘书长组成，对理事会负责。在理事会闭会期间，经理事会授权可以行使以下职权：

(一) 贯彻会员代表大会、理

事会、常务理事会决议；

(二) 向理事会、常务理事会提出建议议题。

第四十四条 会长办公会议至少每二个月召开一次会议。会长办公会议须有三分之二以上的成员出席方能召开，其决议须经过参会成员三分之二以上表决通过方能生效。

会长办公会议由当值会长召集和主持；当值会长因特殊原因不能召集和主持会议时，由其委托其他轮值会长召集和主持。三分之一以上会长办公会议成员可以提议召开会长办公会议。

第四十五条 会员代表大会、理事会、常务理事会、会长办公会议应当制作会议纪要。形成决议的，应当制作书面决议，并由出席会议成员核签。会议纪要、会议决议应当向全体会员通报，并至少保存10年。

理事、常务理事、执行机构负

负责人的选举结果须在选举结束 20 日内报党建工作机构审核,经同意,向登记管理机关备案或者申请变更登记,并向社会公告。

#### 第五节 监事会

第四十六条 本会设立监事会,监事会任期与理事会任期相同,期满可以连任。监事会由 3 名监事组成。监事会设监事长 1 名,由监事会推举产生。监事长年龄不超过 70 周岁。

第四十七条 监事的选举和罢免:

(一)由会员代表大会选举产生;

(二)监事的罢免依照其产生程序。

第四十八条 本会的执行机构负责人、理事、常务理事和本会的财务管理人员不得兼任监事。

第四十九条 监事会行使下列职权:

(一)列席理事会、常务理事

会、会长办公会议,并对决议事项提出质询或建议;

(二)对理事、常务理事、执行机构负责人执行本会职务的行为进行监督,对严重违反本会章程或者会员代表大会决议的人员提出罢免建议;

(三)检查本会的财务情况,向会员代表大会报告监事会的工作和提出提案;

(四)对本会执行机构负责人、理事、常务理事、财务管理人员损害本会利益的行为,要求其及时予以纠正;

(五)向登记管理机关、党建工作机构、行业管理部门、以及税务、会计主管部门反映本会工作中存在的问题;

(六)决定其他应由监事会审议的事项。

监事会每 6 个月至少召开 1 次会议。监事会会议须有 2/3 以上监事出席方能召开,其决议须经到会

监事 1/2 以上赞成票通过方为有效。

第五十条 监事应当遵守有关法律法规和本会章程，忠实、勤勉履行职责。

第五十一条 监事可以对本会开展活动情况进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作。监事行使职权所必需的费用，由本会承担。

#### 第六节 分支机构、代表机构

第五十二条 本会在本章程规定的宗旨和业务范围内，根据工作需要设立分支机构、代表机构。本会的分支机构、代表机构是本会的组成部分，不具有法人资格，不得另行制订章程，不得发放任何形式的登记证书，在本会授权的范围内开展活动、发展会员，法律责任由本会承担。

分支机构、代表机构开展活动，应当使用冠有本会名称的规范全称，并不得超出本会的业务范围。

第五十三条 本会不设立地域性分支机构，不在分支机构、代表机构下再设立分支机构、代表机构。

第五十四条 本会的分支机构、代表机构名称必须规范，分支机构以“分会”、“专业委员会”、“工作委员会”字样结束，代表机构以“办事处”、“代表处”字样结束。

第五十五条 分支机构、代表机构的负责人，年龄不得超过 70 周岁，主要负责人连任不超过 2 届。

第五十六条 分支机构的财务必须纳入本会法定账户统一管理。

第五十七条 本会在年度报告中将分支机构、代表机构的有关情况报送登记管理机关。同时，将有关信息及时向社会公开，自觉接受社会监督。

#### 第七节 内部管理制度和矛盾解决机制

第五十八条 本会建立健全各项内部管理制度，完善相关管理规

程。建立《会员管理办法》、《会费管理办法》、《财务管理制度》等相关制度和文件。

第五十九条 本会建立健全证书、印章、档案、文件等内部管理制度,并将以上物品和资料妥善保管于本会办公住所,任何单位、个人不得非法侵占。管理人员调动工作或者离职时,必须与接管人员办清交接手续。

第六十条 本会证书、印章遗失时,经理事会 2/3 以上理事表决通过,在公开发布的报刊上刊登遗失声明后,可以向登记管理机关申请重新制发或刻制。如被个人非法侵占,应通过法律途径要求返还。

第六十一条 本会建立民主协商和内部矛盾解决机制。如发生内部矛盾不能经过协商解决的,可以通过调解、诉讼等途径依法解决。

## 第五章 资产管理、使用原则

第六十二条 本会收入来源:

(一) 会费;

(二) 捐赠;

(三) 政府资助;

(四) 政府购买服务收入;

(五) 在核准的业务范围内开展活动、提供服务的收入;

(六) 利息;

(七) 其他合法收入。

第六十三条 本会按照国家有关规定收取会员会费。

本会开展评比表彰等活动,不收取任何费用。

第六十四条 本会的收入全部用于本章程规定的业务范围。

第六十五条 本会执行《民间非营利组织会计制度》,建立严格的财务管理制度,保证会计资料合法、真实、准确、完整。

第六十六条 本会配备具有专业资格的会计人员。会计不得兼任出纳。会计人员必须进行会计核算,实行会计监督。会计人员调动工作或者离职时,必须与接管人员办清交接手续。

第六十七条 本会的资产管理必须执行国家规定的财务管理制度，接受会员代表大会和有关部门的监督。资产来源属于国家拨款或者社会捐赠、资助的，必须接受审计机关的监督，并将有关情况以适当方式向社会公布。

第六十八条 本会重大资产配置、处置须经过会员代表大会或者理事会（常务理事会）审议。

第六十九条 本会理事会（常务理事会）决议违反法律、法规或章程规定，致使本会遭受损失的，参与审议的理事（常务理事）应当承担赔偿责任。但经证明在表决时反对并记载于会议记录的，该理事（常务理事）可免除责任。

第七十条 本会换届或者更换法定代表人之前必须进行财务审计。

本会法定代表人在任期间，本会发生违反《社会团体登记管理条例》、《山东省实施〈社会团体登

记管理条例〉办法》和本章程的行为，法定代表人应当承担相关责任。因本会法定代表人失职，导致本会发生违法行为或本会财产损失的，法定代表人应当承担个人责任。

第七十一条 本会的全部资产及其增值为本会所有，任何单位、个人不得侵占、私分和挪用，也不得在会员中分配。

## 第六章 信息公开与信用承诺

第七十二条 本会依据有关政策法规，履行信息公开义务，建立信息公开制度，及时向会员公开年度工作报告、第三方机构出具的报告、会费收支情况以及经理事会研究认为有必要公开的其他信息，及时向社会公开登记事项、章程、组织机构、接受捐赠、信用承诺、政府转移或委托事项、可提供服务事项及运行情况等信息。

本会建立新闻发言人制度，经理事会或常务理事会通过，任命或

指定 1 名负责人作为新闻发言人，就本组织的重要活动、重大事件或热点问题，通过定期或不定期举行新闻发布会、吹风会、接受采访等形式主动回应社会关切。新闻发布内容应由本会法定代表人审定，确保正确的舆论导向。

第七十三条 本会建立年度报告制度，年度报告内容及时向社会公开，接受公众监督。

第七十四条 本会重点围绕服务内容、服务方式、服务对象和收费标准等建立信用承诺制度，并向社会公开信用承诺内容。

## 第七章 章程的修改程序

第七十五条 对本会章程的修改，由理事会表决通过，提交会员代表大会审议。

第七十六条 本会修改的章程，经会员代表大会到会会员代表 2/3 以上表决通过后，在 30 日内报登记管理机关核准。

## 第八章 终止程序及终止后

的财产处理

第七十七条 本会终止动议由理事会或者常务理事会议提出，报会员代表大会表决通过。

第七十八条 本会终止前，应当依法成立清算组织，清理债权债务，处理善后事宜。清算期间，不开展清算以外的活动。

第七十九条 本会经登记管理机关办理注销登记手续后即终止。

第八十条 本会终止后的剩余财产，在登记管理机关的监督下，按照国家有关规定，捐赠给宗旨相近的社会组织。

## 第九章 附 则

第八十一条 本章程经 2018 年 1 月 28 日本会第三届二次会员代表大会表决通过。

第八十二条 本章程的解释权属本会的理事会。

第八十三条 本章程自登记管理机关核准之日起生效。



# 《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，推动我省土地估价与不动产登记代理相关理论研究和实践发展，热烈欢迎广大会员以及关心土地估价和不动产登记代理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。稿件的作者给予适当的稿酬。

投稿方式：

来稿请发送电子版至协会邮箱：[sdreva@126.com](mailto:sdreva@126.com)

联系人：王永伟

电话：0531-88581269

山东省不动产登记代理与土地估价行业协会秘书处

# SDREVA

## 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

邮编：250014

电话：0531-88581269/88581021

传真：0531-88581021



官方微信平台