

山东省土地估价师协会 会 刊

第 6 期

山东省土地估价师协会秘书处编印

2007 年 8 月 20 日

目 录

文件汇编

- 山东省土地估价师协会一届五次常务理事会议会议纪要·····1
潘光明同志在山东省土地估价师协会一届五次常务理事会议上的报告·····2
关于开展 2007 土地估价报告质量大检查活动的通知·····6
关于深入推进国土资源领域治理商业贿赂专项工作的意见·····9
国务院办公厅关于加快推进行业协会商会改革和发展的若干意见·····13
国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知·····16
关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知·····21
关于领取 2006 年度土地估价师资格证书的通知·····24
关于粤价[2006]167 号及粤价[2007]4 号文的处理意见·····25

行业动态

- 2007 年度土地估价师资格考试报名工作结束·····27
土地估价师实践考核办法加快起草步伐·····27

本刊地址：济南市经十东路 157 号（山东省土地估价师协会）

邮政编码：250014

电 话：（0531）88581269

传 真：（0531）88521005

网 址：www.sdreva.org.cn

山东省土地估价师协会一届五次 常务理事会议纪要

2007年8月19日,山东省土地估价师协会一届五次常务理事会在济南召开,参加会议的有常务理事23名及代表3名。现将会议有关事宜纪要如下:

一、会议审议通过了潘光明会长所作的协会工作报告,肯定了协会2006年及今年上半年的工作成绩,并对今后四个月及明年的工作提出了建议。同意协会今后建立健全行业机构资信等级评定制度;简化机构和估价师的注册、年检手续;创新继续教育培训方式和方法;配合主管部门做好土地估价师考试和换证工作;加快协会数字信息系统建设;加强合作交流,维护会员权益;开展学术研究和调研活动;认真学习和领会国办发[2007]36号文件精神。

二、会议审议通过了刘祥元副秘书长所作的协会财务工作报告,认为协会的财务工作已基本步入了正轨,能够严格按照相关财务管理办法,坚持从严、从紧、实用、效能的原则,取之于会员,用之于会员,保障了协会工作的正常开展。

三、会议就《山东省土地评估中介机构资信评级办法》进行了认真讨论,认为全国联动、在山东开展这项工作十分必要。会议原则通过了《山东省土地评估中介机构资信评级办法》,要求进一步修改完善后发布。按照工作部署,今年要做好准备工作,明年全面开展。

四、会议就行业诚信建设等问题进行了讨论,认为协会今后要继续加大审查力度,严格把关,加强同金融、司法等部门的协调,为评估行业创造一个公平、公正、透明的市场环境;要鼓励广大会员开展学术研究和调研,培养和推出一批资深土地估价师,提高我省评估行业的影响力;各土地评估中介机构要加强自身建设,杜绝恶性竞争,维护评估行业的社会信誉。

会议还就会费收缴和其他共同关心的问题进行了研究讨论。

二〇〇七年八月十九日

潘光明同志在山东省土地估价师协会 一届五次常务理事会议上的报告

(二〇〇七年八月十九日)

各位常务理事：

今天我们欢聚在一起，召开山东省土地估价师协会一届五次常务理事会议，主要任务是审议协会工作和协会财务收支情况报告，同时，讨论协会秘书处提交的《山东省土地评估中介机构资信评级办法》。下面，我就协会过去一年多来的工作情况和今后工作的打算作简要报告，请各位审议。

一、2006年及今年上半年工作回顾

2006年以来，山东省土地估价师协会在上级行政主管部门的关怀和指导下，在广大会员的共同努力下，认真贯彻“理顺关系、打好基础、提高水平、搞好服务”的方针，大力培养土地评估队伍，规范土地评估行为，开展行业自律建设，创新协会管理方式，取得了一定成绩。

(一) 加强对土地评估中介机构的整顿规范。2006年，协会加大了整顿力度，通过年检审查，进一步核实了各机构的基本情况。在摸清底子的基础上，对部分机构存在的脱钩不彻底、注册土地估价师人数达不到规定、法定代表人不具备规定资格等问题，提出了限期整

改意见。对在规定期限内拒不整改的临沂福德土地评估事务所有限责任公司、青岛鸿立信房地产评估事务所、山东银建评估有限公司、山东德勤不动产评估咨询有限公司、枣庄中地不动产评估有限公司、青岛中正地产评估有限公司、莱州市金地地产评估事务所有限公司、淄博启源不动产评估测绘有限公司、栖霞市堃祥不动产评估有限公司、青岛和扬房地产评估有限公司等10家机构，按照有关规定注销了其土地评估资质。同时，2006年还注销了不具备注册条件的土地估价师46名，维护了公平、公正、公开的市场环境。

(二) 完善土地评估中介机构和土地估价师的注册制度。自《山东省土地评估中介机构注册办法》实施以来，对新申请注册的土地评估中介机构进行公示，对新申请注册的土地估价师从2006年8月开始也实行了公示制度，接受社会监督。到目前为止，累计收到举报信3封，电子邮件12封，结合这些举报信息，核实注销了一批不符合注册条件的中介机构和土地估价师，净化了执业环境，取得了很好的效果。截至今年八月份，全省共有土地评估中介机构198家，注

册土地估价师 850 余人，其中 2006 年新注册机构 28 家，新注册土地估价师 173 人，2007 年新注册机构 15 家，新注册土地估价师 32 人。

（三）积极开展治理商业贿赂专项工作。2006 年，根据中估协和省国土资源厅关于开展治理商业贿赂专项工作的要求，协会下发了《关于认真开展治理商业贿赂，查处不正当交易行为专项工作的通知》（鲁土估协发[2006]6 号），要求各会员单位积极主动地配合各级国土资源主管部门开展工作，按照省国土资源厅统一部署，完成了宣传教育、调查摸底、查找问题、分类处理、认真整改、评估验收等各个阶段的目标任务。对通过自查发现的问题不回避，不推卸，认真整改。通过这次活动，提高了会员单位抵御不正当交易的自觉性，进一步防止和遏制了商业贿赂行为的发生，维护了公平、公正、公开的市场秩序。

（四）开展土地估价师继续教育工作。针对我省土地估价师继续教育学时普遍不足的情况，协会在 2006 年 9 月和 11 月先后举办了二期土地估价师继续教育培训班，分别就城市房屋拆迁中房屋土地补偿价格评估理论与方法、城镇土地估价规程及城镇土地分等定级规程、国有企业改制与土地估价、不动产估价企业的营销与管理、基准地价更新理论与技术等方面进行授课。培训班坚持实行考试制度，累计培训近 1000 人次，

累计 23600 学时。为高水平培训资历较深的土地估价师，我们专门在淄博举办了一次高级培训班，邀请了省内外著名学者、专家进行授课，取得了较好的培训效果。

（五）配合行政主管部门做好土地估价师考试工作。2006 年 10 月，国土资源部下发了《关于组织 2006 年度全国土地估价师资格考试工作的通知》（国土资厅发[2006]129 号），对 2006 年度全国土地估价师资格考试工作作出了具体安排。收到通知后，积极配合省厅做好考试的前期准备工作，在时间紧，任务重，经验少的情况下，完成了全省考试报名工作，为考试的顺利进行奠定了良好的基础。本次考试报名 1573 人，五门考试全部通过的有 83 人，占全国（813 人）十分之一，通过人数为全国第一。还有一大批考生取得了单科、多科通过的成绩。

（六）其它方面工作。今年上半年，除认真做好日常机构注册和年检工作外，还配合省厅和中国土地估价师协会，先后组织了 2007 年度全国土地估价师资格考试报名工作和土地估价师资格证书的换发工作。另外还协助中估协于 7 月 21 日-23 日在青岛举办了土地估价报告点评暨评估技术研讨会，有 13 个省 380 名土地估价师参加了本次培训，取得了很好效果。另外，根据一届四次常务理事会议精神，对协会会所选址问题作了

一些前期工作，尚需进一步比选论证后提交常务理事会研究决定。

一年半来，协会在为广大会员服务、维权、协调等方面做了一些工作，取得了一些成绩。2006年度，被省民间组织管理局评为优秀社团组织，这是各级领导、社会各界共同关心支持的结果，也是广大会员、理事共同努力的结果。回顾过去的工作，协会也存在不少问题，如工作创新不够，重点工作不够突出，工作效率和横向协调工作力度有待提高等。

二、今年后四个月及明年工作打算

今后，山东省土地估价师协会工作要以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，以科学发展观为统领，全面落实党中央、国务院和省委、省政府的各项政策，在省国土资源厅的指导下，更好的担负起土地评估中介机构与社会各界沟通的桥梁，加强行业自律，推进自身建设和管理创新，为评估机构和土地估价师搞好服务，维护评估机构和从业人员的合法权益。

（一）建立健全行业机构资信等级评定制度。加强土地评估机构诚信建设，建立有效的行业自律机制，是提高土地估价行业社会信誉的重要手段。2006年7月16日，中国土地估价师协会第三届第二次理事会通过了《土地评估机构资信评级办法》，从2007年度开始对土地评估中介机构进行A级资信评级，并要

求各省级协会参照该办法开展相关资信评级工作。因此，建立土地评估中介机构资信等级评定制度，是当前我省土地评估行业建设的迫切任务，我们要在充分借鉴中估协办法的基础上，加快进度。尽快建立机构资信等级评定的专家库，确定评定工作的具体条件和标准，建立起一套行之有效的资信等级评定制度。要结合建立资信等级评定制度开展估价报告抽查评定工作，并将抽查评定结果纳入到资信等级评定指标中来。要通过网站等渠道向社会披露土地评估中介机构和土地估价师的基本信息、执业诚信情况、报告抽查评定结果，充分发挥市场机制，促进优胜劣汰。

（二）进一步简化土地评估中介机构和土地估价师注册、年检手续。为加强土地评估行业管理，提高协会工作效率，更好地服务于会员单位，下一步要继续简化机构和土地估价师的注册、年检手续，减少重复报件，节约成本，提高效率，以更好地为中介机构服务。凡初始注册土地估价师，其本人须到协会办理相关手续，签署诚信执业承诺书，并在网站进行为期10天的公示，同时加强对到我省注册执业的外省土地估价师的审查力度，防止虚假挂靠的现象发生。

（三）创新继续教育培训的方式和方法。要进一步研究探索继续教育培训的方式和方法，根据需要可采取集中授课、合作举办、分片培训或利用网络培

训、远程教育等形式，为广大会员提供学习交流的机会，提高其业务能力和执业水平。根据中估协核定的培训计划，今年下半年要组织一到两次继续教育培训班。今年十月份，协会还将组织一次赴欧洲的出国考察活动，学习国外先进的评估方法，交流先进的管理经验，进一步提高我们的执业水平。明年，要突出抓好机构法人代表的教育培训工作，全面提高他们的政治素质和业务素质、组织协调能力和开拓创新能力。

（四）配合主管部门做好估价师考试和换证工作。根据国土资源部《关于组织2007年全国土地估价师资格考试工作的通知》（国土资厅发[2007]79号）的规定，2007年度全国土地估价师资格考试将于9月中旬举行，协会要密切配合省厅，做好考试报名和考前培训工作，确保考试的顺利进行。同时根据中估协《关于组织换发〈土地估价师资格证书〉有关事项的通知》的要求，督促符合换证条件的土地估价师及时补足继续教育学时，做好换发土地估价师资格证书的工作。

（五）加快协会数字信息系统建设。要初步完成全省土地估价师、土地评估中介机构底层数据库的系统整合，结合年检和资信等级评定，建立一套网上公示系统，实现信息的公开，接受社会监督，同时逐步完善协会网站对社会公众和会员服务的版面，强化资料查询与新

闻公告的功能，实现与广大会员的互动交流。

（六）加强合作交流，维护会员权益。下一步要继续加强同证监会、国资委、司法、银行和工商等部门的协调，寻求合作与支持，保护会员合法权益，同时为开拓新业务领域服务；要采取请进来，走出去的方式，加强同中国土地估价师协会和兄弟省份协会的联系和交流，学习借鉴外地经验做法，提高我们的管理水平。

（七）开展学术研究和调研活动。理论是实践的基础，评估活动需要健全的理论支撑，今后我们要继续引导会员开展有针对性的调研活动，专题研究土地评估业务中遇到的技术难点，解决土地评估中介机构内部管理和企业经营机制上面临的问题。去年由山东仁和土地房地产评估咨询有限公司承担的《房屋拆迁中涉及土地补偿价格评估理论与方法研究》课题，已经专家组评审，取得了良好的效果，省厅已准备作为科技成果上报省有关部门认定。下一步，要鼓励会员继续开展类似的课题研究，创新土地评估技术，提高全行业人员的理论技术水平和实际业务技能。明年，要结合召开理事大会，举办一次土地评估学术理论交流会议。

（八）认真贯彻落实好国办发[2007]36号文件精神。最近，国务院办公厅下发了《国务院办公厅关于加快推

进行业协会商会改革和发展的若干意见》(国办发[2007]36号),提出了行业协会改革发展的指导思想和总体要求,要求行业协会要坚持市场化方向,坚持政企分开,坚持统筹协调,坚持依法监督,积极拓展行业协会的职能,大力推进行业协会体制、机制改革,加快行业协会自身建设和规范化管理,完善促进行业协会发展的政策措施。国办发[2007]36号文件指明了今后协会改革发展的方向,对于我省协会明年换届工作具有重大指导意义。山东省土地估价师协会是2003年4月8日正式成立的,根据协会章程规定,第一届协会理事会和

常务理事会到明年4月任期已满5年。我们要结合协会换届工作,认真学习研究这份文件,吃透文件精神,抓好贯彻落实。

各位常务理事,在今后的工作中,我们要继续努力,加强自身建设、改进工作方法、完善服务手段,进一步发挥协会的桥梁、纽带作用,为广大会员创造一个公平、公正、公开的执业环境,提升土地评估行业的社会认知度和影响力,为实现山东经济社会的科学发展、和谐发展、率先发展、又好又快发展作出新的贡献!

关于开展2007土地估价报告质量大检查活动的通知

中估协发〔2007〕21号

各会员单位:

为了落实中国土地估价师协会(以下简称中估协)三届六次常务理事会精神,按照国土资源部副部长、中估协鹿心社会长“要进一步提高土地估价报告质量,要将土地估价报告质量大检查做成一个专项活动,在全行业形成按章办

事、按规则办事的良好风气”的指示精神,落实国土资源部土地利用管理司《关于请协助规范土地估价行为严格执行〈城镇土地估价规程〉等管理规定的函》(见附件1),经请示国土资源行政主管部门同意,决定将2007年定为中估协的“土地估价报告质量年”,并从即日起在

注册会员机构中开展土地估价报告质量大检查活动，活动具体安排如下：

一、活动目的

加强土地估价行业诚信建设，维护国家标准的权威性和严肃性，促进土地估价师严格执行《城镇土地估价规程》、《农用地估价规程》等国家和行业标准（以下简称《规程》）的自觉性，规范机构开展土地评估业务的技术行为，提高土地估价报告的整体质量。

二、活动方式

将该项活动与涉及土地估价报告质量的重大土地评估项目检查、土地估价报告季度抽查等工作有机地结合起来，以土地估价机构自查、行业协会组织重点验收检查为主，在行政主管部门的指导和监管下，力求形式多样、讲求实效。努力将本次活动办成土地估价机构对自身估价报告和内部评估制度进一步完善、充实、提高的活动，成为一次土地估价师对土地估价报告质量重新认知的学习、教育过程。

三、活动安排

自查阶段：即日起至2007年8月1日

各会员机构对2004年1月1日以来的全部土地估价报告首先自行核查，清点有无虚报、漏报备案的现象；有无违反《规程》的不合格报告；是否按《重大项目土地评估指引》参与完成重大土地评估项目等，自查结果需认真填写《土

地估价报告自查统计表》并于2007年8月10日前上报中估协（见附件2）。

检查阶段：2007年8月1日至11月15日

中估协联合各省协会根据各机构自查情况，组织重点检查和验收。

各会员机构主动对自查出的问题报告研究补救措施，以维护委托人的权益；尚未造成损失的问题报告，可试行召回。同时，要按照统一部署积极参加中估协根据各会员机构自查情况组织的重点验收和重大土地评估项目检查。

总结阶段：2007年11月15日至12月31日

各会员机构要及时总结、反思本机构估价报告总体水平和发现的问题并提出整改措施，以书面形式于2007年12月15日前将机构参加“报告质量年”的书面总结报中估协。

土地估价报告质量大检查活动结束后，中估协将向行政主管部门作出书面报告。

四、自律措施

1. 认真自查，中估协对在自查阶段中机构已申报的漏备案估价报告以及不合格估价报告，检查阶段将不再作为重点检查的对象。但机构自报的土地估价报告合格率，将作为资信评级的参考指标。

2. 凡自查未列入漏备案报告，在检查验收、报告抽查或重大土地评估项目

检查中，发现在自查中未查出问题的报告，而在重点检查中被查实为不合格的土地估价报告，存在隐瞒或虚报的报告，一票否决机构的资信评级资格。将报告检查评分记入诚信档案，并视情节轻重给予通报批评、限期整改、取消资信评级资格等自律处分；必要时对签署不合格报告的土地估价师给予点名批评、暂停执业等自律处分。

3. 中估协已经根据国土资源部业务主管部门的指示，制定了2006年-2007年土地估价报告抽查计划。同时为配合报告质量年活动，将按地区分片举办报告点评会，请中估协的注册会员机构、举办地的省内注册机构技术负责人按要求参加。

4. 中估协今后将加大对重大土地评估项目检查和报告质量抽查的力度，对重大项目土地评估项目实行跟踪服务。今后，凡出具不合格报告的机构，中估协一律通报批评并监督其整改；已获得A级资信称号的机构，取消A级资信等级，并视情节轻重实施行业自律处罚。

5. 按时报送自查统计报表、被抽检到的土地估价报告和活动总结。凡未按时报送材料的机构，据实记入机构诚信档案，供下一年度资信评级时参考。

五、活动要求

全体会员机构和全体执业土地估价师要重视本次行业活动，积极参与，审慎自查，妥善纠错，认真整改。要认识

到土地估价报告的质量不但是企业赖以生存的基础，而且是行业取信社会的生命线。为此，应做到以下几点：

1、各机构要认真组织执业土地估价师学习《城镇土地估价规程》等技术标准和现行法规，积极参加中估协举办的报告点评会，总结参加土地估价报告质量年活动的心得体会。在此基础上，结合本机构的实际情况，完善机构内部的质量保证体系。

2、进一步完善土地估价报告备案制度。各机构要严格按照国土资源部的要求，按时将土地估价项目业绩上报到《土地估价机构和人员执业信息公示系统》(<http://credit.mlr.gov.cn>)。今后中估协在进行机构考评时，以该系统的数据为准。

3、探索对报告质量的后期延伸服务。出具一份土地估价报告精品不仅是对委托方负责，也是机构自我提高品牌公信力的良好举措，各机构要加强出具报告以后的回访和延伸服务，对在自查过程中发现问题的报告要积极采取补救措施。

4、中估协的各地土地估价行业协会会员单位要积极参与土地估价报告质量年活动，除协助组织当地自查阶段的检查验收外，应结合本地情况，组织在地方协会注册的土地估价机构开展“质量年”活动，并将报告质量检查列入协会的日常工作。

开展土地估价报告质量大检查活动是今年行业自律的一件大事，希望各会员机构立即行动起来，在行政主管部门的指导下，在全国土地估价行业协会、有关机构和土地估价师的共同努力下，在全行业形成遵守估价规程、按规则办事的良好风气，推动土地估价行业的诚信建设、树立土地评估机构的诚信形象。

各省（区、市）土地估价行业协会可参照本通知精神，进一步开展本省的“土地估价报告质量大检查”活动，争取在两年内使全行业的评估报告质量有一个质的提高。各地土地估价行业协会、各会员机构，如对本项活动有好的意见

及建议，请及时与中估协联系。

联系人：陈光远

联系电话：010-66560841
010-66562319（传真）

邮编：100035

地址：北京市西城区大觉胡同
50号

附件略

中国土地估价师协会
二〇〇七年六月十一日

关于深入推进国土资源领域治理商业贿赂专项工作的意见

国土资发[2007]162号

各省、自治区、直辖市国土资源厅（国土环境资源厅、国土资源局、国土资源和房屋管理局、房屋土地资源管理局），计划单列市国土资源行政主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，中国地质调查局及部其他直属单位，部机关各司

局，中国矿业联合会，中国土地估价师协会，中国矿业权评估师协会：

为贯彻落实中央治理商业贿赂领导小组《关于深入推进治理商业贿赂专项工作的意见》（中治贿发[2007]3号）和《关于在治理商业贿赂专项工作中正确

把握政策界限的意见》〈中治贿发[2007]4号〉,深入推进国土资源领域治理商业贿赂专项工作,现提出如下意见。

一、正确认识当前形势,高度重视国土资源领域治理商业贿赂专项工作

党中央、国务院部署开展治理商业贿赂专项工作以来,按照部的统一要求,各级国土资源管理部门及所属事业单位、土地和矿业权评估机构围绕土地出让、矿业权出让、土地和矿业权评估、项目发包等四个重点,以项目清理为切入点,认真自查自纠,发现了一些管理漏洞,梳理出了易发生商业贿赂的环节,整改了一批问题,完善和出台了一些制度,查办了一批案件,治理商业贿赂专项工作取得了初步成效,为今后工作打下了坚实的基础,呈现出良好的工作势头。

但也要清醒地看到,治理商业贿赂专项工作还存在一些不容忽视的问题。有的地方工作前紧后松,出现了疲沓、松懈的倾向;有的自查自纠抓的不实,深入不够;有的存在畏难情绪,对案件线索没有进行深入排查等等。由于土地、矿产资源的稀缺性、价值量大,当前反映在土地、矿产方面的问题还比较突出,是社会关注的热点,也是这次治理商业贿赂的重点。治理商业贿赂既是党中央、国务院确立的专项工作,也是国土资源系统自身工作的需要。国土资源领域治理商业贿赂专项工作需要持续推进,常

抓不懈。各级国土资源管理部门要进一步提高对治理商业贿赂工作重要性、必要性的认识,思想上更加重视,态度上更加坚决,措施上更加有力,务求取得新的更加明显的成效。

二、进一步加大力度,努力取得国土资源领域治理商业贿赂工作的新进展

深入推进国土资源治理商业贿赂工作,要坚持以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,全面贯彻落实科学发展观、构建社会主义和谐社会重大战略思想,突出部门特点,把专项治理与落实《建立健全教育、制度、监督并重的惩治和预防腐败体系实施纲要》相结合,与国土资源管理各项业务工作相结合,要通过治理商业贿赂工作来规范和推进业务工作,通过业务工作的完善来进一步深化治理商业贿赂工作。要结合国土资源管理工作的实际,积极采取有效措施,进一步深入推进治理商业贿赂专项工作。

(一)搞好自查自纠检查评估,着力解决突出问题。在前段各省级国土资源管理部门检查评估的基础上,部拟于8月份对国土资源领域治理商业贿赂自查自纠工作开展检查评估,严格坚持《国土资源领域治理商业贿赂评估验收标准》(国土资厅发〔2006〕143号)中制定的13条具体标准,对照检查,对没有达到检查评估标准的,要督促其“补课”,确保自查自纠工作不留死角和盲区。要

利用自查自纠检查评估的机会，对土地、矿业权出让工作做一次全面总结。要针对查找出的问题，研究提出具体的处理措施和办法。对涉及商业贿赂的人员，要根据事实、情节、后果以及认识态度等，依纪依法作出处理。对监管上存在的漏洞和不足，要制定切实可行的整改方案，明确整改重点，落实整改责任，能够立即整改的问题要马上进行整改，对暂时不能解决的问题要提出解决的时间表。要通过自查自纠检查评估，有针对性地改进和规范国土资源管理工作。

（二）开展土地出让专项清理，深化国土资源领域治理商业贿赂工作。针对当前各地非法低价出让国有土地使用权比较普遍的问题，为落实中央纪委第七次全会关于严厉查处非法低价出让土地、擅自变更规划获取利益案件的部署和国务院第五次廉政工作会议精神，监察部、国土资源部、财政部、建设部、审计署五部委共同组织，即将对非法低价出让国有土地使用权问题开展专项清理。清理内容包括是否将应出让的土地作划拨处理，是否将应招标拍卖挂牌出让的土地按协议方式出让，出让金的定价、收支是否合法合理，以协议或者划拨方式取得土地使用权后有无违反规定改变规划用途的问题等。各地要通过这次专项清理，进一步深化国土资源领域治理商业贿赂工作，对清查出的问题，属于不正当交易行为的，要坚决纠正；

属于一般违法行为的，要给予行政处罚和行政处分；属于犯罪行为的，要移送司法机关；属于监管薄弱环节和制度漏洞的，要建立和完善有关规范，以保证土地出让的规范有序。

（三）正确掌握政策界限，坚决惩治商业贿赂违法犯罪行为。按照《关于在治理商业贿赂专项工作中正确把握政策界限的意见》（中治贿发〔2007〕4号），正确把握商业贿赂的行为界限和处罚幅度，进一步加大查办国土资源领域商业贿赂案件的力度。要认真落实有关移送和受理商业贿赂案件的规定，积极拓宽商业贿赂案件线索来源，强化案件线索的收集和管理，建立健全大案要案报备制度和查办案件定期通报制度。各级国土资源管理部门要积极配合执纪执法机关和司法机关查处案件，对发现涉嫌商业贿赂犯罪的，按照管辖权限，及时移送公安或检察机关。同时按照国土资源管理职能，继续加大对土地出让和矿业权出让中不正当交易行为举报线索的核查力度，直接查办一批案件，坚决纠正违法违规出让土地和矿业权的行为，并在适当的时机向社会公布一批商业贿赂案件。

查办商业贿赂案件，要着重查处国家公务员利用审批权、执法权搞官商勾结、索贿受贿的案件，着力查处严重损害群众切身利益的案件，严肃查处顶风违纪违法的案件。对瞒案不报、压案不

查、有案不立和办人情案的，一经发现，要严肃处理；对以罚代刑、以纪代刑或者错误裁决的，要坚决纠正。

（四）创新监管方式，探索建立防治国土资源领域商业贿赂的长效机制。要以改革为统揽，建立和完善相关制度，铲除滋生商业贿赂的土壤和条件，从源头上防治商业贿赂的发生。进一步开阔工作思路，按照转变工作职能、创新管理方式、推进市场化改革的思路，加快土地出让和矿业权出让的市场机制建设，逐步缩小土地划拨和协议出让范围，扩大招标拍卖挂牌出让范围，尽快建立划拨供地公示制度。推进无偿占有国家出资形成的探矿权、无偿取得的采矿权的有偿处置工作，探索建立矿业权审批公示制度、听证制度。创新和完善行政审批的运行、管理和监督机制，逐步推行数字执法、网上审批等方式，规范审批行为。进一步完善政务公开制度，实行“阳光”行政，积极建立土地、矿业权市场信息公开制度。推进国土资源市场的信用体系建设，建立“黑名单”制度，作为市场准入和退出管理的重要依据。按照“行为规范、公正透明、勤政高效、清正廉洁”的要求，加强机关作风建设和廉政文化建设，提升国土资源系统干部队伍的素质，使其牢固树立依法行

政意识、服务意识和责任意识，带头遵守法律法规，严格纪律。

三、加强组织领导，确保国土资源领域治理商业贿赂工作落到实处

各级国土资源管理部门及所属事业单位的领导班子、领导干部要增强政治意识、大局意识和责任意识，按照党风廉政建设责任制的要求，高度重视，加强对治理商业贿赂专项工作的组织领导，按照“谁主管、谁负责”的原则，认真组织本单位深入推进治理商业贿赂专项工作。加强宣传工作，大力宣传治理商业贿赂专项工作的进展，大力宣传治理商业贿赂在推动国土资源管理工作方面取得的成效，为治理商业贿赂专项工作营造良好的社会舆论氛围。运用多种形式开展典型示范教育，利用典型商业贿赂案例加强警示教育。加强政策法律和理论研究，深入实际总结推广工作中的好经验、好做法，搞好工作指导。加强理论研究，并善于把研究成果转化为相关政策和制度。各级治理商业贿赂领导小组及其办公室要进一步搞好组织协调，认真开展督促检查，推动治理商业贿赂各项工作落到实处。

二〇〇七年七月六日

国务院办公厅关于加快推进 行业协会商会改革和发展的若干意见

国办发〔2007〕36号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

改革开放以来，我国行业协会、商会（以下统称行业协会）发展较快，在提供政策咨询、加强行业自律、促进行业发展、维护企业合法权益等方面发挥了重要作用。但是，由于相关法律法规不健全，政策措施不配套，管理体制不完善，行业协会还存在着结构不合理、作用不突出、行为不规范等问题。党的十六届三中全会指出，要按市场化原则规范和发展各类行业协会等自律性组织；十六届六中全会进一步强调，要坚持培育发展和管理监督并重，完善培育扶持和依法管理社会组织的政策，发挥各类社会组织提供服务、反映诉求、规范行为的作用，为经济社会发展服务。为加快推进行业协会的改革和发展，更好地适应新形势的需要，经国务院同意，现提出以下意见：

一、行业协会改革发展的指导思想和总体要求

（一）指导思想。以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，全面贯彻落实科学发展观，按照完善社会主义市场经济体制的总体要求，采取理顺关系、优化结构，改进监管、强化自律，完善政策、加

强建设等措施，加快推进行业协会的改革和发展，逐步建立体制完善、结构合理、行为规范、法制健全的行业协会体系，充分发挥行业协会在经济建设和社会发展中的重要作用。

（二）总体要求。一是坚持市场化方向。通过健全体制机制和完善政策，创造良好的发展环境，优化结构和布局，提高行业协会素质，增强服务能力。二是坚持政会分开。理顺政府与行业协会之间的关系，明确界定行业协会职能，改进和规范管理方式。三是坚持统筹协调。做到培育发展与规范管理并重，行业协会改革与政府职能转变相协调。四是坚持依法监管。加快行业协会立法步伐，健全规章制度，实现依法设立、民主管理、行为规范、自律发展。

二、积极拓展行业协会的职能

（三）充分发挥桥梁和纽带作用。各级人民政府及其部门要进一步转变职能，把适宜于行业协会行使的职能委托或转移给行业协会。在出台涉及行业发展的重大政策措施前，应主动听取和征求有关行业协会的意见和建议。行业协会要努力适应新形势的要求，改进工作方式，深入开展行业调查研究，积极向政府及其部门反

映行业、会员诉求，提出行业发展和立法等方面的意见和建议，积极参与相关法律法规、宏观调控和产业政策的研究、制定，参与制订修订行业标准和行业发展规划、行业准入条件，完善行业管理，促进行业发展。

（四）加强行业自律。行政执法与行业自律相结合，是完善市场监管体制的重要内容。行业协会担负着实施行业自律的重要职责，要围绕规范市场秩序，健全各项自律性管理制度，制订并组织实行业职业道德准则，大力推动行业诚信建设，建立完善行业自律性管理约束机制，规范会员行为，协调会员关系，维护公平竞争的市场环境。

（五）切实履行好服务企业的宗旨。行业协会代表本行业企业的利益，必须切实为企业服务。行业协会根据授权进行行业统计，掌握国内外行业发展动态，收集、发布行业信息；依照有关规定创办报刊和网站，开展法律、政策、技术、管理、市场等咨询服务；组织人才、技术、管理、法规等培训，帮助会员企业提高素质、增强创新能力、改善经营管理；参与行业资质认证、新技术和新产品鉴定及推广、事故认定等相关工作；受政府委托承办或根据市场和行业发展需要举办交易会、展览会等，为企业开拓市场创造条件。

（六）积极帮助企业开拓国际市场。行业协会要借鉴国外先进做法，在维护国内产业利益和支持企业参与国际竞争等

方面充分发挥作用。要积极组织国内企业尤其是中小企业联合行动，开拓国外市场；建设行业公共服务平台，开展国内外经济技术交流与合作，联系相关国际组织，指导、规范和监督会员企业的对外交往活动；主动参与协调对外贸易争议，积极组织会员企业做好反倾销、反补贴和保障措施的应诉、申诉等相关工作，维护正常的进出口经营秩序。

三、大力推进行业协会的体制机制改革

（七）实行政会分开。行业协会要严格依照法律法规和章程独立自主地开展活动，切实解决行政化倾向严重以及依赖政府等问题。要从职能、机构、工作人员、财务等方面与政府及其部门、企事业单位彻底分开，目前尚合署办公的要限期分开。现职公务员不得在行业协会兼任领导职务，确需兼任的要严格按有关规定审批。行业协会使用的国有资产，要明确产权归属，按照有关规定划归行业协会使用和管理。建立政府购买行业协会服务的制度，对行业协会受政府委托开展业务活动或提供的服务，政府应支付相应的费用，所需资金纳入预算管理。

（八）改革和完善监管方式。要按照政会分开、分类管理、健全自律机制的原则，加强和改进行业协会登记管理工作。登记管理机关、业务主管单位和相关职能部门要加强沟通、密切配合，简化和规范管理内容和方式，逐步建立健全科学、规

范、有效的监管体制，为行业协会创造公平、公正的发展环境。选择若干城市和全国性的行业协会，开展行业协会管理体制改革的试点。条件成熟时，调整和改革行业协会间的代管关系。对根据法律法规授权履行特殊职能的注册会计师、注册资产评估师、律师等行业协会，有关部门要依法加强监督和引导。

（九）调整、优化结构和布局。积极推进行业协会的重组和改造，加快建立评估机制和优胜劣汰的退出机制。建立行业协会综合评价体系，定期跟踪评估，对诚信守法、严格自律、作用突出的要予以表彰。行业协会之间可通过适度竞争提高服务质量。在具有产业、产品和市场优势的经济发达地区和城市，可以将地方性的行业协会依法重组或改造为区域性的行业协会。全国性的行业协会可将总部设在产业集中、便于开展服务的地区和城市。积极创造条件，培育一批按市场化原则规范运作，在行业中具有广泛代表性，与国际接轨的行业协会。

四、加强行业协会的自身建设和规范管理

（十）健全法人治理结构。行业协会要建立和完善以章程为核心的内部管理制度，健全会员大会（会员代表大会）、理事会（常务理事会议）制度，认真执行换届选举制度，实行民主管理，建立健全党的基层组织，充分发挥党组织的监督保障作用。理事会成员要严格按照民主程序选

举产生，会长（理事长）应由理事会提出人选，通过会员大会（会员代表大会）以无记名投票方式选举产生，并逐步实行差额选举。鼓励选举企业家担任会长（理事长）。秘书长可通过选举、聘任或向社会公开招聘等方式产生。

（十一）深化劳动人事制度改革。行业协会要全面实行劳动合同制度，保障工作人员合法权益。建立健全岗位管理制度，完善激励机制，吸引优秀人才，优化人员的年龄、知识结构。加强专业队伍建设，行业协会及其分支机构、代表机构要配备专职工作人员，并参照国家有关规定，对符合条件的工作人员进行职称评定。

（十二）规范收费行为。会费收取标准和办法，由行业协会自主确定，经会员大会（会员代表大会）半数以上代表同意后方能生效。行业协会不得从事以营利为目的的经营活动，依法所得不得在会员中分配、不得投入会员企业进行营利。未按照规定履行批准程序，不得针对企业举办全国性或行业性的评比活动，经批准举办的评比活动不得收取费用。行业协会举办展览会、交易会、研讨会、培训等活动可以实行有偿服务，收费应符合国家有关规定，并公开收费依据、标准和收支情况；对依法或经授权强制实施具有垄断性质的仲裁、认证、检验、鉴定以及资格考试等活动的收费，应执行行政事业性收费的有关规定。

(十三) 加强财务管理。行业协会要建立健全财务管理、财务核算制度，设立专门的财务人员，并对所属分支机构、代表机构的财务实行统一管理。建立行业协会资产管理制度，并按有关规定接受监督检查。

(十四) 加强对外交流管理。行业协会要建立和完善各项对外交流管理制度，在对外交往中遵守法律法规和纪律，维护国家利益。

五、完善促进行业协会发展的政策措施

(十五) 落实社会保障制度。行业协会工作人员应按照国家有关规定和属地管理原则，参加当地养老、医疗、失业、工伤和生育等社会保险，履行缴费义务，享受相应的社会保障待遇。

(十六) 完善税收政策。财政等部门要根据税制和行业协会改革进展情况，适时研究制定税收优惠政策，鼓励、支持协会加快发展。

(十七) 建立健全法律法规体系。有关部门要总结经验，并借鉴发达国家的有益做法，做好立法调研和法律法规起草工作，将行业协会发展纳入法制化轨道。

(十八) 加强和改进工作指导。各地区、各有关部门要积极采取措施，指导行业协会开展行业服务、自律、协调等工作。发展改革委要会同民政部等部门，抓紧制订配套措施，地方各级人民政府要结合实际制订具体的实施办法。

国务院办公厅
二〇〇七年五月十三日

国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知

国土资发〔2007〕112号

各省、自治区、直辖市国土资源厅（国土环境资源厅、国土资源局、国土资源和房屋管理局、房屋土地资源局），计划单列市国土资源行政主管部门，国家海洋局，

国家测绘局，新疆生产建设兵团国土资源局，部机关各司局：

《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）已经第十届全国人民代表大会第五次会议审议通过，将于2007年

10月1日起施行。为切实做好《物权法》的贯彻实施工作，进一步坚持和完善国土资源管理制度，维护国家、集体和个人的国土资源权益，促进经济社会的可持续发展，现就有关事项通知如下：

一、充分认识《物权法》颁布实施的重大意义

《物权法》是维护社会主义基本经济制度，维护广大人民群众切身利益，规范社会主义市场经济秩序和财产关系的民事基本法律。国土资源是最重要和最有价值的“物”。规定土地权利和矿权行使和管理的基本原则，是《物权法》最主要的内容。各级国土资源管理部门要从坚持依法治国基本方略、全面推进依法行政的高度，充分认识《物权法》颁布实施的重大意义。

（一）《物权法》是构建社会主义和谐社会的重要保障

《物权法》的基本功能是明确物的归属，定纷止争，物尽其用。构建和谐社会的核心是以人为本。《物权法》始终以维护最广大人民群众的根本利益为出发点，对关系广大人民群众切身利益的重大问题都作出了明确规定，为实践中各种纠纷的解决明确了法律规则，有利于化解社会矛盾，维护社会稳定。同时，《物权法》也高度重视农民权益的保护，将与农民的生产、生活关系最为密切的两项权利，即农村土地承包经营权与宅基地使用权第一次明确地规定为物权，有力地保护了八

亿农民最基本的财产权利，为构建社会主义和谐社会奠定了坚实的法律基础。

（二）《物权法》是提升国土资源管理水平的有力武器

《物权法》在现行《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《农村土地承包法》以及《矿产资源法》等法律规定的基础上，对国土资源管理法律制度进行了改革创新。《物权法》建立了不动产统一登记制度，完善了土地征收补偿制度，构建了以土地所有权、土地承包经营权、建设使用权和宅基地使用权为主要内容的土地物权体系，明确了探矿权、采矿权的物权性质。《物权法》的颁布实施，为国土资源管理部门“保护资源、保障发展、维护权益、服务社会”提供了有力武器。

（三）《物权法》是推进依法行政的强大动力

《物权法》不仅仅是维护国家基本经济制度、保护人民群众财产权利的民事基本法，也是规范行政机关公权力、保障人民财产权利的一部重要民事法律。物权是具有“排他性”的权利，物权可以约束、限制公权利的滥用。《物权法》规定的财产权是依法行政的基础，是否尊重《物权法》所确定的财产权，是检验和衡量行政机关是否依法行政的重要标准。各级国土资源管理部门要充分认识到《物权法》对推进依法行政提出的新要求，更多地从维护交易秩序、促进财富增长、保护合法权

益的角度全面推进依法行政，不断提高国土资源对经济社会发展的保证能力。

二、准确把握《物权法》对国土资源管理法律制度的改革创新

《物权法》与国土资源管理息息相关。《物权法》中关于土地权利和矿权的规定，既有对现行法律制度和政策措施的肯定和继承，更有许多创新和突破。各级国土资源管理部门要准确理解和全面把握《物权法》的基本原则和主要内容，特别是与国土资源管理相关的内容和条款，并在国土资源管理工作中贯彻落实。

（一）《物权法》完善了不动产登记制度

《物权法》颁布以前，我国关于不动产登记的规定，主要散见在《土地管理法》、《城市房地产管理法》等行政管理法中。《物权法》贯彻不动产物权公示、公信的原则，在不动产登记方面作出了多项创新性规定：一是《物权法》确立了不动产统一登记制度；二是《物权法》确立了不动产登记生效原则；三是《物权法》对更正登记、异议登记和预告登记制度作出了明确规定；四是《物权法》明确了不动产登记簿的效力和登记机构的职责；五是《物权法》明确了不动产登记机构的赔偿责任。

（二）《物权法》完善了土地征收补偿制度

土地征收补偿制度，关系广大人民群众

的社会建设。《物权法》依据宪法，按照党和国家关于征地补偿安置必须保证被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障的原则，对土地征收补偿制度进行了完善：一是《物权法》明确土地征收必须以保护耕地为前提；二是《物权法》明确土地征收必须具备法定条件，即：必须是为了公共利益的需要，必须依照法定的权限和程序，必须依法给予征收补偿；三是《物权法》明确了土地征收的法定补偿范围，包括：土地补偿费、安置补助费、地上附着物补偿费和社会保障费用。

（三）《物权法》建立了土地物权体系

《物权法》贯彻平等保护的原则，在土地物权体系方面作出了多项创新性规定：一是《物权法》明确了集体土地的产权代表；二是《物权法》明确了建设用地使用权可以在地表、地面或者地下分别设立；三是《物权法》明确建设用地使用权可以通过出让或者划拨的方式设立；四是《物权法》明确住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权届满后的续期，依照法律规定办理，并明确了地上建筑物的归属问题。

（四）《物权法》明确了探矿权采矿权的用益物权性质

《物权法》在第三编“用益物权”中明确：依法取得的探矿权、采矿权受法律保护。这是重大的法律制度创新，它表明《物权法》认可探矿权、采矿权的物权性

质，对保护权利人的合法权益具有重要意义。

三、按照贯彻实施《物权法》的要求 全面推进依法行政

贯彻实施《物权法》，对国土资源管理部门提出了新的、更高的要求。适应《物权法》贯彻实施的需要，各级国土资源管理部门要转变国土资源管理理念，深化国土资源管理方式变革，全面推进依法行政：

（一）牢固树立物权观念

在国土资源管理工作中牢固树立物权观念，就是要求各级国土资源管理部门在行使国土资源管理职权的过程中，要以尊重行政管理相对人的物权为前提，不能随意干预当事人之间的财产关系和民事关系，不能随意取消当事人通过合法手段取得的行政许可，更不能打着维护公共利益的幌子损害集体和公民个人的财产权利。要把国土资源管理行政管理职权严格限制在法律法规规定的范围内，强化国土资源管理部门的监督和服务职能。要彻底改变过去主要依靠行政审批和行政执法手段行使管理权的做法，更多地将行政指导、行政奖励、行政合同等现代管理手段和人性化的执法方式运用到国土资源管理工作中，全面推进依法行政。

（二）更加自觉地坚持从严管理不动摇

实行世界上最严格的国土资源管理制度，是党中央、国务院根据我国的基本

国情作出的重大决策，也是贯彻落实科学发展观、保证经济社会又好又快发展的必然要求。《物权法》全面肯定了近年来严格保护资源的制度性成果，将国土资源管理法律制度特别是土地管理法律制度，包括耕地保护制度、用途管制制度、土地征收补偿制度、资源有偿使用制度等以民事基本法的形式确定下来，这必将增强全系统严格管理国土资源的决心。各级国土资源管理部门要结合《物权法》的颁布实施，继续贯彻落实好严格管理国土资源的各项法律制度和政策措施，进一步从严管理不动摇。

（三）更加积极地推进国土资源管理改革

《物权法》在诸多方面对国土资源管理改革的方向予以了肯定。贯彻落实《物权法》，要求各级国土资源管理部门要更加积极地推进国土资源管理改革。要加快土地登记发证的步伐，努力实现土地登记全覆盖；要全面落实工业用地招拍挂出让制度，使招拍挂成为政府出让工业用地的唯一合法方式；要积极配合劳动保障部门抓紧落实被征地农民的社会保障费用，确保被征地农民“生活水平不降低、长远生计有保障”；要加快推进《矿产资源法》的修改工作，切实保护探矿权人、采矿权人的合法权益。同时，要结合国土资源管理工作的实践，与时俱进地研究落实《物权法》提出的创新性要求，如住宅建设用地使用权期满如何续期、征地补偿中如何

处理被征地农民既得利益、建设用地使用权如何在地表、地上和地下分别设立、建筑物区分所有权如何分割登记等，并积极开展试点工作。

四、采取切实有效的措施，保障《物权法》的顺利实施

（一）加强组织领导，深入开展《物权法》的宣传和培训

各级国土资源管理部门要加强组织，切实做好《物权法》的学习、宣传和培训工作。要把学习宣传《物权法》作为“完善体制、提高素质”的重要内容，做出具体部署，提出明确要求。主要领导要亲自抓，要认真组织好《物权法》的学习培训工作。要加强对领导干部的学习培训，一级抓一级，一级培训一级。要将宣传《物权法》作为“五五”普法的重要内容，运用各种宣传工具、宣传方法，在全社会深入宣传《物权法》的立法宗旨、基本内容和各项规定，特别是要宣传《物权法》中与国土资源管理有关的内容和制度，在全社会广泛倡导用法律明辨是非、用法律解决纠纷的理念，加快形成和谐的资源关系，推进和谐社会建设。

（二）按照《物权法》的要求，抓紧做好法规清理工作

根据《物权法》的规定，现行不少法律、行政法规、地方性法规、规章以及规范性文件中有关物权的规定都要依照《物权法》进行修改或者废止。目前，国务院已经对法规规章的清理工作进行了全

面部署，是否符合《物权法》的规定，是这次法规清理工作的重要内容。地方各级国土资源管理部门也要抓紧进行地方性法规、规章，特别是规范性文件的清理工作，对于超越权限制定的，以及与《物权法》规定不相一致的，要及时废止或者修改。清理工作要在2007年10月1日前全部完成，清理结果要向全社会公开。

（三）分清轻重缓急，推进《物权法》的配套立法

实施《物权法》将是一个长期的任务。要分清轻重缓急，稳步推进《物权法》的配套立法工作。凡是对《物权法》实施有重大影响的，要抓紧研究出台；凡是关系长远制度建设的，要深入研究，积极试点，认真准备。今年，结合《物权法》的颁布实施，部将重点做好《确定土地所有权和使用权规定》、《土地登记规定》和《划拨土地使用权管理办法》等部门规章的制定工作。地方各级国土资源管理部门也要根据本地区的实际情况，积极稳妥地推进地方性配套法规、规章的立法工作。

《物权法》的颁布实施，关系国家基本经济制度，关系亿万人民群众的切身利益，更关系和谐社会建设。各级国土资源管理部门要把贯彻实施《物权法》作为当前和今后一段时期国土资源管理工作的重要内容，切实加强领导，调整工作思路，改进工作方法，增强服务意识和责任意识，为努力提高国土资源管理能力和水平、促进经济社会又好又快发展作出新贡

献。各地在贯彻实施过程中，要加强组织协调、调查研究和检查落实工作。有关贯彻实施情况和实施过程中遇到的新情况、新问题，请及时报部。

二〇〇七年五月八日

关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知

监发〔2007〕6号

各省、自治区、直辖市监察厅(局)、国土资源厅(局)、财政厅(局)、建设厅(局)、审计厅(局)，新疆生产建设兵团监察局、国土资源局、财政局、建设局、审计局：

为全面落实中央关于实行最严格的土地管理制度的重大决策，切实加强土地调控，严肃查处并纠正土地出让中的违法违规行爲，预防和治理土地出让领域的腐败问题，经国务院同意，监察部、国土资源部、建设部、财政部、审计署决定集中半年时间，在全国开展国有土地使用权出让情况专项清理工作(以下简称专项清理)。现将有关事项通知如下。

一、专项清理的指导思想和工作目标

此次专项清理，要以胡锦涛总书记6月25日在中央党校的重要讲话精神为指

导，深入贯彻落实科学发展观，按照中央纪委全会和国务院廉政工作会议的部署和要求，严格执行土地管理有关法律法规和政策规定，巩固土地市场治理整顿成果，推动土地节约集约利用，促进土地调控政策的落实。通过专项清理，要全面了解和掌握国有土地使用权出让以及土地出让金征收、管理和使用的情况，查处并纠正土地审批、土地出让以及出让金收支管理中的违法违规行爲，严肃查处土地出让中的腐败问题；督促地方政府和有关部门建立健全制度规定，严格依法规范土地审批和出让行爲，加强土地出让收入征收管理。

二、专项清理的范围和具体内容

各地要对本辖区内2005年1月1日至2007年12月31日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理。清理的主要内容是：

(一)宗地供应前规划情况。城乡规划行政主管部门是否依据控制性详细规划出具规划设计条件和附图；规划设计条件是否明确出让宗地的面积、土地使用性质、容积率、建筑密度、停车泊位、主要出入口、绿地比例、必须配置的公共设施和市政基础设施、建筑界线、开发期限等要求；附图是否标明宗地区位与现状、地块坐标及标高、道路红线坐标及标高、出入口位置、建筑界线以及周围地区的环境与基础设施条件。

(二)供地方式的合法性。划拨用地是否符合划拨用地目录；协议出让是否符合协议出让土地使用权范围、是否应当以招标拍卖挂牌方式出让；供应土地的用途是否符合国家土地供应政策。

(三)供地过程的规范性。土地出让是否符合规定的程序；出让计划、出让公告及出让结果是否按照规定在中国土地市场网上公布；出让底价是否经过评估、是否经过集体决策，宗地的出让价格是否低于最低价标准、是否低于底价；签订出让合同是否规范。

(四)土地出让金征收、管理和使用情况。是否按照出让合同的约定按期足额征收土地出让收入；是否擅自减免或同意缓交土地出让收入；是否以各种名义向用地单位返还或“借出”资金；2005年、2006年征收的土地出让收入是否按照国家规定及时缴入财政专户和国库；2007年征收的土地出让收入是否全额缴

入地方国库；土地出让金征收、管理和使用情况是否符合有关规定。

(五)供地后宗地使用情况。供地后是否存在擅自改变用途、容积率等规划条件的情况；经批准改变用途、容积率等规划条件后，是否重新签订合同并按照市场价补交土地出让金；供地后是否存在改变建设要求、规避土地有偿使用和招标拍卖挂牌出让的情况，有无经济适用房用地改变为商品房用地的行为。

三、专项清理的方法和步骤

清理工作采取自清自纠与逐级抽查相结合的方法，分四个步骤进行。

(一)动员部署。本通知下发后，各地监察、国土资源、财政、建设、审计部门要抓紧向本级政府报告，提请政府加强组织领导、明确具体要求。要结合本地区实际情况，研究制定实施方案，对专项清理作出具体安排。

(二)自清自纠。2007年12月31日前，各地按照本通知确定的范围、内容和要求进行清理，对供应的土地，逐宗从供地前的规划设计到供地后的建设管理的每一个环节进行全面清理。清理情况分别填报《宗地供应情况登记表》、《划拨用地统计表》、《协议出让用地统计表》、《招标拍卖挂牌出让用地统计表》、《2005-2006年国有土地使用权出让收支管理情况统计表》和《2007年国有土地使用权出让收文管理情况统计表》(见附件1至附件6)。

(三)重点抽查。2007年11月至2008年1月,监察部、国土资源部、财政部、建设部、审计署组成联合检查组对部分省(区、市)自清自纠情况进行重点抽查。省、地(市)两级要提前组织力量对所辖区域内自清自纠情况进行抽查。

(四)总结报告。自清自纠结束后,各省(区、市)监察、国土资源、财政、建设、审计部门要认真进行总结,共同起草清理工作情况报告,并于2008年2月28日前分别报送监察部、国土资源部、财政部、建设部、审计署。五部门汇总全国情况后,向国务院报送专项清理情况报告。

四、专项清理的有关要求

(一)加强组织领导,搞好协调配合。此次专项清理由监察部、国土资源部、财政部、建设部、审计署共同组织开展。五部门建立司(局)级工作协调机制,具体实施对专项清理的工作和政策指导。各地有关部门要加强组织领导,建立必要的协调机制和工作机构,既要按照职能划分各司其职,又要加强协作、相互支持和配合。对工作中遇到的重大问题,要共同研究处理;发现重大典型案件,要联合进行查处。

(二)讲究方式方法,注重工作实效。要突出重点,围绕是否将应当出让的土地作划拨处理、是否将应当招标拍卖挂牌出让的土地以协议方式出让、出让金的定价以及收文是否合法合规、以出让

或者划拨方式取得土地使用权后有无违反规定改变用途等规划条件四个主要环节进行清理。要加强对土地出让金征收、管理和使用情况的检查,注意通过清查用地单位的财务账目,发现地方政府有无违规使用土地出让金和非法低价出让国有土地使用权的问题。要逐一通过查资料、核账目、看现场等方式,对照检查宗地审批手续和供地方式与现行法律法规规定是否吻合、档案资料与土地实际利用情况是否吻合、应当缴纳土地出让金数额与财政部门实际收取数额是否吻合、土地出让金实际使用情况与政策规定的使用范围是否吻合、用地单位实际使用情况与土地部门用地要求是否吻合,务求搞清真实情况。

(三)加强监督检查,及时跟踪指导。监察部、国土资源部、财政部、建设部、审计署将根据各地工作进展,分两批对全国三分之一省(区、市)专项清理情况进行抽查,发现并纠正存在的问题。各省(区、市)监察、国土资源、财政、建设、审计部门要注意掌握各地工作进度,及时开展督查督办,指导和推动工作顺利开展。省、地(市)两级应当组织力量对所辖区域内自清自纠情况进行抽查,抽查面应不少于地(市)、县(市)总数的三分之一。对组织领导不得力、清理工作不彻底、整改纠正不到位的地方,要实施重点检查,跟踪督促落实。

(四)认真整改纠正,严肃责任追究。各地要严格执行法律法规,准确把握政策界限,认真负责地组织实施专项清理,防止出现搞形式、走过场和敷衍塞责、弄虚作假等行为;对发现的问题,要认真制定并落实整改措施,坚决予以纠正。对专项清理不认真、不按规定整改和纠正问题的,要严肃处理并追究有关责任人员的责任。各级监察机关要会同有关部门结合查处土地违法违规案件专项行动和土地出让企管理使用专项审计工作,及时梳理和发现案件线索,严肃查处违反土地利用总体规划和城市规划、非法低价出让国有土地使用权等违法违纪案件;要加强与各级治理商业贿赂工作机构的沟通与协作,注意发现和查处

权钱交易;行贿受贿的案件;要依法依规追究有关责任人员的纪律责任,涉嫌犯罪的要移送司法机关处理。违法违纪案件查处情况要填报《专项清理期间违法违纪案件查处情况统计表》(见附件7)。

附件略

中华人民共和国监察部
中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国财政部
中华人民共和国建设部
中华人民共和国审计署

二〇〇七年八月八日

关于领取 2006 年度土地估价师资格证书的通知

2006 年度土地估价师资格证书现已发到省协会,请各位新考取的土地估价师携带本人身份证到省协会领取。如委托他人代领,请代领人携带本人及该考生的身份证、委托领取的相关证明。

协会地址:济南市经十东路 157 号山东省知识产权局办公楼五楼

联系电话:0531-88581269

联系人:孙丕彦

山东省土地估价师协会秘书处

二〇〇七年八月七日

编者按：前一阶段，部分省的物价和工商部门下发文件，要求各类价格评估机构（包括房地产评估机构、资产评估机构、土地评估机构、旧机动车评估机构、工程造价评估机构、保险公估机构等）需经政府价格主管部门进行机构资质认定方可进行工商登记（或年检）。据悉，广东省房地产估价师与房地产经纪人学会、工程造价协会、土地估价师协会、资产评估协会对此提出了异议。最近，广东省人民政府法制办公室下发了《关于粤价〔2006〕167号及粤价〔2007〕4号文的处理意见》（粤府法函〔2007〕346号），对广东省物价局和工商行政管理局联合发布的该项规定提出了自行撤销的意见，现将该意见刊载如下，以供参考。

关于粤价〔2006〕167号及粤价〔2007〕4号文的处理意见

粤府法函〔2007〕346号

省物价局、省工商局：

省房地产估价师与房地产经纪人学会、工程造价协会、土地估价师协会、资产评估协会于2007年3月12日联合向我办提交《关于提请撤销广东省物价局粤价〔2006〕167号文及粤价〔2007〕4号文的函》，认为你们于2006年7月28日和2007年1月5日联合下发的《关于价格评估机构资质认定工作有关问题的通知》（粤价〔2006〕167号）和《关于进一步做好价格评估机构资质认定工作有关问题的通知》（粤价〔2007〕4号）两份文件，对我省境内的各类价格评估机构（包括房地产评估机构、资产评估机构、土地评估机构、旧机动车评估机构、工程造价评估机构、保险公估机构等）设定了设立登记及其前置性行政许可，违

反了《中华人民共和国行政许可法》的规定，提请我办对上述两份文件进行审查并予撤销。省建设厅于2007年6月13日向我办提交《关于提请撤销省物价局〔2007〕4号文的函》（粤建房函〔2007〕197号），也提出同样意见。

根据《广东省行政机关规范性文件管理规定》（省政府第93号令）的规定，我办对上述审查请求予以受理，并于2007年4月26日就两份文件有关问题征求你们（粤府法征〔2007〕32号）意见，你们分别于2007年6月6日、2007年6月4日复函我办（粤价函〔2007〕259号、粤工商企函〔2007〕145号）。根据国家有关法律法规，我办对粤价〔2006〕167号和粤价〔2007〕4号两份文件进行了认真研究，现提出如下处理意见：

一、关于文件的制定发布问题。

两份文件以省物价局、省工商局的名义发布，对我省“从事涉及国家利益、公众利益的各种有形财产和无形财产及有偿服务估价业务的价格评估机构”具有普遍约束力，并且可以反复适用，因此属于《广东省行政机关规范性文件管理规定》第二条第一款规定的部门规范性文件。根据《广东省行政机关规范性文件管理规定》第十二条、第十八条的规定，部门规范性文件应当报经同级政府法制机构审查并在规定载体上统一发布。经查，两份文件均未经我办审查，也未经《广东省人民政府公报》发布，按照《广东省行政机关规范性文件管理规定》第十八条的规定，应属无效，不得作为行政管理的依据。

二、关于文件的内容问题。

(一) 目前对于各专业评估机构（房地产、土地、资产、工程造价等），国家均有相应法规就其资质管理作出规定，上述机构是否应再按照国家发展改革委第32号令的规定实施价格评估机构资质认定，属于国务院部门规章之间的适用问题，如有不同意见，应向国家相关部门反映。

(二) 根据《公司登记管理条例》（国务院令 第156号）第二十条第四款和第二十一条第四款《企业登记程序规定》（2004年国家工商行政管理局第9号

令）第七条第二款、《公司登记管理若干问题的规定》（1998年国家工商行政管理局第83号令）第五条第三款、《企业年度检验办法》（国家工商行政管理局第23号令）第七条等的规定，只有在法律、行政法规和国务院发布的决定设定企业登记前置许可的前提下，企业注册登记申请人才有义务在申请注册登记和办理年度检验时向企业登记机关提交有关前置许可证件或批准文件。法律、行政法规和国务院发布的决定以外的其他规范性文件，不得成为各级企业登记机关将某一行政许可项目作为登记前置许可项目处理的依据。你们发布的两份文件，规定了各类价格评估机构需经政府价格主管部门进行资质认定后方可进行工商注册登记和办理年检，依据的是国家发展改革委的部门规章，其法律依据不足，应予纠正。

综上，根据《广东省行政机关规范性文件管理规定》第十八条和第二十四条的规定，请你们自收到本函之日起10个工作日内，自行发文撤销粤价[2006]167号及粤价[2007]4号两份文件，并将相关处理文件抄送我办。

广东省人民政府法制办公室

二〇〇七年六月十九日

2007 年全国土地估价师资格考试 报名工作顺利结束

根据《关于组织 2007 年全国土地估价师资格考试工作的通知》（国土资厅发[2007]79 号）的要求和省国土资源厅的委托，山东省土地估价师协会组织了全省土地估价师资格考试报名工作，在各市国土资源局的大力配合下，于 2007 年 8 月 1 日顺利完成了山东考区的报名汇总工作。经汇总，我省 2007 年全国土地估价师资格考试报名人数为 1187 人，

其中新报名考生 447 人，续报考生 740 人，总报考科目数达 4100 门。

由于距上一年度考试时间较近，本次考试报名人数较 2006 年度有所减少。今年是全面贯彻落实《土地估价师资格考试管理办法》的第一年，今后考试时间将会相对固定，便于考生复习准备。

考试的相关信息，协会将及时登录在网站上。

实践考核办法加快起草步伐

（摘自中国土地估价师协会网站）

据悉，根据国土资源部 2006 年 35 号令《土地估价师资格考试管理办法》第二十条规定，由中国土地估价师协会制定的《土地估价师实践考核与执业登记办法》经过多次组织专家讨论、广泛

征求了各方意见，现已由协会评估条例规章起草工作小组（简称“起草小组”）正式提交协会秘书处。

据介绍，2007 年 6 月 22 日下午，协会起草小组组织专家对《土地估价师

实践考核与执业登记办法》（草案第六稿）进行讨论。专家等对协会如何掌握、了解参加实践考核的考生在2年的实践期间学习、实践等各方面情况进行了热烈讨论与分析。会后形成草案第七稿。

2007年7月3日，协会秘书处全体工作人员就《土地估价师实践考核与执业登记办法（草案第七稿）》进行讨论，

旨在研究实践考核办法的实操性，以便秘书处各部门在执行过程中做好衔接工作。经过讨论一致认为：此草案具有较强的可操作性，但仍需更详细的辅助说明文件指导考生，在个别条款上再次修改后方可成文。

日前，协会秘书处正面向全国征求意见，实践考核工作将于下半年开展。