

山东省土地估价师协会

会 刊

第 8 期

山东省土地估价师协会第二届会员代表大会专刊

2010 年 4 月 9 日

目 录

山东省人民政府副省长才利民贺信·····	01
山东省土地估价师协会第二届会员代表大会顺利召开·····	02
山东省土地估价师协会会长张庆坤在协会第二届会员代表大会上的讲话·····	04
山东省国土资源厅副厅长王玉志在协会第二届会员代表大会上的讲话·····	11
山东省土地估价师协会第一届理事会工作报告·····	13
山东省土地估价师协会第一届理事会财务报告·····	21
山东省土地估价师协会章程·····	23
山东省土地估价师协会会费管理办法·····	28
山东省土地评估中介机构注册办法·····	29
山东省土地评估中介机构年检办法·····	31
山东省土地估价师注册办法·····	33
山东省土地估价师协会组成名单·····	35

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

贺 信

欣悉山东省土地估价师协会二届一次会员代表大会召开，我谨代表省政府表示热烈的祝贺！并向同志们致以亲切的问候！

土地估价行业作为市场经济活动中不可替代的专业化中介服务行业，在配合土地使用制度改革、培育规范土地市场、建立完善土地市场体系等方面发挥着越来越重要的作用。省土地估价师协会成立以来，做了大量卓有成效的工作，在加强行业管理和制度建设、队伍建设中取得了显著成绩，为城市建设、企业改制、土地交易、司法鉴定等领域提供了专业化的支持和服务，为全省经济社会发展做出了积极贡献。

当前，我省正处在重要战略机遇期，国土资源管理面临新的形势、新的任务，也为土地估价行业发展带来了新的机遇，提出了更高的要求。希望协会以这次大会为契机，在新一届理事会的领导下，进一步解放思想，与时俱进，开拓创新，以诚信建设为主线，以提高执业质量为基点，全面加强行业建设，不断提升社会公信力，努力把山东土地评估行业建设成为深受社会尊重、享有诚信声望、无愧于市场经济的社会中介行业，为建设经济文化强省、在新起点上实现富民强省新跨越做出新的更大的贡献！

祝大会圆满成功！

祝同志们身体健康，阖家幸福，工作顺利！

才利民

二〇一〇年三月二十七日

山东省土地估价师协会 第二届会员代表大会顺利召开

2010年3月27日，山东省土地估价师协会第二届会员代表大会在济南隆重召开，出席会议的人员共计300余人。山东省人民政府才利民副省长向大会发来了贺信。省国土资源厅、省民政厅、中国土地估价师协会的有关领导参加了会议。中国土地估价师协会副会长秦海荣、山东省国土资源厅副厅长王玉志、山东省民间组织管理局副局长徐建国、吉林省国土资源厅副厅长李澎渤、山东测绘学会副会长、秘书长曲荣鹏到会指导、祝贺。省内外20家社团组织向大会发来贺信。会议由刘祥元同志主持。

会议选举产生了协会第二届理事会、常务理事、会长、副会长、秘书长，并决定了副秘书长、各专业委员会的人事事项。召开了二届一次理事会、二届一次常务理事会。听取了山东省土地估价师协会第一届理事会工作报告和财务报告，审议通过了修订后的《山东省土地估价师协会章程》、《山东省土地估价师协会会费管理办法》、《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》、《山东省土地估价师注册办法》等。

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同志代表协

会第二届理事会发表了重要讲话，就协会今后工作提出了八点意见：一是要理清思路，明确全省土地评估行业发展目标；二是要深入调研，做好全省土地评估行业发展规划；三是要开拓思路，创新完善土地估价师协会管理体制；四是要加强诚信体系建设，营造良好市场环境；五是要加强评估机构自身建设，促进评估行业科学发展；六是要开展学术交流与沟通，提高技术支撑能力；七是要加强评估队伍建设，全面提升执业质量；八是要加强协会自身建设，提高服务能力和水平。

王玉志副厅长到会做了重要讲话，肯定了协会成立以来取得成就，并就进一步做好山东省土地估价师协会工作提出了三点要求：一是要科学定位，充分认识土地估价师协会肩负的历史重任，发挥协会智力密集、技术密集、管理灵活的优势，围绕土地市场管理中的热点、难点问题，提出意见和建议，为经济社会平稳较快的发展提供良好的中介服务；二是要强化功能，充分发挥土地估价师协会的职能作用，严格估价机构注册管理，加强估价师队伍建设，提高估价师队伍素质，维护评估市场环境，为政府管理提供决策依据；三是要规范管

理，推进土地估价师协会健康发展。要强化制度建设、协会办事机构和人员队伍建设、财务管理制度建设，加强和改进会员服务工作，强化为会员服务的办

会意识，增强协会对会员的吸引力和凝聚力。

二〇一〇年三月二十七日

张庆坤同志在山东省土地估价师协会 第二届会员代表大会上的讲话

(2010年3月27日)

各位领导、各位来宾、各位代表：

山东省土地估价师协会第二届会员代表大会，在全体与会同志的共同努力下，圆满地完成了大会各项议程。大会审议通过了第一届理事会工作报告、财务报告和协会章程修订案以及会费管理办法；选举产生了新一届理事会、常务理事会议以及协会会长、副会长和秘书长等协会领导集体；讨论通过了土地评估中介机构注册办法等修订案；研究了新一届协会工作任务及2010年工作要点。可以说，本次大会内容丰富、会风民主、富有成效，达到了预期目标。在此，我代表第二届理事会，向各位代表的辛勤工作表示衷心感谢！

国土资源部、省政府及有关部门非常重视山东省土地估价师协会和土地评估中介组织的发展，才利民副省长百忙之中向大会发来贺信，充分肯定我省评估行业取得的成绩，对行业的发展提出了殷切期望；中国土地估价师协会的领导亲自出席大会并作重要讲话；省国土资源厅副厅长王玉志同志、省民间组织管理局副局长徐建国同志亲自到会指导；各兄弟学会、协会热情支持，纷纷到会祝贺或发来贺信，特别是吉林省国

土资源厅副厅长、吉林省土地估价师协会会长李澎渤同志亲自到会祝贺。我提议，让我们以热烈的掌声，对长期以来关心支持我省土地评估行业发展的各级各部门各有关方面领导，表示衷心的感谢！

自山东省土地估价师协会成立以来，第一届协会理事会在会长带领下，做了大量卓有成效的开创性工作，协会组织建设步入正规，日常工作走上制度化，教育培训与学术研究顺利展开，行业自律与执业环境不断改善，全行业呈现出良好的发展势头，为山东土地市场的规范发展和全省经济社会的平稳较快发展做出了积极贡献。在此，我提议，让我们以热烈的掌声对第一届理事会付出的努力与取得的成绩表示衷心感谢！

大会选举我担任新一届协会会长，这是各位代表对我的信任。我本人既感到光荣，又深知责任重大，我愿与理事会全体成员一道，按照国家和省关于培育和发展社会中介组织的要求，在主管部门的领导下，在中国土地估价师协会的具体指导下，积极进取，扎实工作，进一步推进我省土地评估行业的健康稳定发展。

下面，根据第二届常务理事会研究的意见，就今后工作谈几点意见。

一、理清思路，明确全省土地评估行业发展目标

根据现阶段我省土地评估行业的状况和面临的形势，未来一个时期，我省土地评估行业发展总的指导思想是：以科学发展观为统领，以服务经济社会发展为中心，秉承诚实信用，坚持规范管理与科学发展的理念，切实提升全行业执业水平和公信力，推动我省土地评估行业逐步实现规模化、专业化，把我省土地评估行业建设成为在全国具有较高水平和信誉的专业服务行业。

经过本届理事会全体成员的共同努力，逐步实现三个目标：一是探索一套适合我省土地评估行业发展的管理模式和自律机制，切实提高我省土地评估行业的执业能力和水平；二是引导土地评估中介机构建立科学的组织形式、治理结构和管理模式，达到机构管理的规范化、制度化；三是建设一支诚信执业、素质过硬的土地评估队伍，培养一批有影响力的土地评估专家型团队。

二、深入调研，做好全省土地评估行业发展规划

山东省土地估价师协会经过六年的发展，现已有团体会员 230 多家，个人会员 1100 余人。本届理事会将在全面总结六年来协会发展成绩与经验的基础

上，规划好未来几年的发展思路。围绕行业发展，提出我省土地评估行业发展的指导思想、发展目标、工作任务，制定推动行业科学发展的措施，确保行业前进有目标、发展有规划、规范有措施。一是全面分析我省土地评估市场潜力与空间，充分发掘发展潜力，大力拓展发展空间；二是全面了解我省土地评估机构现状，倾听会员呼声和要求，广集各方意见和建议，更好的为会员服务、为社会服务；三是广泛学习借鉴先进社团经验，切实加强协会自身建设，不断提高协会工作水平。广东、上海、吉林等兄弟省市土地估价师协会以及省内诸如注协、律协、拍协等行业协会有很多好的管理办法和先进经验，要通过制度比较、体制比较、行业比较、模式比较，推进协会体制、机制改革创新，实现管理工作与服务工作的规范化。

三、开拓思路，创新完善土地估价师协会管理体制

管理体制是协会生存和发展的根本保障，是协会建设和行业管理的重要内容。协会要通过不断创新完善管理体制，积极探索适合我省土地评估行业实际情况的管理模式，逐步形成沟通顺畅、管理有效、严格自律的运转体制。今后要着力在三个层面上创新完善管理体制，一是道德理念层面，要制定行约行规、行业理念，健全完善自律体系和信用体

系；二是监督约束层面，要建立和完善会员会籍、登记注册、信用评级、估价报告报备、抽查评议、培训教育、惩戒处罚、准入退出等制度。今年协会要对已有规章制度进行梳理，根据中估协已经发布实施的一系列办法、细则、指南、指引等，依据修改后的章程和当前土地估价市场的变化情况，结合我省实际提出制度建设规划，并抓好落实。已列入计划的《团体会员会籍管理办法》和《个人会员会籍管理办法》要尽快提出初稿，提交理事会讨论。三是协会组织机构层面，要进一步建立健全会员代表大会、理事会、常务理事、会长办公会等各项议事制度以及秘书处内部运行管理制度。

四、加强诚信体系建设，营造良好市场环境

土地评估行业的持续健康发展，离不开一个公平、合理、有序的评估市场环境。为此，要做好以下四方面的工作。

一是开展诚信教育。市场经济是以诚信为基础的法治经济，诚实是评估行业生存与发展的灵魂，是立业之基、力量之源；信用是中华民族的传统美德，更是土地估价师的安身立业之本。要坚持不懈地在全行业开展诚信教育，不断强化坚持职业操守、公正执业的理念，自觉增强诚实守信的执业意识。协会要积极推进土地评估市场的信用体系建

设，引导从业人员树立正确的价值观，提高会员的社会责任感，树立土地评估行业良好的社会形象，提高行业的社会公信力，使土地评估行业有声望，评估人员有尊严。

二是制定惩戒制度。为有效发挥市场和制度对土地估价师诚信激励和惩戒的双重作用，在教育、约束从业人员执业行为的同时必须辅之于必要的惩戒手段。要在完善行业自律监管体系的基础上，制定科学的监督检查标准和办法，建立监管联系人制度，通过严格的、规范化的监管工作，保障评估规程、规范、执业准则的有效执行，促进执业质量和职业道德水平的提高。

三是强化行业自律。为提高行业整体的自律能力、自律水平和自律效果，协会要加强并健全以“自我管理、自我约束、自我完善、自我发展”为主要内容的行业自律管理体制，规范评估机构和执业人员的执业行为。要顺应广大会员的要求，把制止行业不正当竞争作为协会工作的重点，禁止支付回扣、压价竞争、高估低评等不正当行为，对违反规定的机构和人员要加大惩戒力度。评估机构和执业人员要正确处理眼前利益与长远利益的关系，正确处理个人利益、一家利益与评估行业整体利益的关系。只有整个行业运作规范了、事业发展了，我们每个土地估价师、评估机构才能从中

获得最大的长久实惠和利益。

四是建立退出机制。协会必须切实履行好管理职责，严把行业准入关，对申请注册的机构和土地估价师所提交的资料进行严格审查，坚决杜绝虚假申请注册。要建立行业“黑名单”公示制度，对违规执业、不诚信执业及有其他不良行为的机构列入“黑名单”，记入其信用档案，并及时通过协会网站和其他媒体向社会公布。鼓励合法、有序的竞争，遏制恶性竞争，对不遵守行业规则、造成恶劣影响和严重损失的土地评估机构，要清理出土地评估行业，维护行业整体声誉和形象。

五、加强评估机构自身建设，促进评估行业科学发展

目前，我省土地评估行业相当一部分机构的规模较小，内部管理机制不健全，大多缺乏有效的质量管理和风险控制措施。协会要遵循市场经济规律和评估行业发展规律，积极引导评估机构不断加强自身建设，促进评估行业科学发展。

一是要督促评估机构完善内部管理制度。以提高各机构竞争力和可持续发展能力为目的，督促各机构进一步加强以质量管理、风险控制、民主决策、员工管理、利益分配、人才培养、劳动保障为主要内容的内部管理制度，促进评估机构内部管理实现制度化、规范化。

二是要开展资信等级评定活动。2008年中国土地估价师协会下发了《关于在全行业推广资信评级标准的通知》（中估协发〔2008〕31号），要求在全行业开展资信评级活动，中估协负责A级资信评级，省协会负责B级资信评级。开展资信评级是业内的大事，是促进土地估价行业健康发展的一项重要举措。省协会要修改完善现有的土地评估机构资信等级评定制度，建立机构资信档案，依据机构执业能力、执业水平、报告质量、职业道德、委托协议履行情况以及投诉举报等信息，对省内机构资信等级进行综合评定，并把资信等级、报告评议结果和查实的投诉举报等信息记入机构资信档案，通过协会网站向社会披露，供社会查询监督。

三是要建立土地估价报告抽查评议制度。从今年开始要实行机构季度业绩清单定期向省国土资源厅备案制度，协会将根据省厅要求和委托，对各机构季度业绩清单进行随机抽查，组织专家进行评议打分，评议结果将通过省厅和协会网站向社会发布。为此，要尽快建立专家库和评议标准、方法，确保抽查评议工作客观公正，达到激励先进、鞭策落后的目的。协会今年也要开展优秀土地评估报告评选工作，将评选的优秀土地评估报告编撰成册，印发给各机构供参考学习使用，促进我省评估机构土地

估价报告总体质量和水平的提升。

四是不断拓展服务领域。目前我省大部分土地评估机构业务单一，普遍面临较大的发展压力。协会要加强与有关部门协调沟通，协助评估机构在巩固已有市场和关注原有业务的同时，积极参与城镇基准地价标定地价更新、城市地价动态监测、土地集约利用评价、土地开发整理规划等方面的业务，进一步拓展土地评估服务领域。

六、开展学术研究与交流，提高技术支撑能力

土地评估行为属于知识经济范畴，有别于一般的传统第三产业。协会和广大会员单位要更好地服务于社会，更好地获得社会的尊重，就必须加强理论与实践的学术研究，提高土地估价的技术支撑能力。对此，今后协会应着重做好以下四个方面的工作。

一是举办学术研讨会。随着经济社会的快速发展，近几年土地评估业务陆续出现了一些新情况、新问题，如地下空间使用权评估、划拨土地使用权评估、集体土地使用权评估等有别于常规评估的特殊情况，这就要求协会组织开展土地评估的学术研讨活动，指导会员有效处理热点问题、疑难问题。

二是开展专题攻关与研究。2008年中估协组织的《估价机构法人治理结构及内部抗风险管理研究》、《土地估价业

务成本测算与收费标准研究》等六项课题通过评审，有的课题成果已在远程继续教育中以视频课件方式发挥了作用。今后，我们将借鉴中估协的做法，向会员单位征集研究题目及方案，组织专家评审后，列入协会学术研究计划，委托会员单位具体承担项目研究工作。项目完成后，要组织验收鉴定、申报奖励、发表成果及推广应用。协会要在总结课题研究试点的基础上，研究制定课题管理规则，从而形成从课题申报、立项、实施、验收、经费补助、课时认定、机构评级加分到成果应用的一整套体系和规定，以提高我省土地估价的研究能力和水平。

三是加强行业合作与交流。采用走出去和请进来等多种形式，拓展与相关行业、部门的沟通和联系。协会要听取评估报告使用单位如国土、国资、法院、金融、税务、证券、政府投融资公司、大中型企业等部门和单位的意见，有针对性地发现和查找我们土地评估行业服务存在的问题及需改进的地方。要加强与兄弟省市土地估价师协会的联系和交流，鼓励和支持我省有影响的机构与省外机构开展业务合作和技术交流。适时组织会员走出去，到省外、国外开展学习交流。

四是办好“一刊一网”。协会要加强会刊和网站的建设，让会员获得更多更

及时的信息，享受更多的会员权利。要积极利用“一刊一网”这两个平台，及时把国家和我省最新出台的相关政策法规通过网站提供给广大会员。要积极开展行业宣传，广泛宣传我省土地评估行业健康、和谐、诚信、进步的精神风貌，宣传注册土地估价师在市场经济建设中所做的贡献，介绍行业的发展成果，扩大行业的社会影响力，为行业的发展争取有力的舆论支持。

七、加强评估队伍建设，全面提升执业质量

土地评估是智力密集型的行业，行业要想得到社会的认可，就必须培养一支高素质、高水平的执业队伍，协会在这方面要有所作为。

一是建立健全队伍培训机制。要认真分析我省土地估价师队伍人员素质现状，借鉴其他中介行业的经验，提出土地估价师在专业知识、专业技能和职业道德等方面的职业要求，建立健全能够满足我省土地评估市场发展需求的评估队伍培训机制。要把注册土地估价师考试、土地估价师继续教育、土地评估机构内部培训等相关学习培训活动有机结合，相互衔接，保持土地估价师学习培训的连贯性。要把队伍培训和人才培养纳入评估机构资信综合评价指标体系，引导评估机构通过多种形式、多种渠道加强队伍培训。要依托专业院校和大型

评估机构，尽快建立一支高水平且相对稳定的师资队伍，为提高队伍培训质量和水平提供支持。

二是努力创新继续教育形式。协会要总结开展继续教育的经验，突破原有单一大会培训的方式，按照差别化、针对性、注实效、重质量的原则，不断创新继续教育的形式和内容。要向会员征集关于做好继续教育的模式和方法，鼓励有条件的高等院校和土地评估机构承办继续教育活动，使继续教育贴近估价师的实际需求，适合不同水平、不同岗位土地估价师参加，解决部分会员为完成学时数参加培训的问题，达到既能提高土地估价师能力和水平，又能提升协会威信的目的。

八、加强协会自身建设，提高服务能力和水平

协会秘书处是协会日常工作的办事机构，是会员实现行业自律管理的平台，也是会员之家。协会秘书处要顺应行业自律管理体制的要求，不断加强自身的机构建设和队伍建设，增强服务功能，提高管理水平，更好的承担行业建设与发展的艰巨任务，为行业的健康发展提供强有力的组织保障和体制保障。

一是加强协会队伍建设。秘书处要加强软硬件建设，加强工作人员专业能力、管理能力的培训，积极引进高水平专业人才，努力建立一支高效务实、懂

专业、会管理的团队。

二是为会员提供优质高效服务。要加强与会员的联络沟通，广泛听取会员的意见建议，了解掌握会员的实际需要，及时反映会员的正当诉求，切实维护会员的合法权益。要充分发挥政府与评估机构之间的桥梁纽带作用，及时研究总结土地评估行业存在的问题，向政府有关部门提出意见建议，切实为土地评估行业营造和谐发展的外部环境。为会员提供实实在在的帮助。

三是不断建立健全规章制度。要继续坚持民主办会原则和民主议事制度，建立重大事项集体讨论决策机制，对涉及行业发展、机构和会员重大权益的事项及时进行协商决策；建立协会常务理事会、秘书处和各专业委员会的工作规程，明确工作任务分工和责任；健全协会秘书处及其内设机构、人员的管理制度，完善办事规则，特别是完善涉及机构、会员权益的一些工作制度和规则，做到用制度管人、用制度管事、用制度管财，把协会为会员服务的宗旨落到实处。

四是提高信息化管理能力。我省的200多家机构和1000余名注册土地估价师分布在全省各地，而且始终处在动态变化之中，协会要做好服务管理工作，就必须尽快研究和开展行业管理信息系

统开发与应用。中估协已推出执业登记系统和年检系统，目前正在建设继续教育系统和估价报告备案系统。省协会秘书处要结合山东实际，组织有关力量尽快开发建立包括考试、注册、登记、年检、会籍管理、继续教育、资信评级、信用监管等主要内容的行业管理信息系统，达到既便于管理，又方便会员，还有利社会监督的效果。

五是加强协会标准化建设。围绕扩大协会影响力、提高行业社会认知度，加强协会标准化建设。要尽快开展会徽方案征集制作、会员登记发证、理事单位标牌评选颁发等形象建设工作，提高协会的凝聚力，塑造协会良好形象，扩大评估行业社会影响。

各位代表，我省土地评估事业正面临着前所未有的良好形势，土地估价师协会现在也面临着新的机遇和挑战。我相信，在各级有关部门的关心支持下，在全体会员的共同努力下，协会新一届理事会一定会不负重托，圆满完成各项任务目标，为推进我省土地评估行业的健康发展、规范我省土地市场秩序、促进我省经济社会平稳较快发展做出积极贡献。

祝各位会员、各位代表工作顺利，身体健康，阖家幸福！

谢谢大家！

王玉志同志在山东省土地估价师协会 第二届会员代表大会上的讲话

(2010年3月27日)

尊敬的各位领导、各位来宾，同志们：

非常高兴参加山东省土地估价师协会第二届会员代表大会。受徐景颜厅长委托，首先，代表山东省国土资源厅对新一届理事会的产生和新当选的协会领导表示热烈的祝贺！向莅临本次盛会的各位领导、各位嘉宾和朋友们表示热烈的欢迎和衷心的感谢！对大家多年来对山东省土地估价师协会的大力支持表示衷心的感谢！

山东省土地估价师协会是省国土资源厅管理的八个协会、学会之一。自成立以来，理事会以服务土地估价企事业单位和政府管理为宗旨，认真履行职能，为推动我省土地估价事业的发展作了卓有成效的工作，发挥了重要作用。新一届理事会成员不断壮大，包括土地估价行业的龙头企业、国土部门分管局领导以及大专院校的知名专家，具有广泛的代表性，这将对协会的发展起重要的作用。

刚才，张庆坤副厅长作了非常重要的讲话，非常全面，也很到位。听了后很受鼓舞，也很受启发。下面就进一步做好土地估价师协会工作提几点意见，供大家参考。

一、科学定位，充分认识土地估价师协会肩负的历史重任

地价水平是土地市场的晴雨表，地价管理则是规范土地市场的重要方面。当前土地市场，尤其是房地产市场十分活跃，“地王”现象频频发生，政府地价管理的任务非常艰巨。土地估价师协会作为政府部门管理的助手、联系社会的桥梁和纽带，对调控土地市场、规范土地交易行为、行业自律、维护企业公平竞争、形成健康有序的土地估价市场都有重要的意义。土地估价师协会要找准定位，肩负起重要责任，发挥协会智力密集、技术密集、管理灵活的优势，围绕土地市场管理中的热点、难点问题，提出意见和建议；要立足服务，维护权益，杜绝土地估价行业恶性竞争，为经济社会平稳较快的发展提供良好的中介服务，促进土地估价事业健康发展。

二、强化功能，充分发挥土地估价师协会的职能作用

土地估价师协会是厅属协会中落实职能最到位的一个，要利用这一优势，充分发挥职能作用。张厅长在讲话中已经讲得很到位了，我简单的重复几句，一是严格估价机构注册管理，对不符合

条件的机构一律不予注册。二是加强估价师队伍建设，组织好估价师考试及培训，提高估价师队伍素质。三是强化行业自律，维护评估市场环境。四是加强监督，维护权益，坚决杜绝恶性竞争。五是搞好政策、方法、技术研究，为政府管理提供决策依据。六是加强交流合作。要通过上述职能的落实，真正发挥土地估价师协会的作用。

三、规范管理，推进土地估价师协会健康发展

一是强化制度建设。健全和完善理事会会议制度、财务管理制度、会费收缴制度、分支机构管理制度、重大事项报告制度、考核奖励制度等基本制度，从领导体制、工作机制和办事程序上切实保证民主办会原则的落实，真正体现民主决策、民主管理和民主监督。二是加强协会办事机构和人员队伍建设。社团办事机构的工作人员要逐步实行以专职为主、专职与兼职相结合、固定用人

与流动用人相结合的用人机制。努力培育一支专业化和专职化的协会干部队伍。三是严格财务和资产管理。要加强和规范经费收支管理，健全完善财务管理制度，合理用好每一笔经费，充分发挥其服务会员的功能和效率。要强化资产管理，明晰资产产权关系，划分财产性质，建立责、权、利明确的资产管理制度，规范管理，有效经营，防止资产流失。四是加强和改进会员服务工作。协会要树立以会员为主体、强化为会员服务的办会意识，把会员满意不满意作为衡量协会工作好坏的根本标准，努力增强服务能力和手段，增强协会对会员的吸引力和凝聚力。

我们相信，在新一届理事会的正确领导下，山东省土地估价师协会一定能够加强与兄弟协会、学会的联系，取长补短，做强做优，各项工作迈上一个新的台阶。

山东省土地估价师协会 第一届理事会工作报告

潘光明

(2010年3月27日)

各位代表：

今天，我向大会作第一届理事会工作报告。请各位代表审议。

经山东省民政厅批准，山东省土地估价师协会于2003年4月8日正式成立。6年多来，在省国土资源厅、民政厅的正确领导下，在中国土地估价师协会的正确指导下，在各有关部门和单位以及广大会员的大力支持下，顺利诞生、稳步发展、逐渐壮大。协会工作以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，以科学发展观为统领，认真贯彻落实中央和省一系列的有关方针政策，坚持服务会员的宗旨，坚持改革创新，积极引导和鼓励土地评估中介机构理清发展思路、扩大服务领域，维护会员的合法权益，努力开创协会工作的新局面，提高了土地评估行业的社会认知度，发挥了土地评估行业在经济社会活动中的应有作用，为促进山东经济社会发展做出了应有的贡献。与此同时，我省的土地评估队伍也在不断发展壮大，从2004年至今，全省注册土地评估中介机构由145家发展到226家，其中，在全国范围内执业机构由14家发展到28家；全省土

地估价师人数由1399人增长到2293人，其中，注册执业土地估价师由687人增长到1064人。

一、加强协会组织制度建设，为协会长远发展奠定基础

(一)加强协会组织机构建设。2002年，国土资源部改革土地估价人员和机构监督管理方式，土地行政主管部门不再评定土地评估机构的资质等级，土地估价机构和土地估价师实行行业协会注册制度。适应改革要求，省土地估价师协会建立健全相应的内设机构，专门设立了组织委员会、学术委员会、教育委员会、鉴定委员会等四个专业委员会，为协会各项职能的履行和各项业务的开展提供了组织保障。

为加强常务理事会的日常办事机构秘书处的建设，2004年，协会面向社会公开招聘了3名工作人员，租赁了办公场所，配备了必要的办公设备，为协会日常工作的顺利开展提供了必要的条件。为规范秘书处的工作，协会还出台了《山东省土地估价师协会秘书处基本工作规则》，对秘书处的每个人员定岗定责，确保秘书处工作正常运行，严格履

行职责，为土地评估中介机构和从业人员切实搞好服务。

（二）制定完善行业管理制度。制度是行业健康有序发展的基础。为了加强土地评估机构诚信建设，形成有效的行业自律机制，提高土地估价行业社会信誉，保证土地估价结果的客观、真实和公正，根据国土资源部、中国土地估价师协会有关规定，结合我省实际，协会制定出台了一系列管理制度。2005年，协会一届二次会员代表大会暨一届二次理事会上通过了《山东省土地评估中介机构注册办法》和《山东省土地评估中介机构年检办法》，对机构注册和年检做出了明确规定。2008年，协会根据中国土地估价师协会的有关文件精神，又对评估机构的名称进一步做出规范要求。这些文件的出台，初步构建起我省土地评估行业自律管理的基本制度框架。

为了加强协会自身建设，规范协会管理工作，借鉴省内外经验做法，先后研究、起草制定了《山东省土地估价师协会财务管理办法》、《山东省土地估价师协会会议管理办法》、《山东省土地估价师协会档案管理办法》、《山东省土地估价师协会接待工作办法》、《山东省土地估价师协会信访工作暂行办法》、《山东省土地估价师协会印章管理办法》等有关文件，并在协会第二次常务理事会

上审议通过。

二、强化日常基础性工作，着力提高协会服务水平

（一）认真开展土地评估中介机构和土地估价师的注册工作。土地评估中介机构和土地估价师的注册、变更事项作为协会日常工作，是土地估价行业自律管理的重要手段，也是协会服务的重要窗口，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。协会成立以来，认真贯彻国家政策，紧跟行业发展步伐，探索管理方法，逐步建立健全起一套行之有效的日常工作程序和办法，对机构申报设立和变更注册、土地估价师执业注册等工作，严格按照秘书处核查初审、会长办公会研究、媒体公示、注册发证等程序办理。坚持公开、公正、公平原则，坚持集体决策制度，自觉接收社会监督。对新申报机构在网站和国土资源导报进行公示后，无异议的予以办理注册。从2008年6月开始，协会对新申请注册土地估价师的基本信息在网站上公示10天，无异议的到协会签署诚信执业承诺书后方可注册执业。通过严把准入关，基本从源头上杜绝了虚假注册情况的发生。

（二）扎实开展土地评估中介机构年检工作。对土地评估中介机构和土地估价师的管理是一个长期的过程，除了要严把准入关外，还要对机构进行跟踪

管理，做好日常监管工作。按照《山东省土地评估中介机构年检办法》规定，每年5月份开展年检，对全省的土地评估中介机构上一年度执业情况进行审查，对存在违规执业等问题的机构提出整改意见，对限期不整改的注销其土地评估资质，确保年检不走过场，以维护我省土地评估行业的正常秩序和正常环境。

（三）保质保量完成执业登记。根据中国土地估价师协会下发的《关于开展全国土地估价师执业登记管理工作的通知》的要求，从2008年3月10日起，对土地估价师进行执业登记，建立全国统一的执业土地估价师信息库。据此，协会在全省范围内开展了土地估价师执业登记工作，工作量大，时间紧，难度大，但秘书处克服了诸多困难，及时有效、保质保量地完成了这项任务，为执业土地估价师队伍规范化管理工作打下了良好的基础。

为加强协会信息化建设，2004年，山东省土地估价师协会开通了网站并不定期印发内部会刊，充分利用这两个平台，登载国家政策法规、地方性规章及规范性文件，为会员提供信息服务，方便了协会内部信息沟通与交流。从2005年起，对新注册的土地评估中介机构和注册土地估价师都在协会网站上进行了公示，接受社会和广大会员的监督。

三、开展培训教育研究活动，提高队伍业务素质

（一）组织多种形式继续教育活动。

继续教育培训是提升土地估价师业务能力和素质的有效手段。根据中国土地估价师协会规定，执业土地估价师必须参加继续教育培训，并且每五年不得少于100个学时。为了保证我省土地估价师及时方便的接受继续教育，协会按照讲实效、重质量的原则，每年举办2期土地估价师培训班，邀请有关部门领导、大专院校的专家、教授以及资深土地估价师，就国家政策，行业法规，评估难点等问题进行集中授课。另外，还根据新老土地估价师的不同层次，有针对性的实行差别化培训，对刚考取土地估价师资格的学员，着重进行基本估价理论知识、案例方法和执业操守的培训；对已经具有一定执业经验的学员，侧重于拓展知识领域、提升估价理论的培训。我省的培训活动均按照要求纳入中国土地估价师协会年度培训计划。截止2009年底，协会共组织继续教育培训班15期，累计培训人数5440人次，核准学时123355个。

（二）组织学术交流活动。为了提高土地估价队伍的执业和理论水平，协会积极鼓励广大会员参与理论研究和技术创新，在协会成立大会和一届二次会员代表大会上分别进行了论文交流活

动，就土地估价综述、国内外比较研究、土地估价基本理论及新理论、估价方法应用及其创新、估价实务经验总结、土地市场研究、中介机构发展与管理、中介机构队伍建设、土地估价政策、土地估价法规等进行了研讨交流。部分优秀论文经省协会推荐，参加了“中国土地估价师协会成立十周年国际学术研讨会”，其中有3篇论文入选中国土地估价师协会汇编的《土地估价与地价管理—执业土地估价师论文集》。

为了学习国外和省外先进评估理念和行业管理经验，协会还于2007年10月和2008年8月，分别成功组织了赴欧洲和赴内蒙古的考察培训活动。

（三）开展研究热点、难点问题。

协会鼓励会员围绕土地评估实践中出现的热点、难点问题开展课题研究，提高解决行业技术难题的能力，并为政府决策提供技术支持。如：2001年—2003年，山东颐通土地房地产评估测绘有限公司等单位参与了省国土资源厅领导组织的“山东省城镇土地分等与基准地价平衡研究”课题，该成果对指导全省首轮城市基准地价更工作新起到了指导作用，并获得了山东省科技进步二等奖；2005—2007年，山东正衡土地房地产评估有限公司参与了省国土资源厅组织开展的“山东省征地区片综合地价”研究制定工作，其成果已作为省政府办公厅文件

发布实施；2006年，山东仁和土地房地产评估咨询有限公司开展了“房屋拆迁中涉及土地补偿价格评估理论与方法研究”的课题研究，该成果获得省厅科学技术二等奖；2008年，青岛衡信不动产评估咨询有限公司参与了《开发区土地节约集约利用研究》课题，这项研究成果对于开发区的合理发展将具有重要意义。另外，还有不少机构和土地估价师积极开展有关方面的理论探索和课题研究，为我省土地估价工作的理论和方法研究做出了贡献。

通过几年来的不懈努力，我省土地估价师队伍的整体素质不断提高，涌现出一批优秀的土地估价师，在中国土地估价师协会认定的全国首批125名资深土地估价师中，我省有5名同志入选，由此在一定程度上反映了我省土地估价师队伍的理论和实务水平。

四、积极配合主管部门，抓好土地估价行业监管和行风建设

（一）做好土地估价师考试的考务工作。为了切实做好土地估价师的资格考试工作，协会密切配合省国土资源厅土地利用处，按照国土资源部和省国土资源厅对土地估价师资格考试工作的要求，严谨组织考务工作，圆满地完成每次考试任务。自协会成立以来，共组织5次土地估价师资格考试，累计6000余人报考，有1283人考试合格取得土地估

价师资格。我省历年报名人数和考试合格人数均位于全国前列，得到中国土地估价师协会的好评。

（二）做好土地估价师资格证书换证工作。根据中国土地估价师协会《关于组织换发〈土地估价师资格证书〉有关事项的通知》规定，2006年土地估价师旧证停止使用，需要换发有效期为20年的新证。协会收到通知后，积极配合省国土资源厅土地利用处开展这项工作。按照文件要求，对每个土地估价师逐个核对学时，核实检查报表内容，严格审查汇总名单。为了加快工作进度，顺利办好新证，协会委派专人协助中估协秘书处帮助具体工作，在较短时间内保质保量地完成了这项任务。

（三）开展土地评估中介机构专项治理。几年来，协会积极配合省国土资源厅和中国土地估价师协会，开展了三次大的行业治理活动。一是行业清理检查。2003年，国务院办公厅下发[2003]101号文件，提出对评估机构开展一次清理检查，国土资源部和省国土资源厅分别下发168号文件，协会大力配合行政主管部门开展了这项工作。针对土地评估机构的执业资格及内部管理制度建设情况、土地评估机构脱钩改制情况、土地评估机构及其人员的执业质量情况等进行检查。通过检查进行整改，使一大批机构走向规范化运行轨道。二是开

展行业诚信百日活动。2005年，按照中国土地估价师协会《关于开展加强行业诚信建设，净化土地估价市场百日活动的通知》精神，协会部署开展了土地评估中介机构自查自纠活动，对自身发展中存在的问题进行改正，完善内部管理制度，规范执业行为，真正做到人员脱钩、财务脱钩、业务脱钩，对发展中存在的问题提出整改意见，并规定了整改期限。三是开展治理商业贿赂专项工作。2006年，根据国家和省国土资源部门以及中估协关于开展治理商业贿赂专项工作的要求，协会下发了《关于开展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》，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，配合完成宣传教育、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。通过这次活动，提高了从业单位和人员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，提高了全省土地评估队伍的政治素质。

另外，通过信访举报等渠道，了解到部分机构存在脱钩不彻底、注册土地估价师人数达不到规定要求、法定代表人不符合规定资格等问题，协会逐一进行核实、限期整改，经整改仍不符合规定的机构，经研究确认后坚决予以注销。

截止 2010 年 3 月，协会共注销土地评估中介机构 25 家，注销土地估价师 151 名，严格维护了我省土地评估行业的正常秩序和环境。

五、严格执行财务制度，管好用好协会经费

在协会财务管理方面，严格执行《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、效能的原则进行管理。在收入方面，严格依法依规进行，主要以会费收入为主。在支出方面，坚持重大支出集体研究决定、日常开支严格按制度办事，财务报销严格按照规定程序办理，每张单据必须由经办人、秘书长、会长签字才能报销。财务收支情况基本按照规定，定期向常务理事会和理事大会报告。

自 2003 年 3 月至 2009 年年底，协会共收入 576.57 万元，同期支出共计 387.08 万元，收支结余 189.49 万元。

自协会成立以来，先后经历了 2005 年山东省审计厅组织的财务审计、2008 年年山东省民政厅组织的 2005-2007 年度财务审计、2009 年山东省财政厅专项审计、2010 年 1 月省国土资源厅组织的协会换届财务审计。通过审计，使协会财务管理不断得到改进和规范。多次审计结论基本肯定了协会财务工作符合国家和省有关法律政策规定，没有出现违

法违纪问题。

六年多来，我省土地评估队伍不断发展壮大，不少同志通过考试取得土地估价师资格；土地评估机构数量逐步增多，实力不断增强。随着我省国土资源管理事业的发展和土地有偿使用制度改革深入，不少土地评估中介机构的评估业务范围逐步拓展延伸，开展了土地集约节约利用评价、农用地估价、城镇基准地价评估、城市地价监测、征地区片综合地价评估等，为促进地价管理制度建设，推动土地市场的健康发展，促进土地资源的节约集约利用，防止国有土地资产的流失发挥了积极的作用，为我的经济社会发展做出了重要的贡献。5.12 汶川地震发生后，我会在第一时间发出了赈灾倡议书，号召会员迅速行动起来，为四川地震灾区捐款捐物，帮助灾区人民渡过难关，重建家园。全省土地评估中介机构在短短几天时间里，就累计捐款 385605 元，这其中绝大多数人又通过特殊党费 and 其他方式进行了多次捐助。这次活动，体现了土地评估队伍的社会责任感，树立了土地评估行业的良好社会形象。在此，我代表山东省土地估价师协会第一届理事会，向为山东经济社会发展做出积极贡献的土地评估机构和土地估价工作者表示衷心的感谢和诚挚的敬意！

六、几点体会

(一) 坚持为会员服务宗旨,是办好协会的根本。山东省土地估价师协会是我省土地估价师自愿联合起来组成的自律性社会团体,是广大会员的家,协会应当摆正位置,要在遵守国家法律、法规及有关行业政策的基础上,多为会员着想,多听取会员的意见,多维护会员的权益,只有得到广大会员的拥护和支持,协会才能有更长远的发展。

(二) 坚持务实创新,是办好协会的基本动力。协会作为专业性的社会团体,集中了一大批土地评估行业甚至跨行业的专业技术队伍人员,这是我们的巨大财富。协会必须充分发挥他们的作用,及时提出、研究行业发展中出现新情况,有针对性地解决行业发展中出现的热点、难点、焦点问题,坚持改革创新,反对墨守成规,适时转变观念,才能引领土地评估行业队伍走上新的坦途,提高抗风险能力,并创造新的辉煌。

(三) 坚持依法依规办事,是办好协会的保障。没有规矩,不成方圆。《山东省土地估价师协会章程》就是我们的立会之本。协会成立以来一直按照章程和各项制度办事,从土地评估中介机构和土地估价师的注册、注销到继续教育培训班的组织,所有重要事情都要按照规定要求和程序办理,这样最大程度的减少了人为干扰因素,保证了客观、公正的结果。协会要根据行业发展的需要以

及我省不断变化的实际情况,及时对现有的规章制度进行补充、修改和完善,逐步建立起比较完整的自律制度体系。

七、存在问题和建议

在看到行业协会发展壮大的同时,还必须看到和承认协会工作中还存在一些问题并面临着一些困难。一是协会工作有待改进。虽然经过努力,我们的工作取得了一定成绩,但与广大会员的期望还有一定的差距,与广东、上海等省、市同行业协会以及本省先进的社团相比,我们有些工作还没做好。二是评估队伍执业水平有待提高。经过几年的发展,我省土地评估队伍不断壮大,机构和土地估价师数量位居全国前列,涌现了一批实力强、资信好的机构和具有较高理论素养能力的土地估价师,但也存在部分机构管理松散,从业人员素质较低,估价报告质量不合格等问题。对协会今后的工作建议如下:

(一) 改善协会的办公条件。目前协会临时租赁几间房屋办公,存在诸多不便。为了更好地开展协会工作,有必要适时解决办公场所。

(二) 加快培养一批土地评估权威性专家。对部分优秀土地估价师和土地评估中介机构法定代表人应重点培养,努力造就一批土地评估拔尖人才,逐步树立一批执业资信高、竞争能力强的品牌机构。

（三）加大与有关方面的协调工作力度。进一步解决机构从业中遇到的实际困难和问题，为机构发展创造良好的公开、公正、公平的外部环境，维护土地评估机构和土地估价师的正当合法权益，不断提升土地评估行业的社会地位。

各位代表，协会自成立以来，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。这是各级领导、社会各界关心支持的结果，也是广大会员和全体理事、常务理事共同努

力的结果。在此，我代表本届常务理事会和理事会，向关心、支持、帮助协会发展的有关领导、专家以及全体会员表示衷心的感谢！根据会议的安排，新一届协会理事会和常务理事会很快就要选举产生了。我们坚信，在协会新一届理事会和常务理事会领导下，协会的工作一定会搞的越来越好！协会的路子一定会越走越宽！协会的前途一定会越来越辉煌！

山东省土地估价师协会 第一届理事会财务报告

韩孟强

(2010年3月27日)

各位代表：

现在，我受山东省土地估价师协会第一届常务理事会委托，向大会做财务工作报告，请各位代表审议。

2003年协会成立以来，本着取之于会员、用之于会员以及从严、从紧、实用、效能的原则，协会严格执行《山东省土地估价师协会财务管理办法》，基本按照章程规定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、财务收支基本情况

(一) 收入情况

自2003年3月至2009年年底，协会共收入576.57万元。其中，会费收入425.70万元，占总收入的73.83%；培训及年检业务收入143.21万元，占总收入的24.84%；协会开办经费及利息收入等收入7.66万元，占总收入的1.33%。

(二) 支出情况

自2003年3月至2009年年底，协会支出共计387.08万元，其中职工工资和福利性支出等人员方面支出69.14万

元，占总支出的17.86%；固定资产及设备购置方面支出38.97万元，占总支出的10.07%；房租、车辆维护及水电费等方面支出39.40万元，占总支出的10.18%；办公用品、会议费、差旅费等公务方面支出79.34万元，占总支出的20.50%；邮电费、交通费等方面支出41.93万元，占总支出的10.83%；培训费用、营业税及附加税等支出106.57万元，占总支出的27.53%；接待餐费方面支出4.76万元，占总支出的1.23%；其它项目支出6.97万元，占总支出的1.80%；

截至2009年12月31日，协会收支结余189.49万元。

二、考试专项经费收支情况

全国土地估价师考试工作由协会配合省国土资源厅主管业务处室进行。自2006年开始，按照山东省物价局、财政厅《转发国家发展改革委、财政部〈关于土地估价师考试收费标准及有关问题的通知〉的通知》（鲁价费发[2005]62号）文件的规定收取考试考务费，执行“收支两条线”的行政事业性收费标准，标准为每人每科65元（其中上交中估协

15元)。经省国土资源厅与省财政厅、物价局协商，同意使用协会账户为考试专项经费收支账户，协会受省厅委托对全国土地估价师资格考试收费进行了代收代支工作。

自2006年至2009年，协会共收取考务费73.99万元，考试费用总支出为45.65万元，目前，考试专项经费结余28.34万元。另外，2009年度的考试考务费已收缴财政专户，应拨入协会账户考务费19.61万元。

三、协会总资产情况

截至2009年12月31日，协会总资产为232.58万元，其中协会自有资产（非限定性净资产）204.24元（其中自有资金189.40万元，固定资产计提折旧后净值14.84万元），考试专项经费结余（限定性净资产）28.34万元。

四、财务管理有关情况说明

（一）协会自2003年成立以来，经历了6个会计年度。在2003至2004年2个会计年度中，协会主要参照事业单位会计制度为基本会计制度，自2005年1月1日财政部发布《民间非营利组

织会计制度》正式实行后，协会的会计制度转变为民间非营利组织会计制度。

（二）协会的收入是以团体会费为主要收入来源，培训等服务性收入为辅。培训等服务性工作收支基本平衡，略有节余。

（三）协会的支出一直是以协会的日常运转为主要支出项目。协会专职人员工资、福利及社会保险等支出、办公设备的添置和办公场所的租赁费是协会历年来费用支出的主要方面，占总支出的38.11%。

（四）协会2009年应付未付的账款主要有：应付2009年房租6.57万元，取暖费估算为0.51万元。合计约7.08万元。

（五）自协会成立以来，先后经历了2005年省审计厅的财务审计、2005年-2007省民政厅的年度财务审计，2009年省财政厅专项审计、2010年1月省国土资源厅组织的协会换届财务审计。通过审计，使协会财务管理不断得到改进和规范。

山东省土地估价师协会章程

(2010年3月27日第二届会员代表大会通过，2010年4月9日公布施行)

第一章 总 则

第一条 本团体名称为山东省土地估价师协会。英文名为 ShanDong Real Estate Value Association，缩写为 SDREVA。

第二条 本会是由山东省范围内具有土地估价资格及从事土地估价相关工作的组织和个人自愿组成的、全省性、非营利性、自律性社会团体法人。

第三条 本会的宗旨是：团结和联合会员进行自律管理；服务会员，维护会员合法权益；维护土地评估市场秩序，促进土地估价事业健康发展，为社会主义市场经济服务。

第四条 本会接受业务主管单位山东省国土资源厅和社团登记管理机关山东省民政厅的业务指导和监督管理。

第五条 本会地点设在山东省济南市历下区二环东路 5948 号。

第二章 业务范围

第六条 本会的业务范围：

- (一) 制定会员行为规范和自律准则；
- (二) 承办土地估价机构及土地估价师资格的审查、入会、注册、登记及

年检工作；

(三) 组织土地估价师继续教育和业务培训；

(四) 组织土地估价研讨活动，提供土地估价资料和信息；

(五) 建立会员信用档案，开展土地估价机构资信评级；

(六) 组织开展对会员职业道德、执业纪律、执业质量的教育、检查和监督；

(七) 受理社会对土地估价师和估价机构的投诉，惩戒违规人员；

(八) 向政府主管部门反映会员的意见和建议，维护行业的利益及声誉；

(九) 开展国内外行业组织的交流与合作；

(十) 组织会员开展行业公益事业和有利于行业发展的其他活动；

(十一) 承办行政主管部门或其他组织委托的技术性、事务性工作。

第三章 会 员

第七条 本会会员分为个人会员和团体会员。

第八条 申请加入本会的组织或个人必须具备下列条件：

- (一) 具有土地估价资格并从事土

地估价业务；

(二) 拥护协会的章程；

(三) 遵守国家法律、法规，依法执业。

由有关方面推荐的从事土地估价研究、教学的专家学者，以及专职从事土地估价工作的管理人员，也可申请成为个人会员。

第九条 会员入会程序：

(一) 提交入会申请；

(二) 经秘书处审查办理入会手续，报理事会审核批准；

(三) 颁发会员证。

第十条 会员享有下列权利：

(一) 选举权、被选举权；

(二) 要求协会维护其合法权益；

(三) 参加协会举办的学习和专业培训；

(四) 优先获得协会的资料及行业信息；

(五) 对协会工作有监督、建议权；

(六) 对协会给予的惩戒有陈述权和申诉权；

(七) 按规定退会。

第十一条 会员履行下列义务：

(一) 遵守协会章程，执行协会的决议；

(二) 维护协会的合法权益和声誉；

(三) 积极参加协会活动，完成协会交办的工作；

(四) 按规定交纳会费；

(五) 关心协会工作，接受本协会业务指导，主动向协会反映情况，提供有关资料；

(六) 接受协会的监督、检查、管理；

(七) 维护和增进会员间的团结、友谊、联系与合作。

第十二条 会员退会须以书面方式向协会秘书处提出退会申请，并交还会员证书。会员不履行义务或无故一年不交纳会费视为自动退会。

第十三条 会员有严重违反本章程及有关规定的，经理事会表决通过，取消会员资格。

第四章 组织机构和负责人的产生、罢免

第十四条 本会的最高权利机构是会员代表大会，会员代表大会的职权是：

(一) 制定和修改协会章程；

(二) 选举和罢免理事；

(三) 制定和修改会费标准；

(四) 听取和审议理事会的工作报告和财务报告；

(五) 决定协会工作方针和任务；

(六) 决定协会终止事宜；

(七) 决定其他重大事项。

第十五条 会员代表大会的代表通过协商和会员推选产生。会员代表大会须有三分之二以上会员代表出席方能召

开，其决议须经到会会员半数以上表决通过方为有效。

第十六条 全省会员代表大会每届五年。因特殊情况需要提前或延期换届的，须由理事会表决通过，报业务主管部门审查并经社团登记管理机关批准同意。延期换届最长不超过一年。

第十七条 理事会是全省会员代表大会的执行机构，在会员代表大会闭会期间领导协会开展工作，对全省会员代表大会负责。

第十八条 理事会的职权是：

（一）执行全省会员代表大会的决议；

（二）选举和罢免常务理事，选举和罢免会长、副会长、秘书长；

（三）筹备并主持召开全省会员代表大会；

（四）向全省代表大会报告工作和财务状况；

（五）决定会员的吸收、除名及惩处；

（六）决定办事机构、分支机构、代表机构和实体机构的设立；

（七）决定专业委员会的设立；

（八）决定副秘书长、各机构和专业委员会主要负责人的聘任；

（九）领导协会各机构开展工作；

（十）制定内部管理制度；

（十一）决定协会的其他重大事项。

第十九条 理事会须有三分之二以上理事出席方能召开，决议须经到会理事三分之二以上表决通过方能有效。

第二十条 理事会每年召开一次会议；情况特殊的，可采用通讯的形式召开。

第二十一条 本协会设立常务理事会。常务理事会由理事会选举产生，在理事会闭会期间行使第十八条第一、三、五、六、七、八、九、十、十一项的职权，对理事会负责。常务理事会的人数不超过理事人数的三分之一。

第二十二条 常务理事会须有三分之二以上常务理事出席方能召开，其决议须经到会常务理事三分之二表决通过方为有效。

第二十三条 常务理事会至少每年召开一次；特殊情况应采用通讯形式召开。

第二十四条 本会设立秘书处。秘书处是常务理事会的办事机构，由秘书长主持日常工作。秘书处本着精干、高效的原则设立必要的工作部门和配备必要的工作人员。

第二十五条 会长、副会长、秘书长必须具备下列条件：

（一）坚持党的路线、方针、政策，政治素质好；

（二）在土地估价行业有较大影响；

（三）会长、副会长、秘书长最高

年龄不超过 70 岁；

(四) 身体健康，能坚持正常工作；

(五) 未受过剥夺政治权利的刑事处罚；

(六) 具有完全民事行为能力。

第二十六条 会长、副会长、秘书长超过最高任职年龄的，须经会员代表大会表决通过，报业务主管部门审查并经社团登记管理机关批准同意后，方可任职。

第二十七条 会长、副会长、秘书长每届任期五年，会长、副会长、秘书长任期最长不超过两届。因特殊情况需延长任期的，要经全省会员代表大会三分之二以上会员代表表决通过，报业务主管部门审查并经过社团登记管理机关批准同意后，方可任职。

第二十八条 本会会长为法定代表人。本会法定代表人，不担任其他社会团体的法定代表人。

第二十九条 会长行使下列职权：

(一) 召集和主持理事会和常务理事会及会长办公会议；

(二) 检查会员代表大会、理事会或常务理事会决议的落实情况；

(三) 代表协会签署有关重要文件；

(四) 处理章程实施中的重大事项。

副会长协助会长工作。遇有特殊情况可受托行使会长职权。

第三十条 秘书长行使下列职权：

(一) 主持办事机构开展日常工作，组织实施年度工作计划；

(二) 协调各代表机构、分支机构、实体机构和专业委员会开展工作；

(三) 提名副秘书长以及各办事机构、分支机构、代表机构、实体机构和专业委员会主要负责人，提交理事会或常务理事会决定；

(四) 决定办事机构、代表机构、分支机构和实体机构专职工作人员的聘用；

(五) 处理其他日常事务。

副秘书长协助秘书长工作。遇有特殊情况可受托行使秘书长职权。

第五章 资产管理及使用原则

第三十一条 协会经费来源：

(一) 会员会费；

(二) 捐赠及赞助；

(三) 政府资助；

(四) 在核准的业务范围内开展活动或服务的收入；

(五) 利息；

(六) 其他合法收入。

第三十二条 本会按规定收取会员会费。

第三十三条 本会会费限用于本章程规定的业务范围和事业的发展，不在会员中分配。

第三十四条 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，切实做到会计资料合法、真实、准确、完整。

第三十五条 本会配备具有专业资格的会计人员。会计不得兼任出纳。会计人员执行国家规定的会计准则，对协会的经费使用进行会计核算，实行会计监督。会计人员调动工作或离职时，必须与接管人员办清交接手续。

第三十六条 本会的自有资产执行国家规定的财务管理制度，接受会员代表大会和财政部门的监督；属于国家拨款或者社会捐赠、资助的资产，接受审计机关的监督，并将有关情况以适当的方式向会员公布。

第三十七条 本会换届或更换法人代表之前必须接受社团登记管理机关和业务主管部门组织的财务审计。本协会每年的收支情况要作出年度财务报告，接受常务理事会的审查。

第三十八条 本会的资产，任何单位、个人不得侵占、私分和挪用。

第三十九条 本会专职工作人员的工资和保险福利待遇，参照国家和省的有关规定执行。

第六章 章程的修改程序

第四十条 对本会章程的修改，须经理事会表决通过后报会员代表大会审议。

第四十一条 修改的章程，在会员代表大会通过后 15 日内交业务主管部门审查，同意后报社团登记管理机关核准。

第七章 终止程序及终止后的财产处理

第四十二条 本会完成宗旨或自行解散或由于分立、合并等原因需要注销的，由理事会提出终止动议。

第四十三条 终止动议需经会员代表大会表决通过，并报业务主管部门审查同意。

第四十四条 本会终止前，须在业务主管部门及有关机关指导下成立清算组织，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。

第四十五条 经登记管理机关办理注销登记手续后即终止。

第四十六条 本会终止后的剩余财产，在业务主管部门和社团登记管理机关的监督下按照国家有关规定，用于发展与本协会宗旨相关的事业。

第八章 附 则

第四十七条 本章程于 2010 年 3 月 27 日经会员代表大会表决通过。

第四十八条 章程的解释权属协会理事会。

第四十九条 本章程经社团登记管理机关核准后生效。

山东省土地估价师协会会费管理办法

(2010年3月27日第二届会员代表大会通过，2010年4月9日公布施行)

第一条 根据《山东省土地估价师协会章程》规定，会员应履行交纳会费的义务。为保障协会工作正常开展，现制定会费管理办法。

第二条 会员会费分为团体会员会费和个人会员会费。会员应当按本办法规定，按时交纳会费。

第三条 团体会员会费按照下列标准交纳：

- (一) 团体会员会费为每年 3000 元；
- (二) 理事单位会费为每年 4000 元；
- (三) 常务理事单位会费为每年 5000 元。

第四条 个人会员会费按照下列标准交纳：

- (一) 执业会员会费为每人每年 300 元；
- (二) 非执业会员会费为每人每年 100 元。

第五条 会员会费按年度交纳，应在每年 6 月 30 日前交清本年度会费。新加入会员应在一个月内交清当年会费。

如因特殊情况无法按时交纳会费的会员，应当及时向协会秘书处提出书面申请说明，报常务理事会审批。

无故一年不按期交纳会费的会员，视为自动退会，注销其会员资格。

非执业的个人会员会费暂缓收取，具体收交时间由理事会研究决定。

第六条 协会会费用于协会开展工作支出。会费主要用于：

- (一) 协会日常工作经费；
- (二) 各项活动、会议费；
- (三) 各种资料、文件、刊物、经验交流材料印刷费；
- (四) 其他支出。

第七条 会费由协会秘书处负责管理，秘书处配备财务管理人员。经费开支由秘书长、会长审批。重大支出由常务理事会决定。协会年度会费收支情况，应向理事会报告。

第八条 中国土地估价师协会个人会员会费标准与交纳办法执行后，依照其标准与交纳办法执行。

第九条 本办法自公布之日起施行。

山东省土地评估中介机构注册办法

(2010年3月27日第二届一次常务理事会通过, 2010年4月9日公布施行)

第一条 为适应社会主义市场经济发展的需要, 加强土地估价行业的自律与监督, 提高土地估价服务质量, 根据国家有关法律法规和规定, 制定本办法。

第二条 本办法所称土地评估中介机构是指在工商行政管理部门依法登记, 取得营业执照, 具有土地评估营业范围, 从事土地估价业务的企业法人或合伙企业。

土地评估中介机构名称中应当冠有“土地评估(估价)、地产评估(估价)、不动产评估(估价)”等字样, 并不得带有无关的业务名称。

第三条 土地评估中介机构实行注册制度。

申请在全省范围内执业并具备以下条件的土地评估中介机构, 应向山东省土地估价师协会申请注册:

(一) 法定代表人(或执行合伙人)应具有执业土地估价师资格, 且具有2年以上注册执业经历;

(二) 具有3名以上(含3名)注册土地估价师;

(三) 公司注册资本或合伙企业出资额10万元人民币以上;

(四) 注册土地估价师所占机构股份或者出资总额不低于60%。

第四条 土地评估中介机构注册按以下程序办理:

(一) 注册申请材料经设区的市土地估价师协会或市国土资源管理部门审核后上报山东省土地估价师协会;

(二) 山东省土地估价师协会在30个工作日内对申请材料提出审查意见, 初步认定符合注册条件的, 在山东省土地估价师协会网站和其他公开媒体上公示, 公示期为20日。公示期满无异议的准予注册; 对公示结果有异议的重新审核, 按相关规定办理; 不符合注册条件的, 通知申请机构并退回材料。

(三) 注册受理时间分别为每年3月和10月。

第五条 申请土地评估中介机构注册应提交以下材料:

(一) 注册申请报告;

(二) 《土地评估中介机构注册申请表》;

(三) 营业执照;

(四) 公司章程(或合伙协议);

(五) 法人代表或执行合伙人的任职文件;

(六) 土地估价师执业注册证明材料。

第六条 土地评估中介机构因机构

名称、法定代表人（或执行合伙人）、工商注册号、股东股份等工商登记事项变更的，应在工商登记变更手续完成后 30 日内，报送山东省土地估价师协会办理变更注册手续，并提供以下材料：

（一）机构变更申请，申请中要列明具体变更事项；

（二）《土地评估中介机构变更注册申请表》；

（三）《机构从业人员状况表》；

（四）变更前后的营业执照复印件，变更后的营业执照需同时提供原件；

（五）原公司股东会（或全体合伙人）同意变更的决议（需加盖变更前的机构印章）；

（六）经工商部门盖章的公司新章程或章程修正案；

（七）经工商部门盖章的企业变更情况表或私营企业登记基本情况表；

（八）原土地评估中介机构资质证书正、副本；

第七条 土地评估中介机构有下列情形之一的，由山东省土地估价师协会做出注销其注册的决定：

（一）严重违反国家有关法律、法

规的；

（二）严重违反土地估价行业自律组织规定的；

（三）未按规定上报业绩清单且经通知后仍不改正的；

（四）未通过年检且经一定整改期仍未合格的；

（五）土地评估中介机构连续歇业一年以上或因其他事由终止营业的；

（六）其他应予注销注册的情形。

第八条 因违反相关规定被注销注册的土地评估中介机构，其法定代表人和负主要责任的土地估价师，两年内不得从事土地评估业务，也不允许其发起设立新的土地评估中介机构。

主动申请注销土地评估资质的土地评估中介机构应提交注销申请报告（含估价师签字）、同意申请注销的股东会决议、土地评估中介机构资质证书正、副本。履行注销手续后，山东省土地估价师协会将在网站公示。

第九条 本办法由山东省土地估价师协会负责解释。

第十条 本办法自公布之日起施行。

山东省土地评估中介机构年检办法

(2010年3月27日第二届一次常务理事会通过, 2010年4月9日公布施行)

第一条 为进一步规范土地评估市场, 加强对土地评估中介机构的管理和监督, 制定本办法。

第二条 山东省土地估价师协会对在本协会注册的土地评估中介机构实行年检制度。年检内容包括: 土地评估中介机构的执业资格、业务状况、执业纪律等。

第三条 土地评估中介机构在年检时需提交以下材料:

- (一) 年检报告;
- (二) 《土地评估中介机构年检表》;
- (三) 营业执照;
- (四) 上年度的业绩清单;
- (五) 土地估价师资格证书;
- (六) 劳动合同;
- (七) 土地估价师个人的人事代理合同及当年人事代理交费凭证(单位集体办理代理手续的, 需提供代理人员明细单, 并加盖档案托管部门的印章);
- (八) 土地估价师上一年度的全部社会保险缴纳凭证(由单位集体缴纳的, 需提供缴纳人员明细单, 并加盖社会保险事业处的印章)。

本条规定的材料须提交相应电子档案一份。

第四条 年检申请报告应全面反映

机构本年度的执业情况, 包括评估宗地数、宗地总面积、评估总额等。

第五条 各土地评估中介机构应认真填写《土地评估中介机构年检表》并按时报送各项材料, 机构负责人对资料内容予以审查并签署意见。

第六条 经审验符合注册条件且无不良执业行为的机构, 登记为年检合格, 并换发土地评估中介机构注册证书。

第七条 有以下情形的, 年检不予通过:

- (一) 估价师人数低于规定要求的;
- (二) 连续12个月没有出具土地评估报告的;
- (三) 存在严重违法、违规执业行为的;
- (四) 其他达不到土地评估中介机构注册条件的。

第八条 未通过年检的机构限期一个月内实施整改, 整改完成后须提交年检复核申请报告, 经复核合格后, 方可登记年检合格并换发证书。整改期间不得从事任何土地评估业务。

第九条 年检时间为每年的3月10日开始, 年检材料上报截止日期为4月10日, 通过年检的机构于6月30日前颁发新的注册证书。

第十条 无正当理由逾期不参加年检的土地评估中介机构按未通过年检处理。

第十一条 本办法由山东省土地估

价师协会负责解释。

第十二条 本办法自公布之日起施行。

山东省土地估价师注册办法

(2010年3月27日第二届一次常务理事会通过, 2010年4月9日公布施行)

第一条 为完善土地估价师注册管理制度, 规范土地估价师执业行为, 根据有关法律法规, 结合山东省实际制定本办法。

第二条 土地估价师实行注册制度。凡在山东省申请注册执业的土地估价师应按本办法执业。

注册土地估价师具有从事土地评估中介业务并签署土地估价报告的资格, 未经注册的土地估价师不得以注册土地估价师的名义从事土地评估中介业务。

第三条 注册土地估价师只能在一个土地评估中介机构执业, 其注册手续随所在机构办理。

第四条 申请注册的土地估价师应当符合以下基本条件:

(一) 依法取得《土地估价师资格证书》;

(二) 每年参加不少于 20 学时的继续教育活动;

(三) 专职在土地评估中介机构中从事土地评估业务;

(四) 身体健康, 能正常开展土地评估业务, 年龄不超过 70 周岁。

2006 年(含)以后取得土地估价师资格证书申请初始注册的人员, 必须通过中国土地估价师协会组织的实践

考核。

第五条 土地估价师注册按以下程序办理:

(一) 土地估价师注册由土地评估中介机构将注册申请材料报山东省土地估价师协会。

(二) 山东省土地估价师协会对申请材料进行审核, 对符合注册条件的, 在省协会网站公示 10 天, 公示期满无异议的予以注册, 并报中国土地估价师协会办理执业登记手续。

第六条 土地估价师申请注册需提交以下材料。

(一) 《土地估价师注册(变更)申请表》;

(二) 土地估价师资格证书;

(三) 土地估价师继续教育证书;

(四) 身份证;

(五) 所在机构聘用的劳动合同;

(六) 人事档案代理合同及代理费用收据或退休证书;

(七) 社会保险缴纳凭证;

(八) 其他需要提供的材料。

第七条 土地估价师有下列情形之一的, 不予办理注册手续:

(一) 不具有完全民事行为能力的;

(二) 不专职从事土地评估中介业

务的；

(三) 因受刑事处罚，执行期满未逾 5 年的（过失犯罪的除外）；

(四) 在土地评估、企业管理或者其他经济管理工作中受行政处罚，自被行政处罚之日起不满 2 年的；

(五) 继续教育不合格的；

(六) 现任国家公务员、事业单位公职人员、土地估价行业协会专职人员的；

(七) 不予注册的其他情形。

第八条 注册土地估价师发生下列情形之一的，应在 30 日内到山东省土地估价师协会申请办理变更注册手续：

(一) 转换注册机构的；

(二) 所在评估机构被兼并、分立的；

(三) 其他应该变更注册的情形。

注册土地估价师变更注册手续应由本人亲自办理，因特殊情况确实无法在规定时间内亲自办理变更注册手续

的，可委托他人代办，但需出具注册土地估价师的委托书。

第九条 注册土地估价师在执业期间有下列情形之一的，山东省土地估价师协会将注销其执业资格：

(一) 不再具有完全民事行为能力的；

(二) 不再专职从事土地评估中介业务的；

(三) 死亡或被依法宣告死亡的；

(四) 连续两年未通过山东省土地估价师协会年检的；

(五) 土地估价师年龄超过注册条件的；

(六) 弄虚作假进行注册的；

(七) 执业期间受刑事处罚的；

(八) 其他应予以注销的情形。

第十条 本办法由山东省土地估价师协会负责解释。

第十一条 本办法自公布之日起施行。

山东省土地估价师协会组成名单

会 长：张庆坤

副 会 长：刘祥元（常务）、郝吉虎、王传礼、刘兴文、纪晓龙、刘占增、张 锐

秘 书 长：刘祥元（兼）

副秘书长：董光明、韩秀丽、曹 健、石玉晶、李 涛

组织联络委员会

主任委员：刘祥元

委 员：张 锐、姜文明

学术教育委员会

主任委员：王安东

委 员：聂宜民、李 磊

监督鉴定委员会

主任委员：董光明

委 员：孙广云、闫弘文

常务理事 32 名（按姓氏笔画排序）

马 博、王万军、王广星、王传礼、王安东、王富全、石玉晶、刘占增
刘兴文、刘玲玲、刘祥元、孙 恒、孙广云、庄 严、纪晓龙、闫弘文
张 锐、张庆坤、张均爽、李 涛、李卫政、郝吉虎、徐 勇、聂宜民
高庆振、曹 健、曹兆智、黄 霞、程效明、董光明、韩秀丽、潘光明

理事 98 名（按姓氏笔画排序）

于振旗、马 博、孔凡斗、王 忠、王 浩、王万军、王广星、王为聘
王世祥、王传礼、王安东、王宏儒、王建民、王富全、王勤增、兰 波
冯 霞、田 耕、石玉晶、刘 杰、刘东升、刘占增、刘圣根、刘兴文
刘玲玲、刘爱红、刘祥元、刘素芳、刘幕平、刘慎亮、吕 林、吕在范
吕青凤、孙 伟、孙 恒、孙 超、孙 鑫、孙广云、孙龙锡、孙金城

孙鸿浩、巩桂德、庄严、朱伯元、毕玉辉、纪晓龙、闫弘文、吴学峰
宋军、张锐、张广忠、张玉良、张庆坤、张均爽、张统生、张黎红
李涛、李卫政、李坚昱、李景波、李德强、邵光霞、陈云增、陈月华
周杰、孟庆峰、官学满、林华信、郑雪芹、金明成、姜国群、胡建凯
胡承军、赵乐焕、郝吉虎、徐勇、徐秀训、柴加川、聂宜民、袁惟杰
贾陆兵、高锐、高庆振、崔吉方、曹健、曹兆智、矫恒涛、黄霞
程效明、董月华、董光明、董贤贞、韩秀丽、慈仲博、窦城坤、潘光明
潘高峰、薛庆生

常务理事单位 16 家（按首字母排序）

山东智邦土地评估测绘有限公司
东营金华土地资产评估有限责任公司
莱阳天信有限责任房地产评估事务所
青岛衡信不动产评估咨询有限公司
青岛衡元德地产评估策划有限责任公司
青岛市东部土地房地产评估咨询有限公司
青岛天和不动产房地产评估有限公司
山东北方资产评估不动产估价有限公司
山东金诚不动产评估咨询有限责任公司
山东鲁盛土地房地产评估咨询有限公司
山东铭浩房地产评估测绘有限公司
山东仁和土地房地产评估咨询有限公司
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有限公司
威海华地土地房地产评估有限公司
烟台卫正地产评估有限公司

理事单位 70 家（按首字母排序）

滨州市地产估价事务所
山东智邦土地评估测绘有限公司

德州中信土地评估有限公司
东营金华土地资产评估有限责任公司
东营市土地评审交易中心
东营天正不动产评估测绘有限公司
菏泽惠诚地产评估咨询有限公司
济南汇坤房地产评估咨询有限公司
济南舜德土地评估有限公司
济宁上和土地房地产评估咨询有限公司
莒县正通土地勘测评估有限公司
莱芜金穗土地估价有限公司
莱阳天信有限责任房地产评估事务所
聊城中兴土地评估有限公司
临沂金地地产评估有限公司
临沂市国土资源局地价评估事务所
青岛大地房地产评估事务所有限责任公司
青岛德润房地产评估咨询有限公司
青岛广信达土地评估有限公司
青岛海立信土地房地产评估有限公司
青岛衡信不动产评估咨询有限公司
青岛衡元德地产评估策划有限责任公司
青岛金土地地产评估咨询有限公司
青岛纳圣习远不动产评估咨询有限公司
青岛千业宏谊有限责任土地估价事务所
青岛市东部土地房地产评估咨询有限公司
青岛天和不动产房地产评估有限责任公司
青岛亚泰房地产评估咨询有限公司
日照凡杰不动产评估咨询有限公司
日照市国土资源局地价所
山东安信资产评估土地估价有限公司
山东北方资产评估不动产估价有限公司

山东滨州中恒房地产评估有限公司
山东广和土地评估咨询有限公司
山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司
山东金诚不动产评估咨询有限责任公司
山东鲁盛土地房地产评估咨询有限公司
山东铭浩房地产评估策划有限公司
山东仁和土地房地产评估咨询有限公司
山东瑞得不动产评估有限公司
山东瑞华土地房地产评估咨询有限公司
山东同诚房地产评估咨询有限公司
山东同生地产评估有限公司
山东新永基土地房地产评估咨询有限公司
山东鑫峰房地产评估测绘有限公司
山东兴安房地产评估有限公司
山东颐通土地房地产评估测绘有限公司
山东永明不动产评估咨询有限公司
山东源丰房地产评估有限公司
山东正衡土地房地产评估有限公司
山东众合房地产评估有限公司
泰安岱宗土地评估有限公司
威海华地土地房地产评估有限公司
威海圣达地产估价有限公司
潍坊市土地储备中心
潍坊鑫基不动产评估咨询有限公司
潍坊正信土地房地产评估有限公司
烟台海岳地产评估测绘有限公司
烟台嘉信土地评估有限责任公司
烟台市鸿辉房地产评估咨询有限公司
烟台市鑫源土地评估有限公司
烟台卫正地产评估有限公司

烟台正盛土地评估有限公司
沂源县正源土地评估交易有限公司
鱼台金地不动产评估有限公司
诸城市坤泰土地评估咨询有限公司
淄博今天房地产评估咨询有限公司
淄博鲁正地产评估有限公司
淄博启新地产评估有限公司
淄博市土地储备交易中心