

四川省自然资源厅办公室
关于通报 2023 年度四川省土地估价行业
“双随机、一公开”监督检查结果的函

川自然资办函〔2024〕7号

各市（州）、县（市、区）自然资源主管部门，省土地估价师协会，有关单位：

按照《自然资源部办公厅关于 2023 年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查情况的通报》（自然资办函〔2023〕2463号）的要求，我厅于 2023 年 12 月 26 日至 2023 年 12 月 28 日，组织开展了 2023 年度四川省土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作。现将有关情况通报如下。

一、工作开展情况

（一）监督检查对象

2023 年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作

的检查对象由三部分组成：一是土地估价机构，从我省土地估价机构名录库中，随机抽取了四川正磊房地产土地资产评估有限责任公司等 5 家土地估价机构；从年内新备案土地估价机构中，随机抽取了四川联正房地产土地资产评估有限公司等 2 家土地估价机构；将 2023 年度内有被投诉、举报情况的四川瑞诚信房地产资产评估有限责任公司纳入检查对象；将我省 2022 年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作中存在重大问题的四川行天下房地产资产评估有限公司等 4 家土地估价机构纳入检查对象，共计 12 家土地估价机构。二是土地估价专业人员，从被抽取的机构中，随机抽取年度内（备案时间 2022 年 11 月 1 日-2023 年 12 月 20 日）土地估价报告，将土地估价报告的签字估价师，以及被抽取机构在我厅进行土地估价机构备案时登记的估价师，确定为本次土地估价专业人员检查对象。三是省土地估价师协会。

（二）监督检查内容

重点监督检查土地估价机构执业情况、机构内土地估价专业人员执业情况，省土地估价师协会履责情况。

（三）监督检查人员

从四川省土地估价行业执法检查人员名录库中随机抽取孙为奕（德阳市自然资源和规划局）、杨凡钰（广元市自然资源局）、杨啸（雅安市自然资源和规划局）等 3 名监督检查人员，并邀请

吴萍（四川银通房地产评估有限责任公司）、周燕（四川大成房地产土地资产评估有限公司）、杨金芝（四川鼎恒永志房地产土地资产评估有限公司）等 3 名土地估价行业专家，组成 3 个检查组开展监督检查工作。

（四）监督检查方式

一是对土地估价机构和土地估价专业人员，监督检查人员主要采取后台集中式监督检查，即通过“土地估价机构备案系统”核验机构备案资料，通过“土地估价报告备案系统”检查土地估价报告，通过“中国土地估价师与土地登记代理人协会综合服务平台”“全国房地产估价行业管理信息平台”“中国资产评估协会行业信息查询”核验人员执业情况，并对被检查机构法人代表进行电话质询；二是对省土地估价师协会，监督检查人员开展实地监督检查。

（五）监督检查结果

1、土地估价机构及估价专业人员检查情况

我省土地估价机构备案和人员管理总体较为规范，出具的评估报告格式和内容基本符合相关规范要求。但也存在以下问题：

（1）机构及人员备案方面。

四川鑫源不动产评估有限公司于 2021 年 4 月 15 日通过“土地估价机构备案系统”申请变更备案信息，截至目前未完成信息变更。

四川联正房地产土地资产评估有限公司 1 名专业评估师(马春飞)在 2 家以上评估机构执业。

四川德瑞恒房地产土地资产评估有限责任公司 1 名专业评估师(陈军)在 2 家以上评估机构执业。

四川行天下房地产资产评估有限公司 1 名专业评估师(罗清东)在 2 家以上评估机构执业。

四川鼎泰联益房地产土地资产评估有限公司 1 名专业评估师(孟顺理)在 2 家以上评估机构执业。

四川富攀欣名房地产土地资产评估有限公司 1 名专业评估师(杨培松)在 2 家以上评估机构执业。

四川正磊房地产土地资产评估有限责任公司 3 名专业评估师(许金华、张博、李安)在 2 家以上评估机构执业。

四川德润房地产土地资产评估有限公司 4 名专业评估师(杨立国、李静、喻猛、郭海)在 2 家以上评估机构执业。

四川金地通房地产土地评估有限公司 2 名专业评估师(何群、赵霞)未及时在“中国土地估价师与土地登记代理人协会综合服务平台”登记执业信息。

(2) 土地估价报告方面。

通过核查,四川瑞诚信房地产资产评估有限责任公司、四川德润房地产土地资产评估有限公司、四川神州神宇房地产土地资产评估有限公司、四川鑫源不动产评估有限公司等 4 家土地估价

机构审查年度未备案土地估价报告，其审查年度内（2022年11月1日-2023年12月20日）出具的土地估价报告不具有法定效力。

四川联正房地产土地资产评估有限公司、四川德瑞恒房地产土地资产评估有限责任公司、四川行天下房地产资产评估有限公司、四川金地通房地产土地评估有限公司、四川鼎泰联益房地产土地资产评估有限公司、四川富攀欣名房地产土地资产评估有限公司、四川正磊房地产土地资产评估有限责任公司、四川永正资产评估房地产土地估价有限公司等8家土地估价机构正常开展土地评估业务，检查组从8家机构的备案土地估价报告中各随机抽取5份，共计40份进行评审。经专家组综合评定，33份报告未发现问题，7份报告存在问题：

四川富攀欣名房地产土地资产评估有限公司出具的富攀地评报字（2022）第014号《土地估价报告》存在仅采用一种方法评估的问题，出具的富攀地评报字（2023）第009号《土地估价报告》存在未上传技术报告且报告备案号与系统备案号不一致的问题。

四川正磊房地产土地资产评估有限责任公司出具的川正磊土估报字（2023）第11-001号《土地估价报告》、川正磊土估报字（2023）第12-001号《土地估价报告》、川正磊土估报字（2022）第12-002号《土地估价报告》、川正磊土估报字（2022）

第 12-003 号《土地估价报告》、川正磊土估报字(2023)第 03-001 号《土地估价报告》存在未上传要件的问题（包括未上传报告、未上传盖章页等）。

2、省土地估价师协会检查情况

通过实地检查，省土地估价师协会按要求提供了行业管理和会员服务有关材料，履职尽责情况较好，但在健全完善自律管理制度、建立会员信用档案、检查会员建立风险防范机制方面还需进一步提高。

二、有关要求

（一）及时开展问题整改

一是四川鑫源不动产评估有限公司应尽快在“土地估价机构备案系统”完成备案。在未完成备案流程前，我厅将按照《自然资源部办公厅关于土地估价机构备案工作的通知》（自然资办发〔2022〕42号）文件要求，将四川鑫源不动产评估有限公司视作未备案，该公司不得开展土地估价相关工作。

二是对备案估价师存在多机构执业情况的四川联正房地产土地资产评估有限公司、四川德瑞恒房地产土地资产评估有限责任公司、四川行天下房地产资产评估有限公司、四川鼎泰联益房地产土地资产评估有限公司、四川富攀欣名房地产土地资产评估有限公司、四川正磊房地产土地资产评估有限责任公司、四川德润房地产土地资产评估有限公司，应于 2024 年 2 月 28 日前对备

案人员进行清理并整改，同时建立健全机构人员管理制度，杜绝类似情况再次发生。有关整改情况于 2024 年 3 月 15 日前报送我厅，未完成整改的，将予以公开通报批评，纳入下一年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查重点检查对象，并请市（州）、县（市、区）自然资源主管部门重点关注。

三是对土地估价报告存在质量问题的四川富攀欣名房地产土地资产评估有限公司、四川正磊房地产土地资产评估有限责任公司进行通报批评。上述两家公司应于 2024 年 2 月 28 日前完成问题整改，同时建立健全机构成果管控制度，杜绝类似情况再次发生。有关整改情况于 2024 年 3 月 15 日前报送我厅。

四是四川金地通房地产土地评估有限公司应督促相关评估师依法依规及时进行执业登记。

（二）严格落实信用管理

一是将四川富攀欣名房地产土地资产评估有限公司、四川正磊房地产土地资产评估有限责任公司列为下一年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查重点检查对象。

二是将四川永正资产评估房地产土地估价有限公司作为诚信执业土地估价机构，给予下一年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查免检待遇。

附件：四川省 2023 年度土地估价行业“双随机、一公开”监

督检查情况汇总表

四川省自然资源厅

2024年1月25日

(联系人: 许愿, 联系电话: 028-87036082)

附件

四川省 2023 年度土地估价行业 “双随机、一公开”监督检查情况汇总表

类别	序号	被检查对象	履责情况		处置及整改情况
协会	1	省土地估价师协会	未发现问题		持续优化提升服务水平
类别	序号	被检查对象	人员执业情况	报告备案情况	处置及整改情况
土地估价机构	1	四川瑞诚信房地产资产评估有限责任公司	未发现问题	抽查期内无报告	无
	2	四川联正房地产土地资产评估有限公司	1 名估价师在 2 家以上机构执业	未发现问题	机构应于 2024 年 2 月 28 日前对备案人员进行清理并整改
	3	四川德瑞恒房地产土地资产评估有限责任公司	1 名估价师在 2 家以上机构执业	未发现问题	机构应于 2024 年 2 月 28 日前对备案人员进行清理并整改
	4	四川行天下房地产资产评估有限公司	1 名估价师在 2 家以上机构执业	未发现问题	机构应于 2024 年 2 月 28 日前对备案人员进行清理并整改
	5	四川金地通房地产土地资产评估有限公司	2 名估价师未及时登记执业信息	未发现问题	机构应督促相关评估师依法依规及时进行执业登记
	6	四川鼎泰联益房地产土地资产评估有限公司	1 名估价师在 2 家以上机构执业	未发现问题	机构应于 2024 年 2 月 28 日前对备案人员进行清理并整改

7	四川富攀欣名房地产土地资产评估有限公司	1名估价师在2家以上机构执业	富攀地评报字(2022)第014号《土地估价报告》存在仅采用一种方法评估的问题;富攀地评报字(2023)第009号《土地估价报告》存在未上传技术报告且报告备案号与系统备案号不一致	机构应于2024年2月28日前对备案人员、备案报告进行清理并整改
8	四川正磊房地产土地资产评估有限责任公司	3名估价师在2家以上机构执业	川正磊土估报字(2023)第11-001号《土地估价报告》、川正磊土估报字(2023)第12-001号《土地估价报告》、川正磊土估报字(2022)第12-002号《土地估价报告》、川正磊土估报字(2022)第12-003号《土地估价报告》、川正磊土估报字(2023)第03-001号《土地估价报告》存在未上传要件的问题(包括未上传报告、未上传盖章页等)	机构应于2024年2月28日前对备案人员、备案报告进行清理并整改
9	四川永正资产评估房地产土地估价有限公司	未发现问题	未发现问题	无
10	四川德润房地产土地资产评估有限公司	4名估价师在2家以上机构执业	抽查期内无报告	机构应于2024年2月28日前对备案人员进行清理并整改
11	四川神州神宇房地产土地资产评估有限公司	未发现问题	抽查期内无报告	无
12	四川鑫源不动产评估有限公司	未及时在“土地估价机构备案系统”完成备案信息变更	抽查期内无报告	机构应尽快在“土地估价机构备案系统”完成备案