

四川省 2021 年土地估价行业 “双随机、一公开”监督检查工作方案

为贯彻落实国务院深化“放管服”改革要求，加强土地估价行业事中事后监管，根据《中华人民共和国资产评估法》、《自然资源部办公厅关于发布〈土地估价行业“双随机、一公开”监督检查实施细则（试行）〉有关问题的通知》（自然资办发〔2019〕39号）、《自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发〔2021〕39号）、《四川省自然资源厅办公室关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》（川自然资办函〔2021〕115号）等有关规定，结合四川省2020年度开展土地估价行业“双随机、一公开”监督检查的相关情况，制定本工作方案。

一、工作目标

按照“依法依规、公开透明、规范简约、稳步推进”的原则，采取以双随机抽查为主、专项检查为辅的监管方式，对土地估价行业实施公平、规范、有效的事中事后监管并进行公开，进一步规范从业机构和人员执业行为，维护市场主体合法权益，优化行业营商环境，促进行业健康有序发展。

二、监督检查内容

（一）实施主体。监督检查主体为四川省自然资源厅，各市（州）自然资源行政主管部门配合开展工作。省土地估价师协会、

省国土科技研究院协助开展监督检查工作。

(二) 监督检查对象。四川省备案的土地估价机构、人员及省土地估价行业协会。

(三) 监督检查事项。主要对土地估价专业的评估师执业情况、土地估价机构执业情况、土地估价行业协会履责情况开展监督检查。监督检查重点为：

土地估价专业的评估师监督检查重点：1. 私自接受委托从事业务、收取费用的；2. 同时在两个以上评估机构从事业务的；3. 采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他土地评估专业人员等不正当手段招揽业务的；4. 允许他人以本人名义从事业务，或者冒用他人名义从事业务的；5. 签署本人未承担业务的评估报告、签署虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告的；6. 索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益的；7. 其他违反法律、行政法规行为情况的。

土地估价机构监督检查重点：1. 利用开展业务之便，谋取不正当利益的；2. 允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务的；3. 以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务的；4. 受理与自身有利害关系的业务的；5. 分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估的；6. 出具虚假土地评估报告或有重大遗漏的土地评估报告的；7. 未按规定的期限保存土地评估档案的；8. 聘用或者指定不符合《中华人民共和国资产评估法》等规

定的人员从事土地评估业务的；9. 质量控制和内部管理制度不健全，对本机构的土地评估专业人员疏于管理，造成不良后果的。10. 涉及本次监督检查年度内的新备案机构，按照《四川省国土资源厅办公室印发转发〈国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知〉的通知》（川国土资办发〔2017〕35号）要求，对证明材料原件开展现场核验。

土地估价行业协会监督检查重点：1. 协会对会员实行自律管理，相关评估执业准则和职业道德准则制定执行情况；2. 开展会员继续教育情况；3. 建立会员信用档案及信用档案管理情况；4. 检查会员建立风险防范机制情况；5. 受理对会员的投诉、举报和会员的申诉，调解会员执业纠纷等情况；6. 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《四川省土地估价师协会章程》、中国土地估价师与登记代理人协会《土地估价行业违规处罚记分办法》等规定，对会员给予奖惩，并将奖惩情况及时报告自然资源行政管理部门等情况；7. 土地估价机构备案工作开展情况；8. 保障会员依法开展业务，维护会员合法权益情况。

三、检查方式

（一）随机抽取检查对象。

1. 检查对象确定方式。以自然资源部全国土地估价监管系统为依托，通过土地估价机构备案功能模块，随机抽取土地估价机构，确定为本次机构检查对象；通过土地估价报告备案功能模块和全国基准地价备案系统（按项目编号合并排序），随机抽取被

抽机构年度内（按备案时间 2020 年 11 月 1 日-2021 年 10 月 31 日）的土地估价报告，每 1 个被抽机构随机抽取 5 份评估报告，数量不足 5 份的，全部抽取。对被抽取土地估价报告的签字估价师，确定为本次估价人员检查对象，被抽取的土地估价报告，确定为土地评估报告检查对象。

2. 本省备案机构检查对象抽取方式。一是加大对违纪违法机构随机抽查力度，汇总收集各市（州）自然资源主管部门和省土地估价师协会掌握的年度内有被投诉举报、有严重违法违规记录等情况的机构，按 20%比例随机抽查土地估价机构。二是加大新备案机构抽查力度，随机抽查 3 家新备案土地估价机构。三是对上述类型外的其余备案机构按 3%比例随机抽查土地估价机构。

3、外省备案机构检查对象抽取方式。对我省执业的外省备案机构，本次共随机抽取 5 份评估报告，开展相应机构和估价人员监督检查。

（二）随机抽取执法检查人员。运用自然资源部全国土地估价监管系统中土地估价行业监督检查人员名录库功能模块，随机抽取四川省监督检查人员名录库中执法检查人员，确定为本次执法监督检查人员；检查人员数量根据随机抽查土地估价机构和报告数量合理确定，检查人员可进行分组，每组人数应为 3 人（含）以上的单数。在监督检查过程中，出现监督检查人员无法判断的情形、有技术分歧无法解决的情形，从土地估价行业监督检查人员名录库功能模块随机抽取 3 位（含）以上的单数四川省土地估

价行业评估专家，通过听取专家咨询意见方式辅助开展监督检查。

（三）检查方式。本次监督检查采取后台式监督检查。除已有明确线索可开展实地检查外，一般不上门检查，不干扰单位和个人依法正常从业活动。本次监督检查年度内的新备案机构，对备案提供的证明材料原件开展现场核验。

四、检查程序

（一）抽取并公布监督检查对象和检查人员。按照“双随机”的方式，随机抽取监督检查对象和检查人员，将监督检查对象名单同年度监督检查事项清单一并在四川省自然资源厅门户网站进行公布（见附件1），公布时间不少于5天。

（二）组织实施监督检查。组织监督检查人员开展集中检查工作。检查人员应当签订廉政与保密承诺。检查人员因客观原因确实无法参与检查的，增补检查人员。集中检查过程中，监督检查人员应做好记录，并签字确认。对有明确线索须开展实地检查的，可向当事人、知情人调查取证，但应提前5个工作日通知被检查单位，做好受检准备。

（三）明确处理意见。检查结束后，监督检查小组应根据法律法规和技术规范等，针对检查对象的监督检查情况，在《执法检查表》中出具是否违反监督检查有关内容的明确意见。对检查对象的陈述情况与核查情况结果存在异议的，应本着以事实为依据的原则，重点复核，并提出客观准确的检查结论。监督检查小组

对本次监督检查结果编制监督检查报告，提出明确的执法监督检查意见和处罚建议。

（四）公布结果。监督检查结论应在检查结束后 20 个工作日内完成，并将检查情况和检查结论等信息进行公开（涉及商业秘密的内容除外），同步上传至自然资源部全国土地估价行业监管系统。涉及行政处罚的，应由执法部门按法定程序做出行政处罚决定，并在作出决定 7 个工作日内公开，接受社会监督。

五、时间安排及分工

（一）时间安排。2021 年 12 月底前，完成四川省土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作，并向社会公开“双随机、一公开”监督检查结果。

（二）分工安排。自然资源厅开发利用处负责本次“双随机、一公开”监督检查组织工作。省土地估价师协会协助对我省土地估价行业的从业机构和执业人员开展监督检查工作；省国土科技研究院协助对我省土地估价行业协会开展监督检查工作。

六、工作要求

（一）坚持依法行政。监督检查人员要严守廉政与保密承诺，严格遵守各项法律法规制度，独立、客观、公正地开展监督检查工作。监督检查过程要做到全程记录、证据完整、合理合法、责任可溯，实现公平公正监督，阳光透明检查。

（二）加强信息反馈。厅相关处（室、局）、各市（州）自然资源主管部门和省土地估价师协会要按照自然资源厅要求，配

合做好土地估价行业监督检查的具体实施工作，并将工作中掌握的重点问题与有关线索于11月15日前反馈至省自然资源厅开发利用处。

（三）强化结果运用。省自然资源厅将综合监督检查结果和行业监管情况，建立完善企业信用档案管理机制，对本次监督检查中的诚信执业土地估价机构，给予下一年度“双随机、一公开”监督检查免检待遇。各级自然资源主管部门在开展自然资源相关政府采购业务时，应将机构监督检查结果作为参考依据。

- 附件：1. 四川省自然资源厅 2021 年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查抽查事项清单及名单附表
2. 土地估价专业评估师执业情况执法检查表
3. 评估机构执业情况执法检查表
4. 重大遗漏、虚假土地评估报告检查“一票否决”认定表
5. 新备案机构现场核验情况表
6. 土地估价师协会管理情况执法检查表

附件 1

四川省自然资源厅 2021 年度土地估价行业 “双随机、一公开”监督检查抽查事项清单

依据《中华人民共和国资产评估法》《自然资源部办公厅关于发布〈土地估价行业“双随机、一公开”监督检查实施细则（试行）〉有关问题的通知》（自然资办发〔2019〕39号）等有关规定，结合工作安排，现将四川省 2021 年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查抽查事项清单予以公布：

一、抽查事项：土地估价行业情况。

二、抽查依据：《中华人民共和国资产评估法》；自然资源部《土地估价行业“双随机、一公开”监督检查实施细则（试行）》；《四川省土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作方案》。

三、抽查主体：四川省自然资源厅。

四、抽查内容：

1. 土地估价机构执业规范；
2. 土地估价人员从业规范；
3. 土地估价协会行业管理规范

五、抽查方式：随机抽查。

六、抽查对象：详见监督检查抽取机构及报告名单。

随机抽取土地估价机构及报告名单（公开）

序号	土地评估机构名称	报告编号	备注
1			
2			
...			

附件 2

土地估价评估专业人员执业情况执法检查表

监督检查对象姓名	资格证书号	
监督检查内容	本人陈述情况	核查情况
1. 是否私自接受委托从事业务、收取费用		
2. 是否同时在两个以上评估机构从事业务	土地估价师证书号:	
	执业机构:	
	房地产估价师证书号:	
	执业机构:	
	资产评估师证书号:	
执业机构:		
3. 是否采用欺骗、利诱、胁迫, 或者贬损、诋毁其他土地评估专业人员等不正当手段招揽业务		
4. 是否允许他人以本人名义从事业务, 或者冒用他人名义从事业务		
5. 是否签署本人未承担业务的评估报告		
6. 是否索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物, 或者谋取其他不正当利益		

7. 是否签署虚假评估报告 (参见附件 4)		
8. 是否签署有重大遗漏的评估报告 (参见附件 4)		
检查结果意见		
估价师签名		检查人签名

2021 年 月 日

附件 3

评估机构执业情况执法检查表

机构名称	(章)	备案号	
监督检查内容	机构负责人陈述情况		核查情况
1. 是否利用开展业务之便, 谋取不正当利益			
2. 是否允许其他机构以本机构名义开展业务, 或者冒用其他机构名义开展业务			
3. 是否以恶性压价、支付回扣、虚假宣传, 或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务			
4. 是否受理与自身有利害关系的业务			
5. 是否分别接受利益冲突双方的委托, 对同一评估对象进行评估			
6. 是否出具虚假评估报告 (参见附件 4)			

7. 是否出具有重大遗漏的评估报告(见附件4)		
8. 是否按规定的期限保存土地评估档案的		
9. 是否聘用或者指定不符合《中华人民共和国资产评估法》等规定的人员从事土地评估业务		
10. 是否对本机构的土地评估专业人员疏于管理, 造成不良后果		
11. 涉及本次监督检查年度内的新备案机构, 是否符合《四川省国土资源厅办公室印发转发<国土资源部关于开展土地估价机构备案工作的通知>的通知》(川国土资办发〔2017〕35号)要求。(附件5)		
检查结果意见		
机构负责人签名		检查人签名

2021年 月 日

附件 4

重大遗漏、虚假土地评估报告检查 “一票否决”认定表

机 构 名 称		签 字 估 价 师	1.
报 告 编 号			2.
重大遗 漏类别	1. 开展法定土地评估业务的机构，是否在行业行政管理部门取得《备案函》。		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	2. 签字土地估价师是否在所在该报告评估机构《备案函》名录中。		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	3. 法定报告是否经两名以上土地估价师签字。		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	4. 报告是否经土地评估机构盖章。		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	5. 报告是否进行电子备案、取得备案号。		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	6. 报告未经省级以上协会组织专家论证，仅采用一种方法评估的。		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	7. 基准地价系数修正法中使用超过 6 年的基准地价。（检查基准地价评估成果除外）		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	8. 在省级及以上土地评估行业协会组织的土地评估报告质量抽查中，其报告质量评定为不合格类报告。		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
虚假报 告类别	9. 在信访举报、纪检监察、督察审计、司法判决中被认定的虚假报告。		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
检查人 签字		专家意见 (可填项)	

2021 年 月 日

附件 5

新备案机构现场核验情况表

机构名称 (章)	备案号	
核验事项	现场核验情况	
1. 估价师及从业人员劳动合同情况(是否在有效期内, 并本人签字、公司盖章)		
2. 估价师及从业人员社保凭据情况(须在执业的机构购买三个月以上的社保, 并且附原籍或原单位社保)		
3. 毕业证书情况(若遗失, 需出具个人书面说明)		
4. 身份证明材料		
5. 估价师声明(统一模板)		
6. 估价师资格证书材料(是否在有效期内。若遗失, 需出具个人书面说明)		
7. 公司章程及股东证明书(公司章程必须是经工商行政主管部门监章备案的公司章程, 股东证明书应说明公司股东是否符合《资产评估法》, 是否达到估价师占股东三分之二的比例)		
8. 机构承诺(统一模板)		
9. 法定代表人任职文件材料(是否与工商营业执照、公司章程一致)		
10. 其他相关材料		
检查人签字:		

2021 年 月 日

附件 6

土地估价师协会管理情况执法检查表

监督检查内容	陈述情况	核实情况
1. 是否实行自律管理, 是否存在相关评估执业准则和职业道德准则制定不完善、执行不力		
2. 是否未按时开展会员继续教育活动		
3. 是否建立会员信用档案及信用档案管理		
4. 是否开展会员建立风险防范机制检查		
5. 是否存在受理对会员的投诉、举报和会员的申诉, 调解会员执业纠纷等不落实		
6. 是否定期对会员出具的评估报告进行抽查评审		
7. 是否按中国土地估价师与登记代理人协会《土地估价行业违规处罚记分办法》等规定, 对会员给予奖惩, 并将奖惩情况及时报告省自然资源厅等		
8. 是否保障会员依法开展业务, 维护会员合法权益		
检查人签名		

2021 年 月 日