

四川省《土地估价行业监督管理规范》 实施细则

一、为加强全省土地估价行业监督管理,规范土地估价行为,促进土地估价行业健康发展,根据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《土地估价行业监督管理规范》等法律法规及政策规定,结合四川省实际,制定本细则。

二、在四川省行政区域内开展土地估价活动,适用本细则。

三、本细则所称土地估价,是指土地估价机构及其土地估价专业人员,根据委托对土地及其附着物、定着物相关权利、权益的价格或者价值进行评定、估算,并出具土地估价报告的专业服务行为。

本细则所称土地估价机构,是指依法设立并从事土地估价活动的专业服务机构,包括开展土地估价的其他单位。

本细则所称土地估价专业人员,是指从事土地估价活动的土地估价师和国务院房地产估价师职业资格改革后的房地产估价师。土地估价专业人员从事土地估价业务,应当加入土地估价机构,并且只能在一个土地估价机构从事业务。工作中,根据《中华人民共和国资产评估法》《土地估价行业监督管理规范》等规

定享有权利、履行义务，接受管理。

四、自然资源厅负责全省土地估价行业监督管理，履行下列职责：

（一）制定全省行政区域内土地估价行业监督管理有关政策制度，监督指导市（州）自然资源主管部门的土地估价行业监督管理工作；

（二）负责全省行政区域内土地估价机构备案；

（三）监督管理全省行政区域内的土地估价行为，组织实施土地估价行业“双随机、一公开”监督检查等监管事项，对监督检查发现的问题，以及上级部门交办或者投诉、举报发现的违法线索，及时调查处理；

（四）监督指导省土地估价师协会履行职责，组织开展对省土地估价师协会的监督检查，对监督检查发现的问题和针对协会的投诉、举报，及时调查处理；

（五）支持省土地估价师协会接受国家机关的委托，提供公益性土地估价技术服务；

（六）其他监督管理事项。

五、市（州）自然资源主管部门负责本市（州）土地估价行业监督管理，履行下列职责：

（一）监督管理本市（州）行政区域内的土地估价行为，对发现的问题，以及上级部门交办或者投诉、举报发现的违法线索，及时调查处理；

（二）其他监督管理事项。

六、依法设立的土地估价机构及分支机构，应当自领取营业执照之日起 30 日内向自然资源厅申请备案，并通过全国土地估价监管平台上传土地估价机构及分支机构营业执照、在土地估价机构及分支机构执业的土地估价专业人员资质及相关证明等材料电子扫描件。土地估价机构及分支机构名称、法定代表人、组织形式等企业登记信息，以及土地估价专业人员等重大事项发生变动的，应当自变更之日起 30 日内向自然资源厅申请变更备案。

自然资源厅收到土地估价机构及分支机构的备案信息、变更备案信息后应当及时进行核验，对符合条件的，在 15 个工作日内予以备案。

七、自然资源厅应当及时将土地估价机构、分支机构备案及变更等情况通过全国土地估价监管平台、厅门户网站向社会公布，接受社会监督。

八、土地估价机构及分支机构的设立、备案、信息变更、内部管理应当严格遵守《中华人民共和国资产评估法》《土地估价行业监督管理规范》等有关要求，并依法接受设区的市级以上自然资源主管部门监督管理。

九、土地估价机构、分支机构有下列情形之一的，自然资源厅应当向社会公告：

- （一）营业执照被注销或者吊销的；
- （二）不再符合法律法规规定的设立条件的；

（三）自行申请撤销备案的；

（四）法律法规规定的其他情形。

十、土地估价机构及其土地估价专业人员从事土地估价活动，应当坚持独立、客观、公正的原则，严格执行土地估价有关规程、规范，遵守土地估价行业执业准则，执业中应当遵守以下规定：

（一）评估程序履行充分、到位，认真进行实地查勘并据实记录；

（二）对执业活动中知悉的国家秘密、工作秘密、商业秘密、个人隐私应当履行保密义务；

（三）不得索要、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；

（四）拒绝委托人或者其他相关当事人的干预，拒绝直接以预先设定的价值作为估价结论。

十一、土地估价机构应当建立健全估价质量管理、执业风险防范、估价档案管理、财务管理、劳动用工等内部管理制度，对本机构土地估价专业人员的守法合规情况进行监督，并对其从业行为负责。开展土地估价服务应当遵守以下规定：

（一）严格执行估价报告三级内部审核制度；

（二）工作底稿和估价报告内容完整、规范，估价档案资料应当妥善保管，资料保存期限和方式应当符合国家相关规定；

（三）严格执行业务报备、业务统计等制度，禁止隐瞒不报、

报备不实或者未按报备规定执行；

（四）在执业资格申请、自律检查以及资信评价等工作中如实填报相关资料。

十二、土地估价机构接受委托，应当依法签订书面委托合同，按市场公平原则约定收取估价服务费。在提供土地估价服务中应当遵守以下规定：

（一）与委托人或者其他相关当事人及评估对象有利害关系时，主动回避；

（二）不得承接超出本机构业务范围的评估业务；

（三）不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，未经委托人书面同意，土地估价机构不得将受托的土地估价业务转由其他机构承担；

（四）不能分别接受利益冲突双方的委托，对同一估价对象进行估价；

（五）不得采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务；

（六）估价报告内容与委托合同应当一致，不得无故缺失、增补或者遗漏。

十三、土地估价报告应当符合以下规定：

（一）土地估价机构出具土地估价报告，应当加盖土地估价机构公章，并有至少 2 名承办该业务的土地估价专业人员签名；

（二）已完成三级内部审核，不得出具虚假、存在重大遗漏、无备案码的估价报告；

（三）两家以上土地估价机构共同出具的估价报告，应当加盖各机构公章并分别完成备案；

（四）分支机构出具的估价报告应当以设立该分支机构的土地估价机构名义出具并按要求完成报告备案，且签署土地估价报告的土地估价专业人员中，应当至少有 1 名在分支机构备案。

委托人及相关权利人对土地估价报告有异议的，土地估价机构应当做好解释说明。

十四、自然资源主管部门在对土地估价行业进行监督检查时，可以根据各自职责依法采取下列措施：

（一）要求被检查单位提供相关资格证书、内部管理制度、土地估价档案等文件，也可以进入被检查单位现场检查；

（二）要求被检查单位作出说明，询问有关人员；

（三）对违反法律法规、相关文件及土地估价规则规范的行为责令改正。

十五、土地估价机构及其土地估价专业人员、省土地估价师协会违反法律法规规定的，由设区的市级以上自然资源主管部门按照职责分工，依法实施行政处罚，处罚情况通过全国土地估价监管平台向社会公开。

十六、省土地估价师协会负责实施全省土地估价行业的会员

自律管理，接受全国性土地估价行业协会业务指导，根据《中华人民共和国资产评估法》等有关要求履行下列职责：

（一）制定本省会员自律管理办法，对会员实施自律管理；

（二）依据土地估价基本准则制定本省土地估价执业准则和职业道德准则；

（三）保障会员依法开展业务，维护会员合法权益，协助全国性土地估价行业协会组织开展会员继续教育；

（四）规范会员从业行为，定期对会员出具的土地估价报告进行检查，实施自律奖惩，并将自律奖惩情况及时报告自然资源厅；

（五）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；

（六）制定行业内信用承诺制度和评价标准，建立会员信用档案，将会员遵守法律法规和估价准则的情况记入信用档案，并向社会公开；

（七）受理对土地估价报告提出的专业技术裁定，组织业内及相关行业专家开展专业咨询服务；

（八）协助自然资源厅开展本省行政区域内土地估价行业监督管理有关工作；

（九）法律法规和章程规定的其他职责。

十七、委托人认为土地估价机构或者土地估价专业人员违法

开展业务的，可以向自然资源厅、市（州）自然资源主管部门或者省土地估价师协会投诉、举报，按照确定的职责分工，由自然资源厅、市（州）自然资源主管部门或者省土地估价师协会及时调查处理并回复委托人。

十八、本细则自发布之日起施行。