

川自然资办函〔2021〕270号

**四川省自然资源厅办公室  
关于通报 2021 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**

各市（州）自然资源主管部门，省土地估价师协会，各土地估价机构：

按照《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》《四川省自然资源厅关于印发〈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〉的通知》有关规定和要求，自然资源厅于 2021 年 12 月 14 日至 24 日，组织开展了 2021 年度四川省土地估价行业“双随机、一公开”监

监督检查工作。现将有关情况通报如下。

## 一、基本情况

(一) 检查对象。2021 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 7 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 3 家土地估价机构；从 2021 年度内有被投诉、举报情况土地估价机构中，随机抽取了 1 家土地估价机构。共计抽取 11 家土地估价机构（名单见附件）。二是土地估价专业人员，从被抽取机构中，随机抽取年度内（备案时间 2020 年 11 月 1 日-2021 年 10 月 31 日）土地估价报告，将土地估价报告的签字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) 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的评估师执业情况，省土地估价师协会履责情况。

(三) 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 6 名检查人员，并邀请相关土地估价行业专家 3 人，组成 3 个检查组。

(四) 检查方式。本次组织监督检查人员开展集中检查工作，对土地估价机构和估价专业人员采取后台式监督检查，对省土地估价师协会开展实地监督检查。

## 二、检查结果

### （一）土地估价机构及估价专业人员检查情况

本次监督检查中，检查人员核验了土地估价机构提交的资料，对被检查对象进行了质询，对土地估价机构出具的《土地评估报告》进行了查验。专家对《土地评估报告》进行技术评审。监督检查过程符合依法依规、公开透明、规范简约要求。

从检查情况来看，我省土地估价机构备案和人员管理较为规范，出具的评估报告格式和内容基本符合相关规范要求。11家土地估价机构中，四川维益土地评估咨询有限责任公司、四川隆杰房地产土地资产评估有限公司、四川正则衡达房地产评估有限公司、四川兴中平资产评估房地产土地估价有限公司、四川中丰诚房地产土地资产评估有限公司、四川兴瑞恒信房地产土地评估事务所有限公司等6家土地评估公司正常开展土地评估业务；四川众鑫房地产土地评估有限公司、四川凯民房地产评估有限公司、中望集团房地产土地资产评估有限公司、四川山河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等5家尚未开展土地评估业务。抽查的30份土地估价报告中，经专家组综合评定，合格报告27份，不合格报告3份。

### （二）省土地估价师协会情况

从实地检查看，省土地估价师协会按要求提供了行业管理和  
服务有关材料，履职情况的各项检查结果为合格。

### 三、检查发现的问题

监督检查中，发现如下问题：

（一）土地估价机构设立及备案问题：1. 四川山河资产评估有限责任公司公司 1 名专业评估师在 2 家以上评估机构执业；2. 四川兴中平资产评估房地产土地估价有限公司 1 名专业评估师在 2 家以上评估机构执业；3. 四川众鑫房地产土地评估有限公司存在专业评估师变更备案不及时的情形；4. 四川凯民房地产评估有限公司提供的专业评估师社保资料不规范。

（二）评估报告质量问题。1. 四川维益土地评估咨询有限责任公司出具的 1 份《土地估价报告》（川维土地评〔2021〕第 17 号）仅采用一种方法评估；2. 四川隆杰房地产土地资产评估有限公司出具的 2 份《土地估价报告》（川隆杰〔2021〕（估）字第 003 号、0021 号）使用了超过 6 年的基准地价成果。此外，还有部分《土地估价报告》存在附件缺失、评估方法选用依据不充分、评估方法选择不适宜、评估过程表达不清晰、参数确定依据不充分、前后逻辑矛盾、文字描述欠准确、错别字等不规范问题。

### 四、有关要求

（一）关于土地估价报告问题，请四川维益土地评估咨询有限责任公司、四川隆杰房地产土地资产评估有限公司针对技术问题和管理问题采取切实措施开展整改工作；关于土地估价机构设立及备案问题，请四川山河资产评估有限责任公司、四川兴中平

资产评估房地产土地估价有限公司、四川众鑫房地产土地评估有限公司和四川凯民房地产评估有限公司按规定开展变更备案、资料补充和健全质量控制制度等整改工作。有关整改完成情况于2021年1月14日前书面报送省土地估价师协会。

（二）请省土地估价师协会按照行业管理要求，对本次检查中发现问题的土地估价机构、土地估价师予以严肃约谈，相关情况于2022年1月30日前书面报送自然资源厅开发利用处。

（三）根据《中华人民共和国资产评估法》有关规定，将本次监督检查结果移交执法部门，涉及行政处罚的，由执法部门按法定程序做出行政处罚决定。

（四）落实企业信用档案管理机制，将四川维益土地评估咨询有限责任公司、四川隆杰房地产土地资产评估有限公司列为2022年度全省土地估价行业监督检查重点检查对象。将本次监督检查中四川正则衡达房地产评估有限公司、四川中丰诚房地产土地资产评估有限公司、四川兴瑞恒信房地产土地评估事务所有限公司作为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。

（五）省土地估价师协会要进一步加强制度建设和管理，按照现行法律法规及政策文件，及时修订和完善会员管理制度和执业准则，促进我省土地估价行业健康发展。要进一步做好会员信用档案及信用档案管理、抓好会员风险防控机制检查工作。

（六）各市（州）自然资源主管部门要加强对在本辖区执业的土地估价机构的监管力度，可结合实际，适时开展土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作。

附件：四川省自然资源厅 2021 年土地估价行业“双随机、一公开”监督检查情况汇总表

四川省自然资源厅办公室

2021 年 12 月 31 日

（联系人：许愿，联系电话：028-87036082）

附件

## 四川省自然资源厅 2021 年土地估价行业 “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		
协会	1	省土地估价师协会	未发现问题		
类别	序号	被检查对象	备案情况	执业情况	报告质量
土地估价机构	1	四川众鑫房地产土地评估有限公司	专业评估师变更备案不及时	未发现问题	无业绩
	2	四川凯民房地产评估有限公司	专业评估师社保资料不规范	未发现问题	无业绩
	3	中望集团房地产土地资产评估有限公司	规范	未发现问题	无业绩
	4	四川山河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	无业绩
	5	四川德润房地产土地资产评估有限公司	规范	未发现问题	无业绩
	6	四川维益土地评估咨询有限责任公司	规范	发现问题, 采用一种方法评估	4 份合格; 1 份不合格
	7	四川隆杰房地产土地资产评估有限公司	规范	发现问题, 采用了超过 6 年的基准地价成果	3 份合格; 2 份不合格
	8	四川正则衡达房地产评估有限公司	规范	未发现问题	合格
	9	四川兴中平资产评估房地产土地估价有限公司	1 名估价师在 2 家以上机构执业	未发现问题	合格
	10	四川中丰诚房地产土地资产评估有限公司	规范	未发现问题	合格
	11	四川兴瑞恒信房地产土地评估事务所有限公司	规范	未发现问题	合格

