

附件 1:

# 2020 年广东省土地估价机构 信用评级指标修订说明

## 一、总体思路

依照“职责法定、信用约束”的原则，结合信用评级实施反馈，以“持续稳定、发展优化”的工作思路，整体保持 2019 年版信用评级标准，经集体研究给出部分指标的修订方案，以期进一步完善土地估价与登记代理行业信用评价体系。

## 二、修订内容

1、**专业人员情况**：“中估协资深会员及广东省“十佳土地估价师”、“领航人”、“名人榜”成员（不重复计分）”修订为“中估协资深会员人数”，总分值（上限 3 分）维持不变。

2、**内部管理水平**：“职业风险控制情况”由“公司成立后每年均按照一定比例持续计提风险金或者所购买的商业保险覆盖到近五年的得 5 分，不足部分按照时间比例扣分”修订为“按要求持续计提职业风险金或者所购买的商业保险覆盖到近五年的满分，提供 1 年得 1 分，累计加分”，总分值（上限 5 分）维持不变。

3、**业务情况**：（1）“土地分等定级、基准地价、标定地价、地价动态监测、土地资产量核算等相关项目”修订为“土地分等定级、基准地价、标定地价、地价动态监测、征地区片综合

地价、土地资产量核算等相关项目”，总分值（上限 2 分）维持不变；（2）“土地集约节约评价、三旧改造（城市更新）可研及经济测算、土地规划等专业服务等技术项目”修订为“土地集约节约评价、三旧改造（城市更新）可研及经济测算等专业服务等技术项目”，总分值（上限 2 分）维持不变；（3）判定依据中的“省协会业绩申报系统”进一步明确为“省协会业绩申报系统数据以及项目合同及验收文件”。

**4、专业水平：**“入选中估协、粤估协专家库成员：1 分/1 人”修订为“入选中估协、粤估协专家库成员并至少参加了一项以上的行业活动的专家：1 分/1 人”，总分值（上限 3 分）维持不变。

**5、行业及社会责任：**“党建活动”进一步明确党建活动的定义，由“组织履行行业及社会责任的中国共产党或者民主党派活动，1 分/1 次”修订为“有建立单位党组织，组织履行行业及社会责任的中国共产党或者民主党派活动，1 分/1 次；未建立单位党组织，党员以个人名义参加组织关系所在党组织活动的，0.5 分/1 次”，总分值（上限 2 分）维持不变。

**6、附加项：**（1）结合工作形势以及指标体系的摸排情况，删除“土地估价专业人员信用评价自评报告”一项；（2）“粤估协常务理事、监事长、专业委员会副主任以上加 3 分，粤估协和鉴定中心理事、监事、专业委员会委员加 2 分（不重复计算）”修订为“粤估协常务理事、监事长、专业委员会副主任

以上所在机构加 3 分，粤估协和鉴定中心理事、监事、专业委员会委员所在机构加 2 分（不重复计算）”，总分值（上限 3 分）维持不变；（3）“其他专项工作中，经正式文书确认的加分事项”明确体系与分值，修订为“参与省协会技术标准类起草工作，1 分/机构/项（上限 4 分）”。

**7、减分项：**（1）删除“机构与人员开展年度自查自纠，并提供自查自纠工作报告”一项；（2）“根据中估协及粤估协的违规处罚记分办法，属于非公开处罚，记分 3 分（含）以内的每记 1 分扣 10 分（上限 30 分）”修订为“根据中估协及粤估协的违规处罚记分办法，属于非公开处罚，每记 1 分扣 4 分（上限 20 分）”；（3）结合行业监管新政策，增加一项“省自然资源厅监督检查或省协会专项检查中，每查实 1 个问题扣 10 分（上限 30 分）”。

## 附件 2:

### 广东省土地估价机构信用评级标准 (2020 年版/修订稿)

科目	基本 条件	细项 最高 限分	判定依据	备 注
机构 基本 情况 15 分	(1) 机构备案年限 (含注册): 0.5 分/累计 1 年 (含一年)	5 分	工商营业执照、省协会存档材料	基础条件和判断以《资产评估法》规定为准
	(2) 注册资金: 100 万以下 1 分, $\geq 100$ 万/2 分, $\geq 300$ 万/3 分;	3 分	工商营业执照	
	(3) 名称专业化: 含评估 (估价) 字样的 1 分, 含土地、不动产、地价评估 (估价) 2 分;	2 分	工商营业执照	
	(4) 股权结构专业化: 备案评估师持股比例超过 60% 的 0.5 分, 备案土地估价师持股比例超过 60% 的 2 分;	2 分	工商登记信息、自然资源部备案系统、省协会会员管理系统	
	(5) 法定代表人: 法定代表人为备案评估师的得 0.5 分, 为备案土地估价师的得 2 分;	2 分	工商登记信息、自然资源部备案系统、省协会会员管理系统	
	(6) 相关专业执业资格: 每项 0.5 分。	1 分	备案 (资质) 证明文件	
专 业 人 情 况 40 分	(1) 备案土地估价师人数: $\geq 2$ 人/2 分, 每增加 1 人增加 2 分, 兼执业登记土地登记代理人的每 1 人加 1 分;	28 分	备案系统、省协会会员管理系统	基础条件和判断以《资产评估法》规定为准
	(2) 执业 8 年以上备案土地估价师: 0.5 分/1 人;	5 分	资格证书	
	(3) 中估协资深会员人数: 1 分/1 人;	3 分	证书	
	(4) 备案估价师高级职称人数: 0.5 分/1 人;	2 分	职称证书	
	(5) 备案估价师取得国际评估专业资格或认证: 0.5 分/1 人。	2 分	证书 (须与中估协或粤估协签署资格互认或框架合作协议)	
内 部 管 理 平 分 27 分	(1) 有技术负责人制度、报告审核制度、企业内部管理制度, 且针对性强, 每项制度 0.5 分, 附制度执行情况加 0.5 分;	2 分	机构制度文件	宗地评估报备以自然资源部土地估价报告备案系统为准, 基准地价报备以自然资源部基准地价备案系统和省协会业绩申报系统为准。
	(2) 职业风险控制情况: 按要求持续计提职业风险金或者所购买的商业保险覆盖到近五年的满分, 提供 1 年得 1 分, 累计加分;	5 分	财务凭证或保险单	
	(3) 企业质量认证: 通过 ISO 等认证;	2 分	证书	
	(4) 土地估价报告 (技术成果报告) 备案无差错得 5 分; 统计期内逾期报备或报备有差错一次扣 1 分, 三宗以上无正当理由未备案则不得分;	5 分	自然资源部报告备案系统或省协会业绩申报系统随机抽查	
	(5) 备案土地估价师继续教育: 备案土地估价师年度学时全部达标 5 分, 90% 以上达标 4 分, 85% 以上达标 3 分;	5 分	协会继续教育管理系统数据	
	(6) 土地估价机构信用档案: 上一年度三级 1 分, 二级 2 分, 一级 3 分; 累计获得 2-10 年及以上一级的, 每增加一年增加 0.5 分 (中估协 A 级资信视同一级); 以上两者累加计算。	8 分	信用等级证书、A 级资信证书	
业 务 情 况 18 分	(1) 宗地土地评估总额: 全省前 20 位 (含) 得 4 分, 全省前 21-50 位 (含) 得 3 分, 51-100 位 (含) 得 2 分, 101-200 位 (含) 得 1 分, 200 位后且有业绩的得 0.5 分;	4 分	自然资源部报告备案系统	
	(2) 宗地评估土地面积 (万平方米): 全省前 20 位 (含) 得 4 分, 全省前 21-50 位 (含) 得 3 分, 51-100 位 (含) 得 2 分, 101-200 位 (含) 得 1 分, 200 位后且有业绩的得 0.5 分;	4 分	自然资源部报告备案系统	
	(3) 土地分等定级、基准地价、标定地价、地价动态监测、征地区片综合地价、土地资产核算等相关项目: 项目数排全省前 5 位 (含) 的得 3 分, 6-10 位 (含) 的得 2 分, 11-30 位 (含) 的得 1 分, 30 位后且有业绩的得 0.5 分;	2 分	自然资源部报告备案系统、省协会业绩申报系统数据以及项目合同及验收文件	
	(4) 土地集约节约评价、三旧改造 (城市更新) 可研及经济测算、等专业服务等技术项目: 项目数排全省前 5 位 (含) 的得 3 分, 6-10 位 (含) 的得 2 分, 11-30 位 (含) 的得 1 分, 30 位后且有业绩的得 0.5 分;	2 分	省协会业绩申报系统数据以及项目合同及验收文件	

	(5) 自然资源评价评估创新型业务：上述类型以外的土地估价创新型业务，每项 0.5 分；	2 分	机构提供业务类型说明及配套合同等证明材料	
	(6) 不动产登记代理项目：项目数排全省前 5 位（含）的得 2 分，6-10 位（含）的得 1.5 分，11-30 位（含）的得 1 分，30 位后且有业绩的得 0.5 分；	2 分	机构自报清单，但本项不计算抵押登记代理业务	
	(7) 营业收入：总额排全省前 10 位（含）的 2 分，11-30 位（含）的 1.5 分，31-100 位（含）的 1 分，100 位后且有业绩的得 0.5 分。	2 分	纳税证明	
专 业 水 平 分	(1) 年度土地估价报告抽查评议结果：基础分为 40 分，报告得分 60 分以上每增 1 分加 0.5 分；无宗地评估业绩相应无抽查评议结果的，可提供本年度“技术含量较高的非宗地土地估价项目”成果，协会组织专家另行评议，最高限分为 45；	60 分	协会存档抽查评议结果	机构年度内参加多项评审时，按平均分计；参加行业活动形式有积极参与西部援助、参与课题研究、参与专家评审、担任继续教育培训讲师等。
	(2) 当期自然资源类课题研究（含各级自然资源管理部门和省级以上土地估价师协会立项）：1 分/1 项；	3 分	项目成果及委托合同	
	(3) 入选中估协、粤估协专家库成员并至少参加了一项以上的行业活动的专家：1 分/1 人；	3 分	省协会网站公示、证书、省协会系统统计、省协会存档材料	
	(4) 机构学术水平建设：公开发表及出版估价专业著作论文 2 分/篇次，在中估协、粤估协专业刊物发表的另加 1 分/篇次。	4 分	证明材料、省协会存档材料	
行 业 及 社 会 任 务 分	(1) 参政议政及社会荣誉：国家、省、市及以下人大代表或者政协委员、青联委员等分别赋 2、1.5、1 分/人；	2 分	相关证明文件	
	(2) 党建活动：有建立单位党组织，组织履行行业及社会责任的中国共产党或者民主党派活动，1 分/1 次；未建立单位党组织，党员以个人名义参加组织关系所在党组织活动的，0.5 分/1 次	2 分	证书及相关证明文件	
	(3) 机构行业贡献：积极参与当年中估协或粤估协活动，1 分/次；	4 分	省协会存档材料、相关证明文件	
	(4) 机构社会贡献：社会公益活动、捐助等（独立完成捐助 5 万或者被帮助人次 10 人次以上，可得满分，其他公益或捐助事项 0.5 分/项）。	2 分	证明或说明	
附 加 项 分	(1) 合伙制企业；	10 分	工商登记信息、证明文书	
	(2) 粤估协常务理事、监事长、专业委员会副主任以上所在机构加 3 分，粤估协和鉴定中心理事、监事、专业委员会委员所在机构加 2 分（不重复计算）；	3 分	省协会存档材料	
	(3) 省级协会以上的评优奖励以及县级以上的行政奖励，土地估价专业类的加 3 分，其他加 2 分，最高 3 分；	3 分	证书	
	(4) 参与省协会技术标准类起草工作，1 分/机构/项。	4 分	省协会存档材料	
减 分 项	根据中估协及粤估协的违规处罚记分办法，属于非公开处罚的每记 1 分扣 4 分	20 分	执业档案记录	
	省自然资源厅监督检查或省协会专项检查中，每查实 1 个问题扣 10 分	30 分	检查结果文件	

**说明：**

1、综合评分排名全省前 15%（含）获信用一级，排名 15%~65%（含）为信用二级，排名 65%以后不属于待定级的获信用三级，新备案机构或当年无报告抽查评议结果的为待定级（未定待评）；

2、估价报告抽查评议不及格、不履行会员基本义务（含未缴会费的），以及存在弄虚作假、故意瞒报虚报业绩、受到行政处罚和自律处罚（公开）、查实存在其他严重违法违规等行为的均实行一票否决，当年信用等级为待定级（整改待定）。