



导 读

- 1、2015年土地估价师实践考核(广东站)第一期考核于4月17-23日在协会秘书处举行,经过初评与面谈考核,2015年土地估价师实践考核(广东站)考核结果为:55名考生参加,50人通过,5人不通过。
- 2、4月29日,谢戈力会长应广东省行业协会联合会邀请,带领协会其他领导,参加了在广州番禺举行的“鼠标+混凝土”2015第一届互联网+资本高峰论坛,会议主旨为“企业如何借力金融资本,玩转移动互联”
- 3、本期重要文件速递有(1)三届10次常务理事会纪要;(2)协会依照省国土资源厅转发国土资源部关于实施《〈城镇土地分等定级规程〉和《城镇土地估价规程》有关问题的通知文件精神,结合广东实际情况,制定了具体实施细则。

目 录

一、行业动态

| | |
|--------------------------------------|---|
| 2015年土地估价师实践考核(广东站)第1次考核简报..... | 2 |
| 协会领导参加“鼠标+混凝土”2015第一届互联网+资本高峰论坛..... | 3 |

二、重要文件速递

| | |
|---|---|
| 广东省不动产登记与估价专业人员协会三届10次常务理事会会议纪要..... | 4 |
| 广东省不动产登记与估价专业人员协会关于转发《广东省国土资源厅转发国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》的通知..... | 6 |



2015 年土地估价师实践考核 (广东站) 第 1 次考核简报

根据全国土地估价师实践考核的统一部署,协会在年初编制了 2015 年土地估价师实践考核年度考评工作方案,3 月份完成报批手续。之后,迅即通过网站、微信、QQ 群、短信等多渠道通知参考的土地估价师。

4 月 17-23 日进行了初评与面谈考核。具体情况如下:

一、初评情况

实践考核初评专家分成四组,对 55 名符合资格的考生进行了考核,经 12 位专家认真、严格的考评,1 人初评结果为优秀,给予推荐免面谈,1 人一票否决,另外 53 人的初评结果为面谈考核。

二、面谈考核情况

面谈考核为期两天,考官们本着公正公平、真实客观、准确专业、正直廉洁的原则,分别对考生的估价基础知识、专业技能、执业操守、专业经历等几个方面进行了全面、系统、严格的考核。最终考核结果为:通过面谈的有 49 人,缺席面谈 4 人。

三、最终结果

经过初评与面谈考核,2015 年土地估价师实践考核 (广东站) 考核结果为:55 名考生参加,50 人通过,5 人不通过。

本次考核在中估协实践考核办公室指导下开展,程序符合规定,组织高效,受到考生一致好评。



协会领导参加“鼠标+混凝土”2015 第一届互联网+资本高峰论坛

4月29日下午,应广东省行业协会联合会邀请,谢戈力会长带领协会其他领导,参加了在广州番禺举行的“鼠标+混凝土”2015 第一届互联网+资本高峰论坛,会议主旨为“企业如何借力金融资本,玩转移动互联网”。协会领导们一致认为行业应该走出去,在当前及今后广东民营企业转型过程中提供优质服务,尤其应该与广东金融资产交易中心、广东金融高新区股权交易中心等金融平台加强联系和沟通。5月份,协会领导将带队组织到有关单位参观和交流,希望会员们积极参与。



重要文件速递

广东省不动产登记与估价专业人员协会三届 10 次常务理事会会议纪要

粤土协纪[2015] 4 号

4 月 23 日, 广东省不动产登记与估价专业人员协会三届 10 次常务理事会在广州东山宾馆召开, 应到 19 名常名理事与 1 名监事长中, 1 名常务理事请假, 符合《章程》有关规定, 李胜胜副秘书长、朱晓岚副秘书长(兼职)列席会议。

会议由谢戈力会长主持。

首先, 由薛红霞副会长兼秘书长报告第 1 季度工作情况和第 2 季度工作计划, 其中, **第 1 季度工作情况主要包括:** (一) 高效召开系列会议, 选举新任领导班子。(二) 举办“不动产价值咨询与鉴证”论坛, 通过中美专家精英做主题演讲和“铿锵过招”, 启发会员开发新业务的思维。(三) 不断提升会员服务的质量、效率, 急会员所急: 1、完成第一季度日常变更各项工作。2、配合中估协完成广东省“土地估价行业情况调查”。3、编辑新旧估价规程修改对照, 方便会员学习与应用。(四) 继续教育以新政策、新思维为方向, 吸引大批学员踊跃参加。(五) 专业研究工作收获“开门红”, 课题研究与技术审裁同步推进: 1、六课题赴京顺利通过验收, 为 2015 年课题工作拔头彩。2、完成中国土地勘测规划院委托的《不动产登记信息社会化应用制度研究》(第二稿)、《不动产统一调查、登记中介代理制度研究》(第二稿)。3、向中估协申报 2015 年度课题研究。4、完成《珠江三角洲城市群土地储备发展研究》项目实施方案。5、接受政府部门与会员的委托, 赴阳江、肇庆进行技术审裁。6、完成第一季度杂志编辑印发。(六) 其他工作: 1、对住建部发布的“国务院行政改革是否取消行政审批-房地产估价人员注册”公开投票活动组织了投票活动; 2、号召会员积极参与国土资源部关于《不动产登记暂行条例实施细则(草案征求意见稿)》公开征求意见的活动; 3、完成变更法定代表人的所有证照手续; 4、接待甘肃省土地估价师协会一行来访; 5、开发建设“知评”平台的计划, 在调研和征求部分常务理事意见后暂时搁置。**第二季度工作计划包括:** 1、完成一季度两行业申请资质的公示、现场勘查、会审报批以及登记发证、信息更新等工作; 2、配合中估协做好 2015 年度 A 级资信推荐、土地估价全国范围执业机构注册与年检、登记代理机构中估协登记推荐工作; 3、组织开展广东省土地估价机构 B 级资信评选; 4、完成 2015 年第 1 次土地估价师实践考核工作; 5、举办三期研讨班(论坛): 5 月初在深圳举办一期土地估价新技术研讨班, 主要面向深圳及周边土地估价师; 5 月底举办以征收与拆迁为主题的国际学术论坛, 计划参加人数约 350 人; 6 月中举办中德不动产登记研讨



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdreva.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路 450 号华信中心 701-702 室
投稿邮箱: gdt dgjs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

会,计划参加人数约350人;6、力争五一前将《2014年城市地价报告》定稿赴铅;7、组织会员机构积极参与组织完成第三届国土资源(广东)科学技术奖评奖活动,并及时完成初审工作;8、稳步推进《登记代理行业自律及监管体制研究》、《技术仲裁规范研究》、《珠江三角洲城市群土地储备发展研究》等课题的研究工作;为中国土地勘测规划院委托的《不动产登记信息社会化应用制度研究》、《不动产统一调查、登记中介代理制度研究》、《权属篇——我国土地权属历史沿革研究》课题验收做好准备;9、编印一期纸版杂志,编辑三期电子杂志;10、编印宣传册;11、编辑2014年国土资源法规汇编;13、其他中估协和省国土资源厅、省民政厅交办事项,如部署2015年1、2季度的土地估价报告抽检工作。

18名与会常务理事一致审议通过工作报告。

接着,薛红霞副会长兼秘书长报告了《登记代理机构执业登记及推荐中估协执业登记情况》。主要内容是:中估协在3月印发了《关于开展土地登记代理中介机构登记的通知》(中估协发[2015]7号)和《关于登记代理中介机构登记服务有关问题的函》,正式开启全国土地登记代理机构执业登记工作。协会决定从两方面尽可能支持我省会员资质登记和中估协的工作:1、计划将所有可在全省范围内从业的登记代理机构都向中估协推荐;2、“广东世纪人”、“深圳国策”、“中山置信”三家所在地市范围执业的机构,除注册年限未达标外,其他条件均符合全省范围内执业标准,计划将该三个机构的执业范围提前变更为全省,并在2015年4月底向中估协推荐登记全国范围内执业。根据上述计划,截止至4月22日,我省符合土地登记代理机构执业登记的共有16家,均予推荐;今后,对其他达到相同条件的也在第一时间向中估协推荐注册。

18名常务理事一致赞同《登记代理机构执业登记及推荐中估协执业登记情况》处理方案,认为在当前大环境下,应大力支持中国土地估价师与土地登记代理人协会的登记工作,首要任务是发展专业队伍以促进行业发展。

然后,由李胜胜副秘书长介绍《关于协会车辆处置的议案》。主要内容是:2008年7月,协会购置了一台东风本田CRV汽车,车牌号为粤A·092Q3。因该车曾两次被洪水浸泡,尤其2010年7月为没顶浸泡,目前车况已很差,故障不断,维修费用高。年初胡红兵同志卸任会长后,协会决定公车改革。鉴于车况、帐面价值为零、车牌过户困难等情况,为减轻协会负担,提议以拍卖方式变现处理,并提请常务理事对处置方式、竞拍形式、竞拍资格、竞拍保留价、处置程序、应急处置六方面商议表决。

经过充分讨论和研究,18名与会常务理事一致认为简化拍卖处置程序,变在会员范围内拍卖为先在协会成立以来的工作人员范围内拍卖一次(保留价不低于评估价),如竞拍不成功再行商议。

最后,由李胜胜副秘书长说明关于《广东省不动产登记代理与估价行业违规处罚记分办法(讨论稿)》的议案。主要内容是:协会现行自律处罚实施依据为《广东省土地估价师协会投诉处理实施细则》(粤估协发[2007]第32号)、《关于参照执行中国土地估价师协会〈土地估价行业违规处罚记分办法〉、推进我省行业诚信体系建设的通知》(粤估协发[2010]第2号),随着行业发展及违规案件多样化,原有文件依据的罚则不够细致且仅限估价行业,处罚程序也不太适应行业管理现状。为了进一步规范违规处罚依



据, 促进我省不动产登记代理与估价行业的健康发展, 需要在中估协新版处罚记分办法基础上, 结合广东实际情况更新制定了《广东省不动产登记代理与估价行业违规处罚记分办法(讨论稿)》。

与会常务理事《广东省不动产登记代理与估价行业违规处罚记分办法(讨论稿)》予以了激烈讨论, 并提出了多条修改意见、建议。会后, 秘书处根据会议精神重新修订了《广东省不动产登记代理与估价行业违规处罚记分办法》并提交各常务理事进行审议表决。4月29日, 19名常务理事以电邮回复的方式全票通过修订后的《广东省不动产登记代理与估价行业违规处罚记分办法》。

二〇一五年四月二十四日



广东省不动产登记与估价专业人员协会关于转发《广东省国土资源厅转发国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》的通知

粤土协发[2015]26号

全省从事土地估价业务的中介机构:

现将《广东省国土资源厅转发国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》(粤国土资利用发[2015]90号)转发给你们,并制定实施意见如下,请认真学习和贯彻执行。

一、**全面学习和贯彻执行两个《规程》。**《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)和《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)国家技术标准已经发布并于2014年12月1日起实施。全体土地估价机构及从业人员应高度重视,认真学习、尽快熟悉两个规程,在执业中严格遵守和执行新的技术要求。

二、**严格执行出让地价评估有关规定。**出具国有建设用地使用权出让评估土地估价报告应当在“估价结果”部分有明确底价决策建议及理由;涉及协议出让最低价标准、工业用地出让最低价标准等最低限价的,还应同时列出相应的最低限价标准。对因调整容积率、旧城成片改造、棚户区改造等需评估补缴地价款,符合国土资厅发[2015]12号文中列举条件的,楼面地价可按新容积率规划条件下评估期日的楼面地价确定。其他情形按照国土资厅发[2013]20号文执行,执行中发现普遍性技术困难或者问题时,可向广东省不动产登记与估价专业人员协会(以下简称“粤土协”)或中国土地估价师与土地登记代理人协会申请技术援助,“粤土协”将及时组织行业专家研讨解决方案。

三、**严格执行国土资源部《土地估价报告》电子化备案制度。**在广东省内从事土地估价业务的机构,凡出具《土地估价报告》的必须履行电子化备案程序,取得电子备案号。“粤土协”将根据有关规定加强土地出让、土地资产处置、土地收购储备等环节土地估价报告电子化备案专项检查,发现未按规定履行备案手续的,将按照违规处罚记分办法等严肃处理并报广东省国土资源厅和中国土地估价师与土地登记代理人协会。

四、**定期开展土地估价报告抽查评议。**受省厅授权委托,“粤土协”每季度组织一次《土地估价报告》抽查和评议,抽查对象为省内从事土地估价业务的各类机构,每次抽查机构数量原则上不少于总机构数量的四分之一(每个机构每年至少抽查一次),每个机构抽取2至3份《土地估价报告》。

《土地估价报告》抽查评议结果由政府信息网向社会公布。抽查评议结果还将作为执业登记、自律监管、评优推荐等工作的重要依据。

附件:

- 1、《广东省国土资源厅转发国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》(粤国土资利用发[2015]90号)
- 2、《广东省土地估价报告抽查评议实施方案》

二〇一五年四月二十八日

附件 1:



广东省不动产登记与估价专业人员协会

GUANG DONG ASSOCIATION OF LAND VALUERS AND AGENTS

网站: <http://www.gdrea.org.cn> 微博: <http://weibo.com/gdalva> 微信: gdalva 地址: 广州·环市东路450号华信中心701-702室
投稿邮箱: gdt dgjs@126.com 联系电话: 020-87676905(办公室) 020-22263293(专业研究部) 传真: 020-87627336

广东省国土资源厅文件

粤国土资利用发〔2015〕90号

广东省国土资源厅转发国土资源部办公厅 关于实施《城镇土地分等定级规程》和 《城镇土地估价规程》有关问题的通知

各地级以上市国土资源局(国土资源行政主管部门),顺德区发展规划和统计局、国土城建和水利局,省土地开发储备局、省不动产登记与估价专业人员协会:

现将《国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知》(国土资厅发〔2015〕12号)转发给你们,并提出如下贯彻意见,请一并贯彻执行。

一、严格落实基准地价定期更新和备案制度

市、县应当根据土地市场变化情况及时做好基准地价更



新工作,原则上必须每2至3年更新一次,最长不得超过3年。基准地价的更新、验收、公布和备案按照省厅《关于进一步规范地价管理工作的通知》(粤国土资利用发〔2013〕123号)执行,并应在确定的评估基准日之日起一年内完成。

二、认真做好出让地价评估工作

国有建设用地使用权出让前,市、县国土资源主管部门应当按照规程和《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》(国土资厅发〔2013〕20号)有关要求,组织对拟出让宗地的地价进行评估,为确定出让底价提供参考依据。出让土地估价报告的技术路线、方法选择、底价建议等应符合《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》要求。土地估价报告中应有明确的底价决策建议及理由;估价方法选取时,应选取收益还原法、市场比较法、剩余法之一,以及成本逼近法、公示地价系数修正法之一;对划拨土地补缴地价款或变更用途、容积率补缴地价款,应按照有关规程和规范,采用恰当的技术路线。

三、定期开展土地估价报告抽查评议

省厅委托省不动产登记与估价专业人员协会组织有关专家每季度开展一次土地估价报告抽查和评议,每次抽查的土地估价机构数量不少于当年在我省从事土地估价业务机构的四分之一(每个机构每年至少抽查一次),每个机构抽取2至3份土地估价报告。土地估价报告抽查评议结果及时向社



会公布。同时,结合土地估价报告抽查评议开展土地估价报告备案情况检查,一经发现土地估价机构提交未在“土地估价报告备案系统”备案的土地估价报告的,按规定严肃处理。



公开方式: 主动公开

广东省国土资源厅办公室

2015年4月17日印发

排印: 钟婉怡

校对: 郭力

共印9份

3



国土资源部办公厅文件

国土资厅发〔2015〕12号

国土资源部办公厅关于实施 《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地 估价规程》有关问题的通知

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，解放军土地管理局：

《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2014)和《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)(以下简称“规程”)国家技术标准已经公开发布，于2014年12月1日起实施。为贯彻落实好规程，现就有关问题通知如下：

一、加大宣传培训和指导监督力度。规程是各级国土资源主管部门、土地市场中介行业协会、土地估价机构及其有关人员在从事地价管理和地价评估工作时应遵循的国家技术标准。各级国

— 1 —



国土资源主管部门要会同行业协会,组织开展部门、机构和人员培训,在有关人员的后续教育中增加相应的内容和学时要求,加大规程的宣传推行和指导监督力度,促进土地市场中介行业健康发展。

二、严格按规程制订、更新并公布基准地价。市、县国土资源主管部门应严格按照规程,开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每3年应全面更新一次;超过5年未全面更新的,在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法;不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。基准地价以及全面更新成果应由省级国土资源主管部门组织验收后报部备案,然后由市、县国土资源主管部门及时向社会公开。省级国土资源主管部门要加强监督指导,确保基准地价及时更新、发布,对不符合规程规定的基准地价制订、更新工作及成果应及时予以纠正。部将建立全国基准地价备案系统,实行电子化备案。

三、加强宗地地价评估管理。土地估价机构和人员开展宗地地价评估工作,应严格依照规程出具土地估价报告(含土地估价技术报告),并且履行电子化备案程序,取得电子备案号。在土地出让、土地资产处置、土地收购储备等工作中需要进行宗地地价评估的,各级国土资源主管部门应注意检查所使用的土地估价报告是否具备电子备案号;在土地市场动态监测监管系统中上传土地出让合同时,应填写土地估价报告备案号。

— 2 —



四、严格执行出让地价评估有关规定。在国有建设用地使用权出让前，市、县国土资源主管部门应当按照规程和《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉的通知》（国土资厅发〔2013〕20号）有关要求，组织对拟出让宗地的地价进行评估，出具土地估价报告。出具的土地估价报告应当在“估价结果”部分有明确底价决策建议及理由；涉及协议出让最低价标准、工业用地出让最低价标准等最低限价的，还应同时列出相应的最低限价标准。

已出让土地因调整容积率需评估补缴地价款，若调整前原容积率低于1，可按新容积率规划条件下评估期日的楼面地价乘以新增建筑面积确定应补缴的地价款。对列入市县旧城区成片改造、棚户区改造计划的地块，政府主动调整涉及多宗土地的城镇控制性详细规划，在评估应补缴地价款时，楼面地价可按新容积率规划条件下评估期日的楼面地价确定。

五、加强土地市场中介行业监管。各级国土资源主管部门要认真履行土地市场监管职责，加强对土地估价等市场中介行业的监管，对发现的不符合规程和部有关文件规定的土地估价报告，应依法追究有关机构和人员责任，同时交由行业协会予以行业自律处罚。省级国土资源主管部门要指导行业协会加强自律管理，定期开展土地估价报告备案情况检查，严格执行土地估价报告抽查评议制度，定期组织行业协会和专家，对辖区内已备案的土地估价报告进行抽查和评议，向社会公布抽查评议结果。

— 3 —



本文件的有效期为5年。



公开方式：主动公开

抄送：人民银行、国资委、银监会、证监会办公厅。

国土资源部办公厅

2015年3月19日印发

— 4 —



广东省土地估价报告抽查评议实施方案

为切实贯彻国土资源部土地估价报告电子化备案制度,提升广东省土地估价技术整体水平,推动土地估价行业健康发展,根据《广东省国土资源厅关于进一步规范地价管理工作的通知》(粤国土资利用发[2013]123号)、《转发国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(粤国土资利用发[2015]90号)等文件,广东省不动产登记与估价专业人员协会受广东省国土资源厅委托定期开展土地估价报告抽查评议工作,制定抽查评议方案如下。

一、抽查评议对象

抽查评议对象为在广东省内从事土地估价业务机构出具的土地估价报告,机构包含广东省内的土地估价中介机构及其分支机构、事业性质土地估价单位以及广东省外的土地估价机构在广东省范围内设立的分支机构或临时执业所出具的土地估价报告。

二、抽查评议周期

以自然年度为一个抽查评议周期,其中每季度开展一次抽查与评议(因评审系统开发调试原因,2015年7月开展一二季度土地估价报告评议,之后每季度前10个工作日开展上一季度土地估价报告评议),每季度抽查评议机构数原则上不少于全省机构总数的四分之一,每个机构每年至少抽查一次,每次抽取2~3份土地估价报告,各季度抽取时业绩不满2-3份报告则次一季度继续抽取。

三、评审标准

《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)和广东省土地估价报告评审标准。

四、抽查和评审规则

抽查和评议全程使用“广东省土地估价报告评审系统”,并遵循以下规则:

1、系统自动抽取报告原则:①抽取名称不同的报告;②抽取没有评审过的报告;③抽取非机构执业地的报告;④抽取不同评估目的的报告;⑤抽取用途不同的报告;⑥抽取总面积大的报告;⑦抽取总价值量大的报告;⑧抽取宗地评估报告。

2、系统抽取及匹配评审专家原则:系统在“粤土协”专家库中随机抽取专家。专家匹配原则:①每份报告由两名专家背靠背评审;②报告不分配给执业地相同的专家;③同一机构多份报告不分配给同一个专家。

3、评审结果校对与审核原则:①抽查评议由“粤土协”学术委员会组成评审委,负责指导、监督专家评审和处理复议终审;②同一份报告两名专家分数相差10分以内的通过,相差10分以上(含)或出现不达标报告(即全国范围执业机构报告分数小于85分、全省范围执业机构报告分数小于80分、全市范围执业机构报告分数小于60分)的进入以下流程:

(1)复核:分别通知原评审专家复核,即告诉两专家结果超出10分,但不会提示是高了还是低了,请复核,如复核后分差仍超出10分进入复审;

(2)复审:重新抽取另外两专家背靠背来评审,如复审后分差仍超出10分进入终审;

(3)终审:由当次评审委专家组成进行评审,终审结果为最终结果。

五、评审系统使用

1、“粤土协”网站每季度提前5个工作日公布抽查评议通知,报告抽查当天在“粤土协”网站及评审系统内同时公布抽查报告编号,各机构查询到编号后进入国土资源部土地估价报告备案系统下载相应土地估价报告,再原文转换成PDF版本上传至“广东省土地估价报告评审系统”(土地估价报告为备案报告,



不允许作任何更改,一经发现更有更改的直接认定为不合格报告)。

2、评审系统上传流程:

第一步:各机构在规定时间内点击协会首页左上角“报告上传”登陆“评审系统”;

第二步:上传相应的抽检报告。①上传资料为技术报告全文(签字盖章页请以扫描方式插入相应页面)和附件,附件包括位置示意图、现状照片、土地使用证或国土系统出具的权属类文件、房地产证或建设规划系统出具的建设指标等文件、其他必要材料。②上传步骤:扫描附件相关图件,均以图片(JPG)格式按本文前款中的附件顺序粘贴在技术报告(WORD文档)结尾处--WODR文档转换为PDF文档--以报告编号命名(一个报告一个文档)--上传系统;

第三步:上传后进入预览页面,确认正文和附件上传无误后保存并退出。

六、报告评议结果及使用

- 1、每期抽查评议后形成结果汇总和情况分析报省国土资源厅,同时向社会公布;
- 2、抽查评议结果作为执业登记、自律监管、评优推荐等工作的重要依据。

