

广东省不动产登记与估价专业人员协会

粤估协发〔2020〕11号

广东省不动产登记与估价专业人员协会 关于贯彻“中估协发〔2020〕6号”文件以 及印发《广东省防控新冠肺炎疫情期间土地 估价实地查勘工作指引》的通知

各会员：

现将中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称“中估协”）印发的《土地估价与登记代理行业有序复工工作指引》（中估协发〔2020〕6号，附件1）转发给你们，根据广东省自然资源厅、广东省民政厅有关疫情防控和引导行业复工复产的政策精神，广东省不动产登记与估价专业人员协会（以下简称“粤估协”）结合我省行业实际情况，提出如下贯彻意见，并制定《广东省防控新冠肺炎疫情期间土地估价实地查勘工作指引》，请参照执行。



一、防控疫情与有效复工两手抓

全体会员机构要积极响应各级政府疫情防控工作部署，科学应对，保护从业人员的生命健康；同时，近日各级政府和行业自律组织相继出台了社保、税收、租金、职业风险基金等支持企业复工复产的优惠政策，如《广东省人民政府关于印发应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业复工复产若干政策措施的通知》等，各会员可努力争取，降低疫情对企业经营的影响。

二、谨慎实施在线查勘手段

实地查勘是土地估价工作的基础，各会员机构要结合当地疫情防控等级，尽可能创造条件组织土地估价师实地查勘，应用多种手段完成市场调查工作。对疫情防控等级较高、无法进入或者明显存在感染风险的区域，可在征得委托方同意的前提下，利用信息化手段进行在线查勘。粤估协经认真调研会员实践经验、充分组织业内专家研究讨论，并报常务理事会审议，编制了《广东省防控新冠肺炎疫情期间土地估价实地查勘工作指引》（附件2）；协会官方网站以及微信公众号近期还将推出系列会员机构实务案例，供参考。

附件：

1. 中国土地估价师与土地登记代理人协会关于印发《土地估价与登记代理行业有序复工工作指引》的通知（中估协发〔2020〕6号）；

2. 《广东省防控新冠肺炎疫情期间土地估价实地查勘工作指引》。

2020年2月20日



中国土地估价师与土地登记代理人协会文件

中估协发〔2020〕6号

中国土地估价师与土地登记代理人协会关于印发 《土地估价与登记代理行业有序复工工作指引》的通知

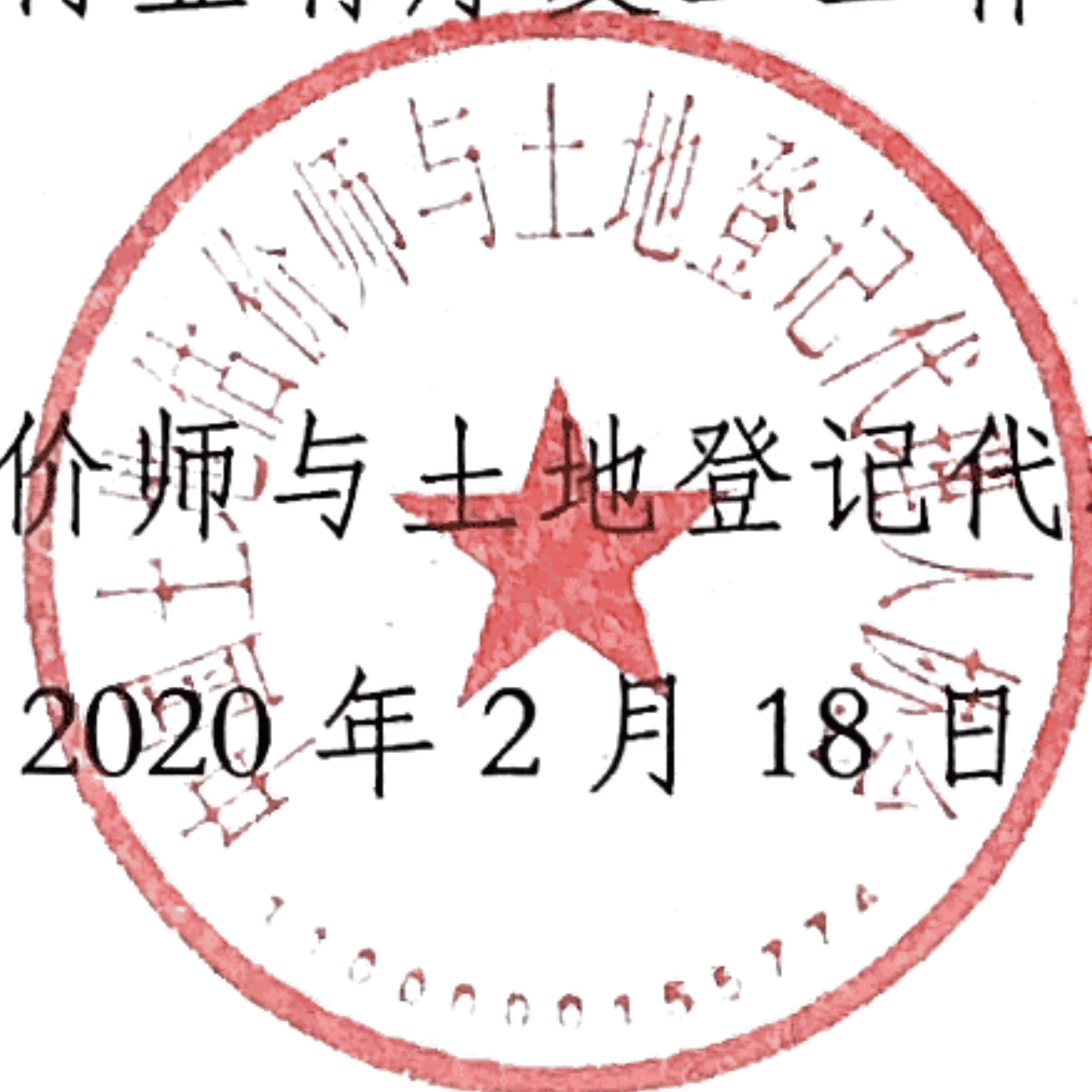
各会员：

目前新型冠状病毒肺炎疫情形式依然严峻，防控工作仍是头等大事。土地估价与登记代理行业要生存、要发展，复工复产迫在眉睫，但全国各地均在实行严格管控，部分地区限制通行，对工作的顺利开展产生了一定影响。为保障行业持续发展，帮助会员安全、有序复工复产，经中国土地估价师与土地登记代理人协会常务理事讨论研究，制定了《土地估价与登记代理行业有序复工工作指引》，现予以印发，供参考执行。

附件：土地估价与登记代理行业有序复工工作指引

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2020年2月18日



附件

土地估价与登记代理行业有序复工工作指引

为深入贯彻落实中共中央、国务院关于新型冠状病毒肺炎疫情防控和企业复工复产的重大决策和工作部署，切实加强疫情防控工作，保障土地估价、登记代理行业从业人员的健康安全，促进行业平稳有序运行，中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）现就土地估价与登记代理行业依法依规、安全有序复工指引如下：

一、加强防疫知识学习，做好复工“安全第一课”教育

建立应急处置机制，做好复工后的应急预案。准备复工的机构或个人，应当准备充足的防疫防护用品。已复工的机构应当做好疫情防控工作，认真组织学习，做好“安全第一课”教育，对办公场所定期消毒，尽量减少人员聚集，不信谣、不传谣，科学防控疫情，并全力配合行政主管部门、相关政府部门及行业协会的管理和工作。

二、开展继续教育，保持和提高专业能力

在尚未全面复工的特殊时期，各单位会员应积极组织员工在线参加培训学习，创造条件让机构内的土地估价和登记

代理专业人员完成继续教育学时。目前，中估协、粤估协已开通远程继续教育培训供大家选学。

三、使用风险基金补充经营性流动资金不足

根据中估协印发的《土地估价机构职业风险基金管理的规定》（中估协发〔2005〕32号），经营期间，职业风险基金按不低于估价业务收入的5%计提。《资产评估法》也将职业风险基金作为风险防范机制之一。

此次疫情会影响到机构正常经营，如导致机构流动资金不足，各机构可根据本机构章程等相关管理规定，在达到相应持股比例股东同意的前提下，使用风险基金补充经营性流动资金的不足，但使用金额应不超过累计风险基金总额的50%。

2020年各机构可根据经营状况自行确定风险基金提留比例，但计提比例不得少于1%。

四、采取行之有效的实地查勘措施

实地查勘是《资产评估法》规定的法定程序，也是《城镇土地估价规程》《农用地估价规程》等的基本要求。当前正值疫情防控关键期，也是各会员机构有序复工的重要阶段，估价项目普遍面临实地查勘无法进入或者风险高等实际

困难，同时特别需要考虑估价人员的健康与安全问题。在确保估价师安全的前提下，应该按照规程的要求进行实地查勘。在存在风险的情况下，建议评估机构结合委估宗地所在地疫情情况，对估价委托方做好相关解释工作，与委托方达成一致意见，可在委托方现场协助下采用视频查勘、利用新技术等进行估价作业，例如在允许使用无人机的地区，取得当事人许可后，可以采用无人机的方式进行无接触现场查勘，并做好有关资料的存档工作，有关情况须在土地估价报告“需要特殊说明的事项”中予以明确说明，提示委托方和报告使用方充分了解评估机构在特殊时期所采取的实地查勘措施，评估机构应在疫情解除后监督承办估价师补充实地查勘。

估价师如认为远程查勘方式不能客观反映估价对象实际情况，可能对于估价结果产生重大影响，可以请求推迟评估项目。

五、实行非接触工作模式，简化执业登记等流程

疫情防控期间，鼓励通过网络交流、电子邮件、文件快递等非接触工作模式，开展执业登记等工作。执业人员在线填写执业登记申请表，各省协会提交本省执业登记汇总表，

中估协组织完成执业登记，疫情结束后再由各省协会补充提交纸质执业登记申请表。

六、当地政府宣布疫情解除之日起，本指引自动失效。

主题词：土地估价 登记代理 指引 通知

抄送：自然资源部自然资源开发利用司，自然资源确权登记局，各省、自治区、直辖市土地估价（自然资源评价评估）、登记代理行业协会。

中国土地估价师与土地登记代理人协会秘书处 2020 年 2 月 18 日印制

附件 2:

广东省防控新冠肺炎疫情期间土地估价实地查勘工作指引

为贯彻落实《土地估价与登记代理行业有序复工工作指引》（中估协发〔2020〕6号），规范各会员在新型冠状病毒感染的肺炎疫情（以下简称“新冠肺炎疫情”）防控期间对宗地位于广东省范围内的土地估价实地查勘工作，制定本工作指引。

实地查勘是《资产评估法》规定的评估法定程序，也是《城镇土地估价规程》和《农用地估价规程》的基本要求。即便在新冠肺炎疫情防控期间，在通行和现场安全可控的条件下，土地估价师应实施实地查勘。在疫情没有解除之前，估价师和现场协助人员均应做好安全防护，佩戴口罩、手套等必要的防护设施，与可能接触的其他人保持一定的距离；亦可采用免接触方式，单人多部汽车同行，通过手机保持视频连线完成宗地现场及周围查勘工作。

如因疫情防控采取的交通管制、隔离管制，致使估价师无法进入或因健康、安全风险大不宜进入实地查勘的，估价机构应与委托方协商，推迟估价项目的实施。如不可延期，估价机构在委托方出具书面同意函件的前提下，应要求委托方指定领勘人，在评估现场进行配合，估价机构可参照本工作指引，组织土地估价师实施在线查勘。

第一条 土地估价现场在线查勘定义

本工作指引所称土地估价在线查勘，是指土地估价师与

委托方指定的现场领勘人联系，通过实时定位和即时视频通讯手段，对照委托方提供的不动产权证资料，按照一定的顺序，引导现场领勘人完成宗地内外的拍摄，同期实现估价师充分了解待估宗地的区位、权属和实物状况的过程。

第二条 土地估价委托方出具的书面同意实施在线查勘函件的主要内容

估价机构应与委托方协商，由委托方出具书面的同意实施在线查勘函件，主要内容有：

1. 已经收到评估机构的风险告知，同意实施在线查勘；
2. 指派领勘人与估价师进行配合，并对领勘人的行为负责；
3. 对领勘项目权属文件、领勘过程中提供的其他资料、领勘宗地位置的真实性、宗地内情况展示的完整性负责；
4. 了解在线查勘方式的局限性，对估价机构和估价师的此项行为无质疑，未来不会就此提起指控；
5. 委托方此项违约的责任。

委托方非土地使用权人的，应出具土地使用权人相关授权文件或者司法部门有关文书。

第三条 在线查勘准备工作

（一）硬件、软件设备准备

1. 电脑（台式机和笔记本均可，需有麦克风和摄像头），下载安装录屏软件，以全程录制微信视频通话，保证影音同步录制。

2. 手机，可微信实时定位和视频通话。

（二）资料准备

1. 委托方提供宗地红线图、出让合同、不动产权证、规划资料等权属资料；

2. 根据委托方提供的资料，估价师查询近期土地市场成交案例，周边类似房地产市场状况。

3. 设计查勘路线。建议估价师根据委托方提供的资料并利用卫星地图等影像资料进行必要的前期准备，如宗地形状、周边利用状况等，设计查勘路线。

（三）与领勘人联系，确定领勘人身份

估价师出示和表明身份，领勘人须为委托方或委托方代表，并提供身份证明、授权委托书。

（四）查勘培训

1. 给领勘人发送查勘表电子版，指导对方据实填写并签字后发回；

2. 按规范规程简要培训，由土地估价师线上指引对方，查勘估价对象，填写现场查勘表，进行现场查勘工作。

3. 保证视频通讯设备质量，摄像头清晰，像素高，拍摄时取三维影像，全景、近景结合，不晃动，画面清晰，关键部位要平稳停留几秒，便于视频截图。

第四条 在线查勘流程

（一）远程定位，确定委估宗地位置。

估价师和现场领勘人用手机同时打开微信、钉钉等软件实现“共享实时位置”，找到领勘人位置，放大截屏确认。

宗地位置可通过对待估宗地形状有明显影响的代表性界址点逐一定位。

（二）登录连线

估价师登录电脑微信，打开录屏软件，与领勘人建立视频通话，录制在线查勘过程。

以待估宗地为背景，估价师和领勘人同时入镜，拍摄完后截屏留证。

估价师提醒领勘人转换镜头，拍摄待估宗地。

（三）拍摄路线

1. 待估宗地拍摄：土地所临道路的名牌或相邻标志性建（构）筑物——四至界限（道路、建筑物）、景观——基础设施通达情况——土地内景和通平情况。

2. 周边土地利用状况。

（四）在线查勘的特别注意事项

估价师应勤勉尽责，全面细致，谨慎观察，必须就以下各重点事项完成判断：

1. 位置的真实性和真实性，详实记录四至状况；
2. 地上建筑物、构筑物是否与权属资料相符，同时核验权属资料原件与复印件或扫描件是否一致；
3. 宗地内实际开发利用程度；
4. 规划与周边土地利用的匹配性、是否达到最有效利用；
5. 关注有无对土地利用不利的情形，如有无视频可能感受不到的废水、废气污染或其他不良影响；
6. 如果是空地，是否涉嫌闲置；

7. 拟采用的评估方法中可能涉及的待估宗地中各项因素的状况。

第五条 估价报告特殊说明事项

在估价报告特殊说明事项中应就报告出具日期、实地查勘方式、领勘人的身份与责任、委托人对所提供资料的责任、因采用在线查勘方式可能给委托人及报告使用人带来的风险等进行详细说明。参考示例如下：

1. 委托人出具书面《同意实施在线查勘说明》情况。本项目委托于新冠肺炎疫情期间，我机构已经与委托方就项目是否可以先做基础性的工作、实地查勘和出具估价报告日期延后、疫情期间实地查勘的可行性等方面进行过充分沟通。因待估宗地所在区域实行交通管制（隔离管制），估价师无法进入（进入实地查勘风险太大），但抵押人因防疫抗疫生产急需抵押贷款，委托方也因审查需要必须出具抵押报告。本机构和估价师已经与委托方达成一致意见，委托方自愿出具《同意实施在线查勘说明》，指定领勘人现场配合，保证所查勘估价对象完全真实，与我机构估价师一起实施在线查勘。

2. 依据不足假设。估价师实施在线查勘，未亲临现场，但委托方承诺：领勘人所领勘土地为估价对象本身，视频中土地状况为估价对象真实状况，不存在任何虚假介绍和误导，也不存在故意隐瞒宗地瑕疵或不利条件，承担由此引起的一切法律责任。故本报告设定委托方指定领勘人协助估价师在

线查勘的现场状况真实。需要提请委托方和报告使用人注意的是，估价师通过在线查勘与亲临实地踏勘有感受全面度、准确度的差异，因此我机构将在疫情解除之后，请委托方协助补充实地查勘，如与在线查勘存在较大遗漏和差异，对待估对象价值有影响的，我司将收回本评估报告，重新评估。

3. 不同评估目的估价报告使用注意事项提示。

以抵押报告为例：应委托方要求，本机构及估价师采用了在线查勘方式，也提示了可能存在的风险，已经尽到勤勉尽责义务，建议委托方遵循谨慎原则确定放贷比例等。

4. 关于疫期出具估价报告有效期的特别提示。

因本报告在疫情防控期间出具，采用了在线查勘现场方式，地产市场也可能在短期内发生较大变化，故本报告有效期为3个月。

第六条 留证存档

估价机构应将有关在线查勘、机构内部关于市场的分析等过程中的所有谈话记录、邮件往来、音频、视频等电子资料完整储存于土地估价报告档案中。

第七条 疫后补充实地查勘

疫情过后，应当补充实地查勘，查勘记录存进原报告档案。若在线查勘有明显遗漏或差异但对价值不构成影响的，应及时向报告使用人做出详细补正说明；对价值有影响的或实地现场查勘发现重大不符的，应重新评估，协调委托方采取收回原评估报告等补救措施，并及时将有关情况向自然资

源部土地估价报告备案系统和省级以上行业自律组织报备。

第八条 本指引为推荐性行业指引，无强制性，土地估价机构和土地估价师滥用在线查勘方式，故意造成委托方或者第三人经济损失的，承担相应法律责任。

第九条 若广东省各个城市疫情出现差异，以政府宣布的当地疫情解除之日作为本指引自动失效之日。

第十条 本指引由广东省不动产登记与估价专业人员协会负责解释。