不动产登记与估价（副刊）
Immovable Property Registration and Valuation
行业简讯
(总第 64 期　2016 年第 11 期)　　2016 年 12 月 1 日

导　读

1、11 月 13～15 日，2016 年第六期土地估价技术研讨班在广州市逸林假日酒店举行。研讨班主要内容包括：广东省最新“三旧改造”政策解读、国土基础技术业务中的客户需求识别与分析挖掘等。

2、11 月 17 日，英国产业管理大学学院到访协会，双方主要就培训机制、模式、内容等进行了交流与探讨。

3、11 月 18 日，秘书长助理郭志花代表课题组参加了《不动产权籍调查机构和人员管理机制研究》课题中期交流会议，并汇报了课题研究初稿。

4、11 月 16 日，协会、鉴定中心接受广东世纪人评估公司、广东联合金地不动产评估公司 2 家会员单位的委托，对其承接项目进行技术援助，11 月 18 日举行了现场座谈。

5、11 月 23 日，为支持西部发展，薛红霞副会长兼秘书长接受中国土地估价师与土地登记代理人协会指派，赴重庆就“国土资源基础技术服务”与当地同行进行了交流。

6、11 月 24 日，广东省社会组织总会举办的社会组织最新法规政策培训班在广州金城宾馆召开，谢戈力会长代表协会参加了培训

7、11 月 28 日下午，香港管理学院到访协会，主要就加强社会组织间联系，探索促进专业界别的交流与合作等问题与协会领导进行了交流与探讨。

8、重要文件速递主要转载了国土资源部、中国土地估价师与土地登记代理人协会关于贯彻落实《资产评估法》的通知、关于取消实践考核的通知。

目　录

一、行业动态
2016 年第六期土地估价技术研讨班简报 2
英国产业管理大学学院到访协会 3
不动产权籍调查机构和人员管理机制研究课题中期交流 4
省协会组织专家开展技术援助工作专家座谈会 4
薛红霞副会长兼秘书长赴重庆参加“西部援助” 5
谢戈力会长参加省社会组织总会培训班 6
香港管理学院到访协会 7
二、重要文件速递
国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》的通知 8
关于贯彻落实《国土资源部关于贯彻实施<中华人民共和国资产评估法>的通知》的通知 12
中国土地估价师与土地登记代理人协会关于取消实践考核的通知 13

行业动态

2016 年第六期土地估价技术研讨班简报

为组织广大执业会员更好地提升土地估价专业技术水平，掌握行业新形势和发展动态，协会针对广东省最新“三旧”政策等内容，于 11 月 13～15 日在广州市逸林假日酒店举办了第六期土地估价技术研讨班，共有 922 名执业土地估价师参加。

研讨班由来自具有多年时间经验的优秀会员担任师资，主要内容有：广东省最新出台的“三旧”政策解读、土地招拍挂出让中的评估注意事项、数据可视化技术、集体建设用块流转与评估操作实务、国土基础技术业务中的客户需求识别与分析挖掘等针对性、实用性强，解决了会员日常执业过程中许多技术问题，同时对机构业务开拓具有较大帮助。

英国产业管理大学学院到访协会

11 月 17 日，英国产业管理大学学院（以下简称“产业学院”）业务发展经理 Robert Chan 一行三人到访协会，谢戈力会长等领导参加了座谈会。

在座谈会上，谢会长介绍了我省不动产登记与估价行业的现状与发展情况，产业学院的代表介绍了与英国皇家测量师学会合作情况及自身优势。就合作开展不动产登记与估价专业人员的继续教育培训，双方进行了初步探讨。

不动产权籍调查机构和人员管理机制研究课题中期交流

11 月 18 日，协会郭志花秘书长助理代表课题组参加了《不动产权籍调查机构和人员管理机制研究》课题中期交流会议，并汇报了课题研究初稿。会上，与会专家对不动产权籍调查机构和人员管理现状、问题、改进思路、管理模式等进行了讨论。

省协会组织专家开展技术援助工作专家座谈会

11 月 13 日，省协会、鉴定中心接受广东世纪人土地与房地产评估咨询有限公司、广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司 2 家会员单位委托，组织省内外专家就评估工作中的难题开展了技术援助工作。11 月 18 日，专家组赴广州，与两委托方相关人员座谈，了解了项目评估背景与实际进展，对与估价师等进行了深入讨论。

薛红霞副会长兼秘书长赴重庆参加“西部援助”

11 月 23 日，为支持西部发展，薛红霞副会长兼秘书长接受中国土地估价师与土地登记代理人协会指派，赴重庆就“国土资源基础技术服务”与当地同行进行了交流。

谢戈力会长参加省社会组织总会培训班

11 月 24 日，广东省社会组织总会举办的社会组织最新法规政策培训班在广州金城宾馆召开，谢戈力会长代表参加了培训。

培训主要内容包括：由广东省社会组织管理局黎建波副局长解读《中华人民共和国慈善法》、由广东省社会组织管理局徐祖平副局长解读《行业协会商会与行政机关脱钩总体方案》、由广东省社会组织总会叶秀仁会长解读《关于改革社会组织管理制度 促进社会组织健康有序发展的意见》。全省各地社会组织会长、秘书长、副秘书长和社会组织专职工作人员等共一百六十余人参加了此次培训。

香港管理学院到访协会

11 月 28 日下午，香港管理学院副院长王玮一行 2 人在省社会组织总会办公室主任刘多朵的陪同下到访协会，谢戈力会长、薛红霞副会长兼秘书长、李胜胜副秘书长参加了座谈会。

会上，双方主要就加强社会组织间联系，探索促进专业界别的交流与合作等进行了交流与探讨。

重要文件速递

国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》的通知

国土资发〔2016〕181号

各省、自治区、直辖市及副省级城市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，国家海洋局、国家测绘地理信息局，中国地质调查局及部其他直属单位，各派驻地方的国家土地督察局，部机关各司局，中国土地估价师与土地登记代理人协会，中国矿业权评估师协会：

《中华人民共和国资产评估法》（以下简称《资产评估法》）已经十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，将于2016年12月1日起施行。这是我国资产评估行业出台的第一部基本法，对资产评估行业发展具有里程碑式的重要意义。为切实做好《资产评估法》的贯彻实施工作，现就有关事项通知如下。

一、充分认识《资产评估法》施行的重要意义

资产评估行业是重要的现代服务业，经过多年发展逐步形成了包括土地估价和矿业权评估在内的六大专业类别，为我国经济社会发展作出了重要贡献。《资产评估法》的出台，对于规范资产评估行为，保护评估当事人合法权益和公共利益，理顺评估行业管理体制，促进评估行业健康发展具有积极的历史和现实意义。土地估价和矿业权评估是资产评估的重要组成部分，受《资产评估法》调整，在促进资源市场化配置、维护土地权利人和矿业权人合法权益等方面发挥了重要作用，已经成为我国经济社会发展不可或缺的重要中介行业。各级国土资源主管部门要从全面依法治国、维护社会主义市场经济秩序、加快转变政府职能、推进法治国土建设的高度，充分认识贯彻实施《资产评估法》的重大意义，增强责任感、使命感和紧迫感，采取切实有效的措施，扎实做好《资产评估法》的贯彻实施工作。

中国土地估价师与土地登记代理人协会和各省级协会、中国矿业权评估师协会（以下简称各行业协会），要从维护社会主义市场经济秩序、推动评估行业持续健康发展的高度，充分认识贯彻落实《资产评估法》的重大意义，要与会员继续教育相结合，积极开展专题宣传教育活动，组织评估机构、评估专业人员认真学习，明确法定的权利和义务，严格执行评估程序，进一步规范专业服务行为。

二、准确把握《资产评估法》的新要求

《资产评估法》确立了分专业管理的行业管理体制，统一了评估专业人员、评估机构、评估程序、行业协会、监督管理和法律责任等核心内容，充分体现了简政放权、放管结合、优化服务的改革要求，特别是在机构人员准入等诸多方面，充分体现了改革创新的立法精神。各级国土资源主管部门和行业协会要全面理解《资产评估法》的立法精神、基本原则和主要内容，准确把握《资产评估法》构建的评估行业运行和监管模式，促进评估行业健康发展。

（一）《资产评估法》确认了分专业管理的行业管理体制。

《资产评估法》对现行评估行业按专业类别管理的体制予以法律认可，明确规定“国务院有关评估行政管理部门按照各自职责分工，对评估行业进行监督管理。”从而首次在法律层面上明确了国土资源主管部门是土地估价和矿业权评估的监督管理部门，同时通过立法将不同专业评估管理统一到一部法律框架之下，既有利于统一标准和尺度，又有利于充分发挥各专业类别评估的作用。

（二）《资产评估法》放宽了从业人员准入门槛。

《资产评估法》规定，评估专业人员既包括评估师也包括其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员，明确具有高等院校专科以上学历的公民可以参加评估师资格考试，规定除了评估师外，其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员可以承担一般评估业务，这将极大地激发市场主体和行业发展活力。

（三）《资产评估法》强调了法定评估业务的特殊要求。

《资产评估法》将评估业务分为一般性评估和法定评估。法定评估即涉及国有资产或者公共利益等，法律、行政法规规定需要评估的事项，并对法定评估在评估机构选择、具体承办人员指定、评估业务档案保存期限以及委托人可能承担的法律责任等方面作了严于一般评估的规定，体现了对国有资产和公共利益的特殊保护。

（四）《资产评估法》明确了行业协会的法律地位。

《资产评估法》按照改革精神，着力加强评估行业协会职责，提升行业服务功能，按照行业协会与行政管理部门脱钩的精神，强调评估行业协会是自律性组织，依法实行自律管理，从法律层面构建了行业协会自律管理评估机构和评估专业人员，评估行政管理部门监管行业协会的制度架构，并明确有关全国性评估行业协会按照国家规定组织实施评估师资格全国统一考试，确立了行业协会与政府管理部门在考试管理中的关系，为今后进一步理顺资产评估行业管理体制，促进行业长远发展奠定了法律基础。

（五）《资产评估法》强化了行政主管部门的监管职责。

《资产评估法》规定，设区的市级以上人民政府有关评估行政管理部门依据各自职责，负责监督管理评估行业，对评估机构和评估人员的违法行为依法实施行政处罚，包括警告、责令改正、责令停止从业（经营）、没收违法所得、罚款、吊销营业执照等。构成犯罪的，还要依法追究刑事

责任，对人员实行终身禁入。这些规定弥补了评估行业诞生至今二十余年来行政部门难以依法追责的短板。

三、大力促进土地估价和矿业权评估行业健康发展

（一）加强土地估价和矿业权评估行业监督管理。

《资产评估法》明确了国土资源主管部门对土地估价和矿业权评估行业进行监督管理的法定职责。各级国土资源主管部门要认真履行法定职责，依法加强对评估行业的监督管理。一是要加强《资产评估法》配套规章制度建设。在《城镇土地估价规程》、《固体矿产地质勘查规范总则》等先行基本准则、规程、技术标准的基础上，研究修改完善土地估价和矿业权评估基本准则，对土地估价和矿业权评估专业人员和机构的职业道德、评估程序、评估方法运用、评估信息披露等进行规范。二是要抓紧制定土地估价和矿业权评估监督管理办法，依法对评估机构、评估从业人员、评估行业协会遵守法律法规、评估基本准则等情形开展监督管理。三是要加强对土地估价和矿业权评估行为的监管。设区的市级以上国土资源主管部门要对评估机构和评估专业人员违法《资产评估法》的行为依法查处，并及时将处罚情况通报有关行业协会。部和省级国土资源主管部门要加强对各土地估价和矿业权评估行业协会监管，及时调查处理针对各土地估价和矿业权评估行业协会的投诉和举报，促进行业协会正确履行自律监管职责。四是要规范国土资源主管部门监督管理行为。各级国土资源主管部门要牢固树立边界一事，充分发挥市场配置资源的决定性作用和社会力量在管理社会事务中的作用，严禁对评估机构依法开展业务进行限制，杜绝与评估行业协会、评估机构存在人员或者自己关联，禁止利用职权为评估机构招揽业务。

（二）强化评估机构和评估专业人员管理。

要依法保障法律赋予评估专业人员所享有的各项权利及合法权益。各级国土资源主管部门、各土地估价和矿业权评估行业协会不得阻碍、限制评估专业人员依法进行评估活动。评估专业人员应当恪守职业道德，自觉履行法定义务，开展评估业务必须加入评估机构，并且只能在一个评估机构开展业务，坚决杜绝“挂证”行为的发生。各评估机构和评估专业人员不得采取欺骗、理由、斜坡、恶性压价、支付回扣或者贬损、诋毁等不正当手段招揽业务，不得签署和出具虚假评估报告等。评估专业人员要完成规定的继续教育，提升专业能力和业务水平。

评估机构要独立、客观、公正开展业务，建立健全质量控制制度，保证评估报告的客观、真实、合理。评估机构要依法接受监督检查，如实提供评估档案以及相关情况，要建立健全内部管理制度，对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督，维护评估行业健康发展。严格落实《资产评估法》规定的评估机构备案制度。从事土地估价、矿业权评估业务的评估机构，应当依法及时向国土资源主管部门备案。国土资源主管部门及时将机构备案向社会公告。

加强国土资源领域法定评估业务管理。各级国土资源主管部门要尽快树立和明确国土资源领域法定评估的事项范围。对于涉及国有资产或者公共利益以及依据法律法规规定应当进行土地估价

或者矿业权评估的，要依法委托评估机构进行评估，由取得土地估价或者矿业权评估资质的人员具体承办，确保评估质量和公信力。

（三）提升行业自律管理水平

各土地估价和矿业权评估行业协会要充分发挥行业自律和专业服务功能，发挥社会组织对其成员的行为引导、规则约束、权益维护作用。要建立健全完善的考试培训、执业准则、监督检查和会员管理等制度规范，及时修改清理与《资产评估法》不一致的准则、细则，落实好法律赋予的新职责。要根据《资产评估法》相关规定，尽快修改完善章程，相应报部和省级国土资源主管部门备案。要定期向社会公布加入本协会的评估机构、评估专业人员名单，完善会员信用档案，提升为评估机构和评估专业人员服务水平。要充分发挥行业协会作为政府与行业的桥梁纽带作用，及时向有关国土资源主管部门通报评估机构和人员执业相关情况。要切实履行行业协会自律监管职责，定期抽查评估报告，依章程对会员进行奖惩。要与其他评估协会建立沟通协作和信息共享机制，根据需要制定共同的行为规范，促进评估行业健康有序发展。

四、切实加强《资产评估法》实施的组织领导和宣传工作

各级国土资源主管部门要充分认识《资产评估法》颁布实施的重要意义，把学习贯彻《资产评估法》与切实转变国土资源管理职能相结合，加强领导，明确责任。要采取切实有效的措施，认真做好《资产评估法》的学习、宣传和培训工作。要正确认识《资产评估法》创造的重大历史机遇，深刻学习领会《资产评估法》，大力营造尊法学法守法用法的良好氛围。要认真落实“谁执法，谁普法”的责任机制，把学习宣传《资产评估法》作为国土资源管理系统“七五”普法的重要内容。要以《资产评估法》的实施为契机，结合即将到来的“国土资源法治宣教月”活动，集中开展《资产评估法》的宣传培训活动，确保各级国土资源主管部门、行业协会、各评估机构和评估专业人员能够全面掌握、准确把握《资产评估法》的核心要义和主要内容。中国土地估价师与土地登记代理人协会和中国矿业权评估师协会要依据《资产评估法》的规定，加强行业协会自身建设，切实履行行业监管职责。土地估价和矿业权评估机构及评估从业人员要坚持依法依规从业，依法诚信从业，依法行使权力义务，接受行业协会自律管理和国土资源主管部门的行政监管，不断提升土地估价和矿业权评估的服务质量和水平。

关于贯彻落实《国土资源部关于贯彻实施<中华人民共和国资产评估法>的通知》的通知

中估协发〔2016〕26 号

各省、自治区、直辖市土地估价行业协会、各会员：

为执行《国土资源部关于贯彻实施<中华人民共和国资产评估法>的通知》（国土资发〔2016〕181 号）（以下简称《通知》）精神，中国土地估价师与土地登记代理人协会就有关事项通知如下：

一、认真做好《通知》学习和宣传工作

根据《通知》要求，中国土地估价师与土地登记代理人协会、各省级土地估价行业协会结合“国土资源法治宣教月”及 2016、2017 年继续教育，做好《资产评估法》宣传教育工作，确保行业协会、评估机构和评估专业人员能够全面掌握、准确把握《资产评估法》的核心要义和主要内容。

二、积极配合国土资源主管部门行政监管

加强报告备案管理。根据《通知》精神，土地评估机构出具的土地估价报告应严格执行报告备案制度，履行电子化备案程序，取得电子备案号。土地估价行业协会应积极配合国土资源主管部门做好土地估价报告备案监管工作。

严格把控法定业务评估行为。按照《资产评估法》规定，开展法定评估业务，评估机构应当指定至少两名相应专业类别的评估师承办。对于涉及国有资产或公共利益等，法律、行政法规规定需要评估的土地估价业务，土地评估机构应指定至少两名取得土地估价资质的人员承办，并由其在土地估价报告中签字并加盖机构印章。

协助做好土地评估机构备案工作。按照《通知》精神，积极配合国土资源主管部门做好土地评估机构备案等监管工作。

三、依法履行行业协会职责

根据《通知》精神，各土地估价行业协会要加强自身建设，切实履行行业监管职责，充分发挥行业自律和专业服务功能，发挥社会组织对其成员的行为引导、规则约束、权益维护作用；建立健全完善的考试培训、执业准则、监督检查和会员管理等制度规范；定期向社会公布加入本协会的评估机构、评估专业人员名单，完善会员信用档案，提升为评估机构和评估专业人员服务水平；充分发挥行业协会作为政府与行业的桥梁纽带作用，及时向有关国土资源主管部门通报评估机构和人员执业相关情况；切实履行行业协会自律监管职责，定期抽查评估报告，依章程对会员进行奖惩。

广大土地评估机构及评估专业人员要坚持依法依规从业，依法诚信从业，依法行使权利义务，接受行业协会自律管理和国土资源主管部门的行政监管。

中国土地估价师与土地登记代理人协会关于取消实践考核的通知

中国土地估价师与土地登记代理人协会文件

中估协发〔2016〕25号

关于取消实践考核的通知

各省、自治区、直辖市土地估价行业协会：

为贯彻《中华人民共和国资产评估法》，自2016年12月1日起取消实践考核，不再委托省级行业协会组织各考核点的考评工作。

取得《中华人民共和国土地估价师资格证书》的人员可办理执业登记，并接受行业自律管理。

2016年12月1日