

附件

中国土地估价师与土地登记代理人协会反 不正当竞争行为实施意见（试行） （草拟稿）

第一章 总则

第一条 为促进土地估价行业持续健康发展，维护社会公共利益和土地估价机构及估价人员合法权益，规范行业执业行为，鼓励和保护公平竞争，整治恶意价格战等“内卷式”不正当竞争，维护市场竞争秩序，健全统一、开放、竞争、有序的市场体系。根据《中华人民共和国反不正当竞争法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国资产评估法》《土地估价行业监督管理规范》等法律法规及相关政策要求，制定本意见。

第二条 本意见所称不正当竞争行为，是指从业机构在土地估价执业活动中，违反反不正当竞争法、招标投标法、政府采购法、资产评估法等相关法律法规，扰乱市场竞争秩序，损害其他从业机构或经营者合法权益，损害社会公共利益的行为。

第三条 中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称中估协）负责全国土地估价行业反不正当竞争工作的组织、协调、指导，地方土地估价（自然资源评价评估）协会（以下简称地方协会）负责本地区土地估价行业反不正当竞争工作的具体实施、自律监管。

第四条 从业机构开展经营和执业活动，应遵循自愿、平等、公平、诚信的原则，恪守法律法规、行业规范和职业道德，共同维护行业公平竞争的市场环境。

第二章 不正当竞争行为

第五条 从业机构不得违反《中华人民共和国反不正当竞争法》规定，实施混淆行为、商业贿赂、虚假或者引人误解的商业宣传、侵犯商业秘密、编造传播虚假信息损害竞争对手商业信誉等不正当竞争行为。

第六条 从业机构参与招投标活动，不得违反《中华人民共和国招标投标法》相关规定，实施串通投标报价、与招标人串通投标、以低于成本报价竞标、弄虚作假骗取中标等行为。

第七条 从业机构参与政府采购活动，不得违反《中华人民共和国政府采购法》相关规定，向采购人、采购代理机构、评审委员会成员等行贿或采取其他不正当手段谋取中标。

第八条 从业机构不得违反《中华人民共和国资产评估法》规定，以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他从业机构等不正当手段招揽土地估价业务。

第三章 执业行为规范

第九条 从业机构在以投标方式承接土地估价业务时，应当在考虑下列因素的基础上确定投标报价：

（一）拟投项目需投入各类人员的专业资格、级别、经验水平、人数及提供服务耗费的工作时间；

（二）不同类型土地估价项目所需承担的执业风险和法律责任；

（三）估价对象的类型、分布及所属行业发展状况；

（四）执业所需的其他相关成本、分摊费用、税金及合理利润；

（五）其他影响投标报价的合理因素。

第十条 从业机构承接土地估价业务后，应严格按照相关国家标准、行业准则开展工作，不得以项目收费低、需压缩成本等理由简化必要的执业程序、降低服务质量，确保土地估价成果客观、合规、有效。

第十一条 从业机构应严格按照自然资源部和行业协会的相关规定，完整、真实地完成土地估价成果备案，自觉接受行政监管与行业自律管理。

第四章 监督与举报

第十二条 从业机构应互相监督、彼此约束，共同抵制不正当竞争行为，发现涉嫌违规行为的，可单独或联名向中估协、地方协会进行举报。

第十三条 举报应采取实名方式，内容应明确被举报机构的名称、涉嫌不正当竞争的具体事实，并提供相关证据材料。举报人应对所提供材料真实性负责，中估协、地方协会对举报信息予以保密。

第十四条 从业机构也可以单独或联名向土地估价项目委托人上级、委托招标机构、土地估价相关项目管理部门、监督检查部门等举报涉嫌有不正当竞争行为的土地估价机构，明确说明其不正当竞争行为，并提供有关证据材料，申请调查处理。

第十五条 从业机构认为自己的合法权益受到不正当竞争行为损害的，可以向人民法院提起诉讼。

第十六条 从业机构举报涉嫌采取低于成本报价手段承揽业务的，可以从投标报价、成本核算、历史收费等方面举证。

（一）投标（响应）报价。评估机构投标（响应）报价低于全部通过符合性审查评估机构投标（响应）报价平均值 50% 的；评估机构投标（响应）报价低于通过符合性审查且报价次低评估机构投标（响应）报价 50% 的；评估机构投标（响应）报价低于采购项目最高限价 45% 的。

（二）成本核算。采取单项成本核算方式测算，应与该项业务土地评估计划采用的测算口径保持一致，包括投入的评估人员成本为基础的评估基本执业成本、法定税金等项目直接费用，以及公司分摊房租、水电等间接费用，合计作为客观收费依据；

（三）历史收费。采取相同或相似业务类型、估价对象的已完成项目实际收费额作为参考收费依据；

（四）其他能够证明采取低于成本报价手段承揽业务的证据。

第五章 自律监管措施

第十七条 中估协、地方协会对涉嫌不正当竞争行为的举报，应及时组织调查核实，根据调查结果采取相应的监管措施。

第十八条 被举报、被调查的从业机构，应积极配合中估协、地方协会及相关部门的调查工作，如实提供执业资料、

情况说明等。拒绝、阻碍调查或提供虚假材料的，将依法依规从严处理。

第十九条 对涉嫌采取低于成本价投标（响应）的从业机构，中估协、地方协会将对其相关土地估价项目的评估报告质量和执业规范性等予以重点关注，必要时组织开展专项检查，并向项目委托人、招标人等相关单位发送行业风险提示函。

第二十条 从业机构因不正当竞争行为受到行业主管部门行政处罚，或构成犯罪被依法追究其刑事责任的，中估协、地方协会将其记入行业信用档案并向社会公示，全行业实施联合约束。

第二十一条 对评标委员会或有关部门认定从业机构有低于成本报价等不正当竞争行为的，中估协、地方协会按照自律惩戒办法进行处理，记入会员信用档案。

第六章 附则

第二十二条 各地方协会可结合本地区实际情况，制定本意见的具体实施细则，报中估协备案。

第二十三条 本意见由中国土地估价师与土地登记代理人协会负责解释。

第二十四条 本意见自发布之日起试行。