

# 广东省土地估价师与土地登记代理人协会

粤土协发[2014]第32号

## 广东省土地估价师与土地登记代理人协会 关于印发《广东省土地估价机构和土地 估价师执业注册办法（修订）》的通知

各会员：

为及时调整与行业发展相适应的注册规定，进一步推动我省土地估价行业良性健康发展，根据国土资源部、中国土地估价师协会、广东省国土资源厅以及广东省土地估价师与土地登记代理人协会的有关规定，结合我省土地估价行业发展，省协会三届3、5次常务理事会分别对原《执业注册办法》的边远山区县（市）注册条件、宗地评估土地业绩的认定、分公司执业备案条件作了修订，现将修订后的《广东省土地估价机构和土地估价师执业注册办法》予以印发，请遵

照执行。

附件:《广东省土地估价机构和土地估价师执业注册  
办法(修订)》

二〇一四年五月十三日



**主题词: 国土 估价 执业注册 通知**

抄报: 省国土资源厅杨俊波副厅长

抄送: 省国土资源厅土地利用处

各市、县(区)各地级以上市国土资源局

广东省土地估价师与土地登记代理人协会 2014年5月13日印发

附件：

# 广东省土地估价机构和土地估价师 执业注册办法（修订）

（广东省土地估价师与土地登记代理人协会第三届 3、5 次常务理事会议修订）

## 第一章 总则

**第一条** 为适应社会主义市场经济的发展需要，规范土地估价机构和土地估价师执业行为，维护土地估价市场秩序，根据国家和广东省有关法律、法规及相关政策，结合我省土地估价行业发展的实际状况，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于广东省范围内经工商行政管理部门登记的企业或合伙组织，并专门从事土地估价活动的中介机构和在中介机构执业的土地估价师，包括各种分支机构。

**第三条** 土地估价机构和土地估价师实行执业注册制度和年检制度，注册、年检结果向社会公布，未经执业注册不得从事中介收费的土地估价业务。

**第四条** 经执业注册的土地估价师可依法从事对土地及其附着物、定着物相关权利、权益的价格或者价值进行评测、判定、咨询等土地估价活动。

**第五条** 广东省土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称协会）负责全省土地估价机构和土地估价师的执业注册。

## 第二章 注册与年检

**第六条** 土地估价中介机构的股东（发起人）或合伙人应是本机构的在职从业人员，且执业注册土地估价师的出资比例达到 60% 以上。机构名称中应明示土地、不动产、土地资产、地产、地价的评估或估价等表明土地估价专业的术语，对承担两种以上

专业评估的机构，名称中可不加任何表明专业的术语，即直接以企业字号加评估有限公司予以冠名，机构法定代表人或执行合伙人应为本机构的执业注册土地估价师，且应具备3年以上土地估价或地价管理方面工作经验。

#### 第七条 土地估价中介机构按执业范围分为：

(一) 由本会推荐，经中国土地估价师协会注册，可在全国范围内执业的机构；

(二) 在本会注册，可在全省范围执业的机构；

(三) 在本会注册，可在工商登记所在地市范围执业的机构。

(四) 在本会注册，可在工商登记所在山区县(市)范围执业的机构。

变更执业范围须按照“所在县—所在地市—全省—全国”的渐进顺序申请。

#### 第八条 土地估价中介机构执业注册与年检条件

(一) 全国范围内执业机构须具备的条件：

1、有固定的独立经营服务场所，估价师人均办公面积不低于20平方米建筑面积；以土地估价为主营业务；注册资金在人民币200万元以上(含200万元)；在本机构执业的土地估价师13名以上(含13名)，其中执业注册3年以上的土地估价师不得少于7名；

2、建立健全的企业内部管理制度(含人事管理制度、财务管理制度、执业质量控制制度、业务档案管理制度等)；连续在全省范围内执业满五年，无不良执业纪录，并具备在全国范围内从事土地估价业务的能力；土地估价业绩须具备以下条件之一：(1)连续两年每年独立承担纯土地估价标的物达到土地总面积50万平方米以上或评估总值20亿元以上；(2)独立完成一项以上基准地价评估与更新或城市地价动态监测或农用地分等定级估价或土

地开发可行性研究等技术含量较高的土地估价工作；

3、执业质量考核最近连续 5 年内累计 3 次抽检报告得分在 85 分以上，符合全国执业技术标准；无违反行业自律行为，机构诚信档案中无影响执业注册的不良记录。

(二) 全省范围执业机构须具备的条件：

1、有固定的独立经营服务场所，估价师人均办公面积不低于 20 平方米建筑面积；以土地估价为主营业务；注册资金在人民币 40 万元以上（含 40 万元）；在本机构执业的专职土地估价师 7 名以上（含 7 名），其中执业注册 3 年以上的土地估价师不得少于 4 名；

2、建立健全的企业内部管理制度（含人事管理制度、财务管理制度、执业质量控制制度、业务档案管理制度等）；连续从事土地估价业务三年以上，无不良执业纪录，并具备在全省范围内从事土地估价业务的能力；土地估价业绩须具备以下条件之一：

（1）连续两年每年独立承担纯土地估价标的物达到土地总面积 20 万平方米以上或评估总值 8 亿元以上；（2）独立完成一项以上基准地价评估与更新或城市地价动态监测或农用地分等定级估价或土地开发可行性研究等技术含量较高的土地估价工作；

3、执业质量考核中被抽检报告得分在 80 分以上，并具备在全省范围内从事土地估价业务的能力；无违反行业自律行为，机构诚信档案中无影响执业注册的不良记录。

(三) 工商登记所在地市范围执业机构须具备的条件：

1、有固定的独立经营服务场所，估价师人均办公面积不低于 20 平方米建筑面积；以土地估价为主营业务；注册资金在人民币 20 万元以上（含 20 万元）；在本机构执业的专职土地估价师 4 名以上（含 4 名），其中执业注册 3 年以上的土地估价师不得少于 2 名；

2、建立健全的企业内部管理制度（含人事管理制度、财务管理制度、执业质量控制制度、业务档案管理制度等）；执业质量考核中被抽检报告得分 60 分以上，并具备在注册所在地市范围内从事土地估价业务的能力；无违反行业自律行为，机构诚信档案中无影响执业注册的不良记录。

（四）工商登记所在山区县（市）范围执业机构须具备的条件：

本条款仅适用于工商登记在广东省内边远山区县（市）的机构，且当地未有其他注册评估机构。山区县认定标准为上年度政府公布的 GDP 或人均 GDP 排名全省倒数 20 位以内。

符合上述标准的可申请“山区县范围执业”，其在本机构执业的专职土地估价师 2 名以上（含 2 名），其中执业注册 3 年以上的土地估价师不得少于 1 名，其他注册条件与所在地市范围执业机构的相同。

#### 第九条 土地估价师执业注册与年检条件

1、具有完全民事行为能力；无劳动教养、刑事处罚及业内处罚记录；估价师诚信档案中无影响执业注册的不良记录；

2、取得土地估价师资格后须在土地估价中介机构实践 2 年以上并通过国家组织的实践考核方可进行执业注册。

3、必须是取得《土地评估中介机构注册证书》的土地估价机构的专职工作人员；与执业所在机构签有劳动合同，并由所在机构缴纳社会保险；人事档案存放在广东省内各地人才交流中心或街道、劳动部门；退休人员领有退休证，且年龄在 65 周岁以下；继续教育学时达到《土地估价师继续教育暂行规定》的要求；

4、估价师在原执业机构必须注册满一年方可申请转注册，但期间发生离职应申请办理取消注册，在确定新执业机构且离原注册时间满一年后可重新申请执业注册。

#### 第十条 执业注册、年检的办理程序

1、执业注册、年检采用网上申报与书面材料备案相结合的方式。均需提前两个工作日在协会“新机构注册系统”、“机构变更与年检申报系统”中完成网上数据申报，然后按照下文中规定的时间报送书面文字材料；

每月1-10日（法定节假日顺延）受理申请注册的文字材料，如缺件，3个工作日内通知补报材料，材料提交齐全后分批次集中统一在省土地估价师协会网站公示15个工作日，接受社会监督，公示期满无举报，或举报不实的，协会秘书处会同各专业委员会对申请人进行现场查勘和执业素质考核，合格者给予办理注册手续并予以通告。

每年11月15日—30日受理年检文字材料，每年12月31日前完成年检工作，并予以通告。

2、机构初始注册经核准取得“预审核通知书”的，如三个月内未能完善相关手续的取消该次审核结果；机构初始注册经审核不符合注册条件的，当年不予再次受理；

3、新设立的土地估价机构执业范围只能为工商注册所在地市，申请扩大执业范围的在机构年检时统一受理。

5、需向中国土地估价师协会申请全国范围内执业注册的机构，申请材料一式两份同时报送中国土地估价师协会和省土地估价师协会，省协会将按照本办法的相关规定评审通过后向中国土地估价师协会推荐。

#### 第十一条 执业注册、年检应提交的申请材料

以下递交材料中所有复印件须加盖机构公章,并提交原件供现场核验。

(一) 机构初始执业注册需提交下列材料:

1、注册申请报告、《土地估价中介机构注册(变更)申请表》;

2、工商营业执照、章程(合伙协议)及办公场所有效证明复印件;

3、出资人或合伙人的身份证明及工商部门出具的股东结构证明;

4、内部管理制度(含人事管理制度、财务管理制度、执业质量控制制度、业务档案管理制度等);

5、专职土地估价师注册申请材料(参照下文要求);

6、需要提交的其他材料。

(二) 估价师初始执业注册需提交下列材料:

1、注册申请报告及《土地估价师注册(变更)申请表》;土地估价师资格证、身份证、继续教育证及与所在机构签订的劳动合同复印件;人事档案托管证明原件(须存放在广东省内的人才交流中心或街道、劳动部门)及由现执业所在机构购买的当期社保台帐复印件;执业经历及过往土地估价业绩清单;

2、凡跨省注册的,还应当提供原注册或报考所在地省级协会出具的不在该省执业注册的证明和原继续教育学时证明;

3、其他需要提供的材料。

(三) 机构、估价师年检须提交的资料

机构名称、法定代表人、股东结构、注册资金、营业地点等工商登记内容以及执业土地估价师均未发生变化的直接办理年检;如发生变化的,年检时同时申请办理变更手续。



### 1、机构年检需提交的资料:

年检申请报告(注明机构名称、法定代表人、股东、注册资金、营业地点及当期执业土地估价师等情况,简要介绍前一年度经营业绩)及年检申请表;经工商部门年审的营业执照、当期《企业工商登记信息查询结果》复印件(包含机构名称、法定代表人、股东结构、注册资金、营业地点等企业基本信息);前一年度的《业绩申报表》;

### 2、估价师年检需提交的资料:

估价师从业机构如果未发生变动,只需提供注册土地估价师年检申请表、近一年参加继续教育或之前已经满足5年100个学时的证明及执业所在机构为其缴纳社保的清单(在年检申请机构缴纳社保超过12个月的只需要提交最近连续12个月的社保清单);估价师从业机构发生变动的办理变更登记手续。

## 第十二条 业绩考核

土地估价机构和土地估价师从事土地估价业务的能力考核办法如下:

1、由学术委员会、考试注册与教育委员会、执业纪律检查委员会共同组织本行业有关专家组成专家技术评审委员会(以下简称评审委)具体负责该项工作。评审专家从协会专家库中产生。

2、业绩考核分为技术成果考评和估价师现场考核两种形式,原则上以技术成果考评为主,特殊情况评审委可采用或追加估价师现场考核的形式。技术成果考评采取“抽检”和“送检”相结合的方式,“抽检”即评审委在被考核人(初始注册机构为具备3年工作经验的土地估价师)过往业绩中随机抽取1~3份《土地估价技术报告》,“送检”即被考核

人以单宗业务为例模拟提供一套完善的项目档案（包括接受业务委托、现场踏勘作业、项目风险评估和控制、正式提交委托方的土地估价报告及土地估价技术报告等各环节的存档材料），取抽检和送检算术平均分作为技术成果考评的结果，但初始注册机构有任一被考评技术成果评审得分不及格即视为考核不合格。

3、被检报告报送采用纸质报送和电子报送相结合。协会秘书处于抽检当天上午挂网通告被抽检报告的编号，各机构收到通知后于当日将被抽检的估价报告、技术报告及附件的复印件通过邮政 EMS 快递寄出，邮戳日期应与通知日期一致，否则，不予评审；电子文档以 PDF 格式于当天上传“广东省土地估价报告网上评审系统”。

被抽检考核机构因特殊原因并能充分说明理由未按指定时间提交评估报告，协会将另行安排时间组织专家评审组进行现场抽检，由此产生的所有费用由该机构负责；未按时提交抽检报告且不能说明正当原因的，视为考核不合格，不予注册。

4、申请机构评估报告经评审委评审不合格者，不予注册登记；低于本办法第七条规定的报告考核标准分数者，将不予推荐或改变执业范围。

5、宗地评估土地估价过往业绩的认定标准：项目完成日期在 2012 年 7 月 1 日前的以广东省土地估价业绩申报系统数据为准，完成日期在 2012 年 7 月 1 日后的以国土资源部土地估价报告电子系统数据为准；基准地价、农用地分等定级等非宗地评估咨询项目以广东省土地估价业绩申报系统数据为准。

### 第三章 变更及取消注册

第十三条 下列情形必须办理变更注册:

1、机构名称、法定代表人（或执行合伙人）、股东结构、注册资金、营业地点等工商登记内容发生变更的;

2、注册土地估价师执业单位发生变化的;

（以上情形视为重要变更事项，应在变更完成的30个工作日内提交变更注册申请）

3、其他应该变更注册的情形。

第十四条 变更注册办理程序

变更注册采用网上申报与书面材料备案相结合的方式，变更事项提前两天在协会“机构变更与年检申报系统”中完成网上数据申报，每月1-10日（法定节假日除外）受理文字申请材料，如缺件，3个工作日内通知补报材料，当月对符合条件的申请给予办理变更注册并予以通告。

第十五条 变更注册需提交的材料

以下递交材料中所有复印件须加盖机构公章，并提交原件供现场核验。

（一）机构变更注册须提交的资料

1、变更注册申请及《土地估价中介机构注册（变更）申请表》；

2、变更后的营业执照、公司章程（合伙协议）、股东大会决议及工商部门出具的能够证明该机构属于变更而非新注册的文件、变更后股东结构证明等材料；

3、出资人或合伙人的身份证明，本机构为其缴纳的社会保险台帐；

4、其他须提供的资料。

（二）估价师变更注册须提交的资料

1、变更登记的申请及《土地估价师注册（变更）申请表》；原执业机构同意撤销注册及现执业机构同意申请注册的意见，属跨省注册的，还应提供原注册或考取省份省级协会出具的不在该省执业证明和原继续教育学时证明；土地估价师资格证、身份证、继续教育证及与现执业机构签订的劳动合同复印件；人事档案管理证明原件（须存放在广东省内的人才交流中心或街道、劳动部门）及本人近 12 个月的社保台帐清单；执业经历及过往土地估价业绩清单；

2、其他需要提供的材料。

**第十六条** 以下情形不列入变更注册范围，视为机构发生实质性变化，参照初始注册重新考核。

1、机构工商注册号发生改变且无法证明其存续关系的；

2、机构在合并、分立后，注册 3 年以上的估价师及其他的执业土地估价师分别有 1/3 以上发生转移注册的；

**第十七条** 土地估价中介机构在经营期间发生以下情形的，相应改变其执业范围或取消其注册，并向社会公示。

1、机构变更注册后不能达到原执业范围注册条件的；

2、年检业绩、执业素质考核未能达到原执业范围注册条件的；

3、连续两年年检被列入整改的；

4、其他未达到原执业范围注册条件的。

**第十八条** 土地估价中介机构在经营期间发生以下情形之一的，取消其执业资格注册，并向社会公示。

1、违反国家法律、法规及土地估价行业自律组织规定，情节严重的；

2、未按要求申报业绩；

3、无正当理由不参加年检或未通过年检的；

4、发生重要变更事项，未在规定时间内办理变更手续的（分公司对变更事项未按规定办理备案登记的）；

5、土地评估中介机构歇业超过一年以上或终止营业的；

6、机构内部管理混乱，影响土地估价业务正常开展的；

7、机构连续两年无业绩或执业素质考核中被抽检报告不及格的；

8、虚假注册、违规设立分公司、允许他人（机构）以本机构的名义执业等不良执业行为；

9、连续两年内受到三次以上投诉并经调查属实的；

10、其他应予以取消注册的行为。

**第十九条** 经注销的土地估价中介机构在一年内不得重新注册。

#### 第四章 分公司备案

**第二十条** 土地估价机构分公司是土地估价中介机构（简称总公司）在其工商注册所在地以外地区发起设立，经工商登记的非独立法人土地评估业务机构，并以总公司的名义对外执行业务并出具评估报告，总公司对分公司的业务活动和债务承担法律责任。

**第二十一条** 设立分公司应在省协会办理执业土地估价师注册及分公司备案登记手续，备案登记完成后方可承揽业务。

**第二十二条** 设立分公司须符合下列条件：

1、土地估价中介机构在其注册执业范围内设立分公司；

2、总公司注册执业5年以上，制度健全，运作规范，具备对分公司进行质量监管的能力，总公司在设立分公司前估价报告抽检结果连续两年达到85分以上；

3、分公司经所在地工商行政管理部门登记设立，具备固定

经营服务场所及必要的办公设施，分公司日常营运资本在人民币 20 万元以上，分公司负责人必须为执业满 3 年的注册土地估价师；

4、分公司应有 2 名以上注册土地估价师专职从业，且其中 1 名注册执业 3 年以上，分公司执业土地估价师以总公司名义注册，但不计入在总公司的专职从业的土地估价师人数；

5、其他有关条件。

**第二十三条** 分公司的新设立、撤消、变更均应在工商登记 30 日内向协会办理备案登记，分公司备案期限为一年，备案续期与总公司年检同期办理。其中对新设立的分公司，每月 1-10 日（法定节假日顺延）受理申请书面材料，材料提交齐全后分批次集中在省协会网站公示 15 天，接受社会监督，公示期满无举报或举报不实的，协会秘书处会同各专业委员会对申请人进行现场查勘，符合条件者给予办理备案手续并予以通告。

**第二十四条** 土地评估分公司备案登记应提交如下申请材料：

书面申请报告；总公司股东（合伙人）关于成立分公司的会议决议；总公司对分公司的管理办法（细则）；经所在地工商行政管理部门登记的《分公司营业执照》；分公司负责人简历及有关证明；分公司经营服务场所证明；分公司执业土地估价师名单及注册材料（参照本办法第十一条执行，分公司除负责人以外的执业土地估价师社保须在广东省内购买，人事档案存放在广东省内的人才交流中心或街道、劳动部门）。

## 第五章 省外土地估价机构执业备案

**第二十五条** 遵循市场准入规则，具备全国范围执业资格的

省外土地估价中介机构可在我省从事社会中介性的土地估价业务，但应接受广东省内的行业监督，执业前应先向广东省土地估价师协会办理备案。

**第二十六条** 备案应提交以下申请材料：

备案申请报告（简要介绍公司及注册土地估价师基本情况）；《省外土地估价机构广东从业备案表》；工商营业执照（副本）复印件、社会企业（公司）法人登记证书复印件；《土地评估中介机构注册证书》复印件；土地估价师资格证及身份证复印件；土地估价机构注册证书原件及复印件；其他需要提交的材料。

**第二十七条** 省外土地估价机构在广东省境内设立分公司参照本办法第四章有关规定办理，分公司从业人员及其执业行为同时接受省协会管理。

## 第六章 附则

**第二十八条** 本办法由广东省土地估价师与土地登记代理人协会负责解释。

**第二十九条** 本办法自 2014 年 5 月 13 日起执行，原《广东省土地估价机构和土地估价师执业注册办法》（粤土协发[2012]第 31 号）同时废止。