

土地估价报告备案系统操作 答疑手册

山东省土地估价师协会

王永伟

前 言

根据国土资源部办公厅《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号），自2012年7月1日起，土地估价中介机构完成的土地估价报告，一律实行电子化备案，在向委托方提交土地估价报告前，要取得电子备案号。

目前，山东省国土资源厅和山东省土地估价师协会已经举办了土地估价报告备案系统培训会议，正式部署了土地估价报告电子化备案工作。通过培训，各单位基本掌握了备案系统的操作要领，能够较为熟练的使用备案系统上传报告。但随着土地估价电子化备案工作的全面运行，大家对于备案系统操作和应用方面仍有一些疑问和不解之处，遇到了一些困难。为此，我们总结了系统运行过程中经常遇到的一些问题，制作了该答疑手册，以期对大家有所帮助。如有不严谨之处，欢迎指正。

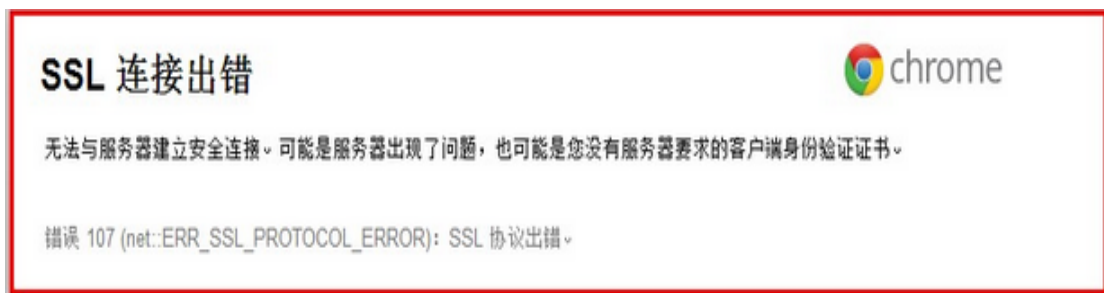
特别说明：此手册仅为答疑之用，非操作手册，如需学习备案系统的操作应用，请另行登录协会网站查看培训讲义。


系统登录问题

1、是否可以使用其他浏览器登录备案系统？

答：不可以。备案系统的地图标注功能需要使用一些专用插件，而谷歌浏览器对这些插件的支持度最高，如果使用其他浏览器会造成地图无法标注或者图像显示错位的问题。

2、登录网站时显示 SSL 连接出错，怎么办？



答：一是要确保已经插上 U-key；二是检查是否有正常的 U 盘图标，没有的话要安装一遍驱动，驱动在“我的电脑”里面有个光盘样子的图 ，双击安装；三是检查电脑的系统时间，必须是正常的时间。如果做到以上三步仍然无法解决，请重启电脑，并安装 21、22 版本的谷歌浏览器。

3、登录备案系统时，必须插上 U-key 吗？

答：培训系统只在首次注册用户时需要插上 U-key，后期登录系统只要凭用户名和密码登录即可。但任何时候登录正式

系统，都必须插上 U-key，否则系统无法识别用户。

4、每次使用 U-key 都提示修改密码，如果不修改密码会有什么问题的吗？




答：系统设定所有 U-key 的默认密码都是 1234，机构可根据需要自己修改密码。如果不想每次都弹出该提示，可以选中“忽略且不再提示”即可。另外，如果修改了密码，请务必牢记新密码，否则一旦忘记密码或者丢失 U-key，将无法进入正式系统。

5、每次进入网站都显示网站安全证书不受信任，怎么办？



答：点击“仍要继续”按钮，就能进入系统。如果不想一

直出现这个问题，请点击网站首页上的“运行环境配置工具”，下载安装  即可（如果是 win7 的操作系统，需要解压出来右键以管理员身份运行）。

6、登录备案系统网页提示包含不安全内容怎么办？

答：点击“仍然加载”按钮就可以了，这是浏览器对系统插件的安全检测，如果不加载，会造成地图标注不成功。

7、登录正式系统还需要重新注册用户吗？

答：是的。正式系统和培训系统是两个完全独立的系统，登录正式系统前仍要按照培训要求，重新注册用户名和密码。

8、如果因为输入密码错误，U-key 被锁定了怎么办？

答：如果连续多次输入密码错误，为了保护用户信息，U-key 会自动锁定密码。这时，你可以双击桌面右下角的 U-key 管理工具，单击“解锁密码”，将提示的“挑战码”连同机构证明信一并发给省协会，由省协会协调部信息中心解决。

9、分支机构出具报告也必须使用 U-key 吗？

答：分支机构是无法独立出具报告的，必须以总公司名义出具报告，因此，也只能使用总公司的 U-key 上传报告。

系统操作问题

1、已经保存的报告能删除吗？

答：无法删除！只能将所有的信息修改为新的报告。只要不上传到已备案信箱，其他单位和个人看不到该报告。

2、已经备案的报告能更改和删除吗？

答：已备案的报告是无法删除的，而且原则上也不能撤回。如确实需要修改的，须选中报告，点击“变更”，该报告会被发回到“拟备案报告”列表，这时可对该报告进行修改，但系统会自动保存该报告的原始版本，且电子备案号也会作相应记录。

3、营业执照发生变更需要重新上传吗？

答：需要。营业执照反映机构基本信息，是最重要的附件材料之一，因此，如果营业执照发生变更，需要删除原有营业执照扫描件，上传新的营业执照扫描件。这样以后的报告就会自动使用最新上传的那个营业执照了。

4、如果机构注册信息发生了变更怎么办？

答：报告备案系统中的机构数据是与中估协执业登记系统关联的，如机构注册信息及估价师信息发生变更，需及时上报

省协会，由省协会在执业登记系统中予以更改。部信息中心和中估协会定期对两个系统的数据进行更新对接。

5、宗地位置图放大后变成黑色或者白色的图斑是什么原因？

答：目前天地图数据尚不支持过大的比例尺，宗地位置图放的过大，可能会造成地图无法显示。这种情况可以双击底图，切换到另一种格式即可。如下图：



双击红色框中的底图，切换后：



6、地图标注，是在天地图上，还是在底图上？

答：均可以。

7、通过地图标注工具，无法搜索或者定位宗地？

答：部分地区的天地图数据尚未更新，缺少定位标签，可能会出现无法准确定位的问题。就地图数据而言，省会城市优于中小城市，东部地区优于西部地区。遇到无法定位的情况，可以先搜索大致范围，然后通过地图缩放，详细查找。

8、为什么截图总是无法闭合？

答：在选定范围的最后一个节点前双击鼠标，否则会发生节点交叉，无法闭合截图。如下图：



9、宗地位置图必须用系统的地图标注截图吗？

答：这是两个不同的概念。宗地位置图可以用系统自带的截图功能截取，也可以通过其他软件截图，然后上传到附件中。但“地图标注”这一操作必须做，这是为了对全国的宗地数据进行综合统计用的。

10、如果地图标注不准确，可以删除重新标注截图吗？

答：可以。使用地图标注截图后，图片会自动发送到附件中的“估价对象位置图”中，如果感觉宗地位置标注不准确，可以右键删除该图片，重新标注截图。

11、地图标注时候必须测量吗？

答：没有硬性要求。测量工具是为了便于精确勾画宗地位置而提供的辅助工具。

12、面积很小的宗地如何标图？

答：由于天地图精度尚不支持较大的比例尺，对于面积很小的宗地，尽可能标一个示意性的图斑，不要求面积与图斑面积严格一致。

13、正式报告必须使用备案系统生成的报告封皮、结果一览表、存档表吗？

答：报告封皮含有备案号、查询码、二维码等信息，要求必须在正式报告中使用。土地估价结果一览表和存档表等暂不要求强制使用。

数据填报问题

1、省内执业机构如何填报中估协会会员证号？

答：省内执业机构无中估协会会员证号，可暂填“无”。另外，由于目前省协会未发布会员证号，此项也暂填“无”。

2、报告编号、电子监管号、电子备案号是同一个号？

答：不是！报告编号是每个机构自己编的报告的流水号；电子监管号是出让合同或划拨决定书上的统一配号；电子备案号是报告上传后由备案系统自动生成的唯一编号。

3、没有宗地的电子监管号怎么办？

答：目前根据系统设定，电子监管号是选填项。

4、规划容积率上下限都必须填吗？

答：尽量填写，如无法获取，可以仅填写一项。

5、需要补录的报告不符合规范要求的如何处理？

答：按照部 35 号文的要求，2012 年 7 月 1 日后机构出具的所有报告都必须上传备案系统取得电子备案号，各级国土资源管理部门或者行业协会将对上传的报告开展抽查评议，而抽查评议是严格按照城镇土地估价规程等规范要求进行报告审查打分的，因此，对于不符合规范要求、要件不齐全的报告，

应尽快补齐相关资料。

6、没有技术报告，可以只上传工作报告吗？

答：不可以！土地估价报告应符合估价规程格式要求，即便估价项目很小，也必须有技术报告。备案系统要求上传工作报告和技术报告合一的 word 文档。

7、为什么在“已确认报告”列表中没有任何报告？

答：已确认报告显示的是以合作方式完成的报告，在本机构完成审核点击上报后，会自动发送到本机构“已确认报告”列表和合作机构“待确认报告”列表中，待合作机构确认后，才能完成最终报告备案。所以，如果没有合作方式完成的报告，“已确认报告”和“待确认报告”列表中都不会有报告。

8、填写宗地信息时有一个切换详表，详表必须填吗？

答：详表尽量填，填的越多，可分析的数据就越多，将来机构可获取的参考数据越多。

9、开发程度设定为什么没有分宗地内和宗地外？

答：目前系统设定的是填写宗地内开发程度，但这样无法与土地估价报告的信息吻合，因此，机构在填写时可根据土地估价报告中设定的开发程度填写。

10、为什么有的报告传上去后无法预览或者提示错误？

答：报告上传后，系统会自动将 word 文档转换成 pdf 格式。但请尽量不要使用 wps 制作.doc 格式的报告，因为这种第三方软件制作的.doc 文档，在转换为 pdf 时会出现兼容问题，造成文档无法使用。

11、一宗土地多种用途的如何填写？

答：多用途的宗地填写，选一个主要的用途，填在主要用途里面，年限对应的主要用途的年限，其他的用途（包括主用途）填写在用途明细里面，那里也可以填写年限。总面积或单价填写综合面积或综合单价即可。

12、对上传的宗地现状照片有什么要求？

答：清晰，能够反映宗地的现状利用状况，反映估价师在现场。

13、地下容积率如何填写？

答：只填写地上容积率。单独地下权益评估的按照地下容积率填写。

14、规划容积率、现状容积率、设定容积率如何填写？

答：规划容积率：对应的是规划部门出具的规划条件约定的容积率、根据房屋产权证登记的房屋面积测算的容积率、项目主管部门书面认可的容积率。

现状容积率：土地估价师在现场时，估价对象的现状容积率，与土地估价对象现状照片相一致。

设定容积率：评估报告中地价定义中设定的容积率。

15、委托方无法提供营业执照的怎么办？

答：附件中的委托方营业执照指的是能够证明委托方身份的证明材料。如果委托方为企业，则应提供营业执照；如果委托方为社团或事业单位，则应提供社团登记证或组织机构代码证；如果委托方为个人，则应提供身份证。

16、无法获取委托方身份证明材料原件扫描件怎么办？

答：首先需要明确，机构有核对委托方身份证明材料的责任。如果确实无法获取委托方营业执照等身份证明材料原件扫描件的，使用复印件的扫描件也可，但应加盖委托方单位公章。

17、附件中的图片必须使用扫描仪获取吗？

答：不用。只要保证附件中的各种图片清晰、完整即可，图片尽量使用 JPG 格式，并未限定使用扫描仪还是照相机获取。