

# 山东省土地估价机构资信评级办法

## 第一章 总则

**第一条** 为加强土地估价机构诚信建设，提高估价队伍的执业水平，维护山东省土地估价行业的社会信誉，根据《中华人民共和国资产评估法》、《山东省不动产登记代理与土地估价行业协会章程》及有关行业管理规定，制定本办法。

**第二条** 本办法所称“资信评级”是指对土地估价机构的组织管理水平、内部制度建设、评估业绩、报告质量、社会贡献、遵纪守法等情况进行综合评价后，确定其资信等级，以反映机构的业务能力、诚信水平和社会信誉。

**第三条** 山东省不动产登记代理与土地估价行业协会（以下简称“省协会”）土地估价团体会员，均应参加本会组织的资信评级活动。

## 第二章 资信等级标准

**第四条** 土地估价机构资信等级设甲级、乙级、丙级三个级别。

**第五条** 土地估价机构资信评级指标主要包括机构基本情况、专业人员情况、内部管理水平、土地估价报告质量、业绩情况、行业及社会贡献、附加项等。具体内容如下：

（一）机构基本情况主要包括：名称专业化、机构备案（注册）年限、注册资金、股权结构、法人代表执业资格、

其他相关专业执业资格等指标。

（二）专业人员情况主要包括：备案估价师总人数、备案土地估价师人数、执业 10 年以上备案土地估价师人数、具有高级职称的备案估价师人数、中估协资深会员及获得省内相关荣誉称号人数等指标。

（三）内部管理水平主要包括：项目负责人制度、报告三级审核制度、员工培训激励制度及职业风险控制情况、继续教育情况等指标。

（四）土地估价报告质量以申报所属期内土地估价报告抽查评议结果为指标。

（五）业绩情况主要包括：年度备案土地估价报告数量、宗地土地评估总额、宗地评估土地总面积、综合评估业务量及土地评估收入等指标。

（六）行业及社会贡献主要包括：机构的会费缴纳情况、学术研究情况、参政议政情况、参与协会活动情况、社会公益活动情况、党建情况、社会表彰和获奖情况等指标。

（七）附加项主要包括：机构参与协会其他专项工作情况以及自律奖惩情况等指标。

### **第三章 评级方法和程序**

**第六条** 土地估价机构如实填写上报《土地估价机构资信评级申请表》，并按照本文件要求提供相关证明材料，材料清单详见附件 1 和附件 2。

**第七条** 省协会在接到申请材料后，对申报材料的齐备性、完整性、佐证材料与原件的一致性等进行审核。不符合要求的应当面指正并要求机构在规定时间内补齐，逾期视为放弃评级。

**第八条** 省协会组织评定专家，根据机构申报材料，比对土地估价机构备案系统、土地估价报告备案系统、省协会会员管理系统、协会档案及信访情况等，对申报机构的各指标进行量化评分，并按照年度综合分数，提出资信等级评定方案，经常务理事会研究确定评级结果。

**第九条** 省协会对机构提报材料有异议或认为需要查证的，可通知机构补充书面佐证材料或进行实地调查。

**第十条** 土地估价机构应对申报材料的真实性负责，如发现造假行为，查实后取消当次及下一年度的评级资格，记入机构资信档案，并向社会公布。

**第十一条** 资信等级评定结果在省协会网站公示 20 日，公示期满无异议的，由省协会颁发资信等级证书。资信等级证书有效期一年。

#### **第四章 资信等级成果应用**

**第十二条** 资信等级评定结果在省协会网站进行公布，并抄报省级土地评估行业主管部门，抄送省高级人民法院、省国资委、各市土地评估行业主管部门等单位。

**第十三条** 省协会对获得甲级资信等级的土地估价机

构，方予推荐参加中国土地估价师与土地登记代理人协会的A级资信评比活动。

**第十四条** 省协会将对获得乙级及以上资信等级的机构给予一定扶持，在社会各界选用土地估价机构时可予以优先推介。

## 第五章 资信等级管理

**第十五条** 土地估价机构资信等级实行动态管理，每年结合机构备案情况、执业情况和报告抽查结果等进行年度更新。

**第十六条** 省协会可根据最新行业管理政策和行业发展实际，对评级标准做适当调整，经常务理事会审定后实施。

**第十七条** 省协会对会员机构进行不定期抽查，如发现违反行业自律规定的行为，将视情况降低其资信等级，收回原资信等级证书，并向社会公布。

**第十八条** 存在以下情况的机构，证书标注为“未定级”：

- 1、备案时间晚于资信统计年期的；
- 2、不履行会员基本义务的；
- 3、存在弄虚作假、故意瞒报虚报申报材料的；
- 4、当年土地估价报告抽查评议结果为五等及以下的；
- 5、近三年受到刑事、行政处罚或公开曝光自律处罚的；
- 6、存在其他违法行为的。

## 第六章 附则

**第十九条** 本办法由山东省不动产登记代理与土地估价行业协会负责解释。

**第二十条** 本办法自公布之日起施行。

附件：1、《土地估价机构资信评级申请表》  
2、《土地估价机构资信评级申请表》填写说明  
3、山东省土地估价机构资信评级标准（2018 年版/暂行）

附件 1:

## 土地估价机构资信评级申请表

基本情况			
机构名称			
机构组织形式		法定代表人	
备案(注册)时间		注册资金(万元)	
其他相关专业执业资格		办公场所	自有产权
		面积	租赁场地
股权结构(备注姓名、估价师身份及股比)			
专业人员情况			
执业 10 年以上备案土地估价师人数		具有高级技术职称的备案估价师人数	
中估协资深会员及获得省内相关荣誉称号人数(列出姓名、称号)			
内部管理水平			
项目负责人制度		报告三级审核制度	
员工培训激励制度		职业风险控制情况	
年度业绩情况			
土地分等定级、基准地价、标定地价、地价动态监测等相关项目数量		土地集约节约评价等技术项目数量	
行业及社会贡献			
独立网站及刊物		学术研究专著论文数	
国土资源类课题研究获奖情况			
历年获得土地估价机构资信等级情况			
参政议政		行业专家参与活动情况	
机构参与协会活动		参加社会公益及捐助情况	
社会表彰和获奖情况		党建情况	
其他情况			
参与协会其他专项工作情况			
材料真实性承诺			
以上所报数据及相关申报材料均真实有效,如有虚假,愿接受相应行业自律处罚。			
法定代表人签字: (单位盖章)			
年 月 日			

附件 2:

## 《土地估价机构资信评级申请表》填写说明

- 1、表中事项“有”的当列明具体内容，“没有”的请填写“无”，不能为空；
- 2、申报数据所属期为 1 月 1 日至 12 月 31 日；
- 3、“备案（注册）时间”：《资产评估法》实施前的土地估价机构填写在省协会初始注册日期，《资产评估法》实施后的土地估价机构填写行政备案函发放日期；
- 4、“其他相关专业执业资格”：指不动产登记代理、房地产评估、资产评估、矿业权评估、保险公估等；
- 5、“办公场所面积”：按照自有产权或租赁场地区分，直接注明办公场所面积。需提供产权证明或租赁合同等相关材料；
- 6、“股权结构”：列明类型及数量（如姓名、估价师身份、股比），如填写不开可以列清单附后；
- 7、“执业 10 年以上备案土地估价师人数”：指执业年限（包含备案前的执业登记时间）在 10 年以上的、已经完成机构备案的土地估价师人数；
- 8、“具有高级技术职称的备案估价师人数”：指备案的估价师中，已取得高级技术职称的人数，需提供职称证书；
- 9、“中估协资深会员及获得省内相关荣誉称号人数”：“省内相关荣誉称号”指省协会为行业内突出贡献人员颁发的荣誉称号（如领军人物、十佳等），列明类型及数量（如\*\*获得\*\*称号），如填写不开可以列清单附后；
- 10、“项目负责人制度”、“报告三级审核制度”、“员工培训激励

制度”：直接填“有”或“无”，如有可将制度附后；

11、“职业风险控制情况”：按规定提取职业风险基金的标明留存金额；购买职业风险商业保险的标明所购买的保险险种全称，需提供相关材料；

12、“土地分等定级、基准地价、标定地价、地价动态监测等相关项目数量”：指机构参与土地分等定级、基准地价、标定地价、地价动态监测等相关项目的数量，需提供委托书或合同等证明材料；

13、“土地集约节约评价等技术项目数量”：指机构参与土地集约节约评价等技术项目的数量，需提供委托书或合同等证明材料；

14、“独立网站及刊物”：指机构独立的网站及发行的刊物，直接填“有”或“无”，如有可将相关材料附后；

15、“学术研究专著论文数”：列明类型及数量（如论文 1 篇、获\*\*奖 1 篇），如填写不开可以列清单附后；

16、“国土资源类课题研究获奖情况”：列明已经结题获奖的课题成果名称，如填写不开可以列清单附后；

17、“历年获得土地估价机构资信等级情况”：列明类型及数量（如连续\*年获得\*等资信），中估协 A 级资信视同一等资信；

18、“参政议政”：列明类型及数量（如人大代表 1 名），如填写不开可以列清单附后；

19、“行业专家参与活动情况”：指入选中估协、省协会专家库成员的本机构行业专家本年度参加行业活动的情况，列明类型及数量（如\*\*参加\*\*活动\*次），需提供相关证明材料；

20、“机构参与协会活动”：列明参与中估协或省协会活动类型及数量，如填写不开可以列清单附后；



21、“参加社会公益及捐助情况”：列明类型及数量（如扶贫捐资 1 次，\*\*公益活动 1 次），需附相关证明材料；

22、“社会表彰和获奖情况”：列明类型及数量（如获\*\*市\*\*奖 1 次），需附相关证明材料；

23、“党建情况”：指机构是否成立党支部，直接填“有”或“无”，如有需提供相关材料；

24、“参与协会其他专项工作情况”：指的是参加协会非常规性的工作，经正式文书确认的资信评级可加分的活动情况，加分量以当年文件为准，需提供文件等相关证明材料。

## 附件 3:

## 山东省土地估价机构资信评级标准 (2018 年版/暂行)

科目	基本条件	细项最高限分	判定依据	备注
基本情况 15分	(1) 名称专业化: 含评估(估价)字样的 1 分, 含土地、不动产、地价评估(估价) 2 分;	2分	工商执照	
	(2) 机构备案年限(含注册): 0.5分/累积1年;	3分	工商执照、协会存档记录	
	(3) 法定代表人为备案估价师的 0.5 分, 为备案土地估价师的得 2 分;	2分	工商登记信息、备案系统	
	(4) 注册资金: 50 万以下 0.5 分, $\geq 50$ 万/1 分, $\geq 100$ 万/1.5 分, $\geq 200$ 万/2 分;	2分	工商执照	
	(5) 相关专业执业资格(每项 0.5 分);	2分	备案(资质)证明文书	
	(6) 股权结构专业化: 备案评估师持股比例超 60% 的 0.5 分, 备案土地估价师持股比例超过 60% 的 2 分;	2分	工商登记信息、备案系统	
	(7) 办公场所: 自有产权 $\geq 150$ 平米或租赁场地面积 $\geq 200$ 平米得 2 分	2分	产权证明或租赁合同	
专业人员情况 30分	(1) 备案估价师人数: $\geq 10$ 人/2 分, $\geq 15$ 人/3 分, $\geq 20$ 人/4 分;	4分	备案系统	
	(2) 备案土地估价师人数: $\geq 5$ 人/2 分, $\geq 8$ 人/4 分, $\geq 10$ 人/8 分, $\geq 15$ 人/10 分;	10分	备案系统	
	(3) 执业 10 年以上备案土地估价师人数: 0.5 分/1 人;	6分	资格证书	
	(4) 中估协资深会员及获得省内相关荣誉称号(不重复计分), 2 分/1 人;	4分	证书	
	(5) 具有高级技术职称的备案估价师人数: 1 分/1 人;	6分	职称证书	
内部管理 水平 20分	(1) 项目负责人制: 设总估价师 3 分;	3分	附文件	
	(2) 报告三级审核制度: 三审制明确有效 3 分;	3分	附制度	
	(3) 项目方案内部会审制度;	3分	附制度	
	(4) 员工培训激励制度;	3分	附制度	
	(5) 档案管理制度;	3分	附制度	
	(6) 网络办公系统(OA);	2分	附证明	
	(7) 职业风险控制情况: 公司成立后每年均按照一定比例持续计提风险金或者购买商业保险覆盖到近五年的得 2 分, 不足部分按照时间比例扣分;	3分	财务凭证或保险单	
继续教育 情况 20分	备案土地估价师继续教育: 备案土地估价师年度学时全部达标 20 分, 90%以上达标 15 分, 80%以上达标 10 分, 60%以上达标 5 分。	20分	继续教育管理系统数据	

科目	基本条件	细项最高限分	判定依据	备注
土地估价报告质量 60分	根据年度土地估价报告抽查得分+自选报告评议得分计算平均分： $\geq 4.5$ 得50分，4.5-4.0（含）得35分，4.0-3.0得20分，3.0-2.0得10分；如抽查和自选报告得分均为：一等报告的加计10分，二等报告的加计8分，三等报告的加计3分；	60分	报告评议结果	年度内被省协会或中估协合计抽查到2次以上的，以抽查结果的平均等次计；年度内有业绩但未被抽查到的，以当年全省报告抽查平均等次计算得分；年度无业绩的不予计分。
业绩情况 22分	(1) 当年备案土地估价报告数量：200份以上得5分，100份以上得3分，51-100份得2分，1-50份得1分	5分	报告备案系统	无业绩不计分
	(2) 当年宗地评估总额：全省前50位（含）得5分，51-100位（含）得3分，100位以后的得2分。	5分	报告备案系统	
	(3) 当年完成的土地分等定级、基准地价评估、标定地价评估、征地区片地价评估、地价动态监测、集约节约评价等综合评估业务：2分/项	8分	提供委托书或合同等证明材料	
	(4) 当年土地评估收入：全省前50位（含）得4分，51-100位（含）得3分，100-200位（含）得2分，200位以后的得1分。	4分	报告备案系统	
行业及社会贡献 33分	(1) 是否及时缴纳会费：按时交纳会费得2分	2分	协会统计	
	(2) 独立网站及刊物：每项得1分；	2分	机构自报	
	(3) 学术研究：专著2分/本，论文1分/篇	5分	证明材料	
	(4) 年度国土资源类课题研究获奖情况：一等奖2分/项，二等奖1分/项，三等奖0.5分/项	5分	获奖证书	
	(5) 土地估价机构资信等级：连续获得2年甲级资信得基础分2分；乙级资信得基础分1分；丙级资信得基础分0.5分（中估协A级资信视同一级）；	2分	证书	
	(6) 参政议政：国家、省、市及以下人大代表或者党代表、政协委员、青联文员等分别赋2、1.5、1分/人。同一人不重复计分；	2分	证书及相关证明文件	
	(7) 成立党支部	1分	批准文件	
	(8) 入选中估协、省协会专家库成员并至少参加了一项以上的行业活动的专家，1分/1人，同一人不重复计分；	4分	协会网站上公示、证书	
	(9) 参与协会活动：积极参与中估协及省协会组织的各类活动得2分/次，积极相应意见征询1分/次，积极投稿1分/篇	6分	机构自报、协会统计	
	(10) 参加社会公益及捐助情况：捐款、援助等公益行为1分/项	2分	证明材料	
	(11) 社会表彰及获奖情况：获得国家级表彰奖励的2分/项，省级表彰奖励的1.5分/项，市级表彰奖励的1分/项，县区级奖励的0.5分/项	2分	文件、证明文书	

科目		基本条件	细项最高限分	判定依据	备注
附加项	加分项	其他专项工作中，经正式文书确认的加分事项，加分量以当年文件为准，2分/次；	20分	文件、证明文书	为非常规性工作加分，如受协会委托承办某项具体工作或因某项工作突出在文件中明确给与加分的。
	减分项	根据省协会违规处罚记分办法，按会员不良行为记录严重程度，扣减相应分数，最高扣减30分	-30分	协会记录	此项仅限于对会员的非公开处罚，受公开曝光处罚的直接调为未定级