

江苏省土地估价与不动产登记代理协会文件

苏土协发〔2024〕08号

关于印发《江苏省土地估价与不动产登记代理协会 2023 年工作总结和 2024 年工作要点》的通知

各会员：

《江苏省土地估价与不动产登记代理协会 2023 年工作总结和 2024 年工作要点》已经五届十次常务理事会议审议通过，现予印发。

特此通知。

附件：

江苏省土地估价与不动产登记代理协会 2023 年工作总结和 2024 年工作要点

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

2024 年 1 月 26 日



江苏省土地估价与不动产登记代理协会

2024 年 1 月 26 日印发

附件

江苏省土地估价与不动产登记代理协会 2023 年工作总结和 2024 年工作要点

一、2023 年工作总结

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，是实施“十四五”规划承前启后的关键一年。回顾这一年，协会坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻落实党的二十大和二十届历次全会精神，在省自然资源厅、省民政厅和中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称“中估协”）的关心指导下，在广大会员单位的大力支持下，在五届理事会和一届监事会的共同努力下，认真履行协会职能，践行服务型协会理念，强化党建引领，立足于行业发展和特点，在做好行政委托服务、加强行业自律管理、健全制度建设、促进行业健康发展等方面发挥了积极作用。

（一）强化理论武装，坚持党建引领

党的二十大报告提出：“健全用党的创新理论武装全党、教育人民、指导实践工作体系。”根据省社会组织综合党委有关文件要求和工作部署，协会坚持把深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想作为理论武装的重中之重，通过组织开展集中学习会、党日活动、专题培训等多种方式，将学习贯彻党的二十大精神与主题教育结合起来，与协会工

作结合起来，加强理论学习，凝聚奋进力量。

1. 开展月度党建集中学习

按照省社会组织综合党委下发的党建工作计划，结合协会工作实际，秘书处采取个人自学、会议集中交流等形式，积极组织开展月度党建学习。围绕二十大报告、“两会”精神、习总书记系列讲话精神等重点内容，结合行业特点和岗位工作，畅谈学习心得体会，对应用学习成果指导实际工作和今后努力方向进行交流。2023年，共计完成八次党建学习。

2. 开展主题党日活动

为学习贯彻新时代中国特色社会主义思想主题教育，协会以“传承先烈精神，重温入党誓词”为主题，于4月14日组织秘书处全体工作人员前往泰州开展主题党日活动，参观新四军黄桥战役纪念馆、人民海军诞生地纪念馆等地，从红色文化中感悟党的苦难与辉煌。

3. 省际联动举办学习培训班

今年8月，受江西协会邀请，我会与湖南协会、云南协会、贵州协会5家联合在井冈山举办了“学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育暨评价评估业务专题培训班”，采取“听”、“看”、“行”三位一体的学习模式，使大家能够在学习中追溯中国革命精神之源，“零距离”感悟其丰富的红色历史遗存和文化积淀。

（二）抓好继续教育，建设人才队伍

继续教育培训是省协会每年的一项重要工作，旨在提升

土地估价与不动产登记代理人员的专业技术水平和综合素质能力，加强专业技术人才队伍建设，为行业高质量发展奠定坚实基础。年初，协会组织召开教育学术委员会工作会议，围绕行业发展需求及业务工作需要，研究制定全年培训计划，并考虑线上线下相结合的方式安排授课，兼顾不同学员需求，更加行之有效地做好继续教育培训工作。

根据培训安排，协会于5月、11月在南京举办了4期线下培训班，于8-9月举办了1期网络培训班，每期20学时。共邀请了14位理论功底扎实、实践经验丰富的行业专家、学者进行授课，课程涵盖《<自然资源价格评估通则>解读》《<自然资源分等定级通则>解读》《古建筑古村落用地估价指引综述》《2022年度江苏省土地估价报告抽查评审工作总结》《新形势下城市更新与生态建设等领域的估价业务拓展》《地籍调查在自然资源确权登记及资产权益保护中的支撑与保障》《不动产评估中执业调查规范》《江苏省园林草分等定级估价工作实践》《土地、房地产征收项目社会稳定风险评估工作解析》《全民所有自然资源资产清查与平衡表编制》等内容。来自全省及省外的近1200名土地估价师与不动产登记代理人参加了相关学习。培训班内容丰富，注重实效，不仅夯实了学员们的理论基础，提供了有效的技术指导，同时也立足新形势，拓宽了业务发展思路，整体学习氛围良好。

培训班结束后，秘书处认真统计学员信息，上传培训学时，完成后续学时公示、认定工作，并对培训班开展情况进

行总结。

此外，受中估协委托，协会分别对金宁达评估公司、苏信评估公司举办的继续教育培训班进行检查、考评，积极承担省级协会的监督管理职责。

关于 2024 年度的继续教育工作计划，按照中估协《关于请报送 2024 年土地估价、登记代理专业人员继续教育活动的通知》有关要求，协会召开了教育学术委员会工作会议，研究讨论继续教育培训形式和内容设置，考虑按照分级、分层、分类的形式，通过线上线下相结合的授课方式，开展 2024 年度继续教育培训工作，12 月底，已将 2024 年度继续教育培训计划上报中估协。

（三）开展报告评审，做好监督检查

为落实“双随机、一公开”监督检查，对土地估价报告质量和备案规范性进行监督管理，在工作程序方面，协会强化“闭环思维”，构建了包括评审前工作部署、初审、复审、会审、工作总结与上报等一系列工作流程在内的土地估价报告评审“闭环”工作体系。

上半年，协会依次完成了 2022 年度土地估价报告评审会审工作，向省自然资源厅报送了 2022 年度土地估价报告评审工作情况总结和对不合格报告机构处理的有关建议，组织评审专家召开了土地估价报告评审工作总结会。并按照省厅开发利用处的有关意见，组织召开了 2022 年度土地估价报告抽查评审不合格情况通报座谈会，剖析不合格报告存在

的问题，13家不合格报告机构逐一进行了整改汇报。

10月份，协会开展了2023年度土地估价报告抽查评审工作。依托土地估价报告备案系统，在一定时间范围内，随机抽查了135份土地估价报告。经工作方案制定、报告抽取、通知发布、第一、二轮初审、复审等系列工作，12月中旬，土地估价报告评审工作已经基本完成。经抽查，135份土地估价报告中：无一等（4.5-5分）和二等报告（4-4.5分）；三等报告（3-4分）50份，占比37.04%，报告得分最高的是江苏苏地行土地房产评估有限公司，评分为3.76分；四等报告（2-3分）66份，占比48.89%；五等报告（2分以下）19份，占比14.07%，最低分为1.56分。整体来看，今年土地估价报告质量有所下降。

近日，协会组织召开了会审工作会议，省厅开发利用处领导和协会有关专家参会，对2023年土地估价报告抽查评审情况进行分析研判，并讨论了评审后续工作安排。接下来，协会将按照省厅开发利用处的有关工作要求，结合会审意见，做好结果公示等后续工作。

（四）落实课题研究，助推行业发展

党的二十大报告中强调，要“完善科技创新体系，坚持创新在我国现代化建设全局中的核心地位。”充分发挥科技创新在行业发展中的引领作用，加强土地估价与不动产登记代理行业理论问题和实践问题研究，是协会发展的力量源泉。考虑课题研究的重要性，结合行业管理需要，协会研究制定

了《江苏省土地估价与不动产登记代理协会课题管理暂行办法（试行）》，聚焦当前行业管理重难点，明确了2023年度课题研究的主要方向是土地估价报告质量提升、特殊用地类型评估技术指引研究两方面内容。

按照课题工作有关要求，会员单位积极参与申报，经资格审查、专家评审、教育学术委员会审议通过，协会立项了《江苏省古建筑古村落用地估价技术细则》《江苏省土地估价报告质量现状分析及提升路径研究》《城市地下空间使用权评估技术细则》《特殊用地类型评估技术指引》4项课题。当前各立项单位正有条不紊地推进课题研究。

（五）依规收缴会费，强化会籍管理

按照协会章程和会员管理办法有关规定，协会完成了2023年度会费收缴工作。考虑疫情解封后，企业仍存在一段生产经营的恢复期，为切实减轻会员单位负担，经研究，并经五届十次理事会表决通过，单位团体会费减半征收。2023年，共计收缴单位团体会费55.6万元。

根据中估协代收2023年度个人会费委托书的要求，协会在全省范围内，向执业的中估协个人会员代收个人会费，经与中估协确认，已将81.6万元个人会费及时划转。

为进一步加强组织会籍管理工作，7月份，协会召开了组织会籍委员会工作会议，围绕会籍档案管理、邀请不动产登记代理机构入会、开展省级资信评级工作以及未依规缴纳会费机构的处理等内容展开讨论研究。接下来，协会将以会

员单位信息为基础，积极探索，推动会籍管理工作制度化、规范化、信息化。

（六）发挥纽带作用，做好行政委托

1. 认真落实土地估价机构备案审核

为贯彻落实《资产评估法》相关规定，加强土地估价行业监督管理，根据《自然资源部办公厅关于土地估价机构备案工作的通知》及省自然资源厅开发利用处《关于商请配合开展土地估价机构备案信息核验工作的函》的要求，协会每季度进行一次机构备案审核，对土地估价机构基本情况、评估师等信息进行核验、公示，并于季度末将备案情况上报省厅开发利用处，待批复后，发放更新的备案函。

2023 年，共计完成 7 次新机构备案，262 次变更备案，发放备案函 48 份，发放机构密钥 8 个。依据备案系统，2023 年底，全省共计备案 254 家土地估价机构。

2. 接受人民法院委托，组织专业技术审裁

根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》《江苏省高级人民法院关于明确委托评估专业技术评审有关事项的通知》有关要求，行业协会负责对所属评估机构出具的评估报告进行专业技术评审。我会由技术审裁委员会组织专家开展审裁，对涉案土地估价中介机构和土地估价师遵循有关法律法规、技术规程和执业准则等情况进行审裁，发表审裁意见。

为进一步完善技术审裁工作机制，经技术审裁委员会讨论研究，并经五届十一次理事会审议通过，协会修订了《江苏省土地估价与不动产登记代理协会技术审裁工作规则（试行）》，制定了《江苏省土地估价与不动产登记代理协会土地估价报告技术审裁收费标准（试行）》。

2023 年，协会累计接到北京市第三中级人民法院、镇江市中级人民法院、太仓市人民法院、苏州市相城区人民法院、常州市武进区人民法院、宿迁市宿城区人民法院、北京市第一中级人民法院、江阴市人民法院委托的 8 项技术审裁。其中，太仓市人民法院委托的技术审裁异议点不在我会技术审裁的工作范围内，予以函复，未接受委托；江阴市人民法院委托的技术审裁项目因异议人申请退案，未进一步推进。协会全年共完成 6 项技术审裁项目，其中，宿迁市宿城区人民法院、北京市第一中级人民法院委托的 2 项技术审裁项目在技术审裁收费标准出台之后受理，按照规定，共计收取技术审裁费用 15.4 万元。

（七）履行协会职责，加强自律管理

1. 协助中估协加强行业诚信体系建设

按照中估协《关于开展 2024 年度土地估价机构信用评价（A 级资信）工作的通知》要求，协会在各单位自行申报的基础上，对相关材料信息进行审核，共推荐 24 家江苏省会员机构申请中估协“2023 年度土地评估中介机构 A 级资信评级”。经中估协评审，我省共计 10 家评估机构获得“2024 年

度土地估价机构信用评价 A 级”称号，3 家评估机构获得“2023 年度土地估价机构信用评价准 A 级”称号，协会协助发放相关证书。

根据中估协《关于第十五批资深土地估价师评审工作有关事项的函》要求，协会协助中估协对我省资深土地估价师申请人的申报条件进行核实，共推荐 3 名土地估价师申请中估协“第十五批资深土地估价师”称号。经中估协评审，我省共有 2 位土地估价师获得“第十五批资深会员（土地估价方向）”资格。

2. 配合省信用办加强社会信用体系建设

按照《江苏省国土资源厅关于下达土地估价行信用体系建设研究工作任务的通知》精神，协会每年向江苏企业信用等级评价办公室（以下简称“省信用办”）上报我省土地估价机构与土地估价师备案信息数据，配合开展土地估价行业信用体系建设研究。

根据省企业发展战略研究会质量信用专业委员会、省信用办两部门《关于商请推荐高质量发展企业参加 2023 年度江苏“AAA 级信用企业”评价工作的函》要求，协会积极转发文件、倡导行业机构申报“AAA 级信用企业”评价，经材料审核，共计推荐 5 家土地评估机构参加评价。

（八）加强行业交流，共促业务提升

1. 与兄弟省协会展开座谈交流

2023 年，贵州省土地估价师协会、湖南省土地估价师与

土地登记代理人协会相继来我会调研，围绕协会情况、行业党建、自律管理、会员服务、报告评审、机构备案、资信评级等工作内容展开交流探讨。我会与各兄弟协会互相借鉴工作经验，拓展工作思路，为今后开展协会工作提供了很大的帮助和指导。协会希望以后与省内外兄弟协会多开展更深层次和更广泛的学习交流，以沟通促共建、以交流促发展，努力提高服务水平与服务意识，充分发挥资源优势，为行业高质量发展贡献力量。

2. 协助中估协召开土地估价行业发展专题调研会

4月24日，省协会协助中估协在南京召开土地估价行业发展专题调研会，旨在深入了解行业发展现状、探讨发展路径，高效推动问题解决，持续增强协会凝聚力，切实补齐短板弱项，促进行业稳进提质。会上，王军会长从团体标准研究制定、土地估价报告质量抽查评审、专家库建设等方面介绍了中估协的有关工作，指出如何规范促进土地估价行业高质量发展是当前面临的重要问题。并提出了研讨的六个方面内容：一是行业协会如何发挥好桥梁纽带作用，加强与行政管理部门的协调沟通，维护行业、机构和估价师利益；二是如何规范收费问题，如何界定、抑制低价竞争；三是如何界定法定评估业务内容；四是诚信档案的建立及公布；五是加强机构备案和报告电子化备案的事中事后监管；六是评估服务欠费及人才培养问题。我省12家A级资信和2家准A级资信机构负责人参加会议，并结合机构实际经营发展状

况各抒己见，围绕有关议题提出了意见与建议。

3. 深入机构走访调研

为贯彻落实省民政厅《关于扎实开展行业协会商会服务高质量发展专项行动的通知》文件精神，深入了解行业机构发展情况，加强会企交流与合作。10月12日，省协会到江苏象仁土地房地产资产评估有限公司调研，围绕机构党建工作、土地评估业务开展情况以及行业发展等内容展开了坦诚且深入的交流，聆听企业最真实的需求，协会希望与会员企业保持良好的沟通关系、发挥好桥梁纽带作用，促进行业服务高质量发展。

（九）举办法律讲座，加强协会服务

为了维护协会和工作人员的合法权益，更好地践行协会宗旨，协助会员机构解决行业纠纷等问题，协会聘请了北京大成（南京）律师事务所，担任协会的常年法律顾问单位，聘期两年。并在网站、公众号一同发布了相关通知，以期为需要法律援助的会员单位和个人提供便捷服务。

结合行业机构可能遇到的劳动纠纷问题，为帮助会员单位更好地了解劳动与社会保障等方面的法律知识，提高劳动用工安全意识，协会邀请法律顾问马伯元律师，以“如何从源头管控劳动用工法律风险”为主题，作了专题讲座。会员单位积极参加，认真学习，主动提问，一致反映法律讲座具有很强的实用性，为企业更好地进行人事管理提供了法律指

导。

（十）健全工作制度，完善内部管理

为加强协会内部管理，促进工作规范化、制度化，提高工作效率，使管理工作有章可循，协会制定了《资料与档案管理暂行办法（试行）》《绩效考核与绩效工资管理暂行办法（试行）》《考勤与休假管理暂行办法（试行）》，并经五届十二次会长办公会议审议通过。

现阶段，秘书处起草了《会长办公会议事规则》和《财务管理办法》，将提交本次常务理事会议审议表决。考虑规章制度的合法合规性和风险控制，审议稿事先已交由法律顾问进行合规性审查。接下来，协会将逐步完善、建立健全内部管理规定，提高管理制度化、规范化水平。

（十一）依托媒体平台，做好信息宣传

协会把网站、微信公众号、内刊等平台作为新闻宣传工作的重要阵地。网站、微信公众号信息更新时效性强，及时反映工作动态，主要发布重要通知、动态要闻、机构风采等内容，做好主题宣传、典型宣传。各会员单位也积极来稿，汇报展示主题教育等活动情况。2023年，协会累计发表新闻稿件100余篇，微信公众号累计关注人数3895人。

《江苏土地估价与不动产登记通讯》内刊，主要选取深度与广度并重、贴合业务实际的行业信息进行刊登，聚焦前沿热点，宣传行业法规，做好信息公示，2023年，协会完成了《江苏土地估价与不动产登记通讯》69-72期的编印及发

行工作。

此外，协会积极做好内部刊物年检工作，按照《江苏省新闻出版局关于做好 2024 年度连续性内部资料性出版物准印证核发工作的通知》要求，自查自省内刊编排审校过程中存在的问题，严格落实三级审核制度，认真组织整改，并组织工作人员参加省期刊协会继续教育培训，汲取新的知识，学习好的经验做法，切实提高工作水平与工作质量，以便更好地为会员单位服务。

（十二）其他工作

2023 年，除上述工作外，协会还完成了土地登记代理人注册审核工作；给会员单位开具各类证明 28 份；向各省兄弟协会发送贺信 6 份；完成了人员招聘计划；完成了年度财务审计；参与了《2022 年度江苏自然资源年鉴投稿》；通过了 2022 年度社会组织年检；完成了 2022 年档案整理归档等工作。按照年初制定的工作计划，协会较好地完成了全年工作任务。

二、2024 年工作要点

2024 年是实现“十四五”规划目标任务的关键一年，在新的一年里，协会将进一步学深悟透习近平新时代中国特色社会主义思想，把学习贯彻党的二十大精神 and 习近平总书记关于加强自然资源工作的重要指示精神作为当前和今后一个时期的首要政治任务。紧紧锚定协会工作定位，进一步提高服务能力和水平，加强行业自律管理，继续发挥桥梁纽带作

用，增强与行业管理部门的沟通协调，努力完成各项工作任务。

（一）提高政治站位，强化党建引领

协会将按照省社会组织综合党委和省自然资源厅党组的统一部署，进一步抓好党建学习，着力提升理论武装头脑能力，以高度的政治自觉、思想自觉和行动自觉将深入学习贯彻党的二十大精神落到实处。不断推动党建与业务工作深度融合，把党建工作与重点工作同步规划、同步部署、同步落实。积极开展主题党日活动，组织各会员单位到红色教育基地参观学习，不断提升业务能力，提高人员素质，注重工作成效，强化党建引领保障作用，扎实开展各项工作，推动协会工作高质量发展。

（二）认真组织筹备，完成换届工作

协会于2018年3月20日召开第六次会员大会，选举产生了第五届理事会，届期五年，至2023年3月19日届满。因申请延期一年换届，根据社会组织相关管理规定和协会章程，拟于2024年3月底前进行换届选举。12月29日，省民政厅发布了《关于印发江苏省社会团体换届工作指引（试行）的通知》，秘书处正按照文件要求，梳理工作流程，拟订换届筹备工作方案。下一步，协会将认真落实换届工作程序，成立换届工作机构，研究换届相关事项，稳妥推进、顺利完成换届工作。

（三）接受监督指导，做好行政委托

协会要加强与行业管理部门的沟通交流，主动接受省自然资源厅的监督指导。在业务方面，要积极承担行政委托项目，为省厅提供业务支撑，努力做好服务。认真落实全省土地估价机构备案审核工作，每季度将有关备案情况报送省厅审核批示，配合省厅开展行业“双随机、一公开”监督检查，定期对全省土地估价报告进行抽查评审。还要向省社会组织管理局多请示、多汇报、多沟通，按照制度规定推进落实各项工作。

（四）健全制度体系，加强行业管理

协会将持续聚焦行业制度建设，以制度促规范，提升服务水平。落实和加强执业机构和从业人员的规范管理，督促各土地估价机构进一步完善和落实内部管理制度，牢固树立规范执业、诚信执业、廉洁执业的执业理念。完善土地估价行业诚信自律体系建设，在原有《江苏省土地估价、不动产登记代理机构信用等级评价管理办法（试行）》的基础上，综合考虑行业管理需要，修订评价指标体系，落实我省土地估价、不动产登记代理机构资信评级工作。对未依规缴纳会费的机构逐一进行沟通，核查实际情况，并要求提交书面说明。

（五）优化培训方式，提高培训效果

当前，行业面临业务转型和产品质量下降双重挑战，为解决有关问题，保障行业健康可持续发展，协会把将继续教育培训与质量管理相结合，制定了 2024 年度继续教育培训

工作计划。拟开展 1 期土地估价报告技术专项培训班、3 期线下技术研讨班，1 期网络技术研讨班，1 期土地估价机构负责人专题研讨会，搭建分层、分类的培训体系，对土地估价师、不动产登记代理人、机构负责人等不同主体设置不同的针对性课程。

其中，土地估价报告技术专项培训班主要是对报告抽查评审不合格的机构进行培训，培训内容包括报告评审要求及规范、典型报告案例分析等，旨在夯实从业人员的业务基础，提高报告质量。技术研讨班的培训内容设置着眼于行业新政策新规范的介绍与解读、司法仲裁评估案例解析、评估业务实践等，以期帮助从业人员准确理解政策和把握市场动向，保持和提高专业能力，为土地估价与不动产登记代理行业做好人才支撑。负责人专题研讨会则以公司管理、新形势下业务拓展等为主题，交流行业由传统的土地评估向自然资源评价评估转型的新思路。

（六）聚焦行业需求，推进课题研究

协会要发挥在行业资源整合方面的主体作用，积极探索服务行业管理部门科学决策的有效路径和方法，以课题研究带动行业服务能力和水平的提高。

2024 年，一方面要做好 2023 年立项课题的结题评审工作，做好课题研究成果的应用与转化，让辛苦得来的研究成果在更大范围显现，指导我省土地估价工作不断发展。另一方面，要充分考虑行业管理与发展的实际需要，认真制定

2024 年课题 research 计划，研究的选题应突出问题导向，凸显前瞻性、全局性和战略性，体现支撑决策、服务决策的宗旨，研究范围要涵盖自然资源评价评估与不动产登记代理两部分，依托课题研究，积极反映、尽力解决行业中的重点难点问题，为行业高质量发展提供理论支持和智力支撑。

（七）加强调研交流，促进自身发展

习近平总书记指出“调查研究是谋事之基、成事之道，没有调查就没有发言权，没有调查就没有决策权。”2024 年，协会将以问题为导向，深化调查研究，着力解决制约行业高质量发展的瓶颈和壁垒。一方面，要深入机构，围绕当前业务发展现状、企业经营管理、员工队伍建设等工作展开深入交流，摸清行业机构底数，发现问题、研究问题、解决问题，以便下一步有针对性地开展 work。另一方面，要加强与中估协、各省兄弟协会的交流，走出去学习取经，在交流中借鉴经验，取长补短，开阔眼界，拓展思路，更好地提高工作质量，探寻促进行业高质量发展的实践“密码”。

（八）运用媒体平台，做好宣传工作

协会将充分利用网站、微信公众号及内部刊物等媒体平台，积极探索，不断创新、更新，打造多层次、多角度、多形式的宣传阵地。2024 年，要更加丰富宣传内容，鼓励行业机构踊跃投稿，评选优秀文章，把宣传服务工作做活、做实、做新，进一步加强宣传服务的畅通性、高效性、实用性、便捷性，注重编辑人员技术能力培养，提升宣传平台服务质量。