

# 江苏省土地估价与不动产登记代理协会文件

苏土协发〔2024〕27号

## 江苏省土地估价与不动产登记代理协会关于转发典型案例并开展会员单位自查自纠工作的通知

各会员单位：

为贯彻落实自然资源部自然资源开发利用司《关于转送典型案例加强土地估价行业监管的函》文件精神及江苏省自然资源厅工作要求，切实加强土地估价行业监督管理，进一步规范全省土地估价行业执业行为，现将文件所附典型案例转发，请各会员单位认真学习，自查自纠，举一反三，健全内部管理制度，做好土地估价报告三级审核工作，严格执行职业道德准则与执业行为准则，加强土地估价过程管控，保证土地估价报告质量，降低执业风险。

### 一、自查对象

省协会各会员单位。

### 二、自查重点

请各会员单位组织土地估价专业人员认真学习和分析典型案例中的问题，并对标问题，自查是否存在不规范执业行为。

### 三、问题整改

各会员单位要对自查自纠发现的问题，进行认真梳理，深刻剖析根源，研究制定整改方案，提出整改措施，并就整改目标、整改时限作出明确承诺，加强自律管理，提高机构和土地估价从业人员的法律意识和职业道德素养，防范类似问题的发生。

#### 四、建章立制

针对自查自纠中发现的突出问题和薄弱环节，各会员单位要研究分析，以此为契机，建立科学、有效的工作制度和长效机制，从源头上防止问题发生。

#### 五、总结报告

请各会员单位对照本通知要求，做好自查自纠和整改工作，并于6月30日前，以电子邮件方式，将自查工作总结反馈给省协会，协会将根据自查情况适时组织调研、研讨。

#### 六、联系方式

联系人：魏咏馨 025-86599748

杨 坤 025-86599747

程万琛 025-86590420

电子邮箱：[jstdgj@163.com](mailto:jstdgj@163.com)

附件：典型案例

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

2024年6月20日



---

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

2024年6月20日印发

附件：

## 典型案例 1

2021 年新会计准则严格了收入确认的标准，直接导致某上市房地产企业 6640 亿元收入和 1020 亿元的利润被修正转回，暴露了其财务造假问题。

该房地产企业通过提前确认收入，将房地产预售收入算成资产和利润，而非合同负债，一方面造成分红的钱多了很多，高达 700 亿，将本来应该是债务的钱，当成利润分到个人口袋；另一方面增加了公司账面的资产，让公司财务数据更好看，能借到更多钱，加更高的杠杆。

这样数额巨大的财务造假说明，至少从 2019 年起，该房地产企业就从经营困难转向了庞氏骗局，最终目的就是分钱，把金融机构的融资、居民的购房款、供应商的钱，想尽办法做成利润分掉。

自 2009 年起，某中介机构即担任该房地产企业的审计机构。该审计机构曾连续 11 年给出“无保留意见”的审计报告，其中就包括该房地产企业财务造假的 2 年。一般来说，公司审计报告上只有 4 种说法，“无保留意见”，即审计没有发现财报有问题；“保留意见”，即财报是有问题的，需要整改；“否定意见”和“无法发表意见”，即财报有重大问题。

经查，该房地产企业虚增 5641 亿元收入和 920 亿元利润。有关部门正在对该审计机构开展检查。

## 典型案例 2

某评估机构为某企业提供了 2019 年、2020 年、2022 年土地房地产估价咨询服务，并出具《房地产估价咨询报告》，用于土地资产融资。

评估报告显示，2019 年土地资产评估值占比 99.74%，2020 年土地资产评估值占比 99.78%，2022 年土地资产评估值占比 95.28%。在土地拍卖市场低迷、房屋成交价格下滑的大环境下，2020 年、2022 年评估增值分别超过 5 亿元、11 亿元，存在评估值与房地产市场环境明显背离问题。评估所涉及一宗土地自 2019 年以来就已建有回迁房，难以按照商业用地开发；另一宗土地 2022 年建有标准厂房，用于工业开发。对上述两宗土地，该评估机构仍按商业用地进行评估，评估价值有失公允。

经中国土地估价师与土地登记代理人协会组织专家对 3 份《房地产估价咨询报告》审议后判定：在评估对象价值主要以土地资产为主、评估报告用于土地资产融资情况下，该评估机构以“房地产估价咨询报告”形式提供有偿评估服务，未按要求出具土地估价报告，未履行电子化备案程序，涉嫌刻意隐瞒土地估价项目，以房地产估价之名行土地估价之实，属于钻制度漏洞，规避行业监管的行为。

根据《土地估价行业违规处罚记分办法》，中国土地估价师与土地登记代理人协会已对该机构作出自律处罚记 6 分，并在行业内通报批评，责令整改，取消最高人民法院司法评估机构入选资格、年度资信评级资格的处罚决定。