

江苏省土地估价与不动产登记代理协会文件

苏土协发〔2024〕39号

关于印发《江苏省土地估价机构信用评级管理 暂行办法（试行）》的通知

各会员：

经六届二次常务理事会议审议通过，现将《江苏省土地估价机构信用评级管理暂行办法（试行）》印发试行。

特此通知。

江苏省土地估价与不动产登记代理协会

2024年8月16日



江苏省土地估价机构信用评级管理暂行办法 (试行)

第一章 总 则

第一条 为加强江苏省土地估价机构诚信建设,形成有效的行业自律管理机制,提高行业社会信誉,根据《中华人民共和国资产评估法》、《国务院办公厅转发财政部〈关于加强和规范评估行业管理意见〉的通知》、中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称“中估协”)《关于印发〈土地评估机构资信评级办法〉的通知》和《江苏省土地估价与不动产登记代理协会章程》等规定,制定本办法。

第二条 土地估价机构信用评级是江苏省土地估价与不动产登记代理协会(以下简称“省协会”)开展行业自律,构建行业信用体系,对全省土地估价机构在土地估价执业活动中执业能力、管理水平、行业贡献、机构社会形象、诚信表现等综合水平的评议和认定。省协会遵循“客观、公平、公开、公正”的原则,实事求是地评定每个土地估价机构的信用等级。

第三条 省协会的土地估价机构会员均应参加年度信用评级,信用评级的结果是衡量机构信用优劣及参加评估项目招投标的参考依据。

第四条 全省土地估价机构信用评级每两年开展一次,信用评级共分省一级、省二级、省三级三个级别,按综合考评得分从高到低,依次划分。各级机构按以下数量控制,一级机构 40 家,二级机构 80 家,其余为三级或准三级机构,若机构在评级年度内无报告备案,作准三级处理。省协会根据评级结果给机构颁发相应等级证书。

第五条 省协会的土地估价机构会员单位参加中估协“A 级资信机构”评选,须经省协会从上年度的省一级信用机构中推荐申报。

第二章 申报条件

第六条 参评对象需满足以下条件:

(一) 按照《自然资源部办公厅关于土地估价机构备案工作的通知》要求,获得自然资源主管部门土地估价机构备案函;

(二) 按照《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》文件要求,进行土地估价报告电子化备案;

(三) 履行省协会会员入会手续,成为省协会单位会员 1 年以上(含 1 年);

(四) 履行会员义务,按时缴纳会费(包括省协会单位会员会费和代收的中估协个人会员会费)。

第七条 有下列情形之一的土地估价机构，不予评定：

- （一）上一年度因报告质量或执业行为问题受到暂停申请信用评级或质量约谈等处罚的；
- （二）因行政处罚、失信惩戒等列入不良行为记录名单的；
- （三）参评机构或其工作人员存在损害行业的行为及言论，在社会上造成不良影响的；
- （四）正在被有关部门或司法机关立案调查的；
- （五）上一年度受到自然资源行业管理部门或其他部门有关行政处罚或者行政处罚尚未执行完毕的；
- （六）其他不符合信用评级条件的。

第三章 评定程序

第八条 信用评级工作程序：

（一）申报：土地估价机构根据省协会每年度发布的信用评级通知要求和本办法考评内容，如实填写《江苏省土地估价机构信用评级申请表》（附件1），连同相关证明材料报送省协会秘书处。

（二）资料初审：秘书处对各土地估价机构报送的申报资料进行初步审核，对需要核实的内容进行核实，对需进行完善的申请材料督促限时补充完善；若存在第七条所列情形之一的机构，实行一票否决，不予评定信用等级。

（三）评分：秘书处组织有关专家依据《土地估价机构信用评级指标体系表》（附件2）及相关材料进行评分，并统计、折算报告抽查评审分数；

（四）统计汇总：秘书处将打分结果统计汇总报会长办公会，对不能由评分反映的特殊情况，提出书面意见；

（五）确定初步意见：会长办公会根据打分情况，确定信用等级划分初步意见；

（六）常务理事会审定：初步意见进一步提交常务理事会审议表决，形成信用评级结果；

（七）公示与复议：经常务理事会审定后，在协会网站公示土地估价机构信用评级结果，公示期为5个工作日，公示期满无异议者，确定评级结果。

公示期内如有异议的，可向省协会秘书处提交书面复议申请，说明异议的具体内容和理由。秘书处对提出异议的内容进行调查处理，并提交会长办公会和常务理事会审议，经复议，原评级结果确属不当，则重新公示。若复议申请没有对异议提出具体的内容和理由，秘书处原则上不予受理。

第九条 结果公告：省协会在协会网站和微信公众号上公告“江苏省土地估价机构信用评级结果”。

第十条 颁发证书：省协会根据信用评级结果，向各土地估价机构颁发信用等级证书，证书有效期两年。

第四章 考评内容

第十一条 信用评级考评内容：

（一）机构基本情况（15分）

1. 机构备案（注册）年限；
2. 执业土地估价师人数；
3. 其他相关执业资格；
4. 上一年度评为省一级信用；
5. 职业风险基金或职业责任保险覆盖年限；
6. 继续教育完成率；
7. 是否按时足额缴纳会费。

（二）内部管理（5分）

1. 报告审核制度；
2. 成果档案管理制度；
3. 企业其他内部管理制度。

（三）机构业绩（20分）

1. 土地评估总额；
2. 土地评估总面积；
3. 土地评估总收入；
4. 土地估价报告备案数量；
5. 承担重大项目及基础技术项目情况；

6. 其他相关业务收入。

（四）报告质量（50分）

评级涉及的土地估价报告质量评审分为年度随机抽查报告和机构自选1份备案报告的平均分。省协会组织专家按规定程序进行评审，最终确定报告评审分数。

（五）行业及社会贡献（10分）

1. 本年度参加省协会活动情况；
2. 担任协会专家人数；
3. 企业党建工作开展情况；
4. 本年度承担并通过验收的课题项目；
5. 学术水平建设；
6. 捐款、捐物等公益慈善活动；
7. 近五年参政议政及其他社会荣誉；
8. 企业是否按规定纳税。

（六）减分项：行业自律（20分）

1. 机构受到相关部门或组织处罚；
2. 机构存在恶性竞争或恶意压低收费行为。

第五章 自律责任

第十二条 信用评级过程中，评审专家如有失公正，对信用评级工作造成影响的，停止其评审资格并予以通报批评；省协会

工作人员如有以权谋私，影响行业声誉的，追究相关责任、并按协会有关规定处罚。

第十三条 参评机构获得信用等级后，应严格自律，维护企业声誉。省协会加强对土地估价机构信用等级的管理与检查，发现有下列行为之一的，给予警告、通报批评、降低信用等级、取消信用等级等处罚，处罚结果记入机构信用档案，并向社会公布。

- （一）资信评级申报材料严重失实的；
- （二）土地估价报告弄虚作假或有重大遗漏的；
- （三）土地估价报告未按规定进行电子化备案的；
- （四）未按规定出具土地估价报告逃避监督检查的；
- （五）以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他土地评估机构等不正当手段招揽业务的；
- （六）允许其他机构或个人以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务的；
- （七）利用开展业务之便，谋取不正当利益的；
- （八）受理与自身有利害关系业务的；
- （九）分别接受利益冲突双方的委托，对同一估价对象进行评估的；
- （十）未按照《资产评估法》规定的期限保存评估档案的；
- （十一）聘用或者指定不符合《资产评估法》规定的人员从事评估业务或对本机构的评估专业人员疏于管理，造成不良后果

的。

第十四条 对违反上述规定的机构,由省协会常务理事会讨论决定给予相应的自律处罚。

第十五条 信用等级评定结果报省自然资源厅备案,同时抄送各市、县(区)级自然资源主管部门及其他相关单位。

第六章 附 则

第十六条 本办法由省协会负责解释。

第十七条 本办法自印发之日起施行。原《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)》(苏土协发〔2019〕7号)同时废止。

附件 1

江苏省土地估价机构信用评级申请表

机构基本情况			
机构备案（注册）年限		执业土地估价师人数	
其他相关执业资格		上一年度评为省一级信用情况	
职业风险基金或职业责任保险覆盖年限		继续教育完成率	
是否按时足额缴纳会费			
内部管理			
报告审核制度		成果档案管理制度	
企业其他内部管理制度			
机构业绩			
土地评估总额		土地评估总面积	
土地评估总收入		土地估价报告备案数量	
承担重大项目及基础技术项目情况		其他相关业务收入	
行业及社会贡献			
本年度参加省协会活动情况		担任协会专家人数	
企业党建工作开展情况		本年度承担并通过验收的课题项目	
学术水平建设		捐款、捐物等公益慈善活动	
近五年参政议政及其他社会荣誉		企业是否按规定纳税	
本机构自愿申请参加信用评级，并承诺对填报内容及相关证明材料的真实性负责。 法定代表人签字：_____（盖章） _____年 月 日			

附件 2

江苏省土地估价机构信用评级指标体系表

评价内容	评价指标			赋分	满分	判定依据	备注
机构基本情况 (15 分)	机构备案(注册)年限(年)	公司制	>15	2 分	2 分	中估协执业登记系统记录或省厅备案函	
			10-15	1.5 分			
			5-10	1 分			
			<5	0.5 分			
		合伙制	>6	2 分			
			4-6	1.5 分			
			2-4	1 分			
			<2	0.5 分			
	执业土地估价师人数(名)	公司制	≥15	4 分	4 分	资格证书、省厅备案函	
			9—14	3 分			
			≤8	2 分			
		合伙制	≥7	4 分			
			4—6	3 分			
			≤3	2 分			
	其他相关执业资格(包括登记代理、房地产评估、矿业权评估、资产评估、土地规划资质等)			0.5 分/项	2 分	资格证书	分满为止
	上一年度评为省一级信用(中估协 A 级资信视同)			1 分	1 分	等级证书	
	职业风险基金或职业责任保险覆盖年限(年)			0.2 分/年	1 分	财务凭证或保险单	分满为止
继续教育完成率		≥95%	3 分	3 分	学时认定结果		
		81%—95%	2 分				
		≤80%	1 分				
是否按时足额缴纳会费		是	2 分	2 分	会费缴纳发票		
		否	0 分				

评价内容	评价指标		赋分	满分	判定依据	备注
内部管理 (5分)	报告审核制度	三级审核制明确有效	2分	2分	制度文件	
		未落实三级审核制	0分			
	成果档案管理制度	制度健全	1分	1分	制度文件	
		不完善	0.5分			
		未建立	0分			
	企业其他内部管理制度（财务管理、人事管理、分支机构管理等制度）	制度健全	2分	2分	制度文件	
		不完善	1分			
		未建立	0分			
	机构业绩 (20分)	土地评估总额（亿元）	>1000	2分	2分	备案系统数据
100-1000			1分			
<100			0.5分			
土地评估总面积（万平方米）		>1000	2分	2分	备案系统数据	
		100-1000	1分			
		<100	0.5分			
土地评估总收入（万元）		>1000	4分	4分	备案系统数据	
		501-1000	3分			
		101-500	2分			
		20-100	1分			
		<20	0.5分			
土地估价报告备案数量（份）		>500	4分	4分	备案系统数据	
		101-500	3分			
		51-100	2分			
		20—50	1分			
		<20	0.5分			
承担重大项目及基础技术项目情况（项） （包括土地分等定级、基准地价、标定地价、征地片区综合地价、土地集约节约评价、土地资产量核算等相关项目）		1分/项	4分	备案系统、项目合同及成果验收资料或批复文件	分满为止	
其他相关业务收入（万元）		>1000	4分	4分	财务证明	
		501-1000	3分			
	100-500	2分				
	<100	1分				

评价内容	评价指标		赋分	满分	判定依据	备注
报告质量 (50 分)	一等报告	[4.5, 5]	45—50 分	50 分	省协会报告抽查评审结果	
	二等报告	[4, 4.5)	40—45 分			
	三等报告	[3, 4)	30—40 分			
	四等报告	[2, 3)	20—30 分			
	五等及以下报告	[0, 2)	0—20 分			
行业及社会贡献 (10 分)	本年度参加省协会活动情况(次)(包括参与继续教育授课、评审或论证等技术活动、省协会组织的其他活动等)		0.5 分/次	1 分	协会存档材料	分满为止
	担任协会专家人数(人)(包括协会任职、专委会、专家库成员等)		0.5 分/人	1 分	协会存档材料	分满为止
	企业党建工作开展情况	建立党组织的,按党建工作要求开展活动	1 分/次	1 分	证明材料	分满为止
		未建立党组织的,党员以个人名义参加党建活动	0.5 分/次			
	本年度承担并通过验收的课题项目(项)		1 分/项	2 分	委托合同及成果验收资料等	分满为止
	学术水平建设	公开发表及出版估价专业著作论文	1 分/篇	2 分	证明材料	分满为止
		参与协会技术或行业标准起草工作	1 分/项			
		在省协会平台上发表交流文章	0.5 分/篇			
	捐款、捐物等公益慈善活动(次)		0.5 分/次	1 分	证明材料	分满为止
	近五年参政议政及其他社会荣誉(人)		1 分/人	1 分	证明材料	分满为止
	企业是否按规定纳税	是	1 分	1 分	完税凭证	
		否	0 分			

评价内容	评价指标		赋分	满分	判定依据	备注
减分项 (20 分)	行业自律	机构受到相关部门或组织处罚（次）	10 分/次	20 分	执业档案记录	
		机构存在恶性竞争或恶意压低收费行为（次）	10 分/次			
合计			100 分			