

陕西省土地估价报告评审办法（暂行）

为促进我省土地估价行业健康发展，加强行业质量管理，规范会员从业行为，提高评估专业人员素质，提升行业整体技术服务水准，特制定本办法。

一、评审原则

土地估价报告抽查评议一般采用抽审方式。依据现行行业技术规范，由专业技术审查委员会（以下简称“技术委员会”）负责土地估价报告评审及对评审结果的解释等工作，实行三级审查制度，即专家独立初审、主审专家复审、行政主管部门与省协会联合会审。协会办公室负责土地估价报告评审的日常联络以及后勤服务保障等工作。报告评审遵循以下原则：

（一）随机性原则：排除人为主观因素影响，在抽取对象备案数据库中随机抽取相应数量的报告。

（二）公开性原则：检查抽取的机构名单、抽取的土地估价报告以及检查结果公开在省协会网站公示。

（三）全覆盖原则：省协会根据工作需要定期组织报告抽审，在抽审期内对每家机构至少抽审一次，对于抽审报告为 5 等的机构在一个抽审周期内再加抽一次。

（四）灵活性原则：1、对于连续两次抽审中报告等别为 3 等及以上的机构，可在下一抽审周期内免于抽审一次；2、对于在中国土地估价师与土地登记代理人协会（以下简称“中估协”）登记入会的机构，中估协当年季度报告抽查

结果为 3 等及以上的机构,原则上省协会不再安排报告抽审;
3、获得中估协 A 级资信的估价机构下一年度原则上省协会不再安排报告抽审。

二、评审专家职责

(一) 初审专家职责

- 1、按照初审要求,认真履行职责。
- 2、亲自审阅、评判报告,不委托他人代行。
- 3、遵守评审纪律,不得擅自向外披露初审信息。
- 4、对报告初评结果负责。
- 5、按时提交初审结果。

(二) 主审专家职责

- 1、分析初审结果,有针对性地进行复审。
- 2、对初审专家履行职责情况进行分析、评价。
- 3、对评审工作进行全面、系统地总结,形成主审分析报告。
- 4、遵守评审纪律,不得擅自向外披露复审信息。
- 5、按时提交复审结果。

三、组织与准备工作

(一) 机构与报告抽取

省协会组织有关人员从机构备案数据库中,随机抽取一定比例的机构及相应机构的 1 份土地估价备案报告(含估价报告和技术报告)备查。抽取结果发送给技术委员会,由技术委员会组织专家开展评审工作。

(二) 确定初审专家

1、基本要求

(1) 省协会土地报告评审专家库成员。

(2) 与待审机构没有利害关系或冲突。为了避嫌，若抽到的专家与估价机构有利害关系或冲突，应重新抽选。

(3) 初审专家全部为执业土地估价师。

2、选取程序

(1) 确定初审专家人数。根据拟评审报告份数，按照每份报告两位初审专家“背靠背”独立初审的要求选取专家人数。

(2) 选取初审专家。协会办公室工作组根据随机原则，从报告评审专家库中随机抽取初审专家候选人，形成初审专家组，若人数不够再进行补充。

(3) 发送专家评审函。对确定聘任的初审专家以 Email 方式发送初审专家评审函。

(三) 确定主审专家

技术委员会召开会议，根据工作需要由省协会报告评审专家库中推荐若干名主审专家，报理事长办公会研究决定。

主审专家应热衷土地估价事业，自愿履行主审专家职责，能够做到独立、客观、公正，对土地估价理论及实务有较深研究和造诣，从事土地估价工作 10 年以上。

(四) 配送报告

遵循利益冲突回避、随机原则，在土地估价报告备案系统内进行报告分配。分配以交叉方式为主，结合并行方式进

行，但同一机构专家不得评审同一报告。待审报告在备案系统内由评审专家用 UK 登录系统进行评审。

四、初审工作

（一）初审原则

1、客观性原则。初审专家应根据报告评审规则对待审报告进行客观、公正的分析与评定。

2、独立性原则。初审专家采取“背靠背”的评审方式，对报告质量进行独立分析、评判，评审结果代表初审专家个人意见。

3、规范性原则。统一在土地估价报告备案系统内评审，其评审项目、审核要点、权重分配等严格按照统一的规范要求进行。

4、一致性原则。初审专家应注意对每份报告的评定采用统一标准，同一问题的判定标准应保持一致。

（二）初审程序

1、初评。初审专家对送审报告进行“背靠背”独立评审，7天内在备案系统中完成初评上报。

2、核查与反馈。委员会进行合规性检查，即核查是否有缺、漏、错现象，如发现有类似问题，及时要求专家修改；将初评的差异情况反馈给两位初审专家。

3、复核与反馈。初审专家收到反馈信息后，可对初评结果复核，如需修改在备案系统中修改初评结果，重新上报。

（三）初审要求

1、统一在土地估价报告备案系统中完成评审。

2、按系统内评审表中的各项说明逐项评判，做到不重不漏。

3、仔细分析并逐一说明报告中存在的质量问题。

4、对于被评为三等及以下的项目，要具体说明问题所在。

5、注意对报告质量的整体把握，并通过整体修正参数 T 来体现各评审项中未能涵盖或考虑不充分的问题，对于整体修正参数 T 的调整需慎重考虑，确实需要修正的必须要有详细的修正理由说明。

6、认真概括和书写报告中存在的主要问题。

7、按时将评审结果在备案系统中上报。

五、复审工作

（一）复审原则

以初审结果为分析对象，全面把握初审总体情况，通过针对性复审，消除或减小初审过程中可能出现的偏差。复审遵循以下原则：

1、客观性原则。主审专家应对初审结果进行客观、公正地分析。

2、针对性原则。根据初审中的一些特殊情况，有针对性地进行复审，如两位专家初审结果及相关评价差异较大、初审结果为五等或一等的、初审专家运用整体参数 T 调整等等。

3、对比性原则。将每位专家的初审结果进行对比分析，找出问题和原因；或将不同等别报告进行对比分析，判断初

审结果是否真实反映了报告的质量差距。

4、全面性原则。对初审结果进行全面、系统地把握和评价，权衡其等级差距是否真实反映了报告质量差异。

(二) 复审程序

1、送交初审结果。初始专家在系统内按照截止日期提交完成初审工作后，复审专家登录系统将看到本组内初评结果。

2、初审结果分析。主审专家对初审结果进行分析，发现其中的问题，形成复审报告清单。

3、形成复审结论。对需复审的报告重新进行评审，并与初审结果进行对比分析，找出问题及原因，形成复审结论。

4、评价初审专家。通过初审结果分析及针对性复审，对初审专家的履职情况做出客观评价。

5、撰写分析报告。主审专家需在 10 天内完成复审，并在系统提交复审成果。对报告初审情况进行全面分析和概括；对报告复审情况进行总结与说明；指出报告中存在问题及评审工作自身存在的问题；提出对策建议。

(三) 复审要求

1、审核初审结果，对以下几类报告进行复审：

- (1) 两名初审专家评分值均在 90 分（含）以上的；
- (2) 两名初审专家评分差异 > 10 分的；
- (3) 一名或两名初审专家评分在 60 分以下的；
- (4) 初审专家运用整体参数 T 调整的；
- (5) 有必要复审的其他情形。

2、复审时需重新评分，并就初审结果提出处理建议。

如：

(1) 维持原评分结果；

(2) 取某位初审专家评分结果；

(3) 取复审结果等。

3、在评审系统内，评价初审专家的履职情况。

4、对报告中存在问题进行概括和分类，如普遍性问题、典型问题、难点问题等，分析引致问题的原因，并提出可行的解决办法。

5、分析评审工作自身存在问题，提出今后改进建议。

6、撰写分析报告。

六、会审工作

会审会由省协会组织，省自然资源厅相关处室、省协会领导、技术委员会成员、主审专家参加。

主审专家对报告初审情况进行汇报，提出初审中存在的主要问题以及报告复审情况、复审结论及相关建议。

对主审专家的情况介绍、复审结论及处理建议，逐项进行讨论，并形成会审会意见。

对于争议较大的报告，约请报告签字估价师及估价机构负责人调查了解情况后确定评审结论。

七、公示

会审会形成最终评审结果，评审结果将在省协会网站进行公示，公示期为 10 个工作日，对于评审结果有异议的机构，可在公示期内向协会提出需要复核的书面意见，省协会

将委托技术委员会另行组织专家对提出异议机构的土地估价报告进行复核，出具复核结果。

公示期满后，省协会将对土地估价报告最终评审结果存档备查，并作为资信评级的重要参考依据。同时上报省自然资源厅备案。

八、工作纪律

（一）所有参与报告评审人员（包括省协会工作人员及专家）对评审机构和报告应保守秘密，不得对外透露参与评审事项，以保障评审工作不受干扰。参评专家应对抽审报告尽保密之责，不得对报告进行拷贝，不得在任何刊物或媒体上引用、发表。

（二）各工作部门如不认真履行职责，或无故拖延时间，影响了评审工作的顺利进行，将追究主要责任人责任；评审专家如不认真履行职责，不按照本规则要求评审，将视为自动放弃专家资格，后果严重者，将被取消专家资格。

本办法由陕西省土地估价师与登记代理人协会解释，自颁布之日起施行。

陕西省土地估价师与土地登记代理人协会

2021年4月20日