

## 2023 年度第二次土地估价报告抽查方案

根据《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》，我会受市规划和自然资源局委托承接土地估价报告电子化备案情况抽查评议工作。为了更好地规范本市土地估价报告抽查工作，结合协会年度工作计划安排，现制订 2023 年度第二次土地估价报告抽查方案如下：

### 一、抽查目的

为促进本市土地估价行业发展，加强行业自律和质量管理，提高从业人员素质，激励和约束会员机构执业行为，不断提升行业整体执业水平，协会组织开展土地估价报告抽查评议工作。

### 二、抽查范围及安排

1、抽查时间：定从 11 月 1 日起至 12 月 6 日止。

2、抽查对象：上半年未参与土地估价报告抽查评议的土地评估机构；外省在沪出具土地估价报告的土地评估机构。

3、抽查范围：上海土地估价机构在 2023 年 5 月 1 日至 2023 年 10 月 25 日期间在全国土地估价报告备案系统完成备案的土地估价报告，外省市备案的土地估价机构在 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 4 月 30 日期间在全国土地估价报告备案系统完成备案的土地估价报告，每家机构拟随机抽取 1 份报告。

### 三、抽查及评审流程

1、确定抽查报告。

2023年5月1日至今，共有33家机构在全国土地估价报告备案系统进行了备案，备案报告575份，其中21家机构参与了本年度第一次报告抽查。未参加2023年第一次报告抽查的安大华永、百盛、大雄、地维、上房、国衡、建经、同信、万隆、信衡、涌力、友达等12家土地评估机构将参与本次报告抽查。2023年1月1日至4月30日期间，外省市在沪出具土地估价报告共3份，其中山西儒林有2份报告、深圳鹏信有1份报告，均参加本次报告抽查。

协会从全国土地估价报告备案系统中调取上述机构的所有土地估价报告清单，从清单中用EXCEL的随机抽选公式选取抽查报告。

2、确定评审专家。全国土地估价报告备案系统中的上海初审专家共有30位，其中8位参与了本年度第一次报告抽查。使用EXCEL的随机抽选公式从剩余22位中选取4位作为本次报告抽查初审专家，复审专家由土地估价专家委员会副主任贾明宝及裘炯担任。

3、调取评估报告。在本市备案的土地估价机构，协会直接从全国土地估价报告备案系统中调取土地估价报告，并在系统中随机分配给各评审专家；在外省（市）备案的土地估价机构，协会通过电话告知的方式调取并要求其在1个工作日内将报告电子版发送给协会。

4、组织专家评审。评审按照初审第一轮→初审第二轮→复审→会审的程序进行。本次报告抽查初审分为2组，2位专家为一组，初审第一轮两两背对背进行独立评分，初审第二轮根据同组专家的意见对评分进行调整。之后由复审专家进行复审，最后由土地估价

专家委员会主任会议对所有报告评审结果进行会审，并确定报告最终成绩。

#### **四、约谈及处罚**

报告抽查评议完成后，协会将报告抽查评议结果综合上报市局自然资源利用处，如有不及格或报告存在重大问题的，提出警示约谈意见建议和整改落实工作方案与措施。

#### **五、总结及公告**

协会将报告抽查情况或约谈中发现的问题及约谈机构整改情况等汇总形成总结报告，及时上报自然资源利用处。同时，将报告抽查评议结果在协会网站上进行公告，并作为 B 级资信评级中将作为重要评分指标。

各机构要结合报告抽查评议中存在的普遍性和倾向性问题，主动开展相关业务的培训和交流，努力提升土地估价报告质量。