

附件：

土地估价报告评审规则

中国土地估价师协会

目 次

一、总 则	1
1. 主旨	1
2. 对象	1
3. 依据	1
4. 机制	1
5. 流程	2
6. 适用范围	3
二、职 责	3
7. 技术审裁委员会职责.....	3
8. 技术部职责.....	3
9. 初审专家权责.....	4
10. 主审专家权责.....	4
三、原 则	5
11. 抽取原则	5
四、准 备	5
12. 前期工作	5
13. 报告抽取	6
14. 确定专家	9
15. 配送报告	12
五、初 审	12
16. 初审目的	12
17. 初审原则	12
18. 初审组织	13
19. 初审程序	13
20. 初审要求	14
六、复 审	15
21. 复审目的	15

22.	复审原则	15
23.	复审组织	15
24.	复审程序	16
25.	复审要求	16
七、会 审		17
26.	会审目的	17
27.	会审组织	18
28.	会审程序	18
29.	会审结果	19
八、存 档		19
30.	存档目录	19
31.	存档方式	20
32.	工作纪律	20
九、附 则		21

一、总 则

1. 主旨

为促进土地估价行业发展，加强行业自律和质量管理，激励和约束机构执业行为，提升行业整体服务水准，特制定土地估价报告评审规则。

2. 对象

土地估价报告评审一般采用抽审方式。以机构会员为抽审单位，以在抽审时点前一年内完成并向中土协上报业绩的土地估价报告和土地估价技术报告为抽审对象。原则上不抽审房地产或资产评估报告。

3. 依据

(1) 现行相关法律、法规和部门规章。

(2) 现行行业技术规范，包括《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2001)、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2001)、《农用地估价规程》(GB/T 1850—2001)等。

(3) 行业内部操作守则，包括《土地估价报告审查要点》等。

4. 机制

总体机制：行政指导、协会组织、专家领衔、合作开展。具体为：

(1) 职能分工。技术审裁委员会组织指导，技术部具体实施。

(2) 评审程序。实行三级审查制度，即专家独立初审、主审专家复审、行政主管与行业协会联合会审。

(3) 抽审方式。一般性抽审和重点抽审相结合。一般性抽审主要指土地估价报告季度抽查评审，重点抽审指在国土资源部备案的重大项目土地估价报告抽查评审。对于重点抽审的结果，一般性抽审可直接采用。

5. 流程

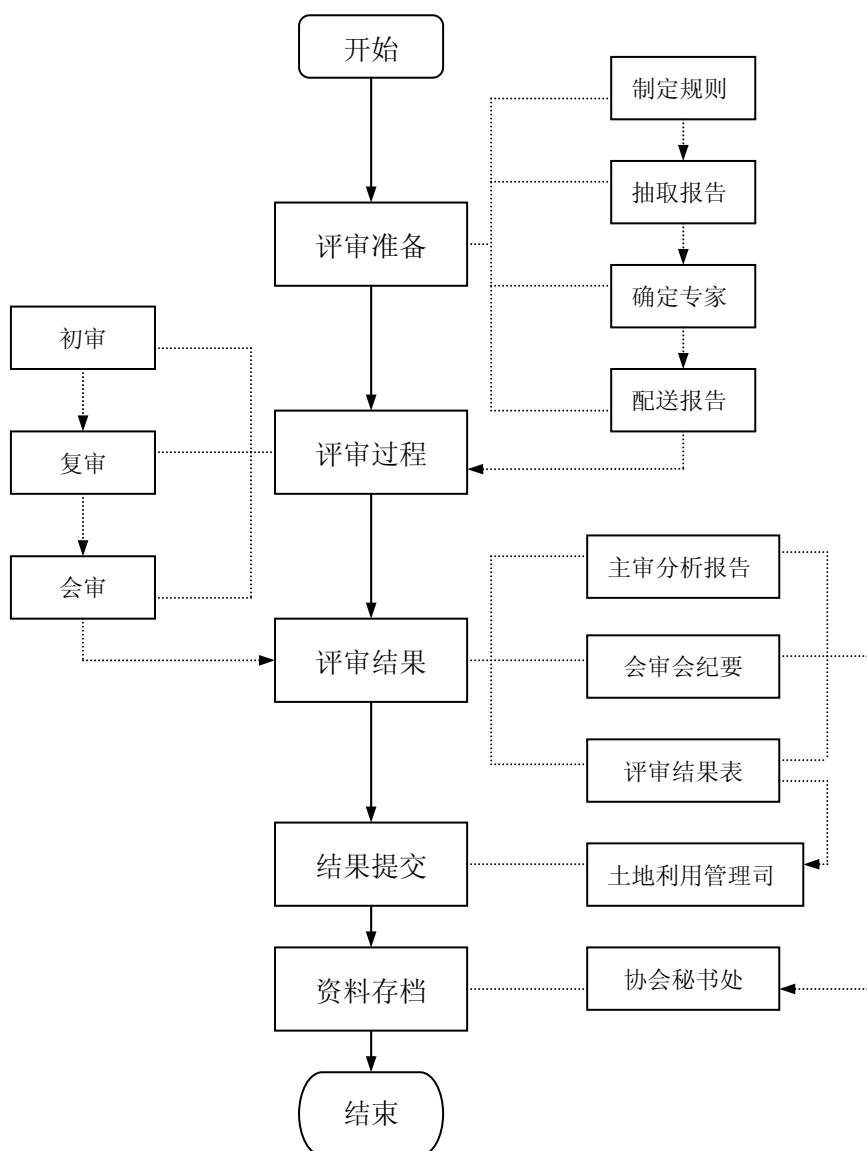


图 1： 土地估价报告抽审总流程图

6. 适用范围

本规则适用于一般性抽审，重点抽审可参照执行。

二、职 责

7. 技术审裁委员会职责

(1) 建立机制。拟定报告抽审的组织形式、审核机制和具体方式。

(2) 制定规则。包括报告抽取原则及方式；专家遴选机制及要求；报告评审标准等。

(3) 组织指导。指导报告的初审与复审，组织联合会审。

(4) 形成结论。通过抽取报告、逐级审查等环节，形成评审结果。

8. 技术部职责

根据技术审裁委员会制定的规则和具体要求，协助开展以下工作：

(1) 报告抽取与签收。根据拟定的抽取方式和时间要求，抽取机构及报告；通知机构上传报告；负责报告的签收和技术性检查。

(2) 专家抽取及联系。根据规则和要求抽取相应数量的专家，并负责与专家联系。

(3) 初步检查与核对。对初审专家的评审结果进行合规性检查，做到不重不漏，以避免系统性错误。

(4) 结果汇总与反馈。接收专家第一轮初审结果，汇总后反馈给专家；进行第二轮评审；接受第二轮初审结果，并进行统计整理与汇总形成汇总分析表，供主审专家分析时参考。

(5) 工作记录与纪要。详细记录每个抽审环节，并由工作人员签字；做好会

审会议纪要。

(6) 资料整理与存档。将各抽审环节的原始资料、评审结论、分析报告等进行整理、编号后，予以存档。

9. 初审专家权责

9.1 初审专家权利

- (1) 自主决定是否接受聘请；
- (2) 自主评审估价报告，不受他人干扰；
- (3) 获取协会给予的评审报酬；
- (4) 享有相应的声誉。

9.2 初审专家责任

- (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) 对报告评审结果负责，并锁定报送的电子评审表；
- (4) 按时送交初审结果（一般要求在接受委托后的一周内完成）；
- (5) 撰写初审分析报告。

10. 主审专家权责

10.1 主审专家权利

- (1) 自主决定是否接受聘请；
- (2) 接受相应的评审报酬；
- (3) 享有相应的声誉。

10.2 主审专家责任

- (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。

三、原 则

11. 抽取原则

(1) 随机性原则。排除人为主观因素影响，在抽取对象数据库中随机抽取相应数量的报告，具体方式由技术审裁委员会确定。

(2) 多样性原则。一般性抽审与重点抽审多种方式相结合。一般性抽审面向所有土地估价项目，重点抽审主要针对某些重大评估项目。

(3) 周期性原则。确定每两年为一个抽审周期，在每个抽审周期内，保持抽审规则的相对稳定。其间可对抽审规则进行修订，待下一个抽审周期执行。

(4) 全覆盖原则。在每个抽审周期内，对每家注册机构至少抽审一次。

(5) 灵活性原则。对连续两次抽审中评价为良好的估价机构，可在下一年度免于抽审。

四、准 备

12. 前期工作

12.1 确定抽取时点

一般性抽审的抽取时点为每季度第一个月的 15 号，节假日顺延。重点抽审另行规定。

12. 2 确定抽取数量

(1) 抽取机构数量。从注册估价机构数据库中，每季度随机抽取一定比例的机构备查，原则上对每家机构两年内轮流抽审一次。如果在同一抽审周期内某机构已被重点抽审，可以不再进行一般性抽审。

(2) 抽取报告数量。一般性抽审，对每家备查机构随机抽取 1 份符合抽审对象要求的土地估价报告（含估价报告和技术报告）纳入待审报告清单；重点抽审按报告总量的一定比例抽取，原则上抽取报告数量不超过 70 份。

13. 报告抽取

13. 1 抽取程序

技术审裁委员会拟定报告抽取方式并通知技术部，技术部按以下程序进行：

(1) 抽取估价机构。技术部组成 3 人工作组，当日将待查机构抽出，并整理成待查机构名单，通过 Email 返回技术审裁委员会审核；技术审裁委员会审核后次日将名单返回。

(2) 抽取估价报告。抽审机构确定后，技术部工作组于接到通知的当日将待审报告抽出，并整理成待审报告清单（格式见附件 4），通过 Email 返回技术审裁委员会审核；技术审裁委员会审核确定后当日将清单返回。

(3) 通知上传报告。技术部收到返回清单，于次日上午 8：30~12：00；通过电话、传真、短信、电子邮件等方式通知待查机构上传抽中的报告，并告知注意事项（传真格式见附件 5）。12：00 前全部通知完毕，以保证机构当日能以速递方式寄出报告，并同时发送电子版报告。

(4) 检查签收报告。技术部收到报告后，应在抽审报告清单上填写收到日期，核查报告的发件日期（邮戳）与通知日期是否一致，报告是否有错、漏、缺的情况，一式两份报告是否相同等，并在备注栏注明。通知发出后的第四天，将报告全部收齐，完成合规性检查。

(5) 编入数据库。技术部将收到报告进行整理后，编入抽审报告数据库，并对报告中存在的特殊情况在备注栏进行说明。

13. 2 特殊事项

对于报告初查过程中发现的一些特殊情况，如缺少估价报告或技术报告；报告仅一式一份；报告的发件日期与通知日期不一致等，均须在备注栏中具体说明，并在电子评审表中注明，以便在报告评审过程中予以考虑，进行降等处理。

13.3 流程图

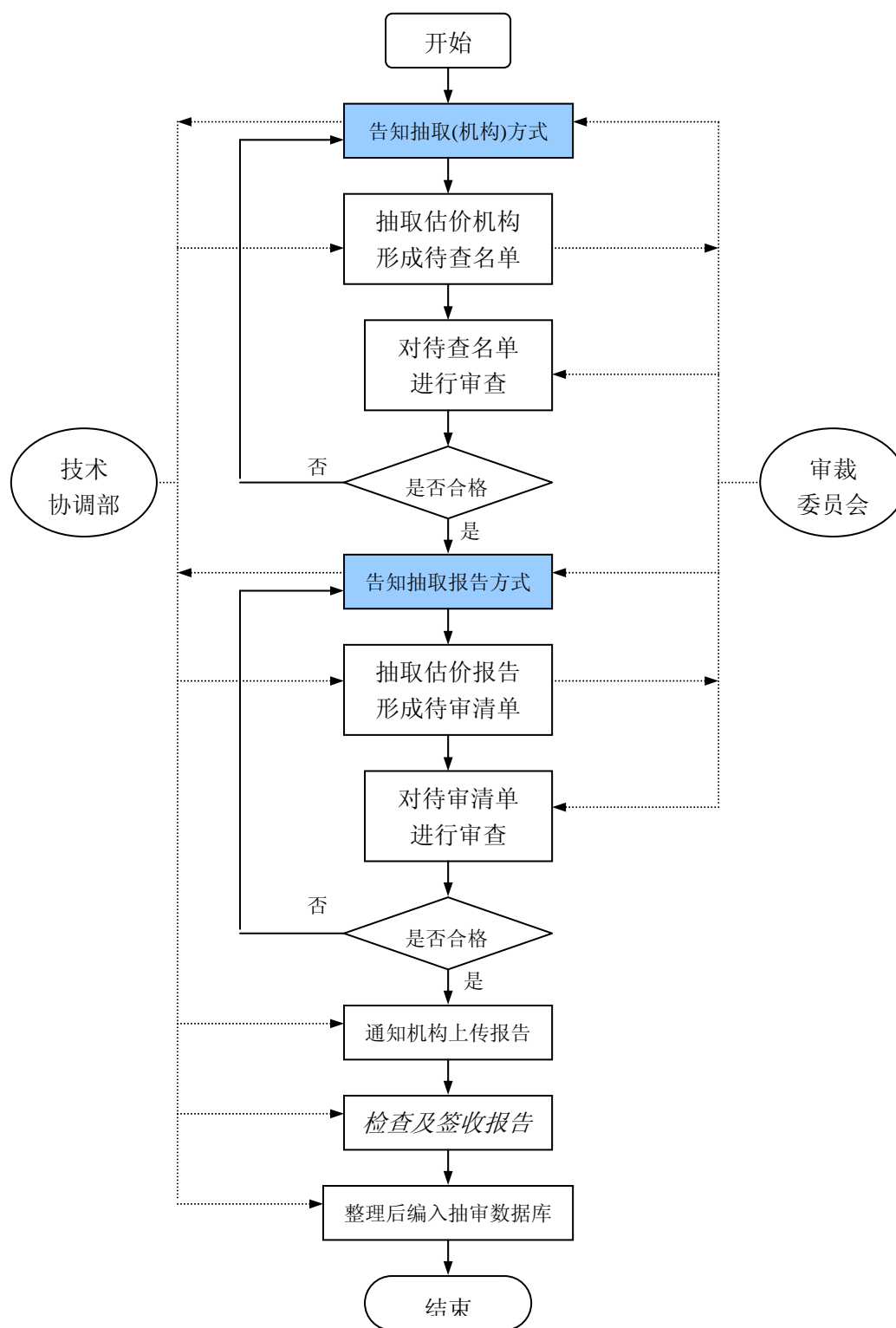


图 2： 抽取报告流程图

14. 确定专家

14.1 选取初审专家

14.1.1 基本要求

(1) 关心本行业发展，自愿参加评审工作，认真负责，能够做到独立、客观、公正。

(2) 有扎实的专业理论基础和丰富的估价实践经验，在业内有较高声望，能够独立完成评审工作。

(3) 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。

(4) 初审专家以执业估价师为主，约占 80%；非执业估价师约占 20%。

(5) 新老搭配，新入选专家比例不超过 30%。

(6) 本地与外地专家相结合。

14.1.2 选取程序

(1) 确定抽取人数。根据拟评审报告份数，按照每位初审专家负责 8 份左右报告，乘以 1.5 的系数，确定拟抽取专家人数。拟抽取人数确定后，通过电话或 Email 告知技术审裁委员会。

(2) 拟订抽取方式。技术审裁委员会根据随机原则，确定初审专家抽取方式，告知技术部。

(3) 抽取初审专家。技术部按照拟定的抽取方式从专家库中随机抽取专家候选人，形成初审专家候选名单。

(4) 问询候选专家。技术部通过电话及 Email 方式问询候选专家，是否有时间并愿意受聘为初审专家。

(5) 发专家评审函。如果通过问询，专家愿意受聘，以 Email 方式发送初审

专家评审函。

14.1.3 流程图

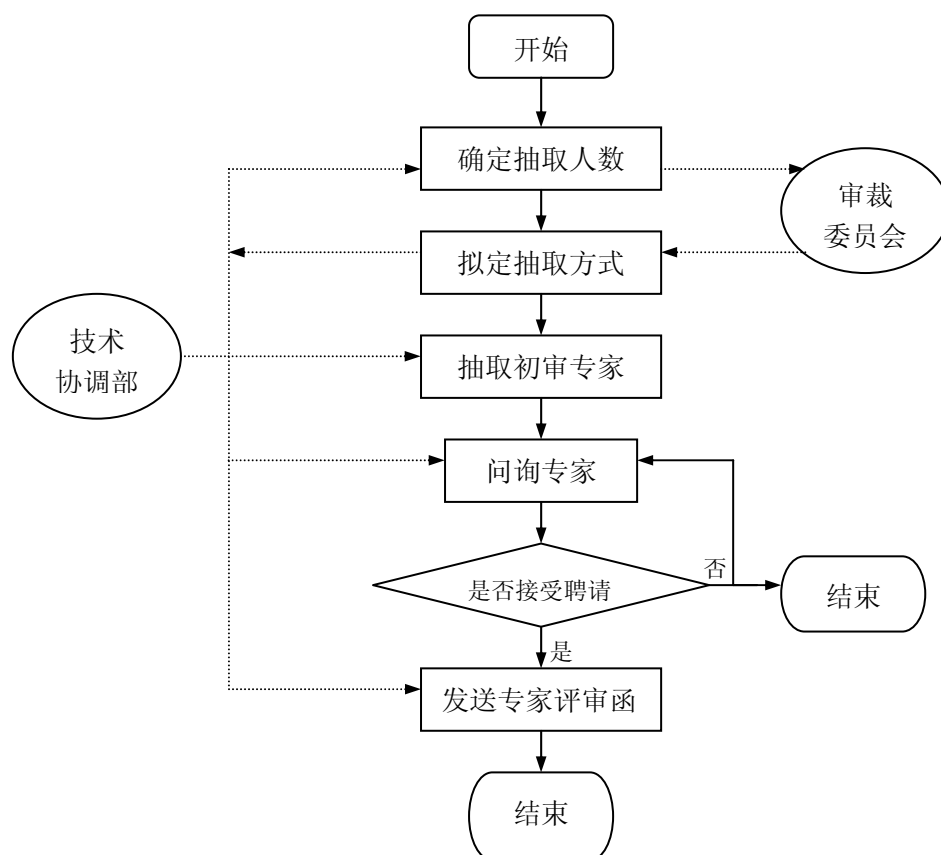


图 3： 确定初审专家流程图

14. 2 确定主审专家

14.2.1 基本要求

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，具有资深土地估价师资格。

14.2.2 人数设定

一般情况下，每组报告设定主审专家一人，必要时可另设主审专家助理一人。

14.2.3 确定程序

(1) 推荐。会审会结束时，由技术审裁委员会主任或副主任提出下季度的

主审专家推荐人选。

(2) 讨论。会审会对推荐人选进行讨论，决定是否同意技术审裁委员会的推荐。如果同意，就进入征询被推荐人意见环节；如果不同意，继续讨论第二人选，直到意见统一后，进入第3环节。

(3) 征询。通过电话或电子邮件方式征求本人的意见，询问是否有时间且愿意受聘为主审专家。

(4) 确定。通过征询，若被推荐者愿意接受聘请，即确定为季度评审主审专家；如果由于各种原因，主审专家不愿受聘，则由技术审裁委员会重新推荐。主审专家助理由主审专家选定。

14.2.4 流程图

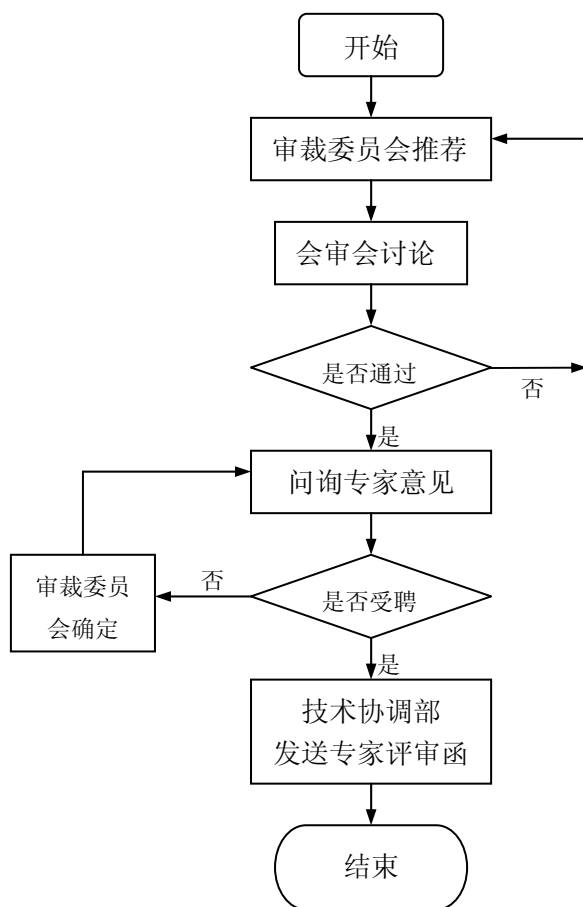


图 4： 确定主审专家流程图

15. 配送报告

15.1 分配方式

按照每位专家 8 份左右报告，每项报告均有两位专家评审的思路，进行报告分配。可以采用交叉分配方式，也可以采用并行方式。

15.2 报告送审

技术部负责将待审报告按照选定分配方案进行分配后，将配好的待审报告与初审专家评审函、电子评级表及评议说明一道送交初审专家签收。同时将配送方案存档备查，并录入数据库。

五、初 审

16. 初审目的

通过报告初审，发现和判断报告中存在的主要问题和质量缺陷，按照报告等级评定要求，初步判定报告质量等级。

17. 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。统一采用电子评审表，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，同一问题的档次判定应保持一致，不能有松有紧。

18. 初审组织

技术审裁委员会负责制定初审程序、初审要求、初审标准等；技术部负责组织实施，如初审结果的汇总与反馈，初审结果整理及初步分析等。

19. 初审程序

(1) 初审与发送。初审专家对送审报告进行背靠背地独立评审，5 天内将初审电子评审表，通过 Email 发至技术部。

(2) 核查与反馈。技术部收到初审专家提交的电子评审表后，先进行合规性检查，即核查是否有缺、漏、错现象，如：是否缺少存在问题说明，是否漏评了某些项目，是否漏赋了估价方法权重等。如发现有类似问题，及时退给专家并作问题说明，以便补充或更正；对检查合格的电子评审表进行标准化处理，生成报告初审评级结果，并将其反馈给专家本人。另外，将两位专家评审的差异情况反馈给相关专家。

(3) 复核与反馈。初审专家收到反馈信息后，可对初审结果进行复核，形成自查结论，并锁定电子评审表，通过 Email 发至技术部。

(4) 整理与分析。技术部将初审结果进行核查、整理及汇总，并进行初步分析，根据要求形成初审结果汇总表。

初审各环节间的衔接关系，见图 5。

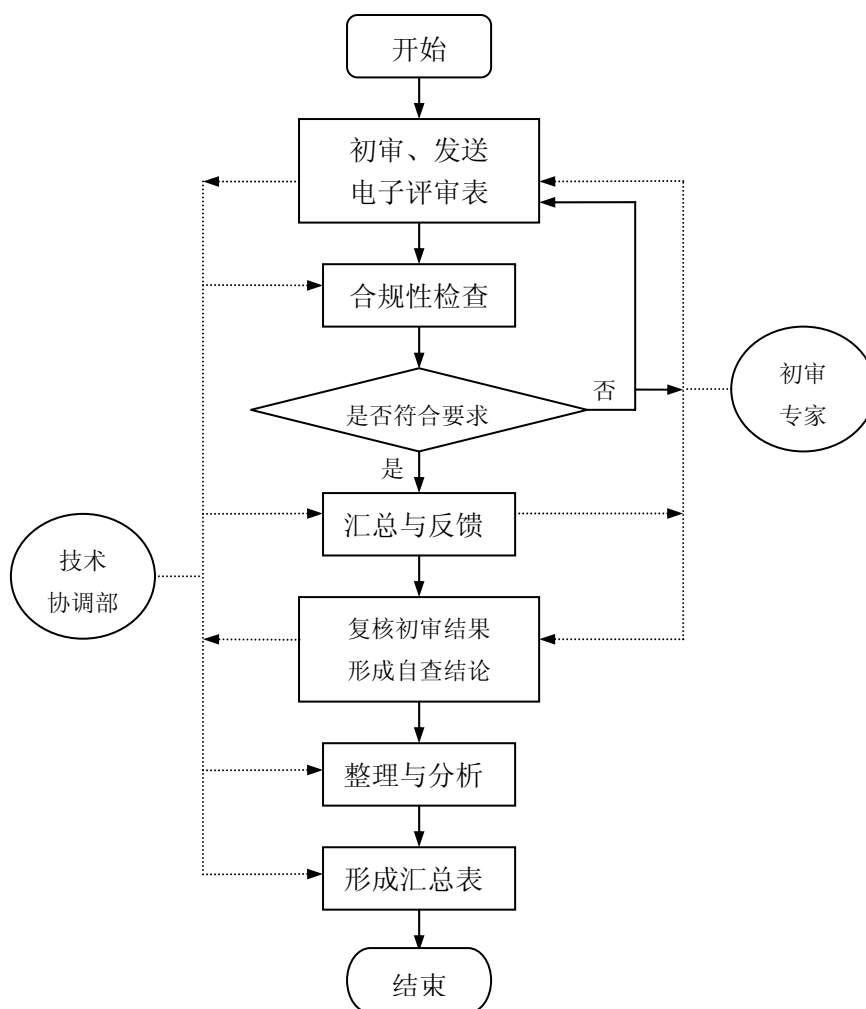


图 5： 初审流程图

20. 初审要求

- (1) 统一采用修订后的电子评审表评审；
- (2) 按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“较优”、“中”“较差”、“差”或“劣”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；

(6) 认真概括和书写报告中存在的主要问题；

(7) 按时将锁定后的电子评审表及初审分析报告送交技术部。

六、复 审

21. 复审目的

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。

22. 复审原则

(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、初审结果不及格等。

(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。

23. 复审组织

技术审裁委员会负责制定复审原则、复审程序、复审要求等；技术部协助具体实施，如送交初审结果、选送复审报告等。

24. 复审程序

(1) 送交初审结果。技术部通过电子邮件方式，将初审结果汇总表、电子评审表和复审说明一道送交主审专家。

(2) 初审结果分析。主审专家对初审结果及评审表进行分析，发现其中的问题，列出复审报告清单，交技术部。

(3) 选送复审报告。技术部根据主审专家列出的复审报告清单，将拟复审报告选出并送达主审专家。

(4) 形成复审结论。对需复审的报告重新评审，并与原评审表进行对比分析，找出问题及原因，形成复审结论。

(5) 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。

(6) 撰写分析报告。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。

25. 复审要求

(1) 审核初审结果，对以下几类报告进行复审：①初审结果为一等或五等及以下的；②两位专家的评审结果差异达到或超过一个等别的；③有必要复审的其他情形。复审比例宜控制在 20% 以内。

(2) 复审时需重新评等，并就初审结果提出处理建议。如：①维持原评审结果；②取某位初审专家评审结果；③取复审结果等。

(3) 评价初审专家的履职情况，通过电子表格进行评价。

(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。

复审各环节的衔接关系，见图 6。

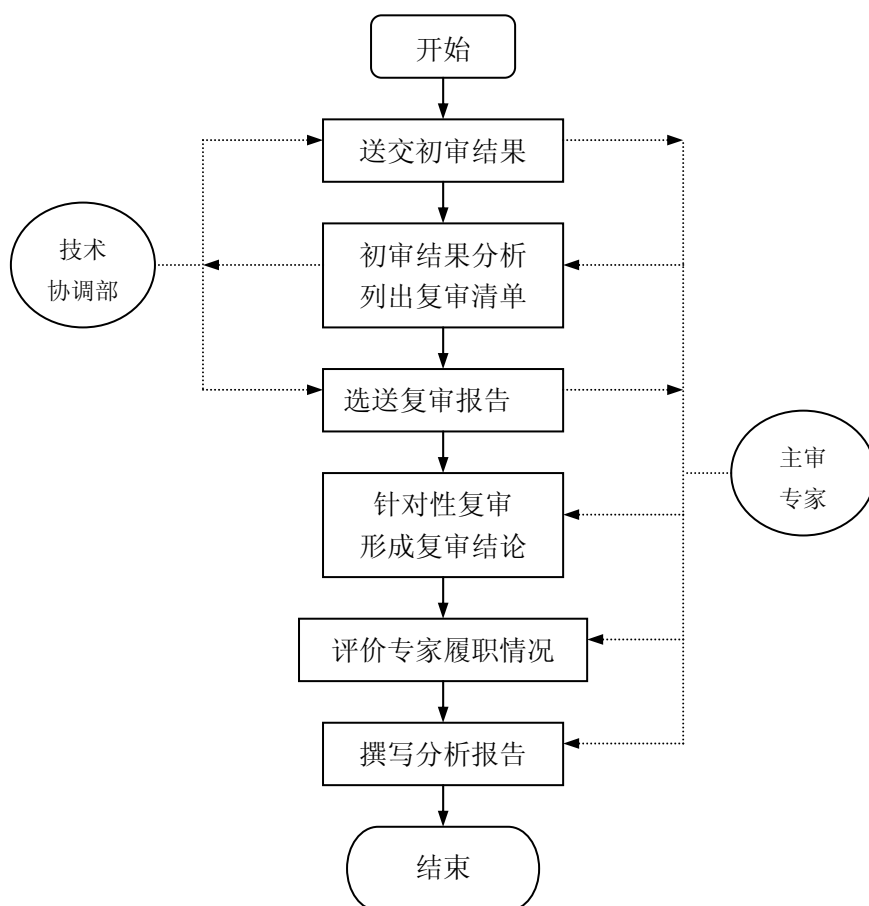


图 6： 复审流程图

七、会 审

26. 会审目的

对报告评审情况进行全方位审核，听取主审专家的复审结论和相关处理建议，并对主审专家提出的处理建议及存疑问题等进行讨论与分析，形成会审结论。

27. 会审组织

会审会由技术审裁委员会组织，确定参会人员名单，发给技术部；技术部电话通知各参会人员，告知具体开会时间、地点等。

会审小组由国土资源部土地利用管理司、协会技术审裁委员会、协会专职秘书长，主审专家，主审专家助理等 5~7 人组成，下一季度主审专家列席。

28. 会审程序

(1) 主持人介绍会议议程。技术审裁委员会主任或副主任主持会议，介绍参会人员，会议议程等。

(2) 主审专家介绍情况。对报告初审情况进行概括、总结，指出初审中存在的主要问题；介绍报告复审情况、复审结论及相关建议。

(3) 讨论复审结论及建议。针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，并形成会审处理意见。

(4) 汇总会审结果及签名。在讨论过程中，技术部记录人员将讨论结果填入表格，形成会审结果汇总表。讨论结束后即将表格打印出来，请参会人员审阅。如无异议，即在会审结果汇总表上签名。

(5) 会议总结。主持人对有关评审情况作总结，宣读会审结果。并推荐下季度的主审专家建议人选。

(6) 确定下下季度主审专家。参会人员对下下季度主审专家建议人选进行讨论，如果通过，即初步确定为下下季度主审专家；如果不通过，则由主持人推荐第二人选，进行第二轮讨论，直至通过为止。主审专家助理由主审专家选定，并报技术审裁委员会备案。

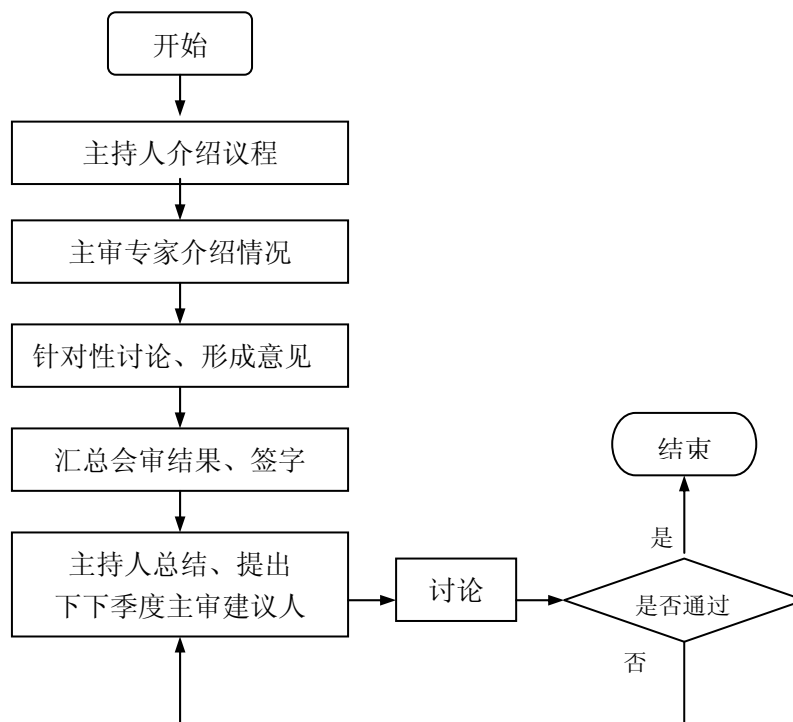


图 7： 会审流程图

29.会审结果

会审纪要用以表述会审意见，是会审会的直接成果。其附件包括主审专家分析报告与会审结果汇总表。技术部根据会审会纪录，经整理形成会审纪要初稿，交技术审裁委员会副主任或主任审改、签字定稿。会议纪要定稿后，连同附件一道送交协会秘书处，供相关方面参考使用，同时由技术部负责存档备查。

八、存 档

30. 存档目录

(1) 背景资料。包括：抽取机构原始库、抽取报告原始库、抽取专家原始库等资料。

(2) 对象资料。主要指抽审机构的送审报告，对于每个抽审项目，存档保留

估价报告和技术报告各一式一份，按时间顺序对抽审机构和报告进行编号，建立电子档案及报告索引，以备复查。

鉴于纸质版报告不易保存，一律要求机构在邮递纸质版报告的同时，上传 PDF 格式的电子版报告，其中的签字盖章页及复印的附件，可扫描录入。

(3) 抽审资料。包括抽审机构名单、抽审报告清单、初审专家评审报告底单、锁定的初审电子评级表、复审报告清单等。

(4) 信函资料。主要指发给抽检机构的传真件、给初审专家的专家评审函等。

(5) 成果资料。对专家评审结果按时间顺序建立电子档案，以方便检索。初审结果汇总表、主审专家分析报告、会审结果汇总表，均要求相应专家签名后存档；会审会议纪要（纸质版）一并存档。

31. 存档方式

根据不同资料特点分别采取电子存档和打印稿存档两种不同方式。

(1) 打印稿存档。凡涉及需要签名的资料，均在保存电子文档的同时，打印文稿签字后保存。如：初审结果汇总表、复审结果汇总表、会审结果汇总表等。

(2) 电子版存档。对一些无需签字盖章的资料，可仅保存其电子文档。如：抽取报告原始库、抽取专家原始库、电子评审表等。

32. 工作纪律

(1) 参与报告抽审人员（工作人员及专家）不得为了自身利益，迎合估价机构的不合理要求；

(2) 评审期间，技术审裁委员会和技术部应对参与评审的专家名单保密，以保障评审工作不受干扰；

(3) 参评人员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；

(4) 各职能部门、评审专家按照约定的时间进度，履行各自的职责。如不能按时完成，应及时向技术审裁委员会说明原因（评审专家与技术部联系，技术部与技术审裁委员会联系）；

(5) 各职能部门如不认真履行职责，或无故拖延时间，影响了抽审工作的顺利进行，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。

九、附 则

33. 本规则经中估协常务理事会审议通过后实施。

34. 本规则由中估协技术审裁委员会负责解释。

35. 中估协常务理事会授权中估协技术审裁委员会负责与本规则相关的规范性操作文件的制定、修订和解释。

土地估价报告抽审计划进度表

项 目	执行人	从每季度的 15 号开始，节假日顺延，共用 25 个工作日完成季度抽审（五周）																								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1. 确定抽取（机构）方式，通知技术部	技术审裁委员会	■																								
2. 抽取机构并将名单返回技术审裁委员会	技术部	■																								
3. 确定抽取报告方式及通知技术部	技术审裁委员会	■	■																							
4. 抽取待审报告并将清单返回技术审裁委员会	技术部		■	■																						
5. 对报告清单审核后返回技术部	技术审裁委员会		■	■	■																					
6. 通知机构上传报告及接收、检查	技术部			■	■	■	■	■																		
7. 抽取专家及报告配送	技术部					■	■	■	■																	
8. 报告初审	初审专家							■	■	■	■	■	■	■	■	■										
9. 初审结果汇总，交主审专家	技术部														■	■	■	■								
10. 主审专家复审	主审专家																		■	■	■	■	■	■		
11. 对复审结果进行会审	会审小组																								■	

专家评审表:

表1 总表

评等标准					报告评等											
评等项目	评等要点	权重 (%)	选择 校核	等别 测算	等别选择										存在主要问题	
					一等标准说明	一	二	三等标准说明	三	四	五等标准说明	五	五下标准说明	五下		
土地估价报告	封面	估价项目全称、受托估价单位、报告编号、提交估价报告日期	1	0	0	项目齐全；表述完整、规范、清晰；设计美观			项目齐全；表述较完整；设计一般			项目齐全，但表述不够清楚；或格式不规范		有漏项、或表述不清、或有错误		
	第一部分摘要	估价目的	满足委托方何种需要、估价结果应用方向；是否仅一个估价目的；估价标的是否符合土地处分的有关规定等	2	0	0	表述清楚、语言规范、准确			表述基本清楚、语言较规范			表述不够清楚，语言欠规范		表述不清，前后矛盾	
		估价基准日	估价结果对应的具体日期及确定理由	1	0	0	确定合理、表述清楚、前后一致			确定合理，但表述不够清楚			未说明清楚		明显不合理、或前后不一致	
		地价定义	土地使用权性质、年期，估价期日，实际与设定开发程度、用途、容积率等；其他需要定义事项	4	0	0	全面、清楚、准确，与结果吻合			较全面，但某项说明不清楚或有矛盾			2个缺项；或说明不清、不合理		3个及以上缺项；或某项设定与估价结果不一致	
		估价结果	土地单价、总价、大写、币种；估价结果一览表及相关说明和盖章	2	0	0	内容齐全；表述清楚、准确，前后一致			有缺项、或某项说明不清楚			2个缺项；或某项说明前后矛盾		3个及以上缺项；或2项及以上说明前后矛盾	
		签字、盖章	两名土地估价师签字、印章；盖机构公章；机构法人代表或负责人签字	2	0	0	完全符合要求			基本符合要求，但法人用签章代替签字			基本符合要求，但缺少法人签字或签章		缺少估价师签字；或非土地估价师签字；或仅一名土地估价师签字；或缺少机构盖章等	
		小计		12		0										
	第二部分估价对象界定	估价对象界定	具体范围（土地、房地、建筑物）、面积、用途、土地使用权人等	1	0	0	全面、具体、清楚、正确			缺少某项说明；或某项说明不清楚			缺少2项说明，或说明不清楚		缺少3项及以上说明；或范围界定前后矛盾；或关键内容与证载不符等	
		土地登记状况	估价对象来源、位置、用途、面积、四至、土地级别、土地登记证书号、土地使用证编号等	2	0	0	全面、具体、清楚、正确			缺少某项说明；或某项说明不清楚			缺少2项说明；或某项说明前后矛盾等		缺少3项及以上说明；或2项及以上说明前后矛盾；或关键内容与证载不符等	
		土地权利状况	权属、权利、年期、他项权利；实际使用与证载状况分析	3	0	0	说明清楚、全面；分析透彻、有说服力			缺少某项说明；或缺乏分析；或某项说明不清			缺少2项说明，或某项说明前后矛盾等		缺少3项及以上说明，或2项及以上说明前后矛盾；或某项说明与土地证载不符	
		土地利用状况	现有房地产（地上建筑物及用途、容积率等）；待开发土地（规划条件、批准机关、批准日期、闲置情况等）	1	0	0	全面、具体、清楚、正确			缺少某项说明；或某项说明不清			缺少2项说明，或某项说明前后矛盾等		缺少3项及以上说明，或2项及以上说明前后矛盾；或关键内容与附件不符等	
	小计		7		0											

评等标准					报告评等											
评等项目	评等要点	权重 (%)	选择校核	等别测算	等别选择										存在主要问题	
					一等标准说明	一	二	三等标准说明	三	四	五等标准说明	五	五下标准说明	五下		
土地估价报告	第三部分 土地估价结果及其使用	估价依据	法律、法规与政策文件；技术依据；委托方提供资料；估价人员实地资料	2	0	0	资料齐全、表述规范；且针对性、现实性强			资料较齐全，但缺乏针对性；或缺少详细说明；或选用了某一过时资料			缺少某项资料或过于空泛；或某项资料明显过时等		资料严重不全；或2项及以上资料明显过时等	
		估价原则	选择是否得当、全面；描述是否规范、正确；与估价目的、方法是否协调	2	0	0	选择恰当、全面；描述规范、逻辑性强			选择较全面，但缺乏针对性，未考虑估价目的和方法			缺少某项重要原则（如市场法、基准地价的替代原则；剩余法的最有效使用原则）；或描述过于空泛		缺少2项及以上适用原则；或描述过于粗略	
		估价的前提条件和假设条件	估价依据的可靠性、市场的客观性、估价对象的用途设定、年期设定、估价基准日设定等	1	0	0	各项说明全面、完整、清晰			项目较全，但说明缺乏针对性，较为空泛			缺少2项说明；或某项说明前后矛盾、表述错误		缺少3项及以上说明；或2项及以上说明前后矛盾、表述错误	
		估价结果和估价报告使用	发生效力的法律依据、使用方向与限制条件、有效期、使用权及解释权、违规使用的法律责任	1	0	0	各项说明全面、完整、清晰			项目较全，但说明缺乏针对性，较为空泛			缺少2项说明；或某项说明前后矛盾、表述错误		缺少3项及以上说明；或2项及以上说明前后矛盾、表述错误	
		需要特殊说明的事项	资料来源及未经确认或无法确认的资料、估价对象的特殊性及其他说明（抵押等）	3	0	0	各项说明全面、完整、清晰；对特殊处理的解释详细、充分、合理			项目较全，但说明缺乏针对性；或对特殊问题解释不充分			有2-3个遗漏项；或缺乏对特殊处理的解释等		有较多遗漏项；或前后矛盾、表述错误	
		小计		9		0										
	第四部分 附件	土地证及权属证明、位置示意图、估价对象及案例照片、相关批文及图件、机构资质证书、估价师证书等	4	0	0	全面、清晰			附件齐全，但复印模糊、标注不清			缺少某项重要附件，如估价对象位置图、照片、权属资料等		缺少2项及以上重要附件；或虚假照片、不实复印件等		
估价报告评级		32		0												
土地估价技术报告	第二部分 影响因素分析	一般因素	影响估价对象价格的宏观因素，如产业政策、税收政策、金融政策、房地产市场状况等	2	0	0	分析全面、深入；针对性强			分析较全面，但不够深入，针对性较差			缺少2项宏观因素分析，或过于空泛，机械性套用资料		缺少3项及以上宏观因素分析；或分析不清，前后矛盾	
		区域因素	区域范围界定是否合理、区域位置、设施条件、环境条件、产业集聚度、规划条件、区域土地利用状况等描述是否全面恰当；微观区位说明是否充分	4	0	0	分析全面、恰当，针对性强；描述清楚、细致			缺少某两项因素分析；或针对性较差；或缺少周边环境分析；或分析较空泛			缺少3项因素分析；或分析欠准确，缺乏逻辑性		缺少4项及以上因素分析；或分析过于粗略	
		个别因素	宗地自身条件（面积、形状、水文地质、临路状况等）、最有效利用、个别开发程度等	2	0	0	分析全面、针对性强；描述清楚、流畅			缺少某项重要内容或必要分析			缺少3项必要因素说明或分析		缺少4项及以上必要因素说明或分析	
	小计		8		0											

评等标准						报告评等												
评等项目	评等要点	权重 (%)	选择校核	等别测算	等别选择										存在主要问题			
					一等标准说明	一	二	三等标准说明	三	四	五等标准说明	五	五下标准说明	五下				
土地估价技术报告	第三部分土地估价	估价方法选择	根据估价对象特点、估价目的和资料限制，恰当地选择估价方法，并充分阐述理由	2	0	0	估价方法选择恰当、合理，理由阐述充分				估价方法选择较合理，但理由阐述不充分或不清晰				未阐述方法选择依据及理由		方法选择不当；或选择了限用方法，且未说明理由	
		估价方法与估价过程	主要方法占30分，次要方法占20分；两种方法不分主次则各占25分；采用三种方法评估则各占16.67分。	50		#REF!												
		地价确定	评估结果可信度分析、最终地价确定依据与方法	3	0	0	可信度分析说服力强；地价确定依据充分、方法恰当				缺少可信度分析或分析不到位，但地价确定方法基本合理				结果相差30-50%，且未分析其原因；或地价确定不尽合理		结果相差50%以上，且未作分析；或地价确定明显不合理	
	小 计		55		#REF!													
	分析逻辑性、一致性	描述是否一致、语句是否通顺、有无错字、有无疏漏	3	0	0	逻辑严谨，行文流畅，无错、漏字				行文较流畅，但有个别打印错误				有漏项；或内容不全		前后矛盾，逻辑性差；或有漏页等		
	报告制作标准与设计	格式是否规范、制作是否美观	2	0	0	格式规范、图表清晰、美观				格式较规范，但图表有跨页				格式基本规范，但有些图表字迹模糊		格式不符合规范		
	技术报告评等		68		#REF!													
综合评等		100		#REF!		升0.5	不调			降0.5	降1.0			降1.5		降2.0		
估价报告整体修正 T	若认为以上项目对某个问题的严重性考虑尚有不足，可视严重程度分别给与降0.5-2等修正。另外，如果报告在某些方面具有创新性，可在整体修正中提升0.5等，但修正后最高等别为一等报告。		0	0	若报告在某方面具有创新性，需升0.5等修正。请在“一”栏内赋值1。				若尚有问题未充分考虑，需整体降0.5等修正，请在“三”栏内赋值1。				尚有严重问题未充分考虑，若处理方式为整体降1.5等修正，则在“五”栏内赋值1。		尚有致命问题未充分考虑，若处理方式为整体降2等修正，则在“五下”栏内赋值1。			
修正后等别 (=综合评等+T)		100		#REF!														
估价报告问题概括及特殊说明	请详细、具体地说明报告中存在的主要问题，并对整体修正参数T的取值做特殊说明。											1 2 3 ...						
真实性核查	请对报告中真实性来源不清的地方进行列示（请注明页码、段落、行数以及具体问题）																	
估价报告附属信息	估价机构名称																	
	估价师姓名																	
	估价项目名称																	
	估价报告编号																	
	评审专家姓名																	

表2 方法表

评等项目		评等要点	权重 (%)	选择 校核	等别 测 算	等别选择										
						一等标准说明	一	二	三等标准说明	三	四	五等标准说明	五	五下标准说明	五下	存在主要问题
基准地 价系 数修 正法	基准地 价简介	地价内涵	基准地价制定及公布时 间、文件、估价基准日、 设定开发程度、容积率、 年期等	15	0	0	基准地价内涵说明全 面、清晰			漏掉了某项说明，或 未阐述清楚			漏掉2项说明		漏掉3项及以上说明	
		修正体系	基准地价表及修正体系	10	0	0	说明全面、清楚、针 对性强			漏掉某项说明，或缺 乏针对性			说明不清，有矛盾之 处		缺少基准地价或修正 体系表，且未作说明	
	宗地级别的确定		宗地位置对应的土地级 别及价格	5	0	0	位置说明清楚；级别 及价格确定合理，依 据充分			位置说明基本清楚； 但属级别外宗地评 估，未充分阐述所参 照土地级别的确定依 据			宗地位置说明不清； 或属级别外宗地评 估，所参照土地级别 及价格确定不合理		土地级别或价格确定 前后矛盾	
	基准地 价修正	编制待估宗地 因素条件说明 表	待估宗地因素条件说明 具体、客观和量化程 度，与区域因素、个别 因素分析的一致性	20	0	0	各项因素条件说明具 体、客观、量化，前 后一致			某项因素说明不具 体，或前后矛盾			3项因素说明不具 体，或前后矛盾		4项及以上因素说明 不具体，或前后矛盾	
		编制待估宗地 因素修正系数 表	修正系数取值与条件说 明相吻合	10	0	0	各项修正取值与说明 完全吻合，前后一致			某项修正与说明不吻 合，或前后矛盾			3项修正与说明不吻 合，或前后矛盾		4项及以上修正与说 明不吻合，或前后矛 盾	
		其他因素修正	开发程度、期日修正等	15	0	0	依据充分，取值合 理，计算正确			某项修正依据不充 分，或取值不合理			2项修正缺乏依据， 或某项修正错误		3项及以上修正缺乏 依据，或2项及以上 修正错误	
		小计		45												
	地价计算		公式及计算过程	10	0	0	公式正确，有详细测 算过程			公式正确，但测算较 粗略			公式正确，但未写明 测算过程		公式或计算错误	
	方法运用完整性		是否符合估价对象、估 价目的及相关要求	15	0	0	方法运用正确、合理			基准地价基准日距估 价期日超3年，有期 日修正，但依据不充 分；或方法运用存在 一定问题			基准地价基准日距估 价期日超3年，未充 分说明其可用性；或 超6年，有可用性说 明，但依据不充分； 或方法运用过于粗略		基准地价基准日距估 价期日超6年，且未 说明其可用性；或方 法运用存在严重问题	
	小计	项目小计V1		100		0										
该方法权重W1																
合计 S1			0		0											
剩 余 开 发 法 一 (适 用 于 待 估 宗 地)	最佳开发利用方式	待估宗地条件分析；规 划设计说明；市场分 析；土地用途、容积率 确定	10	0	0	分析全面、透彻，说 明清楚；用途、容积 率确定合理			有分析说明，但不深 入；用途、容积率确 定依据不充分			缺少某项分析说明； 用途或容积率等确定 缺乏依据		缺少相关分析说明		
	不动产总价估算	估算方法选择及理由； 方法应用的合理性及测 算过程；取值依据的充 分性	20	0	0	测算方法选择及运用 正确、理由充分；测 算过程详细			方法选择正确，但测 算过程较粗略或存在 一定问题			测算过程过于粗略		缺少测算过程；或测 算方法选择运用错误		

评等项目	评等要点	权重 (%)	选择校核	等别 测算	等别选择										存在主要问题
					一等标准说明	一	二	二等标准说明	三	四	五等标准说明	五	五下标准说明	五下	
剩余法一 (适用于待开发土地)	开发成本估算	土地开发：开发费用、管理费用等；房地产开发：前期工程费、建安工程费、专业费用、管理费用等	20	0	0	成本构成全面，取值依据充分，标准说明清晰，测算正确合理			成本构成较全面，但取值依据不充分，或某项测算有问题			缺少某项费用；或测算过于粗略，缺乏依据		缺少2项及以上费用；或多项测算过于粗略（或存在错误）	
	利息计算	开发周期、利息率、计息周期（动态法通过折现考虑）	10	0	0	利息率取值依据充分合理；公式计算正确			公式计算正确，但利率取值缺少依据；或测算有小问题			开发周期超过1年，未按复利计算利息；或计算公式（如计息周期）有误		计算公式有2处及以上错误；或利率取值明显不合理	
	利润计算	利润率选取依据、合理性；公式计算（动态法通过折现考虑）	10	0	0	利润率取值依据充分合理；公式计算正确			公式计算正确，但利润率取值缺少依据；或测算有小问题			利润率内涵界定不清；或计算公式错误		利润率取值明显不合理；或前后矛盾	
	税金及销售费用估算	购地税费、销售税费及计算（未考虑预征增值税，暂不扣分）	10	0	0	税费选取全面、正确；依据充分、合理；计算正确			税费选取全面，但缺乏依据说明；或计算存在小问题			有漏项；或计算错误		有漏项；或计算错误	
	地价计算	公式及计算过程	5	0	0	公式正确，有详细测算过程			公式正确，但测算较粗略			公式有误；或测算过于粗略		公式错误；或缺少测算过程	
	方法运用完整性	是否符合估价对象、估价目的及相关要求	15	0	0	方法运用正确、合理			方法运用存在一定问题			方法运用存在较大问题		方法运用存在严重问题	
	小计	项目小计V2 该方法权重W2 合计 S2	100 0		0										
剩余法二 (适用于已建房地产用地)	不动产总价估算	估算方法选择；测算过程、取值依据	20	0	0	测算方法选择及运用正确、取值依据充分；测算过程详细			方法选择正确，但测算过程较粗略			测算过程过于粗略；或方法运用存在一定问题		缺少测算过程；或方法选择运用存在较大问题	
	房屋重置价格估算	建安成本、专业费用、管理费用、投资利息、开发利润、销售税费等	25	0	0	构成项目全面、合理；取值依据充分；测算过程详细			漏掉某构成项目；或取值依据不充分等			漏掉2个构成项目；或缺少取值依据；或测算过程过于粗略		概念模糊，以建造成本代替重置价格；或漏掉3个及以上构成项目	
	房屋折旧	折旧年限、公式及计算	15	0	0	折旧年限确定正确、依据充分；折旧公式正确、计算合理			确定折旧年限依据不充分；或折旧计算存在小的问题			折旧年限错误；或折旧公式错误		缺少本项计算	
	房屋现值	公式及计算过程	5	0	0	公式及计算过程正确			存在小的问题			测算错误		缺少本项计算	
	交易税费	销售费用、销售税费及计算（若用收益法估算不动产总价，该项不考虑，并赋值优）	10	0	0	税费选取全面、正确；依据充分、合理			税费选取全面，但缺乏依据说明			有漏项；或计算错误		缺少本项计算（收益法估算不动产总价的情况例外）	
	地价计算	公式及计算过程	10	0	0	公式正确，有详细测算过程			公式正确，但测算较粗略			测算过程过于粗略		公式错误；或缺少测算过程	

评等项目	评等要点	权重 (%)	选择校核	等别 测算	等别选择										存在主要问题	
					一等标准说明	一	二	二等标准说明	三	四	五等标准说明	五	五下标准说明	五下		
剩余法二(适用于已建房地产用地)	方法运用完整性	是否符合估价对象、估价目的及相关要求	15	0	0	方法运用正确、合理			方法运用存在一定问题			方法运用存在较大问题		方法运用存在严重问题		
	小计	项目小计V2	100		0											
		该方法权重W3														
		合计 S3			0											
收益还原法	总收益确定	客观收益测算方法、过程	20	0	0	案例可比性强,收益内涵说明清楚,因素选择及修正合理;测算过程详细			案例具备可比性,但收益内涵说明不够清楚(如:经营收益还是出租收益;是否存续租赁合同等);有测算过程,但较粗略			某案例不具有可比性;或缺少案例收益内涵说明		2个及以上案例不具有可比性;或缺少分析测算过程		
	总费用	构成、取值依据、合理性	20	0	0	费用构成全面、依据充分、取值合理			费用构成全面,但某项取值依据不充分			费用有缺项或多项;取值缺乏依据		费用有2个及以上缺项或多项		
	房屋纯收益	房屋重置价、折旧、房屋现值、建筑物还原率、房屋纯收益	15	0	0	各项计算及参数取值依据充分、合理;步骤清晰			计算及参数取值依据不充分;过程较粗略或有小的错误			某项取值缺乏依据或测算过程;或测算有误		2项及以上缺少依据或测算过程;或存在错误		
	土地纯收益确定	公式及计算过程	5	0	0	公式及计算过程正确			存在小的问题			测算错误		缺少本项计算		
	土地还原率确定	还原率选取依据	15	0	0	有详细分析说明,依据充分、取值合理			有取值依据,但说明不够充分合理			取值缺乏依据		取值明显不合理或前后矛盾		
	地价计算	公式及计算过程	10	0	0	公式正确,有详细测算过程			公式正确,但测算较粗略			公式有错误;或测算过于粗略		公式有2处及以上错误;或缺少测算过程		
	方法运用完整性	是否符合估价对象、估价目的及相关要求	15	0	0	方法运用正确、合理			方法运用存在一定问题(如自营房地产采用租金计算收益,且未说明理由)			方法运用存在较大问题		方法运用存在严重问题		
	小计	项目小计V3	100		0											
	该方法权重W4															
	合计 S4			0												
成本逼近法	土地取得成本	组成是否全面、依据是否充分、取值是否客观合理	15	0	0	构成项目全面、合理,依据充分、取值客观合理、说明清晰			构成项目较全面,但依据和说明不够清楚;或测算有小问题			构成有漏项或错误;或缺乏依据;或取值明显不合理		构成有2个及以上漏项或错误;或缺乏依据;或取值明显不合理		
	土地开发费用	开发状况及相应的开发费用标准、依据,取值是否客观	15	0	0	开发程度描述与地价定义吻合,费用标准依据充分、说明清晰,取值客观合理			开发程度描述与地价定义吻合,但费用取值依据不够充分、清晰			开发程度与地价定义不符;或费用构成明显不合理		开发程度与地价定义不符;或费用构成明显不合理		
	相关税费	组成是否全面合理、确定依据是否充分、取值是否客观	10	0	0	构成项目全面合理,依据充分、取值客观、说明清晰			构成项目较全面,但依据说明不充分			构成有漏项或多项;或取值明显不合理		构成有2个及以上漏项;或取值明显不合理		

评等项目	评等要点	权重 (%)	选择校核	等别 测算	等别选择										存在主要问题	
					一等标准说明	一	二	三等标准说明	三	四	五等标准说明	五	五下标准说明	五下		
成本逼近法	利息计算	利息率选取、开发周期的设定、计息期	10	0	0	利息率取值依据充分合理；公式计算正确			公式计算正确，但利率取值缺少依据；或测算有小问题			开发周期超过1年，未按复利计算利息；或计算公式（如计息周期）有误		计算公式有2处及以上错误；或利率取值明显不合理		
	利润计算	利润率选取依据、合理性	10	0	0	利润率取值依据充分合理；公式计算正确			公式计算正确，但利润率取值缺少依据；或测算有小问题			利润率内涵界定不清；或计算公式错误		利润率取值明显不合理；或前后矛盾		
	土地增值收益	增值收益率或增值额确定依据、合理性	10	0	0	取值依据充分合理，说明清楚			取值依据及说明不充分			缺乏依据		明显不合理		
	相关修正	年期、区位、还原率等	10	0	0	年期及区位修正合理，依据充分；还原率取值依据充分			年期及区位修正基本合理；还原率取值缺乏依据			年期或区位修正明显不合理		缺少年期或区位修正及相关说明		
	地价计算	公式及计算过程	5	0	0	公式正确，有详细测算过程			公式正确，但测算较粗略			测算过程过于粗略		公式错误；或缺少测算过程		
	方法运用完整性	是否符合估价对象、估价目的及相关要求	15	0	0	方法运用正确、合理			方法运用存在一定问题			方法运用存在较大问题		方法运用存在严重问题		
	小计	项目小计 V4		100		0										
		该方法权重W5														
	合计 S5				0											
市场比较法	比较实例选取	案例选择	案例个数，实际交易案例，可比性（时间限制、用途一致、同一供需圈等）	12	0	0	真实交易案例，且案例个数及可比性等均符合规程要求			案例数≥3，为真实交易案例，但个别案例小类用途不一致，且修正说明不充分；或个别案例交易时间距估价时点超过3年等			案例数量不足3个；或案例可比性差		采用评估案例；或采用虚假案例	
		案例描述	案例描述清楚、选择特殊案例的说明	8	0	0	案例描述清楚、全面；选择特殊案例说明清晰、理由充分			案例描述基本清楚；有选择特殊案例的说明			案例描述不清，缺少特殊案例选择说明		案例描述前后矛盾；或缺少案例说明	
	比较因素选择	是否包括影响地价的全部主要因素、因素选择是否合理、修正系数确定的理由和标准	10	0	0	影响因素选择全面、恰当；因素修正幅度取值依据充分、标准合理			影响因素选择较全面，但针对性不强；因素修正幅度取值说明较粗略			某些影响因素选择不当；或缺少某些因素修正幅度取值说明		多个影响因素选择不当；或缺少因素修正取值说明		
	因素条件说明及说明表编制	各条件描述是否客观、具体、量化	10	0	0	各因素条件描述客观、具体、量化，前后一致			2-3个因素描述不具体；或个别因素描述前后不一致			5-6个因素描述不具体；或3个因素描述前后不一致		6个以上因素描述不具体；或4个及以上因素描述前后不一致		
	因素条件及系数	情况修正体系 V5	修正是否恰当、相互权重是否合理	5	0	0	说明清楚、修正合理			有修正说明，但不够清楚			情况修正说明不尽合理		缺少情况修正说明；或明显不合理	
		期日修正体系		7	0	0	依据充分、合理，测算正确			依据不充分；或直接采用全市地价指数			未说明取值依据；或取值依据不合理		未作修正且未说明理由；或修正错误	
年期修正体系		3		0	0	年期修正合理，计算正确			年期修正合理，但有计算错误			未作修正且未说明理由；或某案例年期修正有误		三个案例年期修正均有误		

评等项目		评等要点	权重 (%)	选择校核	等别 测算	等别选择										
						一等标准说明	一	二	三等标准说明	三	四	五等标准说明	五	五下标准说明	五下	存在主要问题
市场比较法	因素条件及系数	区域因素修正体系	修正是否恰当、相互权重是否合理	10	0	0	因素选择全面、恰当；条件说明前后一致；修正取值与条件说明吻合；修正方向正确			因素选择较合理，但某项因素条件说明前后不一致，或修正取值与条件说明不吻合			3-4个因素说明前后不一致；或3-4个因素修正取值与条件说明不吻合		多个因素说明前后不一致；或修正取值与条件说明不吻合；或修正方向错误等	
		个别因素修正体系		10	0	0	因素选择全面、恰当；条件说明前后一致；修正取值与条件说明吻合			因素选择较合理，但个别因素条件说明前后不一致，或修正取值与条件说明不吻合			3-4个因素说明前后不一致；或3-4个因素修正取值与条件说明不吻合		多个因素说明前后不一致；或修正取值与条件说明不吻合；或修正方向错误等	
	小计		35		0											
	地价计算	公式及计算过程	10	0	0	公式正确，有案例可比性分析，比准价格计算方法合理			公式正确，比准价格计算方法基本合理，但可信度分析较粗略			三个比准价格差异较大，且缺乏可比性分析		三个比准价格差异过大，且缺乏相应分析		
	方法运用完整性	是否符合估价对象、估价目的及相关要求	15	0	0	方法运用正确、合理			方法运用存在一定问题			方法运用存在较大问题		方法运用存在严重问题		
	小计	项目小计 V5		100		0										
		该方法权重W6														
合计 S6					0											
总分小计 V	V=S1+S2+S3+S4+S5+S6				0											
估价方法与估价过程所占权重合计 W	仅用于验证总和是否为50	#REF!			0	0.0										

对估价方法权重说明如下：在估价方法与估价过程所占的50%权重中，用二种方法评估的，每种方法各占25%；用三种方法评估的，每种方法各占16.67%；用四种方法评估的，每种方法各占12.50%。一份报告涉及多宗地评估时，抽审报告应明确到“宗”。

主题词：土地估价 报告评审 规则 通知

抄送：国土资源部土地利用管理司、科技与国际合作司、各省（区、市）
土地估价行业协会

中国土地估价师协会秘书处

2012年3月6日印制