

云南省土地估价机构信用评级办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强土地估价机构诚信建设，提高估价队伍的执业水平，维护云南省土地估价行业的社会信誉，根据《中华人民共和国资产评估法》及《云南省土地评估与登记代理协会章程》《云南省土地估价管理办法（试行）》、《云南省土地评估与登记代理协会章程》、《云南省土地估价机构及土地估价专业人员违规监督管理办法（试行）》等有关行业管理规定，制定本办法。

第二条 本办法所称“信用评级”是指对土地估价机构的组织管理水平、内部制度建设、评估业绩、专业水平、社会贡献、遵纪守法等情况进行综合评价后，确定其信用等级，以反映机构的业务能力、诚信水平和社会信誉。

第三条 云南省土地评估与登记代理协会（以下简称“省协会”）的土地估价团体会员，均应参加省协会组织的信用评级活动。

第二章 信用等级标准

第四条 土地估价机构信用等级设甲级、乙级、丙级三个级别。在评级周期内入会不满八个月的新备案机构不参加评级，信用等级为未定级；在评级周期内入会满八个月不满一年的新备案机构可自愿参加评级，不参加评级的信用等级

为未定级；其他特殊情况，经会长办公会审议，土地估价机构信用等级为未定级。

第五条 不提供信用评级资料或多次催缴仍不交纳会费的土地估价机构，信用等级直接确定为丙级并公示原因。

第六条 土地估价机构信用评级指标主要包括机构基本情况、专业人员情况、内部管理水平、业绩情况、专业水平、行业及社会贡献、附加项等。具体内容如下：

（一）机构基本情况主要包括：机构备案（含注册）年限、注册资金、名称专业化、股权结构专业化、法定代表人或执行事务合伙人执业资格、其他相关专业执业资格、办公场所面积等指标。

（二）专业人员情况主要包括：备案评估师总人数、备案土地估价专业评估师人数、执业8年以上备案土地估价专业评估师人数、中估协资深会员、行业专家、青年专家及获得省内相关荣誉称号（由省协会具体确定）人数、具有高级职称的备案评估师人数等指标。

（三）内部管理水平主要包括：技术负责人制度、报告审核制度、企业内部管理制度、职业风险基金或职业责任保险、备案土地估价专业评估师继续教育情况等指标。

（四）业绩情况主要包括：年度宗地评估值总额、宗地评估总面积、宗地评估收入、备案报告数量备案土地估价报告数量、土地分等定级、基准地价、标定地价、地价动态监测、

征地区片综合地价、土地资产量核算等相关项目数量、土地集约节约评价、三旧改造（城市更新）可研及经济测算等专业服务等技术项目数量、自然资源评价评估创新型业务数量等指标。

（五）专业水平主要包括：年度土地估价报告抽查评审结果、当期自然资源类课题研究、入选中估协、省协会专家库成员并至少参加了一项以上行业活动的专家人数、机构学术水平建设、获得中估协A级资信或优秀备案机构奖项等指标。

（六）行业及社会贡献主要包括：机构的会费交纳情况、参政议政及社会荣誉、党建活动、参与省协会活动情况、社会公益活动情况等指标。

（七）附加项主要包括：机构参与省协会其他工作情况以及自律奖惩情况等指标，包括加分项和减分项。

第三章 评级方法和程序

第七条 土地估价机构如实填写上报《土地估价机构信用评级申请表》，并按要求提供相关证明材料。

第八条 省协会在接到申请材料后，对申报材料的齐备性、完整性、佐证材料与原件的一致性等进行审核。不符合要求的应明确指出并要求机构在规定时间内补齐，逾期视为放弃评级。

第九条 省协会组织评审专家，根据机构申报材料，比对土地估价机构备案系统、土地估价报告备案系统、省协会档案

及信访情况等，对申报机构的各指标进行量化评分，并按照年度综合分数，提出信用等级评定方案，经会长办公会研究确定评级结果。

第十条 省协会对机构提报材料有异议或认为需要查证的，可通知机构补充书面佐证材料或进行实地调查。

第十一条 土地估价机构应对申报材料的真实性负责，如发现造假行为，查实后取消当次及下一年度的评级资格，记入机构诚信档案，并向社会公布。

第十二条 信用等级评定结果在省协会网站公示20日，公示期满无异议的，由省协会颁发信用等级证书。信用等级证书有效期一年。

第四章 信用等级成果应用

第十三条 信用等级评定结果在省协会网站进行公布，并抄报云南省自然资源厅，抄送省高级人民法院、省国资委、省级金融机构、各州(市)自然资源局、昆明市中级人民法院、昆明市国资委等单位。

第十四条 省协会对获得甲级信用等级的土地估价机构，方予推荐参加中国土地估价师与土地登记代理人协会的A级资信评比活动。

第十五条 省协会将对获得乙级及以上信用等级的机构给予一定扶持，在社会各界选用土地估价机构时予以优先推介。

第五章 信用等级管理

第十六条 土地估价机构信用等级实行动态管理，每年结合机构备案情况、执业情况和报告抽查结果等进行年度更新。

第十七条 省协会可根据最新行业管理政策和行业发展实际，对评级标准做适当调整，经会长办公会审定后实施。

第十八条 省协会在对会员机构检查中发现有违反行业自律规定的行为，按《云南省土地估价机构及土地估价专业人员违规监督管理办法（试行）》达到降低信用等级处罚的，收回原信用等级证书，并向社会公布。

第六章 附 则

第十九条 本办法由云南省土地评估与登记代理协会负责解释。

第二十条 本办法自2022年7月1日起施行。

附件：

- 1、云南省土地估价机构信用评级标准
- 2、云南省土地估价机构信用评级申请表
- 3、云南省土地估价机构信用评级申报材料清单

附件1:

云南省土地估价机构信用评级标准

项目	基本 条件	细项 最高限分	判定依据	备注
机构 基本 情况 20分	(1) 机构备案(含注册)年限: 0.5分/累计1年(含一年)	5分	工商营业执照、省协会存档材料	
	(2) 注册资金: 100万以下1分, ≥100万/2分, ≥300万/3分;	3分	工商营业执照	
	(3) 名称专业化: 含评估(估价)字样的1分, 含土地、不动产、地价评估(估价)2分;	2分	工商营业执照	
	(4) 股权结构专业化: 备案评估师持股比例超过60%的1分, 备案土地估价专业评估师持股比例超过60%的2分;	2分	工商登记信息、自然资源部备案系统	
	(5) 法定代表人或执行事务合伙人: 为备案评估师的得1分, 为备案土地估价专业评估师的得2分;	2分	工商登记信息、自然资源部备案系统	
	(6) 相关专业执业资格: 1分/1项。	3分	备案(资质)证明文书	
	(7) 办公场所面积: ≥100平米/1分, ≥150平米/2分, ≥200平米/3分	3分	产权证明或租赁合同	
专业 人员 情况 30分	(1) 备案评估师总人数: ≥8人/2分, 每增加1人增加1分;	8分	备案系统	
	(2) 备案土地估价专业评估师人数: ≥2人/2分, 每增加1人增加2分;	10分	备案系统	
	(3) 执业8年以上备案土地估价专业评估师: 1分/1人;	6分	证书及备案系统	
	(4) 中估协资深会员、行业专家、青年专家及获得省内相关荣誉称号人数: 1分/1人;	3分	证书	
	(5) 具有高级职称的备案评估师人数: 1分/1人;	3分	职称证书	

内部 管理 水平 15分	(1) 技术负责人制度：以针对性和可执行性判断得分。	3分	附制度	
	(2) 报告审核制度：以针对性和可执行性判断得分。	3分	附制度	
	(3) 企业内部管理制度；以针对性和可执行性判断得分。	3分	附制度	
	(4) 职业风险基金或职业责任保险：每年均按照一定比例持续计提风险基金或职业责任保险持续达三年的得3分。不足部分按照时间比例扣分；	3分	财务凭证或保险单	
	(5) 备案土地估价专业评估师继续教育：备案土地估价专业评估师年度学时全部达标3分，80%以上达标2分，60%以上达标1分；	3分	省协会存档材料	
业绩 情况 30分	(1) 宗地评估值总额：全省前20位（含）得6分，全省前21-50位（含）得4分，51-80位（含）得3分，81-120位（含）得2分，121位后且有业绩的得1分，无业绩的0分；	6分	自然资源部报告备案系统	
	(2) 宗地评估总面积：全省前20位（含）得6分，全省前21-50位（含）得4分，51-80位（含）得3分，81-120位（含）得2分，121位后且有业绩的得1分，无业绩的0分；	6分	自然资源部报告备案系统	
	(3) 宗地评估收入：全省前20位（含）得6分，全省前21-50位（含）得4分，51-80位（含）得3分，81-120位（含）得2分，121位后且有业绩的得1分，无业绩的0分；	6分	自然资源部报告备案系统,合同、发票	
	(4) 备案报告数量：全省前20位（含）得6分，全省前21-50位（含）得4分，51-80位（含）得3分，81-120位（含）得2分，121位后且有业绩的得1分，无业绩的0分；	6分	自然资源部报告备案系统,合同、发票	
	(5) 土地分等定级、基准地价、标定地价、地价动态监测、征地区片综合地价、土地资产核算等相关项目数量：项目数排全省前5位（含）的得3分，6-10位（含）的得2分，11-30位（含）的得1分，30位后且有业绩的得0.5分；	3分	自然资源部报告备案系统、项目合同及成果验收资料等	

	(6) 土地集约节约评价、三旧改造(城市更新)可研及经济测算等专业服务等技术项目数量:项目数排全省前5位(含)的得2分,6-10位(含)的得1.5分,11-30位(含)的得1分,30位后且有业绩的得0.5分;	2分	项目合同及成果验收资料等	
	(7) 自然资源评价评估创新型业务数量:上述类型以外的土地估价创新型业务,每项0.5分;	1分	机构提供业务类型说明及配套合同等证明材料	
专业 水平 70分	(1) 年度土地估价报告抽查评审结果:报告得分60分以上的基础分为40分,每增1分加0.5分;报告抽查结果为五等(不合格)的基础分为30分,无加减分;无宗地评估业绩相应无抽查评审结果的,不得分。 (年度内被省协会或中估协合计抽查2次以上的,以评议结果的简单算术平均数为报告得分;年度内有业绩但未被抽查到的,报告得分以当年全省报告抽查平均分计算;属于免检机构而未被抽查到的,报告得分以80分计算。)	60分	省协会存档抽查评审结果	
	(2) 当期自然资源类课题研究(含各级自然资源管理部门和省协会立项):1分/项;	3分	委托合同及成果验收资料等	
	(3) 入选中估协、省协会专家库成员并至少参加了一项以上行业活动的专家人数:1分/人;	3分	省协会网站公示、证书、省协会系统统计、省协会存档材料	
	(4) 机构学术水平建设:公开发表及出版估价专业著作论文2分/篇次,在中估协、省协会专业刊物发表的另加1分/篇次。	2分	证明材料、省协会存档材料	
	(5) 获得中估协A级资信或优秀备案机构奖项的得2分。	2分		
行业 及社	(1) 会费交纳情况:按时足额交纳会费得5分,否则得0分;	5分	省协会存档材料	
	(2) 参政议政及社会荣誉:国家、省、市及以下人大代表或者政协委员等分别赋2、1.5、1分/1人;	2分	相关证明文件	

会贡献 15分	(3) 党建活动：有建立单位党组织，并依规范组织活动的，1分/次；未建立单位党组织，党员以个人名义参加省协会或者上级党组织活动的，0.5分/1次。	2分	相关证明文件	附加项
	(4) 参与协会活动情况：积极参与当年省协会活动，1分/1次；	4分	省协会存档材料、相关证明文件	
	(5) 机构社会贡献：社会公益活动、捐助等（独立完成捐助5万或者被帮助人次10人次以上，可得满分，其他公益或捐助事项0.5分/1项）。	2分	证明或说明	
加分项 20分	(1) 合伙制企业；	10分	工商登记信息、证明文书	
	(2) 省协会副会长以上单位加3分，常务理事单位加2分，理事单位加1分；	3分	省协会存档材料	
	(3) 省协会以上的评优奖励以及县级以上的行政奖励，土地估价专业类不分级奖励和分等级奖励的一等奖每项加3分，土地估价专业类的其他分级奖励每项加2分，非土地估价类的奖励每项加1分；	3分	证书、发文件等	
	(4) 参与自然资源部、省自然资源厅或中估协、省协会技术标准类起草工作，1分/机构/项，主编（牵头）单位的，2分/机构/项。	4分	省协会存档材料	
减分项 50分	根据省协会的违规处罚记分办法，机构每记1分扣5分，土地估价专业人员每记1分所在机构扣3分（同一事项机构和人员同时受处罚的人员记分此处不重复扣）；	30分	执业档案记录	
	自然资源部、省自然资源厅监督检查或省协会专项检查中，每查实1项不合格扣5分。	20分	检查结果文件	

说明：综合评分排名全省前20%（含）为信用甲级，排名20%（不含）~70%（含）为信用乙级，排名70%以后不属于未定级的为信用丙级。

附件2:

202*~202*年度云南省土地估价机构信用评级申请表

机构基本情况			
机构名称		初次备案（含注册）时间	
注册资金(万元)		法定代表人（执行事务合伙人）	
相关专业执业资格		办公场所面积（平方米）	
股权结构：姓名、估价师类别、持股比例		联系人及电话	
专业人员情况			
备案评估师总人数		备案土地估价专业评估师人数	
执业8年以上备案土地估价专业评估师人数		中估协资深会员、行业专家、青年专家及获得省内相关荣誉称号人数	
具有高级职称的备案评估师人数			
内部管理水平			
制度制定情况（勾选）	<input type="checkbox"/> 技术负责人制度	职业风险控制情况	
	<input type="checkbox"/> 报告审核制度		
	<input type="checkbox"/> 企业内部管理制度		
	<input type="checkbox"/> 制度执行情况		

备案土地估价专业评估师继续教育	应参加人数		
	实际参加人数		
业绩情况			
宗地评估值总额(亿元)		宗地评估总面积(万平方米)	
宗地评估收入(万元)		备案报告数量	
土地分等定级、基准地价、标定地价、地价动态监测、征地区片综合地价、土地资产核算等相关项目数量		土地集约节约评价、三旧改造(城市更新)可研及经济测算等专业服务等技术项目数量	
自然资源评价评估创新型业务数量			
专业水平			
报告抽查得分	第1次:	当期自然资源类课题研究	
	第2次:		
入选中估协、省协会专家库成员并至少参加了一项以上行业活动的专家人数		机构学术水平建设	

行业及社会责任			
会费交纳情况		参政议政及社会荣誉	
党建活动		参与省协会活动情况	
社会贡献（参加社会公益活动、捐助等）			
附加项情况			
加分项			
减分项			
<p>本机构承诺对填报内容及相关证明材料的真实性负责。</p> <p style="text-align: center;">法定代表人（执行事务合伙人）签字： （单位盖章） 年月日</p>			

➤ 填表说明（表格中均为必填项）：

- 1、表中事项没有的请填写“无”，不能为空，不得随意增减表格的行与列；
- 2、申报数据所属期为202*年7月1日至202*年6月30日；
- 3、机构备案（注册）年限：《资产评估法》实施前的按取得《土地评估中介机构注册证书》日起算，《资产评估法》实施后的土地估价机构按行政备案时起算；
- 4、相关专业执业资格：指不动产登记代理、房地产评估、资产评估、矿业权评估、保险公估；
- 5、制度制定情况：指公司现行有效的内部管理制度；
- 6、职业风险控制情况：每年均按照一定比例持续计提风险基金的标明留存金额；购买职业风险商业保险的标明所购买的保险险种全称；
- 7、学术水平建设情况：列明类型及数量（如论文*篇、获**奖*篇）；
- 8、参政议政及社会荣誉：列明类型及数量（如人大代表*名）；
- 9、党建活动：列明类型及数量（如单位党组织开展党建活动*次、党员以个人名义参加省协会或上级党组织活动*次）；
- 10、参与省协会活动情况：列明参与活动的名称（如**报告抽查初评或复评专家，*次）；
- 11、社会贡献：列明类型及数量（如社会捐助*次共计*元/*人，**公益活动*次）；
- 12、附加项情况：符合评级标准中规定的，列明类型及数量（如省协会理事单位、获**市**奖*等奖*次、获“守合同重信用”企业等）。

附件3:

云南省土地估价机构信用评级申报材料清单

- 1、《202*~202*年度云南省土地估价机构信用评级申请表》；
- 2、机构证明资料：包括最新备案函、营业执照、章程、股东证明、相关专业执业资格证明、各项管理制度及制度执行情况说明、职业风险金提存凭证报表或职业责任保险单等；
- 3、估价师证明资料：包括备案评估师名单、个人资格及荣誉证书（高级职称、中估协资深会员等）等；
- 4、“业绩情况”证明资料：包括合同、发票等，非宗地土地估价、创新型估价项目清单及委托合同、项目验收（评审）意见等关键页；
- 5、“专业水平”证明资料：除报告抽查外，提交包括课题委托合同及验收（评审）意见等关键页、专家库成员参加行业活动证明、论文等证明资料；
- 6、“行业及社会责任”证明资料：对应申请表“会费交纳情况”、“参政议政及社会荣誉”、“党建活动”、“参与省协会活动情况”、“机构社会贡献”提供证明材料（如论文、获奖证书、代表证、收据、新闻报道等合法有效证明材料）；
- 7、“附加项”证明材料：对应申请表“附加项”中填报内容提供证明材料（如省协会以及县级以上的行政奖励文件等）；
- 8、其他证明资料。