

附件:

浙江省土地估价行业自律守则

第一条 为进一步规范土地估价行业行为、维护良好行业执业环境、防范行业风险，提高行业社会公信力，促进行业持续健康发展，根据《中华人民共和国资产评估法》等国家相关法律、法规和协会章程，制定本守则。

第二条 土地估价行业自律守则，是指土地估价机构和评估专业人员在土地估价业务活动中应当遵守的行业规则。在本省范围内从业的土地估价机构及其评估专业人员，均应遵守本守则。

第三条 浙江省土地估价师协会（以下简称“浙估协”）作为行业自律守则的监督机构，负责组织实施行业自律守则，负责对行业自律守则落实情况进行督促检查。提倡机构和评估专业人员自重自律、互尊互学、言行恰当，自觉维护行业良好秩序。

第四条 土地估价机构和评估专业人员应自觉遵守国家法律、法规，信守行业职业道德，履行社会责任，维护行业形象；自觉接受有关行政管理部门及行业协会对自律守则遵守情况的监督检查，积极参与行业信用等级评价等相关工作。

第五条 土地估价机构和评估专业人员应坚持公开、公平、公正、诚实守信的原则，遵守行业规定，坚持公平竞争，依法竞争，自觉维护市场竞争秩序；坚决抵制以低于工作成本为代价的

恶性竞争不良行为。

1. 承接土地估价业务，应当由土地估价机构统一受理，不得受理与自身有利害关系业务；不得安排与相关当事人及评估对象有利害关系的评估专业人员从事业务；评估专业人员只能在所加入的土地估价机构从事土地估价业务，不得私自接受委托、从事业务、收取费用。

2. 土地估价机构应将服务内容及收费标准在其办公场所显著位置公示；不提倡采用竞相降价的方式，不得恶意压价；不得以低于保障项目质量应付出的基本成本、采用支付回扣、虚假宣传、以及行贿等不正当手段招揽业务，扰乱评估市场；不得接受委托人的索要、收受或者变相索要、收受回扣等不法要求。

3. 土地估价机构承接业务时应合理测算包括企业员工工资、福利、社保医保、住房公积金、经营管理费用、办公场所租金、机构资质管理费用、评估师管理及继续教育费用、风险保证金、法律诉讼成本、税金等内容及合理利润的项目评估成本，不得低于成本承接业务。

4. 土地估价机构和评估专业人员自我宣传应当真实、客观，在公平竞争中赢得市场；任何情况下不得贬低竞争对手或散布歪曲事实的消息，贬损、诋毁其他土地估价机构而误导委托人，以达到争取业务的目的。

5. 土地估价机构应当与委托人订立委托合同，约定双方的权利和义务，并按照合同约定向委托人提供约定的服务并收取费

用。在承接评估业务之前，应当进行风险评估，对于无法有效控制风险的，委托人有明确的不能让步的特殊要求并且明知做不到的，应当拒绝接受委托。

第六条 土地估价机构应加强机构自身建设，建立健全内部管理及质量控制制度，提高执业人员的职业素养。

1. 土地估价机构及评估专业人员应当自觉接受土地估价行业协会的自律管理和监督，做好自主管理，依法独立、客观、公正开展业务。土地估价机构应当建立健全质量控制制度，确保评估报告的客观性、真实性、合理性；应当建立健全内部管理制度，对本机构的执业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督，并对其从业行为负责。

2. 土地估价机构应当加强本机构评估专业人员职业道德教育和专业培训，支持本机构的评估专业人员参加继续教育，并提供必要的条件，不断提高机构评估人员专业水平。评估专业人员应当自觉接受继续教育，完成规定的继续教育，持续学习，不断提升专业能力，减少因知识更新不及时导致的风险。土地估价机构和专业人员应当尊重知识产权，相互交流，创新服务。

3. 土地估价机构开展评估业务，应当由土地估价机构统一布置，指定至少两名评估专业人员承办受理的评估业务；开展法定评估业务，应当指定至少两名土地估价专业评估师承办。评估专业人员承接业务应当在技术上具备评估的基本技能和水平，与委托人或者其他相关当事人及评估对象有利害关系的，应当回避。

4. 土地估价机构应采取有效措施确保独立性，不得超越法定管理权限干涉执业人员的独立执业活动，对其独立价值判断进行不当干预。不受其他任何单位和个人的非法干预和影响，不得接受委托人的不合理要求，抬高或压低评估价值，出具不真实的估价报告。依法接受监督检查，依法提供评估档案以及相关情况。

5. 土地估价机构应根据业务的难度合理配置评估专业人员，督促评估人员严格按相关规范程序开展评估；不得随意删减基本评估程序，尤其是不得删减不到现场查勘，不履行现场勘查应尽的职责，也不进行资料核实等降低执行规程的要求。在执行评估业务时，不得采用拖延、推诿等消极方式对待客户。

6. 委托人拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，土地估价机构有权依法拒绝其履行合同的要求。委托人要求出具虚假评估报告或者有其他非法干预评估结果情形的，土地估价机构有权解除合同。

7. 土地估价机构应当对评估报告进行内部审核，并形成审核记录。评估报告至少两名承办该项业务的评估专业人员签名并加盖土地估价机构印章；法定评估报告应当由至少有两名承办该项业务的评估师签名并加盖土地估价机构印章。土地估价机构在向委托人提供评估报告之前，应先予备案，取得电子备案号。提交给委托人的评估报告应与备案报告一致。

8. 土地估价机构应按照国家档案管理的要求，建立健全评估档案管理制度，依法依规保存档案。评估档案保存期限不得少于

十五年，属于法定评估业务的，保存期限不得少于三十年。

第七条 土地估价机构应自觉遵守行业监管部门的机构备案管理，及时准确上报相关信息资料。

1. 土地估价机构应当依法采用合伙或者有限责任公司形式设立。合伙形式设立的土地估价机构，应当有两名以上具有执业资格的评估专业人员；公司形式的土地估价机构，应当有八名以上具有执业资格的评估专业人员；土地估价机构应当自领取营业执照之日起三十日内向有关评估行政管理部门备案。

2. 土地估价机构不得私自伪造、涂改或转让土地估价机构备案文件；不得故意纵容执业人员隐瞒有关情况或提供虚假材料办理土地估价机构备案。

3. 土地估价机构应当与本机构执业人员签订劳动合同，为其缴纳社会保险，按照国家有关规定办理人事档案存放手续。执业人员变更执业机构后，或者其个人的重要信息发生变化后，应按规定及时办理相关手续。

4. 土地估价机构聘用的评估专业人员，应符合《中华人民共和国资产评估法》规定，不得聘用已注册在其他土地估价机构的评估专业人员，不得将未从业土地估价专业人员的评估师证书挂在机构名下，严禁“挂证”行为。

5. 土地估价机构应当根据业务需要建立职业风险基金，或者办理职业责任保险，完善风险防范机制。不得允许其他土地估价机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他土地估价机构名义开

展业务。

第八条 评估专业人员开展地价评估应遵守《城镇土地估价规程》等国家、行业及地方标准，遵守评估行业主管部门、行业协会发布的评估技术规范和技术指引。

1. 评估专业人员在受指定承接评估业务时，应与委托人进行充分沟通交流，明确委托人需要的服务和机构提供的服务，依法确定估价目的、评估对象、估价期日、价格内涵、估价进度时限等估价基本事项。

2. 评估专业人员在明确估价基本事项后，应对评估项目认真研究，对照规程拟订评估技术方案，包括评估技术路线和评估方法、评估所需资料清单及其来源渠道、作业步骤及时间进度、人员安排、现场查勘、市场调研等。

3. 评估专业人员应当要求委托人提供相关的权属证明、财务会计信息和其他资料，并告知委托人应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责；应收集评估所需最新资料，并对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性进行核查和验证；应当根据评估业务具体情况，对评估对象内外部状况、相关案例资料及周边情况进行现场调查，现场拍摄，做好现场查勘记录，并在现场查勘记录上签字。

4. 评估专业人员评估宗地价格，除特殊情况，应当至少选用两种适宜的评估方法；应熟知、理解并正确运用土地评估方法，综合分析判断地价的走势和各项因素对地价的影响程度，形成评

估结论。

5. 评估专业人员应当按评估报告编制规范要求编制评估报告，设定、分析和引用的任何参数应当有理有据、来源清晰、证据可信、符合实际，严禁生搬硬套、弄虚作假的行为；评估专业人员应当仔细复核评估成果，精益求精，确保评估报告中的所有内容均符合规程要求。

6. 评估专业人员应当依法签署评估报告，并对签署的评估报告依法承担责任；不得签署本人未承办业务的评估报告，不得签署虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告。

7. 评估专业人员应当大胆探索、勇于创新，如遇实际情况与有关规定矛盾时，要研究提出科学合理的解决方案，方案应当论点明确、论据充分、论证科学合理；必要时可寻求相关专业人士或单位提供专业帮助，并应在评估报告中说明。探索创新评估业务过程中严禁篡改规定、规程的行为。

第九条 土地估价机构及评估专业人员违反自律守则相关约定，由浙估协依据协会不良行为惩戒管理办法给予相应的惩戒，情节严重的向土地估价行政管理部门提出暂停执业与注销执业资格等惩戒建议。

第十条 本守则由浙江省土地估价师协会负责解释，自颁布之日起施行。