

中国土地估价师与土地登记代理人协会文件

中估协发〔2022〕1号

关于印发中国土地估价师与土地登记代理人协会 2021年工作报告和2022年工作要点的通知

各会员：

中国土地估价师与土地登记代理人协会2021年工作报告和2022年工作要点已经第五届第六次常务理事会表决通过，现予以印发。

- 附件：1. 中国土地估价师与土地登记代理人协会2021年工作报告
2. 中国土地估价师与土地登记代理人协会2022年工作要点

中国土地估价师与土地登记代理人协会

2022年1月4日



附件 1

中国土地估价师与土地登记代理人协会 2021 年工作报告

在中国共产党成立 100 周年之际，中国土地估价师与土地登记代理人协会以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，不断增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”。根据自然资源部对自然资源评价评估、不动产登记代理行业的监管要求，对行业协会树立标准化理念、规范行业行为、维护行业秩序、规范内部管理的工作要求，2021 年协会围绕职业资格整合、自然资源评价评估技术标准、“双随机、一公开”监督检查等主要方面完成以下工作。

一、做好行政委托，服务行业发展大局

发挥行业协会作用，以服务行业发展大局为中心，积极配合行业监管部门开展有关工作。

（一）土地估价师、房地产估价师职业资格整合

协会配合自然资源部自然资源开发利用司（以下简称开发利用司）推进土地估价师、房地产估价师职业资格整合。

坚决贯彻国务院房地产估价师职业资格改革要求，研判形势、监测舆情、沟通协调，确保了考试如期举行。对新职业资格制度征求意见稿提出修改意见。收集整理各方意见建议，形成《关于“两师”整合舆情分析》报告。

考试共设两门基础科目《房地产制度法规政策》《房地产估价原理与方法》和两门专业科目《房地产估价基础与实务》《土地估价基础与实务》。10月18日，住房和城乡建设部办公厅、自然资源部办公厅发布《关于2021年度房地产估价师职业资格考试有关事项的通知》，协会落实部领导关于考试工作要求，在征求各司局意见基础上，与相关部门多次协商形成《房地产估价师职业资格全国统一考试大纲》；选派专家参与两门基础科目命题审题工作，组织专家开展《土地估价基础与实务》专业科目单独命题审题工作，并根据人力资源和社会保障部职业资格考试相关制度严格落实命题审题工作保密要求。

11月13、14日，全国有15个省份顺利开考，首次报考总人数为12780人。考试期间协会安排专家及工作人员全程值守，未收到异常情况报告。目前，考试阅卷工作已完成，下一步将配合行政部门开展成绩公布、合格标准确定、合格人员名单公布、证书制作发放等工作。

（二）土地登记代理人职业资格考试

协会严格落实《人力资源社会保障部办公厅关于做好疫情防控常态化下专业技术人员职业资格考试有关工作的通知》要求，于6月19、20日顺利完成了2021年土地登记代理人职业资格考试实施工作。因疫情防控要求广东考区暂停本次考试，报考人员成绩有效期延长一年。

（三）土地估价行业“双随机、一公开”监督检查

受开发利用司委托，开展 2021 年度土地估价行业“双随机、一公开”监督检查工作，对抽到的 80 家土地估价机构的估价报告质量与机构备案规范性进行检查。经评审，四等及以上报告 68 份、五等（不合格）报告 12 份；经与相关协会联查，34 家土地估价机构存在备案不规范情况。目前相关省级自然资源主管部门正在调查落实检查情况，预计 2022 年年初在全国土地估价监管系统公布检查结果。

（四）自然资源“两通则”制定与宣传

受开发利用司委托，协会于 2021 年年初组织完成了《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》两项行业标准的编制、出版等工作。3 月 2 日，自然资源部发布以上两项行业标准通过全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会审查、予以批准、发布的公告，自 2021 年 6 月 1 日起实施。《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》的实施对推进自然资源有偿使用制度建设，支撑自然资源保护和合理开发利用，完善自然资源评价评估技术体系，显化自然资源资产质量与价值起到重要作用。

5 月 12 日，自然资源部办公厅发布《关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》。5 月 15 日，协会发布《关于贯彻落实〈自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知〉加强业务能力建设规

范执业行为的通知》，就认真做好《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》的宣传培训工作、规范混合用途土地出让地价评估、做好行业自律管理等三方面提出了要求。协会积极配合中国自然资源报社、全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会等单位开展相关宣传工作。《中国自然资源报》刊登《自然资源分等定级和价格评估行业标准发布》《自然资源分等定级价格评估两通则正式实施》新闻稿，刊登《〈自然资源分等定级通则〉解读》《〈自然资源价格评估通则〉要点解析》文章；全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会在52届世界标准日系列宣传活动中，对《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》进行解读。

（五）协会团体标准制定

制定并发布《中国土地估价师与土地登记代理人协会团体标准管理办法》（以下简称《团标管理办法》），受开发利用司委托开展了多项团体标准制定工作。

1. 农村集体土地定级与估价技术指南

在《农村集体土地价格评估技术指引》基础上组织专家细化完善了行业急需的“集体建设用地定级”等标准内容，并根据《中华人民共和国标准化法》《团标管理办法》等规定形成了《农村集体土地定级与估价技术指南》（T/CREVA1201—2021）团体标准，于8月1日正式发布实

施。

2. 林地、草地分等定级及估价技术规范

开展了《林地分等定级技术规范》《林地估价技术规范》《草地分等定级技术规范》《草地估价技术规范》四项团体标准编制工作，经多轮专家研究讨论，在借鉴自然资源部自然资源评价评估试点工作基础上，进一步修改完善，于12月1日发布实施。

（六）土地估价行业备案支持服务

配合开发利用司做好土地估价行业备案管理工作。截至12月31日，全国共备案土地估价机构4388家，备案评估专业人员41005人，备案土地估价报告219841份，评估总面积约64.8亿平方米，总估价额约16.1万亿元。

完成全国基准地价备案系统密钥证书更新工作，更新各级自然资源管理部门密钥2302个，土地估价机构密钥2301个。

根据《自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》同步调整出让地价报告估价结果和土地估价结果一览表的要求，起草了《关于调整出让混合用途报告备案方式及出让土地估价报告结果一览表事项的请示》。

（七）其他服务工作

受开发利用司委托，对“全国政协十三届四次会议提案

第 1351 号（关于加快探索新型土地供应模式促进民营企业用地供给质量和效率再提升的提案）”组织专家提出反馈意见。对某自然人及其委托代理人信访事项，组织起草《关于自然资源信访室“信字第 04018 号”〈履行法定职责申请书〉的回复》。对《自然资源标准体系框架结构图》及编制说明提出修改建议。根据《关于征求〈矿业权出让收益评估应用指南（2021）〉（征求意见稿）意见的函》就《矿业权出让收益评估应用指南（2021）（征求意见稿）》提出意见建议。对《自然资源基本分类（征求意见稿）》《国有建设用地使用权配置办法（征求意见稿）》提出反馈意见。起草《关于〈贵州省城镇建设用地标定地价工作规范（试行）〉等规范修改建议的复函》。对《最高人民法院办公厅关于征收划拨国有建设用地相关问题征求意见的函》提出修改意见，以及对“新租约+土地年租制”是否可行提出意见建议。

分别受开发利用司和司法部委托，对《国有资产评估管理办法（征求意见稿）》提出意见建议。受自然资源所有者权益司委托，组织召开“军队用地置换整合评估政策”专家研讨会。受自然资源部职业技能鉴定指导中心委托，根据《自然资源部办公厅关于征集〈中华人民共和国职业分类大典（2015 版）涉自然资源领域相关职业修订意见的通知〉》要求，做好自然资源领域职业分类修订有关工作，草拟“土地估价专业人员”和“不动产确权登记专业人员”两项新增职

业建议书。

二、做好行业服务，履行协会职责

积极履行行业协会职责，在提高行业技术水平、加强行业诚信建设、做好会员服务等方面开展了各项工作。

（一）土地估价行业公益援助

为做好公益援助工作，协会于5月在重庆召开了“2021年土地估价行业公益援助交流会”，西部地区12省份及天津、山西、吉林、安徽、广东省级协会相关人员参加了会议。会议对2012年以来援助情况、效果及存在的问题进行了总结，对未来援助工作开展方式、内容等进行了探讨，会议决定先行制定2021-2025年《中国土地估价行业公益援助发展规划（西部地区）》。

2021年度土地估价行业公益援助活动计划在西部地区及天津、山西、安徽、海南开展技术援助专项培训，除山西、重庆、四川外，其他地区已完成；对西部地区的援助资金已全部拨付完成。

（二）教育培训

1. 继续教育计划及执行情况

共有116项继续教育活动列入2021年土地估价师、土地登记代理人继续教育计划，其中培训班97项、研讨会等19项。目前培训班已完成70项，因新冠肺炎疫情防控取消或未开展27项。

2. 专项培训

6月10、11日，召开专项培训会，对《自然资源分等定级通则》《自然资源价格评估通则》进行了解读，对2020年“双随机、一公开”监督检查土地估价报告评审中存在的问题进行了点评、分析。会议以线上线下结合的形式举办，现场参会约300人，网络参会约9000人。

6月26日，组织召开了2021年城市地价动态监测联谊会，就新形势下地价动态监测工作的重点与难点、各类自然资源的监测设想、各类自然资源评价评估领域新业务探讨等内容进行深入交流。

3. 专项技术服务

根据上海财瑞房地产土地估价有限公司、上海万千土地房地产估价有限公司、西安天正房地产资产评估顾问有限公司3家机构申请，提供相应技术服务。

4. 教育培训丛书

组织编撰不动产登记系列丛书，预计2022年年初出版；启动土地估价系列丛书编撰工作，预计2022年8月出版。

（三）行业课题研究

2021年，协会共立项《草地分等定级与林地价格评估重点问题研究》《土地估价行业西部地区公益援助发展规划纲要（2021-2024）》《林地草地分等定级技术规范团体标准统筹》《自然资源生态产品价值核算研究（森林资源方向）》

《西藏自然资源评价评估行业发展规划》《古建筑古村落用地估价技术指南》《湿地资源质量分等与保护涉及的价格评估技术规范工程化应用研究》7项课题。完成《自然资源资产评估体系研究》等14项课题验收工作。

（四）行业评优

为树立行业楷模、展现行业标准，2021年协会开展了行业评优工作。

1. A级资信评级、资深会员（土地估价方向）评选

2021年，共238家土地估价机构申报参加2022年度A级资信土地评估中介机构评级活动，初筛后225家符合申报条件。经协会第五届第六次常务理事会投票表决，以A级资信最终评审结果为依据，总分前120名以“A级资信土地评估中介机构”、前121-150名以“准A级资信土地评估中介机构”进入公示。经公示确定前120家全部获得“2022年度A级资信土地评估中介机构”称号、前121-150家（共30家）全部获得“2022年度准A级资信土地评估中介机构”称号。

共78名土地估价师申报参加第十三批资深会员（土地估价方向）评选活动，初筛后59名符合参评条件，全部为执业申请人。经专家组评审共产生23名候选人，通过第五届第六次常务理事会投票表决后进入公示，经公示确定23名候选人全部获得“资深会员”称号。

2. 教育培训讲师认定

为表彰优秀，树立典型，鼓励全行业积极主动参与土地估价行业公益援助活动，协会授予参加 2020 年土地估价行业公益援助活动的 9 名培训专家“教育培训讲师”称号。

3. 土地估价报告电子化备案排名

为贯彻落实《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35 号）要求，全面反映土地估价报告电子化备案情况，激励土地估价机构做好备案工作，协会依据土地估价报告电子化备案系统统计情况发布 2020 年度土地估价报告电子化备案排名结果。

（五）会员信息动态管理

截至 12 月 31 日，新增单位会员 27 家，完成机构信息变更 302 项，完成单位会员证书换发 744 份，开具单位会员无不良从业记录证明 48 份。

受理土地估价师初始登记、跨省域转移登记等 1120 份，登记代理人初始登记 127 份、转移登记 7 份、注销登记 38 份，发放登记代理人登记证书 300 份。

（六）行业信息宣传

2021 年《中国土地估价与登记》1-12 期的编辑、印发工作均已按时完成。通过官方网站、微博、微信对“建党百年”“地球日”“土地日”“测绘日”等年度重要事件进行宣传，对新颁发的法律法规、部门规章等进行宣传，对协会重点工作进行专题报道。

按月编发《全国土地估价与登记代理行业简报》报送自然资源部领导及相关司局。

（七）行业年会

10月30、31日，协会召开了以“创新守正、展望未来——推进行业法制化、规范化建设”为主题的全国土地估价、登记代理行业年会，邀请了全国人大常委会法工委民法室主任黄薇、自然资源部法规司司长魏莉华等领导、专家，对《民法典》《土地管理法》《土地管理法实施条例》及不动产登记、自然资源确权登记、自然资源评价评估、空间规划等方面的法律法规进行了深度解析。受疫情影响，年会采取线上线下同步的形式召开，共200余人参加了现场会议、2000余人参加了线上会议。

开展了行业年会论文征集活动，共收到论文157篇，经行业专家评选，产生一等奖10篇、二等奖20篇、三等奖30篇，所有获奖论文编辑收入《创新守正，展望未来——2021年行业年会优秀论文集》。

（八）行业工作会议

12月15日，协会召开了全国土地估价、登记代理行业工作会议（网络会议）。自然资源部党组成员、副部长王广华出席会议并讲话。自然资源部自然资源确权登记局局长田文彪、开发利用司副司长莫晓辉到场出席。王广华副部长肯定了各级土地估价、登记代理行业协会和广大土地估价、登

记代理从业人员在 2021 年工作中取得的成绩，并对协会下一步要加强行业自律和加强自身建设等工作做出了指示。协会第五届理事、全国 35 家省级行业协会负责人及工作人员近 500 人以视频方式参加了会议。

（九）行业协会联席会

12 月 16 日，协会召开了全国土地估价（自然资源评价评估）、登记代理行业协会联席会（网络会议）。会议强调要认真学习贯彻落实自然资源部党组成员、副部长王广华在全国土地估价、登记代理行业工作会议上的讲话精神；以网络投票的方式全票通过了《全国土地估价（自然资源评价评估）、不动产登记代理行业协会联席会工作制度》。全国 35 家省级行业协会的 90 名单位代表和联络员以视频方式参加了会议。

三、党支部、工会及协会工作

协会党支部发挥引领作用，指导协会、工会开展工作。

（一）党支部工作开展情况

协会党支部深入学习宣传贯彻党的十九届六中全会精神，组织观看中共中央新闻发布会，集体学习《中国共产党第十九届中央委员会第六次全体会议公报》。

学习习近平总书记在庆祝中国共产党成立 100 周年大会上的重要讲话，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，落实中央和国家机关行业协会商会党委《关于印发〈中

中央和国家机关行业协会商会党史学习教育工作方案》的通知》精神，突出庆祝中国共产党成立 100 周年，深入开展党史学习教育活动，将党史学习和支部党日活动、组织生活会结合起来，组织党员和协会全体职工认真学习党史、新中国史、改革开放史、社会主义发展史，组织观看中央党校中共党史专题讲座、七一勋章颁授仪式和庆祝中国共产党成立 100 周年大会，组织到门头沟京西第一党支部和怀柔庙上村党支部参观学习，利用红色资源现场教学。

（二）第五届理事会负责人届中调整

2021 年 3 月，秘书处就民政部社会组织管理局关于协会“理事长（会长）空缺，法人治理机构不健全”的改进要求，向自然资源部、中央和国家机关工委、协会第五届常务理事会进行了汇报，结合意见建议产生第五届理事会届中调整负责人候选人 3 名（会长候选人 1 名、副会长候选人 2 名）。6 月 10 日，协会召开第五届第三次理事会，分别对 3 名候选人进行了投票选举，最终产生第五届理事会会长 1 名，副会长 2 名。

（三）工会工作开展情况

协会于 4 月 14 日进行了工会换届选举，在协会党支部的监督下，经秘书处全体员工无记名投票产生工会主席 1 名、工会委员会委员 4 名、经费审查委员会委员 1 名。在北下关街道工会的领导下，严格按照《基层工会经费收支管理办法》

等规定，制订了《2021年中国土地估价师与土地登记代理人协会工会活动计划》，并根据计划开展了相关活动。组织员工积极参加党支部组织的建党百年活动，领悟红色精神，接受党性和革命传统再教育。

（四）秘书处内部培训

秘书处全体员工紧密围绕在协会党支部周围，以党的思想指导日常工作，积极参加员工培训学习。为丰富协会秘书处员工法律知识，提高业务水平，分别于9月28日、12月23日聘请法律顾问对全体员工就《民法典》物权篇相关法律知识和相关案例进行了培训。

2021年，在自然资源部相关司局的监督指导下，在各位会员、各省级兄弟协会的大力支持下，协会的工作取得了一定的成绩。2022年，协会将继续发挥桥梁纽带作用，做好服务工作。

附件 2

中国土地估价师与土地登记代理人协会 2022 年工作要点

2022 年，中国土地估价师与土地登记代理人协会将以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻习近平生态文明思想，以《国务院关于 2020 年度国有自然资源资产管理情况的专项报告》中提出的下一阶段自然资源领域重点工作为纲领，紧密围绕自然资源部自然资源资产管理中心工作，开展深入研究、完善知识结构、提升业务水平。

要全面贯彻落实自然资源部党组成员、副部长王广华在 2021 年全国土地估价、登记代理行业工作会议上“要切实履职尽责，努力实现更大发展，加强行业自律、践行服务宗旨、发挥好桥梁纽带作用；要不断加强行业协会自身建设，充分发挥党组织引领作用、不断完善法人治理、深化行业协会改革发展、建立行业联动机制”的指示，加强协会党建工作，坚持新时期办会理念，以政策研究、学术研究、标准制定、等工作为引领，带动服务体系建设，以科学化、系统化、人性化的服务带动自律制度建设，形成行业联动机制，努力将协会办成研究型、服务型的社会组织。

一、完善职业资格管理制度

完善土地估价机构及专业人员信用评价、继续教育等制

度，规范土地估价分支机构管理，建立自然资源评价评估领域人才培养制度；修订土地登记代理职业资格制度及考试办法，规范不动产登记代理从业范围，深入探索研究不动产登记代理业务切入点，拓宽服务领域，建立以信用评价等制度为支撑的自律管理体系。

二、打造高效的综合服务与管理平台

制定自然资源评价评估、不动产登记代理行业信息技术发展规划，推动行业数字化发展。建立以会员、行业协会、行政监管部门、相关单位、社会公众为主要服务对象的综合服务平台和以学术研究、信用评价、继续教育、资格管理、公益援助、公益性估价、技术审裁、人才培养等为主体的管理平台，实现多元、多层、多维的综合服务和优化、系统、科学的管理平台。

同时，全面梳理并完善现行的各项规章制度，以符合新时期工作的要求。

三、深化传统业务领域，开拓新业务领域

适应新时期行业发展的要求和特点，深化传统业务领域研究，引导估价机构及专业人员将传统业务做精做细；强化新业务领域的研究，引导估价机构及专业人员快速介入新业务领域。在原有土地估价国家标准和 2021 年自然资源评价评估行业标准、团体标准的基础上，制定土地估价传统业务领域和自然资源其它门类技术指引、技术标准。

(此页无正文)

主题词：工作报告 工作要点 通知

抄送：自然资源部自然资源开发利用司、自然资源确权登记局，各省、
自治区、直辖市土地估价（自然资源评价评估）、登记代理行业协会

中国土地估价师与土地登记代理人协会秘书处

2022年1月4日印制