

海南省土地估价师与土地登记代理人协会文件

琼土估协发〔2023〕004号

海南省土地土地估价师与土地登记代理人协会 关于印发《海南省土地估价师与土地登记 代理人协会技术审裁工作规则(试行)》的通知

各会员机构：

经协会第五届理事会三次常务理事会议审议通过，现将《海南省土地估价师与土地登记代理人协会技术审裁工作规则（试行）》印发试行。

附件：海南省土地估价师与土地登记代理人协会技术
审裁工作规则(试行)

海南省土地估价师与土地登记代理人协会

2023年12月4日

附件

海南省土地估价师与土地登记代理人协会 技术审裁工作规则(试行)

第一条 为规范我省土地估价技术争议和土地估价行业协会技术审裁介入行为，维护土地估价各方当事人的合法权益。根据《中国土地估价师协会技术审裁指引》《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》《海南省因公共利益收回闲置土地补偿标准（试行）》，参照《海南省房地产价格评估鉴定暂行规则》，制定本规则。

第二条 海南省土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称“省协会”)负责受理估价对象在海南省范围内的土地估价报告技术审裁。按照《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》(国土资厅发〔2012〕35号),提交省协会技术审裁的报告原则上是在自然资源部“土地估价报告备案系统”完成电子化备案，取得电子备案号的土地估价报告。

第三条 省协会接受申请人委托进行技术审裁的，包括补缴地价款、闲置土地收回等涉及的土地估价报告专业技术审裁，应遵守本规则。涉及人民法院委托进行技术审裁的，应遵守《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》(法办〔2019〕364号)和本规则。

第四条 技术审裁要立足于规范土地估价行为，依照国家法律、法规、规范性文件以及行业、专业技术标准，以事实为依据，保证土地估价成果的科学性、公正性、权威性，维护土地估价行业的整体信誉，从协会和土地估价行业的诚信与生存、发展的需要出发，推动我省土地估价师个人、机构的诚信建设。

第五条 技术审裁是指省协会组织有关专家，按照本规则第四条的总体要求，对申请审裁的估价报告技术过程和估价报告是否规范、合理，工作程序是否存在瑕疵，估价结果是否符合市场情况等提出意见，不重新进行价格评估。

第六条 以下单位或人员可作为技术审裁的申请人：

1. 估价项目的委托方、估价机构、估价师或者估价目的对应经济行为的直接相关方；
2. 省级土地价格评估行业行政主管部门或省协会认可的其他申请人；
3. 法律、法规规定的其他申请人。

第七条 技术审裁受理条件：

1. 申请审裁的估价报告必须为法定评估项目，且必须取得该估价报告法定委托评估主体的同意；
2. 申请人提供的技术审裁理由成立，相关事实清楚；待审裁事项明确、具体，属于省协会受理的专业范围；
3. 申请人提供真实、具体的技术审裁要件；
4. 申请人以及相关权利人愿意配合省协会开展现场勘查市场调查等工作；

5. 申请人已支付相应的技术审裁费；

6. 省级土地价格评估行业行政主管部门或者省协会规定的其他受理条件。

第八条 技术审裁不予受理的情形：

1. 申请审裁的估价报告属于非法定评估项目或者未取得估价报告法定委托评估主体的同意，非法定委托评估主体委托评估出具的土地估价报告；

2. 未按法律、法规的规定程序或不符合本规则受理条件；

3. 申请人不能提供完整估价报告、必要基础材料及评估对象无法现场考证的，或者提供的材料有虚假的；

4. 就同一项目已申请有关部门裁定的或者审裁对象已有司法、行政处理结论或者正处于司法、行政调查处理阶段的（此类情况可接受司法、行政部门依法依规提出的技术审裁申请）；

5. 申请人要求的技术审裁时间不足以完成该项工作的，或者申请人不能按标准支付技术审裁费用的；

6. 省协会经研究不宜进行审裁的其他情形。

第九条 技术审裁的程序如下：

（一）提出申请：申请人向省协会提出书面技术审裁申请，需详细写明申请原由，加盖申请单位公章或申请人签字，申请人不是委托方的，还需委托方盖章，并附审裁报告书（土地估价结果报告和技术报告）的电子版、纸质材料各一份；人民法院委托的，应按有关规定出具委托书并移交评审资料。

（二）审裁受理：省协会自收到书面申请或者委托书之日

起5个工作日内，对符合受理条件的，回复《技术审裁受理通知书》（详见附件1）和《技术审裁收费通知书》（详见附件2），将同意受理的情况以及技术审裁的收费标准、费用金额、收款账户等函告申请人；对不符合受理条件的，将不予受理情况函告申请人。

（三）确认收费：申请人根据省协会的回函提供技术审裁所需资料并支付技术审裁费用。自收到技术审裁费用后的五个工作日内组建专家组。

（四）组建专家组：技术审裁专家组成员由不少于五人的单数组成，在省协会专家库成员中随机确定。专家组应当自组建的次日起十个工作日内完成技术审裁，期限届满不能完成的，可按相关规定向申请人书面说明理由和延长期限。

（五）签署保密承诺函：专家组成员在开展技术审裁前，应签署《技术审裁人员承诺函》（详见附件3），对参与技术审裁的相关事项负保密义务。

（六）专家组按以下程序开展审裁工作：

1. 查阅资料；

2. 现场查勘；

3. 召开评审会议，省协会组织估价项目的委托方、估价机构、估价师或者估价目的对应经济行为的直接相关方、专家组召开评审会议，专家组听取各方陈述申辩、调查询问；

4. 集体合议：专家组充分讨论、集体合议后，按照少数服从多数的原则，由专家组组长主持形成《技术审裁意见书》（详见附件4）。

5. 提交《技术审裁意见书》：包含所有异议点的专家回复，且应明确审裁结论，利于异议处理。

(七) 评审工作结束后，省协会应向申请人出具《技术审裁意见书》。

(八) 省协会秘书处对技术审裁资料归档，完成技术审裁程序。

第十条 参加技术审裁的专家以及协助审裁工作的有关工作人员有下列情况之一的，必须回避：

(一) 审裁项目当事人或者当事人的近亲属；

(二) 与审裁项目的当事人有已知的利害关系；

(三) 与审裁项目当事人有其他关系，可能影响公正审裁的。

涉及人民法院委托进行技术审裁的，应严格《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364号）的规定执行。

第十一条 技术审裁意见仅为申请人评价相关土地估价报告的合法、合规、合理性提供参考依据，不得用于其他用途，且不得代替估价报告的法律效力。

第十二条 省协会可以根据技术审裁结果对违规土地估价机构和土地估价师进行自律处罚。

第十三条 技术审裁费用按照常务理事会审议通过的收费标准执行。

第十四条 本规则由海南省土地估价师与土地登记代理人协会负责解释。

第十五条 本规则自2024年1月1日起试行。

附件1

技术审裁受理通知书

申请人名称:

贵单位关于委托审裁“土地估价报告备案号”《土地估价报告》的委托函及相关材料已收悉。经研究，答复如下：

1. 我协会同意受理该土地估价报告技术审裁工作。

2. 根据《海南省土地估价师与土地登记代理人协会技术审裁工作规则(试行)》(琼土估协发〔2023〕4号)等文件要求，此次技术审裁由我协会技术审裁委员会组织开展，对涉案土地估价中介机构和注册土地估价师遵循有关法律法规、技术规程和执业准则等情况进行鉴定，发表审裁意见。

3. 根据技术审裁程序，开展项目背景调查、资料搜集；各专家独立对资料、估价报告等进行研判；召开评审会议听取申辩，根据估价机构解释和申辩情况，补充调查询问，专家组集体合议后形成正式审裁意见，形成审裁结论。

4. 技术审裁意见仅为申请人评价相关土地估价报告的合理合法性提供参考依据，不用于其他用途，且不得代替估价报告的法律效力。

海南省土地估价师与土地登记代理人协会

XXXX年XX月XX日

附件2

技术审裁收费通知书

申请人名称:

根据《海南省土地估价师与土地登记代理人协会技术审裁工作规则(试行)》(琼土估协发〔2023〕4号)等相关规定,我协会对贵单位提交的材料进行审核,符合评审条件,我协会已受理。根据《海南省土地估价师与土地登记代理人协会土地估价报告技术审裁收费标准(试行)》(琼土估协发〔2023〕4号)的规定,收取技术审裁费用XXXXX元。

请贵单位尽快将技术审裁费用汇至指定账户。账户名称:海南省土地估价师与土地登记代理人协会,开户行:中国建设银行海口海信支行,账号:46001004736050001884,同时请提供开票信息。

海南省土地估价师与土地登记代理人协会

XXXX年XX月XX日

附件3

技术审裁人员承诺函

在海南省土地估价师与土地登记代理人协会组织下，本人对xxxxx土地估价报告涉及的异议内容进行了技术审裁，根据《海南省土地估价师与土地登记代理人协会技术审裁工作规则(试行)》(琼土估协发〔2023〕4号)的规定，本人承诺如下：

(一) 不存在按照规定应当回避的情形；

(二) 不存在按照规定应当从省协会专家库中除名的情形；

(三) 在进行技术审裁期间，未就审裁事项与当事人、利害关系人、出具评估报告的评估机构或参加评估的人员有不正当接触；

(四) 技术审裁工作未受到非法干预并独立进行。

技术审裁人员签名：

XXXX年XX月XX日

附件4

技术审裁意见书

申请人名称:

受贵单位委托，海南省土地估价师与土地登记代理人协会依据《关于印发〈人民法院委托评估专业技术评审工作规范〉的通知》（法办〔2019〕364号）《中国土地估价师协会技术审裁指引》（中估协发〔2006〕9号）《海南省土地估价师与土地登记代理人协会技术审裁工作规则（试行）》（琼土估协发〔2023〕4号）等相关法律、法规和文件要求，于xxxx年xx月xx日组成技术审裁专家组，专家组于xxxx年xx月xx日进行了实地勘查后召开了技术审裁会议，对评估公司名称出具的“估价报告编号”土地估价报告（含土地估价技术报告）进行了专业技术审裁，审裁情况和审裁意见如下：

一、被审裁报告概况

项目名称：

估价目的：

估价期日：

土地面积：

土地用途：

容积率：

土地使用权年限：

土地利用现状：

评估结果：

报告出具时间：

二、技术审裁意见

专家组研阅了异议人名称于XXXX年XX月XX日提出的书面异议以及评估公司名称于XXXX年XX月XX日的“回复函”，现就异议中涉及到专业技术审裁的相关问题回复如下：

（一）关于XXXX问题，

（二）关于XXXX问题，

（三）土地估价报告格式是否规范、地价定义界定是否明晰、估价技术路线及评估方法选择是否符合相关文件要求。

（四）明确技术审裁建议。

海南省土地估价师与土地登记代理人协会

XXXX年XX月XX日

