

# 中国土地估价师执业行为准则

(2011 版)

## 【核心理念】

诚信为本 品牌优先 和谐互助 敢言正道  
洁身自律 恪尽职守 科学客观 贵在自知  
注意查证 克制私利 保持中立 管理冲突  
资格合法 能力胜任 执业独立 风险可控  
遵守规程 保证真实 言之有据 勇于创新  
底稿完整 分类清楚 使用规范 长期保存  
来源可靠 审核尽职 利用充分 保守秘密

## 第一章 总则

**第一条** 为规范土地估价师的执业行为，提高土地估价行业的社会诚信度，控制执业风险，根据国家相关法律、法规和《中国土地估价师协会章程》，制定本准则。

**第二条** 本准则是土地估价师承接业务、开展估价、保证公正的操作规程，明确了土地估价师执业行为的基本要求。中华人民共和国境内参与土地估价业务的土地评估机构和土地估价人员，均应遵守本准则。

**第三条** 本准则所称核心理念是对行为准则的提炼，阐明了土地评估机构和土地估价师应具有的职业道德观念；注释是对核心理念的条文说明；指引示例和禁行示例是供执业土地估价师更好地学习理解核心理念的参考案例。土地估价师在执业过程中应自觉遵守核心理念、注释和示例所体现的基本原则，但不局限于示例内容。

**第四条** 土地估价师执业过程中，除遵守本准则外，还应遵循《城镇土地估价规程》等国家有关技术标准和协会制定的技术指引。

## 第二章 公平竞争行为

【核心理念】诚信为本 品牌优先 和谐互助 敢言正道

### **第五条** 诚信为本

【注释】 是指土地估价师在开展估价业务时要实事求是，不得作出无法证实和自我标榜的陈述；不得自诩为某一特定领域的专家，或作出其他带有欺骗性、误导性的承诺；土地评估机构自我宣传要真实、准确；任何情况下不贬低竞争对手或散布歪曲事实的消息而误导客户，当不得不在客户面前与其他土地估价师或评估机构进行比较时，应客观陈述。

指引示例 1：当发现存在利益冲突（如项目潜在交易方也同时委托对同一标的进行估价）时，及时采用书面形式如实告知相关利益方。

指引示例 2：在土地估价报告中如实披露土地产权、规划限制、估价范围等方面可能存在的不确定性及其瑕疵事项。例如，应如实披露规划条件正在报批过程中，但尚未得到批复的情况。

指引示例 3：在土地估价报告中如实说明估价中的特殊处理方式（如估价对象在基准地价覆盖区域之外，评估时参照该基准地价）及其对评估结果的影响。

指引示例 4：告知客户自己能力不及或无法按时完成的事项。如客户希望对院落中一座年代较久的假山进行估价，土地估价师经过分析后认为，这座假山有一定历史价值，有可能是文物，但本人不具备对其判断的能力和权威性，建议客户请有能力和资质的专业人士或机构进行文物鉴定。

禁行示例 1：土地估价师及其所在土地评估机构告知或暗示客户与相关监管部门及其负责人具有特殊关系，能够影响其态度或可以较方便地获得政府的审核批准。例如，向客户炫耀自己与某官员是同学（或亲戚、战友），能够帮助解决项目难题或在最短时间内拿到批文。

禁行示例 2: 在执业中未全面客观分析可能影响评估结果的各种相关因素的情况下, 只选取有利于某一交易方的估价信息。例如, 在抵押估价中, 有意挑选成交价格高的案例, 或故意降低修正幅度, 以满足客户的期望。

禁行示例 3: 在客户面前对同行进行不恰当地评价, 或故意把同行的缺点或问题介绍给客户, 同时隐瞒自己存在同样缺点或类似问题的事情。通过贬低诋毁同行, 抬高自己来获取估价业务。例如, 故意向客户透露行业自律处罚中限于业内的通报内容, 作为“内幕”渲染, 以打压竞争对手。

禁行示例 4: 利用广告、新闻等手段做夸张、虚假或容易引起误解的宣传。例如, 将本人与相关领导的非工作合影展示给客户, 给客户留下本人与领导关系密切的印象。

## **第六条 品牌优先**

【注释】 是指土地估价师在开展估价业务时应把良好的行业和专业形象放在首位, 以优质的专业服务和诚信的专业精神, 打造有特色的专业服务品牌。这里的“品牌”包括三个层次的含义, 其一是指行业品牌, 即树立科学发展观, 维护行业形象, 构建可持续发展的文明行业; 其二是土地评估机构的品牌, 即土地评估机构应凭借专业能力拓展业务, 在公平竞争中赢得市场; 其三是土地估价师的个人品牌, 土地估价师作为专业人士在执业过程中应以自己的专业能力和服务意识赢得客户, 尊重同行, 公平竞争。

指引示例 1: 把本人或所在机构曾经完成过的相关业绩, 客观、恰当地展示给客户。例如, 向客户展示评估业绩、获得的相关奖项、行业协会公布的业绩排名、客户评价等。

指引示例 2: 向客户说明本人或所在机构的执业特点、取得的相关注册资格及执业范围, 客观介绍土地估价行业的概况及土地评估机构所处的行业地位。例如, 向客户介绍注册证书、本机构及相关部门在行业协会担任的职务、参与过的行业协会的相关课题、出版或发表的文章、专著、参与的学术研讨会等。

指引示例 3: 向客户客观介绍本人履历和土地评估机构的发展历程。

指引示例 4: 向客户说明项目实施的要点、难点和相关处理预案。例如, 向客户说明办理土地产权的必要性, 相关政策规定, 可能的困难和障碍, 预计办理时间和程序等。

禁行示例 1: 通过向客户提供回扣或馈赠礼金等方式获取估价业务。回扣或馈赠礼金是指以利益输送为条件, 形成的礼品或资金的往来。例如, 土地估价师向客户承诺如果拿到项目, 则可以按照服务费金额的一定比例给予客户; 土地估价师得知某某是该项目的主要负责人, 特地登门造访并赠送贵重礼品, 希望该负责人关照本机构取得估价业务。

禁行示例 2: 采用竞相降价的方式获得估价项目, 扰乱评估市场。例如, 土地估价师得知另一家机构的报价比自己低, 则采取追低方式进行竞争, 以取得评估项目为目的, 而不考虑为保障项目质量应付出的基本成本。

禁行示例 3: 在执行估价业务时, 采用拖延、推诿等消极方式对待客户。例如, 土地估价师承诺的提交报告时间已到, 但尚未完成报告, 于是谎称自己生病或出现其他意外情况, 从而拖延时间。

## **第七条 和谐互助**

【注释】 是指土地估价师在开展估价业务时应团结互助, 尊重同行、尊重客户, 讲文明、树新风, 提倡平等、互助、共荣, 共建和谐良好的执业氛围。不得因性别、种族、信仰、职位、专业、文化习俗等不同, 在语言、行为等方面表现出歧视、轻蔑、嘲讽等态度。

指引示例 1: 文明用语, 礼貌待人。例如, 当客户提出违背规程、规范的要求时, 应说明原因并婉言拒绝; 当客户抱怨时, 应认真倾听并详细说明情况。

指引示例 2: 耐心说明土地政策的影响和作用。例如, 在执行国有企业改制项目时, 土地政策可能会对改制有所制约。因此, 针对划拨土地使用权如何处置的问题, 改制企业和评估机构往往会出现意见分歧, 土地估价师应根据掌握的相关政策规定和各种可选方案, 耐心向业务相关方

解释说明，争取得到理解和认同。

禁行示例 1：采用人身攻击的方式贬低他人，抬高自己。例如采用“笨、蠢”等侮辱性语言，或其他不文明语言攻击、贬损同事、同行或客户。

禁行示例 2：在少数民族地区执业时，不尊重当地或该民族特有的风俗习惯。例如，在执行寺院相关估价业务时，将个人物品随意放置于佛案上。

禁行示例 3：歧视残疾人。例如，承接估价业务时，得知客户是残疾人后，用各种理由推托，不接受残疾人的委托事项。

### **第八条 敢言正道**

【注释】是指土地估价师应勇于批评与自我批评，敢于向有损行业形象、破坏公平竞争规则、损害公共利益的现象作斗争。不仅自己遵纪守法，而且能依法揭露估价过程中发现的违规事项和背信弃义、违法乱纪行为。土地估价师、土地评估机构对本机构或行业内的执业环境有异议时，应通过正规渠道向行业协会反映，维护自身权益。对行业技术标准中需进一步完善的地方，提出建议和改进措施。

指引示例 1：在与客户交流时，宣传土地估价行业在社会经济生活中的地位、作用，树立行业良好形象。

指引示例 2：在执业过程中，遇到客户提出不合理的要求，应明确告知相关规定，讲明道理，婉言相拒。例如，对存在产权纠纷的土地，应告知客户，根据有关规定和估价规范，应先确权，再进行估价。

指引示例 3：发现不按照行业规范和技术标准执业的情况，应及时提醒或向协会如实反映。例如，土地估价师未亲自到现场进行查勘，或采用虚假案例进行估价，应及时对其提醒或向协会如实反映。

指引示例 4：在土地估价报告中如实披露存在的瑕疵和不完善之处。例如，如实披露土地出让协议已签署，但国有土地使用证尚未取得；评估标的仍处于抵押期内，尚未解押等情况。

禁行示例 1：无原则地迁就客户利益，从而损害他人或公共利益。例如，在国有企业收购项目中有意识低估土地的价值，损害国家的利益。

禁行示例 2：发现估价人员与客户之间存在商业贿赂等现象，视而不见，姑息迁就。

禁行示例 3：为迎合客户，取得不当利益而刻意隐瞒实情。例如，明知估价对象存在被征收等可能，与客户串通，在估价报告中刻意隐瞒，不如实进行披露。

## **第三章 公正执业行为**

【核心理念】洁身自律 恪尽职守 科学客观 贵在自知

### **第九条 洁身自律**

【注释】洁身自律是指土地估价师不得利用执业之便，或利用开展估价业务过程中知悉的商业秘密、客户提供的资料、评估结果和掌握的内部信息为本人或所在土地评估机构谋取不正当利益。不得以任何方式接受或向客户索取贿赂或其他好处，也不得通过客户获取服务费之外的任何利益。

指引示例 1：对收到的礼物应向上级汇报并退回或上交。例如，某土地估价师在执行业务时，客户送其高档礼品，虽再三推辞，客户仍坚持赠与，某土地估价师只好拿回上交所在机构，并向上级说明当时的情况。

指引示例 2：时刻注意履行为客户保密的义务。例如，某土地估价师的同事是某开发公司的负责人，听说某土地估价师正在开展一项准备挂牌交易的估价业务，于是请其吃饭。某土地估价师不知个中原因，欣然赴宴。席间明白同事意在打探有关项目情况，于是坦诚相告，有关项目情况以公告信息为准，涉及底价等信息恕不能透露，请予谅解。

禁行示例 1：在从事涉及上市估价业务时，利用得到的内部信息进行证券投资获得利益。例如，涉及上市公司增发股票的估价项目，得知公司的增发计划后，立即购买其股票，待股票价格

上涨后即行抛售，获取不当利益。

禁行示例 2：为获取利益，将正在执行的业务的情况透露给与客户存在利益冲突的各方。例如，私自将评估结果告知交易对方，获得礼金等。

禁行示例 3：向客户暗示如果能得到额外的好处，则可以尽力出具其期望的评估结果。例如，客户提出是否可以提高或降低评估值时，土地估价师回答这个有难度，可能需要花费更多的费用，但我们愿意试试看。

#### **第十条 恪尽职守**

【注释】 恪尽职守是指土地估价师要依照国家法规、行业技术标准，勤勉尽职地开展估价业务，维护各方的权益。不偏不倚地对待估价业务中有关利益各方，不以牺牲一方利益为条件而使另一方受益。自觉执行行业规定，承担社会责任，在保障社会公众利益的前提下，竭诚为客户服务。

指引示例 1：对估价相关的各种情况进行全面、详尽、深入的调查研究，切实履行应尽的责任，维护土地估价师的职业声誉。例如，在评估分摊土地使用权价值时，按有关规定合理分摊面积，并说明评估的是共用土地使用权价值，其权能与一般土地使用权有区别，产权证也有所不同。

指引示例 2：注意专业敏感性。例如，发现客户提供的权属文件存疑，主动向有关方面调查了解，而不是以“客户应提供真实可靠资料”为借口，推脱专业责任。

指引示例 3：公平对待相关交易各方，不偏袒任何一方，也不损害任何一方的利益。例如，交易双方一方希望价值高，另一方希望价值低，土地估价师应客观分析估价对象的有利方面和不利方面，在为其中一方提供估价专业服务时说明估价对象市场价值的客观合理性。

禁行示例 1：土地估价师未到现场履行应尽的职责就得出估价结论，出具土地估价报告。例如，土地估价师自认为熟悉现场情况就不实地查勘，仅根据网上或自己掌握的相关信息，对估价对象进行估值，出具土地估价报告。

禁行示例 2：根据预先设定的结果进行估价，并出具土地估价报告。例如，委托方暗示评估结果为\*\*\*元/平方米，土地估价师按照这个结果进行估价，并出具土地估价报告。

禁行示例 3：在执业中，出现重大遗漏与失误。例如，未如实披露估价对象尚未解押，或忽略估价对象存在欠缴部分土地出让金的事实。

#### **第十一条 科学客观**

【注释】 是指土地估价师撰写报告应科学、合理，结果要客观、公正。土地评估机构要建立行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不得因土地估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性，更不得接受客户的不合理要求，抬高或压低评估价值，出具不真实的土地估价报告。

指引示例 1：全面考虑分析影响评估结果的因素，而不是只考虑某一方面或某几方面的因素。例如，抵押评估中除了客观分析估价对象的市场价值外，还应分析估价对象的变现能力（如是否存在无法分割出售，规划及产业政策限制等）和可能存在的优先受偿款对评估结果的影响。

指引示例 2：对影响估价结论的特殊事项应在土地估价报告中如实披露。例如，在评估基准日后报告出具日前，国家若调整利率等数据，可能对评估结果产生影响，应在报告中说明。

禁行示例 1：在估价中只采用有利于某一方的市场数据或参数。

禁行示例 2：在估价中使用没有依据和来源、已经失效或者失真的数据或参数。例如，直接采用 3 年前公布的基准地价进行估价而未采取必要的分析说明。

禁行示例 3：在估价中随意编造市场数据或参数。例如，土地估价师闭门自行编造地价指数。

#### **第十二条 贵在自知**

【注释】 贵在自知是指土地估价师要对自己的专业能力有充分的了解和认识，事前不承诺力不能及或不能如期完成的估价业务，事后不推诿应承担的责任，不能将自己的利益置于客户的利益之上，应保持谦虚认真、实事求是的工作作风。

指引示例 1: 土地估价中涉及的环境评价、测量等事项, 应由相关专业机构或专业人员完成。

指引示例 2: 在引用其他专业机构或专业人员的成果时, 要进行分析, 并正确理解其结论对评估结果的影响。例如, 高速公路收费站附近的农用地, 因夜晚受到强光照射, 作物生长受到影响, 从而导致产量变化, 土地估价师应根据相关专业环境评价报告的数据进行修正。

禁行示例 1: 在不具备相关评估注册资格的情况下, 承接相应的估价或咨询项目。例如, 土地估价师承接矿业权估价项目, 并以土地估价师的名义出具报告。

禁行示例 2: 明知无法在客户希望的时间内完成工作还承接该项目。例如, 客户要求在一周内提交报告, 但履行全部程序至少需要 3 个工作日, 仍答应客户表示愿意承接这个项目, 并承诺可以“立等可取”。

## 第四章 应对冲突行为

【核心理念】注意查证 克制私利 保持中立 管理冲突

### 第十三条 注意查证

【注释】 注意作为义务, 是由于利益冲突在市场经济中普遍存在, 土地估价师及土地评估机构与客户及其他相关方可能存在利益冲突, 而利益冲突的存在会影响土地估价师执业的独立性。为了保证评估结果的客观公正, 以及不损害客户的利益, 土地评估机构在接受委托之前以及在接受委托后的全部过程中, 开展业务的土地估价师应履行注意义务, 有意识地关注与客户及其他相关方是否存在利益冲突; 查证作为手段, 是指在接受委托之前及在接受委托后的全部过程中, 开展业务的土地估价师应对于是否存在利益冲突进行检查、证实。

指引示例 1: 接受委托之前, 应查证本评估机构管理人员及土地估价师与客户是否存在亲属、朋友等关系, 在委托企业中是否持有股份或参与经营管理。检查以往客户与委托方之间是否存在业务往来或利害关系, 以及可能产生的利益冲突。

指引示例 2: 接受委托之前, 应了解该项目以往是否进行过评估。若发现近期有重复委托的可能性, 必须查清利害关系, 以避免同一项目、同一时点、同一目的的估值的利益冲突。

指引示例 3: 应当将查证利益冲突作为估价程序中的必要环节, 无论是否发现利益冲突, 都应该将查证利益冲突的过程和结果, 以书面记录的形式保存在估价项目的档案中。

禁行示例 1: 未尽注意义务。在接受委托之前, 没有查证土地估价师及土地评估机构与委托方之间, 委托方与相关客户之间, 以及与评估标的之间是否存在的利益冲突, 即签署评估协议。

禁行示例 2: 只查证部分土地估价师、部分客户与委托方之间是否存在利益冲突。例如, 由于机构早期客户档案、项目档案只是纸质存档, 没有录入数据信息, 机构的估价人员的亲属资料收集不全, 在承接具体项目、查证利益相关方时, 没有进行全面的查证而造成利益冲突遗漏的情况。就某一物业, 前期曾接受潜在买家的交易价格评估委托, 一段时间之后, 物业业主又委托评估出售价格, 如未能查到前期曾接受委托评估, 则新的委托会导致利益冲突。

禁行示例 3: 只查证却不披露存在利益冲突的现象。例如, 已接受卖方委托评估土地售价, 在接待潜在买方就同一宗土地咨询可能的成交价格时, 土地评估机构应合法披露已接受卖方委托评估的事实而不得隐瞒。

### 第十四条 克制私利

【注释】 是指土地估价师一方面要避免作为专业人士可以利用了解交易规则、熟悉市场行情的优势获得有利于自己的不当利益, 另一方面在重视客户利益的同时, 应同时维护社会公众利益。因此, 土地估价师应当明确告知客户, 在执行业务中将提供公平公正的专业服务。土地估价师及土地评估机构如果认为受托事项存在的利益冲突不可调解或无法管理, 应当拒绝接受委托。

指引示例 1: 承接一项本机构土地估价师已经核实有瑕疵的项目, 应该如实告知客户, 而不能为了承揽业务而隐瞒事实。

指引示例 2: 在司法鉴定评估中, 评估标的与受托的土地估价师及土地评估机构有利益关系, 应该申请回避。司法鉴定评估, 往往是原被告双方利益冲突的集中体现, 如果土地估价师与其中

一方存在亲属、朋友等关系，或是涉案标的的共有权利人，都应该申请回避。

指引示例 3：客户拟委托评估的物业是由关联公司代理的，应该向客户披露信息。随着土地评估机构的综合性发展，业务会涉及咨询、评估、代理、物业管理等多个领域。如果作为综合性的专业服务公司，已经代理了物业的销售等业务，委托方可能会根据业务情况，同时委托交易价格、抵押价格的评估，土地估价师应该向委托方合法披露针对同一标的已经承接的相关业务范围。

指引示例 4：向现在或者以前的业主或他们的贷款方，提供有关物业评估的专业建议，或者向现在或以前的业主提供开发方面的咨询，应该向委托评估的客户合法披露有关信息。例如，针对同一项目，已经为业主提供了项目可行性报告、项目贷款报告的专业服务，应该向拟委托评估服务的客户合法披露相关信息。

禁行示例 1：接受土地估价师或土地评估机构拥有产权或占有股份的物业的评估委托，从拟委托评估的标的中获得可能的不当经济利益。例如，某企业欲转让土地使用权，拟委托评估交易价格，但土地估价师及土地评估机构在委托企业中占有股份，或是交易标的的共有权利人。

禁行示例 2：在抵押贷款中既接受估价业务委托，又向贷款方或潜在借款方介绍借贷交易并从中收取费用。

禁行示例 3：既接受代理客户寻找物业交易的委托，又接受该客户对目标物业的评估委托。例如，土地评估机构在为客户提供寻找物业的服务后，如果又接受对交易标的的评估，为了促成标的的成交而获取佣金，则难以保证评估结果的公平。

禁行示例 4：参与行业管理的土地估价师，利用优势地位，制定不公平规则，垄断业务信息，为自己承揽业务提供便利。例如，土地估价师在行业协会中担任领导职务，担负行业发展和管理的职责，有更多的机会接触行政主管部门、估价业务的需求部门，如果出于本身和所在机构的利益，利用职务之便承揽业务，牟取私利，会导致行业内的竞争不公平。

禁行示例 5：土地估价师开展估价业务后，发现卖家不了解市场行情，预期售价低于正常市场水平，土地估价师以自己或代理人的名义低价购买该物业，或将此信息出售给其他潜在买家，以牟取个人利益。

禁行示例 6：土地估价师凭借了解政府征收计划等信息，在政府发布土地征收决定之前，以获得征收补偿为目的，购买征收范围内的不动产；或在征收范围内承租土地，以获得征收补偿为目的，加盖建筑物，种植农作物、树木等。

禁行示例 7：土地估价师在执行涉及企业上市、并购、重组，不动产投资信托收购物业等目的的估价业务时，当信息尚未在公开市场披露前，凭借提前了解到的内幕交易信息，买卖交易信息涉及的股票、基金等，从中获利。

## **第十五条 保持中立**

【注释】保持中立是指当两个或两个以上产生或可能产生利益冲突的客户，委托同一家土地评估机构相同或不同的事项时，执行业务的土地估价师应保持中立态度，不偏向任何一方。土地估价师应该向每一位客户披露利益冲突的性质、产生的环境以及其他相关事实。

指引示例 1：已经承接以拍卖方式进行交易的标的物底价估价业务，应该拒绝任何潜在买家对于相同标的的交易价格的评估委托，以防止底价信息及拍卖方的相关信息在为双方的评估过程当中被泄露，无法实现客观公正的成交价格，影响交易的公平性。

指引示例 2：在抵押贷款评估中，如果与潜在借方或物业业主有着长期的业务关系，应该向贷款方合法披露信息。由贷款方具体判断，这种业务关系是否会影响土地估价师对于评估标的的独立作出符合市场的客观的评估结果。如果贷款方认为土地估价师难以不受特殊关系的影响而独立判断，则应拒绝委托。

指引示例 3：在抵押贷款评估中，如果近期参与了涉及该物业的市场交易评估或代理了涉及该物业的市场交易，应该向贷款方合法披露信息。由贷款方具体判断，前期的交易价格评估或代理行为，是否会影响本次抵押目的的评估结果，以及是否影响到贷款的安全性。

禁行示例 1: 同时分别接受一项物业的买方和卖方的评估委托。通常情况下,对于同一标的,买方和卖方的价值取向一定是相反的,买方希望以最低的价格购买,而卖方希望以最高的价格出售,在这种情况下,如果土地评估机构同时分别接受买卖双方的委托,很难在双方的不同要求下保持独立、客观。土地评估机构不应是在买卖双方之间斡旋、平衡双方利益的交易代理,而是以市场价值为标准,进行独立、客观、公正估价的专业机构。

禁行示例 2: 同时为两家或更多的客户竞争同一标的提供评估服务。例如,以公开拍卖方式交易标的物的,包括土地拍卖、涉案标的的拍卖,会吸引众多买家参与竞拍。如竞拍者直接的交易标的是公开拍卖标的的,竞拍者之间是竞争关系,存在明显的利益冲突,每一位竞拍者都有自己的底价、期望价和最高价以及竞价策略,当土地估价师为一位竞拍者提供服务后,会了解该客户的竞价信息,若再接受其他竞拍者的委托,对前一客户难保公平,对后一客户难保机密。

禁行示例 3: 既接受委托评估土地招拍挂底价,又接受该地块的潜在买家的评估委托。土地招拍挂的成交价格中包含了政府作为土地所有者的收益,土地出让方会期望体现社会公共利益的收益得以保障,而土地竞买者则希望以最低的价格拍得土地,如果土地评估机构接受土地招拍挂底价评估委托,又接受该地块的潜在买家的评估委托,执行业务的土地估价师无论有意无意,一旦泄露了底价,会影响社会公共利益。

禁行示例 4: 既接受司法部门委托司法鉴定评估拍卖底价,又接受该物业的潜在买家的评估咨询委托。此种情况由于会将底价泄露给委托评估的潜在买家,而对竞争同一标的的其他买家不公平,同时也会损害拍卖方的利益。

禁行示例 5: 为获取新的委托合同,而向新的客户隐瞒过去曾为与其利益冲突的客户提供服务的信息。例如,对于竞争同一拍卖标的,已为一潜在买家提供评估服务,再有客户拟委托对同一标的的评估,如告知新的客户已为竞争对手评估过同一标的,新的委托方势必担心自己的竞标信息可能泄露而不再委托,受利益驱动,土地估价师可能会向新的客户隐瞒存在利益冲突的信息。

## **第十六条 管理冲突**

【注释】 是指在土地估价师履行注意义务,查证发现存在利益冲突的情况下,根据查证发现的利益冲突的性质,土地估价师及土地评估机构应判断是否有能力管理利益冲突。对于自身能力难以管理的利益冲突,应当明确拒绝委托。但在具备管理利益冲突能力的前提下,通过查证冲突、书面披露、签订协议、建立隔离墙等一系列的管理措施,可以接受委托,为原本具有利益冲突的各方提供服务。

指引示例 1: 土地评估机构应该建立利益冲突管理档案,包括公司管理者、土地估价师亲属的姓名、工作单位及职务,在其他机构入股或担任的管理职务,已服务的客户名单、已评估过的不动产及权利人等信息。

指引示例 2: 土地评估机构在接受委托前,应由执行业务的土地估价师专门进行利益冲突查证,并将查证的过程和结论以书面形式存于估价档案当中。

指引示例 3: 经查证发现土地估价师及土地评估机构与客户之间,或客户与客户之间存在或可能存在利益冲突的,应该向每一位客户披露利益冲突的性质、产生的环境以及其他相关的事实。

指引示例 4: 对于无法调解或管理的冲突,应以书面的形式告知客户,拒绝接受委托。例如,对于委托双方是同一物业的买卖双方、竞争同一拍卖物业的双方、征收方和被征收方,这些利益冲突的双方往往矛盾尖锐,难以调和。

指引示例 5: 对于可以调解或管理的冲突,应当以书面的形式告知委托方接受委托的条件。委托方同意并相信土地评估机构建议的管理利益冲突的措施并明确要求土地评估机构接受委托的,签订书面协议。

禁行示例 1: 在接受委托之前,不去注意并查证与客户之间存在或可能存在的利益冲突。

禁行示例 2: 接受无法调解的利益冲突双方的委托事项。例如,同一物业的买卖双方、竞争同一拍卖物业的双方、征收方和被征收方。

禁行示例 3：在存在利益冲突却没有签订记载利益冲突条款协议的情况下，接受估价委托。书面协议应当记载对于相关利益冲突的描述，告知委托方的情形，委托方接受告知依然同意委托的说明。这些必要的协议条款，对于土地估价师来说是有效的保护，一旦因利益冲突产生纠纷，书面协议是土地估价师及土地评估机构免责的重要依据。

禁行示例 4：土地估价机构内部办公条件或管理水平不足以建立隔离墙，却假借隔离墙概念，接受利益冲突双方委托。

## 第五章 业务承接行为

【核心理念】资格合法 能力胜任 执业独立 风险可控

### 第十七条 资格合法

【注释】是指土地估价师承接、开展业务应当具有土地估价的资格。首先，估价人员必须是执业土地估价师，在技术上具备土地估价的基本技能和水平；其次，估价人员只能在所注册执业的土地评估机构从业，该机构应当具有从事相应土地估价业务的执业资格。

指引示例 1：受到行业协会“暂停执业”处罚的土地评估机构和执业土地估价师，在处罚期限内应积极整改，主动争取行业协会帮助整改。处罚期满后，经土地估价行业协会检查核实该机构确已完成整改，才可开展估价业务。

指引示例 2：受到行业协会“暂停执业”处罚的土地评估机构和执业土地估价师，在处罚期限内，客户主动委托其进行土地估价的，应告知客户目前处于整改期，待处罚期满整改合格后，才可开展估价业务。

指引示例 3：受到行业协会“暂停执业”处罚之前接受的土地估价委托业务，土地评估机构和土地估价师应主动告知客户接受行业协会整改的事实，主动争取客户的理解，延缓出具土地估价报告的时限，或者终止客户的估价委托。

指引示例 4：土地估价师继续教育五年不少于 100 学时，每年不超过 35 学时。

禁行示例 1：未经执业登记成为执业土地估价师的，签署土地估价报告。

禁行示例 2：未在土地估价行业协会注册的机构，开展土地估价中介业务或出具土地估价报告。例如，在其他专业的评估报告中夹杂土地估价内容；以“整体资产评估”或“房地产”等名义出具资产评估报告或房地产评估报告，而实质上进行土地估价；或者未经土地评估机构的同意，擅自引用土地估价报告的结果等。

禁行示例 3：受到行业“暂停执业”处罚的土地估价师及土地评估机构在处罚期限内承接估价业务，或出具接受处罚之前受理的未完成的估价业务的土地估价报告。例如，某机构受暂停执业 6 个月处罚，在处罚期间内承接土地估价业务，或出具处罚之前承接的估价业务的土地估价报告。

禁行示例 4：土地估价师以个人名义或其他土地评估机构名义开展土地估价业务。

禁行示例 5：执业土地估价师变更执业的注册机构后，或者其个人的重要登记信息发生变化后，未按规定及时办理相关手续便从事土地估价业务。

### 第十八条 能力胜任

【注释】是指土地估价师经过专门的教育和培训后，能够熟悉土地的自然属性和经济属性；能够充分掌握待估宗地的四至、权属、法定用途和土地取得方式等信息；能够对相应土地的市场状况、未来发展趋势和区域规划进行充分调查了解；具备相应的土地估价专业能力和业务处理的经验等。土地评估机构拥有足够的土地估价师，且他们的估价专业技术水平能够胜任所受托的估价业务。

指引示例 1：在接受估价业务委托前，土地估价师必须明确所面临的估价问题和难点，准确评价自己的知识经验，判断其注册执业的土地评估机构是否能够派出估价业务所需要的足够专业人员，并且在签约前向客户说明估价所需履行的估价程序、估价作业时间和估价计划，以确定是否能够胜任该估价业务。

指引示例 2：在接受土地估价业务时，客户对于完成估价业务的时间有要求，而土地评估机构暂时不能派出足够的能够胜任该估价业务的土地估价师的，应主动告知客户实际情况，以期赢得客户理解，延长完成估价业务的工作时间。如客户不能接受，则应主动放弃该估价业务，而不能先接受委托估价，派出估价水平和经验不足的估价人员，降低估价标准。

指引示例 3：针对需要某些特殊类别的专业知识和相关执业经验的土地估价业务，土地评估机构可以在保持独立执业的前提下，聘请有关专家协助其开展土地估价业务，但要明确各自的职责。外聘专家协助估价工作的，应当在土地估价报告中披露专家的资格能力和专家的工作内容。如在土地估价司法鉴定中，必要的情况下可聘请律师参与工作，使估价程序和资料交接等符合司法鉴定程序和要求；在港口码头用地估价业务中，应聘请航运、港口管理等行业专家，以帮助土地估价师对该类用地的利用方式、收益水平等内容进行更加专业、客观地分析。

禁行示例 1：土地评估机构和执业土地估价师虽然具备相关资质，但缺乏对基准地价评估、土地估价司法鉴定、港口码头用地估价等某些特殊类别土地估价的专业知识和相关执业经验的，却独自接受该类土地估价业务委托。

禁行示例 2：土地估价师因欠缺相关知识和经验，不能在客户要求的时间内履行完必要的土地估价程序的，却接受该土地估价业务委托。

禁行示例 3：土地评估机构和土地估价师对其专业胜任能力和执业经验进行夸张、虚假和误导性宣传。如对客户宣称公司业绩包含实际未参与过的基准地价评估等业务，或仅参与重大项目的次要工作但对外宣称其工作为该项目的主要部分。

## **第十九条 执业独立**

【注释】 执业独立是指从接受土地估价委托到交付土地估价报告的估价全过程，土地评估机构和土地估价人员的执业活动保持形式上和实质上的独立，未受到来自土地评估机构内部和外部的不当干预。

指引示例 1：土地评估机构的股东（合伙人）或者高级管理人员之外的其他估价人员，与委托方或土地估价报告潜在使用者存在利害关系的，应主动告知客户，客户继续委托估价的，相关人员应当回避。

指引示例 2：土地估价师和其他估价人员在从事估价业务全过程当中，应当与委托方、其他土地估价报告使用者和估价业务相关当事人保持恰当关系，在资料交接、现场查勘和日常沟通交流当中，务必保持估价的形式上和实质上的独立，并进行独立的价值判断。例如，在土地估价司法鉴定业务中，土地估价师需要产权人和相关当事人提供必要的估价资料，应将估价所需资料清单通过人民法院转交给有关当事人，并从人民法院取得该估价资料。

指引示例 3：对于来自行政或委托人的干预，土地估价师应及时与主管部门或委托方、相关当事人沟通交流，如不能化解干预并影响土地评估机构和土地估价师的独立执业，应及时终止估价工作，放弃该土地估价业务，并向土地估价行业协会报告。

禁行示例 1：土地评估机构与会计、审计、工程造价、法律服务等其他专业服务机构有股权、高管重叠等关联关系的，具有关联关系的会计、审计、工程造价、法律服务等其他专业服务机构已经为某客户提供专业服务的，接受该客户与上述专业服务相关的土地估价业务委托。

禁行示例 2：土地评估机构的高管和其他管理人员，超越合法管理权限干涉执业土地估价师的独立执业活动，对其独立价值判断进行不当干预。例如，土地评估机构的主管和其他业务个人，不能因为招揽业务的需要而干涉土地估价师的独立分析和价值判断。

禁行示例 3：土地评估机构和土地估价人员在从事土地估价业务过程中，受到委托方、土地估价报告使用者和其他外部第三人的不当干预的影响，背离其估价价值判断的独立性原则。

禁行示例 4：对于特殊的司法鉴定评估等土地估价业务，土地评估机构和土地估价人员在估价工作期间，包括估价资料交接、现场查勘等估价程序全流程中，与有关当事人单方接触。

禁行示例 5：在从事土地估价业务全过程当中，土地估价师和其他估价人员接受客户或估价

业务其他利害关系人提供的估价合同约定评估费和接待方案以外的其他费用和好处。

禁行示例 6：为股票发行出具土地估价报告的土地评估机构和人员，在该股票承销期内和期满后六个月内，买卖该种股票。

## 第二十条 风险可控

【注释】是指土地估价人员在承接、开展估价业务过程中，要有风险评估和风险防范意识。土地估价师在承接估价业务之前，应当进行风险评估，对于估价业务风险大、无法有效控制的，应当拒绝该估价业务的委托；在估价业务开展过程中，应对估价业务进行风险控制，如实施估价程序存在困难和障碍，或者价值判断受到不当干预，应及时与委托方协商沟通，重大事项应向估价行业协会报告，不能妥善解决的，应当放弃该估价业务。

指引示例 1：土地评估机构和土地估价师在承接估价业务之前，应当进行风险评估，对于风险较大并且无法有效控制的估价业务，应当拒绝该估价业务委托。

指引示例 2：在估价业务开展过程当中，应对估价业务进行风险控制，如实施估价过程中发现新情况或新信息，需要对估价范围、估价时点等重要事项进行调整的，应当中止开展估价业务。与委托方就此进行协商沟通后不能妥善解决的，应当终止估价工作，放弃该估价业务。

指引示例 3：土地评估机构可通过建立执业风险基金

<[http://www.chinaacc.com/web/lc\\_jj\\_1](http://www.chinaacc.com/web/lc_jj_1)>管理制度，于每年年末根据本年度估价业务收入按比例提取风险金，或购买执业责任保险，提高抵御执业责任风险的能力。

指引示例 4：估价时点唯一、估价目的明确、估价对象和估价范围清晰等是界定土地评估机构和土地估价师执业责任的重要内容，需要在合约当中预先予以明确。否则，不利于土地评估机构和土地估价人员的自我保护。

指引示例 5：估价合约应明确估价范围，土地评估机构在签约时，应与客户达成一致并在合约中载明。另外，如果在估价过程中发现了新情况，土地估价师需要重新考虑估价范围时，应当及时与委托方沟通并修订估价合约。例如，合约签订初期估价范围仅指估价对象所在整个宗地的土地使用权，估价过程中土地估价师调查发现部分宗地上的商品房已销售，应及时与客户沟通，根据具体情况，考虑是否将估价范围调整为估价对象所在宗地的土地使用权的部分权益。

指引示例 6：估价合约应说明土地估价报告对外公布的限制性条款和授权条款。任何对该土地估价报告的复制或公开引用，都需要有土地评估机构的书面同意。

指引示例 7：估价合约当中宜明确暂停估价、终止估价情形及其处理办法，以及相应的估价费用支付方式，否则，极易导致事后的估价纠纷。例如，估价合约中约定委托方如果中途中断委托评估请求，土地评估机构和土地估价师工作已经过半，委托方则应付给土地评估机构全部评估咨询服务费；土地评估机构和土地估价师的工作尚未过半，委托方则应付给土地评估机构部分评估服务费，或已预付的定金和评估服务费不予退还等等。

指引示例 8：估价合约中可以约定，遵守相关法律、法规和相关估价规范和行业准则，具备相应的专业能力，对估价对象在估价时点的特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是执业土地估价师的责任；提供必要的估价资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方的责任；委托方和土地估价报告合法使用者均应恰当使用土地估价报告，超出土地估价报告有效期或者不按估价目的使用土地估价报告的，土地评估机构和估价人员不承担任何责任。

指引示例 9：出现估价依据天然缺失、必要的估价程序不能履行，或者估价对象宗地的使用人不配合估价人员的现场查勘工作等情形，委托方仍坚持要求进行估价的，土地评估机构和土地估价师可以书面告知委托方。土地评估机构和土地估价师在这种情况下接受委托，并开展宗地价值判断有关的咨询工作，工作成果宜以咨询报告来反映；如果估价程序或估价依据不完备，并非土地估价师的主观过错造成，则委托方不得按照估价的要求对咨询工作的瑕疵提出质疑。

指引示例 10：土地估价师可以根据估价业务的估价目的、估价范围等具体情况，合理确定估价方案的繁简程度，但其所涵盖的估价业务流程应符合估价行业规范的基本要求。

指引示例 11：在编制复杂或大型业务的土地估价方案当中，土地评估机构应当建立一个协调和督导小组，负责内部和外部的协调工作，负责方案的具体实施，以便于估价质量的全程监控。

指引示例 12：在编制复杂或大型业务的土地估价方案当中，土地评估机构应当明确估价项目的项目负责人和项目审核人，明确参与估价的所有估价人员的职责，确保土地估价师在工作底稿中说明其专业工作范围并签名。

禁行示例 1：估价目的不具备合法性，土地估价师承接该估价业务。例如，委托方要求对公园、公共广场等公益性用地以抵押目的进行估价，土地估价师不得接受该估价业务委托。

禁行示例 2：在土地估价对象不可确指的情况下，土地估价师承接该估价业务。例如，估价人员未从委托方取得待估宗地的宗地图，以及无法通过现场查勘核实待估宗地产权登记内容（如宗地实际的坐落位置、使用权面积、四至状况、土地使用年限、法定用途等信息），无法确指估价对象的情况下，土地估价师接受该估价业务。

禁行示例 3：土地估价合同签订后，估价目的、估价时点、估价对象和估价范围发生重大变化，土地评估机构未与委托方商定补充合约的，土地估价师继续进行估价。

禁行示例 4：土地估价师在土地估价报告当中专门发表有关估价对象委托方财务会计信息等其他领域的专业意见。

禁行示例 5：土地估价师在估价业务中，担保评估结果是估价对象宗地在实际市场交易当中可实现的价格，担保估价目的能够实现。

禁行示例 6：土地估价师在估价业务当中，不对委托方所提供资料的真实性履行必要的审查程序的情况下，对资料真实性进行保证。

禁行示例 7：在编制土地估价方案过程中，土地估价师随意删减基本估价程序。

禁行示例 8：在估价业务过程中受到客观条件限制，无法或者不能完全履行全部估价程序的，土地估价师依照原合约继续开展估价工作。例如，地震等自然灾害导致国土、房管、规划等政府部门所保管的地籍档案、地上建筑物产权档案等估价资料灭失，土地估价师无法完全履行估价程序，却继续开展估价工作。

禁行示例 9：在编制复杂或大型业务的土地估价方案当中，将专业能力不足或缺乏估价经验的土地估价师安排在重要的工作岗位，并将其安排为估价项目负责人或审核人。

## **第六章 估价作业行为**

**【核心理念】** 遵守规程 保证真实 言之有据 勇于创新

### **第二十一条 遵守规程**

**【注释】** 是指土地估价师在估价作业过程中要自始至终以技术规程为尺度，指导、规范自己的估价作业行为。事前认真研究估价任务具体情况，对照规程认真制定评估技术方案（包括现场查勘、市场调研、估价测算等具体方案）；事后仔细复核估价成果，确认土地估价报告中的所有内容（包括定性和定量分析、参数的取得）均符合规程要求。杜绝自以为是、不求甚解、敷衍了事的行為。

指引示例 1：规程已对土地估价作业过程中所涉及的概念、原理、程序等做了详尽说明，土地估价师应在认真研读、透彻理解的前提下，严格将规程中所界定的每一项内容，贯彻执行到土地估价作业全过程中去。

指引示例 2：地价影响因素分析应按照规程要求分层次进行，并且各层次影响因素分析的范围和内容界定要对照规程规定做到合理准确。

指引示例 3：估价方法的选择及方法运用过程中各指标、参数的确定要遵照规程规定。

指引示例 4：估价程序应严格按照规程规定执行，尤其对于新上岗执业的土地估价师，要养成良好的执业习惯，以保证估价作业行为的科学、合理和客观。

指引示例 5：土地估价报告的格式和内容要依照《土地估价报告规范格式》完成。

禁行示例 1：降低执行规程的要求。如土地估价师在接受估价任务后，不去实地查勘，也不

做资料核实，仅凭委托方提供的资料出具土地估价报告。

禁行示例 2：为了降低资料收集和分析的难度，故意曲解规程有关规定。如在土地估价报告中将规程中已有明确界定的地价影响因素中的一般因素、区域因素、个别因素的分析范围任意缩小或放大。

禁行示例 3：当估价任务不具备执行规程有关规定的条件时，土地估价师机械套用规程相关规定，而不做具体分析说明。

## **第二十二条 保证真实**

【注释】 保证真实是指土地估价师在估价作业的全过程中，包括现场查勘、市场调研、价格分析、实例提取、参数选取、价格确定等方面都要做到实事求是、尊重客观。杜绝弄虚作假、张冠李戴的行为。

指引示例 1：不论是估价对象还是可比实例，土地估价师都应亲自到现场查勘，并以影像资料留存现场查勘证据，并体现在土地估价报告附件中，以备报告使用人、行业主管部门或行业协会等在必要时核对报告中相关描述和指标的确定是否真实合理。

指引示例 2：根据估价对象权属证明文件（土地权属证书、法院判决书等）记载情况及土地估价师现场调查、核实情况，真实反映估价对象权利情况及使用状况，尤其是估价期日是否产权清晰、是否存在产权纠纷、是否存在他项权利、实际用途与登记用途是否相符等情况。当土地估价师现场调查并经与当地产权管理部门或估价对象当事人核实现实情况与土地登记情况不符时，应在土地估价报告中如实披露，并分析其对估价结果是否产生影响及影响程度，必要时应做相应的处理。例如，估价人员在进行某宗存量土地的补办出让手续和补交出让金的评估时，发现该宗地的证载用途为“办公”，但现场查勘地上房屋实际用途为餐馆，房产证上登记用途为“商业”，经向当地土地管理部门征询，该宗土地的补办出让手续用途应确定为“商业”，则估价人员在进行估价作业时应按照“商业”用途进行该宗地的出让地价评估，并在土地估价报告中完整描述估价对象的登记用途、现状使用状况及此次估价的设定用途，并详细说明其原委。

指引示例 3：土地估价报告对一般因素、区域因素、个别因素的描述要与现场查勘保持一致，对估价方法的选择起指导作用，保持逻辑关系的一致性。例如，地价影响因素分析中得出估价对象所处区域市场价格水平近期和未来几年内由于政策调控的原因将处于稳中有降的趋势，而长期来看由于需求的长期增长仍然处于稳中有升的趋势，则在选用收益法估价时应对估价对象未来年收益的预测采用分段测算的方式进行。

指引示例 4：土地估价师在选用市场比较法对估价对象进行评估的过程中，选取的比较案例必须是近期真实成交的可比实例，其比较因素必须真实和客观，并且所有案例和用地条件信息尽量是通过公开信息渠道获取的，并标明出处，从论据真实的角度支撑估价结论的真实性。

指引示例 5：土地估价师除了从公开渠道获取市场资料外，必要时还应走访相关土地行政管理部门及土地交易市场等机构，了解当地供地政策、税收政策等，对公开渠道获取的资料进行剖析，去伪存真，获取真实的市场资料。例如，某估价人员前往一个陌生的城市进行土地评估，公开渠道所能查到的当地某开发区工业用地一级市场近期成交土地的交易价格为 10 万元/亩，但经与开发区管委会了解该价格仅为合同价，当地政府实际对所有入园企业实行 2 万元/亩的地价返还政策，因此估价人员在出具土地估价报告时，在对了解到情况进行详细说明和分析的基础上，应充分披露“公开市场价格”和“实际支付价格”之间的差异。

指引示例 6：土地评估机构及土地估价师应研究和追踪政策，及时更新政策信息和技术信息，以保证估价过程和结果的时效性、可靠性。例如，估价对象所处地区已实行征地区片价，则土地估价师在运用成本逼近法时可选用当地政府已经颁布的征地区片价评估测算，而不必机械套用征地成本的相关规定来测算估价对象土地取得费。

指引示例 7：基准地价虽还在有效使用年限内，但由于当地地产市场发生较大变化，该基准地价已不能客观反映当地地产市场的地价水平，土地估价师应在仔细调研、客观分析后作出不选

用基准地价系数修正法的判断，并将调研分析过程在报告中加以说明。

指引示例 8：保证土地估价报告所附权属证明文件复印件与原件内容完全相同，杜绝为了掩盖某项权利瑕疵而出现故意遮挡复印或少印等情况的发生。

禁行示例 1：编造或加工篡改实例、参数等影响评估结果的因素。

禁行示例 2：在引用当前或以往资料时断章取义，导致不客观、不准确的结论。

禁行示例 3：在进行实例提取、参数选取、价格确定时，受委托方或其他利益相关方的影响而人为存在倾向性或指向性。

## **第二十三条 言之有据**

【注释】言之有据是指土地估价师在估价作业过程中设定、分析和引用的任何参数都必须有理有据、来源清晰，做到分析合理、参数有据。杜绝生搬硬套、照猫画虎的行为。

指引示例 1：按照国家有关土地用途分类的规定，根据不同土地的利用特点和利用现状，设定待估宗地的土地用途。对于没有明确规划限制的用地应以现状用途为主；对于已有明确规划要求的用地则应以规划用途为主。土地用途名称应根据国家规范予以统一。对于一个企业中的局部用地应服从整体的土地用途，如一个企业中的办公楼其土地的实际用途可能为办公，但在对该企业用地进行整体估价时，应考虑整个企业的生产经营情况及办公楼在生产经营中的作用，可把办公楼用地连同企业全部用地共同界定为工业用途。

指引示例 2：根据土地评估的目的，按照《城镇土地估价规程》合理确定土地评估的地价定义。地价定义是对地价内涵的界定，地价定义应包括评估基准日、设定用途、设定土地开发程度、设定土地权利、使用年期等内容。对于土地开发程度的设定，目前主要设定为宗地内“几通一平”、宗地外“几通”和宗地内平整、宗地内外“几通”和宗地内平整等，如果宗地内基础设施已计入其他资产，则可界定土地开发程度为宗地外“几通”和宗地内平整；如果宗地内基础设施没有计入其他资产，则可界定土地开发程度为宗地内外“几通”和宗地内平整。

指引示例 3：基准地价公布已超过三年，但尚不足六年的，应通过对近期的交易案例数据以及对当地土地市场走势分析，测算出规范的地价指数，采取指数修正的方式补充完善基准地价体系。对于基准地价超过六年的，在使用基准地价系数修正法时，须附地方政府明确要求必须使用该方法的证明；不能提供证明的，建议由省级以上（含省级）土地估价师协会组织专家论证，对在本次评估中使用基准地价系数修正法的技术合理性以及对评估价格的影响等内容提出明确的结论和建议。同时，土地估价师在应用基准地价系数修正法时，应充分阐述使用该方法的理由，并进行合理的期日修正。

指引示例 4：对于土地估价报告中的“估价依据”、“估价原则”等部分的表述，应该结合估价的对象、目的、方法选择、估价过程等，具体问题具体分析，做到全面、准确、有针对性，必要时应做针对性说明。“估价依据”中除了列示本次估价所需依据的国家及地方有关法律、法规、行政规章，采用的技术规程，委托方提供的资料外，还需列示受托方掌握和估价人员实地查勘、调查取得的资料，包括估价过程中所用到的相关取值标准依据文件等；“估价原则”中，除了应解释每项估价原则的含义外，还应说明该项原则针对于本次估价中哪项内容的分析和判断等。例如，在进行企业改制土地评估时，土地估价师应在土地估价报告“估价依据”部分列示所有和土地评估相关的企业改制方面的政策、法规、技术依据等。在估价过程中用到成本逼近法时，土地估价师则应在“估价依据”部分中列示当地集体土地征收补偿标准或国有土地上房屋征收补偿标准等判断“土地取得费”水平的依据文件。

指引示例 5：直接引用的参数，要附注参数来源及确定该参数的理由、过程，并且应保证参数来源的权威性和说服力。

指引示例 6：自行调查测算的参数，要以市场调查数据为基础、市场调查要能进行重复性试验，并在土地估价报告中详细列示市场调查数据的取得途径、基础数据、分析和得出结论的过程。

指引示例 7：土地估价报告中“估价过程”部分应详细介绍评估中所依据的技术文件，尤其

是与估价过程中所有中间数据的判断有关的内容。如基准地价的覆盖范围、价格内涵、基准地价表、修正体系等；当地征地安置补偿办法的适用条件、适用范围、补偿标准等。

指引示例 8：土地估价师在估价过程中要始终保持头脑清醒，对估价对象情况的描述、计算参数的选取要始终保持一致，防止前后描述不同甚至矛盾的情况发生。如土地估价报告中“地价影响因素分析”部分中的区域因素或个别因素描述与“估价过程”中市场比较法中的因素描述不一致，或市场比较法中的因素描述跟基准地价系数修正法中因素描述不一致；收益还原法中选用土地还原率跟市场比较法或基准地价系数修正法中进行年期修正时选用的土地还原率不一致等。

指引示例 9：价格内涵的确定、技术路线的选取要根据估价对象权利特性和估价目的等综合确定。例如，在对国家作价出资（入股）、授权经营土地使用权价格评估时，应分析、确定这类土地使用权价格的内涵，在研究该地价内涵与出让地价的内涵关系后，比较分析国家作价出资（入股）和授权经营土地使用权价格内涵与出让土地使用权价格内涵的差异，同时需明确授权经营的土地处分权受到一定限制，并据此确定估价方法和技术路线等。例如，乡镇企业用地土地使用权，其与国有划拨工业用地土地使用权的内涵较为相似，但两者的土地增值收益、基础设施等不同，土地估价师在进行评估时，应注意区分两种用地的价格内涵，准确界定乡镇企业用地与国有划拨工业用地价值的区别。又如，企业破产清算时对其所属划拨土地使用权价格的评估，其评估目的为拍卖该划拨土地，用于企业安置清算，则其价格内涵应该为划拨土地使用权价格；而在企业改制时，改制企业拟对其所属划拨用地采取先办理出让手续再作价投入改制后企业的方式进行处置，其评估目的为确定未来出让后作价出资额的依据，则其价格内涵应该为出让土地使用权价格。

指引示例 10：土地估价师在进行集体建设用地估价时，应该充分考虑集体建设用地使用权的权利限制，分析估价对象的权利取得方式、可能流转形式等不同于国有土地的权利特性，在充分分析、比较的基础上慎重定价。如农民三产用地使用权价格评估，测算过程中重点考虑的技术要点应该是：由于此类用地交易受限，不能在市场上流转，或仅能在集体内部交易，市场竞价不能充分体现价值，其价值权益表现也有缺陷，价值会受到影响。另外，此类用地的使用方式只能出租不能出售，存在较大的资金风险与时间价值风险。因此，与同类用途的国有用地相比，其风险大，还原利率应相对较高。

指引示例 11：土地估价师在进行抵押贷款土地估价时，应在整个估价作业期间，从防范风险角度出发，在市场分析、实例选取、技术参数确定以及价格确定时，遵守谨慎原则，将可能出现的价格高估的风险降到最低；并且在价格确定环节，应该仔细调查、分析估价对象可能存在的影响其变现能力和偿付能力的因素及其各自影响程度，并在土地估价报告中进行必要的提示。

指引示例 12：土地估价师在进行地上附着物、定着物估价时，应根据估价对象自身特点和估价目的的具体情况，合理确定估价对象的价格定义，如是重置价格、重建价格还是补偿价格等等；并且根据价格定义选取与其相匹配的科学方法、适宜的价格参照体系、准确的费率取值标准，通过正确的计算，得出能够满足估价目的要求的客观合理结果。

指引示例 13：土地估价师在进行企业改制土地估价时，应对改制企业所涉及的所有土地进行充分调查，调查内容包括登记状况、权利状况、利用状况等，以便为企业确定评估范围、设计改制方案、资产重组方案、土地处置方案，进而确定估价对象价格内涵及技术方案等做好充分准备；要从企业的改制目标出发，根据所涉及所有地块的产权状况、价值情况等，整体协调、统筹设计好每一块土地的最佳处置方式，以形成合法而又理想的资产重组方案。

禁行示例 1：在进行地价影响因素分析时，只列举现象而没有结论；或者只有结论而没有支持依据。

禁行示例 2：土地估价测算过程中数据和参数的取得，没有数据来源或分析、推理过程。

禁行示例 3：在确定最终评估结果时，不对几种方法的评估结果的合理性进行分析，缺乏得出最终评估结果的理由说明或分析、判断过程。

禁行示例 4：土地估价师逾越合法性原则，擅自设定假设条件对估价对象进行评估。例如，

估价对象为空地，出让合同中未有规划用地条件、也尚未取得任何规划用地文件，土地估价师不得在未向当地规划行政部门做必要的规划咨询前提下，将委托方单方面用地意愿作为估价对象未来规划用地条件。

## **第二十四条 勇于创新**

【注释】是指土地估价师在估价作业过程中不因循守旧、墨守成规。遇到实际情况与有关规定矛盾或超出规程规定情况时，要有理、有据、客观合理地予以解决。解决方案要经过科学深入地研究，论据要充分、论证要科学合理、论点要明确。论证专家要具有一定的权威性和公正性。创新过程中要杜绝乱改规定、标新立异的行为。

指引示例 1：当客观条件不能满足选择两种以上土地估价方法评估时，应首先组织专题组进行调研，书面作出调研报告。调研报告应做到论点明确、一题一议、论据充分、论证合理，充分排除使用其他方法的可行性。然后聘请业内有权威性的专家评审，以评审意见为依据，书面作出只能用一种土地估价方法评估的特殊说明，并详细分析由此可能带来的风险。

指引示例 2：随着社会经济需求的不断发展，估价任务中可能会出现一些规程中未涉及的新问题、新概念，土地估价师可以在规程中已明确的概念、原理基础上合理推导、严密论证后，确定技术方案和作业计划，并将问题、推导论证过程、依据等报请当地协会或者中国土地估价师协会研究确定，并且仔细收录存档，以备相关行政管理部门或行业协会审查。例如，对集体建设用地、地上附着物、定着物、土地空间权、不动产证券化等进行评估时可按照此方法处理。

禁行示例 1：实际情况无法完全执行规程中的有关规定时，采用避重就轻、刻意隐瞒的方式撰写土地估价报告，企图蒙混过关。

禁行示例 2：当实际情况与有关规定有差异时，以实施中有困难为由来规避责任。例如，当估价对象选择两种以上方法有难度，但不是无法采用两种以上估价方法的情况下，土地估价师采用一些主观、人为的理由作为只选取一种估价方法进行评估的理由。

禁行示例 3：出现规程中未明确的事项时，未经论证自撰规则。如对集体建设用地评估、地上附着物或定着物评估、土地空间权评估、不动产证券化评估等规程中未提及的新问题、新课题，土地估价师未经论证自撰规则。

## **第七章 底稿归档行为**

【核心理念】底稿完整 分类清楚 使用规范 长期保存

## **第二十五条 底稿完整**

【注释】是指所有土地估价工作应保留必要的文字记载底稿。文字记载底稿应能真实、完整地反映估价程序实施情况，支持土地估价师的判断和土地估价报告结论。

指引示例 1：土地估价师在估价业务中形成的工作底稿应包括承接业务、现场查勘、市场调查、收集资料、初步估算等估价全过程及估价流程管理所形成的工作记录及相关资料和影像资料。

指引示例 2：估价过程中如果有重大问题处理记录，对估价结论有重大影响的现场查勘和调查记录、询价记录等，包括网络截图方式保留取得的估价资料，应当形成纸质文档，作为估价工作底稿存档。重大问题处理记录包括但不限于以下情况：现场查勘时无法明确宗地的四至、委托方不能提供明确的待开发用地规划指标资料等。

指引示例 3：土地估价师收集客户和相关当事方提供的与估价业务相关的资料作为工作底稿，应当由提供方在相关资料中签字、盖章或者以其他方式进行确认。对委托方提供的关键资料，如《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》、《房屋所有权证》、《规划设计条件通知书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《总平面图》等，应对其原件进行复核，对原件照相留存，并要求委托方对上述资料的复印件盖章确认；若待估宗地的使用者为个人的，可采用签字方式确认。

指引示例 4：当估价业务由多名土地估价师共同完成时，每位土地估价师对工作底稿均有相应的保存、归档的责任，并在估价方案等工作底稿中说明各自在估价项目当中的工作职责。

禁行示例 1: 土地估价师编造估价工作底稿, 缺失估价现场查勘记录等基本的估价工作底稿。例如, 估价工作底稿缺失现场查勘照片、现场查勘记录, 现场市场调查与实际市场状况不符等。

禁行示例 2: 土地评估机构出具与估价工作底稿不相符合的土地估价报告。例如, 现场查勘记录中宗地的四至、面积、实际开发状况、规划建设指标等与出具的土地估价报告内容不一致, 或工作底稿所反映的地产市场状况和地价水平与土地估价报告评估结果不吻合等。

禁行示例 3: 土地估价师对口头咨询获取的估价相关资料缺失书面记录, 或未将其存入工作底稿。例如, 在待估宗地所在区域的人均耕地等基础数据调查中, 在不能引用统计年鉴数据的情况下, 土地估价师需要走访当地统计部门和相关工作人员进行相关资料查询或口头咨询, 并对查询情况进行记录。

## **第二十六条 分类清楚**

【注释】 是指土地估价过程中形成的工作底稿应分类编制目录和索引, 按照一个估价项目一个工作底稿档案的原则进行归档, 并且明确土地估价师自身、委托方和相关当事人对其提供或取得估价资料的责任。土地估价师收集的估价资料包括: 委托方、估价业务相关当事人提供的估价资料, 向国土、规划等有关部门查档取得的估价资料, 土地估价师通过现场查勘取得的估价对象实体状况资料和权属状况资料, 土地估价师通过市场调查取得的估价对象市场价值资料、估价对象区域状况资料等, 以及土地估价师自己调查获取的市场交易资料、政策法规、估价行业规范和技术指引等资料。

指引示例 1: 土地估价师应谨慎选择书面的记录形式和媒介, 以确保其他有权使用估价工作底稿的个人和组织, 在规定的工作底稿存档期间, 可以提取和查阅所需信息。例如, 对于现场查看记录或口头咨询记录的部分内容, 如果出现字体潦草不易辨认的情形, 应在该记录底稿中由记录人以规范字体加以备注并签字确认。

指引示例 2: 土地估价师收集委托方和估价相关当事人提供的与估价业务相关的估价资料时, 应当对所提供的资料进行分类管理; 土地估价师独立调查获取的资料, 应在工作底稿中记录收集资料的途径。例如, 对于楼盘的调查资料, 应说明其来源是政府部门、中介机构、报刊信息或其他途径等。

指引示例 3: 土地估价师在保存、归档工作底稿时, 应按照分类归档的原则, 对估价资料进行清晰分类, 编制底稿目录和索引, 明确该估价资料属于委托方提供、有关当事人提供、政府有关部门及司法机关查询取得, 以及土地估价师自己通过现场查勘和市场调查取得, 并有证据证明估价资料的来源。

禁行示例 1: 土地估价师编制估价工作底稿时, 对其收集的估价资料缺失估价资料来源、相关的书面凭证、资料提供单位等信息。

禁行示例 2: 土地估价师编制估价工作底稿时, 混淆其收集的估价资料来源。例如, 将委托方和相关当事人提供的资料, 记载为土地估价师独立调查获取的资料; 将土地估价师独立分析得出的结论, 记录为委托方和相关当事人所提供的资料等。

禁行示例 3: 土地估价师编制估价工作底稿时, 不编制底稿目录和索引, 将不同估价项目的工作底稿混淆。例如, 将不同估价项目的底稿资料混淆, 或者没有编制底稿目录, 导致查询估价工作底稿困难, 甚至出现估价工作底稿丢失的现象。

## **第二十七条 使用规范**

【注释】 使用规范是指估价工作底稿的管理应当建立查询或借阅登记簿, 执行保密制度。工作底稿的使用应遵循国家相关法律和档案管理制度。

指引示例 1: 司法机关按法定程序, 可以对估价工作底稿进行调取, 但应进行相应登记。

指引示例 2: 依法有权审核估价业务的国土资源行政主管部门、土地估价行业协会等, 可以调取估价工作底稿, 但应进行相应登记。例如, 主管部门、行业协会按规定程序需要查阅土地估价工作底稿时, 土地评估机构应做相应登记。

指引示例 3: 土地估价行业协会按规定程序, 对土地评估机构报告质量进行抽查的, 可以调取估价工作底稿, 土地评估机构应做相应登记。

禁行示例 1: 对估价工作底稿的借阅用途、借阅期限、借阅人等信息未进行相应登记的情况下, 土地评估机构出借估价工作底稿。

禁行示例 2: 未提供有权查询或借阅工作底稿的证明文件的, 土地评估机构提供查询或借阅估价工作底稿。

禁行示例 3: 土地评估机构未建立估价业务档案查阅登记簿, 随意借阅土地估价报告及其工作底稿资料。

禁行示例 4: 土地评估机构已经建立的估价业务档案, 但借阅前后未仔细核对, 导致出现篡改工作底稿和土地估价报告的情形以及出现工作底稿等资料的缺失或偷换的情形。

## **第二十八条 长期保存**

【注释】 长期保存是指所有估价工作底稿的纸质文档和电子文档, 应由所在土地评估机构, 按照国家有关档案管理的法律规定, 在一定期限内妥善保管。土地评估机构应作好估价工作底稿保管、使用等管理工作。

指引示例 1: 估价工作底稿完成后, 土地评估机构一般须至少保存 10 年, 法律、法规另有规定的, 依照其规定执行。

指引示例 2: 估价工作底稿有电子文档的, 土地评估机构应当随时拷贝备份存档, 避免电子文档的损坏导致估价工作底稿的缺失和损毁。

指引示例 3: 在规定的估价工作底稿保存期后, 土地评估机构应按照国家有关档案管理的法律规定, 及时妥当处理工作底稿; 销毁估价工作底稿等档案资料的, 应当有销毁记录和销毁估价工作底稿档案目录。

禁行示例 1: 在规定的估价工作底稿保存期内, 土地评估机构对已完成归档的估价业务档案进行删改或销毁。

禁行示例 2: 土地评估机构对于估价业务工作底稿的保管期限, 不符合有关管理规定, 短于该估价业务所服务的经济行为的时限。例如, 某笔贷款期限为 15 年的抵押估价项目, 则该项目的估价工作底稿至少保管期限在 15 年以上。

## **第八章 信息管理行为**

【核心理念】 来源可靠 审核尽职 利用充分 保守秘密

## **第二十九条 来源可靠**

【注释】 是指土地估价师应当确保其取得土地估价资料的渠道清楚, 取得方式合法合规。土地估价报告当中的所有估价依据均应指明来源, 对于来自委托方、估价业务相关当事人、政府规划国土等有关部门的估价权属资料、估价对象状况资料、估价对象市场价值资料、估价对象区域状况资料, 以及来自于互联网的有关市场资料等, 应当进行必要的审核、筛选; 对于土地估价师自己获取的市场资料和有关估价技术规范 and 行业指引等估价资料, 应当在土地估价报告当中注明。土地评估机构应当对自己找寻的估价依据的合法性、真实性承担责任。对于互联网上的有关资料, 土地估价师应当及时进行网络截屏等方式保存电子文档。

指引示例 1: 土地估价师收集委托方和估价相关当事人提供的与估价业务相关的估价资料时, 应当由提供方在相关资料上签字、盖章, 或者以其他方式确认该资料系其提供, 并在工作底稿中保留对该资料合法性、真实性的审核意见。例如, 土地估价师收集了委托方提供的《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》、《规划设计条件通知书》、《建设用地规划许可证》、《规划总平面图》等资料, 并复核了各项资料对应的原件, 应在工作底稿中记录此项工作。

指引示例 2: 土地估价师不能从规划、国土等部门或各类专业机构获取估价资料, 或无法证明自己已经履行查询专业责任时, 可邀请第三方或求助行业协会证明, 并存入工作底稿。

禁行示例 1: 土地估价报告中,对委托方提供的估价资料不加必要的审核即引用为估价依据。

禁行示例 2: 土地估价报告中,对于附件是否与原件相符未加说明。

### **第三十条 审核尽职**

【注释】 审核尽职是指土地估价师对来自委托方、估价业务相关当事人、规划、国土等有关部门的估价权属资料、估价对象状况资料、估价对象市场价值资料、估价对象区域状况资料等,应当符合估价行业通常所要求的审核职责,审查其合法性、真实性和完整性,但不对其合法性、真实性和完整性进行保证。

指引示例 1: 土地估价师应当根据委托方的资信状况以及估价资料具体情况,对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,并由土地评估机构决定是否承接该估价业务。

指引示例 2: 对于委托方提供的估价资料无法进行核实时,土地估价师要保留证明自己履行了必要的审核程序而无法核实的证据,并在土地估价报告中充分披露,予以特别说明。重大估价依据无法核实其合法性、真实性和完整性的,土地评估机构不得出具土地估价报告。

指引示例 3: 土地估价师对委托方提供的估价资料未能复核原件的,宜履行向国土、规划等相关部门查询等程序,以核实估价资料的真实性。例如,土地估价师对委托方提供的估价资料未能复核原件,在现场查勘过程中,发现待估宗地的坐落位置、面积、四至等登记信息与实际查勘宗地信息不一致的,应向国土部门查询该资料的真实性。

指引示例 4: 土地估价师应当认真审核委托方提供的估价对象权属资料,对于宗地图及宗地四至,要在现场查勘工作中加以确认,要特别注意防范委托方故意提供虚假估价对象宗地的风险,防范因现场查勘工作不仔细导致的将估价对象宗地张冠李戴的风险。

指引示例 5: 土地估价师应当认真审核宗地的开发状况和地上建筑物,要在现场查勘工作中加以确认,要特别注意防范估价对象宗地的建设用地使用权与房屋所有权不一致的风险,防范因对开发状况鉴别不清导致的估价严重失实的风险。

禁行示例 1: 土地估价师对委托方提供的估价资料未能复核原件的,土地估价师未核实估价资料的真实性,就擅自采用委托方提供的估价资料作为估价依据。

禁行示例 2: 土地估价师对委托方提供的估价资料的真实性、合法性和完整性没有足够信心的,直接采用为估价依据而不加以特别说明。

禁行示例 3: 在执行估价业务过程当中,土地估价师获取了与委托方提供资料和信息相矛盾的新信息和新情况的,在不加分析的情况下,贸然出具土地估价报告。

### **第三十一条 利用充分**

【注释】 是指土地估价师应当在合法前提下充分利用收集整理的估价资料和信息,为土地估价、咨询等各类业务建立基础信息平台,从而利用已有的估价资料和信息,合法地开拓新业务和新市场,创造价值。

指引示例 1: 土地估价师通过对同类型估价业务经验的总结,可以就估价项目风险控制、估价技术处理等客户隐私和商业机密以外的估价资料和信息等内容,组织进行相关培训及与同行间的业务交流。

指引示例 2: 土地评估机构需建立估价数据库,随时收集、筛选、整理有关数据,开发利用自身掌握的数据和信息,创造新的服务价值。

指引示例 3: 土地评估机构要借助互联网和移动互联网技术,开发基于估价专业服务的电子商务平台,充分利用自身掌握的数据和信息。

禁行示例 1: 土地估价师和土地评估机构在土地估价当中,对于其掌握的估价资料和信息不加整理和筛选,随意丢弃。

禁行示例 2: 土地估价师和土地评估机构,非法利用其掌握的估价资料和信息,或在利用过程中泄露国家秘密、当事人隐私、当事人的商业秘密。

### **第三十二条 保守秘密**

【注释】 是指土地估价师应保守完成估价业务过程中知悉的土地评估机构自身、客户、估价相关当事人的个人隐私、商业秘密和国家秘密。未得到委托方的书面允许或非依法律要求必须对外提供的，不得将任何估价资料和信息提供或泄露给第三者。

指引示例 1：对估价目的涉及的相关当事人进行确认时，土地估价师必须要谨慎。委托方要求对相关当事人匿名的情况下，土地估价师仍然要将相关当事人的身份在工作底稿中进行阐述，但在土地估价报告当中可以依据委托方要求加以省略。例如，在国有企业土地资产处置项目中，土地受让方作为项目的相关当事人和土地估价报告的其他使用人可能提供部分估价资料，土地估价师在土地估价报告可以不提及受让方的名称，但在工作底稿中应予以备注。

指引示例 2：土地估价师应当清楚并切实遵守所有与估价业务相关的保守秘密和防止泄露隐私方面的法律规定。

指引示例 3：为防止估价中接触的客户隐私、商业秘密、国家秘密的泄露和被非法利用，土地评估机构应当将接触人群限制在尽可能小的范围，并让有机会接触的人员在保密协议上签字，严格保管有关资料，将所有可能泄露的环节落实到个人。

禁行示例 1：土地估价师和其他估价人员泄露因执业便利获取的客户信息和项目信息，利用保密的商业信息为自己或他人谋取不正当利益。

禁行示例 2：土地评估机构泄露因执业便利获取的客户信息和项目信息，或非法出售因执业便利获取的商业信息。

禁行示例 3：土地评估机构和估价人员泄露因执业便利获取的国有土地招拍挂底价信息和司法拍卖底价信息等国家秘密，或利用国家秘密为自己或他人谋取不正当利益。

## **第九章 附则**

**第三十三条** 本准则中涉及的基本术语，按以下定义理解。

职业道德 与人们的职业活动紧密联系的符合职业特点所要求的道德准则、道德情操与道德品质的总和，它既是对本职人员在职业活动中行为的要求，同时又是职业对社会所负的道德责任与义务。

执业操守 评估从业人员应自觉遵守的职业道德标准和执业行为准则。

准则 行业自律组织发布的，全行业从业人员应遵守的技术标准、行为要求和道德规范。

示例 供执业土地估价师更好地学习理解核心理念的参考案例，分为正反两类。正面的示例前标明指引示例，用标准化语言可、宜、应、必须鼓励土地估价师自觉执行；反面的示例前标明禁行示例，土地估价师应努力避免该种行为发生。

技术标准 根据《中华人民共和国标准化法》，应由国家标准行政主管部门发布，或国家标准行政主管部门和行业行政主管部门联合发布。分为国家标准、行业标准、地方标准和企业标准四级，低级别标准的技术要求不得宽于高级别标准。

专业人士 具有某一行业的专业知识或技能、熟悉相关法规和技术标准、经认定或许可从事该项专业业务、能自觉遵守行业自律准则的人士。

资质认定 根据国务院批准印发的《国土资源部主要职责内设机构和人员编制规定》，土地评估机构、人员资质认定职责由行业协会承担。

工作底稿 通过纸质文档、电子文档或其他媒介记录，用于支持土地估价师判断和形成结论、表明遵守此准则和其他相关准则的数据、信息和材料。

利益冲突 专业服务领域（含估价行业）中的一种现象，即委托人的利益与提供专业服务的从业人员自身利益或者其所代表的其他利益之间存在某种形式的对抗，进而有可能导致委托人的利益受损，或者带来专业服务品质的实质性下降。专业服务过程当中存在利益冲突必将伤及专业服务的职业精神和特定职业的社会公信力。

隔离墙 当土地估价师及其团队为“相互冲突”的客户提供服务时，在土地估价师及其团队

之间设立分隔措施，是国际上处理利益冲突的通行措施。设置“隔离墙”必须足够牢靠，不能穿透任何信息。一般应该满足以下条件：①必须由不同的土地估价师及团队为相互冲突的客户工作，并延伸到所有助理人员和接触信息的秘书和文印人员；②这样的个人或团队必须在物理上分隔明确，如果达不到分别处在不同的建筑中，至少是位于一栋建筑的不同办公室；③任何信息，无论何种拥有方式，都不得被“另一侧”接触到，并且任何书面信息应该存放在单独的、加锁的存放处。

**第三十四条** 本准则由中国土地估价师协会常务理事会负责解释。

**第三十五条** 本准则自发布之日起施行。