

中国土地估价师协会技术仲裁指引

一. 为规范土地估价行为，支持土地估价中介机构的合法经营，维护土地估价各方当事人的合法权益，规范土地估价技术争议和土地估价行业协会技术仲裁介入行为，制定本指引。

二. 向土地估价行业协会提出自律性技术仲裁（技术援助、协作仲裁）的，应遵守本指引。中国土地估价师协会（以下简称中估协）负责协调技术仲裁工作。

三. 技术仲裁要立足于规范土地估价行为，依照国家的政策法律、法规以及行业、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，维护土地评估行业的整体信誉，从协会和土地估价行业的诚信和生存、发展的需要出发，推动土地估价师个人、机构、协会的诚信建设。

四. 技术仲裁要从维护社会稳定的大局出发，综合考虑行业上下、部门之间及不同利益主体之间的相互关系选择仲裁方式，尽可能降低事件本身的不良影响。

五. 技术仲裁要本着为会员提供技术、法律及行业服务的原则，规范土地评估机构合法权益受侵案件的处理办法，使其制度化、规范化、程序化，从根本上保护守法会员的正常经营和合法权益。

六. 技术仲裁的对象是根据申请方提出的需要进行仲裁的估价报告或估价项目。技术仲裁只对估价结果是否符合市场规律提出意见，不重新进行价格评估。

七. 技术仲裁的程序

（一）提出申申请人原则上应向省级或市级土地估价行业协会（以下简称：省、市协会）提出仲裁申请；当申请人确有不可以在省、市协会申请的理由，且又是在中估协注册机构完成的项目，可以直接向中估协申请。

（二）仲裁受理：中估协、省、市协会按照以下约定分别受理相关技术仲裁，独立签收申请。

除省、市协会提出技术援助、委托人对第一次审裁有异议、国土资源部直接交办或社会关注的重大项目和上款所述情况由中估协受理外。其他技术审裁原则上首先由省、市协会受理。

（三）组建专家组：各级协会视项目规模组成审裁专家组；行政、司法委托的审裁项目由协会指定专家，其它民事争议由涉事各方共同在协会专家库中抽取专家；

（四）开展工作：专家组独立开展技术审裁工作，并出具技术审裁意见；

（五）听取申辩：在审裁工作期间，专家组应给予出具被审裁土地估价报告的会员机构和土地估价师解释申辩的机会，以利公正。

（六）经专家组审裁后，集体形成审裁意见。

（七）提交事件处理结果：审裁意见只作为申请人或相应主管部门处理的参考依据。受理协会应对出具被审裁土地估价报告的会员机构反馈审裁结果，对违规机构或个人进行自律处罚。

（八）审裁资料归档，完成技术审裁程序。

八. 技术审裁分为估价报告技术审查和现场调查两种方式。前者从技术角度对评估报告进行程序性的审查，后者是专家组在省、市协会及其它相关部门的支持协助下，在取得了市场技术数据的基础上展开的现场调查。

九. 审裁专家组的构成

（一）中估协和省、市协会可分别设立技术专家库。入库专家应具有较高的行业影响和广泛的代表性，包括估价机构、事业单位、研究机构（含高校）、行业协会等不同单位的专业人员。

（二）中估协和省、市协会单独组建技术专家组，根据需要也可以联合组成技术专家组，技术专家组人员年龄结构应适宜开展工作，数量以3~7名为宜。

十. 审裁组工作方式

（一）中估协或省、市协会单独组成技术专家组采用现场调查方法进行审裁时，技术专家组可派代表（2 名以上、视情况可以安排一名协助人员）到现场勘察、取证。

（二）技术审裁应通过召开技术专家组会审形式做出集体结论，若出现重大意见分歧时，应先按少数服从多数的原则确定最终结论，然后将分歧意见在有关技术审查报告列出，表述方式为：“个别专家认为：……”。

（三）中估协和省、市协会联合组成技术专家组时，中估协派出的技术专家到现场会同省、市协会选派的专家共同勘察、取证，并形成有关结论，省、市协会应派代表列席有关会议。

十一. 审裁结果的使用、范围和效力

土地审裁结果是提供给委托申请人或相应主管部门处理的参考依据，不得应用于其他目的，中估协可以根据审裁结果对违规机构或个人进行自律处罚。

十二. 审裁项目工作经费

技术审裁系为会员服务的公益性活动，工作经费只包括技术专家费和参与审裁人员的各类交通费、办公费、食宿费及其它必要费用。原则上由申请人或审裁交办人预交，责任方承担。

十三. 国土资源行政主管部门交办或委托的审裁

（一）重大项目技术审裁，土地估价行业协会依据上述程序办理前须经各级国土资源行政管理部门授权或是委托；

（二）涉及政府有关部门及跨行业、跨省区的技术审裁应报国土资源部批准后，依据上述程序办理。

十四. 各级协会的职责与分工

（一）中估协的职责

接受委托、组织国家级技术专家组；
组织国家级技术审裁会议，发出技术审裁意见；

3、应省、市协会邀请，派出国家级技术专家组提供技术援助；

4、协调、指导省、市协会技术审裁工作。

（二）省、市协会的职责

负责同级范围内的技术专家组组织工作、技术审查工作和技术审裁工作；

协助中估协派出的专家组完成技术审裁，提供必要的技术数据、情况说明等材料支持采证工作。

十五. 本指引由中国土地估价师协会负责解释。

十六. 本指引自二〇〇六年四月一日起实施。