

中华人民共和国自然资源部司局函

自然资利用函〔2024〕52号

自然资源开发利用司关于转送典型案例 加强土地估价行业监管的函

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

土地估价机构作为依法设立向委托人提供有偿服务的中介机构，应当遵守法律、行政法规和土地估价行业执业准则。近期，上市公司财务造假事件暴露出部分第三方中介机构弄虚作假、把关不严等违法违规问题，对行业监管部门增强防风险强监管的能力和实际工作水平提出更高要求。

贯彻落实部领导批示要求，各级自然资源主管部门要举一反三，正风肃纪，切实加强土地估价行业监督管理，防止各种弄虚作假行为发生。现将典型案例转去，请各省级自然资源主管部门认真学习，完善制度，压实责任，切实加强行业监管。同时，组织行业协会开展“规范执业行为”研讨，严肃查处土地估价机构和人员使用“恶性压价”、“支付回扣”等不正当手段招揽业务，签署和出具虚假评估报告等严

重影响行业信誉行为，以及以有偿提供咨询服务为名、行土地估价之实等各种规避行业监管行为。

有关学习和查处情况请于5月30日前报部利用司。

联系人：王逸然 010-66558225

电子邮箱：pjpg309@163.com

附件：典型案例



典型案例 1

2021 年新会计准则严格了收入确认的标准，直接导致某上市房地产企业 6640 亿元收入和 1020 亿元的利润被修正转回，暴露了其财务造假问题。

该房地产企业通过提前确认收入，将房地产预售收入算成资产和利润，而非合同负债，一方面造成分红的钱多了很多，高达 700 亿，将本来应该是债务的钱，当成利润分到个人口袋；另一方面增加了公司账面的资产，让公司财务数据更好看，能借到更多钱，加更高的杠杆。

这样数额巨大的财务造假说明，至少从 2019 年起，该房地产企业就从经营困难转向了庞氏骗局，最终目的就是分钱，把金融机构的融资、居民的购房款、供应商的钱，想尽办法做成利润分掉。

自 2009 年起，某中介机构即担任该房地产企业的审计机构。该审计机构曾连续 11 年给出“无保留意见”的审计报告，其中就包括该房地产企业财务造假的 2 年。一般来说，公司审计报告上只有 4 种说法，“无保留意见”，即审计没有发现财报有问题；“保留意见”，即财报是有问题的，需要整改；“否定意见”和“无法发表意见”，即财报有重大问题。

经查，该房地产企业虚增 5641 亿元收入和 920 亿元利润。有关部门正在对该审计机构开展检查。

典型案例 2

某评估机构为某企业提供了 2019 年、2020 年、2022 年土地房地产估价咨询服务，并出具《房地产估价咨询报告》，用于土地资产融资。

评估报告显示，2019 年土地资产评估值占比 99.74%，2020 年土地资产评估值占比 99.78%，2022 年土地资产评估值占比 95.28%。在土地拍卖市场低迷、房屋成交价格下滑的大环境下，2020 年、2022 年评估增值分别超过 5 亿元、11 亿元，存在评估值与房地产市场环境明显背离问题。评估所涉及一宗土地自 2019 年以来就已建有回迁房，难以按照商业用地开发；另一宗土地 2022 年建有标准厂房，用于工业开发。对上述两宗土地，该评估机构仍按商业用地进行评估，评估价值有失公允。

经中国土地估价师与土地登记代理人协会组织专家对 3 份《房地产估价咨询报告》审议后判定：在评估对象价值主要以土地资产为主、评估报告用于土地资产融资情况下，该评估机构以“房地产估价咨询报告”形式提供有偿评估服务，未按要求出具土地估价报告，未履行电子化备案程序，涉嫌刻意隐瞒土地估价项目，以房地产估价之名行土地估价之实，属于钻制度漏洞，规避行业监管的行为。

根据《土地估价行业违规处罚记分办法》，中国土地估

价师与土地登记代理人协会已对该机构作出自律处罚记6分，并在行业内通报批评，责令整改，取消最高人民法院司法评估机构入选资格、年度资信评级资格的处罚决定。