

# 深圳市不动产估价协会 法定代表人 2022 年述职报告

各位理事：

作为协会法定代表人，2022 年，在登记管理机关和业务主管单位的悉心指导下，在协会第五届理事会的坚强领导和班子成员、全体会员的大力支持帮助下，我始终以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面学习贯彻中国共产党的二十大精神，坚定不移贯彻稳字当头、稳中求进工作总基调，紧紧围绕 2022 年度工作计划，认真履行协会章程规定的职责、恪守各项规章制度开展工作，较好地完成了协会各项工作任务。在此，请允许我向大家表示衷心的感谢。下面，按照有关规定，我就 2022 年的主要工作事项作述职汇报如下。

## 一、执行本组织各项规章制度、依法依规履职情况

### （一）以学习促提升，夯实履职之基

2022 年，我一方面不断加强政治理论和业务学习，努力提高自我的政治觉悟、理论水平和专业造诣，另一方面强化自省自律，务实高效地开展工作。对于党和国家的大政方针和决策部署，及时进行学习，牢固树立“四个意识”，深刻领悟“两个确立”的决定性意义，坚决做到“两个维护”，将学习成果贯穿到工作各方面和全过程，不断提高自己看问题、办事情的政治站位，增强政治把握能力，加强自我约束，自觉践行社会主义核心价值观，做发展的动力、德行的楷模。

### （二）以制度为准绳，增强善担当能力

“不以规矩，不能成方圆”，作为专业性行业组织的主要领导之一，要时刻保持一颗敬畏之心。敬畏纪律规矩，严格遵守纪律规矩，认真学制度、守制度、执行制度和维护制度，养成在制度范围内活动的良好习惯，做到遵循制度、有序工作、提升质效。在工作中，能正确把握和处理工作关系，组织协调能力强，工作务实，视野开阔，思路清晰。通过学习和深入一线，全面掌握了本职岗位工作的专业理论和管理知识，对协会秘书处各岗位的工作动态做到心中有数，能正确领导各项工作开展，及时提出指导和改进意见，严格按照程序办事，经过深入调查和反复思考后才认真扎实地去做。对不符合条件一时办不成的，耐心细致地做好解释说服工作。既不敷衍了事，又不放弃原则乱办，无论亲疏，都能以诚相待，妥善处理。在工作中，不推诿扯皮，不拈轻怕重，勇于迎难而上，做到有了成绩就总结经验共同提高，出了问题能认真查找原因吸取教训，不推脱责任，保证各项工作推进顺利并取得成效，让职工的心血和汗水获得认可和应有的回报。

## **二、完成年度工作计划（目标）及取得成绩情况**

### **（一）开展主题学习活动，贯彻落实二十大精神**

在党的二十大即将召开之际，组织会员开展《中国经济这十年（2012-2022）》主题学习活动。通过对中国经济十年发展历程的学习回顾，加强经济形势的宣传，深刻感受新时代这十年经济快速发展的奇迹，充分认识在习近平经济思想指导下，社会主义市场经济体制、农业农村现代化、工业、交通、商贸物流、金融、财税、城乡区域协调发展、生态文明建设、人民生活、对外经济关系等重要领域的深刻变革和亮眼成就，坚定拥护“两个确立”，坚定践行“两个维护”，牢固增强“四个自信”，以昂扬的姿态喜迎大会的

胜利召开，激励全体会员在共赴社会主义现代化强国建设的新征程上做出新的贡献。

在党的二十大胜利召开后，我们以组织会长办公会成员领学和对全体会员集中辅导的方式深入学习贯彻党的二十大精神，深刻领悟“两个确立”的决定性意义，坚决做到“两个维护”，在深学细照中提高政治站位，在学思践悟中坚定信心、笃行实干，以更加务实的工作作风，深化行业自治，持续提升行业服务和创新能力，落实新发展理念，培育新发展动能，通过凝聚共识画出最大同心圆，统筹推动行业向高质量发展迈进。

## （二）强化自身建设，夯实工作团队

继续保持规范运作的良好作风，严格执行协会章程框架下协会相关工作则例，面对时有反弹的疫情，在理事会的带领下和协会各职能机构分工协作、通力合作，明确重点任务，克服困难，有序、稳步推进协会各项工作，确保重点专项性和常规基础性工作基本完成。

协会全年召开章程框架下的会议 28 次（含通讯形式），包括年会 1 次，监事会 1 次，理事会 2 次，会长办公会 7 次，专业技术委员会 6 次，学术研修委员会 3 次，行政财务委员会 4 次，纪律委员会 2 次，专责会议 2 次。

作为协会常设办事机构，协会秘书处负责日常事务的协调和管理，为工作开展提供组织实施保障，为加强协会秘书处工作团队建设，夯实干部队伍，促进工作提质增效，更好地为会员服务、为行业服务。2022 年，协会秘书处严格执行协会章程和相关工作规定，克服人手少，任务重的难题，按照规定程序组织执行协会各项会议决议，认真做好协会各项基础性工作和协助政府开展行业管理（研究）工作。一方面制定了工作质量奖评选方案，

进一步强化工作质量管理，实施严格的绩效考核制度和优胜劣汰机制，重视工作人员的专业能力培训和骨干培养，定期开展学习会，加强检查，鼓励自主学习，全面提升秘书处工作人员的服务水平和综合素质，加强工作团队专业化建设。另一方面继续尝试多种用工形式，通过借用工作人员、引入“外脑”和专业服务机构，做好工作人员的选聘、培养，增强团队的稳定性，为协会各项工作正常开展提供有力的执行保障。

### （三）强化风险意识，深化行业风险管控

为有效防范执业风险，切实提高执业水平，贯彻落实党的十九大的精神，协会将执业风险防范作为本年度专项重点工作，鼓励和引导机构建立健全防范执业风险长效工作机制，严谨执业，不断提升和强化风险防范意识和应对能力，建设和维护更为健康有序的估价行业生态。

为进一步规范估价执业行为，引导估价机构和人员强化内控管理和法律责任意识，协会组织开展了以“强化风险防范、筑牢执业底线”为主题的行业防范执业风险专项活动。专项活动为期一个月，分为风险自查和学习教育两项主要内容。我市备案登记的71家房地产（土地）估价机构，均已积极配合并完成风险自查工作，总体情况良好。44家估价机构积极组织本单位估价人员以自学、集体学习、研讨等多种形式开展风险教育宣贯、内控管理制度的查漏补缺、风险防范典型案例讲解、先进经验的总结和学习分享等系列学习教育活动。本次专项活动贴合深圳估价行业自我管理、自我约束、自我完善和自我发展的需求，参与度高、覆盖面广。通过自查和学习，大部分机构认真查漏补缺、及时整改完善，活动取得较好成效。

为引导会员重视和防范风险，培养市场主体平等交易、相互

尊重的契约精神，维护合法正当权益，结合近来深圳估价实务中发现的涉及估价委托环节的执业风险，协会组织对估价委托合同关键条款进行研究。参考《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，协会就估价委托合同在符合一般性要求的前提下，重点应明确的估价基本事项、资料收集、委托期限、报告交付、双方权利义务、评估费用及其支付、违约责任、合同生效条件、争议管辖等关键条款作出提示。

为深化风险管控，提升行业整体风险防范和应对能力，自2021年底，协会组织就建立估价执业风险防范共建机制进行探索，提出关于加强估价风险防范共建机制的三点倡议，呼吁深圳估价机构和估价人员树立共同、综合、可持续的执业风险防范观，加强风险防范共建机制。

为配合深圳估价行业不正当竞争行为调研工作，摸清情况，协会开展了深圳估价行业不正当竞争行为问卷调查，并对问卷调查获取的数据进行汇总分析，研究有利于规范竞争行为、促进估价行业健康有序发展的措施建议，为政府加强行业监管和行业自律的完善提供参考。

#### **(四) 集聚专家优势，发挥桥梁纽带作用**

——充分利用行业专家发挥智力密集优势、专业特长优势，通过推荐专家参加政府项目评审会、咨询、研讨和论证会，充分发挥我市估价行业专家作为推动城市建设和经济发展核心智库的作用，为我市估价专家积极贡献专业智慧、广泛参与政策制定研究创造条件，为估价专业价值的体现和转化创造更多可能。

——完成2021年常规项目研究，并继续开展本年度常规项目研究和推进2023年常规项目立项申报工作，参与土地估价相

关研究项目的投标，组织研究交易实例调查记录表的示范文本（《房地产交易实例搜集指导意见》）（暂定名）和反行业不正当竞争措施建议。针对协会在协助进行估价机构备案中估价报告审核发现的共性、典型性问题，进行总结和研讨，并提示估价师在工作中应予以高度关注，更好地防范和控制风险，进一步提高执业质量，推动行业持续向前。

——就《广东法院司法委托入选专业机构（2015年修订）的基本条件》中“房地产评估”和“土地评估”入选机构的基本条件进行研究讨论，提出修订意见建议。围绕市委“1+10+10”工作安排，聚焦粤港澳大湾区建设和深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点工作，结合重点工作以及民生问题，收集梳理近两年各级政协委员提案，就解决工作中面临的困难和问题提供提案线索。协会还受邀参加福田区政协主席带队的党政领导联系行业商协会座谈会，立足所在行业，围绕2021年福田区产业发展专项资金政策，提出意见建议，为政府政策制定集思广益。

——根据市住建局要求，协会组织围绕深港合作中专业协会可探索合作交流领域等问题进行研究讨论，结合实际形成估价方面可探索合作交流的领域及其举措的建议；就《港澳估价机构在深圳市从事房地产评估活动的暂行规定》（草稿）和《深圳市历史遗留私房征收估价技术指引（试行）》（送审稿）组织业内意见征询工作，汇总形成行业建议报送。

——应邀参加研究中心《产业用房租赁价格评估技术服务》项目需求调查，提出关于在产业用房租赁参考价格编制及发布机制中要有相应的价格修正体系、参考价格内涵应明确避免使用中混淆、在地图中添加物业基本信息及照片的3点建议。

**（五）提高专业能力，优化会员服务内容**

——作为专业技术服务行业，不断提升自身的专业能力和服务水平，是行业发展的基础。协会适时分阶段组织了适度规模的行业活动，团结带领全体会员守正创新发展，宣导以持续打造个人内在价值、提升核心竞争力战胜前所未有的困难和挑战，为实现行业高质量发展奠定更为有力的基础。

——为推动行业持续向前，继续做好青年人才的培养和激励，协会采用视频录播的方式在线举办了“新形势、新机遇、新作为”——2022 深圳不动产估价行业论坛，展现青年估价师的智慧风采，以估价青年一代开启专业思想碰撞，引导他们在推动估价技术创新和行业进步的道路上勇毅前行。作为 2022 年行业春茗活动，本次论坛在线参加观看的近 4000 人次。

——协会践行“开放”、“共享”的新发展理念，关注行业发展变化，紧跟行业热点，举办多期以线上形式为主的主题沙龙和培训，推动技术研讨，促进适应外部环境的重大变化，优势互补、共同发展。经过业内征集、筛选和评审程序，由协会主办，英联、同致诚、格衡、国房、国众联、国策和世联分别承办的沙龙共 7 期，内容涉及征收、司法、在建工程，以及风险防范等主题。根据疫情防控政策，7 期主题沙龙均是通过在线举办，个别采用了线上线下相结合的形式，我会 900 余名估价师和估价师助理参加学习交流。

——按照《深圳市房地产市场监管办法》的要求，为了不断提高评估专业人员业务素质和执业水平，协会举办 2022 年度会员后续教育培训。我会包括房地产估价师（含土地估价）及其估价师助理在内的 1100 余名个人会员通过线上直播方式参加了培训，在线参加观看超过 28000 人次。此次培训内容包括中国共产党二十大报告精神学习辅导、“适应环境变化，提升

核心竞争力”主题分享和针对协会在协助进行估价机构备案中估价报告审核工作发现的共性、典型性问题作梳理和总结。

——利用举办年会的机会邀请中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强博士在协会 2022 年会发表了“适应环境变化，守正创新发展”的主题演讲，还进行了深圳估价行业防范执业风险专项活动工作情况的通报、估价委托合同关键条款的提示和关于加强估价风险防范共建机制的倡议的发布。协会积极参与了中国房地产估价师与房地产经纪人学会四届三次理事会、广东省不动产登记与估价专业人员协会第四届三次全省会员代表大会，密切与国家、省级估价行业组织的联系，组织开展第五届中韩日房地产估价论坛直播观看活动，促进经验学习和借鉴。

——加强协会信息系统开发建设，投入使用协会信息系统第三期功能，完善会员服务和管理体制，为会员提供更好的支持和服务，提高服务和管理效能。还采用在线方式举办了 2021 年度估价机构年报系统操作培训，针对年报系统操作中的常见问题，做详尽的说明，答疑解惑，帮助各机构年报填报人员全面地了解 and 掌握年报系统操作要领，保证年报信息的准确和填报工作的顺畅。

——在根据疫情防控措施认真做好行业常态化防控工作的同时，协会鼓励会员参与全民健身活动，增强体质、强健体魄，共享美好生活，发出了《关于参与全民健身活动共享美好生活的倡议》。

#### **(六) 落实疫情防控，聚力共克时艰**

——2022 年，经历了疫情的反复冲击，行业面临巨大挑战，我们大力弘扬“先锋精神和奋斗文化”，勇毅前行。协会与各位会员紧密联系，及时转发有关部门关于疫情防控要求和相关情况

通报，引导机构积极响应号召努力克难，主动参与到抗击疫情的基层一线，认真配合政府做好信息通报、防疫宣传和措施落实，自发捐款捐物，尽力协助纾困；提醒各机构循因施策，认真落实习近平总书记“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”重要要求，立足本职笃行不怠，积极在困境中寻找新的发展机遇。为最大限度降低疫情传播风险，协会取消了2022年度计划内的省内红色教育基地参观学习、团体会员单位之间的联络和深圳市优秀相关行业组织走访交流等活动。

——为认真贯彻关于新型冠状病毒感染肺炎疫情防控的决策部署，积极响应市文明办、市关爱办联合市民政局、市总工会、市妇联等单位，联动深圳市关爱行动公益基金会、深圳市慈善会、深圳市职工解困济难基金会等公益组织开展的助“圳”一臂之力——致敬最美一线战疫者“暖心”关爱行动，向深圳市关爱行动公益基金会捐赠善款，以协会名义代表我市估价行业对深圳抗疫一线人员进行慰问，力所能及地为深圳打赢疫情防控攻坚战贡献关爱力量。

——在12月大量会员感染新型冠状病毒，急缺防疫物资时，协会紧急采购了n95口罩和抗原检测试剂等紧缺防疫物资，结合会员需求，根据会员人数进行统筹分配，并克服困难在收到物资的第一时间分发给有需要的会员，帮扶会员纾困应急，彰显行业担当。

#### **(七) 以专业思维建言，协助行业管理**

协助主管部门加强行业管理是协会的一项基本职责。2022年协会积极配合房地产主管部门开展行业管理工作，参与政策制定，以专业思维协助政府决策，推动制度实施，当好参谋助手，促进行业发展。

——协助主管部门举办了年报填报培训，协助完成了 2022 年（2021 年度）深圳估价机构年报工作（已在深圳市房地产信息平台公示），并撰写工作报告，反馈年报填报过程中行业存在的问题以及房地产信息系统操作上存在的不足；积极做好房地产估价相关政策的宣导，重要文件的贯彻落实；多次参加产业处组织的研讨会、座谈会，提出行业发展建设性建议、信访问题处理的意见建议；参与同我国房地产估价师的境外国际通行职业资格认可清单的研究及编制；协助市房地产主管部门梳理权责清单中关于估价行业的 20 个行政处罚事项及其设定依据，研究讨论形成估价行业减免责清单的建议；配合疫情防控工作落实、各类疫情防控政策和重要文件精神传达，定期统计上报估价从业人员新冠疫苗接种情况、估价从业人员白名单数据等各项行业疫情防控工作；协助开展深圳估价行业防范非法集资、反有组织犯罪法和政策性、开发性金融服务等行业宣传工作。

——协助办理房地产估价机构备案初审 70 余件，其中备案续期初审 18 件、备案变更 36 件、备案升级 5 件、备案新申请 7 件、备案定级 6 件。受理估价机构及估价人员备案、信息更新维护 1000 余次。2022 年，协会协助市房地产主管部门开展估价报告审核工作，召开估价报告审核会议 22 次，对市房地产主管部门转来的 28 份房地产估价报告进行审核，提出意见建议。其中合格的 21 份，不合格退回的 7 份。

此外，协助主管部门处理关于会员的信访投诉，调集行业专家力量，积极全力配合，组织专家用专业知识对反映的违规违纪问题进行调查核实和行为认定，开展估价对象实地查勘、相关估价资料调阅、专家咨询和研讨等一系列协助调查和研究工作，及时汇报、解答估价专业技术相关问题，发挥专业化作用，成为

主管部门审慎处理矛盾纠纷的智囊团。2022年，协会协助主管部门处理估价行业相关信访和投诉共40余件。

### 三、作用发挥情况

始终坚持良好的精神状态，坚持精益求精，勤奋敬业，将满腔热情投入到繁忙的工作之中。全力克服协会秘书处人员调整带来的巨大困难和疫情的不利影响，顺利完成繁重的交接工作，发挥领导干部的模范带头作用，勤勉尽职，勇于担当，吃苦在前，迎难而上，发扬“五加二”、“白加黑”的精神，通过持续加班加点完成繁重的工作，围绕协会重点工作、中心工作，在尽心协助政府做好行业管理和服务、会员管理和服务、不断提升服务品质和深化行业自治、加强行业自律的基础上，不断强化内部工作管理和制度建设，完善工作程序，加强业务培训，促进干部素质培养，打造和夯实协会秘书处核心工作团队，确保协会各项工作稳步向前。

一方面周密安排、得当调配、统筹协调，积极改善协会秘书处工作生态和加大激励机制，充分调动在岗工作人员积极性，坚定理想信念，赓续百折不挠的奋斗精神，不间断地强化团队提升建设。协会秘书处工作人员体现了良好的责任担当，在巩固成绩的基础上，改进了一些不足，取得了较好的工作成绩，确保了协会各项必要、重要工作的正常有序的开展，业绩突出，受到协会会长办公会的肯定。另一方面，充分发挥行业组织参谋助手的作用，积极参与房地产主管部门行业政策研究和制定，主持多项行业普遍性问题、热点问题和重要问题研究，主持制定多项深圳市不动产估价行业重要文件或有关材料。

### 四、存在问题以及下一年度工作计划

#### （一）存在问题

回顾过去的工作，成绩的取得除了自身的努力，得益于各级领导关心支持，是全体同事的共同努力。也存在较多不足，有待在今后的工作不断改进和提升。这些主要不足，一是政治理论学习的深度和广度还不够；二是广泛开展谈心、交心还不够；三是更好协调解决棘手问题的智慧还不够。对于上述不足，我将在今后的工作中认真改善、不断提升，继续发扬艰苦奋斗、不怕吃苦的精神，干出更加出色的成绩。

## （二）下一年度工作计划

为确保工作的延续性和完整性，根据协会四年工作规划（纲要）（2019年-2023年）和2023年工作设想的总体目标，我将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻党的二十大精神，围绕协会2023年度工作计划，继续认真履行章程规定的职责，服务中心、服从大局，以推动行业高质量发展为总目标，提振信心、凝聚人心，在新征程上明确新任务、展现新作为，在奋进以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴的新征程中，聚行业之力、担时代之责、创未来之美，共同谱写行业高质量发展的新华章。下一年度主要工作计划（纲要）如下：

### 1. 专项重点工作任务

#### 1.1 拟开展的协会专项重点工作任务

主要为：

1.1.1 参加市级社会组织等级评估活动，全面了解自身建设情况，总结梳理协会第五届工作成果，进一步加强和完善以章程为核心的内部管理制度，规范管理、提升发展能力，完善协会内部治理结构，促进协会持续健康有序发展。

1.1.2 在2022年开展深圳估价行业防范执业风险专项活动的基础上，对典型经验和亮点进行提炼，予以宣传交流和推广，

营造规范、健康有序的执业环境，推动行业持续向前。

1.1.3 加大行业宣传和推广，关注估价青年成长，开展行业评选表彰活动，树立行业标杆和典范，引导新生力量，进一步传递和激发行业正能量。

1.1.4 按照规定的组织程序和要求，开展协会第六届换届筹备一系列重大工作，总结协会轮值工作经验和取得的成果，就进一步完善工作制度群策群力

1.2 继续推动完成已启动但尚未完成或需继续开展的协会专项重点工作任务

1.2.1 推进党的建设，不断提高自身力量，加快筹备步伐，抓紧时间完成党组织成立工作，深入发挥党在协会工作中的核心作用，为协会参加市级社会组织等级评估奠定坚实基础。

1.2.2 根据深圳估价行业不正当竞争行为调查问卷结果，从政府监管和行业自律两个维度进行研究，提出行业反不正当竞争措施建议。

1.2.3 研究房地产交易实例搜集指导意见（暂命名），通过强化内控管理，提醒会员保持应有的职业谨慎，规范执业行为，保障估价质量。

1.2.4 持续关注青年估价师成长和探讨行业人才储备后续发展。以强化专业技术和政治思想素质为总牵引，做好行业人才规划，健全行业人才激励机制，促进行业中坚力量的成长。

1.2.5 继续深化风险管控，加强风险提示和自律惩戒。形成风险提示制度，及时揭示执业风险，引导会员自觉守法经营和增强法律责任意识，强化内控管理和约束机制，提升风险自我防范和应对能力。

2. 常规工作任务

在做好协会第六届换届筹备工作的同时，还将继续推进和开展协会常规性工作任务，以党建、协会制度完善和常设办事机构的建设为协会常规性的核心工作，下大力气推动落实，主要为：

2.1 加强推进党建工作。将党的二十大精神融入协会各项工作，以党建引领促进工作提质增效；组织开展内容丰富和形式多样的党史教育活动；做好党员队伍建设，吸引行业优秀人才入党；招聘中共党员，鼓励协会秘书处工作人员积极申请入党，着力解决党建工作中存在的实际问题，为协会参加社会组织评级取得好成绩创造条件。

2.2 加强协会制度建设和完善。根据协会职能定位，完善协会规章制度体系建设，促进行业自治更加成熟。结合换届工作，按要求完成协会章程修订的备案登记工作。

2.3 加强协会秘书处团队建设。进一步规范管理，健全激励机制，不断提升团队专业水平。继续通过借用工作人员、引入“外脑”，吸纳合适的人才，不断充实协会秘书处工作团队，培养业务骨干，充分发挥秘书处作为协会常设办事机构的功能，为保持协会的高效运作提供基本保障。

2.4 进一步提升服务管理能力。协助政府主管部门开展行业管理工作，做好行业数据收集和统计，加强自律引导和约束，加强协会信息平台开发建设，扩大行业宣传渠道，加大宣传推广，为会员提供更好的支持和服务，切实发挥行业组织的桥梁纽带作用，提高服务和管理效能。

2.5 高效组织召开各项会议。根据规定召开协会章程框架下的各项会议，强化会议制度，重执行、抓落实，认真做好协会各项基础性工作。

2.6 适时举办多向交流培训。丰富估价师后续教育内容，举

办年度估价师及估价师助理后续教育，以理论结合实践，进一步提升评估专业人员的综合能力。继续按计划、有步骤推动机构承办主题沙龙活动，为行业的创新发展提供新思路、新火花，助力行业全面高质量发展。

2.7 保持和维护良好的外部关系。密切与政府、国内外相关行业协会、院校、研究机构等单位 and 组织的联系和沟通，组织会员与优秀企业和行业协会进行走访交流，取长补短，推动业务拓展和合作，共同谋划行业发展。

2.8 推动已有研究成果转化。全面梳理本届以来的课题研究成果，推动研究成果转化，发挥研究成果在工作中的价值。跟踪协会已发布指引、规则的进一步完善和修订工作，收集和反馈行业关于政府的政策文件在执行过程中的意见建议，发挥专家智库作用。参编《深圳市拆除重建类城市更新地价评估指南》，根据研究进展情况推动成果转化。

请予审议。

述职人：王欣 