

宁波市住房和城乡建设委员会文件

甬建发〔2016〕169号

宁波市住房和城乡建设委员会关于加强 我市房地产估价行业管理的意见

各区县（市）、管委会住房城乡建设行政主管部门，各相关业务主管部门，市房产市场管理中心，市房屋征收管理办公室，市房地产业协会，各房地产估价机构：

为进一步加强我市房地产估价行业管理，规范房地产估价市场秩序，根据建设部《房地产估价机构管理办法》（建设部令第14号）、浙江省建设厅《关于进一步加强房地产估价行业规范化管理工作的通知》（浙建〔2014〕11号）等要求，结合我市实际，提出如下意见，请认真贯彻执行。

一、进一步明确管理职责

(一) 理顺管理体制。市住房和城乡建设委员会负责全市房地产估价行业的指导和监督管理，各区县(市)住房和城乡建设行政主管部门负责辖区内房地产估价行业的监督管理。房屋征收、转让、抵押、司法鉴定、课税、企业上市、企业改制、企业清算、资产重组、资产处置等业务所涉及的房地产估价活动，按照相关法律法规和规范，由相关业务主管部门负责指导和监督管理。

凡在本市行政区域内从事房地产估价活动的房地产估价机构，应当自觉接受市、区县(市)住房和城乡建设行政主管部门和相关业务主管部门的指导和监督管理。

(二) 建立专家库。建立全市房地产估价专家库，组织专家参与全市房地产估价管理制度、技术性规定的制定和对房地产估价机构、评估行为及评估报告的检查，接受委托对房地产评估活动提供技术指导，组织开展房地产评估行业的交流、研讨活动。

二、加强机构及人员管理

(三) 严格估价机构资质管理。各区县(市)住房和城乡建设行政主管部门负责辖区内注册房地产估价机构资质(含分支机构设立备案,下同)申请的受理,符合条件的经市住房和城乡建设委员会初审后,上报省建设厅审批。市及各地要加强与省建设厅的衔接,严格资质管理条件,加强对申报材料审核,对不符合条件机构一律不得上报申请资料和通过初审。房地产估价机构要严格按照资质等级承接业务,不具备房地产估价资质的不得从事房地产估价活动。

(四)强化估价师注册管理。未按规定注册的房地产估价师不得从事房地产估价执业活动。房地产估价师注册和房地产估价机构估价师人员发生变化备案申请委托市房地产业协会负责受理，申请资料齐全的报送上级住房和城乡建设行政主管部门审批。房地产估价师必须在注册的房地产估价机构执业，不允许跨机构执业，违反规定的要严肃查处。

(五)规范异地执业和实行执业估价师签名备案制度。外地注册的(已在本市设立分支机构的除外，下同)房地产估价机构来本市从事房地产估价业务的，应持营业执照、房地产估价资质证书到市住房和城乡建设委员会备案。在本市注册或设有分支机构房地产估价机构的房地产执业估价师须本人持执业资格证、注册证和身份证到机构注册地住房和城乡建设行政主管部门签署签名字样备案。外地注册的房地产估价机构来本市从事房地产估价业务的，须由出具估价报告的房地产估价师本人持机构备案记录和本人的执业资格证、注册证、身份证到评估标的所在地住房和城乡建设行政主管部门签署签名字样备案。

三、规范估价业务承接

(六)进一步放开房地产估价市场。打破评估地区分割，各地要进一步全面放开本地房地产估价市场，允许具备资质的房地产估价机构依法进入当地市场开展业务，不得人为地设置限制措施和条件。支持鼓励资质等级高、执业能力强、信誉度好的房地产估价机构进入我市。尚未与机关、事业单位脱钩改制的房地产

估价机构，必须完成脱钩改制，未完成脱钩改制的不予办理房地产估价机构资质申请的受理和初审，不得进入年度房屋征收评估机构名录。

(七)规范估价机构选定程序。积极营造公平竞争、优胜劣汰的房地产估价市场环境。房地产估价机构应依法公平承揽房地产估价业务，对以迎合客户高估或低估要求、给予回扣、恶意压低收费、贿赂等不正当手段承揽业务的，要严厉查处。业主单位要遵循公平、公正原则选择业务承接单位，结合业务特点，积极采取招投标、综合评价、抽签或摇号等方式选定房地产估价机构。事关群众利益的房屋征收等房地产评估业务，要采取以群众投票等公开方式选定房地产估价机构，并积极引入社会监督机制；评估机构确定后，要将评估机构及从业人员的有关信息在征收项目现场公开。禁止利用职权指定或变相指定房地产估价机构。

四、完善估价规范和程序

(八)健全技术标准。房地产估价机构从事房地产估价活动，应当坚持独立、客观、公正的原则，严格执行房地产估价规范、标准和评估流程。在国家及省里已出台的规范标准基础上，各相关业务主管部门可以结合本部门业务实际，制定出台相应的房地产估价技术规范、操作规程和业务文本；要根据新情况、新变化，及时修订有关技术规范、标准、流程和文本。制定统一的房屋征收评估业务文本，把征收评估程序纳入“阳光征收”信息系统。

(九)严格估价程序。房地产估价机构要完善内部管理制度，

加强估价质量管理，固化评估程序；要严格遵循行业管理规定，履行先行委托、签订委托估价协议手续，然后再行安排评估现场查勘等相关工作。房地产估价宜采取两种以上估价方式，确保估价结果客观、公正、合理。出具估价报告要符合《房地产估价报告评审标准》，不得出现重要内容缺失、原则性错误、严重质量缺陷等情况，估价报告必须有两名以上（含两名）注册房地产估价师亲笔签名并加盖估价机构公章。健全房屋征收评估信息公开制度，加大公开力度，接受社会监督。

五、强化日常监督管理

（十）建立信用评价体系。建立全市统一的房地产估价机构信用记录及评价系统，制定信用评价标准和办法。各地、各相关业务主管部门和业主单位应报送或主动将日常监督检查中发现的房地产估价机构及从业人员违法违规行为、查证属实的被投诉举报记录和处罚等情况记入信用系统。强化信用信息共享和运用，市及各地住房和城乡建设行政主管部门要将机构及人员的信用状况与资质资格审核和企业的市场竞争行为监管相挂钩，鼓励业主单位和相关业务主管部门将机构及人员的信用状况作为是否允许估价机构承接估价业务的评价指标。

（十一）开展业务日常监管。房地产估价机构注册地住房和城乡建设行政主管部门每年要定期不定期实地检查房地产估价管理制度执行情况、专职注册房地产估价师到岗到位情况、房地产估价档案管理情况，建立房地产估价报告质量评审和抽查制

度，并将检查抽查结果记入信用系统。要加强对异地注册房地产估价机构执业情况的监督管理。对房地产估价机构违法违规从事房地产估价活动的，应当及时督促整改或依法查处。要加大日常巡查力度，及时发现和打击无资质、未备案机构从事房地产估价活动、超资质承接业务以及注册房地产估价师不到岗不到位等现象。

六、其他

(十二) 提高行业水平。各地、各相关业务主管部门应加强对房地产估价机构的培育，鼓励赴外地承揽业务和做大做强，支持符合条件的房地产估价机构晋升资质等级。要加强对房地产估价机构及从业人员的培训，根据业务需要及时组织业务学习或者交流，提高行业发展水平。

(十三) 加强行业自律。充分发挥房地产业协会估价专业委员会行业自律作用，引导协会建立自律公约，组织对会员开展互检互查，并将检查结果向住房和城乡建设行政主管部门通报。

(十四) 建立投诉举报制度。房地产估价机构、估价师及估价从业人员应严格遵守有关法律、法规和规章制度。各地、各相关业务主管部门应及时公布投诉举报电话，畅通投诉举报渠道。

本意见自 2017 年 1 月 1 日起施行。

宁波市住房和城乡建设委员会

2016年11月24日



抄送：市中级人民法院、市财税局、市国资委、市经信委、市国土资源局、中国人民银行宁波中心支行、宁波市银监局。

宁波市住房和城乡建设委员会办公室

20 16年 11月 25日 印发

