

上海市房屋管理局文件

沪房市场〔2021〕109号

上海市房屋管理局 关于对房地产估价机构备案部分事项 实行告知承诺管理的通知

各房地产估价机构：

根据《国务院关于“先照后证”改革后加强事中事后监管的意见》《上海市人民政府办公厅印发〈关于在中国（上海）自由贸易试验区开展“证照分离”改革全覆盖试点的实施方案〉的通知》《上海市行政审批告知承诺管理办法》，为优化上海市房地产估价机构备案程序，完善管理方式，提高行政效率，强化事中事后监管，经研究，决定对本市房地产估价企业申请办理房地产估价机构备案部分事项可实行告知承诺制，现将有关事项通知如下：

一、适用范围

经本市工商部门登记的企业，申请办理房地产估价机构备案等级（一级除外）、备案新设的业务，房地产估价分支机构备案新设的业务，可实行告知承诺。

二、管理部门

上海市房屋管理局（以下简称市房管局）负责本市房地产估价机构（含分支机构，下同）备案告知承诺工作的监督管理、协调和推进，并具体负责备案告知承诺工作的组织实施。

三、告知承诺书的制作

房地产估价机构备案告知承诺书由市房管局制作并负责相关解释工作。

告知承诺书样式，详见附件《上海市房地产估价机构备案告知承诺书》。

四、备案的作出

市房管局收到企业签章的告知承诺书以及备案所需的部分材料后，除确定不能适用告知承诺方式的情况外，应当当场作出同意备案通知书，制作相应的备案证书，依法送达申请人，并将备案房地产估价机构的备案信息，在市房管局网站公告。

五、检查监督管理

备案房地产估价机构在告知承诺书约定的期限内（暂

定为 60 日)，应当补齐备案所需的全部材料。

市房管局在收到申请人补齐材料后 10 日内，对备案房地产估价机构的承诺内容是否属实进行检查（重点检查申请人是否达到备案条件，申请材料是否真实有效，申请材料与网上填报信息是否一致等）。

有下列情形之一的，市房管局应当依法撤回备案证书，并在市房管局网站进行公告：

（一）备案房地产估价机构在告知承诺书约定的期限内未补齐材料或者补齐的材料不符合要求的；

（二）检查发现申请人的实际情况与承诺内容不符的，应当要求其限期改正，逾期未改正或者改后仍不符合备案条件的；

（三）依法应当撤回备案证书的其他情形。

检查发现备案房地产估价机构涉嫌存在《中华人民共和国资产评估法》《房地产估价机构管理办法》所列违法违规行为的，根据《上海市城市管理行政执法条例实施办法》的规定，市房管局将违法违规线索和相关材料移送城管执法部门。

六、其他有关事项

企业申请办理房地产估价机构备案等级（一级）、备案延续、备案变更、备案补证、备案注销业务，不适用告知承诺。

本通知从下发之日起实施。

附件：《上海市房地产估价机构备案告知承诺书》（样
张）

2021年7月2日

上海市房地产估价机构备案告知承诺书

(样张)

第一部分:告知内容

现就本市企业申请或办理房地产估价机构备案等级(二级、三级)、备案新设(三级暂定)分支机构备案新设业务的相关事项告知如下:

一、备案依据

《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)第十六条:设立评估机构,应当向工商行政管理部门申请办理登记。评估机构应当自领取营业执照之日起三十日内向有关评估行政管理部门备案。

《房地产估价机构管理办法》(2005年10月12日建设部令第142号发布,根据2013年10月16日住房城乡建设部令第14号修正,2015年05月04日住房和城乡建设部令第24号修正)第八条:房地产估价机构资质等级分为一、二、三级。省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门负责房地产估价机构资质许可。第十二条:新设立中介服务机构的房地产估价机构资质等级应当核定为三级资质,设1年的暂定期。第二十条:一级资质房地产估价机构可以按照本办法第二十一条的规定设立分支机构。二、三级资质房地产估价机构不

得设立分支机构。第二十二條：新设立的分支机构，应当自领取分支机构营业执照之日起 30 日内，到分支机构工商注册所在地的省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门备案。

《住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》（建房[2016]275 号）第二条：自 2016 年 12 月 1 日起，对房地产估价机构实行备案管理制度，不再实行资质核准。

二、备案条件

（一）同意备案的条件

1、房地产估价机构备案新设（三级暂定）

（1）合伙形式的评估机构，应当有两名以上评估师；其合伙人三分之二以上应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。公司形式的评估机构，应当有八名以上评估师和两名以上股东，其中三分之二以上股东应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

评估机构的合伙人或者股东为两名的，两名合伙人或者股东都应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

（2）机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；

（3）有 3 名以上专职注册房地产估价师；

（4）法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价

工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；

(5) 有限责任公司的股东中有 2 名以上、合伙企业的合伙人中有 2 名以上专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；

(6) 有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于 60%；

(7) 有固定的经营服务场所；

(8) 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全。

2、房地产估价机构备案等级（三级）

(1) 合伙形式的评估机构，应当有两名以上评估师；其合伙人三分之二以上应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。公司形式的评估机构，应当有八名以上评估师和两名以上股东，其中三分之二以上股东应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

评估机构的合伙人或者股东为两名的，两名合伙人或者股东都应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

(2) 机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；

(3) 有 3 名以上专职注册房地产估价师；

(4) 在暂定期内完成估价标的物建筑面积 8 万平方米以上

或者土地面积 3 万平方米以上；

(5) 法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；

(6) 有限责任公司的股东中有 2 名以上、合伙企业的合伙人中有 2 名以上专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；

(7) 有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于 60%；

(8) 有固定的经营服务场所；

(9) 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全；

(10) 随机抽查的 1 份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求（即在本市上年度或者本年度的估价机构检查中，其被随机抽查的估价报告质量均合格的）；

(11) 在申请核定资质等级之日前 3 年内无本办法第三十三条禁止的行为。

3、房地产估价机构备案等级（二级）

(1) 合伙形式的评估机构，应当有两名以上评估师；其合伙人三分之二以上应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。公司形式的评估机构，应当有八名以上评估师和两名以上股东，其中三分之二以上股东应当是具有

三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

评估机构的合伙人或者股东为两名的，两名合伙人或者股东都应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

(2) 机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；

(3) 取得三级房地产估价机构资质后从事房地产估价活动连续 4 年以上；

(4) 有 8 名以上专职注册房地产估价师；

(5) 在申请核定资质等级之日前 3 年平均每年完成估价标的物建筑面积 30 万平方米以上或者土地面积 15 万平方米以上；

(6) 法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；

(7) 有限责任公司的股东中有 3 名以上、合伙企业的合伙人中有 2 名以上专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；

(8) 有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于 60%；

(9) 有固定的经营服务场所；

(10) 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全；

(11) 随机抽查的 1 份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求（即在本市上年度或者本年度的估价机构检查中，其被随机抽查的估价报告质量均合格的）；

(12) 在申请核定资质等级之日前 3 年内无本办法第三十三条禁止的行为。

4、房地产估价分支机构备案新设

(1) 设立该分公司的房地产估价机构备案证书等级应当标注为一级；

(2) 名称采用“房地产估价机构名称+分支机构所在地行政区划名+分公司（分所）”的形式；

(3) 分支机构负责人应当是注册后从事房地产估价工作 3 年以上并无不良执业记录的专职注册房地产估价师；

(4) 在分支机构所在地有 3 名以上专职注册房地产估价师；

(5) 有固定的经营服务场所；

(6) 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项内部管理制度健全。

注册于分支机构的专职注册房地产估价师，不计入设立分支机构的房地产估价机构的专职注册房地产估价师人数。

(二) 不予备案的情形

1、房地产估价机构备案新设（三级暂定）

(1) 对所提交材料不符合《中华人民共和国资产评估法》第十五条、二十七条、二十八条规定；或者不符合《房地产估价

机构管理办法》第十条规定备案条件的，又不愿按告知承诺有关规定签订告知承诺书并补齐材料的，不予核发备案证书。

(2) 对签订告知承诺书，但在告知承诺书约定的期限内，未补齐材料或者补齐的材料不符合要求的，撤回备案证书，并将处理结果记入企业信用档案。

(3) 房地产估价机构隐瞒有关情况或者出具虚假材料等不正当手段的，不予备案，并按有关规定进行查处。

2、房地产估价机构备案等级（三级）

(1) 对所提交材料不符合《中华人民共和国资产评估法》第十五条、第二十七条、第二十八条规定；《房地产估价机构管理办法》第十条规定房地产估价机构备案条件的，又不愿按告知承诺有关规定签订告知承诺书并补齐材料的，不予核发备案证书。

(2) 对签订告知承诺书，但在告知承诺书约定的期限内，未提交材料或者提交的材料不符合要求的，撤回备案证书，并将处理结果记入企业信用档案。

(3) 房地产估价机构隐瞒有关情况或者出具虚假材料等不正当手段的，不予备案，并按有关规定进行查处。

3、房地产估价机构备案等级（二级）

(1) 对所提交材料不符合《中华人民共和国资产评估法》第十五条、第二十七条、第二十八条规定；或者不符合《房地产估价机构管理办法》第十条规定备案条件的，又不愿按告知承诺有关规定签订告知承诺书并补齐材料的，不予核发备案证书。

(2) 对签订告知承诺书，但在告知承诺书约定的期限内，未补齐材料或者补齐的材料不符合要求的，撤回备案证书，并将处理结果记入企业信用档案。

(3) 房地产估价机构隐瞒有关情况或者出具虚假材料等不正当手段的，不予备案，并按有关规定进行查处。

4、房地产估价分支机构备案新设

(1) 对所提交材料不符合《房地产估价机构管理办法》第二十一条规定备案条件的，又不愿按告知承诺有关规定签订告知承诺书并补齐材料的，不予核发备案证书。

(2) 对签订告知承诺书，但在告知承诺书约定的期限内，未补齐材料或者补齐的材料不符合要求的，撤回备案证书，并将处理结果记入企业信用档案。

(3) 房地产估价机构隐瞒有关情况或者出具虚假材料等不正当手段的，不予备案，并按有关规定进行查处。

三、备案办理

市房管局在收到申请后即时办理相关手续，申请资料齐全的、或申请资料不齐全但机构承诺在 60 日承诺期内补齐的，向对符合备案条件的企业核发相关备案证书。

四、事中事后监管

(一) 对告知承诺履行情况的监管

依据《上海市行政审批告知承诺管理办法》第十三条(后续监管)、第十四条(对违反承诺行为的处罚)、第十五条(诚信档

案)，房地产估价机构直接提交材料齐全取得备案证书的，不实行对告知承诺履行情况的监管。房地产估价机构以告知承诺方式取得备案证书的，房地产估价机构须在 60 日内补齐申请材料，市房管局在备案证书备注栏内，标注提醒备案房地产估价机构“请于 XX 年 X 月 X 日之前补齐申报材料”。在告知承诺书约定的期限内，未补齐材料或者补齐的材料不实或不符合要求的，按告知承诺书约定撤回其本次取得的房地产估价机构备案证书，并将处理结果记入企业信用档案。

（二）对备案延期和备案等级申请的监管

根据《房地产估价机构管理办法》规定，三级（暂定）房地产估价机构的备案证书有效期限为一年，房地产估价机构应当在有效期届满前 30 日，提出备案等级（三级）申请，符合备案等级条件的，核发备案证书，并标注三级。二级、三级房地产估价机构的备案证书有效期限为三年，房地产估价机构应当在有效期届满前 30 日，提出备案延续申请，符合相应备案等级条件的，准予延续，核发备案证书，并标注相应等级。房地产估价机构信用档案记录良好的，其延期或备案等级申请，实行简化办理，信用档案记录不良的，则从严办理，甚至不予办理。

（三）日常执法检查

根据《中华人民共和国资产评估法》《房地产估价机构管理办法》等规定，市房管局应当对房地产估价机构从事房地产估价活动中，可能出现的违规情况，开展监督检查，发现房地产估价

机构涉嫌存在违法违规行为的，应当按有关规定予以查处，并记入机构信用档案。行业协会和房产市场管理部门实施的行政检查，发现有违规情况的，也记入机构信用档案。

依据《行政许可法》第六十五条，个人和组织发现违法从事行政许可事项的活动，有权向行政机关举报，行政机关应当及时核实、处理。举报和投诉反映的问题经调查属实的，应依法作出处理，并将查实情况记入机构信用档案。

第二部分:承诺内容

上海市房屋管理局:

我单位(****单位全称**)现申请(或办理)(具体业务名称:****),根据告知承诺方式相关规定,承诺如下:

1、我单位对以上告知内容已全面知晓和完全理解,承诺在取得相关备案证书后60日内补齐以下材料并符合相关法规要求(由承诺人勾选项目):

- 房地产估价机构备案等级申报表
- 房地产估价机构备案新设申请表
- 房地产估价分支机构备案新设(初始设立)申请表
- 房地产估价机构或者分支机构营业执照
- 房地产估价机构公司章程和出资情况证明
- 房地产估价师注册证书(其他专业领域评估师证明材料)
- 法定代表人或者执行合伙人的任职证明、身份证明
- 完成估价标的建筑面积或者土地面积的相关证明材料
- 取得三级房地产估价机构资质后从事房地产估价活动连续4年以上的材料
- 房地产估价机构相关内部管理制度

2、我单位承诺在未取得《房地产估价机构备案证书》前,不从事房地产估价经营业务、不出具房地产估价报告;

3、我单位承诺在经营和估价活动中遵守相关法律、法规、

规章、规范性文件、房地产估价相关标准和规范的规定；

4、我单位承诺以上陈述真实、合法、有效，是我单位真实意思表示；承诺所填写内容和提交材料真实、准确、完整。

告知人：上海市房屋管理局

承诺人(单位盖章)：

法定代表人或者执行合伙人

(负责人) 签字：

年 月 日

年 月 日

抄送：上海市房地产估价师协会。
