

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2018〕11号

上海市房屋管理局 关于贯彻《住房城乡建设部关于进一步规范 房地产估价机构管理工作的通知》的实施意见

各区住房保障房屋管理局，市房地产估价师协会，各房地产估价机构：

根据住房城乡建设部《关于进一步规范房地产估价机构管理工作的通知》（建房〔2013〕151号），为深化行政审批制度改革，进一步规范房地产估价机构（以下简称估价机构，含分支机构，下同）管理工作，加强房地产估价活动的监管，现结合本市实际，就有关问题通知如下：

一、明确房地产估价机构备案管理职责

（一）本市按照住房和城乡建设部制定的估价机构备案等级条件的规定，依法开展估价机构备案管理工作。

上海市房屋管理局（以下简称市房管局）负责本市行政区域内的一级、二级、三级估价机构备案以及房地产估价分支机构备案工作。

（二）各区住房保障和房屋管理局（以下简称区房管局）负责对辖区范围内估价机构的估价活动实施监督管理。

二、规范房地产估价机构备案管理

（三）估价机构申请备案等级、备案有效期延续、备案证书变更，以及申请分支机构备案、分支机构备案有效期延续、备案变更，应当提出书面申请，并按照国家和本市的有关规定，提交相关申报材料，申报材料应当齐全、清晰、有效、规范。

（四）估价机构备案中房地产估价报告（以下简称估价报告）评审，执行全国统一的估价报告评审标准，估价报告从全国房地产估价信用档案和本市备案系统的估价报告名录中随机各选取1份，用于报告质量评审，其中，申请备案一级等级的，按规定从全国估价报告评审专家库中随机抽取专家对估价报告进行评审。估价机构业绩认定，以全国房地产估价信用档案记载的业绩为准。估价机构的股东及出资比例、注册房地产估价师数量等其他条件，以申请备案时的有效信息为准。

估价机构申请备案等级（一级除外）或者备案有效期延续

时，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，可以不再选取估价报告评审。

本市房地产估价报告网上备案实施前，估价报告现场随机抽取；备案实施后，估价报告从备案系统中随机选取。

（五）估价机构备案有效期届满未延续的或者不及时办理备案证书变更手续的，按照《房地产估价机构管理办法》有关规定处理。

备案证书有效期届满的估价机构，不得出具估价报告。

（六）具有一级备案等级的估价机构，可以依法在本市设立分支机构，经备案后，方可以设立该分支机构的房地产估价机构的名义出具估价报告，并加盖与工商登记名称一致的该房地产估价机构公章，依法承担相应责任。

三、加强房地产估价机构估价活动监督管理

（七）估价机构和注册房地产估价师应当遵守国家的法律法规，严格执行国家和本市房地产估价行业的政策、规范、规程、标准等，加强自律，诚实守信，依法开展估价工作，反对和抵制任何形式的不正当竞争。

估价机构和注册房地产估价师不得涂改、倒卖、出租、出借或者以其他非法方式转让备案证书和注册证。

在执业过程中，不得索贿、受贿或者谋取合同约定费用外的其他利益，不得实施商业贿赂。不得以虚假宣传、迎合高估

或者低估要求、恶意低收费等方式进行不正当竞争。

（八）在国有土地上房屋征收地块的估价活动中，区房管局应当对房屋征收的估价活动和征收过程加强监管；估价机构、注册房地产估价师和估价辅助人员，不得采用入户宣传、承诺征收当事人不当要求等方式争取选票、承揽房屋征收估价业务。

估价机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收估价业务。

估价机构违反本实施意见第七条和本条规定的，依法给予警告、责令限期整改、罚款等处罚；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任，并依法注销估价机构备案；相关的估价人员，依照有关规定予以处理。

（九）征收地块上，房屋征收部门在被征收人、公有房屋承租人不能在规定的时间内协商产生估价机构时，可以组织被征收人、公有房屋承租人采取投票方式，按照简单多数的原则，以得票多少的顺位确定估价机构，也可以采取摇号、抽签等随机方式确定估价机构。

采取摇号或者抽签等随机方式确定估价机构的，摇号或者抽签前，不得采用投票、摇号、抽签等方式，人为减少参加摇号或者抽签的估价机构数量，应当将已报名且符合条件的所有估价机构，一起进行摇号或者抽签；摇号或者抽签时，估价机构数量不得少于 2 家，同时房屋征收部门可以邀请区监察部门、

街道办事处、区房管局、已报名且符合条件的所有估价机构等共同监督摇号或者抽签过程，并可以聘请公证机关进行现场公正。

房屋征收部门应当将投票、摇号或者抽签确定估价机构所涉及的相关材料留存、归档，包括纸质材料、音像材料等。

四、加强房地产估价工作的技术指导

（十）为促进本市房屋征收工作的推进，上海市房地产估价师协会的专家委员会应当加强对房屋征收评估的技术指导，依法开展房地产估价报告的鉴定工作。

（十一）本市抵押、课税、落政等估价目的的房地产估价报告以及建筑物重置价值评估的房屋估价报告的鉴定，可以参照本市国有土地上房屋征收评估报告鉴定的有关规定执行。

五、有效期

（十二）本实施意见自 2019 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2023 年 12 月 31 日止。

二〇一八年十二月二十九日

上海市房屋管理局办公室

2018年12月29日印发
