

上海市房屋管理局文件

沪房市场〔2023〕117号

上海市房屋管理局 关于对本市房地产估价机构进行检查的通知

各房地产估价机构：

根据《中华人民共和国资产评估法》《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》《房地产估价机构管理办法》《注册房地产估价师管理办法》等规定，为进一步加强本市房地产估价机构（含分支机构，以下简称估价机构）和注册房地产估价师（以下简称估价师）的事中事后监管，促进房地产估价行业持续健康发展，经研究，定于2023年10-12月对本市房地产估价机构开展检查。现就有关事项通知如下：

一、检查内容

按照相关法律法规的要求，结合本市房地产估价行业实际，对估价机构和估价师的监督检查内容包括但不限于以下方面：

1、估价机构备案情况。估价机构取得备案证书后，是否持续符合备案条件和相应等级条件、是否存在违反规定开展房地产估价活动；估价师是否存在频繁变更注册和注册证书挂靠的情形。

2、执业条件情况。估价机构的固定经营服务场所、办公设备配备等条件，与其备案等级、员工数量、承担的估价业务类别和业务量等，是否相适宜、相匹配。

3、内部制度建设和落实情况。估价质量控制、估价档案管理、财务管理、人事管理等各项内部管理制度的建设情况，以及各项管理制度的落实情况。

4、评估专业人员情况。估价师、其他专业领域评估师和评估从业人员的劳动合同或者聘用合同的签订情况、社会保险办理情况、人事档案管理情况；估价师继续教育情况，以及签署估价报告情况。

5、信用档案建设情况。向社会公示的信用档案内容，与估价机构报送材料及估价机构实际情况是否一致，信息上报是否及时等。

6、执行评估准则情况。贯彻执行国家和本市房地产估价规范、标准的情况，重点检查估价报告的合法性和规范性。

7、分支机构情况。设立分支机构的数量，分支机构是否符合设立条件，分支机构经营和收费情况，以及对分支机构的监管情况等。

8、异地执业情况。在本市以外地区从事房地产估价业务的，是否按规定向业务发生地的行业管理部门留存估价报告。

9、业务承揽和收费情况。是否有超越等级、以个人名义等违规承揽房地产估价业务的行为，是否有迎合高估或者低估、恶意低收费等不正当竞争的行为。

10、执行估价报告备案和遵守行业自律情况。估价机构和估价师贯彻执行本市房地产估价报告网上备案的情况；估价机构、估价师、评估从业人员是否有违反本市房地产估价行业自律的行为，以及“两承诺”的履行情况。

二、检查安排与要求

检查采用“机构自查和实地检查”相结合方式进行，具体安排和要求如下：

1、机构自查。2023年10月20日前结束，各估价

机构应当按照本通知的要求，认真对照自查，并改正存在的问题。

自查报告和附件 1、2（均需一式两份并加盖机构公章），请于 2023 年 10 月 20 日前邮寄报送（地址：世博村路 300 号 6 号楼 1712 室，邮政编码 200125）；附件 3（需加盖机构公章），请于 2024 年 1 月 20 日前发送至邮箱 shfgscc@163.com。

自查报告，需附以下材料（均为复印件）：一是估价机构营业执照、房地产估价机构备案证书；二是房地产估价师注册证书（其他专业领域评估师提供登记卡或执业证明材料）；三是估价机构所有人员参加城镇基本养老保险情况（材料对应时点为 2023 年 10 月 9 日-20 日）。

2、复核检查。2023 年 10 月 30 日前完成，我局通过“全国房地产估价机构备案管理系统”与“上海市房地产估价报告网上备案管理系统”，与企业自查报告等材料进行交叉比对，核查估价机构的基本信息、备案条件和等级条件、估价师注册等情况。

3、实地检查和报告抽取。2023 年 11 月 30 日前结束，检查组到被检查估价机构的具体时间另行通知。

实地检查，实地检查估价机构的数量，原则上不少

于现有估价机构总数的三分之一。现场检查要求：被检查估价机构汇报自查自纠情况，检查组对估价机构的经营情况、估价师的执业情况等进行全面检查，重点对本通知例示的检查内容进行核查，出具实地检查意见。

报告抽取，在本市房地产估价报告网上备案管理系统中，按照随机的原则抽取。每家估价机构均抽取两份房地产估价报告（或者咨询报告）用于质量评审，按照 2022 年自然年度、2023 年自然年度、2021 年自然年度的顺位逐份抽取。

4、报告评审。2023 年 12 月下旬结束，由评审委员会组织专家进行评审；专家随机配对评审报告，每份报告由三名专家评审；评审标准执行全国统一的估价报告评审标准。

5、结果公告。具体时间另定，一是将检查合格的估价机构和估价师名单、检查不合格的估价机构名单在我局门户网站公告；二是将估价报告评审结果在我局门户网站公告；三是将检查结果情况在行业内通报。

三、组织安排

本次检查由我局按照本通知和相关规定组织实施。为保障检查工作的顺利开展，一是成立检查组，由我

局牵头并带队，市房地产估价师协会、部分估价机构共同参与，具体负责实施检查工作；二是成立评审委员会，由我局牵头，市房地产估价师协会和行业内部分专家共同参与，负责对报告评审结果进行复核评定。

四、工作要求

1、估价机构要认真、全面、客观地进行自查，及时、真实、准确地填写和报送相关材料，并对填报材料负责。

2、估价机构要及时自纠自查中发现的问题，如检查组在检查中发现估价机构、估价师、其他专业领域评估师和评估从业人员存在违法违规行为的，将依据相关规定予以处理，并记入信用档案；如检查发现有估价师注册证书挂靠的，将依法注销注册。

3、对不持续符合备案条件或者相应备案等级条件的、随机抽查的估价报告被判为不合格的估价机构，应当按照要求整改或者改正；未按要求整改或者改正，整改后仍不符合备案条件或者相应备案等级条件或者报告仍不合格的，将依据有关规定予以处理。

特此通知。

附件：1、房地产估价机构自查情况汇总表（2023年）

2、房地产估价机构所有从业人员基本情况
汇总表（2023年）

3、2023年度房地产估价机构经营情况汇总表

2023年9月5日

（此件主动公开）

抄送：上海市房地产估价师协会。

上海市房屋管理局办公室

2023年9月8日印发
