广州市房地产估价行业监督管理办法

（公开征求意见稿）

**第一条** 为了加强广州市房地产估价行业监督管理，维护房地产估价市场秩序，保障房地产估价活动当事人合法权益，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》、《注册房地产估价师管理办法》等法律、法规和规章，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 在本市行政区域内进行房地产估价活动,以及对房地产估价行业实施监督管理的，适用本办法。

**第三条** 本办法所称房地产估价机构，是指依法设立并完成房地产估价机构备案，从事房地产估价活动的中介服务机构。

**第四条** 本办法所称房地产估价专业人员，是指注册房地产估价师和其他具有房地产估价专业知识及实践经验的房地产估价从业人员。

**第五条**  房地产估价机构、房地产估价专业人员从事房地产估价活动，应当坚持独立、客观、公正的原则，执行房地产估价规范和标准。

房地产估价机构依法从事房地产估价活动，不受行政区域、行业限制。任何组织或者个人不得非法干预房地产估价活动和估价结果。

**第六条** 市住房城乡建设主管部门负责本行政区域内房地产估价机构的监督管理工作，对房地产估价机构和房地产估价专业人员实施监督管理。

**第七条** 市住房城乡建设主管部门应建立房地产估价网络监管平台。

房地产估价机构及房地产估价专业人员使用广州市房地产估价网络监管平台，应当承诺遵守网络监管平台使用规则。

**第八条** 市住房城乡建设主管部门应当建立房地产估价机构及其房地产估价专业人员信用档案。房地产估价机构设立分支机构的，总机构及分支机构应当分别建立信用档案。

本办法所称信用档案是指市住房城乡建设主管部门根据房地产估价机构及其房地产估价专业人员的基本情况、经营、估价行为，以及相关行政管理部门监管情况、社会监督等信息形成的机构和人员信用档案。

本市房地产估价信用管理工作应当遵循公平、公正、公开、及时、准确的原则。

**第九条**  房地产估价机构应当建立健全质量控制制度，保证评估报告的客观、真实、合理。

房地产估价机构应当建立健全内部管理制度，对本机构的房地产估价专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督，并对其从业行为负责。

**第十条** 房地产估价专业人员从事房地产估价业务，应当加入房地产估价机构，并且只能在一个房地产估价机构从事业务。

**第十一条** 房地产估价机构和房地产估价专业人员应当按照要求提供真实、准确、完整的房地产估价信用档案信息。

房地产估价机构和房地产估价专业人员信用档案应当包括房地产估价机构和房地产估价专业人员的基本情况、业绩、评估报告、检查情况、信访投诉情况、不良行为等内容。

违法行为、行政处罚等情况应当作为房地产估价机构和房地产估价专业人员的不良记录记入其信用档案。

房地产估价机构的不良行为应当作为该机构法定代表人或者执行合伙人的不良行为记入其信用档案。

**第十二条** 市住房城乡建设主管部门应建立公共信用信息交换与共享机制，将房地产估价监管平台相关信息实时交换至广州市公共信用信息管理系统，并关联至相关企业信用档案。

**第十三条** 当事人对有关信用信息有异议的，可实名向市住房城乡建设主管部门提出书面异议。市住房城乡建设主管部门经核查，异议成立的，应当在5个工作日内更正，消除影响；异议不成立的，应当在5个工作日内书面告知申请人。

**第十四条** 市住房城乡建设主管部门应当组织成立房地产估价专家委员会，对在广州市备案的房地产估价机构出具的渉法涉诉、征收拆迁、重大政府建设项目等房地产估价报告，由当事人提出异议的，进行鉴定。

**第十五条** 当事人对房地产估价报告有异议的，可以要求房地产估价机构解释，房地产估价机构收到异议时，自行组织复查评估报告，出具自审说明。

当事人对房地产估价机构自审结论仍有异议的，可向房地产估价行业协会提出复审申请，房地产估价行业协会应排除涉及异议的房地产估价机构后组织相关房地产估价专家开展复审工作，出具复审报告。

当事人对房地产估价行业协会复审报告不服的，可向市住房城乡建设主管部门组织的房地产估价专家委员会申请房地产估价报告鉴定。

**第十六条** 市住房城乡建设主管部门应制定房地产估价专家议事规则，市房地产估价专家委员会依法开展房地产估价报告鉴定工作。

市住房城乡建设主管部门依法对专家鉴定过程进行监督。

**第十七条** 本办法所称房地产估价专家是指在房地产估价技术、相关法律等方面具有较高理论水平和丰富实践经验，符合本办法规定条件的人员。专家库人员以广州地区的专业技术人员为主，并汇集国内其他地区的专家学者。

**第十八条** 入选专家库的专家，必须具备以下条件：

（一）拥护中国共产党的路线、方针、政策，遵守国家的各项法律、法规和各行业管理规定。

（二）熟悉房地产估价领域的法律、法规、规章和技术规范、技术标准，在其专业领域具有较高理论水平和丰富实践经验。

（三）有良好的职业道德，能科学、客观、公平、公正地开展技术工作，无不良行为记录。

（四）年龄在70周岁以下，健康状况良好（国家级专家、行业内知名专家及特殊专业者，可不受年龄限制）。

**第十九条** 入选专家库的专家，除满足第十八条基本条件外，还应当至少具备以下条件之一：

（一）在房地产估价机构工作的人员，需取得房地产估价师资格并注册8年以上，从事技术审核工作4年以上；有丰富的估价实践经验和较高的估价理论水平。

（二）在房地产经纪、开发、咨询等机构工作的人员，需从业8年以上，加入广州市房地产中介协会5年以上，从事房地产市场研究工作5年以上，信用记录良好，熟悉房地产市场。

（三）在城市规划、房地产管理部门、金融机构工作的人员，需从事城市规划、房地产管理或金融管理工作5年以上，有丰富的理论知识和管理经验。

（四）在教学、科研机构工作的人员，需取得房地产估价师执业资格8年以上，并定期参加估价师继续教育；具有副高以上职称；从事与房地产业务相关的教学、研究5年以上；参与过市以上行业主管部门组织的房地产估价课题研究、技术鉴定等工作。

（五）法律专家需通过国家统一法律职业资格考试并取得法律执业资格8年以上，熟悉房地产相关法律法规，有丰富的理论知识和从业经验,从市住房城乡建设主管部门法律专家库中选取。

**第二十条** 本办法自公布之日起实施，有效期5年。