附件1

**黑龙江省房地产估价机构资信评价实施办法**

**第一章 总则**

**第一条** 为建立健全房地产估价机构会员信用档案，引导房地产估价机构加强自治，提升房地产估价机构执业水平和社会信誉，促进房地产估价行业健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》等法律法规，结合本省实际情况，特制定本办法。

**第二条** 在我省行政辖区工商管理部门注册登记，并向房地产主管部门备案的具有法人资格的房地产估价机构（含外埠进驻的）进行资信评价，适用本办法。

**第三条** 本办法所称资信评价，是指对估价机构的能力、信用等开展检查、评分并确定资信等级的活动。

**第四条** 黑龙江省房地产业协会（以下简称省房协）负责制定统一资信评价标准 ，建立统一的资信评价系统，制定统一的资信证书式样，对资信评价工作进行指导和检查。省房协依据本办法组织实施本行政区域内估价机构的资信评价工作。

**第五条** 资信评价工作应当遵循公开、公平、公正的原则，实行统一资信评价标准、统一资信评价系统、统一资信证书样式。

**第六条** 评估机构填写参加资信评价的承诺书。根据资信评价情况确定资信等级。

**第二章 资信等级**

**第七条** 估价机构资信分为四个等级，由高至低依次为AAA级、AA级、A级、B级。

**第八条** 取得AAA级资信的估价机构，表明资信好，综合实力强，能胜任规模大、难度高的各类房地产估价业务；

取得AA级资信的估价机构，表明资信较好，综合实力较强，能胜任规模较大、难度较高的房地产估价业务；

取得A级资信的估价机构，表明具有一定的资信和实力，能胜任一定规模、一般难度的房地产估价业务。

取得B级的估价机构表现信用较差，原则上不能胜任一般难度的房地产估价业务。

**第九条** 各资信等级的估价机构应当具备下列基本条件：

1. 依法设立并向房地产估价行业主管部门备案；

（二）估价机构及其实际控制人或者法定代表人、执行合伙人、主要负责人近三年无重大违法违规和重大失信记录；

（三）接受省房协自律管理。

**第十条** 不同资信等级的估价机构除应当具备第九条基本条件外，还应当具备下列条件：

（一）AAA级

1．从事房地产估价活动连续6年以上（含，下同）；

2．资信评价得分90分以上（含，下同）。

（二）AA级

1．从事房地产估价活动连续4年以上；

2．资信评价得分75分以上。

（三）A级

1．从事房地产估价活动1年以上；

2．资信评价得分60分以上

（四）B级

1 .新成立的公司，从事房地产估价活动不满1年；

2 .资信评价得分60分以下。

**第十一条** 有下列情形之一的估价机构，无资信等级：

（一）未达到本办法第九条基本条件的；

（二）被撤销资信等级的；

（三）未申请资信评价的。

**第三章 资信评价指标**

**第十二条** 资信评价指标体系包括基础能力、执业质量、公平竞争、效益规模、行业影响等五大类指标。

**第十三条** 基础能力类指标反映估价机构的基础条件和基本实力情况，包括注册房地产估价师人数、数据资料档案、内部管理制度、分支机构管理、从业年限、办公条件、注册资本等指标。

**第十四条** 执业质量类指标反映估价机构出具的房地产估价报告（以下称估价报告）质量情况，根据估价报告评审等情况确定得分。

**第十五条** 公平竞争类指标反映估价机构的估价服务收费和维护估价市场秩序情况，包括制定收费标准、收费标准合理、收费标准公示、收费标准执行、市场竞争行为等指标。

**第十六条** 效益规模类指标反映估价机构的估价效果情况，评估建筑面积、评估土地面积、评估总价值。

**第十七条** 行业影响类指标反映估价机构的行业活动参与情况，包括加入行业组织、行业组织任职。

**第十八条** 在五大类指标之外，估价机构有《房地产估价机构资信评价表》加分项或者减分项所列情形的，视具体情况给予适当加分或者减分。

**第四章 资信评价程序**

**第十九条** 资信评价工作按照申请、受理、评审、公示、公布、发证的程序进行。

**第二十条** 估价机构申请资信评价的，通过统一的资信评价系统填写承诺书和相关申请材料（以下称申请材料）。

**第二十一条** 省房协通过统一资信评价系统受理资信评价，对申请材料齐全且符合要求的，应当予以受理；对申请材料不齐全或者不符合要求的，一次性指出存在的问题，要求申请机构在5个工作日内补正，逾期未补正的，不予受理。

**第二十二条** 省房协依照本办法对申请材料进行审核，并根据《房地产估价机构资信评价表》，估价报告评审等情况形成资信初评结果。

**第二十三条**  省房协应当将资信初评结果在其网站及统一的资信评价系统上公示。公示期为7日。

**第二十四条** 初评结果公示期间收到有关单位和个人对公示内容提出异议的，由资信评价组织实施单位（以下称评价实施单位）受理、调查核实，并向异议人反馈处理结果。

**第二十五条** 资信初评结果公示期满无异议的，资信初评结果即为资信评价结果。公示期间有异议的，根据调查处理情况确定资信评价结果。

**第二十六条** 资信评价结果通过统一的资信评价系统、向社会公布，颁发资信证书，供相关单位和个人选择估价机构时参考。

**第二十七条** 资信证书由省房协组织印制。

**第二十八条** 遗失资信证书的，可以向省房协申请补办。

**第五章 资信评价实施**

**第二十九条** 资信评价工作每年开展一次。

每次资信评价工作自发布开展资信评价通知之日起至公告资信评价结果之日止，不超过60日。

**第三十条** 估价机构资信有效期为3年。

资信等级实行动态管理，对已取得资信等级的机构每年进行一次复核。估价机构在资信有效期间发生本办法第三十八条、第三十九条规定情形的，可以对其资信等级予以降级或者撤销其资信等级。

**第三十一条** 省房协设立资信评价委员会，依据本办法组织开展资信评价工作。资信评价委员会由房地产估价行业和相关行业的专家组成，具体人员组成、任期、工作规则由省房协组织确定。

资信评价委员会履行下列职责：

（一）制定资信评价工作实施方案；

（二）组织成立资信评价小组开展资信评价工作；

（三）形成资信初评结果；

（四）调查处理资信评价公示异议；

（五）提出降低或者撤销资信等级的建议。

**第三十二条** 对每次资信评价工作，组织成立一个或者多个资信评价小组。每个资信评价小组由3人以上单数专家组成。

**第三十三条** 资信评价小组对申请机构的申请材料进行审核，对首次申请资信评价和申请晋升资信等级的估价机构，还应当进行现场检查。

**第三十四条** 资信评价中的估价报告评审采用全国统一的评审标准，评审得分可以采取下列方式确定：

（一）根据房地产估价行业主管部门或者省房协开展的估价报告检查和鉴定情况，确定评审得分；

（二）对申请机构的估价报告进行随机抽取，专家进行网上评审，确定评审得分。

**第三十五条** 在资信初评结果公示期间，有关单位和个人对资信初评结果提出异议的，异议人应当书面实名反映情况，陈述具体事实理由并提供相关证据材料。

评价实施单位将异议内容予以记录，并组织调查核实，根据调查核实情况作出处理决定，并将调查核实情况和处理结果反馈给异议人。

**第三十六条** 评价实施单位要妥善保存资信评价工作的相关材料，包括申请材料、现场检查和估价报告评审情况、房地产估价机构资信评价表等。纸质材料保存期不得少于6年，电子数据应当长期保存。

**第三十七条** 估价机构合并的，合并后存续或者新设立的估价机构可以承继合并前各方中较高的资信等级。

估价机构分立的，原资信等级失效，分立后的各估价机构应当重新申请资信等级。

**第三十八条** 估价机构存在下列情形之一的，可以视情节轻重对其资信等级予以降级，3年内不得申请晋升资信等级：

（一）受到房地产估价行业主管部门行政处罚的；

（二）受到省房协自律惩戒的；

（三）出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告的；

（四）因房地产估价活动受到相关部门处罚，产生不良社会影响的；

（五）估价机构状况发生重大变化导致不能满足其所获资信等级条件的。

**第三十九条** 估价机构存在下列情形之一的，可以撤销其资信等级，3年内不得申请资信评价：

（一）被纳入失信被执行人名单的；

（二）被房地产估价行业主管部门责令停业6个月以上的；

（三）被省房协取消会员资格的；

（四）因房地产估价活动受到相关部门处罚，产生严重不良社会影响的。

**第四十条** 估价机构存在本办法第三十八条、第三十九条所列情形的，应当及时告知评价实施单位；未及时告知或者故意隐瞒的，记入其信用档案，3年内不得申请资信评价。

**第六章 监督管理**

**第四十一条** 评价实施单位将资信评价工作纳入本单位的廉政风险防控体系，有效预防违法违纪行为发生。

评价实施单位收到参与资信评价工作的有关专家和工作人员（以下称评价人员）涉嫌违反工作纪律投诉举报的，应当予以核实处理。

**第四十二条** 评价人员应当遵守国家相关法律法规、行业组织章程和资信评价有关规定，认真负责、秉公办事、廉洁自律。

评价人员与申请机构有利害关系的，应当回避。应当回避而未回避的，该评价人员的评价意见无效。

评价人员弄虚作假、滥用职权、徇私舞弊的，取消其参与资信评价工作的资格，提请相关单位对其进行处理。

**第四十三条** 评价实施单位和评价人员应当对资信评价工作中知悉的商业秘密、个人隐私予以保密。

**第四十四条** 估价机构在资信评价中有下列行为的，记入其信用档案，3年内不得申请资信评价：

（一）隐瞒事实、弄虚作假的；

（二）捏造事实诽谤其他估价机构的；

（三）贿赂、威胁评价实施单位和评价人员的；

（四）其他严重干扰资信评价工作的。

**第四十五条** 资信评价工作遵循公益原则，不向申请机构收取或者变相收取任何费用。

**第七章 附则**

**第四十六条** 省房协制定资信评价工作的实施办法

**第四十七条**  本办法由省房协负责解释。

**第四十八条** 本办法自公布之日起施行。