

辽宁省住房和城乡建设厅

辽住建房〔2021〕16号

关于开展全省房地产估价机构 信用评价工作的通知

各市住建局、沈阳市房产局：

为贯彻落实国务院办公厅《关于加快推进社会信用体系建设 构建以信用为基础的新型监管机制的指导意见》（国办发〔2019〕35号）、辽宁省人民政府关于印发《辽宁省建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设实施方案》（辽政发〔2016〕77号）等有关文件精神，推进我省房地产估价行业信用体系建设，营造“守信者处处受益、失信者寸步难行”的社会信用环境，提升我省房地产估价机构综合素质，促进房地产估价行业良性健康发展，省住建厅决定开展房地产估价机构信用评价工作，现将有关事项通知如下：

一、评价原则

信用评价工作遵循公开、公平、公正、自愿的原则，实行统一的信用评价标准，统一的信用评价体系，统一的信用

证书式样。

二、评价范围

凡在辽宁省住房和城乡建设厅备案的房地产估价机构，均纳入信用评价范围。以《辽宁省房地产估价机构信用评价管理办法》（试行）（见附件1）为依据，采用第三方信用评价机构评审方式，确定房地产估价机构信用等级。

三、信用等级划分

信用等级分为 AAA、AA、A 三个级别。有效期为 1 年。

四、评价结果应用

（一）信用评价结果通过网站、网络等媒体向社会公示，供社会公众查询参考。

（二）信用评价结果作为估价机构延期备案等行业监管工作的参考，用于确定司法评估入围机构推荐名单、出具金融机构等有关部门招投标信用证明的依据等。

（三）信用评价结果与金融、司法、公安、市场监管等部门信用信息共享。

五、评价工作组织

辽宁省住房和城乡建设厅是房地产估价机构信用评价的主管部门，委托辽宁省房地产行业协会具体组织实施。辽宁省房地产行业协会应依据《辽宁省房地产估价机构信用评价管理办法》（试行），组织第三方信用评价机构对房地产估价机构开展检查、评定工作。

房地产估价机构信用等级评定采取自愿申报原则，房地产估价机构可登录辽宁省评估机构信用管理系统 (<https://www.lnpinggu.cn/>)，下载并填报《辽宁省房地产估价机构信用评价申报表》（见附件2），按照要求报送相关材料，由省房地产行业协会初审并组织第三方机构进行评定。

联系人及电话：

辽宁省住房和城乡建设厅：王荣昌 024—23448625

辽宁省房地产行业协会：高 华 024—26226671

附件：1. 《辽宁省房地产估价机构信用评价管理办法》
（试行）

2. 《辽宁省房地产估价机构信用评价申报表》



附件 1

辽宁省房地产估价机构信用评价管理办法 (试行)

第一章 总则

第一条 为推进辽宁省房地产估价行业信用体系建设，全面提升房地产估价机构执业水平和社会信誉，维护房地产估价市场秩序，促进房地产估价行业健康发展，根据《中华人民共和国房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》等法律法规，并结合本省实际，制定本办法。

第二条 对在本省行政区域内依法设立并经辽宁省住房和城乡建设厅（以下称省住建厅）备案的房地产估价机构进行信用评价，适用本办法。

第三条 本办法所称房地产估价机构信用评价，是指房地产估价行业主管部门依据本办法规定和信用评价标准，对房地产估价机构（以下称估价机构）的执业能力、信用表现等开展检查、评分并确定信用等级和排名的活动。

第四条 省住建厅负责制定信用评价办法和评价标准，建立信用管理系统，依据本办法组织实施全省估价机构信用评价工作，并发布信用评价结果。各级房地产估价行业协会要积极配合开展信用评价工作。

第五条 信用评价遵循公开、公平、公正、自愿的原则，按照《辽宁省房地产估价机构信用评价表》（见附件）各项指标权重对估价机构进行检查、评分，根据信用评价得分等情况确定信用等级和排名。

第二章 信用等级

第六条 估价机构信用分为三个等级，由高至低依次为AAA级、AA级、A级。获得AAA级信用的估价机构，表明信用好，综合实力强，能胜任规模大、难度高的各类房地产估价业务；获得AA级信用的估价机构，表明信用较好，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；获得A级信用的估价机构，表明具有一定的信用和实力，能胜任一定规模、一般难度的房地产估价业务。

第七条 申请信用评价的估价机构应当具备下列基本条件：

- （一）依法设立并经省住建厅备案；
- （二）近三年估价机构及其实际控制人或者法定代表人、执行合伙人、主要负责人无重大违法违规和重大失信记录。

第八条 不同信用等级的估价机构除应当具备第八条基本条件外，还应当具备下列条件：

（一）AAA级

1. 从事房地产估价活动连续5年以上；

2. 信用评价得分 90 分以上；
3. 注册房地产估价师 10 人以上。

(二) AA 级

1. 从事房地产估价活动连续 3 年以上；
2. 信用评价得分 75 分以上；
3. 注册房地产估价师 8 人以上。

(三) A 级

1. 从事房地产估价活动连续 1 年以上；
2. 信用评价得分 60 分以上；
3. 注册房地产估价师 3 人以上。

第九条 有下列情形之一的估价机构，无信用等级，只参与信用排名：

- (一) 未达到本办法第七条基本条件的；
- (二) 从事房地产估价活动不满 1 年的；
- (三) 信用评价得分低于 60 分的；
- (四) 被撤销信用等级的；
- (五) 未申请信用评价的。

第三章 信用评价指标

第十条 信用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。

第十一条 基础能力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、注册资本等指标。

第十二条 执业质量指标反映估价机构出具的估价报告质量情况，根据估价报告评审情况确定得分。

第十三条 公平竞争指标反映估价机构规范估价服务收费和遵守市场秩序情况，包括收费合理、报备、公示、标准执行、市场竞争行为等指标。

第十四条 效益规模指标反映估价机构的估价业绩和效益情况，包括营业收入、评估建筑面积、评估土地面积、评估总价值、企业纳税额、收入价值比等指标。

第十五条 行业影响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、参加行业活动、发表文章著作、承担科研项目、行业组织任职等指标。

第十六条 在五大类指标之外，估价机构有《辽宁省房地产估价机构信用评价表》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 信用评价实施

第十七条 信用评价工作原则上每年开展一次，具体开展时间根据实际情况确定。

每次信用评价工作自发布开展信用评价通知之日起至公

告信用评价结果之日止，不超过 60 个自然日。

第十八条 信用评价工作按照申请、受理、初评、公示、评定、公布的程序进行。

第十九条 估价机构申请信用评价的，应当登录辽宁省信用管理系统，填报《辽宁省房地产估价机构信用评价申请表》，并按要求上传相关申请材料。

第二十条 省住建厅通过信用管理系统受理信用评价申请。对申请材料齐全且符合要求的，予以受理；对申请材料不齐全或者不符合要求的，给予一次修改机会，要求申请机构在 5 个工作日内补正，逾期不予受理。

第二十一条 省房协受省住建厅委托开展评价工作。省房协委托辽宁省房地产估价诚信工作委员会作为信用评价工作的实施单位（以下称评价实施单位），依据本办法具体开展信用评价工作。

评价实施单位履行下列职责：

- （一）制定信用评价工作实施方案；
- （二）组织成立评价小组开展评价工作；
- （三）形成信用初评结果；
- （四）调查处理信用评价公示异议；
- （五）提出降低或者撤销信用等级的建议。

第二十二条 信用初评结果在信用管理系统和省住建厅网站上公示，公示期为 5 个工作日。

第二十三条 有关单位或个人对信用初评结果有异议的，异议人应当实名书面反映情况，陈述具体事实理由并提供相关证据材料。异议由省住建厅受理，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。

第二十四条 信用初评结果公示期满无异议的，即为信用评价结果。

第二十五条 信用评价结果按照信用评价得分由高到低形成信用评价排名和信用等级，通过省住建厅网站、信用管理系统、省房地产行业协会网站及相关网站向社会公布，供相关单位和个人选择估价机构参考。

第二十六条 信用排名实行动态管理，估价机构信用等级有效期为1年。如企业受到行政处罚、受到自律惩戒、造成不良影响的，记入信用档案，做出减分处理，动态更新排名。情节严重的，对其信用等级予以降级或者撤销。

第二十七条 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信用等级。

估价机构分立的，原信用等级失效，分立后的各估价机构可以重新申请信用等级。

第二十八条 估价机构存在下列情形之一的，可以视情节轻重对其信用等级予以降级，3年内不得申请晋升信用等级：

(一) 受到房地产估价行业主管部门或者有关部门行政处罚；

(二) 受到房地产估价行业组织自律惩戒；

(三) 评估报告存在重大问题。

第二十九条 估价机构存在下列情形之一的，可以撤销其信用等级，3年内不得申请信用评级：

(一) 被纳入失信被执行人名单；

(二) 被房地产估价行业主管部门责令停业6个月以上；

(三) 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。

第三十条 估价机构存在本办法第二十八条、第二十九条所列情形的，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年内不得申请信用评级。

第五章 监督管理

第三十一条 评价实施单位及其评价人员应当遵守国家相关法律法规和信用评级有关规定，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。评价人员弄虚作假、滥用职权、徇私舞弊的，取消其参与信用评级工作的资格，并提请相关单位对其进行处理。

第三十二条 评价实施单位和评价人员应当对信用评价工作中知悉的商业秘密、个人隐私予以保密。

第三十三条 估价机构在信用评价中有下列行为的，记入其信用档案，3年内不得申请信用评价：

- (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) 其他严重干扰信用评价工作的。

第三十四条 信用评价工作遵循公益原则，不收取费用。

第六章 附则

第三十五条 附件《辽宁省房地产估价机构信用评价表》为本办法的组成部分。

第三十六条 本办法由省住建厅负责解释。

第三十七条 本办法自公布之日起施行。

附件：辽宁省房地产估价机构信用评价表

辽宁省房地产估价机构信用评价表

| 大类指标 | 序号 | 中类指标 | 指标说明 | 评价标准及分值 | 评价依据及评价方式 | 权重得分 |
|---------------|------|-----------------|--|---|-----------------|------|
| 基础能力 (25%) | 1.1 | 注册房地产估价师人数 | 考察估价机构(不含分支机构)注册房地产估价师数量 | 注册房地产估价师15人(含)以上得100分,每少1人减3分。 | 根据行业管理信息平台确认 | 8% |
| | | 估价基础数据 | 考察估价基础数据完备程度 | 房地产交易、成本、收益数据总量大、信息详实、时间跨度长。完备100分;较完备80分;一般60分;差0—40分。 | 现场检查 | 4% |
| | 1.2 | 估价图书资料 | 考察估价图书资料齐全程度 | 估价相关图书资料齐全。齐全100分;较齐全80分;一般60分;差0—40分。 | 现场检查 | 2% |
| | | 估价档案管理 | 考察估价档案管理健全程度 | 估价档案管理健全。健全100分;较健全80分;一般60分;差0—40分。 | 现场检查 | 2% |
| | | 内部管理制度 | 考察内部管理制度完善程度 | 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等制度完善及执行情况。完善且执行好100分;较完善且执行较好80分;一般60分;差0—40分。 | 现场检查 | 2% |
| | 1.4 | 分支机构管理 | 考察对分支机构管理情况 | 分支机构管理制度、报告质量控制制度、培训和考核制度完善,有统一的业务支持系统。完善且执行好100分;较完善且执行较好80分;一般60分;差0—40分。未设立分支机构按100分。 | 现场检查 and 投诉举报情况 | 2% |
| 1.5 | 从业年限 | 考察机构经营的持续性 | 取得房地产估价机构资质(备案)证书,从事房地产估价活动15年(含)以上100分,每少1年减3分。 | 根据企业营业执照和相关证明文件确认 | 2% | |
| 1.6 | 办公条件 | 考察办公场所和办公设备完善程度 | 办公场所、办公设备满足发展需要。完善100分;较完善80分;一般60分;差0—40分。 | 现场检查 | 2% | |
| | 注册资本 | 考察机构承担责任和风险的能力 | 200万元(含)以上100分,每少10万元减3分。 | 根据企业营业执照确认 | 1% | |
| 执业质量 (20%) | 2.1 | 估价报告评分 | 考核估价报告质量 | 报告得分90(含)分以上100分,90—80(含)分90分,80—70(含)分80分,70—60(含)分70分,60分以下的按报告实际得分计分。评审得分低于70分的,信用等级最高为AA级;评审得分低于60分的,信用等级最高为A级。 | 根据评估报告年审得分确定 | 20% |

| 大类指标 | 序号 | 中类指标 | 指标说明 | 评价标准及分值 | 评价依据及评价方式 | 权重 | 得分 | |
|---------------|-----|--------|----------------------|---|-----------------|---------------------|----|--|
| 公平竞争 (20%) | 3.1 | 制定收费标准 | 考察是否制定收费标准 | 制定了正式的收费标准 100 分；未制定 0 分。 | 现场检查 | 2% | | |
| | 3.2 | 收费标准合理 | 考察收费标准合理性 | 收费水平合理、适度，与当地平均水平相近。合理 100 分；较合理 80 分；偏高或者偏低 60 分；明显不合理 0 分。 | 现场检查 | 3% | | |
| | 3.3 | 收费标准报备 | 考察收费标准是否报房地产估价行业组织备案 | 收费标准报房地产估价行业组织备案 100 分；未备案 0 分。 | 机构申报，评价实施单位确认 | 3% | | |
| | 3.4 | 收费标准公示 | 考察收费标准是否向社会公示 | 收费标准在经营场所醒目位置公示 100 分；较醒目 80 分；不够醒目 60 分；未公示 0 分。 | 现场检查 | 2% | | |
| | 3.5 | 收费标准执行 | 考察收费标准执行情况 | 收费标准执行情况很好 100 分；较好 80 分；一般 60 分；较差 0—40 分。存在以恶性压价、支付回扣等手段招揽业务的，“公平竞争”大类指标不得 0 分。 | 现场检查 and 投诉举报情况 | 5% | | |
| | 3.6 | 市场竞争行为 | 考察市场竞争行为规范情况 | 市场竞争行为规范 100 分；较规范 80 分；一般 60 分；较差 0—40 分。存在虚假宣传、贬损或者诋毁其他估价机构等不正当竞争行为的，“公平竞争”大类指标得 0 分。 | 现场检查 and 投诉举报情况 | 5% | | |
| 效益规模 (20%) | 4.1 | 营业收入 | | 根据上一年度估价机构在省内排名确定，分支机构业绩纳入总公司统计。 排名前 10% (含) 的，100 分；排名 10%—30% (含) 的，80 分；排名 30%—50% (含) 的，70 分；排名 50% 以后且有业绩上报的，60 分；未上报业绩的，0 分。 | | 5% | | |
| | 4.2 | 评估建筑面积 | | | | 3% | | |
| | 4.3 | 评估土地面积 | 考察机构经营能力在行业内的相对水平 | | | 根据房地产估价信用档案系统上报业绩数据 | 3% | |
| | 4.4 | 评估总价值 | | | | | 3% | |
| | 4.5 | 企业纳税额 | | | | | 3% | |
| | 4.6 | 收入价值比 | | | | | 3% | |

| 大类指标 | 序号 | 中类指标 | 指标说明 | 评价标准及分值 | 评价依据及评价方式 | 权重 | 得分 |
|---------------|-----|--------|---|--|---------------|----|----|
| 行业影响 (15%) | 5.1 | 加入行业组织 | 反映机构接受房地产估价行业自律管理情况 | 加入中房学 80 分，加入省级协会 60 分，加入市级协会 40 分。可累计，最高 100 分。 | 机构申报，评价实施单位确认 | 5% | |
| | 5.2 | 参加行业活动 | 反映机构及其人员参加行业活动情况 | 积极参加房地产估价行业组织举办的研讨会、交流会、座谈会、年会，以及继续教育授课等。很好 100 分，较好 80 分，一般 60 分，较差 0—40 分。 | 机构申报，评价实施单位确认 | 3% | |
| | 5.3 | 发表文章著作 | 反映机构参与行业研究和宣传的积极性和能力 | 个人著作 100 分/本；公开发行出版物、中房学会刊物 90 分/篇；省级协会会刊 80 分/篇；市级协会会刊 70 分/篇。前 3 年累计，最高 100 分。同一著作、文章不重复计算。 | 机构申报，评价实施单位确认 | 2% | |
| | 5.4 | 承担科研项目 | 反映机构参与行业科研的积极性和能力 | 全国性科研项目 80 分，省级科研项目 60 分，市级科研项目 40 分。牵头 20 分，参与 10 分。前 3 年累计，最高 100 分。 | 机构申报，评价实施单位确认 | 2% | |
| | 5.5 | 行业组织任职 | 反映机构人员在行业内的认可度 | 中房学副秘书长及以上 100 分，常务理事 90 分，理事 80 分；省级协会副秘书长及以上 90 分，常务理事 80 分，理事 70 分；市级协会副秘书长及以上 80 分，常务理事 70 分，理事 60 分。可累计，最高 100 分。 | 机构申报，评价实施单位确认 | 3% | |
| 加分项 | 6.1 | 估价人才 | 被授予全国优秀注册房地产估价师或中房资深会员的，每人加 1 分，本项最多加 2 分。 | | 机构申报，评价实施单位确认 | — | |
| | 6.2 | 创新能力 | 前 3 年有经省级协会认定的估价理论和实践创新的，视情况加 1—2 分。 | | 机构申报，评价实施单位确认 | — | |
| | 6.3 | 公益活动 | 前 3 年从事公益活动表现突出，产生积极社会影响的，视情况加 1—2 分。 | | 机构申报，评价实施单位确认 | — | |
| | 6.4 | 表彰奖励 | 前 3 年机构获相关部门或房地产估价行业组织表彰奖励的，全国性表彰每次加 2 分，省级表彰每次加 1 分，市级表彰每次加 0.5 分，本项最多加 2 分。 | | 机构申报，评价实施单位确认 | — | |
| | 6.5 | 参政议政 | 省级以上人大代表、政协委员每人加 2 分；市级每人加 1 分；区县级每人加 0.5 分，本项最多加 2 分。 | | 机构申报，评价实施单位确认 | — | |
| 减分项 | 7.1 | 行政处罚 | 前 3 年估价机构及其分支机构受行政处罚的，视情节轻重每次扣 5—10 分。 | | 评价实施单位确认 | — | |
| | 7.2 | 自律惩戒 | 前 3 年估价机构及其分支机构受行业自律惩戒的，视情节轻重每次扣 3—5 分。 | | 评价实施单位确认 | — | |
| | 7.3 | 不良影响 | 前 3 年估价机构及其分支机构因估价行为造成不良社会影响的，视情节轻重每次扣 1—3 分。 | | 评价实施单位确认 | — | |

附件 2

辽宁省房地产估价机构信用评价申报表

申报单位（公章）

| | | | | | |
|--|---|---------------------|-----------------------------|----------------------------|--|
| 机构名称 | | | | | |
| 联系人 | | 手机号码 | | | |
| 机构地址 | | | | 邮编 | |
| 基本情况指标 | | | | | |
| 机构备案年限 (含注册) | 年 | 注册资金或出资总额 | 万元 | | |
| 连续3年估价报告抽检 评审平均分数 | | | | | |
| 法定代表人是否为 房地产估价师 | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | 股东中房地产估价师 持股所占比例 | % | | |
| 估价机构社保 登记证编号 | | | | | |
| 机构专业评估师人数 | 人 | 房地产估价师人数 | 人 | | |
| 5年以上房地产 估价师人数 | 人 | 中房学专家库成员人数 | 人 | | |
| 技术水平指标 | | | | | |
| 上一年度房地产评估总额 | 亿元 | | | | |
| 上一年度评估报告总数量 | 份（以系统里批量上传报告份数为准） | | | | |
| 重大房地产评估项目 数量 | 项 | 学术水平建设 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 无 | |
| 内部管理水平指标 | | | | | |
| 技术负责人制度 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 | 报告审核制度 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 无 | |
| 内部管理制度 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 | 报告档案管理制度 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 无 | |
| 职业风险控制情况 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 | 继续教育完成情况 | <input type="checkbox"/> 完成 | <input type="checkbox"/> 无 | |
| 机构社会形象指标 | | | | | |
| 机构网址 | | 参政议政人数 | 人 | | |
| 行业贡献 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 | 社会贡献 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 无 | |
| <p>本机构承诺对填报内容及相关证明材料的真实性负责。</p> <p style="text-align: center;">法定代表人签字： (单位盖章)</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> | | | | | |