

关于征求《港澳估价机构在深圳市从事房地产评估活动的暂行规定》（草稿）意见的通知

市各估价机构：

为进一步落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》，促进港澳估价机构在我市从事房地产价格评估活动，规范港澳估价机构及人员的执业行为，加强与港澳行业之间的沟通联系，扩大估价行业队伍，市房地产主管部门研究制定了《港澳估价机构在深圳市从事房地产评估活动的暂行规定》（以下简称《规定》），现就《规定》（草稿）在业内征求意见。

请于2022年6月22日上午12:00前以电子邮件形式将书面意见反馈至协会秘书处（sarea@sarea.org），由协会秘书处收集、汇总后统一报送市房地产主管部门。逾期未反馈的，视为无意见。

特此通知。

附件：《港澳估价机构在深圳市从事房地产评估活动的暂行规定》（草稿）

深圳市不动产估价协会秘书处

（电子印章）

2022年6月16日

（联系方式：李小姐，83785725-803）

附件：

关于港澳估价机构在深圳市从事房地产 评估活动的暂行规定（草稿）

第一条 为进一步落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》，促进港澳估价机构在我市从事房地产评估活动，规范港澳估价机构及人员的执业行为，根据国家法律、法规有关规定，结合我市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用经广东省住房和城乡建设厅备案后在我市直接开业的港澳估价机构及其人员。

第三条 港澳估价机构和人员视同内地企业和人员，应当遵守国家、广东省和我市估价管理相关法律、法规、规章和规定。

第四条 经备案的港澳估价机构及其人员在我市开展业务的，应在其备案的业务范围内从事房地产评估业务：

（一）一级资质房地产估价机构可以从事各类房地产估价业务；

（二）二级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算以外的房地产估价业务；

（三）三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定以外的房地产估价业务；

（四）暂定期内的三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定、房屋征收、在建工程抵押以外的房

地产估价业务。

第五条 房地产估价业务应当由房地产估价机构统一接受委托，统一收取费用。房地产估价师不得以个人名义承揽估价业务，分支机构应当以设立该分支机构的房地产估价机构名义承揽估价业务。

第六条 经备案在我市直接开业的港澳估价机构未经委托人书面同意，不得转让受托的估价业务。经委托人书面同意，房地产估价机构可以与其他房地产估价机构合作完成估价业务，以合作双方的名义共同出具估价报告。

第七条 经备案在我市直接开业的港澳估价机构承揽房地产估价业务，应当通过深圳市房地产信息平台使用主管部门发布的估价委托合同的示范文本，与委托人签订书面估价委托合同。估价委托合同应当包括下列内容：委托人的名称或者姓名和住所、估价机构的名称和住所、估价对象、估价目的、价值时点、委托人的协助义务、估价服务费及其支付方式、估价报告交付的日期和方式、违约责任、解决争议的方法。

第八条 除法律、法规另有规定外，未经委托人书面同意，房地产估价机构不得对外提供估价过程中获知的当事人的商业秘密和业务资料。

第九条 经备案在我市直接开业的港澳估价机构应当妥善保管房地产估价报告及相关资料。房地产估价报告及相关资料的保管期限自估价报告出具之日起不得少于 10 年。保管期限届满而估价服务的行为尚未结束的，应当保管到估价服务的行为结束为

止。

第十条 经备案在我市直接开业的港澳估价机构应向本市房地产主管部门进行估价报告备案、按时报送估价机构年报，并接受其组织的日常巡查和“双随机一公开”检查和诚信管理等。违反有关规定的，除按规定处理外，估价机构的不良行为记入诚信档案，通过深圳市房地产行业诚信公示系统对外公示。情节严重的，列入黑名单企业将作为重点监管对象，在市场准入、资质资格管理、招标投标等方面依法给予限制。

第十一条 经备案的港澳估价机构及其人员在我市开展业务的，加入本市估价行业组织，遵守行规行约，接受行业自律管理。具体包括：

- (一) 要求报送专门报告，提交合规检查报告。
- (二) 进行诫勉谈话和谈话提醒。
- (三) 重点关注，出具监管关注函、警示函。
- (四) 公示违规、违约行为和违反承诺的情况。视违规违约行为情节轻重分别予以训诫、业内通报、媒体通告、劝退和除名。

第十二条 经备案在我市直接从业的港澳估价机构不得有下列行为：

- (一) 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书；
- (二) 超越资质等级业务范围承接房地产估价业务；以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；

（三）违反房地产估价规范和标准；出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；

（四）擅自设立分支机构；

（五）未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务；聘用或者指派未经执业登记的人员以房地产（土地）估价人员的名义或者其他方式从事房地产（土地）估价业务；

（六）法律、法规禁止的其他行为。

第十三条 经备案在我市直接开业的港澳估价机构的评估专业人员不得有下列行为：

（一）同时在两个或者两个以上房地产（土地）估价机构中执业；

（二）以个人名义承揽房地产（土地）估价业务或者收取服务报酬；

（三）以他人名义或者允许他人以自己名义从事房地产（土地）估价业务；

（四）违反房地产（土地）估价规范和标准进行估价；

（五）签署虚假或者不实的估价报告；

（六）索取、收受委托合同以外的报酬或者其他财物，或者利用工作之便，牟取其他不正当利益；

（七）虚构事实或者隐瞒真相，对委托人或者其他相关当事人进行误导、欺诈；

（八）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第十四条 经备案在我市直接开业的港澳估价机构，不再符

合相应备案条件的，报请备案机关根据利害关系人的请求或者依据职权，可以责令其限期改正；逾期不改的，可以撤回其备案。有下列情形之一的，报请备案机关依法注销房地产估价机构备案：

- （一）房地产估价机构备案有效期届满未延续的；
- （二）房地产估价机构依法终止的；房地产估价机构备案被撤销、撤回，或者房地产估价资质证书依法被吊销的；
- （三）法律、法规规定的应当注销房地产估价机构备案的其他情形。

第十五条 经备案在我市直接开业的港澳估价机构及执行房地产估价业务的估价人员与委托人或者估价业务相对人有利害关系的，应当回避，应当回避未回避的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并可处1万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第十六条 未经备案从事房地产估价活动或者超越备案的业务范围承揽估价业务的，出具的估价报告无效，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；造成当事人损失的，依法承担赔偿责任。

第十七条 房地产估价机构违反相关法律法规规定，有下列情形之一的，由房地产主管部门予以警告，可以责令停业一个月以上六个月以下；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；情节严重的，由市场监管部门吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）利用开展业务之便，谋取不正当利益的；

(二) 允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务的；

(三) 以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务的；

(四) 受理与自身有利害关系的业务的；

(五) 分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估的；

(六) 出具有重大遗漏的评估报告的；

(七) 未按本法规定的期限保存评估档案的；

(八) 聘用或者指定不符合本法规定的人员从事评估业务的；

(九) 对本机构的评估专业人员疏于管理，造成不良后果的。

房地产估价机构违反资产评估法规定，出具虚假评估报告的，由房地产主管部门予以责令停业六个月以上一年以下；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十八条 违反资产评估法规定，委托人在法定评估中有下列情形之一的，由房地产主管部门会同有关部门责令改正；拒不改正的，处10万元以上50万元以下罚款；有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；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：

(一) 未依法选择评估机构的；

(二) 索要、收受或者变相索要、收受回扣的；

- (三)串通、唆使评估机构或者评估师出具虚假评估报告的；
- (四)不如实向评估机构提供权属证明、财务会计信息和其他资料的；
- (五)未按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的。

前款规定以外的委托人违反本法规定，给他人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第十九条 评估专业人员有下列情形之一的，由房地产主管部门予以警告，可以责令停止从业六个月以上一年以下；有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，责令停止从业一年以上五年以下；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- (一)私自接受委托从事业务、收取费用的；
- (二)同时在两个以上评估机构从事业务的；
- (三)采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务的；
- (四)允许他人以本人名义从事业务，或者冒用他人名义从事业务的；
- (五)签署本人未承办业务的评估报告或者有重大遗漏的评估报告的；
- (六)索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益的。

第二十条 房地产估价机构、评估专业人员在一年内累计三次因违反资产评估法规定受到责令停业、责令停止从业以外处罚

的，房地产主管部门可以责令其停业或者停止从业一年以上五年以下。

评估专业人员违反资产评估法规定，给委托人或者其他相关当事人造成损失的，由其所在的评估机构依法承担赔偿责任。评估机构履行赔偿责任后，可以向有故意或者重大过失行为的评估专业人员追偿。

第二十一条 本规定自**年*月*日起施行。