

福建省住房和城乡建设厅文件

闽建〔2024〕21号

福建省住房和城乡建设厅关于印发 《福建省房地产估价机构管理办法》的通知

各设区市住建局，平潭综合实验区交建局、行政审批局：

为加强房地产估价机构管理，规范房地产估价行为，维护房地产估价市场秩序，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》等，省住建厅组织制定了《福建省房地产估价机构管理办法》，现印发你们，请认真贯彻执行。

福建省住房和城乡建设厅

2024年12月26日

（此件主动公开）

福建省房地产估价机构管理办法

第一章 总则

第一条 为了加强福建省房地产估价机构的管理,规范房地产估价行为,维护房地产估价市场秩序,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》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《房地产估价机构管理办法》《注册房地产估价师管理办法》《国有土地上房屋征收评估办法》等法律、法规和规章的有关规定,结合本省实际,制定本办法。

第二条 凡在本省行政区域内从事房地产估价活动,以及对房地产估价机构(含分支机构,下同)及估价专业人员实施监督管理,适用本办法。

第三条 本办法所称的房地产估价机构,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。

本办法所称房地产估价活动,包括土地、建筑物、构筑物、在建工程、以房地产为主的企业整体资产、企业整体资产中的房地产等各类房地产评估,以及因转让、抵押、房屋征收、司法鉴定、课税、公司上市、企业改制、企业清算、资产重组、资产处置等需要进行的房地产评估。

第四条 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。

第五条 福建省住房和城乡建设厅（以下简称省住建厅）指导本省房地产估价行业的管理工作。

设区市（含平潭综合实验区，下同）房地产主管部门负责本行政区域内房地产估价行业的监督管理工作。

第六条 鼓励房地产估价机构、估价专业人员加入房地产估价行业协会。

房地产估价行业协会应当加强房地产估价行业自律管理。

第二章 估价机构备案

第七条 房地产估价机构实行备案管理制度。符合《房地产估价机构管理办法》中相应等级标准的，在备案证明中予以标注。

第八条 房地产估价机构应当自领取营业执照之日起 30 日内向房地产主管部门备案。

房地产估价机构的名称、法定代表人或者执行合伙人、组织形式、住所等事项发生变更的，应当在市场监督管理部门办理变更登记后 30 日内，向原办理备案的房地产主管部门办理变更手续。

房地产估价机构办理市场主体注销登记后，其备案证明失效。房地产估价机构应当在市场监督管理部门办理注销登记后

30 日内，向原办理备案的房地产主管部门办理注销。

房地产估价机构备案、变更、注销等业务办理流程及有关要求按照《福建省房地产估价机构备案管理规定》执行。

第九条 房地产主管部门应当及时将已备案的房地产估价机构，通过门户网站向社会公开，接受群众监督。

第三章 估价专业人员

第十条 房地产估价专业人员包括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估价从业人员。

第十一条 房地产估价专业人员从事房地产估价活动，应当加入房地产估价机构，并且只能在 1 个房地产估价机构从事业务。

房地产估价机构应当与房地产估价专业人员签订劳动合同，建立社会保险缴交关系，按照国家有关规定办理人事档案存放手续。

第十二条 房地产估价专业人员依法从事房地产估价活动，不得有下列行为：

- （一）私自接受委托从事业务、收取费用；
- （二）同时在两个以上估价机构从事业务；
- （三）采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他估价专业人员等不正当手段招揽业务；

(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；

(五) 签署本人未承办业务的估价报告；

(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；

(七) 签署虚假估价报告或者有重大遗漏的估价报告；

(八) 违反法律、行政法规的其他行为。

第十三条 房地产估价机构应当加强对执业人员的职业道德教育和业务培训，为本机构的注册房地产估价师参加继续教育提供必要的条件。

第十四条 加入各级房地产估价行业组织的房地产估价机构和房地产估价专业人员，应当接受房地产估价行业组织的自律管理，平等享有会员权利，履行会员义务。

第四章 估价活动

第十五条 房地产估价机构及其估价专业人员依法开展房地产估价活动应当遵守法律、行政法规和估价准则，遵循独立、客观、公正的原则。

第十六条 房地产估价机构应当建立健全质量控制制度，保证房地产估价报告客观、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、行政法规和估价准则的情况进行监督，并对其从业行为负责。

第十七条 房地产估价机构在设立登记所在地行政区域外从事房地产估价活动的，应向业务活动发生地房地产主管部门或其委托的部门（机构）留存房地产估价报告备查，接受业务活动发生地房地产主管部门或其委托的部门（机构）的监督管理。

第十八条 房地产估价机构、估价专业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。

房地产估价机构、估价专业人员被要求出具有重大失实、虚假房地产估价报告，或者被其他非法形式干预房地产估价结果，房地产估价机构有权解除合同。

第十九条 房地产估价机构依法开展房地产估价活动，不得有下列行为：

（一）利用开展业务之便，谋取不正当利益；

（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；

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

（四）受理与自身有利害关系的业务；

（五）分别接受利益冲突双方的委托，对同一估价对象进行评估；

- (六) 出具虚假估价报告或者有重大遗漏的估价报告；
- (七) 聘用或者指定不符合规定的人员从事估价业务；
- (八) 违反法律、行政法规的其他行为。

第五章 估价报告

第二十条 房地产估价报告应当由房地产估价机构(不含分支机构)出具, 加盖房地产估价机构公章, 并有至少 2 名专职注册房地产估价师签字。

分支机构应当以设立该分支机构的房地产估价机构的名义出具房地产估价报告, 并加盖该房地产估价机构公章。

房地产估价机构及其估价专业人员对出具的房地产估价报告依法承担责任。

第二十一条 房地产估价报告应当符合《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等有关规定, 做到真实、客观、准确、完整、清晰、规范。

第二十二条 房地产估价机构应及时整理和妥善保管房地产估价报告及相关资料, 建立完整的房地产估价档案。

房地产估价档案应包括房地产估价报告、技术报告、估价委托合同、实地查勘记录、估价报告使用期限、出具日期及房地产估价人员签字等材料。

第二十三条 房地产估价档案的保存期限不少于 15 年, 属

于法定估价业务的，保存期限不得少于 30 年。

第二十四条 省住建厅指导建设全省房地产估价报告汇集平台，收录房地产估价机构出具的估价报告，具体建设工作由福建省房地产业协会承担。

第六章 专家委员会

第二十五条 省住建厅指导福建省房地产业协会组织成立房地产估价专家委员会（以下简称专家委员会），依法对需要鉴定的涉法涉诉、房屋征收等房地产估价报告开展鉴定工作。

设区市房地产主管部门组织本地区房地产估价行业组织成立专家委员会，依法开展本区域内房地产估价报告鉴定工作。

第二十六条 专家委员会应当建立房地产估价专家库，专家库由房地产估价师以及价格、房地产、土地、城市规划、法律等方面的专家组成。

专家委员会应当建立专家库定期维护机制，吸纳新的符合条件的专家入库，清退条件不再符合要求的已入库专家。

同时符合本办法第二十七条、第二十八条规定条件的专家，专家委员会可以择优吸纳进入房地产估价专家库。

第二十七条 专家必须具备以下基本条件：

（一）拥护党的路线、方针、政策，遵守国家的各项法律、法规和规章；

(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，具有较高的房地产估价理论水平和丰富的实践经验；

(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，能胜任鉴定工作。

第二十八条 根据专业领域不同，专家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，取得注册房地产估价师资格且连续执业 8 年以上，或者具备高级职称且从事房地产估价管理、研究工作满 10 年；

(二) 在房地产经纪、开发、咨询等机构工作的人员，需从业 12 年以上，信用记录良好，熟悉房地产市场；

(三) 在住建部门、自然资源部门从事城市规划、土地、房地产工作的人员，需从事相关工作 8 年以上，有丰富的行业管理经验；

(四) 在教学、科研机构工作的人员，需取得注册房地产估价师执业资格 8 年以上，具有副高以上职称，从事与房地产业务相关的教学、研究 10 年以上；

(五) 法律工作人员，需通过国家统一法律职业资格证书并取得法律执业资格 10 年以上，熟悉房地产等领域相关法律法规，

有丰富的从业经验。

第七章 监督管理

第二十九条 各地房地产主管部门应当对房地产估价机构备案、估价业务、执行房地产估价规范和标准情况，以及注册房地产估价师的执业和继续教育情况实施监督管理，依照有关法律法规规章的规定查处违法违规行为。

第三十条 房地产主管部门履行监督管理职责时，有权采取下列措施：

（一）要求被检查单位提供房地产估价机构备案证书、注册房地产估价师证书，以及估价质量管理、估价档案管理、财务管理等企业内部管理制度文件。

（二）进入被检查单位进行检查，查阅房地产估价报告以及估价委托合同、实地查勘记录等房地产估价相关资料。

（三）要求房地产估价机构和房地产估价专业人员配合调查处理与之相关的投诉、举报。

（四）开展“双随机”检查，纠正违反有关法律、法规、规章以及房地产估价规范和标准的行为。

房地产主管部门应当将监督管理的处理结果向社会公布。

第三十一条 房地产估价机构违法从事房地产估价活动的，违法行为发生地的房地产主管部门应当依法查处，并将违法事

实、处理结果及处理建议，及时报告办理该房地产估价机构备案的房地产主管部门。

第三十二条 房地产估价专业人员违法从事房地产估价活动的，违法行为发生地的房地产主管部门应当依法查处，并将违法事实和处理结果，告知房地产估价专业人员所在地的房地产主管部门。

第八章 附则

第三十三条 本办法由省住建厅负责解释。

第三十四条 本办法自 2025 年 1 月 1 日起施行，有效期 5 年。

