

# 江苏省房地产估价与经纪协会文件

苏房估经协（2019）9号

## 关于开展2019年度江苏省房地产估价报告 检查活动的通知

各房地产估价机构及分支机构：

为了净化房地产估价行业环境，全面推动行业高质量发展，坚决杜绝和抵制出具虚假房地产估价报告及重大遗漏估价报告，严格控制房地产估价报告评估结果和提高房地产估价报告质量，提升房地产估价机构风险防范能力。根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国价格法》、《房地产估价机构管理办法》等相关法律，结合我省房地产估价行业实际情况，经研究决定，我会于2019年7月1日至12月31日开展全省房地产估价报告检查活动，现将有关事项通知如下：

### 一、检查对象

（一）已领取营业执照和取得房地产估价机构备案证书在本省境内从事房地产估价活动的房地产估价机构；

（二）已领取营业执照和取得房地产估价机构分支机构备案证明在本省境内从事房地产估价活动的房地产估价的分支机构；

（三）领取营业执照但未取得房地产估价机构备案证明书或房地产分支分支机构备案证明在本省境内以各种公司形式从事房

地产估价活动的房地产估价机构及分支机构。

## 二、检查内容

(一) 江苏省房地产估价报告项目汇总表(附件一)(2018年1月1日至2019年3月31日出具的房地产估价报告,根据表中要求进行填报,不得漏报);

(二) 江苏省房地产估价机构在职房地产估价师情况一览表(附件二);

(三) 江苏省房地产估价项目评估收费成本测算申报表”(附件三),估价自律组织开展“打击行业不正当竞争,维护行业良好经营秩序”活动后,各机构进行房地产估价项目评估收费成本测算后制定的评估收费标准;

(四) 江苏省房地产估价机构资信评价指标自报表(附件四)。

## 三、活动时间

(一) 2019年7月1日至31日,各机构自查自纠;

(二) 2019年8月1日至31日,上传、上报各类检查材料(附件一至附件四);

(三) 2019年9月1日至11月30日,省协会组织检查组分组对各项内容实施检查;

(四) 2019年12月1日至31日,对估价报告以及资信评价中的各项指标根据相关标准实施评比,对此次活动中评比结果不合格的机构及估价师记入相应的信用档案,并根据相关规定予以相应的处理。

## 四、活动方法

(一) 2019年8月31日前,以估价机构(含分支机构)为单位,上传“江苏省房地产估价机构估价项目汇总表”,具体上传方法,详见协会网站:办事指南/房地产估价机构怎样上传估价项目汇

总表；

(二) 2019年8月31日前，以估价机构(含分支机构)为单位，上传“江苏省房地产估价机构在职估价师情况一览表”，具体上传方法，详见协会网站：办事指南/估价机构怎样上传估价师执业情况状态一览表；

(三) 2019年8月31日前，以估价机构(含分支机构)为单位，上传“江苏省房地产估价项目评估收费成本测算申报表”，具体上传方法，详见协会网站：办事指南/房地产估价机构怎样上传估价项目评估收费成本测算申报表；

(四) 2019年8月31日前，以估价机构(含分支机构)为单位，填写“江苏省房地产估价机构资信评价指标自报表”随纸质材料同时上报。

(五) 附件一、附件二、附件三在协会网站各机构信用档案首页下载填写后进行上传并，附件四在协会网站房地产估价/表格中心下载后填写。附件一至附件四随纸质材料同时上报。

(六) 2019年8月31日前，以邮寄方式上报“2019年度江苏省房地产估价报告检查活动上报材料”纸质材料(含U盘电子档)。

## 五、检查标准

(一) 《中华人民共和国资产评估法》，

(二) 《中华人民共和国价格法》，

(三) 《房地产估价机构管理办法》，

(四) 江苏省住房和城乡建设厅公告39号(江苏省房地产估价报告评审标准(试行))，

(五) 江苏省房地产估价行业自律公约。

## 六、分组情况

(一) 成立“2019年度江苏省房地产估价报告检查组”组长徐惠，副组长陈晖、赵华，苏南一组组长陈志军，苏南二组组长王俊国，苏中组组长刘华荣，苏北一组组长朱济运，苏北二组组长李小行，各组副组长及组员以江苏省住房和城乡建设厅房地产估价机构备案报告评审专家小组成员为主；

(二) 分苏南一组（南京市、常州市），苏南二组（镇江市、无锡市、苏州市），苏中组（扬州市、泰州市、南通市），苏北一组（盐城市、淮安市、连云港市）苏北二组（徐州市、宿迁市）进行检查；

(三) 具体检查时间及参加人员另行安排。

## 七、联系人及邮寄地址

(一) 镇风华、赵华，电话：025-84530583；

(二) 省协会电子邮箱：[jsfdc\\_gujia@sina.com](mailto:jsfdc_gujia@sina.com)；

(三) 邮寄地址：江苏省南京市建邺区万达广场商务区E座（福园街129号）1110室；

(四) 协会网站：<http://www.jsrea.cn/>。

## 八、材料上报要求

(一) 纸质材料装订成册，同时拷贝成U盘随纸质材料邮寄到协会；电子材料上报到省协会电子邮箱，电子材料上报名称：机构简称+上报时间（如：江苏仁禾+2019.8.20）。

(二) 纸质材料装订成册要求：

1. 封面（题目：2019年度江苏省房地产估价报告检查活动上报材料，××××有限公司，××××年××月××日）；

2. 顺序：①目录，②江苏省房地产估价报告项目汇总表，③江苏省房地产估价机构在职估价师情况一览表，④江苏省房地产估价机构在职估价师身份证复印件，⑤江苏省房地产估价项目评

估收费成本测算表，⑥江苏省房地产估价机构资信评价指标自报表，⑦“江苏省房地产估价机构资信评价指标自报表”相关印证材料复印件。

## 九、附件

（一）附件一：江苏省房地产估价报告项目汇总表（系统中下载，按要求填写后进行上传）；

（二）附件二：江苏省房地产估价机构在职估价师情况一览表（系统中下载，按要求填写后进行上传，并上报纸质材料和身份证复印件）；

（三）附件三：江苏省房地产估价项目评估收费成本测算表（系统中下载，按要求填写后进行上传）；

（四）附件四：江苏省房地产估价机构资信评价指标自报表（房地产估价 / 表格中心中下载，填写后上报纸质材料，表格中相应部分不够填写，可另加附页，表中相关印证材料附复印件）。

江苏省房地产估价与经纪协会

2019年6月20日

---

抄报：江苏省住房和城乡建设厅房地产市场监管处

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

---

发：各房地产估价机构及分支机构

---





### 附件三

## 江苏省房地产估价项目评估收费成本测算备案申报表

序号	估价类型	规模或单套房屋面积 (m <sup>2</sup> )	工日定额		人工工日		人工定额成本		勘查文印 定额成本	管理费用 15%	营销费用 20%	增值税 6%	成本合价 (元)	最低下浮率
			估价师	估价员	估价师	估价员	估价师	估价员						
1	抵押 成套普通住宅	单套												
2	抵押 非成套普通住宅	单套												
3	抵押 高档住宅 / 别墅类	单套												
4	抵押 商铺 / 写字楼	单套												
5	抵押 商场 / 综合 / 在建工程	5000												
6	抵押 工业类	5000												
7	课税评估	单套												
8	司法鉴定	单套												
9	租金评估	单套												
10	咨询及其他													
11	集体土地 住宅房屋拆迁	250												
12	国有土地 住宅房屋征收	100												
13	国有土地 商业房屋征收	100												
14	集体土地非 住宅房屋拆迁	1500												
15	国有土地非住宅 非商业房屋征收	1500												

说明：预评估按

预收估价服务费。

## 附件四

## 江苏省房地产估价机构资信评价指标自报表

机构名称				
办公地址				
成立时间		公司类型		注册资本
统一信用代码证号		营业期起		营业期止
法定代表人		法定代表人电话		单位电话
机构联系人		联系人电话		邮政编码
机构备案证书号		有效期起		有效期止
机构职工人数	总公司	注册房地产估价师人数	总公司	
	已备案分公司		分公司	
	已备案分公司数量			
备案等级获得情况	暂定叁级	年 月 日至 年 月 日	叁级	年 月 日至 年 月 日
	贰级	年 月 日至 年 月 日	壹级	年 月 日至 年 月 日
总项目	分项目	项目指标说明		项目指标等级
基础能力	办公场所	办公室、会议室、接待室、档案室、文化活动室、荣誉室等		<input type="checkbox"/> 自购 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 其他
	估价基础数据	房地产交易、成本、收益数据总量大、信息详实、时间跨度大		<input type="checkbox"/> 完备 <input type="checkbox"/> 较完备 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差
	估价图书资料	房地产估价相关图书、资料齐全。		<input type="checkbox"/> 齐全 <input type="checkbox"/> 较齐全 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差
	估价档案管理	有独立档案室，估价档案管理制度健全，归档及时、真实完整、查找便捷		<input type="checkbox"/> 健全 <input type="checkbox"/> 较健全 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差
	内部管理制度	估价质量管理、档案管理、财务管理、分支机构管理等		<input type="checkbox"/> 完善 <input type="checkbox"/> 较完善 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差
执业质量	估价报告质量与控制	估价报告质量控制制度的合理性、科学性、可行性，复核、异议处理等相关规定		<input type="checkbox"/> 完善 <input type="checkbox"/> 较完善 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差
	执业风险控制与防范	执业风险防范机制和职业责任保险制度的建立		<input type="checkbox"/> 已建立与落实 <input type="checkbox"/> 已建立未落实 <input type="checkbox"/> 建立与落实一般 <input type="checkbox"/> 未建立与落实
公平竞争	制定收费标准	评估收费成本测算，制定正式的收费标准		<input type="checkbox"/> 成本测算 <input type="checkbox"/> 正式标准
	收费标准合理性	评估收费水平合理、收费标准适度，与当地平均水平相近		<input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 较合理 <input type="checkbox"/> 偏高 <input type="checkbox"/> 偏低 <input type="checkbox"/> 不合理
	收费标准公示情况	收费标准按《价格法》规定进行公示		<input type="checkbox"/> 位置醒目 <input type="checkbox"/> 不够醒目 <input type="checkbox"/> 未公示
	收费标准备案情况	收费标准按规定向省估价行业组织申报评估收费备案		<input type="checkbox"/> 已申报 <input type="checkbox"/> 未申报
	收费标准执行情况	房地产估价各类项目按制定的收费标准执行情况		<input type="checkbox"/> 很好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差
	市场竞争行为情况	按照《反对不正当竞争法》，在市场竞争行为规范情况		<input type="checkbox"/> 很好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 有不正当竞争行为
效益规模	2018年度营业收入	2018年度房地产估价总营业收入（可分单项如房地产、土地、征收等）		万元
	2018年评估建筑面积	2018年度评估总建筑面积		万平方米
	2018年评估土地面积	2018年度评估总土地面积		万平方米
	2018年评估总价值	2018年度各项目总评估总价值		万元
	2018年企业纳税额	2018年度各项目总纳税额		万元
行业影响	国家级行业组织加入情况	机构在中房学会会员单位职别及加入会员单位情况		<input type="checkbox"/> 副会长单位 <input type="checkbox"/> 常务理事单位 <input type="checkbox"/> 理事单位 <input type="checkbox"/> 团体会员 <input type="checkbox"/> 未加入
	国家级行业组织任职情况	机构中的个人在中房学会任职情况		<input type="checkbox"/> 副会长 <input type="checkbox"/> 常务理事 <input type="checkbox"/> 理事 <input type="checkbox"/> 无
	省级行业组织加入情况	机构在省协会会员单位职别及加入会员单位情况		<input type="checkbox"/> 会长单位 <input type="checkbox"/> 副会长单位 <input type="checkbox"/> 常务理事单位 <input type="checkbox"/> 理事单位 <input type="checkbox"/> 团体会员 <input type="checkbox"/> 未加入
	省级行业组织任职情况	机构中的个人在省协会任职情况		<input type="checkbox"/> 副会长 <input type="checkbox"/> 常务理事 <input type="checkbox"/> 理事 <input type="checkbox"/> 无
	参加行业组织活动	参加国家级、省级行业组织举办的研讨会、交流会、年会、继续教育等各项活动		<input type="checkbox"/> 很好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差
	承担行业科研项目、课题	接受或承担国家级、省级、设区市房地产估价相关的课题调研并结题，牵头和参与		<input type="checkbox"/> 结题 <input type="checkbox"/> 牵头 <input type="checkbox"/> 参与 <input type="checkbox"/> 无
	发表估价专著、文章	机构中的个人或在机构名言发表房地产估价相关理论专著、教材、论文等文章		<input type="checkbox"/> 刊号出版物 <input type="checkbox"/> 准印证出版物 <input type="checkbox"/> 内部交流资料 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 无
社会责任	开展公益活动	机构、个人参与从事社会捐助、救灾、扶贫等公益慈善事业活动情况		<input type="checkbox"/> 很好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差
	参政议政能力	机构中的个人担任各级党代表、人大代表、政协委员、参事、顾问（届次、职务等）		<input type="checkbox"/> 国家级 <input type="checkbox"/> 省级 <input type="checkbox"/> 设区（县）市 <input type="checkbox"/> 无
	获得奖励及荣誉	机构、个人自公司成立以来获得国家级、省级、设区（县）级各项表彰及荣誉		<input type="checkbox"/> 国家级 <input type="checkbox"/> 省级 <input type="checkbox"/> 设区（县）市 <input type="checkbox"/> 无
公司简介				

注：1. 表格中相应部分不够填写，可加附页，

2. 表格中相关的印证材料，提供复印件，

3. 本表下载后，电脑填报，内选择√或×符号，（√表示有，×表示无），切勿手填。