

江苏省房地产估价与经纪协会文件

苏房估经协[2018] 3 号

关于印发《江苏省房地产估价行业执业自律准则》的通知

各房地产估价机构及相关单位：

根据《资产评估法》的相关要求，为了提高估价行业的社会公信力和认知度，加强对我省房地产估价机构和人员的自律管理，经充分调研和广泛征求意见，江苏省房地产估价与经纪协会现制定《江苏省房地产估价行业执业自律准则》，经 2018 年 1 月 25 日江苏省房地产估价与经纪协会第三届一次会员代表大会审议通过。自 2018 年 2 月 1 日起施行。

附件：《江苏省房地产估价行业执业自律准则》

江苏省房地产估价与经纪协会

2018 年 1 月 31 日

报：江苏省住房和城乡建设厅，

抄：中国房地产估价师与经纪人学会

附件：

江苏省房地产评估行业执业自律准则

第一章 总 则

第一条 为规范江苏省房地产评估机构和执业人员的执业行为，提高执业人员的执业水准，坚持房地产估价的独立、客观、公正原则，保证房地产评估质量，维护房地产评估行业形象，提高我省房地产评估行业的社会认知度和公信力。根据《中华人民共和国资产评估法》、《社团登记管理条例》、《江苏省行业协会条例》、《江苏省房地产估价与经纪协会章程》、《江苏省房地产估价与经纪协会会员管理办法》等国家的法律法规和我省有关房地产评估的规章，结合本省实际情况，制定本准则。

第二条 房地产评估行业执业自律准则，是指房地产评估机构和执业人员在房地产评估业务活动中应当遵循的行业规范。

第三条 本准则适用于在本省范围内从业的房地产估价机构及其估价执业人员。

本准则对房地产评估机构中参与执行房地产评估业务的其他人员具有同等约束力。

第二章 基本准则

第四条 本准则所称的房地产评估机构，是经江苏省住房和城乡建设厅备案批准在江苏省范围内(以下简称“本省”)进行房地产评估行业执业的、持有房地产评估备案证书的房地产评估机构和持有房地产估价备案证明的房地产评估分支机构。

第五条 本准则所称的执业人员，是指已注册的房地产评估师和从事

房地产评估的其他专业人员（以下通称“执业人员”）。

第六条 房地产评估机构和执业人员在执行业务中应严格遵守国家的有关法律、法规、政策和本省房地产估价行业的行规、行约。

第七条 房地产评估机构从事评估业务，应当遵守房地产评估原则，履行房地产评估程序，建立健全质量控制制度，保证评估报告的客观、公正，建立健全内部管理制度，对执业人员的遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督，制止各种违规操作行为，评估机构应当依法接受监督检查，如实提供评估档案以及相关情况。

第八条 房地产评估机构要依法设立分支机构，对设立的分支机构实行统一管理，分支机构应当在房地产评估机构授权范围内，依法从事房地产评估业务，并以持有房地产评估机构备案证书的房地产评估的名义出具房地产评估报告。

第九条 房地产评估机构根据业务需要建立职业风险基金管理制度，或者自愿办理职业责任保险，完善职业风险防范机制。

第十条 执业人员从事房地产评估业务，应当严格遵循评估原则，坚持廉洁自律，勤勉尽责，遵守道德规范和行为准则。

第十一条 执业人员必须依法接受继续教育，不断更新自身的理论业务水平和实践操作能力，保持和提高专业胜任能力。

第十二条 执业人员从事房地产评估业务，应当加入房地产估价机构，并签订劳动合同，建立社会保险缴纳关系，按照国家有关规定办理人事档案存放手续，且只能在一个房地产评估机构从事业务。

第三章 执业规则

第十三条 房地产评估机构在承接业务、履行评估操作和撰写评估报

告过程中，应当按《房地产估价规范》进行操作，不受任何单位和个人的干预和影响，保持形式上和实质上的独立，不得损害其他房地产估价机构的利益，维护房地产估价行业良好形象，提高行业的认知度和社会公信力。

第十四条 执业人员应当根据评估业务的具体情况，对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料，并进行核查验证、分析整理，作为评估依据，估价报告中的分析、意见和结论是独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

第十五条 执业人员应具有的执业能力：

- (一) 熟悉和掌握国家有关政策和法规；
- (二) 熟悉和掌握本省、本地区有关政策和规章；
- (三) 熟练掌握和运用《房地产估价规范》；
- (四) 熟悉和掌握房地产经济理论和丰富的专业知识；
- (五) 熟悉和掌握与房地产评估相关的市场交易信息，能把掌握的评估理论知识和评估实践相结合；
- (六) 独立承接和完成房地产评估业务，履行房地产评估协议书中规定的各项职责，撰写的评估报告书中的数据信息资料均应真实可靠，有据可查；
- (七) 出具体的评估报告应当符合国家相关标准和规范。

第十六条 房地产评估机构和执业人员应当按照下列程序执业：

(一) 签订评估协议 由房地产评估机构统一接受委托。房地产估价机构应当与委托方签订房地产评估合同，约定双方的权利和义务；

(二) 受理评估业务 房地产评估机构受理评估业务后，应当指定至

少两名评估专业人承办该房地产评估项目，两名执业人员对该房地产评估报告负主要责任；

（三）现场查勘 执业人员必须对承接的评估项目进行实地查勘，现场登记、摄影等，作好记录，现场查勘收集的资料应作为工作底稿归档；

（四）资料准备 执业人员应当根据委托评估的目的收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据；

（五）选用评估方法 执业人员应当根据评估技术规范、规程、结合评估目的、房地产现状或规划用途、价格类型，确定评估方案，选用评估方法，除依据评估执行准则只能选择一种方法的外，应当选择两种以上评估方法，经综合分析，形成评估结论，编制评估报告；

（六）撰写评估报告 评估报告应当按照《房地产估价规范》格式书写。房地产评估机构对执业人员撰写的评估报告应当建立严格的内部审核制度；

（七）出具评估报告 评估机构向委托方出具的评估报告，应当由至少两名承办该项业务的注册房地产估价师签名并加盖评估机构印章，不得出具虚假评估报告，评估机构及其评估专业人员对出具的评估报告依法承担法律责任；

（八）评估档案保存 评估档案的保存期限不少于 15 年，属于法定评估业务的，保存期限不少于 30 年；

（九）评估收费 房地产评估机构及其执业人员，按执业规则规定，完成评估业务后，由评估机构统一收费。

第四章 回避与禁止行为

第十七条 执业人员与评估委托人（单位）、评估对象及评估利害关

系人存在以下利害关系时，应向所在的评估机构申请回避：

- (一) 曾在评估委托单位任职，离职后未满两年的；
- (二) 持有评估委托单位股票、债券或在委托单位有其他经济利益的；
- (三) 与评估委托单位的负责人、董事或委托事项的当事人有近亲关系的；
- (四) 与评估委托人(单位)及评估利害关系人存在其他利害关系的；
- (五) 对评估对象、评估委托人(单位)及评估利害关系人有偏见的；
- (六) 与评估对象有现实或潜在的利益关系；
- (七) 其他为保持独立性而应回避的事项。

第十八条 房地产评估机构和执业人员在执业过程中禁止下列行为：

- (一) 以个人名义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、诋毁其他执业人员从事业务的；
- (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；
- (七) 以恶性压价、支付回扣、虚假宣传等不正当手段招揽业务；
- (八) 法律、法规禁止的其他行为。

第十九条 评估委托人对评估报告有异议，并提出要求解释的，评估机构及执业人员应积极主动对评估报告进行全面解释。评估委托人对解释

或估价结果仍不满意，可以向江苏省房地产估价与经纪协会提出报告鉴定申请，由江苏省房地产评估专家委员会按照鉴定程序进行鉴定。鉴定时，原评估机构及评估专业人员应当积极配合，并尊重鉴定结果；委托人认为评估机构和评估专业人员违法开展业务的，可以向有关行业协会或者行政主管部门投诉、举报。

第二十条 凡有违反本准则的房地产评估机构及执业人员，由江苏省房地产估价与经纪协会依照违章违规的不同情况，可予以警告、业内批评、通告批评等惩戒；情节严重的则建议江苏省住房和城乡建设以行政处理，降低、暂停或撤消房地产评估机构备案资质。对执业人员，其从业机构要进行教育、批评、警告，对不符合要求的执业人员要及时调整或清理，情节严重的则建议国家建设部、人力资源和社会保障部暂停或撤消其执业资格，构成犯罪的，按照《中华人民共和国资产评估法》第七章相关条款，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第二十一条 本准则经江苏省房地产估价与经纪协会第三次会员代表大会审议并表决通过，报江苏省住房和城乡建设厅备案。本准则由江苏省房地产估价与经纪协会负责解释及监督执行。

第二十二条 异地机构在本省的执业的，参照本准则。

第二十三条 本准则自 2018 年 2 月 1 日起施行。