

房地产估价报告和评估报告的区别(实用5篇)

随着社会一步步向前发展，报告不再是罕见的东西，多数报告都是在事情做完或发生后撰写的。通过报告，人们可以获取最新的信息，深入分析问题，并采取相应的行动。下面是小编带来的优秀报告范文，希望大家能够喜欢!

房地产估价报告和评估报告的区别篇一

2004年7月我在××房地产估价有限公司实习。虽然时间不长，但通过这一段时间的实习，我对房地产估价这一行业无论是理论上还是感性上，都有了一定的认识。

首先，我先来谈一谈对房地产估价在理论上的认识。房地产，是一种稀却的资源、重要的生产要素和生活必需品，是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。随着经济发展、社会进步、人口增加，对其需求日益增长。在市场经济中，房地产还是一种商品，成为人们投资置业的良好对象。由房地产的投资开发、咨询、估价、经纪、物业管理等组成的房地产业，是国民经济中的一个重要产业。房地产是一种特殊的商品，房地产业是一个特殊的产业。现代房地产业在我国的兴起，虽然是近一二十年的事，但其来势迅猛，一波三折，富有生命力，为世人瞩目。特别是1992年和1993年我国曾一度出现“房地产热”，1993年以后开始实施“宏观调控”，1998年提出把住宅建设培育为新的经济增长点，等等。房地产业，在我国社会主义市场经济的发展中越来越重要。

房地产估价从表面上看，好像是估价人员在给房地产定价——估价人员认为值多少钱就值多少钱。但实际上，房地产估价不应是估价人员的主观随意定价，而应是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将客观存在的房地产价格或价值揭示、显示出来，是科学与艺术的有机结合。要做好房地产估

价，不仅需要通晓房地产估价的理论、方法和技巧，还需要具备房地产制度政策、开发经营，以及经济、建筑、城市规划、法律等多方面的知识，需要理论与实践高度结合。实习中，通过与科星有关估价人员的接触，可以了解到，他们原来有的是学建筑设计的，有的是学建筑经济的，有的甚至是学会计的，但在实践中他们则必须各方面的知识融会贯通，只有这样，才能将估价工作做得尽可能的完善。

房地产、房地、土地和建筑物的含义有所不同，其中：房地产可指土地，也可指建筑物，还可指土地与建筑物的合成体；房地指土地与建筑物的合成体；土地仅指土地部分，如说土地价格时，此价格不含地上建筑物的价格；建筑物仅指建筑物部分。

在我国有人习惯将房地产估价称为房地产评估，但这种叫法不够确切。因为评估一词的含义太广，不仅可以包含房地产价值评估，还可以包含房地产质量、等级评估，甚至可以包含房地产制度政策评估、房地产企业资质评估等，所以，称为房地产价值评估、房地产价格评估，或者简称房地产估价，更为准确些。

从专业角度来讲，房地产估价是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

房地产估价应借助科学的估价方法，不能单纯依靠估价人员的经验。在房地产估价上产生了三大基本方法，即：比较法、成本法、收益法。除此之外，还有一些其他的估价方法，如假设开发法、长期趋势法、路线价法、基准地价修正法等。但在实习中，通过一些案例，以及与估价人员的交谈，可以看到，无论那种方法，最终还是由市场决定，任何一项房地产估价的案例，受市场这一因素的影响极大。

如何，及在何种程度上影响房地产价格的。目前影响房地产价格的因素主要有以下9类：

- 1、自身因素；
- 2、环境因素；
- 3、人口因素；
- 4、经济因素；
- 5、社会因素；
- 6、行政因素；
- 7、心理因素；
- 8、国际因素；
- 9、其他因素。

房地产估价程序，是指房地产估价全过程中的各项具体工作，按其内在联系性所排列出的先后进行次序。一般来说，从获取估价业务开始至完成估价后的资料归档时止，一宗房地产估价活动的全过程和步骤如下：

- 1、获取估价业务；
- 2、受理估价委托及明确估价基本事项；
- 3、拟订估价作业方案；
- 4、收集估价所需资料；
- 5、实地查勘估价对象；

6、选定估价方法计算；

7、确定估价结果；

8、撰写估价报告；

9、交付估价报告；

10、估价资料归档。房地产估价虽然应按照上述程序进行，但在实际估价中各个步骤之间并不是割裂的，相互之间回有一些交叉，甚至需要一定的反复。

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在具体估价作业中应遵循的原则主要有以下5项：

1、合法原则；

2、最高最佳使用原则；

3、替代原则；

4、估价时点原则；

5、公平原则。房地产估价原则是使不同的估价人员对估价的基本前提具有认识上的一致性，对同一估价对象在同一估价目的、同一估价时点下的估价结果具有近似性。

专业估价人员，是经房地产估价人员资格考试合格，由有关主管部门审定注册，取得执业资格证书后专门从事房地产估价的人员。要成为一名合格的房地产专业估价人员，不但要符合一定的要求，还应遵循一定的职业道德。因为，估价人员的估价结果是否客观公正，不仅取决于他对估价理论和方法的掌握程度，他所具有的估价实践经验，还取决于他的职业道德修养。在实习过程中，我了解到科星的估价人员，他们不但有的具有注册房地产估价师的资格，有的具有土地估

价师的资格，有的还具有注册会计师、注册资产评估师的资格。在与他们短暂的两个星期接触中，我发现他们工作态度非常认真，工作时极其仔细、专业，只有这样，才能对估价对象负责。

其次，我再来谈一谈对房地产估价在感性上的认识。虽然我和张老师只去两个星期，但科星的估价人员却说我们恰逢其时，因为这一阶段正是一年中他们业务较忙的时段，每年夏天他们都是“天大热，人大干”。每当他们有评估项目时，我们都随同一起去参观、了解。通过实际的接触，我对房地产估价的认识更深一层。以下是我在实习中接触到的几个案例。

案例一：2004年7月6日8点30分，我们随同项目经理**及其助手**，一同来到位于**的某工厂进行评估。这是科星受**区法院的委托进行的司法评估项目。该厂原先租用了**村的土地，由于该块土地被征管，在该厂尚未与**村及土地管理所关于厂房、办公楼等价值达成共识之前，对方就将该厂的厂房、办公楼、宿舍等推倒，因此，双方发生了争执，该厂将**村和土地管理所告上了法院。科星房地产估价有限公司受**法院的委托，对该厂已被拆除的厂房等的价值进行估价。当我们一行来到该厂的原址后，估价人员马上开始了取证工作。由于厂房、办公楼等已被拆除，他们一方面拍照取证，另一方面要求该厂及**村有关人员在场，进行相关询问，并按司法程序每一方签字作证。在取证时，楼房的高度、占地面积，造楼所用的材料是红砖还是空心砖，地基怎样铺垫的等内容他们都询问得非常仔细。关于厂房双方发生了争执，为此，我们一行又驱车来到距离该厂原址12公里的新址取证，拿到了原厂房的照片。当我们回到科星时，已是12点30分。

现场勘察，对装修所用建材的种类、规格、数量等做到心里有底。然后，向对方索取了这三处地方的图纸。由于测量工作非常复杂、耗时，所以双方约定再安排时间测量。我们一行在晚上19点才回到了公司。

案例三：2004年7月9日12点，我们随同助理会计师**等三人，一同来到位于**镇的某套居民住宅进行评估。这是科星受**法院的委托进行的司法评估项目。这是一套建筑面积57平方米左右的居民住宅，楼层总的为6楼，该套住宅位于6楼，在1993年底进行了装修，至今已有十年左右的时间。当事人由于离婚，要求进行财产分割。科星房地产估价有限公司受**法院的委托，对该套住宅的房屋价值及房屋装修进行估价。我们来到6楼的住房内，估价人员首先查看了房产证等有关文件，然后对房屋面积进行测量，对装潢的新旧程度、所用的材料、装潢时投入的物品等进行记录，最后要求当事人过目并签字。本以为这个估价项目非常简单，但当我们回到公司时，也已是16点了。

案例四：实习的第一个星期，我们主要是随同科星的估价人员出去做项目。实习的第二个星期，由于天气炎热，公司的估价人员都没有出去做项目，我和张老师也就在公司了解一些情况，看他们对估价项目做出来的评估报告。期间，我看到了这样一个评估报告：科星房地产估价有限公司接受**法院的委托，对位于**路**号的**大厦806室、807室、808室进行拍卖底价估价。**大厦由于位于**路，这是一个比较成熟的地区，周边环境已较成熟，所以该次估价项目采用市场比较法。估价人员选取了**大厦150x室、40x室及位于**路263号的**公寓160x室作为比较，这三套房屋均在6月份成交，前两套都为二室一厅，成交价分别为7 008.10元/平方米和6 477.30元/平方米，后一套为三室一厅，成交价为6 248.90元/平方米。估价人员将**大厦806室作为基数，通过与这三套房屋一系列因素的对比、修正，得出估价对象，即**大厦806室、807室、808室在2004年6月29日的公允市场单价为6 374元/平方米。因为考虑这是要拍卖的房屋，要求快速、及时，所以再确定了一个拍卖变现系数为80%，则： $6\ 374 \times 80\% = 5\ 099$ （取整）。这样，最后确定了**大厦806室、807室、808室的单位建筑拍卖底价为5 099元/平方米。

最后，我再来谈一谈对房地产估价这一行业的感触。人们常

说：“隔行如隔山。”原先我一直认为我们上课是非常得辛苦，但通过这一次短暂的实习，我认识到其实每行每业都是很辛苦的，只是形式上有所不同。像这次接触到的房地产估价业，他们经常要出去工作，或者在户外，或者要爬上爬下测量、观察。如案例一中，我们到了**工厂的原址，由于已被拆除，我们只能站着勘察，长时间的接受“日光浴”。

又如案例二中，从出门到回来，经历了6个小时，回到学校时，天已是乌黑了。再如案例三和案例四中，看似简单的项目，也需要花费大量的时间和精力，做好前期、中期和后期工作，才能将整个估价项目完成。同时，我也非常感谢科星房地产有限公司的所有人员，在实习期间，他们对张老师和我们接待热情，有问必答，使我们的实习真正是达到了预期的目的。

两个星期的实习很快就结束了，虽然时间短暂，但从中获取的收益颇大。希望以后还能有这样的实习机会，并且时间能适当的长一些，这样取得的成效会更大、更多。

房地产估价报告和评估报告的区别篇二

3. 拟订估价作业方案;4. 收集估价所需资料;5. 实地查勘估价对象;6. 选定估价方法计算;7. 确定估价结果;8. 撰写估价报告;9. 交付估价报告;10. 估价资料归档。房地产估价虽然应按照上述程序进行，但在实际估价中各个步骤之间并不是割裂的，相互之间回有一些交叉，甚至需要一定的反复。

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在具体估价作业中应遵循的原则主要有以下5项：1. 合法原则;2. 最高最佳使用原则;3. 替代原则;4. 估价时点原则;5. 公平原则。房地产估价原则是使不同的估价人员对估价的基本前提具有认识上的一致性，对同一估价对象在同一估价目的、同一估价时点下的估价结果具有近似性。

专业估价人员，是经房地产估价人员资格考试合格，由有关

主观部门审定注册，取得执业资格证书后专门从事房地产估价的人员。要成为一名合格的房地产专业估价人员，不但要符合一定的要求，还应遵循一定的职业道德。因为，估价人员的估价结果是否客观公正，不仅取决于他对估价理论和方法的掌握程度，他所具有的估价实践经验，还取决于他的职业道德修养。在实习过程中，我了解到万隆的估价人员，他们不但有的具有注册房地产估价师的资格，有的具有土地估价师的资格，有的还具有注册会计师、注册资产评估师的资格。在与他们短暂的两个星期接触中，我发现他们工作态度非常认真，工作时极其仔细、专业，只有这样，才能对估价对象负责。

其次，我再来谈一谈对房地产估价在感性上的认识。虽然我和蒋老师只去两个星期，但万隆的估价人员却说我们恰逢其时，因为这一阶段正是一年中他们业务较忙的时段，每年夏天他们都是“天大热，人大干”。每当他们有评估项目时，我们都随同一起去参观、了解。通过实际的接触，我对房地产估价的认识更深一层。以下是我在实习中接触到的几个案例。案例一：20__年__月__日8点30分，我们随同项目经理凌涛及其助手小赵，一同来到位于莘庄的某工厂进行评估。这是万隆受闵行区法院的委托进行的司法评估项目。该厂原先租用了莘庄__村的土地，由于该块土地被征管，在该厂尚未与__村及土地管理所关于厂房、办公楼等价值达成共识之前，对方就将该厂的厂房、办公楼、宿舍等推倒，因此，双方发生了争执，该厂将__村和土地管理所告上了法院。万隆房地产估价有限公司受闵行法院的委托，对该厂已被拆除的厂房等的价值进行估价。当我们一行来到该厂的原址后，估价人员马上开始了取证工作。由于厂房、办公楼等已被拆除，他们一方面拍照取证，另一方面要求该厂及__村有关人员在场，进行相关询问，并按司法程序每一方签字作证。在取证时，楼房的高度、占地面积，造楼所用的材料是红砖还是空心砖，地基怎样铺垫的等内容他们都询问得非常仔细。关于厂房双方发生了争执，为此，我们一行又驱车来到距离该厂原址12公里的新址取证，拿到了原厂房的照片。当我们回到万隆时，

已是12点30分。

房地产估价报告和评估报告的区别篇三

20__年__月__日，我们全班去了位于武汉市江夏区庙山开发区江夏大道汤逊湖工业园(庙山村)房地产进行了评估的实习，估价目的是为确定房地产抵押贷款额度提供价值参考依据而评估房地产抵押价值。虽然我们具体没有做出最真实的估价金额，但是收获颇丰。下面我就谈一下自己对房地产的一些简单认识。房地产，是一种稀缺的资源、重要的生产要素和生活必需品，是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。随着经济发展、社会进步、人口增加，对其需求日益增长。在市场经济中，房地产还是一种商品，成为人们投资置业的良好对象。由房地产的投资开发、咨询、估价、经纪、物业管理等组成的房地产业，是国民经济中的一个重要产业。房地产是一种特殊的商品，房地产业是一个特殊的产业。现代房地产业在我国的兴起，虽然是近一二十年的事，但其来势迅猛，一波三折，富有生命力，为世人瞩目。特别是19__年和19__年我国曾一度出现“房地产热”，19__年以后开始实施“宏观调控”，19__年提出把住宅建设培育为新的经济增长点，等等。房地产业，在我国社会主义市场经济的发展中越来越重要。

房地产估价从表面上看，好像是估价人员在给房地产定价——估价人员认为值多少钱就值多少钱。但实际上，房地产估价不应是估价人员的主观随意定价，而应是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将客观存在的房地产价格或价值揭示、显示出来，是科学与艺术的有机结合。要做好房地产估价，不仅需要通晓房地产估价的理论、方法和技巧，还需要具备房地产制度政策、开发经营，以及经济、建筑、城市规划、法律等多方面的知识，需要理论与实践高度结合。实习中，通过与万隆有关估价人员的接触，可以了解到，他们原来有的是学建筑设计的，有的是学建筑经济的，有的甚至是学会计的，但在实践中他们则必须各方面的知识融会贯通，

只有这样，才能将估价工作做得尽可能的完善。

房地产、房地、土地和建筑物的含义有所不同，其中：房地产可指土地，也可指建筑物，还可指土地与建筑物的合成体；房地指土地与建筑物的合成体；土地仅指土地部分，如说土地价格时，此价格不含地上建筑物的价格；建筑物仅指建筑物部分。

在我国有人习惯将房地产估价称为房地产评估，但这种叫法不够确切。因为评估一词的含义太广，不仅可以包含房地产价值评估，还可以包含房地产质量、等级评估，甚至可以包含房地产制度政策评估、房地产企业资质评估等，所以，称为房地产价值评估、房地产价格评估，或者简称房地产估价，更为准确些。

从专业角度来讲，房地产估价是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

房地产估价应借助科学的估价方法，不能单纯依靠估价人员的经验。在房地产估价上产生了三大基本方法，即：比较法、成本法、收益法。除此之外，还有一些其他的估价方法，如假设开发法、长期趋势法、路线价法、基准地价修正法等。但在实习中，通过一些案例，以及与估价人员的交谈，可以看到，无论那种方法，最终还是由市场决定，任何一项房地产估价的案例，受市场这一因素的影响极大。

2、环境因素；3、人口因素；4、经济因素；5、社会因素；6、行政因素；7、心理因素；8、国际因素；9、其他因素。

所需资料；5、实地查勘估价对象；6、选定估价方法计算；7、确定估价结果；8、撰写估价报告；9、交付估价报告；10、估价资料归档。房地产估价虽然应按照上述程序进行，但在实际

估价中各个步骤之间并不是割裂的，相互之间会有一些交叉，甚至需要一定的反复。

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在具体估价作业中应遵循的原则主要有以下5项：1、合法原则；2、最高最佳使用原则；3、替代原则；4、估价时点原则；5、公平原则。房地产估价原则是使不同的估价人员对估价的基本前提具有认识上的一致性，对同一估价对象在同一估价目的、同一估价时点下的估价结果具有近似性。

专业估价人员，是经房地产估价人员资格考试合格，由有关主管部门审定注册，取得执业资格证书后专门从事房地产估价的人员。要成为一名合格的房地产专业估价人员，不但要符合一定的要求，还应遵循一定的职业道德。因为，估价人员的估价结果是否客观公正，不仅取决于他对估价理论和方法的掌握程度，他所具有的估价实践经验，还取决于他的职业道德修养。在实习过程中，我了解到万隆的估价人员，他们不但有的具有注册房地产估价师的资格，有的具有土地估价师的资格，有的还具有注册会计师、注册资产评估师的资格。在与他们短暂的两个星期接触中，我发现他们工作态度非常认真，工作时极其仔细、专业，只有这样，才能对估价对象负责。

其次，我再来谈一谈对房地产估价在感性上的认识。虽然我们只实习了一天，但这一天我们认识了很多房地产估价的前辈，也知道给予你一座房子你清楚用什么样的步骤去估价。因为这一阶段正是一年中他们业务较忙的时段，每年夏天他们都是“天大热，人大干”。在这一天中，虽然大家都很疲惫，但却感觉充实了很多。我想如果我们在多几次这样的实习估价，我们的专业水平一定更加上升一个档次。

房地产估价报告和评估报告的区别篇四

由于全球经济一体化和信息高速公路的发展，在全球市场占

有一席之地房地产业，国际化趋势日益明显。入世后，中国经济与世界经济联系更加密切，而房地产业的发展与经济发展呈高度的正比例关系，因而，我国的房地产业受国际经济全局和区域变化的影响也会越来越明显。房地产估价业作为我国的一个新兴行业，无论在制度、政策、法规等方面，还是理论方法研究方面，与国外一些发达国家相比还不够完善。

摘要：房地产业是我国第三产业的重要组成部分，也是我国当前一个重要的支柱产业，对发展我国国民经济、提高人民的居住水平有着举足轻重的作用，同时，房地产也和居民的生产和工作息息相关，是社会生产和生活不可缺少的要素之一。本文提出了就房地产的估价方法进行了初步的探讨。

将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印

推荐度：

[点击下载文档](#)

[搜索文档](#)

房地产估价报告和评估报告的区别篇五

第一章总则

第一条为了规范房地产估价机构行为，维护房地产估价市场秩序，保障房地产估价活动当事人合法权益，根据《中华人

民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》和《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》等法律、行政法规，制定本办法。

第二条在中华人民共和国境内申请房地产估价机构资质，从事房地产估价活动，对房地产估价机构实施监督管理，适用本办法。

第三条本办法所称房地产估价机构，是指依法设立并取得房地产估价机构资质，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从事房地产估价活动，应当坚持独立、客观、公正的原则，执行房地产估价规范和标准。

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。

第五条国务院住房和城乡建设主管部门负责全国房地产估价机构的监督管理工作。

省、自治区人民政府住房和城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门负责本行政区域内房地产估价机构的监督管理工作。

市、县人民政府房地产主管部门负责本行政区域内房地产估价机构的监督管理工作。

第六条房地产估价行业组织应当加强房地产估价行业自律管理。

鼓励房地产估价机构加入房地产估价行业组织。

第七条国家建立全国统一的房地产估价行业管理信息平台，实现房地产估价机构资质核准、人员注册、信用档案管理等信息关联共享。

第二章 估价机构资质核准

第八条房地产估价机构资质等级分为一、二、三级。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门负责房地产估价机构资质许可。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当执行国家统一的资质许可条件，加强房地产估价机构资质许可管理，营造公平竞争的市场环境。

国务院住房城乡建设主管部门应当加强对省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门资质许可工作的指导和监督检查，及时纠正资质许可中的违法行为。

第九条房地产估价机构应当由自然人出资，以有限责任公司或者合伙企业形式设立。

第十条各资质等级房地产估价机构的条件如下：

(一) 一级资质

1. 机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；
2. 从事房地产估价活动连续6年以上，且取得二级房地产估价

机构资质3年以上；

4. 有15名以上专职注册房地产估价师；

9. 有固定的经营服务场所；

10. 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全；

11. 随机抽查的1份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求；

12. 在申请核定资质等级之日前3年内无本办法第三十三条禁止的行为。

(二) 二级资质

1. 机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；

2. 取得三级房地产估价机构资质后从事房地产估价活动连续4年以上；

4. 有8名以上专职注册房地产估价师；

9. 有固定的经营服务场所；

10. 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全；

11. 随机抽查的1份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求；

12. 在申请核定资质等级之日前3年内无本办法第三十三条禁止的行为。

(三) 三级资质

1. 机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；
3. 有3名以上专职注册房地产估价师；
4. 在暂定期内完成估价标的物建筑面积8万平方米以上或者土地面积3万平方米以上；
8. 有固定的经营服务场所；
9. 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全；
10. 随机抽查的1份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求；
11. 在申请核定资质等级之日前3年内无本办法第三十三条禁止的行为。

第十一条申请核定房地产估价机构资质等级，应当如实向资质许可机关提交下列材料：

- (一) 房地产估价机构资质等级申请表(一式二份，加盖申报机构公章)；
- (二) 房地产估价机构原资质证书正本复印件、副本原件；
- (三) 营业执照正、副本复印件(加盖申报机构公章)；
- (四) 出资证明复印件(加盖申报机构公章)；
- (五) 法定代表人或者执行合伙人的任职文件复印件(加盖申报机构公章)；

(六) 专职注册房地产估价师证明；

(七) 固定经营服务场所的证明；

(九) 随机抽查的在申请核定资质等级之日前3年内申报机构所完成的1份房地产估价报告复印件(一式二份，加盖申报机构公章)。

申请人应当对其提交的申请材料实质内容的真实性负责。

第十二条新设立的中介服务机构申请房地产估价机构资质的，应当提供第十一条第(一)项、第(三)项至第(八)项材料。

新设立中介服务机构的房地产估价机构资质等级应当核定为三级资质，设1年的暂定期。

第十三条房地产估价机构资质核准中的房地产估价报告抽查，应当执行全国统一的标准。

第十四条申请核定房地产估价机构资质的，应当向设区的市人民政府房地产主管部门提出申请，并提交本办法第十一条规定的材料。

设区的市人民政府房地产主管部门应当自受理申请之日起20日内审查完毕，并将初审意见和全部申请材料报省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当自受理申请材料之日起20日内作出决定。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当在作出资质许可决定之日起10日内，将

准予资质许可的决定报国务院住房城乡建设主管部门备案。

第十五条房地产估价机构资质证书分为正本和副本，由国务院住房城乡建设主管部门统一印制，正、副本具有同等法律效力。

房地产估价机构遗失资质证书的，应当在公众媒体上声明作废后，申请补办。

第十六条房地产估价机构资质有效期为3年。

资质有效期届满，房地产估价机构需要继续从事房地产估价活动的，应当在资质有效期届满30日前向资质许可机关提出资质延续申请。资质许可机关应当根据申请作出是否准予延续的决定。准予延续的，有效期延续3年。

在资质有效期内遵守有关房地产估价的法律、法规、规章、技术标准和职业道德的房地产估价机构，经原资质许可机关同意，不再审查，有效期延续3年。

第十七条房地产估价机构的名称、法定代表人或者执行合伙人、注册资本或者出资额、组织形式、住所等事项发生变更的，应当在工商行政管理部门办理变更手续后30日内，到资质许可机关办理资质证书变更手续。

第十八条房地产估价机构合并的，合并后存续或者新设立的房地产估价机构可以承继合并前各方中较高的资质等级，但应当符合相应的资质等级条件。

房地产估价机构分立的，只能由分立后的一方房地产估价机构承继原房地产估价机构资质，但应当符合原房地产估价机构资质等级条件。承继原房地产估价机构资质的一方由各方协商确定；其他各方按照新设立的中介服务机构申请房地产估价机构资质。

第十九条房地产估价机构的工商登记注销后，其资质证书失效。

第三章分支机构的设立

第二十条一级资质房地产估价机构可以按照本办法第二十一条的规定设立分支机构。二、三级资质房地产估价机构不得设立分支机构。

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估价报告，并加盖该房地产估价机构公章。

第二十一条分支机构应当具备下列条件：

(三)在分支机构所在地有3名以上专职注册房地产估价师；

(四)有固定的经营服务场所；

(五)估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项内部管理制度健全。

注册于分支机构的专职注册房地产估价师，不计入设立分支机构的房地产估价机构的专职注册房地产估价师人数。

第二十二条新设立的分支机构，应当自领取分支机构营业执照之日起30日内，到分支机构工商注册所在地的省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门备案。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当在接受备案后10日内，告知分支机构工商注册所在地的市、县人民政府房地产主管部门，并报国务院住房城乡建设主管部门备案。

第二十三条分支机构备案，应当提交下列材料：

(一) 分支机构的营业执照复印件；

(二) 房地产估价机构资质证书正本复印件；

(三) 分支机构及设立该分支机构的房地产估价机构负责人的身份证明；

(四) 拟在分支机构执业的专职注册房地产估价师注册证书复印件。

第二十四条 分支机构变更名称、负责人、住所等事项或房地产估价机构撤销分支机构，应当在工商行政管理部门办理变更或者注销登记手续后30日内，报原备案机关备案。

第四章 估价管理

第二十五条 从事房地产估价活动的机构，应当依法取得房地产估价机构资质，并在其资质等级许可范围内从事估价业务。

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。

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。

第二十六条 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。

第二十七条房地产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。

第二十八条房地产估价机构承揽房地产估价业务，应当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：

- (一) 委托人的名称或者姓名和住所；
- (二) 估价机构的名称和住所；
- (三) 估价对象；
- (四) 估价目的；
- (五) 价值时点；
- (六) 委托人的协助义务；
- (七) 估价服务费及其支付方式；
- (八) 估价报告交付的日期和方式；
- (九) 违约责任；
- (十) 解决争议的方法。

第二十九条房地产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。

第三十条委托人及相关当事人应当协助房地产估价机构进行实地查勘，如实向房地产估价机构提供估价所必需的资料，并对其所提供资料的真实性负责。

第三十一条房地产估价机构和注册房地产估价师因估价需要向房地产主管部门查询房地产交易、登记信息时，房地产主管部门应当提供查询服务，但涉及国家秘密、商业秘密和个人隐私的内容除外。

第三十二条房地产估价报告应当由房地产估价机构出具，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。

第三十三条房地产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；

(三)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；

(四)违反房地产估价规范和标准；

(五)出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；

(六)擅自设立分支机构；

(七)未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务；

(八)法律、法规禁止的其他行为。

第三十四条房地产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。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。

第三十五条除法律、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。

第三十六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，为本机构的房地产估价师参加继续教育提供必要的条件。

第三十七条县级以上人民政府房地产主管部门应当依照有关法律、法规和本办法的规定，对房地产估价机构和分支机构的设立、估价业务及执行房地产估价规范和标准的情况实施监督检查。

第三十八条县级以上人民政府房地产主管部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

(三)纠正违反有关法律、法规和本办法及房地产估价规范和标准的行为。

县级以上人民政府房地产主管部门应当将监督检查的处理结果向社会公布。

第三十九条县级以上人民政府房地产主管部门进行监督检查时，应当有两名以上监督检查人员参加，并出示执法证件，不得妨碍被检查单位的正常经营活动，不得索取或者收受财物、谋取其他利益。

有关单位和个人对依法进行的监督检查应当协助与配合，不得拒绝或者阻挠。

第四十条房地产估价机构违法从事房地产估价活动的，违法行为发生地的县级以上地方人民政府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该估价机构资质的许可机关。

第四十一条有下列情形之一的，资质许可机关或者其上级机关，根据利害关系人的请求或者依据职权，可以撤销房地产估价机构资质：

(一)资质许可机关工作人员滥用职权、玩忽职守作出准予房地产估价机构资质许可的；

(二)超越法定职权作出准予房地产估价机构资质许可的；

(三)违反法定程序作出准予房地产估价机构资质许可的；

(四)对不符合许可条件的申请人作出准予房地产估价机构资质许可的；

(五)依法可以撤销房地产估价机构资质的其他情形。

房地产估价机构以欺骗、贿赂等不正当手段取得房地产估价机构资质的，应当予以撤销。

第四十二条房地产估价机构取得房地产估价机构资质后，不再符合相应资质条件的，资质许可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，可以撤回其资质。

第四十三条有下列情形之一的，资质许可机关应当依法注销房地产估价机构资质：

(一) 房地产估价机构资质有效期届满未延续的；

(二) 房地产估价机构依法终止的；

(三) 房地产估价机构资质被撤销、撤回，或者房地产估价资质证书依法被吊销的；

(四) 法律、法规规定的应当注销房地产估价机构资质的其他情形。

第四十四条 资质许可机关或者房地产估价行业组织应当建立房地产估价机构信用档案。

房地产估价机构应当按照要求提供真实、准确、完整的房地产估价信用档案信息。

房地产估价机构信用档案应当包括房地产估价机构的基本情况、业绩、良好行为、不良行为等内容。违法行为、被投诉举报处理、行政处罚等情况应当作为房地产估价机构的不良记录记入其信用档案。

房地产估价机构的不良行为应当作为该机构法定代表人或者执行合伙人的不良行为记入其信用档案。

任何单位和个人有权查阅信用档案。

第五章 法律责任

第四十五条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请房地产估价机构资质的，资质许可机关不予受理或者不予行政许可，并给予警告，申请人在1年内不得再次申请房地产估价机构资质。

第四十六条 以欺骗、贿赂等不正当手段取得房地产估价机构资质的，由资质许可机关给予警告，并处1万元以上3万元以

下的罚款，申请人3年内不得再次申请房地产估价机构资质。

第四十七条未取得房地产估价机构资质从事房地产估价活动或者超越资质等级承揽估价业务的，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。

第四十八条违反本办法第十七条规定，房地产估价机构不及时办理资质证书变更手续的，由资质许可机关责令限期办理；逾期不办理的，可处1万元以下的罚款。

第四十九条有下列行为之一的，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1万元以上2万元以下的罚款：

(一)违反本办法第二十条第一款规定设立分支机构的；

(二)违反本办法第二十一条规定设立分支机构的；

(三)违反本办法第二十二条第一款规定，新设立的分支机构不备案的。

第五十条有下列行为之一的，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；逾期未改正的，可处5千元以上2万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任：

(一)违反本办法第二十六条规定承揽业务的；

(二)违反本办法第二十九条第一款规定，擅自转让受托的估价业务的；

(三)违反本办法第二十条第二款、第二十九条第二款、第三

十二条规定出具估价报告的。

第五十一条违反本办法第二十七条规定，房地产估价机构及其估价人员应当回避未回避的，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。

第五十二条违反本办法第三十一条规定，房地产主管部门拒绝提供房地产交易、登记信息查询服务的，由其上级房地产主管部门责令改正。

第五十三条房地产估价机构有本办法第三十三条行为之一的，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，并处1万元以上3万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十四条违反本办法第三十五条规定，房地产估价机构擅自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，给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十五条资质许可机关有下列情形之一的，由其上级主管部门或者监察机关责令改正，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；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

(三)利用职务上的便利，收受他人财物或者其他利益的；

(四)不履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的。

第六章附则

第五十六条本办法自12月1日起施行。1月9日建设部颁布的《关于房地产价格评估机构资格等级管理的若干规定》(建房[1997]12号)同时废止。

本办法施行前建设部发布的规章的规定与本办法的规定不一致的，以本办法为准。