

海南经济特区城市房地产价格评估管理规定

(2005年3月31日海南省第三届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过)

第一条 为了加强海南经济特区城市房地产价格评估的管理,规范评估服务行为,保护当事人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规,结合本经济特区实际,制定本规定。

第二条 在本经济特区城市规划区范围内从事房地产价格评估活动,应当遵守本规定。

城市房屋拆迁估价行为,适用《城市房屋拆迁管理条例》等有关规定。

第三条 房地产价格评估活动应当遵守依法自愿、公平公开、诚实信用的原则。

第四条 省人民政府房地产行政主管部门管理本经济特区内房地产价格评估工作。省人民政府建立房地产价格评估管理协调机制。

市、县、自治县人民政府房地产行政主管部门管理本行政区域内房地产价格评估工作。

依法成立的省房地产价格评估行业自律性组织依照法律、法

规和章程开展活动，并接受政府有关部门的指导和监督。

第五条 设立房地产价格评估机构，应当向工商行政管理部门申请设立登记，自领取营业执照之日起 30 日内向房地产行政主管部门申请资质核准。房地产行政主管部门应当自受理资质核准申请之日起 20 日内作出行政许可决定。

房地产价格评估机构在取得房地产价格评估资质证书后，方可从事房地产价格评估业务。

外省注册的房地产价格评估机构在本经济特区设立分支机构的，应当向房地产行政主管部门备案。

第六条 房地产价格评估机构可以以合伙或者有限责任公司的形式设立。

房地产价格评估机构在本经济特区内执业不受地域限制。

第七条 房地产价格评估人员应当取得全国统一的执业资格证书，并按照国家有关规定注册后方可从事房地产价格评估业务。

房地产价格评估人员只能在一个房地产价格评估机构执业，不得同时在两个以上评估机构执业。

房地产价格评估人员承办业务，由房地产价格评估机构统一接受委托并统一收费，不得以个人名义接受委托和收取费用。

第八条 公民、法人和其他组织需要进行房地产价格评估的，可以委托房地产价格评估机构进行评估。房地产价格评估机构应当与委托人签订书面委托合同。房地产价格评估机构接受委托的评估事项，未经委托人同意，不得转给其他评估机构办理。

第九条 行政机关和具有管理公共事务职能的组织在行使管理职能时，不得强制要求当事人进行房地产价格评估或者要求到其指定的房地产价格评估机构进行评估。

因履行行政管理职责需要进行房地产价格评估的，由有关机关或组织通过公开招标等方式进行委托，并承担评估费用。

第十条 同一房地产价格评估事项应当由两名以上注册估价师负责进行。

第十一条 房地产价格评估机构和评估人员应当收集估价所需资料，进行核实、分析和整理。

房地产价格评估机构和评估人员需要查阅估价对象房地产有关权属、交易等资料的，有关部门应当协助查阅。

估价对象房地产的性质和面积一般以土地、房屋权属证书及权属登记记载为准。没有办理土地、房屋权属证书或者房屋实际使用性质和面积与土地、房屋权属证书不符的，委托人应当向有关机构申请确认房地产性质及面积。有关机构应当自收到委托人申请之日起7日内认定答复。

第十二条 评估人员应当对被评估的房地产进行实地查勘，做好实地查勘记录，委托人应当协助。

第十三条 房地产价格评估机构应当根据估价目的，遵循估价技术标准，选用适宜的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产价格或者价值进行估算和判定。

房地产价格评估应当通过两种以上估价方法进行测算。只能

采用一种估价方法的，应当在价格评估报告中说明原因。

第十四条 房地产价格评估机构完成评估后，应当向委托人出具书面估价报告。

估价报告应当符合国家规定的技术标准和估价规则。

注册估价师的评估意见不一致时，不同意见可以在价格评估记录中记载。

估价报告应当由负责该项目的注册估价师签名，并由其所在的房地产价格评估机构加盖印章。

第十五条 房地产价格评估机构和评估人员从事房地产价格评估业务时，不得有下列行为：

- （一）出具虚假不实的估价报告；
- （二）对委托人和相关当事人进行误导和欺诈，或者索取不正当利益；
- （三）与一方当事人恶意串通，损害其他当事人合法权益；
- （四）以不正当手段损害其他房地产价格评估机构或者评估人员的信誉和权益；
- （五）违反法律法规规定或者未经委托人许可，泄露商业秘密和估价报告内容；
- （六）法律、法规规定禁止的其他行为。

第十六条 房地产价格评估机构应当依照价格行政主管部门规定的收费标准进行收费，不得以低于服务成本收费等不正当手段招揽业务。

第十七条 当事人、有关利害关系人对估价结果有异议的，可以自收到估价报告之日起 10 日内，向原房地产价格评估机构书面要求复核。原房地产价格评估机构应当自收到书面复核要求之日起 5 日内给予答复。估价结果改变的，应当重新出具估价报告并说明原因；估价结果没有改变的，应当出具书面通知。

第十八条 当事人、有关利害关系人对估价报告或者复核结果有异议的，自收到该报告或者复核通知之日起 10 日内，可以另行委托房地产价格评估机构进行评估，也可以委托省房地产价格评估专家委员会进行技术鉴定。

第十九条 省房地产价格评估专家委员会受理房地产价格评估技术鉴定。专家委员会由注册估价师、房产、土地、城市规划、法律等方面的专家组成。省房地产价格评估专家委员会的具体管理办法由省人民政府另行制定。

第二十条 省房地产行政主管部门应当建立房地产价格评估机构和评估人员信用档案系统，实行网上公示，接受社会查询、投诉及监督。

房地产价格评估机构、评估人员应当如实提供有关信息。

第二十一条 市、县、自治县人民政府房地产行政主管部门应当根据当地的房地产市场，定期公布不同区域、不同性质、不同建筑结构的各类土地基准价、房屋重置价和房地产市场指导价格，每季度公布房地产交易信息。

第二十二条 违反本规定，未取得房地产价格评估资质证书

擅自从事房地产价格评估活动的，由房地产行政主管部门责令其停止房地产价格评估活动，没收违法所得，并处违法所得五倍以上十倍以下的罚款。

第二十三条 违反本规定，未取得估价师执业资格证和估价师注册证书，擅自从事房地产价格评估活动的，由房地产行政主管部门责令其停止非法执业，没收违法所得，处以 5000 元以上 1 万元以下的罚款。

第二十四条 房地产价格评估人员同时在两个以上房地产价格评估机构执业，或者以个人名义接受委托并收取费用的，由房地产行政主管部门处以 5000 元以上 1 万元以下的罚款，有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，给予停止执业三个月以上 1 年以下的处罚，并可以依照有关规定吊销估价师注册证书。

第二十五条 房地产价格评估机构和评估人员违反本规定，有第十五条所列违法行为之一的，由房地产行政主管部门责令其限期改正，对评估机构处以 1 万元以上 3 万元以下的罚款，情节严重的，责令停业整顿或者吊销执业资质证书；对评估人员处以 5000 元以上 1 万元以下的罚款，情节严重的，给予停止执业三个月以上 1 年以下的处罚，并可以依照有关规定吊销估价师注册证书。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十六条 房地产价格评估机构和评估人员违反本规定，未如实提供信用档案信息或者未按时答复当事人复核申请的，由房地产行政主管部门责令其限期改正，并给予警告。

第二十七条 违反本规定，未取得房地产价格评估资质证书擅自从事价格评估活动或者聘请未经注册的评估人员从事房地产价格评估活动给委托人造成损失的，房地产价格评估机构应当承担赔偿责任。

因评估人员故意或者重大过失给委托人造成损失的，由其所在的房地产价格评估机构承担赔偿责任。房地产价格评估机构赔偿后，可以向有故意或者重大过失行为的评估人员追偿。

第二十八条 违反本规定，行政机关和具有管理公共事务职能的组织强制要求当事人进行房地产价格评估或者指定房地产价格评估机构的，由上级主管部门或者其他有关部门对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予行政处分；情节严重，构成犯罪的，依法追究刑事责任。给当事人造成损失的，应当依法予以赔偿。

第二十九条 行政机关工作人员在房地产价格评估管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分；情节严重，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十条 当事人对处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。逾期不申请复议也不起诉，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关向人民法院申请强制执行。

第三十一条 在本经济特区城市规划区外进行的房地产价

格评估活动，参照本规定执行。

在省内经济特区以外的区域进行房地产价格评估活动，参照本规定执行。

第三十二条 本规定具体应用的问题由省人民政府负责解释。

第三十三条 本规定自 2005 年 5 月 1 日起施行。