附件1

四川省房地产评估机构信用信息管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为规范房地产评估机构（以下简称评估机构）服务行为，推进全省房地产评估行业信用体系建设，促进房地产市场健康发展和良性循环，根据《城市房地产管理法》《资产评估法》《房地产估价机构管理办法》《注册房地产估价师管理办法》等法律法规规定，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法所称评估机构，是指在四川省行政区域内依法设立并取得《房地产估价机构备案证书》，从事房地产估价活动的中介服务机构。

第三条 本办法所称评估机构信用信息，是指评估机构在估价活动中形成的反映、分析、判断、更新其信用状况的信息。

第四条 凡在四川省行政区域内从事房地产估价活动的评估机构（含分支机构）信用信息采集、认定、记录、公开、使用、更新、管理等适用本办法。

第五条 四川省住房和城乡建设厅负责全省评估机构信用信息体系建设工作，指导各市（州）住房和城乡建设行政主管部门通过四川省评估机构信用信息管理系统（以下简称管理系统）开展评估机构信用信息管理。

各市（州）住房和城乡建设行政主管部门具体负责本行政区域内评估机构信用信息的采集、认定、公开、使用、更新等工作。

鼓励评估行业协会制定行业自律规则并监督会员遵守，参与评估机构信用信息管理工作，促进行业信用建设和行业守信自律。

第二章 信用信息分类和采集

第六条 评估机构信用信息由基本信用信息、良好行为信用信息和不良行为信用信息构成。

基本信用信息由以下信息构成：

（一）评估机构（含分支机构）登记和备案信息；

（二）从业人员（房地产估价师）职业资格、职称、经历；

（三）评估机构管理制度（估价质量管理、档案管理及财务管理等）。

良好行为信用信息由以下信息构成：

（一）评估机构业绩、业务能力、参与社会公益活动情况；

（二）评估机构及其法定代表人或者合伙人获得的荣誉信息（含政府、有关部门表彰信息；为政府、有关部门、省级评估行业协会组建的专家委员会成员信息、机构人员获选县级以上人大代表，政协委员等）；

（三）评估机构及其从业人员在公开出版刊物上发表文章、著作或政府、有关部门委托的科研项目、课题等；

（四）评估机构经营年限、人员配置、公平竞争、纳税情况等；

（五）法律、法规、规章和规范性文件规定可以计入的其他良好行为信用信息。

不良行为信用信息由以下信息构成：

（一）违反《城市房地产管理法》《资产评估法》《房地产估价机构管理办法》《注册房地产估价师管理办法》等法律法规的信息；

（二）违反《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等业务规范的信息；

（三）违反诚实信用和公平竞争原则的信息；

（四）县级以上媒体披露、情况属实的不良信息；

（五）评估机构及其法定代表人或合伙人受到行政处罚或刑事处罚的信息；

（六）法律、法规、规章和规范性文件规定可以计入的其他不良行为信用信息。

第七条 评估机构信用信息以下列内容为主要依据：

1. 政府、有关部门依法作出的行政决定（含行政奖励、行政处罚）；

（二）人民法院或仲裁委员会制发的生效法律文书（含仲裁裁决书；民事调解书；民事、行政和刑事判决书等）；

（三）信贷业务机构（商业银行）提供的不良行为书面材料；

（四）经省级建设行政主管部门认可的评估行业协会依法开展诚信评价、评估报告检查的结果；

（五）法律、法规、规章和规范性文件规定可以作为信用信息依据的其他内容。

第八条 评估机构信用信息采集来源主要包括：

（一）评估机构自行申报；

（二）政府、有关部门、人民法院、仲裁机构、信贷业务机构（商业银行）、行业组织等单位提供；

（三）公众投诉、举报、媒体公开披露等。

第九条 信用信息的采集应当坚持真实、准确、完整和“谁监管，谁采集”的原则。

第三章 信用信息分级和发布

第十条 评估机构信用得分=基础信用分值+良好行为信用信息分值-不良行为信用信息分值。

第十一条 评估机构信用等级分为3A、2A、A、B级。

3A级：信用评定分值90分（含）以上的，为信用等级优秀。

2A级：信用评定分值为80分（含）至90分之间的，为信用等级良好。

A级：信用评定分值为60分（含）至80分之间的，为信用等级一般。

B级：信用评定分值60分以下的，为信用等级失信。

第十二条 住房和城乡建设厅运用管理系统建立全省评估机构信用档案。初始记分以70分为基础信用分，以年度为周期，按照附表1和附表2，在基础信用分上进行信用分数加减。

第十三条 评估机构申请信用加分的，应向机构注册所在地（分支机构备案地）市（州）住房和城乡建设行政主管部门提出申请，并提供加分证明材料，经审查后予以信用加分。信用分数和信用等级随评估机构信用积分变化而动态变化。

不良行为信用信息的确认：

（一）违反《城市房地产管理法》《资产评估法》《房地产估价机构管理办法》《注册房地产估价师管理办法》《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》的，以住房和城乡建设行政主管部门出具的书面材料为依据；

（三）违反诚实信用和公平竞争原则的，以政府、相关部门作出的行政决定书、人民法院或仲裁委员会制发的生效法律文书等为主要依据；

（四）县级以上媒体披露的不良信息，应由住房和城乡建设行政主管部门或相关媒体管理部门核实的书面材料为主要依据；

（五）评估机构及其法定代表人、合伙人受到行政处罚或刑事处罚的信息，以相关部门生效法律文书为主要依据。

（六）评估机构及其法定代表人、合伙人受到评估行业组织惩戒的，以相关行业组织书面材料为主要依据。

评估机构应适时关注其在管理系统中信用分数和信用等级的变化情况。市（州）建设行政主管部门在扣减信用分值时应告知评估机构。

第十四条 评估机构对其信用信息记录或信用分数有异议的，可向市（州）住房和城乡建设行政主管部门提出书面复核申请，并提供相关证明材料。

市（州）住房和城乡建设行政主管部门收到书面复核申请和相关证明材料后，于5个工作日内完成核查。经核实，发现信用信息记录或记分确有错误的，报住房和城乡建设厅予以更正。

第十五条 各级住房和城乡建设行政主管部门每年1月将评估机构上年度信用分数和信用等级向同级国有资产监管、自然资源、税务、市场监督、人民银行及银监等部门通报，供相关部门或机构参考。

第十六条 评估机构信用信息公开期限为：

（一）基本信息长期公开；

（二）良好行为信用信息公开期限为3年；

（三）不良行为信用信息公开期限为1年（列为B级2年）；

（四）法律、法规、规章和规范性文件另有规定的，从其规定。

第十七条 住房和城乡建设厅运用管理系统发布评估机构信用信息，并与“信用中国（四川）”对接，实现信用信息共享。

第四章 信用信息使用

第十八条 本着守信激励、失信惩戒的原则，依据信用等级对评估机构实施差异化管理。

第十九条 各级住房和城乡建设主管部门应进一步扩大信用信息在评估机构招投标环节的应用范围。鼓励各类市场主体在生产经营活动中更主动地应用信用信息。

第二十条 对信用等级3A的评估机构，在同等条件下，依法采取以下激励措施：

（一）免于当年度日常动态核查；

（二）优先推荐参与国家、省和各市（州）有关房地产估价的科研、课题项目；

（三）优先推荐评估机构专业人员进入国家、省和各市（州）相关专家库；

（四）优先推荐进入国家、省和各市（州）有关部门的评估机构备选库；

（五）在政府网站、新闻媒体等公示推介；

（六）法律、法规、规章和规范性文件规定可以采取的其他激励措施。

第二十一条 对信用等级2A的评估机构，在同等条件下，依法采取以下激励措施：

（一）免于当年度日常动态核查；

（二）推荐参与省和各市（州）有关房地产估价的科研、课题项目；

（三）推荐评估机构专业人员进入省和各市（州）相关专家库

（四）推荐进入省和各市（州）有关部门的评估机构备选库；

（五）在政府网站、新闻媒体等公示推介；

（六）法律、法规、规章和规范性文件规定可以采取的其他激励措施。

第二十二条 对信用等级A的评估机构，依法采取以下管理措施：

市（州）住房和城乡建设行政主管部门按照《四川省住房和城乡建设领域企业动态核查办法》对信用等级A的评估机构实施日常动态核查。经核查，机构违反相关规定的，按《四川省住房和城乡建设领域企业动态核查办法》等相关规定予以处理，同时依法进行联合惩戒。

第二十三条 对信用等级B的评估机构，依法实施为期2年的重点监管：

（一）向自然资源、税务、市场监管、人民法院、人民银行及银监等部门发出预警；

（二）在重点监管期间，评估机构不得申请延续、变更、升级备案；

（三）住房和城乡建设行政主管部门列为重点监管对象，增加检查频次，加强现场核查；

（四）在业绩考核、综合评价、评优评先表彰等工作中，对惩戒对象予以限制和约束；

（五）约谈评估机构主要负责人，对其法定代表人和合伙人以及相关责任人进行业务培训；

（六）按《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》规定，实施联合惩戒。

（七）法律、法规、规章、规范性文件规定的其他惩戒措施。

第二十四条 评估机构存在信用加减分的情形，将按规定程序公示；无异议的，直接计入评估机构信用分值。

评估机构对其信用加减分存在异议的，可按照本办法第十四条提出复核申请。

第二十五条 评估机构有下列情形之一的，纳入信用预警，降低信用等级：

（一）评估机构违反《资产评估法》第四十七条、第四十八条、第四十九条或《房地产估价机构管理办法》规定，其信用等级直接确定为B级，实行重点监管。

（二）评估机构有《四川省住房和城乡建设领域企业动态核查办法》第六条规定情形或评估机构中评估专业人员违反《资产评估法》第四十四条、第四十五条、第四十九条以及违反《注册房地产估价师管理办法》规定，其信用等级直接确定为A级，并纳入重点动态核查。

第二十六条 建立信用修复机制，评估机构不良行为信用信息公开期内，可通过完成整改、接受专题培训、参加公益活动等方式进行信用修复。不良行为信用信息公开期满后，经评估机构提出申请并经市（州）住房和城乡建设行政主管部门确认，报住房和城乡建设厅予以取消公示。

第二十七条 评估机构在住房和城乡建设行政主管部门备案后，应及时在管理系统建立信用档案。评估机构信用信息与其设立分支机构信用信息关联。分支机构应单独建立信用档案。

省外入川机构出现不良信用行为，省级住房和城乡建设行政主管部门应将不良信用行为信息抄告评估机构注册所在地省级住房和城乡建设行政主管部门。

第五章 监督管理

第二十八条 各级住房和城乡建设行政主管部门及相关单位工作人员在信用信息管理过程中玩忽职守、滥用职权或者徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第二十九条 本办法由四川省住房和城乡建设厅负责解释。

第三十条 本办法自2021年 月 日起实施，有效期5年。原有关文件与本办法规定不一致的，按本办法执行。

附表：1.四川省房地产评估机构良好行为信用加分标准

2.四川省房地产评估机构不良行为信用扣分标准

附表1

四川省房地产评估机构良好行为信用加分标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 行为类别及代码 | 良好行为描述 | 加分分值 | 备注 |
|
| 业绩 | 1.1 | 一级机构年完成业务量 | 建筑面积50万平方米以上或者土地面积25万平方米以上，每超过20%部分 | 2 | 超过部分最多加8分 |
|
| 1.2 | 二级机构年完成业务量 | 建筑面积30万平方米以上或者土地面积15万平方米以上，每超过20%部分 | 2 |
|
| 1.3 | 三级机构年完成业务量 | 建筑面积8万平方米以上或者土地面积3万平方米以上，每超过20%部分 | 2 |
|
| 机构及主要负责人获得相关荣誉 | 2.1 | 机构或主要负责人获得国家相关部委、省级人民政府表彰 | 6 | 每次加3分，最多6分 |
| 2.2 | 机构或主要负责人获得省级相关部门、市（州）人民政府表彰 | 4 | 每次加2分，最多4分 |
| 2.3 | 机构或主要负责人获得市(州)相关部门表彰 | 3 | 每次加1分，最多3分 |
| 2.4 | 机构或主要负责人参与社会公益活动 | 3 | 每次加1分，最多3分 |
| 2.5 | 获评相关部门或经省级住房和城乡建设行政主管部门认可的行业协会诚信企业 | 3 | 每次加1分，最多3分 |
| 2.6 | 机构人员参加政府、有关部门、评估行业协会组织的建言献策活动 | 3 | 每次加1分，最多3分 |
| 2.7 | 机构人员获选县级及以上人大代表，政协委员 | 2 | 一人1分，最多2分 |
| 2.8 | 机构人员进入政府、有关部门所建立的专家库 | 2 | 一人1分，最多2分 |
| 经营年限 | 3 | 机构经营年限15年（含）以上、10年（含）—15年、6年（含）—10年 |  | 分别按5分、3分、2分加分 |
| 人员配备 | 4 | 注册房地产估价师数量超出备案要求 | 3 | 每超出3名加1分，最多3分 |
| 业务能力 | 5.1 | 市级以上住房和城乡建设行政主管部门组织的估价报告抽查情况 | 3 | 合格3分，不合格不得分 |
| 5.2 | 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等内部管理制度健全 | 3 |  |
| 5.3 | 评估机构定期组织房地产估价师进行学术研讨或自有管理系统 | 2 |  |
| 研究成果 | 6.1 | 评估机构及其从业人员在公开出版刊物上发表文章、著作 | 3 | 发表一篇文章、一部著作加1分，最多3分 |
| 6.2 | 承担政府、有关部门委托的科研项目、课题 | 3 | 承担一项科研项目或课题加1分，最多3分 |
| 配合主管部门情况 | 7.1 | 为住房和城乡建设行政主管部门提供培训师资 | 3 | 每次加1分，最多3分 |
| 7.2 | 为住房和城乡建设行政主管部门立法立规出谋献策、并参与课题研究或评审评估报告 | 3 | 每次加1分，最多3分 |
| 公平竞争 | 8 | 公示自定或法定评估收费依据 | 2 |  |
| 纳税情况 | 9 | 按纳税额（纳税额在10万元以内、10（含）-30万元、30（含）万元-50万元，50（含）-100万元，100（含）万元以上）分别加分 |  | 分别加1分、2分、3分、4分、5分 |
| 其他 | 10 | 法律、法规、规章、规范性文件等规定可以记入的其他不良行为信用信息 |

附表2

四川省房地产评估机构不良行为信用扣分标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 行为类别及代码 | 不良行为描述 | 扣分分值 | 备注 |
|
| 基本规定 | 评估机构违反《资产评估法》第四十七条、第四十八条、第四十九条规定 |  | 直接纳入B级监管 |
| 评估机构违反《房地产估价机构管理办法》相关规定 |  | 直接纳入B级监管 |
| 评估机构中评估专业人员违反《资产评估法》第四十四条、第四十五条、第四十九条规定 |  | 直接纳入A级监管 |
| 评估机构中评估专业人员违反《注册房地产估价师管理办法》规定 |  | 直接纳入A级监管 |
| 评估机构具有《四川省住房和城乡建设领域企业动态核查办法》第六条规定情形 |  | 直接纳入A级监管 |
| 资格管理 | 1.1 | 取得《房地产估价机构备案证书》，在执业期间违反设立条件规定，仍从事房地产评估业务 | 5 |  |
| 1.2 | 机构服务场所、联系方式、法定代表人、股东、合伙人等事项发生变化，不及时办理变更，或者故意填报虚假信息 |  | 每次扣减3分，扣完为止 |
| 1.3 | 骗取、出租、出借或以其他形式转让备案证书 | 5 |  |
| 人员管理 | 2.1 | 未对本机构房地产估价师参加继续教育提供必要条件 | 1 |  |
| 2.2 | 专职估价师数量与机构备案等级不符 | 5 | 按人数累计，最多扣5分 |
| 质量控制 | 3.1 | 在市级以上住房和城乡建设行政主管部门组织的抽查中，评估报告不合格 |  | 一次5分，扣完为止 |
| 3.2 | 评估机构所作征收评估报告在鉴定中不合格 |  | 一次5分，扣完为止 |
| 3.3 | 评估机构所作涉执评估报告在专业技术评审中不合格 |  | 一次5分，扣完为止 |
| 管理能力 | 4.1 | 在投标过程中串标、围标等严重损害行业声誉 |  | 一次5分，扣完为止 |
| 4.2 | 出具有虚假记载、误导性陈述的估价报告 |  | 一次5分，扣完为止 |
| 4.3 | 无正当理由，不配合行政管理部门执行公务 |  | 一次5分，扣完为止 |
| 4.4 | 虚假宣传机构的业绩和信用信息 |  | 一次5分，扣完为止 |
| 4.5 | 发生劳动合同纠纷，未妥善处理或未按纠纷行政复议、仲裁、诉讼结果执行的，或因劳动合同纠纷造成重大社会影响 |  | 每出现一次扣2分 |
| 其他 | 5 | 法律、法规、规章、规范性文件等规定可以记入的其他不良行为信用信息 |