**福建省房地产估价机构自律管理手册**

 （公示稿）

**第 一 章 总 则**

**第一条** 为建立健全福建省房地产估价行业自律管理体系，切实提升房地产估价机构和估价从业人员的风险防范能力，提高估价报告社会公信力，营造诚实良好执业的市场环境，根据《中华人民共和国资产评估法》《房地产估价机构管理办法》《注册房地产估价师管理办法》和协会章程，结合本省实际，制定本手册。

**第二条** 福建省房地产业协会（下简称：本协会）是福建省内房地产的开发、经纪、征收、租赁、估价等相关企业和专业从业人员自愿组成的专业性、行业性、非营利性的社会团体法人。其中，估价行业自律管理组织主要是指本协会中从事房地产估价机构及其分支机构、科研院校、社会组织及估价从业人员的自发管理行为、组织与管理体系；为了便于管理，本协会授权下属估价委员会负责对入会的房地产估价行业和相关从业人员进行日常具体管理工作。

本协会会员分为机构会员和个人会员（个人会员当前主要为注册房地产估价师，下同）。本协会与会员应共同遵守《福建省房地产业协会章程》《福建省房地产业协会估价委员会议事规则》，遵守本自律手册，接受福建省住房和城乡建设厅的指导和监督。

**第三条** 本协会与福建省内设区市估价协会平等、共同、平行致力于估价行业发展和行业自律管理，共同建立健全行业自律管理与评价体系，确立相对一致的可量化的奖罚分体系与具体标准，信息采集推进联动机制，共享信息资源，及时公布公示，相互协同，友好协作，互通共享自律管理成果，有效提升效率和效力，减轻协会与会员重复工作和运行成本，规避对会员正常经营的影响。

协会自觉遵守国家法律法规，信守估价职业道德，组织并制定自律信息记分标准及管理流程，根据本省房地产估价市场发展状况，与时俱进适时予以调整，提升自律管理效果。

本协会长期组织负责对会员自律信息的及时采集、认定、归集、评价、公布、报告、使用成果等环节，主动更新，并做好日常管理工作。对会员的自律管理统一采用量化评分方式，以实时汇集的总分对照本手册评定表，自动确定并公布其信用等级；并与兄弟行业协会互通自律评价结果和行业警示信息，特别是对估价机构及从业人员违背行业自律的信息、突发重大事件、违法行为及时报送对应的建设、房管行政主管部门。

**第四条** 本自律体系采用统一的得分制，执行奖罚分期满后主动归零的可修复机制，会员的自律起始基础分统一为100分；若机构会员更名，将沿用更名前的信用分；会员经营活动行为一旦触发自律体系设定情形将获得对应的奖罚分，并开始期限时效计时，同时自动汇总其总得分，以总分对应和本手册规定条件成就时，调整会员的自律评价等级，鼓励奖励得分会员不在功劳簿上躺平，也不让被扣分会员永不翻身。本协会提倡积极向上，不断进取精神，共同推动行业进步。

**第五条** 本协会自律管理工作人员应遵纪守法，自觉维护社会公共利益和估价机构合法权益，保守商业秘密和个人隐私；应严格遵守自律管理实施程序和评价指标标准，保证自律管理成果和信用等级评价的公正性、客观性、及时性；不得弄虚作假或徇私舞弊，不得泄露、不得非法使用、利用在协会自律管理过程中获悉的估价机构商业信息或其他机密；应采取有效措施防范商业机密和个人隐私信息外泄。

**第二章 自律信息内容**

**第六条** 行业自律信息包含基本信息、优秀执业信息、不良执业信息三部分。

机构会员的基本信息包括：机构名称（含变更前及历史使用的企业名称）、注册地址、现办公地址、法定代表人、联系方式、备案等级及其有效期、从业人员数量等信息。

估价从业人员原则上纳入机构会员进行统一管理，基本信息包括：从业人员的姓名、性别、政治面貌、执业年限、执业经历、注册证号、联系方式、执业单位等信息。

**第七条** 会员的优秀执业信息，主要包括下列内容，具体详见本手册附件1《协会会员优秀执业行为自律评价指标体系》。

(一) 从事房地产估价服务活动获设区市及以上政府及行业行政主管部门表彰的信息；

(二) 从事房地产估价活动获中国房地产估价师与房地产经纪人学会、本协会、福建省内各地市房地产估价行业协会（下简称：全国、省、市协会）表彰的信息；

(三) 参与年度内累计人民币壹万元及以上的慈善救助和社会公益等活动的信息，以及通过本协会符合以上金额的其他可量化的捐赠；

(四) 积极参与设区市及以上政府部门或全国、省、市协会开展房地产估价行业主题调研或专业课题研究，且调研(研究)成果被采用或被表彰的信息；

(五) 其他受设区市及以上政府表彰的估价优秀执业的信息。

**第八条** 会员的不良执业信息，主要包括下列内容，具体详见本手册附件《协会机构会员不良执业行为自律评价指标体系》《协会个人会员不良执业行为自律评价指标体系》。

(一) 违法犯罪，且被追究相应法律责任，或被判刑、违法处罚等信息；

(二) 经设区市及以上住建、房管行政主管部门查证属实的信访投诉、媒体反映违规行为、或其他引发负面舆情或社稳事件的信息；

(三) 设区市及以上住建、房管行政主管部门日常巡查和监督检查，或司法、审计、财政、证券等行政管理部门所公布的违法、违规行为信息或通报批评等；

(四) 设区市及以上住建、房管行政主管部门下达的责令限期整改通知书、行政处罚决定书等信息；

(五) 全国、省、市协会在行业自律管理活动中评判所认定的应奖罚的信息 ；

（六）其他被设区市及以上政府处罚的估价不良执业信息。

**第三章 自律信息采集**

**第九条** 自律信息的采集坚持“谁提供，谁负责；谁采集，谁负责”的原则。会员自律信息采用机构申报和省、市房协主动采集相结合的方式。

**第十条** 已提供和申报的自律信息发生变更或者失效的，自律信息的提供人和申报人应当在自律信息变更或者失效之日起5个工作日内重新提供。

**第十一条** 估价机构在本省开展房地产估价活动过程中受到相应行政通报表扬的，由估价机构在知道或者应当知道之日起15个工作日内，持通报表扬文件或者其他相关材料，主动向本协会申报。估价机构应申报而未申报的奖励信息，原则上不予纳入自律评价；延后申报的信息仍按事项奖励公布时间起算，不因后申报延长其时效。

**第十二条** 估价机构及从业人员在本省开展房地产估价活动过程中受到行政通报批评、行政处罚、被追究刑事责任的，由估价机构在知道或者应当知道之日起15个工作日内持相关处理文件或者其他相关材料，主动向本协会申报、登记。估价机构应申报而未申报的，本协会根据采集的相关信息在书面告知后，纳入自律评价；其时效也按事项处罚公布时间或生效时间起算扣分评价开始时间，二者不一致时以最前的时点为准；归零时效开始计时应按处罚结束之日起算。

**第十三条** 本协会坚持公平、公正、公开地进行行业自律管理，全体协会工作人员和任职人员均应接受行业、公众的监督，并对发布的信息负责，对出具的文件负责。省、市房协在采集不良执业信息时，应书面或电子邮件通知估价机构。

**第十四条** 会员对拟采集的不良执业信息有异议的，应在收到书面告知函之日起5个工作日内，向本协会提出异议申请，并提供相关证据。本协会应在受理异议申请之日起5个工作日内组织核查，并将核查结果书面通知申请人。拟采集的不良执业信息经核查确实有误的，应予以撤销或纠正。

**第十五条** 会员未在规定期限内提出异议或经核查认定异议不成立的，已被采集的不良执业信息自然生效。

**第十六条** 对已下达限期整改通知书或做出行政处罚决定书有异议的，会员可按照相关规定申请行政复议或提起行政诉讼。因限期整改通知书或行政处罚决定调整而导致不良执业信息变更的，本协会按照本自律手册规定予以撤销或纠正。

**第四章 自律得分修复机制**

**第十七条** 实行会员执业自律奖罚得分到期自动归零修复制度，以此鼓励会员对扣分或被处罚的行为采取自救。处罚自律评价扣分生效后，对尚未造成实际损失和危害后果的轻微违规行为，允许估价机构及从业人员通过主动纠正不良执业行为、消除不良社会影响等方式对不良执业行为进行修复。并由会员向本协会申报，并提交自律得分修复申请书及整改情况说明。

**第十八条** 本协会在受理会员申请之日起15个工作内作出处置意见，并将处置的意见书面通知申请人。

**第十九条** 符合单项自律得分修复规定的，按原记分标准核减50%记分或取消扣减自律分，具体详见本手册附件。会员在1个记分周期即事项发生后延续的一年内，只能对可修复不良执业得分中同项记分标准修复1次，且1个记分周期总修复次数不得超过3次 。

**第二十条** 对已造成实际损失或存在严重不良影响及危害后果的重大不良执业违规行为，统一按3年的计分周期计罚。

**第二十一条** 会员未真实反映整改情况或提供虚假材料申请不良执业信息修复的，本协会取消其修复后的自律记分，仍按原记分标准记分，且2年内不再受理该会员的不良执业信息修复申请。

**第五章 自律信息的记分和使用**

**第二十二条** 会员基本信息实行登记制，长期公开。

**第二十三条** 对会员自律信息管理实行“警示名单”制度，并按本手册规定定期予以公示。

**第二十四条** 会员优秀执业行为和不良执业行为对应的执业信息登记，按自律评价指标体系实行累计记分制。优秀执业信息按照设定不同分值加分，不良执业信息按照设定不同分值减分。两类各项奖罚分累计为最终的自律得分。同一良好执业或不良执业信息应按照最高记分标准评价，不重复记分。

估价机构和从业人员自律评价得分结果按得分情况分为两类：

（一）达标类，分三个等级，其中：110分（含）以上为AAA级；100分（含）至 110分为AA级；90分（含 ）至 100分为A级。

（二）不达标类，分两个等级，其中：70（含）至90分为B级；70分以下为C级。

**第二十五条** 会员自律评价合格等级的定义：估价机构会员应完全具备下列基本条件：

（一）依法设立并向房地产估价行业管理部门备案；

（二）估价机构近三年无重大违规被行政处罚及以上更严重的处罚，或估价机构的实际控制人、法定代表人、执行合伙人、主要负责人近三年无因违法被处罚、因犯罪被刑罚的不良执业记录；

（三）近一年未受到全国、省、市协会组织的自律违规事项的公开通报；

（四）在当前记分周期中，会员自律评价得分结果为A级（自律总得分≥90分）及以上的持续时间达到三个月及以上。

**第二十六条** 在当前记分周期中，自律评价已在合格等级的会员，当自律评价得分结果为AAA级（自律总得分≥110分）的持续时间达到半年时，自律评价为优秀等级，给予以下激励：

(一)向社会有关部门、企业优先推荐选用；

(二)向行业行政管理部门优先推荐表彰，名额有限时，按自律总得分高低排序择优推荐；

(三)为其出具无不良行为记录证明时，应标注会员自律管理优秀等级；

(四)依照法律、法规、规章和本协会章程、行业自律机制等规定应给予的其他激励措施。

**第二十七条** 根据当前记分周期，会员自律评价达不到合格等级，且会员自律总得分为B级时，本协会应约谈估价机构法定代表人或分支机构负责人、从业人员，对该机构不予出具无不良行为记录证明。会员自律评价达不到合格等级，且会员自律总得分为C级，该会员应被列入自律警示名单在协会会员网站予以公示，协会不予出具无不良行为记录证明，并通报给会员备案行政许可机关。

**第二十八条** 本协会根据本自律手册对会员出具无不良执业信息证明等文件，若法律、法规、规范性文件等对出具自律信息合格等级证明有其他规定的，应从其规定。

**第二十九条** 会员自律信息作为历史数据，协会建立会员自律信息档案，并长期保存。自律信息档案应当包括以下内容：

1. 基本信息；
2. 优秀执业信息；
3. 不良执业信息；
4. 自律信息对应的具体情形；
5. 自律信息对应的评价结果。

**第三十条** 会员自律等级信息由本协会在会员网站上公开，实时公布自律信息修复情况，会员可随时直接查阅公示类自律信息。

**第六章 监督管理**

**第三十一条** 会员出现不良执业行为被政府职能部门通报批评、或受到行政处罚、或被追究刑事责任的，在知道或者应当知道之日起三个月内未如实申报的，按评价标准加倍扣分。

**第三十二条** 应当将自律信息评价工作纳入本协会的廉政风险防控体系，加强参与自律信息评价工作的有关专家和工作人员（以下称评价人员）的廉政教育，有效预防违法违纪行为发生。

**第三十三条** 参与评价的人员应遵守国家相关法律法规，在自律信息评价工作中认真履行职责，秉公办事，廉洁自律。不得弄虚作假、滥用职权、徇私舞弊，违者依照有关规定处理。本协会收到评价人员涉嫌违反工作纪律投诉举报的，应当予以核实并有书面处理结果。

**第六章 附则**

**第三十四条** 本手册于2024年6月1日生效，自生效日起至2024年12月31日为试行期，原则上不进入会员实质性奖罚分和自律评价奖罚制度。试行期满之前，本协会组织专项研讨，依据试行情况，修正部分内容，颁布正式的《福建省房地产估价机构自律管理手册》，将于2025年1月1日开始实施，执行实质性奖罚分及自律评价奖罚阶段。

**第三十五条** 本手册及附件为一整体，互为解释，具有同等效力，由本协会负责解释。

 **附件：**

**1.**《协会会员优秀执业行为自律评价指标体系》

2.《协会机构会员不良执业行为自律评价指标体系》

3.《协会个人会员不良执业行为自律评价指标体系》

**附件1**：

 **协会会员优秀执业行为自律评价指标体系**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 诚信行为 | 加分标准(分/起) |
| 机构会员 | 个人会员 |
| **荣誉类** |
| 1 | 从事房地产估价活动获得国家表彰 | 7 | 5 |
| 2 | 从事房地产估价活动获得省、市政府表彰 | 5 | 3 |
| 3 | 从事房地产估价活动获得行业主管部门表彰 | 3 | 2 |
| 4 | 从事房地产估价活动获得行业协会表彰 | 2 | 1 |
| **公益类** |
| 5 | 以估价专业技术或估价活动服务于社会公益事业 | 1-2 | 1-2 |
| **调研课题类** |
| 6 | 积极参与政府部门或行业协会开展房地产估价行业调研或课题研究，且调研(研究)成果被国家行政管理部门采用或验收合格 | 4 | 3 |
| 7 | 积极参与政府部门或行业协会开展房地产估价行业调研或课题研究，且调研(研究)成果被省、市政府或估价行政管理部门采用或验收合格 | 3 | 2 |
| 8 | 积极参与政府部门或行业协会开展房地产估价行业调研或课题研究，且调研(研究)成果被全国、省、设区市业协会采用或验收合格 | 2 | 1 |
| **社会职务类** |
| 9 | 机构人员担任省级及以上国家机关、法律部门、行政主管部门以及军委的顾问、专家 | 3 | 3 |
| 10 | 机构人员担任设区市级国家机关、法律部门、行政主管部门以及军区的顾问、专家 | 2 | 2 |
| 11 | 机构人员担任区县级国家机关、法律部门、行政主管部门以及军区的顾问、专家 | 1 | 1 |

注：1.同一行为被不同单位表彰的，取最高级别单位的分值；不同行为被同一级别不同单位表彰的，可累计加分；

2、共分为荣誉类、公益类、调研课题类、社会职务类四类，同一类加分项累计不超过15分。

**附件2**：

 **协会机构会员不良执业行为自律评价指标体系**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 减分内容 | 减分标准(分/起) | 减分是否需满3年调整 |
| 核实后每次扣分标准 | 整改修复后扣分标准 |
| **机构管理类** |
| 1 | 未按规定办理备案证书变更或备案延续的 | 5 | 0 | 是 |
| 2 | 提交的企业及其从业人员的自律信息材料为虚假的 | 10 | 5 | 是 |
| 3 | 对企业的经营业绩、自律管理、信用状况等进行虚假宣传的 | 10 | 5 | 是 |
| 4 | 未按规定向有关主管部门办理备案手续的 | 10 | 满2年修复 | 是 |
| 5 | 未取得或被吊销备案证书开展房地产估价业务的 | 20 | 满3年修复 | 否 |
| 6 | 不遵循相关规定，超出许可范围从事估价业务的 | 20 | 10 | 是 |
| 7 | 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让备案证书的；允许其他机构以本机构名义开展业务，或者用其他机构名义开展业务的 | 20 | 满3年修复 | 否 |
| 8 | 擅自设立分支机构的 | 20 | 满3年修复 | 否 |
| 9 | 设立分支机构，且以分支机构名义出具报告的 | 20 | 满3年修复 | 否 |
| 10 | 估价机构存在违反法律、行政法规的其他行为，包括违反法律法规及相关政策、 经司法程序判决、裁定或经相关部门查证的违法、违规行为等 | 30 | 满3年修复 | 否 |
| **人员管理类** |
| 11 | 未按规定组织从业人员参加继续教育和行业培训活动的 | 2 | 满1年修复 | 是 |
| 12 | 在估价机构任职的从业人员存在人证分离的挂靠情况的 | 8 | 满2年修复 | 是 |
| 13 | 聘用或者指派未取得或被吊销资格证书的人员以房地产估价师的名义从事房地产估价业务的 | 12 | 满3年修复 | 否 |
| 14 | 聘用已在另一房地产估价机构职业的房地产估价师的 | 12 | 满2年修复 | 是 |
| 15 | 估价机构内部人员出现附件3《协会个人会员不良执业行为自律评价指标体系》对应扣分标准在10分以下事项情形，每一人一项 | 5 |  2 | 是 |
| 16 | 估价机构内部人员出现附件3《协会个人会员不良执业行为自律评价指标体系》对应扣分标准在20分以下，10分以上事项情形，每一人一项 | 10 | 满1年修复 | 是 |
| 17 | 估价机构内部人员出现附件3《协会个人会员不良执业行为自律评价指标体系》对应扣分标准在30分及以上事项情形，每一人一项 | 15 | 满3年修复 | 否 |
| **收费管理类** |
| 18 | 收取服务报酬未出具发票的 | 5 | 满1年修复 | 是 |
| 19 | 违反规定乱收费且被查处的 | 20 | 满2年修复 | 是 |
| **报告管理类** |
| 20 | 省及设区市行业协会、各级行政部门抽查评估报告存在严重质量问题，评审报告结果为不合格的 | 5 | 满2年修复 | 是 |
| 21 | 未按有关规定保管估价档案及相关资料的 | 5 | 满1年修复 | 是 |
| **经营行为类** |
| 22 | 利用业务之便，谋取不正当利益的 | 10 | 5 | 是 |
| 23 | 与委托人或其他相关当事人有利害关系，应当回避而未回避的 | 10 | 5 | 是 |
| 24 | 分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估的 | 10 | 5 | 是 |
| 25 | 违反房地产估价规范和标准，出具有误导性陈述或重大遗漏评估报告的 | 10 | 5 | 是 |
| 26 | 违反房地产估价规范和标准，出具虚假评估报告的 | 20 | 满3年修复 | 否 |
| 27 | 未经委托人书面同意，擅自转让受托估价业务的 | 10 | 5 | 是 |
| 28 | 采用欺骗、利诱、胁迫等不正当手段承载业务的 | 20 | 满3年修复 | 否 |
| 29 | 明示或者暗示本机构从业人员违反房地产估价规范和标准进行估价或从事其他不良执业行为的 | 15 | 满3年修复 | 否 |
| **其他行为类** |
| 30 | 对采集自律信息、相关数据等工作不予配合，不如实上报或无故不按时上报的 | 5 | 0 | 是 |
| 31 | 因违反政策规定，被行政主管部门通报责令限期整改的 | 10 | 0 | 是 |
| 32 | 因违反政策规定，被行政主管部门通报批评或下发行政处罚决定书的 | 20 | 满3年修复 | 否 |
| 33 | 估价机构不配合有关行政主管部门或省、市房协监督检查工作，拒绝或阻挠不配合的 | 30 | 15 | 是 |
| 34 | 企业法定代表人或执行合伙人、主要股东或合伙人因执行企业职务的行为犯罪被依法追究刑事责任的 | 30 | 满3年修复 | 否 |
| 35 | 经有关部门确认，存在商业贿赂行为的 | 30 | 满3年修复 | 否 |
| **重大不良执业行为类** |
| 36 | 拒不执行有关行政管理部门做出的已经生效的处罚或限期整改决定的 | 30 | 满3年修复 | 否 |
| 37 | 虚构事实、隐瞒真相，给相关当事人、企业造成重大损失的 | 30 | 满3年修复 | 否 |
| 38 | 与一方当事人串通，严重损害他人合法权益的 | 30 | 满3年修复 | 否 |
| 39 | 被有关机关或行业协会认定，采取不正当手段恶意竞争，给行业或同行的声誉及利益带来重大负面影响的 | 30 | 满3年修复 | 否 |
| 40 | 在办理业务或提交资料过程中弄虚作假，隐瞒真相，造成严重后果的 | 30 | 满3年修复 | 否 |

**附件3**：

**协会个人会员不良执业行为自律评价指标体系**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 减分内容 | 减分标准(分/起) | 减分是否可调整 |
| 核实后每次扣分标准 | 整改修复后扣分标准 |
| **人员登记类** |
| 1 | 未按规定及时办理注册房地产估价师证书的变更或延续 | 5 | 0 | 是 |
| 2 | 涂改、倒卖、出租、出借或其他形式非法转让注册证书 | 20 | 满3年修复 | 否 |
| 3 | 提供虚假资料进行估价师注册的 | 10 | 满3年修复 | 否 |
| 4 | 未按规定向有关主管部门办理备案手续 | 10 | 0 | 是 |
| 5 | 未取得或被吊销备案证书开展房地产估价业务 | 20 | 满3年修复 | 是 |
| **违规行为执业行为类** |
| 6 | 利用业务之便，谋取不正当利益 | 10 | 5 | 是 |
| 7 | 估价业务承接或估价活动中应当回避而未回避 | 10 | 5 | 是 |
| 8 | 同时在两个或两个以上的估价机构执业 | 20 | 满2年修复 | 是 |
| 9 | 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 | 20 | 满3年修复 | 否 |
| 10 | 违反房地产估价规范和标准，出具有误导性陈述或重大遗漏评估报告 | 10 | 5 | 是 |
| 11 | 违反房地产估价规范和标准，出具虚假评估报告 | 20 | 满3年修复 | 否 |
| 12 | 以个人名义承接从事房地产估价业务收取费用 | 20 | 10 | 是 |
| 13 | 评估师注册证书有效期已过仍继续签字盖章 | 20 | 10 | 是 |
| 14 | 存在其他违反法律法规、行业自律约定的行为 | 5-30 | 满2年修复 | 是 |
| **重大不良执业行为类** |
| 15 | 伪造出具房地产估价报告或其他类型估价成果 | 30 | 满3年修复 | 否 |
| 16 | 违规使用商业机密，或其他估价业务行为严重损害他人合法权益、名誉的行为，且被相关行政通报或刑罚 | 30 | 满3年修复 | 否 |
| 17 | 无正当理由，不配合或拒绝有关行政管理部门或设区市及以上行业协会依法开展相关工作的 | 30 | 满3年修复 | 否 |
| 18 | 被行政或行业协会认定，采取不正当手段恶意竞争，给设区市及以上行业或同行的声誉及利益带来重大负面影响 | 30 | 满3年修复 | 否 |
| 19 | 执业过程中弄虚作假或隐瞒真相造成严重后果 | 30 | 满3年修复 | 否 |
| 20 | 违法犯罪被刑事处罚的 | 30 | 满3年修复 | 否 |