**福建省房地产业协会估价专家库管理办法**

（公示稿）

第一章 总则

　　**第一条 制定目的** 科技是第一生产力、人才是第一资源、创新是第一动力，为充分发挥房地产估价师以及专家团队的专业积累与技术特长，集行业智慧，完善新时期估价理论体系，建立健全适合本区域估价行业技术与发展的团体标准，促进估价技术水平不断提升，维护估价报告鉴定和质量评审技术的公正性，提升社会公信力，规避系统性风险，坚守行业生存底线，适应更广泛的社会需求和企业需要，根据《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》和估价行业发展规划，制定本办法。

**第二条 组织管理** 福建省房地产业协会（以下统称：协会）负责组建、管理福建省房地产业协会估价专家库（以下统称：专家库）。

本专家库为福建估价行业一级专家库，已设立的福建涉执房地产估价报告专业技术评审专家库、福建省房地产估价专家库，以及拟成立的福建国有土地上房屋征收评估鉴定专家库、其他估价技术专家库为估价行业的二级专家库。二级专家库与本专家库一同构成福建房地产估价行业的专家库组织体系，形成行业专家团队。

本专家库受政府行政管理部门或协会的委托、授权后，可对相关二级专家库进行统一管理或业务指导；在必要时接受指派，承担二级专家库涉及的估价疑难案子或争议事项、房地产估价报告的评审、复审等工作，向政府相关职能部门、相关单位提供房地产估价技术评审意见和专业建议书。

二级专家库的组建、入库专家类别与条件、申请流程、权利与义务、工作原则、履职评价、公众监督、日常管理与维护等运行机制均可参照本管理办法，但专家入选条件和专家资格授予方式可结合二级专家库业务特点进行重新设定，并予以公告。本专家库专家可以加入二级专家库，也鼓励二级专家库符合条件的优秀专家申请，经考核后进入本专家库。

各专家库应强化专家团队动态管理，做好专家履职评价、及时增补符合条件的专家、按优胜劣汰原则及时清退明显违规或考核不合格的专家，保持专家库持续更新，提升专家活力和专业能力。

**第三条 基本职责** 专家库自觉接受政府监管、协会管理的和公众监督，坚持廉洁自律，坚持独立、客观、公正的职业操守；确立科学发展观，强化奉献、履职、履责意识；发挥专家主观能动性，提升专业素养，加强政策和理论的学习，攻克专业技术难题，承担科研或技术课题，编制技术指引、团体标准、行业标准等指导性文件，为行业赋能。在协会的领导下积极面对行业发展困境和行业重大技术挑战、紧急技术性事件，发挥行业智囊和专家学者的作用。

第二章 专家类别及条件

**第四条 组建原则** 专家团队建设本着精干高效、宁缺毋滥的原则。

1. 专家库设立：常务专家，也称主审专家（最多不超过9人）、行业专家（最多不超过45人），统称：专家。专家名单由协会统一在官网上公告，并及时更新。协会根据发展需要，可进一步设立青年专家库（最多不超过15人），旨在培养年轻专家队伍，做好技术传承和管理梯队建设。
2. 专家库设立主任专家一名，副主任专家一至二名，作为专家库技术、专项工作、日常工作的组织负责人，以上人选在常务专家库中产生，占用其名额。
3. 坚持权利与义务对等原则，充分尊重专业意见，专家对出具的技术鉴定、专业评审意见终身负责。

专家库专家在承担专业任务或技术评审、鉴定项目时，一般情况下应采用项目组的方式进行，项目组专家人数应为奇数，一般为三人，其中牵头人或召集人一名，由常务专家担任；成员二名，可由常务专家或行业专家担任，项目组全体成员具有同等的权利和责任。

当涉及复杂项目时，专家组可增加常务专家的占比，或全部由常务专家组成，或另行邀请院校或社会专家教授学者共同参与。

简易评审工作或技术任务时，可抽取一名专家独立承担。

1. 组织课题研究或编制行业标准、团体标准或其他专项任务，由主任或副主任专家负责组织，广泛邀请专业人员或学者参与。

**第五条 入选条件** 入选专家库的专家应有政治站位、底线思维、勇担责任、与时俱进，具备较强的社会经济和技术发展的敏锐洞察力，还应同时符合以下条件：

（一）政治素质好，坚决拥护党和国家的路线、方针、政策，且具有良好的行业声誉、职业道德，无犯罪记录，无行政处罚记录等不良信用记录。

（二）熟悉估价行业法律、法规、规章制度、技术规范和行业标准；具有较高的专业素养、房地产估价理论水平，以及丰富的实践经验，广博的知识面，并在行业享较好的专业技术威望或影响力。

（三）持有注册房地产估价师资格后的累计执业时间，常务专家不少于15年，行业专家不少于10年。

（四）热心行业工作和公益事业，有奉献精神，客观公正、严谨认真，理论功底扎实，较好的概括总结能力以及演讲和沟通能力，日常积极参与承接中国房地产估价师与房地产经纪人学会、本协会组织的课题研究、技术研讨、规范汇编、专业分享、专业鉴定和技术评审任务。

（五）身体健康，行动方便，无传染性疾病，能够独立胜任专家工作，且年龄不超过70周岁。

（六）专家的聘期不应超过协会本届理事会的任期，但可跨届连选连任。

**第六条 持续发展** 坚持科学发展观，专家库在每年三月固定时间向社会开放接受一次候选人的申请，并开展专家入库工的评审作。当出现其他需要或特殊情况需要临时增补的情形，经请示协会同意后，可以根据工作安排，按本办法和程序进行非固定时间增补亟需的优秀新专家人选。

对涉及行业发展的新兴领域或跨行业发展事项，可以根据协会工作实际需要，适当甄选新兴专业领域的专家、学者入库，每增加一个新领域或新行业，对应专家名额原则上不超过三名，免除本办法第四条（三）款要求，但应遵守本管理办法其他规定，经协会组织评审通过后统一公告入库，拥有在职专家的同等权利和义务。

第三章 申请、审核入库与终止资格

**第七条 申请方式** 符合本规则第二章要求的个人会员或机构会员的注册房地产估价师应按自愿原则，在协会通知的时限要求内，按本办法附件一《福建省房地产业协会估价专家申请表》如实填报，经机构会员、或设区市房地产估价协会、本协会（也适用个人会员、新兴领域或跨行业发展专家的申请）推荐作为候选人，进入遴选程序。

**第八条 审核要点** 协会下属估价委员会秘书处按本办法附件二《福建省房地产业协会估价专家入选计分标准》进行初步评价计分，对达到基准分的候选人，在规定名额内遵循择优入取原则，按总分高低进行统一排序，并报协会审核。

**第九条 入库流程** 协会组织对专家候选人进行审核，经专项评议确定入库专家名单，予以公示公告。

**第十条 终止资格** 协会按年度组织对在库专家进行全面考核，对不合格专家其资格或接受个人申请退出专家库，并在协会网站给予公告。

第四章 权利与义务

**第十一条 专家权利** 专家在任期内享有以下权利：

（一）使用专家称号、获得专家证书。

（二）获得协会相应的专业资源、学术资料及网络信息资源，优先选派参加相关专业培训或出席行业专题会议。

　　（三）根据有关规定，可享受工作补贴或专家报酬。津贴标准应结合工作量、专业难度和工作时长，由协会参考同类行业协会的类似标准，统一制定具体计酬、费用开支标准。

（四）独立自主发表专业意见，与其他专家意见不一致时，可行使书面保留意见的权利，交由协会统一归档。

　　（五）在评选优秀估价师、优秀专家、先进工作者等行业推优表彰活动中，可按照有关规定，享受优先权。

　　（六）专家工作受协会保护，专家可根据个人需求提出对其参与工作情况进行保密。

**第十二条 专家义务** 专家应履行以下义务：

　　（一）坚决拥护中国共产党的领导，严格遵循科学、独立、客观、公正的原则，廉洁自律，恪守职业道德和执业规范，遵守并无条件接受政府、学会、协会和社会的管理和监督。

（二）乐于奉献，勇于分享，敢于担当，积极有为，有钻研精神，积极参加学术研究，不断提升自身专业水平。

（三）不滥用专家身份。承接协会委托，执行专家任务、技术援助或参加公益活动，或其他使用专家身份时，均应独立、按时完成工作，且应发表书面意见并签署姓名，承担对应的责任，专家对所参与及签署的估价报告鉴定意见、专业（技术）评审结论或质量评审结果等成果终身负责。协会对无正当理由不接受任务、工作失职、被相关部门负面评价、或发生责任事故者，视情节轻重给予警告、严重警告、终止专家资格等处分。

（四）对所涉及国家秘密、商业秘密和当事人隐私、项目情况等负有保密义务。不应私自接触相关利益人，禁止任何形式的交易交换，或谋求不当利益。

　　（五）遵循回避原则，接受的工作如存在与自身存在利害关系或其他可能影响公正性的情况时，专家应及时告知，并主动申请回避。

　　（六）担负其他法律法规、规章制度和学会、协会以及行规所确定的相应职责和义务。

第五章 工作原则

**第十三条 专家选用** 受政府、企事业、协会或相关部门委托组织开展估价报告抽查评议、成片估价基准成果以及其他事项验收、专项检查、技术审裁、技术援助、专业论证等专家工作时，原则上从专家库名单中选取相应的专家人选；涉及复杂问题、难度较大的项目，可按项目和任务为单位，独立邀请社会其他合适专业人士选参与，但应经过协会的审批。

**第十四条 选用原则** 首先应遵循随机原则、公平公正原则，常规项目原则上可通过摇号从专家库中抽取相应的专家；对复杂、有难度的项目，可根据工作强度和急迫性，可以由主任专家负责选调项目的专家牵头人组建专家小组。

**第十五条 回避原则** 被选取的专家应遵循回避原则，应遵守法律法规规定，特别是不得参与评议、评审本机构、近亲或与本机构（本人）有直接利益关系机构（人）的报告或成果资料或者其他有可能妨碍评议、评审公正性的报告或成果。项目评审或专项研讨时，根据实际工作需要可提出具体明确的工作回避机制。

**第十六条 公平公正** 专家应遵循独立客观公正的工作原则，无论采用何种形式，专家对所签署或出具的专家意见应谨慎、客观、公正。

**第十七条 专家成果** 专家工作成果可采取：咨询答复、形式审查、专家评估、讨论会审、技术评审、专业鉴定文件等形式，以及基础资料审查、现场查勘、实地检查等方式相结合，且应符合项目要求和委托协议或合同的约定及相关规定。

有关技术文件、会议纪要、项目成果应由对应专家个人签名确立；专家成果需使用协会名义发文时，应经过协会审批，但不因此减免相应专家应负的责任。

协会对以上工作所涉及的相关原件等资料建档，长期备查，包含不限于查勘记录、有关会议纪要记录、鉴定评审意见、往来函件、课题和研究成果、技术标准及对应审批件、签发记录等专家工作成果文件。对专家工作、服务质量等履职情况，应建立各专家个人工作台账和专家档案。

第六章 履职评价

**第十八条 履职评价**

（一）专家工作量统计与绩效分析

协会留有专家年度工作情况记录，开展履职评价，包含不限于工作业绩和工作态度，建立优胜劣汰机制。

（二）专家应接受履职评价，具体分为：

单次履职评价。建立专家工作评价档案，专家完成单次工作后，应对专家进行履职评价并记入评价档案。专家组长的履职评价由协会负责人完成，专家成员的履职评价由专家组长完成。

年度履职评价，协会应根据专家年度工作业绩、履职情况、公正监督反馈信息等维度，组织对专家进行年度综合履职评价。

第十九条 履职怠慢 对被抽中或被指定委派专家不能及时或拒绝参加工作或无法按规定完成工作，或明显存在应付行为且无合理理由，年度累计达两次，协会可终止其专家资格。

**第二十条 履职考核** 协会实行专家履职评价制度，原则上按年度对专家进行考核评价，作为后续专家选用、续聘和培养参考，一般分为：优秀、良好、合格、不合格四个等别。

履职评价为不合格时，给予一定期限的暂停使用；聘期内履职评价“不合格”的次数累计达两次或年度履职评价为不合格级，应终止其本届专家资格。

第二十一条 执业过错 专家若存在：填写虚假信息或隐瞒犯罪或行政处罚记录，或在开展技术评审、技术论证、专项验收等实际工作中存在明显不当行为，特别是估价报告鉴定与质量评审明显出错或显失公平，以及其他所触犯法律法规、政府和协会规定、行业禁止行为，违法犯罪，协会可以通报批评、警告、暂停或终止其专家资格和权益。

第二十二条 一票否决 凡出现下列情形之一者或其他不适宜继续担任专家的情况，执行一票否决制度，专家或所在估价机构应及时报告，相关专家将自动退出专家库，或由协会直接将其移出专家库：

（一）违法违纪；

（二）被开除公职或党籍；

（三）发生重大责任事故；

（四）学术道德不端，职业道德失范。

其中，一旦出现被中国共产党党组织、政府、纪检监察部门或司法部门调查的专家，应暂时停止其专家资格；若已解除以上事项的约束，且无不良后果时应及时恢复其专家资格。

**第二十三条**  履职奖罚 协会对履职评价优秀专家或被学会、或设区市及以上人民政府给予表彰的专家给予公告，发放荣誉证书；对不合格专家给予告诫直至终止其资格，必要时由协会建议相关行政管理部门对所属机构会员的信用评级中予以加分或减分。

第七章 公众监督

**第**二十四**条** 公众监督 除涉密及法律法规另有规定外，全体专家名单应当向社会公开，接受社会、公众、行业监督。

第二十五条 严格审核 专家团队是行业、社会宝贵的人才资源，机构会员、设地市协会应认真履行法人主体责任，加强专家信息审核。若因机构会员对专家候选人基本信息审核不力、把关不严或提供虚假证明材料等，将视情节轻重记入机构会员行业自律档案。

第二十六条 反馈机制 公布协会监督邮箱和电话，公开接受公众实名举报，及时复核有关情况，给予明确结论，维护专家合法权益，提升专家库管理力度。

第八章 管理与维护

第二十七条 系统管理 协会应建立健全专家库管理系统。

协会应建立专家库管理系统和专家履职、业绩评判、量化考核标准，用于专家信息的登记、查询、统计和备查，记载主要成果和业绩，以满足专家履职评价要求。

第二十八条 专家信息 协会对专家信息的采集、维护、发布应按以下规定：

（一）专家个人信息采集与发布，新聘专家及调整变更的专家名单确定后，协会应纳入专家库管理系统，建立健全专家个人信息档案，增强专家自觉性和荣誉感。

（二）专家个人信息维护，协会专家库均有对应且唯一的专家编号，专家应及时更新完善个人信息资料。

（三）专家工作与活动信息采集与审核，专家参与相关工作及活动的情况信息，由专家本人录入专家库管理系统。

第九章 附则

第二十九条 本办法未明确事项应遵循国家法律法规规定。本办法自发布之日起执行，由福建省房地产业协会负责解释。

附件：

1.《福建省房地产业协会估价专家申请表》

2.《福建省房地产业协会估价专家库入选计分标准》

附件一  **福建省房地产业协会估价专家申请表** （第 届）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 |   | 性 别 |   | 出生日期 |   |
| 民 族 |   | 政治面貌 |   | 身份证号 |   |
| 所学专业 |   | 学历学位 |   | 获评技术职务与时间 |   |
| 房地产估价师执业年份及累计执业时间 |   | 取得估价相关全国执业资格 |   |
| 所在估价机构法人注册地 |   | 曾受到行政处罚 |   |
| 手 机 |   | E-mail |   |
| 工作单位 |   | 单位职务 |   |
| 通讯地址 |   | 邮 编 |   |
| 个人工作与学习简历 |   |
| 近五年承担福建省住建厅组织继续教育课程 |   |
| 近五年承担估价报告技术评审或专业鉴定情况 |  |
| 专业论文发表（刊物、刊期、第几作者） |  |
| 近五年已完成房地产估价课题 |  |
| 取得政府、估价及相关协会的专家资格 |  |
| 申请人声明 | 本人保证本申请表所填报的内容和所有资料不存在任何虚假记载，并对其真实性、准确性和完整性承担责任。申请人签字： 年 月 日 |
| 所在估价机构/协会推荐意见 | 经审核该同志申报资料不存在任何虚假记载，本公司对其真实性、准确性和完整性承担责任。法定代表人签字 公章年 月 日   |
| 协会审批意见 | 签发人： 盖章：年 月 日 |

附件二  **福建省房地产业协会估价专家库入选计分标准**（第 届）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **单项****最高分值** | **分值构成** | **申报人填报** | **得分** |
| 1 | **房地产估价师执业累计年限** | **5** | 执业累计满10年的得2分，满12年的3分，满15年的5分。 |  |  |
| 2 | **近五年内承担住省建厅组织房地产估价师后续教育培训课程** | **25** | 满4学时25分，满3学时20分，满2学时15分，满1学时10分，不满1学时5分。1学时计时45分钟。 |  |  |
| 3 | **近五年内参加设区市及以上政府、房地产估价协会组织的房地产估价报告、涉执房地产司法处置报告等技术评审或专业鉴定** | **35** | （1）省级、全国级协会或对应政府组织的，累计50份以上（含，下同），35分； 累计40份以上，25分；累计30份以上20分；累计20份以上15分；累计10份以上10分；5份以上5分，5份以内不得分；（2）设区市政府或对应房地产估价协会，各档均参照省级的标准减半计分。分别计取，累计加分。 |  |  |
| 4 | **专业论文发表** | **25** | 房地产估价及估价相关论文，第一作者计100%，第二作者计50%分值，近五年内（1）在正式CN级刊物发表，16分/篇；（2）在中房学刊物上发表，10分/篇；（3）其他省级、设区市房地产估价协会刊物、网站上发表与专业相关的论文，6分/篇。分别计取，累计加分。超过五年及以上文章分值减半。分别计取，累计加分。 |  |  |
| 5 | **近五年内主持或实质参、且完成的与省、市级以上房地产估价行业课题研究或相关行业专业技术著作** | **20** | （1）省级及以上政府、对应房地产估价协会，主持人或署名第一者得20分；实质参与，为署名排序前6位得10分；（2）设区市房地产估价协会，主持人得10分；实质参与，为署名排序前3得5分；（3）已正式出版估价及估价相关行业技术专著，为独立主编得15分，为副主编及以上排名前6位得10分，仅为编委得5分。按项累计得分。 |  |  |
| 6 | **是否具有政府组织的专家资格，分部级、省级、市级房地产估价专家资格** | **30** | 政府组建的各级房地产估价专家库，其中：住建部，20分；住建厅，15分；设区市住建局、房管局、人民法院，5分；分别计取，累计加分。兼任自然资源厅、自然资源部、财政厅、财政部政府部门及部队专家库专家资格，合并计一次10分。兼任省级估价相关的专业行业协会专家资格，合并计一次5分。 |  |  |
| 7 | **是否具有估价相关其他全国性注册执业资格** | **5** | 一项，2分。二项及以上，5分。 |  |  |
| 8 | **估价师注册机构法人所在地域** | **5** | 非福州、厦门、泉州地区（含各区县），得5分；福州、厦门、泉州地区（含各区县）得0分。 |  |  |
| **合 计** | **150** |  |  |  |
| **备注：自《福建省房地产业协会估价专家库管理办法》生效之日起执行，常务专家的基准分为90分，其他专家的基准分为75分。** |