

上海市住宅物业服务价格评估管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条（制定依据）

为规范本市住宅物业服务价格评估活动，维护住宅物业服务当事人的合法权益，保证物业服务价格评估结果客观公平，根据《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》、《关于建立住宅物业服务收费市场化价格机制有关问题的意见》等有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条（适用范围）

在本市行政区域范围内的住宅物业管理区域物业服务价格评估活动，以及对相关评估结果进行评审，适用本办法。其他类型物业服务价格需要评估的，可参照本办法执行。

第三条（原则）

物业服务价格评估机构（以下简称评估机构）、物业服务价格评估人员（以下简称评估人员）、物业服务价格评估专家委员会（以下简称评估专家委员会）成员，应当独立、客观、公正地开展物业服务价格的评估、评审工作，并对出具的评估、评审意见负责。

任何单位和个人不得干预物业服务价格评估、评审活动。与物业服务当事人或评估委托方有利害关系的，应当回避。

第四条（评估专家委员会）

评估专家委员会负责组建专家库，专家库由物业服务价格评估以及价格、房地产、物业管理、法律、造价等方面的专家组成，负

责评估技术指导，对专家队伍进行管理，组织专家组对物业服务价格评估报告进行评审。

第五条（评估技术标准）

评估机构、评估人员应当按照本市《住宅物业服务价格评估规范》及物业管理法律、法规和规章的有关规定，进行物业服务价格的评估。

第二章 评估机构和评估人员

第六条（机构备案）

评估机构开展物业服务价格评估的，应当向上海市房地产估价师协会（以下简称市估价师协会）办理备案手续。市估价师协会将评估机构备案情况抄报市房管局并及时向社会公告。

第七条（机构备案条件）

评估机构应具备下列条件：

- （一）具有独立法人资格，经营范围含有评估、咨询等业务且不含物业管理业务；
- （二）有固定的办公场所；
- （三）具备健全的评估质量管理、档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度；
- （四）具有专职评估人员 3 人以上。

第八条（备案提交文件）

评估机构备案，应当提交以下文件，并对其材料实质内容的真实性负责：

- （一）评估机构备案申请表；
- （二）营业执照正、副本复印件；
- （三）专职评估人员的证明；
- （四）固定经营服务场所的证明；
- （五）经工商行政管理部门备案的公司章程；
- （六）公司质量管理、估价档案管理、财务管理等企业内部管理制度文件
- （七）诚信经营承诺书。

第九条（备案有效期）

评估机构备案有效期为二年，期限届满 30 日前应向市估价师协会重新办理备案手续。

第十条（评估人员登记）

从事评估业务的评估人员，应当通过物业服务价格评估专业培训且考试合格，并向市估价师协会申请登记，登记有效期为二年。

申请登记须提交以下资料：

- （一）初始登记申请表；
- （二）考试合格证书和身份证件复印件；
- （三）与聘用单位签订的劳动合同复印件；
- （四）继续教育达到合格标准的证明材料；
- （五）诚信承诺书。

第十一条（评估人员登记的延续与变更）

评估人员应当在登记有效期满 30 日前申请延续登记；

评估人员变更执业单位，应当与原聘用单位解除劳动合同，办理变更登记手续，变更登记原登记有效期不变。

第三章 评估工作的开展

第十二条（评估适用的情形）

下列情形，可委托评估机构进行评估，确定物业服务价格标准：

- （一）实施包干制物业收费计价方式的住宅物业管理区域，在调整物业服务收费标准前；
- （二）建设单位进行前期物业管理招标活动前，为招标文件确定相应的物业服务价格标准提供依据；
- （三）业主委员会首次选聘物业服务企业时，为业主大会确定物业服务价格标准提供参考依据；
- （四）业主与物业服务企业对物业服务价格标准发生争议时，为解决双方价格争议提供参考依据；
- （五）政府相关部门实施物业管理达标奖励的，为确定财政预算提供参考依据；
- （六）其他需要通过评估确定物业服务价格标准的情形。

第十三条（评估委托）

评估机构确定后，委托人应当与评估机构签署评估委托合同。

评估委托合同应当载明下列事项：

- （一）委托人和评估机构的基本情况；
- （二）评估物业项目名称；
- （三）负责本评估项目的专业评估人员；
- （四）评估目的、评估时点、评估价格内涵等评估基本事项；
- （五）委托人协作事项，包含应当提供的评估所需资料；
- （六）评估过程中双方的权利和义务；
- （七）评估费用及收取方式；
- （八）评估报告交付时间、方式；
- （九）违约责任；
- （十）解决争议的方法；
- （十一）其他需要载明的事项。

第十四条（评估资料提供）

评估前，委托方应向评估机构提供评估所需的资料和信息，以及拟实施物业服务的项目、内容和标准。委托方应确保所提供资料和信息真实性和完整性。

第十五条（资料核实和现场查勘）

评估机构应委派与评估项目相适宜的评估人员，实施必要的现场查勘，对委托方提供的资料和信息进行核实，拍摄反映被评估对象的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

委托方应给予现场查勘人员必要的配合与协助。评估人员在现场查勘中，如发现与委托方提供的资料和信息存在差异的，应及时通知

委托方并获得签字确认，并以签字确认后的资料作为评估依据。

第十六条（评估结论用途）

物业服务价格评估结论只供评估委托合同约定之目的使用，不得用作其他用途。

第五章 评估报告和异议处理

第十七条（评估报告）

评估机构应当按照委托合同的约定，向评估委托人提交评估报告。

评估报告应当由负责物业服务价格评估项目的两名以上评估人员签字，并加盖评估机构公章。不得以印章代替签字。

评估委托人对评估报告有疑问的，出具评估报告的评估机构应当向其作出解释和说明。存在错误的，评估机构应当修正。

第十八条（报告备案与资料归档）

评估机构应当在正式评估报告出具 30 天内，将评估报告向市估价师协会报备。

评估机构应当将评估报告及相关资料立卷、归档保管。

第十九条（评审申请）

评估机构对评估报告作出解释和说明后，相关当事人对评估结果仍有异议的，可以自收到正式评估报告之日起 30 日内，由评估委托方向评估专家委员会申请评审。

对未经备案的评估机构和评估人员所出具的评估报告的评审申请，评估专家委员会不予受理。

申请评审应递交书面申请。书面申请格式由评估专家委员会另行制订。

第二十条（专家评审）

评估专家委员会应当选派专家组成评审组进行评审。评审组成员为3人及以上单数。

评估专家委员会应当自收到评审申请之日起10日内，对申请评审评估报告的评估程序、评估依据、评估方法和参数、评估结果等进行审核，出具书面评审意见。

经评估专家委员会评审，评估报告合法、规范、合理的，应当维持评估报告；评估报告存在不合法或者不规范或者不合理的，出具评估报告的评估机构应当改正，重新出具评估报告。

第二十一条（协助评审）

物业服务价格评估报告评审过程中，评估机构应当按照评估专家委员会要求，及时提交评估报告及相关材料，并就评审涉及的评估相关事宜进行说明。需要进行实地查勘和调查的，有关单位和个人应当配合和协助。

第二十二条（评估和评审收费）

物业服务价格评估费用由委托人承担，具体金额由委托人和评估机构协商确定。

评估报告评审费用由申请人承担。当评审结论为重新评估的，申请人可向原评估机构追偿评审费用。

第六章 自律管理

第二十三条（价格评估信息平台）

市估价师协会建设物业服务价格评估信息平台，负责评估项目信息发布、评估报告信息备案，提供信息查询和共享服务，建立评估机构和评估人员的信用档案。

第二十四条（评估机构禁止行为）

评估机构有下列行为之一的，由市估价师协会给予相应处理，记入信用档案；情节严重的，取消评估机构备案：

- （一）不按规定向协会上报备案材料、进行评估报告备案的；
- （二）利用开展业务之便，谋取不正当利益的；
- （三）以恶性压价、虚假宣传，或者贬低、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务的；
- （四）受理与自身有利害关系的业务的；
- （五）出具有重大差错的评估报告的；
- （六）出具的评估报告存在未经两名以上评估专业人员签字、未加盖评估机构公章、以印章代替签字等违反规定的；
- （七）对本机构的评估人员疏于管理，造成不良后果的；
- （八）评审结论为重新评估但不向申请人支付评审费用的；
- （九）违反法律、行政法规的其他行为。

第二十五条（评估人员禁止行为）

评估人员有下列行为的，由市估价师协会给予相应处理，记入信用档案；情节严重的，取消评估人员登记：

（一）私自接受委托从事业务、收取费用的；

（二）采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他评估机构或评估专业人员等不正当手段招揽业务的；

（三）索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益的；

（四）签署本人未承办业务的评估报告或有重大差错的评估报告的；

（五）违反法律法规的其他行为。

第七章 附则

第二十六条（施行时间）

本办法自印发之日起试行。

附件：

- 1、机构备案申请表
- 2、机构诚信经营承诺书
- 3、人员诚信执业承诺书

附件一

上海市住宅物业服务价格评估机构初始备案签报表

编号：沪房地物估【 】第 号

机构名称					
企业类型		成立时间			
法定代表人		注册资本			
办公地址					
专职住宅物业服务价格评估师人数		其他评估师（类型及人数）			
内部管理制度建设情况					
机构不良行为记录情况					
市房地产估价师协会意见	（盖章） 年 月 日				
专职住宅物业服务价格评估人员名单					
姓名	性别	身份证	证书编号	社保证明	备注

上海市住宅物业服务价格评估机构经营承诺书

我公司郑重承诺：

一、自觉遵守《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》、《上海市住宅物业服务价格评估管理办法》（试行）、《上海市住宅物业服务价格评估规范》等法律法规、技术规范、行规行约的规定。

二、依法独立、客观、公正开展业务，建立健全质量控制制度及其他内部管理制度，保证评估过程合法、规范、有序；评估报告客观、真实、合理；向协会提供的各类材料真实有效。对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督，并对其从业行为负责。自觉接受并积极配合行业管理部门和行业协会的监督检查。

三、自觉维护住宅物业服务价格评估市场秩序，遵循公平竞争规则，以良好的专业形象参与竞争，以优质的专业技能服务客户。

四、我公司在住宅物业服务价格评估经营中，特别承诺以下事项：

1、不利用开展业务之便，谋取不正当利益；

2、不允许其他机构以本机构名义开展业务，也不冒用其他机构名义开展业务；

3、不以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务；

4、不分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估；不受理与自身有利害关系业务；

5、不出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告；

6、不聘用或者指定不符合规定的人员从事评估业务；

7、不做其他违反法律法规的行为。

五、若违反以上承诺，我公司依法承担相应的民事、行政、刑事责任并自愿接受行业协会的自律处罚。

承诺机构（盖章）：
名）：

法定代表人（授权委托的负责人）（签

承诺日期： 年 月 日

本承诺书一式两份，协会、机构各执一份。

上海市住宅物业服务价格评估人员执业承诺书

我郑重承诺：

一、自觉遵守《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》、《上海市住宅物业服务价格评估管理办法》（试行）、《上海市住宅物业服务价格评估规范》等法律法规、技术规范、行规行约的规定。

二、严格恪守估价师职业操守，诚实守信，勤勉谨慎，依法独立、客观、公正从事业务，依规提供专业、优质和高效的服务，向协会提供的各类材料真实有效。

三、认真遵循评估准则，亲自进行实地勘察，履行调查职责，客观、真实、合理地出具评估报告。

四、本人在住宅物业服务价格评估中，特别承诺以下事项：

- 1、不私自接受委托从事业务、收取费用；
- 2、不同时在两个以上评估机构从事业务；
- 3、不采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务；
- 4、不允许他人以本人名义从事业务，也不冒用他人名义从事业务；
- 5、不签署本人未承办业务的评估报告；
- 6、不索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益；
- 7、不签署虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告。

五、若违反以上承诺，我将依法承担相应的民事、行政、刑事责任并自愿接受行业协会的自律处罚。

承诺人签字：

证书编号：

现执业机构：

承诺日期： 年 月 日

本承诺书一式三份，协会、机构和评估人员各执一份。