

# 上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2019〕15号

---

## 上海市房屋管理局 关于印发《上海市房地产估价报告网上备案 管理规定》的通知

各区住房保障房屋管理局，市房地产估价师协会，各房地产估价机构：

现将《上海市房地产估价报告网上备案管理规定》印发给你们，请认真贯彻执行。

2019年12月16日

# 上海市房地产估价报告网上备案管理规定

## 第一条 （目的和依据）

为加强本市房地产估价行业管理，强化房地产估价机构、注册房地产估价师以及其他评估专业人员的事中事后监管，规范房地产估价报告备案，维护相关当事人的合法权益，根据《中华人民共和国资产评估法》、《住房和城乡建设部关于贯彻资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》、《房地产估价机构管理办法》、《注册房地产估价师管理办法》和本市国有土地上房屋征收评估管理相关规定，结合房地产估价行业实际，制定本规定。

## 第二条 （适用范围）

取得本市备案证书的房地产估价机构（含房地产估价分支机构，下同）（以下称估价机构）及其注册房地产估价师（以下称估价师）出具的房地产估价（或者房地产评估）报告（以下称估价报告）的网上备案，适用本规定。

鼓励估价机构将房地产咨询服务类报告网上备案。

## 第三条 （备案系统）

估价报告备案应当在上海市房地产估价报告网上备案管理系统（以下称备案系统）进行。

估价机构、估价师应当凭密钥登录备案系统进行估价报告

备案。

#### **第四条 （备案原则）**

备案的估价报告由备案估价机构、备案估价师承担责任。

已备案估价报告的信息与提交的估价报告应当一致。

估价报告由两家或者两家以上估价机构共同完成的，应当协商确定其中 1 家为牵头估价机构，承担估价报告备案职责。

#### **第五条 （备案要求）**

估价机构应当先完成估价报告备案，取得备案号，再提交估价报告。

分户报告应当按户备案。

#### **第六条 （报告备案）**

估价师凭密钥登录备案系统，完成估价报告摘要信息录入。

估价机构应当指定若干专人负责估价报告备案的申请，专人凭密钥登录备案系统，提交估价报告备案申请，取得备案号。一次备案申请，备案系统自动生成一个备案号。

由备案系统打印估价报告摘要备案表，与估价报告一并装订后提交委托方。估价报告摘要备案表应当装订在估价报告首页或者致委托方函的前页。

#### **第七条 （修改和撤销备案）**

已备案估价报告，可以修改，不得擅自撤销。

修改已备案估价报告的，估价师应当从备案系统调取原备案的估价报告备案信息，填写修改原因，按照本规定第六条规定重新进行估价报告备案。重新备案的估价报告生成新备案号，原备案的估价报告备案信息在备案系统予以保留。

撤销已备案估价报告的，委托方与估价机构应当协商一致后，由估价机构提出撤销备案的申请，并从备案系统调取原备案的估价报告备案信息；未协商一致的，应当在上海市房地产估价师协会网站进行公告，公告时间不少于十日，公告期届满后，提出撤销备案申请。

撤销备案的估价报告，不计估价机构和估价师的业绩，原备案的估价报告备案信息在备案系统予以保留。

#### **第八条 （不予撤销备案的情形）**

有下列情形之一的，已备案估价报告不予撤销：

- （一）备案超过九十日的；
- （二）已经质量评审或者鉴定的；
- （三）不符合撤销备案要求的其他情形。

#### **第九条 （不予备案的情形）**

有下列情形之一的，备案系统不接受估价机构、估价师的估价报告备案：

- （一）估价机构备案证书有效期届满的；
- （二）估价机构不持续符合规定条件的；

（三）估价师注册证有效期届满的；

（四）估价师注册信息与备案估价报告的估价机构信息不一致的；

（五）法律法规规定的其他情形。

前款第二项估价机构不持续符合规定条件（包括但不限于）的情形是指：法定代表人或者执行合伙人的估价师注册证书有效期届满的、估价师数量不符合规定条件的，以及股东或者合伙人中估价师数量、注册后从事房地产估价工作三年以上占比、股份或者出资额的比例等不符合规定条件的。

#### **第十条 （未备案估价报告的处理）**

未备案的估价报告，使用人应当审慎使用。

未备案的估价报告，上海市房地产估价师协会（以下简称市房地产估价师协会）可以不受理鉴定申请。

未备案的估价报告，不计估价机构和估价师的业绩。

#### **第十一条 （评审与鉴定）**

估价机构备案等级申请、事中事后监管等事项的估价报告质量评审，逐步实现“双随机”，由备案系统随机抽取估价报告、随机配对评审专家。

市房地产估价师协会受理估价报告鉴定时，应当核实被鉴定的估价报告是否已备案，被鉴定估价报告的评审专家选取，可以参照估价报告质量评审的方式随机配对。

## **第十二条 （备案查询）**

相关当事人可以登录本市行业主管部门门户网站，通过备案号查询估价报告的备案、撤销等情况。

## **第十三条 （信用档案）**

本市逐步建立房地产估价行业的信用档案，并按照有关规定予以公开。估价师、其他评估专业人员的信用情况，同时记入聘用估价机构的信用档案。

估价报告备案中，有应当备案而未备案、无正当理由对备案估价报告修改等违法违规行为，或者被投诉举报处理、行政处罚的，作为不良行为，分别记录估价机构、估价师和其他评估专业人员的信用档案。

## **第十四条 （其他规定）**

估价机构申请备案等级、备案延续、备案变更、备案注销等事项时，应当同时在备案系统填报相应事项。

估价师的注册情况发生变化的，经有关部门批准后，估价机构应当在备案系统填报估价师注册信息。

咨询服务类报告备案的，可以计算估价机构、估价师的业绩。

非本市估价机构，在本市开展房地产估价活动出具的估价报告，应当在提交委托方前送市房地产估价师协会，由市房地产估价师协会指导完成估价报告备案。

**第十五条 （解释部门）**

本规定由上海市房屋管理局负责解释。

**第十六条 （施行和有效期）**

本规定自 2020 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 12 月 31 日。

