

# 郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房〔2018〕62号

## 关于印发郑州市房地产估价及经纪行业 信用管理办法的通知

各县（市、管委会）、上街区房地产管理部门，各房地产估价及经纪机构，各相关单位：

《郑州市房地产估价及经纪行业信用管理办法》和《郑州市房地产估价及经纪行业信用分级评价指标》已经房地产行业信用体系建设工作会议研究通过，现予印发，请遵照执行。

- 附件：1. 《郑州市房地产估价及经纪行业信用管理办法》  
2. 《郑州市房地产估价及经纪行业信用分级评价指标》





## 附件 1

# 郑州市房地产估价及经纪行业信用管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强社会监督，促进行业自律，建立健全守信激励、失信惩戒机制，增强我市房地产估价及经纪行业诚信经营意识，积极推进房地产市场信用体系建设，依据《房地产经纪管理办法》（住建部令 8 号）、31 部委关于印发《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》的通知、《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房〔2016〕168 号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称房地产估价及经纪行业信用管理，是指通过房地产估价及经纪行业信用管理系统，对房地产估价机构、房地产经纪机构及其主要经营管理人员和房地产估价专业人员、房地产经纪专业人员（以下简称执业人员），在从事房地产估价、房地产经纪等市场活动中的诚信度进行综合评定分级，并依据评定级别实施分级管理。

**第三条** 凡依法注册并在郑州市行政区域内从事房地产估价、经纪业务的机构，以及从事房地产估价、经纪业务的执业人员，均纳入我市房地产估价及经纪行业信用管理。

**第四条** 郑州市住房保障和房地产管理局（以下简称市住房

保障局)负责全市房地产估价及经纪行业信用监督管理工作。

局机关各处室,局属各单位应当根据各自职责,按照“密切协作、优势互补、信息共享”的原则,共同做好全市房地产估价及经纪行业信用监督管理工作。

各县(市)、区、管委会房地产行政主管部门依据本办法做好本辖区房地产估价及经纪行业信用监督管理工作。

**第五条** 市住房保障局委托市住宅与房地产行业协会(以下简称市房协)根据本办法,具体实施本市房地产估价及经纪行业信用信息的采集、记载、计分、评级和公示工作。

## **第二章 信用信息分类采集**

**第六条** 房地产估价及经纪行业信用是指房地产估价及经纪机构、主要经营管理人员和执业人员在经营活动和社会活动中形成的,能用以分析、判断其信用状况的信息。房地产估价及经纪行业信用信息由基本信息、良好信用信息、不良信用信息组成。

基本信息是指机构信息、主要经营管理人员和执业人员的身份信息,以及历史动态信息。

良好信用信息是指机构、主要经营管理人员和执业人员在从事房地产估价、经纪活动中遵纪守法、诚信经营、自觉维护市场秩序等,受到各级政府部门、房地产行业组织奖励、表彰及对社

会公益事业做出贡献等行为的信息。

不良信用信息是指机构、主要经营管理人员和执业人员在从事房地产估价、经纪活动中，违反相关法律、法规、规章、政策规定和行业自律公约行为的信息。

房地产估价及经纪机构基本信息自成立之日起填报；机构经营业绩通过郑州市房地产企业信息服务和监管平台存量房交易系统提取，系统不能提取的，由机构次年1月份填报，计分周期为1年；良好信用信息和不良信用信息自实施之日起计分。

**第七条** 房地产估价及经纪行业信用信息由各级政府部门、房地产行业组织和房地产估价及经纪机构提供。

信用信息主要包括以下内容：

1. 机构社会信用代码信息、工商登记信息等基本信息；
2. 各级政府部门及房地产行业组织授予的荣誉；
3. 行政处罚、行政强制及其他行政违法的信息；
4. 机构法定代表人、主要经营管理人员在履行职责过程中受到行政处理的信息；
5. 生效的法院判决、裁定、调解和执行信息；
6. 仲裁部门的裁决、调解信息；
7. 具有法律约束力的文件或经有关行政部门查证属实材料；
8. 其他的良好和不良信息。

第八条 房地产估价及经纪机构应当如实地向房地产行政主管部门提供机构基本信息、经营业务信息和其它信息，并对报送信息的真实性和准确性负责。

第九条 相关单位应将房地产估价及经纪机构、主要经营管理人员和执业人员的经营情况、良好信用和不良信用信息，及时通过信用公示系统或书面材料向房地产行政主管部门提供。

各部门（单位）要对本部门（单位）提供信息的真实性、准确性负责。

第十条 信用信息录入单位应在 5 个工作日内将各部门（单位）、房地产估价及经纪机构提供的信用信息进行核实录入。除涉及机构、主要经营管理人员和从业人员商业秘密、法律法规规定应当保密的信息外，信用信息应及时向社会公示。任何单位、个人不得违反规定权限及程序擅自修改、增删信用信息。

### 第三章 信用等级评定及公示

第十一条 房地产估价及经纪行业信用分级评定采取对其良好信用信息和不良信用信息量化打分的方法进行。每个机构基本起评分为 100 分，经营业绩和良好信用信息设定不同分值加分；不良信用信息设定不同分值减分。

第十二条 房地产估价及经纪机构信用分为五个等级：

AAA 级为信用优秀机构，综合评定得分在 150 分（含 150 分）以上；

AA 级为信用良好机构，综合评定得分在 105 分（含 105 分）以上，150 分以下；

A 级为信用一般机构，综合评定得分在 60 分（含 60 分）以上，105 分以下；

B 级为信用较差机构，综合评定得分在 0 分（含 0 分）以上，60 分以下；

C 级为失信机构，综合评定得分在 0 分以下。

分支机构信用加分和减分计入其主机构；加盟或商标使用机构的信用加分和减分同时计入其授权机构；主要经营管理人员和执业人员信用不设等级，信用加分或减分计入其执业机构，不良信息计入其个人信用档案。

**第十三条** 按照《中华人民共和国信息公开条例》和省、市信息公开有关规定，房地产估价及经纪行业信用信息在市住房保障局和市房协网站发布，供社会公众和机构查询。

**第十四条** 良好信用信息和不良信用信息的加减分有效期限正常为 3 年。但对社会影响大、影响周期长的不良信用信息计分期可根据情况延长至 5 年，计分期限起始时间自信息发布之日起计算；基本信息计分期限为永久；机构良好信用信息、不良信用信息在计分失效后作为信用档案永久记录，供社会公众查询，个

人不良信息保持期限为 5 年。

**第十五条** 机构或个人对其被公布的信用信息有异议的，可以向房地产行政主管部门提交书面异议申请，并提交相关证明材料。房地产行政主管部门应当接到异议申请起 3 个工作日内，将该申请及相关材料反馈至信用信息原提供单位，信息提供单位自收到申请之日起 10 个工作日内完成核查，并将结果反馈至房地产行政主管部门。房地产行政主管部门应在收到核查结果之日起 2 个工作日内将核查结果通知异议申请人，确认有误的，予以纠正并公告更正。

#### **第四章 信用分级评定的运用**

**第十六条** 房地产估价及经纪机构信用等级作为对其实施守信激励、失信惩戒措施的依据。

（一）对信用等级为 AAA 级的机构，实行信用激励：

1. 列为重点扶持机构，重点跟踪服务；
2. 全年处于 AAA 级，次年初由市房协颁发年度 AAA 级信用等级证书；
3. 对其行政许可或备案等行政管理事项设立绿色通道；
4. 优先推荐参与政府购买服务事项；
5. 优先推荐参加国家和省、市评比表彰；



6. 其他激励措施。

(二) 对信用等级为 AA 级的机构，实行信用激励：

1. 全年处于 AA 级，次年初由市房协颁发年度 AA 级信用等级证书；

2. 对其行政许可或备案等行政管理事项设立绿色通道；

3. 可推荐参与政府购买服务事项；

4. 可推荐参加省、市评比表彰；

5. 其他激励措施。

(三) 对信用等级为 A 级、且全年处于 A 级，次年市房协颁发年度 A 级信用等级证书；但对信用分值低于 100 分的，可视情况进行约谈。

(四) 对信用等级为 B 级的机构，实行信用限制：

1. 列入重点监控机构名单；

2. 对其发出信用警告；

3. 在行政许可或备案等行政管理事项中严格审查；

4. 限制参加评先评优和表彰奖励；

5. 对法定代表人、主要经营管理人员加强法律、法规和政策培训；

6. 其他限制措施。

(五) 对信用等级为 C 级的机构，实行信用惩戒：

1. 列入失信“黑名单”；

2. 限制其业务办理；

3. 对机构法定代表人、主要负责人和对失信行为负有直接责任的相关人员等实施市场和行业禁入措施；

4. 其他惩戒措施。

**第十七条** 企业在申请行政备案、证书变更延续、市场准入等事项和评比表彰中，将企业信用等级作为重要参考依据。

**第十八条** 建立机构主要经营管理人员不良信用记录档案库，将C级机构的主要经营管理人员和直接责任人的有关情况记入不良信用档案库。如房地产估价及经纪机构由上述人员担任法定代表人、主要管理人员，则该机构信用等级向下调整一级。

## 第五章 附 则

**第十九条** 信用信息提供部门、管理部门及其工作人员应当认真履行职责，保证全市房地产估价及经纪行业信用管理的公平、公正与公开。对徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的，对直接责任人员和直接负责的主管人员依法追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十条** 本办法自2018年7月1日起实施。2014年6月25日出台的《郑州市房地产中介服务行业信用分级评价管理办法（试行）》同时废止。

附件 2

# 郑州市房地产估价及经纪行业 信用分级评价指标

郑州市住房保障和房地产管理局  
制定  
郑州市住宅与房地产业协会

# 说 明

一、郑州市房地产估价及经纪行业信用分级评价指标由基本分值和良好信用加分指标、房地产经纪机构不良信用评价指标、房地产经纪专业人员不良信用评价指标、房地产估价机构不良信用评价指标、房地产估价专业人员不良信用评价指标等一个加分部分和四个减分部分组成，每一部分评价指标分为 A、B、C、D、E 相应等级。

二、基本分值和良好信用加分指标，包括：基本分加分指标、表彰奖励加分指标、参与社会公益活动加分指标、经营年限及业绩等加分指标。

三、不良信用减分指标，根据违规、违法程度和行为人的主观意愿等因素，划分为 A、B、C、D、E 五个等级，并按照以下分值予以减分：

1. 符合 A 类情形之一的，每项扣 2 分，累计计分；
2. 符合 B 类情形之一的，每项扣 4 分，累计计分；
3. 符合 C 类情形之一的，每项扣 6 分，累计计分；
4. 符合 D 类情形之一的，每项扣 8 分，累计计分；
5. 符合 E 类情形之一的，列入失信名单。

四、对于在一个统计周期内（注：一个统计周期为 1 年），累计被减分数达到 40 分以上的机构或个人，列为警示对象，同时向相关部门反馈。

五、加强房地产经纪机构备案的信用管理。将备案情况作为信用考核项，按月考核扣分。对于未通过全市房地产经纪监管平台进行电子信息注册开展房地产经纪业务的机构，经公示后仍拒不备案的，其信用等级直接计为信用较差机构等级。没有取得工商营业执照开展房地产经纪业务的机构，其信用等级直接计为失信机构等级。

六、对于指标中未列入的信用事件，有相近条款的，按相近条款予以

计分；无相近条款的，按照以下原则处理：规定不应实施的行为，按照 C 类情形处理；法规禁止实施的行为，按照 D 类情形处理；其他违规行为可按照被县处级（含以下）行政处理计 4 分、市厅级行政处理 6 分、省部级行政处理计 8 分、省部级以上部门处理计 10 分予以减分。

## **第一部分 基本分值和良好信用评价指标（共 12 项）**

### **A（共 03 项）**

1. 基本分值 100 分（条件：房地产经纪机构通过全市房地产经纪监管平台进行电子信息注册，房地产估价机构取得备案证书）；

2. 房地产经纪机构通过全市房地产经纪监管平台进行电子信息注册、房地产估价机构备案证书自取得备案证书起，每经营一年加 1 分，累计计分；

3. 机构经营业绩加分：存量房代理机构按照规范发布有效房源套数、网签面积加分；营销策划机构按照代理商品房销售面积加分；房地产估价机构按照估价总价值加分（相关加分细则另行制定）。

### **B（共 04 项）**

1. 机构或主要负责人获得县处级行政（含以下）或市（县）级房地产行业组织表彰的，每次加 4 分；

2. 机构或主要负责人获得市厅级行政或省级房地产行业组织表彰的，每次加 6 分；

3. 机构或主要负责人获得省部级行政或国家级房地产行业组织表彰的，每次加 8 分；

4. 机构或主要负责人获得省部级以上部门表彰的，每次加 10 分。

同一事项获得不同单位表彰的，按最高值计分，不累计计分。

### C (共 05 项)

1. 机构积极响应培育租赁市场政策,设立子公司开展租赁业务的,每设立 1 家加 2 分;
2. 能够积极支持本机构从业人员参加职业资格考试、接受继续教育 and 培训,不断提升职业能力和服务水平。督促从业人员遵守职业道德准则,保护消费者权益的,加 3 分;
3. 加入行业协会,遵守行规行约、职业道德准则、争议处理规则,积极参与行业诚信服务承诺活动,积极支持协会在行业自律、监督、协调、服务等方面的工作,加 5 分;
4. 机构业绩增加显著,进入或保持规模以上服务业(以统计局标准为准),加 10 分;
5. 机构向主管部门提交促进和规范行业发展的意见、建议或课题报告并被采纳的,每件(次)加 5-10 分。

## 第二部分 房地产经纪机构不良信用评价指标 (共 65 项)

### A (共 12 项)

1. 未在经营场所醒目位置公示按规定应当公示事项的;
2. 未如实上报或无故不按时上报报表等材料的;
3. 未按规定向主管部门或行业组织办理备案信息、信用公示信息等有关事项变更手续的;
4. 扣押房地产经纪专业人员资格证、登记证的;
5. 未按规定安排执业人员参加相关政策、专业知识和技能培训的;
6. 签订房地产经纪合同时,未采取合理方式提示委托人注意免除或者限制其责任条款的;

7. 发布不符合上市交易的房源信息的；
8. 未经当事人同意，无正当理由随意变更经纪业务执行人的；
9. 未建立业务记录制度，未如实记录业务台账的；
10. 未提示交易当事人使用主管部门推荐的统一合同示范文本的；
11. 设立分支机构未按规定及时进行电子信息注册的；
12. 进行电子信息注册后一个月内未到市房协建立信用档案的。

#### B（共 14 项）

1. 未使用或未正确使用主管部门推荐的统一房地产经纪合同示范文本的；
2. 提供代办贷款、代办过户、代办登记等其他服务，未向委托人说明服务内容和收费标准，并另行签订合同的；
3. 发布误导性商品房销售广告或房屋信息的；
4. 发布商品房销售广告，未载明本机构名称的；
5. 房地产经纪合同约定对委托人显失公平的；
6. 未经委托人同意，擅自将经纪业务转委托的；
7. 参与或协助房地产开发企业违规炒房、囤积房源等行为的；
8. 无故扣押委托人的不动产权证（房产证）或相关材料的；
9. 机构对外发布房源信息前，未对委托人身份及房屋产权信息进行查验，并编制住房状况说明书的；
10. 机构通过不同渠道发布的同一房源信息不一致的；
11. 住房状况说明书和房地产经纪服务合同未由房地产经纪专业人员签署的；
12. 机构在接受业务委托时，未与委托人签订书面房地产估价及经纪合同并归档备查的；

13. 对行业组织的信用信息采集和公示等工作不予配合的；

14. 未在规定时间内向房地产主管部门申报备案的。

### C（共 15 项）

1. 聘用已在其他机构登记的房地产经纪专业人员在本机构执业的；

2. 违背委托人意愿，强制提供代办抵押、过户、融资等关联服务、捆绑收费的；

3. 未经当事人同意，以当事人名义签订虚假交易合同的；

4. 发生消费者投诉，机构未对投诉事件进行妥善处理或不积极配合处理的；

5. 未按合同约定向委托人多收费、乱收费的；

6. 违反规定代收代付交易款项，情节较轻的；

7. 为未经房地产主管部门备案的房地产经纪机构从事经纪业务提供便利的；

8. 为非本机构人员以本机构名义从事房地产经纪业务提供便利的；

9. 纵容本机构人员违反有关规定开展经纪业务的；

10. 知道或者应当知道转让人的资格、产权的合法性和真实性等存在瑕疵，仍然接受委托代理的；

11. 发布虚假房源信息，导致当事人误解的；

12. 发布未经产权人书面委托的房源信息；

13. 对已出售或出租的房屋，促成交易的中介机构未在房屋买卖或租赁合同签订之日起 2 个工作日内，将房源信息从门店、网站等发布渠道上撤除的；

14. 改变房屋内部结构分割出租；

15. 对委托人已取消委托的房屋，中介机构未在 2 个工作日内将房源



信息从各类渠道上撤除。

#### D（共 16 项）

1. 以欺骗、贿赂等不正当手段承揽经纪业务，诱骗消费者交易的；
2. 采取非法手段恶性竞争，严重损害行业声誉、利益的；
3. 违反规定代收代付交易款项，情节较为严重的；
4. 与当事人串通，或诱导、唆使、协助交易当事人签订“阴阳合同”，隐瞒真实交易价格，逃税避税的；
5. 泄露或者不当使用客户信息，谋取不正当利益的；
6. 指使或者暗示本机构人员开展违规经纪业务的；
7. 未经当事人同意，擅自将当事人房屋进行网签或当事人合同解除后仍不撤销网签的；
8. 发生消费者投诉，机构拒不配合处理的；
9. 虚构事实或隐瞒真相，对当事人进行误导或欺诈，给当事人造成重大经济损失的；
10. 诱导当事人提供虚假资料的；
11. 与一方当事人串通，严重损害另一方当事人合法权益的；
12. 为未取得预售许可证的商品房项目销售提供经纪服务的；
13. 对主管部门和行业组织实施的行业检查工作不予配合的；
14. 隐瞒抵押等影响房屋交易的信息的；
15. 承购、承租自己提供经纪服务的房屋的；
16. 公示未备案后仍不整改的。

#### E（共 8 项）

1. 拒不执行主管部门作出的已经生效处罚的；
2. 伪造相关材料进行电子信息备案的；

3. 对交易当事人隐瞒真实的住房交易信息，低价收进高价卖（租）出住房赚取差价的；
4. 协助委托人伪造相关证明材料，破坏市场秩序的；
5. 未取得工商营业执照开展房地产经纪业务的；
6. 未进行电子信息注册开展房地产经纪业务，且发生纠纷投诉拒不配合处理的；
7. 以暴力、胁迫等非法手段承揽经纪业务或者强制交易的，
8. 代理法律、法规禁止上市交易房屋的。

### **第三部分 房地产经纪专业人员不良信用评价指标（共 44 项）**

#### **A（共 9 项）**

1. 未按规定向主管部门或行业组织办理登记或变更登记手续的；
2. 中介从业人员服务时没有佩戴标明姓名、机构名称、国家职业资格等信息的工作牌；
3. 未按规定参加行业专业知识和技能培训的；
4. 执行经纪业务时，未持证上岗的；
5. 在经纪活动中，未对委托人身份及委托事项进行查验的；
6. 签订房地产经纪合同时，未采取合理方式提醒委托人注意事项的；
7. 未实名发布房源信息的；
8. 执行经纪业务时，未如实向委托人说明服务内容、收费标准及标的物状况，情节较轻的；
9. 未提示交易当事人使用主管部门推荐的统一合同示范文本的。

#### **B（共 8 项）**

1. 以个人名义承揽房地产经纪业务的；

2. 为承揽业务，作虚假宣传和虚假承诺欺骗消费者的；
3. 为促成交易目的，人为制造热销假象的；
4. 在经纪合同中签订不公平或模糊条款，逃避应当承担责任，侵害委托人权益的；
5. 未在其提供经纪服务的有关交易合同中签名，或以房地产经纪人的名义在非自己执行的房地产经纪业务合同或交易合同上签字的；
6. 参与或协助房地产开发经营单位违规炒房、囤积房源的；
7. 未经委托人同意，擅自超越委托权限从事经纪业务活动，尚未给委托人造成损失的；
8. 对行业组织的信用信息采集和公示等工作不予配合的。

#### C (共 9 项)

1. 为未经主管部门备案的房地产经纪机构提供网签服务的；
2. 以他人名义或者允许他人以自己名义从事房地产经纪业务的；
3. 同时在两个或两个以上房地产经纪机构中从事房地产经纪业务的；
4. 在经纪活动中，隐瞒与交易有关的重要事项，或者提供虚假信息，给当事人造成损失的；
5. 未经委托人同意，擅自超越委托权限从事业务活动，给委托人造成经济损失的；
6. 与一方当事人串通，损害另一方或其他相关当事人权益的；
7. 变更执业机构后，未在规定时间内报送变更登记材料的；
8. 违反当事人意愿，要求当事人接受其指定的担保、估价、保险、金融等关联服务的；
9. 违规泄露委托人或其他相关当事人信息的。

#### D (共 12 项)

1. 挪用、占用或者无故拖延支付客户房屋交易资金的；
2. 采取不正当手段承揽业务，损害行业或同行声誉、利益的；
3. 为不符合上市交易条件房屋提供经纪服务的；
4. 违反规定，擅自代收代付交易款项的；
5. 不通过所在机构，私自提供经纪服务并收取服务报酬的；
6. 利用从事房地产经纪业务的便利，收受服务报酬以外的其他不正当利益的；
7. 散布涨价信息，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格的；
8. 与当事人串通，或诱导、唆使、协助交易当事人签订“阴阳合同”，隐瞒真实交易价格，逃税避税的；
9. 购买、承租本机构提供经纪服务的住房的；
10. 未经当事人同意，以当事人名义签订虚假交易合同的；
11. 虚构事实或隐瞒真相，进行误导或欺诈，给当事人造成重大损失的；
12. 对主管部门和行业组织实施的行业检查工作不予配合的。

#### **E（共6项）**

1. 拒不执行主管部门作出的已经生效的处罚决定的；
2. 骗取、出租、出借、伪造房地产经纪专业人员资格证书、登记证的；
3. 协助或从事一房多卖（租）等非法经纪活动的；
4. 参与或协助当事人伪造、涂改、变造不动产权证（房产证）或其他文件的；
5. 协助委托人伪造相关证明材料，破坏市场秩序的；
6. 以低价买进、高价卖出，或利用客户信息不对称赚取差价的。

#### 第四部分 房地产估价机构不良信用评价指标（共 35 项）

##### A(共 7 项)

1. 不如实上报或无故不按时上报报表等材料的；
2. 不按规定及时办理备案证书有关事项变更手续的；
3. 机构经营证照、服务事项、服务内容及标准、收费标准等未在经营场所醒目位置公示的；
4. 信用公示信息发生变化不按规定及时变更的；
5. 承揽业务时，未与委托人签订估价委托合同的；
6. 签订委托估价合同时，未采取合理方式提示委托人注意免除或者限制其责任条款的；
7. 不按规定安排执业人员参加继续教育或相关政策、行业专业技能培训的。

##### B(共 8 项)

1. 提供关联服务，未向委托人说明服务内容和收费标准的；
2. 签订委托估价合同时对委托人显失公平的；
3. 未经委托人书面同意，擅自将估价业务转委托的；
4. 机构人员在执业过程中违反行规、行约，给行业造成不良影响的；
5. 不如实将本机构出具的估价报告全部通过郑州市房地产估价报告在线备案系统上传备案的；
6. 扣押房地产估价师的资格证、注册证的；
7. 聘用在其他机构注册的房地产估价师在本机构执业的；
8. 对行业组织的信用信息采集和公示等工作不予配合的。

##### C(共 7 项)

1. 超出备案证书有效期仍从事房地产估价业务的；
2. 指派未取得或被吊销注册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；
3. 采用低收费等不正当手段承揽业务的；
4. 违反委托人意愿，强制其接受关联服务的；
5. 发生消费者投诉，机构拒不配合处理的；
6. 因估价报告失实，给委托人造成损失，但情节较轻的；
7. 未按合同约定向委托人多收费、乱收费的。

#### D(共7项)

1. 以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他估价机构等不正当手段招揽业务；
2. 对本机构执业人员违规从事房地产估价活动未予制止的；
3. 与委托人串通或者为其他目的，出具虚假不实估价报告的；
4. 未经备案，擅自设立分支机构、营业网点、办事处开展估价业务的；
5. 与一方当事人串通，损害另一方当事人合法权益的；
6. 采取不正当手段恶性竞争，损害行业声誉或其他机构利益的；
7. 对相关当事人进行误导或欺诈，给当事人造成重大损失的。

#### E(共6项)

1. 拒不执行相关主管部门或行业组织作出的已经生效的处罚的；
2. 提供虚假材料，骗取机构备案证书的；
3. 超越备案等级开展房地产估价业务的；
4. 以暴力、胁迫、欺骗等非法手段承揽业务并给行业造成严重不良影响的；
5. 冒用其他机构名义开展业务；

6. 出租、出借、转让、涂改、伪造备案证书的。

## 第五部分 房地产估价专业人员不良信用评价指标（共 28 项）

### A(共 5 项)

1. 未按规定向主管部门或行业组织办理相关事项变更手续的；
2. 年度内未出具估价报告的；
3. 不按规定参加行业专业知识或技能培训的；
4. 开展业务时，未持证上岗的；
5. 签订委托合同时，未提示委托人注意免除或者限制其责任条款的。

### B(共 5 项)

1. 私自接受委托从事业务、收取费用；
2. 为承揽业务，作虚假宣传、虚假承诺的；
3. 开展业务时，不如实向委托人说明服务内容、收费标准的；
4. 出具不实估价报告，尚未给委托人造成损失的；
5. 对行业组织的信用信息采集和公示等工作，不予配合的。

### C(共 5 项)

1. 同时在两个或两个以上房地产估价机构执业的；
2. 与估价业务的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；
3. 不通过所在机构，私自收取服务报酬，情节较轻的；
4. 允许他人以本人的名义从事业务、签署估价报告或签署本人未承办业务的估价报告的；
5. 因执行房地产估价业务时的违规行为，给当事人造成较大损失的。

### D(共 8 项)

1. 私自收取服务报酬，情节较为严重的；
2. 因估价过程中故意或重大过失，导致估价报告失实，给委托人造成损失，情节较为严重的；
3. 采取不正当手段恶性竞争，严重损害行业或同行声誉、利益的；
4. 虚构事实或隐瞒真相，对相关当事人进行误导或欺诈，给当事人造成重大损失的；
5. 与一方当事人串通或者为其他目的，出具虚假估价报告，谋取不当利益的；
6. 索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不当利益的；
7. 签署虚假估价报告或者有重大遗漏的估价报告；
8. 泄露当事人商业秘密的。

#### **E(共 5 项)**

1. 因执行房地产估价业务的行为犯罪，被依法追究刑事责任的；
2. 拒不执行主管部门作出的已经生效的处罚的；
3. 以暴力、胁迫、欺诈等非法手段承揽业务的；
4. 骗取、出租、出借、伪造估价师资格证书、注册证书的；
5. 未取得或被吊销房地产估价师注册证书仍以估价师名义从事估价业务的。