

## 北京市房地产估价报告评审标准

**第一条** 为提高房地产估价报告（以下简称估价报告）质量，促进北京市评估行业整体业务水平的提升，保证估价报告评审客观公平，根据《资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等法律法规及标准，结合北京市房地产估价具体情况，制定本标准。

**第二条** 凡经北京市住房和城乡建设委员会（以下简称“市住房和城乡建设委”）备案的房地产估价机构出具的估价报告的评审，皆适用本标准。

### **第三条** 估价报告的抽查与评审

1. 抽查报告按年度进行，具体由市住房和城乡建设委与北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会（以下简称“协会”）共同决定；

2. 估价机构同时提供纸质版与 PDF 电子版，提供报告与给委托人的一致；

3. 报告评审专家 2 人及以上，分为初审与复审；必要时设立专家组；

4. 评审专家独立、客观、公正、依法按标准评审；

5. 评审过程保密，不接受新闻媒体与关联当事人访问；

6. 评审专家对评审过程的客观性、合法性负责；

7. 评审结果以书面、电讯或公告等方式通知被抽查机构；

8. 评审结果的使用，由市住房和城乡建设委与协会决定。

#### **第四条 估价报告评审内容**

1. 估价报告的评审内容区分为合规性评审与合理性评审两个方面。

2. 合规性评审指报告要件考察与合法、合规情况的考察。包括报告的外观、规格、装订质量、报告规定部分的完整度、附件的规范与齐全情况，以及估价服务的合法性情况。

3. 合理性评审为报告技术、术语、测算方面的考察。包括报告正文的术语、用词的规范性，政策法规的引用，估价对象的准确性，估价技术路线与估价方法的选择采用，估价方法运用与测算，参数选择与因素设定，估价结果的准确合理性等。

#### **第五条 估价报告评审**

估价报告的合规性评审，用合规与不合规表示，不合规就是不合格。

估价报告合理性评审，指按照《房地产估价规范》规定进行报告内容审核分析与评价打分。

估价报告的合理性评审总得分，为各个一般项目的评审得分之和，满分为 100 分。

当估价报告有创新特色时，在合法合规前提下，有创新特色部分可以加分，具体需要经过专门专家会议认可才能成立。

有创新特色项目的估价报告的合理性评审总得分，按照下列公式换算得出：

估价报告合理性评审总得分 = (一般项目评审总得分 + 创新项目评审总得分) / (100 + 创新项目评审总得分) × 100

**第六条** 被评审的估价报告项目采用问题列举对应减分方式评审，即从该问题所在评审子项的标准分中减去该问题对应的扣分值。每个评审子项的评审得分，为该评审子项的标准分减去其扣分值之和。该评审子项最高为满分，最低为零分。

**第七条** 估价测算过程的评审按照下列方式确定：

1. 根据估价对象和当地房地产市场状况，按法规可以只用一种估价方法估价的，该估价方法测算过程的评审得分即为估价测算过程的评审得分。

2. 根据估价对象和当地房地产市场状况，应当选用两种以上估价方法估价的，先分别评定各种估价方法测算过程的得分，然后以其简单算术平均数作为估价测算过程的评审得分。

其中，理论上适用的估价方法应该选用而未选用且未充分说明理由的，该估价方法测算过程的评审得分为零分。

**第八条** 鼓励注册房地产估价师在合法合规的前提下，出具有创新、有特色的估价报告，并根据创新或者特色程度给予 1-30 分的加分。创新或者特色很突出的，加 20~30 分；

较突出的，加 10~20 分；有一定创新或者特色的，加 1~10 分。

给予估价报告创新或者特色加分的，应当由评审专家采用书面形式指出估价报告中的创新或者特色之处。创新特色报告需要经过专家委员会专门讨论认定。

**第九条** 对于合规性评审过程中发现有不合格内容的估价报告，可以酌情进行合理性评审。评审时尽量指出估价报告存在的问题，以便房地产估价机构和注册房地产估价师了解估价报告存在的问题，总结经验教训，提高此后估价报告质量。

在进行合理性评审中，不合格分项内容所在的评审子项的评审得分为零分。有不合格内容的估价报告为不合格等级，其他子项目得分不参加评审结果分等。

**第十条** 估价报告重要组成内容缺失的不合规

（一）估价报告组成包含下列内容，缺少下列之一的，估价报告为不合规：

1. 封面；
2. 致委托估价人函；
3. 目录；
4. 估价师声明；
5. 估价假设和限制条件；
6. 估价结果报告；

7. 估价技术报告；

8. 附件；

注：估价技术报告单列的除外。

（二）估价结果报告分项有下列内容，缺少下列之一的，估价报告为不合规：

1. 估价委托人；

2. 房地产估价机构；

3. 估价目的；

4. 估价对象；

5. 价值时点；

6. 价值类型；

7. 估价原则；

8. 估价依据；

9. 估价方法；

10. 估价结果；

11 注册房地产估价师或估价人员；

12. 实地查勘期；

13. 估价作业期。

（三）估价技术报告分项有下列内容，缺少下列之一的，估价报告为不合规：

1. 估价对象描述与分析；

2. 市场背景描述与分析；

3. 估价对象最高最佳利用分析；
4. 估价方法适用性分析；
5. 估价测算过程；
6. 估价结果确定。

注：特定估价目的的估价报告缺少应当具有的独特组成要素或者缺少应当予以描述、分析的独特内容的，估价报告为不合规。

### **第十一条** 估价报告有重大问题的不合规

估价报告有下列情形之一的，估价报告为不合规：

1. 致估价委托人函上无房地产估价机构盖章；
2. 法定估价报告无两名以上房地产估价师签字；
3. 估价报告出具日期（以及致估价委托人函上的落款日期）不在房地产估价机构的资质有效期内；主管部门认可延期的除外；
4. 随意编造对估价结果有直接影响的估价假设；
5. 估价目的未对应其经济行为，表述错误；
6. 估价对象界定错误，界定不清，或者虚构估价对象；
7. 价值时点错误，与估价目的不适应或者与有关规定不同且未充分说明理由；
8. 价值类型选择或者价值内涵、定义表述有严重错误；
9. 估价依据严重错误，或者滥列、乱列估价依据情况严重；

10. 估价方法选用错误，或者估价技术路线（估价思路）严重错误；

11. 估价方法运用严重错误，包括计算公式选用、测算过程、计算结果严重错误；

12. 虚构、编造估价基本数据、重要参数或者可比实例；

13. 估价报告中的重要内容前后矛盾或者不一致，包括致估价委托人函、估价结果报告、估价技术报告中的估价结果不一致，估价结果报告、估价技术报告中估价方法选用不一致。

## **第十二条 其他不合规情形**

估价报告例行评审可以不审查是否存在下列情形，但在评审中发现存在下列情形之一的，估价报告认定为不合规：

1. 房地产估价机构或者注册房地产估价师与估价委托人或者相关当事人有利害关系，或者与估价对象有利益关系；

2. 被评审的估价报告与出具给委托人的估价报告内容不一致；

## **第十三条 估价报告评审结论由合规性评审意见与合理性评审得分组成。**

评审结论应当综合合规性评审与合理性评审，说明估价报告是否合格，并指出估价报告存在的主要问题。估价报告的合理性评审总得分不足 60 分的，为评审不合格。

评审合格报告中，90 分（含）以上为一等报告；80-89

分为二等报告；70-79分为三等报告；60-69分为四等报告；60分以下及不合规报告为五等报告。

**第十四条** 当估价项目区分有整体报告、分户报告时，评审分户报告时应该连同报审整体报告；无整体报告的，扣减合理性评分20分。

单独技术指引的估价报告，应该按照《房地产估价规范》要求编写，可以结合技术指引针对性评审。

对非鉴证估价报告进行评审，参照本标准执行。

**第十五条** 本标准由北京房地产估价师和土地估价师与土地登记代理人协会负责解释。

**第十六条** 本标准自发布之日起施行。2008年发布的《估价报告质量评定管理办法》(北估秘[2008]017号)作废。

**附件：** 房地产估价报告评审标准（略）