青岛市国有土地上房屋征收评估机构

信用评价管理办法

第一条 为加强本市行政区域内从事国有土地上房屋征收评估业务活动的房地产价格评估机构(以下简称“征收评估机构”)信用体系建设,规范从业行为,引导诚信经营,提高社会信誉度和执业水平, 营造公平竞争、诚信守法的市场环境，根据《房地产估价机构管理办法》等相关法律、法规和政策规定，结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于我市征收评估机构的信用评价管理。

第三条 市住房城乡建设局（以下称“市房屋征收部门”）负责征收评估机构的信用评价，具体工作委托市房地产事业发展中心承担。

各区（市）房屋征收部门、行业协会等相关部门和机构共同协助做好征收评估机构信用评价相关工作。

第四条 征收评估机构信用评价遵循客观、公正、公平、公开的原则，实行定期评价和动态评价相结合的管理模式。

第五条 市房屋征收部门定期组织对征收评估机构进行信用评价,根据信用评价结果确定信用评价等级，并在市房屋征收部门官方网站进行公布，为房屋征收当事人推荐和选定征收评估机构提供参考。

第六条 市房屋征收部门负责制定征收评估机构信用评价评分标准，对征收评估机构执业活动进行跟踪核实并随时记录情况。原则上每年度更新一次信用评价等级。

征收评估机构信用评价等级发生重大变化的，市房屋征收部门应及时更新。

第七条 信用评价管理的内容主要包括对征收评估机构执业行为和执业能力等信用评价信息进行采集、记录、公布、使用等相关内容。

第八条 本办法所称执业行为,包括良好行为、不良行为和严重不良行为。良好行为是指征收评估机构在国有土地上房屋征收评估从业活动中严格遵守有关法律、法规、规章、规范、标准及相关政策等规定,行为规范,诚信经营,自觉维护市场秩序,积极履行社会责任,并获得相应的表扬、表彰或奖励，主要包括：

（一）获区（市）及以上政府或住房城乡建设行政主管部门与房屋征收评估工作相关表扬或表彰的；

（二）获得市级及以上房屋征收或评估行业协会相关表彰或奖励的；

（三）取得房屋征收评估方面成果创新，市级及以上住房城乡建设行政主管部门予以推广、使用的；

（四）参与制定行业规范、标准和法规政策等工作，为行业发展做出贡献的；

（五）积极参与社会公益事业活动，受到区（市）及以上政府通报表扬或表彰的。

不良行为,是指在国有土地上房屋征收评估活动中，有不符合或者违反国家和行业有关法律和行政法规要求，造成征收当事人合法权益受到损害和其他较轻失信行为, 主要包括：

（一）未按照评估委托合同约定的期限向房屋征收部门、被征收人、公有房屋承租人提交评估结果的；

（二）评估机构资质续期、注册估价师等事项发生变更，未及时向市房屋征收部门申报变更的；

（三）房屋征收评估档案管理不规范，档案管理机制不健全的；

（四）房屋征收评估档案资料不全、丢失或者保存年限不到而销毁的。

严重不良行为，是指在国有土地上房屋征收评估活动中，严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序的行为，主要包括：

（一）与当事人一方串通，损害对方合法权益的；

（二）以不正当手段获取房屋征收评估业务的；

（三）允许他人借用自己名义从事房屋征收评估活动或者转让、变相转让受托的房屋征收评估业务的；

（四）评价周期内受到降低资质等级、责令停产停业等行政处罚的。

第九条 本办法所称执业能力,是指征收评估机构具备的资质等级、机构规模、注册估价师数量、从业年限、在本市征收评估工作等方面的综合评价。

第十条 信用评价实行量化计分方式。信用评价基础分为100分，在此基础上根据执业行为信息和执业能力信息进行分数加减。

信用评价实行动态计分、年度评价制度。市房屋征收部门负责采集、记录评估机构执业行为信息和执业能力信息,征收评估机构年度基础分为100分，根据信用评价评分标准（见附件）进行加减分后,划定信用评价等级，每年第一季度统一公布上一年度信用评价等级评定结果。征收评估机构发生严重不良行为的，市房屋征收部门应及时更新信用评价等级评定结果。信用评价等级分为AAA、AA、A、B、C、D六个等级。信用评价等级划分标准为：

AAA级：得分在A级数量中排名位于前20%（含）的；

AA级：得分在A级数量中排名位于前20%—50%（含）的；

A级：得分在100分（含）以上的；

B级：得分在80分（含）—99分的；

C级：得分在60分（含）—79分的；

D级：得分在60分以下或认定有“严重不良行为”的。

第十一条 信用评价信息依据下列文书确定：

（一）有关部门表彰决定文件；

（二）已生效的行政处罚决定书；

（三）行业主管部门或委托机构的处理决定书；

（四）其他具有法律约束力的文件或经有关部门、机构查证属实的依据。

第十二条 市房屋征收部门可依据国家、省、市新颁布的有关法律、法规、规章和规范性文件等要求，定期对信用评价标准进行评估，并根据评估结果及时进行调整。

第十三条 房屋征收评估的良好行为信息，自发生或文件发布起应在当年度评价有效期内完成申报，逾期不予认定。

第十四条 信用评价等级为A级及以上的征收评估机构，市、区（市）相关部门可优先推荐参与房屋征收评估相关工作。

第十五条 市房屋征收部门对信用评价等级为C级、D级的征收评估机构实施加大监管力度、增加检查频率等管理措施，对违法违规情形责令其限期整改。

第十六条 市房屋征收部门可将考核年度内发生的严重不良行为信息进行公示，调整信用评价等级，并通报有关部门。

第十七条 征收评估机构对认定的信用评价信息及其变更等存在异议的，可以向市房屋征收部门提出申诉，并提交相关证明材料。市房屋征收部门应在收到异议申请之日起3个工作日内进行核查，因自身原因造成错误的应当立即更正，并将更正结果在2个工作日内告知申请人。

第十八条 市、区（市）房屋征收部门工作人员在信用评价管理工作中应当依法履职。对于不按规范审核良好行为信息和记录不良行为信息、严重不良行为信息，报送虚假信用信息、故意瞒报信用信息、篡改信用评价等级评定结果的，依法追究相关责任人责任。

第十九条 信用评价管理工作接受社会监督。任何单位和个人均可对信用评价管理工作中违反法律、法规及本办法的行为，向有关部门举报。

第二十条 本办法自2023年1月8日起实施，有效期至2028年1月7日。

附件：青岛市国有土地上房屋征收评估机构信用评价评分标准

附件

青岛市国有土地上房屋征收评估机构信用评价评分标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 分类 | 评分事项 | 评分标准 | 备注 |
| （一）行业自律 | 1 | 与当事人一方串通，损害对方合法权益的 | 直接定为D级 | 严重不良行为 |
| 2 | 以不正当手段获取房屋征收评估业务的 | 直接定为D级 | 严重不良行为 |
| 3 | 允许他人借用自己名义从事房屋征收评估活动或者转让、变相转让受托的房屋征收评估业务的 | 直接定为D级 | 严重不良行为 |
| 4 | 实施房屋征收时，被征收人或房屋征收部门已按照规定选定的，评估机构无正当理由拒绝承担房屋征收评估工作的 | 直接定为D级 | 严重不良行为 |
| 5 | 评价周期内受到降低资质等级、责令停产停业等行政处罚的 | 直接定为D级 | 严重不良行为 |
| （二）规范作业 | 6 | 恶意压低收费等方式进行不正当竞争的 | 低于《青岛市房屋征收评估行业收费指导意见》收费标准70％的，减30分／次；低于收费标准50%的，减50分／次 |  |
| 7 | 评估机构或估价师未按照规定到现场履行评估技术咨询和解释义务的 | 减30分/次 |  |
| 8 | 出具的评估报告未加盖评估机构公章、资质印章，或专职注册房地产估价师签字的 | 减30分/次 |  |
| 9 | 评估报告出具不及时影响项目进度，或者未经房屋征收部门同意随意泄露评估价格相关信息的 | 减30分/次 |  |
| 10 | 未按照规定时限出具复核报告的 | 减30分/次 |  |
| 11 | 违反国家和省、市房地产估价规范，出具虚假报告，经专家委员会鉴定评估结果严重失实的 | 减50分/次 |  |
| （三）评估质量 | 12 | 出具的评估报告有重大差错的，未按照主管部门要求或专家意见整改的 | 减30分/次 |  |
| 13 | 未按照评估委托合同约定的期限向房屋征收部门、被征收人、公有房屋承租人提交评估结果的 | 减5分/次 |  |
| （四）日常管理 | 14 | 评估机构资质续期、注册估价师等事项发生变更，未及时向市房屋征收部门申报变更的 | 影响正常的征收评估业务的，减10分/次；不影响正常的征收评估业务的，减5分/次 |  |
| 15 | 房屋征收评估档案管理不规范，档案管理机制不健全的 | 减5分/次 |  |
| 16 | 房屋征收评估档案资料不全、丢失或者保存年限不到而销毁的 | 减10分/次 |  |
| 17 | 各区市房屋征收主管部门对在本评价年度、辖区内承揽过征收评估工作的评估机构进行年度评议 | 加分分值在0-10分区间，取算数平均数作为最终得分 |  |
| 18 | 在本地连续三年以上承揽国有土地房屋征收评估业务的 | 连续承揽三年加3分；每连续增加一年加1分，最多加2分 |  |
| 19 | 拥有房地产估价师超过3名的 | 每增加一名加0.5分，最多加3分 |  |
| （五）加分项 | 20 | 由评估专家委员对征收评估报告进行指导并获得相应成绩等次的 | 评定为“良好”的加1分/次、评定为“优秀”的加2分/次，最多10分 |  |
| 21 | 评价周期内有社会公益行为，包括慈善救助捐赠、社会公益捐赠等，以及受到区（市）及以上政府通报表扬或表彰的 | 捐赠、捐款数额10000元以上/次,表扬、表彰/次，加1分。同一捐款、捐赠或表扬、表彰事项，按一次计算，最高加5分 |  |
| 22 | 因承担本市房屋征收评估相关工作，获得国家、省、市和区（市）政府及相关部门表彰奖励的 | 分别加8分、5分、3分、1分 |  |
| 23 | 获得国家、省、市级房屋征收相关行业协会表彰奖励的 | 分别加6分、4分、3分 |  |
| 24 | 服务意识强，工作方法新，能够切实提升评估机构综合服务能力 | 有好的经验被房屋征收等相关部门认可并采纳的，或受到市级以上主管部门表彰的，每次加1分 |  |
| 25 | 评估机构通过ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系或GB/T28001-2011职业健康安全管理体系等体系认证的 | 每获得一项加1分，最高加2分 |  |
| 26 | 评估机构成立独立党支部并积极开展党建工作的 | 加1分/年度，年度被评选为优秀党支部的再加1分 |  |
| 27 | 评估机构具有与征收评估相关、便于为国有土地上房屋征收评估提供整体服务的土地评估、造价咨询、资产评估和测绘其他资质的，出资举办房屋征收实施服务机构的 | 每具备1种其他资质的加1分，最高加3分；举办房屋征收实施服务机构的，加2分 |  |