

房地产估价机构资质核准办事指南

一、法律依据

- 1、《中华人民共和国行政许可法》
- 2、《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》（国务院令 第 412 号）
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《城市房屋拆迁管理条例》（国务院第 305 号令）第十条
- 5、《城市房地产中介服务管理规定》（建设部）

二、满足条件

一级资质：

- (1) 机构名称有“房地产估价”字样；
- (2) 从事房地产估价活动连续 6 年以上，取得房地产估价机构二级资质 2 年以上；
- (3) 有限责任公司的注册资本人民币 200 万元以上，合伙企业的出资额人民币 120 万元以上；
- (4) 有 15 名以上专职注册房地产估价师；
- (5) 近两年平均每年完成估价项目总数 200 宗以上，估价标的物建筑面积 50 万平方米以上或者土地面积 25 万平方米以上；
- (6) 法定代表人或者执行合伙企业事务的合伙人（以下简称执行合伙人）是注册后从事房地产估价工作 3 年以上（含 3 年）的专职注册房地产估价师；
- (7) 有限责任公司的股东中有 3 名以上（含 3 名） 合伙企业的合伙人中有 2 名以上（含 2 名）专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作 3 年以上（含 3 年）的专职注册房地产估价师；
- (8) 机构股份或者出资额中专职注册房地产估价师的股份或出资总额不低于 60%；
- (9) 有固定的经营服务场所；
- (10) 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全，建立并公示企业信用档案；
- (11) 随机抽查的 1 份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求。

二级资质

- 机构名称中有“房地产估价”字样；
- 从事房地产估价活动连续 4 年以上，取得房地产估价机构三级资质 2 年以上；
- 有限责任公司的注册资本人民币 100 万元以上，合伙企业的出资额人民币 60 万元以上；
- 有 8 名以上专职注册房地产估价师；

近两年平均每年完成估价项目总数 150 宗以上，估价标的物建筑面积 30 万平方米以上或者土地面积 15 万平方米以上；

法定代表人或者执行合伙企业事务的合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上（含 3 年）的专职注册房地产估价师；

有限责任公司的股东有 3 名以上（含 3 名） 合伙企业的合伙人中有 2 名以上（含 2 名）专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作 3 年以上（含 3 年）的专职注册房地产估价师；

机构股份或者出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资总额不低于 60%；

有固定的经营场所；

估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全，建立并公示企业信用档案；

随机抽查的 1 份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求。

三级资质：

机构名称中有“ 房地产估价 ” 字样；

有限责任公司的注册资本人民币 50 万元以上，合伙企业的出资额人民币 30 万元以上；

有 3 名以上专职注册房地产估价师；

在暂定期内完成估价项目总数 100 宗以上，估价标的物建筑面积 8 万平方米以上或者土地面积 3 万平方米以上；

法定代表人或者执行和合伙企业事务的合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上（含 3 年）的专职注册房地产估价师；

2 名以上（含 2 名）的股东或者合伙人为专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作 3 年以上（含 3 年）的专职注册房地产估价师；

机构股份或者出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资总额不低于 60%；

有固定的经营场所；

估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全，建立并公示企业信用档案；

随机抽查的 1 份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求。

三、申请提交材料

申请核定一级房地产估价机构，应当提交下列材料：

- 1、房地产估价机构资质等级申请表（一式二份，加盖申报机构公章）；（点击下载）
- 2、省（自治区、直辖市）房地产行政主管部门的初审意见；
- 3、房地产估价机构原资质证书正本复印件、副本原件；
- 4、营业执照正、副本复印件（加盖申报机构公章）；

- 5、出资证明复印件（加盖申报机构公章）；
- 6、法定代表人（执行合伙人）的任职文件复印件（加盖申报机构公章）；
- 7、申报机构在当地人才服务中心托管人事档案的人员名单（加盖人才服务中心公章）；
- 8、专职注册房地产估价师注册证书复印件及与申报机构签订的劳动合同复印件（加盖申报机构公章）；
- 9、申报机构为专职注册房地产估价师缴纳社会保险的缴纳凭证复印件（加盖申报机构公章）
- 10、兼职房地产估价师注册证书复印件；
- 11、房地产估价业绩材料；
- 12、固定经营服务场所的证明；
- 13、经工商行政管理部门备案的公司章程（合伙协议）复印件（加盖申报机构公章）及估价质量管理、估价档案管理、财务管理等主要的企业内部管理制度、企业信用档案信息；
- 14、随机抽查的最近两年内申报机构所做的房地产估价报告复印件（一式二份，加盖申报机构公章）。

申请核定二级、三级房地产估价机构，应当提交下列材料：

申请人向市房地产管理局市场管理处办理申领手续，填写《房地产价格评估机构资质申请书》，并同时提交下列材料：

- 1、房地产价格评估机构资质申请书；
- 2、企业章程；
- 3、企业办公地点证明（房屋所有权证或经登记备案的房屋租赁合同）；
- 4、注册资本或出资额证明；
- 5、法定代表人个人履历及证明材料（法人代表须具有房地产估价师执业资格）；
- 6、从业人员资格证书和职称证书；
- 7、人事代理协议；
- 8、法律、法规规定的其他要件。

以上第 6 项要件需核对原件后留存复印件，经核对内容无误后，在留存的复印件空白处加盖专用章。

四、行政许可程序

一级资质审批程序：

- 1、申请人先向所在地的工商部门注册后，再向省、自治区、直辖市人民政府房地产行政主管部门提出申请，提交有关材料；
- 2、省、自治区、直辖市房地产行政主管部门对申请材料进行初审，提出初审意见，

并将初审意见和全部申请材料上报建设部；

3、建设部进行审核，作出行政许可决定；准予许可的，于法定时间内向申请人颁发、送达资质证书。

二级、三级资质审批程序

新设立的房地产价格评估机构的资质等级按照最低等级核定，并设1年的暂定期。

符合条件的，自受理申请之日起12个工作日内颁发《房地产价格评估机构资格证书》。不符合条件的，自受理申请之日起12个工作日内送达《不予行政许可决定书》。

五、行政许可办理期限

初审期限为二十个工作日。

建设部自收到初审意见和材料之日起，在二十个工作日内作出决定；因故经分管部长批准，可延长十个工作日。

六、许可办理部门

房地产估价机构资质等级分为一、二、三级。其中一级资质由建设部审批，二级及以下资质由省、自治区、直辖市人民政府房地产行政主管部门审批。