

ICS

T/FREA

团 体 标 准

T/FREA 002-2021

## 佛山市房地产估价服务及收费规范

---

XXXX - XX - XX 发布

XXXX - XX - XX 实施

佛山市房地产业协会发布

## 目录

1. 范围.....	1
2. 规范性引用文件.....	1
3. 术语和定义.....	1
3.1 房地产估价.....	1
3.2 房地产估价机构.....	1
3.3 房地产估价费.....	1
3.4 房地产估价服务.....	1
4. 执业资格.....	2
4.1 房地产估价机构的执业资格.....	2
4.2 房地产估价人员的执业资格.....	5
5. 房地产估价的行为准则.....	8
5.1 基本遵循.....	8
5.2 专业胜任能力.....	9
5.3 独立性.....	9
5.4 与估价委托人和其他相关当事人的关系.....	9
5.5 与其他房地产估价机构及房地产估价人员的关系.....	10
5.6 房地产估价机构不得有的其他行为.....	10
5.7 注册房地产估价师不得有的其他行为.....	10
6. 房地产估价的服务内容.....	11
6.1 从估价目的角度区分的服务内容.....	11
6.2 从成果文件类型区分的服务内容.....	13
7. 佛山市房地产评估有偿服务指导标准.....	13
7.1 定价原则.....	13
7.2 指导收费标准.....	13

## 前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规则起草。

本文件由佛山市房地产业协会房地产估价专业委员会提出。

本文件由佛山市房地产业协会提出。

本文件起草单位：广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司、广东鸿正土地房地产资产评估造价咨询有限公司、国众联资产评估土地房地产估价有限公司佛山分公司、广东卓越土地房地产评估咨询有限公司佛山分公司、广东明灿律师事务所。

本文件主要起草人：周倩、唐凯韵、伍宇漩、彭泽勇、张志军、毛丽丽、丁智、叶卓波、陈崇茂。

# 佛山市房地产估价服务及收费标准

## 1. 范围

本文件规定了佛山市房地产估价服务的术语和定义、服务内容、服务规范、服务质量监督管理和收费标准要求。

本文件适用于佛山市房地产估价机构和房地产估价从业人员。

## 2. 规范性引用文件

本文件引用《GB/T 50291-2015房地产估价规范》等规范性引用文件。

## 3. 术语和定义

下列术语和定义适用于本标准。

### 3.1 房地产估价

房地产估价全称房地产估价，是指房地产估价机构及其评估专业人员，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，结合估价经验对房地产的特定权益，在特定时间最可能实现的合理价格所作出的估计、推测与判断。它实质上不是估价人员的定价，而是模拟市场价格形成过程将房地产价格显现出来，它具有专业性、技术性、复杂性，是科学、艺术和经验三者的结合。

### 3.2 房地产估价机构

房地产估价机构是指依一定法律程序设立的专门从事土地和房屋估价的企业。

### 3.3 房地产估价费

房地产估价费是房地产估价机构提供房地产估价服务而根据有偿服务原则收取的劳动报酬，由委托人支付，受托评估机构收取。

### 3.4 房地产估价服务

房地产估价服务是房地产市场中有价值确定的专业服务。是指为了各种需要，对各种房地产的各种价值和价格进行评估的活动。

各种需要，是指房地产抵押、税收、征收、征用、拍卖、变卖、分割、合并、损害赔偿、保险、转让、租赁、建设用地使用权出让、房地产投资基金、投资性房地产公允价值计量、用房地产作价出资设立企业，以及企业改制、上市、资产重组、资产置换、收购资产、出售资产、产权转让、对外投资、合资、合作、租赁、合并、分立、清算、抵债等各种活动对房地产估价的需求。

各种房地产，是指房屋、构筑物、土地、在建房地产、未建房地产、已灭失房地产、以房地产为主的整体资产、整体资产中的房地产等财产或相关权益。从用途来看，包括住宅、办公楼、商铺、酒店、餐馆、厂房、仓库、机场、码头、火车站、汽车站、汽车加油站、高尔夫球场、游乐场、主题公园、影剧院、体育场、学校、医院、农地、林地、牧场等。

各种价值和价格，包括市场价值、投资价值、现状价值、快速变现价值、残余价值、抵押价值、抵押净值、计税价值、保险价值、卖方要价、买方出价、招标底价、拍卖底价、挂牌底价等。

#### 4. 执业资格

##### 4.1 房地产估价机构的执业资格

###### 4.1.1 房地产估价机构备案管理相关制度

4.1.1.1 房地产估价机构实行备案管理制度，不再实行资质核准。设立房地产评估机构，应当符合资产评估法第十五条、二十七条、二十八条规定（即本章节4.1.1.3、4.1.1.4、4.1.1.5）。对符合规定的，省级住房城乡建设(房地产)主管部门应当予以备案，核发统一格式的备案证明；符合《房地产估价机构管理办法》中相应等级标准的，在备案证明中予以标注。

4.1.1.2 房地产估价机构备案等级分为一、二、三级，有效期为3年，新设立的房地产估价机构备案等级应当核定为三级，设1年的暂定期。

4.1.1.3 评估机构应当依法采用合伙或者公司形式，聘用评估专业人员开展评估业务。

合伙形式的评估机构，应当有两名以上评估师；其合伙人三分之二以上应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

公司形式的评估机构，应当有八名以上评估师和两名以上股东，其中三分之二以上股东应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

评估机构的合伙人或者股东为两名的，两名合伙人或者股东都应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

4.1.1.4 评估报告应当由至少两名承办该项业务的评估专业人员签名并加盖评估机构印章。评估机构及其评估专业人员对其出具的评估报告依法承担责任。委托人不得串通、唆使评估机构或者评估专业人员出具虚假评估报告。

4.1.1.5 评估机构开展法定评估业务，应当指定至少两名相应专业类别的评估师承办，评估报告应当由至少两名承办该项业务的评估师签名并加盖评估机构印章。

4.1.1.6 设立评估机构，应当向工商行政管理部门申请办理登记。评估机构应当自领取营业执照之日起三十日内向有关评估行政管理部门备案。评估行政管理部门应当及时将评估机构备案情况向社会公告。

4.1.1.7 房地产估价机构的名称、法定代表人或者执行事务合伙人、注册资本或者出资额、组织形式、住所等事项发生变更的，应当在工商行政管理部门办理变更手续后30日内，到备案许可机关办理备案证书变更手续。

4.1.1.8 房地产估价机构合并，合并后存续或者新设立的房地产估价机构可以承继合并前各方中较高的等级，但应当符合相应的等级条件。

4.1.1.9 房地产估价机构分立的，只能由分立后的一方房地产估价机构承继原等级，但应当符合原房地产估价机构等级条件。承继原房地产估价机构资质（备案等级）的一方由各方协商确定，其他各方按照新设立的中介服务机构申请房地产估价机构等级。

4.1.1.10 房地产估价机构的工商登记注销后，其资质证书（备案证明）失效。

4.1.1.11 房地产估价机构不得有下列行为：

- (1) 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书（备案证明）；
- (2) 超越资质等级（备案证明等级）业务范围承接房地产估价业务；
- (3) 以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；
- (4) 违反房地产估价规范和标准；
- (5) 出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；
- (6) 擅自设立分支机构；
- (7) 未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务；
- (8) 法律、法规禁止的其他行为。

4.1.2 各备案等级房地产估价机构的条件

4.1.2.1 一级

- (1) 机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；
- (2) 从事房地产估价活动连续6年以上，且取得二级房地产估价机构备案证明（或原有资质）3年以上；
- (3) 有15名以上专职注册房地产估价师；

(4)在申请备案证明等级之日前3年平均每年完成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；

(5)法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作3年以上的专职注册房地产估价师；

(6)有限责任公司的股东中有3名以上、合伙企业的合伙人中有2名以上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年以上的专职注册房地产估价师；

(7)有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于60%；

(8)有固定的经营服务场所；

(9)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；

(10)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；

(11)在申请核定等级（备案证明等级）之日前3年内无本标准4.1.1.11禁止的行为。

#### 4.1.2.2 二级

(1)机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；

(2)取得三级房地产估价机构备案证明（或原有资质）后从事房地产估价活动连续4年以上；

(3)有8名以上专职注册房地产估价师；

(4)在申请备案证明等级之日前3年平均每年完成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；

(5)法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作3年以上的专职注册房地产估价师；

(6)有限责任公司的股东中有3名以上、合伙企业的合伙人中有2名以上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年以上的专职注册房地产估价师；

(7)有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于60%；

(8)有固定的经营服务场所；

(9)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；

(10)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；

(11)在申请核定等级（备案证明等级）等级之日前3年内无本标准5.6禁止的行为。

#### 4.1.2.3 三级

(1)机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；

- (2) 有3名以上专职注册房地产估价师；
- (3) 在暂定期内完成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；
- (4) 法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作3年以上的专职注册房地产估价师；
- (5) 有限责任公司的股东中有2名以上、合伙企业的合伙人中有2名以上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年以上的专职注册房地产估价师；
- (6) 有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于60%；
- (7) 有固定的经营服务场所；
- (8) 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；
- (9) 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；
- (10) 在申请核定等级（备案证明等级）等级之日前3年内无本标准5.6禁止的行为。

#### 4.2 房地产估价人员的执业资格

本办法所称注册房地产估价师，是指通过全国房地产估价师执业资格考试或者资格认定、资格互认，取得中华人民共和国房地产估价师执业资格（以下简称执业资格），并按照《注册房地产估价师管理办法》注册，取得中华人民共和国房地产估价师注册证书（以下简称注册证书），从事房地产估价活动的人员。注册房地产估价师实行注册执业管理制度。取得执业资格的人员，经过注册方能以注册房地产估价师的名义执业。

##### 4.2.1 注册

房地产估价师注册分为：初始注册、变更注册、延续注册、注销注册和撤销注册。

##### 4.2.1.1 注册房地产估价师的注册条件为：

- (1) 取得执业资格；
- (2) 达到继续教育合格标准；
- (3) 受聘于具有资质的房地产估价机构；
- (4) 无本章节4.2.1.12规定不予注册的情形。

4.2.1.2 申请注册的，应当向国务院住房和城乡建设主管部门提出注册申请。

4.2.1.3 对申请初始注册、变更注册、延续注册和注销注册的，国务院住房和城乡建设主管部门应当自受理之日起15日内作出决定。

4.2.1.4注册房地产估价师的初始注册、变更注册、延续注册和注销注册，逐步实行网上申报、受理和审批。

4.2.1.5注册证书是注册房地产估价师的执业凭证。注册有效期为3年。

4.2.1.6申请初始注册，应当提交下列材料：

- (1) 初始注册申请表；
- (2) 执业资格证件和身份证件复印件；
- (3) 与聘用单位签订的劳动合同复印件；
- (4) 取得执业资格超过3年申请初始注册的，应当提供达到继续教育合格标准的证明材料；
- (5) 聘用单位委托人才服务中心托管人事档案的证明和社会保险缴纳凭证复印件；或者劳动、人事部门颁发的离退休证复印件；或者外国人就业证书、台港澳人员就业证书复印件。

4.2.1.7注册有效期满需继续执业的，应当在注册有效期满30日前，按照相应的程序申请延续注册；延续注册的，注册有效期为3年。

4.2.1.8延续注册需要提交下列材料：

- (1) 延续注册申请表；
- (2) 与聘用单位签订的劳动合同复印件；
- (3) 申请人注册有效期内达到继续教育合格标准的证明材料。

4.2.1.9注册房地产估价师变更执业单位，应当与原聘用单位解除劳动合同，并按相应的程序办理变更注册手续，变更注册后延续原注册有效期。

4.2.1.10变更注册需要提交下列材料：

- (1) 变更注册申请表；
- (2) 与新聘用单位签订的劳动合同复印件；
- (3) 与原聘用单位解除劳动合同的证明文件；
- (4) 聘用单位委托人才服务中心托管人事档案的证明和社会保险缴纳凭证复印件；或者劳动、人事部门颁发的离退休证复印件；或者外国人就业证书、台港澳人员就业证书复印件。

4.2.1.11取得执业资格的人员，申请在新设立房地产估价机构、分支机构执业的，应当在申报房地产估价机构资质或者分支机构备案的同时，办理注册手续。

4.2.1.12申请人有下列情形之一的，不予注册：

- (1) 不具有完全民事行为能力的；

- (2) 刑事处罚尚未执行完毕的；
- (3) 因房地产估价及相关业务活动受刑事处罚，自刑事处罚执行完毕之日起至申请注册之日止不满5年的；
- (4) 因前项规定以外原因受刑事处罚，自刑事处罚执行完毕之日起至申请注册之日止不满3年的；
- (5) 被吊销注册证书，自被处罚之日起至申请注册之日止不满3年的；
- (6) 以欺骗、贿赂等不正当手段获准的房地产估价师注册被撤销，自被撤销注册之日起至申请注册之日止不满3年的；
- (7) 申请在2个或者2个以上房地产估价机构执业的；
- (8) 为现职公务员的；
- (9) 年龄超过65周岁的；
- (10) 法律、行政法规规定不予注册的其他情形。

4.2.1.13注册房地产估价师有下列情形之一的，其注册证书失效：

- (1) 聘用单位破产的；
- (2) 聘用单位被吊销营业执照的；
- (3) 聘用单位被吊销或者撤回房地产估价机构资质证书的；
- (4) 已与聘用单位解除劳动合同且未被其他房地产估价机构聘用的；
- (5) 注册有效期满且未延续注册的；
- (6) 年龄超过65周岁的；
- (7) 死亡或者不具有完全民事行为能力的；
- (8) 其他导致注册失效的情形。

4.2.1.14有下列情形之一的，注册房地产估价师应当及时向国务院住房和城乡建设主管部门提出注销注册的申请，交回注册证书，国务院住房和城乡建设主管部门应当办理注销手续，公告其注册证书作废：

- (1) 有上述4.2.1.13所列情形发生的；
- (2) 依法被撤销注册的；
- (3) 依法被吊销注册证书的；
- (4) 受到刑事处罚的；
- (5) 法律、法规规定应当注销注册的其他情形。

4.2.1.15注册房地产估价师有前款所列情形之一的,有关单位和个人有权向国务院住房和城乡建设主管部门举报;县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门应当及时报告国务院住房和城乡建设主管部门。

4.2.1.16被注销注册者或者不予注册者,在具备注册条件后,可以按照相应的程序申请注册。

4.2.1.17注册房地产估价师遗失注册证书的,应当在公众媒体上声明后,按照相应的程序申请补发。

#### 4.2.2 执业

4.2.2.1取得执业资格的人员,应当受聘于一个具有房地产估价机构资质的单位,经注册后方可从事房地产估价执业活动。

4.2.2.2注册房地产估价师可以在全国范围内开展与其聘用单位业务范围相符的房地产估价活动。

4.2.2.3注册房地产估价师从事执业活动,由聘用单位接受委托并统一收费。

4.2.2.4在房地产估价过程中给当事人造成经济损失,聘用单位依法应当承担赔偿责任的,可依法向负有过错的注册房地产估价师追偿。

4.2.2.5注册房地产估价师在每一注册有效期内应当达到国务院住房和城乡建设主管部门规定的继续教育要求。

4.2.2.6注册房地产估价师继续教育分为必修课和选修课,每一注册有效期各为60学时。经继续教育达到合格标准的,颁发继续教育合格证书。

4.2.2.7注册房地产估价师继续教育,由中国房地产估价师与房地产经纪人学会负责组织。

### 5. 房地产估价的行为准则

#### 5.1 基本遵循

5.1.1房地产估价机构和房地产估价人员应当诚实守信、勤勉尽责、谨慎从业,坚持独立、客观、公正的原则,不得出具或者签署虚假估价报告或者有重大遗漏的估价报告;

5.1.2房地产估价机构和房地产估价人员开展房地产估价业务,应当遵守法律、法规及国家现行有关标准和规范的规定,履行房地产估价委托合同规定的义务;

5.1.3房地产估价机构应当对本机构的房地产估价人员遵守法律、行政法规及国家现行有关标准和规范的情况进行监督;

5.1.4房地产估价机构和房地产估价人员应当自觉维护职业形象,不得从事损害职业形象的活动。

## 5.2 专业胜任能力

5.2.1 房地产估价人员应当具备相应的房地产估价专业知识和实践经验，能够胜任所执行的房地产估价业务；

5.2.2 房地产估价人员应当完成规定的继续教育，保持和提高专业能力；

5.2.3 房地产估价机构和房地产估价人员应当如实声明其具有的专业能力和执业经验，不得对其专业能力和执业经验进行夸张、虚假和误导性宣传；

5.2.4 房地产估价机构和房地产估价人员不得承接超出自己专业胜任能力的房地产估价业务，对于部分超出自己专业胜任能力的工作，应聘请具有相应专业胜任能力的专业人员或专业机构提供帮助，并应在估价报告中说明。

## 5.3 独立性

5.3.1 房地产估价机构和房地产估价人员应回避与自己、近亲属、关联方及其他利害关系人有利害关系或与估价对象有利益关系的估价业务；

5.3.2 房地产估价机构和房地产估价人员开展房地产估价业务，应当识别可能影响独立性的情形，合理判断其对独立性的影响；

5.3.3 房地产估价机构不得分别接受利益冲突双方的委托，对同一估价对象进行估价；

5.3.4 房地产估价机构和房地产估价人员应正直诚实，不得作任何虚假的估价，不得按估价委托人或其他个人、单位的高估或低估要求进行估价，且不得按预先设定的价值或价格进行估价；

5.3.5 房地产估价机构和房地产估价人员应勤勉尽责，对估价委托人提供的估价所依据的资料应进行审慎检查，应搜集合法、真实、准确、完整的估价所需资料，并应对估价对象进行认真的实地查勘。

## 5.4 与估价委托人和其他相关当事人的关系

5.4.1 房地产估价机构和房地产估价人员不得采取迎合估价委托人或估价利害关系人不当要求、恶性压价、支付回扣、虚假宣传等不正当手段招揽估价业务，不得索贿、受贿或利用开展估价业务之便谋取不正当利益；

5.4.2 房地产估价人员不得私自接受委托从事房地产估价业务并收取费用；

5.4.3 房地产估价机构和房地产估价人员不得利用开展业务之便，为自己或者他人谋取不正当利益，不得向估价委托人或者其他相关当事人索要、收受或者变相索要、收受房地产估价委托合同约定以外的酬金、财物等；

5.4.4 房地产估价机构和房地产估价人员执行估价业务，应当与估价委托人进行必要沟通，在估价假设等重大估价事项上，应向估价委托人清楚说明，使估价委托人了解估价的限制条件及估价报告、估价结果的使用限制；

5.4.5 房地产估价机构和房地产估价人员应保守在执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密，不得泄露个人隐私；应妥善保管估价委托人提供的资源，未经估价委托人同意，不得擅自将其提供给其他个人和单位，除非得到估价委托人的同意或者属于法律、行政法规允许的范围。

#### 5.5 与其他房地产估价机构及房地产估价人员的关系

5.5.1 房地产估价机构不得允许其他房地产估价机构以本机构名义开展房地产估价业务，或者冒用其他房地产估价机构名义开展房地产估价业务；

5.5.2 房地产估价人员不得以估价者身份在非自己估价的估价报告上签字、盖章，也不得允许他人以本人名义从事房地产估价业务，或者冒用他人名义从事房地产估价业务；

5.5.3 房地产估价机构和房地产估价人员在开展房地产估价业务过程中，应当与其他房地产估价人员保持良好的工作关系；

5.5.4 房地产估价机构和房地产估价人员不得贬损或者诋毁其他房地产估价机构及房地产估价人员。

#### 5.6 房地产估价机构不得有的其他行为

5.6.1 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书；

5.6.2 超越资质等级业务范围承接房地产估价业务；

5.6.3 以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；

5.6.4 违反房地产估价规范和标准；

5.6.5 出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；

5.6.6 擅自设立分支机构；

5.6.7 未经估价委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务；

5.6.8 法律、法规禁止的其他行为。

#### 5.7 注册房地产估价师不得有的其他行为

5.7.1 不履行注册房地产估价师义务；

5.7.2 在执业过程中，索贿、受贿或者谋取合同约定费用外的其他利益；

5.7.3 在执业过程中实施商业贿赂；

5.7.4 签署有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；

5.7.5 在估价报告中隐瞒或者歪曲事实；

5.7.6 允许他人以自己的名义从事房地产估价业务；

5.7.7 同时在2个或者2个以上房地产估价机构执业；

5.7.8 以个人名义承揽房地产估价业务；

5.7.9 涂改、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书；

5.7.10 超出聘用单位业务范围从事房地产估价活动；

5.7.11 严重损害他人利益、名誉的行为；

5.7.12法律、法规禁止的其他行为。

## 6. 房地产估价的服务内容

6.1 从估价目的角度区分的服务内容

### 6.1.1 房地产抵押估价

抵押价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。抵押净值为抵押价值减去预期实现抵押权的费用和税金后的价值。

房地产抵押估价是以房地产作为抵押物进行贷款时,为确定贷款额度需要而提供的房地产估价服务。

### 6.1.2 房地产税收估价

在房地产税收估价中,评估的价值或价格统称为计税价值,它是指为征税目的而评估的价值或价格。

房地产税收估价是为经济行为中涉及以房地产价格作为计税依据时提供的房地产估价服务。

### 6.1.3 房地产征收、征用估价

征收和征用都是为了公共利益需要,具有强制性,要经过法定程序,应依法给予补偿。征收主要是所有权的改变,是国家将集体或私人所有的财产强行征为国有;征用为使用权的改变,是国家强行使用集体或私人所有的财产,被征用的财产使用后,应当返还给财产所有人。

房地产征收、征用估价是为房地产征收、征用活动确定价格补偿依据而提供的房地产估价服务。

### 6.1.4 房地产拍卖、变卖估价

房地产拍卖、变卖估价是为房地产拍卖、变卖活动提供底价或公允市场价格参考依据的房地产估价服务。

### 6.1.5 房地产分割、合并估价

房地产分割、合并估价的前提是实物分割、合并。房地产的面积或规模对房地产的价值和价格有较大影响,房地产分割、合并估价是根据分割、合并后的实际状况进行的房地产估价服务。

### 6.1.6 房地产损害赔偿估价

房地产损害赔偿估价是因房地产遭受损害,为确定赔偿金额而提供的房地产估价服务。一般方法是测算修复的必要支出及应得利润,将其作为房地产价值减损额。

### 6.1.7 房地产保险估价

房地产保险估价是为房地产投保时确定保险价值需要,或保险赔付时确定房地产价值减损额需要而提供的房地产估价服务。

### 6.1.8 房地产转让估价

房地产转让包括房屋所有权转让和土地使用权转让，是指房屋所有权人或土地使用权人通过买卖、互换、赠予或者其他合法方式将其房屋所有权和土地使用权（简称房地产）转移给他人的行为。其他合法方式包括用房地产作价出资、作价入股、抵偿债务等。

房地产转让估价是房地产转让活动中为交易双方提供价格参考依据的房地产估价服务。

#### 6.1.9 房地产租赁估价

房地产租赁包括房屋租赁、土地租赁和土地使用权出租，是指房屋所有权人、土地所有权人、土地使用权人作为出租人将其房地产出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

房地产租赁估价是房地产租赁活动中为交易双方提供价格参考依据的房地产估价服务。

#### 6.1.10 建设用地使用权出让估价

建设用地使用权出让估价是为出让人确定出让价格需要或为意向用地者确定受让价格需要而提供的房地产估价服务。

#### 6.1.11 房地产投资基金物业估价

房地产投资信托基金运营管理包括房地产投资信托基金物业的收购、经营（即持有运营，如出租）和出售等。房地产投资基金物业估价是为运营管理需要而提供的房地产估价服务

#### 6.1.12 为财务报告服务的房地产估价

是指房地产估价机构为财务报告中涉及的房地产估价专业部分提供的估价服务行为。

#### 6.1.13 企业各种经济活动涉及的房地产估价

是指为企业改制、企业资产重组、企业上市、企业产权转让、企业租赁、企业合资、企业对外投资、企业合并、企业分立、企业清算等经济活动中涉及的房地产计价而提供的房地产估价服务。

#### 6.1.14 房地产纠纷估价

房地产纠纷是特定主体基于与房地产相关的利益冲突而产生的一种双边对抗行为。房地产纠纷估价是指对评估价值、赔偿金额、对征收征用补偿金额、交易价格有争议时提供的房地产估价服务。

#### 6.1.15 其他目的的房地产估价

包括为出境提供财产证明的估价，为分家析产的估价，为行政机关处理、纪律检查部门查处、检察机关立案等服务的估价，改变土地使用条件补地价评估，国有土地上房屋征收预评估等目的的房地产估价等。

## 6.2 从成果文件类型区分的服务内容

6.2.1 提供鉴证性评估报告成果文件：一般是指法定程序上所需要的，所出具的评估结论提供给报告使用方作为某种经济行为的法定依据或重要依据，如司法鉴定评估、国有资产评估、政府征收补偿价值评估等类型通常被认为是鉴证性评估。

6.2.2 提供咨询性评估报告成果文件：一般是指所出具的评估结论为专业化估价意见，只给相关当事人提供有关房地产价值方面的专业判断或专家意见，本身并无强制执行效力。大部分非法定评估业务通常被认为是咨询性评估。

## 7. 佛山市房地产评估有偿服务指导标准

### 7.1 定价原则

房地产估价有偿服务按照“质价相符、有偿自愿”的原则，具体参考本指导收费标准由委托人和评估机构双方协商或通过招投标方式确定。

### 7.2 指导收费标准

#### 7.2.1 一般收费标准：

房地产估价收费，由具备房地产估价资格并经房地产行政主管部门、物价主管部门确认的机构按规定的收费标准计收。

以房产为主的房地产估价费，区别不同情况，按照房地产的价格总额采取差额定率分档累进计收。具体收费标准见下表。

房地产估价指导收费一般标准

档次	房地产评估值（万元）	累进计费率（‰）
1	100以下（含）	5
2	100-1000以下（含）	2.5
3	1000-2000以下（含）	1.5
4	2000-5000以下（含）	0.8
5	5000-8000以下（含）	0.4
6	8000-10000以下（含）	0.2
7	10000以上	0.1
8	合计	

备注：1、现场查勘费一般标准：市内 200 元/宗；省内 500 元/宗；外省以实际差旅费为准；

2、正常提供 3 份评估报告，多提供评估报告工本费：100 元/本。

7.2.2 根据不同业务的差异在一般标准基础上乘以浮动系数:

7.2.2.1 司法鉴定评估、拆迁评估、纠纷评估、偏难新项目评估等系数 1-1.5;

7.2.2.2 银行类或合同、协议约定经常性批量类评估业务系数 0.5-1。

7.2.3 单宗房地产评估有偿服务按《房地产估价指导收费一般标准》计算不足 2000 元的,按 2000 元收取(征收估价中进行分户估价的,按此标准分户收取)。

7.2.4 预估价及预估价结果未被采纳的,有偿服务按以下收费标准:

7.2.4.1 委托人委托评估机构进行评估,但不出具报告的,评估费用不低于上述《房地产估价指导收费一般标准》费率的 20%,且每宗费用不低于 800 元(无现场仅预评结果意见的减半)。

7.2.4.2 委托人同时委托多家评估机构对同一标的物进行评估的,结果未被采纳的,评估费用不低于上述《房地产估价指导收费一般标准》费率的 20%,且每宗费用不低于 800 元(无现场仅预评结果意见的减半)。

7.2.4.3 预评估:是指机构在出具正式报告之前所出具的书面初步意见。

7.2.5 委托人要求,提供有关房地产政策、法规、技术等咨询服务,收取房地产咨询费。房地产咨询收费按服务形式,分为口头咨询费和书面咨询费两种。

7.2.5.1 口头咨询费,按照市场通行做法采用计时方式.根据不同层级专业技术服务人员的人工成本支出水平,咨询类有偿服务标准分为三类:

- (1) 国家及省级专家库专家 500-800 元/小时;
- (2) 执业注册房地产估价师 300-500 元/小时;
- (3) 专业技术人员 100-200 元/小时。

7.2.5.2 书面咨询费,按照咨询报告的技术难度、工作繁简结合标的额大小计收。普通咨询报告,每份收费 500~1000 元;技术难度大,情况复杂、耗用人员和时间较多的咨询报告,可适当提高收费标准,收费标准一般不超过咨询标的额的 1%。

7.2.5.3 租金评估收费标准:

三种方式参考高值:1、按评估对象价值进行费用计算(应明确估价对象价值确定方式);2、以半个月租金为收费额;3、以建筑面积为基础计算:超额累加计算

档次	建筑面积(平方米)	收费(元/平方米)
1	1000内(含)	20
2	1000-3000(含)	10
3	3000-10000(含)	5

4	10000以上	2
5	合计	

备注：1、现场查勘费一般标准：市内 200 元/宗；省内 500 元/宗；外省以实际差旅费为准；正常提供 3 份评估报告，多提供评估报告工本费：100 元/本。

2、收费低于 2000 元的，按 2000 元收取

3、租金收费标准根据不同业务的差异在一般标准基础上乘以浮动系数：

（1）司法鉴定评估、拆迁评估、纠纷评估项目评估等系数 1-1.5；

（2）批量类评估业务系数 0.5-1。