

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,具体工作由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、行业以及地方的有关法律、法规、规章和规范
性文件等要求,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)未按照主管部门和行业协会要求组织房地产估价师参
加国家、省和市房屋征收部门开展的业务培训的;

(三)未按规定提报房屋征收评估统计数据的;

(四)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;

(五)房屋征收评估档案管理不规范,档案管理机制不健全
的;

(六)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,有
严重违反国家、行业以及地方的有关法律、法规、规章和规范
性文件等要求,并造成征收当事人合法权益受到严重损害和其
他严重失信行为,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 信用评价等级为 C 级的征收评估机构，列为监管对象，市房屋征收部门实施加大监管力度、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。在整改期间不得参与行业内各项优秀、先进评选活动。整改完成后，经市房屋征收部门确认，恢复至年度基础分，继续参与行业内各项优秀、先进评选活动。

第十六条 信用评价等级为 D 级的征收评估机构，市房屋征收部门暂停其参加房屋征收项目评估机构选择的资格，对违法违规情形责令其限期整改。在半年内不得参与行业内各项优秀、先

进评选活动。整改完成后，经市房屋征收部门确认，恢复至年度基础分，恢复参加房屋征收项目征收评估机构选择的资格。

因严重不良行为直接评级为 D 级的征收评估机构，市房屋征收部门暂停其半年内参加房屋征收项目评估机构选择的资格，其余事项按照本条前一款执行。

情节特别严重、不适合继续从事房屋征收评估工作的，取消其参加我市房屋征收项目征收评估机构选择的资格。

第十七条 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，实施联合惩戒。

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十条 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。

第二十一条 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