

江苏省房地产估价与经纪协会 2019 年工作总结及 2020 年工作要点

会长 徐 惠

一年来，在省住建厅的领导下，在各位理事的积极参与和全体会员的共同努力下，协会认真履行各项职责，坚持“服务会员，服务行业，服务经济建设”的宗旨，全年较好地完成了各项工作任务，现将 2019 年主要工作情况及 2020 年工作要点向大家报告如下：

2019 年协会主要开展了以下八方面的工作：

(一) 开展行业自律主题活动，提高行业公信力和认知度。一是根据 2019 年 1 月召开的全省房地产估价专业三届二次会员代表大会精神，在全省开展“坚决反对行业低价恶性竞争，维护良好经营秩序”活动。自活动开展以来，全省 13 个设区市有 11 个市相继成立了自发性自律临时性组织，依法依规开展行业自律工作，尤其在房地产抵押估价项目上评估收费方面，以抵制低价竞争、不正当竞争入手，各自发性自律临时组织发挥了重要作用，有力地抑制了多年以来的抵制低价竞争、不正当竞争甚至是恶性竞争态势，使房地产抵押估价项目评估收费有所回升，目前这项工作将进入一个常态化自律工作阶段。二是在全省开展“坚决杜绝出具虚假失实房地产估价报告，全面提高房地产估价报告质量”活动。通过活动的开展，使估价机构、估价师以及估价执业人员，认清虚假失实房地产估价报告的危害性，从根本上杜绝出具虚假失实估价报告，全面提高我省房地产估价报告质量。

(二) 完善信用档案体系，奠定我省估价行业信用管理系统建设。五是依照《资产评估法》第三十六条第四款，建立房地产估价机构、房地产估价师信用档案系统。全年共维护房地产估价机构备案等级一级 69 家，二级 171 家，三级 55 家，暂定三级 24 家，取得备案证明书一级分支机构 256 家，未备案一级分支机构 759 家，其他等级设立分支机构 164 家，共 1498 家，房地产估价师 4000 余人信用资料维护，做到机构数量、人员等情况底数清楚，为明年发布的《房地产估价机构资信评价办法》奠定了基础。

(三) 组织和协助房地产估价师继续教育培训。根据《资产评估法》第三十六条第三款规定，依法组织开展房地产估价师个人会员的继续教育活动，全年举办房地产估价师地方继续教育培训班三期，培训注册房地产估价师 1235 人，合格人数 1210 人，合格率 97.8%；全年共开办网络选修课考试 12 期，参加考试人数 1283，考试合格人数 1213 名，合格率 94.5%。确保了房地产估价师初始、延续、变更注册所需的地方学时要求。今年还协助中国房地产估价师与房地产经纪人学会在无锡举办全国房地产估价师继续教育培训班一期，协助新疆维吾尔自治区房地产估价师地方继续教育培训班一期。

(四) 完善专家队伍建设，提高专业服务能力。依照《江苏省房地产估价与经纪协会章程》的规定，开展“江苏省房地产估价与经纪协会（估价专业）资深会员”和“江苏省房地产估价与经纪协会房地产评估专家”的评比标准、管理办法的制定、申报、初审、复审、公示。目前这项工作正在进行中。资深会员和房地产评估专家的认定将全面提高我省房地产估价行业专业技术服务水平，引领我省房地产估价行业向更高、更快、更强方向发展。

(五) 依法开展司法评估异议报告评审，提高专业服务能力。根据《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号第二十七条规定，全国性评估行业协会、省级评估行业协会对房地产司法鉴定异议报告进行专业技术评审。全年共收到全省各级人民法院委托的房地产司法鉴定异议报告 16 份，分别邀请房地产司法评估鉴

定专家 40 余人次，书面回复 8 份，退回 4 份，4 份目前正在办理中。缓解了房地产司法评估中的突出矛盾，得到了异议人、人民法院较好的评价。

(六) 开展房地产经纪人服务工作。2019 年协会房地产经纪专业委员会协助完成全国房地产经纪人、经纪人协理考试、登记、发证、优秀房地产经纪会员单位、优秀经纪人评比等工作。一是协助完成 2019 年全国房地产经纪人考试任务，二是完成 2018 年 961 人次、房地产经纪人 1479 名房地产经纪人协理考试合格后的证书发放工作，三是全年完成近 800 人次房地产经纪人、房地产经纪人协理登记工作，四是完成 2019 年全省优秀房地产经纪机构会员单位、优秀房地产经纪人个人会员申报、审核、实地考核、评比等工作，共评比出 2019 年全省优秀房地产经纪机构会员单位 45 家、优秀房地产经纪人个人会员 58 人。

(七) 多措并举，加强协会自身建设。一是强组织。坚持依法办会、民主办会。圆满召开三届二次会员代表大会，全省近 320 名会员参加会议。大会审议并通过了第三届理事会 2018 年度开展的主要工作，安排部署 2019 年度的在全省开展“坚决反对行业不正当竞争，维护行业良好经营秩序”和“坚决杜绝出具虚假失实评估报告，全面提高房地产估价报告质量”主题活动。二是强学习。深入学习宣传贯彻党的十九大精神。多次召开协会工作会议，认真学习十九大报告，深刻领会党的十九大精神。三是强党建。根据加强房地产估价与房地产经纪领域党建和统战工作要求，协会拟定筹建党支部工作正在进行中，并按中房学要求建立联络员制度。四是强宣传。为了加强行业宣传，便于各会员单位及会员和相关部门及时了解行业和协会动态，在各会员单位的共同努力下，本会微信公众号“房地产估价精英群”和“房地产估价专家群”于 2019 年 1 月进入试运行阶段，目前已有约 400 用户。

(八) 注重交流，推进组织间学习合作。今年以来，我会以更加积极开放的姿态，接受主管部门的指导和监督，迎接兄弟城市行业协会的到访，增加行业组织间的交流、学习与合作。具体包括：

1、2019 年 4 月，接待福建省福州市房地产估价协会一行 6 人，历时 4 天的交流考察，双方就房地产估价机构信用评价和体系建设、运行机制、监督惩罚机制以及评定工作中遇到的问题进行相互交流学习。

2、2019 年 6 月，接待浙江省房地产估价师经纪人协会协会一行 4 人到访。双方就房地产估价行业自律工作和房地产估价行业诚信体系建设、运行机制、监督惩罚机制以及评定工作中遇到的问题进行相互交流学习。

3、2019 年 7 月，应邀到贝壳找房南京新房事业部，就江苏省优质商业地产、产业地产和优秀房地产经纪机构等行业问题进行了交流沟通。

4、2019 年 8 月，应邀到戴德梁行（上海）房地产咨询有限公司南京分公司，就江苏省房地产经纪行业目前经营行为，以及房地产经纪行业未来与发展进行了交流沟通。

5、2019 年 10 月，接待贵州省房地产业协会估价专业委员一行 14 人到访。双方就房地产估价行业自律工作和房地产估价行业诚信体系建设、运行机制、监督惩罚机制以及评定工作中遇到的问题进行相互交流学习。

2020 年协会工作要点：

(一) 坚持开展行业自律工作，做到依法、依规进行。行业自律工作是一项长期持久性工作。制定会员自律管理办法，对会员实行自律管理是《资产评估法》第三十六条第一款赋予行业协会的必要职责。在抑制房地产估价行业恶性竞争、杜绝出具虚假房地产估价报告是行业现在乃至将来一项重要的任务。根据省住建厅、省市场监督管理局以及金融机构等单位多方面意见与建议，坚决支持我省行业自律工作。我们要总结 2019 年这两项工作的经验和教训，依照《资产评估法》第四十七条第三款：以恶性压价、支付回扣、虚假宣传、或

者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务，《中华人民共和国价格法》第十三条，《国家发改委关于放开部分服务价格的通知》（发改价格〔2014〕2732号）第六条和第七条房地产估价评估收费和土地评估收费实行市场调节价，《禁止垄断协议暂行规定》（国家市场监督管理总局令第10号）第十条：禁止行业协会从事下列行为：（一）制定、发布含有排除、限制竞争内容的行业协会章程、规则、决定、通知、标准等；（二）召集、组织或者推动本行业的经营者达成含有排除、限制竞争内容的协议、决议、纪要、备忘录等；（三）其他组织本行业经营者达成或者实施垄断协议的行为。按照国家的相关法律、法规，依法开展行业自律工作，全面维护和保持我省房地产估价行业健康持续发展。

（二）完善信用档案体系建设，向更深、更高层次拓展。一是根据《资产评估法》、国家《征信业管理条例》（国务院令第631号）和即将发布的《房地产估价机构资信评价办法》等有关资信评价的法律法规，完善建设“江苏省房地产估价机构会员单位”和“江苏省房地产估价师个人会员”信用档案系统，依照《中华人民共和国价格法》积极探索、研究江苏省房地产估价行业信用管理、估价报告质量管控体系、评估收费制度新方法、新要求。二是建立省内房地产经纪行业资信评价体系，制定并实施《江苏省房地产经纪机构资信评价管理办法》及《江苏省房地产经纪机构资信评价实施细则（评价标准）》，引导行业诚信自律、依法经营，进一步提高行业执业人员整体素质，提升我省房地产估价与经纪行业的整体水平。

（三）依法组织对会员的继续教育培训，保障专职房地产估价师续期注册。

一是全年拟定举办全省房地产估价师地主继续教育培训班四期（其中机构负责人高峰论坛一期，估价师继续教育培训班三期），二是协助中房学全国房地产估价师继续教育培训班一期，三是援助新疆维吾尔自治区估价师地方继续教育培训班一期，四是开展房地产经纪行业技能培训。贯彻落实国家《职业技能提升行动方案（2019—2021年）》，开展行业职业技能提升行动，提高培训针对性实效性，全面提升房地产从业人员职业技能水平。

（四）坚持开放合作，进一步加强区域和对外交流互动。一是积极开展设区市行业协会交流互动活动，加强会员之间的交流与合作。二是建立与其他省市行业组织之间的交流合作机制。组织会员单位走出去，学习其他行业组织和优秀机构的先进经验和有益做法。

（五）坚持服务立本，进一步加强协会自身建设。一是发挥行业党委的监督保证作用。认真学习贯彻落实党的路线方针，发挥党员模范带头作用。二是以社会组织等级复评为契机促进协会规范建设。健全和完善各项规章制度，使协会工作更加规范，高效。抓好自身建设，加强驻会工作人员教育培训，提高工作人员综合素质，更好地为会员提供服务。三是完善各专业委员会，便于专项工作开展。各专委会制定年度工作计划，明确分工职责，保证各项工作有序开展。四是做好协会内部规章制度的完善工作，建立一套既能调动驻会工作人员又能适应协会健康发展的工作规章和制度。

（六）坚持线上+线下，进一步提升协会影响力。充分利用本会“一网、一刊、一公众号”的作用，进一步加深会员间的沟通了解，拓展彼此合作互助的空间，进一步提升组织活力。

全省房地产估价与经纪机构及从业人员，让我们携起手来，自觉增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，着力构建行业新生态系统，强化自律管理新机制，推动行业各类创新要素，激发行业活力和最优组合，促进科技创新与产业转型的深度融合，走出一条以科技创新支撑行业跨越发展、以科技创新引领行业转型升级的新路子，为实现中华民族伟大复兴的中国梦而努力奋斗。