

盐城市房地产评估与经纪人行业协会

盐城市估价行业有偿服务指导意见

（征求意见稿）

基于国家发展改革委于 2014 年 12 月 17 日出具《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2014〕2732 号），明确对“资产评估”等具备竞争条件的服务价格放开定价管理，由市场主体严格遵守《价格法》等法律法规，合法经营，为消费者等提供质量合格、价格合理的服务。

为进一步优化市场资源配置，促进估价服务行业发展，建立健全服务标准规范，完善行业准入和退出机制，按照《资产评估法》及《反垄断法》等相关法律规定，落实党中央、国务院最新《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》精神，积极发挥“价格评估”在“完善要素交易规则和服务”的作用。行业协会应当及时履行法定职责，加强行业自律，引导行业的经营者依法经营，维护市场竞争秩序，为市场主体创造公开、公平的市场环境，引导行业健康发展。

现行相关技术规范要求，在开展估价咨询服务业务过程中，各评估机构、执业人员须严格遵守既定的技术流程，并结合估价对象的实际，测算与估价目的相符、反映正常市场水平的标的价格，向委托方及相关权利人提供符合技术规范要求的报告。协会通过前期行业执业成本调研，结合近年来各机构评估有偿服务惯例，经充分研究，形成以下意见：

一、严格执行《反不正当竞争法》规定，经营者不得以低于成本价进行经营活动。

二、估价行业有偿服务必须明码标价，在经营场所醒目位置公示价目表和投诉举报电话等信息，不得在标价之外收取任何未予标明的费用。

三、估价行业有偿服务按照“等价有偿，平等自愿”的原则，排除恶意低价竞争的情形，由委托方和服务机构双方协商或通过招投标方式确定。

四、《资产评估法》实施后，对评估机构实施评估业务时提出了更高的工作职责要求，进而增加工作量和带来职业风险，参照原物价部门印发的相关文件标准，结合盐城市估价行业有偿服务惯例，建立以评估委托书为单位的有偿、公开、公平的服务体系，具体有偿服务收费标准按照服务类型指导意见如下：

盐城市估价行业有偿服务指导意见表

单位：元

序号	服务类型	有偿服务参考标准	备注
1	住宅类抵押	100 万元（含）以下：600 元/套；每增加 100 万元，调增收费 100 元。	600（普通住宅） 800（别墅）
2	非住宅类抵押	参照苏价服[2003]233 号收费标准 20%。	1000
3	司法鉴定	参照苏价费(2008)153 号收费标准 70%执行；其中损失类鉴定按照损失总金额 3.5%执行；涉及历史租金鉴定，折算成市场价值，参照文件 70%收费，若年租金估值存在差异，逐年累计收取费用。	
4	租金评估	租金折算成市场价值后，参照苏价服[2003]233 号收费标准 20%。	1300
5	国有土地房屋征收搬迁	住宅 8 元/平方米；非住宅 10 元/平方米；装饰装修 2 元/平方米；附属物 2 元/平方米，项目推进费 2 元/平方米。预评估 2 元/平方米单独计算。	按照文件要求，住宅不低于 1200 元/户
6	特殊资产、绿化和设备搬迁	征收搬迁评估中单独涉及绿化评估 1.5%，设备搬迁及其他特殊资产按照评估总值的 1%计取。	
7	县城及其乡镇集体土地房屋拆（搬）迁	参照国有土地征收搬迁收费文件执行，市区国有土地征收搬迁的 80%。	大市区除外
8	征收拆（搬）迁跟踪审计	按照征收补偿审计总价的 0.12%加计核减（增）价的 0.27%收取。	
9	土地一级市场	参照计价格[1994]2017 号收费标准的 35%计取，含国有资产转让。	
10	特别说明： 1、司法鉴定类案件，同案号涉及到多套、多处、多层资产评估，若评估价值不同，可分套、分处、分层分别计费后收取。 2、评估及审计工作中，若涉及绿化及机器设备等价值量小、范围广、工作量大等项目，参照《发改价格[2009]2914 号》文件规定，必须保证注册评估师（含高级职称）每个工作日不低于 1000 元，中级职称人员每个工作日不低于 600 元，其他人员每个工作日不低于 400 元；涉及异地作业的，差旅费补贴按照政府文件标准纳入企业服务成本。 3、价格确认函、报告单、抵押类预评估报告等简易表格式报告出具，也应严格按照《资产评估法》及相关估价规范执行，不得通过降低估价服务标准方式低于成本价恶性竞争。 4、若与正施行当中的市级政府颁发的评估收费文件标准存在冲突或者调整，按照调整后的标准执行。		

五、估价服务机构可应委托人要求，提供有关房地产政策、法规、技术等咨询服务，收取估价咨询费。估价咨询收费按服务形式，分为口头咨询费和书面咨询费两种。

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。

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 0.5%。

以上收费标准，属指导性参考价格。实际估价行业服务成交收费标准，由委托人与估价服务机构协商议定。

盐城市房地产评估与经纪人行业协会

2020年10月19日

联系人：祁振国

联系电话：13961990927