## 评估机构合作管理办法

**第一章 评估机构的准入**

第一条 凡与我行开展业务合作的资产评估机构必须同时具备以下条件：

（一）基本条件

1.必须是依法注册、具有独立核算能力；

2.必须依法具备国家有关主管部门对其颁发的从事相关评估业务资质认定的证明材料；

3.相关业务的资质证明必须通过国家有权机构的年度审核；

4.依法开展业务，在行业内具有较高声誉，具有较高的评估能力，能遵守行业规范、职业道德，近三年无不良执业记录；

5.具有当地有关部门备案批复（房产管理部门、国土管理部门、或其他有权部门）；

6.有固定的营业场所，内部管理制度健全；

7.在当地设立机构或设有分支机构，并从事评估业务至少1年以上；

8.我行认定的其他应具备的资格条件。

（二）专业条件

各类评估机构除符合上述基本条件外，还应根据自身经营范围，符合以下专业条件：

1.从事土地评估的评估机构：

（1）资质等级三级以上（含三级）；

（2）注册资金达到40 万元及以上（合伙制企业20 万元）；

（3）有4 名（合伙制企业3 名）以上符合条件的专职注册土地估价师。

2.从事房地产估价的评估机构：

（1）资质等级三级以上（含三级）；

（2）注册资金达到50万元及以上（合伙制企业30万元）；

（3）有3名（合伙制企业2名）以上符合条件的专职注册房地产估价师。

3.从事资产估价的评估机构：

（1）财政部或省级财政部门批准设立；

（2）注册资金达到30万元及以上（合伙制企业10万元）；

（3）有8名（合伙制企业5名）以上符合条件的专职注册资产估价师。

第二条 所有评估机构由总行授信评审部根据评估机构申请资料进行审核。

第三条 经信贷审批委员会审批同意后，我行方可与准入评估公司签订合作协议，明确双方责任和权利，合作有效期1年。

第四条 合作协议采用总行统一格式。如需修改协议内容的，由授信评审部统一提交合规管理部审核。

**第二章 评估机构的重检**

第五条 我行对准入的评估机构实行一年一次准入条件重检，重检时间原则上为每年3月份，重检内容主要包括：

（一）营业执照是否有效；

（二）组织机构代码证是否有效；

（三）房地产估价机构资质证书是否有效；

（四）土地估价机构资质证书是否效；

（五）房地产估价师资格证书（有权部门颁发）；

（六）土地估价师资格证书（有权部门颁发）；

（七）有关部门备案批复（房产管理部门、国土管理部门或其他有权部门）；

（八）相关评估师人员配置是否达到本行规定。

第六条 本地评估机构的重检由总行授信评审部负责实施。

第七条 准入重检通过后，授信评审部需及时公布准入评估机构名单和联系方式。对在上述准入重检中未达标的评估机构,我行将立即暂停与其的业务合作，并给予一个月宽限期，在宽限期内达标的可恢复合作，宽限期结束后仍未达标的，停止与其合作。

第八条 对重检发现有资料更新的，授信评审部应及时收集更新资料，并进行归档。

**第三章 评估机构业务的管理**

第九条 客户经理应按总行准入的评估机构名单向信贷客户推荐。具体评估项目由本行信贷客户委托本行推荐的评估机构进行评估。

第十条 总行授信评审部应每半年对准入评估机构进行一次全面评价，日常管理中发现的问题也应一并记入半年度评价。

第十一条 全面评价采用抽检方式，抽检比例不低于该评估机构在我行业务量的30%，抽检应兼顾不同地理区域、房产（土地）类型。

第十二条 抽检人员可按地理区域、房产（土地）类型对各评估机构出具的评估报告进行对比分析，同时应通过咨询房地产公司、房地产中介机构、网络等渠道获取相关信息用以分析，对抽检的评估物价值逐笔进行内部评审，必要时可聘请外部专家参与。

第十三条 全面评价采用打分方式进行，各评估机构每半年基本分为10分，全年基本分为20分。评估机构出现下列事项的，每发现一笔扣2分，直至基本分扣完：

（一）评估偏离度超10%未达到20%；

（二）未按照我行要求对评估标的物认真进行现场勘验；

（三）未对评估标的物一物一照；

（四）照片未能全面反映评估标的物周边情况；

（五）评估报告不完整、缺页；

（六）评估报告遗漏评估师注册章；

（七）评估报告出现文字错误。

偏离度的定义：我行评估中发现内部评审的评估价值与评估机构的评估价值之间的差异为偏离度。偏离度按每份评估报告计算。计算公式：（评估机构评估值-我行评估值）/我行评估值。

第十四条 如评估机构半年积分10 分被全部扣完，我行将暂停与其合作6个月，并要求该评估机构进行整改，提交整改报告。暂停期限届满后，我行将视其整改情况，决定是否继续合作。

第十五条 若评估机构全年20分积分被全部扣完，合作期限未满的，则我行停止与其合作，双方签订的合作协议即行终止。

第十六条 若评估机构有下列情形之一的，我行有权向评估机构发出书面通知，单方面宣告解除双方合作，并在3年内不予重新准入：

（一）出具虚假记载，误导性陈述或重大遗漏等不合格的评估报告；

（二）发现有弄虚作假、恶意串通等不诚实行为；

（三）发现通过不正当手段来招揽业务；

（四）违反国家法律法规和行业约定；

（五）向任何第三方披露甲方、借款客户提供的相关资料以及所出具的评估报告，或泄露我行商业秘密；

（六）执业水平、执业质量不高，其出具的中介执业报告经专家审查有重大质量问题或与实际情况严重不符；

（七）有严重技术差错、违反行业规则的不良行为、被行业协会处罚的不良记录、主要负责人有违规违法行为；

（八）抵（质）押物评估价值与实际严重不符，影响我行授信评判或导致甲方贷款出现较大损失；

（九）我行认为其他不符合要求的情况，包括但不限于我行内部评审中发现的评估机构单笔评估偏离度达到或超过20%。

**第四章 附则**

第十七条 凡为我行授信业务提供物权担保的，原则上应由我行准入的具有相应资格的评估机构提供抵押物评估的公允价值，主要包括用以抵押的商品房、厂房、土地使用权、在建工程等不动产抵押；用以抵押或质押的企业自有的机器设备或存货等其他动产；个人客户提供的房产、车辆等担保物，以及其他按规定需进行评估的资产。各业务部门不得接受非我行准入的评估公司或超合作范围的评估公司提供的评估报告。特殊情况应报总行审批。

第十八条 在评估机构准入、合作、评价等过程中，一旦发现我行相关人员存在内外勾结、徇私舞弊等违法违规行为，将按我行有关规定严肃责任追究，触犯法律的，移交司法机关处理。

第十九条 本办法由我行授信评审部负责解释和修订。

第二十条 本办法自发文之日起执行。