



房地产企业管理攻略系列

# 房地产

FANGDICHAN GUJIA

# 估价

★ 规程 ★ 范本 ★ 案例 ★

张杰 主编



化学工业出版社



房地产企业管理攻略系列

# 房地产

FANGDICHAN GUJIA

# 估价

★ 规程 ★ 范本 ★ 案例 ★

张杰 主编



化学工业出版社

· 北 京 ·

本书试图把估价机构和估价人员在机构管理和估价操作过程中的要点一一展示出来,同时也把其中有争议的技术问题提出来与同行交流、探讨,以期共同促进与提高。因此,案例汇编时没有拘泥于国家有关规范所要求的格式和内容。按照惯例,我们针对书中一些涉及估价对象具体细节的部分,在尽可能地保持报告完整性的前提下作了隐匿处理。限于篇幅,我们同时对报告中部分格式性内容进行了简化处理,但是不会影响读者对报告主要技术路线的理解和把握。当然,由于不同的估价师有自己的写作习惯和特点,不同案例的表达方式中会有细微的差别。

本书实用性强,着重突出可操作性,书中有大量实战范本,可帮助房地产开发管理全过程中的相关人员提升工作能力,可作为房地产企业开发与管理的参考,为企业创造价值、发挥更大作用。

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产估价: 规程·范本·案例/张杰主编. —北京:  
化学工业出版社, 2013.9  
(房地产企业管理攻略系列)  
ISBN 978-7-122-18028-5

I. ①房… II. ①张… III. ①房地产价格-估价  
IV. ①F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第168192号

---

责任编辑: 陈 蕾  
责任校对: 宋 玮

装帧设计: 尹琳琳

---

出版发行: 化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011)  
印 装: 三河市延风印装厂  
710mm×1000mm 1/16 印张21<sup>3</sup>/<sub>4</sub> 字数450千字 2014年1月北京第1版第1次印刷

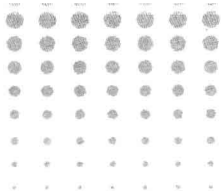
---

购书咨询: 010-64518888(传真: 010-64519686) 售后服务: 010-64518899  
网 址: <http://www.cip.com.cn>  
凡购买本书, 如有缺损质量问题, 本社销售中心负责调换。

---

定 价: 68.00元

版权所有 违者必究



# 前言

PREFACE

房地产估价行业的健康有序发展，需要有大批懂得房地产估价相关政策、估价规程和估价实操的复合型人才。对估价行业的政策法规、估价理论方法、估价操作流程和估价报告撰写都要有非常清楚的认识和丰富的实践经验，才能使房地产评估活动正常、有序地进行。为满足房地产估价行业日益规范、专业的要求，培养从事房地产估价的应用型人才，帮助他们更多地了解房地产估价的相关知识，我们组织编写了《房地产估价——规程·范本·案例》一书。

《房地产估价——规程·范本·案例》一书是一部房地产估价规程和实务案例文集，以培养从业人员职业规范和工作能力为目的，突出知识性、实用性、前瞻性。所以，本书以理论阐述为基础，更侧重于对各种估价方法的实际应用，更加强调实践中的可操作性，有很强的实用性和示范性。

本书是笔者和一级估价机构深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司多年来对行业广泛关注的技术热点和操作的有一定代表性的典型案例。在这本书里，我们试图把估价机构和估价人员在机构管理和估价操作过程中的要点一一展示出来，同时我们也把其中有争议的技术问题提出来与同行交流、探讨，以期共同促进与提高。因此，案例汇编时没有拘泥于国家有关规范所要求的格式和内容。按照惯例，我们针对书中一些涉及估价对象具体细

节的部分，在尽可能地保持报告完整性的前提下作了隐匿处理。限于篇幅，我们同时对报告中部分格式性内容进行了简化处理，但是不会影响读者对报告主要技术路线的理解和把握。当然，由于不同的估价师有自己的写作习惯和特点，不同案例的表达方式中会有细微的差别，我们衷心希望读者们能从学术的角度阅读本书。

本书由张杰主编，同时非常感谢深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司的大力支持，为本书出版贡献了大量的案例和基础资料，参与本书编写的人员还有匡仲潇、王高翔、何志阳、陈世群、文伟坚、姚根兴、鞠晴江、侯其锋、胡冬智、何亚龙、刘少文、靳玉良、孙宝良、尹佳杰、杨家政、李景吉、李景安、王玲、匡五寿、张众宽、郭华伟、雷蕾、彭塞峡、秦广、张燕、曹岷、安迪、李宗坪、鲁海波、滕宝红，全书最后由王娅婕、刘庆彤、李韧统稿、审核完成。

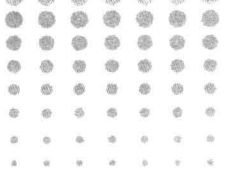
希望本书能够给各位读者认识和理解房地产估价提供一些助益，以实现我们的初衷。但由于时间、条件和编者水平有限，不尽人意之处在所难免，真诚希望各位读者能提出宝贵意见和建议。

中国注册房地产估价师

英国皇家特许测量师学会（RICS）测量师

深圳市十佳估价师





# 目录

## CONTENTS

---

### 第一章 房地产估价行业政策解读 1

---

#### 第一节 房地产估价机构相关规定 2

- 解读1: 一级资质等级房地产估价机构的必备条件 2
- 解读2: 二级资质等级房地产估价机构的必备条件 3
- 解读3: 三级资质等级房地产估价机构的必备条件 3
- 解读4: 申请核定房地产估价机构资质等级需要提交的资料 4
- 解读5: 房地产估价机构资质有效期为3年 4
- 解读6: 分支机构的设立必须具备的条件 5
- 解读7: 分支机构备案需提交材料 5
- 解读8: 房地产估价的许可范围 5
- 解读9: 估价委托合同必须包括事项 6
- 解读10: 可以撤销房地产估价机构资质的情形 6

#### 第二节 注册房地产估价师相关规定 6

- 解读1: 注册房地产估价师的注册条件 6
- 解读2: 注册房地产估价师注册证书失效情形 7
- 解读3: 注册房地产估价师享有的权利 7
- 解读4: 注册房地产估价师应当履行的义务 8
- 解读5: 注册房地产估价师不应有的行为 8

---

### 第二章 房地产估价规程 9

---

#### 第一节 房地产估价原则 10

- 原则1: 独立、客观、公正原则 10

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| 原则2: 合法原则 .....               | 10        |
| 原则3: 最高最佳使用原则 .....           | 10        |
| 原则4: 估价时点原则 .....             | 11        |
| 原则5: 替代原则 .....               | 11        |
| 原则6: 谨慎原则 .....               | 11        |
| <b>第二节 房地产估价方法 .....</b>      | <b>12</b> |
| 方法1: 市场法 .....                | 12        |
| 【实战范本】房地产交易实例调查表 .....        | 14        |
| 方法2: 成本法 .....                | 21        |
| 方法3: 收益法 .....                | 29        |
| 方法4: 假设开发法 .....              | 45        |
| 方法5: 长期趋势法 .....              | 51        |
| <b>第三节 地价评估和地价分摊 .....</b>    | <b>54</b> |
| 要点1: 地租的测算 .....              | 54        |
| 要点2: 路线价法 .....               | 56        |
| 要点3: 城镇基准地价评估 .....           | 60        |
| 要点4: 基准地价修正法 .....            | 62        |
| 要点5: 补地价的测算 .....             | 63        |
| 要点6: 高层建筑地价分摊 .....           | 64        |
| <b>第四节 房地产估价步骤 .....</b>      | <b>65</b> |
| 步骤1: 获取估价业务 .....             | 65        |
| 步骤2: 受理估价委托 .....             | 67        |
| 【实战范本】房地产估价委托书(1) .....       | 71        |
| 【实战范本】房地产估价委托书(2) .....       | 71        |
| 【实战范本】估价委托合同 .....            | 73        |
| 步骤3: 拟定估价作业方案 .....           | 74        |
| 【实战范本】住宅估价作业方案 .....          | 74        |
| 步骤4: 搜集估价所需资料 .....           | 78        |
| 步骤5: 实地查勘估价对象 .....           | 79        |
| 【实战范本】××房地产估价公司现场查勘管理规定 ..... | 79        |

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 步骤6: 选定估价方法计算 .....      | 83 |
| 步骤7: 确定估价结果 .....        | 83 |
| 步骤8: 撰写估价报告 .....        | 84 |
| 【实战范本】估价报告封面 .....       | 85 |
| 【实战范本】估价报告封面目录(1) .....  | 85 |
| 【实战范本】估价报告封面目录(2) .....  | 86 |
| 【实战范本】致估价委托人函(1) .....   | 88 |
| 【实战范本】致委托方函(2) .....     | 89 |
| 【实战范本】注册房地产估价师声明 .....   | 90 |
| 【实战范本】估价假设和限制条件(1) ..... | 92 |
| 【实战范本】估价假设和限制条件(2) ..... | 93 |
| 步骤9: 估价资料归档 .....        | 97 |

---

## 第 三 章 房地产估价报告案例 .....

---

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| 第一节 房地产估价报告案例 .....             | 100 |
| 案例1: ××住宅房地产估价报告 .....          | 100 |
| 案例2: ××住宅房地产抵押估价报告 .....        | 111 |
| 案例3: ××商铺房地产估价报告 .....          | 122 |
| 案例4: ××酒楼房地产估价报告 .....          | 127 |
| 案例5: ××酒店房地产估价报告 .....          | 138 |
| 案例6: ××高尔夫球场及会所等房地产抵押估价报告 ..... | 157 |
| 案例7: ××在建工程房地产评估 .....          | 173 |
| 第二节 地块土地评估报告案例 .....            | 179 |
| 案例1: ××地块土地使用权价值分析 .....        | 179 |
| 案例2: ××土地使用权价值分析 .....          | 202 |
| 案例3: ××宗地土地使用权价值评估 .....        | 211 |
| 第三节 其他类型估价评估报告案例 .....          | 229 |
| 案例1: ××广场项目开发贷款评估分析报告 .....     | 229 |

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 案例2: × × 游艇会价值咨询报告 .....    | 243 |
| 案例3: × × 地块项目立项申请评估报告 ..... | 251 |
| 案例4: × × 加油站整体价值评估 .....    | 280 |

---

## 附录一 房地产评估术语 .....

---

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| 附录1: 通用术语 .....               | 294 |
| 附录2: 房地产价格和价值 .....           | 296 |
| 附录3: 房地产估价原则 .....            | 297 |
| 附录4: 房地产估价程序 .....            | 298 |
| 附录5: 房地产估价方法 (市场法) .....      | 299 |
| 附录6: 房地产估价方法 (收益法) .....      | 301 |
| 附录7: 房地产估价方法 (成本法) .....      | 303 |
| 附录8: 房地产估价方法 (假设开发法) .....    | 306 |
| 附录9: 房地产估价方法 (其他估价方法) .....   | 307 |
| 附录10: 房地产估价方法 (房地产估价报告) ..... | 308 |

---

## 附录二 房地产估价行业法律法规 .....

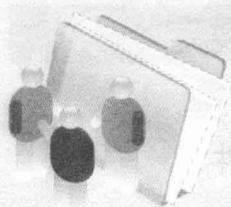
---

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 附录1: 房地产估价机构管理办法 .....      | 312 |
| 附录2: 土地评估机构资信评级办法 .....     | 321 |
| 附录3: 注册房地产估价师管理办法 .....     | 323 |
| 附录4: 房地产估价师注册管理办法 .....     | 330 |
| 附录5: 房地产估价师执业资格制度暂行规定 ..... | 334 |

---

## 参考文献 .....

---



# 第一章

## 房地产估价行业政策解读

### ◆ 引言

房地产估价行业属于房地产服务行业之一。目前，国家对于房地产估价行业出台了相关的政策法规，如《房地产估价机构管理办法》、《注册房地产估价师管理办法》等。作为从事房地产估价行业的从业人员，了解行业的政策法规，可以避免操作过程中与其相冲突，从而更好地展开工作。





## 第一节 房地产估价机构相关规定

### 解读1：一级资质等级房地产估价机构的必备条件

根据《房地产估价机构管理办法》第九条的规定，房地产估价机构要想达到一级资质，必须具备以下条件。

- (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资质3年以上。
- (3) 有限责任公司的注册资本人民币200万元以上，合伙企业的出资额人民币120万元以上。
- (4) 有15名以上专职注册房地产估价师。
- (5) 在申请核定资质等级之日前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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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%。
- (9) 有固定的经营服务场所。
- (10) 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。
- (11) 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。
- (12) 在申请核定资质等级之日前3年内无本办法第三十二条禁止的行为，如下列。
  - 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书。
  - 超越资质等级业务范围承接房地产估价业务。
  - 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。
  - 违反房地产估价规范和标准。
  - 出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告。
  - 擅自设立分支机构。
  - 未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务。
  - 法律、法规禁止的其他行为。

## 解读2：二级资质等级房地产估价机构的必备条件

根据《房地产估价机构管理办法》第九条的规定，房地产估价机构要想达到二级资质，必须具备以下条件。

- (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资质后从事房地产估价活动连续4年以上。
- (3) 有限责任公司的注册资本人民币100万元以上，合伙企业的出资额人民币60万元以上。
- (4) 有8名以上专职注册房地产估价师。
- (5) 在申请核定资质等级之日前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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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%。
- (9) 有固定的经营服务场所。
- (10) 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。
- (11) 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。
- (12) 在申请核定资质等级之日前3年内无本办法第三十二条禁止的行为[见本节解读1第(12)点]。

## 解读3：三级资质等级房地产估价机构的必备条件

根据《房地产估价机构管理办法》第九条的规定，房地产估价机构要想达到三级资质，必须具备以下条件。

- (1) 机构名称有房地产估价或者房地产评估字样。
- (2) 有限责任公司的注册资本人民币50万元以上，合伙企业的出资额人民币30万元以上。
- (3) 有3名以上专职注册房地产估价师。
- (4) 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。
- (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。

(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) 在申请核定资质等级之日前3年内无本办法第三十二条禁止的行为[见本节解读1第(12)点]。

## 解读4：申请核定房地产估价机构资质等级需要提交的资料

根据《房地产估价机构管理办法》第十条的规定，申请核定房地产估价机构资质等级，应当如实向资质许可机关提交下列材料。

(1) 房地产估价机构资质等级申请表（一式二份，加盖申报机构公章）。

(2) 房地产估价机构原资质证书正本复印件、副本原件。

(3) 营业执照正、副本复印件（加盖申报机构公章）。

(4) 出资证明复印件（加盖申报机构公章）。

(5) 法定代表人或者执行合伙人的任职文件复印件（加盖申报机构公章）。

(6) 专职注册房地产估价师证明。

(7) 固定经营服务场所的证明。

(8) 经工商行政管理部门备案的公司章程或者合伙协议复印件（加盖申报机构公章）及有关估价质量管理、估价档案管理、财务管理等企业内部管理制度的文件、申报机构信用档案信息。

(9) 随机抽查的在申请核定资质等级之日前3年内申报机构所完成的1份房地产估价报告复印件（一式二份，加盖申报机构公章）。

申请人应当对其提交的申请材料实质内容的真实性负责。

## 解读5：房地产估价机构资质有效期为3年

根据《房地产估价机构管理办法》第十五条的规定，房地产估价机构资质有效期为3年。

资质有效期届满，房地产估价机构需要继续从事房地产估价活动的，应当在资质有效期届满30日前向资质许可机关提出资质延续申请。资质许可机关应当根据申请作出是否准予延续的决定，准予延续的，有效期延续3年。

在资质有效期内遵守有关房地产估价的法律、法规、规章、技术标准和职业道德的房地产估价机构，经原资质许可机关同意，不再审查，有效期延续3年。

## 解读6：分支机构的设立必须具备的条件

根据《房地产估价机构管理办法》第十九条的规定：一级资质房地产估价机构可以按照本办法第二十条规定设立分支机构，二、三级资质房地产估价机构不得设立分支机构。

分支机构应当以设立该分支机构的房地产估价机构的名义出具估价报告，并加盖该房地产估价机构公章。

根据《房地产估价机构管理办法》第二十条的规定，分支机构应当具备下列条件。

(1) 名称采用“房地产估价机构名称+分支机构所在地行政区划名+分公司(分所)”的形式。

(2) 分支机构负责人应当是注册后从事房地产估价工作3年以上并无不良执业记录的专职注册房地产估价师。

(3) 在分支机构所在地有3名以上专职注册房地产估价师。

(4) 有固定的经营服务场所。

(5) 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项内部管理制度健全。

注册于分支机构的专职注册房地产估价师，不计入设立分支机构的房地产估价机构的专职注册房地产估价师人数。

## 解读7：分支机构备案需提交材料

根据《房地产估价机构管理办法》第二十二条的规定，分支机构备案，应当提交下列材料。

(1) 分支机构的营业执照复印件。

(2) 房地产估价机构资质证书正本复印件。

(3) 分支机构及设立该分支机构的房地产估价机构负责人的身份证明。

(4) 拟在分支机构执业的专职注册房地产估价师注册证书复印件。

## 解读8：房地产估价的许可范围

根据《房地产估价机构管理办法》第二十四条的规定，从事房地产估价活动的机构，应当依法取得房地产估价机构资质，并在其资质等级许可范围内从事估价业务。

一级资质房地产估价机构可以从事各类房地产估价业务。

二级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算以外的房地产估价业务。

三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定以外的房地产估价业务。

暂定期内的三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定、城镇房屋拆迁、在建工程抵押以外的房地产估价业务。



## 解读9：估价委托合同必须包括事项

根据《房地产估价机构管理办法》第二十七条的规定，房地产估价机构承揽房地产估价业务，应当与委托人签订书面估价委托合同。估价委托合同应当包括下列内容。

- (1) 委托人的名称或者姓名和住所。
- (2) 估价机构的名称和住所。
- (3) 估价对象。
- (4) 估价目的。
- (5) 估价时点。
- (6) 委托人的协助义务。
- (7) 估价服务费及其支付方式。
- (8) 估价报告交付的日期和方式。
- (9) 违约责任。
- (10) 解决争议的方法。

## 解读10：可以撤销房地产估价机构资质的情形

根据《房地产估价机构管理办法》第四十条的规定，有下列情形之一的，资质许可机关或者其上级机关，根据利害关系人的请求或者依据职权，可以撤销房地产估价机构资质。

- (1) 资质许可机关工作人员滥用职权、玩忽职守作出准予房地产估价机构资质许可的。
- (2) 超越法定职权作出准予房地产估价机构资质许可的。
- (3) 违反法定程序作出准予房地产估价机构资质许可的。
- (4) 对不符合许可条件的申请人作出准予房地产估价机构资质许可的。
- (5) 依法可以撤销房地产估价机构资质的其他情形。

房地产估价机构以欺骗、贿赂等不正当手段取得房地产估价机构资质的，应当予以撤销。



## 第二节 注册房地产估价师相关规定

### 解读1：注册房地产估价师的注册条件

根据《注册房地产估价师管理办法》第七条的规定，注册房地产估价师的注

册条件如下。

- (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) 无本办法第十四条规定不予注册的情形，如下列。
  - 不具有完全民事行为能力的。
  - 刑事处罚尚未执行完毕的。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 申请在2个或者2个以上房地产估价机构执业的。
  - 为现职公务员的。
  - 年龄超过65周岁的。
  - 法律、行政法规规定不予注册的其他情形。

## 解读2：注册房地产估价师注册证书失效情形

根据《注册房地产估价师管理办法》第十五条的规定，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。

## 解读3：注册房地产估价师享有的权利

根据《注册房地产估价师管理办法》第二十四条的规定，注册房地产估价师享有下列权利。

- (1) 使用注册房地产估价师名称。
- (2) 在规定范围内执行房地产估价及相关业务。



- (3) 签署房地产估价报告。
- (4) 发起设立房地产估价机构。
- (5) 保管和使用本人的注册证书。
- (6) 对本人执业活动进行解释和辩护。
- (7) 参加继续教育。
- (8) 获得相应的劳动报酬。
- (9) 对侵犯本人权利的行为进行申诉。

## 解读4：注册房地产估价师应当履行的义务

根据《注册房地产估价师管理办法》第二十五条的规定，注册房地产估价师应当履行下列义务。

- (1) 遵守法律、法规、行业管理规定和职业道德规范。
- (2) 执行房地产估价技术规范和标准。
- (3) 保证估价结果的客观公正，并承担相应责任。
- (4) 保守在执业中知悉的国家秘密和他人的商业、技术秘密。
- (5) 与当事人有利害关系的，应当主动回避。
- (6) 接受继续教育，努力提高执业水准。
- (7) 协助注册管理机构完成相关工作。

## 解读5：注册房地产估价师不应有的行为

根据《注册房地产估价师管理办法》第二十六条的规定，注册房地产估价师不得有下列行为。

- (1) 不履行注册房地产估价师义务。
- (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。
- (3) 在执业过程中实施商业贿赂。
- (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) 在估价报告中隐瞒或者歪曲事实。
- (6) 允许他人以自己的名义从事房地产估价业务。
- (7) 同时在2个或者2个以上房地产估价机构执业。
- (8) 以个人名义承揽房地产估价业务。
- (9) 涂改、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书。
- (10) 超出聘用单位业务范围从事房地产估价活动。
- (11) 严重损害他人利益、名誉的行为。
- (12) 法律、法规禁止的其他行为。