

# 广州市人民政府

## 行政复议决定书

穗府行复〔2021〕1154号

**申请人：**广东XX房地产土地资产评估与规划测绘有限公司。

**被申请人：**广州市住房和城乡建设局。

**地址：**广州市越秀区府前路1号。

**法定代表人：**王宏伟，职务：局长。

申请人不服被申请人于2021年3月19日作出的穗房监管法〔2021〕24号《行政处罚决定书》，向本府申请行政复议，本府予以受理，现已审查终结。

**申请人请求：**

撤销穗房监管法〔2021〕24号《行政处罚决定书》。

**申请人称：**

根据《行政处罚决定书》陈述，2020年3月，申请人接受广州市海珠区法院委托对广州市海珠区XX街2号903房（下称涉案房屋）估价。5月28日，在海珠区人民法院法官带领下进入涉

案房屋内部实地勘察，申请人只有估价助理进入涉案房屋内部，对室内情况进行拍摄、勘察，注册估价师没有进入涉案房屋内部实地勘察。申请人存在未按《房地产估价规范》第 3.0.2 之 4 规定，注册房地产估价师未对涉案房屋实地勘察进行估价的行为。

申请人理由如下：1、申请人估价师张 X 及估价助理于 2020 年 5 月 28 日前往涉案房屋进行了勘测，考虑到疫情原因，不宜过多人员聚集，故委派估价助理进行室内查勘及拍照，估价师张 X 则前往标的物外观进行调查、走访了解标的物的情况，申请人存档资料留存有《现场查勘表》及估价师到场照片。根据《房地产估价规范》第 3.0.2 之 4 规定：注册房地产估价师需全程参与受理估价委托、实地查勘估价对象、撰写估价报告等估价工作。这一规定并未明确房地产估价师必须进入估价对象室内进行查勘，房地产估价师于估价对象外部查勘亦属于实地查勘估价对象这一程序的一个方面。2、根据《司法委托书》约定，申请人出具了《房地产估价报告初稿》（XX 房评字第 FGZ〔2020〕05002 号），投诉人亦是针对申请人出具的报告初稿进行投诉，整个过程申请人尚未出具终稿，委托法院最终也并未采用申请人初稿的结论。由于该案的利害关系人对申请人出具的报告初稿有异议，法院根据工作流程重新委派了其他评估公司对涉案房屋进行了二次评估，申请人已将报告初稿收回，同时也已退回了预收的评估费，并未对利害关系人造成任何损失。基于上述两项理由，请求相关部门撤销《行政处罚决定书》（穗房监管法〔2021〕24 号）。

**被申请人答复称:**

一、我局作出的《行政处罚决定书》（穗房监管法〔2021〕24号）主体、程序合法。

根据《房地产估价机构管理办法》第五条第三款“市、县人民政府房地产主管部门负责本行政区域内房地产估价机构的监督管理工作”；《中共广州市委办公厅 广州市人民政府办公厅关于印发〈广州住房和城乡建设局职能配置、内设机构和人员编制规定〉的通知》（穗文〔2019〕59号）第三条（三）“……负责房屋交易、租赁、评估、中介市场……负责房地产评估、中介、租赁行业的监督管理……”。我局依法作出行政处罚决定主体合法。

2020年6月18日，窦勇投诉XX公司在对广州市海珠区XX街2号903房（下称涉案房屋）估价时，涉嫌存在违规的问题。我局依法对XX公司的估价行为进行立案查处，经调查，XX公司违法事实清楚，证据确凿。2020年11月26日，我局向XX公司发出《责令改正违法行为通知书》，并于11月30日邮寄送达。2020年12月1日，XX公司递交《整改报告函》。2021年3月10日，我局向XX公司发出《行政处罚意见告知书》，并于3月11日邮寄送达，履行了作出行政处罚前的告知程序，告知XX公司拟作出行政处罚决定的事实、理由、依据及享有陈述（申辩）的权利。2021年3月15日，XX公司提交了《行政处罚意见告知书异议函》。2021年3月19日，我局对XX公司陈述（申辩）意见进行复核，决定不予采纳。2021年3月19日，我局依法对XX公司作出行政处罚决定

书（穗房监管法〔2021〕24号），并于3月25日邮寄送达。根据行政处罚的相关规定，我局依法作出行政处罚决定程序合法。

二、我局作出的《行政处罚决定书》（穗房监管法〔2021〕24号）事实清楚，证据充分。

#### （一）基本情况

2020年3月10日，XX公司受广州市海珠区人民法院（下称海珠区法院）委托对涉案房屋的市场价值进行评估。6月初，向海珠区法院出具评估结论报告。

#### （二）调查情况

在投诉人窦勇反映情况及提供材料的基础上，我局向XX公司及评估师张X和陈XX进行调查询问，收集了《住宅现场勘查表》、《房地产估价报告》等书面证据材料，查明了事实。

1. 2020年3月10日，海珠区法院委托广东佰泰资产评估土地房地产估价有限公司对涉案房屋进行评估。2020年3月30日“广东佰泰资产评估土地房地产估价有限公司”名称变更为“广东XX房地产土地资产评估与规划测绘有限公司”。XX公司指派张X、陈XX两位估价师负责涉案房屋估价。

2. 2020年5月28日，在海珠区法院法官带领下进入涉案房屋内部实地查勘，只有估价助理吉XX进入涉案房屋内部，对室内情况进行拍摄、勘察。《住宅现场勘查表》由海珠区法院领勘人和估价助理吉XX签名。

3. 2020年6月初，XX公司向海珠区法院提交了盖有公司章的

《房地产估价报告》。6月30日，XX公司发函给海珠区法院，申请终止评估委托。7月8日，XX公司将评估费用11500元已退给诉讼当事人陆婷婷。7月21日，海珠区法院重新随机确定评估机构对涉案房屋进行评估。

4. XX公司于2020年9月11日在信息时报刊登《关于房地产估价报告失效的公告》，公告《房地产估价报告》(XX房评字第FGZ[2020]05002号)失效。公司述称海珠区法院未实际采用的评估结论报告初稿，初稿也未对诉讼双方当事人造成实际损害。

以上事实有《房地产估价报告》、《住宅现场勘查表》、《司法委托书》、询问笔录、投诉材料等证据证实，XX公司违法事实清楚，证据充分。

### (三) 其他有关情况说明

2020年9月22日，广州市房地产评估专业人员协会出具《〈广州市海珠区信裕路XX街2号903房〉房地产估价报告专家鉴定论证结论》，鉴定论证结果：注册房地产估价师未与法院工作人员一起参与实地查勘，估价程序存在重大缺失。

三、我局作出《行政处罚决定书》(穗房监管法[2021]24号)适用法律依据正确、处罚得当。

XX公司未按《房地产估价规范》(国标GB/T50291-2015)“3.0.2估价委托应由房地产估价机构统一受理，并应符合下列规定：4除应采用批量估价的项目外，每个估价项目应至少有一名注册房地产估价师全程参与受理估价委托、实地查勘估价对象、撰写估价

报告等估价工作”规定，注册房地产估价师未对涉案房屋实地查勘进行估价的行为，违反了《房地产估价机构管理办法》第三十三条第四项“房地产估价机构不得有下列行为：（四）违反房地产估价规范和标准”的规定，依据《房地产估价机构管理办法》第五十三条“房地产估价机构有本办法第三十三条行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；……”以及《广东省住房和城乡建设厅关于住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权基准（房地产和住房保障类）》中D104.53.4表，“违反房地产估价规范和标准1条的”为“轻微”情节“给予警告，处1万元以上1.5万元以下的罚款”的违法情节裁量基准，本案中XX公司行为导致海珠区法院重新随机确定评估机构对涉案房屋进行评估，违法行为后果没有消除，违法情节属于“轻微”，我局依据《房地产估价机构管理办法》第五十三条及《广东省住房和城乡建设厅关于住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权基准（房地产和住房保障类）》对XX公司作出警告，责令限期改正，并处1.5万元罚款的行政处罚，适用法律依据正确、处罚得当。

综上所述，我局依法履行职责，作出的《行政处罚决定书》（穗房监管法〔2021〕24号）认定事实清楚，证据充分，适用法律依据正确，程序合法，处罚得当。请依法维持我局作出的《行政处罚决定书》（穗房监管法〔2021〕24号）。

**本府查明：**

2020年3月10日,广州市海珠区法院作出《司法委托书》(2020)粤0105委评字第5号委托申请人对广州市海珠区信裕路XX街2号903房的市场价值进行评估。

2020年5月28日,申请人派估价师张X、估价助理吉XX对估价现场进行拍摄、勘察,其中只有助理吉XX在海珠区法院法官带领下进入涉案房屋内部实地初步查勘,《住宅现场勘察表》由法院领勘人和估价助理吉XX签名。估价师张X没有进入涉案房屋内部。

2020年5月29日,申请人作出《房地产估价报告》(XX房评字第〔2020〕05002号),注册房地产估价师为张X、陈XX二人。

2020年6月18日,广州市海珠区信裕路XX街2号903房户主窦勇对向广州市房屋交易监管中心递交投诉材料,反映申请人作出的《房地产评估报告》(XX房评字第〔2020〕05002号)存在违规问题。

2020年6月30日,申请人向海珠区人民法院申请终止海珠区信裕路XX街2号903房产的评估委托。7月21日,海珠区法院重新随机确定评估机构对涉案房屋进行评估。

2020年7月15日15时00分至16时00分,被申请人下属单位广州市房屋交易监管中心两名执法人员对申请人估价师张X进行调查询问,并作出《询问笔录》,其称2020年5月11日张X仅在小区外围勘察,未进入涉案房屋内部,2020年5月28日张X未到估价现场,当天是由助理吉XX对估价现场进行拍摄、勘察。以

上内容经申请人估价师张 X 签字确认记录属实。

2020 年 7 月 21 日 15 时 00 分至 16 时 00 分，被申请人下属单位广州市房屋交易监管中心两名执法人员对申请人估价师陈 XX 进行调查询问，并作出《询问笔录》，估价师陈 XX 称其并未进行查勘，2020 年 5 月 28 日当天由助理吉 XX 到估价现场进行拍摄、勘察并签名，对另一位估价师张 X 是否在现场并不知情。以上内容经申请人估价师陈 XX 签字确认记录属实。

2020 年 8 月 21 日，广州市房屋交易监管中心委托广州市房地产评估专业人员协会就广州市海珠区信裕路 XX 街 2 号 903 房房地产估价报告进行专家论证。2020 年 9 月 22 日，广州市房地产评估专业人员协会得出结论：估价对象拍摄内部照片当天，签字注册房地产估价师未与法院工作人员一起参与实地查勘，估价程序存在重大缺失。

2020 年 11 月 19 日 10 时 40 分至 13 时 15 分，被申请人下属单位广州市房屋交易监管中心两名执法人员对申请人总经理李 XX 进行调查询问，并作出《询问笔录》，李 XX 称 5 月 18 日张 X、陈 XX 两位估价师到涉案房屋小区现场做了初步查勘，因疫情影响，未进入该涉案房屋内部；5 月 28 日，公司派估价师张 X、估价助理吉 XX，在海珠区法院法官带领下进入涉案房屋内部实地初步查勘，只有吉 XX 进入涉案房屋内部，张 X 没有进入涉案房屋内部，另一位估价师陈 XX 没有去现场，《住宅现场勘察表》由法院领勘人和估价助理吉 XX 签名。以上内容经申请人总经理李 XX 签字确

认记录属实。

2020年11月26日，被申请人作出《责令改正违法行为通知书》（穗房监管法〔2020〕209号），告知申请人存在未按国标GB/T50291-2015《房地产估价规范》对房屋进行估价的行为，责令其立即改正违法行为。2020年12月1日申请人递交《整改报告函》。

2021年3月10日，被申请人作出《行政处罚意见告知书》（穗房监管法〔2021〕16号），告知申请人其注册估价师没有进入涉案房屋内部进行实地勘察，违反《房地产估价机构管理办法》第三十三条第四项规定，拟根据《房地产估价机构管理办法》第五十三条的规定及《广东省住房和城乡建设厅关于住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权基准（房地产和住房保障类）》中D104.53.4表拟对申请人作出如下处罚：1.警告并责令限期改正；2.处1.5万元罚款。并告知申请人听证权、陈述和申辩权等。该告知书于2021年3月11日邮寄送达申请人。

2021年3月12日，申请人向被申请人下属单位广州市房屋交易监管中心提交《行政处罚意见告知书的异议函》，称其于2020年5月11日已派估价师张X前往涉案房屋进行勘察，由于无领勘人，估价对象未能进入涉案房屋室内进行勘察，但已对涉案房屋周边情况进行勘察，有《现场查勘表》、估价师到场照片等证据证明，符合估价程序。

2021年3月19日，被申请人经复核认为申请人无新证据提交，

提出的异议无合法依据，作出《行政处罚决定书》，认定申请人注册房地产估价师没有进入涉案房屋内部实地查勘，违反《房地产估价机构管理办法》第三十三条第四项规定，并依据《房地产估价机构管理办法》第五十三条的规定及《广东省住房和城乡建设厅关于住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权基准（房地产和住房保障类）》中 D104.53.4 表对申请人作出如下处罚：1. 警告并责令限期改正；2. 处 1.5 万元罚款。2021 年 3 月 25 日，被申请人将涉案《行政处罚决定书》邮寄送达申请人。

2021 年 5 月 14 日，申请人不服被申请人作出的涉案《行政处罚决定书》，向本府申请行政复议。经过补充材料，本府于 2021 年 5 月 27 日受理。

### **本府认为：**

《房地产估价机构管理办法》第五条第三款规定：“市、县人民政府房地产主管部门负责本行政区域内房地产估价机构的监督管理工作”《中共广州市委办公厅 广州市人民政府关于印发〈广州住房和城乡建设局职能配置、内设机构和人员编制规定〉的通知》（穗文〔2019〕59 号）第三条（三）“……负责房屋交易、租赁、评估、中介市场……负责房地产评估、中介、租赁行为的监督管理……”。本案中，被申请人具有对我市房地产评估行为实施监管的法定职权。

《房地产估价机构管理办法》第三十三条第四项规定：“房地产估价机构不得有下列行为：（四）违反房地产估价规范和标准”

的规定，依据《房地产估价机构管理办法》第五十三条“房地产估价机构有本办法第三十三条行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；……”《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

3.0.2第4项：“除应采用批量估价的项目外，每个估价项目应至少有一名注册房地产估价师全程参与受理估价委托、实地查勘估价对象、撰写估价报告等估价工作。”《广东省住房和城乡建设厅关于住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权基准（房地产和住房保障类）》中D104.53.4表“违反房地产估价规范和标准1条的”为“轻微”情节“给予警告，处1万元以上1.5万元以下的罚款”。

本案中，申请人注册估价师张X、陈XX并未进入涉案房屋内部现场查勘，违反房地产估价规范和标准1条，属于轻微情节，被申请人查明申请人违法事实后，依据上述规定作出警告，责令限期改正并处1.5万元罚款的行政处罚决定，认定事实清楚，证据充分。

关于申请人提出已将报告初稿收回并退费，未对利害关系人造成任何损失的意见。根据《行政处罚法》第三十三条第一款规定：“违法行为轻微并及时纠正，没有造成危害后果的，不予行政处罚。”本案中，申请人估价程序存在重大缺失，导致海珠区法院重新随机确定评估机构对涉案房屋进行评估，违法行为后果没有消除，因此，不符合不予行政处罚的法定条件，被申请人作出行政处罚决定并无不当。

**本府决定：**

根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（一）项的规定，维持被申请人广州市住房和城乡建设局作出的穗房监管法〔2021〕24号《行政处罚决定书》。

申请人如不服本府行政复议决定，可在收到本《行政复议决定书》之日起15日内，向有管辖权的人民法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二一年七月二十二日