

房地产估价机构管理系统

用户使用说明书

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

2021年12月

1 用户注册

第一次使用系统办理房地产估价机构相关业务需先进行机构用户注册，如下图红框所示。



图 1 估价机构登录页面

1.1 注册须知

用户注册须知页面，勾选承诺框，点击【下一步】按钮后，来到填下信息页面。

1.2 填写机构信息

输入机构名称，点击【检测】按钮，机构库如果有该机构的信息，将会带出机构相关信息。输入手机号码，短信验证成功后，点击下一步进入上传材料页面。

全国房地产估价行业信息平台

机构登录与注册

1 注册须知

2 填写信息

3 上传资料

4 完成

填写信息

机构基本信息

机构名称*

填写机构名称后点击右边检测按钮

房地产经纪机构*

是否为分支机构*

上级机构*

组织机构代码/社会统一信用代码*

工商注册省*

工商注册市*

机构类型*

工商注册日*

执照到期日*

邮政编码

电话

传真

办公地址*

通讯地址*

机构联系人*

机构联系人电话*

设置机构登录密码*

再次输入密码*

邮箱(用于密码找回)*

图 2 估价机构填写信息页面

1.3 上传材料

上传营业执照、估价机构备案证书影印件后，点击下一步来到机构核验页面。特别注意的是，如果上一步机构信息填写中，同时选择房地产经纪机构类型的，还需上传经纪机构备案证书或者备案证明材料。上传材料页面如下图所示。

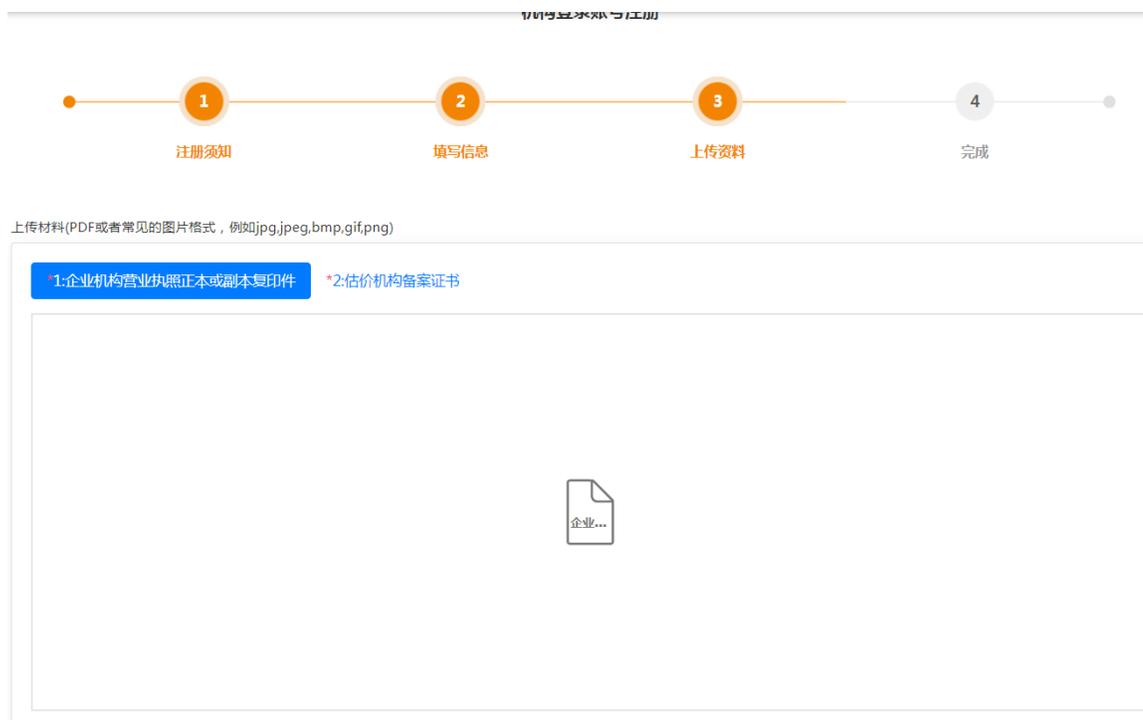


图 3 机构用户注册上传材料页面

1.4 工商核验

机构用户注册后还需进行工商核验工作，点击下图的【立即核验】按钮，完成工商信息核验工作后，核验成功方可登录系统办理业务。



图 4 工商信息核验页面

2 房地产估价机构备案申报

机构完成工商核验工作后，输入统一社会信用代码和登录密码，可进入系统办理机构备案业务。登录系统后会显示机构详细信息页面。如下图所示。

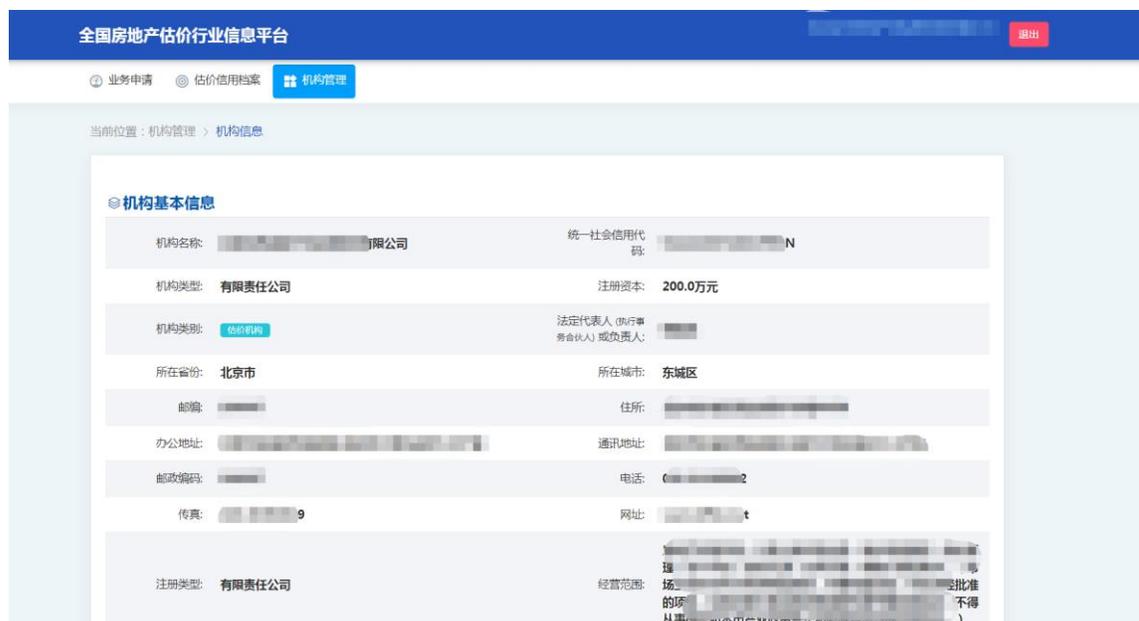


图 5 工商信息核验页面

本文以【房地产估价机构延续备案申请】为例，介绍估价机构备案的详细操作流程，其他流程类似。

2.1 备案业务选择

机构根据实际情况可再【业务申请】栏目中选择相应的业务流程，需要注意的是，备案延续申请需要再有效期半年内方可办理，当不满足办理条件时，系统会提示出问题。申请须知页面如下，勾选承诺后方可进行下一步操作。



图 6 房地产估价机构延续备案申请须知页面

2.2 确认信息

核实机构信息。核实的信息包括，机构基本信息，估价师信息，股东信息。机构基本信息、备案信息和实际不一致可以通过【机构管理-修改机构信息】更正；估价师信息和实际不一致则需要到估价师注册系统中办理估价师相关注册业务；股东信息和实际不一致则必须通过【业务申请-证书变更申请】办理。确认信息页面如下。确认信息无误后点击【打印】按钮，预览申请表，无误后打印出申请表。

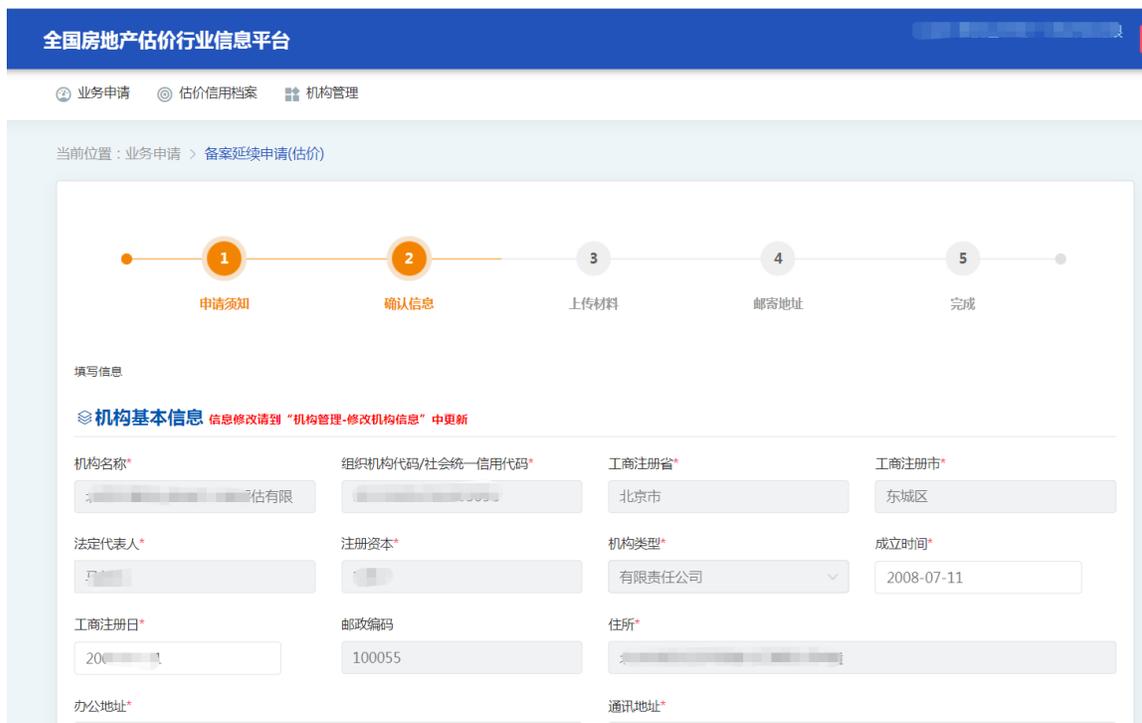


图 7 房地产估价机构延续备案确认信息页面



图 7 申请表打印页面

2.3 材料上传

打印申请表并加盖单位公章，准备相关材料（具体材料请咨询省、市级主管发证部门）后，再次登录系统进入备案延续页面，进行上传材料操作，针对超出页面材料范围的情况，可通过【其他】上传相关附件。材料上传页面如下。系统支持图片格式和 PDF 格式文件，非必要不建议上传 PDF 格式的文件。



图 8 机构备案材料上传页面

2.4 邮寄信息的填写

此处的邮寄信息填写不代表备案证书将会通过邮寄方式寄出，审核通过后获取备案证书方式请咨询主管（发证）部门。填写完邮寄信息后，点击【提交】按钮，完成备案申请，可通过【机构管理-进度查询】功能查看办理进度。



图 9 机构备案邮寄信息上传页面

2.5 受理状态查询

提交申请后可关注【机构管理-受理状态查询】功能查看办理进度。

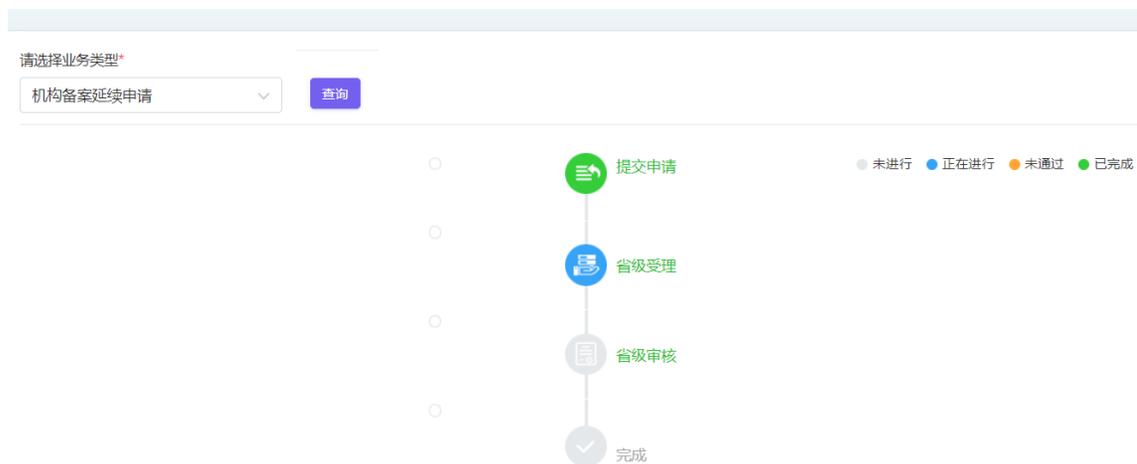


图 10 受理状态查询页面

3 房地产估价机构信用档案

3.1 估价项目填报

(1) 估价报告查询

机构可通过【估价信用档案-估价项目填报】栏目查询、统计估价报告。估价报告展示页面如下图所示。

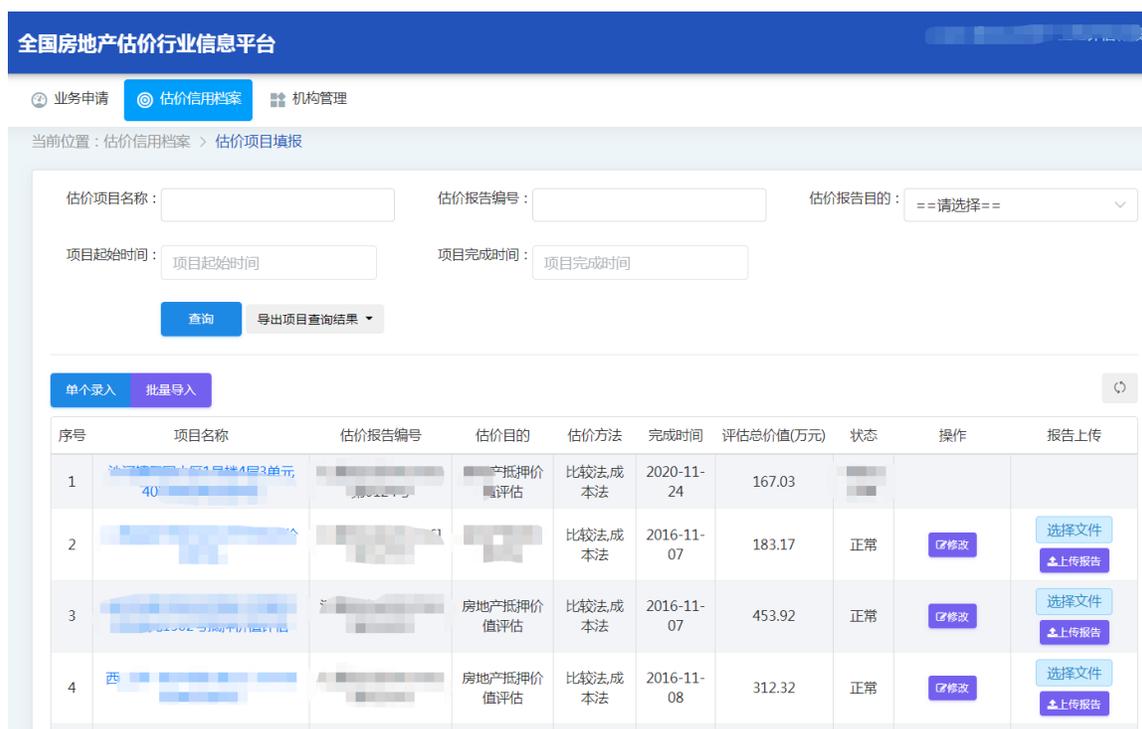


图 10 估价报告展示页面

(2) 估价项目录入

系统支持估价项目单个录入和批量导入功能。

点击【单个录入】按钮，填写项目名称、项目编号等字段，选择估价目的，评估方法，添加估价师后可完成新增估价项目的添加工作，单个录入如下图所示。

点击【批量办理】按钮，可批量上传估价项目，具体操作为：仔细阅读

操作说明；下载批量导入 excel 模板；完成 excel 模板项目录入，点击【选择】按钮，选择上述 excel 文档；点击【批量导入项目】按钮后耐心等待，导入成功后系统会出现相应提示。

注意：只能导入房地产估价相关项目，土地面积和建筑面积不能同时为 0，批量导入每次不宜导入超过 1000 条数据。

The screenshot shows a '新增项目' (Add Project) dialog box with the following fields and options:

- 项目名称** (Project Name): Input field with placeholder '项目名称'.
- 项目编号** (Project Number): Input field with placeholder '项目编号'.
- 估价目的** (Valuation Purpose): Dropdown menu with placeholder '==请选择估价目的=='.
- 估价方法** (Valuation Method): Radio button options: 比较法, 收益法, 成本法, 假设开发法, 基准地价修正法, 其他.
- 估价作业开始日** (Valuation Start Date): Input field with placeholder '估价作业开始日'.
- 估价作业结束日** (Valuation End Date): Input field with placeholder '估价作业结束日'.
- 土地面积(平方米)** (Land Area in sqm): Input field with placeholder '土地面积'. Below it, in red text: '(净土地面积或分摊土地面积)'. Note: The text in the image is '(净土地面积或分摊土地面积)', but the prompt says '(净土地面积或分摊土地面积)'. I will use the text in the image.
- 建筑面积(平方米)** (Building Area in sqm): Input field with placeholder '建筑面积'.
- 评估总值(万元)** (Total Valuation in 10,000 Yuan): Input field with placeholder '评估总值(万元)'.
- 评估单价(元)** (Unit Valuation in Yuan): Input field with placeholder '评估单价(元)'.
- 估价对象位置** (Valuation Object Location): Input field.
- 委托人** (Client): Input field.

At the bottom right, there are two buttons: '保存' (Save) and '取消' (Cancel).

图 11 估价项目单个录入



图 12 估价项目批量导入

(3) 估价项目的修改

在估价报告展示页面中可点击【修改】按钮进行估价报告的修改操作。估价报告只能修改一次，且修改记录会保留，请确定估价项目详细信息后再导入。

(4) 估价业绩统计

机构可按照时间统计不同估价目的的项目总数、总价值、评估总土地面积、评估总建筑面积数据。估价业绩统计页面如下图所示。

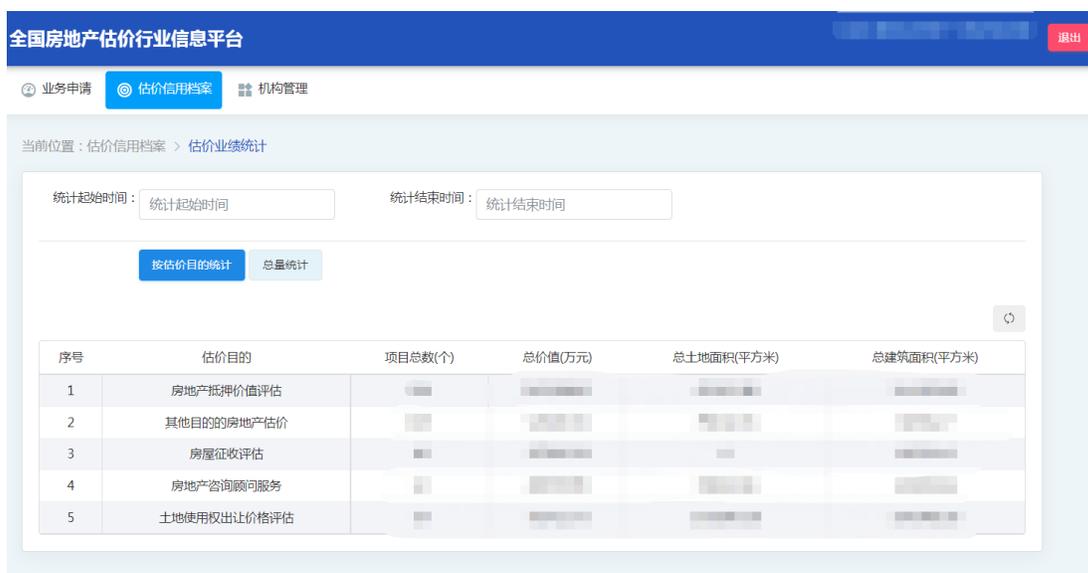


图 13 估价业绩统计页面

4 估价机构管理

4.1 修改机构信息

(1) 办理须知

可修改项包括：a. 所在省市、办公地址、通讯地址、住所、营业执照起止时间、营业范围（若修改以上信息须上传营业执照正本或副本复印件扫描件；b. 机构名称、统一社会信用代码、法定代表人（执行事务合伙人）或负责人（若修改以上信息须上传备案证书，营业执照正本或副本复印件扫描件，工商开具的变更证明扫描件）；c. 备案等级、备案证书编号，备案有效期限（若修改以上信息须上传备案证书，营业执照正本或副本复印件扫描件）；d 传真、电话、邮政编码、电子邮箱、网址、机构总人数（中级、高级）、机构简介。

勾选【承诺】可进行下一步操作。

② 业务申请 ③ 估价信用档案 ④ 机构管理

当前位置：机构管理 > 修改机构信息(估价)

1 2 3 4

修改须知 修改信息 上传材料 审核

可修改项包括:

(1) 所在省市、办公地址、通讯地址、住所、营业执照起止时间、营业范围（若修改以上信息须上传营业执照正本或副本复印件扫描件）；

(2) 机构名称、统一社会信用代码、法定代表人(执行事务合伙人)或负责人（若修改以上信息须上传备案证书，营业执照正本或副本复印件扫描件,工商开具的变更证明扫描件）；

(3) 备案等级、备案证书编号，备案有效期限（若修改以上信息须上传备案证书，营业执照正本或副本复印件扫描件）；

(4) 传真、电话、邮政编码、电子邮箱、网址、机构总人数（中级、高级）、机构简介

注：
1.如系统信息与备案证书信息不一致可修改(2)(3)项。
2.机构名称、法定代表人(执行事务合伙人)或负责人、统一社会信用代码、住所、股东、注册资本变更需要通过[业务申请]中的[备案证书变更申请]办理；备案等级升级须通过[业务申请]中的[备案等级申请]办理；备案证书过期需通过[业务申请]中的[备案延续申请]办理，由省级主管部门受理审核。

承诺：本机构符合上述申请条件，并对所提交的材料的真实性、有效性负责，如提交的材料虚假，将承担相应的法律责任。

下一步

图 14 估价机构信息修改页面

(2) 修改信息

如**系统信息与备案证书信息不一致**可通过该流程修改机构名称、统一社会信用代码、法定代表人(执行事务合伙人)或负责人、备案等级、备案证书编号, 备案有效期限项。

注意: 机构名称、法定代表人(执行事务合伙人)或负责人、统一社会信用代码、住所、股东、注册资本变更需要通过[业务申请]中的[备案证书变更申请]办理; 备案等级升级须通过[业务申请]中的[备案等级申请]办理; 备案证书过期需通过[业务申请]中的[备案延续申请]办理, 由省级主管部门受理审核; 股东、注册资本变更需要走估价机构证书变更申请流程; 每次只能修改一次备案信息。

图 15 修改信息页面



图 16 修改备案信息页面

(3) 上传材料

用户根据修改内容的不同上传对应的材料，支持 PDF 和图片格式的附件材料。提交后等待管理员核查，核查通过与不通过都会通过短信告知用户。

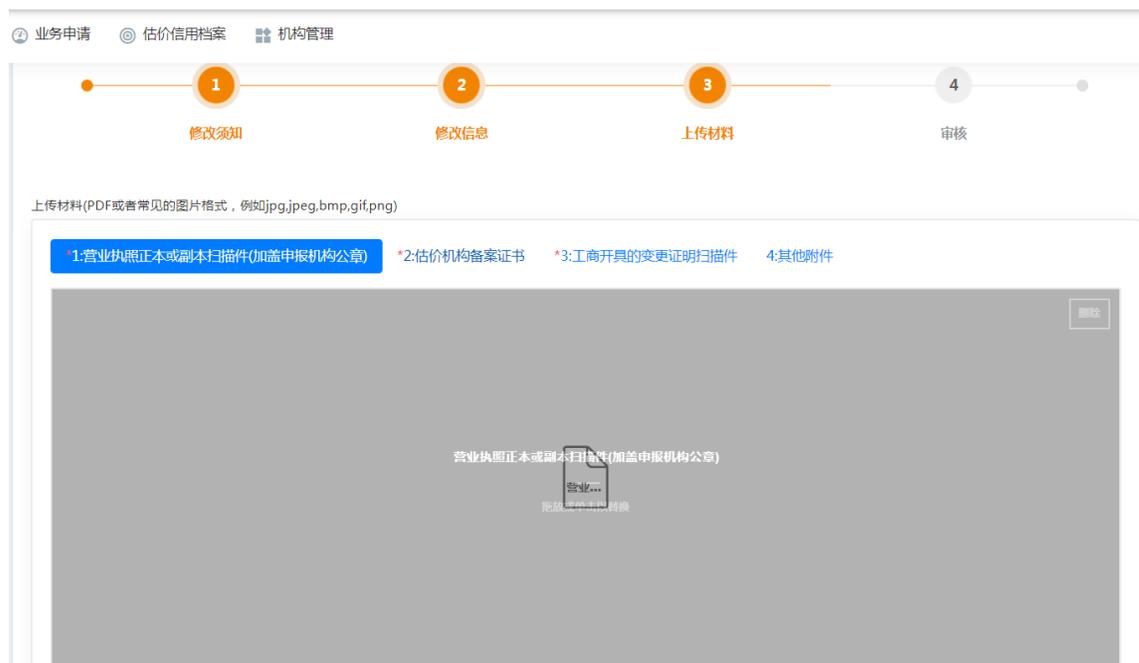


图 17 上传附件页面