附件：

**安徽省土地估价师与不动产登记代理人协会**

**对涉嫌恶性低价竞争行为查处工作规则**

**（征求意见稿）**

**第一条** 为优化全省土地估价执业环境，鼓励和保护会员之间公平竞争，促进全省土地估价行业高质量发展，依据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国反垄断法》《中华人民共和国价格法》《中华人民共和国招标投标法》等相关法律规定，依照部省相关文件要求以及中国土地估价师与土地登记代理人协会自律管理规定，安徽省土地估价师与不动产登记代理人协会（以下简称“协会”）结合我省土地估价行业实际情况，制定本规则。

**第二条** 会员执业应当遵守协会《章程》《职业道德准则》和《执业准则》等相关规定规范执业，不得以恶性低价竞争行为开展土地估价业务。

**第三条** 本规则所称恶性低价竞争行为是指无正当理由，以明显低于成本或者明显不合理的报价为条件，进行业务承揽、争揽或者竞争的不正当竞争行为。

**第四条** 协会设立涉嫌恶性低价竞争行为审查委员会（以下简称“审查委”），对被调查对象是否构成恶性低价竞争行为进行评议。审查委成员由协会全体理事组成。会长担任审查委主任，分管诚信建设与自律管理委员会的副会长担任副主任。审查委的日常办事机构设在协会秘书处，秘书处对接相关事务。

**第五条** 自律委负责对涉嫌恶性低价竞争行为的投诉案件进行立案审查和调查。

对可能造成不良影响的恶性低价竞争行为，自律委可依职责主动开展调查，并提交审查委处置。

**第六条** 自律委调查完毕后，应按照协会会员违规行为查处程序完成调查报告，并在三十个工作日内会同秘书处组织听证。

听证会由审查委主任或副主任主持，参会人员为审查委主任、副主任、审查委成员、自律委代表、投诉人以及被调查对象及代表。秘书处人员负责会议记录。

由自律委成员和秘书处人员在监事会监督下，根据举报案件情节严重程度，依据回避原则，从审查委成员中随机抽取15名参加听证会，对被调查对象是否构成恶性低价竞争行为进行评议。听证人员应本人参会，确有客观原因无法亲自到会的，须书面委托本单位专业水平较高的管理人员参加会议。

**第七条** 秘书处应当在召开听证三个工作日前，将听证的时间、地点等内容通知应参加听证会的相关人员。

参加听证会的人员有以下情形须回避：

1. 与听证案件存在利害关系；
2. 负责本次听证案件调查的自律委成员；
3. 其他需回避的情形。

参加听证的审查委成员、主持人的回避，由审查委主任、副主任集体研究决定是否同意。

**第八条** 被调查对象为个人会员的，本人应当参加听证，其所在执业机构应当派员参加。被调查对象为单位会员的，其负责人应当参加听证。投诉人、被调查对象无正当理由不参加听证的，不影响听证的进行。

**第九条** 听证一般不公开进行，采取现场方式举行。协会监事会派员监督。经主持人同意，行政管理部门人员、协会其他理事可以旁听。

参加听证的投诉人、被调查对象以及旁听人员应当遵守听证纪律，听从主持人的指挥。未经许可不得录音、录像和摄影，须关闭手机或通讯工具，不得随意走动、鼓掌、喧哗、哄闹和实施其他妨害听证活动的行为。

**第十条** 出席听证会的审查委成员应当依据事实和证据，遵照本规则以及土地估价职业道德和执业纪律，对被调查对象是否构成恶性低价竞争行为以不记名投票的方式进行表决。表决实行一人一票，仅设赞成、反对两项，同票同权，经出席听证的审查委成员三分之二以上（含本数）投票认为构成恶性低价竞争行为的，方可作出认定。主持人现场宣读表决结果，并由协会书面告知投诉人和被调查对象。

**第十一条** 投诉人、被调查对象不认可听证结果的，可在收到听证结果告知书之日起十五个工作日内，补充提交新的证明材料，向协会提出书面复查申请。经自律委审查后，可组织第二轮听证，两轮听证会程序一致且参加听证的审查委成员不重复。若两轮听证结果一致，第二轮听证结果作为最终结果；若两轮听证结果不一致，审查委主任、副主任进行补充投票，补充投票与两轮票数综合统计，确定最终听证结果。

**第十二条** 被认定不构成恶性低价竞争行为的，由自律委依据听证结果，作出投诉不成立或者不构成违规的处理结果，协会按照相关程序予以公布。

**第十三条** 被认定构成恶性低价竞争行为的，由自律委依据听证结果提出以下处分处理意见:

1. 取消违规机构当年省内资信等级；
2. 取消下一年度参加资信评级资格；
3. 不予推荐相关业务；
4. 是中估协A级（准A级）资信的，上报中估协建议取消该机构当年资信等级。

处分处理意见报相关会议讨论审议决定后确定处分处理结果，按照相关程序予以公布，并报相关行政管理部门及中估协备案。

**第十四条** 关于投诉案件的立案、调查、回避、听证、期间、处分、处理等内容，本规则没有规定的，按照协会相关规定执行。

**第十五条** 本规则经协会理事会通过后，自2024年 月 日起实施。

**第十六条** 本规则由协会理事会负责解释。

**安徽省土地估价师与不动产登记代理人协会**

**对涉嫌恶性低价竞争行为查处工作规则**

**（征求意见稿）起草说明**

1. **起草背景**

近年来在土地评估类项目投标时，恶性低价竞争现象一再出现。不仅严重扰乱了正常市场秩序，更无法保障成果质量。今年4月，自然资源部自然资源开发利用司《关于转送典型案例加强土地估价行业监管的函》要求“严肃查处土地估价机构和人员使用“恶性压价”、“支付回扣”等不正常手段招揽业务，签署和出具虚假报告等严重影响行业信誉行为，以及以有偿提供咨询服务为名、行土地估价之实等各种规避行业监管行为”。安徽省自然资源厅印发《关于规范土地估价管理工作的通知》，明确“省厅依法依规对土地估价专业人员、土地估价机构和协会实施监督检查，对违法行为实施行政处罚”，要求“协会要健全行业诚信建设，加强行业自律管理，加大行业自律检查力度”“建立沟通协作和信息共享机制，制定和完善行业行为规范”。协会近几年致力于行业自律管理，近期按照部、省文件要求召开土地估价行业规范执业行为研讨会，开展土地估价行业执业情况调查，设立举办信箱，进一步规范会员执业行为。

1. **起草依据（第一条）**

2016年12月1日实施的《中华人民共和国资产评估法》第二十条明确要求评估机构不得“（三）以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务”。《中华人民共和国反垄断法》第十七条禁止“（一）以不公平的高价销售商品或者以不公平的低价购买商品；(二)没有正当理由，以低于成本的价格销售商品”。

《中华人民共和国价格法》第十四条规定经营者不得有下列不正当价格行为：“（二）在依法降价处理鲜活商品、季节性商品、积压商品等商品外，为了排挤竞争对手或者独占市场，以低于成本的价格倾销，扰乱正常的生产经营秩序，损害国家利益或者其他经营者的合法权益”、“（六）采取抬高等级或者压低等级等手段收购、销售商品或者提供服务，变相提高或者压低价格”。《中华人民共和国招标投标法》第三十三条“投标人不得以低于成本的报价竞标，也不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标”。

中估协印发实施的《土地估价行业评估执业行为准则》第六条要求评估机构“4.评估机构应自觉维护市场竞争秩序，依法竞争；服务内容及收费标准在其办公场所显著位置公示；不得以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务。”第八条禁止“不考虑为保障项目质量应付出的基本成本，采用竞相降价的方式获得评估项目，扰乱评估市场。如各地方协会调查公布有本地区的行业成本，收费不宜低于该地区行业成本。”

中估协及我会印发实施的《职业道德准则》和《执业准则》均要求会员机构不得恶性压价，不得向经办人支付佣金、回扣，杜绝收入分成，杜绝变相减少收费降低执业质量的行为。

1. **恶性低价竞争行为的定义（第三条）**

本规则所称恶性低价竞争行为是指无正当理由，以明显低于成本或者明显不合理的报价为条件，进行业务承揽、争揽或者竞争的不正当竞争行为。

1. **回避原则（第七条）**

秘书处应当在召开听证三个工作日前，将听证的时间、地点等内容通知应参加听证会的相关人员。参加听证会的人员有以下情形须回避：

1、与听证案件存在利害关系；

2、负责本次听证案件调查的自律委成员；

3、其他需回避的情形。

参加听证的审查委成员、主持人的回避，由审查委主任、副主任集体研究决定是否同意。

1. **具体工作流程**
2. 成立审查委员会（第三条）

协会设立涉嫌恶性低价竞争行为审查委员会（以下简称“审查委”），对被调查对象是否构成恶性低价竞争行为进行评议。审查委成员由协会全体理事组成。会长担任审查委主任，分管诚信建设与自律管理委员会的副会长担任副主任。审查委的日常办事机构设在协会秘书处，秘书处对接相关事务。

1. 调查与立案（第五条）

自律委负责对涉嫌恶性低价竞争行为的投诉案件进行立案审查和调查。

对可能造成不良影响的恶性低价竞争行为，自律委可依职责主动开展调查，并提交审查委处置。

1. 听证准备工作（第六条）

自律委调查完毕后，应按照协会会员违规行为查处程序完成调查报告，并在三十个工作日内会同秘书处组织听证。

听证会由审查委主任或副主任主持，参会人员为审查委主任、副主任、审查委成员、自律委代表、投诉人以及被调查对象及代表。秘书处人员负责会议记录。

由自律委成员和秘书处人员在监事会监督下，根据举报案件情节严重程度，依据回避原则，从审查委成员中随机抽取15名参加听证会，对被调查对象是否构成恶性低价竞争行为进行评议。听证人员应本人参会，确有客观原因无法亲自到会的，须书面委托本单位专业水平较高的管理人员参加会议。

1. 组织听证（第十条）

出席听证会的审查委成员应当依据事实和证据，遵照本规则以及土地估价职业道德和执业纪律，对被调查对象是否构成恶性低价竞争行为以不记名投票的方式进行表决。表决实行一人一票，仅设赞成、反对两项，同票同权，经出席听证的审查委成员三分之二以上（含本数）投票认为构成恶性低价竞争行为的，方可作出认定。主持人现场宣读表决结果，并由协会书面告知投诉人和被调查对象。

1. 二轮听证（第十一条）

投诉人、被调查对象不认可听证结果的，可在收到听证结果告知书之日起十五个工作日内，补充提交新的证明材料，向协会提出书面复查申请。经自律委审查后，可组织第二轮听证，两轮听证会程序一致且参加听证的审查委成员不重复。若两轮听证结果一致，第二轮听证结果作为最终结果；若两轮听证结果不一致，审查委主任、副主任进行补充投票，补充投票与两轮票数综合统计，确定最终听证结果。

1. **处理处分（第十二、十三条）**

1、被认定不构成恶性低价竞争行为的，由自律委依据听证结果，作出投诉不成立或者不构成违规的处理结果，协会按照相关程序予以公布。

2、被认定构成恶性低价竞争行为的，由自律委依据听证结果提出以下处分处理意见:

（1）取消违规机构当年省内资信等级；

（2）取消下一年度参加资信评级资格；

（3）不予推荐相关业务；

（4）是中估协A级（准A级）资信的，上报中估协建议取消该机构当年资信等级。

处分处理意见报相关会议讨论审议决定后确定处分处理结果，按照相关程序予以公布，并报相关行政管理部门及中估协备案。

1. **听证注意事项（第八、九条）**

1、被调查对象为个人会员的，本人应当参加听证，其所在执业机构应当派员参加。被调查对象为单位会员的，其负责人应当参加听证。投诉人、被调查对象无正当理由不参加听证的，不影响听证的进行。

2、听证一般不公开进行，采取现场方式举行。协会监事会派员监督。经主持人同意，行政管理部门人员、协会其他理事可以旁听。

参加听证的投诉人、被调查对象以及旁听人员应当遵守听证纪律，听从主持人的指挥。未经许可不得录音、录像和摄影，须关闭手机或通讯工具，不得随意走动、鼓掌、喧哗、哄闹和实施其他妨害听证活动的行为。