

# 仗着一顶“官帽”，收费竟贵五倍

## 齐河房管局被指指定评估机构，外地开的证明不认可

近日，济南市槐荫区的李女士遇到一件蹊跷事：她用自己在德州齐河县的一套别墅在济南一家银行办理抵押贷款，按照程序，她委托济南一家评估公司做了房产估值，花费1000元，但齐河县房管局不认可这份估值报告，他们要求必须在该局“评估科”重新估值，且收费高达6479元。更为蹊跷的是，这个所谓的“评估科”竟然是德州市的一家房产评估公司。

文/片 本报记者 张亚楠



李女士提供的发票显示，齐河县房管局“评估科”的收费高达6479元。

### 市民遭遇 一公司出报告，另一公司收费

李女士家住济南市槐荫区，在德州市齐河县有一套别墅。上个月，她用这套别墅向山东济南润丰农村合作银行槐西支行申请抵押贷款。按照程序，需要做房产价值评估。银行推荐给她一张列有6家房产评估公司的名单，任选一家进行评估。她选定山东新永基土地房地产评估咨询有限公司，对方对房产的估值为146.43万元，收费为1000元。

拿到估值报告后，当李女

士到房产所在地齐河县房管局办理相关手续时却被告知，他们不认可外地评估公司的评估结果，只认可当地评估科的评估结果。无奈之下，李女士又在“齐河县房管局评估科”重新评估。对方对该处房产的估值为159.16万元，但是收费却高达6479元，是上述济南评估机构收费的6倍多。

李女士还发现一个问题，当时说的是齐河县房管局评

估科负责评估，但实际操作的却是一家评估公司。更让她感到不解的是，出具房产估值报告的公司和发票上的收费方竟然还不是同一家公司。

李女士的一张发票显示，评估费收取方为齐河县物华供房地产评估有限公司，金额为6479元。而她拿到的评估报告却显示，实际进行评估的是德州正元土地房地产咨询评估有限公司。

### 现场探访 “评估科”人员着装很“官方”

为了一探究竟，11月8日，记者来到位于齐河县城迎宾路北首的齐河县房管局。进入办事大厅，面朝大门有一排办事窗口，窗口上方挂有各自的办事名目，其中最右侧窗口上挂着“房产评估”的牌子。下面坐着一名女性工作人员，着装与其他窗口办事人员没多大区别。

记者向这名办事人员咨询房屋贷款抵押事宜。对方告诉记者，这里是齐河县房管局的评估科。做房产抵押贷款，在齐河县房管局开具房屋他项权证书，只能在这里进行房产价值评估。“县里没有别的地方可以评。”这名工作人员说。至于收费，“是评估额的千分之五。”

在办事大厅墙上悬挂的业务收费标准表格上，记者看到房地产价格评估收费和房产测绘收费、房屋买卖代理收费等均被列为房管局经营服务性收费一项。其中房地产价格评估累进收费，100万元(含)以下，收费5‰；101至1000万元，收费2.5‰。

### 官方态度 “早就有人质疑，但收费有依据”

就李女士遇到的这一系列蹊跷事儿，记者采访了齐河县房管局办公室主任杨长勇。

为何同一处房产，在齐河县房管局做的评估，费用远高于济南？杨长勇说，评估收费是按照国家政策收的。

他还给记者出示了一份由齐河县物价局核准的有关

房产价值评估的收费许可证副本复印件。文件上显示收费单位是齐河县房地产评估事务所，有效期至2014年9月30日，依据的标准是计价格[1995]971号文。

杨长勇说，李女士不是第一个对他们的房产评估产生怀疑的办事人，但他们的收费是合理有据的。“像这种电话我们也接到过，报社也来问过，包括12345也打过。”

### 官员说法 未指定公司，“评估科”是习惯说法

为什么房管局评估科变成一家公司？杨长勇说，办事窗口人员口中的“评估科”，其实就是给李女士做房产评估的德州正元土地房地产咨询评估公司，“评估科”只是内部工作人员的一种习惯说法。

能不能委托济南的评估公司对该处房产估值？杨长勇

明确表示，在齐河县房管局办理房产贷款证明只能通过齐河县房管局指定的这家评估公司进行评估。他进一步解释说，之所以这么要求，是考虑到当地的评估公司更了解当地情况。“房子是齐河境内的，你要找个济南的或者北京的评估公司，他知道这边的地价吗？切合实际吗？”

为何仅指定德州正元土地房地产咨询评估公司一家？杨长勇说，在齐河县房管局注册的就这一家评估公司，其他的还没入驻，所以给人的印象是只能这家进行评估。“现在我们这家评估公司也是德州的，是德州驻齐河的一个办事处，也不是我们房管局的评估公司。”

### 记者调查 收费公司已被吊销，无评估资质

为何给李女士做评估的是德州正元，发票开具方却是齐河物华。对此，杨长勇沉默了几秒钟，然后说，“物华是我们正着手成立的评估公司，属于德州的资质，县里正在审批。公司已经审批下来了，有资质。”

而德州正元公司的负责人说，“它在齐河县发生业务

要给县里交税，所以以‘物华’的名义盖的章。”但是，记者登录德州市工商局官方网站查询发现，这家“正着手成立”的齐河县物华供房地产评估有限公司成立于2001年11月29日，但早在2006年11月28日时已被吊销营业执照。山东省住房和城乡

建设厅一名工作人员查询后告诉记者，根据中国房地产估价师网站，给李女士出具评估报告的德州正元土地房地产咨询评估有限公司有评估资质，但给开具发票的齐河县物华房地产评估有限公司并没有查到相关内容。也就是说，该公司并无评估资质。

### 相关链接

## 自主委托的事儿 房管局凭啥乱插手

本报记者 张亚楠

### 1 指导性文件为啥成收费硬标准？

“同一套房产估值，为什么济南的公司收费只有1000元，而齐河县房管局指定的公司收费却高达6000多元？”李女士质疑说，齐河县房管局所谓的收费许可依据站不住脚。

在齐河县房管局出具的收费依据——计价格[1995]971号文中，记者看到房地产价格评估属于中介服务收费。文件明确表示，所列收费标准，属指导性参考价格。实际成交收费标准，由

委托方与中介机构协商议定。山东省住房和城乡建设厅相关工作人员也表示，收费标准应该由委托方和评估公司协商。

一位不愿透露姓名的业内人士也称，现在房产评估都是市场行为，自己找评估公司，在文件中所述标准的基础上打折力度大，两折三折很正常。现在济南市光注册的房地产评估公司就有三十多家，市场竞争比较充分，房地产评估价格普遍不高。

### 2 房管局和评估公司到底啥关系？

“房管局唯独指定这一家，背后是否有利益关系？”李女士质疑说，齐河县房管局称并未指定，只是当地只有一家，这样的解释根本讲不通。

李女士进一步质疑说，第一，当时办理业务时，对方明确告知必须在这一家办理；第二，为什么称之为房管局评估科？习惯说法的解释难以让人信服；第三，评估机构到底叫啥？先说评估机构，又变成正元公司，收费许可又成齐河县房地产评估事务所，收费的却又成了物华公司，而物华却早已被吊销执照；第四，在齐河县房管局的办事大厅里，为何评估公司的人和其他办事人员着装相同？第五，在办事大厅墙上悬挂的业务收费标准表格上，为何房地

产价格评估收费被列为房管局经营服务性收费？

根据国家建设部、中国人民银行和中国银行业监督管理委员会2006年联合发布的建住房[2006]8号文，房地产管理部门不得要求抵押当事人委托评估房地产抵押价值，不得指定房地产估价机构评估房地产抵押价值。

上述业内人士告诉记者，实际上，银行对客户发放抵押贷款，评估公司的好坏涉及到了银行的信贷资金安全，为了避免风险，银行肯定会对评估公司水平严格把关。房管局不会承担风险，自然也没有道理指定评估公司。通过政府指定的方式，由评估公司收取明显高于市场价格的费用，不合适，引人联想。

### 3 为何将外地评估公司挡在门外？

“外地的评估公司为啥就不行？房管局能拿出依据来吗？”李女士质疑说。齐河县房管局办公室主任杨长勇解释称，外地评估公司不了解本地情况，所以不认可，但是并未拿出相关法律法规等硬性依据。

记者查询了有关房产评估的大量文件，均未发现不认可外地评估公司估价报告的规定。

相反，在一份建设部2006年下发的《关于加强房地产估价机构监管有关问题的通知》建住房[2006]294号中，第九条规定，“加强异地执业管理。房地产估价机

构在其工商注册所在地行政区域外从事房地产估价业务的，完成估价业务后，房地产估价机构应向业务发生地县级以上地方人民政府建设（房地产）行政主管部门留存房地产估价报告备查。”也就是说，房产评估机构可以异地执业。

“为什么齐河县的房产评估收费高？因为只有一家公司，没有充分竞争；为什么只有一家？因为房管局指定，而且不认可外地的。”李女士质疑说，不止这些，其中还有更多疑问需要相关部门加以解释。

### 相关链接

## 德州曾专项清理“红顶中介”

据媒体公开报道，自2012年8月起，德州市开展了针对中介机构和社会团体的专项清理行动，29家中介机构、48家社会团体被列入整改名单。以期让中介机构真正参与到市场竞争中去，消除行业垄断和地方保护，优化德州市经济发展环境。

报道称，个别部门挥舞着权力大棒，指挥企业或个人到指定或变相指定的中介机构接受有偿服务，为个别公司垄断市场撑腰助威，然后，再与中介机构进行暗箱分成。

本报记者 张亚楠 整理

### 遇中介搭政府便车收费，拨打96706

近日，李克强总理强调，地方政府职能转变决不能搞“小九九”，对不符合法律规定的管理、收费、罚款项目一律取消。早在今年4月份，省委副书记、省长郭树清首次提出并反复强调“创造国内领先的营商环境”。如果您在生活中遇到权力与中介合谋、破坏营商环境的不合理收费，请拨打本报热线96706。

本报记者 张亚楠