附件1

拟委托研究课题名称及要求

一、房地产估价方面

**1．境外房地产证券化种类及估值相关规定研究**

研究目的：借鉴境外房地产证券化估值做法和经验。

研究内容：（1）境外房地产证券化类型及运作模式（分类标准、各类房地产证券化的概念及运作模式、不同类型证券化产品的作用及特点等）；（2）境外房地产证券化估值环节（什么环节需要估值、作用、注意事项等）；（3）境外房地产证券化估值相关规定（评估原则、方法、主体、流程等方面的规定，以及相关规定原文和译文）。

研究条件：熟悉境外房地产证券化及估值情况的单位

研究期限：2020年6月30日

研究经费：3万元

**2．虚假评估报告和有重大遗漏的评估报告认定标准研究**

研究目的：贯彻落实资产评估法，为加强行业管理提供依据。

研究内容：（1）境内外相关行业的虚假和重大遗漏报告认定标准；（2）制定《虚假评估报告和有重大遗漏的评估报告认定标准》并对重点条文进行说明。

研究条件：熟悉房地产估价业务的单位

研究期限：2020年6月30日

研究经费：2万元

**3．房地产估价收费问题研究**

研究目的：解决新形势下房地产估价收费问题，规范房地产估价收费行为。

研究内容：（1）国内外经济鉴证类行业收费模式；（2）不同收费模式适用范围；（3）房地产估价按工时收费的可行性；（4）房地产估价必要收费涵盖的项目；（5）房地产估价一般收费模式和特殊收费模式（如租赁评估、专家评审鉴定、装修费评估等）的建议；（6）如何对评估收费进行有效管理。

研究条件：熟悉房地产估价业务的单位

研究期限：2020年6月30日

研究经费：2万元

**4．房地产估价行业监管有关问题研究**

研究目的：规范房地产估价活动，完善行业立法。

研究内容：

（1）课题1：房地产估价机构异地执业问题研究。包括我国房地产估价机构异地执业（含分支机构）存在的问题；其他经济鉴证类机构异地执业监管方式；房地产估价机构异地执业监管方式的建议，如异地执业是否要求设立分支机构等。

（2）课题2：房地产估价师注册执业年龄问题研究。包括国内外评估人员执业年龄限制情况；其他经济鉴证类行业从业人员年龄限制情况；房地产估价师注册执业年龄限制的利弊分析；房地产估价师注册执业年龄规定的建议等。

（3）课题3：房地产估价项目负责人角色定位和责任承担问题研究。包括境外估价领域负责人、境内律师和会计师等相关行业负责人的角色定位和责任承担问题，尤其是离职后项目承接方式；在相关研究的基础上，明确房地产估价项目负责人角色定位和责任承担，尤其是解决房地产估价师离职后，其负责的估价项目承接方式的方案，并对各种方案利弊进行比较分析。

（4）课题4：咨询报告等形式的估价报告法律责任及监管研究。“咨询报告”“询价报告”“咨询意见书”等估价结果体现形式的性质认定，包括“咨询报告”“询价报告”“咨询意见书”内涵，与估价报告的区别；“咨询报告”“询价报告”“咨询意见书”适用范围及责任；以“咨询报告”“询价报告”“咨询意见书”等形式代替估价报告以规避监管和法律责任的行为认定及此类行为的监管建议。

研究条件：熟悉房地产估价业务及行业管理的单位

研究期限：2020年6月30日

研究经费：课题1、课题2各1万元，课题3、课题4各3万元

**5．房地产损害赔偿估价研究**

研究目的：指导、规范房地产估价机构和房地产估价师开展房地产损害赔偿估价业务。

研究内容：（1）分析房地产损害赔偿评估类型、评估难点、评估方法及技术路线；（2）制定《房地产损害赔偿估价指导意见》，并对重点条文进行说明。

研究条件：熟悉并有房地产损害赔偿评估实践经验的单位

研究期限：2020年6月30日

研究经费：3万元

**6．人民防空工程估价研究**

研究目的：指导、规范房地产估价机构和房地产估价师开展人民防空工程估价业务。

研究内容：（1）分析人民防空工程中蕴藏的房地产估价业务及估价业务开展现状；（2）明确人民防空工程估价的特殊性及评估方法，制定《人民防空工程估价指导意见》，并对重点条文进行说明。

研究条件：熟悉房地产估价业务的单位

研究期限：2020年6月30日

研究经费：3万元

**7．粤港澳大湾区房地产估价标准研究**

研究目的：规范粤港澳大湾区房地产估价活动，提升房地产估价服务质量。

研究内容：（1）粤港澳三地房地产估价发展基本情况及异同分析（立法情况，估价标准情况，估价相关制度情况，人员规模情况等）；（2）粤港澳三地房地产估价标准比较分析；（3）统一粤港澳大湾区房地产估价标准的必要性以及难点、重点；（4）制定《粤港澳大湾区房地产估价标准》并对重点条文进行说明。

研究条件：熟悉粤港澳三地房地产估价基本情况并有粤港澳评估实践经验的单位

研究期限：2020年6月30日

研究经费：3万元

**8．房地产估价电子报告及相关档案管理研究**

研究目的：规范房地产估价电子报告形式及档案管理。

研究内容：（1）房地产估价电子报告的定义，与房地产估价报告电子化的区别；（2）合法有效的房地产估价电子报告应满足的条件及制作程序；（3）电子签名相关法律法规规定；（4）其他行业电子报告做法和经验借鉴；（5）现阶段实行房地产估价电子报告的可行性及政策建议。

研究条件：熟悉房地产估价业务的单位

研究期限：2020年6月30日

研究经费：3万元

二、房地产经纪方面

**9．房地产经纪行业标准体系研究**

研究目的：为有针对性地制定房地产经纪行业标准提供参考。

研究内容：（1）梳理房地产经纪行业既有标准，包括有哪些标准，标准类别，既有标准存在的问题等；（2）明确房地产经纪行业应建立的标准体系及每个标准涵盖的内容或解决的问题；（3）房地产经纪标准体系建立、规范的相关建议。

研究条件：熟悉房地产经纪业务的单位

研究期限：2020年6月30日

研究经费：3万元

**10．房地产经纪中反映市场状况的指标研究**

研究目的：统一和规范房地产经纪与市场有关的指标，便于对有关数据进行收集、整理和量化分析。

研究内容：（1）搜集境内外与市场状况有关的房地产经纪指标（如换手率、千人购房率、挂牌量价，来访量，带看量，房客比，成交周期，议价空间等）；（2）对指标进行科学分类、定义并确定各指标计算公式；（3）各指标反映何种市场情况。

研究条件：熟悉境内外房地产经纪业务的单位

研究期限：2020年6月30日

研究经费：3万元

**11．房地产经纪行业发展指标研究**

研究目的：为衡量房地产经纪行业发展水平提供依据。

研究内容：（1）搜集境内外能反映房地产经纪行业发展情况的指标（如从业人员和机构规模、取得职业资格的人员数量及占比、从业人员实名登记率、行业渗透率、对经济的贡献等）；（2）房地产经纪人员业绩影响因素及影响大小（如学历、工作经验、知识储备情况等）；（3）对各指标进行科学分类及定义；（4）利用指标比较分析我国不同地区的经纪行业发展水平。

研究条件：熟悉境内外房地产经纪业务的单位

研究期限：2020年6月30日

研究经费：3万元

**12．房地产经纪机构商业模式发展演变研究**

研究目的：为房地产经纪机构选择商业模式提供参考。

研究内容：（1）美国、日本等发达国家和地区房地产经纪机构商业模式类型和特点；（2）不同商业模式代表性房地产经纪机构及规模；（3）不同商业模式发展的条件及利弊分析；（4）不同商业模式发展趋势；（5）不同类型的房地产经纪机构商业模式选择建议。

研究条件：熟悉境内外房地产经纪业务的单位

研究期限：2020年6月30日

研究经费：3万元

**13．互联网在房地产经纪行业发展中的演变研究**

研究目的：认识和预测互联网对房地产经纪行业发展的影响。

研究内容：（1）互联网对境内外房地产经纪行业的影响演变历程；（2）端口、渠道、平台、企业等互联网产品的商业模式及竞争力分析；（3）境内外不同阶段典型房地产经纪互联网产品分析；（4）端口、渠道、平台、企业发展面临的困境及未来发展趋势。

研究条件：熟悉境内外房地产经纪业务的单位

研究期限：2020年6月30日

研究经费：3万元

三、住房租赁方面

**14．住房租赁行业标准体系研究**

研究目的：为有针对性地制定住房租赁行业标准提供参考。

研究内容：（1）梳理住房租赁行业既有标准，包括有哪些标准，标准类别，既有标准存在的问题等；（2）明确住房租赁行业应建立的标准体系及每个标准涵盖的内容或解决的问题；（3）住房租赁行业标准体系建立、规范的相关建议。

研究条件：熟悉住房租赁行业的单位

研究期限：2020年6月30日

研究经费：3万元

**15．房地产租赁基本术语标准研究**

研究目的：统一和规范房地产租赁行业基本术语及其定义。

研究内容：（1）搜集境内外房地产租赁常用、常见的词语及权威解释；（2）编辑房地产租赁基本术语标准（含术语名称、英文及定义）。

研究条件：熟悉境内外房地产租赁业务的单位

研究期限：2020年6月30日

研究经费：3万元

**16．住房租赁市场及住房租赁行业评价指标研究**

研究目的：为衡量住房租赁市场和住房租赁行业发展情况提供依据。

研究内容：（1）搜集境内外住房租赁市场、住房租赁行业评价指标（住房租赁市场评价指标如租住比率、人均租住面积、租赁交易占房地产交易量的比重等；行业评价指标如从事住房租赁业务的人员和机构数量、人员和机构增长率、从事机构化住房租赁经营的人员和机构数、通过机构化租赁经营企业成交的租赁占住房租赁市场的比重、对经济的贡献大小等）；（2）对各指标进行科学分类及定义；（3）利用指标比较分析我国不同地区的住房租赁市场以及住房租赁行业发展水平。

研究期限：2020年6月30日

研究条件：熟悉境内外住房租赁业务的单位

研究经费：3万元

**17．住房租赁市场监测指标研究**

研究目的：监测住房租赁市场状况及其变化情况。

研究内容：（1）我国住房租赁市场监测指标体系现状；（2）搜集、整理境内外住房租赁市场监测指标；（3）构建我国住房租赁市场监测指标体系（含指标名称、类属、定义等）。

研究期限：2020年6月30日

研究条件：熟悉境内外住房租赁业务的单位

研究经费：3万元

**18．境外住房租赁有关法律法规研究**

研究目的：借鉴境外住房租赁立法经验。

研究内容：（1）境外住房租赁法律法规体系建设情况；（2）境外住房租赁法律法规确立的重要制度及对我国的启示；（3）境外住房租赁法律法规原文及重点法律法规或条文的翻译。

研究期限：2020年6月30日

研究条件：熟悉境内外住房租赁业务的单位

研究经费：3万元

**19．住房租赁企业风险分析及防控研究**

研究目的：提高住房租赁企业等有关主体风险防范意识，做好风险防控。

研究内容：（1）住房租赁企业面临的风险类别及具体风险；（2）识别住房租赁企业风险的方法；（3）如何衡量住房租赁企业风险大小；（4）如何有效防控住房租赁企业风险。

研究条件：熟悉住房租赁业务的有关单位

研究期限：2020年6月30日

研究经费：3万元

**20．住房租赁企业和人员管理方式研究**

研究目的：为建立住房租赁企业和人员管理制度提供参考。

研究内容：（1）我国住房租赁企业和人员的管理现状（哪几类企业，哪几类人员）；（2）境外住房租赁企业和人员管理方式（含住房租赁企业、人员与房地产经纪机构、经纪人员的关系，对包租、托管、中介等的区分）；（3）对我国住房租赁企业和人员进行管理的建议。

研究条件：熟悉住房租赁业务的有关单位

研究期限：2020年6月30日

研究经费：3万元