

# 山西省房地产估价师 与房地产经纪人协会

## 会 刊

第 1 期

山西省房地产估价师与房地产经纪人协会秘书处编印  
2017 年 9 月 30 日

---

### 目 录

1. 山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二次会员代表大会召开
2. 马培生会长在山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二次会员代表大会上作第一届理事会工作报告
3. 冯占雄会长在山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二次会员代表大会上的讲话
4. 山西省住房和城乡建设厅房地产市场监管处程永平处长在山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二次会员代表大会上的讲话
5. 李学锋副会长在山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二次会员代表大会上作《山西省房地产估价师与房地产经纪人协会章程》修改说明
6. 山西省房地产估价师与房地产经纪人协会章程修正案（草案）

7. 牛亚峰副会长在山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二次会员代表大会上作山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二届理事会组成方案说明

8. 山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二次会员代表大会贺信

9. 山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二届理事会会长、副会长、秘书长名单

10. 山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二届理事会副秘书长名单

11. 山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二届理事会常务理事名单

12. 山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二届理事会理事名单

13. 山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二届理事会会员名单

---

本刊地址：山西省房地产估价师与房地产经纪人协会

太原市建设北路 85 号（山西省建设厅院内协会楼 107 号）

邮政编码： 030013

电 话：（0351）2346030 传 真：（0351）3581372

协会网站：<http://www.sirea.org.cn>

# 山西省房地产估价师与房地产经纪人协会

## 第二次会员代表大会召开

2017年9月10日上午，山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二次会员代表大会在太原召开，来自全省各地的会员单位代表140余人参加了大会。中国房地产估价师与房地产经纪人学会，发来贺信对大会表示祝贺，山西省住房和城乡建设厅房地产市场监管处程永平处长到会并讲话。大会由第一届理事会副会长牛亚峰主持。第一届理事会会长马培生代表第一届理事会会长向大会作报告。报告总结回顾了第一届理事会工作，协会成立以来，正值全面建设小康社会，加快推进城镇化，房地产业持续健康发展的大好时期，房地产估价与经纪行业伴随着社会进步、经济发展的步伐，行业队伍不断壮大，从业人员素质稳步提高，服务种类逐步多样，估价与经纪服务质量得以全面提升。新一届理事会要紧紧围绕以下五点开展工作，一是探索建立沟通机制，加强行业自律管理。二是建立行业管理信息平台，提升行业信息水平。三是践行社会主义核心价值观，加强企业文化建设。四是强化诚信体系建设，规范市场秩序。五是提高行业公信力，扩大社会影响力。

第一届理事会副会长刘丽仙作了第一届理事会财务报告，《会费管理办法》修改说明，第一届理事会副会长李学锋作了关于《章程》修改说明，第一届理事会副会长牛亚峰作了第二届理事会组成方案说明。

大会审议表决通过了，第一届理事会工作报告、财务报告、《章程修正案》和《会费管理办法修正案》。选举产生了第二届理事会。冯占雄当选为第二届理事会会长，牛亚峰、李命文、刘丽仙、李学锋、李峰、郭耀庭、牛宏英、马剑宏当选为副会长，牛亚峰当选为协会秘书长。

冯占雄会长在讲话中强调指出，要认真学习贯彻中央治国理政新理念新思想新战略，要按照统筹推进“五位一体”总结布局，协调推进“四个全面”战略布局，着实搞好协会工作。第二届理事会要把弘扬“三个文化”和践行社会主义核心价值观，加强从业人员自律，提高服务水平作为重要抓手。一是准确把握《章程》设定的工作职责，切实加强协会自身建设。二是汲取晋商精神营养，培育诚实守信的房地产估价师与房地产经纪机构。三是弘扬三晋文化精髓，培育房地产估价师与房地产经纪人的新型价值观。

山西省住房和城乡建设厅房地产市场监管处程永平处长对大会的召开表示衷心的祝贺，对第一届理事会给予充分肯定。他在讲话中要求协会要利用自身优势搭建好平台，维护公开、公平公正的市场环境。一是加强行业自律，推进中介行业整体发展。二是加强自身建设，提升服务水平。三是加强研究探索，规范和发展中介市场。他希望在新一届理事会领导下，为推进我省房地产市场平稳健康发展做出新的贡献。

# 山西省房地产估价师与房地产经纪人协会

## 第一届理事会工作报告

马培生

(2017年9月10日)

各位代表：

现在我代表山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第一届理事会向大会报告第一届理事会工作和第二届理事会工作安排意见，请大家审议。

### 一、关于第一届理事会工作

协会自2006年11月成立以来，正值全面建设小康社会，加快推进城镇化，房地产业持续健康发展的大好时期，房地产估价与经纪行业伴随着社会进步、经济发展的步伐，行业队伍不断壮大，从业人员素质稳步提高，服务种类逐步多样，估价与经纪服务质量得以全面提升。房地产估价机构由2006年的107家（一级机构3家），发展到现在的125家（一级机构7家）；房地产估价师690名、房地产经纪人453名，发展到房地产估价师983名、房地产经纪人631名，房地产经纪人协理662名，培育了一大批诚实守信、运作规范、规模不断扩张的房地产估价和经纪机构，在活跃房地产市场、促进住房消费和保障当事人合法权益方面发挥了不可替代的作用。

协会始终秉承服务于行业和会员这一宗旨，认真履职尽责，加强自身建设，严格自律管理，努力实现房地产估价和房地产经纪两个行业协调发展。致力于平台建设、制度建设、人员建设、学术建设、文化建设等五个建设，行业凝聚力、向心力、认同度和归宿感明显提高。

#### （一）完善制度建设，夯实行业发展基础

制度建设是协会发展的重要保证。始终把完善制度放在各项工作的首位，相继制定了《山西省房地产经纪人协理从业资格考试实施办法》、《注册房地产估价师继续教育学时管理办法》和《山西省房地产估价师执业专用章制度》等。进一步加强了房地产估价师和房地产经纪人员的执业管理，提高了注册房地产估价师和房地产经纪人的业务能力、职业道德，既增强了执业人员的风险意识，又保

护了消费者合法权益。

加强协会自身建设，提升行业服务质量。协会建立健全了秘书处内部管理制度，相继制定了档案管理办法、员工绩效考核管理办法、财务办公管理制度等内部管理制度。为协会自身基础建设提供了组织层面的保证，促进工作规范有序进行。

## **（二）充分发挥桥梁纽带作用，协同主管部门做好相关工作**

一是协助行业监管。每年配合住建厅房产处参加房地产估价和房地产经纪行业专项检查。针对检查中发现的问题，从行业自律角度分析研究问题成因提出整改建议和意见。督促行业内有关单位自觉规范从业行为，维护市场秩序。同时，针对我省部分城市出现的估价行为不够规范，恶意压低估价收费和某些商业银行借选聘与其合作开展业务之机，出现一些不正当竞争的情况。我们及时向主管部门反映，并向兴业银行致信函，组织全体会员单位，共同抵制不正当竞争，要求房地产估价机构要认真贯彻《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》，本着诚信、规范、有序竞争的原则，努力营造良好的房地产估价市场环境。此外，我们还根据会员反映，对市场上出现一些违规经营、违规收费、估价报告不规范等问题，适时召集相关房地产估价机构负责人进行座谈，对存在不规范行为的房地产估价机构，及时提出整改要求。

二是协助行业考试。协会成立以来，协助住建厅房产处和省人事考试中心，组织了10次房地产经纪人和3次房地产经纪人协理考试。其中，房地产经纪人报名1079人，考试通过178人。房地产经纪人协理报名2496人，考试通过662人。2009年，协助省住建厅房产处组织了我省第一次房屋审核人员考试，参与了我省的房屋审核人员认定、报送等工作。

三是以媒介为载体，传递行业动态。为了使各会员及有关单位能够及时地获取国家和我省发布的政策法规，行业动态和 市场信息等内容。协会于2007年初开通了网站，建立了包括学会动态、业内动态、文件汇编、房地产估价机构与房地产估价师信用档案、房地产估价机构与房地产估价师查询、房地产经纪人查询、观点讨论、专家意见、继续教育优秀论文等栏目，为业内外人士提供了便捷的网上服务。目前，网站已成为房地产估价师和房地产经纪人的益友、房地产估价和房地产经纪信息发布的平台，成为了解、宣传房地产估价和房地产经纪行业的重要窗口。

协会还创办了《山西省房地产估价师与房地产经纪人协会》会刊，作为交流

的平台，致力于强化学术研讨交流、传播先进理念方法、探索行业发展规律。会刊共编发 90 余期，刊发政策法规、专业论文 1000 余篇。会刊已经成为我省行业从业人员学习、交流的园地。协会每年编印房地产业文件汇编，将国家、省发布的房地产法律、法规和规章性文件汇编成册，供行业主管部门和会员单位参阅。

### **（三）强化培训工作，提升行业队伍的综合素质**

行业培训是协会的又一项重要工作，实时做好房地产估价和房地产经纪专业人员培训，是提高行业人员执业水平和执业能力的重要途径，采取多种渠道、多种形式的组织培训和深化服务，使房地产估价和房地产经纪专业人员及时了解国内行业发展形势，掌握新政策、新理论、新知识，不断提高行业人员素质，更好地适应市场不断发展的需求。

协会还组织了房地产估价师和房地产经纪人协理考前培训，培训人员 1000 余人次，有效地提高了考试通过率；举办的 3 次房地产估价师继续教育国家学时培训，共有来自全国各地房地产估价师 1200 余人参加，培训工作组织严密，服务周到，受到中国房地产估价师与房地产经纪人学会和培训人员一致好评；协会还组织开展了 8 次房地产估价师继续教育省内学时培训班，共计 3300 余人次参加；2016 年底《资产评估法》颁布后，协会即时联系中国房地产估价师与房地产经纪人学会，举办了《资产评估法》培训班，使我省房地产估价机构及从业人员能够深入了解《资产评估法》立法精神，理解立法意义及影响。协会还协助省住建厅房产处举办了 2 次山西省房屋登记审核人员考前培训，培训人员 400 余人；5 次山西省产权产籍行业培训。2008 年我会与中国验房师管理协会共同合作成功举办注册验房师培训班。

### **（四）加强行业自律，促进行业规范发展**

加强会员的自律管理是协会的又一项重要职能。自律管理的根本目标是规范会员执业行为，协调同行利益关系，维护行业间的公平竞争和正当利益，促进行业发展。理事会多次研究讨论制定行业自律公约，旨在进一步规范行业行为，维护行业整体及长远利益。通过签订行业自律公约、成立行业诚信联盟、建设房地产估价信用档案、建立房地产估价总监制度、开展课题研究和对外交流、探索行业文化建设等，建立了完善的行业自律管理机制，行业的凝聚力不断增强。

我们首先在房地产估价行业推行信用体系建设，在原房地产估价机构信用档案系统的基础上，建立健全会员企业信用档案，依法收集房地产估价机构在经营活动中产生的有关信用信息，依法开展房地产估价机构信用评价工作，主动与相

关部门进行对接，建立信用信息交换共享机制，打造行业自律和行业信用体系。此外，还组织全体会员单位开展了诚信宣言活动，所有会员单位均签订了行业诚信承诺书，共守行规，以诚兴业，促进了行业的持续健康发展。

### **（五）加强行业交流，拓展行业发展思路**

协会始终把学术研究和学术交流作为为会员服务重心，引入先进理念，拓宽行业发展思路。我们每年都会组织会员单位参加中国房地产估价师与房地产经纪人学会组织的论坛，亲聆了具有估价行业最高水平的专家、学者、业内资深人士的精彩演讲，聆听业内资深人士对形势和行业发展前景、发展思路的分析，了解房地产估价、经纪市场存在的问题。协会还组织会员单位赴河南、云南、海南等省进行交流学习，学习借鉴先进省市协会（学会）的经验做法，为省市企业交流搭建了平台。

## **二、第二届理事会工作的安排建议**

第一届理事会在中国房地产估价师与房地产经纪人学会、省住房和城乡建设厅和省民政厅的领导和支持下，依靠广大会员，紧紧围绕行业自律、从业自律，规范发展这一主题开展工作，房地产估价和经纪行业取得了长足发展，为全省经济社会发展做出了积极地贡献。但是还存在一些不容忽视的问题，一是会员发展不平衡，会员中房地产经纪机构的数量偏少，比例偏低。二是行业自律管理措施有待完善。三是协会自身的建设还不适应行业、企业发展的需要。四是协会脱钩后，如何积极有效地开展工作，有待认真研究。

第二届理事会的工作，要准确把握经济发展新常态的脉搏，认真研究经济发展新常态下房地产市场的规律，紧紧抓住新常态下的新机遇，积极应对面临的新挑战，继续贯彻国家房地产业宏观调控政策，创新行业发展；进一步提高行业自律管理能力，完善行业信息管理平台，切实抓好教育培训，全面提升从业队伍综合素质，加强信息交流，增强协会凝聚力，共同促进我省房地产估价和房地产经纪行业规范健康持久地发展。

### **（一）探索建立沟通机制，加强行业自律管理**

一是探索建立沟通机制。大力倡导、积极参加、全力支持、房地产估价机构之间和房地产经纪机构之间和高等院校房地产学者之间的交流活动，建立全省、区域、地方多层次、多渠道的自律管理沟通机制；二是完善行业自律管理制度。进一步明确会员惩戒的方式，包括谈话提醒、通报批评、公开谴责、暂停会员资格、取消会员资格等。规范房地产估价师注册和房地产经纪人登记工作，加强对

房地产估价师注册和房地产经纪人登记的管理。

## **（二）建立行业管理信息平台，提升行业信息水平**

利用互联网的优势，完善网站建设，整合房地产估价和经纪机构、房地产估价师、经纪人和经纪人协理信用档案等信息系统，建立我省统一房地产估价和经纪行业管理信息平台，充分发挥信息平台在行业准入、从业行为监管、报告管理和信用体系建设等方面的作用。在全省范围内开展一系列房地产估价和经纪行业交流研讨会议，更深入的了解目前行业现状以及存在的问题，并提出改进性的意见和建议以及相应的解决办法。加强引导开发适应房地产估价和经纪机构内部管理需求和行业管理需要、统一数据标准、统一信息平台的企业管理系统，实现机构内部管理与行业管理衔接，提升房地产估价和房地产经纪行业管理和服务的信息化水平。努力实现网上房地产估价师继续教育学时（省内学时）的培训。我们要完善现有网站功能，建立网上培训平台，便于会员进行房地产估价师继续教育的学习。

## **（三）践行社会主义核心价值观，加强企业文化建设**

把践行社会主义核心价值观与企业的经营战略、发展目标，与企业的体制创新、管理创新，思想政治工作和精神文明创新有机结合起来。将社会主义核心价值观融入到房地产估价和经纪行业管理制度之中，把制度建立在员工自觉遵守的基础上，通过先进文化理念改革现有企业制度，建立体现先进文化的新制度。通过树立企业文化典型，开展主题文化活动，建立文化礼仪，营造文化氛围，进一步增强员工的文化执行自觉性。依靠企业文化内部的激励与约束机制，促进我省房地产估价和房地产经纪行业水平的提高。

## **（四）强化诚信体系建设，规范市场秩序**

为贯彻落实党的十八大精神，更好发挥社会力量在管理社会事务中的作用，强化房地产估价行业自律，规范估价机构行为，维护估价市场秩序，保障估价活动当事人的合法权益，加快推进我省房地产估价行业诚信体系建设，促进行业健康有序发展。

围绕规范市场秩序，积极开展管理创新，主动求新求变，建立健全行业自律性管理制度，切实加强行业自律，逐步形成规范运作、诚信执业、公平竞争的市场环境。

通过加强房地产信用档案建设，促进房地产估价报告质量提升；通过房地产信用档案的建立，记录和改善房地产行业信用状况，建立良好的信用关系；同时，

加快企业信息化、网络化进程，保持行业活动和生命力。提高其现代化管理水平，以提升全行业的综合素质和整体竞争力，进一步促进房地产估价行业持续健康发展。

#### **（五）提高行业公信力，扩大社会影响力**

在经济发展新常态的新形势下，房地产中介服务将面临新的机遇与挑战。城镇居民对中介服务领域的内容和需求日趋多元化。房地产估价师和房地产经纪专业人员参与社会经济活动的广度和深度不断拓展。中介行业，摆在首位的任务是，保持公正性，得到社会的信任和认同；我们既要加强自身专业水准和职业道德，又要加强宣传，让社会认识 and 了解、理解，支持中介服务，提升社会影响力，为行业发展创造良好的外部环境和广阔的发展空间，使我会发展成为有公信力、有专业水平的房地产中介行业组织。

各位代表、各位来宾！

第一届理事会已经完成了历史使命，新一届理事会将率领房地产估价经纪行业开启新的征程。党的十八届六中全会为行业组织的改革发展指明新的发展方向，同时提出了新的要求，未来发展过程中虽然会有不少难题需要破解，但是道路是光明的。相信新一届理事会一定能够团结广大会员，勇于探索、锐意进取，把协会工作提高到一个更新的阶段和更高的水平，促进房地产估价经纪行业持续健康发展。在这里，第一届理事会要感谢广大会员、各有关部门对协会的支持和帮助，希望大家能一如既往地支持新一届理事会的工作，让我们共同努力，为实现中华民族伟大复兴的中国梦作出自己的贡献。祝愿协会和房地产估价与房地产经纪行业明天更美好！

谢谢大家！

# 汲取三晋文化精髓

## 培育规范有序的房地产中介服务市场

——在山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二次  
会员代表大会暨第二届理事会第一次会议结束时的讲话

冯占雄

(2017年9月10日)

各位代表：

我衷心感谢大家对我的信任，选举我担任山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二届理事会会长，我深感责任重大、使命光荣，我定将带领理事会成员与全体会员一道，同心协力，恪尽职守，在住房和城乡建设厅和民政厅的指导下，切实架好政府与企业之间的桥梁，继续深入调查行业发展现状、准确研判行业自律状态、研究制定行业自律的规矩，规范机构与人员的职业操守，持续提高行业的公信力和社会地位，培育客观公正，规范有序的房地产评估与房地产经纪市场氛围。

本次会员代表大会，总结了第一届理事会的主要工作，并对第二届理事会工作提出了安排建议，我完全赞同马培生会长所做的工作报告。第一届理事会在马培生会长的带领下，坚持求真、求实、求新，紧紧围绕山西房地产业实际，着力推进评估与经纪行业的发展，制定了行业自律制度，启动了山西省房地产估价和经纪机构宣言；紧紧抓住资格考试、执业注册、继续教育等各个环节，提高从业人员的执业素养和职业操守；积极参与行业规章及规范性文件的起草，规范行业发展秩序；搭建业内交流平台，汇聚房地产估价与房地产经纪的优秀成果，指导全省评估与经纪行业发展。第一届理事会，为协会自身建设和行业发展打下了坚实的基础。值此，请允许我代表第二届理事会以及房地产估价和经纪行业全体从业人员，向马培生会长及第一届理事会为协会以及我省房地产估价和经纪行业的发展付出的努力、取得的成绩、做出的贡献，致以崇高的敬意和衷心的感谢。

各位代表：党的十八届三中全会做出了全面深化改革的决定后，国务院明确要求，要引导房地产估价、房地产经纪机构规模化、专业化发展，加强和完善房

地产估价师执业资格制度，大力推行房地产经纪人职业资格制度，加强中介行业自律。党中央的部署和国务院的要求，既为房地产估价和经纪行业发展指明了方向、明确了目标，也为加强行业自律，规范从业行为，提升中介服务质量，乃至促进行业发展，提出了新的更高的要求，同时也为行业的持续发展提供了新的机遇。我们必须以新的理念，新的姿态，新的精神风貌，新的经营方式，培育适应经济发展新常态下的房地产估价与经纪行业。

第二届理事会正值举国上下，认真学习贯彻党中央治国理政新理念新思想新战略，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局的新时期，最近，中央和省委新的社会阶层人士统战会议都明确指出，新的社会阶层人士是建设中国特色社会主义事业，发展社会主义市场经济的重要力量，是新形势下我们党治国理政必须高度关注的重要群体，必须加强对新的社会阶层人士的团结引导，增进政治认同。这既是党对中介组织寄予的厚望，也是赋予我们新的使命。第二届理事会的首要任务是建立行业党组织，及时传递党对新的社会阶层人士的指示精神，凝聚新的社会阶层人士智慧和力量，发挥新的社会阶层人士思维活跃、敢闯敢干的优势，激发新的社会阶层人士创新创业激情，融入山西综改试验，转型升级的伟大实践当中。

房地产估价师与经纪人协会的显著特征是为“师”与“人”服务，理事会要紧紧把握为“师”、为“人”服务这一特征，继续秉承服务会员、服务行业、服务社会的理念，注重行业发展的研究，分析行业发展的态势；继续利用行业交流平台，实现省内外的先进技术、经验和做法与我省行业发展实际的深度融合；要建立健全行业诚信制度，引导房地产估价师与经纪人，自觉自律，自觉践行社会主义核心价值观，树立以德为先，以诚为荣的经营服务理念，规范房地产估价师与经纪人的从业行为，促进行业自律，向社会呈现诚信、公正、规范、有序的房地产估价与房地产经纪行业形象。

下面讲三方面的意见。

### **一、准确把握《章程》设定的工作职责，切实加强协会自身建设**

国务院《社会团体登记管理条例》第四条明确要求，社会团体必须遵守宪法、法律、法规和国家政策，不得反对宪法确定的基本原则，不得危害国家的统一、安全和民族的团结，不得损害国家利益、社会公共利益以及其他组织和公民的合法权益，不得违背社会道德风尚。社会团体不得从事营利性经营活动。这是协会工作的总规矩，是协会一切活动的行为准则，我们必须严格遵守。今天又修改通

过了《章程》，进一步明确了协会的宗旨、业务范围、会员的权利与义务，理事会、常务理事会、秘书长、会长的职权，以及资产使用与管理和章程修改的程序，这些都是理事会在工作中应当遵守的规矩，请各位会员予以监督。

本届理事会要认真履职尽责，以诚信体系建设为平台，以加强房地产估价师、房地产经纪人、房地产经纪人协理职业素养提升为抓手，通过开展房地产估价与房地产经纪机构及其房地产估价师、房地产经纪人、房地产经纪人协理的诚信行为进行评价与考核，促进经营服务水平，培育操守规范、服务上乘的房地产中介服务行业。

要紧紧围绕业务主管部门的中心工作，及时传达国家政策及上级的要求，实时反映行业、企业及人员的诉求。做好自身该做的工作，做主管部门需要做的工作，办机构与人员需要办的事，切实发挥好政府与企业之间的桥梁纽带作用。

要研究建立会长履职考核机制，使荣誉与责任相统一。每位会长不管驻不驻会，都要分担一项或几项协会的工作，并要在年终予以考核评价，具体考核评价工作由秘书处负责。会后要认真研究，从协会业务范围中列出便于考核的工作事项，逐项提出年度工作内容，分给各位会长。这样做目的是为了调动各位会长的工作积极性，变让我做什么为我要做什么，大家共同担当协会工作，营造一个群策群力、人人担当的工作氛围。

特别要加强协会秘书处的建设，协会秘书处工作人员要定岗位，定职责，实施业绩考核，绝不养懒人，养闲人。要做好省内外信息交流工作，采取走出去学习，请进来传授等形式，汲取外省的有益经验，要利用会刊做好上级政策文件的传达、市场信息传递和企业之间的工作交流。

要健全联络工作机制。新任的两位副秘书长，要分别做好评估与经纪两个方面的联络、协调工作，适当时候设立评估与经纪两个工作联络部。要通过互联网、微信等手段建立起多层级的网络联系群，疏通信息交流渠道。

## **二、汲取晋商精神营养，培育诚实守信的房地产估价与房地产经纪机构**

晋人自古善商，晋商是山西人的骄傲。晋商是指 14 世纪中叶到 20 世纪初明清时期的山西商人，晋商的历史可以追溯到春秋战国时期，晋商真正兴盛与明代，更盛与清代。习近平总书记在视察山西时称“晋商纵横欧亚九千里，称雄商号五百年”。晋商培养职业精神，倡守职业信用闻名于天下。特别值得我们学习的是，晋商的兴盛是处于一个商业法律尚未健全，主体诚信意识缺乏明确约束的历史环境之中，晋商却能将诚信道德与商业经营融合，足以体现晋商诚信道德的价值。

晋商成功的主要原因是：不畏艰险，勇于创新，敢为天下先的开拓进取与艰苦创业精神；同舟共济，信誉至上的经商理念；以商为本，重商立业的价值追求。

晋商的成功从外表上看具有精湛的商业经营技巧和敏锐的商业经营意识，而其内在彰显的是诚信经营意识。

晋商商业历史中始终流传着“诚招天下客，信连八方人”的至理名言，晋商以诚信为本，纵横数百年而不衰。晋商诚信道德的价值原则是诚信待人、以信为荣、以义制利。晋商的经营理念是以“诚”为价值理念和目标宗旨；以“信”作为人际关系中的重要原则。将诚信视其为巨大的无形资产，“失信是最大的破产”。“重信义，守良规”，宁可亏本，也不能丢掉信誉。以“义”制“利”是晋商精神的核心价值。“义”始终作为制约商业行为的道德规范，“尚义轻利”是晋商从事商业活动的道德准则，并把“以义制利”作为其经营活动的核心价值观，始终秉承见利思义的经济伦理。商业盈利靠商品的质量和服务，经营活动中严格遵循永保信誉、诚信不欺、利以义制的理念。

晋商在自身的商业实践中，形成了一套完整的、有自身特色的诚信体系，始终把“诚信经营、重义轻利”作为自身活动的首要的道德准则。“诚”和“信”是道德范畴。诚指的是诚实无欺，真实无妄，信指的是遵守诺言，言行一致。诚信就是诚实无欺，恪守信用。

“义”和“利”是道德规范，利以义制和唯利是图在商海中是美与丑的两个方面。“义”是首要的，“利”置于“义”之后，在“义”与“利”关系中，以“义”为先，在出现“义”“利”矛盾时，舍利求义，取信于人，重信于义，是晋商最根本的道德素养。

晋商还有一个特点就是群体意识强，晋商中找不出一、两个代言人，他留下的是一个庞大的群体，而这个群体有着共同的理财观念，价值观念，商业传统和行为习惯，并形成一股力量，成为晋人性格的重要组成部分。晋商精神也彰显了开放的精神，“纵横欧亚九千里”就是真实写照。在我国经济运行进入新常态的今天，认真研究晋商精神，汲取其精神营养，构建“德法兼顾”的诚信约束机制，加强行业自律具有极其重要的意义。

制度与机制，是从事房地产估价与经纪经营服务的基石，是促进房地产估价与经纪行业规范健康发展的保障。本届理事会要进一步完善我省房地产估价与经纪行业从业制度建设，规范估价与经纪服务，培育公平、公正的房地产估价与经纪市场环境。

要研究制定房地产估价与房地产经纪行业自律约束机制，培育房地产估价与经纪机构的自律意识，树立律人先律己的理念，营造自觉自律的氛围。在公平竞争中求生存，在公平竞争中求发展。同时要配合主管部门，对房地产中介的违法违规、弄虚作假等行为，加大失信惩戒。国无诚信不强，业无诚信不兴，人无诚信不立。要以信用档案系统为载体推动行业诚信建设，使诚信守信成为我省房地产中介行业的经营理念。

要坚持以文化人，加强企业文化建设。企业文化是职工的精神家园，是企业文明的标识。要通过企业文化建设，传承博大精深的中华文明，培育讲诚信，守信用的房地产中介人，树立企业的品牌，展示企业的形象。

### 三、弘扬三晋文化精髓，培育房地产估价师与房地产经纪人的新型价值观

党的十八大提出，倡导富强、民主、文明、和谐，倡导自由、平等、公正、法治，倡导爱国、敬业、诚信、友善，积极培育和践行社会主义核心价值观。这一论述，是立足社会主义核心价值体系建设实践作出的重大理论创新，是治国理政新理论新思想新战略的重要组成部分，反映了党和国家对社会主义核心价值观问题的最新认识，是社会主义核心价值体系建设的点睛之笔。2013年12月，中办下发了《关于培育和践行社会主义核心价值观的意见》。习近平总书记在中央政治局集体学习时强调，把培育和弘扬社会主义核心价值观，作为凝魂聚气、强基固本的基础工程。

社会主义核心价值观分为三个层面：富强、民主、文明、和谐是国家层面的价值目标，体现了社会主义核心价值观在发展目标上的规定，是社会主义初级阶段的奋斗目标，也是人民群众的共同愿景。自由、平等、公正、法治是社会层面的价值取向，体现了社会主义核心价值观在价值导向上的规定，反映了社会主义社会的基本属性。这八个字，始终是党和国家奉行的核心价值观理念。爱国、敬业、诚信、友善是公民个人层面的价值准则，体现了社会主义核心价值观在道德准则上的规定，是立足公民个人层面提出的要求，体现了社会主义价值追求和公民道德行为的基本属性。爱国、敬业、诚信、友善这8个字，涵盖了社会主义公民道德行为的各个环节，贯穿了中华民族的传统美德，是中国共产党人革命道德和社会主义新时期道德的精神。这24个字是社会主义核心价值观的基本内容，为培育和践行社会主义核心价值观提供了基本遵循。要把培育和践行社会主义核心价值观，融入房地产评估与经纪执业全过程，根植于中华优秀传统文化深厚土壤之中，引领房地产中介人树立正确的价值观念，陶冶高尚职业操守，提高职业

素养，激发创新意识，切实做到以德修身、以德立学、以诚立业、以信立市。

习近平总书记在视察山西时指出，山西政治生态已经由“乱”转“治”，山西经济已经由“疲”转“兴”。对山西发展态势和发展阶段给予了科学的判断，既肯定了山西的工作成绩，也寄予了厚望。省委常委会议明确指出，要把握经济由“疲”转“兴”总体态势，用非常之力，恒久之功推动转型发展。山西历史悠久，人文荟萃。千百年来，勤劳智慧的三晋儿女用忠诚和智慧、激情和热血、坚韧和奉献为中华文明作出了重要的贡献，创造了丰富厚重、弥足珍贵的优秀的三晋文化，这是今天激励三晋儿女开拓进取、激浊扬清、重塑形象、再铸辉煌的宝贵财富。

**我们山西有源远流长的法治文化。**从春秋晋文公时代“郭偃之法”到晋文公之后的赵盾之法和范宣子所铸“刑书”，再到战国时期李悝、吴起、西门豹等法家在魏国的变法和申不害在韩国的改革，尤其是荀子以“引法入礼、礼法统一”和韩非子以“刑过不避大臣，赏善不避匹夫”的法治思想，代表三晋先贤为中华优秀法治文化作出了杰出贡献。我们要继承和弘扬三晋优秀法治文化，把崇尚法治、公平正义的精神融入评估与经纪行业建设之中。

**我们山西有博大精深的廉政文化。**历史上，三晋大地廉政文化生生不息，廉政名人层出不穷。元代御史姚天福，不畏强权，弹劾臣相，被忽必烈封为“巴尔思御史”（巴尔思蒙语意为“老虎”）。唐代著名宰相狄仁杰，清正廉洁、刚正不阿、不畏权贵、为民做主。宋代著名宰相司马光写出了流芳千古的史学巨著《资治通鉴》，蕴含着十分丰富的治国理政的廉政思想。清朝康熙帝师陈廷敬，曾任吏部尚书、文渊阁大学士，以清廉正直闻名，成为一代名相。清朝康熙年间的于成龙，对国家忠心耿耿，对百姓充满慈爱，对事业勤勉务实，功绩卓异。于成龙无论是在偏僻艰苦的地方任职，还是在繁华富庶的地方为官，都穿的是粗布袍褂，吃的是青菜稀粥，其高尚品格、清廉精神令世人敬仰，被誉为“天下第一廉吏”。学习弘扬我省历史上的廉政思想和廉政举措，对推进行业的健康发展，培育风清气正规范有序的新业态具有十分重要的意义。

**我们山西有光耀千秋的红色文化。**在中国革命血与火的考验中，三晋大地这片红色沃土上无数的英雄儿女抛头颅、洒热血，前赴后继、英勇奋战，为国家独立和民族解放无私奉献。“生的伟大，死的光荣”的刘胡兰，就是一个缩影。我们山西的共产党员和人民群众用鲜血和生命铸就了气贯长虹的革命老区精神，催生了壮美瑰丽的红色文化，奠定了滋生和孕育红色基因的土壤，始终激励着一代

又一代山西人攻坚克难、建功立业，为祖国的建设和发展做出的贡献是世人目睹的。

还有晋南的寻根文化（根祖文化），“要问祖先在何处？临汾洪洞大槐树”。

晋中的大院文化，中国保存最完整的古城——平遥古城、晋祠、乔家大院、王家大院。

晋北的佛教文化，大同云冈石窟、天下奇观——悬空寺、世上最大最古老的木塔——应县木塔、中国最大的九龙壁、四大佛教名山——五台山。

古战场文化，雁门关、金沙滩、旧广武、杨家祠堂，还有近代的西河头地道战。

汾酒文化，中国酒魂——汾酒，借问酒家何处有，牧童遥指杏花村。

“三晋文化”瑰宝数不清，映衬的是山西的淳朴与厚实。“三晋文化”积淀着三晋儿女最深沉的精神追求，包含着三晋儿女最根本的精神基因，代表着三晋人民独特的精神标识，是我们生生不息、发展壮大的丰厚滋养。“三晋文化”体现了思想的深度、历史的厚度、现实的宽度和未来的长度。山西优秀的历史文化是“三晋文化”建设的基石，是源流，也是基因。在经济发展新常态的新形势下，弘扬“三晋文化”，就是传承法治文化、廉政文化、红色文化，让这些弥足珍贵的精神财富彰显出新的时代价值，激发全行业的从业人员，从内化于心，外化于形，自觉自律，实现强基固本。我们要把弘扬三晋优秀法治文化、廉政文化同弘扬红色文化紧密结合起来，让房地产中介人在心灵深处搞建设，立规矩；让优秀文化像空气一样无处不在，在潜移默化中滋润房地产中介人的心田。激发和凝聚全行业智慧与精神、殚尽竭虑、励精图治，展示房地产中介人的新风彩。

本届理事会，要把弘扬“三晋文化”和践行社会主义核心价值观，作为陶冶房地产中介人情操，加强从业人员自律，提高服务水平的重要抓手，房地产估价师与房地产经纪人在从业过程中要恪守敬业、诚信、友善，要加强社会公德、职业道德、家庭美德、个人品德教育修养，形成修身律己、崇德向善、礼让宽容的道德风尚。形成诚信不欺、自信不负、守信光荣、失信可耻的氛围。

一要学习传承法治文化，遵章守法，自觉自律。二要弘扬廉政文化，勤奋敬业，干净做事，不惹是生非。三要传承红色文化，诱发红色基因，强基固本。四要以社会主义核心价值观为镜子，经常照镜子，正衣冠。五要以晋商精神为榜样，正确把握诚、信、义、利的取舍。

要组织开展评优创先工作。对优秀的房地产估价机构、经纪机构和房地产中

介从业人员的诚实守信、文明友善行为进行公开表彰，营造企业勇于争先创优、严守职业操守的优秀行业氛围，大力宣传信誉度高的企业和个人的先进事迹，让社会主义核心价值观深入每个从业人员之心，成为房地产估价师与房地产经纪人的精神追求和行为习惯。

各位代表，第二届理事会工作，正处于我国经济发展处于新常态的时期，新的经济发展走势，又将催生新的房地产中介业态，我们要以党的十八大精神为指导，在省住建厅、省民政厅、中估学等有关部门的指导下，紧跟时代发展步伐，进一步解放思想、凝心聚力、汇智聚谋、开拓创新，以晋商精神促进诚信体系建设，以社会主义核心价值观和“三晋文化”促进个人职业操守修养，造就操守规范，服务上乘的房地产中介人，培育规范有序的房地产中介服务市场。迎接党的十九大的胜利召开。

谢谢大家！

# 在山西省房地产估价师与房地产经纪人协会 第二次会员代表大会上的讲话

山西省住房和城乡建设厅房地产市场监管处处长 程永平

尊敬的冯会长、马教授、各位同仁：

在这金秋九月，喜迎十九大召开之季，我们迎来了山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二次会员代表大会，这是我省房地产估价与经纪行业的一件盛事，也是一个新的起点、一个新的开始。在这里，我向新当选的会长、各位副会长、秘书长、各位常务理事及理事表示衷心的祝贺，并对这次会议胜利召开表示衷心的祝贺。

## 一、一届理事会工作富有成效

10年来，山西省房地产估价师与房地产经纪人协会不断建章立制，加强自身建设的管理，队伍不断发展壮大，行业服务能力及水平明显提升。10年来，省房地产估价师与房地产经纪人协会创办会刊、开通网站、传递业内动态，积极协助主管部门开展估价师、经纪人考试等各项工作，桥梁纽带作用不断增强。10年来，协会积极组织人员培训、知识讲座、专家论坛，组织行业交流，极大提升了行业队伍素质，同时，协会建立完善房地产估价信用档案，建立健全房地产估价行业信用体系，制定行业自律公约，行业竞争迈向规范化发展轨道。过去的10年，协会为房地产估价与经纪行业发展做出了积极贡献，有力推进了房地产估价与经纪行业发展，推动了房地产市场健康发展，在这里，也感谢马教授为首的协会第一届理事会为我省房地产估价与经纪行业做出的无私奉献。

## 二、当前我省房地产估价与经纪行业发展形势

近年来，伴随着房地产市场的快速发展，我省房地产估价与经纪行业取得了长足进步，业务领域不断拓宽，创新能力不断增强，房地产估价与经纪的公众认同度、社会影响力逐步提高，同时，房地产估价与经纪在活跃房地产市场，维护房地产市场各方当事人合法权益等方面发挥了积极的作用。

当前我省房地产市场正处于稳中向好的发展阶段，房地产对经济的贡献不断加大，在改善居民住房条件中起到了积极地作用，但我们的房地产市场发展不均

衡，新建商品房市场发展较快，而存量房市场相对缓慢；二手房交易市场活跃，而租赁市场较为滞后；房地产估价行业发展较为规范，房地产经纪行业发展相对不足，为此，促进房地产市场健康发展仍需我们继续努力。

### **三、精心谋划房地产估价与经纪行业自律工作**

当前，随着政府职能改革，行业社团的作用越来越大，面临着新的发展机遇。协会要利用自身优势搭建好平台，维护公开、公平、公正的市场环境。下面，就协会工作提出三点意见：

#### **（一）加强行业自律，推进中介行业整体发展**

协会要按照社会主义核心价值观要求，继续加强行业自律，研究制定行业职业道德准则，规范从业人员职业行为，全面提高从业人员的思想道德素质、科学文化素质和技术业务素质，培育从业人员的职业道德和职业精神，营造诚信执业良好氛围，同时，发挥协会职能，推动行业发展，在完善房地产估价行业机制的同时，重点建立房地产经纪行业自律机制，规范行业公平竞争，提升从业人员职业水平。

#### **（二）加强自身建设，提升服务水平**

完善本地机制和服务制度，提高自身自律性和诚信度，为会员、企业、行业提供“更高水平、更高质量、更高技术”的优质服务。要积极协调会员单位之间、会员单位与其他经济组织之间、本行业与其他相关行业之间关系，维护好会员和行业整体利益。

#### **（三）加强研究探索，规范和发展中介市场**

落实好党中央、国务院“房子是用来住的不是用来炒的”重要精神，加强研究探索，为促进中介市场发展提供好的意见建议以及措施办法，在规范和发展房地产中介市场发挥应有的作用。

最后，作为业务指导部门，希望在新一届协会班子领导下，协会在推进我省房地产市场健康发展中继续做出更大更多的贡献。

谢谢大家！

# 《山西省房地产估价师与房地产经纪人协会章程》修改说明

(山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二次会员代表大会  
部分修改, 2017年9月10日通过)

李学锋

(2017年9月10日)

各位代表:

现在, 我向大会作《山西省房地产估价师与房地产经纪人协会章程》(以下简称《章程》)修改说明, 提请大会予以审议。

## 一、章程修改的必要性

现行《章程》是经第一次会员代表大会表决通过的。《章程》实施以来, 在加强房地产估价和经纪行业自律管理、完善会员服务、规范会员执业行为、促进房地产估价和经纪行业健康发展等方面发挥了积极的作用。在社团发展面临的新形势下, 房地产估价经纪行业的内外部环境、行业管理等方面都发生了较大变化, 需要适时对《章程》的部分内容进行必要的修改完善和补充。

## 二、章程修改的原则

《章程》的修改, 主要遵循三个原则: 一是遵照国家相关法律法规。《章程》的修改内容符合国家相关法律法规的规定, 框架、条款符合民政部《社会团体章程示范文本》要求。二是顺应新形势的发展。修改后的《章程》内容能够顺应房地产估价和经纪行业发展规律, 更加贴近“提供服务、反映诉求、规范行为”的基本要求, 符合协会工作和管理的需要。三是保持相对稳定性。《章程》作为规范山西省房地产估价师与房地产经纪人协会的规章制度, 是协会工作的根本准则, 在修改过程中, 广泛听取了业内人士的建议和意见, 只对《章程》条款中的重要事项进行修改和补充, 确保《章程》在政治上正确、内容上科学、形式上规范。

## 三、章程修改的主要内容

(一)体现了现行的政策要求。根据人力资源社会保障部、住房城乡建设部《关于印发〈房地产经纪专业人员职业资格制度暂行规定〉和〈房地产经纪专业人

员职业资格考试实施办法》的通知》（人社部发[2015]47号），房地产经纪专业人员职业资格性质由准入类变更为水平评价类，其含义是取得相应级别职业资格证书的人员，表明其已具备从事房地产经纪专业相应级别专业岗位工作的职业能力和水平。因此，将本会的性质中心内容修改为“房地产估价和房地产经纪专业人员、房地产估价和房地产经纪机构”。同时，为适应今后从注重机构管理到机构与人管理并重的要求，明确了个人会员，在《章程》中将个人会员分为执业会员和非执业会员。

**（二）彰显了协会服务“师”与“人”的理念。**贯彻习近平总书记提出的践行社会主义核心价值观的重要论述，明确协会在行业发展新形势和新任务时期的指导思想，贯彻党的十八届六中全会精神，《章程》提出了“和谐、平等、公正、敬业、诚信、友善”的发展理念，既是对社会发展的要求，同样适用于房地产估价和经纪行业，《章程》在宗旨和义务中明确要求各会员单位始终要践行社会主义核心价值观。

**（三）体现了服务会员、维护行业权益的基本要求。**“提供服务、反映诉求、规范行为”是行业组织的重要职责，同时应提倡承担社会责任，释放行业正能量。因此，在宗旨中增加“反映行业诉求，维护会员合法权益”、在业务范围中增加“向政府部门反应会员的意见、建议和要求”的内容。

**（四）顺应了形势发展的要求。**一是按照《行业协会商会与行政机关脱钩总体方案》的要求，对章程中涉及“业务主管”的表述统一修改为“业务指导”，相应的将《章程》中相关表述加以修改。二是根据业务指导部门对协会制订的职能清单，将协会的业务范围由原有的十项调整为六项。同时，充分考虑房地产估价和经纪行业面临不断变化的新形势、新要求，房地产经纪人考试方式及管理方式调整，房地产信息化建设等，并根据中国房地产估价师与房地产经纪人学会《关于印发〈注册房地产估价师继续教育实施办法（暂行）〉的通知》、《关于印发〈房地产经纪专业人员继续教育办法〉的通知》，相应增加了“组织进行房地产估价与经纪的职业培训”的内容。

**（五）明确了法定代表人。**按照中共山西省委组织部《关于审批省管干部兼任社会团体职务有关问题的通知》要求，将《章程》有关条文调整为“本会会长不兼任本会法定代表人，由副会长或秘书长担任法定代表人”。

**（六）调整了会员代表大会、理事会、秘书长的职责、职权，增设了名誉会长或顾问。**此外，为规范表述，对《章程》中部分条文的序号及有关文字进行了必要的调整和修改。

# 山西省房地产估价师与房地产经纪人协会

## 章程修正案（草案）

### 一、关于《章程》总则的修改

#### 将第二条建议修改为：

本会的性质是：山西省境内房地产估价和房地产经纪专业人员、房地产估价和房地产经纪机构自愿组成的行业性、非营利性社会组织。

房地产估价专业人员包括房地产估价师和其他具有估价专业知识及实践经验的估价从业人员。

房地产经纪专业人员包括房地产经纪人、房地产经纪人协理和其他具有实践经验的房地产经纪从业人员。

#### 将第三条建议修改为：

本会的宗旨是：遵守宪法、法律、法规和国家政策，践行社会主义核心价值观，坚持“和谐、平等、公正、敬业、诚信、友善”行业发展理念；组织从事房地产估价和经纪活动的专业人士和机构，开展房地产估价和经纪研究、交流和教育活动；接受政府部门委托制定房地产估价和经纪执业标准、规则，促进行业自律；组织开展行业调研，反映行业诉求，维护会员合法权益；指导房地产估价和经纪机构及从业人员客观、公正执业，提高房地产估价和经纪机构及从业人员的专业和服务水平；促进我省房地产估价与经纪行业规范、健康发展。

#### 将第四条建议修改为：

本会接受山西省民政厅的监督管理和山西省住房和城乡建设厅的业务指导。

### 二、关于《章程》业务范围的修改

#### 将第六条建议修改为：

本会的业务范围：

（一）研究拟制定行业发展规划，依据行业规范制定行业自律标准，制定并组织实施房地产估价、房地产经纪从业准则和职业道德准则。

（二）组织开展房地产估价与房地产经纪理论、方法及其应用的研究、讨论、交流和成果评奖。

（三）建立房地产估价机构、房地产经纪机构及从业人员信用档案，组织开

展房地产估价与房地产经纪机构诚信行为评价与考核，并向社会公开。

（四）组织开展行业调查、发布行业信息。根据行业发展需要，组织进行房地产估价与经纪的职业培训。

（五）规范房地产估价机构、房地产经纪机构及从业人员的执业行为，定期抽查房地产估价机构出具的评估报告和房地产经纪机构的职业质量。

（六）向政府部门反映会员的意见、建议和要求。

### **三、关于《章程》会员的修改**

#### **将第八条建议修改为：**

申请加入本会的会员，必须具备下列条件：

（一）自愿提出书面入会申请；

（二）拥护并遵守本会的章程；

（三）单位会员，应为依法设立的从事房地产估价机构、房地产经纪机构或市、县房地产估价师与房地产经纪人相关协（学）会；

（四）个人会员，个人会员分为执业会员和非执业会员。执业会员是指具有房地产估价执业资格和房地产经纪职业资格，专门从事房地产估价和房地产经纪活动的专业人士；非执业会员是指从事房地产估价和经纪研究、教育的专家、学者、工作者。

#### **将第九条建议修改为：**

会员入会的程序是：

（一）向本会提交入会申请书；

（二）由本会秘书处受理、审核后，提交理事会审定，理事会闭会期间由常务理事会议审定；

（三）通过本会主办的刊物、网站以书面形式向社会公告。

#### **将第十条增加一项作为第四项：**

（四）优先或优惠获得本会编辑的刊物或著作。

#### **将第十一条建议修改为：**

会员应履行下列义务：

（一）遵守本会章程，执行本会决议；

（二）自觉践行社会主义核心价值观；

（三）维护本会及行业的声誉；

（四）遵守本会制定的专业守则和有关标准；

(五) 积极参加本会组织的活动，经常向本会反映情况，提出建议；

(六) 按规定缴纳会费；

(七) 接受本会的监督管理；

(八) 完成本会交办的其他工作。

**将第十二条建议修改为：**

会员退会应书面向本会提出申请，并交回会员证。

会员不缴纳会费或不参加本会活动的，经告知，6个月内，仍不履行会员义务，视为自动退会。

退会会员可重新申请加入本会。

**将第十三条建议修改为：**

会员如有严重违反本章程的行为，经理事会表决通过，给予警告、通报批评、取消会员资格等处分。

**四、关于《章程》组织机构和负责人产生、罢免的修改**

**将第十四条增加一项作为第五项：(五) 讨论和决定本会的工作方针和任务。**

**原第六项建议修改为：(七) 决定其他事宜。**

**将第十六条建议修改为：**

会员代表大会每届5年。因特殊情况需提前或延期换届的，应由理事会表决通过，报经社团登记管理机关批准同意，但延期换届最长不超过1年。

**将第十七条建议修改为：**

理事会是会员代表大会的执行机构，在会员代表大会闭会期间领导本会日常工作，对会员代表大会负责。

每届理事会的任期为5年，从选举产生开始至下一届理事会产生为止。

**将第十八条第六项建议修改为：**

(六) 决定设立理事会办事机构；

**将第二十五条建议修改为：**

本会会长、副会长、秘书长如超过最高任职年龄的，须经理事会表决通过，报经社团登记管理机关批准并经业务主管部门同意后，方可任职。

**将第二十六条建议修改为：**

本会会长、副会长、秘书长每届任期5年，可连选连任，但任期最长不得超过两届或任职不得超过10年。因特殊情况需延长任期的，须经会员代表大会2/3以上会员代表表决通过，报经社团登记管理机关批准并经业务主管部门同意后，

方可任职。

**将第二十七条建议修改为：**

本会会长不兼任本会法定代表人。由副会长或秘书长担任法定代表人。本会法定代表人不得兼任其他社会团体的法定代表人。

**将第二十八条增加一项作为第四项：**

（四）提名名誉会长和顾问，提交理事会决定。

**将第二十九条建议修改为：**

本会秘书长行事下列职权：

- （一）组织开展协会日常工作，组织制定年度工作计划，并组织实施；
- （二）组织执行理事会、常务理事会的决议；
- （三）提名副秘书长和协会专职工作人员的聘用建议，提交会长会议决定；
- （四）处理秘书处日常事务。

**五、关于《章程》资产管理、使用原则的修改**

**将第三十条第三项去掉，原第四项建议修改为：**

（三）在核准的业务范围内开展活动的收入；

**将第三十一条第二项建议修改为：**

（二）书面催缴通知发出 3 个月后仍未缴纳会费的，本会将发出书面限期缴纳通知，并限制其行使本会章程规定的会员权利，在本会主办的刊物、网站上予以公布；

**将第三十五条建议修改为：**

本会的资产管理必须执行国家规定的财务管理制度，接受会员大会（或会员代表大会）和财政部门的监督。

**将第三十六条建议修改为：**

本会换届或更换法定代表人之前必须接受社团登记管理机关组织的财务审计。

**六、关于《章程》修改程序的修改**

**将第三十九条建议修改为：**

本会章程的修改，由理事会表决后，报会员代表大会审议通过，理事会闭会期间由常务理事会表决后，报会员代表大会审议通过。

**将第四十条建议修改为：**

本会修改的章程，须在会员代表大会通过后 15 日内，报社团登记管理机关

核准后生效。

**七、关于《章程》终止程序及终止后的财产处理的修改**

**将第四十二条建议修改为：**

本会终止动议须经会员代表大会表决通过，并报监督管理部门审查同意。

**将第四十三条建议修改为：**

本会终止前，须在监督管理部门及有关机关指导下成立清算组织，清理债权债务，处理善后事宜。清算期间，不开展清算以外的活动。

**将第四十五条建议修改为：**

本会终止后的剩余财产，在社团登记管理机关的监督下，按照国家有关规定，用于发展与本会宗旨相关的事业。

此外，对部分条文的序号作相应的调整和修改。

# 山西省房地产估价师与房地产经纪人协会

## 第二届理事会组成方案说明

牛亚峰

(2017年9月10日)

各位代表：

我受山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第一届理事会的委托，将第二届理事会组成的有关情况向各位代表报告如下：

### 一、理事、常务理事候选人的产生过程

理事会是会员代表大会的执行机构，是协会开展工作的前提和保证。大会筹备组参照第一届理事会理事和常务理事人员构成，结合新会员的发展情况，提出协会第二届理事会理事、常务理事单位的推荐原则，并采取多种形式征求了各会员单位和理事单位意见后，形成了协会第二届理事会理事、常务理事候选人名单。通过第二次会员代表大会由全体会员单位选举产生第二届理事会理事，第二届理事会常务理事单位由协会理事在第二届理事会第一次会议上选举产生。

### 二、推荐理事、常务理事遵循的原则

根据《社会团体登记管理条例》的有关规定和《章程》的有关条款，确定以下原则：

(一) 本次换届选举人事安排以第一届理事会理事单位为基础，新增一部分对我省房地产估价和经纪行业做出突出贡献的单位；

(二) 熟悉国家法律法规和方针政策，具有房地产估价机构和经纪机构管理经验的企业负责人或社团组织负责人；

(三) 自觉遵守协会章程，履行会员义务。

### 三、理事、常务理事数量及构成

本次会员代表大会将产生新一届理事会，所有拟任人选均由理事单位重新确认。上届理事单位、常务理事单位本届连任。本届理事会拟任理事 66 名，其中由第一届理事会连任 56 名，因企业注销或其他原因调整 25 名，新增理事 10 名。本届理事会拟任常务理事 28 名，其中由第一届理事会连任 18 名，因企业注销或

其他原因调整 8 名，新增常务理事 10 名。

第二届理事会人事安排方案，现提请第二次会员代表大会审议。

谢谢大家！

在山西省房地产估价师与房地产经纪人协会第二次会员代表大会召开之际，收到了中国房地产估价师与房地产经纪人学会的贺信。代表大会对大家的支持和祝贺表示衷心的感谢！

## 贺 信

山西省房地产估价师与房地产经纪人协会：

欣闻贵会召开第二次会员代表大会，选举产生新一届理事会，我会谨向这次大会的召开表示热烈的祝贺，并向全体与会代表表示问候！

贵会成立以来，坚持“三个服务”的宗旨，不断完善协会运行机制，积极开展各项活动，充分发挥桥梁纽带作用，为促进行业健康发展作出了积极的贡献。面对新的形势，希望贵会在新一届理事会和全体会员的共同努力下，围绕提供服务、反映诉求、规范行为、促进和谐积极开展工作，不断拓展服务渠道，加强行业交流与合作，为山西省房地产估价和经纪行业的持续健康发展作出新的贡献！

预祝大会圆满成功！

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

2017年9月7日

# 山西省房地产估价师与房地产经纪人协会 第二届理事会会长、副会长、秘书长名单

## 会 长

冯占雄                    山西省住房和城乡建设厅

## 副会长

牛亚峰                    山西瑞友房地产估价有限公司

李命文                    太原伟业我爱我家房地产经纪有限公司

刘丽仙                    山西涌鑫房地产估价咨询有限公司

李学锋                    山西聚信房地产估价有限公司

李 峰                    山西博翔房地产商务有限公司

郭耀庭                    山西家豪房地产评估有限公司

牛宏英                    山西智渊房地产估价有限公司

马剑宏                    山西誉利房地产咨询评估有限公司

## 秘书长

牛亚峰                    山西瑞友房地产估价有限公司

# 山西省房地产估价师与房地产经纪人协会

## 第二届理事会副秘书长名单

### 副秘书长

郝俊文                      山西中联置地房地产经纪有限公司

袁瑞英                      山西智渊房地产估价有限公司

# 山西省房地产估价师与房地产经纪人协会

## 第二届理事会常务理事名单

(28名, 按姓氏笔画为序)

马剑宏	山西誉利房地产咨询评估有限公司
王小平	山西大地房地产估价有限公司
王双燕	临汾平阳房地产估价(事务所)有限公司
王建明	山西同业房地产咨询估价有限责任公司
尉爱香	晋中恒誉房地产评估有限公司
王俊伟	大同市泰昌房地产评估有限责任公司
牛亚峰	山西瑞友房地产估价有限公司
牛宏英	山西智渊房地产估价有限公司
冯占雄	山西省住房和城乡建设厅
左尔瑜	孝义市正诚房地产经纪估价有限公司
仪红永	山西立信安永房地产评估事务所
白慧珍	山西汇鑫房地产评估有限公司
刘丽仙	山西涌鑫房地产估价咨询有限公司
李命文	太原伟业我爱我家房地产经纪有限公司
李学锋	山西聚信房地产估价有限公司
李彦红	晋城市琨仲房地产估价有限公司
李 峰	山西博翔房地产商务有限公司
何 雪	太原亿森胜房地产咨询有限公司
杨 霞	山西金汇丰房地产评估有限公司
张景萍	山西华诚房地产评估有限公司
周军裔	山西世信房地产评估有限公司

郝俊文	山西中联置地房地产经纪有限公司
段剑宇	山西弘信房地产估价咨询有限公司
郭耀庭	山西家豪房地产评估有限公司
黄全生	阳泉市天成房地产估价事务所有限责任公司
隋照美	山西省鸿嘉元房地产估价事务所(有限公司)
雷士军	临汾市惠信房地产估价有限责任公司
魏爱萍	忻州华夏房地产估价咨询事务所(有限公司)

# 山西省房地产估价师与房地产经纪人协会

## 第二届理事会理事名单

(66名, 按姓氏笔画为序)

马剑宏	山西誉利房地产咨询评估有限公司
王小平	山西大地房地产估价有限公司
王双燕	临汾平阳房地产估价(事务所)有限公司
王 红	临汾红政房地产估价有限公司
王红军	绛县振兴房地产评估事务所有限公司
王宏凯	运城市元兴房地产评估有限公司
王建民	山西同业房地产咨询估价有限责任公司
王春生	侯马市欣达房地产评估事务所
尉爱香	晋中恒誉房地产评估有限公司
王俊伟	大同市泰昌房地产评估有限责任公司
王 琼	山西住友房地产评估有限公司
王 锋	山西天健恒远房地产评估咨询有限公司
牛亚峰	山西瑞友房地产估价有限公司
牛宏英	山西智渊房地产估价有限公司
冯占雄	山西省住房和城乡建设厅
左尔瑜	孝义市正诚房地产经纪估价有限公司
田永生	长治市中汇房地产评估有限公司
仪红永	山西立信安永房地产评估事务所
白慧珍	山西汇鑫房地产评估有限公司
成志伟	霍州市通达房地产估价事务所
朱 乐	太原市晋利源房地产评估有限公司

刘 正	新联康（中国）有限公司山西分公司
刘丽仙	山西涌鑫房地产估价咨询有限公司
刘 卓	太原市豪丰房地产评估有限公司
刘国保	吕梁市佳信房地产评估咨询有限公司
何 雪	太原亿森胜房地产咨询有限公司
许有雷	山西奥雷房地产评估有限公司
李文英	大同市康信房地产咨询评估有限责任公司
李玉英	山西豪信房地产咨询评估有限公司
李学兵	阳城县安信房地产估价有限公司
李学锋	山西聚信房地产估价有限公司
李彦红	晋城市琨仲房地产估价有限公司
李 静	文水县鑫龙房地产价格评估有限公司
杨全会	晋城市金房房地产估价咨询有限责任公司
杨 勇	太原龙盛元房地产经纪有限公司
杨 霞	山西金汇丰房地产评估有限公司
肖瑞恒	大同市方元房地产评估咨询有限责任公司
张水青	襄汾县正平房地产评估有限公司
张永华	山西海成房地产评估咨询有限责任公司
张麦萍	临汾四方房地产评估服务有限公司
张志宏	忻州立信房地产估价事务所
张利芳	山西光明盛世房地产估价有限公司
张景萍	山西华诚房地产评估有限公司
张燕燕	大同市永盛房地产估价咨询有限责任公司
陈 军	运城市汇亨房地产评估服务有限公司
陈 博	山西昊升房地产经纪有限公司
范晓文	大同市龙诚房地产咨询评估有限责任公司
周军裔	山西世信房地产评估有限公司

周敏杰	运城市中泰房地产估价事务所
郑春花	山西国元房地产估价有限公司
赵志刚	太原市银联房地产评估事务所（有限公司）
赵杰文	大同市佳鑫房地产估价咨询有限责任公司
赵保成	原平市德诚房地产估价事务所（有限公司）
赵晋华	太原市五岳通房地产估价有限公司
段剑宇	山西弘信房地产估价咨询有限公司
贾晋生	忻州诚信房地产咨询评估有限公司
郭 强	芮城县魏风房地产价格评估事务所（有限公司）
郭耀庭	山西家豪房地产评估有限公司
黄子海	临汾市嘉园房地产估价服务有限公司
黄全生	阳泉市天成房地产估价事务所有限责任公司
隋照美	山西省鸿嘉元房地产评估事务所(有限公司)
韩卫东	山西高原房地产土地评估咨询有限公司
雷士军	临汾市惠信房地产估价有限责任公司
薛 铮	山西世纪郎润房地产经纪有限公司
霍 刚	山西正信房地产估价事务所（有限公司）
魏爱萍	忻州华夏房地产估价咨询事务所（有限公司）

# 山西省房地产估价师与房地产经纪人协会

## 第二届理事会会员名单

(142名, 按姓氏笔画为序)

- 1 山西家豪房地产评估有限公司
- 2 山西聚信房地产估价有限公司
- 3 山西瑞友房地产估价有限公司
- 4 山西涌鑫房地产估价咨询有限公司
- 5 山西智渊房地产估价有限公司
- 6 山西弘信房地产估价咨询有限公司
- 7 山西正衡房地产估价有限公司
- 8 山西恒源房地产估价有限公司
- 9 山西同业房地产咨询估价有限责任公司
- 10 山西华诚房地产评估有限公司
- 11 山西汇鑫房地产评估有限公司
- 12 太原市银联房地产评估事务所(有限公司)
- 13 山西世信房地产评估有限公司
- 14 太原市昕科源房地产评估有限公司
- 15 太原市摩方房地产评估有限公司
- 16 山西腾凯房地产评估有限责任公司
- 17 山西至源房地产评估咨询有限公司
- 18 山西鸿嘉元房地产估价事务所(有限公司)
- 19 山西大地房地产估价有限公司
- 20 山西住友房地产评估有限公司

- 21 山西豪丰房地产咨询评估有限公司
- 22 山西汇通房地产估价有限公司
- 23 大同市诚德房地产评估有限责任公司
- 24 大同市泰昌房地产评估有限责任公司
- 25 大同市康信房地产咨询评估有限责任公司
- 26 阳泉市天成房地产估价事务所有限责任公司
- 27 晋中恒誉房地产评估有限公司
- 28 山西海成房地产评估咨询有限责任公司
- 29 晋中新田房地产评估有限公司
- 30 山西金大地房地产估价有限公司
- 31 晋中市鸿源房地产估价事务所有限公司
- 32 吕梁市佳信房地产评估咨询有限公司
- 33 孝义市正诚房地产经纪估价有限公司
- 34 山西誉利房地产咨询评估有限公司
- 35 山西益万佳房地产评估有限公司
- 36 山西信弘达房地产估价咨询有限公司
- 37 晋城市琨仲房地产估价有限公司
- 38 临汾市嘉园房地产估价服务有限公司
- 39 临汾四方房地产评估服务有限公司
- 40 临汾市惠信房地产估价有限责任公司
- 41 山西信誉房地产估价有限公司
- 42 山西天健恒远房地产评估咨询有限公司
- 43 运城市裕达房地产经纪评估有限公司
- 44 山西金汇丰房地产评估有限公司
- 45 山西晨日房地产评估咨询有限公司
- 46 山西志和房地产估价有限公司

- 47 山西光明盛世房地产估价有限公司
- 48 山西国元房地产估价有限公司
- 49 山西豪信房地产咨询评估有限公司
- 50 太原市五岳通房地产估价有限公司
- 51 太原市明华房地产评估有限公司
- 52 山西正信房地产估价事务所（有限公司）
- 53 山西嘉德信房地产评估有限公司
- 54 山西高原房地产土地评估咨询有限公司
- 55 山西奥雷房地产评估有限公司
- 56 山西中正泰和房地产评估有限公司
- 57 清徐县诚信房地产估价事务所
- 58 太原市晋利源房地产评估有限公司
- 59 太原市公信房地产估价有限公司
- 60 大同市永盛房地产估价咨询有限责任公司
- 61 浑源县北岳房地产评估有限责任公司
- 62 大同市佳鑫房地产估价咨询有限责任公司
- 63 大同市龙诚房地产咨询评估有限责任公司
- 64 大同市正大房地产估价咨询有限公司
- 65 大同市中亚房地产估价咨询有限责任公司
- 66 大同市方元房地产评估咨询有限责任公司
- 67 朔州市方圆房地产价格评估有限公司
- 68 朔州市弘丰房地产估价有限公司
- 69 山西金胜原房地产评估有限公司
- 70 朔州市华泰房地产评估有限公司
- 71 朔州市宏都房地产评估有限公司
- 72 朔州市恒源房地产价格评估有限公司

- 73 朔州中瑞房地产评估有限公司
- 74 忻州华夏房地产估价咨询事务所（有限公司）
- 75 忻州立信房地产估价事务所（有限公司）
- 76 原平市德诚房地产估价事务所(有限公司)
- 77 忻州诚信房地产咨询评估有限公司
- 78 阳泉市万信房地产评估事务所有限公司
- 79 阳泉市吉祥天房地产估价有限公司
- 80 阳泉天盛房地产评估有限公司
- 81 山西诚成房地产估价咨询有限公司
- 82 阳泉博丰房地产估价事务所有限公司
- 83 晋中丰汇房地产评估测绘有限公司
- 84 晋中广厦房地产评估有限公司
- 85 平遥县中基房地产评估有限公司
- 86 介休市瑞银房地产评估有限公司
- 87 山西厚德昌房地产评估有限公司
- 88 吕梁市中德房地产评估有限公司
- 89 文水县立恒房地产评估有限公司
- 90 文水县鑫龙房地产价格评估有限公司
- 91 交城县恒信房地产评估有限公司
- 92 吕梁市吕州房地产评估事务所
- 93 孝义市敬德房地产价格评估事务所（有限公司）
- 94 吕梁智恒房地产评估有限公司
- 95 长治市宏杰房地产咨询评估有限公司
- 96 长治市中汇房地产评估有限公司
- 97 晋城市元萌房地产评估中心
- 98 晋城市金房房地产估价咨询有限责任公司

- 99 晋城市恒正房地产估价有限公司
- 100 晋城市达泰房地产评估咨询有限公司
- 101 阳城县安信房地产估价有限公司
- 102 翼城县三合房地产评估有限公司
- 103 临汾紫奇房地产估价有限公司
- 104 霍州市通达房地产估价事务所
- 105 侯马市欣达房地产评估事务所
- 106 山西立信安永房地产评估事务所
- 107 临汾平阳房地产估价（事务所）有限公司
- 108 临汾红政房地产估价有限公司
- 109 襄汾县正平房地产评估有限公司
- 110 临汾市曲沃海诚房地产估价有限公司
- 111 山西正裕和房地产估价有限公司
- 112 芮城县魏风房地产价格评估事务所
- 113 运城市嘉璐房地产评估有限公司
- 114 运城市汇亨房地产评估服务有限公司
- 115 绛县振兴房地产评估事务所有限公司
- 116 平陆县天龙房地产评估咨询有限公司
- 117 运城市中泰房地产估价事务所
- 118 运城市天林房地产评估咨询有限公司
- 119 吕梁玮嘉房地产评估有限公司
- 120 运城市元兴房地产评估有限公司
- 121 山西中顺达房地产估价有限公司
- 122 山西中诚信房地产估价有限公司
- 123 太原市磊鑫房地产评估有限公司
- 124 山西丰百利房地产评估有限公司

- 125 太原伟业我爱我家房地产经纪有限公司
- 126 山西博翔房地产经纪有限公司
- 127 山西中联置地房地产经纪有限公司
- 128 新联康（中国）有限公司山西分公司
- 129 太原亿森胜房地产咨询有限公司
- 130 太原龙盛元房地产经纪有限公司
- 131 山西昊升房地产经纪有限公司
- 132 山西世纪郎润房地产经纪有限公司
- 133 山西聚元房地产商务有限公司
- 134 山西易居金岳房地产经纪有限公司
- 135 介休市泉焱风光房地产营销策划有限公司
- 136 晋城市世纪坊房地产经纪有限公司
- 137 晋城市琨仲房地产经纪有限公司
- 138 晋城市乐桥房地产经纪有限公司
- 139 晋城市盛世家园房地产经纪有限公司
- 140 阳泉永兴房地产经纪有限公司
- 141 阳泉市天成房地产估价事务所有限责任公司
- 142 山西金诺诚房地产经纪有限公司

