

了解您的权利：理解和应对评估歧视



马萨诸塞州总检察长办公室 (Massachusetts Attorney General's Office) 致力于为所有马萨诸塞州居民保留并扩大获得安全、经济实惠和公平的购房机会。其中包括在购买、出售房屋或房屋再融资的过程中，保护购房者和业主免受歧视性房屋评估的影响。本指南旨在帮助消费者识别、理解和应对评估歧视问题。



什么是评估？

房产评估是购房、售房或房屋再融资过程中不可或缺的重要环节。评估由持证评估师执行，旨在确定房产的价值。

公平、准确且公正的评估对于确保以下方面至关重要：

- 购房者为自己的房屋支付合理的价格，并可以获得公平的抵押贷款融资。
- 售房者获得其房屋应有的价值。
- 房主在再融资时能够使用其房屋的净值。

房屋是大多数人一生中拥有的最具价值的资产之一，每个人都应享有其房屋被公平评估的权力。

什么是评估歧视或评估偏见？

评估歧视指的是评估师在估算房屋价值时基于种族、国籍或其他受保护群体产生的偏见。例如，因房主的种族或社区的种族构成而给予房屋较低的估价即构成评估歧视。有证据表明，评估歧视是导致有色人种社区房屋系统性估值偏低以及财富差距持续扩大的因素之一。

联邦和州法律禁止在评估过程中基于种族、国籍或其他受保护特征进行歧视。

评估歧视可能有哪些迹象？

有时评估歧视是明确或显而易见的。例如，评估师可能会发表涉及房主或社区的种族、国籍或其他受保护特征的书面或口头评论。评估歧视也可能更为隐晦。例如，评估师可能会将您的房产与面积、状况或位置不同的低价值房产进行比较，或者，评估报告中可能包含主观或刻板的术语、短语或评论。

了解您的权利：理解和应对评估歧视



以下是一些可能构成评估歧视的迹象示例：

- 邻居的房子，其业主不属于受保护群体，其评估价或售价明显高于您房屋的价格，尽管两套房产的面积和状况相似。
- 您的房屋评估价与您所在城市最新房地产评估值或公开的在线房产估值相比异常偏低。
- 评估师将您的房产与其他社区低价值房产进行比较，而该社区居民主要属于与您相似的受保护群体（特别是种族或国籍），而不是从您房屋所在区域选取可比房产。

如何举报评估歧视？

如果您认为自己遭遇了歧视性的房屋评估，可通过右侧的二维码或下方链接在线向马萨诸塞州总检察长办公室 (MA Attorney General's Office) 提交消费者投诉，或致电民权部 (Civil Rights Division) : **(617) 963-2917**。

<https://www.mass.gov/how-to/file-a-civil-rights-complaint>



Civil Rights Division

您也可以向贷款机构申请价值复核 (ROV)，或向以下组织提交投诉：

马萨诸塞州反歧视委员会 (Massachusetts Commission against Discrimination, MCAD) : 马萨诸塞州反歧视委员会是一个独立的州机构，通过调查就业、住房、公共场所和其他日常生活领域的歧视投诉来执行马萨诸塞州的反歧视法。您可通过右侧的二维码或下方链接在线提交有关评估歧视的投诉。

<https://www.mass.gov/orgs/massachusetts-commission-against-discrimination>



MCAD

马萨诸塞州职业执照管理局 (Division of Occupational Licensure, DOL) : 马萨诸塞州职业执照管理局负责为马萨诸塞州的房地产评估师和评估管理公司颁发执照并进行监管。您可通过右侧的二维码或下方链接在线向DOL提交歧视投诉或针对评估师的普遍不当行为提交投诉。

<https://www.mass.gov/file-a-complaint-against-a-dol-licensee>



DOL

您还可以通过以下网址在线查阅对评估师采取的纪律处分记录：

<https://www.mass.gov/info-details/division-of-occupational-licensure-disciplinary-actions>