**重庆市国土资源房屋评估和经纪协会**

**关于印发《重庆市国有土地上房屋征收评估**

**机构管理办法》的通知**

各房地产评估机构：

为规范国有土地上房屋征收评估工作，严格征收评估机构管理，重庆市国土资源房屋评估和经纪协会制定了《重庆市国有土地上房屋征收评估机构管理办法》，并报重庆市国土资源和房屋管理局备案，现印发给你们，自印发之日起施行。

二O一一年十一月二十三日

附件：

**重庆市国有土地上房屋征收评估机构管理办法**

第一条 为规范国有土地上房屋征收评估工作，严格征收评估机构管理，根据《 国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令590号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》（渝办发〔2011〕123号）、《重庆市国有土地上房屋征收评估管理办法（试行）》(渝国土房管发[2011]173号)、《估价机构管理办法》（建设部令第142号）等有关规定，制定本办法。

第二条 在本市范围内，对从事国有土地上房屋征收评估的房地产评估机构及从业人员（以下称“征收评估机构及人员”）实施监督管理，适用本办法。

第三条 市房屋征收行政主管部门和区县（自治县）房屋征收部门应根据相关规定加强对征收评估机构的监督、管理。

市国土资源房屋评估和经纪协会(以下称“协会”)应加强对征收评估机构的行业管理，并建立评估信用、业绩、备案、项目等的管理制度，同时向市房屋征收行政主管部门报送征收评估机构有关情况。

第四条 征收评估机构申报条件

（一）取得我市二级以上评估资质（含二级）的房地产评估机构，或在市房地产行政主管部门备案的常驻房地产评估分支机构;

（二）掌握房屋征收法规、政策及相关规定，能独立客观公正地完成房屋征收评估工作;

（三）注册房地产估价师8人以上，且注册执业满4年的房地产估价师至少3人;

（四）申报时前两年无不良记录。

第五条 征收评估机构的申报

（一）申报时间为每年12月1日—10日;

（二）房地产评机构应向协会提交书面申请、资质等级、执业业绩和征收评估业绩、从业人员情况、年度总结等有关材料;

（三）协会受理报名后按相关规定进行初审，协会将初审名单提交市国土房管局会审后，于次年1月内公布征收评估机构推荐名单。

第六条 征收评估项目报名、宣传方式

（一）申请参与国有土地上房屋征收项目的征收评估机构，应在当年公布的推荐名单内;

（二）自网上公示之日起3个工作日内，向项目所在地房屋征收部门报名;

（三）征收评估机构递交报名申请同时，应同时提交本机构征收评估相关情况及资质证明等相关资料。征收评估机构情况由项目所在地房屋征收部门统一在评估项目所在地进行张贴;

（四）征收评估机构在宣传介绍本单位的情况时，采取定点、定时、集中的方式，统一由征收部门组织，在规定时间、地点现场宣传、咨询、介绍;

（五）征收评估机构工作人员不得入户、提前进入征收现场进行宣传，不得雇用其他人员从事不正当拉票、贿票活动;

违反上述第五款规定经查证属实，由协会进行通报，并将不诚信行为记入信用档案，协会可建议取消该征收项目评估参选资格。

第七条 征收评估机构必须依法开展征收评估业务。

（一）征收评估机构确定后，征收评估机构应当与房屋征收部门签订书面房屋征收评估委托合同;

（二）征收评估机构应当按合同约定开展征收评估工作。指派与征收评估项目工作量相匹配的房地产估价师3人以上进行征收评估工作;

（三）预评估价格作为拟定征收补偿方案的重要依据，区县（自治县）房屋征收部门对预评估价格有异议时，可以向协会或市房屋征收部门反映，通过调查核实后，确有问题的，由征收评估机构对预评估价格进行复核或修正;

（四）征收评估机构在提交整体评估报告和分户评估报告后10日内，将项目基本情况、估价结果等相关资料报协会备案。

第八条 在房屋征收评估活动中，征收评估机构应当按照相关规定依法执业。

（一） 通过合法程序、方式，获取房屋征收评估业务；

（二）坚持独立、客观、公正地开展征收评估工作，不得以迎合征收当事人不当要求；

（三） 房屋征收评估鉴定过程中，征收评估机构应当及时报送征收评估项目档案资料，按照评估专家委员会要求，就鉴定涉及的评估相关事宜进行说明；

（四）征收评估机构应按要求向区县（自治县）征收部门和协会报送征收评估项目报表，年度末提交征收评估工作总结等。

第九条 征收评估机构应当按照法律、法规的有关规定开展估价工作，有下列情形之一给予相应的处罚。

（一）经过协商、投票或随机等程序选举出的评估机构，无正当理由擅自退出的，两年内不得从事房屋征收评估业务;

（二）征收评估机构登记备案的房地产估价师与项目从业的房地产估价师不一致的，终止本年度征收评估资格，下一年度不得从事征收评估业务;

（三）本年度已公布的征收评估机构，征收评估结果报告有一次以上（含一次）被评估专家委员会鉴定为不予采信或两次以上（含两次）存在重大技术问题的，项目考核有两次以上不合格的，两年内不得从从事征收评估业务;

（四）采用不正当手段竞争征收评估业务，被核查属实的，不得再从事房屋征收评估业务;

（五）征收评估机构转让或者变相转让受托房屋征收评估业务的，不得再从事房屋征收评估业务；

（六）法律、法规规定的其他情形。

当事人对上述处罚不服的，可向市房屋征收行政主管部门提出申诉。

第十条 征收评估机构的考评

（一）协会组织年度考评，入选征收评估机构为被考评单位；

（二）区县（自治县）房屋征收部门应当协助协会对征收评估机构进行考评。考评内容从参与竞选、实地查勘、评估报告、综合管理等方面进行考核，由协会制定具体的考核办法；

（三）考评等级为优、良、合格、不合格；

（四）考评结果向市房屋征收行政主管部门备案。

第十一条 考评结果的运用

征收评估机构实行年度考评制度，考评结果为次年公布推荐名单的基础。有下列行为之一的评估机构，原则上不得纳入下年度市房屋征收行政主管部门公布的机构推荐名单。

（一）在规定时间内未提交征收评估申请的；

（二）年度考核不合格的；

（三）本年度内被终止征收评估资格的；

（四）未按规定对征收评估项目进行备案的；

（五）有违反其它法律、法规所禁止行为的。

第十二条 在房屋征收评估活动中，征收评估机构和估价师的违法违规行为，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《房地产评估机构管理办法》、《注册房地产估价师管理办法》等规定处罚。

第十三条 本规定自公布之日起施行。

二○一一年十一月二十三日