**重庆市国土房管局关于印发《重庆市国有土地上房屋征收评估管理办法（试行)》的通知**

各区县（自治县）[房屋征收](https://www.tuliu.com/tags/336.html)部门、市[国土资源](https://www.tuliu.com/tags/314.html)房屋评估和经纪协会，各房地产评估机构：

为规范[国有土地](https://www.tuliu.com/tags/303.html)上房屋征收评估工作，保证国有土地上房屋征收与补偿工作顺利进行，我局制定了《[重庆市](https://chongqing.tuliu.com/gongying/)国有土地上房屋征收评估管理办法(试行)》，并经市政府法制办审查登记（渝文审[2011]77号），现予以公布，自印发之日起施行。原《重庆市城市[房屋拆迁](https://www.tuliu.com/tags/290.html)评估规定（试行）》（渝国土房管发[2006]529号）同时废止。

　　　　　　　　　　  二○一一年九月二十六日

**重庆市国有土地上房屋征收评估管理办法（试行）**

第一条 为规范国有土地上房屋征收评估活动，保证房屋征收评估结果客观公平，根据[《国有土地上房屋征收与补偿条例》](https://www.tuliu.com/read-27874.html)（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）》](https://www.tuliu.com/read-27815.html)（渝办发〔2011〕123号）规定，制定本办法。

第二条 在本市范围内评估国有土地上被征收房屋和用于产权调换房屋的价值，测算被征收房屋和用于产权调换房屋类似房[地产市场](https://www.tuliu.com/tags/323.html%22%20%5Ct%20%22_blank)价格，以及对相关评估结果进行复核评估和鉴定，适用本办法。

第三条 房地产价格评估机构(以下称评估机构)、房地产估价师(以下称估价师)、房地产价格评估专家委员会（以下称评估专家委员会）成员应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定工作，并对出具的评估、鉴定意见负责。

任何单位和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。

第四条 市房地产行政主管部门应根据相应规定加强对评估机构的监管、指导，区县（自治县）房屋征收部门负责本行政区具体项目评估机构的监督、指导。

市国土资源房屋评估和经纪协会(以下称评估协会) 应根据行业管理的相关规定，加强对评估机构的监督、管理，并定期向市房屋征收部门报送评估机构的业绩、信用、资质等情况。

第五条 房屋征收项目和征收范围确定后，区县（自治县）、北部新区房屋征收部门应当对征收范围内房屋的权属（土地和房屋权属）、区位、用途、建筑面积、房屋结构、建成年代等情况组织调查登记，调查结果应当向被征收人公布。

区县（自治县）人民政府、北部新区管委会在房屋征收决定前应当组织有关行政主管部门对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。

第六条 房屋征收部门在调查登记完成后，应组织评估机构的选定工作。评估机构由被征收人协商选定。协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定。评估机构的选定按照《重庆市国有土地上房屋征收评估机构确定办法（暂行）》的规定进行。

第七条 同一征收项目的评估工作，原则上由一家评估机构承担；房屋征收范围较大的，可以由两家以上评估机构共同承担。

两家以上评估机构承担的，应当共同协商确定一家评估机构为牵头单位；牵头单位应当组织相关评估机构就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取、评估结果确定方式等进行沟通，统一标准。

第八条 评估机构选定或者确定后，一般由房屋征收部门作为委托人，向评估机构出具房屋征收评估委托书，并与其签订房屋征收评估委托[合同](https://www.tuliu.com/news/list-c91)。

房屋征收评估委托书应当载明委托人的名称、委托的评估机构的名称、评估目的、评估对象范围、评估要求以及委托日期等内容。

房屋征收评估委托合同应当载明下列事项：

（一）委托人和评估机构的基本情况；

（二）负责本评估项目的注册估价师；

（三）评估目的、评估对象、评估时点等评估基本事项；

（四）委托人应提供的评估所需资料；

（五）评估过程中双方的权利和义务；

（六）评估费用及收取方式；

（七）评估报告交付时间、方式；

（八）违约责任；

（九）解决争议的方法；

（十）其他需要载明的事项。

第九条 评估机构依据相关规定开展预评估工作，并为拟定征收补偿方案提供预评估单价。

第十条 房屋征收预评估前，区县（自治县）、北部新区房屋征收部门应当向评估机构提供被征收房屋产权人、坐落、房屋结构、年代、用途（非住宅的应当注明商业、办公、工业、旅馆等）、建筑面积及其占用范围内[土地使用权](https://www.tuliu.com/tags/299.html)面积、土地使用权性质等基本资料。

评估对象应当全面、客观，不得遗漏、虚构。

已登记的房屋结构、年代、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和[房屋登记](https://www.tuliu.com/tags/89.html)簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。未经登记的建筑，应当按照区县（自治县）人民政府、北部新区管委会的认定、处理结果进行评估。

第十一条　评估机构应当按照市房地产行政主管部门颁布的《重庆市房屋征收评估技术规范(试行)》及有关规定开展评估活动。

第十二条 评估机构应当指派与房屋征收评估项目工作量相适应的足够数量的估价师开展评估工作。

评估机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收评估业务。

第十三条 被征收房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值”。

用于产权调换房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人计算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价提供依据，评估用于产权调换房屋的价值”。

第十四条 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

第十五条  被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

前款所述不考虑租赁因素的影响，是指评估被征收房屋无租约限制的价值；不考虑抵押、查封因素的影响，是指评估价值中不扣除被征收房屋已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款。

被征收房屋和用于产权调换房屋的预评估价格是指类似房地产在评估时点的市场交易价格。

第十六条  评估机构应当安排注册估价师对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

被征收人应当协助注册估价师对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

房屋征收部门、被征收人和注册估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，应当由房屋征收部门、注册估价师和无利害关系的第三人见证，有关情况应当在评估报告中说明。

第十七条  征收决定公告后，评估机构应按照房屋征收评估委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示7日。

公示期间，评估机构应安排估价师对分户的初步评估结果进行现场说明解释。存在错误的，评估机构应当修正。

第十八条　 分户初步评估结果公示期满后，评估机构应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。

整体评估报告和分户评估报告应当由负责房屋征收评估项目的两名以上注册估价师签字，并加盖评估机构公章。不得以印章代替签字。

第十九条  房屋征收评估业务完成后，评估机构应将下列资料整理立卷归档, 并按有关规定保留。

（一） 房屋征收评估委托书或委托合同；

（二）房屋征收补偿方案（复印件）；

（三）房屋征收决定（复印件）；

（四）评估对象权属资料（复印件）；

（五）评估对象的实地查勘记录；

（六）评估对象有关征收片区房屋、区位、样本点等影像材料；

（七）市场交易案例调查材料；

（八）估价对象位置示意图或与可比交易案例位置示意图；

（九）房屋征收评估资料（含预评估、分户初步评估结果、整体评估报告和分户评估报告）；

（十）其它需要保存的资料。

第二十条　 被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，评估机构应当向其作出解释或书面说明。

第二十一条  被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向评估机构申请复核评估。

申请复核评估的，应当向原评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

第二十二条 　原评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

第二十三条 被征收人或者房屋征收部门对原评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。

第二十四条 市房地产行政主管部门应当组织成立评估专家委员会，对评估机构作出的复核结果进行鉴定。

评估专家委员会由估价师以及价格、房地产、土地、[城市规划](https://www.tuliu.com/tags/76.html)、法律等方面的专家组成。

第二十五条  评估专家委员会应当按照《重庆市国有土地上房屋征收评估技术鉴定办法（试行）》开展鉴定工作。

经评估专家委员会鉴定，评估报告不存在问题的，应当维持评估报告；评估报告存在问题的，出具评估报告的评估机构应当改正错误，重新出具评估报告。

第二十六条 　房屋征收评估鉴定过程中，评估机构应当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。需要对被征收房屋进行实地查勘和调查的，有关单位和个人应当协助。

第二十七条  因房屋征收评估、复核评估、鉴定工作需要查询被征收房屋和用于产权调换房屋权属以及相关房地产交易信息的，房地产管理部门及其他相关部门应当提供便利。

第二十八条 在房屋征收评估过程中，房屋征收部门或者被征收人不配合、不提供相关资料的，评估机构应当在评估报告中说明有关情况。

第二十九条  房屋征收评估费用由委托人承担、鉴定费用由申请人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原评估机构承担。复核评估费用由原评估机构承担。房屋征收评估、鉴定费用的收费标准另行制定。

第三十条 　除政府对用于产权调换房屋价格有特别规定外，应当以评估方式确定用于产权调换房屋的市场价值。

第三十一条 　在房屋征收评估活动中，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》、《房地产估价机构管理办法》、《注册估价师管理办法》等规定处罚。

有下列行为之一的评估机构和估价师，由评估协会按照行业评估质量管理的有关规定进行处罚、记入信用档案；取消该评估机构本年度的评估机构推荐名单，同时不纳入市房地产行政主管部门下一年度的评估机构推荐名单。

（一）采取迎合征收当事人不当要求、虚假宣传、恶意低收费等不正当手段承揽房屋征收评估业务的；

（二）允许他人借用自己名义从事房屋征收评估活动的或者转让、变相转让受托的房屋征收评估业务的；

（三）在评估机构选定中以回扣、承诺价格、请吃请喝、送礼品现金、诋毁他人抬高自己等不正当竞争手段获取房屋征收评估业务的；

（四）经评估专家委员会鉴定，评估报告出现严重问题的；

（五）法律、法规禁止的其他情形。

第三十二条  本办法自公布之日起施行。原《重庆市城市房屋拆迁估价规定》（渝国土房管发〔2006〕529号）同时废止。但《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有规定。