

重庆市住房和城乡建设委员会文件

渝建发〔2022〕10号

重庆市住房和城乡建设委员会 关于印发《重庆市国有土地上房屋征收 评估管理办法》的通知

各区县（自治县）住房城乡建委，两江新区、重庆高新区、重庆经开区、万盛经开区、双桥经开区建设局，相关房屋征收部门，市国土资源房屋评估和经纪协会：

为进一步加强全市国有土地上房屋征收与补偿评估管理工作，规范评估机构及其人员行为，保障被征收人合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例》和《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》规定，经我委2022年第6次主任办公会议审议通过，现将《重庆市国有土地上房屋征收评估管理办法》印发给你们，请

认真贯彻执行。



重庆市住房和城乡建设委员会

2022年4月26日

重庆市国有土地上房屋征收评估管理办法

第一章 总则

第一条 为了规范本市国有土地上房屋征收（以下简称房屋征收）评估工作，确保房屋征收评估结果客观、公正、公平、合理，根据《中华人民共和国资产评估法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例》和《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》（以下简称《实施细则》）规定，制定本办法。

第二条 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、测算被征收房屋类似房地产市场价格、对相关评估结果进行复核评估和对复核评估结果进行鉴定、管理房地产价格评估机构（以下简称评估机构）及其人员，以及管理重庆市国有土地上房屋征收与补偿评估专家委员会（以下简称市评估专家委员会），适用本办法。

第三条 市住房城乡建设委负责全市国有土地上房屋征收评估的管理、指导和监督工作，组建、管理市评估专家委员会；指导市国土资源房屋评估和经纪协会（以下简称市评估协会）开展房屋征收评估方面的行业自律管理工作。

区县（自治县）、两江新区、重庆高新区、万盛经开区（以下统称区县）住房城乡建设部门负责辖区内的房屋征收评估工作的管理、指导和监督。

第四条 在市住房城乡建设委的领导下，市评估专家委员会负责开展房屋征收评估方面的政策调研、技术支撑、咨询服务等工作；承担对评估机构复核评估结果的鉴定工作。市评估专家委员会在市评估协会设置办公室。

市评估专家委员会由房地产估价师，以及价格、城市建设、房屋管理、土地、规划、不动产登记和法律等领域专家和管理人员组成，成员总人数不超过 40 人，其中注册房地产估价师成员占比不低于 50%。

市评估专家委员会实行委员 3 年任期制和主任委员负责制；设置主任委员 1 名、副主任委员 3 至 5 名，均由市住房城乡建设委任命；主任委员不得是评估机构或者房地产经纪机构的法人、股东或者投资人，年龄不得超过 68 岁。

第五条 区县房屋征收部门应当为房屋征收评估、复核评估和鉴定工作提供或帮助收集被征收房屋的有关信息资料。

第六条 市评估协会负责评估行业自律管理和专业咨询服务，承担市评估专家委员会办公室的日常工作，并在市住房城乡建设委的指导下，会同市评估专家委员会开展全市房屋征收评估项目备案管理和评估机构诚信评价等活动，每年向市住房城

乡建委提交评估项目备案情况和评估机构评价情况报告，并协助市住房城乡建委依法查处相关的违法违规行为。

评估机构应当依法、独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，规范、监督本机构人员及其评估行为，保证评估报告的质量，承担出具的评估报告的法律责任，将征收评估项目及评估结果等相关资料报市评估协会备案，并接受市住房城乡建委的监管、市评估专家委员会的指导，以及市评估协会的行业自律管理。

第二章 征收评估

第七条 凡在市住房城乡建委备案，近3年内未出现评估重大差错和违法违规行为，且符合房屋征收评估项目要求的评估机构（含外地驻渝分支机构，不包括暂定期内三级资质的评估机构）可报名参加区县房屋征收部门组织的评估机构征集、遴选。

区县房屋征收部门可以将征集评估机构的信息抄告市评估协会。市评估协会在收到抄告信息后，应当及时在本协会官方网站上免费转发。

区县房屋征收部门可以根据房屋征收项目的实际情况，按照有利于评估市场开放和公平竞争的原则，制定评估机构应具备的技术能力和诚实守信方面的遴选标准，并在评估机构征集

公告中公布。

第八条 区县房屋征收部门应当为遴选确定的候选评估机构指定或提供宣传场地。未经区县房屋征收部门同意，候选评估机构或其委托人不得进入征收项目区域，或者与被征收人接触，从事拉票、贿选、发布虚假信息等有损公正、公平确定评估机构的活动。对违反规定的候选评估机构，区县房屋征收部门可以取消其候选资格。

第九条 区县房屋征收部门应当按照《实施细则》规定的方法和程序，确定开展房屋征收项目评估工作的评估机构名单，并在房屋征收范围内公布。

第十条 同一征收项目的房屋征收评估工作，原则上由 1 家评估机构承担；房屋征收范围较大的，可以由 2 家及以上评估机构共同承担。

2 家及以上评估机构承担的，应当由其共同协商确定其中 1 家评估机构为牵头单位；协商不成的，由区县房屋征收部门指定其中 1 家为牵头单位。

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、评估方法等进行沟通，统一评估标准。

第十一条 被确定的评估机构应当根据房屋征收评估项目的工作量，指派相应数量，且近 3 年内未出现评估重大差错和

违法违规行为的本机构注册房地产估价师和其他工作人员开展评估工作，并明确其中的 1 名注册房地产估价师为评估项目负责人。

第十二条 在确定的评估机构开展实地查勘前，区县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，并签订房屋征收评估委托合同。

评估项目由 2 家及以上评估机构承担的，区县房屋征收部门作为委托人，逐一向评估机构出具房屋征收评估委托书，并逐一签订房屋征收评估委托合同。

涉及超出评估机构执业范围或者评估机构无法胜任的计量、认定等专业性较强评估事宜的，经区县房屋征收部门同意，评估机构可以聘请委托相关专业机构及专业人员，提供盖有专业机构公章和专业人员签名的相关专业评估成果；相关专业评估成果应纳入分户评估报告，并注明成果信息来源。聘请委托费用按房屋征收评估委托合同的约定方式支付，委托合同没有约定的，由区县房屋征收部门与评估机构协商确定。

第十三条 房屋征收评估委托书应当载明委托人名称、受委托评估机构名称、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房地产估价师及其注册号；
- (三) 评估目的、评估对象、价值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) 评估费用及支付、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。

评估项目由 2 家及以上评估机构承担的，房屋征收委托书和委托合同中应当注明牵头的评估机构名称及其责任。

第十四条 房屋征收评估前，区县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、结构、年代、用途、建筑面积及其占用征收范围内的土地使用权面积、土地用途等基本资料。

第十五条 经不动产登记的房屋，其权属、结构、年代、性质、用途和建筑面积，以不动产权属证书和不动产登记簿的记载为准；不动产权属证书与不动产登记簿的记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿有错误外，以不动产登记簿为准。

未经不动产登记的建筑，或者被征收房屋土地使用权证与房屋产权证记载用途不一致的，或者房屋土地使用权证与房屋

产权证记载用途均不明确的，应当按照区县人民政府的调查认定结果进行评估。

第十六条 评估机构应当根据区县房屋征收部门提供的基本信息资料和认定结果，对被征收房屋进行实地查勘。被征收人应当提供或者协助收集被征收房屋价值评估所必需的信息资料。

第十七条 评估机构依据评估技术规范开展预评估工作，为区县房屋征收部门拟制征收补偿方案提供服务。

第十八条 房屋征收决定公告后，评估机构应当按照房屋征收决定公告之日的价值时点，修改完善被征收房屋的评估价值，并在评估委托合同约定的期限内，向区县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当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。

区县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个工作日。在公示期间，评估机构应当安排负责本评估项目的注册房地产估价师进行现场说明解释。

被征收人在公示期间对分户的初步评估结果有异议的，注册房地产估价师应当现场予以记录，评估机构应当重新核实并对确属有误的进行修正。

第十九条 在分户初步评估结果公示期满后，评估机构应当向区县房屋征收部门提交加盖本机构公章和负责本评估项目

的 2 名以上注册房地产估价师签字的整体评估报告和分户评估报告。

评估机构不得以价值评估说明书、咨询意见书等文书替代评估报告。

第二十条 征收评估费用由区县房屋征收部门承担。评估费用应当根据房屋征收项目规模、服务内容分档次确定，一般不超过被征收房屋评估价值的 5%，评估费用的具体标准由区县人民政府制定。

区县房屋征收部门应当在评估机构征集公告中公开征收项目的评估费用标准。

第三章 复核评估

第二十一条 被征收人或者区县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。

复核评估申请书应当包括以下几方面内容：

（一）申请人身份证、联系电话、通讯地址和被征收房屋产权证等信息；

（二）申请事由，即对评估报告及结果的异议事项及依据；

（三）其他有关事项。

第二十二条 评估机构应当自收到书面复核评估申请之日

起 10 日内，组织注册房地产估价师及有关人员，对申请人异议事项进行复核。改变原评估结果的，应当重新出具该征收项目的整体评估报告和相应的分户评估报告；没有改变原评估结果的，应当向申请人出具加盖本机构公章和注册房地产估价师签字的复核评估意见书，并说明依据、理由。

评估机构不得以复核评估之由，向申请人收取任何费用。

第四章 鉴定

第二十三条 被征收人或者区县房屋征收部门对评估机构出具的复核评估意见书或者重新出具的分户评估报告有异议的，应当自收到复核评估意见书或者重新出具的分户评估报告之日起 10 日内，向市评估专家委员会提出书面鉴定申请。

第二十四条 鉴定申请人提交书面鉴定申请时，应提供以下材料：

- （一）鉴定申请表；
- （二）申请人书面异议和证据材料；
- （三）申请人的身份证明文件（委托代理的，应当提交授权委托书及代理人的身份证明文件）、评估对象的权属证明文件；
- （四）原评估报告及复核评估意见书或者重新出具的分户评估报告；
- （五）与鉴定有关的其他材料。

材料不齐的，市评估专家委员会应当一次性告知鉴定申请人补正，补正最长期限不超过 10 日，申请时间按其补正材料之日算起。无正当理由逾期不补正的，视为放弃鉴定申请，并退回鉴定申请人提交的材料。

第二十五条 有下列情形之一的，鉴定申请不予受理：

(一) 未在收到复核评估意见书或者重新出具的分户评估报告之日起 10 日内提出申请的；

(二) 申请人不是鉴定对象的被征收人或其委托代理人的；

(三) 被征收房屋产权人不明确或有权属争议的；

(四) 就鉴定意见维持的评估报告再次申请鉴定的；

(五) 已经签订房屋征收补偿安置协议的；

(六) 未申请复核评估的；

(七) 不能提供鉴定所需证明材料或者补正后仍不齐全的；

(八) 就评估机构出具的价值评估说明书、咨询意见书或咨询报告等提出鉴定申请的；

(九) 不属于市评估专家委员会鉴定职责范畴的其他情形。

第二十六条 符合鉴定申请受理情形的，市评估专家委员会办公室应该在委员中随机确定不少于 5 人的单数专家，经主任委员审定后，组成鉴定专家组，并指定组长，对申请事项进行鉴定。必要时，经主任委员同意，可邀请市评估专家委员会以外的专家作为鉴定专家组成员，参与鉴定工作。

在鉴定专家组成员中，具有注册房地产估价师资格的人员占比不得低于 50%，受邀的市评估专家委员会以外的专家可不计算在此占比中。

第二十七条 鉴定专家组成立后，应及时通知并要求相关的评估机构提交以下资料：

（一）原评估报告、复核评估意见书或复核评估后重新出具的评估报告；

（二）能够反映评估对象、价值时点、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、评估结果确定等方面信息的评估过程资料；

（三）该项目评估业务工作档案；

（四）其他有助于鉴定的材料。

评估机构对本机构提供资料的真实性、完整性负责。

第二十八条 鉴定工作应当按照以下程序进行：

（一）向评估机构调阅鉴定所需的材料，必要时进行现场查勘；

（二）询问评估机构项目注册房地产估价师和其他有关人员，制作调查笔录；

（三）对评估报告的评估程序、评估依据、评估假设、评估技术路线、评估方法选用、参数选取、评估结果确定方式等估价技术问题进行咨询、审核；

(四) 按本办法规定程序出具书面鉴定意见书。

第二十九条 在鉴定过程中，评估机构应当按照鉴定专家组要求，就鉴定涉及的评估相关事宜进行如实说明。需要对被征收房屋进行实地查勘和调查的，鉴定专家组应当提前告知鉴定申请人，有关单位和个人应当协助。

第三十条 鉴定实地查勘时，参与实地查勘的鉴定专家组成员应当如实记录房屋现状和入户查勘等情况，并由参与实地查勘的专家组成员及相关当事人在查勘记录上签字。

区县房屋征收部门、被征收人和评估机构应当支持配合鉴定专家组的鉴定和实地查勘等工作。

第三十一条 存在鉴定申请人拒绝提供或者不能提供相关证明材料，或者提供的证明材料严重失实，或者拒绝配合实地查勘等情形的，在鉴定专家组提示、催告后鉴定申请人仍不配合鉴定专家组工作的，经市评估专家委员会主任委员同意后，可以终止鉴定，书面通知鉴定申请人并说明原因。

第三十二条 鉴定专家组依据国家、本市的相关规定、规范和政策，审查复核评估结论的可信程度，并按照少数服从多数原则，形成附有鉴定专家组成员签字的鉴定意见草案，并经市评估专家委员会主任委员审定、签字后，出具加盖市评估专家委员会印章的鉴定意见书。

在鉴定意见形成中，鉴定专家组成员意见存在重大分歧，

或者市评估专家委员会主任委员认为鉴定专家组意见存在问题的，市评估专家委员会主任委员应当会同鉴定专家组，召集区县房屋征收部门、鉴定申请人和评估机构进行会议质询，并结合会议质询情况，出具鉴定意见书。

鉴定意见书自收到鉴定申请之日起 10 日内送达鉴定申请人、区县房屋征收部门和评估机构。因征收项目规模较大、情况比较复杂，不能按期出具鉴定意见书的，经市评估专家委员会主任委员同意后，可以适当延长鉴定期限，并书面告知鉴定申请人。

第三十三条 复核评估意见书或者重新出具的分户评估报告不存在问题的，鉴定意见应当维持评估报告；复核评估意见书或者重新出具的分户评估报告存在问题的，鉴定意见应当阐明认定的事实、理由和依据，要求评估机构改正错误，重新出具评估报告。

鉴定意见要求重新出具评估报告的，评估机构应当在收到鉴定意见书之日起 10 日内将重新出具的评估报告送达区县房屋征收部门、鉴定申请人和市评估专家委员会。

第三十四条 鉴定实行收费制度，收费参考标准详见附件。申请鉴定时，鉴定申请人应先行垫付鉴定费。鉴定意见维持复核评估结果的，鉴定费由鉴定申请人承担，鉴定意见改变复核评估结果的，由评估机构承担，并退回鉴定申请人先行垫付的

鉴定费。

因鉴定申请人单方面原因终止鉴定的，鉴定申请人先行垫付的鉴定费不予退还。

第三十五条 市评估专家委员会主任委员、鉴定专家组成员承担鉴定工作和鉴定意见方面的法律责任。

第五章 其他

第三十六条 房屋征收评估工作实行回避制度。在被征收房屋价值评估、复核评估和鉴定等工作中，凡存在以下情形之一的，评估机构或其评估项目参与人员、鉴定专家组成员应当主动回避。

（一）系房屋征收当事人、受委托评估机构的工作人员及其近亲属的；

（二）与房屋征收当事人、受委托评估机构有利害关系的；

（三）与鉴定项目有利害关系的；

（四）可能影响评估结果和鉴定结论公正、公平的其他情形。

任何单位和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。

第三十七条 参与被征收房屋价值评估、复核评估和鉴定的机构、组织及其人员应严格遵守保密规定，不得泄露被征收人个人信息、被征收房屋补偿信息，以及评估机构商业技术信

息等。

第三十八条 评估项目完成后，评估机构应将下列资料整理、归档，存档期为 30 年。

- （一）整体评估报告和分户评估报告；
- （二）房屋征收评估委托书和委托合同；
- （三）房屋征收补偿方案；
- （四）房屋征收决定及公告；
- （五）评估对象权属资料；
- （六）评估对象的实地查勘记录；
- （七）评估对象位置示意图及照片；
- （八）评估对象有关征收片区房屋、区位等影像材料；
- （九）市场调查的评估相关资料；
- （十）征收项目结果备案表；
- （十一）涉及复核鉴定的资料；
- （十二）其他需要保存的资料。

第三十九条 鉴定完成后，市评估专家委员会办公室应将以下资料整理、归档，存档期为 30 年：

- （一）鉴定意见书；
- （二）鉴定受理材料；
- （三）调查、询问笔录；
- （四）其他需要保存的资料。

鉴定档案资料原则上不向社会公开和查询。

第四十条 本办法自印发之日起实施。

附件：重庆市国有土地上房屋征收补偿鉴定收费参考标准

附件

重庆市国有土地上房屋征收补偿鉴定收费参考标准

根据《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》规定，按照有利于鉴定工作持续开展和兼顾社会承受能力的原则，参照中国房地产估价师与房地产经纪人学会印发的《涉执房地产处置司法评估专业技术评审办法（试行）》（中房学〔2021〕38号）中的收费标准，结合实际，制定本收费参考标准。

一、按差额定率分档累进计算方式收取鉴定费，累进计费率执行以下标准：

档次	被征收房屋评估价值 (万元)	累进计费率标准 (‰)
1	200 以下 (含)	3.0
2	200-1000 (含)	1.5
3	1000-2000 (含)	0.9
4	2000-5000 (含)	0.5
5	5000-8000 (含)	0.25
6	8000-10000 (含)	0.12
7	10000 以上	0.06

二、按上述累进计算方式，被征收房屋为住宅的，单户鉴定费用最低为 0.5 万元，最高为 8 万元；被征收房屋为非住宅的，单户鉴定费用最低为 0.8 万元，最高为 15 万元。

三、鉴定需要实地查勘的，经鉴定申请人同意，赴实地查勘的鉴定专家组成员的差旅费用、食宿费用等据实另行结算。

四、以上的“户”系按申请鉴定所涉及合法有效的房屋产权证书计算。

