

附件

福建省国有土地上房屋征收评估鉴定管理办法

第一章 总则

第一条 为规范国有土地上房屋征收评估鉴定行为,提高房屋征收评估质量,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》和《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》等法律法规及有关规定,结合我省实际,制定本办法。

第二条 房地产价格评估专家委员会(以下称“评估专家委员会”)对房地产价格评估机构出具的国有土地上被征收房屋以及用于产权调换房屋的评估报告复核结果进行鉴定,适用本办法。

第三条 省住房和城乡建设厅指导省房地产业协会成立省评估专家委员会,各设区市及平潭综合实验区房地产管理部门应当组织成立本地区评估专家委员会。

评估专家委员会应当建立房地产价格评估专家库,专家库由房地产估价师以及价格、房地产、土地、城市规划、法律等方面的专家组成。

第二章 鉴定受理

第四条 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，向原房地产价格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。

原房地产价格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。

被征收人或者房屋征收部门（以下称“申请人”）对复核结果有异议的，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或省评估专家委员会申请鉴定。

第五条 有下列情形之一的，评估专家委员会不予受理鉴定申请：

- （一）申请人非被征收人或房屋征收部门的；
- （二）申请鉴定事项非针对评估报告本身的；
- （三）超过规定期限提出鉴定申请的；
- （四）已提出鉴定申请或已出具过书面鉴定意见的；
- （五）已签订房屋征收补偿协议的；
- （六）被征收房屋已灭失且现有资料无法支持鉴定工作开展的；
- （七）其他不属于本办法规定的鉴定范围的。

第三章 鉴定程序

第六条 申请人在申请房屋征收评估鉴定时应当提交下列材料，并对提交材料的真实性、完整性和合法性负责：

- （一）房屋征收评估鉴定申请表；
- （二）申请鉴定的评估报告、复核结果及其送达材料；

(三) 申请人为个人的, 需提交本人签名的居民身份证或其他法定身份证件复印件, 申请人为单位的, 应提交法人证明材料;

(四) 其它相关材料。

第七条 评估专家委员会应遵循独立、客观、公正的原则, 按以下程序组织房屋征收评估鉴定:

(一) 受理申请。申请人、鉴定事项以及提交材料符合本办法第五条、第六条规定的, 评估专家委员会应当予以受理并与申请人签订鉴定委托合同, 明确双方权利义务, 按照委托合同履行约定手续。

(二) 选定专家。评估专家委员会应当遵循回避原则, 从房地产价格评估专家库中随机抽取专家组成专家组, 并确定专家组负责人。专家组一般由 3 名专家组成, 必要时, 可以组成多于 3 人、总人数为单数的专家组; 涉及重大争议或复杂项目的, 可以直接指派专家、指定负责人组成专家组。

(三) 鉴定准备。专家组认为有必要时, 应组织开展实地查勘, 有关单位和个人应当协助。现场查勘结束应及时形成查勘记录。

(四) 会议鉴定。专家组负责人主持召开鉴定会议, 参加人员为专家组全体成员、在房屋征收评估报告上签名的房地产估价师及其他参与评估的相关人员。

在房屋征收评估报告上签名的房地产估价师应到会, 出示评估报告工作底稿, 接受专家组质询。因特殊情况无法到场或发现缺失关键资料的, 评估专家委员会应另行确定时间召开鉴定会

议，并告知申请人。

评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起 10 日内，对房屋征收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评估技术问题进行审核，出具书面鉴定意见。委托合同对出具鉴定意见时限另有约定的，评估专家委员会可按约定时限出具书面鉴定意见。

经评估专家委员会鉴定，评估报告不存在技术问题的，应当维持评估报告；评估报告存在技术问题的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当改正错误，重新出具评估报告；发现不符合本办法第五条、第六条规定情形的，退回申请人。评估专家委员会应当及时将鉴定结果送达申请人。

（五）档案管理。评估专家委员会应建立国有土地上房屋征收评估鉴定档案，归档范围应包括：申请人提交材料、委托合同、专家选定过程资料、专家组查勘记录、鉴定会议上各专家鉴定意见、专家委员会书面鉴定意见及其送达材料，以及所涉房地产价格评估机构后续出具的其他相关评估报告等。

第四章 监督管理

第八条 鉴定过程中，发现房地产价格评估机构、房地产估价师及其他估价人员有下列情形之一的，评估专家委员会应以书面方式及时报告所在地房地产管理部门：

- （一）出具虚假或者有重大差错评估报告的；
- （二）无正当理由拒不配合鉴定工作的；

(三) 鉴定改变原评估结果, 未按规定承担鉴定费用的;

(四) 违反其他法律法规规定的。

经查实房地产价格评估机构、房地产估价师及其他估价人员存在上述情形的, 所在地房地产管理部门应依法进行处理, 涉嫌犯罪的移送司法机关。

第五章 附则

第九条 国有土地上房屋征收涉及的其他相关补偿, 需评估专家委员会鉴定房地产价格评估机构出具的评估报告的, 可参照本办法执行。

第十条 本办法由福建省住房和城乡建设厅负责解释。

第十一条 本办法自 2024 年 1 月 1 日起施行, 有效期为 5 年。原《福建省国有土地上房屋征收评估鉴定管理办法(试行)》(闽建〔2014〕4 号)同时废止。

