**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 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

估价技术问题进行质询、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可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。



重庆市住房和城乡建设委员会办公室 2 0 2 2 年 4 月 2 9 日 印 发

—20—