

厦门市自然资源和规划局 厦门市住房保障和房屋管理局 文件

厦资源规划规〔2022〕2号

厦门市自然资源和规划局 厦门市住房保障 和房屋管理局关于印发进一步加强对房屋 征收评估工作管理的意见的通知

各区人民政府，各开发区管委会，各有关单位：

经进一步修改完善，现将《关于进一步加强对房屋征收评估工作管理的意见》印发给你们，请遵照执行。

厦门市自然资源和规划局

厦门市住房保障和房屋管理局

2022年3月10日

（此件主动公开）

关于进一步加强对房屋征收评估工作 管理的意见

为规范我市国有土地上房屋征收，以及集体土地征收评估活动，确保房屋征收评估结果客观、公平和公正，保障房屋征收与补偿工作的顺利实施，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》（国务院令第 590 号）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）《福建省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省政府令第 138 号）《福建省征地补偿和被征地农民社会保障办法》（省政府令第 177 号）《厦门市国有土地上房屋征收与补偿若干规定》（厦府办规〔2021〕2 号）《厦门市集体土地征收与补偿若干规定》（厦府办规〔2021〕15 号）等规定，结合我市实际情况，将有关意见明确如下：

一、责任单位

（一）主管部门

市自然资源和规划局为全市房屋征收工作的行业主管部门，负责全市房屋征收评估的动态管理工作。

市住房保障和房屋管理局为全市房地产价格评估机构和评估专业人员的行业主管部门，负责对全市房地产价格评估机构和评估专业人员的监督管理工作。

（二）房地产中介行业协会

市房地产中介行业协会应加强对房地产价格评估行业规范与自律相关工作，健全房地产价格评估行业诚信评价活动，促进行业健康有序发展。

（三）评估专家委员会

市房地产中介行业协会负责组织成立评估专家委员会。评估专家委员会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，依法组织专家组对符合受理条件的评估报告进行鉴定。

二、房屋征收评估工作的开展

（一）公布评估机构选定办法

房屋征收补偿方案或征地补偿安置方案在区人民政府门户网站发布时，区房屋征收部门或街道办事处（镇人民政府）应当同时公布评估机构的报名方式、选定办法和期限等相关事项。

（二）被征收标准房屋的设定和用于产权调换标准房屋的选定

被征收标准房屋：设定为位于征收范围中心位置，土地使用权性质为出让，砖混结构三层，层高二点八米，成新率百分之八十，水、电、卫生设施齐全，有独立阳台，外墙为涂料或者条砖贴面，铝合金窗，夹板门，四至为相邻房产，无庭院，采光通风较好。

用于产权调换标准房屋：选定为位于安置房项目范围中心位置附近的楼栋，具有代表性的房屋（多层安置房为二层房屋、

高层安置房为底层房屋), 相关参数(面积、朝向等)为该安置房项目对应房屋的参数。

(三) 评估机构的选取程序

被征收人应当在规定期限(不少于5日)内, 通过自行协商分别选定一家符合征收评估从业资质的评估机构承担住宅房屋和非住宅房屋的征收评估工作, 被征收人在规定期限内协商不成的, 由区房屋征收部门或街道办事处(镇人民政府)在3日内采取摇号或抽签等随机方式从参与报名的评估机构中确定。

区房屋征收部门或街道办事处(镇人民政府)从参与报名的评估机构中采取摇号或抽签等随机方式另行确定五家评估机构承担被征收标准房屋市场单价、产权调换标准房屋市场单价、临时安置费标准的评估工作; 随机抽取评估机构时可以邀请被征收人代表、镇(街)、基层组织代表及公证机构参与监督和公证。

选定评估机构时, 可以增加选取备选评估机构, 当区房屋征收部门或街道办事处(镇人民政府)认为正选评估机构书面提出不接受委托评估的理由成立的, 则可以直接委托备选评估机构进行评估。

因房屋征收项目编制征收补偿安置方案、确定征收补偿费用或作出征收决定等事务确实需要进行测算的, 区房屋征收部门或街道办事处(镇人民政府)可参照上述程序执行。

（四）选取评估机构的数量

除被征收标准房屋市场单价、产权调换标准房屋市场单价、临时安置费标准的评估外，同一征收项目的房屋征收评估工作原则上由一家评估机构承担；征收房屋范围较大、数量较多的，可由两家以上评估机构共同承担。

两家以上评估机构共同承担评估工作的，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。

（五）委托评估

评估机构选定后，区房屋征收部门或街道办事处（镇人民政府）应当在3个工作日内向评估机构出具房屋征收评估委托书并按照国家法定要求与评估机构签订房屋征收评估委托合同。区房屋征收部门或街道办事处（镇人民政府）应当按照委托合同约定的付款期限及时结算、支付评估费用。

（六）被征收标准房屋市场单价、产权调换标准房屋市场单价、临时安置费标准的确定

被征收标准房屋市场单价、产权调换标准房屋市场单价、临时安置费标准在去掉评估价的最高价、最低价后，取剩余三个评估价的平均值为评估结果。

区人民政府根据评估结果确定被征收标准房屋市场单价、

用于产权调换标准房屋市场单价、临时安置费标准，并在征收范围内公布。

被征收人不同意按被征收标准房屋市场单价或用于产权调换标准房屋市场单价进行补偿，或者区房屋征收部门或街道办事处（镇人民政府）需报请作出房屋征收补偿（征地补偿安置）决定的，可申请对被征收房屋价值和用于产权调换房屋价值同时进行分户评估，但不可申请对被征收集体土地上住宅房屋进行分户评估。

三、分户评估报告的复核、鉴定

除被征收标准房屋市场单价、用于产权调换标准房屋市场单价、临时安置费标准的评估报告外，征收当事人对被征收房屋价值分户评估报告或用于产权调换房屋价值分户评估报告有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向原评估机构书面申请复核评估；对评估机构维持评估结果的复核结果仍有异议的，应当自收到维持评估结果的复核结果之日起10日内向评估专家委员会申请鉴定。具体鉴定办法和流程由市房地产中介行业协会制定。

四、其他评估

被征收房屋室内装饰装修价值、机器设备和物资搬迁费用等房屋征收中相关的价值或费用，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托评估机构通过评估确定。

五、变更委托评估机构

选定的评估机构收到区房屋征收部门或街道办事处（镇人民政府）的评估委托书后，认为有下列情形之一的，应当在 3 个工作日内向区房屋征收部门或街道办事处（镇人民政府）说明情况，书面提出不承接评估委托的申请：

（一）与征收当事人或者征收评估对象有利害关系的；

（二）已办理注销登记或者被市场监管部门吊销营业执照的；

（三）依法不能进行评估的其他情形。

区房屋征收部门或街道办事处（镇人民政府）经审查，认为评估机构提出不承接评估委托的申请理由成立的，应当在 3 个工作日内撤回对该评估机构的委托，并另行按前述程序选定其他评估机构或委托备选评估机构承担征收评估工作；认为评估机构提出不承接评估委托的申请理由不成立的，应当在 3 个工作日内通知评估机构。

评估机构未在 3 个工作日内向区房屋征收部门或街道办事处（镇人民政府）提出不承接评估委托申请的，视为接受委托。

六、相关责任

（一）评估机构在房屋征收评估业务中违反《中华人民共和国资产评估法》《房地产估价机构管理办法》等有关规定的，由市自然资源和规划局及时将相关线索、证据材料等移送市住房保障和房屋管理局依法依规进行处理。

（二）委托人在评估工作中违反相关法律法规规定的，依

法承担相应的责任。

七、解释部门

本意见由市自然资源和规划局会同市住房保障和房屋管理局负责解释。

八、施行时间

本意见自印发之日起 30 日后施行，有效期 5 年。《关于进一步加强对房屋征收评估工作管理的意见》（厦资源规划规〔2021〕15 号）同时废止。