|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **《국유토지상 건물 징발 평가방법》** **인쇄 배포에 관한 통지**건방 [2011] 77호각 성, 자치구 주택 및 도시와 농촌 건설청, 직할시 주택 및 도시와 농촌 건설위원회(부동산관리국), 신강생산건설병단 건설국:《국유토지상 건물 징발 및 보상조례》에 근거하여 당 부는 《국유토지상 건물 징발 평가방법》을 제정하여 인쇄, 배포하는 바 이에 따라 집행하기 바란다.첨부: 국유토지 건물 징발 평가방법중화인민공화국 주택 및 도농건설부2011년6월3일**국유토지 건물 징발 평가방법****제1조** 국유토지상 건물의 징발 평가활동을 규제하고 건물 징발 평가의 객관적이고 공정한 결과를 보장하기 위하여 《국유토지상 건물 징수 및 보상조례》에 근거, 본 방법을 제정한다.**제2조** 국유토지상 징발 대상 건물과 재산권 교환에 사용되는 건물의 가치에 대한 평가와 징발대상 건물의 부동산과 유사한 시장가격을 추산 및 관련 평가 결과에 대한 재확인 평가와 감정은 본 방법을 적용한다.**제3조** 부동산가격평가기구, 부동산평가사, 부동산가격평가전문가위원회(이하 ‘평가전문가위원회’) 구성원은 반드시 독립적이고 객관적이며 공정하게 건물징발 평가, 감정평가를 진행하여야 하고 그 작성한 평가, 감정의견에 대해 책임을 져야 한다.어떤 단위나 개인은 건물징발 평가, 감정평가에 영향을 주어서는 아니 된다. 건물징발당사자와 이익관계가 존재하는 자는 회피해야 한다. **제4조** 부동산가격평가기구는 징발 대상자들이 기한 내에 협상을 통해 선정한다. 기한 내에 선정하지 못한 경우, 건물 징발 부서에서 징발대상자들을 조직하여 다수결의 원칙에 따라 투표하여 결정하거나, 번호추첨 또는 제비뽑기 등 무작위 방식으로 확정한다. 구체적 방법은 성, 자치구, 직할 시에서 제정한다.부동산가격평가기구는 징발 당사자의 부당한 요구에 응하거나 허위 홍보 또는 고의로 적게 수금하는 등 부당 수단으로 건물징발 평가업무를 진행해서는 안 된다.**제5조** 동일한 징발항목의 건물 징발 평가사업은 원칙적으로 1개의 부동산가격평가기구에서 담당한다. 건물 징발 범위가 비교적 넗은 경우에는 2개 이상의 부동산가격평가기구에서 공동으로 담당할 수 있다.2개 이상의 부동산가격평가기구에서 담당할 경우, 반드시 공동 협상하여 1개의 부동산가격평가기구를 주관단위로 확정해야 한다. 주관단위는 반드시 관련 부동산가격평가기구를 조직하여 평가대상, 평가시점, 가격내용, 평가의거, 평가가설, 평가원칙, 평가기술노선, 평가방법, 중요한 매수정수의 채택, 평가결과 확정방법 등 사항에 대해 소통하여야 하고 기준을 통일해야 한다.**제6조** 부동산가격평가기구가 선정 또는 확정된 후, 일반적으로 건물 징발부서에서 위탁인으로서 부동산가격평가기구에 건물징발 평가위탁서를 제시하며 당해 부동산가격평가기구와 건물징발 평가계약을 체결한다.건물징발 평가위탁서에는 반드시 위탁자의 명칭, 위탁한 부동산가격평가기구의 명칭, 평가목적, 평가대상범위, 평가요구 및 위탁날짜 등 내용이 기재되어야 한다.건물징발 평가위탁계약에는 반드시 아래에 열거한 사항들이 기재되어야 한다.1. 위탁자와 부동산가격평가기구의 기본상황2. 당해 평가항목을 담당하는 공인부동산평가사3. 평가목적, 평가대상, 평가시점 등 평가기본사항4. 위탁자가 제공해야 하는 평가에서 필요한 자료5. 평가과정에서의 쌍방의 권리와 의무6. 평가비용 및 수취방식7. 평가보고서의 제출시간, 방식8. 위약책임9. 분쟁해결방법10. 기타 기재해야 하는 사항**제7조** 부동산가격평가기구는 반드시 건물 징발 평가항목 작업량에 부합하는 공인부동산평가사들을 파견하여 평가사업을 진행해야 한다.부동산가격평가기구는 위탁 받은 건물징발 평가업무를 양도하거나 우회적으로 양도하여서는 안 된다.**제8조** 징발대상 건물의 가치평가 목적을 반드시 ‘건물 징발 부서와 징발대상자 사이에 징발대상 건물의 가치에 대한 보상을 확정하는데 의거를 제공하기 위하여 징발대상 건물의 가치에 대해 평가한다’라고 명시해야 한다.재산권 교환에 사용되는 건물의 가치평가 목적은 반드시 ‘건물 징발부서와 징발대상자 사이에 징발대상 건물과 재산권 교환에 사용되는 건물의 가치 차이를 계산하기 위하여 재산권 교환에 사용되는 건물의 가치에 대해 평가한다’라고 명시해야 한다.**제9조** 건물징발 평가 전, 건물 징발부서는 반드시 관련 단위들을 조직하여 징발대상 건물의 상황에 대해 조사를 진행하며 평가대상을 명확히 한다. 평가대상은 반드시 전면적이고 객관적이어야 하며 누락되거나 조작되어서는 안 된다.건물 징발부서는 반드시 위탁 받은 부동산가격평가기구에 징발범위 내의 건물상황을 제공하여야 하며, 여기에는 이미 등기된 건물상황과 미등기 건물의 인정, 처리결과 상황이 포함된다. 조사결과는 반드시 건물 징발범위 내에서 징발대상자에게 공포하여야 한다.이미 등록된 건물의 성격, 용도와 건축면적은 일반적으로 건물소유권증서와 건물등기부의 기록에 준한다. 건물소유권증서와 건물등기부의 기록이 불일치할 경우, 건물등기부에 착오가 있다는 것을 증명할 수 있는 확실한 증거가 있는 외에 건물등기부의 기록에 준한다. 미등기 건물에 대해 반드시 시, 현급 인민정부의 인정, 처리결과에 따라 평가를 진행하여야 한다.**제10조** 건물 징발결정이 공포된 날을 징발대상 건물 가치의 평가시점으로 한다.재산권 교환에 사용되는 건물 가치의 평가시점은 징발대상 건물 가치의 평가시점과 일치한다.**제11조** 징발대상 건물의 가치란 징발대상 건물 및 그 부지범위 내의 토지사용권이 정상적으로 거래되는 상황에서 그 상황을 숙지하고 있는 거래쌍방이 평가시점에 공평거래방식으로 자발적 거래를 진행하는 금액을 가리킨다. 단, 징발대상 건물의 임대, 저당, 차압 등 요소의 영향을 고려하지 아니 한다.위에서 말한 징발대상 건물의 임대요소의 영향을 고려하지 않는다고 함은 임대계약제한이 없는 징발대상 건물에 대한 평가를 말한다. 징발대상 건물의 저당, 차압 등 요소의 영향을 고려하지 않는다고 함은 평가가치 중 징발대상 건물이 저당 담보한 채권금액, 지불하지 못한 건축공사금액 및 기타 법적으로 우선 지불해야 할 금액을 공제하지 않음을 말한다.**제12조** 부동산가격평가기구는 반드시 공인부동산평가사를 배치하여 징발대상 건물에 대해 현장탐사를 진행하여야 하며, 징발대상 건물의 상황을 조사하고 징발대상 건물의 내·외부 상황을 보여주는 사진 등 영상자료를 확보하며 현장탐사 기록을 잘 만들고 적절하게 보관해야 한다.징발대상 건물소유자는 부동산가격평가사를 협조하여 징발대상 건물에 대한 실제탐사를 진행하도록 하며 징발대상 건물평가에 필요한 상황과 자료를 제공하거나 수집해야 한다.건물 징발부서, 징발대상자와 공인부동산평가사는 반드시 현장탐사 기록에 서명 또는 날인하여 확인하여야 한다. 징발대상자가 현자탐사 기록에 서명하거나 날인하는 것을 거부할 경우, 건물 징발부서, 공인부동산평가사와 이해관계가 없는 제3자를 증인으로 내세우며 관련 상황을 평가보고서에서 설명해야 한다.**제13조** 공인부동산평가사는 반드시 평가대상과 현지 부동산시장상황에 따라 시장법, 수익법, 원가법, 가설개발법 등 평가방법에 대해 적합한 분석을 진행한 후, 그 중의 한 가지 또는 여러 가지 방법을 채택하여 평가대상 건물의 가치에 대한 평가를 진행하여야 한다.징발대상 건물의 유사한 부동산이 거래되는 경우, 시장법으로 평가하고, 징발대상 건물 또는 그 유사한 부동산이 경제수익이 있는 경우에는 수익법으로 평가하며, 징발대상 건물이 시공 중에 있는 경우에는 가설개발법으로 평가한다.동시에 두 가지 이상의 평가방법으로 평가할 수 있는 경우, 반드시 두 가지 이상의 평가방법으로 평가하여야 하며 각종 평가방법의 추산결과에 대해 대조 검토와 비교 분석을 진행한 후, 평가결과를 합리적으로 확정한다.**제14조** 징발대상 건물의 가치평가에서 반드시 징발대상 건물의 구역위치, 용도, 건물구조, 오래된 정도, 건축면적 및 부지면적, 토지사용권 등 징발대상 건물의 가치에 영향 주는 요소들을 고려하여야 한다.징빌대상 건물의 실내인테리어가치, 기계설비, 물자 등 이전비용 및 생산, 영업정지로 인한 손실 등에 대한 보상은 징발자와 협상하여 확정하며 협상이 아니 될 경우에는 부동산가격평가기구를 통하여 평가하고 확정한다.**제15조** 건물징발 평가가치는 반드시 위안화를 가격 계산 화폐단위로 하며 위안까지 정확해야 한다.**제16조** 부동산가격평가기구는 반드시 건물징발 평가위탁서 또는 위탁계약에서 약정한 대로 건물 징발부서에 가구별 초보평가결과를 제공하여야 한다. 가구별 초보평가결과는 반드시 평가대상의 구성 및 그 기본상황과 평가가치가 포함되어야 한다. 건물 징발부서는 반드시 가구별 초보평가결과를 징발범위 내에서 징발대상자에게 공시하여야 한다.공시기간 동안, 부동산가격평가기구는 반드시 공인부동산평가사를 배치하여 가구별 초보평가결과에 대해 현장 설명, 해석을 하여야 한다. 착오가 있을 경우, 부동산가격평가기구에서는 반드시 수정하여야 한다.**제17조** 가구별 초보 평가결과의 공시기간이 완료된 후, 부동산가격평가기구는 반드시 건물 징발부서에 위탁 받은 평가범위 내의 징발대상 건물의 전체적 평가보고서와 가구별 평가보고서를 제출하여야 한다. 건물 징발부서는 반드시 징발대상자에게 가구별 평가보고서를 전달해야 한다.전체적 평가보고서와 가구별 평가보고서에는 반드시 건물징발 평가항목을 담당하는 두 명 이상의 공인부동산평가사가 서명을 하고 부동산가격평가기구의 공인을 찍어야 한다. 도장으로 서명을 대체하여서는 안 된다.**제18조** 건물징발 평가업무가 완료된 후, 부동산가격평가기구는 반드시 평가보고 및 관련 자료를 서류철을 만들어 보관한다.**제19조** 징발대상자 또는 건물 징발부서는 평가보고서에 대해 의문이 있을 경우, 평가보고서를 제출한 부동산가격평가기구에서 반드시 이에 대해 해석과 설명을 하여야 한다.**제20조** 징발대상자 또는 건물 징발부서가 평가보고서에 대해 의견이 있을 경우, 반드시 평가보고서를 받은 날로부터 10일 이내에 부동산가격평가기구에 대조 검토 평가를 신청하여야 한다.대조 검토 평가를 신청할 경우, 반드시 원 부동산가격평가기구에 서면으로 된 대조 검토 평가 신청서를 제출하여야 하고 평가보고서에 존재하는 문제를 제기하여야 한다.**제21조** 원 부동산가격평가기구는 서면 대조 검토 평가신청서를 받은 날로부터 10일 이내에 평가결과에 대해 대조 검토를 진행하여야 한다. 대조 검토 후, 기존의 평가결과를 수정할 경우, 반드시 평가보고서를 다시 작성하여야 하고 평가결과가 수정되지 아니 할 경우, 반드시 서면으로 대조 검토 평가 신청자에게 고지하여야 한다.**제22조** 징발대상자 또는 건물 징발부서가 원 부동산가격평가기구의 대조 검토 결과에 대해 의견이 있을 경우, 반드시 대조 검토 결과를 받은 날로부터 10일 이내에 징발대상 건물 소재지의 평가전문가위원회에 의뢰하여 감정을 받아야 한다. 징발대상자가 보상에 대해 여전히 의견이 있을 경우, 《국유토지 건물 징발 및 보상조례》 제26조의 규정에 근거하여 처리한다.**제23조** 각 성, 자치구 주택 및 도농건설 주관부서와 구를 설치한 도시의 부동산관리부서에서 반드시 평가전문가위원회를 조직, 구성하여 부동산가격평가기구에서 작성한 대조 검토 결과에 대해 감정을 진행하여야 한다.평가전문가위원회는 부동산평가사 및 가격, 부동산, 토지, 도시규획, 법률 등 영역에서의 전문가들로 구성된다.**제24조** 평가전문가위원회는 반드시 구성원을 선발, 파견하여 전문가팀을 구성하며 대조 검토 결과에 대해 감정을 진행한다. 전문가팀의 구성원은 세 명 이상의 홀수여야 하는 바, 그 중 부동산평가사는 1/2 보다 적어서는 아니 되다.**제25조** 평가전문가위원회는 반드시 감정신청을 접수한 날로부터 10일 이내에 감정을 의뢰한 평가보고서의 평가절차, 평가의거, 평가가설, 평가기술노선, 평가방법의 채택, 매수정수의 채택, 평가결과의 확정방법 등 평가기술문제에 대해 심사를 진행하고 서면의 감정의견서를 작성하여야 한다.평가전문가위원회의 감정한 결과 평가보고 중 기술문제가 없을 경우에는 당 평가보고를 유지한다. 감정한 결과 평가보고에 기술문제가 존재할 경우에는 평가보고를 제출한 부동산가격평가기구는 잘못을 수정하고 새로운 평가보고를 제출해야 한다.**제26조** 건물 징발 평가, 감정과정에서 부동산가격평가기구는 반드시 평가전문가위원회의 요구에 따라 감정과 관계되는 평가 관련 사항에 대해 설명하여야 한다. 징발대상 건물에 대해 현장탐사와 조사를 진행해야 할 경우, 관련 단위와 개인은 반드시 협조하여야 한다.**제27조** 건물징발 평가, 대조 검토 평가, 감정사업에서 징발대상건물과 재산권 교환에 사용되는 건물의 소유권 및 관련 부동산의 거래정보를 조회해야 할 부동산관리부서 및 기타 관련 부서에서는 반드시 편리를 제공해 주어야 한다.**제28조** 건물징발 평가과정에서 건물 징발부서 또는 징발대상자가 협조하지 아니 하거나 관련 자료를 제공하지 아니 할 경우, 부동산가격평가기구에서는 반드시 평가보고서에서 관련 상황을 설명하여야 한다.**제29조** 재산권 교환에 사용되는 건물의 가격에 대해 정부가 특별히 규정하는 외에 반드시 평가방식으로 재산권 교환에 사용되는 건물의 시장가격을 확정하여야 한다.**제30조** 징발대상 건물의 유사한 부동산이란 징발대상 건물의 구역위치, 용도, 권리성격, 등급, 오래된 정도, 규모, 건물구조 등이 같거나 비슷한 부동산을 말한다.징발대상 건물의 유사한 부동산의 시장가격이란 징발대상 건물의 유사한 부동산의 평가시점에서의 평균거래가격을 말한다. 징발대상 건물의 유사한 부동산의 시장가격을 확정할 때, 반드시 우발적이고 비정상적인 요소를 제거하여야 한다.**제31조** 건물징발 평가, 잠정비용은 위탁자가 부담한다. 감정이 원 평가결과를 수정할 경우, 감정비용은 원 부동산가격평가기구에서 부담한다. 대조 검토 평가 비용은 원 부동산가격평가기구에서 부담한다. 건물징발 평가, 감정비용은 정부 가격 주관부서가 규정한 수금기준에 따라 집행한다.**제32조** 건물징발 평가활동에서 부동산가격평가기구와 부동산평가사의 불법, 반칙행위가 있을 경우, 《국유토지상 건물 징발 및 보상조례》, 《부동산평가기구 관리방법》, 《공인부동산평가사 관리방법》 등 규정에 따라 처벌한다. 상기 규정을 위반하여 수금할 경우, 정부 가격 주관부서에서 《중화인민공화국 가격법》의 규정에 따라 처벌한다.**제33조** 본 방법은 공포한 날로부터 시행된다. 2003년 12월 1일에 원 건설부에서 공포한 《도시건물 철거 이주 평가 지도의견》은 이와 동시에 폐지된다. 단, 《국유토지상 건물 징발 및 보상조례》가 시행되기 전에 이미 법에 의거하여 건물 철거 이주 허가증의 항목을 취득한 경우, 기존의 규정을 계속 준용한다. |  | **关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知**建房〔2011〕77号各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市住房城乡建设委员会（房地局），新疆生产建设兵团建设局：根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，我部制定了《国有土地上房屋征收评估办法》。现印发给你们，请遵照执行。附件：国有土地上房屋征收评估办法　　　　　　　　　　　　　　　　　　　中华人民共和国住房和城乡建设部　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　二〇一一年六月三日**国有土地上房屋征收评估办法**　　**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》，制定本办法。　　**第二条**　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的市场价格，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、房地产估价师、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**　房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。　　房地产价格评估机构不得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。　　**第五条**　同一征收项目的房屋征收评估工作，原则上由一家房地产价格评估机构承担。房屋征收范围较大的，可以由两家以上房地产价格评估机构共同承担。　　两家以上房地产价格评估机构承担的，应当共同协商确定一家房地产价格评估机构为牵头单位；牵头单位应当组织相关房地产价格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。　　**第六条**　房地产价格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，向房地产价格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。　　房屋征收评估委托书应当载明委托人的名称、委托的房地产价格评估机构的名称、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）委托人和房地产价格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；　　（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。　　**第七条**　房地产价格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注册房地产估价师开展评估工作。　　房地产价格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。　　**第八条**　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”。　　**第九条**　房屋征收评估前，房屋征收部门应当组织有关单位对被征收房屋情况进行调查，明确评估对象。评估对象应当全面、客观，不得遗漏、虚构。　　房屋征收部门应当向受托的房地产价格评估机构提供征收范围内房屋情况，包括已经登记的房屋情况和未经登记建筑的认定、处理结果情况。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。　　对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；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。对于未经登记的建筑，应当按照市、县级人民政府的认定、处理结果进行评估。　　**第十条**　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。　　**第十一条**　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，由熟悉情况的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。　　**第十二条**　房地产价格评估机构应当安排注册房地产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房地产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、被征收人和注册房地产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、注册房地产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。　　**第十三条**　注册房地产估价师应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估。　　被征收房屋的类似房地产有交易的，应当选用市场法评估；被征收房屋或者其类似房地产有经济收益的，应当选用收益法评估；被征收房屋是在建工程的，应当选用假设开发法评估。　　可以同时选用两种以上评估方法评估的，应当选用两种以上评估方法评估，并对各种评估方法的测算结果进行校核和比较分析后，合理确定评估结果。　　**第十四条**　被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。　　被征收房屋室内装饰装修价值，机器设备、物资等搬迁费用，以及停产停业损失等补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。　　**第十五条**　房屋征收评估价值应当以人民币为计价的货币单位，精确到元。　　**第十六条**　房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托书或者委托合同的约定，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当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。　　公示期间，房地产价格评估机构应当安排注册房地产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，房地产价格评估机构应当修正。　　**第十七条**　分户初步评估结果公示期满后，房地产价格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房地产估价师签字，并加盖房地产价格评估机构公章。不得以印章代替签字。　　**第十八条**　房屋征收评估业务完成后，房地产价格评估机构应当将评估报告及相关资料立卷、归档保管。　　**第十九条**　被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当向其作出解释和说明。　　**第二十条**　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，向房地产价格评估机构申请复核评估。　　申请复核评估的，应当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。　　**第二十一条**　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。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。　　**第二十二条**　被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格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。　　**第二十三条**　各省、自治区住房城乡建设主管部门和设区城市的房地产管理部门应当组织成立评估专家委员会，对房地产价格评估机构做出的复核结果进行鉴定。　　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。　　**第二十四条**　评估专家委员会应当选派成员组成专家组，对复核结果进行鉴定。专家组成员为3人以上单数，其中房地产估价师不得少于二分之一。　　**第二十五条**　评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起10日内，对申请鉴定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。　　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。　　**第二十六条**　房屋征收评估鉴定过程中，房地产价格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，房地产价格评估机构应当在评估报告中说明有关情况。　　**第二十九条**　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。　　**第三十条**　被征收房屋的类似房地产是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。　　被征收房屋类似房地产的市场价格是指被征收房屋的类似房地产在评估时点的平均交易价格。确定被征收房屋类似房地产的市场价格，应当剔除偶然的和不正常的因素。　　**第三十一条**　房屋征收评估、鉴定费用由委托人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。复核评估费用由原房地产价格评估机构承担。房屋征收评估、鉴定费用按照政府价格主管部门规定的收费标准执行。　　**第三十二条**　在房屋征收评估活动中，房地产价格评估机构和房地产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》、《注册房地产估价师管理办法》等规定处罚。违反规定收费的，由政府价格主管部门依照《中华人民共和国价格法》规定处罚。　　**第三十三条**　本办法自公布之日起施行。2003年12月1日原建设部发布的《城市房屋拆迁估价指导意见》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。 |