

沈阳市房产局文件

沈房发〔2021〕8号

沈阳市房产局关于印发《沈阳市国有土地房屋征收评估专家委员会工作规程》的通知

各区、县（市）房屋征收部门，房地产估价机构，各相关单位：

现将《沈阳市国有土地房屋征收评估专家委员会工作规程》印发你们，请结合实际，认真贯彻落实。



（此件公开发布）

沈阳市国有土地房屋征收评估 专家委员会工作规程

第一条 为规范全市国有土地上房屋征收评估鉴定行为,维护房屋征收当事人合法权益,确保房屋征收评估结果客观、公正、公平,根据《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)等有关规定,结合我市实际,制定本规程。

第二条 全市国有土地上房屋征收当事人对原房地产价格评估机构的复核结果有异议,申请鉴定的,适用本规程。

第三条 市房产行政主管部门组织成立国有土地房屋征收评估专家委员会(以下简称评估专家委员会),评估专家委员会设主任一名,副主任一名。

专家成员由房地产估价师及价格、房地产、城市规划、法律等方面专家组成,其中,房地产估价师应当不少于二分之一。

评估专家委员会主要承担以下职责:

- (一) 对房屋征收评估复核结果进行技术鉴定;
- (二) 对房屋征收评估活动进行技术指导;
- (三) 参与制定有关房屋征收评估的技术性规范;
- (四) 市房产行政主管部门交办的其他工作任务。

第四条 评估专家委员会下设秘书处,秘书处设在沈阳市国

有土地房屋征收管理办公室，负责专家委员会的日常工作。

第五条 评估专家委员会专家成员应当具备以下条件：

（一）具备良好职业道德素质，无不良从业纪录；

（二）热心鉴定工作，有丰富的专业理论知识和实践经验，在本行业具有一定威望；

（三）房地产估价师应当为专职估价师且取得房地产估价师注册证书5年以上(含5年)，现任评估机构部门经理或技术总监以上职务，实践工作经验丰富；价格、房地产、土地、城市规划、工程造价、法律等专家，应当取得相关行业中级以上专业技术职称，且从事相关行业工作3年以上。

评估专家委员会专家成员由市房产行政主管部门根据实际需要进行调整。

第六条 评估专家委员会专家成员应当独立、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。

第七条 被征收人或者区、县（市）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，向评估专家委员会申请鉴定。

第八条 为保证评估专家委员会评估鉴定工作及时有效，方便被征收人，区、县（市）房屋征收部门要结合实际，积极承担被征收人对评估结果有异议的征收项目的鉴定申请工作。

第九条 申请评估专家委员会对评估机构评估复核结果进行鉴定的，按下列程序办理：

(一) 申请人填写《沈阳市国有土地上房屋征收评估机构复核结果鉴定申请表》，提交下列材料：

1. 评估标的物的房屋、土地权属证明材料；
2. 原评估机构评估报告或分户评估报告（含技术报告）；
3. 原评估机构出具的复核评估结果（原件）；
4. 申请鉴定的理由及证据材料。

(二) 评估专家委员会在收到申请材料后，经审核材料齐全的，当场受理；材料不齐全或不符合鉴定受理条件的，一次性告知需要补正的材料或不予受理。

(三) 评估专家委员会抽取专家组成鉴定专家组进行鉴定，《沈阳市房屋征收评估专家委员会技术鉴定意见书》经专家组成员签字，评估专家委员会主任签发，鉴定档案交评估专家委员会。

(四) 申请人结算鉴定所需各项费用。

(五) 评估专家委员会转交《沈阳市房屋征收评估专家委员会技术鉴定意见书》。《沈阳市房屋征收评估专家委员会技术鉴定意见书》应当作为各区、县（市）政府作出房屋征收补偿决定的依据。

第十条 评估专家委员会组成鉴定专家组进行技术鉴定应符合下列要求：

(一) 鉴定专家组成员应为 3 人（含）以上单数，其中房地产估价师不得少于二分之一；

(二) 作出评估报告的评估机构从业的专家，或与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避，不得进入鉴定专家组；

(三) 鉴定专家组设组长，由专家组成员协商确定。协商不成的，由评估专家委员会主任指定。

第十一条 鉴定专家组应当按照以下程序对评估机构的复核结果进行鉴定：

(一) 核实评估机构、评估人员资质和报告书的有效性；

(二) 根据需要对被征收房屋进行实地查勘和调查。现场勘查、调阅资料、听取评估人员意见，并做好勘查或调查记录；

(三) 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；

(四) 形成鉴定结论。鉴定专家组在组长主持下进行评议，按少数服从多数的原则形成鉴定意见，不同意见应当记录在案。经鉴定，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评估机构应当改正错误，重新出具评估报告。

(五) 对重大、疑难的技术鉴定项目，由评估专家委员会组织相关专家集体讨论，作出鉴定意见。

第十二条 房屋征收评估鉴定过程中，房地产价格评估机构应当按照鉴定专家组要求，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。任何单位和个人不得干预房屋征收评估鉴定活动。

第十三条 评估专家委员会出具的鉴定意见书应当包括下列内容：

（一）鉴定基本情况，包括鉴定申请人、评估标的物、鉴定事由、现场勘验等；

（二）鉴定所依据的有关法律、法规、评估技术规范及其他有关资料等鉴定依据；

（三）鉴定结论和理由。结论应当明确指出原评估报告是否存在技术问题，应维持或应改正错误、重新出具评估报告等事项。

第十四条 评估专家委员会作出鉴定意见后，鉴定专家组应将申请资料、鉴定过程中的查勘和调查资料、讨论的会议记录、鉴定报告及其他有关资料整理归档，交评估专家委员会秘书处存档。

第十五条 房屋征收评估专家委员会鉴定费用由委托人承担。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。鉴定费用标准按照国家 and 省相关规定执行。

第十六条 区、县（市）房屋征收部门负责做好评估鉴定后的宣传解释和社会稳定工作。

第十七条 评估专家委员会专家成员有下列情形之一的，取消其评估专家委员会专家成员资格：

（一）违反房地产估价及房屋征收评估等有关规定的；

(二) 无特殊原因不参加评估专家委员会活动或不履行工作职责的;

(三) 徇私舞弊, 出具的鉴定意见严重偏离实际, 未能公正履行职责的;

(四) 未经评估专家委员会同意, 对外泄漏评估专家委员会内部资料, 私下以评估专家委员会名义组织活动的;

(五) 有违反法律、法规和规章规定的其他情形。

第十八条 一个房屋征收项目成片同区域的评估报告只接受一次鉴定, 鉴定意见在该项目中普遍适用, 不再受理其他部门或个人的相同申请。

第十九条 本工作规程自发布之日起施行。对历史遗留的我市原城市国有土地房屋拆迁评估复核结果的鉴定参照本规程执行。

附件: 1. 沈阳市国有土地房屋征收评估专家委员会技术鉴定申请表

2. 沈阳市国有土地房屋征收评估专家委员会关于...
报告技术鉴定意见书(样本)

3. 沈阳市国有土地房屋征收评估专家委员会关于...
报告技术鉴定意见书(样本)

附件 1

沈阳市国有土地房屋征收评估专家委员会
技术鉴定申请表

申请人		项目名称	
联系人		申请事由	
联系电话			
被征收人			
房屋地址			
房屋用途		房屋建筑面积	
土地用途		土地面积	
评估机构		评估报告编号	
附报资料	1. 2. 3. ...		
申请人意见	(盖章或签字) 年 月 日		

附件 2

沈阳市国有土地房屋征收评估专家委员会关于…报告
技术鉴定意见书

编号 () 年 () 号

一、基本情况

(一) 申请人:

(二) 委托日期:

(三) 委托内容:

二、鉴定过程及分析

…

三、鉴定结论意见

…

特此鉴定。

鉴定专家组长:

专家组成员:

专家委员会主任:

沈阳市国有土地房屋征收评估专家委员会

年 月 日

附件 3

沈阳市国有土地房屋征收评估专家委员会关于…报告
技术鉴定意见书

编号 () 年 () 号

一、基本情况

(一) 申请人:

(二) 委托日期:

(三) 委托内容:

二、鉴定过程及分析

…

三、鉴定结论意见

…

特此鉴定。

沈阳市国有土地房屋征收评估专家委员会

年 月 日

沈阳市房产局办公室

2021 年 7 月 26 日印发
