

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2018〕5号

上海市房屋管理局 关于印发《上海市国有土地上房屋征收 评估管理规定》的通知

各区住房保障房屋管理局，市房地产估价师协会，各房地产估价机构：

现将《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的有关情况和问题，请及时反馈我局。

特此通知。

二〇一八年七月四日

上海市国有土地上房屋征收评估管理规定

第一章 总则

第一条（制定依据）

为规范本市国有土地上房屋征收评估活动，维护房屋征收当事人的合法权益，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》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》的有关规定，结合本市实际情况，制定本规定。

第二条（适用范围）

在本市行政区域范围内国有土地上进行房屋征收评估活动，以及对相关评估结果进行复核评估和鉴定，适用本规定。

第三条（原则）

房地产价格评估机构（以下简称估价机构）、注册房地产估价师、房地产价格评估专家委员会（以下简称估价专家委员会）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（管理部门）

上海市房屋管理局（以下简称市房管局）负责本市国有土地上房屋征收评估活动的监督管理。区住房保障和房屋管理局

(以下简称区住房保障房屋管理局)负责所辖区域范围内国有土地上房屋征收评估活动的监督管理。

第五条 (估价专家委员会)

上海市房地产估价师协会(以下简称市估价师协会)组建估价专家委员会。估价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、造价等方面的专家组成,负责评估技术指导,对专家队伍进行管理,对房地产评估报告组织专家组进行鉴定。

第六条 (资格条件)

从事房屋征收评估的估价机构,应当具有估价机构一级、二级、三级备案等级,但三级备案在暂定期内的除外。

估价机构应当具有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和辅助人员。

第七条 (估价机构数量)

同一征收项目的房屋征收评估工作,原则上由一家估价机构承担。房屋征收范围较大的,可以由两家或者两家以上估价机构共同承担。

第二章 估价机构的确定

第八条 (项目发布)

房屋征收决定公告公布后或者旧城区改建房屋征收范围内的被征收人、公有房屋承租人的改建意愿的同意比例达到90%以上的,房屋征收部门应当将房屋征收评估项目在市估价

师协会网站上发布。发布内容应当包含房屋征收评估项目名称、四至范围、征收房屋大致户数及建筑面积，完成评估时限、需要估价机构数量、估价机构拥有注册房地产估价师数量，以及估价机构报名的起止时间、地点、联系方式和应当提交的资料等，报名起止时间应当不少于3个工作日。

第九条（估价机构报名）

房屋征收部门应当向自愿报名的估价机构出具回执，并将经审核符合条件的估价机构名单在房屋征收范围内张贴公示。对于经审核不符合条件的估价机构，应当书面告知并说明原因。

第十条（估价机构确定）

房屋征收部门组织被征收人、公有房屋承租人在5个工作日内，在张贴公示的估价机构名单中协商选定估价机构。

协商不成的，房屋征收部门应当组织被征收人、公有房屋承租人在张贴公示的估价机构名单中进行投票，按照简单多数的原则，以得票数多少的顺位确定估价机构，也可以采取摇号、抽签等随机方式确定估价机构。

房屋征收部门应当将确定的估价机构名单在房屋征收范围内和市估价师协会网站上予以公告。

估价机构的确定，房屋征收部门可以邀请公证机关对估价机构的确定过程和结果进行公证。

区住房保障房屋管理局在估价机构确定过程中，可以邀请区监察部门、街道办事处等共同监督。

第十一条（禁止行为）

估价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。

估价机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收评估业务。

第三章 评估工作的开展

第十二条（评估委托）

估价机构确定后，由房屋征收部门作为委托人，向估价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、受托估价机构的名称、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）委托人和估价机构的基本情况；
- （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）委托人应当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。

第十三条 (房屋调查结果的提供)

房屋征收评估前,房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记,明确评估对象。评估对象的设定应当全面、客观,准确、真实。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人、公有房屋承租人公布。

房屋征收部门应当向受托的估价机构提供征收范围内经公布的房屋调查结果,包括已经登记的房屋情况和未经登记建筑物、构筑物的认定、处理结果情况。

第十四条 (房屋性质、用途和建筑面积认定原则)

对于已经登记的房屋,其性质、用途和建筑面积,一般以房地产权证书和房地产登记簿的记载为准;房地产权证书与房地产登记簿的记载不一致的,除有证据证明房地产登记簿确有错误外,以房地产登记簿为准。

对于未经登记的建筑物和构筑物,由区人民政府组织有关部门进行调查、认定和处理。

对于落政房屋、公有住房、代管房产等房屋的性质、用途、建筑面积的认定,按照相关规定处理。

第十五条 (制定评估工作方案与协调)

房屋征收评估委托合同签订后,估价机构应当制定评估工作方案,并送房屋征收部门备案。

同一征收项目由两家或者两家以上估价机构承担的，应当共同协商确定一家估价机构为牵头单位；协商不成的，由房屋征收部门指定。牵头单位确定后应当在市估价师协会网站上公告。牵头单位应当组织相关估价机构就评估对象、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，统一评估标准和评估工作方案。相关估价机构应当按照统一的评估标准和评估工作方案开展评估。

第十六条（现场查勘）

估价机构应当指派与评估项目工作量相适应的足够数量的注册房地产估价师和辅助人员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。房屋征收部门、被征收人、公有房屋承租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。

在房屋征收决定公告公布前，对旧城区改建房屋征收范围内同意改建的被征收人、公有房屋承租人，按照前款规定进行实地查勘。

被征收人、公有房屋承租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。

估价机构应当将指派的注册房地产估价师及辅助人员的名单报市估价师协会备案。

第十七条（不配合评估的处理）

被征收人、公有房屋承租人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，房屋征收部门应当请无利害关系的第三人见证，估价机构应当在评估报告中说明有关情况。

在房屋征收评估过程中，房屋征收部门或者被征收人、公有房屋承租人不配合、不提供相关资料的，估价机构应当在评估报告中说明有关情况。

被征收人、公有房屋承租人不提供资料、拒绝估价人员实地查勘，致使房屋评估无法进行的，估价机构可参照被征收房屋同区域、同建筑类型的房屋进行评估。

第十八条（评估目的）

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、公有房屋承租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、公有房屋承租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”。

第十九条（评估时点）

被征收房屋价值和用于产权调换房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。

第二十条（价值定义）

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。

第二十一条（产权调换房屋价格确定）

除本市对用于产权调换房屋价格有特别规定外，应当由按照本规定第十条规定已确定的估价机构评估确定用于产权调换房屋的市场价值。

第二十二条（评估方法）

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。

前款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、占地面积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。

有条件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。

第二十三条（评估考虑因素）

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。

第二十四条（其他补偿的评估）

被征收房屋室内装饰装修价值，以及机器设备、物资等搬迁和安装费用等的补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托估价机构通过评估确定。无法恢复使用设备价值的补偿，以及被征收人、公有房屋承租人认为其停产停业损失补偿超过被征收房屋评估价值 10% 的，应当委托估价机构通过评估确定。

前款需要委托估价机构通过评估确定的，房屋征收部门应当与估价机构签订委托合同。

按照本条第二款评估的，估价机构可以出具分项的评估报告，分项评估报告的结果应当纳入评估报告。

第二十五条（评估结果计价单位）

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。

第二十六条（评估技术标准）

估价机构应当按照《房地产估价规范》及本市国有土地上房屋征收评估技术规范的有关规定，进行房屋征收评估。

第二十七条（评估成果用途）

房屋征收评估报告只作为房屋征收补偿的依据，不得用作其他用途。

第四章 评估报告和异议处理

第二十八条（公示及咨询）

估价机构应当按照委托合同的约定，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、公有房屋承租人公示，公示时间不少于7日。

公示期间，估价机构应当安排注册房地产估价师对分户的初步评估结果现场解释。存在错误的，估价机构应当修正。

第二十九条（评估报告）

分户初步评估结果公示期满后，估价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、公有房屋承租人转交分户评估报告。

分户的初步评估结果、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，并加盖估价机构公章。不得以印章代替签字。

被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，出具评估报告的估价机构应当向其作出解释和说明。

第三十条（报告备案与资料归档）

本市逐步实行评估报告网上备案，并纳入房地产市场信息系统。评估报告备案管理办法另行制定。

房屋征收评估业务完成后，估价机构应当将评估报告及相关资料立卷、归档保管。

第三十一条（复核评估与鉴定申请）

被征收人、公有房屋承租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，向出具评估报告的估价机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

估价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，应当收回原

评估报告，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。

被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门对估价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，向估价专家委员会申请鉴定。

房屋征收部门在报请区人民政府作出补偿决定前，应当征询被征收人、公有房屋承租人对评估报告或者复核结果是否有异议；有异议的，房屋征收部门应当向估价专家委员会申请鉴定，并将鉴定结果作为报请的材料。

区人民政府在申请人民法院强制执行前，评估报告或者复核结果未经估价专家委员会鉴定的，房屋征收部门应当向估价专家委员会申请鉴定，并将鉴定结果作为申请的依据。

第三十二条（专家鉴定）

估价专家委员会应当选派专家组成专家组进行鉴定。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。

估价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。

经估价专家委员会鉴定，评估报告合法、规范、合理的，应当维持评估报告；评估报告存在不合法或者不规范或者不合理的，出具评估报告的估价机构应当改正，重新出具评估报告。

第三十三条（协助鉴定）

房屋征收评估鉴定过程中，估价机构应当按照估价专家委员会要求，及时提交评估报告及相关材料，并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。

第三十四条（评估和鉴定收费）

房屋征收评估费用由委托人承担。复核评估不收费。

鉴定费用由申请人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由估价机构承担。

房屋征收评估、鉴定费用；房屋室内装饰装修价值，机器设备、物资等搬迁与安装费用，无法恢复使用设备价值，停产停业损失等补偿的评估费用，以及房屋征收预评估、其他目的评估与咨询等评估费用或者咨询费用，由委托人与估价机构协商确定。

对征收决定终止执行的项目，应当按照评估委托合同，费用按实结算。

第五章 其他目的的评估和咨询

第三十五条（房屋征收预评估）

房屋征收决定作出前，相关部门可以委托估价机构开展房屋征收预评估。房屋征收预评估包括：拟征收范围内的人员及被征收房屋基本情况摸底调查，预估被征收房屋市场价值、产权调换房屋价值等。

房屋征收预评估中的被征收房屋摸底调查不能替代本规定第十三条第一款房屋调查登记工作；预评估报告不能替代被征收房屋的分户初步评估报告、整体评估报告和分户报告。

第三十六条（其他目的评估与咨询）

估价机构可以接受房屋征收部门和其他相关部门的委托，进行房屋调查登记、开展区片类似房地产市场价格评估、参与社会稳定风险评估以及房屋征收核实等工作。

估价机构可运用计算机信息系统，结合评估项目实际，使用批量评估技术进行区片类似房地产市场价格评估和房产税税基评估。

第六章 法律责任

第三十七条（估价机构的责任）

估价机构或者注册房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对估价机构并处5万元以上20万元以下罚款，对注册房地产估价师并处1万元以上3万元以下罚款，并记入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十八条（其他违法违规行为）

估价机构或者注册房地产估价师有下列行为之一的，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》规定处罚：

- (一) 转让或者变相转让受托的房屋征收评估业务的；
- (二) 分户的初步评估结果、整体评估报告和分户评估报告存在未经两名以上注册房地产估价师签字、未加盖估价机构公章、以印章代替签字等违反规定的；
- (三) 违反房地产估价规范的；
- (四) 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的；
- (五) 除法律、法规另有规定外，未经委托人书面同意，对外提供评估活动中获知的当事人的商业秘密和业务资料的；
- (六) 在房屋征收评估过程中，索贿、受贿或者谋取合同约定费用外其他利益的；
- (七) 法律、法规、规章禁止的其他行为。

第七章 附则

第三十九条（交易登记资料查阅）

市和各区房地产交易中心应当为估价机构查阅房地产交易登记资料提供便利。

第四十条（施行时间）

本规定自印发之日起施行，有效期至2022年12月31日止。

上海市房屋管理局办公室

2018年7月9日印发
