北京市国有土地上房屋征收

评估鉴定暂行办法(征求意见稿)

第一条为规范本市国有土地上房屋征收评估鉴定行为，维护当事人合法权益，确保房屋征收评估结果客观、公平、公正，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》《房地产估价机构管理办法》和本市优化营商环境等有关政策法规，制定本办法。

第二条本市行政区域内国有土地上房屋征收评估鉴定（以下简称鉴定）工作，适用本办法。

第三条北京市住房和城乡建设委员会（以下简称市住房城乡建设委）组织成立房地产价格评估专家委员会(以下简称评估专家委员会)，负责接受征收当事人申请，对房地产价格评估机构做出的复核结果进行鉴定，并出具书面意见；承担本市国有土地上房屋征收相关咨询、论证等服务。

第四条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，由市住房城乡建设委聘请，建立专家库。

第五条征收当事人对原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。

申请鉴定时，应当提交以下材料：

（一）国有土地上房屋征收评估鉴定申请表（申请人通过北京市住房和城乡建设委官方网站-政务服务-下载中心下载）；

（二）申请人的身份证明文件（个人提供身份证，委托代理的还应提交授权委托书及代理人的身份证；法人提供单位组织机构代码、法人代表和经办人的身份证。身份证原件复印后退回）；

（三）原评估报告及复核结果；

（四）评估标的物的权属证明文件，尚未办理权属证明文件的，应提交区人民政府相关职能部门认定处理的结果文件。

第六条评估专家委员会收到申请后，应当对提交的材料进行审查，符合申请条件的，应予受理；不符合申请条件的，不予受理；资料不完备的，一次性告知补充完善。分别出具受理、不予受理和补充完善材料的通知。

第七条评估专家委员会受理鉴定申请后，应当从专家库中随机抽选3人以上单数成员组成专家组，具体负责鉴定工作。其中，房地产估价师不得少于二分之一。专家组自行推选1名组长，负责牵头组织。

第八条专家组成员有下列情形之一的，应当主动回避，征收当事人也可以申请其回避：

（一）征收当事人、受委托评估机构工作人员及其近亲属；

（二）与征收当事人、受委托评估机构有利害关系的；

（三）与鉴定事项有利害关系的。

专家组成员应当回避而未回避的，其鉴定意见无效。

第九条专家组应当自受理申请之日起5日内对受理鉴定申请进行核查，有下列情形之一的，不予鉴定，出具不予评估鉴定告知单：

（一）申请人非征收当事人的；

（二）申请鉴定不是针对估价报告本身的；

（三）未经过原估价机构复核的；

（四）超过规定期限的；

（五）当事人委托代理人的授权委托范围不明确的；

（六）同一份估价报告已受理并出具过《鉴定意见书》的；

（七）司法已结案或公检法涉及案件且不由公检法机关申请的；

（八）超出评估专家委员会职责范围的。

第十条鉴定工作应当按照以下程序进行：

（一）通知征收当事人及其他有关人员；

（二）调阅有关资料，需要时进行现场查勘；

（三）对有关人员进行询问，制作调查笔录；

（四）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评估技术问题进行分析鉴定；

（五）出具鉴定意见书。

第十一条评估机构应当按照专家组要求，及时提交有关资料，就鉴定涉及的评估相关事宜进行说明。

评估机构及其注册房地产估价师、征收当事人、提供服务单位应当积极配合鉴定工作，如实回答专家的询问，并在调查笔录上签字、盖章。

评估机构有申述的权利。

第十二条专家组对被征收房屋进行实地查勘和调查时，应深入现场，认真调查了解。专家组独立工作，每名成员独立、客观、公正、表达意见，并亲笔签名，对自己的意见负责并承担责任。任何人不得干预鉴定工作。

第十三条评估专家委员会应当自受理申请之日起10日内，出具鉴定意见书。

鉴定意见书一般应当包括以下内容：

（一）申请人、项目名称、申请鉴定的评估报告、鉴定内容、专家组等基本情况；

（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；

（三）鉴定结论及建议。

鉴定意见为最终意见，由专家组成员签字并加盖评估专家委员会印章，以纸质方式告知申请人。

第十四条鉴定工作完成后，评估专家委员会应当及时将鉴定工作有关材料整理归档。档案主要包括以下内容：

（一）鉴定意见书；

（二）鉴定受理材料；

（三）调查、询问笔录；

（四）与鉴定有关的其他材料。

第十五条 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，应当要求出具评估报告的房地产价格评估机构改正错误，重新出具评估报告，并将相关情况及时通知项目所在区房屋征收部门。

第十六条开展评估鉴定，不得向申请人和原房地产价格评估机构收取费用。专家参与评估鉴定，按照市财政局规定的标准收取劳务费。鉴定所需经费，列入市住房城乡建设委行政预算经费。

第十七条专家组成员及协助鉴定的工作人员，应当对鉴定工作情况保密。

第十八条专家委员会成员在鉴定过程中违法违规的，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《注册房地产估价师管理办法》等规定进行处罚。

第十九条 评估机构、征收当事人、提供服务单位未按照评估专家委员会的要求提供相关资料、不如实回答专家询问、不协助专家组实地查勘的，以及相关单位不提供协助的，应当在鉴定意见书中说明。

第二十条专家组发现评估机构有违法违规的，应当报告评估专家委员会，由市或区房屋行政主管部门依据《北京市房屋征收服务机构行为动态评价暂行办法》进行记分，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。

第二十一条市住房城乡建设委应当逐步提高评估鉴定工作信息化、规范化水平，实现“一网通办”

第二十二条 本办法所涉及日期，如遇法定节假日，往后顺延至下一工作日。

第二十三条 本办法自2021年3月1日起施行。