关于《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）的起草说明

一、出台背景及理由

**（一）适应工作调整的需要。**根据住房城乡建设部《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）第二十三条:“各省、自治区住房和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”的规定，应当由我委组织成立房屋征收评估专家委员会，履行评估鉴定职能。2011年至今，我委委托北京估价师协会成立评估专家委员会开展评估鉴定工作。目前，根据国家发展改革委等10部门《关于全面推开行业协会商会与行政机关脱钩改革的实施意见》（发改体改〔2019〕1063号）文件精神，我委终止委托，依规成立房地产价格评估专家委员会，负责对房地产价格评估机构做出的复核结果进行鉴定。

**（二）优化营商环境的需要。**为深化“放管服”改革，进一步优化营商环境，让征收当事人和评估企业增强在评估鉴定工作中的获得感、幸福感和安全感，评估鉴定工作取消了向申请人和原房地产价格评估机构收取费用，切实把优化营商环境的相关要求落实到评估鉴定工作中。

二、基本思路

**（一）遵循法规，结合实际。**起草本办法，主要是依据《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》及北京市优化营商环境等有关政策法规，保证下位法与上位法相衔接。同时，又结合实际，将以上两份文件出台后的一些新规定新要求充实到办法中，如优化营商环境的要求等，让规定更加符合现实。

**（二）前后衔接，适当调整。**起草本办法，坚持继承与创新相结合，参考《北京市房屋拆迁评估技术鉴定办法》相对成熟的流程，删除不合适的规定和表述，增加适应新形势的相关内容。

**（三）通盘考虑，便于操作。**本办法既有按照法律条文的要求进行原则规定，不面面俱到，但更多是偏向于实际操作，按照鉴定流程，力争简单明了、便于操作。

三、主要内容

本办法采取条款结构，共23条，其中1-4条相当于总则，主要是明确立法依据及目的、适用范围、领导机构、专家组成；5-20条为主要内容，主要明确鉴定申请、受理、专家组成、鉴定程序、出具鉴定意见、档案保管、鉴定费用等规定，规范鉴定工作的开展；21-23条相当于附则，主要是补充说明鉴定工作的信息化、日期计算、施行时间。与原办法相比，主要变化如下：

**（一）明确评估专家委员会的成立。**评估专家委员会由市住房城乡建设委组织成立。

**（二）规范鉴定工作开展的相关内容。**主要是规范了鉴定申请、受理、成立专家组、鉴定程序、鉴定意见要求、处罚等内容，根据上位法变化，将“拆迁”全部调整表述为“征收”，增加了不受理条件，细化了鉴定工作的具体要求。

**（三）增加优化营商环境的要求。**适应“放管服”改革要求，在立法依据上增加了“优化营商环境”的表述，在实际操作上取消了收费，在提高信息化水平方面要求实现“一网通办”等。

**（四）增设评估专家委员会职责。**适应依法决策、科学决策、民主决策的要求，明确受聘专家负责担负本市国有土地上房屋征收相关咨询、论证等任务，为城市发展服务。