

公 开

# 上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2018〕10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 评估报告鉴定若干规定》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报告鉴定若干规定》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。

二〇一八年十二月二十九日

## 上海市国有土地上房屋征收评估报告鉴定若干规定

### 第一条 （目的和依据）

为更好地维护房屋征收当事人的合法权益，进一步规范房屋征收评估报告鉴定工作，保障鉴定质量，根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》、《国有土地上房屋征收评估办法》等有关规定，结合本市实际，制定本规定。

### 第二条 （适用范围）

本市国有土地上房屋征收评估报告及复核结果的鉴定适用本规定。

前款所称的房屋征收评估报告包括：国有土地上房屋征收范围内，单独出具的征收房屋评估报告、成片征收房屋的整体评估报告及分户评估报告、其他补偿评估报告，以及用于产权调换房屋价值评估报告等。

### 第三条 （鉴定程序）

上海市房地产估价师协会专家委员会(以下简称专家委员会)受理鉴定申请后，应当按照国家和本市的有关规定，及时组成专家组并组织专家进行实地查勘、调查、鉴定。

鉴定工作应当在受理后的 10 日内完成。

#### **第四条 （鉴定申请）**

申请人应当向专家委员会提交鉴定申请材料，并对材料的真实性、合法性负责。

专家委员会应当根据鉴定工作的实际需要，明确鉴定申请材料，并在上海市房地产估价师协会（以下简称协会）网站向社会公开。

#### **第五条 （鉴定受理情形）**

有下列情形之一的，专家委员会应当受理鉴定申请：

（一）房屋征收当事人（指被征收人、公有房屋承租人和房屋征收部门，下同）对房屋征收评估报告有异议，经复核评估，对复核结果仍有异议，自收到复核结果之日起10日内申请鉴定的；

（二）房屋征收部门在报请区政府作出补偿决定前，经征询，被征收人、公有房屋承租人对房屋征收评估报告或者复核结果有异议，房屋征收部门申请鉴定的；

（三）区政府申请法院强制执行前，未经专家委员会鉴定的房屋征收评估报告或者复核结果，房屋征收部门申请鉴定的；

（四）已申请过鉴定但因故终止的房屋征收评估报告或者复核结果，法院因房屋征收补偿决定案件审理需要委托鉴定的。

#### **第六条 （鉴定不予受理情形）**

有下列情形之一的，专家委员会可以不予受理鉴定申请：

（一）鉴定申请人不能提交相关材料或者补正后仍不齐全的；

（二）被征收人、公有房屋承租人在收到房屋征收评估报告后，未经复核评估，直接向专家委员会申请鉴定的，或者在收到复核结果之日起 10 日后申请鉴定的；

（三）房屋征收部门在报请区政府作出补偿决定前，经征询，被征收人、公有房屋承租人对房屋征收评估报告或者复核结果未明确表示有异议申请鉴定的；

（四）房屋征收评估报告或者复核结果已经专家委员会鉴定，申请人就同一房屋征收评估报告或者复核结果再次申请鉴定的；

（五）已签订房屋征收补偿协议的；

（六）评估报告未按规定备案的；

（七）不属于专家委员会鉴定职责范围的。

## **第七条 （鉴定受理）**

专家委员会应当在收齐鉴定申请材料后 3 日内作出受理鉴定或不予受理鉴定的决定。其中，受理的出具受理通知；不予受理的书面告知申请人，并说明原因。

## **第八条 （实地查勘）**

专家委员会应当在实地查勘 3 日前，书面告知申请人实地查勘的具体时间。

实地查勘时，专家应当佩戴实地查勘证件，协会工作人员应当携带工作证件。专家组应当填写相应的实地查勘记录表单，如实记录入户情况、查勘情况等，并签字。

房屋征收部门应当派员陪同专家组进行实地查勘，并邀请无利害关系的第三人一起参加，由第三人在相应的实地查勘记录表单上签字，证明专家的入户情况。

### **第九条 （专家鉴定）**

专家应当按照国家和本市有关规范、标准，独立审核，出具书面鉴定意见。

专家鉴定时，应当对申请鉴定的房屋征收评估报告或者复核结果，从评估程序、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，对房屋征收评估报告或者复核结果的合法性、规范性、合理性等提出意见。

对于参照评估、已灭失房屋等房屋征收评估报告或者复核结果，专家可以根据被征收房屋的证据保全资料或者公房所有人保管的有关档案资料，或者参照被征收房屋同区域、同建筑类型房屋的有关资料，进行鉴定。

### **第十条 （鉴定结果）**

专家委员会应当根据专家组的合议结果出具书面鉴定意见。

房屋征收评估报告或者复核结果合法、规范、合理的，专家

委员会应当维持；房屋征收评估报告或者复核结果存在不合法或者不规范或者不合理的，专家委员会应当将鉴定结果同时抄送出具房屋征收评估报告或者复核结果的房地产估价机构（以下简称估价机构），估价机构应当改正，重新出具房屋征收评估报告，并在报告中予以说明。

### **第十一条（配合协助）**

估价机构应当配合鉴定工作的开展，及时提供相关材料，并根据专家委员会的要求，就鉴定涉及的评估相关事项进行说明。

申请人应当协助专家开展鉴定工作，其他有关单位和个人应当配合，并提供必要的便利条件，保证鉴定工作的顺利开展。

### **第十二条（终止鉴定）**

有下列情形之一的，专家委员会可以终止鉴定，出具终止鉴定通知书并说明原因：

（一）房屋征收当事人拒绝专家实地查勘的，或者专家实地查勘无法正常进行的；

（二）估价对象的房屋实际用途与规定用途不一致或者建筑类型不明确的；

（三）发生不可预见情况，鉴定工作应当终止的其他情形。

### **第十三条（有效期）**

本通知自 2019 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2023 年 12 月 31 日。

