

枣庄市房屋征收评估技术鉴定管理办法

（征求意见稿）

第一条 为规范房屋征收评估技术鉴定行为，公平、公正、客观的处理房屋征收评估纠纷，维护房屋征收当事人的合法权益，根据国务院《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》和《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，制定本办法。

第二条 房屋征收评估技术鉴定是指房地产价格评估专家委员会（以下简称专家委员会）接受房屋征收部门或被征收人的申请，根据房地产估价规范，组织有关专家，遵循估价原则，对有争议的房地产估价报告（以下简称估价报告）进行技术分析、论证，并提出专业性的鉴定意见的活动。

第三条 枣庄市房地产价格评估专家委员会由市住房和城乡建设局组织成立，负责本市辖区内的房屋征收评估技术鉴定工作。专家委员会由主任委员一人、副主任委员二人和委员若干人组成。主任委员、副主任委员由专家委员选举产生。

专家委员会成员由市住房和城乡建设局从注册房地产估价师以及价格、房地产、土地、城乡规划、法律等方面的专家中选定组成，并予以公示。

第四条 专家委员会委员不得私自对外泄露专家委员会的内部资料，参加鉴定的专家和协助鉴定的有关人员对鉴定工作负保守秘密责任。

专家委员会成员未经专家委员会同意，不得以专家委员会委员的名义参加或组织任何活动。

第五条 被征收人或者房屋征收部门对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日内向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第六条 申请鉴定，应向专家委员会提交下列资料：

- (一) 鉴定申请；
- (二) 申请人身份证明；
- (三) 估价报告和复核估价结果原件；
- (四) 申请人认为估价报告不符合有关规范或者估价人员有不当执业行为的书面证据材料；
- (五) 与鉴定有关的其他材料。

第七条 各区(市)用于房屋产权调换的估价报告原则上可以申请专家委员会技术鉴定，也可以邀请部分专家委员进行座谈、讨论，并根据专家意见修改完善估价报告。

第八条 专家委员会收到鉴定申请后，应当进行审查，对于符合条件的，应予受理；需要补正资料的，应通知申请人限期补正；不符合条件的，书面通知申请人并说明理由。

第九条 房屋征收评估鉴定过程中，房地产价格评估机构应当按照专家委员会要求，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。

因房屋征收鉴定工作需要查询被征收房屋和用于产权调换房屋权属以及相关房地产交易信息的，有关部门和单位应当提供便利。

第十条 专家委员会受理鉴定申请，应当选派3人以上单数的委员会成员组成专家组，具体负责鉴定工作，专家组中的房地产估价师不得少于二分之一。

第十一条 鉴定工作应当按照以下程序进行：

- （一）通知鉴定申请人及其相关评估机构和人员；
- （二）调阅有关资料，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审核；
- （五）形成鉴定意见，出具鉴定结论报告。鉴定组的鉴定意见由参加鉴定的专家分别作出，并按照多数意见确定。提请专家委员会工作会议讨论的鉴定意见由出席会议的委员表决，以多数意见确定。

(六) 签发鉴定结论。专家委员会主任委员或副主任委员根据鉴定组鉴定意见签发鉴定结论。对于重大、疑难的鉴定项目，由鉴定组提请专家委员会工作会议审议决定，由专家委员会主任委员签发鉴定结论。

第十二条 专家委员会应当自收到鉴定申请之日起10日内作出鉴定结论，并将鉴定结论在3日内送达鉴定申请人、估价机构。

第十三条 鉴定结论应包括以下内容：

(一) 鉴定申请人、鉴定对象、鉴定事由、鉴定所使用的限制条件等鉴定基本情况；

(二) 鉴定所依据的法律、法规、估价技术规范及其他有关资料；

(三) 鉴定结论和理由。

鉴定结论应由参加鉴定的专家签字。

第十四条 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；评估报告存在错误的，房地产价格评估机构应当改正错误，重新出具评估报告。

第十五条 鉴定工作完成后，专家委员会应及时将鉴定工作有关的资料整理归档，档案主要包括以下内容：

(一) 鉴定受理材料；

(二) 鉴定结论；

(三) 调查、询问笔录；

(四) 与鉴定有关的其他资料。

第十六条 房屋征收鉴定费用一般由申请人承担；鉴定撤销或改变原评估报告结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。

第十七条 专家委员会成员与房屋征收当事人或受托房地产价格评估机构有利害关系的，应当回避。

第十八条 专家委员会成员有下列情形之一的，专家委员会应取消其专家委员资格：

- (一) 应当回避，而未申请回避的；
- (二) 与鉴定当事人恶意串通，出具错误鉴定结论的；
- (三) 其他严重影响鉴定工作公正的情形。

第十九条 鉴定过程中，专家委员会发现房地产评估机构或房地产估价师有下列情形之一的，应当书面报告市住房和城乡建设局，提请发证机关依照有关规定予以处理并记入其信用档案。

- (一) 出具虚假或者重大差错的评估报告的；
- (二) 不配合评估专家委员会进行鉴定的；
- (三) 其他违反房地产价格评估法律、法规和规章的情形。

第二十条 本办法自 2021 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 6 月 30 日。