

合肥市房地产价格评估专家委员会

合房评委〔2023〕1号

关于对《合肥市房地产价格评估专家委员会 工作规程（试行）》进行修订并由试行 转为正式施行的通知

各房地产评估机构、各相关单位：

为进一步规范合肥市国有土地上房屋征收评估行为，加强对房屋征收评估工作的技术指导，合肥市房地产价格评估专家委员会决定对《合肥市房地产价格评估专家委员会工作规程（试行）》进行修订并由试行转为正式施行。现印发给你们，请认真贯彻执行。

合肥市房地产价格评估专家委员会

2023年7月24日



合肥市房地产价格评估专家委员会 工作规程

为规范合肥市国有土地上房屋征收评估行为，加强对房屋征收评估工作的技术指导，保障房屋征收评估结果的客观公正，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）、《合肥市国有土地上房屋征收评估管理办法（试行）》（合建〔2022〕71 号）等有关规定，结合我市实际，制定合肥市房地产价格评估专家委员会工作规程。

一、专家委员会性质及组成

（一）合肥市房地产价格评估专家委员会（以下简称专家委员会）由合肥市住房保障和房产管理局组织成立，是负责指导、监督合肥市房屋价格评估鉴定工作与管理专家库的机构。

（二）专家委员会设主任委员 1 名，副主任委员 3 名，委员若干名。专家委员会成员由合肥市住房保障和房产管理局颁发聘书，聘期为 3 年。聘任期满后，根据工作需要和本人实际情况确定是否予以续聘。

（三）专家委员会下设办公室，办公室设在合肥市房地产估价协会。办公室负责专家委员会的日常事务，协调专家委员会的具体工作，受理工作建议和意见以及专家委员会成员提名等工作。

二、专家委员会主要职责

（一）负责专家库成员的选聘、管理；

(二) 对房地产价格评估活动进行技术指导;

(三) 依当事人申请,对房屋征收评估复核结果进行技术鉴定;

(四) 依收到区房屋征收部门出具的修正意见书(或复核评审意见)的征收评估机构申请,对房屋征收预评估项目进行技术指导;

(五) 参与制定房地产价格评估的技术性规定;

(六) 对房地产评估机构出具的评估报告进行检查、评比;

(七) 组织房地产价格评估行业的交流研讨等活动;

(八) 涉及房地产价格评估的其他工作。

三、专家库成员的申请

(一) 专家库成员申请条件

1. 拥护中华人民共和国宪法,遵守法律、法规和社会公德,品行良好的公民;

2. 具有房地产估价师资格,取得房地产估价师注册证5年以上(含5年),长期负责所在机构房地产评估报告的审核工作并是该机构的技术骨干力量,或者取得规划、法律相关行业中级以上专业技术职称的优秀人才;

3. 身体健康,能够适应房地产价格评估鉴定工作需要;

4. 自愿积极参与相关工作,服从专家委员会的正常工作调派,严格遵守相应的管理要求,有足够的时间参与房地产价格评估鉴定工作。

(二) 专家库成员申请流程

1. 专家委员会根据实际需求情况发布专家库成员招聘通知；
2. 符合专家库成员申请条件的个人，经单位推荐后，填写《合肥市房地产估价行业专家资格申请表》并提供房地产估价师注册证书、身份证、其他执业资格证书、职称证、荣誉证书、社保等复印件，加盖所在评估机构公章；
3. 申请人还需提供所在机构近3年本人签署的房地产评估报告无任何不良记录或被上级主管部门抽查的无不合格记录说明，并加盖评估机构公章；
4. 专家委员会办公室负责核验申请资料的真实性，整理并报专家委员会评选。申请人及评估机构应对所报送材料的真实性负责，若发现所报送材料存在虚假或伪造事实，将立即取消申请人的申请资格，五年内不得再次提出申请；
5. 专家委员会经讨论后遴选出合适人选，报合肥市住房保障和房产管理局审批，并在局官网进行公示，公示无异议或异议不成立的，正式聘用为专家库成员。

四、国有土地上房屋征收评估鉴定工作流程

（一）鉴定申请材料

1. 国有土地上房屋征收评估鉴定申请表；（附件1）
2. 申请人身份证明（自然人提供身份证复印件，单位提供营业执照等单位证明及法定代表人身份证复印件并加盖公章），如委托第三人的，另提供申请人授权委托书、委托代理人身份证明；
3. 被征收房屋、土地权属（机械设备）等材料；
4. 需鉴定的原评估机构出具的房地产征收评估报告（含评估

技术报告)；

5. 原评估机构出具的复核结果意见或重新出具的评估报告；
6. 项目征收公告、征收方案及征收补偿方案；
7. 申请人对上述申请鉴定提交材料的真实性证明；
8. 申请人按规定预缴纳的鉴定费用凭证；
9. 其它相关材料。

以上材料为专家委员会办公室是否受理鉴定申请的必备材料，需核原件，留存复印件，申请人对提交材料的真实性进行负责。

(二) 鉴定受理时间

鉴定申请人将材料提交给专家委员会办公室，5个工作日内，专家委员会决定是否受理。不符合鉴定受理条件的，书面说明理由；符合鉴定受理条件的，向委托人发出受理通知书。

鉴定工作需在受理后的10日内完成，重大、疑难的鉴定项目，鉴定时间可适当延长。

(三) 鉴定工作程序

1. 成立小组

鉴定申请受理后，专家库成员接受专家委员会指派，由3人以上（含3人）单数成员组成鉴定小组，其中至少含一名专家委员会委员且房地产估价师不得少于二分之一。重大、疑难的鉴定项目，由专家委员会组织专家成员进行商议。

2. 实地查勘

鉴定小组对需要查勘现场（或具备现场勘查条件）的项目，

在实地查勘前，需提前告知申请人实地查勘的具体时间。实地查勘时，专家应严格按照流程进行，填写相应的实地查勘记录表，如实记录入户查勘等情况。

3. 专家鉴定

专家鉴定时，对申请鉴定的房屋评估报告，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，对房屋评估报告的合法性、规范性、合理性等各自提出专业意见。

4. 出具结果

专家鉴定小组汇总各专家意见形成鉴定结果，报专家委员会审定，专家委员会根据专家小组的合议结果出具鉴定意见。原评估机构出具的房屋评估报告合法、规范、合理的，专家委员会应当维持；原评估机构出具的房屋评估报告存在不合法、不规范或者不合理的，专家委员会应当要求原评估公司改正并重新出具房屋评估报告。

（四）鉴定的回避

专家鉴定小组成员以及协助鉴定工作的有关工作人员有下列情形之一的，必须回避：

1. 鉴定项目当事人或当事人的近亲属；
2. 与鉴定项目的当事人有利害关系的；
3. 与鉴定项目当事人有其他关系，可能影响公正鉴定的。

有所列情形之一，专家组成员未主动申请回避的，有关人员有权向专家委员会提出回避要求，专家委员会查实后应当责成该

专家组成员回避，并派遣其他专家库成员完成鉴定。

（五）鉴定的终止

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：

1. 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；
2. 评估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；
3. 发生不可预见情况，鉴定工作应当终止的其他情形。

（六）鉴定费用

鉴定费用参照政府价格主管部门规定的房地产评估机构收费标准，同时参考合肥市房地产估价协会每年提供的房地产评估行业收费标准执行，所缴纳款项专项用于专家鉴定工作。

收费说明：

1. 《国有土地上房屋征收评估办法》第三十一条规定，“房屋征收评估、鉴定费用由委托人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担。复核评估费用由原房地产价格评估机构承担。房屋征收评估、鉴定费用按照政府价格主管部门规定的收费标准执行”。

2. 房屋征收评估鉴定费用主要用于支付专家劳务费，鉴定项目实地查勘的交通、食宿、其他差旅费用，以及专家委员会办公室的日常办公费用等。

3. 鉴定费用收取的标准参照《中国房地产估价师与房地产经

纪人学会关于印发《涉执房地产处置司法评估专业技术评审办法（试行）的通知》（中房学〔2021〕38号）规定的标准执行。

五、国有土地上房屋征收预评估技术指导工作要求

受房屋征收部门委托的评估机构对委托方出具的修正意见书（或复核评审意见）有异议并向专家委员会申请技术指导时，应一并提供技术指导申请书、房屋征收（预）评估委托书、预评估（初步评估）报告书、修正意见书（或复核评审意见）等书面资料，技术指导工作的其他规定参照国有土地上房屋征收评估鉴定工作的相关要求执行。

- 附件：1. 合肥市房地产价格评估专家委员会申请告知书
2. 合肥市房地产价格评估专家委员会受理通知书

抄送：合肥市城乡建设局，合肥市住房保障和房产管理局

合肥市房地产价格评估专家委员会

2023年7月24日印发

附件 1

合肥市房地产价格评估专家委员会 申请告知书

申请人：

您好，根据住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）、合肥市城乡建设局《合肥市国有土地上房屋征收评估管理办法》（合建〔2022〕71号）及《合肥市房地产价格评估专家委员会工作规程》（合房评委〔2023〕1号）等有关规定，现将有关事项告知如下：

申请评估报告专家鉴定需提供以下有关材料：

1. 国有土地上房屋征收评估鉴定申请表；（附件）
2. 申请人身份证明（自然人提供身份证复印件，单位提供营业执照等单位证明及法定代表人身份证复印件并加盖公章），如委托第三人的，另提供申请人授权委托书、委托代理人身份证明；
3. 被征收房屋、土地权属（机械设备）等材料；
4. 需鉴定的原评估机构出具的房地产征收评估报告（含评估技术报告）；
5. 原评估机构出具的复核结果意见或重新出具的评估报告；
6. 项目征收公告、征收方案及征收补偿方案；
7. 申请人对上述申请鉴定提交材料的真实性证明；
8. 其它相关材料。

以上材料为专家委员会办公室是否受理鉴定申请的必备材

料，需核原件，留存复印件，若申请人自收到告知书 5 个工作日内未提供以上材料，视为放弃申请。

合肥市房地产价格评估专家委员会办公室

年 月 日

国有土地上房屋征收评估鉴定申请表

申请日期： 年 月 日

申请人		申请人身份证号码 (企业统一社会信用代码)	
申请人联系地址		申请人联系方式	
申请评估鉴定 房屋坐落地址		申请评估鉴定 评估报告编号	
申请评估鉴定的 理由和其他相关 说明	申请人签名（盖章）： 日期：		
专家委员会办公 室受理意见	负责人（盖章）： 日期：		

附件 2

合肥市房地产价格评估专家委员会 受理通知书

申请人：

您向合肥市房地产价格评估专家委员会申请对____公司出具的____号评估报告进行专业技术鉴定，相关材料专家委员会已收悉，现将有关事项告知如下：

1. 申请鉴定单套住宅或商办用房等，需预缴纳鉴定费____元（大写：____）。专家委员会收到鉴定费后开展鉴定工作，若申请人自收到告知书 5 个工作日内未预缴鉴定费，视为放弃申请。

2. 根据《国有土地上房屋征收评估办法》第三十一条规定，“房屋征收评估、鉴定费用由委托人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由原房地产价格评估机构承担”，申请人预缴费退回本人账户；如鉴定结果无改变，委托人预缴费视为鉴定费，不予退还。

3. 房屋征收评估鉴定费用主要用于支付专家委员会抽选的专家组费用，鉴定费用收取的标准参考安徽省物价局、省财政厅转发《国家发展改革委财政部关于发布资产评估收费管理办法》的通知（皖价服〔2010〕151 号）中对技术人员计时收费标准而确定。

4. 鉴定工作原则上在受理后的 10 日内完成，重大、疑难的鉴定项目，鉴定时间适当延长。

5. 收款信息:

单位: 合肥市房地产估价协会

税号: 51340100394266521F

开户银行: 中国工商银行合肥逍遥津支行

银行账户: 1302012309200053438

专家委员会办公室咨询电话: 0551-65862435

合肥市房地产价格评估专家委员会办公室

年 月 日

国有土地上房屋征收评估鉴定表

申请日期： 年 月 日

申请人		申请人身份证号码 (企业统一社会信用代码)	
申请人联系地址		申请人联系方式	
申请评估鉴定 房屋坐落地址		申请评估鉴定 评估报告编号	
申请评估鉴定的 理由和其他相关 说明			
现场查勘记录	时间： 地点： 签名：		
专家鉴定小组 意见	小组成员签名： 日期：		
专家委员会审定 意见	负责人（盖章） 日期：		