

西规〔2021〕012-市政府 002

西安市人民政府文件

市政发〔2021〕12号

西安市人民政府关于印发 国有土地上房屋征收评估办法的通知

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：

现将《西安市国有土地上房屋征收评估办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



2021年8月26日

西安市国有土地上房屋征收评估办法

第一章 总 则

第一条 为规范国有土地上房屋征收评估活动,保证房屋征收评估客观公平,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》、《陕西省国有土地上房屋征收房地产价格评估机构选定办法》和《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》等相关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 在本市新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、灞桥区、未央区以及各开发区辖区范围内评估国有土地上被征收房屋和用于产权调换房屋的价值,测算被征收房屋类似房地产的市场价格以及对相关评估结果进行复核评估和鉴定,适用本办法。

第三条 市住房和城乡建设行政管理部门(以下简称市房屋征收主管部门)负责本市国有土地上房屋征收评估活动的监督管理。

区人民政府负责本辖区内的国有土地上房屋征收评估活动的监督管理。

开发区管理委员会(以下简称开发区管委会)受市人民政府委托具体负责本辖区内国有土地上房屋征收评估活动的监督管理。

第四条 市房屋征收主管部门组织成立西安市房地产价格评估专家委员会（以下简称评估专家委员会），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、法律等方面专家组成。评估专家委员会管理办法由市房屋征收主管部门制定。

第五条 从事本市房屋征收评估的房地产价格评估机构（以下简称评估机构）应具备房地产评估相应资质。

第六条 房地产价格评估机构、房地产估价师、评估专家委员会成员应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、复核、鉴定工作，并对出具的评估、鉴定意见负责。与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。

任何单位和个人不得干预房屋征收评估、复核、鉴定活动。

第七条 市房屋征收主管部门应建立房地产价格评估机构名录和信用档案，并通过房屋征收信息平台向社会公布评估机构名单、等级、联系方式、诚信记录等信息，为被征收人选定房屋征收评估机构提供参考和依据。

第二章 评估机构选定

第八条 房屋征收范围确定后，房屋征收部门、开发区管委会应当在市房屋征收信息平台发布评估机构报名公告。发布公告内容应当包含房屋征收项目名称、项目概况、委托评估单位、委托评估范围、要求及报名的起止时间、地点、联系方式和应提交的资

料等相关事项。报名起止时间应当不少于 5 个工作日。

第九条 房屋征收部门、开发区管委会应当将申请参加该项目评估的评估机构名单在市房屋征收信息平台及征收范围内公示。公示内容应包含评估机构名称、资质等信息。参与报名的评估机构少于 3 家时，房屋征收部门、开发区管委会应邀请具有相应资质的评估机构参与报名。公示时间不少于 5 个工作日。

第十条 房屋征收部门、开发区管委会应在报名结果公示作出 5 个工作日内，组织被征收人、公有房屋承租人在公示的评估机构名单中协商选定评估机构。

参与协商选定评估机构的被征收人、公有房屋承租人数量应超过征收总户数的三分之二，得票率最高且超过参与协商被征收人数 50% 以上的评估机构视为选定有效。协商选定不成的，房屋征收部门、开发区管委会在得票率高的前三名评估机构中采取抽签、摇号等方式随机选定，选定过程应公开、全程录像，公证机构现场公证，并由房屋征收部门、开发区管委会宣布选定结果。

房屋征收部门、开发区管委会应当将确定的评估机构名单在市房屋征收信息平台和房屋征收范围内予以公告。公告时间不少于 5 个工作日。

第十一条 同一征收项目的房屋征收评估工作，原则上由一家评估机构承担，需要由两家或者两家以上评估机构评估的，应当共同协商确定一家评估机构为牵头单位；牵头评估机构确定后应当公示。牵头评估机构应当组织相关评估机构就评估对象、价

值时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取、评估结果确定方式等进行沟通，按照统一标准开展评估工作。

第三章 评估工作开展

第十二条 评估机构选定后，房屋征收部门、开发区管委会或由其委托的房屋征收实施单位向被选定的评估机构出具房屋征收评估委托书，并签订房屋征收评估书面委托合同。

房屋征收评估委托书应当载明委托人的名称、受托评估机构的名称、评估目的、评估对象的范围、评估要求以及委托日期等内容。

房屋征收评估委托合同应当载明下列事项：

- (一) 委托人和评估机构的基本情况；
- (二) 负责本评估项目的注册房地产估价师；
- (三) 评估目的、评估对象、价值时点等评估基本事项；
- (四) 委托人应当提供的评估所需资料；
- (五) 评估过程中双方的权利和义务；
- (六) 评估费用及收取方式；
- (七) 评估报告交付时间、方式；
- (八) 违约责任；
- (九) 争议的解决方法；
- (十) 其他需要载明的事项。

房屋征收评估委托合同签订后，应当将委托合同报送市房屋征收主管部门。

第十三条 房屋征收评估前，房屋征收部门、开发区管委会应当对被征收房屋的权属、区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等情况进行调查，明确评估对象。评估对象应当全面、客观，不得遗漏、虚构。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人、公有房屋承租人公布。

房屋征收部门、开发区管委会应当向受托的评估机构提供征收范围内房屋情况，包括已经登记的房屋情况和未经登记建筑的认定、处理结果情况。

对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。对于未经登记的建筑，应当按照认定、处理结果进行评估。

第十四条 被征收人、公有房屋承租人及相关主体应当如实向评估机构提供评估所必需的资料，协助评估机构进行实地查勘，搜集被征收房屋价值评估所必需的被征收房屋状况的资料。

第十五条 被征收房屋价值评估时点为房屋征收决定公告之日。用于产权调换房屋价值评估时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

第十六条 评估机构应当指派与征收评估项目工作量相适

应的注册房地产估价师和房地产估价从业人员对被征收房屋进行实地查勘，核对评估对象状况，做好实地查勘记录，制作和保留被征收房屋的影像数据，并妥善保管。

房屋征收部门、开发区管委会、被征收人、公有房屋承租人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或盖章确认。

征收评估所涉及的房屋面积测量标准依据《房产测量规范》执行。

第十七条 被征收人、公有房屋承租人拒绝估价人员实地查勘或拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，应当由房屋征收部门、开发区管委会、注册房地产估价师和无利害关系的第三人见证，有关情况应当在评估报告中说明。

在房屋征收评估过程中，房屋征收部门、开发区管委会或者被征收人、公有房屋承租人不配合、不提供相关资料，致使房屋评估无法正常进行的，评估机构可参照征收范围内被征收房屋同区域、同建筑类型的房屋进行评估，有关情况应当在评估报告中说明。

第十八条 被征收房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门、开发区管委会与被征收人、公有房屋承租人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值”。

用于产权调换房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门、开发区管委会与被征收人、公有房屋承租人计算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价提供依据，评估用于产权调

换房屋的价值”。

第十九条 被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下,由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额,但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

前款不考虑租赁因素的影响,是指评估被征收房屋无租约限制的价值;不考虑抵押、查封因素的影响,是指评估价值中不扣除被征收房屋已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款。

第二十条 被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。

被征收房屋室内装饰装修价值,机器设备、物资等搬迁费以及停产停业损失等补偿按照有关规定,由征收当事人协商确定;协商不成的,可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

第二十一条 用于产权调换房屋价值包含产权调换房屋及其占用范围内的建设用地使用权和其他不动产的价值。除政府对用于产权调换房屋价格有特别规定外,应当以评估方式确定用于产权调换房屋市场价值。

房屋征收部门、开发区管委会应当向评估机构提供用于产权调换房屋的权属、区位、用途、建筑面积、建筑结构、建成时间等价值评估所必须的资料。

产权调换房屋为期房的，其价值评估以房屋征收部门、开发区管委会向评估机构出具书面意见所说明的产权调换房屋状况为依据。

第二十二条 被征收房屋类似房地产的市场价格是指被征收房屋的类似房地产在价值时点的平均交易价格，确定被征收房屋类似房地产的市场价格，应当剔除偶然的和不正常的因素。

第二十三条 注册房地产估价师应当根据评估对象和类似房地产市场状况，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估。

被征收房屋的类似房地产有交易的，应当选用市场法评估；被征收房屋或者其类似房地产有经济收益的，应当选用收益法评估；被征收房屋是在建工程的，应当选用假设开发法评估。

对同一征收范围内，同一用途且建筑类型、建造年代、建筑结构、功能完整性等基本相同的成片房屋，可先确定典型房屋的市场价格，并根据被征收房屋的微观区域因素、实物状况、权益状况等差异，对该价格进行调整、修正，确定征收范围内被征收房屋的评估价格。

评估过程中涉及房屋重置价格的，可参照《西安市各类房屋重置价格标准》执行。

第二十四条 评估结果应当以人民币为计价的货币单位，精确到元。

房屋征收评估报告只作为房屋征收补偿的依据，不得用作其他用途。

第二十五条 评估机构应当按照房屋征收评估委托合同的约定，向房屋征收部门、开发区管委会提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。房屋征收部门、开发区管委会应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示。公示时间应不少于5个工作日。

公示期间，评估机构应当安排注册房地产估价师对分户的初步评估结果进行现场说明解释。初步评估结果存在错误的，评估机构应当修正。

第二十六条 分户初步评估结果公示期满后，评估机构应当向房屋征收部门、开发区管委会提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。评估报告应由不少于两名负责征收评估项目的注册房地产估价师签字，并加盖评估机构公章。不得以印章代替签字。房屋征收部门、开发区管委会应当及时向被征收人、公有房屋承租人转交分户评估报告。

第二十七条 评估机构应将房屋征收评估报告录入房屋征收信息平台。

房屋征收评估业务完成后，评估机构应将下列资料整理存档：

- (一) 评估报告（含整体评估报告、分户评估报告）；
- (二) 评估委托合同；
- (三) 房屋征收公告及相关档案资料（复印件）；

- (四) 评估对象的产权权属材料及有关房屋基本情况材料;
- (五) 评估对象的实地查勘记录、照片等数据;
- (六) 其他涉及评估项目的必要数据。

第四章 评估报告异议处理

第二十八条 被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门、开发区管委会对评估结果有异议的，应当自收到分户评估报告之日起 10 日内，向出具评估报告的评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

第二十九条 评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，评估结果改变的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

第三十条 被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门、开发区管委会对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，向评估专家委员会提交书面鉴定申请。

第三十一条 房屋征收决定确定的签约期限内房屋征收部门、开发区管委会与被征收人未签订补偿安置协议的，在作出补偿决定前，房屋征收部门、开发区管委会可以就征收房屋分户评估报告向评估专家委员会提出鉴定申请。

第三十二条 房屋征收评估鉴定过程中，评估机构应当按照评估专家委员会要求，及时提供评估报告、实地查勘记录、被征

收房屋权属证书、房屋现状照片等相关资料，并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。

第三十三条 评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起10日内，对申请鉴定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，出具书面鉴定意见。评估专家委员会应当选派成员组成专家组进行鉴定。专家组成员应为3人以上单数，其中房地产估价师不得少于二分之一。

经评估专家委员会鉴定，评估报告不存在技术问题的，应当维持原评估报告；评估报告存在技术问题的，出具评估报告的评估机构应当及时改正有关问题，重新出具评估报告。

第五章 监督管理

第三十四条 在房屋征收评估活动中，房地产价格评估机构和房地产估价师如存在违法违规行为，将按照《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》《西安市国有土地上房屋征收补偿办法》等规定予以相应处罚。

第六章 附 则

第三十五条 阎良区、临潼区、长安区、高陵区、鄠邑区和

蓝田县、周至县国有土地上房屋征收评估工作，由所在区、县人民政府参照本办法执行。

第三十六条 本办法自 2021 年 11 月 1 日起施行，有效期 5 年。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，西安警备区。

市法院，市检察院，各人民团体。

西安市人民政府办公厅

2021年8月26日印发
