

# 关于进一步加强对市中心城区国有土地上房屋征收收购评估报告备案管理的通知

(征求意见稿)

为进一步加强对我市中心城区（含岳阳楼区、岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖新区）国有土地上房屋征收、收购（以下简称征购）评估报告的备案管理，确保评估结果客观、公平、公正，根据《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、住房和城乡建设部《关于修改〈房地产估价机构管理办法〉的决定》（住房和城乡建设部令第14号修正）、住房和城乡建设部《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）、岳阳市人民政府《关于印发〈岳阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉的通知》（岳政发[2019]6号）等有关规定，结合我市房屋征购评估的实际，现就我市中心城区国有土地上房屋征购评估报告备案管理的有关事项通知如下：

## 一、实行分类评估，明确评估标的

1、房屋征购评估按评估标的分为房地产评估、土地评估、资产评估三类。

2、房地产评估的标的为被征收房屋及其所占用土地，包括该房地产的配套建（构）筑物如道路、地坪、围墙、驳岸及绿

化等项目。其中，实行房地合一评估的，评估结果为房地产的综合市场价格，其他配套项目不得另行评估；实行房地分估的，房产评估价为房地产市场同类房屋重置综合成本均价，其他配套项目已包含在重置综合成本之内的（如防潮隔热、化粪池、红线内配套基础设施等）不得另行评估，未包含的项目另行评估后一并在房产评估报告中体现并予以说明。

3、土地评估的标的为应当补偿的可利用土地使用权，并应当包含地上建（构）筑物、绿化等固定附着物；实行房地分估的，且地上固定附着物已纳入房产评估的，应在土地评估报告中作出说明。

4、资产评估的标的为房地产评估、土地评估之外的，用于生产经营的机械设备、设施等。资产评估应当遵守征收补偿的相关规定。

## **二、规范评估程序，落实评估责任**

5、房屋征购评估由项目征购部门（土地收储项目由项目实施单位）委托依法择定的房地产评估机构负责。房地产评估机构认为依照规定需要进行土地或资产评估的，应当按规定进行评估并出具土地或资产评估报告；房地产评估机构自身不具备相应评估资质的，由其选择并委托相应评估机构进行评估，评估结果作为房地产评估机构出具评估报告的附件。

6、评估标的的真实性、实物量由被征收人、项目征收部门（或项目实施单位）、评估机构共同签字负责；相关规定另有要求的，从其规定。评估结果的客观性、公平性和公正性由评估

机构负责。

7、被征收人要求对无法搬迁或者无法恢复使用的资产按现值评估补偿的，应当提供资产相关主管部门出具的可以评估补偿的书面意见，否则不予现值评估。

对资产按现值评估时，应当一并评估处置该资产时的预期收益。

8、征购评估的政策把关由项目征收部门负责；收储项目的评估政策把关由收储单位和实施单位共同负责。

### **三、严格备案管理，坚持依法补偿**

9、分类评估实行分类备案制度。房地产评估报告由市住建部门备案，土地评估报告由市资规部门备案，资产评估报告按管辖职责送市住建部门或者市资规部门初审后由市财政部门审核备案。

房地产评估报告中含土地评估或资产评估的，按前款规定备案后，再到市住建部门备案。

10、委托评估单位在收到评估报告之日起15日内应将项目征购部门、实施单位签署送审备案意见的评估报告分类报送上述主管部门备案。未经备案的报告不得对外公开，也不得作为征购补偿资金概算、征购成本结算和征购补偿的依据。

11、备案主管部门应当建立健全备案审查工作制度，建立由主管部门专业人员及相关评估、建筑、法律等方面的专家组成的征收评估报告评审专家库，及时完成备案审查工作并签署备案意见。

备案主管部门通过专家评审方式对拟备案的评估报告审查的，评审工作由主管部门组织，评审费用由项目实施单位在工作经费中列支，其中评审专家的劳务报酬参照湖南省财政厅《关于印发〈湖南省政府采购项目评审劳务报酬管理办法〉的通知》（湘财购〔2017〕9号）等相关规定的标准执行。备案主管部门按规定通过委托评审方式对拟备案的评估报告审查的，可仍按原有规定执行。

#### **四、依法履职尽责，严格责任追究**

13、各主管部门要高度重视征购评估报告备案工作，并落实备案管理责任，切实加强对征购评估活动的监管，但不得对评估机构依法独立开展业务进行限制。在征购评估报告备案和对评估机构评估活动的日常监管工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等违法违规行为的，依法依规追究责任人的责任。

14、各委托评估单位未按本通知的要求及时将征购评估报告报送各主管部门备案，以及各征购实施单位和有关部门将未经备案的征购评估报告对外公开或者作为征购补偿资金概算和征购补偿的依据，造成财政性资金重大损失的，依法依规追究责任人的责任。

15、评估机构及其评估专业人员在评估作业时应当遵守相关法律、法规、规章和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，确保征购评估报告的客观、公平、公正。各主管部门在开展征购评估报告备案和对评估机构评估活动的日常监管工作中，发现评估机构及其评估专业人员有弄虚作假、故意抬高或

者压低评估价格等违法行为的，依法追究其责任，并建议有关评估行业协会将其不良行为记录记入其企业和人员的信用档案。

16、本办法自 年 月 日发布之日起实施，有效期 5 年。